

都市發展局修正「臺北市都市更新自治條例」部分條文草案對照表

發展局修正條文	現行條文	修正說明
<p>第十條 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者，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）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步廢止者。</p>	<p>第十條 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，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者，得併都市更新事業計畫送本市都市更新審議委員會（以下簡稱審議委員會）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：</p> <p>一 現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內。</p> <p>二 同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止者。</p>	<p>本市原都市更新審議委員會係依中央頒訂之「都市更新審議委員會組織準則」規定辦理，該準則經內政部 97 年 6 月 2 日公告廢止，為賡續推動更新審議業務，本府遂於 97 年 7 月 30 日訂定發布「臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點」，爰依該要點規定，配合修正「臺北市都市更新審議委員會」為「臺北市都市更新及爭議處理審議會」（以下簡稱審議會）。</p>
<p>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、產業特性等因素，就權利變換計畫規定之最小</p>	<p>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、產業特性等因素，就權利變換計畫規定之最小</p>	<p>一、最小單元建築面積係以國民住宅社區規劃及住宅設計規則第三十五條所訂定之丁種住宅最小面積為標準，本次修正逕將該數額四十六平方公尺予以載明，以期明確。</p> <p>二、國民住宅社區規劃及住宅設計規則</p>

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，扣除共用部分、雨遮、露台及陽臺面積後不得小於四十六平方公尺。但本市整宅之都市更新事業，不在此限。

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。但本市整宅之都市更新事業，不在此限。

第三十五條所訂定之標準，為扣除公用及陽臺面積後之數額，爰併同於本條第二項載明。

第十二條 依都市更新條例第十條劃定之更新地區，其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 街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，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，或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。
- 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

第十二條 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 街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在一千平方公尺以上，並為一次更新完成者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議委員會審議通過者。
- 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

- 一、明定本條文係依本條例第十條劃定之更新單元基準。
- 二、依本府 97 年 7 月 30 日訂定發布「臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點」，配合修正「審議委員會」為「審議會」。

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。

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。

第十五條依都市更新條例第十一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，並應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。

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評估標準表所列規定，並於更新事業概要內載明。

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。

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

- 一、依本條例第十一條規定明定自行劃定更新單元劃定基準。
- 二、配合本條例施行細則第五條之修正，予以簡化程序，刪除現行條文第二項之自行劃定更新單元提送本市都委會審查通過後公告之，並明定應不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元，爰修正第一項。
- 三、另依本條例第十一條規定劃定基準、事業概要應屬同一階段，為避免自行劃定更新單元後，遲未提送事業概要，增訂應於六個月內擬具事業概要或更新事業計畫(配合本條例第十條第二項後段規定)報核，逾期報核者，應依前項規定重新辦理申請，爰增訂於第二項。

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及空地過大基地不受理申請。

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。

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。

第十九條 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、建築容積獎勵額度依下列

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。

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，由主管機關定之。

第十九條 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 建築容積獎勵額度依下列

四、明定保護區、農業區、山坡地區等不適宜辦理都市更新之環境敏感地區及不符合都市更新精神之空地過大基地，不受理申請劃定為更新單元，爰增訂於第三項。

五、第五項增訂空地過大基地之認定基準由主管機關訂定之規定。

<p>公式核計：</p> $F = F_0 + \Delta F_1 + \Delta F_2 + \Delta F_3 + \Delta F_4 + \Delta F_5 + \Delta F_6$ <p>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。</p> <p>F₀：法定容積。</p> <p>△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>△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>△F₃：都市更新條例第四十四條第一項第三、四款之獎勵容積。</p> <p>△F₄：都市更新建築容積獎勵辦法第四、五條規定之獎勵容積。</p> <p>△F₅：都市更新建築容積獎勵辦法第六、七、八、十條規定之獎勵容積。</p>	<p>公式核計：</p> $F = F_0 + \Delta F_1 + \Delta F_2 + \Delta F_3 + \Delta F_4 + \Delta F_5 + \Delta F_6$ <p>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。</p> <p>F₀：法定容積。</p> <p>△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>△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。</p> <p>△F₃：都市更新條例第四十四條第一項第四款之獎勵容積。</p> <p>△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。</p> <p>△F₅：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。</p> <p>△F₆：都市更新建築容積獎勵</p>	<p>一、△F₂ 獎勵係配合本條例第四十四條第一項修正款次。</p> <p>二、△F₃ 獎勵係為配合第十五條自行劃定更新單程序修正及鼓勵自行劃定更新單元更新事業推動，於△F₃ 新增依都市更新條例第四十四條第一項第四款規定之獎勵容積，爰修正第一項。</p> <p>三、配合都市更新建築容積獎勵辦法條文修正，修正△F₄、△F₅、△F₆ 法源依據。</p>
---	---	---

△F6：都市更新建築容積獎勵
辦法第十一條規定為處理
占有他人土地舊違章建築
戶之需要之獎勵容積。

二 前款建築容積獎勵項目之
評定基準依下列規定辦
理：

(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。

(二) △F2：符合都市更新條
例相關規定者，以本市平均
每戶居住樓地板面積乘以更
新後住宅單元後，扣除△F1
及△F3 至△F6 都市更新
建築容積獎勵總額與法定容
積之差額核計。

(三) △F3：

1. 依都市更新條例第十條劃定

辦法第八條規定為處理佔有
他建築戶之需要之獎勵容
積。

二 前款建築容積獎勵項目之評
定基準依下列規定辦理：

(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) △F2：符合都市更新條
例相關規定者，以當地居住
樓地板面積平均水準乘以
原戶數後，扣除法定容積之
差額核計。

(三) △F3：更新地區(單元)
公告後，一年內申請實施更

四、△F3 獎勵內容調整為下列兩部分：
(一)依本條例第四十四條第一項第三款

之更新地區(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十之獎勵容積；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，給予法定容積之百分之六之獎勵容積。

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起，一年內提送事業計畫者，給予法定容積之百分之七之獎勵容積，二年內提送事業計畫者，給予法定容積之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。但本自治條例修正施行

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。

明定依第十條政府劃定更新地區(單元)之時程獎勵，並配合「都市更新建築容積獎勵辦法」調整獎勵容積。

- (二)另依本條例第四十四條第一項第四款為促進都市更新事業推動，及參照本條例第五十四條兩年之都市更新事業計畫報送期限，增訂依第十一條自行劃定更新單元於事業概要核准後，依提送事業計畫之時間分別給予容積獎勵。而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該獎勵容積。但本自治條例修正前，已公告之自行劃定更新單元依法律不溯既往原則，仍依原規定辦理。

- (三)依都市更新條例第44條第4款規定，「其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者」，本府前於97年11月7日報中央主管機關核准，復經內政部97年11月10日台內營字第0970184585號函同意辦理(如附件)

前，已公告之自行劃定更新單元，其△F3容積獎勵之給予，仍適用修正前規定。

(四) △F4：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 1.2 倍核算。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. 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。
2. 協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施所需工程費、拆遷安置經費、捐贈用地成本及管理維護經費。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。

(四) △F4：以下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. 協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需工程、拆遷安置經費及捐贈道路用地成本經費。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. 協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關

五、△F4 獎勵內容調整係配合「修正都市更新建築容積獎勵辦法」第四條及第五條獎勵項目，修正條文內容。

3. 協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關經費，其額度以法定容積之百分之十為限。

(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及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：

1. 適用臺北市土地使用分區管

經費，其額度以法定容積之百分之十為限。

(五) △F5：考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、開放空間廣場、人行步道、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，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：

1. 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步道之容積獎勵。
2. 留設開放空間廣場及人行步道部分，應無償提供予不特定公眾使用，且不得

六、配合中央「修正都市更新建築容積獎勵辦法」第六、七、八及第十條獎勵項目，爰將有關更新單元規劃設計之獎勵容積之考量因素予以整合。

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步道之容積獎勵。

2. 留設開放空間廣場及供人行走之地面道路部分，應無償提供予不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。

(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

設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。

(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)，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

七、△F6 獎勵內容調整係配合中央修定「都市更新建築容積獎勵辦法」第十一條規定，由於中央業已明定該項容積獎勵額度，故本次刪除百分之二十為限。

<p>有關舊違章建築之拆遷、救濟及安置等規定。</p>	<p>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>第二十二條 實施者應於擬定或變更都市更新事業計畫核定後申請建造執照，其法規適用以都市更新事業計畫報核日為準，並應於都市更新事業計畫核定實施日起二年內取得建造執照，否則應按重新申請建築執照當時之法令規定辦理。</p> <p>以權利變換方式實施且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，應俟權利變換計畫核定後核發建造執照。其取得建造執照時程得延長一年。</p> <p>變更都市更新事業計畫屬都市更新條例第十九條之一情形者，第一項申請建築執照適用法規以原核定計畫報核日為準。</p>	<p>第二十二條 實施者應於都市更新事業計畫核定後申請建築執照，其法規適用以都市更新事業計畫公開展覽日為準，並應於都市更新事業計畫公開展覽日起二年內通過發照審查，否則應按重新申請建築執照當時之法令規定辦理。</p> <p>以權利變換方式實施且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，應俟權利變換計畫核定後核發建築執照。但第一項通過建築執照發照審查時程得延長為三年。</p> <p>變更都市更新事業計畫者，第一項申請建築執照適用法規以變更都市更新事業計畫公開展覽日為準。</p>	<p>一、配合本條例第六十一條之一之規定，修正更新案申請建築執照時相關法規適用以擬定都市更新事業計畫報核日即申請送件日為準。惟為加速計畫核定後之更新進度，實施者應於擬定都市更新事業計畫核定後二年內通過發照審查，爰修正第一項。</p> <p>二、原條文第二項規定以權利變換方式實施且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，建築執照發照審查時程得延長為三年，係指都市更新事業計畫核定實施日起二年再加上一一年之總年期，為避免誤解「得延長為三年」，爰修正「依前項規定延長一年」，以杜爭議。</p> <p>三、適用本條例第十九條之一簡化程序之變更案，考量維持計畫穩定性，爰明定以原核定計畫報核日為準。</p>

第二十三條 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。

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 其他經審議會依都市更新事業計畫審議通過者。

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計畫審議通過者。

一、有關市有財產之經營管理業於「臺北市市有財產委託經營管理自治條例」明定，故本次配合刪除。

二、依本府 97 年 7 月 30 日訂定發布「臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點」，配合修正「審議委員會」為「審議會」。

<p>第二十四條 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>第二十四條 擬捐贈公共設施之實施者，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。</p> <p>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。</p>	<p>參酌內政部修正「都市更新建築容積獎勵辦法」第四條有關捐贈公益設施提供管理維護基金與第五條協助開闢或認養管理維護更新單元周邊公共設施之規定，增訂得提供管理維護基金之規定。</p>
<p>第二十七條 經主管機關核准之實施者申請變更時，於依都市更新條例第二十二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證後，由主管機關逕予核定後始准申請建築執照。</p>	<p>第二十七條 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：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 原核准實施者、土地及合法建築物所有權人之同意書。 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 	<p>配合都市更新條例第十九條之一第一項有關「變更實施者」規定，修正條文內容。</p>

<p>第二十八條 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>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>第二十八條 本自治條例自公布日施行。第十六條自本自治條例修正施行之日起十五年後失效。</p>	<p>修正本自治條例第十六條時之特定適用年限。</p>
---	---	-----------------------------