

# 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| 113.08.29

# 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
- 臺北市都市更新處更新開發科科長
- 臺北市都市更新處更新經營科科長
- 臺北市都市更新處更新事業科正工程司

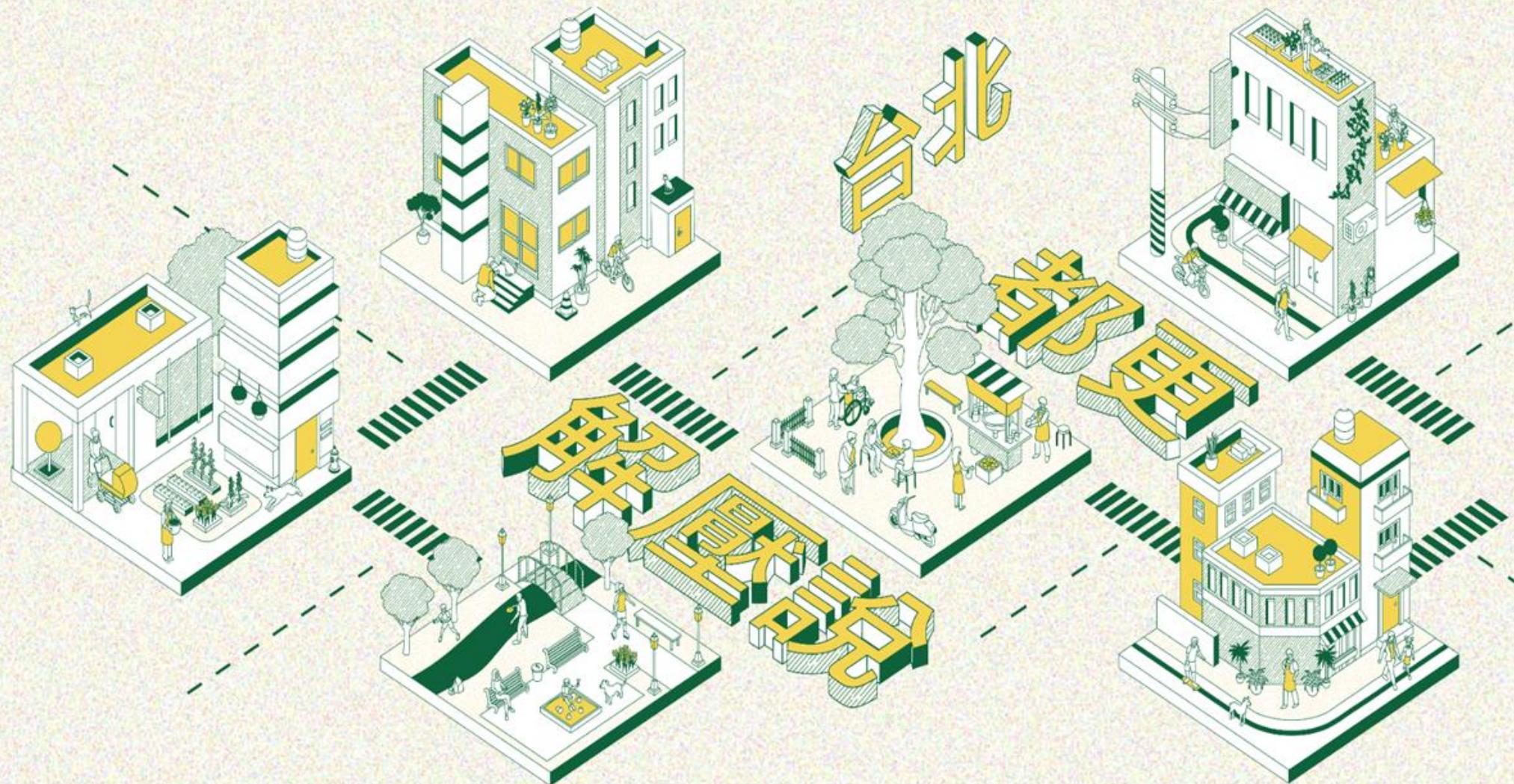
## 社會服務

- 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

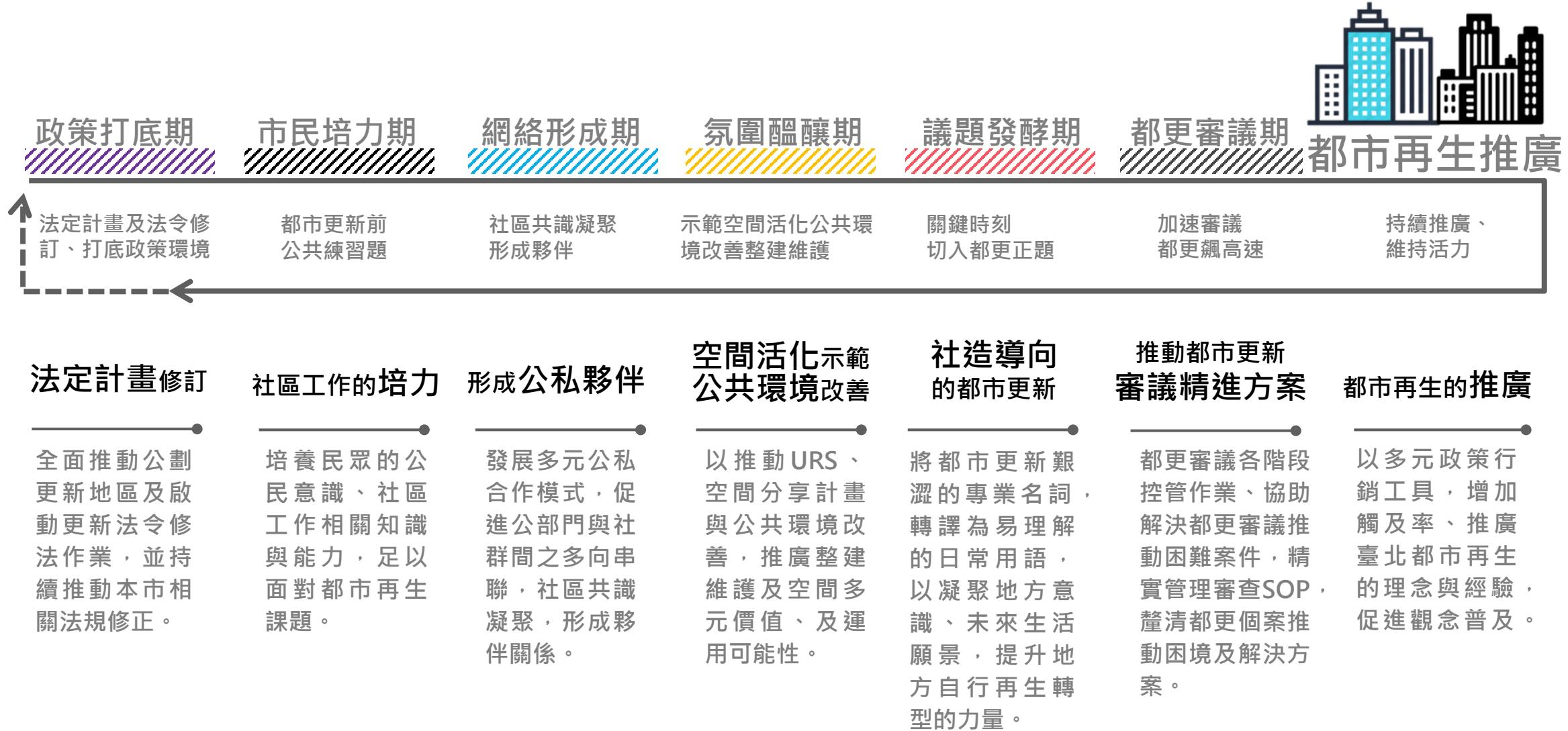


# 我們是誰

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



# 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

更新地區面積達2,000m<sup>2</sup>、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，蓋多高、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

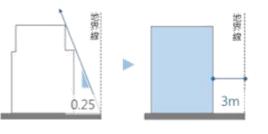
130 山坡地危險建築受惠

山限區及山坡地危險建物迅行劃定為更新地區，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、建築規則更彈性



## 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
- 免檢討鄰地歸零地
- 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



## 高氯離子混凝土建築物575專案計畫

## 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。

## 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。

## 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

- 建容積不封頂，超2倍容積
- 其他獎勵
- 基準容積

### 減災害

更新後建物應符合以下建築設計規範

- 耐震安全
- 路燈友善
- 腓窗防災
- 基準容積

### 加速辦

專案列管，審議時程比照168

- 必要時強制拆除
- 請審議時程比照168
- 基準容積

### 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獎最高達100%

- 增容獎最高達100%
- 基準容積

### 補利息

協助經濟弱勢戶減輕都更負擔

- 協助轉貸
- 資合經濟弱勢戶減輕都更負擔

### 齊協力

公辦、民辦都更皆可申請

- 公辦都更
- 民辦都更
- 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

112.03.03 公告實施  
113.01.02 公告修訂

# 公辦都更7599專案計畫



**P.R.O.**

## P 公地活化 ublic 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 rganization

私有土地公辦都更

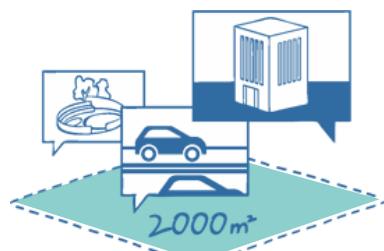
民間自主整合意願，由市府協助具都更急迫性、高意願之社區推動更新。



## 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。



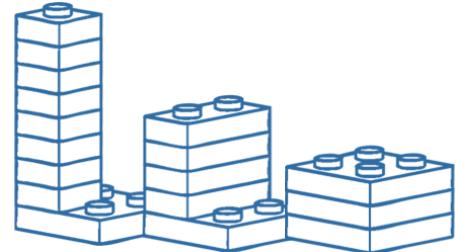
# 方案試算的內容是甚麼？

## 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。

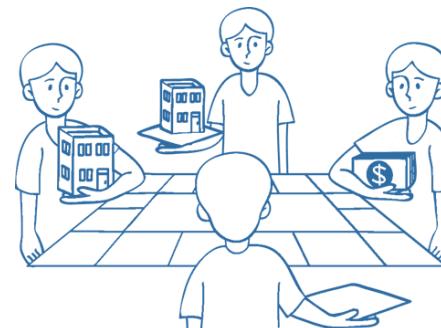
#### 1. 規劃房型

實施者會規劃不同  
大小、座向的房型。



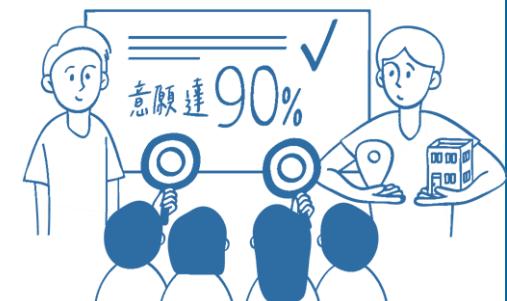
#### 2. 模擬選屋

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。



## 申請條件



1. 基地須位於本府公告之更新地區



2. 面積達 $2,000\text{m}^2$ 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**

7599專案計畫

# 都更臺北隊

= (臺北市政府 + 臺北住都中心) × 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

# 多元公益設施 充實社區機能

## 捐建公益設施項目一覽表

### 容積獎勵辦法§7、公辦都更實施辦法§6

盤點全市公益設施需求，公告「捐建公益設施項目一覽表」，**明訂需求項目**，並定期**滾動檢討修正**

- 依本辦法選定為公辦都更案者，實施者應....於建築基地內設置社會福利設施或其他公益設施....以捐贈樓地板面積方式為之；無法捐贈者應以提供都更基金替代



社宅  
公辦都更優先提供



區民活動中心  
托幼、長照  
回應人口結構轉變課題

## 跨局處研商會議

實施者、住戶及各單位需求機關，共同討論回饋項目、設立區位、數量坪數等。

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

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				
行政區	設施項目	最小需求面積m <sup>2</sup>	需求機關	其他有關事項
全市	社會住宅	15戶以上(約600m <sup>2</sup> )	臺北市政府都市發展局	公辦都更案以優先評估提供社會住宅為原則。
	區民活動中心	依本市民民活動中心設置管理要點第3款規定，「區民活動中心面積至少50坪（約166m <sup>2</sup> ），含里辦公處10坪（約34m <sup>2</sup> ）。	本市各區公所	區民活動中心面積計算公式： 面積(坪)= (人口數(千人) × 25 (m <sup>2</sup> /千人)) ÷ 3.3 ; 黑辦公處10坪

行政區	設施項目	最小需求面積m <sup>2</sup>	需求機關	其他有關事項
松山區	社區式長照機構	500	臺北市政府社會局	
內湖區	托嬰中心	430	臺北市政府社會局	需設置於一樓完整空間及獨立出入口。
士林區	托嬰中心	430	臺北市政府社會局	1. 幼兒園設置標準規定 2. 依前開標準第6條規定，幼兒園應先使用地面層一樓，使用面積不足者，始得使用二樓，二樓使用面積不足者，始得使用三樓；四樓以上，不得使用。 3. 遊動場應於規劃時納入考量。 4. 幼兒園應有獨立動線、獨立出入口及獨立送食材貨物動線。
中正區	托嬰中心	430	臺北市政府社會局	需設置於一樓完整空間及獨立出入口。
南港區	托嬰中心	430	臺北市政府社會局	1. 幼兒園設置標準規定 2. 依前開標準第6條規定，幼兒園應先使用地面層一樓，使用面積不足者，始得使用二樓，二樓使用面積不足者，始得使用三樓；四樓以上，不得使用。 3. 遊動場應於規劃時納入考量。 4. 幼兒園應有獨立動線、獨立出入口及獨立送食材貨物動線。
大安區	托嬰中心	430	臺北市政府社會局	需設置於一樓完整空間及獨立出入口。
大同區	托嬰中心	430	臺北市政府社會局	需設置於一樓完整空間及獨立出入口。
大同區	社區式長照機構	500	臺北市政府社會局	1. 僅需參照國中學區，需求別：介壽、東華、文昌、東勢、龍田、撫忠、復興、中華。 2. 以低樓層為優先。 社區式長照機構日：以低樓層優先，不得於地下樓層。

附註：  
1. 本表所列公益設施項目捐建事宜依「臺北市市有資產供候合壟審查原則」由需求機關提送本市「市有資產供候合壟會議」審查辦理。  
2. 依本表所列項目捐建公益設施地方得依都市更新建築容積獎勵辦法規定申請容積獎勵，其中社會住宅獎勵倍數為2，餘額倍數為1。  
3. 有關公共自行車置站雖非本表所列項目，惟為增進都市機能及環境公益性，並推動人本交通營造安全、友善的永續交通環境，仍得依「臺北市市政府交通局辦理民間捐贈公共自行車設備作業準則」規定洽辦。

# 第二階段說明會簡報重點

## 基本資料與現況

### 基本資料



### 土地使用分區

基地面積	2508.00m <sup>2</sup>
土地使用分區	第三種住宅區
建蔽率	45%
容積率	225%
法定容積樓地板面積	5643.00m <sup>2</sup>
面積比例	100%住三



### 建物套繪圖

69建(內湖)009號 70使字0731號(RC 五層)		
發照日期	基地面積	使照各層面積統計
建照6/1/21	2509.94	9014.63(含地下室與施 工面積)
使照7/5/11		
建照	建物門牌	坐落地址
69建(內) 號009號	69建(內湖)009號	內湖路一段323巷14弄 1號

原容積概佔  
-至五層樓面積  
總計7266.34m<sup>2</sup>  
7266.34m<sup>2</sup>×免計容  
積係數  
0.9=6539.71m<sup>2</sup>  
(此為初步概估後  
續須建築面積證  
並經建管處核准)

### 現況圖



## 建築規劃

### 容積獎勵檢討

獎勵項目	獎勵預估	獎勵面積(平方公尺)	備註
中央都市更新容積獎勵 項目	15.89%	896.67	原容積為法容
五#容積獎高於法容	6.00%	338.58	社會住宅，捐贈169.29
七#公益設施	6.00%	338.58	級
十#津貼獎	5.00%	282.15	113年5月後，更新地區
十四#時程獎勵	1.00%	56.43	設計配合
臺北市都市更新容積獎勵 項目	1.00%	56.43	雨水儲留
一、都市環境 之貢獻	1.00%	56.43	雨水儲留
*建築規畫設計(二)	8.11%	457.64	人行步道4m
*建築規畫設計(四)	3.00%	169.29	營造廣場
三、有助於都市 更新的貢獻(二)	4.00%	225.72	4-5層合法建物
都市更新容積獎勵合計(A)	50.00%	2821.50	
都市更新容積獎勵上限(A')	50.00%	2821.50	
其他容積獎勵項目(TOD核心區第二級獎勵容積)(B)	30.00%	1692.90	巨蛋723.3平方公里徵收
其他容積獎勵項目(TOD核心區第二級獎勵容積)(C)	20.00%	1128.60	西湖站二級場站
容積額度獎賞(A'+B+C)	100.00%	5643.00	

備註數僅供參考，請勿當作臺北市都市更新及爭議容積審查依據！

### 建築規劃

基地面積(m <sup>2</sup> )	2,508	實設容積率	45.0%
預計申請都更容積獎勵50% · TOD核心地區獎勵容積20% · 土管80-2獎勵30%			
預計與興築钢筋混凝土塔 · 地下四層 · 地上二十層 · 總樓地板面積21745.2平方米之建物			
地上二層設置1房型(10戶) · 2房型(20戶以下) · 3房型(30戶以下)；社會住宅設置於地上二層、地上三層 · 共計21745.2m <sup>2</sup>			
基址位置	台北市內湖區西湖段一小段768號1筆土地		
使用分區	第三種住宅區		
構造種類	鋼筋混凝土		
建築物規模	地上樓層數 20 地下樓層數 4	公設比 34.6%	法定建蔽率 45%
基地面積(m <sup>2</sup> )	2,508m <sup>2</sup>	1F面單元 16戶	
法定容積率	225%	住宅單元 170戶	
容積獎勵(都更+TOD+80-2)	100%	平面汽車位 157輛	
允達容積樓地板面積(m <sup>2</sup> ) (不含免計容積)	11,286m <sup>2</sup>	機車車位 141輛	
總樓地板面積(m <sup>2</sup> ) (含免計容積)	21745.2m <sup>2</sup>	戶戶比 0.84(不含社宅)	
開挖率	69.99%		

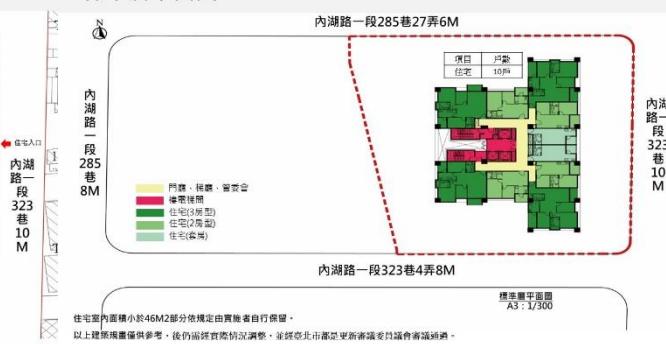
備註數僅供參考，請勿當作臺北市都市更新及爭議容積審查依據！



### 一層平面圖



### 標準層平面圖



7599專案計畫

## 財務計畫

# 第二階段說明會簡報重點

### 不動產周邊行情-更新前



### 不動產周邊行情-更新後



### 共同負擔提列費用及項目

#### 合法建物所有權人可領取

- ✓ 拆遷補償費 約19500元/坪
- ✓ 租金補貼(共40個月)
  - 1. 1F 1200~1550元/坪
  - 2. 2F以上 900~1100元/坪

#### 建材等級RCIII

更新成本 40.40萬元/坪  
營建成本 23.98萬元/坪

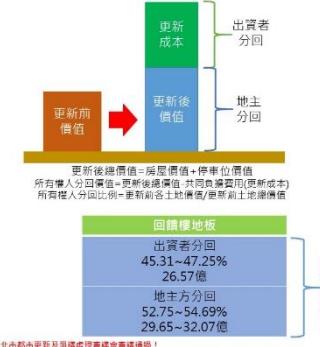
相關數據供參考，請勿據此數字評估，由三家以上估價機構評定，並經臺北市都市更新及爭議處理委員會審查通過！

### 方案參數

更新後價格	
項目	金額
一樓均價(萬元/坪)	126~128
二樓以上均價(萬元/坪)	96~100
坡半停用單位均價(萬元/個)	290~310
總銷售金額(億)	56.22~58.64

共同自擔比例	
總銷售金額(億)	56.22~58.64
共同自擔(更新成本)(億)	26.57
地主方分配金額(億)	29.65~32.07
合計	26億5655萬61



### 估價前提

- 更新前各權利人之權利價值，係以土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格。此外，由於本案有原容積大於法定容積之情形，故本次係以原容積率(260.75%)評估更新前土地權利價值。
- 因本案更新單元僅一筆土地，故本次以更新單元整宗土地768地號做為比準地。
- 本次不考慮增建、改建之狀況，以一般裝潢及屋況為基礎，並以證本登載合法建物面積為進行更新前區分建物合理價值。
- 更新前區分所有建物有土地，建物持分面積比例不均等情形，本次按臺北市政府都市更新發布之「都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」，以及臺北市不動產價調辦公會所發布之「第五號佔價作業通則」相關規定，並以各區分所有建物之專有部分面積為計算合理土地持分面積，做為各戶權利價值找補之依據。
- 更新前區分所有建物之權利價值，本次係依**不動產估價技術規則第125條**進行評算。

### 估價條件

- 更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各筆土地各自得用權，以本案例市更新獎勵金為前提評估，並依都市更新獎勵金標準，將各筆土地在各項規範下評估其是否屬於土地權利人，並依不影響各戶之居住環境，進行容積折減評估。
- 更新前各宗土地之劃分，以毗鄰數筆土地為同一所有權人或同「宗土地」或「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」為原則。
- 以整宗土地768地號為比準地，並在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件之優劣，評估更新前各宗土地權利價值。
- 本案建物為鋼筋混凝土造與加強磚造，現況屋齡已近或超過中華民國不動產估價師公會全國會所發布四項公報所載之耐用年限，本案以長年經濟耐用年數至60年為前提進行評估。
- 更新前建物分別考慮面積、臨路、商業效益、採光、樓層別、等作為個別條件調整項目。
- 更新前若有室內裝修、增建或違建情事，不考慮其對合法建物估價影響，進行評估。

- 利用權利價值轉換
- 更新前一棟住戶也可以選擇二樓以上住戶，權利價值不減少



### 全案分回換比



相關數據供參考，需經三家以上估價機構評估依循專案計畫並經臺北市都市更新及爭議處理委員會審查通過！

### 所有權人都更效益概估(舉例試算)



- 上述試算分配面積不含停車位，可依僅得面積及需求換算。
- 權利變換司領取安置費(租金補貼) - 拆遷補償費(建物補償)
- 合規條件未明確，且權利變換試算應更多(增值稅)
- 相關數據僅為初步參考，後續仍須依三家不動產估價師評估，並經本市都市更新議會審查核準。

# 階段推動成果

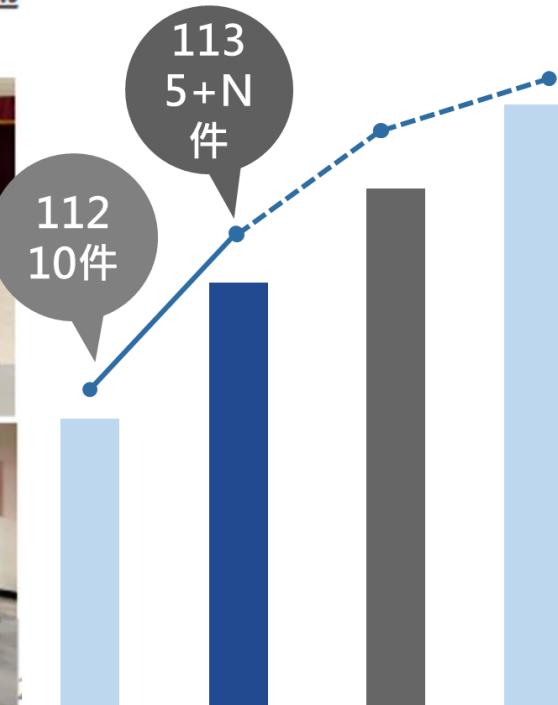
## 降門檻、幫試算、助選屋

- ✓ 112年受理**10案**並辦理方案評估說明會及意願調查
- ✓ 其中**2案**意願達標，已啟動模擬選配作業
- ✓ 113年專案計畫再升級，鬆綁受理案量及申請格式，首月**4案**申請



## 多元諮詢服務

專線諮詢電話接聽**416通**  
政策說明會逾**97場次**



# 整建住宅專案計畫

112.10.03 公告實施



為窳陋的整建住宅...

★ 開啟新生契機! ★

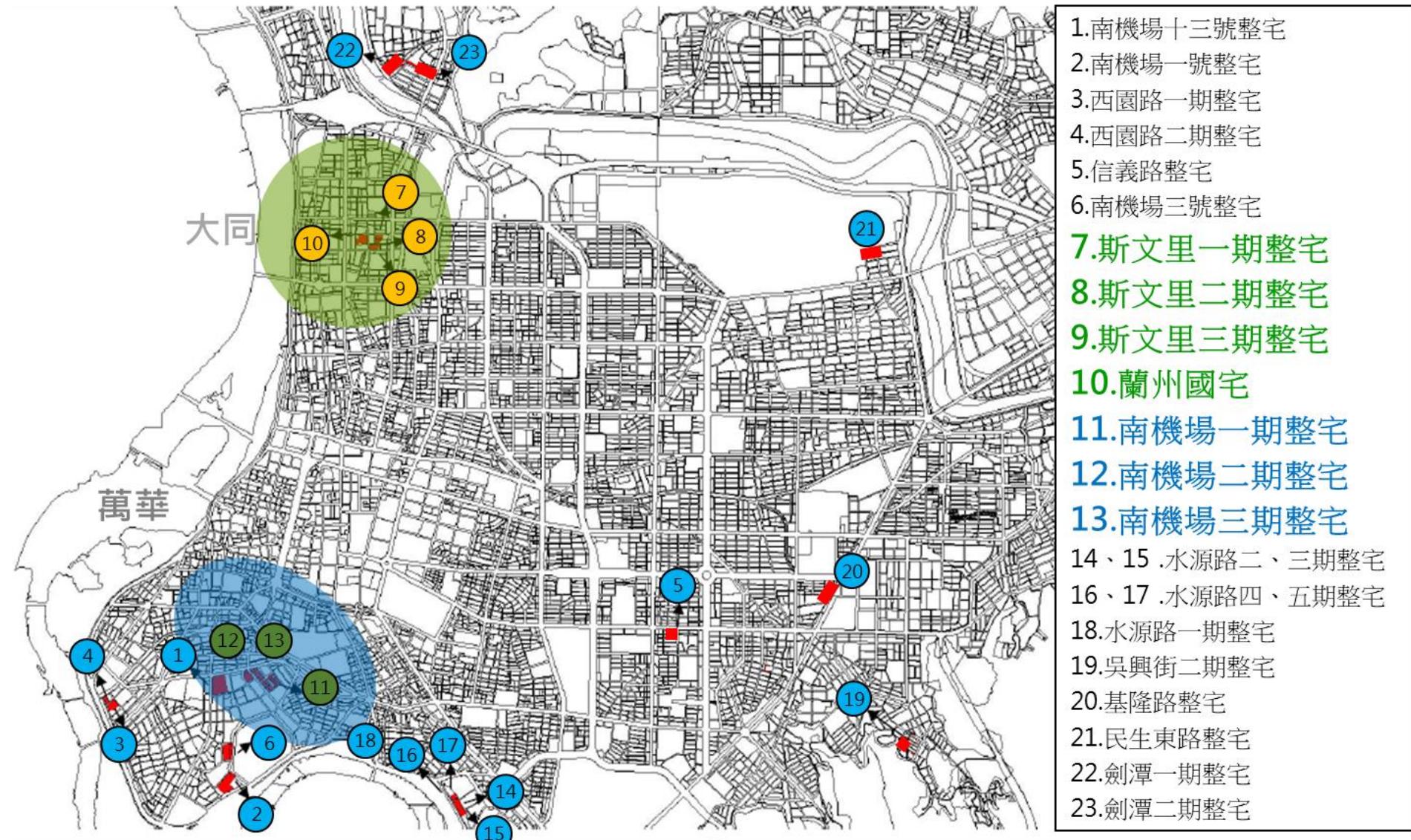


# 臺北市23處整建住宅

本市整建住宅於民國52-64年間為安置公共工程拆遷戶而興建。

目前全市計23處，總戶數10,944戶。

多集中於大同、中正萬華等臺北早期發展的區域。



# 臺北市自行擔任實施者推動整建住宅第1案



# 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

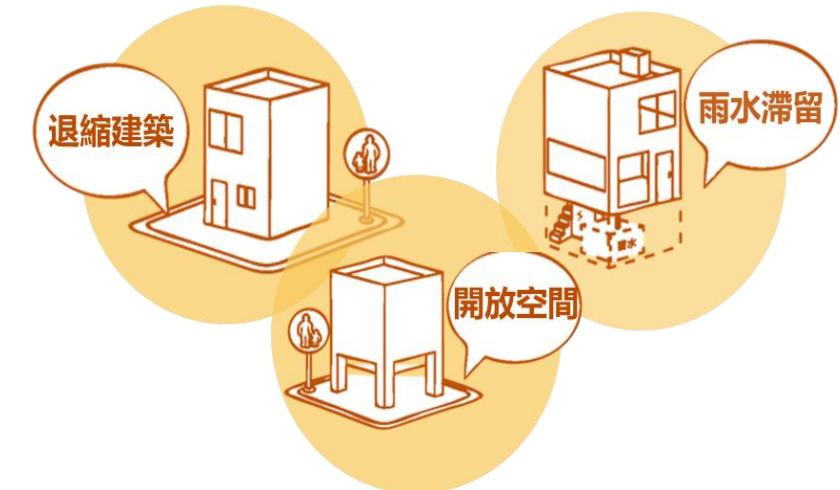


### 公辦都更

- 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%**



- 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 $46 m^2$ 」

※ 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

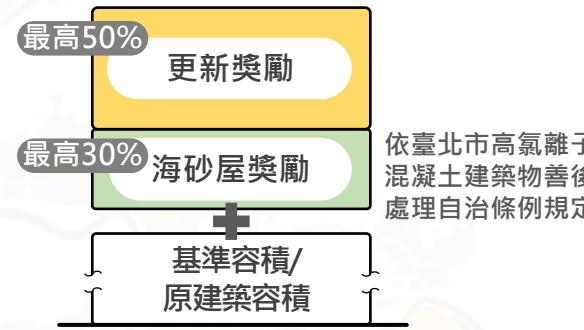
112.10.03 政策發布  
113.03.28 公告實施

## A 計畫緣起

### 內政部定義危險建築物

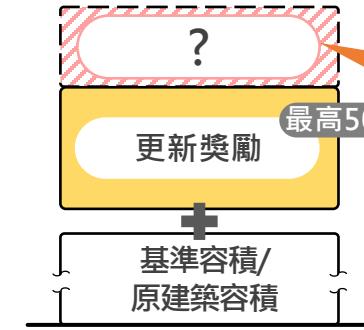
1

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



本計畫  
獎勵對象



鼓勵耐震能力不足建物重建，改善居住環境品質

民國

63年

71年

88年

95年

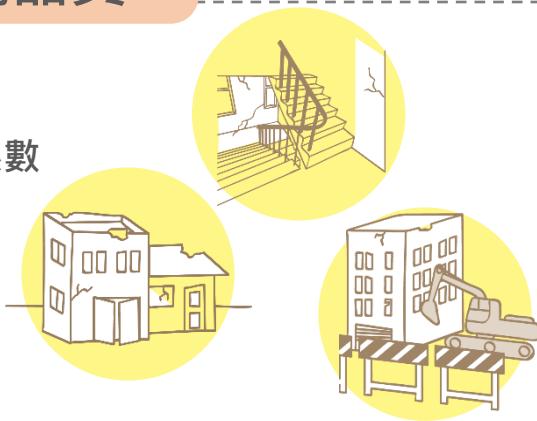
**63年前建築物法規沒有抗震要求** !

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

針對不同用途建築物增訂耐震係數

九二一地震發生後，依活動斷層類別規範地震設計係數

耐震法規日趨嚴謹，結構安全大致無虞

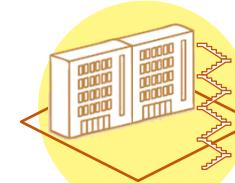


## B 計畫目的

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**1,000 m<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**

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**

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



### 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)=  

$$\frac{A_{C2} : 實際耐震能力}{I \times A_{2500} : 法規耐震標準}$$



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



結構安全

②



耐候減碳

③



都市減災

④



環境友善

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 奬勵上限

### 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

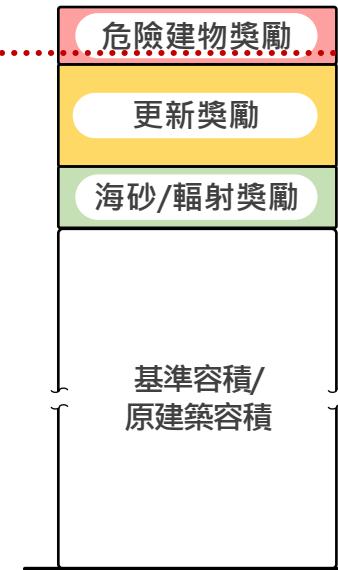
基準容積  
二倍上限



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

基準容積  
二倍上限



- 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

**應繳納金額 =**

**更新單元內  
土地公告現值**

(按面積比率加權平均)

**\*0.7\***

**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 番議流程及受理期限

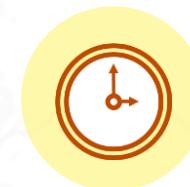
### 審議流程



### 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

#### 提交申請書件

##### 事業計畫(及權利變換計畫)

\*實施方式為權利變換方式者，應以事業計畫及權利變換計畫併送辦理

#### 申請本案應再檢附文件

- 01** 使用執照/合法建築物證明
- 02** 結構安全性能評估報告  
(63年前領有使照者免附)

公開展覽30日及公聽會

都更幹事(及權變小組)會議/複審會議

舉行聽證

都市更新及爭議處理審議會

核定發布實施

# 臺北市高氯離子混凝土建築物 -575專案計畫

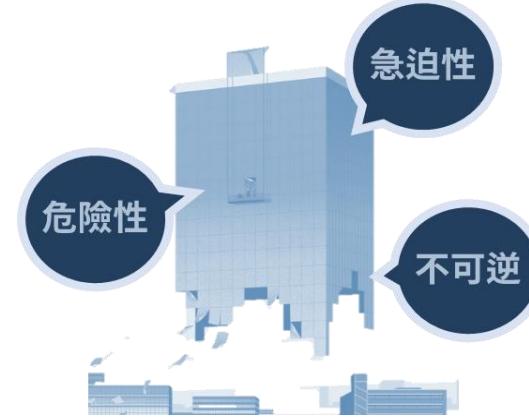
113.03.04 公告實施

# 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)

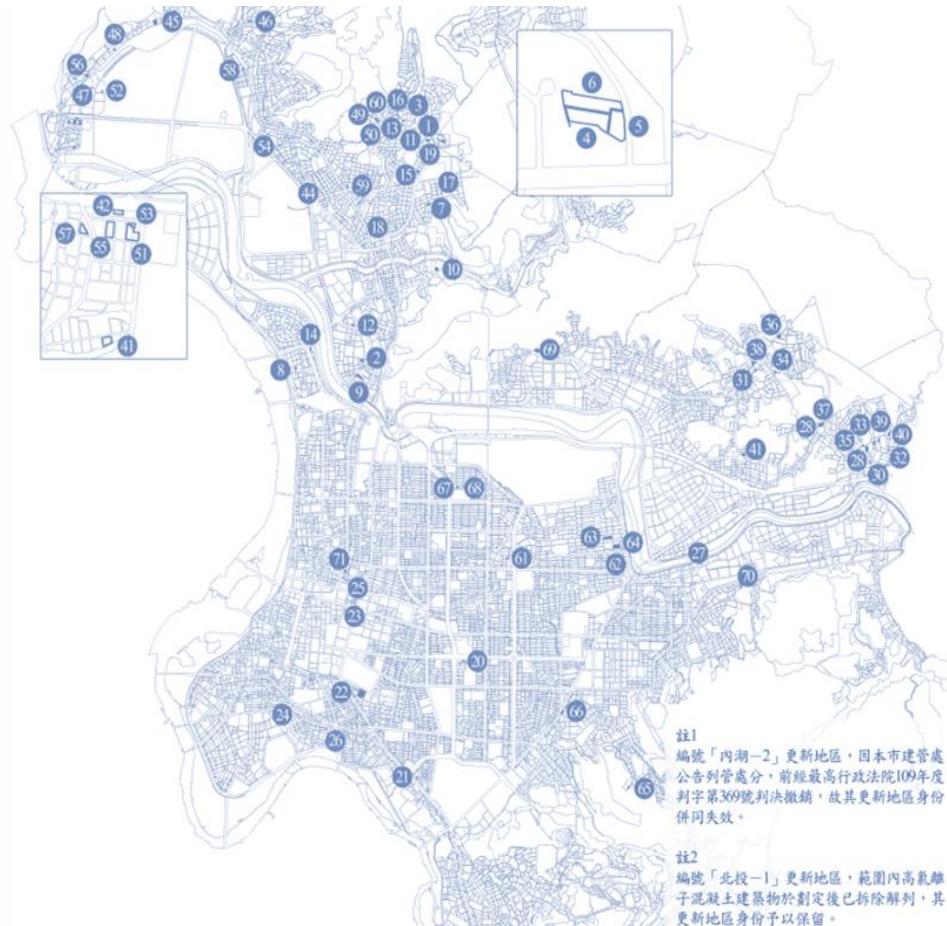
建材內高量氯離子造成建物裂損、鋼筋鏽蝕等損害，  
對於房屋結構安全具**不可逆性之損害** !!



**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

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。

新增

## 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!

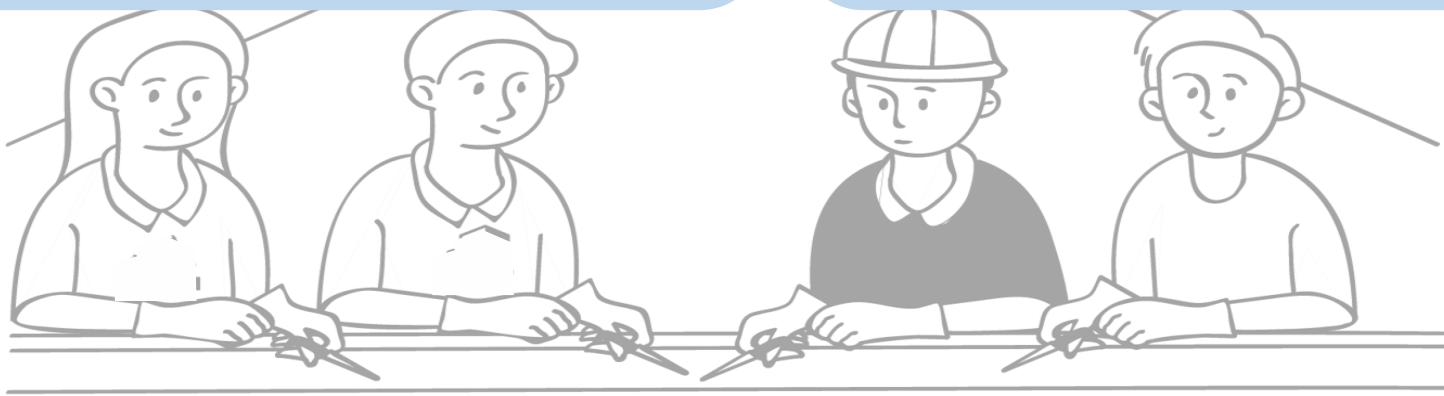
經本府列管屬「須拆除重建」之海砂屋，即可申請本專案。

### 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。

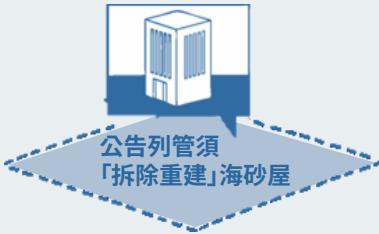
協助**快速權值試算**，提供都更整合基礎

**達標即協助辦理公開評選實施者作業**



# 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。

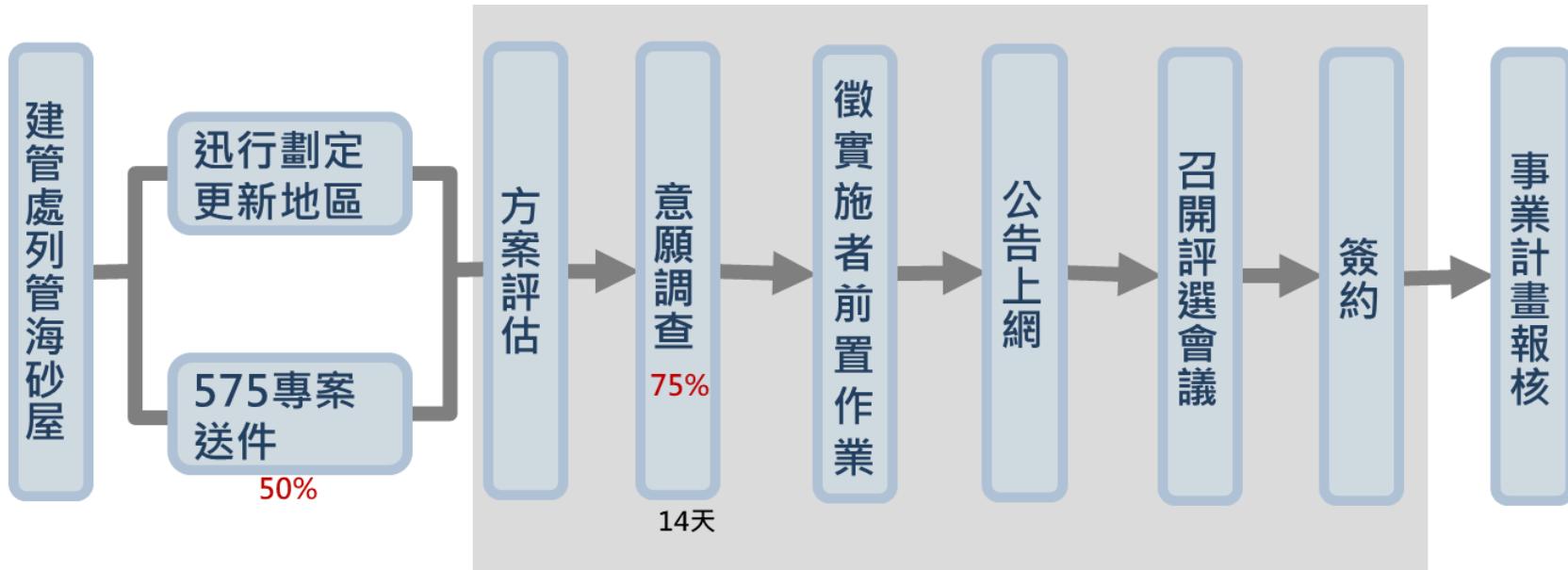
※ 方案評估意願調查時間為 14 日曆天。

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。

## 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

## 辦理程序



# 海砂屋專案申請第1案 辦理方案評估說明會

【解壓說BreakingNews】

都更第8箭575專案受理第1案！  
內湖康樂街案將辦理方案評估說明會

海砂屋都更特快車正式啟動！台北市內湖區康樂街136巷申請575專案計畫已通過第一階段受理門檻，經專業團隊協助完成第二階段方案評估，將於4/17(周三)晚間召開說明會，讓民眾了解本案初步規劃，同時收集居民需求及調查都更意願，若意願達標，將協助公開評選實施者以推動後續都市更新程序，讓住戶儘快獲得安全宜居的生活環境。



# 更多資訊

# 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**



# 電梯加碼辦 老公寓增設電梯

112.04.10提高補助經費、113.03.04修法放寬申請資格

公告已受理**14案** 增設電梯申請案

- ✓ 112.04.10補助經費由250萬加碼至300萬元，工程經費50%調升至60%
- ✓ 112.12.25公告整建維護策略地區，補助經費上限至480萬元，工程經費80%
- ✓ 113.03.04起修法放寬申請資格，可由管理委員會、管理負責人或**單棟建築物選定代表人**來申請補助
- ✓ 已申請14案：**核准施工12案**，申請中1案，自行撤回1案



# 都市再生學苑



## 都更重建課程

開設都市更新相關法令、事業  
計畫及權利變換培訓課程

## 整建維護課程

針對整建維護、建管法令、申  
辦程序、民眾溝通提供課程

## 社區營造課程

以社區營造為核心工作方法，  
培訓全方位都市再生人才

# 社區工作基礎知能技能建構

**113年度  
臺北市都市再生學苑  
社區培力組**

**臺北市社區營造人才培力  
課程開始報名囉！**

聯合招生說明會 ► 3/2(六) 14:00-17:00  
台北都更解說概念館  
學苑招生說明會 ► 3/5(二) 19:00-21:00  
臺北市社區營造基地  
報名期間 ► 即日起至 3/8 (五) 23:59止  
招生名額 ► 預計招收 50 名 名額有限！  
(報名額滿後截止報名)

**臺北市都市再生學苑  
社區培力組**

**lesson1  
都市規劃與地方協議**

都市計畫中的民眾參與，讓都市計畫方向更符合大眾期望！

**臺北市都市再生學苑  
社區培力組**

**lesson2  
社區地圖**

看見社區資源與特色是活化社區的第一步！

**臺北市都市再生學苑  
社區培力組**

**lesson3  
模式語言**

好的模式語言是社造人用來一探究竟的好工具！

**臺北市都市再生學苑  
社區培力組**

**lesson4  
社區蹲點與訪調**

社區訪談調查是打開社區關係的一把鑰匙！

**臺北市都市再生學苑  
社區培力組**

**lesson5  
利害關係人與社區關係網絡**

與居民建立關係後，推動社區事務就能事半功倍！

# 你我都能參與環境改造

**2024 Open Green 徵件起跑**

**徵件至 4 / 3**

**徵件說明會**

**東區** 松山、內湖、大安、文山、信義、南港

**西區** 士林、北投、中山、大同、中正、萬華

**3.2 六 聯合說明會**  
14:00 - 17:00  
台北都更解說概念館 | 中山區明水路397巷26弄5號

**3.9 六 西區徵件說明會**  
14:00 - 17:00  
仁安醫院 | 大同區延平北路二段237號

**3.17 日 東區徵件說明會**  
14:00 - 17:00  
大我山莊 | 信義區和平東路三段559號

# 不只是想像 轉換想法為落地行動



**獲得引路資源，展開充實驚奇的半年**

**計畫特色**  
計畫團隊獨享的豐富資源，厚植地方行動實力

「畢業之後很難因為出自於熱情而做某件事情，如果能夠在生活中進行（議題推動），透過一邊摸索、一邊執行，就能夠在自己生活的場域發展成類似『生活實驗室』的概念。」

「我覺得這個計畫讓我們有方向可以一起行動，就不會完全盲目地去想第一步該怎麼做。」

— 112 年度提案團隊，結案採訪

<b>課程</b>	前輩交流、完善行動方案、思考未來發展，只給你需要的課程	<b>陪伴員</b>	貼身陪伴，有疑難雜症也不慌張
<b>任務指引</b>	詳細任務包，一步一步完成地方行動的準備	<b>行動實驗金</b>	每組最高一萬元，實驗你的初步方案
<b>顧問</b>	最強顧問群，一對一幫你釐清問題		

# 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 **8399**

## 培訓課程

都市再生學苑教育訓練課程  
法令、實務一把抓  
都更重建/整建維護/社區培力



# 臺北市都市更新案件查詢系統

臺北市都市更新處 <https://uro.gov.taipei/>

## 熱門查詢

### Step1



### Step2

**▲更新案件進度查詢 [168專案查詢]**  
都市更新查詢進行第一階段建置，對目前所提出申請之都市更新案件基本資料及辦理進度，民眾可依地段地號、門牌號碼或道路路名等3種方式進行查詢，辦理進度仍以實際進度為主。如有案件查詢疑問、查詢內容等相關問題，歡迎利用臺北市都市更新處諮詢專線：02-27815696 分機3093

#### 操作說明

因本府公告劃定之更新地區範圍較大，其範圍內之案件數量相對較多，故目前皆全數列出提供參考。俟本處資料庫及園資建置完整，將會提供更精確之案件資料，尚請見諒。

依地段地號查詢  依門牌號碼查詢  依道路路名查詢

<input type="radio"/>	地段小段	地段小段	母號	母號	子號	子號
<input checked="" type="radio"/>	行政區	大同區	地段小段	大同段二小段	母號	447
<input type="button" value="搜尋"/>						
若輸入的地號查不到案件，可能該地號已分割或合併，可先行查詢地政局 [新舊地建號查詢網頁]						

### Step3

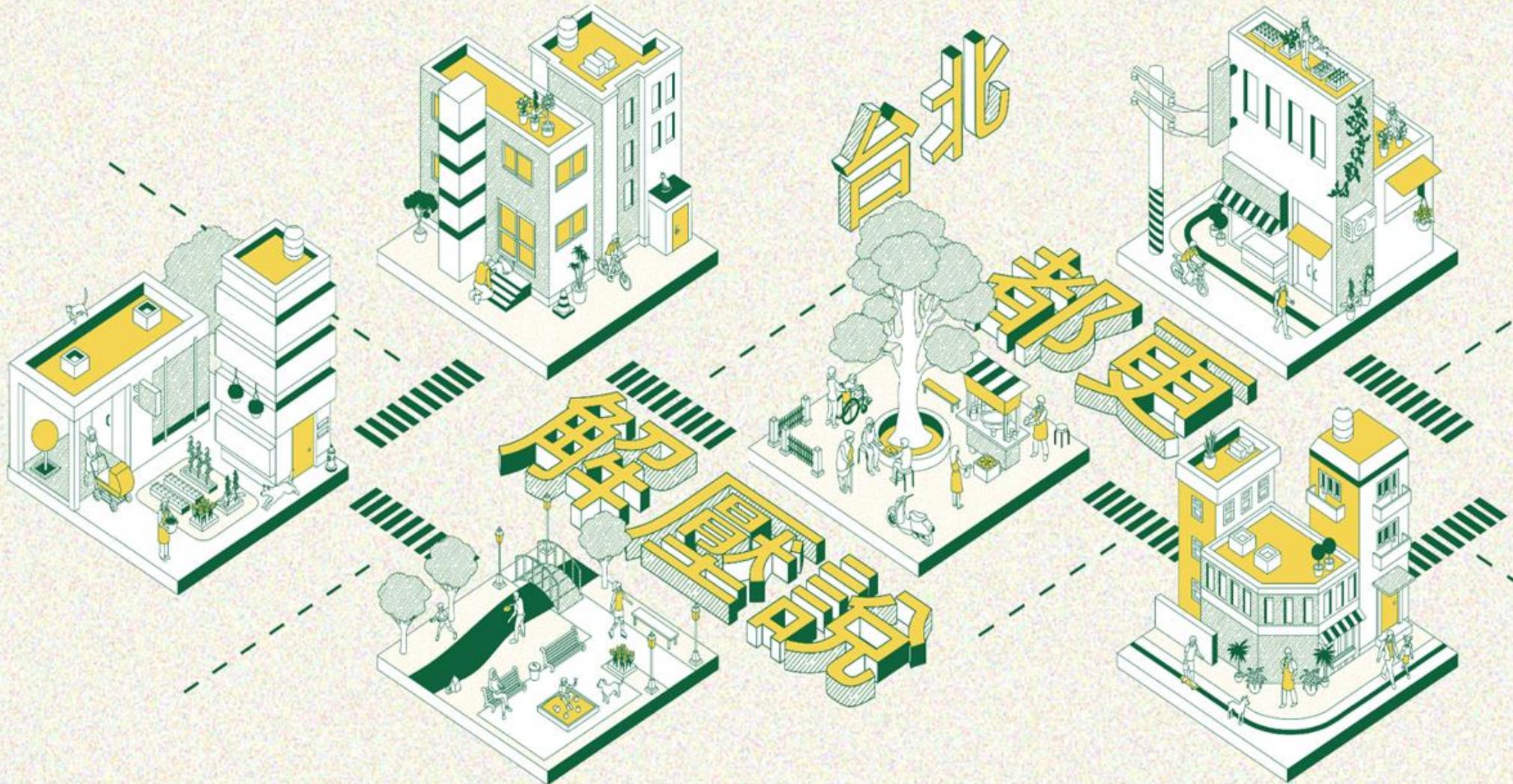
## 基本資料

案號	10607233	實施者	臺北市政府
案名	變更(第二次)臺北市大同區大同段一小段447-2地號等2筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案		
區位	大同區昌吉街61巷9弄及昌吉街北側、昌吉街61巷東側、重慶北路三段113巷及大龍街91巷南側、承德路三段108巷28弄及8公尺未開闢未徵收之計畫道路西側所圍街廓範圍		
目前辦理情形	事業計畫及權利變換計畫階段-業經本府核定		
概要申請人	--	概要公聽會日	--
計畫公聽會日	2021/02/05	申請計畫日期	2021/05/07
公告公展日期	2021/06/18	概要核准日期	--
階段進度	<input type="button" value="單元劃定"/> <input type="button" value="事業概要"/> <input type="button" value="事業及權變計畫"/> <input type="button" value="執行"/>		

## 進階資料

基本資料	更新前土地平均單價(元/坪)	1,990,000
階段辦理過程	更新後住宅樓層平均單價(元/坪)	691,871
執行階段	更新後車位平均單價(元/個)	2,481,757
獎勵資料	重建費用合計	1,075,700,000
土地使用及環境設計資料	公共設施費用合計	
權利變換費用合計	499,111,961	
貸款利息費用合計	6,130,856	
稅捐費用合計	17,988,465	
管理費用合計	63,763,707	
實施都市更新費用	1,662,694,989	
容積移轉費用合計		
都市計畫變更負擔費用合計		

# 台北都更解壓說



# NOTE



~~簡報結束×敬請指教~~