

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市府都市發展局 函

地址：11008臺北市信義區市府路一號9樓南區

承辦人：陳芝伊

電話：02-27208889/1999轉8282

傳真：(02)2757-3318

電子信箱：udd-10876@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國108年5月24日

發文字號：北市都設字第1083045417號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (5092217\_1083045417\_1\_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：函轉本市都市更新處「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」審議效率精進方案涉及都市設計及土地使用開發許可審議事宜，請轉所屬知照，請查照。

說明：依本市都市更新處108年5月16日北市都新事字第1083011054號函辦理。

正本：臺北市建築師公會、臺北市建築開發商業同業公會

副本：

正本

儲 號：  
保存年限：

## 臺北市都市更新處 函

11008

臺北市信義區市府路1號9樓

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年5月16日

發文字號：北市都新事字第1083011054號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

地址：10488臺北市中山區南京東  
路3段168號17樓

承辦人：蘇雅婷

電話：02-27815696轉3074

電子信箱：Ambersu76@uro.taipei.  
gov.tw

主旨：有關「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助  
專案計畫」審議效率精進方案涉及都市設計及土地使用開  
發許可審議事宜，請查照。

說明：

- 一、依108年4月18日本市都市計畫委員會第746次委員會會議  
紀錄辦理。
- 二、依前揭都委會決議(略以)，同意市府後續依所提精進作為  
及修正程序辦理。爰旨揭專案計畫之程序，請依104年1  
月20日府都新字第10332448100號第三次修訂專案公告內  
容程序辦理，各案容積獎勵則由各審議會依權責並依審  
議標準核給。
- 三、隨函檢附108年4月18日本市都市計畫委員會第746次委員  
會旨揭精進方案提案資料供參。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：

處長 方定安

0521  
都市發展局 108 05 17



BCAA1063045417



## 報告案

**案名：為提升「本市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」審議效率精進方案，提請報告。**

提案單位：臺北市都市更新處

說明：

- 一、「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」（以下簡稱本專案）係依本府 99 年 7 月 27 日第 1587 次市政會議決議，於 99 年 7 月 30 日公告，就本市老舊社區之四、五層建築因更新後可分回土地使用坪數較更新前少，透過本專案之增額容積獎勵，以更新後總容積上限不超過各該建築基地 2 倍法定容積為限，協助老舊四、五層樓社區推動更新，並明定受理期間為 99 年 8 月 2 日至 104 年 8 月 1 日截止。
- 二、依本專案公告作業流程(詳附件 1 流程圖)，實施者檢送變更都市計畫及更新事業計畫，由本市都市更新處統一收件後，併行辦理都市更新事業計畫及變更都市計畫公開展覽、說明會及公聽會。都市計畫及更新事業計畫辦理公開展覽、說明會及公聽會後，變更都市計畫提送貴會審議。經貴會審議通過後，再分別提請本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會(下稱都設委員會)及本市都市更新及爭議處理審議會審議(下稱都更審議會)。
- 三、另依 104 年 6 月 11 日都委會第 671 次委員會決議有關「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案都市計畫變更案件審議程序及重點」所定程序(附件 2)，需先由都更幹事會，以及都設委員會進行預審，研提全案容積獎勵上限之推薦值後，提請貴會審議。
- 四、今依 108 年 3 月 7 日都委會第 743 次會議決議：「請市府更新處就該專案目前受理情形、辦理進度進行說明，並就如何提升該專案審議效率提出改善精進作為提會報告。(附件 3)
- 五、查本專案共計受理 79 件，迄今經貴會審議通過者共計 36 件，5

案經本市都市更新處駁回，5 案撤回，2 案轉回一般更新案，故依前揭 104 年 6 月 11 日都委會決議所定程序，尚未經貴會審議通過之案件共計 31 件(清冊詳附件 4)。

六、考量本專案計畫推行已近 9 年，仍有 31 案尚未辦理變更都市計畫及提貴會審議，依目前審查作業原則所定各委員會權責分工(附件 5)，容積獎勵之核給於都更及都設皆已訂定明確量化之審議標準，且有都更審議會及都設委員會把關，無浮濫問題。

七、爰為簡化程序，擬依本專案原公告內容程序辦理，惟為加強審議效率，擬請同意免再逐案研提容積獎勵上限推薦值供貴會審議，各案容積獎勵則由都更審議會及都設委員會依審議標準核給。針對已報核尚未辦理變更都市計畫及提貴會審議之案件(31 案)，一併彙整各案基地資料後以一案都市計畫打包辦理變更都市計畫程序，以提升審議效率。

謹提請 公鑒

# 臺北市政府

## 修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫

### 行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建

中華民國 99 年 7 月 30 日府都新字第 09931280200 號公告

中華民國 100 年 9 月 20 日府都新字第 10031165100 號公告修訂

中華民國 101 年 11 月 27 日府都新字第 10132108100 號公告第二次修訂

中華民國 104 年 1 月 20 日府都新字第 10332448100 號公告第三次修訂



臺北市政府

修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫

行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建

壹、辦理緣起與目的：

一、現況建築居住環境問題

臺北市(以下簡稱本市)住宅戶數約49萬5千戶，其中屋齡31年以上住宅戶數共18萬8千多戶，占總戶數的38.07%；而在屋齡31年以上的住宅中，四、五層樓不易更新者就占了74%，共有14萬戶；其多坐落於巷弄內，生活機能不佳，社區安全防災堪慮，公共設施不足，缺乏電梯及其他現代設施設備，停車空間亦不足，成為本市都市發展的一大瓶頸。

二、現行都市更新獎勵機制的限制

本市已核定之都市更新案，其中四、五層樓建築戶數僅佔總核定案戶數之19%，究其因，由於四、五層樓建築多位於本市第三種住宅區(法定容積率225%)，現況使用容積高於法定容積，且戶數多整合不易，受限於現有都市更新容積獎勵項目( $\Delta F1 \sim \Delta F6$ )與機制之限制，使得四、五層樓建築不易進入更新門檻，面對這些問題；本市需建立老舊中低樓層建物更新重建機制，改善現況老舊中低層建物更新不易之困境。

三、本專案計畫政策目標

本專案計畫期望透過開發強度增額項目及審議原則的訂定，改善窳陋市容及建築生活機能，誘導建物結構改進，改善基盤設施，以促進老舊社區轉型為節能減碳、生態、友善的社區，提升全市都市整體環境品質。

貳、依據：

本府99年7月27日第1587次市政會議決議。

參、主管機關：

臺北市政府(以下簡稱本府)



肆、執行機關：

本府都市發展局(以下簡稱本局)

臺北市都市更新處(以下簡稱本處)

伍、專案計畫說明：

一、政策目標

(一) 改善窳陋市容，提升整體都市生活品質

老舊中低樓層建築立面、公共管線老舊，違建及加蓋嚴重，需協助此類建築更新，解決都市景觀窳陋問題，並維持現有良好空間尺度，延續並串連原有都市活動。

(二) 因應高齡化社會趨勢，改善老舊建築生活機能。

綜觀本市老舊中低樓層建築，缺乏電梯及停車空間等設施設備，且於現行更新機制下，難以完成更新。為因應本市人口結構逐步邁入高齡化，亟待改善老舊中低樓層建築之生活機能，以符合老年人日常生活之需求。

(三) 提升老舊社區消防、防災、耐震能力，並針對其建物結構誘導改進。

早期興建之老舊中低樓層建築，大部分位於狹窄巷弄中，且消防設施不完備，耐震設計與現行規範有所差距，故需透過重建或整建方式改進，解決公共安全問題。

(四) 改善基盤公共設施，以滿足現代化需求，提升環境品質。

老舊中低樓層建築社區之公共設施及活動空間不足，或有缺乏管理，環境品質不佳等問題，需透過基盤公共設施之改善及活動空間的提供，提高社區環境品質，以符合現代化的需求。

(五) 引導老舊中低樓層建築，轉型為綠建築與節能低碳社區

為減緩氣候環境的惡化，並順應資源永續循環利用之趨勢，老舊中低樓層建築之重建、整建，需引導其朝綠建築及節能減碳之方向作規劃設計，以創造生態、友善之社區環境。

## 二、執行機制：

本專案計畫以五年專案受理都市計畫辦理細部計畫變更，除於原依都市更新法規申請之都市更新容積獎勵外，其規劃設計內容須對於環境確實有正面助益，並提升都市整體環境品質者，得經都市計畫專案變更程序增列適用專案獎勵容積。

## 三、開發強度：

- (一) 本專案計畫總容積上限不得超過各該建築基地 2 倍法定容積。包括循都市計畫法定程序納入計畫書規定之容積獎勵，及依相關法律所定程序，由各該目的事業主管機關審核給予之容積獎勵均受此限制。
- (二) 本專案計畫申請之總開發強度倘已滿足更新前後室內面積達一坪換一坪者，雖未達專案開發強度 2 倍法定容積上限，將不得再額外給予獎勵容積。惟更新基地條件特殊，無法達到更新前後一坪換一坪之案件者，至少得申請獎勵容積達法定容積 2 倍上限。
- (三) 本市整建住宅之都市更新事業，得申請獎勵容積達法定容積 2 倍為上限，不受前述更新前後室內面積達一坪換一坪者，將不再額外給予獎勵容積之限制。

## 四、專案計畫適用對象：

本專案計畫適用對象為依都市更新條例第 6 條、第 7 條經本府公告劃定之更新地區或依都市更新條例第 11 條申請自行劃定更新單元，且應符合下列四項條件：

- (一) 為都市計畫之住宅區、商業區或特定專用區(土地及建築物使用管制允許住宅使用者為限)。
- (二) 更新單元規模達一完整街廓或面積達 2,000 m<sup>2</sup>以上。
- (三) 基地內含四、五層樓「建築基地面積」達更新單元面積 1/3 以上，或四、五層樓建築所占戶數達更新單元總戶數 1/3 以上(依戶政機關門牌編定戶數(完成編定時間以本專案計畫發布日前為準))。
- (四) 更新單元須為完整街廓，若非屬完整街廓者，應以不造成街

廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。

經本府指定公告之整建住宅、平價住宅更新單元，不受前述(二)、(三)項規定之條件限制。

#### 五、更新單元環境規劃原則：

更新單元之基地規劃應符合以下原則，並應於都市設計審議申請計畫書及都市更新事業計畫書圖內另闢專章說明：

##### (一) 動線規劃：

1. 提供配合地區防災需求之避難動線與避難空間。
2. 退縮留設道路，補足符合地區道路系統之寬度需求。
3. 規劃合適之車行動線，降低對周邊社區道路系統之衝擊

##### (二) 活動空間規劃：

1. 開放空間之規劃應能與地區既有之都市開放空間系統相串連。
2. 開放空間須具有可親性、可及性及開放性，便利社區居民之使用。
3. 延續及維持原有之地區商業活動或社區生活路徑。
4. 留設開放性且與周邊社區串聯之人行步道系統。

##### (三) 生態環境規劃：

1. 建築基地應保護既有老樹，並栽植原生樹種之大型遮蔭性喬木，以具體達到減溫、雨水涵養與景觀綠化之效果。
2. 應具體提出節能減碳之作為，以符合建構生態社區之目標。
3. 應提出對於都市微氣候，包含基地通風狀況、戶外遮蔭、地面蒸發冷卻、地面輻射減量等設計，及就雨水回收再利用、都市風廊效應，與都市綠廊或綠色跳島之可能性作為具體回應。
4. 符合綠建築之設計原則，並應以建築規劃，妥善利用自然、通風、採光等，運用誘導式設計，以符合綠建築之設計目標。
5. 建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上，並取得綠建築標章。

##### (四) 都市景觀規劃：

1. 建築低層部之量體規劃，應考慮既有都市紋理，並符合市民

活動之合適尺度。

2. 建築設計應採通用設計，以符合高齡者、小孩與行動不便者之使用。
3. 建築設計應將招牌廣告、冷氣設備及其他可能附加物納入整體景觀設計

(五) 更新後商業區規劃配置原則：

1. 商業區應於地面 1 至 3 層設置商業用途空間，以接續地區性商業活動。
2. 商業區之建築申請案，其基地周邊不得設置圍牆，以活絡商業機能。

(六) 更新後建築單元規劃原則：

本計畫更新後建築單元應符合下列三項條件：

1. 更新後建築單位數量之規劃，應以滿足原所有權人之安置為優先。
2. 建築單元面積之規劃，應符合原所有權人可分配價值需求；並應能提供其選配符合原單元面積相當之建築單元為原則。
3. 新增之住宅單元中應包含一定比例合適規模之住宅單元。

六、專案獎勵容積審查評定原則：

- (一) 為鼓勵老舊社區更新後能確實轉型為生態、友善、安全之環境，專案獎勵容積增額審查原則如下：

原則一、公共設施補充原則

1. 就原依臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準核給之容積獎勵項目，提出高於法定評定基準者，額外給予獎勵容積，並依原核給獎勵容積計算方式為依據，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。
2. 住宅區提供周邊社區公共使用之廣場、綠地達一定規模者，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。

原則二、適當規模住宅誘導原則

1. 實施者應提供實際分回房地 20%以上做為合適規模住宅單元(室內坪為 18-30 坪)，其獎勵額度為法定容積百分之五。

2. 提供公營住宅，作為本府市有公營住宅使用(房地需捐贈移轉予市府)，達一定規模並經本府同意者，除捐贈部分視為公益設施不計入容積外，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。
3. 提供高齡者住宅服務與居家照顧空間或服務設施，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。

#### 原則三、環境貢獻度原則

1. 建築基地與建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級以上者，並能提出具體生態設計與節能減碳措施，達到節能減碳具體效果；及具體改善都市微氣候，達到都市降溫效果，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。
2. 加強都市防災機能達一定貢獻者，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。
3. 延續社區活動，具體增益都市活動之多樣性與城市風貌維護，或於住宅區之低層部規劃提供周邊社區供公共活動使用之公益設施，並須提出後續維護管理計畫，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。

#### 原則四、既有容積保障原則

四五樓參與都市更新單元獎勵，且其位於法定容積 300%以下地區：

1. 位於法定容積 225%以下者，五層樓建物基地面積部份，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十五為上限；四層樓建物基地面積部份，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十為上限。
2. 位於法定容積超過 225%至 300%，五層樓建物基地面積部份，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十為上限；四層樓建物基地面積部份，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之五為上限。

#### 原則五、迫切更新協助原則



1. 本府公告劃定之都市更新地區，因環境因素，難以推動都市更新之基地，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。
2. 更新單元內經本府公告或列管之下列地區，其獎勵額度以法定容積百分之五十為上限。
  - (1) 整建住宅。
  - (2) 本府社會局經管之平價住宅。
  - (3) 因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害，並依「災害後危險建築物緊急評估作業辦法」張貼黃、紅危險標誌之建築物。

前項第 3 款災損建物倘為單一所有權人者(以本專案計畫發布日前產權狀態)，其獎勵額度以法定容積百分之三十為限。

3. 更新單元內包含經本府依「臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例」或「臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例」核准放寬容積之建築物，因整合困難，且為改善更新單元之社區環境品質與公共安全，該更新單元得額外給予獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之五十為上限。
  - (二) 前開五項原則申請獎勵之評定基準及額度，詳附「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵容積增額細項評定基準表」。
  - (三) 本專案獎勵容積審查評定原則以「公共設施補充原則」、「適當規模住宅誘導原則」、「環境貢獻度原則」優先核給獎勵容積。此三項申請獎勵額度須占本專案獎勵申請增額容積額度二分之一以上。
  - (四) 本市整建住宅之都市更新事業，得優先核給「既有容積保障原則」、「迫切更新協助原則」獎勵容積，惟應至少申請「公共設施補充原則」、「適當規模住宅誘導原則」、「環境貢獻度原則」其中一項，不受前述該參項申請獎勵額度須佔本專案獎勵申請增額容積額度二分之一以上之原則之限制。
  - (五) 本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及都市更新及爭議處理審議會得就專案獎勵容積增額細項評定基準審議容

積獎勵額度，並綜合考量申請基地之區位條件、環境容受力、公共設施或公用設備負荷等因素，以及申請個案實際狀況，由本市都市更新及爭議處理審議會決定申請基地之實際開發容積總量上限。

七、其他事項：

- (一) 申請本專案計畫經本市都市計畫委員會決議，得酌予放寬高度限制及前、後院深度比。
- (二) 本專案計畫之都市更新事業計畫範圍內建築基地另依其他法令規定申請建築容積獎勵者，應將該等相關計畫納入都市更新事業計畫中，且其申請獎勵項目之性質不得重複。

陸、申請方式：

一、受理期間：

- (一) 自民國 99 年 8 月 2 日起，至 104 年 8 月 1 日止。以事業概要或事業計畫(含都市計畫變更草案)申請報核，向本市都市更新處正式掛件日期為準。
- (二) 由專人於上班時間(上午 9:00 至 12:00、下午 1:30 至 5:00)送達本市都市更新處(臺北市中正區羅斯福路 1 段 8 號 9 樓)，逾期不予受理。

二、作業流程：

- (一) 提送更新事業概要(含變更都市計畫草案)或更新事業計畫
  1. 更新事業概要須取得私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 1/2 及其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 1/2 以上同意。
  2. 更新事業計畫須取得符合都市更新條例第 22 條規定之同意門檻。
- (二) 計畫書圖受理審查及公開展覽階段
  1. 申請人檢送變更都市計畫及更新事業計畫，由本處統一收件後，分送本局及本處併行辦理變更都市計畫及都市更新事業計畫公開展覽、說明會及公聽會。
  2. 申請人續提送都市設計書圖，由本處轉請本局辦理審查程序。

3. 倘申請人檢送變更都市計畫內容與更新事業概要階段提送內容不一致或屬都市更新條例第 10 條後段逕送更新事業計畫者，本局將邀集相關單位召開變更都市計畫可行性研商會議，確認計畫可行後，再續以辦理都市計畫及更新事業計畫公開展覽之程序。

### (三) 計畫書圖審議階段

1. 都市計畫及更新事業計畫辦理公開展覽、說明會及公聽會後，變更都市計畫提送都市計畫委員會審議。
2. 變更都市計畫經都市計畫委員會審議通過後，都市設計書圖及更新事業計畫分別提請本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及本市都市更新及爭議處理審議會審議。

### (四) 計畫書圖核定階段

變更都市計畫完成公告程序後，續行辦理都市設計書圖核備完成，始予核定公告實施更新事業計畫。

### (五) 申請建造執照及開工

更新事業實施方式以協議合建方式實施者，於更新事業計畫核定後辦理申請建造執照及開工事宜；若以權利變換方式實施者，需再辦理權利變換程序後，辦理申請建造執照及開工事宜。

### (六) 承諾與實踐

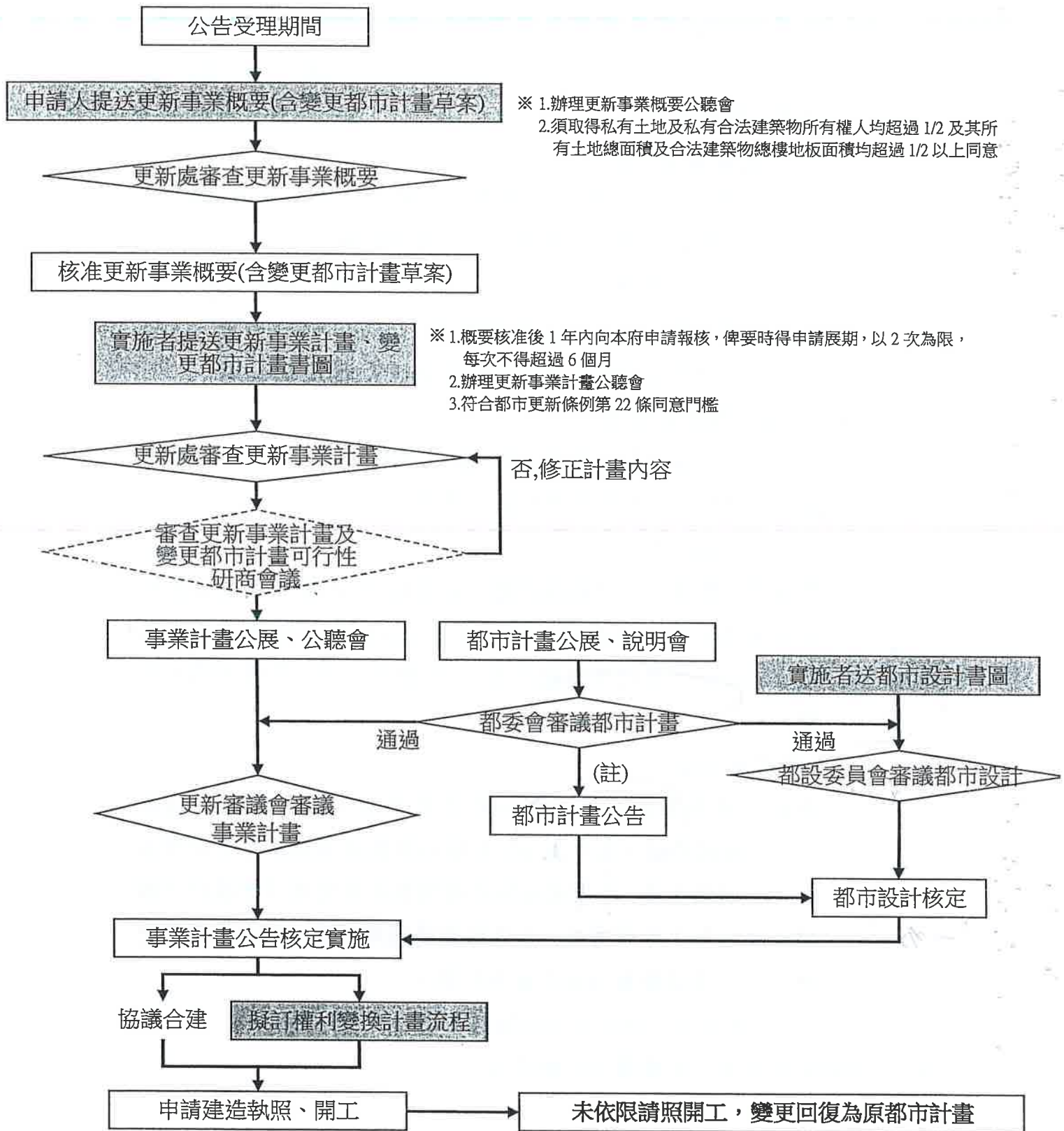
申請人應自更新事業計畫經核定之日起二年內申請建造執照。以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，申請建造執照時間應自擬定權利變換計畫經核定之日起 1 年內為之。未依前述時程辦理者，依本專案變更之都市計畫則變更回復原都市計畫。

### (七) 本專案計畫之作業流程如附件所示。

柒、如有未盡事宜，本府得另行補充之。



附件：作業流程圖



※ 1.辦理更新事業概要公聽會  
2.須取得私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 1/2 及其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 1/2 以上同意

※ 1.概要核准後 1 年內向本府申請報核, 俾要時得申請展期, 以 2 次為限, 每次不得超過 6 個月  
2.辦理更新事業計畫公聽會  
3.符合都市更新條例第 22 條同意門檻

註：倘都市計畫變更內容涉及土地使用分區或公共設施用地變更者，且需俟權利變換計畫審議通過後都市計畫始得公告之案件，都市設計免俟都市計畫公告即得先行辦理核定。

附表 臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵容積增額  
細項評定基準表

原則	獎勵容積 評定因素	獎勵額 度上限	獎勵容積評定基準及額度
一、 公共 設施 補充 原則	都市更 新單元 規劃設 計高於 法定評 定基準 者	15%	<p>基地沿街面留設 6 公尺以上部分或依更新單元獎勵容積評定標準核計超過 50%法定上限之部分供人行走之地面道路，依其基地條件留設之人行步道具公益性及延續性者，以提供前項面積給予等同面積之容積樓地板面積獎勵。</p> <p>配合鄰近道路系統規劃，提供基地面積以補足道路寬度者，就該提供面積給予等同面積之容積樓地板面積獎勵。</p> <p>基地周邊 500 公尺內有學校、市場、政府機關或交通場站（包括火車站、捷運車站、轉運站）者，基地內留設行人通學或通勤巷道系統，且淨寬度達 5 公尺以上，就該留設面積給予等同面積之容積樓地板面積獎勵。</p> <p>依「臺北市都市更新單元規劃獎勵容積評定標準」，申請更新基地規模容積獎勵已達 15%法定容積上限，未能申請規模獎勵部分，每超過 100 平方公尺，給予法定容積 0.3%。</p>
			<p>公共使 用之廣 場、綠 地等開 放空間</p> <p>5%</p> <p>更新單元位於住宅區，且於臨人行道側留設開放空間 200 平方公尺以上，作為公共使用之公園、廣場、綠地或兒童遊戲場，除依法留設之法定空地面積外，以另增設開放空間面積核計，並以法定容積 5%為限。</p> <p>1. 開放空間留設應符合臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點規定</p> <p>2. 開放空間全區覆土深度應超過 2 公尺，且不可做為住宅出入口及車道使用。</p>

原則	獎勵容積 評定因素	獎勵額 度上限	獎勵容積評定基準及額度
二、 適當 規模 住宅 誘導 原則	提供合 適規模 住宅	5%	實施者應就分回房地樓地板面積 20%以上做為合適規模住宅單元，其室內面積為 18~30 坪(不包括公用及陽臺面積)，給予法定容積 5%為限。
	提供市 府公營 住宅， 供市府 經營使 用	15%	提供公營住宅作為本府市有公營住宅使用，經本府同意者，且為集中留設至少 10 戶以上，室內面積為 8~24 坪(不包括公用及陽臺面積)，其房地須捐贈並移轉登記予本府。除捐贈部分視為公益設施不計入容積外，其獎勵額度以法定容積 15%為限。  提供本府公營住宅獎勵容積=(捐贈公營住宅土地成本+興建成本) X 一點二倍/ (二樓以上更新後平均單價-興建成本-管銷費用)。
	提供高 齡者住 宅服務 與居家 照顧空 間服務 設施	5%	依「臺北市居住空間通用設計指南」檢討居住環境，符合基地內環境、建築內環境、居家安全與健康三類指標者，給予法定容積 2%；另再提出其他通用設計規劃並經都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過者，得給予容積獎勵，並以法定容積 3%為限。

原則	獎勵容積 評定因素	獎勵額 度上限	獎勵容積評定基準及額度
三、 環境 貢獻 度原 則	改善基地與周圍鄰近地區微氣候（須取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級以上者）	10%	<p>透過誘導式設計或特殊技術，具體達成下列目標，經都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過者，得給予容積獎勵，並以法定容積 10% 為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 增加更新單元綠覆率</li> <li>2. 增加更新單元戶外遮蔭空間</li> <li>3. 降低更新單元開挖率</li> <li>4. 提高建材隔熱性能及降低日射吸熱再輻射</li> <li>5. 提供居室空間充分通風效果</li> <li>6. 確保戶外舒適通風環境及降低溼度累積</li> <li>7. 其他特殊設計或創新技術符合減碳生態之作為</li> </ol>
	防災機能加強	10%	<p>透過建築規劃或特殊技術，達成下列目標者，經都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過者，得給予容積獎勵，並以法定容積 10% 為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 減少更新單元地表逕流量</li> <li>2. 於更新單元基地內或筏基設計雨水貯集滲透槽</li> <li>3. 更新單元內留設臨時避難場所</li> <li>4. 於更新單元內吸納既有捷運設施</li> <li>5. 其他特殊設計手法得防止或減輕災害破壞，可具體提升防災績效之作為</li> </ol>
	社區活動延續	5%	<p>於住宅區之低層部規劃提供周邊社區供公共活動使用之公益設施，給予法定容積 5% 為限。</p> <p>獎勵容積=各項措施所需成本經費×1.2/(二樓以上更新後平均單價-建築成本-管銷費用)。</p> <p>吸納基地臨道路側地面層之變電箱或電信設備，納入申請案建築基地內，並應納入大樓買賣契約及公寓大廈管理規約敘明，其提供設置空間免計入樓地板面積，且給予其樓地板面積 5 倍面積之容積樓地板面積獎勵。</p> <p>基地內規劃戶外公共自行車停車空間，就該留設面積給予等同面積之容積樓地板面積獎勵。</p>



原則	獎勵容積 評定因素	獎勵額 度上限	獎勵容積評定基準及額度
四、 既有 容積 保障 原則	四、五 層樓參 與都市 更新	15%	法定容積率 225%以下者： 1. 五層樓建築物基地面積，給予法定容積 15%為限。 2. 四層樓建築物基地面積，給予法定容積 10%為限。
			法定容積率超過 225%，在 300%以下者： 1. 五層樓建築物基地面積，給予法定容積 10%為限。 2. 四層樓建築物基地面積，給予法定容積 5%為限。
五、 迫切 更新 協助 原則	本府公 告劃定 都市更 新地區	15%	本府 89 年 6 月 26 日、91 年 10 月 28 日、91 年 11 月 19 日、震災及高氣離子等公告劃定 205 處公告劃定之都市更新地區，因環境因素，難以推動都市更新之基地，其獎勵額度以法定容積 15%為限。
	整建住 宅、平 價住宅、災 損建物 等	50%	更新單元內經本府公告或列管之下列地區，按建築基地占更新單元面積比例核給，並以法定容積 50%為限，包括： 1. 整建住宅。 2. 本府社會局經營之平價住宅。 3. 因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害，並依「災害後危險建築物緊急評估作業辦法」張貼黃、紅危險標誌之建築物。 前項第 3 款災損建物倘為單一所有權人者(以本專案計畫發布日前產權狀態)，其獎勵額度以法定容積 30%為限。
	海砂 屋、輻 射屋	50%	更新單元內包含經本府依「臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例」或「臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例」核准放寬容積之建築物，因整合困難，且為改善更新單元之社區環境品質與公共安全，該更新單元得額外給予獎勵容積，以法定容積 50%為限。

※ 本專案獎勵以「公共設施補充原則」、「適當規模住宅誘導原則」、「環境貢獻度原則」優先核給獎勵容積，此三項申請獎勵額度須占本專案獎勵申請增額容積額度二分之一以上。

※ 公共開放空間規劃設計應符合臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點規定

※ 有關公共空間及公用設備，皆應納入住戶規約載明後續管理維護

## 臺北市都市計畫委員會第 671 次委員會議紀錄

時間：中華民國 104 年 6 月 11 日（星期四）上午 9 時 30 分

地點：市政大樓 8 樓西南區本會委員會議室

主席：林兼主任委員欽榮

彙整：蔡立睿

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

### 壹、報告事項

#### 報告事項一：

**案名：**本會審議市府「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」都市計畫變更案件審議程序及重點，提請報告。

報告單位：臺北市都市計畫委員會

#### 說明：

一、緣起：依 104 年 4 月 9 日第 669 次委員會議決議辦理

1. 有關「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建，將由市府另行召開行政會議，就各相關審議委員會之權責分工、申請案件提都委會應備文件以及計畫書內容項目等進行確認，以利後續案件之審議。
2. 有關容積增加以及獎勵之額度，仍應於都委會進行審定。

二、案經市府於 104 年 4 月 20 日、104 年 5 月 1 日、104 年 5 月 27 日邀集都委會、發展局、更新處召開三次會議進行研議。

**決議：**本案依本次會議所提修正內容（如後附件）洽悉備查。

## 附件

### 「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」都市計畫變更案件審議程序及重點

#### 一、依據

臺北市都市計畫委員會(以下簡稱本會)104年6月11日第671次委員會議決議。

#### 二、目的

確保老舊公寓更新專案申請案件對於公共利益及都市景觀有正面效益、並降低交通及環境影響衝擊，依循都市計畫審議程序，訂定容積獎勵總量額度，俾增進整體審議時效。

#### 三、期程：

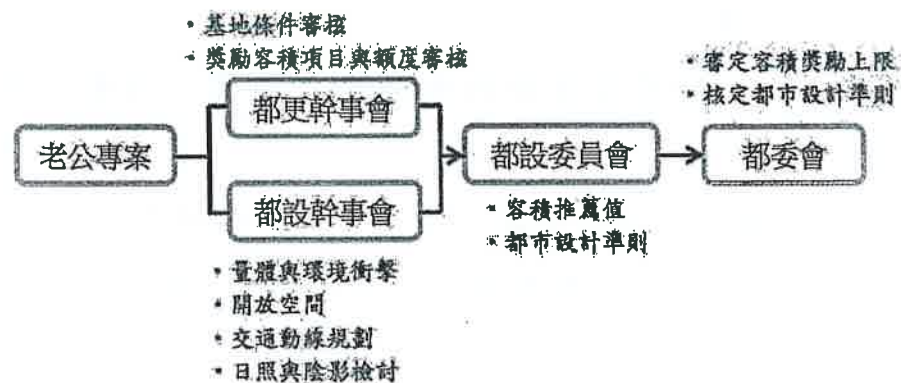
本審議程序及重點適用期程以本專案經市府都市發展局依公告時限(104年8月1日)受理、公展後送達本會之案件為限。

#### 四、程序：

(一)市府受理民間申請老舊公寓更新專案之案件，需先由都市更新及爭議處理審議會幹事會，以及都市設計及土地使用開發許可審議委員會進行預審；就該案申請老舊公寓更新專案容積獎勵、都市更新等其他容積獎勵，以及本審議規範進行檢核後，研提全案容積獎勵上限之推薦值，併同審核後之都市設計準則，納入都市計畫書，據以辦理都市計畫公告公開展覽並送本會審議。

(二)老舊公寓更新專案之都市計畫案，由本委員會就計畫內容之合理性、公平性、環境衝擊、交通、景觀，以及本審議規範之市府檢核結果等，進行計畫內容、容積獎勵上限，以及都市設計準則之審議。

(三)都市計畫審議流程：



## 五、整體環境與空間規劃原則：

### (一)量體與環境衝擊

1、基地整體建築設計與量體應考量周邊都市紋理之調整。

2、容積獎勵應考量對周邊交通之影響與衝擊

### (二)開放空間

1、建築基地所留設之公共開放空間需具可視性、可及性及開放性，並應和基地周邊原有開放空間系統進行有效之連結。

2、開放空間應集中設置且連續，並臨接面前道路。

### (三)交通動線規劃

1、建築基地交通動線應考量地區交通系統及停車出入口之設置

2、地面層開放空間應維持人行動線之延續，車道出入口以留設一處為原則。

3、應配合交通主管機關指認留設自行車道、公車彎、公車停等設施。

## 六、應檢具必要圖件：

市府提本會審議之老舊公寓更新專案都市計畫案，除公展都市計畫書、圖外，應一併提供交通影響說明書、風環境影響說明書、建築量體模型(包含計畫區以及周邊至少一個街廓內之範圍)，以及日照陰影之檢討和本審議重點之檢核結果表，供委員會審議參考。

## 報告事項二：

案名：內政部都委會104年6月2日第852次委員會議審議市府「配合臺北市捷運信義線東延段工程變更住宅區為土地開發區(捷)主要計畫案」，審議結果提請報告。

報告單位：臺北市政府捷運工程局

## 說明：

「配合臺北市捷運信義線東延段工程變更住宅區為捷運開發區主要計畫案」前經本府捷運工程局依內政部103年10



月 28 日第 838 次委員會決議調查 R04 站土地所有權人意願，R04 站北側無人同意參與開發，南側同意參與開發人數僅約 40%，故無足夠用地設置出入口及通風井設施，縱設站也無法提供服務。另考量象山站（R05）至廣慈博愛園區站（R03）間距約 1379 公尺，尚屬市區內可接受之捷運站服務範圍，經本府研商確認無法設置 R04 站。

市府爰修正主要計畫書圖刪除 R04 站範圍，以 104 年 4 月 28 日函提請內政部都委會審議，並經內政部都委會 104 年 6 月 2 日第 852 次委員會議審議通過（會議決議尚未到府），決議摘要如下：

- （一）照市府 104 年 4 月 28 日所提主要計畫書圖通過。
- （二）鑑於廣慈博愛園區刻辦理都市計畫變更作業（104 年 5 月 12 日起公開展覽），計畫書圖中有關廣慈博愛園區商業區之文字，請一併配合修正。

考量主要計畫已剔除 R04 站範圍，與貴委員會審議時計畫內容已有大幅調整，後續俟內政部都委會第 852 次會議決議到府後，本府將配合修正細部計畫書圖內容，並提 貴委員會確認。

**決議：**本案洽悉備查。

## **貳、審議事項**

### **審議事項**

**案名：**「變更臺北市信義區信義段四小段32、33（部分）地號機關用地、部分廣場用地為商業區主要計畫案」

「擬定臺北市信義區信義段四小段32、33（部分）地號土地一般商業區(A26)細部計畫案」

**案情概要說明：**

一、計畫位置、面積及權屬：

## 臺北市都市計畫委員會第 743 次委員會議紀錄

時間：中華民國 108 年 3 月 7 日（星期四）上午 9 時 30 分

地點：市政大樓 2 樓北區 N206 審議室

主席：彭兼主任委員振聲

彙整：黃書宣

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

### 報告事項

- 一、修訂「臺北市都市計畫委員會會議注意事項」
- 二、臺北市都市計畫委員會待提會案件
- 三、「臺北市中山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」  
及「臺北市中山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」  
簡報會議

### 審議事項

- 一、「變更臺北市北投區大屯段四小段 499-3 地號等土地（貴子坑露營場）保護區為露營場專用區主要計畫案」及「擬定臺北市北投區大屯段四小段 499-3 地號等土地（貴子坑露營場）露營場專用區細部計畫案」
- 二、修訂臺北市內湖區潭美段五小段 149、150、151 地號等土地都市設計管制規定細部計畫案

## 壹、報告事項

### 報告事項 一

案名：修訂「臺北市都市計畫委員會會議注意事項」

說明：

- 一、報告單位：臺北市都市計畫委員會
- 二、本會為提升會議效率，訂定「臺北市都市計畫委員會會議注意事項」，前分別提經本會 104 年 3 月 5 日第 668 次委員會議報告確定，後於 107 年修訂並提 107 年 1 月 18 日第 722 次委員會議報告，據以作為本會會議訊息公開、專案小組會議召開、公民或團體書面意見受理，以及會議旁聽及受理公民或團體登記發言之依據，運作迄今，業具成效。
- 三、考量目前待審議案件計有 22 案，其中即包含 8 案行政區都市計畫通盤，且民眾對於本市都市計畫、都市更新等審議案件相當關注，陳情意見眾多，為提升審議效率並更審慎處理民眾陳情意見，本會會議須知亦應與時俱進，爰行進本次檢討與修訂。
- 四、本次修訂計有以下幾項重點：
  - (一)有關專案小組組成，刪除應由主任委員擔任召集人之規定，改為由主任委員指定專案小組召集人，以提升審議效率並維持彈性。
  - (二)行政區都市計畫通盤檢討案之審議程序，刪除應組成專案小組之規定，得視案情需要提委員會議確認後組成之，並得視需要先召開簡報會議。
  - (三)明定會議審議案件之陳情意見受理期限為會議前 3 個工作日，以提供市府及申請單位合理檢討研析及提出回應

說明的作業時間。

五、本會會議注意事項修訂後共計 9 點，各點之規範重點如下：

- (一)第一條敘明本會議注意事項訂定目的。
- (二)第二條明訂會議訊息、會議資料及會議紀錄公開方式。
- (三)第三條明訂專案小組之組成及召集人指定方式。
- (四)第四條明訂委員會之案件審議決議方式。
- (五)第五條明訂公民或團體書面意見之處理方式。
- (六)第六條明訂公民或團體旁聽及登記發言規定。
- (七)第七條明訂行政區都市計畫通盤檢討召開方式。
- (八)第八條明訂會場應遵守事項及違反本注意事項必要之處理。
- (九)第九條明訂案件定期稽催方式。

六、本次修訂「臺北市都市計畫委員會會議注意事項」提會報告後，將據以作為後續執行依據，並函送市府相關單位同時公布於機關網頁。

**決議：**洽悉。

## 報告事項 二

案名：臺北市都市計畫委員會待提會案件

說明：

- 一、本會依都市計畫法、都市更新等相關法令規定，審議都市計畫、更新地區劃定等案件，以及都市規劃有關研議事宜。目前待提會及審議程序中案件計有 22 案。包括內湖區等行政區通盤檢討案計有 8 案、大安區二殯聯外道路等公共建設計畫案件計有 3 案、老舊公寓更新專案計畫案件計有 2 案、貓空地區休閒農業特定專用區開發

2/6

許可處理原則及申請案件計有 2 案、北投行義路溫泉產業特定專用區開發許可案件計有 5 案，以及其他配合都市更新辦理細部計畫變更與配合都市設計審議建議辦理細部計畫修訂計有 2 案。

- 二、為提升案件審議效率，本會「臺北市都市計畫委員會會議注意事項」業訂定案件稽催規定，案件提會審議後，定期函請市府就已逾 3 個月未有資料到會之案件說明其辦理進度，並視需要提委員會議報告。本會並得視案件情形，報經委員會同意後退回市府。
- 三、本會依前開會議注意事項案件稽催規定定期辦理案件稽催，107 年第 4 季經查計有 6 件已逾 3 個月未有資料到會計畫案，市府都發局經彙整相關單位進度後，函復各案辦理情形。有關本次稽催案件，處理如下：
  - (一)有關北投區大業段老舊公寓更新專案細部計畫以及北投區行義段溫泉產業特定專用區開發許可案件共計 5 件，係市府配合私人所辦理之都市計畫變更案，將俟更新實施者、開發許可申請人完成相關審議委員會審議程序並提送資料予市府轉送本會後，屆時再配合提會審議事宜。
  - (二)有關文山區貓空地區開發許可處理原則案，市府業於 108 年 1 月 25 日就都市計畫內容召開會議，本案將俟申請單位產業局依決議修正計畫書並提送續審資料到會後即排會審議。
- 四、綜整目前審議程序中續審資料已到會、市府已公展結束以及刻正公展中案件計有 15 案，本會將安排提會審議事宜。至審議程序中尚未有續審資料到會案件，則續依

前開會議注意事項定期稽催，以掌握案件進度。

五、惟其中有關市府推動之老舊公寓更新專案計畫案，市府 99 年 7 月 30 日公告「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」(104 年 1 月 20 日公告第 3 次修訂)，明定專案受理期間為 99 年 8 月 2 日至 104 年 8 月 1 日止。本會迄今計審議通過 36 案，不同意 1 案，目前尚有 1 案甫公展結束，1 案(北投區大業段)則已 3 年未有續審資料到會。考量市府本項專案計畫推行已近 9 年，時空環境已然改變，然目前仍有案件尚未辦理公開展覽提會審議。為利委員會了解，將請市府更新處就該專案目前受理情形、辦理進度進行說明，並就如何提升該專案審議效率提出改善精進作為提會報告。

**決議：**洽悉。另請市府就老舊公寓更新專案計畫案目前受理情形、辦理進度，以及如何提升該專案之審議效率提出改善精進作為提會報告。

### 報告事項 三

案名：「臺北市中山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」及

「臺北市中山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」

簡報會議

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市政府

二、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

三、計畫緣起與目的：

(一) 自臺北市實施都市計畫以來，中山區尚未辦理整體





編號	行政區	案名	實施者	區位	都更辦理情形
1	信義區	擬訂臺北市信義區三興段二小段546地號等19筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案	聯勤建設實業股份有限公司	臺北市信義區吳興街260巷以東、吳興街260巷21弄以南、吳興街284巷以西及吳興街284巷18弄以北所圍街廓內	事業計畫及權利變換計畫階段—業經幹事會審查完竣
2	信義區	擬訂臺北市信義區信義段一小段102地號等70筆土地都市更新事業計畫案	永慶國際企業股份有限公司	忠孝東路五段(30M)、虎林街(8M)、虎林街132巷(8M)及8M計畫道路所圍街廓範圍內	事業計畫階段—業經幹事會審查完竣
3	文山區	擬定臺北市文山區景美段二小段455地號等3筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	福隆建設股份有限公司	景興路85巷以南、景興路85巷以西、景華街以北及景興路以東	事業計畫及權利變換計畫階段—業經幹事會審查完竣
4	文山區	擬訂臺北市文山區木柵段一小段601地號等11筆土地都市更新事業計畫案	福隆建設股份有限公司	久康街、久康街72巷、木柵路三段85巷8弄、木柵路三段77巷13弄、久康街60巷所圍之完整街廓	事業計畫階段—業經幹事會審查完竣
5	文山區	擬訂臺北市文山區興泰段二小段205地號等35筆土地都市更新事業計畫案	宜新開發股份有限公司	辛亥路四段以北、辛亥路四段166巷以東、辛亥路四段166巷26弄以南、辛亥路四段130巷以西	事業計畫階段—業經幹事會審查完竣
6	文山區	擬訂臺北市文山區興泰段二小段266地號等5筆土地都市更新事業計畫案	宜新開發股份有限公司	辛亥路四段以北、辛亥路四段166巷以西及以南、辛亥路四段188巷以東所圍之完整街廓	事業計畫階段—業經幹事會審查完竣
7	大安區	擬訂臺北市大安區通化段六小段652-2地號等15筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	聯勤建設實業股份有限公司	敦化南路二段265巷、安和路二段、安和路二段184巷、和平東路三段67巷所圍之街廓內	事業計畫及權利變換計畫階段—業申請幹事會審查
8	大安區	擬訂臺北市大安區龍泉段一小段217-6地號筆20筆土地都市更新事業計畫案	耕薪都市更新股份有限公司	雲和街以南、溫州街以西、和平東路一段248巷及泰順街39巷以東及辛亥一號公園以北所圍完整街廓	事業計畫階段—業申請幹事會審查



老舊公寓更新專案審議辦理情形(事業計畫及權利變換)

編號	行政區	案名	實施者	區位	都更辦理情形
9	南港區	擬訂臺北市南港區南港段一小段138-1地號等58筆土地都市更新事業計畫案	世喆建設股份有限公司	南港路一段三重路間、北側及東側毗鄰南港第二展會中心與綠地，南側為南港路一段、西側為三重路	事業計畫階段—業經幹事會審查完竣
10	南港區	擬訂臺北市南港區南港段一小段601地號等25筆土地都市更新事業計畫案	世展建設股份有限公司	三重路以西、南港路一段及興東街以北、新民街15號以南所圍街廓內部分範圍	事業計畫階段—業經幹事會審查完竣
11	南港區	擬訂臺北市南港區南港段一小段645-1地號等61筆土地及經貿段65地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	臺億建築經理股份有限公司	惠民街、興東街、新民街所圍之街廓範圍西北側	事業計畫及權利變換計畫階段—業已提出申請審查
12	南港區	擬訂臺北市南港區南港段三小段258地號等46筆土地都市更新事業計畫案	京岡建設股份有限公司	興南街以西、向陽路120巷2弄以南、重陽路以東、南港路二段以北所圍街廓範圍內東側	事業計畫階段—業申請幹事會審查
13	松山區	擬訂臺北市松山區美仁段一小段459地號等10筆土地都市更新事業計畫案	家騰建設股份有限公司	以南京東路四段、南京都東路四段53巷、健康路、健康路7巷-南京東路四段53巷8弄所圍街廓範圍內東南側	事業計畫階段—業經幹事會審查完竣
14	松山區	擬訂臺北市松山區西松段二小段54地號等9筆土地都市更新事業計畫案	順天建設股份有限公司	八德路四段245巷56弄以南、吉祥公園以西、八德路四段245巷52弄以北、吉祥路以東所圍街廓內之東側	事業計畫階段—業經幹事會審查完竣
15	中正區	擬訂臺北市中正區南海段五小段231-1地號等29筆土地都市更新事業計畫案	祿鼎建設股份有限公司	泉州街以東、重慶南路三段以西、和平西路一段以北、重慶南路三段54巷	事業計畫階段—業經幹事會審查完竣
16	中正區	擬訂臺北市中正區成功段一小段64地號等42筆土地都市更新事業計畫案	楊昇建設股份有限公司	杭州北路以東、忠孝東路2段39巷以西、忠孝東路2段以北之街廓東側	事業計畫階段—業已提出申請審查

老舊公寓更新專案審議辦理情形(事業計畫及權利變換)

編號	行政區	案名	實施者	區位	都更辦理情形
17	中正區	擬訂臺北市中正區福和段一小段221地號等47筆土地都市更新事業計畫案	保強建設開發股份有限公司	辛亥路一段、辛亥路一段7巷、汀州路二段、汀州路三段27巷及辛亥路一段25巷所圍街廓內東側	事業計畫階段一業已提出申請審查
18	中正區	擬訂臺北市中正區中正段一小段68地號等12筆土地都市更新事業計畫案	綺華建設事業股份有限公司	杭州南路一段、杭州南路一段71巷、金山南路一段、杭州南路一段77巷所圍街廓內之西側	事業計畫階段一業經幹事會審查完竣
19	內湖區	擬訂臺北市內湖區西湖段一小段128地號等30筆土地都市更新事業計畫案	忠泰建設股份有限公司	環山路一段以南、環山路一段59巷以東及環山路一段59巷10弄以北所圍之街廓	事業計畫階段一業經幹事會審查完竣
20	內湖區	擬訂臺北市內湖區康寧段二小段64地號等3筆土地都市更新事業計畫案	大熊開發股份有限公司	內湖路三段60巷、內湖路三段60巷12弄所圍街廓範圍之西南側	事業計畫階段一業經幹事會審查完竣
21	內湖區	擬訂臺北市內湖區東湖段五小段13地號等10筆土地都市更新事業計畫案	璞元建設股份有限公司	康樂街以東、康樂街131巷以南、康樂街191巷以西、康樂街125巷以北	事業計畫階段一業已提出申請審查
22	北投區	擬訂臺北市北投區大業段四小段460-1地號等25筆土地都市更新事業計畫案	基泰建設股份有限公司	大業路、大業路280巷、大業路280巷9弄及大業路300巷	事業計畫階段一業申請幹事會審查
23	北投區	擬訂臺北市北投區振興段三小段652-2地號等25筆土地都市更新事業計畫案	惠信建設股份有限公司	懷德街11巷、東陽街一段432巷以東、懷德街11巷以北、東陽街以南、懷德街以西所圍街廓內之西側部分土地	事業計畫階段一業經幹事會審查完竣
24	北投區	擬訂臺北市北投區振興段二小段125地號等21筆土地都市更新事業計畫案	惠信建設股份有限公司	明德路337巷以南、10公尺寬綠地用地以西、6公尺計畫道路以東及明德路333巷以北所圍街廓南側部分土地	事業計畫階段一業經幹事會審查完竣

老舊公寓更新專案審議辦理情形(事業計畫及權利變換)

編號	行政區	案名	實施者	區位	都更辦理情形
25	萬華區	擬訂臺北市萬華區青年段一小段136地號等4筆土地都市更新事業計畫及權利變換案	南機場十三號整宅青年段一小段136地號等4筆更新會	萬大路以東、西藏路以南、雙和街以北	事業計畫及權利變換計畫階段一業申請幹事會審查
26	萬華區	擬訂臺北市萬華區青年段一小段130地號等3筆土地都市更新事業計畫及權利變換案	南機場十三號整宅青年段一小段130地號等3筆更新會	萬大路以東、西藏路以南、萬大路137巷以北	事業計畫及權利變換計畫階段一業經幹事會審查完竣
27	萬華區	擬訂臺北市萬華區青年段一小段132地號等15筆土地都市更新事業計畫案	臺北市萬華區南機場十三號基地整宅更新地區青年段一小段132地號等15筆土地都市更新單元都市更新會	臺北市萬大路以東、西藏路129巷以西、西藏路以南、雙和街(路寬12公尺)以北之街廓內	事業計畫階段一業申請幹事會審查
28	士林區	擬訂臺北市士林區芝蘭段一小段480地號等8筆土地都市更新事業計畫及權利變換案	昇陽建設企業股份有限公司	德行東路以北、德行東路283巷以西、德行東路283巷3弄以南及德行東路265巷以東所圍街廓	事業計畫及權利變換計畫階段一業經幹事會審查完竣
29	士林區	擬訂臺北市士林區天母段三小段417-1地號等29筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	璞元建設股份有限公司	天母西路83巷、天母西路95巷、天母西路所圍街廓	事業計畫及權利變換計畫階段一業已提出申請審查
30	士林區	擬訂臺北市士林區三五段四小段194地號等6筆土地都市更新事業計畫案	都市策略開發股份有限公司	中山北路六段290巷7弄、德行東路109巷63弄所圍街廓	事業計畫階段一業經幹事會審查完竣
31	北投區	擬訂臺北市北投區振興段二小段84地號等30筆土地都市更新事業計畫案	大成工程股份有限公司	位於臺北市北投區明德路337巷以南、10公尺寬綠地用地以東、明德路以西及明德路333巷以北所圍街廓南側	事業計畫階段一業申請幹事會審查

修訂「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫—行動計畫  
一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建」審查作業原則

(一) 「更新前後室內面積未達一坪換一坪者，始得申請專案獎勵」之檢核：

1. 本專案計畫「更新前室內面積」認定，建議優先依建築相關執照（使用執照、建造執照、營造執照）所載之面積為準，有關原核准圖請洽本市建築管理工程處申請。
2. 有關更新前、後室內面積，為考量既有四、五層樓建築使用現況及當時產權登記與購買狀況，仍得計入陽台面積，1樓部分所登記之騎樓、地下室面積亦一併計入，僅扣除樓梯間面積（即以專有之面積認計室內面積），但更新前之地下室面積於更新後僅可分回地下室面積計算。
3. 有關「室內面積達一坪換一坪」之檢核，申請案於檢核適用本專案計畫時，以更新單元內原「四、五層樓」部分之室內面積檢討可否達更新前後「一坪換一坪」，並請實施者於計畫書中詳予檢討說明（含詳細計算過程與文字說明）。

(二) 「總開發強度已滿足更新前後一坪換一坪者，不得再額外給予獎勵容積」之檢核：

依專案對更新後總開發強度之控管，總開發強度已滿足更新前後一坪換一坪者，不得再額外給予獎勵容積，準此，故需再就專案獎勵給予後，檢核是否已達室內面積一坪換一坪。檢核方式如下：

就更新前屬四、五層樓部分，得依不同土地使用分區或法定容積率分別計算可否達更新前後「一坪換一坪」

【更新單元四、五層樓建物土地面積 \* 法定容積率 \* (1 + 一般獎勵容積 + 專案獎勵容積) - 安置△F6樓地板面積】 \* (1 - 共同負擔比例) = 地主可分回容積樓地板面積



(三) 專案計畫各委員會權責說明：

有關本專案計畫依據 99 年 8 月 2 日公告之專案計畫內容整理各審議會  
(委員會) 權責審議分工如下：

審議會/ 委員會	原則	獎勵容積評定因素	都委會	都設委員會	都更審議會
都委會	1. 變更都計計畫。 2. 得否適用本專案增額容積獎勵(一坪換一坪之檢核)。		◎		
都設委 員會 、 都更審 議會	一、公共 設施補充 原則	都市更新單元規劃設計高於法定評定 基準者			◎(15%)
		公共使用之廣場、綠地等開放空間		◎( 5%)	
	二、適當 規模住宅 誘導原則	提供合適規模住宅			◎( 5%)
		提供市府出租住宅，供市府出租使用			◎(15%)
		提供高齡者住宅服務與居家照顧空間 服務設施		◎( 5%)	
	三、環境 貢獻度原 則	改善基地與周圍鄰近地區微氣候			◎(10%)
		防災機能加強			◎(10%)
社區活動延續				◎( 5%)	
都更審 議會	四、既有 容積保障 原則	四、五層樓參與都市更新			◎(15%)
	五、迫切 更新協助 原則	本府公告劃定之都市更新地區			◎(15%)
		整建住宅、平價住宅、災損建物等 海砂屋、輻射屋			◎(50%)



# 臺北市老舊公寓更新專案 精進作為報告



## 一、前言

**老舊公寓更新專案**

臺北市政府

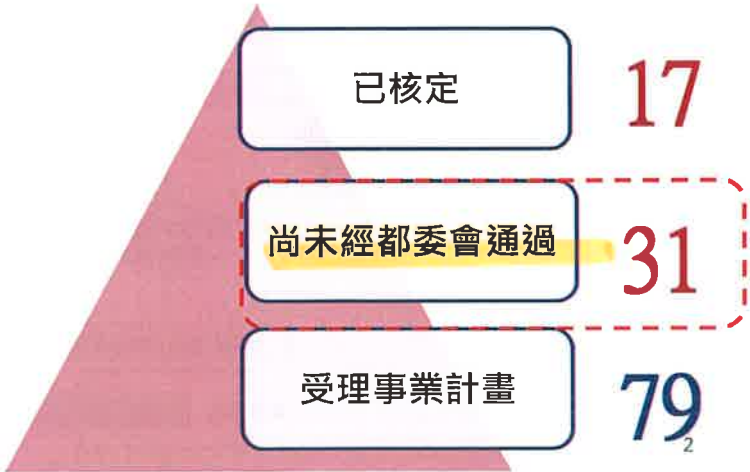
修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫  
行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建

中華民國 99 年 7 月 30 日府都新字第 09301280200 號公告  
中華民國 100 年 0 月 20 日府都新字第 10031105100 號公告修訂  
中華民國 101 年 11 月 27 日府都新字第 10132108100 號公告第二次修訂  
中華民國 104 年 1 月 20 日府都新字第 10332448100 號公告第三次修訂

受理期間：

99 年 8 月 2 日- 104 年 8 月 1 日止

**【本專案已落日 不再受理申請】**



25

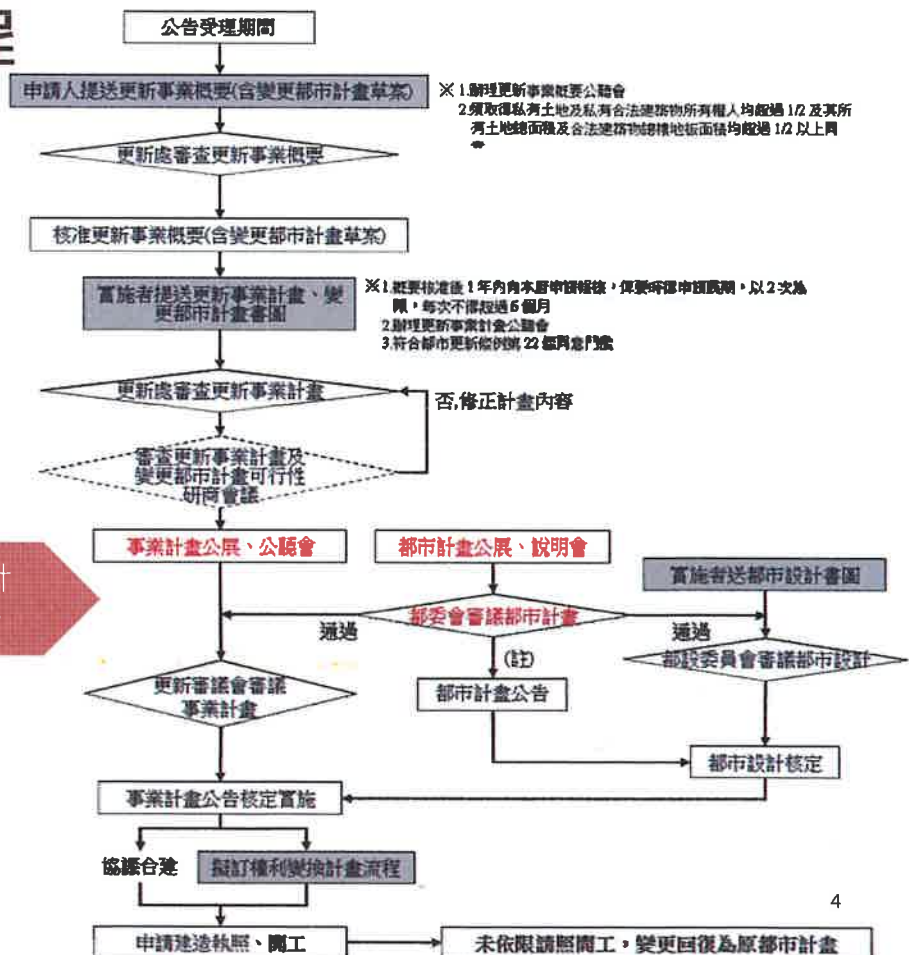
## 二、都委會決議

依108年3月7日都委會第743次會議決議：

「請市府就老舊公寓更新專案計畫案目前受理情形、辦理進度,以及如何提升該專案之審議效率提出改善精進作為提會報告。」

3

## 二、審議流程 (原公告)



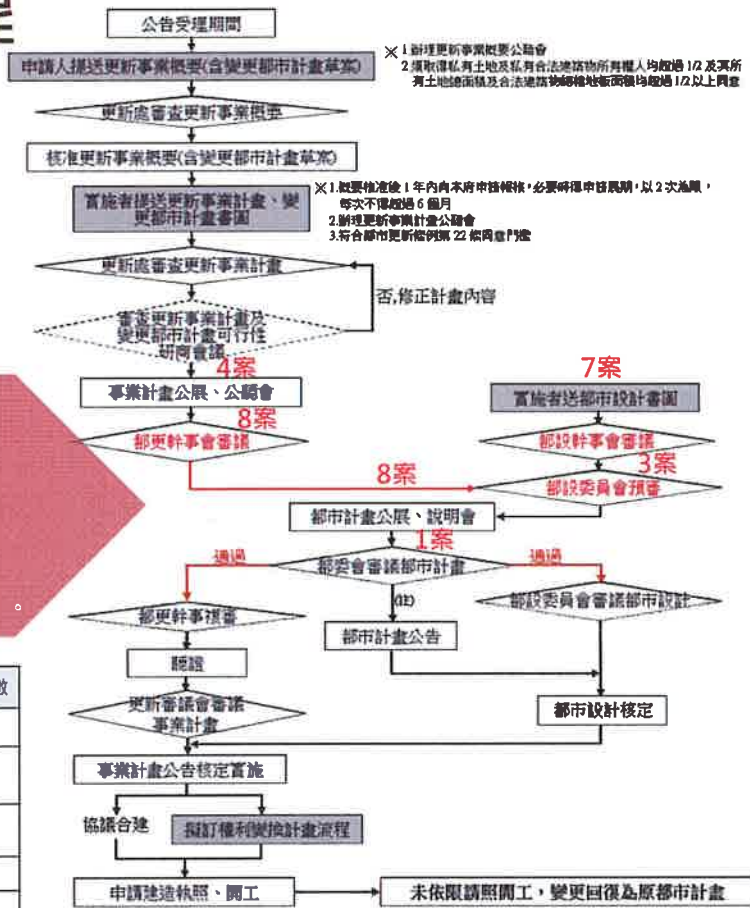
併行辦理都市更新事業計畫及變更都市計畫程序。

4

36



## 二、審議流程 (目前)



依104年6月11日都委會第671次委員會議決議，需先由都更幹事會，以及都設委員會進行預審，研提全案容積獎勵上限之推薦值後，提請都委會審議。

尚未經都委會審議通過案件(31案)		件數
1	都更尚未公展	4
2	都更已公展，尚未召開都更幹事會完竣	8
3	已召開都更幹事會完竣，實施者遞申請或未申請都市設計審議	7
4	都市設計程序中	3
5	待申請及待排都委會	9

## 三、精進作為

一、依原專案公告內容程序辦理，且免再逐案研提容積獎勵上限推薦值，由都更審議會及都設委員會依審議標準核給。

- 容積獎勵之核給於都更及都設皆已訂定明確量化之審議標準
- 都更審議會及都設委員會把關
- 無容積浮濫問題

二、針對已報核尚未辦理變更都市計畫及提都委會審議之案件(31案)，一併彙整各案基地資料後，以一案都市計畫打包辦理變更都市計畫程序

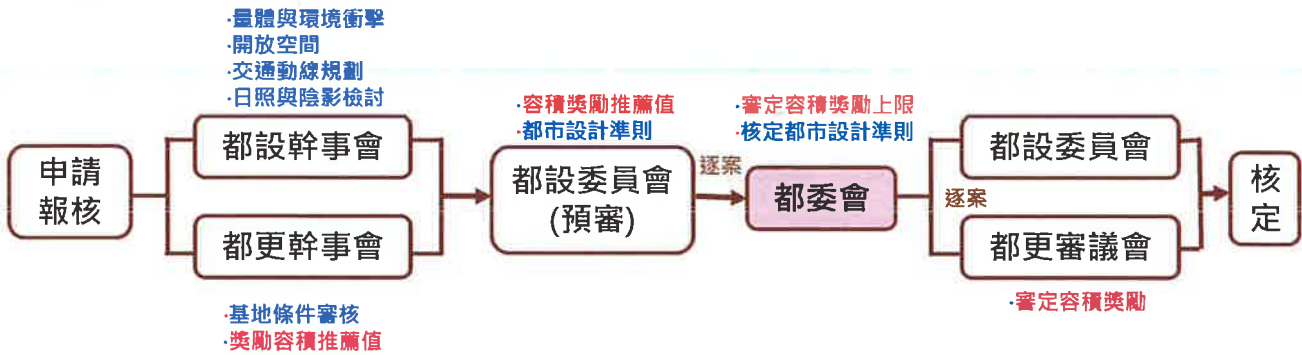
- 考量本專案計畫推行近 9 年，仍有 31 案尚未辦理變更都市計畫程序
- 可簡化程序，提升審議效率

37

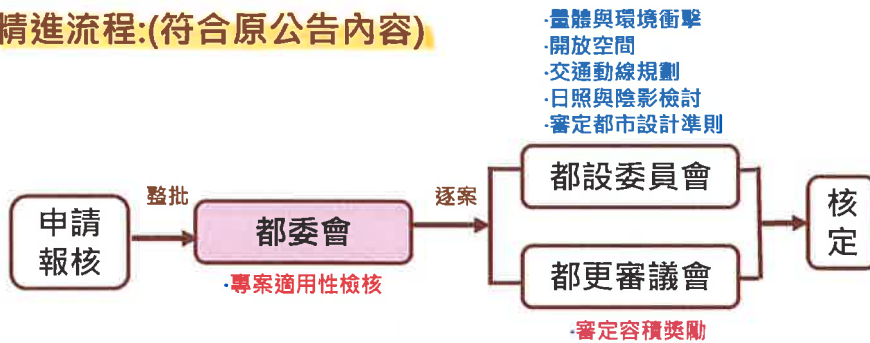


## 四、審議流程示意圖

目前流程:



精進流程:(符合原公告內容)



7

## 五、後續行政作為

Step1.更新處就31案專案適用性檢核

Step2.更新處提都委會報告精進作為

- 依原專案公告內容程序辦理，且免再逐案研提容積獎勵推薦值，由都更審議會及都設委員會依審議標準核給。
- 針對已報核尚未辦理變更都市計畫及提都委會審議之案件(31案)，一併彙整各案基地資料後，以一案都市計畫打包辦理變更都市計畫程序

Step3.製作都市計畫書(細部計畫)、辦理都市計畫法定程序

8

28



簡報結束  
謹提請 公鑒



