

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市府 函

11008

臺北市信義區市府路1號

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國108年7月12日

發文字號：府都規字第10830552522號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

地址：臺北市信義區市府路1號9樓(南區)

承辦人：孫小予

電話：02-27208889/1999轉8270

傳真：02-27593317

電子信箱：udd-sunsiaoyu@mail.tapei.gov.tw

主旨：「臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活特定專用區第一類老舊聚落認定標準之作業原則」業經本府以108年7月12日府都規字第10830552521號令發布，檢送發布令影本及「臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活特定專用區第一類老舊聚落認定標準之作業原則」1份，請查照。

說明：本案業已完成臺北市府法律事務管理系統線上填報作業，系統流水號為1081300J0006，提請法務局刊登臺北市法規查詢系統。

正本：臺北市議會、臺北市府法務局、臺北市府民政局、臺北市府地政局、臺北市松山地政事務所、臺北市稅捐稽徵處、臺北市建築管理工程處、臺北市都市更新處、臺北市南港區公所、臺北市南港區東明里辦公處、臺北市南港區中南里辦公處、臺北市南港區合成里辦公處、臺北市南港區玉成里辦公處、臺北市南港區西新里辦公處、臺北市南港區新光里辦公處、臺北市南港區東新里辦公處、臺北市南港區南港里辦公處

副本：臺北市府都市發展局（含附件）、臺北市府秘書處(請刊登市府公報)

市長柯文哲

臺北市建築管理工程處108.07.15



DDAA1083034930

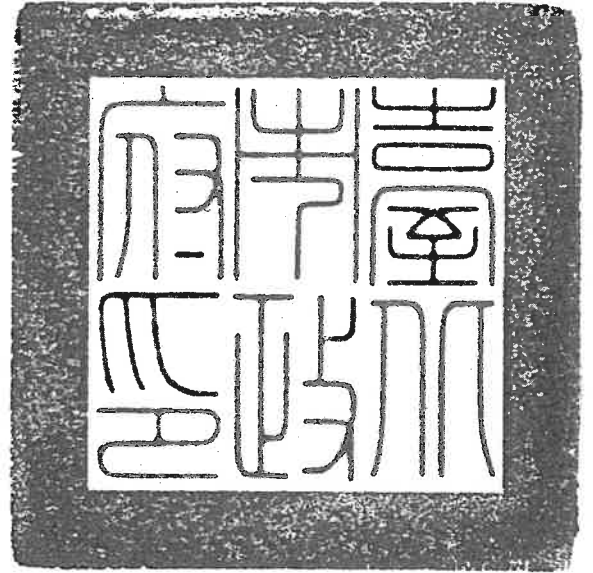
檔 號：

保存年限：

臺北市府 令

發文日期：中華民國108年7月12日

發文字號：府都規字第10830552521號



訂定「臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活特定專用區第一類老舊聚落認定標準之作業原則」，並溯及自108年1月18日生效。檢附「臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活特定專用區第一類老舊聚落認定標準之作業原則」。

市長 柯文哲

臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活 特定專用區第一類老舊聚落認定標準之作業原則

總說明

- 一、臺北市政府(下稱本府)辦理臺北市南港區都市計畫通盤檢討案主、細部計畫經臺北市都市計畫委員會一〇六年八月十七日第七一四次會議審議修正通過，主要計畫業於一〇七年十二月十七日公告發布實施，細部計畫於一〇八年一月十八日核定公告實施在案。
- 二、前開通盤檢討主要計畫依據全市工業區規劃構想，將南港工業區土地權屬細分、現況聚落老舊密集且住工混合情形複雜需以都市更新方式輔導再發展地區，劃設為暫予保留地區，原則同意變更工業區為特定專用區，但應以都市更新方式開發，後續由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書圖報由內政部逕予核定後實施。細部計畫則劃設都市更新地區與都市更新單元，並訂定開發方式、回饋規定及土地使用分區管制等相關規定，後續由實施者另行檢具都市更新事業計畫、變更主要計畫及擬定細部計畫並辦理公開展覽後，報由內政部逕予核定。其中針對老舊聚落臚列三項認定標準，並授權本府另訂作業原則。
- 三、為利後續執行及補充解釋老舊聚落認定標準，作為具體可操作之審核依據，並明定應具備之申請文件，本府都市發展局爰依前開都市計畫之授權，邀集府內相關單位研商綜整意見後，研擬本作業原則草案全文共七點，重點說明如下：

- (一) 第一點明定本行政規則訂定依據，即本府一〇八年一月十八日府都規字第一〇七六〇六五七一五一號核定公告實施臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案授權本府另訂作業原則。
- (二) 第二點明定產業生活特定專用區範圍及節錄本都市計畫通盤檢討案規定之三項認定標準，以銜接都市計畫之規定與本作業原則訂定依據。
- (三) 第三點至第五點明定土地細分認定標準之土地或建物持有時點與登記原因，及持有面積規模認定方式。其中違章建築或其他依法不能辦理所有權第一次登記者，應以土地持有面積認定之。
- (四) 第六點明定建物老舊認定標準之建築物類型，包含合法建築物、違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記，及其佐證屋齡達三十年以上之資料。
- (五) 第七點明定住宅使用認定標準之設戶籍對象與時點，及居住使用之佐證資料。其對象包含建築物供土地或建築物所有權人本人或其配偶、直系血親一親等之親屬。

臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活 特定專用區第一類老舊聚落認定標準之作業原則

一、本作業原則依臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案(以下簡稱本通檢案)訂定之。

二、產業生活特定專用區適用範圍詳附圖。

第一類老舊聚落，指符合下列三款認定標準者：

(一) 土地細分：以本通盤檢討都市計畫案一〇五年八月二十九日公開展覽前土地持有面積小於五十平方公尺或建物持有面積小於九十平方公尺。

(二) 建物老舊：建築物屋齡逾三十年。

(三) 住宅使用：設有戶籍並有居住之事實。

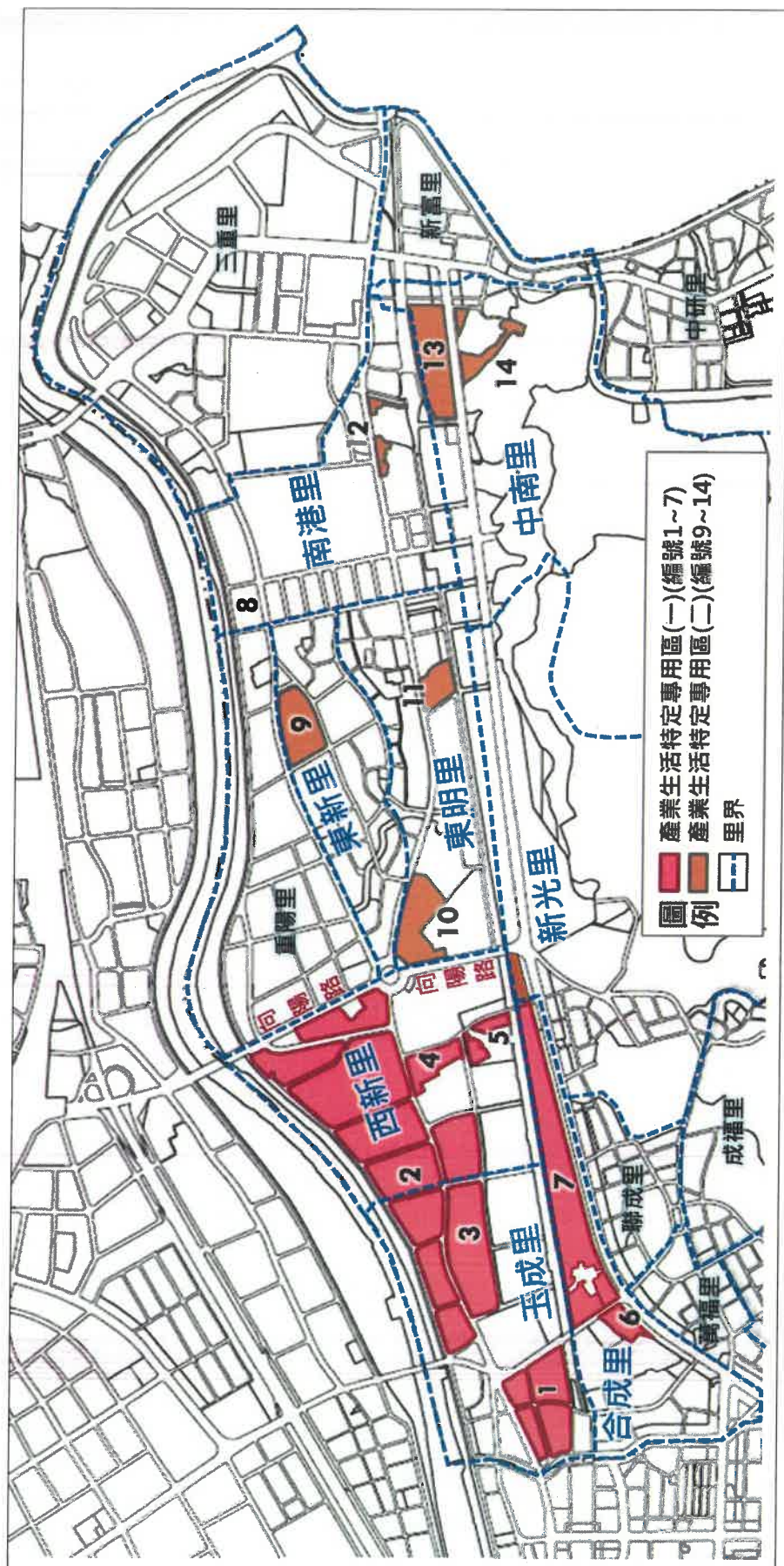
三、所有權人持有之土地或建物符合前點第二項第一款之面積規定，且前一次所有權移轉登記於一〇五年八月二十九日前，後因配偶間之贈與、繼承或法院確定判決辦竣所有權移轉登記者，於認定土地細分標準時，得不受同款時點之限制。

前項法院確定判決限因意思表示錯誤、被詐欺或被脅迫。

四、第二點第二項第一款土地細分，以土地與建物登記謄本、異動索引及異動清冊認定土地及建物總面積。前述建物總面積，不含附屬建物及共有部分之面積。

違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記者，應以土地持有面積認定第二點第二項第一款土地細分標準。

- 五、同一都市更新單元內，同一所有權人持有二個門牌以上之房地者，其土地或建物持有面積得按門牌分別計算。同一都市更新單元內，同一所有權人持有一個門牌以上之房地及一宗以上空地者，空地部分得由所有權人依第二點第二項第一款面積規定，與任一門牌之房地合併計算。
- 六、第二點第二項第二款所稱建築物屋齡逾三十年，指合法建築物、違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記者，其存續期間迄都市更新事業計畫報核日止，已達三十年以上。前述屋齡、合法建築物者，以使用執照或建物登記謄本之資料認定。違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記者，以下列各款之一認定：
- (一) 門牌編釘證明。
 - (二) 房屋稅籍資料。
 - (三) 水電費繳納收據。
 - (四) 戶口名簿或戶籍謄本。
- 七、第二點第二項第三款所稱住宅使用，指建築物供土地或建築物所有權人本人或其配偶、直系血親一親等曾於一〇五年八月二十九日前設有戶籍，以戶口名簿或戶籍謄本之資料認定。



附圖：產業生活特定專用區第一類老舊聚落適用範圍示意圖

名稱：臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活特定專用區第一類老舊聚落認定標準

之作業原則

規定	訂定理由
一、本作業原則依臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案(以下簡稱本通檢案)訂定之。	依本府一〇八年一月十八日公告實施「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案(略以)：「...陸、土地使用分區管制一、暫予保留地區(一)原則同意變更工業區為特定專用區(三)開發方式、類型與回饋機制 2.開發類型及回饋機制(1)第一類老舊聚落 A.認定標準：以符合下列三項認定標準所在之土地面積為限，其認定標準授權臺北市政府另訂作業原則。」規定，由本府訂定本原則。
二、產業生活特定專用區適用範圍詳附圖。 第一類老舊聚落，指符合下列三款認定標準者： (一) 土地細分：以本通盤檢討都市計畫案一〇五年八月二十九日公開展覽前土地持有面積小於五十平方公尺或建物持有面積小於九十平方公尺。 (二) 建物老舊：建築物屋齡逾三十年。 (三) 住宅使用：設有戶籍並有居住之事實。	一、第一項明定本原則產業生活特定專用區之範圍。 二、第二項明定本原則第一款老舊聚落之認定標準。其認定係節錄本通檢案(略以)：「...陸、土地使用分區管制一、暫予保留地區(一)原則同意變更工業區為特定專用區(三)開發方式、類型與回饋機制 2.開發類型及回饋機制(1)第一類老舊聚落 A.認定標準」之規定，以加強本通檢案與本原則之關聯性，並利於申請人瞭解原都市計畫案規定及依據。

名稱：臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活特定專用區第一類老舊聚落認定標準之作業原則

規定	訂定理由
三、所有權人持有之土地或建物符合前點第二項第一款之面積規定，且前一次所有權移轉登記於一〇五年八月二十九日前，所有權人持有之土地面積不超過五十平方公尺或建物面積不超過九十平方公尺，其限制持有之時點，係因擬定都市計畫草案時，即透過公告公開展覽揭露計畫內容，為避免土地炒作及符合公平回饋原則，乃明定持有之時點。 前項法院確定判決限因意思表示錯誤、被詐欺或被脅迫。	一、明定符合前點第二項第一款面積規定，且前一次所有權移轉登記於一〇五年八月二十九日前，不受前點持有時點規定限制之情形。 二、土地細分認定標準限一〇五年八月二十九日本通盤檢討案公開展覽前，所有權人持有之土地面積不超過五十平方公尺或建物面積不超過九十平方公尺，其限制持有之時點，係因擬定都市計畫草案時，即透過公告公開展覽揭露計畫內容，為避免土地炒作及符合公平回饋原則，乃明定持有之時點。 三、考量實務上因夫妻財產制配偶間之贈與、繼承及法院之判決等取得所有權者，並非因本通盤檢討案公開展覽後為符合產業生活特定專用區資格而所為之產權移轉，該類所有權人，尚無違反公平回饋原則，可免受時點限制。 四、又為排除當事人間假買賣之情形，法院之判決原因限縮於僅因以意思表示錯誤、被詐欺或被脅迫為限。

名稱：臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活特定專用區第一類老舊聚落認定標準

之作業原則

規定	訂定理由
四、第二點第二項第一款土地細分，以土地或建物登記謄本、異動索引及異動清冊認定土地及建物總面積。前述建物總面積，不含附屬建物及共有部分之面積。違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記者，應以土地持有面積認定第二點第二項第一款土地細分標準。	一、第一項明定土地細分土地面積及建物面積以土地或建物登記謄本、異動清冊及異動索引資料認定。因本通盤檢討案自一〇八年一月十八日始公告實施，為證明申請人於第二點第二項第一款規定之特定時點持有土地或建物，應檢具土地或建物登記謄本、異動索引及異動清冊，以證明申請人所有之土地或建物符合持有時點及面積。 二、第二項明定違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記之建築物，得以土地持有面積認定第二點第二款土地細分。建物持有面積限以合法建築物始得認定自無疑義。查違章建築與合法建築物有別，依法不能辦理建物登記，故不得認屬第二點第二款土地細分標準之建物持有面積，惟都市更新係為改善居住環境，增進公共利益，對於建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足、因年代久遠有傾頹朽壞之虞或未符合都市應有機能者，應優先推動都市更新，現行辦理都市更新事業時，都市單元內多有違章建築，處理違章建築為辦理都市更新事業之關鍵因素，故而都市更新條例內就違章建築戶處理訂有由實施者提出處理並核予容積獎勵等方案，基於鼓勵違章建築宜儘速納入都市更新單元拆除重建有助於都市更新事業之推動，故而政策上例外開放違章建築物得審認第二點第二款建物老舊並以土地持有面積認定。

名稱：臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活特定專用區第一類老舊聚落認定標準

之作業原則

訂定理由	規定
一、第一項明定同一所有權人持有二個門牌以上房地時，得按門牌分別計算。因都市更新整合不易，且工業區變更仍涉及回饋負擔，將大幅降低所有權人同意都市更新誘因，並增加參與都市更新抗性。產專區機制應自細部計畫公告起六年內申請，政策上具有時效性，為鼓勵工業區老舊聚落更新重建，政策上從寬認定計算檢討方式予以支持，得按門牌分別計算。 二、第二項明定同一所有權人持有一個門牌以上之房地及一宗以上空地時，空地部分之處理規定。因空地無地上物，依都市計畫規定屬第二類老舊聚落，若有更新後作住宅使用需求，須依工業區檢討變更審議規範回饋土地始得為之，亦將增加所有權人抗拒參與更新。為促成都市更新案整合，政策上同意申請人擇優檢討。當空地併入任一門牌之房地合併計算後，如符合第二點第二項第一款面積規定即有免回饋之機會。	五、同一都市更新單元內，同一所有權人持有二個門牌以上之房地者，其土地或建物持有面積得按門牌分別計算。 同一都市更新單元內，同一所有權人持有一個門牌以上之房地及一宗以上空地者，空地部分得由所有權人依第二點第二項第一款面積規定，與任一門牌之房地合併計算。

名稱：臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活特定專用區第一類老舊聚落認定標準
之作業原則

規定	訂定理由
六、第二點第二項第二款所稱建築物屋齡逾三十年，指合法建築物、違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記者，其存續期間迄都市更新事業計畫報核日止，已達三十年以上。前述屋齡、合法建築物者，以使用執照或建物登記謄本之資料認定。違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記者，以下列各款之一認定： (一) 門牌編釘證明。 (二) 房屋稅籍資料 (三) 水電費繳納收據。 (四) 戶口名簿或戶籍謄本。	一、明定建築物屋齡逾三十年，指合法建築物、違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記者，迄至都市更新事業計畫報核日止已存續三十年以上。 二、明定合法建築物以使用執照或建物登記謄本認定，違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記者，以門牌編釘證明、房屋稅籍資料、水電費繳納收據、戶口名簿或戶籍謄本等文件之一認定。 三、屋齡逾三十年本於佐證資料公信力程度差異，應以使用執照或建物登記等公示資料為原則。而違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記者，政策例外開放得以認定建物老舊之理由已於第四點說明在案，考量違章建築屬依法不能取得前開資料之情形，同意以其他資料證明之，以鼓勵民眾參與都市更新。 四、至第二項所定採認之文件，係參考「臺北市都市更新自治條例」第十九條第二款規定，有關舊違章建築戶證明興建完成認定文件而訂定。

名稱：臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活特定專用區第一類老舊聚落認定標準
之作業原則

規定	訂定理由
七、第二點第二項第三款所稱住宅使用，指建築物供土地或建築物所有權人本人或其配偶、直系血親、直系血親一親等曾於一〇五年八月二十九日前設有戶籍，以戶口名簿或戶籍謄本之資料認定。	一、明定住宅使用，係指建築物供土地或建築物所有權人本人或其配偶、直系血親一親等曾於一〇五年八月二十九日前設有戶籍。 二、為處理一所有權人持有二門牌以上之房地，無法同時設有戶籍，造成無法符合第一類老舊聚落標準之問題。考量所有權人持有之房地，通常為其家庭成員(如配偶、子女或父母)居住並設籍，故設有戶籍之對象，放寬配偶及血親一親等為認定主體，不以所有權人本人為限。考量戶籍異動原因多樣，例如學區設籍、各縣市選舉、申請社會福利資源、社會住宅資格及新置不動產等因素異動，其異動不等同所有權人本人及家庭成員未實質居住於此，故採從寬認定，該建築物於一〇五年前曾有設有戶籍者。 二、依戶籍法相關法令規定，當事人應依其戶籍地址居住，基於簡政便民、從寬認定原則，以戶籍資料同時作為設有戶籍及居住事實兩項認定標準之檢核依據。 三、另因南港工業區住宅、工業空間混合使用情形眾多，房屋稅籍資料亦多有同一門牌部分空間登記營業用，部分空間登記住宅用之情形，造成是否屬居住使用認定上之疑義。基於對都市更新案推動之立場，對於混合使用宜從寬認定，有部分空間稅籍登記為住宅用時，即視為有居住使用。