

公私協力改革都更效能 對策研商會議(一)

# 公私協力・改革都更效能 對策提案

臺北市政府都市更新機制檢討專案小組  
2017.3.22

## 臺北市都市更新改革要項對策提案 15項行動方案

### 對策提案1 都市更新計畫的確立・公劃更新地區之檢討

#### 行動方案1-1-3：公劃地區一年內全面檢討公告實施

說明：

市府分別於89年劃定131處(251.75公頃)及91年劃定63處(63.8公頃)之公劃地區皆已無都市更新時程獎勵，僅19%的發展率，故本府一年內將重新檢討，預計107年第一季前分批次公告發布實施。

決議：

公劃更新地區執行成果

89~91年間更新地區執行成果  
► 都更條例56優先劃定

僅19%更新  
地區推動

194處 78案 104案 47案

315.55公頃 24.75公頃 34.3公頃 15.35公頃

擴大再檢討

環境  
整備  
計畫

分期  
公告  
實施

重行  
時程  
獎勵

### 行動方案2-1-3：都更簡易變更案程序再簡化

說明：

- 1.立即對外公布無需審議的簡易變更，在聽證時若無爭議，依法得免進審議會審查，實施者得逕送申請核定。
- 2.106年6月底前簡易變更案核定流程簡化，可修訂分層負責明細表，改由處長決行，已落實分層負責。
- 3.發文建議中央修正都市更新條例施行細則第11條之1，簡易變更案無需辦理聽證。

### 行動方案2-3-1：都市更新容積獎勵項目△F5-1規則化

說明：

106年8月前修正臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準，△F5-1獎勵項目多樣化，容積額度明確化。

3

### 行動方案2-4：168專案常態化及深化

說明：

提升分流排會審議效率，106年6月前修正臺北市都市更新及爭議處理審議會排會原則執行方式，168專案案件、公辦都更案最優先排會，百分之百同意案、簡易變更案次之，其他則依聽證日期排序。

### 行動方案2-5：試辦都更建物第一次測量預審之受理時間再提前

說明：

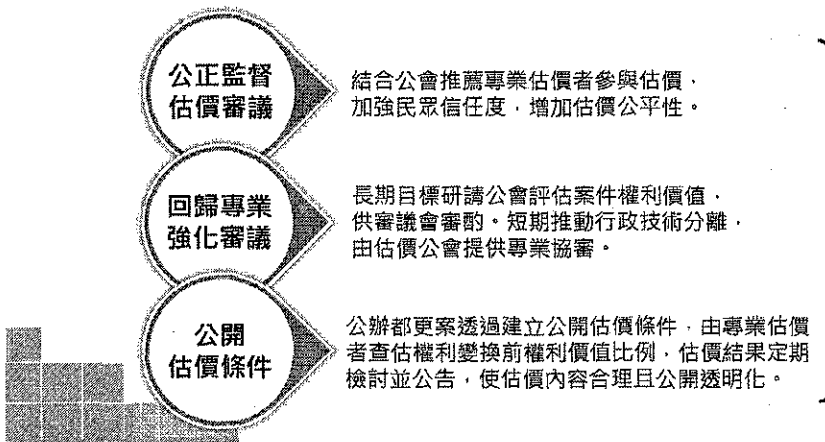
都市更新案接近完工時，需要辦理建築物第一次測量。目前建築物第一次測量之預審受理時間，已經提前到「申請使照時」。為再簡化時程，可試辦再提前到「建築物頂版完成勘驗後」。

### 行動方案3-1：公辦都更案率先推動事前估價

說明：

已依臺北市公辦都更實施辦法第13條開始執行，建立公開估價條件，由專業估價者查估權利變換前權利價值比例，估價結果定期檢討並公告，使估價內容合理且公開透明化。

決議：



- 【臺北市公辦都更實施辦法】第13條
- 建立完整估價制度，強調公開、透明，減少爭議

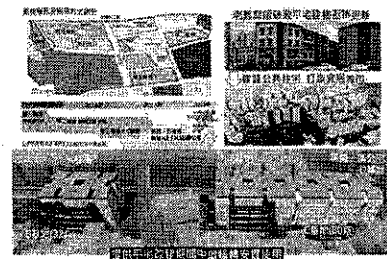
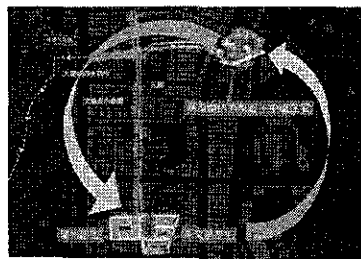
### 行動方案4-1：以公宅作為都更中繼住宅，推動老舊地區都市更新

說明：

1. 依據臺北市社會住宅出租辦法第20條規定專案簽報安置，視個案情況訂定安置條件、租賃期限等事宜。

2. 另依據臺北市政府運用出租國宅做為中繼國宅處理原則，有關中繼國宅出租方式、申請條件、審查程序、抽籤及選戶作業方式等則視個案情況實際運作調整。

決議：



## 對策提案5 強化政府職能執行代拆

### 行動方案5-1：解除代為拆除申請限制

說明：

檢討「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三十六條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定」中，解除申請戶數之限制，並限於三個月內應做出明確的決議事項。

### 行動方案5-2：確立代拆協調機制

說明：

應履行臺北市公辦都更實施辦法第18條完整程序，依評估報告結論及都市更新條例第36條規定執行。

決議：

## 對策提案6 政府給予金融及專業協助

### 行動方案6-1：綠建築保證金改為核發使用執照前一次繳納

說明：

為減輕綠建築保證金之利息支出，修訂「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」及「綠建築保證金協議書」，將分兩期繳納，改為核發使用執照前一次繳納，除可減少行政作業次數(概估可減輕約36個月利息負擔)。

決議：

### 行動方案7-1-1：合理調整房屋稅

說明：

本府106年1月23日府財稅字第10630000700號公告，自106年7月1日起實施新房屋標準價格，調整方向有取消加價項目及改按固定比率加價，另外給予6年新標準單價緩漲機制，即適用103年7月起新標準單價的房屋，自106年7月1日起，以該標準單價按70%計算，之後每2年遞增10%，採6年緩漲。

### 行動方案7-1-2：房屋稅減半徵收年限延長

說明：

都更處於105年9月30日府都新字第10531724900號函，已向內政部提案建議修正「都市更新條例」第46條規定，授權各地方政府因地制宜，房屋稅減半徵收年限至多可延長為4年。

9

### 行動方案7-2-1 協議合建比照權利變換減免稅捐

本府105年8月16日府都新字第10531724900號函，已向內政部提案建議修正「都市更新條例」第46條規定，採「協議合建」者可比照「權利變換」方式享有土地增值稅及契稅減免。

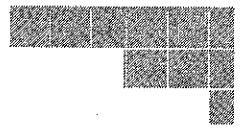
### 行動方案7-2-2 鬆綁銀行投資都更之限制

本府105年12月7日府財務字第10531061800號函，已向金管會建議鬆綁銀行法第72之2條規定，放寬商業銀行「住宅建築及企業建築」放款總餘額之限制。

### 行動方案7-2-3 公辦都更投資人適用都更條例第49條投資抵減規定

本府106年2月8日府授都新字第10630270500號函，已向財政部建議公辦都更投資人適用都更條例第49條投資抵減規定。

決議：



# 簡報結束

