

114年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

成就都更step by step

資訊篇

認知立地條件資訊

講 師|黃健峯

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司 經理

課程日期| 114.05.24



簡報大綱

- 一.善用政府網站公開資訊查詢
- 二.查詢案例網站用途解讀
- 三.簡易初評(含查詢項目及指標檢討)
- 四.課間作業評量

我家可以做更新嗎？



✓ 什麼是土地使用分區?都市規劃的核心機制

促進土地合理使用，確保公共利益與都市機能平衡發展。規範建築強度及開發條件，避免不相容的土地使用相鄰造成衝突。

商業區

沿主要幹道劃設，提供零售、辦公與餐飲等營業活動空間。

住宅區

依照建築型態與人口密度，分為低密度住宅區、中密度住宅區與高密度住宅區。

工業區

規劃於交通便利但遠離住宅區的位置，降低生產活動可能帶來的環境衝擊。

其它

綠地、學校用地、機關用地、河川用地等



✓ 政府網站(可查詢圖資及內容)

一、政府網站公開資訊

- ★ 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

✓ 政府網站快速搜尋

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
					

✓ 立地條件評估七大步驟總覽

步驟1.確認更新單元位置及區位條件

透過地形圖及地籍圖辨別臨路條件及區位，利用門牌地址或是地段號確認單元區位。

步驟2.確認是否為更新地區

查詢區域是否已被政府指定為都市更新地區，或符合自行劃定更新單元的條件，關係到後續程序同意比率取得及可獲得的獎勵容積。

步驟3.確認更新單元範圍

查詢各筆地號土地面積，或透過系統先估算，都市更新單元需要1,000平方公尺以上。

步驟4.查詢土地使用分區

了解區域的都市計畫分區，掌握容積率與建蔽率等開發條件。不同分區的土地價值與開發潛力差異大，直接影響後續財務可行性。

步驟5.確認建築物屋齡

調查區域內建築物的建造年份，特別是是否有民國63年2月15日以前(建照)。

步驟6.進行環境評估

利用地形圖、航照圖與實地探勘，判斷道路寬度、樹木位置、空地比或其他可能阻礙開發的環境因素。同時檢視是否有違建、占用等課題。

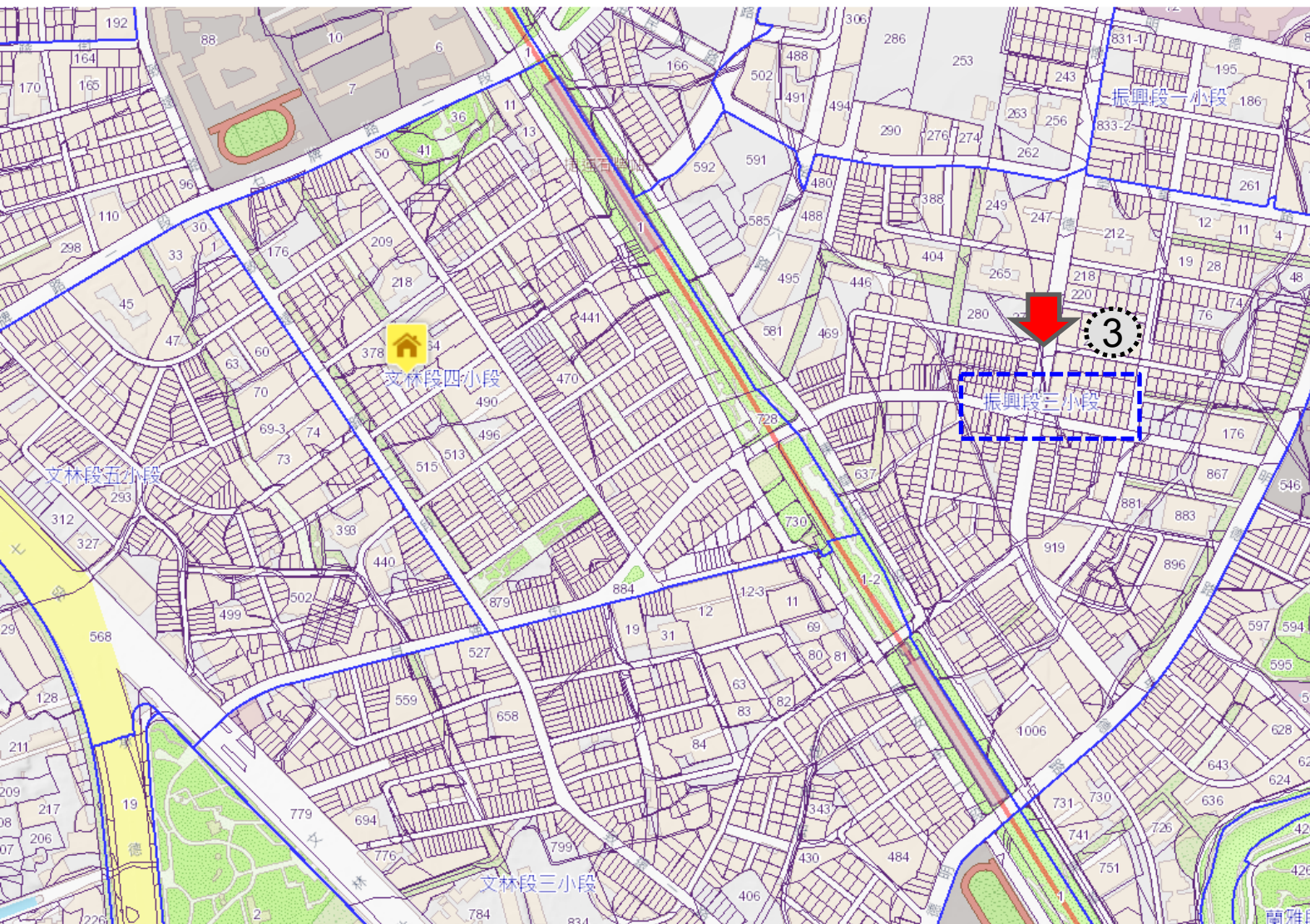
步驟7.確認更新單元劃定指標

根據建築物狀況及位置判斷需符合的指標數量。距捷運站300公尺內只需符合1項指標，其他區域則需至少符合2項，如全數建築物未達耐震初評最低等級可免。

步驟1:確認更新單元位置及區位條件

二、網站資訊用途解讀

1. 臺北市都市更開發審議地圖-放大鏡-門牌查詢-輸入家裡地址-查詢地段號



1

2 方式: 門牌號碼

行政區: 北投區

道路: 致遠一路二段

巷

號

搜尋



步驟1:確認更新單元位置及區位條件

2.臺北市都市更開發審議地圖-放大鏡-利用地段號查詢-輸入地段號

-亦可採地籍圖紙本查詢

臺北市都市更新審議地圖
臺北市都市發展局

點開後，有許多圖層可以選擇

點選放大鏡，輸入地號查詢

查詢到地號

查詢方式：
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

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
您應本網站時，也請寄
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

查詢解析度建議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)

步驟1:確認更新單元位置及區位條件

二、網站資訊用途解讀

2.臺北市都市更開發審議地圖-基本圖層點開地形圖-確認位置臨路條件

臺北市都市更開發審議地圖

基本圖層

電子地圖 90% On

建物套繪圖 On

地形圖 6% On

航照影像 On

土地使用分區圖 On

地籍圖 100% On

行政區 On

行政里 On

97圖幅框 On

進階圖層

都市設計審議

都市更新審議 On

公劃更新地區(依都更條例)

廢止89.91年公劃更新地區

高氣離子混凝土建築地區

迅行劃定更新地區

整建住宅

107年公劃更新地區

點選ON後
顯示道路資訊

單元臨6-10公尺道路

圖資更新維護請洽本會 資料提供以都市計畫公告為準

步驟2: 確認是否為更新地區

二、網站資訊用途解讀

1. 臺北市都市更開發審議地圖-點選左側都市更新審議開關-顯示更新地區色塊

臺北市都市更開發審議地圖

基本圖層

- 電子地圖 90% 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 100% On
- 行政區 Off
- 行政里 Off
- 07圖幅框 Off

進階圖層

- 都市設計審議
- 都市更新審議

都市更新審議

- 公劃更新地區(依都 50% On
- 廢止89.91年公劃更 50% On
- 高氣離子混凝土建 100% On
- 迅行劃定更新地區 100% On
- 整建住宅 75% On
- 107年公劃更新地區 On
- 63年以前建築物 75% On

1 點開後，有許多圖層可以選擇

2

圖台顯示圖說僅供參考，實際圖說仍以都市計畫公告為主。

類型有91年公劃、107年公劃、海砂屋、整宅、都市計畫劃定等

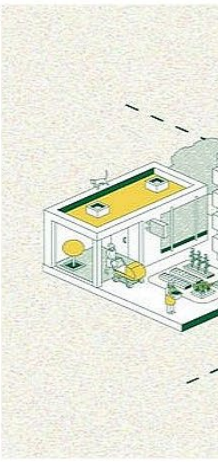
步驟2: 確認是否為更新地區

1. 臺北市都市更新處網站-便民服務-更新地區範圍

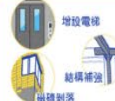


臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

- 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



熱門查詢



整建維護補助
(都更程序·套餐A)

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

首頁 > 便民服務 > 更新地區範圍

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圖案](#)
- 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) [\(PDF檔案下載\)](#)



步驟2: 確認是否為更新地區

二、網站資訊用途解讀

3.臺北市都市更新處網站-便民服務-自行劃定更新單元核准



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

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)

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: 進階搜尋

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 松山區	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 中正區	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 大安區	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 南港區	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 大同區	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 北投區	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 士林區	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 中山區	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)
9 內湖區	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	
10 文山區	112.4.10府都新字第1126002473號	臺北市松山區民生段140-9地號等3筆土地為更新單元	
11 萬華區			
12 信義區			



步驟2: 確認是否為更新地區

二、網站資訊用途解讀

4. 臺北市都市更新處網站-都市更新雲端查詢-更新單元查詢-依據地號或門牌查詢



申辦前可先看 [地圖資訊](#)

熱門服務

[更新單元查詢](#)[案件進度查詢](#)[審議地圖查詢](#)[無紙化平台](#)

系統公告

項次	公告日期	主題	類別
1	113.12.04	為配合「都市開發審議服務平台線上申請」正式上線，本平台將於113年12月6日（星期五）至113年12月8日（星期日）停機維護，屆時將暫停網站服務，如造成您的不便，敬請見諒。感謝您的支持與愛護，本平台將持續提供更友善便捷的服務。	系統維護

請勾選：(如沒有勾選任何一項，則是查詢所有資料，勾選項目可複選。)

☒ 劃定方式

自行劃定

■ 案件名稱

■ 地號資料

行政區 松山區 地段 民生段 母號 子號

■ 門牌資料

行政區 松山區 道路名稱 廈門街
 巷 弄 號 之號

注意事項：1.本市已核准之自行劃定更新單元，請勾選以劃定方式、案件名稱(關鍵字)、地號資料或是門牌資料等方式查詢(可複選)。
2.地號資料係申請當時之資料，僅供參考，實際更新單元地號資料仍應以地政單位資料為準。
3.更新單元資料如發現有不符之處，歡迎利用臺北市都市更新處諮詢專線：02-27815696分機3093
4.如需查詢更新地區範圍圖，請至「便民服務-更新地區範圍圖」，另更新地區範圍內之地籍資料查詢，請電洽本處。

查詢

重設



步驟2: 確認是否為更新地區-延伸計算同意比率

二、網站資訊用途解讀

4. 臺北市都市更新處網站-都更/地政諮詢平台-輸入地段號-依據範圍查詢

The image illustrates the process of using the Taipei City Urban Renewal Land Information platform. It features a grid of service icons on the left, including '575 專案館', '都市更新 150 專案', '15人以上連署法令說明會申請表', '審議會', '都市更新雲端查詢', '臺北市公劃都市更新地區作業專區', '老舊公寓更新專案審議辦理情形', and '都更/地政資訊平台'. The '都更/地政資訊平台' icon is highlighted with a red dashed box and a circled '1'. An arrow points from this icon to the platform's logo, which is also highlighted with a red dashed box and a circled '2'. Below the logo, a button labeled '都更門檻估算服務 | 按此進入' is shown. An arrow points from the button to a map interface, which is highlighted with a red dashed box and a circled '3'. The map interface shows a street map with various land parcels. A red arrow points from the map to a list of search criteria, which is highlighted with a red dashed box and a circled '4'. The list includes options for '進行劃定更新地區', '高氣離子混凝土建物', '公劃更新地區', '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(優獎)計劃', '核准自劃單元事業(優獎)計劃', '門牌地址', '比例尺1:2500以內顯示', '地形圖', '地籍圖', '比例尺1:2500以內顯示', '比例尺1:2500以內顯示', '公有土地圖', '本圖層以灰色調顯示', '發現問題回報 - 發現問題', '地圖點擊', '範圍框選', '加入', and '中正區 南港段二小段 108'.

臺北市都市更新處
都更/地政資訊平台
Urban Renewal Land Information

都更門檻估算服務 | 按此進入

先輸入地段號或是門牌地址查詢位置

可以用
1. 輸入地號
2. 範圍點選
3. 個別地號點選

114年都市再生課程-成就都更step by step

主辦單位
TAIPEI 臺北市都市更新處
Taipai City Urban Regeneration Office

臺北市都市再生學苑

執行單位
URCA 社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipai Urban Renewal Coordinate Development Association

15

步驟3: 確認更新單元範圍

二、網站資訊用途解讀

1. 臺北地政雲-不動產基本資料查詢-查詢地號-土地地號面積

臺北地政雲

網站導覽 | 意見信箱 | 新手上路 | 會員登入 |

臺北地政找房+

不動產基本資訊 | 不動產交易 | 不動產登記及測量 | 公有土地

現在的位置: 1 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: 53-1 或 00530001 或 53或00530000

1 請於右側「區段」(區段地號或門牌) 2 點選欲查詢的「地號」或「門牌」即可查得資訊

地號	使用分區
公告地價 (元 / 平方公尺)	公告現值 (元 / 平方公尺)
面積	土地權屬情形
地上建物	門牌
使用執照	建築執照

地號 | 建號 | 門牌

行政區: 北投區 | 段小段: 文林段五小段

地號: 03930000 | 查詢

3 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
公告地價 (元 / 平方公尺)	公告現值 (元 / 平方公尺)
面積	土地權屬情形
地上建物	門牌
使用執照	建築執照

文林段五小段 0393-0000
需詳細資料請申請謄本

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)
62,850元 (文林段五小段 0393-0000)
歷年地價查詢
...等共1筆資料

公告現值 (元 / 平方公尺)
236,699元 (文林段五小段 0393-0000)
歷年地價查詢
...等共1筆資料

面積
2,084.00平方公尺

土地權屬情形
私有(100%)

地上建物
文林段五小段 51951-000
文林段五小段 51952-000
文林段五小段 51953-000
...等共56筆資料

門牌
致遠一路二段3 5 巷2 號

使用執照

QR Code

步驟3: 確認更新單元範圍

二、網站資訊用途解讀

2.國土測繪圖資服務雲查詢土地面積(步驟見後頁)

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：

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

圖磚服務人次統計：

NEWS ▶

2022.01.27 像片基本圖96-103年

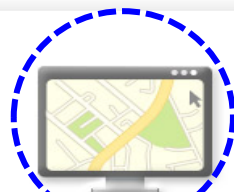
首頁 | 簡介 | 服務使用條款 | 圖資說明 | 介接服務 | 地圖協作 | 常見問答集 | 服務網站列表 | 滿意度調查 | 下載專區

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



手機版地圖



PC版地圖



購買圖資



離線地圖



系統開發

地圖協作



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更新維護成果，自即日起對外供迎各界申請，詳情請參考 [連結](#)



步驟3: 確認更新單元範圍

二、網站資訊用途解讀

1. 國土測繪圖資服務雲-輸入地號-右鍵點選查詢地號-點查詢-土地資訊

定位查詢

常用定位 其他定位

地號 坐標 周邊

僅供空間相對位置參考使用，查詢之地號如涉及土地實界址，應以各地政事務所產界為準。

縣市: 臺北市 鄉鎮市區: 北投區

地段: 0889 文林段三小段

地號: 393

輸入地號
→ **定位**

(地號輸入範例: 200 或 200-1 或 0220-0001)
(備註: 一次僅能查詢一筆地號)

如無「地號查詢資料」時，請先確認:

右鍵點選查詢

快速功能區

- 周邊查詢
- Google 街景
- 3D地圖
- 點查詢
- 地圖網址傳送
- 如何前往
- 設定起點
- 設定終點
- Google導航至此

可查詢資料:

1. 土地面積
2. 公告土地現值
3. 公私有土地

土地資訊

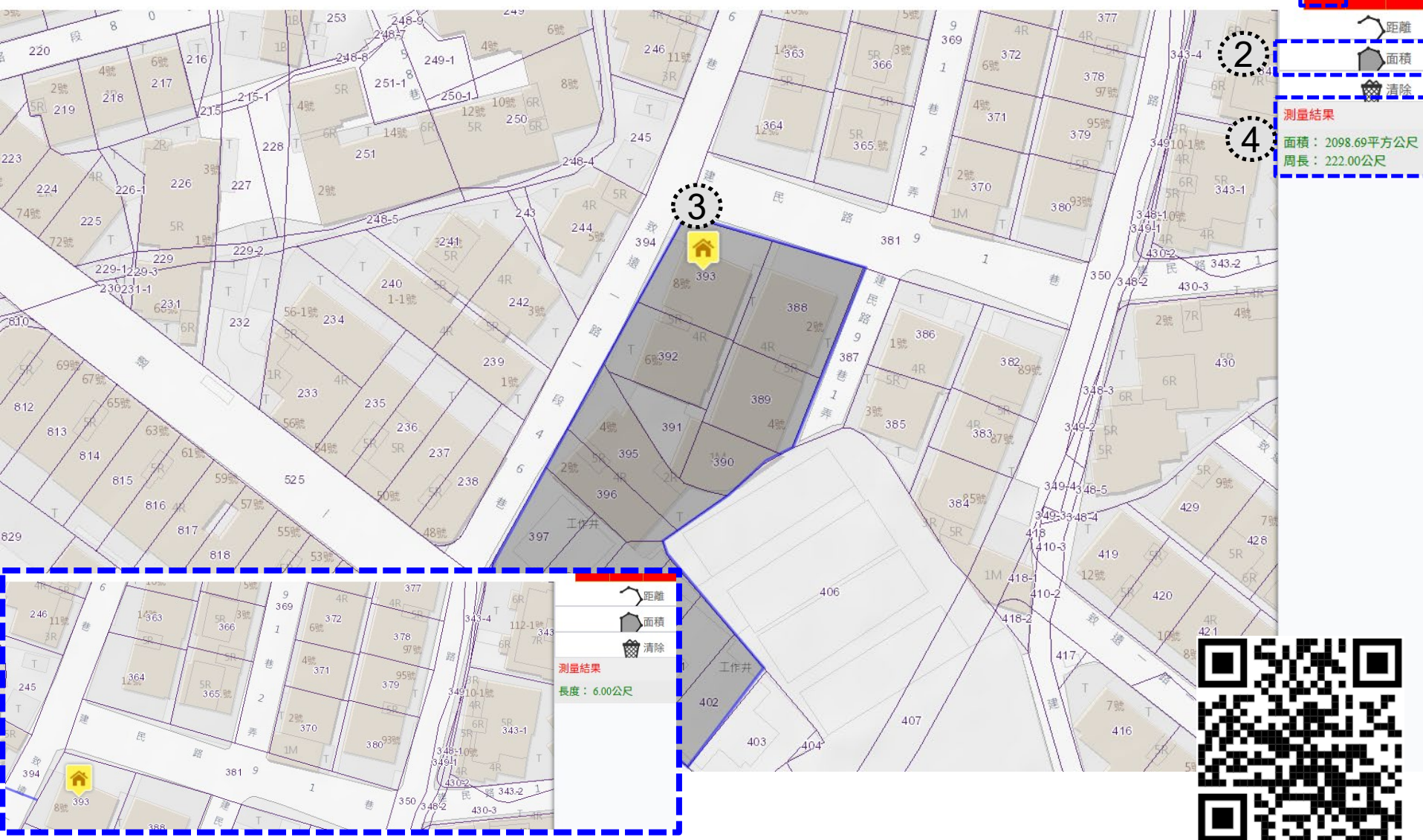
面積	215 平方公尺
使用分區	
使用地類別	
登記日期	民國066年06月27日
公告土地現值	161000 元/平
權利人類別	銀行法人:100

本查詢資料有時間落差，實際應以資料庫記載為準。

步驟3: 確認更新單元範圍

二、網站資訊用途解讀

2.臺北市都市更開發審議地圖-輸入地號-點選<->符號-點選面積-地圖上進行點量測



步驟4: 查詢土地使用分區-分區表及分配計算概念

二、網站資訊用途解讀

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 = 1361.25容積坪 × 係數估值1.58 = 2150.77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

二、網站資訊用途解讀



圖台顯示圖說僅供參考，實際圖說仍以都市計畫公告為主

查詢系統查詢

執行單位

步驟4: 查詢土地使用分區

二、網站資訊用途解讀

1. 臺北市政府都市發展局土地使用分區查詢及查詢系統-輸入地段號



下載Excel					搜尋:		
序號	行政區	地段	小段	地號	分區使用說明	其他規定	相關連結
1	中正區	南海	二	280	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)。	無	

商3(原屬商2)容積率建蔽率以原屬認之

作業時間

請學員就以下3筆地號查詢土地面積、分區、容積率、建蔽率，並計算其地號建築面積及基準容積。(10分鐘)

編號	地段號	土地面積 m ²	土地使用分區	容積率	建蔽率	建築面積m ² (最大)	基準容積m ² (最大)
1	信義區福德段四小段313地號		住3				
2	大同區橋北段三小段601地號		住3-2				
3	中正區南海段二小段299地號		商 3(原 屬商2)				



作業時間

解答

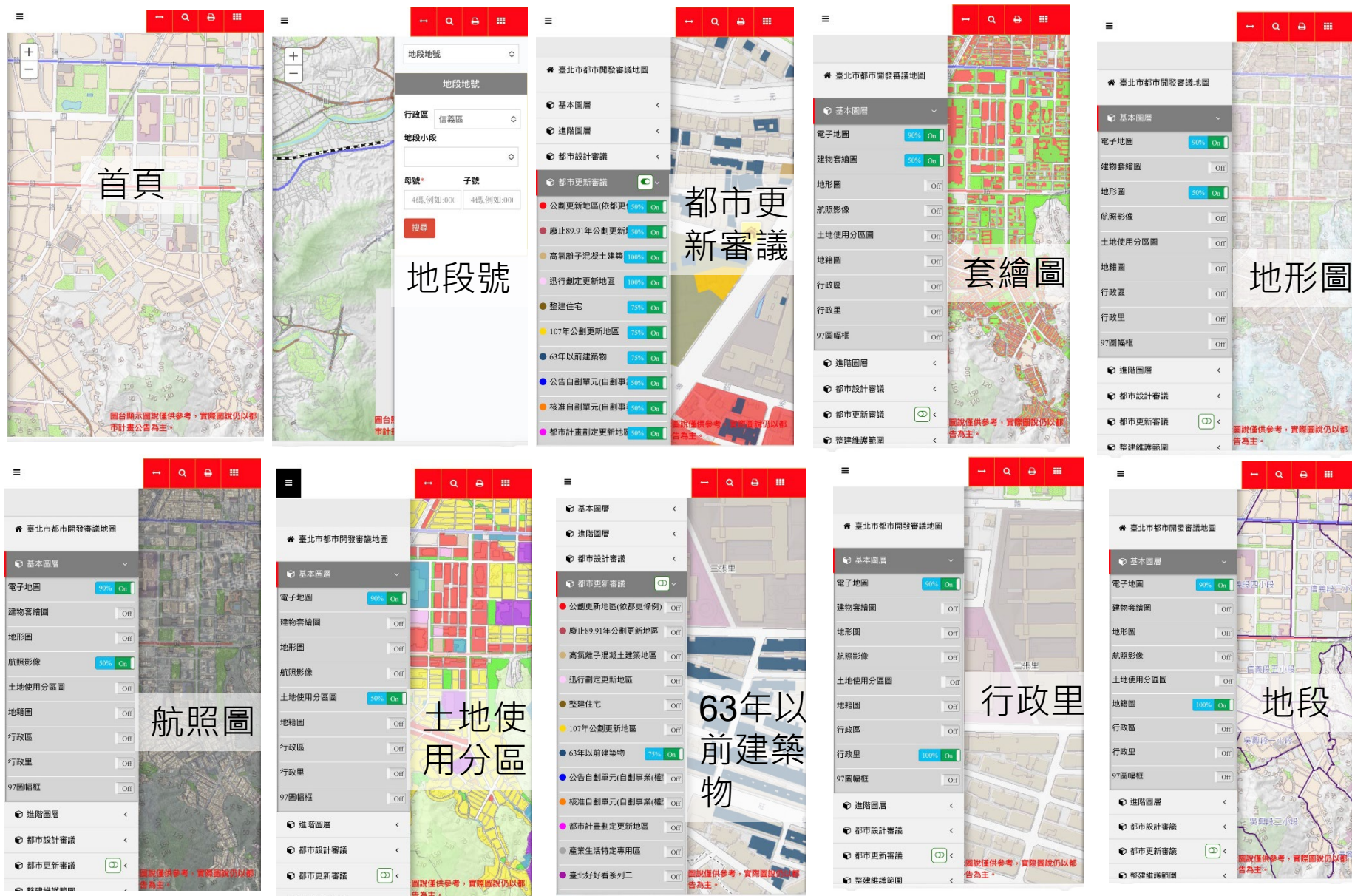
請學員就以下3筆地號查詢土地面積、分區、容積率、建蔽率，並計算其地號建築面積及基準容積。(15分鐘)

編號	地段號	土地面積 m ²	土地使用 分區	容積 率	建蔽 率	建築面 積m ² (最大)	基準容 積m ² (最大)
1	信義區福德段四小段313地號	355	住3	225%	45%	159.75	798.75
2	大同區橋北段三小段601地號	77	住3-2	400%	45%	34.65	308
3	中正區南海段二小段299地號	246	商 3(原 屬商2)	630%	65%	159.9	1,549.8



補充: 用手機查詢臺北市都市更新開發審議地圖

二、網站資訊用途解讀



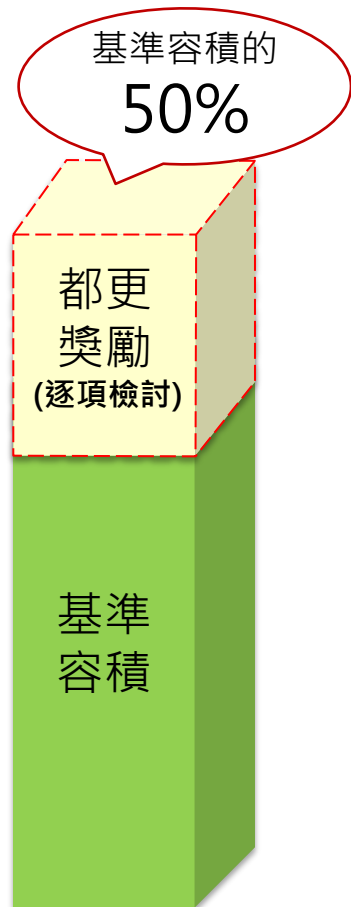
補充: 用手機查詢內政部國土測繪圖資服務雲



步驟4: 查詢土地使用分區-獎勵值上限說明

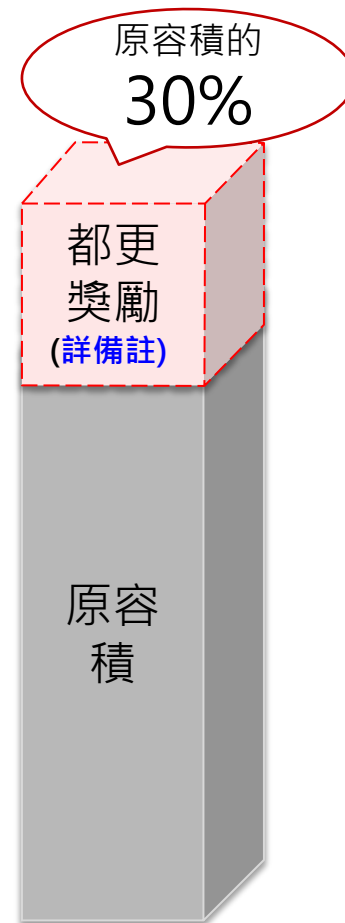
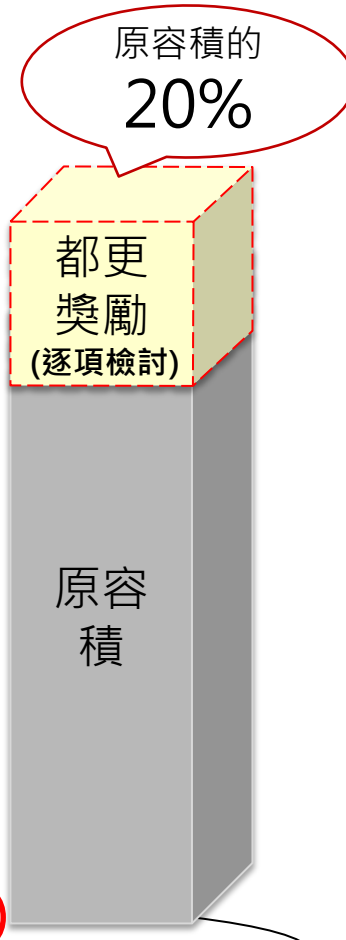
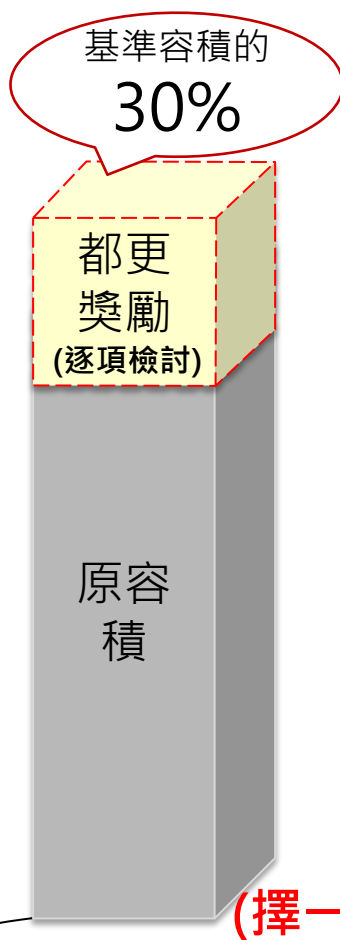
二、網站資訊用途解讀

一般情形



例外情形

原容:實施容積管制前申請建築執照。



(擇一)

<實施容積管制前已興建完成之合法建築物，
其原建築容積高於基準容積>

<高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力
不足明顯危害公共安全*>

步驟4: 查詢土地使用分區-原容積及獎勵上限評估

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%)。

$$=500(\text{坪}) \times 225\% = 1,125(\text{坪})。$$

1,300(坪) > 1,125(坪)，即原容積高於法定容積。

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

詳背面

使用執照存根 63 字第 11 號

起造人姓名	張有土等6名	住址	
建造類別	住宅	構造種類	鋼筋混凝土
使用分區	商業區	層數	五層
建築地點	臺南市(吳厝港)	地號	日新段1小段299
基地面積	372.15 M ²	法定空地面積	8.66 M ²
建築面積	1,250 M ²	各層用途	第一層至第五層
地下室	0.00 M ²	第六層	M ²
騎樓	M ²	第七層	M ²
第一層	202.75 M ²	第八層	M ²
第二層	202.75 M ²	第九層	M ²
第三層	202.75 M ²	第十層	M ²
第四層	202.75 M ²	第十一層	M ²
第五層	202.75 M ²	第十二層	M ²
防空地下室	100.13 M ²	停車場	室內M ² 室外M ²
屋頂突出部份	15.39 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	文明建築師事務所
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
建造執照字	61建執字第005號		

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。

作業時間

假設就學員剛學習到的3筆地號，已知訊息有以下地號與使照面積(再不考虑扣除梯間情形下)，是否有原容積獎勵可以申請，原容積額度為多少。
(5分鐘)

編號	(假設) 使照登載建築 面積 m^2 A	土地面積 m^2	容積率	基準容 積 m^2 B	是否有 原容積	原容積 高於法 定容積 面積 m^2 A-B	法定容 積的 10% m^2 B*10 %
1	750.44	355	225%	798.75			
2	340	77	400%	308			
3	1,756	246	630%	1,549.8			

解答

作業時間

假設就學員剛學習到的3筆地號，已知訊息有以下地號與使照面積(再不考虑扣除梯間情形下)，是否有原容積獎勵可以申請，原容積額度為多少。
(5分鐘)

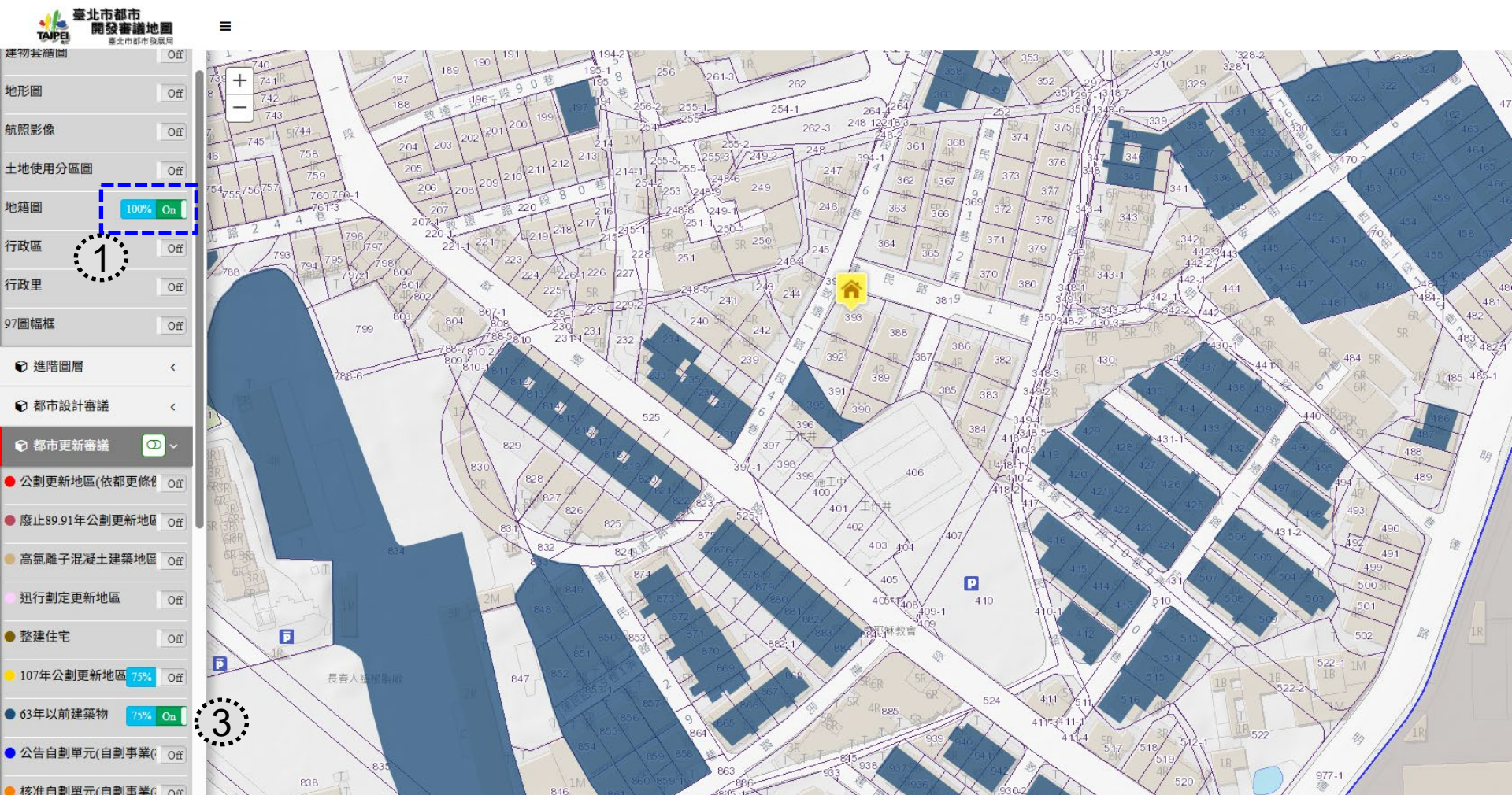
編號	(假設) 使照登載建築 面積 m^2 A	土地面 積 m^2	容積率	基準容 積 m^2 B	是否有 原容積	原容積 高於法 定容積 面積 m^2 A-B	法定容 積的 10% m^2 B*10 %
1	750.44	355	225%	798.75	否	可取其優提列	
2	340	77	400%	308	是	32.0	30.80
3	1,756	246	630%	1,549.8	是	206.2	155.0

倘已知使照公式為:使照土地面積x容積率x10%

步驟5.確認建築物屋齡

二、網站資訊用途解讀

1.臺北市都市更開發審議地圖-確認地段位置後-開啟63年以前建築物按鈕



步驟5.確認建築物屋齡

二、網站資訊用途解讀

1.臺北市都市更開發審議地圖-建物套繪圖按鈕打開調100%-63年建築物按鈕也打開



步驟5.確認建築物屋齡-臺北市防災型都市更新適用建築物

二、網站資訊用途解讀

一. 依都市更新條例申請報核之重建案

二. 基地面積應達 1,000平方公尺 以上

三. 屬合法建物且經鑑定為耐震能力不足建築物

3項皆需符合，採事權分送者，事業計畫須於事業計畫核定後需1年申請。

- 於「建築物耐震設計規範」訂定發布（民國63年2月15日）前領有建築執照之合法建築物，得免檢附結構安全性能評估，逕提申請。
- 未領有執照者，須經建管處簡化認定為合法建築物，並檢附結構安全性能評估

合法建築物	已領有 建築執照	未領有建築執照
63年2月15日 (不含)以前	免檢附 建築結構安全性能評估結果	1.符合 建管處簡化認定之合法建築物 2.需檢附 該建物100%土地建物所有權人之都市更新事業計畫同意書 3.需檢附 建築結構安全性能評估結果
63年2月15日 以後	需檢附 建築結構安全性能評估結果	

步驟6. 進行環境評估-樹木、空地比

二、網站資訊用途解讀

- 1.臺北市都市更開發審議地圖-點選基本圖層-打開航照圖象100%
(初步判定樹木位置，利用面積測量判定是否有空地比過大問題)

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 90% On

建物套繪圖 Off

地形圖 Off

航照影像 96% On

土地使用分區圖 Off

地籍圖 100% On

行政區 Off

行政里 Off

97圖幅框 Off

進階圖層

都市設計審議

都市更新審議

公劃更新地區(依都更條例) Off

廢止89.91年公劃更新地區 Off

高氣離子混凝土建築地區 Off

逕行劃定更新地區 Off

1 點選ON後，顯示航照影像

3 框範圍確認 約9,200m²

約5,300m²

2 找樹木

QR Code

步驟6. 進行環境評估-違章建築物

1.臺北市都市更開發審議地圖-點選基本圖層-打開航照圖象30%-打開套繪圖100% (初步判定是否有違章問題)

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 90% On

建物套繪圖 94% On

地形圖 Off

航照影像 29% On

土地使用分區圖 Off

地籍圖 100% On

行政區 Off

行政里 Off

97圖幅框 Off

進階圖層

都市設計審議

都市更新審議

公劃更新地區(依都更條例)

廢止89.91年公劃更新地區

高氣離子混凝土建築地區

迅行劃定更新地區

整建住宅

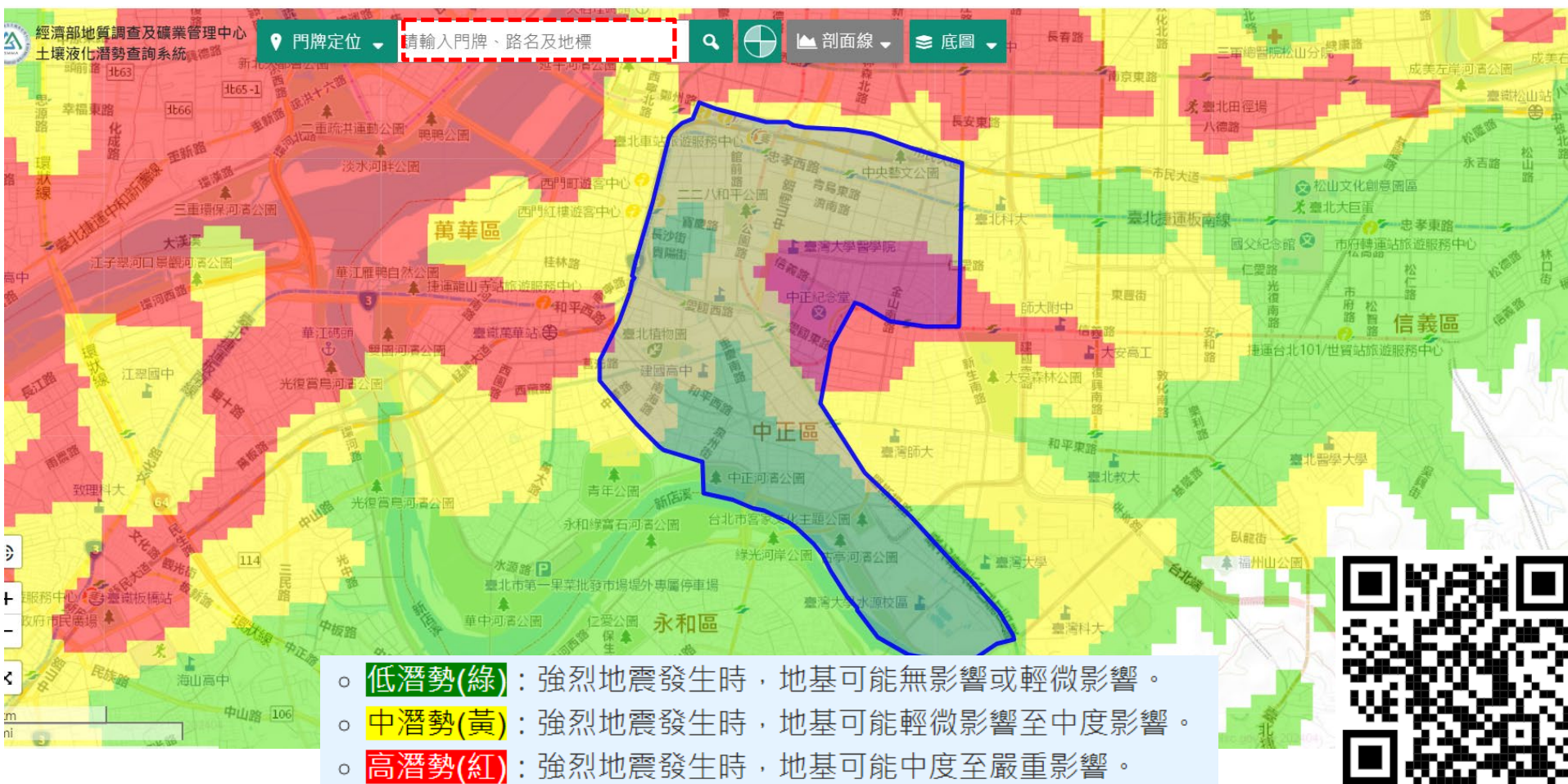
2 點選ON後
顯示套繪圖

1 航照圖顯示30%

3 框沒有套匯
有建築物範圍

步驟6. 進行環境評估-土壤液化情形

3. 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) (確認地質是否屬於土壤液化區域-之後地質改良或逆打等策略)



二、網站資訊用途解讀

[網站導覽](#) [回首頁](#) [English](#) [常見問答](#) [陳情系統](#) [雙語詞彙](#) [臺北通](#)

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

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第一次會議紀錄</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裁罰基準</u>

本列管清冊之列管案件，均係建築物所有權人依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」規定，自行委託鑑定機構鑑定整幢(棟)建築物，經鑑定屬高氯離子混凝土建築物，建築物所有權人依自治條例規定申請公告列管。

本列管清冊未載之地點，仍須由建築物所有權人自行委託鑑定機構鑑定確認是否屬本自治條例規定之高氯離子混凝土建築物，未於本列管清冊登載之地點，並不代表即非屬高氯離子混凝土建築物。

[illegible]

步驟6. 進行環境評估-航高限制

5.機場禁限建管制查詢系統



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

- 1.一般區域：任 **2**款指標
- 2.捷運場站出入口 300公尺內：任 **1**款指標
- 3.全數建築物耐震初評未達最低等級(初評無法評估此項目)

1	非防火構造之竊陋建築物棟數達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。

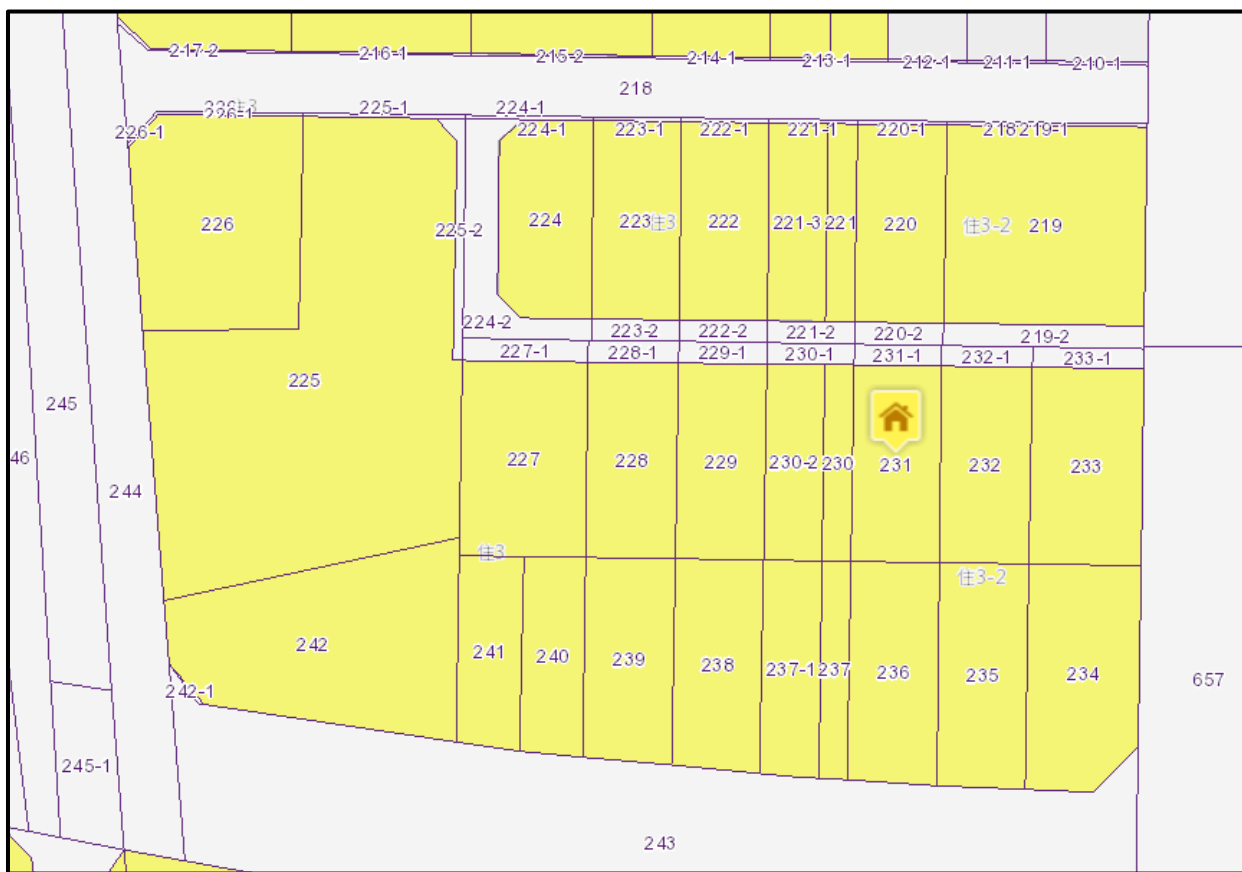
案例實作

案例地號:中正區臨沂段一小段227、228、229、230、230-2、231、232、233、234、235、236、237、237-1、238、239、240、241、242等18筆土地。

(一)更新範圍及道路名稱(地形圖、地籍圖)

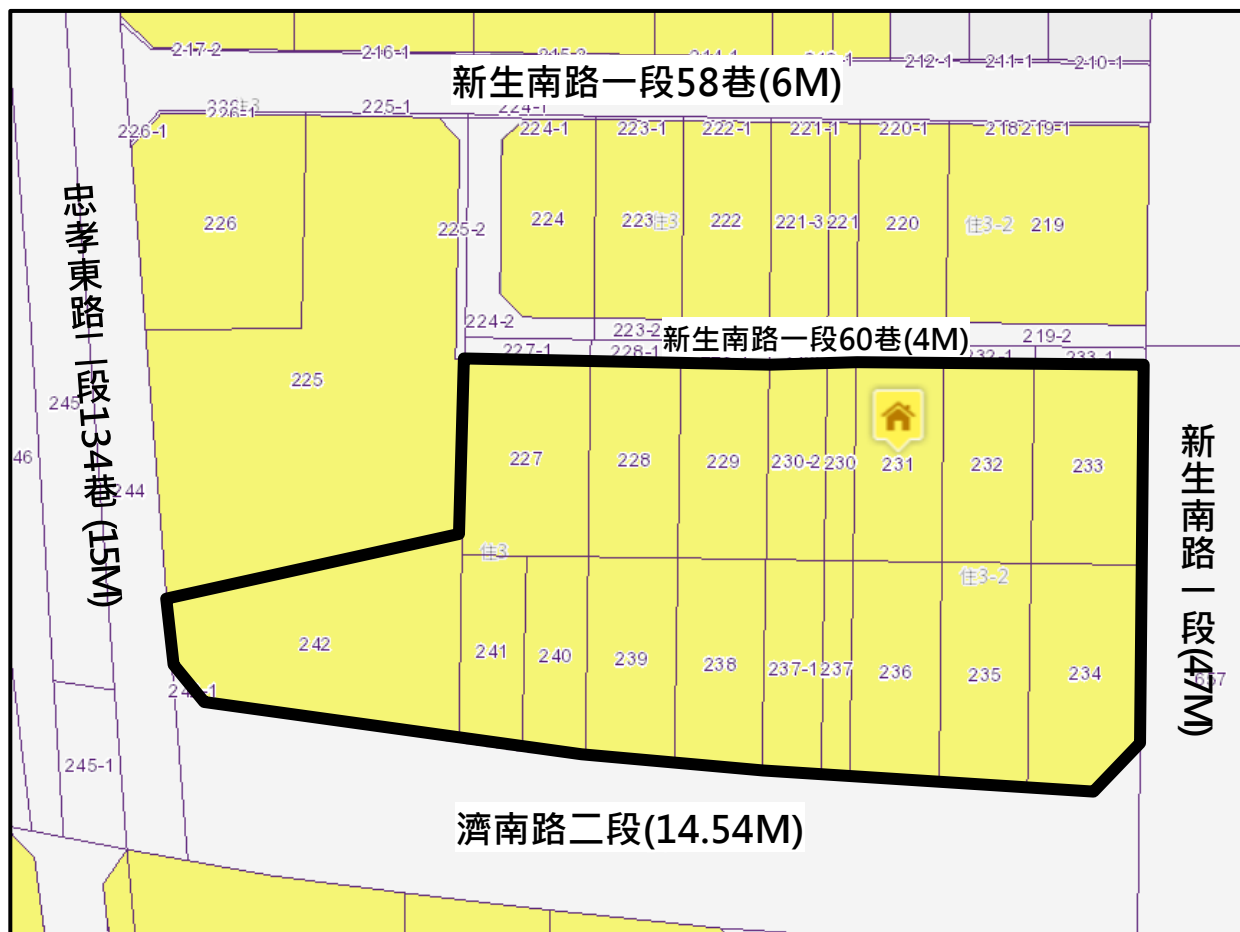
5分鐘

- 請繪製都市更新單元範圍。
- 請標註四周路名稱及道路寬度。



案例實作

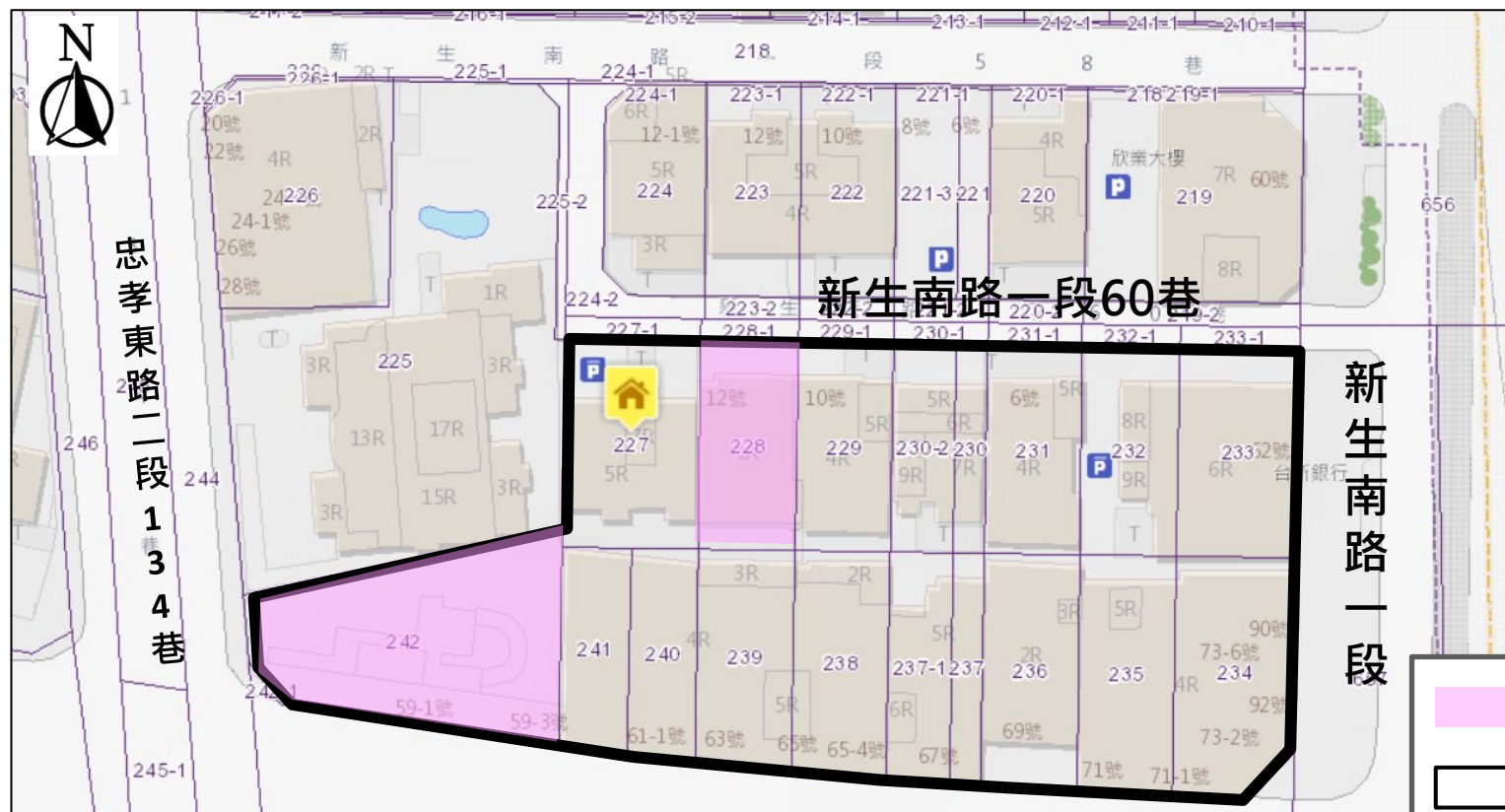
案例地號:中正區臨沂段一小段227、228、229、230、230-2、231、232、233、234、235、236、237、237-1、238、239、240、241、242等18筆土地。



(二) 基地規模、更新地區(地籍圖)

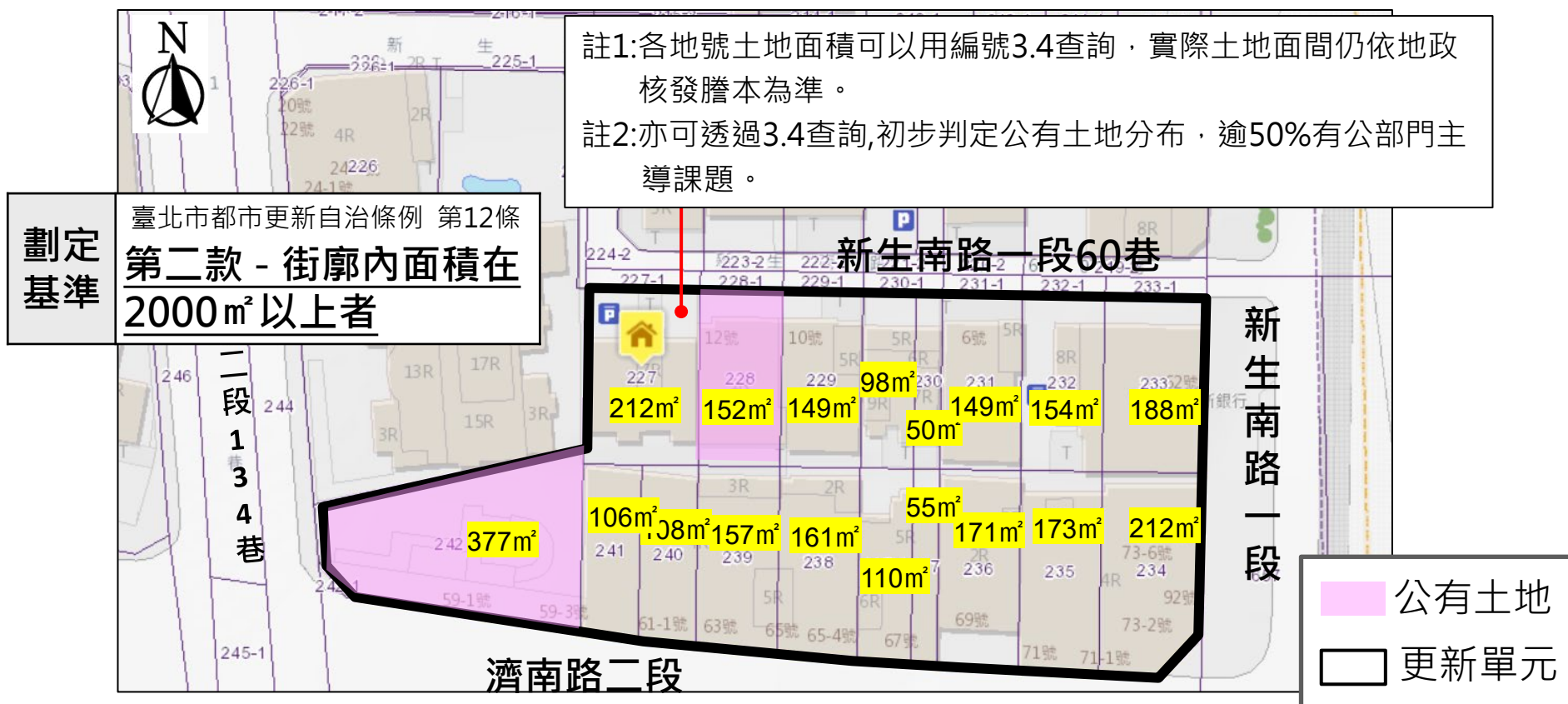
5分鐘

- ☐ 是否符單元規模規範:單元面積_____ m²
- ☐ 是否位於都市更新地區:



(二) 基地規模、更新地區(地籍圖)

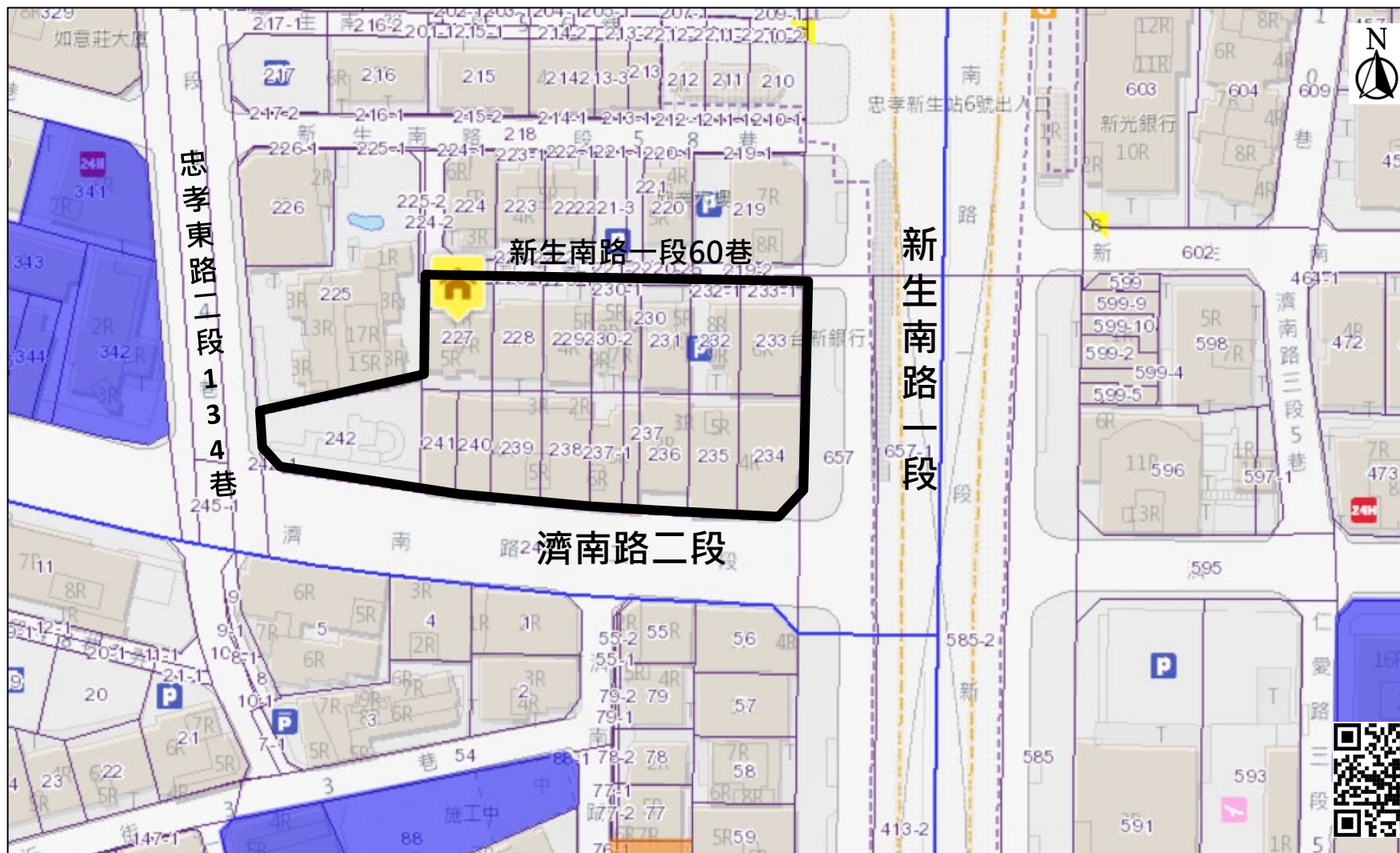
- ✓ 是否符單元規模規範:基地面積 $2,782\text{m}^2$ ，符合2000平方公尺以上且臨1條計畫道路以上。
- ✓ 是否位於都市更新地區:非位於都市新地區。



(三) 都審範圍、捷運距離(地籍圖)

5分鐘

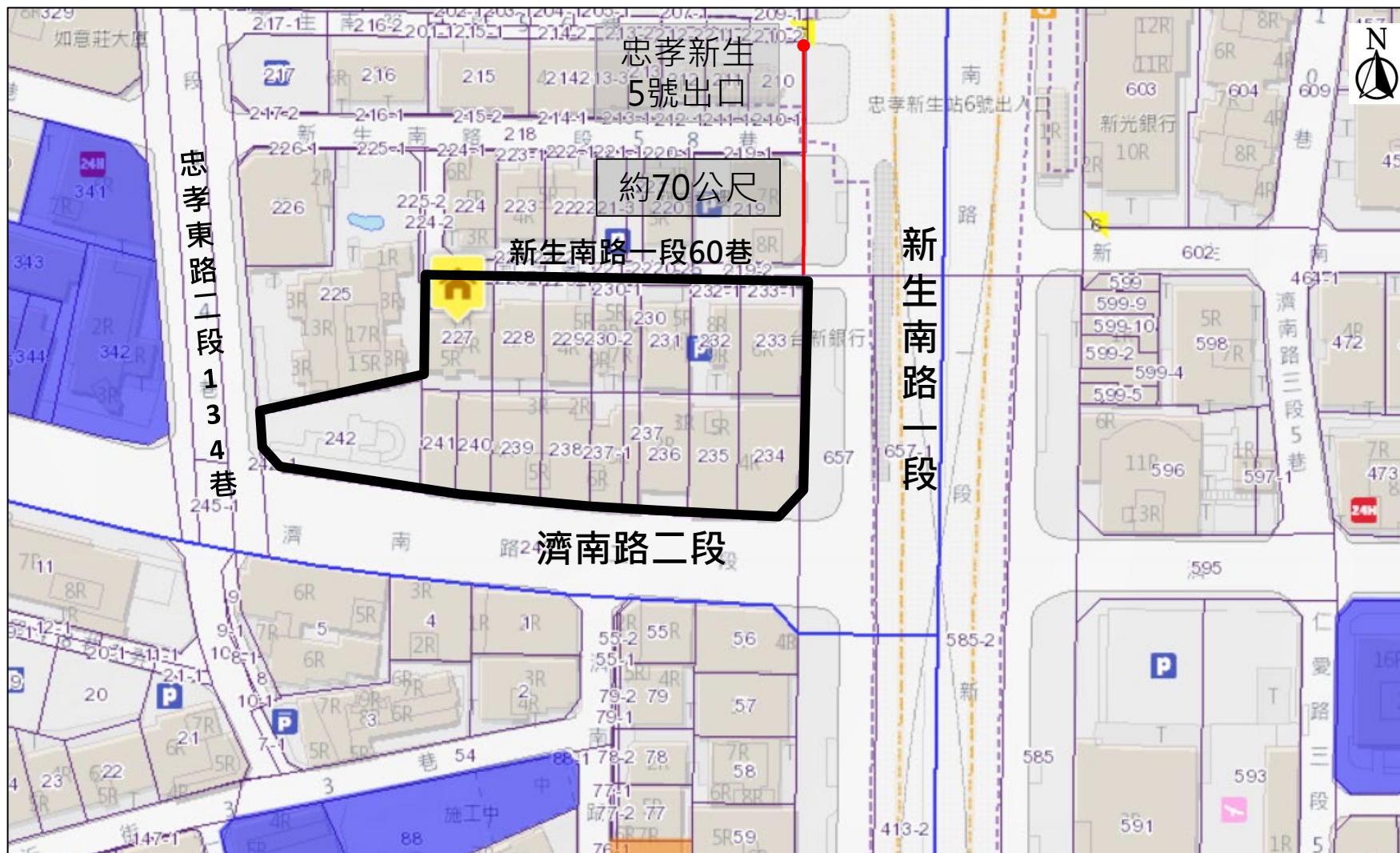
- 是否位於需要都市設計審議
- 距離那個捷運站 站， 公尺。



(三) 都審範圍、捷運距離(地籍圖)

三、簡易初評案例

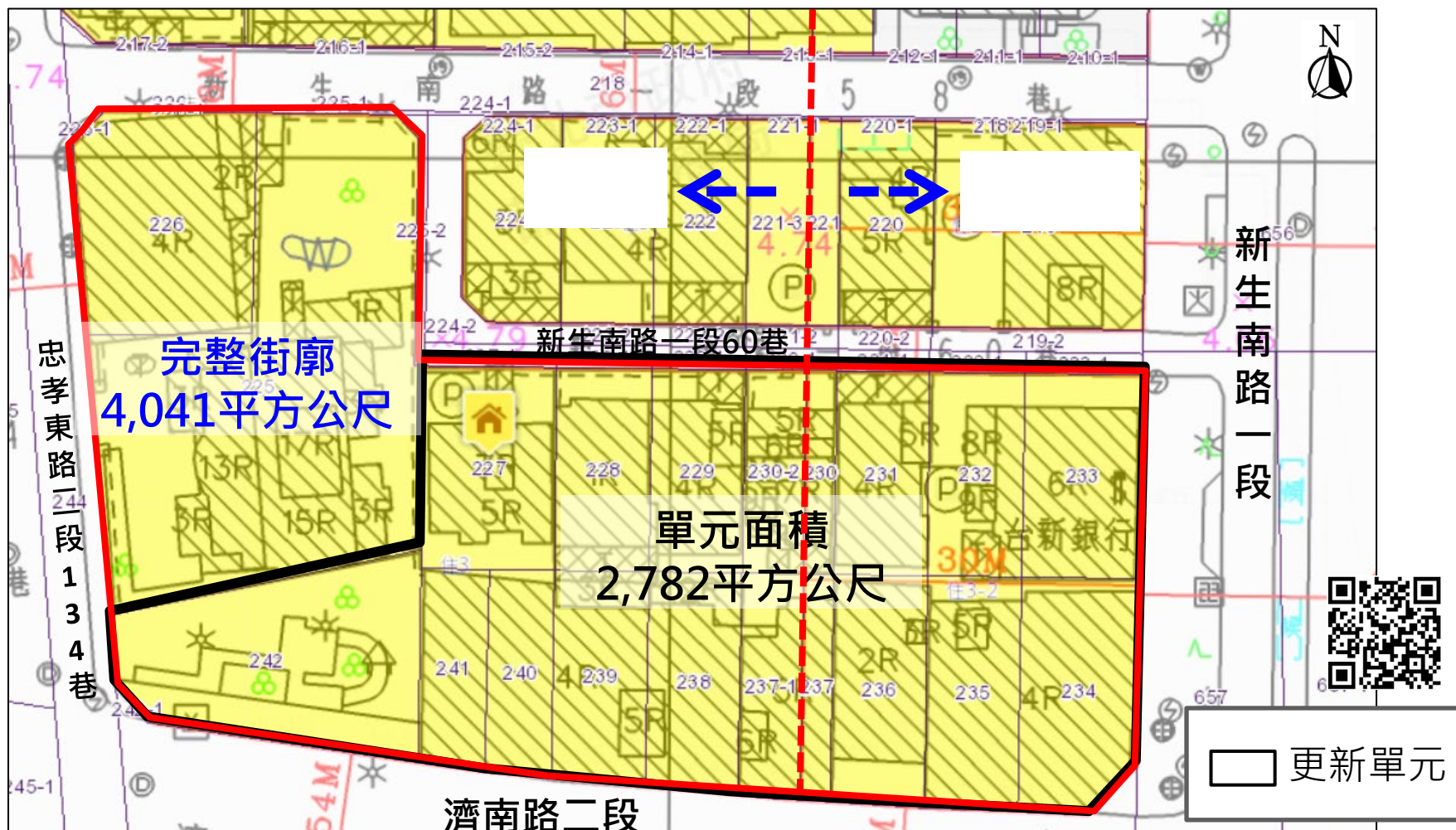
- ✓ 是否位於需要都市設計審議:未位於。
- ✓ 距離那個捷運站忠孝新生站5號出口，70公尺。



(四)土地使用分區(都市計畫圖)

□ 本案土地使用分區為何:

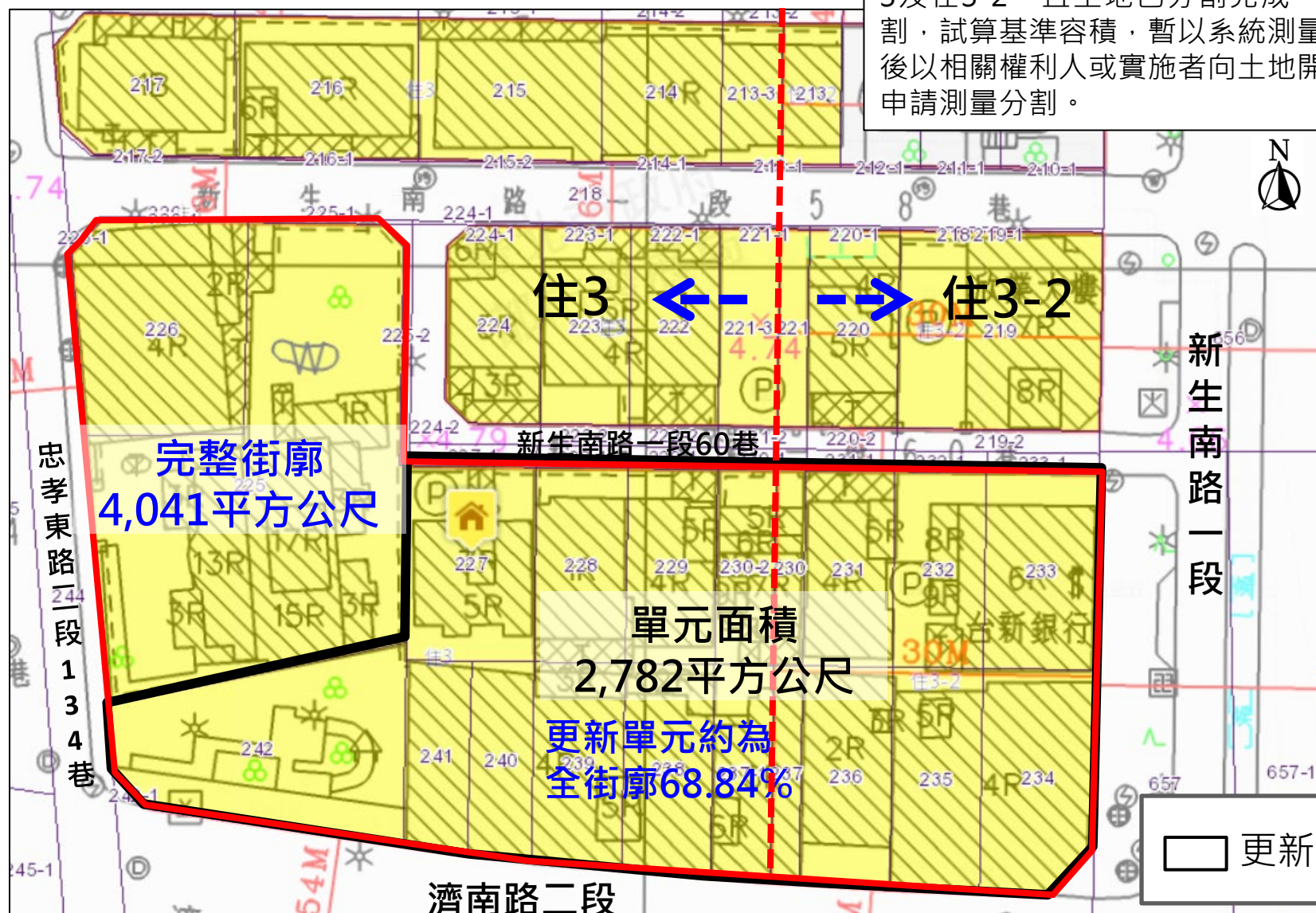
3分鐘



(四)土地使用分區(分區圖):住3、住3-2

依都計圖搭配地形圖確認街廓分界。

本案分屬於兩種土地使用分區，分別為住3及住3-2，且土地已分割完成，倘未分割，試算基準容積，暫以系統測量計算，後以相關權利人或實施者向土地開發總隊申請測量分割。

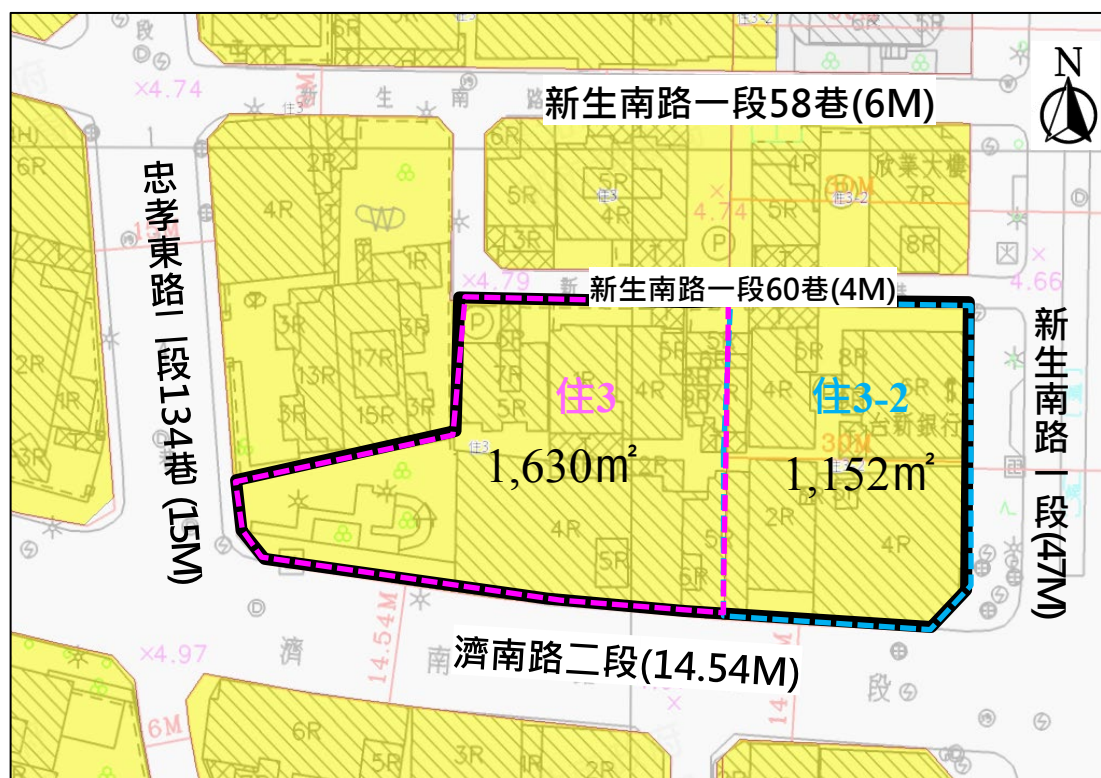


(五) 基準容積、建築面積

□ 已知各分區土地面積，容積率，請問其最大基準容積及建築面積為何：

3分鐘

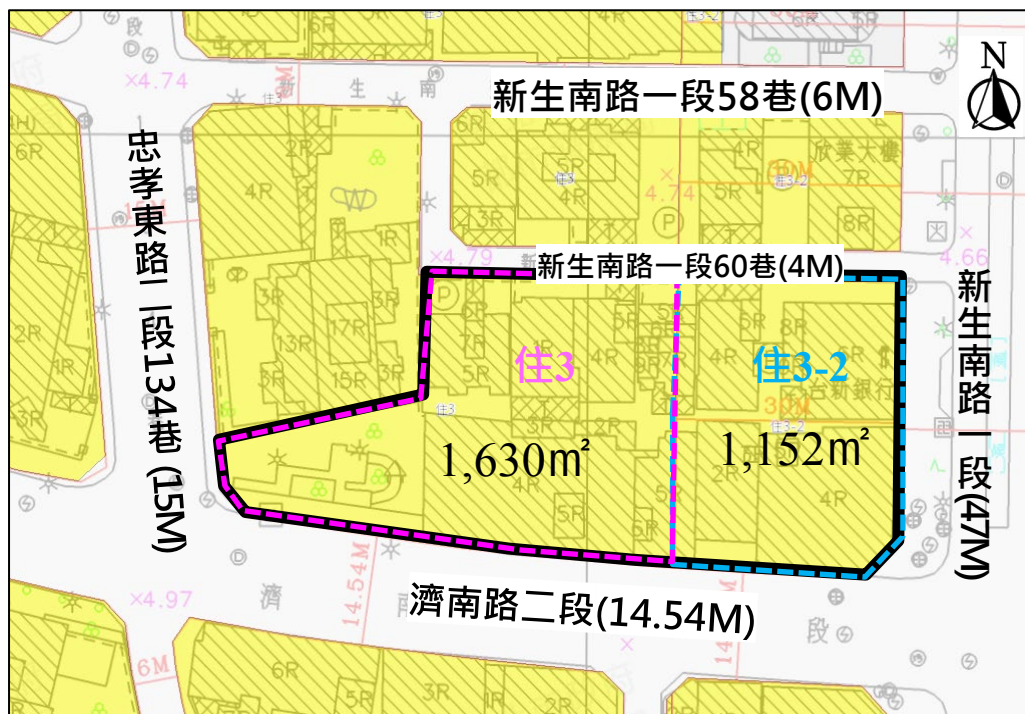
使用分區	面積	建蔽率	容積率	基準容積	建築面積
第3種住宅區	1,630m ²	45%	225%	m ²	m ²
第3-2種住宅區	1,152m ²	45%	225%	m ²	m ²
合計	2,782m ²		297.47%	8,275.5m ²	1,251.9m ²



□ 更新單元

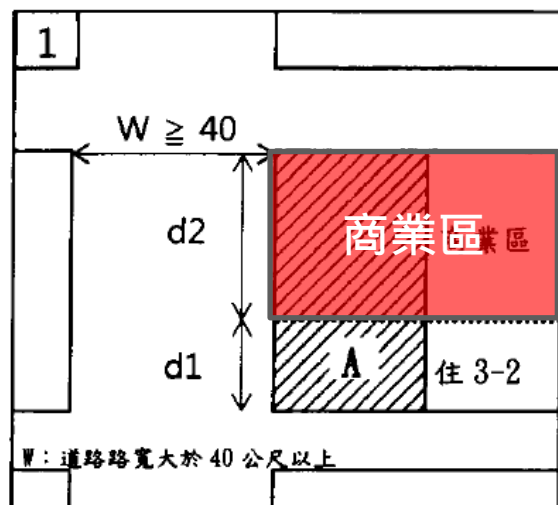
(五) 基準容積、建築面積

使用分區	面積	建蔽率	容積率	基準容積	建築面積
第3種住宅區	1,630m ²	45%	225.00%	3,667.5m ²	733.5m ²
第3-2種住宅區	1,152m ²	45%	400.00%	4,608.0m ²	518.4m ²
合計	2,782m ²		297.47%	8,275.5m ²	1,251.9m ²



更新單元

類一：住宅加級地區併商業區



■ 建築基地包含商業區及第 3-2 種住宅區

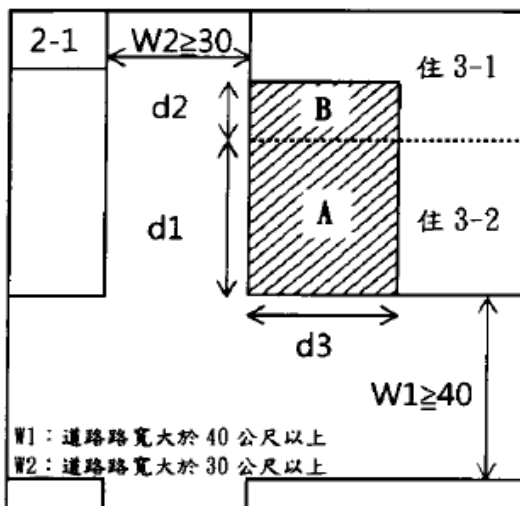
□ 一宗建築基地

$d1 < 16$ 公尺, $d1 + d2 \geq 16$ 公尺

A: 第 3-2 種住宅區容積率 400%

• 註：本示意圖以第 3-2 種住宅區為例說明。

類二：住宅加級地區併其他加級地區



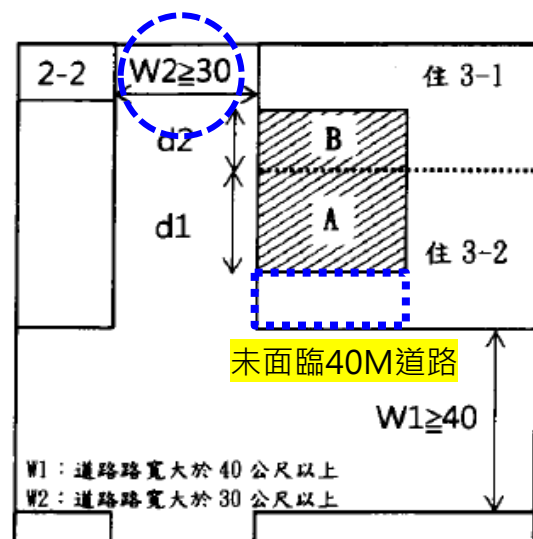
■ 第 3-1 與第 3-2 種住宅區合併建築
(第 3-2 種住宅區部分臨 40 公尺寬以上道路)

□ 一宗建築基地

$d1 = 30$ 公尺, $d2 < 16$ 公尺, $d3 \geq 16$ 公尺
 $d1 + d2 \geq 16$ 公尺

A: 第 3-2 種住宅區容積率 400%

B: 第 3-1 種住宅區容積率 300%



■ 第 3-1 與第 3-2 種住宅區合併建築
(第 3-2 種住宅區部分未臨 40 公尺寬以上道路)

□ 一宗建築基地

$d1 < 16$ 公尺, $d2 < 16$ 公尺
 $d1 + d2 \geq 16$ 公尺

A: 第 3-2 種住宅區容積率 300%*

B: 第 3-1 種住宅區容積率 300%

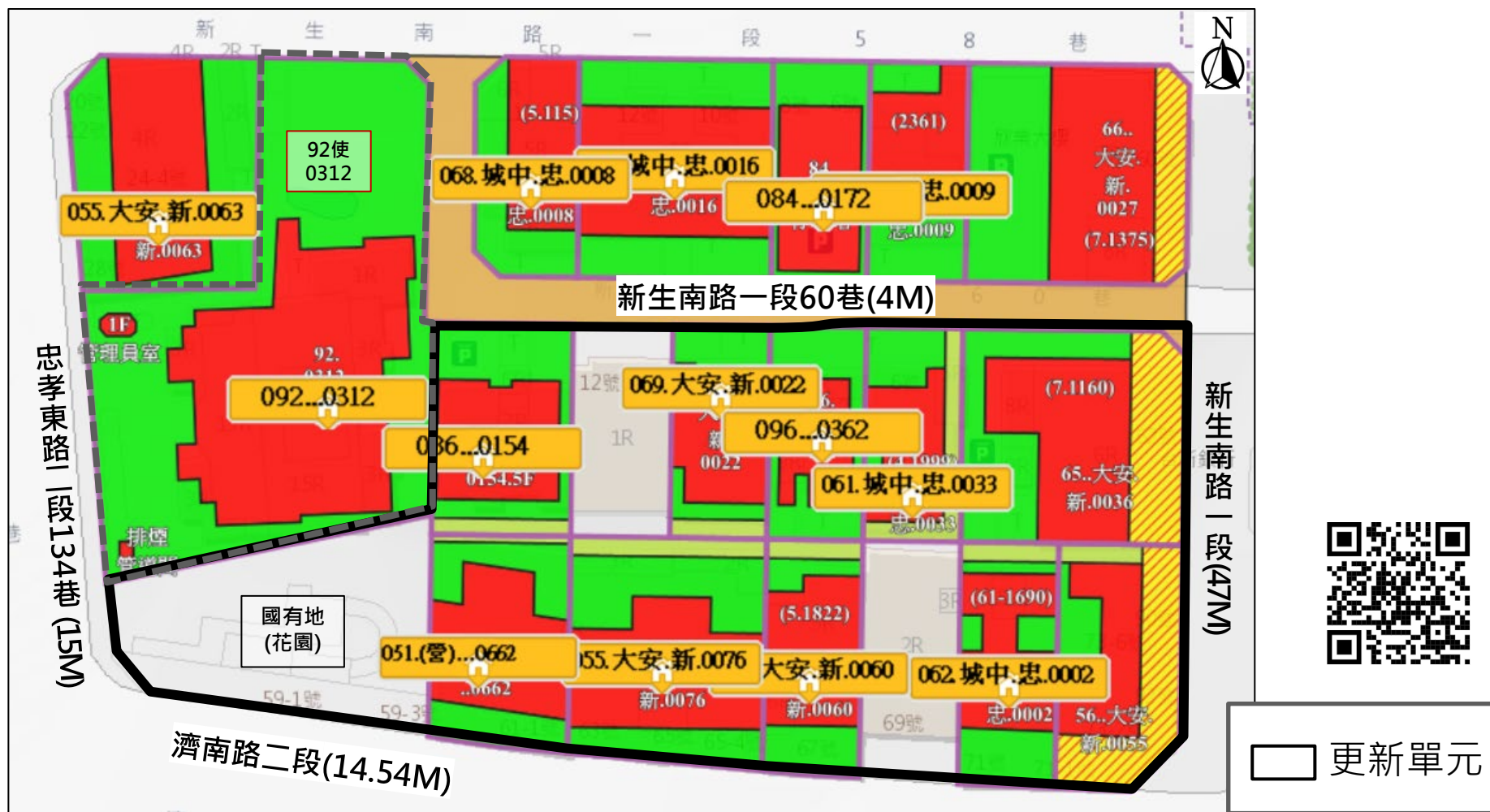
(*: 按：當第 3-2 種住宅區如符合面臨 $W1$ 而達 16 公尺時，其容積率為 400%；但因僅臨 $W2$ ，縱 $d1 + d2 \geq 16$ ，第 3-2 種住宅區部分僅得以第 3-1 種住宅區之 300% 容積率計算。)

112年4月10日適用

(六)老舊房屋及鄰地協調判定(套繪圖)

5分鐘

- 請勾選建築套繪圖(年份小於63年2月15日之區塊)
- 鄰地(剩餘土地)範圍面積為何?

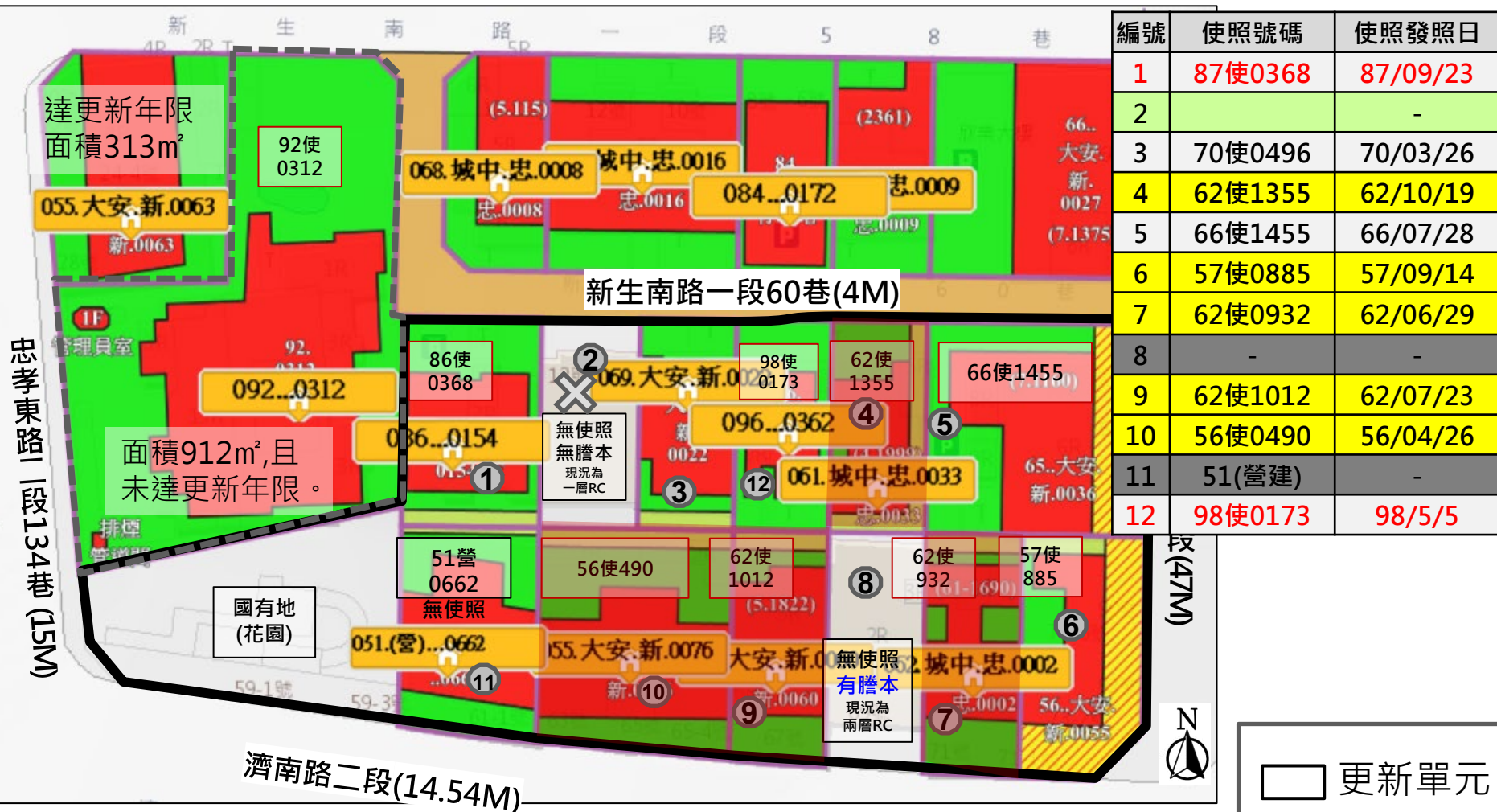


(六)老舊房屋及鄰地協調判定(套繪圖)

有使用執照之合法建築物初判(如申請建築執照於63年前符合防災型都更要求)、鄰地是否是否需要納入(是否符合建築物年限)。

- 有使照不需結構評估
- 有使照需要結構評估
- 不符合
- 需合法建築物簡化認定(且100%同意)

三、簡易初評案例



(七)初判劃定單元指標

三、簡易初評案例

□ 本案已知距離捷運站300公尺，請至少找出一項指標，並說明原因。

3分鐘

款	項目	認定要件		需簽證或鑑定	檢核情形	說明/應備文件
一	非防火構造檢討	1.經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證 2.經專業機構辦理鑑定 (擇一認定)	棟數 $\geq 1/2$	V		➤ 鑑定報告書
一一	寬度小於六公尺現有巷道或搶救不易狹小巷道檢討	現有巷道寬度小於6公尺者之長度 屬臺北市消防局公告之搶救不易狹小巷道	$\geq 1/2$ 總長度	V		➤ 建築師或專業技師(機構)簽認之計算式 ➤ 函詢主管機關往來函文
三	各種構造物使用年限及建築物結構安全性能評估檢討	1.土磚造、木造、磚造及石造建築物。 2.20年以上之加強磚造及鋼鐵造。 3.30年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。 4.40年以上之鋼骨混凝土造。 結構安全性能評估未達最低等級或一定標準	面積 $\geq 1/2$ 棟數 $\geq 1/2$	V (鑑定)		➤ 建,使照存根/建物謄本 ➤ 專業機構出具結構安全性能評估報告
四	各種構造物使用年限及建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形	建物使用年限符合指標三棟數 1.經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證 2.經專業機構辦理鑑定 (擇一認定)	棟數 $\geq 1/2$	V		➤ 鑑定報告書
五	建築物未銜接公共污水下水道系統之棟數檢討	經臺北市工務局衛生下水道工程處確認	棟數 $> 1/2$			➤ 函詢主管機關往來函文
六	各種構造物使用年限及合法建築物無設置電梯設備或法定停車位檢討	建物使用年限符合指標三棟數(B) 無設置電梯設備之棟數(C) 法定停車位低於戶數7/10之棟數(D)	棟數 $\geq 1/3$ C/B $\geq 1/2$ 或 D/B $\geq 1/2$	V		➤ 使用執照 ➤ A1大圖建築師簽證
七	未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。				➤ 函詢主管機關往來函文
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。				➤ 使照存根/建物謄本
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			依謄本或測量面積檢討		➤ 使照存根及執照圖 ➤ 建物謄本 ➤ 舊違章門牌編釘航測

(七)初判劃定單元指標

指標檢討

款	項目	認定要件		需簽證 或鑑定	檢核 情形	說明/應備文件
一	非防火構造檢討	1.經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證 2.經專業機構辦理鑑定 (擇一認定)	棟數 $\geq 1/2$	V		➤ 鑑定報告書
一一	寬度小於六公尺現有巷道 或搶救不易狹小巷道檢討	現有巷道寬度小於6公尺者之長度 屬臺北市政府消防局公告之搶救不易狹小巷道	$\geq 1/2$ 總長度	V		➤ 建築師或專業技師(機構) 簽認之計算式 ➤ 函詢主管機關往來函文
三	各種構造物使用年限 及建築物結構安全性能評估檢討	1.土磚造、木造、磚造及石造建築物。 2.20年以上之加強磚造及鋼鐵造。 3.30年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。 4.40年以上之鋼骨混凝土造。 結構安全性能評估未達最低等級或一定標準	面積 $\geq 1/2$ 棟數 $\geq 1/2$	V (鑑定)	初判 符合	➤ 建,使照存根/建物謄本 ➤ 專業機構出具結構安全性能評估報告
四	各種構造物使用年限 及建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形	建物使用年限符合指標三棟數 1.經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證 2.經專業機構辦理鑑定 (擇一認定)	棟數 $\geq 1/2$	V		➤ 鑑定報告書
五	建築物未銜接公共污水下水道系統之棟數檢討	經臺北市政府工務局衛生下水道工程處確認	棟數 $> 1/2$			➤ 函詢主管機關往來函文
六	各種構造物使用年限 及合法建築物無設置電梯設備或法定停車位檢討	建物使用年限符合指標三棟數(B) 無設置電梯設備之棟數(C) 法定停車位低於戶數7/10之棟數(D)	棟數 $\geq 1/3$ C/B $\geq 1/2$ 或 D/B $\geq 1/2$	V	初判 符合	➤ 使用執照 ➤ A1大圖建築師簽證
七	未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。				➤ 函詢主管機關往來函文
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。				➤ 使照存根/建物謄本
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			依謄本或測量 面積檢討		➤ 使照存根及執照圖 ➤ 建物謄本 ➤ 舊違章門牌編釘航測

(八)其它查詢-空地比初判，樹木分布-航照圖

三、簡易初評案例

- ❑ 請算出本案建物座落比率為何？是否有空地過大之疑慮？
- ❑ 請判別範圍內是否有樹木？樹木坐落的位置為何？

3分鐘



(八)其它查詢-空地比初判，樹木分布-航照圖

- 1.建築物總投影面積 $A=2,018.38\text{m}^2$
- 2.基地總面積 $B=2,782\text{m}^2$
3. $A \div B(\%)=72.55\% > \text{平均建蔽率}(1/2):22.5\%$

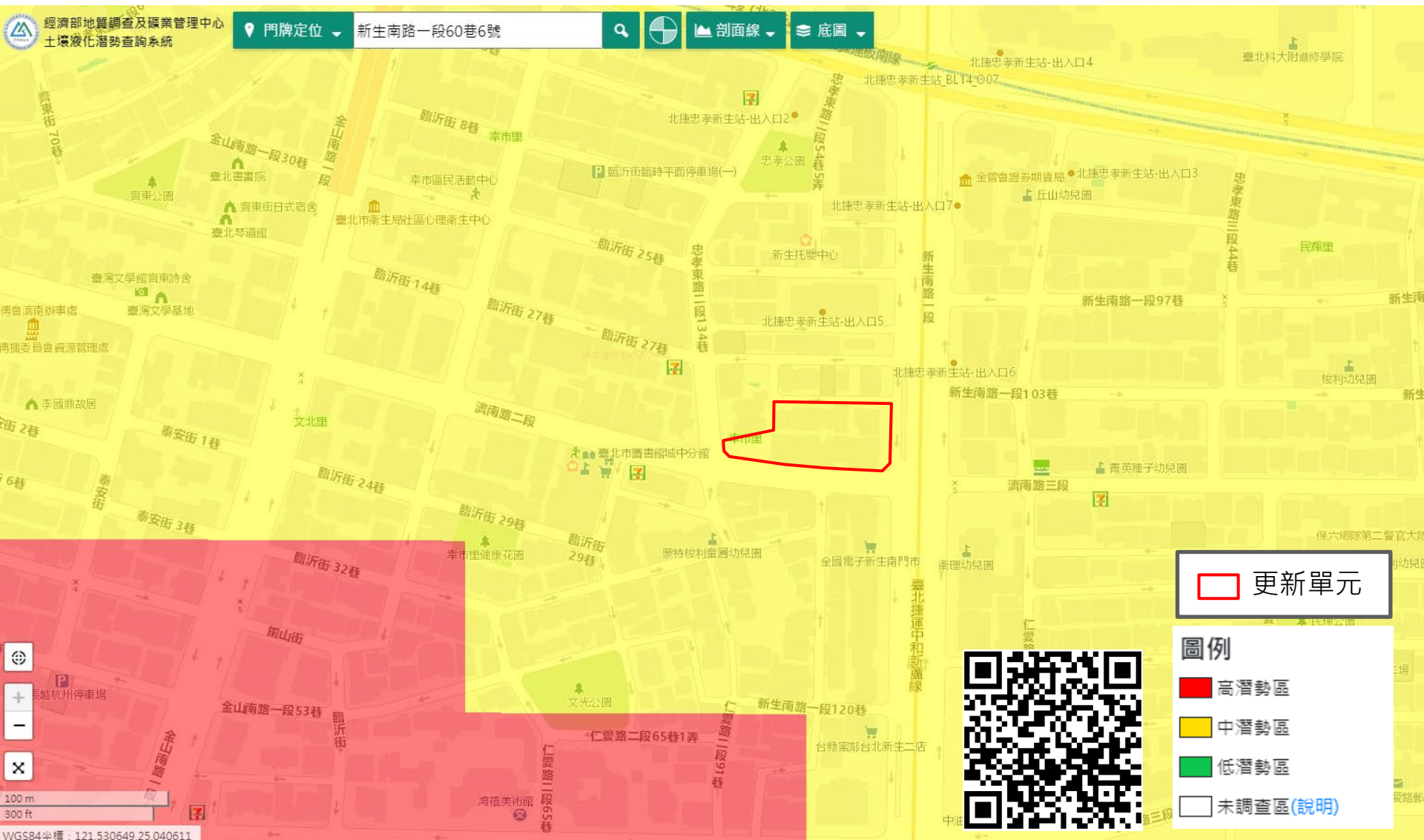
實際投影面積，實際認定依謄本1層樓面積(僅認定主建物及騎樓)或測量公司測量面積認定。

$2,018.38\text{m}^2$

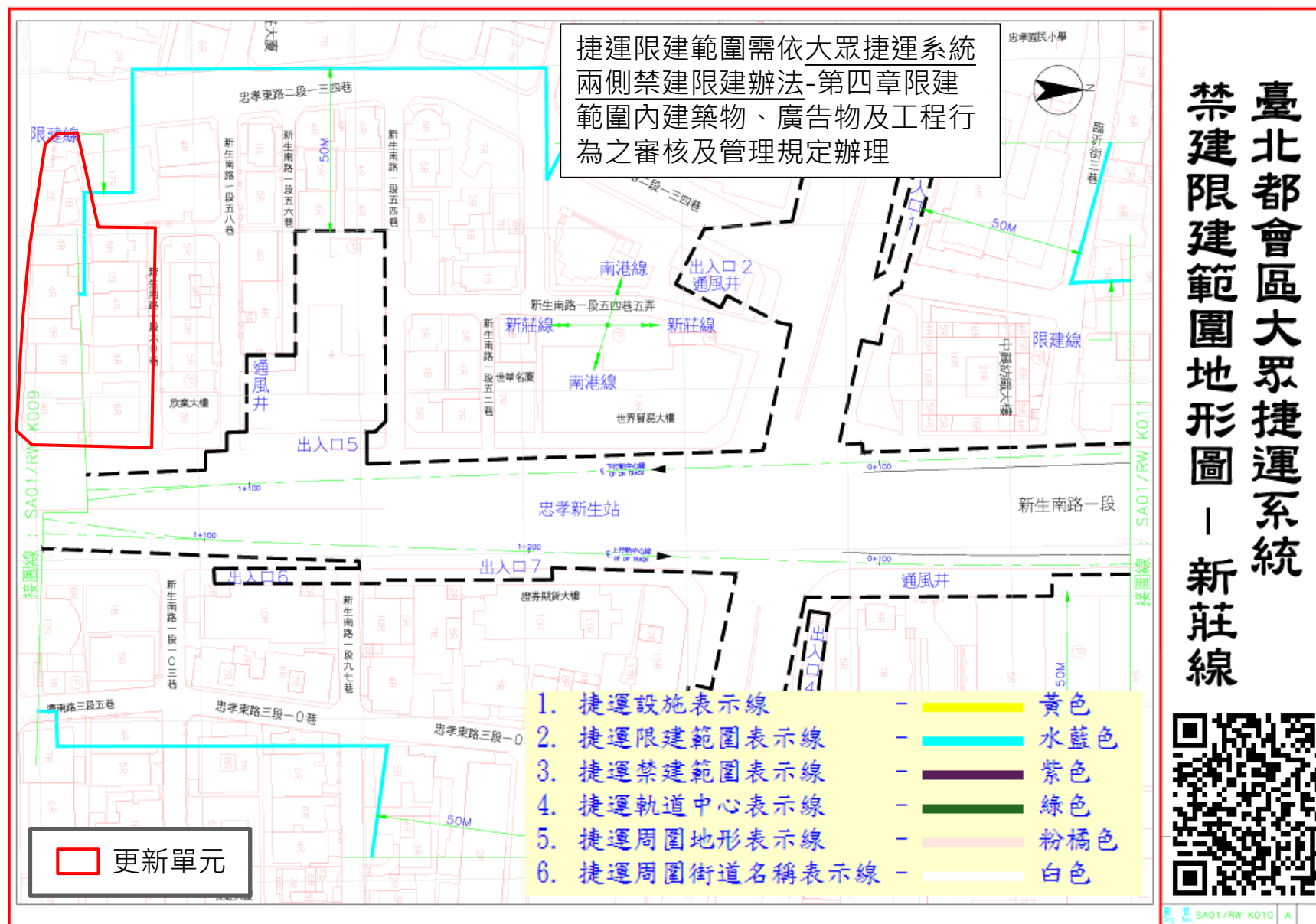
樹木 樹木

區內有樹木分布需要
確認是否涉及樹保

(八)其它查詢-土壤潛勢地區:中潛勢地區



(八)其它查詢-捷運禁限建範圍:本案部分位於限建範圍



(八)其它查詢-門牌查詢

227地號(10)

新生南路一段60巷14號
 新生南路一段60巷14號二樓之1
 新生南路一段60巷14號二樓
 新生南路一段60巷14號三樓
 新生南路一段60巷14號三樓之1
 新生南路一段60巷14號四樓之1
 新生南路一段60巷14號四樓
 新生南路一段60巷14號五樓
 新生南路一段60巷14號等共同使用部分
 新生南路一段60巷14號等共同使用部分

229地號(5)

新生南路一段60巷10號
 新生南路一段60巷10號二樓
 新生南路一段60巷10號三樓
 新生南路一段60巷10號四樓
 新生南路一段60巷10號等公共設施

230、230-2地號(7)

新生南路一段60巷8號二樓
 新生南路一段60巷8號二樓之1
 新生南路一段60巷8號三樓
 新生南路一段60巷8號四樓
 新生南路一段60巷8號五樓
 新生南路一段60巷8號六樓
 新生南路一段60巷8號二樓等共用部分

231地號(4)

新生南路一段60巷6號
 新生南路一段60巷6號二樓
 新生南路一段60巷6號三樓
 新生南路一段60巷6號四樓

232、233地號(8)

新生南路一段62號五樓之1
 新生南路一段62號地下室
 新生南路一段62號
 新生南路一段62號二樓
 新生南路一段62號三樓
 新生南路一段62號四樓
 新生南路一段62號五樓
 新生南路一段62號六樓

三、簡易初評案例



235地號(8)

濟南路二段71號
 濟南路二段71號二樓
 濟南路二段71號三樓
 濟南路二段71號四樓
 濟南路二段71之1號
 濟南路二段71之1號二樓
 濟南路二段71之1號三樓
 濟南路二段71之1號四樓

234地號(9)

濟南路二段73號
 濟南路二段73之2號
 濟南路二段73之4號
 濟南路二段73之6號
 新生南路一段92號
 新生南路一段90號
 新生南路一段92號二樓
 新生南路一段92號三樓
 新生南路一段92號四樓

236地號(1)

濟南路二段69號

228、242地號地上有門牌，確認是否為自地違章，或為他地違章(有獎勵)。



241地號(4)

濟南路二段61號
 濟南路二段61號三樓
 濟南路二段61號四樓
 濟南路二段61號二樓

239地號(4)

濟南路二段63號
 濟南路二段63號二樓
 濟南路二段63號三樓
 濟南路二段63號四樓

238地號(5)

濟南路二段65號
 濟南路二段65號二樓
 濟南路二段65號三樓
 濟南路二段65號四樓
 濟南路二段65之4號

237、237-1地號(5)

濟南路二段67號
 濟南路二段67號四樓
 濟南路二段67號五樓
 濟南路二段67號二樓
 濟南路二段67號三樓

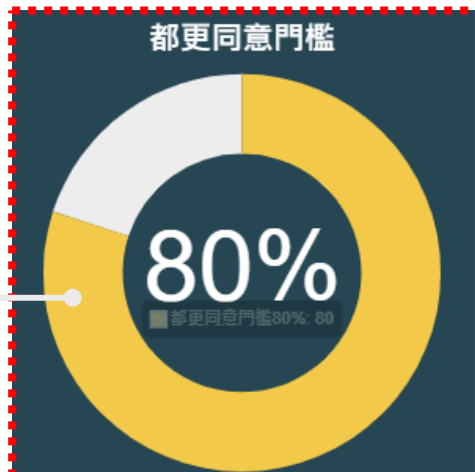
共71戶合法建物門牌

240地號(1)

濟南路二段61之1號

(八)其它查詢- 同意比率試算

更新單元比率



土地私有所有權
需**54人**同意

土地私有
同意面積需達
1,802.40
平方公尺

建物私有所有權
需**54人**同意

建物私有
同意面積需達
7,423.17
平方公尺

同意書門檻

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
18筆	2,782.00平方公尺	71筆	10,192.46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
67人	2,253.00平方公尺	67人	9,278.96平方公尺

土地人數、面積；建
物人數、面積、戶數
初判，實際數字需要
1.3類謄本確定。

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建築物及地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](#)】。



作業時間

請學員針對灰底部分進行查詢填入，作業時間15分鐘

四、課間作業評量

基地基本資料			備註	查詢
案名：擬訂 [] 地號等18筆土地都市更新案			案名以最小地號取	1
地址：1.新生南路一段60巷6、8、10、14號(現況登記:12號)、2.濟南路二段61、61-1、63、65、67、69、71、71-1、73、90、92號等71筆合法建物門牌。3.現況另有:60巷12號、濟南路二段59-1、59-2號			查詢門牌	3
土地地號：	臺北市中正區臨沂段一小段227、228、229、230、230-2、231、232、233、234、235、236、237、237-1、238、239、240、241、242等18筆土地		地號查詢	已知訊息 1.3.4.5
土地面積:[] m ²	土地人數:67人		土地資訊	2.3.謄本
建物面積:10,192.46m ²	建物人數:67人		建物資訊	2.3.謄本
土地使用分區：	1.土地使用分區：第 [] 種住宅區 (容積率 [] %；建蔽率 [] %) 2.土地使用分區：第 [] 種住宅區 (容積率 [] %；建蔽率45%)		分區查詢	12. 分區表
基地 東 側計畫道路：	[] 段	路寬：47M	地形圖或 google(路名)	1.4.8
基地 西 側計畫道路：	[] 巷	路寬：15M		
基地 南 側計畫道路：	[] 段	路寬：11.54M		
基地 北 側計畫道路：	[] 巷	路寬：4M		
基地距離最近捷運站	忠孝新生站	距離：50-70公尺		
建物現況樓層：	[] 樓平房， [] 樓公寓， [] 樓華廈		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

作業時間

都市更新可行性分析檢核			備註	查詢
更新單元	☐ 公劃更新地區 ☐ 自劃更新單元	同意比率門檻 ☐ 75% ☐ 80%	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2000m ² 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1000m ² 以上者 ☐ 4.鄰地已建築完成，1000m ² 以上並一次更新完成500m ² 以上，敘明理由提經審議會審議通過者		劃定單元檢討	臺北市都市更新自治條例第12條
➤ 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(m ²)A=2,018.38 基地總面積(m ²)B=2,782 $A \div B(\%) = \text{ } \% > \text{平均建蔽率}(1/2) \text{ } \%$		土地謄本計算(一樓面積)可由航測圖量測面積概估	8、建物謄本(一樓面積)、使照圖(一樓)
☐ 須符合指標1項(右方擇一) ☐ 須符合指標2項 全數建築物結構安全性能評估未達最低等級(本項資料不足估不考量)	捷運 300M內	☐ 符合，站名： ☐ 不符合	Google、航測圖	1.8
	指標(推估)		劃定單元檢討	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

[illegible]



~~簡報結束×敬請指教~~