

臺北市都市再生學苑 x 111年度都市更新重建系列講座

劃定更新單元簡化程序與審議要點

講 師 | 臺北市都市更新處
| 張詩林股長

中華民國111年4月13日

簡報大綱

壹、劃定更新單元簡劃程序

貳、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

參、自劃更新單元審查注意事項

臺北市都市更新相關法令關係綜理說明

更新地區
單元評估基準

海砂屋及災損建築物更新推動需要(\$7)

- 協助海砂屋迅行劃定更新地區

配合政策引導評估劃定(\$6、\$8)

- 全市型更新地區檢討劃定
- 公辦都更實施辦法劃定更新地區
- 策略性更新地區劃定

▲ 政府主動

民間推動 ▼

提議劃定更新地區(\$10)

- 基本規模 (完整街廓 or 2,000m²以上)
- 符合1項指標 + 更新計畫構想草案

已劃定更新地區之調整(\$6、\$7、\$8)

- 臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍作業程序

申請自劃更新單元申請(\$23)

- 基本規模 (完整街廓 or 1,000m²以上)
- 9項指標符合2項

壹、劃定更新單元簡劃程序

110.12.30修正公布都更自治條例第15條

緣由：精進審議程序，降低行政成本

針對更新單元內所有建築物為六層以下者，依其同意比率達都市更新條例第二十二條或第三十七條規定門檻，自劃更新單元得與事業概要或都市更新事業計畫一併辦理。

更新處為因應本次修法，併同於

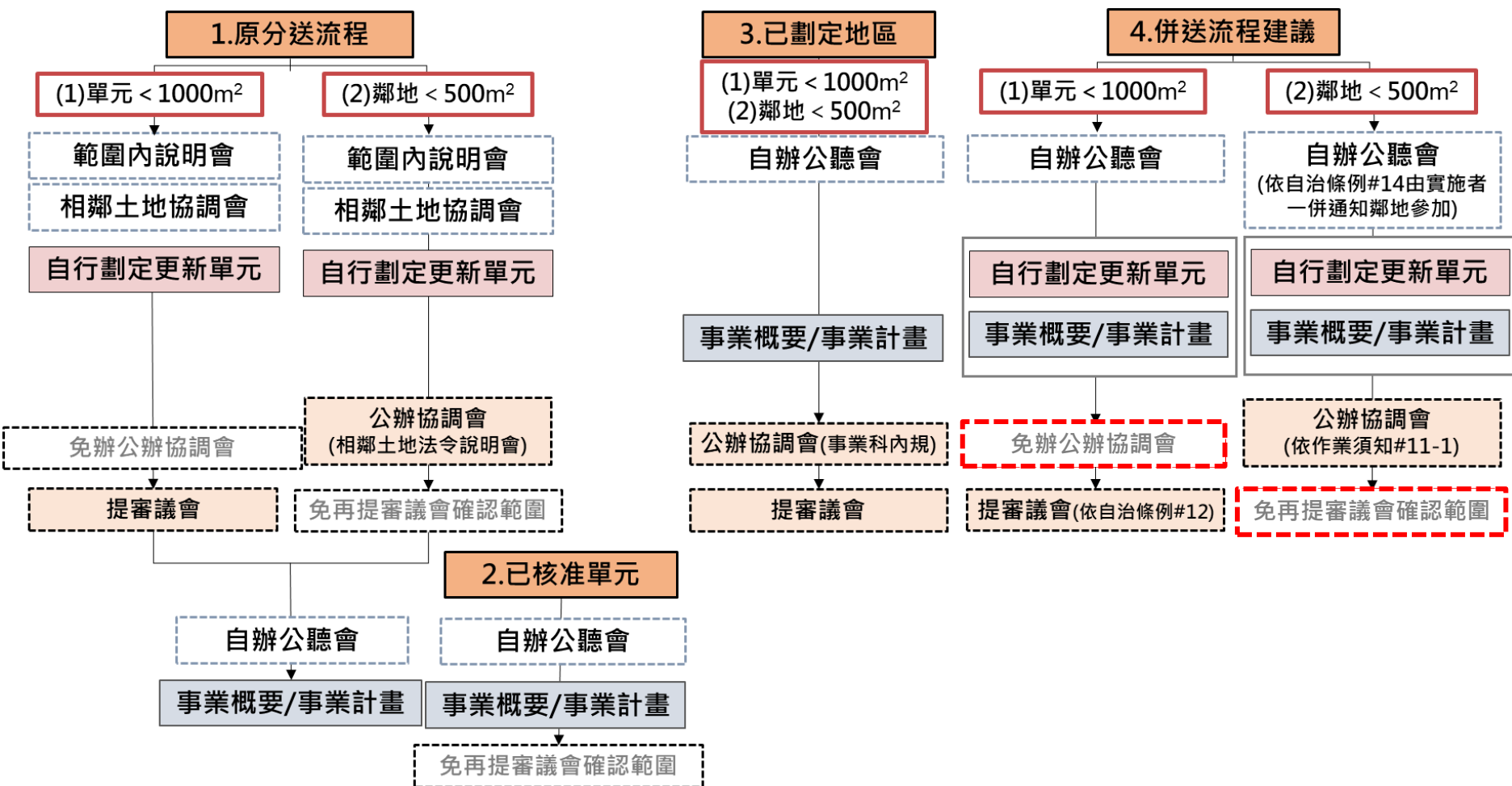
111年3月17日修正公布

「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」

111年3月21日修正公布

「臺北市自行劃定更新單元重建區段召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」

流程說明



- 有關併送案件單元面積小於1000m²，原則比照分送流程免辦公辦協調會。
- 有關併送案件鄰地小於500m²，原則比照分送流程免再提審議會確認範圍。

新訂併送範本(單元審查部分)：

- 更新單元區位限制(山坡地、空地過大檢討)
- 更新單元規模(檢核劃定基準)
- 建築物及地區環境評估標準(指標)
- 更新單元涉及山坡地檢討情形

● 【申請人】

自劃單元申請人應該與事業概要、事業計畫之申請人相同。

● 【檢核內容】

自劃單元檢核內容應包含劃定基準、指標、空地過大檢討、山坡地檢討及提供附圖說明。

● 【範本】

原事業概要及事業計畫範本未檢附之內容，比照新北市作法於附件冊新增自劃單元檢核一冊。

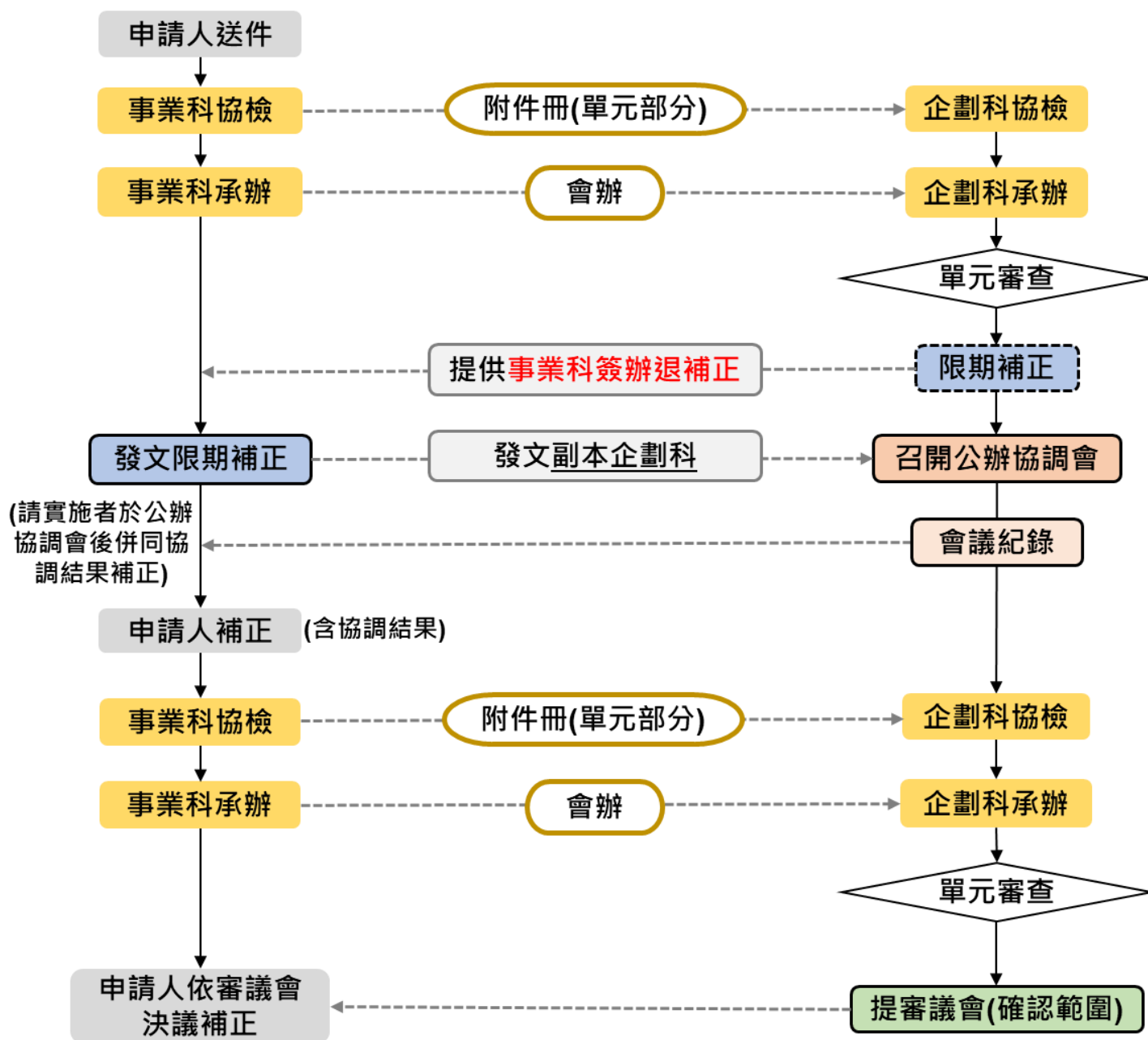
● 【鄰協流程】

併送申請流程有關自劃單元送件前範圍內說明會及鄰地協調會，由自辦公聽會取代。

兩科併審

企劃科召開協調會

兩科併審



貳、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修正)

都市更新條例 第九次修正案

108年1月30日公告發布

都市更新條例第23條

未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，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，應依第六條第一款至第三款及第六款之意旨，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式。

並需經都市計畫委員會審議通過後發布實施之。

自行劃定
更新單元
劃定基準

臺北市都市更新自治條例第12條、15條及13條

明訂建築物及
地區環境狀況
具體認定方式

符合更新條例第6條第1款至第3款及第6款之意旨

都市計畫
委員會審議

都市更新條例修法強化
都市計畫與都市更新之
連結

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

~「臺北市都市再生學苑」~
111年都市更新重建系列講座

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

本標準立法精神

因應都市更新條例第23條規定修正，應符合更新條例第6條第1款至第3款及第6款之意旨：

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。

1. 捷運場站周邊區域應至少符合任一款評估標準。
2. 一般區域應至少符合任二款評估標準。

指標精神

- 1 非防火構造之竊陋建築物，致地區防減災機能不足
- 2 為避免地區內巷道狹窄影響公共交通或公共安全
- 3 老舊住宅耐震能力不佳
- 4 建築物老舊且有危險或有安全之虞
- 5 重大建設或國際觀光景點周邊
- 6 未接管公共汙水下水道，影響公共衛生且未符都市應有機能
- 7 建築物居住性能未符現代都市需求
- 8 計畫道路未開闢影響公共交通，未符都市應有機能。
- 9 建築物使用及配置不符都市計畫，未符都市應有機能。
- 10 居住樓地板面積未達本市平均水準

一般區域
任2款
指標

捷運場站
出入口
300公尺內
任1款
指標

公共
安全

建築物窳陋且非防火構造
或鄰棟間隔不足，有妨害
公共安全之虞。

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。

公共
衛生

居住環境惡劣，足以妨
害公共衛生或社會治安。

都市
發展

建築物未符合都市應有
之機能。

第二條各款

- 1 非防火構造之窳陋建築物棟數達1/2以上。
- 2 寬度小於六公尺現有巷道占現有巷道總長度比例達1/2以上，或屬本府消防局公告之搶救不易狹小巷道。
- 3 建物超過年限且危老耐震評估未達最低等級或未達一定標準之棟數達1/2以上。
- 4 建物超過年限且有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形之棟數達1/2以上。
- 5 建物未銜接公共污水下水道系統之棟數達1/2以上
- 6 建物超過年限之合法建物棟數達1/3以上，且該合法建築物1/2以上無電梯或法停低於戶數7/10以下者。
- 7 未開闢或未取得之計畫道路面積占單元內總計畫道路之面積比例達1/2以上。
- 8 合法建物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積1/2以上。
- 9 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2/3以下，或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1/2以上。

即符合指標檢討

危老
瀕危

建築物因年代久遠有傾
頹或朽壞之虞，足以妨
害公共交通或公共安全

第三條：所有建物符合本標準規定構造年限，且經專業機構辦理危老結構安全性能評估結果未達最低等級者，即符合劃定指標之基準，不須對本標準第二條各項指標進行檢討。

參、自劃更新單元審查注意事項

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

- ✓ 申請人必須為土地「**及**」合法建物所有權人（**有謄本**）。
- ✓ 若所有權人**僅有土地所有權**，須另找合法建物所有權人作聯名申請。
- ✓ 若更新單元範圍內**無合法建築物**，得以範圍內土地所有權人擔任申請人，並檢附範圍內無合法建築物切結書。

二、說明會注意事項

➤送件前應召開範圍內說明會及相鄰土地協調會

- ✓ 申請人於**送件前一年內**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。
- ✓ 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。

參、自劃更新單元審查注意事項

三、申請限制

➤ 臺北市都市更新自治條例第15條

- ✓ 更新單元不得涉及臺北市都市更新自治條例第15條第4項規定之情形。
- ✓ 更新單元涉及臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第4點，應排除於更新單元範圍外。
- ✓ 更新單元核准後且尚未失效前，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。

參、自劃更新單元審查注意事項

➤ 責任分工：函詢主管機關意見項目

● 申請人：

主管機關	建管處	文化局	水利處	公有地管理機關
項目	畸零地、同一宗建築基地、法空分割、鄰地是否已建築完成、現有巷	文資、受保護樹木	溝渠	公有地參與意願
主管機關公開資訊	無	有	無	無
依現行範本由建築師或申請人等簽證	有	有	無	無
申請人函詢	未涉及免函詢	未涉及免函詢	未涉及免函詢	需函詢

● 承辦科：

公有地參與意願

(限於申請人函詢公地機關未回之特殊情況)

精進方案

「送件前申請人應負擔函詢義務」：

以往申請人送件前未函詢主管機關意見，本處皆協助函詢所有檢討項目，後續以上項目應由申請人於送件前函詢，若送件後仍未函詢則於退補正再次請申請人辦理，本處不再協助函詢，倘補正後申請人仍未取得函詢結果致影響單元劃定則駁回。

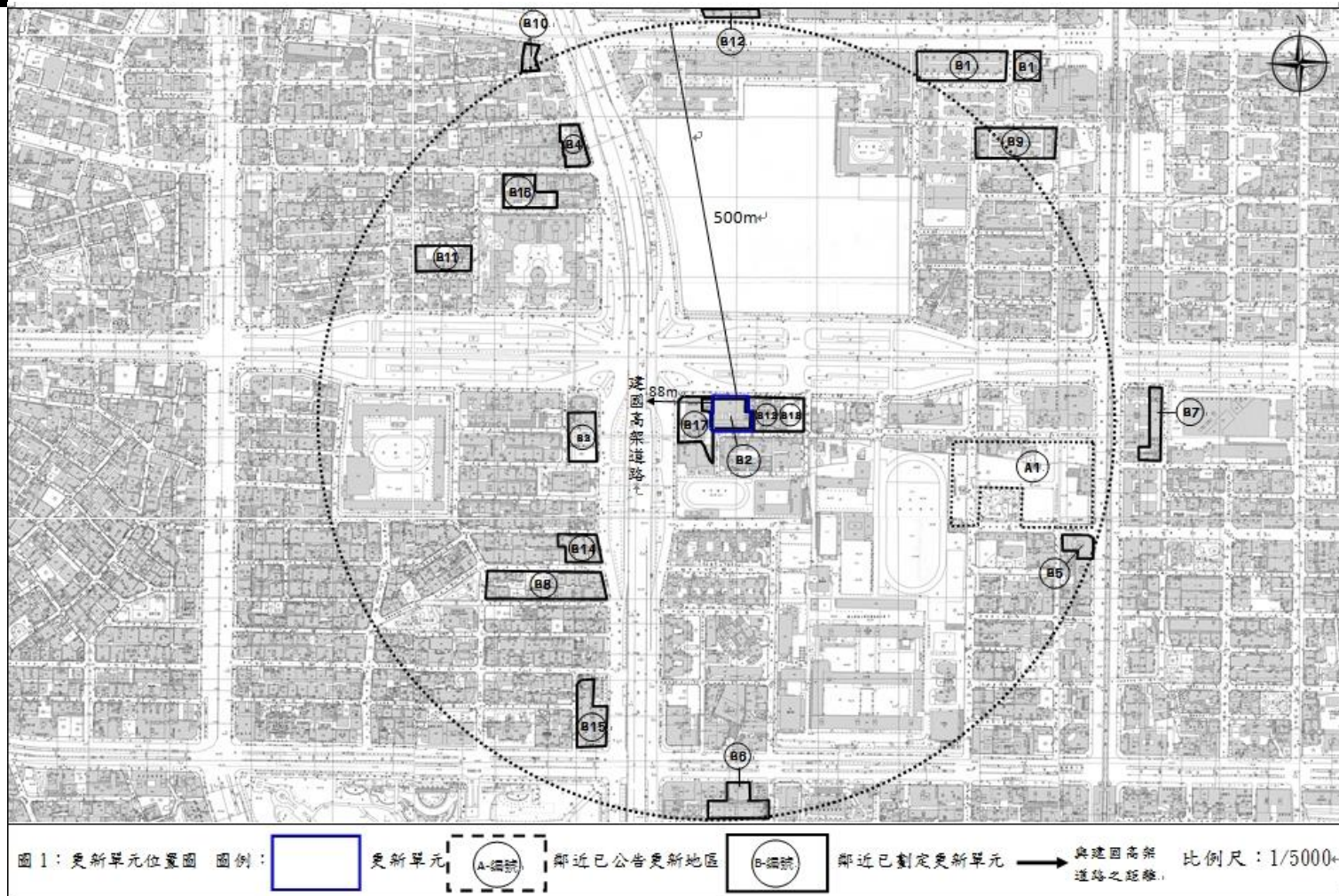
「速補速准駁、重新送件簡化」：

補正限時30日，若申請人未函詢主管機關則依精進程序駁回，但依後續鄰協簡化機制，申請人可於辦理說明會及鄰協一年內再次重新申請單元。

參、自劃更新單元審查注意事項

相關附圖- 更新單元位置圖

➤ 比例尺：申請單位自訂



參、自劃更新單元審查注意事項

相關附圖-
更新單元都市計畫圖

➤ 比例尺：1/2000

標示周邊公共設施名稱或重大建設

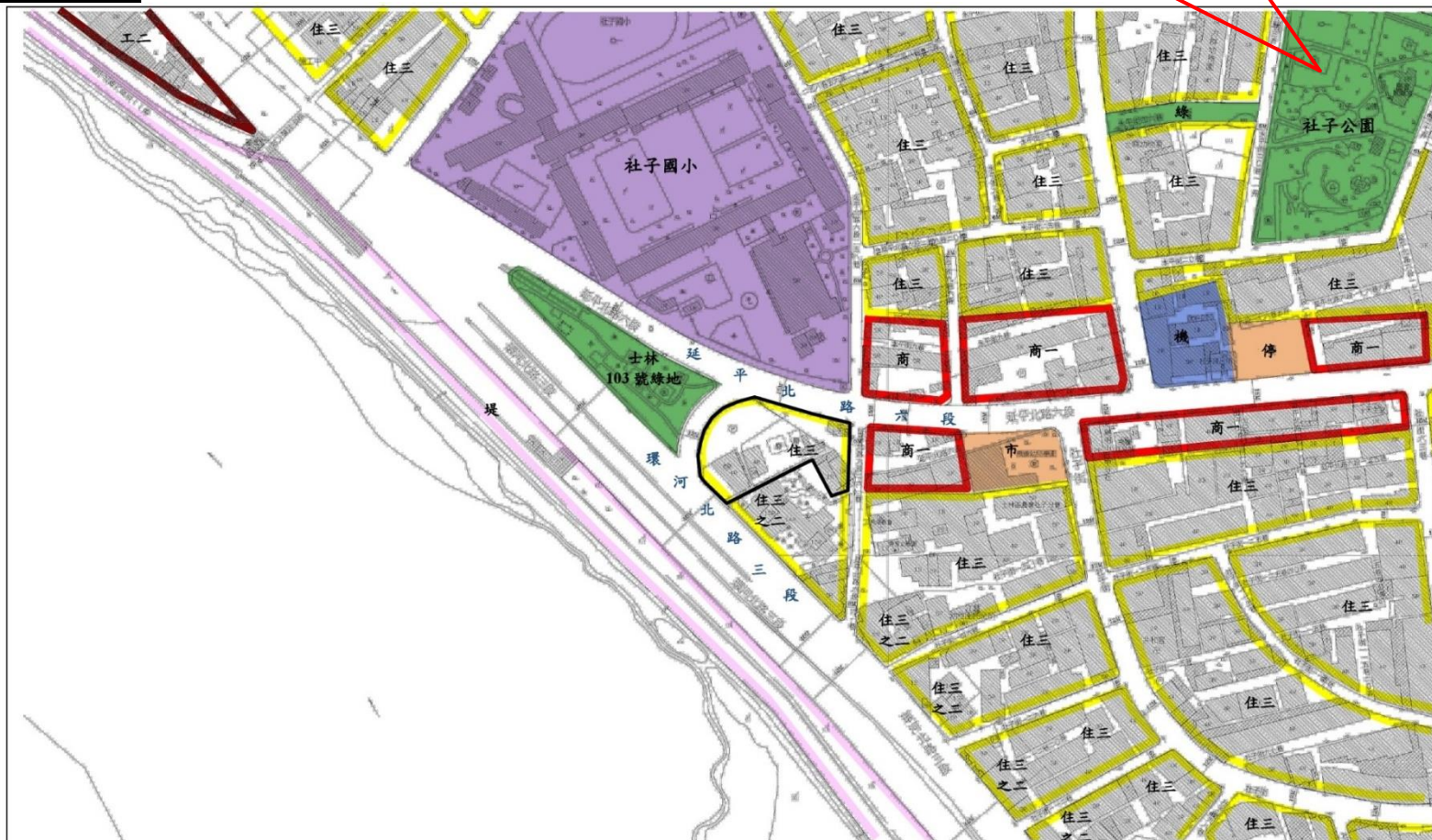


圖 2：更新單元都市計畫圖

圖例：  更新單元



比例尺：1/2000

~「臺北市都市再生學苑」~
111年都市更新重建系列講座

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

參、自劃更新單元審查注意事項

更新單元範圍 內現況照片圖

- 照片標示編號
- 標示拍攝位置及方向
- 照片及拍攝位置建議放至於同一頁



圖 5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例：



更新單元

比例尺：1/1000+



參、自劃更新單元審查注意事項

更新單元建築物套繪圖

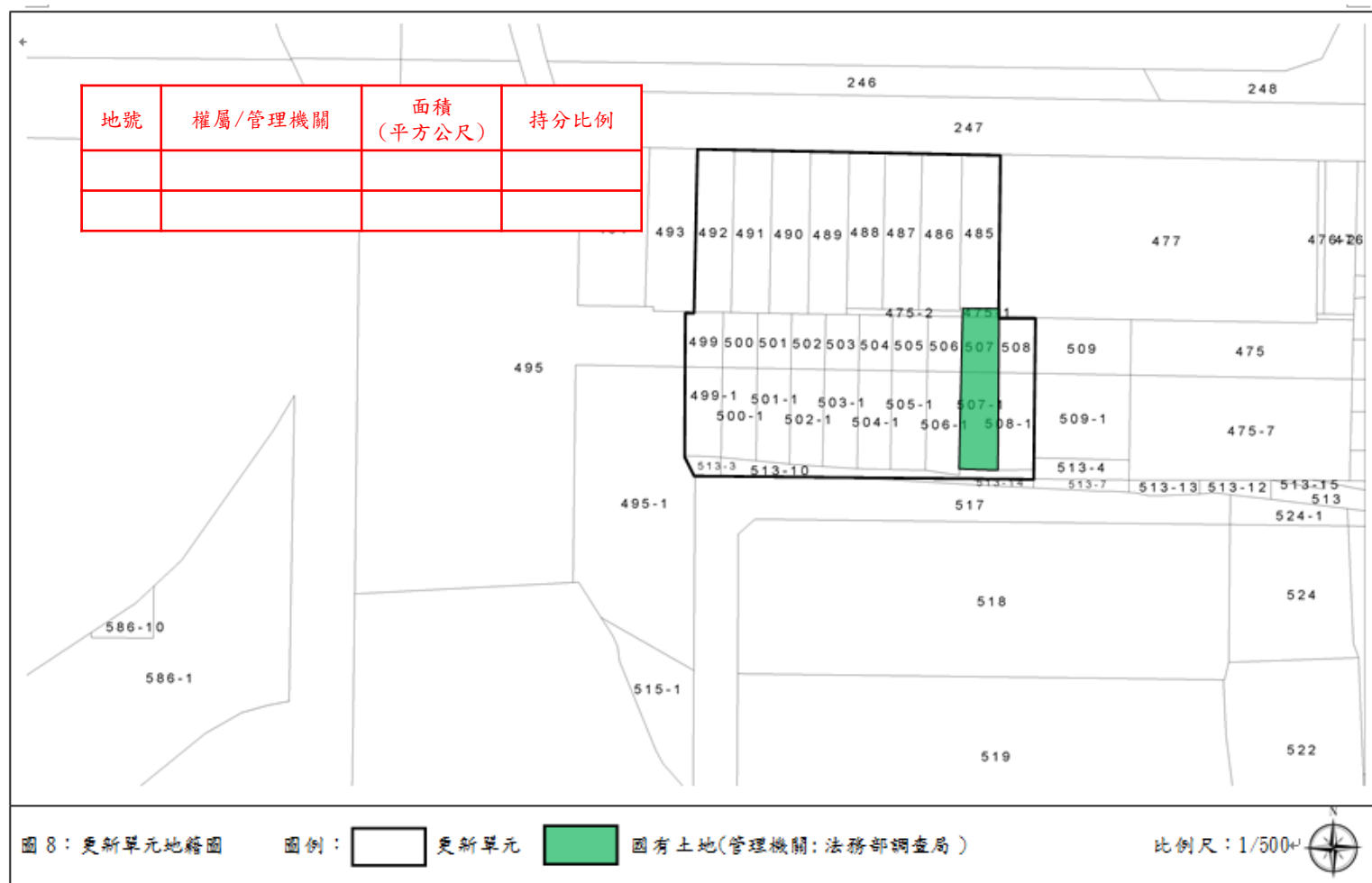
- 應標示更新單元範圍
- 注意比例尺是否正確
- 從建套圖應注意以下事項，後續更新規劃構想是否有處理
 - ◆ 建照是否被分割
 - ◆ 是否有現有巷道



參、自劃更新單元審查注意事項

更新單元地籍圖

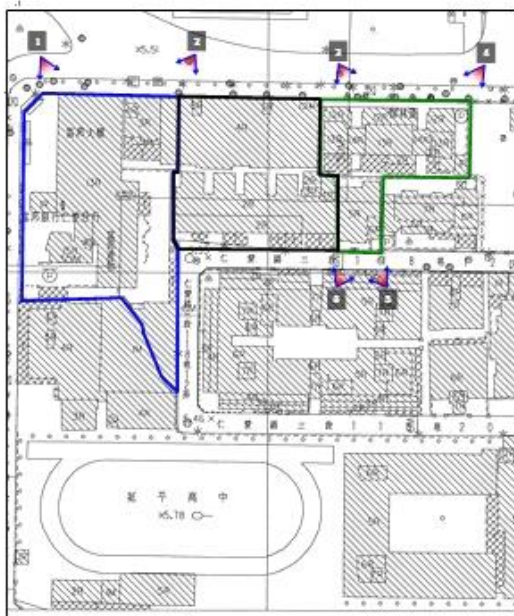
- 應於圖上以表格呈現地號、權屬、面積、管理機關、持分比例等
- 注意比例尺是否正確



參、自劃更新單元審查注意事項

鄰地協調範圍 示意圖

➤ 應分棟表示，呈現地號、面積、建物年期、意願比例等



位置	地號	面積(m ²)	建築物樓層	建築物年期
西側 鄰地	493	148.00	4F	52年
	494	206.00	4F	54年
	495、495-1、 515-1	2,677.00	14F	32年
東側 鄰地	477	971.00	12F	30年
	509、509-1、 513-4	291.00	5F	33年



圖 9：鄰地協調範圍示意圖

圖例： 更新單元 西側鄰地範圍 東側鄰地範圍

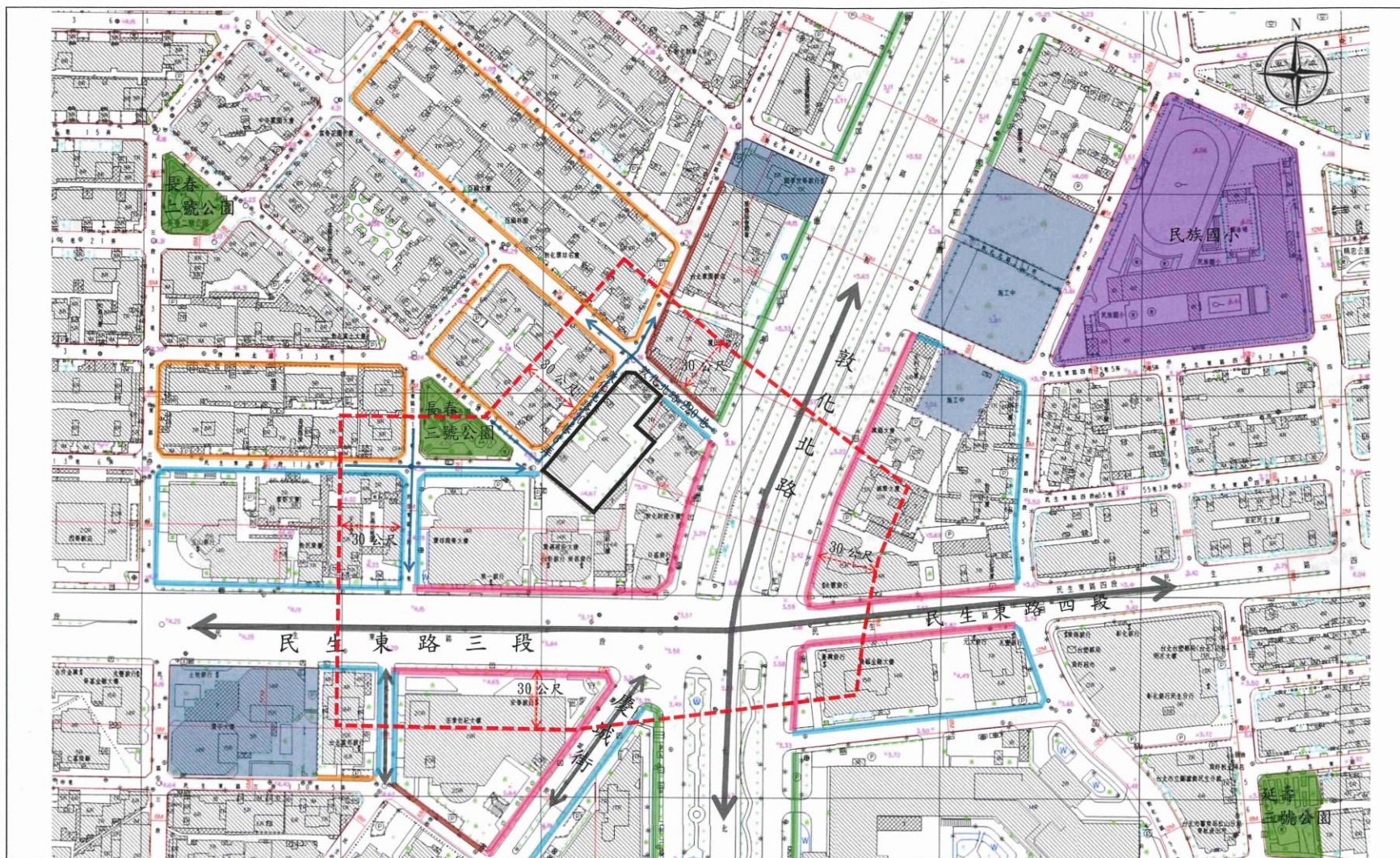


圖 3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖

圖例：
 更新單元
 公園用地
 國小用地
 建議範圍
 雙向道路
 單向道路

指定留設 4M 騎樓
 指定留設 4M 帶狀式開放空間
 商業區臨接 8M 以上道路留設騎樓/
 無遮簷人行道
 留設至少 1.5M 無遮簷人行道
 比例尺：1/2000
 (建議)留設騎樓或退縮留
 設 2M 以上無遮簷人行道
 周邊事業計畫範圍

錯誤案例 (相鄰街廓道路對側進深30公尺)



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

圖例：

- 更新單元
- 依土管自治條例規定留設騎樓或退縮3.64公尺以上無遮蔭人行道
- 30M建議範圍
- 建議留設騎樓或人行空間
- 車行動線
- 公車站

比例尺：1/1000

~「臺北市都市再生學苑」~
111年都市更新重建系列講座

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

錯誤案例 (相鄰街廓道路對側進深30公尺)

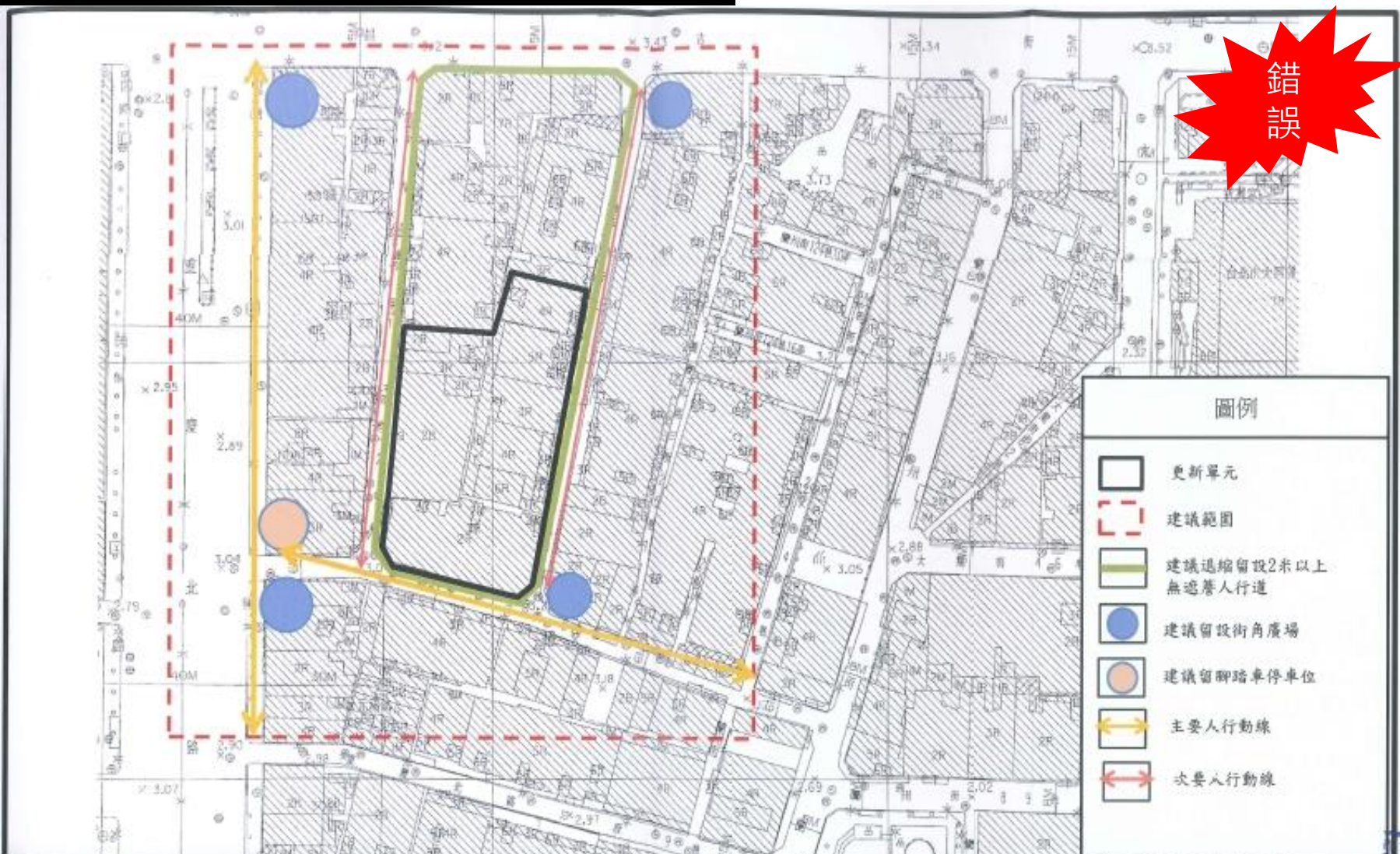


圖 例 及 說 明 比 例 及 指 北

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

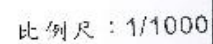
Scale:1/1000

~「臺北市都市再生學苑」~
111年都市更新重建系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 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



~~簡報結束×敬請指教~~