

臺北市公辦都市更新實施辦法

中華民國 109 年 4 月 9 日臺北市府(109)府法綜字第 1093015949 號令修正發布

第一條 臺北市府（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、增加社會住宅存量及地區機能調節等目的，並依都市更新條例（以下簡稱本條例）第四十六條第四項規定，訂定本辦法。

第二條 本辦法主管機關為本府。

第三條 本辦法所稱公辦都市更新（以下簡稱公辦都更），指本府依本辦法選定以本條例第十二條第一項規定方式辦理者。

第四條 本府得就下列地區考量實施更新效益，辦理適宜性評估後，認有公辦都更必要，選定為公辦都更案：

- 一、配合本府都市再生、社會住宅或產業政策，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達一千六百五十平方公尺以上且占該地區總面積比率達百分之五十以上。其公有土地面積，不包含公共設施用地面積。
- 三、經本府公告更新地區範圍內整建住宅地區。
- 四、依本條例第六條第七款或第七條劃定之更新地區，其範圍內土地面積達二千平方公尺以上。

本府就前項地區或受理之自行劃定更新單元案件，符合前項各款情形之一者，若有第十一條所定之特殊原因，本府得免辦理適宜性評估，不選定為公辦都更案。

第五條 前條適宜性評估，應以書面方式呈現，並表明下列事項：

- 一、基礎資料調查。
- 二、更新地區範圍適宜性。
- 三、居民意願調查。
- 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、文化資產、受保護樹木調查及都市計畫表明應予保存事項。
- 六、地上物拆遷安置策略。
- 七、更新公益性構想、市場分析與產品定位及更新後建築物規劃構想。
- 八、土地取得方式及財務分析。
- 九、更新實施方式及實施者。
- 十、其他應加表明事項。

前項適宜性評估，本府得自行或委託都市更新專責法人或機構辦理。

第六條 經本府依本辦法規定選定為公辦都更案者，實施者應視本府需求及地區發展特性，於建築基地內設置社會福利設施或其他公益設施，該設施應以捐贈樓地板面積方式為之；無法捐贈者，應以提供經費予臺北市都市更新基金（以下簡稱都更基金）替代。

前項設施之核算、捐贈及經費之提供方式與金額，應於都市更新事業計畫書中載明。

第七條 擬依本條例第十二條第一項第二款規定方式辦理公辦都更之其他機關（構），應依第五條規定檢附適宜性評估，向本府都市發展局（以下簡稱都發局）申請公辦都更適宜性評估審查。

都發局受理前項申請，應依第四條第一項規定審查，並依下列審查結果分別處理：

- 一、無公辦都更必要者，載明理由通知申請機關（構）。
- 二、有公辦都更必要者，報本府選定為公辦都更案。

第八條 依本條例第十二條第一項第二款規定公開評選實施者，應將評選結果送請本府備查。

第九條 經本府依本辦法規定選定為公辦都更案者，如該地區尚未劃定為更新地區，主辦機關（構）應檢送都市更新計畫草案及相關書圖，由本府依本條例相關規定劃定更新地區後，始得辦理都市更新作業程序。

第十條 本條例第四十六條第四項所定一定規模，為公有土地面積合計達一千六百五十平方公尺以上，且面積比率達都市更新事業計畫範圍百分之五十以上。
前項所定面積，不包括公共設施用地面積。

第十一條 本條例第四十六條第四項所定特殊原因，指都市更新事業計畫範圍內有下列情形之一者：

- 一、公、私共有土地面積達五百平方公尺以上，或占該地區土地總面積比率達百分之二十五以上。
- 二、公有土地出租及被占用面積合計達公有土地總面積比率百分之五十以上，或公有土地承租戶及占用戶合計達十戶以上。
- 三、私有土地及私有合法建築物所有權人數合計達三十人以上。
- 四、符合第十二條規定不再主導辦理都市更新事業之情形。
- 五、其他經本府自行評估、委託都市更新專責法人或機構評估，不適宜依本條例第十二條第一項規定辦理。評估期間以六個月為原則，自臺北市都市更新處發函通知實施者文到日起算，必要時得展延一次，其期限以六個月為限。

第十二條 依本條例第四十六條第四項規定由本府主導之都市更新事業，如有下列各款情形之一者，本府得不再主導辦理：

- 一、都市更新事業計畫，未能於本府所定期限內擬訂報核。
- 二、由本府或經本府同意之其他機關（構），以公開評選方式委託都市更新事業機構為實施者實施都市更新事業，經公開評選程序達二次以上，仍無法委託都市更新事業機構為實施者。

本府依前項規定不再主導之都市更新事業，應於本府及該都市更新事業範圍所在地之區公所公告欄公告三十日。

第十三條 公辦都更案以都市更新事業計畫及權利變換計畫併案報核者，其文化資產、受保護樹木調查、環境影響評估、都市計畫、都市設計及都市更新等相關程序，本府及各權責機關應優先審議。

- 第十四條 本府以自行實施方式辦理公辦都更者，相關費用由本府各主辦機關編列預算支應暫付，必要時得由都更基金優先暫付，相關暫付之費用得以依本條例第五十二條第一項規定取得之土地、建築物或現金歸墊之。
- 第十五條 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 有下列情形之一者，本府得依本條例第三十條規定，委託或同意專責法人或機構提供相關技術諮詢及行政指導：
- 一、本府以自行實施方式辦理公辦都更。
 - 二、符合第四條第一項第三款規定。
 - 三、符合第四條第一項第四款規定，且經主管建築機關認定應立即拆除之合法建築物。
- 第十八條 本辦法中華民國一百零九年四月三十日修正施行前已依本辦法報經本府選定為公辦都更案者，依修正前之規定辦理。
- 第十九條 本辦法自中華民國一百零九年四月三十日施行。