

檔 號：

保存年限：

臺北市府都市發展局 函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168
號17樓

承辦人：計祐生

電話：02-27815696轉3053

電子信箱：Chi228@uro. taipei. gov. tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國107年7月26日

發文字號：北市都授新字第1076002232號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：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(1021630_1076002
232_1_ATTACHMENT1. pdf)

主旨：檢送修正「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」，詳如說明，請查照。

說明：依本府107年6月25日第332次本市都市更新及爭議處理審
議會決議辦理辦理。

正本：臺北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築師公會、社團法人臺北市都市更新
學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、中華民國建築經理商業同業公會
、臺北市都市計畫技師公會、臺北市不動產估價師公會、中華民國土地估價學會
、社團法人中華民國建築技術學會

副本：

裝

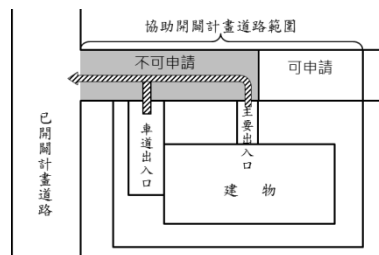
訂

線

「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」

臺北市都市發展局 99 年 6 月 24 日北市都授新字第 09931121400 號函
 臺北市都市發展局 106 年 10 月 25 日北市都授新字第 10632323700 號函修正
 臺北市都市發展局 107 年 7 月 26 日北市都授新字第 1076002232 號函修正

類別	編號	審議原則
△F1 獎勵容積	1	實施者申請原建築容積之確認，應於幹事複審前取得都市發展局(建管處)之核准函。
△F4 獎勵容積	△F4-1 捐贈公益設施獎勵容積	1 以異地提供之公益設施核算價購金額時應扣除公設部分之樓地板面積成本，俾使捐贈及所獎勵之基礎一致。 2 捐贈公益設施請依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」規定辦理。
	△F4-2 協助開闢計畫道路獎勵容積	1 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 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。
		3 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)
△F5 獎勵容積	△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物互相調合	1 依 107 年 3 月 26 日前規定申請△F5-1 之更新案，須加強說明無障礙環境設計、都市防災措施等環境友善貢獻程度及公益性。
	△F5-3 供人行走之道路或騎樓	1 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，並於住戶規約中載明無條件供公眾使用： 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. 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。 3. 騎樓柱正面應自建築線退縮 15 公分部分。
		2 請實施者將人行道順平處理並設置標示牌明確標示面積、位置及無條件供公眾使用且不得停放機車，並於住戶規約中載明。
		3 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。
		4 人行步道應保留淨寬 2.5 公尺為原則，容許喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱。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 人行步道如留設自行車通行動線，應標示清楚其動線並可供人行走。		



類別	編號	審議原則
△F5-4 保存具歷史、紀念性或藝術價值之建物	1	為核計都市更新之容積獎勵，古蹟、歷史建築與歷史性建築物保固維修之獎勵更新案，應先將維護保固工法、細部施工圖說及詳細估價單一併提送審查。上述項目經文資委員會審查通過則依文資審查結果為準。
△F6 獎勵容積	1	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，應予容積獎勵。
	2	申請安置時應檢附各違建戶門牌編定證明、現場照片、安置戶實測面積及 1/100 詳細實測圖，並請相關測繪人員及技師簽名，以示負責。
	3	有關安置違建戶部分，實施者應將相關讓渡文件提送法院或公證人公證，至舊違章建築物補償金額之正確性及是否完成補償事實，應由實施者檢具切結書等文件證明屬實，其後如有不實(如偽造文書、違反刑法規定等)應自行負責相關法律責任，本府並得撤銷有關獎勵容積。
	4	實施者應就違章建築物構造、樓層、範圍及所有人確實查核，並參考比對地形圖，於符合獎勵條件原則下核算獎勵容積，並於案件核定前檢齊違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書，由本府核實計算本項容積獎勵額度。
	5	<p>1. △F6 安置佔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：</p> <p>(1) 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 m²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)。</p> <p>(2) 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 m²為限)×二樓以上更新後平均單價。</p> <p>(3) 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。</p> <p>(4) 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)】</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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」。</p>
舊違章建築先行拆除	1	審議會僅對擬拆除建物面積報備程序予以確認，申請單位仍應依據建築法令規定申請拆除執照。
申請停車事宜及交通規劃	1	有關申請停車獎勵部分，應就地區實際停車供需層面檢討，並先提供與戶數足量之停車空間，餘額再依相關規定申請停車獎勵，至於停車獎勵容積

類別	編號	審議原則
		之計算依法為建築主管機關之權責。
	2	獎勵汽車停車位設置地點，以接近地面層並位於地下二層以上為原則。但特殊情形者，經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。
	3	申請停車獎勵部分，以本府交通局及都市發展局審查結果辦理，惟以申請額度為上限。
	4	獎勵停車位營運管理方式須納入銷售及住戶規約並約定供公眾使用。
	5	停車位之設置均以規劃為平面式停車位為原則。
	6	取得停車獎勵車位之所有權人，應切結供不特定公眾使用。
	7	請標示基地 500 公尺範圍內之 YouBike 設站位置、服務車輛數及自行車道路網圖(含自行車專用道及人車分道)。
	8	交通評估報告應註明相關參數及引用模式之資料來源，且為最新 2 年內之調查資料。
建築設計	1	基於人車安全考量，汽機車停車位設置應符合以下事項，並檢附住戶管理規約，納入更新事業計畫書： 1. 汽機車動線應予分流管理。 2. 機車停車空間予集中留設，並設置機車專用車道，出入口勿妨礙行人之通行。 3. 車道出入口，應設警示及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。 4. 汽、機車共道時斜坡道的設置應至少 1/8，並進行管制，配設必要之設備及防滑設計。 5. 機車停放地面層時，應於建築管理公約內註記不可擅自變更作其他用途。 6. 機車出入口坡度避免過度彎曲。 7. 機車位達 400 輛以上時，出口寬度在 3.5 公尺以上，以利機車雙向進出。
	2	依 107 年 3 月 26 日前規定申請△F5-1 之更新案，機房及雨遮配置之合宜性應予考量，其配置與設計不合理時，應酌予降低△F5-1 獎勵值。
	3	有關空調機設置之規劃，請針對建物各項立面整理規劃設置區位，並於住戶管理規約中明訂不得自行變動。
	4	一般零售業，需考量裝卸貨需求並於基地內自行滿足。
	5	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。
	6	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。
	7	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。
	8	幹事會時確認建築圖面及尺寸應標示清楚以利大會審議。
	9	1.尚未經審議會審議之案件，建築設計中涉及鄰避設計與鄰避設施之位置，請於圖面用符號或標誌載明清楚以利審議。 2.業經審議會通過之案件除依前項規定辦理，並請實施者檢附同意書或存

類別	編號	審議原則
		證信函等書件，善盡告知義務，使選配建築設計中涉及鄰避設計與鄰避設施所有權人清楚知悉。
建築物拆遷補償	1	建築物拆除時點位於劃定更新地區前，補償金額不予計入建築物殘餘價值，且亦不予計算建物拆除費用。
財務計畫與權利變換費用	1	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。
	2	1. 建築物工程造價係按建築物主體的主要構造類別核計標準單價，有關建築物主體以地面層以上之建築物結構作為認定基準。 2. 有關建築物工程造價以上限提列，實施者應將計列材料等級及明細納入權利變換計畫內予以載明。 3. 有關於地下室加成或樓上建物樓高加成的計算，應依據原計算模式計算加成原則，而加成後若涉及物價指數調整之情形，應以加成後單層的標準單價進行物價指數之調整。
	3	財務計畫內現金流量表，請將銷售管理費列入現金流出項目。
	4	1. 合法建築物拆遷補償費，得依公共工程拆遷標準予以補償；至於合法建築物面積以建物登記面積為準為原則。 2. 舊有違章建築戶面積計算，按公共工程拆遷標準規定，52 年以前之舊有違章建築，違建面積未達 66 m ² 者，一律以 66 m ² 核計。
	5	1. 共同負擔的各項費用在提列標準中皆有其定義，請於計畫書內說明清楚其提列各項費用之內容。 2. 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。 3. 實施方式為都市更新條例第 25 條之 1，風險管理費之計算，考量權利變換實施仍有據不確定性，協議合建部分亦得提列風險管理費。
	6	比較標的之成交日期應至少距價格日期一年內，但若無距價格日期一年內之比較案例，得放寬超過一年，並應敘明理由。
	7	1. 土地成本及其貸款利息應不計入各項費用提列標準。 2. 自有資金貸款利息之計算，依郵政儲金一年期定儲利率以大額存款利率計算。
	8	勘估標的應選取與更新案類似之案例，並符合不動產估價技術規則第 12 條之規定： 1. 實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。 2. 與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。 3. 與勘估標的使用性質或使用分區管制相同或相近者。 4. 實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。
	9	建築設計費用按酬金標準表中級費率提列為原則。
	10	建築物工程造價標準以舊版(99年6月3日)提列鋼骨造(SC)應檢附相關證明文件會產生本費用，否則一律下修提列單價，不得高於新版(104年1月7日)單價之標準，並提審議會審決。實施方式為 100%協議合建不在此限。
	11	1.更新範圍內無主屋、廢棄屋等建物及土地改良物皆可提列拆除費用。 2.實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回，其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔。

類別	編號	審議原則
	12	<p>事權分送之更新案，事業計畫以房屋現值為基準提列營業稅者，可於權利變換計畫改用經主管機關核定後權利價值以房屋價值為基準提列。</p> <p>營業稅之計算公式： 更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值 X5% = (更新後總價值 X 共同負擔比) X (1-共同負擔比) X5%</p>
	13	<p>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違建之現地安置戶。</p>
	14	<p>採依都市更新條例第 25 條之 1 部分權利變換、部分協議合建方式實施之案件，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。</p>
	15	<p>1. 更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見書內載明清楚。</p> <p>2. 已於 105 年 5 月 3 日前申請聽證及提會審議案件，因未及於提會前辦理外審，建議提會審查後辦理外審，倘必要性、合理性及經費與審議會審議結果一致，提請審議會備查；倘不一致，則須再提請審議會討論。</p>
	16	<p>實施方式為協議合建之更新案簡化審議如下：</p> <p>1. 涉及銷售淨利及建築容積獎勵部分，財務計畫中「營建費用」、「管理費用之費率」應由幹事會及審議會充分審議決議為準；其餘提列項目以授權更新處專業審查及幹事會意見修正為準，於審議會報告備查為原則。</p> <p>2. 倘有投資抵減之需要，提列項目亦應提列，以利後續檢核作業。</p>
廢巷	1	<p>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，得以下列原則認定：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 考量都市更新案廢巷情況不同，審議會就個案核給△F5-1 環境公益性之容積獎勵部分予以討論。</p>
都市更新案自提修正幅度過大，更新程序處理方式	1	<p>於都市更新事業計畫及權利變換計畫公開展覽後，因自提修正計畫內容幅度過大，不符合都市更新簡易變更程序者，請依以下述程序辦理。</p> <p>1. 實施者申請重行公展公聽會者，免經幹事會討論程序，直接辦理公展公聽會作業。</p> <p>2. 實施者未申請重行公開展覽及公聽會</p> <p>(1) 100%同意且無爭議性之更新案：因計畫內容修正幅度過大，實施者召開說明會後，說明會上無異議時，檢附 100%修改內容同意書予本市都市更新處審核，續行下一階段審查。但所有權人於說明會表示異議時，則需辦理公開展覽及公聽會。</p> <p>(2) 非 100%同意之更新案：因計畫內容修正幅度過大，需召開幹事會討論程序是否重行公開展覽、公聽會及後續程序。</p> <p>3. 聽證後計畫內容修正幅度過大，除須重行上述程序外，有影響所有權人選配或權益者，至少應再召開一場幹事及權變小組審查會議，並重新召</p>

類別	編號	審議原則
		開聽證後，再提審議會審議。
其他	1	依大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫規定申請容積移轉移入之容積，未來市政府核發容積移轉許可時移入容積如有變更，應依市政府核發容積移轉許可證明為準。
	2	更新案申請容積移轉者，依 100 年 11 月 8 日府授都綜字第 10036498700 號函辦理，容移書審完成後始得辦理公展公聽會，應於都市設計委員會審議通過後，再辦理都更幹事複審。
	3	海砂屋(高氯離子)容積獎勵之認定應於幹事複審前取得建管處核准其獎勵額度。
	4	公劃地區之更新單元若依規定召開鄰地協調，應將鄰地之意願與出席狀況資料納入計畫書中敘明。
	5	1. 實施者針對公展期間住戶意見，應向住戶充分說明，並將溝通結果於計畫書內說明。 2. 實施者應建置更新案網站並得以現場駐點方式與住戶溝通。
	6	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。
	7	1. 有關停車位銷售管理、營運管理及使用管理內容需詳載於住戶規約中，檢附於更新事業計畫書中，並於後續於房屋買賣契約書中亦須清楚載明。 2. 管理維護計畫及住戶管理規約除要依公寓大廈管理條例規定外，應納入申請人行步道獎勵及停車獎勵空間之維護管理方式。
	8	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。
	9	變更案圖說部分應以雲型線框說明變更前、後差異。
	10	變更案僅就實施者申請的項目審議，並基於信賴保護原則，應充分尊重該案件前次委員會審議決議。
	11	審議過程落實專業分工為原則，以利解決疑義及提升審議效能。
	12	審議時如遇爭議案件，必要時應請專業律師與會給予建議。
	13	都市更新條例第 29 條之 1 第 1 款涉財務計畫連動，究以簡易變更或完整變更程序辦理，係以共同負擔比例認定，請依下述程序辦理。 1. 共同負擔比例減少或維持(實施者自行吸收)且每戶更新後單價不變：因不影響所有權人權益，得以簡易變更程序辦理，聽證後程序則依本府 106 年 4 月 24 日府授都新字第 10630681900 號函辦理，亦即聽證無意見或發言內容無涉案件重大爭議之意見可免提審議會，得逕為申請核定。 2. 共同負擔比例增加：因影響所有權人選配權值，則以完整變更程序辦理。