

臺北市政府都市發展局 函

地址：110051 臺北市信義區市府路 1 號南區
 二樓
 承辦人：林容瑢
 電話：27208889#8366
 電子信箱：vm2318@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 114 年 6 月 25 日
 發文字號：北市都授建字第 1143044432 號
 速別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：
 附件：114 年 6 月 13 日國署建管字第 1140058043 號 (37913396_1143044432_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：函轉內政部國土管理署「有關面積 45 平方公尺以下且屬 1 層樓並經農業主管機關認定屬農業用地上與農業經營不可分離之農業必要設施，涉及是否屬建築法第 4 條所稱之建築物疑義」一案，請查照。

說明：

- 一、依內政部國土管理署 114 年 6 月 13 日國署建管字第 1140058043 號函辦理。
- 二、本案納入本局 114 年內政部建管法令函釋彙編第 114037 號，目錄第一組編號第 021 號。
- 三、網路網址：https://www.dbaweb.tcg.gov.tw/taipeilaw/Law_Query.aspx。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會
 副本：臺北市政府法務局（含附件）、臺北市政府都市發展局（含附件）

電 2025/06/26 文
 交 14:41 換 51 章

A1
 |
 一
 六
 一
 六
 函轉內政部國土管理署「有關面積 45 平方公尺以下且屬 1 層樓並經農業主管機關認定屬農業用地上與農業經營不可分離之農業必要設施，涉及是否屬建築法第 4 條所稱之建築物疑義」一案，請查照。

內政部國土管理署 函

地址：105404 臺北市松山區八德路 2 段 342 號

聯絡人：沈駿弘

聯絡電話：02-87712345#2691

電子郵件：am0325@nlma.gov.tw

傳真：87712709

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國 114 年 6 月 13 日

發文字號：國署建管字第 1140058043 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關面積 45 平方公尺以下且屬 1 層樓並經農業主管機關認定屬農業用地上與農業經營不可分離之農業必要設施，涉及是否屬建築法第 4 條所稱之建築物疑義 1 案，請查照。

說明：

- 一、復貴局 114 年 5 月 27 日北市都授建字第 1143009734 號函。
- 二、「查農業發展條例第 8 條之 1 第 2 項業已明定，若農業設施面積在 45 平方公尺以下，且屬 1 層樓之建築者，免申請建築執照，另查該條文之增訂說明：『……為避免小面積有固定基礎之農業設施，農業生產必要設施，於核准容許使用後，另需逐一申請建築執照之困擾……』有關面積在 45 平方公尺以下，且屬 1 層樓之農業設施，既以農業發展條例明定免申請建築執照在案，爰當地主管建築機關已不具管轄權，即無以建築法受理建築執照申請相關規定之適用。」為內政部 112 年 9 月 12 日內授營建管字第 1120812259 號函所明示。關於來函所詢舊有地下機槍堡（現為堆放肥料使用）如屬旨述領有同意容許使用許可之農業設施，按本部

A1
|
—
六
—
六

函轉內政部國土管理署「有關面積 45 平方公尺以下且屬 1 層樓並經農業主管機關認定屬農業用地上與農業經營不可分離之農業必要設施」一案，請查照。

前開號函釋，當地主管建築機關已不具管轄權，自無涉關
建築法之適用。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：電 2026/08/31 文
交 18:58 換 章

A1
|
一
六
一
六

函轉內政部國土管理署「有關面積 4.5 平方公尺以下且屬 1 層樓並經農業主管機關認定屬農業用地上與農業經營不
可分離之農業必要設施，涉及是否屬建築法第 4 條所稱之建築物疑義」一案，請查照。

臺北市府都市發展局 函

地址：110051 臺北市信義區市府路 1 號南區
 二樓
 承辦人：林育維
 電話：02-27208889 或 1999 轉 2774
 電子信箱：gx2701@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 114 年 6 月 30 日
 發文字號：北市都授建字第 1140127086 號
 速別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：
 附件：

主旨：檢送內政部國土管理署函知各直轄市及縣(市)政府，若申請耐震弱層補強補助之建築物，使用執照之主要用途含有「農舍」字樣者，得認定為住宅使用，請查照並轉知所屬會員。

說明：

- 一、依內政部國土管理署 114 年 6 月 11 日國署住字第 1141107071 號函辦理。
- 二、本案納入本局 114 年內政部法令函釋彙編第 114041 號，目錄第 3 組，編號第 005 號；網路網址：[http:// www .dbaweb.tcg. gov. tw/taipeilaw/Law_Query.aspx](http://www.dbaweb.tcg.gov.tw/taipeilaw/Law_Query.aspx)。

正本：臺北市建築師公會、台北市土木技師公會、台北市結構工程工業技師公會、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會

副本：電 2025/08/30 文
 交 10:48 換 章

A1
|
一
六
一
七

有檢送內政部國土管理署函知各直轄市及縣(市)政府，若申請耐震弱層補強補助之建築物，使用執照之主要用途含有「農舍」字樣者，得認定為住宅使用，請查照並轉知所屬會員。

新北市政府工務局 函

地址：220242 新北市板橋區中山路 1 段 161 號 2 樓
承辦人：余曙帆
電話：(02)29603456 分機 8940
傳真：(02)89650646
電子信箱：ai0053@ntpc.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 114 年 6 月 30 日
發文字號：新北工使字第 1141291435 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三（請至附件下載區 https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/ 下載檔案，驗證碼：000EVHJQM）

主旨：有關內政部 114 年 4 月 17 日台內國字第 1140802916 號令修正「建築物公共安全檢查申報相關書表格式」，定於 114 年 7 月 1 日起實施，為協助各界使用系統，請將系統操作手冊轉知所屬會員。

說明：

- 一、依據建築物公共安全檢查簽證及申報辦法及內政部 114 年 4 月 17 日台內國字第 1140802916 號函辦理。
- 二、內政部已依 114 年 4 月 17 日以台內國字第 1140802916 號令修正「建築物公共安全檢查申報相關書表格式」之「F1-1 建築物防火避難設施與設備安全檢查申報書」、「F2-6 建築物附建防空避難設備檢查表」，並自 114 年 7 月 1 日生效，請各公會、學會、協會轉知其所屬會員，於自生效日起掛件申報應檢附修正後之申報書表格式確實查核。
- 三、檢附內政部國土管理署更新系統操作手冊-「建築物公共安全檢查申報系統（雲端版）（系統操作說明-檢查員）」

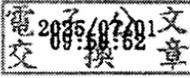
A1
|
一
六
一
八

式
有
關
內
政
部
1
1
4
年
7
月
1
日
起
實
施
，
為
協
助
各
界
使
用
系
統
，
請
將
系
統
操
作
手
冊
轉
知
所
屬
會
員
。

A1
|
—
六
—
一
—
八

(詳頁 71 至 72)，請協助轉知所屬會員，俾利後續系統上
線作業及相關業務執行。

正本：社團法人新北市建築師公會、臺北市建築師公會、台灣建築物公共安全檢查專業
技術人員學會、新北市建築物公共安全檢查商業同業公會、新北市消防設備師公
會、台灣建築物公共安全協會

副本：

本案依分層負責規定授權業務主管決行

有關內政部 114 年 7 月 1 日起實施，為協助各界使用系統，請將系統操作手冊轉知所屬會員。 查申報相關書表格

臺北市政府都市發展局 函

地址：11008 臺北市信義區市府路1號
承辦人：梁兼銘
電話：02-27208889轉8367
傳真：02-27227934
電子信箱：ap6176@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國114年7月1日
發文字號：北市都授建字第1140128552號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (37976916_1140128552_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：函轉內政部函釋「建築物屋頂水箱側牆及平頂是否可與結構體外牆共構之適用等情疑義」一案（如附件），請查照並轉知所屬單位及會員。

說明：

- 一、依內政部114年6月18日內授國建管字第1140808044號函辦理。
- 二、本案納入本局114年內政部建管法令函釋彙編第039號，目錄第一組編號第022號。
- 三、本案收列於本市建管處網站網址：https://www.dbaweb.tcg.gov.tw/taipeilaw/Law_Query2.aspx請參考。

正本：中華民國全國建築師公會、臺北市建築師公會、財團法人台灣建築中心、台北市不動產開發商業同業公會

副本：電 2036(024)1 文
交 11:34:37 換 章

A1
|
一
六
一
九

並函轉內政部函釋「建築物屋頂水箱側牆及平頂是否可與結構體外牆共構之適用等情疑義」一案（如附件），請查照

內政部 函

地址：105404 臺北市松山區八德路 2 段 342 號(國土署)
聯絡人：莊芳遠
聯絡電話：02-87712345#2703
電子郵件：fang0915@nlma.gov.tw
傳真：87712709

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國 114 年 6 月 18 日
發文字號：內授國建管字第 1140808044 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴會「建築物屋頂水箱側牆及平頂是否可與結構體外牆共構之適用等情疑義」補充說明 1 案，復請查照。

說明：

- 一、復本部國土管理署案陳貴會 114 年 5 月 20 日全建師會 (114) 字第 0340 號函。
- 二、依「建築物給水排水設備設計技術規範」3.2.1 規定：「自來水受水槽應使用對於水質沒有不良影響之材料，其構造應堅固且具完全水密性，並應設置於樓板之上，易於從外部對其頂面、底面及周壁進行維護檢查之處所，其構造之任何部位並不得兼用作建築構造之一部分使用。」及 3.2.2 規定：「受水槽、屋頂水槽或水塔應設置適當之人孔、通氣管及溢排水設備；槽（塔）底並應設坡度為 1/50 以上之洩水坡。受水槽之牆壁及平頂應與其他結構物分開，並應保持至少 60 公分之人員維修空間（與結構柱緊臨時，維護檢查之距離至少為 45 公分以上），池底需與接觸地層之基礎分離，並設置適當尺寸之集水坑。」定有明文。

A1
|
一
六
一
九
並轉知內政部函釋「建築物屋頂水箱側牆及平頂是否可與結構體外牆共構之適用等情疑義」一案（如附件），請查照。

三、上開規定為保護水質及定期維管所需，對於受水槽構造，規定應與其他構造物分開及周圍留設維修空間。惟對於屋頂水槽或水塔，規定設置人孔、通氣管及溢排水設備外，因非屬受水槽，故尚無屋頂水槽或水塔不可與其他構造物共構之限制。

正本：中華民國全國建築師公會

副本：各直轄市及縣(市)政府、交通部高速公路局、經濟部產業園區管理局、經濟部水利署臺北水源特定區管理分署、國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局、國家科學及技術委員會中部科學園區管理局、國家科學及技術委員會南部科學園區管理局、農業部農業科技園區管理中心、本部國家公園署墾丁國家公園管理處、國家公園署玉山國家公園管理處、國家公園署陽明山國家公園管理處、國家公園署太魯閣國家公園管理處、國家公園署雪霸國家公園管理處、國家公園署金門國家公園管理處、國家公園署海洋國家公園管理處、國家公園署台江國家公園管理處、財團法人台灣建築中心、國土管理署(資訊室)(請刊登本署網頁)、中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會、宏立工程顧問有限公司

電 2025/08/28 文
交 15:40 換 章

A1
|
一
六
一
九

並函轉內政部函釋「建築物屋頂水箱側牆及平頂是否可與結構體外牆共構之適用等情疑義」一案(如附件)，請查照

A1
|
一
六
二
〇

臺北市府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號南區1樓
承辦人：吳孟瑾
電話：02-27208889轉2723
傳真：27595772
電子信箱：af0392@gov.taipei

轉 1 函
知 1 轉
所 1 內
屬 4 政
會 4 部
員 1 國
。 1 土
7 管
日 理
台 署
內 關
國 於
字 辦
第 理
1 「
1 建
4 築
0 物
8 公
0 共
2 安
9 全
1 檢
6 查
號 申
令 報
規 系
定 統
， 雲
更 端
新 化
築 整
物 合
公 擴
共 充
安 及
全 推
檢 動
查 案
申 一
報 案
系 以
統 及
一 為
案 配
， 合
請 執
查 行
照 內
並 政
部

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國114年7月1日

發文字號：北市都授建字第1140129659號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (38070813_1140129659_1_ATTACHMENT1.pdf、
38070813_1140129659_1_ATTACHMENT2.pdf)

主旨：函轉內政部國土管理署關於辦理「建築物公共安全檢查申報系統雲端化整合擴充及推動案」以及為配合執行內政部114年4月17日台內國字第1140802916號令規定，更新築物公共安全檢查申報系統一案，請查照並轉知所屬會員。

說明：

- 一、依內政部國土管理署114年6月24日國署建管字第1141116347號函（如附件）辦理。
- 二、本案納入本局114年內政部建管法令函釋彙編第114038號，目錄第三組編號第004號。
- 三、網站網址：https://www.dbaweb.tcg.gov.tw/taipeilaw/Law_Query.aspx。

正本：臺北市建築師公會、台北市建築物公共安全檢查商業同業公會、台灣建築物公共安全協會

副本：電 2026/07/01 文
交 11:58:22 章

內政部國土管理署 函

地址：105404 臺北市松山區八德路 2 段 342 號
聯絡人：紀芷榆
聯絡電話：02-87712791
電子郵件：jjy@nlma.gov.tw
傳真：

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國 114 年 6 月 24 日
發文字號：國署建管字第 1141116347 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三 (1141120050_1141116347_114D2027084-01.pdf)

主旨：關於本署辦理「建築物公共安全檢查申報系統雲端畫整合擴充及推動案」以及為配合執行本部 114 年 4 月 17 日台內國字第 1140802916 號令規定，更新築物公共安全檢查申報系統 1 案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、本部前於 114 年 4 月 17 日台內國字第 1140802916 號令修正「建築物公共安全檢查申報相關書表格式」之「F1-1 建築物防火避難設施與設備安全檢查申報書」、「F2-6 建築物附建防空避難設備檢查表」，將建築物附建防空避難設備納入建築物公共安全檢查及申報，並自 114 年 7 月 1 日起實施。
- 二、本部業配合上開規定調整建築物公共安全檢查申報系統，為協助各界使用系統，爰更新旨案系統之操作手冊-「建築物公共安全檢查申報系統（雲端版）（系統操作說明-檢查員）」（詳頁 71 至頁 72），請各單位通知相關從業人員，俾利後續系統上線作業及相關業務執行。

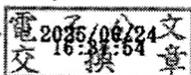
A1
|
一
六
二
〇
轉 1 函
知 1 轉
所 1 內
屬 4 政
會 4 部
員 7 國
。 土
日 管
台 理
內 署
國 關
字 於
第 辦
1 理
1 1
4 1
4 建
0 築
8 物
0 公
2 共
9 安
1 全
6 檢
號 查
令 申
規 報
定 系
， 統
更 雲
新 端
築 化
物 整
公 合
共 擴
安 充
全 及
檢 推
查 動
案
申 以
報 及
系 為
統 配
一 合
案 執
， 行
請 內
查 政
照 部
並

A1
|
一
六
二
〇

三、隨函檢附系統操作手冊-「建築物公共安全檢查申報系統 (雲端版) (系統操作說明-檢查員)」1份供參。

正本：各直轄市及縣(市)政府、特設主管建築機關(15)、中華民國全國建築師公會、中華民國土木技師公會全國聯合會、中華民國結構工程技師公會全國聯合會、中華民國電機技師公會、台北市機械技師公會、臺灣省機械技師公會、中華民國冷凍空調技師公會全國聯合會、中華民國消防設備師公會全國聯合會、中華民國消防設備師(士)協會、中華民國室內設計裝修商業同業公會全國聯合會、台灣省室內設計裝修商業同業公會聯合會、中華民國全國營造業工地主任公會、中華民國建築物公共安全檢查商業同業公會全國聯合會、台灣建築物公共安全協會、台灣建築物公共安全檢查專業技術人員學會、建築物安全管理協會、台北市建築物公共安全檢查商業同業公會、新北市建築物公共安全檢查商業同業公會、桃園市建築物公共安全檢查商業同業公會、臺中市建築物公共安全檢查商業同業公會、臺南市建築物公共安全檢查商業同業公會、臺南市專業建築物公共安全檢查商業同業公會、高雄市建築物公共安全檢查商業同業公會、森茂消防建築物公共安全檢查有限公司、一銓建築物公共安全檢查股份有限公司、中信建築物公共安全檢查有限公司、正安公共安全檢查股份有限公司、興引力建築物公共安全檢查股份有限公司、中華建築物公共安全檢查股份有限公司、六合建築物公共安全檢查有限公司、台灣建築物公共安全檢查股份有限公司、聯亞建築物公共安全檢查有限公司、宏國建築物公共安全檢查有限公司、經國建築物公共安全檢查股份有限公司、承泰建築物公共安全檢查股份有限公司、全國建築物公共安全檢查股份有限公司、安泰建築物公共安全檢查有限公司、景順建築物公共安全檢查有限公司、大立建築物公共安全檢查股份有限公司、正翰建築物公共安全檢查有限公司、鼎力建築物公共安全檢查有限公司、維安建築物公共安全檢查股份有限公司、信安建築物公共安全檢查有限公司、宇才建築物公共安全檢查有限公司、全聯建築物公共安全檢查股份有限公司、中威建築物公共安全檢查有限公司、長谷建築物公共安全檢查有限公司、毓欣建築物公共安全檢查有限公司、昱安建築物公共安全檢查有限公司、威寶建築物公共安全檢查有限公司、台安建築物公共安全檢查股份有限公司、鈞國建築物公共安全檢查有限公司、中邦建築物公共安全檢查有限公司、大漢建築物公共安全檢查有限公司、大台北建築物公共安全檢查股份有限公司、得凱建築物公共安全檢查股份有限公司、竣興建築物公共安全檢查股份有限公司、全面性建築物公共安全檢查有限公司、源正建築物公共安全檢查有限公司、中投建築物公共安全檢查有限公司、協紀建築物公共安全檢查有限公司、大台中建築物公共安全檢查有限公司、保安建築物公共安全檢查有限公司、大連建築物公共安全檢查有限公司、丰田建築物公共安全檢查有限公司、家安建築物公共安全檢查有限公司

副本：本署建築管理組



轉知所屬會員。1函轉內政部國土管理署關於辦理「建築物公共安全檢查申報系統雲端化整合擴充及推動案」以及為配合執行內政部

內政部國家公園署陽明山國家公園管理處 函

地址：112092 臺北市陽明山竹子湖路1-20號

聯絡人：楊智凱

聯絡電話：(02)2861-3601分機502

傳真：(02)2861-0104

電子郵件：al82@nps.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國114年7月9日

發文字號：陽環字第11410102281號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本園轄內新北市範圍建築物室內裝修申請案件，調整改由「財團法人新北市建築師公會」為受託審查單位，請協助轉知所屬會員配合辦理，請查照。

說明：

- 一、依據建築法第77條之2、建築物室內裝修管理辦法及內政部95年10月17日內授營建管字第0950806277號函、貴公會101年12月22日101（十六）會字第1855號函、本處103年8月19日及103年10月15日營陽環字第1036002939及1036003759號函、112年3月9日陽環字第1120001105號函續辦。
- 二、按內政部95年10月17日內授營建管字第0950806277號函釋：「……惟該特設主管建築機關應得就該指定地區內土地所坐落行政區域範圍，參酌該直轄市、縣（市）政府依建築法所授權訂定之相關規定辦理。」先予敘明。
- 三、本園轄內新北市範圍之建築物室內裝修申請案件，考量其審查標準、熟悉度與作業程序等因素，爰調整委託審查單位為「財團法人新北市建築師公會」，請貴公會惠予協助

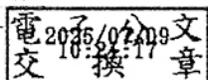
A1
|
—
六
二
—

有關本園轄內新北市範圍建築物室內裝修申請案件，調整改由「財團法人新北市建築師公會」為委託審查單位，請協助轉知所屬會員配合辦理，請查照。

轉知所屬會員配合辦理。

正本：臺北市建築師公會

副本：本處環境維護科



A1
|
—
六
二
—
一

有關本園轄內新北市範圍建築物室內裝修申請案件，調整改由「財團法人新北市建築師公會」為委託審查單位，請協助轉知所屬會員配合辦理，請查照。

新北市政府工務局 函

地址：220242 新北市板橋區中山路 1 段 161 號 5 樓
 承辦人：林加芳
 電話：(02)29603456 分機 5806
 傳真：(02)29678534
 電子信箱：ah0882@ntpc.gov.tw

A5
|
○
四
九

有關貴機構受委託辦理本市高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定提供安全維護建議事宜，請協助審查並通知貴機構會員確實辦理，請查照。

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 114 年 7 月 15 日
 發文字號：新北工建字第 1141407325 號
 速別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：
 附件：

主旨：有關貴機構受委託辦理本市高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定提供安全維護建議事宜，請協助審查並通知貴機構會員確實辦理，請查照。

說明：

- 一、依據本局 114 年 6 月 25 日新北工使字第 1141245854 號函辦理。
- 二、按「新北市政府工務局辦理高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定原則」第 3 點，鑑定報告應載明建築物臨時性安全維護之建議，為維護建築物拆除前之安全，請鑑定技師於鑑定報告內容提供建築物臨時性安全維護之建議，並於鑑定過程中就個案建築物狀況評估，並提出結構安全及混凝土剝落之具體內容。

正本：社團法人新北市建築師公會、社團法人新北市土木技師公會、臺北市建築師公會、台北市土木技師公會、台北市結構工程工業技師公會、臺灣省土木技師公會、臺灣省結構工程技師公會、社團法人中華民國建築技術學會、財團法人臺灣營建研究院、社團法人新北市結構工程技師公會、桃園市結構工程技師公會、臺中市結構工程技師公會、社團法人桃園市土木技師公會、社團法人新北市土木建築學會

副本：新北市政府都市更新處、新北市政府工務局使用管理科

電 2025/07/16 文
交 13:44:19 換 章

B2
|
七
一
三

有關修訂「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」，請查照，並轉知所屬會員。

臺北市政府 函

地址：104105 臺北市中山區南京東路 3 段
168 號 17 樓
承辦人：宋沛融
電話：02-2781-5696 轉 3078
電子信箱：t66776@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 114 年 7 月 2 日
發文字號：府授都新字第 1146026228 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳如主旨 (38073052_1146026228_1_ATTACHMENT1.odt、
38073052_1146026228_1_ATTACHMENT2.pdf)

主旨：有關修訂「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」，請查照，並轉知所屬會員。

說明：旨揭計畫書範本請逕上網站「本市都市更新處/便捷服務/下載專區」查詢。

正本：台北市不動產估價師公會(請協助轉知其他相關公會成員)、中華民國建築經理商業同業公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市都市計畫技師公會、社團法人臺北市都市更新學會、臺北市建築師公會、社團法人中華民國建築技術學會、社團法人台北市地政士公會、臺北市住宅及都市更新中心、社團法人臺北市都市更新整合發展協會

副本：電 2025/07/28 文
交 換 章

(都市更新處代決)

臺北市政府 函

地址：104105 臺北市中山區南京東路 3 段
168 號 17 樓
承辦人：王竹君
電話：02-27815696 轉 3067
電子信箱：ur00829@gov.taipei

B2
|
七
一
四

檢送預告修正「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」第五條及第八條草案之公告並附修正草案總說明及條文對照表各 1 份，請查照。

受文者：臺北市建築師公會(不含公告)

發文日期：中華民國 114 年 7 月 3 日
發文字號：府授都新字第 11460261222 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (38047936_11460261222_1_ATTACHMENT1.pdf、
38047936_11460261222_1_ATTACHMENT2.pdf)

主旨：檢送預告修正「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」第五條及第八條草案之公告並附修正草案總說明及條文對照表各 1 份，請查照。

說明：

- 一、依臺北市法規標準自治條例第二十九條第二項準用第八條規定辦理。
- 二、請將公告及修正草案，自民國 114 年 7 月 4 日起，至 114 年 9 月 1 日止，於貴所公告 60 日。

正本：臺北市松山區公所、臺北市大安區公所、臺北市大同區公所、臺北市中山區公所、臺北市內湖區公所、臺北市南港區公所、臺北市士林區公所、臺北市北投區公所、臺北市信義區公所、臺北市中正區公所、臺北市萬華區公所、臺北市文山區公所

副本：內政部國土管理署(不含公告)(含附件)、臺北市議會(不含公告)(含附件)、臺北市府法務局(不含公告)(含附件)、臺北市府研究發展考核委員會(不含公告)(含附件)、臺北市府都市發展局(含附件)、臺北市都市更新處(含附件)、臺北市建築管理工程處(不含公告)(含附件)、臺北市建築師公會(不含公告)(含附件)、社團法人臺北市都市更新整合發展協會(不含公告)(含附件)、台北市不動產開發商業同業公會(不含公告)(含附件)、臺北市都市計畫技師公會(不含公告)(含附件)、中華民國建築經理商業同業公會(不含公告)(含附件)、社團法人臺北市都市更新學會(不含公告)(含附件)

電 2025/07/03 文
交 13:42 換 章

(都市發展局代決)

B2
|
七
—
四

檢送預告修正「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」第五條及第八條草案總說明及條文對照表各一份，請查照。

「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」第五條及第八條修正草案總說明

- 一、本府為確立實施者依都市更新條例（下稱本條例）向市府申請協助拆除作業時之執行規範，強化並建構完整之協調機制，並落實政府施政職能，於九十六年十一月九日訂頒「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三十六條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定」（下稱補充規定），其後歷經九十八年八月三十一日、一〇五年五月九日、一〇六年六月十六日三次修正。嗣因應一〇八年一月三十日修正公布本條例第五十七條第六項授權訂定自治法規，本府於一〇九年一月八日訂定發布「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」（下稱本辦法），提升補充規定法令位階為自治規則使都市更新案件實施者向本府申請協助拆除作業得有適法且合理之執行方式。其後，再因應本條例第五十七條第六項於一一〇年五月二十八日修正變更項次為第七項，配合修正本辦法第一條之授權依據。
- 二、本次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，滾動式檢討修正第五條及第八條規定，以減少爭議，並確保代拆戶權益，重點說明如下：
 - （一）修正第五條：刪除第二款實施者提出申請時應檢附之建造執照，另移列至修正後第八條第二項規定；修正明定實施者應檢附承諾全額負擔本府處理代為拆除或遷移案件所「衍生相關」費用之切結書、已依本條例相關規定及舊違章建築戶處理方案發放或提存「補償費」及「補償金」之證明文件，並修正明定物品或設備等之移置計畫之保管期間應至少六個月以及代拆戶暫時安置計畫之具體內容。
 - （二）修正第八條：增訂第二項，明定實施者於本府提請臺北市都市更新及爭議處理審議會前應領有建造執照，以確保本府執行代拆程序完竣後，實施者得施作建築工程，避免延宕都市更新作業。

「臺北市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」
第五條及第八條修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第五條 實施者申請本府代為拆除或遷移土地改良物時，應檢具下列文件：</p> <p>一、權利變換計畫核定函。</p> <p>二、拆除執照。但符合建築法第七十八條但書規定者，不在此限。</p> <p>三、承諾全額負擔本府處理代為拆除或遷移案件所衍生相關費用之切結書。</p> <p>四、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。</p> <p>五、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）。</p> <p>六、全案已依本條例相關規定及舊違章建築戶處理方案發放或提存補償費及補償金之證明文件。</p> <p>七、申請本府代為拆除或遷移土地改良物之清冊及照片。</p>	<p>第五條 實施者申請本府代為拆除或遷移土地改良物時，應檢具下列文件：</p> <p>一、權利變換計畫核定函。</p> <p>二、<u>建造執照</u>。</p> <p>三、<u>拆除執照</u>。但符合建築法第七十八條但書規定者，不在此限。</p> <p>四、承諾全額負擔本府處理代為拆除或遷移案件所生費用之切結書。</p> <p>五、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。</p> <p>六、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）。</p> <p>七、<u>代為拆除或遷移土地改良物補償費已領取或提存之證明文件</u>。</p> <p>八、申請本府代為拆除或遷移土地改良物之清冊及照片。</p>	<p>一、刪除現行第二款： 考量實施者持有拆除執照即可進行拆除作業，尚無必要強制實施者於申請本府進行代拆之送件階段即應檢具建造執照，且一旦實施者領得建造執照，將開始起算建築法第五十三條及第五十四條之建築期限及開工期限，滋生實務執行上困擾，爰予刪除，另移列至修正後第八條第二項，以確保本府執行代拆程序完竣後，實施者得施作建築工程，避免延宕都市更新作業。</p> <p>二、配合現行第二款之刪除，現行第三款至第十二款之款次向前遞移為第二款至十一款。</p> <p>三、修正後第三款： 明定實施者應提出切結書承</p>

檢送預告修正「臺北市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」第五條及第八條草案之公告並附修正草案總說明及條文對照表各一份，請查照。

B2—七一四
公告並附修正草案總說明及條文對照表各一份，請查照。
檢送預告修正「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」第五條及第八條草案之

<p>八、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，保管期間應至少六個月，並於適當位置揭示洽領聯絡方式。</p> <p>九、代拆戶暫時安置計畫應載明暫時安置處所位於臺北市轄區內，適於居住並無危險之虞，暫時安置日數應至少七日。</p> <p>十、執行拆除工作計畫。</p> <p>十一、申報廢棄物流向核准文件。</p>	<p>九、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且適於保管物品並無危險之虞，並於適當位置揭示洽領聯絡方式。</p> <p>十、代拆戶安置計畫。</p> <p>十一、執行拆除工作計畫。</p> <p>十二、申報廢棄物流向核准文件。</p>	<p>諾負擔因代為拆除或遷移案件所「衍生相關」費用，說明如下：</p> <p>(一) 查都市更新條例（以下簡稱本條例）第五十七條第六項規定：「第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。」本市「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」（以下簡稱提列總表）說明十五並明文拆遷補償費「……以未扣除拆除費用之額度提列。於拆遷安置計畫中應載明相關地上物之拆除或遷移費用，實際發放額度依都市更新條例規定內容，由實施者代為拆除，將補償金額先扣除預估代</p>
---	--	--

<p>為拆除費用。……」是 以，權利變換範圍內應 行拆除或遷移之土地改 良物，其「拆除或遷移 費用」業經核定由實施 者於發放補償費用時扣 回，實施者就「拆除或 遷移費用」，應依本條例 及權利變換計畫規定辦 理，不得於申請本府代 為拆除或遷移土地改良 物時，再以任何名義或 理由有所請求，損及本 府或代拆戶權益。</p>		
<p>(二) 次查，實務上在執行 代為拆除或遷移土地改 良物時，相關費用之支 出，除前開「拆除或遷 移費用」外，尚包含但 不限於因執行現行第九 款、第十款所衍生之物 品設備保管費(如倉 儲)、暫時安置費(如旅 舍)等相關費用，該等 「衍生相關」費用因非</p>		

檢送預告修正「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」第五條及第八條草案之
公告並附修正草案總說明及條文對照表各 1 份，請查照。

B2—七一四

公告並附修正草案總說明及條文對照表各 1 份，請查照。
檢送預告修正「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」第五條及第八條草案之

<p>五十二條第一項、第六十條第二項規定之「不能不願補償金」，及第五十七條第五項規定之「拆遷補償費」。都市更新權利變換實施辦法第二十條、第十一條及第二十五條並分別明定前開「不能不願補償金」及「拆遷補償費」之通知領取及提存程序。</p>		
<p>(二) 次查本條例第六十二條規定，權利變換範圍內如有占有他人土地之舊違章建築戶者，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核。實施者如係與該等舊違章建築戶簽訂協議書採「現金補償方案」者，實施者亦應依約給付。</p>		
<p>(三) 前開「不能不願補償金」、「拆遷補償費」以及舊違章建築戶之「現</p>		

<p>金補償方案」，乃實施者執行權利變換計畫應履行之法定義務，不得以任何名義或理由抑留剋扣。考量實施者申請本府代為拆除或遷移土地改良物，目的在藉由公權力執行未配合拆遷戶之拆除遷移作業，使更新案實施進度得進入最後執行階段，如實施者尚未履行前開法定義務完竣，卻向本府申請代為拆除遷移作業，將嚴重妨害受補償人之權益。現行規定文字僅須檢附代拆戶之「拆遷補償費」，顯有不當，爰修正文字，明定實施者應檢附相關全案已發放或提存相關補償費及補償金之證明文件。</p>		<p>五、修正後第八款： 參酌實務執行經驗，明定實施者將未清理之物品或設備</p>
---	--	---

檢送預告修正「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」第五條及第八條草案之公告並附修正草案總說明及條文對照表各 1 份，請查照。

B2—七一四
 檢送預告修正「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」第五條及第八條草案之公告並附修正草案總說明及條文對照表各一份，請查照。

<p>屬本條例及提列總表規範範疇，且現行規定文字容易誤解僅限於前開「拆除或遷移費用」，導致實務上每有實施者轉向代拆戶請求償還物品設備保管費、暫時安置費之情形，徒增都市更新案件外民事糾紛。基於本條例第五十七條保障代拆戶之立法意旨，前開「衍生相關」費用之支出應為實施者所得預見，由實施者負擔尚屬合理，爰修正文字，以杜爭議。</p>	<p>四、修正後第六款： 明定實施者應提出「全案已依本條例相關規定及舊違章建築物處理方案發放或提存補償費及補償金之證明文件」： (一) 查實施者依本條例應支付所有權人及相關權利人之補償金，略有第</p>
---	---

<p>移置於適當處所保管，其保管期間應至少六個月。其餘酌予文字修正。</p>	<p>六、修正後第九款： 查本款所定「安置計畫」係指因執行代為拆除或遷移作業，「暫時」將代拆戶安置於特定處所而言，與本條例第三十六條第一項第十三款規定之「拆遷安置計畫」，係應及在更新後建築物尚未完成產權登記前，實施者應補貼所有權人安置期間（更新期間加六個月）租金，兩者有其差異，爰增加「暫時」二字，以資明確；另參酌修正後第八款文字及實務執行經驗，明定代拆戶暫時安置計畫應載明暫時安置處所位於臺北市轄區內，適於居住並無危險之虞，暫時安置日數應至少七日。</p>

檢送預告修正「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」第五條及第八條草案之公告並附修正草案總說明及條文對照表各 1 份，請查照。

B2—七一四

B2—七一四
檢送預告修正「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」第五條及第八條草案之公告並附修正草案總說明及條文對照表各一份，請查照。

<p>第八條 本府依前條規定召開協調會協調不成者，應提請臺北市都市更新及爭議處理委員會，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，供本府繼續協調或執行代為拆除或遷移之參考。</p> <p>本府依前項規定提請臺北市都市更新及爭議處理委員會前，實施者應領得建造執照。</p> <p>經本府確認協調不成者，於執行拆除或遷移前，應依下列規定辦理：</p> <p>一、書面通知實施者審查結果。</p> <p>二、訂定預定拆遷日，並辦理下列事項：</p> <p>(一)公告並張貼於土地改良物所在地址、當地里辦公處之公告牌及本府設置之專門網頁。預定拆遷日公告次日起至預定拆遷日，不得少於三十日。</p> <p>(二)刊登政府公報或新聞紙三日。</p> <p>(三)通知代拆戶預定拆遷日及疏導期限。</p> <p>三、成立府級工作小組。</p> <p>四、通知實施者及協辦單位參與現場勘查。</p>	<p>第八條 本府依前條規定召開協調會協調不成者，應提請臺北市都市更新及爭議處理委員會，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，供本府繼續協調或執行代為拆除或遷移之參考。</p> <p>經本府確認協調不成者，於執行拆除或遷移前，應依下列規定辦理：</p> <p>一、書面通知實施者審查結果。</p> <p>二、訂定預定拆遷日，並辦理下列事項：</p> <p>(一)公告並張貼於土地改良物所在地址、當地里辦公處之公告牌及本府設置之專門網頁。預定拆遷日公告次日起至預定拆遷日，不得少於三十日。</p> <p>(二)刊登政府公報或新聞紙三日。</p> <p>(三)通知代拆戶預定拆遷日及疏導期限。</p> <p>三、成立府級工作小組。</p> <p>四、通知實施者及協辦單位參與現場勘查。</p>	<p>一、新增第二項，明定實施者於本府提請臺北市都市更新及爭議處理委員會前應領有建造執照，以確保本府執行代拆程序完竣後，實施者得施作建築工程，避免延宕都市更新作業。</p> <p>二、配合第二項之增訂，現行第三項之項次向後遞移為第三項。</p>
---	--	--

新北市政府 函

地址：220242 新北市板橋區中山路 1 段 161 號 11 樓
承辦人：周枝興
電話：(02)29603456 分機 7120
傳真：(02)22728033
電子信箱：AN6652@ms.ntpc.gov.tw



110502

臺北市基隆路 2 段 51 號 13 樓之 3

受文者：中華民國建築師公會

發文日期：中華民國 114 年 5 月 12 日

發文字號：新北府城開字第 1140896994 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送修正「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」1 份，請周知會員。

正本：中華民國建築師公會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市不動產估價師公會、新北市都市更新學會

副本：新北市政府各一級機關、新北市政府城鄉發展局(含附件)

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

B5
|
○
九
八

檢送修正「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」1 份，請周知會員。

「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」 (114年5月)

一、新北市政府(以下簡稱本府)為使容積移轉申請案件接受基地所有權人(以下簡稱申請人)申請容積移轉之程序有所依循，訂定本規範。

二、本府受理容積移轉申請案件分類如下：

(一)簡易案件：接受基地僅依面前道路寬度申請可移入容積基準量者

(二)一般案件：接受基地除依面前道路寬度申請可移入容積基準量外並申請其他容積量體評定事項者。

前項所述容積基準量及其他容積量體評定事項依本府所訂之容積量體評定機制辦理。

三、前點第一項案件之申請人依新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準完成繳納相關規費後，始得掛件及辦理書面審查。書面審查办理流程如下：

(一)確認接受基地及送出基地符合都市計畫容積移轉實施辦法(以下簡稱本辦法)及新北市都市計畫容積移轉許可審查要點(以下簡稱本要點)規定。

(二)確認申請書表及相關文件資料符合附表一之規定。

(三)符合前二款規定之申請案件，屬簡易案件者，通知得申請容積移轉許可審查；屬一般案件，應於完成容積量體評定審查後，始得通知申請容積移轉許可審查。

前項第三款之容積移轉許可審查办理流程如下：

(一)依本辦法第六條第一項辦理者：

1、由申請人取得送出基地所有權後，申請送出基地現地會勘，其申請書表及相關文件資料依附表二規定。

2、辦理送出基地現地會勘。

3、於土地管理機關同意受贈並完成所有權移轉登記後，始核發容積移轉許可函。

(二)依本要點第七點辦理者：

- 1、由申請人繳納三家專業估價者及公會協檢之估價費用後，申請由本府城鄉發展局委託估價者估價，其申請書表及相關文件資料依附表二規定。
- 2、由本府依本要點第七點辦理估價，並於核定容積移轉折繳代金（以下簡稱容移代金）金額後，通知申請人繳款。
- 3、申請人得於申請估價時依附表二規定檢具申請書表，申請預繳容移代金，並於本府通知預繳金額後繳納容移代金。找補作業應於本府通知容移代金繳款之日起六十日曆天內完成。申請人繳納容移代金或預繳金額並經本府確認後，始核發容積移轉許可函。

前項第二款第一目所指估價費用數額，由本府公告之。

四、前點第一項案件之申請人依新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準完成繳納相關規費後，始得掛件及辦理書面審查。書面審查办理流程如下：

- (一)確認接受基地及送出基地符合都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）及新北市都市計畫容積移轉許可審查要點（以下簡稱本要點）規定。
- (二)確認申請書表及相關文件資料符合附表一之規定。
- (三)符合前二款規定之申請案件，屬簡易案件者，通知得申請容積移轉許可審查；屬一般案件，應於完成容積量體評定審查後，始得通知申請容積移轉許可審查。

前項第三款之容積移轉許可審查办理流程如下：

- (三)依本辦法第六條第一項辦理者：
 - 1、由申請人取得送出基地所有權後，申請送出基地現地會勘，其申請書表及相關文件資料依附表二規定。
 - 2、辦理送出基地現地會勘。
 - 3、於土地管理機關同意受贈並完成所有權移轉登記後，始核發容積移轉許可函。

B5
|
○
九
八

檢送修正「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」1份，請周知會員。

(四)依本要點第七點辦理者：

- 1、由申請人繳納三家專業估價者及公會協檢之估價費用後，申請由本府城鄉發展局委託估價者估價，其申請書表及相關文件資料依附表二規定。
- 2、由本府依本要點第七點辦理估價，並於核定容積移轉折繳代金（以下簡稱容移代金）金額後，通知申請人繳款。
- 3、申請人得於申請估價時依附表二規定檢具申請書表，申請預繳容移代金，並於本府通知預繳金額後繳納容移代金。找補作業應於本府通知容移代金繳款之日起六十日曆天內完成。申請人繳納容移代金或預繳金額並經本府確認後，始核發容積移轉許可函。
- 4、完成書面審查後如因資料變更，應於六十日曆天內申請，並以一次為限。

前項第二款第一目所指估價費用數額，由本府公告之。

五、第三點第二項容積移轉許可審查之應辦理事項如下：

(一)申請書表及相關文件資料不符規定者，通知申請人於十五日曆天內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請，其已辦理之作業事項併同失效。

(二)依第三點第二項第一款辦理捐贈土地者，其辦理事項如下：

- 1、申請書表及相關文件資料符合規定者，經土地管理機關確認送出基地符合公告之同意取得條件，且出具同意受贈函文者，得免辦理會勘。
- 2、送出基地經會勘審查不符受贈規定者，申請人應於會勘日之翌日起九十日曆天內，檢送補正資料或辦理變更申請，並以一次為限，逾期未補正或補正不完全者，駁回其申請，其已辦理之作業事項併同失效。

(三)依第三點第二項第二款辦理容移代金者，其辦理事項如下：

- 1、申請書表及相關文件資料符合規定者，辦理估價。

2、經本府核備之容移代金申請案，於核發建造執照時，如其建築之樓地板面積、樓層數、構造或其他必要參數，與辦理估價時所提供之申請文件所載內容變動超過容許變動範圍時，應重新辦理估價，並應於洽本府工務局辦理放樣勘驗前，洽本府城鄉發展局完成費用繳納之事宜。

3、申請預繳容移代金者，應於本府通知預繳金額之日起三十日曆天內完成繳納，逾期未辦理者，視同未申請預繳。

(四)土地管理機關同意受贈或本府通知容移代金繳款後，申請人應於九十日曆天內辦理所有權移轉登記作業及繳納容移代金，如為都市更新權利變換案件，得延長至一百八十日曆天，並依附表三規定檢附申請書表及相關文件資料，申請核發容積移轉許可函，逾期未辦理者，駁回其申請，其已辦理之作業事項併同失效。

(五)前款應附書表文件不齊全者，通知於十五日曆天內補正；逾期未補正或補正不完全者，駁回其申請，其已辦理之作業事項併同失效。

前項第三款第二目之各參數容許變動範圍，由本府公告之。

六、接受或送出基地因都市計畫變更、地籍重測或其他因素，致所有權人地籍、土地面積、捐贈持分面積或使用分區等事項異動，而應辦理變更申請者，應以書面提出並敘明變更原因，其辦理事項依前三點規定辦理前項變更且內容變動超過前點第二項之容許變動範圍時，應重新辦理估價。倘變更事項未涉及案件所申請移入容積總量之異動，且內容變動未超過前點第二項之容許變動範圍時，依容移代金所申請移入容積佔所申請移入容積總量比例調整其估價金額。

七、辦理各項變更作業，涉及接受基地、送出基地之筆數、土地面積、捐贈持分面積增加時，新增部分應以申請變更當期之相關法規辦理，並以申請變更當期之公告現值核算，其計算方式如附表四。

B5
|
○
九
八

檢送修正「新北市都市計畫容積移轉案件申請作業規範」1 份，請周知會員。

八、依第三點第二項第二款第三目之預繳容移代金金額，應採用經公會協檢或幹事會初步核定之三家專業估價者提交估價報告書內估價金額最高者。

申請人預先繳納容移代金後，如因找補作業退回部分款項，僅得就已預繳款項額度內申請退回，退回款項以退予繳款人為原則，且不含孳息。

九、依第五點第一項第三款第二目、第六點規定重新估價者，如重估金額大於已繳納之原估價金額，申請人應補繳差額款項。

估價報告書經核定後之容移代金金額於本府通知繳款之日起九十日曆天內有效，逾期則應重新估價。

三家專業估價者提交之報告書內估價金額差距應符合「不動產估價師法施行細則」第二十條規定。未符合者估價專業者應重新辦理估價。

十、依本府容積量體評定機制檢討計算接受基地可移入之容積總量者，應於書面要件審查流程時按其情形提本府行政小組或本府委託之專業單位進行評定審查通過；變更時，亦同。

本府委託之專業單位辦理容積量體評定審查時，得向申請人酌收服務費用，其費用數額由本府委託之專業單位公告之。

前項經本府委託之專業單位完成容積量體評定審查通過之申請案件，依新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準，應比照簡易案件繳納相關行政規費。

十一、中華民國一百零六年七月一日前經本府受理之容積移轉申請案件得依本府所訂之容積量體評定機制檢討計算接受基地可移入之容積總量，並依本規範規定辦理。

附表一

序號	項目	備註
一	新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書。 (如附表一之附件一)	一、申請人為接受基地所有權人。 二、須由申請人用印。
二	新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查表。 (如附表一之附件二)	一、申請人須自行檢核完整並用印。 二、請以 A3 大小單面列印。
接受基地相關文件		
1	接受基地所有權人身分證明文件影本。	一、須由當事人用印。 二、檢附之身分證明文件請以 A4 格式裝訂，並加蓋「與正本相符」字樣。
2	接受基地土地登記謄本。	至少正本一份且為最新版本，並以第一類謄本為原則，正本免用印；影本及電子謄本由該地號土地所有權人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。
3	接受基地地籍圖謄本。	至少正本一份且為最新版本，正本免用印；影本及電子謄本由該地號土地所有權人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。
4	接受基地之土地使用分區證明書。	一、八個月內有效。 二、由該地號土地所有權人(或受委託人)用印，影本及電子證明書所印紙本需註明「與正本相符」。
5	接受基地之土地所有權狀影本	一、權狀影本字號必須清楚，並與土地登記謄本一致。 二、由該地號土地所有權人用印並註明「與正本相符」。
6	接受基地連接道路現況照片。	一、標示接受基地連接道路寬度、地段號及拍照日期。 二、由申請人(或受委託人)用印並註明「與現況相符」。
7	接受基地都市計畫圖。	一、都市計畫圖須為公告之版本(影本)並標示計畫案名、土地範圍、地段號及比例尺。 二、由申請人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。
8	接受基地地形圖影本或建築線指示(定)申請圖或接受基地連接道路及連通道路均已開闢達八公尺以上函文證明。	一、接受基地地形圖應標示土地範圍、地段號及比例尺，加註「本案接受基地連接道路足寬開闢達八公尺以上，並連通已開闢達八公尺以上之道路，如有不實，同意放棄(撤銷)本案容積移轉申請，並願負相關法律責任」，並由申請人及測量技師簽證用印，並請標示繪製日期。 二、建築線指示(定)申請圖須為申請建造執照之建築線指示(定)申請圖，至少正本一份且八個月內有效，但經查建築線未有異動者，不在此限，影本由申請人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。 三、接受基地連接道路及連通道路均已開闢達八公尺以上函文證明，應由道路管養單位出具，並於函文敘明實際開闢寬度，影本由申請人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。

B5
|
○
九
八

檢送修正「新北市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」1份，請周知會員。

		四、適用第六條第一項第一款者，請加註「連接之道路（同一路段）面寬及路寬已達 6 公尺以上，如有不實，同意放棄（撤銷）本案容積移轉申請，並願負相關法律責任」，並由申請人及測量技師簽證用印，並請標示繪製日期。
四	申請捐贈容積移轉實施辦法第六條規定項目者（捐贈土地）應檢附下列文件	
	1	送出基地所有權人同意書。 (如附表一之附件三) 須由送出基地所有權人用印。
	2	送出基地權利關係人同意書。 (如附表一之附件四) 須由送出基地權利關係人用印，送出基地無設定他項權利登記者免附。
	3	送出基地所有權人身分證明文件影本。 一、須由當事人用印。 二、檢附之身分證明文件請以 A4 格式裝訂，並加蓋「與正本相符」字樣。
	4	送出基地土地登記謄本。 至少正本一份且為最新版本，並以第一類謄本為原則，正本免用印；影本及電子謄本由該地號土地所有權人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。
	5	送出基地之土地使用分區證明書。 一、送出基地須備註「屬公共設施保留地」之字樣及土地取得方式且八個月內有效。 二、由該地號土地所有權人(或受委託人)用印，影本需註明「與正本相符」。
	6	送出基地之土地所有權狀影本。 一、權狀影本字號必須清楚，並與土地登記謄本一致。 二、由該地號土地所有權人用印並註明「與正本相符」。
	7	送出基地未涉及都市計畫變更程序且符合需地機關受贈條件切結書 須由申請人用印。
五	申請捐贈容積移轉實施辦法第九條之一規定項目者（折繳代金）應檢附下列文件	
	1	繳納容積代金同意書。 (如附表一之附件三(1)) 須由申請人用印。
六	其他證明文件(無則免附)	
	1	辦理都市計畫容積移轉委託書。 (如附表一之附件五) 一、須填寫送出基地及接受基地所有完整地號，由申請人、送出基地所有權人及受委託人用印。 二、檢附受委託人身分證明文件影本(請以 A4 格式裝訂，由受委託人用印，並加蓋「與正本相符」字樣)，受託人應為自然人或法人，如要複委託，須經申請人、送出基地所有權人同意。
	2	新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定書面審查表。 (如附表一之附件六) 申請人須自行檢核完整並用印。
	3	接受基地之可移入容積評定表。 (如附表一之附件七) 一、申請人須自行檢核完整並用印。 二、請以 A3 大小單面列印。
	4	建築基地距捷運車站用地、特等火車站、一等火車站或二等火車站周邊五百公尺範圍內 一、請檢附捷運車站或火車站出入口之地籍圖、捷運車站或火車站出入口之使用分區證明，至少正本一份且為最新版本；由該地號土地所有權人(或受委託人)用印，影本

	或距三等火車站或簡易火車站三百公尺內證明文件。	<p>需註明「與正本相符」。</p> <p>二、請檢附現況地形圖並由建築師簽證並加註「本案申請基地(座落○市○段○地號)距捷運○站(或捷運○站○出入口)○公尺,經本建築師事務所核算無誤」並蓋建築師大小章。</p> <p>三、依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請 TOD 規劃(距捷運車站或火車站)項目者應檢附本項目。</p>
5	面臨永久性空地證明書影本。	面臨都市計畫法或其他法律劃定並已開闢之公園、廣場、體育場、兒童遊戲場、河川、綠地、綠帶、其他類似之空地及海洋、湖泊、水堰、河川等主管機關核發之證明書,並加蓋「與正本相符」字樣。
6	接受基地坐落依都市更新條例劃定之更新地區或經「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區之證明文件。	<p>一、由都市更新主管機關出具函文影本。</p> <p>二、由申請人(或受委託人)用印,影本加蓋「與正本相符」字樣。</p>
7	基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氣離子鋼筋混凝土建築物及「適用新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物,經本府核准,經本府核准拆除重建之地區之證明文件。	<p>一、由建築主管機關或都市更新主管機關出具證明函文影本。</p> <p>二、申請各項獎勵證明函文影本或證明文件,但未申請免依新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第五點第一項辦理者免附。</p> <p>三、經本府消防局審查通過之劃設消防車輛救災活動空間證明文件影本及圖說。</p> <p>四、請檢具自行退縮補足八米之證明圖說(平面圖、剖面圖),圖面應標示比例尺,由建築師簽證並蓋建築師大小章。</p> <p>五、上開文件皆由申請人(或受委託人)用印,影本加蓋「與正本相符」字樣。</p>
8	接受基地範圍內之建物經本府建築主管機關依建築法第八十一條認定耐震能力不足需拆除重建者。	<p>一、由建築主管機關出具函文。</p> <p>二、由申請人(或受委託人)用印,影本加蓋「與正本相符」字樣。</p>
9	公共設施已開闢證明	<p>一、由該公共設施管養主管機關出具函文影本。</p> <p>二、由申請人(或受委託人)用印,加蓋「與正本相符」字樣。</p> <p>三、道路用地或都市計畫有指定「應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意。」之公共設施用地,如未取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意者,應檢附之。</p>
10	送出基地屬捷運系統穿越或捷運設定地上權土地之捷運主管機關證明影本。	<p>一、檢附捷運主管機關證明(影本),註明捷運工程穿越使用及載明地上權補償費用,由申請人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。</p> <p>二、領取補償費當年度之土地公告現值謄本,應為最新版本,正本免用印;影本及電子謄本由該地號土地所有權人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。</p>
11	新北市政府委託專業單位容積量體完成評定函。	<p>一、由新北市政府委託專業單位出具函文。</p> <p>二、由申請人(或受委託人)用印,影本加蓋「與正本相符」字樣。</p>

B5
|
○
九
八

檢送修正「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」1份,請周知會員。

新北市政府 函

地址：220678 新北市板橋區漢生東路 266 號
1、2 樓

承辦人：黃慶勳

電話：(02)29506206 分機 307

傳真：(02)29506552

電子信箱：AN5901@ntpc.gov.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國 114 年 5 月 13 日

發文字號：新北府城更字第 1144635284 號

速別：普通件

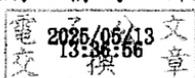
密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送修訂「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」1 份，並自即日起實施，請協助轉知所屬會員，請查照。

正本：社團法人新北市建築師公會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、社團法人新北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會

副本：新北市政府工務局、新北市住宅及都市更新中心(以上均含附件)、新北市政府都市更新處

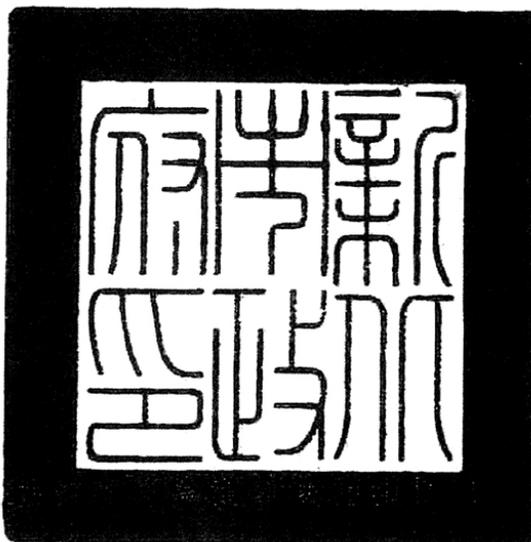


B5
|
○
九九

檢送修訂「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」1 份，並自即日起實施，請協助轉知所屬會員，請查照

新北市政府 公告

發文日期：中華民國 114 年 5 月 13 日
發文字號：新北府城更字第 11446352841 號
附件：



主旨：公告實施修訂「新北市加速推
計畫」，並自即日起生效。

公告事項：計畫內容請逕至本府都市更新處網站（網址為
<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>）「服務專區－防災型都更行
動方案」查詢及下載。

市長 侯友宜

B5
|
○
九九

。檢送修訂「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」1份，並自即日起實施，請協助轉知所屬會員，請查照

新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫

中華民國111年8月29日新北府城更字第1114680072號函發布

中華民國113年5月13日新北府城更字第1134605292號函修正發布

中華民國114年5月13日新北府城更字第1144635284號公告修正，並自5月16日起生效

壹、辦理緣起

為協助危險建築物加速拆除重建、消弭危險，本府於一百零七年三月二十一日及一百零八年十一月五日依序發布「新北市加速推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，經滾動檢討近五年來執行經驗，防災型都更面臨興建率低、地主融資不易、取得全體所有權人同意困難等實務挑戰，及隨著近年中央修正「都市更新條例」及本府新訂「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」，針對危險建築物強制拆除、限期停用法令日趨完備，於一百十一年九月一日實施本專案，希望達到更有效促進危險建築物重建之目標。

為因應一百十三年四月三日花蓮芮氏規模七點二強震，爰修正本專案，擴大適用對象納入「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」及「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」之震損合法建物，並按建物結構危險性調整同意門檻，於一百十三年五月十六日實施之。

為利危險建築物重建整合彈性，經滾動檢討本專案實務執行經驗，爰再於一百十四年五月十三日修正本專案，針對變更都市計畫並採依都市更新條例辦理者，參照都市更新法令既有程序且在兼顧重建推展進度下調整申請流程，以加速危險建物都更，讓住戶遠離危險居住環境。

貳、計畫目的

一、提供獎助誘因

延續「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」容積一次到位之獎助精神，得以原規定容積率、新建時容積率或原總樓地板面積一點五倍重建，以茲鼓勵危險建物重建。

二、接軌都市更新

為解決取得全體土地及建物所有權人同意不易，爰新增依「都市更新

條例」辦理之管道，並依據建築物結構危急狀況規範同意門檻，從現行防災型都更之「限期拆除」調整至「限期重建」，以加速重建期程。

三、提升居住品質

要求新建物應取得雙標章認證，強化建物品質，並規劃退縮人行步道，創造行人友善環境，促進居住品質之提升。

參、適用對象及限制

- 一、都市計畫範圍內高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府認定有危險之虞應予拆除者。
- 二、都市計畫範圍內經本府判定屬「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」及「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」之震損合法建物。
- 三、屬「都市更新條例」第六十五條第二項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全者：符合「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」第三條規定 (ID_1 小於 0.35、 ID_2 小於 0.35) 之合法建築物 (以下簡稱耐震能力不足建築物)。
- 四、與前述三點屬同一使用執照範圍內之合法建築物，亦得適用本專案。
- 五、適用本專案之建築基地應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接道路寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上。
- 六、適用本專案之範圍得納入毗鄰土地合併開發，該建築基地得併同檢討前述臨路寬度；惟以都市更新條例辦理者，更新單元仍應依新北市更新單元劃定基準檢討。
- 七、有下列情形之一者，不適用本專案：
 - (一) 已申請「新北市加速推動都市計畫內防災建築再生自治條例」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，且其擬訂或變更都市計畫已發布實施者。
 - (二) 提出申請前本專案適用對象已自行拆除。但適用對象已依新北市

B5
|
○
九九

都市更新土地改良物存記作業要點辦理、經本府命其所有權人限期拆除或強制拆除及因地震現況已倒塌者不在此限。

肆、執行方式

一、變更都市計畫並逕行申請建築執照之情形

(一) 同意比率：申請人應取得本專案範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意。

(二) 申請文件：

1. 申請書。
2. 高氯離子鋼筋混凝土建築物、「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」、「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」或耐震能力不足建築物之相關證明文件。
3. 建築物地籍套繪圖。
4. 地籍圖謄本或電子謄本。
5. 申請一個月內之建築物及土地謄本或電子謄本及其清冊；未辦理建物所有權第一次登記者，應檢附合法房屋證明、稅籍證明等相關權利證明文件。
6. 全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。
7. 經依法登記開業建築師簽證之法定空地無重複使用檢討圖說，並經本府建築主管機關確認。

(三) 申請流程：

1. 申請人於申請本專案時應取得全體土地及合法建築物所有權人同意，檢附前述申請文件，經審核後同意後由本府核發適用函。
2. 申請人應於本專案適用函發文之日起六個月內，向本府城鄉發展局申請變更或擬訂都市計畫，並應於變更或擬訂都市計畫發布實施日起一年內申請建造執照；逾期未申請建造執照者，應依變更前之土地使用管制規定辦理。

檢送修訂「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」1份，並自即日起實施，請協助轉知所屬會員，請查照

二、變更都市計畫並依都市更新條例辦理之情形

(一) 同意比率應符合下列情形之一：

1. 實施者應取得本專案範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之八，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之八之同意，但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。
2. 適用本專案之範圍內剩餘未同意戶為一戶，且該戶以門牌戶為準。

(二) 申請文件：

1. 申請書。
2. 依都市更新條例及相關規定提出都市更新案件申請，並檢附計畫書圖等文件，且應於事業計畫「辦理緣起與法令依據」、「與都市計畫之關係」、「申請容積項目及額度」等章節敘明適用本專案相關內容。
3. 依都市計畫法、都市更新條例第三十五條及相關規定，併同檢具擬訂或變更都市計畫書及相關證明文件。

(三) 申請流程：

1. 申請人於申請事業計畫報核（得併同權利變換計畫）時，應符合前述同意比率規定，檢附前述申請文件，經審核後由本府續行都市更新法定程序，並於都市更新事業計畫提送新北市都市更新及爭議處理審議會前，審竣變更都市計畫內容；俟更新事業計畫審定後，其細部計畫始核定實施。
2. 申請人倘採事業計畫及權利變換計畫分送方式申請，應於事業計畫核定後 1 年內擬訂權利變換計畫申請報核，另其變更都市計畫之細部計畫，俟權利變換計畫公展後始核定實施；逾期未申請權利變換計畫報核者，應依變更前之土地使用管制規定辦理，申請人並應依規定申請變更事業計畫。

B5
|
○
九九

。檢送修訂「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」1 份，並自即日起實施，請協助轉知所屬會員，請查照

3. 申請人應於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照；逾期未申請建造執照者，應依變更前之土地使用管制規定辦理。

伍、容積及建築設計規範

一、適用本專案之範圍得以原規定容積率、新建時容積率或原總樓地板面積一點五倍重建，但不得再申請其他容積獎勵。

二、適用本專案之範圍得併毗鄰土地合併開發，惟其容積應依相關規定分別核算。

三、退縮空間設計原則

(一) 建築基地已臨接道路寬度達八公尺者(樣態一、二、四):

1. 道路寬度達八公尺之臨接側，應自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築。
2. 道路寬度未達八公尺之臨接側，應自建築線起退縮淨寬二公尺以上建築。
3. 退縮部分應淨空設計及設置無遮簷人行步道。

(二) 建築基地所臨接道路寬度均不足八公尺者(樣態三):

1. 其中一條道路寬度應自基地退縮補足八公尺後，再退縮淨寬二公尺以上建築。
2. 其餘道路臨接側，應自建築線起退縮淨寬二公尺以上建築。
3. 退縮部分應淨空設計及設置無遮簷人行步道。
4. 自基地退縮補足道路寬度部分，其鋪面以柏油鋪設為原則；但依都市更新條例規定辦理者，其鋪面以新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

(三) 退縮圖例如下:

態樣一	態樣二	態樣三	態樣四
① 計畫道路或現有巷道(8公尺以上) ② 計畫道路或現有巷道(8公尺以上)	① 計畫道路(8公尺以上) ② 現有巷道(未達8公尺)	① 計畫道路(未達8公尺) ② 現有巷道(未達8公尺)	① 計畫道路或現有巷道(8公尺以上) ② 人行步道用地
基地兩側臨接8公尺道路(計畫道路或現有巷道)，考量基地面積條件屬於較佳應提供友善人行空間使用		需將1條補足8公尺道路路寬後，再行退縮2公尺人行步道，其餘臨建築線側以退縮2公尺人行步道	人行步道用地側退縮2公尺人行步道辦理。

四、雙標章認證

(一) 住宅使用比例達二分之一以上：

新建之建築物應下列規定取得綠建築標章及依住宅性能評估實施辦法辦理「新建住宅性能評估」之結構安全性能：

- 綠建築等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得銅級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級。
- 新建住宅性能評估之結構安全性能等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得第四級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得第三級。

(二) 住宅使用比例不足二分之一：

新建之建築物應下列規定取得綠建築標章及智慧建築標章：

- 綠建築等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得銅級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級。
- 智慧建築等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得銅級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級。

(三) 「住宅使用比例達二分之一以上」之定義，應依 110 年 10 月 20 日營署管字第 1101205920 號函辦理。

(四) 申請人(或實施者)應與本府簽訂協議書，於核准使用執照前完成保證金繳納，並保證於使用執照核准後二年內取得標章。依限取得該等級標章者，保證金無息退還，倘未依限取得者，保證金

B5
|
○
九九

檢送修訂「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」1 份，並自即日起實施，請協助轉知所屬會員，請查照

不予退還。

- (五) 倘本專案之土地納入毗鄰土地合併開發時，另依其他規定申請綠建築標章、新建住宅性能評估之結構安全性能或智慧建築標章之相關建築容積獎勵者，應高於前開規定再予容積獎勵。
- (六) 本專案涉及原建築容積認定者，得於申請本專案前檢附相關資料，向本府申請先行審查。

陸、稅捐補貼

一、變更都市計畫並逕行申請建築執照之情形

申請人於本專案適用函核發並依規定期限內申請建造執照後，依下列規定申請地價稅及房屋稅補貼。

(一) 申請對象：

1. 土地或建築物所有權人，以領得拆除完成證明當日土地或建物登記謄本所載為準；未辦理建物所有權第一次登記者，以領得拆除完成證明當日相關權利證明文件所載之權利人為準。但因繼承而移轉或未辦竣繼承登記者，得由其繼承人中之一人書面代理其他繼承人為之。
2. 領得拆除完成證明前已辦竣信託登記，且委託人與受益人為同一人者，其領得拆除完成證明當日土地或建物登記謄本所載之委託人，於辦竣塗銷信託或信託歸屬登記後，得申請地價稅或房屋稅補貼；領得拆除完成證明後辦竣信託登記，且委託人與受益人為同一人者，於辦竣塗銷信託或信託歸屬登記前，得由受託人申請地價稅或房屋稅補貼。
3. 前項委託人死亡者，得由其繼承人中之一人書面代理其他繼承人為之。

(二) 補貼額度及期限：

1. 新建三年內期間土地無法使用，全額補貼地價稅：以建築法規定開工之日為補貼起算日，起算至核發使用執照止且最長

三年。

2. 新建後二年內補貼地價稅及房屋稅百分之五十：以自使用執照核發之日為補貼起算日。
3. 地價稅及房屋稅以自用住宅優惠稅率計算，且同一建築物所有權人以補貼二筆房屋稅為限。

(三) 地價稅申請期限及文件：

申請補貼地價稅之土地所有權人，應於繳納當年度地價稅後之翌日起算六個月內，檢附下列文件向本府都市更新處提出：

1. 申請書。
2. 當年度地價稅繳納收據或課稅明細表或繳納證明書等影本。
3. 土地所有權人之國民身分證正反面影本(黏貼於申請書上)。

如土地所有權人非自然人，應檢附下列文件：

(1) 營利事業組織者：檢附中央或地方政府核發之核准函，及設立或變更登記表或公司登記事項證明書影本。

(2) 其他組織者：檢附其主管機關核准成立之證照影本。

4. 其他相關證明文件。

(四) 房屋稅申請期限及文件：

申請補貼房屋稅之建築物所有權人，應於繳納當年度房屋稅後之翌日起算六個月內，檢附下列文件向本府都市更新處提出：

1. 申請書。
2. 當年度房屋稅繳納收據或繳納證明書影本。
3. 建築物所有權人之國民身分證正反面影本(黏貼於申請書上)。如建築物所有權人非自然人，應檢附下列文件：

(1) 營利事業組織者：檢附中央或地方政府核發之核准函，及設立或變更登記表或公司登記事項證明書影本。

(2) 其他組織者：檢附其主管機關核准成立之證照影本。

4. 其他相關證明文件。

(五) 前述申請書件以郵件寄達者，其截止日之認定以郵戳為憑。郵戳

B5
|
○
九九

檢送修訂「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」1 份，並自即日起實施，請協助轉知所屬會員，請查照

日期無法辨認者，推定郵寄時間為收件日前三日。

二、變更都市計畫並依都市更新條例辦理之情形

實施者於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定後，依都市更新條例第 67 條規定申請減免稅捐。

柒、執行解釋

本專案若執行上有疑義時，得經新北市都市更新及爭議處理審議會依計畫原意討論解釋後，據以執行。

捌、專案期程

本專案自 111 年 9 月 1 日起實施五年。

新北市政府都市更新處 函

地址：220679 新北市板橋區漢生東路 266 號
1、2 樓

承辦人：蘇宇萱

電話：(02)29506206 分機 304

傳真：(02)29506556

電子信箱：AQ9565@ntpc.gov.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國 114 年 5 月 22 日

發文字號：新北更事字第 1144636169 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明（請至附件下載區 https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/ 下載檔案，驗證碼：247M6DER9）

主旨：有關訂定「新北市都市更新權利變換計畫估價報告書通則範本及審查注意事項」一事，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、本市為落實「新北市都市更新審議精進措施」，並提升都市更新權利變換估價報告書之審議品質及健全審查機制，減少審議時之估價爭議問題，訂定「新北市都市更新權利變換計畫估價報告書通則範本及審查注意事項」，以提高都市更新權利變換計畫估價審議品質與效能，請貴公（學）會協助加強宣導本精進措施。
- 二、有關旨案相關資料置於市府都市更新處網站（網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>）－服務專區項下都更審議專區以供查詢。另隨文檢送旨案相關資料及懶人包 1 份供參。

正本：社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市不動產估價師公會、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市地政士公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會

副本：新北市政府都市更新處更新發展科、新北市政府都市更新處更新事業科（均含附件）



B5
|
—
○
○

有關訂定「新北市都市更新權利變換計畫估價報告書通則範本及審查注意事項」一事，詳如說明，請查照。

新北市政府 函

地址：220678 新北市板橋區漢生東路 266 號
1、2 樓
承辦人：王翊帆
電話：(02)29506206 分機 319
傳真：(02)29506556
電子信箱：AS0485@ntpc.gov.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國 114 年 7 月 1 日
發文字號：新北府城更字第 1144637957 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (4637957_3-114 版都更二箭 2.0 PLUS 計畫.pdf)

主旨：檢送修訂「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」1 份，並自即日起實施，請協助周知所屬會員，復請查照。

說明：本專案計畫截止日期修訂為 115 年 12 月 24 日，請協助廣為周知所屬會員，專案計畫內容請逕至本府都市更新處網站 (<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>) 「服務專區—都更審議專區」查詢及下載。

正本：社團法人新北市建築師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市不動產開發商業同業公會、中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市住宅及都市更新中心、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科

副本：新北市政府都市更新處(含公告 4 份)

電 2025/07/02
交 08:44:13 文 章

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

B5
|
—
○
—
請檢送修訂「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」1 份，並自即日起實施，請協助周知所屬會員，復

新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫

一、辦理源起及目的

考量都市更新為市府重大政策之一，且都更二箭-「都市計畫法新北市施行細則」第三十九條之二之加給主要幹道沿線基準容積於一百一十年七月三日落日，故為延續都更二箭精神，並持續改善舊市區生活安全及環境品質，提升防災效益，期望將開發條件不足、危險建築物需拆除但難以自行重建或有救災困難不適再高強度使用之地區，透過容積調派方式，釋出舊市區空間規劃作綠地，並將釋出容積移至高密度發展地區使用，使容積集中開發，提升容積使用效益，藉此解決密集之舊市區內公共空間不足等問題。另為利加給容積後之管理問題，增加定額容積計算及折繳代金機制。

(一) 釋出舊市區空間，改善周邊居住環境

舊市區內住宅密度高，多缺乏公共空間供周邊民眾使用，後續透過細部計畫將住宅區變更為公共設施用地，並留設作綠地或廣場等開放空間，供居民休憩並改善居住環境及提升防災效益。

(二) 減少零碎地開發，提升整體都市景觀

為提供開發條件不足、危險建築物需拆除但難以自行重建或有救災困難不適再高強度使用等地區重建機會，並解決小建築基地自行開發造成重建區段零碎之情形，以提升整體都市景觀。

(三) 容積集中主幹道，促進都市開發效益

將調出基地釋出之容積，移至主要幹道沿線地區集中開發，將容積更有效利用，提升容積使用效益，並帶動周邊建物推動更新，促進本市境內景觀風貌改變。

二、用詞定義

(一) 調出基地：指已完成整合地區，將全部容積調派至調入基地建築使用之

B5
|
—
○
—

土地。

(二)調入基地：指接受調出基地容積調派之土地。

三、適用範圍

符合下列規定者，得向市府提出申請：

(一)依都市更新法令實施都市更新事業之地區。

(二)容積調入及調出基地需位於同一都市計畫主要計畫範圍內。但後續都市計畫若配合政策有涉及主要計畫整併之情形，調入及調出基地仍應位於同一原都市計畫主要計畫範圍內。

(三)自一百一十年七月四日至一百一十五年十二月二十四日止提出事業計畫申請報核。

四、申請條件及限制

(一)調出基地

土地及建築物所有權人同意比率應達全體同意，且符合下列各項規定：

- 1、使用分區：位於住宅區、商業區及工業區之建築基地，其建築基地不得包含依法規指定建築線之現有巷道或現有通路。
- 2、臨路條件：基地應臨接寬四公尺以上計畫道路、或依法規指定建築線之現有巷道。
- 3、畸零地限制：不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經新北市都市更新及爭議處理審議會同意者，不在此限。
- 4、基地規模：基地面積每處應達一百平方公尺以上，有多處調出基地者亦應符合前項規定。
- 5、應與調入基地為同一都市更新單元辦理都市更新事業。
- 6、更新後土地使用分區變更為公共設施用地(以綠地為原則)。

請檢送修訂「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」1份，並自即日起實施，請協助周知所屬會員，復

7、範圍內之合法建築物符合下列情形之一者，得不受第三款及第四款規定之限制：

- (1)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，經本府認定亟需重建。
- (2)經耐震能力詳細評估結果屬應立即辦理拆除、結構修復之合法建築物。
- (3)同一使用執照範圍內有高氣離子鋼筋混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。

(二)調入基地

土地及建築物所有權人同意比率應符合都市更新條例第三十七條及下列各款規定：

- 1、使用分區：與調出基地屬同一都市計畫主要計畫範圍內之住宅區、商業區及工業區。
- 2、臨路條件：應臨接寬二十公尺以上計畫道路，且臨接基地前道路面寬連續達二十公尺以上。
- 3、基地規模：基地面積應達二千平方公尺以上或為完整街廓。

(三)共同部分：

建築基地不得位於下列地區：

- 1、依水土保持法劃定公告之山坡地及全國區域計畫規定之第一級環境敏感地區。
- 2、已與捷運系統用地聯合開發者。
- 3、毗鄰經中央或地方政府依文化資產保護法指定之古蹟及經登錄為歷史建築物、紀念建築、聚落建築群定著土地，惟經新北市政府古蹟歷史建築紀念聚落史蹟文化景觀審議委員會審查通過者，不在此限。

五、調派機制

(一)使用分區調派限制：

B5 | 一〇一
檢送修訂「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」1份，並自即日起實施，請協助周知所屬會員，復

B5
|
—
○
—

檢送修訂「新北市府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」1份，並自即日起實施，請協助周知所屬會員，復

- 1、調出基地位於住宅區者，得移至住宅區、商業區及工業區。
- 2、調出基地位於商業區者，得移至商業區及工業區。
- 3、調出基地位於工業區者，得移至工業區。

(二)調入基地可移入之容積及實際加給容積，依下列公式核算：

調入基地可移入容積(A) = 調出基地之土地面積 × 調出基地之基準容積率 × { (事業計畫報核當期調出基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價 ÷ 調出基地之基準容積率) ÷ (事業計畫報核當期調入基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價 ÷ 調入基地之基準容積率) }

調入基地實際加給容積(B) = 調入基地之土地面積 × 調入基地之基準容積率 × 調配額度

註：調配額度由實施者選用百分之十、百分之十五或百分之二十等三種；倘調入基地已申請「都市計畫法新北市施行細則」第三十九條之二者，調配額度得選用百分之五，且與本計畫合計之容積加給額度不得超過基準容積百分之二十。

(三)倘「調入基地可移入容積」低於「調入基地實際加給容積」時，以下列公式核算差額代金予以補足，並於事業計畫核定前繳納至新北市城鄉發展基金。

差額代金金額 = (調入基地實際加給容積後之土地價值 - 調入基地原基準容積之土地價值) × 差額代金比率

註 1：差額代金比率 = $1 - A ÷ B$ ，且差額代金比率應低於三分之一。

註 2：「調入基地實際加給容積後之土地價值」及「調入基地原基準容積之土地價值」，由實施者委託一家專業估價者評估，其評價基準日限於事業計畫報核前三個月內，並依新北市都市更新及爭議處理審議會審議之估價結果為準。倘實施方式採權利變換時，得由該案選定之專業估價者評估。

- (四)倘「調入基地可移入容積」高於「調入基地實際加給容積」時，得依都市更新條例第六十六條規定，準用都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法及相關規定辦理區內容積移轉。其容積移轉可移入額度應依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」、一百一十一年六月三十日公告「都更二箭辦理容積移轉適用原則案」及相關規定辦理。
- (五)經調派後調入基地之基準容積加各項容積獎勵、容積補償、增額容積及容積移轉之總和，應符合都市計畫法新北市施行細則第四十七條及各該都市計畫土地使用分區管制要點規定。
- (六)調出基地之捐贈公共設施部分，其管理維護費用應依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」計算，並於事業計畫核定前繳納予該設施之本府目的事業主管機關或新北市城鄉發展基金。
- (七)差額代金、公共設施開闢費及管理維護費得依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定納入共同負擔項目。

六、辦理流程

- (一)由實施者提出都市更新事業計畫申請報核，倘以權利變換方式實施，應採事業計畫及權利變換計畫併送辦理。
- (二)都市更新事業計畫申請報核應併同提出細部計畫個案擬訂或變更，將調出基地變更為公共設施用地及調入基地調整基準容積，並於事業計畫提送新北市都市更新及爭議處理審議會前完成細部計畫審竣。
- (三)申請案倘涉及更新單元範圍及細部計畫變更內容疑義，可於都市更新事業計畫報核前向本府提出諮詢申請。

B5 | 一〇一
請送查修訂。照「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」1份，並自即日起實施，請協助周知所屬會員，復

臺北市政府 函

110502
 臺北市信義區基隆路二段51號13樓
 受文者：臺北市建築師公會
 發文日期：中華民國114年6月17日
 發文字號：府都新字第11460042972號
 速別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：
 附件：公告文及計畫書、圖各1份

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
 承辦人：邵明佐
 電話：02-27815696轉3050
 電子信箱：ur00735@gov.taipei

主旨：檢送「劃定臺北市大安區仁愛段一小段165地號等8筆土地為更新地區案」發布實施公告文及計畫書、圖各1份，請查照辦理。

說明：

- 一、依都市更新條例第9條及都市更新條例施行細則第3條規定，請將公告文及計畫書、圖公告於貴區公所公告欄，並請經常保持清晰完整。
- 二、配合本府推動公文資訊化業務及電子公文節能減碳政策，副本單位除另有標註者，其餘單位請逕至本市都市更新處網站（網址：<https://uro.gov.taipei/>，「便民服務」/「更新地區範圍」）下載計畫書、圖。

正本：臺北市大安區公所

副本：臺北市議會（含附件）、臺北市建築師公會（含附件）、台北市不動產開發商業同業公會（含附件）、臺北市府都市發展局（含附件）、臺北市稅捐稽徵處（含附件）、臺北市府地政局（含附件）、臺北市建築管理工程處（含附件）、臺北市都市更新處（含公告文及計畫書、圖各5份）、臺北市大安區正聲里辦公處

市長 蔣萬安

本案依分層負責規定授權人員決行

H
|
—
二
三
五
，檢送「劃定臺北市大安區仁愛段一小段165地號等8筆土地為更新地區案」發布實施公告文及計畫書、圖各1份，請查照辦理。