

# 臺北市都市再生學苑 x 110年度都市更新重建系列講座

## 劃定更新單元及審議要點

講 師 | 都市更新處更新企劃科  
| 鄭明書科長

中華民國110年7月28日

~「臺北市都市再生學苑」~  
110年都市更新重建系列講座

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

# 簡報大綱

- 何謂都市更新
- 都市更新事業計畫办理流程
- 更新單元劃定流程
- 臺北市自行劃定更新單元法令
- 申請劃定更新單元應注意事項
- 應備申請書件
- 現行自劃單元劃定指標檢核項目
- 自劃單元劃定申請駁回要件

# 何謂都市更新



係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。



係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進公共設施。



係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進公共設施、以保持其良好狀況。



促進土地  
再開發利用



復甦都市機能



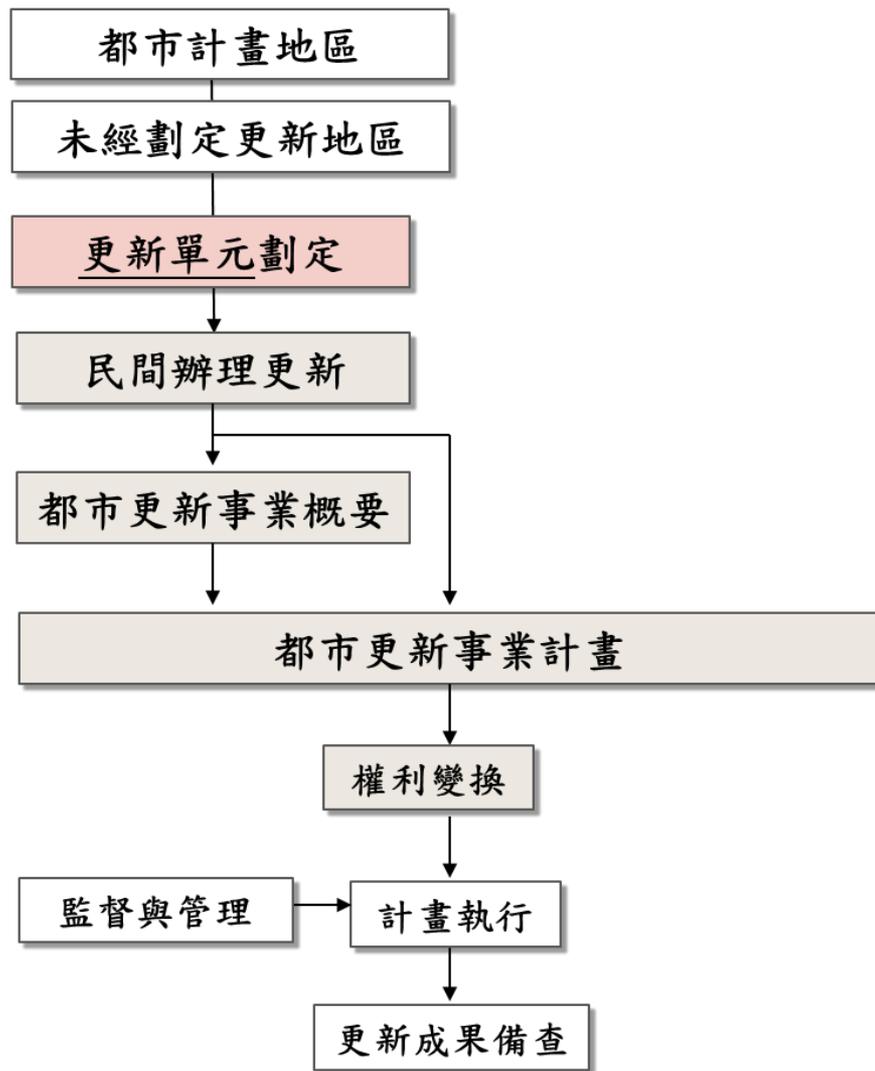
改善居住環境



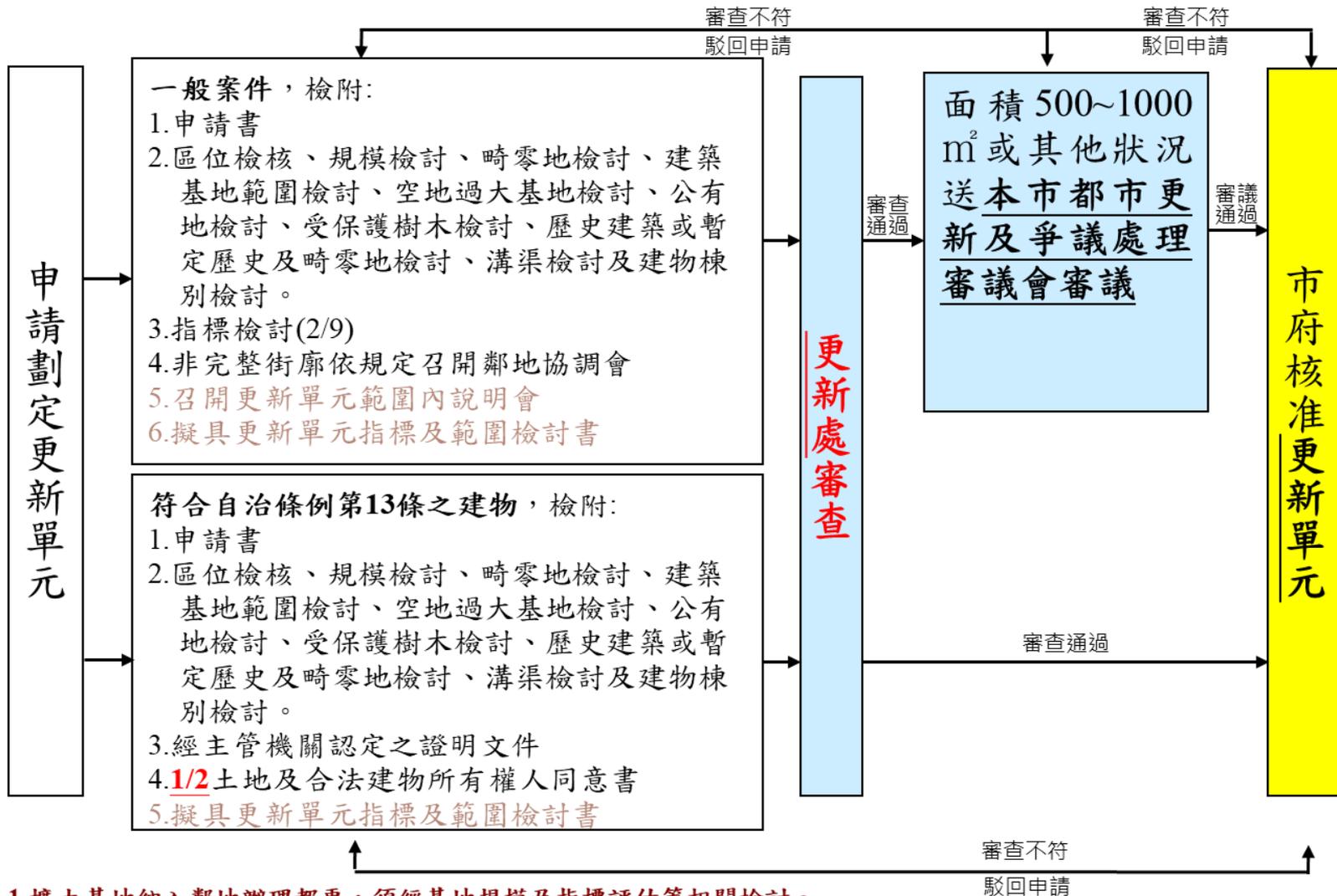
增進公共利益

# 都市更新事業計畫办理流程

- **更新單元劃定：**
  - 劃定更新單元或擬定該計畫區更新單元劃定基準
- **都市更新事業概要：**
  - 土地及合法建築物所有權人 **1/2**同意
- **都市更新事業計畫：**
  - 土地及合法建築物所有權人 **4/5**人數、**4/5**面積同意
  - 劃定重建、整建及維護區段
  - **確定容積獎勵額度、建築規劃及設計**
  - 更新財務規劃擬定
- **權利變換計畫：**
  - **共同負擔計算、分配單元規劃**
  - 更新前後權利價值估價
  - 他項權利轉載、不參與者補發補償金



# 更新單元劃定流程



1.擴大基地納入鄰地辦理都更，須經基地規模及指標評估等相關檢討。

# 臺北市自行劃定更新單元法令

## • 中央法令

### – 都市更新條例#23

- 未經劃定或變更應實施更新之地區，有第6條第1款至第3款或第6款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。
- 前項主管機關訂定更新單元劃定基準，應依第6條第1款至第3款及第6款之意旨，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式。

### – 更新條例施行細則#7

- 更新單元之劃定，應考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。

### • 更新條例#6

- 有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：
  - 一、建築物竊陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
  - 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
  - 三、建築物未符合都市應有之機能。
  - 四、建築物未能與重大建設配合。
  - 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。
  - 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
  - 七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
  - 八、特種工業設施有妨害公共安全之虞。

# 臺北市自行劃定更新單元法令

- 臺北市法令

- 臺北市都市更新自治條例(109.7)

- #12：劃定基準。
- #13：例外不受基準限制，災損、海砂屋等所有權人及其土地超過1/2同意
- #15：申請程序、限制。

- 臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知(109.11)

- 臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準(108.12)

- 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(108.9)

- 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(109.7)

- 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(109.1.8，即將修正請注意)

# 申請劃定更新單元應注意事項

## 一、申請資格

- 更新單元範圍內之土地及合法建築物所有權人

## 二、申請程序

- 申請人於**送件前6個月內**應依規定召開範圍內說明會及相鄰土地協調會，並調查參與更新意願。(自劃單元作業須知#8、#9)
- 鄰地意願**高於或等於**申請範圍意願(需土地、合法建物之人數及面積四項皆**高於或等於**)，以相鄰土地納入為原則。(自劃單元作業須知#10)
- 審查不符規定，駁回申請。(自劃單元作業須知#19)
- 得補正者，以書面通知申請人限期補正，補正次數以**一次為限**，補正期間以**30日**為限，屆期不補正或補正不符規定者，駁回其申請。
- 更新單元核准後在自治條例第15條第二項規定**所定期限內**，**申請人不得變更其範圍**，且同一申請人不得申請與原申請案範圍重疊之更新單元。(自劃單元作業須知#20)
  - 自治條例第15條第二項：前項自行劃定更新單元，申請人應於市政府審核通過後，**六個月**內擬具事業概要或**一年內**擬具都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，應依前項規定重新辦理申請。但已向市政府申請籌組**都市更新會者**，都市更新事業計畫報核期限得申請延長**六個月**，**延長次數並以二次為限**。

# 申請劃定更新單元應注意事項

## 三、申請基地條件

➤ 應符合「臺北市都市更新自治條例」第12條規定及「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」之規定。

- ✓ 符合臺北市都市更新自治條例#12規定-劃定基準 (面積及臨路條件)。
- ✓ 符合臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準評估指標#2、#3
  - ✓ 9項指標符合2項以上
  - ✓ 捷運車站之出入口半徑300公尺：9項指標符合1項
  - ✓ 所有建築物逾構造年限，且經辦理結構安全性能評估，初步評估為未達最低等級者：無須指標檢討(評估標準#3)
- ✓ 自治條例#13例外
  - ✓ 符合下述二項之一者，得免檢討劃定基準，但仍須辦理指標檢討、鄰地協調、空地比檢討
    - (1)因地震、風災、水災、火災、爆炸、高氯離子混凝土建物(海砂屋)、輻射污染建物，經主管建築機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除或評估有危險之虞，應限期補強或拆除者，經私有土地及合法建物所有權人1/2以上同意者
    - (2)更新單元以整建或維護方式辦理者
  - ✓ 另應檢附文件：
    - ✓ 劃定更新單元同意書(超過1/2以上，非參與意願書)
    - ✓ 高氯離子鑑定報告書或臺北市公告列管函文(非高氯離子建物免附)

# 申請劃定更新單元應注意事項

## 四、申請限制

✓ 不得涉及臺北市都市更新自治條例 # 15 規定之情形

- ✓ 保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地（不含位於第三種住宅區內，且非與政府機關公告地質敏感區同坡向之非地質敏感區基地）、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區或空地過大者。
- ✓ 不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。

✓ 涉及臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知 # 4，應排除於更新單元範圍外。

- ✓ 更新地區
- ✓ 報核事業計畫範圍（失效不在此限）
- ✓ 依文化資產保存法指定之古蹟
- ✓ 已徵收且開闢完成之公共設施用地（管理機關表示同意納入一定更新者，不在此限）
- ✓ 核准補助之整建維護單元（已逾工程竣工查驗後五年以上，不在此限）
- ✓ 以區段徵收、市地重劃之整體開發地區，或依都市計畫法第27之1條規定提供或捐贈回饋者，其都市計畫變更範圍內之土地。（都市計畫書規定得辦理都更者，不在此限）

# 應備申請書件

110年0月0日(起適用)

附件 1

表 1-1 櫃台受理案件查核表暨申請表 (申請自行劃定更新單元)

送件時間： 年 月 日 時 分 (受理至當日 17:00 止)

|          |         |     |          |          |      |  |  |
|----------|---------|-----|----------|----------|------|--|--|
| 申請人姓名    | (簽名或蓋章) |     |          | 受託單位     | (蓋章) |  |  |
| 身分證/統一編號 |         |     |          | 身分證/統一編號 |      |  |  |
| 聯絡電話     |         |     |          | 聯絡人/聯絡電話 |      |  |  |
| 聯絡地址     |         |     |          | 聯絡地址     |      |  |  |
| E-mail   |         |     |          | E-mail   |      |  |  |
| 申請人持有之地號 | 地號(等)   | 筆土地 | 申請人持有之建築 | 建築(等)    | 筆建物  |  |  |
| 申請人持有之門牌 |         |     |          |          |      |  |  |

**更新單元基本資料**

更新單元位置：位於 區 里， 街/巷/弄/號/路、 街/巷/弄/號/路、 街/巷/弄/號/路所圍街廓內之 側

更新單元範圍 (請詳列所有地號)： 區 段 小段 地號(等) 筆土地

更新單元面積 平方公尺 更新單元所在街廓面積 平方公尺

土地使用分區 (涉2種以上使用分區，須註明各使用分區所占面積，並分別載明其法定建築率及法定容積率)： 法定建築率(%) 法定容積率(%)

範圍內所有權人： 土地所有權人數 人、合法建物所有權人數 人

範圍內建築物棟數： 合法建築物 棟 舊違章建物 棟 範圍內建築物樓地板面積 合法建築物 ㎡ 舊違章建物 ㎡

劃定基準：  
 臺北市都市更新自治條例第 12 條第 1 項第 款  
 臺北市都市更新自治條例第 13 條  
 第 2 條第 1 項、指標 ( )、指標 ( ) (依臺北市都市更新自治條例#13 劃定者仍應檢附指標)  
 第 2 條第 1 項、捷運場站名稱： 公尺(半径 300 公尺內)、指標 ( )  
 第 3 條

自行劃定更新單元內重建築段之建築物及地區環境狀況評估標準：  
 第 2 條第 1 項、指標 ( )、指標 ( ) (依臺北市都市更新自治條例#13 劃定者仍應檢附指標)  
 第 2 條第 1 項、捷運場站名稱： 公尺(半径 300 公尺內)、指標 ( )  
 第 3 條

鄰地參與更新意願比率：  
 ○ 鄰：土地人數 %、建物人數 %、土地面積 %、合法建物面積 %  
 ○ 鄰：土地人數 %、建物人數 %、土地面積 %、合法建物面積 %

範圍內參與更新意願比率：土地人數 %、建物人數 %、土地面積 %、合法建物面積 %

依臺北市都市更新自治條例#13 劃定之同意比率：土地人數 %、建物人數 %、土地面積 %、合法建物面積 %

範圍內是否涉及空地過大基地 範圍是否涉及畸零地 範圍是否涉及受保護樹木 範圍是否涉及山坡地

範圍內是否涉及溝渠 範圍內是否涉及歷史建築或暫定歷史建築或聚落

範圍內是，涉及公有地、面積 否，無涉及公有地 範圍內是，涉及已核定危老重建計畫 否，無涉及已核定危老重建計畫

鄰接道路是，涉及未開闢道路( 條) 鄰接道路是，涉及未建 8 公尺( 條)  
否，無涉及未開闢道路 否，無涉及鄰接道路未建 8 公尺

備註：

應備書件及應辦事項檢核表

| 項目                    | 檢核說明   | 申請人檢核結果                  |                          | 櫃台初步查核結果                 |                          |
|-----------------------|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                       |  | 頁碼或附件序號                  | 頁碼或附件序號                  | 頁碼或附件序號                  | 頁碼或附件序號                  |
| 應備文件                  | 1. 櫃台受理案件查核表暨申請表 1 份   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                       | 2. 更新單元檢討書 1 份 (附件 2)  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                       | 3. 附件表 (一、二、三)   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                       | 4. 更新單元範圍 1 份 (附件 3)   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                       | 5. 申請書件電子檔光碟片 份 (註明簽名並備申請書件完整內容之可編輯檔案)   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                       | 6. 前次補正函文 (第一次申請則免)  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                       | 7. 高氣離子鑑定報告書或(臺北市公告列表及(非高氣離子建物免附))   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 一、申請表                 | 1. 申請人 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否為土地及建物所有權人(跨街廓案件僅個別所有申請人)，並檢附：自然人：身分證正反面影本 <input type="checkbox"/> 法人：股份有限公司變更登記表，代表人身分證正反面影本 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                       | 2. 申請人名稱是否與身分證資料相符   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                       | 3. 以最小地號為代表  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 二、附件表                 | 1. 所有文件中文申請人、簽名均相同   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                       | 2. 封套頁目錄 (附件 3)  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 三、附件表 (一)：更新單元檢討書及證明文 | 1. 自行劃定更新單元同意書正本、並已簽名及蓋章 (附件 5)  | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                       | 2. 依臺北市都市更新自治條例#13 劃定應辦同意比率達 50% 之同意書，並已簽名及蓋章 (附件 6)   | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| 項目  | 檢核說明  | 申請人檢核結果                  |                          | 櫃台初步查核結果                 |                          |
|---|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   |   | 頁碼或附件序號                  | 頁碼或附件序號                  | 頁碼或附件序號                  | 頁碼或附件序號                  |
| 件   | 1. 委託書 (附件 7)：自行劃定更新單元委託書載明申請人名稱 (代表人) 及受託單位名稱 (代表人)，並已簽章 (公司大小章) <input type="checkbox"/> 無委託其他單位  | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|   | 2. 切結書 (附件 8)：自行劃定更新單元切結書載明申請人名稱 (代表人)，並已簽章 (公司大小章)   | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|   | 3. 受託單位組織證明文件 (如公司變更登記表、開業證書等)  | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|   | 4. 建築師或專業技師鑑定切結書 (附件 9)   | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|   | 5. 送件書：送補正意見函   | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|   | 6. 地籍圖謄本 (須為申請送件前 6 個月內)  | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|   | 7. 地籍圖謄本 (須為申請送件前 3 個月內)  | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|   | 8. 更新單元建築物增圖 (須為申請送件前 3 個月內)  | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|   | 9. 公共設施用地及土地使用分區證明書 (須含相對土地地號，且申請日期為送件前 3 個月內)  | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|   | 10. 都市計畫書   | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|   | 11. 圍地檢討表 (附件 10)   | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|   | 12. 規模檢討表 (附件 11)   | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|   | 13. 毗鄰畸零地檢討表 (附件 12)  | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|   | 14. 建築基地範圍檢討表 (附件 13)   | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|   | 15. 空地過大基地檢討表 (附件 14)   | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|   | 16. 公有地檢討表 (附件 15)  | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|   | 17. 受保護樹木檢討表 (附件 16)  | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|   | 18. 歷史建築或暫定歷史建築或聚落檢討表 (附件 17)   | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|   | 19. 溝渠檢討表 (附件 18)   | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|   | 20. 建物檢討表 (附件 19)   | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 21. 建築師、當年及建築師公會會員證及身分證之影本 (加蓋執照章)  | 第 頁   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          |
| 22. 專業技師：當年及技師公會會員證及身分證之影本 (加蓋執照章)  | 第 頁   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          |
| 23. 申請日期：1、2、3、4、6、7 章，須檢附建築師、專業技師或專業機構相關證明文件   | 第 頁   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          |
| 24. 申請自行劃定更新單元內重建築段之建築物及地區環境狀況評估標準第 3 條、指標 1、3、4 者，繳交檢討書 1 份  | 詳附件檢核表  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          |
| 25. 建築物及地區環境狀況評估標準檢討表 (附件 20、附件 21)   | 第 頁   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          |
| 26. 指標檢討表：<br><input type="checkbox"/> 指標 (一) (附件 22) <input type="checkbox"/> 指標 (二) (附件 23) <input type="checkbox"/> 指標 (三) (附件 24)<br><input type="checkbox"/> 指標 (四) (附件 25) <input type="checkbox"/> 指標 (五) (附件 26) <input type="checkbox"/> 指標 (六) (附件 27)<br><input type="checkbox"/> 指標 (七) (附件 28) <input type="checkbox"/> 指標 (八) (附件 29) <input type="checkbox"/> 指標 (九) (附件 30) | 第 頁~第 頁   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          |
| 三、附件表 (二)：更新單元範圍內土地及合法建築物清冊及簿本  | 1. 範圍內土地清冊<br><input type="checkbox"/> 範圍內土地登記簿謄本 (須為申請送件前 6 個月內)<br><input type="checkbox"/> 範圍內建築物清冊<br><input type="checkbox"/> 建築物登記簿謄本 (須為申請送件前 6 個月內) 及合法建築物清冊  | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 四、附件表 (三)：相關會議紀錄  | 1. 更新單元為完整街廓，不須辦理鄰地協調會議<br>2. 更新單元非完整街廓，但不需辦理鄰地協調會議<br>3. 更新單元面積 500~1,000 平方公尺，於申請送件前，須辦理二次鄰地協調會議 (兩次會議間隔期不得少於 30 日)<br>第一次鄰地協調會議時間： 年 月 日<br>第二次鄰地協調會議時間： 年 月 日<br>4. 更新單元面積超過 1,000 平方公尺，於申請送件前，須辦理一次鄰地協調會議 (毗鄰建物已達三十年度毗鄰土地面積未滿 1,000 平方公尺)<br>鄰地協調會議時間： 年 月 日<br>5. 劃界時應更新單元中面積未達 1,000 平方公尺之街廓。<br>第一次鄰地協調會議時間： 年 月 日<br>第二次鄰地協調會議時間： 年 月 日<br>6. 毗鄰土地上土地登記簿本 (須為申請送件前 6 個月內) 及鄰地合法建築物清冊<br><input type="checkbox"/> 鄰地土地登記簿謄本 (須為申請送件前 6 個月內) 及鄰地合法建築物清冊<br><input type="checkbox"/> 鄰地土地登記簿謄本 (須為申請送件前 6 個月內) 及鄰地合法建築物清冊 | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 其他附件表名稱 (請送件人自備)  | 附件表 ( )：<br>附件表 ( )：  | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 其他注意事項  | 1. 補正函 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否逾期 (補正發文日期： 年 月 日)<br>2. 申請範圍 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否涉及已劃定之更新單元或更新地區<br>3. 申請範圍 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否涉及地籍未分割事宜<br>4. 本申請人於本範圍 <input type="checkbox"/> 否曾受臺北市政府裁罰、本次為第 次申請  | 第 頁                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

備註：  
 1. 申請人提交更新單元重要文件前，應先自行檢核相關項目是否齊備，並完整填寫本表檢表 (除細則檢核表外)。  
 2. 為縮短查核時間，請填明查核費項之頁碼，若無法填碼時，請以標點黏貼於審查文件及附件表中加以標示。  
 3. 經更新單元查核結果，查核項目中任一項未符合(表註明)者，應先行補正後，再提交更新處審核。  
 4. 本表僅確認申請人檢送之單元範圍圖表文件必要文件齊備與否，後續仍應依更新條例及相關規定辦理審查案件。  
 5. 本表涉及修正、修改處及字寫處，請申請人或受託單位用印確認。

櫃台受理案件查核表暨申請表

# 應備申請書件

## 二、都市更新單元檢討書

109年1月8日起適用

附件 2

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市○○區○○段○小段○○地號（等）○○筆  
土地為更新單元檢討書

申請人：○○○

中華民國○○○年○月

### 目錄

- 壹、計畫位置及範圍.....○
- 貳、發展現況.....○
  - 一、都市計畫情形.....○
  - 二、土地及建築物使用現況.....○
  - 三、土地及建築物權屬.....○
  - 四、更新課題.....○
- 參、實質再發展.....○
  - 一、更新單元與都市計畫關係說明.....○
  - 二、周邊環境發展.....○
  - 三、整體規劃構想.....○
- 肆、更新單元檢討情形說明.....○
  - 一、更新單元區位限制.....○
  - 二、更新單元規模.....○
  - 三、建築物及地區環境評估標準.....○
  - 四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形.....○
  - 五、更新單元涉及畸零地檢討情形.....○
  - 六、更新單元涉及山坡地檢討情形.....○
  - 七、更新單元範圍內涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等之處理方式.....○
  - 八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式.....○
  - 九、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.....○
  - 十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形.....○
  - 十一、公辦鄰地法令說明會辦理情形（無則刪除）.....○
  - 十二、危老重建計畫申請確認.....○
- 伍、其他.....○
- 陸、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形（若未經審議會則免）.....○
  - 一、歷次都市更新及爭議處理審議會辦理情形.....○
  - 二、申請人回應情形.....○
  - 三、其他.....○
- 柒、附圖.....○
- 附錄一、公民或團體陳情意見綜理表.....○
- 附錄二、相關函文（公部門函復公文）.....○

### 圖目錄

- 圖1 更新單元位置圖.....○
- 圖2 更新單元都市計畫圖.....○
- 圖3 更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深30公尺範圍建議圖.....○
- 圖4 更新單元範圍內規劃構想圖.....○
- 圖5 更新單元範圍內現況照片圖.....○
- 圖6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖.....○
- 圖7 更新單元建築物套繪圖.....○
- 圖8 更新單元地籍圖.....○
- 圖9 鄰地協調範圍示意圖（無則刪除）.....○
- 圖10 公辦鄰地法令說明會範圍示意圖（範例詳見圖9，無則刪除）.....○
- 圖11：危老重建計畫位置圖.....○

### 表目錄

- 表1 土地及合法建築物權屬統計表（若無公有土地免附）.....○
- 表2 公益性設施及相關配置之規劃構想表.....○
- 表3 更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表.....○
- 表4 相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表（無則刪除）.....○
- 表5 公辦鄰地法令說明會後相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表（無則刪除）.....○
- 表6 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表.....○

# 應備申請書件

110年○月○日起適用

附件 3

## 三、都市更新單元圖

劃定臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地為更新單元圖



(A3 橫式，以地形圖為底圖，比例尺 1/1000，標示土地使用分區)

圖例：  更新單元 比例尺：1/1000

# 應備申請書件

## 四、附件冊

乙式乙份，各別裝訂（膠裝）成乙冊，如下所列；視個案情況需要，可再增加附件冊之冊數，並須標明附件冊之名稱。

- (一) 附件冊一：更新單元檢討結果及證明文件
- (二) 附件冊二：更新單元範圍內土地及合法建築物清冊及謄本

### 0. 封面及目錄（附件31）

#### 1. 更新單元範圍內相關所有權人產權文件

##### (1) 範圍內土地清冊（附件32）

A3橫式，以地號大小方式排序，號碼較小的優先。

##### (2) 範圍內土地登記簿謄本（須為正本且為申請送件前6個月內）

##### (3) 範圍內合法建築物清冊（附件33）

A3橫式，註：以建號大小方式排序，號碼較小的優先。

##### (4) 範圍內建築物登記簿謄本（須為正本且為申請送件前6個月內）

- (三) 附件冊三：相關會議紀實

# 應備申請書件

附件冊

|   |  |                                       |
|---|--|---------------------------------------|
| 0.封面及目錄(附件4)  |  |                                       |
| 1.申請人及受託單位資格證明文件                                      | (1) 申請人身分證明文件(身分證正反面影本且須申請人簽名及蓋章)                      |                                       |
|   | (2) 申請人自行劃定更新單元同意書(附件5)                                |                                       |
|   | (3) 高氣離子建築物申請自行劃定更新單元同意書(附件6)(非屬高氣離子建築物者,無需檢附。)        |                                       |
|   | (4) 委託書(附件7)   |                                       |
|   | (5) 切結書(附件8)   |                                       |
|   | (6) 受託單位須檢附組織相關證明文件(公司變更登記表、開業證書等)                     |                                       |
|   | (7) 建築師、專業技師鑑定切結書(附件9)                                 |                                       |
|   | (8) 建築師或專業技師檢附當年度該公會會員證、開業證書及身分證影本(建築師及技師請簽名及蓋章)       |                                       |
|   | (9) 退補正意見函(非退補正者免附)。                                   |                                       |
| 2.更新單元範圍相關檢討  | (1) 地籍圖謄本(須為申請送件前6個月內)                                 |                                       |
|   | (2) 建物套繪圖正本(須為申請送件前3個月內)                               |                                       |
|   | (3) 都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明書(含更新單元範圍內及相鄰土地地號)(須為申請送件前3個月內) |                                       |
|   | (4) 更新單元區位檢討(需就更新單元申請限制項目予以檢討,並檢附相關檢討文件)(附件10)         |                                       |
|   | (5) 最新都市計畫書(註:如範圍內涉及多個都市計畫,則皆須檢討)                      | (6) 更新單元規模檢討(附件11)                    |
|   | (7) 更新單元毗鄰畸零地基地檢討(附件12)                                | (8) 更新單元建築基地範圍檢討(附件13)                |
|   | (9) 更新單元空地過大基地檢討(附件14)                                 | (10) 更新單元公有地檢討(附件15)                  |
|   | (11) 更新單元受保護樹木檢討(附件16)                                 | (12) 更新單元歷史建築或暫定歷史建築或聚落檢討(附件17)       |
|   | (13) 更新單元溝渠檢討(附件18)                                    | (14) 更新單元建物棟別檢討(附件19)                 |
|   | 3.建築物及地區環境狀況評估檢討(即本標準第二條各款及第三條情形)                      | (1) 建築物及地區環境狀況評估檢討(附件20)(附件21)        |
|   |  | (2) 指標一:非防火構造之窳陋建築物檢討(附件22)           |
|   |  | (3) 指標二:寬度小於六公尺現有巷道或搶救不易狹小巷道檢討(附件23)  |
|   |  | (4) 指標三:各種構造物使用年限及建築物結構安全性能評估檢討(附件24) |
| (5) 指標四:各種構造物使用年限及建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形檢討(附件25) |  |                                       |
| (6) 指標五:建築物未銜接公共汗水下水道系統之棟數檢討(附件26)                    |  |                                       |
| (7) 指標六:各種構造物使用年限、合法建築物無設置電梯設備或法定停車位檢討(附件27)          |  |                                       |
| (8) 指標七:更新單元內未開闢或未取得之計畫道路面積檢討(附件28)                   |  |                                       |
| (9) 指標八:更新單元範圍內之合法建築物現有建蔽率及容積率檢討(附件29)                |  |                                       |
| (10) 指標九:更新單元內平均每戶居住樓地板面積水準檢討(附件30)                   |  |                                       |

~「臺北市都市再生學苑」~  
110年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI** 臺北  
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

|  |  |
|--|--|
| 0.封面及目錄(附件34)  |  |
| 1.鄰地協調會<br>相關紀實(如<br>無須辦理,請<br>保留目錄,載<br>明「本案無須<br>辦理鄰地協調<br>會」) | (1) 鄰地土地清冊(附件35)   |
|  | (2) 鄰地土地登記簿謄本(須為正本且為申請送件前6個月內)                           |
|  | (3) 鄰地合法建築物清冊(附件36)                                      |
|  | (4) 鄰地建物登記簿謄本(須為正本且為申請送件前6個月內)                           |
|  | (5) 鄰地土地所有權人通知清冊及通知情形(附件37)                              |
|  | (6) 鄰地合法建築物所有權人通知清冊及通知情形(附件38)                           |
|  | (7) 相鄰土地協調會開會通知單(附件39)                                   |
|  | (8) 公告資料   |
|  | (9) 張貼紀錄(註:張貼於當地里辦公處或申請協調範圍周邊主要出入口之公告牌並拍照存證,載明張貼地點、張貼日期) |
|  | (10) 會議主持人委託書之正本(申請人主持則免附)                               |
|  | (11) 會議簽到簿(註:非由所有權人親自出席者,請註記「代」,未註記者則不列入出席統計)            |
|  | (12) 簡報資料(註:應包括都市更新相關法令規定及程序、申請劃定更新單元位置及範圍、規劃構想、意願調查期間等) |
|  | (13) 會議照片  |
|  | (14) 會議紀錄(註:會議主持人及紀錄皆須簽名)                                |
|  | (15) 參與更新意願書-○側鄰地(附件40)                                  |
|  | (16) 通知掛號函件執據(註:未送達者請檢附郵件追蹤查詢結果)                         |
|  | (17) 通知掛號函件回執(註:未送達者請檢附郵件追蹤查詢結果)                         |
|  | (18) 寄發會議紀錄及意願調查統計結果予通知對象之證明文件。                          |
| 2.範圍內說明<br>會相關紀實   | (1) 範圍內土地所有權人通知清冊及情形(附件41)                               |
|  | (2) 範圍內合法建築物所有權人通知清冊及情形(附件42)                            |
|  | (3) 範圍內說明會開會通知單(附件43)                                    |
|  | (4) 公告資料   |
|  | (5) 張貼紀錄(註:張貼於當地里辦公處或申請範圍周邊主要出入口之公告牌並拍照存證)               |
|  | (6) 會議主持人委託書之正本(申請人主持則免附)                                |
|  | (7) 簽到簿(註:非由所有權人親自出席者,請註記「代」,未註記者則不列入出席統計)               |
|  | (8) 簡報資料(註:應包括都市更新相關法令規定及程序、申請劃定更新單元位置及範圍、規劃構想、意願調查期間等)  |
|  | (9) 會議照片   |
|  | (10) 會議紀錄(註:會議主持人及紀錄皆須簽名)                                |
|  | (11) 參與更新意願書-更新單元範圍內(附件44)                               |
|  | (12) 範圍內私有所有權人參與更新意願統計表                                  |
|  | (13) 鄰地及範圍內私有所有權人參與更新意願比較表(附件45)                         |
|  | (14) 通知掛號函件執據(註:未送達者請檢附郵務查詢結果)                           |
|  | (15) 通知掛號函件回執(註:未送達者請檢附郵務查詢結果)                           |
|  | (16) 寄發會議紀錄及意願調查統計結果予通知對象之證明文件。                          |

# 現行自劃單元劃定指標檢核項目

## 臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準 (108/12/19)

第一條 本標準依臺北市都市更新自治條例第15條第5項規定訂定之。

第二條 未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況，應符合下列二款以上規定。但位於已開闢或經都市計畫變更公告之捷運場站周邊區域，以捷運車站之出入口為中心，半徑300M內者，應符合下列任一款規定：（現行指標內容詳後續簡報）

- 1.原表格格式改以款次條列
- ➔ 2.9項符合2項(車站300M符合1項)

第三條 更新單元內所有建築物符合前條第1項第3款所定各目構造年限，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法，辦理結構安全性能評估，其初步評估結果為未達最低等級者，得劃定為更新單元，不受前條規定之限制。

第四條 更新單元劃定基準符合本自治條例第12條第1項第5款規定者，應就各街廓分別檢討前條規定。前項跨街廓更新單元內有橫跨二個以上街廓之未徵收開闢計畫道路，得以該跨街廓更新單元申請案全部範圍檢討前條規定。

- ➔ 1.跨街廓分別檢討
- 2.含未徵收開闢計畫道路全部範圍檢討

第五條 本標準109年1月8日修正施行前已申請尚未核准之更新單元劃定案，除與都市更新條例第23條規定不符者外，依修正前之規定辦理。但修正後之規定較有利於申請人者，得適用修正後之規定。

第六條 本標準自中華民國109年1月8日施行。

# 現行自劃單元劃定指標檢核項目

## 指標一：非防火構造建築物檢討

| 建築物棟別                   | 建築物門牌  | 構造別 | 非防火構造建築物 |   |          |         |        | 合計<br>以勾選表示<br>並合計涉及<br>棟數 | 委託建築師、專業技師<br>或專業機構鑑定並簽證，<br>由申請人填具檢附之證<br>明文件 |
|-------------------------|--|-----|----------|---|----------|---------|--------|----------------------------|--|
|                         |  |     | 柱        | 梁 | 承重<br>牆壁 | 樓<br>地板 | 屋<br>頂 |                            |  |
| 1                       |  |     |          | √ |          |         | √      | 1                          |  |
| 2                       |  |     |          |   | √        |         |        | 1                          |  |
| 3                       |  |     |          |   |          |         |        |                            |  |
| 共A棟                     | -  | -   | -        | - | -        | -       | -      | 共B棟                        | -  |
| 計算<br>結果                | B/A ≥ 1/2  |     |          |   |          |         |        |                            |  |
| 評估<br>結果                | <p>符合「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準之指標一、更新單元內屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一認定者：</p> <p><input type="checkbox"/> (一) 經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。</p> <p><input type="checkbox"/> (二) 經專業機構辦理鑑定。</p> <p>以上鑑定結果，本人願切結所提資料均經查證屬實且依法行事，如有虛假，願負一切法律責任。</p> |     |          |   |          |         |        |                            |  |
| 受委託之建築師、專業技師或專業機構之鑑定人簽署 | ( 簽名及蓋章 )  |     |          |   |          |         |        |                            |  |

# 現行自劃單元劃定指標檢核項目

## 指標一：非防火構造建築物檢討

檢附文件及認定方式：

| 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構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經<u>下列方式之一</u>認定者：</p> <p><u>(一) 經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。</u></p> <p><u>(二) 經專業機構辦理鑑定</u></p> | <p>1.有關非防火構造以主要構造之柱、梁、承重牆壁、樓地板及屋頂之任一構造認定之，並應由受委託之建築師、專業技師或專業機構依建築技術規則辦理鑑定並簽證。</p> <p>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（含現況照片及建築師、專業技師鑑定並簽證或專業機構鑑定）</p> <p>□ 其他相關證明文件（無則免附）</p> |

# 現行自劃單元劃定指標檢核項目

## 指標二：更新單元內現有巷道寬度小於六公尺現有巷道或搶救不易狹小巷道檢討

| 現有巷道<br>編號                                  | 現有巷道總長度<br>(公尺)   | 現有巷道寬度小於六<br>公尺之長度(公尺) | 由申請人填具檢附之證明文件 |
|---|---|------------------------|---------------|
| 1   |   |                        |               |
| 2   |   |                        |               |
| 3   |   |                        |               |
| 合計  | A   | B                      |               |
| 計算結果  | $B/A \geq 1/2$  |                        |               |
| 評估結果  | <p>符合「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」之指標二、更新單元內有下列情形之一者：</p> <p>□ (一) 現有巷道寬度小於六公尺者之長度占現有巷道總長度比例達二分之一以上。</p> <p>□ (二) 屬臺北市政府消防局公告之搶救不易狹小巷道。</p> <p>以上鑑定結果，本人願切結所提資料均經查證屬實且依法行事，如有虛假，願負一切法律責任。</p> |                        |               |
| 受委託之<br>建築師、<br>專業技師<br>或專業機<br>構之鑑定<br>人簽署 | (簽名及蓋章)   |                        |               |

# 現行自劃單元劃定指標檢核項目

## 指標二：更新單元內現有巷道寬度小於六公尺現有巷道或搶救不易狹小巷道檢討

| 建築物及地區環境狀況指標   | 認定方式  | 應檢附證明文件  |
|--|---|--|
| <p>二、符合「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」第二條第一項第二款、更新單元內有下列情形之一者：</p> <p>(一) 現有巷道寬度小於六公尺者之長度占現有巷道總長度比例達二分之一以上。</p> <p>(二) 屬臺北市政府消防局公告之搶救不易狹小巷道。</p> | <p>1. 「現有巷道」係依「臺北市建築管理自治條例」認定之</p> <p>2. 現有巷道寬度、長度之計算需檢具建築師、專業技師或專業機構所簽認之計算式。現有巷道寬度之計算標準如下：</p> <p>(1) 以水溝內緣或斷崖邊緣為準，水溝內緣不包括水溝寬度。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>3. 搶救不易狹小巷道應以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，必要時應函詢本府消防局確認。</p> | <p>■ 建築師、專業技師或專業機構所簽認之計算式（含現況照片）</p> <p>■ 函詢主管機關往來文件</p> <p>□ 其他相關證明文件（無則免附）</p> |

# 現行自劃單元劃定指標檢核項目

## 指標三：各種構造物使用年期及結構安全性能評估檢討

| 建築物棟別    | 門牌  | 構造別 | 年限檢討      |                                 |   | 證明文件<br>(謄本或<br>使用執照) | 危險度總<br>評估分數<br>(R) | 評估結果為未達一<br>定標準或未達最低<br>等級 |   | 符合構造<br>物使用年<br>限且結構<br>安全性能<br>評估規定<br>之棟數 |
|----------|---|-----|-----------|---------------------------------|---|-----------------------|---------------------|----------------------------|---|---|
|          |   |     | 年限<br>(年) | 使用已逾年期<br>之面積 (m <sup>2</sup> ) |   |                       |                     | 是                          | 否 |   |
|          |   |     |           | 是                               | 否 |                       |                     |                            |   |   |
| 1        |   |     |           |                                 |   |                       |                     |                            |   |   |
| 2        |   |     |           |                                 |   |                       |                     |                            |   |   |
| 3        |   |     |           |                                 |   |                       |                     |                            |   |   |
| 合計共A棟    |   |     | C         | D                               | - | -                     |                     |                            | B |   |
| 計算<br>結果 | C / C+D ≥ 1/2 且 B / A ≥ 1/2   |     |           |                                 |   |                       |                     |                            |   |   |
| 評估<br>結果 | 符合「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準之指標三、更新單元內建築物符合下列各種構造者之樓地板面積占更新單元內建築物樓地板面積比例達二分之一以上，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級或未達一定標準之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上者：(一)土磚造、木造、磚造及石造建築物。(二)二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。(三)三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。(四)四十年以上之鋼骨混凝土造。 |     |           |                                 |   |                       |                     |                            |   |   |

# 現行自劃單元劃定指標檢核項目

## 指標三：各種構造物使用年期及結構安全性能評估檢討

檢附文件及認定方式：

| 建築物及地區環境<br>狀況指標  | 認定方式   | 應檢附證明文件   |
|---|--|---|
| <p>三、更新單元內建築物符合下列<b>各種構造者之樓地板面積</b>占更新單元內建築物樓地板面積<b>比例達二分之一</b>以上且經專業機構依都市危險及老舊建築物<b>結構安全性能評估</b>辦法辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為<b>未達最低等級或未達一定標準</b>之棟數，占更新單元內建築物<b>總棟數比例達二分之一</b>以上者：</p> <p>(一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物。</p> <p>(二) 二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。</p> <p>(三) 三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。</p> <p>(四) 四十年以上之鋼骨混凝土造。</p> | <p>1.依都市更新條例第六條第二款「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。」，爰本款應同時符合年期久遠及結構耐震不符等條件</p> <p>2.合法建築物之認定方式依本府建築主管機關相關規定辦理。</p> <p>3.無建築物使用執照者應檢附本府建築主管機關核發之合法建築物證明文件。</p> <p>4.本表涉使用年限檢討內容依建築物使用執照或本府建築主管機關核發之合法建築物證明文件或建物登記簿謄本實際登載為準。</p> <p>(1) 舊違章建築物以民國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及航測影像等相關圖資。</p> <p>(2) 舊違章建築物之面積以實測面積計算之，並經建築師或專業技師簽證。</p> <p>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。</p> | <p>■ 建物登記簿謄本<br/>建築物使用執照<br/>存根影本或建築物使用執照存根</p> <p>■ 專業機構出具之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估 - 初步評估報告書」</p> <p>□ 其他相關證明文件 (無則免附)</p> |

# 現行自劃單元劃定指標檢核項目

## 指標三：各種構造物使用年期及結構安全性能評估檢討

內政部公告都市危險及老舊建築物結構安全性能評估共同供應契約機構(共30家)，有效期限至110/4/18

|    |                 |    |                |
|----|-----------------|----|----------------|
| 1  | 台北市結構工程工業技師公會   | 16 | 社團法人台南市土木技師公會  |
| 2  | 社團法人新北市結構工程技師公會 | 17 | 社團法人中華民國建築技術學會 |
| 3  | 社團法人臺灣省土木技師公會   | 18 | 臺中市大臺中建築師公會    |
| 4  | 台灣省結構工程技師公會     | 19 | 社團法人彰化縣建築師公會   |
| 5  | 高雄市結構工程工業技師公會   | 20 | 社團法人新竹縣建築師公會   |
| 6  | 社團法人臺中市土木技師公會   | 21 | 社團法人臺南市建築師公會   |
| 7  | 桃園市土木技師公會       | 22 | 桃園市建築師公會       |
| 8  | 台北市土木技師公會       | 23 | 社團法人嘉義市建築師公會   |
| 9  | 臺中市結構工程技師公會     | 24 | 社團法人南投縣建築師公會   |
| 10 | 桃園市結構工程技師公會     | 25 | 社團法人臺灣建築發展學會   |
| 11 | 高雄市土木技師公會       | 26 | 花蓮縣建築師公會       |
| 12 | 台南市結構工程技師公會     | 27 | 宜蘭縣建築師公會       |
| 13 | 社團法人新北市土木技師公會   | 28 | 社團法人永續發展工程學會   |
| 14 | 社團法人高雄市建築師公會    | 29 | 財團法人台灣建築中心     |
| 15 | 臺北市建築師公會        | 30 | 中華建築公共安全學會     |

### 營建署網站 > 最新消息 > 業務新訊

NEWS

· 首頁 / 最新消息 / 業務新訊

➤ 業務新訊

[E](#)
[f](#)
[p](#)
[G](#)
[D](#)
 友善列印

公告評定台北市結構工程工業技師公會等24家專業機構為辦理都市危險及老舊建築物結構安全性能評估共同供應契約機構

管理組
發布日期：2019-05-10

內政部108.5.10內授管字第1080808268號公告

主旨：公告評定台北市結構工程工業技師公會等24家專業機構為辦理都市危險及老舊建築物結構安全性能評估共同供應契約機構。

依據：依據都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第9條規定辦理。

公告事項：

- 一、機構名稱、代表人、地址：詳如后附件。
- 二、有效期限：自公告日起至110年4月18日止。

~「臺北市都市再生學苑」~  
110年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI** 臺北  
**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

# 現行自劃單元劃定指標檢核項目

## 指標四：建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形檢討

| 建築物棟別                   | 構造別  | 年限檢討  |                |                       | 足以妨害公共安全 (請勾選) |         |    |    | 符合構造物使用年限且足以妨害公共安全之棟數 |
|-------------------------|--|-------|----------------|-----------------------|----------------|---------|----|----|-----------------------|
|                         |  | 年限(年) | 逾構造物使用年限 (請勾選) | 證明文件 (謄本或使用執照或相關證明文件) | 基礎下陷           | 腐朽破損或變形 |    |    |                       |
|                         |  |       |                |                       | 樑              | 柱       | 牆壁 | 樓板 |                       |
| 1                       |  |       | V              |                       |                |         |    |    |                       |
| 2                       |  |       |                |                       |                |         |    |    |                       |
| 3                       |  |       |                |                       |                |         |    |    |                       |
| 合計共A棟                   |  |       |                |                       |                |         |    |    | B棟                    |
| 計算結果                    | $B/A \geq 1/2$   |       |                |                       |                |         |    |    |                       |
| 評估結果                    | <p>符合「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」之指標四、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，足以妨害公共安全之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上，且前揭建築物之構造符合前款各目年限，並經下列方式之一認定者：</p> <p><input type="checkbox"/> (一) 經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。</p> <p><input type="checkbox"/> (二) 經專業機構辦理鑑定。</p> <p>以上鑑定結果，本人願切結所提資料均經查證屬實且依法行事，如有虛假，願負一切法律責任。</p> |       |                |                       |                |         |    |    |                       |
| 受委託之建築師、專業技師或專業機構之鑑定人簽署 | (簽名及蓋章)  |       |                |                       |                |         |    |    |                       |

# 現行自劃單元劃定指標檢核項目

## 指標四：建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形檢討

檢附文件及認定方式：

| 建築物及地區環境狀況評估標準   | 認定方式  | 應檢附證明文件  |
|--|---|--|
| <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，足以妨害公共安全之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上，且前揭建築物之構造符合前款各目年限，並經下列方式之一認定者：</p> <p>(一) 經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。</p> <p>(二) 經專業機構辦理鑑定。</p> | <p>1. 依都市更新條例第六條第二款「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。」，爰本款應同時符合年期久遠及結構耐震不符等條件。</p> <p>2. 有關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：</p> <p>(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。</p> <p>(2) 立面示意圖：測量並紀錄傾斜、損壞之位置。</p> <p>(3) 其他圖說：其他特殊情形亦需加以繪製紀錄</p> <p>(4) 瑕疵紀錄：腐朽破損或變形之位置、狀況及面積</p> <p>(5) 照片紀錄</p> <p>1. 合法建築物之認定方式依本府建築主管機關相關規定辦理。</p> <p>2. 無建築物使用執照者應檢附本府建築主管機關核發之合法建築物證明文件。</p> <p>3. 本表涉使用年限檢討內容依建築物使用執照或本府建築主管機關核發之合法建築物證明文件或建物登記簿謄本實際登載為準。</p> <p>4. 舊違章建築物以民國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及航測影像等相關圖資。</p> <p>5. 舊違章建築物之面積以實測面積計算之，並經建築師或專業技師簽證。</p> <p>6. 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(含現況照片及建築師專業技師或專業機構鑑定切結書)</p> <p>□ 其他相關證明文件(無則免附)</p> |

# 現行自劃單元劃定指標檢核項目

## 指標五：建築物未銜接公共汙水下水道系統之棟數檢討

| 建築物棟別 | 門牌  | 使用執照 | 建號 | 是否有銜接公共汙水下水道系統 (請勾選) |   | 臺北市府工務局函文及相關證明文件 |
|-------|---|------|----|----------------------|---|------------------|
|       |   |      |    | 是                    | 否 |                  |
| 1     |   |      |    |                      |   |                  |
| 2     |   |      |    |                      |   |                  |
| 3     |   |      |    |                      |   |                  |
| 4     |   |      |    |                      |   |                  |
| 5     |   |      |    |                      |   |                  |
| 合計    | -   | -    |    | A                    | B | -                |
| 計算結果  | $B / (A + B) \geq 1/2$  |      |    |                      |   |                  |
| 評估結果  | 符合「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準之指標六、更新單元內建築物經本府工務局衛生下水道工程處確認未銜接公共汙水下水道系統之棟數比例達二分之一以上。」 |      |    |                      |   |                  |

檢附文件及認定方式：

| 建築物及地區環境狀況指標  | 認定方式  | 應檢附證明文件   |
|---|---|---|
| 六、更新單元內建築物經本府工務局衛生下水道工程處確認未銜接公共汙水下水道系統之棟數比例達二分之一以上。 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本府工務局函文及相關證明文件。</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> | <input checked="" type="checkbox"/> 函詢主管機關 (臺北市府工務局衛生下水道工程處) 文件<br><input type="checkbox"/> 其他相關證明文件 (無則免附) |

# 現行自劃單元劃定指標檢核項目

## 指標六：更新單元內符合構造年限之合法建築物無設置電梯設備及法定停車位檢討

| 建築物棟別                   | 構造別   | 年限檢討  |                   |                       | 無設置電梯設備之棟數<br>(請勾選) | 法定停車位數 | 該棟戶數 | 低於戶數十分之七之棟數<br>(請勾選) |
|-------------------------|---|-------|-------------------|-----------------------|---------------------|--------|------|----------------------|
|                         |   | 年限(年) | 逾構造物使用年限<br>(請勾選) | 證明文件<br>(使用執照或相關證明文件) |                     |        |      |                      |
| 1                       |   |       | V                 |                       | V                   |        |      | V                    |
| 2                       |   |       |                   |                       |                     |        |      |                      |
| 3                       |   |       |                   |                       |                     |        |      |                      |
| 更新範圍內總計A棟               |   |       | B棟                |                       | C棟                  |        |      | D棟                   |
| 計算結果                    | 無設置電梯設備計算方式： $B/A \geq 1/3$ 且 $C/B \geq 1/2$<br>或法定停車位數低於戶數7/10計算方式： $B/A \geq 1/3$ 且 $D/B \geq 1/2$  |       |                   |                       |                     |        |      |                      |
| 評估結果                    | 符合「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」之指標六、更新單元內符合第三款所定各目構造年限之合法建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達三分之一以上，且符合下列二款情形之一：<br>(一) 無設置電梯設備之棟數達二分之一以上。<br>(二) 法定停車位數低於戶數十分之七之棟數，達二分之一以上。<br>以上簽認結果，本人願切結所提資料均經查證屬實且依法行事，如有虛假，願負一切法律責任。 |       |                   |                       |                     |        |      |                      |
| 受委託之建築師、專業技師或專業機構之鑑定人簽署 | (簽名及蓋章)   |       |                   |                       |                     |        |      |                      |

# 現行自劃單元劃定指標檢核項目

## 指標七：更新單元內未徵收開闢之計畫道路面積檢討

| 未開闢或取得之計畫道路編號 | 更新單元內計畫道路總面積 ( m <sup>2</sup> )  | 更新單元內未開闢或未取得之計畫道路面積 ( m <sup>2</sup> ) | 證明文件 |
|---------------|--|--|------|
| 1             |  |  |      |
| 2             |  |  |      |
| 3             |  |  |      |
| 4             |  |  |      |
| 5             |  |  |      |
| 合計            | A  | B                                      |      |
| 計算結果          | $B/A \geq 1/2$   |  |      |
| 由申請人填具檢附證明文件  |  |  |      |
| 函詢主管機關        | 函文日期： 年 月 日  | 函文字號：                                  |      |
| 主管機關函復        | 函文日期： 年 月 日  | 函文字號：                                  |      |
| 評估結果          | 符合「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」之指標七、更新單元內未經本府開闢或未取得之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。 |  |      |

# 現行自劃單元劃定指標檢核項目

## 指標七：更新單元內未徵收開闢之計畫道路面積檢討

| 建築物及地區環境狀況評估標準   | 認定方式  | 應檢附證明文件   |
|--|---|---|
| <p>七、更新單元內<b>未經本府開闢或取得</b>之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積<b>比例達二分之一以上</b>。</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「未取得」係指都市計畫道路未經有關機關（構）取得者，其面積以土地登記簿謄本所載之面積計算。</li> <li>2. 更新單元內<b>未開闢或未取得</b>之計畫道路<b>未完成地籍分割者</b>，應檢具建築師或專業技師所簽證之假分割及面積計算式。</li> <li>3. 採用此指標基於公益性納入時應考量地區整體性交通。</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>■ 地籍圖（註明產權）、土地登記簿謄本</li> <li>■ 都市計畫土地使用分區證明及相關圖資</li> <li>■ <b>函詢主管機關文件</b></li> <li>□ 建築師或專業技師假分割簽證。</li> <li>□ 其他相關證明文件（無則免附）</li> </ul> |

# 現行自劃單元劃定指標檢核項目

## 指標八：更新單元範圍現有建蔽率及容積率檢討

| 建築物棟別 | 合法建築面積 (m <sup>2</sup> )   | 合法建築容積 (m <sup>2</sup> ) | 申請人填具檢附之證明文件 |
|-------|--|--------------------------|--------------|
| 1     |  |                          |              |
| 2     |  |                          |              |
| 3     |  |                          |              |
| 4     |  |                          |              |
| 5     |  |                          |              |
| 合計    | A  | B                        |              |
| 計算結果  | 更新單元總面積：C<br>法定建蔽率：D %；法定容積率：E %<br>現有建蔽率：A/C %；現有容積率：B/C %<br>A/C > D · B/C < 1/2 E |                          |              |
| 評估結果  | 符合「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」之指標八、更新單元內之合法建築物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。    |                          |              |

檢附文件及認定方式：

| 建築物及地區環境狀況指標                               | 認定方式   | 應檢附證明文件   |
|--|--|---|
| 八、更新單元內之合法建築物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 | <ol style="list-style-type: none"> <li>合法建築物之認定方式依本府建築主管機關相關規定辦理。</li> <li>無建築物使用執照者應檢附本府建築主管機關核發之合法建築物證明文件。</li> <li>本表相關檢討內容依建築物使用執照或本府建築主管機關核發之合法建築物證明文件實際登載為準。</li> <li>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>建蔽率及容積率之計算，以單元內之各幢建築物合併計算，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>依建築技術規則建築設計施工編第28條規定，商業區之法定騎樓所占面積不計入基地面積及建築面積，進行檢討。</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（無則免附）</li> </ul> |

# 現行自劃單元劃定指標檢核項目

## 指標九：更新單元內平均每戶居住樓地板面積水準檢討

| 序號   | 門牌   | 戶數 | 樓地板面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 當地居住樓地板面積平均水準： <u>        </u> m <sup>2</sup> (C) | 由申請人填具<br>檢附之證明文<br>件 |
|------|--|----|----------------------------|---|-----------------------|
|      |  |    |                            | 每戶居住樓地板面積低於本市每戶平均居住樓地<br>板面積 (請勾選)                |                       |
| 1    |  |    |                            |   |                       |
| 2    |  |    |                            |   |                       |
| 3    |  |    |                            |   |                       |
| 4    |  |    |                            |   |                       |
| 5    |  |    |                            |   |                       |
| 6    |  |    |                            |   |                       |
| 合計   |  | A  | B                          | D   |                       |
| 計算結果 | ( B/A ) ≤ 2/3C 或 ( D/A ) ≥ 1/2   |    |                            |   |                       |
| 評估結果 | 符合「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」之指標九、更新單元內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，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比例達二分之一以上。 |    |                            |   |                       |

# 自劃單元劃定申請駁回要件

- 一、未符合臺北市都市更新自治條例第12條更新單元劃定基準規定。
  1. 完整之計畫街廓。
  2. 面積在2,000m<sup>2</sup>以上。
  3. 鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓1/4，且在1,000m<sup>2</sup>以上。
  4. 面積500-1,000m<sup>2</sup>，相鄰土地業已建築完成，無法合併更新。
  5. 跨街廓更新單元。
- 二、更新單元位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地（不含位於第三種住宅區內，且非與政府機關公告地質敏感區同坡向之非地質敏感區基地）、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區或有空地過大等情形。
- 三、涉及都市計畫書規定以區段徵收、市地重劃之整體開發地區。但都市計畫書規定得辦理都市更新者，不在此限。
- 四、涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。（但其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）。

# 自劃單元劃定申請駁回要件

五、未將「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第4點規定排除於更新單元範圍外者。

1. 公告劃定之更新地區。
2. 已報核都市更新事業計畫範圍。(但已失其效力者，不在此限。)若申請劃定審查中，範圍內有土地已報核事業計畫，亦可駁回
3. 古蹟。
4. 經政府徵收且開闢完成之公共設施用地。(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。)
5. 整建維護單元。(但自工程竣工查驗後滿五年以上者，不在此限。)
6. 都市計畫書規定以區段徵收、市地重劃或其他方式之整體開發地區，或依都市計畫法#27-1，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。(但都市計畫書規定得辦理都市更新者，不在此限。)

# 自劃單元劃定申請駁回要件

- 六、同一申請人申請劃定範圍與尚未失效之單元重複。
- 七、申請人資格不符，非土地及合法建築物所有權人。
- 八、空地過大。
- 九、初評報告非檢附內政部公告都市危險及老舊建築物結構安全性能評估共同供應契約機構
- 十、公有土地管理機關表示有合理之利用計畫、不同意參與更新或有評估主導辦理都市更新之需要者(臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則#6)



~~簡報結束×敬請指教~~



## 下一場講座直播訊息

日期：7月31日(星期六)

時間：下午14:30~16:30

講題：老屋重建契約樣態與注意事項

講者：劉昌坪律師 《理律法律事務所》

記得可點擊訂閱會收到通知，準時收看喔!!