

臺北市公辦都更 推動策略及機制

X

謝明同

現 職 |
臺北市都市更新處
副總工程司

主辦單位 TAIPEI 臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位
URCDA
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

簡報大綱

2

1. 公辦都更推動策略&機制
2. 公辦都市更新實施辦法

柯P

改變台灣 從首都開始
Change #8

公辦都更



臺北市公辦都更推動策略與機制

臺北市公辦都更推動緣起

3

臺北市公辦都更推動策略與機制

面臨挑戰



氣候變遷



都市災害



建物老舊化



高齡少子化



住宅需求短缺



法令制度困境

...

公辦都更



建立在綠色、防災、韌性、永續基礎上

旗艦計畫

公辦都更
旗艦計畫

公辦都更
潛力基地

防救災
整備基地

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北 **臺北市都市更新處**
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

臺北市公辦都更推動目的

4

臺北市公辦都更推動策略與機制

調節臺北市 都市機能

推廣都市再生與
各大門戶計畫



整合公有閒置 土地多元運用

提升公產效能價值
強化公共環境整備



協助災損建物 推動大規模都更

營造安全宜居環境
建立永續韌性城市



提供公共住宅 優質居住環境

協助民辦都更
落實居住正義



帶動都市營建 智慧產業發展

扶植智慧型產業
發揮乘數效果



加速民辦都更 重振市場信心

作為民辦都更標竿
突破困境民換軌公



105年臺北市都市更新系列講座

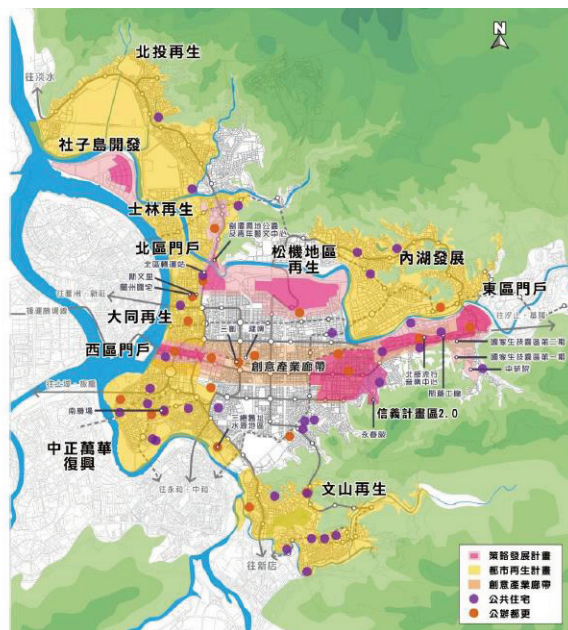
主辦單位 **TAIPEI** 臺北 **臺北市都市更新處**
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

臺北2050願景計畫 各大區域都市再生計畫



臺北市公辦都更推動策略與機制

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位

URCDA 社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

臺北市公辦都更執行策略



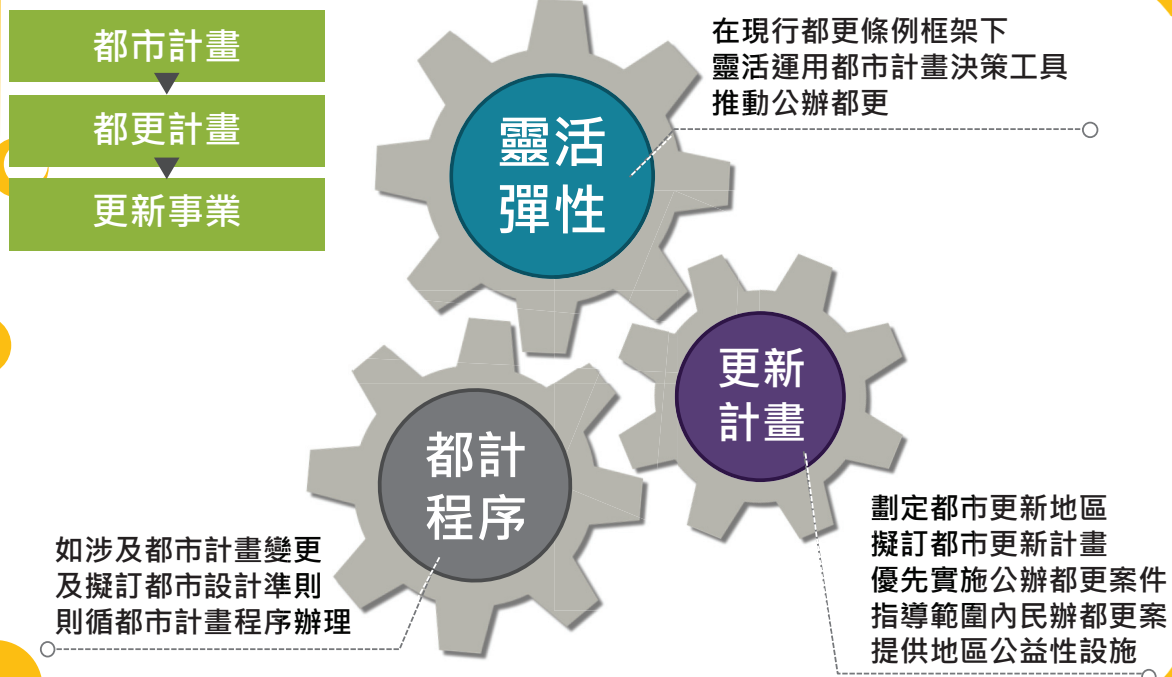
臺北市公辦都更推動策略與機制

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位

URCDA 社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association



臺北市公辦都更推動策略與機制

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

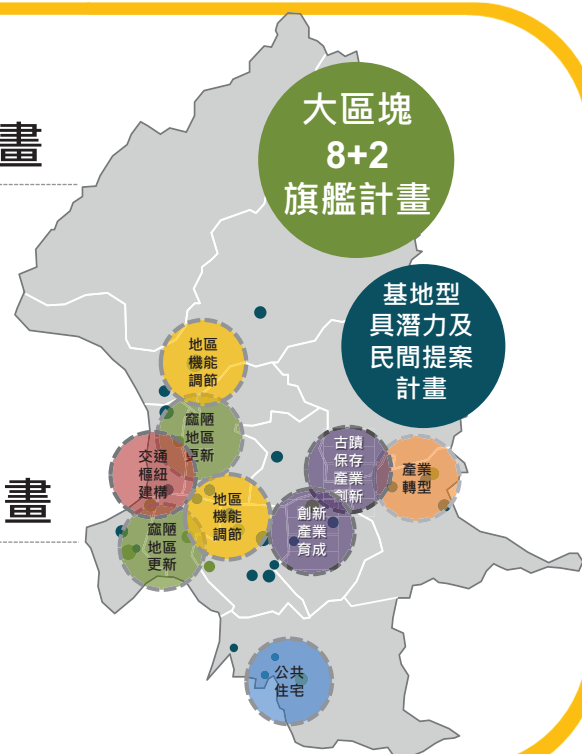
臺北市公辦都更策略規劃

大區塊型 – 公辦都更8+2旗艦計畫

地區型再生計畫
調節都市機能
帶動產業發展

基地型 – 具潛力及民間提案計畫

基地型再開發計畫
盤整公有土地分布
分析交通結點與重大建設分布
找出具潛力基地



臺北市公辦都更推動策略與機制

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association



臺北市公辦都更推動策略與機制

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

公辦都市更新實施辦法-立法概念

10

- | | |
|-----------|---|
| 1 擬定都更計畫 | <ul style="list-style-type: none"> 明訂土地使用計畫 地區型公益性及服務設施 (§7) |
| 2 表明實施主體 | <ul style="list-style-type: none"> 市府、公開評選實施者或其它機關(構) (§8) |
| 3 優先審議 | <ul style="list-style-type: none"> 整合都市計畫、都市設計及都市更新審議流程-優先審議，加速效率 (§9) |
| 4 彈性財務機制 | <ul style="list-style-type: none"> 由土地管理機關、更新基金、實施者靈活支應 (§11) |
| 5 公開且事前鑑價 | <ul style="list-style-type: none"> 公開更新前權利價值比例，作為後續參考，每年定期檢討 (§13) |
| 6 中繼住宅安置 | <ul style="list-style-type: none"> 提供中繼住宅優先安置 (§16) |
| 7 協調申請拆除 | <ul style="list-style-type: none"> 評估及協調申請拆除事項 (§18) |

臺北市公辦都更推動策略與機制

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

1 全程型

本府基於政策目標，由**本府擔任實施主體**，主導**大規模地區都市更新**執行。
考量公辦都更效益之基地型潛力地區及民間提案。

2 半程型

民辦更新案於**更新事業計畫報核後**，如有窒礙難行者，經實施者同意撤案，原房地所有權人達都市更新條例第22條同意比例門檻者，得申請公辦都更。

3 諮詢輔導型

海砂屋等災損建物應立即拆除，但缺乏實施者協助者，**都發局得提供技術諮詢及行政指導**，輔導都更重建。

4 協調型

都市更新事業計畫核定，並取得建照及拆除執照而有執行拆除困難者，本市都市更新及爭議處理審議會得**成立專案小組**，評估及協調申請拆除事宜。

公辦都市更新實施辦法-全程型SOP

1

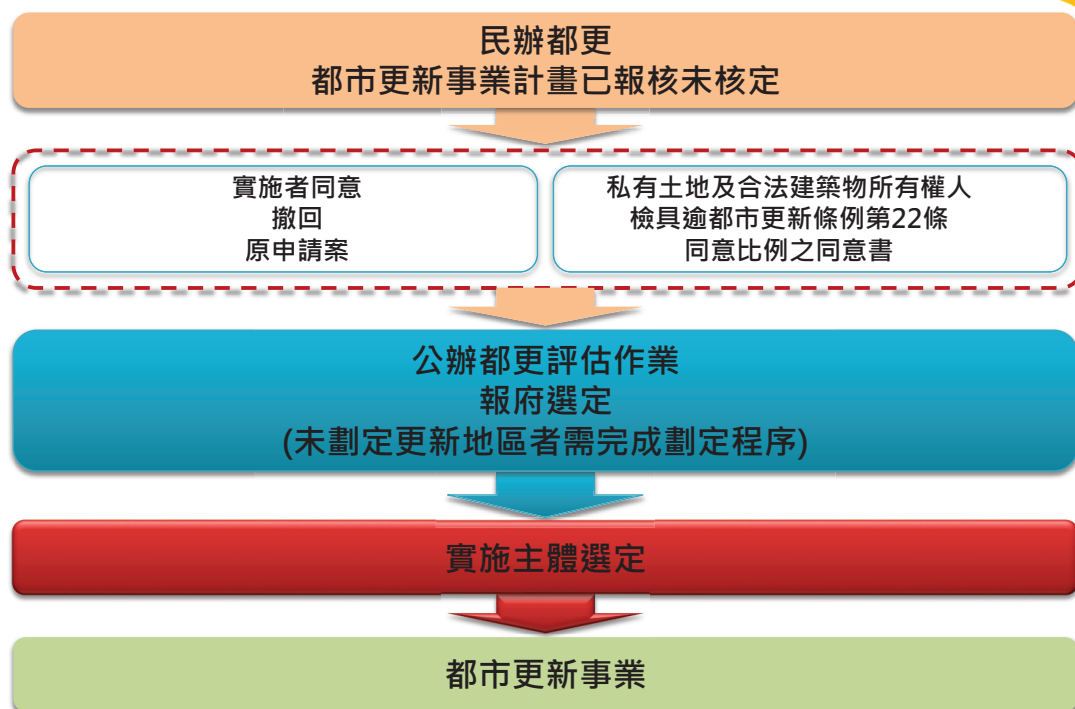


公辦都市更新實施辦法-半程型SOP

2

13

臺北市公辦都更推動策略與機制



105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 TAIPEI 臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



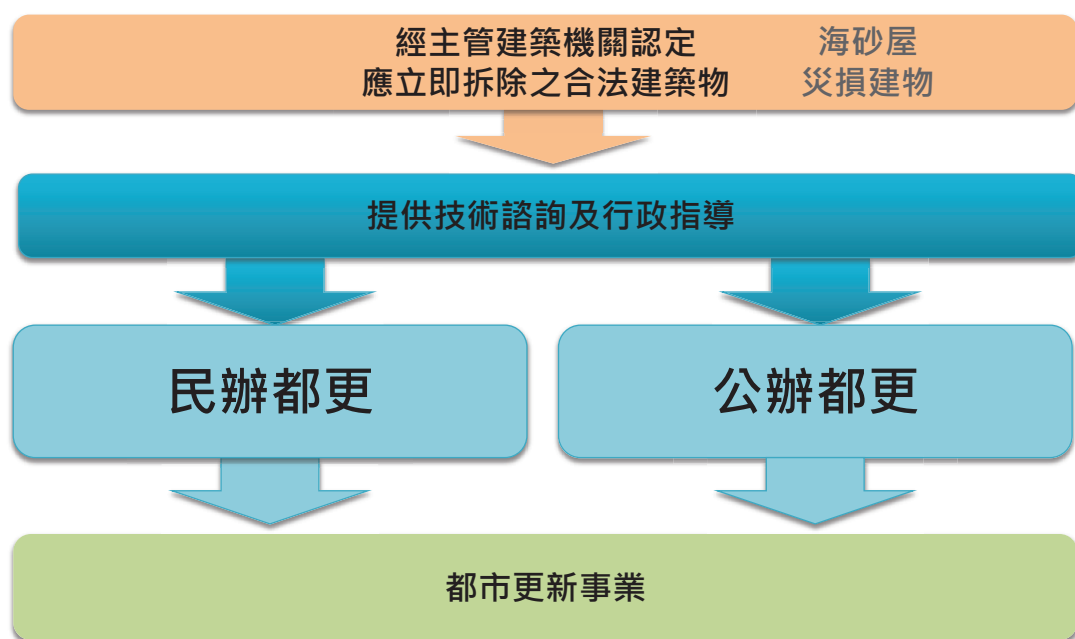
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

公辦都市更新實施辦法-諮詢輔導型SOP

3

14

臺北市公辦都更推動策略與機制



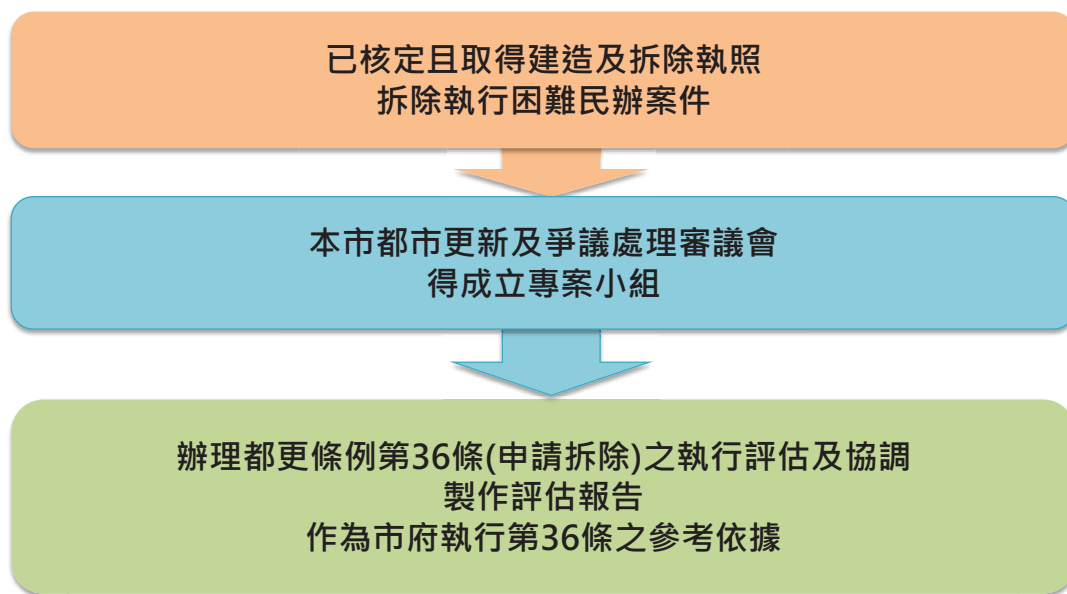
105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 TAIPEI 臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association



公辦都市更新實施辦法-法條架構

1. 立法目的、主管機關及定義

- §1-立法目的
- §2-主管機關
- §3-定義

2. 實施方式及程序

- §4-選定程序及評估指標
- §5-適宜性評估項目
- §6-都市更新計畫程序
- §7-都市更新計畫包含事項
- §8-實施主體選定時點
- §9-都市更新審議程序

3. 公辦都更經費運用

- §10-費用支出項目
- §11-費用分擔方式
- §12-取得房地資金來源

4. 事前公開透明權利價值

- §13-公開且事前鑑價機制
- §14-民眾參與及資訊公開

5. 公辦協助民辦都更

- §15-民辦轉軌公辦
- §16-中繼住宅安置機制
- §17-災損建物諮詢輔導
- §18-評估及協調申請拆除事宜
- §19-施行日期

□ 立法目的、主管機關及定義

§ 1

(立法目的)

臺北市府(以下簡稱本府)為有效推動都市更新，基於**公共利益**及**公共安全**，主動引導更新地區之開發，達成**改善居住環境品質**、**增加公共住宅存量**及**地區機能調節**等目的，特訂定本辦法。



§ 2

(主管機關)

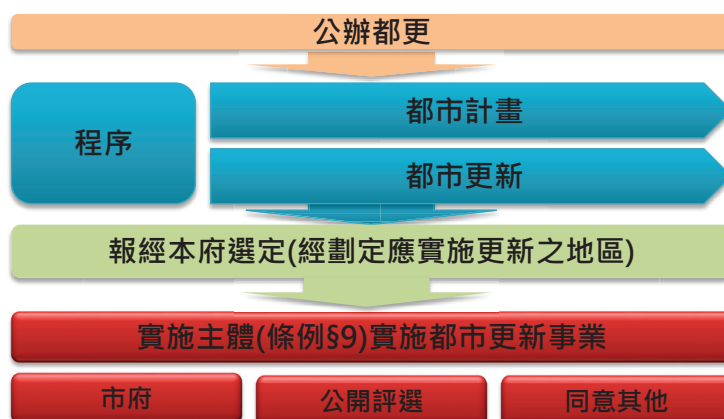
本辦法主管機關為本府**都市發展局**(以下簡稱都發局)。

□ 立法目的、主管機關及定義

§ 3

(定義)

本辦法所稱公辦都市更新(以下簡稱公辦都更)，係指都發局依**都市計畫**及**都市更新程序**，報經本府選定以都市更新條例(以下簡稱本條例)第9條規定方式辦理者。



□ 實施方式及程序

§ 4 (選定程序及評估指標)

都發局得就下列地區考量實施更新效益，辦理**適宜性評估**後，報本府選定為公辦都更案：



- 1 配合本府都市再生政策，經本府指定為需配合更新開發之地區。
- 2 地區範圍內公有土地面積超過500㎡或占該地區總面積達50%以上者。
- 3 配合本府公共住宅、產業或文化政策，經本府指定為需配合更新開發之地區。
- 4 本府89年及91年劃定更新地區範圍內實質環境臨陋之整建住宅地區。
- 5 土地面積達2000 ㎡或集合住宅之戶數達100戶以上，且範圍內合法建築物經建築師或專業技師評估不符建築技術規則耐震設計標準或經主管建築機關認定有危險之虞之棟數達2/3以上者。
- 6 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害或本市高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經主管建築機關認定有危險之虞，應立即拆除者。
- 7 其他經本府指定辦理更新之地區。

臺北市公辦都更推動策略與機制

公辦都市更新實施辦法

□ 實施方式及程序

§ 5 (適宜性評估項目)

前條評估項目如下：



臺北市公辦都更推動策略與機制

□ 實施方式及程序

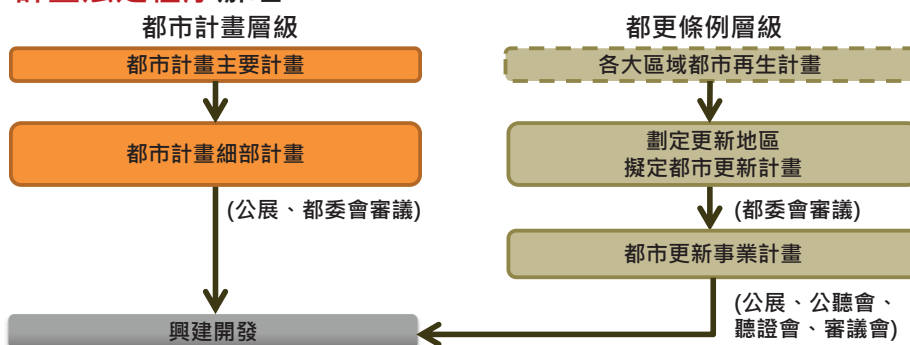
§ 6

(都市更新計畫程序)

依第4條選定之公辦都更案，都發局得擬定都市更新計畫，送臺北市都市計畫委員會審議。

前項公辦都更案如該地區尚未劃定為應實施更新地區者，本府應依本條例規定劃定之。

前2項涉及都市計畫變更者，應檢送都市計畫書圖，循都市計畫法定程序辦理。



□ 實施方式及程序

§ 7

(都市更新計畫包含事項)

前條都市更新計畫應視實際需要，包含下列事項：

- | | | | | |
|------------------------------|------------------|--|---------------------------|--|
| 1
更新地區
範圍 | 2
基本目標
與策略 | 3
實質
再發展 | 4
劃定更新
單元或其
劃定基準 | 5
地區現況
(產權調查、
土地使用、
道路系統等) |
| 6
土地使用計
畫及整體環
境規劃構想 | 7
事業及財
務計畫 | 8
地區性之公共
設施用地及提
供之公益性或
服務性設施 | 9
居民參與
更新意願
調查 | 10
其他 |

□ 實施方式及程序

§ 8 (實施主體選定時點)

依第4條規定選定之公辦都更案，其都市更新計畫或劃定更新地區公告實施後，得由本府**自行實施**或經**公開評選程序委託**都市更新事業機構、**同意**其他機關(構)為實施者，實施都市更新事業。

§ 9 (都市更新審議程序)

公辦都更案都市更新事業計畫及權利變換計畫併案報核者，本府得**優先審議**。



□ 公辦都更經費運用

§ 10 (費用支出項目)

公辦都更支出經費項目如下：

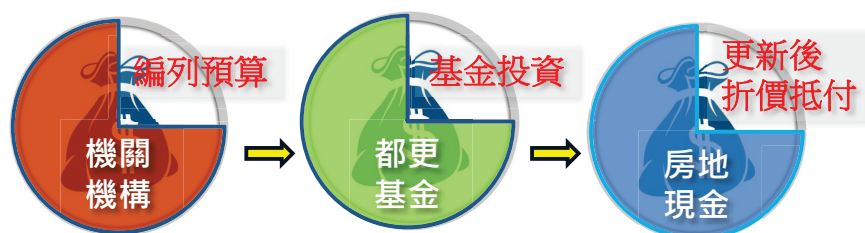


□ 實施方式及程序

§ 11 (費用分擔方式)

前條各款費用由有關機關或事業機構**編列預算支應暫付**，必要時得由臺北市都市更新基金(以下簡稱都更基金)優先暫付，相關暫付之費用得以依本條例第31條第1項規定取得之土地、建築物或現金歸墊之。

公辦都更案如以經公開評選程序委託更新事業機構或同意其他機關(構)為實施者之方式辦理者，本府應於**與實施者簽訂之契約中，訂明因故無法繼續進行時暫付經費之結算分擔方式**。



105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 TAIPEI 臺北市都市更新處
Taipai City Urban Regeneration Office

執行單位


社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipai Urban Renewal Coordinate Development Association

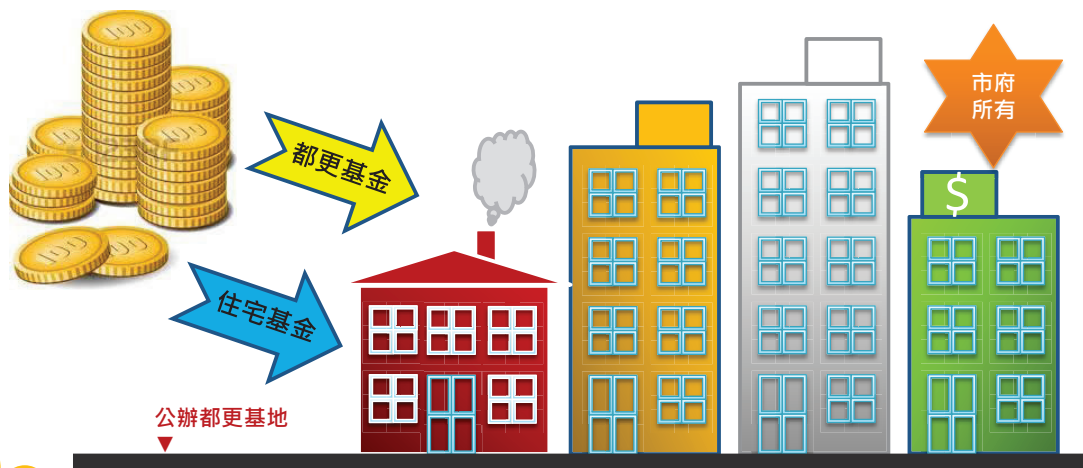
臺北市公辦都更推動策略與機制

公辦都市更新實施辦法

□ 實施方式及程序

§ 12 (取得房地資金來源)

公辦都更案範圍內之土地及合法建築物，得由都更基金及臺北市住宅基金**投入資金取得**。



105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 TAIPEI 臺北市都市更新處
Taipai City Urban Regeneration Office

執行單位


社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipai Urban Renewal Coordinate Development Association

臺北市公辦都更推動策略與機制

□事前公開透明權利價值

§ 13 (公開且事前鑑價機制)

公辦都更案應**建立公開之估價條件**，由都發局委託專業估價者查估權利變換前各所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。

前項估價結果，都發局應**每年定期檢討**，估價結果及定期檢討結果並應**公告**。



公辦都更案如以經公開評選程序委託更新事業機構或同意其他機關（構）為實施者方式辦理，於公開評選實施者之評選文件或同意機關（構）為實施者之同意文件中，應**明定**依第1項規定選任之專業估價者，須**列為該案**都市更新權利變換階段**估價者之一**。

公開估價條件

每年定期檢討

選任專業估價師



105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

臺北市公辦都更推動策略與機制

□事前公開透明權利價值

§ 14 (民眾參與及資訊公開)

都發局得以社區工作室、網路媒體、社區說明會或其他**公開透明**之作業方式，**公開**公辦都更相關**計畫內容**、**更新前權利價值比例**及**辦理進度**等相關資訊。



105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



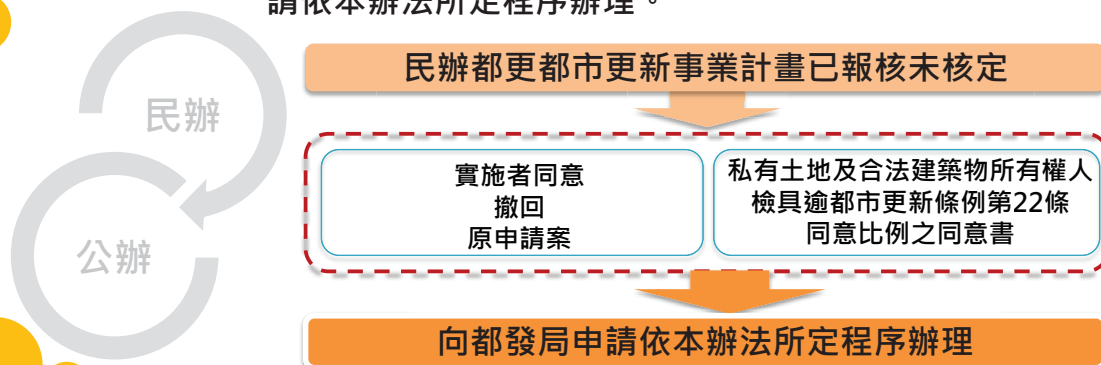
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

臺北市公辦都更推動策略與機制

□ 公辦協助民辦都更

§ 15 (民辦轉軌公辦)

依本條例第10條或第11條規定辦理之都市更新事業，其報核之都市更新事業計畫尚未核定，經實施者同意撤回原申請案者，得由原範圍內私有土地及合法建築物所有權人選定代表，檢具達本條例第22條規定同意比例之同意書，向都發局申請依本辦法所定程序辦理。



臺北市公辦都更推動策略與機制

□ 公辦協助民辦都更

§ 16 (中繼住宅安置機制)

公辦都更案範圍內之土地及建築物所有權人如有安置需求，都發局得優先提供中繼住宅予以安置。



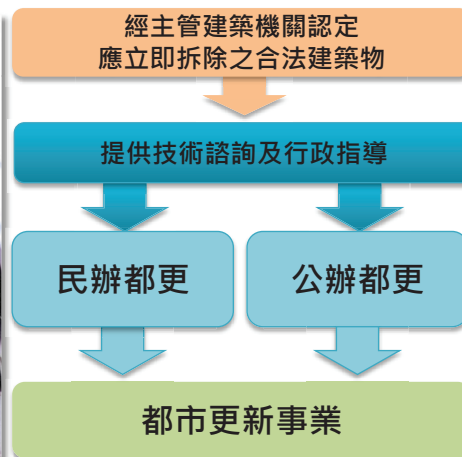
臺北市公辦都更推動策略與機制

□ 公辦協助民辦都更

§ 17 (災損建物輔導諮詢)

第4條第6款規定經主管建築機關認定應**立即拆除**之合法建築物，都發局得**提供相關技術諮詢及行政指導**。

- ◆ 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害
- ◆ 本市高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物



臺北市公辦都更推動策略與機制

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位

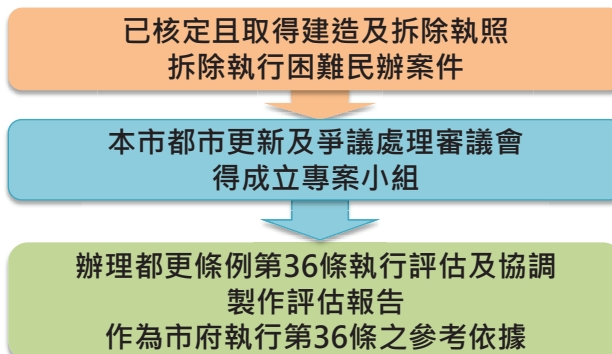


社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

□ 公辦協助民辦都更

§ 18 (評估及協調申請拆除事宜)

依本條例核定之都市更新案，**已取得建造執照及拆除執照者**，臺北市都市更新及爭議處理審議會得成立專案小組，就該案評估與協調本條例第36條規定之執行，**製作評估報告**，作為本府**執行參考依據**。



§ 19 (施行日期)

本辦法
自**發布日**起施行。

臺北市公辦都更推動策略與機制

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

2016年臺北市公辦都更元年

33



臺北市公辦都更推動策略與機制

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位

URCDA 社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

2016年臺北市公辦都更元年

34

中央、地方政府與民間協力合作
創造公辦都更新篇章



臺北市公辦都更推動策略與機制

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位

URCDA 社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association