



都更相關法令雙月刊

115年7月

Vol.3

◆ 台北市法令修訂：

1. 修正「臺北市建築物參與都市更新申請先行拆除作業要點」
2. 修訂「臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫」
3. 修正「臺北市都市更新案申請合法建築物簡化認定辦理方式」
4. 修（增）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」
5. 修訂115年度「臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表」

◆ 新北市法令修訂：

1. 「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(第三階段)」案計畫書
(TOD 3.0)



臺北市建築物參與都市更新申請 先行拆除作業要點 比較表

利於更新整合推動，放寬申請文件並強化公開機制



禾樂

都市更新有限公司
都市計畫技師事務所



更利更新
更易整合

原要點 (109年9月版)

修正版 (115年4月版)



1 適用階段

僅已公告劃定更新地區
或自行劃定更新單元經核准後
得申請先行拆除。



新增：事業概要或事業計畫
於提送事業概要經審議會同意或事業計畫經
通知公開展覽，即可申請先行拆除。

擴大適用
提前啟動整合



2 申請文件
(第一階段)

應檢附「已劃定更新地區
或更新單元之公告或核准函」。



新增：得以檢附「事業概要開會通知單」或
「事業計畫公開展覽通知函」。

文件更多元
申請更便利



3 不得補正
(駁回要件)

未明確規定「未提送審議或
未公開展覽」屬不得補正事項。



新增：「事業概要尚未通知提送審議會審議」及
「事業計畫尚未經通知公開展覽」

強化公開機制
確保程序正義



4 排除對象
(不適用)

涉及文化資產保存法、法院爭訟案件
及爭議案件之建築物不在此限。



維持原規定：
涉及文化資產保存法、法院爭訟案件及爭議案件之
建築物不在此限。

維持排除規定
保障公共利益

修法重點



擴大適用時點

自劃定新單元案件於
事業概要審議通知後
即可申請先行拆除。



文件更多元彈性

新增「事業概要開會通知單」
或「事業計畫公開展覽
通知函」可替代公告或
核准函。



強化程序正義

新增未通知提送審議會審議
及未經通知公開展覽情形，
確保公開透明及社區知情權。



維護公共安全與更新效益

加快整合時程，改善環境品質，
保障所有權人參與都市更新
之權益。

修正發布日

115.04.28

府都新字第11560074141號令



臺北市建築物參與都市更新申請先行拆除作業要點部分規定

一、臺北市政府（以下簡稱本府）為執行都市更新條例施行細則第十二條第三項規定，並有利更新地區或更新單元範圍內之建築物得於都市更新事業計畫核定發布實施前先行拆除，以維護公共安全、改善居住環境及保障所有權人參與都市更新之權益，特訂定本作業要點。

二、本府公告劃定更新地區或自行劃定更新單元經本府公告或核准後，其範圍內建築物除涉及文化資產保存法、法院爭訟案件或爭議案件者外，得由下列申請人向本府申請核發建築物先行拆除證明書（以下簡稱本證明書）：

（一）合法建築物所有權人。

（二）違章建築物之拆除切結書切結人。

前項規定，於依臺北市都市更新自治條例第十五條第三項規定辦理，事業概要經通知提送臺北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）審議者或都市更新事業計畫經通知公開展覽者，亦適用之。

三、申請本證明書，應檢附下列文件，送臺北市都市更新處（以下簡稱更新處）審查：

（一）第一階段：

1. 申請書。

2. 申請人之身分證明文件及切結書。

3. 代理人之身分證明文件及委任書。

4. 土地所有權人同意申請人依第八點規定辦理之證明文件。

5. 建築物位於更新地區範圍或更新單元範圍內之證明文件(以下擇一檢附)：

(1)已劃定更新地區或更新單元之公告或核准函。

(2)事業概要之審議會開會通知單或都市更新事業計畫之公開展覽通知函。

6. 拆除執照（以非先行拆除且於本作業要點實施後核發者為限）或主管建築機關依建築法第七十八條第一款或第三款規定核發之文件。

7. 建築物非屬文化資產之證明文件。

8. 其他相關證明文件。

（二）第二階段：合法建築物滅失證明文件或違章建築物拆除後現況照片。

四、申請人依前點規定檢附之第一階段申請文件，經審核不合規定但屬得補正者，更新處應以書面敘明補正事項通知申請人於十五日內依審查意見補正，補正次數以

一次為限，屆期不補正或經通知補正仍不符規定者，本府應駁回其申請。

申請人依前點規定檢附之第一階段申請文件，經審核合於規定者，更新處應以書面通知申請人。申請人應於拆除執照所載拆除竣工日或主管建築機關通知限期拆除日後四十日內檢具合法建築物滅失證明文件或違章建築物拆除後現況照片申請第二階段審查。逾期未申請者，本府應駁回其申請；經審核不合規定者，依前項規定辦理；經審核合於規定者，發給本證明書。

有下列情事之一者，屬不得補正事項，駁回其申請：

- (一) 尚未公告或核准劃定更新地區或更新單元。
- (二) 事業概要尚未經通知提送審議會審議或都市更新事業計畫尚未經通知公開展覽。
- (三) 拆除執照為本作業要點實施前核發或建築物已先行拆除。
- (四) 申請人非第二點第一項規定之所有權人或切結人。
- (五) 涉及文化資產保存法、法院爭訟案件或爭議案件之建築物。

臺北市危險建築物575專案計畫修正重點比較表

擴大適用對象，協助危險建築物加速更新重建



擴大適用
加速重建

	原要點 (113年3月版)	修正版 (115年4月版)	說明重點
1 計畫名稱	臺北市高氯離子混凝土建築物 575專案計畫	→ 臺北市危險建築物 575專案計畫	名稱修正 擴大計畫適用範圍
2 適用對象	高氯離子混凝土建築物 (海砂屋)	→ 新增納入： • 紅黃單建築物 • 耐震能力不足且有公共安全疑慮建築物	擴大適用 更多危險建築物受惠
3 申請門檻	所有權人數或戶數 意願比例超過50%	→ 維持原規定 所有權人數或戶數 意願比例超過50%	維持機制 社區自主申請
4 方案評估門檻	第二階段意願調查 達75%以上	→ 維持原規定 第二階段意願調查 達75%以上	維持規定 確認重建共識

修法重點



擴大適用範圍

由海砂屋擴大為危險建築物，
納入紅黃單及耐震不足
建築物。



延續575機制

維持50%申請、
75%進入招商評估。



公辦都更協助

由北市住都中心
擔任實施者，
協助重建整合與招商。



提升居住安全

加速危險建築物更新，
改善居住環境品質。



臺北市政府

修訂臺北市危險建築物575專案計畫

113年3月4日府都新字第11360070661號公告實施

114年3月27日府都新字第11460164102號公告修訂

115年4月29日府都新字第11560093101號公告修訂

壹、辦理緣起

臺灣位處地震發生高危險地區，臺北市又為人口密集會區，亟需改善建築物老舊問題，及提升全市居住安全。尤其高氯離子混凝土建築物、紅黃單建築物或耐震能力不足而有明顯危害公共安全認定之建築物（以下合稱危險建築物）之建物裂損、鋼筋鏽蝕等損害通常具有不可逆性，長久下來將嚴重危及居民安全，實有加速重建之急迫性，更為臺北市政府長期重點協助之標的，並跨機關推動建物鑑定、更新輔導（含自行重建、自辦都更及民辦都更）、更新地區迅行劃定、審議加速等配套措施，全力協助危險建築物更新重建。

然而，部分建築物因區位、重建條件不符市場需求，缺乏民間投入整合重建，臺北市政府（都市更新處）為積極輔導具較高意願之住戶辦理更新，推動「危險建築物575專案計畫」（以下簡稱本計畫），參依都市更新條例第37條加速重建迅行劃定更新地區之精神，經社區自主整合意願超過50%且尚無實施者之危險建築物，以專案方式提供建築及財務之快速試算，建立都更意願之整合基礎，並同意臺北市住宅及都市更新中心（以下簡稱北市住都中心）擔任實施者及徵求出資者，協助危險建築物儘早更新重建。

貳、主管機關

臺北市政府

參、執行機關

臺北市政府都市發展局、臺北市建築管理工程處、臺北市都市更新處

肆、辦理依據

依「都市更新條例」、「臺北市公辦都市更新實施辦法」、「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」、「災害防救法」、「災害後危險建築物緊急評估辦法」、「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」等相關規定辦理。

伍、實施方式

針對位於臺北市並符合依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」規定公告列管須拆除重建之建築物，或依「災害防

救法」及「災害後危險建築物緊急評估辦法」評估公告之紅黃單建築物，或依「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3條規定（ ID_1 小於0.35或 ID_2 小於0.35）耐震能力不足而有明顯危害公共安全認定之建築物，本府將受理民間申請公辦都更，進行方案評估與意願調查，協助所有權人了解都市更新對自身權利之影響，確認所有權人具有高度意願後，由臺北市政府同意北市住都中心擔任實施者及徵求出資者，確認捐贈公益設施方式及辦理後續事宜。相關作業流程如附件1。

一、同意實施者

本計畫依「都市更新條例」第12條第1項第2款規定，由本府同意北市住都中心擔任實施者，並以權利變換方式實施都市更新事業。

二、徵求出資者

本計畫依「都市更新條例」第21條規定，實施者得公開徵求出資者，提供資金並協助實施都市更新事業。

三、捐贈公益設施

依「臺北市公辦都市更新實施辦法」第6條規定辦理。

陸、申請辦法

一、申請資格

本計畫申請基地須符合以下資格：

(一) 申請基地符合下列鑑定結果之一的危險建築物：

1. 屬經鑑定須拆除重建之高氯離子混凝土建築物，並經本府都市發展局公告列管者。（列管公告之建築物詳見臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例列管清冊）
2. 屬本府依「災害防救法」及「災害後危險建築物緊急評估辦法」評估公告之紅黃單建築物，且經本府公告迅行劃定更新地區者。
3. 屬「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3條規定（ ID_1 小於0.35或 ID_2 小於0.35）耐震能力不足而有明顯危害公共安全認定之建築物，且依「都市更新條例」第10條及第7條規定向本府提議劃定更新地區，並經本府公告劃定者。

(二) 範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人，同意本計畫作業及捐贈公益設施等規定，且表示參與公辦都更意願之私有土地及私有合法建築物所有權人數或私有合法建物戶數超過50%（總人數、戶數依基地內土地及建物登記謄本為準）。

(三) 本計畫目的係為協助危險建築物儘速重建，如其申請基地範圍已辦理自辦公聽會者，為避免延宕都更期程，不予受理申請。

二、申請方式

由申請基地範圍內所有權人自行整合意願，符合前開申請資格後，由其中1名所有權人（下稱申請人）檢具申請書表等文件（附件2），向本市都市更新處提出申請。

柒、作業流程

本計畫分為受理申請、方案評估、招商等三階段。

一、第一階段：受理申請

經列管之危險建築物之所有權人自行整合意願，且具意願之私有土地及私有合法建物所有權人數或私有合法建物戶數超過50%，由申請人代表向本市都市更新處提出申請，本市

都市更新處將依申請資格進行審查，並函復申請人審查結果；符合資格者將進入第二階段作業。

二、第二階段：方案評估

本市都市更新處委託民間技術團隊，協助符合第一階段資格者就迅行劃定更新地區範圍進行方案評估及辦理方案說明會，向所有權人說明建築及財務草案。並辦理第二階段意願調查，具意願之私有土地及私有合法建物所有權人數或私有合法建物戶數達75%以上，即進入第三階段作業。前述意願調查時間為1個月。

倘具意願之所有權人數或戶數未達75%，將函知所有權人統計結果及不辦理後續作業，並將相關資訊發布於本市都市更新處網頁。

三、第三階段：招商

符合第二階段資格者，經本府選定公辦都更案及同意北市住都中心擔任實施者，將由北市住都中心辦理徵求出資者、擬訂都市更新事業及權利變換計畫報核與重建等相關事宜。

倘經北市住都中心公開徵求出資者2次未徵得最優申請人，將由北市住都中心函知所有權人不辦理後續作業，並將相關資訊發布於本市都市更新處網頁。

捌、注意事項

- 一、考量本府公辦都市更新政策延續性，本府所公告之其他專案公辦都更意願書格式均得於本計畫使用。
- 二、倘危險建築物及鄰地併同申請本計畫，鄰地需位於本府公告劃定之更新地區，且具意願之私有土地及私有合法建築物所有權人數或私有合法建築物戶數應達75%以上。
- 三、為妥善運用公共資源、避免重複投入，如第二階段意願調查未達75%或第三階段招商2次未徵得出資者之案件，將函知所有權人統計結果及不辦理後續作業，且相同範圍自前開函示發文日起1年內不得再申請本計畫。
- 四、各階段規劃草案與說明會內容屬參考之用，後續仍須依都市更新事業及權利變換計畫核定結果為準。
- 五、所有權人應積極參與各階段說明會及意願調查，且申請人應善盡溝通義務，向申請基地內所有權人說明案件進度等事宜。
- 六、參與本計畫之危險建築物，仍應依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」、「臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準」、「災害防救法」、「災害後危險建築物緊急評估辦法」、「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」等法令或主管機關規定辦理。
- 七、都更法令說明會：民眾申請舉辦都更法令說明會需達15人以上連署簽名，由申請人向本市都市更新處提出書面申請，本市都市更新處受理後即聯繫申請人、派員召開都更法令說明會，且無限制申請次數。

八、諮詢管道

(一) 電話諮詢：

針對高氯離子混凝土建築物鑑定申請、列管等資訊疑義，可洽本市建築管理工程處，於上班時間撥打1999轉接分機8399。

針對本計畫相關申請規定，可洽本市都市更新處，於上班時間撥打02-27815696分機7599、分機3093，由專人提供諮詢服務。

(二) 預約現場諮詢：

本府針對本計畫申請書表填寫提供預約諮詢服務，可於上班時間撥打02-27815696分機7599、分機3093，預約諮詢時間，至本市都市更新處進行諮詢服務。

(三) 網路諮詢：

本市都市更新處提供本計畫之網路諮詢服務，可透過Facebook 粉絲專頁「台北都更解壓說」(<https://www.facebook.com/taipei.unzip>)發送訊息進行諮詢服務。

九、如有未盡事宜，本府得另行補充之。

115年5月12日修正發布

臺北市都市更新案申請合法建築物簡化認定 辦理方式修正重點比較表



禾樂

都市更新有限公司
都市計畫技師事務所



—— 放寬申請門檻，加速都市更新推動 ——

放寬門檻
加速都更

	原要點 (112年2月版)	修正版 (115年5月版)	說明重點
1 申請門檻	檢具全棟建物登記謄本 且須取得 100%所有權人同意 始得提出申請	事業計畫報核後 符合都市更新條例第37條 報核同意比例即可申請	重大鬆綁 免100%同意
2 適用案件	限都市更新建築容積獎勵辦法 第6條獎勵案件	新增適用： • 都市更新建築容積獎勵辦法第6條 • 臺北市都市更新容積獎勵辦法案件 • 防災型都市更新案件	適用擴大 更多案件受惠
3 檢附文件	<ul style="list-style-type: none"> • 全棟建物登記謄本 • 100%同意文件 • 建築師簽證文件 	<ul style="list-style-type: none"> • 全棟合法建築物登記謄本 • 建築師簽證文件 不再要求100%同意文件	文件簡化 降低申請負擔
4 認定效力	未明確規範認定效力	合法建築物簡化認定 僅供容積獎勵審查使用 不得作為合法建築物證明	效力明確 避免誤用爭議



放寬申請門檻

由100%同意
改為符合都更報核門檻即可。



文件簡化

免再檢附100%同意文件，
降低申請負擔。



加速更新審查

合法建築物認定提前完成，
縮短更新時程。



效力更明確

認定結果僅供容積獎勵使用，
不得作為合法建築物證明。



臺北市政府都市發展局 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段
168號17樓
承辦人：許嘉哲
電話：02-2781-5696 #3320
電子信箱：v86270@gov.taipei

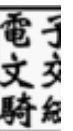
受文者：社團法人臺北市都市更新整合發展協會

發文日期：中華民國115年5月12日
發文字號：北市都授新字第1156009630號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市都市更新案申請合法建築物簡化認定辦理方式，
修正如說明，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、鑒於都市更新條例立法意旨係在解決產權複雜老舊建物重建問題，且都市更新條例第37條即明確規範適用都更條例之重建案係採絕對多數同意制，故都市更新相關容積獎勵，亦無需按建築法及其相關法規規定採100%同意始得受理，先予敘明。
- 二、有關都市更新案申請依都市更新建築容積獎勵辦法第6條、本市都市更新建築容積獎勵辦法第二條附表一促進都市更新（二）及本市防災型都市更新細部計畫案規定之獎勵者，於實施者依都市更新條例規定擬具都市更新事業計畫報核，並符合都市更新條例第37條及都市更新條例施行細則第12條所定應檢附文件之報核同意比率後，即得就計入都市更新事業計畫同意比率計算之建築物，申請辦理合法建築物簡化認定，所需檢附文件及办理流程如下：



(一)檢附文件：

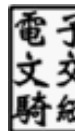
- 1、檢具全棟合法建築物登記謄本。
- 2、檢具「臺北市申請合法建築物書件及開業建築師簽證檢核表」及其相關文件。
- 3、前開檢核表及相關文件，依臺北市建築管理工程處網站公告書表格式辦理：

(1)依本市建築管理自治條例第32、33條規定申請者：
臺北市建築管理工程處 (<https://dba.gov.taipei>) / 科室業務 / 施工科 / 重建計畫併案認定合法建築物 / 合法建築物認定相關書表 (表一、表二、表三)。

(2)依本市建築管理自治條例第35條規定申請者：臺北市建築管理工程處 (<https://dba.gov.taipei>) / 科室業務 / 建照科 / 危老重建計畫審查 / 檔案下載 / 重建計畫相關書表 (危3-2)。

(二)办理流程：

- 1、實施者依都市更新條例規定申請都市更新事業計畫報核，經本市都市更新處 (下稱更新處) 審認該更新案符合都市更新條例第37條之事業計畫報核同意比率門檻後，於公開展覽前由更新處將實施者所檢附之「臺北市申請合法建築物書件及開業建築師簽證檢核表」及相關文件函轉予臺北市建築管理工程處 (下稱建管處)，審核簡化認定合法建築物。
- 2、申請文件除土地、建築物同意書外，倘涉及其餘文件需補正事宜，請由建管處逕洽申請單位辦理並於辦竣



後副知更新處，以增行政效率。

- 3、由建管處於幹事複審（或聽證）前完成審查程序，後續更新處將容積獎勵審查結果提請本市都市更新及爭議處理審議會審議。
- 4、有關合法建築物簡化認定由建管處審查結果為準，如後續經建管處審查未符規定，其該容積獎勵應予以扣除。
- 5、本函所訂合法建築物簡化認定方式，其效力僅限於申請都市更新建築容積獎勵，不得作為申請核發合法建築物證明之用。

三、本局112年2月1日北市都授新字第1126005276號函，「有關申請『都市更新建築容積獎勵辦法』第6條規定合法建築物簡化認定之辦理方式」，自即日起停止適用。

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、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更新整合發展協會、台灣自主都市更新培力協會

副本：臺北市建築管理工程處



臺北市都市更新及爭議處理審議會 通案重要審議原則比較表

—— 強化人本交通、明確容積獎勵及安置規範 ——

人本交通
審議明確

項目	原要點 (113年版)	修正版 (115年版)	說明重點
<p>1 周邊公共設施用地認定</p>	未明確定義 「周邊公共設施用地」範圍。	<p>新增規定： 周邊公共設施用地係指</p> <ul style="list-style-type: none"> 更新單元臨接者 或 毗鄰街廊範圍內者。 	<p>新增定義 降低認定爭議</p>
<p>2 人行道獎勵規定</p>	依基地沿街面留設 地面道路 (無遮簷人行道) 或騎樓申請獎勵。	<p>重大修正： 統一改為 人行道 或騎樓，並新增規定：</p> <ul style="list-style-type: none"> 車道截角須扣除 長寬未達2公尺不予獎勵 須檢討人行連續性 不得設置阻隔設施 	<p>人本交通 統一人行道認定標準</p>
<p>3 舊違章建築戶安置</p>	安置面積上限 最高96m² 。	<p>修正為： 最高以行政院主計總處最近一次人口住宅普查臺北市平均每戶住宅面積為限。</p>	<p>彈性調整 貼近實際居住需求</p>
<p>4 建築設計規定</p>	著重停車位數量及配置。	<p>新增規定：</p> <ul style="list-style-type: none"> 汽機車出入口4.5公尺緩衝空間 無礙視距檢討 (左右各60度) 空調設備整體規劃並適度美化 人行道退縮及鋪面、順平等規定 	<p>提升安全 兼顧都市景觀</p>

修法重點



明確公共設施認定
新增周邊公共設施用地範圍定義。



強化人本交通
統一人行道認定標準，提高申請品質與安全。



安置制度調整
安置面積改採住宅普查標準，更貼近實際居住需求。



提升設計品質
新增車道安全、視距檢討及立面設備管理規定。


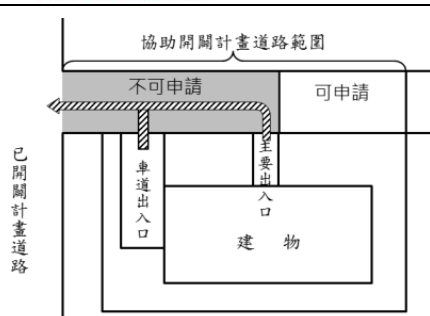
修正發布日
115.05.26

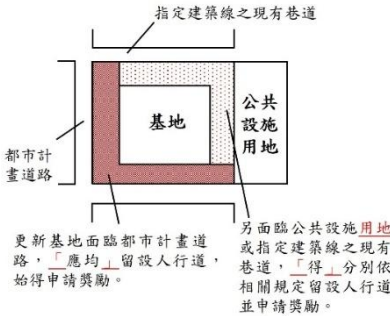
北市都新字第1156021835號函



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

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

類別	編號	修正規定
	鄰近地區建築物互相調合	<p>由實施者於審議會中妥予加強說明建築設計、無障礙環境、都市防災、智慧型建築等措施之環境友善貢獻程度及公益性，並經審議會決議辦理。</p> <p>2 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，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。</p>
(四) 依基地沿街面留設部分 2 公尺以上供人行走之人行道或騎樓	1	<p>(1) 更新基地面臨都市計畫道路，應均留設人行道或騎樓，始得申請獎勵。另面臨公共設施用地或指定建築線之現有巷道，分別依都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例及其他法令規定留設人行道，得申請獎勵。(如圖)</p>  <p>更新基地面臨都市計畫道路，「應均」留設人行道，始得申請獎勵。 另面臨公共設施用地或指定建築線之現有巷道，「得」分別依相關規定留設人行道並申請獎勵。</p> <p>(2) 面臨同一條都市計畫道路留設之人行道各部分淨寬度應均在二公尺以上，始得申請獎勵。留設之人行道，淨寬度在六公尺(含)之內部分，給予百分之百的獎勵；六公尺以上部分，不予獎勵。</p> <p>(3) 留設之人行道應符合審議要求之高程、順平、鋪面材質、色彩、與周邊環境協調、提供附屬設施、都市防災與公共安全等條件。</p> <p>2 人行道獎勵值，應就下列部分予以扣除後，依實際留設面積給予獎勵：</p> <p>(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)應予扣除，其中緩衝空間之出入通道不得設置障礙物。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 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道、車道截角、僅提供車行使用部分及自行車停車空間應予以扣除。</p> <p>(4) 人行道得設置喬灌木、草坪及合理放置街道傢俱，但應至少保留人行淨寬 2.5 公尺；如採分段設置，任一側人行淨寬不得小於 1.5 公尺。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。</p> <p>(5) 建築線至騎樓之法定退縮面積。</p> <p>(6) 基地臨接道路側，自建築線退縮僅供車行使用部分，應予以扣除。</p>

類別	編號	修正規定
		(7) 申請人行道獎勵之各區塊，其長寬任一未達 2 公尺或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
	4	<p>(1) 安置占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>a. 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，但最高以行政院主計總處最近一次人口及住宅普查報告臺北市平均每戶住宅樓地板面積為限)×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>b. 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，但最高以行政院主計總處最近一次人口及住宅普查報告臺北市平均每戶住宅樓地板面積為限)×住宅單元更新後平均單價。如無住宅單元時，應採二樓以上平均單價計算。</p> <p>c. 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>d. 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，將實施都市更新重建區段權利變換總成本減去前述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價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>
(六)容積移轉	1	依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	更新案如於審查程序中因故無法申請容積移轉者，應重行辦理公開展覽程序。
	3	更新案申請容積移轉其所需費用列入共同負擔者，應將有否容移的共同負擔比率及對權利人分配權益的差異分析納入事業計畫內容，並告知所有權人知悉。
(七)申請停獎事宜	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

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	<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
	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
		阻隔（如植栽、緣石、高低差等）方式，以達人本交通。
	5	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。
	6	基地內植栽均應檢附剖面圖並標示覆土深度，其屬喬木覆土深度應達 1.5 公尺以上；另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。
	7	更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置。
	8	請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於 2 公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過 45 公分、透空率不得小於 70%。
	9	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。
	10	適用 110 年 1 月 19 日修正發布之建築技術規則建築設計施工編施行生效前規定者，高層建築物緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。
	11	<p>(1) 商業區應自地面層起往上逐層作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 2 倍，且管委會空間配置不得占用商業使用連續樓層之面積。</p> <p>(2) 另倘屬商業區(特)(原屬住宅區)者，得由實施者於審議會中妥予說明未能留設前開商業使用比例原因及周邊商業使用效益與需求，並經審議會決議辦理。</p> <p>(3) 都市更新單元內建築物若採多棟設計，商業使用樓地板面積設置得考量與周邊商業使用情形合理集中設置於一棟或數棟。</p>
三、交通規劃	1	停車位之設置均優先規劃為平面式停車位。
	2	各宗基地車道出入口應優先設置於次要道路側，並集中設置於一處(適用 110 年 1 月 19 日修正發布之建築技術規則建築設計施工編施行生效前規定者，高層建築物緩衝空間之進出動線另依相關規定辦理)。
	3	交通影響評估報告應註明相關參數及引用模式之資料來源，且應為都市更新或都市設計核定日 2 年內之調查資料。
	4	有裝卸貨需求者，應於基地內自行滿足。
	5	<p>無障礙停車位設置及選配：</p> <p>(1) 應設置至少 1 部無障礙停車位供大公使用且不得約定專用。</p> <p>(2) 為維持更新案件穩定性，事業計畫於 111 年 5 月 1 日後報核者皆應依前項原則辦理，但事業計畫於 111 年 5 月 1 日</p>

類別	編號	修正規定
		<p>前已報核者，得經審議會討論後依前項原則辦理。</p> <p>(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。</p>
	6	<p>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。</p>
四、廢巷改道	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，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：</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。</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。</p>
	2	<p>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。</p>
	3	<p>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。</p>
五、財務計畫與權利變換費用	(一)有關費用提列	<p>1 建築物拆除費部分：</p> <p>(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。</p> <p>(2) 實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回，其拆遷補償費得依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔。</p> <p>2 營建費用工程造價部分：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>

類別	編號	修正規定
		標準，並提審議會審決。實施方式為 100%協議合建不在此限。
	3	<p>適用 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例之案件，提列合法建築物、其他土地改良物拆遷補償費者，依下列原則計算：</p> <p>(1) 其補償金額得比照臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例相關標準予以補償。</p> <p>(2) 合法建築物面積以建物登記面積為準。</p> <p>(3) 舊有違章建築戶面積計算，按公共工程相關標準規定，52 年以前之舊有違章建築面積未達 66 平方公尺者，一律以 66 平方公尺核計。</p>
	4	<p>貸款利息部分：</p> <p>(1) 土地成本及其貸款利息應不計入各項費用提列標準。</p> <p>(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。</p>
	5	<p>適用於 100 年 1 月 20 日前已報核事業計畫且適用 95 年提列總表，於權利變換計畫增列營業稅之案件：</p> <p>(1) 權利變換計畫尚未報核者： 實施者應於召開自辦及公辦公聽會時，向所有權人妥予說明增列營業稅之緣由，以確保所有權人「知」及表達意見的權利。</p> <p>(2) 權利變換計畫已辦理公開展覽及公聽會後實施者始提列該項費用者：</p> <p>a. 實施者應重行辦理公開展覽、公聽會及後續審議程序，並於召開公辦公聽會時，向所有權人妥予說明增列營業稅之緣由，以確保所有權人「知」及審議期間表達意見的權利。</p> <p>b. 倘屬 100%同意且無爭議之更新案，實施者得召開說明會妥予說明，倘無所有權人於說明會上表達異議，並檢附 100%同意增列營業稅之同意書予本市都市更新處審核，續行下一階段審議。但有所有權人於說明會表示異議時，則須重行公開展覽及公聽會程序。</p> <p>(3) 權利變換計畫已核定者： 增列營業稅係非屬 108 年 1 月 30 日修正發布都市更新條例第 29 條之 1 得採簡化程序辦理之案件，須辦理完整變更。</p>
	6	<p>因應財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令後營業稅提列通案審議原則：</p>

類別	編號	修正規定
		<p>(1) 擬訂都市更新事業計畫報核日於 107 年 7 月 23 日以前且適用 100 年提列總表之更新案件，原以房屋現值為基準(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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
	7	<p>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。</p>
	8	<p>管理費用部分：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
	9	<p>有關建物內部修繕費用不予納入共同負擔。</p>

類別	編號	修正規定
	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%。 (2) 依實際合約額度提列並檢具合約影本佐證（不得超過前項酬金標準之上下限比率除 2 再加計法定工程造價 2%）。
(二)財務計畫	1	實施方式為協議合建、自地自建、設定地上權等經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得簡化審議如下： (1) 涉及容積獎勵、財務計畫中「營建費用」、「管理費用之費率」及適用 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例案件之銷售淨利部分，應由幹事會及審議會充分審議決議為準；其餘提列項目授權更新處專業審查及幹事會意見修正為準，並於審議會報告備查。 (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。
	2	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。
	3	更新案提列特殊費用，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，並檢附審查意見書之摘要於計畫書附錄。
(三)估價	1	比較標的之成交日期應距價格日期一年內，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。
	2	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。
	3	建築設計中涉及轉管、過樑、招牌、公共設施之空調主機及中繼水箱等相關設施之位置，請於圖面用符號或標誌載明清楚並反映於更新後估價中，另請實施者善盡告知義務，使選配建築設計中涉及上述相關設施所有權人清楚知悉。
	4	雨遮登記及計價方式： (1) 107 年 1 月 1 日後報核之案件，不予登記、計價。 (2) 107 年 1 月 1 日前報核之案件處理方式： a. 通案及涉及公有地案件，應予登記及計價。

類別	編號	修正規定
		<p>b. 倘個案主張雨遮登記、不計價，則應出具全體所有權人同意書，同意書應載明雨遮登記、不計價，致影響共同負擔等內容(如總價值降低、共負比提升、分配價值減少等)。</p> <p>(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。</p>
	5	<p>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。</p>
六、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。</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>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。</p> <p>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。</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，並重新召開聽證後，再提審議會審議。</p>
七、變更案	1	<p>變更案圖說部分應以雲型線框說明變更前、後差異。</p>
	2	<p>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。</p>
	3	<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(2) 涉及財務計畫連動，以共同負擔認定：</p> <p>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，</p>








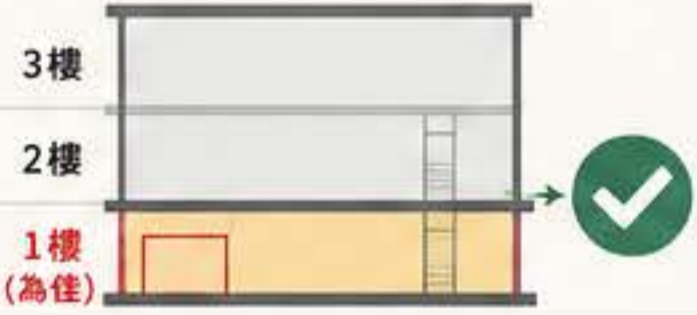




類別	編號	修正規定
		連動財務計畫調整(無自提修正財務計畫內容),致共同負擔減少或維持(實施者自行吸收),因不損及所有權人權益,事業計畫得以簡易變更程序辦理。 b. 共同負擔及共同負擔比率增加:因財務計畫載明於事業計畫中且經核定,影響所有權人權益,事業計畫需辦理完整變更程序。
	4	都市更新條例第49條(108年1月30日都市更新條例修正公布前第29條之1)第1款第1目、第2目、第5目及第2款第2目涉財務計畫連動,究以簡易變更或完整變更程序辦理,係以共同負擔比率認定,請依以下述程序辦理: (1)共同負擔比率減少或維持(實施者自行吸收)且每戶更新後單價不變:因不影響所有權人權益,得以簡易變更程序辦理。 (2)共同負擔比率增加:因財務計畫載明於事業計畫中且經核定,將影響所有權人選配權值,則以事業計畫及權利變換計畫一併完整變更程序辦理。
八、其他	1	公劃地區之更新單元若召開鄰地協調,應將鄰地之意願與出席狀況資料納入計畫書中敘明。
	2	實施者針對當地居民及範圍內所有權人相關意見,應充分回復說明並將溝通結果於計畫書內說明。
	3	都市計畫及其他規定不得作住宅區域、工業區、策略性產業或一般事務所使用之二樓以上平面,各樓層廁所、排煙室、管道間、機電設備空間及茶水間等應集中設置,且應由公共領域進出不得約定專用,且於後續房屋買賣契約書中亦須清楚載明。
	4	管理維護計畫應載明留設人行道、開放空間廣場、停車獎勵、社會福利設施或公益設施、綠建築、智慧建築、無障礙設施等維護管理及約定事項,並納入規約載明。
	5	審議過程落實專業分工,以利解決疑義及提升審議效能。
	6	審議時如遇爭議案件,必要時得請專業律師與會給予建議。
	7	建築圖面及尺寸應標示清楚以利大會審議。
	8	實施者應就核准自行劃定更新單元之注意事項,於事業計畫中載明並逐項檢討,以供審議參考。

備註：有關115年5月26日修正後建築設計類別審議原則，於115年9月1日（含當日）後擬訂（變更）事業計畫報核或重行公展且新申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」建築規劃設計（四）容積獎勵之案件，皆依修正後規定檢討適用。

臺北市都市計畫、都市設計及都市更新 捐建公益設施項目一覽表比較表

公益升級
需求多元

—— 新增衛生及婦女福利設施，擴大公益回饋效益 ——

項目	原要點 (114年版)	修正版 (115年版)	說明重點
1  公益設施項目	全市公益設施以： • 社會住宅 (幸福住宅) • 區民活動中心 為主要需求項目。	新增： 特殊照護及公共衛生服務中心 最小需求面積：7,000㎡ <div style="display: flex; justify-content: space-around; border: 1px solid black; padding: 5px;"> 特殊照護中心 (4,000㎡以上) 公共衛生服務中心 (3,000㎡以上) </div> 需求機關：臺北市政府衛生局 	 新增項目 強化公共衛生量能
2  南港區需求	• 幼兒園 • 托嬰中心	新增： 婦女支持培力中心 最小需求面積：750㎡ 需求機關：臺北市政府社會局 	 新增需求 完善婦女支持服務
3  托嬰中心設置條件	多數行政區： 需設置於 1樓完整空間 及獨立出入口。	調整為： 2樓以下·1樓為佳 完整空間及獨立出入口。 	 彈性提升 增加規劃可行性
4  公益設施政策方向	以社會住宅、幼兒園、 托嬰中心、長照等設施 為主。	新增： • 公共衛生服務設施 • 婦女福利服務設施 兩大公益服務類型。 	 需求多元 回應社會福利需求

修法重點



新增公共衛生設施
新增特殊照護及公共衛生服務中心。



新增婦女福利設施
南港區新增婦女支持培力中心。



提高空間彈性
托嬰中心設置樓層限制放寬，增加規劃彈性。



擴大公益回饋
公益設施類型更多元，強化社會福利量能。

修正發布日
115.05.29

北市都新字第11560217791號



檔 號：

保存年限：

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國115年5月29日

發文字號：府都新字第11560217791號

附件：臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表



主旨：公告修訂115年度「臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表」。另自公告日起停止適用114年11月5日公告之上開資料。

依據：

- 一、「都市更新建築容積獎勵辦法」第7條。
- 二、「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」。

公告事項：

- 一、公告修訂115年度「臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表」。
- 二、公告地點：臺北市政府及臺北市萬華區、大同區、中正區、中山區、松山區、信義區、大安區、文山區、士林區、內湖區、南港區、北投區公所。
- 三、張貼處：1.本府公告欄、2.臺北市都市更新處公告欄、3.臺北市萬華區公所公告欄、4.臺北市大同區公所公告欄、5.臺北市中正區公所公告欄、6.臺北市中山區公所公告欄、7.臺北市松山區公所公告欄、8.臺北市信義區公所公告欄、9.臺北市大安區公所公告欄、10.臺北市文山區公所公

告欄、11.臺北市士林區公所公告欄、12.臺北市內湖區公所公告欄、13.臺北市南港區公所公告欄、14.臺北市北投區公所公告欄、15.刊登臺北市政府公報（無附件）。

市長蔣萬安



臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表

中華民國 115 年 5 月 29 日府都新字第 11560217791 號公告

行政區	設施項目	最小需求面積 ^{m²}	需求機關	其他有關事項
全市	社會住宅 (納入幸福住宅專案計畫使用)	15 戶以上 (約 750 m ²)	臺北市政府都市發展局	公辦都更案以優先評估提供社會住宅為原則，且依最新公告之《臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅(幸福住宅)評估原則》規定辦理，後續納入幸福住宅專案計畫，專供新婚或育兒家庭承租。
	區民活動中心	依本市區民活動中心設置管理要點第 3 點規定，區民活動中心面積至少 50 坪(約 166 m ²)，含里辦公處 10 坪(約 34 m ²)。	本市各區公所	區民活動中心面積計算公式： 面積(坪)=[人口數(千人)×25(m ² /千人)÷3.3]+里辦公處 10 坪
	特殊照護及公共衛生服務中心	7,000 m ²	臺北市政府衛生局	1. 特殊照護中心(4,000 m ² 以上)：提供特殊族群整合醫療照護需求，可包含門診、急慢性病房、住宿式長期照顧機構等，符合相關機構設置標準及無障礙設施規定，且於疫災期間受本府調度使用。 2. 公共衛生服務中心(3,000 m ² 以上)：提供本府推動公共衛生業務所需空間。
北投區	社區式長照機構(老人日間照顧)	500 m ²	臺北市政府社會局	1. 需求區位為北投區「新民國中學區」。 2. 依「長期照顧服務機構設立標準」第 16 條規定，許可設立之樓層，最高以地面樓層 10 樓為限。
	幼兒園	非營利幼兒園： 1,098 m ² 以上 (室內約 780 m ² ， 室外約 318 m ²) 公立幼兒園：2,066 m ² 以上	臺北市政府教育局	1. 設置幼兒園皆須依「幼兒園及其分班基本設施設備標準」規定辦理。 2. 幼兒園使用樓層，應先使用地面層 1 樓，不足者，始得使用 2 樓；4 樓以上，不得使用。

臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表

中華民國 115 年 5 月 29 日府都新字第 11560217791 號公告

行政區	設施項目	最小需求面積 m^2	需求機關	其他有關事項
		(室內:1,520 m^2 , 室外:546 m^2)		
士林區	社區式長照機構 (老人日間照顧)	500 m^2	臺北市政府社會局	1. 需求區位為士林區「陽明高中國中部學區」、「格致國中學區」、「福安國中學區」。 2. 依「長期照顧服務機構設立標準」第 16 條規定，許可設立之樓層，最高以地面樓層 10 樓為限。
	托嬰中心	430 m^2	臺北市政府社會局	需設置於 2 樓以下、1 樓為佳之完整空間（不跨樓層）及獨立出入口。
	幼兒園	非營利幼兒園： 1,098 m^2 以上 (室內約 780 m^2 , 室外約 318 m^2)	臺北市政府教育局	1. 設置幼兒園皆須依「幼兒園及其分班基本設施設備標準」規定辦理。 2. 幼兒園使用樓層，應先使用地面層 1 樓，不足者，始得使用 2 樓；4 樓以上，不得使用。
南港區	幼兒園	公立幼兒園：2,066 m^2 以上 (室內:1,520 m^2 , 室外:546 m^2)	臺北市政府教育局	1. 設置幼兒園皆須依「幼兒園及其分班基本設施設備標準」規定辦理。 2. 幼兒園使用樓層，應先使用地面層 1 樓，不足者，始得使用 2 樓；4 樓以上，不得使用。
	托嬰中心	430 m^2	臺北市政府社會局	需設置於 2 樓以下、1 樓為佳之完整空間（不跨樓層）及獨立出入口。
	婦女支持培力中心	750 m^2	臺北市政府社會局	無
中正區	托嬰中心	430 m^2	臺北市政府社會局	需設置於 2 樓以下、1 樓為佳之完整空間（不跨樓層）及獨立出入口。
	幼兒園	非營利幼兒園： 1,098 以上 (室內面積約 780 m^2 , 室外約 318 m^2) 公立幼兒園：2,066	臺北市政府教育局	1. 設置幼兒園皆須依「幼兒園及其分班基本設施設備標準」規定辦理。 2. 幼兒園使用樓層，應先使用地面層 1 樓，不足者，始得使用 2 樓；4 樓以上，不得使用。

臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表

中華民國 115 年 5 月 29 日府都新字第 11560217791 號公告

行政區	設施項目	最小需求面積m ²	需求機關	其他有關事項
		以上 (室內:1,520 m ² , 室外:546 m ²)		
	居家托育服務中心	250 m ²	臺北市政府社會局	無
大安區	托嬰中心	430 m ²	臺北市政府社會局	需設置於 2 樓以下、1 樓為佳之完整空間(不跨樓層)及獨立出入口。
	幼兒園	非營利幼兒園： 1,098 m ² 以上 (室內約 780 m ² , 室外約 318 m ²)	臺北市政府教育局	1. 設置幼兒園皆須依「幼兒園及其分班基本設施設備標準」規定辦理。 2. 幼兒園使用樓層，應先使用地面層 1 樓，不足者，始得使用 2 樓；4 樓以上，不得使用。
內湖區	托嬰中心	430 m ²	臺北市政府社會局	需設置於 2 樓以下、1 樓為佳之完整空間(不跨樓層)及獨立出入口。
	幼兒園	非營利幼兒園： 1,098 m ² 以上 (室內約 780 m ² , 室外約 318 m ²)	臺北市政府教育局	1. 設置幼兒園皆須依「幼兒園及其分班基本設施設備標準」規定辦理。 2. 幼兒園使用樓層，應先使用地面層 1 樓，不足者，始得使用 2 樓；4 樓以上，不得使用。
中山區	托嬰中心	430 m ²	臺北市政府社會局	需設置於 2 樓以下、1 樓為佳之完整空間(不跨樓層)及獨立出入口。
	幼兒園	非營利幼兒園： 1,098 m ² 以上 (室內約 780 m ² , 室外約 318 m ²)	臺北市政府教育局	1. 設置幼兒園皆須依「幼兒園及其分班基本設施設備標準」規定辦理。 2. 幼兒園使用樓層，應先使用地面層 1 樓，不足者，始得使用 2 樓；4 樓以上，不得使用。
松山區	社區式長照機構 (老人日間照顧)	500 m ²	臺北市政府社會局	1. 需求區位為松山區「介壽國中學區」。 2. 依「長期照顧服務機構設立標準」第 16 條規定，許可設立之樓層，最高以地面樓層 10 樓為限。
	托嬰中心	430 m ²	臺北市政府社會局	需設置於 2 樓以下、1 樓為佳之完整空間(不跨樓層)及獨立出入口。

臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表

中華民國 115 年 5 月 29 日府都新字第 11560217791 號公告

行政區	設施項目	最小需求面積 m^2	需求機關	其他有關事項
	親子館	830 m^2	臺北市政府社會局	3 樓以下樓層。
	幼兒園	非營利幼兒園： 1,098 m^2 以上 (室內約 780 m^2 ，室外約 318 m^2) 公立幼兒園：1,766 m^2 以上 (室內：1,310 m^2 ，室外：456 m^2)	臺北市政府教育局	1. 設置幼兒園皆須依「幼兒園及其分班基本設施設備標準」規定辦理。 2. 幼兒園使用樓層，應先使用地面層 1 樓，不足者，始得使用 2 樓；4 樓以上，不得使用。
大同區	托嬰中心	430 m^2	臺北市政府社會局	需設置於 2 樓以下、1 樓為佳之完整空間（不跨樓層）及獨立出入口。
信義區	幼兒園	公立幼兒園：2,366 m^2 以上 (室內：1,730 m^2 ，室外：636 m^2)	臺北市政府教育局	1. 設置幼兒園皆須依「幼兒園及其分班基本設施設備標準」規定辦理。 2. 幼兒園使用樓層，應先使用地面層 1 樓，不足者，始得使用 2 樓；4 樓以上，不得使用。

附註：

1. 本表所列公益設施項目捐建事宜需依「臺北市市有資產供需整合審查原則」由需求機關提送本市「市有資產供需整合會議」審查辦理。
2. 依本表所列項目捐建公益設施方得依都市更新建築容積獎勵辦法規定申請容積獎勵，其中社會住宅獎勵係數為 2，餘係數為 1。
3. 本府按當年度一覽表同意收受之公益設施，經實施者檢附都市更新事業計畫報核年度受贈單位評估仍有需求之收受同意函者，亦得依都市更新容積獎勵辦法第 7 條規定辦理。
4. 有關公共自行車租賃站雖非本表所列捐建項目，惟為增強都市機能及環境公益性，並推動人本交通營造安全、友善的永續交通環境，仍得依「臺北市政府交通局受理民間捐贈公共自行車設備作業準則」規定洽本府交通局辦理捐贈。

新北TOD增額容積制度重點升級

— 第三階段新增規定總整理 —

公益升級
需求多元

項目	原要點 (114年版)	修正版 (115年版)	說明重點
 <p>1 適用場站 大幅擴大</p>	優先推動場站 56處	<p>新增10處場站，總計66處</p> <ul style="list-style-type: none"> Y05站 Y22站 LG09站 LG12站 SB11站 SB12站 SB13站 SB15站 鶯桃福德站 浮洲火車站 	 <p>適用範圍再擴大! TOD政策再升級， 更多地主受惠!</p>
 <p>2 新增 淨零建築門檻</p>	無明文規定	<p>申請增額容積須符合淨零要求</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 低碳(低蘊含碳)建築標示第三級以上 ✓ 銀級綠建築以上 ✓ 銅級智慧建築以上 ✓ 建築能效標示第一級 	 <p>新增項目! 帶動綠建築、智慧建築 及能效標準全面提升</p>
 <p>3 新增電動車 充電規定</p>	無明文規定	<p>法定停車位30%以上須設置充電車位 並預留相關管線及設備空間</p>	 <p>新增項目! 推動淨零運輸， 完善充電基礎設施</p>
 <p>4 新增商業區 沿街步道獎勵</p>	無明文規定	<p>商業區新增頂蓋型沿街步道式開放空間獎勵</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>長度達沿街面 80%以上</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>深度 4公尺以下</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>淨高 3公尺以上</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>經都設會 審議通過</p> </div> </div> <p>➔ 可免計 建築面積 及容積</p>	 <p>新增項目! 營造舒適人行環境， 活絡商業街區</p>

修法重點



適用場站擴大
增加10處場站，
共66處受惠



淨零建築門檻
綠建築、智慧建築
及能效全面升級



電動車充電規定
法定車位30%以上
設置充電車位



商業區獎勵新增
頂蓋型沿街步道獎勵，
可免計建築面積及容積



公共利益提升
兼顧環境永續與
社會福利需求

核定實施

「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（第三階段）案」書



變更機關：新北市政府

中華民國 115 年 5 月

陸、 檢討後計畫

一、 計畫位置

現行計畫之優先推動場站共計 56 站；第三階段優先推動場站共計 9 站，分別為 Y05 站、Y22 站、LG09 站、LG12 站、SB11 站、SB12 站、SB13 站、SB15 站、鶯桃福德站，另有 1 站已於現行都市計畫中訂定增額容積相關規定，故一併納入，為浮洲火車站；總計共 66 站。

表8 本市優先推動 66 處場站列表

編號	場站	行政區	編號	場站	行政區
1	三重站	三重	34	土城站	土城
2	臺北橋站		35	海山站	
3	菜寮站		36	永寧站	
4	三和國中站		37	頂埔站	
5	三重國小站		38	LG09 站	
6	先嗇宮站		39	LG12 站	
7	Y22 站		40	府中站	
8	三民高中	41	板新站		
9	徐匯中學	42	新埔站		
10	蘆洲站	43	新埔民生站		
11	新莊站	44	板橋站(鐵路共構)		
12	頭前庄站	45	江子翠站		
13	新莊副都心站	46	亞東醫院站	三峽	
14	新北產業園區站	47	浮洲火車站		
15	幸福站	48	三峽站		
16	輔大站	49	汐止火車站		汐止
17	丹鳳站	50	汐科火車站		
18	迴龍站	51	SB11 站		
19	樹林火車站	52	SB12 站		
20	泰山貴和站	53	SB13 站		
21	泰山站	54	SB15 站		
22	永安市場站	55	七張站	新店	
23	頂溪站	56	大坪林站		
24	永和永平國小站	57	新店站		
25	中和站	58	十四張站		
26	景安站	59	新店區公所站		
27	南勢角站	60	小碧潭站		
28	橋和站	61	安康站		

編號	場站	行政區	編號	場站	行政區
29	中原站		62	Y05 站	淡水
30	秀朗橋站		63	紅樹林站	
31	景平站		64	淡水站	
32	中和高中站		65	竹圍站	
33	連城錦和站		66	鶯桃福德站	鶯歌

資料來源：本計畫整理。

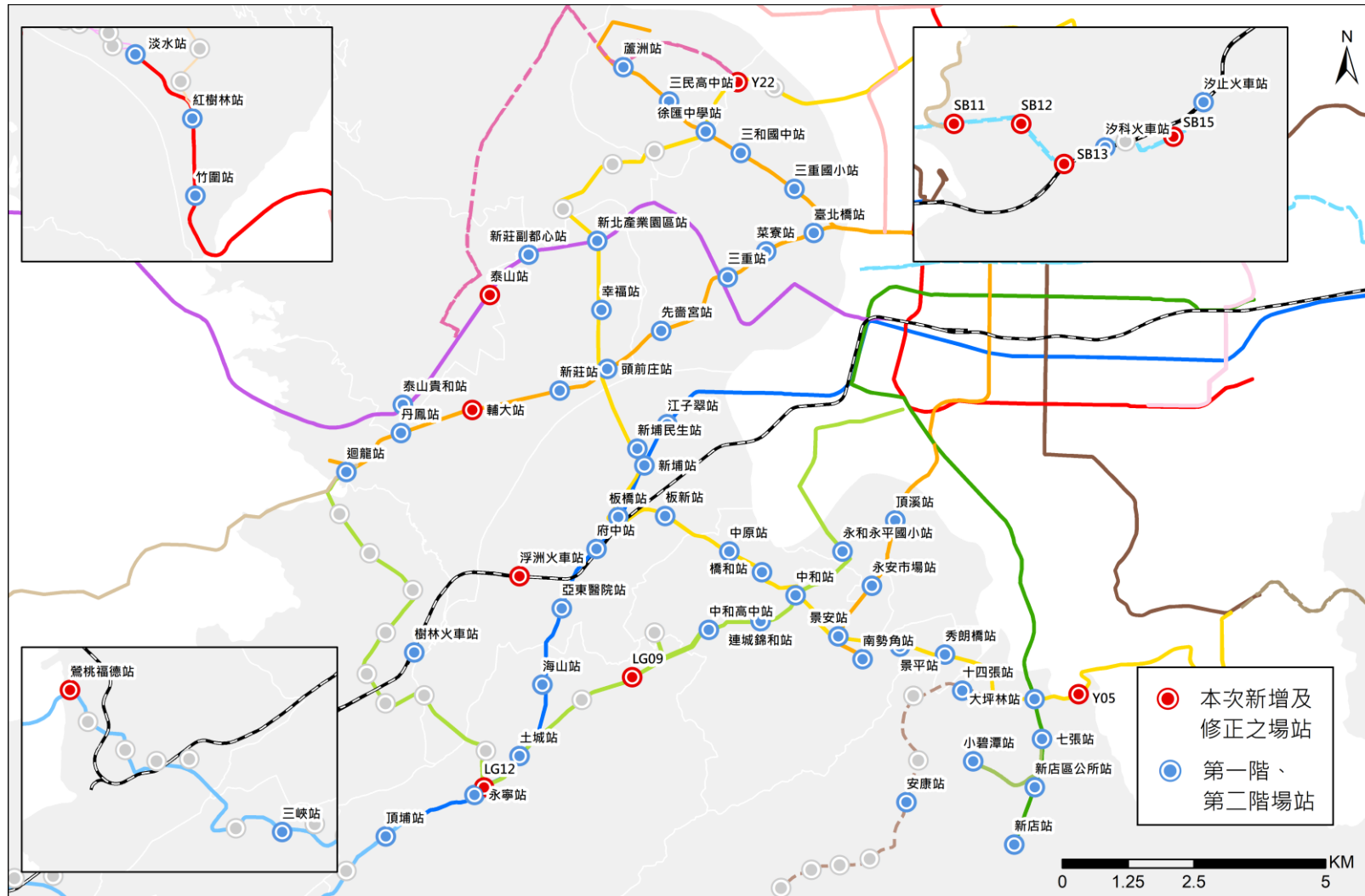


圖9 本市優先推動 66 處場站位置示意圖

資料來源：本計畫整理。

二、計畫範圍

(一)增額容積計畫範圍

本計畫依各場站屬性分類，核心交會型及商業發展型場站以距場站 300 公尺為增額容積計畫範圍，產業轉軌、產業複合/升級型與地方活絡型場站則以距場站 150 公尺或 200 公尺為增額容積計畫範圍，申請增額容積最高以基準容積 50% 為限。

(二)擴大增額容積計畫範圍

位於增額容積計畫範圍外，至建築基地距離場站 500 公尺範圍（適用場站所屬都市計畫以整體開發方式辦理）或 400 公尺範圍（適用場站所屬都市計畫非以整體開發方式辦理），為擴大增額容積計畫範圍，申請增額容積最高以基準容積 20% 為限。

另依據新北市都市計畫委員會 110 年 10 月 22 日第 134 次會議紀錄，考量本計畫推動篩選原則係以場站周邊商業活絡情形納入優先實施 TOD，以形塑 TOD 周邊地區商業活動氣氛，故盤點適用範圍重疊且商業街區具有連貫性之場站，採通案處理原則，納入擴大 400 公尺後之場站沿線地區具連貫性之商業區土地，以利該地區之商業街區活動得以延續。

(三)計畫範圍劃設原則

計畫範圍之場站距離認定與劃設適用大眾運輸發展導向策略街廓（以下簡稱適用街廓）說明如下：

1. 捷運場站以實際捷運車站或捷運出入口使用之捷運系統用地或車站用地，而火車站則以實際火車站或火車站出入口使用之鐵路用地或車站用地，以用地界線範圍為場站距離劃設基準；然捷運場站、火車站實際作為車站或出入口使用之用地，其用地形狀為帶狀者，則先依實際出入口點位劃設 200 公尺範圍擷取部分用地作為場站距

離劃設基準之用地界線範圍。

2. 捷運出入口位於捷運開發區、其他土地使用分區或公共設施用地者，則以捷運出入口點位為場站距離劃設基準，惟捷運車站或出入口未辦理都市計畫變更或細部設計未完成之場站，由臺北市捷運工程局及新北市捷運工程局認定出入口為準。
3. 依上述基準劃設計畫範圍內適用街廓，若完整街廓三面以上被適用街廓包圍者、考量街廓完整性及公平性，納入適用街廓。
4. 計畫範圍經 108 年 8 月 5 日新北市都市計畫委員會第 106 次會議確認計畫範圍變更原則，針對場站 150 公尺範圍內非屬適用街廓比例超過 50% 者，調整計畫範圍為距場站 200 公尺，藉以增加適用街廓面積。

表9 本市優先推動 66 處場站計畫場站類型及範圍一覽表

類型	說明	場站		增額容積計畫範圍 (距場站範圍)	擴大增額容積計畫範圍 (距場站範圍)
核心交會型	位於溪南、溪北計畫中區域都心範圍，周邊土地使用分區以商業區及住宅區為主，區域內動線為全市性主要聯外道路，場站為重要交通節點或轉運中心，周邊商業服務範圍為全市性或地區性，並且鄰近主要行政中心、公務機關、百貨公司、辦公大樓等。	整開	三重站、新北產業園區站、土城站、頂埔站、十四張站	300 公尺	500 公尺
		非整開	迴龍站、中和站、新埔站、新埔民生站、板橋站、大坪林站、淡水站、浮洲火車站		400 公尺
商業發展型	周邊為新北市經濟發展局所盤點商圈範圍及商業繁盛、混用活動密集區域，區域動線主要為地區性聯外道路，主要提供商業服務為地區性及鄰里性商業設施，而商業行為不僅臨主要幹道，於巷弄內有一定規模商業行為，而周邊多提供行政服務，並富有地方特色。	整開	蘆洲站、新莊副都心站、輔大站、泰山站、江子翠站、七張站、新店區公所站	300 公尺	500 公尺
		非整開	臺北橋站、三重國小站、新莊站、樹林火車站、永安市場站、頂溪站、永和永平國小站、景安站、南勢角站、景平站、府中站、汐止火車站、汐科火車站、新店站		400 公尺

類型	說明	場站		增額容積 計畫範圍 (距場站範圍)	擴大增額容 積計畫範圍 (距場站範圍)
地方活 絡型	土地使用分區以住宅區為主，多為 都市建成地區，場站周邊商業服務 為鄰里性商業設施，主要道路沿街 面商業不連續。	非整開	三民高中站	200 公尺	400 公尺
		整開	徐匯中學站、幸福站、秀朗 橋站、三峽站	150 公尺	500 公尺
		非整開	菜寮站、中和高中站、海山 站、小碧潭站、安康站、紅 樹林站、鶯桃福德站、Y22 站、LG09 站、SB12 站、 SB15 站		400 公尺
產業轉 軌型、 產業複 合/升級 型	鄰近經濟部工業局公告之工業區周 邊，其周邊除工業使用外，尚有教 育、醫療、通訊、商業等複合使用 需求，且其商業服務主要出現在地 區性聯外道路上。	整開	先嗇宮站、泰山貴和站、橋 和站、中原站、亞東醫院站	150 公尺	500 公尺
		非整開	三和國中站、頭前庄站、丹 鳳站、連城錦和站、永寧 站、板新站、竹圍站、LG12 站、Y05 站、SB11 站、 SB13 站		400 公尺

資料來源：本計畫整理。

三、土地使用分區管制要點

有關變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（第三階段）案之土地使用分區管制要點條文列述如下：

- 一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。
- 二、計畫範圍內建築基地使用分區或用地為住宅區、商業區、乙種工業區、產業專用區、特定產業專用區、通訊數位專用區、特定專用區、行政園區特定專用區、市場用地、電信用地、電信專用區、電信事業專用區、自來水事業用地、車站用地、交通用地者，得申請增額容積。申請規定如下：

(一)建築基地區位及條件：

1. 面積應達 2,000 平方公尺以上或完整街廓。

前款所稱之街廓，指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地、公共設施用地等，該鄰接河川、空地、用地邊界得視同街廓邊界。

2. 建築基地臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，應依下列規定辦理：

(1)臨接道路寬度應達 8 公尺以上並足寬開闢，且臨接道路面寬達 20 公尺以上（圖 10）。

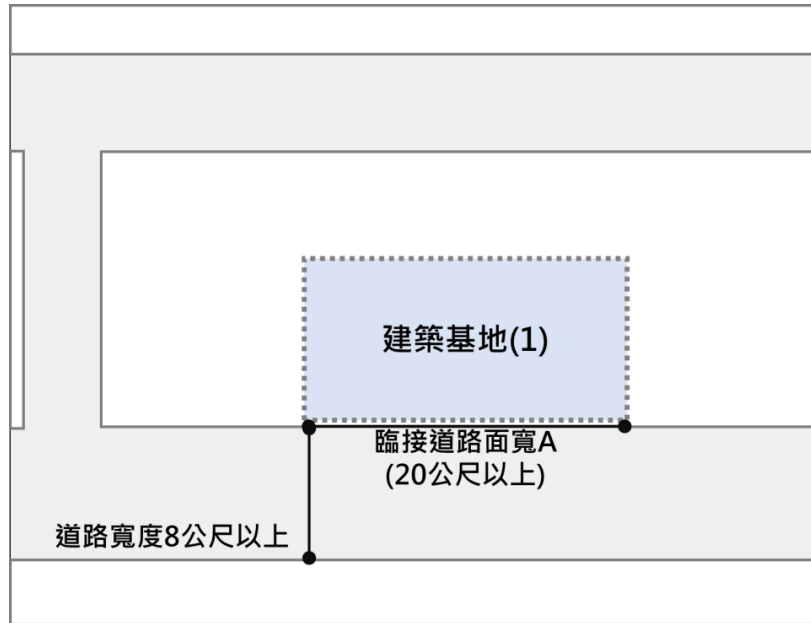


圖10 建築基地臨接道路規定示意圖(1)

(2)臨接已開闢道路寬度達6公尺以上未達8公尺者，建築基地應退縮留設寬度與已開闢道路寬度合計達8公尺，並供公眾通行，且臨接已開闢道路面寬達20公尺以上（圖11）。

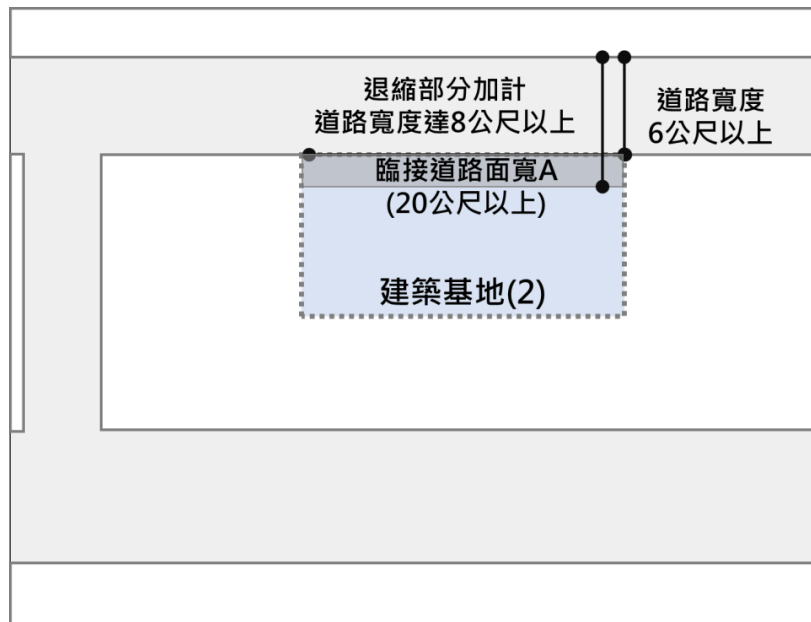


圖11 建築基地臨接道路規定示意圖(2)

(3)位於街廓轉角者，臨接足寬開闢達8公尺以上道路之道路面寬應達10公尺以上，且臨接道路連續面寬合計達20公尺以上（圖12）。

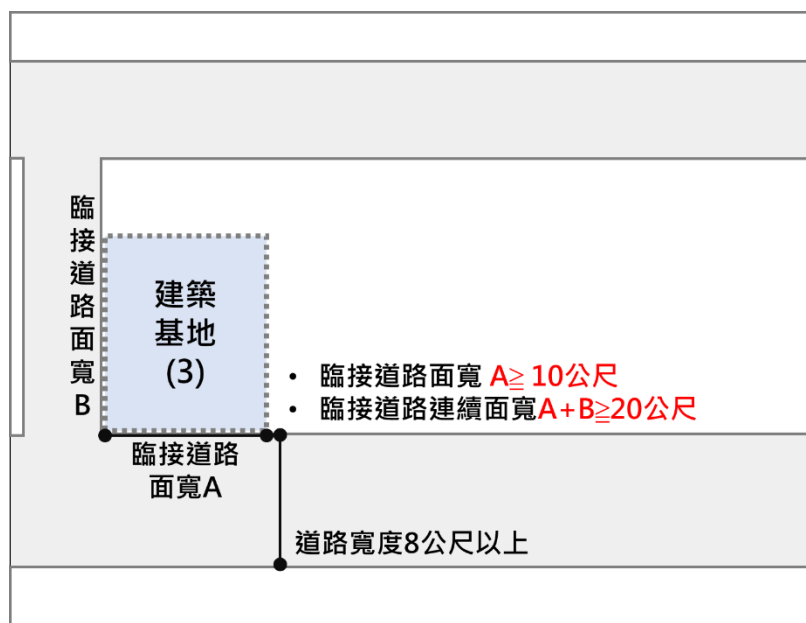


圖12 建築基地臨接道路規定示意圖(3)

前款第2目退縮留設道路寬度部分得計入法定空地。

3. 建築基地不得位於：

- (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存法指定之古蹟及登錄之歷史建築、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建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查通過，不在此限。

(二)建築基地應符合以下條件，始得申請增額容積：

1. 位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合施行細則第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上3層應作商業或公益性設施使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。
2. 申請人應依建築基地申請增額容積量，按比例設置容積樓地板面積不得小於建築基地面積乘以基準容

積率乘以 2%至 10%之公益性設施。

3. 有關公益性設施設置比例規定如下：

申請增額容積量 (IFA)	應設置公益性設施比例
40% < IFA ≤ 50%	10%
30% < IFA ≤ 40%	8%
20% < IFA ≤ 30%	6%
10% < IFA ≤ 20%	4%
10%	2%

公益性設施項目依本市公告優先設置公益設施項目規定辦理。

4. 前款公益性設施之設置應依施行細則第四十八條規定辦理。倘經本府檢討無設置必要性者得折繳代金，代金計算方式如下：

代金＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值
＋興建成本＋管理維護經費

(1) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4

(2) 興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價

營建費用單價參照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表中營建單價基準核算方式為準。

5. 前款捐建公益性設施或折繳代金者，申請人皆應繳納管理維護經費予接管機關，管理維護經費則依「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」辦理。

6. 捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。

7. 建築基地應依據市區道路及附屬設施工程設計規範、新北市計程車招呼站設置管理要點等規定留設公車停靠區、計程車招呼站，並且經本府同意。
8. 建築基地位於本要點第三點第一項第一款範圍者，應額外提供該建築基地內法定汽、機車車輛預估數20%公共停車位面積，供公眾汽、機車或共享運具使用，並應設置獨立人行出入口，每輛汽車停車位面積為40平方公尺及每輛機車停車位面積為8平方公尺。應與本府簽訂協議書，並依協議書內容辦理相關程序。

前開公共停車位倘經本府交通主管機關評估無興闢之需求者，得改以代金方式繳納，代金計算方式依「新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點」規定計算，以兼顧經營管理效益及確保後續本府交通主管機關整體規劃興闢之可行性。

前目公共停車位得換算代金費用於增額容積價金總額扣除，有關增額容積價金計算方式如下：

增額容積價金＝含增額容積移入之基地價格-未含增額容積移入之基地價格

前開總價值之計算應經本府委託三家以上專業估價者查估，並經本府核定。

9. 配合淨零碳排目標，申請增額容積案件應完成下列事項：
 - (1) 建築基地應取得低碳（低蘊含碳）建築標示第三級分級標準以上、候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上，並一併取得建築能效標示第一級。應與本府簽訂協議書，並依協議書內容辦理相關程序。

(2) 實設停車空間應納入充電停車位規劃，預留管線及相關機電設施（備）空間。

法定車位百分之三十應作為充電停車位，並合理集中設置。

三、增額容積申請上限規定如下：

(一)建築基位於適用場站 150、200 或 300 公尺距離範圍內，增額容積最高以基準容積 50%為限，且應申請至少 20%增額容積後，始得申請容積移轉。

(二)建築基地位於下列範圍者，增額容積最高以基準容積 20%為限，且應申請至少 10%增額容積後，始得申請容積移轉。

1. 適用場站所屬都市計畫以整體開發方式辦理者，建築基地位於第 1 款範圍外至距離場站 500 公尺範圍內。

2. 適用場站所屬都市計畫非以整體開發方式辦理者，建築基地位於第 1 款範圍外至距離場站 400 公尺範圍內。

前款增額容積應優先申請之規定，但屬下列情形之一者不在此限：

(一)104 年 7 月 1 日前依都市更新條例 108 年 1 月 30 日修正施行前第 8 條所定程序指定為策略性再開發地區者。

(二)依都市更新條例劃定策略性更新地區者。

(三)位於第一階段 21 站及第二階段 35 站範圍，且已分別依第一、二階段土地使用分區管制要點於 109 年 2 月 29 日(適用第一階段 21 站範圍者)及 109 年 7 月 31 日(適用第二階段 35 站範圍者)2 案土地使用管制要點規定之緩衝期前依相關規定核准容積移轉或都市更新事業計畫報核在案者。

(四)位於第三階段新增場站 9 站（不含浮洲火車站）之範圍於本案發布實施後半年內（115 年 11 月 21 日前，亦即 115 年 11 月 20 日止），已依相關規定核准容積移轉或都市更新事業計畫報核在案者。

增額容積、容積移轉及各項容積獎勵之總和，不得超過基準容積之 100%。

四、為鼓勵建築基地與捷運場站串連，於計畫範圍內設置連通道供公眾使用，經捷運主管機關及本府目的事業主管機關核准，及新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計建蔽率及容積率，並給予基準容積最高 20% 之獎勵。

五、建築管制事項

計畫範圍內建築基地建築管制事項如下：

(一)商業區建築基地面臨之計畫道路寬度小於 8 公尺者，應退縮補足道路寬度達 8 公尺，並供公眾通行，應依圖 13 規定辦理。退縮補足道路寬度部分得計入法定空地。

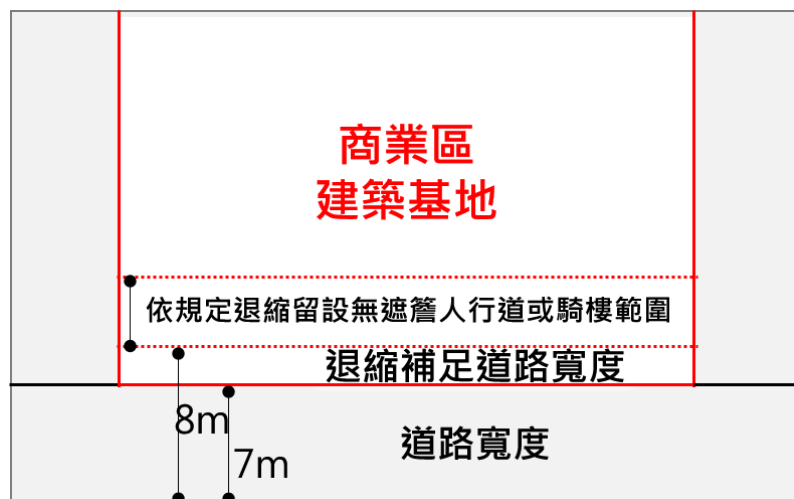


圖13 商業區建築基地之建築管制規定示意圖

(二)商業區非屬都市計畫規範應留設無遮簷人行道者，自建築線進深 6 公尺範圍內，得設置頂蓋型沿街步道式開放空間，應符合下列規定：

1. 頂蓋型沿街步道式開放空間，其頂蓋應為實體遮簷。
2. 頂蓋型沿街步道式開放空間長度應達沿街面之 80%，並儘量與鄰地騎樓或頂蓋順平銜接，如圖 14。
3. 頂蓋型沿街步道式開放空間深度不得超過 4 公尺、外緣離地淨高不得小於 3 公尺，且頂蓋型沿街步道式開放空間深度與其外緣離地淨高比應達 0.7 以上，如圖 15。

頂蓋型沿街步道式開放空間符合前項規定者，得不計建築面積、總樓地板面積及容積樓地板面積。

設置頂蓋型沿街步道式開放空間應經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過。

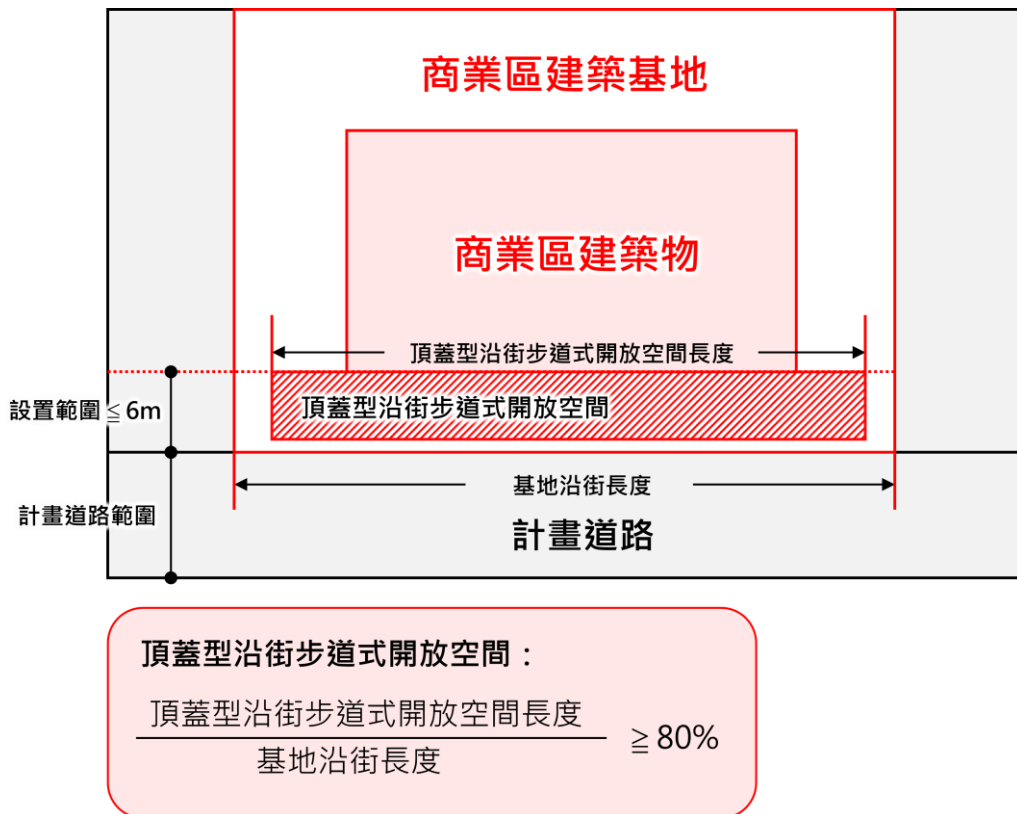


圖 14 頂蓋型沿街步道式開放空間示意圖(1)

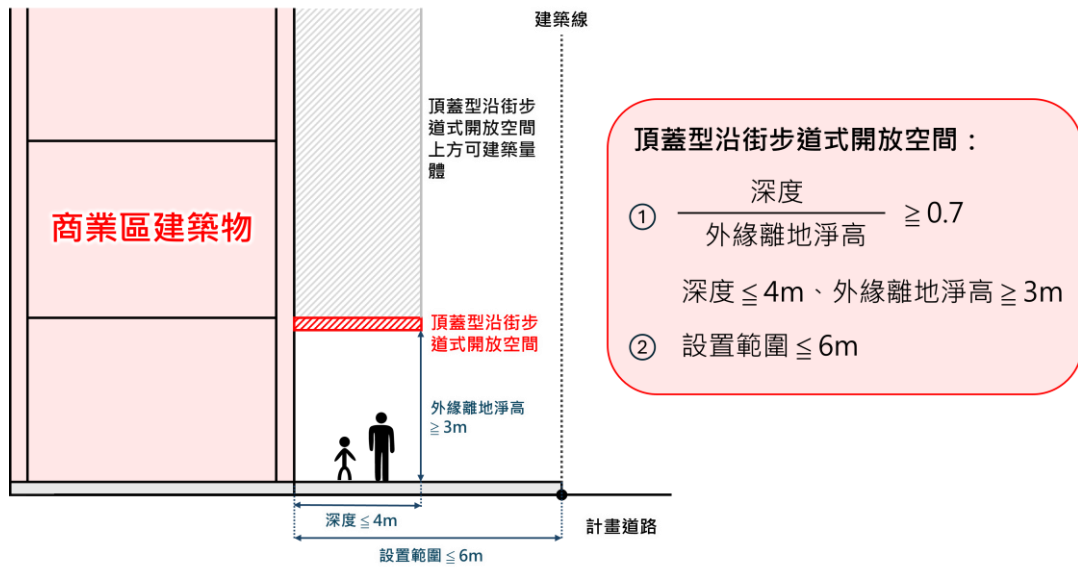


圖15 頂蓋型沿街步道式開放空間示意圖(2)

(三)位於本要點第三點第一項第一款範圍內之建築基地指定留設廣場式開放空間者(附圖 2-1 至附圖 2-60)，應設置長度與寬度至少 10 公尺以上之廣場式開放空間，不得設置汽、機車停車位。

前款廣場式開放空間得設頂蓋，其頂蓋設計應依建築技術規則建築設計施工編第 283 條辦理，若未與建築物連接者，免計建蔽率及容積率。

六、有關增額容積申請方式、送審書件等相關規定，依「新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點」辦理。

七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫討論解釋後據以執行。



禾樂都市更新有限公司
90124024
禾樂都市計畫技師事務所
88344297

總經理/主持技師

周孝宇

(建築師、都市計畫技師)

0987-065-050



☎ (02)7730-0711#200

✉ holokurban@gmail.com

📍 115012台北市南港區玉成街
66-10號1樓

禾樂 HOLOK

都市更新有限公司
都市計畫技師事務所



禾樂

都市更新有限公司
都市計畫技師事務所



歡迎洽詢

地址：台北市南港區玉成街

66-10號1樓

電話：(02)7730-0711

