

修定臺北市都市更新自治條例 及相關規定說明

臺北市都市更新處

2010.02.04

其他配套機制

- 制訂相關作業範本
- 相關民間協助事項

落實中央 法令

- 執行更新條例36條配套機制
- 綠建築獎勵執行機制

臺北市市都市更新自治條例及相關規定

- 簡化更新作業程序
- 加速更新案辦理
- 增加其他更新獎勵
- 增加整建維護辦理誘因

□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

- 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
- 增加更新內老舊閒置建物拆除美化之獎勵容積(△F7)

◆明定環境敏感地區及空地過大基地不受理更新申請

◆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

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)

- 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

一般地區(民間自行申請地區)

上限提高至45%

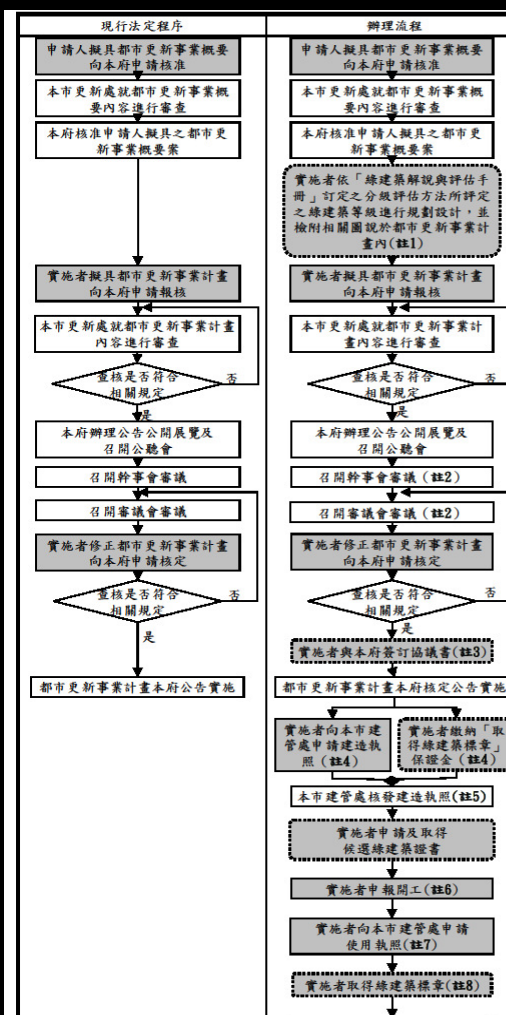
■落實中央規定執行機制

□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



「臺北市○區○段○小段○地號等○筆土地都市更新事業計畫案」申請建築基地及建築物採綠建築設計容積獎勵協議書

甲方立協議書人：臺北市政府

乙方立協議書人：

中華民國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

■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。

■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

■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)辦理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理公聽會之作業準則
- ◆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

■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
 - 責成申請人應建置網展,達成資訊透明
 - 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

簡報結束