

臺北市都市再生學苑 x 110年度都市更新重建系列講座

自主更新發起運作與公辦都更2.0

講師 | 財團法人臺北市都市更新推動中心
| 蘇雋懿 副執行長

中華民國110年08月21日

~「臺北市都市再生學苑」~
110年都市更新重建系列講座

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

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

講師簡介

財團法人臺北市都市更新推動中心

蘇雋懿 副執行長

學歷

- Swinburne University of Technology, Australia
National institute of Art&Design (Multimedia design)
(澳洲斯威本科技大學 藝術設計學院-多媒體設計研究所碩士)
- 中原大學建築學系學士

經歷

- 台灣土地開發股份有限公司 高級專員
- 大同集團—大同電信股份有限公司 專案經理

101年為全國首創之都市更新機構

101-103年 初期業務重點以輔導弱勢地區更新、提供專業服務為主。

104年 為落實市府公辦都更政策，轉型為具有整合、規劃、執行力的都市更新機構。

109年 因應市府政策新增社會住宅物業管理之業務。

規劃者

辦理各基地空間及財務等面向分析，評估可行性並提供先期規劃，協助市府執行都更政策。

推動者

成立駐點工作站、舉辦地方討論會整合居民意見，作為凝聚市府與居民共識之平台。

實施者

擬訂開發內容及公益回饋方案，執行公開招商作業引進民間資金，並負責全案專案管理至興建完成。

擔任實施者創造公益 ◀
整建住宅第一線駐點 ◀
更新會輔導成立 ◀

公辦
都更

物業
管理

- ▶ 社宅物業管理維護
- ▶ 公有房地資產管理

產學
合作

公辦都更第一線
都市更新第一品牌

行銷
推廣

先期規劃 ◀
財務評估 ◀
建築模擬 ◀
都更審議 ◀

規劃
評估

營建
管理

- ▶ 興建進度與品質管理
- ▶ 完工協助點交及驗收

國際
交流

公辦都更優先推動計畫-創造都市更新典範

透過公、私協力
讓一切都更好

公設充實型 3處

1. 華榮市場
2. 延北警察宿舍
3. 臺電倉庫 (AR1北側)

經濟引導型 11處

1. 臺大紹興南街
2. 捷運大直北安段
3. 科技大樓瑞安段
4. 南港轉運站東側(商三)
5. 臺北郵局
6. 敦南安和
7. 信義三興段
8. 忠孝懷生段
9. 松山民權東
10. 臺北車站E1E2
11. 小西街

弱勢輔導型 4處

1. 南機場整宅
2. 水源路整宅
3. 蘭州斯文里整宅_斯文里三期
4. 蘭州斯文里整宅_斯文里二期

政府主導型 3處

1. 大安區辛亥段
2. 中正區臨沂段
3. 中山區正義段

共計21處

都更中心



17處



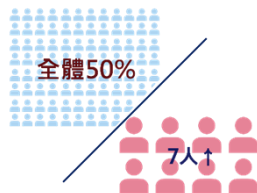
簡 報 大 綱

- 壹、臺北市更新會立案之作業程序
- 貳、更新會章程條文與常見問題解析
- 參、更新會運作案例之問題解析
- 肆、公辦都更2.0

依據「都市更新條例」第27條
「都市更新會設立管理及解散辦法」

STEP 1. 更新團體籌組發起

由土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上發起籌組



STEP 2. 取得同意籌組比例門檻

- A. 申請書
- B. 發起人名冊 (7人以上)
- C. 章程草案
- D. 發起人在更新單元內之土地及建物登記簿謄本
- E. 籌組更新會同意書50%

STEP 3. 申請籌處更新會

籌組申請核准後，6個月內須召開成立大會

STEP 4. 召開成立大會

50%以上之土地及建物所有權人出席簽到與同意下列事項：

- A. 章程決議通過
- B. 理事及監事選任完成



STEP 5. 更新會申請立案

- A. 決議通過之章程
- B. 會員與理事、監事名冊
- C. 圖記印圖
- D. 成立大會會議記錄
- E. 簽到簿 (含委託書)



核發立案證書後，啟動自主都市更新！

更新會重點法令

條文規範、時限及應辦事項...等

■ 更新團體籌組發起人數：最低發起籌組人數以「7人以上」（8人為宜）

都市更新會設立管理及解散辦法第 §3：(略以)都市更新會之設立，應由土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上發起籌組....

都市更新條例 §27：(略以)逾七人之土地及合法建築物所有權人依第二十二條及第二十三條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會....

■ 籌組申請同意書比例：私有土地及私有合法建築物所有權人及其面積之「籌組同意書超過50%」

都市更新會設立管理及解散辦法第 §3：(略以)...直轄市、縣(市)主管機關核准之事業概要或已達本條例第二十二條第二項前段規定比率之同意籌組證明文件。

都市更新條例 §22：(略以)... 應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意；...

■ 成立大會召開期限：「籌組核准日起6個月內」須召開，如有不可抗力因素應申請展延！

都市更新會設立管理及解散辦法第 §4：發起人應自核准籌組之日起六個月內召開成立大會，並通知直轄市、縣(市)主管機關派員列席。未依前項規定期限成立者，直轄市、縣(市)主管機關得廢止其核准籌組。

更新會重點法令

條文規範、時限及應辦事項...等

■ 立案申請期限：成立大會後「30日內」提交申請文件

都市更新會設立管理及解散辦法第 55 條：都市更新會應於成立大會後三十日內檢具章程、會員與理事、監事名冊、圖記印模及成立大會紀錄，報請直轄市、縣（市）主管機關核准立案，並發給立案證書。

■ 會員大會通知：召集應於「20日前」通知（書面為宜），緊急召集應於「2日前」。

都市更新會設立管理及解散辦法第 58 條：會員大會之召集，應於二十日前通知會員。但因緊急事故召集臨時會議，經於開會二日前送達通知者，不在此限。

■ 大會出席與決議比例：所有權人數與其土地及建物面積「過50%之出席與決議」

都市更新會設立管理及解散辦法第 510 條

類別	所有權人	土地及合法建物面積
召開大會出席門檻	50%以上	50%以上
一般決議同意門檻	出席的50%	出席的50%
重要議決同意門檻 (* 重要項目如右)	50%以上	50%以上

* 重要項目：

- 一、訂定及變更章程。
- 二、會員之權利及義務。
- 三、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。
- 四、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。
- 五、議決權利變換估價條件及評定方式。
- 六、理事及監事之選任、改選或解任。
- 七、都市更新會之解散。
- 八、清算之決議及清算人之選派。

總結

籌組

確認更新單元範圍
7人以上發起籌組

- ✓ 籌組申請書
- ✓ 發起人名冊及身分證影本
- ✓ 章程草案
- ✓ 發起人在更新單元內土地及建物登記簿謄本(含地籍圖謄本)
- ✓ 事業概要計畫書及核准函或逾50%籌組同意書

1

成立大會

籌組核准後6個月內
召開成立大會

- ✓ 20日前書面開會通知
- ✓ 函請主管機關列席
- ✓ 大會出席比例達50%以上
- ✓ 重大事項議決同意，全體土地及建物所有權人過50%同意
- ✓ 決議更新會章程
- ✓ 完成理、監事選任

2

立案

成立大會後30日內
向市政府核准立案

- ✓ 立案申請書
- ✓ 決議更新會章程
- ✓ 會員及理監事名冊
- ✓ 圖記印模
- ✓ 成立大會會議記錄
- ✓ 簽到簿及出席委託書等文件

3

貳. 更新會章程條文與常見問題解析

更新會章程架構與研擬原則

依內政部109年都市更新作業手冊之章程範本為例

- 第一章 總則 (1-5條)：法源依據、更新會名稱與範圍、會址及宗旨。
- 第二章 會員 (6-9條)：會員資格、權利與義務。
- 第三章 理事與監事 (10-20條)：理監事及理事長資格限制、任期、員額、選舉規定、權責、報酬、缺額遞補、解任。
- 第四章 工作人員 (21-22條)：工作人員之聘任執行、人數、委任、解任、報酬。
- 第五章 會議 (23-33條)：會員大會及理事會之權責、議決方式及門檻、會議召開方式及會後應完備程序、代理出席規定等。
- 第六章 資產與會計 (34-37條)：經費來源、額度、準據法、預算/決算之執行、負責單位及審查方式等。
- 第七章 解散 (38-39條)：解散事由 (主管機關之監督及理)、清算之工作程序。
- 第八章 附則 (40-43條)：說明章程效力、不足或抵觸法令時之執行原則、章程修改。

章程應依更新會特性與需求做調整，以符合「都市更新會設立管理及解散辦法」及相關法令為基礎，不須完全依據都市更新作業手冊之章程範本為準。另，如需新增條文時，應考量實際執行之可行性，並保留操作彈性為宜。

貳. 更新會章程條文與常見問題解析

理監事組成說明 依章程範本第10~12、15條說明

基本條款		說明
第十條	<p>本會置理事○人，候補理事○人，並成立理事會。理事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之，並依得票數高低順序明定其候補順序，得票數相同時，以抽籤定之。</p> <p>未來依需要須增加理事人數時，須經會員大會同意。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 理事： 不得少於3人以上；候補理事不超過理事名額1/3理事；若理事名額達10人以上，則得置常務理事 ■ 監事： 至少1人，不得超過理事名額1/3，候補監事1人
第十一條	<p>本會置理事長1人，由理事互選之。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 理事長： 理事間互選；如設有常務則由理事就常務理事中選之
第十二條	<p>有都市更新會設立管理及解散辦法第14條規定之情事者，不得擔任本會之理事或候補理事。</p> <p>被選定為理事或候補理事，而於任職期間有前項所列情事發生者，喪失理事或候補理事之資格。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一. 曾犯組織犯罪防制條例規定之罪，經有罪判決確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾五年。 二. 曾犯詐欺、背信、侵占罪經宣告有期徒刑一年以上之刑確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾二年。 三. 曾犯貪污治罪條例之罪，經判決有罪確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾二年。 四. 受破產之宣告或經法院裁定開始清算程序，尚未復權。 五. 使用票據經拒絕往來尚未期滿。 六. 無行為能力或限制行為能力。 七. 受輔助宣告尚未撤銷。
第十五條	<p>本會理事為無給職，任期3年，連選得連任之。</p> <p>本會理事任期以召開第一次理事會之日起計算。任期屆滿不及改選時，延長其職務至改選理事就任時為止。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 理事任期3年，連選得連任之 ■ 原則上理事為無給職，若各更新會有特別需要，可將理事之薪給納入章程。

貳. 更新會章程條文與常見問題解析

理監事會決議效力 依章程範本第23、29條說明

基本條款		說明						
第二十三條	本會會議分為會員大會及理事會兩種，並 <u>以會員大會為最高權力機關</u> 。	更新會最高權利機構仍為會員大會，理監事會所討論或表決之內容，是為日後向會員大會「提案」之內容，原則上不會直接對住戶的權利發生影響。						
第二十九條	<p>理事會之權責如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、執行會員大會決議。 <u>二、執行章程訂定之事項。</u> <u>三、章程變更之提議。</u> <u>四、預算之編列及決算之製作。</u> <u>五、都市更新事業計畫之研擬及執行。</u> <u>六、權利變換計畫之研擬及執行。</u> 七、設置並管理本會經費、設置會計簿籍及編製會計報表。 八、執行權利變換估價條件及評定方式。 九、聘僱建築、估價方面之專業顧問。 十、工程之發包與驗收。 十一、聘任總幹事及幹事辦理會務及業務。 十二、異議之協調與處理。 十三、其他經會員大會授權之都市更新業務。 <p>前項<u>第2款至第6款事項之決議，應有理事三分之二以上之出席，出席理事超過二分之一之同意</u>；其餘各款事項之決議，應有理事超過二分之一之出席，出席理事超過二分之一之同意。</p>	<p>視決議事項認定理事應到出席率，原則以理事出席67%為宜，以利各項討論事項決議。</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>事項</th> <th>理事決議</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一、七至十三項</td> <td>50%出席，且出席的50%同意</td> </tr> <tr> <td>第二至六項</td> <td>67%出席，且出席的50%同意</td> </tr> </tbody> </table>	事項	理事決議	第一、七至十三項	50%出席，且出席的50%同意	第二至六項	67%出席，且出席的50%同意
事項	理事決議							
第一、七至十三項	50%出席，且出席的50%同意							
第二至六項	67%出席，且出席的50%同意							

貳. 更新會章程條文與常見問題解析

投票、選舉等行使權利 依章程範本第6、10及18條說明

基本條款		說明
第六條	本會以第4條所列都市 <u>更新單元內全體土地及合法建築物所有權人為當然會員</u> 。 但更新後建築物辦理所有權第一次登記公告期滿後，以公告期滿之日土地及建築物登記簿所載之所有權人為會員。	對象以土地及合法建築物所有權人為限，不論同意與否
第十條	本會置理事○人，候補理事○人，並成立理事會。 <u>理事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之，並依得票數高低順序明定其候補順序，得票數相同時，以抽籤定之。</u> 未來依需要須增加理事人數時，須經會員大會同意。	章程內容並未載名投票或選舉方式 得參照「人民團體選舉罷免辦法」擬定之 更新會可以評估選舉方式： 「一人持有多戶」或「一戶多人持有」等情況，對於住戶權益保障因素，在於票數上去設定採計，如「以戶數為持票數」或「以人頭數為持票」等形式去做平衡。
第十八條	本會置監事○人。 <u>監事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之。</u>	

舉例：理事與監事選任方式

如：章程訂定理事為7人，候補理事3人時，會員圈選投票時，最多圈選7名(可少於但不得超過，否則視為廢票)，選票與圈選方式如右示意。

圈選欄	①		①		①	①	①		①	①					
號次欄	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
相片欄	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●				
姓名欄	周○○	林○○	邱○○	邱○○	張○○	柳○○	陳○○	楊○○	廖○○	鄭○○	羅○○				

貳. 更新會章程條文與常見問題解析

以戶計算

		1人3戶	
1 戶 3 人	項目	支持	反對
	支持	1+3	1+0
	反對	0+3	0+0

以人計算

		1人3戶	
1 戶 3 人	項目	支持	反對
	支持	3+1	3+0
	反對	0+1	0+0

註：判斷原則以能「順利推動」會務，「順利計算有效票」完成決議為原則判斷。

參. 更新會運作案例之問題解析

會員大會召開門檻認定

以南機場單元二為例

NOTE

關鍵：
更新會在擬定章程時，針對大會決議之認定，宜保留彈性，並得因應日後法令修正之情況為佳。

疑義：更新會會員大會涉及「都市更新會設立管理及解散辦法」第10條之執行

說明：本單元於106年8月24日成立更新會及訂定章程，當時章程開會門檻依同年「都市更新條例」22條規定，會員大會召集門檻以「出席所有權人數67%、土建面積70%」。

逐於108年5月16日修正公布「都市更新會設立管理及解散辦法」第10條，大會召集門檻為以會員人數超過50%，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過50%出席。故對於後續召集會員大會認定是否得從新從優原則辦理。

解釋：內政部108年7月19日營署更字第1080053914號函

(略以)...本辦法於108年5月16日修正發布施行，其中第10條(以下簡稱本條文)略以，但書修正會員大會有關「訂定及變更章程」等各款事項之決議，應經會員人數並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意後行之，並未限制其同意比率僅得規定1/2。爰此，**個別更新會會員大會於本條文修正後有關變更章程事項之決議，應同時符合本條文及原章程規定；至完成變更章程程序後，自依新章程規定辦理。**

另**尚未完成立案者**，建議貴府妥善告知更新會有關變更章程事項之決議，其同意比率除應符合本條文修正後之但書規定外，更新會得視個案狀況評估有無變更章程之必要後，再行辦理後續事宜，賦予更新會有適當調整章程之彈性。

參. 更新會運作案例之問題解析

定期召開會員大會時程

以南機場單元三為例

NOTE

如有像疫情等無法召集大會之情事，宜先函請主管機關，得視情況辦理展延，以利成立或推動更新。

疑義：有關都市更新會定期召開會員大會時程疑義

說明：本單元於109年1月14日更新會立案，原於110年5月召開會員大會，因武漢肺炎疫情嚴重是否得延後辦理。

解釋：內政部109年4月13日營署更字第1090024962號

(略以)...三、查都市更新會設立管理及解散辦法（以下簡稱本辦法）第4條規定之立法意旨，係在明定都市更新會召開成立大會之期限及未依規定期限成立者，直轄市、縣（市）主管機關得廢止其核准籌組，以避免延宕都市更新事業，**尚非指核准籌組超過6個月內未召開成立大會即應予廢止，而係得由直轄市、縣（市）主管機關自為裁量之。**

四、至有關業經貴府**立案之都市更新會，為因應嚴重特殊傳染性肺炎（武漢肺炎）疫情防治，未能依本辦法第7條及第11條規定，定期召開會員大會並作成議事錄送請貴府備查而需延期辦理者，貴府本可基於主管機關權責督促更新會俟疫情趨緩後，應依本辦法第7條規定召開會議，以利會務推動與防疫工作之執行。**

更新會運作案例之問題解析

更新會運作金費從何而來？

形式一、收取「會費」

- 用途：
 - 一、都市更新會會務運作。
 - 二、為實施都市更新之相關委辦費用。
 - 三、申請都市更新法定程序之相關規費。
 - 四、其他經會員大會同意之用途。

- 會員未在約定期限內繳納會費：

逾期未繳納者，以繳納期限到期日三日後起算，依年利率5%計算延遲利息。

參酌民法第 203 條：應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。

基本條款	說明
<p>第三十四條</p> <p>本會經費來源如下： 一、會費：<u>按個人權利價值比率繳交</u>或<u>每位會員新臺幣〇〇元</u>。 二、政府機關之補助。 三、民間團體及個人之捐助。 四、其他來源。 五、前述各款經費利息。</p>	<p>可依各更新會之情況修改條文。</p>

參. 更新會運作案例之問題解析

更新會運作金費從何而來?

形式二、申請政府「補助款」(1/2)

■ 107年5月18日修正發布 **「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」**

補助對象：都市更新會或申請籌組都市更新會之發起人。

補助次數：同一更新單元以核給一次為限。申請案之更新單元範圍內任一筆土地曾依本辦法獲准補助者，不再核給相同項目之補助；申請案已接受市府以外機關（構）補助者，其補助金額應予扣除。

提高補助：完整街廓或面積在3000平方公尺以上者，各款補助上限各得提高20%。

補助項目	費用	撥款條件
設立都市更新會	80萬元	籌組階段撥付50% (提出50%事業計畫同意書) 核准立案50% (提出立案證明)
都市更新事業計畫或權利變換計畫	各以250萬元為上限，且各不得逾申請總經費1/2	委託專業團隊簽約之事業或權利變換計畫契約20% 事業或權變計畫辦理公開展覽期滿50% 事業或權變計畫核定30%

更新會運作案例之問題解析

更新會運作金費從何而來?

形式二、申請政府「補助款」(2/2)

■ 107年5月18日修正發布「臺北市整建住宅更新規劃設計費補助辦法」

補助對象：依法公告劃定之整建住宅都市更新地區為限，經核准立案之整宅都市更新會。

補助次數：同一申請案已獲市府或相關機關(構)補助者，或由市府提供經費協助辦理者，得不予補助或酌減補助金額。

補助計算：

項目		整合作業補助費	都市更新事業計畫	權利變換計畫
未達100戶者		1,000,000	3,000,000	1,500,000
超過部分，未達300戶者	每戶補助	2,000	10,000	8,000
300戶以上，未達600戶者	每戶補助	1,500	7,500	6,000
600戶以上，每戶另行補助	每戶補助	1,000	5,000	4,000

核撥比例：

項目	初期	委託簽約	事權報核	公開展覽	事權核定
整合費用	全額	--	--	--	--
事業計畫	--	20%	30%	20%	30%
權利變換計畫	--	20%	30%	20%	30%
申辦文件	更新會立案核准函及立案證書	完成委託簽約	向政府申請都市更新事業計畫或都市更新權利變換計畫報核文件	都市更新事業計畫或都市更新權利變換計畫辦理公開展覽函	都市更新事業計畫或都市更新權利變換計畫核定函

更新會運作案例之問題解析

更新會解散或撤銷 依都市更新會設立管理及解散辦法第33條

形式一、經直轄市、縣（市）主管機關依都市更新條例第76條第二項規定撤銷更新核准者

■ 依都市更新條例第76條

前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：

- 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。
- 二、業務廢弛。
- 三、事業及財務有嚴重缺失。

形式二、都市更新事業計畫依都市更新例第78條完成備查程序（即為計畫核定及竣工辦理備查後）

形式三、章程所定解散事由

基本條款		說明
第三十八條	本會因下列原因解散之： 一、經直轄市、縣（市）主管機關依都市更新條例第76條第2項規定撤銷更新核准者。 二、依都市更新條例第78條完成備查程序。 三、其他。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 除前2款為法令明定，不可更動外。 ■ 在不抵觸法令之情況下，各更新會可依個別情況自行訂定第3款以下之解散事由。 ■ 都市更新會之解散，仍須經由會員大會決議通過後始得生效。

參. 更新會運作案例之問題解析

更新會運作重要因素

以執行經驗為例

課題：更新會推動自主更新之困難

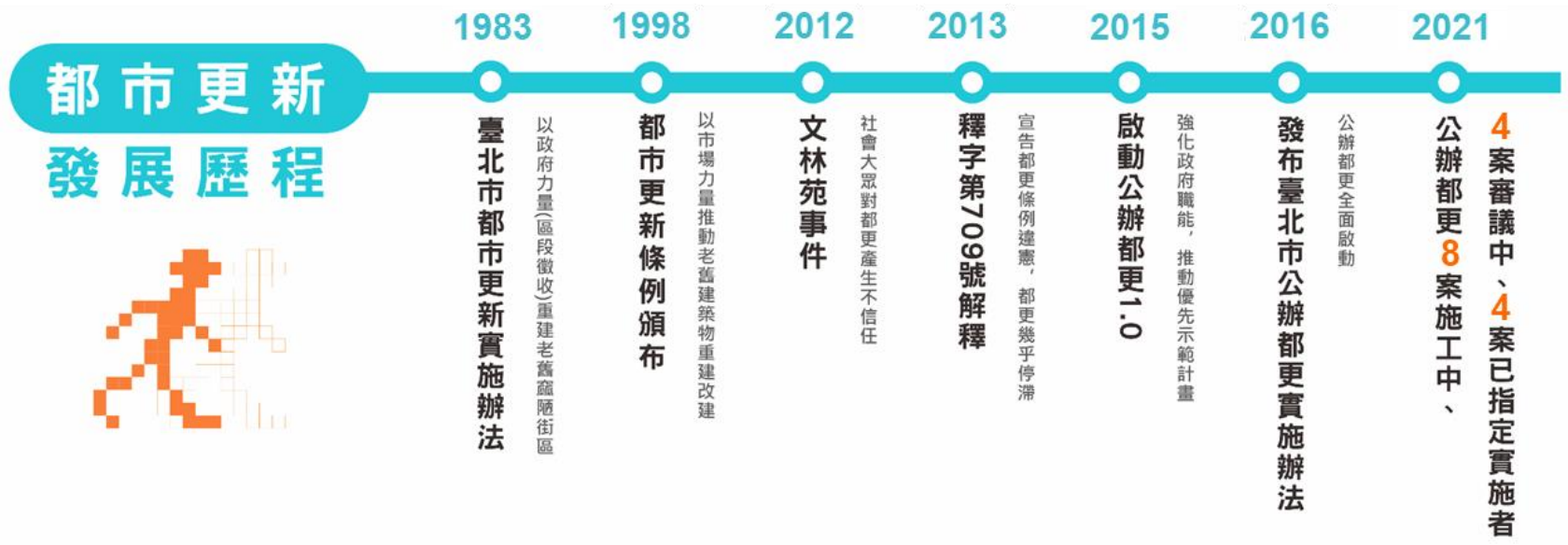
說明：面對更新會執行常面臨幾項問題，除了執行經費及產權等實務面問題外，多數屬於「認知」的因素居多，例如：更新程序複雜住戶無法理解、不知道獎勵的定義與計算、對於估價等專業的質疑、分配計算與計價的爭議、負債疑慮的議題、土地信託借貸的擔憂...等，往往是推動上爭議性問題，再加上如屬老年人口居多的地區，對於要破解認知差異的抗性相對就更高！

因素：

<p>熱心服務</p>  <p>關鍵一</p>	<p>專業</p>  <p>關鍵二</p>	<p>共治</p>  <p>關鍵三</p>	<p>信任</p>  <p>關鍵四</p>
<p>身為會員參與程度，以及了解自己的權利義務，接受各方專業的輔導與協助。</p>	<p>理監事會之專業學習，以及動員住戶能力與其互動性。</p> <p>如： a.會務運作 b.建築規劃 c.估價及財務規劃</p>	<p>建立住戶正確權利變換觀念，以及成敗與共的精神。</p>	<p>住戶、更新會及團隊等，需要建立在信任的基礎上，有利於達成共識。</p>

肆. 公辦都更2.0

為什麼要公辦都更？



公辦都更1.0

- ⚠️ 氣候變遷
- ⚠️ 人口高齡少子化
- ⚠️ 取得住宅成本過高



~「臺北市都市再生學苑」~
110年都市更新重建系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
臺北 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2.0
專案試辦計畫 →



肆. 公辦都更2.0

整體政策



2020 都更革新

- 整建維護策略地區指認
- 策略地區補助上限 **75%**



- **規模** 面積達 **2,000** 平方公尺以上
- **整合** 經公告劃定更新地區
居民更新意願達 **90%**
- **信任** 同意採公開透明之權利變換
依規定申請適當容積獎勵
- **共善** 都更中心擔任實施者進場服務
依法提供經費予都更基金 **2%**

● 依臺北市都市更新建築容積獎勵辦法第2條附表，以申請2%獎勵額度為原則

- 銜接都市計畫、都市設計
- 納入OPEN-GREEN、老屋新用
- 因地制宜推動都市再生

~「臺北市都市再生學苑」~
110年都市更新重建系列講座

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

肆. 公辦都更2.0

公私協力·共創三贏!



- 加速推動公辦都更績效
- 解決公部門人力不足問題
- 基金永續經營

- 解決老舊社區居住安全問題
- 培養居民自主整合觀念
- 擴大居民參與公辦都更管道

- 尋求公會支持有品牌建商投入
- 引入民間資金及技術
- 帶動營建產業發展與就業

~「臺北市都市再生學苑」~
110年都市更新重建系列講座

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

肆. 公辦都更2.0

誰可以參加 公辦都更2.0?

NOTE

■ 適用對象

- 1) 都更條例公告劃定之更新地區，基地面積達2,000平方公尺者為優先適用對象。
- 2) 基地內私有土地及私有合法建築物所有權人達90%以上表達同意參與公辦都更意願。

■ 流程

- 1) 整合階段：簽署九成「都更意願書」，市府委由都更中心免費協助前期評估。
- 2) 評估階段：再有九成住戶提出「確認評估意願書」後，市府進場主導。
- 3) 規劃階段：由市府作為主導者，擬定事業及權利變換計畫。

■ 更新回饋

依臺北市公辦都市更新實施辦法第六條：

- 1) 捐贈樓地板面積設置社會福利設施或其他公益設施
- 2) 捐贈經費予臺北市都市更新基金

1 位於市府公告
公劃更新地區



2 具更新規模



3 更新意願達
90%以上

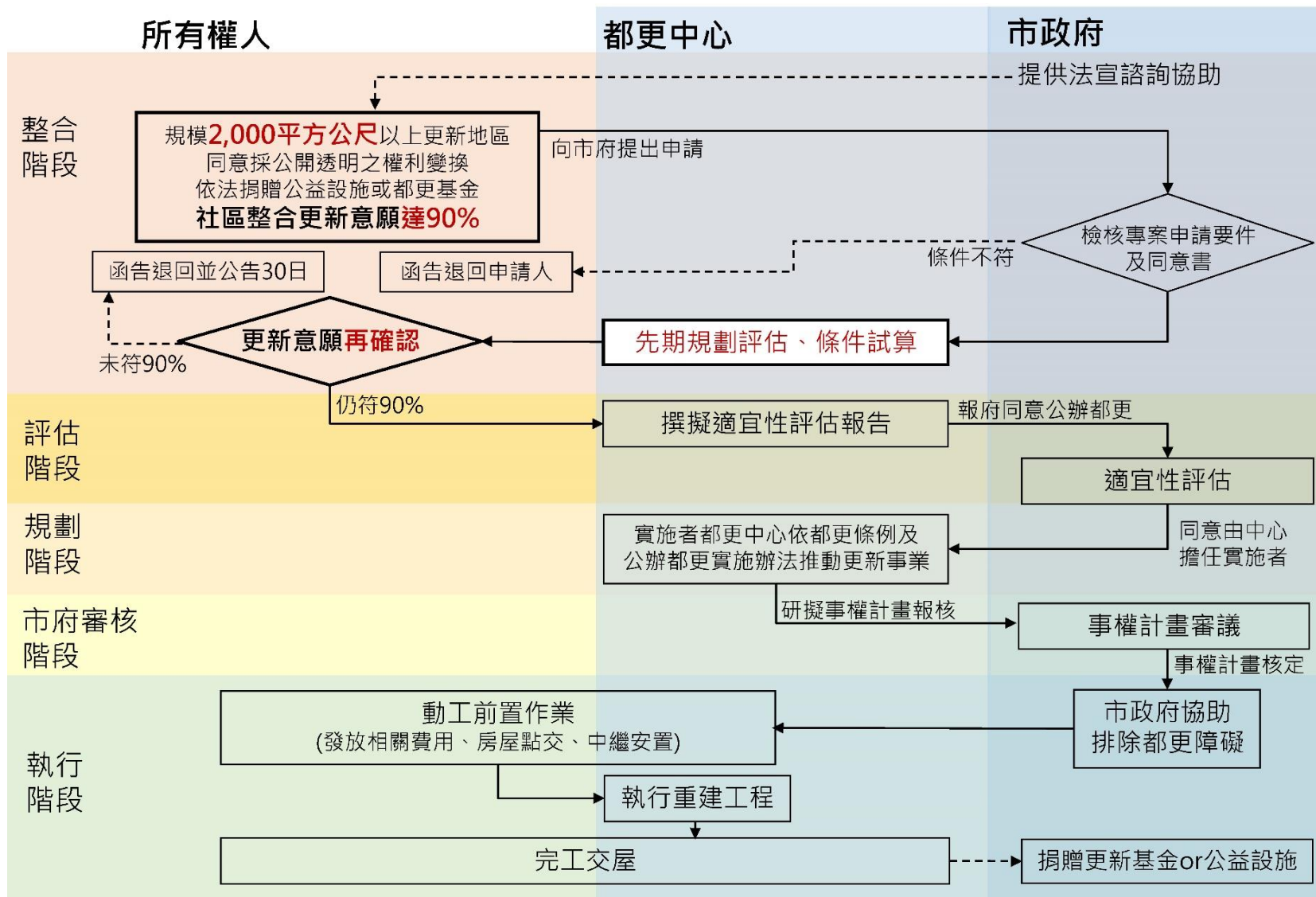


符合以上 3 項

+
同意都更中心
擔任實施者

向 臺 北 市 都 市 更 新 處 申 請

由其中一名所有權人代表，行文至臺北市中山區南京東路3段168號17樓，並檢具「申請意願書」提出申請。



肆. 公辦都更2.0

意願書

■ 啟動公辦關鍵為「自助整合意願書收集達90%」

附件二：申請意願書格式

臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地參與公辦都市更新意願書

本人_____表達有意願以「臺北市公辦都市更新2.0專案試辦計畫」參與「臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地」公辦都市更新案。

參與土地及建物權利範圍：

一、土地與建物

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
建號			

二、戶數與門牌

門牌號碼			
------	--	--	--

立意願書人確認未與申請範圍內辦理更新開發整合中之民間建設公司、建築經理公司、開發公司等潛在實施者簽定同意書或協議書。

立意願書人同意本案由財團法人臺北市都市更新推動中心擔任都市更新實施者，並以權利變換方式實施都市更新事業，並視個案基地條件申請適當容積獎勵。

立意願書人同意本案依臺北市公辦都更實施辦法第6條規定，視本府需求及地區發展特性，於建築基地內，以捐贈樓地板方式設置社會福利設施或其他公益設施；無法捐贈者，則應以提供經費予臺北市都市更新基金替代(依臺北市都市更新建築容積獎勵辦法第2條附表，以申請2%容積獎勵額度為原則)。

立意願書人(本人)： _____ (簽名蓋章) 統一編號： _____ 聯絡地址： _____ 聯絡電話： _____

立意願書人(法定代理人)： _____ (簽名蓋章) 統一編號： _____ 聯絡地址： _____ 聯絡電話： _____

中華民國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：
1. 本意願書僅限於「○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地公辦都市更新案」使用，禁止移作他用。
2. 如立意願書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立意願書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署，並檢附相關證明文件。

填寫：所有權人名字、持有土地、建物及門牌等相關資訊

三項勾選同意：

- ✓ 確認未與相關開發公司(潛在實施者)簽訂同意書或協議書
- ✓ 同意由都更中心擔任實施者，以權利變換方式實施，並視基地條件申請適當容獎。
- ✓ 視政府或地區發展，於基地內以捐贈樓板設置公益設施；無法捐贈者，則以提供經費予北市都更基金(依北市容積獎勵辦法第2條附表，申請2%容積獎勵額度為原則)

請「簽名」與「蓋章」
並填寫：身分證字號、地址與電話

完成

肆. 公辦都更2.0

案件範例：士林區松柏大樓

- 區位：本案位於重慶北路四段以西、通河西街一段以東及重慶北路四段220巷以北所圍街廓之西側範圍。
- 使用分區：第三種住宅區及第第三之二種住宅區
- 面積：本案土地面積約2,176.00m²。
- 權屬：全區為私人所有，約90戶。
- 參與意願：110年3月29日社區已提交9成以上第二階段參與意願書。
- 目前辦理事項：啟動都更作業、研擬事權計畫草案等事宜。



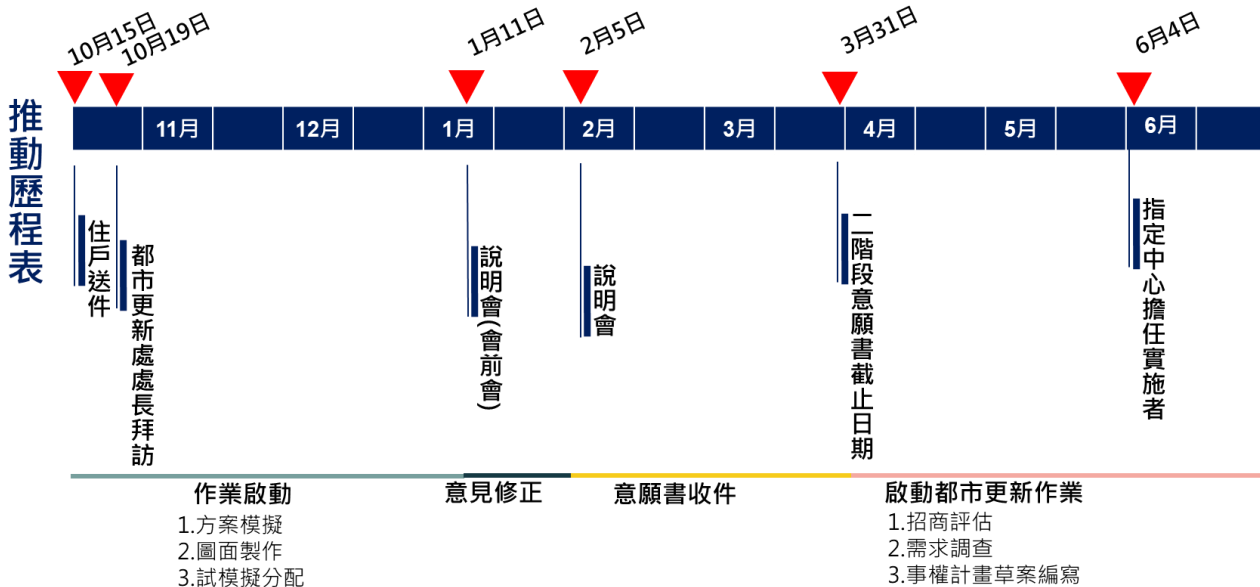
基地位置示意圖



土地使用分區



現況照片



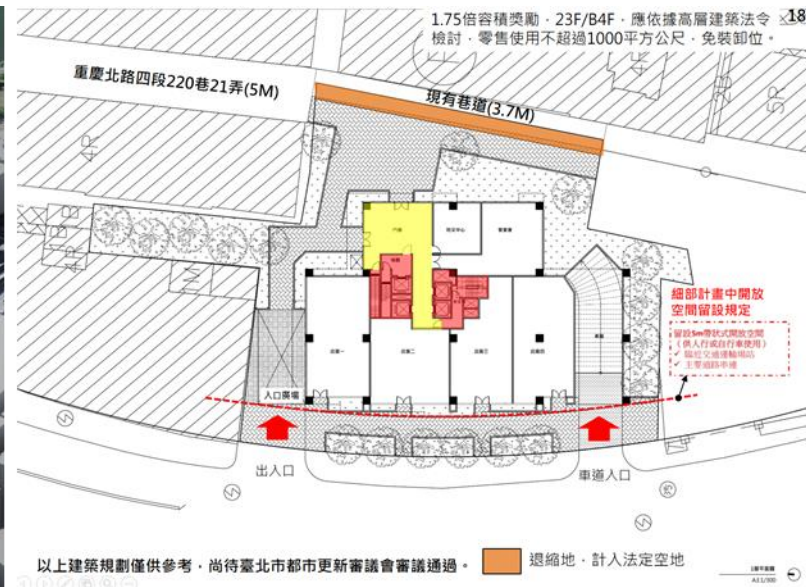
~「臺北市都市再生學苑」~
110年都市更新重建系列講座

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

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

肆. 公辦都更2.0

案件範例：士林區松柏大樓



1. 預計獎勵申請

- 高氬離子獎勵+30%容獎
- 其他土地申請 40%容獎
- 共計申請容積獎勵75.1%

2. 預計興建

- 建物樓層：地下4層、地上23層樓
- 建物構造：鋼筋混凝土造
- 總樓地板面積：23,046.4m²

肆. 公辦都更2.0

更新會 vs 公辦都更2.0

項目	自主更新	公辦2.0
實施者	更新會	政府 / 都更中心
同意比例	同意書達75%得送件申請	第一階段：更新意願書90% 第二階段：評估後意願書90%
執行方式	權利變換	權利變換
整合	住戶自行整合，及籌備前期作業費用委託 相關專業團隊進場執行	「住戶自行整合」達 九成 後 政府提供評估
選屋或建築規劃	由全體住戶決定	由政府決定
營建資金	更新會借款住戶房地擔保 銀行融資	政府出資 / 招商
利潤	由全體住戶分回	需扣除依獎勵值約2%回饋、 風險管理報酬等屬實施者所有部分
風險	營造成本、房市變動	營造成本、房市變動
容積獎勵	1.5倍 (得申請其他獎勵，最高上限2倍)	



~~簡報結束×QA時間~~