5年度臺北
都市更新

講 師
臺北市都市更新處更新事業科

梁紹芳 正工程司

目錄

1. 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
2. 合法建築物簡化認定辦理方式
3. 防災型都市更新專案
4. 申請「防災專案」超過基準容積2倍上限審議原則
5. 「臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」修訂第5條及第8條
6. 修訂「臺北市政府受理都市更新案審查與處理撤銷同意作業要點 」

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(都更審議原則)

都更審議原則背景說明

「本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」係本府都市發展局**99年6月24日函頒**，作為本市都市更新及爭議處理審議會、幹事及權利變換計畫審查小組會議、業務單位審議及實施者規劃設計之參考，**113年5月13日因應「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」**112年修正**併同先行修訂供人行走地面道路之規範外，其餘內容迄今已近4年未修正**。續為配合實務執行，定期滾動修正並完善審議原則規範，本府於**115年5月26日北市都新字第1156021835號函**修（增）訂「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」，修訂大項如下:

- 類別一 容積獎勵
- 類別二 建築設計
- 類別三 交通規劃
- 類別四 廢巷改道
- 類別五 財務計畫與權利變換費用
- 類別六 自提修正幅度過大處理方式
- 類別七 變更案
- 類別八 其他

都更審議原則修訂說明-容積獎勵項目摘要

類別	編號	規定摘要	修正情形
- 原容積高於基準容積	-	~~實施者應於審查會議前取得建管處原容積證明。~~	× 刪除
(一) 提供指定社福設施或公益設施	1	108年前都更案，異地公益設施價購應扣除公設成本。	- 未修正
	2	公益設施捐贈請依臺北市政府捐贈作業要點辦理。	- 未修正
(二) 協助取得及開闢公設用地且產權登記為公有	1	**捐贈周邊計畫範圍道路用地，應於使照前完成清空及開闢。**	△ 內容修訂
	-	捐贈周邊計畫範圍道路用地，應於核定前取得地主同意書。	× 刪除(整併至前項)
	2	108年前都更案，出入口通路開闢經費不計容獎。	- 未修正
(三) △F5-1建築設計與鄰近地區建築物互相調合	1	107年前△F5-1案，須強化無障礙及防災設計說明。	- 文字酌調
	2	107年前△F5-1案，機房雨遮配置不當應減獎勵。	- 未修正
(四) 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	1	**面臨計畫道路應留設2公尺以上人行步道始得申請獎勵，6公尺內全額獎勵且須符合審議規範。**	△ 內容修訂
	2	**人行步道獎勵值應扣除部分。**	△ 內容修訂
	3	**供人行走之地面道路部分應無償提供使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。**	△ 內容修訂
	-	行道須順平並標示範圍，嚴禁停放機車且納入規約。	× 刪除(整併至前項)
	4	人行步道兼自行車道須標示動線。	- 文字酌調
	-	除救災動線未達4米須退縮補足，其他臨路側應退縮2米人行步道並設置實體阻隔。	× 刪除(移至建築設計)
	5	可申請騎樓獎勵之騎樓類型。	- 未修正
- 文化資產保存維護	-	~~古蹟須提文資審查，並於幹事複審前完成。~~	× 刪除
(五) 占有他人土地之舊違章建築戶	1	價購取得舊違建可申請容獎。	- 文字酌調
	2	違建安置須檢附完整證明文件。	- 未修正
	3	違建安置須公證切結，不實撤容獎。	- 未修正
	4	**安置面積上限、現地安置共負計算原則**	△ 內容修訂
(六) 容積移轉	-	申請容積移轉移入容積應依許可證明為準	- 文字酌調
(七) 申請停獎事宜	1	停車獎勵應先滿足戶數需求，餘額依規定申請並以審議上限為準。	- 未修正
	2	停車獎勵近地面層為原則，特殊需審議。	- 文字酌調
	3	停車位管理須載明規約及契約。	- 未修正
	4	獎勵車位須切結公用。	- 未修正
- 高氯離子容積獎勵	-	~~海砂屋認定需於幹事複審前取得建管處證明。~~	× 刪除

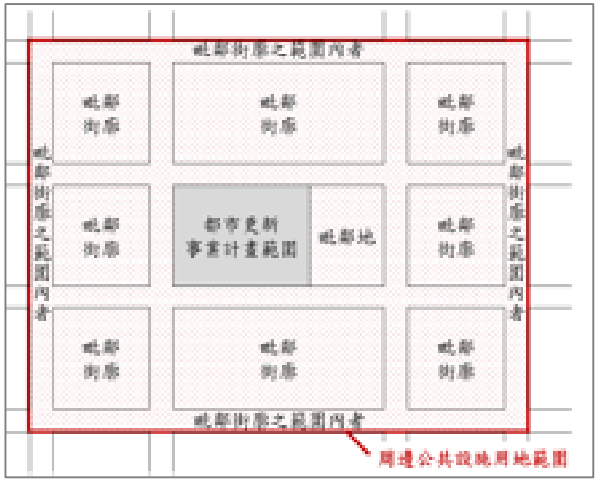
類別(二)編號1：協助取得及開闢公設用地且產權登記為公有

修正重點：刪除本處內部行政審查流程條文

考量**原編號1(原容積高於基準容積)、原編號6(文化資產保存維護)、原編號11(高氯離子容積獎勵)**屬本處內部行政審查流程，無涉審議事宜，故不列於審議原則中，惟相關列管時點維持不變。

修正重點：周邊公共設施用地捐贈文字修正與明確「周邊」範圍

1. **名詞統一：** 依容積獎勵辦法第8條，將「更新單元周圍」統一修正為「都市更新事業計畫範圍周邊」。
2. **整併規範**：原編號2「核定前取得私地主捐贈同意書始得適用獎勵」相關文字，整併至同類別編號1(1) ，明確規定「實施者應確實與地主達成協議並於事業計畫核定前取得私有土地所有權人捐贈同意書」。
3. **定義「周邊」公設用地範圍：** 本次新增(2)，明定「周邊」範圍認定方式為「都市更新事業計畫範圍臨接者，或都市更新事業計畫範圍毗鄰街廓範圍內者」，並附圖示說明。

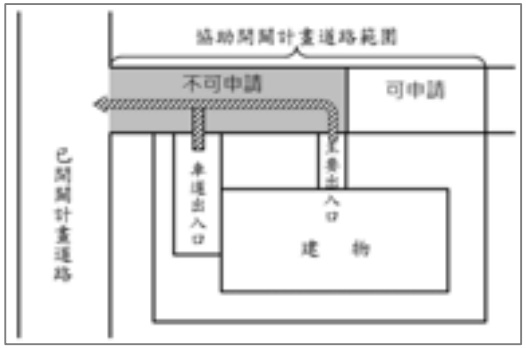


編號	修正規定(115年5月26日版)	原規定(113年5月13日版)
1	(1) 捐贈都市更新事業計畫範圍外周邊計畫道路用地申請之獎勵容積，實施者應確實與地主達成協議並於事業計畫核定前取得私有土地所有權人捐贈同意書。並切結於使用執照取得前清除地上物(含遮雨棚架)、完成捐贈予本市及開闢完成之程序 (2) 都市更新建築容積獎勵辦法第8條所指稱之「周邊公共設施用地」係指都市更新事業計畫範圍臨接者，或都市更新事業計畫範圍毗鄰街廓範圍內者（如圖）。	捐贈更新單元周圍部分計畫道路用地所申請之獎勵容積，應切結於使用執照取得前，清除地上物(含遮雨棚架)，完成捐贈予本市及開闢完成之程序。
~~2~~	本項刪除，整併至編號(1)	~~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。~~

都更審議原則修訂及內容說明-容積獎勵類別(二)之2

類別(二)之2：協助取得及開闢公設用地且產權登記為公有

編號	修正規定(115年5月26日版)(內容未修正)
2	適用108年1月30日修正公布前都市更新條例之案件，有關協助開闢道路涉及基地之出入口通路部分 (基地主要出入口及車道出入口至已開闢計畫道路)應自行開闢者，其工程及拆遷安置經費不得核計容積獎勵，請以圖示方式補充說明其範圍及計算方式為何。(如圖)

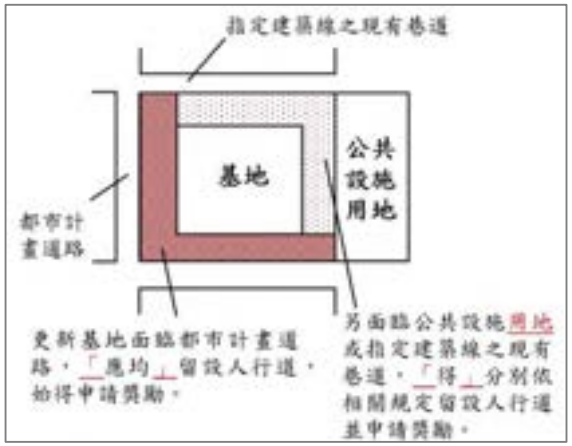


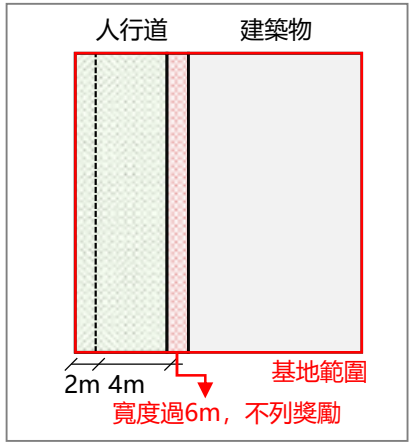
都更審議原則修訂說明-容積獎勵類別(四)編號1

類別(四)編號1:依基地沿街面留設部分2公尺以上人行道或騎樓

修正重點：人行道獎勵規定

1. **統一用詞：** 全文「人行步道」統一修正為「人行道」；「公共設施」修正為「公共設施用地」。
2. **明確化留設人行道申請獎勵之條件：** 調整文句、新增圖例以及整併救災活動空間規定，以資明確。





編號	修正規定(115年5月26日版)	原規定(113年5月13日版)
1	(1)更新基地面臨都市計畫道路，應均留設人行道或騎樓，始得申請獎勵。另面臨公共設施用地或指定建築線之現有巷道，得分別依都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例及其他法令規定留設人行道，得申請獎勵。(如圖)	(1)更新基地面臨都市計畫道路，應均留設人行步道或騎樓，始得申請獎勵。另面臨公共設施或指定建築線之現有巷道，得分別依相關規定留設人行步道並申請獎勵。(如圖)
	(2)面臨同一條都市計畫道路留設之人行道各部分淨寬度應均在二公尺以上，始得申請獎勵。留設之人行道，淨寬度在六公尺(含)之內部分，給予百分之百的獎勵；六公尺以上部分，不予獎勵。	(2)面臨同一條都市計畫道路留設之人行步道各部分淨寬度應均在二公尺以上，始得申請獎勵。留設之人行步道，淨寬度在六公尺(含)之內部分，給予百分之百的獎勵；六公尺以上部分，不予獎勵
	(3)留設之人行道應符合審議要求之高程、順平、鋪面材質、色彩、與周邊環境協調、提供附屬設施、都市防災與公共安全等條件。	(3)留設之人行步道應符合審議要求之高程、順平、鋪面材質、色彩與周邊環境協調、提供附屬設施、都市防災與公共安全等條件。

類別(四)編號2 :人行道獎勵值應就下列部分予以扣除

修正重點：人行道獎勵規定

3. 修正人行道獎勵值應扣除項目:

- **刪除容積移轉回饋空間應扣除**：配合112年都審規定，同步於審議原則刪除。
- **明確化騎樓應扣除之面積規定**：依建築技術規則第57條，明確化騎樓應扣除之退縮面積。
- **新增項目(6)**：基地臨接道路側，自行退縮僅供車行使用部分應予扣除。
- **新增項目(7)**：明訂留設人行道之連續性認定方式（長寬均達2公尺以上）。

4. 整併應順平處理、管理維護規定，以及刪除「不得設置屋簷、雨遮」規定（配合112年容獎辦法)

編號	修正規定(115年5月26日版)	原規定(113年5月13日版)
2	人行道獎勵值，應就下列部分予以扣除後，依實際留設面積給予獎勵： (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)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道、**車道截角**、僅提供車行使用部分及自行車停車空間應予以扣除。 (4) 人行道得設置喬灌木、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。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。 **(5) 建築線至騎樓之法定退縮面積。** **(6) 另基地臨接道路側，自建築線退縮僅供車行使用部分，應予以扣除。** **(7) 申請人行道獎勵之各區塊，其長寬任一未達2公尺或因扣除上開部分後任一長寬未達2公尺之區域，不予獎勵；另長寬分別達2公尺(含)以上者，應說明該人行道與基地外土地供人行走之連續性，以及是否有圍牆等障礙物阻隔，並經審議會決議**	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**： (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。 (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。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。

都更審議原則修訂說明-容積獎勵類別(四)編號2

人行步道
建築物
植栽/樹穴

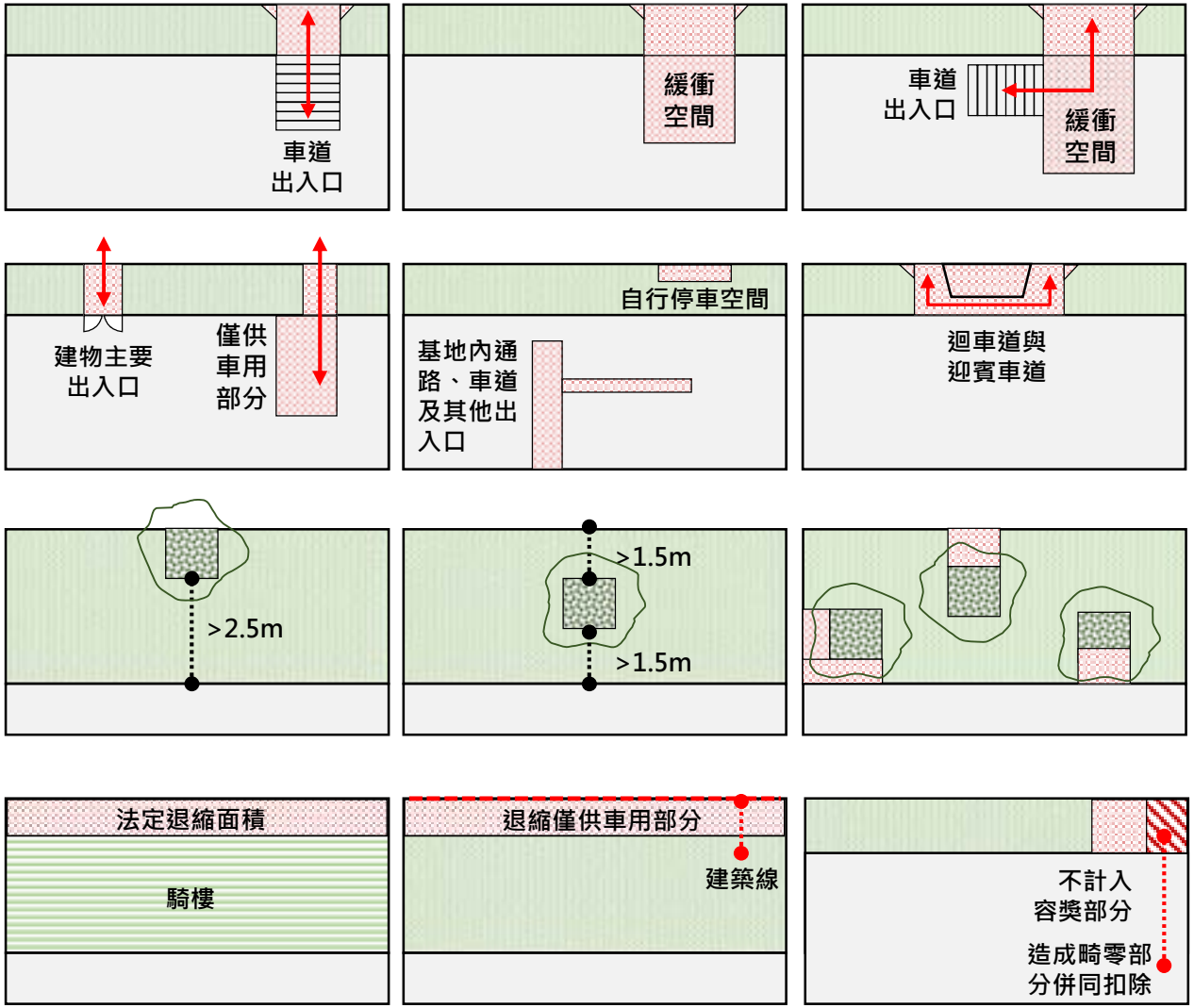
類別(四)編號2 :人行道獎勵值應就下列部分予以扣除

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)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道、車道截角、僅提供車行使用部分及自行車停車空間應予以扣除。

4. 人行道得設置喬灌木、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。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。

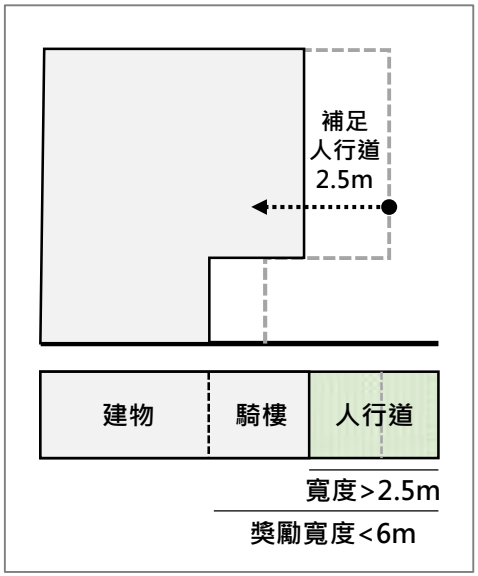
5. 建築線至騎樓之法定退縮面積。
6. 另基地臨接道路側，自建築線退縮僅供車行使用部分，應予以扣除。
7. 申請人行道獎勵之各區塊，其長寬任一未達2公尺或因扣除上開部分後任一長寬未達2公尺之區域，不予獎勵；另長寬分別達2公尺(含)以上者，應說明該人行道與基地外土地供人行走之連續性，以及是否有圍牆等障礙物阻隔，並經審議會決議



都更審議原則修訂說明-容積獎勵類別(四)編號5

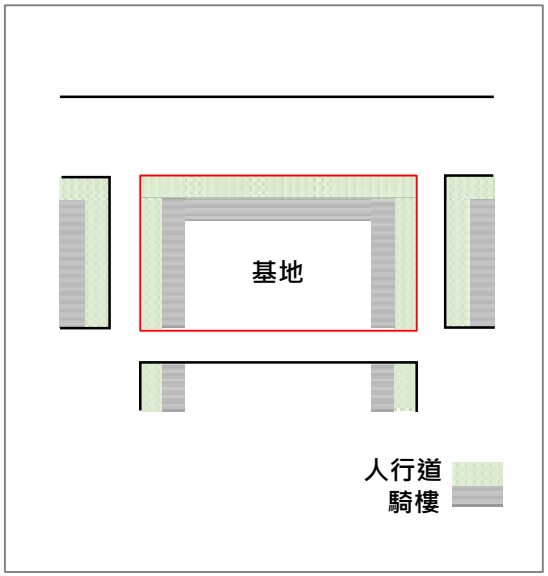
類別(四)編號5:留設騎樓之容積獎勵係數1.8樣態

(1)



(2)

(3)



編號	修正規定(115年5月26日版)(內容未修正)
5	申請留設騎樓之容積獎勵應符合下列擇一事項： (1) 基地沿街面已設置2.5公尺(含)以上公有人行道者，得設置騎樓。倘公有人行道未達2.5公尺(或未設置公有人行道者)，應退縮補足無遮簷人行道後再設置騎樓。 (2) 基地位於都市計畫指定騎樓路段應設置騎樓。 (3) 現況有騎樓紋理之開發基地優先留設騎樓。 以上退縮無遮簷人行道及騎樓，合計申請獎勵總寬度以6公尺為上限。 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。

都更審議原則修訂說明-容積獎勵類別(五)

類別(五):占有他人土地之舊違章建築戶

修正重點 :依實務執行方式，明確化規範文字

酌調得申請獎勵之違章建物規範文字。
酌調各現地安置戶應繳(或應領)價金之公式文字

修正重點：安置面積上限調整

改以動態參照「行政院主計總處最近一次人口及住宅普查報告臺北市平均每戶住宅樓地板面積」為上限，不再固定引用96㎡。

編號	修正規定(115年5月26日版)	原規定(113年5月13日版)
1	為整合土地進行更新，於陸續價購77年8月1日前之違章建築物，符合都市更新異地安置現住戶之精神**者**，得申請容積獎勵。	為整合土地進行更新，於**報核前**陸續價購77年8月1日前之違章建築物**(含土地及建物)**，符合都市更新異地安置現住戶之精神，得申請**予**容積獎勵。
4	(1) 安置占有他人土地之舊違章建築戶獎勵各現地安置戶之應繳(或應領)之價金。規定如下： a. 計算各現地安置戶之應負擔費用 = 應安置面積(註：按實測面積為準，但最高以**行政院主計總處最近一次人口及住宅普查報告臺北市平均每戶住宅樓地板面積**為限)×都市更新實施成本平均單價(不含銷售管理費及風險管理費)。 b. 計算各現地安置戶之應安置面積之價值 = 應安置面積(註：按實測面積為準，但最高**以行政院主計總處最近一次人口及住宅普查報告臺北市平均每戶住宅樓地板面積**為限)×**住宅單元更新後平均單價。如無住宅單元時，應採二樓以上平均單價計算。** c. 計算各現地安置戶之實際安置面積之價值 = 實際安置面積×其更新後平均單價。 d. 各現地安置戶應繳(或應領)之價金 = (各現地安置戶之應負擔費用) +【(各現地安置戶之實際安置面積之價值) - (各現地安置戶之應安置面積之價值)】 (2)全部現地安置戶之應繳價金總和，性質上屬實施都市更新事業之收入，非屬實施都市更新事業之成本或費用，將實施都市更新**重建區段權利變換**總成本減去**前述**實施都市更新事業收入後之餘額，始為「土地所有權人（含權利變換關係人）應共同負擔之都市更新成本」，此亦為土地所有權人（含權利變換關係人）以更新後房地抵付予實施者之權利價值，亦即為實施者在更新後應分配之房地權利價值。 **(3)**都市更新後之房地總**價**值應減去全部現地安置戶實際安置面積之價值後之餘額，始為供實施者及土地所有權人（含權利變換關係人）配回之房地價值總值。 (4)將(2)除以(3)所得之商，即為土地所有權人（含權利變換關係人）之「共同負擔比率」。	(1) 安置占有他人土地之舊違章建築戶獎勵各現地安置戶之應繳(或應領)之價金。規定如下： a. 計算各現地安置戶之應負擔費用 = 應安置面積(註：按實測面積為準，但最高以**96㎡**為限)×都市更新實施成本平均單價(不含銷售管理費及風險管理費)。 b. 計算各現地安置戶之應安置面積之價值 = 應安置面積(註：按實測面積為準，但最高以**96㎡**為限)×**二樓以上更新後平均單價**。 c. 計算各現地安置戶之實際安置面積之價值 = 實際安置面積×其更新後平均單價。 d. 各現地安置戶應繳(或應領)之價金 = (各現地安置戶之應負擔費用) +【(各現地安置戶之實際安置面積之價值) - (各現地安置戶之應安置面積之價值)】 (2)全部現地安置戶之應繳價金總和，性質上屬實施都市更新事業之收入，非屬實施都市更新事業之成本或費用，將實施都市更新總成本減去實施都市更新事業收入後之餘額，始為「土地所有權人（含權利變換關係人）應共同負擔之都市更新成本」，此亦為土地所有權人（含權利變換關係人）以更新後房地抵付予實施者之權利價值，亦即為實施者在更新後應分配之房地權利價值。 (3)都市更新後之房地總值應減去全部現地安置戶實際安置面積之價值後之餘額，始為供實施者及土地所有權人（含權利變換關係人）配回之房地價值總值。 (4)將(2)除以(3)所得之商，即為土地所有權人（含權利變換關係人）之「共同負擔比率」。

都更審議原則修訂說明-容積獎勵類別(五)

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

■ **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:**

以108年1月30日修正公布前都市更新條例報核之更新案:

1. 擬訂案報核尚在程序中案件，於111.11.30後重公展及適用修正公布後之都更條例應以94.5㎡計算。
2. 擬訂案核定後，於111.11.30後申請完整變更案，且無涉及都更法令變更應以96m2計算，倘適用修正公布後之都更條例則應以94.5㎡計算。
3. 擬訂案核定後，於111.11.30後辦理簡易變更，因未涉及容積獎勵調整，爰以96㎡計算。

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. 111.11.30後擬訂案報核，應以94.5㎡計算。
2. 111.11.30前報核之程序中擬訂案，及111.11.30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. 擬訂案核定於111.11.30後辦理簡易變更，因未涉及容積獎勵調整，爰以96㎡計算。

編號	修正規定(115年5月26日版)
1	為整合土地進行更新，於陸續價購77年8月1日前之違章建築物，符合都市更新異地安置現住戶之精神者，得申請容積獎勵。
4	(1) 安置占有他人土地之舊違章建築戶獎勵各現地安置戶之應繳(或應領)之價金。規定如下： a. 計算各現地安置戶之應負擔費用 = 應安置面積(註：按實測面積為準，但最高以行政院主計總處最近一次人口及住宅普查報告臺北市平均每戶住宅樓地板面積為限)×都市更新實施成本平均單價(不含銷售管理費及風險管理費)。 b. 計算各現地安置戶之應安置面積之價值 = 應安置面積(註：按實測面積為準，但最高以行政院主計總處最近一次人口及住宅普查報告臺北市平均每戶住宅樓地板面積為限)×住宅單元更新後平均單價。如無住宅單元時，應採二樓以上平均單價計算。 c. 計算各現地安置戶之實際安置面積之價值 = 實際安置面積×其更新後平均單價。 d. 各現地安置戶應繳(或應領)之價金 = (各現地安置戶之應負擔費用) + 【(各現地安置戶之實際安置面積之價值) - (各現地安置戶之應安置面積之價值)】 (2)全部現地安置戶之應繳價金總和，性質上屬實施都市更新事業之收入，非屬實施都市更新事業之成本或費用，將實施都市更新重建區段權利變換總成本減去前述實施都市更新事業收入後之餘額，始為「土地所有權人（含權利變換關係人）應共同負擔之都市更新成本」，此亦為土地所有權人（含權利變換關係人）以更新後房地抵付予實施者之權利價值，亦即為實施者在更新後應分配之房地權利價值。 (3)都市更新後之房地總價值應減去全部現地安置戶實際安置面積之價值後之餘額，始為供實施者及土地所有權人（含權利變換關係人）配回之房地價值總值。 (4)將(2)除以(3)所得之商，即為土地所有權人（含權利變換關係人）之「共同負擔比率」。

都更審議原則修訂說明-建築設計項目摘要

二、建築設計

備註:
A. 本次修正後建築設計類別審議原則，於115年9月1日（含當日）後擬訂（變更）事業計畫報核或重行公展且新申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」建築規劃設計（四）容積獎勵之案件，皆依修正後規定檢討適用

類別		編號	規定摘要	修正情形
1	汽機車停車空間為設置規範	(1)	機車專用車道坡度及淨寬	- 文字酌調
		(2)	**機車停車動線淨寬，以及機車位設置位置。**	**△ 內容修訂**
		(3)	**汽機車道出入口應設置緩衝空間及警示。**	**△ 內容修訂**
		(4)	**汽機車出入口一定範圍應無礙視線。**	**※ 新增**
2	空調主機位置	-	空調主機應適度遮蔽美化，並於規約明定不得自行變動。	- 文字酌調
3	基地周邊人行道及騎樓形式	-	人行道依內政部國土署規範設計。	- 文字酌調
4	救災活動空間	-	**救災動線未達4m須退縮補足，其他臨路側應退縮2m人行道並設置實體阻隔。**	**※ 新增(自容獎移入)**
5	建築設計及動線規劃	-	建築設計及動線規劃應整合周邊更新與發展。	- 未修正
6	基地內植栽	-	喬木覆土應達1.5m以上，屋頂應為小喬木或灌木。	- 未修正
7	更新案告示牌	-	設告示牌依公告樣式。	- 文字酌調
8	圍牆形式	-	圍牆標示規範：高≤2m，基座≤45cm且透空≥70%	- 文字酌調
9	開放空間照明設備	-	開放空間不得使用投樹燈。	- 文字酌調
10	高樓緩衝空間	-	高層緩衝空間禁設阻隔設施。	- 文字酌調
11	商業使用空間	(1)	**商業區應自地面層逐層作商業使用，面積須達法定建坪70%×2，管委會不得占用商業使用連續面積。**	**△ 內容修訂**
		(2)	**屬商業區(特)（原屬住宅區）者，得於審議會中妥予說明放寬商業比例。**	**※ 新增**
		(3)	**建築物若採多棟設計，商業使用空間得合理集中設置於一棟或數棟**	**※ 新增**

都更審議原則修訂說明-建築設計類別編號1

編號1：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

修正重點：依實務執行情形，調整汽機車停車空間為設置規範

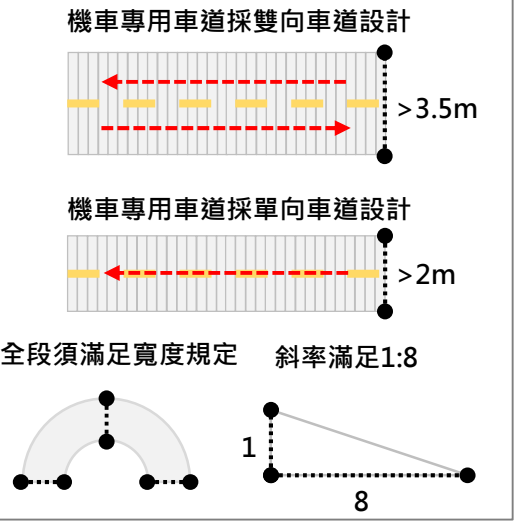
1. **機車坡道規整合：依**本局111年10月修正之「臺北市建築物附設停車空間設計指導原則」整併機車坡道相關規範。
2. **機車停車位設置地點**：
   - 依都審規定，刪除原規範「倘基地因條件限制須將機車設置於地面層，則應優先配置於法定空地」。
   - 因應實務執行確有無法於地下1層完整配置機車位，故調整機車位為應「自」停車空間接近地面層之第一層集中設置。
3. **強化汽機車出入口緩衝空間規定（原為交通規劃類別-編號2，本次調整並整併至建築設計類別）：**汽機車出入口應於「指定退縮人行道後」留設4.5公尺之緩衝空間，以強化基地人行動線。
4. **新增出入口視線淨空規定：**明訂汽機車出入口一定範圍內應無礙視線。

編號	修正規定(115年5月26日版)	原規定(113年5月13日版)
1	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，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，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。前開機車專用及汽、機車共道之坡道斜率不得超過1/8。 (2) 機車停車動線淨寬應達1.5公尺以上。機車停車位設置於地下停車空間者，應自停車空間接近地面層之第一層集中設置；設置地面層者，應於住戶管理規約內註記不可擅自變更作其他用途。 (3) 汽機車道出入口，應於指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間，且應設警示、管制號誌及規劃車輛停等空間，並應與人行道順平處理，出入口車道鋪面避免使用車道磚，且延續與人行道鋪面形式，並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)汽機車出入口自建築線後退二公尺之中心線上一點至道路中心線之垂直線左右各60度以上範圍無礙視線之空間。	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，應於規約內註記不可擅自變更作其他用途。

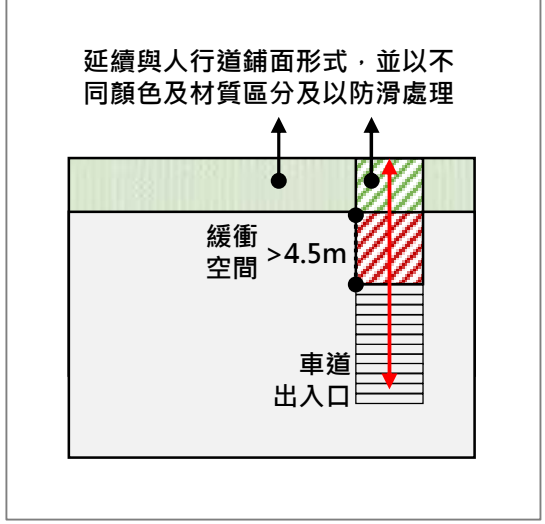
都更審議原則修訂說明-建築設計類別編號1

編號1：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

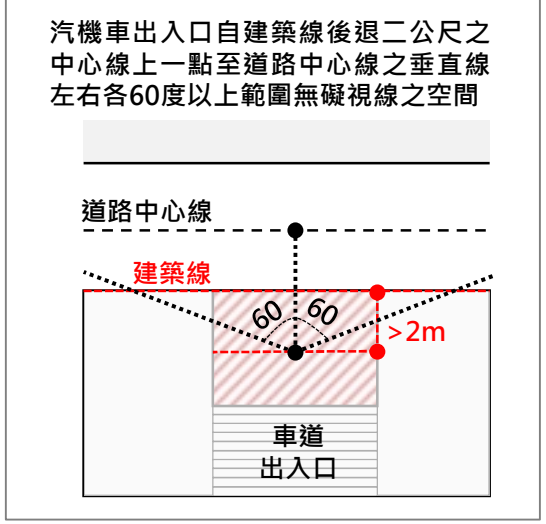
(1)



(3)



(4)



編號	修正規定(115年5月26日版)
1	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，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，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**。前開機車專用及汽、機車共道之坡道斜率不得超過1/8。** (2) 機車停車動線淨寬應達1.5公尺以上。**機車停車位設置於地下停車空間者，應自停車空間接近地面層之第一層集中設置；**設置地面層**者，應於住戶管理規約內註記不可擅自變更作其他用途**。 **(3) 汽機**車道出入口**，應於指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間，且**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**避免使用車道磚，且延續**與人行道鋪面**形式，並**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) 汽機車出入口自建築線後退二公尺之中心線上一點至道路中心線之垂直線左右各60度以上範圍無礙視線之空間。**

都更審議原則修訂說明-建築設計

二、建築設計

編號	修正規定(115年5月26日版)	原規定(113年5月13日版)
2	應針對建物各向立面整體規劃空調家電設置形式、位置、操作、管維空間及其他外牆附掛物納入整體規劃配置，且適度遮蔽美化，並於規約中明訂不得自行變動。	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國土管理署頒布「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。	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	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。	-
5	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。	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。
6	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。	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。
7	更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置。	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。
8	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%。	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。
9	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。
10	適用110年1月19日修正發布之建築技術規則建築設計施工編施行生效前規定者，高層建築物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。	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。

編號11: 商業區商業使用樓地板面積

修正重點： 商業區商業使用規定修正

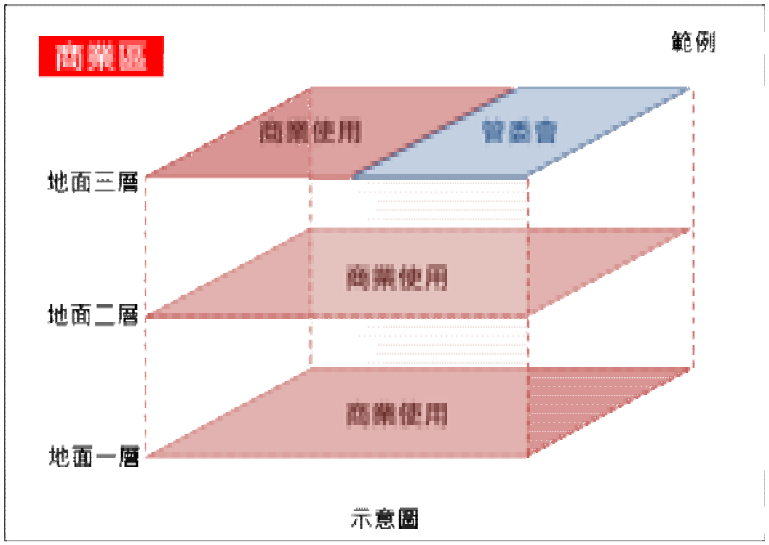
1. **放寬商業使用空間配置位置規範:**

   調整為「應自地面層起往上逐層」作為商業使用，不硬性要求1、2樓皆應設置。

2. **放寬管委會應配置位置:**

   依規範原意，調整為不得占用商業連續使用面積。

3. **新增彈性規定:**
   - 屬「商業區(特)（原屬住宅區）」者，得由實施者於審議會中妥予說明未能留設前開商業使用比例原因。
   - 若採多棟設計者，商業使用空間得合理集中於一棟或數棟



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

編號	修正規定(115年5月26日版)	原規定(113年5月13日版)
11	(1) 商業區應自地面層起往上逐層作為商業使用，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，且管委會空間配置不得占用商業使用連續樓層之面積。 (2) 另倘屬商業區(特)(原屬住宅區)者，得由實施者於審議會中妥予說明未能留設前開商業使用比例原因及周邊商業使用效益與需求，並經審議會決議辦理。 (3) 都市更新單元內建築物若採多棟設計，商業使用容積設置得考量與周邊商業使用情形合理集中設置於一棟或數棟。	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。

三、交通規劃

類別		編號	規定摘要	修正情形
1	停車位設置原則	-	停車位之設置均以規劃為平面式停車位。	- 文字酌調
2	車道出入口設置規定	-	**車道出入口優先設於次要道路**	△ **內容修訂**
-	~~機車停車位設置位置~~	-	~~機車位集中地面層地下第一層。~~	× 刪除(移至建築)
3	交評規範	-	交評參數須註明2年內資料。	- 未修正
4	裝卸貨車位規範	-	裝卸貨需求於基地內滿足。	- 文字酌調
5	無障礙停車位設置及選配	(1)	無障礙停車位至少1部供大公使用。	- 未修正
		(2)	111年5月後報核案強制適用。	- 未修正
		(3)	選配原則及規約納入優先選配需求對象。	- 文字酌調
6	充換電車位設置位置	-	**充換電站安全管理指引。**	※ **新增**

四、廢巷改道

類別		編號	規定摘要	修正情形
1	自治條例§10 鄰近道路開闢完成規定	(1)	廢巷所鄰接之未開闢計畫道路應協助開闢至已開闢完成。	- 文字酌調
		(2)	倘無法協助開闢，應協助開闢廢巷所鄰接及其鄰接單元垂直面寬之道路	- 文字酌調
2	協闢道路規定	-	協闢道路應儘量考量以完整街廓興闢。	- 文字酌調
3	廢巷改道圖說	-	**廢巷改道審議應檢具圖說規範**	※ **新增**

都更審議原則修訂說明-交通規劃

三、交通規劃

編號	修正規定(115年5月26日版)	原規定(113年5月13日版)
1	停車位之設置均優先規劃為平面式停車位。	停車位之設置均以規劃為平面式停車位為原則。
2	各宗基地車道出入口應優先設置於次要道路側，並集中設置於一處(適用110年1月19日修正發布之建築技術規則建築設計施工編施行生效前規定者，高層建築物緩衝空間之進出動線另依相關規定辦理)。	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。
3	(本項刪除，整併至建築設計類別-編號1)	機車停車位應集中設置於接近地面層之地下停車空間第一層。
4	交通影響評估報告應註明相關參數及引用模式之資料來源，且應為都市更新或都市設計核定日2年內之調查資料。	交通影響評估報告應註明相關參數及引用模式之資料來源，且應為都市更新或都市設計核定日2年內之調查資料。
5	有裝卸貨需求者，應於基地內自行滿足。	有裝卸貨需求，應於基地內自行滿足。
6	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) 倘更新案所設停車空間非屬公共停車場，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)得優先選配，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「建築技術規則建築設計施工編第167條之6」立法意旨。	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。
7	有關充換電站（設備、樁）設置之位置，應優先考慮安裝在戶外區域。倘經審議會決議得設置於地下停車空間者，應優先設置在地下一層，不宜設置在地下三層以下。	-

都更審議原則修訂說明-廢巷改道

四、廢巷改道

編號	修正規定(115年5月26日版)	原規定(113年5月13日版)
1	有關本市都市更新自治條例第10條規定，就鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行之認定，應檢附基地四周街廓相關圖說於計畫書內以利審認，並依下列原則認定： (1) 實施者就廢巷所鄰接之未開闢計畫道路應協助開闢至已開闢完成。 (2) 倘無法依前開原則協助開闢，則廢巷所鄰接之計畫道路及其鄰接更新單元範圍垂直面寬之計畫道路，協助開闢並可供通行。	有關本市都市更新自治條例第10條規定，就鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行之認定，應檢附基地四周街廓相關圖說於計畫書內以利審認，並依下列原則認定： (1) 實施者就廢巷所鄰接之未開闢計畫道路應協助開闢至已開闢完成之計畫道路。 (2) 倘無法依前開原則協助開闢，則廢巷所鄰接之計畫道路及其鄰接更新單元範圍垂直面寬之計畫道路，協助開闢並可供通行。如有困難，請實施者敘明理由，提請審議會審議。
2	實施者協助開闢更新單元周邊之計畫道路，應儘量考量以完整街廓興闢。	實施者協助開闢更新單元周邊之計畫道路，應儘量考量以完整街廓興闢為原則。
3	實施者應檢附圖面比例大於1/200之現況實測圖並標示現況路寬。另補充測量當時以箱尺測量之照片據以佐證。	-

五、財務計畫與權利變換費用

類別	編號	規定摘要	修正情形
(一) 有關費用提列	1	無主屋可列拆費，代拆費用於拆補費內扣回。	- 未修正
	2	造價依結構類別核計，加成後調整物價指數。	- 未修正
	3	舊案補償比照公共工程拆補標準，合法建物依登記面積，52年前舊違建至少66㎡。	- 未修正
	4	土地貸款利息不計費，自有資金利息依郵政大額定儲利率計。	- 未修正
	5	適用95年提列總表增列營業稅計算應向所有權人妥予說明增列緣由	- 未修正
	6	營業稅提列通案審議原則	- 文字酌調
	7	營業稅中所有權人應分配數額須扣除現地安置戶。	- 文字酌調
	8	銷管費：實施者獲配值須扣除現地安置戶 風管費：部協部權實施之協議部分可提列本項費用	- 文字酌調
	9	建物內部修繕費用不予納入共同負擔。	- 文字酌調
	10	**建築設計費用提列標準。**	**△ 內容修訂**
(二) 財務計畫	1	全體同意案簡化審議，容獎、營建費、管理費率等關鍵項目仍須審議會決議。	- 文字酌調
	2	現金流量表，將銷售管理費列入現金流出項目。	- 未修正
	3	特殊費用依審查原則辦理，附摘要於計畫書。	- 未修正
(三) 估價	1	比較案例限1年內，特殊放寬須說明。	- 文字酌調
	2	估價案例須相近，符合技術規則，特殊放寬須說明。	- 未修正
	3	須明確標示轉管、過梁等設施位置並納入估價，且應告知所有權人。	- 未修正
	4	雨遮登記及計價方式	- 未修正
	5	**協議合建或分送以報核前6個月內為之。**	**※ 新增**

五、財務計畫與權利變換費用(文字酌調)

編號	修正規定(115年5月26日版)	原規定(113年5月13日版)
1-6	未調整	未調整
6-(4)	-(刪除)	109年12月31日前之程序中案件，已申請聽證程序或免舉行聽證已函請本市都市更新處申請提審議會之案件，得不依本原則辦理。
7	計算營業稅中土地所有權人應分配權利價值數額及計算銷售管理費中實施者實際獲配之房屋單元及車位總價值，應扣除占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置戶。	計算營業稅中土地所有權人分配房屋現值及計算銷售管理費中實施者實際獲配之房屋單元及車位總價值應扣除占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置戶。
8	管理費用部分： (1) 計算銷售管理費時，應從實施者實際獲配之總價值中扣除現地安置戶部分。 (2) 實施方式為部分協議合建、部分權利變換之案件，風險管理費之計算，考量權利變換實施部分仍有不確定性，協議合建部分亦得提列風險管理費；其銷售管理費之計算，於權利變換計畫中，仍應以(實施者實際獲配之單元及車位總價值)*費率計算，由實施者於權變計畫中載明實際獲配之價值計算。	管理費用部分： (1) 實施者現地安置費用於財務計畫中所衍生之銷售管理費，應予刪除本項。 (2) 實施方式為部分協議合建、部分權利變換之案件，風險管理費之計算，考量權利變換實施仍有不確定性，協議合建部分亦得提列風險管理費；其銷售管理費之計算，於權利變換計畫中，仍應以(實施者實際獲配之單元及車位總價值)*費率計算，由實施者於權變計畫中載明整體實際獲配之價值計算。
9	有關建物內部修繕費用不予納入共同負擔。	有關建物內部修繕費用不予納入共同負擔，實施者應另行處理。

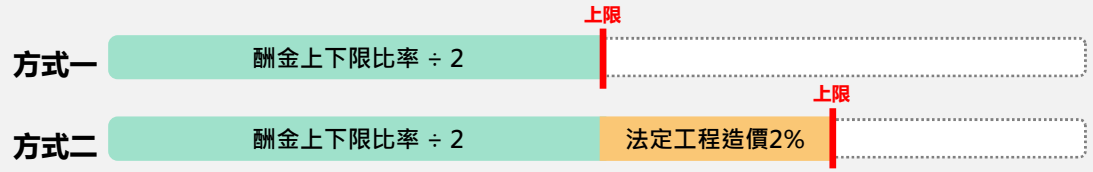
審議原則修訂重點說明-財務計畫與權利變換費用

編號10：建築設計費用之提列

修正重點：明確化建築規劃設計費提列方式

1. **修正緣由：**依113年10月公布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」建築師規劃設計費補充提列說明。
2. **明確化提列方式並設定上限：**
   - **方式一：**按酬金標準之上下限比率÷2計算。
   - **方式二：**依實際合約提列(上限為酬金上下限比率÷2+法定工程造價 2%)。

可提列上限示意圖



* 方式二允許在方式一上限基礎上，再加計法定工程造價 2%，但須以實際合約額度為準且不得超過此上限。

臺北市建築師酬金標準表

種別		一般建築	公共及高層建築	特殊建築
建築物類別		簡易倉庫、普通工廠、四層以下集合住宅、店舖、教室、宿舍、農業水產建築物及其他類似建築物。	禮堂、體育館、百貨公司、市場、運動場、冷凍庫、圖書館、科學館、五樓以上辦公大樓公寓、祠堂公館、電視電台、遊樂場、兒童樂園、郵局、電訊局、餐廳、一般旅館、診所、浴場、攝影棚、停車場及其他類似建築物。	高級住宅別墅、紀念館、美術館、博物館、觀光飯店、綜合醫院、特殊工廠及其他類似建築物。
酬金百分率	總工程費三百萬元以下部分	6.5%～9.0%	7.0%～9.0%	8.0%～9.0%
	總工程費超過三佰萬至一千伍佰萬元部份	5.5%～9.0%	6.0%～9.0%	7.0%～9.0%
	總工程費超過一千伍佰萬至六千萬元部份	5.0%～9.0%	5.5%～9.0%	6.5%～9.0%
	總工程費超過六千萬元以上部份	4.5%～9.0%	5.0%～9.0%	6.0%～9.0%

附註：1.開放空間及需經都市設計委員會審議之工程設計費按目前酬金標準表之上下限比率除2收取之(第八屆第十次理事會討論決議通過)。
2.有關辦理都市更新案之設計費除比照綜合設計計放寬規定收費標準外，另其建築規劃費用，按法定工程造價2%收取之。(第15屆第34次理事會決議辦理)

編號	修正規定(115年5月26日版)	原規定(113年5月13日版)
10	建築設計費用之提列： (1) 按臺北市建築師公會建築師酬金標準之上下限比率除2提列，不得加計法定工程造價2%。 (2) 依實際合約額度提列並檢具合約影本佐證（不得超過前項酬金標準之上下限比率除2再加計法定工程造價2%）。	建築設計費用按酬金標準表中級費率提列為原則。

審議原則修訂重點說明-自提修正、變更案、其他

六、自提修正幅度過大處理方式

類別		編號	規定摘要	修正情形
-	**自提修正幅度過大處理方式**	-	自提修正計畫內容幅度過大者辦理程序	- 文字酌調

七、變更案

類別		編號	規定摘要	修正情形
1	**變更案圖說**	-	變更案圖說雲型線標示。	- 未修正
2	**變更案審議項目**	-	變更案審議尊重前次決審議會決議。	- 文字酌調
3	**事業計畫簡變認定原則**	(1)	**變更項目不得涉及土地使用組別、構造別、戶數等。** **備註:** **有關115年5月26日修正後變更案類別審議原則，於115年5月26日（含當日）前已報核之簡易變更案件或提出自提修正案件，得適用修正前規定。**	**※ 新增**
		(2)	涉及財務計畫連動，以共同負擔認定。	- 文字酌調
4	**權利變換簡變認定原則**	(1)	共同負擔比率減少或維持且每戶更新後單價不變。	- 文字酌調
		(2)	共同負擔比率增加。	- 文字酌調

八、其他

類別		編號	規定摘要	修正情形
1	**公劃鄰調意願調查規定**	-	公劃鄰調意願及出席須載明於計畫書。	- 未修正
2	**所有權人溝通協調結果**	-	須詳覆並於計畫書載明溝通結果。	- 未修正
3	**廁所不得集中設置**	-	都計或其他不得作住宅區域，不得集中設置公共設施（廁所、機電房等）	- 文字酌調
4	**管理維護計畫應載明事項**	-	管理維護計畫須載明人行步道、公益設施等維護事項並納入規約。	- 文字酌調
5	**審議分工**	-	審議過程落實專業分工。	- 文字酌調
6	**爭議案件處理方式**	-	爭議案件必要時得請律師與會。	- 未修正
7	**圖面規範**	-	圖面及尺寸應標示清楚。	- 未修正
8	**應載明自劃單元檢討事項**	-	單獨自劃之注意事項須於事計逐項檢討。	- 未修正

115.05.12北市都新字第1156009630號修訂

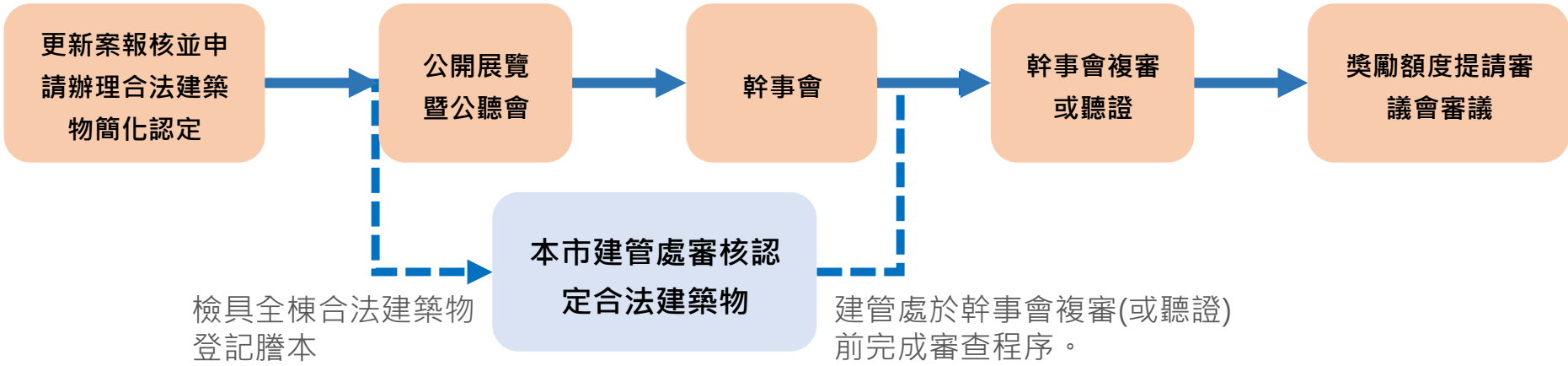
合法建築物簡化認定辦理方式

背景說明

「依內政部108年12月6日台內營字第1080821976號令：「都市更新建築容積獎勵辦法第六條第一項第二款結構安全性能評估，依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理」

又依111年9月13日營署更字第1110068774號函釋：「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**，得循都更條例規定辦理重建，並能**保有原以危老條例重建時能爭取之容積獎勵**.....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。」

都市更新建築容積獎勵辦法第6條獎勵僅限於「合法建築物」



合法建築物-定義

1. 建築法規

內政部營建署104.8.7營署建管字第1040049354號函

合法建物需符合下列之一：

（一）依建築法，領得使用執照之建物

（二）依建築法§98、99，分別經行政院或直轄市、縣（市）主管機關許可之建物

（三）實施建築管理前已建造完成之合法房屋

（四）60.12.22建築法修正公布前已建造完成，並領有建造執照之建物

2. 都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

§2之立法說明：已明訂屋齡30年以上之合法建築物認定方式，區分為二

（一）依建築法領得使用執照，以領得使用執照之日起算

（二）實施建築管理前建造建築物而未能取得使用執照情形，以建築物興建完工日起算。

➔ **合法建築物：　1.領有使照、2.建築管理前已建造完成而未領有使照之合法房屋。**

(未包含得以建築物謄本認定)

合法建築物簡化認定修正對照

都市更新條例之立法意旨，係在解決產權複雜老舊建物重建問題，依該條例第37條規定，即明確規範適用**都更條例之重建案係採絕對多數同意制**，相關獎勵值**無需**如建築法規定採**100%同意始得受理**。

故自115年5月12日起放寬合法建築物簡化認定，實施者依都市更新條例規定擬具都市更新事業計畫報核，**符合都市更新條例第37條及都市更新條例施行細則第12條所定應檢附文件之報核同意比率後，即得就計入都市更新事業計畫同意比率計算之建築物，申請辦理合法建築物簡化認定。**

一、檢附文件

編號	115年5月12日版	112年2月1日版
1	檢具全棟合法建築物登記謄本。	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	檢具「臺北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。	-
3	前開檢核表及相關文件，依臺北市建築管理工程處網站公告書表格式辦理： (1)依本市建築管理自治條例第32、33條規定申請者：臺北市建築管理工程處（ https://dba.gov.taipei ）/科室業務/施工科/重建計畫併案認定合法建築物/合法建築物認定相關書表（表一、表二、表三）。 (2)依本市建築管理自治條例第35條規定申請者：臺北市建築管理工程處（https://dba.gov.taipei ）/科室業務/建照科/危老重建計畫審查/檔案下載/重建計畫相關書表（危3-2）。	前開檢核表及相關文件，依本市建築管理工程處（以下簡稱建管處）網站公告書表格式辦理。（臺北市建築管理工程處:(https://dba.gov.taipei ）/建管業務綜合查詢/宣導專區/危老重建專區/危老重建計畫-重建計畫相關書表/第3章土地及合法建築物及第7章附錄)。

合法建築物簡化認定修正對照

二、辦理流程

編號	115年5月12日版	112年2月1日版
1	實施者依都市更新條例規定申請都市更新事業計畫報核，經本市都市更新處（下稱更新處）審認該更新案符合都市更新條例第37條之事業計畫報核同意比率門檻後，於公開展覽前由更新處將實施者所檢附之「臺北市申請合法建築物書件及開業建築師簽證檢核表」及相關文件函轉予臺北市建築管理工程處（下稱建管處），審核簡化認定合法建築物。	實施者依都市更新條例規定申請都更案報核後，由更新處檢核確認取得申請獎勵該棟合法建築物之建物登記謄本後，於公開展覽前由更新處將實施者所檢附之「臺北市申請合法建築物書件及開業建築師簽證檢核表」及相關文件函轉予建管處，以審核認定合法建築物。
2	申請文件除土地、建築物同意書外，倘涉及其餘文件需補正事宜，請由建管處逕洽申請單位辦理並於辦竣後副知更新處，以增行政效率。	-(刪除)
3	由建管處於幹事複審（或聽證）前完成審查程序，後續更新處將容積獎勵審查結果提請本市都市更新及爭議處理審議會審議。	由建管處於幹事複審（或聽證）前完成審查程序，後續更新處將容積獎勵審查結果提請本市都市更新及爭議處理審議會審議。
4	有關合法建築物簡化認定由建管處審查結果為準，如後續經建管處審查未符規定，其該容積獎勵應予以扣除。	有關合法建築物認定由建管處審查結果為準，如後續經建管處審查非屬合法建築物，其該容積獎勵應予以扣除。
5	本函所訂合法建築物簡化認定方式，其效力僅限於申請都市更新建築容積獎勵，不得作為申請核發合法建築物證明之用。	-(刪除)

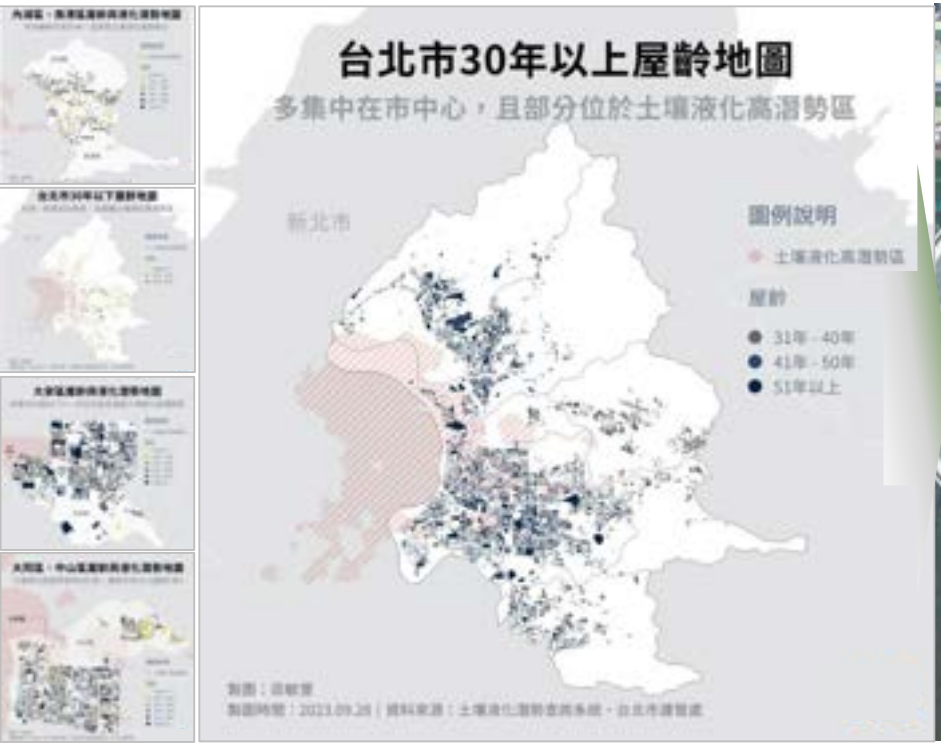
三、其他流程

編號	115年5月12日版	112年2月1日版
1	-(刪除)	已報核更新案：倘新增該項容積獎勵，應依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」規定辦理。
2	-(刪除)	尚未報核（已召開自辦公聽會）更新案：應於更新案報核前補行自辦公聽會程序，通知相關權利人。

防災型都市更新專案

防災型都市更新專案訂定背景

臺灣位處環太平洋地震帶，為地震發生高危險地區，尤其臺北市為人口密集都會區，70%以上建築物屋齡達30年以上，有耐震強度不足之虞，若發生高強度地震災害，將對民眾生命、財產及安全影響甚鉅，實有加速老舊危險建築物都市更新之必要。故為確保民眾居住環境安全，及推動臺北市都市防災重大政策，補足現行制度未給予耐震能力不足之建築物相對獎勵誘因，本府113年3月28日公告擬具「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」



截至115年6月30日，已有134件都更案申請防災型都市更新專案獎勵，並已有56件辦理公開展覽

防災型都市更新專案-施行歷程

113.03.28
公告發布實施

113.04.03 大地震

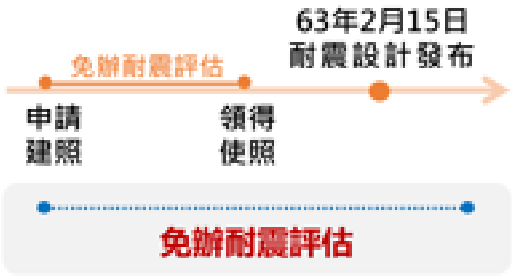
113.08.08 研議修訂

114.03.20 通過修訂

114.05.09
公告發布實施

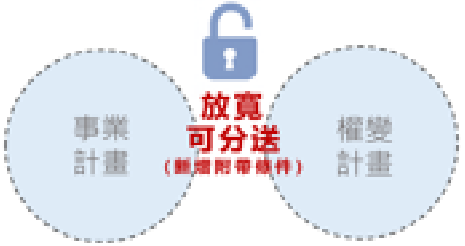
擬訂 → 修訂

擴大免辦耐震評估對象



修訂產專區適用上限

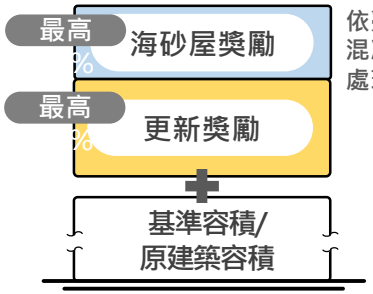
放寬事權申請規定



防災型都市更新專案-計畫緣起

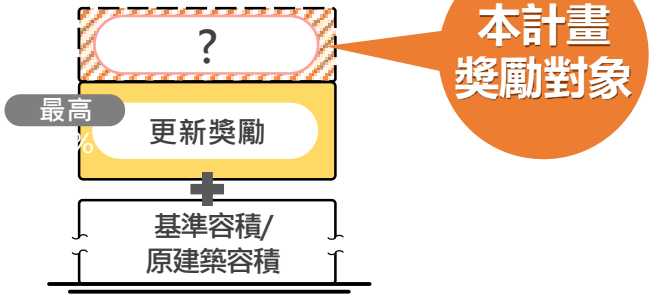
內政部定義危險建築物

1 高氯離子混凝土建築物(海砂屋)



依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例規定

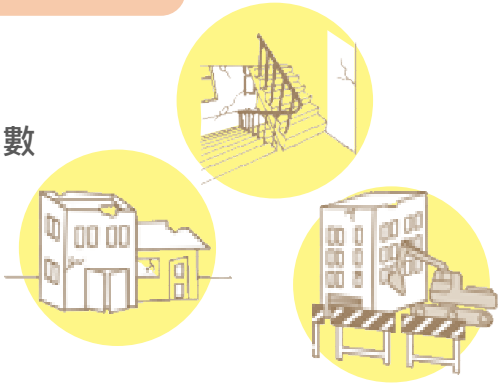
2 耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之建築物



鼓勵耐震能力不足建物重建，改善居住環境品質

63年前建築物法規沒有抗震要求

民國	
63年	訂定建築物耐震設計規範，劃分不同震區，訂定對應耐震係數
71年	針對不同用途建築物增訂耐震係數
88年	九二一地震發生後，依活動斷層類別規範地震設計係數
95年	耐震法規日趨嚴謹，結構安全大致無慮

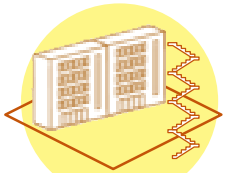


防災型都市更新專案-計畫目的

提升重建誘因，突破重建困境

本市房屋76%
30年以上

六都之冠
(全國平均值51.09%)



4、5層樓
公寓居多
公設比率較低
室內坪數較大

實務整合不易
重建需依現行建築規範
重建前後空間感差異大

- 提供30%重建獎勵誘因，加速老舊危險建築物重建。
- 響應2050淨零排放目標，翻轉耐震不足建築物朝低碳、耐候設計，打造永續與韌性城市，建立臺北低碳家園。

防災型都市更新專案-適用範圍及對象

基地條件

本案適用對象

同時符合　缺一不可

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㎡**（可建築用地）	領有使照 或 領有合法建築物證明文件 (含簡化認定)
03	屬**合法建築物**	
04	經鑑定為**耐震能力不足** 或「63年2月15日(不含)前已申請建造執照之領有使用執照建築物」	結構安全性能評估 （初評 或 詳評） ID值 < 0.35

防災型都市更新專案-耐震能力不足認定

耐震能力不足認定

建築物結構安全性能評估

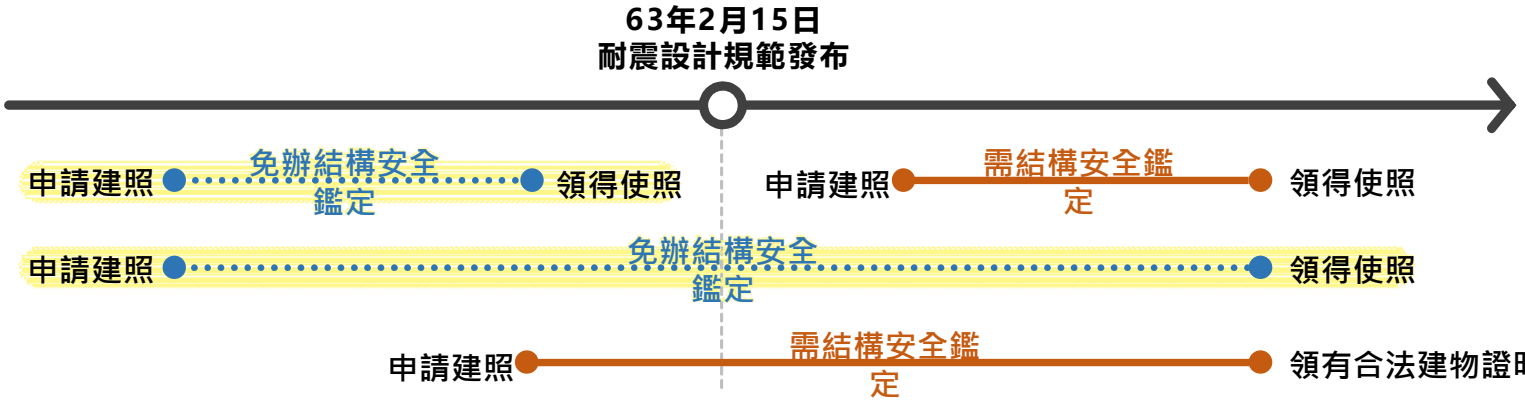
初評 或 詳評 評估結果 ID值 < 0.35

ID值(Index of Damage)=

A_{C2} ： 實際耐震能力

$I \times A_{2500}$ ： 法規耐震標準

特予放寬： 於民國63/2/15(不含)前已申請建造執照之領有使用執照者，免辦建築物結構安全性能評估鑑定申請



防災型都市更新專案-結構安全性能評估

建築物結構安全性能評估

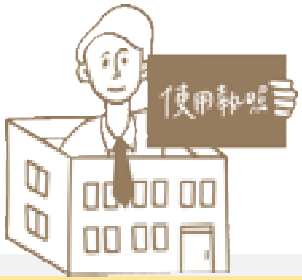
依循「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」第3條辦理

申請對象

建築物所有權人
1/2以上同意書&委任書

或

公寓大廈管理委員會
區權人會議決議通過會議紀錄
+公寓大廈管理組織報備證明



檢附文件

使用執照
(影本)

或

合法建築物
證明文件

評估機構

多家鑑定機構
(內政部公告評定之共同供應契約機構)

- 台北市結構工程工業技師公會
- 台北市土木技師公會
- 臺北市建築師公會

……

防災型都市更新專案-更後建築設計條件

需同時符合4面向、5條件

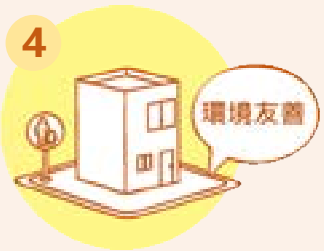
4面向

1 結構安全

2 耐候減碳

3 都市減災

4 環境友善



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

一次性核給基準容積30%容積獎勵

(總容積不得超過 2倍基準容積)

防災型都市更新專案-建築設計相關規範綜整表

建築規劃設計項目		適用條件	與更新獎勵差異	保證金數額(基準容積N%)	繳納時機	條件檢核與管控時點
—	耐震設計	取得耐震標章	標準相同	比照容獎辦法§13 1.標章：10% 2.性能評估： (1)第1級：6% (2)第2級：4% (3)第3級：2% (4)第4級：(比照第3級%收取)	應於使照核發前繳納保證金	1.耐震能力 (1)申請耐震標章者應於使照核發後2年內取得耐震標章。 (2)申請住宅性能評估者應於使照核發後2年內取得評估報告。 2.綠建築、智慧建築、無障礙環境應於建照核發後、申報開工前取得候選證書，並於使照取得後2年內取得標章/標示。 3.建築能效應於使照核發前取得候選證書。
	住宅性能評估「結構安全」	通過評估等級達第四級以上	評估等級達第三級以上始可申請更新獎勵			
二-1.1	綠建築	達銀級以上	達銅級、合格級亦可申請更新獎勵(基地規模500㎡、未達1,000㎡)	比照容獎辦法§10 (10%、8%、6%)		
二-1.2	建築能效標示	第1+級	本案新增	-		
二-3	智慧建築	銀級以上	達銅級、合格級亦可申請更新獎勵(基地規模500㎡、未達1,000㎡)	比照容獎辦法§11 (10%、8%、6%)		
四-1	無障礙環境	取得標章或通過評估等級達第四級以上(住宅性能評估「無障礙環境」)	評估等級達第二級以上始可申請更新獎勵	比照容獎辦法§12 1.標章：5% 2.性能評估： (1)第1級：4% (2)第2級：3% (3)第3級、第4級：(比照第2級%收取)		

防災型都市更新專案-計畫管制

開發期程

- 採**事權分送者**：**事業計畫核定後1年內應申請權變報核**，逾期未報核者，將取消該專案容積獎勵。
- 自都市更新事業計畫（或權利變換計畫）**核定之日起1年內**應申請**建造執照**。

保證金之繳納

比照都市更新建築容積獎勵辦法辦理於**領得使用執照前**繳納相關保證金

$$\text{應繳納金額} = \underbrace{\text{更新單元內土地公告現值}}_{\text{報核當時}\ \text{(按面積比率加權平均)}} \times 0.7 \times \text{綠建築/智慧建築/耐震建築/無障礙建築申請獎勵容積樓地板面積}$$

防災型都市更新專案-審議流程及受理期限

審議流程

審議時程比照168專案

- 事業計畫180日工作天
- 事業併送權利變換計畫240日工作天

提交申請書件

事業計畫(及權利變換計畫)

實施方式為權利變換方式者，得以事業計畫及權利變換計畫併送或分送方式辦理

＋

申請本案應再檢附文件

01 使用執照/合法建築物證明

02 結構安全性能評估報告

(63年前已申請建照並領有使照者免附)

▼

公開展覽30日及公聽會

▼

都更幹事(及權變小組)會議/複審會議

▼

舉行聽證

▼

都市更新及爭議處理審議會

▼

核定發布實施

受理期限

應自計畫發布日起**5年內**提出申請

(113年3月29日起-118年3月28日前)

115.06.03北市都新字第1156027327號發布

申請「臺北市防災型都市更新細部計畫案」獎勵案件之超過基準容積2倍上限審議原則

防災2倍上限審議原則訂定緣起

■ 防災都更申請案超過基準容積2倍上限規定，及擬定時都委會回應內容

現行規定

二、危險建築物容積獎勵

（一）(略)

（二）(略)

一般情況

（三）依本計畫申請獎勵之建築基地於開發時各項容積獎勵加計容積移轉、增額容積之總容積不得超過基準容積二倍。如逾基準容積二倍，則以基準容積二倍為上限核算本計畫之容積獎勵值。

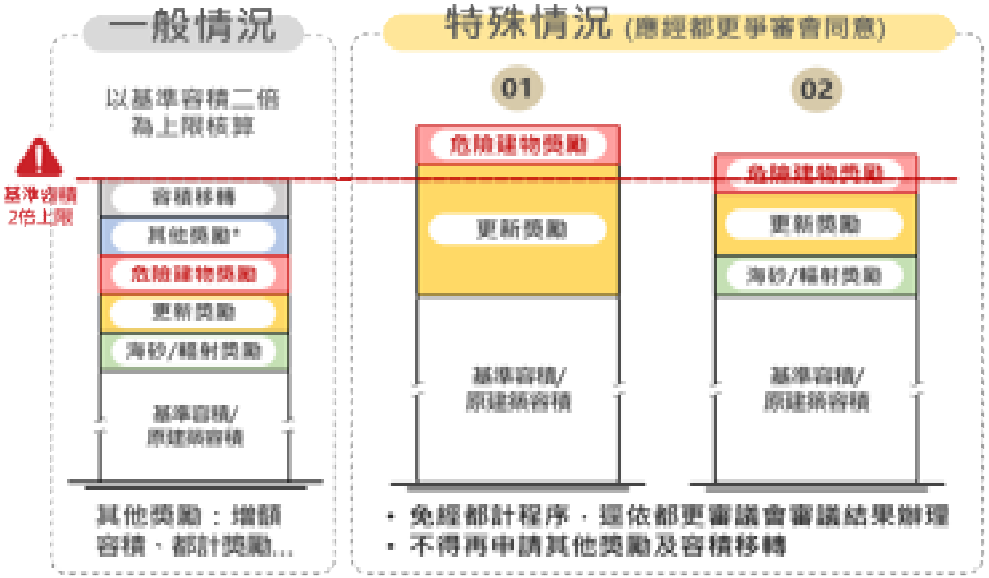
特殊情況放寬

（四）以下情形**應經臺北市都市更新及爭議處理審議會同意始得適用**本計畫之容積獎勵，惟不得再申請其他獎勵及容積移轉：

1.建築基地之基準容積或原建築容積加計都市更新容積獎勵已逾基準容積二倍者。

2.基準容積或原建築容積加計依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」放寬容積、「臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例」放寬容積、都市更新容積獎勵未逾二倍，惟加計本計畫之容積獎勵後逾基準容積二倍者。

3. (略)



- **112.12.14 市都委會幕僚初研意見:**

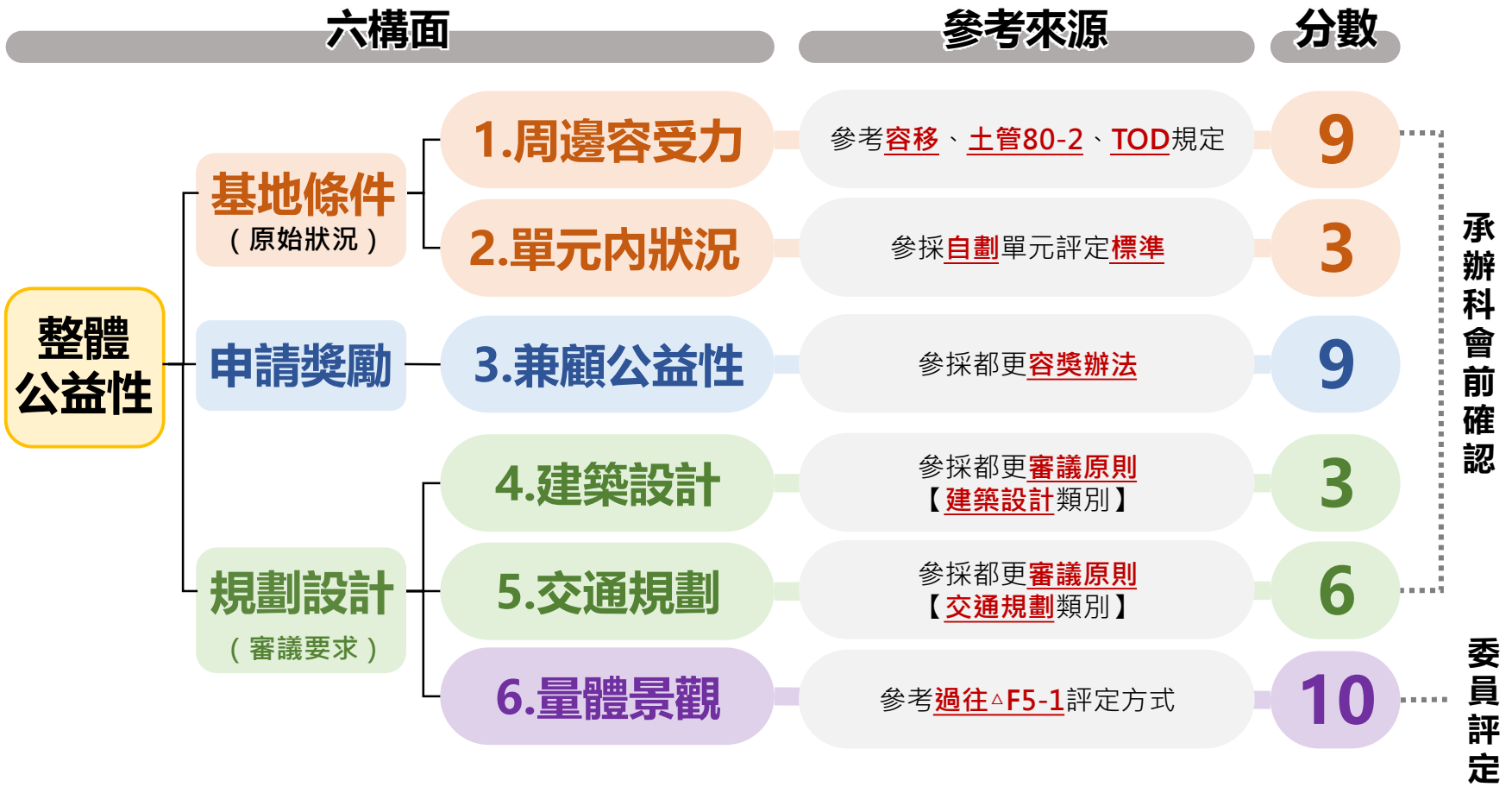
  倘後續有個案擬循上開程序適用本計畫，建議宜有通案原則，以利遵循及加速審議作業

- **本府回應:**

  1. 實施者應就**建築物與周邊地形地貌**及**當地環境模擬**，且應維持視覺上之協調。
  2. 另應說明**都市更新前後效益分析（包含財務、周邊環境衝擊、交通影響、人行動線、量體景觀**等）及合理性與必要性。

防災2倍上限審議原則概述

以量化評分方式核給獎勵值



註：

1. 以評分分數核算個案防災獎勵值（例：總評分25分，防災獎勵僅以25%核算上限）。
2. 倘評分分數逾30分者，以防災獎勵30%上限據以核算容積獎勵值。
3. 倘經評分折減，總容積將低於基準容積2倍者，則以基準容積2倍為上限核計獎勵值。

總分為 **40** 分

構面一：周邊環境容受力

參考容移、土管80-2、TOD規定

可得總分：9

1. 基地周邊交通容受力：	分數	備註
1) 基地位在大眾捷運場站車站出入口半徑800公尺範圍內，或面臨8公尺以上以開闢之都市計畫道路。 2) 基地所在位置半徑500公尺範圍內，有以開闢且其面積在0.5公頃以上之公園綠地或廣場，且臨接15公尺以上已開闢之計畫道路，或面臨二條已開闢之計畫道路，而其中一條寬度需達12公尺者。	**達成1項：1分** **達成2項：2分**	參考容移、80-2

2. 基地周邊公共設施容受力：	分數	備註
1) 建築基地距離300公尺範圍內無廣場、學校、公園等任1公共設施	0	參考80-2
2) 建築基地距離300公尺範圍內有廣場、學校、公園等任1公共設施	1	
3) 建築基地距離300公尺範圍內有廣場、學校、公園等任2公共設施	2	

3. 是否申請其他獎勵：	分數	備註
1) 有申請海砂屋補償	0	參考80-2
2) 無申請海砂屋補償	1	

4. 基地基準容積：	分數	備註
1) 基準容積率在600%以上	0	參考80-2
2) 基準容積率在300-600%	1	
3) 基準容積率未達300%	2	

5. 【額外加分項】符合本府TOD之可申請開發許可地區適用範圍及劃定原則：	分數	備註
1) 一般區	1	參考TOD
2) 核心區	2	

構面二：單元內狀況

可得總分：3

以達成項目數量評分：	分數	備註
1. 屬非防火構造之窳陋建築物棟數： 占更新單元內建築物總棟數比例達 1 / 2 以上。	**達成1項以上：1分 達成2項以上：2分 達成3項以上：3分**	參考「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」
2. 巷道，有下列情形之一者：		
1) 現有巷道寬度小於6公尺者之長度占現有巷道總長度比例達 1 / 2 以上。		
2) 屬臺北市政府消防局公告之搶救不易狹小巷道。		
3. 結構安全性能評估初評或詳評結果，未達最低等級棟數： 占總棟數比例達 1 / 2 以上。		
4. 基礎下陷、樑柱、牆壁及樓板等破損或變形，妨害公共安全棟數： 占總棟數比例達 1 / 2 以上。		
5. 未銜接公共污水下水道系統之棟數占更新單元內建築物： 占總棟數比例達 1 / 2 以上。		
6. 建物，有下列二款情形之一：		
1) 無設置電梯設備之棟數達 1 / 2 以上。		
2) 法定停車位數低於戶數 7 / 10 之棟數，達 1 / 2 以上。		
7. 未經本府開闢或取得之計畫道路面積： 占總計畫道路面積比例達 1 / 2 以上。		
8. 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。		
9. 每戶居住樓地板面積，有下列二款情形之一：		
1) 每戶之平均值，低於本市平均水準之 2 / 3 。		
2) 低於本市平均水準之戶數比例達 1 / 2 以上。		
10. 結構安全性能評估初評或詳評結果，未達最低等級棟數： 所有建築物。	**符合本項者：3分 (不得予上開分數重複給予)**	

構面三：兼顧公益性

可得總分：9

1. 以達成數量評分：	分數	備註
1) 申請§7獎勵：提供指定社福或公益設施（產權無償登記為公有施者）	申請1項以上：1分 申請2項以上：2分 全數申請：3分	參考 容獎辦法
2) 申請§8獎勵：協助取得開闢公設用地（產權登記為公有者）		
3) 申請§9獎勵，以下擇一：		
• 古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群：辦理整理性保存、修復、再利用、管理維護		
• 都市計畫表明應保存或有保存價值建築物：保存或維護。		

2. 申請§15規模獎勵：	分數	備註
1) 一個以上完整計畫街廓	1	參考 容獎辦法
2) 面積達3,000m²以上未滿10,000m²	2	
3) 面積達10,000m²以上	3	

3. 4面向5條件之耐震、綠建築、無障礙、智慧建築等，取得最高等級：	分數	備註
1) 2項取得最高等級	1	參考 防災規定
2) 3項取得最高等級	2	
3) 全數取得最高等級	3	

構面四：建築設計

● **以達成數量評分（倘無涉及則免檢討，並視同已達成）：**

可得總分： 3

1. 汽機車停車動線及空間：

1) 機車停車位達 400 輛以上，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，若機車進出坡道分別設置者，單向坡道寬度與出入口寬度應設計2公尺以上，斜率小於1/8，並分流管理汽機車動線。機車停車位未達 400 輛，得免設置機車專用坡道，但汽、機車共道時坡道斜率的設置應小於 1/8。
2) 機車停車動線淨寬應達 1.5 公尺以上，機車停車位設置於地下停車空間者，應自停車空間接近地面層之第一層集中設置；設置地面層者，應於住戶管理規約內註記不可擅自變更作其他用途。
3) 汽機車出入口，應於指定退縮人行道後留設4.5公尺之緩衝空間，且應設警示、管制號誌及規劃車輛停等空間，並應與人行道順平處理，出入口車道鋪面避免使用車道磚，且延續與人行道鋪面形式，並以不同顏色區分及以防滑處理，且不得妨礙行人之通行。
4) 汽機車出入口自建築線後退二公尺之中心線上一點至道路中心線之垂直線左右各60度以上範圍無礙視線之空間。

2. 空調室外機設置： 應針對建物各項立面整理規劃家電設置形式、位置、操作、管維空間及其他外牆附掛物納入整體規劃配置，且適度遮蔽美化，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： 請依國土管理署頒布「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. 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。

5. 建物設計環境融入： 應考量週邊更新案之規劃及原有地區發展之情況。

6. 景觀植栽種植： 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。

7. 成果告示牌： 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。

8. 圍牆： 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。

9. 燈光設計： 開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。

10. 高層建築緩衝空間： 適用110年1月19日修正發布之建築技術規則建築設計施工編施行生效前規定者，高層建築物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。連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。

11. 商業區：

1) 商業區應自地面層起往上逐層作為商業使用，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，且管委會空間配置不得占用商業使用連續樓層之面積。
2) 另倘屬商業區(特)(原屬住宅區)者，得由實施者於審議會中妥予說明未能留設前開商業使用比例原因及周邊商業使用效益與需求，並經審議會決議辦理。
3) 都市更新單元內建築物若採多棟設計，商業使用樓地板面積設置得考量與周邊商業使用情形合理集中設置於一棟或數棟。

達成
10項:1分
11項:2分
12項:3分
(實際情形未涉及者視同已達成)

構面五：交通規劃

參採都更審議原則
【交通規劃類別】

可得總分： 6

1. 以達成數量評分（倘無涉及則免檢討）：	分數	備註
1) 停車位之設置均以規劃為平面式停車位為原則。 2) 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，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。 3) 機車停車位應集中設置於接近地面層之地下停車空間第一 層。 4) 有裝卸貨需求，應於基地內自行滿足。 5) 無障礙停車位設置及選配: • 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。 • 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。 6) 有關充換電站（設備、樁）設置之位置，應優先考慮安裝在戶外區域。倘經審議會決議得設置於地下停車空間者，應設置在地下一層，不宜設置在地下三層以下。	達成3項：1分 達成4項：2分 達成5項：3分 (實際情形未涉及者，視同已達成)	參考 審議原則 交通規劃類別

2. 更新後基地面前道路服務水準：	分數	備註
1) 達C級以上	1	-
2) 達B級以上	2	
3) 達A級以上	3	

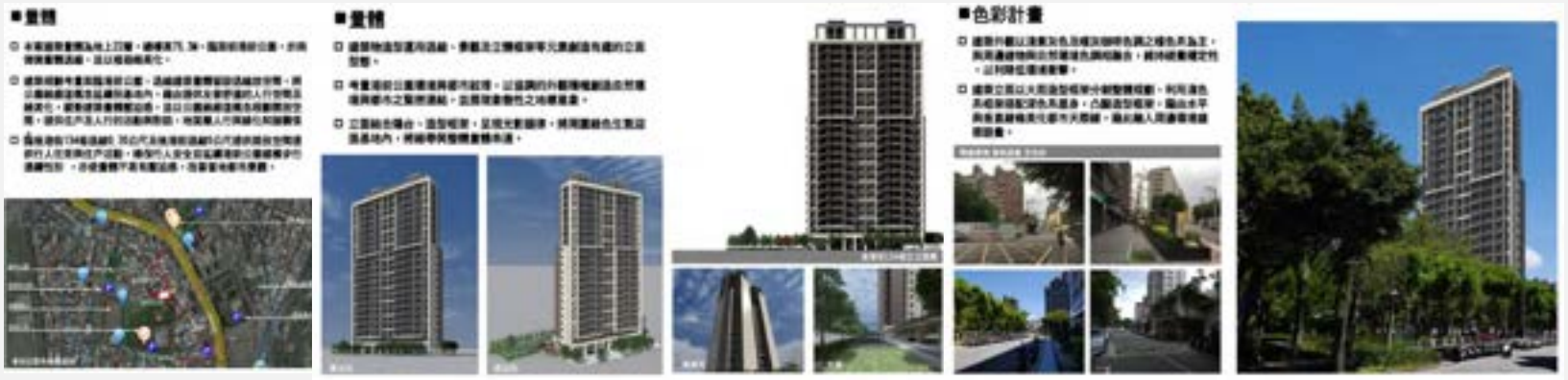
構面六：量體景觀

參考過往△F5-1評定方式

可得總分：10

● 由委員評分	備註

建物量體、造型、色彩、坐落方位、開放空間延續性等相互調和之建築設計及公益性說明



參考
過往△F5-1
評定方式

模擬評分

案例	原申請獎勵額度					模擬評分	換算獎勵額度		獎勵原則	審決獎勵額度	
	基準容積 (m^2)	都更容獎 (m^2)	海砂屋補償 (m^2)	防災獎勵 (m^2)	總容積 (m^2)		防災獎勵 (m^2)	總容積 (m^2)		防災獎勵 (m^2)	總容積 (m^2)
A	11,215.74	7,546.95	2,408.07	3,084.79 (30%)	24,255.55 (216.26%)	33 (評分>30)	3,084.79 (30%)	24,555.55 (216.26%)	維持30%核算	3,084.79 (30%)	24,255.55 (216.26%)
B	2,387.25	1,193.63	877.79	715.81 (30%)	5,174.48 (216.75%)	30 (評分=30)	715.81 (30%)	5,174.48 (216.75%)	維持30%核算	715.81 (30%)	5,174.48 (216.75%)
C	15,941.50	19,430.29	0	4,781.80 (30%)	40,153.59 (251.88%)	25 (評分<30) (總容積>2倍)	3,984.83 (25%)	39,356.60 (246.88%)	按評分核算	3,984.83 (25%)	39,356.60 (251.88%)
D	9,828.00	7,307.15	0	2,939.92 (30%)	20,075.07 (204.26%)	23 (評分<30) (總容積<2倍)	2,253.94 (23%)	19,389.09 (197.28%)	以2倍上限核算	2,520.85 (25.72%)	39,356.60 (200.00%)

臺北市都更自87年推動迄今協助3.7萬戶老舊房屋居民有新居安住，
並幫助臺北市打造人行空間與宜居綠地.....

協助開闢計畫道路	提供人行步道	回饋公益設施面積	創造公園綠地	公有地都更分回及多元取得社宅
7.4萬平方公尺	11.3萬公尺	(含區民活動中心、托嬰幼中心、長照機構等設施) 6.7萬平方公尺	1.4萬平方公尺	5600戶
為市庫節省115億徵收道路費用	可繞行台北市1圈	約10座足球場面積	每年約可吸收10噸二氧化碳	約20萬平方公尺樓地板面積

115.02.11府法綜字第1153008508號修訂

「臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」修訂第5條及第8條

立法沿革

參酌實施者申請本府代為拆除或遷移土地改良物之實務執行經驗，並確保相關權利人之權益，爰修正第五條及第八條規定，修正重點說明如下：

1. 修正條文第五條：
   1) 刪除現行條文第二款實施者申請本府代為拆除或遷移土地改良物時應檢附建造執照之規定。
   2) 第三款：增訂本府處理代為拆除或遷移案件所生之拆除、遷移及相關衍生費用，實施者應切結承諾全額負擔。
   3) 第六款：增訂實施者應檢具已依本條例相關規定發放或提存補償金及補償費之證明文件。
   4) 第八款：增訂物品或設備等之移置計畫應載明保管期間至少六個月。
   5) 第九款：增訂代拆戶暫時安置計畫之具體內容(至少7日)。
2. 修正條文第八條：第一項增訂實施者應檢附建造執照影本之時點為報請本府提請臺北市都市更新及爭議處理審議會審議之時。

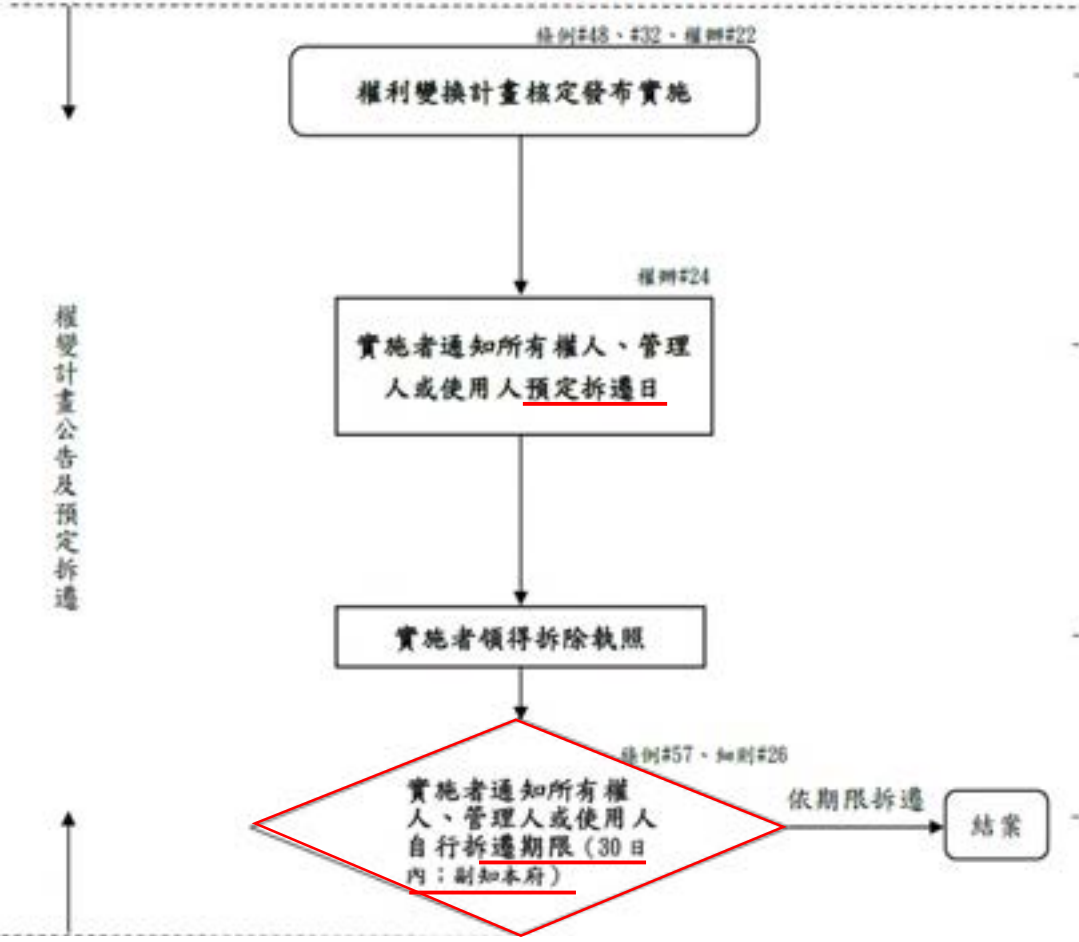
臺北市政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第三十六條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定

- 96.11.9 發布
- 98.8.31 第一次修訂
- 105.5.9 第二次修訂
- 106.6.16 第三次修訂

臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法

- 109.1.8 發布
- 109.1.21 廢止補充規定，並溯及於109.1.10生效
- 110.5.28 第一次修訂
- 110.10.22 第二次修訂
- 115.2.11 第三次修訂

流程圖(含實施者申請前置作業)



權變辦法#22
本府應於權利變換計畫核定發布實施後**公告三十日**，並應將公告地點及日期刊登政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁。

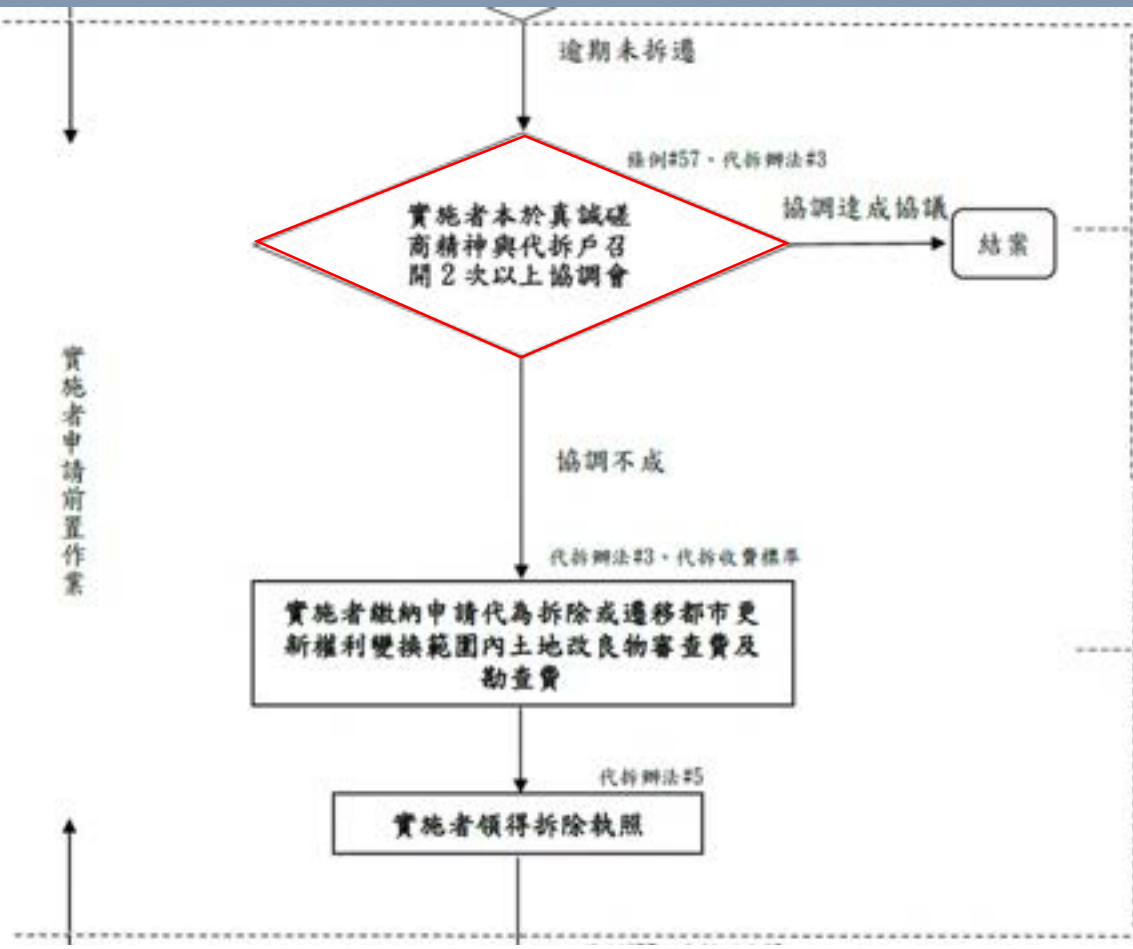
權變辦法#24、施行細則#26
- **通知對象**：依本府公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。
- **通知時間**：權利變換計畫核定發布日起**十日**內。
- **通知方式**：準用行政程序法除寄存送達、公示送達及囑託送達外之送達規定。通知或催告未能送達，或其應為送達之處所不明者，報經本府同意後，刊登本府公報或新聞紙三日，並張貼於當地里辦公處之公告牌及臺北市都市更新處設置之專門網頁周知。
- **通知項目**：應行拆除遷移之土地改良物、預定拆遷日、土地改良物拆遷補償費金額、領取方式及期限。
- **時間限制**：權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，**不得少於二個月**。

內政部97年9月4日台內營字第0970136074號函(略以)：「…應於預定公告拆遷日並取得拆除執照後，再依都市更新條例第36條規定(現為第57條)，由實施者通知限期自行拆遷為宜。」

更新條例#57
- 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期**三十日**內自行拆除或遷移。**(自通知日起算30日)**

<接續頁>

流程圖(含實施者申請前置作業)



更新條例#57、代拆辦法#3

- **召開協調會之主體**：協調會以實施者召開為宜，若非實施者召開，仍需踐行合法通知之手續，並具備相關規定要求之要件(北市政府法規委員會 98.2.18 北市法二字第 09833382900 號)
- **協調會內容**：實施者應就拆遷期日、方式、安置或其他拆遷相關事項予以協調，並訂定期限辦理拆遷。
- **協調會日期**：

1. 應於實施者依本條例第 57 條第 1 項規定通知自行拆除或遷移期限屆滿後。
2. 各次協調會召開時間應相隔**至少三週以上**。
3. 召開協調會之通知應於協調會召開日**二十日前**寄送。

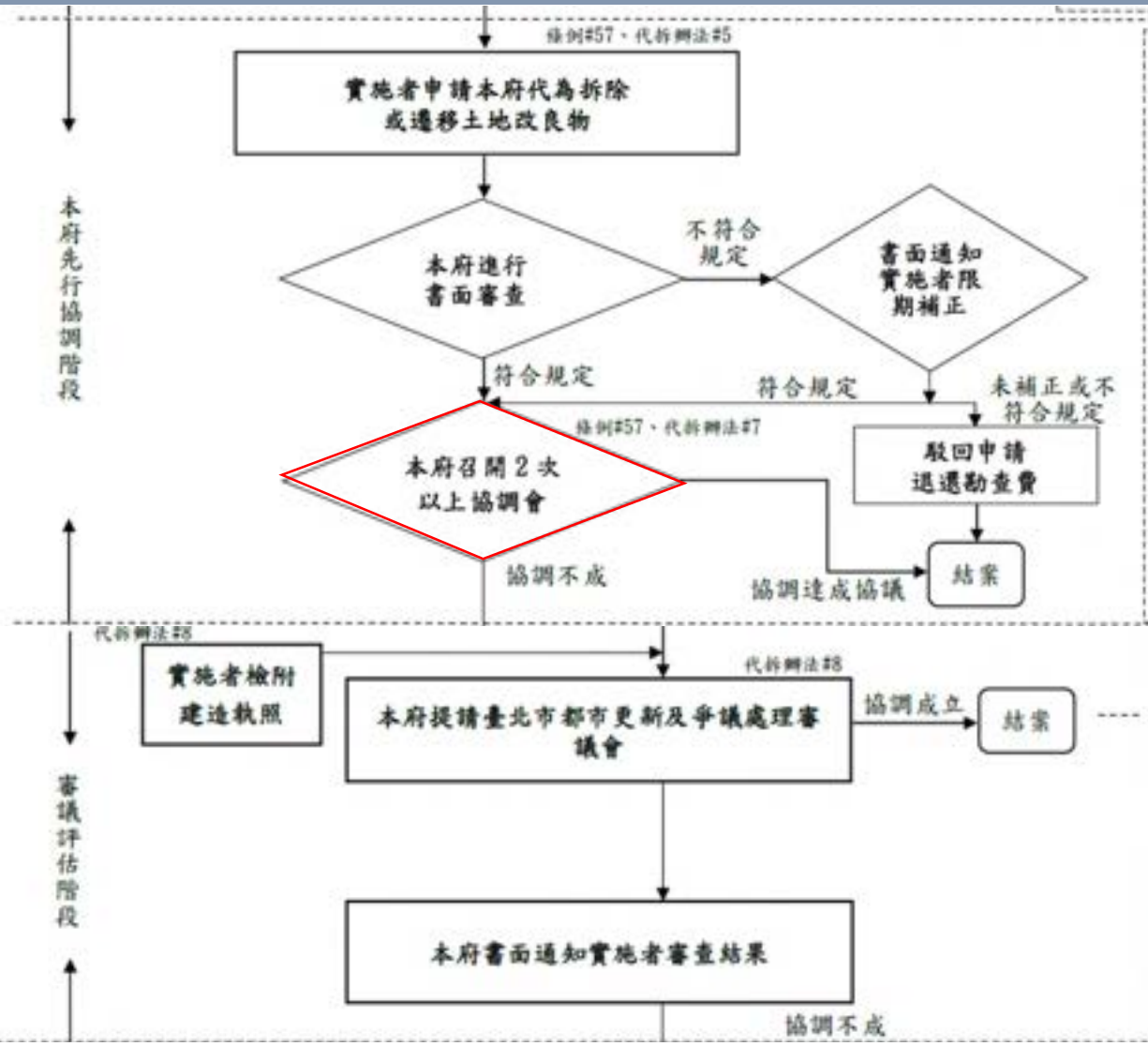
- **協調會通知方式**：準用行政程序法除寄存送達、公示送達及囑託送達外之送達規定。通知或催告未能送達，或其應為送達之處所不明者，報經本府同意後，刊登本府公報或新聞紙三日，並張貼於當地里辦公處之公告牌及臺北市都市更新處設置之專門網頁周知。

代拆辦法#3、代拆收費標準

- **收費基準**：
  1. 審查費-每一案收取 80,000 元。
  2. 勘查費-總戶數 3 戶以下者，每戶費用為 64,000 元；總戶數 4 戶以上至 6 戶者，每戶費用為 111,000 元；總戶數 7 戶以上至 9 戶，每戶費用為 226,000 元；總戶數 10 戶以上，每戶費用為 420,000 元。
- **繳納時間**：實施者申請本府代為拆除或遷移土地改良物前。
- **繳納方式**：實施者將審查及勘查費金額匯款至臺北市都市更新處之更新基金帳戶。(請於匯款前告知承辦人員)
- **退費方式**：
  1. 經本府駁回者-審查費不予退還，無息退還所繳之勘查費。實施者重新申請時，應依前揭規定重新繳費。
  2. 實施者申請撤回者-審查費不予退還，無息退還所繳之勘查費。
  3. 申請案經本府核准後，所繳費用均不退還。

<接續頁>

流程圖(含實施者申請前置作業)



代拆辦法#5

檢具文件：

1. 申請書及繳交審查及勘查費之匯款證明。
2. 權利變換計畫核定函。
3. 拆除執照，但符合建築法第七十八條但書規定者，不在此限。
4. 承諾全額自擔本府處理代為拆除或遷移案件所生拆除、遷移及相關衍生費用之切結書。
5. 實施者已依本條例第五十七條第一項及都市更新條例施行細則第二十六條規定通知代拆戶限期自行拆除或遷移之相關證明文件。
6. 實施者依本條例第五十七條第二項規定召開協調會過程之相關證明文件（含協調對象、寄送召開協調會通知、出席簽到表、會議資料、會議紀錄、會議照片或錄影、寄送會議紀錄等之證明文件）。
7. 實施者已依本條例相關規定發放或提存補償金及補償費之證明文件。
8. 申請本府代為拆除或遷移土地改良物之清冊及照片。
9. 執行拆除或遷移時未清理之物品或設備等之移置計畫，該計畫並應載明移置處所位於臺北市轄區內，適於保管物品並無危險之虞且保管期間至少六個月，並於適當位置揭示洽領聯絡方式。
10. 代拆戶安置計畫，該計畫應載明暫時安置處所位於臺北市轄區內，暫時安置日數至少七日。
11. 執行拆除工作計畫。
12. 申報廢棄物流向核准文件。

➢ 本府通知召開第一次協調會時，隨開會通知單檢附實施者依代拆辦法第5條申請代拆之相關文件，供代拆戶檢閱。

➢ 申請本府再協調時點：實施者應於本府召開協調會後，持續善盡實施者溝通協調之責，並於協調會所訂協商成自行拆遷期限屆滿後，始得向本府申請再召開協調會。

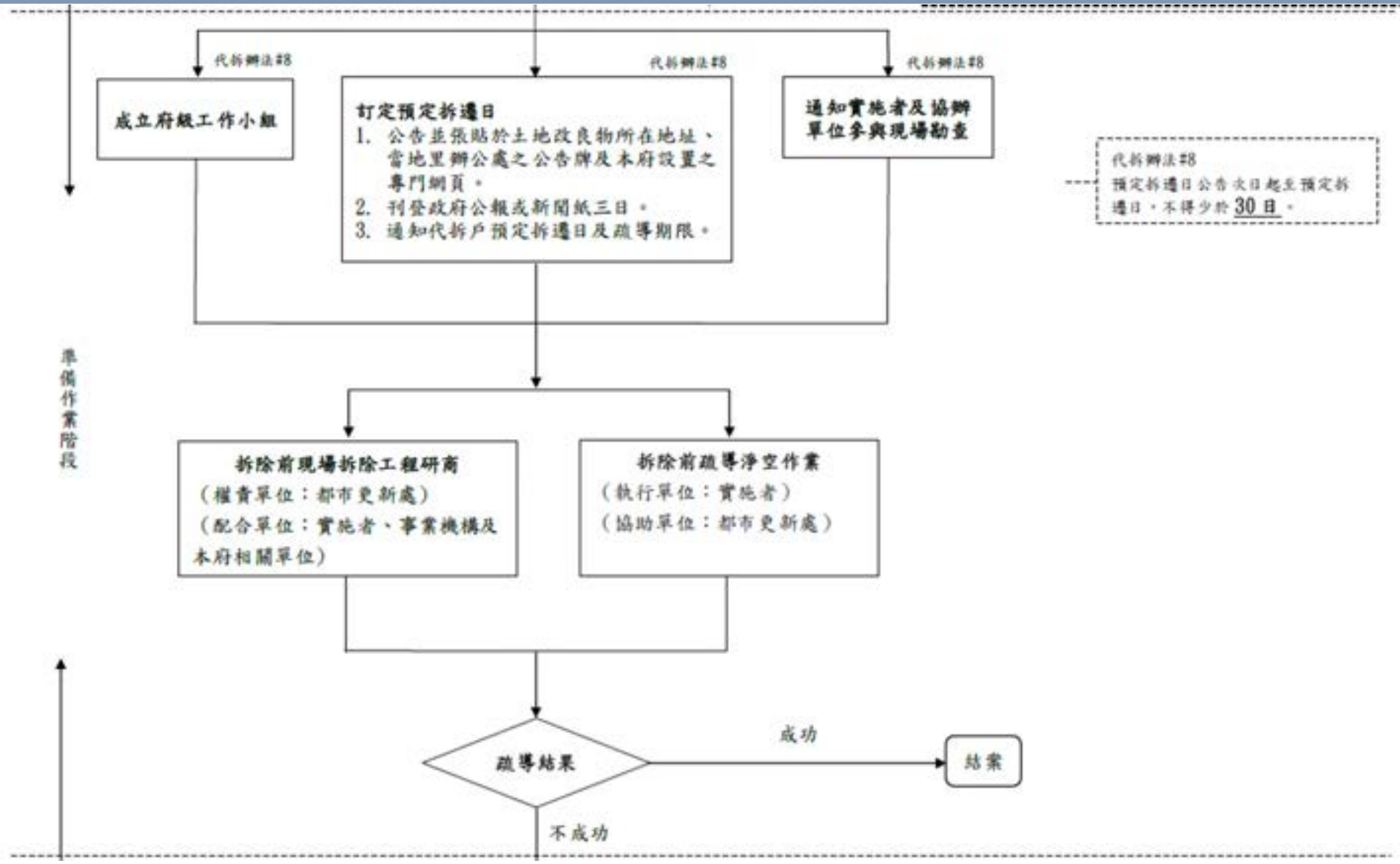
➢ 申請審議會評估前，實施者應考量優先拆除代拆戶同棟以外之建築物。

代拆辦法#8

本府依前條規定召開協調會協調不成者，實施者應檢附建築執照影本報請本府提請臺北市都市更新及爭議處理審議會，就實施者申請案件之拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項進行評估及再協調後，作成會議紀錄，供本府續行協調成執行代為拆除或遷移之參考。

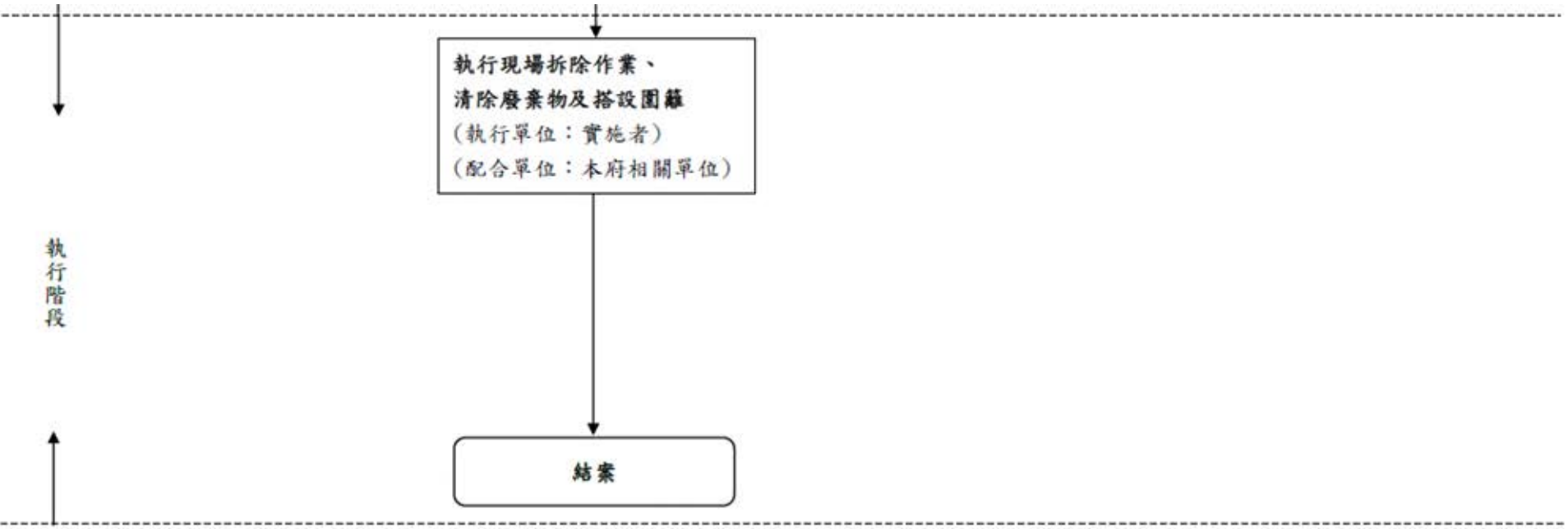
<接續頁>

流程圖(含實施者申請前置作業)



<接續頁>

流程圖(含實施者申請前置作業)



115年8月7日府都新字第11560273941號令修訂

「臺北市政府受理都市更新案審查與處理撤銷同意作業要點」

115.08.12生效

臺北市都市更新作業再精進！

四大修正重點

提升效率・保障權益・加速都更

1 放寬退補正期限

補正更有彈性，兼顧案件推動需求

第1次補正
30日 → 最長60日

第2次補正
14日 → 最長30日

補正更有彈性
兼顧案件推動
減少來回補件

2 明確更新單元範圍受理程序

受理順序更明確、
重疊案件有準則

以掛文時間先後
作為受理準據外

新增概要案及事業計畫案
重疊之處理方式

受理順序更明確
重疊案件有準則
提升行政效率

3 完善同意書撤銷程序

區分概要案、事業計畫案撤銷
同意書之處理方式，保障權益

區分更新案
撤銷同意書處理方式

撤銷同意書後未達
法定同意比率者
→ 給予90日補正期限

兼顧案件推動
保障所有權人
及相關權益

4 自提修正程序明文化

明定修正次數上限，
維持案件穩定性

公開展覽前
自提修正
1次為限

公開展覽後
自提修正重行公展
原則2次為限

避免反覆修正
維持案件穩定性
提升審查效率

修法精進，制度優化，共創更好城市

打造更安心、有效率、有品質的都市更新環境！

簡報結束