

# Urban Regeneration

## 臺北縣都市更新推動策略

臺北縣政府 城鄉發展局  
更新事業科 黃科長秀源

99.5.28.



# 簡報大綱



- 臺北縣都市更新推動願景
- 臺北縣都市更新推動架構
- 臺北縣都市更新推動機制
- 臺北縣更新後續推動策略

# 1

## 臺北縣都市更新 推動願景



# 臺北縣都市更新推動願景

## 住宅概況

- 住宅戶數約**138.4**萬戶
- **30**年以上住宅約**28.5**萬戶
- 住宅空間**83%** 分佈十縣轄市（包含淡水）

新北市

創意·綠能·宜居·樂活

推動老舊住宅更新  
提高居住環境品質

## 發展潛能

- 人口眾多：人口384萬人(佔台灣總人口1/6)
- 移居大縣：年平均成長3.5萬人  
(102年突破400萬人)
- 縣府推動多元建設，開啟城市改造運動
- 藍綠特色資源豐富，提供城市發展能量
- 台北縣升格新北市，實質環境隨之提昇



# 臺北縣都市更新推動願景

整體規劃再生 創意建築設計

人行步道串接 綠色運輸便利



綠帶形塑美化 綠能建築永續

消防安全提升 窳陋建物再造

# 2

## 臺北縣都市更新 推動架構



# 臺北縣都市更新推動架構

## 政府策略推動經營

- 大規模整體規劃
- 結構性機能調整
- 策略性招商開發

整體的……

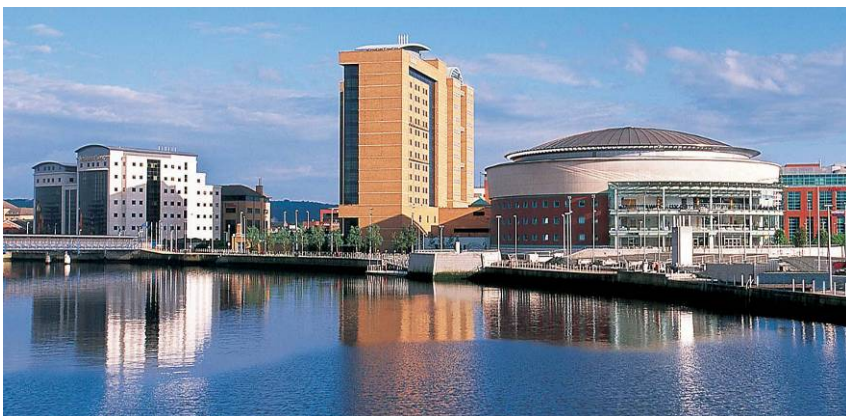


## 受理民間個案審議

- 健全審議機制
- 簡化審議程序
- 提昇審議品質

個案的……

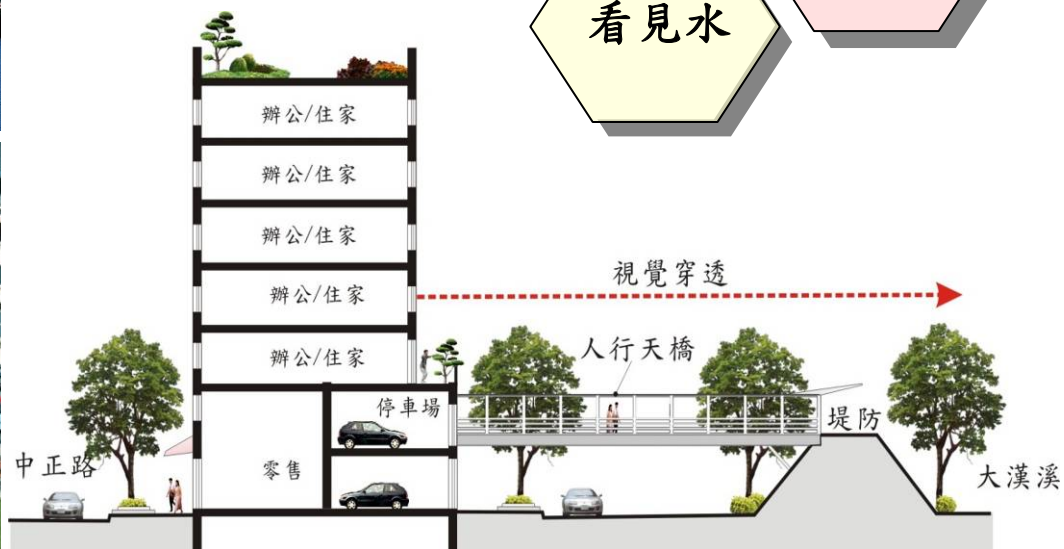
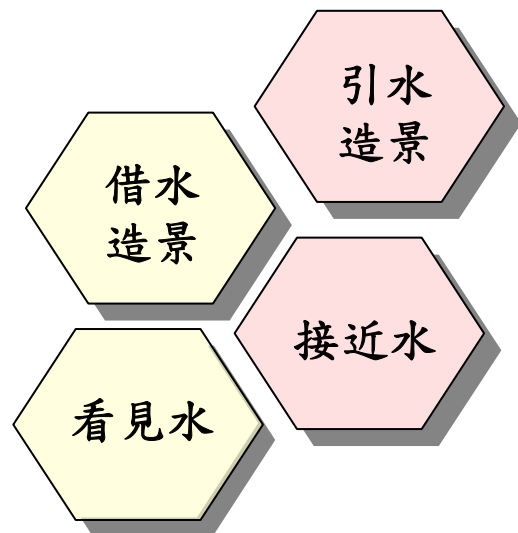




# 再生水岸之巔、共築大河之縣

「親水住宅，河岸翻轉」

推動水岸週邊地區更新與再生，構築親水環境，共同成就大河之縣願景







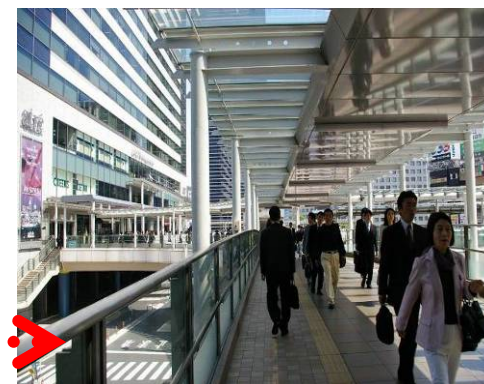
## 導向TOD發展、擴大建設效益

大眾運輸導向(TOD)發展理念

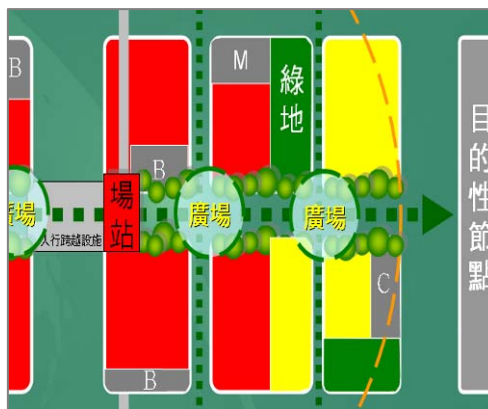
- ⇒ 鼓勵搭乘大眾運輸、抑制私人運具使用，土地混合使用，建物退縮並留設更多的行人空間...
- ⇒ 重新調整都市機能，建構捷運生活圈，擴大捷運建設的波及效果

### ➤ 捷運沿線更新

- 捷運中和線沿線
- 捷運三重蘆洲線
- 捷運板土線沿線
- 汐止火車站週邊



▲捷運週邊人行系統規劃設置



# 政府策略推動經營

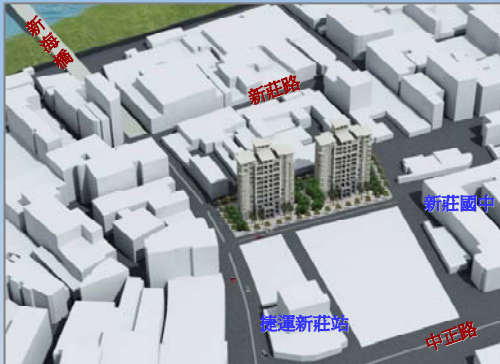
啓動策略招商  
推動公辦更新

公辦更新  
推動步驟



縣有地為主

新莊大觀街  
面積  
0.85Ha



新店機一  
面積  
1.39Ha



政策或示範地區

新店榮工  
面積  
6Ha



大陳義胞  
面積  
10Ha



# 政府策略推動經營

## ● 辦理14處策略地區再生規劃

- 永和大陳義胞
- 板橋浮州榮工
- 新店機一園區
- 新店榮工週邊
- 新莊頭前庄、先嗇宮站
- 新莊輔大站
- 中港大排週邊
- 中港大排週邊
- 新店瑠公圳週邊
- 鶯歌火車站週邊
- 捷運中和線沿線
- 捷運三重蘆洲線
- 捷運板土線沿線
- 汐止火車站週邊

水岸再生

公共建設周邊

工業區轉型

捷運沿線

# 簡政便民 推動四化

## 圖件標準化

- 都市更新相關計畫書範本製作及審議注意事項

效益

減少退補件機率。

## 獎勵明確化 / 定額化

- 修訂臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準
- 臺北縣都市更新整建維護補助要點
- 臺北縣協助民間推動都市更新補助要點

效益

讓民眾儘早確定獎勵額度，期望有助整合，提高辦理時效，加速都市更新。

## 審議快速化

- 都市更新與都市設計聯席審議
- 臺北縣都市更新審議原則
- 臺北縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則
- 臺北縣公有土地納入都市更新檢核原則
- 修訂臺北縣都市更新單元劃定基準

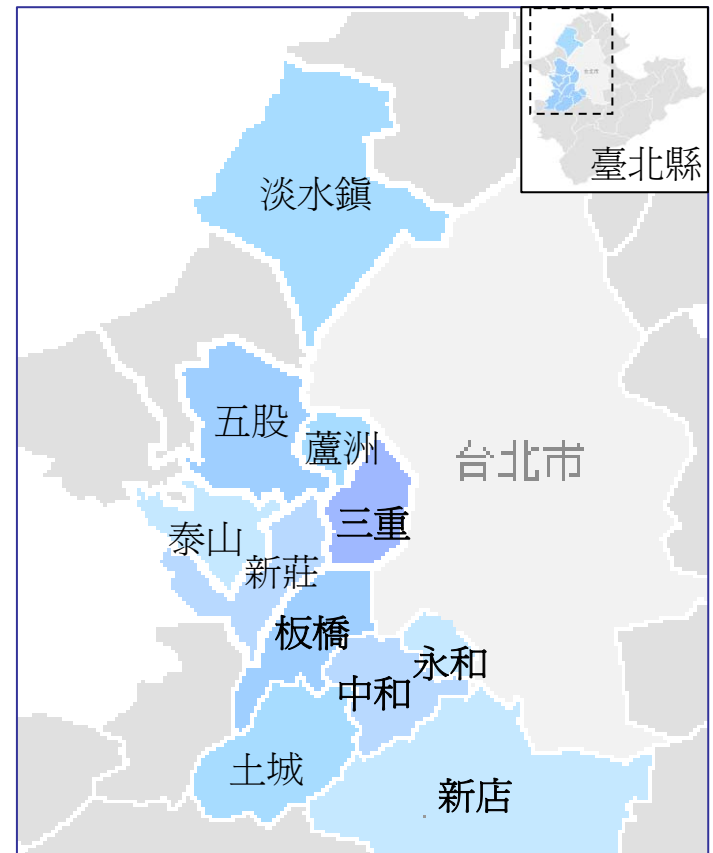
效益

簡化更新審議程序，加速都市更新。

# 更新個案審議成果

轄區	受理民間案件	已發布實施
板橋	32	10
新店	27	1
永和	13	1
三重	12	-
中和	11	1
新莊	5	3
淡水	3	1
土城	2	2
五股	1	-
蘆洲	1	-
泰山	1	-
合計	<b>108</b>	<b>19</b>

- 分布:人口密集地區  
區位條件佳地區  
房價較高地區



# 3

## 臺北縣都市更新 推動機制

- step 1 事業概要
- step 2 事業計畫
- step 3 權利變換計畫



# 都市更新條例及相關子法

## 中央法規

- 都市更新條例
- 都市更新條例施行細則
- 都市更新權利變換實施辦法
- 都市更新團體設立管理及解散辦法
- 都市更新建築容積獎勵辦法
- 都市計畫容積移轉實施辦法
- 都市更新事業範圍內國有地處理原則

...

## 臺北縣自治法規

- 臺北縣都市更新單元劃定基準
- 臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準
- 臺北縣都市更新審議原則
- 臺北縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則
- 臺北縣都市更新整建維護補助要點

...



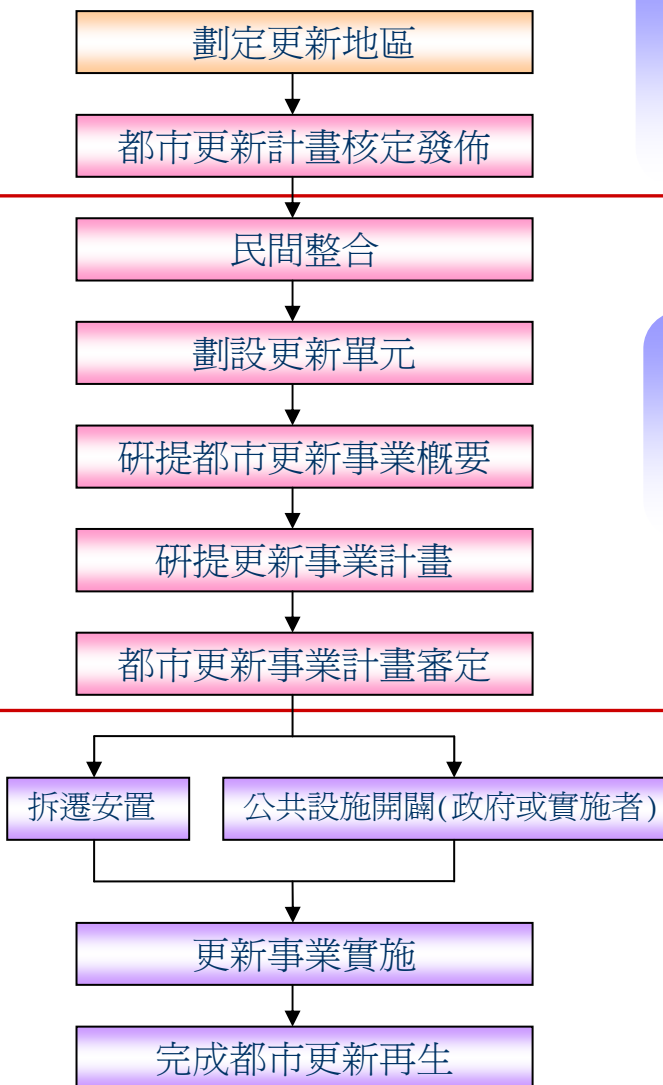
# 都市更新辦理流程步驟

## 長期推動更新事業 實施流程

更新  
規劃

更新  
事業

實施  
更新  
事業



政府策略  
推動經營

受理民間  
個案審議

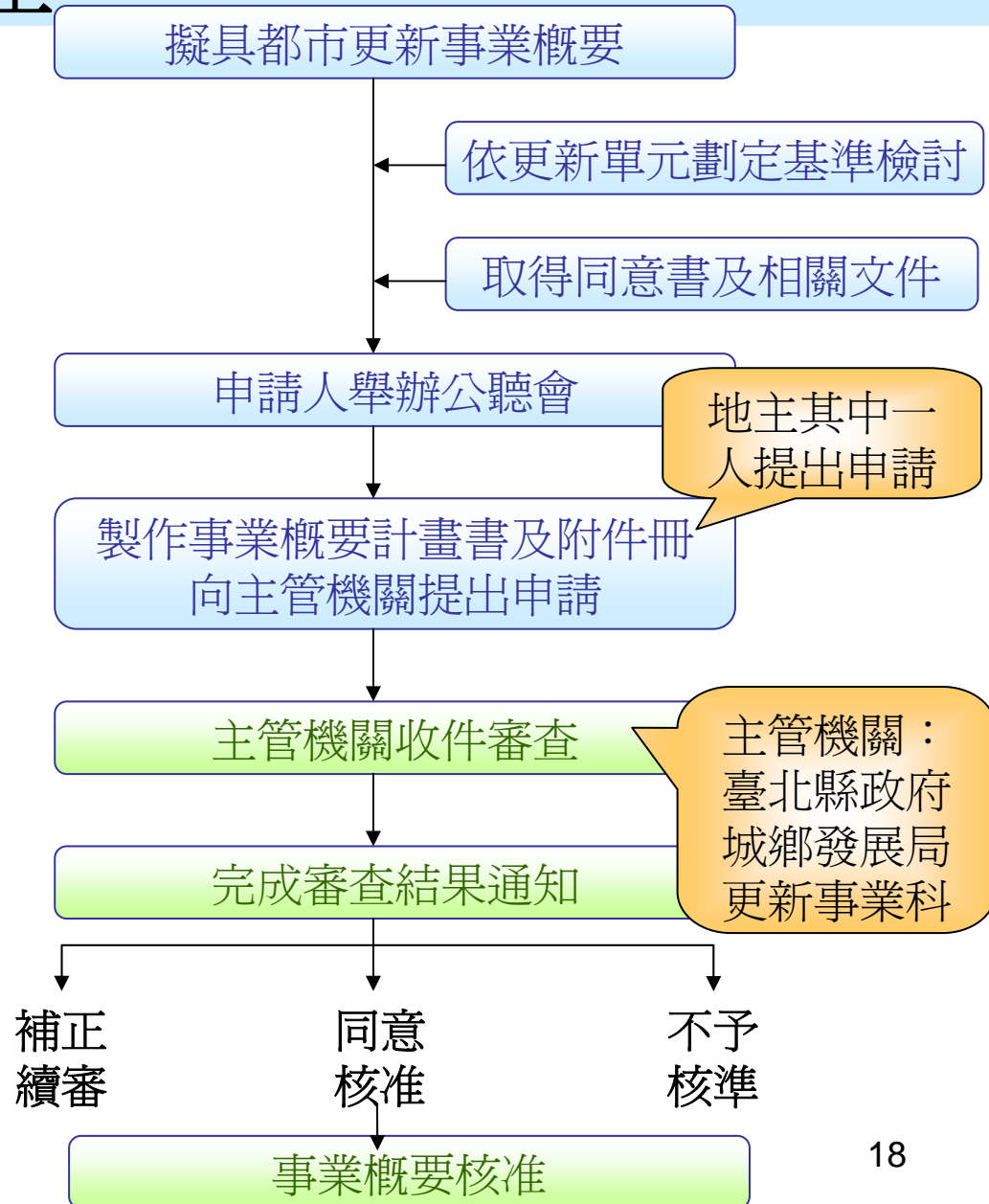
# 事業概要流程

## 目的

- 確認更新單元範圍
- 提出未來發展構想
- 初步徵詢居民意見

## 申請概要核准 要件!

- 依更新單元劃定基準檢核
- 研擬事業概要說明書
- 取得1/10以上同意書
- 舉辦公聽會



# 更新單元劃定基準

## ● 基地臨路情形及面積限制

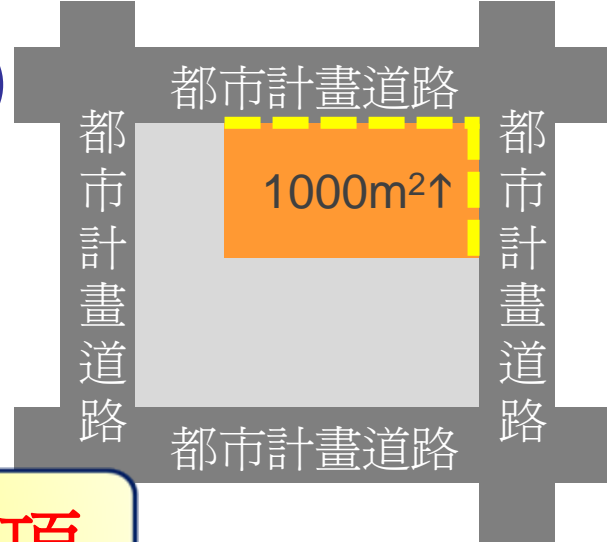
更新單元劃定

更新單元臨路情形

1

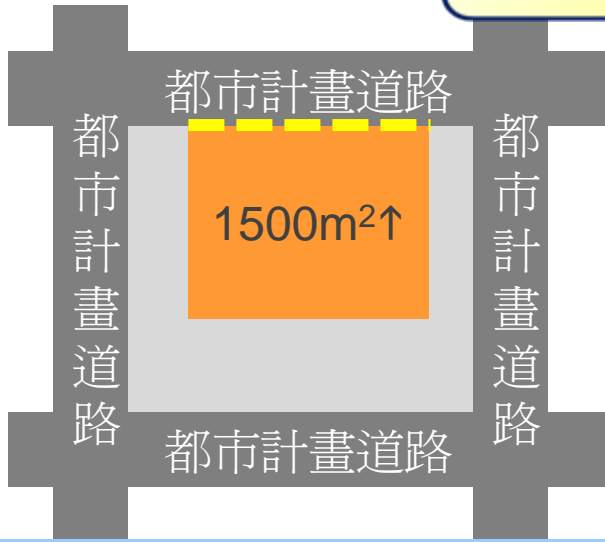


3

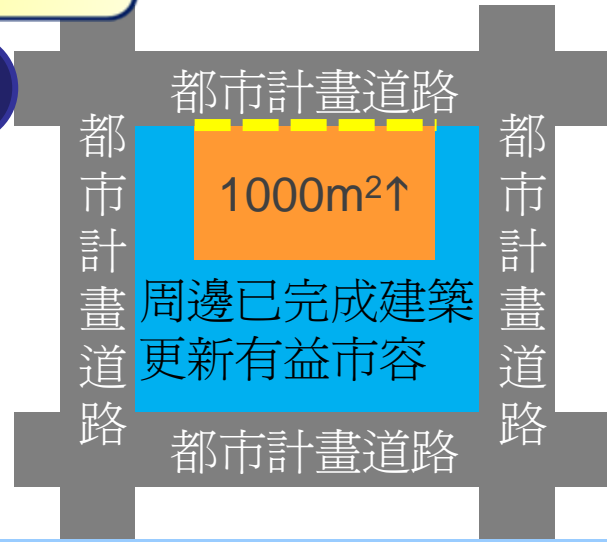


符合其中一項

2



4



# 地區環境指標

- 重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標三項以上



項次	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指標
一	擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造及石造建築物之樓地板面積比例達二分之一以上。
二	擬申請之更新單元內建築物窳陋老舊年期達三十年以上其樓地板面積比例達二分之一以上者。
三	擬申請之更新單元內無電梯設備之集合住宅其棟數比例達二分之一以上。
四	擬申請之更新單元內現有停車位數量低於法定停車位之棟數比例達二分之一以上。
五	擬申請之更新單元範圍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。
六	擬申請之更新單元內現有巷道彎曲或寬度小於四公尺，有礙救災作業進行者。
七	擬申請之更新單元內有內政部及本縣指定之古蹟、都市計畫劃定或本府指定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。
八	擬申請之更新單元內計畫道路及公園、綠地、廣場未開闢完成者。
九	擬申請之更新單元位於下列地區之一者： <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口三百公尺範圍內。</li> <li>(二) 位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達0.5公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。</li> <li>(三) 位於面積達一千平方公尺以上之廣場一百公尺範圍內。</li> <li>(四) 位於本府認定之更新策略地區範圍內。</li> </ul>
十	擬申請之更新單元面積在三千平方公尺以上，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者。



# 自行劃設更新單元之完整性?

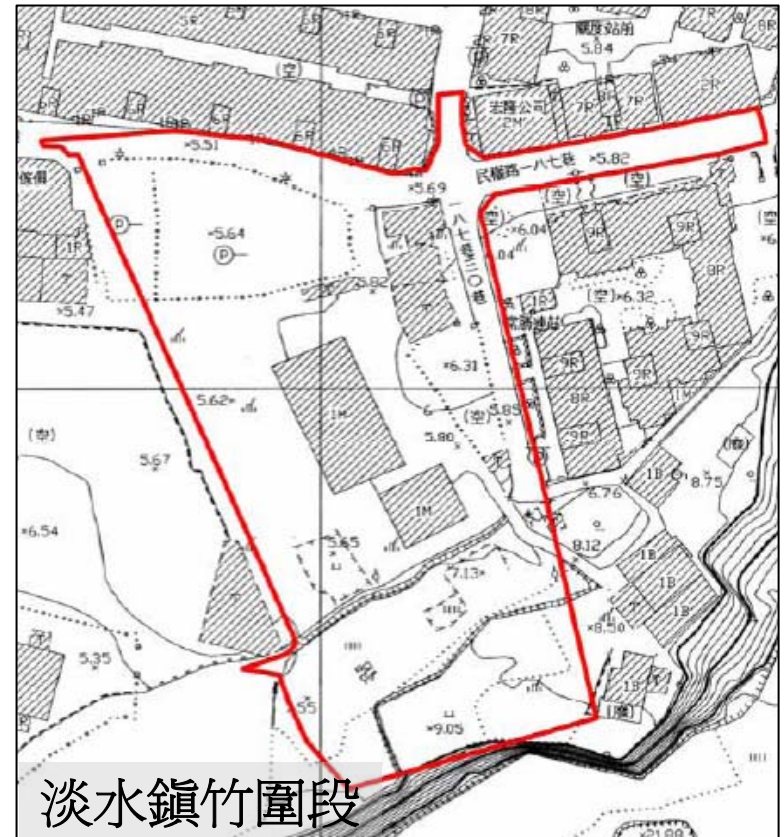
- ⇒ 經檢核不符劃定基準規定或未附佐證資料
- ⇒ 畸零地未檢討、簽證不實或法定空地未納入

## 完整街廓



板橋市松柏街

## 空地



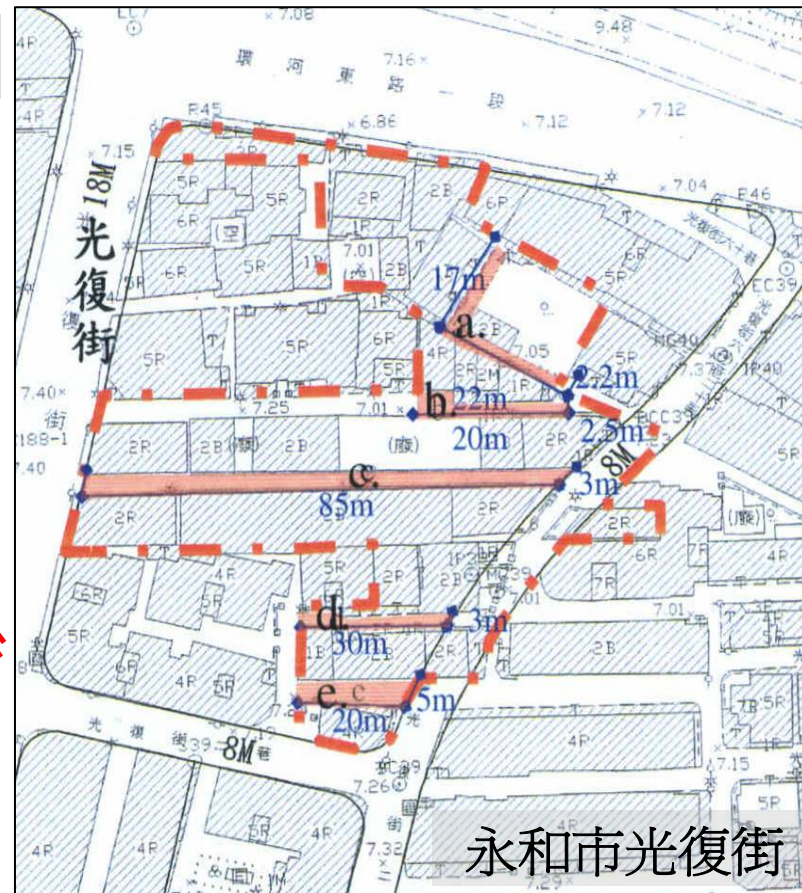
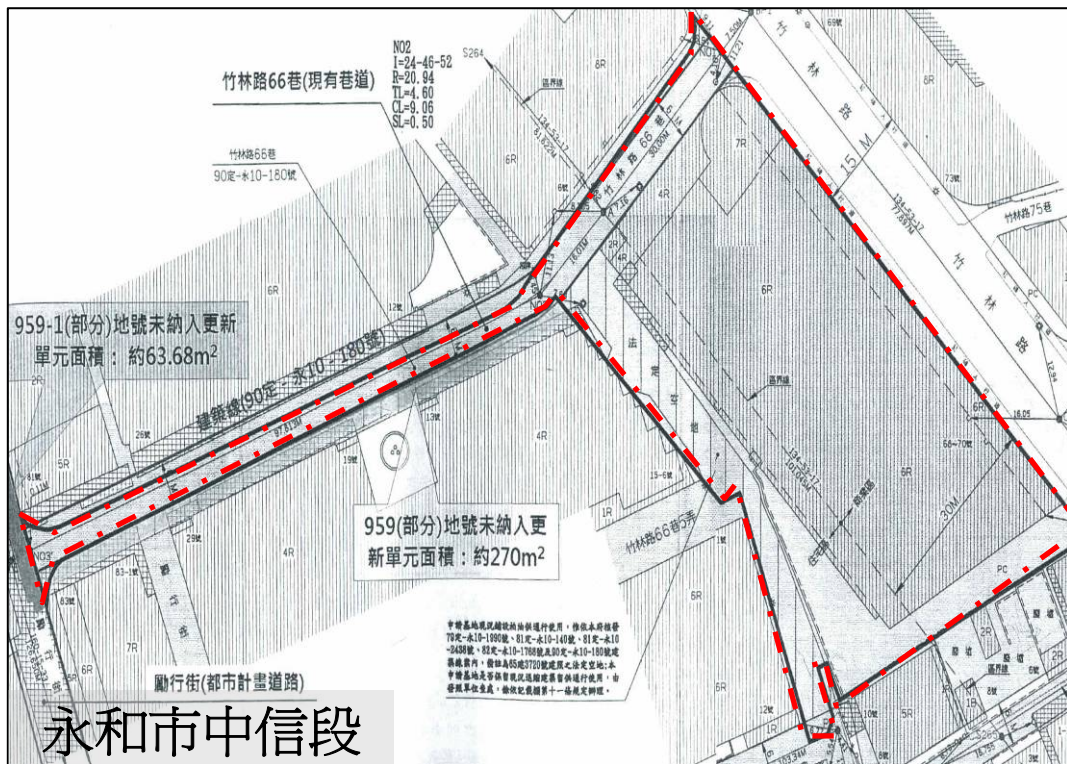
淡水鎮竹圍段



# 自行劃設更新單元之完整性?

- ⇒ 面積符合規定，但街廓形狀是否完整?(不規則型、蝌蚪型...)
- ⇒ 基地內現有巷道及建築線指定情形?

## 畸形地



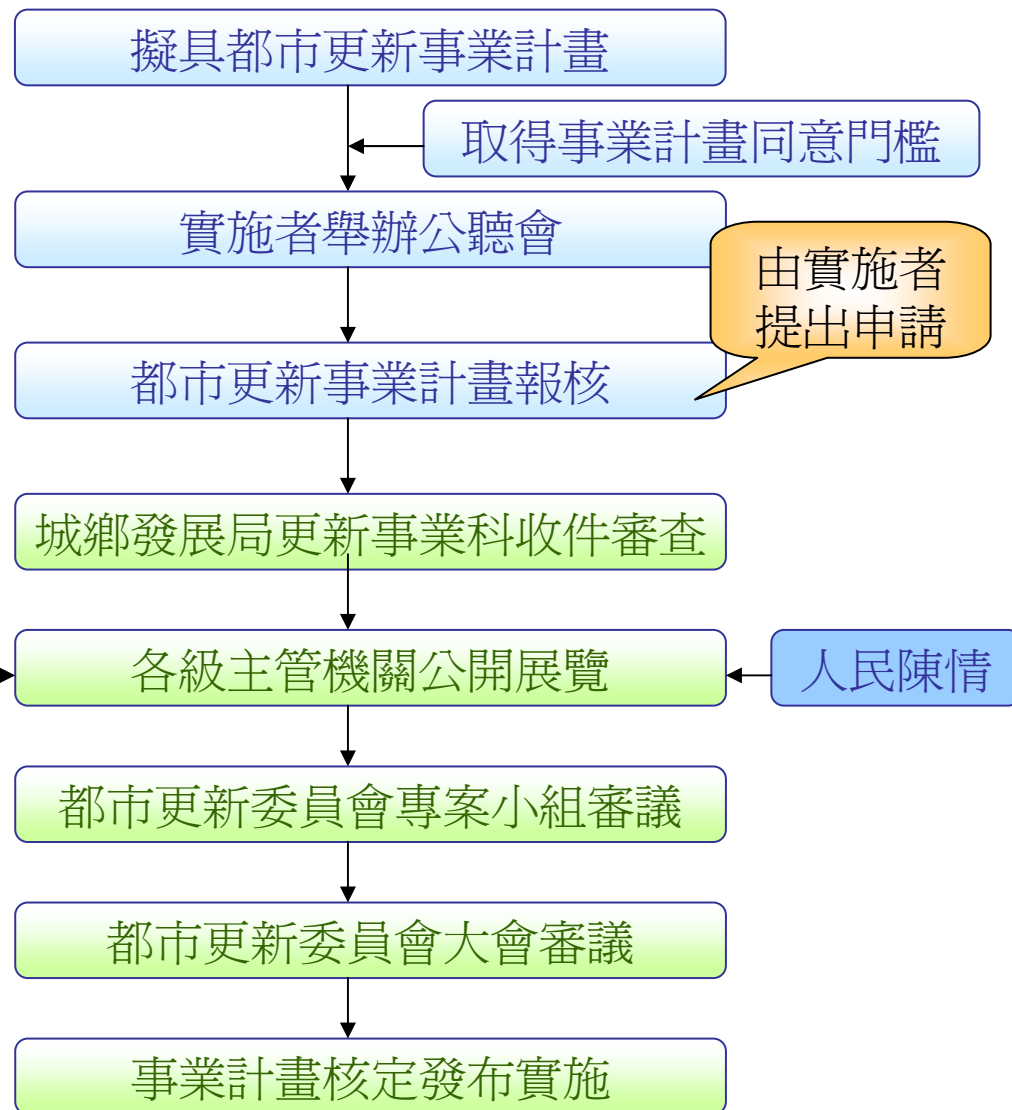
# 事業計畫流程

### 目的

- 確認容積獎勵額度
- 確認建築規劃設計
- 徵求多數居民同意

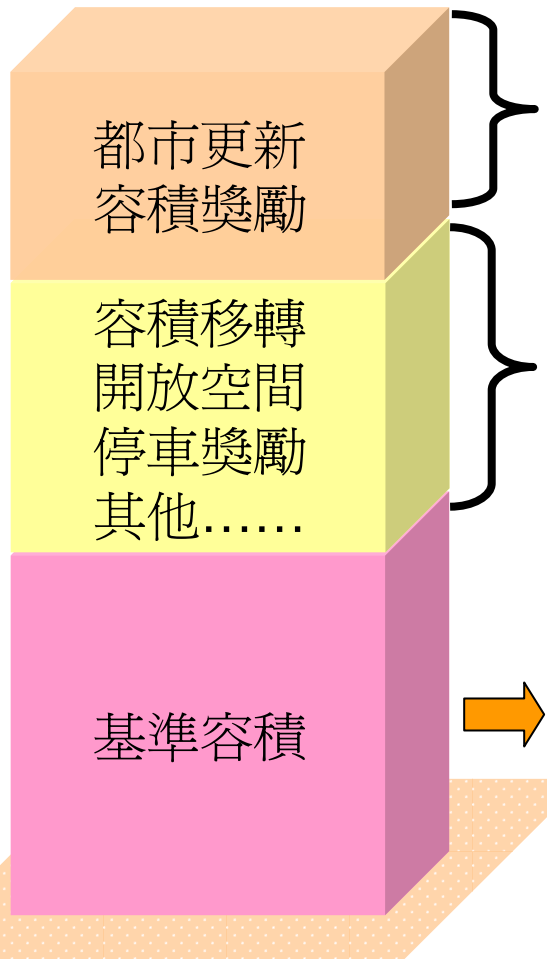
### 申請事業計畫核准 要件!

- 確定實施者 **公辦公聽會**
- 研擬事業計畫說明書
- 舉辦公聽會
- 已達事業計畫同意門檻





# 容積結構



- 基準容積率之**50%**

- 策略性再開發地區 → 基準容積率之**100%**

自99年7月1日起實施

- 距捷運站**300m**範圍內，為基準容積率之**100%**

- 距捷運站**300~500m**範圍內，為基準容積率之**80%**

- 距捷運站**500m**範圍外，為基準容積率之**50%**

板橋、中和、永和 (住) **300%**

三重、新莊、新店 (商) **440%-460%**

→ 建築基地未臨接8公尺以上計畫道路者，基準容積率住宅區為200%，商業區為320%

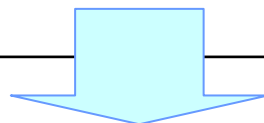
其他地區 (住) **200-260%**

(商) **280%-380%**



### 臺北縣都市更新容積獎勵核算基準(簡表)

項目	容積獎勵額度	備註
1.公益設施	$\leq 15\%$	依公式計算
2.協助開闢更新單元週邊公共設施、管理維護更新單元週邊公共設施、捐贈都市更新基金	$\leq 15\%$	依公式計算
3.保存維護更新單元內歷史性紀念性藝術價值建築物	$\leq 15\%$	依公式計算
4.更新單元規劃設計		
(1) A1 建蔽率縮小及綠化	3、5、7、9%	固定值
(2) A2 立體綠化	$\leq 3\%$	依公式計算
(3) A3 機車停車位	$\leq 5\%$	依公式計算
(4) A4 公共空間夜間照明	$\leq 3\%$	依公式計算
(5) A5 鄰地及鄰棟間隔	5%	固定值
(6) A6 縮小開挖率	6、8、10、12、15%	固定值
(7) A7 基地內公共通道		依留設面積
4-1.大面積開放空間、人行步道	$\leq 3\%$	
(1) 基地退縮4公尺以上建築		
(2) 空地集中留設達500平方公尺	依留設面積×係數	25



### 臺北縣都市更新容積獎勵核算基準(簡表)

項目	容積獎勵額度	備註
5. 綠建築	10%、8%、6%	固定值
6. 時程獎勵	10%、9%、 8%、7%、 6%、5%、3%	固定值
7. 更新單元規模	≤ 15%	依公式計算
8. 處理占有他人土地之舊違章建築戶	≤ 20%	依公式計算
9. 未達平均居住樓地板面積	差額獎勵	依公式計算
10. 為促進都市更新事業之辦理		
(1) 創意建築	10%	固定值
(2) 地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物	10%	固定值
(3) 合法四層樓以上之建築物	10%	固定值
(4) 配合大眾捷運系統或水岸，設置提供適當天橋、人工平臺、跨堤設施、景觀臺供公眾使用	≤ 5%	依公式計算

# 都市更新各階段重點項目

## 事業概要

- 釐清產權現況
- 更新單元劃定
- 建築財務構想
- 公有土地納入
- 居民意願初探

## 事業計畫

- 確定實施者
- 申請容積獎勵
- 建築設計
- 拆遷安置計畫
- 財務計畫

## 權利變換

- 價值評估
- 權利變換意願
- 申請分配
- 公開抽籤
- 舊違章戶處理

## 確定更新實施範圍

依規定檢核  
審慎評估可行性

## 確定建築量體設計

提升公益性以  
爭取更新獎勵

## 確定房地價值分配

與居民充分溝通  
說明分配方式

# 4

## 後續推動策略



# 更新推動策略

## 政府強制拆遷・處理釘子戶問題

98.7.15 公告實施

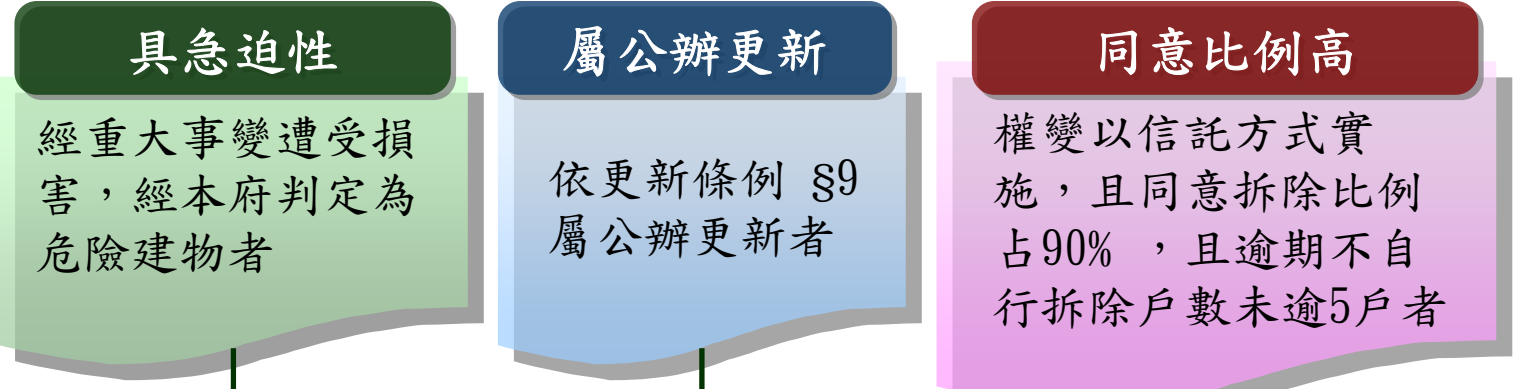
「直轄市縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項臺北縣政府補充規定」



前提



原則



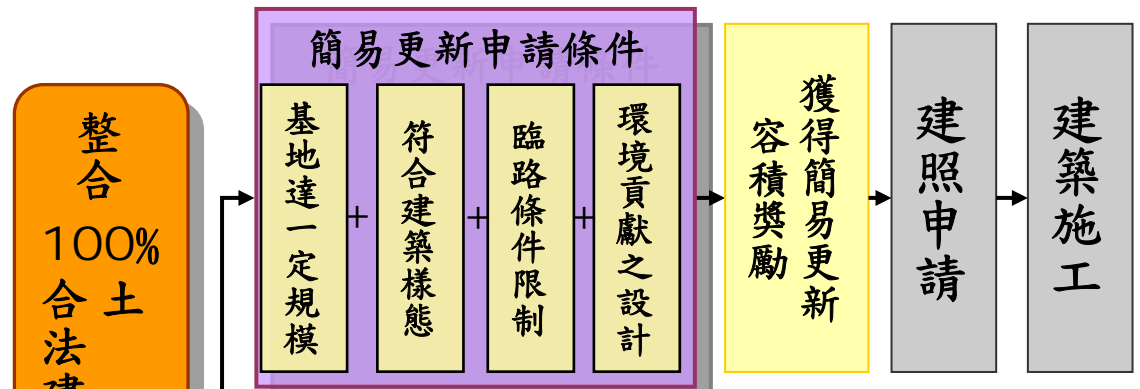
優先處理

# 更新推動策略

## 簡易更新機制 縮減更新時程

- 已整合100% 土地及合法建物所有權人，仍需經公聽會、公展、更新事業審議等繁複冗長法定程序

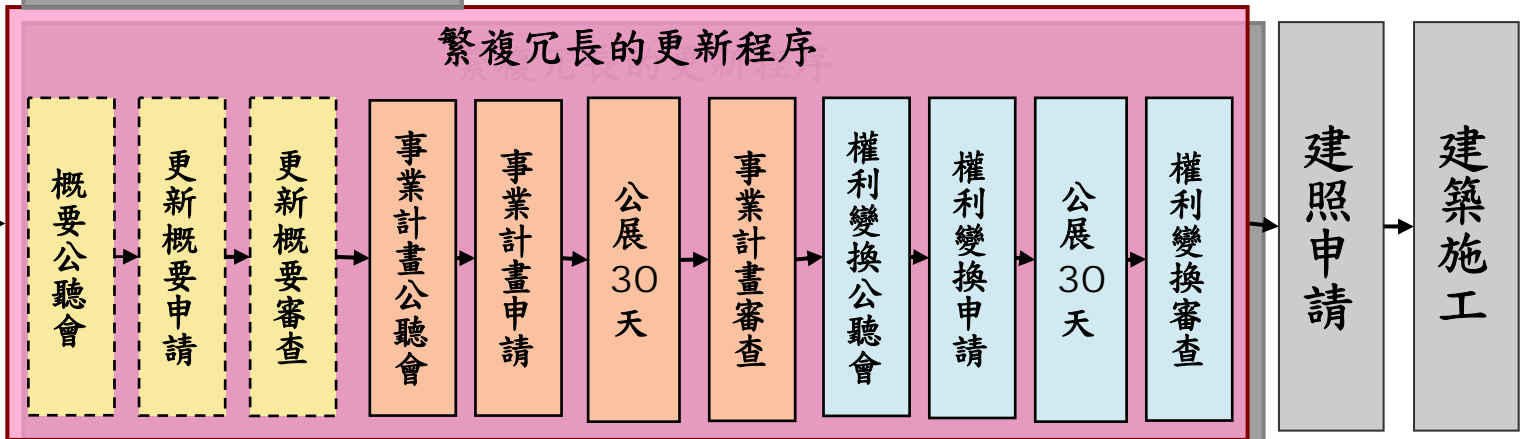
### 簡易更新機制：



### 效益：

- 於土地使用分區管制要點中訂定簡易更新機制，符合一定條件即給予一定容積獎勵，可免都市更新冗長程序。

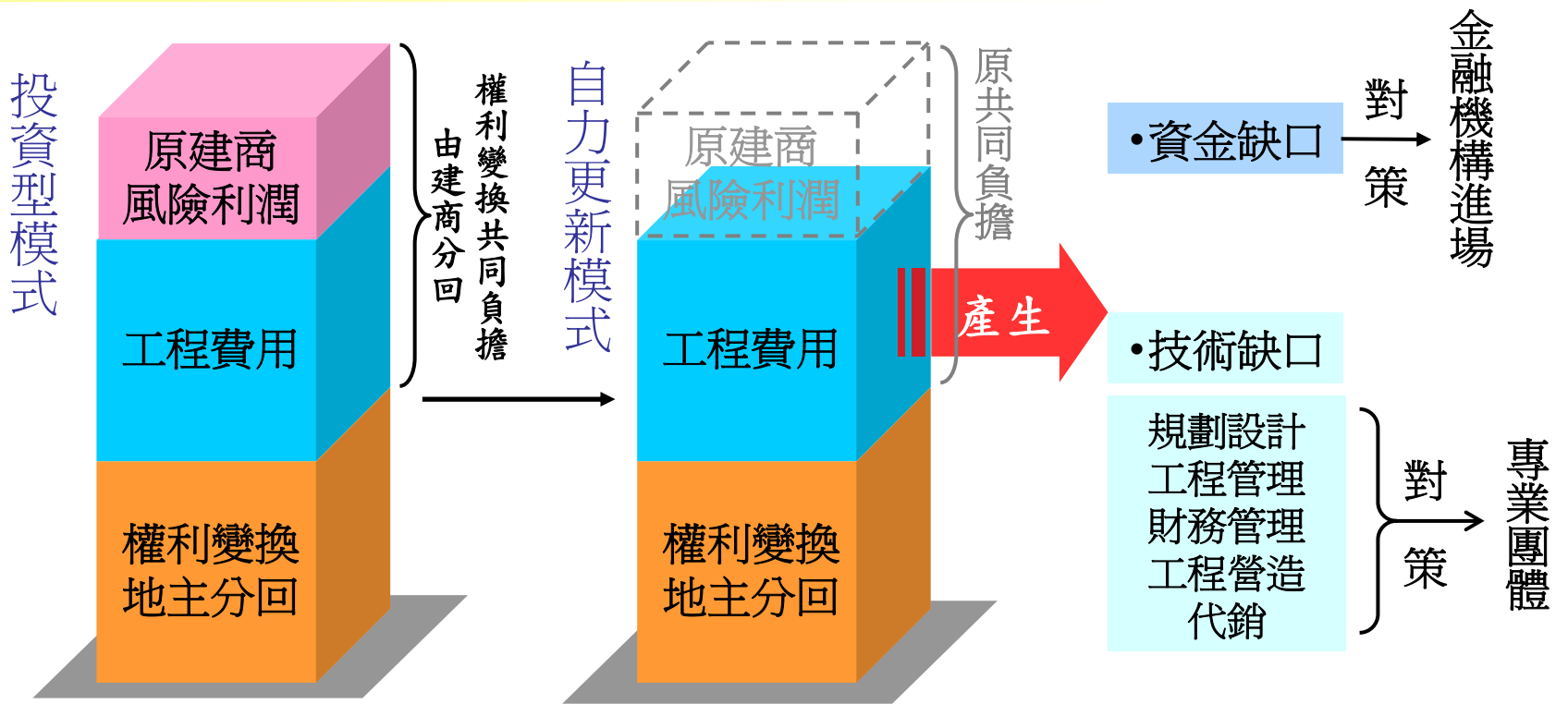
註：依本點辦理之基地，不得同時適用都市更新條例之規定。



# 更新推動策略

## 推廣自力更新・降低容積及建商依賴

- ▶ 政府協助與推動
  - 初期更新整合費用之補助
  - 專業者觀念推廣與民眾巡迴宣導
  - 相關法制作業之建立或修正



# 更新推動策略

## 結合民間更新・劃定更新地區

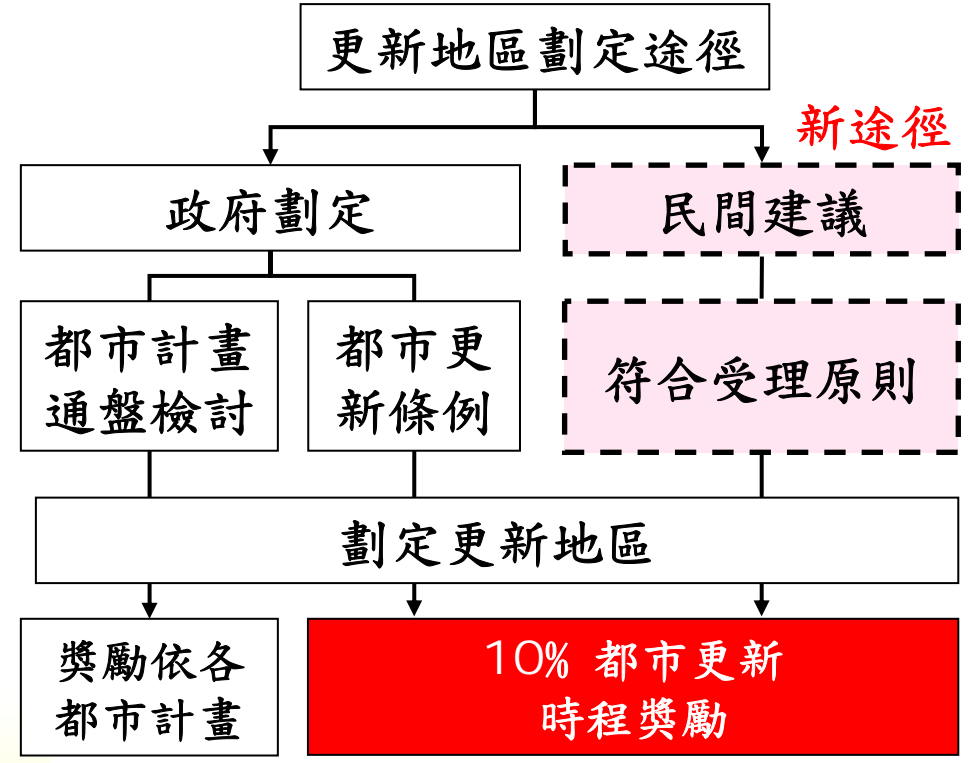
### ► 受理民間劃定更新地區建議

#### 受理原則

- 基地面積達一定規模
- 建築樣態多為4-5層樓老舊窳陋
- 配合本府政策（如綠建築、節能減碳、...）
- 在限定時程內更新

### ► 效益

- 增加10 % 更新時程獎勵，提高獎勵誘因
- 降低更新門檻，加速民間辦理更新





## 更新行銷列車・推廣更新宣導

地點

走進公所與社區

深入社區  
(公所、社區、其他)



時間

啟動巡迴宣導列車

主動出擊



內容

整合成果展與教育訓練

多元整合



## 鼓勵老屋拉皮・放寬補助門檻

### 縣府補助

98年7月10日公告修正「臺北縣都市更新整建維護補助要點」

- 放寬補助條件
- 提高補助額度
- 劃定整建維護策略地區

換裝前



換裝後



### 中央補助

內政部建築風貌環境整建示範計畫補助



汐止地政事務所外牆整修案

# 更新推動策略

## 地區環境改造，擴大更新效益

- 土地/房市價值較低之地區，投資效益不彰，開發商不願投入。

- 提昇地區環境價值，間接影響土地/房市價值

### ➤ 關連性工程投入

- 城鄉局：  
實質空間佈局 建立整合平台
- 農業局環境景觀綠化
- 工務局人行空間改善
- 交通局景觀道路改善
- 水利局河川圳道整治
- 經發局特色商圈輔導...
- 公所城鄉風貌申請
- 實施者認養
- 更新基金妥善運用

投入  
關聯性工程

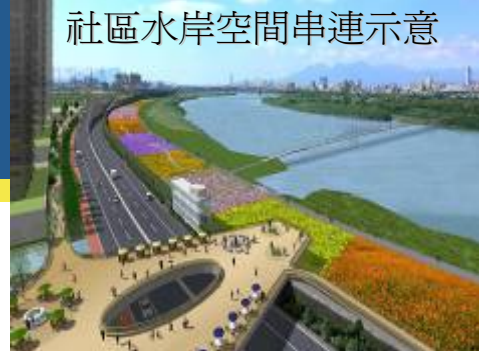
啟動更新引擎  
帶動地區再生

整體  
環境  
改善

提高更新  
潛力契機

- 提昇民間更新意願，帶動更新事業發展
- 擴大都市更新效益

社區水岸空間串連示意



溜公圳空間改善示意



社區巷道空間改善示意



社區公園興闢示意



# Urban Regeneration

## 簡報結束 敬請指教

聯絡電話：

臺北縣政府城鄉發展局更新事業科

(02)2960-3456 分機 4832-4848

