

發文字號：內政部 115.01.12 台內國字第 1140817216 號函

發文日期：民國 115 年 01 月 12 日

要 旨：有關苗栗縣政府訂定「苗栗縣都市更新建築容積獎勵辦法」函報內政部之備查結果

主 旨：關於貴府訂定「苗栗縣都市更新建築容積獎勵辦法」1 案，除第 3 條抵觸都市更新條例第 65 條第 5 項後段及第 6 項規定，依地方制度法第 30 條規定，應屬無效外，餘業已備查，請查照。

說 明：一、依據地方制度法第 27 條第 3 項、第 30 條第 2 項及第 4 項規定及貴府 114 年 3 月 7 日府行法字第 1140049112 號函辦理。

二、按都市更新條例（以下簡稱本條例）第 65 條第 5 項後段規定，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之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項，並依同條第 6 項但書規定，直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，依第 2 項第 3 款規定辦理者，不得超過各該建築基地 0.4 倍之基準容積，先予敘明。

三、查旨揭辦法第 3 條規定依本條例第 8 條劃定或變更策略性更新地區，屬依本條例第 12 條第 1 項規定方式辦理，且更新單元面積達 1 萬平方公尺以上者，得核予各該建築基地 2 倍之基準容積，惟該規定未分項檢討容積獎勵項目，直接依本條例第 65 條第 2 項第 3 款所定上限核予獎勵容積，已逾本條例第 65 條第 5 項後段授權直轄市、縣（市）主管機關以自治法規另訂獎勵項目之範圍規定；且已逾本條例第 65 條第 6 項但書有關直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵之額度規定，與本條例有抵觸情形，爰依地方制度法第 30 條第 2 項及第 4 項規定函告無效。

四、另針對旨揭辦法，相關意見如下，請貴府納入下次修法檢討參考：

（一）第 1 條引用本條例第 65 條第 2 項規定，因非旨揭辦法之訂定依據，建議刪除，以符法制體例。

（二）第 4 條第 1 項規定實施者協助整修順平騎樓、無遮簷人行步道或可供通行空間之容積獎勵額度以 15 % 為限，經查該額度上限已達本條例第 65 條第 6 項但書所定直轄市、縣（市）自治法規給予建築容積獎勵，0.2 倍建築基地基準容積上限之 75 %，建議再評估該獎勵額度之合理性。

（三）第 4 條第 3 項規定保證金計算方式及第 5 條第 1 項規定容積獎勵額度計算公式，所列更新後平均單價、興建成本平均單價及

管銷費用平均單價等項目，未有明確計算基準或須經估價評定，均須經審議始能確定獎勵額度，未能達到獎勵明確化之目的，建議檢討修正條文，以降低都市更新事業審議過程之不確定性。

- (四) 第 6 條第 2 項規定「應檢附下列文件之一據以認定違章建築所占用土地、占用面積及占用期間等事實」1 節，考量僅憑單一文件，未必足以證明舊違章建築及占有他人土地之全部事實，為避免執行疑義，建議依實務執行情形檢討修正，以資明確。

正 本：苗栗縣政府