

「臺北市都市更新基金收支保管及運用自治條例」

修正草案總說明

本府為更有效推動都市更新事業整體發展，原依據八十二年九月十七日發布實施之「臺北市都市更新實施辦法」第十九條規定訂定「臺北市都市更新基金收支保管及運用辦法」，並於八十二年十一月五日發布實施。復依九十年四月三十日公布之「都市更新條例」第十八條及八十八年四月三十日修正公布之「臺北市土地使用分區管制規則」第九十七條之八等法源規定及依地方制度法規，修正該辦法為「臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例」，於九十年四月三十日公布施行。

又九十三年三月三日臺北市都市更新處（以下簡稱更新處）成立，除基金管理機關移至更新處外，為配合本府都市更新政策，有效推動整體都市建設與更新事業發展、改善地區公共環境、加速復甦老舊社區企劃與執行，爰配合修正本自治條例，並於九十五年六月十二日修正公布。

今為因應社會變遷及民眾期許，本府於一百零四年起推動公辦都市更新政策，以加速本市推動都市更新事業及妥善運用臺北市都市更新基金，為多元運用都市更新基金於都市建設與更新事業，俾提升都市更新基金財務效能及多元收支，另配合一百零八年一月三十日公布之「都市更新條例」第三十一條及一零八年二月二十三日修正公布之「臺北市土地使用分區管制自治條例」第九十七條之八等規定，其涉及本市都市更新基金設置之授權依據、法規內容變動，爰進行「臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例」（以下簡稱更新基金自治條例）之修正，修正方向如下：

- 一、明確訂定本基金使用目的：臺北市都市更新基金依都市更新條例應兼具積極推動更新事業、復甦都市機能、改善都市居住環境品質、促進都市再開發等目的，因現行條文內容未臻明確，

- 爰酌作文字修正，以彰顯立法目的。(草案第一條)
- 二、為配合「都市更新條例」於一百零八年一月三十日修正授權各級主管機關設置都市更新基金之條次變更，爰配合作文字修正。(草案第一條)
 - 三、為配合「臺北市土地使用分區管制自治條例」於一百年七月二十二日修正法令位階及名稱，爰配合作文字修正。(草案第一條及第四條第一項第四款)
 - 四、本基金依都市計畫變更及都市計畫容積獎勵收受回饋土地、回饋實物之情形，為保留基金收入來源之彈性，爰調整有關基金於都市計畫變更、都市計畫容積獎勵收入項目包含土地、實物、土地出售以及實物出售之款項。(草案第三條第一項第一款、第二款)
 - 五、依都市更新條例第六十五條第三款後段授權予直轄市、縣(市)主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵項目。爰本府將修訂「臺北市都市更新條例」、「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」其包含都市更新事業回饋代金、土地、實物及其出售款項、實施者挹注之經費等收入項目，為擴大挹注基金財源，提高本府推動都市更新之動能，爰增訂有關都市更新事業容積獎勵所得之收入規定。(草案第三條第一項第三款)
 - 六、為響應公辦都市更新政策，本基金自一百零四年起投入執行經費或資產辦理之都市更新案件，後續將陸續收益土地或實物，另考量都市計畫變更案件回饋土地或建物之情形，為活化基金管理與運用，明定以都市更新處為管理機關管有之建築物、實物辦理出租或都市更新基金投入經費執行都市更新分回之建築物、土地辦理出租或出售之收入，為本基金之收入來源。(草案第三條第一項第八款)

- 七、 因應捷運聯合開發案依臺北市土地使用分區管制自治條例第八十條之四取得都市計畫獎勵容積案件，其都市計畫獎勵容積依都市計畫規定，本府須就分回之樓地板面積支付委託建造費用，爰新增於基金支出項目。(草案第四條第一項第二款)
- 八、 為加速本市都市更新、提升都市更新審議效能並強化民眾參與都市更新之意願，考量民間辦理都市更新實際情形，透過行政助手提高都市更新審議效率，並推廣本市都市更新發展策略、都市更新專業培訓計畫，促進民眾瞭解都市更新、都市再生概念，將都市更新相關知識及閒置空間活化理念植入民間，爰將前開相關支出經費新增於基金支出項目。(草案第四條第一項第六款)
- 九、 為因應本基金實施、參與或都市更新所得之土地、建築物，並配合第三條第一項各款所收入之土地或建築物衍生之折舊、管理或維護之經費支出，明定為本基金支出用途。(草案第四條第一項第十二款)

修正臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例

第一條、第三條及第四條條文對照表

修正條文	現行條文	修正說明
<p>第一條 臺北市（以下簡稱本市）為規範都市更新事業基金之收支、保管、運用，<u>並積極推動都市更新事業、活化都市土地利用、改善都市環境品質、促進都市再開發與老舊社區經營</u>，依都市更新條例第<u>三十一</u>條及臺北市土地使用分區管制<u>自治條例</u>第九十七條之八規定，特設置臺北市都市更新基金（以下簡稱本基金）並制定本自治條例。</p>	<p>第一條 臺北市（以下簡稱本市）為規範都市更新事業基金之收支、保管、運用，依都市更新條例第十八條及臺北市土地使用分區管制規則第九十七條之八規定，特設置臺北市都市更新基金（以下簡稱本基金）並制定本自治條例。</p>	<p>一、本基金之設置目的係藉由本府辦理都市計畫變更或容積獎勵所得之回饋，挹注至亟需辦理都市更新之窳陋地區，促進推動公益性之舊市區建設、更新，本市住宅建築平均使用年期逾三十年，屬五大都會區中最高齡的城市，未來將面臨全面都更之需求，爰本府自一百零四年起推動公辦都市更新政策，本府透過主動出擊的方式檢視本市具有都市更新潛力之區域，將本基金角色轉變為類似投資的概念投入公辦都更，並輔導民間具自主更新意願之團體進行民辦都更。</p> <p>二、為積極推動都市更新事業，臺北市都市更新處於一百零一年二月十六日進行組織修編，增加更新經營科，期藉由社區協力組織之經營、創意行動，改善社區生活，並在保有地方特色發展下，凝聚社區意識邁向生態性永續發展之都市環境。另為加速推動都市更新，於前期進駐老舊社區，藉由各類策劃、輔導與串聯，經營社區協力組織並推展公私合夥策略，以整合地區意見、凝聚共識、形成願景，有助於後續更新團體之運作，推展社區營造導向之都市更新事業。另可積極回應民眾需求，透過串聯地區社群及議題，形成區域更新之願景。</p> <p>三、爰為使本基金支用得以配</p>

		<p>合組織調整後業務活用並符合都市更新條例第一條規定，兼具積極推動更新事業（如更新團體所需經費之補助、培育社區都市更新種子、建構公私合夥與整合機制等事宜）、活化都市土地利用（如社區活化之策劃、輔導與執行、文化產業創意廊道整體塑造、閒置空間引入文創產業、都市更新基地開發前多元利用等事宜）、改善都市環境品質（如補助都市更新週邊地區公共環境、社區環境及建築物之修繕維護、活化利用及營造改善計畫、提升民間都市更新案防災、無障礙、友善環境規劃等事宜）、促進都市再開發（古城風貌修復再現、推動老舊公寓更新等事宜）等目的，爰酌作文字修正，以彰顯立法目的。</p> <p>四、另配合「都市更新條例」於一百零八年一月三十日修正有關各級主管機關設置都市更新基金之授權條款條次變更、「臺北市土地使用分區管制自治條例」於一百年七月二十二日修正名稱，爰作文字修正。</p>
<p>第二條 本基金為預算法第四條第一項第二款第四目所定之作業基金，以臺北市政府（以下簡稱市政府）都市發展局為主管機關，臺北市都市更新處為管理機關。</p>	<p>第二條 本基金為預算法第四條第一項第二款第四目所定之作業基金，以臺北市政府（以下簡稱市政府）都市發展局為主管機關，臺北市都市更新處為管理機關。</p>	<p>未修正。</p>
<p>第三條 本基金之資金收入來源如下：</p> <p>一 辦理都市計畫變更之所得：</p> <p>（一）市政府為執行都市計畫變更所得之捐獻或回饋之土地、<u>實物</u>及其出售之款項。</p>	<p>第三條 本基金之資金收入來源如下：</p> <p>一 辦理都市計畫變更之所得：</p> <p>（一）市政府為執行都市計畫變更所得之捐獻或回饋之土地及實物出售之款項。</p>	<p>一、依都市計畫變更、都市計畫容積獎勵規定回饋之標的包含土地、實物、土地出售以及實務出售之款項，為明確基金可收受之收入來源，爰將第一項第一款第一目酌作文字修</p>

<p>(二) 市政府為執行都市計畫變更所得之捐獻或回饋之代金。</p> <p>二 辦理都市計畫容積獎勵之所得：</p> <p>(一) 依都市計畫容積獎勵規定所受回饋之土地、<u>實物及其</u>出售之款項。</p> <p>(二) 依都市計畫容積獎勵規定所受回饋代金。</p> <p>三 <u>辦理都市更新事業容積獎勵之所得：</u></p> <p><u>(一)依都市更新容積獎勵規定所受回饋代金。</u></p> <p><u>(二)依都市更新容積獎勵規定所得之回饋土地、實物及其出售之款項。</u></p> <p><u>(三)依都市更新容積獎勵規定實施者挹注之經費。</u></p> <p>四 運用本基金實施、參與或都市更新事業之所得。</p> <p>五 出售容積之款項。</p> <p>六 依預算程序撥充之款項。</p> <p>七 中央政府補助之款項。</p> <p>八 <u>土地或實物處分、收益之收入。</u></p> <p>九 本基金孳息。</p> <p>十 本基金借貸本市整建住宅辦理都市更新事業之利息。</p> <p>十一 金融機構之融資。</p> <p>十二 捐贈所得。</p> <p>十三 其他。</p> <p>前項所稱之實物，指建物樓地板、公共設施、停車空間及其他具體有形之捐贈或回饋。</p>	<p>(二) 市政府為執行都市計畫變更所得之捐獻或回饋之代金。</p> <p>二 辦理都市計畫容積獎勵之所得：</p> <p>(一) 依都市計畫容積獎勵規定所受回饋之土地及實物出售之款項。</p> <p>(二) 依都市計畫容積獎勵規定所受回饋代金。</p> <p>三 運用本基金實施或參與都市更新事業之所得。</p> <p>四 出售容積之款項。</p> <p>五 依預算程序撥充之款項。</p> <p>六 中央政府補助之款項。</p> <p>七 本基金孳息。</p> <p>八 本基金借貸本市整建住宅辦理都市更新事業之利息。</p> <p>九 金融機構之融資。</p> <p>十 捐贈所得。</p> <p>十一 其他。</p> <p>前項所稱之實物，指建物樓地板、公共設施、停車空間及其他具體有形之捐贈或回饋。</p>	<p>正。</p> <p>二、依一零八年一月三十日發布實施之都市更新條例第六十五條第三項後段規定，已授權直轄市、縣(市)主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵項目，爰配合本府修法方向調整，說明如下：</p> <p>1. 針對都市更新建築容積獎勵辦法於一零八年五月十五日發布實施前，實施者依原都市更新建築容積獎勵辦法第五條為協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施惟因其他因素難以執行改以捐贈經費予都市更新基金替代之情形，其屬代金性質，為使基金得收入上開辦法修正前程序中案件之代金，爰增訂第一項第三款第一目。</p> <p>2. 因應一零八年五月十五日發布實施之都市更新建築容積獎勵辦法第七條有關實施者就都市更新事業計畫範圍內依直轄市、縣(市)主管機關公告，提供指定之社會福利設施或其他公益設施，為令基金得收入上開所受之回饋土地或實物，並考量基金資產靈活運用，併同新增回饋土地、實物出售之收入，增訂第一項第三款第二目。</p> <p>3. 依前開都市更新條例授權直轄市、縣(市)主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵項目，爰考量本市公辦都更政策及助於本市都市更新事業之實施，配合本府修訂「臺北市都市更新條</p>
---	---	---

		<p>例」、「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」新增實施者挹注經費予本市都市更新基金本府得給予獎勵容積之規定，爰新增基金收入來源。</p> <p>三、為明確以都市更新處為管理機關管有之建築物、實物辦理出租或都市更新基金投入經費執行都市更新分回之建築物、土地辦理出租或出售之收入，為本基金之收入來源，其中「處分」係指臺北市市有財產管理自治條例第六章所定之不動產出售、動產、有價證券及權利之處分、計價等規定；「收益」係指臺北市市有財產管理自治條例第五章所定之非公用財產之出租、利用。另參照中央都市更新基金收支保管及運用辦法第三條第一項第五款之規定，新增第一項第八款。</p> <p>四、綜上，為明確基金收入來源，爰調整第一項第一款第一目、第二款第一目，並新增第二款、第八款，其餘款次配合遞移。</p>
<p>第四條 本基金之資金支出用途如下：</p> <p>一 市政府實施都市更新事業之費用：</p> <p>（一）土地價款。</p> <p>（二）房屋拆遷戶之補償、補助、安置獎勵及救濟費用。</p> <p>（三）更新地區之重建、整建、維護所需研究、規劃設計費、工程費（含工程管理費）、材料費、設施費、整地、圍籬、地質鑽探費、測量費、利息、登記規費及其他辦理都市更新事業應計入之成本。</p>	<p>第四條 本基金之資金支出用途如下：</p> <p>一 市政府實施都市更新事業之費用：</p> <p>（一）土地價款。</p> <p>（二）房屋拆遷戶之補償、補助、安置獎勵及救濟費用。</p> <p>（三）更新地區之重建、整建、維護所需研究、規劃設計費、工程費（含工程管理費）、材料費、設施費、整地、圍籬、地質鑽探費、測量費、利息、登記規費及其他辦理都市更新事業應計入之成本。</p>	<p>一、依臺北市土地使用分區管制自治條例第八十條之四規定，大眾運輸系統之車站半徑五〇〇公尺範圍內地區，經循都市計畫程序劃定者，其容積率得酌予提高，但不得超過原基準容積百分之三十。其中都市計畫獎勵容積依都市計畫書規範由本府取得都市計畫容積獎勵分回半數樓地板面積，比照大眾捷運系統土地聯合開發相關規定辦理。爰依「臺北市臺北都會區大眾捷運系統市有土地參與土地開發權益分配須知」柒、主管機關獎勵樓地板之分得方式及分配之規定，及「臺北市臺</p>

<p>(四) 更新地區出租房屋之管理、維護、稅捐、保險、訴訟及強制執行費用等。</p> <p>二 <u>依都市計畫獎勵容積市政府分回樓地板面積之委託建造費用。</u></p> <p>三 購買移出容積之款項。</p> <p>四 依臺北市土地使用分區管制<u>自治條例</u>規定用於公有出租住宅、公共服務空間、社會福利文化設施及都市建設等費用。</p> <p>五 辦理都市更新週邊地區公共及社區環境改善計畫相關費用。</p> <p>六 <u>加速本市都市更新及都市再生之相關經費。</u></p> <p>七 償還金融機構融資本息。</p> <p>八 本基金實施、參與都市更新事業之經費。</p> <p>九 本基金價購更新地區土地或建物之款項。</p> <p>十 提供整建住宅辦理都市更新事業經費借貸之款項。</p> <p>十一 協助辦理更新事業之經費。</p> <p>(一) 協助民間推動都市更新事業之經費。</p> <p>(二) 補助整建住宅更新初期規劃費。</p> <p>(三) 補貼整建住宅低收入戶申請住宅貸款利息。</p> <p>(四) 補助以整建或維護方式實施都市更新事業之規劃設計及實施經費。</p> <p>十二 <u>基金管有土地、建築物或實物管理維護經費。</u></p> <p>十三 其他與本基金業務有關之費用。</p> <p>前項第九款第一目協助民間推動都市更新事業經費補助</p>	<p>(四) 更新地區出租房屋之管理、維護、稅捐、保險、訴訟及強制執行費用等。</p> <p>二 購買移出容積之款項。</p> <p>三 依臺北市土地使用分區管制規則規定用於公有出租住宅、公共服務空間、社會福利文化設施及都市建設等費用。</p> <p>四 辦理都市更新週邊地區公共及社區環境改善計畫相關費用。</p> <p>五 償還金融機構融資本息。</p> <p>六 本基金實施、參與都市更新事業之經費。</p> <p>七 本基金價購更新地區土地或建物之款項。</p> <p>八 提供整建住宅辦理都市更新事業經費借貸之款項。</p> <p>九 協助辦理更新事業之經費。</p> <p>(一) 協助民間推動都市更新事業之經費。</p> <p>(二) 補助整建住宅更新初期規劃費。</p> <p>(三) 補貼整建住宅低收入戶申請住宅貸款利息。</p> <p>(四) 補助以整建或維護方式實施都市更新事業之規劃設計及實施經費。</p> <p>十 其他與本基金業務有關之費用。</p> <p>前項第九款第一目協助民間推動都市更新事業經費補助辦法，由主管機關另定之，並送臺北市議會備查。</p>	<p>北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」須支付投資人該分回部分樓地板委託建造費用(如捷運聯合開發案涉及都市計畫容積獎勵案件)，考量都更基金支付前開委託建造費用之業務需要，爰增訂第一項第二款，以下款次配合遞移。</p> <p>二、為配合臺北市土地使用分區管制自治條例於一百年七月二十二日修正名稱，爰作第一項第四款文字修正。</p> <p>三、為加速本市都市更新、強化審議效能，本市持續滾動式檢討都市更新法令及相關申請流程，運用行政助手之概念提升審議效率，並持續推動都市更新人才培訓，強化一般民眾瞭解都市更新之概念，並配合政策執行，透過社區營造、都市更新駐點工作等方式進入社區，將都市更新概念主動注入民眾居住環境，提高居民參與都市更新、活化社區環境之意願，以利加速都市更新之推動，爰修訂第一項第六款。</p> <p>四、為因應本基金實施、參與或都市更新所得之土地、建築物及配合第三條第一項各款所收入之土地或建築物衍生折舊、管理或維護之經費支出，爰新增第一項第十二款。</p> <p>五、綜上，為明確基金支出用途，爰修訂第一項第四款，並新增第一項第二款、第六款、第十二款，其餘款次配合遞移。</p>
---	---	--

辦法，由主管機關另定之，並送臺北市議會備查。		
第五條 本基金資金之存儲，依臺北市市庫自治條例有關規定辦理，並循環運用。	第五條 本基金資金之存儲，依臺北市市庫自治條例有關規定辦理，並循環運用。	未修正。
第六條 本基金應編列附屬單位預算。 前項預算之編製與執行、決算之編造及會計事務之處理，應依預算法、會計法、決算法及相關法規規定辦理。	第六條 本基金應編列附屬單位預算。 前項預算之編製與執行、決算之編造及會計事務之處理，應依預算法、會計法、決算法及相關法規規定辦理。	未修正。
第七條 本基金無存續必要時，應予結束，並辦理決算，其餘存權益應解繳市庫。	第七條 本基金無存續必要時，應予結束，並辦理決算，其餘存權益應解繳市庫。	未修正。
第八條 本自治條例自公布日施行。	第八條 本自治條例自公布日施行。	未修正。