

「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」

類別	編號	審議原則
△F1 獎勵容積審議原則	1	實施者申請原建築容積之確認，請建管處協助於發函時，對於申請原容積予以核准，而非備查。
△F4 協助開闢計畫道路獎勵容積審議原則	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，應切結於使照取得前，完成捐贈過戶本府手續。
	2	申請單位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取得捐贈同意書後始得適用獎勵。
	3	協助開闢路段屬國有土地部分，於財政部國有財產局同意後，由本府工務局配合辦理無償撥用事宜。
△F4 捐贈公益設施獎勵容積審議原則	1	有關提供法定空地綠化作為「鄰里戶外活動場所」時，除應切結保證符合公寓大廈管理條例規定，於建築物領使用執照後，全天開放供附近社區民眾使用，絕無設置欄杆等隔離設施，至於管理維護事宜由大樓管理委員會統籌辦理，並應於房屋買賣契約及建造、使用執照內附註。
	2	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。
△F5 獎勵容積審議原則	1	為核計都市更新之容積獎勵，古蹟、歷史建築與歷史性建築物保固維修之獎勵更新案，應先將維護保固工法、細部施工圖說及詳細估價單一併提送審查。
	2	人行步道獎勵，有關停車彎及汽車出入口部分應請予扣除。
	3	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。
	4	人行步道獎勵計算應扣除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、迴車道及迎賓車道等穿越人行步道部分後，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。
△F6 獎勵容積審議原則	1	為整合土地進行更新，於報核前陸續價購 77 年 8 月 1 日前之違章建築物(含土地及建物)，尚符都市更新異地安置現住戶之精神，應予容積獎勵。
	2	申請安置時應檢附各違建戶門牌編定證明、現場照片、安置戶實測面積及 1/100 詳細實測圖，並請相關測繪人員及技師簽名，以示負責。
	3	有關安置違建戶部分，實施者應將相關讓渡文件提送法院公證，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。

	4	請實施者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，於符合獎勵條件原則下核算獎勵容積，並於案件核定前檢齊違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書，由本府核實計算本項容積獎勵額度。
	5	<p>1. $\Delta F6$ 安置佔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>(1) 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 93.9 m²為限)\times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>(2) 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 93.9 m²為限)\times二樓以上更新後平均單價。</p> <p>(3) 計算各現地安置戶之實際安置面積之價值=實際安置面積 \times 其更新後平均單價。</p> <p>(4) 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，將實施都市更新總成本減去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>
舊違章建築 先行拆除	1	審議會僅對擬拆除建物面積報備程序予以確認，申請單位仍應依據建築法令規定申請拆除執照。
	2	為鼓勵本市都市更新地區(單元)內老舊閒置建物主動辦理拆除美化，提升環境更新效益，申請人或實施者針對閒置建築物以「窳陋建物變空地、空地綠美化」方式進行環境更新，主動拆除窳陋之合法建築物、違章建物或雜項工作物等，應備妥實測資料及相關文件，透過建物存記方式，保障後續開發之權益。
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	申請停車獎勵部份，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。
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. 汽機車出入口，應加設警示及管制號誌。 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. 汽機車出入口鋪面，應以不同色彩之材質，俾與人行道加以區隔。 8. 機車位達 400 輛以上時，出口寬度在 2.5 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。
建築物拆遷補償	1	建築物拆除時點位於劃定更新地區前，補償金額不予計入建築物殘餘價值，且亦不予計算建物拆除費用。
財務計畫與權利變換費用	1	有關建物內部修繕費用不予納入共同負擔，請實施者另行處理。
	2	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，實施者應將計列單價材料等級及明細納入權利變換計畫內予以載明。
	3	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。
	4	1. 合法建築物拆遷補償費，按公共工程拆遷標準予以補償；至於合法建築物面積以建物登記面積為準。 2. 舊有違章建築戶面積計算，按公共工程拆遷標準規定，52 年以前之舊有違章建築，違建面積未達 66 m ² 者，一律以 66 m ² 核計。
	5	實施方式 100%採協議合建者，財務計畫內所列風險管理費應予刪除。
	6	比較標的之成交日期應至少距價格日期一年內，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。

	7	土地成本及其貸款利息應不計入各項費用提列標準。
	8	估價標的物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。
	9	實施者現地安置費用於財務計畫中所衍生之風險管理費及銷售管理費，應予刪除本項。
	10	規劃費用請依都市更新規劃費及不動產估價費分項說明，並檢附相關合約影本供參。
其他	1	公辦之公聽會議紀錄應提供實施者，並納入更新事業計畫。
	2	實施者應依法整合為單一實施單位，避免未來執行時產生法令疑義。
	3	實施方式採取權利變換方式辦理時，後續經本府核定都市更新權利變換計畫後，始得向建管處申請建照。未來權利變換計畫之擬定，如涉及估價、容積獎勵及財務計畫等調整，應併予辦理更新事業計畫變更程序。
	4	依大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫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。
	5	實施者針對公展期間住戶意見，應向住戶充分說明，並以現場駐點及建置網站方式辦理，以適時化解反對及疑慮。
	6	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為原則。
	7	有關停車位銷售管理、營運管理及使用管理內容需詳載於住戶規約中，檢附於更新事業計畫書中，並於後續於房屋買賣契約書中亦須清楚載明。
	8	整建維護補助案請實施者於完工後設立告示牌，以協助宣導市府補助整建維護之成效。
	9	更新單元內若有國有財產局經營之國有土地實施者於擬定權利變換計畫時，仍應協調國有財產局意見，並依該局意見修正後，納入事業計畫書。
	10	實施者應就提會報告相關資料（包括書面、簡報）之電子檔檢送本府提供業務單位存檔供參。