

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：陳信嘉
電話：02-27815696轉3321
傳真：02-27810577



受文者：中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國115年8月3日

發文字號：北市都授新字第1156030603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」1份
(44345973_1156030603_1_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送修訂「115年5月26日修訂『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』備註訂定『變方案』類別之緩衝適用」，請查照，並轉知所屬會員。

說明：

一、依本局115年5月26日北市都新字第1156021835號函續辦（諒達）及本府115年7月15日府都新字第1156029592號函附115年6月29日本市都市更新及爭議處理審議會第680次會議決議辦理。

二、旨揭原則得逕由「本市都市更新處／便民服務／下載專區／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」項下查詢。

正本：國家住宅及都市更新中心、臺北市住宅及都市更新中心、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國土地估價學會、臺北市不動產開發商業同業公會、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市建築師公會、社團法人台北市不動產估價師公會、臺北市都市計畫技師公會、台北市結構工程工業技師公會、社團法人台北市地政士公會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市新整合發展協會、台灣自主都市更新培力協會

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

臺北市府都市發展局	99	年	06	月	24	日	北市都新字第	09931121400	號函頒
臺北市府都市發展局	106	年	10	月	25	日	北市都新字第	10632323700	號函修正
臺北市府都市發展局	107	年	07	月	26	日	北市都新字第	1076002232	號函修正
臺北市府都市發展局	110	年	01	月	15	日	北市都新字第	1106004244	號函修正
臺北市府都市發展局	111	年	07	月	28	日	北市都新字第	1116019597	號函修正
臺北市府都市發展局	113	年	05	月	13	日	北市都新字第	1136011650	號函修正
臺北市府都市發展局	115	年	05	月	26	日	北市都新字第	1156021835	號函修正

類別	編號	修正規定
一、容積獎勵項目	(一)提供指定社福設施或公益設施	1 適用 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例之案件，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。
	(二)協助取得及開闢公設用地且產權登記為公有	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)。
		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)
(三)△F5-1 建築設計與鄰近地區	1	依 107 年 3 月 26 日修正發布「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」前規定申請△F5-1 之更新案，須由實施者於審議會中妥予加強說明建築設計、無障礙環境、

類別	編號	修正規定
		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。
	3	(1) 留設人行道，應順平處理並於事業計畫之管理維護及保固事項與住戶管理規約中載明無償提供予不特定公眾使用。 (2) 另應設置標示牌明確標示面積、位置，且不得設置圍籬或其他障礙物及停放機車，以及說明維護管理方式。
	4	人行道如留設自行車道，地面應標示清楚其動線範圍並優先供人行走。
	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。
(五) 占有他人土地之舊違章建築戶	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。
	2	實施者申請安置時，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，檢附各占有他人土地之舊違章建築戶現場照片、安置戶實測面積、1/100 詳細實測圖與相關測繪人員及技師簽名，以示負責，另於符合獎勵條件原則下核算獎勵容積，須於案件核定前檢齊占有他人土地之舊違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書。
	3	有關安置占有他人土地之舊違章建築戶部分，實施者應將相關轉讓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。

類別	編號	修正規定
		停車獎勵，至於停車獎勵容積之計算依法為建築主管機關之權責，惟仍以審議通過之額度為上限。
	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。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	停車位銷售管理、營運管理及使用管理內容須詳載於管理維護計畫及規約中，並約定供公眾使用，且於後續房屋買賣契約書中亦須清楚載明。
	4	選配停車獎勵車位之所有權人，應切結供不特定公眾使用。
二、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	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。
	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

類別	編號	修正規定
		(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。
四、廢巷改道	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，應優先設置在地下一層，不宜設置在地下三層以下。
五、財務計畫與權利變換費用	(一)有關費用提列	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。
		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。
		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。
		2 營建費用工程造價部分： (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。 (4) 建築物工程造價標準以舊版(99 年 6 月 3 日)提列鋼骨造(SC)應檢附產生費用之相關證明文件，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

類別	編號	修正規定
		準(即 100 年版)計算營業稅,於程序中改採用經主管機關核定後權利價值為基準(即 107 年版)提列者,請依下述程序辦理: a. 尚未辦理聽證程序者: 實施者應於聽證程序時,向所有權人妥予說明財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令及計畫書提列營業稅方式,並決定是否改採 100 年版以房屋現值為基準計算營業稅,以確保所有權人「知」及審議期間表達意見的權利。 b. 已辦理聽證程序或免舉行聽證者: 實施者應自行通知相關權利人或重行聽證說明前開事項,並決定是否改採 100 年版以房屋現值為基準計算營業稅後,續行審議程序,以確保所有權人「知」及審議期間表達意見的權利。 c. 權利變換計畫已審議通過或已核定者: 變更營業稅係非屬得採簡化程序辦理之項目,須依法辦理相關程序。 (2) 擬訂都市更新事業計畫報核日於 107 年 7 月 23 日以前,且訂有投資契約之公辦都更案,考量契約已訂有共同負擔比率,營業稅計算方式不宜變更。 (3) 擬訂都市更新事業計畫報核日於 109 年 12 月 31 日以前且適用 107 年提列總表之程序中更新案件,實施者得依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令公告公式提列營業稅,續行審議程序。 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。 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。 9 有關建物內部修繕費用不予納入共同負擔。 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%。

類別	編號	修正規定
		(3) 第一項雨遮不計價部分，因考量雨遮對建築物貢獻之功能效益，其估價方式得依臺北市不動產估價師公會公告「台北市都市更新未登記雨遮估價作業方式」辦理。
	5	以協議合建方式實施之都市更新案件及都市更新事業計畫與權利變換計畫分送之事業計畫階段之案件，涉及估價日期之擇定，以事業計畫報核日前六個月內為之。
六、都市更新案自提修正幅度過大，更新程序處理方式	1	於都市更新事業計畫及權利變換計畫審公開展覽後，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。 (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。 (2) 實施者未申請重行公開展覽及公聽會 a. 100%同意且無爭議性之更新案：計畫內容修正幅度過大，得經實施者召開說明會後，倘說明會上無異議且檢附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。 b. 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。 (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，並重新召開聽證後，再提審議會審議。
七、變更案	1	變更案圖說部分應以雲型線框說明變更前、後差異。
	2	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審議會審議決議。
	3	都市更新條例第34條第1項第3款(108年1月30日都市更新條例修正公布前第19條之1第1項第2款)之不影響原核定都市更新事業計畫認定： (1) 變更項目不得包含土地使用組別、構造別、戶數及其他經審議會認定影響原核定都市更新事業計畫者。 (2) 涉及財務計畫連動，以共同負擔認定： a. 共同負擔及共同負擔比率減少或維持(實施者自行吸收)：因建築設計圖說變更，致樓地板面積變動，連動財務計畫調整(無自提修正財務計畫內容)，致共同負擔減少或維持(實施者自行吸收)，因不損及所有權人權益，事業計畫得以簡易變更程序辦理。