

劃定更新單元規範要點與常見問題

X

麥怡安

現 職|

財團法人都市更新研究發展
基金會 主任

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

大綱

2

- 臺北市自行劃定程序及法令
- 區位檢討及相關規定
- 劃定指標檢討
- 劃定相關規定修法方向

劃定更新單元規範要點與常見問題

臺北市自行劃定單元規定

- 法令依據與單元分類
- 台北市非更新地區單元劃定
- 申請書圖文件

105年臺北市都市更新系列講座

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

更新單元劃定法令依據

■ 中央法令

- 更新條例第10條

經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物**所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元**.....。

- 更新條例第11條

未經劃定應實施之更新地區，土地及合法建築物所有權人得依主管機關所定更新單元劃定基準，**自行劃定更新單元**。

- 更新條例施行細則第5條

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、更新處理方式之一致性、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。

105年臺北市都市更新系列講座

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

■ 申請人資格

檢附土地及合法建築物所有權人

■ 申請基地規模 (劃定基準)

- 1. 為完整之計畫街廓者
- 2. 街廓內面積在二千平方公尺以上者
- 3. 街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者
- 4. 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**並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過者
- 5. 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，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者
- **街廓以基地四週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**

劃定更新單元規範要點與常見問題

105年臺北市都市更新系列講座

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

執行單位



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

台北市更新單元劃定基準

5. 跨街廓更新單元之劃設，採整體開發

3. 街廓內臨接二條以上計畫道路，面積大於該街廓四分之一且在1000m²以上

4. 1000m²以上且必須一次更新完成

已建築 (更新) 完成，確無法合併更新，無礙建築設計及市容觀瞻，但得經審議委員會審議通過後得降為500m²。

2. 街廓內面積2000m²以上

都市計畫道路

都市計畫道路

1. 完整之計畫街廓

7. 更新單元以整建或維護方式辦理者

6. 因地震遭受損壞建築物，經所有權人人數及面積均在8/10以上同意者。

劃定更新單元規範要點與常見問題

105年臺北市都市更新系列講座

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

執行單位



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

■ 申請基地條件

- 應符合上項基地規模及「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表」評估指標，**達3項指標以上者**

■ 應備書件

- 櫃台受理案件查核表暨申請表
- 都市更新單元檢討書：
 - 計畫位置及範圍
 - 發展現況 (都市計畫、土地使用、土地建物權屬)
 - 實質再發展 (**更新單元規劃構想**)：
 - 更新單元與都市計畫關係
 - 周邊環境發展：**都市計畫、重大建設**
 - 整體規劃構想：**消防、人車動線、開放空間、公益設施等**
 - 更新單元相關檢討結果 (**區位、規模、歷建、指標、畸零地、公有地、鄰地協調、說明會、參與意願等**)
- 其它及附圖

非更新地區劃定單元基本要件 (台北市)

■ 其它程序規定

- 不重複受理：
 - 單元核准後不受理變更
 - 同一人不得重疊範圍申請 (**反推不同人即可重疊**)
- 舊法單元 (100年11月10日前核定實施之單元) 之處理：
 - 不受理申請變更**
 - 103年1月1日前**不受理重疊範圍申請
 - 得依舊法計算容積獎勵
- 得與更新地區範圍一併申請：
 - 同意比例分別計算
 - 更新時程獎勵別計算

區位檢討及相關規定

- 區位檢討
- 空地比檢討
- 畸零地、建築基地檢討
- 臨地協調、劃定說明會
- 其他

區位檢討（不得涉及）

- **保護區、農業區、山坡地**
 - 保護區、農業區：土地使用分區證明
 - 山坡地保育條例第3條：工務局大地工程處網頁查詢
 - 臺北市山坡地開發建築要點地區：函詢發展局都市規劃科
- **已核定更新事業計畫範圍**
 - 向更新處事業科查詢
 - 事業計畫失其效力者不在此限
- **文資法指定之古蹟**
 - 包括文化資產保存法指定之古蹟或暫定古蹟
 - 北市文化局網頁查詢（必要時則函詢）
- **已徵收且開闢之公共設施**
 - 僅徵收（北市已取得土地）或僅通行通行者不在此限
 - 若經該公共設施主管機關同意者則可納入（須檢附同意函）

■ 整建維護單元

- 指已依台北市整建維護實施辦法核准補助者
- 逾竣工查驗後5年以上不在此限

■ 整體開發地區

- 檢附都市計畫書說明
- 不涉及都市計畫書規定以區段徵收或市地重劃之整體開發地區
- 若規定得以都市更新方辦理者除外

■ 主要計畫變更

- 主要計畫局部修正者依更新條例施行細則12條認定
- 僅涉及細部計畫變更者附都市計畫書說明
- 涉及主要計畫局部修正者須再檢附變更構想圖

空地比檢討

■ 法令依據

- 臺北市都市更新自治條例第15條
- 臺北市政府受理自行劃定更新單元案空地過大基地處理原則

■ 認定基準

- 建物面積/基地面積 < 1/2基地法定建蔽率
- 不符上述規定則不受理申請劃定更新單元

■ 建物面積認定

- 合法建築物
以建築物登記謄本為準。未領有建築物登記簿謄本之合法建築物，經本府依「臺北市建築管理自治條例」規定認定為合法建築物者，依合法建築物證明載明之一樓主建物面積及騎樓面積合計。

- 舊違章建築物

以民國83年12月31日以前興建完成者為限，並應檢附相關證明文件。

■ 得不計入分母之面積

- 土地產權持分細碎、複雜或土地及建物所有權人眾多致更新推動困難，惟經申請單位敘明理由並經臺北市都市更新審議委員會審議同意者
- 單元內之現有巷道、道路

■ 跨街廓單元各街廓皆須符合空地比規定

■ 得將周邊空地納入之情形

- 納入周邊空地即為一完整街廓
- 周邊空地無鄰接道路無法直接指定建築線

畸零地、分割建築基地檢討

■ 毗鄰土地不得有畸零地

- 依臺北市畸零地使用規則檢討
- 未建築土地整併後需臨建築線
- 未建築土地整併後需達最小寬深度
- 未建築土地整併後基地線與建築線交角不滿60度或超過120度或為三角形者

■ 建築基地檢討

- 指涉及現況為同一建築基地具更新單元分割之檢討
- 情況一：無共用牆，檢討基地分割
- 情況二：有共用牆，檢討基地分割外，再說明結構安全補強方式
- **需建管單位回文認可**

■ 時機：申請前六個月內

■ 主要方式：

- 地點應於更新單元範圍所在區里且可容納應受通知人之場所。
- 應通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、里長、囑託限制登記機關、預告登記請求權人及它項權利關係人參加。
- 日期及地點應於10日前張貼於當地村(里)辦公處及申請範圍周邊主要出入口之公告牌並拍照存證，當日不計入該10日之計算。
- 通知方式可採自行送達(應製作簽收清單)或交由郵政機關以掛號附回執(雙掛號)方式送達。
- 主席應為申請人，如說明會當日主席非申請人時，應於會議紀錄補充說明，並檢附申請人之委託書。
- 公告資料應加蓋申請人印章。
- 開會通知單應加蓋申請人印章，並應加註「有關更新相關法令規定可參閱臺北市都市更新處/法令園地(<http://www.uro.taipei.gov.tw/>)」
- 申請人於召開說明會後，應辦理所有權人意願調查。

■ 會議記錄規定

- 邀請名單暨通知方式(含開會通知單)
- 通知掛號函件執據(交由郵政機關送達者應檢附郵寄執據正本，並有郵戳為憑；採自行送達者則應檢附證明文件)
- 公告資料及張貼紀錄
- 簽到簿(應檢附正本)
- 簡報資料(應包含都市更新相關法令規定及申請劃定範圍規劃構想)
- 會議紀錄及照片(說明會主席及紀錄人員應於會議紀錄簽名)
- 所有權人意願調查統計
- 土地及合法建物所有權人清冊

■ 劃定同意書(申請人及需用指標) ■ 更新單元內:參與更新意願書 14權利人簽署

申請人自行劃定更新單元同意書

本人 同意將範圍內土地及建物(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(㎡)			
權利範圍			
持分面積(㎡)			

二、建物

建 號			
建物門牌			
總面積(㎡)			
權利範圍			
持分面積(㎡)			

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

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:

應以地籍圖為範圍,標示單元範圍及開通道路,並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者,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者。

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

劃定更新單元規範要點與常見問題

105年臺北市都市更新系列講座

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

鄰地協調

■ 單元之劃定以不造成鄰地無法辦理更新為原則

■ 辦理要件

- 非完整街廓基地具下列之一情形者,須由申請人辦理鄰地協調程序:
 - 單元本身未達1,000平方公尺
 - 其鄰地建物年限符合指標三(達更新年期)
 - 相鄰土地未達1,000平方公尺
- 第一款情形辦理協調會次數不得少於二次,每次間隔不得少於30日

■ 免協調條款

- 鄰地已向建管處申報開工者,得免協調。
- 自申請自劃更新單元之日前十五年內已取得使用執照之建築基地。
- 已依本條例規定向本府報核之都市更新事業計畫。

劃定更新單元規範要點與常見問題

105年臺北市都市更新系列講座

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

■ 應檢附文件

- 協調鄰地是否參與更新意願之事實與經過證明 (含雙掛號回執聯、協調會通知單)

■ 鄰地納入更新單元範圍之原則

- 臨地意願高於單元內者

■ 公辦法令說明會之要件

- 更新單元面積未達1,000平方公尺
- 相鄰土地面積合計未達500平方公尺
- 申請人無須辦鄰協，但鄰地有人向市府陳情納入
- 審議會決議應辦理者。

■ 通知方式

- 以雙掛號寄發「協調會通知單」予鄰地所有權人
- 舉辦鄰地協調會
- 以雙掛號函寄「更新意願調查表」予鄰地所有權人
- 「協調會通知單」及「意願調查表」應加註「有關更新相關法令規定可參閱臺北市都市更新處/法令園地(<http://www.uro.taipei.gov.tw/>)」
- 鄰地所有權人更新意願統計分析表

■ 鄰地協調會說明內容

- 協調會開會緣由
- 更新單元及鄰地現況說明
- 都市更新簡介
- 初步規劃構想
- 參與都市更新之好處與權利義務
- 不納入此次更新單元之情形
 - 仍可另案自行劃定為更新單元？
 - 永遠無法辦理都市更新？
- 「更新意願調查表」之填寫與回函期限

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-○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
並可清楚劃設地號為原則

○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)

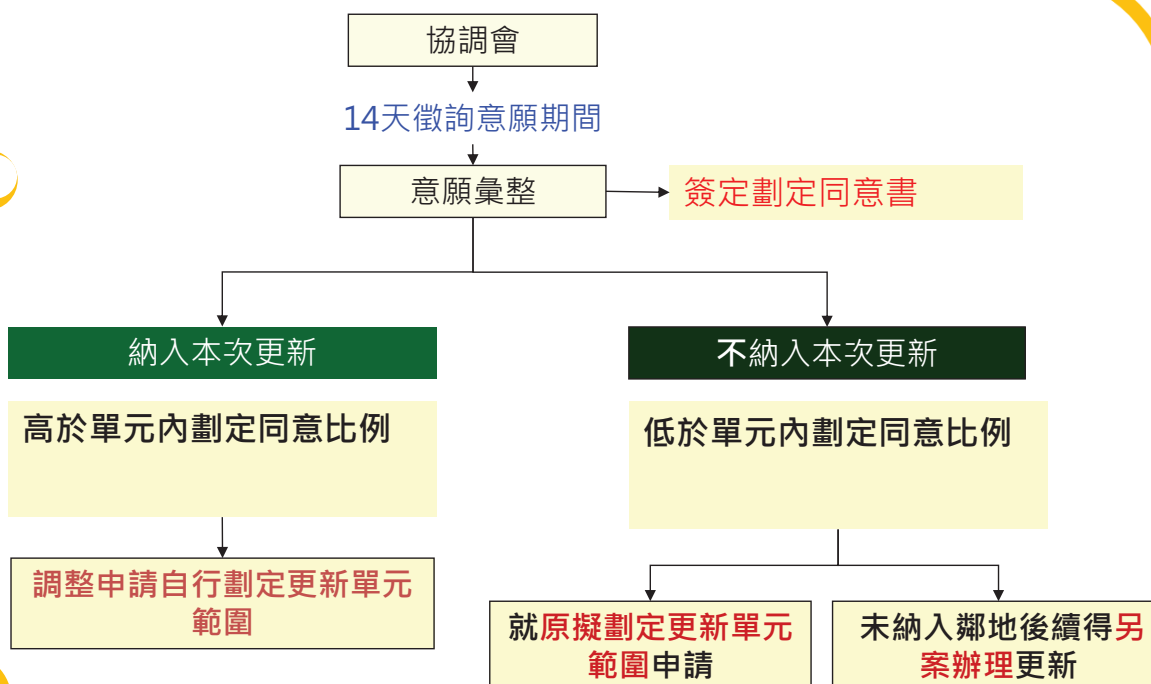
統一編號：_____

聯絡地址：_____

聯絡電話：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

劃定更新單元規範要點與常見問題



劃定更新單元規範要點與常見問題

■ 依據

- 依據：「臺北市都更範圍內公有土地處理原則」104.4.25

■ 應徵詢公有土地管理機關意見

- 有無使用計畫
- 參與更新意願
- 有無主導更新意願（更新單元內公有地佔50%以上或面積500m²以上者）

■ 時間規定

- 如回復有使用計畫一個月內回復，得展延一次。
- 如回復有意主導，則六個月內回復評估結果，得展延一次
- 於其未回復獲展延者，是同無意見。

■ 不願參與更新或有意主導更新，得駁回申請

劃定指標檢討

- 環境評估標準表
- 評估指標檢討

一、建築物及地區環境狀況及評估標準：(申請人自行評估並勾選審查結果)		
建築物及地區環境狀況 (應符合下列規定之一)	評估標準	審查結果
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	符合指標(一)、(二)其中之一項及其他指標之二項者	☐ 符合
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，足以妨害公共通行或公共安全	符合指標(二)、(三)、(四)其中之一項及其他指標之二項者	☐ 符合
三、建築物未符合都市應有之機能	符合指標(五)、(八)、(十)其中之一項及其他指標之二項者	☐ 符合
四、建築物未能與重大建設配合	符合指標(六)及其他指標之二項者	☐ 符合
五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護	符合指標(十三)	☐ 符合
六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會安全	符合指標(七)、(十一)其中之一項及其他指標之二項者。	☐ 符合
七、因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生	符合指標(一)、(九)其中之一項及其他指標之二項者。	☐ 符合

評估指標

指 標	審查符合指標
(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、專業技師或機構辦理鑑定者。	☐ 符合
(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。	☐ 符合
(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、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造。	☐ 符合
(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、專業技師或機構辦理鑑定者。	☐ 符合
(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。	☐ 符合
(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。	☐ 符合
(七) 更新單元內建築物無設置化粪池或經委託建築師、專業技師或機構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。	☐ 符合

指 標	審 查 符 合 指 標
(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。	□符合
(九) 更新單元內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。	□符合
(十) 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。	□符合
(十一) 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。	□符合
(十二) 更新單元內平均居住樓地板面積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。	□符合
(十三) 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。	□符合
(十四) 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。	□符合
申請人及建築師、專業技師或機構 (請加蓋公司大章)	

常用評估指標

快速評估準備文件

- 建物面積/地籍圖
- 地形圖(1/2000地形測量圖)
- 建築物地籍套繪圖

常用指標

- 指標3：建物使用年期超過30年
- 指標9：建物不足耐震標準(78年以前建物)
- 指標6：距重大建設200公尺內(捷運出入口、快速道路、1公頃以上公園等)
- 指標1：非防火構造建築物
- 指標8：四層樓以上無電梯、停車位不足

檢核內容

項目	初級指標	中級指標	高級指標
分類依據	提供一般文件即可認定	相關單位、技師、居民認 認可後認定	須透過技師測量、計算及簽證 才可認定
數量	3個	5個	6個
指 標 群	指標3、指標6、指標9	指標5、指標8、指標12 、指標13、指標14	指標1、指標2、指標4、指標 7、指標10、指標11

■ 指標三

- 更新單元內各種構造建築物面積逾年期者比例達1/2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
- 構造年期檢核
 - 合法建物：以建物登記謄本之登記日期為準，若謄本無明載則依使用執照登記構造別及核發日期（或建物完成日）
 - 舊違建（77.8.1前）：檢附門牌編定日期、水電單據、戶籍、稅籍等相關文件證明為準
- 面積檢核
 - 合法建物：登記面積或實測面積（無使用執照者）
 - 舊違建（77.8.1前）：實測面積

■ 指標六

- 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200m以內。
- 本市重大建設如下：
 - 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（都市計畫）
 - 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
 - 建成圓環（圓環專用區）
 - 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
 - 高速公路
 - 天母運動公園、臺北體育文化園區、臺北小巨蛋體育館
 - 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」
 - 中山南北路、敦化南、北路及仁愛路三條景觀道路寬度40公尺以上之路段

■ 指標六

- 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
- 若更新單元周邊距離本府公告之本市重大建設，涉及下列情形者，須檢附函詢主管機關文件。
 - 已編列年度預算開闢者之面積在一公頃以上公園。
 - 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。
 - 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。
- 檢核方式

航測數值地形圖圖面測量：更新單元任一點劃至任一項目任一點最短距離

■ 指標九

- 本市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1/2以上
- 檢核方式：
 - 合法建物：依使用執照或建物登記簿謄本所載核發日期（或建物完成日）為準
 - 舊違建：檢附門牌整編日期等相關文件證明為準（77.8.1前）
 - 實務上只要在78年5月5日前存在之建物即認定符合

■ 指標五

- 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1/2以上
 - 合法建物依建管單位認定標準或使用執照面積認定
 - 提供使用分區證明、現況使用照片、北市土地使用分區管制規則

■ 指標八

- 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1/3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
- 乃針對四層以上合法建築物為限，不包括其他違建
- 檢核方式：
 - 提供使用執照圖、建築師或專業技師簽證
 - 電梯指客用升降機、停車位指汽車停車位並以執照記載為準
 - 無執照者檢附會勘照片及建築師或技師簽證

■ 指標十二

- 檢核更新單元內平均居住樓地板面積低於本市居住樓地板面積平均水準之2/3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1/2者
- 檢核方式：
 - 合法建築物以謄本面積為準
 - 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，並應檢附相關文件證明
 - 有建造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
 - 依據行政院主計處公布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（臺北市每戶居住樓地板面積為96.0m²（29.04坪））

■ 指標十三

- 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
- 內政部及本市指定之古蹟之證明文件（申請單位：文建會、北市文化局）
- 都市計畫劃定之保存區之證明文件（申請單位：北市都市發展局）
- 指定之歷史建築及推動保存之歷史街區之證明文件（申請單位：北市文化局）

■ 指標十四

- 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
- 檢核方式：
 - 私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊
 - 劃定更新單元同意書
 - 地區說明會紀錄（公聽會規格但不包括登新聞紙三日及邀集學者專家）

■ 指標一

- 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1/2以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者
- 檢核方式：
 - 非防火性能以建築師、專業技師或學術單位鑑定，一般而言主要樑、柱、分間牆、樓版需具備一小時以上防火時效，屋頂需半小時防火時效。
 - 四部中一部為非防火，即可符合本指標
 - 棟數判別依建築技術規則第1條42、43項規定認定
 - 舊違章仍依77.8.1前興建完成為限
 - 面積以實測為準

■ 指標二

- 更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於6公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達1/2以上
- 檢核方式：
 - 現有巷道認定：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。申請基地建築物屬合法建築物者：以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。指定建築線須函詢主管機關。
 - 彎曲及寬度認定：
 - 「彎曲」係指以現有巷之任二條切線相交視為彎曲
 - 視水溝是否加蓋可供人行認定水溝寬度是否計入
 - 寬度以平均寬度認定
 - 巷道長度認定：
 - 提供地形圖、照片及現況測繪圖之認定文件
 - 現況認定程度不易者，建議由測量技師認定

評估指標~高級指標

■ 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，有危險或有安全之虞者之棟數比例達1/2以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者
- 檢核方式：
 - 鑑定標準係由各棟建築物針對「基礎下陷」或「主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形」項目
 - 每棟作現況記錄及拍攝詳細照片，進而判定並勾選該棟建築是否有危險之虞，並由專業技師簽署
 - 繪製之圖表包括：
 - 平面示意、立面示意、其他圖說、瑕疵紀錄、照片
 - 舊違章仍以77.8.1前興建完成為主

■ 指標七

- 更新單元內建築物無設置化糞池或經委託建築師、專業技師或機構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1/2以上
- 檢核方式：
 - 由建築主管機關出具之使用執照圖，並委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定為認定依據。
 - 舊違章（77.8.1）應檢附相關證明文件。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。

■ 指標十

- 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1/2以上。
- 「穿越」：非指鄰接或位於更新單元邊界
- 計畫道路未開闢認定：
 - 該計畫道路未經工務局開闢、或未編列預算辦理徵收開闢者
 - 面積以建築師或專業技師所簽任之計算式為準

■ 指標十一

- 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1/2
- 原建蔽及容積率之檢討：
 - 合法建築物依本府建築主管機關認定標準或建物登記簿謄本辦理。
 - 建蔽率及容積率之計算，以單元內之各幢建築物合併計算。
 - 合法建築物若無使用執照影本，得以建築物登記謄本計算，並經建築師簽證核可。
 - 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。
 - 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。

劃定相關規定修法方向

- 修正重點
- 修正草案(最新但未定案)

北市指標修訂原因

■ 修訂原因

- 因社會時勢變遷及司法實務事件，進行檢討修正：
- 本次修訂方向重點如下：
 - 刪除原指標5(不符都計)、原指標9(耐震標準)、原指標13(古蹟歷建)及原指標14(更新規模)
 - 修正原指標1(非防火建物)，需有臨幢間隔不足檢討。
 - 修正原指標2(巷道狹小)，刪除彎曲補充搶救困難地區概念。
 - 定義原指標12的檢討對象應為可做住宅使用之分區
 - 配合老屋健檢政策，範圍內1/2棟數評估三項以上屬D、E級則可申請都更，免再檢討指標

指 標	說 明
(一) 更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物，其兩棟建築物以上之鄰棟間隔低於3公尺之棟數比例達二分之一以上，並經建築師或專業技師簽證者。	保留，文字調整
(二) 更新單元內現有巷道寬度小於6公尺之長度占現有巷道總長度比例達二分之一以上或符合本市一至二級火災搶救困難地區第一項認定項目之棟數達總棟數二分之一以上。	保留，文字調整
(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、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造。	未修
(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，並經建築師或專業技師鑑定。	未修
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。	刪除
(五) 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。	保留，條次調整
(六) 更新單元內建築物無設置化粪池或經建築師、專業技師或機構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。	保留，條次調整

劃定更新單元規範要點與常見問題

105年臺北市都市更新系列講座

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

北市指標修訂草案

46

(七) 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。	保留，條次調整
更新單元內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。	刪除
(八) 穿越更新單元內未開闢之計畫道路佔單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。	原文字微調，條次調整
(九) 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。	保留，條次調整
(十) 更新單元內平均居住樓地板面積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。 前項居住樓地板面積僅適用本市土地使用分區管制自治條例各使用分區允許作為住宅使用之合法使用類組。 第一項不符居住樓地板面積平均水準之合法建築物總樓地板面積應大於更新單元範圍內二分之一法定樓地板面積。	條次調整，補充規範
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。	刪除
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。	刪除

劃定更新單元規範要點與常見問題

105年臺北市都市更新系列講座

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

簡報結束 敬請指教

105年臺北市都市更新系列講座

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