

臺北市公辦都市更新實施辦法 總說明(105.3.22)

- 一、都市更新條例自八十七年十一月十一日施行迄今已近二十年，期間都市更新案多由民間主導開發，面臨自劃更新單元面積小、缺乏公益性及計畫指導，反觀最急需辦理更新之弱勢整宅、海砂屋等災損建物缺乏協助，主管機關主導都市更新案件亦不多見，為使都市更新引導都市發展，政府角色應基於公共利益、公共安全及緊急危難由被動受理民辦更新事業審議，轉為主動投入更新規劃及開發，引導全市各區之更新發展，以達到大規模都市再生效果。
- 二、有鑑於都市更新計畫係都市計畫之一環，亦屬地方自治事項，並考量現行都市更新條例對於公辦都市更新更推動相關規範較為缺乏，僅於都市更新條例第九條第一項前段規定：「經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得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」，尚無其他規範可資援用，經本府參酌過往經驗及本府現行辦理公開徵求實施者之程序，歸納公辦都市更新應踐行之程序及相關法規規範不足之處，並依據地方制度法第十八條第六款及第二十七條第一項規定，訂定臺北市公辦都市更新實施辦法，作為本府辦理公辦都市更新之依據及操作流程之指導。
- 三、茲將本辦法就現行法上公辦都市更新程序有所不足應予規範之處提出下列規範內容：
 - （一）有鑑於民辦都市更新缺乏計畫指導及提供地區公共設施，故公辦都市更新案件應由主管機關擬定更新計畫，明定基地應提供之公共設施調整及補充、整體環境規劃構想、公

益性或服務性設施，以提高都市更新案件之公益性，並在選定實施者前，讓都市更新案具明確性。

- (二) 明定公辦都市更新應建立公開估價基準並對外公告，且每年定期檢討並公告之，作為後續實施者及範圍內利害關係人參與更新事業之參考。
- (三) 為鼓勵實施者將更新事業計畫及權利變換計畫併案辦理，特明定併案辦理者得由主管機關優先審議。
- (四) 為協助都市更新事業計畫業經主管機關核定在案，且已取得建照及拆除執照而有推動窒礙難行之民辦更新案，明定本市都市更新及爭議處理審議會得成立專案小組，透過協調及評估機制，作為本府執行都市更新條例第三十六條之參考，俾加速都市更新之推動。

四、 本辦法共計十九條，逐條重點說明如下：

- (一) 第一條明定本辦法之目的。
- (二) 第二條明定本辦法之主管機關。
- (三) 第三條明定公辦都市更新之定義。
- (四) 第四條明定公辦都市更新案適宜性評估應辦事項。
- (五) 第五條明定選定為公辦都市更新案之評估項目
- (六) 第六條明定公辦都市更新案之都市更新計畫程序。
- (七) 第七條明定公辦都市更新案之都市更新計畫應表明事項。
- (八) 第八條明定公辦都市更新案件實施主體之選定時點。
- (九) 第九條明定公辦都市更新案之都市更新事業計畫及權利變換計畫併案辦理之審議程序。
- (十) 第十條明定公辦都市更新案所需費用支出項目。

- (十一) 第十一條明定公辦都市更新案經費支出項目分擔方式。
- (十二) 第十二條明定為利公辦都市更新案推動，本府得取得更新前房地之規定及資金來源。
- (十三) 第十三條明定公辦都市更新公開之估價方式。
- (十四) 第十四條明定公辦都市更新相關資訊公告方式，以求公開透明。
- (十五) 第十五條明定已報核之民辦都市更新事業計畫案如遇窒礙難行時，得申請主管機關公辦都市更新之要件。
- (十六) 第十六條明定明定公辦都市更新案主管機關得優先提供中繼住宅安置土地及建築物所有權人，以利都市更新案之進行。
- (十七) 第十七條明定本辦法針對災損建物，主管機關得提供相關技術諮詢及行政指導。
- (十八) 第十八條明定本市都市更新及爭議處理審議會得成立專案小組，協助已取得建照及拆除執照而有推動窒礙難行之民辦更新案，評估及協調都市更新條例第三十六條事宜，俾加速都市更新之推動。
- (十九) 第十九條明定本辦法之施行日期。

臺北市公辦都市更新實施辦法條文

- 第一條 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。
- 第二條 本辦法主管機關為本府都市發展局(以下簡稱都發局)。
- 第三條 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)第九條規定方式辦理者。
- 第四條 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：
- 一 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。
 - 二 地區範圍內公有土地面積超過五百平方公尺或占該地區總面積達百分之五十以上者。
 - 三 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。
 - 四 本府八十九年及九十一年劃定更新地區範圍內實質環境窳陋之整建住宅地區。
 - 五 土地面積達二千平方公尺或集合住宅之戶數達一百戶以上，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三分之二以上者。
 - 六 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氣離子混凝土建築物、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。

七 其他經本府指定辦理更新之地區。

第五條 前條評估項目如下：

一 基礎資料調查。

二 更新地區範圍適宜性。

三 更新地區及更新後建築物規劃構想。

四 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。

五 財務計畫。

六 居民意願調查。

七 安置計畫規劃構想。

第六條 依第四條規定選定之公辦都更案，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。

前二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。

第七條 前條都市更新計畫應視實際需要，包含下列事項：

一 更新地區範圍。

二 基本目標與策略。

三 實質再發展。

四 劃定更新單元或其劃定基準。

五 地區現況(產權調查、土地使用、道路系統等)。

六 土地使用計畫及整體環境規劃構想。

七 事業及財務計畫。

八 地區性之公共設施用地及提供之公益性或服務性設

施。

九 居民參與更新意願調查。

十 其他。

第八條 依第四條規定選定之公辦都更案，其劃定之更新地區或都市更新計畫公告實施後，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。

第九條 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。

第十條 公辦都更案支出經費項目如下：

一 重建費用：包括拆除工程（建築物拆除費）、新建工程營建費用及其他必要費用。

二 公共設施費用：包括協助公共設施開闢、協助附近有建築物整建、維護所需相關經費及其他必要費用。

三 都市更新規劃費用。

四 不動產估價費用。

五 更新前測量費用（含技師簽證費用）。

六 土地改良物拆遷補償及安置費用。

七 地籍整理費用。

八 貸款利息。

九 印花稅。

十 營業稅。

十一 人事行政管理費用。

十二 營建工程管理費。

十三 銷售管理費。

十四 風險管理費。

十五 信託管理費。

十六 都市計畫變更負擔費用。

十七 其他有關費用。

第十一條 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三十一條第一項規定取得之土地、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。

第十二條 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。

第十三條 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，應明定依第一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。

第十四條 都發局應以社區工作室、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。

第十五條 依本條例第十條或第十一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，檢具達本條例第二十二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。

第十六條 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。

第十七條 第四條第六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。

第十八條 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三十六條規定之執行，製作評估報告，作為本府執行參考依據。

第十九條 本辦法自發布日施行。