

114年臺北市都市再生教育訓練X都市更新系列講座

事權計畫常見都更處審查補正事項

講 師|張雅婷 正工程司

現 職|臺北市都市更新處 更新事業科

課程日期| 114.05.07

簡報大綱

壹、近年本市都市更新審議精進作為

- 一、臺北市都市更新案件量分析
- 二、都市更新審議精進方案

貳、事權計畫常見退補正事項

- 一、同意書常見退補正事項
- 二、事業計畫審議事項
- 三、權變計畫審議事項

壹、近年本市都市更新審議精進作為

一、臺北市都市更新案件量分析

1.4 倍
案件總量

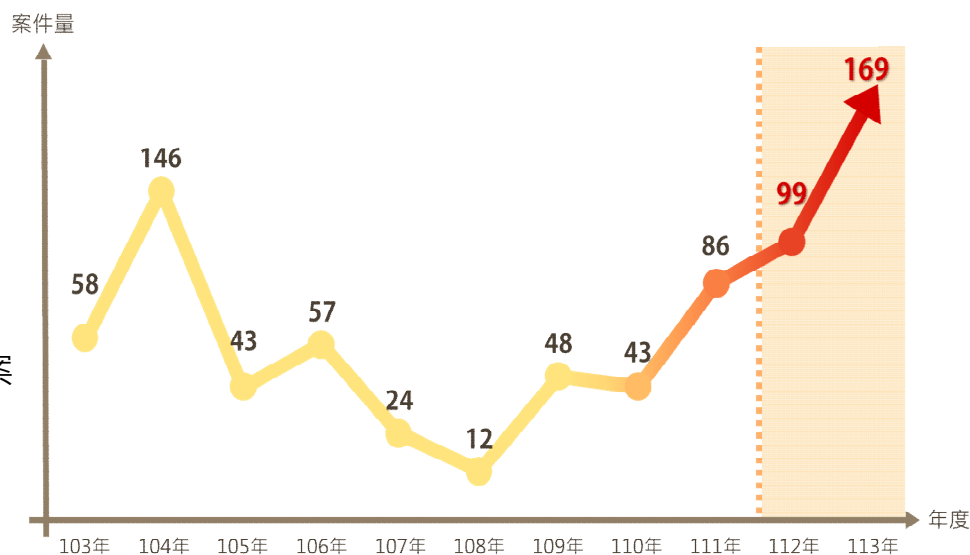
本市辦理都市更新案件為其餘五都總和近1.4倍

2.3 倍
報核案量

近2年報核案件逐年攀升，年平均報核量(134案/年)為過去8年(57案/年)之2.3倍！

縣市別	申請案件數(含整維案件)
臺北市	1024(整維59案)
新北市	462
桃園市	23
臺中市	151
臺南市	93
高雄市	30

762案



資料來源：國土署都市更新入口網(更新至113.12.31)

二、都市更新審議精進方案-都市更新168專案

168專案

內部審議程序

幹事會/
專案小組
會議

迄今**113**年已達第**17**屆
共計召開約**642**場審議會

1,326件都更案
599件核定
287件完工



公展期間 收集審查意見

公展期間辦理
委員及幹事書面審查

1

審議會委員提前審查

幹事會提前邀請審議會委員參加，
意見提前討論、收斂議題

2

專案小組分組分流審查

透過審議會委員分組，分流召會，
提升審議效率

3

專案小組聚焦收斂議題

收斂複雜議題，聚焦審議會討論

無爭議免聽證

針對100%同意與
無爭議案件，原則
免舉行聽證程序

已受理 **372**件168專案

其中**286**件審議通過 通過率達**77%**

審議時程節省約**768**天

二、都市更新審議精進方案-權變小組提早進場

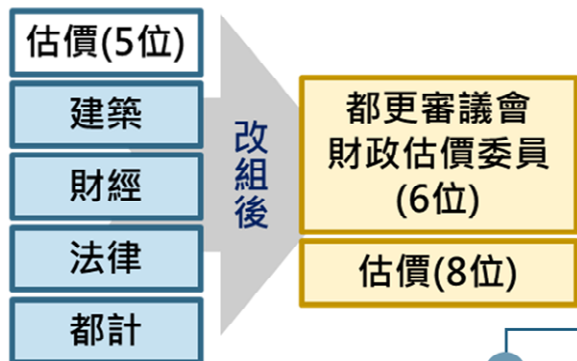
50%

案件受惠



都更估價權變小組改組
委員提前進場審議

權
變
小
組

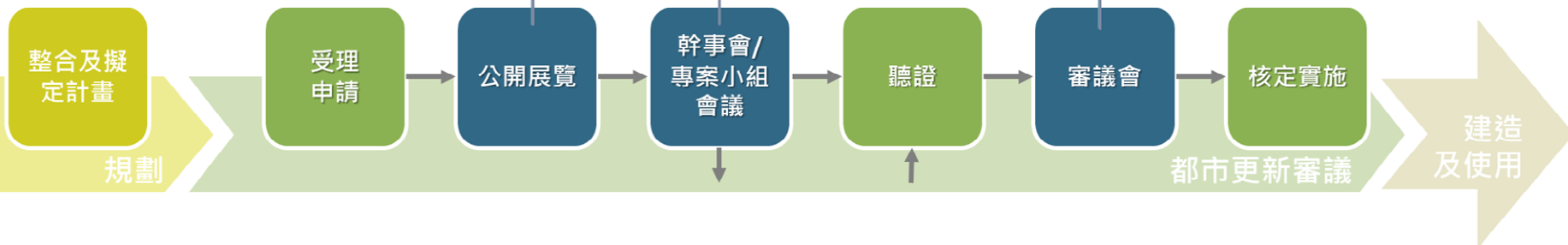


權變小組提前進場、收斂估價議題

- ✓ 權變案於公展期間請權變小組書審。
- ✓ 權變小組會議收斂議題，再提審議會。
- ✓ 提早化解民眾對於估價疑義。

審議會聚焦討論

- ✓ 針對幹事會估價議題確認修正完竣。
- ✓ 審議會針對民眾陳情意見討論，協助解決爭議。



二、都市更新審議精進方案-都市更新150專案



都更加速度 150專案專人服務

適用條件

- ✓ 100%同意無爭議、協議合建案
- ✓ 符合原則性規定
- ✓ 相關容積獎勵值明確
- ✓ 無涉範圍疑義及自提修正

都更150專案審議時程 **150日**

公展期間 收集審查意見

公展期間辦理
委員及幹事書面審查

【都更150專案】精進審議程序

- 1 審議會委員提前審查
- 2 專案小組分組分流審查、收斂議題
- 3 專案小組審查後即提審議會確認
一次審核通過、審議過程免修正

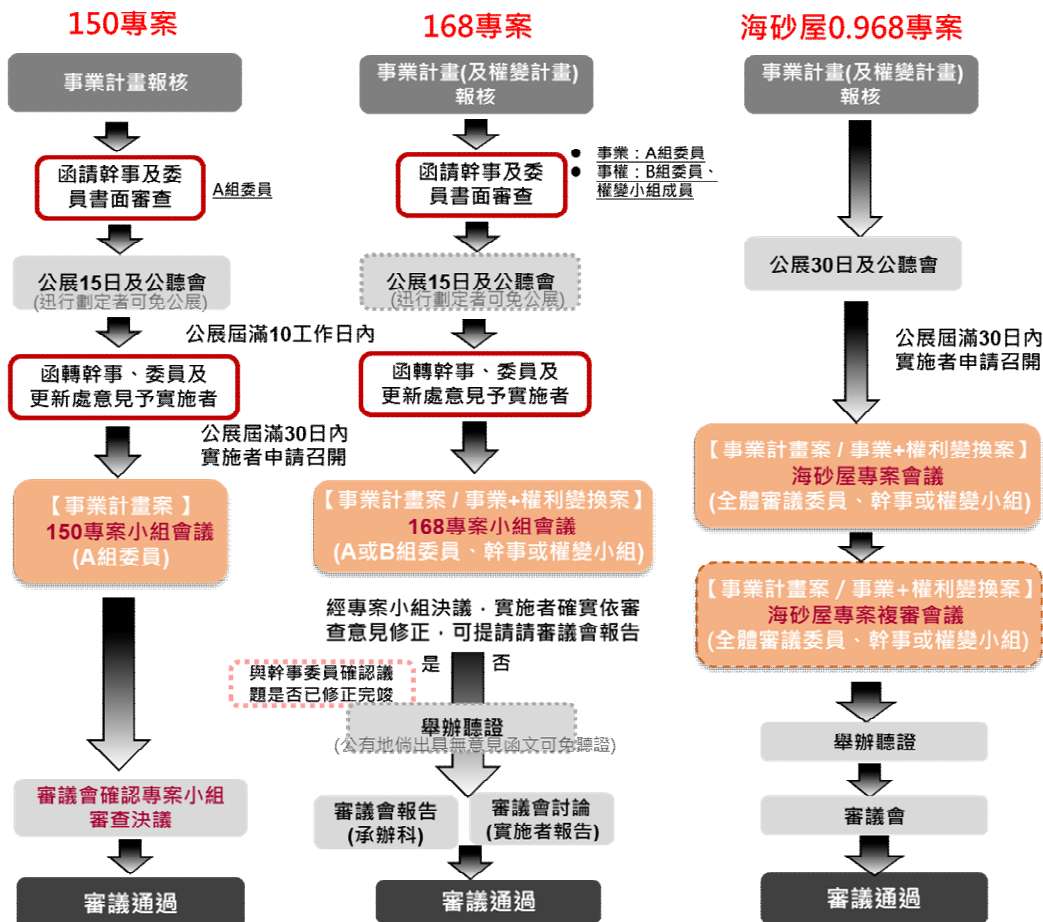
免聽證程序

都更150專案
程

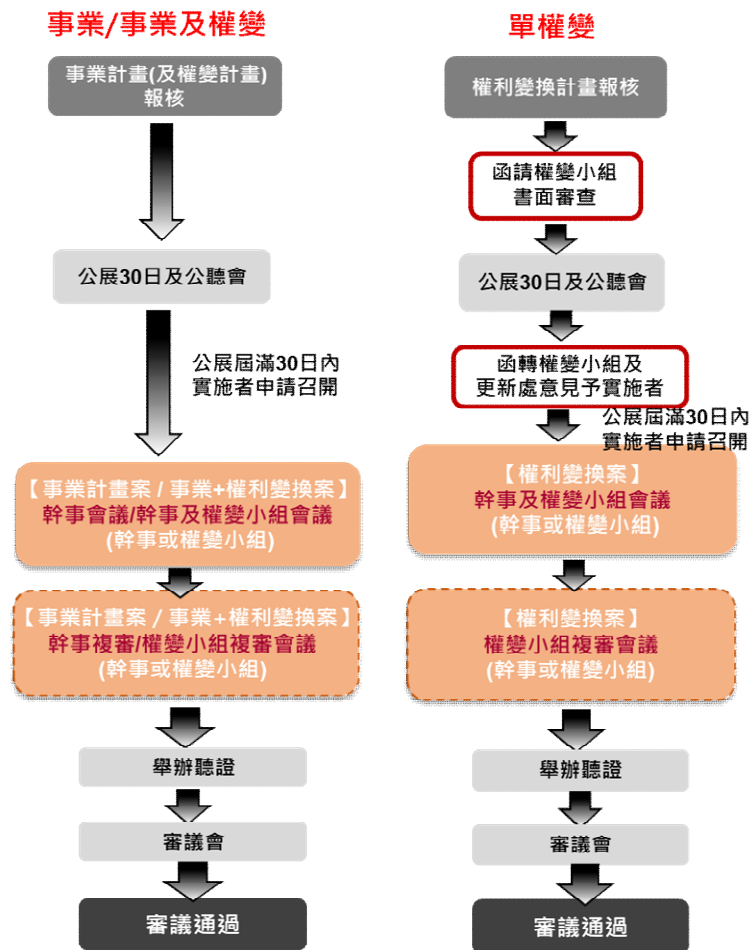


二、都市更新審議精進方案

快軌案



一般案



108.1.30 都市更新條例

因應都更條例修法

配合實務及審議經驗修正

108.10.15 ○ 臺北市都市更新權利變換審議核復作業要點

108.12.18 ○ 臺北市都市更新整建維護實施辦法

108.12.19 ○ 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

109.01.08 ○ 臺北市政府辦理都市更新實施者
申請代拆或遷移土改物實施辦法

109.02.07 ○ 臺北市都市更新及爭議處理審議會
設置要點

109.03.10 ○

109.07.08 ○

臺北市都市更新自治條例

109.10.1 **共修訂自治規則31項及相關審議規範14項**

臺北市代為拆除或遷移都市更新權利變換範圍內土改物審查及勘查收費標準

109.11.02 ○ **臺北市政府受理都市更新案審查與
處理同意書重複出具及撤銷作業要點**

110.01.15 ○ **都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(113年修訂)**

110.01.15 ○ **臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則(113.5.13修訂)**

110.04.06 ○

都市更新事業計畫內容核定後申請變更得免會都更處項目一覽表(112年修訂)

110.07.20 ○ **臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項(113年修訂)**

貳、事權計畫常見退補正事項

一、同意書常見退補正事項-屬不得補正事項

案名不一致

- 依「臺北市府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」第5點規定，有下列情形者，同意書應予以扣除，不計入同意比例且不得補正：

1. 同意書所載案名與報核申請案之案名不一致。但因分割而範圍、面積一致者，不在此限。
2. 同意書載明申請人（實施者）與報核之申請人（實施者）不一致。
3. 同意書未填具申請人（實施者）欄位。
4. 立同意書人未簽名及蓋章。
5. 同意書未填具完整日期。
6. 同意書所載產權資料與立同意書人報核時權屬資料不一致。
7. 都市更新事業計畫之擬訂及變更，適用本條例中華民國一百零八年一月三十日修正公布後規定，其報核日在本要點實施生效日起滿一年者，同意書未填具完整之所有權人權利價值比率或分配比率，或未依內政部營建署中華民國一百零八年六月十二日營署更字第一零八一一零三九三二號函之同意書格式出具。

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

本人_____同意參與由_____為實施者申請之「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」

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(按重建處理方式者)：

☐採權利變換方式實施：

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
預估本人更新後分配之權利價值比率：_____％。

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
預估權利變換分配比率：_____％。

☐採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
分配比率：_____％。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	地段	小段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

(二)建物

建號	建物門牌號	坐落地號	地號	建物層次/總樓層數	主建物總面積(A)	附屬建物面積(B)	共有部分面積(C)	權利範圍(D)	持分面積E=C*D	權利範圍(F)	持分面積(m ²)(A+B+E)*F

立同意書人(本人)：_____ (簽名蓋章) 立同意書人(法定代理人)：_____ (簽名蓋章)

統一編號：_____ 統一編號：_____

聯絡地址：_____ 聯絡地址：_____

聯絡電話：_____ 聯絡電話：_____

中華民國○○○年○○月○○日

注意事項：

實施者不一致及未填

未填分配比率等

權屬不一致

未簽名及蓋章

未填具完整日期

一、同意書常見退補正事項-得補正事項

- 有關同意書退補正事項，可以參考「都市更新宣導手冊」(詳都市更新處網站-便民服務-下載專區)

權利價值比率 或分配比率：

手寫未蓋章，補蓋章或提出證明文件，則視為有效。

立同意書人簽署欄 位及日期：

立同意書人簽署姓名與謄本不一致(更名、冠夫姓、簡體字、異體字等)、立同意書人印鑑無法辨識姓名、未填具完整資料、法人所蓋大小章與變更登記表不一致、法人漏填統一編號、已辦理信託者，僅「受託人」出具同意書補附相關文件視為有效。

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			
本人_____同意參與由_____為實施者申請之「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」。			
一、同意都市更新處理方式： ☐ 重建 ☐ 整建、維護			
二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(按重建處理方式者)：			
☐ 採權利變換方式實施：			
☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：			
預估本人更新後分配之權利價值比率：_____％。			
☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：			
預估權利變換分配比率：_____％。			
☐ 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：			
☐ 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。			
☐ 分配比率_____％。			
三、同意參與土地及建物權利範圍：			
(一)土地			
	鄉鎮市區		
	地段		
	小段		
	地號		
	土地面積(m ²)		
	權利範圍		
	持分面積(m ²)		
(二)建物			
	建 號		
	建物門牌號		
坐落地號	地 段		
	小 段		
	地 號		
	建物層次/總樓層數		
樓地板面積(m ²)	共有部分	主建物總面積(A)	
		附屬建物面積(B)	
		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 ²) (A+B+E)*F			
以上資料係由實施者提供，如有錯誤，請於_____日前向實施者提出異議。			
立同意書人(本人)：		立同意書人(法定代理人)：	
(簽名並蓋章)		(簽名並蓋章)	
統一編號：		統一編號：	
聯絡地址：		聯絡地址：	
簽 署		簽 署	

標題及引言部分：

所有權人欄位誤植或與謄本不一致：依據都市更新條例施行細則第12條，應以謄本登載內容為查核依據。倘填竣姓名係更名、冠夫姓、簡體字、異體字等與謄本所載未同，經補附相關證明文件，方得視為有效。

土地及建物權利範圍：

應以謄本面積為準，但附屬面積漏登，但總面積加總無誤，則視為有效。

一、同意書常見退補正事項-程序中變動事業計畫

樣態	原報核同意書	同意比率核算	同意書新簽署
舊法改適用新法者	有效，無須重簽	依「申請重行公開展覽時」產權重算	倘為補足新法同意比率，以新格式簽署新同意書
單元範圍變動者	有效，無須重簽	依原範圍「報核時」產權 + 新範圍「申請重行公開展覽時」產權重算	涉新簽署者，以新範圍案名簽署
變動實施者	無效	依「申請重行公開展覽時」產權重算	以新實施者重簽
建築設計變動幅度過大	有效，無須重簽	依「報核時」產權	涉新簽署者，視原報核時適用更新條例版本簽署

都市更新事業計畫應載明事項

都市更新事業計畫申請書
切結書
委託書
臺北市都市更新審議資料表
歷次會議紀錄回應綜理表
修正內容對照表

壹、計畫緣起與目標.....	1-1
一、法令依據.....	1-1
二、辦理緣起.....	1-1
三、計畫目標.....	1-1
四、實施者.....	1-2
貳、計畫地區範圍.....	2-1
一、基地位置.....	2-1
二、更新單元範圍.....	2-1
三、鄰地協調過程.....	2-1
參、現況分析.....	3-1
一、土地及合法建築物權屬.....	3-1
二、同意參與都市更新事業比率計算.....	3-1
三、土地及建築物使用現況.....	3-1
四、公共設施現況.....	3-3
五、鄰近都市更新辦理情形.....	3-3
六、附近地區交通現況.....	3-3
七、房地產市場分析.....	3-4
肆、與都市計畫之關係.....	4-1
一、相關都市計畫.....	4-1
二、計畫內容涉及細部計畫變更.....	4-1
三、臺北市土地使用分區管制.....	4-1
四、更新單元檢討書（都市更新計畫書）指導內容.....	4-1
五、捷運禁限建說明.....	4-1
六、航高限制說明.....	4-2
七、都市設計審議說明.....	4-2
八、其他規定或限制.....	4-2
二、收入說明.....	13-10
三、成本收入分析.....	13-10
四、實施者風險控管方案.....	13-10
拾肆、維護管理及保固事項.....	14-1
一、留設人行步道(含公有行人道).....	14-1
二、開放空間廣場.....	14-1
三、設置社會福利設施或公益設施.....	14-1
四、綠建築.....	14-1
五、更新成果告示牌.....	14-1
六、保固事項.....	14-1
七、充電汽車及充電機車位.....	14-1

伍、處理方式及區段劃分.....	5-1
一、處理方式.....	5-1
二、區段劃分.....	5-1
陸、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說.....	6-1
一、興修或改善計畫.....	6-1
二、規劃設計.....	6-1
柒、整建或維護計畫.....	7-1
一、整建或維護計畫.....	7-1
二、整建維護之規劃設計.....	7-1
捌、保存或維護計畫.....	8-1
玖、重建區段之土地使用計畫.....	9-1
一、現有巷道廢止或改道計畫.....	9-1
二、申請容積獎勵項目及額度.....	9-4
三、建築興建計畫.....	9-15
四、都市設計或景觀計畫.....	9-15
拾、拆遷安置計畫.....	10-1
一、地上物拆遷計畫.....	10-1
二、合法建築物之補償與安置.....	10-1
三、其他土地改良物之補償.....	10-1
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置.....	10-1
拾壹、實施方式及有關費用分擔.....	11-1
一、重建區段實施方式.....	11-1
二、有關費用分擔.....	11-1
三、分配與選配原則.....	11-1
拾貳、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則.....	12-1
一、處理方式.....	12-1
二、更新後之分配使用原則.....	12-1
拾參、財務計畫.....	13-1
一、成本說明.....	13-1
九、無障礙汽車站.....	14-1
十、空調主機.....	14-1
十一、雨水流出抑制設施.....	14-1
十二、其他.....	14-1
拾伍、效益評估.....	15-1
拾陸、實施進度.....	16-1
拾柒、相關單位配合辦理事項.....	17-1
拾捌、其他應加表明之事項.....	18-1

權利變換計畫應載明事項

都市更新權利變換計畫申請書
切結書
委託書
臺北市都市更新審議資料表
歷次會議紀錄回應綜理表
修正內容對照表

壹、計畫緣起與目標	1-1
一、法令依據	1-1
二、辦理緣起	1-1
三、實施者	1-1
貳、都市更新權利變換範圍	2-1
一、都市更新權利變換範圍位置	2-1
二、都市更新權利變換範圍總面積	2-1
三、原有公共設施用地等土地面積	2-1
參、實施都市更新權利變換範圍之土地使用及建築計畫	3-1
一、土地使用計畫	3-1
二、各項公共設施設計施工基準及權屬	3-1
三、建築興建計畫	3-2
肆、更新前權利關係人名冊	4-1
一、土地所有權人名冊	4-1
二、其他權利變換關係人名冊	4-1
伍、土地改良物拆遷補償費	5-1
一、法令依據	5-1
二、土地改良物之補償	5-1
三、補償金發放時程	5-2
陸、占有他人土地之舊違章建築戶處理	6-1
一、舊違章建築戶名冊	6-1
二、處理方案	6-1
柒、更新前後權利價值估價	7-1
一、評價基準日	7-1
二、專業估價者委任說明	7-1
三、估價條件	7-1
四、估價評定方式	7-1
五、更新前後權利價值估價結果	7-1
捌、都市更新權利變換有關費用及共同負擔	8-1
一、成本及有關費用計算	8-1
二、用地負擔	8-8

三、費用負擔	8-8
四、土地所有權人平均共同負擔比率	8-8
五、土地所有權人共同負擔額度	8-9
六、共同出資者費用分擔說明	8-9
玖、更新後分配及公開抽籤過程	9-1
一、更新後供分配之土地及建物	9-1
二、更新後可供分配之更新單元及車位	9-1
三、分配原則	9-4
四、申請分配位置通知	9-4
五、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果	9-4
拾、更新後分配結果	10-1
一、不參與分配名冊	10-1
二、土地及建築物分配清冊	10-1
拾壹、地籍整理計畫	11-1
一、地籍測量及建築物測量	11-1
二、土地、建物及他項權利登記	11-2
拾貳、實施進度	12-1
拾參、相關單位配合辦理事項	13-1
拾肆、其他應表明事項	14-1
附錄一、實施者證明文件	附 1-1
附錄二、都市更新事業計畫核定函/事業概要核准函	附 2-1
附錄三、三家估價報告書摘要	附 3-1
附錄四、相關合約與費用證明文件	附 4-1
附錄五、公辦公聽會相關資料	附 5-1
附錄六、聽證相關資料	附 6-1
附錄七、所有權人協調紀錄	附 7-1

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

目錄-1

二、事業計畫審議事項-容積獎勵

都市更新建築容積獎勵項目說明

中央

臺北市

全國適用、一致性	原則	都市發展特性(改善地區環境)	額度
依實際面積或10% 公劃：10%、5%； 自劃：7%、3.5% 依實際面積(上限30%) 上限15% 2%~10% 3%、4%、5% 2%、4%、6%、10% 依實際面積 5%~35% 2%~10% 20% 8%、10% 5%	原容積大於基準容積 時程 社會福利設施或其他公益設施 協助取得及開闢公共設施用地 智慧建築 無障礙環境設計 建築物耐震設計 文化資產保存 規模 綠建築 違占戶 危老建築物 協議合建	提供經費推動都市更新業務 建築設計 雨水流出抑制設施 人行步道 充電停車位 協助鄰地整修人行道或騎樓 符合審議原則 四、五層樓未設電梯或法停不符規定 採屋頂平臺綠化及立面方式垂直綠化	無上限 1%、2%、3% 1% 依實際面積 1% 一棟0.25% 3% 2、4% 2%、3%、4%

170%

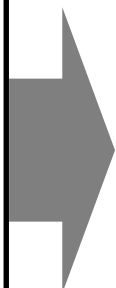
可申請額度

47% (地方只能給20%)

申請上限：基準容積50%或原建築容積+30%

二、事業計畫審議事項-中央容積獎勵

都市更新建築容積獎勵辦法第5條「**實施容積管制前已興建完成**或已申請建造執照之合法建築物，其**原建築容積**高於基準容積者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵容積。」



1. 依都市更新審議原則規定，實施者申請**原建築容積之確認**，應於專案審查(小組)會議或幹事複審前**取得本府都市發展局(本市建築管理工程處)之原容積認定證明**。倘申請事業計畫報核之原容積與建管處審認不一致，**請實施者應依建管處審認結果調整容積獎勵及建築規劃設計等**。
2. 另應請實施者**敘明本案實施容積管制之時點**，以確定是否符合容獎辦法規定。

二、事業計畫審議事項-中央容積獎勵

都市更新建築容積獎勵辦法第6條

「都市更新事業計畫範圍內之**建築物**符合下列情形之一者，依**原建築基地**基準容積一定比率給予獎勵容積

一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除：基準容積百分之十。

二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。」

內政部營建署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：紀志銘
聯絡電話：02-87712905
電子郵件：cmchi@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國111年9月13日
發文字號：營署更字第1110068774號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）第6條規定之建築物認定疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復奉交下貴府111年8月24日府授都新字第1116021739號函。
- 二、查本辦法第6條立法意旨係考量都市更新條例（以下簡稱本條例）第7條第1項第3款規定，符合都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例）第3條第1項第1款、第2款規定之建築物，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，逕行劃定或變更更新地區，以協助未能依危老條例規定取得全體土地及合法建築物所有權人同意之該類建築物，得循本條例規定辦理重建，並能保有原以危老條例重建時能爭取之容積獎勵，爰參考都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第4條第1項第1款、第2款規定，依該類建築物之原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積。另查危老條例第3條第1項本文已明定適用危老條例者，係以合

法建築物為限。是以，本辦法第6條容積獎勵既為協助符合危老條例第3條第1項第1款、第2款規定之建築物轉軌辦理更新，應限於合法建築物始有其適用。

正本：臺北市政府

副本：本署都市更新組



- 本項獎勵適用依內政部營建署(現國土管理署)**111年9月13日函釋**僅限於合法建築物始得適用。
- 本府為加入更新審議程序及簡政便民，於**112年2月1日**函知各公會，更新案得辦理合法建築物簡化認定：
 1. 需檢具全棟建物登記謄本並取得其**100%**同意，併本市申請合法建築物書件及開業建築師簽證檢核表及其相關文件提出申請。
 2. 更新案報核後及公開展覽前，將實施者檢附之資料函轉建管處審認，並依建管處審認結果辦理。

二、事業計畫審議事項-中央容積獎勵

都市更新建築容積獎勵辦法第7條：**都市更新事業計畫範圍內依直轄市、縣（市）主管機關公告，提供指定之社會福利設施或其他公益設施**，建築物及其土地產權無償登記為公有者，除不計入容積外，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之三十為上限.....

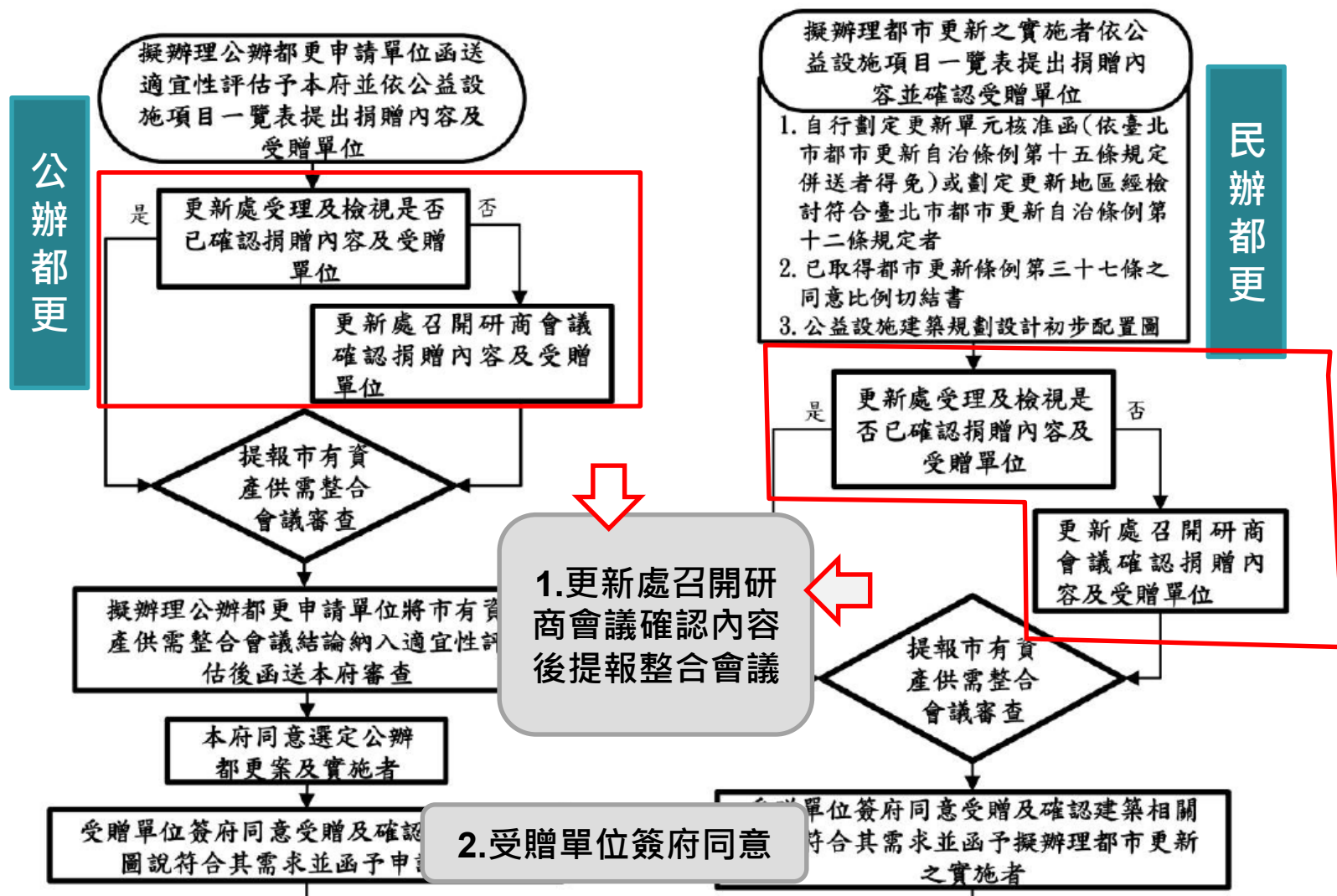
中華民國113年8月30日府都計字第1130021831號公告			
行政區	設施項目	最小需求面積㎡	需求機關
全市	社會住宅	15戶以上(約600㎡)	臺北市政府都市發展局
	區民活動中心	依本市區民活動中心設置管理要點第3點規定，區民活動中心面積至少50坪(約166㎡)，含室辦公處10坪(約34㎡)。	本市各區公所
	社區式長期機構(失智症團體家庭)	600	臺北市政府社會局
北投區	社區式長期機構(老人日間照顧)	500	臺北市政府社會局
	幼兒園	非營利幼兒園：1,098以上(室內面積約780㎡，室外約318㎡) 公立幼兒園：2,066以上(室內：1,529㎡，室外：546㎡)	臺北市政府教育局
	社區式長期機構(老人日間照顧)	500	臺北市政府社會局
士林區	身障社區式日間照顧	300	臺北市政府社會局
	托嬰中心	430	臺北市政府社會局
	幼兒園	非營利幼兒園：1,098以上(室內面積約780㎡，室外約318㎡) 公立幼兒園：2,066以上(室內：1,529㎡，室外：546㎡)	臺北市政府教育局
南港區	幼兒園	公立幼兒園：2,066以上(室內：1,529㎡，室外：546㎡)	臺北市政府教育局
	托嬰中心	430	臺北市政府社會局
中正區	托嬰中心	430	臺北市政府社會局
	幼兒園	非營利幼兒園：1,098以上(室內面積約780㎡，室外約318㎡) 公立幼兒園：2,066以上(室內：1,529㎡，室外：546㎡)	臺北市政府教育局
大安區	托嬰中心	430	臺北市政府社會局
	幼兒園	非營利幼兒園：1,098以上(室內面積約780㎡，室外約318㎡)	臺北市政府教育局

內湖區	托嬰中心	430	臺北市政府社會局	需設置於一樓完整空間及獨立出入口
	幼兒園	非營利幼兒園：1,098以上(室內面積約780㎡，室外約318㎡)	臺北市政府教育局	1.設置幼兒園皆須依「幼兒園及其分班基本設施設備標準」規定辦理。 2.幼兒園使用樓層，應先使用地面層1樓，不足者，始得使用2樓；4樓以上，不得使用。
中山區	托嬰中心	430	臺北市政府社會局	需設置於一樓完整空間及獨立出入口
	幼兒園	非營利幼兒園：1,098以上(室內面積約780㎡，室外約318㎡)	臺北市政府教育局	1.設置幼兒園皆須依「幼兒園及其分班基本設施設備標準」規定辦理。 2.幼兒園使用樓層，應先使用地面層1樓，不足者，始得使用2樓；4樓以上，不得使用。
松山區	社區式長期機構(老人日間照顧)	500	臺北市政府社會局	依「長期照顧服務機構設立標準」第16條規定，許可設立之樓層，以最高以地面樓層10樓為限
	身障社區式日間照顧	300	臺北市政府社會局	依「身心障礙福利機構設置標準」第9條規定，許可設立之樓層，以最高以地面樓層10樓為限
	托嬰中心	430	臺北市政府社會局	需設置於一樓完整空間及獨立出入口
大同區	托嬰中心	430	臺北市政府社會局	需設置於一樓完整空間及獨立出入口
	幼兒園	非營利幼兒園：1,098以上(室內面積約780㎡，室外約318㎡) 公立幼兒園：1,766以上(室內：1,310㎡，室外：456㎡)	臺北市政府教育局	1.設置幼兒園皆須依「幼兒園及其分班基本設施設備標準」規定辦理。 2.幼兒園使用樓層，應先使用地面層1樓，不足者，始得使用2樓；4樓以上，不得使用。
信義區	幼兒園	公立幼兒園：2,366以上(室內：1,730㎡，室外：636㎡)	臺北市政府教育局	1.設置幼兒園皆須依「幼兒園及其分班基本設施設備標準」規定辦理。 2.幼兒園使用樓層，應先使用地面層1樓，不足者，始得使用2樓；4樓以上，不得使用。

依本表所列項目捐建公益設施方得依都市更新建築容積獎勵辦法規定申請容積獎勵，其中社會住宅獎勵係數為2，餘係數為1。

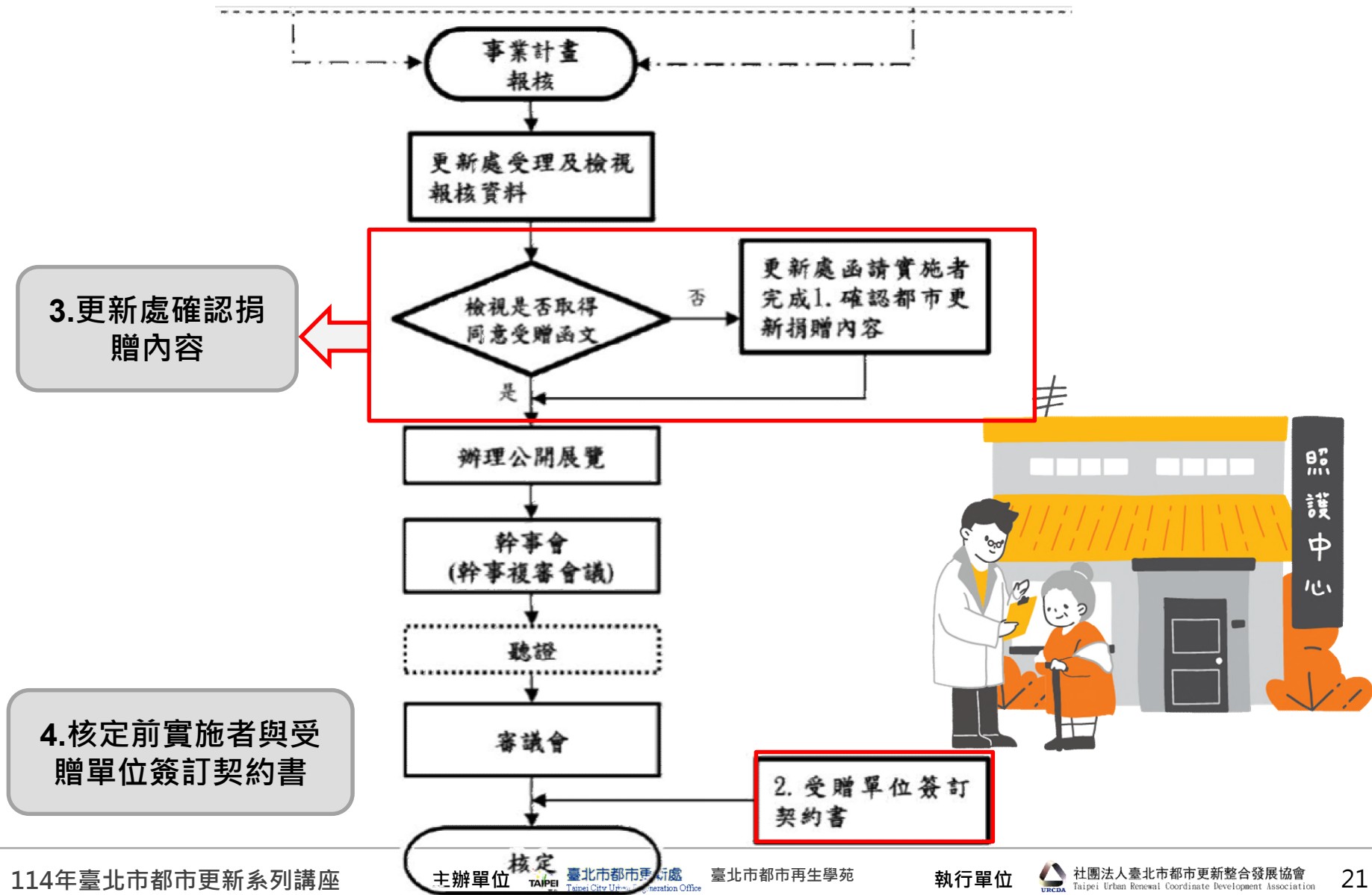
二、事業計畫審議事項-中央容積獎勵

臺北市府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點



二、事業計畫審議事項-中央容積獎勵

臺北市府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點



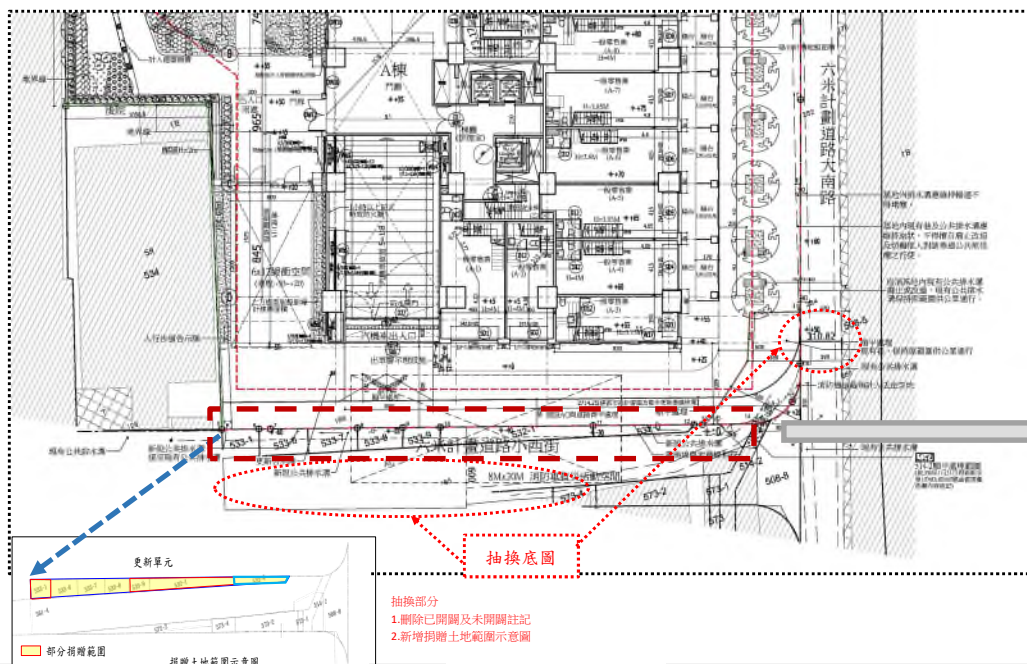
二、事業計畫審議事項-中央容積獎勵

都市更新建築容積獎勵辦法第8條：
協助取得及開闢都市更新事業計畫
 範圍內或其**周邊公共設施用地**，產
 權登記為公有者，依下列公式計算
 獎勵容積，其獎勵額度以基準容積
 百分之十五為上限



都市更新審議原則

類別		內容
容積獎勵	協助取得及開闢公設用地且產權登記為公有	實施者應妥善處理更新地區範圍外周邊之計畫道路，確實與地主達成協議並於事業計畫核定前 取得私地主捐贈同意書 始得適用獎勵。



範圍外計畫道路開闢及捐贈應於核定前取得私有土地捐贈同意書，後續於使用執照核發前完成捐贈及開闢！

二、事業計畫審議事項-中央容積獎勵

都市更新建築容積獎勵辦法第17條：處理占有他人土地之舊違章建築戶，依都市更新事業計畫報核前之實測面積給予獎勵容積，且每戶不得超過最近一次行政院主計總處人口及住宅普查報告各該直轄市、縣（市）平均每戶住宅樓地板面積，其獎勵額度以基準容積百分之二十為上限。

臺北市都市更新處 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：黃映婷
電話：02-27815696轉3055
傳真：02-27810577

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國112年10月13日
發文字號：北市都新事字第1120022784號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第17條占有他人土地之舊違章建築戶容積獎勵，本市平均每戶住宅樓地板面積認定原則，應請協助轉知所屬會員與轄屬專業機構及成員，請查照。

說明：

一、依據都市更新建築容積獎勵辦法第17條規定：「處理占有他人土地之舊違章建築戶，依都市更新事業計畫報核前之實測面積給予獎勵容積，且每戶不得超過最近一次行政院主計總處人口及住宅普查報告各該直轄市、縣（市）平均每戶住宅樓地板面積，其獎勵額度以基準容積百分之二十為上限。前項舊違章建築戶，由直轄市、縣（市）主管機關認定之。」，先予敘明。

二、為配合111年11月30日公告之109年人口及住宅普查統計之住宅之樓地板面積修正為94.5平方公尺，計算前項獎勵之實測面積原則分述如下：

（一）以108年1月30日修正公布前都市更新條例報核之更新案

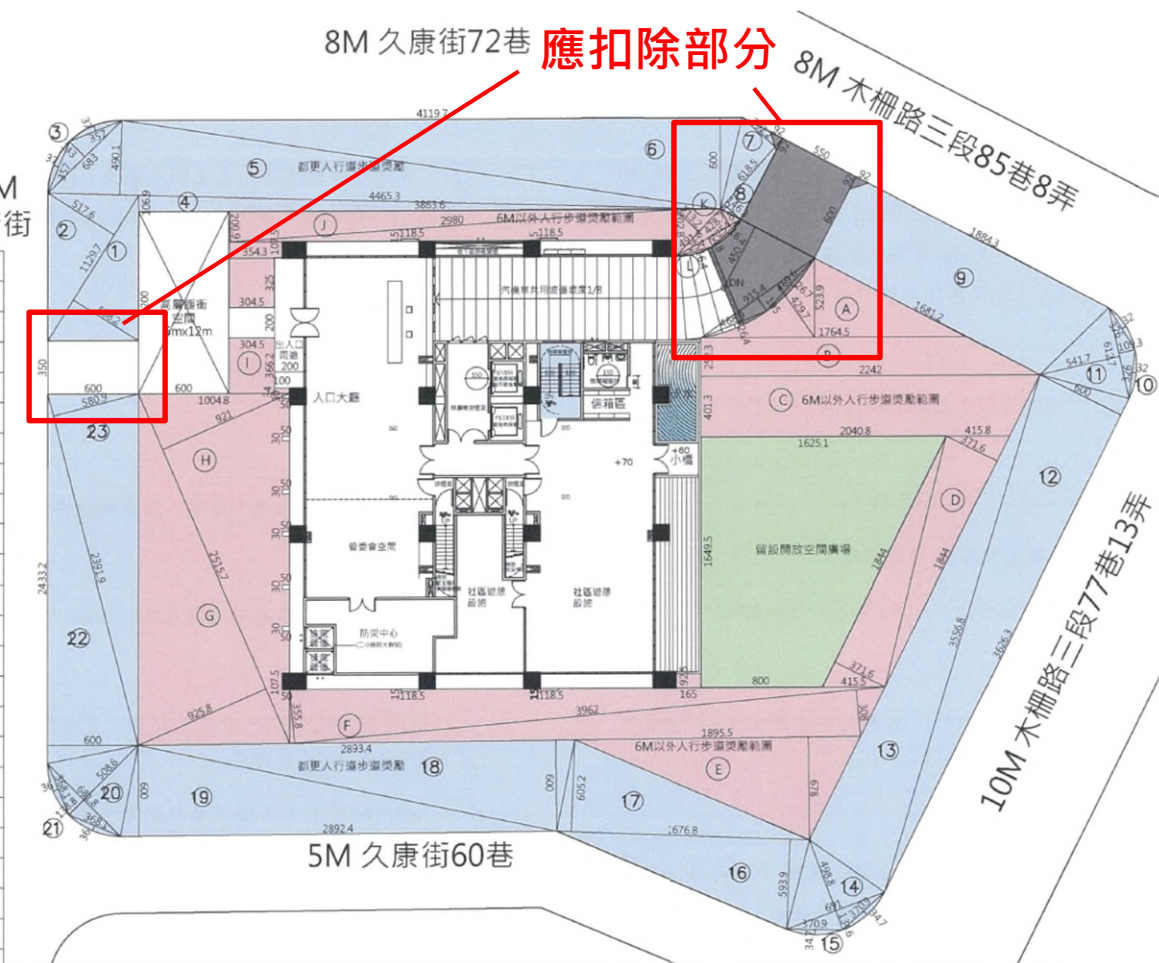
- （依都市更新條例第86條規定辦理）：
- 1、擬訂更新事業計畫報核之尚在審議程序中案件，於111年11月30日後辦理重行公展及適用修正公布後之都更條例應以94.5平方公尺計算。
 - 2、擬訂更新事業計畫案核定後，於111年11月30日後申請辦理完整變更案件，且無涉及都更法令變更應以96平方公尺計算，倘適用修正公布後之都更條例則應以94.5平方公尺計算。
 - 3、擬訂更新事業計畫案核定後，於111年11月30日後辦理簡易變更，因未涉及容積獎勵調整，爰以96平方公尺計算。
- （二）以108年1月30日修正公布後都市更新條例報核之更新案：
- 1、於111年11月30日後擬訂更新事業計畫申請報核，應以94.5平方公尺計算。
 - 2、111年11月30日前申請報核之程序中擬訂案，以及111年11月30日公告前或後申請完整變更之案件，皆可依中央法規標準法第18條規定，都市更新程序終結前法規變動得從新從優，由實施者自行選擇，惟實施者應於審議會上補充說明其面積計算之合理性。
 - 3、擬訂更新事業計畫案核定於111年11月30日後辦理簡易變更，因未涉及容積獎勵調整，爰以96平方公尺計算。

- 依更新審議原則規定，應屬77.8.1前佔有他人土地之舊違章建築戶，須於核定前檢齊證明文件及拆遷安置協議書
- 111年11月30日公告人口及住宅普查統計之住宅樓地板面積(修正為94.5平方公尺)，爰更新處於112.10.13公告相關處理方式。

二、事業計畫審議事項-地方容積獎勵

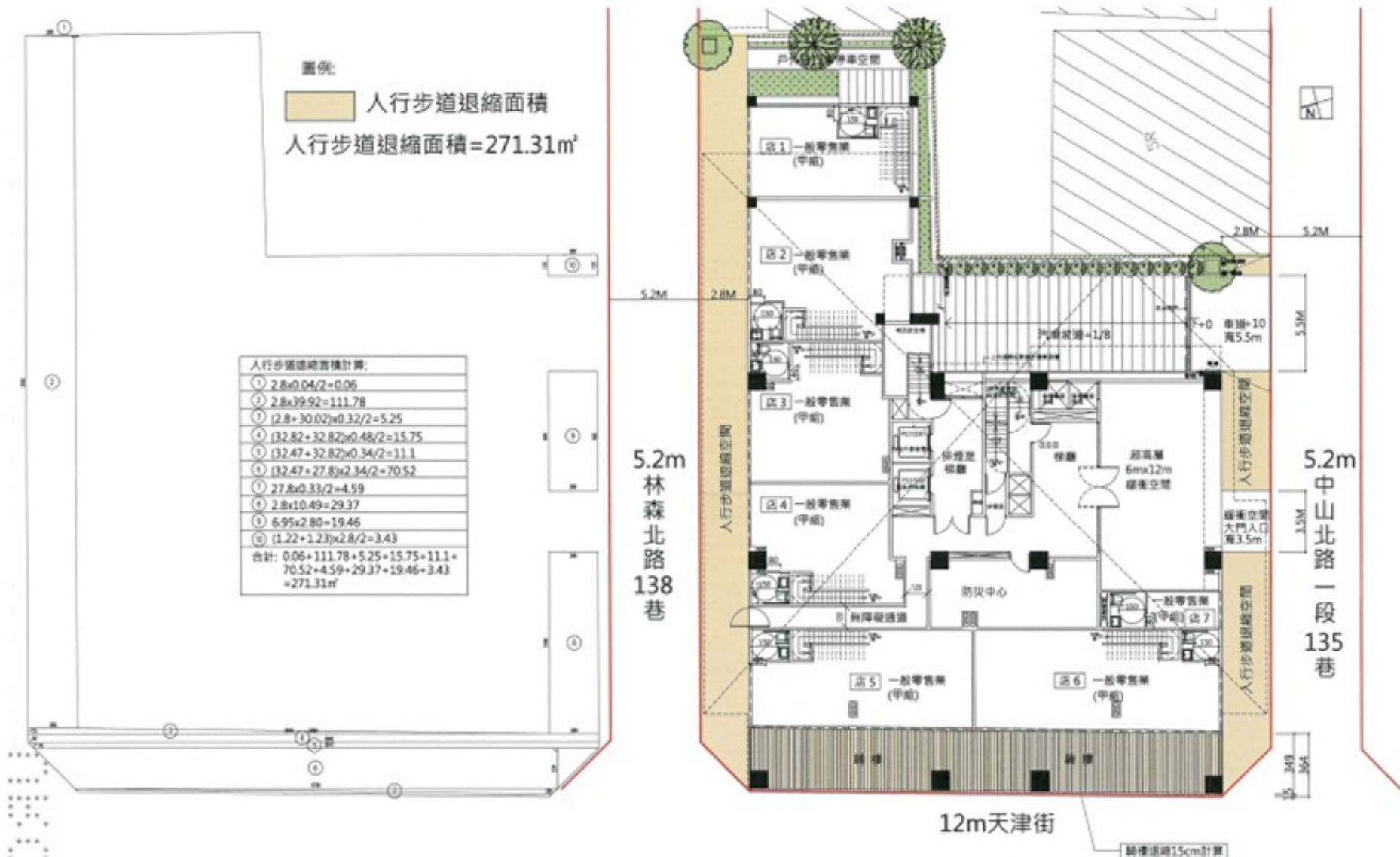
建築規劃設計(三)-基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓且具延續性，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，無遮簷部分須以滲透設計，其設計經由建築師簽證。

1. 有關**停車彎及汽車出入口、高層建築物緩衝空間之出入通道(寬3.5公尺)及容積移轉回饋空間應予扣除**，其中緩衝空間之出入通道不得設置障礙物。
2. 高層建築物緩衝空間之出入通道，其通行動線得與汽車出入口重疊使用，並以實際車道所需通行寬度扣除。
3. 建築物之**主要出入口淨寬度2公尺部分、基地內通路、車道及其出入口、迴車道與迎賓車道等穿越人行步道、僅提供車行使用部分及自行車停車空間應予以扣除**。



二、事業計畫審議事項-地方容積獎勵

鄰地延續性不足，人行步道獎勵檢討扣除。



二、事業計畫審議事項-地方容積獎勵

人行步道獎勵值，應就下列部分予以扣除後，依實際留設面積給予獎勵，並於管理維護計畫及規約中載明無條件供公眾使用及維護管理方式：

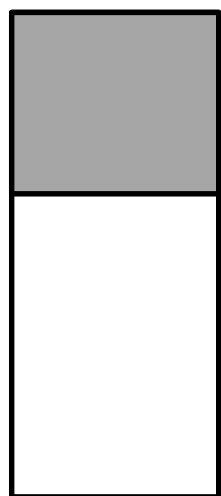
4.人行步道得設置喬灌木、草坪及合理放置街道傢俱，但應至少保留人行淨寬2.5公尺；

如採分段設置，任一側人行淨寬不得小於1.5公尺為原則。倘設置明顯阻礙通行之灌木等植栽不得供人通行者應予以扣除。

道路

人行步道

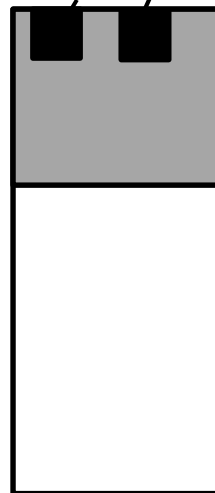
建築基地



無樹穴

最多6m，均可申請人行步道獎勵。

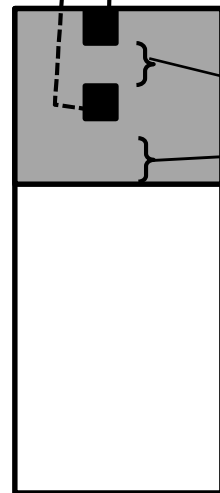
樹穴或街道家具



單排樹穴

至少保留人行淨寬2.5m

樹穴或街道家具



雙排樹穴

任一淨寬不得小於1.5m

採分段設置

二、事業計畫審議事項-地方容積獎勵

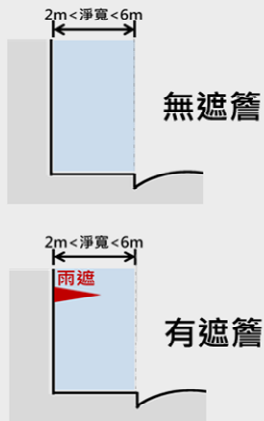
建築規劃設計(三)

依基地沿街面留設供人行走之地面道路或騎樓 (2 - 6公尺)

留設供人行走地面

依面積給予1倍獎勵

獎勵上限額度：6*1=6



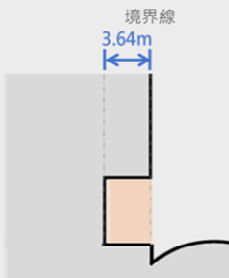
樣態1

留設騎樓

依面積給予1.8倍獎勵

獎勵上限額度：(3.64-0.15)*1.8=6

位於
指定騎樓路段



樣態2-1

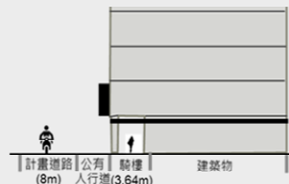
非位於
指定騎樓路段

基地現況周邊有騎樓
紋理，設置騎樓者：



樣態2-2

補足2.5公尺公有人行道後，設置騎樓者：



樣態2-3

113.5.13公布更新審議原則-留設騎樓三種樣態才可以申請1.8倍獎勵：事業計畫於113年8月1日後報核者，或於113年8月1日後申請重行公展或變更都市更新事業計畫據以適用112年9月18日修正公布之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」之案件，皆應依前項原則辦理。

二、事業計畫審議事項-地方容積獎勵

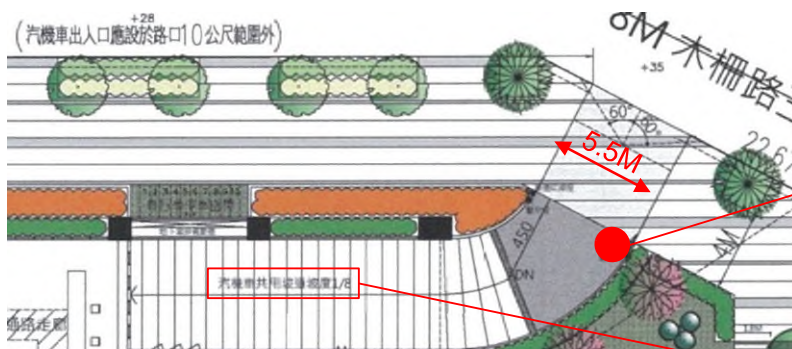
建築規劃設計(四)-符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別。
符合建築設計類別全部審議原則者，給予基準容積百分之三。

編號	規定
	基於人車安全考量，汽機車停車位設置應符合以下事項，並檢附規約，納入更新事業計畫書： (1)機車停車位達400輛以上時，應設置機車專用車道，其坡道寬度及出入口寬度採3.5公尺以上雙車道設計為原則，若機車進出坡道分別設置者，其單向坡道寬度與出入口寬度採2公尺以上設計為原則，坡道斜率宜小於1/8，並分流管理汽機車動線；機車停車位未達400輛時，得免設置機車專用坡道，但汽、機車共道時坡道斜率的設置宜小於1/8。 (2)機車停車動線淨寬應達1.5公尺以上，倘基地因條件限制須將機車設置於地面層，則應優先配置於法定空地為原則。經審議會決議得設置地面層，則該停車空間周邊應以透空處理，不得設置實牆。 (3)車道出入口，應設警示、管制號誌及規劃車輛停等空間，並應與人行道順平處理，出入口車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色及材質區分及以防滑處理，且不得妨礙行人之通行。 (4)機車停放地面層時，應於規約內註記不得擅自變更作其他用途。

一、機車停車位達400輛以上(應設置汽+機車道)

- (一)汽、機車共道：坡道寬度及出入口寬度採3.5M以上雙車道(汽、機車道)，坡道斜率 $\leq 1/8$ 。
- (二)汽、機車分別設置：坡道寬度及出入口寬度採2M以上單車道，坡道斜率 $\leq 1/8$ ，並分流管理汽機車動線。

二、機車停車位未達400輛(免設置機車道)，惟汽、機車共道時坡道斜率 $\leq 1/8$ 。



車道磚示意圖

地面層車道出入口地坪與相鄰之人行空間順平處理，鋪面系統延續人行道鋪面之型式，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維人行安全。

車道警示號誌

標示汽機車共用坡道坡度1/8

順平處理鋪面以不同顏色及材質區分及以防滑處理

二、事業計畫審議事項-地方容積獎勵

建築規劃設計(四)-符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之**建築設計類別**。
符合建築設計類別**全部審議原則**者，給予基準容積百分之三。

編號	規定
2	應針對建物各項立面整理規劃空調機設置區位，並於規約中明訂不得自行變動。
3	基地周邊人行道及騎樓配置請依內政部營建署頒布「市區道路人行道設計手冊」及「市區道路及附屬工程設計規範」設計原則檢討配置，並套繪周邊人行道佈設情形，並標註有效人行寬度。
4	建物設計及動線規劃應考量週邊更新案之規劃及原有地區發展之情況。
5	基地內植栽均應檢附剖面圖並標示覆土深度，其屬喬木覆土深度應達1.5公尺以上；另有關屋頂種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，應改成小喬木或灌木。
6	更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣得參考實施者得參考本市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置。
7	請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、透空率不得小於70%為原則。
8	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。
9	高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。
10	商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則。

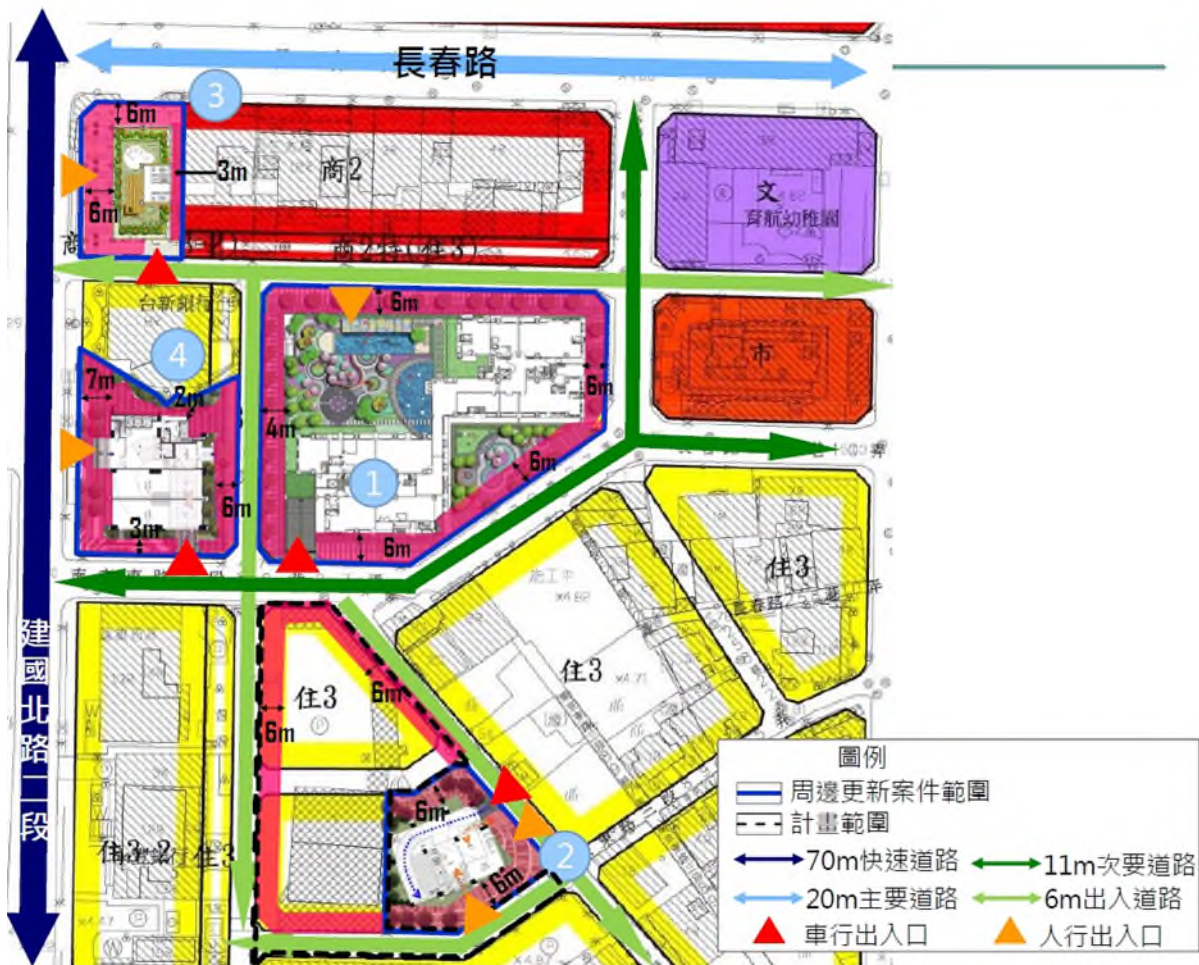


立面圖空調機位置

二、事業計畫審議事項-地方容積獎勵

建築規劃設計(四)-符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之**建築設計類別**。符合建築設計類別**全部審議原則**者，給予基準容積百分之三。

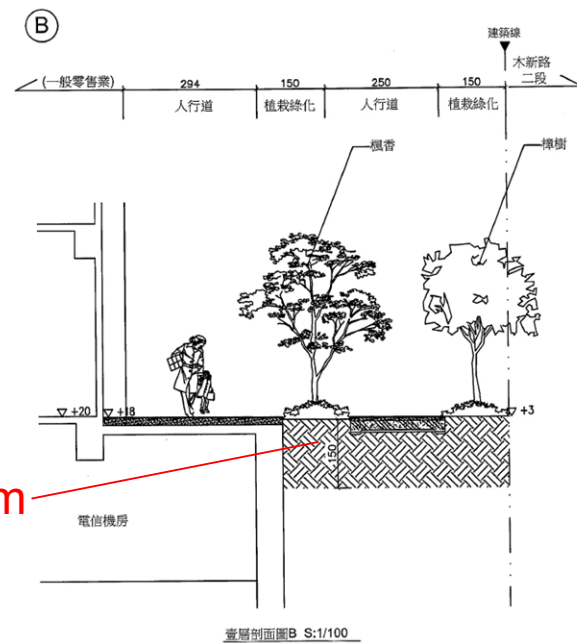
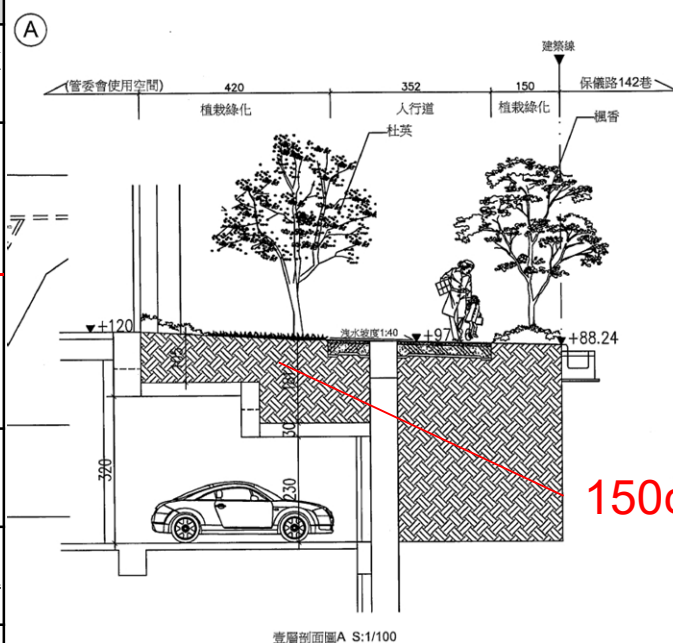
編號	規定
2	應針對建物各項立面整理規劃 <u>空調機</u> 設置區位，並於規約中明訂不得自行變動。
3	基地周邊人行道及騎樓配置請依內政部營建署頒布「 <u>市區道路人行道設計手冊</u> 」及「 <u>市區道路及附屬工程設計規範</u> 」設計原則檢討配置，並套繪周邊人行道佈設情形，並標註有效人行寬度。
4	建物設計及動線規劃應考量週邊更新案之規劃及原有地區發展之情況。
5	基地內植栽均應檢附剖面圖並標示覆土深度，其屬喬木覆土深度應達 1.5 公尺以上；另有關屋頂種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，應改從小喬木或灌木。
6	更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣得參考實施者得參考本市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置。
7	請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、透空率不得小於70%為原則。
8	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。
9	高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。
10	商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則。



二、事業計畫審議事項-地方容積獎勵

建築規劃設計(四)-符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之**建築設計類別**。
符合建築設計類別**全部審議原則**者，給予基準容積百分之三。

編號	規定
4	建物設計及動線規劃應考量週邊更新案之規劃及原有地區發展之情況。
5	基地內植栽均應檢附剖面圖並標示覆土深度，其屬喬木覆土深度應達 1.5 公尺以上；另有關屋頂種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，應改成小喬木或灌木。
6	更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣得參考實施者得參考本市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置。
7	請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、透空率不得小於70%為原則。
8	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。
9	高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。
10	商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則。

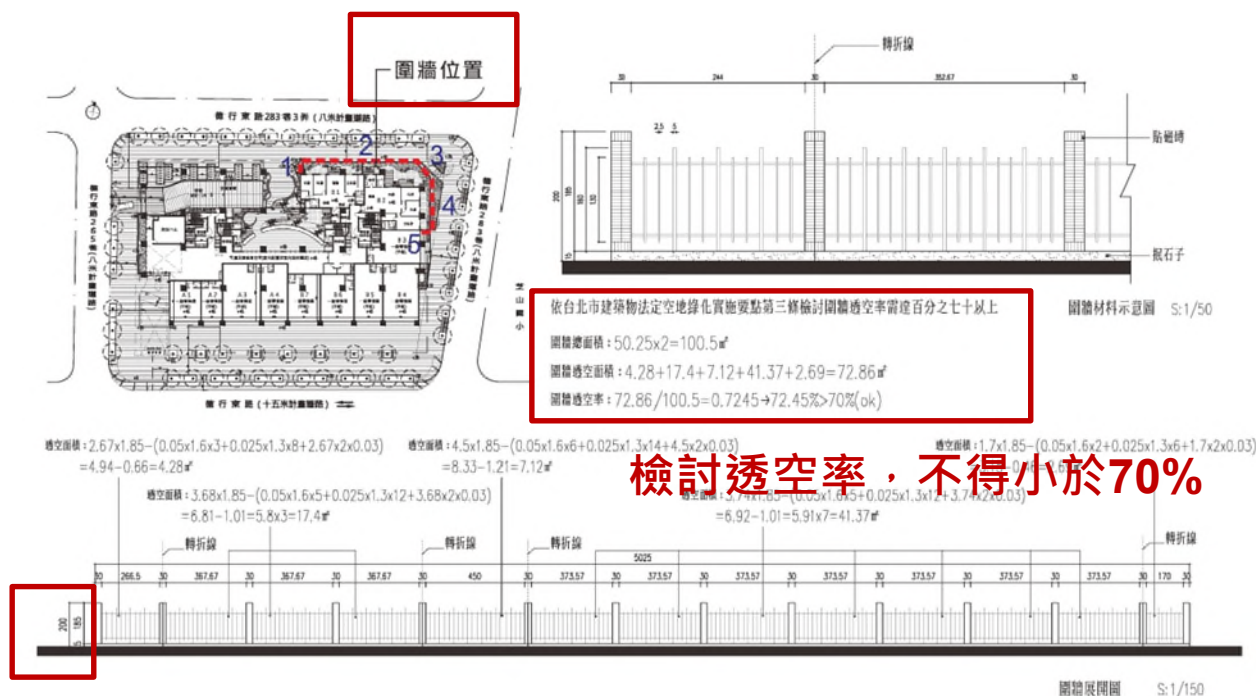


二、事業計畫審議事項-地方容積獎勵

建築規劃設計(四)-符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之**建築設計類別**。
符合建築設計類別**全部審議原則**者，給予基準容積百分之三。

編號	規定
4	建物設計及動線規劃應考量週邊更新案之規劃及原有地區發展之情況。
5	基地內植栽均應檢附剖面圖並標示覆土深度，其屬喬木覆土深度應達 1.5 公尺以上；另有關屋頂種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，應改成小喬木或灌木。
6	更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣得參考實施者得參考本市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置。
7	請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、透空率不得小於70%為原則。
8	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。
9	高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。
10	商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則。

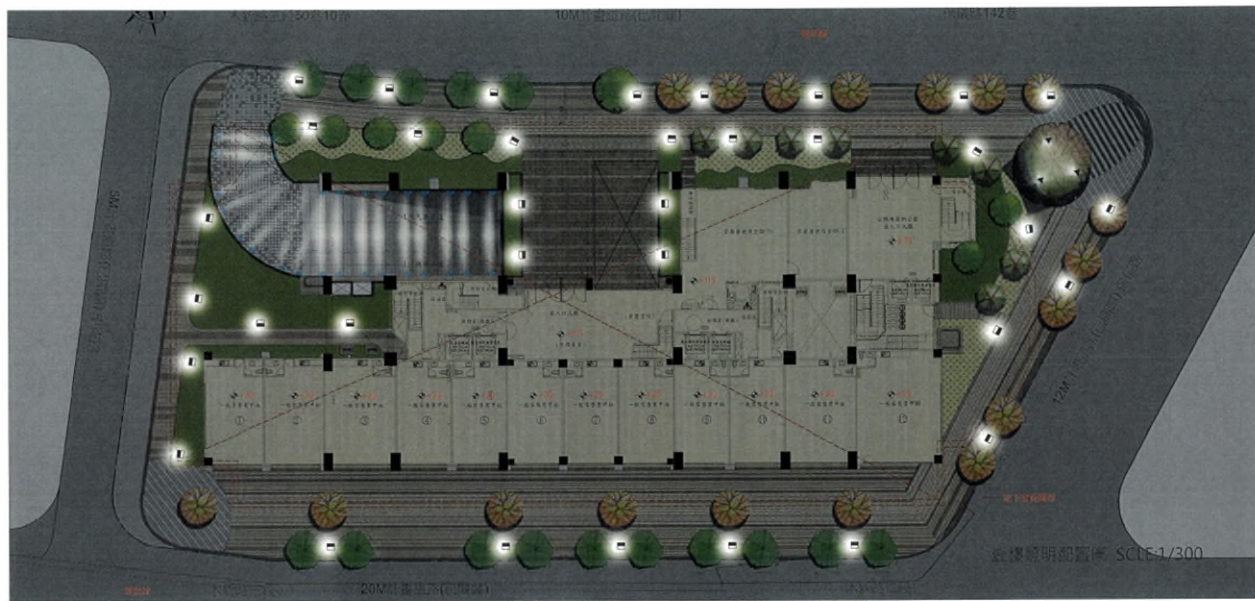
標示圍牆位置，無圍牆也請於圖面說明



二、事業計畫審議事項-地方容積獎勵

建築規劃設計(四)-符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之**建築設計類別**。
符合建築設計類別**全部審議原則**者，給予基準容積百分之三。

編號	規定
4	建物設計及動線規劃應考量週邊更新案之規劃及原有地區發展之情況。
5	基地內植栽均應檢附剖面圖並標示覆土深度，其屬喬木覆土深度應達1.5公尺以上；另有關屋頂種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，應改成小喬木或灌木。
6	更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣得參考實施者得參考本市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置。
7	請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、透空率不得小於70%為原則。
8	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。
9	高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。
10	商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則。



材料說明:

圖例	材料說明	數量
▲	景觀燈	3
■	步瀾燈	37
△	車道燈(含車道測數裝置)	



圖11-9 壹層植栽照明配置平面圖



投樹燈

二、事業計畫審議事項-地方容積獎勵

建築規劃設計(五)-建築物採屋頂平臺綠化及立面方式垂直綠化，綠覆率達「臺北市新建建築物綠化實施規則」(以下簡稱本規則)第五條所定各類建築基地綠覆率一點六倍以上，且屋頂平臺及立面方式垂直綠覆面積占總綠覆面積二分之一以上者。

臺北市新建建築物綠化實施規則

本案屬第四類建築基地：前三類以外之建築基地。

依第六條規定第四類建築基地：百分之四十以上。

1.基地面積：664.00m²

2.法定建蔽率：65.00%

3.法定空地：664*(1-65%)=232.4 m²

4.法定綠覆面積：232.4x40%=92.96m²

5.設計綠覆面積：

17.53+4.37+57.76+114.47+2*16+10*16=386.13m²

>92.96m²...ok

6.實設綠覆率：(386.13/232.4)*100%=166.14%

臺北市都市更新建築容積獎勵辦法(建築規劃設計第五條)

依本規則計算達各類建築基地綠覆率一點八倍以上者，給予基準容積百分之三

綠覆面積1.8倍：232.4x40%x1.8=167.33m²

屋頂平台及立面方式垂直綠覆面積：123.74+80=203.74m² > 167.33m²...ok

屋頂平台及立面方式垂直綠覆面積/總綠覆面積：

203.74/386.13=0.52 > 0.5 ...OK!

立面方式垂直綠覆面積：

5.82*2*(2.2+2.4)+(2.1*2+1.5+2.7+0.45+0.9)*(2.4+2.2+2.6)=123.74m²

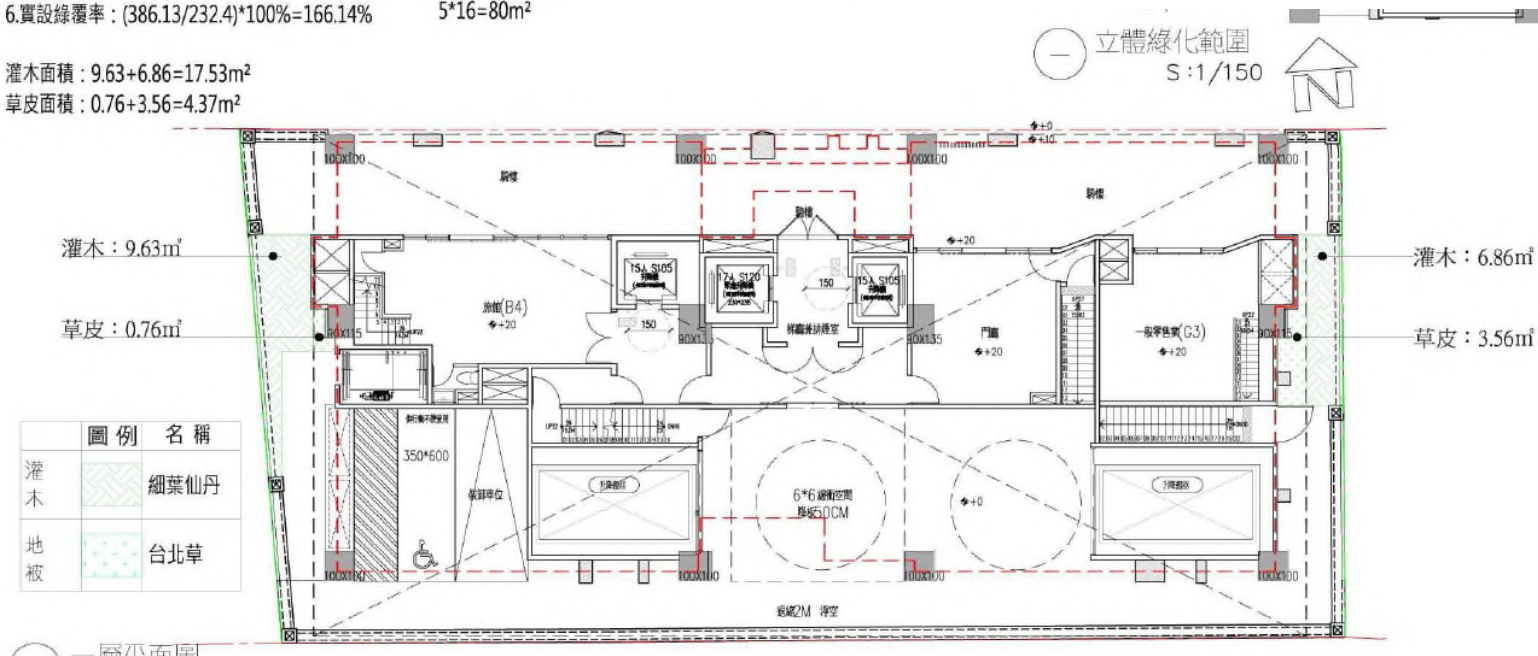
屋頂平台綠覆面積：

5*16=80m²

灌木面積：9.63+6.86=17.53m²

草皮面積：0.76+3.56=4.37m²

1. 依照臺北市新建建築物綠化實施規則檢討，倘高於法定綠覆率**1.6倍以上**得申請獎勵
2. 屋頂平台及立面方式占總綠覆面積二分之一以上
3. 植栽面積及種類不得計入中央容獎辦法第10條規定之綠化量指標
4. 立面方式垂直綠化是否置於基地面臨都市計畫道路等或建築物與鄰棟間隔達**6公尺以上**及維護管理等應在住戶管理規約載明



二、事業計畫審議事項-地方容積獎勵

促進都市更新(二)-更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上，且樓層數為四層或五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七者。

應檢附使用執照及竣工書圖確認原建築基地面積、且無電梯設備或檢討法定停車位數

編號	建物門牌	樓層數	有無電梯	坐落建築基地地號	坐落基地基準容積 (m)
2	德行東路 90 巷○號	四	無	171、172、173	270.00
	德行東路 90 巷○號○樓				
	德行東路 90 巷○號○樓				
	德行東路 90 巷○號○樓				
3	德行東路 74 巷○弄○號	四	無	333	2,333.25
	德行東路 74 巷○弄○號○樓				
	德行東路 74 巷○弄○號○樓				
	德行東路 74 巷○弄○號○樓				
	德行東路 74 巷○弄○號○樓				
	德行東路 74 巷○弄○號○樓				
	德行東路 74 巷○弄○號○樓				
	德行東路 74 巷○弄○號○樓				
	德行東路 74 巷○弄○號○樓				
	德行東路 74 巷○弄○號○樓				
	德行東路 74 巷○弄○號○樓				
	德行東路 74 巷○弄○號○樓				
	德行東路 74 巷○弄○號○樓				
	德行東路 74 巷○弄○號○樓				
	德行東路 74 巷○弄○號○樓				
	德行東路 74 巷○弄○號○樓				
	德行東路 74 巷○弄○號○樓				
	德行東路 74 巷○弄○號○樓				
	德行東路 74 巷○弄○號○樓				
	小計				

容積獎勵面積＝建物坐落建築基地容積

$$=2,853.00 \text{ m}^2 \times 2\%$$

$$=57.06 \text{ m}^2$$

(四) 容積獎勵上限檢討

依都市更新建築容積獎勵辦法第 19 條規定及都市更新條例第 65 條辦理之建築容積申請，其獎勵後建築容積，不得超過基準容積之 1.5 倍。

該建築基地 1.5 倍基準容積

$$=3,755.25 \text{ m}^2 \times 1.5$$

$$=5,632.88 \text{ m}^2$$

$3,755.25 \text{ m}^2 + 1,270.64 \text{ m}^2 + 645.30 \text{ m}^2 = 5,671.19 \text{ m}^2$ 更新後總容積，因超過基準容積之 1.5 倍 $5,632.88 \text{ m}^2$ ，故本案基準容積及都更獎勵容積合計以 $5,632.88 \text{ m}^2$ 計算。

(五) 其他容積獎勵項目

本案無申請其他容積獎勵。

表 9-5 更新單元範圍內建築坐落地號及基準容積

編號	建物門牌	樓層數	有無電梯	坐落建築基地地號	坐落基地基準容積 (m ²)
1	德行東路 90 巷○號	四	無	170	249.75
	德行東路 90 巷○號○樓				
	德行東路 90 巷○號○樓				

擬訂臺北市士林區芝山段二小段 166 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案

9-3

二、事業計畫審議事項-防災型都更

適用範圍與對象

基地條件

01 以**都市更新**方式**重建**者

同意比率應符合
都更條例§37

02 基地面積達**1,000 m²**

03 屬**合法建築物**

領有使照
或
合法建築物
證明文件
或
簡化認定

04 經鑑定為**耐震能力不足**
63年2月15日(不含)前領有使用執照之建築物免鑑定

結構安全性能評估
(初評 或 詳評)
ID值 < 0.35

同時
符合

缺一
不可



本案適用對象

二、事業計畫審議事項-防災型都更

適用範圍與對象

耐震能力不足認定

建築物結構安全
性能評估

初評

或

詳評

評估結果
ID值
< 0.35

◆ID值(Index of Damage)=

A_{c2} : 實際耐震能力

$I \times A_{2500}$: 法規耐震標準



擴大適用

於民國63/2/15(不含)前領有使用執照者，免辦結構安全性能評估鑑定申請

應檢
附
文
件

使照核發時點 63年2月15日(不含)前 63年2月15日(含)後

使用執照



(或合法建築物證明文件)



結構安全性能評估



二、事業計畫審議事項-防災型都更

需同時符合4面向、5條件



4
面向

①



②



③



④



5
條件

1

耐震設計

2

綠建築&建築能效1+

3

智慧建築

4

透水保水設施

透水鋪面人行空間/
雨水出流抑制設施

5

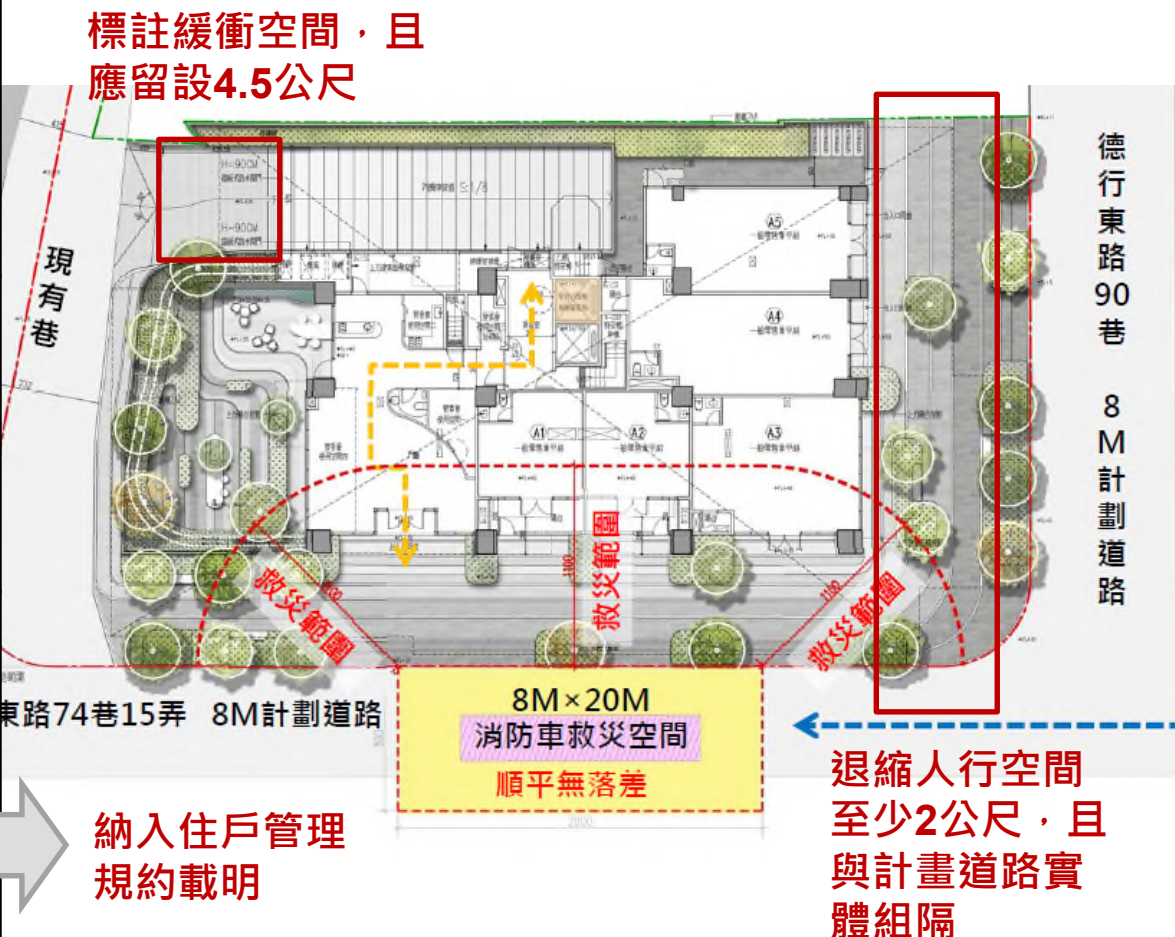
無障礙環境

以取得相關**標章**、**候選證書**及**通過評估**為準

- 都更事業計畫核定前：與市府簽訂協議書
- 領得使用執照前：繳納保證金或取得評估標示
- 領得使用執照後2年內：取得標章或通過評估

二、事業計畫審議事項-建築規劃設計

類別	規定
依基地沿街面留設部分2公尺以上供人行走之地面道路或騎樓	救災活動空間動線寬度未達4公尺者應退縮補足4公尺。另 基地臨道路側皆應再退縮2公尺以上人行道 ，且除與消防救災活動空間重疊區域應與道路順平外，原則 採設置實體阻隔（如植栽、緣石、高低差等）方式 ，以達人本交通。
交通規劃	各宗基地車道出入口以設置於次要道路側為原則集中設置於一處為原則(高層緩衝空間之進出動線另依相關規定辦理)應於指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間為原則，倘基地特殊仍應至少留設2公尺之緩衝空間，另停車數量超過150輛以上，或大型公共工程、聚集會場所等開發案車道出入口設計及周邊人性化等待設施，應視個案條件及需求規劃，且出入口緩衝空間應留設6公尺以上為原則。 無障礙停車位設置及選配： (1) 應設置至少1部無障礙停車位供大公使用且不得約定專用。 (2) 為維持更新案件穩定性，事業計畫於111年5月1日後報核者皆應依前項原則辦理，但事業計畫於111年5月1日前已報核者，得經審議會討論後依前項原則辦理。 (3) 事業計畫皆應於「選配原則」說明，有無障礙停車位使用需求者(具身心障礙者、老人、兒童、孕婦等身分)得選配，且應於住戶管理規約規範該車位係供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及臨時受傷者等人員使用，以符「身心障礙者保障法」立法意旨。



二、事業計畫審議事項-廢巷改道

都市更新事業計畫範圍內非屬都市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，且符合下列情形之一者，得併都市更新事業計畫送本市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）審議通過後，予以廢止或改道，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理：

- 一. 現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內。
- 二. 同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐段廢止。
- 三. 擬廢止之現有巷道全段緊臨已開闢完成計畫道路，且不影響面向該巷道之現有建築物通達計畫道路，得併案逐段廢止。
- 四. 申請改道後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於三公尺、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。

廢巷及改道範圍應以廂尺量測逐段寬度，並於圖面標註廢巷改道、保留現有巷範圍及是否有鄰地通行(開口)等，以作為更新審查依據



二、事業計畫審議事項-財務計畫(113.10公布)

項目		內容	說明
壹、工程費用	拆除工程	拆除費用	-
	新建築程	營建費用(含公益設施)、特殊因素費用	△配合法令修正名稱
	重建費用(A) 其他必要費用	鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、外接水、電、瓦斯管線工程費用	○內容修正
		相關基金(公寓大廈公共基金、公共開放空間管理維護基金、其他)、建築相關規費	△配合法令加註所引條次
		相關委外審查之相關費用(如深開挖、高樓層、地質敏感、綠建築證書、智慧建築證書、無障礙住宅建築標章、耐震設計標章等)、其他	※項目調整
	公共設施費用(B)	協助本市取得公共設施用地土地成本、地上物拆遷補償費用	△配合法令修正名稱或所引條次
		工程開關費用、管理維護經費	○內容修正
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	公益設施管理維護基金、捐贈都市更新基金	-
		申請相關建築容積獎勵標章或性能評估之審查費(如綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章或性能評估、耐震設計標章或性能評估及建築能效標示等)	※項目調整 ◎新增項目
		耐震標章特別監督人費用	◎新增項目
		開發許可地區容積獎勵之回饋代金及增額容積費用(TOD)	◎新增項目
		建築基地開發許可回饋代金(80-2)	◎新增項目

二、事業計畫審議事項-財務計畫(113.10公布)

項目		內容	說明
貳、權利變換費用(D)	規劃費	建築師規劃設計費	-
		都市更新規劃費用、 估價費用(含技師簽證費用) 、更新前測量費用(含技師簽證費用)	△配合法令修正所引條次
		其他規劃簽證費用 (如：技師及相關專業部分、都市計畫變更、 綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章或性能評估、耐震設計標章或性能評估及建築能效標示之規劃費、依法令規定需辦理交通影響評估、環境影響評估、捷運影響評估、或其他)	◎新增細項
	土地改良物拆遷補償及安置費用	拆遷補償費、 拆遷安置費用 、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用	○內容修正
	地籍整理費用 、其他必要之費用		○內容修正
參、 申請容積移轉所支付之費用(E)			△配合法令修正名稱
肆、都市計畫變更負擔費用(F)			-
伍、貸款利息(G)			-
陸、稅捐(H)		印花稅、營業稅	○內容修正
柒、管理費用(I)	對外支付管理費	一、專業營建管理費	-
		二、廣告銷售費用	-
		三、 信託管理費	○內容修正
	內部支付管理費	人事行政管理費、 風險管理費	○內容修正

三、權變計畫審議事項

玖、更新後分配及公開抽籤過程

一、更新後供分配之土地及建物

本案可供分配之土地總面積 1,669.00 m²及建物總面積 9,674.53 m²。

二、更新後可供分配之更新單元及車位

本案更新後可供分配之更新單元計有 95 戶住宅單元及 105 個車位(不含 2 個無障礙車位、1 個垃圾裝卸車位)。

表 9-1 更新後土地及建築物之分配面積表

序號	分配單元代號	土地應有部分		建物面積			
		總面積 (m ²)	權利範圍	主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²)	共用部分 (m ²)	合計 (m ²)
		1,669.00	1/1000000				
1	1F-A1	12.29	736	34.66	11.21	25.36	71.23
2	1F-A2	12.29	736	34.66	11.21	25.36	71.23
3	1F-A3	18.89	1131	67.89	2.56	38.94	109.39
4	1F-A4	18.81	1127	67.67	2.53	38.81	109.01
5	1F-A5	17.22	1032	64.83	0.00	35.55	99.87
6	2F-A1	18.29	1096	62.06	6.19	37.72	105.97
7	2F-A2	21.63	1296	70.27	10.50	44.65	125.42
8	2F-A3	13.07	783	45.47	3.33	26.98	75.78
9	2F-A4	13.07	783	45.47	3.33	26.98	75.78
10	2F-A5	21.63	1296	70.27	10.50	44.64	125.41
11	2F-A6	18.29	1096	62.06	6.19	37.72	105.97
12	3F-A1	18.29	1096	62.06	6.19	37.72	105.97
13	3F-A2	21.63	1296	70.27	10.50	44.65	125.42
14	3F-A3	13.07	783	45.47	3.33	26.98	75.78
15	3F-A4	13.07	783	45.47	3.33	26.98	75.78
16	3F-A5	21.63	1296	70.27	10.50	44.64	125.41
17	3F-A6	18.29	1096	62.06	6.19	37.72	105.97
18	4F-A1	18.29	1096	62.06	6.19	37.72	105.97
19	4F-A2	21.63	1296	70.27	10.50	44.65	125.42
20	4F-A3	13.07	783	45.47	3.33	26.98	75.78
21	4F-A4	13.07	783	45.47	3.33	26.98	75.78
22	4F-A5	21.63	1296	70.27	10.50	44.64	125.41
23	4F-A6	18.29	1096	62.06	6.19	37.72	105.97
24	5F-A1	18.29	1096	62.06	6.19	37.72	105.97
25	5F-A2	21.63	1296	70.27	10.50	44.65	125.42
26	5F-A3	13.07	783	45.47	3.33	26.98	75.78
27	5F-A4	13.07	783	45.47	3.33	26.98	75.78
28	5F-A5	21.63	1296	70.27	10.50	44.64	125.41
29	5F-A6	18.29	1096	62.06	6.19	37.72	105.97
30	6F-A1	18.29	1096	62.06	6.19	37.72	105.97
31	6F-A2	21.63	1296	70.27	10.50	44.65	125.42
32	6F-A3	13.07	783	45.47	3.33	26.98	75.78
33	6F-A4	13.07	783	45.47	3.33	26.98	75.78

序號	分配單元代號	土地應有部分		主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²)
		總面積 (m ²)	權利範圍		
		1,669.00	1/1000000		
34	6F-A5	21.63	1296	70.27	10.50
35	6F-A6	18.29	1096	62.06	6.19
36	7F-A1	18.29	1096	62.06	6.19
37	7F-A2	21.63	1296	70.27	10.50
38	7F-A3	13.07	783	45.47	3.33
39	7F-A4	13.07	783	45.47	3.33
40	7F-A5	21.63	1296	70.27	10.50
41	7F-A6	18.29	1096	62.06	6.19
42	8F-A1	18.29	1096	62.06	6.19
43	8F-A2	21.63	1296	70.27	10.50
44	8F-A3	13.07	783	45.47	3.33
45	8F-A4	13.07	783	45.47	3.33
46	8F-A5	21.63	1296	70.27	10.50
47	8F-A6	18.29	1096	62.06	6.19
48	9F-A1	18.29	1096	62.06	6.19
49	9F-A2	21.63	1296	70.27	10.50
50	9F-A3	13.07	783	45.47	3.33
51	9F-A4	13.07	783	45.47	3.33
52	9F-A5	21.63	1296	70.27	10.50
53	9F-A6	18.29	1096	62.06	6.19
54	10F-A1	18.29	1096	62.06	6.19
55	10F-A2	21.63	1296	70.27	10.50
56	10F-A3	13.07	783	45.47	3.33
57	10F-A4	13.07	783	45.47	3.33
58	10F-A5	21.63	1296	70.27	10.50
59	10F-A6	18.29	1096	62.06	6.19
60	11F-A1	18.29	1096	62.06	6.19
61	11F-A2	21.63	1296	70.27	10.50
62	11F-A3	13.07	783	45.47	3.33
63	11F-A4	13.07	783	45.47	3.33
64	11F-A5	21.63	1296	70.27	10.50
65	11F-A6	18.29	1096	62.06	6.19
66	12F-A1	18.29	1096	62.06	6.19
67	12F-A2	21.63	1296	70.27	10.50
68	12F-A3	13.07	783	45.47	3.33
69	12F-A4	13.07	783	45.47	3.33
70	12F-A5	21.63	1296	70.27	10.50
71	12F-A6	18.29	1096	62.06	6.19
72	13F-A1	18.29	1096	62.06	6.19
73	13F-A2	21.63	1296	70.27	10.50
74	13F-A3	13.07	783	45.47	3.33
75	13F-A4	13.07	783	45.47	3.33
76	13F-A5	21.63	1296	70.27	10.50
77	13F-A6	18.29	1096	62.06	6.19

市政府依都市更新條例第五十一條規定訂定權利變換最小分配面積單元基準，為權利變換後應分配之建築物登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於四十六平方公尺。但有下列各款情形之一者，不在此限：

- 一、本市整宅之都市更新事業。
- 二、權利變換後實施者分配之建築物。
- 三、社會住宅、公有職務宿舍。
- 四、權利變換後所有權人或他項權利人分配之建築物作商業使用，並載明於都市更新事業計畫書。符合商業使用之使用組別依臺北市土地使用分區管制自治條例予以認定，並由市政府公告之。
- 五、都市更新事業計畫報核日之合法建築物登記總面積未達四十六平方公尺，且於權利變換後分配之建築物登記總面積不小於事業計畫報核日之合法建築物登記總面積。



~~簡報結束×QA時間~~