

# 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|林芳宇

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司 副理

課程日期| 113.09.25



## 講師簡介



林芳宇

冠霖都市更新事業團隊  
副理



國立政治大學  
地政學系



公部門委辦案經歷  
雙北及桃園市都市更新  
法令宣導 / 教育訓練  
專案經理

...



私部門規劃案經歷

基泰文山實踐案  
永慶信義永吉案  
冠德板橋府中案  
璞真士林三玉案

...

# 簡報大綱

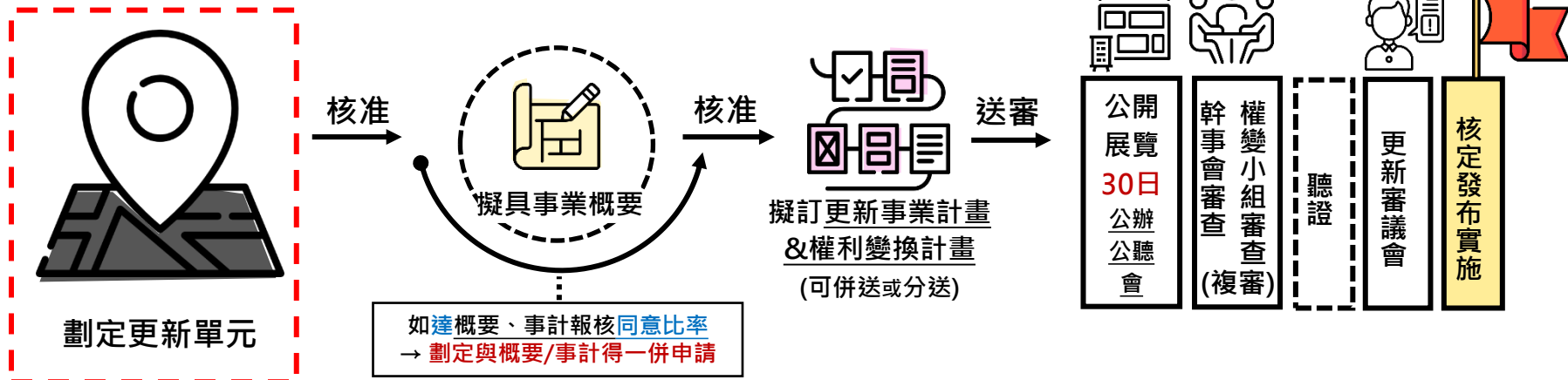
1.基地更新單元劃定基準

2.政府部門都更相關網站資訊介紹

3.實務案例分享

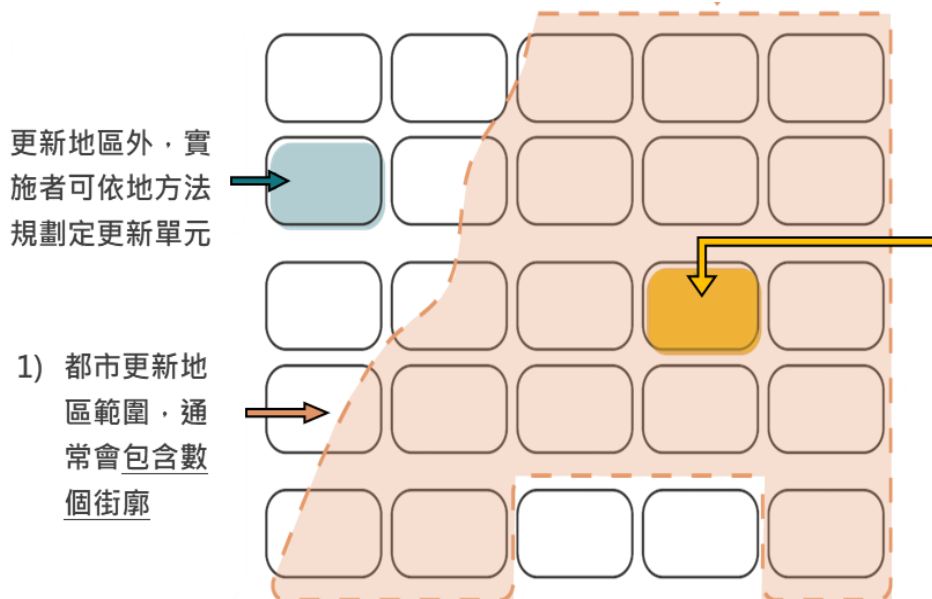
4.實作報告初評成果

# 都市更新推動程序



**1** 判斷是否位於  
公劃更新地區

**2** 非公劃更新地區  
可以申請  
自行劃定更新單元



# 更新單元劃定基準-面積規模

## 臺北市都市更新自治條例§12、13

公劃  
自劃

跨街廓者，其中一個街廓符合 1 到 4 點其一規定，不影響相鄰土地，可劃定更新單元

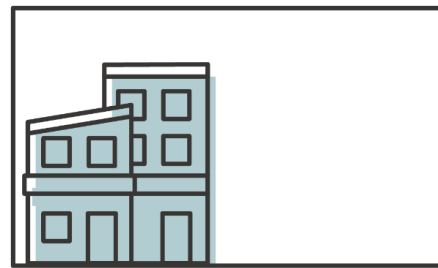
5.

如果不是完整街廓，那面積要 2000 平方公尺以上



或是緊接兩條以上計畫道路，面積大於 1/4 街廓，且大於 1000 平方公尺

3.



如果街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併且無礙市容景觀，面積大於 1000 平方公尺以上可劃定；面積 500 平方公尺以上，須經審議會審議。

4.



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

### 業已建築完成：臺北市畸零地使用自治條例§4

- 一、現況為二層樓以上建築物。
- 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)造執照一層樓以上建築物。

# 更新單元劃定檢討-區位檢討

臺北市都市更新自治條例§15、臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知§4

## ● 不得涉及以下事項

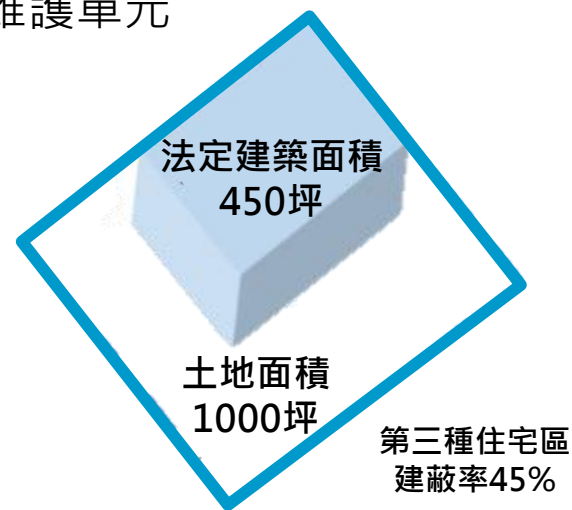
- 一、位於保護區或農業區
- 二、山坡地(不含住三，且未坐落依地質法公告之地質敏感區者)
- 三、都市計畫書規定以區段徵收、市地重劃之整體開發地區
- 四、依文化資產保存法指定之古蹟
- 五、經臺北市政府徵收且開闢完成之公共設施用地
- 六、已報核都市更新事業計畫範圍
- 七、依臺北市都市更新整建維護實施辦法核准補助之整建維護單元

## 八、基地空地過大

定義：建築物地面層建築面積 < 1/2 法定建築面積

一般情形：(但書：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§5)

現況地面層建築面積 <  $1/2 \times 450$  坪 = 225 坪 → 空地過大



# 更新單元劃定檢討-指標檢討

## 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

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	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 <b>未達最低等級</b> 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以上無電梯或法定停車位低於戶數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。

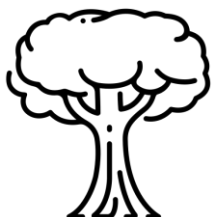
公劃  
自劃

● 指標1、2、3、4、6需經鑑定或簽證

# 更新單元劃定檢討



涉及都市計畫  
擬定或變更



受保護樹木  
(文化局)



歷史建築或聚落  
(文化局)



溝渠  
(工務局)



山坡地  
(大地工程處)



公有土地  
(主管機關)

公劃  
自劃



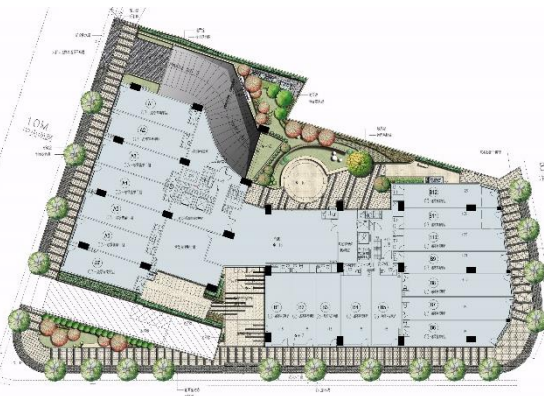
面積狹小、地界曲折  
臺北市畸零地使用自治條例  
臺北市土地使用分區管制自治條例

畸零地



同一宗建築基地分割  
建築基地法定空地分割辦法  
未拆除建物結構安全補強報告

建築基地範圍



圖片來源：鏡周刊



# 更新單元劃定檢討-鄰地協調

## ● 應辦理鄰地協調會及調查鄰地意願：

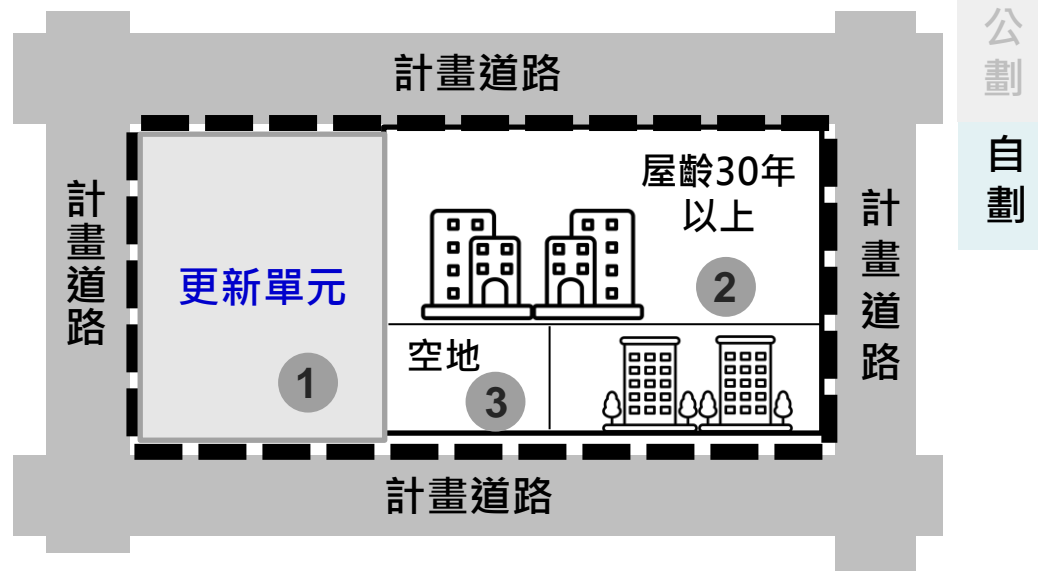
臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知§9

- 1.單元面積<1000平方公尺。
- 2.已建築完成且達30年以上。
- 3.相鄰土地面積<1000平方公尺。

意願調查結果：

範圍內≤ 鄰地，納入為原則

範圍內> 鄰地，不納入



## ● 例外情形(免辦鄰地協調會)：

臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知§12

- 1.已申報開工之建築基地。
- 2.三十年內已取得使用執照之建築基地。
- 3.已報核之都市更新事業計畫。
- 4.相鄰土地與街廓內其他土地合併自劃更新單元，且面積達一千平方公尺以上。

# 政府公開網站-資料查詢索引

網站	查詢資料
<a href="#">臺北市都市開發審議地圖</a>	更新地區/單元、量測長度、範圍、地形圖、都市計畫圖、套繪圖說
<a href="#">臺北地政雲</a>	土地使用分區、面積、公告現值、地上建號(建物)、公有土地
<a href="#">臺北市建築資訊E點通</a>	各項建築管制、建築物地籍套繪圖查詢
<a href="#">臺北市都市發展局 土地使用分區查詢系統</a>	土地使用分區
<a href="#">臺北都更地政資訊平台</a>	都更同意比率門檻試算
<a href="#">地籍圖資網路便民服務系統</a>	地址查地段號、建號及建物面積、建物完成日期
<a href="#">臺北市政府民政局</a>	門牌編訂時間查詢
<a href="#">臺北市歷史圖資展示系統</a>	(歷史)地形圖、(歷史)航照圖





~~簡報結束×敬請指教~~