

修正「臺北市都市更新自治條例」草案總說明

一、

- (一)為因應「都市更新條例」及相關子法公布施行，本府前於九十年四月二十日修正公告實施「臺北市都市更新自治條例」。查該自治條例公布迄今已逾三年，目前依相關程序劃定二〇五處更新地區（更新單元），面積約三一九公頃，至九十三年八月底受理民間申請案件計七十七件、核准更新事業概要共五十六件、都市更新事業計畫（含權利變換計畫）經本市都市更新審議委員會審議通過，並核定實施者共十二件。
- (二)都市更新為本府重要施政重點，為加速本市都市更新事業之推動，本府除賡續劃定更新地區、協助民間都市更新事業推動、推動策略地區更新外，考量目前本自治條例對於都市更新整建及維護事業之執行、更新單元劃定及建築容積獎勵評定基準、捐贈本市公益設施相關作業規定及實施者變更等，尚有補充或修正之實際需要，爰辦理本自治條例之修訂。

二、本修正案共計修正條文十六條、增訂條文十條、刪除條文二條、維持原條文二條，修正後條文總計二十八條。其重點如下：

- (一)現行條文第一條酌作文字修正。
- (二)增訂第二條，明定本自治條例主管機關與執行機關，以資明確。
- (三)現行條文第二條條次調整為第三條。
- (四)第三條條次調整為第四條，並為免辦理都市更新事業之拆遷補償不合理，除都市更新條例另有規定外，準用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。

(五)現行條文第四條條次調整為第五條，並修正整宅所有權人經核定為低收入戶，於實施更新後，得申請住宅貸款利息補貼。

(六)現行條文第五條條次調整為第六條，並作文字修正。

(七)現行條文第六條條次調整為第七條，並作文字修正。

(八)增訂第八條，明定考量以整建、維護實施都市更新事業為未來都市更新推動之主軸，而都市更新整建維護劃定基準、規模、獎助方式等規定眾多，爰明文授權由市政府另訂本市實施都市更新整建及維護實施辦法規範之。

(九)增訂第九條，明定以整建方式實施都市更新事業者，經本市都市更新審議委員會審議通過後，得免依現行法令檢討建蔽率及容積率，以鼓勵老舊建物辦理整建。

(十)現行條文第七條條次調整為第十條，並增列都市更新事業計畫範圍內之現有巷道廢止或改道，經本市都市更新審議委員會審定者，免再依臺北市現有巷道廢止或改道申請辦法規定程序辦理，以有效縮減更新期程。

(十一)現行條文第八條條次調整為第十一條，並考量都市更新權利變換後因基地情況特殊，至分配後無法達到國民住宅丁種住宅最小面積（五十三平方公尺至五十九平方公尺）分配單元時，反而無法分配，改以現金補償，造成住戶更新後反而被迫離開原社區的不合理現象，爰於第二項後段增列經本市都市更新審議委員會審議通過者，得從其計畫內容規定。

(十二)現行條文第九條條次調整為第十二條，並增訂有關跨街廓、鄰接永久性空地及因基地遭受損害經本府認定者等更新單元劃定基準。

(十三)增訂第十三條，明定基地遭受損壞經本府認定者、或更新單元以整建或維護方式辦理等更新單元劃定基準，得不受都市更新單元劃定基準及第十五條第一項規定限制。

(十四)現行條文第十條條次調整為第十四條，並增列更新單元之劃定，以不損及鄰地劃定為更新單元之權益為原則。否則應於舉辦公聽會時通知相鄰土地及合法建築物所有權人參加，並徵詢其意願之規定。

(十五)現行條文第十一條條次調整為第十五條，並增列自行劃定更新單元為非完整計畫街廓者，其更新單元規模亦應符合第十二條劃定基準之規定，以資完備。

(十六)增訂第十六條，明定以重建方式實施都市更新事業者，得以原建蔽率及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，以鼓勵尚無迫切更新需要之老舊建築物辦理重建，亦可提昇居住品質。

(十七)增訂第十七條，明定申請自行劃定更新單元實施都市更新事業者，得於符合街廓內鄰接一條以上之計畫道路，面積在五百平方公尺以上且原建築容積高於法定容積及附表一所列指標一至指標十二其中任二項指標之規定，依原建蔽率及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。

(十八)刪除現行條文第十二條、第十三條，因該項自行劃定都市更新單元、擬具或變更都市更新計畫之程序，及以協議合建辦理者應取得之同意門檻等規定，九十二年一月二十九日修正公布之都市更新條例及都市更新條例施行細則已有明定，爰予刪除。

(十九)現行條文第十四條條次調整為第十八條，並作文字修正。

(二十)現行條文第十五條條次調整為第十九條。

(二十一)現行條文第十六條條次調整為第二十條，並參考以往辦理都市更新經驗，修正都市更新建築容積獎勵評定基準。

(二十二)增訂第二十一條，明定本市整建住宅辦理都市更新經本府核定後依原建蔽

率興建，且其獎勵容積逕以建築容積獎勵辦法規定上限為準，無須再依前條獎勵項目及評定基準規定試算，俾利本市整宅社區早日更新改建。

(二十三) 現行條文第十七條條次調整為第二十二條，並作文字修正。

(二十四) 現行條文第十八條條次調整為第二十三條，並明定更新後提供之公益設施應包括建物與相對應之土地面積。

(二十五) 增訂第二十四條，參考「臺北市建築基地開發許可回饋辦法」規定，增訂實施者與本府簽訂捐贈公益設施契約書及完成捐贈之時程。

(二十六) 增訂第二十五條，明定實施者捐贈本市公益設施之建物及其土地持分移轉登記作業程序。

(二十七) 現行條文第十九條條次調整為修正條文第二十六條，並作文字修正。

(二十八) 增訂第二十七條，明定都市更新事業計畫核准實施後，有關實施者變更作業程序規定。

(二十九) 現行條文第二十條條次調整第二十八條。

(三十) 修正附表一及附表二。

三、本案業經本府九十三年十月十九日第一二九二次市政會議審議通過。

臺北市都市更新自治條例修正草案條文對照表

- 一、中華民國七十二年九月十二日臺北市政府(72)府法三字第三八八六八號令發布
- 二、中華民國八十二年九月十七日臺北市政府(82)府法三字第八二〇六六三五二號令修正發布
- 三、中華民國九十年四月二十日臺北市政府(89)府法三字第九〇〇四〇〇六四〇〇號令修正公布

修 正 條 文	現 行 條 文	修 正 說 明	備 註
名稱：臺北市都市更新自治條例 第一條 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。 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。 第二條 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。 第三條 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，其調查結果並應於都市更新事業計畫內敘明之。 前項詳細調查項目，	名稱：臺北市都市更新自治條例 第一條 臺北市為辦理都市更新，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。 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。 第二條 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，其調查結果並應於都市更新事業計畫內敘明之。 前項詳細調查項目，應	文字修正。 一、本條新增。 二、明定本自治條例主管機關與執行機關。 條次調整。	

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。 <u>第四條</u> 實施都市更新事業計畫範圍內建築及農作改良物之拆遷補償暨違章建築處理，<u>準用</u>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。 <u>第五條</u> 本市整建住宅（以下簡稱整宅）<u>所有人</u>，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<u>主管機關</u>編列預算支應。 前項利息補貼之計算	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。 <u>第三條</u> <u>臺北市</u>政府（以下簡稱<u>市政府</u>）實施都市更新事業計畫範圍內建築及農作改良物之拆遷補償暨違章建築處理，<u>比照</u>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。 <u>都市更新建設事業</u>准由私人或團體辦理時，其拆遷補償不得低於前項標準。 <u>第四條</u> 本市整建住宅（以下簡稱整宅），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<u>市政府</u>編列預算支應。 前項利息補貼之計算公式，由<u>市政府</u>定之。 第一項之整宅係指本	一、條次調整。 二、為避免辦理都市更新事業之拆遷補償不合理，爰明訂準用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。 三、原條文第二項已納入第一項規定，爰刪除之。 一、條次調整。 二、按整宅申請住宅貸款利息補貼的對象為整宅所有權人，爰於第一項本市整建住宅（以下簡稱整宅）之後，增列「所有人」等文字，以資明確。 三、文字修正。	
--	--	--	--

公式，由主管機關定之。 第一項之整宅，指本市早期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。 第六條 本市整宅之都市更新事業，得由主管機關擔任實施者。 第七條 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。 第八條 主管機關為實施本市都市更新整建維護事業，得另定臺北市都市更新整建維護實施辦法。	市早期為安置公共工程拆遷戶而興建之住宅，其範圍由市政府公告之。 第五條 本市整宅之都市更新，得由市政府擔任實施者。 第六條 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市政府申請補助；其補助辦法由政府定之，並循預算程序辦理。	條次調整，並作文字修正。 條次調整，並作文字修正。 一、本條新增。 二、本市以往實施都市更新，大多強調「拆除重建」，惟因市區內大部分為四、五層樓建築，以重建方式辦理都市更新有實質的困難，為延長建築物壽命、改善生活環境品質，整建維護為未來都市更新推動之主軸，而都市更新整建維護劃定基準、規模、獎助方式等規定眾多，爰訂定本市都市更新整建及維護實施	
--	--	---	--

第九條 以整建方式實施都市更新事業者，經本市都市更新審議委員會審議（以下簡稱審議委員會）通過後，得免依現行法令檢討建蔽率及容積率。 第十條 都市更新事業計畫範圍內之現有巷道，其非屬都市計畫道路者，經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行或依規定改道而無繼續供公眾通行之必要者，得併都市更新事業計畫送審議委員會審議通過後，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。 第十一條 主管機關依都市更新條例第三十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	第七條 都市更新事業計畫範圍內之既成道路，其非屬都市計畫道路者，經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行或依規定改道而無繼續供公眾通行之必要時，得併都市更新事業計畫送本市都市更新審議委員會審議通過後，予以廢止或改道。 第八條 市政府依都市更新條例第三十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	辦法。 一、本條新增。 二、明定以整建方式實施都市更新事業者，經本市都市更新審議委員會審議通過後，得免依現行法令檢討建蔽率及容積率。 一、條次調整。 二、增訂都市更新事業計畫範圍內現有巷道廢止或改道，經更新委員會審定者，免再依臺北市現有巷道廢止或改道申請辦法規定程序辦理之規定，以有效縮減更新期程。 三、文字修正。 一、條次調整。 二、考量都市更新權利變換後因基地之情況特殊，致分配後無法達到國民住宅丁種住宅最小面積（五十三平方公尺至五十九平方公尺）分配單元時，而	
--	--	--	--

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。 前項基準之最小建築單元面積，不得小於國民住宅社區規劃及住宅設計規則丁種住宅最小面積。但因個案情況特殊，其分配最小住宅建築單元面積經納入權利變換計畫，並由本市都市更新審議委員會審議通過者，不在此限。 <u>第十二條</u> 都市更新單元劃定基準，應符合下列規定之一： 一 為完整之計畫街廓者。 二 街廓內面積在二千平方公尺以上者。 三 街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓五分之一，且在一千平方公尺以上者。 四 街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合	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。 前項基準之最小建築單元面積，得視地區特性及實際狀況定之，但不得小於國民住宅社區規劃及住宅設計規則丁種住宅最小面積。 <u>第九條</u> 本市都市更新單元劃定基準，應符合下列規定之一： 一 為完整之計畫街廓者。 二 街廓內面積在二千平方公尺以上者。 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。 四 街廓內部分土地業已建築完成，確無法合併更新且無礙建築設計及市	無法分配時，改以現金補償，將造成住戶更新後反而被迫離開原社區的不合理現象，爰於第二項後段增列但書，經本市都市更新審議委員會審議通過者，得從其計畫內容規定。 一、條次調整。 二、第一項第三款有關更新單元面積佔街廓比例放寬至五分之一以上。 三、修正第一項第四款有關街廓內部分土地已興建完成，確無法合併開發劃為更新單元之條件，修正為相鄰土地。另為使經主管機關劃定為應實施更新之地區內，剩餘未建築完成之土地得以更新開發，爰增訂第一項第四款後段規定，其土地面積在五百
---	--	--

第十三條 合法建築物經主管建築機關認定因地震、風	併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在一千平方公尺以上，並為一次更新新完成者。但經主管機關劃定為應實施更新之地區，其面積在五百平方公尺以上，得經審議委員會審議通過後劃定之。 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。 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、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。	容觀瞻，其未建築完成部分面積在一千平方公尺以上，並為一次更新完成者。 前項都市更新單元劃定基準，如因舉辦公共工程建設而辦理都市更新有特殊需要，或更新地區土地面積未達前項基準而土地權利關係複雜者，得由都市計畫另為特別規定。 四、增訂第一項第五款。有關跨街廓更新單元之劃設，應至少有一街廓符合第一款至第四款規模規定之一，並應整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。 五、第二項新增。都市更新單元劃定有關街廓認定原則除基地四週面臨計畫道路外，並以基地鄰接永久性空地、公園、廣場、河川等之邊界均得視為街廓邊界之規定。 六、經主管機關劃定為應實施更新之地區，已放寬面積在五百平方公尺以上，得經審議委員會審議通過後劃定之，且未經主管機關劃定為應實施更新之地區，申請自行劃定更新單元者，亦得依第十七條規定辦理，已無須由都市計畫或都市更新計畫另為特別規定，爰刪除原條文第二項規定。	平方公尺以上者，經本市都市更新審議委員會審議通過後得劃定之。
---------------------------------	---	---	---------------------------------------

第十四條 <u>主管機關</u>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，應以一完整計畫街廓或不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。 <u>主管機關</u>劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人不能依前項原則劃定更新單元時，應於依都市更新條例	第十條 <u>市政府</u>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，應以一完整計畫街廓為原則。但因計畫街廓過大或其他特殊原	災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損壞者，經土地及合法建築物所有權人人數均在十分之八以上，並其土地面積及合法建築物總樓地板面積均在十分之八以上同意者，或更新單元以整建或維護方式辦理者，得不受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。 一、本條新增。 二、為避免因災害再次發生造成已受損之建築物受到更大的損害，進而付出更大之社會成本，對於因地震等災害受損之建築物，爰參考都市更新條例第二十五條之一有關以協議合建等方式辦理都市更新應取得之同意比例，明定經取得十分之八之同意比例者，不受更新單元劃定基準限制。 三、更新單元以整建或維護方式辦理者，已由都市更新整建維護實施辦法另定其更新單元劃定基準，爰規定不受更新單元劃定基準限制。 一、條次調整。 二、增列第二項經<u>主管機關</u>劃定之更新地區，且其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，以不損及鄰地劃定為更新單元之權益為原則。否則應於舉辦公聽會時通知相鄰土地及合法建築物所有權人參加，並徵詢其意願
---	---	--

第十條舉辦公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人參加，徵詢參與更新之意願後依規定申請實施都市更新事業。 第十五條 未經主管機關劃定應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，應符合第十二條規定，且更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況應符合附表一所列規定，並於更新事業概要內載明。 前項自行劃定之更新單元，應送經主管機關核轉本市都市計畫委員會審議通過後，公告實施之。 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	因確難一次辦理者，得依前條第一項第二款至第四款或第二項所訂基準自行劃定更新單元，並依都市更新條例第十條規定申請實施都市更新事業。 第十一條 市政府未劃定為應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，申請實施該地區之都市更新事業者，更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況應符合附表一所列規定，並於更新事業概要內載明。 前項自行劃定之更新單元，應以一完整之計畫街廓為原則。但有都市更新條例施行細則第五條第二項但書規定之情形者，得依該規定辦理，並於送經市政府核轉本市都市計畫委員會審議	之規定，以資減少糾紛。 一、條次調整。 二、第一項增列自行劃定更新單元之劃定基準，應符合第十二條規定，以茲明確。
---	--	--

及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。 第十六條 實施都市更新事業者，得以原建蔽率及依第二十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。 第十七條 依第十五條規定申請自行劃定更新單元並依第十六條規定實施都市更新事業者，得於符合下列各款規定後辦理重建： 一 街廓內鄰接一條以上之計畫道路，面積在五百平方公尺以上且原建築容積高於法定容積者。 二 符合附表一所列指標一至指標	通過後，公告實施之。 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。	一、本條新增。 二、為提高一樓住戶更新之意願，鼓勵現有容積已高於法定容積之老舊建築物辦理重建，明定得以原建蔽率且建築容積獎勵額度在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。 一、本條新增。 二、對於老舊市區內普遍存在之四至五層樓建築，放寬其建蔽率及更新單元規模基準，可符合居民更新之需求，爰降低更新規模，並規定符合附表一所列其中任二項指標後，得依第十六條規定辦理重建。	
--	--	--	--

第十二其中任二項指標。 第十八條 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： 一 協助蒐集或閱覽土地及其改良物等相關資料。	第十二條 實施者依都市更新條例施行細則第五條規定自行劃定更新單元並擬具或變更都市更新計畫者，應依都市更新條例第十條自行劃定更新單元相關規定辦理，並將相關書件納入更新計畫書。 第十三條 依都市更新條例第二十五條規定經全體土地及合法建築物所有權人同意，以協議合建或其他方式辦理都市更新事業者，其於都市更新事業計畫核定前，應檢齊地區內全體土地及合法建築物所有權人之同意書。 第十四條 獲准投資興辦之實施者，得申請市政府配合或協助下列事項： 一 協助蒐集或閱覽土	查有關自行劃定都市更新單元，並擬具或變更都市更新計畫之程序，九十二年一月二十九日修正公布之都市更新條例及都市更新條例施行細則已有明定，爰刪除之。 查有關自行劃定都市更新單元，並擬具或變更都市更新計畫之程序，九十二年一月二十九日修正公布之都市更新條例及都市更新條例施行細則已有明定，爰刪除之。 一、條次調整。 二、文字修正。	
--	---	--	--

第十九條 都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。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。 第二十條 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 協助辦理公有土地及其改良物之取得、租用等事宜。 二 配合優先辦理興闢區內公共設施。 三 協調有關單位配合興闢公用事業設施。 四 協助辦理都市更新事業所需貸款。 五 酌予補助法定或經主管機關認定須保存維護之歷史建築之維護費。 前項第六款之補助及認定標準，由主管機關定之。 第二十條 都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。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	地及其改良物等相關資料。 二 協助辦理公有土地及其改良物之取得、租用等事宜。 三 配合優先辦理興闢區內公共設施。 四 協調有關單位配合興闢公用事業設施。 五 協助辦理都市更新事業所需貸款。 六 酌予補助法定或經市政府認定須保存維護之歷史建築物之維護費。 前項第六款之補助及認定標準，由市政府定之。	條次調整。
--	---	---	--------------

一、建築容積獎勵額度 依下列公式核計： $F = F_0 + \Delta F_1 + \Delta F_2 + \Delta F_3 + \Delta F_4 + \Delta F_5 + \Delta F_6$ F：獎勵後總容積，其上限依都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定辦理。 F₀：法定容積。 △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。 △F₂：都市更新條例第四十四條第一項第二款規定之獎勵容積。 △F₃：都市更新條例第四十四條第一項第四款之獎勵容積。 △F₄：都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定考量地區環境狀況之獎勵容積。 △F₅：都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定更新單元	中心線水平距離之五倍。 第十六條 本市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： $F = F_0 + \Delta F_1 + \Delta F_2 + \Delta F_3 + \Delta F_4 + \Delta F_5 + \Delta F_6$ F：獎勵後總容積，其上限依都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定辦理。 F₀：法定容積。 △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。 △F₂：都市更新條例第四十四條第一項第二款規定之獎勵容積。 △F₃：都市更新條例第四十四條第一項第四款之獎勵容積。 △F₄：都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定考量地區環境狀況之獎勵容	一、條次調整。 二、依都市更新條例第四十四條規定，配合修正第二款（二）之△F₂獎勵容積試算。 三、第二款（三）△F₃：為鼓勵儘速更新，在都市更新條例相關規定之時程（三年）內，增列於更新地區（單元）公告後一年及二年內提出申請者，給予較高之獎勵額度，以鼓勵土地及合法建築物所有權人儘速辦理更新。 四、第二款（四）△F₄：公益設施捐贈、協助開闢公共設施及認養相關設施等，除建築成本外，尚包括管銷費用等，爰配合修正第二款（四）之△F₄各項獎勵容積試算。 五、為協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需經費換算建築容積獎勵，爰增訂第二款（四）4之規定。 六、為充裕都市更新基金財源，並增加獎勵容積項目，明定得以捐贈都市更	
--	---	---	--

規劃設計之獎勵容積。 △F 6：都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定為處理佔有他人舊違章建築戶之需要之獎勵容積。 一 前款建築容積獎勵項目之評定基準依下列規定辦理： (一) △F 1：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。 (二) △F 2：符合都市更新條例相關規定者，以當地居住容積樓地板面積平均水準乘以原戶數後，扣除F 0、△F 1、△F 3、△F 5及△F 6容積總和之差額核計。	積。 △F 5：都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定更新單元規劃設計之獎勵容積。 △F 6：都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定為處理佔有他人舊違章建築戶之需要之獎勵容積。 一 前款建築容積獎勵項目之評定基準依下列規定辦理： (一) △F 1：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，以建築主管機關所認定為準。 (二) △F 2：更新後分配建築物樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之	七、第二款(六)△F 6：文字修正及為使實施者有效安置舊違章建築戶，爰提高獎勵額度上限為法定容積之百分之二十五。 八、基於△F 1至△F 6均係為鼓勵更新重建且對環境具有正面貢獻，爰刪除第十六條第三款之規定。 新基金經費申請容積獎勵，惟額度不得超過法定容積之百分之十，爰增訂第二款(四)5之規定。	
--	---	---	--

(三)△F3：更新地區 (單元)公告後，一 年內申請實施更新 者，給予法定容積之 百分之七之獎勵容 積；二年內申請實施 更新者，給予法定容 積之百分之六之獎 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 積之百分之五之獎 勵容積。 (四)△F4：以下列各項 措施所需經費，除以 二樓以上平均銷售 單價扣除建築成本 及管銷費用之銷售 淨利核計。但應研提 相關財務計畫及詳 實佐證數據： 1 公益設施捐贈本 市者，其捐贈樓地 板面積之可銷售 總價。公益設施已 依都市更新條例 第四十四條第一	人數，乘以當地居 住樓地板面積平均 水準與更新後分配 建築物樓地板面積 平均值之差額核 算。 (三)△F3：更新地區公 告後，三年內提出 申請實施更新者， 給予法定容積之百 分之五之獎勵容 積。 (四)△F4：以下列各項 措施所需成本經費， 除以獎勵樓層單位面 積不含建築成本及管 銷費用之銷售淨利核 算。但以其建築容積 獎勵已有研提相關財 務計畫內容及詳實佐 證數據予以核計者為 限。 1 公益設施捐贈本 市者，其建築成 本。 2 協助開闢都市計 畫道路所需工 程、拆遷安置經費 及捐贈本市計畫 道路用地成本經		
--	---	--	--

項第三款規定不予計算容積者，不得重複核計該部分獎勵容積。 2 協助開闢都市計畫公共設施所需工程、拆遷安置經費及捐贈本市公共設施用地成本經費。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。 3 認養相關設施、改善鋪面及公共藝術等增進都市景觀美化所需相關經費。 4 協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需經費。 5 捐贈本市都市更新基金經費，其額度以法定容積之百分之十為限。 (五)△F 5：考量富有地	費。但依建築法相關規定，為停車場出入道路應自行開闢者，不得核算獎勵容積。 3 認養相關設施、改善鋪面及公共藝術等增進都市景觀美化所需相關經費。 (五)△F 5：考量富有地方特色之設計、開放空間廣場、人行動線、保存具歷史、紀念性及藝術價值之建築及更新單元規模等因素，依附表二規定核計應得之獎勵容積。但適用臺北市土地使用分區管制規則綜合設計放寬與容積獎勵者，不適用本目開放空間廣場及人行動線之容積獎勵。 (六)△F 6：實施者為現地安置基地內舊違章建築戶所需樓地板面積及協議以現金補償或異地安置方式核算之樓地板面積（每戶	
--	--	--

方特色之建築設計、開放空間廣場、人行動線、保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築及更新單元規模等因素，依附表二規定核計應得之獎勵容積。但適用臺北市土地使用分區管制規則綜合設計放寬與容積獎勵者，不適用本目開放空間廣場及人行動線之容積獎勵。 (六)△F 6：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），其額度以法定容積之百分之二十五為限。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	不得超過當地樓地板面積平均水準），其額度以法定容積之百分之二十為限。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、門牌編定、繳納自來水費、電費收據或證明等文件，舊違章建築戶經實施者妥善處理後，不適用前揭辦法有關舊違章建築之拆遷、救濟及安置等規定。 三 為改善居住環境，增進公共利益，第一款獎勵容積之核計，應依下列規定之一辦理： (一)△F 1、△F 2、△F 3及△F 6建築容積獎勵額度，合計不得超過△F 1至△F 6各項獎勵容積總和之零點五倍。 (二)以建築基地零點三		
---	---	--	--

第二十一條 整建住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。 第二十二條 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	附房屋稅籍資料、門牌編釘、繳納自來水費、電費收據或證明等文件，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。 第十七條 依都市更新建築容	倍之法定容積再加其原建築之容積為獎勵後容積之上限者，其零點二倍法定容積之獎勵應以公益性之△F4及△F5為主，△F2、△F3及△F6建築容積獎勵額度，合計不得超過△F4及△F5之和。 一、新增條文。 二、明定本市整建住宅辦理都市更新經主管機關核定後依原建蔽率興建，且其獎勵容積以建築容積獎勵辦法規定上限為準，無須再依前條獎勵項目及評定基準規定試算，俾利本市整宅社區早日更新改建。 一、條次調整。 二、文字修正。	
--	--	---	--

第二十三條 實施都市更新事業提供之公益設施，其產權捐贈本市者，其捐贈內容應包括土地、建築物及其他附屬設施，由市政府相關機關管理或依據臺北市市有財產委託經營管理有關規定辦理。 前項公益設施項目如下： 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。 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。 三 其他經審議委員會依都市更新事業	目之性質不得重複。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。 積獎勵辦法第三條規定，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。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。 第十八條 更新後提供之公益設施，其產權應捐贈本市，由市政府相關機關管理或依據臺北市市有財產委託經營管理辦法規定辦理。 前項公益設施項目如下： 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。 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	一、條次調整。 二、<u>第一項增列更新後提供之公益設施應包括土地、建築物及其他附屬設施之規定，以杜爭議。</u> 三、由於更新案迄今未曾受理捐贈本市廣場、綠地等公益設施項目，為免造成日後執行認定疑義，爰刪除<u>第二項第三款，並作款次調整。</u>	
--	--	--	--

計畫審議通過者。 第二十四條 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契約書，並於領取使用執照後三個月內完成捐贈公益設施事宜。建築執照需註明捐贈公益設施用途及項目。 前項捐贈公益設施契約，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。 第二十五條 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	三 四 兒童、青少年、勞工、老人等使用之活動中心。 廣場、綠地。 其他經本市都市更新審議委員會依都市更新事業計畫審議通過者。	一、本條新增。 二、參考臺北市建築基地開發許可回饋辦法之規定，明定實施者與本府簽訂捐贈公益設施契約書及完成公益設施樓地板面積捐贈之時程。 一、本條新增。 二、明確定義所稱「捐贈公益設施事宜」意義，以資明確，俾實施者捐贈本市公益設施之建物及其土地持分移轉登記作業程序	
---	--	--	--

登記為本市所有。 <u>第二十六條</u> 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。 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。 由實施者安置者，不適用前項後段規定。 <u>第二十七條</u> 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築執照： 一 原核准實施者、土地及合法建築物	<u>第十九條</u> 實施者依第十四條規定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。 前項土地地上物之拆遷，得由實施者提供拆遷補償，並由市政府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物拆遷補償暨違章建築處理辦法第三十七條規定辦理。 由實施者安置者，	時，有所依循。又所稱相關證明文件，應包括第二十四條所稱公益設施契約書。 條次調整，並作文字修正。	
--	---	--	--

第二十八條

本自治條例自公布日施行。

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。

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。

所有權人之同意書。

不適用前項後段規定。

一

、本條新增。

二

、明定都市更新事業計畫核准實施後，有關實施者變更作業程序規定。

	第二十條 本自治條例自公布 日施行。	條次調整。	
--	-------------------------------	--------------	--

附表一 未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元（重建區段）建築物及地區環境評估標準表

建築物及地區環境狀況	評估標準	指標（修正條文）	指標（現行條文）	說明
一、建築物竊陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。	符合指標（一）、（二）其中之一項及其他指標之二項者	（一）更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。	（一）更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上。	1. 明定為避免災害之發生，經符合指標（三）、（八）其中之一項及其他指標之二項者，增列符合建築物及地區環境狀況七之規定。
二、建築物因年代久遠有傾頽或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全。	符合指標（二）、（三）、（四）其中之一項及其他指標之二項者	（二）更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。	（二）更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。	2. 指標（一）、（四）配合本局前公告「有關都市更新條例規定」未經本府劃定應實施都市更新之地區，土地及合法建築物所有權人自性劃定更新單元」之辦理方式」內容，增列有關建築物構造及是否有安全之虞等，須經建築師、專業技師或機構辦理鑑定。
三、建築物未符合都市應有之機能。	符合指標（五）、（十）、（十三）其中之一項及其他指標之二項者	（三）更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造。	（三）更新單元內各種構造建築物使用已逾下列年期之面積比例達二分之一以上：土磚造十年，木造二十年，磚造及石造三十五年，加強磚造及鋼鐵造四十年，鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造五十年。	3. 指標（三）鑑於土磚造、木造、磚造及石造建築物均當鼓勵更新，故刪除該構造建築物之年期，另加強磚造及鋼鐵造，鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造降低為三十年，鋼骨混凝土造降低為四十年，作為認定標準。
四、建築物未能與重大建設配合。	符合指標（六）及其他指標之二項者	（四）更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有危險或有安全之虞者之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。	（四）更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形，有危險之虞者之棟數比例達二分之一以上。	4. 指標（六）大眾運輸系統車站之認定，按 90.10.5 府都四字第 901625000 號函修正，增列包括車站本體及車站出入口。另有關於國際觀光據點，係由觀光局每年公布增減，為免明定觀光據點反而造成實質際認定時之疑義，爰刪除該部分內容。更新單元距離本市重大建設及政府機關認定之國際觀光據點，參酌臺北市土地使用分區管制規則修正草案第八十條之四，大眾運輸系統之車站半徑二百公尺範圍內地區，其容積率得以提高；爰將距離由原八十公尺調整為二百公尺。另增列已開闢及開闢中（含已編列年度預算者）之面積達一公頃以上之公園作為認定標準。
五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。	符合指標（十二）	（五）更新單元內合法建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上。	（六）更新單元周邊距離本市重大建設及政府機關認定之國際觀光據點八十公尺以內：或更新單元範圍含捷運地下穿越部分土地且不適用大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法者。前述重大建設包括：大眾運輸系統車站、面積達一公頃以上之公園、基地面積達六千平方公尺以上之廣場（含圓環）、快速道路等。前述國際觀光據點指觀光局指定之觀光重點：(一)孔子廟；(2)行天宮；(3)二二八紀念公園；(4)龍山寺；(5)青年公園；(6)中正紀念堂；(7)忠烈祠；(8)歷史博物館；(9)故宮博物院；(10)郵政博物館；(11)國父紀念館；(12)台北市立美術館；(13)植物園。	5. 指標（七）有關無污水處理設施之認定，依本府 91.04.03 府都四字第 910033900 函釋示已有無設置化粪池或經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定為認定標準。
六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會安全。	符合指標（三）、（七）、（九）、（十一）、之一項及其他指標之二項者	（六）更新單元周邊距離本市重大建設或政府機關認定之國際觀光據點二百公尺以內：或更新單元範圍含捷運地下穿越部分土地且不適用大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法者。前述重大建設包括：大眾運輸系統車站（含車站本體及車站出入口）、已開闢及已編列年度預算開闢者之面積達一公頃以上公園、基地面積達六千平方公尺以上之廣場（含圓環）、快速道路等。	（七）更新單元內建築物無污水處理設施之棟數比例達二分之一以上。	6. 指標（十三）新增。增列對都市景觀美化、環境改善及產業振興有重大貢獻者，且更新單元面積在二千平方公尺以上者。
七、避免災害之發生。	符合指標（三）、（四）、（八）其中之一項及其他指標之二項者	（七）更新單元內建築物無設置化粪池或經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水均未經處理而直接排放之棟數比例達二分之一以上。	（八）更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部七十八年五月五日台內營字第六九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。	
		（八）更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部七十八年五月五日台內營字第六九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。	（九）更新單元內計畫道路未開闢者之面積比例達二分之一以上。	
		（九）更新單元內計畫道路未開闢者之面積比例達二分之一以上。	（十）更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。	
		（十）更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。	（十一）更新單元內平均居住樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之二分之一以下者。	
		（十一）更新單元內平均居住樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之二分之一以下者。	（十二）內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。	
		（十二）內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。	（十三）更新單元面積在二千平方公尺以上者，經擬定整體開發計畫，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者。	
		（十三）更新單元面積在二千平方公尺以上者，經擬定整體開發計畫，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者。		

附表二 △F5（更新單元規劃設計之獎勵容積）評定基準表

修 正 條 文				現 行 條 文				說明
獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	備註	獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	備註	
一、富有地方特色之建築設計	建築量體、造型、色彩與環境調和	以法定容積之百分之六為限。		一、富有地方特色之設計	(一)色彩與環境調和 (二)量體及色彩與環境調和	法定容積之百分之二 法定容積之百分之四		評定基準以建築設計及其特色為考量，給予法定容積之百分之六。
二、開放式空間廣場	設置開放空間廣場二百平方公尺以上。	除依法留設之法定空地面積外，以另外增設開放空間廣場之面積核計。	一、所稱開放式空間廣場面積，指除依臺北市土地使用分區管制規則規定空地比留設之法定空地外，另外增設者；其應集中設置且任一邊最小淨寬度應在六公尺以上。 二、開放式空間廣場應保持經常對外開放狀態。 三、住宅區不適用本項評定基準。	二、開放式空間廣場	設置開放空間廣場二百平方公尺以上。	除依法留設之法定空地面積外，以另外增設開放空間廣場之面積核計。	一、所稱開放式空間廣場面積，指除法定空地外，另外增設者；其應集中設置且任一邊最小淨寬度應在六公尺以上。 二、開放式空間廣場應保持經常對外開放狀態。 三、住宅區不適用本項評定基準。	修正部分文字：「明定留設開放空間廣場獎勵面積之計算方式。」
三、人行步道	基地沿街面均留設二公尺以上人行步道。	以增設人行步道之面積核計。	依審議委員會審議通過有關人行步道認定原則辦理。	三、人行步道	基地沿街面均留設二公尺以上人行步道。	以留設人行步道之面積核計。	人行步道之留設，應配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置。	人行步道之留設獎勵除本評定基準外，依據審議委員會決議之人行步道認定原則辦理，以紓彈性。
四、保存經核定具歷史、紀念或藝術價值之建築物	(一)保存部分建築物之樓地板面積得予獎勵。	視實際狀況並依上述評定基準核算。	實施者對於經本府核定具紀念性或藝術價值之建築物，得以上述方式給予獎勵容積。	四、保存經核定具紀念性或藝術價值之建築物。	(一)保存部分建築物之樓地板面積得予獎勵。	視實際狀況並依上述評定基準核算。	實施者對於經本府核定具紀念性或藝術價值應予保存之建築，得以上述方式給予獎勵容積。	
	(二)為維修保固保存部分之建築物所需經費，得核算相當之獎勵容積。				(二)為維修保固保存部分之建築物所需經費得核算相當之獎勵容積。			
五、更新基地規模	(一)實施更新事業計畫範圍至少包括一個以上完整街廓。	以法定容積之百分之二為限。		五、更新基地規模	實施更新事業範圍至少包括一個以上完整街廓或基地面臨二條以上計畫道路且面積大於五千平方公尺以上者。	法定容積之百分之五。		一、修改條文，將完整街廓與基地規模之容積獎勵分列。 二、完整街廓之容積獎勵給予法定容積百分之二。基地規模部分則以遞增容積獎勵且設置獎勵上限之方式，鼓勵規模大於三千平方公尺以上之更新基地整體開發。
	(二)更新事業計畫範圍在三千平方公尺以上者。	三千平方公尺以上者，以法定容積之百分之三核計，每增加一千平方公尺，另給予法定容積之百分之一，以法定容積百分之十為限。						