

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

10447
臺北市南京東路五171號5樓

地址：11008臺北市信義區市府路1號
承辦人：陳維廷
電話：2321-5696#3052
傳真：2357-2960
電子信箱：harlem0117@uro.tapei.gov.tw

受文者：臺北市都市計畫計師公會

發文日期：中華民國102年9月23日
發文字號：府都新字第10231296800號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：

請各會員週知

沈如進 9/25 陳子凡

附件：「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—：以都市計畫專案變更方式協助更新重建」審查作業原則1份。

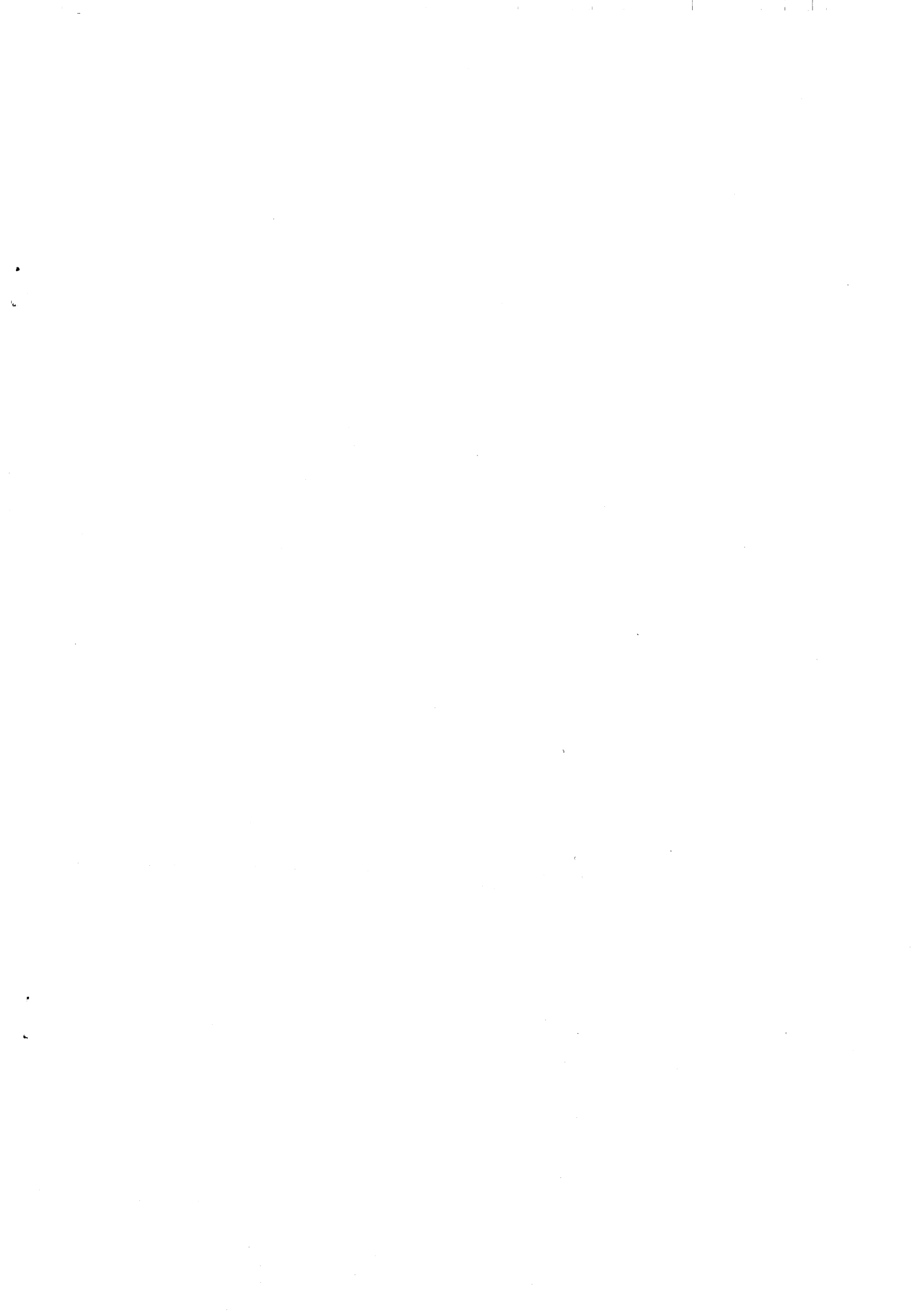
主旨：檢送「修訂『臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫—行動計畫—：以都市計畫專案變更方式協助更新建』審查作業原則」影本1份，惠請協助轉知所屬會員與轄屬專業機構及成員，相關資訊可至本市都市更新處網站查詢 (<http://www.uro.tapei.gov.tw>)，請查照。

說明：依本市都市更新及爭議處理審議會第144次決議辦理。

正本：臺北市建築師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、臺北市不動產估價師公會、臺北市都市更新學會、中華民國建築經理商業同業公會、臺北市都市計畫計師公會、社團法人台北市地政士公會、中華民國土地估價學會
副本：臺北市都市更新處、財團法人臺北市都市更新推動中心（以上均含附件）

市長郝龍斌

本案依分層負責規定授權業務主管決行



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
			◎		
	1. 變更都計畫。 2. 得否適用本專案增額容積獎勵(一坪換一坪之檢核)。				
	一、公共設施補充基準者 都市更新單元規劃設計高於法定評定				◎(15%)
	原則 公共使用之廣場、綠地等開放空間			◎(5%)	
	提供合適規模住宅			◎(5%)	
	二、適當規模住宅 提供市府出租住宅，供市府出租使用				◎(15%)
	誘導原則 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%)	
				◎(10%)	
				◎(5%)	
	四、既有容積保障原則 四、五層樓參與都市更新				◎(15%)
					◎(15%)
	五、迫切更新協助原則 整建住宅、平價住宅、災損建物等				◎(50%)
					◎(50%)
					◎(50%)
					◎(50%)