柯P新政白皮書—主題式執行成果(截至110年6月底)

（主題 8：公辦都更）

一、政策論述：公辦都更

過去15年，臺北市要申請一個都市更新案，平均要花7.7年，都市更新為什麼會失敗，因為政府的角色不見了，因此，我們主張公辦都更，由政府介入更新過程中最困難的整合和規劃，然後再公開遴選建商興建。公辦都更四個步驟：

(一)政府出面，選定更新地區，主動推動更新計畫：臺北市閒置公有土地、高弱勢戶比例或不具都更財務可行性之整建住宅作為優先處理地區。

(二)政府出面，整合居民意願，擬定更新計畫：政府主動協助，辦理都市計劃變更，協調公地參與更新，公平分配利益，投入必要的公共設施，妥善安排照顧弱勢住戶。

(三)提供住戶的多元選擇：更新地區內之老舊建物，住戶可以選擇「原地改建分屋」、「估價轉賣政府」、也可以「異地分配新屋」。住戶也選擇自建、委建、合建等不同的興建方式。

(四)公開遴選建商或營造商：住戶可選擇不出錢，與建商合建。住戶也可選擇自己出錢，用房地向銀行貸款，自建或委託廠商興建。如此，既可以運用民間的效率，又可將更新之利益，分享給民間。

二、推動過程及成果

(一)建立公辦都更之制度：

自宣布2016年為公辦都更元年後，本府透過法令制度的訂定、資金運用、組織調整等方式，於105年3月25日成立公辦都市更新專案辦公室，統籌公辦都市更新案件，並於3月31日公布「臺北市公辦都市更新實施辦法」，厚實公辦都市更新法令制度，明定公辦都更操作流程。並配合108年修法三讀通過都市更新條例，本府於109年4月9日修正發布「臺北市公辦都市更新實施辦法」，109年4月30日施行。

(二)執行公辦都更四個步驟：

在執行公辦都更方面首先由政府介入更新過程中最困難的整合和規劃，再遴選建商興建，最終確立執行公辦都更四個步驟:1公辦都更先期規劃、2了解居民需求，進行政策溝通、

3辦理公辦都更基地適宜性評估、4土地管理機關及所有權人意見整合。

(三)老舊公寓及整宅更新

1、執行公辦都更四個步驟:著重整體布局及有效率推動了 18 件「公辦都更優先推動案件」如華榮市場公辦都更案海砂屋重建為立體公共設施複合大樓、延平北路警察宿舍公辦都更案則結合警察宿舍及公益設施、蘭州斯文里整宅公辦都更案轉型為新生活概念集合住宅(斯文里二期案及斯文里三期案)、南機場一二三期整宅公辦都更案成立自主更新會成為生活機能完善集合住宅、臺大紹興南街公辦都更案則為智慧健康生活園區、大直北安段公辦都更案作為 URS 再生基地及住宅、科技大樓瑞安段公辦都更案為提供智慧停車與商辦大樓、南港轉運站東側商業區公辦都更案為四鐵共構之交通樞紐、臺北郵局公辦都更案為國家創新創意中心及郵政通訊博物館，另尚有信義三興公辦都更案、台電 AR1 公辦都更案、忠孝懷生公辦都更案、敦南安和公辦都更案、松山民權東公辦都更案、E1E2 公辦都更案、水源二三期整宅公辦都更案、小西街公辦都更案。

表 1：公辦都更案處理情形表

公設充實型 (市府自行實施)	弱勢輔導型 (市府提供專業協助、自行實施或同意其他機關構為實施者)	經濟引導型 (市府同意其他機關構為實施者)
華榮市場公辦都更案	蘭州斯文里整宅公辦都更案(斯文里三期)	臺大紹興南街公辦都更案
延平北路警察宿舍公辦都更案	蘭州斯文里整宅公辦都更案(斯文里二期)	捷運大直北安段公辦都更案
台電 AR1 公辦都更案	南機場一二三期整宅公辦都更案	捷運科技大樓瑞安段公辦都更案
	水源二三期整宅公辦都更案	南港轉運站東側商業區公辦都更案
		臺北郵局公辦都更案
		敦南安和公辦都更案
		信義三興公辦都更案
		忠孝懷生公辦都更案
		松山民權東公辦都更案
		E1E2 公辦都更案
		小西街公辦都更案

2、本府持續協助整宅地區推動都市更新分別南機場一二三期、蘭州斯文里二三、水源二三期整宅公辦都更說明如下:

(1)南機場一、二、三期整宅公辦都更：南機場分為 7 更新單元分期分區輔導居民推動更新，單元一（二期）109 年更新會立案，110 上半年積極召開會議討論及瞭解南機場攤商安置意願，預計 8 月召開會員大會說明建築規劃方案；單元二（三期與一期 1 棟）於 106 年更新會立案，於 110 年 3 月 28 日召開模擬選配結果說明會，選配率約為 66.17%，預計 7-8 月召開會員大會說明後續操作方案；單元三（一期 2、3 棟）於 109 年更新會立案,住戶於 110 年 1 月 30 日會員大會提案希啟動公辦都更 2.0 意願調查，並經調查參與意願達 76%（統計至 110/04/30），刻由都更中心辦理公辦都更 2.0 先期規劃，預計 7 月向住戶說明方案內容。

(2)蘭州斯文里整宅公辦都更：斯文里二期由臺北市都市更新推動中心擔任實施者，原已申請事業計畫報核，因依所有權人意見調整建築規劃及共同負擔等內容已先行撤案，預計 8 月重新辦理選配、10 月報核事權計畫。斯文里三期係由市府擔任實施者推動公辦都更，目前進行統包工程，截至 110 年 6 月 30 日統包工程進度：預定 76.69%、實際 76.40%，已完成結構體工程。

(3)水源二、三期整宅公辦都更：本案經詢住戶公辦都更意願，統計結果明確表達無意願戶未超過 10%，刻啟動公辦都更 2.0 程序及劃定策略性更新地區作業。未來將由都更中心擔任實施者，預計 9 月策略性更新地區公告，111 年初事權計畫報核。

以上三公辦都更案皆持續透過駐點專案工作站提供更新法令諮詢。

(4)其他整宅地區，都市更新仍以整合共識為最大關鍵，倘整合凝聚高度共識，本府亦將投入資源協助更新。另為協助老舊公寓重建，本府對高弱勢戶比例及所有權人整合較為困難者，作為推動公辦都更優先評估對象。倘經土地及建物所有權人整合後，仍具較高公辦都更意願者，本府除提供相關法令諮詢協助外，將適時輔導其推動都市更新。

（四）老舊建物問題處理情形

1、40年前老舊房子無防震係數規劃之問題：

(1)88年12月31日以前設計建造之公有建築物耐震補強調查情形：公有建築物之耐震

評估、補強及拆除重建工作，截至110年6月30日止總計列管617件，617件耐震初步評估已全數評估完畢，須辦理耐震詳細評估363件，已完成360件，3件尚未完成建築物耐震詳細評估，需耐震補強建築物163件，已完成146件，未完成補強17件，須拆除16件，已完成11件，5件尚未完成拆除，目前仍持續進行列管中。

(2)私有建築物：105-106配合中央「安家固園計畫」，推動老屋健檢計畫，總共補助551棟(22,431戶)。107年度配合中央推動「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，本府配合公告「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」及相關子法，完備申請機制；另為提供申請誘因，本府公告「臺北市土地使用分區管制自治條例」第九十五條之三修正，調整高度檢討規定，並透過推動師及輔導團等宣導方式加速重建，並於本府建築工程管理處官網成立危老專區，促進民眾能簡單、快速提出申請，並提高補助耐震評估費用(自8千元提升至1萬5千元)，提高市民申請意願，累計至110年6月30日本府共受理719件危老重建計畫，並核定498件。

2、針對老舊建築物沒有電梯問題：本府為改善銀髮族及行動不便者之生活需求，回應高齡友善城市與落實無障礙生活環境，並提昇建築物使用效能，改善居住環境品質，自104年起公告「老舊建築物更新增設電梯補助作業規範」，凡屋齡20年以上，6樓以下無電梯公寓，不再需經冗長都更審查程序，只要該棟建築物領有建管處核發之電梯建築許可，並經該棟所有權人100％同意，即可提出申請；或得以區分所有權人會議決議及由申請人出具「可自行排除違建及施工阻礙切結書」，可免全棟同意，以提高住戶申辦之意願。自104年至110年6月30日止，共計有47件申請增設電梯補助案件。其中，結案18件，施工中19件，其餘案件亦陸續審核中。每案補助金額以核定之總工程費用最高50%，且不逾新臺幣220萬元為上限；若為協助整建住宅申請案，除補助上限提高至80％，另可加計地面層以上總樓地板面積之增額補助，最高上限不得超過90％，無金額上限。

3、沒有停車位佔用巷道，造成巷道狹窄及消防安全之問題：有關完成救災活動空間改善與列管紅區狹小巷道皆劃設雙邊禁停紅線，已於104年3月31日完成紅區狹小巷道劃設雙邊禁停紅線。並將都市窳陋及防災功能不足的老邁建築加速改建，針對重大建設如

快速道路、大型公園及捷運站等附近景觀和機能等亟待改善地區，加強推動更新，以改善居住環境空間品質及城市景觀風貌。104年共核准110案更新單元，並核定35案都市更新事業計畫及權利變換計畫；105年共核准43案更新單元，並核定26案都市更新事業計畫及權利變換計畫；106年共核准40案更新單元，並核定52案都市更新事業計畫及權利變換計畫；107年共核准19案更新單元，並核定48案都市更新事業計畫及權利變換計畫；108年度截至12月31日止，共核准15案更新單元，並核定64案都市更新事業計畫及權利變換計畫，109年核准10案更新單元案，並核定42件擬定都市更新事業計畫(及權利變換計畫)案(不含變更案)；110年1月1日至110年6月30日止，共核准13案更新單元，並核定11案都市更新事業計畫及權利變換計畫。