

臺北市劃定更新地區標準作業程序

臺北市政府 105 年 10 月 19 日府授都新字第 10531621700 號函

一、本作業程序作為臺北市政府審查依都市更新條例劃定更新地區之基準。

二、更新地區之劃定除依都市更新條例第 6 條、第 7 條優先及迅行劃定外，亦得參酌臺北市公辦都市更新實施辦法(以下簡稱本市公辦都更辦法)規定，由本府辦理適宜性評估，其符合下列條件者，得優先劃定為更新地區：

- (一) 配合本府都市再生政策，經本府指定為需配合更新開發之地區。
- (二) 地區範圍內公有土地面積超過五百平方公尺或占該地區總面積達百分之五十以上者。
- (三) 配合本府公共住宅、產業或文化政策，經本府指定為需配合更新開發之地區。
- (四) 本府八十九年及九十一年劃定更新地區範圍內實質環境窳陋之整建住宅地區。
- (五) 土地面積達二千平方公尺或集合住宅之戶數達一百戶以上，且範圍內合法建築物經建築師或專業技師評估不符建築技術規則所定耐震設計標準或經主管建築機關認定有危險之虞之棟數達三分之二以上者。
- (六) 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害或本市高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經主管建築機關認定有危險之虞，應立即拆除者。
- (七) 其他經本府指定辦理更新之地區。

三、都市更新地區劃定及都市更新計畫擬定、變更、審議程序部分，依都市更新條例第 8 條辦理，類型說明如下：

- (一) 涉及主要計畫變更：提送「變更主要計畫」及「擬訂臺

北市○○○○更新地區都市更新計畫暨配合變更○○○○
○細部計畫」等計畫書圖。

(二) 僅涉細部計畫變更：提送「擬訂臺北市○○○○更新地區都市更新計畫暨配合變更○○○○細部計畫」計畫書圖。

(三) 未涉及都市計畫變更之更新地區：提送「擬訂臺北市○○○○更新地區都市更新計畫」計畫書圖。

四、劃定更新地區案件應表明事項

(一) 涉主要計畫變更者，其都市更新計畫內容應摘要基本目標與策略，納入該都市計畫主要計畫書。

(二) 都市更新計畫與細部計畫應表明事項說明如下：

(項目視個案性質撰擬)

(一) 計畫範圍

(二) 發展現況

1. 原都市計畫情形

2. 土地使用現況

3. 交通運輸現況

4. 公共設施現況

5. 產權調查

6. 居民參與更新意願調查

7. (視個案性質撰擬課題分析相關項目，如居住密度與容納人口等)

(三) 計畫目標

(四) 實質再發展與整體規劃構想(視個案性質撰擬，倘有涉細部計畫變更項目，則需進行相關檢討分析)

1. 土地使用計畫(平面機能調整)

2. 道路系統計畫

3. 地區性之公共設施用地及提供之公益性或服務性設施(立體機能調整)

4. 量體分析

- 5. 開放空間及人行系統構想
- 6. 分期分區構想
- (五) 配合變更細部計畫內容(視個案性質撰擬於細部計畫之變更內容)
 - 1. 土地使用分區及容許使用項目、公共設施用地調整等
 - 2. 都市設計準則
- (六) 實施方式
 - 1. 劃定更新地區更新單元或其劃定基準
 - 2. 事業及財務計畫(涉都市計畫變更公共設施之取得方式、更新計畫之事業及財務計畫)
- (七) 其他

(三) 未涉及都市計畫變更之更新地區，依本市公辦都更辦法第7條規定，都市更新計畫應包含下列事項：

- (一) 更新地區範圍。
- (二) 地區現況(產權調查、土地使用、道路系統等)。
- (三) 劃定更新單元或其劃定基準。
- (四) 基本目標與策略。
- (五) 土地使用計畫及整體環境規劃構想。
- (六) 實質再發展。
- (七) 事業及財務計畫。
- (八) 地區性之公共設施用地及提供之公益性或服務性設施。
- (九) 居民參與更新意願調查。
- (十) 其他。

五、另依都市計畫程序劃設之更新地區者，仍應符合本作業程序劃定更新地區條件，於計畫書內就適宜性內容擇要說明，免再另案辦理適宜性評估。

附件 1 本市劃定更新地區流程示意圖

