

113年臺北市都市再生教育訓練X都市更新系列講座

臺北市都更推動程序與評估方案

講 師|田喬治

現 職|台北再開發規劃(股)公司 經理

課程日期| 113.3.20

講師簡歷

田喬治



危老推動師
都市更新從業人員



學歷

2002 政治大學
地政系畢業

2004 政治大學
地政研究所畢業



關於我

從事都市更新約20年，前期主要協助申請都市更新規劃案，目前以都更案件開發為主，輔以市地重劃、案件買賣等不同類型的房地產開發，並參與多件公辦都更及外商都更顧問案件

台北再開發
副理、經理

2005 ~ 2008 2009 2010 2011 ~ ~ ~ 2022

財團法人都市更新研究發展基金會
資深規劃師

台北市政府
都更法令宣傳團隊

● 主辦專案
國揚天母、興洋萬代富

● 講師
法令說明會、工作坊

國揚天母

擬定臺北市士林區蘭雅段二小段87地號等30土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

吉美千代田

擬定臺北市中正區永昌段六小段158地號等48土地都市更新事業計畫

興洋萬代富

擬定臺北市大同區玉泉段一小段11地號等73筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

樂揚文華苑

擬定臺北市大同區圓環段一小段385地號等23土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

皇鼎一品

擬訂臺北市南港區玉成段五小段1地號等13筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

富邦建設商辦

擬訂臺北市大安區仁愛段六小段244地號等10筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案



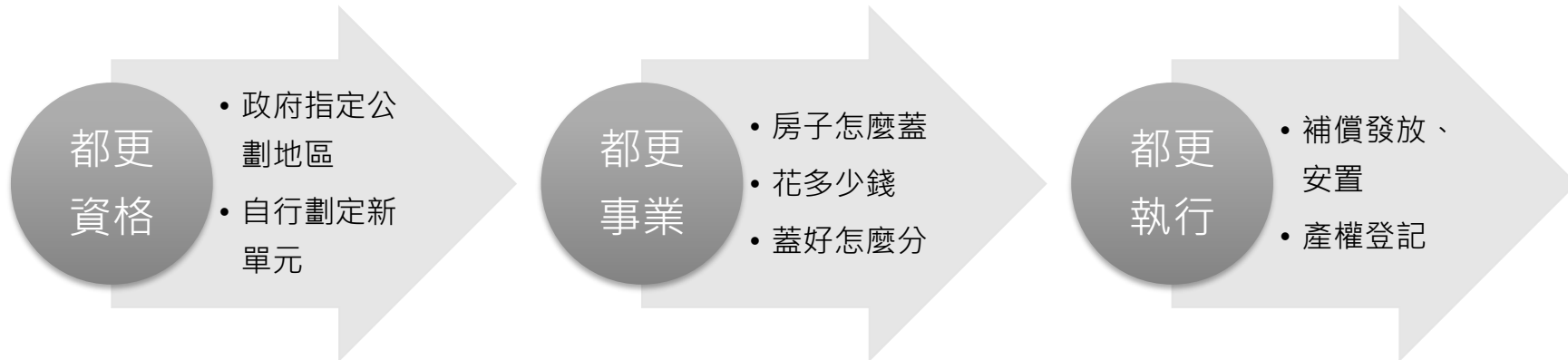
「國家住都中心」公辦都更規劃案
臺北市南港區玉成段四小段

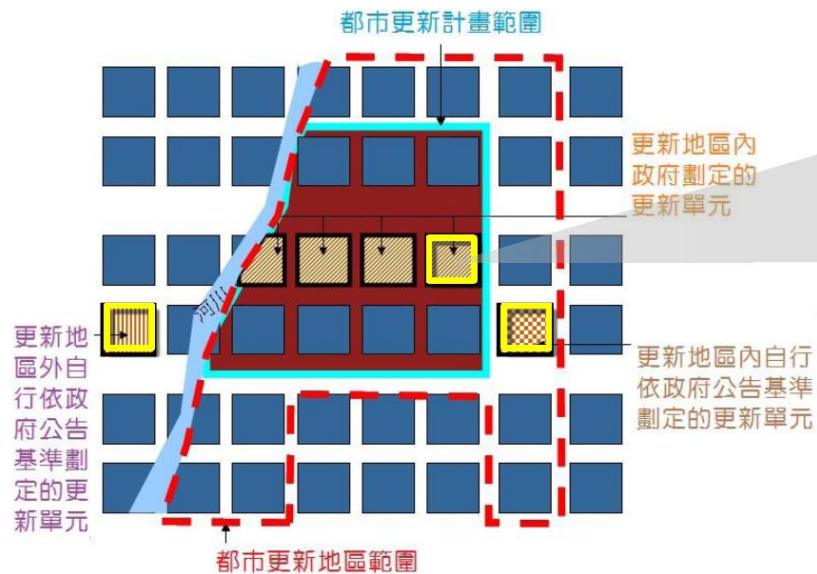
「台鐵局」公辦都更規劃案
臺北市南港區玉成段二小段

高雄市特貿三公辦都更PCM都更顧問
大成建設株式會社
台灣都市更新技術諮詢顧問

簡報大綱

1. 臺北市都更推動程序
2. 基地立地條件與自行劃定更新單元基準及指標檢討要點
3. 公辦都更與所有權人提議劃定更新地區
4. 都更方案評估





更新單元=更新事業計畫範圍

區段劃分



政府指定更新地區

一般更新地區

迅行劃定更新地區(海砂屋)

策略性更新地區

已具有都更資格



自行劃定更新單元

非更新地區

合法建物及土地所有權人申請

可與事業計畫\概要併行(已達都更條例規定門檻)

申請自行劃定更新單元



基地條件：台北市都市更新自治條例12條



臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知



臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物
及地區環境狀況評估標準

更新單元劃定基準

1

完整計畫街廓

街廓：以基地四週面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界

2

街廓內面積在2,000平方公尺以上

3

街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在1,000平方公尺以上

4

街廓內相鄰土地已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在1,000平方公尺以上者。但其面積在500平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者

5

劃設跨街廓更新單元，其中應至少有一街廓符合 1 ~ 4 規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者



臺北市自行劃定更新單元評估指標

區位檢討

面向

都更條例第6條
第1款至第3款及第6款意旨

「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」

一般
區域
任2款
指標

捷運場站
出入口
300公尺內
任1款
指標

公共
安全

建築物窳陋且非防火構造
或鄰棟間隔不足，有妨害
公共安全之虞。

建築物因年代久遠有傾頹
或朽壞之虞、建築物排列
不良或道路彎曲狹小，足
以妨害公共交通或公共安
全。

公共
衛生

居住環境惡劣，足以妨
害公共衛生或社會治安。

都市
發展

建築物未符合都市應有
之機能。

第二條各款

- 1 非防火構造之窳陋建築物棟數達1/2以上。
- 2 寬度小於六公尺現有巷道占現有巷道總長度比例達1/2以上，或含本府消防局公告之搶救不易狹小巷道。
- 3 建物超過年限且危老耐震評估未達最低等級或一定標準之棟數達1/2以上
- 4 建物超過年限且有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形之棟數達1/2以上
- 5 建物未銜接公共污水下水道系統之棟數達1/2以上
- 6 超過年限之合法建物棟數達1/3以上，且該合法建築物1/2以上無電梯或法停低於戶數7/10以下者
- 7 未開闢或未取得之計畫道路面積占單元內總計畫道路之面積比例達1/2以上。
- 8 合法建物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積1/2以上。
- 9 平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下，或每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數比例達1/2以上

免指標檢討

危老
瀕危

建築物因年代久遠有傾
頹或朽壞之虞，足以妨
害公共交通或公共安全。

第三條：所有建物符合本標準規定構造年限，且經專業機構辦理危老結構安全性能評估結果未達最低等級者，不須依本標準第二條各項指標檢討。

資料來源：臺北市都更處

無法劃定更新單元範圍的區位或使用分區

臺北市都市更新自治條例第十五條第四項

- 保護區
- 農業區
- 山坡地
 - 依水土保持法第三條第三款或山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地
 - (不含位於第三種住宅區內，且非與政府機關公告地質敏感區同坡向之非地質敏感區基地)
 - 適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區
- 空地過大者
- 涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更
 - 但其僅涉及主要計畫局部性之修正，且不違背其原規劃意旨，並符合都市更新條例施行細則第21條所定情形者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限

無法劃定更新單元範圍的區位或使用分區

臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第四點

- 更新地區
- 已報核都市更新事業計畫範圍，但都市更新事業計畫已失其效力者，不在此限
- 涉依文化資產保存法指定之古蹟
- 政府取得且開闢完成之公共設施用地。但經該公共設施管理機關表示同意納入一併更新者，不在此限
- 涉依臺北市都市更新整建維護實施辦法核准補助之整建維護單元。但自工程竣工查驗後滿5年以上者，不在此限
- 都市計畫書另有規定開發方式，以區段徵收、市地重劃或其他方式之整體開發地區或依都市計畫法第27條之1規定，於都市計畫變更時要求土地權利關係人提供或捐贈回饋者，其都市計畫變更範圍內之土地。但都市計畫書規定得辦理都市更新者不在此限

自劃更新單元其他檢討事項



應檢討有無造成自劃更新單元鄰接土地成為畸零地之情形。(建築師簽證)



同一宗建築基地範圍或同一宗建築基地之連棟建築物因部分拆除

申請自劃部分應符合建築基地法定空地分割辦法

未拆除之建築物相關結構安全補強之處理方式並報經臺北市建築管理工程處同意



自劃更新單元毗鄰之計畫道路未經政府取得或未開闢

申請人以納入自劃更新單元為原則

或協助開闢該計畫道路或留設私設通路以供通行

自劃更新單元其他檢討事項

申請人應函詢各主管機關涉及歷史建築、暫定歷史建築、聚落、受保護樹木、溝渠之意見

自劃範圍內包含公有土地時，徵詢公有土地管理機關後，其表示有合理之利用計畫、不同意參與更新或有評估主導辦理都市更新需要者，市府得駁回申請案

劃定範圍內說明會及鄰地協調

申請人 依都更條例23條規定申請自劃更新單元之土地及合法建築物所有權人(以下簡稱申請人)

召開時間 應於申請送件前一年內為之

會議名稱 相鄰土地協調會(單元所在街廓內全部相鄰土地) 自劃更新單元範圍內說明會

基地條件 1.更新單元面積未達1000m²(或跨街廓面積未達1000m²街廓)
2.毗鄰土地之建物已建築完成且達30年以上
3.更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達1000m²

鄰地協調一次 確實更新單元範圍內外之意願調查作業及相關檢討

通知對象 單元所在街廓內相鄰土地及合法建築物所有權人 範圍內土地及合法建築物所有權人

里長、臺北市都市更新處

召開地點 應於更新單元範圍所在區里或鄰近周邊地區，且可容納通知對象之場所

公告方式 應於召開會議前10日(會議當日不計入日數)張貼於當地里辦公處或申請範圍周邊之公告牌並拍照存證

通知方式 1.開會通知單應於召開會議前10日(會議當日不計入日數)通知
2.可採自行送達(簽收清單)或交由郵政機關以掛號附回執(雙掛號)方式送達

申請人 1.會議主席由申請人或其委託人擔任(應出示委託書，並載明於會議紀錄)
2.會議簡報資料應包括都更相關法令規定及程序、申請劃定更新單元位置及範圍、規劃構想、意願調查期間等

召開會議 3.應訂定一定期間辦理意願調查(期間不得少於十四日)

注意事項 4.應於意願調查期間截止後統計土地及合法建築物所有權人意願(依建築基地或各棟建築物分別統計)
5.應於召開會議後將會議紀錄及意願調查統計結果寄發予通知對象。

都市更新事業實施主體

實施者

(實施都市更新事業之政府機關(構)、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構)

公辦都市更新

- 1.政府主管機關自行實施或委託都更事業機構。
- 2.同意其他機關(構)為實施者
#12、#21

自行實施

公開評選
委託實施

劃定應實施更新地區
範圍內公有土地達到一定面積或比例

民間自辦都市更新 (私有土地及合法建物所有權人)

委託都更事業機構

#26

依公司法設立之股份有限公司
(整建維護：不在此限)

都市更新會

#27

都市更新會設立
管理及解散辦法

投資型
實施者

管理型
實施者

都市更新會
(核准立案)

以一家公司擔任實施者
不宜二家公司共同擔任

都市更新會與更
新事業機構不能
同時擔任實施者

資料來源：臺北市都更處_公辦都市更新7599專案 計畫簡報(說明會版)1120704版

[說明會版]

7599 專案計畫



臺北市政府

臺北市政府都市發展局

臺北市都市更新處



THURC

臺北市住宅及都市更新中心

1

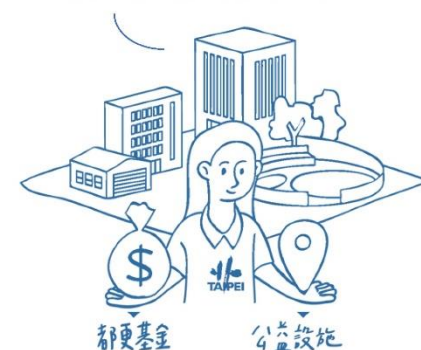


7599 專案計畫

什麼是公辦都更？

	民辦都更	公辦都更
實施者	居民自主更新會或建商擔任實施者	由市府同意住都中心擔任實施者
容積獎勵	相同	
公益性	無要求	回饋社區共好之公益設施
選商	居民選商	實施者公開徵求出資者

政府把關更安心，
同時有回饋要求！



7599 專案計畫

私有土地也能申請公辦都更!

P 公地活化 Public Property

透過公有土地更新，
充實公共設施與帶動
經濟發展。



R 整宅輔導 Resettlement Housing

輔導整宅窳陋社區更新，
促進老舊街區再生與保
障居住品質。



O 自助人助 Organization

私有土地公辦都更

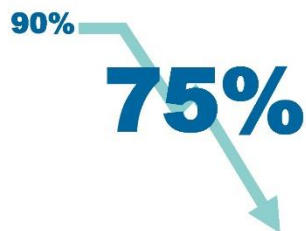
民間自主整合意願，由市府協助具都更急
迫性、高意願之社區推動更新。



7599 專案計畫

政策創新，加速都市更新！

降門檻



降低受理意願至**75%**，
提早進行規劃更新！

擴量能



市府與住都中心、
民間技術團隊**聯手**，
加強協助力道！

都更權益透明清楚

釐清權利，降低溝通阻礙



共識是都更的關鍵，建立在「**資訊透明**」、
「**意願明確**」的基礎上；專案將協助**試算**、
選屋，讓居民釐清權利再表達意願！

7599 專案計畫

申請條件



1. 基地須位於本府公告之更新地區



2. 面積達2,000平方公尺 (605坪) 以上



3. 私有土地及私有合法建物所有權人數或
合法建物戶數意願達 **75%**



4. 未與潛在實施者簽訂同意書或協議書

如何查詢公劃更新地區?

可由 [臺北市都市開發審議地圖](#) 查詢。



7599 專案計畫

實施方式



臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者，進行規劃、計畫報核及重建



以權利變換方式辦理都市更新
依權利價值比例進行分配



實施者得公開徵求出資者
依法定程序辦理招商作業，徵求建商。

回饋條件

回饋社區共好之公益設施

公益設施項目包含 社會住宅、長照機構、托嬰中心等，視基地區位及市府各局處需求而定，可參考「臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表」。



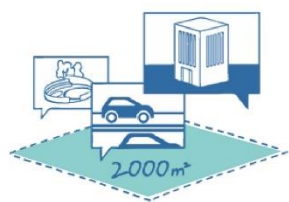
7599 專案計畫

四階段作業，更新規劃充分討論！

第一階段 受理申請

早進場 都更不必等

符合申請資格之社區自行整合意願達 **75%** 後，由申請人代表向市府提出申請



第二階段 方案評估

幫試算 引入技術團隊

市府協助規劃更新方案、財務試算並向社區說明，第二階段意願達 **90%**



第三階段 模擬選配

助選屋 權益更清楚

住都中心協助模擬選配，住戶了解分回權值及選位後，選配率達 **90%**



第四階段 規劃審議

資金技術早到位

住都中心擔任實施者，提前徵求出資者，並辦理都市更新。



7599 專案計畫

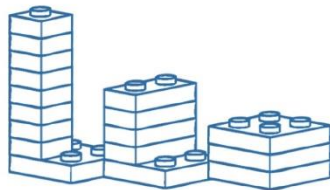
方案試算的內容是甚麼？

幫試算

將進行都市更新規劃，
規劃方案將由市府把關後，再辦理說明會
向社區詳細說明。

1. 蓋多高

容積獎勵、
建物量體規劃等



2. 分多少

共同負擔比例、
平均換坪比等



3. 意願調查

第二階段意願達90%
再進下一階段。



7599 **專案計畫**

什麼是模擬選配？

助選屋

模擬選配能幫助您
更精確掌握自身權益。

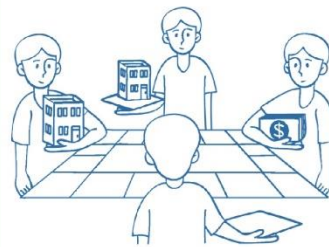
1. 規劃房型

實施者會規劃不同
大小、座向的房型。



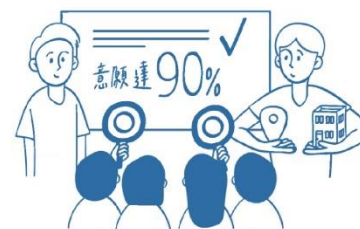
2. 模擬選屋

模擬選房及試算需要
補繳、領回金額。



3. 滿意再都更

選配率達90%再進
都更程序。



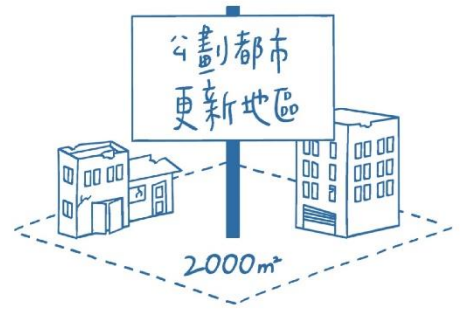
未來實施者在申請都市更新事業及權利變換前，依法也將辦理選配作業。

7599 專案計畫

Q 不在更新地區範圍可以申請嗎？

先提議劃定更新地區

民眾可先向更新處提議劃定更新地區，
提議劃定期間可持續整合意願。



再申請專案

更新地區公告劃定後再申請7599專案



臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法

第3點_依都更條例#6之申請要件

下列要件擇一辦理

完整街廓 或 面積達2000m²以上

1. 經專業機構辦理鑑定或經建築師、專業技師辦理鑑定並簽證，屬於**非防火構造**或**鄰棟間隔不足之羸陋**建築物棟數，占建築物總棟數比例達3/5以上。
 2. 屋齡達**30年**以上並依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法以下簡稱評估辦法辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為**耐震能力未達一定標準**之建築物棟數，占建築物總棟數比例達3/5以上。
 3. 經專業機構辦理鑑定或經建築師、專業技師辦理鑑定並簽證，屬於**建築物排列不良**，或因**道路彎曲狹小**列於臺北市政府消防局公告之**搶救不易狹小巷道清冊**，且不符合劃設消防車輛救災活動空間指導原則規定之棟數，占建築物總棟數比例達3/5以上。
 4. **6層**以上之建築物**未設置昇降設備**通達避難層之棟數，占建築物總棟數比例達3/5以上。
 5. 建築物**法定停車位數低於戶數7/10**之棟數，占建築物總棟數比例達3/5以上。
 6. 建築物經臺北市政府都市發展局確認位於本府公告「擬定臺北市**大眾運輸導向**可申請開發許可地區細部計畫案」可申請開發許可地區之棟數，占建築物總棟數比例達3/5以上。
 7. 建築物經**文化主管機關**確認，具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須依文化資產保存法辦理保存或維護，或其毗鄰建築物未能配合保存或維護。
 8. 建築物位於本條例施行細則第二條規定**重大建設**周邊**300公尺**範圍內，其現況環境未能配合重大建設整體規劃。
 9. 建築物經臺北市政府工務局衛生下水道工程處確認**未銜接公共污水下水道系統**之棟數，占建築物總棟數比例達3/5以上。
 10. 建築物經行政院原子能委員會認可之輻射防護偵測業務機構偵檢確定遭受**放射性污染**。
- 提議優先劃定更新地區，以未經劃定更新地區為限，須提出都市更新計畫草案。

臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法

第4點_依都更條例#7申請之要件 下列要件擇一辦理

不受限制

1. 建築物經建築主管機關公告屬因**戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變**遭受損壞，有立即重建必要。
2. **合法建築物**經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知**限期拆除、逕予強制拆除**，或評估有危險之虞應限期補強或拆除。
3. **合法建築物**依評估辦法辦理結構安全性能評估，其初步評估結果為**未達最低等級**。

■ 免提送都市更新計畫草案。

上述第3點、第4點皆須符合之要件

1. 所有權人提議劃定之範圍，**不得**有臺北市都市更新自治條例第十五條第三項所定位於**保護區、農業區、依水土保持法第三條第三款或山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地**（**不含位於第三種住宅區內，且非與政府機關公告地質敏感區同坡向之非地質敏感區基地**）、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區或空地過大之情形。
2. 提議劃定更新地區建築物地面層建築範圍面積應為**法定建築面積二分之一以上**。
3. 提議劃定之**所有權人身份證明文件**、其所有位於提議劃定更新地區內之**土地登記謄本、建物登記謄本及地籍圖謄本**；上述謄本得以電子謄本代之。

7599  專案計畫

Q 怎麼開始第一步?



1. 框定範圍

至都市開發審議地圖查詢社區是否位於更新地區內，且面積達2,000㎡。



2. 整合意願

積極溝通、整合意願，申請資格之社區自行整合意願至75%。



3. 填寫申請書表

依官網公告書表範例填寫，由一名所有權人作為申請人，代表向市府提出申請。

公辦都市更新意願書

「臺北市公辦都市更新7599專案計畫」

臺北市幸福區美滿段一小段參與公辦都市更新意願書(第一階段)

本人 王大明 表達有意願參與公辦都市更新案，並切結以下事項：

- 一、立意願書人未與申請範圍內辦理更新開發整合中之民間建設公司、建築經理公司、開發公司等潛在實施者簽定同意書或協議書。
- 二、立意願書人知悉申請計畫後係由臺北市住宅及都市更新中心擔任都市更新實施者，並以權利變換方式實施都市更新事業。
- 三、本案依臺北市公辦都市更新實施辦法第6條規定，視市府需求及地區發展特性，於建築基地內，以捐贈樓地板方式設置社會福利設施或其他公益設施；無法捐贈者，則應以提供經費予臺北市都市更新基金替代(其捐贈之公益設施或經費得依都市更新建築容積獎勵辦法及臺北市都市更新建築容積獎勵辦法取得容積獎勵)。

參與土地及建物權利範圍：

編號	地段	小段	地號	建號	門牌號碼
1	美滿	—	351	12345	臺北市幸福區實踐路1段101號1樓之1
2	美滿	—	351	12350	臺北市幸福區實踐路1段101號1樓之2
3					
4					
5					

立意願書人(本人)：王大明

統一編號：○○○○○○○○○

○

聯絡地址：臺北市幸福區實踐路1
段101號1樓之1

聯絡電話：02-○○○○○○○○○

中 華 民 國 1 1 2 年 3 月 3 日

簽署
人印

立意願書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印

注意事項：

1. 本意願書僅限於申請公辦都市更新7599專案計畫使用，禁止移作他用。
2. 如立意願書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立意願書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署，並檢附相關證明文件。



臺北市都市計畫委員會第814次會議

擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案



臺北市政府都市發展局

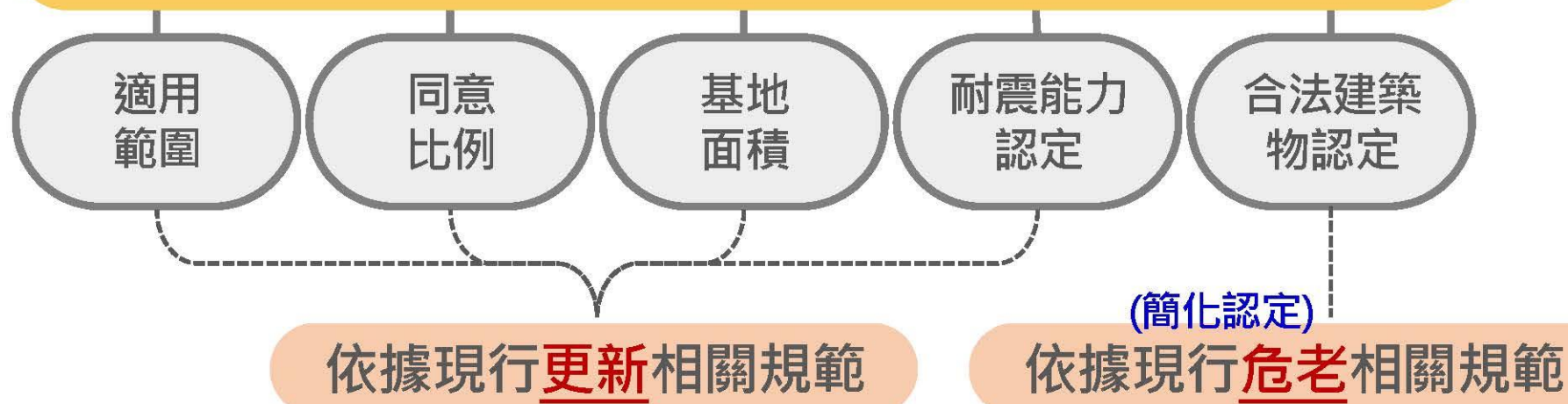
計畫機制架構

計畫目標

加速耐震能力不足具有危險疑慮之建築物重建
配合韌性城市及本市2050淨零排放政策目標，提升韌性達宜居城市

- 參照現行更新及危老條例相關認定規範
- 以都市計畫程序提供都市更新案之專案容積獎勵
- 補足耐震能力不足建築物之獎勵誘因，鼓勵更新重建，提升都市耐災耐候韌性

防災型都市更新-危險建築物(耐震能力不足)獎勵



適用範圍及對象

配合812次
審議委員
意見修正

一、符合更新條例§37同意比例規定

→ 擬修正為：位於本市都市計畫地區，以都市更新實施「重建」者

同意比例依據
都市更新條例規定

更新
條例
§7

位於
迅行劃定
更新地區者

1/2(50%)

更新
條例
§6、
8

位於**公劃**
更新地區者

3/4(75%)

更新
條例
§23

屬**自行劃定**
更新單元者

4/5(80%)

二、基地面積應達1,000平方公尺以上

■ 規範意旨：

- 本專案屬都市計畫之增額獎勵，為避免小基地過量增加容積，致環境產生負面影響，且無法創造更新後之公益性。
- 如屬小基地、單棟重建案件，得以危老重建條例申請重建。

(資料統計至113.1.31)

※本市都市更新案件基地面積達1,000平方公尺以上約占**87.77%**。

截至，本市已報核(包含審議中及已核定案件)之事業計畫及權利變換計畫共計1,161件，其中基地面積達1,000平方公尺以上者共1,019件。

※檢視都更條例108年2月修法後已核定案共計47件，其中完整符合本案建築規劃設計各項必要條件者僅7件(約14.9%)(其中6件基地面積達1,000平方公尺，剩餘一件約950m²)。(不含本次新增之能效評估)

申請危險建築物容積獎勵條件及額度



必要條件

更新後建築物規劃設計標準應達**4面向、5條件**，同時符合始可核給原建築基地**基準容積30%**之容積獎勵。

順序、分類調整

配合812次
審議委員意見修正

4面向

5條件



1

建築規劃朝**耐震設計**取得標章或辦理新建住宅性能評估達**結構安全**性能等級者。



2

朝**綠建築**規劃設計，並取得**建築能效標示1plus**。

3

朝**智慧建築**設計。



4

建築規劃朝**人行空間鋪面**以**透水性工法**設置，設置**雨水流出抑制設施**

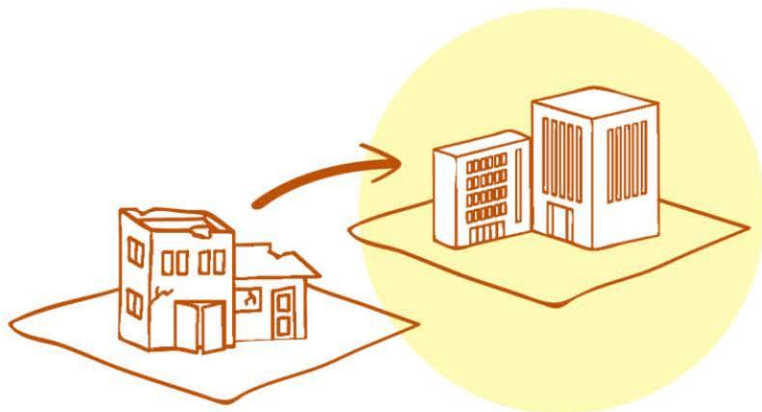
5

朝**無障礙環境**設計

本次修正新增

同時符合
核給30%
容積獎勵

危險建築物容積獎勵



截至今適用108年修正之都市更新條例案件，共核定47件，其中僅7件(約14.9%)有完整申請上開4面向5條件規劃設計。(資料統計至113.1.31)

項目	A結構安全	B耐候減碳				C都市減災		D環境友善	前開 A+B+C+D 各項獎勵皆 有申請之案 件量
	取得耐震設計標章或依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估達結構安全性能等級(#13)	綠建築獎勵(#10)		智慧建築(#11)		人行 道透 水性	建築規 劃設計 (二)	無障礙環境(# 12)	
	6%以上(含 6%)	6%以下	6%以上(含 6%)	6%以下					
108年2月起核定新法都更案量：47件	34	42	0	29	0	41	27	11	7

本計畫目的係為增加耐震能力不足之建築物獎勵誘因，進而加速老舊建築物重建，同時提升都市韌性，爰規範更新後建物須「同時達成」4面向必要條件，期能達成示範性效果，帶動本市居住環境品質提升。

危險建築物容積獎勵

總容積不得超過 2倍基準容積



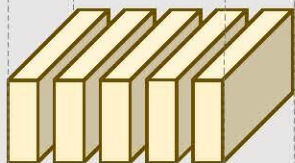
D.其他獎勵/容積移轉

TOD獎勵/綜合設計放寬規定/北市土管80-2/容積移轉等增額容積...



C.危險建築物獎勵

需同時符合4面向、5條件
一次核給專案獎勵**基準容積 30%**

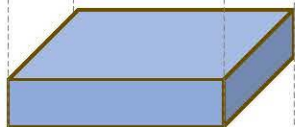


B.都市更新獎勵

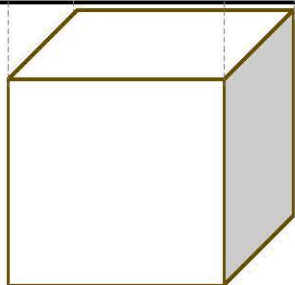
逐項檢討核給獎勵

*依都更條例第65條規定

- 10% 1%
- 7% 5%
- 6%

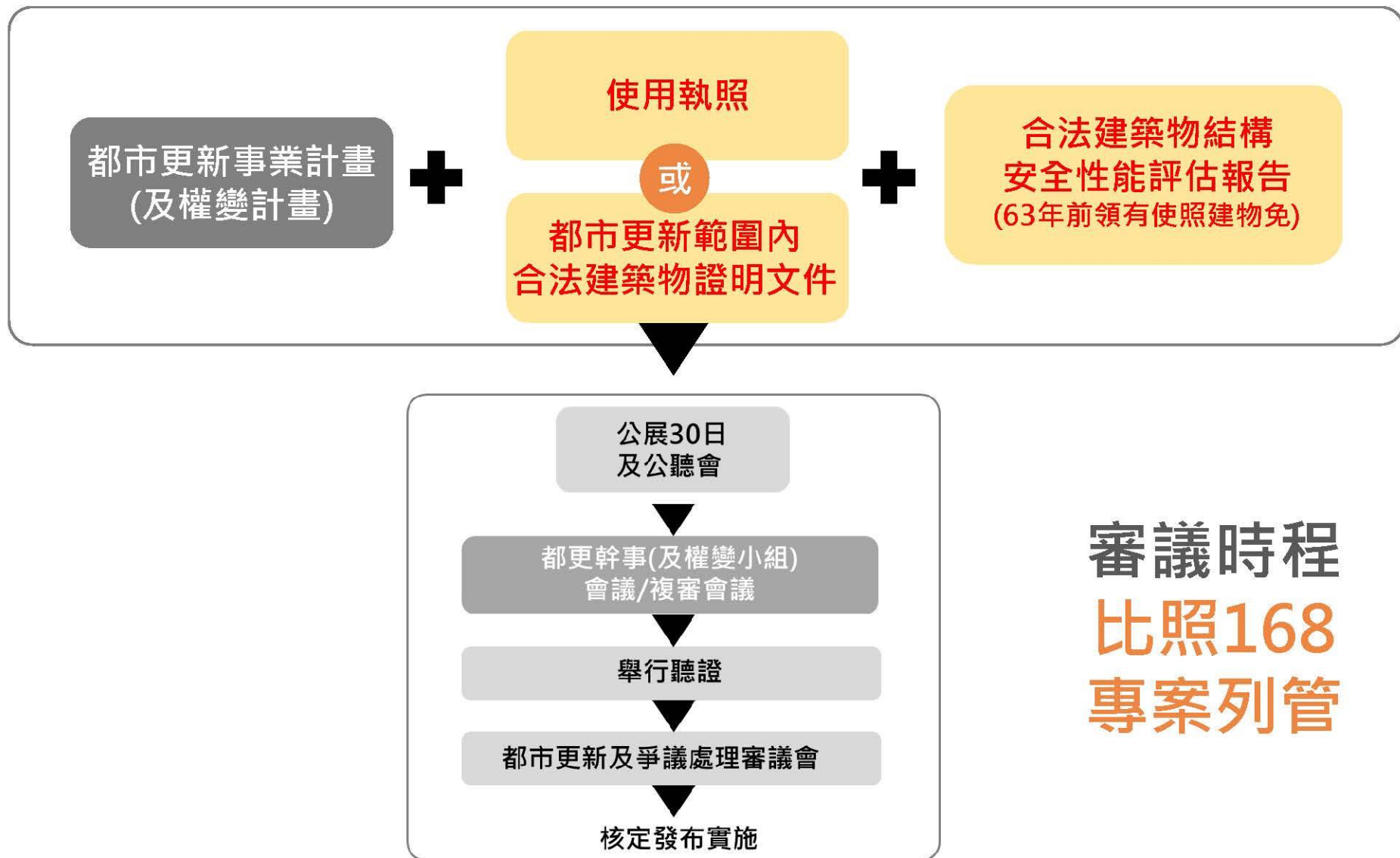


A.海砂屋/輻射屋容積放寬



基準容積或原建築容積

申請流程



審議時程
比照168
專案列管

開發期程

- 一. 符合本細部計畫規定之都市更新事業計畫，得自本計畫公告實施日起5年內檢送都市更新事業計畫(及權利變換計畫)向台北市政府申請報核。

本次修正
補充文字

申請
期程



自計畫發布日起**5**年

- 二. 實施者應於都市更新事業計畫(及權利變換計畫)核定之日起1年內申請建造執照。

申請
建照



核定之日起**1**年內

臺北市高氯離子混凝土建築物

575 專案計畫

臺北市政府都市發展局 | 都市更新處 | 建築管理工程處

575

TAIPEI 臺北市政府

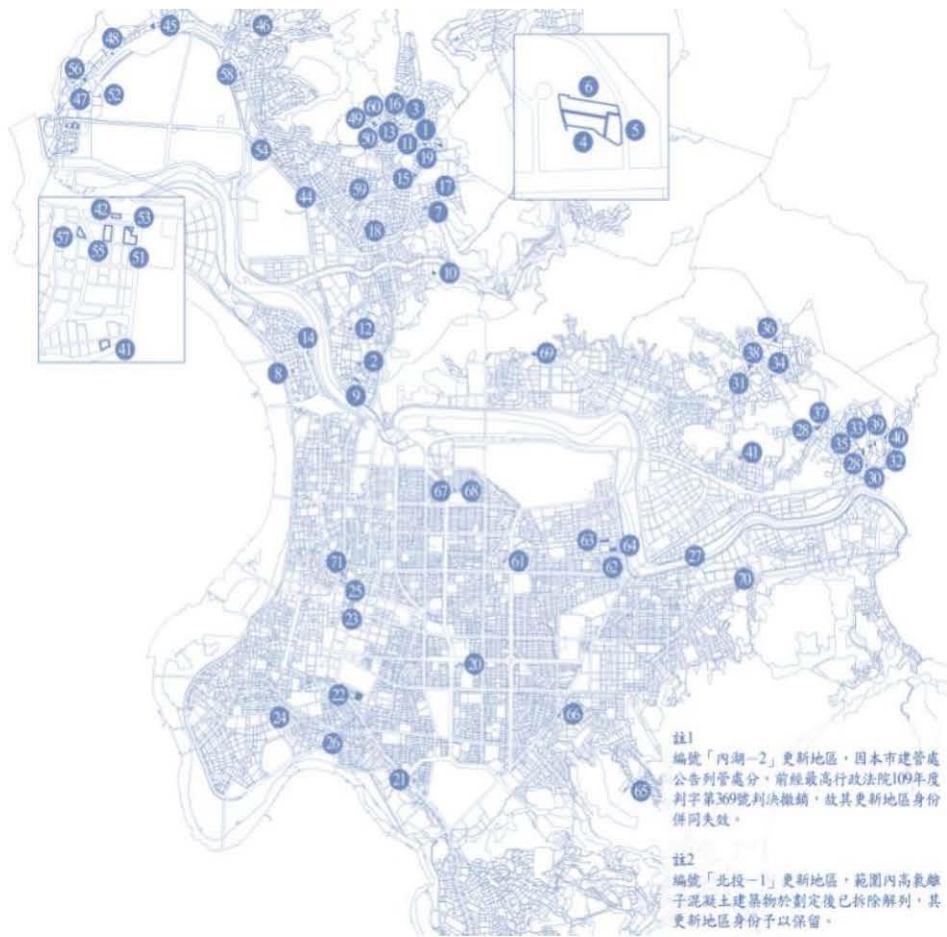


列管
我就幫!

過半
即進場!

都更第8箭

本市列管追蹤海砂屋，維護居住安全



臺北市高氯離子混凝土建築物更新地區-示意位置圖

每月滾動檢討

都發局(建管處)列管
須拆除重建海砂屋

未報核都更事業計畫
尚未辦理自辦公聽會案件

27案

+

預計113年第一季檢討
迅行劃定更新地區(每季滾動檢討)

6案

專案目標：協助海砂屋盡速重建

33案立即適用受惠!!!

全流程協助海砂屋

鑑定列管

補償裁罰

重建協助

海砂屋鑑定列管

- ① 鑑定海砂屋資格審查作業。
- ② 公告列管「加勁補強」、「拆除重建」。

鑑定補助

- ① 海砂屋鑑定補助申請(上限為新臺幣145萬元)。
- ② 海砂屋拆遷補助費(20萬)。

海砂屋容積

- ① 得放寬法定容積率、原容積率或原總樓地板面積之30%。

裁罰拆除

- ① 通知所有權人停止使用，並限期命所有權人拆除。
- ② 折減相關獎勵。

迅劃更新地區

- ① 依列管須拆除重建之海砂屋清冊，辦理環境現況調查，檢視是否符合劃定原則。
- ② 以都更條例第7條劃定。

海砂屋輔導團

- ① 啟動列管追蹤。
- ② 提供重建協助(法令諮詢、追蹤輔導…)。

都更加速審議

- ① 海砂屋都更0.968專案快軌，高度意願之社區，加速審議。

海砂屋重建

- ① 自行重建。
- ② 自辦都更。
- ③ 民辦都更。
- ④ **公辦都更。**

575專案

- ① 由所有權人申請
- ② 第一階段50%意願
- ③ 第二階段75%意願
- ④ 公辦徵求實施者

建管處

X

更新處

專案 2 大亮點

1 列管我就幫!

經本府**列管**屬「**須拆除重建**」之海砂屋，即可申請本專案。

2 過半即進場!

第一階段意願超過**50%**，本府即協助**權值試算**，提供整合基礎。



都更第8箭-臺北市高氯離子混凝土建築物**575**專案

申請資格



1. 屬都發局(建管處)列管公告「**須拆除重建**」之海砂屋。



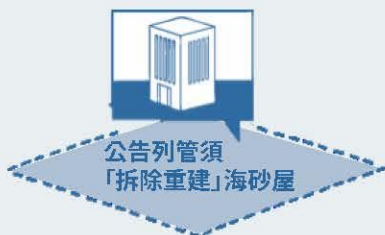
2. 私有土地及私有合法建物所有權人數，或合法建物戶數意願 **超過50%**。



3. 倘申請基地範圍內「已辦理自辦公聽會」者，為避免延宕重建期程，不予受理申請。

申請流程

1 受理申請



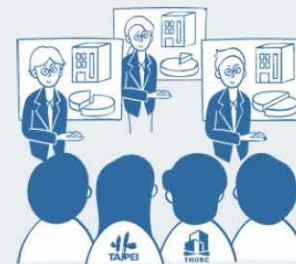
符合申請資格之社區自行整合意願**超過 50%**後，由申請人代表向市府提出申請。

2 方案評估



市府就迅行劃定範圍提供建築、財務草案，並向社區說明，第二階段意願**達 75%**。

3 評選實施者

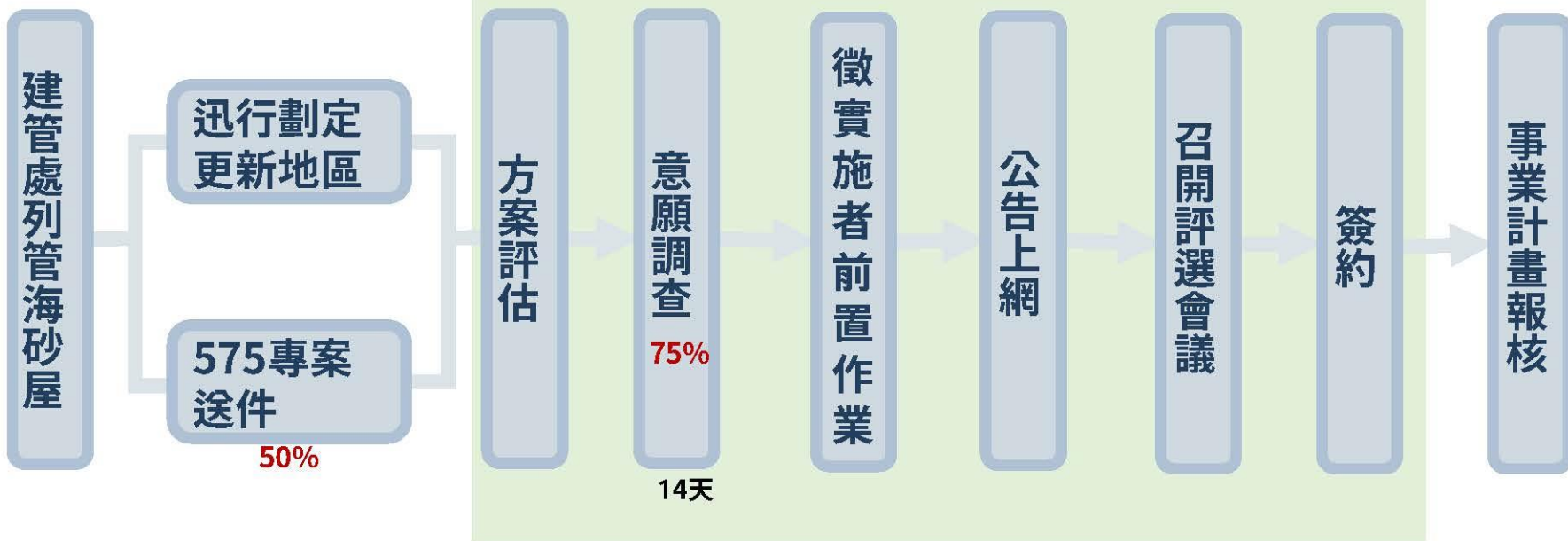


符合第二階段資格者，由本府辦理適宜性評估後，啟動**公開評選實施者作業**。

※ 方案評估意願調查時間為**14日曆天**。

第二階段意願未達75%、第三階段公開評選實施者作業流標者，**1年內同範圍不得再申請本計畫**。

海砂屋自申請專案至徵得實施者，約需**1年**作業時間



1 列管我就幫!

2 過半即進場!



都市更新實施方式

都市更新

權利變換

分回土地及房屋

協議合建

分回土地及房屋

市地重劃

分回土地

區段徵收

分回土地

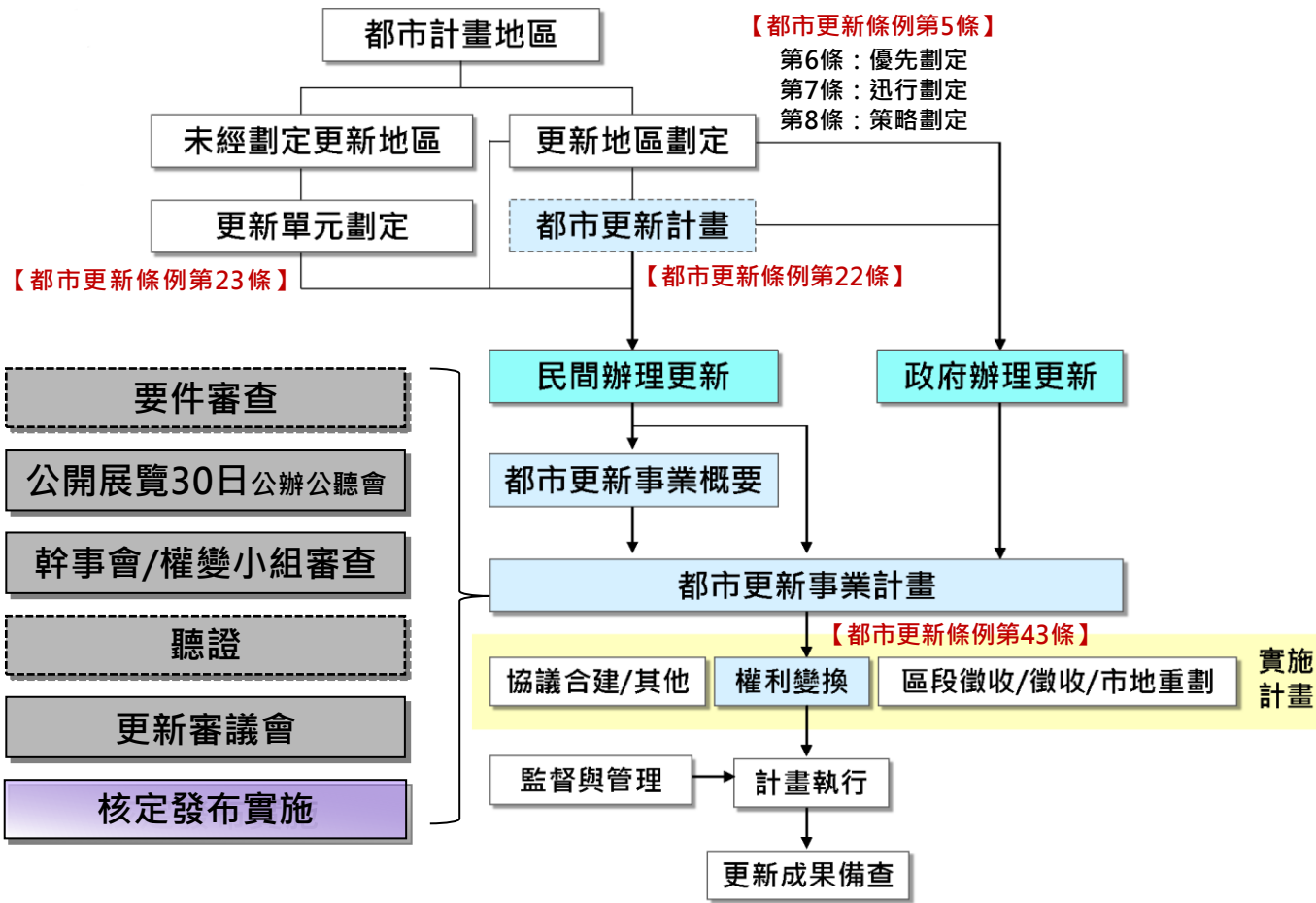
徵收

強制取得土地之一種處分行為

※都市更新條例 第43條：

都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以**權利變換**方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以**徵收**、**區段徵收**或**市地重劃**方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以**協議合建**或其他方式實施之。

都市更新推動程序



- 都市更新事業概要：**
- 更新單元範圍。
 - 預定實施方式。
 - 財務規劃構想。
 - 預定實施進度。
 - 申請獎勵項目及額度概估。
 - 重建、整建或維護區段之建築規劃構想。

- 都市更新事業計畫：**
- 實施者。
 - 處理方式及區段劃分。
 - 實施方式及有關費用分攤。
 - 確定容積獎勵額度、建築規劃及設計。
 - 權利變換之分配及選配原則。
 - 財務計畫、實施進度。

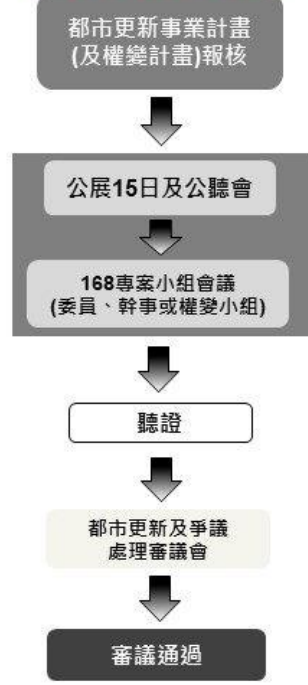
- 都市更新權利變換計畫：**
- 專業估價者之共同指定或選任。
 - 估價條件及權利價值之評定方式。
 - 共同負擔計算、分配單元規劃。
 - 更新前後權利變換估價。
 - 申請分配及公開抽籤。
 - 土地、建築物及權利金分配清冊。

審議精進程序3.0

都市更新審議興革，審議效能再提升

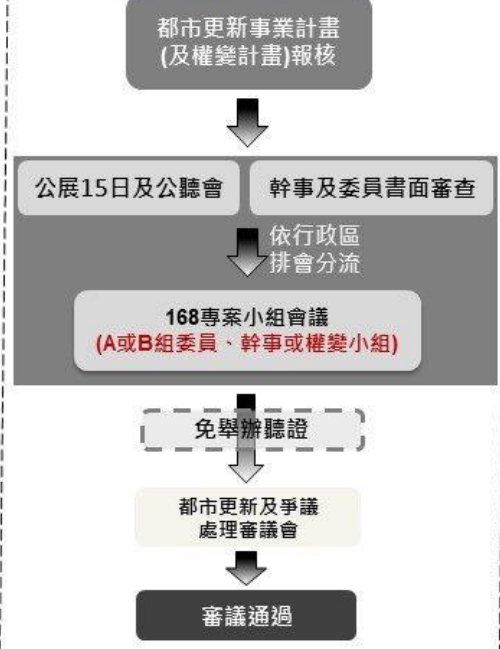
168專案

104.8.1實施，平均天數148天



168專案2.0

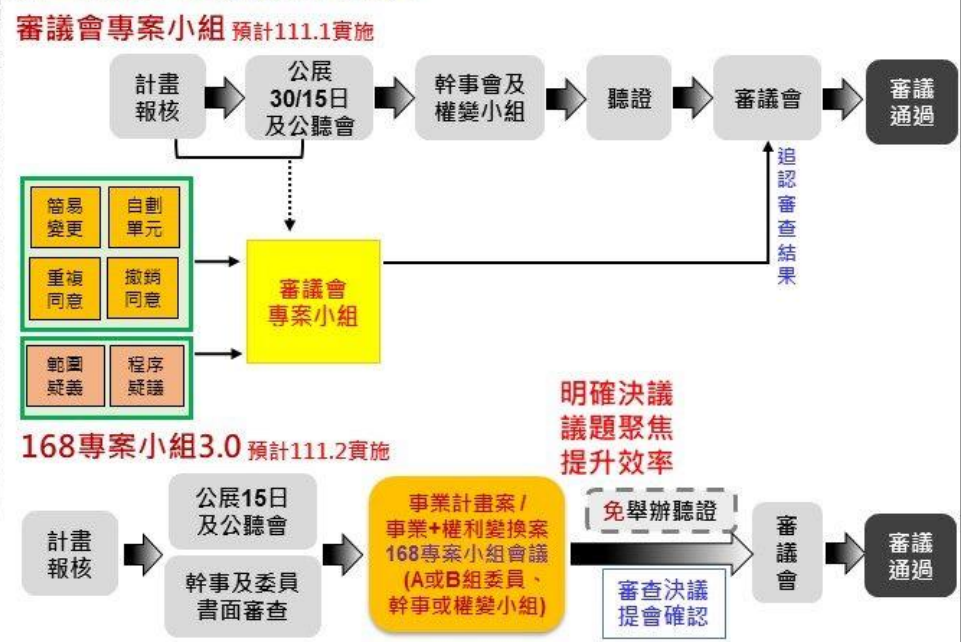
108.5.10實施，平均天數130天



審議精進程序3.0

第一階段：簡化劃定更新單元流程，加速都更程序
修正臺北市都市更新自治條例第15條等及自劃單元相關流程簡化

第二階段：審議效能再提升



168專案小組3.0 預計111.2實施

第三階段：整合審議書圖 預計111.3實施

都更都設一致化建築景觀免重複

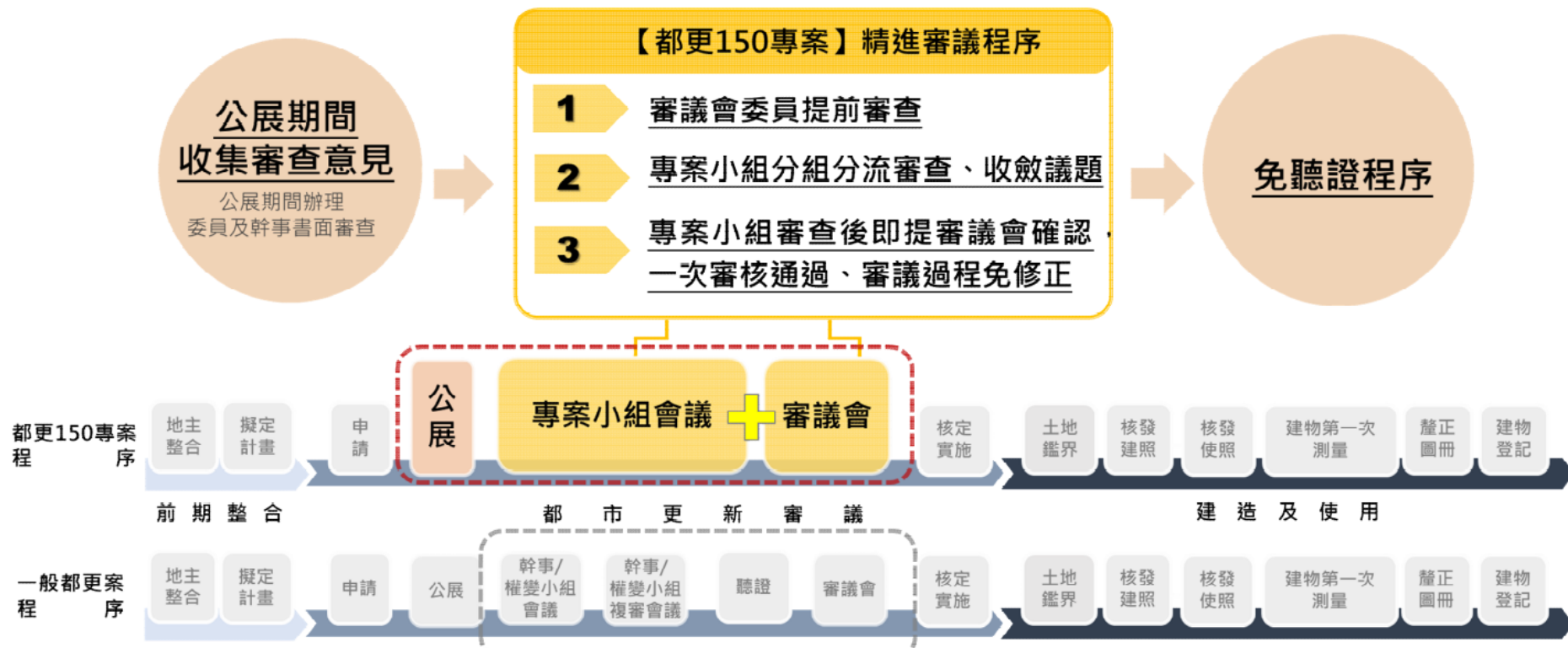
150專案

都更加速度 150專案專人服務

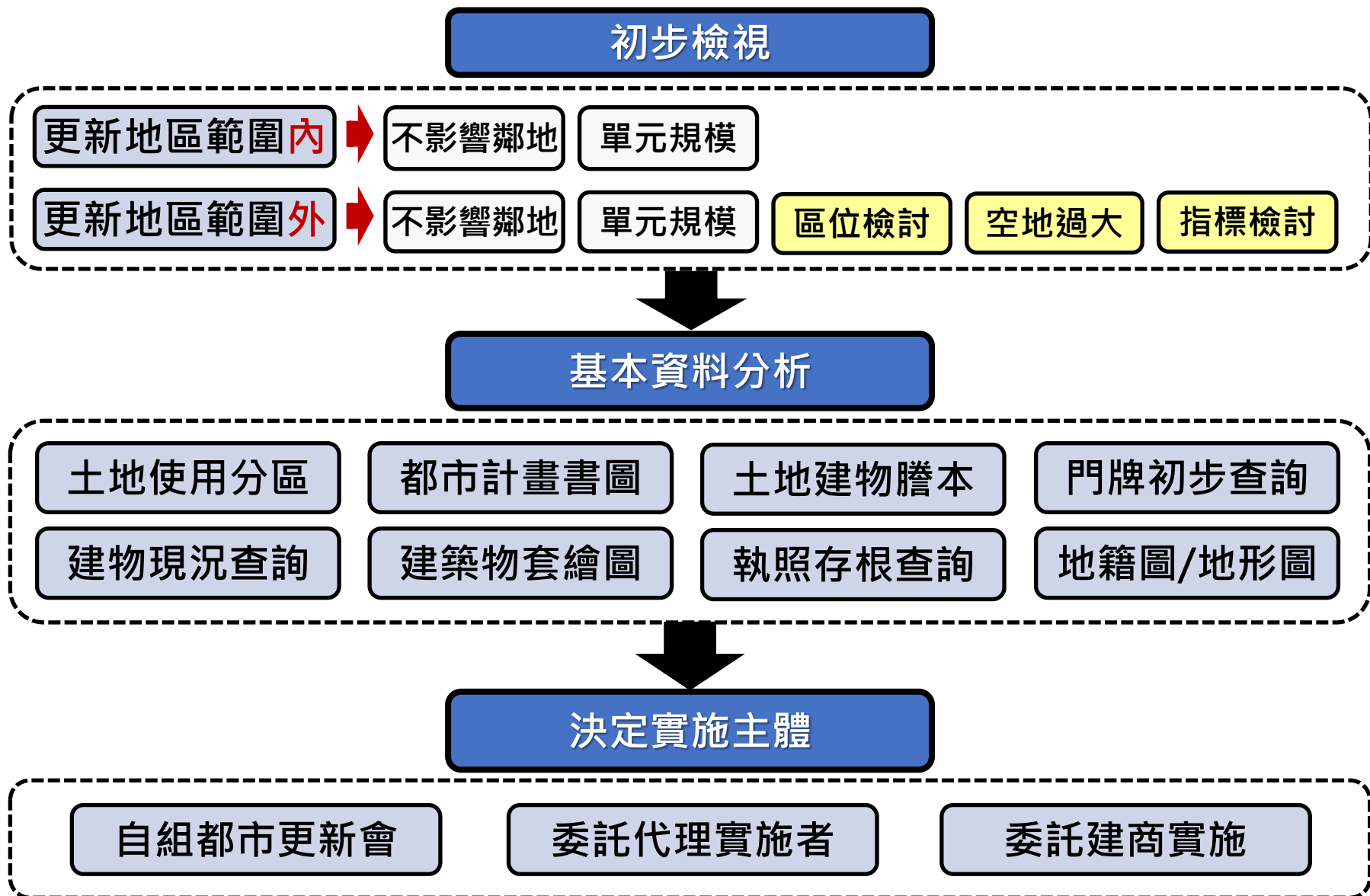
適用條件

- ✓ 100%同意無爭議、協議合建案
- ✓ 符合原則性規定
- ✓ 相關容積獎勵值明確
- ✓ 無涉範圍疑義及自提修正

都更150專案審議時程 **150日**



可否都市更新評估三步驟



NOTE



~~簡報結束×QA時間~~