

臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知

中華民國 101 年 11 月 15 日府都新字第 10131498900 號令訂定

- 一、本作業須知依臺北市都市更新自治條例(以下簡稱本自治條例)第十五條第一項規定訂定之。
- 二、本作業須知之主管機關為臺北市政府(以下簡稱本府)，執行機關為都市發展局(以下簡稱都發局)。
- 三、本作業須知適用範圍，以依都市更新條例(以下簡稱本條例)第十一條規定申請自行劃定更新單元，並以採重建方式處理者為限。
- 四、臺北市(以下簡稱本市)未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人(以下簡稱申請人)依本條例第十一條規定申請自行劃定更新單元時，應符合本自治條例第十二條規定之劃定基準及臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準規定。
- 五、更新單元範圍涉及本自治條例第十五條第三項規定及下列情形之一者，應予排除於更新單元範圍外：
 - (一) 本府公告劃定之更新地區。
 - (二) 依本條例第十九條規定向本府報核都市更新事業計畫範圍。但都市更新事業計畫已失其效力者，不在此限。
 - (三) 依文化資產保存法指定之古蹟。
 - (四) 經本府徵收且開闢完成之公共設施用地。但經該公共設施管理機關表示同意納入一併更新者，不在此限。
 - (五) 依臺北市都市更新整建維護實施辦法核准補助之整建維護單元。但自工程竣工查驗後滿五年以上者，不在此限。
 - (六) 都市計畫書規定以區段徵收、市地重劃或其他方式為整體開發地區。但都市計畫書規定得辦理都市更新者，不在此限。
- 六、更新單元範圍非屬完整街廓時，不得造成更新單元鄰接土地成為畸零地，並應

由建築師簽證確認。

同一宗建築基地範圍或同一宗建築基地之連棟建築物因部分拆除，申請部分基地範圍分割劃定更新單元者，應經建築師簽證符合建築基地法定空地分割辦法及建築師或相關技師簽證符合未拆除之建築物相關結構安全補強之處理方式，並報經主管機關同意。

更新單元毗鄰之計畫道路未經本府徵收且未開闢者，申請人以納入更新單元為原則；如申請人未納入更新單元時，仍需協助開闢該計畫道路或留設私設通路以供通行。

七、更新單元範圍內包含公有土地時，經徵詢公有土地管理機關表示有使用計畫、不同意參與更新或有評估主導辦理都市更新需要者，本府得駁回自行劃定更新單元申請案。

八、更新單元範圍內涉及歷史建築、暫定歷史建築、聚落、受保護樹木、溝渠，申請人應檢附各該主管機關之處理意見。

九、申請人於送件前六個月內應辦理更新單元範圍內說明會並調查土地及合法建築物所有權人參與更新之意願。

十、本府受理自行劃定更新單元申請案，有下列情形之一者，申請人應於送件前辦理更新單元所在街廓內相鄰土地協調會並調查土地及合法建築物所有權人參與更新之意願：

（一）更新單元面積未達一千平方公尺時。

（二）更新單元毗鄰土地之建築物已建築完成且達更新年期。

（三）更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達一千平方公尺。

前項第一款召開之相鄰土地協調會次數不得少於二次，其期間間隔不得少於三十日。

第一項第二款更新年期依臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準認定。

十一、申請人依前點規定辦理相鄰土地所有權人參與更新意願調查後，其意願比

例高於依第九點規定辦理之更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例者，申請人以將該相鄰土地納入更新單元為原則。

前項所稱所有權人參與更新之意願比例係以私有土地及私有合法建築物所有權人人數，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積計算。

十二、本府受理自行劃定更新單元申請案，有下列情形之一者，都發局應辦理更新單元所在街廓內相鄰土地法令說明會，並調查相鄰土地及其合法建築物所有權人參與更新之意願：

- (一) 更新單元面積未達一千平方公尺。
- (二) 更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達一千平方公尺，申請人未依第十點第一項規定將相鄰土地納入更新單元。
- (三) 申請人無需依第十點規定辦理相鄰土地協調會，但經相鄰土地及其合法建築物所有權人向本府陳情納入更新單元。
- (四) 經臺北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）決議應辦理。

十三、相鄰土地已向本市建築管理工程處申報開工者，得不納入該相鄰土地並免依第十點至第十二點規定辦理。

十四、更新單元之劃定，應就更新單元所在完整街廓或適當範圍提出整體規劃構想。

十五、本府受理自行劃定更新單元申請案，其案情複雜或其他經都發局認有必要時，得將申請案提審議會討論。

十六、申請案符合本自治條例第十三條規定者，得不受第四點及第九點至十三點規定限制。

十七、申請自行劃定更新單元時，應檢附下列文件：

- (一) 申請書。
- (二) 申請人之證明文件、同意書及切結書，及受託單位之證明文件、委託

書及切結書。

(三) 更新單元劃定基準文件。

(四) 符合臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準文件。

(五) 無空地過大情形之檢討文件。

(六) 符合第六點至第十四點規定應檢具之書表。

(七) 其他依實際需求檢附之證明文件。

申請案符合本自治條例第十三條規定者，得免檢附前項第三款、第四款及第六款有關第九點至第十三點規定應檢附之文件。

十八、申請案經審查不合規定者，應敘明理由駁回其申請；其得補正者，以書面通知申請人限期補正，補正次數以一次為限，補正期間三十日為限，屆期不補正或補正不符規定者，駁回其申請。

十九、申請案經本府審核通過後，申請人於本自治條例第十五條第二項規定所定期限內，不得變更其範圍，且同一申請人不得申請與原申請案範圍重疊之更新單元。

二十、經核准之自行劃定更新單元得與本府公告之更新地區合併為一個更新單元範圍申請實施都市更新事業。

前項情形其時程獎勵及同意比例之計算各依屬政府劃定更新地區或自行劃定更新單元範圍分別計算。

二十一、申請人依本作業須知辦理更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會之程序，由都發局另定之。

二十二、本作業須知所定書表格式，由都發局定之。

二十三、本自治條例一〇〇年十一月十日修正施行前，已由本府公告實施之自行劃定更新單元，於本作業須知發布之日起不受理變更自行劃定更新單元

申請。

土地及建築物所有權人依前項本府公告實施之自行劃定更新單元，擬具都市更新事業概要或由實施者逕擬具都市更新事業計畫向本府報核，其時程獎勵得依九十五年十二月一日公告修正本自治條例第十九條第一項第二款第三目規定計算。

第一項已公告更新單元範圍於本作業須知發布之日起一年內不受理自行劃定更新單元申請。