

105年臺北市都市更新系列講座



# 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 臺北市都市更新處 執行單位  
Taipei City Urban Regeneration Office 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

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緣起

## 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

## 旗艦計畫

### 公辦都更 旗艦計畫

交通樞紐建構、帶動產業轉型

調節地區機能、整備公共設施

提供公共住宅、強化都市防災

活化文化地景、誘導社會創新



政府主導

### 都市計畫 + 都市設計 + 都市更新

建立在綠色、防災、韌性、永續基礎上

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 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

## 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 臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

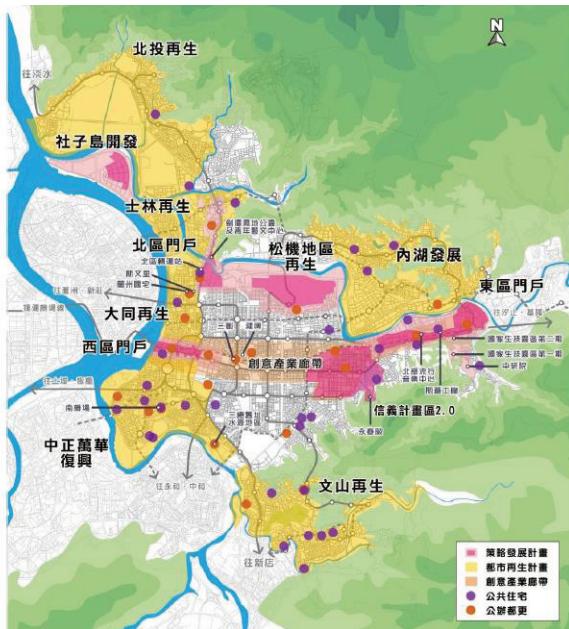
執行單位



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

# 臺北市公辦都更執行策略

## 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



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

# 臺北市公辦都更執行策略

● 都市計畫

● 都市更新

● 公共住宅

政府主導  
在進行都市更新過程  
增進公共利益



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



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

# 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

都市計畫

都更計畫

更新事業

在現行都更條例框架下  
靈活運用都市計畫決策工具  
推動公辦都更

靈活彈性

更新  
計畫

都計  
程序

如涉及都市計畫變更  
及擬訂都市設計準則  
則循都市計畫程序辦理

劃定都市更新地區  
擬訂都市更新計畫  
優先實施公辦都更案件  
指導範圍內民辦都更案  
提供地區公益性設施

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

臺北市公辦都更推動策略與機制



## 大區塊型 – 公辦都更8+2旗艦計畫

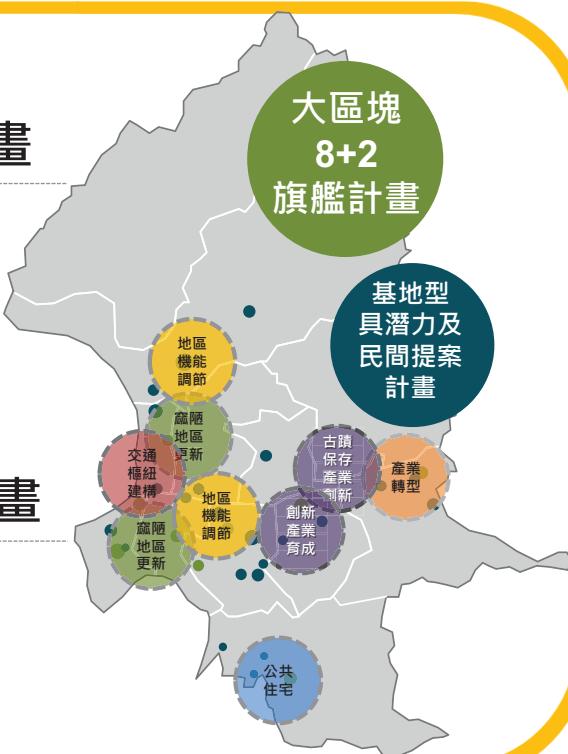
地區型再生計畫  
調節都市機能  
帶動產業發展

大區塊  
8+2  
旗艦計畫



## 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



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工具

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  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

臺北市公辦都更推動策略與機制

- |                  |                                      |
|------------------|--------------------------------------|
| <b>1 擬定都更計畫</b>  | • 明訂土地使用計畫<br>• 地區型公益性及服務設施 (§7)     |
| <b>2 表明實施主體</b>  | • 市府、公開評選實施者或其它機關(構) (§8)            |
| <b>3 優先審議</b>    | • 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) |
| <b>4 彈性財務機制</b>  | • 由土地管理機關、更新基金、實施者靈活支應(§11)          |
| <b>5 公開且事前鑑價</b> | • 公開更新前權利價值比例，作為後續參考，每年定期檢討(§13)     |
| <b>6 中繼住宅安置</b>  | • 提供中繼住宅優先安置(§16)                    |
| <b>7 協調申請拆除</b>  | • 評估及協調申請拆除事項(§18)                   |

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位  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-辦理類型

臺北市公辦都更推動策略與機制

## 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。

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

# 公辦都市更新實施辦法-全程型SOP

臺北市公辦都更推動策略與機制

公辦都更地區選定類型(§4)

適宜性評估作業(§5)  
報府選定

劃定更新地區  
擬定都市更新計畫(§6、7)

實施主體選定(§8)

都市更新事業

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

## 公辦都市更新實施辦法-半程型SOP

13

臺北市公辦都更推動策略與機制

民辦都更  
都市更新事業計畫已報核未核定

實施者同意  
撤回  
原申請案

私有土地及合法建築物所有權人  
檢具逾都市更新條例第22條  
同意比例之同意書

公辦都更評估作業  
報府選定  
(未劃定更新地區者需完成劃定程序)

實施主體選定

都市更新事業

105年臺北市都市更新系列講座

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



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

14

臺北市公辦都更推動策略與機制

經主管建築機關認定  
應立即拆除之合法建築物

海砂屋  
災損建物

提供技術諮詢及行政指導

民辦都更

公辦都更

都市更新事業

105年臺北市都市更新系列講座

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



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-協調型SOP

15

4

臺北市公辦都更推動策略與機制

已核定且取得建造及拆除執照  
拆除執行困難民辦案件

本市都市更新及爭議處理審議會  
得成立專案小組

辦理都更條例第36條(申請拆除)之執行評估及協調  
製作評估報告  
作為市府執行第36條之參考依據

105年臺北市都市更新系列講座

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



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

16

## 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

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  臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office



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

## 口 立法目的、主管機關及定義

§ 1

### (立法目的)

臺北市政府(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)。

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位  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

## 口 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。



105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位  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

## □ 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500m<sup>2</sup>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窳陋之整建住宅地區。
- 5 土地面積達2000 m<sup>2</sup>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

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

# 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：

基礎資料調查

更新地區及更新後建築物規劃構想

財務計畫

安置計畫規劃構想

1

2

3

4

5

6

7

更新地區範圍適宜性

土地使用計畫  
公共設施改善計畫  
交通系統  
都市計畫調整建議等

居民意願調查

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

# 公辦都市更新實施辦法

## □ 實施方式及程序

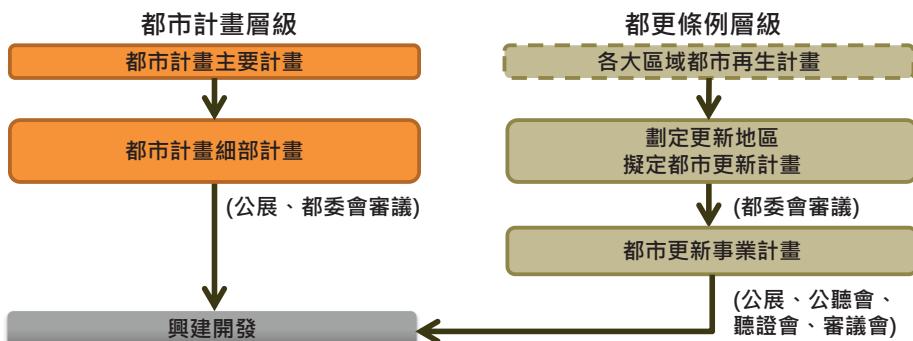
§ 6

### (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。



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 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

## □ 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

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 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

## □ 實施方式及程序

§ 8

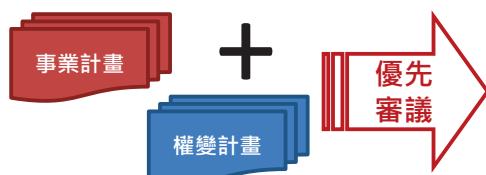
### (實施主體選定期點)

依第4條規定選定期點之公辦都更案，其都市更新計畫或劃定期點更新地區公告實施後，得由本府自行實施或經公開評選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。



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

## □ 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：



#### 1 重建費用

- 拆除工程(建築物拆除費)
- 新建工程營建費用
- 其他必要費用

#### 2 公共設施費用

- 協助公共設施開闢
- 協助附近市有建築物整建、維護所需相關經費
- 其他必要費用

#### 3 都市更新規劃費用

- 4 不動產估價費用
- 5 更新前測量費用(含技師簽證費用)

#### 6 土地改良物拆遷補償及安置費用

- 7 地籍整理費用
- 8 貸款利息

#### 管理費用

- 11 人事行政
- 12 營建工程
- 13 銷售
- 14 風險
- 15 信託

#### 9 印花稅 10 營業稅

- 16 都市計畫變更負擔費用
- 17 其他有關費用

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

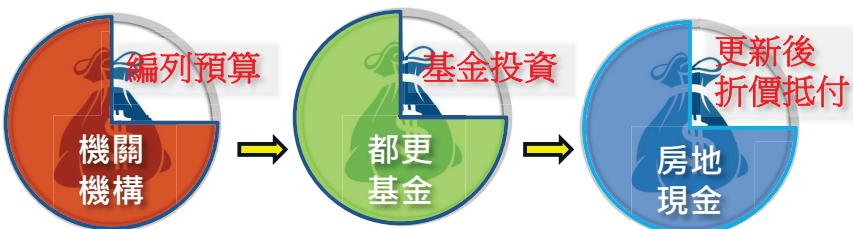
# 公辦都市更新實施辦法

## □ 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 TAPEI  
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位

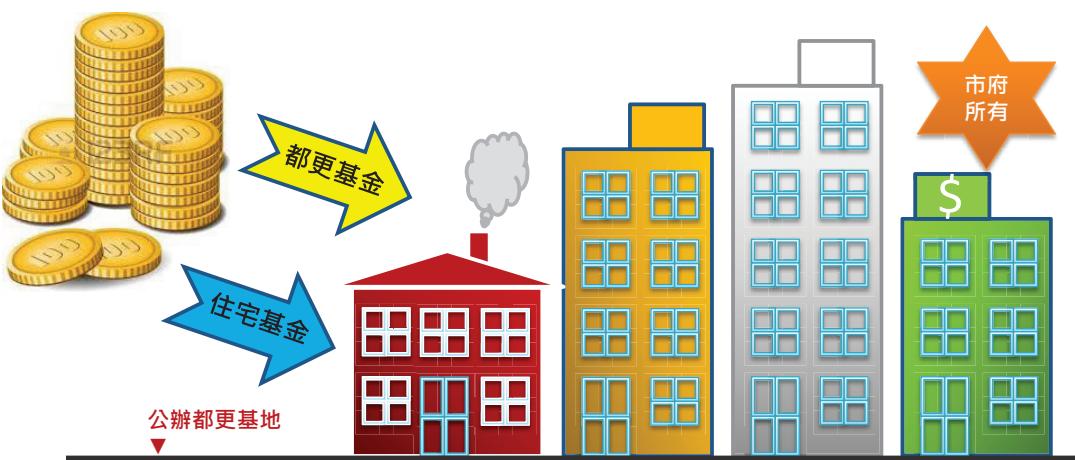
社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 公辦都市更新實施辦法

## □ 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 TAPEI  
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

## 口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



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

## 口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



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

## □ 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。



民辦都更都市更新事業計畫已報核未核定



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

# 公辦都市更新實施辦法

## □ 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

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

# 公辦都市更新實施辦法

## □ 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



經主管建築機關認定  
應立即拆除之合法建築物

提供技術諮詢及行政指導

民辦都更

公辦都更

都市更新事業

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



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

# 公辦都市更新實施辦法

## □ 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。



已核定且取得建造及拆除執照  
拆除執行困難民辦案件

本市都市更新及爭議處理審議會  
得成立專案小組

辦理都更條例第36條執行評估及協調  
製作評估報告  
作為市府執行第36條之參考依據

§ 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



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

# 2016年臺北市公辦都更元年



105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位

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

## 中央、地方政府與民間協力合作 創造公辦都更新篇章



105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位

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