



都更相關法令雙月刊

115年9月

Vol. 4

1

修正「115年度臺北市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請暨審查原則」

2

修訂115年度臺北市協助老舊建築物增設電梯補助受理申請事宜公告

3

修正「115年度臺北市協助老舊建築物外牆安全整新及結構安全補強補助受理申請事宜公告」

4

修訂115年度「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第四點

5

修訂「115年5月26日修訂『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』備註

6

修正「臺北市政府受理都市更新案審查與處理撤銷同意作業要點」

7

都市更新條例第51條規定執行疑義函釋





臺北市整建維護得來速 – 套餐ABC (1150701版)

※本表所提補助比率為核准總工程經費比率上限

A 都更程序整維



補助對象：管委會 / 更新團體 / 都更機構

- 建物外牆安全整新
- 共用部分修繕
- 增設電梯
- 結構補強



一般地區

50 % 、 1200 萬

加碼資格

策略地區	80 %
整建住宅	2000 萬

撥款條件

- | | |
|------------|-----|
| (1) 事業計畫核定 | 30% |
| (2) 取得建築許可 | 20% |
| (3) 竣工驗收通過 | 50% |

原為75% 1500萬

B 簡易程序電梯



補助對象：管委會 / 管理負責人 / 選定代表人

- 專項項目：
- 增設電梯



一般地區

50 % 、 300 萬

(一樓配合拆法空 + 整體美化60%)

加碼資格

策略地區	80%	480萬
整建住宅	80-90%	無上限
山限區	80%	無上限

★使用者身分 80% 480萬

設籍內有以下之人員：

- 65歲以上長者 ●育有3歲以下子女
●低收入或中低收入戶 ●長照需求者(2級以上) ●身心障礙者

本次新增

撥款方式
2 擇 1

(1)一次撥付：完工後取得使用許可 100%

(2)分期撥付(2期)：核准後，核准補助金最高50% / 完工後，剩餘補助款(3個月內)

C 簡易程序修繕



- 建物外牆安全整新
- 共用部分修繕
- 結構補強



一般地區

50 % 、 1200 萬

原為50% 500萬

加碼資格

策略地區	80 %
整建住宅	
山限區	
外牆列管案	2000 萬

原為80% 800萬

經本府都市發展局通知外牆安全列管在案之建築物



臺北市政府 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段
168號17樓

承辦人：謝佳芹

電話：02-27815696轉3743

電子信箱：bu3619@gov.taipei

受文者：社團法人臺北市都市更新整合發展協會

發文日期：中華民國115年7月1日

發文字號：府授都新字第11560288613號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (43809217_11560288613_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：檢送修正「115年度本市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請暨審查原則」公告（生效日自公告修正日起至115年12月31 日止）1份，惠請協助轉知所屬會員與轄屬專業機構及成員。

說明：「115年度本市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請暨審查原則」公告相關資訊可至臺北市都市更新處網站查詢（<http://uro.gov.taipei/>）。

正本：臺北市建築師公會、中華民國全國建築師公會、社團法人中華民國建築技術學會、臺灣建築學會、臺北市住宅及都市更新中心、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、台灣自主都市更新培力協會、臺灣區綜合營造業同業公會

副本：電 2026/07/02 文
交 08:48:54 章

（都市更新處代決）

檔 號：

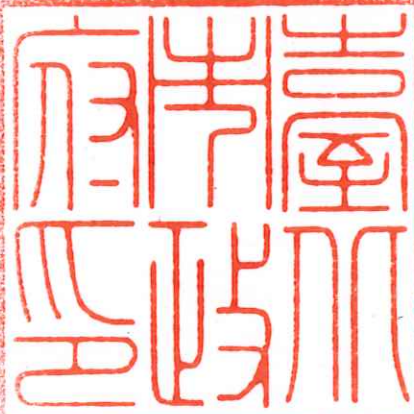
保存年限：

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國115年7月1日

發文字號：府都新字第11560288611號

附件：方案一：增設電梯、方案二：外牆整新、方案三：結構補強、臺北市都市更新整建或維護策略地區、補助申請及辦理流程圖。



主旨：修正公告115年度本市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請暨審查原則。

依據：本府114年12月22日府都新字第11460445571號公告及「臺北市都市更新整建維護實施辦法」第5條、第6條第2項。

公告事項：

一、申請期限：自修正公告日起至115年12月31日（星期四）止。

（一）申請人應於公告受理期間檢具都市更新整建維護申請補助書件及相關附件等送達臺北市都市更新處進行書面審查，經申請檢核表查核文件不符或不齊全者，得以書面敘明補正事項通知補正，補正次數以二次為限，第一次補正期限為三十日，第二次補正期限為十四日。第二次通知屆期未補正或補正不全者，本府得駁回申請。

（二）經駁回後仍得於受理期間內重新送件申請，逾期不予受理。

二、申請對象：依臺北市都市更新整建維護實施辦法第3條規定之實施者。

（一）依都市更新條例第3條第6款及第26條規定之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。

（二）依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會，並完成報備者。

（三）依相關法規設立之團體或專業機構。

三、補助類別：包含整建或維護都市更新事業計畫之規劃設計及更新工程經費、配合都市防災公共安全、城市美學有關修繕及其他因配合整體整建或維護工程之完整性，經審查同意之必要工程項目等。

四、補助方案：

- (一)方案一：協助中低樓層建築物新增電梯（詳附件1）。
- (二)方案二：外牆整新及居住環境改善（詳附件2）。
- (三)方案三：耐震結構補強（詳附件3）。
- (四)上述方案得併同申請，其資格條件分別檢討。詳細補助資格及項目，請參照附件各方案之規定。

五、補助額度：

- (一)115年度每案補助額度，不得逾核准補助項目總經費50%，並以新臺幣（以下同）1,200萬元為上限。但經本府公告認定有提高補助金額需求者（如本府公告整建住宅、位於整建或維護策略地區者），不得逾核准補助項目總經費80%，並以2,000萬元為上限。
- (二)依臺北市都市更新整建維護實施辦法第7條規定，應由臺北市都市更新及爭議處理審議會（下稱本市審議會）視當年度計畫補助額度及個案對於居住環境改善、公共安全及城市美學之貢獻度進行審議，並由本府核准補助項目及額度。審議會得視下列情形酌降核准補助金額。
 - 1、未配合整體整建或維護工程進行城市美化處理違章建築者。
 - 2、都市更新整建維護事業計畫未載明後續維護管理計畫者。

六、办理流程：個案補助項目及額度經本市審議會審議通過核准補助並經本府核准公告後，續依臺北市都市更新整建維護實施辦法第7條規定，應於本府公告之日起6個月內，依都市更新條例規定取得同意比率並擬訂都市更新整建維護事業計畫報核（詳附件5）。

七、監督考核作業：

- (一)依臺北市都市更新整建維護實施辦法第11條規定，接受補助實施都市更新整建或維護之建築物，其所有權人、管理委員會或管理負責人除因天然災害及其他不可抗力之因素經本府同意外，不得於本府第三期補助款核准函送達之日起5年內任意變更整建或維護項目，並應於住戶規約中載明管理維護事項及於日後產權移轉時列入交

代。

(二)實施者應於本府第三期補助款核准函送達之日起5年內，每半年填表彙整實際維護管理情形；本府主管機關得視實際需要檢查執行情形，實施者不得規避、妨礙或拒絕。

(三)經核准補助之案件，實施者未依核定都市更新事業計畫實施時，本府得依臺北市都市更新整建維護實施辦法第10條第2項規定要求限期改善，屆期未改善者，得廢止原核准補助處分之全部或一部，並命其返還已撥付之全部或一部補助費用，及依同法第10條第3項規定，本府得於廢止原核准補助處分之日起5年內，不受理實施者提出之申請。

八、本公告未盡事宜，悉依臺北市都市更新整建維護實施辦法辦理，本府並得視實際需要修正或補充。

九、張貼處：

(一)臺北市議會公告欄

(二)臺北市政府電子公告欄（網址：<https://www.gov.taipei/>，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢）。

(三)臺北市都市更新處公告欄。

(四)臺北市建築管理工程處公告欄。

(五)臺北市各區公所公告欄。

(六)刊登本府公報（不含附件）。

市長蔣萬安

本案依分層負責規定授權人員決行



禾樂

臺北市都市更新審議原則 (通案重要審議原則) 差異懶人包



本次重點：新增「變更案」緩衝適用規定，保障已報核或已提修正案件之權益！

115年5月26日版 (修訂版)

生效日期：115年5月26日
修正依據：本局115.5.26函頒

審議原則內容 (通案重要審議原則)



- 1 共計 7 次修正
(99.6.24、106.10.25、107.7.26、110.1.15、
111.7.28、113.5.13、115.5.26)



- 2 適用對象：所有都市更新案件



- 3 內容包含：容積獎勵項目、安置原則、設計指標、
停車獎勵、容積移轉、申請停獎等通案規範



- 4 各項獎勵、計算方式、檢附文件、申請條件等
依本次修訂後之「審議原則」辦理

115年8月3日版 (緩衝適用規定版)

生效日期：115年8月3日
修正依據：本局115.8.3函頒

本次修正重點：新增「變更案」緩衝適用規定



- 1 核心內容：訂定「變更案」類別之緩衝適用



- 2 緩衝對象：簡易變更案件，或已提出自提修正案件



- 3 緩衝適用條件與期間：

115年5月26日 (含) 以前已報核，或已提出自提修正
案件者，得適用修正前之「審議原則」規定



- 4 其他內容：其餘條文內容與115年5月26日修訂版相同，
無其他異動

★ 重點變更

新增「變更案」緩衝適用！
保障已報核或已提修正案件之權益

這次修法的差異

刪除



第4點第5款 刪除！

依臺北市都市更新整建維護實施辦法
補助之整建維護建築物
(但自第三期補助款核准送達
之日起滿五年以上者，不在此限)
(112年版本有的排除情形)



簡單說

115年5月26日修訂「審議原則」後，為保障案件權益，
新增「變更案」緩衝條款，符合條件者可繼續適用修正前規定！



現在 (115/8/3起)：
「變更案」符合條件者，可適用修正前之審議原則！



保障案件權益
審查更有彈性！

適用判斷 流程



確認案件類型
是否為「簡易變更」
或「自提修正」



確認報核或提出時間
是否於115年5月26日 (含)
以前已報核或提出



適用規定判定
符合條件 → 適用修正前
不符合條件 → 適用修正後



依適用規定辦理
檢附文件、獎勵計算、
申請條件等依所適用版本辦理



審議會審查
依所適用之審議原則
審查確認



核定發布
依審查結果核定
都市更新事業計畫

資料來源：臺北市政府都市發展局

- 115年5月26日北市都新字第1156021835號函
- 115年8月3日北市都投新字第1156030603號函 (附件：審議會歷次會議通案重要審議原則)

115.5.26 版 (修訂) vs. 115.8.3 版 (緩衝適用規定)

更新知識 · 禾樂陪你一起懂

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：陳信嘉
電話：02-27815696轉3321
傳真：02-27810577

受文者：社團法人臺北市都市更新整合發展協會

發文日期：中華民國115年8月3日

發文字號：北市都授新字第1156030603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」1份
(44345973_1156030603_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：檢送修訂「115年5月26日修訂『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』備註訂定『變方案』類別之緩衝適用」，請查照，並轉知所屬會員。

說明：

一、依本局115年5月26日北市都新字第1156021835號函續辦（諒達）及本府115年7月15日府都新字第1156029592號函附115年6月29日本市都市更新及爭議處理審議會第680次會議決議辦理。

二、旨揭原則得逕由「本市都市更新處／便民服務／下載專區／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」項下查詢。

正本：國家住宅及都市更新中心、臺北市住宅及都市更新中心、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國土地估價學會、臺北市不動產開發商業同業公會、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市建築師公會、社團法人台北市不動產估價師公會、臺北市都市計畫技師公會、台北市結構工程工業技師公會、社團法人台北市地政士公會、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、台灣自主都市更新培力協會

電子文
騎



副本：



(都市更新處代決)

裝

訂



線



類別	編號	修正規定
		b. 共同負擔及共同負擔比率增加：因財務計畫載明於事業計畫中且經核定，影響所有權人權益，事業計畫需辦理完整變更程序。
	4	都市更新條例第 49 條(108 年 1 月 30 日都市更新條例修正公布前第 29 條之 1)第 1 款第 1 目、第 2 目、第 5 目及第 2 款第 2 目涉財務計畫連動，究以簡易變更或完整變更程序辦理，係以共同負擔比率認定，請依以下述程序辦理： (1) 共同負擔比率減少或維持(實施者自行吸收)且每戶更新後單價不變：因不影響所有權人權益，得以簡易變更程序辦理。 (2) 共同負擔比率增加：因財務計畫載明於事業計畫中且經核定，將影響所有權人選配權值，則以事業計畫及權利變換計畫一併完整變更程序辦理。
八、其他	1	公劃地區之更新單元若召開鄰地協調，應將鄰地之意願與出席狀況資料納入計畫書中敘明。
	2	實施者針對當地居民及範圍內所有權人相關意見，應充分回復說明並將溝通結果於計畫書內說明。
	3	都市計畫及其他規定不得作住宅區域、工業區、策略性產業或一般事務所使用之二樓以上平面，各樓層廁所、排煙室、管道間、機電設備空間及茶水間等應集中設置，且應由公共領域進出不得約定專用，且於後續房屋買賣契約書中亦須清楚載明。
	4	管理維護計畫應載明留設人行道、開放空間廣場、停車獎勵、社會福利設施或公益設施、綠建築、智慧建築、無障礙設施等維護管理及約定事項，並納入規約載明。
	5	審議過程落實專業分工，以利解決疑義及提升審議效能。
	6	審議時如遇爭議案件，必要時得請專業律師與會給予建議。
	7	建築圖面及尺寸應標示清楚以利大會審議。
	8	實施者應就核准自行劃定更新單元之注意事項，於事業計畫中載明並逐項檢討，以供審議參考。

備註：

- 有關 115 年 5 月 26 日修正後建築設計類別審議原則，於 115 年 9 月 1 日（含當日）後擬訂（變更）事業計畫報核或重行公展且新申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」建築規劃設計（四）容積獎勵之案件，皆依修正後規定檢討適用。
- 有關 115 年 5 月 26 日修正後變更案類別審議原則，於 115 年 5 月 26 日（含當日）前已報核之簡易變更案件或提出自提修正案件，得適用修正前規定。



禾樂

臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知 差異懶人包



僅修正第4點：刪除「曾核准整建維護補助建築物」排除規定，放寬自劃更新單元限制！

112年7月14日版（舊制）



生效日期：112年7月17日



修正條文：第4、11點

第4點 排除情形（不得納入自劃更新單元範圍）— 共6款



1 全部屬公告劃定之更新地區



2 已報核都市更新事業計畫範圍（但計畫已失效不在此限）



3 依文化資產保存法指定之古蹟



4 經政府取得且開闢完成之公共設施用地（但管理機關同意納入者，不在此限）



5 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建築物（但自第三期補助款核准函送達之日起滿五年以上者，不在此限）



6 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27條之1規定，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）



115年8月4日版（新制）



生效日期：115年8月10日



修正條文：僅第4點

第4點 排除情形（不得納入自劃更新單元範圍）— 改為5款



1 全部屬公告劃定之更新地區



2 已報核都市更新事業計畫範圍（但計畫已失效不在此限）



3 依文化資產保存法指定之古蹟



4 經政府取得且開闢完成之公共設施用地（但管理機關同意納入者，不在此限）



5 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27條之1規定，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）

★ 重點變更

第4點第5款 刪除！

【整建維護補助建築物】不再排除

這次修法的差異

刪除



第4點第5款

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建築物

（但自第三期補助款核准函送達之日起滿五年以上者，不在此限）

（112年版才有的排除情形）



簡單說

以前：拿過整建維護補助的建築物，原則不能納入自劃更新單元，要等第三期補助款核准函送達「滿5年以上」，才可納入



現在（115/8/10起）：拿過整建維護補助的建築物不再因為這個理由被排除在自劃更新單元之外！

放寬限制
提高更新彈性！申請流程
重點提醒說明會／協調會
送件前一年內辦理
意願調查與協調符合劃定基準
符合自劃更新單元劃定基準
及環境評估標準檢附文件送件
依須知第18點
檢附相關文件審查與補正
單獨申請：補正1次／30日
合併申請：補正2次
（30日＋14日）核准自劃更新單元
仍須於期限內擬具事業概要
或都市更新事業計畫報核實施都市更新事業
可與公告更新地區合併申請
時程獎勵及同意比率
分別計算

副 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 函

104091

臺北市中山區松江路80號9樓

受文者：社團法人臺北市都市更新整合
發展協會

地址：104105臺北市中山區南京東
路3段168號17樓

承辦人：邵明佐

電話：02-27815696轉3650

電子信箱：ur00735@gov.taipei

發文日期：中華民國115年8月4日

發文字號：府都新字第11560293252號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：修正「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第四點發布令1份

主旨：為修正「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第四點，業經本府115年8月4日府都新字第11560293251號令修正發布，請查照。

說明：

- 一、檢送修正「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第四點發布令1份，相關資訊可至臺北市都市更新處網站查詢（<https://uro.gov.taipei/>）。
- 二、本案業已完成臺北市府法律事務管理系統線上填報作業，系統流水號為1151301J0002，請本府法務局刊登臺北市法規查詢系統，並請各區公所協助張貼發布令於公佈欄30日。

正本：臺北市北投區公所、臺北市士林區公所、臺北市中山區公所、臺北市內湖區公所、臺北市大同區公所、臺北市松山區公所、臺北市萬華區公所、臺北市中正區公所、臺北市大安區公所、臺北市信義區公所、臺北市南港區公所、臺北市文山區公所

副本：臺北市議會（含附件）、臺北市政府法務局（含附件）、臺北市政府都市發展局（含附件）、臺北市都市更新處（含附件3份）、臺北市建築管理工程處（含附件）、臺北市建築師公會（含附件）、台北市不動產建築開發商業同業公會（含附件）、社團法人台北市不動產估價師公會（含附件）、臺北市都市計畫技師公會（含附件）、中華民國建築經理商業同業公會（含附件）、社團法人台北市地政士公會（含附件）、社團法人臺北市都市更新學會（含附件）、社團法人臺北市都市更新整合發展協會（含附件）、社團法人中華民國建築技術學會（含附件）、財團法人都市更新研究發展基金會（含附件）

市長 蔣萬安

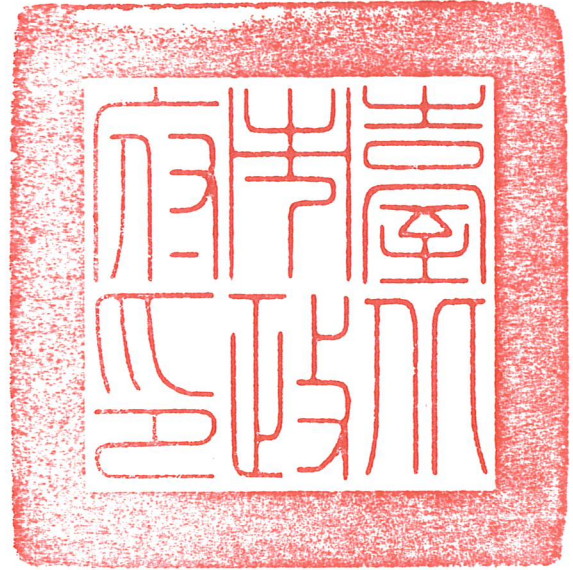
檔 號：

保存年限：

臺北市政府 令

發文日期：中華民國115年8月4日

發文字號：府都新字第11560293251號



修正「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第四點，並自中華民國一百十五年八月十日生效。

附修正「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第四點

市長 蔣萬安

臺北市建築物參與都市更新申請先行拆除作業要點第四點

- 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。



1 基本資料 (計畫書必填)

- 建築物名稱
- 建築基地地址
- 使用執照字號
- 起造人 / 設計人
- 總綠化面積
(綠容率: _____%)
(綠容率: _____%)



※ 綠化設施於取得建造執照後涉及變更部分，應於核發使用執照前修正計畫。

2 應檢附圖說及文件 (建照 / 使照階段)



綠化配置圖
(含共用部分及約定專用部分)



**植栽配置圖及
植栽數量表**



綠化設施維護動線圖



排水系統配置圖



澆灌系統設備
(自動噴灌 / 滴灌 / 雨水收集槽 / 過濾器 / 貯留水箱 / 自動感測器 / 澆灌管線等)



竣工圖說 (含管線、感測器位置及排水接口)



竣工現況照片
(申請使用執照時檢附)

※ 建造執照階段先確認綠化設施量，應於取得使用執照前補充設施詳圖。



3 綠化植栽現況概要 (分三大類)

法定空地綠化



屋頂及露臺綠化



立體 (陽臺) 綠化



填寫項目: ① 植栽類型 ② 植栽編號 ③ 植物名稱 ④ 覆土深度(m) ⑤ 植栽特性描述 ⑥ 共用/約定專用

※ 建議依喬木(大/中/小)、灌木、草花、草皮等分類表別。
※ 可參考「應用於綠建築之台灣原植物圖鑑」。

4 維護管理制度重點



責任分工

- 共用部分: 由管理委員會或管理負責人統籌管理
- 約定專用部分: 由使用人負責維護
- 可委由管理委員會代維護, 費用由使用人負擔



**維護項目
與建議頻率**

- 澆灌作業: 視季節及植栽需求辦理
- 修剪及整枝: 每季或視實際需求辦理
- 病蟲害防治: 發現異常時即辦理
- 土壤及排水檢查: 每半年至少一次
- 安全檢查: 每年至少一次



專業維護

- 應委託專業景觀、園藝或樹木維護廠商辦理
- 涉及高空作業或結構安全者, 應由具專業資格者辦理



維護紀錄

- 各項維護工作宜建立書面或照片紀錄
- 維護紀錄應保存至少5年
- 植栽枯損時, 應視季節條件適時補植



5 維護經費及財務管理

- 依社區規模及維護需求編列綠化維護預算
- 費用分攤方式由區分所有權人會議決議
- 共用部分與約定專用部分維護費用可分別計算
- 視需要設置綠化維護專項項目或基金
- 本範本所列經費及比例, 僅供社區參考



6 巡檢及異常處理

- 管理委員會應定期辦理綠化設施巡檢
- 主管機關視需要辦理抽查或輔導
- 涉及專業檢測、樹木安全或高空維護事項者, 應委託專業團體協助
- 住戶如有未盡維護, 應優先以勸導、改善及社區自治方式處理
- 涉及共用部分修繕或維護需要時, 依「公寓大廈管理條例」第6條相關規定辦理; 住戶不得以任何拒絕



7 設施變更及違規處理 (重點)

- 綠化設施不得任意拆除或變更用途。
植栽因不可抗力枯死, 建議補植原設計物種, 或選擇適合臺北市氣候之原生種。
- 綠容率或綠容率減少時, 應委託開業建築師檢討變更前後差異, 報請主管機關核備。
- 植栽存活率 < 80%, 管理委員會應書面通知限期改善。逾期仍未改善, 通報主管機關依「行政執行法」第30條處新臺幣5千元以上30萬元以下罰金。
- 主管機關稽查發現維護不良 (雜草叢生、病蟲害未處理等), 將發函通知限期改善, 逾期未改善者, 依「行政執行法」第30條處新臺幣5千元以上30萬元以下罰金。



8 申請流程重點



建造執照階段

先確認綠化設施量, 並檢附相關圖說文件



使用執照階段

補充設施詳圖、竣工圖說及現況照片



社區管理階段

依本計畫執行維護、巡檢與紀錄保存

9 附則

- 本範本供建築物申請人、設計人及管理組織參考使用
- 本範本得依建築個案特性、綠化型態及管理需求調整
- 未盡事項, 依建築法、公寓大廈管理條例及相關法令規定辦理



臺北市府都市發展局 函

地址：110051臺北市信義區市府路
1號南區二樓

受文者：臺北市建築管理工程處建照科

承辦人：蘇廉能

發文日期：中華民國115年8月4日

電話：02-27208889分機8518

發文字號：北市都授建字第1156147496號

電子信箱：qk2103@gov.taipei

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「臺北市綠化管理維護計畫範本」1份，自即日起供本市新建建築物於申請建造執照及使用執照階段，檢附綠化管理維護計畫書之編製參考使用，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依「臺北市綠建築自治條例」第9條至第11條及「臺北市新建建築物綠化實施規則」第15條第2項規定辦理。
- 二、為協助建築物起造人、設計人及管理維護負責人建立綠化設施管理維護制度，並確保建築物綠化設施於使用期間持續維持綠覆率、綠容率及植栽存活狀態，發揮降溫、生態及景觀效益，爰訂定本範本供參考使用。
- 三、本範本內容包括綠化設施基本資料、圖說文件、植栽配置、維護管理制度、巡檢機制、維護紀錄、經費管理及設施變更等事項，供本市新建建築物於執照申請及管理維護作業參考。
- 四、本範本係提供參考使用，得依建築物特性、綠化型態及管理需求酌予調整。
- 五、本案納入本局115年度臺北市建築法令及函釋彙編第035號，目錄第一組，編號第010號，網址：https://www.dbaweb.tcg.gov.tw/taipeilaw/Law_Query.aspx。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產建築開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會

副本：臺北市建築管理工程處施工科（含附件）、臺北市建築管理工程處公寓大廈科（含附件）

裝

訂

線



臺北市綠化管理維護計畫範本

(115年8月版)

壹、計畫目的

本計畫依「臺北市綠建築自治條例」第9條至第11條及「臺北市新建建築物綠化實施規則」第15條第2項規定訂定，作為新建建築物於申請使用執照及後續使用管理階段之綠化設施維護管理依據。

本計畫目的在於確保建築物綠化設施，維持綠覆率及綠容率，持續發揮綠覆、保水、降溫及景觀功能，並建立管理維護機制、權責分工、巡檢方式及維護紀錄制度，供公寓大廈管理組織、所有權人、使用人及住戶共同遵循。

本計畫視為公寓大廈規約草約之一部，為本建築物綠化設施管理維護之依據文件，如未依本計畫執行，得依相關法令辦理限期改善或裁罰。

貳、基本資料

一、建築物名稱：

二、建築基地地址：

三、使用執照字號：

四、起造人：

五、設計人：

六、總綠化面積：_____m²

（綠覆率：_____％、綠容率：_____％）

※ 綠化設施於取得建造執照後涉及變更部分，應於核發使用執照前修正計畫。

參、綠化設施圖說及文件

一、綠化配置圖（含共用部分及約定專用部分）

（詳附件）

二、植栽配置圖及植栽數量表

（詳附件）

三、綠化設施維護動線圖

（詳附件）

四、排水系統配置圖

（詳附件）

五、澆灌系統（設備可複選）

設備	數量	位置	共用/約定專用	管理人
☐ 自動噴灌				
☐ 滴灌				
☐ 雨水收集槽 （容量_____立方公尺）				
☐ 過濾器				
☐ 貯留水箱				
☐ 自動感測器				
☐ 澆灌管線-連結立體（陽臺） 綠化覆土層				

六、竣工圖說顯示管線佈設、感測器位置及排水接口

（詳附件）

七、竣工現況照片（申請使用執照時檢附）

（詳附件）

※ 建造執照階段應先確認綠化設施量，應於取得使用執照前補充設施詳圖。

肆、綠化植栽現況概要

一、法定空地綠化

植栽類型		植栽編號	植物名稱	覆土深度 (m)	植栽特性 描述	共用/約定專用	管理人
喬木	大	(依圖說)					
	中	(依圖說)					
	小	(依圖說)					
灌木		(依圖說)					
其他植栽類型		(依圖說)					

二、屋頂及露臺綠化

植栽類型		植栽編號	植物名稱	覆土深度 (m)	植栽特性 描述	共用/約定專用	管理人
喬木	大	(依圖說)					
	中	(依圖說)					
	小	(依圖說)					
灌木		(依圖說)					
其他植栽類型		(依圖說)					

三、立體（陽臺）綠化設施

植栽類型		植栽編號	植物名稱	覆土深度 (m)	植栽特性 描述	共用/約定專用	管理人
喬木	大	(依圖說)					
	中	(依圖說)					
	小	(依圖說)					
灌木		(依圖說)					
其他植栽類型		(依圖說)					

※植栽特性描述可參考內政部建築研究所出版之「應用於綠建築之台灣原生植物圖鑑」。

※植栽配置、位置及種類，得以既有植栽配置圖或 A3 植栽圖說附錄方式辦理。

※喬木、灌木、草花及草皮等得依植栽特性分別列表，不以單一格式限制。

伍、維護管理制度

一、維護管理原則

- (一) 共用部分綠化設施，由管理委員會或管理負責人統籌管理。
- (二) 約定專用部分之綠化設施，由約定專用使用人負責維護。
- (三) 約定專用部分如委由管理委員會代為維護者，得由使用人負擔相關費用。
- (四) 綠化設施維護管理，應優先維持植栽存活、排水順暢及設施安全。

二、澆灌系統管理

- (一) 依實際需求採自動噴灌、滴灌方式。
- (二) 細部管線配置及設備規格，得於施工及竣工階段調整。
- (三) 綠化範圍應具基本澆灌覆蓋能力。

三、維護項目及建議頻率

- (一) 澆灌作業：視季節及植栽需求辦理。
- (二) 修剪及整枝：每季或視實際需求辦理。
- (三) 病蟲害防治：發現異常時即辦理。
- (四) 土壤及排水檢查：每半年至少一次。

四、安全檢查：每年至少一次。

專業維護機制

- (一) 管理委員會應視社區規模及經費，委託專業景觀、園藝或樹木維護廠商辦理。
- (二) 專業廠商資格及維護方式，得依社區實際需求彈性調整。

(三) 涉及高空作業或結構安全者，應由具相關專業資格者辦理

五、維護紀錄

(一) 各項維護工作宜建立書面或照片紀錄。

(二) 維護紀錄應保存至少五年。

(三) 植栽枯損時，應視季節及植栽條件適時補植。

陸、維護經費及財務管理

一、管理委員會應依社區規模及維護需求編列綠化維護預算。

二、綠化維護費用之分攤方式，得由區分所有權人會議決議。

三、共用部分與約定專用部分之維護費用，得分別計算。

四、社區視應實際需要設置綠化維護專用項目或基金。

五、本範本所列經費及比例，僅供社區參考。

柒、巡檢及異常處理

一、管理委員會應定期辦理綠化設施巡檢。

二、主管機關得視需要辦理抽查或輔導。

三、涉及專業檢測、樹木安全或高空維護事項者，應委託專業團體協助。

四、住戶如有未善盡維護情形，應優先以勸導、改善及社區自治方式處理。

五、涉及公寓大廈共用部分修繕或維護需要時，得依「公寓大廈管理條例」第6條相關規定辦理，住戶不得任意拒絕。

捌、設施變更及違規處理

- 一、綠化設施不得任意拆除或變更用途。若植栽因不可抗力枯死，建議補植原設計物種，或選擇適合臺北市氣候之原生種。
- 二、如有涉及綠覆率或綠容率之減少，管理委員會應委託開業建築師檢討變更前後差異，報請主管機關核備。住戶怠於履行綠化設施維管義務者（植栽存活率＜80%），管理委員會應書面通知限期改善。經通知而不遵從者，得按規約處理，仍不遵從者通報主管機關依「行政執行法」第30條處新臺幣5千元以上30萬元以下怠金。
- 三、主管機關若稽查發現綠化設施維護不良（如雜草叢生、植栽病蟲害未處理等），將發函通知管理委員會、管理負責人、建築物所有權人或使用人限期改善，逾期未改善者，依「行政執行法」第30條處新臺幣5千元以上30萬元以下怠金。

玖、附則

- 一、本範本供建築物申請人、設計人及管理組織參考使用。
- 二、本範本得依建築個案特性、綠化型態及管理需求調整。
- 三、未盡事項，依建築法、公寓大廈管理條例及相關法令規定辦理。



重點修正一次看懂！放寬補正期限，簡化流程，保障權益更清楚！



115年5月26日版
(修訂版)

舊制

臺北市政府受理都市更新案審查與處理
同意書重複出具及撤銷作業要點



生效日期：115年5月26日
修正依據：本府115.5.26版

審議原則內容 (過繁重!審議原則)



補正期限與次數

- 第一次：30日
- 第二次：14日
- 補正次數以2次為限



適用對象

- 擬具事業概要
- 擬訂或變更都市更新事業計畫
- 權利變換計畫



內容包含

- 審議重點項目、受理原則、設計指標、停車獎勵、容積移轉、申請條件等審議規範



各項要點、計算方式、檢附文件、申請條件等，依本次修訂後之「審議原則」辦理



簡單說

115年5月26日修訂的舊制較嚴謹，新制放寬補正期限、明確重複出具撤銷同意程序，流程更清楚，保障所有權人權益！

115年8月3日版
(經修正發布)

新制 (115年8月12日生效)

臺北市政府受理都市更新案審查與處理
撤銷同意作業要點



生效日期：115年8月12日
修正依據：本府115.8.7發布

本次修正重點 (放寬補正期限、簡化重複出具處理、強化撤銷同意程序)



1 補正期限與次數 (放寬!)

- 第一次：60日；第二次：30日
- 補正次數以2次為限

放寬!



2 適用對象 (調整文字)

- 擬具或變更事業概要
- 擬訂或變更都市更新事業計畫
- 權利變換計畫

調整!



3 重複出具處理原則 (更明確!)

- 以「申請核准或報核之掛號日期及時間」先後為準
- 前已受理案已達法定同意比率：不重複受理後案(駁回)
- 前已受理案僅事業概要達法定同意比率，後案事業概要或都市更新事業計畫亦達法定同意比率：均得受理
- 特殊情形提請都更審議會討論確定後，再予受理

更明確!



4 撤銷同意處理程序 (更清楚!)

- 事業概要或都市更新事業計畫申請核准/報核後，所有權人得撤銷同意，依本要點第七點程序辦理
- 未達法定同意比率者，通知實施者限期補正，屆期未補正或補正仍未符規定者，駁回申請

更清楚!

現在 (115/8/12起)：
補正期限更長、流程更清楚、撤銷同意處理更明確!

重點差異



補正期限放寬

舊制：第1次30日／第2次14日
新制：第1次60日／第2次30日



適用對象調整

文字調整為「擬具或變更事業概要」等，範圍更完整



重複出具處理更明確

以「掛號日期及時間」先後為準，並明確前後案之受理原則



撤銷同意程序更清楚

撤銷同意處理流程、審議條件與駁回機制更明確



送審與報府期限重申

各階段送件與報府核定期限，未依期限辦理將駁回申請

適用對象



申請人、實施者、所有權人及相關單位

版本與生效時間

發布日

115年8月7日

生效日

115年8月12日

以生效日為準適用新制

適用
判斷
流程



確認案件類型
是事業概要？
事業計畫？
權利變換計畫？



確認掛號日期與時間
以掛號(申請核准/報核)
先後為受理準據



適用本要點判定
符合條件 ⇒ 受理
不符合條件 ⇒ 補正或駁回



依要點辦理審查
審議重點、檢附文件、
計算方式等依要點處理



審議會審查
必要時提請都更審議會
討論確定



核定發布
必審議結果核定
發布計畫或駁回

臺北市政府 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段
168號17樓
承辦人：鄭雅文
電話：02-2781-5696轉3327
電子信箱：se6479@gov.taipei

受文者：社團法人臺北市都市更新整合發展協會

發文日期：中華民國115年8月7日
發文字號：府授都新字第11560273942號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：修正發布令1份 (43350612_11560273942_1_ATTACHMENT1.pdf)

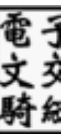
主旨：修正「臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複
出具及撤銷作業要點」為「臺北市政府受理都市更新案審
查與處理撤銷同意作業要點」，業經本府115年8月7日府
都新字第11560273941號令修正發布，請查照。

說明：

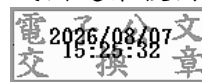
- 一、檢送修正發布令1份，相關資訊可至臺北市都市更新處網站
查詢 (<https://uro.gov.taipei/>)。
- 二、本案業已完成臺北市政府法律事務管理系統線上填報作
業，系統流水號為1151301J0004，惠請法務局刊登臺北市
法規查詢系統，並請各區公所協助張貼發布令於公佈欄30
日。

正本：臺北市北投區公所、臺北市士林區公所、臺北市中山區公所、臺北市松山區公
所、臺北市內湖區公所、臺北市大同區公所、臺北市萬華區公所、臺北市中正區
公所、臺北市大安區公所、臺北市信義區公所、臺北市南港區公所、臺北市文山
區公所

副本：臺北市議會（含附件）、臺北市府法務局（含附件）、臺北市府都市發展局
（含附件）、臺北市都市更新處（含附件3份）、臺北市建築管理工程處（含附
件）、臺北市建築師公會（含附件）、台北市不動產建築開發商業同業公會（含
附件）、社團法人台北市不動產估價師公會（含附件）、臺北市都市計畫技師公
會（含附件）、中華民國建築經理商業同業公會（含附件）、社團法人台北市地
政士公會（含附件）、社團法人臺北市都市更新學會（含附件）、社團法人臺北



市都市更新整合發展協會（含附件）、社團法人中華民國建築技術學會（含附件）、財團法人都市更新研究發展基金會（含附件）



裝

訂

線



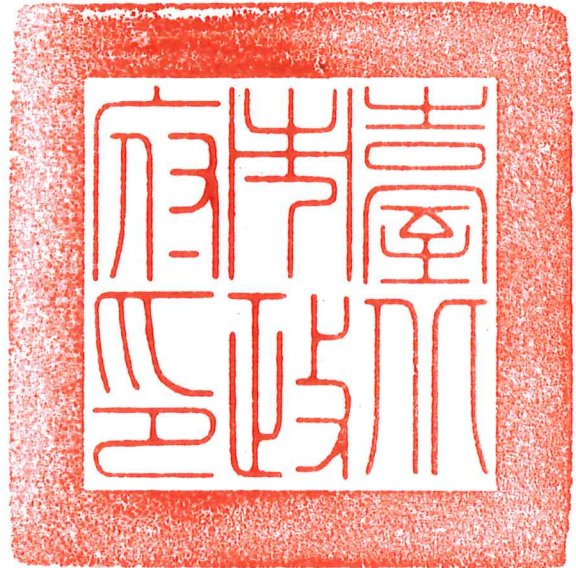
檔 號：

保存年限：

臺北市政府 令

發文日期：中華民國115年8月7日

發文字號：府都新字第11560273941號



修正「臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」，名稱並修正為「臺北市政府受理都市更新案審查與處理撤銷同意作業要點」，自中華民國115年8月12日生效。

附修正「臺北市政府受理都市更新案審查與處理撤銷同意作業要點」

市長 蔣萬安

臺北市府受理都市更新案審查與處理撤銷同意作業要點

- 一、臺北市府（以下簡稱本府）為審查申請人或實施者依都市更新條例（以下簡稱本條例）擬具或變更事業概要、擬訂或變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案件（以下簡稱申請案件）、處理更新單元範圍內土地或合法建築物所有權人依本條例撤銷同意之作業事宜，特訂定本要點。
- 二、申請案件經審查不合規定而得補正者，本府應以書面敘明補正事項函請申請人或實施者依審查意見補正，補正次數以二次為限，第一次補正期限六十日，第二次補正期限三十日；經第二次通知限期補正，屆期不補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。
- 三、依本條例第二十二條或第二十三條規定擬具事業概要申請核准案件，經審查有下列情形之一者，屬不得補正事項，本府應依都市更新條例施行細則（以下簡稱本施行細則）第十三條第二項規定駁回其申請：
 - （一）申請之都市更新單元範圍全部或一部非屬劃定應實施更新之地區，且非屬自行劃定之更新單元範圍或核准效力已失效。但依臺北市都市更新自治條例（以下簡稱本自治條例）第十五條第三項規定辦理者，不在此限。
 - （二）都市更新單元劃定不符本自治條例第十二條或第十四條規定。
 - （三）未依本條例第二十二條第一項規定舉辦公聽會或公聽會之召開未於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。
 - （四）未檢附報核當日所核發更新單元範圍內土地及合法建築物之權利證明文件。
 - （五）申請本府公告之專案計畫未符合適用資格之規定。
 - （六）申請人非屬更新單元範圍內之土地及合法建築物所有權人。
 - （七）於中華民國（下同）一百年十一月十日本自治條例修正後始核准之自行劃定更新單元，擬具事業概要申請核准時，其申請人非屬核准自行劃定更新單元之申請人。但取得自行劃定更新單元之申請人同意書者，不在此限。
 - （八）私有土地及私有合法建築物所有權人（以下簡稱所有權人）簽署之同意書於申請核准時，未符本條例第二十二條規定之同意比率。
- 四、依本條例第三十二條或第四十八條規定擬訂或變更都市更新事業計畫或權利變換計畫報核案件，經審查有前點第一款、第二款、第四款、第五款或下列情形之一者，屬不

得補正事項，本府應依本施行細則第二十條第二項規定駁回其申請：

- (一) 都市更新事業計畫案之實施者非屬本條例第三條第六款規定之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。
- (二) 未依本條例第三十二條第二項及第四十八條第一項規定舉辦公聽會，或公聽會之日期及地點未於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，另於專屬或專門網頁周知。
- (三) 都市更新事業計畫其所有權人簽署之同意書於報核時，未符本條例第三十七條規定之同意比率。
- (四) 權利變換計畫之評價基準日未定於權利變換計畫報核日期六個月內。
- (五) 權利變換計畫意願調查期限及申請分配方式未依都市更新權利變換實施辦法第十七條規定辦理。
- (六) 實施者擬具之權利變換計畫未檢附由實施者委任三家以上專業估價者之估價報告書，或專業估價者之指定或選任未依本條例第五十條第二項規定辦理。
- (七) 經劃定或變更應實施更新之地區符合臺北市公辦都市更新實施辦法（以下簡稱公辦都更實施辦法）第十條規定之一定規模，且無公辦都更實施辦法第十一條規定之特殊原因。

五、所有權人依本條例簽署之同意書，有下列情形之一者，屬不得補正事項，其同意書應予扣除，不計入同意比率計算：

- (一) 同意書所載案名與報核申請案之案名不一致。但因分割而範圍、面積一致者，不在此限。
- (二) 同意書載明申請人（實施者）與報核之申請人（實施者）不一致。
- (三) 同意書未填具申請人（實施者）欄位。
- (四) 立同意書人未簽名及蓋章。
- (五) 同意書未填具完整日期或日期明顯錯誤。
- (六) 同意書所載產權資料與立同意書人報核時權屬資料不一致。
- (七) 都市更新事業計畫之擬訂及變更，適用本條例一百零八年一月三十日修正公布後規定，其報核日自本要點一百十年二月一日實施生效日起算滿一年者，同意書未填具完整之所有權人同意權利價值比率或分配比率、未填具同意都市更新

處理方式或填具錯誤，或未依內政部營建署一百零八年六月十二日營署更字第一零八一一零三九三二號函之同意書格式出具。

六、申請人或實施者依本條例第二十二條或第三十七條規定擬具或變更事業概要、擬訂或變更都市更新事業計畫申請核准或報核時，其更新單元範圍部分或全部與其他事業概要或都市更新事業計畫重疊者，應依下列方式處理：

- (一) 以申請核准或報核之掛號日期及時間先後為受理之準據。
- (二) 前已受理之事業概要已達法定同意比率者，如後案事業概要或都市更新事業計畫亦達法定同意比率，均得予以受理。
- (三) 前已受理之都市更新事業計畫已達法定同意比率者，後案事業概要或都市更新事業計畫不受理並駁回之。
- (四) 如有其他特殊情形無法適用前三款規定者，由臺北市政府都市發展局(以下簡稱都發局) 提請臺北市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱審議會)討論確定後，再予受理。

七、所有權人撤銷事業概要同意或依本條例第三十七條第四項規定撤銷都市更新事業計畫同意時，應以書面通知申請人或實施者，並副知本府。撤銷發生效力之時點，以書面通知送達申請人或實施者為準。

本府為處理所有權人撤銷其同意，作業程序如下：

- (一) 事業概要或都市更新事業計畫申請核准或報核前，所有權人得撤銷其同意，不計入同意比率計算。
- (二) 都市更新事業計畫報核後，所有權人撤銷同意時，依下列方式處理：
 - 1. 都市更新事業計畫之擬訂、審核及變更，適用本條例一百零八年一月三十日修正公布前規定者，應請雙方於十四日內，說明其出具同意書與報核時都市更新事業計畫權利義務是否相同，並將雙方意見提請審議會審議之。經審議會審議認得撤銷同意者，該同意書不計入同意比率計算。
 - 2. 都市更新事業計畫之擬訂、審核及變更，適用本條例一百零八年一月三十日修正公布後規定者，公開展覽之都市更新事業計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於所有權人出具之同意書，本府得逕將該同意書不計入同意比率計算。但必要時，得請雙方於十四日內，說明公開展覽之都市更新事業計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率是否低於出具同意書時，並將雙方意見提請審議會審議之。經審議會審議認得撤銷同意者，該同意書

不計入同意比率計算。

(三) 所有權人依前款第一目敘明撤銷同意事由有下列情形之一者，視為權利義務不相同，得免提請審議會審議，本府得逕將該同意書不計入同意比率計算：

1. 市更新實施方式不一致。
2. 適用申請獎勵項目不一致。
3. 更新後土地及建築物位置分配方式不一致。
4. 公開展覽之都市更新事業計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時。
5. 經法院判決確定屬無效之同意者。

(四) 同意之意思表示具有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條所定錯誤、詐欺、脅迫情事，經法院判決確定，或雙方合意撤銷者，本府逕將該同意書不計入同意比率計算。

(五) 依前三款規定扣除同意書後，核算事業概要或都市更新事業計畫之同意比率仍符合本條例第二十二條或第三十七條規定者，本府續依本條例第二十二條或第三十二條規定辦理審議。

事業概要或都市更新事業計畫報核後，經扣除依規定不計入同意比率之同意書，致核算同意比率未達本條例第二十二條或第三十七條規定者，本府得通知申請人或實施者限期九十日補正，屆期未補正或補正仍未符規定者，駁回其事業概要或都市更新事業計畫案之申請。

八、都市更新事業計畫、權利變換計畫經本府依本條例第三十二條規定完成公開展覽、舉辦公聽會後，實施者應於公開展覽屆滿三十日內檢送計畫書送都發局續審。

都市更新事業計畫、權利變換計畫經召開幹事會或權利變換小組會議後，除會議另定期限外，實施者應於接獲會議紀錄後三十日內檢送修正後計畫書送都發局續審。

實施者未能依前二項規定所定期限檢送計畫書送審時，得敘明原因申請展延，展延期限不得超過三十日，各階段並以一次為限。未申請展延或屆期未檢送修正後計畫書者，駁回其申請。

都市更新事業計畫、權利變換計畫應依規定踐行其他必要辦理之行政程序，經實施者書面敘明原因無法於前三項期限內送審時，實施者應於接獲其他必要辦理之行政程序審議通過之函文或會議紀錄起三十日內送審，屆期未送審者，駁回其申請。

九、都市更新事業計畫、權利變換計畫經審議會審議修正後通過，除審議會另定期限外，實施者應於三個月內檢具修正後之計畫書圖送都發局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。

都市更新事業計畫、權利變換計畫應依規定踐行其他必要辦理之行政程序，經實施者書面敘明原因無法於前項規定期限內報府核定者，實施者應於接獲其他必要辦理之行政程序審議通過之函文或會議紀錄起三十日內報府核定，屆期未報府核定者，應再重新提會審議。

都市更新事業計畫、權利變換計畫經審議會審議修正後再提會討論者，實施者應於會議決議所定期限內檢具修正後之計畫書圖續審。

實施者未能依前項規定期限續審時，得敘明原因申請展延，展延期限不得超過三個月，並以一次為限。未申請展延或屆期未續審者，駁回其申請。

十、都市更新事業計畫、權利變換計畫報核後，於本府辦理公開展覽及公聽會前，實施者自提修正計畫內容者應以一次為限，並於本府同意辦理時起六個月內舉辦說明會，通知對象及通知方式準用本施行細則第八條規定。未依規定辦理或屆期未辦理者，駁回其申請。

都市更新事業計畫、權利變換計畫於本府辦理公開展覽及公聽會後，因實施者自提修正計畫內容幅度過大，經本府同意依臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式所定程序重行公開展覽及公聽會者，以二次為限，實施者應於本府同意辦理時起六個月內檢具修正後之計畫書圖送都發局續審。但經審議會同意者，得不受二次之限制。

實施者未能依前項規定期限續審時，得敘明原因申請展延，展延期限不得超過三個月，並以一次為限。未申請展延或屆期未送都發局續審者，駁回其申請。



法條依據

都市更新條例 第51條第1項

權利變換共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付，其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

立法意旨

- ✓ 避免分配後之土地與建築物因折價抵付後未達最小分配面積單元
- ✓ 影響居住水準
- ✓ 爰於折價抵付共同負擔之範圍內
- ✓ 得改以現金繳納，無須經實施者同意



- ✓ **結論** 共同負擔範圍內，未達最小分配面積單元者，得改以現金繳納，無須實施者同意。

函釋重點

內政部國土管理署函釋內容（115.8.27 函）

超過共同負擔範圍之選配

參依本部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨：

- 1 屬實施者由其他土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地
- 2 宜由實施者與所有權人合意為之
- 3 或納入都市更新事業計畫分配及選配原則載明
- 4 倘有爭議，則由直轄市、縣（市）政府都市更新及爭議處理審議會依權責審議處理



- ✓ **結論** 超過共同負擔範圍之選配，應由實施者與所有權人合意為之，並可納入事業計畫載明，爭議交由審議會處理。

★適用重點

- ✓ 共同負擔內：得改現金繳納，無須實施者同意
- ✓ 超額選配：需合意或載明，爭議交由審議會處理

關鍵區分

共同負擔範圍內

未達最小分配面積單元
→ 得改以現金繳納

超過共同負擔範圍

需實施者與所有權人合意
或納入事業計畫載明

函釋文號與日期

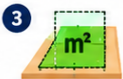
國土管理署函釋字第1151165496號
發文日期：115年8月27日

實務操作
流程建議

共同負擔計算
依權利變換計畫
計算共同負擔總額



分配與折價抵付
以分配之土地及建築物
折價抵付共同負擔



檢視最小分配面積
檢視折價抵付後是否
達最小分配面積單元



共同負擔內未達最小單元
得改以現金繳納，
無須實施者同意



超額選配需求
超過共同負擔範圍
之選配需求



合意或載明
與實施者合意
或納入事業計畫載明



爭議審議
有爭議時，交由
審議會審議處理

內政部國土管理署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：吳書萍

聯絡電話：02-87712908

電子郵件：wusophia@nlma.gov.tw

傳真：02-87719420

受文者：基隆市政府

發文日期：中華民國115年8月27日

發文字號：國署更字第1151165496號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：關於所詢都市更新條例（下稱本條例）第51條規定執行疑義1事，復請查照。

說明：

- 一、復貴府115年8月4日府授都新字第1156030689號函。
- 二、查本條例第51條第1項規定，權利變換共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付，其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。其立法意旨，係為避免分配後之土地與建築物因折價抵付後未達最小分配面積單元，影響居住水準，爰於折價抵付共同負擔之範圍內，得改以現金繳納，無須經實施者同意。
- 三、至超過共同負擔範圍之選配，參依本部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，屬實施者由其他土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，或納入都市更新事業計畫分配及選配原則載明。倘有爭議，則由貴管都市更新及爭議處理審議會依權責審議處理。

正本：臺北市政府

副本：新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、各縣(市)政

住宅及都更科 115/08/27



1150138780



裝

訂

線





禾樂都市更新有限公司
90124024
禾樂都市計畫技師事務所
88344297

總經理/主持技師

周孝宇

(建築師、都市計畫技師)

0987-065-050



☎ (02)7730-0711#200
✉ holokurban@gmail.com
📍 115012台北市南港區玉成街
66-10號1樓

禾樂 HOLOK

都市更新有限公司
都市計畫技師事務所



都市更新有限公司
都市計畫技師事務所

歡迎洽詢

地址：台北市南港區玉成街66-10號

電話：(02)7730-0711

