

# 臺北市都市再生學苑×108年都市更新重建教育訓練

民眾籌組更新會輔導專班

## 都市更新執行政序、計畫內容與注意事項

課程講師|劉玉霜

現 職|翔宇國際開發顧問有限公司專案經理

# 簡報大綱

- 壹、臺北市劃定更新單元規範及推動實務注意事項
- 貳、事業計畫規劃內容及推動實務注意事項
- 參、權利變換計畫規劃內容及推動實務注意事項

---

註:都市更新條例修正草案已於107年12月28日三讀通過，確定條文應以未來總統公布為準。台北市配合中央修法相關作業內容，亦以後續台北市政府及其相關單位公布為準。

# 講師簡歷

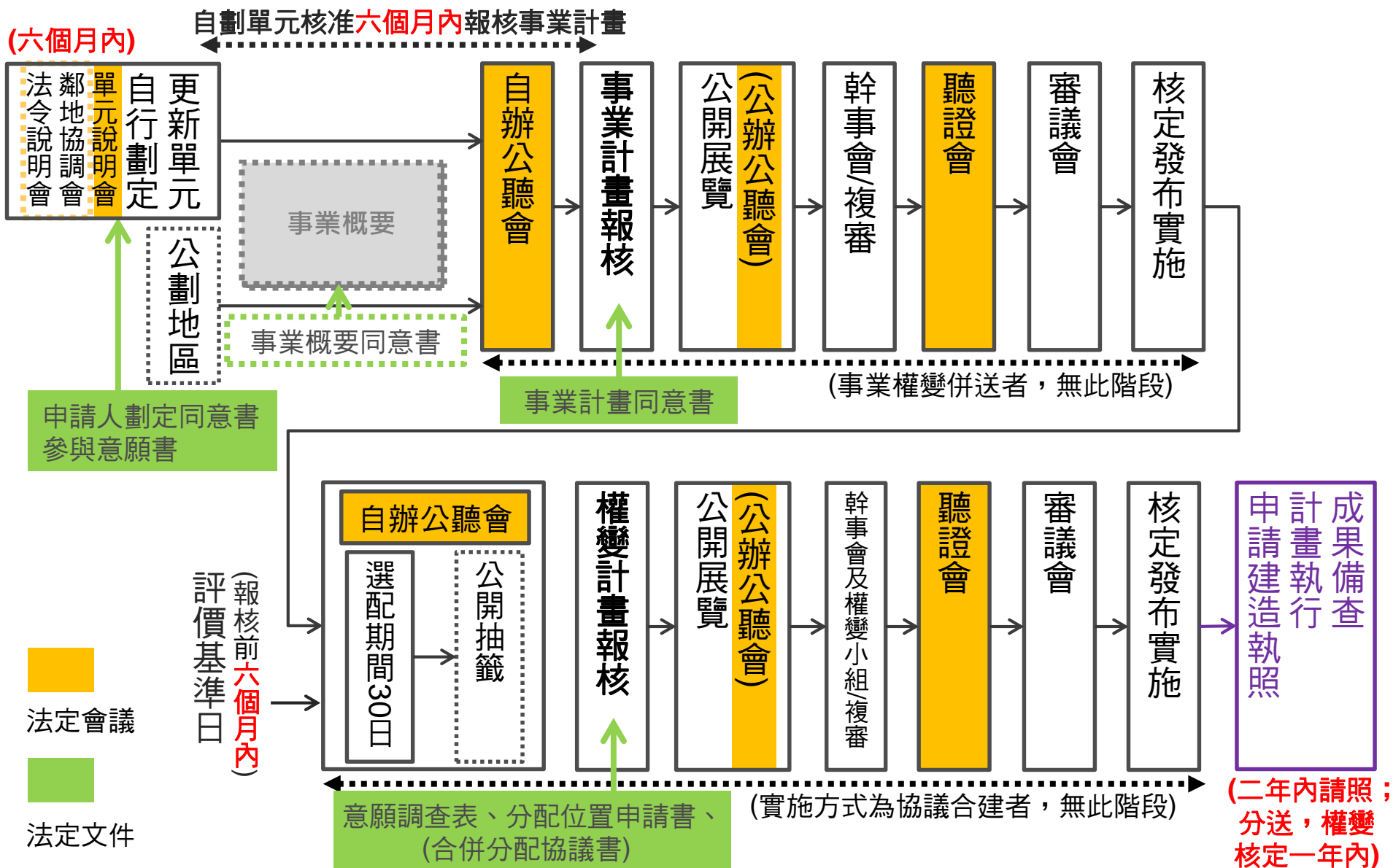
<b>現職</b>	翔宇國際開發顧問有限公司專案經理
<b>學歷</b>	國立台北大學不動產與城鄉環境學系
<b>私部門 資歷</b>	95~99年 鴻興開發顧問有限公司(市地重劃、區段徵收) 99~迄今 翔宇國際開發顧問有限公司(都市更新)
<b>公部門 資歷</b>	臺北市都市更新法令與業務輔導委辦案/駐點諮詢人員(100~105年) 臺北市都市更新法令與業務輔導委辦案/法令說明會講師(104年~迄今) 臺北市都市更新案委託專業審查專案/專業審查人員(105年~迄今) 臺北市都市更新法令與業務輔導委辦案/系列講座講師(106年) 新北市都市更新推動師(103~106年) 台北市危老重建推動師(107年~迄今)
<b>其他 經歷</b>	臺北市都市更新整合發展協會大學營實務研習營及工作坊總召 (102~104年) 臺北市都市更新整合發展協會大學營實務研習營及工作坊業師(102~105年) 安信建經教育訓練講師(105年) 華南金控教育訓練講師(106年)

# 臺北市都市更新推動法定程序

程序	內容及意義	法定文件	法定會議
劃定階段 (公劃無此階段)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲釐清及<b>確定範圍</b></li> <li>▲鄰地協調及意願調查</li> </ul>	申請人劃定同意書 參與意願書	單元說明會 (鄰地協調會) (法令說明會)
事業概要 (逕送事計無此階段)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲初擬事業計畫執行方向及原則</li> <li>▲進階徵詢民眾意見</li> </ul>	概要同意書	公聽會
事業計畫	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲取得<b>法定同意比例</b></li> <li>▲確定<b>推動主體及實施方式</b></li> <li>▲<b>建築景觀</b>規劃實質內容</li> <li>▲確定<b>容積獎勵</b>額度</li> <li>▲載明<b>選配原則</b>、財務計畫</li> </ul>	事業計畫同意書	公聽會 聽證會
權利變換 (協議合建無此階段)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲<b>各權利人分配權值</b></li> <li>▲<b>選配意願及位置</b>、差額價金找補等</li> <li>▲確定財務計畫及<b>共同負擔比例</b></li> </ul>	意願調查表 分配位置申請書 (合併分配協議書)	公聽會 聽證會

# 臺北市都市更新推動法定程序示意圖

103年4月26日起至都市更新條例修正條文發布實施前適用



# 都市更新會設立及解散

更新單元掛件

申請籌組

核准籌組

六個月內

召開更新會成立大會

三十日內

檢具文件申請立案

更新單元核准

核准立案

六個月內

議決都市更新事業計畫草案

事業計畫報核

權變計畫報核

施工/執行/備查

解散及清算

▲土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上發起籌組

▲應備文件

1. 籌組更新會申請書
2. 發起人名冊、章程草案
3. 發起人在更新單元內土地或建物登記簿謄本
4. 已核准之事業概要或已達事業概要規定比例之同意籌組證明文件

▲應備文件

1. 章程
2. 會員與理監事名冊
3. 圖記印模
4. 成立大會紀錄

都市更新團體設立及解散辦法#10  
會員大會之決議，以出席人數及面積  
超過1/2且出席人數及面積超過1/2  
同意行之。但下列各款事項之決議，  
依條例第 22 條規定比例行之：

1. 訂定及變更章程
2. 會員之處分
3. 議決都市更新事業計擬定或變更之  
草案
4. 理事及監事之選任、改選 或解職
5. 團體之解散
6. 清算之決議及清算人選派

每六個月至少召開一次大會，  
函請主管機關派員列席；  
議事錄並應送請備查

解散，於清算完結後15日內造  
具清算期間收支表、剩餘財產分  
配表及各項簿籍報請備查

➢ 103年4月26日起都更條例第10條第2項前段規定比例因涉及司法院釋字第709號宣告違憲，有關都市更新團體申請核准籌組應  
達事業概要同意比例，仍依都市更新條例第10條第2項前段規定辦理(內政部103.6.23台內營字第1030184996號函)。

➢ 都市更新團體設立管理及解散辦法第10條規定會員大會之決議，其同意比例無依都更條例第12條規定情事排除計算之適用(內政

# 更新案自提修正幅度過大，更新程序處理方式

107年1月4日北市都新字第10632959600號函修正

**適用階段：於都市更新事業計畫及權利變換計畫審查過程中，因自提修正計畫內容幅度過大，不符合都市更新簡易變更程序者。**

<p><b>1.實施者 申請重行公展 及公聽會者</b></p>	<p>免經幹事會討論程序，直接辦理公展公聽會作業。</p>	
<p><b>2.實施者 未申請重行 公開展覽及 公聽會</b></p>	<p><b>100%同意且 無爭議性之更新案</b></p>	<p>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。</p>
	<p><b>非100%同意之更新案</b></p>	<p>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。</p>
<p><b>3.聽證後 計畫內容 修正幅度過大</b></p>	<p>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。</p>	

# Why

## 要推動都市更新168專案？

# 常軌



# 快軌

平均3年6個月以上都更審議通過

6或8個月工作天都更審議通過

- 因為實施者與民眾間溝通未完竣，報核後仍然持續溝通使審議期加長。

- 鼓勵報核前已整合完竣、溝通完備之案件。
- 協助推動無爭議案件。

- 破除民眾對都市更新漫漫長路之誤解
- 有效提升民辦都市更新之效能



更新處

What

都市更新168專案？

100%同意

6個月工作天

8個月工作天

- 申請條件

報核時 100%同意  
且無爭議之更新案

- 辦理時間

事業計畫

報核後  
6個月(180天)  
工作天審議通過

- 辦理時間

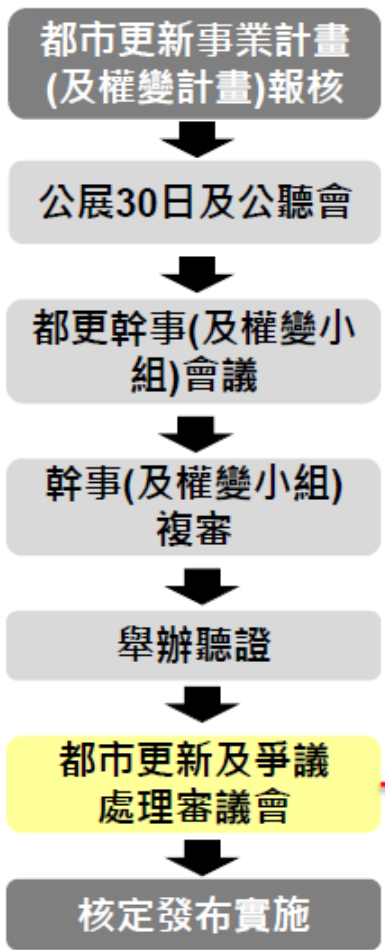
事業計畫 + 權變計畫

報核後  
8個月(240天)  
工作天審議通過

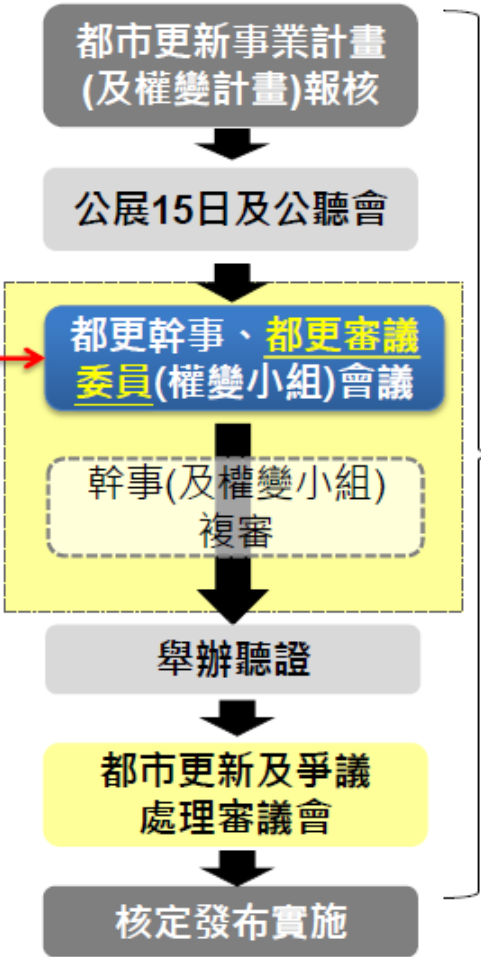
● 前開工作天不含實施者作業時間，且不包括都審、都計等其他法定程序之作業時間。

# What is 都市更新168專案?

## 一般程序



## 168程序



## 都市更新168

- 104年8月1日起執行。
- 取得**100%**同意且程序中全無爭議。
- 事業計畫案掛件至審議限時**6個月**。
- 事業計畫與權變計畫併送者，前項時程為**8個月**，並需召開專案會議及權變小組。

資料來源：臺北市都市更新處

主辦單位：臺北市都市更新處

執行單位：社團法人臺北市都市更新整合發展協會

# 都市更新168專案流程

申請資格	實施方式	涉及其他審議	流程
都市更新100%同意	協議合建	涉及	公展15天 → 幹事會議 → 幹事複審(含委員) → 聽證 → 審議會
		未涉及	公展15天 → 幹事會議(含委員) → 聽證 → 審議會
	權利變換	涉及	公展15天 → 幹事會議(含權變小組) → 幹事複審(含權變小組、委員) → 聽證 → 審議會
		未涉及	公展15天 → 幹事會議(含權變小組、委員) → 聽證 → 審議會

資料來源：臺北市都市更新處

主辦單位：臺北市都市更新處

執行單位：社團法人臺北市都市更新整合發展協會

# HOW

## 執行都市更新168專案

更新處

### 1. 程序簡化。

**原則免幹事複審**，考量更新案涉及其他審議內容，透過複審會議收斂議題。

### 2. 幹事會議加邀委員與會，收斂議題，增加審議穩定性。

幹事及權變小組成員針對職掌法規審查外，加入委員參與審查計畫內容，直接**討論及決議**。

### 3. 優先審理、優先排會。

- ① 受理100%案件，優先審理。
- ② 審議會已訂定分流排會原則與排會順序，100%同意案優先排會。

### 4. 專人每周列管催辦進度。

設置專人列管，每星期催辦案件進度，上網公開列管資訊。

查詢網址[http://www.gis.udd.gov.taipei/P\\_project168.aspx](http://www.gis.udd.gov.taipei/P_project168.aspx)

# 臺北市自行劃定更新單元 重要法令彙整

- ◆臺北市都市更新自治條例第12.13.14.15條
- ◆臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知
- ◆臺北市自行劃定更新單元重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準
- ◆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
- ◆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
- ◆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 (107年9月15日)
- ◆為辦理都市更新案件召開鄰地協調會及通知參加自辦公聽會，申請提供第三類謄本之處理方式
- ◆臺北市更新單元劃定面積未達1000平方公尺之更新案件都市更新及爭議處理審議會審議原則

我家可以都更嗎？

政府劃定  
更新地區

都更  
條例

都市  
計畫

自行劃定  
更新單元

### 臺北市都市更新自治條例第12、14條

- 臺北市都市更新自治條例第12條**劃定基準**
- **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，應於依都市更新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，徵詢參與更新意願並協調。

### 臺北市都市更新自治條例第12、15條

- 臺北市都市更新自治條例第12條**劃定基準**
- 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**指標2項以上**
- **區位限制：**
  - 不得涉及臺北市都市更新自治條例第15條
  - 不得涉及臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第5點
  - 不得涉及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

### 臺北市都市更新自治條例第13條

#### 特殊建物：

海砂屋、輻射屋、遭受損害及危險建物，經土地及合法建築物面積及人數均8/10以上同意或以整建維護方式辦理者，**不受劃定基準及指標限制**。

# 臺北市政府 公告

發文日期：中華民國107年12月10日  
發文字號：府都新字第10720232311號  
附件：含計畫書、圖各1份



主旨：核定公告「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」計畫書圖，並自107年12月11日零時起生效。

依據：

- 一、臺北市都市計畫委員會107年11月21日北市畫會一字第1076004169號函。
- 二、依都市計畫法第23條及都市更新條例第8條。

公告事項：

- 一、公告地點：臺北市政府公告欄（無附件，計畫書圖置於臺北市政府市政大樓1樓東區都市計畫工作站）、臺北市萬華區公所公告欄、臺北市大同區公所公告欄、臺北市中正區公所公告欄、臺北市中山區公所公告欄、臺北市松山區公所公告欄、臺北市信義區公所公告欄、臺北市大安區公所公告欄、臺北市文山區公所公告欄、臺北市士林區公所公告欄、臺北市內湖區公所公告欄、臺北市南港區公所公告欄、臺北市北投區公所公告欄、刊登臺北市政府公報（無附件）。
- 二、張貼處：1.臺北市政府公告欄（無附件，計畫書圖另置於臺北市政府市政大樓1樓東區都市計畫工作站）。2.臺北市萬華區公所公告欄。3.臺北市大同區公所公告欄。4.臺北市中正區公所公告欄。5.臺北市中山區公所公告欄。6.臺北市松山區公所公告欄。7.臺北市信義區公所公告欄。8.臺

北市大安區公所公告欄。9.臺北市文山區公所公告欄。10.臺北市士林區公所公告欄。11.臺北市內湖區公所公告欄。12.臺北市南港區公所公告欄。13.臺北市北投區公所公告欄。14.刊登臺北市政府公報(無附件)。

# 市長柯文哲

107年12月11日生效



### 89、91年劃定更新地區示意圖 107年劃定更新地區示意圖

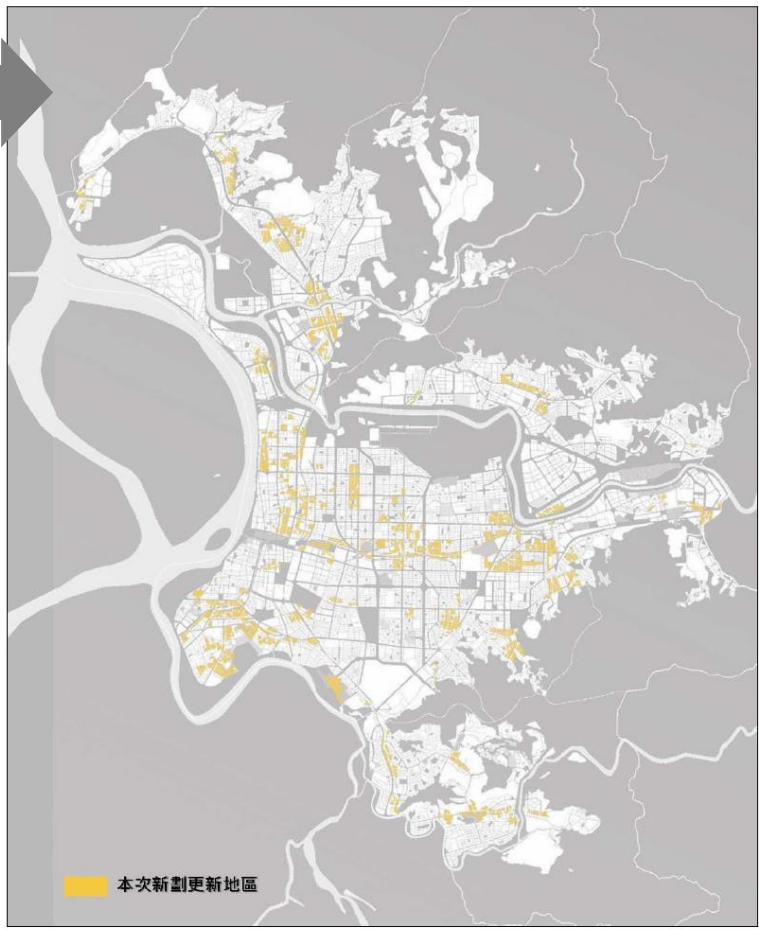
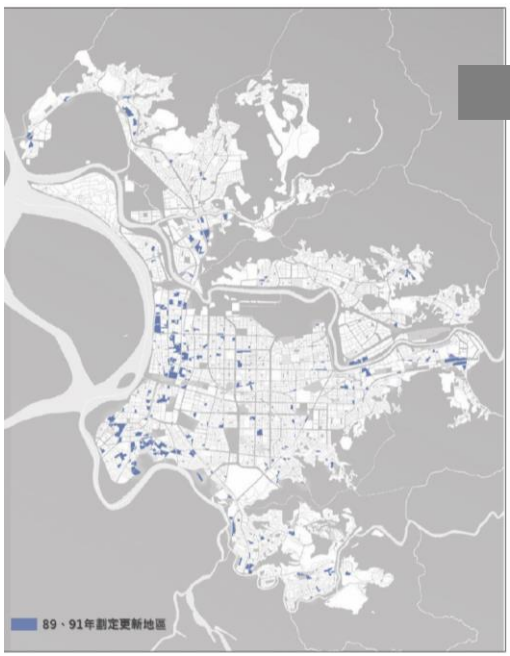


圖4-1-1 本次新劃更新地區範圍示意圖

更新地區劃定後，併同廢止原89、91劃定之更新地區，重新提供

ΔF3：時程獎勵，**上限10%**

公告日	獎勵	說明
第1年	10%	<p><b>回復更新地區時程獎勵 加速民間更新整合</b></p> <p>(臺北市都市更新自治條例§19) 經主管機關劃定應實施更新之地區(單元)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公告後一年內申請實施更新者，給予法定容積百分之十之獎勵容積</li> <li>公告後二年內申請實施更新者，給予法定容積百分之八之獎勵容積</li> <li>其餘依據都市更新條例等相關規定，於時程內申請實施更新者，給予法定容積百分之六之獎勵容積。</li> </ul>
第2年	8%	
第3年	6%	
依法得延長3年	6%	<p>(都市更新建築容積獎勵辦法§9) • 主管機關得延長三年，並以一次為限。</p> <p>(都市更新條例§61-1) • 事業計畫經核定之日起二年內。 • 權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得再延長一年。</p>



# 我家是更新地區嗎？



查詢網站: 臺北市都市更新處/熱門查詢/臺北市公劃都市更新地區作業專區

網站導覽 回首頁 English 單一陳情 常見問答 雙語詞彙 網路市民

請輸入關鍵字 進階搜尋

首頁 > 熱門查詢 > 臺北市公劃都市更新地區作業專區

## 臺北市公劃都市更新地區作業專區

臺北市公劃都市更新地區作業專區

「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」(公劃更新地區)  
公告日期：2018/12/10(2018/12/11生效)

- 更新計畫公告文(PDF)
- 更新計畫書
  - 主文(PDF)
  - 附件1 各行政區更新地區費益再發展構想(PDF)
  - 附件2 公告示意圖說
    - \*萬華區(PDF)
    - \*中正區(PDF)
    - \*大同區(PDF)
    - \*中山區(PDF)
    - \*松山區(PDF)
    - \*信義區(PDF)
    - \*大安區(PDF)
    - \*文山區(PDF)
    - \*內湖區(PDF)
    - \*南港區(PDF)
    - \*士林區(PDF)
    - \*北投區(PDF)
- 附件3 臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表(PDF)
- 附件4 臺北市都市計畫委員會第736次委員會發言摘要(PDF)
- 計畫審核摘要表(PDF)

3.都市計畫委員會彙報及會議紀錄：

- 2018/9/27第736次都委會 彙報(PDF) 會議紀錄(PDF)
- 2018/11/1第739次都委會 彙報(前半)(PDF) 彙報(後半)(PDF) 會議紀錄(PDF)
- 2018/11/8第740次都委會 彙報(前半)(PDF) 彙報(後半)(PDF) 會議紀錄(PDF)

修正「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」新增公劃專屬容積獎勵項目 (-F5-7)  
公告日期：2018/12/10(2019/1/1施行)

- 發布令(PDF)
- 修正條文及附表(PDF)
- F5-7檢核表(107.12版本)(PDF)(WORD)

點閱數：74530 | 資料更新：107-12-12 13:55 | 資料檢視：107-12-12 13:55 | 資料維護：臺北市都市更新處

## 公劃地區開發規模?是否需要辦理鄰地協調?事業計畫報核後處理程序?

### ◆依臺北市都市更新自治條例第12條規定辦理

- 1.完整街廓
- 2.街廓內面積2000m<sup>2</sup>以上
- 3.街廓內鄰接二條以上計畫道路，面積大於該街廓1/4且1000m<sup>2</sup>以上
- 4.街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在1000m<sup>2</sup>以上者。但其面積在500m<sup>2</sup>以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。
- 5.跨街廓應至少有一街廓符合前述規定，並採整體開發且不影響各街廓內相鄰土地開發者。

### ◆依臺北市都市更新自治條例第14條規定辦理

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，應依都市更新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。


### ◆涉及臺北市都市更新自治條例第14條，事業計畫申請報核相關程序

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

# 我家是自劃單元嗎？

查詢網站: 臺北市都市更新處/便民服務/自行劃定更新單元核准

網站導覽 [回首頁](#) [English](#) [單一陳情](#) [常見問答](#) [雙語詞彙](#) [網路市民](#)





















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

首頁 > 便民服務 > 自行劃定更新單元核准

## 自行劃定更新單元核准

士林區

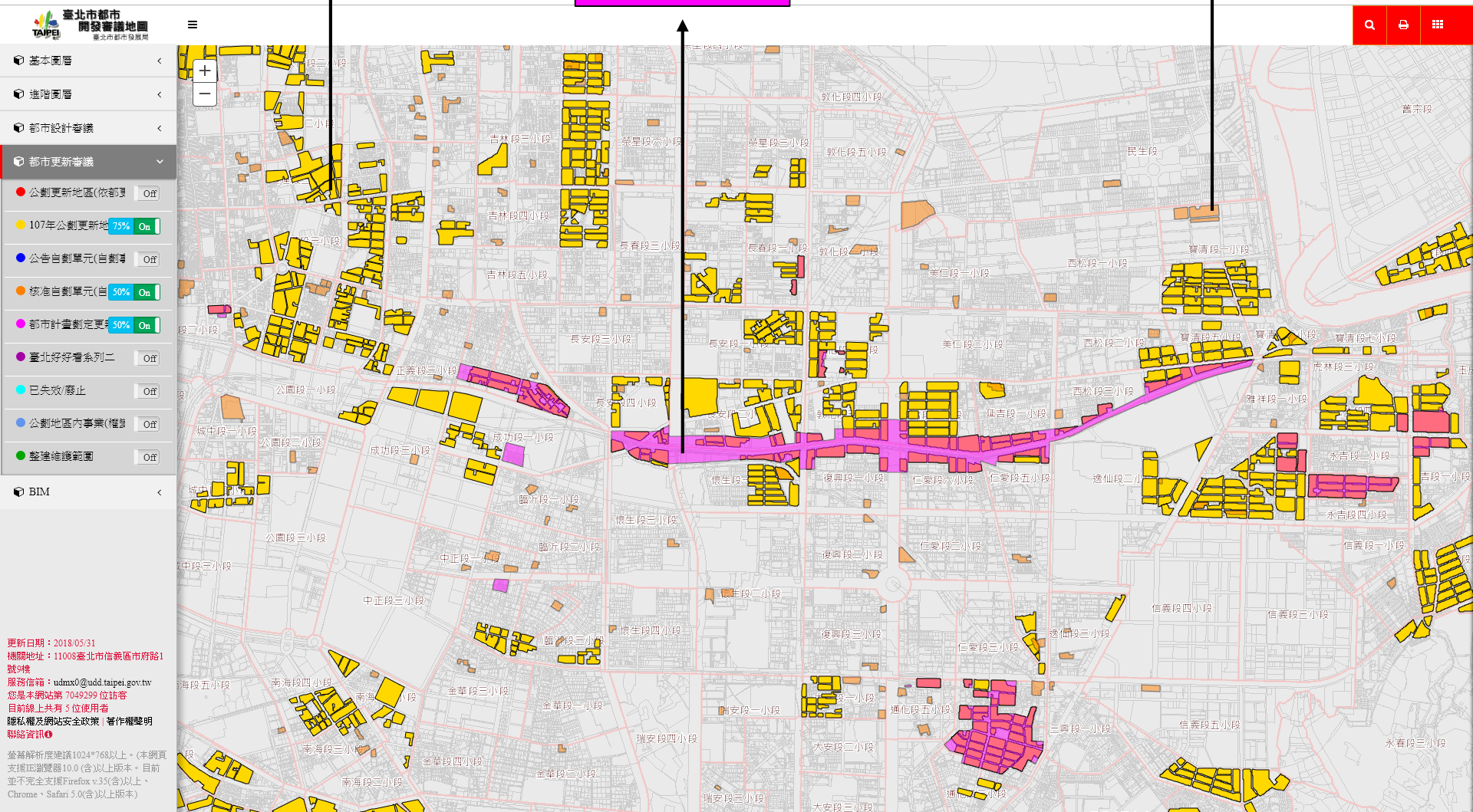
[士林區][大同區][大安區][中山區][中正區][內湖區][文山區][北投區][松山區][信義區][南港區][萬華區]

文號	案名	附件書圖
107.10.30府都新字第1076006810號	臺北市士林區天母段一小段103-4地號等6筆土地為更新單元	<a href="#">檢討書(pdf)</a>  <a href="#">範圍圖(pdf)</a> 
107.7.25府都新字第10730803000號	臺北市士林區天母段一小段211-4地號等13筆土地為更新單元	<a href="#">檢討書(pdf)</a>  <a href="#">範圍圖(pdf)</a> 
106.7.17府都新字第10630825800號	臺北市士林區天山段二小段114地號等2筆土地為更新單元	<a href="#">檢討書(pdf)</a>  <a href="#">範圍圖(pdf)</a> 
106.6.13府都新字第10630898800號	臺北市士林區三玉段三小段300地號1筆土地為更新單元	<a href="#">檢討書(pdf)</a>  <a href="#">範圍圖(pdf)</a> 
106.2.7府都新字第10531847000號	臺北市士林區海光段二小段71地號等33筆土地為更新單元	<a href="#">檢討書(pdf)</a>  <a href="#">範圍圖(pdf)</a> 
106.1.3府都新字第10532496100號	臺北市士林區天山段二小段121(部分)地號等5筆土地為更新單元	<a href="#">檢討書(pdf)</a>  <a href="#">範圍圖(pdf)</a> 
105.11.23府都新字第10532187100號	臺北市士林區天母段一小段211-4地號等13筆土地為更新單元	<a href="#">檢討書(pdf)</a>  <a href="#">範圍圖(pdf)</a> 
105.10.4府都新字第10531368300號	臺北市士林區福順段一小段347地號等16筆土地為更新單元	<a href="#">檢討書(pdf)</a>  <a href="#">範圍圖(pdf)</a> 
105.10.4府都新字第10531806100號	臺北市士林區天母段三小段96地號土地1筆為更新單元	<a href="#">檢討書(pdf)</a>  <a href="#">範圍圖(pdf)</a> 
105.8.31府都新字第10531546400號	臺北市士林區三玉段三小段140-7地號等4筆土地為更新單元	<a href="#">檢討書(pdf)</a>  <a href="#">範圍圖(pdf)</a> 

107年更新地區  
(都更條例劃定)

更新地區  
(都市計畫劃定)

核准更新單元

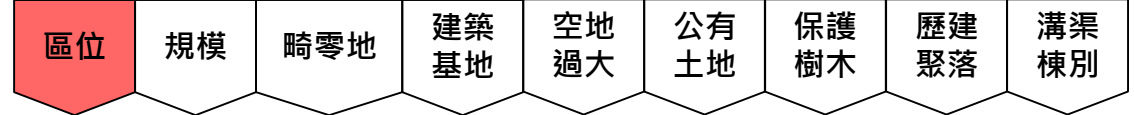


查詢網站:臺北市都市開發審議地圖(<https://www.bim.udd.gov.taipei/UDDPlanMap/?recode=1>)

主辦單位：臺北市都市更新處

執行單位：社團法人臺北市都市更新整合發展協會

# 劃定更新單元相關檢討



自行劃定更新單元不得涉及區位

<p><u>台北市都市更新自治條例第15條</u></p>	<p><u>臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第5點</u></p>	<p><u>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</u></p>
<p>保護區</p>	<p>本府公告劃定之<b>更新地區</b></p>	
<p>農業區</p>	<p>依本條例第19條規定向本府報核<b>都市更新事業計畫範圍</b>。但都市更新事業計畫已失其效力者，不在此限</p>	
<p>依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之<b>山坡地</b>(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)</p>	<p>依文化資產保存法指定之<b>古蹟</b></p>	
<p>適用臺北市<b>山坡地</b>開發建築要點地區</p>	<p>經政府<b>徵收且開闢完成之公共設施用地</b>。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</p>	
<p>空地過大</p>	<p>依臺北市都市更新整建維護實施辦法核准補助之<b>整建維護單元</b>。但自工程竣工查驗後滿五年以上者，不在此限</p>	<p>自劃案件空地過大基地認定基準為建築物地面層建築範圍面積小於法定建築面積二分之一</p>
<p>不得涉及<b>都市計畫</b>主要計畫之擬訂或變更。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調所定情形者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限</p>	<p>都市計畫書規定以區段徵收、市地重劃或其他方式之<b>整體開發地區</b>，或依都市計畫法第二十七條之一規定，於都市計畫變更時要求土地權利關係人提供或捐贈回饋者，其都市計畫變更範圍內之土地。但都市計畫書規定得辦理都市更新者，不在此限</p>	

# 修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌

## 特定專用區細部計畫案

### 五、都市更新相關規定

(一) 本計畫區建築基地坐落於歷史街區者，不受理申請劃定都市更新單元。

(二) 修訂臺北市政府89年6月26日府都四字第8904521800號公告實施「劃定臺北市都市更新地區案」，如附圖1-5。

### 六、建築基地直接臨接

迪化街一段（暨其第一進至第三進範圍內）不得適用「都市危險及老舊建築加速重建條例」規定，餘得依該條例及其相關規定辦理。

附圖 1-4、歷史街區範圍圖



附圖 1-5、都市更新地區範圍圖



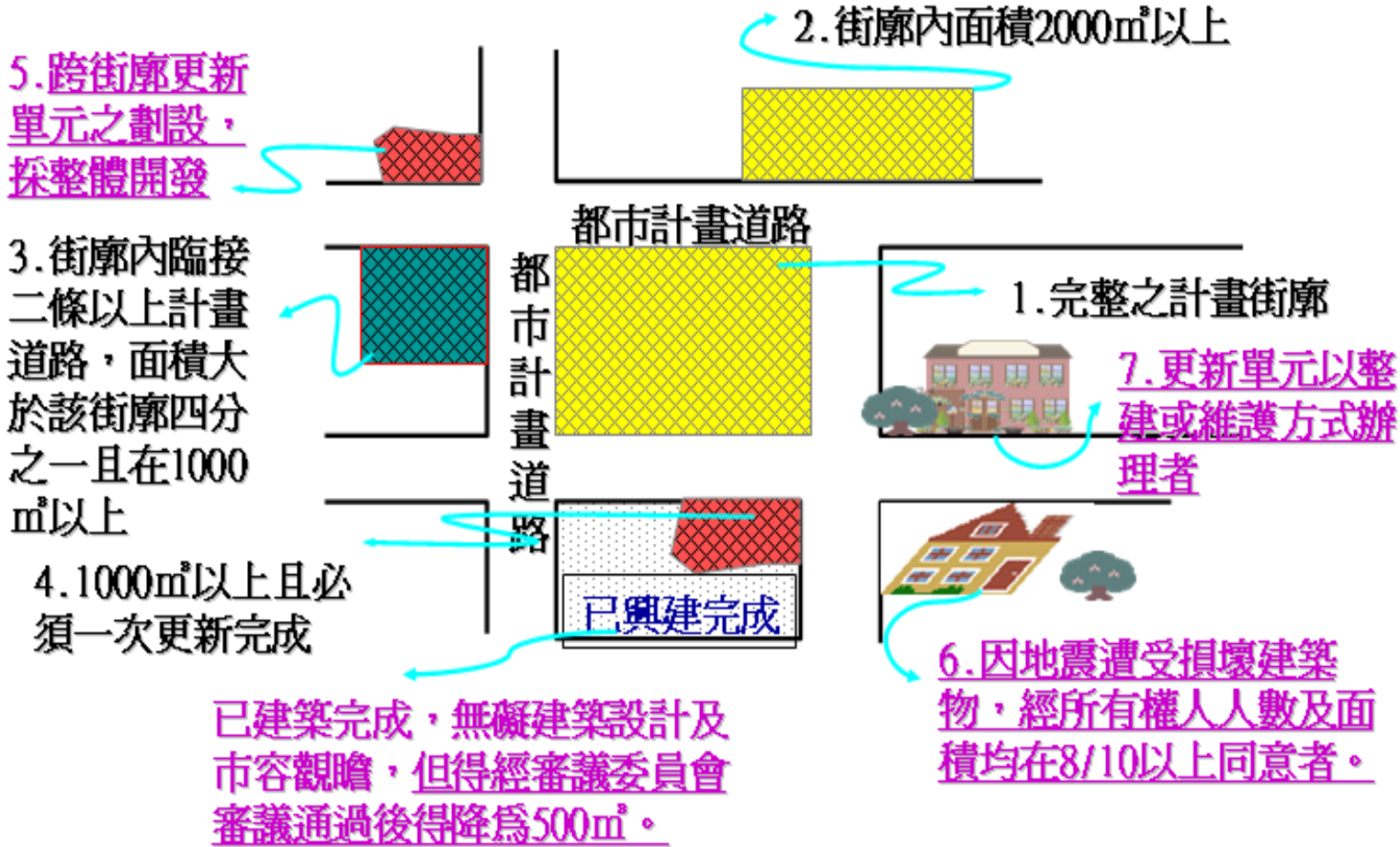
# 劃定更新單元相關檢討

區位	規模	畸零地	建築基地	空地過大	公有土地	保護樹木	歷建聚落	溝渠棟別
----	----	-----	------	------	------	------	------	------

## 政府劃定更新地區

## 非經政府劃定更新地區

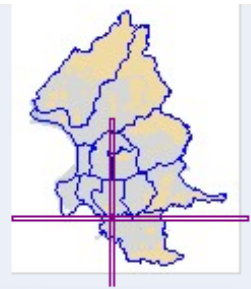
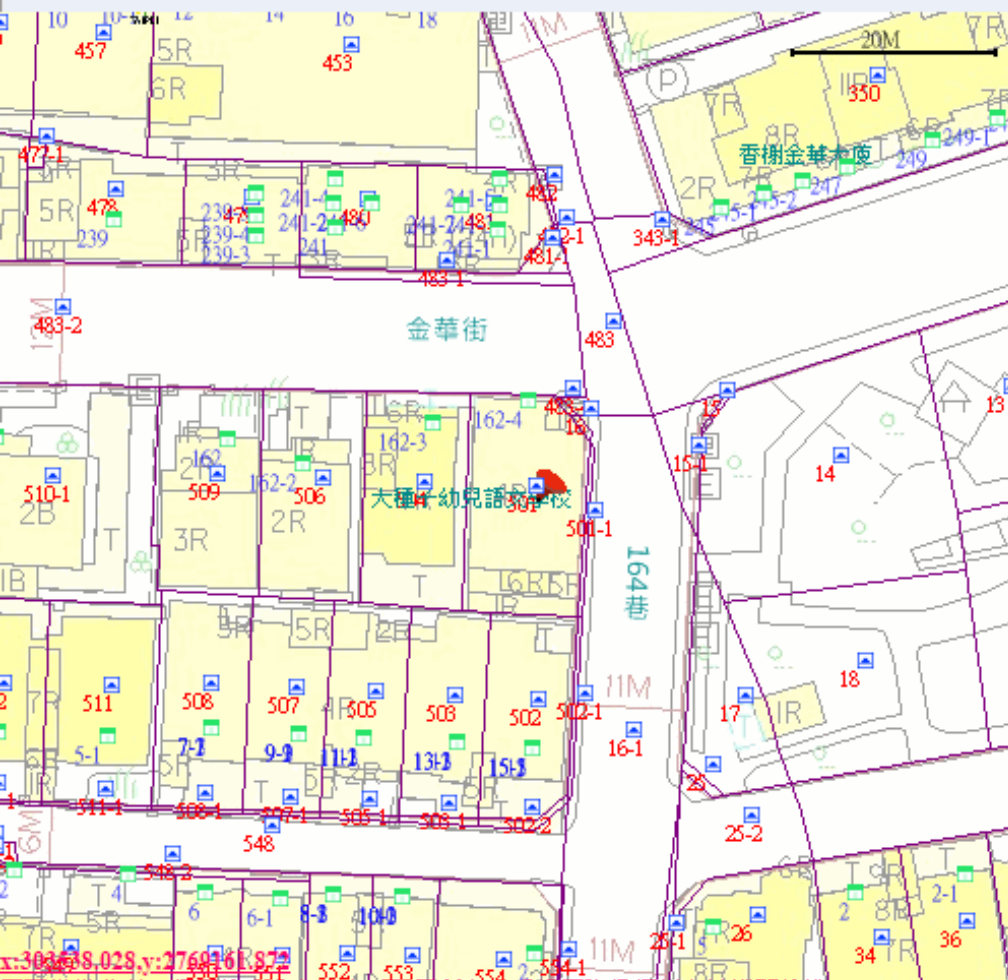
更新單元劃定依據



**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。

**已建築完成**  
指現況為加強磚造或鋼筋混凝土三層樓以上建築物，或領有使用執照或於民國60年12月24日前領有營(建)造執照或合法房屋證明之一層樓以上之建築物。

- 框選範圍統
- 使用分區統
- 平均坡度查
- 框選地籍統
- 框選建物統
- 在建工程查
- 營建工程鑽
- 防洪設施查
- 行道樹查詢
- 公園設施查



顯示範圍(公尺)  
100 200 300 400 500

地圖開關確認

- 地標
- 道路路名
- 地形圖
- 門牌號碼
- 航照圖
- 都市計畫圖
- 地籍圖
- 建物套繪圖
- 營建工程鑽探資料
- 樹木

向量圖  
地形圖圖例詳 套繪圖圖例詳  
圖資更新日期

便民資訊提供連結自本府各機關相關系統之資料

- 功能類型 ● 主管局處
- 選擇查詢便民資訊種類
- 【大安區金華段二小段 501-0】地號資訊查詢
- 發展局-土地使用分區資料 (相關業務單位)
- 發展局-都市計畫整合查詢 (相關業務單位)
- 【大安區】行政區資訊查詢
- 產業發展局-台北市休閒農業 (相關業務單位)
- 教育局-學區地址查詢 (相關業務單位)

圖面僅供參考, 版權為臺北市政府工務局所有, 現行圖資仍須以主管機關為準。  
圖資來源: 都市發展局地形圖; 地政處地籍圖、公營現值、公營地價; 民政局門牌資料

如欲查詢地下管線圖、營建工程鑽探資料等圖資選項, 請點選下列連結: [道路挖掘](#)、[地下管線查詢](#)、[營建工程鑽探資料庫](#)。

查詢網站: [地理資訊e點通/進階查詢](http://addr.taipei/2014/Search.aspx#searchBottom)(http://addr.taipei/2014/Search.aspx#searchBottom)





定位查詢

門牌 行政區 道路 地號 地標 坐標

僅供空間相對位置參考使用，查詢之地籍資料如涉及土地實際權利界址，應以各地政事務所產界為準。

縣市-鄉鎮市區: 臺北市 大安區

地段: 0201 金華段二小段

地號: 501

(範例: 200-1、0220-0001)

查詢結果

大安所 (AF0201)金華段二小段 501地號



僅供空間相對位置參考使用，查詢之地籍資料如涉及土地實際權利界址，應以各地政事務所產界為準。

縣市-鄉鎮市區: 臺北市 大安區

地段: 0201 金華段二小段

地號: 501

(範例: 200-1、0220-0001)

查詢結果

大安所 (AF0201)金華段二小段 501地號

查詢網站: 國土測繪圖資服務雲/進入地圖(<https://maps.nlsc.gov.tw/>)

# 劃定更新單元相關檢討



## 臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第六點(節錄)

自劃更新單元範圍屬非完整街廓時，不得造成自劃更新單元鄰接土地成為畸零地，並應由建築師簽證確認。但經都發局認定或本市都市更新及爭議處理審議會決議審認該畸零地以排除於自劃更新單元範圍外為宜者，不在此限。

表 2-3：毗鄰畸零地檢討表

毗鄰更新單元範圍外逐筆土地之開發情形，以確定無涉及畸零地之問題。							
<input type="checkbox"/> 未涉及毗鄰畸零地之情形（更新單元為完整街廓或符合下表畸零地檢討者）。							
<input type="checkbox"/> 涉及毗鄰畸零地之情形，須進行相關檢討，並檢附毗鄰畸零地分佈位置及相關檢討圖或函詢建築管理工程處意見回公文。							
毗鄰畸零地之檢討（未涉及毗鄰畸零地之情形亦須填寫）							
請領建照或業已建築完成							
編號	毗鄰地號	建照號碼	使照號碼	其他（既有巷道、保留地、3層建物等）			
1		○○○○	○○○○				
2		○○○○	○○○○				
3				建築套繪圖標示之既有巷道或保留地			
4				3層建物			
合計	筆	—	—	—			
未建築完成							
編號	毗鄰地號	使用分區	地界曲折之基地		面積狹小基地		其他情形檢討說明
			基地界線或形狀檢討	基地線與建築線斜交角度檢討	寬度(m)	深度(m)	
5		既有巷道	基地界線曲折不齊	超過 120 度			不符合
6		土地使用分區（如住3、商3）	基地為三角形	不滿 60 度			符合
7		公共設施用地（如道路、公園）					
合計	筆	—	—	—	—	—	—
自評結果	<input type="checkbox"/> 需納入更新單元範圍之畸零地，包括：地號等 筆土地 <input type="checkbox"/> 需排除更新單元範圍外之畸零地，包括：地號等 筆土地 （依本市自行劃定更新單元重建區段作業須知第六點）						
函詢建築管理工程處意見回文（未涉及及免填）	回函日期： 年 月 日			函文字號：			

注意事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>毗鄰，係指緊鄰更新單元範圍邊界之第一圍每筆土地。</li> <li>畸零地，係指地界曲折之基地或面積狹小之基地。</li> <li>地界曲折之基地，係指基地界線曲折不齊，或基地線與建築線斜交之角度不滿 60 度或超過 120 度或基地為三角形者。</li> <li>面積狹小基地，係指建築基地寬度與深度未達《臺北市土地使用分區管制自治條例》或都市計畫書圖規定者。</li> <li>業已建築完成者，係指現況為加強磚造或鋼筋混凝土三層樓以上建築物，或領有使用執照之二層樓以上建築物，或於民國六十年十二月二十二日建築法修正公佈前領有建造執照之二層樓以上建築物。</li> <li>由於業已建築完成之認定，現況為加強磚造或鋼筋混凝土三層樓以上建築物，雖無領有建造執照或領有使用執照，得依地形圖進行做為證明文件。</li> <li>針對更新單元範圍毗鄰之土地，進行逐筆檢討，並檢具毗鄰畸零地檢討表、毗鄰畸零地分佈位置及相關檢討圖，且由建築師或專業技師簽證證明，或檢附函詢建築管理工程處意見之往來公文內容。</li> <li>若毗鄰土地為未已建築完成之情形，須於地界曲折之基地或面積狹小之基地或其他情形檢討說明，至少選擇一項進行畸零地之檢討。</li> <li>當毗鄰土地為公共設施用地，如：道路、公園、綠地、學校...等等，不論是否已開闢，皆視同未涉及畸零地，且須於其他情形檢討說明。</li> <li>當毗鄰土地為既有巷道，不論是否業已建築完成，在不得申請廢巷或未納入更新單元等情形，皆須保持既有巷道之通行。</li> </ol>
------	---

## 臺北市畸零地使用自治條例第四條第二項(107年12月28日修正版)

前項第一款所稱已建築完成指符合下列情形之一者：

- 一 現況為加強磚造或鋼筋混凝土造三層樓以上建築物。
- 二 領有使用執照或於民國六十年十二月二十四日前領有營(建)造執照或合法房屋證明之一層樓以上之建築物。

# 劃定更新單元相關檢討

區位	規模	畸零地	建築基地	空地過大	公有土地	保護樹木	歷建聚落	溝渠棟別
----	----	-----	------	------	------	------	------	------

## 臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第六點(節錄)

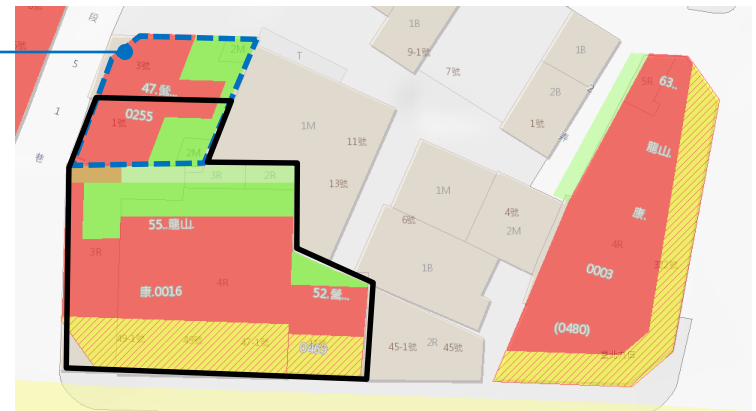
同一宗建築基地範圍或同一宗建築基地之連棟建築物因部分拆除，申請部分基地範圍分割納入自劃更新單元範圍者，應經**建築師簽證**符合建築基地法定空地分割辦法及建築師或相關技師簽證符合未拆除之建築物相關**結構安全補強**之處理方式，並報經主管機關同意。

表 2-4：建築基地範圍檢討表

更新單元範圍內屬同一宗建築基地範圍是否有分割之情形。						
<input type="checkbox"/> 未涉及同一宗建築基地範圍分割之情形。						
<input type="checkbox"/> 涉及同一宗建築基地範圍分割之情形，並檢附建築基地範圍檢討圖、未拆除的建物相關結構安全補強之處理報告等兩份資料，或函詢建築管理工程處意見回文。						
同一宗建築基地範圍分割之檢討 (若欄位不夠，請自行增列)						
編號	建照號碼	使照號碼	更新單元內地號	更新單元外地號		
1				①、②需擇一勾選是否符合： <input type="checkbox"/> ①75年2月3日以前未完成地籍分割，已檢附法定空地分割證明書。 <input type="checkbox"/> ②75年2月3日以前已完成地籍分割，且符合下列規定之一者(請擇一勾選是否符合)，免辦法定空地分割證明書： <input type="checkbox"/> A.分割後每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築，且應具獨立之出入口。 <input type="checkbox"/> B.因逕為分割、判決分割、和解分割、調解分割或調處分割等由地政機關完成分割登記者。 <input type="checkbox"/> 符合 ③同一宗建築基地範圍內建築物地上層各自獨立，使用互不影響(地下室現況有隔牆分隔)，且分屬幢、棟使用並與地籍分割線一致，經檢討符合該建築物建造行為時相關建築法規定。 <input type="checkbox"/> 符合 ④未拆除之建築物結構安全無虞。		
				函詢建築管理工程處意見回文	回函日期： 年 月 日	函文字號：
				自評結果		
				受委託之建築師或專業技師之鑑定人簽署	(簽名及加蓋公司大小章)	

注意事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>屬同一宗建築基地範圍以不分割劃定為更新單元為原則。</li> <li>涉及同一宗建築基地範圍擬分割劃定為更新單元或連棟建築物部分拆除時，應符合下列規定：           <ol style="list-style-type: none"> <li>應經建築師簽證符合「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」，並須檢具建築基地範圍檢討圖，或檢附函詢建築管理工程處意見之往來公文內容，並經建築管理工程處確認符合相關規定。</li> <li>應經建築師或結構工程技師或土木技師簽證符合未拆除的建物相關結構安全補強之處理方式，須檢具建築基地範圍檢討圖、未拆除的建物相關結構安全補強之處理報告。</li> </ol> </li> <li>建築基地於75年2月3日以前已完成地籍分割，且符合下列各款規定之一者，免辦法定空地分割證明書：           <ol style="list-style-type: none"> <li>部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築時，經檢討剩餘建築基地符合「建築基地法定空地分割辦法」第3條第3款及第4款規定者。</li> <li>因逕為分割、判決分割、和解分割、調解分割或調處分割等由地政機關完成分割登記者。</li> </ol> </li> <li>建築基地未於75年2月3日以前完成地籍分割，需依法辦法定空地分割，並取得臺北市府都市發展局所核發之「法定空地分割證明書」。</li> </ol>
------	---

同一張建照範圍，僅部分納入更新單元，須檢附相關證明文件。



查詢網站: 建築資訊e點通 (<http://bme.gov.taipei/e/indexBud.aspx>)

# 劃定更新單元相關檢討

區位	規模	畸零地	建築基地	空地過大	公有土地	保護樹木	歷建聚落	溝渠棟別
----	----	-----	------	------	------	------	------	------

表 2-5：空地過大基地檢討表

合法建築物			
棟別	門牌	建築物登記簿謄本	
		一樓主建物面積 (m <sup>2</sup> ) a	騎樓面積 (m <sup>2</sup> ) b
1			
2			
3			
合計		A	B
違章建築物			
棟別	門牌	實測面積 (m <sup>2</sup> ) d	
4			
5			
6			
合計		D	
計算結果	扣除公共設施用地面積後之更新單元總面積： E m <sup>2</sup> 土地使用分區： 建蔽率： F % 空地面積得不計入更新單元範圍內之建築基地總面積： G m <sup>2</sup> (依「本市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」第 5 點第 2 項規定) 非屬空地過大基地認定基準：建築物地面層建築範圍面積 ≥ 法定建築面積二分之一 ( C + D ) ≥ 1/2 【(E - G) × F】		
自評結果	<input type="checkbox"/> 非屬於空地過大基地 <input type="checkbox"/> 屬於空地過大基地		
受委託之建築師提供鑑定人簽署	(簽名及加蓋公司大小章)		

建築基地有下列情形，其空地面積得不計入：

1. 空地屬產權細碎、複雜、人數眾多致推動困難，經審議會同意者。
2. 空地屬現有巷道、道路
3. 納入周邊空地為完整街廓或周邊空地無鄰接道路無法直接指定建築線者

空地過大認定基準：  
建築物地面層建築範圍面積 ≥ 1/2 法定建築面積



$$\left( \begin{array}{c} \text{合法建築物} \\ \text{一樓主建物面積} + \text{騎樓面積} \end{array} \right) + \begin{array}{c} \text{違章建築} \\ \text{實測面積} \\ \text{(限83.12.31前存在)} \end{array} \geq 1/2 \left[ \left( \begin{array}{c} \text{更新單元面積} \\ \text{(不含公設用地)} \end{array} \right) - \begin{array}{c} \text{可不計} \\ \text{入面積} \end{array} \right] * \begin{array}{c} \text{法定} \\ \text{建蔽率} \end{array}$$

# 劃定更新單元相關檢討

區位	規模	畸零地	建築基地	空地過大	公有土地	保護樹木	歷建聚落	溝渠棟別
----	----	-----	------	------	------	------	------	------

善用網站資訊，協助判斷83年以前建物存在情形

都市發展局  
TAIPEI 臺北市歷史圖資展示系統 v2.2

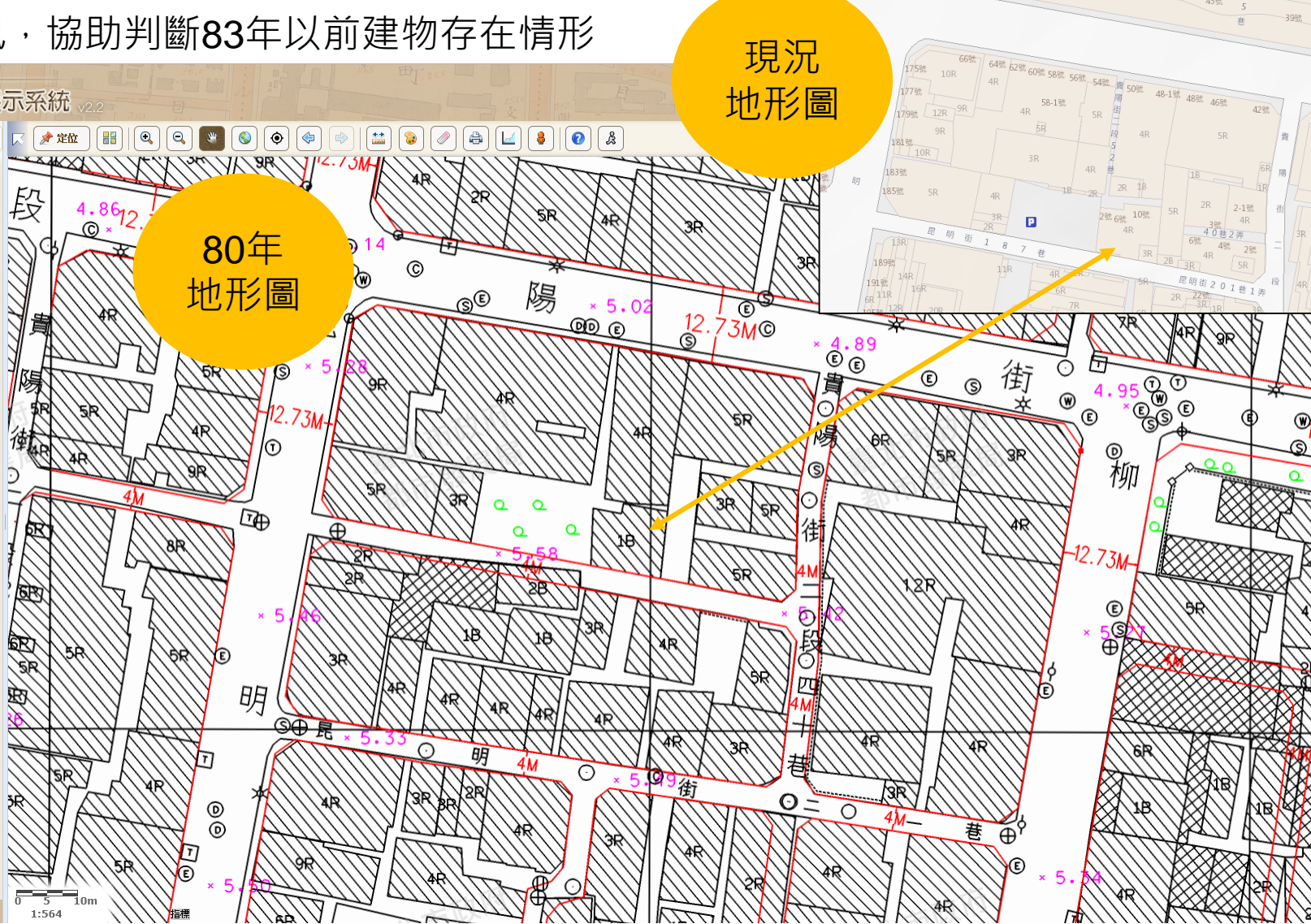
圖資 屬性

新繪 上傳 分享

- 80年版地形圖
- 地籍圖
- 行政區
- 1/1,000 圖幅框(97)
- 106年版地形圖(南區)
- 104年版地形圖
- 106年版航測影像
- 104年版航測影像
- 土地使用分區圖

※對於圖層可開關，上下移動圖層可改變套疊順序

系統開發建置：台灣世暉

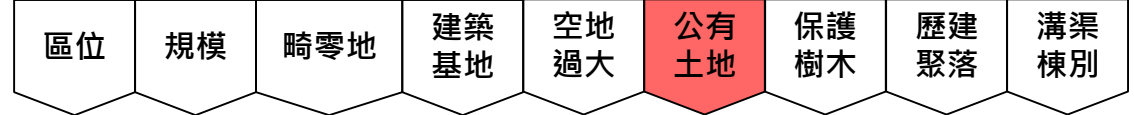


查詢網站: 臺北市歷史圖資展示系統(<http://www.historygis.udd.taipei.gov.tw/urban/map/>)

主辦單位：臺北市都市更新處

執行單位：社團法人臺北市都市更新整合發展協會

# 劃定更新單元相關檢討



- 1.徵詢公有土地管理機關是否有**使用計畫**及**參與更新意願**
- 2.公有土地面積佔50%以上或面積500以上，  
應一併徵詢公有土地管理機關**主導辦理都市更新意願**

表 2-6：公有地檢討表

更新單元範圍內是否包含公有土地之權屬情形。

未涉及公有地之情形。

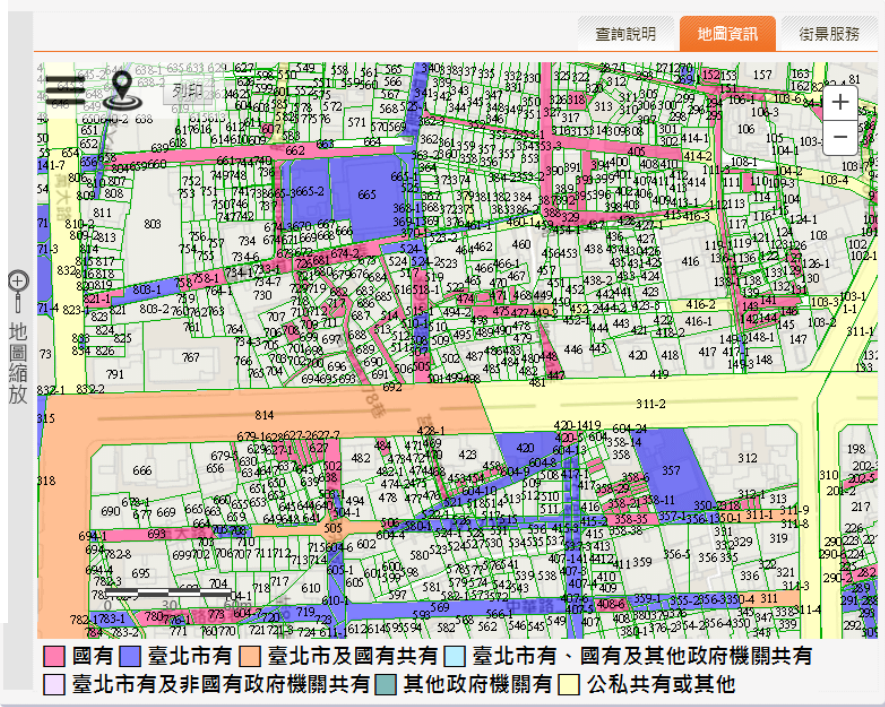
涉及公有地之情形，須進行相關檢討，並檢附公有地清冊、公有地分佈位置示意圖。

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

自評結果  
更新單元總面積： F m<sup>2</sup>  
E > 500 m<sup>2</sup> 或 E/F > 50%  
(1) 公有地面積超過 500 平方公尺：是 否  
(2) 公有地面積超過更新單元總面積 1/2 以上：是 否

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

善用網站資訊，協助判斷公有土地分布情形

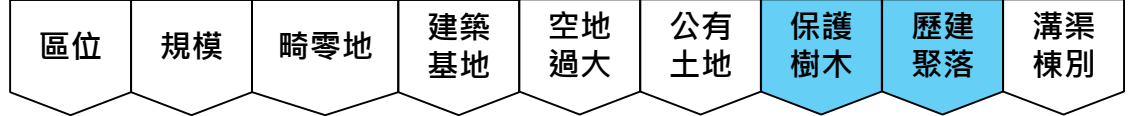


查詢網站: 臺北地政雲(<https://cloud.land.gov.taipei/LandDevel/PubActLand.aspx>)

主辦單位：臺北市都市更新處

執行單位：社團法人臺北市都市更新整合發展協會

# 劃定更新單元相關檢討



## •是否涉及受保護樹木及歷建聚落，可先行上文化局網站查詢

表 2-7：受保護樹木檢討表

更新單元範圍內是否有受保護樹木之情形。

更新單元無樹木，須檢附須檢附空照圖及基地四周照片。

更新單元內有樹木，但未涉及受保護樹木之情形，須檢附空照圖、基地四周照片、相關測量檢討、環境現況說明或樹木現況照片或樹木分布位置示意圖。

涉及文化局已列管之受保護樹木情形，須進行相關檢討，並檢附空照圖、樹木現況照片、樹木分佈位置示意圖、函詢文化局意見之往來公文、環境現況說明。

涉及受保護樹木但未經文化局列管之情形，須進行相關測量檢討，並檢附空照圖、樹木現況照片、樹木分佈位置示意圖、函詢文化局意見之往來公文。

涉及受保護樹木之檢討				
編號	樹木編號	是否列管	樹種	樹址
1				
2				

函詢臺北市府文化局 回函日期： 年 月 日 函文字號：

自評結果

受委託之建築師或專業技師之鑑定人簽署 (簽名及加蓋公司大小章)

注意  
事項 1.依「臺北市樹木保護自治條例」辦理。  
2.涉及受保護樹木，須檢附函詢文化局意見之往來公文，及經建築師或專業技師簽認證明。

表 2-8：歷史建築或暫定歷史建築或聚落檢討表

更新單元範圍內是否有歷史建築或暫定歷史建築(具文化資產保存潛力建築)或聚落之情形。

未涉及歷史建築、聚落或具文化資產保存潛力建物之情形。

涉及歷史建築、聚落或具文化資產保存潛力建物之情形，須進行相關檢討，並檢附現況照片、分佈位置示意圖、環境現況說明、函詢文化局意見之往來回文。

疑似涉及歷史建築或日式建築或具文化資產保存潛力建物之情形，須進行相關檢討，並檢附現況照片、分佈位置示意圖、環境現況說明，或函詢文化局意見回文。

涉及歷史建築或聚落或疑似具文化資產保存潛力之檢討		
編號	資產名稱	類別
1		歷史建築
2		聚落
3		暫定歷史建築
4		疑似歷史建築或日式建築或具文化資產保存潛力之建物

函詢臺北市府文化局 回函日期： 年 月 日 函文字號：

自評結果

受委託之建築師或專業技師之鑑定人或申請人或規劃單位簽署 (簽名及加蓋公司大小章)

注意  
事項 1.須由建築師或專業技師或申請人或規劃單位簽認證明，並檢附函詢文化局意見之往來公文或文化局網站查詢結果。  
2.就棟別之各棟建物照片檢討，若涉及或疑似歷史建築或日式建築或具文化資產保存潛力之建物，應函詢文化局是否已被列管，並檢附函詢往來公文。

# 劃定更新單元相關檢討

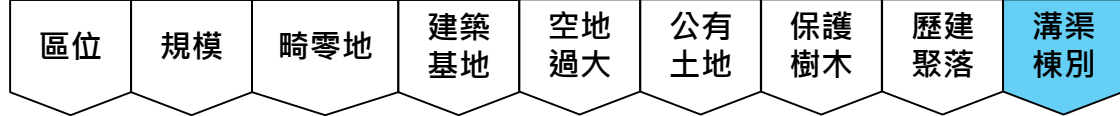


表 2-9：溝渠檢討表

更新單元範圍內是否有溝渠之情形。					
<input type="checkbox"/> 未涉及溝渠之情形。 <input type="checkbox"/> 涉及溝渠之情形，須進行相關檢討，並檢附溝渠分佈位置示意圖、函詢工務局水利工程處、水利會意見之往來公文、環境現況說明。 <input type="checkbox"/> 「僅涉及公共排水溝，但更新後維持原來使用，若未來需辦理排水改道事宜，將依工務局水利工程處函或相關規定辦理」。					
涉及溝渠之檢討					
編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	土地所有權人/管理者	權利範圍	土地持分面積 (m <sup>2</sup> )
1					
2					
3					
4					
合計					
函詢臺北市政府工務局水利工程處		回函日期： 年 月 日		函文字號：	
函詢水利會意見回文		回函日期： 年 月 日		函文字號：	
注意事項		1. 溝渠，係指都市計畫所規定之公共設施用地，或土地謄本載明地目有相同之義者，如：溝、水等，或為水利會所有之土地。 2. 若涉及溝渠須檢具函詢臺北市政府工務局水利工程處、水利會意見之往來公文。			

表 2-10：建物棟別檢討表

合法建築物								
棟別	建號	門牌	構造別	樓層	主建物面積 (m <sup>2</sup> ) a	附屬建物面積 (m <sup>2</sup> ) b	小計 (m <sup>2</sup> ) c=a+b	使用執照完成日期 (或登記簿謄本登記日期)
1				1F				
				2F				
				3F				
				4F				
小計								
2				1F				
				2F				
小計								
3				1F				
合計					A	B	C	
77年8月1日前興建完成之舊違章建築物								
棟別	門牌	構造別	樓層	實測面積 (m <sup>2</sup> ) d		建築完成證明文件日期		
4			1F					
5			1F					
6			1F					
合計					D			
注意事項	1. 棟，係指以具有單獨或共同之出入口並以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開者。 2. 合法建築物之定義： (1) 領有建築物登記簿謄本或使用執照。 (2) 未領有建築物登記簿謄本之合法建築物，由所有權人委請建築師依「建築管理自治條例」規定向本市建築工程管理處申請合法建築物證明者。 3. 合法建築物之面積認定： (1) 以建築物登記簿謄本所登載之面積計算或使用執照存根所載之面積。 (2) 未領有建築物登記簿謄本並檢具相關證明之合法建築物，則以實測面積計算之。 4. 舊違章建築物之認定：以民國77年8月1日以前興建完成者且不含合法建築物加蓋之違章為限，並應檢附民政局查詢之門牌編釘證明。 5. 舊違章建築物之面積認定：以實測面積計算之，並經建築師或測量技師簽認證明。 6. 須檢附各棟建物現況照片、建物棟別標示圖、門牌編釘資料。							

計算空地比之違章建築  
年期為83年12月31日



# 劃定更新單元指標檢討(十選二)

## 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

款	內 容	需簽證 鑑定	修法前 原指標	說 明
一	屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上， <u>並經下列方式辦理者：(一)經建築師、專業技師辦理簽證、鑑定。(二)經專業機構辦理鑑定。</u>	√	—	1.刪除原非防火建築物用語 2.給予申請人選擇簽證或鑑定之彈性
二	現有巷道寬度未達六公尺之長度占現有巷道總長度比例達二分之一以上。		一 一	1.刪除原彎曲狹小用字 2.寬度“小於”修為“未達”
三	符合下列各種構造建築物面積比例達二分之一以上且經建築師、專業技師或機構依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案計畫辦理初步評估為有疑慮或確有疑慮者： <b>土磚造、木造、磚造及石造建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造、30年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40年以上之鋼骨混凝土造。</b>	√ 初步 評估	<b>三、 九</b>	1.合併原指標三、九 2.耐震力判定需 <b>評估</b>
四	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， <u>並經下列方式辦理者：(一)經建築師、專業技師辦理簽證、鑑定。(二)經專業機構辦理鑑定。</u>	√	四	同第一款統一修正
五	<b>周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內。</b>		<b>六</b>	
六	建築物經主管機關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。		七	修正原設置化糞池認定標準 (註:刪除原內容需鑑定等文字)
七	<b>四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。</b>		<b>八</b>	
八	未徵收開闢之計畫道路面積佔單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。		十	修正文字
九	同原指標十一(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(略))		十一	
十	同原指標十二(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(略))		十二	
註	<b>刪除原指標：五(地面層使用不符都市計畫(略))、十三(古蹟、保存區、歷史建物及街區(略))、十四(面積三千㎡以上或完整街廓(略))。</b>			

## 附件 25

## 六、指標五：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檢討

表 3-5：指標五檢討表

本市重大建設及政府機關認定之國際觀光據點或捷運線名稱	距離(公尺)	是否包括捷運地下穿越部分土地(請勾選)	由申請人填寫檢附之證明文件
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。		

\*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
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。	<p>1.本指標所指本市重大建設如下：</p> <p>(1)已開闢或已編列年度預算開闢者之面積在一公頃以上公園。</p> <p>(2)已開闢或已編列年度預算開闢者之面積在六千平方公尺以上之廣場。</p> <p>(3)建成圓環。 認定範圍以90.05.21府都四字第9004694700號公告「變更台北市大同區建成圓環部分公園用地為道路用地，部分公園用地、道路用地為圓環專用區(兼供市場使用)，道路用地為廣場用地，及北側機關用地(警察分局)變更為機關用地(文化設施使用)案」之圓環專用區(兼供市場使用)範圍。</p> <p>(4)堤頂大道、環東大道、信義快速道路、環河南北快速道路、水源快速道路、洲美快速道路、市民大道高架段及建國南北路高架道路、基隆高架道路、新生高架道路等10條快速道路。認定範圍以快速道路邊界至更新單元最短直線距離。(94.6.9北市交工設字第09432015300號函)</p> <p>(5)高速公路。認定範圍以高速公路邊界至更新單元最短直線距離。</p> <p>(6)天母運動公園、臺北體育文化園區、臺北小巨蛋體育館。臺北體育文化園區認定範圍以92.09.26府都二字第09224488000號公告「變更臺北市原</p>	<p>■航測數值地形圖(比例尺不得小於1/2000)</p> <p>■都市計畫圖</p> <p>□函詢主管機關文件</p> <p>□其他相關證明文件(無則免附)</p>

建築物及地區環境狀況指標	認定方式	應檢附證明文件
	<p>於酒公賣局松山菸廠工業區土地為特定專用區主要計畫案」之特定專用區範圍，臺北小巨蛋體育館認定範圍以74.02.28府工二字第06030號公告「修訂南京東路、光復路、仁愛路、敦化路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」之體育場用地範圍。</p> <p>(7)已經都市計畫變更公告之捷運系統或鐵路系統車站(含車站出入口)、捷運高架段、申請劃定範圍涉及捷運地下穿越土地且不適用「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」。上開車站得就已編列年度預算作為認定。另「車站出入口」不包括其他連結性(如地下街)出入口。</p> <p>(8)中山南、北路、敦化南、北路及仁愛路等三條景觀道路寬度40公尺以上之路段。</p> <p>2.本指標所指本市國際觀光據點如下：</p> <p>(1)孔子廟、行天宮、龍山寺。</p> <p>(2)二二八紀念公園、青年公園。</p> <p>(3)中正紀念堂、國父紀念館、忠烈祠。</p> <p>(4)歷史博物館、故宮博物院、郵政博物館。</p> <p>(5)臺北市立美術館、植物園、士林官邸。</p> <p>(6)臺北 101 大樓。</p> <p>3.「更新單元周邊距離本市重大建設或政府機關認定之國際觀光據點 200 公尺以內」：有關距離之認定，係由更新單元範圍任一點(無需包含全部更新單元範圍)至本市重大建設或政府機關認定之國際觀光據點之任一點(無需包含全部重大建設或政府機關認定之國際觀光據點)，並以圖面量測方式之最短直線距離為準。</p> <p>4.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。</p> <p>(1)已編列年度預算開闢者之面積在一公頃以上公園。</p> <p>(2)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。</p> <p>(3)已經都市計畫變更公告之捷運系統或鐵路系統車站(含車站出入口)、捷運高架段。</p>	

# 劃定更新單元前應備法定文件

## 申請人自行劃定更新單元同意書

107年9月15日起適用

附件 5

申請人自行劃定更新單元同意書

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

一、土地

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

二、建物

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

所有權人： (簽名及蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

**申請人需為土地及建物所有權人**

中 華 民 國      年      月      日

## 高氣離子建築物申請自行劃定更新單元同意書

107年9月15日起適用

附件 6

高氣離子建築物申請自行劃定更新單元同意書

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

一、土地

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

二、建物

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

所有權人： (簽名及蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

**取得8/10同意後，更新單元不受面積基準、指標、說明會及鄰地協調會相關規定限制**

中 華 民 國      年      月      日

# 劃定更新單元前應備法定文件

## 更新單元範圍內/參與更新意願書

107年9月15日起適用

附件 44

劃定臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地為更新單元  
參與更新意願書-更新單元範圍內

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍(如下圖)之意願表達如下:

應以地籍圖為底圖，標示單元範圍及周邊道路，  
並可清楚判讀地號為原則

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

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

所有權人：(簽名或蓋章)

統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

中 華 民 國      年      月      日

## 相鄰土地/參與更新意願書

107年9月15日起適用

附件 40

劃定臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地為更新單元  
參與更新意願書-~~○側鄰地~~(同小段○○、○○地號等○○筆土地)

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍之意願表達如下:

應以地籍圖為底圖，標示更新單元、鄰地範圍及周邊道路  
並可清楚判讀地號為原則

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

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

### 一、 辦理緣起：

為配合內政部修正「土地登記規則」第 24 條之 1 等條文，自 104 年 2 月 2 日起僅得由登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人申請之第三類謄本(隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料)之規定，特訂定本處理方式。

### 二、 辦理依據：

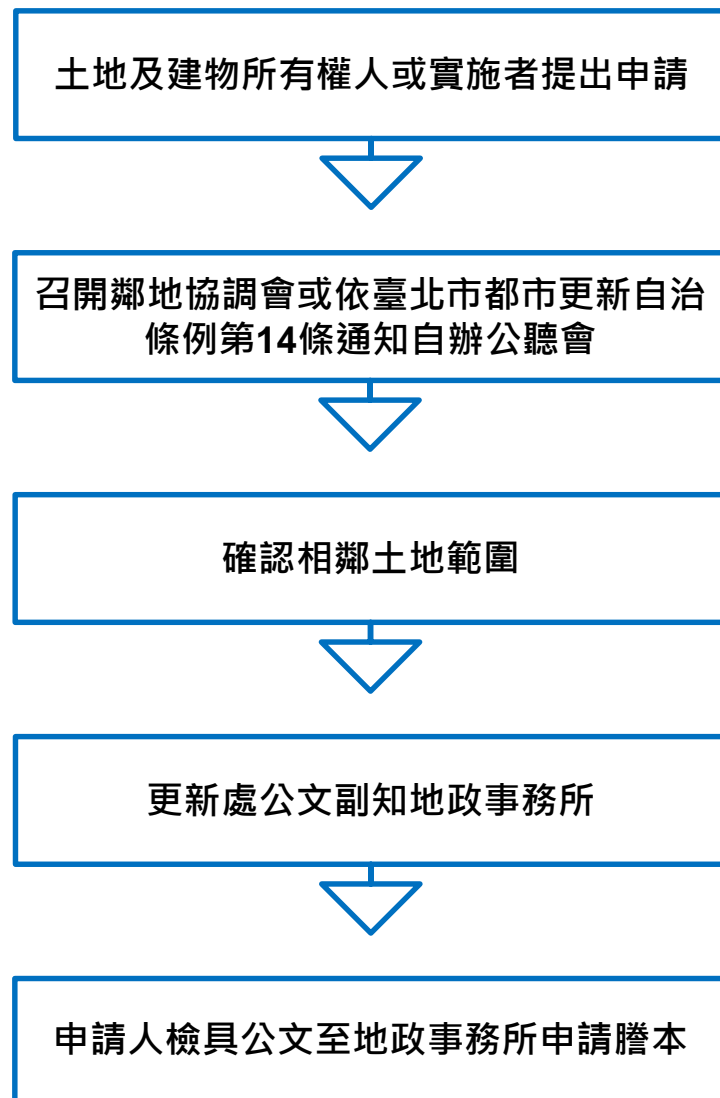
1. 依「臺北市都市更新自治條例」第 14 條規定。
2. 依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」規定。
3. 依「臺北市自行劃定重建更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」規定。
4. 經臺北市都市更新處(以下簡稱本處)審查或經臺北市都市更新及爭議處理審議會決議有必要召開鄰地協調會之情形。

### 三、 申請資格：

申請人為更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人或實施者。

### 四、 辦理程序：

1. 申請人依第二點第 1 款至第 3 款情形辦理(自劃)更新單元所在街廓內相鄰土地協調會及邀請相鄰土地及其合法建築物所有權人參加公聽會時，得檢具第五點書圖文件送本處確認相鄰土地範圍，經本處確認後函知申請人，並副知該管地政事務所知悉。
2. 申請人依第二點第 4 款情形辦理時，本處將須協調之相鄰土地範圍函知申請人，並副知該管地政事務所知悉。
3. 申請人檢具上開本處確認相鄰土地範圍函正本逕向地政事務所申請核發土地或建物登記謄本。



# 劃定更新單元前應備法定程序

★送件**前六個月內**辦理鄰地協調會及範圍內說明會並調查所有權人參與意願

會議名稱	鄰地協調會(非屬完整街廓)	更新單元範圍內說明會
辦理條件及會議次數	1.更新單元面積未達1000m <sup>2</sup> (或跨街廓面積未達1000m <sup>2</sup> 街廓) <b>至少2次以上 間隔不少於30日</b> 1.更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達1000m <sup>2</sup> 2.毗鄰土地之建物已建築完成且達30年以上 <b>至少1次以上</b>	確實更新單元範圍內外之意願調查作業及相關檢討 <b>至少1次</b>
通知對象	街廓內相鄰土地及合法建物所有權人、里長 臺北市都市更新處	範圍內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 <u>參與意願書或同意書</u> 應於 <b>召開會議前10日</b> (會議當日不計入日數)通知可採自行送達(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 <b>會議紀錄</b> 通知及辦理所有權人 <b>意願調查(期間不得少於14日)</b>	

# 劃定更新單元前應備法定程序

## 政府辦理相鄰土地法令說明會並調查參與意願

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

## 相鄰土地具下列情形無須辦理鄰地協調會及公辦法令說明會

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

## 相鄰土地意願調查後-鄰地納入更新單元範圍原則

鄰地所有權人參與更新意願 ≥ 更新單元範圍內參與意願

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

## 自劃涉及駁回再申請報核者

自劃單元核准六個月內報核事業計畫經駁回，同一申請人於三個月內以原核准範圍重新辦理申請自劃單元併同事業計畫報核者，得免辦理鄰調、說明會等程序(詳臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第17條)

## 事業計畫應表明事項(都市更新條例第21條)

- 一、計畫地區範圍。
- 二、**實施者**。
- 三、現況分析。
- 四、計畫目標。
- 五、細部計畫及其圖說。
- 六、處理方式及其區段劃分。
- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 九、重建區段之土地使用計畫，含**建築物配置及設計圖說**。
- 十、都市設計或景觀計畫。
- 十一、**實施方式**及有關費用分擔。
- 十二、拆遷安置計畫。
- 十三、**財務計畫**。
- 十四、實施進度。
- 十五、效益評估。
- 十六、**申請獎勵項目及額度**。
- 十七、相關單位配合辦理事項。
- 十八、其他應加表明之事項。

依都市更新權利變換實施辦法第11條規定，實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理，其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人分配時，應以公開抽籤方式辦理。

事業計畫範本下載:臺北市都市更新處/便民服務/下載專區/「臺北市都市更新事業及權利變換計畫書範本製作及注意事項」內容修訂說明



# 事業計畫報核前應備法定文件

1. 同意書所載案名需與申請案案名一致。

2. 同意書載明申請人(實施者)需與報核之申請人(實施者)一致。

3. 同意書需填具申請人(實施者)欄位。

1 擬訂(或變更)臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

## 都市更新事業計畫同意書

2 本人○○○同意參與由○○○為實施者所提之「擬訂(或變更)臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」，同意之土地及建物權利範圍如後所列：

3

6. 同意書所載產權資料需與立同意書人報核時權屬資料一致。

註：建物登記簿本如未載明附屬建物用途面積者，則不需填列左表(B)項。

一、土地

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

二、建物

建 號			
建物門牌			
基地	地 段		
	小 段		
	地 號		
樓地板面積 (B)	共同使用	總面積 (A)	
		附屬建物面積 (B)	
	部分使用	面積 (C)	
		權利範圍(D)	
		持分面積 E=C*D	
權利範圍 (F)			
持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E) * F			

4. 立同意書人需簽名及蓋章。

4 簽名並蓋章

本同意書人：  
統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

人 簽 蓋 章  
印 署 章

(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)

5. 同意書需填具完整日期。

5 中華民國○○年○○月○○日

■ 本人已知悉本更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。

■ 本事業計畫案同意書一經簽定，如欲撤銷，需依臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序規定辦理。

■ 本人已知悉本更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂臺北市○○區等○○筆土地更新事業計畫案」使用，禁止移作他用

■ 本事業計畫案同意書一經簽定，如欲撤銷，需依都臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序規定辦理。

# 事業計畫報核法定同意比例

類型	土地人數	建物人數	土地面積	建物面積
迅行劃定更新地區	> 私有1/2		> 私有1/2	
優先劃定更新地區	> 私有3/5		> 私有2/3	
自行劃定更新單元	> 私有2/3		> 私有3/4	
私有同意面積超過4/5者，人數不予計算				

▲ **公有土地及都市更新條例第12條**，不計入同意比例。

▲ **都市更新條例第12條**，不計入同意比例：

1. 依法應予保存之古蹟及聚落
2. 經協議保留並經主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂
3. 經政府代管或依土地法第73-1規定由地政機關列冊管理者
4. 經法院囑託查封、假扣押、假處份或破產登記者
5. 祭祀公業土地。但超過1/3派下員反對參加都市更新時，應予計算

都市更新條例第25條：

實施方式為協議合建者，需取得全體同意(不得排除公有及都更條例12條)

都市更新條例第25條之1：

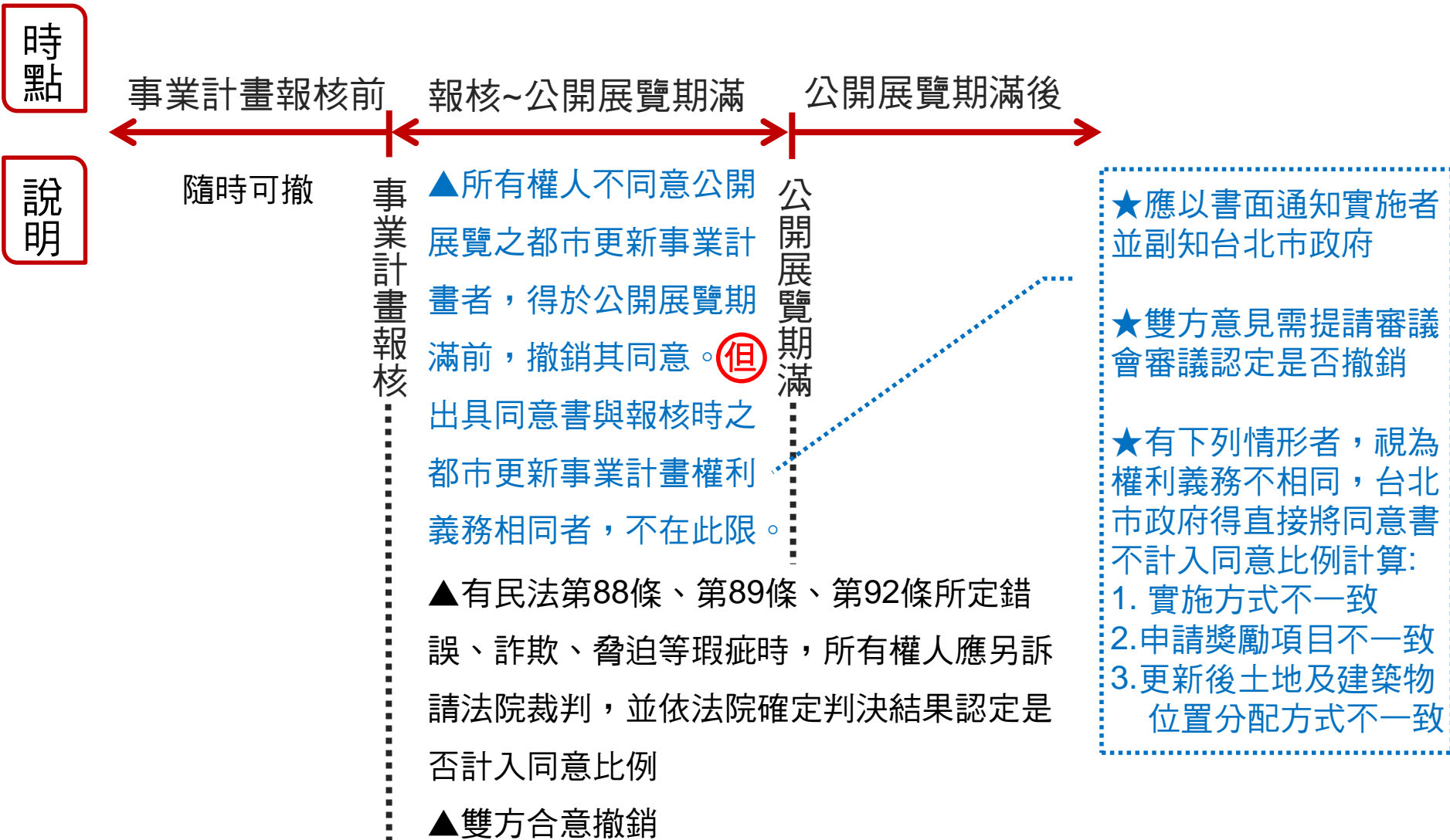
未能取得前條全體同意者，得取得私有超過4/5同意以協議合建實施，不願參與協議合建，得以權變方式實施

主辦單位：臺北市都市更新處

執行單位：社團法人臺北市都市更新整合發展協會

# 事業計畫同意書撤銷時點及說明

法令依據：都市更新條例第22條、臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序



# 事業計畫規劃內容要點\_實施者

實施者：\_\_\_\_\_

## 壹、計畫緣起與目標

### 一、法令依據

依都市更新條例第 19 條及第 22 條辦理。

### 二、辦理緣起

\_\_\_\_\_。  
 \_\_\_\_\_。  
 \_\_\_\_\_。(請簡要敘明本案辦理緣起)

#### (一) 公劃/自劃 (請擇一填寫)

##### 範例一：位於公劃更新地區

本案屬臺北市政府\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日公告「\_\_\_\_\_更新地區」範圍內。

##### 範例二：自劃單元者

本案屬臺北市政府\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日(府都新字第\_\_\_\_\_號)通過都市更新單元審查/公告(100年11月10日後核准者有效期限\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日)(更新單元核准函相關證明文件詳附錄\_\_\_\_)

##### 範例三：部份位於公劃更新地區、部分自劃單元者

本案部分範圍屬臺北市政府\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日公告「\_\_\_\_\_更新地區」範圍內。部分範圍屬臺北市政府\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日(府都新字第\_\_\_\_\_號)通過都市更新單元審查/公告(100年11月10日後核准者有效期限\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日)(更新單元核准函相關證明文件詳附錄\_\_\_\_)

##### 範例四：自劃單元涉駁回再申請報核者

本案屬臺北市政府\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日(府都新字第\_\_\_\_\_號)通過都市更新單元審查/公告(100年11月10日後核准者有效期限\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日)，惟因\_\_\_\_，於\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日駁回，3個月內重新報核(駁回後再申請報核有效期限\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日)。(更新單元核准函、駁回函相關證明文件詳附錄\_\_\_\_，劃定臺北市\_\_\_\_區\_\_\_\_段\_\_\_\_小段\_\_\_\_地號等\_\_\_\_筆土地為更新單元簡化程序申請書詳見附件\_\_\_\_)

**注意事項：**更新單元範圍調整者應載明變更公告/核准日期及變更後更新單元名稱。

#### (二) 辦理過程 (請擇一填寫)

##### 範例一

本案係逕送事業計畫。

擬訂臺北市○○區○○段○小段○○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案

##### 範例二

本案係核准事業概要後提送事業計畫，於\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日(府都新字第\_\_\_\_號)取得都市更新事業概要核准在案。(都市更新事業概要核准函詳附錄\_\_\_\_)

##### 範例三

本案係核准事業概要後提送事業計畫，於\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日(府都新字第\_\_\_\_號)取得都市更新事業概要核准在案，於\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日(府都新字第\_\_\_\_號)辦理事業計畫報核展期。(都市更新事業概要核准函詳附錄\_\_\_\_、事業計畫報核展期函文附錄\_\_\_\_)。

## 三、計畫目標

\_\_\_\_\_。  
 \_\_\_\_\_。(請依據都市更新條例第 1 條之立法意旨，簡要敘明本案之計畫目標)

## 四、實施者 (請擇一填寫)

### 範例一：實施者為股份有限公司

實施者證明文件影本(變更登記簿、代表人身分證明文件)、自劃更新單元/事業概要申請人事業計畫同意書詳附件\_\_\_\_。

實施者：\_\_\_\_\_股份有限公司

統一編號：\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_

聯絡地址：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_

**必需為股份  
有限公司!!!**

### 範例二：實施者為更新會

實施者證明文件影本(團體立案證明)、自劃更新單元/事業概要申請人事業計畫同意書詳附件\_\_\_\_。

實施者：\_\_\_\_\_都市更新會

理事長：\_\_\_\_\_

聯絡地址：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_

**八人以上才可  
成立更新會**

### 範例三：辦理信託者(若無則免)



# 事業計畫規劃內容要點\_容積獎勵

實施者：\_\_\_\_\_

## 捌、重建區段之土地使用計畫

### 一、現有巷道廢止或改道計畫（請依實際狀況填寫）

#### 範例一

本案無現有巷道，無涉及廢巷或改道計畫。

#### 範例二

本案範圍內非屬計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地者，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，屬於臺北市都市更新自治條例第 10 條第一項第 1 款「現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者」，予以廢止或改道。（鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖詳圖 8-\_\_）

#### 範例三

本案範圍內非屬計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地者，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，屬於臺北市都市更新自治條例第 10 條第一項第 2 款「同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止者」，予以廢止或改道。（鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖詳圖 8-\_\_）

#### 範例四

本案依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理廢止或改道。（鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖詳圖 8-\_\_）

\_\_\_\_\_。  
（請摘錄臺北市現有巷道廢止或改道說明書內容，並敘明辦理情形）

### 二、申請容積獎勵項目及額度

#### （一）申請都市更新容積獎勵

更新單元內建築基地面積：\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>

更新單元內之基準容積：\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>

**政府劃定更新地區可  
再爭取△F5-7獎勵**

申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積比率 (%)
△F1 以原容積高於法定容積		
△F2 更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵		
△F3 更新時程獎勵		
△F4 考量地區環境狀況		
△F4-1 捐贈公益設施		
△F4-2 協助開闢或管理公共設施或捐贈經費予都更基金		

申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積比率 (%)
△F4 小計		
△F5 更新地區規劃設計獎勵		
△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和		
△F5-2 開放空間廣場		
△F5-3 留設人行步道		
△F5-4 保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築		
△F5-5 更新單元規模		
△F5-6 綠建築標章之建築設計		
△F5 小計		
△F6 處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵		
更新容積獎勵合計		
其他獎勵容積（開放空間、容積移轉、停車獎勵、老舊市場重建等）		

註：本表所列實際容積獎勵額度以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準，本表僅供參考。

$$\begin{aligned} \text{銷售淨利} &= \text{平均銷售單價} - \text{單位建築成本} - \text{單位銷售費用} - \text{單位管理費用} \\ &= \text{_____元/m}^2 - \text{_____元/m}^2 - \text{_____元/m}^2 - \text{_____元/m}^2 \\ &= \text{_____元/m}^2 \end{aligned}$$

平均銷售單價：二樓以上之更新總價值除以二樓以上總銷面積，核計為\_\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>，不動產估價報告書詳附錄\_\_。

單位建築成本：以臺北市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準核計之營建總成本 / 總產權面積（\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>），核計為\_\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>

單位銷售費用：「平均銷售單價」乘以\_\_%計算  
= \_\_\_\_\_元/m<sup>2</sup> × \_\_% = \_\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>

單位管理費用：「平均銷售單價」乘以\_\_%計算  
= \_\_\_\_\_元/m<sup>2</sup> × \_\_% = \_\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>

注意事項：費率應與財務計畫中銷售管理費費率、人事行政管理費費率一致。

1. △F1 以原建築容積高於法定容積部分核計（請擇一填寫）

# 事業計畫規劃內容要點\_實施方式及選配原則

實施者：\_\_\_\_\_

## 拾、實施方式及有關費用分擔

### 一、重建區段實施方式 (請擇一填寫)

範例一

以「權利變換」方式實施都市更新事業。

範例二

以「協議合建」方式實施都市更新事業。

範例三

依據都市更新條例第 25 條之 1 規定，就達成協議部分以「協議合建」方式實施之，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以「權利變換」方式實施之。

範例四

其他方式：\_\_\_\_\_ (如徵收、區段徵收、市地重劃或地上權等)

### 二、有關費用分擔

#### (一) 重建區段 (請擇一填寫)

範例一：實施者

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

範例二：實施者、出資者分擔、所有權人折價抵付

本更新事業之實施總成本，由實施者 (出資比例\_\_\_\_%)、\_\_\_\_ (出資比例\_\_\_\_%) 提供資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。(請說明提供資金者及提供比例)

範例三

\_\_\_\_\_。(請說明更新事業實施所需費用、項目 (如工程費用、權利變換費用、貸款利息、管理費用等)、經費來源、分擔方式與原則，若有公共設施管理機關提供補助經費、依法政府單位更新事業相關費用補助者，應予載明。)

#### (二) 整建維護區段 (請擇一填寫)

範例一

由整建維護區段內所有權人分擔。

範例二

其他：\_\_\_\_\_。

### 三、分配原則

範例一

本案採協議合建方式辦理，房地分配依協議內容辦理。

範例二

本案採權利變換方式辦理，房地分配原則如下：

\_\_\_\_\_。(請說明權利分配後應分配土地及建築物位置之分配方式)

注意事項：分配原則請參考內政部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函、100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函釋及「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定

## 臺北市都市更新權利變換 選配作業須知(107.1.5版)

### 臺北市都市更新權利變換選配作業須知(107.1.5)

(詳後說明)

一、臺北市政府為執行都市更新權利變換實施辦法，確保選配過程之公平性，保障土地所有權人及權利變換關係人(以下簡稱權利人)權益，訂定本作業須知。

二、實施者於報核都市更新事業計畫時，應以公平合理方式，考量個案狀況及權利人負擔能力，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；另更新案如有實分配價值超出應分配價值、所有權人合併權利價值共同選配或優先選配順序等情形，亦應載明於選配原則內。

都市更新事業計畫中未訂有選配原則者，權利人應得就其應分配權利價值部分自由選擇更新後房地單元。

擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案

主辦單位：臺北市都市更新處

執行單位：社團法人臺北市都市更新整合發展協會

# 事業計畫規劃內容要點\_財務計畫

實施者：\_\_\_\_\_

## 拾壹、財務計畫

後續本都市更新事業之相關辦理費用，依\_\_年\_\_月\_\_日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」概估，預估可能產生費用項目與分擔方式分述如下。本章財務計畫成本說明僅為估算階段，各項目之計算結果及其費率，應以臺北市府核定公告計畫內容為準。

### 一、成本說明

總項目	項目	細項		
壹、工程費用 ____%	一、重建費用 (A)	(一) 拆除工程 (建築物拆除費)		
		1. 營建費用 (含公益設施及特殊因素)		
		2. 建築設計費用		
		3. 繼界費		
		4. 鑽探費用	2. 繼介費=更新用地塊數 X4,000 元/筆=_____ X4,000 元/筆=_____ 元 鑽探費用=鑽探孔數X75,000 元/孔=_____ X75,000 元/孔=_____ 元	
		5. 建築相關規費	1. 依建築法第 29 條規定：申請建照應繳交之規費 2. 應於建物造價之千分之一提列。 法定工程造價_____元 X0.001=_____元	
		(二) 新建工程		
		1. 公寓大廈管理基金	依公寓大廈管理條例施行細則規定核計。	
		2. 開放空間基金	依臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點規定核計。	
		3. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	外接水、電、瓦斯管線工程費用=更新後戶數X75,000 元/戶 =_____ 戶X75,000 元/戶=_____ 元	
	4. 鄰房鑑定費	鄰房鑑定費=鑑定範圍內之戶數X鑑定費 (元/戶) =_____ 戶X_____ 元/戶=_____ 元		
	5. 其他	在前述費用外，其他特殊情形需經審議會議決者。		
	重建費用 (A) 合計：			
	二、公共設施費用 (B)	(一) 協助公共設施開闢	1. 公共設施用地捐贈本市土地成本	指更新單元外周邊之公共設施用地。 申請都市更新事業計畫報核日之當期土地公告現值X1.2=_____ 元X1.2=_____ 元
			2. 公共設施用地地上物拆遷補償費用	
3. 公共設施工程開闢費用			公共設施工程開闢費用=公共設施開闢面積X開闢單價=_____ m <sup>2</sup> X _____ 元=_____ 元	
(二) 協助附近有建築物整建維護所需相關經費		本項須經各該市有建築物管理單位同意後，由實施者核實提列，市有建築物管理單位同意證明文件檢附於附錄_____。		
(三) 其他必要之費用				
公共設施費用 (B) 合計：				
貳、權利變換費用 (C)	一、都市更新規劃費用		(請依實際狀況填寫) 1. 按都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表標準計算。(請列式說明) 2. 本案以實際合約金額認列，規劃單位合約影本/報價單檢附於附錄_____。	
	二、不動產估價費用 (含技師簽證費用)		(請依實際狀況填寫) 1. 按都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表標準計算。(請列式說明)	

比重最高

★都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表  
★臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項內規範  
各種構造之造價，反應樓層高度、建材、設計及法定設備之差別  
考量特殊因素(地下層數、單層高度及規劃設計)，提高工程造價成數



# 事業計畫規劃內容要點\_財務計畫

實施者：\_\_\_\_\_

總項目	項目	細項	總價(元)	提列說明
___%				2.本案以實際合約金額認列，鑑價機構合約影本/報價單檢附於附錄___。
		三、更新前測量費用（含技師簽證費用）		(請依實際狀況填寫) 1.更新前測量規費審議認列標準以內政部訂定之「土地複丈費及建築改良物測量費標準」認列。(請列表說明) 2.以實際合約金額認列，測量單位合約影本/報價單檢附於附錄___。
	四、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一) 合法建築物拆遷補償費		詳「玖、拆遷安置計畫」表 9-___。
		(二) 合法建築物拆遷安置費用		詳「玖、拆遷安置計畫」表 9-___。
		(三) 占有他人舊~有違章建築拆遷補償費用		詳「玖、拆遷安置計畫」表 9-___。
		(四) 其他土地改良物拆遷補償費用		詳「玖、拆遷安置計畫」表 9-___。
		五、地籍整理費用		(請依實際狀況填寫) 1.地籍整理費用=更新後戶數x20,000 元/戶+地政機關行政規費+信託登記及塗銷信託登記代辦費 =_____ 戶x20,000 元/戶+_____元+_____元=_____元 2.地籍整理費用=所有權利轉登記費用+建物滅失費用+土地分割費用+土地合併費用+建物第一次測量費用+建物所有權第一次登記費用+權利變換登記費用+信託登記費用+信託塗銷登記費用 =_____元+_____元+_____元+_____元+_____元+_____元+_____元+_____元+_____元+_____元+_____元 元+_____元=_____元 (請列表說明)
		六、其他		在前述費用外，其他需經審議會議決者。
		權利變換費用 (C) 合計：		
		參、貸款利息 (D) ___%		貸款利息 = (1) + (2) = _____元 + _____元 = _____元 貸款年利率 = _____ (1) [拆遷補償費+容積移轉費用 (G)] x 貸款年利率 x 貸款期間 = [_____元 + _____元] x _____% x _____ = _____元 (2) [重建費用 (A) - 公寓大廈管理基金及開放空間基金 + 公共設施費用 (B) + 權利變換費用 (C) - 拆遷補償費] x 貸款年利率 x 貸款期間 x 0.5 = [_____元 - _____元 + _____元 + _____元 + _____元 - _____元] x _____% x _____ x 0.5 = _____元
		肆、稅捐 (E) ___%		(請依實際狀況填寫，協議合建或分送者得免列本項) 印花稅 = (1) + (2) = _____元 + _____元 = _____元 (1) 承攬契據之印花稅 (營建費用 + 建築設計費用 + 鑽探費用 + 鄰房鑑定費 + 公共設施開闢成本 + 都市更新規劃費用 + 不動產估價費用 + 更新前測量費用 + 地籍整理費用扣除行政規費 + 容積移轉費用) x 1% = (_____元 + _____元 + _____元 + _____元 + _____元 + _____元 + _____元 + _____元 + _____元 + _____元) x 1% = _____元 (2) 讓受不動產契據之印花稅 (更新後實施者實際獲配土地公告現值 + 更新後實施者獲配房屋現值) x 1% = (_____元 + _____元) x 1% = _____元
		營業稅		(請依實際狀況填寫，協議合建或分送者得免列本項) 依土地所有權人分回房屋現值所課徵之營業稅。 <u>範例一</u>

# 事業計畫規劃內容要點\_財務計畫

實施者：\_\_\_\_\_

總項目	項目	細項	總價(元)	提列說明
				更新後土地所有權人分配房屋現值×5%=_____元 × 5% = _____元 <u>範例二</u> 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×5%=_____元 × 5% = _____元
	稅捐 (E) 合計			<u>範例一：併送</u> — <u>範例二：協議合建或分送</u> 本案_____，稅捐=〔重建費用 (A)+公共設施費用 (B)+權利變換費用 (C)+容積移轉費用 (G)〕× 1% (_____元+_____元+_____元+_____元)×1%=_____元
	一、人事行政管理費用 (F1)			人事行政管理費=〔重建費用 (A)+公共設施費用 (B)+權利變換費用 (C)+貸款利息 (D)+容積移轉費用 (G)+都市計畫變更負擔費用 (H)〕× 人事行政管理費率 (_____元+_____元+_____元+_____元+_____元+_____元)×_____ = _____元 人事行政管理費率係依_____提列。(請說明提列依據)
	二、營建工程管理費 (F2)			依實際金額提列，應於附錄_____檢具營建工程管理單位合約影本佐證。
	伍、管理費用 (F) _____%	三、銷售管理費 (F3)		<u>範例一：併送</u> 銷售管理費=(實施者實際分配之單元及單位總價值)× 費率=_____元 × _____ = _____元 銷售管理費率係依_____提列。(請說明提列依據) <u>範例二：協議合建或分送</u> 銷售管理費=〔重建費用 (A)+公共設施費用 (B)+權利變換費用 (C)+貸款利息 (D)+稅捐 (E)+容積移轉費用 (G)+都市計畫變更負擔費用 (H)〕× 費率 (_____元+_____元+_____元+_____元+_____元+_____元+_____元)×_____ = _____元 銷售管理費率係依_____提列。(請說明提列依據)
		四、風險管理費 (F4)		風險管理費=〔重建費用 (A)+公共設施費用 (B)+權利變換費用 (C)+貸款利息 (D)+稅捐 (E)+人事行政管理費用 (F1)+容積移轉費用 (G)+都市計畫變更負擔費用 (H)〕× 風險管理費率 (_____元+_____元+_____元+_____元+_____元+_____元+_____元)×_____ = _____元 風險管理費率係依_____提列。(請說明提列依據)
		五、信託管理費 (F5)		依合約金額提列，信託管理單位資料、信託合約影本檢附於附錄_____。 (請說實施者類型、國有土地面積比例等說明核算之費用)
		管理費用 (F) 合計：		
	陸、容積移轉費用 (G) _____%	一、辦理費用		
		二、容積取得成本		依實際金額提列，購入容積之實際支付成本證明文件檢附於附錄_____。
		容積移轉費用小計 (G)		
		柒、都市計畫變更負擔費用 (H)		涉及都市計畫變更者，依規定提供或捐贈之金額，核實提列。
		(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) 總計：		
		(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) - (I) 總計：		(I) 為收入項

注意事項：

表 2 依《都市更新權利變換實施辦法》第 13 條規定允許項目差異一覽表

總項目	項目	細項	以事業計畫核定內容為準	於事業計畫定計算基準，以權變計畫核定內容為準
壹、工程費用	重建費用(A)	營建費用(含公益設施樓地板面積)		△
		拆除費用、建築設計費用、鑑界費、鑽探費用、公寓大廈管理基金、開放空間基金、鄰房鑑定費、建築相關規費、外接水、電、瓦斯管線工程費用、綠建築設施費用	確定	
	公共設施費用(B)		確定	
貳、權利變換費用(C)	都市更新規劃費用、不動產估價費用、地籍整理費用			確定
	更新前測量費用、		確定	
	合法建築物拆遷補償、合法建築物拆遷安置費用、其他土地改良物拆遷補償費用			△
	占有他人舊有違章建築拆遷補償費用		確定	
參、貸款利息(D)				△
肆、稅捐(E)				△
伍、管理費用(F)	人事行政管理費、營建工程管理費、銷售管理費、風險管理費			△
	信託管理費			確定
陸、容積移轉費用(G)			確定	
柒、都市計畫變更負擔費用(H)			確定	

註 1. 「◎」表於該計畫階段應確定項目；於權利變換計畫階段應確定之「都市更新規劃費用、不動產估價費用、地籍整理費用、信託管理費」等項，於權利變換階段方確定之費用於事業計畫申請報核時得先行預估（不須檢具合約）。

註 2. 「△」表事業計畫中已確立計算基準，於權變中僅因應評價基準日或隨基數變動調整。當權變計畫依核定之事業計畫申請，相關提列費用以權變計畫為準，免變更事業計畫，其原則如下：

- (1)營建費用：樓層、構造、等級、總樓地板面積不變，僅營建單價應採評價基準日當時最近公告之工程造價提列，並依「臺北市營造工程物價指數之總指數」調整至評價基準日。
- (2)土地改良物拆遷補償及安置費用：事業計畫時得先以「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」標準認列，且補償面積、判定原則應於事業計畫中確定，僅補償單價得隨權利變換計畫採評價基準日之新補償單價更新；於申請權利變換計畫時再補充三家以上鑑價機構所評定之土地改良物價值。其中申請△F6 占有他人舊有違章建築之處理方式、補償費用均應於事業計畫中確定。
- (3)貸款利息：隨評價基準日公告基準利率波動。
- (4)稅捐及管理費用：提列之計算公式（包括基數、費率）應於事業計畫確定，實際金額以權利變換計畫所載數額為準。

註 3.倘有前開情形，應於事業計畫及權利變換計畫中對應之章節加註說明。

事權分送案，多數財務計畫內容已於事業計畫階段確認，僅少部分項目依事業計畫核定計算基準在權利變換計畫內做些微調整。

# 協助民間推動都市更新事業經費補助

107年5月18日修正發布「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」部分條文

## ■ 補助辦理都市更新相關之都市更新規劃費用者

設立都市更新會	都市更新事業計畫或權利變換計畫
設立都市更新團體 並經市府核准 <b>80萬元</b>	經市府核定 <b>各以250萬元為上限</b> <b>且各不得逾申請總經費1/2</b>

撥款比例

籌組階段50%  
私有人數及面積  
逾50%事業計畫同意書  
核准立案50%

與受託專業團隊簽訂事業計畫或權利變換計畫契約20%  
事業計畫或權利變換計畫公開展覽期滿50%  
事業計畫或權利變換計畫核定30%

- ◆ 補助對象：都市更新會或申請籌組都市更新會之發起人。
- ◆ 補助次數：同一更新單元以核給一次為限。申請案之更新單元範圍內任一筆土地曾依本辦法獲准補助者，不再核給相同項目之補助。
- ◆ 提高補助：完整街廓或面積在3000平方公尺以上者，各款補助上限各得提高20%。
- ◆ 重複補助：申請案已接受市府以外機關（構）補助者，其補助金額應予扣除。

- 1.補助之總經費，以臺北市都市更新基金年度預算額度為限。
- 2.各年度補助預算總額及申請期限依臺北市政府公告為準--都更處網站「下載專區查詢」

# 事業計畫費用補助試算案例

假設都市更新事業計畫費用共430萬元							
期別	補助 額度	階段	實際支 出	補助金額 (上限1)	補助金額 (上限2)	分階段請領	一次請領
第一期	20%	簽訂委 託契約	80萬元	80萬元*1/2-1= 39萬9999元	250萬 *20%=40萬	39萬9999元	430萬 *1/2- 1=214萬 9999元 (未超過 上限250 萬)
第二期	50%	公開展 覽期滿	150萬元	150萬元*1/2-1= 74萬9999元	250萬 *50%=125萬	74萬9999元	
第三期	30%	計畫 核定	200萬元	200萬元*1/2-1= 99萬9999元	250萬 *30%=75萬	75萬	
			430萬	(兩者取低值)		189萬9998元	214萬 9999元

分階段補助之總補助金額可能較核定後一次請領少，鼓勵民眾於核定後一次請領。

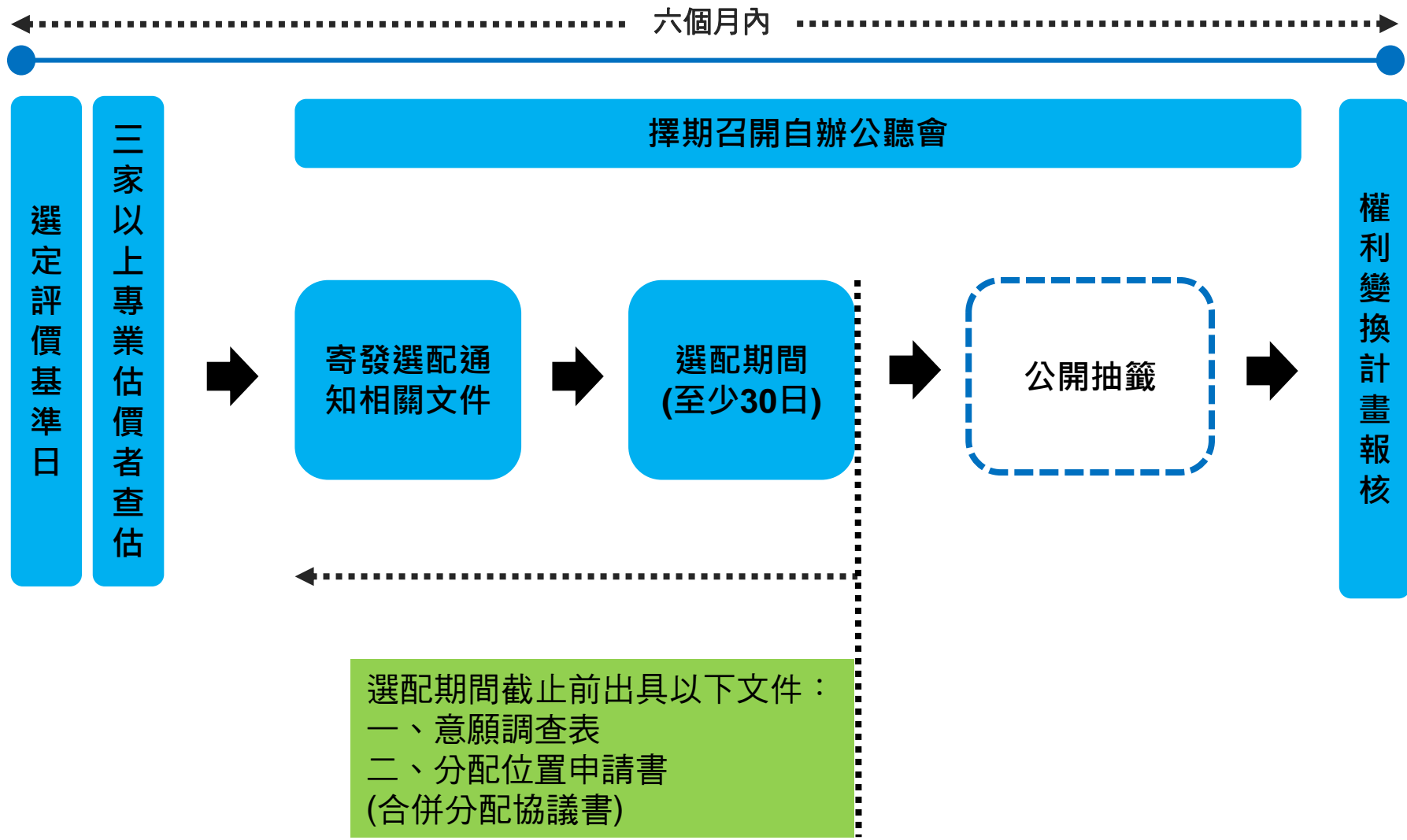
相差約25  
萬元

## 權利變換計畫應表明事項(權利變換實施辦法第3條)

- 一、實施者姓名及住所或居所；其為法人或其他機關（構）者，其名稱及事務所或營業所所在地。
- 二、實施權利變換地區之範圍及其總面積。
- 三、權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積。
- 四、更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。
- 五、土地、建築物及權利金**分配清冊**。
- 六、第十三條第一項第三款至第五款所定費用。
- 七、依本條例第三十條第一項各土地所有權人折價抵付**共同負擔**之土地及建築物或現金。
- 八、各項公共設施之設計施工基準及其權屬。
- 九、工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。
- 十、不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。
- 十一、依本條例第三十六條第二項土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值。
- 十二、公開抽籤作業方式。
- 十三、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。其比例尺不得小於五百分之一。
- 十四、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖。
- 十五、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。
- 十六、地籍整理計畫。
- 十七、本條例第四十一條之舊違章建築戶處理方案。
- 十八、其他經各級主管機關規定應表明之事項。

權變計畫範本下載:臺北市都市更新處/便民服務/下載專區/「臺北市都市更新事業及權利變換計畫書範本製作及注意事項」內容修訂說明

# 權利變換計畫報核前應備法定程序



# 通知選配需寄發文件

## 臺北市都市更新權利變換選配作業須知第三條

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。

前項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**。



# 應辦理公開抽籤情形及通知內容

## 臺北市都市更新權利變換選配作業須知第四條

實施者於選配期間屆滿後，應依第二點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。

有下列情形之一者，應辦理公開抽籤：

- (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。

辦理公開抽籤，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。

前項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。

## 臺北市都市更新權利變換選配作業須知第五條

有下列情形之一者，應與實施者合意辦理選配，非屬公開抽籤範圍：

- (一) 選配價值遠高於其應分配權利價值者。
- (二) 申請△F6 占有他人土地之舊違章建築容積獎勵並以現地安置方式處理者。
- (三) 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。

# 申請分配附件一覽表(供參)

附件一 第 1/1 頁

## 擬訂臺北市○區○段○小段○地號等○筆土地都市更新權利變換計畫案

### 申請分配附件一覽表

附件編號	附件名稱、頁數	說明	備註
2.權利價值	附件二 土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表(1頁)	說明更新前後權利價值	
1.選配說明	附件三 選配原則(○頁)	說明更新後土地及建築物選配原則	填寫附件五分配位置申請書前，請務必詳閱選配原則，以維護台端權益
	附件四 都市更新事業計畫同意書(1或2頁)	表達參與都市更新事業計畫意願(已繳交者免再填寫)	填寫簽名用印後，於民國○年○月○日以親送繳回或郵寄寄回台北市○區○路○號(○○股份有限公司收)
5.選配意願及位置，需於選配期間內繳回	附件五 權利變換意願調查表(1頁)	表達參與權利變換意願	填寫簽名用印後，於民國○年○月○日以親送繳回或郵寄寄回台北市○區○路○號(○○股份有限公司收)
	附件六 更新後分配位置申請書(1頁)	表達選擇更新後分配單元及停車位位置及編號(已寄回附件四權利變換調查表且表達不願參與權利變換者免填)	填寫簽名用印後，於民國○年○月○日以親送繳回或郵寄寄回台北市○區○路○號(○○股份有限公司收)
	附件七 更新後合併分配協議書(1頁)	如有2位以上權利人共同選擇一戶者，需表明意願及權利範圍(無共同選擇一戶者免填)	填寫簽名用印後，於民國○年○月○日以親送繳回或郵寄寄回台北市○區○路○號(○○股份有限公司收)
4.各單元及車位價值	附件八 更新後各分配單元編號、面積及價值表(1頁)	分配單元編號、面積及總價一覽表	
	附件九 更新後停車位編號、尺寸及價值表(1頁)	停車位編號、尺寸及價值一覽表	
3.建築平面圖	附件十 更新後分配單元及停車位參考圖集	各樓層平面圖	

# 應分配權利價值表(供參)

## 擬訂臺北市○區○段○小段○地號等○筆土地更新單元 土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表

所有權人：\_\_\_\_\_

有關 台端參與本案都市更新事業之相關權利價值數額如下表：(單位：元)

項次	更新前	
一	更新前總權利價值(A)	1,625,222,685
二	台端之權利價值(B)	10,855,366
三	台端之權利價值比例(C)=(B)/(A)	0.667931%
更新後		
四	應分配總權利價值(D)	2,748,915,831
五	台端之應分配權利價值 E=(C)x(D)	18,360,861

領取現金補償數額



參與分配之權利價值  
(已扣除共同負擔)



\*註：本表各項權利價值數值係依上表公式經電腦計算後四捨五入至整數位，權利價值比例係捨四捨五入至小數點後 6 位方式呈現，如台端應分配價值實係上表公式計算後有所出入者依表內實際列舉金額為準。

- 說明：1. 依「都市更新條例」第 30 條、31 條，及「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條、第 8 條、第 10 條規定辦理。
2. 本公司依前述規定委請\_\_\_\_\_不動產估價師聯合事務所、\_\_\_\_\_不動產估價師聯合事務所及\_\_\_\_\_不動產估價師聯合事務所逕行本案更新前後權利價值鑑價工作，並選定\_\_\_\_\_不動產估價師聯合事務所之估價結果作為權利變換計算基準。
3. 本案評價基準日訂為中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。
4. 本案最小分配面積單元為\_\_\_\_(產權面積：\_\_\_\_\_㎡，權利價值：\_\_\_\_\_元)；若台端權利變換後應分配之價值(上表第五項)未達最小分配單元價值，依都市更新第 30 條規定，得以現金繳納。
5. 若 台端權利變換後應分配之價值(上表第五項)未達最小分配單元價值，且未與其他土地所有權人提出合併分配位置申請者(合併後之應分配權利價值應超過最小分配單元價值)，將依都市更新條例第 31 條規定，以更新前權利價值全額補償之。
6. 本表所載之各項數額於市政府審議過程將可能依審查意見調整，實際數額以市政府核定公告之計畫書圖所載為準，並另行通知 台端。
7. 若 台端實際分配價值較應分配價值為多時，需補差額價金，反之則為領取差額價金，因此請依自己之能力選擇。差額價金之繳納及領取，於實施者通知接管之日起三十日內繳納及領取。對於前項應繳納之差額價金，逾期未繳納者，依據都市更新權利變換實施辦法第 26 條規定，獲配之土地及建築物，除繼承外不得辦理所有權移轉或設定負擔，實施者亦將依相關法令規定對未繳納部份之差額價金逕行求償與追討。
8. 本案申請分配原則詳見附件四分配位置申請書。
9. 本表所載金額遭擅自塗改或未經實施者蓋章者無效。

實施者 ○○股份有限公司

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

【範例 6】權利變換意願暨更新後申請分配位置調查函

○ ○ 股 份 有 限 公 司 函

聯絡人：  
聯絡電話：  
聯絡地址：

受文者：  
速別：  
發文日期：  
發文字號：  
附件：

主旨：為辦理「擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」，務請 台端配合於期限內回覆相關文件，請 查照。

說明：

- 一、依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第五條、第十一條等相關規定辦理。
- 二、本次都市更新權利變換申請分配期間自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止。
- 三、本更新事業可供申請分配之建物及停車位，詳參附件。
- 四、請 台端於○○年○○月○○日○○時前將「權利變換調查與更新後分配位置申請書」擲還。
- 五、若 台端未於第四項之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為○○年○○月○○日○○時，地點為○○○○。

正本：擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市土地所有權人及權利變換關係人

副本：

實施者：○○股份有限公司

份 ○ ○  
司 有 限 公 股  
印 公 股

【範例 7】權利變換意願調查表

擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案

權利變換意願調查表

本人\_\_\_\_\_為臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業範圍內之所有權人，產權如下：

一、土地

地段	小段	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )

二、建物

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

對於臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下 (請勾選一項)：

願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋

不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

所有權人： 人 簽  
印 署 (簽名並蓋章)

統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日



實施者：\_\_\_\_\_

### 柒、更新前後權利價值估價

依都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日(價格日期)之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

本案茲委託三家以上專業估價者，包括\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_，依據「不動產估價技術規則」，分別進行本案更新前後權利價值之查估工作。

#### 一、評價基準日

以民國\_\_\_\_年\_\_月\_\_日為評價基準日(價格日期)。

#### 二、估價結果比較

項目		○○○不動產估價師(聯合)事務所	○○○不動產估價師(聯合)事務所	○○○不動產估價師(聯合)事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(萬元/坪)			
	更新前土地總價(元)			
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)			
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)			
	車位平均價格(元/個)			
更新後總權利價值(元)				
土地所有權人應分配權利價值(元)				

#### 三、估價結果選定

依據三家以上專業估價者之估價結果，因\_\_\_\_\_ (請說明採用理由)，故以\_\_\_\_\_為領銜估價。

#### 四、更新前後權利價值估價結果

##### (一) 更新前估價結果

序號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	土地面積 (坪)	土地單價 (元/坪)	更新前土地價值 (元)	權利價值比例
1						
2						
3						
合計						

序號	土地所有權人及權利變換關係人	地號	總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比率-歸人
1	A							0.667931%
2	B							0.692870%
3	C							
								100%

序號	土地所有權人及權利變換關係人	地號	總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比率-歸人
1	A						10855366	0.667931%
2	B						11260683	0.692870%
3	C							
								100%

##### (二) 更新後估價結果

序號	分配單元代號	樓層	規劃用途	建坪面積		建坪單價 (元/坪)	權利價值(元)
				(m <sup>2</sup> )	(坪)		
1	A1-4F					55.9萬	
2	A1-10F					61.0萬	
3						總計	

表 7-○更新後停車位價值表

樓層層次	車位形式及大小	數量 (個)	車位權利價值 (元/個)	價值 (元)
B1(大)	(例如：坡道平面(大))		230萬	
B1(小)			220萬	
			總計	

大車位:250CM\*660CM  
小車位:225CM\*575CM

實施者：\_\_\_\_\_

**拾、更新後分配結果****一、不參與分配名冊****(一) 未達最小分配面積，不能參與權利變換者**

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_。  
 \_\_\_\_\_。(說明最小分配面積之單元編號、單元價值、單元面積及設計依據或理由，載明更新後應分配權利價值未達前述單元價值，不能參與權利變換者之情形。)

**(二) 不願參與權利變換分配，而領取現金補償者**

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_。  
 \_\_\_\_\_。(彙整權利變換意願調查表中勾選不願參與權利變換分配之名單，並說明辦理情形。)

**(三) 現金補償之計算與發放****1. 現金補償金額計算**

本案不能及不願參與權利變換之土地所有權人名單及其現金補償額度詳下表所列。

序號	姓名	不願	不能	現金補償額度(元)	備註
1					
2					
3					
合計					

**2. 實際發放金額**

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_。  
 \_\_\_\_\_。(說明補償金實際發放金額或應先扣除之項目(如土地增值稅及欠稅、代為清償費用等))

**3. 補償費用發放時間**

本案將依權利變換實施辦法規定由實施者於權利變換計畫發布實施之日起2個月內，通知受補償人於通知之日起30日內領取，逾期不領者，依法提存。

**二、土地及建築物分配清冊****(一) 申請分配結果****1. 土地所有權人**

本案共有\_\_\_\_位土地所有權人，依據申請分配結果，計有\_\_\_\_位土地所有權人參與權利變換，並申請分配單元及停車位；其中\_\_\_\_位因未達最小分配單元而領取補償金。

**2. 權利變換關係人**

本案共計有\_\_\_\_位權利變換關係人，\_\_\_\_位參與分配，\_\_\_\_位合併申請分配。\_\_\_\_位因未達最小分配單元面積而不能參與權利變換分配，故領取補償金。

**3. 土地所有權人及權利變換關係人應分配權利價值計算**

更新後可銷售總面積為\_\_\_\_\_坪(\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>)，其中住宅面積為\_\_\_\_\_坪(\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>)、商業面積為\_\_\_\_\_坪(\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>)、其他面積\_\_\_\_\_坪(\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>)、停車位\_\_\_\_\_個，依據\_\_\_\_不動產估價師聯合事務所之估價結果，預計總銷售金額為\_\_\_\_\_元。

本案更新後土地所有權人應分配權利價值計算公式如下：

$$\begin{aligned} & \text{更新後總價值} - \text{共同負擔費用} \\ & = \text{_____元} - \text{_____元} \\ & = \text{_____元} \end{aligned}$$

**(二) 實施者分配結果**

除前開土地所有權人、權利變換關係人之分配單元外，其餘單元均分配予實施者，共計\_\_\_\_\_元，詳表10-○土地及建築物分配清冊(實施者)。

**注意事項：**若有出資者，應載明出資者及其分配結果，並增列土地及建築物分配清冊(出資者)。

**(三) 現地安置戶**

申請現地安置戶分配結果詳表10-○土地及建築物分配清冊(現地安置戶)。

實施者：\_\_\_\_\_

表 10-○土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）

序號	更新前			受配人姓名	應分配權利價值	更新後						實分配權利價值 (元) C=A+B 領取權利金	預計繳納差額價金		備註
	原土地所有權人/ 權利變換關係人	土地權利價值 (元)	權利價值 比例			分配單元							繳 (元)	領 (元)	
						建築物			停車位						
						單元 編號	單元 價值	權利 範圍	價值小計 (元)A	車位 編號	權利 範圍				
1		10855366	0.667931%		18360861	B7-2F	15275010	1/1					15275010	3085851	
2															
3		11260683	0.692870%		19046417	B8-10F	24630340	1/1		32	1/1	2200000	26830340	7783923	
合計															

表 10-○土地及建築物分配清冊（實施者）

序號	實施者名稱	應分配權利價值(元)	更新後						實分配權利價值 (元) C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			分配單元							繳 (元)	領 (元)	
			建築物			停車位						
			單元 編號	單元 價值	權利 範圍	價值小計 (元)A	車位 編號	權利 範圍				
1												
2												
3												
合計												

表 10-○土地及建築物分配清冊（現地安置戶）

序號	受配人姓名	應分配權利價值(元)	更新後						實分配權利價值 (元) C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			分配單元							繳 (元)	領 (元)	
			建築物			停車位						
			單元 編號	單元 價值	權利 範圍	價值小計 (元)A	車位 編號	權利 範圍				
1												
2												
3												
合計												



# 都市更新條例(三讀通過版) 有關都市更新會條文內容

## ◆第三條第六款

實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、**都市更新會**、都市更新事業機構。

## ◆第二十七條

逾七人之土地及合法建築物所有權人依第二十二條及第二十三條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准：

- 一、都市更新會之名稱及辦公地點。
- 二、實施地區。
- 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。
- 四、有關會務運作事項。
- 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。
- 六、其他必要事項。

前項都市更新會應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。

## ◆第二十八條

都市更新會**得依民法委任**具有都市更新專門知識、經驗之機構，**統籌辦理都市更新業務**。

註:都市更新條例修正草案已於107年12月28日三讀通過，確定條文應以未來總統公布為準。



~~簡報結束×敬請指教~~