



市有土地參與都更注意事項

臺北市政府財政局 黃于珊科長

114年10月29日

114年臺北市都市再生教育訓練X都市更新系列講座

關於北市府財政局

- 接管本府各機關評估無公務使用需求之市有非公用不動產。
- 主導大面積市有土地都市更新累計15案；參與民間都市更新案累計259案。

資料截止日1140930

主導條件

臺北市市有不動產參與都市更新處理原則

參與模式

臺北市市有不動產參與都市更新處理原則

公務需求

市有資產供需整合機制、臺北市公有土地參與都市更新
分回納作社會住宅評估原則（北市府都市發展局）

選配

臺北市市有不動產參與都市更新申請分配更新後
房地注意事項

實施方式 權利變換

評估主導條件

市有土地面積超過500平方公尺且占總面積50%以上

臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第3點第1項第1款

市有土地面積超過500平方公尺但占總面積未達50%，
經單元內其他土地所有權人出具同意書，公私有土地
面積合計占總面積超過75%

臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第3點第1項第2款

面積及比例計算不含7類公共設施用地(抵充)

道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、
廣場、綠地、停車場

臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第3點第2項

實務作業也有個案例外，主導與否
皆須專案報府核定



目前進行中的主導案

公開評選實施者



審議

施工

規劃

招商

安欣芳和公辦都更

城心文祥公辦都更

中山民安公辦都更

中山區正義段

中山區長春段

同意臺北市住宅及
都市更新中心
擔任實施者

都市更新條例第12條、臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第4點

施工階段主導案 示意圖



萬華區福星段主
導案消防分隊、
社會住宅

預計115年Q3完工



中正區南海段主
導案社會住宅

預計117年Q1完工



文山區木柵段主
導案（甲區段）
社會住宅

預計115年Q4完工

文山區木柵段主
導案（乙區段）
社會住宅

預計117年Q3完工

市有土地/建物是否參與都更

除另有合理利用計畫或評估主導需要外，應一律參與

未經劃定為更新地區

- ◆ 都更主管機關受理申請自行劃定更新單元案件時，範圍內若有公有土地，應先徵詢公有土地管理機關是否有合理利用計畫及參與更新意願；若自劃案件範圍內公有土地面積占比 $\geq 50\%$ 或面積合計 $\geq 500\text{m}^2$ ，應一併徵詢公有土地管理機關主導意願。公有土地管理機關應於1個月內回復，必要時得請求展延1次，期限以1個月為限。逾期末回復或未提出展延，視同無意見。
- ◆ 若公有土地管理機關表示有合理利用計畫、不同意參與更新或有評估主導辦理都市更新需要，市府得駁回自劃案件。公有土地管理機關應於6個月內完成評估並回復評估結果。必要時得請求展延1次，期限以6個月為限。逾期末回復或未提出展延，視同無意見。

臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則（北市府都市發展局）

經劃定為更新地區

- ◆ 都更主管機關受理事業概要或都市更新事業計畫案件時，範圍內若有公有土地，應先徵詢公有土地管理機關是否有合理利用計畫及參與更新意願；若範圍內公有土地面積占比 $\geq 50\%$ 或面積合計 $\geq 500\text{m}^2$ ，應一併徵詢公有土地管理機關主導意願。公有土地管理機關應於1個月內回復，必要時得請求展延1次，期限以1個月為限。逾期末回復或未提出展延，視同無意見。
- ◆ 若公有土地管理機關表示有合理利用計畫或評估有主導辦理都市更新需要，應於3個月內提出公有房地具體合理利用計畫及預定期程。必要時得請求展延1次，期限以3個月為限。
- ◆ 申請人於公有土地管理機關提出具體合理利用計畫及預定期程前，應與公有土地管理機關先行溝通協調，協調不成時，都更主管機關應將申請案件併同公有土地管理機關提出之具體合理利用計畫及預定期程，提送臺北市都市更新及爭議處理審議會審議。

公有土地及建築物，除另有合理利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第25條...之限制。

都市更新條例第46條

市有不動產若有合理利用計畫得要求都更主管機關不劃入實施更新單元範圍者外，應依都市更新條例相關規定，參與推動都市更新，並依都市更新主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫處理。

臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第2點

市有土地劃入更新範圍

示意用

基於市有土地有效利用角度

- ◆ 同地號市有土地以完整劃入為原則，避免分割致市有土地零碎化或成為畸零地
- ◆ 同街廓無其他合理利用計畫且毗鄰更新範圍之市有土地，請實施者評估納入



更新範圍

市有土地

都更基地內市有土地參與及處理方式

原則

市有土地應以權利變換方式參與

- ◆ 市有土地面積 $>500\text{m}^2$
- ◆ 民辦都更案實施方式為協議合建，但市有土地依規定辦理出售未成
- ◆ 民辦都更案實施方式為部分協議、部分權利變換

臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第8點第3項、第4項

100%協議合建之市有土地處理

- ◆ 市有土地面積 $\leq 150\text{m}^2$ →讓售實施者
- ◆ 申請讓售時點：實施者應於事業計畫核定後3個月內，發函向土地管理機關申請。
- ◆ $150\text{m}^2 < \text{市有土地面積} \leq 500\text{m}^2$ →先標售，標售一次不成，再讓售實施者

✓ 比照國有財產計價方式【即市價查估】

出售價格

- ✓ 北市府財政局市有財產審議委員會審議
- ✓ 報請市府核定

臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第8點、第9點、
臺北市市有財產管理自治條例第82條

公務需求

市政白皮書

社福設施
社會住宅 (幸福住宅)
辦公廳舍
區民活動中心

▶

3大領域 政策項目


樂活宜居

- 都市再生
- 公辦都更
- 耐災城市
- 安心居住
- 務實交通
- 幸福育兒
- 開創教育


友善共融

- 長照關懷
- 友善動保
- 無礙共融
- 原民保障
- 都會客家
- 性別友善

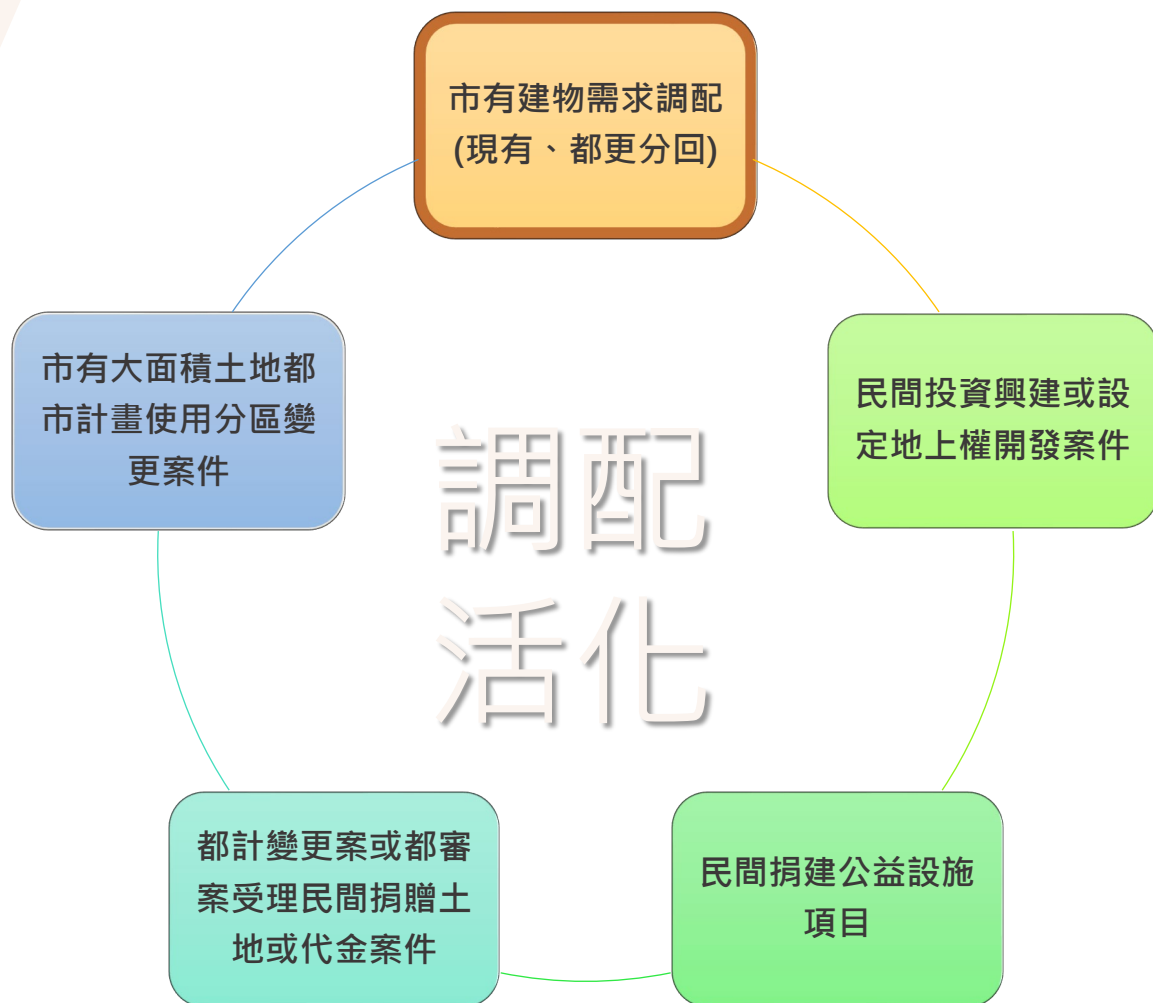

創新活力

- 新創加速
- 文化城市
- 觀光復甦
- 商圈活化
- 全民運動
- 勞動權益
- 青年政策

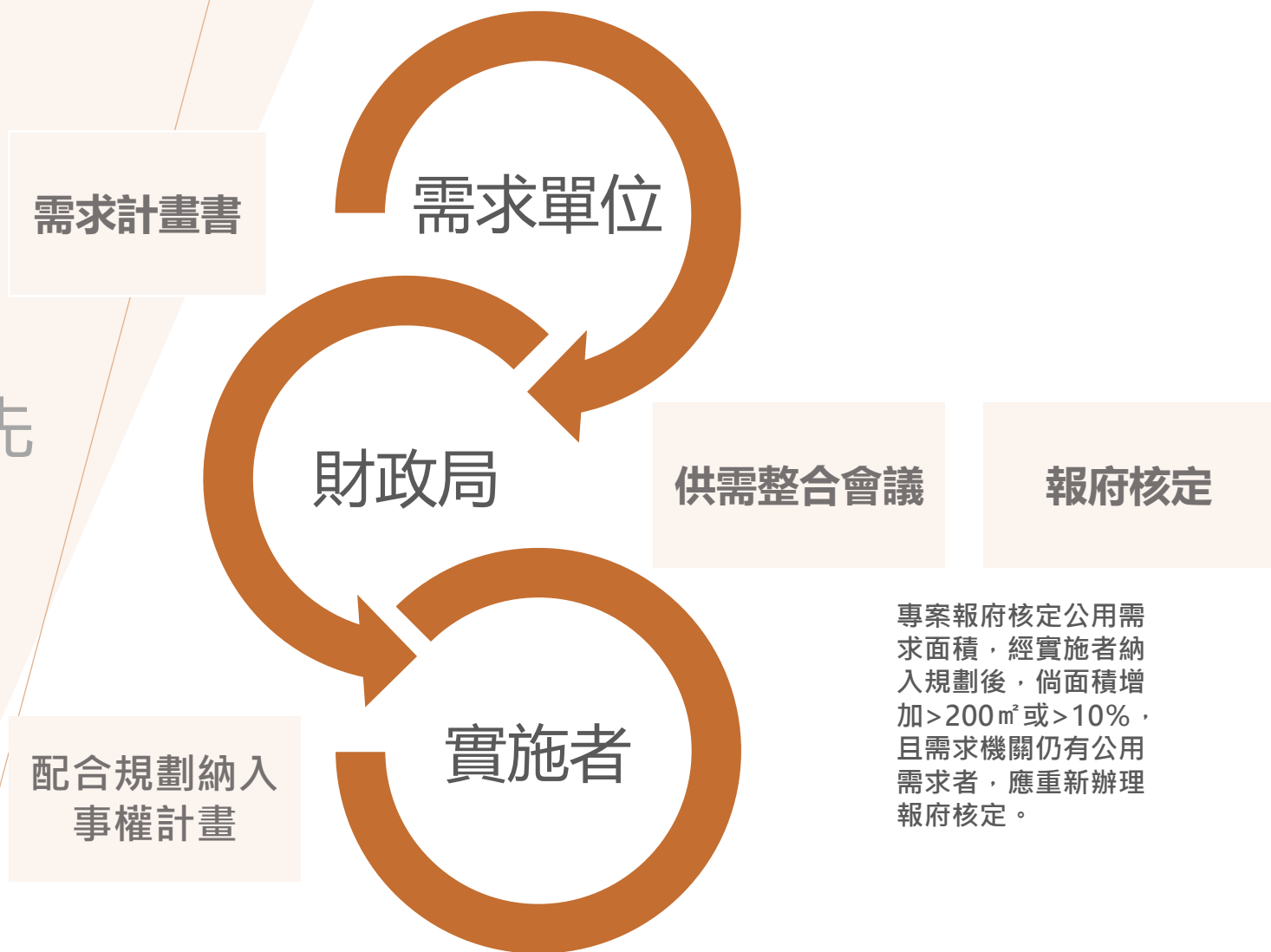
臺北市市有資產供需整合審查原則

供需整合

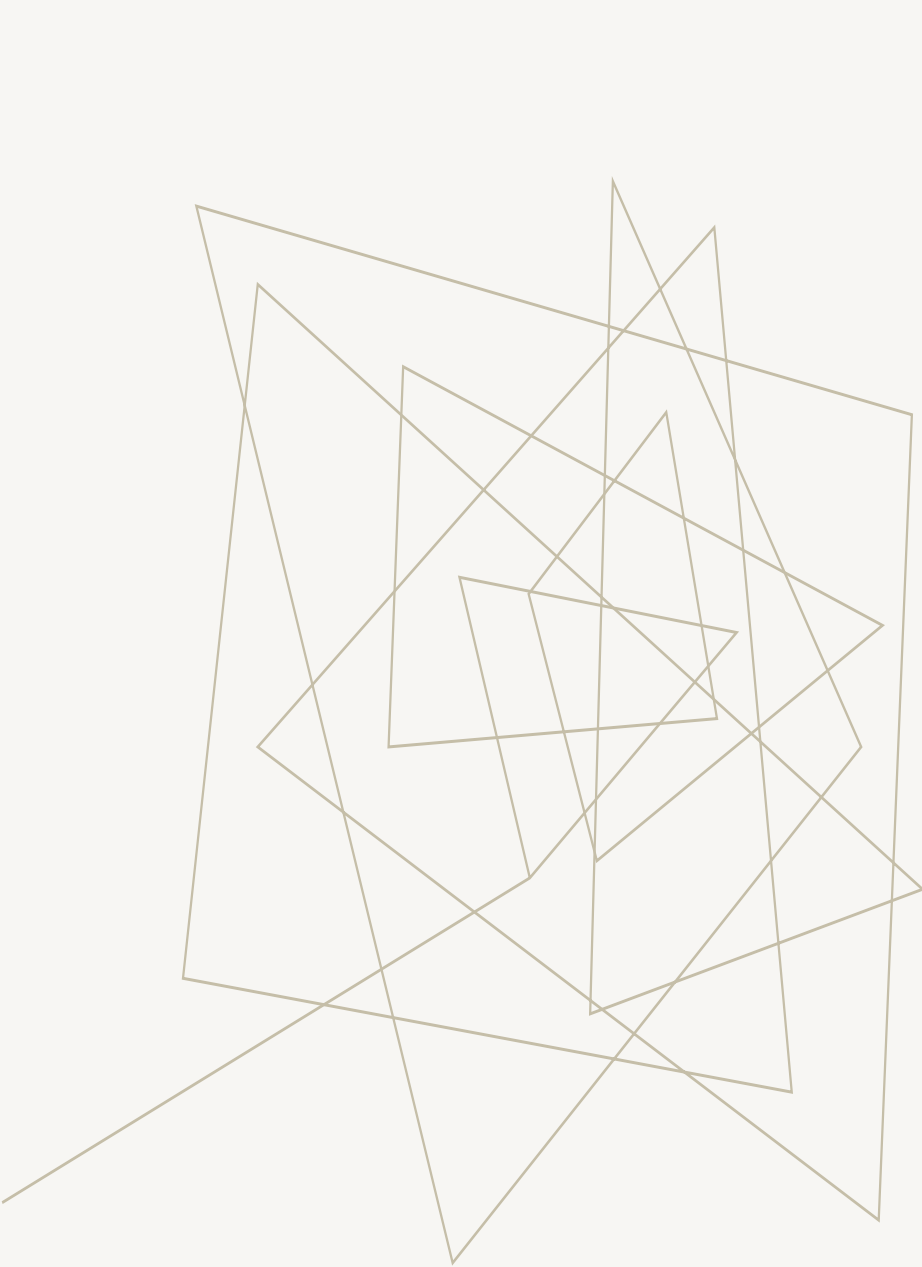
112年
3月



公用需求優先



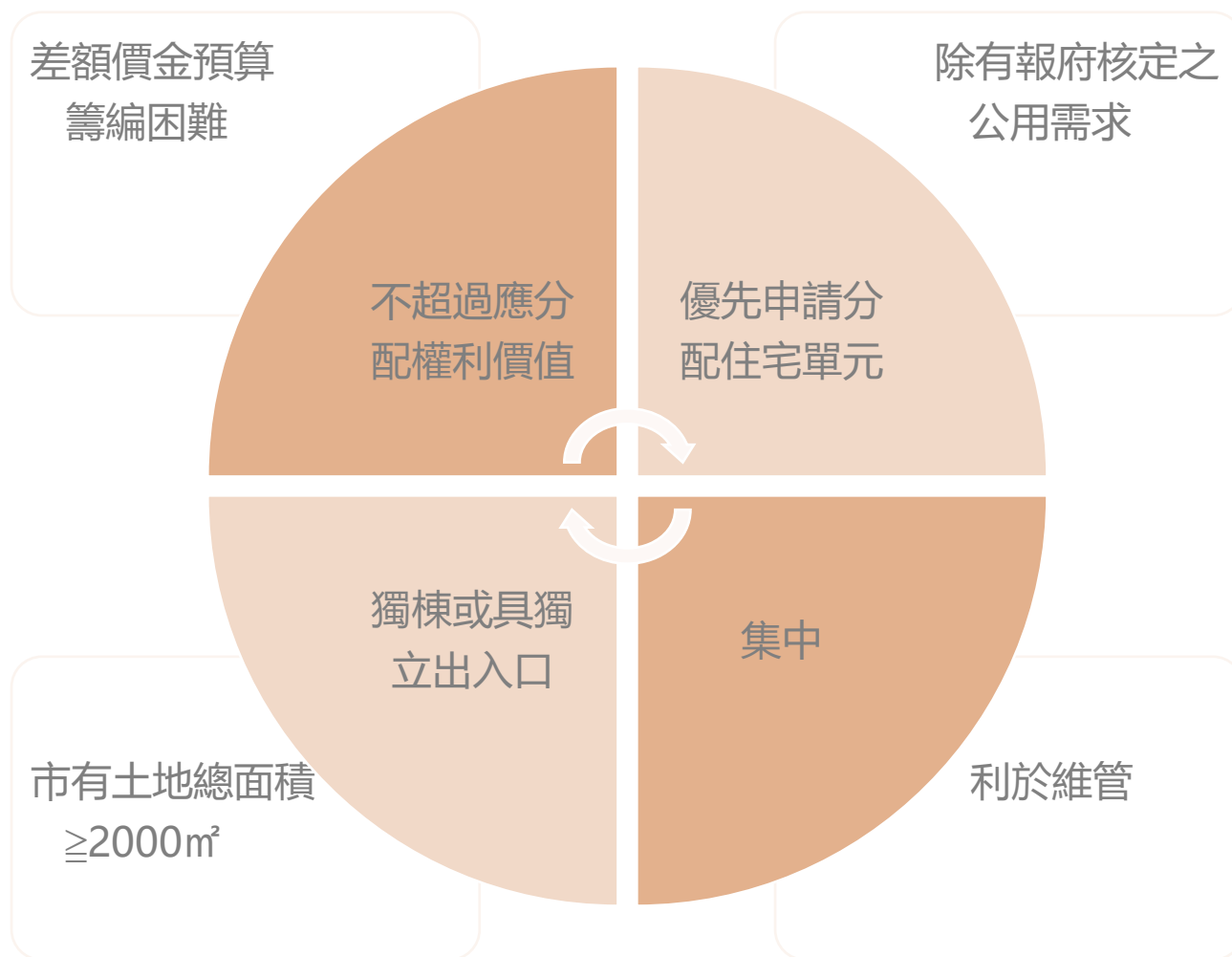
臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第12點第1項、第2項



市有選配

市有申請分配房地

原則



臺北市市有不動產參與都市更新申請分配更新後房地注意事項第4點第1項

市有申請分配權利金



減少後續維管成本



戶數非絕對因素



先函詢實施者及領取時點

通案：產權登記前

臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第7點(109年10月7日修正發布)

多元利用都更分回房屋



23戶

公務使用

無須覓地

免編列預算興建



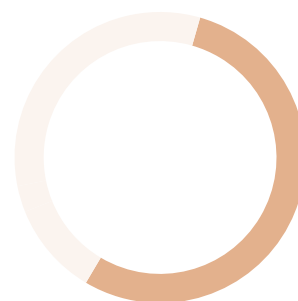
257戶

社會住宅（幸福住宅）

配合社宅政策

挹注住宅基金

預計未來還有約2200戶



426戶

標（出）租

每年約2億元租金收入

持續增益市庫



82戶

出售

創造財政收入

支應市政建設

財政局列管已完工案件市有權值分回/資料截止日1140930

當都更基地遇上市有土地/建物

實施者自辦公聽會簡報

#6建築物結構安全條件

- ◆ 市有建物結構安全性能評估結果未達最低等級
- ◆ 早期部分市有建物有登記謄本但無使用執照，須辦理合法建築物簡化認定/北市府都市發展局112.2.1北市都授新字第1126005276號函

尤其是市地占比大
或有現駐機關

更新後市有分回有無公務需求

- ◆ 提供初步建築規劃及量體資料，事先函詢土地管理機關
- ◆ 為利實施者於規劃階段得先行評估公有土地參與更新分回房地是否應轉作社會住宅(幸福住宅)，北市府都市發展局公告評估原則/114年7月15日北市都企字第1143050630號公告修正

感謝您

黃于珊

02-27256296

sandyhuang@gov.taipei

<https://dof.gov.taipei>