

「臺北市都市更新自治條例」修正總說明

- 一、 臺北市都市更新自治條例係由「臺北市都市更新實施辦法」修正而來，實施辦法自七十二年九月十二日發布後，於八十二年九月十七日進行修正，後續因應更新條例公布及地方制度法實施，於九十年四月二十日修正公布為「臺北市都市更新自治條例」（以下簡稱本自治條例），期間歷經九十四年二月、七月、九十五年九月、十二月、一百年五月、十一月、一百零三年二月及一百零七年十月共計八次修正，作為本市辦理都市更新之依據及標準，使民眾理解行政作業程序且有所依循，並對更新單元劃定、事業計畫擬訂及審議等效率提升有顯著成果。
- 二、 為因應「都市更新條例」於 108 年 1 月 30 日總統華總一義字第 10800010381 號令修正公布，修正後由 8 章 67 條修正為 9 章 88 條，並涉及八大面向修法重點（包括增強都更信任、連結都市計畫、精進爭議處理、簡明都更程序、強化政府主導、協助更新整合、擴大金融參與及保障民眾權益等），屬大幅度且全面性之修正，對本市更新案件有即刻性之影響；而本自治條例作為本市都市更新上位法令，應參酌母法修正之原則作審慎而周延之檢討，以引導本市都市更新相關子法之修訂，使本市更新案件得有適法且合理之執行方案，爰修正本自治條例。
- 三、 本自治條例重點說明如下：
 - （一）因中央都市更新條例相關法令修正，配合修訂文字：
 1. 第一條：配合都市更新條例第一條，增訂改善居住景觀之意旨。

2. 第三條：配合都市更新條例第三條第六款，修正實施者之用詞定義。
 3. 第四條：配合都市更新條例第五十七條第四項規定，刪除拆除或遷移補償金額得比照臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理有關規定之標準。
 4. 第十三條：配合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款規定，配合修正災損建築物之定義。
 5. 第十六條：配合都市更新條例第六十五條第二項規定，修正依都市更新條例第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區得放寬建蔽之規定。
 6. 第十八條：配合都市更新條例第六十五條第二項規定，修正依都市更新條例第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區得放寬高度之規定。
 7. 第二十四條、第二十五條：配合中央容獎辦法第七條規定，修正捐贈社會福利設施或其他公益設施等文字。
- (二) 第十條：更新事業計畫範圍內非屬都市計畫道路之現有巷道，增訂得廢止或改道之第三款規定。
- (三) 第十一條：增訂最小分配面積單元基準之特殊情況時，予以彈性放寬。
- (四) 第十五條：
1. 考量權利變換案件之實際作業期程，爰延長事業計畫報核時間為一年。
 2. 修正以更新會擔任實施者之案件，得申請延長六個月報核事業計畫之時程，以二次為限。

(五) 第十九條：

1. 依都市更新條例第六十五條第三項規定，刪除本條容獎項目修正為授權於地方容獎辦法訂定。
2. 為有助於本市都市更新事業之實施，增訂提供經費挹注予本市都市更新基金助於推展本市都市更新事業之實施者，得給予獎勵容積。

(六) 第二十條：刪除整宅之獎勵項目及評定基準，移至「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」草案中訂定。

(七) 第二十三條：回歸都市更新建築容積獎勵辦法第七條之規定，刪除本條文。

(八) 第二十八條：修正公布施行日。

「臺北市都市更新自治條例」修正草案條文對照表

108/05/22 版本

修正條文	現行條文	修正說明
<p>第一條</p> <p>臺北市(以下簡稱本市)為辦理都市更新,以促進都市土地有計畫之再開發利用,復甦都市機能,改善居住環境與景觀,增進公共利益,特制定本自治條例。</p> <p>有關都市更新,除都市更新條例及其授權訂定之法規另有規定外,適用本自治條例之規定。</p>	<p>第一條</p> <p>臺北市(以下簡稱本市)為辦理都市更新,以促進都市土地有計畫之再開發利用,復甦都市機能,改善居住環境,增進公共利益,特制定本自治條例。</p> <p>有關都市更新,除都市更新條例及其授權訂定之法規另有規定外,適用本自治條例之規定。</p>	<p>配合都市更新條例第一條修正規定,增加改善居住景觀之意旨。</p>
<p>第二條</p> <p>本自治條例之主管機關為臺北市政府(以下簡稱市政府),執行機關為臺北市政府都市發展局。</p>	<p>第二條</p> <p>本自治條例之主管機關為臺北市政府(以下簡稱市政府),執行機關為臺北市政府都市發展局。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第三條</p> <p>依都市更新條例實施都市更新事業之政府機關(構)、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構(以下簡稱實施者)於都市更新事業計畫擬定前,應進行詳細調查,並應於都市更新事業計畫內敘明調查結果。</p> <p>前項調查項目,應包括每宗土地及建築物使用性質、強度、權屬、人口組成、公共設施、地區環境及居民意願等。</p>	<p>第三條</p> <p>依都市更新條例實施都市更新事業之機關、機構或團體(以下簡稱實施者)於都市更新事業計畫擬定前,應進行詳細調查,並應於都市更新事業計畫內敘明調查結果。</p> <p>前項調查項目,應包括每宗土地及建築物使用性質、強度、權屬、人口組成、公共設施、地區環境及居民意願等。</p>	<p>配合都市更新條例第三條第六款,修正實施者之定義文字。</p>
<p>第四條</p> <p>權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依都市更新條例第五十七條第四項規定查定。</p>	<p>第四條</p> <p>權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依都市更新條例第三十六條第二項規定查定。但其金額得比照臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理有關規定之標準辦理。</p>	<p>配合都市更新條例第五十七條第四項規定,有關權變而拆除或遷移之土地改良物,其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定,爰刪除但書得比照臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理有關規定之標準辦理。</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>第五條</p> <p>本市整建住宅（以下簡稱整宅）所有人，經市政府社會局核定為低收入戶，且無其他住宅者，於實施都市更新後取得土地及建築物，或領取補償金自購住宅時，得申請住宅貸款利息補貼，其所需經費由主管機關編列預算支應。</p> <p>前項利息補貼之計算公式，由主管機關定之。第一項之整宅，指本市於民國六十五年以前為安置公共工程拆遷戶而興建之住宅，其範圍由主管機關公告之。</p>	<p>第五條</p> <p>本市整建住宅（以下簡稱整宅）所有人，經市政府社會局核定為低收入戶，且無其他住宅者，於實施都市更新後取得土地及建築物，或領取補償金自購住宅時，得申請住宅貸款利息補貼，其所需經費由主管機關編列預算支應。</p> <p>前項利息補貼之計算公式，由主管機關定之。第一項之整宅，指本市於民國六十五年以前為安置公共工程拆遷戶而興建之住宅，其範圍由主管機關公告之。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第六條</p> <p>本市整宅之都市更新事業，得由主管機關擔任實施者。</p>	<p>第六條</p> <p>本市整宅之都市更新事業，得由主管機關擔任實施者。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第七條</p> <p>整宅都市更新事業推動初期所需之規劃費，得由整宅都市更新會向主管機關申請補助；其補助辦法由主管機關定之，並循預算程序辦理。</p>	<p>第七條</p> <p>整宅都市更新事業推動初期所需之規劃費，得由整宅都市更新會向主管機關申請補助；其補助辦法由主管機關定之，並循預算程序辦理。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第八條</p> <p>主管機關為實施本市都市更新整建維護事業，得另訂定臺北市都市更新整建維護實施辦法。</p>	<p>第八條</p> <p>主管機關為實施本市都市更新整建維護事業，得另訂定臺北市都市更新整建維護實施辦法。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第九條</p> <p>依前條規定，以整建方式實施都市更新事業者，得不受現行法令有關建蔽率及容積率之限制。</p>	<p>第九條</p> <p>依前條規定，以整建方式實施都市更新事業者，得不受現行法令有關建蔽率及容積率之限制。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第十條</p> <p>都市更新事業計畫範圍內非屬都市計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地者，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得併都市更新事業計畫送本市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）</p>	<p>第十條</p> <p>都市更新事業計畫範圍內非屬都市計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地者，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得併都市更新事業計畫送本市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）</p>	<p>本條文係規範都市更新事業計畫範圍內現有巷道廢止或改道，現條文各款僅針對廢道樣態，爰參採「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」第十一條中較易認定之改道樣態，增訂都市更新事業計畫範圍內現有巷道改道</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>審議通過後，予以廢止或改道，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理：</p> <p>一、現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者。</p> <p>二、同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐<u>段</u>廢止者。</p> <p><u>三、申請改道後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於三公呎、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。</u></p>	<p>審議通過後，予以廢止或改道，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理：</p> <p>一、現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者。</p> <p>二、同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐<u>步</u>廢止者。</p>	<p>情形。</p>
<p>第十一條</p> <p>主管機關依都市更新條例第<u>五十一</u>條規定訂定權利變換最小分配面積單元基準時，應依個案並考量本市未來都市發展之型態、人口結構、產業特性等因素，就權利變換計畫規定之最小建築單元面積及其對應之土地所有權持分面積，訂定最小建築單元之建築物與土地總價值後定之。</p> <p>前項基準之最小建築單元面積，扣除公用部分、<u>一百零七年一月一日前已登記之</u>雨遮、露台及陽台面積後不得小於四十六平方公尺。但<u>有下列各款情形之一者</u>，不在此限：</p> <p><u>一、本市整宅之都市更新事業。</u></p> <p><u>二、權利變換後實施者分配之建築物。</u></p> <p><u>三、社會住宅、公有職務宿舍。</u></p> <p><u>四、權利變換後所有權人或他項權利人分配之建築物作商業使用，並載明於都市更新事業計畫書。符合商業使用之使用組別依臺北市土地使用分區管制自治條例予以認定。</u></p> <p><u>五、都市更新事業計畫報核日之合法建築物登記總面積未達四十六平方公尺，且於權利變換後分</u></p>	<p>第十一條</p> <p>主管機關依都市更新條例第<u>三十</u>條規定訂定權利變換最小分配面積單元基準時，應依個案並考量本市未來都市發展之型態、人口結構、產業特性等因素，就權利變換計畫規定之最小建築單元面積及其對應之土地所有權持分面積，訂定最小建築單元之建築物與土地總價值後定之。</p> <p>前項基準之最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於四十六平方公尺。但<u>本市整宅之都市更新事業</u>，不在此限。</p>	<p>一、本條訂定最小分配面積單元基準，除了依都市更新條例第五十一條規定執行共同負擔折價抵付機制，認定不能參與都市更新者外，亦關注市民更新後居住水準，維持住宅使用基礎之室內空間。</p> <p>二、依地籍測量實施規則第二百七十三條規定略以，一百零七年一月一日前之雨遮應依前開測匯規定辦理登記，一百零七年一月一日後之雨遮面積不計入登記面積，爰於條文中載明。</p> <p>三、現行條文除整宅外，全市都市更新案一體適用不小於四十六平方公尺之剛性規定，經檢討確實遇部分特殊情況時，有缺乏規劃設計彈性</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p><u>配之建築物登記總面積不小於事業計畫報核前合法建築物登記總面積。</u></p>		<p>之情形，爰就下列情形予以彈性放寬：</p> <p>(一)實施者分配之建築物係本市都市更新處九十三年四月十五日已有函釋且執行有案，實施者獲配部分非屬原住戶所有，尊重市場機制作適當規劃。</p> <p>(二)社會住宅、公有職務宿舍：</p> <p>1、社會住宅係指住宅法第三條所稱由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施；公有職務宿舍係指各級政府機關為執行職務需要，供編制內或非編制內人員借用之宿舍。</p> <p>2、社會住宅及公有職務宿舍有其主管機關設置基準法令，且租用非屬長期居住，爰與自用住宅區別。</p> <p>(三)分配之建築物作商業使用：</p> <p>1、商業使用空間非屬本條立法原意保障之對象，考量原所有權人或他項權利人分回一樓店面空間有限，以及商用不動產使用效益，故有賦予彈性設計</p>

修正條文	現行條文	修正說明
		<p>必要。</p> <p>2、商業使用之使用組別以臺北市土地使用分區管制自治條例第五條第十七組至第三十四組、第三十七組、第三十九組、第四十一組、第四十二組，並載明於事業計畫者為限。</p> <p>(四)原建築物登記總面積小於四十六平方公尺：</p> <p>1、原持有小面積房地之所有權人經共同負擔折價抵付後，其應分配價值未能負擔更新後室內不小於四十六平方公尺之建築單元而成為不能參與都市更新者，應予避免。為擴大原持有小面積房地之所有權人參與都市更新機會，另賦予設計彈性，以都市更新事業計畫報核日之建築物登記總面積規範最小限度。</p> <p>2、本款檢核方式為建築物建號登記總面積為準，不因該建號所有權人多寡而異，此係避免居住空間細分；又檢核標的為建築物建號總面積，不因更新</p>

修正條文	現行條文	修正說明
		<p>期間所有權或他項權利異動而失其適用但書之權利。</p>
<p>第十二條</p> <p>經主管機關劃定應實施更新之地區，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一：</p> <p>一、為完整之計畫街廓者。</p> <p>二、街廓內面積在二千平方公尺以上者。</p> <p>三、街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者。</p> <p>四、街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。</p> <p>五、跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。</p> <p>前項所稱街廓，係以基地四週面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。</p>	<p>第十二條</p> <p>經主管機關劃定應實施更新之地區，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一：</p> <p>一、為完整之計畫街廓者。</p> <p>二、街廓內面積在二千平方公尺以上者。</p> <p>三、街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者。</p> <p>四、街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。</p> <p>五、跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。</p> <p>前項所稱街廓，係以基地四週面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第十三條</p> <p>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及本市高氣離子混凝土建築</p>	<p>第十三條</p> <p>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及本市高氣離子混凝土建築</p>	<p>一、依據都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款規定，經建築</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>物、輻射污染建築物，<u>經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者</u>，經土地及合法建築物所有權人人數均在<u>二分之一</u>以上，並其土地面積及合法建築物總樓地板面積均在<u>二分之一</u>以上同意者，或更新單元以整建或維護方式辦理者，得不受前條第一項都市更新單元劃定基準及第十五條第一項規定限制。</p>	<p>物、輻射污染建築物，<u>經主管建築機關認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者</u>，經土地及合法建築物所有權人人數均在<u>十分之八</u>以上，並其土地面積及合法建築物總樓地板面積均在<u>十分之八</u>以上同意者，或更新單元以整建或維護方式辦理者，得不受前條第一項都市更新單元劃定基準及第十五條第一項規定限制。</p>	<p>主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者，其建築物亦經建築主管機關認定屬災損建物，符合本條加速災損建築物重建之立法意旨，爰配合修正災損建築物之定義。</p> <p>二、由於災損建築物恐有危害民眾生命財產之虞而有更新需求之急迫性，爰參酌都市更新條例第三十七條第一項第二款第一點，迅行劃定更新地區之事業計畫報核同意比例為二分之一。</p>
<p>第十四條</p> <p>主管機關劃定為應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，除應符合第十二條之規定外，並應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。</p> <p>無法依前項原則辦理者，應於依都市更新條例第十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後，依規定申請實施都市更新事業。</p> <p>前項協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請主管機關協調。</p>	<p>第十四條</p> <p>主管機關劃定為應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，除應符合第十二條之規定外，並應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。</p> <p>無法依前項原則辦理者，應於依都市更新條例第十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後，依規定申請實施都市更新事業。</p> <p>前項協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請主管機關協調。</p>	<p>本條未修正。</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>第十五條</p> <p>依都市更新條例第<u>二十三</u>條自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，其劃定基準應符合第十二條及更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準表所列規定，其裁量基準由主管機關定之。</p> <p>前項自行劃定更新單元，申請人應於主管機關審核通過後，六個月內擬具事業概要或<u>一年內</u>擬具更新事業計畫報核，逾期未報核者，應依前項規定重新辦理申請。<u>但已向本府申請籌組都市更新會者，事業計畫報核期限得延長六個月，並以二次為限。</u></p> <p>第一項之基地位於保護區、農業區、依<u>水土保持法第三條第三款</u>及山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地（不含位於第三種住宅區內，且非與政府機關公告地質敏感區同坡向之非地質敏感區基地）、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區或空地過大者，不受理其申請。</p> <p>第一項之申請不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但其僅涉及主要計畫局部性之修正，且不違背其原規劃意旨，並符合都市更新條例施行細則第十二條所定情形者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。</p> <p>第一項更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準表及第三項空地過大基地認定基準，由主管機關定之。</p>	<p>第十五條</p> <p>依都市更新條例第<u>十一</u>條自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，其劃定基準應符合第十二條及更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準表所列規定，其裁量基準由主管機關定之。</p> <p>前項自行劃定更新單元，申請人應於主管機關審核通過後，六個月內擬具事業概要或更新事業計畫報核，逾期未報核者，應依前項規定重新辦理申請。</p> <p>第一項之基地位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地、適用臺北市山坡地開發建築要點地區或空地過大者，不受理其申請。</p> <p>第一項之基地位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地（不含位於第三種住宅區內，且非與政府機關公告地質敏感區同坡向之非地質敏感區基地）、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區或空地過大者，不受理其申請。</p> <p>第一項更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準表及第三項空地過大基地認定基準，由主管機關定之。</p>	<p>一、配合都市更新條例條次變更修正內文。</p> <p>二、考量權利變換案件仍須依本市估價師選任相關規定辦理後始進行估價作業，後依都市更新相關規定辦理選配及確認事業計畫同意書之分配價值及比率等作業時序，爰延長報核時間為一年。</p> <p>三、更新團體依規定須申請核准籌組、召開會員大會及本府核准立案等程序，若依現行六個月內須擬具更新事業計畫報核時程急迫，考量成立更新會程序需經過核准籌組、成立大會及核准立案等程序，更新會始具備實施者身分得申請都市更新事業，原條文中於更新單元核准後六個月報核之時限對於須先取得實施者身分始得辦理都市更新報核之更新會較難執行，爰建議更新會擔任實施者之案件，得申請延長六個月之報核時程，以二次為限。</p> <p>四、依據臺北市山坡地範圍檢討劃定及變更作業要點第二點規定：「山坡地範圍</p>

修正條文	現行條文	修正說明
		劃定，係指依照水土保持法第三條第三款及山坡地保育利用條例第三條，除國有林事業區、……略以……劃定範圍」，爰配合修正本條文第三項。
<p>第十六條</p> <p><u>依都市更新條例第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區</u>，實施都市更新事業計畫範圍位於本市住宅區，得以原建蔽率及依<u>都市更新條例第六十五條</u>規定核計建築容積獎勵額度不超過各該建築基地零點<u>三倍基準</u>容積再加其原建築容積辦理重建。</p>	<p>第十六條</p> <p>實施都市更新事業計畫範圍位於本市住宅區、第一種商業區、第二種商業區及都市計畫通盤檢討變更前原屬前述使用分區且法定容積未改變者，得以原建蔽率及依第十九條規定核計建築容積獎勵額度不超過各該建築基地零點一五倍法定容積再加其原建築容積辦理重建。</p>	<p>一、配合都市更新條例第六十五條第二項規定：「依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣(市)主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。」修正。</p> <p>二、依內政部營建署一百零八年四月一日營署更字第1080018453號函釋，有關容積及建蔽率屬地方制度法規範之直轄市都市計畫及建築管理自治事項，請本於自治權限於地方都市計畫或建管自治法規內規範。故除依都市更新條例第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區以外之建蔽及高度放寬規定，將於都市計畫或建</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>第十七條</p> <p>實施者獲准實施都市更新事業，得申請主管機關配合或協助下列事項：</p> <p>一、協助蒐集或閱覽土地及其改良物等相關資料。</p> <p>二、協助辦理公有土地及其改良物之取得、租用等事宜。</p> <p>三、配合優先辦理興闢公共設施。</p> <p>四、協調有關單位配合興闢或更新公用事業設施。</p>	<p>第十七條</p> <p>實施者獲准實施都市更新事業，得申請主管機關配合或協助下列事項：</p> <p>一、協助蒐集或閱覽土地及其改良物等相關資料。</p> <p>二、協助辦理公有土地及其改良物之取得、租用等事宜。</p> <p>三、配合優先辦理興闢公共設施。</p> <p>四、協調有關單位配合興闢或更新公用事業設施。</p>	<p>管自治法規內規範。</p> <p>本條未修正。</p>
<p>第十八條</p> <p><u>依都市更新條例第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區</u>，都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。<u>放寬後</u>其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。</p>	<p>第十八條</p> <p>都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。<u>但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制。</u></p>	<p>一、配合都市更新條例第六十五條第二項規定：「依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣(市)主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。」修正。</p> <p>二、第二項商業區放寬後院深度比，係考量商業區建物因增加容獎而影響鄰地之日照及採光之修法精神，參考八十二年十一月二日修訂前「臺北市土地使用分區管制規則」有關後院深度比「商四」之規定(商業區內建築物自建築基地之後面基地線留設後</p>

修正條文	現行條文	修正說明
		<p>院深度四公尺範圍內，其後院深度比不得小於零點一，超過範圍部分，不受後院深度比之限制。)</p> <p>三、承上，現「臺北市土地使用分區管制規則」已無後院深度比之限制規定，有關本條第二項商業區後院深度比不得小於零點二五之但書規定，反增加商業區更新案原無之限制，爰刪除本條但書規定。</p> <p>四、依據本市都更處一百年八月二十五日府都新字第10031323401號函釋，本條之適用如申請容獎核准後不申請放寬高度限制者，即不受該條文但書之限制，爰配合函釋酌作文字修正。</p> <p>五、依內政部營建署一百零八年四月一日營署更字第1080018453號函釋，有關容積及建蔽率屬地方制度法規範之直轄市都市計畫及建築管理自治事項，請本於自治權限於地方都市計畫或建管自治法規內規範。故除依都市更新條例第七條、第八條規定劃定或變更之</p>

修正條文	現行條文	修正說明
		更新地區以外之建蔽及高度放寬規定，將於都市計畫或建管自治法規內規範。
<p>第十九條</p> <p><u>於都市更新事業計畫載明挹注經費予本市都市更新基金，有助於本市都市更新事業推動實施，得給予獎勵容積。</u></p>	<p>第十九條</p> <p>都市更新事業建築容積獎勵項目及評定基準，依下列規定辦理： 一、建築容積獎勵額度依下列公式核計：</p> $F = F0 + \triangle F1 + \triangle F2 + \triangle F3 + \triangle F4 + \triangle F5 + \triangle F6$ <p>F：獎勵後總容積。</p> <p>F0：法定容積。</p> <p>$\triangle F1$：都市更新條例第四十四條第一項第一款規定之獎勵容積。</p> <p>$\triangle F2$：都市更新條例第四十四條第一項第五款及都市更新建築容積獎勵辦法第十二條規定之獎勵容積。</p> <p>$\triangle F3$：都市更新條例第四十四條第一項第三款及都市更新建築容積獎勵辦法第九條規定之獎勵容積。</p> <p>$\triangle F4$：都市更新建築容積獎勵辦法第四條、第五條規定之獎勵容積。</p> <p>$\triangle F5$：都市更新建築容積獎勵辦法第六條、第七條、第八條及第十條規定之獎勵容積。</p> <p>$\triangle F6$：都市更新建築容積獎勵辦法</p>	<p>一、本條容獎項目多數項目($\triangle F1$、$\triangle F3$、$\triangle F4$、$\triangle F5$及$\triangle F6$)中央容獎辦法(草案)已訂定，爰配合其修正刪除相同之獎勵項目，另與容獎辦法未重複之容獎項目皆屬本市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準所列之容獎項目，續將依都市更新條例第六十五條第三項修正本市容獎評定標準，爰刪除本條容獎項目修正為授權於地方容獎辦法訂定。</p> <p>二、另為配合本市公辦都更政策及助於本市都市更新事業之實施，新增提供經費挹注予本市都市更新基金助於推展本市都市更新事業之實施者，得給予獎勵</p>

修正條文	現行條文	修正說明
	<p>第十一條規定之獎勵容積。</p> <p>二、前款建築容積獎勵項目之評定基準依下列規定辦理：</p> <p>(一)△F1：以原建築容積高於法定容積部分核計；所稱原建築容積，指建築物建造時，主管機關核發使用執照所核准之建築容積。其屬合法建築物而無使用執照者，以主管建築機關所認定為準。</p> <p>(二)△F2：以本市平均每戶居住樓地板面積乘以更新後住宅單元後，依都市更新建築容積獎勵辦法第十二條規定計算之。</p> <p>(三)△F3：</p> <p>1.經主管機關劃定應實施更新之地區（單元），於公告後一年內申請實施更新者，給予法定容積百分之十之獎勵容積；公告後二年內申請實施更新者，給予法定容積百分之八之獎勵容積；其餘依據都市更新條例等相關規定，在都市更新建築容積獎勵辦法所定時程內申請實施更新者，給予法定容積百分之六之獎勵容積。</p> <p>2.依都市更新條例第十一條自行劃定更新單元，擬具事業概要者，自事業概要核准之日</p>	<p>容積，並依主管機關訂定之容獎辦法辦理。</p>

修正條文	現行條文	修正說明
	<p>起，一年內提送事業計畫者，給予法定容積百分之七之獎勵容積；二年內提送事業計畫者，給予法定容積百分之六之獎勵容積；其餘依據都市更新條例相關規定，在都市更新建築容積獎勵辦法所定時程內申請實施都市更新者，給予法定容積百分之五之獎勵容積。另依都市更新條例第十條第二項規定逕行擬具事業計畫者，以劃定基準經主管機關審核通過之日起算獎勵容積。</p> <p>(四) △F4：其建築容積獎勵已研提相關財務計畫內容及詳實佐證數據予以核計者，下列各項有關地區環境狀況措施所需經費，除以獎勵樓層單位面積不含建築成本及管銷費用之銷售淨利，乘以一點二倍核算：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 捐贈公益設施予本市之土地成本、興建成本及管理維護經費，其獎勵額度以法定容積之百分之十五為上限。 2. 協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊都市計畫公共設施所需工程、拆遷安置經 	

修正條文	現行條文	修正說明
	<p>費及捐贈道路用地成本經費，或協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關經費，依都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。但依建築相關規定，為基地之出入通路部分應自行開闢者，其工程及拆遷安置經費不得核計獎勵容積。</p> <p>(五) △F5：考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和；無障礙環境及都市防災之建築設計；開放式空間廣場、供人行走之地面道路或騎樓；全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經市政府認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物；更新單元為一完整街廓或面積達一定規模以上；建築基地及建築物採綠建築設計等因素，並符合下列規定者，得依主管機關所定之更新單元規劃設計之獎勵容積評定基準表規定核計應得之獎勵容積：</p> <p>1. 未適用臺北市土地使用分區管制規則之開</p>	

修正條文	現行條文	修正說明
	<p>放空間廣場及人行步道之容積獎勵。</p> <p>2. 留設開放空間廣場及供人行走之地面道路部分，無償提供予不特定公眾使用，且未設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。</p> <p>(六)△F6：實施者以現地、異地安置或協議以現金補償基地內舊違章建築戶核計之樓地板面積(每戶不得超過當地樓地板面積平均水準)，並應符合都市更新建築容積獎勵辦法相關規定。舊違章建築戶之認定，以民國七十七年八月一日以前興建完成者為限，面積以實測面積為準，並應檢附房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據等文件。舊違章建築戶經實施者妥善處理後，不適用本市有關舊違章建築之拆遷、救濟及安置等規定。</p>	
-	<p>第二十條</p> <p>整宅更新單元經主管機關核定後得依原建蔽率及都市更新建築容積獎勵辦法規定之建築容積獎勵上限辦理重建，不適用前條獎勵項目及評定基準規定。</p>	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、原條文有關獎勵項目及評定基準將於「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」草案中訂定。</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>第二十條</p> <p>依都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定，都市更新事業計畫範圍內建築基地另依其他法令規定申請建築容積獎勵者，應將該等相關計畫納入都市更新事業計畫中，且其申請獎勵項目之性質不得重複。</p> <p>前項經核定之獎勵後總容積，即為該都市更新事業範圍申請建造執照時之最大允許建築容積。</p>	<p>第二十一條</p> <p>依都市更新建築容積獎勵辦法第三條規定，都市更新事業計畫範圍內建築基地另依其他法令規定申請建築容積獎勵者，應將該等相關計畫納入都市更新事業計畫中，且其申請獎勵項目之性質不得重複。</p> <p>前項經核定之獎勵後總容積，即為該都市更新事業範圍申請建造執照時之最大允許建築容積。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合內政部一百零八年五月十五日台內營字第1080807765號修正發布之「都市更新建築容積獎勵辦法」修正法源。</p>
-	<p>第二十二條 刪除。</p>	本條刪除。
-	<p>第二十三條</p> <p>實施都市更新事業捐贈公益設施予本市者，其捐贈內容應包括土地、建築物及其他附屬設施。</p> <p>前項公益設施項目如下：</p> <p>一、樓地板面積一百平方公尺以上之圖書館、博物館、藝術中心。</p> <p>二、樓地板面積一百平方公尺以上之健康中心、集會場所或供兒童、青少年、勞工、老人等使用之活動中心。</p> <p>三、其他經審議會依都市更新事業計畫審議通過者。</p>	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、回歸內政部一百零八年五月十五日台內營字第1080807765號修正發布之「都市更新建築容積獎勵辦法」第七條之規定。</p>
<p>第二十一條</p> <p>擬捐贈<u>社會福利設施、其他</u>公益設施或管理維護基金之實施者，應於更新事業計畫核定前與主管機關簽訂捐贈<u>社會福利設施、其他</u>公益設施或管理維護基金契約書，並於取得使用執照後三個月內完成捐贈<u>社會福利設施、其他</u>公益設施或管理維護基金時點及相關事宜。<u>但以權利變換方式實施都市更新者，應併同於囑託登記時完成捐贈事宜。</u></p> <p>前項使用執照須註明捐贈之<u>社會福利設施、其他</u>公益設施或管理</p>	<p>第二十四條</p> <p>擬捐贈公益設施或管理維護基金之實施者，應於更新事業計畫核定前與主管機關簽訂捐贈公益設施或管理維護基金契約書，並於取得使用執照後三個月內完成捐贈公益設施或管理維護基金事宜。使用執照須註明捐贈之公益設施或管理維護基金。</p> <p>前項捐贈契約，應依行政程序法規定，約定得以該契約書為強制執行之執行名義。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合內政部一百零八年五月十五日台內營字第1080807765號修正發布之「都市更新建築容積獎勵辦法」第七條規定酌修文字。</p> <p>三、參酌實務執行經驗，考量權利變換案件涉及辦理釐正圖冊及囑託登記相關程序，且需待完成產權登記後始得辦理捐</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>維護基金。</p> <p><u>第一</u>項捐贈契約，應依行政程序法規定，約定得以該契約書為強制執行之執行名義。</p>		<p>贈之登記事宜，爰增訂第一項但書以權利變換方式實施都市更新之案件，應併同於囑託登記時完成捐贈事宜。</p>
<p>第二十二條</p> <p>前條所稱捐贈<u>社會福利設施、其他</u>公益設施事宜，指於建築執照註明，實施者於申請建物所有權第一次登記時，應依土地登記規則有關規定檢附相關證明文件，併列主管機關為建築物所有權第一次登記申請人，就捐贈本市之<u>社會福利設施、其他</u>公益設施樓地板面積辦理所有權第一次登記及土地持分所有權無償移轉登記為本市所有。</p>	<p>第二十五條</p> <p>前條所稱捐贈公益設施事宜，指於建築執照註明，實施者於申請建物所有權第一次登記時，應依土地登記規則有關規定檢附相關證明文件，併列主管機關為建築物所有權第一次登記申請人，就捐贈本市之公益設施樓地板面積辦理所有權第一次登記及土地持分所有權無償移轉登記為本市所有。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合內政部一百零八年五月十五日台內營字第1080807765號修正發布之「都市更新建築容積獎勵辦法」第七條規定酌修文字。</p>
<p>第二十三條</p> <p>實施者協助開闢都市計畫道路，而其道路土地為公有者，應由道路主管機關辦理土地撥用後，交予實施者開闢。</p> <p>前項土地地上物之拆遷，得由實施者提供拆遷補償，並由主管機關協助辦理地上物公告、拆除與執行；其安置事宜得依臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理有關規定辦理。</p> <p>由實施者安置者，不適用前項後段規定。</p>	<p>第二十六條</p> <p>實施者協助開闢都市計畫道路，而其道路土地為公有者，應由道路主管機關辦理土地撥用後，交予實施者開闢。</p> <p>前項土地地上物之拆遷，得由實施者提供拆遷補償，並由主管機關協助辦理地上物公告、拆除與執行；其安置事宜得依臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理有關規定辦理。</p> <p>由實施者安置者，不適用前項後段規定。</p>	<p>條次變更。</p>
<p>第二十四條</p> <p>經主管機關核准之實施者申請變更時，應由新實施者檢附下列文件，經主管機關核定後始准申請建造執照：</p> <p>一、依都市更新條例第<u>三十七</u>條規定取得土地及合法建築物所有權</p>	<p>第二十七條</p> <p>經主管機關核准之實施者申請變更時，應由新實施者檢附下列文件，經主管機關核定後始准申請建造執照：</p> <p>一、依都市更新條例第<u>二十二</u>條規定取得土地及合法建築物所有權</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合都市更新條例修正條文依據。</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>人之同意書。</p> <p>二、舊違章建築戶由原實施者安置時，應檢附原實施者與舊違章建築戶簽署之安置協議書；由新實施者安置時，除原安置協議書已有約定應由新實施者安置者外，應檢附新實施者與舊違章建築戶簽署之安置協議書。</p> <p>三、同意經公證承受原實施者對主管機關及相關權利關係人之承諾與應盡義務之公證書。</p>	<p>人之同意書。</p> <p>二、舊違章建築戶由原實施者安置時，應檢附原實施者與舊違章建築戶簽署之安置協議書；由新實施者安置時，除原安置協議書已有約定應由新實施者安置者外，應檢附新實施者與舊違章建築戶簽署之安置協議書。</p> <p>三、同意經公證承受原實施者對主管機關及相關權利關係人之承諾與應盡義務之公證書。</p>	
<p>第二<u>五</u>條（企劃科、事業科） 本自治條例自公布日施行。</p>	<p>第二<u>八</u>條 本自治條例自公布日施行。第十六條自民國一百零九年七月三十一日起失效。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合第十六條因應都市更新條例第六十五條第二項修正放寬住宅區之建蔽率，爰刪除落日條款。</p>