



「住宅更新・市民安心」策略論壇

# TAIPEI

## 都更現況及未來展望

110年7月30日

---

臺北市都市更新處  
陳信良 處長

# 目錄

● ● ● ● 01

## 都更現況及推動績效

臺北

02 ● ● ● ●

## 都更革新三部曲

首部曲、公私協力·自助人助  
二部曲、整建維護·在地共老  
三部曲、都更計畫·共善共好

# TAIPEI

都更現況及  
未來展望

# CH1

都更現況及推動績效

精進作為 × 績效第一 × 加速危險建物更新



# 都更現況及推動績效

| 都更績效 · 全臺第一

232件

審議中案件

+

472件

已核定案件



704件

都更案績效

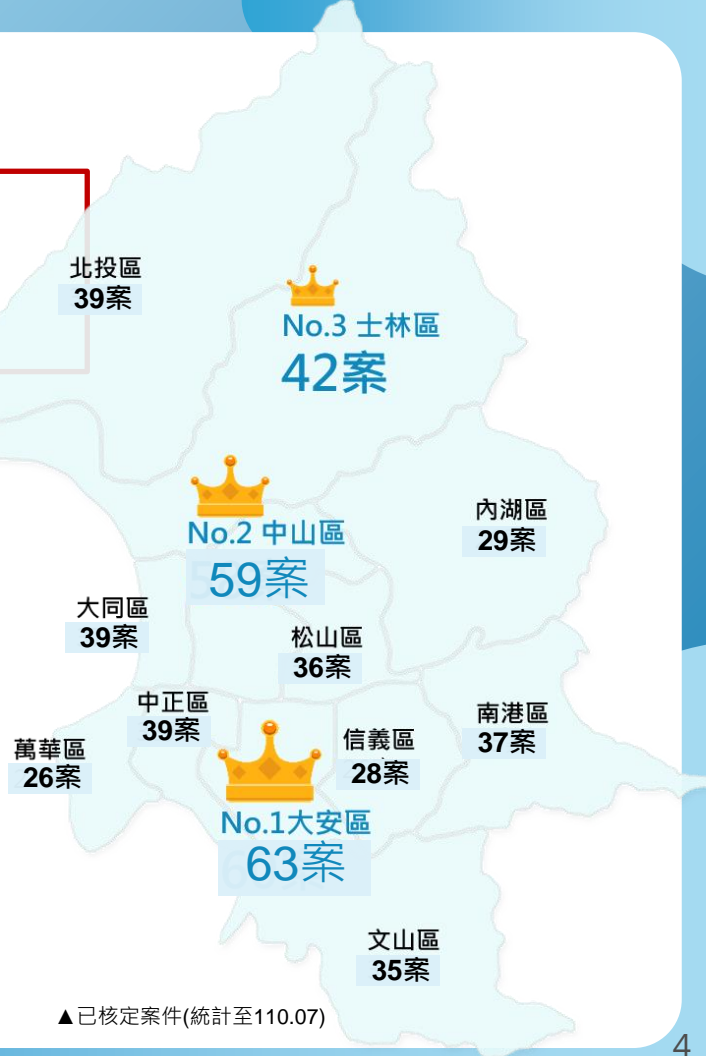
民辦都更案核定之案量近2年(108-109年)都市更新核定案件創新

高，核定達136案事業計畫，**每年平均核定約68件，核定案量之**

**績效也達過去2倍**(與104年相較)，共**創造1.7兆**元不動產價值：

- ✓ 安置現住戶1萬7千戶
- ✓ 更新後戶數5萬8百戶
- ✓ 協助開闢計畫道路5萬2千平方公尺
- ✓ 增加汽車停車位6萬7千部
- ✓ 機車停車位8萬4百部
- ✓ 留設人行步道23萬平方公尺

(截至110年6月底)



▲已核定案件(統計至110.07)

# 都更現況及推動績效 | 都更績效 · 全臺第一

# 1

## 100% 同意

報核時 100% 同意且無爭議之更新案

# 6

## 6 個月工作天

事業計畫報核後 180 個工作天審議通過

# 8

## 8 個月工作天

事業計畫 + 權變計畫報核後 240 個工作天審議通過

# 168 案件 127 天

## 一般 案件 862 天

# 節省 735 天

# 200 案

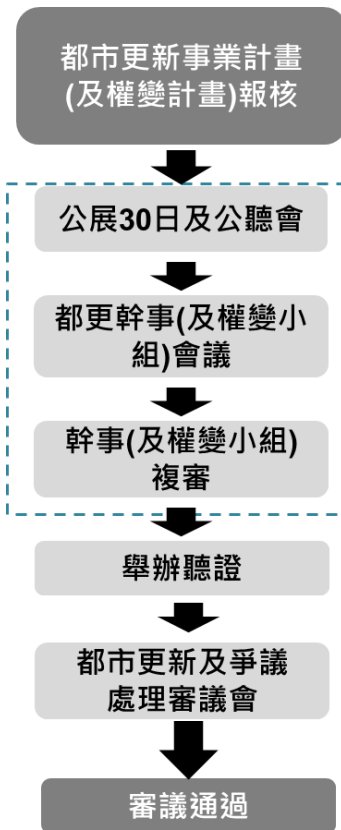
都更 168 專案

# 158 案

審議通過

\*統計至 110.6.30

## 一般程序



## 168精進程序

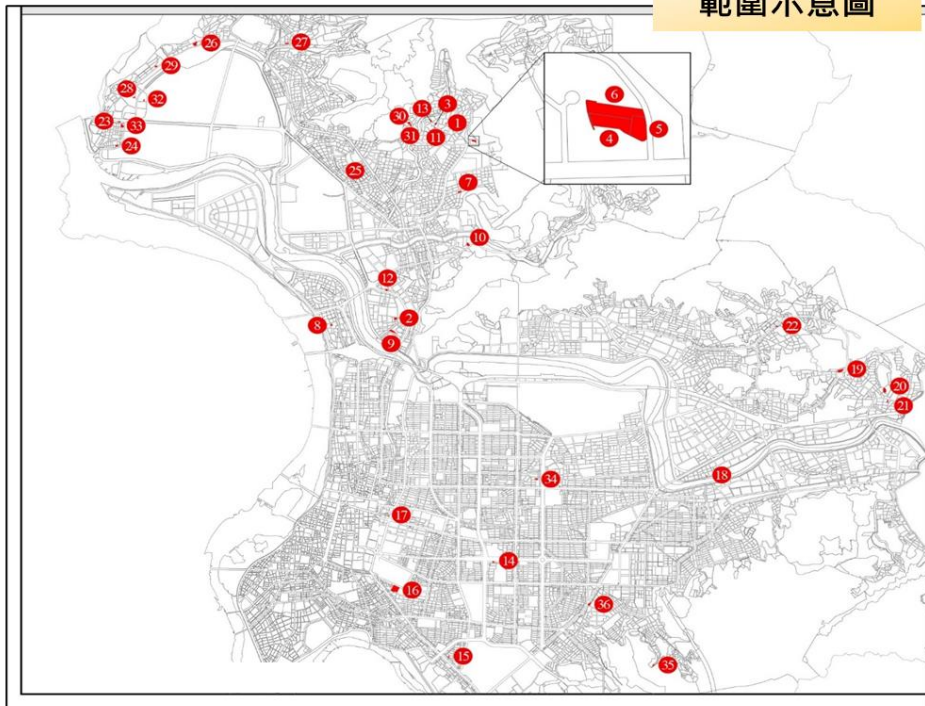
(108.05.10施行)



# 都更現況及推動績效

| 加速危險建物更新改建

範圍示意圖



以人民的居住安全為首要考量

劃定35處海砂屋為更新地區  
面積合計6.41公頃

- 108.08.21公告19處
- 109.09.25公告9處、變更4處、失效1處
- 110.02.05公告3處
- 110.05.12公告5處

劃定後可循  
0.968快軌

31案核定

26案程序中

共57案海砂屋列管推動都更案件

\*統計至110/6

- ✓ 同意比率達90%以上，現有8件海砂屋快軌專案，比照168專案優先排會審議。
- ✓ 啟動海砂屋公辦協調會機制，透過真誠磋商協助社區加速整合。

持續滾動式檢討

加速海砂屋輔導

108年  
劃定範圍  
19處

108.08.22公告

109年  
劃定範圍  
9處+(變更4處+失效1處)

109.09.24公告

110年  
劃定範圍  
3處+5處

110.02.05、110.05.12公告

輔導列管戶數  
2,429戶

889戶順利進入都  
市更新程序

# 都更現況及推動績效

## 海砂屋都更案例 -天母樺園-

(擬訂臺北市北投區振興段一小段173地號(部分)等2筆土地(天母樺園社區)  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案)  
【99.8.20本府列管為高氯離子建物】



107.12.28

修正公告「臺北市畸零地使用自治條例」

取得不予核發公私有畸零地合併證明函，後仍應依畸零地自治條例向公產管理機關申請，申請不成，都發局得依11條准其建築。

108.8.28  
更新會召開會員大會  
決議依相關法令檢討  
申請報核

108.10.23  
重新公告海砂屋  
放寬容積30%重建

109.9.2  
事業及權變計畫  
申請報核

110.6.25  
第478次審議會  
修正後通過

107.12.10

修正公告「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」

放寬後院深度比檢討

### 案件爭點：

1. 院落高度檢討以致削線退縮限制規劃設計。
2. 西側現有巷畸零地調處。
3. 海砂屋獎勵檢討逐年遞減，增加整合困難。
4. 同一筆地號涉及兩張使用執照，辦理地籍分割困難。

本府多次召開研商會議，並委請內政部針對個案召開輔導會議，解決個案執行困難。

### 加速審議

事業及權變計畫  
9個月審議通過

# 都更現況及推動績效

| 公辦都更協助羸陋地區更新改建

公設  
充實型  
3案



經濟  
引導型  
11案



弱勢  
輔導型  
4案



## 前置作業階段共6案

### 招商前置作業中(4案)

臺大紹興案 臺北郵局案  
臺北車站E1/E2街廓案  
小西街案

### 持續協助輔導成立更新會中(2案)

南機場一二三期整宅案  
水源二三期整宅案

## 事權計畫審議階段共6案

### 都更程序審議中(4案)

南港商三案 忠孝懷生案  
松山民權東案 斯文里二期案

### 都更事權計畫已核定(2案)

延平北路警察宿舍案  
信義三興案(2021/01/19)

## 施工階段共6案

### 興建施工中(6案)

華榮市場案 斯文里三期案  
捷運大直北安段案 敦南安和案  
捷運科技大樓瑞安段案  
臺電中心倉庫-電力修護處案(AR1)

## 過去6年公辦都更成就了...

持續推動公辦都更案件**18**件  
引入民間投資**924.5**億  
提供公共住宅**794**戶

TAIPEI

都更現況及  
未來展望

CH2  
臺北都更革新三部曲

公辦都更2.0 × 整建維護2.0 × 全面啟動都更計畫



公辦都更2.0·自助人助  
資源精準投入，減少整合成本

都更中心&民間專業建築規劃團隊  
組成策略聯盟  
公私協力，加速更新

- 整建維護策略地區指認
- 策略地區補助上限再提升!

整建維護  
在地共老

公私協力  
自助人助

都更計畫  
共善共好

- 銜接都市計畫、都市設計
- 納入OPEN-GREEN、老屋新用
- 因地制宜推動都市再生

109.8.29公辦都更專案試辦計畫公告實施

- **整合** 經公告劃定更新地區  
居民更新意願達**90%**
- **信任** 同意採公開透明之權利變換  
依規定申請適當容積獎勵
- **共善** 都更中心擔任實施者進場服務  
依法提供經費予都更基金**2%**

# 臺北都更革新三部曲

| 首部曲：公私協力·自助人助 (公辦都更2.0)



## 士林區松柏大廈搶頭香

### 基地現況

- ✓ 2,176m<sup>2</sup>(約90戶)，為疑似海砂屋社區。
- ✓ 更新後預計興建鋼筋混凝土造，地下4層、地上23層樓，總樓地板面積23,046.4m<sup>2</sup>平方公尺之建築物。



在1坪換0.77坪的條件下  
仍於第二階段取得9成意願  
啟動公辦都市更新程序



# 臺北都更革新三部曲

| 二部曲：整建維護・在地共老

## 整維既有制度精進

### 現行整建維護機制

補助項目

補助上限

申請條件

A套餐



都更  
程序

外牆  
拉皮

結構  
補強

增設  
電梯

總工程經費

50%

(上限1000萬)



非屬單一所有權人

95年迄今：事業計畫核定37案(完工結案29案、施工中3案、自行撤案5案)

B套餐



簡易  
程序

增設  
電梯

總工程經費

50%

(上限220萬)



住宅使用比例  
超過 1/2 棟以上

僅限六樓以下

104年迄今：核准37案(完工結案18件、施工中19件)

C套餐



簡易  
程序

外牆  
拉皮

結構  
補強

總工程經費

50%

(上限  
300~400萬)



非高級住宅

僅限六樓以下

107年迄今：核准4案(完工結案2件、施工中2件)

## 套餐A 案例

中正區三元街民宅



▲更新前建築物立面全貌 ▲更新後建築物立面全貌

## 萬林大廈整維案 (105年核准補助)



▲更新前建築物立面全貌 ▲更新後建築物立面全貌

## 套餐C 案例

### 吉林社區

(110年核准補助)



▲更新前建築物立面全貌 ▲更新後建築物立面全貌

### 南京18號

(110年核准補助)



▲更新前建築物立面全貌 ▲更新後建築物立面全貌

### 劍潭整宅增設電梯 (109年核准補助)



▲ 增設電梯前



▲ 增設電梯後

劍潭整宅貳期於民國61年興建完成，住戶多為高齡長者動較不方便，在196戶社區居民和市府共同努力的成果，縱然產權複雜，凝聚共識困難，但只要有心，種種難題都可迎刃而解。

### 套餐 B 案例



▲ 市長拜訪完工後整宅

# 臺北都更革新三部曲 | 二部曲：整建維護・在地共老

門戶計畫、景觀軸帶周邊，指認整建維護策略地區  
提高民眾整建維護意願，強化政策加乘效益



## 重大計畫周邊

門戶/再生計畫  
公辦都更  
社會住宅  
捷運TOD



## 代表性建築

整建住宅  
步登公寓



## 重要軸帶兩側

重要商業廊道  
重要景觀軸帶  
歷史文化街區



## 公辦都更轉軌機制

申請公辦都更者後  
因故無法推動者



# 臺北都更革新三部曲

| 二部曲：整建維護 · 在地共老

## 公辦整維 申辦流程



## 撫遠街整宅-公辦整維示範計畫



▲ 整建維護後模擬示意圖

1F外推型式統一



### 建物現況：

- 房屋外觀老舊
- 頂樓加建、陽台外推
- 人行道佔用情形



### 處理方式：

- 社區公共環境改善
- 中庭**增建電梯**
- 承認既存違建但不完全妥協

### 前置作業階段

一個月內.....

- 辦理**5次**溝通說明會
- 聯繫**192**戶
- 出勤**45+**次  
(夜間10次、假日4次)
- 撥出**200+**通電話
- 拜訪**1,440+**人次



中庭現況

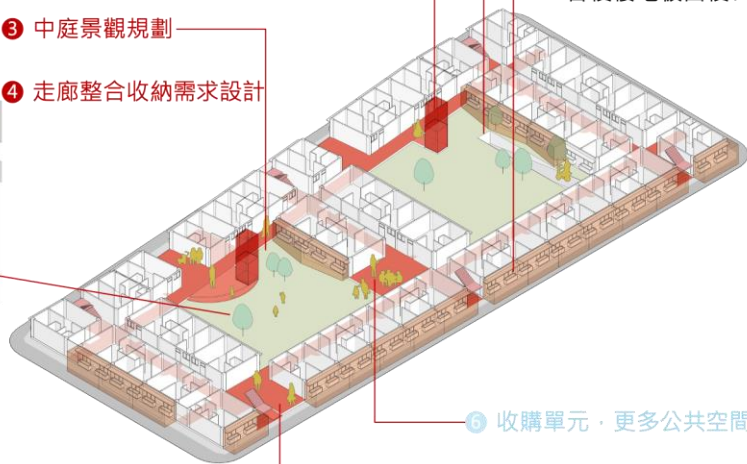
### 後續執行階段

#### 短期

- 1 閒置空間再利用+騰出中庭空間
- 2 設置電梯
- 3 中庭景觀規劃
- 4 走廊整合收納需求設計

#### 中期

- 5 新增居室空間整合立面設計  
建蔽率↑-都市計畫變更  
容積樓地板面積↑-都更獎勵



- 6 收購單元 · 更多公共空間

- 7 空間轉用 · 創造開闊的入口

#### 長期

# 臺北都更革新三部曲

| 三部曲：都更計畫 · 共善共好



## 短期

捷運完工  
(117年)

- ✓ 捷運及百齡停車場完工 · 建構地方生活核心
- ✓ 社正警察宿舍改建 · 串聯沿街開放空間
- ✓ 復射營區再利用 · 土地使用合理配置
- ✓ 中正路人行道復舊拓寬 · 延續行人友善路徑
- ✓ 更新計畫整合資源 · 公辦都更2.0超前布署
- ✓ 社中街攤販引導進駐周邊商業空間 · 實踐EOD願景

## 長期

- ✓ 八號機關用地公辦都更 · 建構地上及地下人行動線 · 完善TOD整體規劃

土地利用缺乏整體規劃

**T**OD

捷運及土地整合使用，引導都市永續發展、提升開發能量

01 Y24站、百齡停車場及社正公園整體規劃

(捷運局、停管處、公園處)

02 八號機關用地公辦都更

(都發局、更新處)

**E**OD

公有建物及用地整合，強化都市發展機能

03 復射營區再利用

(國防部、都發局)

04 社正路警察宿舍改建

(警察局、新工處)

05 社中街攤販短、中、長期管理方案  
(社正停車場用地檢討)

(市場處)

**交** 人行交通

因應地方發展重整使用分區、都更準則

06 整體人行動線規劃(地上、下)

(捷運局、文工處、新工處、交通局)



# 臺北都更革新三部曲

| 三部曲：都更計畫 · 共善共好



持續滾動檢討都市更新計畫

充實地區發展所需公益設施或公共服務機能



# TAIPEI

臺北市都更現況及未來展望  
臺北市都市更新處 陳信良處長

---

簡報結束·敬請指教