

107年度都市更新法令與業務輔導委辦案 「公私協力30+N行動方案」系列講座1

劃定更新單元與審議通案

講師 | 臺北市都市更新處
| 謝股長慧柔

中華民國107年6月13日

簡報大綱

壹. 公私協力•改革都更效能

貳. 公劃更新地區重行檢討作業方式

- (一) 89、91年公劃更新地區過去執行
- (二) 重行劃定更新地區作業方式
- (三) 5項簇群類型暨地區計畫指導
- (四) 地區計畫說明
- (五) 計畫期程規劃

參. 臺北市未經劃定應實施更新之地區自行單元建築物及地區環境評估標準—修法說明

肆. 臺北市都市更新及爭議處理審議案例分享

壹.

公私協力 改革都更效能

(三)全方位全流程 30+5行動方案 (29項完成, 6項階段完成)



都市更新公私協力

建立政府職能，藉由公私協力推動公辦都更、公劃更新地區、改革民辦都更效能，打造臺北市都市更新新氣象



政府角色轉為主動投入更新規劃及開發，引導全市各區之更新發展，達到都市再生效果。

公私協力改革提高民辦都更效率。

民辦都市更新改革方案 改革四大面向

臺灣改革都市更新沒有捷徑，不能單靠訂立新法或是修訂都市更新條例，來期望都更效益產生重大改變，就此提出以下改革四大面向

正當化 都市更新目標

透過都市更新調整地區機能、營造安全與健康居住環境，以及發展經濟並提昇都市競爭力



公私部門 需要共同協力

需要公私資源整合，並對都更事業實施，營造正面鼓勵社會氛圍以及跨部門、全流程的作業協力



政府職能 必須到位

政府行政效能必須強化，公辦與民辦都更一起併行，並調整政府部門態度對應都更效能，轉被動為主動



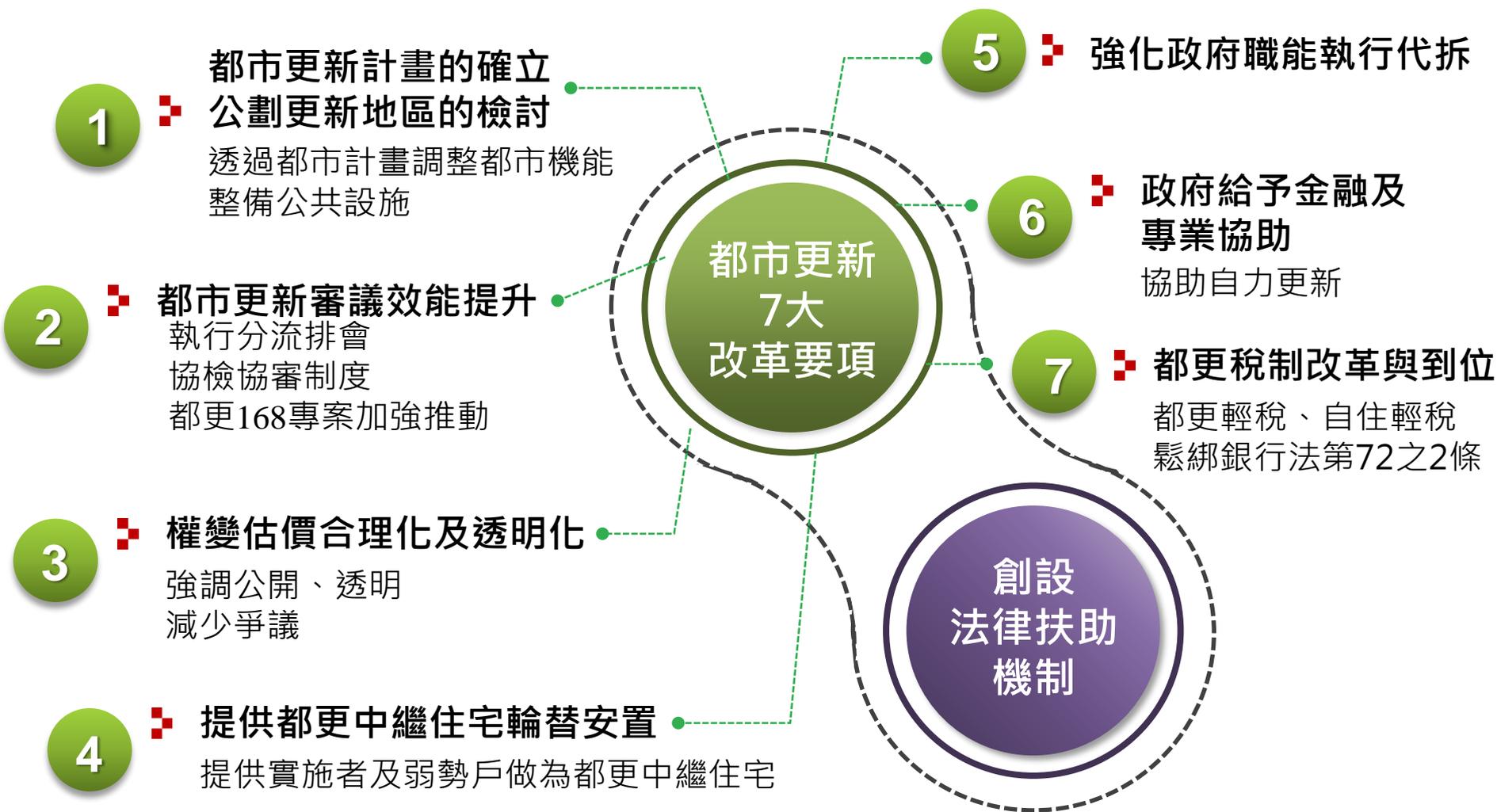
都更過程各方 權益扶助與維護

創設都更法律扶助機制，保護參與都更事業實施過程任何一方，當局者依法作為卻遭受法律提告時，能獲得第三方公平合理的法律辯護與法律協助



【改造都更機制須進行**全方位**、**全流程**改革，始為重要的路徑】

民辦都市更新改革方案 7+1改革對策



民辦都市更新改革方案 都市更新論壇

1

106/1/12
臺北市都市更新論壇 I



- 建立公私協力改革平台
- 提出改革四大面向及7+1 改革要項

2

106/4/7
臺北市都市更新論壇 II



- 公私協力改革平台提出方案
- 全方位全流程30項行動方案
- 優先推動15項行動方案

3

106/9/29
臺北市都市更新論壇 III



- 公私協力改革平台持續對話
- 全方位全流程30+N項行動 方案，完成20項行動方案，提出都市更新條例修法建言

4

107/2/12
臺北市都市更新論壇 IV



- 公私協力改革平台總結報告
- 全方位全流程30+5項行動 方案皆已完成

5

107/4/25
公劃更新地區論壇



- 公劃更新地區重行檢討作業方式

4月25日公劃更新地區論壇—意見蒐集

4/25公劃更新地區論壇

宣示公劃更新地區全市再發展戰略，配合更新計畫擬定，指導民辦都更，藉由時程獎勵及更新計畫引導達成整體系統性之都市更新，預計於107年度下半年啟動法定程序，後續也將持續與民間對話滾動式推動定期檢討。



業界代表意見反饋

1. 過去單點式個案更新轉型**配合政府公劃更新地區**。
2. 肯定**時程獎勵誘因**能加速辦理更新。
3. 更新計畫**指導開放空間及建議公設回饋項目**能強化民辦都更對整體地區的公益性，也能減少都市更新推動的不確定性。
4. 都市更新尚需回應產業發展、社會高齡化趨勢及重視都市防災，強化都市更新之**必要性及公益性**。
5. 改善窳陋環境及住居，轉型為無障礙人本友善之住居環境。



107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  **臺北市都市更新處**
臺北 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

北市府將重新劃定70處 公劃更新區域敗部復活



2018-04-25 12:44

〔記者鍾泓良 / 台北報導〕北市府今天上午舉辦公劃都更論壇，探討過去2000、2002年劃定281、約535公頃的公劃更新區域，然而經過19年後，僅有80處完工、22處施工，其餘多數都聞風未動，都更時程獎勵更已過期。而北市府為了讓公劃更新區域「敗部復活」，台北市副市長林欽榮表示，市府擬藉著全市通盤檢討，重新劃定更新區域，預計今年九月陸續推出70處、約550頃的公劃都更群落，而這些區域將會重啟都更時程獎勵，引進民間投資更新。



林欽榮表示，市府擬藉著全市通盤檢討，重新劃定更新區域，預計今年九月陸續推出70處、約550頃的公劃都更群落，而這些區域將會重啟都更時程獎勵，引進民間投資更新。（記者鍾泓良攝）

林欽榮表示，市府盤整出5大優先劃定類型，包括「國際發展與產業機能置入」、「捷運TOD再結構」、「地區整備與居住環境新」等，選出70個公劃都更群落，但他強調公劃都更並不等於公辦都更，但政府可以先擬定整體計畫，也可以協助民間廠商協調都更障礙，引導民辦都更發展。

林欽榮也說，他認為公劃都更群落不應該是劃定之後就不改，可以搭配每六年的都市計畫通盤檢討修正。而他也透露，公劃都更群落應重啟都更時程獎勵、規模獎勵，認為最高甚至可以給到10%獎勵，但具體獎勵數字還須再討論。

祭出10%時程容積獎勵 9月陸續推出

全國老屋急欲改建，台北市端出都更牛肉，考量民國89、91年劃定的更新地區，完成更新率僅17%，加上過去18年從未檢討，北市府宣布將重新劃定，讓全市多達550公頃地區，再度享有10%時程容積獎勵，藉此提高都更誘因，預計今年9月陸續推出。

台北市都更處統計，民國89、91年劃定的更新區域共計281處、約535公頃，至今僅80處完工、22處施工；北市府昨舉行「公劃更新論壇」，宣布將重新劃定更新地區，總計70群落、550公頃，中正區及信義區擁有最多群落。

台北市長柯文哲表示，如何合理使用土地是一個重要課題，雖然都更過程中不免遇到公共利益跟個人利益衝突，他不好意思說釘子戶，但這是每個市長要面對的問題，都更必須與時俱進。

18年未檢討 「公劃都更形同廢紙」

副市長林欽榮指出，當年劃定的更新地區，完成更新率僅17%，加上過去18年沒有檢討，時程容獎早失效，市府也沒有指導架構，「公劃都更形同廢紙一張」，北市府將配合都市計畫，重新劃定更新地區；過去更新地區零散，北市府將以群落為主，並允諾有高額的時程獎勵、規模獎勵，「一定是重獎」。

北市都更利多

項目	內容
重劃更新地區	全市70群落、550公頃，涵括12行政區
時程容積獎勵	最高可享10%容獎
必定更新標的	整宅、海砂屋、輻射屋、立即危險房屋、居住環境不佳地區

資料來源／台北市都更處
製表／張世杰

首頁 ▾ 日報 ▾ 中國時報 ▾ 焦點要聞

日報精選 | 中國時報 | 工商時報 | 旺報

都更商機 吳寶田上看7兆

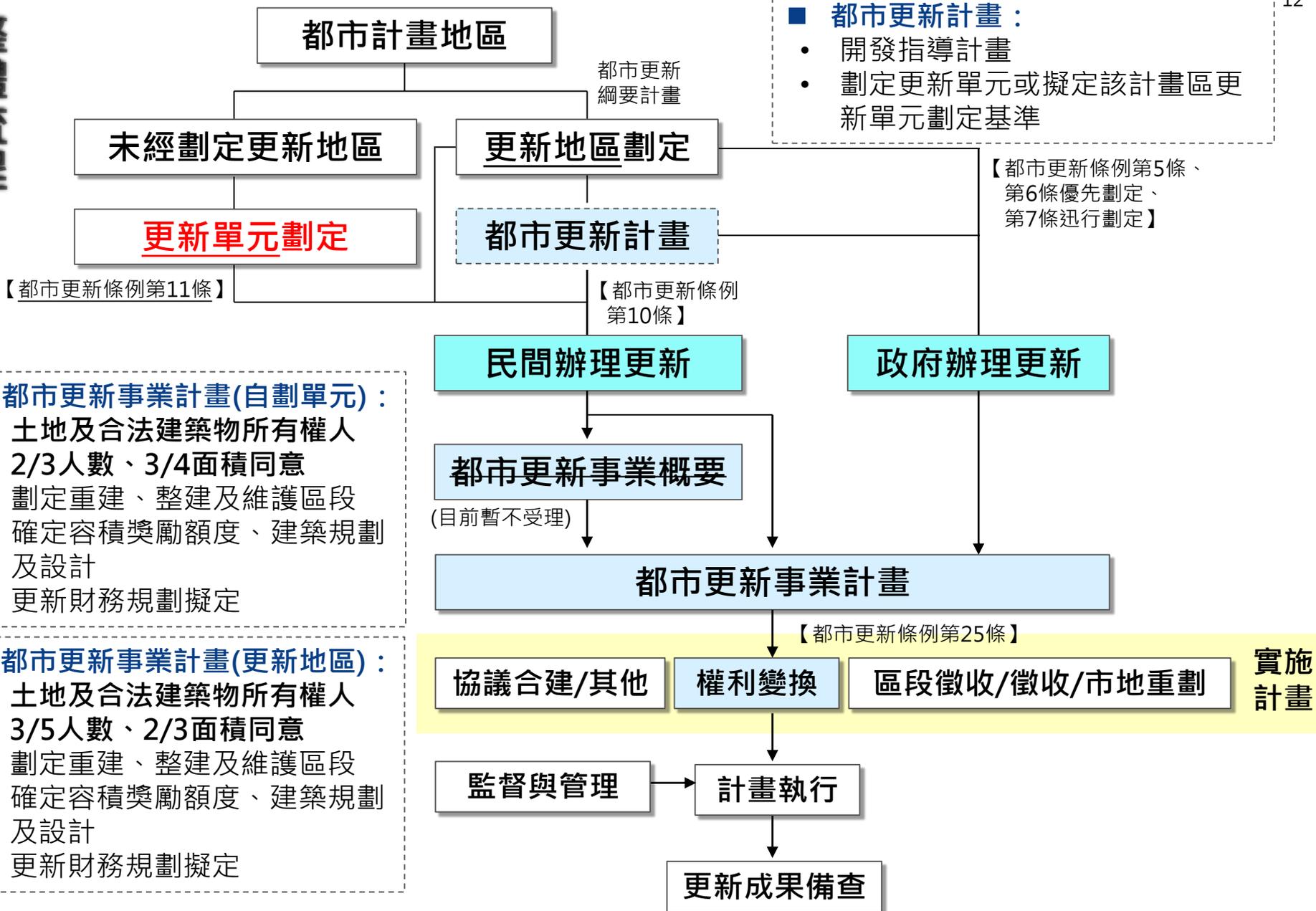
台北市祭重賞推公劃更新

範圍	70群落、550公頃
商機目標	3兆元
首波時間 / 地點	9月 / 大同、萬華、中正
民眾享受的好康	<ul style="list-style-type: none"> ● 較民辦都更縮減劃設時間半年至1年 ● 區內民眾同意門檻降低約10%、僅須7成同意 ● 容積獎勵優惠：原容積大於法定容積，以原容積計，比1坪換1坪更優；另有居住水準、時程、規模、智慧化、公益設施獎勵可累加

資料來源：台北市政府 製表：王莫昀

貳

臺北市12行政區公劃更新地區 重行檢討作業方式



■ **都市更新計畫：**

- 開發指導計畫
- 劃定更新單元或擬定該計畫區更新單元劃定基準

【都市更新條例第5條、第6條優先劃定、第7條逕行劃定】

【都市更新條例第11條】

【都市更新條例第10條】

■ **都市更新事業計畫(自劃單元)：**

- 土地及合法建築物所有權人 2/3 人數、3/4 面積同意
- 劃定重建、整建及維護區段
- 確定容積獎勵額度、建築規劃及設計
- 更新財務規劃擬定

■ **都市更新事業計畫(更新地區)：**

- 土地及合法建築物所有權人 3/5 人數、2/3 面積同意
- 劃定重建、整建及維護區段
- 確定容積獎勵額度、建築規劃及設計
- 更新財務規劃擬定

實施計畫

法源及劃定概況

更新地區 更新單元

13

2000(89年)、2002(91年) 依都更條例公劃更新地區 **189處310.84公頃**

係將1993年本府依**發展之先後順序、地區衰敗程度、考量民眾意願、配合重大建設、社會關係、經濟發展**，所公告選定之167處「獎勵都市更新實施地區」，依據都市更新條例第6條原則檢討整合，**重新劃定189處更新地區**。

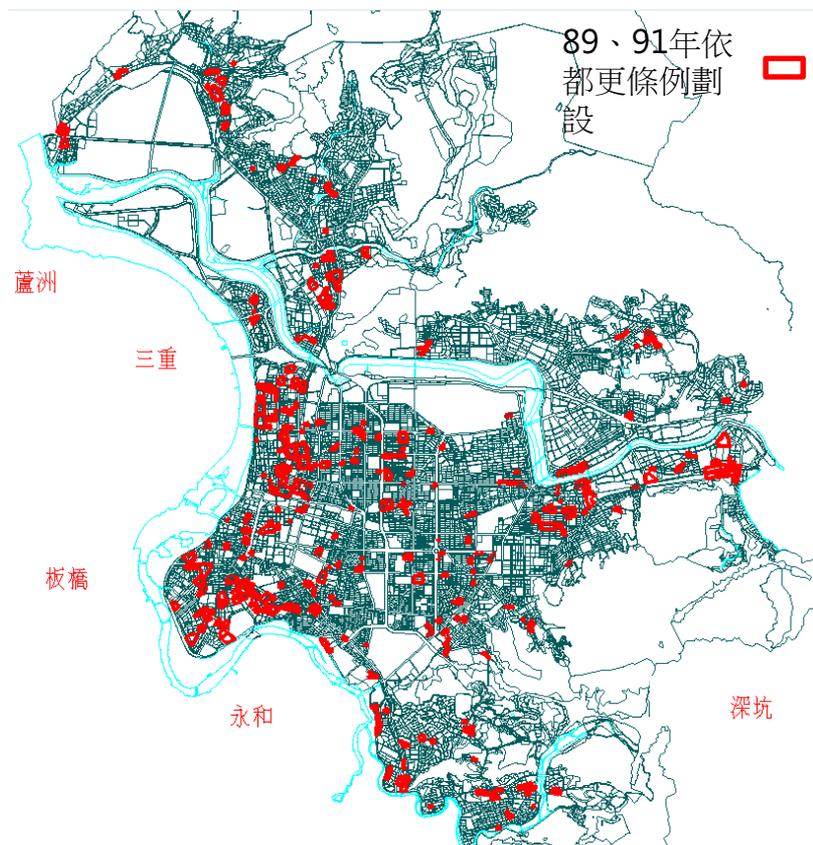
都市更新條例 第6條 (地區)-優先劃定

有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定為更新地區：

1. 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
2. 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
3. 建築物未符合都市應有之機能。
4. 建築物未能與重大建設配合。
5. 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
6. 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

都市更新條例 第11條 (單元)

未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。



更新地區 更新單元

1998年 公布中央都市更新條例

1999年 921大地震

2000年 公布都市更新條例相關子法

2000、2002年 依都更條例公劃更新地區 189處310.84公頃

19年間公劃92處224.76公頃 依都市計畫劃設 24處179.27公頃、
依都市更新條例劃設 68處55.84公頃)

更新地區/更新單元執行成果



(統計至106年12月31日)

281 處	149 處	24 處	77 處
劃定更新地區	審議+核定	動工中	完工
劃定面積	劃定面積	動工面積	完工面積
535.60 公頃	56.30 公頃	9.79 公頃	22.04 公頃

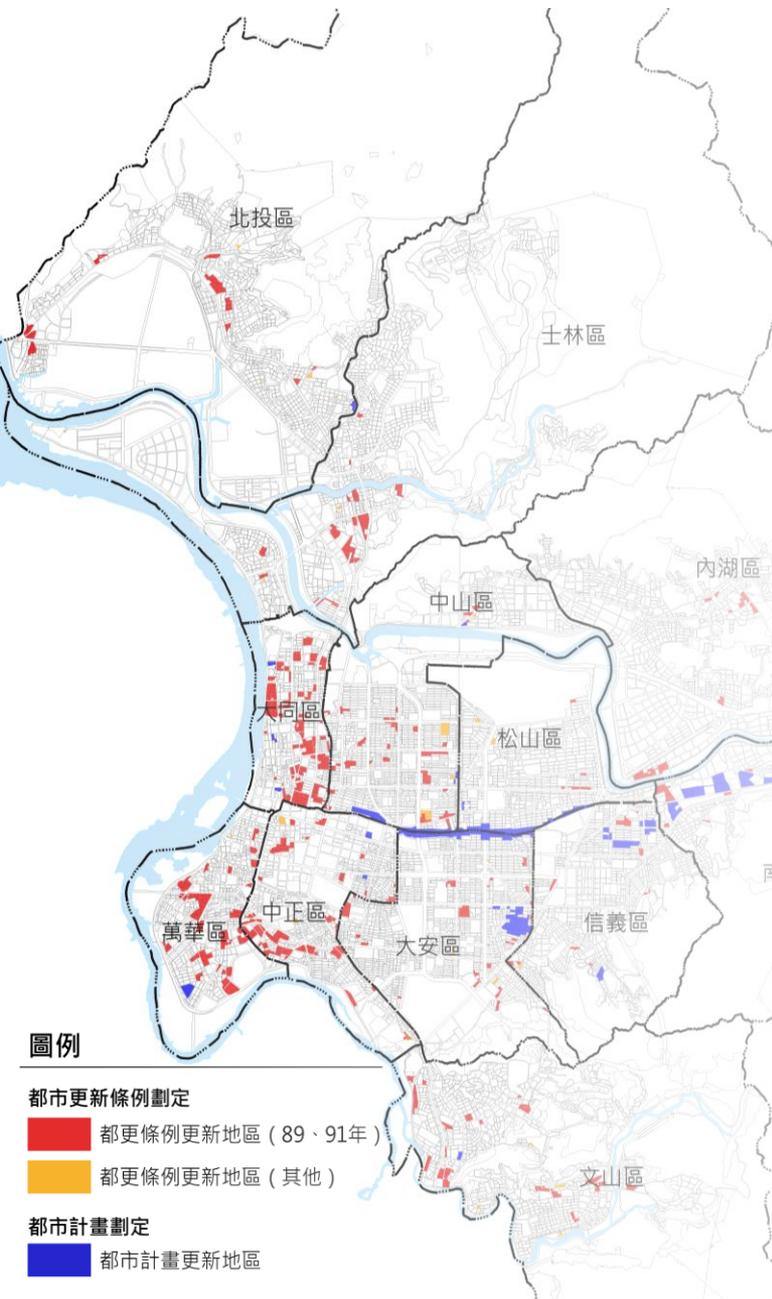
1068 處	334 處	44 處	45 處
自劃更新單元	審議+核定	動工中	完工
劃定面積	劃定面積	動工面積	完工面積
264.30 公頃	71.21 公頃	8.90 公頃	9.04 公頃

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  **臺北市都市更新處**
臺北 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

都市更新目前面臨之議題



圖例

都市更新條例劃定

- 都更條例更新地區 (89、91年)
- 都更條例更新地區 (其他)

都市計畫劃定

- 都市計畫更新地區

1.民間推動成效未彰

原更新單元多為零星分布，缺乏整體規劃指導原則，導致民間更新推動成效未彰。

- 89、91年至今
依照都更條例及都市計畫法
- 過往公劃更新地區
劃定281處，面積約535公頃

2.公共設施需求調節

- 地區人口結構轉變，需重新檢視。
- 透過通檢及公劃，補充本市各區相關公共服務機能需求。

3.防災機能整備計畫

- 綜整災害潛勢區域
- 考量防災機能整備計畫

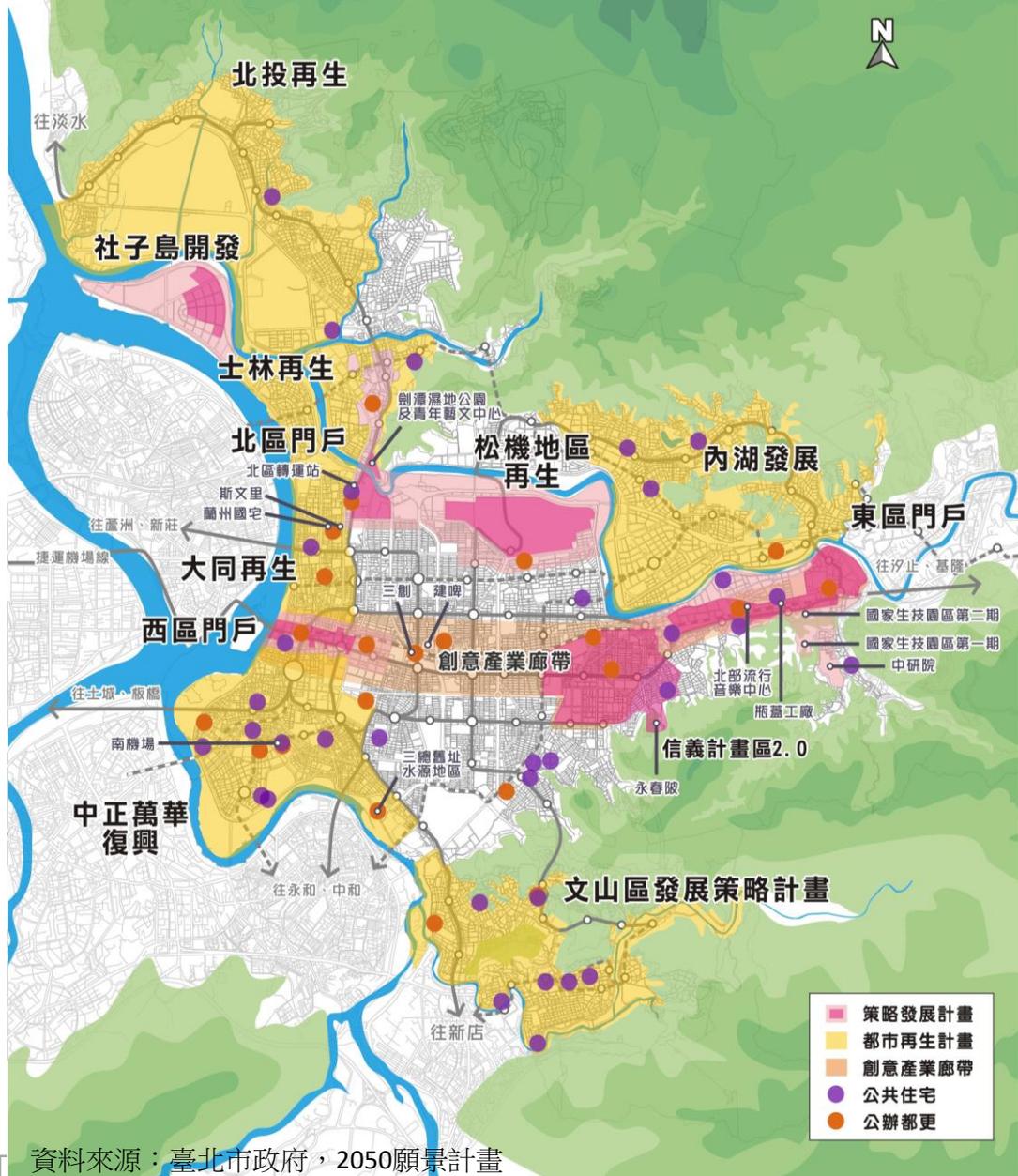
80處 完工	22處 施工中
91.45公頃 事業計畫	完成率 17.06%

- 提供時程獎勵誘因
- 對於實體空間計畫無特殊規範

1.統計至107年3月31日
2.案件為擬訂事業計畫案、擬訂事業計畫及權利變換計畫案
3.案件不包含駁撤回之情形



臺北2050願景計畫



臺北2050願景計畫

門戶/再生計畫

重點發展策略

- TOD 發展
- 公辦都更
- 公共住宅
- 創意產業
- 宜居城市
- 軟性更新

具體政策方針

都市計畫通盤檢討

都市設計

公劃更新地區檢討

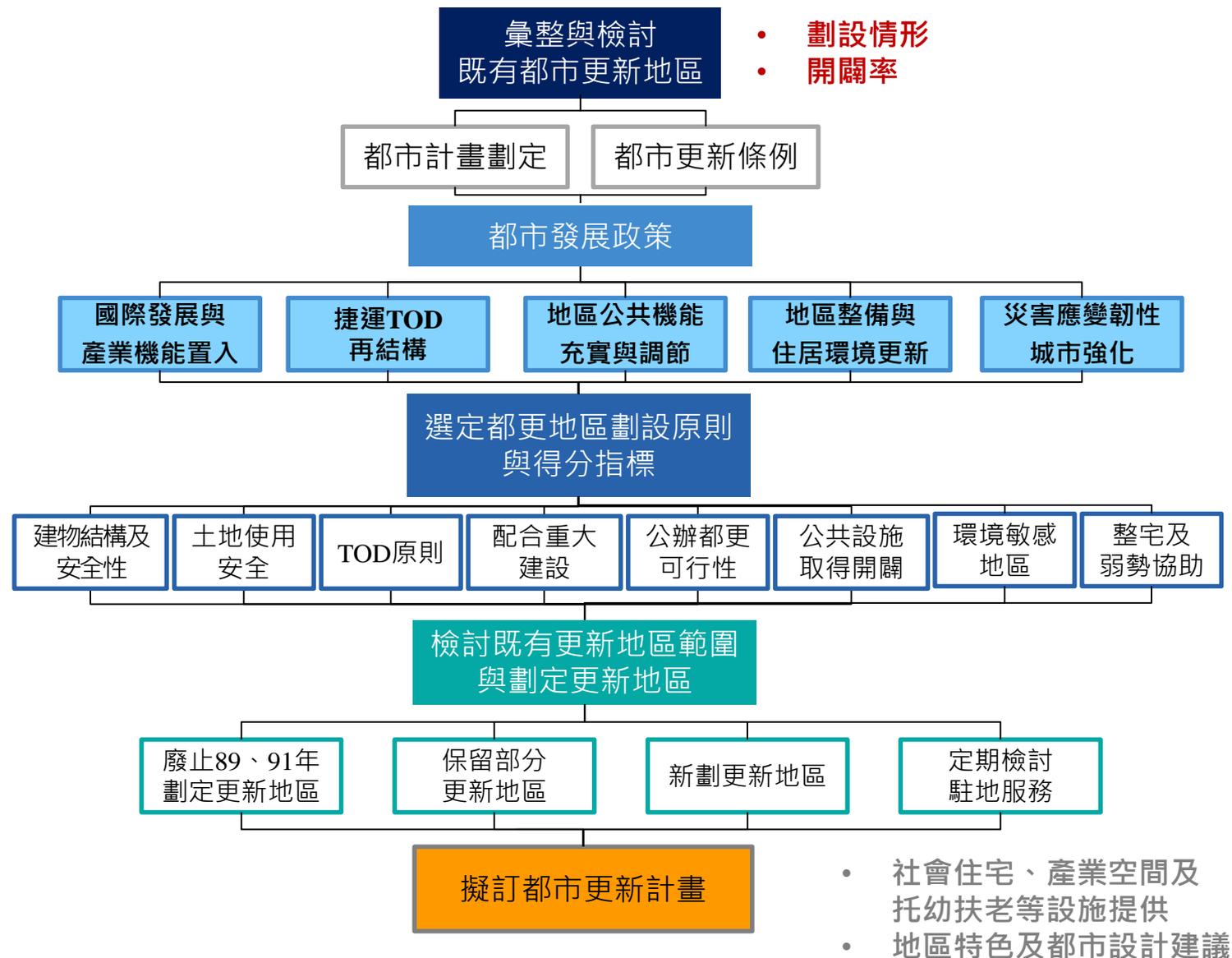
新劃更新地區

制定更新計畫 (環境整備原則)

更新事業計畫及權利變換計畫

更新開發 復甦都市機能、改善居住環境

重行劃定更新地區作業方式



5 類優先
劃定類型

8 項指標
疊圖分析

4大原則
新劃保留

更新計畫
指導原則

重行劃定更新地區作業方式

8項原則疊圖分析 指認都市更新潛力地區

■ 建物結構及安全性原則

公共危險建築物、5樓以下屋齡30年以上老舊建物

■ 土地使用安全原則

高度土壤液化、潛水潛勢、巷弄狹小影響逃生

■ TOD原則

臨近捷運站出口200~600m範圍內

■ 配合市政建設原則

重大建設200m範圍內

■ 公有土地活化使用原則

500平方公尺以上公有地所在街廓

■ 公共設施取得開闢原則

未開闢、未取得大面積公共設施用地

■ 環境敏感地區

山坡地、山限區、斷層週邊一定範圍

■ 整宅及弱勢協助

整宅、遷建基地弱勢且居住環境不佳地區

排除指標

➤ 地質敏感區域

位於山坡地

屬於山限區

高土石流潛勢區

街廓位於活動斷層兩側15米範圍

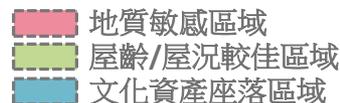
➤ 屋齡較新/結構安全較佳區域

89年以後建築座落土地

➤ 文化資產座落區域

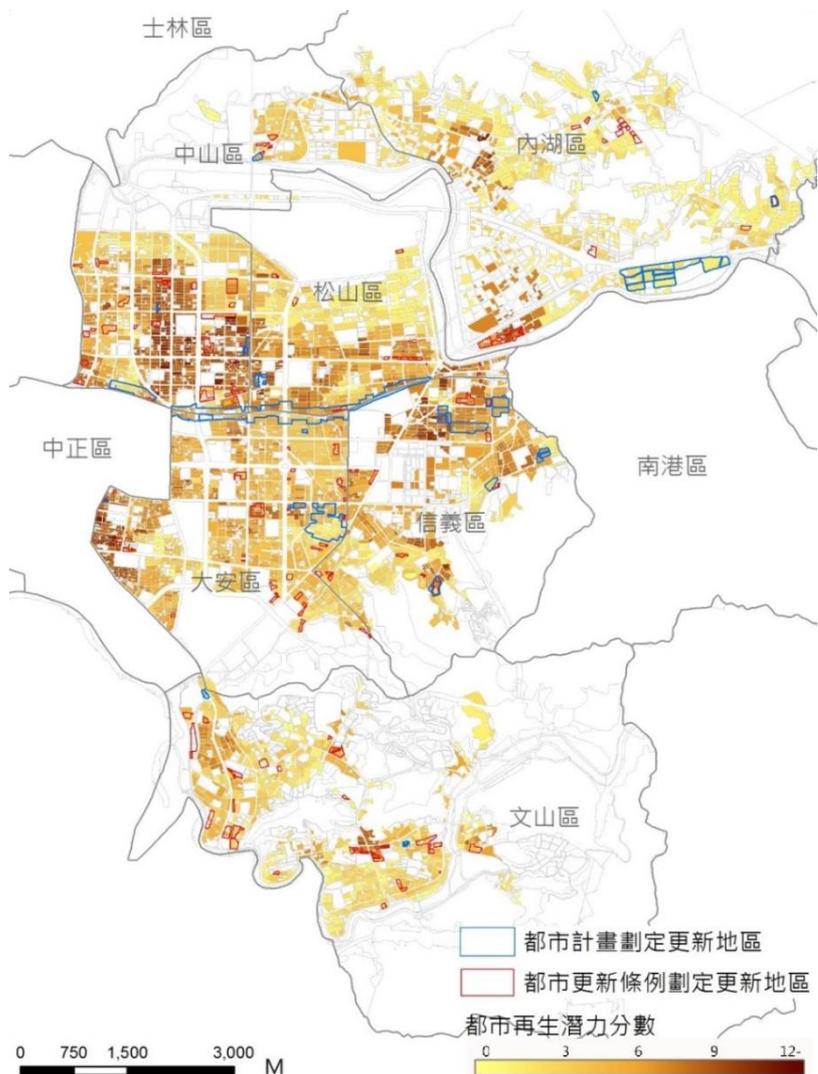
古蹟、歷史建築及列冊建物座落土地

➤ 其他區域(ex行水區、保護區...等)



重行劃定更新地區作業方式

8項指標疊圖分析 指認都市更新潛力地區



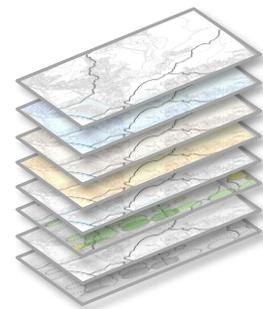
必選指標

- ✓ 海砂屋、輻射屋、老屋建檢D、E級建物等 有立即拆除危險之虞
- ✓ 整宅、遷建基地 弱勢且居住環境不佳地區

累計指標

加分 全市指標

- +1 5層樓以下30年以上建物
 - +1 土壤液化
 - +1 淹水潛勢
 - +1 狹小巷弄
- } 土地使用安全
- +2~6 場站分級及旅次
 - +1 閒置公有土地
 - +1 再生計畫等重大建設周邊
 - +1 未開闢公共設施

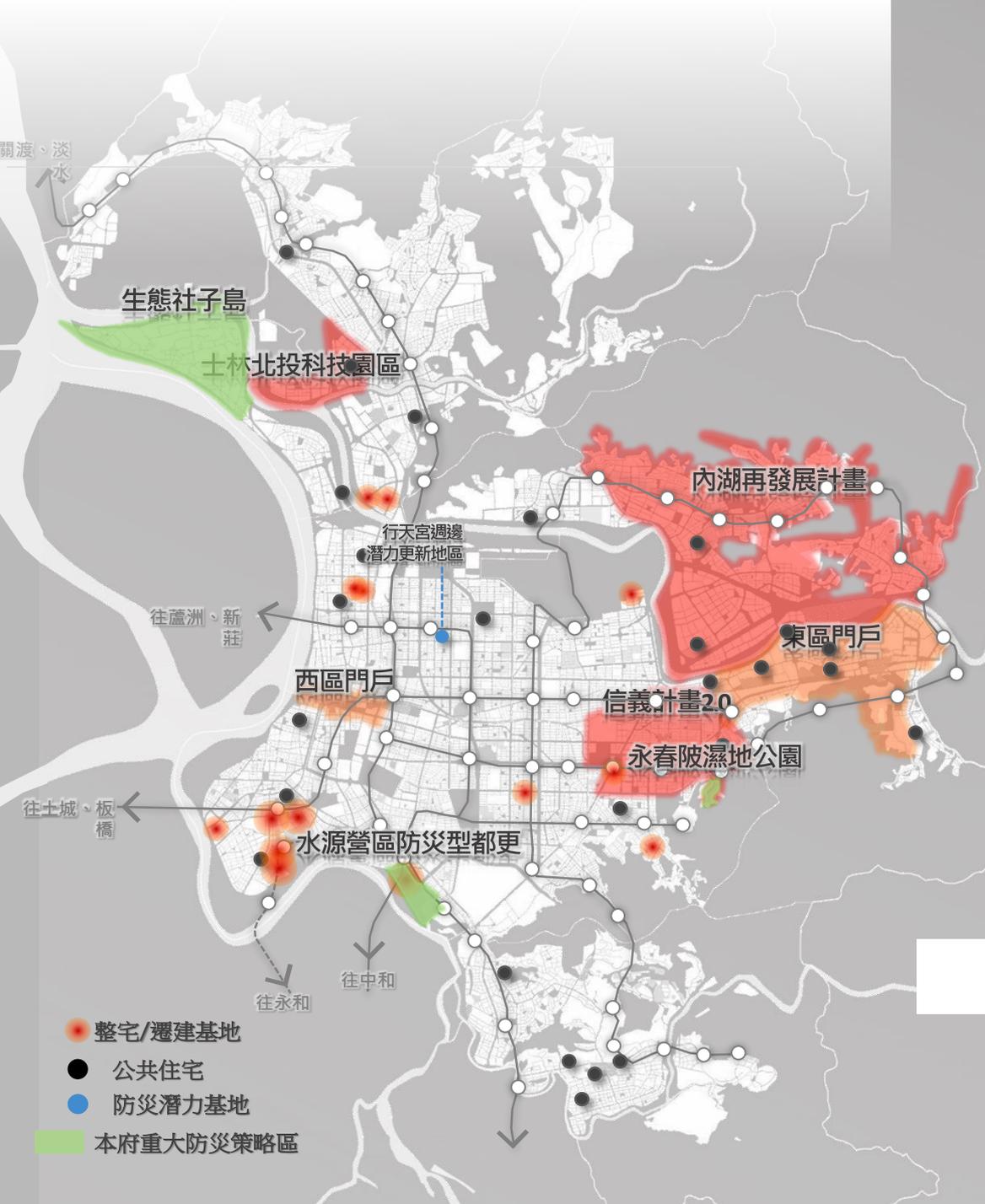


減分 區域特性指標

- 1 法容足夠無法以都市更新容獎誘導 **舊市區**(商四地區)
- 1 傳統商圈與創意街區 **舊市區/市中心** 如後站商圈、溫羅汀地區
- 1 89/91年已公劃更新地區無任何事業計畫 **全市**

Σ6分以上 重新公劃之可能性高

都市更新地區 5大類型 策略導向



東區門戶、西區門戶
產業軸帶再發展

國際發展
產業機能置入

大眾運輸導向
宜居城市
日常消費人行友善

捷運
TOD
再結構

補足公共設施
提升公共服務
安心居住、扶老托幼

地區公共機能
充實與調節

地區計畫環境整備
引導住居環境更新

地區整備與
住居環境更新

調節防救災動線
整合避難防災資源
提升城市韌性

災害應變
韌性城市強化

全市新劃更新地區分布

北投區

新劃設：3 群落
總計：37.11公頃

大同區

新劃設：8 群落
總計：45.21公頃

松山區

新劃設：6 群落
總計：52.11公頃

萬華區

新劃設：6 群落
總計：54.66公頃

大安區

新劃設：4 群落
總計：43.44公頃

南港區

新劃設：3 群落
總計：6.68公頃

士林區

新劃設：6 群落
總計：61.51公頃

中山區

新劃設：7 群落
總計：48.91公頃

內湖區

新劃設：4 群落
總計：25.04公頃

中正區

新劃設：8 群落
總計：25.77公頃

信義區

新劃設：8 群落
總計：52.92公頃

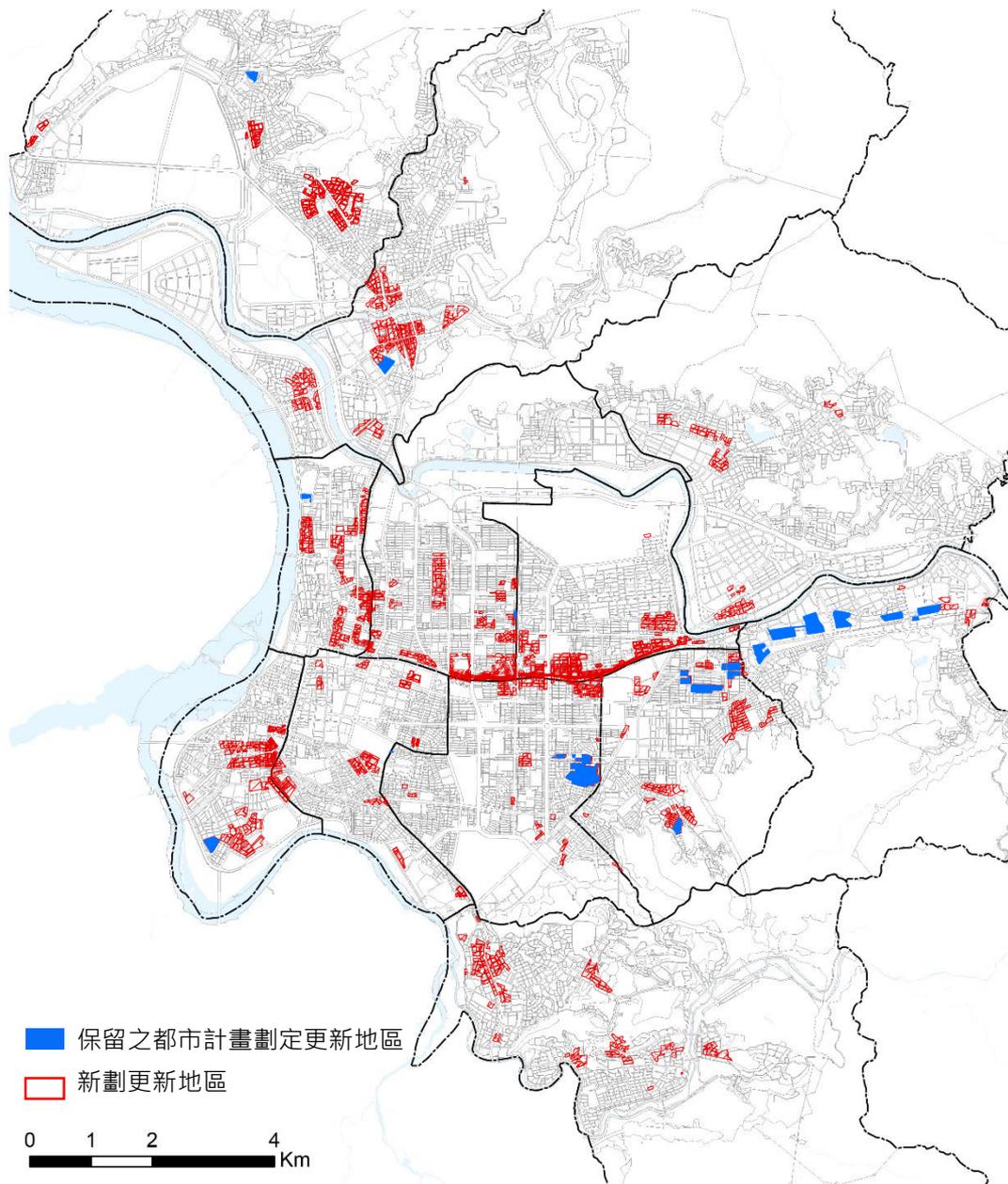
文山區

新劃設：7 群落
總計：51.76公頃

總計**70**群落 面積**約500**公頃

+ 南港產專區等
保留都市計畫更新地區

總計**約550**公頃



劃定範圍以後續公告為準

5項優先劃定簇群類型 更新地區計畫指導

依都更條例 全市新劃設70簇群/約500公頃

國際競爭
產業機能

東區門戶、西區門戶
產業軸帶再發展
10簇群/約89公頃

捷運TOD
再結構

大眾運輸導向
宜居城市、日常消費人行友善
17簇群/約165公頃

地區公共
機能調節

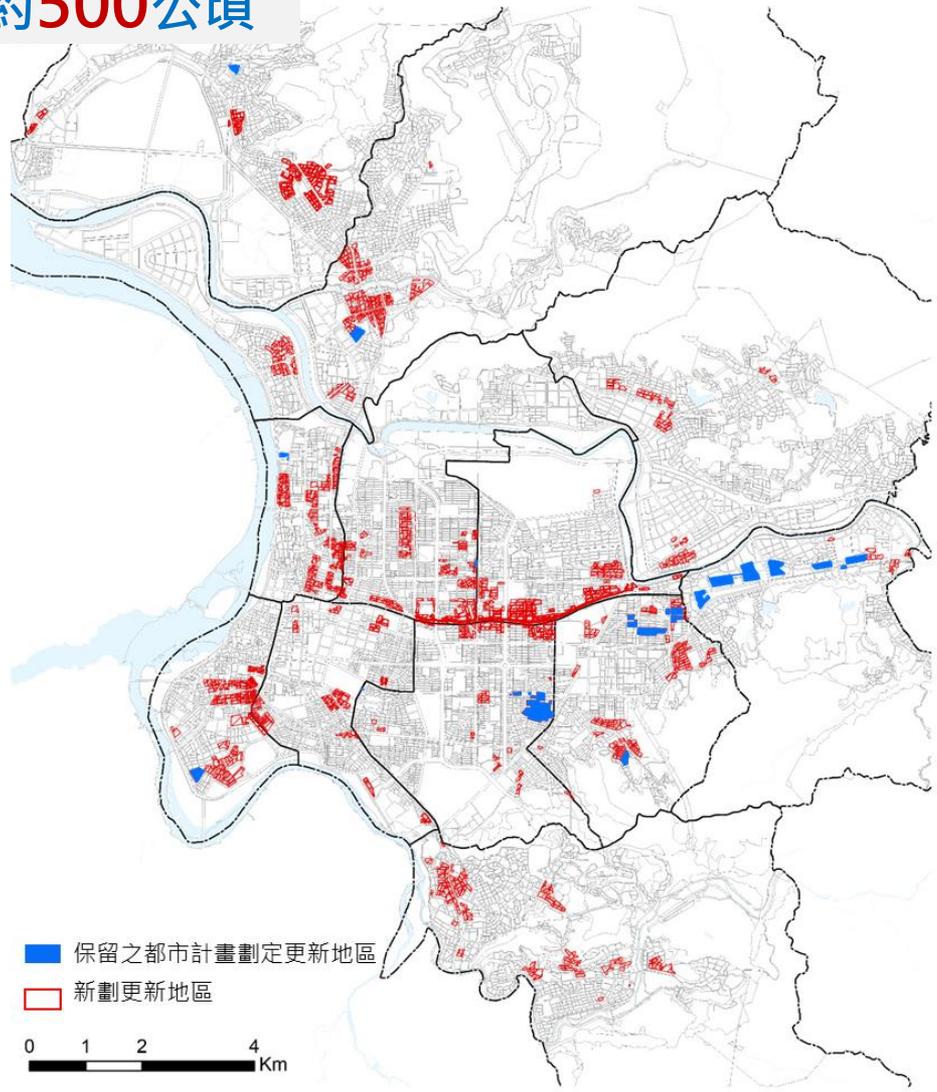
補足公共設施、提升公共服務
安心居住、扶老托幼
12簇群/約80公頃

地區整備
與住居環
境更新

地區計畫環境整備
引導住居環境更新
29簇群/約152公頃

災害應變
韌性城市

調節防救災動線、整合避難防災資源
提升城市韌性
2簇群/約14公頃



■ 南港產專區
 □ 新劃更新地區分類

劃定範圍以後續公告為準

5項優先劃定簇群類型 更新地區計畫指導

臺北2050願景計畫
門戶/再生計畫

都市計畫法 + 都市更新條例

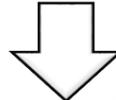
都計通檢(主計)
都更綱要指導原則



捷運路網設置
• 捷運環狀線規劃
• TOD發展策略

都計通檢(細計)
• 土地使用管制
• 都市設計準則

依據通檢定位及都更綱要指導
檢討劃定更新地區
擬定都市更新計畫



更新計畫指導原則
銜接都市計畫 / 地區發展目標 / 明確化容積獎勵原則

更新事業計畫及權利變換計畫



更新實施
復甦都市機能、改善居住環境

明確化條列化管制規定
及容積獎勵項目
加速推動都市更新

公共(公益)設施需求調節

計畫.....●

地區更新計畫擬定



統整全市各區所需公益設施



整備.....●

申請都市更新時，提供相關公益設施供參考採用



各區公益設施符合需求

△F4容積獎勵取得比例較高



目前平均△F4平均為**2.49%**
透過更新計畫
誘導都市更新提供公益設施
提升更新公益性



西區門戶/成就國家門戶新意象

西區門戶計畫為臺北市政府提出以「國家門戶」為高度的規劃目標，以整體的都市規劃設計，再現交通、文化、歷史、產業多元面貌的門戶意象。



中央行政專區

智慧車站

行旅廣場 &
交六候車亭

三井倉庫

C1/D1機場捷運
聯合開發(臺北雙子星)

機場捷運聯合開發(臺北雙子星)其效益為提升國際形象，塑造國家首都門戶意象，提供連結國際機場與臺北市中心區快速、準點、安全的捷運交通，提升城市競爭力，繁榮地區發展。

北門周邊光環境

市議會舊址設定地上權

市議會舊址於2016年完成拆除及內部文物與外觀構件保存作業，並完成基地簡易綠美化，未來將透過「設定地上權」方式辦理開發，期引進民間開發創意與動能，結合都市計畫促進地區經濟發展，提升公有土地開發效益。

北門郵局公辦都更

臺北郵局未來將進行車寄復舊及古蹟修復再利用，轉型為國家郵政通訊博物館，後方基地將推動「國家創新創意中心」，作為新創人才培育與實踐中心及創意能量加速基地。

北門街招

北門廣場

忠孝橋引道拆除
及路型調整

東區門戶/交通樞紐及產業轉型

以南港車站作為東區門戶國之門廳意象，投入大型公共建設，促進觀光與會展產業，整體都市規劃設計引導交通、產業升級之東區門戶意象。

交通轉運樞紐

- 南港轉運站(東站)

流行音樂及新創產業

- 北部流行音樂中心
- 台電AR-1

整體跨區重劃及都市更新

- AR-1及CR-1
- 南港商三
- 台鐵BR-1

公共住宅

- 東明公宅
- 小彎公宅
- 中南段公宅

國家生技產業廊帶

- 國家生技研究園區
- 南港生技產業聚落

軟體及會展產業

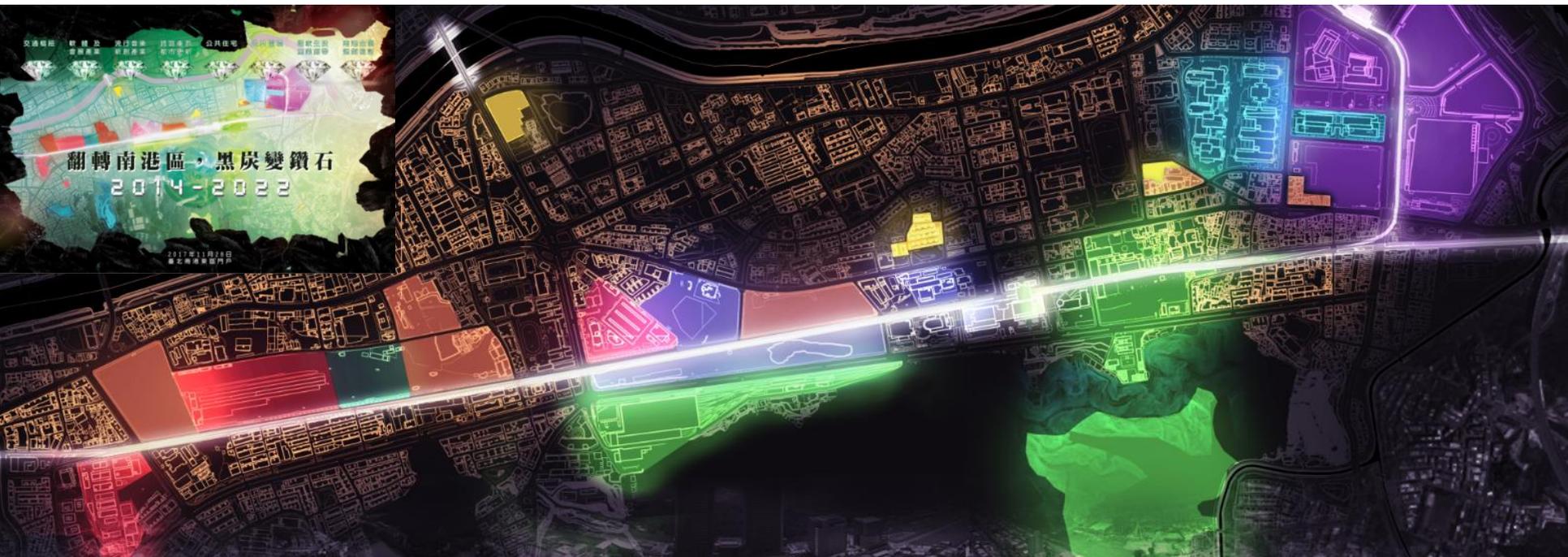
- 國家會展中心
- PC07地下連通道

南港全區通盤檢討

- 目前提送內政部審議

公共環境

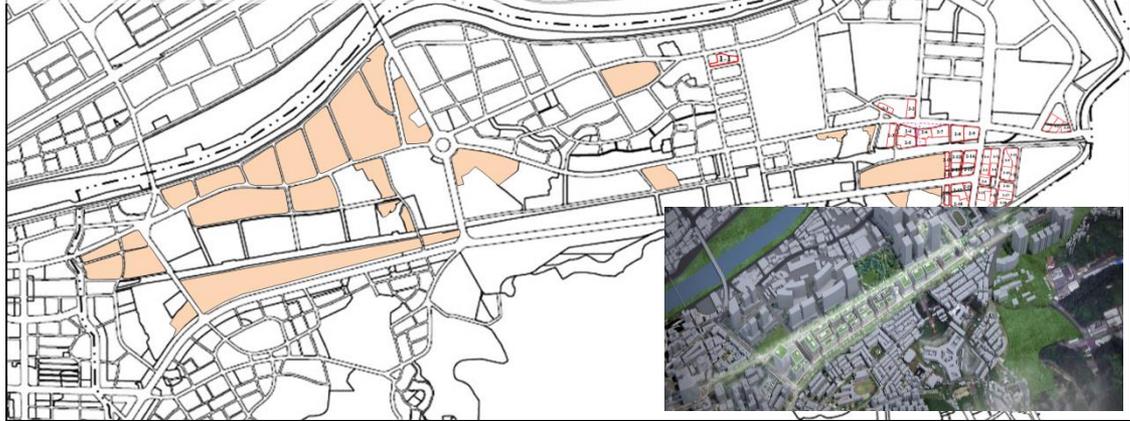
- 成功橋拓寬工程
- 南港62號公園開闢工程



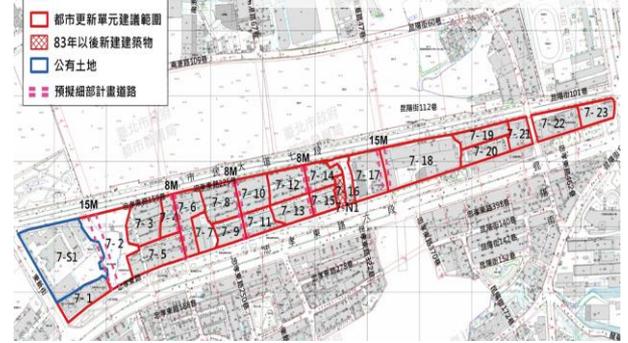
東區門戶/交通樞紐及產業轉型

都市計畫程序擬訂「南港產業生活特定專用區」，引導全區內老舊「工業區」變更，預期將啟動北市最大規模之民間自主都市更新事業，引導南港再發展。

南港產業生活特定專用區 52公頃 引導民間投入更新



編號7 產專區執行概念



預留細部計畫 道路位置



里	都更單元 指示線	里	都更單元 指示線
1.西新里	40	6.東新里	2
2.玉成里	28	7.南港里	2
3.合成里	22	8.新光里	2
4.中南里	9	8個里合計	共111個都更單元 指示線
5.東明里	6		

市民大道兩側

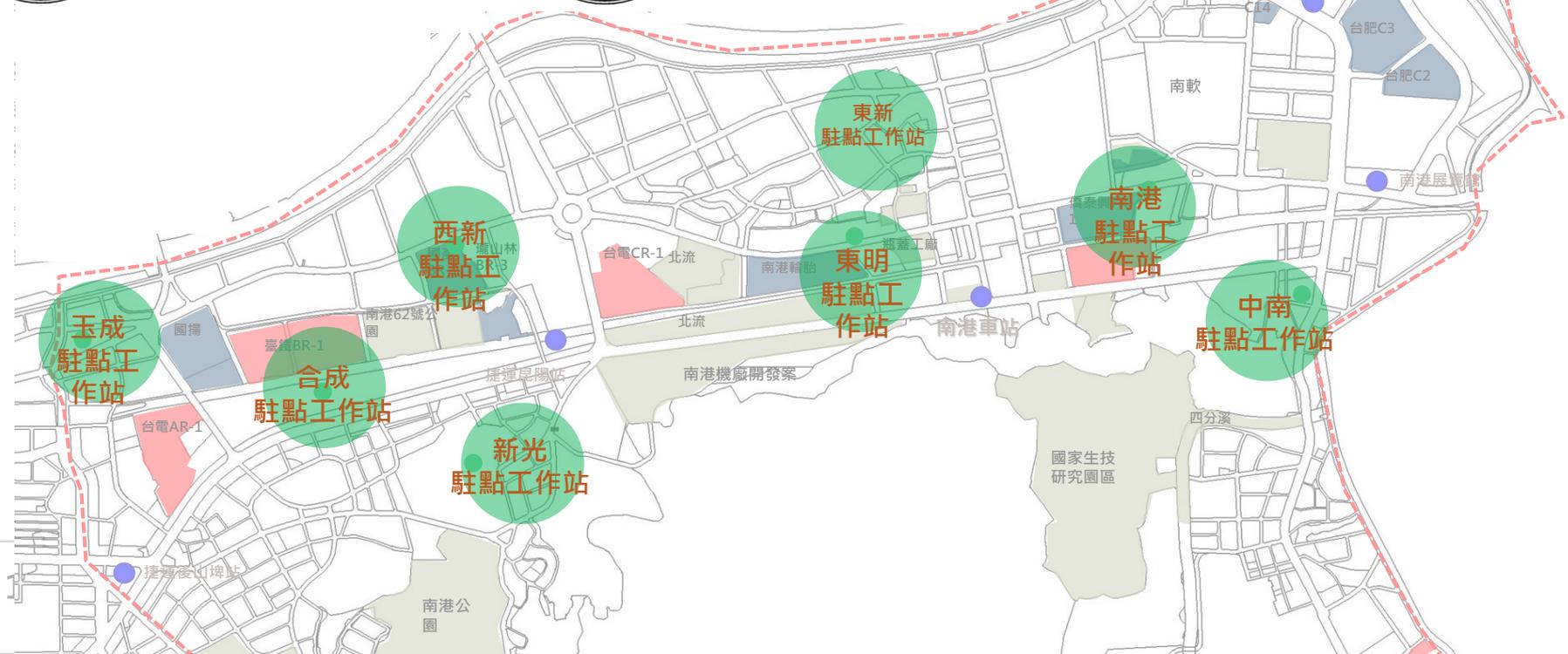
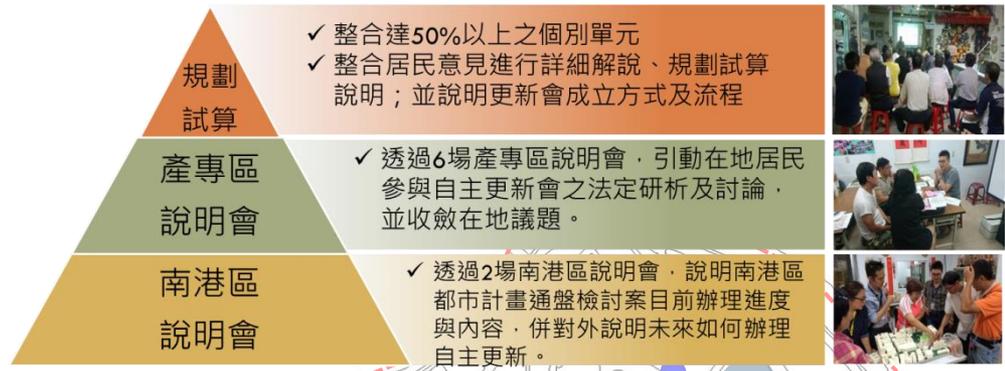
規劃8處地區服務工作站 推動地區居民辦理自主更新

雙向溝通、對話

市政府
政策

都更推動
工作站駐點

市民
意見



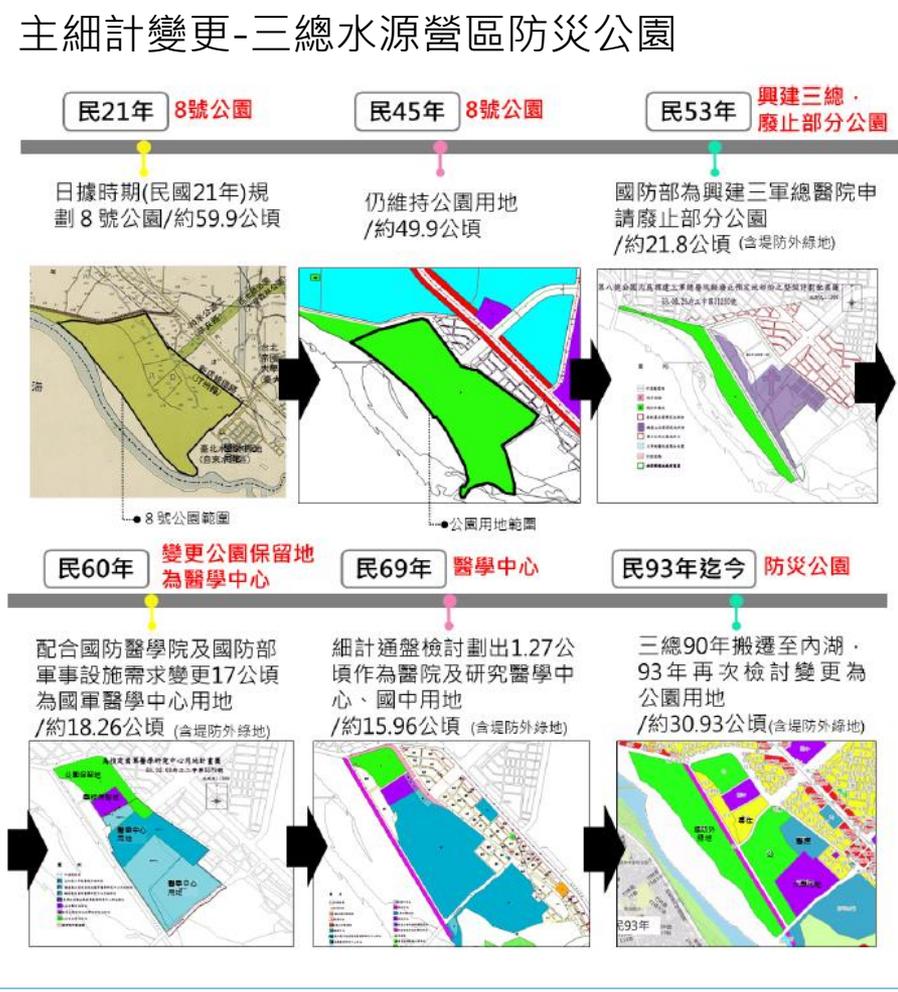
高覆蓋率捷運路網 TOD引導都市機能再結構

配合臺北市TOD整體發展戰略，以高效率的大眾運輸系統為主幹，引導都市機能復甦強化土地利用發展，改善大眾運輸使用環境，調節公共機能，復甦地區性商業、引導民眾利用大眾運輸及共享運具，引導步行友善都市環境。



三總水源營區防災公園整體規劃/ 防救災整備基地

於民國21年即劃定為「八號公園」預定地，目前辦理主細計變更，透過文化資產及老樹之指認保存，整合周邊學校與醫院，營造公館水岸連續綠意之開放軸帶，同時打造台北市東南區鄰近水源之避難空間，作為全市防救災整備基地。



更新計畫後續作業

發展
定位

配合全市
通盤檢討

公私部門
持續溝通

民眾
參與



提交都委會審查前
持續蒐集民眾意見+公私部門持續溝通

更新計畫指導

5大
類型

8大
指標

4大
原則

公劃都更
地區檢討
更新計畫擬定

專家學者諮詢會議
說明會
持續強化民眾參與

提交都委會審查

發布實施

107年
下半年

預計
107年9月

未來展望

更新地區

更新計畫



都市計畫

都市設計

強化政府職能，落實以都市計畫為架構之都市更新推動

透過地區公益設施之補足與調節，增進地區生活品質

公私合夥促進策略地區更新開發，提升更新效率

創造都市環境、社會、經濟之效益



復甦都市機能



改善居住環境



增進公共利益



促進土地
再開發利用



臺北市未經劃定應實施更新之地區 自行單元建築物及地區環境 評估標準修正

臺北市未經劃定應實施更新之地區自行單元建築物及地區環境評估標準—修法歷程

- **94.9.1 訂定自治規則**
依據台北市都市更新自治條例第15條
訂定「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行單元建築物及地區環境評估標準」
- **98.1.8 第一次修正**
- **101年中 啟動修法**
考量實質、社經環境轉變，及參酌本府之行政訴（願）訟爭點、法院見解、實務上認定困難者進行修正。

修法歷程

101-102年

收攏各界修法建議

召開四次專家學者、更新實務研商會議

105-106年

研擬法令修正草案

召開會議，參酌本府各局處、各公會代表意見研擬修正條文

107年初

本府法務局審查中

1

2

3

4

5

103-104年

參酌實務法令研析

103年第1次預告法規草案，法界人士、都更專業及業界就實務推動進行法令研析

106年底

法制作業及草案預告

106.11.30修法條文預告14日
無相關意見回復

臺北市未經劃定應實施更新之地區自行單元建築物及地區環境評估標準—修法重點說明

法規名稱修正

臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元內**重建區段**之建築物及地區環境狀況評估標準

本標準係為規範重建區段之劃定基準，修正法規名稱以茲明確。

法規依據修正

依**臺北市都市更新自治第15條第1項**規定訂之。

配合100年11月10日修正公布臺北市都市更新自治條例修正

第2條 評估標準簡化執行

評估標準**由14款調整為10款**，並由應符合「**應符合3款以上之規定**」調整為「**應符合2款以上之規定**」

參酌母法「都市更新條例第6條」及評估標準實務執行修正並簡化條文

第3條 跨街廓更新單元分別檢討原則

跨街過劃定更新單元，應**各街廓分別檢討**。
既有建築物位於未開闢計畫道路且橫跨兩個以上街廓者，得以完整單元範圍檢討

第4、5條 信賴保護及實施日

本標準發布日前已申請尚未核准之更新單元劃定案依修正前之原評定標準辦理。
但修正後評定標準有利於當事人，從其規定。

臺北市未經劃定應實施更新之地區自行單元建築物及地區環境評估標準—現行評估指標分析

須符合14項指標之3項以上，並依案情需要檢附相關指標證明文件

1 防火建築物或防火構造建築物檢討

2 更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於6公尺者之長度佔現有巷道總長度檢討

3 各種構造物使用年期檢討

4 建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形檢討

5 合法建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積檢討

6 更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內檢討

7 建築物無污水處理設施之棟數檢討

須由建築師、專業技師或機構之鑑定人簽證

8 更新單元內四層以上之合法建築物無設置電梯設備及法定停車位檢討

9 建築物耐震設計標準，不符內政部78年5月5日台內營字第691701號修正之建築技術規則規定者之棟數檢討

10 穿越更新單元內且未供公共通行之計畫道路之面積

11 更新單元範圍現有建蔽率及容積率檢討

12 更新單元內平均每戶居住樓地板面積水準檢討

13 內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區檢討

14 更新單元面積3000平方公尺以上或完整街廓，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人均超過3/10，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過3/10之同意檢討

臺北市未經劃定應實施更新之地區自行單元建築物及地區環境評估標準—現行評估指標分析

現行最常用指標

3

各種構造物使用年期檢討

6

更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點200公尺以內檢討

9

建築物耐震設計標準，不符內政部78年5月5日台內營字第691701號修正之建築技術規則規定者之棟數檢討

現行各指標使用率

指標	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
件	54	40	870	22	1	668	3	265	975	16	23	80	16	48
比率	1.75	1.3	28.2	0.71	0.03	21.7	0.1	8.6	31.7	0.52	0.75	2.6	0.52	1.56

臺北市未經劃定應實施更新之地區自行單元建築物及地區環境評估標準—第2條修法重點說明

第2條

臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況，應符合下列二款以上規定。但為達整體開發目的，經臺北市政府（以下簡稱本府）審核要求擴大納入之更新單元範圍，得不受本條之限制。：

第一款

更新單元內屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一辦理者：

- (一) 經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。
- (二) 經專業機構辦理鑑定。

依建築技術規則設計施工編第1條第33款定義修正用語為「非防火構造建築物」。申請人得自行選擇委託建築師或專業技師辦理鑑定並簽證或由專業機構指定所屬建築師或專業技師辦理鑑定並簽證，經復審後由專業機構出具鑑定報告。

第二款

更新單元內現有巷道寬度小於六公尺者之長度占現有巷道總長度比例達二分之一以上。

原條文「彎曲狹小」較難認定執行，另考量逾6公尺道路較利消防車救災通行，改善都市環境，且參考內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」消防車救災活動空間之道路尺度規定，爰保留為小於6公尺之規定。

臺北市未經劃定應實施更新之地區自行單元建築物及地區環境評估標準—第2條修法重點說明

第2條

臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況，應符合下列二款以上規定。但為達整體開發目的，經臺北市政府（以下簡稱本府）審核要求擴大納入之更新單元範圍，得不受本條之限制。

第三款

更新單元建築物內符合下列各種構造者之面積比例達二分之一以上且經專業機構依住宅性能評估實施辦法之既有住宅耐震能力評估結果為D級以下者之棟數比例達二分之一以上：

- (一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物。
- (二) 20年以上之加強磚造及鋼鐵造。
- (三) 30年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。
- (四) 40年以上之鋼骨混凝土造。

- 有關指標相關訴願或行政訴訟案，針對現行條文指標3及指標9爭點為：「形式審查，未曾實際鑑定」，另依都市更新條例第6條第二款之「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞...」之規定，應同時符合年期久遠及結構耐震不符等條件，爰合併現行條文指標3及指標9。
- 因86.5.1內政部修正發布建築技術規則建築構造編業已刪除第44條，爰修正本指標之耐震能力評估依據，改依住宅性能評估實施辦法規定，由評估機構辦理評估作業。
- 有關各種構造別以分目訂之，以資明確。

臺北市未經劃定應實施更新之地區自行單元建築物及地區環境評估標準—第2條修法重點說明

第2條

臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況，應符合下列二款以上規定。但為達整體開發目的，經臺北市政府（以下簡稱本府）審核要求擴大納入之更新單元範圍，得不受本條之限制。

第四款

更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有危險或有安全之虞者之棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一辦理者：

- （一）經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。
- （二）經專業機構辦理鑑定。

現行條文

建築師辦理簽證、鑑定或專業技師辦理鑑定應依建築師法第六條、技師法第十三條及建築法第三十四條辦理。

臺北市未經劃定應實施更新之地區自行單元建築物及地區環境評估標準—第2條修法重點說明

第2條

臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況，應符合下列二款以上規定。但為達整體開發目的，經臺北市政府（以下簡稱本府）審核要求擴大納入之更新單元範圍，得不受本條之限制。

第五款

更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內。

現行條文未修正

第六款

更新單元內建築物經本府工務局衛生下水道工程處確認未銜接公共污水下水道系統之棟數比例達二分之一以上。

有關生活雜排水現多以設置汙水下水道進行處理，參照本府工務局衛生下水道工程處建議修正。

第七款

更新單元內四層以上之合法建築物棟數占更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物二分之一以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。

現行條文未修正

鼓勵四五層未設置昇降設備及停車空間之公寓更新，推動無障礙環境及將停車需求內部化

臺北市未經劃定應實施更新之地區自行單元建築物及地區環境評估標準—第2條修法重點說明

第2條

臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況，應符合下列二款以上規定。但為達整體開發目的，經臺北市政府（以下簡稱本府）審核要求擴大納入之更新單元範圍，得不受本條之限制。：

第八款

更新單元內未徵收開闢之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。

現行條文「穿越」、「未供公共通行」修正為「未徵收開闢」以資明確。

「未徵收開闢」係指都市計畫道路未經有關機關（構）取得且現況未供通行之計畫道路。

第九款

更新單元內之合法建築物現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。

現行條文，文字酌予修正

第十款

更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數比例達二分之一者以上。

現行條文，文字酌予修正

肆

臺北市都市更新及爭議處理審議會 審議案例分享

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

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

產權單純劃定更新單元

台塑總部都更過關 價值500億

f 分享 分享 留言 列印 存新聞

A- A+

2018-07-22 02:43 經濟日報 記者高行／台北報導 [讚 187](#) [分享](#)

台塑集團總部都更案昨（21）日通過北市都更審議，台塑表示，後續將進行二、三階段都更程序，新的總部和住宅大樓力拚2025年前完工，外界估計，該都更案對台塑集團潛在價值逾500億元。



位在台北市敦化北路的台塑大樓總部，昨天通過都通通過自辦都更案。本報系資料庫

商辦都更急迫 北市近20年僅6棟完工

P [Tweet](#) [G+](#) [讚 27](#) [分享](#)



聯合報總部大樓位於忠孝東路、基隆路口，地段精華，開發價值極高。

2018/01/13 04:29

文/記者馮牧群



敦北民生商團的國壽民生建國大樓即將落成，未來為商辦、旅館使用。

商用不動產面臨老化現象，內政部統計數據顯示，台灣住宅類不動產的平均屋齡達29.6年，其中屋齡超過30年有398萬戶，占住宅總存量47%，然而對商用不動產的屋齡，政府卻沒有統計資料可供參考，根據商仲業者調查，台北市至少有35%辦公大樓將在5年內屋齡超過30年，都市更新需求急迫。

高力國際依照辦公大樓的本身條件，包括所有權人數、屋齡、標準層面積、格局、交通可及性、所處商

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  **臺北市都市更新處**
Taiepi 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

產權單純劃定更新單元

內政部營建署 105年5月3日營署更字第1052906762號函
 主旨：關於產權單純或多屬同一企業體所有之房地依都市更新條例規定程序辦理重建疑義案，復請查照。

說明摘要：

- 一. 查都市更新條例除第15條對於所有權人組織更新團體自行實施都市更新事業時，明定土地及合法建築物所有權人應逾7人外，餘對於都市更新案內所有權人之人數或其產權狀況，未有其他不得依都市更新條例規定程序申請實施都市更新事業之限制。惟主管機關受理申請後，非即應予以核定或受其主張之拘束，主管機關仍應本於依法行政原則，於貴管都市更新審議會就個案情形，綜合考量都市更新之公益性、必要性、合理性及可行性等因素，作成核定與否之決定。
- 二. 另查都市更新條例第44條規定，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度獎勵，並於都市更新建築容積獎勵辦法明定得獎勵之項目及其額度上限。有關主管機關考量政策推動方向、都市發展及個案狀況等因素，限縮更新獎勵，尚無牴觸上開規定，應無不可。

充分考量周邊交通系統

加強都市防災自然永續節能減碳

提供地區性公益回饋

推動友善無障礙空間



~~ 謝謝聆聽 ~~

