

113年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

自主更新民眾班

基地初評要領及實務案例經驗分享

講 師|黃健峯

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司 專案經理

課程日期| 113.05.11

講師簡歷

現職	冠霖都市更新事業團隊 專案經理	
學歷	臺北科技大學 建築與都市設計研究所 碩士	
經歷	099~ 年 經辦都市更新規劃案30件以上 106~ 年 冠霖都市更新事業(股)公司、東聯管理顧問(股)公司	
專案 資歷	自民國99年迄今 【公部門委辦案資歷】 國家住宅及都市更新中心 111-112年 公部門引進民間辦資源協力機制計畫-(中山)長春二小 臺北市都市更新處委辦案 106-113 年 都市更新法令與業務輔導委辦案 出席代表 106-113 年 都市更新案委託專業審查專案 協審專業人員 103-113 年 協助公聽會、聽證等相關行政作業委辦案協辦人員 (原因應釋字第709號釋憲後續委託協助相關行政作業) 107-108 年 臺北市中山區自主更新諮詢工作站 臺北市政府-建管處 106~107 年 為維護公共安全辦理臺北市列管高氯離子混凝土建築物輔導更新團隊 基隆市政府 106~111年 都市更新自主更新輔導團委託專業服務案 110-111年 都市更新自主更新輔導團委託專業服務案 協同主持人 112-113年 都市更新自主更新輔導團委託專業服務案 共同主持人 輔導「基隆市市中心都市更新地區仁愛區成功段940-2地號等6筆土地」都市更新會成立，並申請營建署事業計畫及權利變換補助。 輔導「基隆市信義區東信段一小段21地號等2筆土地」都市更新會成立，並申請營建署事業計畫及權利變換補助。 桃園縣政府 109-110年桃園市自主更新輔導團委託專業服務案 111-112年 桃園市自主更新輔導團委託專業服務案 協同主持人 【講師資歷】 中國文化大學(都市計劃與開發管理學系)開發經營講座學程(107~111年) 基隆市自主更新輔導團人才培訓課程(108~113年) 新北市都市更新實務工作坊(110年)、112年新北市自主更新培訓專班	

簡報大綱

壹、政府部門都更相關網站資訊介紹

貳、基地更新單元劃定基準解說

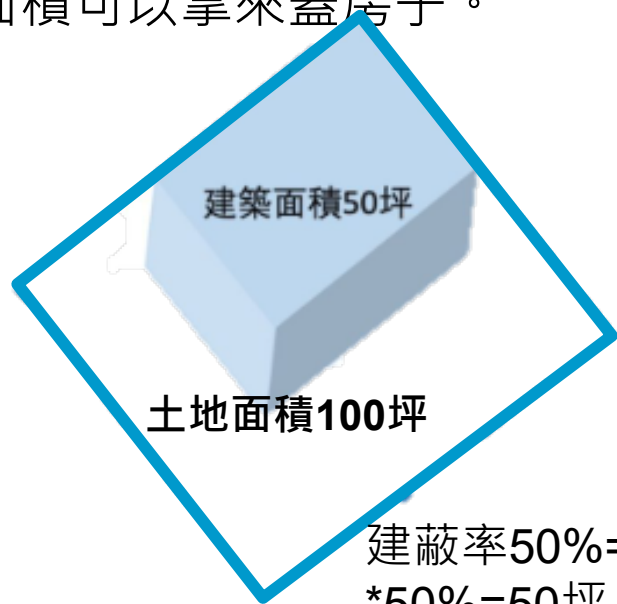
參、實務案例分享

肆、學員分享初評成果

□ 什麼是土地使用分區?容積率及建蔽率?

「土地使用分區」其實就是地方政府在規劃都市時，對於每一塊土地所賦予可以蓋的容積及範圍。

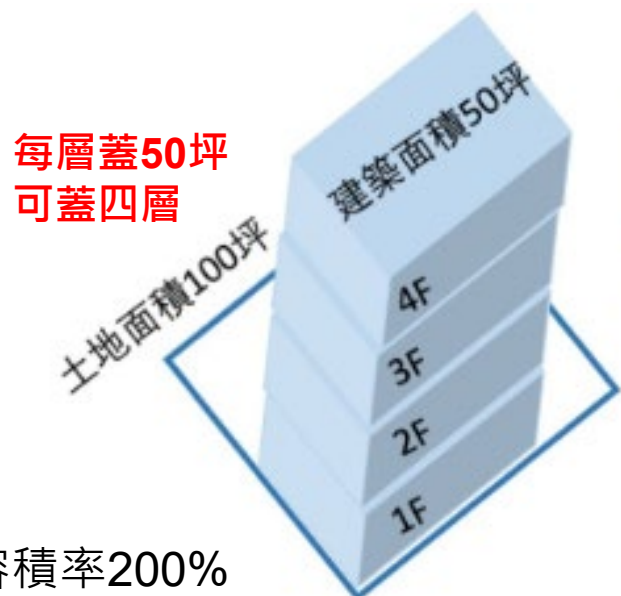
建蔽率是指「樓層總建築面積和建築基地面積的比率」，白話來說，就是一塊土地上，能有多少比例的面積可以拿來蓋房子。



$$\text{建蔽率} 50\% = 100\text{坪} \times 50\% = 50\text{坪}$$

建蔽率 = 建築面積 ÷ 基地面積

容積率是指「樓層總建築面積和建築基地面積的比率」，白話來說，就是一塊土地上，能夠蓋幾層樓。



$$\text{容積率} 200\% = 100\text{坪} \times 200\% = 200\text{坪}$$

容積率 = 總樓層容積 ÷ 基地面積

□ 土地使用分區表及試算-住3案例試算

72年4月25
日實施土管

使用分區	住宅區									商業區				工業區	
	第1種	第2種	第2-1種	第2-2種	第3種	第3-1種	第3-2種	第4種	第4-1種	第1種	第2種	第3種	第4種	第2種	第3種
建蔽率%	30	35	35	35	45	45	45	50	50	55	65	65	75	45	55
容積率%	60	120	160	225	225	300	400	300	400	360	630	560	800	200	300

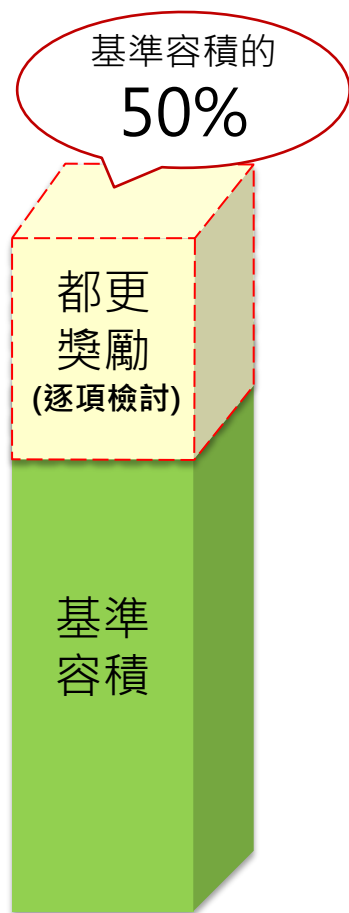
案例：第三種住宅區 建蔽率45% 容積率225% 土地605坪(2000m²×0.3025)

建蔽率	建物單層可建面積 = 605坪 × 每一坪土地可單層建築 0.45 坪 = 272.25坪
容積率	總容積坪 = 605 坪 × 每坪土地興建 2.25 容積坪 = 1361.25 × 核定容積獎勵值
容積坪可登記多少權狀坪數？	地政機關登記房屋權狀坪數 = 主建物 + 陽台 + 雨遮(註4) + 公設面積 經驗值速算 = 1,361.25容積坪 × 係數估值1.58 = 2,150.77坪 × 核定容積獎勵值 註1.容積坪不完全等於主建物，部分容積坪可能設計為陽台或公設面積。 註2.以上權狀坪數未計汽車停車空間面積。 註3.係數估值會隨使用分區、建築設計變動，係數愈高公設越高，容積坪不會增加。 註4.107年1月1日起申請之事業計畫報核案，地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍登記，雨遮面積不能登記。(詳參地籍測量實施規則第273條)
樓層愈高容積坪數會越多？	1361.25容積坪 ÷ 15 樓 = 每一層 90.75坪 1361.25容積坪 ÷ 20 樓 = 每一層 68.06坪 總容積坪不會因樓層數蓋愈高而增加 僅影響各層容積坪數配置 1.舊建物建蔽率為60%更新後一樓面積減少 2.容積獎勵值依政府事業計畫核定值為準

條例#65：依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

□ 現行法令-容積獎勵上限

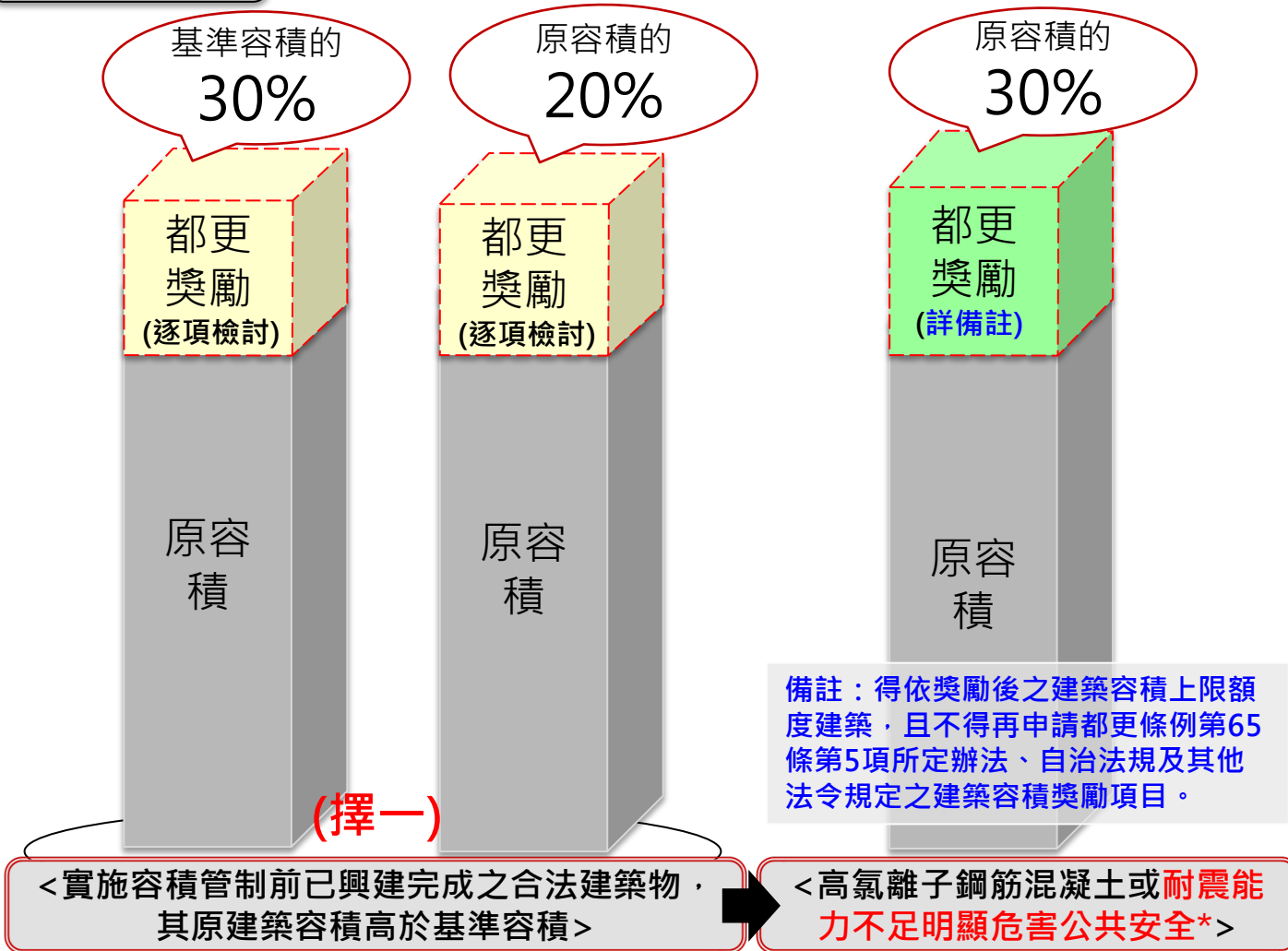
一般情形



例外情形

111/7/5內政部台內營字第1110811966號函：

關於都市更新建築容積獎勵辦法第三條第二款、第五條及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第二條第二款所定「實施容積管制」之時點，於建造執照法令適用日為都市計畫實施容積管制後至中華民國八十二年三月二日以前，並於八十二年三月二日以前已興建完成之合法建築物，以八十二年三月三日認定之。



*:依都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法

原容積認定

原建築基地已使用容積，高過於法定容積。

假設更新基地已使用容積坪為1,300坪，更新單元面積為500坪，分區為第三種住宅區(225%)。

=500(坪)×225%=1,125(坪)。

1,300(坪)>1,125(坪),即原容積高於法定容積。

詳背面

使用執照存根 63 號字 1196 號

起造人姓名	張有土等6名 (吳達明)		住址	
建築類別	住宅	構造種類	鋼筋混凝土	
使用分區	商業區	層棟戶數	11層 12戶	
建築地點	臺南市東區(吳達明)	地號	日248 299	
基地面積	372.15 M ²	建築面積	8.66 M ²	
建築要項	各項面積高度	各層用途	各項面積高度	各層用途
地下室	0.00 M ²	M	第六層	M ² M
騎樓	0.00 M ²	M	第七層	M ² M
第一層	0.00 M ²	M	第八層	M ² M
第二層	0.00 M ²	M	第九層	M ² M
第三層	0.00 M ²	M	第十層	M ² M
第四層	0.00 M ²	M	第十一層	M ² M
第五層	0.00 M ²	M	第十二層	M ² M
防空	地上 M ²	停車場	室內 M ²	屋頂突出部份 5.39 M ²
避難	地下 100.13 M ²	室外 M ²		
層高	11.8 M	建築高度	11.8 M	
設計人姓名	陳自明	事務所名稱	文明	
監造人姓名		事務所名稱		
承造人姓名	林俊吉	營造廠名稱	合興建設股份有限公司	
工程造價	1,807,170元	竣工日期	63年3月5日	
發照日期	63年8月26日	領照日期	63年11月9日	
建築執照字	61 建 建 005 號			

假設土地面積372m²,住3-1種住宅區

□ 法定容積

$$=372\text{m}^2 \times 300\% = 1,116\text{m}^2$$

□ 原容積(僅概估,需建築師確認)

$$1,250 \times 95\% = 1,188\text{m}^2$$

(是否有原容積看建築完成圖籍謄本登載)

上限檢討

1.法容50%(最優)

$$1,116 \times 150\% = 1,674\text{m}^2$$

2.原容+30%法容

$$1,250 + 1,116 \times 30\% = 1,584.8\text{m}^2$$

3.原容*120%=1,500m²

4.原容*130%=1,625m²(需海砂或ID>0.35)

假設分回原容積(僅推估)

$$\text{➤ } 1,188\text{m}^2 / 1,674\text{m}^2 = 71.00\%$$

以建蔽率來看

$$\text{➤ } 84\% \times 4 = 336\% / (300 \times 1.5) = 74.66\%$$

以上數值僅為說明推估授課使用，
仍需委任建築師已使照圖估算。

壹、政府公開網站資料查詢-索引

- ★ 1.臺北市都市開發審議地圖：更新地區、更新單元、土地使用分區查詢、量測長度、範圍、地形圖、都市計畫圖、套繪圖說等
<https://bim.udd.gov.taipei/UDDPlanMap/?recode=1>
- ★ 2.臺北市都市更新處-各式都更表單下載、都市更新進度查詢、同意比率試計算
https://gis.uro.taipei/r_progress.aspx
- 3.臺北地政雲-地政相關資訊查詢、公告現值、地號門牌、地號面積
<https://cloud.land.gov.taipei/LandDevel/PubLand.aspx>
- 4.內政部國土測繪圖資服務雲：土地面積、航照圖、地形圖、概估投影面積、建號等
<https://maps.nlsc.gov.tw/>
- 5.地籍圖資網路便民服務系統：土地資訊、建物面積、實價登錄、面積、長度等
<https://easymap.land.moi.gov.tw/Index>
- 6.臺北市政府民政局：門牌查詢、建築物現況、屋齡查詢
<https://houseno.civil.taipei/>
- ★ 7.臺北市建築資訊E點通：建築、使用執照、建築物地籍套繪圖查詢
<https://bmenew.gov.taipei/e/indexBud.aspx>
- 8.臺北市歷史圖資展示系統：(歷史)地形圖、(歷史)航照圖
<https://www.historygis.udd.gov.taipei/urban/>
- 9.經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統：土壤液化潛勢查詢
<https://www.liquid.net.tw/CGS/Web/Map.aspx>
- 10.臺北市建築管理工程處：海砂屋查詢
<https://building-apply.publicwork.ntpc.gov.tw>
- 11.全國地政電子謄本系統：第2類謄本申請、地籍圖、建築成果圖、異動索引
<https://ep.land.nat.gov.tw/Home/Index>
- 12.臺北市政府都市發展局土地使用分區查詢及查詢系統：土地使用分區查詢(精準)
https://www.zone.gov.taipei/new_nav1_01.aspx

壹、政府公開網站資料查詢-快速搜尋

1 臺北市都市開發審 議地圖	2 臺北市都市更新處	3 臺北地政雲	4 內政部國土測繪圖 資服務雲	5 地籍圖資網路便民 服務系統	6 臺北市政府民政局
					
7 臺北市建築資訊E點 通	8 臺北市歷史圖資展 示系統	9 經濟部中央地質調 查所土壤液化潛勢 查詢系統	10 臺北市建築管理工 程處	11 全國地政電子謄本 系統	12 臺北市政府都市發 展局土地使用分區 查詢及查詢系統
					



1.臺北市都市開發審議地圖-地號或是地址查詢

臺北市都市開發審議地圖
臺北市都市發展局

基本圖層

- 電子地圖 100% On
- 建物套繪圖 Off
- 地形圖 Off
- 航照影像 Off
- 土地使用分區圖 Off
- 地籍圖 Off
- 行政區 Off
- 行政里 Off

進階圖層

- 都市設計審議 Off
- 都市更新審議 On
- 整建維護範圍 Off
- BIM Off
- TOD可開發許可地區 Off
- 危老 Off

更新日期: 2022/09/26
機關地址: 11008臺北市信義區市府路1號9樓
您最本網站辦位證書
目前線上共有34位使用者
隱私權及網站安全政策 | 著作權聲明
聯絡資訊

當篇解新度建議1024*768以上, (本網頁支援IE瀏覽器10.0(含)以上版本, 目前並不完全支援Firefox v35(含)以上、Chrome、Safari 5.0(含)以上版本)

點開後，有許多圖層可以選擇

點選放大鏡，輸入地號或地址

查詢方式:

地段地號 ▼

地段地號

行政區 中正區 ▼

地段小段 南海段二小段 ▼

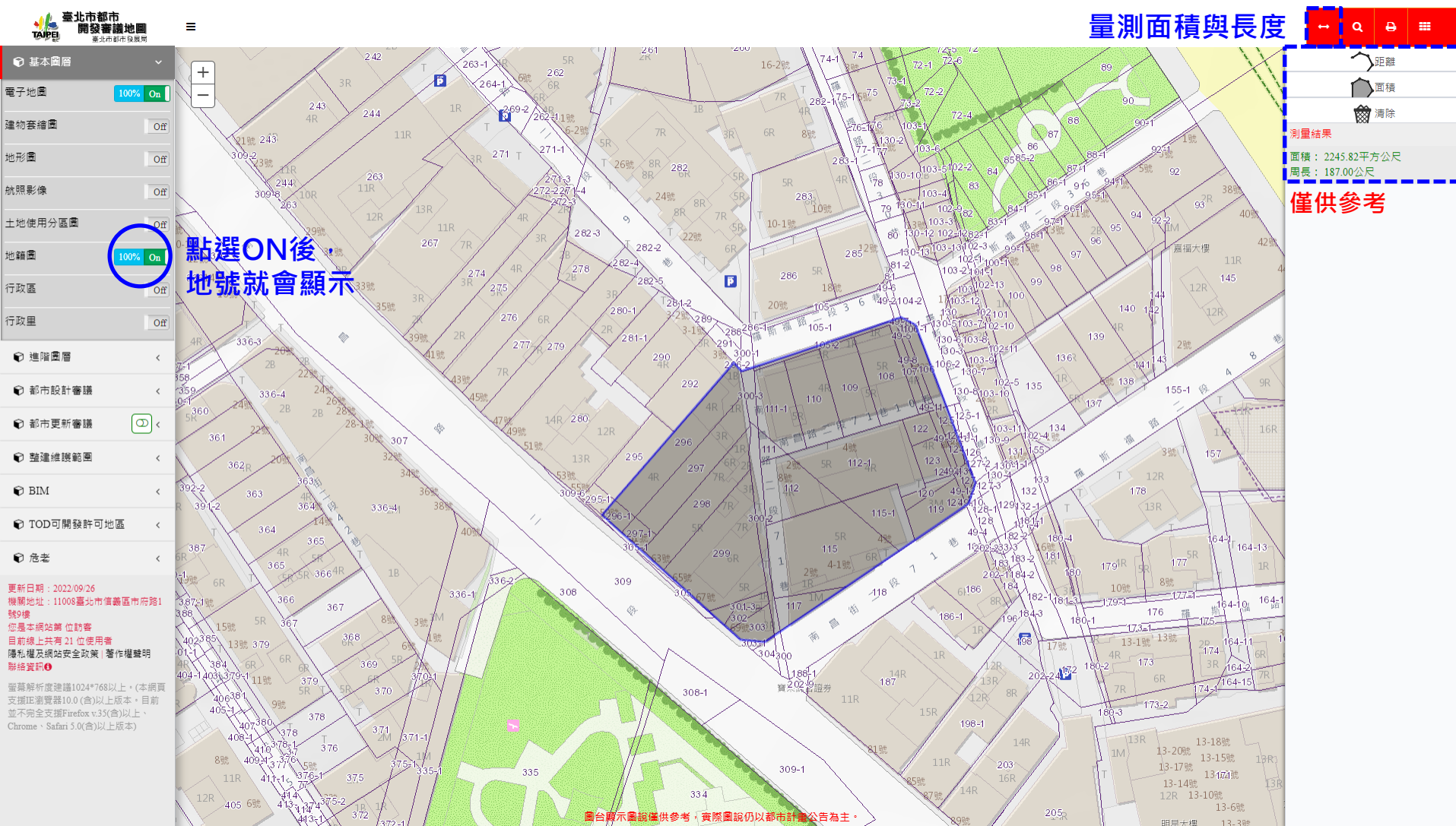
母號* 49 子號 5

搜尋

1.臺北市都市開發審議地圖-地形圖以及周遭道路資訊



1.臺北市都市開發審議地圖-地籍圖以及初估面積





1.臺北市都市開發審議地圖-都市計畫圖(使用分區)

1.點選都市更新審議

2.點選ON後，顯示公劃更新地區

更新日期: 2022/09/26
機關地址: 11008臺北市信義區市府路1號9樓
你是本網站第 位訪客
目前線上共有 21 位使用者
隱私權及網站安全政策 / 著作權聲明
聯絡資訊

當解析度超過1024*768以上，(本網支援正瀏覽器10.0(含)以上版本，目前並不完全支援Firefox v.35(含)以上，

國台顯示圖說僅供參考，實際圖說仍以都市計畫公告為準

2.臺北市都市更新處-更新地區查詢



網站導



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

- 常見問答
- 機關介紹
- 消息與新聞
- 便民服務**
- 專案及成果
- 法規資訊
- 廉政平臺
- 申請案件
- 政府資訊公開
- 相關網站

Taipei City Urban Regeneration Office

- 常見問答
- 機關介紹
- 消息與新聞
- 便民服務**
 - 下載專區
 - 更新審議辦理情形
 - 自行劃定更新單元核准
 - 自辦公聽會
 - 公辦公聽會發言要點
 - 公開展覽及公辦公聽會
 - 聽證紀錄
 - 聽證公告
 - 審議會議程及紀錄
 - 核定案
 - 臺北市都市更新公開評選申訴審議會
 - 更新地區範圍**
 - 事業計畫核定一覽表
 - 都市更新事業作業流程
 - 自行劃定更新單元查詢(外部網站連結)
 - 活動訊息
 - 都市更新委員名冊
- 專案及成果

熱門查詢

整建維護補助
(都更程序·套餐A)

更新地區範圍

一、89年及91年(既有更新地區廢止請參考107年「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」)

(一) 計畫書

- 89年-劃定臺北市都市更新地區案 [\(PDF檔案下載\)](#)
- 89年-劃定臺北市都市更新地區案 [\(PDF檔案下載\)](#)
- 91年-劃定捷運系統新莊線(北市段)地下穿越街廓都市更新地區案 [\(PDF檔案下載\)](#)
- 91年-劃定臺北市健康路、寶清街口西南側等五十八處都市更新地區範圍案 [91年-五十八處都市更新地區範圍案](#)
- 91年-震災劃定地區 [\(PDF檔案下載\)](#)

(二) 計畫圖

- 中正區(27處) [\(PDF檔案下載\)](#)
- 萬華區(24處) [\(PDF檔案下載\)](#)
- 大同區(27處) [\(PDF檔案下載\)](#)
- 中山區(20處) [\(PDF檔案下載\)](#)
- 文山區(22處) [\(PDF檔案下載\)](#)
- 大安區(16處) [\(PDF檔案下載\)](#)
- 士林區(15處) [\(PDF檔案下載\)](#)
- 北投區(10處) [\(PDF檔案下載\)](#)
- 松山區(12處) [\(PDF檔案下載\)](#)
- 信義區(11處) [\(PDF檔案下載\)](#)

2.臺北市都市更新處-更新單元查詢



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

網站導覽 回首頁 English 陳情系統 常見問答 雙語詞彙 台北通

熱門關鍵字： 查詢 進階搜尋

常見問答

機關介紹

消息與新聞

便民服務

下載專區

更新審議辦理情形

自行劃定更新單元核准

自辦公聽會

公辦公聽會發言要點

公開展覽及公辦公聽會

聽證紀錄

聽證公告

審議會議程及紀錄

核定案

臺北市都市更新公開評選申訴審議會

更新地區範圍

事業計畫核定一覽表

都市更新事業作業流程

自行劃定更新單元查詢(外部網站連結)

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

松山區

[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]

編號	文號	案名	附件書圖
1	113.3.28府都新字第1136000929號	臺北市松山區延壽段一小段418地號等6筆土地	檢討書(pdf) 範圍圖(pdf)
2	113.3.12府都新字第1136000840號	臺北市松山區敦化段五小段29-12地號等6筆土地	檢討書(pdf) 範圍圖(pdf)
3	113.1.25府都新字第1126021922號	臺北市松山區西松段三小段175地號等14筆土地為更新單元	檢討書(pdf) 範圍圖(pdf)
4	112.11.16府都新字第1126017520號	臺北市松山區西松段一小段149地號等23筆土地為更新單元	檢討書(pdf) 範圍圖(pdf)
5	112.11.9府都新字第1126020886號	臺北市松山區延吉段一小段91地號等16筆土地為更新單元	檢討書(pdf) 範圍圖(pdf)
6	112.9.7府都新字第1126016753號	臺北市松山區敦化段一小段693地號等2筆土地為更新單元	檢討書(pdf) 範圍圖(pdf)
7	112.9.7府都新字第1126014863號	臺北市松山區敦化段一小段419-1地號等15筆土地為更新單元	檢討書(pdf) 範圍圖(pdf)
8	112.5.26府都新字第1126002473號	臺北市松山區美仁段二小段485地號等14筆土地為更新單元	檢討書(pdf) 範圍圖(pdf)
9	112.4.10府都新字第1116026242號	臺北市松山區美仁段一小段740地號等13筆土地為更新單元	檢討書(pdf) 範圍圖(pdf)
10	112.4.10府都新字第1116026242號	臺北市松山區民生段140-9地號等3筆土地為更新單元	檢討書(pdf) 範圍圖(pdf)

2.臺北市都市更新處-相關書圖表單

臺北市政府
Taipei City Urban Regeneration Office

常見問答

機關介紹

消息與新聞

便民服務

下載專區

更新審議辦理情形

自行劃定更新單元核准

自辦公議會

公辦公議會發言要點

公開展覽及公辦公議會

聽證紀錄

聽證公告

審議會議程及紀錄

核定案

臺北市都市更新公開評選申訴審議會

更新地區範圍

事業計畫核定一覽表

都市更新事業作業流程

自行劃定更新單元查詢(外部網站連結)

活動訊息

都市更新委員名冊

其他公告事項

首頁 > 便民服務 > 下載專區

下載專區

全部 更新開發科 更新企劃科 更新經營科 更新工程科 更新事業科

編號	
1	臺北市防災都更細部計畫檢核表
2	113年度臺北市協助老舊建築物增設電梯補助受理申請專區
3	公告113年度受理本市整建住宅更新規劃設計費補助申請暨審查原則
4	公告113年度受理本市協助民間推動都市更新事業經費補助申請暨審查原則
5	公告受理113年度中央都市更新基金補助辦理自行實施更新提案
6	臺北市都市更新案申請容積獎勵項目協議書
7	都市更新宣導手冊
8	都市更新計畫核定後種考表單
9	B、C套套種考表單
10	113年度臺北市《整維得來速-套餐ABC》
11	113年度臺北市協助老舊建築物修繕補助申請專區
12	113年度臺北市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請暨審查原則
13	113年度臺北市整建住宅及華江地區重建範圍之住宅辦理公共檢修補助申請專區
14	「臺北市政府受理都市更新條例第66條規定辦理容積移轉作業流程圖」_公告
15	都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放棄認定執行原則

下載專區

臺北市防災都更細部計畫檢核表

相關檔案

臺北市防災都更細部計畫檢核表 pdf(191.97 KB) | odt(32.34 KB)

點閱數：372 | 資料更新：113-03-28 10:17 | 資料檢視：113-03-28 10:17 | 資料維護：臺北市都市更新處

	112-06-06
	112-04-18
	112-01-02
	112-01-02
	112-01-01
	112-01-01
	112-01-01
	111-04-28
	111-04-22

2.臺北市都市更新處-相關書圖表單、更新進度查詢

都市更新協檢服務專區



更新進度查詢



2.臺北市都市更新處-同意比率計算



臺北市市政府
都更/地政資訊平台
Urban Renewal Land Information

都更門權估算服務 | 按此進入

先輸入地段號或是
門牌地址查詢位置

臺北市市政府
都更/地政資訊平台
Urban Renewal Land Information

都更門權估算
點擊後啟動

- ☒ 逕行劃定
- ☒ 更新地區
- ☒ 高氣離子
- ☒ 混凝土建物
- ☒ 公劃更新地區 (依都更條例)
- ☒ 都市計畫劃定
- ☒ 更新地區
- ☒ 107年公劃
- ☒ 更新地區
- ☒ 公告自劃單元
- ☒ 事業(權)計劃
- ☒ 核准自劃單元
- ☒ 事業(權)計劃
- ☒ 門牌地址

比例尺1:2500以內顯示

地形圖

比例尺1:2500以內顯示

地籍圖

比例尺1:2500以內顯示

公有土地圖

本圖層以灰色調顯示

都更門權估算 - 設定目標

地圖點擊

啟動後於圖面點擊可加入點到的土地

地圖框選

啟動後於圖上框畫可加入範圍內土地

中正區

南海段二小段

108

加入

都更門權估算

刪除

行政區

地段

地號

無數據

可以用
1.輸入地號
2.範圍點選
3.個別地號點選

3.臺北市地政雲-面積、公告地價、現值、門牌



網站導覽 | 意見信箱 | 新手上路

臺北地政雲

臺北地政資訊

不動產基本資訊 點選它 不動產交易 不動產登記及測量 公有土地

現在的位置：首頁 > 不動產基本資訊 > 整合資訊查詢

整合資訊查詢 重測前地籍圖查詢 三七五租約土地查詢 徵收土地查詢 相關連結

地號 建號 門牌

行政區：請選擇
段小段：請先選擇行政區

地號：03930000 查詢

輸入範例：53-1 或 00530001 或 53或00530000

可用地號、建號、門牌查詢,三個選項都導出一樣的資訊

1.請於右側「區域」(區、段、小段)中選擇地號或門牌
2.點選欲查詢的「地號」或「門牌」即可查得資訊

地號、分區、地價、現值、面積、權屬(公私有)、地上建號、門牌、建築及使用執照

地號	使用分區
文林段五小段 0393-0000	第三種住宅區 但是否在道路用地(公共設施用地)(應依建築線或俟地籍測量分割後,再確定)。[文林段五小段 0393-0000]
...等共1筆資料	
公告地價 (元 / 平方公尺)	公告現值 (元 / 平方公尺)
62,850元 (文林段五小段 0393-0000)	236,699元 (文林段五小段 0393-0000)
歷年地價查詢	歷年地價查詢
...等共1筆資料	
面積	土地權屬情形
2,084.00平方公尺	私有(100%)
地上建物	門牌
文林段五小段 51951-000	致遠一路二段 3 5 巷 2 號
文林段五小段 51952-000	致遠一路二段 3 5 巷 2 號二樓
文林段五小段 51953-000	致遠一路二段 3 5 巷 2 號三樓
...等共56筆資料	
使用執照	建築執照
...等共56筆資料	

4.內政部國土測繪圖資服務雲-全國土地資料查詢

註：全縣市通用



NLSC 內政部國土測繪中心

國土測繪
圖資服務雲

English

手機版



到訪人次統計：

圖磚服務人次統計：

累積人數：049344542 累積人數：144592146

線上人數：000001952 線上人數：000000419

總服務人次統計：193936688

NEWS ▶

2022.01.27像片基本圖96-103年

首頁 | 簡介 | 服務使用條款 | 圖資說明 | 介接服務 | 地圖協作 | 常見問答集 | 服務網站列表 | 滿意度調查 | 下載專區

🏆 2018金圖獎 最佳推動服務獎
🏆 2017世界空間地理資訊傑出獎

🏆 2016雲端物聯網創新獎 政府應用組-傑出應用獎
🏆 2014金圖獎 最佳應用系統獎



最新消息

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 >>

2022.02.16

● 本中心更新碼頭及相關主題地標向量型態開放資料集，歡迎各界下載運用，詳情請參考 [連結](#)

2022.01.26

● 臺灣通用電子地圖111年1月局部圖磚更新及提供局部更新向量檔訊息發布，詳情請參考 [連結](#)

2022.01.21

● 本中心110年度無人飛行載具系統航拍正射影像第3批成果提供各界申請使用，詳情請參考 [連結](#)

2022.01.21

● 本中心110年度國土利用現況調查第3批更新維護成果，自即日起對外供應，歡迎各界申購，詳情請參考 [連結](#)



4.內政部國土測繪圖資服務雲-查詢土地資訊

底圖切換 圖層設定 定位查詢 系統功能 瀏覽紀錄 用戶圖示

定位查詢

常用定位 其他定位

地號 坐標 周邊

提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，應以各地政事務所邊界為準。

縣市-鄉鎮市區: 新北市 板橋區

地段: 0016 文化段

地號: 520 定位

(範例: 200-1、0220-0001)

☒ 查詢結果

板橋所 (FA0016-0) 文化段 520 地號 著色 詳細..

2

基本資訊 **土地資訊** 地段資訊 建號列表

土地資訊	
面積	215 平方公尺
使用分區	
使用地類別	
登記日期	民國066年06月27日
公告土地現值	161000 元/平方公尺
權利人類別	銀行法人:100.00%

本查詢資料有時間落差，實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。

可查詢資料：

- 1.土地面積
- 2.公告土地現值
- 3.公私有土地

4.內政部國土測繪圖資服務雲-查詢航照圖

1

圖層設定



圖層列表

圖層搜尋

底圖切換

土地圖層

1/1000地形圖

1/5000基本地形圖

像片基本圖

經建版地形圖

航照影像

UAS(UAV空拍影像)

衛星影像

環境圖層

生物多樣性

2

航照影像

已選取圖層列表

清除套疊圖層

基本底圖

顯示

臺灣通用電子地圖

透明度 0%



額外圖層 可利用滑鼠上下拖拉顯示順序

顯示

土地圖層
段籍圖

透明度 0%



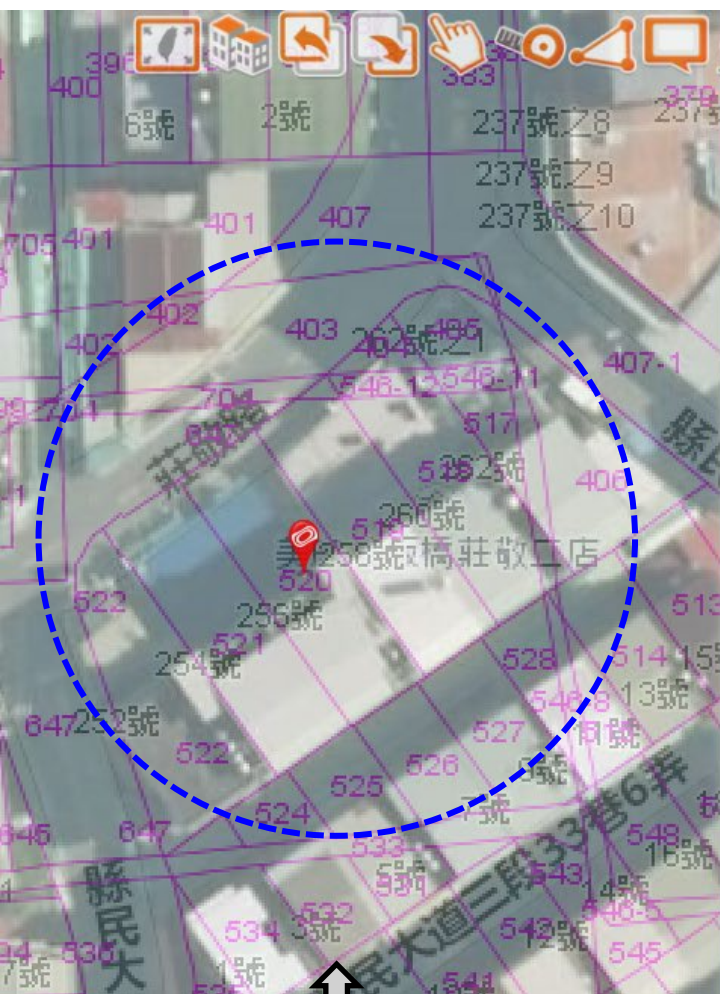
顯示

土地圖層
地籍圖(僅供參考)

透明度 0%



4.內政部國土測繪圖資服務雲-套疊圖層(地籍圖、航照圖)



調整圖層透明度
或 移動圖層上下順序
→地籍圖及航照圖同時顯示



可藉此概估每筆土地上
建築物的投影面積

倘若新北市政府城鄉資訊查詢平台
之地形圖無法判斷建築物投影範圍

4.內政部國土測繪圖資服務雲-概估投影面積



5.地籍圖資網路便民服務系統-土地資訊、建號及面積

註：全縣市通用

<https://easymap.land.moi.gov.tw/Index>



地籍圖資網路便民服務系統

新版體驗 使用說明 系統教學 首頁

切換到其他需付費系統

查詢條件 地政門牌 基隆市 中正區 道路: 義一路 巷 弄 2 查詢

門牌列表

門牌查詢結果

義一路1號

義一路1號

輸入門牌地址

東2碼頭

查詢到地段號

建物建號及面積等資訊

註：建號及面積需以門牌查詢

查詢結果

行政區	基隆市 中正區
地政事務所	基隆市地政事務所
地段	0001 日新段一小段
建號	00011000
建物面積	3762.18 平方公尺
樓層數	003
樓層別	一層、二層、三層、四層、騎樓
建物完成日期 (屋齡)	
主要用途	見其他登記事項

基隆市

20 m

5.地籍圖資網路便民服務系統-實價登錄

用途：可作為地區
更前更後房價參考依據

地籍圖資網路便民服務系統

地籍

門牌

村里

坐標

實價列表

上一頁 1 2 3 4 5 ... 29 下一頁

交易標的	交易年月	區段化位置	單價 (萬/坪)	總價 (萬)	總面積 (坪)	型態
房地(土地+建物)	11106	基隆市信義區仁一路7巷65號2樓	25.55萬元	410萬元	16.04	樓
房地(土地+建物)	11106	基隆市中正區中正路80巷8之1號	24萬元	600萬元	25.00	樓
房地(土地+建物)	11106	基隆市仁愛區曲水街21巷2號3樓	14.95萬元	240萬元	16.06	樓
房地(土地+建物)	11106	基隆市信義區中興路11巷9號3樓	13.54萬元	86萬元	6.35	樓
房地(土地+建物)	11106	基隆市仁愛區湖山路41號2樓	12.83萬元	286萬元	22.29	樓
房地(土地+建物)	11106	基隆市仁愛區成功一路113巷21弄1之2號	13.44萬元	255萬元	18.97	樓
房地(土地+建物)	11106	基隆市信義區仁一路63之33號5樓	22.46萬元	935萬元	41.62	樓
房地(土地+建物)	11106	基隆市中山區華興街53巷1之3號	9.18萬元	170萬元	18.51	樓
房地(土地+建物)	11106	基隆市仁愛區南榮路151巷28號	32.11萬元	635萬元	19.78	樓
房地(土地+建物)	11106	基隆市仁愛區成功一路113巷62弄21號1樓	9.34萬元	130萬元	13.91	樓

點選型態連結
至該點區位

實價查詢

查詢設定

交易標的 房地(土地+建物)

建物型態 公寓(5樓含以下無電梯)

交易期間 110 年 6 月 ~ 111 年 6 月

輸入建物型態
及期間

地圖顯示交易標的之點位經過區段化及去識別化，僅供示意參考，呈現標的附近大致範圍，並非精確中心位置。

實價查詢

6.臺北市民政局-門牌查詢、鄰里分界、門牌初編



臺北市政府民政局 門牌整合檢索系統
DEPARTMENT OF CIVIL AFFAIRS, TAIPEI CITY GOVERNMENT

「政府網站資料開放宣告」隱私權及資訊安全政策 本網站整體滿意度評等|陳情系統
機關地址：11008 臺北市信義區市府路1號 中央區9樓 連絡電話：(02)2720889#6253(門牌)、#6200(電子地圖)；傳真：(02) 27598791
資料更新日期：113/04/18

門牌定位 里、路口、地標定位 複合定位

☐ 全部 ☐ 里名 ☐ 路口 ☐ 地標 ☒ 門牌

北投區 ▼ 致遠一路二段3 5 巷 **查詢**

門牌查詢結果：查得13筆門牌

- 致遠一路二段3 5 巷1號
- 致遠一路二段3 5 巷2號
- 致遠一路二段3 5 巷3號
- 致遠一路二段3 5 巷4號
- 致遠一路二段3 5 巷5號
- 致遠一路二段3 5 巷6號
- 致遠一路二段3 5 巷7號
- 致遠一路二段3 5 巷8號
- 致遠一路二段3 5 巷10號
- 致遠一路二段3 5 巷12號
- 致遠一路二段3 5 巷18弄2號
- 致遠一路二段3 5 巷18弄4號
- 致遠一路二段3 5 巷18弄6號

地圖定位

- ☒ 門牌
- ☒ 地籍
- ☒ 鄰界
- ☒ 地標
- ☒ 里界
- ☒ 區界

圖層控制

打開所需圖層，可辨別鄰里鄰里分界

分類查詢

步驟1：請先選取查詢方式
查詢現戶門牌區里鄰 ▼

步驟2：輸入查詢條件(為提高查詢效率,請勿只輸入街/路/大道)

請輸入街路名稱,如:中山北路:
南京東路

— 段 巷 弄
請選擇 4 6 號
六 樓/地下層之

☒ 模糊搜尋 ☐ 精確搜尋

立即檢索 **重新設定**

街道查詢 | 戶所電話

重新查詢 回上一頁 列印小幫手

2D定位請點選門牌

查詢條件：南京東路一段4 6 號六樓(模糊查詢)

查詢結果：1 筆門牌 查詢結果包含您所輸入號碼的關鍵字的所有門牌

列印

中山區 正得里 015鄰 南京東路一段4 6 號六樓 0780104初編

資料更新日期：113/04/18

本資料僅供參考，不作為其他證明使用。如對查詢結果有疑問者，請逕洽各區戶政事務所(戶所電話/信箱)

7.臺北市建築資訊E點通-套繪圖、建照、使照查詢



建築資訊E點通

基本圖層

- 電子地圖 ☒ 90% On
- 建物套繪圖(本處發佈) ☐ Off
- 地形圖(111) ☐ Off
- 航照影像(111) ☐ Off
- 土地使用分區圖 ☐ Off
- 地籍 ☐ Off

進階圖層

套繪圖-圖層說明

所需圖層可以點開

下拉式選單可以選擇建使照。地段號

查詢方式：
建造執照

建造執照

年度*
3碼,例如:089

執照類別
例:營

分局

派出所

執照號碼*
4碼,例如:0001

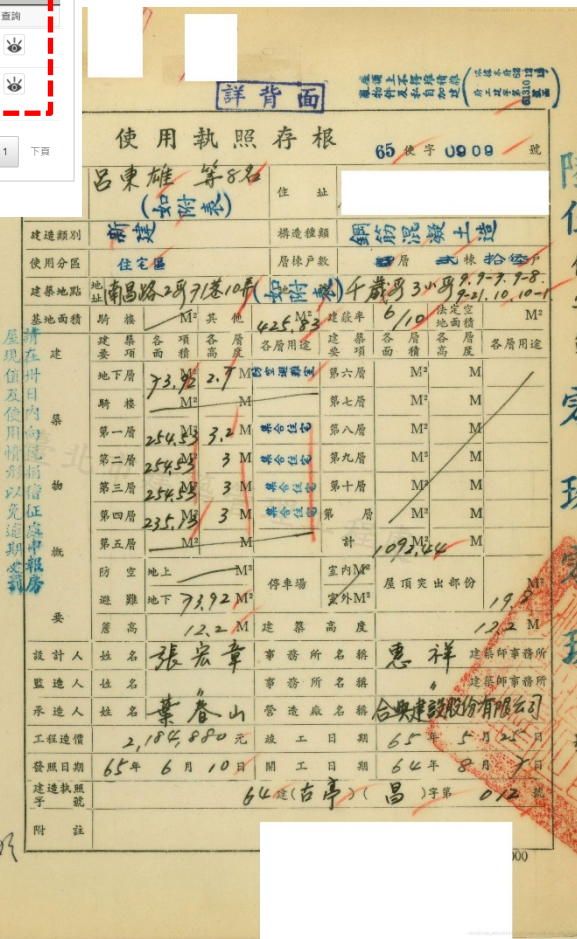
搜尋

清單

版權所有：臺北市建築管理工程處
螢幕解析度建議1024*768以上。(本網頁支援IE瀏覽器10.0 (含)以上版本。目前並不完全支援Firefox v.35(含)以上、Chrome、Safari 5.0(含)以上版本)



點選查詢



8.臺北市歷史圖資展示系統-歷史地形圖、歷史航照圖



可新增需要歷史地形圖，或內建圖層

歷史圖資展示系統 Historical GIS 3.0版

圖層 定位 繪圖 分享 列印 測量 街景 剖面 圖例 屬性 底圖

1/1,000地形圖
其他比例尺地形圖
航測影像圖資
早期航測影像
3D相關
試驗性質圖層
歷史類比掃描影像
中研院圖層
圖框類圖層
其他圖層

112年版地形圖
111年版地形圖
110年版地形圖
108年版地形圖
106年版地形圖
104年版地形圖
102年版地形圖
101年版地形圖
98年版地形圖
96年版地形圖
94年版地形圖

新增 上傳

定位查詢可以勾選顯現圖層資料

行政區
圖幅編號
地籍
道路門牌
門牌(New)
樁位
控制點
水準點
地標
坐標

行政區：
(請選擇)
大段：
小段：
地號：
保留定位圖形
清除定位 定位

地籍查詢或是門牌查詢皆可

地形圖、套繪圖、都市計畫圖、航測圖

亦可套山坡地範圍、山坡地

臺北市都市更新處 Taipei City Urban Regeneration Office
臺北市都市再生學苑
執行單位 社團法人臺北市都市更新整合發展協會 TUPCA Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

8.臺北市歷史圖資展示系統-歷史地形圖、歷史航照圖

定位後可選新舊，可做圖資對照

歷史圖資展示系統

TAIPEI Historical GIS 3.0版

2D圖台 3D圖台 2D+3D 新舊 時序 說明 小幫手

定位 街景

69年版地形圖

112年版地形圖

下拉式可選擇地形圖或是航測圖

下拉式可選擇地形圖或是航測圖

76年航測影像(1/5,000)

111年版航測影像

臺北市都市發展局

新舊對照亦可作為違章建築戶77年8月1日存在之佐證。

76年航測圖

111年航測圖

113年都市再生課程-自主更新民衆班

主辦單位

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

臺北市都市再生學苑

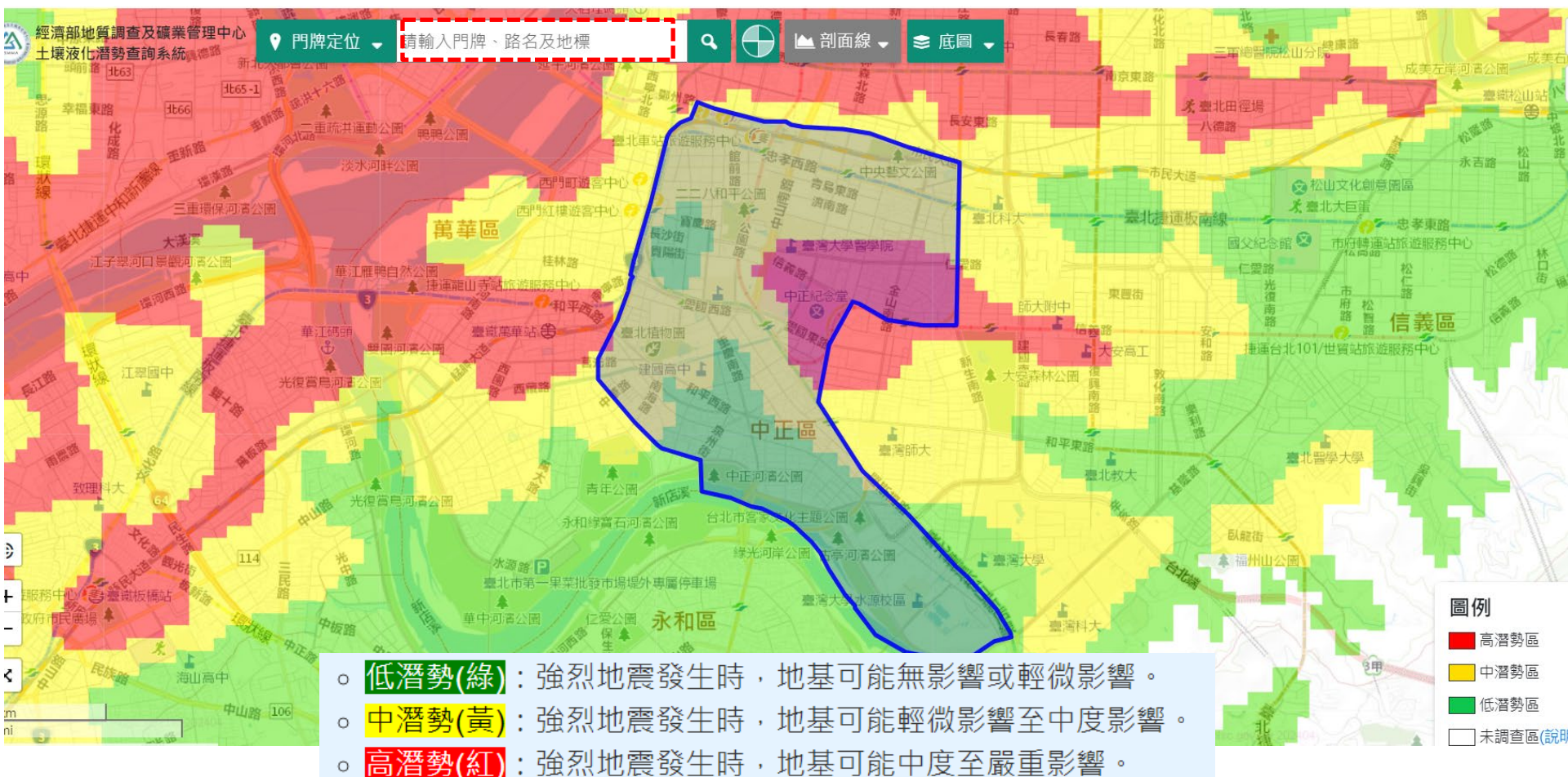
執行單位

社團法人臺北市都市更新自主更新協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

9.經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統-土壤液化潛勢



經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統 → 輸入欲查詢的門牌
(或是行政區)





•臺北市建築管理工程處→ 首頁→建管業務綜合查詢→ 宣導專區→海砂屋

請輸入關鍵字



進階搜尋



臺北市建築管理工程處
Taipei City Construction Management Office

點選
這個

關於建管處

公告資訊

建管業務綜合查詢

建物使用安全

公寓大廈廣告物

申請案件

檔案下載

建管法規

服務須知

統計資訊

熱門查詢

相關連結

[🏠 首頁](#) > [建管業務綜合查詢](#) > [宣導專區](#) > [海砂屋](#) > [列管清冊及相關法令專區](#)

列管清冊及相關法令專區

列管海砂屋清冊
點選下載PDF

編號	標題
1	<u>臺北市府市有建築物經鑑定屬高氯離子混凝土建築物(列管中)清冊</u>
2	<u>「臺北市歷年列管海砂屋已拆除或補強完竣清冊」</u>
3	<u>臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例公告列管清冊</u>
4	<u>臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會歷屆會議紀錄</u>
5	<u>臺北市補助高氯離子混凝土建築物（海砂屋）鑑定試辦計畫</u>
6	<u>臺北市高氯離子混凝土建築物拆除重建或加勁補強或防蝕處理補助申請書及領據</u>
7	<u>臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處裁罰基準</u>

[illegible]

113年都市再生課程-自主更新民眾班

主辦單位



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

臺北市都市再生學苑

執行

URCDA Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

11.全國地政電子謄本系統-地籍圖、異動索引、2類謄本

<https://ep.land.nat.gov.tw/Home/Index>



全國地政電子謄本系統

使用上若有任何問題，請洽客服專線0800-080212

[行動裝置](#)
[使用手冊](#)
[下載專區](#)
[問題與解答](#)
[討論區](#)
[客服專線](#)
[回首頁](#)
105 線上訪客165人

HiNet帳號登入

- 謄本申請作業(送件區)
- 謄本進度查詢(領件區)
- 人工登記謄本送件區
- 超商謄本列印
- 建物門牌查詢
- 謄本申請資料批次送件區
- 交易憑證列印
- 謄本查驗
- 謄本申請明細查詢
- 建物門牌申請明細查詢
- 新舊地建號查詢
- 鄉鎮市區查詢
- 系統作業須知
- HiNet帳號申請須知
- 謄本送件練習
- 謄本領件練習
- KIOSK電子謄本下載專區

水里 彰化 和美 鹿港
地政事務所 地政事務所 地政事務所 地政事務所

全國地政機關連結 | 系統作業須知 | HiNet 帳號申請須知 | 土地增值稅試算 | 公告土地現值公告地價資料

最新消息

- 112年重測重劃轉檔公告 ...詳全文
- 宜蘭縣政府地政處延長申請時間公告 ...詳全文
- 謄本作廢公告 ...詳全文
- 111年重測重劃轉檔公告 ...詳全文
- 因人力防疫調度，晚上11:00至早上08:00，暫停客服專線服務 ...詳全文
- IE瀏覽器預覽謄本內容空白問題說明 ...詳全文

系統公告

- 高雄市新興地所公告：因地政資料災害復原演練，擬於112年8月14日(一) ...詳全文
- 依內政部 112 年 4 月 20 日修正發布「土地或建築改良物權利書 ...詳全文
- 新北市淡水地所公告：淡水區新市段於87年辦理區段徵收作業，地段名誤繕為 ...詳全文

預覽列印謄本需安裝Acrobat Reader5.05以上之版本(繁體中文版)請至下載專區下載。
本系統由內政部及各市縣政府委託中華電信營運管理 Copyright by SecureInside all rights reserved.

土地及建築物謄本 (新制三類謄本104年2月2日上路)

◎ 新制三類謄本內容顯示個人資料及申請人資格

	申請人	姓名	出生日期	統一編號	住址	債務人及債務額比例、設定義務人
第1類謄本	登記名義人或其他依法令得申請者	✓	✓	✓	✓	✓
第2類謄本	任何人	自然人 (陳**) 非自然人 ✓	✗ (無資料)	(A123****9) ✓	✓	✗
第3類謄本	登記名義人利害關係人	✓	✗	✗	✓	✓

第一類謄本 顯示登記名義人全部登記資料。

第二類謄本 隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。

第三類謄本 隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。

登記名義人或其他依法令得申請者，得申請第一類謄本；任何人得申請第二類謄本；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得申請第三類謄本。

《各類謄本、申請資格及顯示的個人資料對應關係》

資料來源：內政部

✓ 全部顯示 △ 部分顯示 ✗ 不顯示

常見第二類登記謄本

隱匿前

顯示登記名義人詳細登記住址

土地登記第二類謄本(所有權個人全部)
信義區信義段五小段0028-0002地號
*****土地所有權部*****
(0001)登記次序:0002
登記日期:民國096年07月10日 登記原因:合併
新設發生日期:民國096年07月09日
所有權人:姜**
統一編號:A101*****
住址:臺北市信義區○○○路1巷1號
權利範圍:全部*****1分之1*****

隱匿後

僅顯示至段(路/街/道)或前6個中文字

土地登記第二類謄本(所有權個人全部)
信義區信義段五小段0028-0002地號
*****土地所有權部*****
(0001)登記次序:0002
登記日期:民國096年07月10日 登記原因:合併
新設發生日期:民國096年07月09日
所有權人:姜**
統一編號:A101*****
住址:臺北市信義區○○○路1巷1號
權利範圍:全部*****1分之1*****

簽署第三類謄本同意書及申請謄本

姓名		同意書		地址	
本人 為下表所列土地及合法建築物所有權人，同意依「核發土地登記及地價資料謄本注意事項」第四點相關規定，申請「○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地更新單元」範圍內及其毗鄰土地之所有權人之謄本，據以辦理前揭更新單元範圍之都市更新事業相關程序使用。					
一、土地					
鄉鎮市區					
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					
申請第三類謄本同意書					
使用部分	面積 (C)				
權利範圍 (D)	持分面積 E=C*D				
權利範圍 (F)	持分面積 (㎡) (A+B+E)*F				
填寫所有權人個人基本資料					
立同意書人： (簽名並蓋章) (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。)					
統一編號：					
聯絡地址：					
聯絡電話：					
中 華 民 國 年 月 日					

【人工填寫用】							正面
收件日期：		收件號碼：		收件者章：			
受文機關：		市 (縣)		地政事務所			
地籍謄本及相關資料申請書							
☐ 一、土地登記及地價資料謄本 ☐ 第一類 ☐ 第二類 ☒ 第三類 ☐ 登記名義人 ☒ 利害關係人，依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點第1項第6、9款規定申請 ☐ 公務用 ☐ (一)土地建物登記謄本 ☒ 全部 ☐ 部分 ☐ 標示部 (無需列印地上建物建築無需列印主建物附表) ☐ 所有權部 (無需列印前次移轉現值) ☐ 他項權利部 ☐ 他項權利部之個人 (所有權人統編) ☐ 他項權利個人全部 (他項權利人統編) ☐ 土地標示及所有權部 ☐ 土地標示及他項權利部 ☐ 建物標示及所有權部 ☐ 建物標示及他項權利部 ☐ (二)地價謄本 ☐ 年公告土地現值 ☐ 年申報地價 ☐ 前次移轉現值 ☐ (三)人工登記謄本 ☐ 重造前舊簿 ☐ 電子處理前舊簿 ☐ 全部 ☐ 部本 (標示部 ☐ 所有權部 ☐ 他項權利部) ☐ (四)專簿 (信託專簿 ☐ 共有物使用管理專簿 ☐ 土地使用收益限制約定專簿：收件號) ☐ (五)其他 ☐ 地籍異動索引 ☐ 土地建物異動清冊 ☐ ☐ 二、地籍圖謄本 ☐ 電腦列印 (指定比例尺 1/) 或影印地籍圖 ☐ 手繪地籍圖 ☐ 數值區別印界址點號及坐標表 ☐ 三、建物測量成果圖或建物標示圖 ☐ 四、閱覽 (查詢) ☐ 電子處理地籍資料 ☐ 地籍圖之藍曬圖或複製圖 ☐ 歸戶資料 (本所轄區) ☐ 以門牌查詢地籍 ☐ 土地/建物參考資訊 ☐ 五、攝影 ☐ 閱覽 ☐ 抄寫 ☐ 複印 (土地登記申請案 年 字第 號申請書) 或不動產成交案件實際資訊申報書 ☐ 申報書序號 年 土地登記申請案 年 字第 號申請書 ☐ 六、其他 ☐ 日據時期登記簿 ☐ 台帳 ☐ 歸戶資料 (本所轄區) ☐ 土地/建物參考資訊 ☐ 代理人送件明細表 ☐ 藍曬地籍圖							
申請項目 (請就申請事項打勾)	鄉鎮市區	段(小段)	地號	建號	所有權人或管理權人姓名	統一編號	申請份數
	安樂區	安國段	○○地號				1
第三類謄本申請書							
申請人		檢附證明文件			申請對象及範圍		
所有權人		檢附擬劃定或已劃定更新單元內土地及建物登記簿所載所有權人數均超過十分之一之所有權人同意書或所持有土地及建物面積均超過總登記面積十分之一之所有權人同意書。			載明更新單元範圍、土地及建物登記面積及全體土地及建物所有權人數。		
都市更新籌備會(小組)代表人		檢附直轄市、縣(市)主管機關核准籌組文件正本。			載明更新單元範圍		
都市更新(預定)實施者		檢附受各級主管機關委託之委託書、都市更新會立案證書、都市更新事業概要核准文件(有註明預定實施者)或都市			載明更新單元範圍		

12.臺北市府都市發展局土地使用分區查詢及查詢系統-土地使用分區查詢



地籍套繪圖查詢

▼ 使用分區查詢

▼ 網路申請作業

▼ 操作說明

單筆查詢

單筆查詢

連續查詢

【輸入地號資料】

行政區	地 段
【請挑選行政區】 ▼	▼

	小 段	地 號
1	▼	—
2	▼	—
3	▼	—
4	▼	—
5	▼	—

開始查詢

重新輸入

若不知地號，欲以地址進行查詢，請連結至 [地籍套繪都市計畫使用分區圖](#) 或 [臺北市地理資訊](#)。點通

貳、基地更新單元劃定基準解說

1.更新單元劃定基準-臺北市都市更新自治條例第12、13條

迅行
劃定

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

依都市更新條例第七條迅行劃定更新地區，不受限制

街廓指四週被都市計畫道路圍成之土地；土地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等者，得以被都市計畫道路、永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等圍成之土地認定街廓範圍。

(一街廓符合1~4)

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1000 m^2 以上

4. 1000 m^2 以上且必須一次更新完成

已建築完成，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500 m^2 。

2. 街廓內面積2000 m^2 以上

都市計畫道路

都市計畫道路

已興建完成

1. 完整之計畫街廓

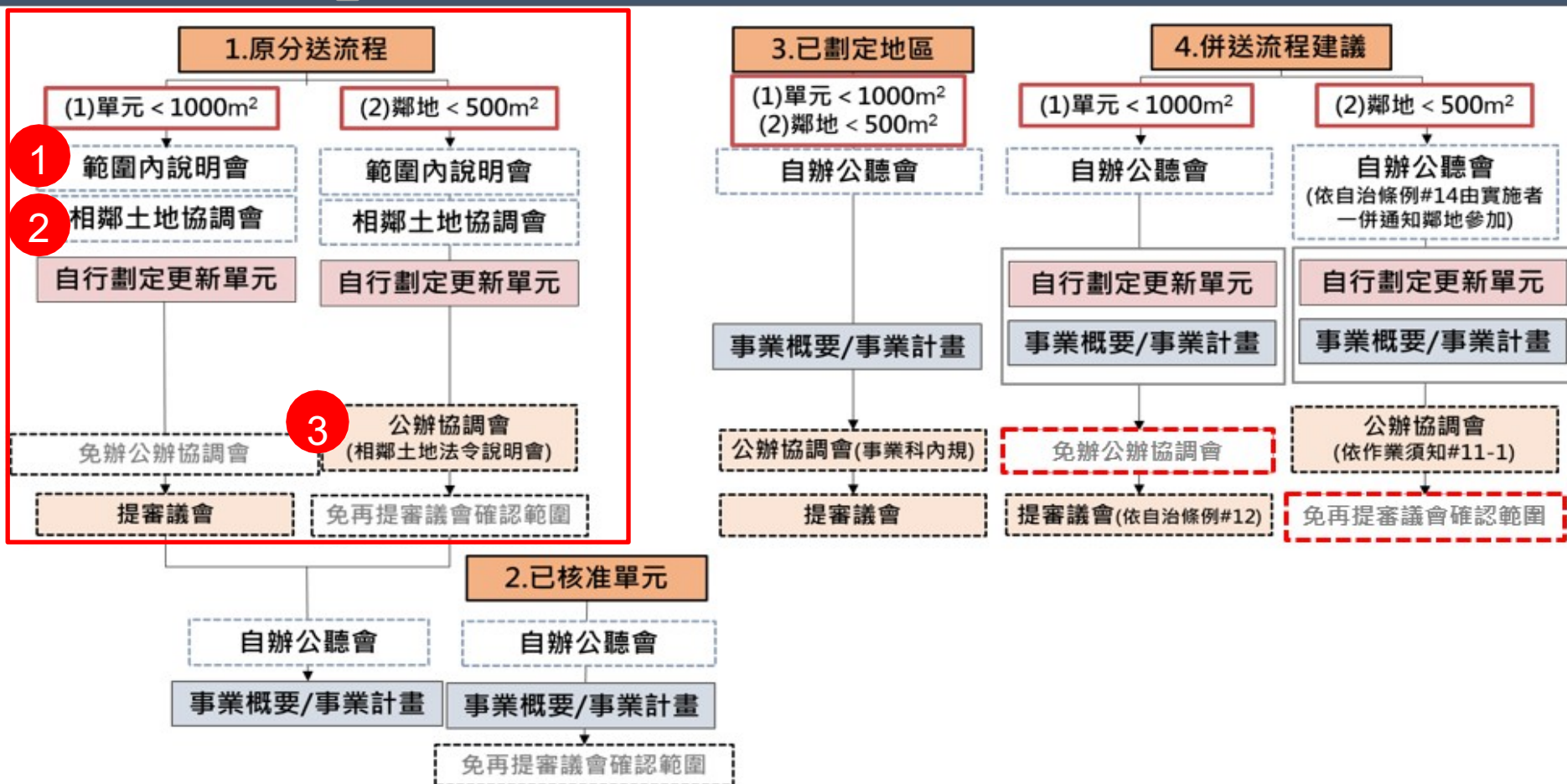
7. 更新單元以整建或維護方式辦理者

6. 災損、海砂、輻射屋經建築主管機關通知拆除或評估危險應補強/拆除，經所有權人人數及面積均超過1/2同意者。

2.自行劃定單元分送及併送機制

流程說明

【單獨申請】自劃



1. 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。

2. 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。

3.評估範圍涉及道路未開闢或政府尚未取得

計畫道路未經政府取得或未開闢處理方式

自劃更新單元重建區段作業須知第5點

- 自劃更新單元毗鄰之計畫道路未經本府取得或未開闢者，以納入自劃更新單元為原則。
- 如未納入自劃更新單元時，申請人仍須協助開闢該計畫道路或留設私設通路以供通行。

設置人行步道及騎樓依下列規定並視個案實際情況說明

法令	注意事項
臺北市土地使用分區管制自治條例	商業區臨8公尺以上計畫道路，應留設3.64公尺騎樓(或無遮簷人行道)
臺北市指定道路兩側應留設騎樓或無遮簷人行道要點	住宅區特定路段，留設3.64公尺騎樓或無遮簷人行道
臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準	臺北市更新單元劃定面積未達1,000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
細部計畫另有規定	應依細部計畫規定辦理

4.劃定單元檢討事項1/8

一、區位檢討
二、規模檢討
三、指標檢討
四、涉及都計擬定或變更
五、畸零地檢討
六、山坡地檢討
七、歷建、樹保、溝渠檢討
八、公有地檢討
九、建築基地範圍檢討
十、範圍說明會、鄰地協調會
十一、公辦法令協調會(無則免)

(一)區位檢討(不得涉及以下事項)

- 保護區、農業區、依山坡地保育利用條例劃定之山坡地
- 已核准劃定更新單元-重建區段(不得涉及事業計畫範圍)
- 依文化資產保存指定之古蹟
- 經臺北市政府徵收且開闢完成之公共設施用地
- 依臺北市都市更新整建維護實施辦法核准補助之整建維護單元。
- 都市計畫書規定以區段徵收、市地重劃之整體開發地區
- 公劃地區

(二)空地過大檢核

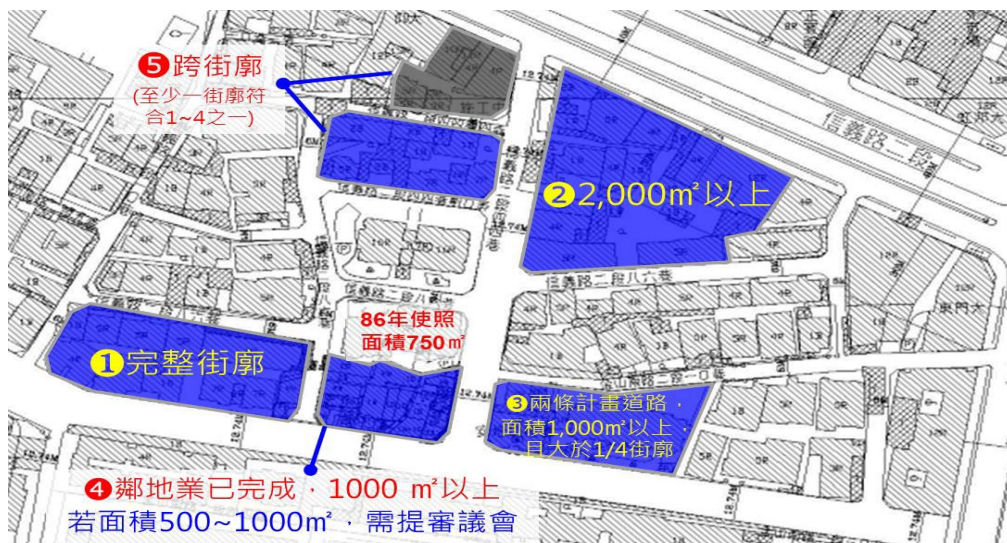
定義：建築物地面層建築面積 < 1/2 法定建築面積

4.劃定單元檢討事項2/8

一、區位檢討
二、規模檢討
三、指標檢討
四、涉及都計擬定或變更
五、畸零地檢討
六、山坡地檢討
七、歷建、樹保、溝渠檢討
八、公有地檢討
九、建築基地範圍檢討
十、範圍說明會、鄰地協調會
十一、公辦法令協調會(無則免)

規模檢討符合臺北市都市更新自治條例第12條其中之一

1. 為**完整**之計畫**街廓**者
2. 街廓內面積在**2000m²**以上者
3. 街廓內臨接**2條以上之計畫道路**，面積大於該街廓**1/4**，且在**1000m²**以上者
4. 鄰地已建築完成，**1000m²以上**並一次更新完成
→ **500m²以上**，敘明理由提經審議會**審議通過**者
5. **跨街廓**，至少有一街廓符合**1~4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



主辦單位：冠霖不動產顧問股份有限公司X冠霖都市更新事業股份有限公司

4.劃定單元檢討事項3/8

一、區位檢討
二、規模檢討
三、指標檢討
四、涉及都計擬定或變更
五、畸零地檢討
六、山坡地檢討
七、歷建、樹保、溝渠檢討
八、公有地檢討
九、建築基地範圍檢討
十、範圍說明會、鄰地協調會
十一、公辦法令協調會(無則免)

更新單元之建築物及地區環境狀況評估應符合下列情形，申請人請自行評估並勾選	
自評結果	跨街廓檢討方式 (本欄請擇一勾選)
☐ 符合	更新單元全部位於同街廓，指標應以全部範圍檢討。
☐ 符合	跨街廓之更新單元，指標應以各街廓分別檢討。
☐ 符合	跨街廓更新單元內有橫跨二個以上街廓未經本府開闢或取得之計畫道路，指標得以全部範圍檢討。
自評結果	建築物及地區環境狀況評估標準檢討方式 (本欄請擇一勾選，視實際情形填寫表3-0-1、表3-0-2、表3-0-3)
☐ 符合	更新單元位於已開闢或經都市計畫變更公告之捷運場站周邊區域，以捷運車站出入口為中心，半徑300公尺內，應符合下列檢討項目任一款規定。
☐ 符合	更新單元 非屬 已開闢或經都市計畫變更公告之捷運場站周邊區域， <u>應符合下列檢討項目二款以上規定</u>
☐ 符合	更新單元內所有建築物符合前條第一項第三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。

4.劃定單元檢討事項4/8

一、區位檢討
二、規模檢討
三、指標檢討
四、涉及都計擬定或變更
五、畸零地檢討
六、山坡地檢討
七、歷建、樹保、溝渠檢討
八、公有地檢討
九、建築基地範圍檢討
十、範圍說明會、鄰地協調會
十一、公辦法令協調會(無則免)

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

第二條各款		部分指標 要簽證
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。	

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

填寫個案所需指標，其餘則刪除

主辦單位：冠霖不動產顧問股份有限公司X冠霖都市更新事業股份有限公司

4.劃定單元檢討事項5/8

一、區位檢討
二、規模檢討
三、指標檢討
四、涉及都計擬定或變更
五、畸零地檢討
六、山坡地檢討
七、歷建、樹保、溝渠檢討
八、公有地檢討
九、建築基地範圍檢討
十、範圍說明會、鄰地協調會
十一、公辦法令協調會(無則免)

四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形←

本更新單元無涉及都市計畫之擬訂及變更情形。(若涉及請詳述相關內容)←

五、更新單元涉及畸零地檢討情形←

本更新單元經○○○建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地。(若涉及請詳述相關內容)←

簽證

六、更新單元涉及山坡地檢討情形←

(無涉及):本更新單元經查詢臺北市政府大地工程處山坡地環境地質資訊系統確認無涉及依山坡地保育利用條例劃定之山坡地、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區。←

(若涉及但為非地質敏感區基地)本更新單元範圍內○地號等○筆土地,經函詢臺北市政府大地工程處,確認基地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。(若涉及請詳述相關內容並檢附相關函文)←

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←

本更新單元無涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠之情形。(若涉及請詳述相關內容)←

簽證

八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式←

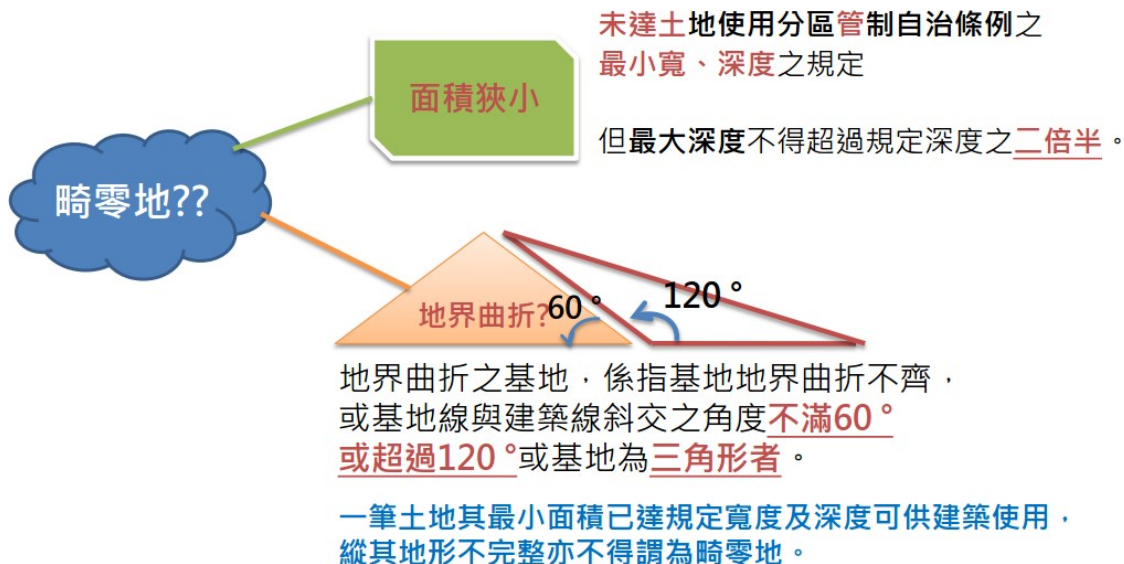
本更新單元範圍內公有土地管理機關分屬○○、○○,經管理機關○○年○月○日○號函復在案(詳附錄○)。←

確認公有土地參與更新之意願

4.劃定單元檢討事項6/8

一、區位檢討
二、規模檢討
三、指標檢討
四、涉及都計擬定或變更
五、畸零地檢討
六、山坡地檢討
七、歷建、樹保、溝渠檢討
八、公有地檢討
九、建築基地範圍檢討
十、範圍說明會、鄰地協調會
十一、公辦法令協調會(無則免)

簽證



臺北市畸零地使用自治條例：建築物業已建築完成

- 加強磚造或
鋼筋混凝土三層樓以上
- 有使用執照或
於民國60年12月24日前領有營(建)造執照或
合法房屋證明一樓以上建築物

4.劃定單元檢討事項7/8

一、區位檢討
二、規模檢討
三、指標檢討
四、涉及都計擬定或變更
五、畸零地檢討
六、山坡地檢討
七、歷建、樹保、溝渠檢討
八、公有地檢討
九、建築基地範圍檢討
十、範圍說明會、鄰地協調會
十一、公辦法令協調會(無則免)

簽
證

同一宗建築基地(使用執照)以不分割劃定為原則

1. 應符合建築基地法定空地分割辦法
2. 未拆除之建築物相關結構安全補強之處理方式並報經臺北市建築管理工程處同意

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←

(無涉及): 本更新單元經○○○建築師簽證確認無涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除之情形。←

(若涉及): 本更新單元範圍內○地號等○筆土地, 與範圍外○地號等○筆土地屬同一宗建築基地, 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」, 及(○○○技師簽證)符合未拆除之建物相關結構安全補強之處理方式。←

(若涉及但未符合) 本更新單元範圍內○地號等○筆土地, 與範圍外○地號等○筆土地屬同一宗建築基地, 已依法辦理法定空地分割並取得臺北市都市發展局所核發之「法定空地分割證明書」。←

4.劃定單元檢討事項8/8

一、區位檢討
二、規模檢討
三、指標檢討
四、涉及都計擬定或變更
五、畸零地檢討
六、山坡地檢討
七、歷建、樹保、溝渠檢討
八、公有地檢討
九、建築基地範圍檢討
十、範圍說明會、鄰地協調會
十一、公辦法令協調會(無則免)

說明事項	
會議辦理日期	範圍內說明會/鄰地協調會
參與更新意願	範圍內/鄰地私有所有權人
意願統計比較	
鄰地是否納入	範圍內 $\leq$ 鄰地，納入為原則 範圍內 $>$ 鄰地，不納入

公辦鄰地法令說明會辦理情形說明(無則免)

1.辦理原因

2.更新處辦理日期

3.意願統計

4.意願統計比較→鄰地是否納入

作業時間

請學員就以下四筆地號查詢土地面積、容積率、建蔽率，並計算其地號建築面積及基準容積及是否有原容積獎勵。(8分鐘)

編號	地段號	土地面積	土地使用分區	容積率	建蔽率	基準容積(最大)	建築面積(最大)
1	中正區南海段二小段 430地號						
2	士林區百齡段六小段 808地號						
3	中正區城中段三小段 116地號						
4	大同區文昌段一小段 436地號						

編號	原容積(使照或使照圖) m ²	是否有原容積	原容積高於法定容積面積m ²
1	6,050		
2	8,500		
3	7,800		
4	2,356		

附註：原容積面積僅為授課預擬，非真實數值。

作業時間

請學員就以下四筆地號查詢土地面積、容積率、建蔽率，並計算其地號建築面積及基準容積及是否有原容積獎勵。(8分鐘)

編號	地段號	土地面積	土地使用分區	容積率	建蔽率	基準容積(最大)	建築面積(最大)
1	中正區南海段二小段 430地號	1,481	商3(原商2)	630%	65%	9,330.3	962.65
2	士林區百齡段六小段 808地號	3,168	住3	225%	45%	7,128	1425.6
3	中正區城中段三小段 116地號	1,525	商4	800%	75%	12,200	1,143.75
4	大同區文昌段一小段 436地號	705	住3	225%	45%	1,586.25	317.25

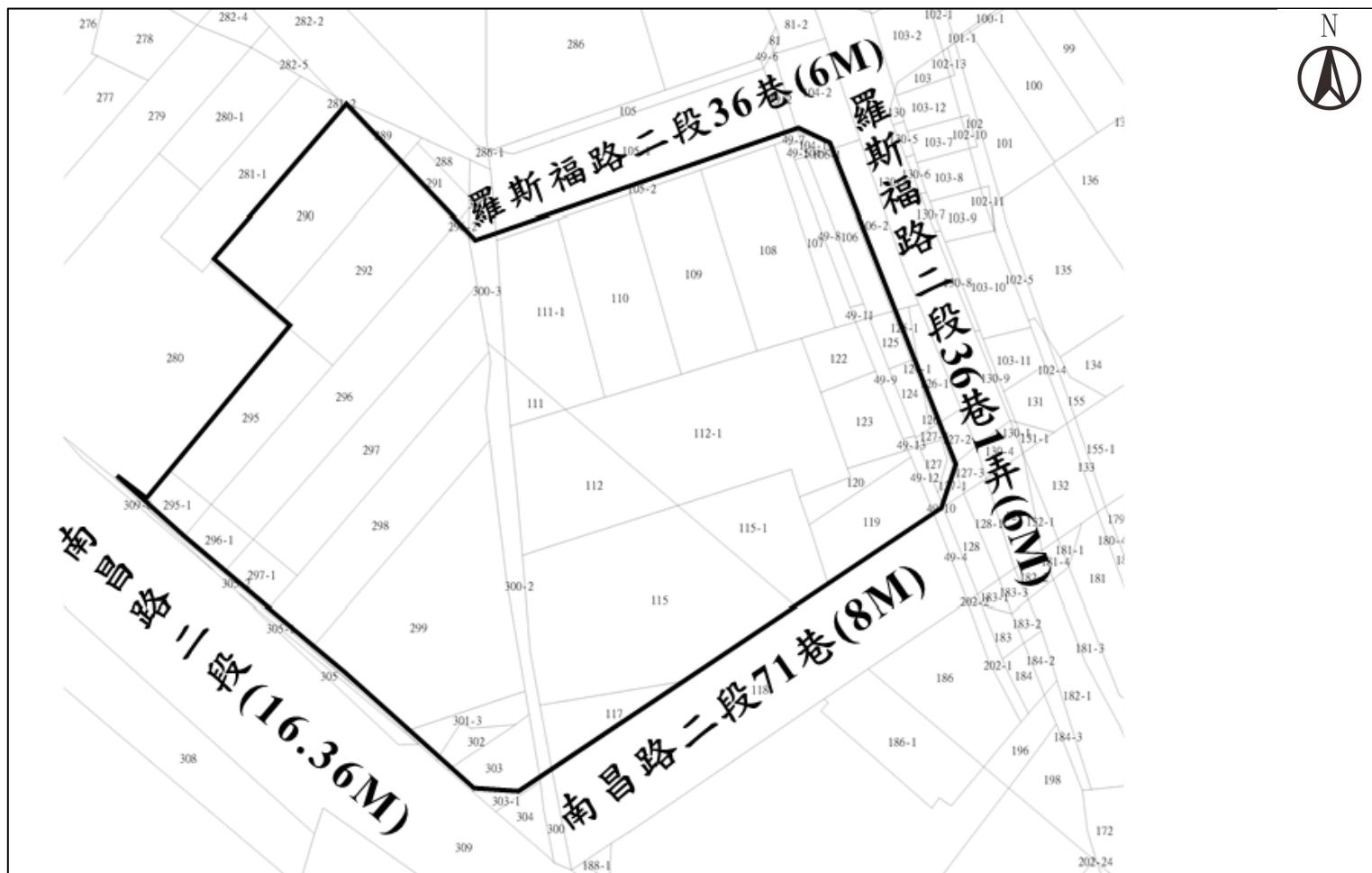
編號	原容積(使照或使照圖) m ²	是否有原容積	原容積高於法定容積面積m ²
1	6,050	X	X
2	8,500	○	1,372
3	7,800	X	X
4	2,356	○	769.75

附註：原容積面積僅為授課預擬，非真實數值。

參、實務案例分享

1.地籍圖

註：確認範圍(透過地籍圖，確認周邊範圍)



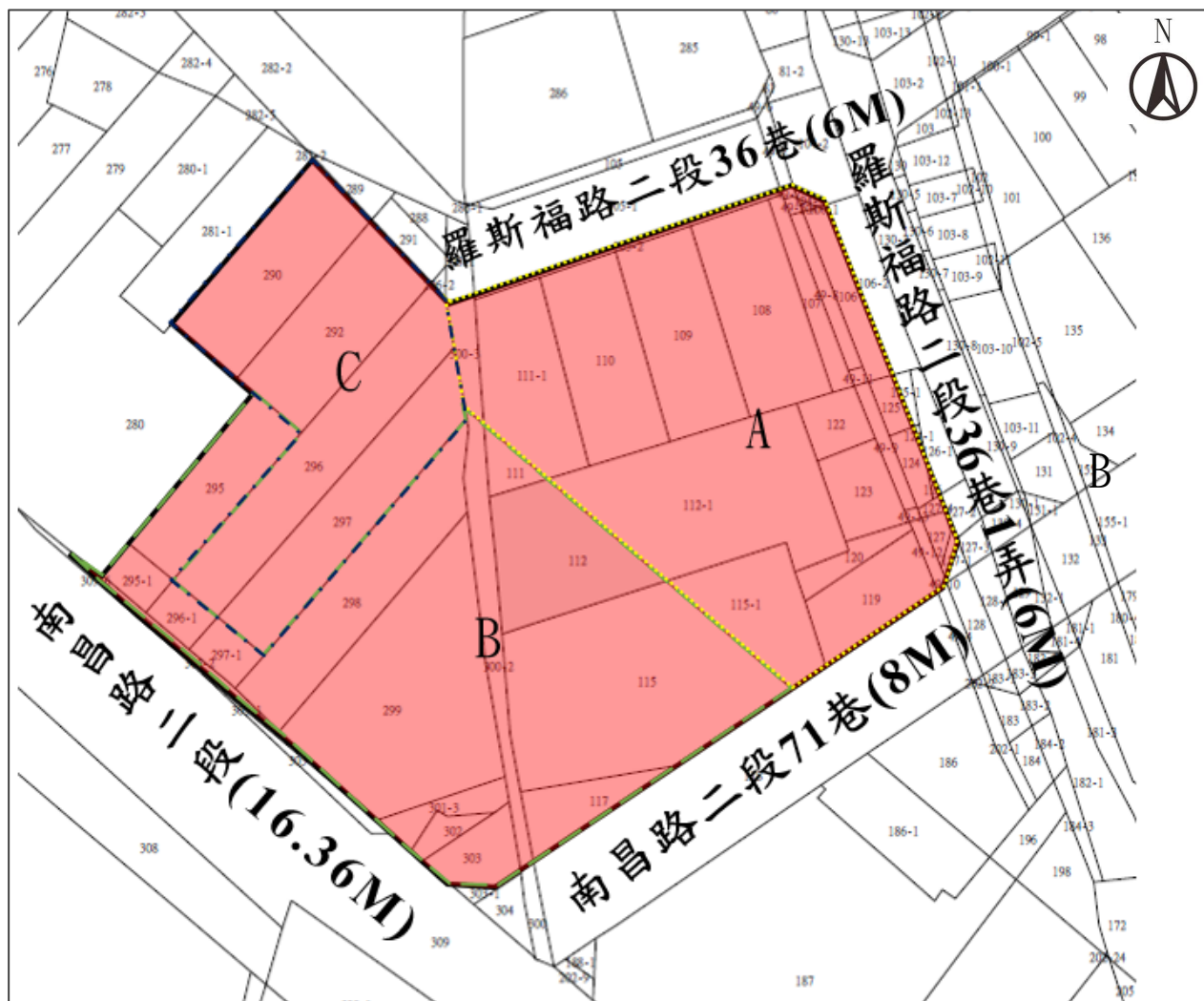
2.更新地區/更新單元

註：確認是否劃定更新地區或是更新單元



3.土地使用分區確認(亦可用都市計畫圖取代)

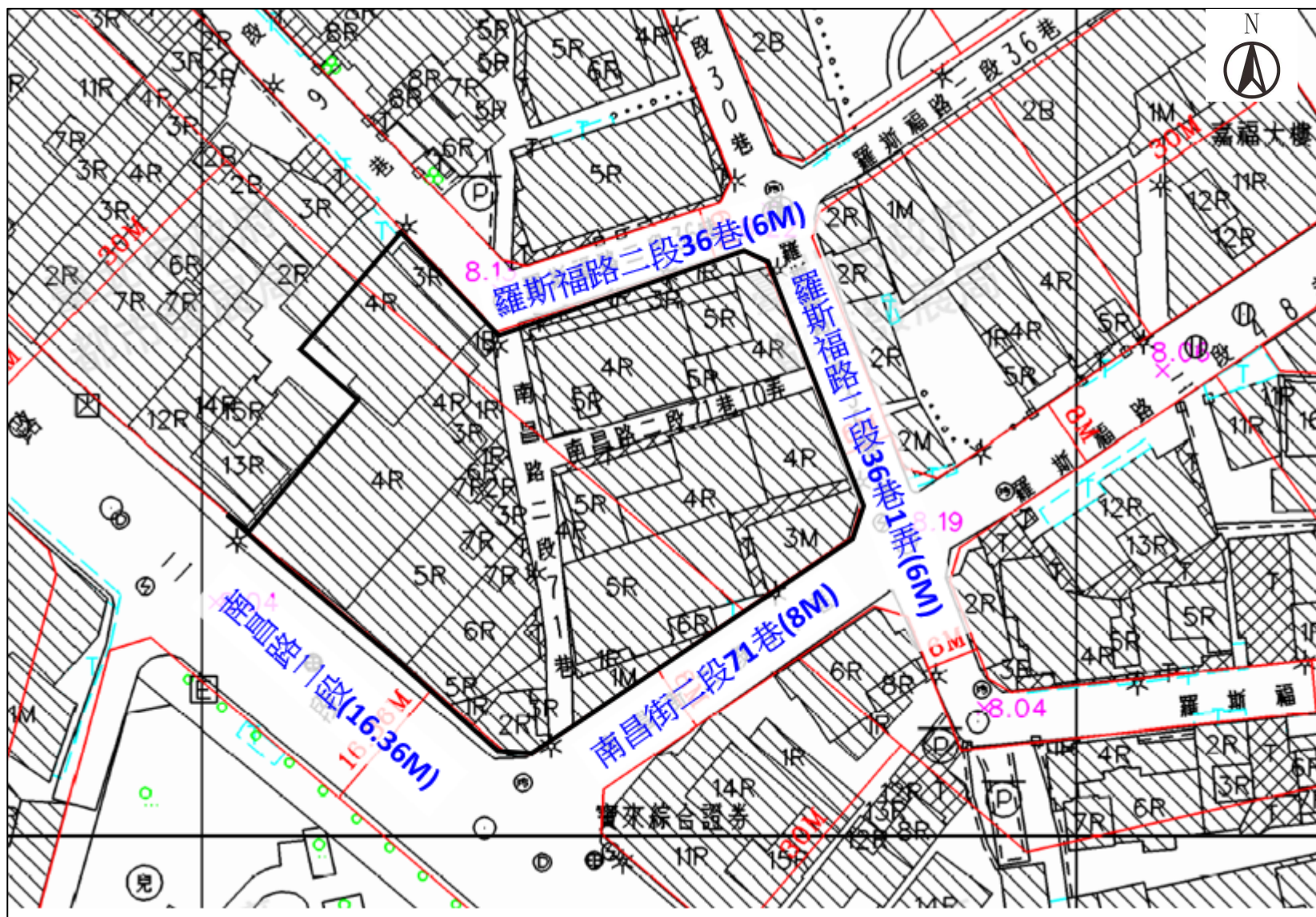
註：運用地籍圖劃分比較能確認各分區土地面積及範圍



- A 商三特(原住四)
- B 商三特(原商二)
- C 商三特(原住四與商二)

4.地形圖

註：地形圖確認路寬路名、樓層高度(含加蓋)



5.航測圖

註：計算空地比(現有建物投影面積)、是否有頂加



7.同意比率概算

註：未調騰本下，網路平台試算，詳細資料仍以申請土建騰本為準。



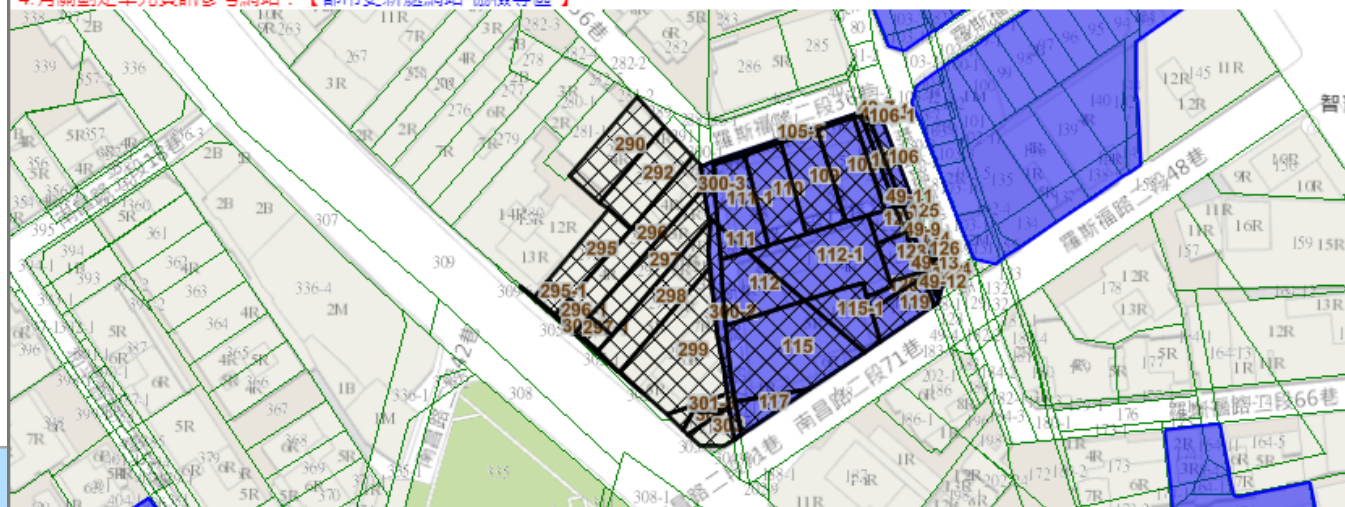
下表為您的查詢範圍中，位於都更(自劃)區或不在劃定區之土地建物數據：(本項同意門檻80%)

土地登記筆數	土地登記總面積	建物登記筆數	建物登記總面積
48筆	2,586.00平方公尺	74筆	10,906.28平方公尺
土地私有人數	土地私有面積	建物私有人數	建物私有面積
88人	2,339.27平方公尺	67人	10,859.89平方公尺

全案計算基礎



1. 估算結果僅供參考，實際仍須依都市更新條例相關規定檢討。
2. 經劃定為更新地區範圍：須符合臺北市都市更新自治條例第12條所訂更新單元劃定基準，並應符合前揭自治條例第14條規定。
3. 未經劃定為更新地區範圍：依臺北市都市更新自治條例第15條規定，須符合第12條所訂更新單元劃定基準及臺北市自行劃定更新單元內重建區段之區環境狀況評估標準所列規定。
4. 有關劃定單元資訊參考網站：【[都市更新處網站-協檢專區](#)】。



8.學習單1/2

基地基本資料			備註	查詢
案名：擬訂臺北市中正區南海段二小段49-5地號等48筆土地都市更新案			案名以最小地號取	1
地址：臺北市中正區南昌路二段57號等74筆門牌 (196等74筆建號)			查詢門牌	3
土地地號：	49-5、49-7、49-8、49-9、49-11、49-12、49-13、104 104-1、105-2、106、106-1、107、108、109、110、 111、111-1、112、112-1、115、115-1、117、119、 120、122、123、124、125、126、127、127-4、290 292、295、295-1、300-2、300-3、296、296-1、297 297-1、298、299、301-3、302、303、305-2。		地號查詢	1.3.4.5
土地使用分區：	商三特(原第二種商業區)共15筆土地、屬商三特(原第三種住宅區)共29筆土地、屬商三特(原第二種商業區及第三種住宅區)		分區查詢	1.4.12
	建蔽率：630%/300% 容積率：65%/50%		分區表查詢	
基地 東 側計畫道路	羅斯福路二段36巷1弄	路寬：6M	地形圖或 google(路名)	1.4.8
基地 西 側計畫道路	南昌路二段	路寬：16.36M		
基地 南 側計畫道路	南昌街二段71巷	路寬：8M		
基地 北 側計畫道路	羅斯福路二段36巷	路寬：6M		
基地距離最近捷運站	古亭捷運站	距離：75公尺		
建物現況樓層：	四、五層樓公寓		使照、地形圖	1.4.8
潛勢地區分類	□低潛勢區；■中潛勢區；□高潛勢區		土壤液化查詢系統	9

8.學習單2/2

都市更新可行性分析檢核			備註	查詢
基地總面積(m²)	2,586m²		土地謄本、網站個別地號查詢、亦可框選面積查詢、更新處同意比率查詢統計	2.3.4.5
更新單元	☐ 公劃更新地區 ☒ 自劃更新單元		更新地區、更新單元查詢	1、2
規模檢討	☐ 1.為完整之計畫街廓者 ☒ 2.街廓內面積在2000m²以上者 ☐ 3.街廓內臨接2條以上之計畫道路，面積大於該街 廓1/4，且在1000m²以上者 ☐ 4.鄰地已建築完成，1000m²以上並一次更新完成500m²以上，敘明理由提經審議會審議通過者		劃定單元檢討	簡報P45
➤ 更新地區者以下無需檢討				
投影比率不低於二分之一 ☒ 符合 ☐ 不符合	建築物總投影面積(m²)A=2,416		土地謄本計算(一樓面積)、可由航測圖量測面積概估	8
	基地總面積(m²)B=2,586			
	A÷B(%)=93.42%>(54.65%/2=27.33%)			
■須符合指標1項(右方擇一) ☐ 須符合指標2項 ☐ 全數建築物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(本項資料不足佔不考量)	捷運 300M內	☒ 符合，站名：古亭捷運站 ☐ 不符合	Google、航測圖	1.8
	指標(推估)	指標六、指標	劃定單元檢討	簡報P46

肆、學員分享初評成果

實作：第一小組及第二小組

假設更新範圍：臺北市文山區萬隆段一小段551、564、564-2、565、565-6、565-7、566、566-3、567-3地號等9筆土地

實作：第三小組及第四小組

假設更新範圍：臺北市中山區吉林段三小段1021、1024、1025、1026、1027、1028、1029、1030、1031、1032、1033、1034、1035-1地號等13筆土地

肆、學員分享初評成果

實際操作時間-30分鐘

各組依據案件基本資料
完成學習單、簡報

成果發表-12分鐘

每組3分鐘

[illegible]



~~簡報結束×敬請指教~~