

「臺北市公辦都市更新實施辦法」訂定草案	
訂定條文	說明
名稱：臺北市公辦都市更新實施辦法	
第一條 臺北市政府(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、增加公共住宅存量及地區機能調節等目的，特訂定本辦法。	明定本辦法之立法目的。
第二條 本辦法主管機關為本府都市發展局(以下簡稱都發局)。	明定本辦法之主管機關。
第三條 本辦法所稱公辦都市更新(以下簡稱公辦都更)，係指都發局依都市計畫及都市更新程序，報經本府選定以都市更新條例(以下簡稱本條例)第九條規定方式辦理者。	明定本辦法公辦都更之定義。
第四條 都發局得就下列地區考量實施更新效益，辦	明定公辦都更實施地區之選定程序及其評估指

理適宜性評估後，報本府選定為公辦都更案： - 一 配合本府都市再生政策，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超過五百平方公尺或占該地區總面積達百分之五十以上者。 - 三 配合本府公共住宅、產業或文化政策，經本府指定為需配合更新開發之地區。 - 四 本府八十九年及九十一年劃定更新地區範圍內實質環境窳陋之整建住宅地區。 - 五 土地面積達二千平方公尺或集合住宅之戶數達一百戶以上，且範圍內合法建築物經建築師或專業技師評估不符建築技術規則所定耐震設計標準或經主管建築機關認定有危險之虞之棟數達三分之二以上者。	標。
--	-----------

六 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害或本市高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經主管建築機關認定有危險之虞，應立即拆除者。 七 其他經本府指定辦理更新之地區。	
第五條 前條評估項目如下： 一 基礎資料調查。 二 更新地區範圍適宜性。 三 更新地區及更新後建築物規劃構想。 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 財務計畫。 六 居民意願調查。 七 安置計畫規劃構想。	為有效推行公辦都更，明定都發局於劃定更新地區前，辦理適宜性評估之項目，以評估公辦都更之實際效益。

第六條 依第四條規定選定之公辦都更案，都發局得擬定都市更新計畫，送臺北市都市計畫委員會審議。 前項公辦都更案如該地區尚未劃定為應實施更新地區者，本府應依本條例規定劃定之。 前二項涉及都市計畫變更者，應檢送都市計畫書圖，循都市計畫法定程序辦理。	一、為利公辦都更案順利進行，於選定實施者前，先行確認更新範圍內應提供公共設施調整及補充、整體環境規劃構想、公益性或服務性設施，以提高都市更新之公益性及明確性，明定都發局得擬定都市更新計畫，送臺北市都市計畫委員會審議。 二、第二項就未劃定更新地區者，明定應辦事項。 三、第三項就涉及都市計畫變更者，明定應辦事項。
第七條 前條都市更新計畫應包含下列事項： 一 更新地區範圍。 二 基本目標與策略。 三 實質再發展。 四 劃定更新單元或其劃定基準。	明定都市更新計畫包含之事項。

五 地區現況(產權調查、土地使用、道路系統等)。 六 土地使用計畫及整體環境規劃構想。 七 事業及財務計畫。 八 地區性之公共設施用地及提供之公益性或服務性設施。 九 居民參與更新意願調查。 十 其他。	
第八條 依第四條規定選定之公辦都更案，其劃定之更新地區或都市更新計畫公告實施後，得由本府自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業。	明定公辦都更案實施主體之選定時點。
第九條 公辦都更案都市更新事業計畫及權利變換計畫併案報核者，本府得優先審議。	為鼓勵實施者將更新事業計畫及權利變換計畫併案辦理，特明定併案辦理者得優先審議。

第十條 公辦都更案支出經費項目如下： - 一 重建費用：包括拆除工程(建築物拆除費)、新建工程營建費用及其他必要費用。 - 二 公共設施費用：包括協助公共設施開闢、協助附近市有建築物整建、維護所需相關經費及其他必要費用。 - 三 都市更新規劃費用。 - 四 不動產估價費用。 - 五 更新前測量費用(含技師簽證費用)。 - 六 土地改良物拆遷補償及安置費用。 - 七 地籍整理費用。 - 八 貸款利息。 - 九 印花稅。 - 十 營業稅。 - 十一 人事行政管理費用。	參照都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表之規定，明定公辦都更案所需費用支出項目。
---	---

十二 營建工程管理費。 十三 銷售管理費。 十四 風險管理費。 十五 信託管理費。 十六 都市計畫變更負擔費用。 十七 其他有關費用。	
第十一條 前條各款費用由有關機關或事業機構編列預算支應暫付，必要時得由臺北市都市更新基金（以下簡稱都更基金）優先暫付，相關暫付之費用得以依本條例第三十一條第一項規定取得之土地、建築物或現金歸墊之。 公辦都更案如以經公開評選程序委託更新事業機構或同意其他機關（構）為實施者之方式辦理者，本府應於與實施者簽訂之契約中，訂明因故無法繼續進行時暫付經費之結算分擔方式。	一、明定公辦都更案經費支出項目負擔方式。 二、為免公辦都更案因故無法續行時，依第一項規定暫付之經費應如何處理產生爭議，故明定應於契約中訂定處理方式。

第十二條 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。	為利公辦都更案順利推動，明定取得更新範圍內房地之資金來源。
第十三條 公辦都更案應建立公開之估價條件，由都發局委託專業估價者查估權利變換前各所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。 前項估價結果，都發局應每年定期檢討，估價結果及定期檢討結果並應公告。 公辦都更案如以經公開評選程序委託更新事業機構或同意其他機關（構）為實施者方式辦理，於公開評選實施者之評選文件或同意機關（構）為實施者之同意文件中，應明定依第一項規定選任之專業估價者，須列為該案都市更新權利變換階段估價者之一。	一、明定公辦都更案應建立公開估價條件，並公告之，每年定期檢討且公告，作為後續實施者及範圍內利害關係人參與更新事業之參考。 二、依都市更新權利變換實施辦法第六條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。專業估價者之選定係實施者之權限，惟考量都市更新計畫發布實施時與權利變換階段估價條件可能不一致，故於第三項明定，如以經公開

	評選委託更新事業機構辦理或同意其他機關（構）為實施者方式，於公開評選實施者之評選文件或同意機關（構）為實施者之同意文件中，第一項選任之專業估價者應為該案都市更新權利變換階段三家估價者之一，故有意甄選擔任實施者之都市更新事業機構得於同意該規範後參加徵選，應無限制實施者依都市更新權利變換實施辦法第六條選任估價者之權利。倘日後於權利變換程序另二家估價者查估之總價值與前者不同時，為保障範圍內所有權人之權益，原則採更新前、後總價值皆最高者為領銜之估價結果，並提請臺北市都市更新及爭議處理審議會審定。
第十四條 都發局得以社區工作室、網路媒體、社區	明定都發局得以社區工作室、網路媒體、社區說

說明會或其他公開透明之作業方式，公開公辦都更案相關計畫內容、更新前權利價值比例及辦理進度等相關資訊。	明會或其他方式，公開公辦都更計畫內容或更新前權利價值比例等資訊，以利更新地區範圍內利害關係人了解公辦都更案之作業。
第十五條 依本條例第十條或第十一條規定辦理之都市更新事業，其報核之都市更新事業計畫尚未核定，經實施者同意撤回原申請案者，得由原範圍內私有土地及合法建築物所有權人選定代表，檢具達本條例第二十二條規定同意比例之同意書，向都發局申請依本辦法規定辦理。	明定已報核之民辦都市更新事業計畫案如遇窒礙難行時，得申請都發局公辦都市更新之要件。
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。	明定都發局得優先提供中繼住宅安置土地及建築物所有權人，以利更新案之進行。
第十七條 第四條第六款規定經主管建築機關認定應立即拆除之合法建築物，都發局得提供相關技術諮詢及行政指導。	明定都發局得針對災損建物提供相關技術諮詢及行政指導。

第十八條 依本條例核定之都市更新案，已取得建造執照及拆除執照者，臺北市都市更新及爭議處理審議會得成立專案小組，就該案評估與協調本條例第三十六條規定之執行，製作評估報告，作為本府執行參考依據。	為協助依本條例核定且已取得建造執照及拆除執照之都市更新案推動，依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點，臺北市都市更新及爭議處理審議會得辦理有關都市更新之爭議事項，故於該審議會下設專案小組評估及協調本條例第三十六條規定之執行事宜。
第十九條 本辦法自發布日施行。	明定本辦法之施行日期。