

# 113年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

基礎知能課程

## 都市更新政策及政府資源

講 師|胡如君

現 職|臺北市都市更新處副總工程司

課程日期| 113.04.20

# 簡報大綱

壹、公辦都更7599專案

貳、整建住宅專案

參、防災型都市更新專案

肆、高氯離子混凝土建築物575專案

# 胡如君

## 臺北市都市更新處 副總工程司

### 學歷

- 臺北大學都市計劃研究所博士班
- 高雄大學都市發展與建築研究所碩士

### 經歷

- 臺北市政府都市發展局正工程司(2023-2024)
- 臺北市都市更新處更新開發科科长(2021-2023)
- 臺北市都市更新處更新經營科科长(2017-2021)
- 臺北市都市更新處更新事業科正工程司(2016-2017)
- 臺北市政府模範公務人員(2015)

### 領域專長

- 公辦都更、社區營造、都市再生
- 教育培訓、跨域合作

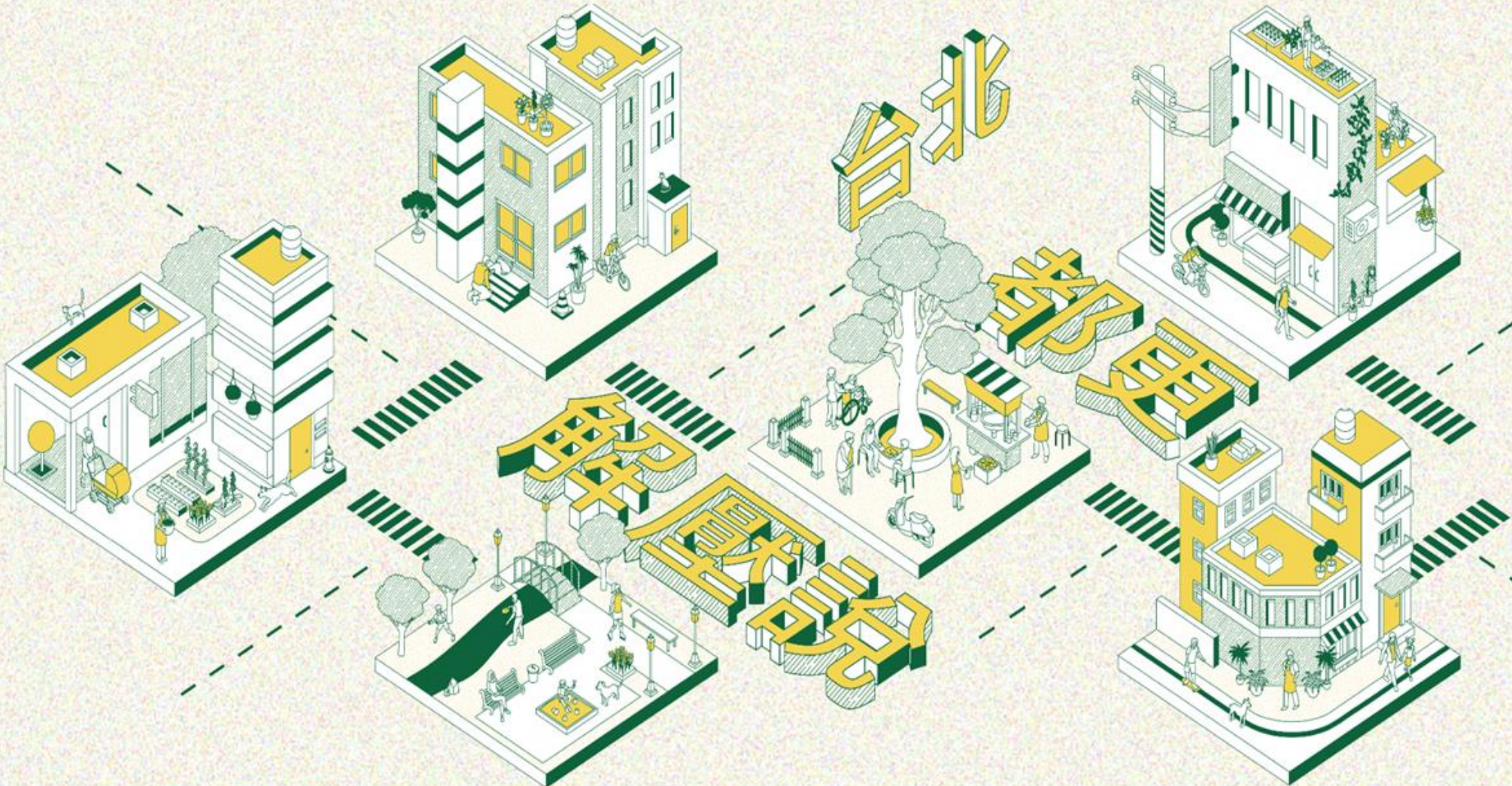
### 社會服務

- 內政部國土署政府主導都市更新講習講師
- 金門縣自主更新人才培訓課程講師
- 教育部大學社會責任實踐計畫委員
- 教育部青年迴響計畫委員

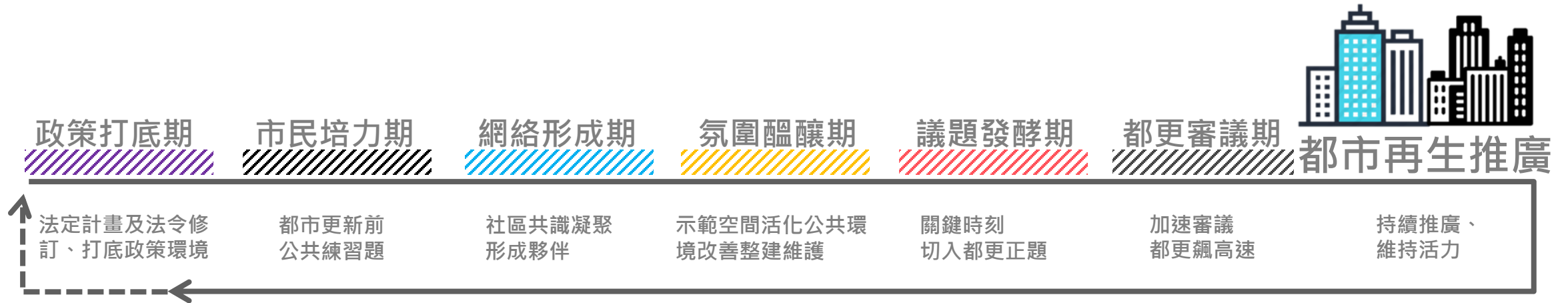


# 我們是誰

FB搜尋：台北都更解壓說



# 都市再生循環歷程與7大行動策略



## 法定計畫修訂

全面推動公劃更新地區及啟動更新法令修法作業，並持續推動本市相關法規修正。

## 社區工作的培力

培養民眾的公民意識、社區工作相關知識與能力，足以面對都市再生課題。

## 形成公私夥伴

發展多元公私合作模式，促進公部門與社群間之多向串聯，社區共識凝聚，形成夥伴關係。

## 空間活化示範 公共環境改善

以推動URS、空間分享計畫與公共環境改善，推廣整建維護及空間多元價值、及運用可能性。

## 社造導向 的都市更新

將都市更新艱澀的專業名詞，轉譯為易理解的日常用語，以凝聚地方意識、未來生活願景，提升地方自行再生轉型的力量。

## 推動都市更新 審議精進方案

都更審議各階段控管作業、協助解決都更審議推動困難案件，精實管理審查SOP，釐清都更個案推動困境及解決方案。

## 都市再生的推廣

以多元政策行銷工具，增加觸及率、推廣臺北都市再生的理念與經驗，促進觀念普及。

# 市府新政 都更 8 箭

## 公辦降門檻 公辦都更不必苦等 112年3月3日已公告實施7599專案計畫

**早進場**  
更新地區內面積達2,000㎡，整合意願達75%，市府立即進場評估

**幫試算**  
市府協助社區更新規劃及財務試算，釐多高、分多少讓市民先知道

**助選屋**  
預先模擬選房、試算補繳/領回金額，權益一目了然

## 民辦法放寬 三項利多、彈性更多

**都更單元及事業計畫全面開放併送**  
縮短審查**3個月**  
彈性選擇自劃單元與更新事業計畫採分送或併送

**山坡地危險建物可更新**  
**130**處坡地危險建築受惠  
山限區及山坡地危險建物逕行劃定為更新地區，得辦理都市更新

**放寬商業區都更案後院深度比**  
僅需留設後院，建築規劃更彈性

## 審查速通關 時程縮短，立即有感

**都更150專案**  
**150日**完成審查  
• 100%同意、無爭議、協議合建案立即適用  
• 專案小組審查後即審議會確認，一次審核通過

**權變小組提前進場**  
**55%**案件受惠  
權變小組公展進場書審，化解民眾估價疑義

**都設130專案**  
**1次**通關，**30日**完成審查  
• 112年3月1日正式實施  
• 幹事及專案審議1月內完成

## 危老排障礙 放寬檢討、精省程序

**危老重建四項目免檢討**  
縮減至少**6個月**時程

- 免耐震評估複審
- 免檢討鄰地畸零地
- 免檢討防空避難室
- 免鄰地同意書

## 電梯加碼辦 增設電梯，老有所依

**增設電梯補助加碼**  
加碼至**300萬**  
原補助經費由250萬加碼至300萬，工程經費自50%調升至60%，鼓勵增設電梯

**補助一樓空間美化**  
補助比例提高至**60%**  
新增補助一樓空間美化費用，提升一樓參與意願，改善整體居住環境

# 大都更黃金第8箭

## 高氯離子混凝土建築物575專案計畫

### 列管我就幫! 過半即進場!

經本府列管屬「須拆除重建」之海砂屋，即可申請本專案。

第一階段意願超過50%，本府即協助權值試算，提供整合基礎。

## 防災型都市更新專案 危險建築，加速重建

**增誘因**  
以都市計畫方式新訂危險建築物獎勵

**減災害**  
更新後建物應符合以下建築設計規範

**加速辦**  
專案列管  
審議時程比照168  
必要時強制拆除

**施行期限**  
自計畫發布日起5年

## 整建住宅專案計畫 整宅新生、環境共好

**增容積**  
都市計畫個案變更方式給予容積最高達100%

**補利息**  
協助經濟弱勢戶減輕都更負擔

**齊協力**  
公辦、民辦都更皆可申請

**施行期限**  
自計畫發布日起至120年12月31日止

# 公辦都更7599專案計畫



# P.R.O.

# 公辦都更7599專案計畫

## 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。





## 申請條件



1. 基地須位於本府公告之更新地區



2. 面積達2,000m<sup>2</sup>以上，但公共設施用地不納入計算。



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. 與潛在實施者簽訂同意書或協議書不計入意願比例

## 實施方式



THURC

由臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者，以權利變換方式辦理都市更新事業並得公開徵求出資者。



回饋社區共好之公益設施。

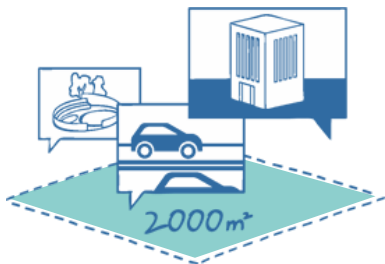


每年開放申請至**8月31日**

## 新制上路，創新服務！

### 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

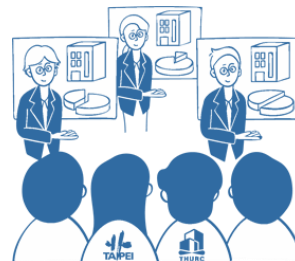
幫試算 引入技術團隊



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。

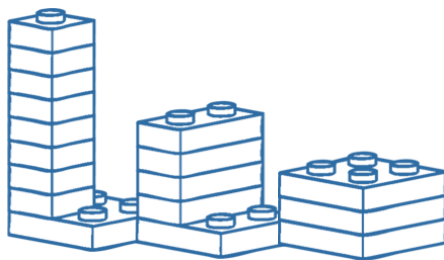
## 方案試算的內容是甚麼？

### 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



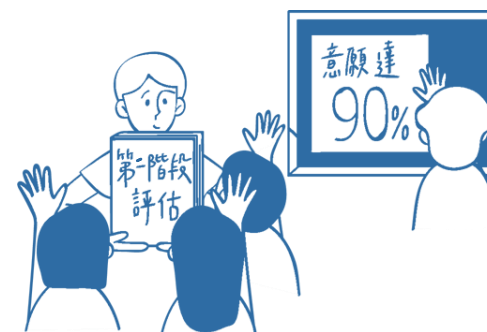
### 2. 分多少

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。



## 模擬選配是甚麼？

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。

### 助選屋

模擬選配能幫助您  
更精確掌握自身權益。

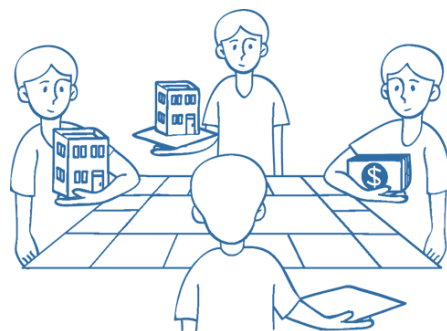
### 1. 規劃房型

實施者會規劃不同  
大小、座向的房型。



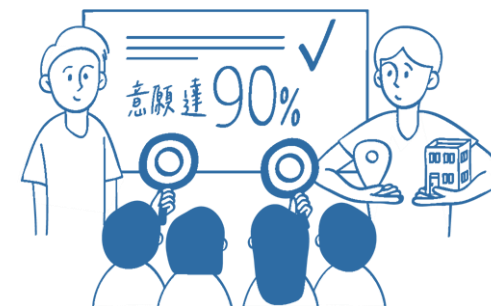
### 2. 模擬選屋

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。



7599 專案計畫

# 都更臺北隊

= (臺北市政府 + 臺北住都中心) x 民間專業技術團隊 = ∞



都更顧問團隊 x 建築師團隊 x 估價師團隊

# 公辦都更7599階段成果



# 整建住宅專案計畫



為窳陋的整建住宅...

★ 開啟新生契機! ★





# 臺北市整建住宅專案計畫



## 實施方式

### 民辦都更

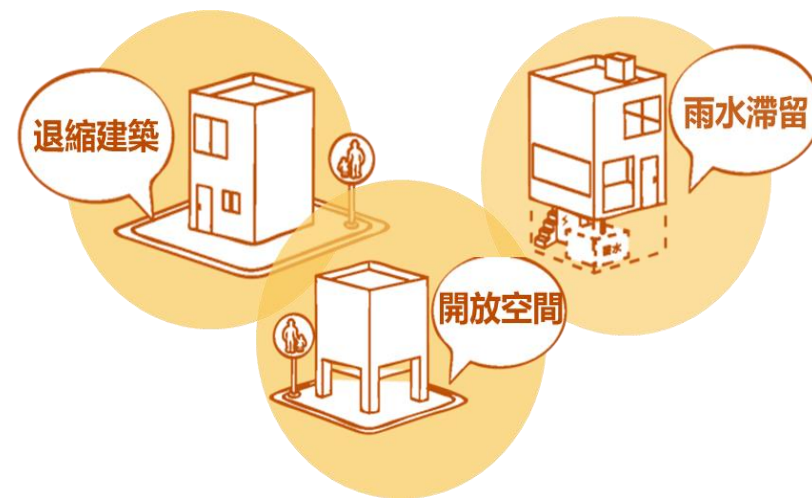
- 由民間機構擔任實施者

### 公辦都更

- 比照公辦都更7599專案
- 住都中心第二階段進場，且擔任實施者

## 建築設計規範

- 須符合環境友善措施



# 容積獎勵說明



**獎勵額度** 最高50%

容積獎勵總計：  
**100%**



**保障原居住面積!**

- 不得超過 更前住宅產權總樓板面積(2樓以上)
- 不得超過 基準容積2倍

# 經濟弱勢戶財務協助機制



## 協助媒合貸款

- 媒合銀行，協助貸款申請



## 支付差額找補利息

- 由市府支付「差額找補」之利息

※ 差額找補：以滿足更後分回「更前產權坪數」或「最小建築單元面積 $46\text{ m}^2$ 」

※ 相關規定及執行細節將由本府另行公告。

# 受理期程

公告日起5年內報核

最高獎勵 **50%**

5年後至120年12月31日報核

最高獎勵 **30%**

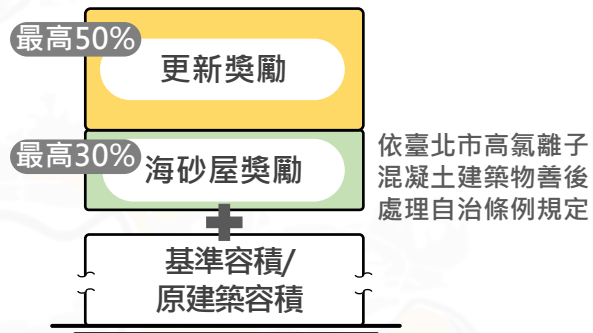


# 防災型都市更新專案計畫

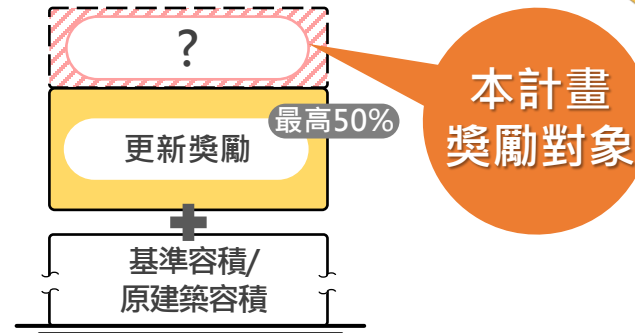
## A 計畫緣起

### 內政部定義危險建築物

#### 1 高氯離子混凝土建築物(海砂屋)



#### 2 耐震能力不足建築物而有明顯危害 公共安全之建築物



### 鼓勵耐震能力不足建物重建，改善居住環境品質

民國

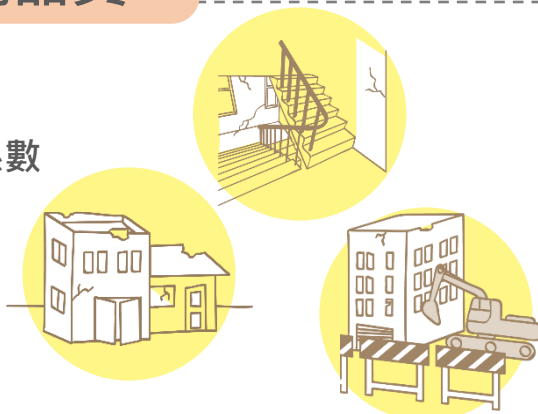
#### 63年前建築物法規沒有抗震要求 ⚠️

63年 ○ 訂定建築物耐震設計規範，劃分不同震區，訂定對應耐震係數

71年 ○ 針對不同用途建築物增訂耐震係數

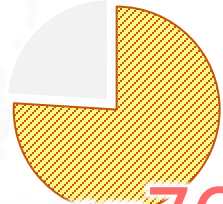
88年 ○ 九二一地震發生後，依活動斷層類別規範地震設計係數

95年 ○ 耐震法規日趨嚴謹，結構安全大致無慮



## B 計畫目的

提升重建誘因，突破重建困境

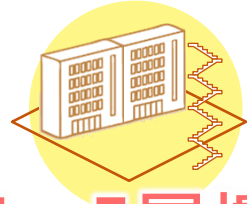


本市房屋**76%**

30年以上

六都之冠

(全國平均值51.09%)



**4、5層樓**

公寓居多

公設比率較低

室內坪數較大



實務**整合不易**

重建需依現行建築規範

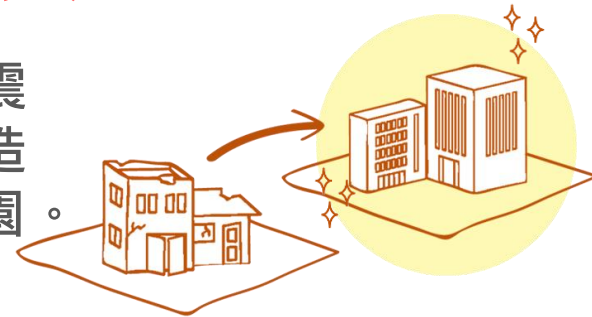
重建前後空間感差異大



提高重建誘因，**加速老舊危險建築物重建**。



響應**2050淨零排放**目標，**翻轉耐震不足建築物朝低碳、耐候設計**，**打造永續與韌性城市，建立臺北低碳家園**。



## C 適用範圍與對象

### 基地條件

**01** 以**都市更新**方式**重建**者

同意比率應符合  
都更條例§37

**02** 都市更新單元規模達**1,000m<sup>2</sup>**

領有使照  
或  
合法建築物  
證明文件  
或  
簡化認定



**03** 屬**合法建築物**

**04** 經鑑定為**耐震能力不足**  
63年2月15日(不含)前領有使用執照之建築物免鑑定

結構安全性能評估  
(初評 或 詳評)  
**ID值 < 0.35**

同時  
符合

缺一  
不可



## 本案適用對象



# C 適用範圍與對象

耐震能力不足認定

建築物結構安全  
性能評估

初評  
或  
詳評

評估結果  
ID值  
< 0.35

◆ID值(Index of Damage)=

$$\frac{A_{c2} : \text{實際耐震能力}}{I \times A_{2500} : \text{法規耐震標準}}$$

 擴大適用

於民國63/2/15(不含)前領有使用執照者，免辦結構安全性能評估鑑定申請

應檢附文件	使照核發時點	
	63年2月15日(不含)前	63年2月15日(含)後
使用執照	✓	✓ (或合法建築物證明文件)
結構安全性能評估	✗	✓

## C 適用範圍與對象

### 建築物結構安全性能評估

依循「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」第3條辦理

#### 申請對象

建築物所有權人  
1/2以上同意書&委任書

或

公寓大廈管理委員會  
區權人會議決議通過會議紀錄  
+公寓大廈管理組織報備證明



#### 檢附文件

使用執照  
(影本)

或

合法建築物  
證明文件



#### 評估機構

多家鑑定機構

(內政部公告評定之共同供應契約機構)

- 台北市結構工程工業技師公會
  - 台北市土木技師公會
  - 臺北市建築師公會

.....



# D 更新後建築物規劃設計

需同時符合4面向、5條件



4  
面  
向



5  
條  
件

1 耐震設計

2 綠建築&建築能效1+

3 智慧建築

4 透水保水設施

透水鋪面人行空間/  
雨水出流抑制設施

5 無障礙環境

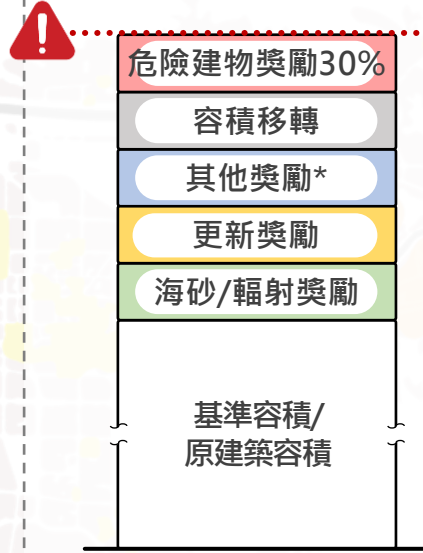
以取得相關**標章**、**候選證書**及**通過評估**為準

- 都更事業計畫核定前：與市府簽訂協議書
- 領得使用執照前：繳納保證金或取得評估標示
- 領得使用執照後2年內：取得標章或通過評估

## E 獎勵上限

### 一般情況

以基準容積二倍  
為上限核算



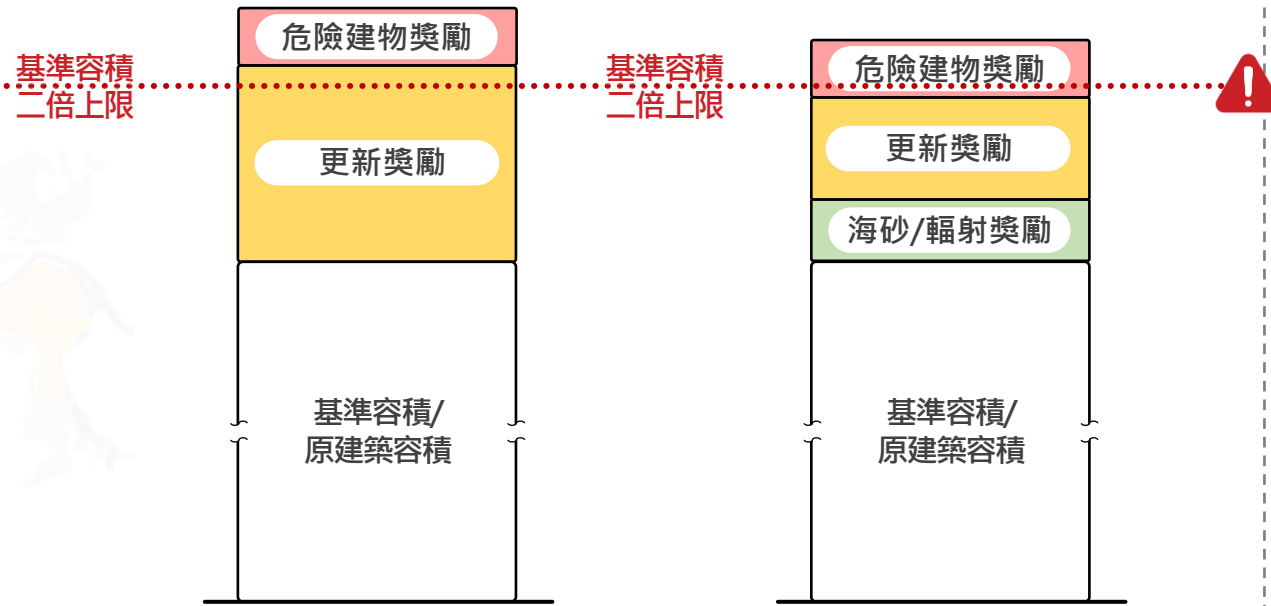
\*其他獎勵：增額容積、都計獎勵...



### 特殊情況放寬(以下任一情況適用)

01 加計都市更新容積  
獎勵，已逾上限

02 加計海砂/輻射、更新  
獎勵後未逾上限，加計  
危險建物獎勵後逾上限



- 免經都計程序，逕依都更審議會審議結果辦理。  
(臺北市都市更新及爭議處理審議會)
- 不得再申請其他獎勵及容積移轉。

## F 計畫管制

### 開發期程



自都市更新事業計畫(及權利變換計畫)核定之日起**1**年內應申請**建造執照**

### 保證金之繳納



比照都市更新建築容積獎勵辦法辦理於**領得使用執照前**繳納相關保證金

$$\text{應繳納金額} = \text{報核當時更新單元內土地公告現值 (按面積比率加權平均)} \times 0.7 \times \text{綠建築/智慧建築/耐震建築/無障礙建築申請獎勵容積樓地板面積}$$

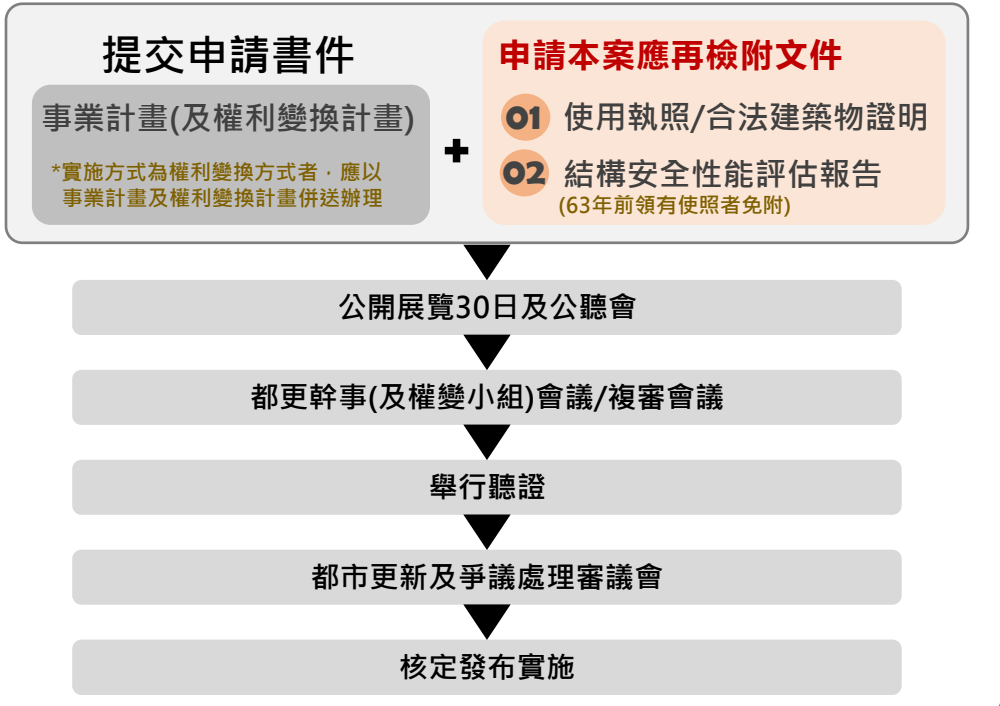
# G 審議流程及受理期限

## 審議流程

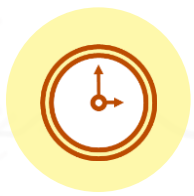


### 審議時程比照**168專案**

- 事業計畫180日工作天
- 事業併送權利變換計畫240日工作天



## 受理期限



應自計畫發布日起**5年內**提出申請

# 臺北市高氯離子混凝土建築物 -575專案計畫

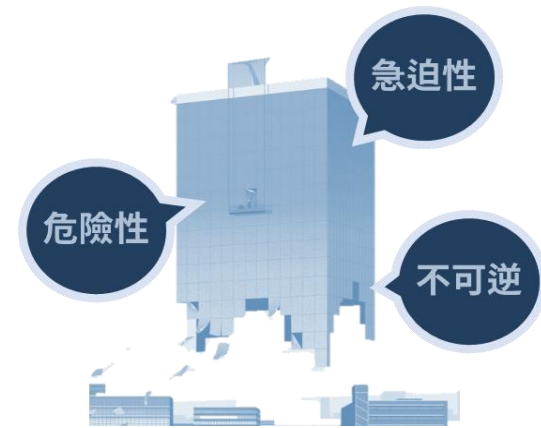
# 臺北市高氯離子混凝土建築物

## -575專案計畫

### 高氯離子混凝土建築物(俗稱海砂屋)

建材內高量氯離子造成建物裂損、鋼筋鏽蝕等損害，

對於房屋結構安全具**不可逆性之損害**!!



海砂屋重建**刻不容緩**!!

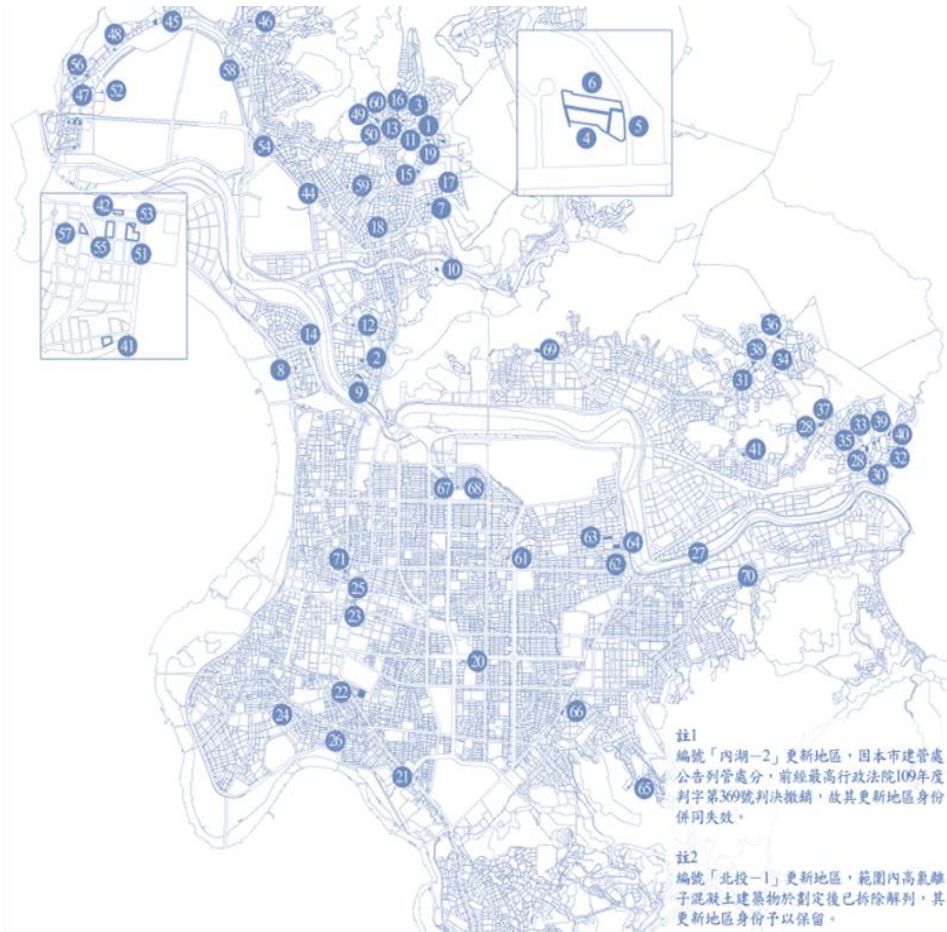
維護地區環境安全、提升居住品質

強化老舊房屋面對地震災害之韌性





# 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

### 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)。

## 補償裁罰

### 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。

## 重建協助

### 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

新增

建管處

X

更新處

# 加速海砂屋重建，市府責無旁貸

海砂屋重建實施方式4途徑：

01自行重建

03民辦都更

02自辦都更

04公辦都更

針對公辦都更途徑，

考量海砂屋基地規模小、重建急迫等特性...

推出

高氯離子混凝土建築物575專案計畫

- 協助快速權值試算，提供都更整合基礎。
- 達標即協助辦理公開評選實施者作業。

專案加速海砂屋都更!!

## 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。



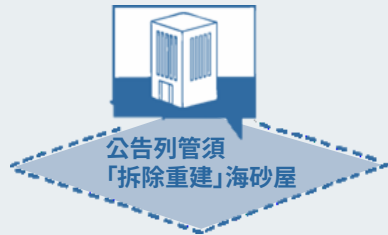
2. 私有土地及私有合法建物所有權人數，或合法建物戶數意願 **超過50%**。



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



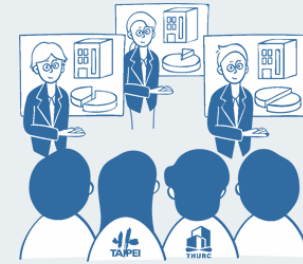
符合申請資格之社區自行整合意願**超過50%**後，由申請人代表向市府提出申請。

## 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

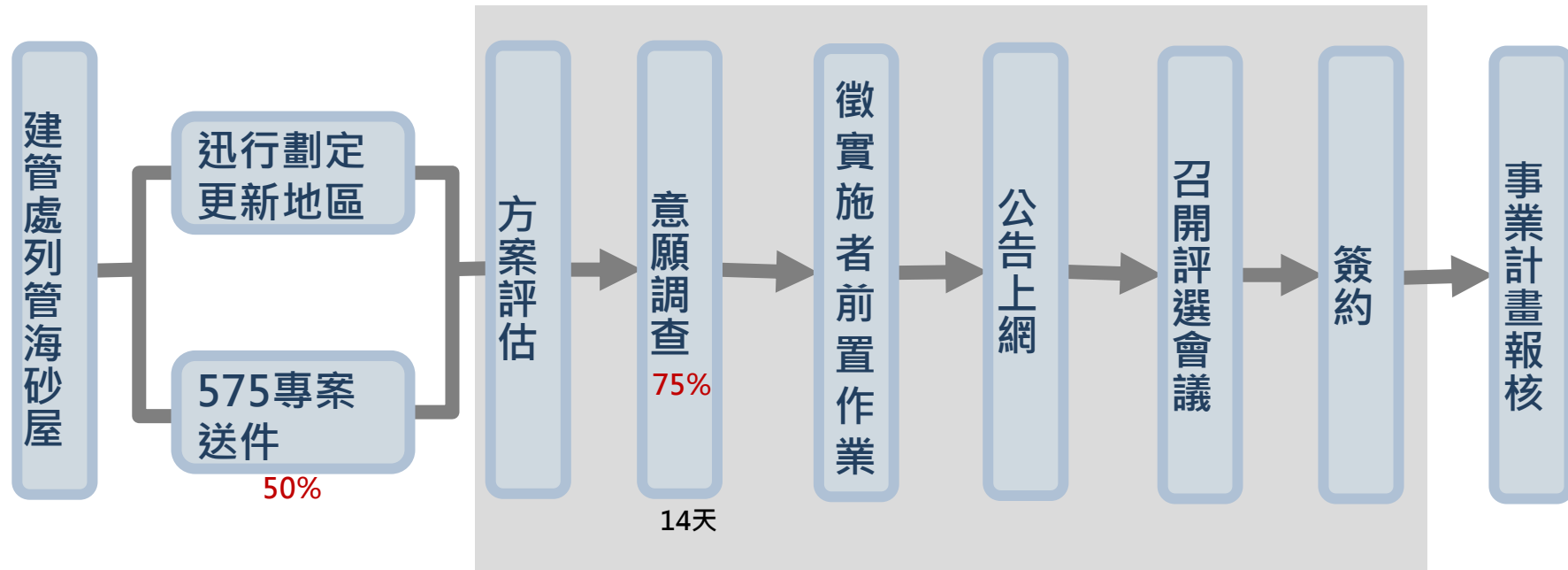


符合第二階段資格者，由本府辦理適宜性評估後，啟動**公開評選實施者作業**。

※ 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!



海砂速重建

# 都更 8 箭 臺北閣卡好

**第一箭 公辦降門檻** 公辦降門檻至**75%**，每年至少推動**10**案

 **10** 件

通過7599專案第一階段  
同意門檻75%

 **2** 件

通過7599專案第二階段  
同意門檻90%

 **97** 場

辦理都更法令  
暨7599說明會

**第二箭 民辦法放寬** 本市都市更新自治條例**112年12月18日**修正公告實施

 **3** 個月

縮短審查時程  
全面開放更新單元及事業計畫併送

 **130** 處

山坡地危險建物受惠  
山限區及山坡地危險建物經迅劃更  
新地區得辦理都更



# 都更 8 箭 臺北閣卡好

## 第三箭 審查速通關

- 都更150專案 **5** 件通過
- 權變小組提前進場 **3** 案審議
- 都設130專案 **16** 件通過

## 第四箭 危老排障礙



**6** 個月

縮短審查時程  
危老重建四項目免檢討

## 第五箭 電梯加碼辦



**300** 萬

增設電梯補助經費加碼



**9** 案

已核准施工案件

## 第六箭 防災型都市更新專案

(113年2月27日都委會審議通過，  
113年3月29日發布實施)

## 第七箭 整建住宅專案計畫

(112年10月3日公告整建住宅專案計畫)

## 第八箭 高氯離子混凝土建築物575專案計畫

(113年3月4日發布實施)

持續推動中



# 提供貼心服務、都更不繞路

## 15人連署法令說明會

連署申請立即召開，  
都更眉角完整告訴您



## 法令諮詢櫃台

專人專線諮詢服務

 法令諮詢

2781-5696 分機3093

 公辦都更諮詢

2781-5696 分機7599

 防災型都更諮詢

2781-5696 分機3054

 海砂屋鑑定列管

1999 分機3054

## 公辦協調會

於單元劃定及事業  
計畫程序中，皆由  
市府召開協調會

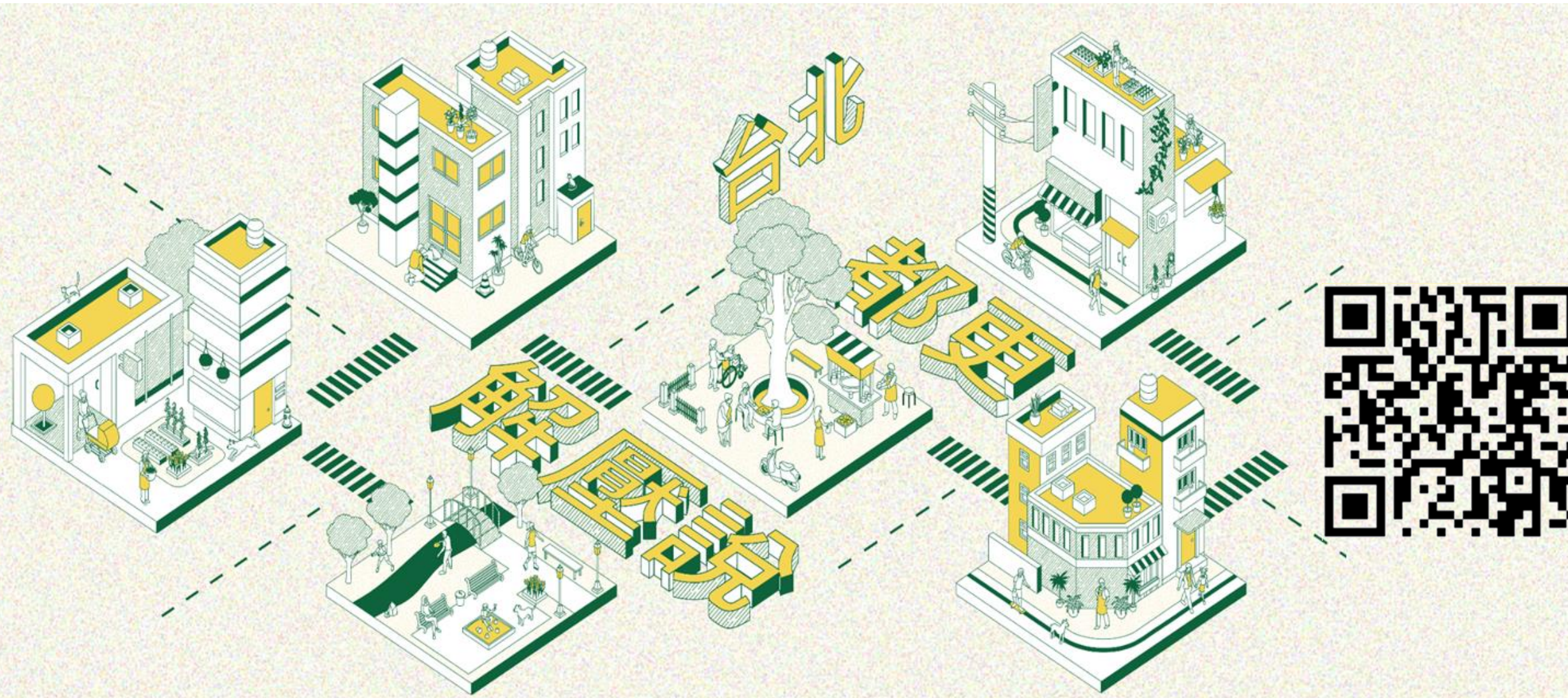


## 培訓課程

都市再生學苑重建  
教育訓練課程，  
法令、實務一把抓



# 台北都更解壓說



# NOTE

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



~~簡報結束×敬請指教~~