

臺北市都市再生之願景與行動

臺北市都市更新處 林崇傑

1

- 臺北市推動都市更新歷程與機制
- 臺北市推動都市更新成果
- 現況都市更新發展檢討及改進策略
- 今後的工作方向

2

□ 臺北市推動都市更新歷程與機制

3

■ 推動都市更新歷程



八德路饒河街口更新案



大龍段更新案



原台北工專北側更新案

- 民國70年代-以公共工程建設辦理都市更新計畫
 - 完成「柳鄉社區」、「大龍段地區」、「八德路饒河街口附近地區」及「原台北工專北側地區」等計畫
 - 實施面積：共4.28公頃，共興建567戶
 - 計畫經費：共25.3億
 - 政府開闢計畫道路，引導地主合建更新
 - 協助地主找尋投資者進行更新
- 民國80年代-以容積獎勵方式誘導民間投資更新
 - 民國82年增列「獎勵私人及團體興辦都市更新建設事業」專章，誘導民間投資興辦都市更新事業
 - 推動地區再發展及特定專用區計畫
 - 擬定「臺北市都市更新計畫案」
- 民國90年代-研擬促進民間參與都市更新相關法令
 - 內政部於民國87年公告「都市更新條例」及相關子法作為促進民間參與都市更新之法源依據，本府並在民國90年及94年7月28日完成修正「臺北市都市更新自治條例」，奠定重要的里程碑
 - 加速推動都市更新方案（整合市府資源全面推動）
 - 93.3.3成立都市更新處（更新企劃、事業及工程科）

4

■ 健全都市更新推動機制

□ 研修本市都市更新相關法令

- 94年7月28日-修正「臺北市都市更新自治條例」
- 94年8月2日-修正臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例（市政會議審議通過）
- 94年8月24日-訂定「臺北市都市更新整建維護實施辦法」
- 94年8月25日-訂定「臺北市協助民間推動都市更新事業補助辦法」
- 94年9月1日-訂定「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」
- 94年9月1日-訂定「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」公告實施
- 95年6月13日-修正「臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例」
- 95年12月1日-修正公布「臺北市都市更新自治條例第12條」。
- 96年11月9日-公告「臺北市政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第三十六條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定」。
- 96年11月14日-修正公布「臺北市都市更新單元之規劃設計獎勵容積評定標準」。
- 97年配合中央法令（都市更新條例及相關子法刻修正中）修正，廣續進行本市都市更新自治條例修編工作。

5

■ 健全都市更新推動機制

□ 都市更新條例對臺北市推動更新之影響

多數決強制參與	解決少數經合理協調仍無法整合之障礙
建立權利變換制度	雖多數決強制參與，但同時也保障少數權利關係人之權益，共促合理再開發
公有土地強制參與	解決公有土地無法配合參與更新之問題使公私土地順利整合開發
容積獎勵	給予考量周邊環境調和，配合更新時程獎勵，安置舊違章，綠建築等獎勵
稅賦減免	包括地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅贈與稅、營利事業所得稅等減免，降低更新成本
土地信託制度	可以擴大更新範圍，並發展有效及專業之都市更新經營管理方式
不動產證券化	可以使更新資金容易籌措，並提供小額投資人參與及分享都市更新之利益
審議程序簡化	都市計畫得事後配合辦理變更，縮短開發時程

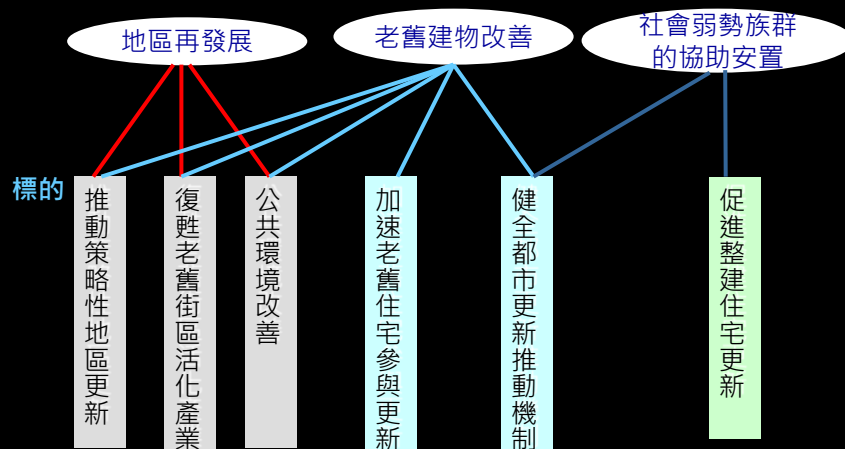
6

□ 臺北市推動都市更新成果

7

■ 臺北市都市更新政策目標與策略

目標 「翻轉軸線、西東並舉、重現風華」、
「更新窳陋、改善家居、再生優質」！



8

■ 推動策略性地區更新

□ 大同區整體更新計畫

1. 北大同更新區都市更新計畫

規劃「北大同更新區」藍圖。並以廟、學、宮為發展核心(大龍峒文化園區)構築文化園區之雛型

2. 孔廟歷史城區觀光再生計畫

整合孔廟歷史城區的豐富觀光資源，發揮圓山國際花卉博覽會場地的媒介功能，擴大至臺北市著名國際觀光景點為延伸區的觀光效益

3. 大稻埕歷史風貌特定專用區

運用容積移轉機制保存迪化街區及兼顧所有權人權利，提供街區更新或整建誘因，目前已核准267件容積移轉案件

4. 舉辦振興地方產業活動

協助大同區保生文化祭、風華再現系列活動，輔助特色商圈行銷，復甦老舊街區



北大同更新區-大龍峒文化園區計畫



9

■ 大龍峒公車調度站興建中繼住宅計畫

配合整體住宅政策及搭配現有出租國宅資源統籌調配，提供予災損建物、早期整建住策及老舊出租國宅等更新重建階段住戶安置使用。



10

■ 公共環境改善

□ 大稻埕碼頭河岸空間改善計畫

- 提高河岸資源使用，增加優質水域開放空間
- 提昇地區公共環境品質，形塑臺北市民親水休憩空間
- 塑造吸引力觀光遊憩據點，促進大稻埕地區再發展



■ 促進整建住宅更新

- 本府於98.06.16核定吳興街2期更新事業計畫及權利變換計畫
- 基隆路整宅實施者擬訂B基地更新權利變換計畫，A基地成立更新會
- 水源路2、3期已擬具更新事業計畫，尚未核定實施
- 水源路4、5期95.05.22核准成立更新會
- 斯文里2、3期刻重新委託專業顧問協助擬訂更新事業計畫及權利變換計畫



吳興街2期更新前後



基隆路整宅更新前



南機場整宅更新前後



斯文里整宅更新前後

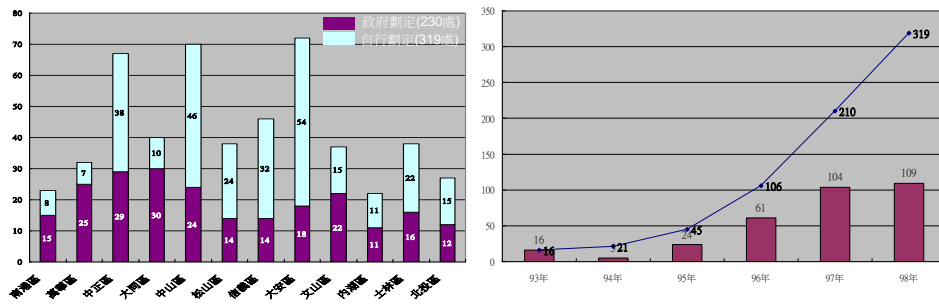


水源路2、3期更新後

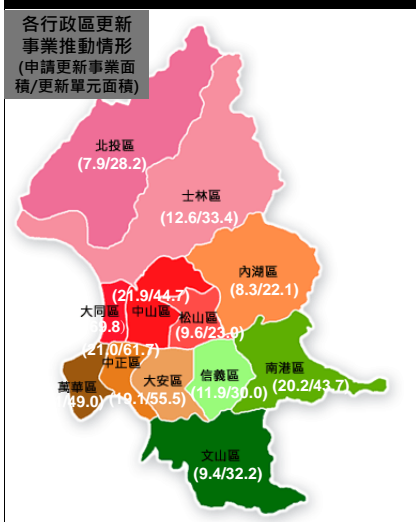
■加速老舊住宅更新

□劃定更新地區(單元)辦理情形

- 公劃更新地區：本府依都市更新條例第5、6、7條及併都市計畫公告劃定之應實施都市更新地區，合計230處(402.22公頃)
- 自劃更新單元：依都市更新條例第11條由土地及合法建築物所有權人請自行劃定更新單元，截至98年12月31日止民間申請劃定更新單元案件共計公告劃定332處(面積93.20公頃)
- 公告劃定更新地區(單元)總計562處，主要集中於大安區、中山區、中正區



□更新事業辦理情形：更新重建案



- 申請都市更新案件中，事業概要核准365案，以中正區、南港區及大安區為主。
 - 更新事業計畫送經本市都市更新及爭議處理審議會審議案件共105件，審議通過98件。
 - 更新事業計畫核定90案，已開工48案，已完工19案
- 98年更新事業核定案件已大幅增加20案，申請案量較97年亦成長1.5倍
 - 98年度審議通過率由34%提升至90%，審議時效提升22%
 - 商業及辦公室市場少有新增加供給，臺北市作為全國經貿發展之主領城市，與面對全球化之競爭，商辦空間之未來需求仍應予以重視

□ 更新重建案更新事業辦理成效

以累計核定實施90案(至98年底止)分析

項 目	效 益
◆安置現住戶	合法建築物4,274戶·違章建築戶1,056戶
◆更新後戶數	12,306戶
◆增加停車位	汽車16,787部·機車28,338部
◆留設公益設施	4,000.85m ² (文康設施3處·遊憩設施1處·社區活動中心1處·社區安全設施1處)
◆協助開闢計畫道路(含土地及工程費用)	18,637m ² ·路長2,529公尺·為市庫節省9.46億元
◆留設人行步道	51,153m ² ·路長10,062公尺
◆都市更新實施費用	1,224.48億
◆創造不動產價值	2,460.82億



17

更新重建案例-友座建設(原內湖庄役場)

住宅社區更新結合古蹟修復

■ 歷史背景

- 更新單元內早期興建磚造或加強磚造樓房·年久失修
- 市定古蹟「內湖區公民會館」建物維修條件不佳·屋況老化情況加速
- 湖濱里及相鄰各里之區民活動中心空間不足·無法提供良好服務

■ 更新效益

- 修建恢復古蹟歷史原貌·結合古蹟歷史教育功能·提供市民文化活動使用場所
- 改善窳陋及老舊居住環境·增加空地及綠化植栽·提供優質居住空間
- 興建多功能區民活動中心及修繕公民會館·結合古蹟·文化及服務性商業設施·建設機能化社區單元



更新單元現況



更新後模擬圖

□ 更新事業辦理情形：整建維護案

年度	申請案件數 (件)	核准補助案件數 (件)	核准補助金額 (元)
95	15	7	52.642萬
96	7	7	206.6733萬
97	5	4	24萬
98	57	22	1.4億
合計	84	40	1.4283億

- 自95至97年以來，都市更新以整建維護方式推動平均每年9件，實際完成申領補助平均每年6案，佔申請案67%，每年平均核撥補助金額94.44萬元。數量與補助規模都屬小規模。
- 於98年修法將補助額度提高後，申請案件提高至57件，與97年相較，成長逾10倍。
- 具體改善原來推動整建維護的方式、申請程序、補助對象等，以提昇對都市整體的景觀改善效果

整建維護申請案例-光復大樓

- 原為工業大樓，民國91年3月31日地震發生，導致外牆、磁磚等裝飾物剝離掉落
- 自91年4月19日起，經由管委會努力，於93年7月定案，歷經八個多月，於94年7月完工
- 本案更新後產生之效益具體反應於租金水準上，約增加近3成

光復南路
光復大樓
八德路四段



整建維護申請案例-中央住商辦公大樓(推動作業中)

- 本案位於忠孝西路及中山北路交叉口，近臺北火車站、新光三越、行政院與監察院
- 現況老舊、招牌與外掛式冷氣凌亂，拉皮後將重新規劃現有招牌位置，成為嶄新的住商辦公大樓



□ 現況都市更新發展檢討及改進策略

面對過去的檢討

現況都市更新問題檢討-都市更新重建

■更新重建

民間辦理更新的五個困境

- ◆民間更新專業人力的不足夠
- ◆市民對更新基本認知的不清楚
- ◆投資業者與各別住戶間權利協議的不透明
- ◆投資業者在風險負擔與時間成本上的不確定
- ◆住戶對開發業者的不信任

➢如何縮短民間辦理更新所需花費的冗長時間

➢如何提升都市更新行政部門審議作業之效益與品質

23

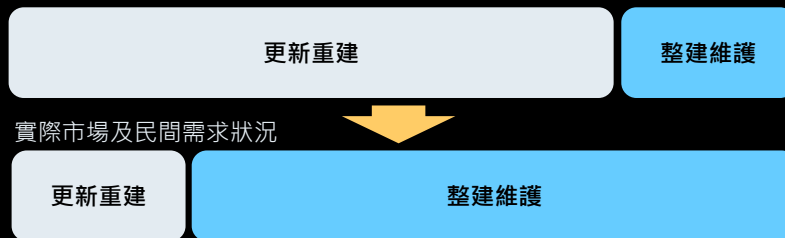
面對過去的檢討

現況都市更新問題檢討-都市更新整建維護

■整建維護

- ◆調整都市更新重建、整建、維護的工作取向

更新條例下的都市更新



- ◆專業不足
- ◆認知差距
- ◆適切誘因
- ◆政策誘導
- 如何擴大申請案件數量
- 如何加速申請合應案之完成率

24

■ 我們採取的對策

25

我們採取的對策

改革的方向

1. 更新工作發展面向的開展

- ◆ 更新改建的運作模式檢討
從消極的行政協助調整為積極的介入與輔導
- ◆ 整建維護的強化與推動
從窳陋建物整修的補助發展成整體環境品質提升的協助
- ◆ 重點建設開發地區的推動
直接主導都市既成地區的公共環境改造
- ◆ 都市歷史地區的保存活化
具保存價值歷史地區之歷史風貌再現與產業活化
都市公共空間的改善與社區公共環境營造
- ◆ 創意活動與創意產業的導入
協調與促成企業界投入建築基地或更新地區之都市創意活動

26

改革的方向

2. 尋求民間資源的合作與協助

- ◆ 都市更新審議協檢制度的研擬
透過協檢制度解決人力不足問題並提高審議效能
- ◆ 大專院校建教合作的行動
結合學校資源，讓學術研究共同參與實務運作
- ◆ 建築基地更新前的活化利用
更新前基地之綠美化與都市活動導入
- ◆ 更新溝通平台的建立
更新早期支援與專業諮詢平台：成立專業輔導團、協商專業公會提供諮詢服務
開發溝通平台：與建商、不動產估價師、建築師等公會建立定期溝通平台
更新資訊平台：更新事業與權利變換資訊的透明化
市場資訊、專業人才及實施者履歷的開放參考

□ 今後的工作方向

解決更新問題的積極改進措施
全面性的都市更新協助
朝向都市再生邁進的行動方案

解決更新問題的積極改進措施

- 積極進行法令修訂作業
- 研訂本市更新行政規則
- 建置協助民間相關行政指導

29

解決更新問題的積極改進措施

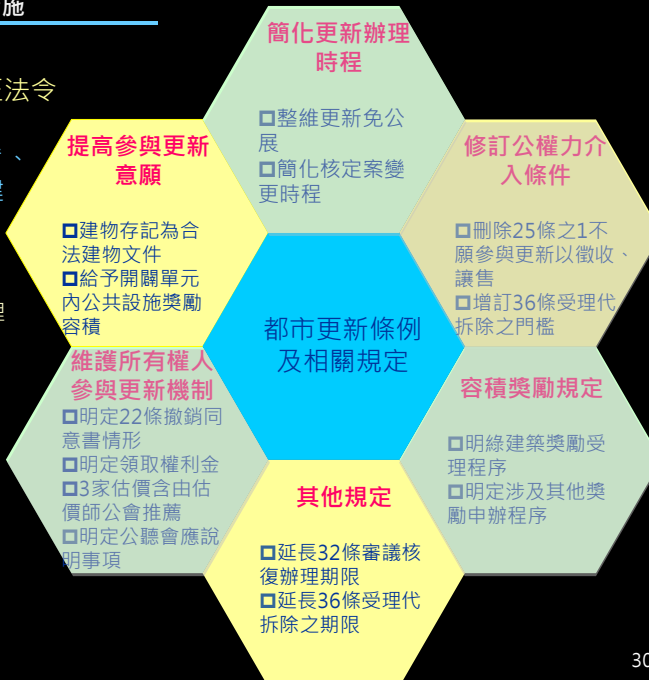
積極進行法令修訂作業

■ 適時向中央建議修正法令

□ 法令規定未具完備、窒礙難行等疑議建議修法

□ 中央參採結果:

- ✓ 都更條例-明定32條受理期限不含行政作業時間
- ✓ 都更條例-延長36條第1次受理時間為一年
- ✓ 施行細則-增加存記為合法建物證明文件
- ✓ 容獎辦法-單元內或週邊協助開闢公共設施給予獎勵



30

解決更新問題的積極改進措施

積極進行法令修訂作業

■修正臺北市都市更新自治條例

□修正重點

◆配合中央法令修正,據以修正有關容積獎勵等規定

- 提高環境調和獎勵容積、增加綠建築獎勵容積、留設騎樓獎勵及依基地條件給予不同獎勵額度(如整合面積大小,給予差別獎勵容積)等

◆明定環境敏感地區及空地過大基地不受理更新申請

- 保護區、農業區、住二山坡限區、適用臺市山開發要點地區

◆簡化自行劃定更新申請程序

- 申請自劃單元符合劃定基準,經審核通過後,即於6個月內擬具事業概要或更新事業計畫報核
- 免除過去擬具更新計畫、送都委會審議及公告程序

◆加速民間推動都市更新事業時間

- 修訂於更新事業計畫核定實施日起2年內取得建造執照

◆增加「老舊建物先行拆除等」(△F7)獎勵容積

- 鼓勵老舊建築拆除綠美化或再利用獎勵,積極改善都市景觀

31

解決更新問題的積極改進措施

積極進行法令修訂作業

■修正臺北市都市更新整建維護實施辦法(98.04.07)

□修正重點

◆提高補助額度,增加申辦意願

- 一般地區補助總經費之45%為限,策略地區者補助額度以75%為限

◆加速受核准補助案辦理後續更新程序

- 明定公告劃定整建或維護更新地區之日起3個月內申請報核
- 訂定逾期未報核得撤銷其補助,並得申請展期一次

申請條件	1.市府登記有案之公寓大廈管理委員會 2.依法成立之股份有限公司 3.其他團體或專業機構	
補助項目	1.規劃設計類:整建或維護都市更新事業計畫之規劃設計經費 2.更新工程類:整建或維護更新工程之實施經費	
補助額度	1.以不逾核准補助項目總經費1/3為原則 2.經審議會審議通過,並經主管機關核定者,得酌予提高至不逾核准補助項目總經費1/2為原則	
修法後		
補助額度	策略地區(政府指定地區)	一般地區(民間自行申請地區)
	1.上限提高至75% 2.申請人後續有採購行為,並符合政府採購法第4條規定者,應依政府採購法相關規定辦理	上限提高至45%

32

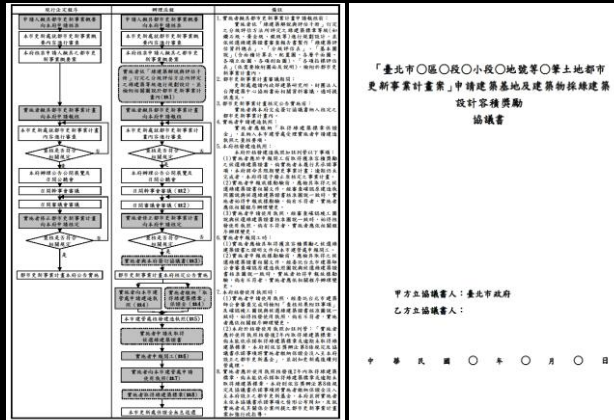
解決更新問題的積極改進措施

研訂本市更新行政規則

■落實中央規定執行機制

□發布都市更新案實施者申請「建築基地及建築物採綠建築設計」獎勵容積之辦理程序- 98年10月27日公告實施

- ◆研訂都市更新案申請綠建築獎勵容積辦理程序
- ◆審議過程邀請綠建築審查中心與會討論
- ◆制訂協議書範本供實施者參考



解決更新問題的積極改進措施

研訂本市更新行政規則

■落實中央規定執行機制

□修正發布「臺北市政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第36條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定」 98年8月31日公告實施

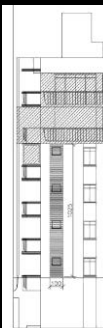
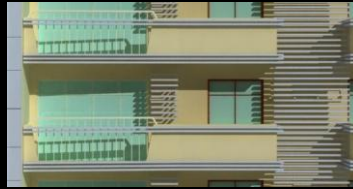
- ◆研訂本府受理申請案各階段標準作業流程
- ◆研訂過應召開2次協調會, 得再續為協商
 - 更新單元範圍內代拆戶占總戶數10%以下且戶數5戶以下。
 - 至少鄰接一條30公尺以上計畫道路, 且面積達5000平方公尺以上或更新前總戶數達100戶以上時, 代拆戶占總戶數15%以下且戶數15戶以下。
 - 公辦更新案或自組更新會推動之整宅更新案, 經簽報本府列入專案處理。

解決更新問題的積極改進措施

研訂本市更新行政規則

■訂定本市政府受理都市更新整建維護案件處理原則

- ◆建置受理整維申請案建立公平、客觀標準
- ◆優先補助標準條件
 - 位於公告當年度整維地區
 - 具高度可視性-臨接20公尺道路、1公頃公園等
 - 承諾鐵窗等違章建築全部進行拆除及整理
 - 總戶數20戶以上規模，依成立管委員會
 - 納入綠色環境施工，使用綠色工法或材料等
 - 為改善市容政策指定應辦理
- ◆違建未拆除但配合整體規劃，免予查報或拍照列管
 - 非屬大型違建、列入本府專案處理或有危害公共安全等
 - 依原材質、規模修繕，且無新建、增建、改建或加層、加高擴大



解決更新問題的積極改進措施

建置協助民間相關行政指導

■建立相關本市都市更新事業審議機制

□修訂94年10月12日公告實施之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用」

■修訂精神

- ◆因94年10月12日公告實施迄今已達4年之久，須配合修正
- ◆配合相關法令規定、行政規費檢討，調整現行費用
- ◆彙整歷年審議會委員及幹關意見調整目前實務作業之落差
- ◆檢討實務執行問題，供業者及民眾民依循

□修訂都市更96年7月8日公告實施之更新事業(重建區段)建築物工程造價基準

■修訂精神

- ◆因應工程物料、造價之市場行情波動與新工法新材料之生產
- ◆檢討現行營建工程物料行情修訂造價基準內容
- ◆檢討相關規定修訂造價基準內容
- ◆彙整相關之新建材新工法檢討造價基準內容
- ◆檢討歷次審議會關於造價基準議題後，配合修訂

解決更新問題的積極改進措施

建置協助民間相關行政指導

■研擬更新事業作業參考範本

□都市更新權利變換估價Q&A - 98年12月30日發布

- ◆彙整權利變換相關疑義及應注意事項
- ◆提供所有權人了解都市更新權利變換估價流程及基本概念

□都市更新事業申請人(或實施者)辦公聽會說明及注意事項 - 98年11月25日實施

- ◆提供都市更新案申請人辦公聽會之作業準則
- ◆落實所有權人參與更新過程目標，提供所有權人足夠資訊

□臺北市都市更新審議委員會歷次會議通案重要審議原則 - 98年9月11日實施

- ◆彙整歷年審議會審議各項獎勵容積之審議原則
- ◆提供申請人研擬計畫參考

37

解決更新問題的積極改進措施

建置協助民間相關行政指導

■提供民間協助及行政檢討

- 編印簡易都市更新操作手冊，便於市民瞭解都市更新基本知識
 - 98年7月24日製作完成「申辦都市更新總說明」光碟送各公會、區公所刻編製簡易版「都市更新市民手冊」
 - 98年12月31日製作完成簡易版「都市更新市民手冊」
- 成立都市更新專業輔導團體，提供專業諮詢與初期輔導作業
 - 已辦理205場公聽會(含自辦及公辦)、78場法令說明會，計約2000人次
 - 目前提出申請以萬華區、大同區及大安區為主
- 促成實施者履歷資料開放市民參考
- 核定之都市更新案實施者及規劃單位資料上網提供市民參考及下載
- 更新事業資訊公開化
 - 分別於98年9月4日、98年10月19日發文責成申請人應建置網展，達成資訊透明
 - 於98年7月27日將核定之都市更新案實施者及規劃單位資料上網提供市民參考及下載，目前有77案已完成網站設置事宜
- 尋求民間資源的合作與協助：更新溝通平台的建立
 - 更新早期支援與專業諮詢平台：專業輔導團的成立，與專業公會的諮詢服務
 - 開發溝通平台：與建商公會、不動產估價師公會、建築師公會等公會的定期溝通
 - 更新資訊平臺：更新事業與權利變換資訊的公開、透明，與市場資訊、專業人才及實施者履歷的開放提供參考
- 研擬建立都市更新協檢制度
- 續行研修都市更新相關法令，明確各項作業細節
- 舉辦都市更新市民講座與都市更新專業培訓課程

38

全面性的都市更新協助

39

全面性的都市更新協助

- 增加四、五層樓建築辦理都市更新誘因
- 健全民間辦理更新的行政支持
 - 建立更新事業資訊平台
 - 確定更新條例36條行政介入之執行模式，適時適法介入協助民間更新的促成
 - 成立專業輔導團提供市民協助
 - 尋求專業公會、學會協助更新專業諮詢
 - 舉辦更新市民講座與更新專業培訓課程
- 重點建設開發地區的推動
 - 直接主導都市既成地區的公共環境改造
- 都市公共空間的改善與社區公共環境營造
 - 協助老舊社區從整體環境著手，促使城市空間安全且友善
- 擴大推動整建維護工作
 - 法令檢討-推廣執行新修訂的整建維護辦法，並適時檢討以擴大工作成效
 - 成立專業輔導團協助辦理

40

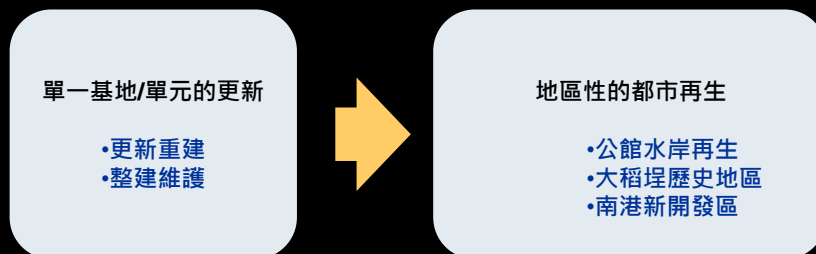
朝向都市再生邁進的行動方案

41

朝向都市再生邁進的行動方案

地區性的都市再生

- 拓展都市更新的工作面向
- ◆ 回歸都市更新條例定義的廣義目標
促進都市土地有計畫之再開發，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益



42

朝向都市再生邁進的行動方案

地區性的都市再生

■公館水岸再生

為活化公館自來水園區及週邊土地，配合鄰近公館商圈特色，並結合部分私以規劃具有特色之商店街及住商大樓，串聯自來水園區與公館商圈之動線，以都市更新方式進行地區改造



43

朝向都市再生邁進的行動方案

地區性的都市再生

■大稻埕歷史地區

街區風貌整備後，後續街區軟體面之產業再生、文創及行銷之推動



44

朝向都市再生邁進的行動方案

地區性的都市再生

■南港地區再開發

規劃南港新生廊道

透過國際交流，提出南港都市再生願景與行動計畫，提供工業區再生的新可能性



45

朝向都市再生邁進的行動方案

地域特色的形象定位與發展

■剝皮寮老街再現

整修重現明清時期尺度宜人的商店街，在喧囂的車水馬龍之外，以鄉土教學與文創基地角色，傳播臺北豐富的歷史故事，提供都市多元活動使用空間



46

朝向都市再生邁進的行動方案

都市針灸術的地域活化：公私有土地改建前綠化使用

- 公私有土地改建前綠化使用-鼓勵閒置建物以「窳陋建物變空地、空地綠美化」方式，進行環境更新啟動都市改造

◆ 華山地區行三基地



47

朝向都市再生邁進的行動方案

都市針灸術的地域活化：公私有土地改建前綠化使用

◆ 羅斯福路三段49號

舉辦「百人接力傳瓦情·老屋舊料再利用」活動，廣邀市民參與，參與老屋舊料回收再利用，共同迎接生態節能的臺北城



48

朝向都市再生邁進的行動方案

都市針灸術的地域活化：公私有土地改建前綠化使用

◆ 羅斯福路三段44號

延續「百人接力傳瓦片·老屋舊料再利用」活動，利用建築拆除後，由市民朋友用雙手傳遞保留下來的舊瓦片，再利用於花園綠石的材料，以及運用廢棄建築材料回收再利用，象徵著老屋的歷史與舊料不斷地傳承下去



49

都市再生行動的目標

創造「城市美感」價值

營造「經濟活化」效益

提升「城市競爭力」

50

結語

都市更新應該帶來市民生活品質的改善，也為社區未來帶來新的希望

51

我們有一個簡單的願景 讓這城市因為都市再生而

近悅遠來

52



讓 **都市再生** 開啟水岸、人文、科技台北城的新扉頁