

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段
168號17樓

承辦人：計祐生

電話：02-27815696轉3053

電子信箱：Chi228@uro.taipei.gov.tw

10447

臺北郵政48-72號信箱

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國106年10月25日

發文字號：北市都新字第10632323700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

請久告知
王靜 10/30
張清 11/6

主旨：檢送修正「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」，詳如說明，請查照。

說明：依本府106年10月16日府都新字第10631687000號函第295次本市都市更新及爭議處理審議會紀錄辦理。

正本：臺北市不動產估價師公會、臺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、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市建築師公會、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國土地估價學會

副本：

局長 柯洲民

都市更新處處長 方定安 決行

「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 6 月 24 日北市都投新字第 09931121400 號函
臺北市府都市發展局 106 年 10 月 25 日北市都投新字第 10632323700 號函

類別	編號	審議原則
△F1 獎勵容積	1	實施者申請原建築容積之確認，應於幹事複審前取得都市發展局(建管處)之核准函。
△F4 獎勵容積	△F4-1 捐贈公益設施獎勵容積	<p>1 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。</p> <p>2 應於事業計畫報核前，先由本府擬接受捐贈機關，考量其公益性，評估確認受贈需求，並專案簽報市府核准後，始得納入規劃。</p>
	△F4-2 協助開闢道路獎勵容積	<p>1 捐贈更新單元周圍部分計畫道路用地所申請之獎勵容積，應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。</p> <p>2 實施者應妥善處理更新地區範圍外周邊之計畫道路，確實與地主達成協議並於事業計畫核定前取得私地主捐贈同意書始得適用獎勵。</p> <p>3 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)</p>
△F5 獎勵容積	△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物互相調合	1 須加強說明無障礙環境設計、都市防災措施等環境友善貢獻程度及公益性。
	△F5-3 供人行走之道路或騎樓	<p>1 人行步道獎勵值，應就下列部分予以扣除後，依實際留設面積給予獎勵，並於住戶規約中載明無條件供公眾使用： 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)及容積移轉回饋空間應予扣除，其中緩衝空間之出入通道不得設置障礙物。 2. 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步道、僅提供車行使用部分及自行車停車空間。</p> <p>2 請實施者將人行道順平處理並設置標示牌明確標示面積、位置及無條件供公眾使用且不得停放機車，並於住戶規約中載明。</p> <p>3 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>4 人行步道應保留淨寬 2.5 公尺為原則，容許喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱。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 人行步道如留設自行車通行動線，應標示清楚其動線並可供人行走。</p>

類別	編號	審議原則
申請停獎事宜 及交通規劃	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。
	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為原則。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	申請停車獎勵部分，以本府交通局及都市發展局審查結果辦理，惟以申請額度為上限。
	4	獎勵停車位營運管理方式須納入銷售及住戶規約並約定供公眾使用。
	5	停車位之設置均以規劃為平面式停車位為原則。
	6	取得停車獎勵車位之所有權人，應切結供不特定公眾使用。
	7	請標示基地 500 公尺範圍內之 YouBike 設站位置、服務車輛數及自行車道路網圖(含自行車專用道及人車分道)。
	8	交通評估報告應註明相關參數及引用模式之資料來源，且為最新 2 年內之調查資料。
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，並檢附住戶管理規約，納入更新事業計畫書： 1. 汽機車動線應予分流管理。 2. 機車停車空間予集中留設，並設置機車專用車道，出入口勿妨礙行人之通行。 3. 車道出入口，應設警示及管制號誌及規劃車輛停等空間，並應與人行道順平處理，出入口車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色及材質區分及以防滑處理。 4. 汽、機車共道時斜坡道的設置應至少 1/8，並進行管制，配設必要之設備及防滑設計。 5. 機車停放地面層時，應於建築管理公約內註記不可擅自變更作其他用途。 6. 機車出入口坡度避免過度彎曲。 7. 機車位達 400 輛以上時，出口寬度在 3.5 公尺以上，以利機車雙向進出。
	2	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。
	3	有關空調機設置之規劃，請針對建物各項立面整理規劃設置區位，並於住戶管理規約中明訂不得自行變動。
	4	一般零售業，需考量裝卸貨需求並於基地內自行滿足。
	5	基地周邊人行道及騎樓配置請依內政部營建署頒布「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。
	7	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。
	8	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。
	9	幹事會時確認建築圖面及尺寸應標示清楚以利大會審議。

類別	編號	審議原則
	12	事權分送之更新案，事業計畫以房屋現值為基準提列營業稅者，可於權利變換計畫改用經主管機關核定後權利價值以房屋價值為基準提列。
	13	計算營業稅中土地所有權人分配房屋現值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違建之現地安置戶。
	14	採依都市更新條例第 25 條之 1 部分權利變換、部分協議合建方式實施之案件，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整體實際獲配之價值計算。
	15	1. 更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，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。 2. 已於 105 年 5 月 3 日前申請聽證及提會審議案件，因未及於提會前辦理外審，建議提會審查後辦理外審，倘必要性、合理性及經費與審議會審議結果一致，提請審議會備查；倘不一致，則須再提請審議會討論。
	16	實施方式為協議合建之更新案簡化審議如下： 1. 涉及銷售淨利及建築容積獎勵部分，財務計畫中「營建費用」、「管理費用之費率」應由幹事會及審議會充分審議決議為準；其餘提列項目以授權更新處專業審查及幹事會意見修正為準，於審議會報告備查為原則。 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。
廢巷	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，得以下列原則認定： 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之計畫道路。 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。如有困難，請實施者敘明理由，提請審議會審議。 3. 考量都市更新案廢巷情況不同，審議會就個案核給△F5-1 環境公益性之容積獎勵部分予以討論。
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查過程中，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 (1) 100%同意且無爭議性之更新案：因計畫內容修正幅度過大，實施者召開說明會後，說明會上無異議時，檢附 100%修改內容同意書予本處審核，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。 (2) 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。