

# 劃定更新單元評估 與規範要點 X

林育全

現 職

臺北市都市更新整合發展協會

| 709專案辦公室執行長

# 題綱

## 壹、都市更新民間參與者的關切課題

## 貳、劃定單元評估課題與注意事項

1. 基本資料查詢與檢視
2. 劃定範圍不得涉及事項檢討
3. 劃定範圍基本條件&不得涉及事項檢討
4. 評估指標與棟別、門牌
5. 相關項目檢討
6. 相關會議意願調查--鄰地協調會與範圍內說明會
7. 都市更新審議通案原則(單元檢討書)
8. 劃定單元與事業計畫程序

## 參、海砂屋劃定更新單元

\*.以臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書表格式 (106年1月3日修正版)為底稿

## ■ 聚焦初始階段，都更實務常碰到這些問題.....

### ● 實施者\開發單位 ➡ 規劃單位

- 提供一張地籍圖或產權清冊，**評估能否都更及都更獎勵值多少?**....
- **基地範圍只要這麼大就好**，其他部分不好談、不會成，能否不要納進來....?
- **已經開給地主條件**：臨路是○%，臨巷是○%，一樓換樓上加○%.....!
- 提供評估資料**先整合地主**，如果比較成熟，再來啟動都更.....!
- 資金是實施者出，風險是實施者扛，**若權變100%同意，政府還管分配嗎?**...
- 範圍內有**公有土地一律參與都更**.....! Q.....

### ● 所有權人\開發單位 ➡ 專業機構、各類型專業人員、各類型所有權人

- 這裡辦都更可以**蓋幾樓?分幾坪?**這區位很值錢，**基地要大建物才會有價值**.....!
- 都更重建要**保證不用出錢**，室內使用坪數不縮水，還要有停車位!
- 不要隨便同意建商，**我們這裡重建最少可分配○%**!最少分配價值是○萬元!
- 自主更新**利潤自己賺**，可分配比較多的坪數，還可申請政府補助款.....!
- 公有土地不要與民爭利，要讓利給私地主.....! Q.....

### ● 參與者共同課題

- 都市更新**程序要多久?**
- 多數人都同意都更，如有少數不同意戶時，**政府會不會強制代拆?** Q.....

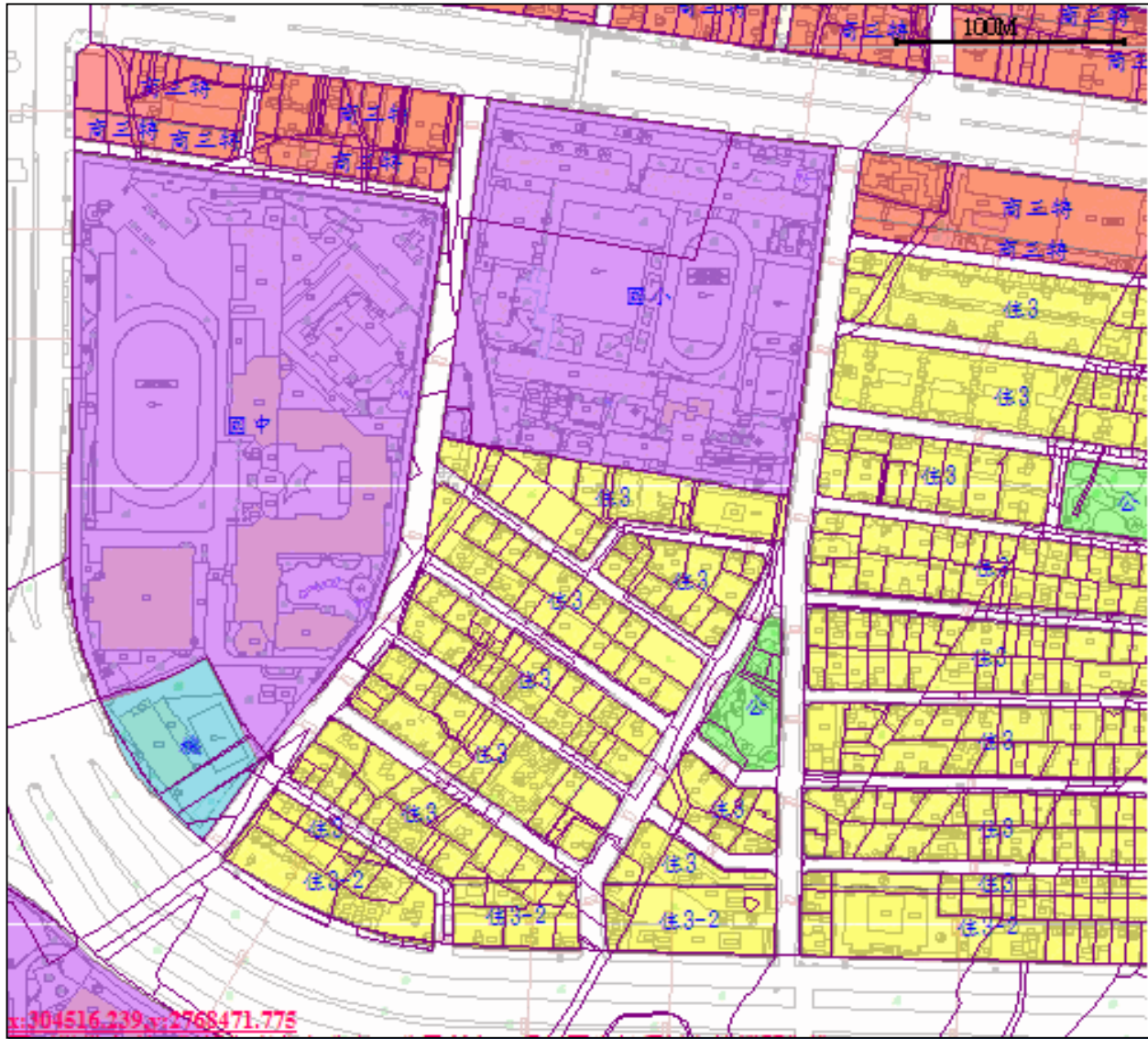
## ■ 民間參與者關切的都重建課題 v.s. 法令規範

私權課題綜整	法令規範
<p><b>A. 擬劃定單元範圍能否都更</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基本資料查詢與檢視(產權\都計\程序\申請人)</li> <li>2. 劃定範圍不得涉及事項檢討</li> <li>3. 劃定範圍基本條件&amp;不得涉及事項檢討 規模\毗鄰畸零地\基地範圍\空地</li> <li>4. 評估指標與棟別、門牌</li> <li>5. 相關項目檢討</li> </ol>
<p><b>B. 都更獎勵容積、建築規劃限制與分配條件</b> 原有量體差異、出資意願、推動主體</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>6. 公有地\受保護樹木\歷史建築或聚落\溝渠</li> <li>6. 相關會議意願調查--鄰地協調會與範圍內說明會</li> <li>7. 都市更新審議通案原則(單元檢討書)</li> <li>8. 都市更新容積獎勵基準</li> </ol>
<p><b>C. 都更時程與政府代拆</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 實施者(出資者)\土地所有權人\權利變換關係人\占用人</li> <li>2. 建築規劃設計與共同負擔提列</li> <li>3. 更新前後價值鑑價、財務計畫與選配原則</li> </ol>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 劃定單元與事業計畫程序</li> <li>2. 事業計畫同意比例</li> <li>3. 168專案</li> <li>4. 都市更新條例#36、臺北市公辦都更實施辦法#18</li> </ol>

- 一、都市更新條例第10條、第11條
- 二、臺北市都市更新自治條例第12、13、14、15條
- 三、臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知
- 四、臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準
- 五、臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準
- 六、臺北市自行劃定更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知
- 七、臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則
- 八、臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書表格式 (106年1月3日修正版)
- 九、為辦理都市更新案件召開鄰地協調會及通知參加自辦公聽會，申請提供第三類謄本之處理方式(核發土地登記及地價資料謄本注意事項)
- 十、臺北市更新單元劃定面積未達1,000平方公尺之更新案件都市更新及爭議處理審議會審議原則 (104年10月2日府授都新字第10431704200號)



## ■ 從案例探討都更劃定與初評課題

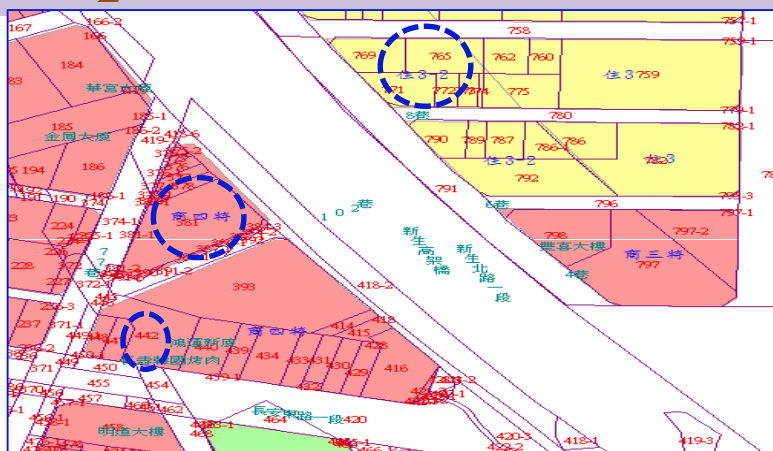


- Q是否涉及坐落公劃地區
- Q是否涉及已劃定更新單元
- Q是否涉及事業計畫已報核
- Q土地面積是否符合劃定基準
- Q範圍內是否符合三項指標
- Q毗鄰土地是否涉及畸零地
- Q毗鄰道路寬度是否有不足8米
- Q毗鄰道路是否未開闢、未徵收
- Q毗鄰道路與基地權屬關係
- Q範圍內是否有空地或現有巷道
- Q都市計畫使用分區與地號完整性及土管容積適用規定
- Q街廓內與毗鄰土地之地上物結構、屋齡與原容積
- Q範圍內是否有公有土地
- Q鄰地協調與鄰調範圍
- Q.....

## ■ 住宅區及商業區之建蔽率及容積率(依臺北市土地使用分區管制自治條例規定彙整)

使用分區	住宅區									商業區			
	第1種	第2種	第2-1種	第2-2種	第3種	第3-1種	第3-2種	第4種	第4-1種	第1種	第2種	第3種	第4種
建蔽率%	30	35	35	35	45	45	45	50	50	55	65	65	75
容積率%	60	120	160	225	225	300	400	300	400	360	630	560	800

### 【案例】土地使用分區查詢 臺北市政府都市發展局網站--「土地使用分區申請及查詢系統」



土管自治條例第十條第二項

第2、2之1、2之2、3之1、**3之2**、4之1種住宅區之地區  
**建築基地面臨30公尺以上計畫道路面寬在16公尺以下者**，  
 其容積率仍應依第2、3、4種住宅區規定辦理。

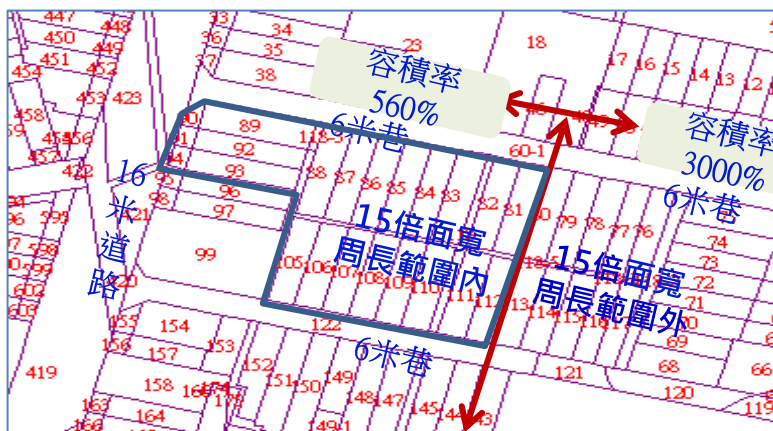
381地號

442地號

依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作**第肆種商業區**使用

(原屬**第三種住宅區**  
 及**第參之貳種住宅區**)  
 —分區地號未分割

(原屬**第參種住宅區**)，**但是否在道  
 路用地(公共設施用地)(應依建築  
 線或俟地籍測量分割後，再確定)**



土管自治條例第二十五條

- 商業區內建築物容積率不得超過其面臨最寬道路寬度(以公尺計)乘以50%之積數，**未達300%者，以300%計**。
- 建築基地如**臨接最寬道路之面寬達5m以上**，其基地範圍內以**15倍面寬為周長所圍成之最大面積**，得以最寬道路計算容積率，
- 其餘部分或面臨最寬道路未達5公尺者，以次寬道路比照前述劃分方式計算容積率，並依此類推；但**無法包含於本項劃分方式之範圍內或臨接道路面寬均未達5m者**，其容積率以300%計



## ■ 2-1區位限制—使用分區、山坡地

未位於保護區、農業區、適用臺北市山坡地開發建築要點地區

檢附公共設施用地及土地使用分區證明書  
或都市發展局都市規劃科意見之往來公文

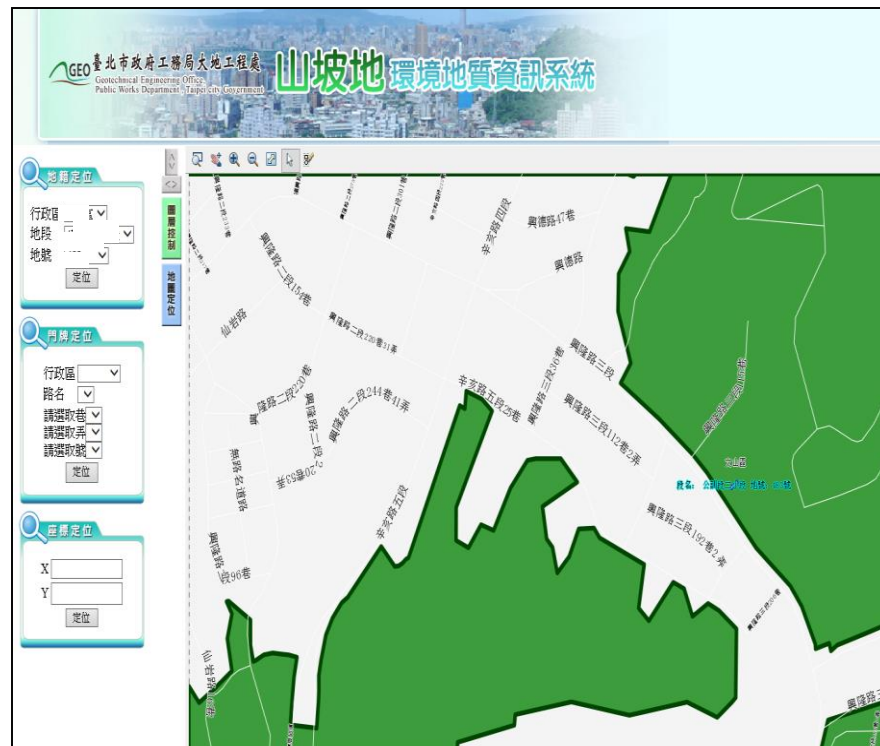
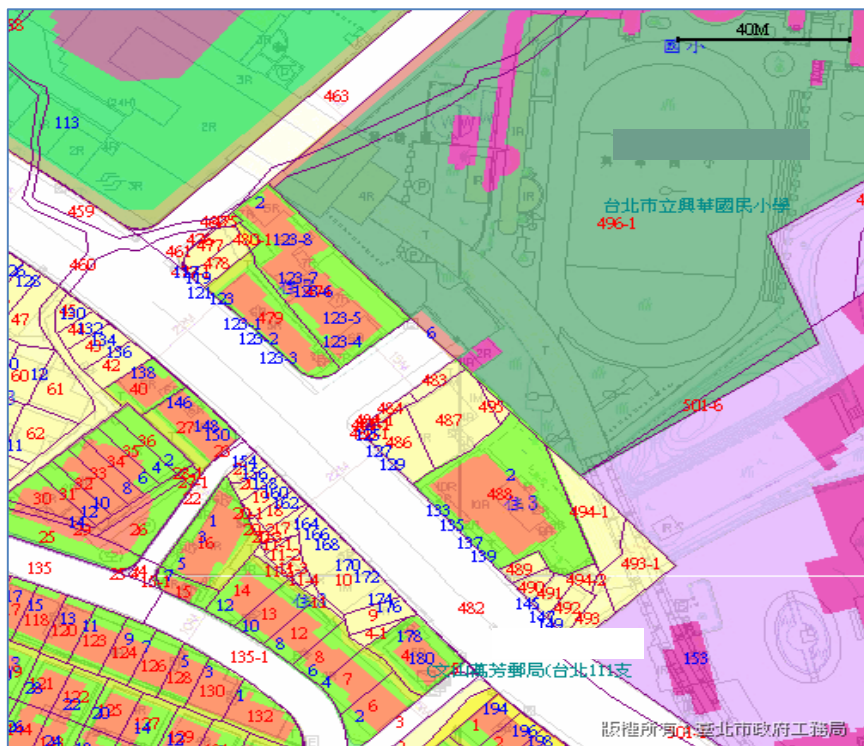
未位於依山坡地保育利用條例(第三條)劃定之山坡地

檢附臺北市工務局大地工程處「山坡地環境地質資訊系統」網站網頁查詢結果

### 【案例】涉及位於依山坡地保育利用條例(第三條)劃定之山坡地

係指國有林事業區、試驗用林地及保安林地以外，經中央或直轄市主管機關參照自然形勢、行政區域或保育、利用之需要，就合於左列情形之一者劃定範圍，報請行政院核定公告之公、私有土地：

一、標高在一百公尺以上者。二、標高未滿一百公尺，而其平均坡度在百分之五以上者。





## ■ 2-2區位限制—空地過大

➤ 非屬空地過大基地認定基準：**建築物地面層建築範圍面積**  $\geq$  **法定建築面積二分之一**

$$\underline{(A + B) \geq 1/2 [(C - D) \times \text{土地使用分區規定之建蔽率}]}$$

### ■ 建築物地面層建築面積 (A+B)

**A.合法建築物面積**：各棟別門牌之一樓主建物+騎樓面積

登記簿謄本或使用執照（或存根）或相關證明文件

**B.違章建築物實測面積**

民國83年12月31日以前已存在之違章建築為限，建築師依市府地形圖（83年12月31日以前出版）及相關證明文件檢討計算違章建築面積

### ■ 法定建築面積(C-D) x E

**C.扣除公共設施用地面積後之更新單元總面積**

**D.空地面積得不計入更新單元範圍內之建築基地總面積**

臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準第5點第2項規定



■ 建築基地有下列情形之一時，其空地面積得不計入前項更新單元範圍內之建築基地面積：

- (一) 空地屬產權持分細碎、複雜或土地及建物所有權人眾多致更新推動困難，經敘明理由提臺北市都市更新及爭議處理審議會審議同意者。
- (二) 空地屬現有巷道、道路。
- (三) 自劃案件納入周邊空地為完整街廓或自劃案件周邊空地無鄰接道路無法直接指定建築線者。

檢具：

- 1.空地過大基地檢討表
- 2.空地過大基地檢討圖  
地形圖為底圖，A3橫式，  
圖面上須分別標示出：  
更新單元範圍  
各棟合法建物位置  
各棟違章建物位置等  
並載明各棟建物之建築物地面層建築範圍面積、棟別等資訊
- 3.測量報告
- 4.建築師及專業技師簽認證明

■ 2-3公共設施用地--不得涉及經臺北市政府徵收且開闢完成之公共設施用地。

**更新單元範圍內之公共設施用地有未徵收或未開闢**

檢附公共設施用地及土地使用分區證明書、公共設施用地清冊、公共設施用地現況照片、公共設施用地分佈位置示意圖。  
有已徵收且已開闢，但經該公共設施管理機關表示同意納入一併更新者(不在此限)。

**更新單元範圍外--周邊毗鄰土地是涉及公共設施用地地籍未分割事宜**

■若涉及公共設施用地未分割應納入或排除於更新單元範圍，

應由申請人委託建築師或專業技師檢討後檢附相關檢討文件。

■若涉及基地周邊毗鄰土地公共設施用地未分割部分，為避免造成畸零地情事，

應由申請人洽本府地政局土地開發總隊釐清。

【案例】公共設施用地納不納入更新單元範圍之影響探討

■ **臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第六點第三項**

自劃更新單元毗鄰之計畫道路未經本府徵收且未開闢者，申請人以納入自劃更新單元為原則；如申請人未納入自劃更新單元時，仍需協助開闢該計畫道路或留設私設通路以供通行。

■ **更新單元檢討書第24頁(106年1月3日版)文稿範例** (無涉及則刪除)

本更新單元○側為○公尺計畫道路，為未開闢且未徵收之計畫道路，  
本案未納入更新單元範圍內，但未來將協助開闢該計畫道路至可供通行。

涉及都更容獎  
△F5-1額度

### ■ 2-4 都市計畫主要計畫之擬定或變更

□但僅涉及主要計畫局部性之修正，且不違背其原規劃意旨，並符合都市更新條例施行細則第12條所定情形者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者不在此限。

本條例第二十條所定都市更新事業計畫之擬定或變更，

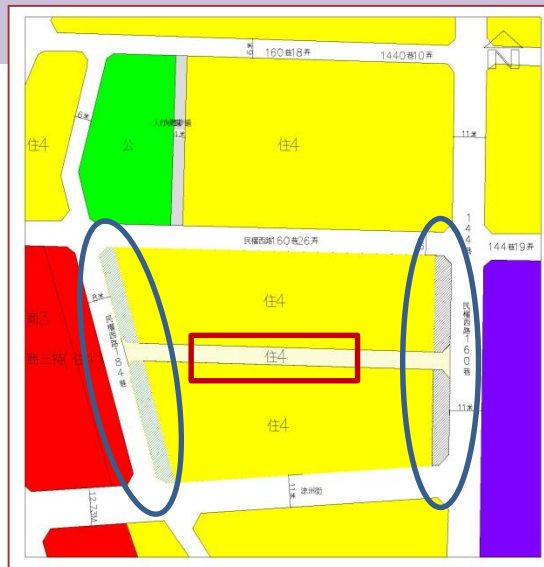
僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，應符合下列情形：

- 一、除八公尺以下計畫道路外，其他各項公共設施用地之總面積不減少者。
- 二、各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者。

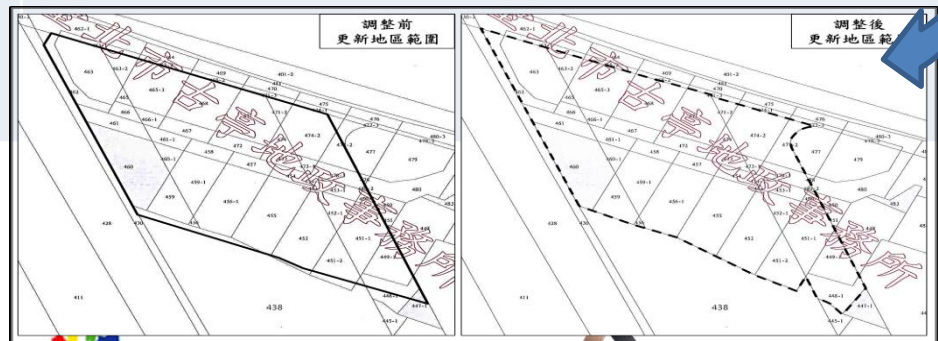
□涉及都市計畫變更者，須檢附變更計畫構想圖及相關檢討文字說明。

檢附臺北市政府都市發展局都市規劃科網頁之「都市計畫整合查詢系統」下載之最新都市計畫書資料

### 【案例】



不得涉及下列各種情形	注意事項
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2-5 本府公告劃定之更新地區</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 臺北市都市更新處網站查詢確認</li> <li>□ 基地部分與更新地區範圍重疊，但得依「臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍界線作業程序」辦理變更。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2-6 依都市更新條例第19條向臺北市政府報核都市更新事業計畫範圍</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 但都市更新事業計畫已失其效力者不在此限</li> <li>□ 臺北市都市更新處網站查詢確認</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2-7 依臺北市都市更新整建維護實施辦法核准補助之整建維護單元</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 但已逾工程竣工查驗後五年以上不在此限</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2-8 都市計畫書規定以區段徵收、市地重劃之整體開發地區或依都市計畫法第二十七條之一規定，於都市計畫變更時要求土地權利關係人提供或捐贈回饋者，其都市計畫變更範圍內之土地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 但都市計畫書規定得辦理都市更新者不在此限非依都更條例#6~7者--無都更時程獎勵</li> <li>□ 檢附臺北市政府都市發展局網頁之「都市計畫整合查詢系統」下載最新都市計畫書資料</li> </ul>





### ■ 3-1 更新單元規模

- 一、為完整之計畫街廓者
- 二、街廓內面積在2,000平方公尺以上者
- 三、街廓內臨接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在1,000平方公尺以上者
- 四、街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並一次更新完成，其面積在1,000平方公尺以上者。但其面積在500平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者
- 五、跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影响各街廓內相鄰土地之開發者

### ■ 名詞定義

- 街廓，係以基地四周面臨計畫道路為原則，  
如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。
- 永久性空地(建築技術規則建築設計施工編第一章用語定義第1條四十規定)  
指下列依法不得建築或因實際天然地形不能建築之土地(不包括道路)：
  - 1.都市計畫法或其他法律劃定並已開闢之公園、廣場、體育場、兒童遊戲場、河川、綠地、綠帶及其他類似之空地。
  - 2.海洋、湖泊、水堰、河川等。
  - 3.前二目之河川、綠帶等除夾於道路或二條道路中間者外，其寬度或寬度之和應達四公尺。
- 業已建築完成(臺北市畸零地使用規則第六條規定)
  - 1.現況為加強磚造或鋼筋混凝土三層樓以上建築物
  - 2.領有使用執照之二層樓以上建築物
  - 3.民國60年12月22日建築法修正公佈前領有建造執照之二層樓以上建築物

## ■ 3-2 畸零地

### □ 涉及毗鄰畸零地之情形，須進行相關檢討—需納入範圍內畸零地

#### 檢附毗鄰畸零地分佈位置及相關檢討圖、函詢建築管理工程處意見回公文(未涉及免附)

以地籍圖為底圖，分別標示出更新單元範圍、毗鄰地號、建照範圍、檢討數字(角度或寬度或深度)及屬於業已建築完成之現況為加強磚造或鋼筋混凝土三層樓以上建築物等資訊，檢附建築物使用執照影本或建築物使用執照存根、地形圖

### □ 需排除更新單元範圍外之畸零地 (依臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第六點辦理)

非屬完整街廓時，不得造成自劃更新單元鄰接土地成為畸零地，並應由建築師簽證確認。

但經都發局認定或都市更新及爭議處理審議會決議審認，該畸零地以排除於自劃更新單元範圍外為宜者不在此限。

## ■ 注意事項(106年1月3日版)

### 1. 名詞定義

毗鄰、畸零地、地界曲折之基地、面積狹小基地、業已建築完成

2. 業已建築完成之認定，現況為加強磚造或鋼筋混凝土三層樓以上建築物，雖無領有建造執照或領有使用執照，得依地形圖進行做為證明文件。

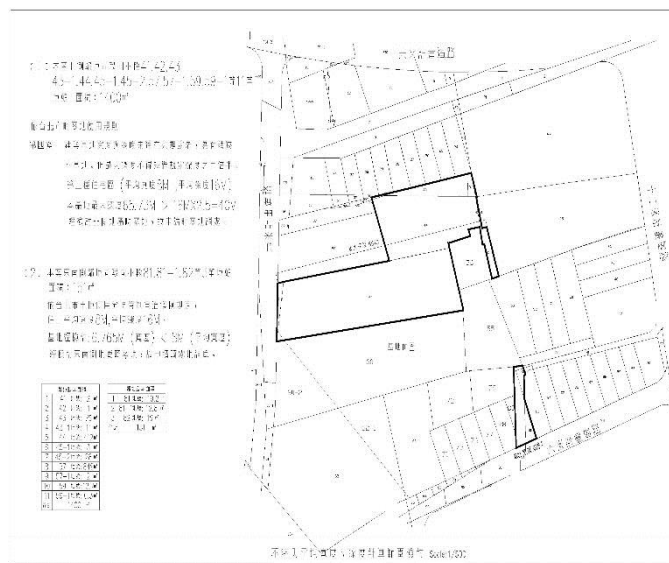
3. 毗鄰土地進行逐筆檢討(毗鄰畸零地檢討表)

4. 若毗鄰土地為未已建築完成之情形，須於地界曲折之基地或面積狹小之基地或其他情形檢討說明。

5. 毗鄰土地為公設用地，如：道路、公園、綠地、學校...等，不論是否已開闢，皆視同未涉及畸零地，且須於其他情形檢討說明。

6. 當毗鄰土地為既有巷道，不論是否業已建築完成，在不得申請廢巷或未納入更新單元等情形，皆須保持既有巷道之通行—且視同未涉及畸零地。

## 【案例】



### ■ 3-3 建築基地範圍--涉及同一宗建築基地範圍分割之情形

#### ■ 屬同一宗建築基地範圍以不分割劃定為更新單元為原則。

#### □75年2月3日以前未完成地籍分割

需依法辦理法定空地分割，並取得臺北市政府都市發展局所核發之「法定空地分割證明書」。

#### □75年2月3日以前已完成地籍分割，且符合下列規定之一者，免辦理法定空地分割證明書：

A.分割後每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築，且應具獨立之出入口。

(符合「建築基地法定空地分割辦法」第3條第3款及第4款規定者。)

B.因逕為分割、判決分割、和解分割、調解分割或調處分割等由地政機關完成分割登記者。

#### □同一宗建築基地範圍內建築物地上層各自獨立，使用互不影響（地下室現況有隔牆分隔），且分屬幢、棟使用並與地籍分割線一致，經檢討符合該建築物建造行為時相關建築法規定。

#### □未拆除之建築物結構安全無虞。

#### ■ 涉及同一宗建築基地範圍擬分割劃定為更新單元或連棟建築物部分拆除：

- 1.建築師簽證符合「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」，並須檢具建築基地範圍檢討圖，或檢附函詢建築管理工程處意見之往來公文內容，並經建築管理工程處確認符合相關規定。
- 2.建築師或結構工程技師或土木技師簽證符合未拆除的建物相關結構安全補強之處理方式，須檢具建築基地範圍檢討圖、未拆除的建物相關結構安全補強之處理報告。

#### 【案例】



○○-○○地號之建物同屬05○○(營)字第0300號建照，僅32-○○屬本案基地範圍，將保留共同壁並於拆除前進行結構安全評估，適時予以結構補強。

## 4-1 更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準--可達3項指標以上

1*	屬非防火建築物或非防火構造建築物之 <b>棟數</b> 比例達二分之一以上
2#	現有巷道彎曲狹小，寬度小於六公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。
3	<b>各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造、30年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40年以上之鋼骨混凝土造。</b>
4*	建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有危險或有安全之虞者之 <b>棟數</b> 比例達二分之一以上。
5	合法建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫分區使用之 <b>樓地板面積</b> 比例達二分之一以上
6	<b>更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內。</b>
7*	建築物無設置化糞池或經鑑定該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水均未經處理而直接排放之 <b>棟數</b> 比例達二分之一以上。
8#	<b>四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。</b>
9#	<b>建築物耐震設計標準，不符內政部七十八年五月五日台內營字第六九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。</b>
10#	穿越更新單元內且未供公共通行之計畫道路之 <b>面積</b> 比例達二分之一以上。
11#	更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。 有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。
12	平均居住 <b>樓地板面積</b> 低於本市居住樓地板面積平均水準之三分之二以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者。
13	內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區
14	<b>更新單元面積在三千平方公尺以上或完整街廓，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過十分之三之同意。</b>

「\*」表示須經委託建築師或專業技師辦理鑑定

「\*#」表示須經委託建築師或專業技師辦理簽認計算式或簽證



## ■ 4- 1評估指標(1.2)

建築物及地區環境狀況指標	認定方式	應檢附證明文件
<p>(一) 更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師辦理鑑定者。</p>	<p>1.有關非防火建築物或非防火構造以<b>主要構造之柱、梁、承重牆壁、樓地板及屋頂之任一構造認定之</b>，依<b>建築技術規則</b>辦理鑑定。 2.如建築物現況已拆除，除領有98、99年合法建物及既存違建存記證明或建築物先行拆除證明書外，不予認列。</p>	<p>■鑑定報告書須各棟檢討(含現況照片及<b>建築師鑑定切結書</b>) □其他相關證明文件</p>
<p>(二) 更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於六公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。</p>	<p>1.「現有巷道」以下列方式認定： (1) 現有巷道：指供公眾通行且因時效而形成公用地役關係之非都市計畫巷道。(註：臺北市建築管理自治條例第2條) <b>但不包括私設通路、類似通路及防火巷。</b>(註：臺北市現有巷道廢止或改道自治條例第2條) (2) 申請基地建築物屬合法建築物者：以<b>建築主管機關出具之「臺北市建築物電腦地籍套繪圖」上註明為「現有巷」者為準</b>。如註明「防火間隔」者，則不予認定。 (3) 指定建築線須函詢主管機關。 2.現有巷道寬度、長度之計算需檢具建築師或專業技師所簽認之計算式。現有巷道寬度之計算標準如下： (1) 以水溝內緣或斷崖邊緣為準，水溝內緣不包括水溝寬度。 (2) 但水溝加蓋後可供人、車通行者或無排水溝者，以兩旁建築物之外牆或現有圍牆間之最小淨距離為準。 (3) 現有巷道其寬度不一時，以整條現有巷道平均寬度認定之。 3.現有巷道「彎曲」係指以現有巷之任二條切線相交視為彎曲。</p>	<p>■<b>主管機關文件</b> □其他建築師或測量技師或都市計畫技師所簽認之計算式(含現況照片) □<b>函詢</b>相關證明文件</p>

### ■ 4- 1評估指標(3.4)

建築物及地區環境狀況指標	認定方式	應檢附證明文件
<p>(三) 更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上： 土磚造、木造、磚造及石造建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造、30年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造40年以上之鋼骨混凝土造。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.已逾年期之面積依建物謄本為主。</li> <li>2.使用年期應依建物登記簿謄本所載構造別及核發日期(或建物完成日期)為準，若謄本無載明日期者，才能以使用執照之日期填寫。</li> <li>3.如屬舊違章建築物，以民國77年8月1日以前興建完成者為限，面積以實測面積為準，並應檢附相關證明文件。</li> <li>4.如建築物現況已拆除，除領有98、99年合法建物及既存違建存記證明或建築物先行拆除證明書外，不予認列。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 建築物使用執照存根影本或建築物使用執照存根或建物登記簿謄本</li> <li>□ 其他相關證明文件</li> </ul>
<p>(四) 更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有危險或有安全之虞者之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師或結構工程技師或土木技師辦理鑑定者。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.鑑定標準係由各棟建築物針對「基礎下陷」或「主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形」項目，每棟作現況記錄及拍攝詳細照片，進而判定該棟建築是否有危險之虞。 鑑定需附繪製之圖表如下： (1) 平面示意圖：用以表示平面配置、隔間、損壞瑕疵位置、拍照位置與方向。 (2) 立面示意圖：測量並紀錄傾斜、損壞之位置。 (3) 其他圖說：其他特殊情形亦需加以繪製紀錄 (4) 瑕疵紀錄：腐朽破損或變形之位置、狀況及面積 (5) 照片紀錄</li> <li>2.如屬舊違章建築物，以民國77年8月1日以前興建完成者為限，並應檢附相關證明文件。</li> <li>3.如建築物現況已拆除，除領有98、99年合法建物及既存違建存記證明或建築物先行拆除證明書外，不予認列。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 鑑定報告書須各棟檢討(含現況照片及建築師或結構工程技師或土木技師鑑定切結書)</li> <li>□ 其他相關證明文件</li> </ul>

## ■ 4-1 評估指標(5.6)

建築物及地區環境狀況指標	認定方式	應檢附證明文件
<p>(五) 更新單元內合法建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上。</p>	<p>1.合法建築物依本府建築主管機關認定標準或使照面積辦理。 2.由申請人檢附現況照片及依臺北市土地使用分區管制自治條例之檢討結果。 3.合法建築物地面層係指合法建築物之一樓。 4.如建築物現況已拆除，除領有98、99年合法建物及既存違建存記證明或建築物先行拆除證明書外，不予認列。</p>	<p>■ 建築物使用執照存根影本 ■ 現況照片 ■ 臺北市土地使用分區管制自治條例之條文內容 □ 其他相關證明文件</p>
<p>(六) 更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內</p>	<p>1.指標六之本市重大建設如下： (1)已開闢或已編列年度預算開闢者之面積在一公頃以上公園。 (2)已開闢或已編列年度預算開闢者之面積在六千平方公尺以上之廣場。 (3) 建成圓環。 (4) 堤頂大道、環東大道、信義快速道路、環河南北快速道路、水源快速道路、洲美快速道路、市民大道高架段及建國南北路高架道路、基隆高架道路、新生高架道路等10條快速道路。<u>認定範圍以快速道路邊界至更新單元最短直線距離。</u> (5) 高速公路。<u>認定範圍以高速公路邊界至更新單元最短直線距離。</u> (6) 天母運動公園、臺北體育文化園區、臺北小巨蛋體育館。 (7) 已經都市計畫變更公告之捷運系統或鐵路系統車站(含車站出入口)、捷運高架段、申請劃定範圍涉及捷運地下穿越土地且不適用「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」。<u>上開車站得就已編列年度預算作為認定。</u> <u>另「車站出入口」不包括其他連結性(如地下街)出入口。</u> (8) 中山南、北路、敦化南、北路及仁愛路等三條景觀道路寬度40公尺以上之路段。 2.指標六之本市國際觀光據點如下： 孔子廟、行天宮、龍山寺、二二八紀念公園、青年公園、中正紀念堂、國父紀念館忠烈祠、歷史博物館、故宮博物院、郵政博物館、臺北市立美術館、植物園、士林官邸、臺北101大樓。<u>距離之認定，係由更新單元範圍任一點至本市重大建設或政府機關認定之國際觀光據點之任一點，並以圖面量測方式之最短直線距離為準。</u></p>	<p>■ 航測數值地形圖 比例尺不得小於1/2000 ■ 都市計畫圖 □ 函詢主管機關文件 □ 其他相關證明文件 □ 涉及下列情形者，須檢附函詢主管機關文件 1.已編列年度預算開闢者之面積在一公頃以上公園、六千平方公尺以上之廣場。 2.已經都市計畫變更公告之捷運系統或鐵路系統車站(含車站出入口)、捷運高架段</p>

## ■ 4-1 評估指標(7.8.9)

建築物及地區環境狀況指標	認定方式	應檢附證明文件
<p>(七) 更新單元內建築物無設置化糞池或經委託建築師辦理鑑定該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水均未經處理而直接排放之棟數比例達二分之一以上。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.由建築主管機關出具之使用執照圖。</li> <li>2.委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定為認定依據。</li> <li>3.如屬舊違章建築物，以民國77年8月1日以前興建完成者為限，並應檢附相關證明文件。</li> <li>4.無建築使用執照建物，由申請人檢附現況會勘照片及檢具建築師或專業技師簽認證明。</li> <li>5.如建築物現況已拆除，除領有98、99年合法建物及既存違建存記證明或建築物先行拆除證明書外，不予認列。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■建築物使用執照圖</li> <li>■建築師鑑定切結書</li> <li>■函詢主管機關(工務局衛生下水道工程處)文件</li> <li>□其他相關證明文件</li> </ul>
<p>(八) 更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.4層以上之合法建築物無設置電梯設備以客用升降機認定。</li> <li>2.法定停車位以汽車停車位為限，並以使用執照圖之記載為準。</li> <li>3.如建築物現況已拆除，除領有98、99年合法建物及既存違建存記證明或建築物先行拆除證明書外，不予認列。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■建築物使用執照圖</li> <li>■依調查表之順序排列</li> <li>■建築師簽證</li> <li>□其他相關證明文件</li> </ul>
<p>(九) 更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部78年5月5日台內營字第691701號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.各種構造建築物使用年期，應依建造執照所載構造別及核發日期(或建築物完成日期)為準。</li> <li>2.如屬舊違章建築物，以民國77年8月1日以前興建完成者為限，應檢附相關證明文件及建築師或專業技師簽證其耐震設計不符民國78年5月5日台內營字第691701號修正之建築技術規則規定。</li> <li>3.以建築物建照之法令適用日為民國78年5月5日台內營字第691701號令發布前認定之。</li> <li>4.如建築物現況已拆除，除領有98、99年合法建物及既存違建存記證明或建築物先行拆除證明書外，不予認列。</li> <li>5.若無建造或使用執照存根影本，需請建築師進行結構分析(應有計算式)並簽證。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■建造執照存根影本或 使用執照存根影本</li> <li>□其他相關證明文件</li> </ul>



■ 4- 1評估指標(10.11)

建築物及地區環境狀況指標	認定方式	應檢附證明文件
<p>(十)  <b>穿越更新單元內且未供公共通行之計畫道路之面積比例達二分之一以上。</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>計畫道路「未供公共通行」係指未能通行或現況道路寬度<b>未達都市計畫規定之寬度</b>。</li> <li>「穿越」更新單元之計畫道路係指計畫道路位於更新單元內，<b>非鄰接或位於更新單元邊界</b>。</li> <li>計畫道路未供公共通行之面積之計算需檢具建築師或測量技師或都市計畫技師所簽認之計算式。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 航測數值地形圖 (比例尺不得小於1/2000) 或實測圖</li> <li>■ 現況照片</li> <li>■ <b>建築師或測量技師或都市計畫技師所簽認之計算式</b></li> <li>□其他相關證明文件</li> </ul>
<p>(十一)  <b>更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建蔽率及容積率之計算以合法建築物為限。</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>合法建築物依本府<b>建築主管機關認定標準或建物登記簿謄本</b>辦理。</li> <li><b>建蔽率及容積率之計算，以單元內之各幢建築物合併計算</b>，若依建築物登記簿謄本面積計算者，需檢討與現況建物面積差異之說明，並經建築師簽證核可。</li> <li><b>合法建築物若無使用執照影本，得以檢附相關證明文件，並經建築師簽證核可。</b></li> <li><b>無建築使用執照建物，面積以實測面積為準，並應檢附相關證明文件。</b></li> <li>依建築技術規則建築設計施工編第28條規定，<b>商業區之法定騎樓所占面積不計入基地面積及建築面積</b>，進行檢討。</li> <li>如建築物現況已拆除，除領有<b>98、99年合法建物及既存違建存記證明或建築物先行拆除證明書</b>外，不予認列。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 建築物使用執照存根影本</li> <li>■ 建築物登記簿謄本</li> <li>□其他相關證明文件</li> </ul>

## ■ 4-1 評估指標(12.13.14)

建築物及地區環境狀況指標	認定方式	應檢附證明文件
<p>(十二)</p> <p>更新單元內<b>平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下</b>或更新單元內每戶居住樓地板面積<b>低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者</b>。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.「本市居住樓地板面積平均水準」係指最近一次<b>行政院主計處公布</b>臺閩地區戶口及住宅普查或臺閩地區人口及居住調查報告臺北市平均每戶居住樓地板面積為準。</li> <li>2.如屬<b>舊違章建築物</b>，以民國77年8月1日以前興建完成者為限，面積以實測面積為準，並應檢附相關文件證明之。</li> <li>3.<b>有建照無建築使用執照建物</b>，面積以實測面積為準，並應檢附相關證明文件。</li> <li>4.<b>樓地板面積計算</b>，依謄本登載之面積並包含附屬建物面積。</li> <li>5.如建築物現況已拆除，除領有98、99年合法建物及既存違建存記證明或建築物先行拆除證明書外，不予認列。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■建物登記簿謄本</li> <li>□其他相關證明文件</li> </ul>
<p>(十三)</p> <p>內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。</p>	<p>古蹟依內政部或臺北市文化局公布之資料為準，都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區依臺北市文化局公布之資料為準。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■相關證明文件</li> </ul>
<p>(十四)</p> <p>更新單元面積在<b>三千平方公尺以上或完整街廓</b>，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物<b>所有權人均超過十分之三</b>，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均<b>超過十分之三之同意</b>。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.土地及合法建築物所有權人數及面積同意比例計算以私有土地及合法建築為準。另調查表「排除總和」係指符合都市更新條例第12條規定者，若人數眾多者，請另列清冊說明。</li> <li>2.相關應檢附之文件，依「臺北市自行劃定重建更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」辦理。</li> <li>3.如建築物現況已拆除，除領有98、99年合法建物及既存違建存記證明或建築物先行拆除證明書外，不予認列。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■土地及建築物登記簿謄本</li> <li>■劃定更新單元同意書</li> <li>■私有土地及合法建築物所有權人清冊</li> <li>■地區說明會紀錄相關資料</li> <li>□其他相關證明文件</li> </ul>

## ■ 4-2棟別、門牌-建物棟別檢討表

合法建築物								
棟別	建號	門牌	構造別	樓層	主建物面積(m <sup>2</sup> ) a	附屬建物面積(m <sup>2</sup> ) b	小計(m <sup>2</sup> )c=a+b	使用執照完成日期(或登記簿謄本登記日期)
1				1F				門牌地址須清楚呈現 全棟建物立面、建物主要出入口、門牌之照片(至少二張) 並以紅框線標示該棟範圍
				2F				
				3F				
				4F				
				小計				
合計					A	B	C	
77年8月1日前興建完成之舊違章建築物								
棟別	門牌	構造別	樓層	實測面積(m <sup>2</sup> ) d	建築完成證明文件日期			
4			1F					
合計				D				

## ■ 注意事項

1.棟，係指以具有單獨或共同之出入口並以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開者。

2.合法建築物之定義及面積認定：

(1)領有建築物登記簿謄本或使用執照。以建築物登記簿謄本所登載之面積計算或使用執照存根所載之面積。

(2)未領有建築物登記簿謄本之合法建築物，由所有權人委請建築師依「建築管理自治條例」規定向本市建築工程處申請合法建築物證明者。並檢具相關證明之合法建築物，則以實測面積計算之。

3.舊違章建築物之認定：

以民國77年8月1日以前興建完成者且不含合法建築物加蓋之違章為限，並應檢附民政局查詢之門牌編釘證明。  
(可檢附下列任一項證明：①戶口遷入或門牌編訂證明；②原始設立稅籍之完納稅捐證明；③繳納自來水、電費收據或證明。)

面積認定：以實測面積計算之，並經建築師或測量技師簽認證明。

4.須檢附各棟建物現況照片、建物棟別標示圖、門牌編釘資料(以民政局之資料為準，並檢附各門牌變動資料)。

以地形圖為底圖，A3橫式，圖面上須分別標示出更新單元範圍、各棟合法建物位置、各棟舊違章建築物位置等，並載明各棟建物之棟別及門牌資訊。

## ■ 5-1 公有地

- 1.公有土地，係指所有權歸屬於國家或地方自治團體之土地或未經人民依法取得所有權之土地。
- 2.公有土地之權屬，可分為國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有土地。

□涉及公有地之情形，須進行相關檢討，並檢附公有地清冊、公有地分佈位置示意圖。

編號	土地權屬	管理機關	地號	各單位經管公有地總面積(m <sup>2</sup> )	公有地面積佔更新單元總面積比例(%)
1	國有土地			A	A/F
2	直轄市有土地			B	B/F
3	縣（市）有土地			C	C/F
4	鄉（鎮、市）有土地			D	D/F
合計				E	E/F

- 各單位經管公有地總面積超過500平方公尺
- 公有地面積E超過更新單元總面積1/2(E/F)以上

依各公有土地參與都市更新相關規定辦理  
都市更新事業範圍內國有土地處理原則  
國有非公用土地參與都市更新注意事項  
臺北市市有不動產參與都市更新處理原則

### 【案例】都市更新條例第二十七條 公有土地及建物應一律參與都市更新？

#### ● 臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第七點

自劃更新單元範圍內包含公有土地

依臺北市民間申請自行劃定更新單元範圍內公有土地處理原則規定

徵詢公有土地管理機關後，其表示有使用計畫、不同意參與更新

或有評估主導辦理都市更新需要者，市府得駁回申請案。



## ■ 5-2 保護樹木

依「臺北市樹木保護自治條例」辦理。

### ■ 更新單元範圍內是否有受保護樹木之情形

□更新單元 <b>無</b> 樹木	檢附 <b>空照圖</b> 及基地四周照片
□更新單元 <b>內有</b> 樹木， 但 <b>未涉及</b> 受保護樹木之情形	檢附空照圖、基地四周照片、 相關 <b>測量</b> 檢討、環境現況說明 或 <b>樹木現況照片</b> 或 <b>樹木分布位置示意圖</b>
□ <b>涉及文化局</b> <b>已列管</b> 之受保護樹木情形	進行相關檢討，並檢附空照圖、環境現況說明、樹木現況照片、樹木分佈位置示意圖、 <b>函詢文化局意見之往來公文</b>
□ <b>涉及</b> 受保護樹木 但 <b>未經文化局</b> 列管之情形	進行相關 <b>測量</b> 檢討，並檢附空照圖、樹木現況照片、樹木分佈位置示意圖、 <b>函詢文化局意見之往來公文</b>

### ■ 空照圖

以臺北市歷史圖資展示系統之航測圖像（以最新版航測圖像為主，現為102年）、  
行政院農業委員會林務局農林航空測量所出具之空照圖或Google Map呈現，可清楚標呈現者。

### ■ 樹木現況照片

須拍攝每株現況樹木之照片，且須附上拍攝角度位置示意圖。

### ■ 樹木分佈位置示意圖

以地形圖為底圖，A3橫式，

圖面上須分別標示出更新單元範圍、樹木編號、樹木位置、樹種等資訊。

### ■ 5-3 歷史建築或暫定歷史建築(具文化資產保存潛力建築)或聚落

□ 未涉及	歷史建築、聚落或具文化資產保存潛力建物之情形	須由建築師或專業技師或申請人或規劃單位 <b>簽認證明</b> ，並檢附函詢文化局意見之往來公文或文化局網站查詢結果。
□ 涉及		1.就棟別之各棟建物照片檢討
□ 疑似涉及	歷史建築或日式建築或具文化資產保存潛力建物之情形	2.若涉及或疑似之建物，應函詢文化局是否已被列管並檢附函詢往來公文。 3.進行相關檢討，並檢附 <b>現況照片、分佈位置示意圖、環境現況說明、函詢文化局意見之往來回文</b> 。

#### ■ 現況照片 (未涉及則無須檢附該文件)

須拍攝個別的建物之現況照片，每棟建物照片至少兩張，且須附上拍攝角度位置示意圖。



#### ■ 分佈位置示意圖 (未則無須檢附該文件)

以地形圖為底圖，A3橫式，圖面上須分別標示出各棟資產之名稱、類別(歷史建築、暫定歷史建築、聚落、疑似歷史建築、疑似日式建築或具文化資產**保存**潛力)等資訊



■ 5-4 溝渠--更新單元範圍內是否有溝渠之情形

- 溝渠，係指都市計畫所規定之公共設施用地，或土地謄本載明地目有相同之義者，如：溝、水等，或為水利會所有之土地。

<p>□未涉及溝渠之情形</p>	<p>檢附環境現況說明</p>
<p>□涉及溝渠之情形</p>	<p>進行相關檢討，並檢附 <u>溝渠分佈位置示意圖</u>、<u>函詢工務局水利工程處、水利會意見之往來公文</u>、環境現況說明。</p>
<p>□僅涉及公共排水溝， 但更新後維持原來使用</p>	<p>若未來需辦理排水改道事宜，將依工務局水利工程處函或相關規定辦理</p>

- 溝渠分佈位置示意圖 (未涉及溝渠、僅涉及公共排水溝者，則無須檢附該文件)  
以地籍圖為底圖，A3橫式，圖面上須清楚標示出溝渠位置。

## ■ 6-1 鄰地協調會與公辦鄰地法令說明會

### ■ 相鄰土地具下列情形毋須辦理鄰地協調會相及公辦法令明會

- 已向本市建築工程管理處申報開工之建築基地
- 自申請自劃更新單元之日前15年內已取得使用執照之建築基地
- 已依本條例規定相本府報核之都市更新事業計畫

### ■ 政府辦理相鄰土地法令說明會並調查參與意願

- 自劃更新單元面積未達1000 m<sup>2</sup>
- 自劃更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達500 m<sup>2</sup>
- 申請人無需依作業須知第十點規定辦理相鄰土地協調會，  
經相鄰土地及其合法建築物所有權人向本府陳情納入自劃更新單元
- 經審議會決議應辦理

### ■ 申請人(臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第四點)

- 土地及合法建築物所有權人 【已辦理信託登記，由信託後之房地所有權人擔任申請人】
- 跨街廓--應由各街廓土地及合法建築物所有權人至少一人以上共同為之



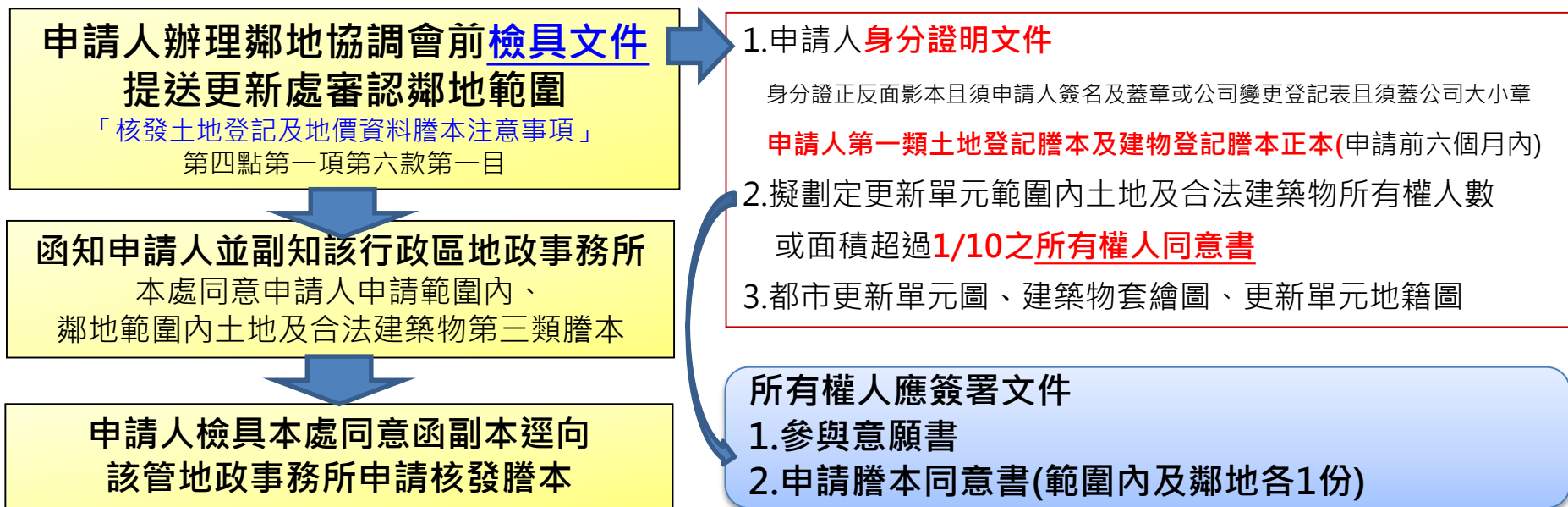
## ■ 6-2 鄰地協調會與範圍內說明會

- 臺北市自行劃定重建更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知
- 送件**前六個月內**辦理鄰調及範圍內說明會並調查所有權人參與意願

會議名稱	鄰地協調會(非屬完整街廓)	更新單元範圍內說明會
辦理條件及會議次數	1.更新單元面積未達1000m <sup>2</sup> (或跨街廓面積未達1000m <sup>2</sup> 街廓) <b>至少2次以上 間隔不少於30日</b> 2.毗鄰土地之建物已建築完成且達30年以上 3.更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達1000m <sup>2</sup> <b>至少1次以上</b>	確實更新單元範圍內外之意願調查作業及相關檢討 <b>至少1次</b>
通知對象	<b>街廓內</b> 相鄰土地及合法建物所有權人、里長 臺北市都市更新處	<b>範圍內</b> 土地及合法建物所有權人、里長 臺北市都市更新處
辦理人及會議主席	<b>開會通知單應加蓋申請人印章</b> 會議主席由申請人或其委託人擔任(會議記錄載明並檢附申請人委託書)	
會議地點	應於更新單元範圍 <b>所在區里或鄰近周邊地區</b> ，且可容納應受通知人之場所	
會議公告	應於 <b>召開會議前10日</b> (會議當日不計入日數)張貼於 <b>當地里辦公處或申請範圍周邊之公告牌</b> 並 <b>拍照存證</b> 。 公告資料應加蓋申請人印章。	
通知送達	<b>開會通知單及參與意願書或同意書</b> 應於 <b>召開會議前10日</b> (會議當日不計入日數)通知 可採 <b>自行送達(簽收清單)</b> 或交由 <b>郵政機關以掛號附回執(雙掛號)</b> 方式送達	
意願調查	<b>會議後寄發會議紀錄通知及辦理所有權人意願調查(期間不得少於14日)</b>	

## ■ 6-2 鄰地協調會與範圍內說明會

- 「為辦理都市更新案件召開鄰地協調會及通知參加自辦公聽會申請提供第三類謄本」之處理方式



## ■ 核發土地登記及地價資料謄本注意事項

1.所有權人	檢附擬劃定或已劃定更新單元內土地及建物登記簿所載所有權人數均超過十分之一之所有權人同意書 或 所持有土地及建物面積均超過總登記面積十分之一之所有權人同意書	載明更新單元範圍、土地及建物登記面積及全體土地及建物所有權人數
2.都市更新籌備會(小組)代表人	檢附直轄市、縣(市)主管機關核准籌組文件正本	載明更新單元範圍
3.都市更新(預定)實施者	檢附受各級主管機關委託之委託書、都市更新會立案證書、都市更新事業概要核准文件(有註明預定實施者)或都市更新事業計畫核定文件正本	載明更新單元範圍

### ■ 6-2 意願調查

### ■ 未出具參與更新意願書者歸類為「未表達」

#### 申請人自行劃定更新單元同意書

#### 範圍內--參與更新意願書

#### 鄰地--參與更新意願書

106年1月3日起適用

附件 5

申請人自行劃定更新單元同意書

本人.....同意權利範圍內土地及建物(如後所列),申請自行劃定「臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○筆土地為更新單元」。

一、土地

地 段	□	□	□	□
小 段	□	□	□	□
地 號	□	□	□	□
土地面積 (m <sup>2</sup> )	□	□	□	□
權利範圍	□	□	□	□
持分面積 (m <sup>2</sup> )	□	□	□	□

二、建物

建號	□	□	□	□
建物門牌	□	□	□	□
總面積(m <sup>2</sup> )	□	□	□	□
權利範圍	□	□	□	□
持分面積(m <sup>2</sup> )	□	□	□	□

所有權人:.....(簽名及蓋章)

統一編號:.....

聯絡地址:.....

聯絡電話:.....

中華民國.....年.....月.....日

106年1月3日起適用

附件 8-1

劃定臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○筆土地為更新單元.....

參與更新意願書-更新單元範圍內

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍(如下圖)之意願表達如下:

應以地籍圖為底圖,標示單元範圍及周邊道路,並以可清楚辨識地號為原則

更新單元之範圍圖

有意願參與.....申請之「臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○筆土地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元案,未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

無意願參與.....申請之「臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○筆土地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元案。

所有權人:.....(簽名或蓋章)

統一編號:.....

聯絡地址:.....

聯絡電話:.....

中華民國.....年.....月.....日

106年1月3日起適用

附件 8-2

劃定臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○筆土地為更新單元.....

參與更新意願書-側鄰地(同小段○○、○○地號等○筆土地)

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍之意願表達如下:

應以地籍圖為底圖,標示更新單元、鄰地範圍及周邊道路,並以可清楚辨識地號為原則

側鄰地範圍圖

有意願納入.....申請之「臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○筆土地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元範圍內,未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

無意願納入.....申請之「臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○筆土地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元範圍內。

所有權人:.....(簽名或蓋章)

統一編號:.....

聯絡地址:.....

聯絡電話:.....

中華民國.....年.....月.....日

■ 僅表示所有權人同意參與更新單元範圍劃定。實質內容應依「事業計畫同意書」為準

### ■ 6-3 意願調查統計及參與意願調查比較

#### ■ 鄰地私有所有權人及範圍內私有所有權人參與更新意願比較表

參與更新意願		私有土地面積	私有合法建物 總樓地板面積	私有土地 所有權人人數	私有合法建物 所有權人人數
申請劃定單元內 參與更新意願	總數(A)				
	有參與意願(B)				
	有參與意願比例(B/A)				
自辦鄰地協調範圍 參與更新意願	總數(C)				
	有參與意願(D)				
	有參與意願比例(D/C)				
鄰地意願是否高於單元範圍內更新意願		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
自評結果	<input type="checkbox"/> 鄰地更新意願未高於單元範圍內更新意願，不須調整申請更新單元之範圍 <input type="checkbox"/> 鄰地更新意願高於單元範圍內更新意願，須調整申請更新單元之範圍				

■ 申請案如提經都市更新及爭議處理審議會，鄰地是否納入更新單元範圍依審議會審議決議為準。

■ 鄰地協調會建議說明納不納入更新單元對鄰地的效益與影響

#### ■ 更新單元檢討書第23頁(106年1月3日版)文稿範例

十、公辦鄰地法令說明會辦理情形（無涉及則刪除）

本更新單元面積未達1,000平方公尺（或本更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達500平方公尺），更新處已於○年○月○日辦理相鄰土地協調會，會後調查其所有權人參與更新之意願比例土地人數為○%、建物人數為○%、土地面積為○%、建物面積為○%，低於本更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例為土地人數為○%、建物人數為○%、土地面積為○%、建物面積為○%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。公辦鄰地法令說明會會後相鄰土地之私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如表○。公辦鄰地法令說明會範圍圖詳圖10。



## 8-1臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書表格式 (106年1月3日修正版)修正重點

### 一、都市更新公益性審議原則應為通案考量及規範

申請人應於單元檢討書中整體規劃構想載明

「充分考量周邊交通系統、加強都市防災機能創造自然永續節能減碳環境、提供地區性公益回饋及推動友善無障礙空間」等原則。(詳P.17)

### 二、整體規劃構想中說明周邊環境發展之建議

依本市土地使用分區管制自治條例規定及通案審議處理原則(有關設置人行步道及騎樓部分)(詳P.16)

### 三、列管海砂屋--送件檢附同意書及高氯離子鑑定報告書及本市公告列管函文

依本市都市更新自治條例第13條規定(略以)：「.....經土地及合法建築物所有權人人數均在十分之八以上，並其土地面積及合法建築物總樓地板面積均在十分之八以上同意者.....」。(詳表1-1及P.41附件5-1)

### 四、劃定階段送件時之謄本時效將原訂三個月延長至六個月

### 五、其餘內容誤植誤繕及疏漏部分併同修訂

與事業計畫第六章、第10~11章建築規劃設計的連結，涉及△F5-1都更獎勵容積審議

## 8-1臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書表格式(106年1月3日修正版)修正重點

## 一、都市更新公益性審議原則應為通案考量及規範(參閱單元檢討書第17頁)

考量都更條例第一條「為促進都市土地有計畫再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益」之意旨

編號	公益性設施及相關配置之規劃構想說明	檢討書載明內容
1	充分考量周邊交通系統	應充分考量周圍地區之交通系統，妥善規劃人行、汽機車行及自行車行動線與環境，並降低交通影響的衝擊。
2	加強都市防災機能 自然永續節能減碳	1.提升地區消防救災安全，計畫道路未達八公尺均補足消防車通行寬度，提供安全之救災動線。 2.提昇都市防災功能改善排水設施。
3	提供地區性公益回饋 (請依各案狀況擇要說明)	1.更新事業計畫(及權利變換計畫)核定後、施工前之間置房地利用，提供社區計畫展示或公共性空間，以期增加民眾對更新案之認同感或增益社區公共生活者。 2.更新後依據地區特性提供公共使用的開放空間、小兒童遊戲場、公園、綠地等。 註：以上為例，不在此限。
4	推動友善無障礙空間	更新案之規劃設計內容納入通用設計理念，提供規劃無障礙之公共空間。(如公共通路、動線、公共設施或公益設施應考量無障礙設計。)

就個案情況說明並標示於圖3、圖4，並可視實際需求增設圖3-1、圖4-1等以利說明。

8-1臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書表格式(106年1月3日修正版)修正重點

二、整體規劃構想中說明周邊環境發展之建議

參閱單元檢討書第17頁

三、整體規劃構想

配合周邊環境發展及圖4更新單元範圍內規劃構想圖說明對周邊環境發展之建議構想：

一、更新單元範圍外：

涉及計畫道路未開闢之處理方式說明。

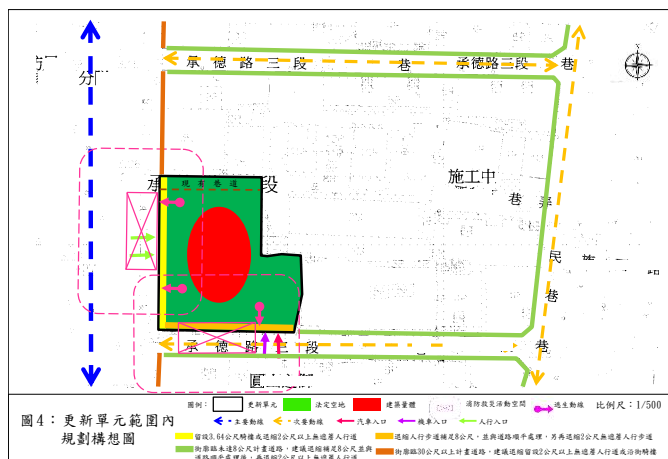
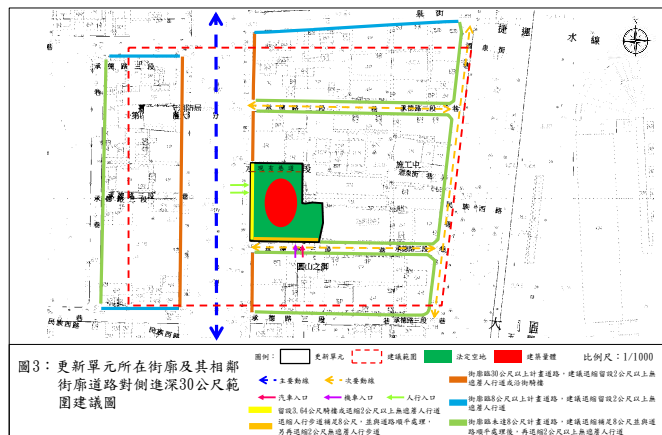
二、更新單元範圍內：

消防空間、通道配置、開放空間、交通動線與周邊關係說明，及後續配合周邊環境之規劃構想說明。

有關設置人行步道及騎樓部分

請依「臺北市土地使用分區管制自治條例」及「臺北市住宅區重要幹道兩側應配合留設騎樓或無遮簷人行道路段」規定辦理，以及「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」供人行走之地面道路或騎樓規定並視個案實際情況說明。

就個案情況說明並標示於圖3、圖4，無則刪除。



## 8-1臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書表格式(106年1月3日修正版)修正重點

## 五、其餘內容誤植誤繕及疏漏部分併同修訂。

1.更新單元範圍內涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除處理方式 <b>定型稿文字</b> 。	PH21
2.更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表	PH22~24
3. <b>新增</b> 陸、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形(若未經審議會審查則免) <b>定型稿文字</b> 。	PH24
4. <b>新增</b> 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽已失效單元 <b>定型稿文字</b> 。	PH26
5.應以地形圖為底圖及相關圖說文字。	PH27~34
6. <b>新增</b> 業已建築完成定義及(規模檢討為第三、四款者填寫)。	PH51
7. <b>新增</b> 需排除更新單元範圍外之畸零地。	PH52
8. <b>新增</b> 毗鄰地號分佈位置及相關檢討圖須由建築師、建築師及專業技師簽認證明。	PH53
9.空地過大基地檢討表 <b>文字修正</b> 。	PH56
10.歷史建築或暫定歷史建築或聚落檢討表空照圖 <b>新增</b> 以臺北市歷史圖資展示系統之航測圖像(以最新版航測圖像為主,現為102年)。	PH59
11.歷史建築或暫定歷史建築或聚落檢討表 <b>文字修正</b> 。	PH60
12.溝渠檢討表 <b>新增</b> 「僅涉及公共排水溝,但更新後維持原來使用,若未來需辦理排水改道事宜,將依工務局水利工程處函或相關規定辦理」。	PH61
13.建物認定 <b>新增</b> 如建築物現況已拆除,除領有98、99年合法建物及既存違建存記證明或建築物先行拆除證明書外,不予認列等文字。	PH67~81
14.附件冊二:更新單元範圍內土地及合法建築物清冊及謄本 <b>新增</b> 未表達比例統計、權利範圍比例、是否遭退信統計。	PH84~94



## 8-2 劃定面積未達1,000平方公尺之整體環境與空間規劃檢討

### ■ 依104年10月2日府授都新字第10431704200號

臺北市更新單元劃定面積未達1,000平方公尺之更新案件都市更新及爭議處理審議會審議原則

#### 一、目的

依「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第4款規定之劃定基準申請都市更新案件（更新單元面積為500~1,000M<sup>2</sup>者），臺北市政府考量更新單元面積未達1,000平方公尺之基地內增加容積獎勵造成地區容受力、交通衝擊、建築量體過高等情形，未能實現「都市更新條例」之立法宗旨，爰針對其申請對於環境容受力、公益性及必要性訂定相關審議原則。

#### 二、審議原則

（一）整體環境與空間規劃檢討原則**無論公劃更新地區或自行劃定更新單元**，皆應依臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則檢討

**1.範圍完整性、2.都市環境品質、3.都市景觀、4.都市生態貢獻、5.地區性公益回饋、6.推動無障礙空間原則**等項目，

並載明於計畫書/檢討書中，由本市都市更新及爭議處理審議會視個案實際情形審決。

（二）倘有下列情形者，得免依範圍完整性原則檢討：

1. 街廓內相鄰土地業已建築完成且均未達更新年期三十年，無法合併更新者。
2. 依「臺北市都市更新自治條例」第13條規定之災損建物有迫切更新需求者。

（三）另自行劃定更新單元除（一）、（二）原則外，申請人應於更新單元檢討書中**敘明迫切申請都市更新之必要性**，作為審議會審決之考量。

■ **臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第十五點**

市府受理自劃更新單元申請案，其案情複雜或經都發局認為必要時，得將申請案提審議會討論。

■ **臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第二十點**

申請案經本府審核通過後，申請人於本自治條例第十五條第二項規定所定期限內，不得變更其範圍，且同一申請人不得申請與原申請案範圍重疊之自劃更新單元。

■ **自治條例第十五條第二項**

自行劃定更新單元，申請人應於主管機關審核通過後，六個月內擬具事業概要或更新事業計畫報核，逾期未報核者，應依前項規定重新辦理申請

■ **行政程序法第五十條**

倘因都市更新條例修法未及而未能於上開六個月期限內擬具都市更新事業概要報核者，請參照行政程序法第五十條規定，於都市更新條例明定事業概要同意比例公告實施後十日內向本府申請回復原狀併同擬具都市更新事業概要報核，未依前開期限申請回復原狀者應依規定重新申請，....。

■ **臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第十七點**

自劃更新單元核准日起六個月內報核事業計畫經**市府駁回**，同一申請人於駁回日起三個月內，以原核准範圍重新申請劃定併同事業計畫一併報核時，免依作業須知第6-13點辦理，但以一次為限。

## ■ 臺北市都市更新自治條例第十三點(摘要)

高氯離子混凝土建築物經主管建築機關認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者，經土地及合法建築物所有權人人數均在十分之八以上，並其土地面積及合法建築物總樓地板面積均在十分之八以上同意者，...，**得不受前條第一項都市更新單元劃定基準及第十五條第一項規定限制。**

## ■ 臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第十六點

自劃更新單元申請案符合本自治條例第十三條規定者，**得不受第四點及第九點至第十三點規定限制。**

### 臺北市都市更新自治條例第十五條第一項(摘要)

依都市更新條例第十一條自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，其劃定基準應符合...**更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準表所列規定。**

### 臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知

**第四點**應符合自治條例第十二條規定之劃定基準及臺北市未經劃定應實施更新之地

區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準規定。

**第九點**申請人於送件前六個月內應辦理自劃更新單元範圍內說明會並調查土地及合法建築物所有權人參與更新之意願。

**第十點**申請人應於送件前辦理自劃更新單元所在街廓內相鄰土地協調會並調查土地及合法建築物所有權人參與更新之意願

**第十一點**將該相鄰土地納入自劃更新單元。

**第十二點**都發局應辦理自劃更新單元所在街廓內相鄰土地法令說明會，並調查相鄰土地及其合法建築物所有權人參與更新之意願：

**第十三點**自劃更新單元所在街廓內相鄰土地位於下列範圍之一者，得免依第十點至前點規定辦理

106年1月3日起適用

附件 5-1

**高氯離子建築物申請自行劃定更新單元同意書**

本人.....同意由申請人.....，向臺北市政府申請權利範圍內土地及建物(如後所列)，申請自行劃定「臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○筆土地為更新單元」，本人同意之土地及建物權利範圍如後所列：

**一、土地**

地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積 (m <sup>2</sup> )			

**二、建物**

建 號			
建物門牌			
總面積(m <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積(m <sup>2</sup> )			

所有權人：..... (簽名及蓋章)

統一編號：.....

聯絡地址：.....

聯絡電話：.....

中華民國

■ 臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書表格式(106年1月3日修正版)修正重點三  
列管海砂屋--送件檢附同意書及高氯離子鑑定報告書及本市公告列管函文

# 海砂屋重建容積獎勵及建築限制

## ■ 臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第七條(摘要)

- 經鑑定須拆除重建之建築物，主管機關應依照建築法規定通知所有權人停止使用，並限期命所有權人拆除。逾期末停止使用者，得處建築物所有權人新臺幣五千元以上六萬元以下罰鍰，必要時得按月處罰。  
逾期末拆除者，得強制拆除，拆除費用由所有權人負擔。
- 前項經拆除之建築物經主管機關專案核准者，得依原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）重建。於一定期限內申請重建者，得放寬原容積率或原總樓地板面積之百分之三十，但建築物如位於第一種住宅區及第二種住宅區內，得不受臺北市土地使用分區管制規則第十一條建築物高度比、第十一條之一建築物高度及樓層、第十五條後院深度比之限制。
- 拆除重建之所有權人，在該建築物拆除後，得向主管機關申請補助費用，每戶新臺幣二十萬元。

於公告日起5年內申請重建者，得放寬容積30%；  
逾期末申請重建者，容積放寬比率每年折減5%，  
但折減後以不低於10%為原則。

申請重建日 市府列管公告日起算	放寬比率 原容積率或原總樓地板面積
5年內	30%
第6年	25%
第7年	20%
第8年	15%
第9年以後	10%

## ■ 建築法第81條

直轄市、縣(市)(局)主管建築機關對傾頹或朽壞而有危害公共安全之建築物，應通知所有人或占有人停止使用，並限期命所有人拆除；逾期末拆者，得強制拆除之。  
前項建築物所有人住址不明無法通知者，得逕予公告強制拆除。