

公辦都更2.0及整建維護政策

講 師 | 臺北市都市更新處更新開發科及更新工程科
| 鄭楷婷正工程司及張文瀚股長

中華民國111年 7 月 9 日

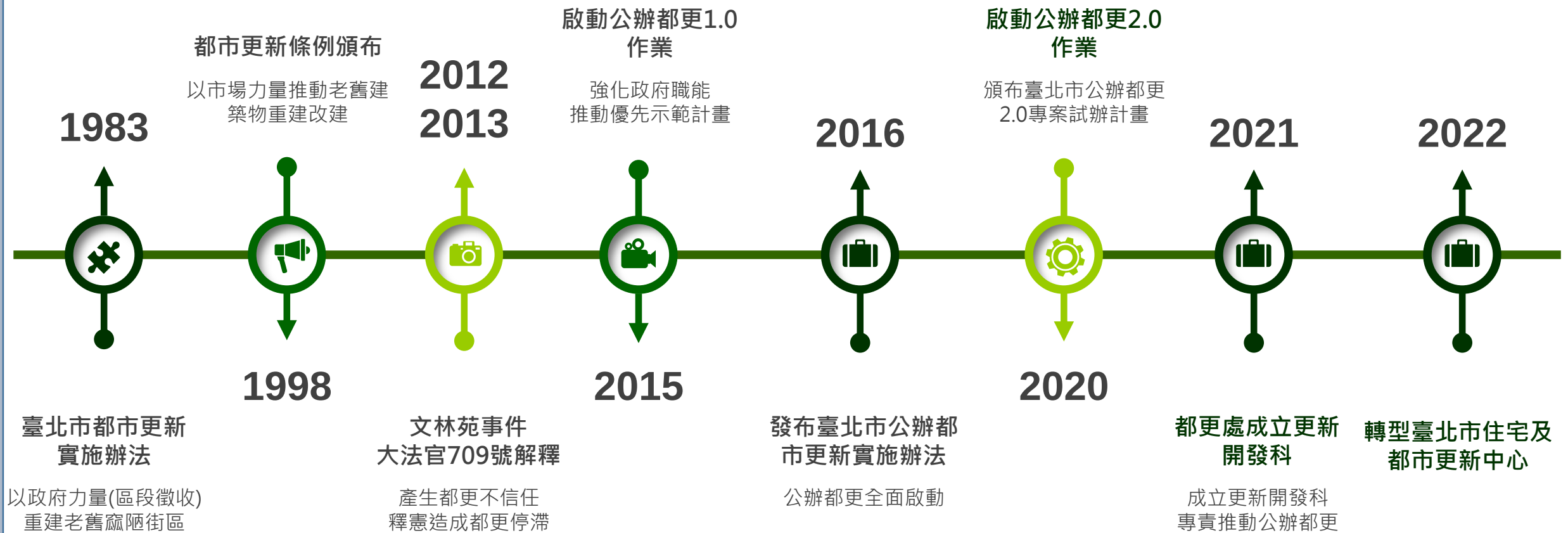
臺北市都市再生學苑 x 111年度都市更新重建系列講座

公辦都市更新2.0專案試辦計畫說明

臺北市都市更新處 | 鄭楷婷正工程司

111年7月9日

公辦都更推動歷程



公辦都更優先推動計畫(公辦都更1.0)

經濟引導型

市府同意其他機關構為
實施者

翻轉都市發展結構，具招商可行性

1. 臺大紹興南街公辦都更案
2. 捷運大直北安段公辦都更案
3. 捷運科技大樓瑞安段公辦都更案
4. 南港轉運站東側商業區公辦都更案
5. 敦南安和公辦都更案
6. 信義三興公辦都更案
7. 忠孝懷生公辦都更案
8. 松山民權東公辦都更案
9. 臺北車站E1/E2街廓公辦都更案
10. 小西街公辦都更案
11. 磚仔窯公辦都更案
12. 臺北郵局公辦都更案

公設充實型

市府自行實施

配合市府政策興建公共及公益設施（社宅、社福、托嬰托老）

13. 華榮市場公辦都更案
14. 延平北路警察宿舍公辦都更案
15. 臺電中心倉庫-電力修護處公辦都更案

弱勢輔導型

市府提供專業協助自行
實施或同意其他機關構
為實施者

協助弱勢，區位條件較佳，具招商可行性，民辦都更財務不可行

16. 蘭州斯文里整宅公辦都更-斯文里三期案
17. 蘭州斯文里整宅公辦都更-斯文里二期案
18. 南機場一二三期整宅公辦都更案



公辦都更2.0專案試辦計畫(公辦都更2.0)



公辦都更2.0計畫109/08/29公告受理
二階段意願比逾90%啟動後續作業程序

	案名
1	松柏大樓
2	水源二、三期整宅
3	中視新都會
4	八號機關用地
5	南機場整宅單元三
6	廣慈社宅西側
7	信維整宅
8	士林海光段
9	坡心市場南側
10	台肥丁

第一階段意願

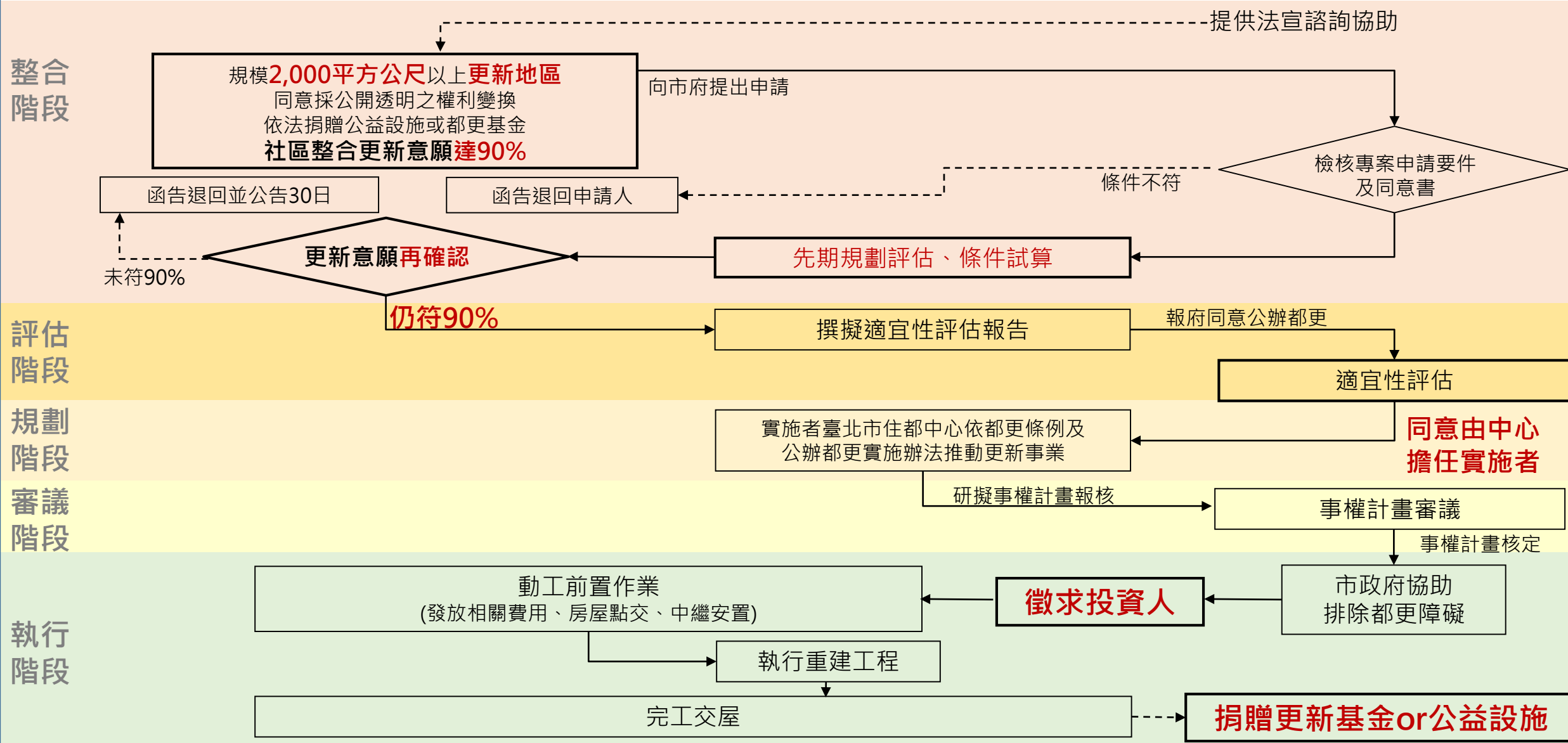
第二階段意願

同意公辦都更及實施者

都更事權計畫報核

徵求投資人

公辦都更2.0專案試辦計畫(公辦都更2.0)



公辦都更2.0重點整理

參與資格

1 位於本府公告
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
向臺北市都市更新處申請

- 由一名所有權人代表
- 行文至南京東路3段168號17樓
- 檢具「申請意願書」提出



公辦都更2.0重點整理



公辦都更2.0優勢

- 政府主導，臺北市住都中心擔任實施者，**行政效率加速**。
- 採用權利變換實施方式，由三家不動產估價師評估，**公平的保障所有人的權益**。
- 所有參與者的權利義務，都載明於事業計畫與權利變換計畫內，並經都市更新審議委員會審查把關，**程序公開、透明**。
- 事業計畫及權利變換計畫核定後，倘有不同意戶者，依都市更新條例第57條規定，落實二次私調與二次公調，如協調不成，則由市府執行代拆機制。

公辦都更2.0重點整理

參與公辦都更2.0義務

- 無論是都市更新或拆除重建皆有成本，公辦都更2.0專案計畫依都市更新條例規定以權利變換方式實施，因此所有權人須依都市更新條例第51至52條規定，**將開發之成本於權利變換時納入共同負擔計算權利價值**。
- 依臺北市公辦都市更新實施辦法第6條規定，公辦都市更新案應視本府需求及地區發展特性，於建築基地內**捐贈社會福利設施或其他公益設施**，無法捐贈者，**應以提供經費予臺北市都市更新基金替代**。



公辦都更2.0重點整理



已經報核/或和實施者簽約的更新案可以申請嗎

- 本專案計畫之**政策目標係針對不具市場性案件、推動困難案件為主**，因此倘申請基地內所有權人**已**與建設公司、建築經理公司、開發公司等潛在實施者**簽定同意書、協議書或契約等文件**，考量申請基地應有市場開發潛力，以及更新案件程序穩定性，本府**不受理其申請**。
- 惟**自主更新會推動之案件**，因不具潛在實施者(即市場開發潛力)，倘**現況已駁回或撤案者不在此限**。

公辦都更2.0重點整理

臺北市住都中心完成規劃方案後，所有權人無法取得第二階段意願門檻時，該如何處理

- 本府受理所有權人申請後，將交由臺北市住都中心進行先期規劃評估及條件試算，並**依現行法規下爭取適宜之容積獎勵**完成初步規劃結果，**辦理方案說明會供所有權人確認意願**。
- 倘所有權人**參與意願未達90%**，考量申請基地所有權人已具備高度更新意願與共識，**本府將函退申請，並公告30日**，以吸引民間實施者進場協助推動。
- 倘經所有權人重新整合符合意願門檻時，得再依規定提出申請。



公辦都更2.0重點整理



民辦都更和公辦都更2.0的差別

項目	民辦都更	公辦都更2.0
實施方式	更新會/民間實施者	同意北市住都中心 擔任實施者
選定原則	民間自行申請	兩階段申請評估
執行流程 公開透明	△	V
提供公益設施 或回饋金	依需求申請	V
同意比例 (皆不計入公有地)	1.公劃地區75% 2.非公劃地區80%	兩階段「意願」比例90%

自助人助都更快車

本市首件公辦都更2.0 / 松柏大樓公辦都更案



公辦都更2.0

引導居民自行凝聚公辦都市更新的意願與共識達90%（自助）
使社區具備推動都市更新的量能後，市府始辦理公辦都更（人助）

松柏大樓公辦都更案

A 土地權屬：(公有：0%、私有：100%，93戶)

B 基本資料：基地面積2,176m²

C 辦理歷程：

期程	事項
109/08/29	公辦都更2.0試辦計畫公告
109/10/15	所有權人整合逾9成提送申請
110/03/29	完成第二階段參與意願調查
110/06/04	同意北市住都中心擔任實施者
110/10/14、19	召開自辦公聽會
110/10/15-11/15	選配作業期間
110/12/02	海砂屋公告列管
110/12/23	報核事業暨權利變換計畫
111/2/10-03/11	公開展覽
111/5/4	公辦都更專案審查會議
111/下半年	預計啟動籌備招商相關作業



第一階段意願

第二階段意願

同意公辦都更及實施者

都更事權計畫報核

徵求投資人

超前佈署高齡少子化問題

住宿型長照中心共生共存 / 水源二三期整宅公辦都更案



公辦都更2.0

引導居民自行凝聚公辦都市更新的意願與共識達90%（自助）
使社區具備推動都市更新的量能後，市府始辦理公辦都更（人助）

水源二三期整宅公辦都更案

A 土地權屬：(公有：1.26%，私有：98.74%，460戶：469人)

B 基本資料：基地面積10,541m²

C 辦理歷程：

期程	事項
109/08/29	公辦都更2.0試辦計畫公告
110/02	公辦都更2.0意願調查
110/03	完成意願調查
110/06/08	同意北市住都中心擔任實施者
110/11/26	公告劃定策略性地區
110/12/11	召開自辦公聽會
110/12/13-01/04	選配作業期間
111/01/27	報核事業暨權利變換計畫
111/5/28-06/30	公開展覽
111/第3季	預計辦理專案審查會議



第一階段意願

第二階段意願

同意公辦都更及實施者

都更事權計畫報核

徵求投資人

南機場一期2、3棟(單元三)公辦都更案



南機場單元三公辦都更案

A 土地權屬：(公有：19.66%、私有：80.34%、160戶)

B 基本資料：基地面積3,898m²

C 辦理歷程：

期程	事項
109/08/29	公辦都更2.0試辦計畫公告
110/02-04	公辦都更2.0意願調查
110/12/31	完成第二階段參與意願調查
111/01/26	同意都更中心擔任實施者
111/06/09	召開自辦公聽會
111/06/13~07/12	選配作業期間
111下半年	預計事權計畫報核



公辦都更2.0意願書



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)：(簽名並蓋章) 統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話：

立意願書人(法定代理人)：(簽名並蓋章) 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。

公辦都更2.0專案
試辦計畫意願書

僅調查公辦都更意願
尚未有建築及財務規劃

範圍內未有潛在實施者
進行整合並取得同意書

依公辦都更實施辦法
規定捐贈公益設施
或都更基金等

意願書
禁止其他用途

都市更新諮詢服務



15人以上連署
法令說明會
申請表



15人簽名連署申請，由專業講師到社區為大家解說



都更法令諮詢專線
02-27815696分機3093

簡報結束 X QA時間