

99年度第1次都市更新事業實施者座談會

# 臺北縣都市更新推動機制

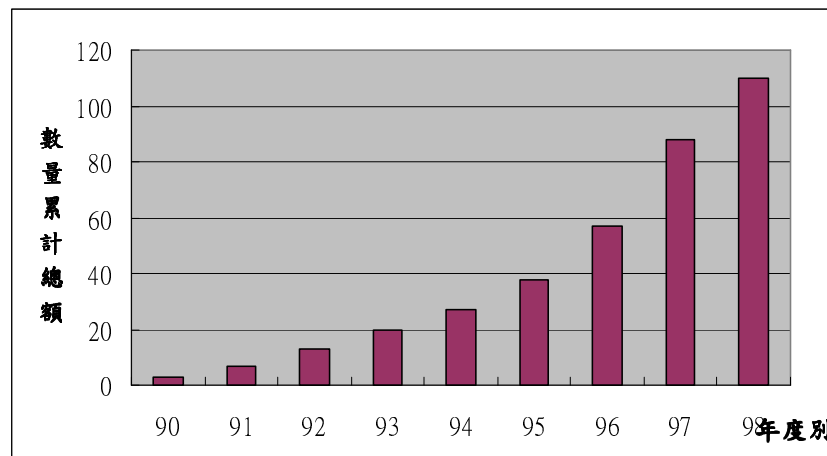
臺北縣政府城鄉發展局  
更新事業科 陳錫洺 股長  
99.02.04

## 民間更新個案辦理情形

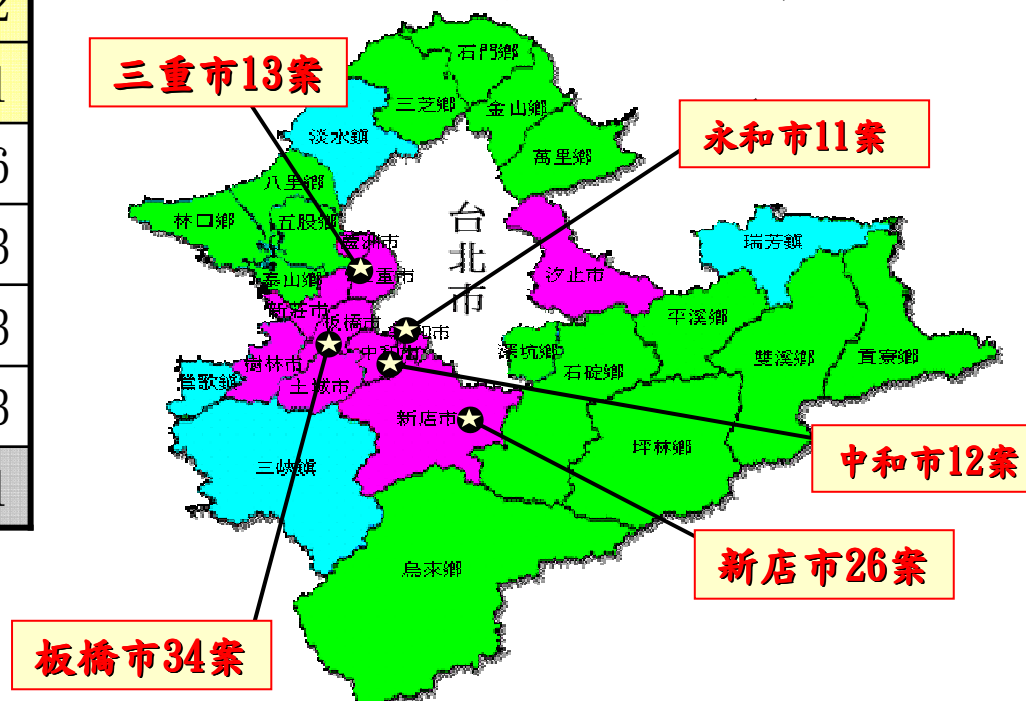
| 分佈地區 | 概要階段 | 審議階段 | 發布實施 | 小計  |
|------|------|------|------|-----|
| 板橋市  | 6    | 18   | 10   | 34  |
| 新店市  | 15   | 10   | 1    | 26  |
| 三重市  | 2    | 11   | 0    | 13  |
| 中和市  | 7    | 4    | 1    | 12  |
| 永和市  | 6    | 4    | 1    | 11  |
| 新莊市  | 1    | 2    | 3    | 6   |
| 土城市  | 1    | 0    | 2    | 3   |
| 淡水鎮  | 1    | 1    | 1    | 3   |
| 其他   | 2    | 1    | 0    | 3   |
| 小計   | 41   | 51   | 19   | 111 |

共計111案，面積約72.6公頃  
19案已發布實施(共12442戶※)

※戶數為事業計畫、權利變換及發佈實施之個案加總



臺北縣歷年申請更新累計總額



# 臺北縣都市更新容積獎勵核算基準 修訂三大課題與目標

現行獎勵對環境改善不明顯

對改善北縣環境問題有幫助，如臨路退縮、縮小建蔽率、加強法定空地綠美化、配合留設人行步道等等。

獎勵值不確定  
期望落差困擾

獎勵明確化、定額化，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。

因應中央修法需要

配合中央「都市更新建築容積獎勵辦法」之修正，修正「臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準」，以利執行。

# 臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準（修正前）

△F1：都市更新條例(以下稱本條例)第四十四條第一項第一款規定之獎勵容積（原建築容積高於法定容積）

△F2：本條例第四十四條第一項第二款規定之獎勵容積（更新後分配樓地板面積低於當地平均水準之獎勵）

△F3：本條例第四十四條第一項第三款規定之獎勵容積（協助興闢公共設施、捐贈公益設施獎勵）

△F4：本條例第四十四條第一項第四款之獎勵容積（更新時程獎勵5%，6%，7%）

|   |   |
|---|---|
| △F5：<br>本辦法<br>第八條<br>規定單<br>元規劃<br>設計之<br>獎勵容<br>積 | 一、符合地方發展特性  |
|   | （一）「符合地域、風土及人文特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和」獎勵者（上限10%）                    |
|   | （二）「捷運車站、火車站站體及其出入口周圍五百公尺範圍內(需配合做規劃設計)」獎勵者（上限20%）                 |
|   | （三）「都市計畫工業區」獎勵者（上限20%）  |
|   | （四）「其他配合地方重大建設」獎勵者（上限10%）   |
|   | 二、人行步道（依留設面積）   |
|   | 三、保存經核定具歷史性、紀念性藝術價值之建築物   |
|   | 四、更新單元規模及類型   |
|   | （一）實施更新事業範圍至少包括一個完整計畫街廓或面積在三千平方公尺以上者（5%）面積在四千平方公尺（含）以上者（6%，上限10%） |
| （二）二十年以上老舊四層樓以上公寓或集合住宅等更新獎勵(公式，上限 10%)              |   |

△F6：本辦法第八條規定為處理占有他人土地之舊違章建築戶需要之獎勵容積(上限25%)

# 臺北縣都市更新容積獎勵核算基準(修正後)

| 項目   | 容積獎勵額度  | 備註  |
|--|---|---|
| 1. 公益設施  | ≤ 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  | ≤ 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之建築物   | ≤ 15%   | 依公式計算   |
| 4. 更新單元規劃設計<br>(1) 建蔽率縮小及綠化<br>(2) 立體綠化<br>(3) 機車停車位<br>(4) 公共空間夜間照明<br>(5) 鄰地及鄰棟間隔<br>(6) 縮小開挖率<br>(7) 基地內公共通道<br>4.1 大面積開放空間、人行步道<br>(1) 基地退縮4公尺以上建築<br>(2) 空地集中留設達500平方公尺 | 3%. 5%. 7%. 9%.<br>≤ 3%<br>≤ 5%<br>≤ 3%<br>5%<br>6%. 8%. 10%. 12%. 15%<br>≤ 3%<br><br>依留設面積×係數<br>依留設面積 | 固定值<br>依公式計算<br>依公式計算<br>依公式計算<br>固定值<br>固定值<br>依留設面積 |
| 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<br>(1) 創意建築<br>(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<br>(3) 合法四層樓以上之建築物<br>(4) 配合大眾捷運系統或水岸，設置或提供適當之天橋、人工平臺、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用                                      | 10%<br>10%<br>10%<br>≤ 5%   | 固定值<br>固定值<br>固定值<br>依公式計算                            |

# 簡政便民、推動四化

## 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

## 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 減少退補件機率

## 獎勵明確化

公益化 / 公式化

- 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

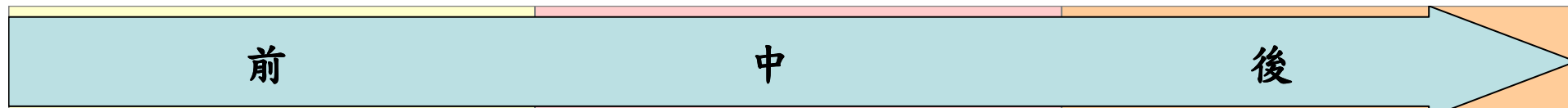
## 程序簡便化

- 於土地使用分區管制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

健全審議機制

簡化審議程序

提升審議品質



### 計畫公益性

- 修正台北縣都市更新單元劃定基準
- 臺北縣公有土地納入都市新檢核原則
- 修正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

### 分配公平性

- 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

### 事業的確保

- 信託機制
- 監督機制
- 接管機制



釘子戶處理



# 釘子戶妥善處理、代為拆除展公權

- 98年7月15日訂定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應事項臺北縣政府補充規定」。
- 已經判定為危險建物、公辦更新或同意比例高的案件，在經過多次協商無效後，將貫徹公權力把阻礙都市發展的釘子戶優先列為拆除對象。





# 展望未來





簡報完畢 敬請指教