臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知

中華民國 115 年 8 月 4 日臺北市政府府都新字第 11560293251 號令修正發布第 4 點；並自 115 年 8 月 10 日生效

一、臺北市政府（以下簡稱本府）為處理自行劃定更新單元（以下簡稱自劃更新單元）申請案，特訂定本作業須知。

二、本作業須知適用範圍為依都市更新條例（以下簡稱本條例）第二十三條及臺北市都市更新自治條例（以下簡稱本自治條例）第十五條規定申請自劃更新單元，且全部或部分採重建方式處理者。

三、臺北市未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人或實施者（以下合稱申請人）申請自劃更新單元，應符合本自治條例第十二條規定之劃定基準及臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準規定。

依本自治條例第十五條第一項規定申請自行劃定跨街廓更新單元，而未與事業概要或都市更新事業計畫一併辦理者，應由各街廓土地及合法建築物所有權人至少一人以上共同為之。

四、自劃更新單元範圍涉及本自治條例第十五條第四項規定或下列情形之一者，應排除於自劃更新單元範圍外：

（一）全部屬公告劃定之更新地區。

（二）依本條例第三十二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）經政府取得且開闢完成之公共設施用地。但經該公共設施用地管理機關表示同意納入一併更新者，不在此限。

（五）都市計畫書規定以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發之地區，或依都市計畫法第二十七條之一規定，於都市計畫變更時要求土地權利關係人提供或捐贈回饋者，其都市計畫變更範圍內之土地。但都市計畫書規定得辦理都市更新者，不在此限。

五、申請自劃更新單元，應依臺北市畸零地使用自治條例規定檢討有無造成自劃更新單元鄰接土地成為畸零地之情形，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納入自劃更新單元範圍者，應經建築師簽證符合建築基地法定空地分割辦法，及經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，並報經臺北市建築管理工程處同意。

自劃更新單元毗鄰之計畫道路未經本府取得或未開闢者，以納入自劃更新單元為原則；如未納入自劃更新單元時，申請人仍須協助開闢該計畫道路或留設私設通路以供通行。

六、自劃更新單元範圍包含公有土地時，依臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則規定徵詢公有土地管理機關後，其表示有合理之利用計畫、不同意參與更新或有評估主導辦理都市更新之需要者，本府得駁回自劃更新單元申請案。

七、自劃更新單元範圍涉及歷史建築、暫定歷史建築、聚落、受保護樹木或溝渠者，申請人或實施者應檢附各該主管機關之處理意見。

八、依本自治條例第十五條第一項規定申請自劃更新單元，而未與事業概要或都市更新事業計畫一併辦理（以下簡稱單獨申請自劃更新單元）者，申請人於送件前一年內應辦理自劃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。

九、本府受理單獨申請自劃更新單元申請案，有下列情形之一者，申請人應於送件前辦理自劃更新單元所在街廓內全部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）自劃更新單元面積未達一千平方公尺或自劃跨街廓更新單元中面積未達一千平方公尺之街廓。

（二）自劃更新單元毗鄰土地之建築物已建築完成且達三十年以上。

（三）自劃更新單元所在街廓內相鄰土地面積未達一千平方公尺。

依本自治條例第十五條第一項規定申請自劃更新單元，且依同條第三項規定與事業概要或都市更新事業計畫一併辦理（以下簡稱合併申請自劃更新單元）者，如有造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元之情形，申請人報核前應於依都市更新條例第二十二條或第三十二條規定舉辦公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人前述情形並邀請其參加公聽會，徵詢參與更新之意願並協調之。協調不成時，申請人得申請本府協調。

十、申請人依前點第一項規定辦理相鄰土地所有權人參與更新意願調查後，其意願比率高於或等於依第八點規定辦理之自劃更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比率者，申請人以將該相鄰土地納入自劃更新單元為原則。

前項所稱所有權人參與更新之意願比率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。

十一、本府受理單獨申請自劃更新單元申請案，有下列情形之一者，臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）應辦理自劃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後，函發意願調查結果並請申請人依前點規定辦理：

（一）自劃更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達五百平方公尺。

（二）申請人無需依第九點規定辦理相鄰土地協調會，經相鄰土地及其合法建築物所有權人向本府陳情納入自劃更新單元，且陳情納入之相鄰私有土地及其私有合法建築物之所有權人數，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均達一定比率。

（三）申請人因案情需要，敘明理由經都發局同意後辦理。

（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。

前項第二款所定人數與土地及建築物面積之一定比率及其計算，比照本條例第三十七條規定。

十二、單獨申請自劃更新單元所在街廓內相鄰土地符合下列情形之一者，得免依第九點至前點規定辦理：

（一）已向臺北市建築管理工程處申報開工之建築基地。

（二）自申請自劃更新單元之日前三十年內已取得使用執照之建築基地。

（三）已依本條例規定向本府報核之都市更新事業計畫。

（四）相鄰土地與街廓內其他土地合併自劃更新單元，符合第三點規定，且面積達一千平方公尺以上。

十三、申請自劃更新單元，依第九點至第十一點規定辦理或經審議會決議，涉有調整原申請範圍者，該調整後之更新單元，仍應符合本自治條例第十五條規定。其係依第十點規定擴大原申請範圍者，得免依調整後之更新單元範圍辦理相鄰土地協調會。但經審議會決議者，應依審

議會決議辦理。

單獨申請自劃更新單元，申請人應將調整結果通知調整後之更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人、里長及臺北市都市更新處。

通知方式應採自行送達（並製作簽收清單）或交由郵政機關以掛號附回執（雙掛號）方式送達。

十四、自劃更新單元應就其所在完整街廓或適當範圍提出整體規劃構想。

十五、本府受理自劃更新單元申請案，其案情複雜或經都發局認有必要時，得將申請案提審議會討論。

十六、自劃更新單元申請案符合本自治條例第十三條規定者，得不受第八點至第十一點規定限制。

十七、單獨申請自劃更新單元，申請人於本自治條例第十五條第二項規定所定期限內擬具事業概要或擬訂都市更新事業計畫報核經本府駁回者，同一申請人於本府駁回處分送達之日起三個月內，以原核准自劃更新單元範圍重新辦理申請自劃更新單元，且併同事業概要或都市更新事業計畫一併報核時，得免依第五點至第十一點規定辦理。但以一次為限。

十八、自劃更新單元申請案，應檢附下列文件：

（一）申請書。

（二）申請人或實施者之證明文件、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）符合自劃更新單元劃定基準文件。

（四）符合臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準文件。

（五）無空地過大情形之檢討文件。

（六）符合第五點至第十四點規定應檢具之書表。

（七）其他依審議會或實際需求檢附之文件。

自劃更新單元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及第六款有關第八點至第十一點規定應檢附之文件。

單獨申請自劃更新單元申請案符合前點規定者，得免檢附第一項第六款有關第五點至第十一點規定應檢附之文件。

十九、單獨申請自劃更新單元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，補正期限以三十日為限，屆期不補正或補正不符規定者，駁回其申請。

合併申請自劃更新單元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，補正次數以二次為限，第一次補正期限三十日，第二次補正期限十四日，屆期不補正或補正不符規定者，駁回其申請。

二十、單獨申請自劃更新單元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自劃更新單元。

二十一、經核准之自劃更新單元得與業經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，自劃更新單元及公告更新地區之時程獎勵及同意比率應分別計算之。

二十二、申請人依本作業須知辦理自劃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。

二十三、本作業須知所定書表格式，由都發局定之。

二十四、本自治條例一百年十一月十日修正施行前，已由本府公告實施之自劃更新單元，於一百零二年一月一日起不受理變更自劃更新單元申請。