111 年上半年施政報告
推動都市再生

突破現行都更困境-推動公辦都市更新

一、施政願景

為有效推動都市更新，基於公共利益及公共安全，主動引導更新地區開發，達成改善居住環境品質、增加社會住宅存量及地區機能調節等目的，本府盤點選定 18 案「公辦都更優先推動案件」，聚焦於臺北都市再生任務關鍵地區，期能引入政府與民間資金投資、創造就業機會、提供社會住宅與公共建設、改善地區交通環境，為臺北帶來再生的能量，提升城市競爭力。

二、施政目標

公辦都更代表政府展現積極負責的態度，主動擔負起實施者角色，靈活運用都市計畫、都市設計及都市更新工具，推動公辦都更，進而完成以下目標：

(一) 活化本市都市機能，協助加速地區再生與門戶計畫推展。

(二) 公有閒置土地整合，帶動民辦都更，強化公共環境整備。

(三) 主動協助災損建物，營造安全宜居環境。

(四) 提供社會住宅，落實居住正義。

(五) 帶動營建、智慧產業發展，發揮乘數效果。

(六) 作為民辦都更標竿，引導民辦換軌，加速民辦都市更新。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

市府跳脫以往民辦都更審查者的角色，擔負起都市更新主導角色，率全國之先研訂公辦都更實施辦法。著重整體戰略及布局，考量地區弱勢戶比例高、公共安全疑慮、閒置公有土地、具帶動周邊民辦都更之波及效益者推動公辦都更，優先推動 18 案。

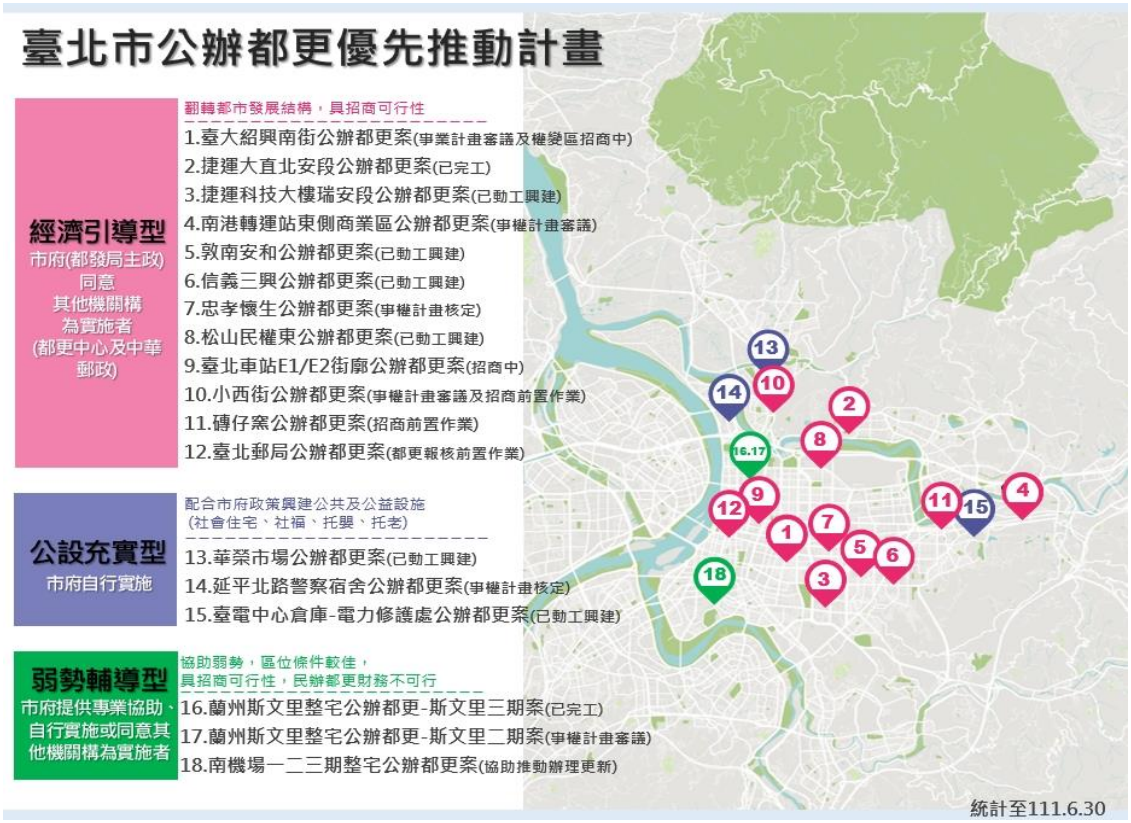

圖 1　公辦都更優先推動施政願景圖

111 年上半年至今達成重點項目之案件，計有斯文里三期 1 月 24 日竣工、捷運大直北安段公辦都更案 4 月 19 日完工取得使照，忠孝懷生公辦案 5 月 6 日都更事權計畫核定，敦南安和公辦案 5 月 23 日上樑典禮，松山民權東公辦案 6 月 8 日開工典禮，信義三興公辦案 6 月 15 日開工典禮，南機場單元三案 111 年 1 月 26 日同意臺北市住都中心為實施者、6 月 9 日自辦公聽會、6 月 13 日至 7 月 12 日選配作業。

截至 111 年 6 月 30 日止，18 案「公辦都更優先推動案件」，2 案已完工，6 案已動工，2 案事權核定，4 案都更審議中，4 案辦理招商、報核前置作業及持續協助整合，重點如下：

(一) 已完工：斯文里三期案、捷運大直北安段案。

(二) 已興建動工：華榮市場案、捷運科技大樓瑞安段案、敦南安和案、台電中心倉庫-電力修護處(AR1)案、松山民權東案、信義三興案。

(三)都更事權計畫核定：延平北路警察宿舍案、忠孝懷生案。

(四)已進入都更審議程序：臺大紹興案、南港轉運站東側商業區案、小西街案、斯文里二期案。

(五)辦理招商、報核前置作業及持續協助整合：臺北郵局案、臺北車站 E1E2 案、磚仔窯案、南機場一二三期整宅案。

圖 2　公辦都更優先推動案件

四、重要個案執行成果

(一)蘭州斯文里整宅公辦都市更新

本案因計畫範圍內產權複雜、土地所有權人眾多，居民意願整合困難且有地區航高限制，爰以一個更新地區整體規劃，四個更新單元(蘭州國宅及斯文里整宅一、二、三期)分期開發為原則，透過分期分區方式，依居民意願優先整合成功的單元分階段推動。

1. 設置專案工作站：於 105 年 2 月 2 日開幕，除做為市府駐地工作平臺外，更積極透過長期駐點方式，更新各單

元結構，提供社區居民都市更新法令諮詢，辦理溝通行動，整合居民意願。

2. 斯文里三期執行成果

本案於 107 年 5 月 18 日進行拆除工程及新廈命名典禮，以「斯文首善」為更新後新廈名，並於同年 9 月 13 日進行動土典禮，110 年 2 月 23 日進行上樑儀式，111 年 1 月 24 日竣工、4 月至 6 月辦理私有戶驗屋及交屋，截至 111 年 6 月 30 日已完成 186 戶交屋，剩餘 10 戶尚未交屋，交屋率 95%。

本案係本府推動公辦都更及整宅都更首次成功案件，將產權複雜、弱勢戶居多族群，透過政府主動擔任實施者，結合市府各局處資源及專業投入，完成都市更新任務。全案辦理超過 100 場公開說明會、座談會、協調會，市府團隊投入人力 8,052 人次，工作總時數至少 20 萬小時，透過上千次的家戶訪調，近百場的地區說明會，總計超過 1.4 萬人次參與。

透過跨部門資源整合及中繼安置順利完成公辦都更。提供安全、舒適、導入智慧建築設施，並取得綠建築標章、無障礙住宅標章認證居住環境。希冀透過斯文里三期的成功，能帶動周邊整宅地區的發展，一起朝向更理想的目標邁進。

圖 3　斯文里三期竣工後建築外觀及回家小聚活動

3. 斯文里二期執行成果

本案由臺北市住都中心擔任實施者，110 年 10 月 28 日重新報核事權計畫、12 月 29 日召開公辦公聽會，111 年 2 月 10 日召開專案會議、3 月 16 日掛件申請都審、6 月 9 日都審委員會決議修正後通過、預計 111 年 7 月召開專案會議複審。

(二) 南機場整宅公辦都市更新

南機場整宅一、二、三期，迄今屋齡達 50 年，因本區產權複雜、弱勢集中、租賃戶比例高，以致於更新意願難以整合，應透過公部門介入辦理都市更新。考量南機場地區居民自主性高，故採市府輔導住戶自主更新之模式推動公辦都更，研擬南機場整宅一、二、三期公辦都更推動策略與執行機制，迄今業已辦理逾百場住戶說明會，並長期以深耕駐點方式輔導、提供專業諮詢與意見協助居民溝通整合。經過多年努力，各單元進度如下:

1. 單元一(二期)於 109 年 12 月 3 日更新會核准立案，111 年 4 月至 7 月辦理建築需求調查作業與溝通拜訪。

2. 單元二(三期與一期 1 棟):110 年 12 月 19 日召開會員大會惟出席人數未達法定門檻爰轉為談話會，另於 111 年 2 月 1 日啟動公辦都更 2.0 意願調查。

3. 單元三(一期 2、3 棟):本府於 111 年 1 月 26 日同意住都中心擔任實施者，111 年 6 月 9 日辦理自辦公聽會，111 年 6 月 13 日至 7 月 12 日進行選配作業，預計 111 年第 3 季報核事權計畫。

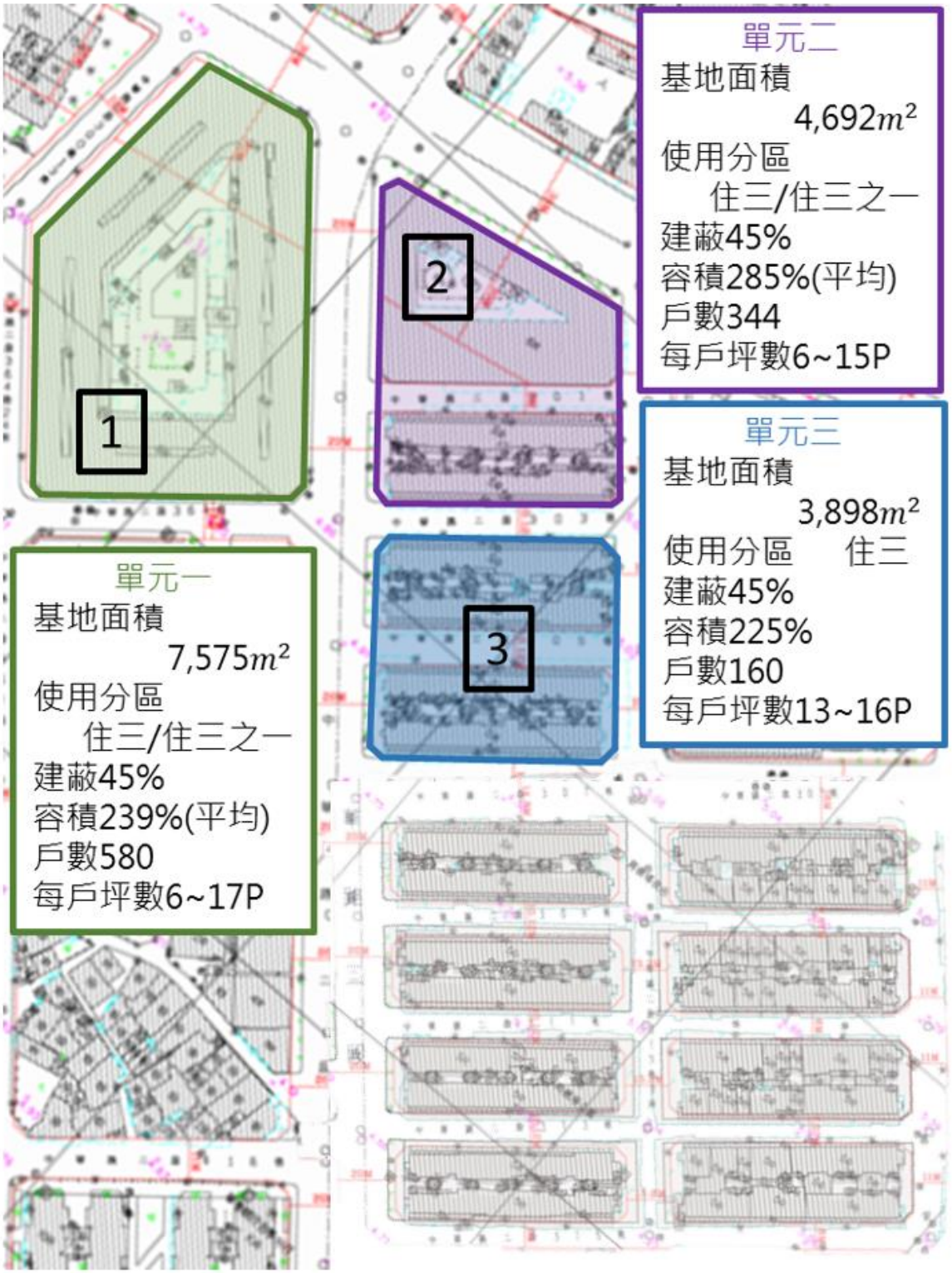

圖 4　南機場單元一、二、三分布圖

(三)推動南港產專區都更協助：

本局自 107 年 8 月起成立南港產專區駐地工作站，提供專業諮詢及輔導都市更新整合推動，迄今已累計召開 106 場次說明會，諮詢說明人數累計達 3,932 人次。持續提供專業諮詢及輔導都市更新整合推動，並協助各單元住戶凝聚社區共識與提升自主都更意識，進而輔導及協助個案單元發起籌組更新會、申請公辦都更 2.0 之意願整合，或自行整合尋求實施者。

(四)經駐地工作站持續推動及輔導，迄今已有 1 案(2 單元)「產業生活特定專區」更新事業計畫經本府核訂發布實施、3 案(5 單元)事業計畫刻正審議中。1 更新單元申請公辦都市更新 2.0 試辦計畫，並經本府同意住都中心擔任實施者。另有 5 單元(單元 13-2、13-3、13-4、13-5 及 13-6)刻正進行公辦都更 2.0 第一階段意願調查。

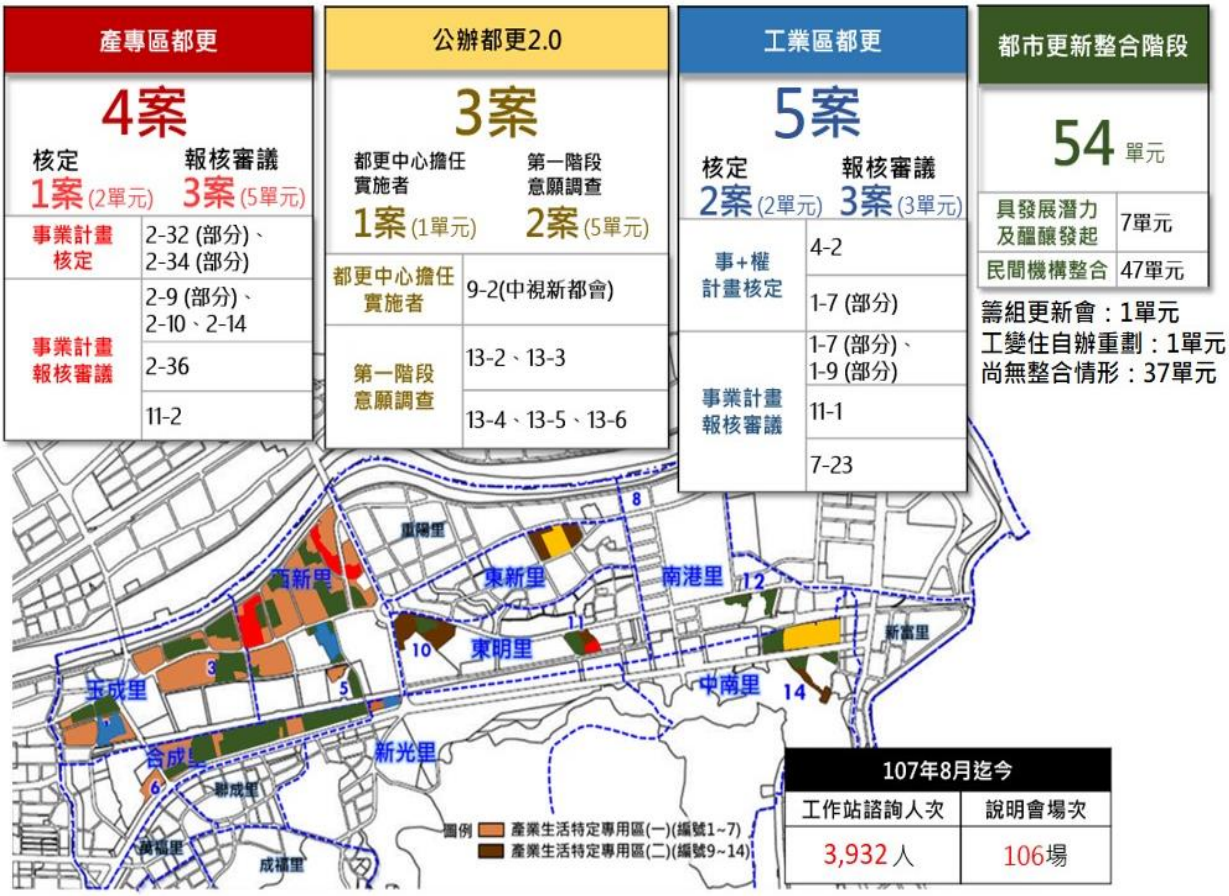

圖 5　南港產專區更新推動現況(至 111 年 6 月 30 日止)

(五)水源二、三期整宅公辦都更案：

1. 本案現況屋齡已逾50年，住宅空間需求不足、環境老舊窳陋、管理機制失能等課題日趨嚴重， 107年度起以駐點工作站進行地區溝通。

2. 110年6月8日本府同意臺北市住都中心擔任實施者，110年11月25日公告發布實施策略性更新地區，並於111年1月27日報核事權計畫，於5月30日至6月28日公展，6月15日辦理公辦公聽會，預計第3季辦理專案審查、都設審議作業。

圖6　110年2月22日水源二三期整宅公辦都更案說明會

(六)公辦都更2.0

為加速本市老舊建築物都市更新，並鼓勵市民自行整合負擔凝聚意願的義務，本市研擬公辦都更2.0專案計畫。倘公劃地區內居民自行凝聚公辦都市更新的意願與共識達 90%且面積達 2,000 平方公尺，得向本府申辦公辦都市更新；迄今(111 年 6 月)共 10 案推動中，其中士林區松柏大樓、中正區水源二三期整宅基地已向本府報核都市更新事業計畫及權利變換計畫，南港區中視新都會社區、南機場單元三(三期2、3棟)已同意住都中心擔任實施者，其餘案件刻持續推動中。

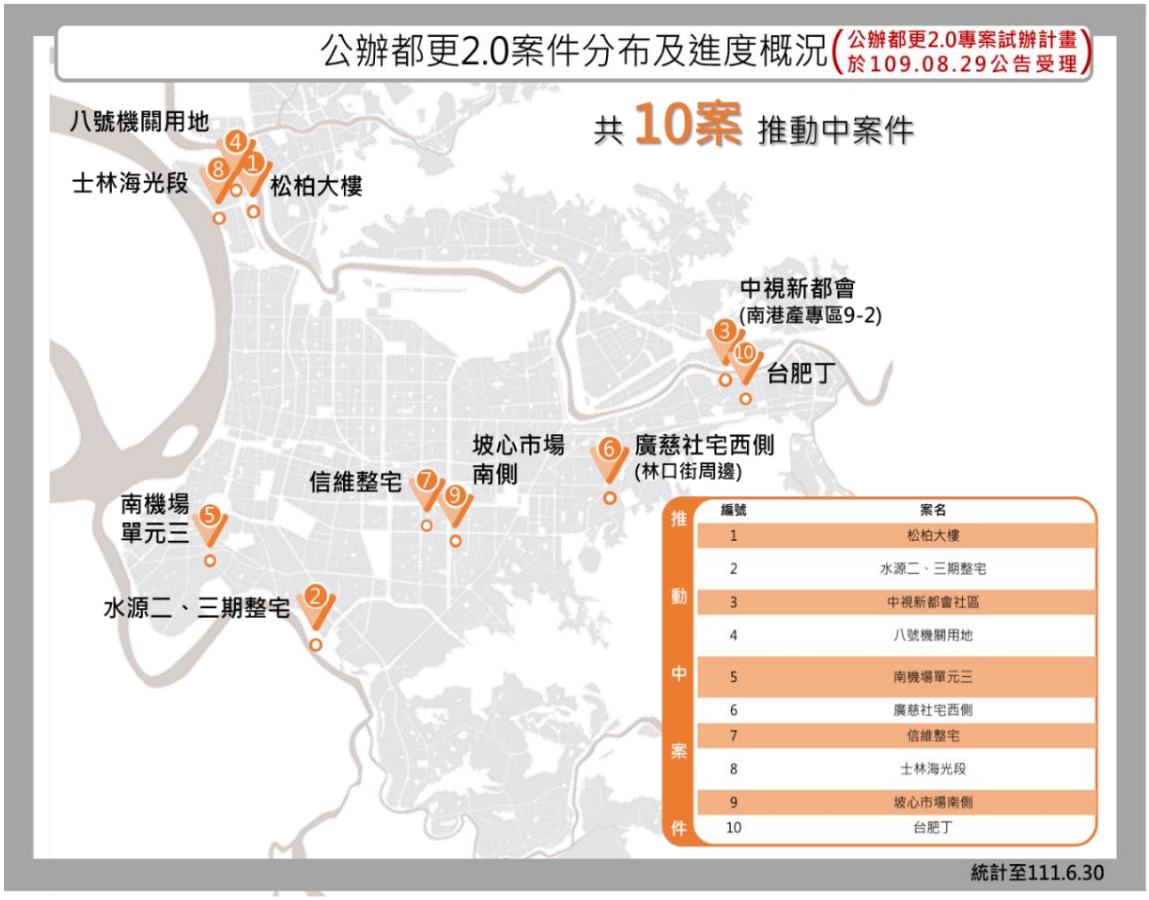

圖 7　公辦都更 2.0 案件分布示意圖

創新都更政策機制-協助民辦都市更新

一、施政願景

透過創新都市更新政策與改革現行都市更新機制，協助老舊社區改善居住環境、營造安全宜居環境，並整合民間專業能量與都市更新協力組織，發揮加乘效果，期許在保障民眾權益之前提下，提升都市更新審議效率與效益。

二、施政目標

(一) 透過相關創新制度協助審議加速。

(二) 明訂容獎項目與額度，提升審議穩定性。

(三) 建立單一窗口，協助民間都市更新事業順利推動。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

(一) 都市更新 168 專案

為鼓勵意見整合至 100%同意更新案，簡化審查及列管時程方式協助，使更新案快速通過。送件時取得「更新單元範圍內私有土地及合法建物所有權人 100%同意」且「都市更新審議程序中全無爭議者」，本府全力協助簡化審議程序、優先審理、優先排會及專案列管等方式，協助事業計畫案於報核後 6 個月本市更新處工作天內審議通過，倘「事業計畫」及「權利變換計畫」併同報核者，於報核後 8 個月本市更新處工作天審議通過。

另於 108 年 5 月 10 日施行「都市更新 168 再精進專案」審議程序，於公展期間同步辦理幹事及委員書面審查，由審議委員親自主持專案小組會議，原則免辦理聽證，更加縮短審議時程及提升效率，另 111 年起實施「臺北市都市更新審議制度興革方案」，新增「審議會專案小組」、執行「都市更新 168 專案 3.0」，有效分流審議會案件提升審議效率，並整合都市設計審議圖說與都市更新計畫書圖一致，減省行政作業提升審查速度與便利性。截至 111 年 6 月 30 日止申請共 242 件，已審

議通過 193 件，審查列管中 49 件。全部案件均 100%於管制期限內審議。

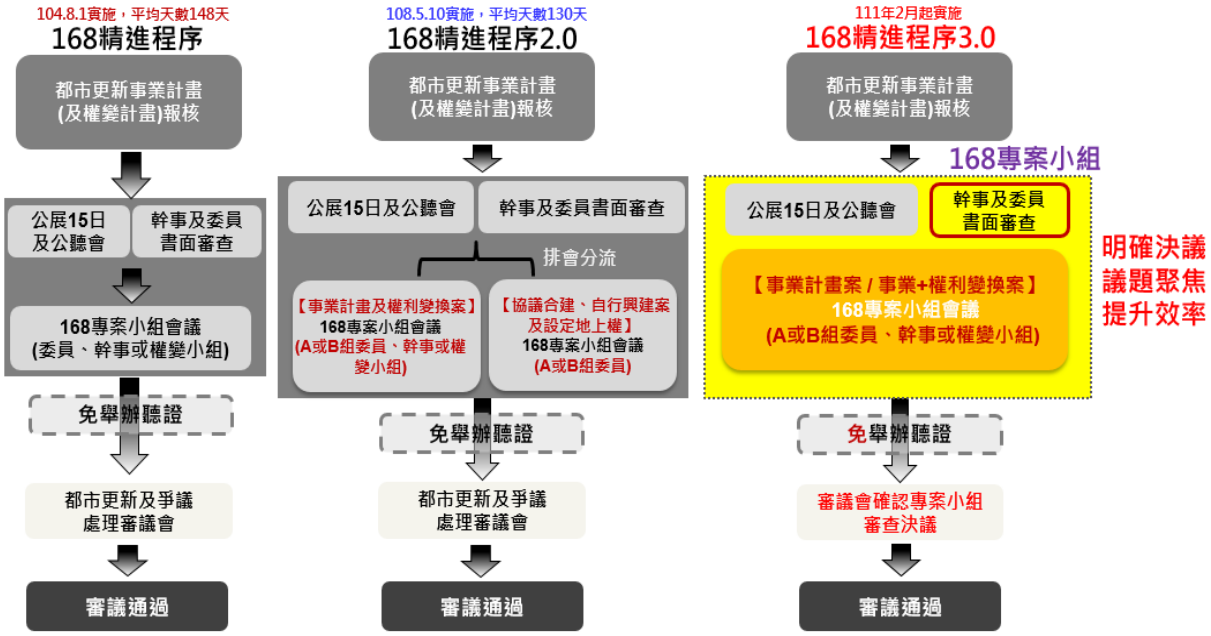

圖 8　都市更新 168 專案說明

(二) 加速協助民間推動都市更新

1. 檢討相關法令與簡化審議程序

為加速協助民間推動都市更新，近年來陸續修法及機制檢討，包括放寬更新門檻、增加獎勵誘因。

2. 補助先期規劃費

考量都市更新之推動，須整合所有權人參與更新意願實屬不易，本府自 94 年 8 月 25 日增訂補助辦法，針對都市更新事業計畫、權變計畫以及成立更新會等可向本府提出補助申請，並滾動式檢討簡化補助程序提高補助金額，冀透過經費補助鼓勵本府民間自主更新事業之推動，以加速本府推展都市更新。111 年受理補助案共 8 案，自 95 年 1 月 27 日至 111 年 6 月 30 日止總計補助案件共 101 案，撥付金額約 8,436 萬元。

3. 提升市民更新法令知識及培訓專業人才

為使市民對於都市更新法令更加瞭解,經市民15人以上連署，本市都市更新處即委請民間專業團體代表，配合民眾時間，至鄰里附近學校、活動中心或里辦公處等公開場合辦理法令說明會。110年共辦理自辦公聽會、法令說明會、會員大會及講座共計265場；自100年至111年6月30日共辦理2,830場。另外透過都市更新重建培訓計畫，培養都市更新重建專業人才。

（三）都更審議執行成果

1. 自99年起至111年6月30日止共召開532場審議會，審議案件1,089件，共1040件審議通過，審議通過率68.87%。110年共召開67場審議會，審議案件201件，共168件審議通過，審議通過率83.58%。

2. 自90年起至111年6月30日止(含整建住宅地區報核之計畫),總計都市更新事業計畫核定實施518件,其中施工中148件，已完工204件；110年度至111年6月30日,都市更新事業計畫核定實施59件、施工中34件、完工19件。

3. 市府自104年8月1日起推出「都市更新168專案」，至111年6月30日止合計242件申請案，平均以119個工作天審議通過。110年度至12月31日共40件申請，因簡易變更申請案件較多，故整體審議通過天數縮短，平均審議通過天數為67個工作天。

4. 本市整建住宅地區於99年公告計22處，自99年1月14日至111年6月30日,都市更新事業計畫已報核(審查中）5件，已核定之事業計畫案計5件，其中已完工3件(水源路四、五期、斯文里三期；另水源路一期整宅在公告前已於91年完成重建）。

加強民眾溝通整合-再生計畫市政溝通

一、施政願景

為協助公民參與，加速地區再生，透過加強民眾溝通與整合，109 年以任務為導向，於重點加速再生地區持續設置專案工作站-南港產專區、蘭斯、南機場、水源、南港工作站外，針對高氯離子混凝土建築物有危險之虞亟需拆除更新改建地區提供輔導團隊專案予以協助推動都市更新，另於配合捷運場站設置需整體規劃地區提供委辦團隊地區訪調，凝聚地方社群對於街區空間再發展意見及都市更新意願，提出地區環境再生策略及更新計畫，透過深化社區紮根與培力，建立政府與民眾雙向交流的多元平臺，以加速地區再生。

二、施政目標

(一) 透過工作站及辦理說明會，宣導正確都市更新觀念、接受都市更新諮詢。

(二) 透過市民對話，凝聚地區發展共識，研提地區環境再生策略及更新計畫。

(三) 協助高氯離子混凝土建築物及整宅等亟待更新地區推動都市更新。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

(一) 高氯離子混凝土建築物都更推動協助：

1. 定期檢討迅行劃定更新地區，協助更新整合：截至 111 年 6 月 30 日共計劃定 50 處高氯離子混凝土建築物更新地區。

2. 輔導團積極輔導都更推動：依照建管處列管案件中(74 件)，針對尚未報核但已有潛在實施者案件進行追蹤了解個案進度及困境；另未有潛在實施者案件輔導成立自主更新會，迄今總計輔導追蹤 63 件列管案，至 111 年 6 月 30 日已有 29 件(24 案事業計畫)進入更新審議程序。

3. 高氯離子混凝土建築物 0.968 加速審議程序：向市府申辦都市更新事業計畫或權利變換計畫審議；若取得全部所有權人同意比率、或達 90%以上同意且無爭議，則以 168 專案或優先排會審議方式協助加速推動，可大幅縮短審議時程。

圖 1　高氯離子混凝土建築物追蹤輔導圖(至 111 年 6 月 30 日止)

圖 10　高氯離子混凝土建築物追蹤輔導狀況圖

(二) 都市更新計畫及更新地區：

配合本局於 107 年啟動全市都市計畫通盤檢討、TOD 發展策略，重行檢討並劃定 85 處 655 公頃更新地區，並於 107 年 12 月 10 日公告實施；而後持續以 85 處更新地區為基礎，檢視土地利用、交通系統、公共設施及公益設施及防救災需求，以都市發展角度，指導原本零散的都市更新個案，至 111 年 6 月 30 日已公告 7 處更新計畫(文山興隆、大同斯文里、大同迪化街、信義廣慈、中正南機場、南港展覽館周邊、中正橋周邊)，111 年辦理 3 處更新計畫(士林 Y26 站、士林 Y24 站、大安站及信義安和站)並持續配合都市發展情形滾動檢討。

(三) 都市更新專案工作站

為協助公民參與，加速地區再生，透過加強民眾溝通與整合，陸續配合任務需求設置專案工作站:(1)南機場公辦都更專案工作站、(2)蘭州斯文里公辦都更專案工作站、(3)水源路二、三期整宅駐地工作站、(4)南港產專區輔導都市更新駐點工作站、(5)廣慈駐點工作站、(6)信維整宅駐點諮詢站。

透過設立駐地工作站，與居民即時溝通，協助了解並推動都市更新，凝聚地方共識及都市更新意願。

(四)整建維護 2.0

臺北市近十萬棟 30 年以上老屋，本府資源有限，難以全數以重建手段辦理。整建維護相較重建，是更具成本效益的更新方式，能夠在短時間內有效改善居住安全及品質，本府期透過「整建維護 2.0」實現「在地共老」願景，主要機制如下：

1. 整建或維護策略地區

本府指認全市「整建或維護策略地區」，位於上述範圍得以提高每案補助金額至核准補助項目總經費之 75%，補助額度以不逾新臺幣 1,500 萬元為上限。

2. 公辦整維試辦計畫

承前，本府自 110 年起積極推動「整建維護 2.0」的重要政策，其中公辦整維試辦計畫辦理目的，係為透過培力潛力社區自主凝聚共識提高整維意願，並由專案競圖方式媒合專業建築師，以試辦計畫之示範效果，推廣市民都市更新之另一種處理方式。

倘基地位於整建或維護策略地區、面積達 500 平方公尺以上，且屬同一建造執照或一幢合法建物之 40 年以上四五層樓公寓，經所有權人第 1 階段意願整合達 75%，即可向本府申請公辦整建維護試辦計畫。

本年度計畫於徵件前，已超前部屬分別進入至少 10 個潛力社區溝通整建維護觀念(拜訪逾 20 次以上)；徵件期間(自 111 年 3 月 31 日起至 111 年 6 月 15 日止)則透過全市型徵件說明會 3 場、培力工作坊 6 場、及至少 20 次的社區諮詢、駐點、到府現勘等服務，輔導更多潛力社區參加計畫；至徵件截止日，計有 7 個社區(萬華區人壽一村、華強社區、莒光新城；士林區雙子星大樓、明勝里公寓、松山區撫遠街 401 巷公寓、中正區衡陽路 84 巷公寓)、逾 1000 戶表示有意願，第一階段意願比達 75%提出申請，本市都市更新處刻

安排提送審議會審查競圖資格及競圖設計規範，倘經審議會審查通過，將納入專案競圖。

圖 2　徵件前的潛力點拜訪暨徵件期間社區工作坊

3. 全市性整建維護措施

本府簡化現有審查流程，若同意比例達 100%之「都市更新整建維護補助」案（套餐 A），得免舉辦公展及公聽會與聽證；「老舊公寓增設電梯補助」（套餐 B）以書面行政審查、「老舊建築物修繕補助」（套餐 C） 明確化審查項目；另引入輔導團資源，提供民眾多元資訊，協助社區排除推動障礙，加速老舊建築更新。