

107年度都市更新法令與業務輔導委辦案 系列講座

臺北市都市更新程序與法令規範要點 -以106、107年增修訂法令為中心2-

講 師 | 臺北市都市更新處
更新事業科 陳德禾
正 工 程 司

中華民國107年12月12日

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

課題

1. 臺北市107劃定都市更新地區常見問題
2. 都更容積獎勵($\Delta F3$ 、 $\Delta F5-1$ 、 $\Delta F5-3$ 、 $\Delta F5-7$)與審議通案原則(建築設計部分)
3. 綠建築等容積獎勵協議書(範本)簽署及保證金繳納
4. 申請「原容積或非屬都市更新容積獎勵」與都更審議程序
5. 共同負擔提列與審議通案原則(財務計畫與權利變換費用)
6. 權利變換選配、送達、差額價金找補領據及囑託登記
7. 都市更新案辦理程序與法令適用日認定

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

課題1、臺北市107年劃定都市更新地區常見問題

Q1-1.公劃地區只需依照「臺北市都市更新自治條例第12條檢討單元規模」?

Q1-2.公劃地區是否需要辦理鄰地協調?事業計畫報核後之處理程序為何?

Q1-3.公劃地區鄰調程序辦理方式是否有辦理方式的規定?

Q1-4. 107年劃定都市更新地區發布前，已報核且未核定之事業計畫是否可申請△F3(時程)及△F5-7(臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準評定因素七)獎勵容積?

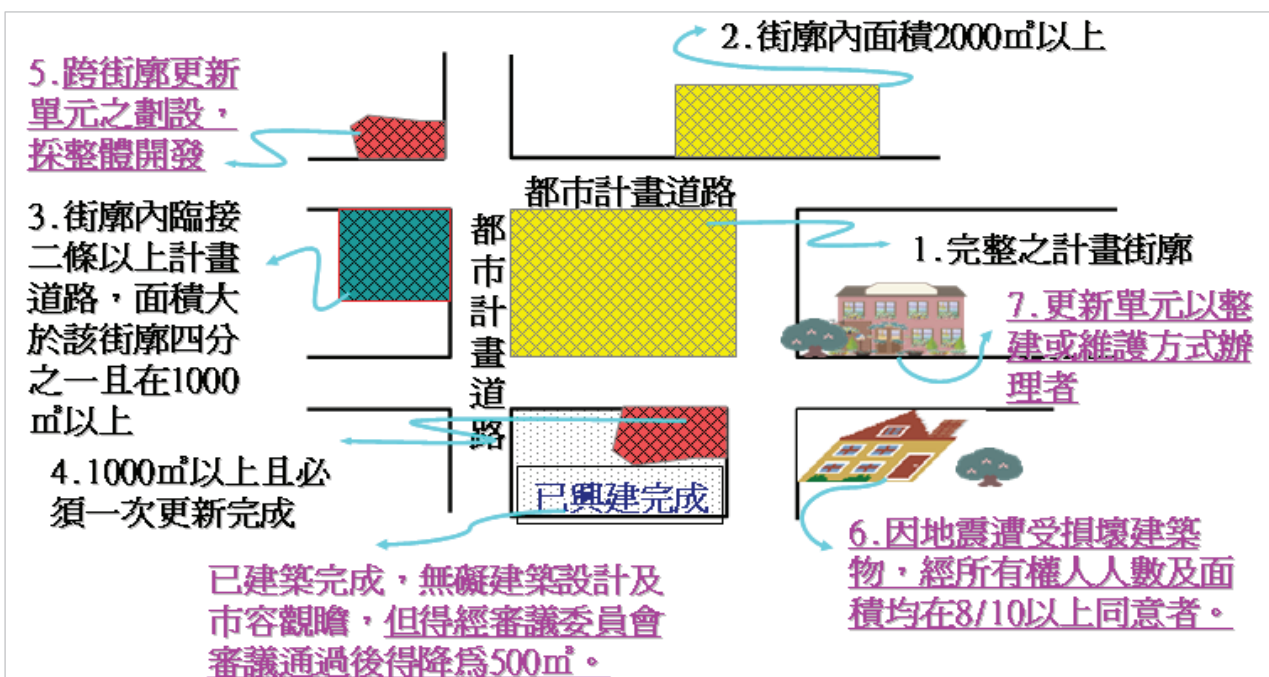
107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q1-1.公劃地區只需依照「臺北市都市更新自治條例第12條檢討單元規模」?

A：依「臺北市都市更新自治條例」第12條(劃定基準)規定辦理。



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。

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q1-2.公劃地區是否需要辦理鄰地協調?事業計畫報核後之處理程序為何?

A：依「臺北市都市更新自治條例」第14條(徵詢與協調) 規定辦理。

➢ 應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。

➢ 無法依前項原則辦理者：

應於依都更條例第十條規定舉辦公聽會時，
一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人前述情形
並邀請其參加公聽會，徵詢參與更新之意願並協調後，
依規定申請實施都市更新事業。



➢ 前項協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請主管機關協調。

事業計畫 申請報核	完成鄰地協調程序	先提送審議會審議範圍， 並依審議會決議辦理後續。
	未辦理鄰地協調程序	駁回申請， 需重新辦理鄰調會及自辦公聽會。

Q1-3.公劃地區鄰調程序辦理方式是否有辦理方式的規定?

A：可參照「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。

通知對象	更新單元相鄰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	開會通知單應加蓋申請人印章 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	應於更新單元範圍所在區里或鄰近周邊地區，且可容納應受通知人之場所
會議公告	應於召開會議前10日(會議當日不計入日數)張貼於當地里辦公處或 申請範圍周邊之公告牌並拍照存證。公告資料應加蓋申請人印章。
通知送達	開會通知單及參與意願書或同意書 應於召開會議前10日通知(會議當日不計入日數) 可採自行送達(簽收清單)或交由郵政機關以掛號附回執(雙掛號)方式送達
意願調查	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)

Q1-4. 107年劃定都市更新地區發布前，已報核且未核定之事業計畫是否可申請△F3(時程)及△F5-7(臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準評定因素七)獎勵容積？

A1： △F3(時程獎勵)依報核日認定(容獎辦法§9)。

須辦理撤案，重新依法定程序報核。

備註：可否以重新公展程序代替重新報核，洽內政部函釋中。

相關法令	時程	獎勵值上限
都市更新條例§44	一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵	
都市更新建築容積獎勵辦法§9	自公告日起六年內，實施者申請實施	10%
臺北市都市更新自治條例§19	公告後 一年內申請實施更新	10%
	二年內申請實施更新	8%
	三年內申請實施更新	6%

A2： 1.△F5-7(規劃設計獎勵)107年12月10日修正發布，108年1月1日施行。

2.須重新辦理公展程序。

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

課題2、

都更容積獎勵(△F5-1、△F5-3、△F5-7)與審議通案原則(建築設計部分)

Q2-1. 「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-1」要點內容為何？

Q2-2. 「△F5-1容獎與與事業計畫及權利變換計畫書範本」的規定與注意事項？

Q2-3. 「△F5-1容獎與臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」的關聯性？

Q2-4. 「△F5-3供人行走之地面道路或騎樓」有關通案審議原則的注意事項？

Q2-5. 「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-7」要點內容為何？

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q2-1.臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-1」要點內容為何？

A1-1：107年3月26日後適用新規定

A1-2：△F5-1：建築設計、無障礙環境、都市防災、智慧型建築

項目	內容	說明	獎勵額度上限
建築設計	1.設計建蔽率低於法定建蔽率10%以上者。	都市計畫特定專用區或其他土地使用分區放寬建蔽率者，不得申請	1%(5選2) 2%(5選4)
	2.法定空地綠覆率達70%以上者。	申請綠建築容積獎勵者，不得申請	
	3.建築物鄰8公尺以下道路境界線之退縮，自人行道及建築物高度比檢討範圍外起算，一側建築物退縮距離達2公尺以上者。		
	4.建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3公尺，最小淨寬達2公尺以上者。		
	5.建築物塔樓部分斜對角距離以未超過45公尺為原則，倘超過45公尺，經建築師簽證，以設計手法規劃建物立面，以避免形成連續性牆面。		
(二)	基地內留設寬度4公尺以上供公眾通行之通道，最小淨寬達2.5公尺以上，且通道兩端均銜接公共設施用地或道路	依法令、都市計畫規定留設之通道或其他申請獎勵範圍不得計入	實設面積 上限1%
(三)	建築物地面層鄰接公共空間側留設供公眾使用之挑高半戶外空間，其樑下淨高達6公尺以上，留設面積達36m ² 以上者	1.商業區應設置於街角 2.不得與△F5-2、△F5-3重複申請 3.任一邊最小淨寬應在6M以上，且長寬比不得超過3	實設面積x1.5 上限1%
(四)	建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計，符合臺北市都更審議會歷次會議通案重要審議原則，或經臺北市都更審議會審議通過。		上限3%

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  **TAIPEI** 臺北市都市更新處
Taipai City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA** 社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q2-1.臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-1」要點內容為何？

A1-3：建築設計(四)-須符合「都更審議會歷次會議通案重要審議原則-建築設計部分」

編號	審議原則
1	基於人車安全考量，汽機車停車位設置應符合以下事項，並檢附住戶管理規約，納入更新事業計畫書： 1.汽機車動線應予分流管理。 2.機車停車空間予集中留設，並設置機車專用車道，出入口勿妨礙行人之通行。 3.車道出入口，應設警示及管制號誌及規劃車輛停等空間，並應與人行道順平處理，出入口車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色及材質區分及以防滑處理。 4.汽、機車共道時斜坡道的設置應至少1/8，並進行管制，配設必要之設備及防滑設計。 5.機車停放地面層時，應於建築管理公約內註記不可擅自變更作其他用途。 6.機車出入口坡度避免過度彎曲。 7.機車位達400輛以上時，出口寬度在3.5公尺以上，以利機車雙向進出。
2	依107年3月26日前規定申請△F5-1之更新案，機房及雨遮配置之合宜性應予考量，其配置與設計不合理時，應酌予降低△F5-1獎勵值。
3	有關空調機設置之規劃，請針對建物各向立面整理規劃設置區位，並於住戶管理規約中明訂不得自行變動。
4	一般零售業，需考量裝卸貨需求並於基地內自行滿足。
5	基地周邊人行道及騎樓配置請依內政部營建署頒布「市區道路人行道設計手冊」及「市區道路及附屬工程設計規範」設計原則檢討配置，並套繪周邊人行道佈設情形，並標註有效人行寬度。
6	建物設計及動線規劃應考量週邊更新案之規劃及原有地區發展之情況。
7	有關屋頂種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，應改成小喬木或灌木。
8	幹事會時確認建築圖面及尺寸應標示清楚以利大會審議。
9	1.尚未經審議會審議之案件，建築設計中涉及鄰避設計與鄰避設施之位置，請於圖面用符號或標誌載明清楚以利審議。 2.業經審議會通過之案件除依前項規定辦理，並請實施者檢附同意書或存證信函等書件，善盡告知義務，使選配建築設計中涉及鄰避設計與鄰避設施所有權人清楚知悉。

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  **TAIPEI** 臺北市都市更新處
Taipai City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA** 社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q2-1.臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-1」要點內容為何?

A2：△F5-1：建築設計、無障礙環境、都市防災、智慧型建築

項目	內容	說明	獎勵額度上限
無障礙環境 (一) (二) (三) 僅得擇一申請	(一) 更新後建築物住宅使用部分，符合「住宅性能評估實施辦法」新建住宅性能評估之無障礙環境性能，取得相關證明者	1.納入都市更新事業計畫住宅性能評估專章檢討。經審議通過後，實施者應與本府簽訂協議書。 *免繳保證金，但逾期不履行須給付違約金，義務不履行者依法強制執行。	3%(第一級) 2%(第二級)
	(二) 1.建築物避難層出入口連通騎樓、無遮簷人行道、門廊等供人行室外通路，採坡度小於1:15之坡道順平銜接，並鋪設防滑建材。 2.建築物全部之坡道、升降設備等平台處留設長寬各達2公尺之緩衝空間。 3.於法定無障礙設施規定外，另增設1部以上電梯供行動不便者使用，並可通達屋頂公共空間，其出入動線平順符合無障礙設計規範。	通用設計涉及空間高度等相關規範，應附申請項目之空間剖、立面圖	1% (3選2)
	(三) 依「臺北市居住空間通用設計指南」檢討，住宅單元一定比例符合室內環境規劃之通用設計準則，且符合基地內環境、建築內環境、居家安全與健康三類指標者。	1.確實標示通用設計住宅空間戶數位置，供住戶選配參考。 2.通用設計涉及空間高度等相關規範，應附申請項目之室內空間剖、立面圖 3.一定比例為本市65歲以上人口與身障人口比例取大值，據以計算本案符合通用設計戶數量。	2% (達一定比例)

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q2-1.臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-1」要點內容為何?

A3：△F5-1：建築設計、無障礙環境、都市防災、智慧型建築

項目	內容	說明	獎勵額度上限
都市防災	(一) 更新後建築物住宅使用部分，符合「住宅性能評估實施辦法」新建住宅性能評估之結構安全性能，取得相關證明者。	1.納入都市更新事業計畫住宅性能評估專章檢討。經審議通過後，實施者應與本府簽訂協議書。 *免繳保證金，但逾期不履行須給付違約金，義務不履行者依法強制執行。	3%(第一級) 2%(第二級) 1%(第三級)
	(二) 基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上。	1.法定雨水貯留量依「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」規定，視基地規模檢討之。 2.應檢附相關設施及排水系統分析資料、圖說。	1% (達一定比例)

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q2-1. 臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-1」要點內容為何?

A4：△F5-1：建築設計、無障礙環境、都市防災、智慧型建築

項目	內容	說明	獎勵額度上限	
智慧型建築 (一) (二) 僅得擇一申請	(一)	建築基地及建築物採內政部「智慧建築評估指標系統」，取得候選智慧建築證書及智慧建築等級銀級以上者。	1.經審議通過後，實施者應與本府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫。 *免繳保證金，但逾期不履行須給付違約金，義務不履行者依法強制執行。	4%(鑽石級) 3%(黃金級) 2%(銀級)
	(二)	1.建築物設置能源管理系統，對於共用區域空調或動力或照明等設備進行能源監控或需量用電管理。		1% (5選4)
		2.整體規劃弱電及消防等各系統所需之不斷電設備及需連接社區緊急電源迴路(發電機)。		
		3.增設環境感知設備，可分別自動偵測光線、照明、澆灌或溫度控制者。		
		4.採用智慧電表及水表。		
(三)	提供充電汽車及機車停車位數達法定停車位百分之二。	1.充電汽車及機車停車位為社區共用車位其管理規範應納入住戶管理規約。 2.充電柱之設備規格得比照「臺北市停車管理工程處接受民間充電柱捐贈注意事項」辦理。	1%	

*臺北市府107年4月12日府都新字第10730461501號函

臺北市都市更新案申請建築基地及建築物採住宅性能評估(及智慧型建築)容積獎勵協議書

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association


Q2-2. 「△F5-1容獎與與事業計畫及權利變換計畫書範本」的規定與注意事項?

A1：參依107年度事業及權變計畫書範本製作及注意事項內容修訂說明

臺北市府都市發展局107年3月23日北市都授新字第10730462100號

A2：事業計畫CH17建築設計圖說 △F5-1檢核表

※建築師簽證，送件版、審議會版、核定版正本，有修正需正本

姓名	開業證書字號	備註
(簽名及蓋章)		1、未申請該項容積獎勵(建築師簽章D欄)，免填寫建築師簽章A、B、C、E欄 2、填寫方式： (1)有關建築師簽章部分，由建築師於事業計畫報核時填具完畢(簽章轉制不限)，作為本府都發局幹事(複審)會議審查及審議會決議依據。 (2)有關幹事會審查及審議會決議部分，由更新處分別於本府都發局幹事(複審)會議及本府審議會後，依會議結論填具完畢，作為本府核定依據。 3、如更新處審查對建築師簽章內容有疑義時，得隨時釐清，並採以下作法： (1)有明顯錯誤得命實施者及其所屬補正。 (2)有本評定標準未能判斷事項，建築師得於該獎勵項目建築師簽章A欄內敘明特殊原因，由更新處提請幹事會議審查。
事務所名稱	※△F5-1 涉及都市更新容積獎勵核給，如建築師有簽章不實，本府得撤銷有關獎勵容積。 年 月 日 (簽 章 日 期)	

(本表需於送件版、審議會版、核定版皆需檢附乙份正本，其餘版本得以影本；如檢正本內容涉及建築圖說之相關內容，則需檢附乙份正本建築師簽證。)

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q2-3. 「△F5-1容獎與臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」的關聯性？

A1：依107年3月26日前規定申請△F5-1之更新案，須加強說明無障礙環境設計、都市防災措施等環境友善貢獻程度及公益性。

A2：依107年3月26日後規定試算△F5-1獎勵值供審議參考。

臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則 臺北市政府都市發展局103年5月5日北市都授新字第10330659600號

1.更新範圍完整性原則	1.更新範圍應儘量以完整街廓為考量並充分召開鄰地協調會 2.街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在1,000㎡以上，並為一次更新完成者，但其面積在500㎡以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者	
2.都市環境品質 都市景觀、 都市生態貢獻 原則	一、都市環境品質	1.依循都市計畫之土地使用分區，重視都市活動與功能的延續 2.交通動線系統：汽車分道規劃；人行動線串連 3.建築規劃設計須考量提供適當規模住宅單元
	二、都市景觀	
	三、都市防災	規劃設計內容應考量加強都市防災機能，並考量自然永續節能減碳
	四、都市生態貢獻	響應政府推動生態城市、節能減碳、低碳社區、低碳城市之政策，進行綠建築設計，有效減緩建築開發行為對地球環境的衝擊
3.地區性公益回饋原則	1.更新地區(單元)劃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.更新後提供一定比例之公共使用空間	
4.推動無障礙空間原則	更新案之規劃設計內容應納入通用設計理念，提供無障礙之公共空間(如公共通路、動線、公共設施或公益設施應考量無障礙設計)	

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

15

Q2-4. 「△F5-3供人行走之地面道路或騎樓」有關通案審議原則的注意事項？

A1：臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則(△F5-3)

類別	編號	審議原則
建築設計 △F5-3 供人行走之 地面道路或 騎樓	1	人行步道獎勵值，應就下列部分予以扣除後，依實際留設面積給予獎勵，並於住戶規約中載明無條件供公眾使用： 1.有關停車彎及汽車出入口、高層建築物緩衝空間之出入通道(寬 3.5 公尺)及容積移轉回饋空間應予扣除，其中緩衝空間之出入通道不得設置障礙物 2.建築物之主要出入口淨寬度 2 公尺部分、基地內通路、車道及其出入口、迴車道與迎賓車道等穿越人行步道、僅提供車行使用部分及自行車停車空間。 3.騎樓柱正面應自建築線退縮 15 公分部分。
	2	請實施者將人行道順平處理並設置標示牌明確標示面積、位置及無條件供公眾使用且不得停放機車，並於住戶規約中載明。
	3	高層建築物緩衝空間之出入通道，其通行動線得與汽車出入口重疊使用，並以實際車道所需通行寬度扣除。
	4	人行步道應保留淨寬 2.5 公尺為原則，容許喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱。倘設置明顯阻礙通行之灌木等植栽不得供人通行者應予以扣除。
	5	人行步道如留設自行車通行動線，應標示清楚其動線並可供人行走。

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

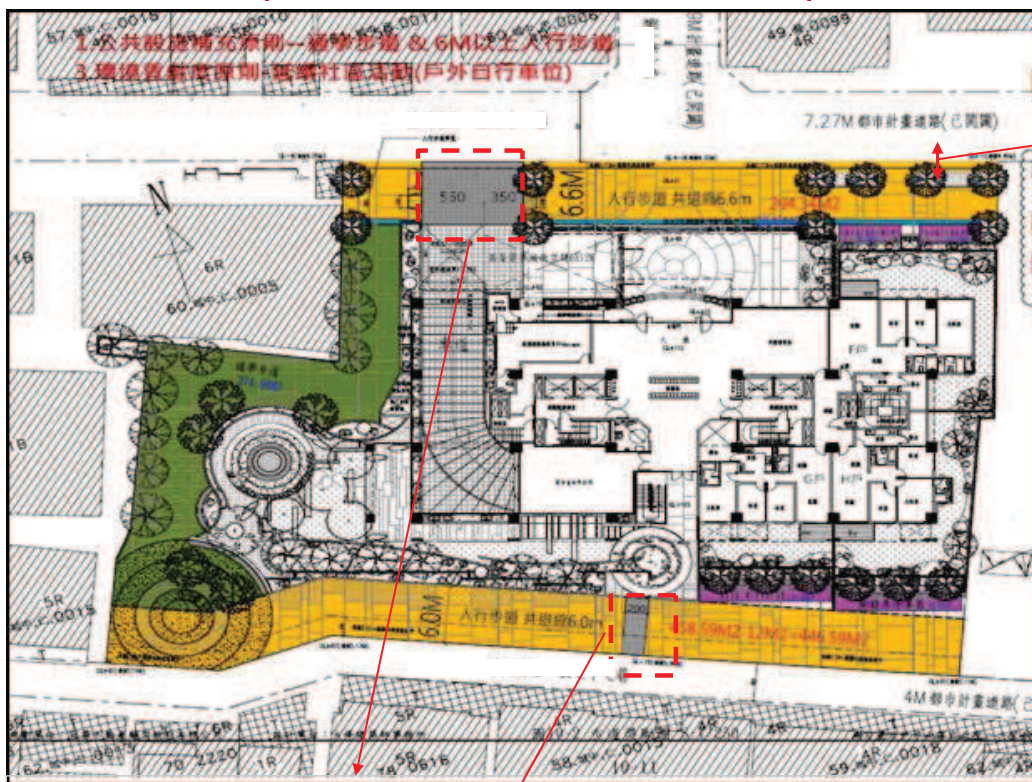
主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

16

Q2-4. 「△F5-3供人行走之地面道路或騎樓」有關通案審議原則的注意事項？

A2：△F5-3參考圖例(依個案規劃檢討 圖例僅供參考)



人行步道應保留淨寬 2.5 公尺為原則，容許喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱。

提醒：

1. 人行步道不連續性部分之面積應扣除
2. 涉及容積移轉友善空間回饋面積須標示並扣除人行步道獎勵面積

退縮供人行走之地面道路應扣除汽車道、高層緩衝空間及門廳出入口

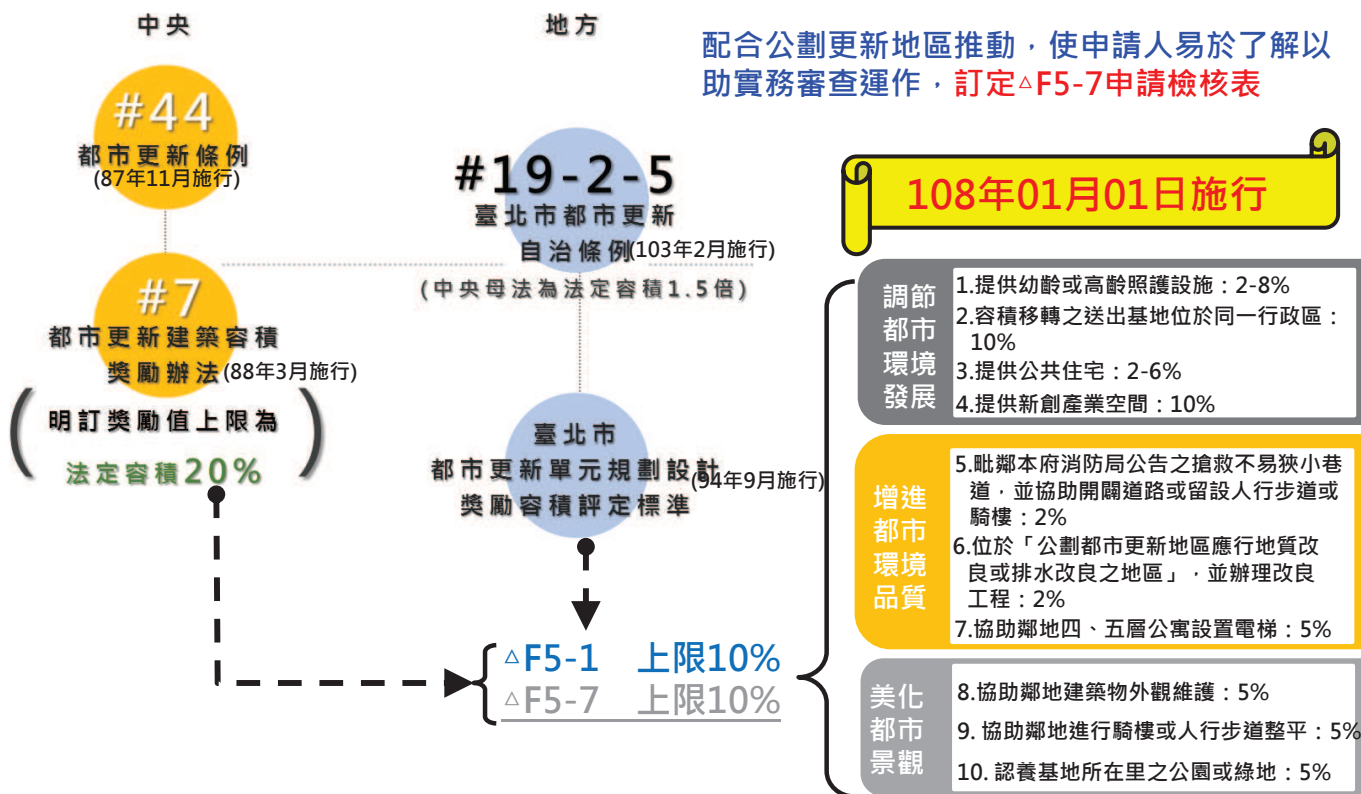
107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位 **TAIPEI** 臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位 **URCDA**
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q2-5.臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-7」要點內容為何？

A1：△F5-7：調節都市環境發展、增進都市環境品質、美化都市景觀



107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位 **TAIPEI** 臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位 **URCDA**
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q2-5.臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-7」要點內容為何?

A2 : 申請項目與檢核方式參閱「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-7」檢核表

項目	內容	獎勵計算方式	額度上限	說明
調節都市環境發展(一)	1. 提供 幼齡照護設施 達本府公告公益設施項目 所需面積以上 ，且依都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定申請捐贈公益設施獎勵容積，並經主管機關同意	△F4-1容獎達法容5%以上	2%	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>本項獎勵僅得擇一申請。</u> 2. 照護設施項目及所需面積，以都市更新事業計畫報核時本府公告內容為準。 3. 照護設施所有權及其對應土地之應有部分，應無償移轉登記為本市所有。 4. <u>須檢附同意受贈機關函文。</u>
	2. 提供 高齡照護設施 達本府公告公益設施項目 所需面積以上 ，且依都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定申請捐贈公益設施獎勵容積，並經主管機關同意	△F4-1容獎達法容10%以上	4%	
	3. 同時提供高齡及幼齡照護設施 達本府公告公益設施項目 所需面積以上 ，且依都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定申請捐贈公益設施獎勵容積，並經主管機關同意	同時提供並△F4-1容獎達法容10%以上	8%	
調節都市環境發展(二)	建築基地與據以辦理容積移轉之送出基地，係位於同一行政區者。	移入容積額度之10% <u>辦理變更細部計畫並依都市計畫法第27條之1規定計算回饋</u> 移入容積額度之20%	2% 10%	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>本項獎勵僅得擇一申請。</u> 2. <u>須檢附容積移轉證明。</u> 3. 計算回饋係以本項獎勵容積所增加之收益，於扣除營建及管銷成本後之淨利益之百分之五十。

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  **臺北市都市更新處**
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q2-5.臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-7」要點內容為何?

A2 : 申請項目與檢核方式參閱「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-7」檢核表

項目	內容	獎勵計算方式	額度上限	說明
調節都市環境發展(三)	建築基地提供社會住宅規模達十五戶以上，且依容獎辦法第四條規定申請捐贈公益設施之獎勵容積，並經目的事業主管機關同意者。	15戶以上 且△F4-1容獎達法容5%	2%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 各戶社會住宅之建築單元面積，應經目的事業主管機關同意，並以<u>集中留設</u>為原則。 2. 社會住宅所有權及其對應土地之應有部分，應無償移轉登記為本市所有。 3. <u>須檢附同意受贈機關函文。</u>
		25戶以上 且△F4-1容獎達法容10%	4%	
		30戶以上 且△F4-1容獎達法容15%	6%	
調節都市環境發展(四)	配合本府政策提供新創產業設施，面積達 五百平方公尺 以上並經臺北市都市更新處同意者	獎勵容積 = (新創產業設施土地成本 + 興建成本 + 管理維護經費) × 一點二倍 / (二樓以上更新後平均單價 - 建築成本 - 管銷費用)	費用核實計算 10%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新創產業設施所有權及其對應土地之應有部分，應無償移轉登記為本市所有。 2. <u>新創產業設施土地成本、興建成本及管理維護經費得列入共同負擔。但其金額不得超過以法定容積百分之十之獎勵容積依左列公式換算之所需費用。</u> 3. 申請本項獎勵之樓地板面積不予計算容積。 4. <u>須檢附臺北市都市更新處同意函文。</u>

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  **臺北市都市更新處**
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q2-5.臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-7」要點內容為何?

A2 : 申請項目與檢核方式參閱「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-7」檢核表

項目	內容	獎勵計算方式	額度上限	說明
增進都市環境品質(一)	建築基地毗鄰 <u>本府消防局公告</u> 之搶救不易狹小巷道， <u>並協助開闢道路或配合退縮設計者</u> 。	額外獎勵	2%	1. 搶救不易狹小巷道地區，以都市更新事業計畫報核時，本府消防局網站公布之臺北市搶救不易狹小巷道清冊為準。 2. 毗鄰之搶救不易狹小巷道屬計畫道路須申請△F4-2。 3. 毗鄰之搶救不易狹小巷道非屬計畫道路，應符合建築管理及消防相關法規，另留設2公尺以上供人行走之無遮簷地面道路，並無償提供予不特定公眾使用。 4. <u>建築基地毗鄰搶救不易狹小巷道依「臺北市都市更新自治條例」或「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」廢止，不得申請本項獎勵。</u>

臺北市搶救不易狹小巷道清冊列表

序號	編號	分類	行政區	分隊名稱	巷道名稱
1	2	紅區	中正區	城中分隊	齊東街82巷
2	3	紅區	中正區	城中分隊	中山北路1段8巷
3	4	紅區	中正區	城中分隊	中山北路1段26巷
.....					
20	65	紅區	萬華區	龍山分隊	貴陽街2段114巷3至27及4至28號

共 262 筆, 目前在 1/14 最前頁 上一頁 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |



107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位 **TAIPEI** 臺北 **臺北市都市更新處**
Taipei City Urban Regeneration Office

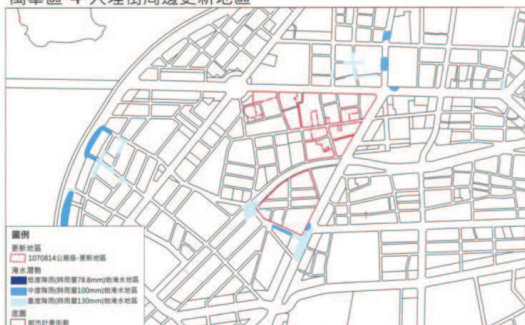
執行單位 **URCDA** 社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q2-5.臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-7」要點內容為何?

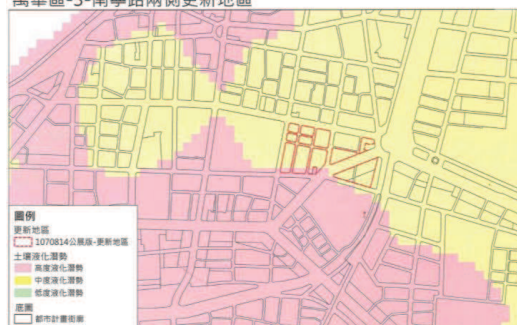
A2 : 申請項目與檢核方式參閱「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-7」檢核表

項目	內容	獎勵計算方式	額度上限	說明
增進都市環境品質(二)	建築基地所在街廓位於經本府劃定應實施都市更新地區(以下簡稱公劃都市更新地區)內應行地質改良或排水改良之地區， <u>並辦理改良工程者</u> 。	額外獎勵	2%	1. 公劃都市更新地區應行地質改良或排水改良之地區，以都市更新事業計畫報核時，本府公告內容為準。 2. 建築基地所在街廓 <u>位於公劃都市更新地區應行地質改良地區者，應施作地質改良工程</u> ，並依臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則規定辦理。 3. 建築基地所在街廓 <u>位於公劃都市更新地區應行排水改良之地區者應同時申請△F5-1之都市防災(二)容積獎勵</u> 。 4. <u>建築基地所在街廓同時應行地質改良及排水改良之地區，應施作地質改良工程及申請△F5-1之都市防災(二)容積獎勵，始得申請本項獎勵。</u>

萬華區-4-大理街周邊更新地區



萬華區-3-南寧路兩側更新地區



107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位 **TAIPEI** 臺北 **臺北市都市更新處**
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位 **URCDA** 社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q2-5.臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-7」要點內容為何?

23

A2 : 申請項目與檢核方式參閱「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-7」檢核表

項目	內容	獎勵計算方式	額度上限	說明
增進都市環境品質(三)	實施者協助建築基地所坐落同一街廓或毗鄰街廓之合法建築物設置電梯， 並取得其土地及建築物全體所有權人同意自行維護管理文件者。	費用核實計算 獎勵容積=(設置電梯所需經費×一點二倍)/(二樓以上更新後平均單價—興建成本—管銷費用)	5%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 該增設電梯合法建築物之建築基地位於更新單元所坐落街廓相鄰都市計畫道路之對側街廓。(以更新單元為中心九宮格街廓) 2. 設置電梯所需經費，不得申請本府或本府以外相關機關(構)補助且同一電梯僅得於一件更新案申請獎勵。 3. 該增設電梯合法建築物應符合臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範第五點第一項規定且無同點第二項所定情形之一。 4. 應於都市更新案新建工程一樓版勘驗前，取得該增設電梯合法建築物核准變更使用文件(設置電梯之使用執照或變更使用執照)。 5. 設置電梯所需經費得列入共同負擔。但其金額不得超過以法定容積百分之五之獎勵容積依左列公式換算之所需經費。 6. 須檢附該增設電梯合法建築物之土地及建築物全體所有權人同意自行維護管理之文件。 7. 須檢附該增設電梯合法建築物依建築管理法令取得之同意變更文件(雜項執照或變更使用執照(圖說審查))。

第五點 合法建築物符合下列各款規定者，得依本作業規範申請補助：

- (一) 六層樓以下，且作為住宅使用比例達全棟二分之一以上之無電梯集合住宅。
 - (二) 非屬臺北市稅捐稽徵處認定之高級住宅。
 - (三) 領有增設電梯相關建築許可且屋齡達二十年以上(以使用執照或營造執照發照日期為準)。
- 合法建築物有下列情事之一者，不得申請補助：
- (一) 經本府依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例公告列管須拆除重建。
 - (二) 同一棟建築物業依其他法令或本作業規範申請增設電梯補助並獲核准。
 - (三) 本作業規範生效前已取得增設電梯使用許可。
 - (四) 整棟建築物屬單一所有權人。

社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q2-5.臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-7」要點內容為何?

24

A2 : 申請項目與檢核方式參閱「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-7」檢核表

項目	內容	獎勵計算方式	額度上限	說明
美化都市景觀(一)	實施者協助建築基地所坐落同一街廓或毗鄰街廓之合法建築物修繕外牆， 並取得該建築物全體所有權人同意自行維護管理文件者。	費用核實計算 獎勵容積=(修繕外牆所需經費×一點二倍)/(二樓以上更新後平均單價—興建成本—管銷費用)	5%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 該修繕外牆合法建築物之建築基地位於更新單元所坐落街廓相鄰都市計畫道路之對側街廓。(以更新單元為中心九宮格街廓) 2. 修繕外牆所需經費，不得申請本府或本府以外相關機關(構)補助且同一電梯僅得於一件更新案申請獎勵。 3. 修繕外牆須以建築物完整單一立面以上施作，始得申請本項獎勵。 4. 應符合下列規定且無臺北市協助老舊建築物修繕補助作業規範第四點第三項所定情形之一： <ol style="list-style-type: none"> (一) 至少一棟，且作為住宅使用比例達整棟2分之1以上之建築物。 (二) 屋齡達二十年以上(以使用執照發照日期為準)。但經臺北市建築管理工程處通知建物外牆安全列管在案之建築物，不在此限。 5. 設置電梯所需經費得列入共同負擔。但其金額不得超過以法定容積百分之五之獎勵容積依左列公式換算之所需經費。 6. 應於都市更新案新建工程一樓版勘驗前，取得核准變更使用文件(修繕外牆之變更使用執照或同意備查文件)。 7. 須檢附該修繕外牆合法建築物之土地及建築物全體所有權人同意自行維護管理之文件。 8. 須檢附該修繕外牆合法建築物依建築管理法令取得之同意變更文件(變更使用執照(圖說審查))或依臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法審核圖說。

Q2-5.臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-7」要點內容為何？

A2：申請項目與檢核方式參閱「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-7」檢核表

項目	內容	獎勵計算方式	額度上限	說明
美化都市景觀(二)	實施者協助建築基地所坐落同一街廓或毗鄰街廓整修順平騎樓或無遮簷人行道， 並取得其土地及建物全體所有權人同意自行維護管理文件者。	費用核實計算 獎勵容積= (整修順平騎樓或無遮簷人行道所需經費×一點二倍) / (二樓以上更新後平均單價—興建成本—管銷費用)	5%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 該整修順平騎樓或無遮簷人行道位於更新單元所坐落街廓相鄰都市計畫道路之對側街廓。(以更新單元為中心九宮格街廓) 2. 整修順平騎樓或無遮簷人行道所需經費，不得申請本府或本府以外相關機關(構)補助。 3. 整修順平騎樓或無遮簷人行道所需經費單價符合都市更新事業計畫報核當年度之臺北市議會審定工程預算單價。 4. 整修順平騎樓或無遮簷人行道所需經費得列入共同負擔。但其金額不得超過以法定容積百分之五之獎勵容積依左列公式換算之所需經費。 5. 應檢附該整修順平之騎樓或無遮簷人行道之土地及建物全體所有權人同意自行維護管理之文件 6. 應檢附開業建築師簽證文件及圖說(含完工成果圖說)
美化都市景觀(三)	實施者提供十年維護管理經費，維護管理建築基地所在里界或更新單元周界向外 五百公尺範圍內之公園或綠地 ，並經公園綠地管理機關同意者。	費用核實計算 獎勵容積= (維護管理公園或綠地所需經費×一點二倍) / (二樓以上更新後平均單價—興建成本—管銷費用)	5%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公園或綠地位於建築基地所在里界或更新單元周界向外五百公尺範圍內。 2. 維護管理公園或綠地所需經費單價符合都市更新事業計畫報核當年度之公園綠地管理機關所定單價。 3. 於都市更新新案新建工程申報開工前，應取得維護管理經費繳納完成之證明文件。 4. 維護管理公園或綠地所需經費得列入共同負擔。但其金額不得超過以法定容積百分之五之獎勵容積依左列公式換算之所需經費。 5. 應檢附公園綠地管理機關同意函文。

Q2-5.臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-7」要點內容為何？

A3：事業計畫CH17建築設計圖說 △F5-7檢核表

※實施者自評及建築師簽證，**送件版、審議會版、核定版正本，有修正需正本**

實施者切結用印	負責人名稱	統一編號	備註
	實施者公司名稱	實施者 負責人印	
※△F5-7 涉及都市更新容積獎勵核給，如實施者有自評不實，本府得撤銷有關獎勵容積。 年 月 日 (切結日期)			1、本自評表 D 欄為注意事項，如未申請容積獎勵(C 欄)，則免填寫 A、B、E 欄。 2、填寫方式： (1)有關實施者自評及切結部分，由實施者於事業計畫報核時填具完畢(舊案轉制不限)，作為本府都發局幹事(複審)會議審查及審議會決議依據。 (2)有關幹事會審查及審議會決議部分，由更新處分別於本府都發局幹事(複審)會議及本府審議會後，依會議結論填具完畢，作為本府核定依據。 3、如更新處審查對實施者切結內容有疑義時，得隨時釐清，並採以下作法： (1)有明顯錯誤得命實施者及其所屬補正。 (2)有本評定標準未能判斷事項，實施者得於該獎勵項目實施者自評 B 欄內敘明特殊原因，由更新處提請幹事會議審查。

申請△F5-7獎勵項目美化都市景觀(二)應再增列建築師簽章用印如下表：

建築師簽章用印	建築師名稱	開業證書字號	備註
	事務所名稱	建築師事務所印	
※△F5-7 涉及都市更新容積獎勵核給，如建築師有簽章不實，本府得撤銷有關獎勵容積。 年 月 日 (簽章日期)			1、本自評表 D 欄為注意事項，如未申請容積獎勵(C 欄)，則免填寫 A、B、E 欄。 2、填寫方式： (1)有關建築師簽章部分，由建築師於事業計畫報核時填具完畢(舊案轉制不限)，作為本府都發局幹事(複審)會議審查及審議會決議依據。 (2)有關幹事會審查及審議會決議部分，由更新處分別於本府都發局幹事(複審)會議及本府審議會後，依會議結論填具完畢，作為本府核定依據。 3、如更新處審查對建築師簽章內容有疑義時，得隨時釐清，並採以下作法： (1)有明顯錯誤得命實施者及其所屬補正。 (2)有本評定標準未能判斷事項，建築師得於該獎勵項目建築師簽章 B 欄內敘明特殊原因，由更新處提請幹事會議審查。

課題3、

綠建築等容積獎勵協議書(範本)簽署及保證金繳納

Q3-1. 「都市更新案申請建築基地及建築物採綠建築設計容積獎勵協議書」簽訂時點?

Q3-2. 變更計畫涉及綠建築容積獎勵保證金計算產生異動時，是否需要重新簽訂「都市更新案申請建築基地及建築物採綠建築設計容積獎勵協議書」?

Q3-3. 「綠建築容積獎勵保證金」繳交時點?繳交方式? 要向都更處及建管處繳納?

106.03.21	臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法
106.09.25	1. 「臺北市都市更新案申請建築基地及建築物採綠建築設計容積獎勵協議書」 2. 「修訂臺北市都市更新案申請建築基地及建築物採綠建築設計容積獎勵協議書」 3. 「臺北市都市更新案建築基地及建築物採綠建築設計獎勵容積辦理流程示意圖」及相關範本
107.04.12	臺北市都市更新案申請建築基地及建築物採住宅性能評估(及智慧型建築)容積獎勵協議書
107.08.31	臺北市都市更新案申請建築基地及建築物採住宅性能評估或智慧型建築容積獎勵協議書

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q3-1. 「都市更新案申請建築基地及建築物採綠建築設計容積獎勵協議書」簽訂時點?

A：事業計畫核定前須完成協議書簽訂。

Q3-2. 變更計畫涉及綠建築容積獎勵保證金計算產生異動時，是否需要重新簽訂「都市更新案申請建築基地及建築物採綠建築設計容積獎勵協議書」?

A1：屬事權計畫分送案，權變計畫核定後已簽訂之協議書毋須重簽。

A2：變更事業計畫核定後，已簽訂之協議書須重簽。

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q3-3. 「綠建築容積獎勵保證金」繳交時點?繳交方式? 要向都更處及建管處繳納?

A1: 參依相關法令規定辦理。

繳交對象	都市更新處	建築管理工程處
法令依據	都市更新容積獎勵辦法	臺北市綠建築自治條例
協議書	臺北市都市更新案申請建築基地及建築物採綠建築設計容積獎勵協議書	--
繳交時點	申請使照時，一次繳交	二期、領取建照時及領得使照前，各繳50%
保證金計算方式	容積獎勵額度×銷售淨利	工程造價5%
繳交方式	1.現金 2.等值之無記名政府公債 3.定期存款單 4.銀行開立之本行支票繳納或取具在中華民國境內營業之金融機構之書面保證方式(以書面保證應以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限)	1.現金 2.金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票 3.設定質權之金融機構定期存款單 4.金融機構書面連帶保證。但以該金融機構營業執照登記有保證業務者為
退還方式	1.取得綠建築標章時，檢附使用執照、綠建築標章、核定書圖文件，申請無息退還保證金 2.未依現取得綠建築標章者，保證金不予退還，納入本市都市更新基金	1.以定期存款單繳納者，由都發局退還定期存款單，並向金融機構提出質權消滅通知 2.以書面連帶保證繳納者，由都發局退還書面連帶保證，並以書面通知金融機構解除保證責任 3.以其他方式繳納者，由都發局以匯款方式退還至起造人帳戶
遲延履約責任	未依規定之時間完成繳納保證金者應繳付遲延違約金	--

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

課題4、

申請「原容積或非屬都市更新容積獎勵」與都更審議程序

Q4-1.都更案原建築容積確認，應於何時取得建管處核准函?

Q4-2.海砂屋都更案原容積獎勵確認，應於何時取得建管處核准函?

Q4-3.都更案公展版原容積數值與建管處核准函不同，後續程序如何處理?

Q4-4.申請容積移轉的更新案，何時辦理公展及幹更幹事會複審?

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q4-1.都更案原建築容積確認，應於何時取得建管處核准函？

A：依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則

--△ F1獎勵容積」：

實施者申請原建築容積之確認，應於幹事複審前取得都市發展局(建管處)之核准函。

Q4-2.海砂屋都更案原容積獎勵確認，應於何時取得建管處核准函？

A：應於幹事複審前取得建管處核准其獎勵額度。

Q4-3.都更案公展版原容積數值與建管處核准函不同，後續程序如何處理？

A1：有「數值誤差」需重新辦理公展。

A2：建議於事業計畫報核前取得建管處核准函。

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

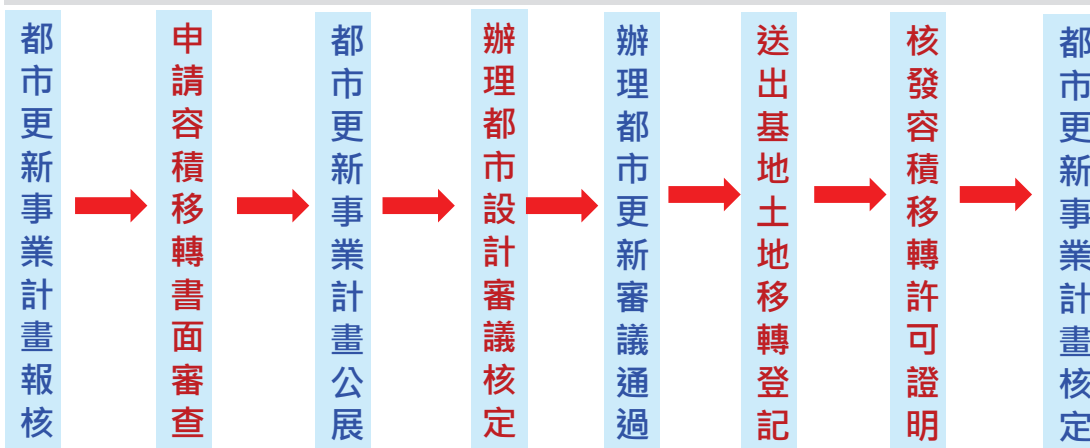
Q4-4.申請容積移轉的更新案，何時辦理公展及幹更幹事會複審？

A1：依100年11月8日府授都綜字第10036498700號函辦理更新案申請容積移轉者，於容移書審完成後始得辦理公展公聽會，應於都市設計委員會審議通過後，再辦理都更幹事複審。

A2：通案規定：

凡涉及其他主管機關審議者，應於都更幹事複審前完成審議，並製作差異對照表，俟都更幹事會複審後提送審議版辦理聽證。

更新案申請容積移轉流程



107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

課題5、 共同負擔提列與審議通案原則(財務計畫與權利變換費用)

- 107.07.23修訂「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」
- 107.10.23修訂「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」

Q5-1.已報核之擬訂或變更事權計畫案，可否改採修訂「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列共同負擔？

Q5-2.承Q5-1，其估價日期是否以原擬訂計畫或變更計畫報核日之前六個月為估價基準日？

Q5-3.都更案採事權分送，得否採不同年度發布的共同負擔提列標準計算？

Q5-4.都更案審議尚未核定，得否依新修訂的通案審議原則辦理修訂？

Q5-5.臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則有關「財務計畫與權利變換費用」項目修正要點？

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q5-1.已報核之擬訂或變更事權計畫案，可否改採修訂「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列共同負擔？³⁴

A1：已報核(未核定)：可以採用新版，須辦理重新公展。

A2：已核定(變更事權計畫)：取得都更條例§22規定之同意書比例，採完整變更。

Q5-2.承Q5-1，其估價日期是否以原擬訂計畫或變更計畫報核日之前六個月為估價基準日？

A1：應視個案情形檢討，並依審議結果為準。

(部分案例以變更權變計畫報核日前六個月為估價基準日)

Q5-3.都更案採事權分送，得否採不同年度發布的共同負擔提列標準計算？

A：須變更事業計畫(完整變更)。

Q5-4.都更案審議尚未核定，得否依新修訂的通案審議原則辦理？

A1：可依新修訂的通案審議原則辦理修訂。

A2：除適用都更條例第19條規定外，須重新辦理公展。

都更條例第19條(摘要)：經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q5-5. 臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則有關「財務計畫與權利變換費用」項目修正要點？

編號	審議原則
1	有關建物 內部修繕費用不予納入共同負擔 ，實施者應另行處理。
2	1.建築物 工程造價 係按建築物主體的主要構造類別核計標準單價，有關 建築物主體以地面層以上之建築物結構 作為認定基準。
	2. 有關建築物工程造價以上限提列，實施者應將計列材料等級及明細納入權利變換計畫內予以載明。
	3. 有關於地下室加成或樓上建物樓高加成的計算，應依據原計算模式計算加成原則，而 加成後若涉及物價指數調整之情形，應以加成後單層的標準單價進行物價指數之調整 。
3	財務計畫內現金流量表，請將 銷售管理費列入現金流出項目 。
4	1.合法建築物拆遷補償費，得依公共工程拆遷標準予以補償；至於 合法建築物面積以建物登記面積為準為原則 。(合法建築物但未辦理產權登記？)
	2. 舊有違章建築戶面積計算，按公共工程拆遷標準規定，52年以前之舊有違章建築，違建面積未達66㎡者，一律以66㎡核計。
5	1.共同負擔的各項費用在提列標準中皆有其定義，請於計畫書內說明清楚其提列各項費用之內容。
	2. 實施者現地安置費用於財務計畫中所衍生之銷售管理費，應予刪除本項。
	3. 實施方式為都市更新條例第25條之1，風險管理費之計算，考量權利變換實施仍有據不確定性，協議合建部分亦得提列風險管理費。

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  **TAIPEI** 臺北市都市更新處
臺北 Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA** 社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q5-5. 臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則有關「財務計畫與權利變換費用」項目修正要點？

編號	審議原則
6	比較標的之成交日期應至少距價格日期一年內，但若無距價格日期一年內之比較案例，得放寬超過一年，並應敘明理由。
7	1.土地成本及其貸款利息應不計入各項費用提列標準。
	2. 自有資金貸款利息之計算，依郵政儲金一年期定期儲利率以大額存款利率計算。
8	勘估標的應選取與更新案類似之案例，並符合不動產估價技術規則第12條之規定：
	1.實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。
	2. 與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。
	3. 與勘估標的使用性質或使用分區管制相同或相近者。
	4. 實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。
9	建築設計費用按酬金標準表中級費率提列為原則。
10	建築物工程造價標準以舊版(99年6月3日) 提列鋼骨造(SC)應檢附相關證明文件會產生本費用 ，否則一律下修提列單價， 不得高於新版(104年1月7日)單價之標準，並提審議會審決。實施方式為100%協議合建不在此限
11	2.實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回， 其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔。

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  **TAIPEI** 臺北市都市更新處
臺北 Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA** 社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

編號	審議原則
12	事權分送之更新案，事業計畫以房屋現值為基準提列營業稅者，可於權利變換計畫改用經主管機關核定後權利價值以房屋價值為基準提列。 營業稅之計算公式：更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值X5% = (更新後總價值X共同負擔比) X (1-共同負擔比) X5%
13	計算營業稅中土地所有權人分配房屋現值及計算銷售管理費中實施者實際獲配之房屋單元及車位總價值應扣除違建之現地安置戶。
14	採依都市更新條例第25條之1部分權利變換、部分協議合建方式實施之案件，其銷售管理費之計算，於權利變換計畫中，仍應以(實施者實際獲配之單元及車位總價值)*費率計算，由實施者於權變計畫中載明整體實際獲配之價值計算。
15	1.更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列 特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見書內載明清楚。 2.已於105年5月3日前申請聽證及提會審議案件，因未及於提會前辦理外審，建議提會審查後辦理外審，倘必要性、合理性及經費與審議會審議結果一致，提請審議會備查；倘不一致，則須再提請審議會討論。
16	實施方式為協議合建之更新案簡化審議如下： 1.涉及銷售淨利及建築容積獎勵部分，財務計畫中「營建費用」、「管理費用之費率」應由幹事會及審議會充分審議決議為準；其餘提列項目以授權更新處專業審查及幹事會意見修正為準，於審議會報告備查為原則。 2.倘有投資抵減之需要，提列項目亦應提列，以利後續檢核作業。

課題6、

權利變換選配、送達、差額價金找補領據及囑託登記

Q6-1. 「臺北市都市更新權利變換選配作業須知」規定要點為何？

Q6-2. 權變選屋通知函及其相關文件，應以雙掛號方式送達，不能採親送簽收方式辦理嗎？

Q6-3. 都更事權計畫案「建築設計中涉及鄰避設計與鄰避設施之位置」之處理？

Q6-4. 申請市府辦理囑託登記前，需檢附之「差額找補繳領切結書」應由誰具名切結？

Q6-1：「臺北市都市更新權利變換選配作業須知」規定要點為何？

A：107.01.05新增「臺北市都市更新權利變換選配作業須知」要點(摘要)

- 實施者於報核都市更新事業計畫時，應以公平合理方式，敘明理由載明選配原則，作為實施權利變換後應分配之土地及建築物位置之依據：

1. 考量個案狀況及權利人負擔能力。
2. 更新案如有實分配價值超出應分配權值、所有權人合併權利價值共同選配或優先選配順序等情形。

- 實施者擬具權利變換計畫時，應以雙掛號方式檢附通知函及辦理選配所需文件，通知權利人辦理分配位置之申請。

通知文件應包含下列事項：

- (一) 選配期間及選配說明。
- (二) 個別權利人更新前、更新後權利價值。
- (三) 更新後建築設計各樓層平面圖、地下層(含車位)平面圖。
- (四) 更新後各房地單元配置、面積、權利價值清冊。
- (五) 車位價值清冊。
- (六) 權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、合併分配申請書。
- (七) 權利人應於選配期間依實施者所提供之文件表達選配意願。

- 如以掛號郵寄方式向實施者提出者，以書面通知到達相對人時，發生效力。

Q6-1：「臺北市都市更新權利變換選配作業須知」規定要點為何？

A：107.01.05新增「臺北市都市更新權利變換選配作業須知」要點(摘要)

- 實施者於選配期間屆滿後，應依所訂之選配原則整理選配意願調查結果，視需要辦理公開抽籤。

應辦理公開抽籤之情形	(一) 同一位置有二人以上申請分配者。 (二) 更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者。
實施者應檢附下列資料 通知須辦理公開抽籤 之權利人	(一) 公開抽籤時間、地點。 (二) 應辦理公開抽籤之原因。 (三) 公開抽籤規則。
抽籤規則 應包含下列內容	(一) 須辦理公開抽籤對象。 (二) 公開抽籤應有公正第三人現場見證。 (三) 抽籤時應由本人或持本人委託書之受任人進行抽籤。 (四) 未到場抽籤者，得由實施者或公正第三人代為抽籤。
非屬公開抽籤範圍之情形 應與實施者合意辦理選配	(一) 選配價值遠高於其應分配權利價值者。 (二) 依都市更新條例第三條提供資金參與都市更新事業之出資者。

Q6-2.權變選屋通知函及其相關文件，應以雙掛號方式送達，不能採親送簽收方式辦理嗎？

A：可採「親送簽收」方式辦理，比照行政程序法規定。

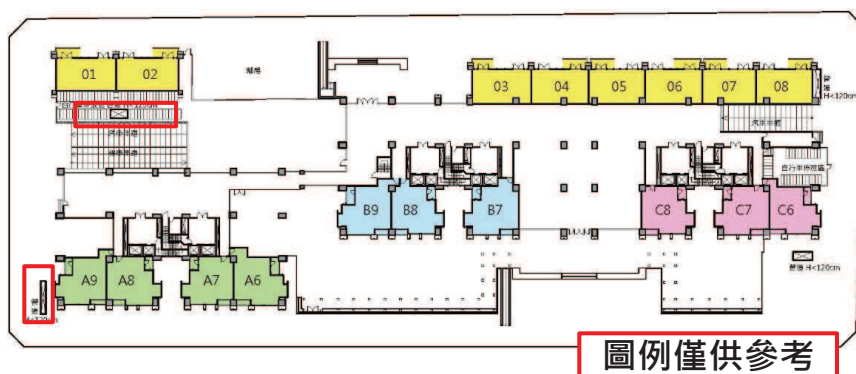
Q6-3.都更事權計畫案「建築設計中涉及鄰避設計與鄰避設施之位置」之處理？

A1：鄰避設計與鄰避設施(如中繼設備層、汙水管線、排煙設備....)

依通案審議原則規定如下：

- 1.尚未經審議會審議之案件，建築設計中涉及鄰避設計與鄰避設施之位置，請於圖面用符號或標誌載明清楚以利審議。
- 2.業經審議會通過之案件除依前項規定辦理，並請實施者檢附同意書或存證信函等書件，善盡告知義務，使選配建築設計中涉及鄰避設計與鄰避設施所有權人清楚知悉。

A2：估價需反映價差。



107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位 TAIPEI 臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位
URCDA
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q6-4.申請市府辦理囑託登記前，需檢附之「差額找補繳領切結書」應由誰具名切結？

A1：視房地是否已辦理信託登記確認由誰具名切結

房地信託登記	具名切結
已辦理	受配人(信託受託人、信託委託人)、實施者
未辦理	受配人(所有權人)、實施者

A2：「差額找補繳領切結書」內容要點(文字內容僅供參考)

依據都市更新條例第 31 條、權利變換實施辦法第 25 條規定，本案受配人實際分配之土地及建築物面積有多於或少於應分配之面積，按評價基準日評定更新後權利價值，計算其應繳納或領取之差額價金。

有關本案核定權利變換結果所載應繳納或領取之差額價金由受配人與實施者雙方切結逕自處理，與臺北市政府相關主管機關無涉，敬請主管機關協助辦理產權登記。

此致 臺北市政府

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位 TAIPEI 臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位
URCDA
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

課題7、

都市更新案辦理程序與法令適用日認定

Q7-1.都更簡易變更案之簡化程序辦理規定?

Q7-2.權利變換案如何判定以簡易變更或完整變更程序辦理?

Q7-3.實施者自提修正都市更新案之辦理程序規定?

Q7-4.事業計畫未核定前或核定後辦理變更實施者之程序規定?

Q7-5.事業計畫報核日之法規適用認定及適用範疇?

Q7-6.都更案因行政訴訟判決撤銷原處分(計畫或建造執照)，其後續辦理程序起點認定與法令適用?

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  **TAIPEI** 臺北市都市更新處
臺北 Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA** 社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q7-1.都更簡易變更案之簡化程序辦理規定?

44

A：依106年4月24日府授都新字10630681900號函辦理

為簡化審議程序並提升審議效率，針對都市更新條例第19條之1條第1款及第29條之1第1款屬免審議之簡易變更案件，**倘聽證上無人登記發言或發言無涉案件重大爭議，即無須提請審議會斟酌相關意見，此類案件辦理聽證後，得逕為申請核定。**

■ 都市更新條例施行細則第11條之1規定

「各級主管機關依本條例第十九條、第十九條之一、第二十九條及第二十九條之一規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。」

<p>第19條之1第1款</p>	<p>有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依前條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.變更實施者：第二十一條第二款所定事項之變更，於依第二十二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。 2.實施方式及費用分攤：第二十一條第十一款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。
<p>第29條之1第1款</p>	<p>有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.內容誤植：計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。 2.協議交換：參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。 3.信託：依第十三條辦理時之信託登記。 4.地政登記：權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。 5.釐正圖冊：依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。 6.變更實施者：第二十一條第二款所定事項之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  **TAIPEI** 臺北市都市更新處
臺北 Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA** 社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q7-2.權利變換案如何判定以簡易變更或完整變更程序辦理？

A：依107.02.21新增「有關都市更新條例第29條之1簡易變更涉及財務計畫等內容連動處理程序」(府都新字第10730020400號)辦理。

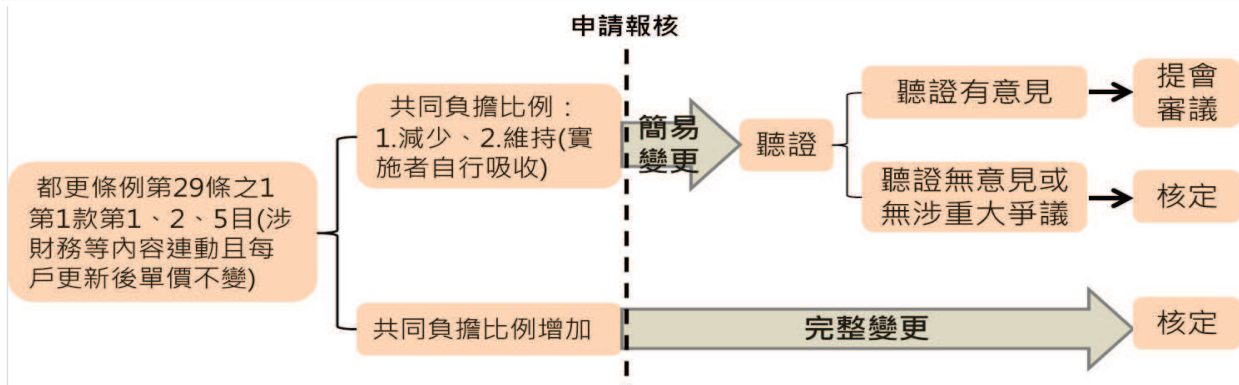
➢都市更新條例第29條之1第1款涉財務計畫連動，究以簡易變更或完整變更程序辦理，**係以共同負擔比例認定**，請依下述程序辦理。

1.共同負擔比例減少或維持(實施者自行吸收)且每戶更新後單價不變：

因不影響所有權人權益，得以簡易變更程序辦理。

聽證後程序則依本府106年4月24日府授都新字第10630681900號函辦理，亦即聽證無意見或發言內容無涉案件重大爭議之意見可免提審議會，得逕為申請核定。

2.共同負擔比例增加：因財務計畫載明於事業計畫且經核定，將影響所有權人選配權值，則以事業計畫及權利變換計畫一併完整變更程序辦理。



107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

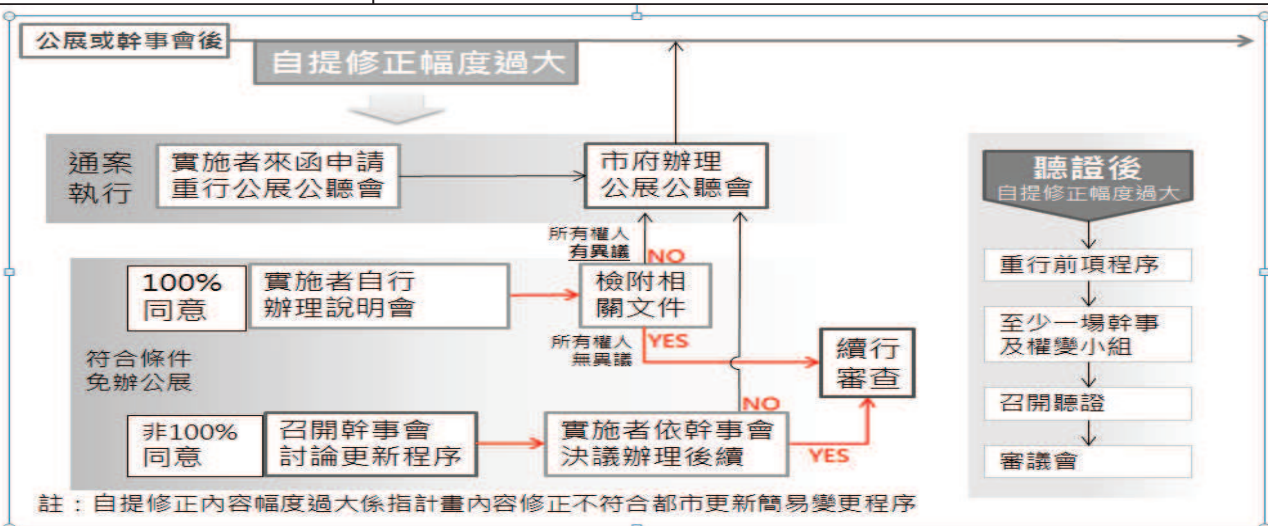
主辦單位 **TAIPEI** 臺北 **臺北市都市更新處**
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位 **URCDA** 社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q7-3.實施者自提修正都市更新案之辦理程序規定？

A：依107.01.04修正「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式規定辦理」。

1.實施者申請重行公展及公聽會者	免經幹事會討論程序，直接辦理公展公聽會作業。	
2.實施者未申請重行公開展覽及公聽會	100%同意且無爭議性之更新案	實施者召開說明會後，說明會上無異議時，檢附100%修改內容同意書予都更處審核，續行下一階段審查。但所有權人於說明會表示異議時，則需辦理公開展覽及公聽會。
	非100%同意之更新案	需召開幹事會討論程序是否重行公開展覽、公聽會及後續程序。
3.聽證後計畫內容修正幅度過大	除須重行上述1.2.程序外，有影響所有權人選配或權益者，至少應再召開一場幹事及權變小組審查會議，並重新召開聽證後，再提審議會審議。	



107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位 **TAIPEI** 臺北 **臺北市都市更新處**
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位 **URCDA** 社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q7-4.事業計畫未核定前或核定後辦理變更實施者之程序規定？

A1：變更實施者應檢附文件：變更都市更新事業計畫同意書、(原、新)實施者公證

A2：審議程序中變更實施者，依內政部103.5.20台內營字第1030805075號函辦理。
重行公展 → 續行審議程序 → 聽證 → 審議 → 核定

A2：事業計畫核定後變更實施者，依都更條例第19條之1第1款辦理免公展、公聽會及審議。報核 → 聽證 → 核定(無爭議逕為核定)

關於都市更新事業計畫審議期間改變實施者疑義案內政部103年5月20日台內營字第1030805075號函

查都市更新條例(以下簡稱本條例)第19條及第19條之1規定所定都市更新事業計畫變更，係指都市更新事業計畫經各級主管機關審議通過核定發布實施後辦理之變更而言。

按「實施者」為都市更新事計畫應載明項目之一，有關於都市更新事業計畫「審議期間」擬改變實施者1節，尚非法所不許，除屬經該管都市更新審議會審議修正者，得依本條例第19條第4項後段簡化規定，免再公開展覽外，餘均應重行踐行同條第2項、第3項規定程序，舉辦公開展覽、公聽會。

都市更新事業計畫核定前，並應依本條例施行細則第11條之1規定舉行聽證，斟酌聽證全部結果，說明採納及不採納之理由，作成核定。

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  **TAIPEI** 臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA**
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q7-5.事業計畫報核日之法規適用認定及適用範疇？

A：依內政部106年8月8日台內營字第1060811969號函辦理(摘要)。

有關都市更新案實施者申請建造執照所涉建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令，於都市更新事業計畫申請報核後至本條例第61條之1第1項及第2項所定期限屆滿前縱有所變更，其法規之適用，仍應依本條例第61條之1第1項規定，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，避免申請過程相關法規有所變動致影響都市更新案辦理時程。

Q7-6.都更案因行政訴訟判決撤銷原處分(計畫或建造執照)，其後續辦理程序起點認定與法令適用？

A：依法院判決文內容判定後續辦理程序辦理。
(重新報核、重新公展、重新審議...)

107年臺北市都市更新系列講座
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  **TAIPEI** 臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA**
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Note

107年臺北市都市更新系列講座
 ~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  **臺北市都市更新處**
 Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **社團法人臺北市都市更新整合發展協會**
 Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association



~~簡報結束×敬請指教~~

107年臺北市都市更新系列講座
 ~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  **臺北市都市更新處**
 Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **社團法人臺北市都市更新整合發展協會**
 Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association