

114年臺北市都市再生教育訓練X都市更新系列講座

更新單元劃定與鄰地協調程序 自行劃定提審議會專案小組討論案例

講 師|董妍均

現 職|臺北市都市更新處更新企劃科科长

課程日期| 114.05.07

簡報大綱

壹、進入更新之門票

- 一、劃定更新地區/更新單元
- 二、不能申請自行劃定更新單元的規定
- 三、自行劃定更新單元分送/併送
- 四、併送案鄰地小於500處理方式
- 五、更新單元劃定基準
- 六、更新單元指標檢討
- 七、空地過大檢討及確認公有地意見
- 八、單獨申請自劃更新單元檢討
- 九、如何申請範圍內及鄰地所有權人之第三類謄本

貳、自行劃定提審議會專案小組討論案例

進入更新之門票

一、劃定更新地區/更新單元

1. 更新地區

§6 市府主動
優先劃定

- ✓ 全市更新地區通盤檢討
- ✓ 配合公辦都更個案討論

§7 市府主動
迅行劃定

- ✓ 海砂屋劃定
- ✓ 紅黃單建物劃定

§8 市府主動
劃定策略性更新地區

§6&10 民間提議
迅行劃定

- 臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法

都市計畫劃定

- 南港產專區
- 臺北車站特定專用區 E1、E2
- 民生社區(細計公展中)

2. 更新單元

§23

民間申請
自行劃定更新單元

- 臺北市都市更新自治條例§12、15
- 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內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準

二、不能申請自行劃定更新單元的規定

臺北市都市更新自治條例(112.12.18)第15條第4項

- 位於**保護區**或**農業區**。
- 位於依水土保持法第三條第三款或山坡地保育利用條例第三條規定劃定之**山坡地**。
但位於第三種住宅區，且未坐落依地質法公告之地質敏感區者，不在此限。
- 位於適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區(**山限區**)
- **基地空地過大**
- **涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更**。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21條所定情形者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。

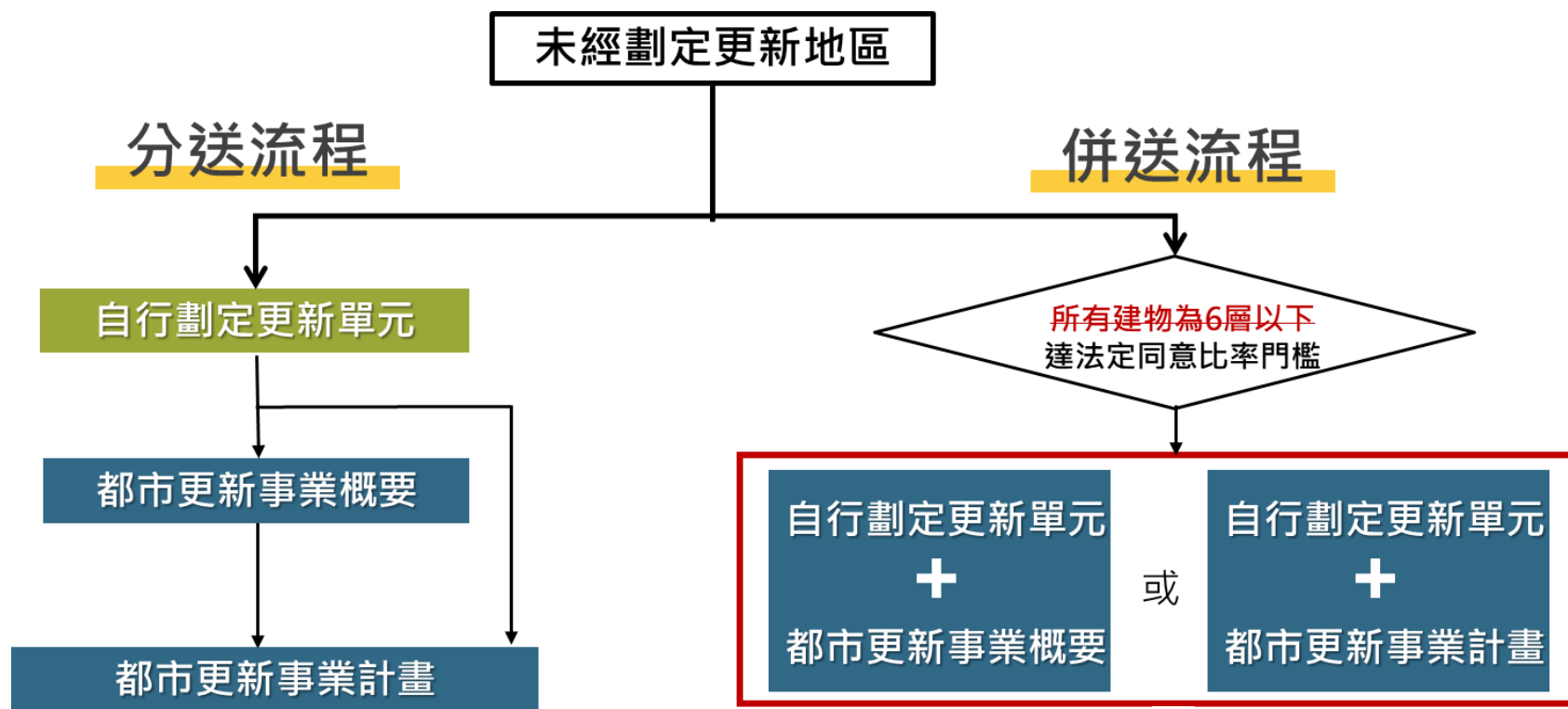
臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知(112.7.14)第4點

- **全部屬公告劃定之更新地區**。
- 依本條例第32條規定向本府報核**都市更新事業計畫範圍**。但都市更新事業計畫已失其效力者，不在此限。
- 依文化資產保存法指定之**古蹟**。
- 經政府取得且開闢完成之公共設施用地。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。
- 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建築物**。但自第三期補助款核准函送達之日起滿**五年以上者**，不在此限。
- 都市計畫書規定以**區段徵收、市地重劃**或其他方式整體開發之地區，或依都市計畫法第27條之1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。

三、自行劃定更新單元分送/併送 (選擇)

實施者依**個案整合情形**，

彈性選擇自劃單元採分送或併送(預計縮短審查時間**3**個月)



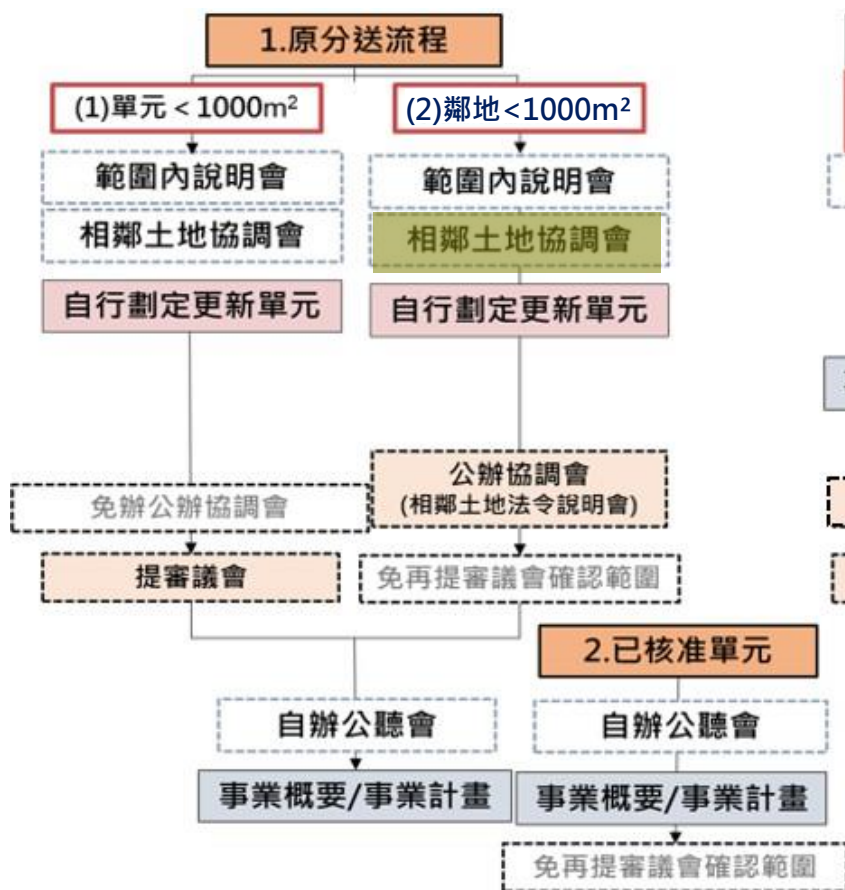
更新單元檢討-完整程序

更新單元檢討-簡化程序

三、自行劃定更新單元分送/併送 (檢討內容)

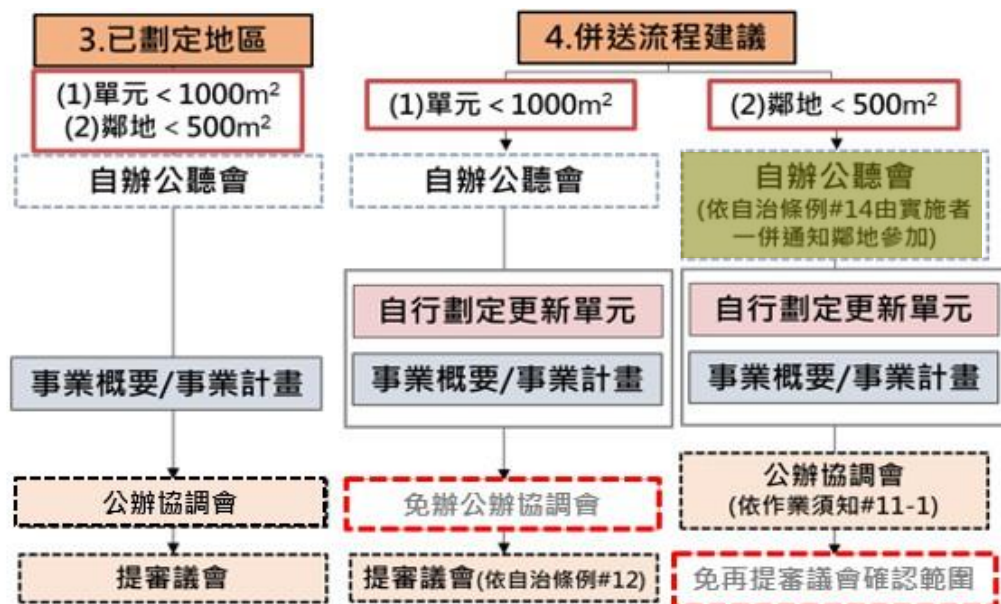
更新單元檢討-完整程序

基準+指標+空地過大檢討及確認公有地意見，尚有其他檢討及鄰地小於1000協調程序



更新單元檢討-簡化程序

基準+指標+空地過大檢討及確認公有地意見，其他檢討併事業計畫檢討，鄰地小於500，協調比照公劃地區檢討



四、併送案鄰地小於500處理方式

自劃與事業概要或計畫一併辦理者

- 臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第9點
- 如有造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元之情形

公劃區劃定更新單元

- 臺北市都市更新自治條例第14條
- 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

➤ 應於依都市更新條例第22條（或第32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（之）

依規定申請實施都市更新事業

協調不成時，土地及合法建築物所有權人（申請人）得申請市府協調

註：括號內為臺北市都市更新自治條例第14條與臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第9點與文字相異處

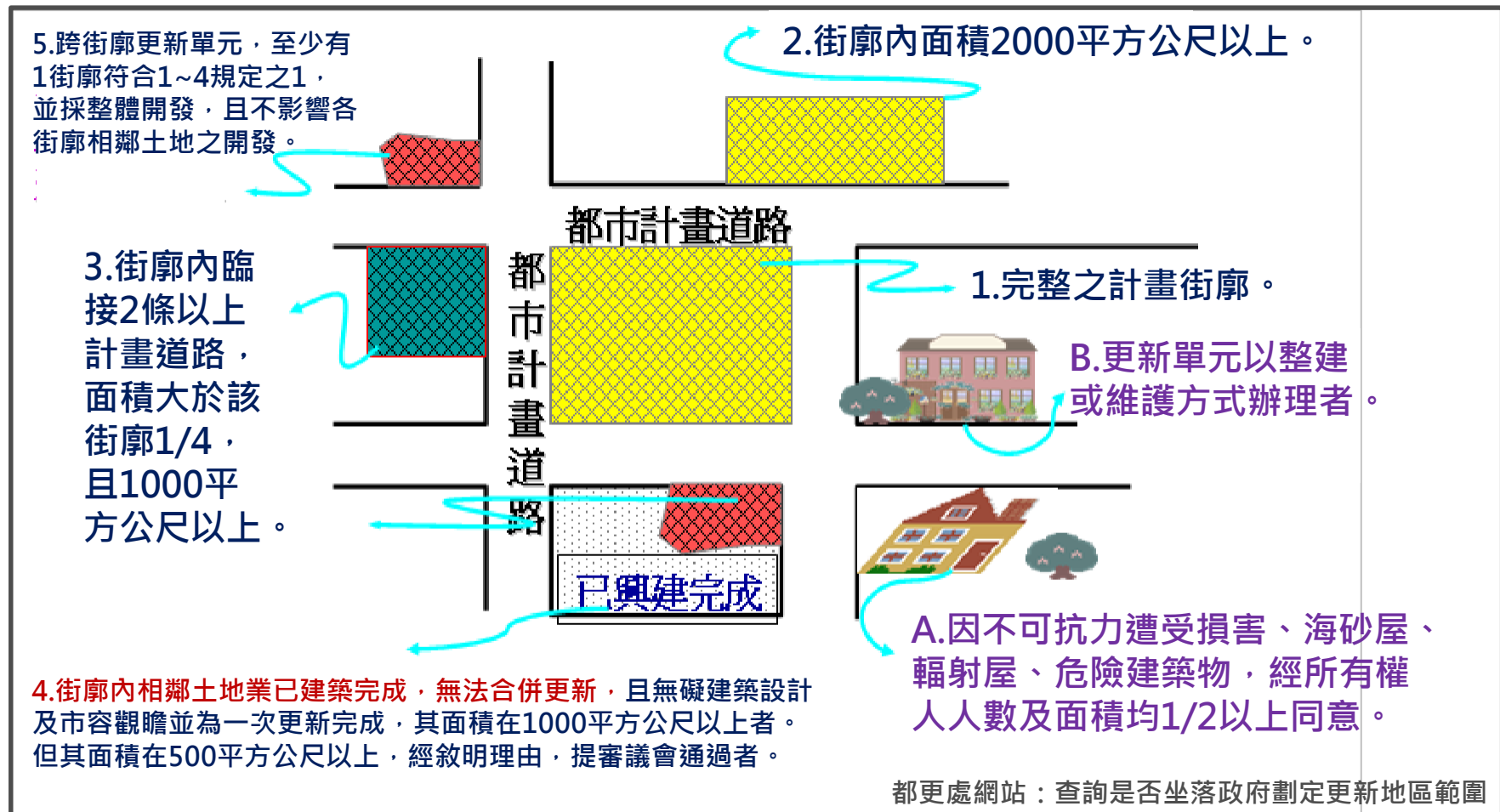
涉有調整原申請範圍者注意事項

- 調整後之更新單元仍應符合臺北市都市更新自治條例第15條規定等

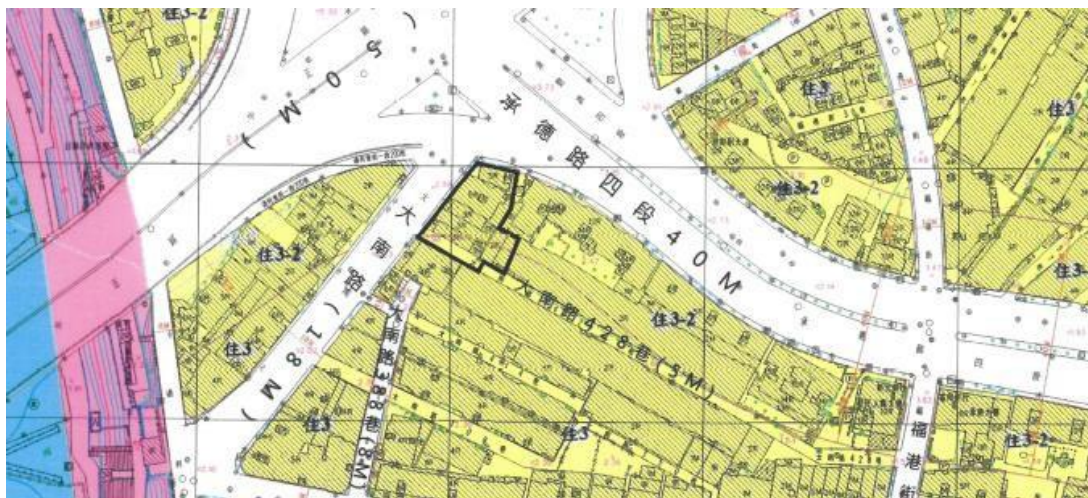
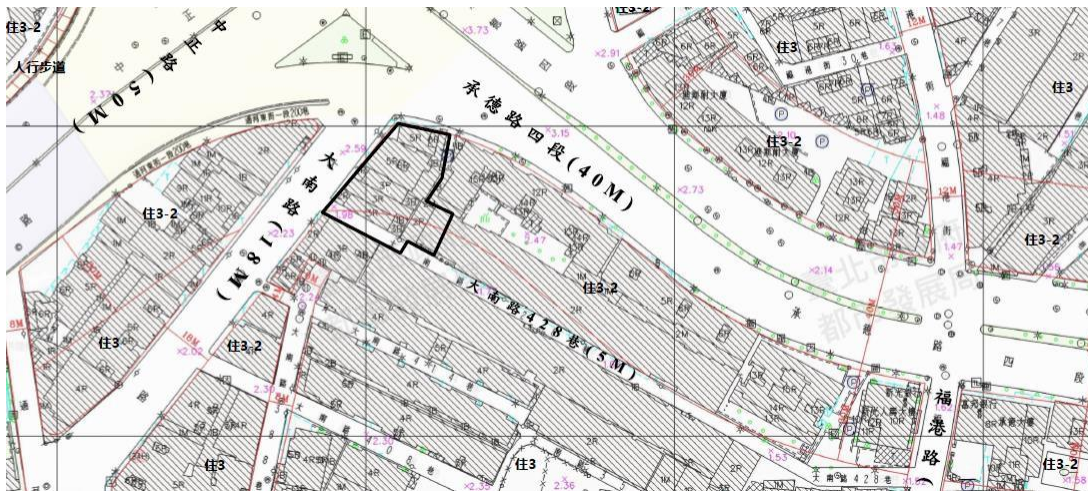
五、更新單元劃定基準(更新地區/單元)

- ✓ 全市更新地區通盤檢討劃定之更新地區及民間申請自行劃定更新單元於更新單元檢討基準
- ✓ 臺北市都市更新自治條例第12、13條

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。



五、更新單元劃定基準(第4款相鄰土地業已建築完成)



更新單元面積：1,027m²

劃定基準：
第4款-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
1000平方公尺以上者。

惟鄰接5M大南路428巷
，非屬計畫道路，且為
可建地(住3-2)，尚非屬
業已建築完成。

五、更新單元劃定基準(第4款小於1000)

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

一、目的

依「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第4款規定之劃定基準申請都市更新案件（更新單元面積為500~1,000平方公尺者），臺北市政府（以下簡稱本府）考量更新單元面積未達1,000平方公尺之基地內增加容積獎勵造成地區容受力、交通衝擊、建築量體過高等情形，未能實現「都市更新條例」之立法宗旨，爰針對其申請對於環境容受力、公益性及必要性訂定相關審議原則。

二、審議原則

- （一）整體環境與空間規劃檢討原則無論公劃更新地區或自行劃定更新單元，應依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」檢討「**範圍完整性**」、「**都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻**」、「**地區性公益回饋**」、「**推動無障礙空間**」等4項原則，並載明於計畫書/檢討書中，由本市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）視個案實際情形審決。
- （二）倘有下列情形者，得免依範圍完整性原則檢討：
 - 1. 街廓內相鄰土地業已建築完成且均未達更新年期三十年，無法合併更新者。
 - 2. 依「臺北市都市更新自治條例」第13條規定之災損建物有迫切更新需求者。
- （三）另自行劃定更新單元除（一）、（二）原則外，**申請人應於更新單元檢討書中敘明迫切申請都市更新之必要性**，作為審議會審決之考量。

六、更新單元指標檢討(已位在更新地區者免檢討)

自劃更新單元重建區段作業須知/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

➤ 一般情況：
符合二款以上

2

➤ 位於捷運場站^(註)周邊區域：
捷運車站出入口為中心，半徑
300m內者，符合任一款

1

註:已開闢或經都市計畫變更公告

➤ 所有建築物符合下表第三款所定各目構造年限，結構
初評★★為未達最低等級者

得劃定為
更新單元

款	內容 (*:占更新單元內建築物總棟數or總樓地板面積)		
一★	屬非防火構造之竊陋建築物之棟數比例達1/2以上*，並經鑑定簽證認定★		
二	單元內巷道有下列情形之一：	(一)現有巷道寬度小於6m者之長度占現有巷道總長度比例達1/2以上 (二)屬臺北市消防局公告之搶救不易狹小巷道	
三★★	建築物符合下列各種構造者之樓地板面積比例達1/2以上*，且經結構初評★★為未達最低等級或未達一定標準之棟數比例達1/2以上*：	(一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物	-
		(二) 加強磚造及鋼鐵造	20年以上
		(三) 鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造	30年以上
		(四) 鋼骨混凝土造	40年以上
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，足以妨害公共安全之棟數比例達1/2以上*且前揭建築物之構造符合前款各目年限，並經鑑定簽證認定★		
五	建築物經工務局衛生下水道工程處確認未銜接公共汙水下水道系統之棟數比例達1/2以上*		
六	符合第三款所定各目構造年限之合法建築物棟數比例達1/3以上*且符合下列之一：	(一)無設置電梯設備棟數達1/2以上	
		(二)法定停車位數低於戶數7/10之棟數達1/2以上	
七	未經本府開闢或取得之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達1/2以上		
八	合法建築物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積之1/2		
九	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。		

★：方式之一：建築師或專業技師辦理鑑定並簽證
★★：專業機構依危老結構安全性評估辦法辦理結構安全性評估

建築物：(1) 有使用執照 (2) 有合法建築物證明文件
(3) 有建物登記謄本 (實施建築管理前已建造完成合法建築物)
(4) 民國 77 年 8 月 1 日以前興建完成之舊違章建築物

➤ 經市府要求並經審議會決議後，得擴大納入更新單元範圍
➤ 跨街廓單元應依各街廓分別檢討，內有橫跨二個以上街廓之未徵收開闢計畫道路，得以全部範圍檢討

七、空地過大檢討及確認公有地意見

● 自劃更新單元空地過大基地認定基準

建築物地面層建築面積小於法定建築面積二分之一(建築基地面積 $\times$ 法定建蔽率 $\times 1/2$)

建築物地面層建築面積定義(1+2)

1. 合法建築物

- (1) 騰本登記載明之一樓主建物+騎樓面積
- (2) 依「臺北市建築管理自治條例」規定認定為合法建築物者，其證明載明之一樓主建物+騎樓面積

2. 違章建築物 實測面積(民國83年12月31日以前已存在為限)

應由建築師依本府83年12月31日以前出版之地形圖及相關證明文件檢討計算違章建築面積。

● 自劃更新單元範圍內包含公有土地

依臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則規定徵詢公有土地管理機關後，其表示有合理之利用計畫、不同意參與更新或有評估主導辦理都市更新需要者，市府得駁回申請案。

七、空地過大檢討及**確認公有地意見** (其他縣市依其規定辦理)

	國有土地(主辦機關-財政部國有財產署， 執行機關-財政部國有財產署所屬分署)	市有土地(主辦機關-臺北市政府財政局， 管理機關-臺北市政府各機關學校)
法規	「都市更新事業範圍內國有土地處理原則參與方式」	「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」
原則	以同意依都市更新條例規定劃入都市更新單元為原則 (不含依國軍老舊眷村改建條例規定處理之土地、公共設施用地 依農田水利法第二十三條規定處理之土地)	應依都市更新條例相關法令規定，參與推動都市更新，並依都市更新主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫處理。(除本府另有合理之利用計畫，得要求都市更新主管機關不劃入實施更新單元範圍者外)
主導 辦理 都市 更新	國有土地面積合計 <u>達500m²</u> 且 <u>達更新單元土地1/2者</u> (除都市更新主管機關已依都更條例第十二條規定辦理之都市更新案外)	(一) 市有土地面積超過 <u>500m²</u> ，且占更新單元土地總面積50%以上。 (二) 市有土地面積超過 <u>500m²</u> ，占更新單元土地總面積 <u>未達50%</u> ，經更新單元內其他土地所有權人出具同意書，同意由本府主導辦理都市更新其公私有土地面積合計占更新單元土地總面積超過 <u>75%</u> 。(前項市有土地面積及比例之計算，不含依規定予以抵充之七類公共設施用地)
	另依「臺北市公辦都更實施辦法」第4條規定，地區範圍內公有土地面積 <u>1650m²</u> 以上且占總面積 <u>50%以上</u> ， <u>得評估選定為公辦都更案</u> 。	
讓售/ 標售	國有土地面積合計 <u>未達500m²</u> 且 <u>未達更新單元土地總面積1/4者</u> ，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核准定發布實施後，依規定讓售予實施者。	市有不動產依都市更新條例規定以協議合建方式參與都市更新事業者，得依下列方式之一處理： (一) 面積在 <u>150m²</u> 以下， <u>讓售與實施者</u> 。 (二) 面積超過 <u>150m²~500m²</u> ， <u>應先辦理標售</u> 。(並應於公告標售案備註欄加註得標者須參與都市更新之相關文字，如標售一次不成時，再讓售與實施者。)
	於都市更新事業概要經主管機關核准之日起，或實施者逕行擬訂都市更新事業計畫 <u>召開公聽會之次日起</u> ，停止受理申請承租、承購案。原已受理之案件，得繼續辦理至結案。	

八、單獨申請自劃更新單元檢討(其他檢討事項)

申請人：土地及合法建築物所有權人

- 跨街廓更新單元應由各街廓土地及合法建築物所有權人至少一人以上共同為之

【所有權人已辦信託登記，其信託本旨具體說明委託辦理都更者，受託人可擔任申請人。】

其他檢討事項(併送案併事業計畫檢討)

- 應依臺北市畸零地使用自治條例規定檢討(建築師簽證)

檢討有無造成鄰接土地成為畸零地之情形。

- 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

應符合「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」(建築師簽證)
及未拆除之建築物相關結構安全補強之處理方式(建築師或相關技師簽證)
並報經臺北市建築管理工程處同意

- 自劃更新單元毗鄰之計畫道路未經政府取得或未開闢以納入自劃更新單元為原則
如未納入時，仍須協助開闢該計畫道路或留設私設通路以供通行
- 範圍涉及歷史建築、暫定歷史建築、聚落、受保護樹木、溝渠應檢附各該主管機關之處理意見

八、單獨申請自劃更新單元檢討(鄰協)

臺北市自行劃定更新單元重建區段召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知

第二點修正規定 (111 年 3 月 21 日臺北市府 (111) 府都新字第 11160075951 號令修正發布，並自中華民國 111 年 3 月 22 日起實施)

申請人	【單獨申請】依臺北市都市更新自治條例第15條第1項規定申請自劃更新單元之土地及合法建築物所有權人	
召開時間	應於申請送件前一年內為之	
會議名稱	相鄰土地協調會(單元所在街廓內全部相鄰土地)	自劃更新單元範圍內說明會
基地條件 鄰調一次	1. 更新單元面積未達1000m ² (或跨街廓面積未達1000m ² 街廓) 2. 毗鄰土地之建物已建築完成且達30年以上 3. 更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達1000m ²	確實更新單元範圍內外之意願調查作業及相關檢討
通知對象	單元所在街廓內相鄰土地及合法建築物所有權人	範圍內土地及合法建築物所有權人
	里長、臺北市都市更新處	
召開地點	應於更新單元範圍所在區里或鄰近周邊地區，且可容納通知對象之場所	
公告方式	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	
通知方式	1. 開會通知單應於召開會議前10日(會議當日不計入日數)通知 2. 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	
申請人 召開會議 注意事項	1. 會議主席由申請人或其委託人擔任(應出示委託書，並載明於會議紀錄) 2. 會議簡報資料應包括都更相關法令規定及程序、申請劃定更新單元位置及範圍、規劃構想、意願調查期間等 3. 應訂定一定期間辦理意願調查(期間不得少於十四日) 4. 應於意願調查期間截止後統計土地及合法建築物所有權人意願 (依建築基地或各棟建築物分別統計) 5. 應於召開會議後將會議紀錄及意願調查統計結果寄發予通知對象。	

公告資料及開會通知單包括會議日期、地點、更新單元位置及範圍等，並由申請人簽名或蓋章。

八、單獨申請自劃更新單元檢討(鄰協)

申請人自行劃定更新單元同意書

範圍內--參與更新意願書

鄰地--參與更新意願書

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 ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

二、建物

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

立同意書人:

(簽名並蓋章)

統一編號:

聯絡地址:

聯絡電話:

中 華 民 國 年 月 日

劃定臺北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○筆土地為更新單元

參與更新意願書-更新單元範圍內

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍(如下圖)之意願表達如下:

應以地籍圖為底圖,標示單元範圍及周邊道路,
並以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:

統一編號:

聯絡地址:

聯絡電話:

中 華 民 國 年 月 日

(簽名或蓋章)

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
並以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:

統一編號:

聯絡地址:

聯絡電話:

中 華 民 國 年 月 日

(簽名或蓋章)

- 僅表示所有權人同意參與更新單元範圍劃定、實質內容應依「事業計畫同意書」為準
- 未出具參與更新意願書者歸類為「未表達」

八、單獨申請自劃更新單元檢討(鄰協)

【單獨申請】相鄰土地意願調查後-納入更新單元範圍原則

鄰地所有權人參與更新意願高於或等於自劃更新單元範圍內參與意願之比率

比率計算

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

私有土地及 私有合法建築物所有權人 人數
並其所有土地總面積 及 合法建築物總樓地板面積

【單獨申請】相鄰土地符合下列情形之一毋須辦理鄰地協調會及公辦法令說明會

- 已向臺北市建築管理工程處申報開工之建築基地
- 自申請自劃更新單元之日前30年內已取得使用執照之建築基地
- 已依都市更新條例規定向市府報核之都市更新事業計畫
- 鄰地與街廓內其他土地合併自劃更新單元，符合第3點(劃定基準及指標)規定且面積達1000㎡以上

涉有調整原申請範圍者注意事項

- 調整後之更新單元仍應符合臺北市都市更新自治條例第15條(劃定基準及指標)規定
- 依第10點(自劃更新單元面積小於1000平方公尺辦理鄰協)擴大範圍者得免依調整後範圍辦理相鄰土地協調會
- 經審議會決議者，依決議辦理。
- 單獨申請：申請人應將結果通知調整後之範圍內土地及合法建築物所有權人、里長、更新處

八、單獨申請自劃更新單元檢討(公調)

臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知(112.7.14)第十一點

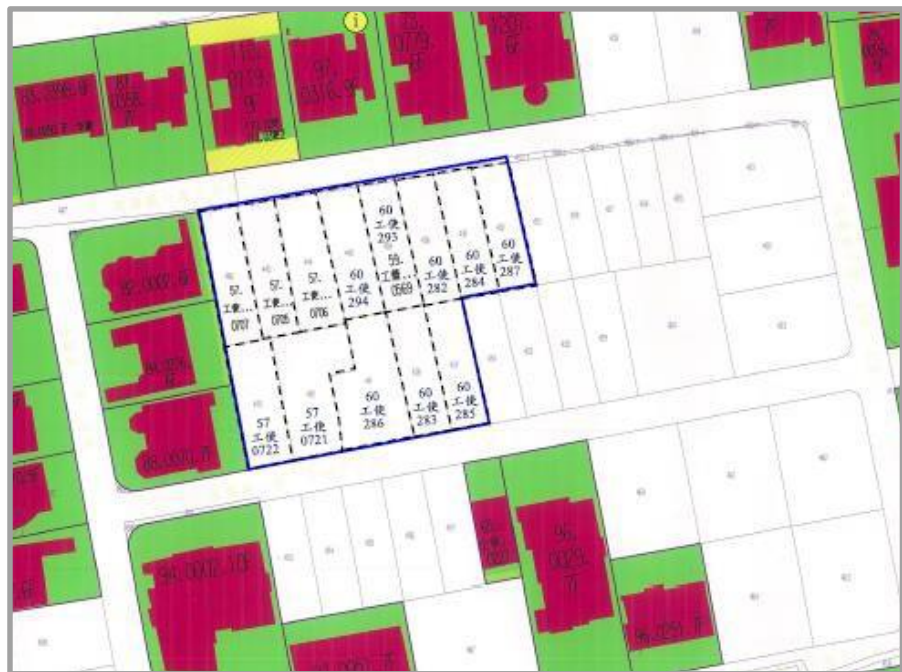
本府受理單獨申請自劃更新單元申請案，有下列情形之一者，**臺北市政府都市發展局**應辦理自劃更新單元所在街廓內相鄰土地法令說明會，並調查相鄰土地及其合法建築物所有權人參與更新之意願後，函發意願調查結果並請申請人依前點規定辦理：

- 自劃更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達500 m²。
- 申請人無需依作業須知第9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市府陳情納入自劃更新單元，且陳情納入之相鄰私有土地及其私有合法建築物之所有權人數，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均達都更條例#37條(法定門檻)之比率。
- 申請人因案情需要，敘明理由經都發局同意後辦理。
- 經審議會決議應辦理。

臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第十五點

- 市府受理自劃更新單元申請案，其案情複雜或經都發局認為必要時，得將申請案提審議會討論。

鄰協案例



更新單元面積：2,122平方公尺

西側鄰地面積：大於1000平方公尺
是否須鄰地協調？

僅西北側達更新年期，面積345平方公尺，
面積小於500平方公尺，

除須辦鄰地協助外，尚須辦理公辦鄰地協調會

九、如何申請範圍內及鄰地所有權人之第三類謄本

「為辦理都市更新案件召開範圍內說明會、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

申請人辦理範圍內說明會、鄰地協調會及通知參加自辦公聽會前

申請資格:

- 1.更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人
2. (預定) 實施者

依110.1.22「為辦理都市更新案件召開範圍內說明會、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，檢具書圖文件：

- 1.申請書(依「為辦理都市更新案件申請第三類謄本申請書」提出本申請案。如非申請人本人親自申請者，應另填具「為辦理都市更新案件申請第三類謄本委託書」，並檢附代理人身分證明文件影本。)
- 2.申請人資格證明文件(申請人身分證明文件(身分證正反面影本且須申請人簽名及蓋章，或公司變更登記表影本且須蓋公司大小章)、申請人第一類土地登記謄本及建物登記謄本正本(申請前6個月內))。
- 3.都市更新單元圖
- 4.建築物套繪圖
- 5.更新單元地籍圖

提送更新處確認申請人擬申請單元範圍及其相鄰土地範圍

更新處確認後函復申請人，並副知該管地政事務所

經更新處審查或審議會決議有必要召開鄰調，更新處函復申請人，並副知該管地政事務所

申請人應於發文日起6個月內檢具更新處函正本向地政事務所申請核發謄本

*依核發土地登記及地價資料謄本注意事項辦理

九、如何申請範圍內及鄰地所有權人之第三類謄本

- 得依「核發土地登記及地價資料謄本注意事項」規定，逕向地政機關申請同一更新單元範圍內及其毗鄰土地之所有權人之第三類謄本（隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料）。
- 本法條第一項第三款利害關係人申請之第三類謄本之表頭，應註明利害關係人之姓名或名稱。
- 本法條第三項之利害關係人申請資格、範圍及應檢附之證明文件如下：

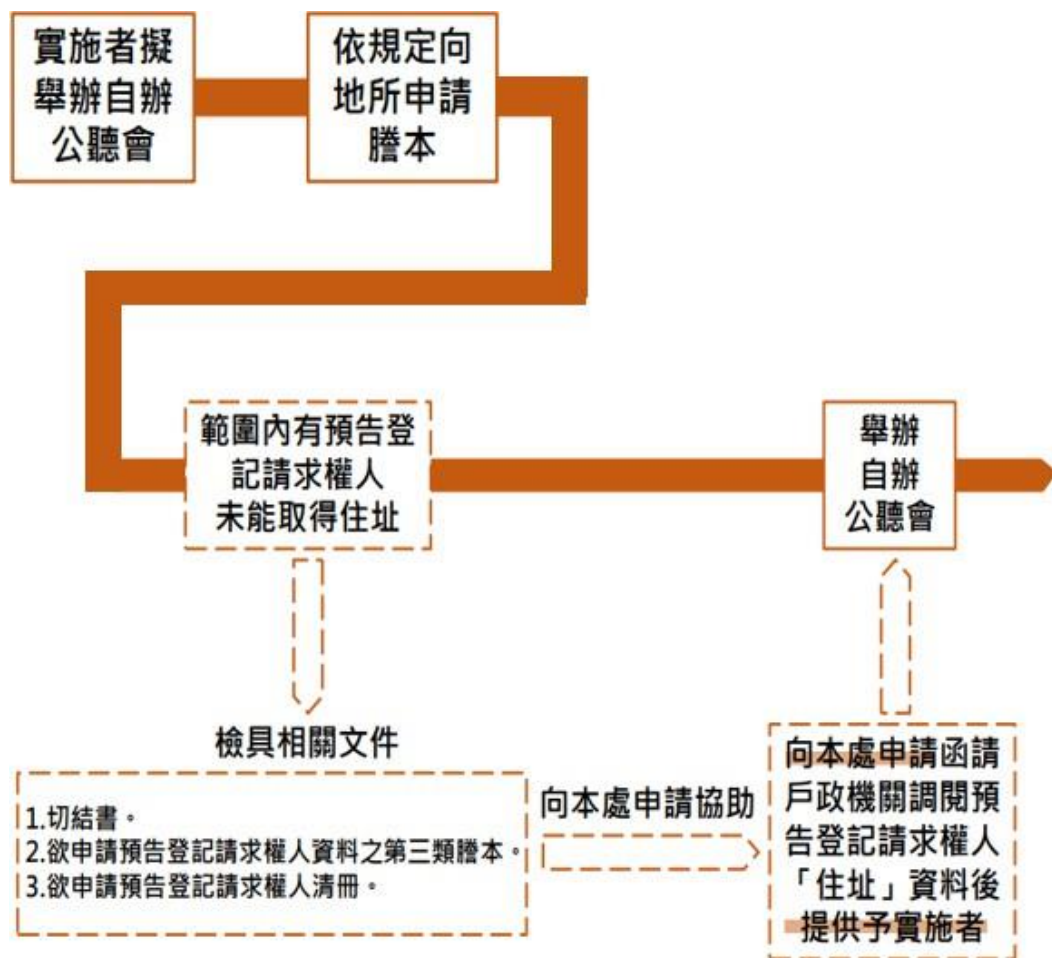
四 (六)都市更新單元內所有權人、都市更新籌備會（小組）代表人或（預定）實施者：

得申請同一更新單元範圍內及其毗鄰土地之所有權人之謄本，並依下列規定辦理：

資格	檢附文件	
1.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 1/10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1/10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
2.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
3.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）或都市更新事業計畫核定文件正本	載明更新單元範圍

九、如何申請範圍內及鄰地所有權人之第三類謄本

實施者依都市更新條例規定舉辦自辦公聽會未能取得預告登記請求權人住址疑義處理方式



切結書

本人為辦理「○○○案」，擬依都市更新條例規定舉辦公聽會，並依都市更新條例施行細則第8條規定通知更新單元內相關權利人參加，本人已先窮究可能之方法善盡通知之責，惟未能取得臺北市○○區○○段○小段○地號之預告登記請求權人○○○住址據以通知。

本人向臺北市都市更新處申請戶政機關調閱戶籍住址之資料，僅作為通知「○○○案」舉辦公聽會之用，並依個人資料保護法相關規定辦理。以上切結內容，如有不實，願自負所有法律責任，絕無異議。

此致

臺北市都市更新處

立切結書人

(簽章)

中華民國

年

月

日

自行劃定提審議會專案小組討論案例

案例1 第4款四周業已建築完成，面積未達1,000平方公尺

更新單元面積：724m²

劃定基準：第12條第4款規定

指標：距西門捷運站300公尺內，符合指標1，

西側鄰地為臺北市市定古蹟

依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第4點第3款規定，依文化資產保存法指定之古蹟，應排除於自劃更新單元範圍

本更新單元面積未達1,000平方公尺，涉及「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第4款但書規定，並依「臺北市民間申請自行劃定更新單元面積未達1,000平方公尺都市更新及爭議處理審議會審議原則」，**會請申請人說明本案環境容受力、公益性及必要性後**，提請大會討論是否同意申請劃定為更新單元。

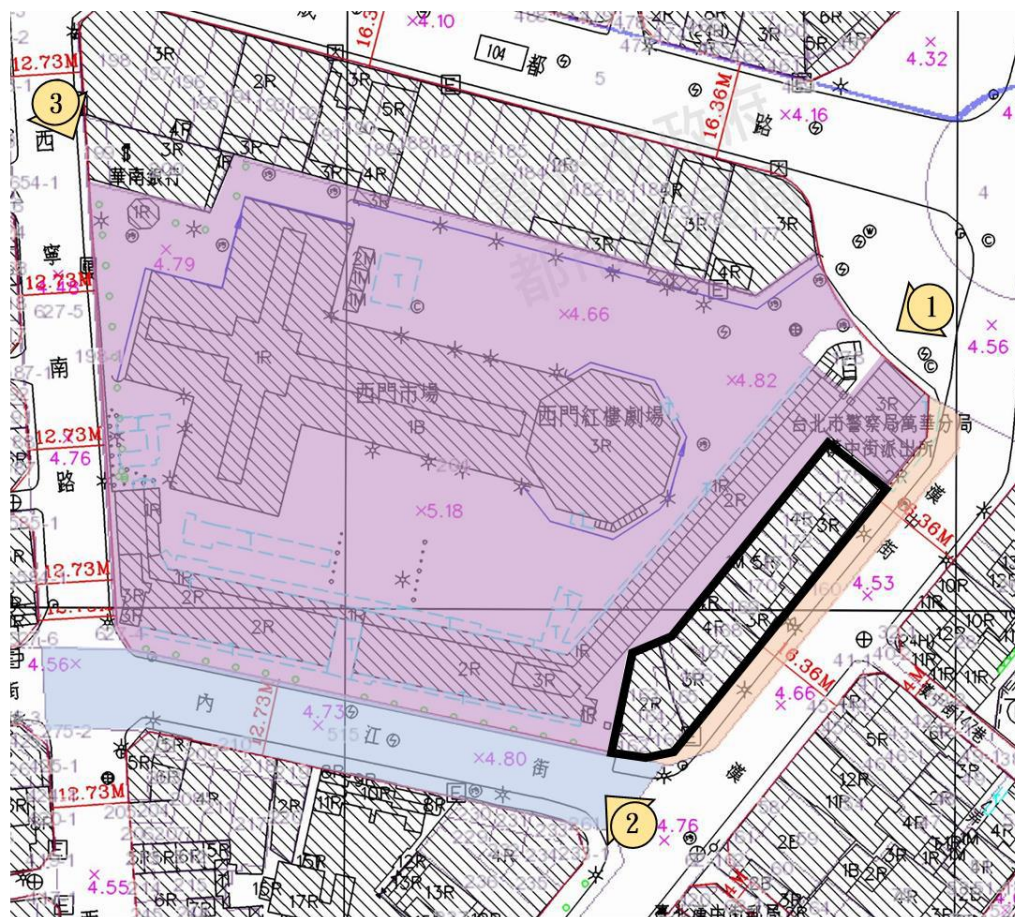


圖8：鄰地協調範圍示意圖

案例2-產權單純



更新單元面積：1,755m²

劃定基準：第12條第4款規定

指標：符合指標3，未達最低等級

本案經提 112 年 4 月 24 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 54 次專案小組會議，審議會決議如下：

1. 本案係屬產權單純案件，經申請單位承諾於後續事業計畫階段捐贈總銷售金額千分之一予都市更新基金，另倘後續有原容積高於法定容積獎勵，則以捐贈總銷售金額千分之二，以上公益性回饋未來皆不得申請容積獎勵及納入共同負擔。
2. 同意本更新單元劃定，請申請單位於收受審議會專案小組會議記錄起 1 個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

私有所有權人參與更新意願統計表

範圍內	所有權人人數		面積(平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物
全區總和	1	1	1,755.00	23,663.90
有意願	1	1	1,755.00	23,663.90
有意願比	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

統計日期：112年10月13日止

案例3-未達更新年期



更新單元面積：1,315m²

劃定基準：第12條第1款規定
(完整街廓)

指標：符合指標6，7

涉及範圍內部分合法建物未達
都更年限

1. 本案依實施者所承諾事項：捐贈總銷金額千分之一予都更基金（不申請容積獎勵及納入共同負擔）辦理。
2. 請實施者再與本市建築管理工程處確認同小段111土地原核准之危老重建計畫是否已失效，倘未失效則請實施者應於事業計畫審議階段時依相關規定辦理撤銷作業。

案例4-涉及部分現有巷道



更新單元面積：1,042m²

劃定基準：

第12條第3款規定

指標：符合指標5，6

涉及現有巷道擬辦理廢巷後做整體建築規劃事宜

結論：

1. 本案實施者表示目前仍持續整合西、北側現有巷範圍，盡可能將現有巷範圍全部納入，惟倘後續無法整合完成，本案將採不廢巷方式維持原劃定範圍。
2. 本案同意實施者於三個月內進行整合，並就本案範圍重新提會討論。

案例5-相鄰計畫道路皆未開闢



更新單元面積：1,185.3m²

劃定基準：第12條第3款規定
(完整街廓)

101年5月公告之更新單元
符合當時規定指標3、6、99

更新單元四周計畫道路皆未
開闢完成，
提經都委會討論
未來將協助開闢該計畫道
路至可供通行

類此特殊案例，亦會提審議
會討論



~~簡報結束×QA時間~~