

## 審議事項

提案單位：法令事務第二科

承辦人：羅郁婷 分機 2406

案由：為本府都市發展局(下稱都發局)函請訂定「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」一案，業經審查完竣，謹提請審議。

說明：

一、都發局一〇九年八月十九日北市都授新字第一〇九七〇一九五六一號函略以：

(一)查都市更新條例(以下簡稱本條例)於一〇八年一月三十日修正公布，新增第十條規定：「有第六條或第七條之情形時，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣(市)主管機關提議劃定更新地區。(第一項)直轄市、縣(市)主管機關受理前項提議，應依下列情形分別處理，必要時得通知提議人陳述意見：一、無劃定必要者，附述理由通知原提議者。二、有劃定必要者，依第九條規定程序辦理。(第二項)第一項提議應符合要件及應檢附之文件，由當地直轄市、縣(市)主管機關定之。(第三項)」，規範土地及合法建築物所有權人(以下簡稱所有權人)得向直轄市、縣(市)主管機關提議劃定更新地區及主管機關受理提案之處理程序，並授權主管機關訂定提議應符合之要件及應檢附之文件，使所有權人得積極參與、發動更新作業程序，透過公私協力方式提升行政效能。

(二)考量經劃定之更新地區依本條例第三十七條及都市更新建築容積獎勵辦法第十四條規定，於自行劃定更新單元之同意比例較低，且享有較優渥之容積獎勵；為確保更新地區劃定之合理性及必要性，並使所有權人認有本條例第六條及第七條各款情形時，就提議劃定更新地區應符合之要件及應檢附之文件有可供依循之規範；本府爰依據本條例第十條第三項授權規定，訂定「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」(草案)(以下簡稱本辦法)。另因有關已劃定更新地區範圍之變更，應依「臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍作業程序」規定辦理；是本辦法之適用範圍，

於所有權人以有本條例第六條各款情形而提議優先劃定更新地區，應以臺北市未經劃定為更新地區為限，又因災損建築物有急迫更新需求，於所有權人以有本條例第七條第一項各款情形而提議迅行劃定為更新地區之受理範圍，則不受是否經一般或優先劃定為更新地區限制。

(三)本辦法條文共計九條，其重點說明如下：

1. 第一條明定本辦法之授權依據。
2. 第二條明定本辦法之主管機關。
3. 第三條明定不予受理提議劃定更新地區情形。
4. 第四條明定有本條例第六條各款情形提議優先劃定更新地區應符合之要件。
5. 第五條明定有本條例第七條各款情形提議迅行劃定更新地區應符合之要件。
6. 第六條明定提議劃定更新地區規模條件限制。
7. 第七條明定提議劃定更新地區應檢附之文件。
8. 第八條明定本府受理所有權人提議劃定更新地區之作業程序。
9. 第九條明定本辦法自發布日施行。

二、本辦法經核與臺北市法規標準自治條例第二條第三項及第四項規定尚無不合，本科除將都發局訂定條文第三條分別移列為第五條第三項、第六條第二項，都發局訂定條文第四條條次遞改為第三條，並新增第二項，餘就條次、項次順序酌作調整及整併，並就條文及說明欄酌作文字修正外，擬予同意。

三、檢附都發局訂定本辦法草案與本科修正條文對照表、法規影響評估報告各一份。

擬辦：提請審議通過後，送請市政會議審議。

決議：

補充說明：本件請都更處、都發局及建管處列席。

都發局訂定「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」草案

與法務局法令事務第二科修正條文對照表

法務局法令事務 第二科修正條文	都發局訂定條文	都發局訂定說明	法務局法令事務 第二科修正說明
名稱：臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法	名稱：臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法	<u>本辦法之名稱，係參考都市更新條例第十條第一項規定訂定。</u>	增列說明欄文字。
第一條 本辦法依都市更新條例(以下簡稱本條例)第十條第三項規定訂定之。	第一條 本辦法依都市更新條例(以下簡稱本條例)第十條第三項規定訂定之。	一、明定本辦法之授權依據。 二、依本條例第十條 <u>第一項及第三項</u> 規定：「 <u>有第六條或第七條之情形時，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣(市)主管機關提議劃定更新地區。(第一項)……第一項提議應符合要件及應檢附之文件，由當地直轄市、縣(市)主管機關定之。(第三項)</u> 」 <del>一</del> ，為規範所有權人向本市主管機關提議劃定更新地區之要件、應備文	說明欄酌作文字修正。

		<u>件及主管機關受理提案之處理程序，爰依上開條文第三項規定，訂定本辦法。</u>	
第二條 本辦法主管機關為臺北市政府（以下簡稱本府）。	第二條 本辦法主管機關為臺北市政府（以下簡稱本府）。	明定本辦法之主管機關。	未修正。
	第三條 土地及合法建築物所有權人（以下簡稱所有權人）提議劃定更新地區涉及臺北市都市更新自治條例（以下簡稱本自治條例）第十五條第三項規定或未依本辦法規定檢附相關文件者，不受理其提議。	一、查本自治條例第十五條第三項規定：「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。」係考量都市更新應以符合防災、減災、維持生態環境並提升生活品質等目標為原	一、有關所有權人提議劃定更新地區之範圍，不得有本自治條例第十五條第三項所定情形，核與第五條第一項規定同屬提議範圍之限制要件。爰將本條上開內容，移列第五條第三項。 二、另關於所有權人如未依本辦法規定檢附相關文件，其提議不受理之規定，既係指未檢附第六條規定文件者，則

		<p>則，爰針對上開地區規定不受理申請自行劃定更新單元。本條基於相同考量，針對提議劃定更新地區內有上開情形者，亦規範不受理提議劃定。</p> <p>二、本府依本條例第十條第三項規定，於本辦法第四條、第五條及第七條訂定提議應符合要件及應檢附之文件，作為本府評估更新地區劃定必要性依據，爰所有權人未依本辦法規定備齊相關文件者，不受理所有權人提議。</p>	<p>未檢附相關文件之處理方式應整併為第六條。爰將本條上開內容，移列第六條第二項。</p>
<p><u>第三條</u> 未經劃定為更新地區範圍內之土地及合法建築物所有權人(以下簡稱所有權人)，以有本條例第六條規定情形向本府提議優先劃定更新地區者，應符</p>	<p><u>第四條</u> 未經劃定更新地區有本條例第六條規定之情形，且符合下列規定之一者，其所有權人得向本府提議優先劃定更新地區：</p>	<p>一、有關已劃定更新地區範圍之變更，應依「臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍作業程序」規定辦理。是以本條受理提議範圍應以臺北市未經劃定更新</p>	<p>一、條次遞改。 二、因本條第一款係規範符合本條例第六條第一款所定「建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足」情形，故增加</p>

合下列規定之一：

一、經專業機構辦理鑑定或經建築師、專業技師辦理鑑定並簽證，屬於非防火構造或鄰棟間隔不足之窳陋建築物棟數，占建築物總棟數比例達五分之三以上。

二、屋齡達三十年以上並依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法（以下簡稱評估辦法）辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為耐震能力未達一定標準之建

一、非防火構造之窳陋建築物棟數，占建築物總棟數比例達五分之三以上，經專業機構辦理鑑定或經建築師、專業技師辦理鑑定並簽證。

二、屋齡達三十年以上並依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法（以下簡稱評估辦法）辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達一定標準之建築物棟數，占建築物總棟數比例達五分之三以

地區範圍為限。

二、明定有本條例第六條各款情形之一時，其所有權人提議優先劃定更新地區應符合之要件，茲分述如下：

（一）第一款：查建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱技術規則施工編）第三章（建築物之防火）、第四章（防火避難設施及消防設備）業就建築物應為防火構造、主要構造之柱、樑、承重牆壁、樓地板及屋頂防火時效、建築物防火間隔明確規範一且。倘屬於非防火構造或鄰棟間隔不足之窳陋建築物棟數，占提議劃定更新地區範圍內建築物總棟數比例達五分之三以上

「或鄰棟間隔不足」文字。另經電洽本市都市更新處（下稱更新處）據表示，鄰棟間隔不足係以防火間隔為斷，而都發局訂定條文說明欄已有記載防火間隔之規定，擬不另就棟距間隔具體數字為說明。

三、因本條第二款係參照符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第三款所定「屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準」情形，故增加「建築物耐震能力」文字。另都發局訂

築物棟數，占建築物總棟數比例達五分之三以上。

三、經專業機構辦理鑑定或經建築師、專業技師辦理鑑定並簽證，屬於建築物排列不良，或因道路彎曲狹小列於臺北市政府消防局公告之搶救不易狹小巷道清冊，且不符合劃設消防車輛救災活動空間指導原則規定之棟數，占建築物總棟數比例達五分之三以上。

四、六層以上之建築物未設置昇

上，經專業機構辦理鑑定。

三、涉及本府消防局公告之搶救不易狹小巷道，且未符合劃設消防車輛救災活動空間指導原則之建築物棟數，占建築物總棟數比例達五分之三以上。

四、六層樓以上建築物未設置昇降設備之棟數，占建築物總棟數比例達五分之三以上。

五、建築物法定停車位數低於戶數十分之七之棟數，占建築物總棟數比例

者，將使建築物坐落土地及其周邊防災、減災機能不足，有妨礙公共安全之虞，故經專業機構辦理鑑定或經建築師、專業技師辦理鑑定並簽證不符合前上開技術規則施工編規定之非防火構造或鄰棟間隔不足之建築物者，符合本條例第六條第一款規定情形，爰訂定第一款規定。

(二)第二款：參照都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱危老條例)第三條第一項第三款規所定：「屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準……。」另考量提

定條文之專業機構鑑定，與同款所定評估為同一事項，爰予刪除。

四、因本條第三款係規範符合本條例第六條第二款所定「建築物排列不良或道路彎曲狹小」情形，故增加「建築物排列不良，或因道路彎曲狹小」文字。

五、本條第一款所稱之專業機構，為期明確，爰於本條增列第二項規定。

六、條文及說明欄酌作文字修正。

降設備通達避難層之棟數，占建築物總棟數比例達五分之三以上。

五、建築物法定停車位數低於戶數十分之七之棟數，占建築物總棟數比例達五分之三以上。

六、建築物位於本條例施行細則第二條規定重大建設周邊三百公尺範圍內，其現況環境未能配合重大建設整體規劃。

七、建築物經臺北市政府都市發展局確認位於本府公告「擬

達五分之三以上。

六、建築物位於本條例施行細則第二條規定重大建設周邊三百公尺範圍內，其現況環境未能配合重大建設整體規劃。

七、建築物位於本府公告「擬臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」可申請開發許可地區之棟數，占建築物總棟數比例達五分之三以上，並經本府都市發展局確認。

議劃定更新地區範圍內屬於屋齡達三十年以上之年代久遠建築物，如依評估辦法辦理結構安全性能之初步評估，其結果為建築物耐震能力未達一定標準之範圍棟數，占提議劃定更新地區範圍內建築物總棟數比例達五分之三以上者，足以妨害公共安全，符合本條例第六條第二款規定情形，爰訂定第二款規定。

(三)第三款：本府消防局公告之搶救不易狹小巷道及依內政部訂定之劃設消防車輛救災活動空間指導原則第二點第三款第一目規定：「消防車輛救災活動空間之指導原則如下：……(三)供雲梯



定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」可申請開發許可地區之棟數，占建築物總棟數比例達五分之三以上。

八、建築物經文化主管機關確認，具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須依文化資產保存法辦理保存或維護，或其毗鄰建築物未能配合保存或維護。

九、建築物經臺北市政府工務局衛生下水道工

八、建築物具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須依文化資產保存法辦理保存或維護，或其毗鄰建築物未能配合保存或維護，經文化主管機關確認。

九、建築物未銜接公共污水下水道系統之棟數，占建築物總棟數比例達五分之三以上，經本府工務局衛生下水道工程處確認。

十、建築物經輻射防護偵測業務機構偵檢確定遭受放射性污

消防車救災活動之空間需求如下：1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。」故提議劃定更新地區範圍涉及經列於本府消防局公告之搶救不易狹小巷道清冊，且提議劃定更新地區內未不符合上開指導原則所定消防車輛救災活動空間之建築物棟數，占提議劃定更新地區範圍內建築物總棟數比例一達五分之三以上者，因屬建築物排列不良或道路彎曲狹小，致雲梯消防車通行及進行災害搶救不易之情形，足以妨害公共交

程處確認未銜接公共污水下水道系統之棟數，占建築物總棟數比例達五分之三以上。

十、建築物經行政院原子能委員會認可之輻射防護偵測業務機構偵檢確定遭受放射性污染。

前項第一款及第三款規定之專業機構，指都市危險及老舊建築物加速重建條例及評估辦法所定經中央主管機關評定之共同供應契約機構。

染。

通或公共安全，符合本條例第六條第二款規定情形，爰訂定第三款規定。

(四)第四款：查技術規則施工編第五十五條規定：「升降機之設置依下列規定：「一、六層以上之建築物，至少應設置一座以上之升降機通達避難層……。」考量本市建築物於民國六十三年實施建築管理前，多未設置升降設備，故六層樓以上建築物未設置升降設備通達避難層之建築物棟數，占提議劃定更新地區範圍內建築物總棟數比例達五分之三以上者，屬建築物未符合都市因應人口高齡化與無障礙需求所

應有之機能，符合本條例第六條第三款情形，爰訂定第四款規定。

(五) 第五款：考量本市早期建築物多未留設足夠法定停車位，致停車需求外溢而影響區域交通。又臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準及臺北市都市更新建築容積獎勵辦法，皆以法定停車位數低於戶數十分之七作為建築物未留設足夠法定停車位之認定原則，故提議劃定更新地區範圍內建築物，其法定停車位數低於戶數十分之七是有此情形之建築物棟數，占提議劃定範圍內建築物

總棟數比例達五分之三以上者，為建築物未符合都市應有之機能，符合本條例第六條第三款規定情形，爰訂定第五款規定。

(六) 第六款：

1、查本條例施行細則第二條規定：「本條例第六條第四款~~……~~及第八條第四款所定重大建設……其範圍如下：一、經中央目的事業主管機關依法核定或報經行政院核定者。二、經各級主管機關認定者。」又政府機關因都市發展需要進行重大建設認定，亦得考量重大建設周邊地區環境現況，共同建立一致性的的開放空間、道路系統或公共(益)設施

規劃，較能與重大建設配合整體發展，故提議劃定更新地區內之建築物，位於政府主管機關依本條例施行細則規定上開條文認定之重大建設周邊三百公尺範圍內，其未能配合整體發展或缺乏一致性規劃準則者，符合本條例第六條第四款規定情形，爰訂定第六款規定。

2、本款所稱整體規劃，係指配合重大建設周邊環境發展，併同擬定或變更辦理都市計畫、都市設計準則、訂定或變更都市更新計畫者。

(七)第七款：本府為配合大眾運輸導向發展(Transit-Oriented Development，以下簡

稱 TOD)，於民國一百零0八年一月二十四日府都綜字第一0七二0二五40九一號公告發布實施「擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」，以距離捷運場站或臺鐵場站出入口一百五十公尺範圍內為核心區、以距離捷運場站或臺鐵場站月台投影核心點三百公尺範圍為一般區，作為適用申請開發許可地區，並透過土地開發引導調節地區都市與空間使用機能，及強化場站與周邊地區的都市聯繫。茲為配合 TOD 發展及鼓勵所有權人透過都市更新計畫補充都市發展所需之公益或服務設施，驅動

重點地區再生，規範提議劃定更新地區內建築物經本府都市發展局確認位於申請開發許可地區之棟數達一定比例者，符合本條例第六條第四款規定情形，爰訂定第七款規定。

(八)第八款：

1、依文化資產保存法（以下簡稱文資法）第三條規定：「本法所稱文化資產，指具有歷史、藝術、科學等文化價值，並經指定或登錄之下列有形及無形文化資產……」，爰從其規定作為本條例第六條第五款所稱具有歷史、文化、藝術、紀念價值之建築物認定方式。

2、依文資法第二條規

定：「文化資產之保存、維護、宣揚及權利之轉移，依本法之規定。」故提議劃定更新地區範圍內建築物，經文化主管機關確認具有歷史、文化、藝術、紀念價值，應配合依文資法相關規定保存或維護。如建築物有保存或維護之迫切需求，或其毗鄰建築物無法配合保存或維護者，符合本條例第六條第五款規定，爰訂定第八款規定。

3、本辦法所稱文化主管機關，依文資法第四條規定：「本法所稱主管機關：在中央為文化部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。但



自然地景及自然紀念物之中央主管機關為行政院農業委員會（以下簡稱農委會）。前條所定各類別文化資產得經審查後以系統性或複合型之型式指定或登錄。如涉及不同主管機關管轄者，其文化資產保存之策劃及共同事項之處理，由文化部或農委會會同有關機關決定之。」

(九) 第九款：為提升環境衛生，本府自民國六十四年起將污水下水道建設列為現代化都市不可缺少之基礎公共建設，積極落實污水下水道施作，以改善建築物公共環境衛生機能及提升污水下水道普及率。考量未

銜接公共污水下水道系統之建築物棟數，占提議劃定更新地區範圍內建築物總棟數比例達五分之三以上者，將導致病媒與蟲鼠蚊蠅滋生、產生惡臭並造成居住環境惡化，符合本條例第六條第三款及第六款規定情形，爰訂定第九款規定。

(十)第十款：考量建築物構造中放射性物質，將導致增加癌症、畸變、遺傳性病變發生率，影響公共居住安全，故建築物經行政院原子能委員會認可之輻射防護偵測業務機構偵檢確定遭受放射性污染者，符合本條例第六條第六款及第七款規定情形，爰

訂定第十款規定。

~~(十一)~~二、依都市計畫法臺灣省施行細則(以下簡稱臺灣省施行細則)第二十條規定：「特種工業區……除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳及其他經縣(市)政府審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限……：一、甲種工業區限制設置並經縣(市)政府審查核准設置之工業……。」又依臺灣省施行細則及第十九條規定：「甲種工業區……以供輕工業及

無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用……一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。四、液化石油氣製造分裝業。~~甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項之規定……。~~」上開條文係規範特種工業區內得設置之設施、使用及甲種工業區之限制。惟查臺北市土地使用分區管制自治條例（以下簡稱本市土

~~管自治條例)~~，未訂定有特種工業區，且依本市主管該自治條例第五條附表、第三十五條第一款第三十二目、第三十三目及第二款第二十五目及第三十六條第一款第三十二目、第三十三目及第二款第二十五目規定，本市轄內工業區不允許設置前開特種工業設施，故無本條例第六條第八款之適用情形，爰不訂定符合該款情形之提議劃定更新地區要件，併予敘明。

三、本條第一款、第二款所稱專業機構，係指危老條例第三條第四項規定：「第一項第二款、第三款結構安全性能評估，由建築物

		<p>所有權人委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。」及評估辦法第三條第一項規定：「申請結構安全性能評估……委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構（以下簡稱共同供應契約機構）辦理。」之共同供應契約機構。</p>	
<p>第四條 <u>未依本條例第七條規定劃定為更新地區範圍之所有權人以有該條第一項規定情形向本府提議迅行劃定更新地區者，應符合下列規定之一：</u></p> <p>一、建築物經建築主管機關公告屬因戰爭、地震、火災、水災、風災或其</p>	<p>第五條 <u>有本條例第七條規定之情形，且符合下列規定之一者，其所有權人得向本府提議迅行劃定更新地區：</u></p> <p>一、建築物經建築主管機關公告屬因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞，有立</p>	<p>一、明定有本條例第七條<u>第一項各款情形之一時</u>，所有權人提議迅行劃定更新地區之應符合要件，茲分述如下：</p> <p>(一)建築物因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞時，足以妨害公共安全及影響人民居住或生活權益，有立即更新之必要，故經建築主管機關公告有立即重建必要者，符合本條例第</p>	<p>一、條次遞改。</p> <p>二、另依評估辦法第二條第一項規定，危老條例第三條第一項第二款、第三款所定結構安全性能評估，為耐震能力評估，其內容規定包含初步評估、詳細評估。而本條第一項第三款所定結構安全性能評估，係指初步評估。</p>

<p>他重大事變遭受損壞，有立即重建必要。</p> <p>二、合法建築物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。</p> <p>三、合法建築物依評估辦法辦理結構安全性能評估，其初步評估結果為未達最低等級。</p> <p>前項第二款及第三款之合法建築物，以非經文化資產保存法所定主管</p>	<p>即重建必要。</p> <p>二、合法建築物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。</p> <p>三、合法建築物依評估辦法辦理結構安全性能評估，其初步評估結果為未達最低等級。</p> <p>前項第二款及第三款之合法建築物，以非經文化主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者</p>	<p>七條第一項第一款及第二款規定情形，爰訂定第一項第一款規定。</p> <p>(二)查危老條例第三條第一項第一款及第二款規定：<u>「本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：</u></p> <p><u>一、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></p> <p><u>二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。」</u>已明確規範認定要件，合法建築物經建築主管機關認定有上開情事者，符合本條例第七條第一項第二款及第三款規定情</p>	<p>三、條文及說明欄酌作文字修正。</p>
--	---	---	------------------------

<p>機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者為限。</p>	<p>為限。</p>	<p>形，爰訂定第一項第二款、第三款及第二項規定。</p> <p><del>(三)查危老條例第三條第一項第二款規定：「經結構安全性能評估結果未達最低等級者」已明確規範認定要件，故合法建築物經專業機構認定有上開情事者，符合本條例第七條第一項第二款及第三款規定情形，爰訂定第一項第三款規定。</del></p> <p>二、本條所稱建築主管機關依建築法第二條規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。在第三條規定之地區，如以特設之管理機關為主管建築機關者，應經內政部之核定。」。</p> <p>三、另查危老條例第三條第一</p>	
--------------------------------	------------	---	--



		<p>項本文規定：「本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物……。」故第一項第二款及第三款之合法建築物亦應符合上開規定，爰訂定第二項規定。</p>	
<p>第五條 所有權人依<u>第三條</u>規定提議劃定更新地區之範圍，應為完整街廓或面積達二千平方公尺以上。</p> <p>前項提議劃定更新地區全區屬因戰爭、地震、風災、水災、火災、爆炸、重大事變或其他不可抗力而遭受損害之合法建築物、高</p>	<p>第六條 所有權人依<u>本辦法</u><u>第四條</u>或<u>第五條</u>規定向本府提議劃定更新地區，應以完整街廓或面積達二千平方公尺以上為原則。</p> <p>前項提議劃定更新地區全區屬因戰爭、地震、風災、水災、火災、爆炸、重大事變或其他不可抗力而遭受損害</p>	<p>一、為改善既有都市發展問題，應透過更新地區整體規劃，調整公共設施與防災救災機能，並視實際發展需求與區位特性訂定相關都市更新計畫作為都市發展指導原則，以確保環境、社會與經濟得以永續發展。故為避免零星開發影響都市環境與公共服務機能，應以完整街廓或規模達二千平方公尺以上範圍整體規劃，作為提議劃定更新地區之要</p>	<p>一、條次遞改。</p> <p>二、經洽更新處確認提議迅行劃定更新地區不受本條第一項規定之限制。爰修正本條第一項規定。</p> <p>三、查本自治條例第十五條第三項規定，係考量都市更新應以符合防災、減災、維持生態環境並提升生活品質等目</p>

氣離子混凝土建築物、偵檢確定遭受輻射污染建築物，經建築主管機關認定有危險之虞，應立即拆除或修繕補強者，**得**不受前項規定限制。

所有權人提議劃定之範圍，不得有臺北市都市更新自治條例第十五條第三項所定位於保護區、農業區、依水土保持法第三條第三款或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

之合法建築物、高氣離子混凝土建築物、偵檢確定遭受輻射污染建築物，經建築主管機關認定有危險之虞，應立即拆除或修繕補強者，**得**不受前項規定限制。

- 件，爰訂定第一項規定。
- 二、~~合法建築物因戰爭、地震、風災、水災、火災、爆炸、重大事變或其他不可抗力而遭受損害及高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，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之建築物，第二項所定之建築物具有都市更新急迫性，爰訂定得~~不受第二一項規定限制。
- 三、建築主管機關定義同本辦法第五條說明，依建築法第三條規定予以認定。

標為原則，爰針對特定地區規定不受理申請自行劃定更新單元。基於相同考量，針對提議劃定更新地區範圍內有上開情形者，亦不受理提議。爰於本條新增第三項，由都發局訂定條文第三條移列，並就條文及說明欄酌作文字修正。

- 四、另本條第一項及第三項屬提議範圍之限制要件，故於本條新增第四項不受理所有權人提議劃定更新地區之規定，由都發局訂定條文第三條移列，並就條文及說明欄酌作文字修正。

<p><u>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之情形。</u></p> <p><u>所有權人之提議不符合第一項或前項規定者，不予受理。</u></p>			
<p>第六條 提議劃定更新地區時，應檢附下列文件：</p> <p>一、提議劃定之所有權人身分證明文件、<u>其所有位於提議劃定更新地區內之土地登記謄本、建物登記謄本及地籍圖謄本；上述謄本得以電子謄本代之。</u></p> <p>二、提議劃定之所</p>	<p>第七條 <u>所有權人向本府提議劃定更新地區時，應檢附下列文件：</u></p> <p>一、提議劃定之所有權人身分證明文件、<u>持有其提議劃定更新地區內土地登記謄本或其電子謄本、建物登記謄本或其電子謄本，及地籍圖謄本或其電子謄本。</u></p>	<p>一、本條例第十條第一項已明確規範「土地及合法建築物所有權人」方具備提議劃定更新地區資格，故所有權人於提議劃定更新地區時，應檢具其<u>所有位於提議劃定更新地區內持有之土地登記謄本或其電子謄本、建物登記謄本或其電子謄本，及地籍圖謄本或其電子謄本</u>供資格認定，爰依本條例<u>施行細則第十二條第一項第一款規定體例，訂定</u></p>	<p>一、條次遞改。</p> <p>二、經洽更新處確認，本條第一項第二款所定切結書，其立切結書人包含所有權人、受託人、鑑定機構等，切結內容亦隨立切結人身分有所不同，非限於受託人之切結書。是將第二款切結書刪除，由更新處視實務運作情形另行公告書表格式。</p>

有權人委託他人代為辦理者，應檢附受託人之身分證明文件及委託書。

三、符合第三條或第四條規定之證明文件。

四、都市更新計畫草案。但依第四條規定提議劃定者，不在此限。

所有權人檢附之文件不完備者，應通知限期補正；屆期未補正或補正不全者，其提議不予受理。

第一項第三款所定符合第三條或第四條規定之證明文件及第四款之都市更新計畫草案等

二、提議劃定之所有權人委託第三人辦理者，該第三人身分證明文件、委託書及切結書。

三、符合第四條或第五條規定之證明文件。

四、都市更新計畫草案。但依第五條規定提議劃定者，不在此限。

前項第三款之證明文件及第四款之都市更新計畫草案書表格式，由臺北市都市更新處另行公告之。

第一項及第一款規定。

二、考量提議劃定之所有權人，有委託第三人他人協助辦理之需求，爰將第二人受託人之相關證明文件，併同納為應檢附文件，並訂定第一項第二款規定。

三、為確認是否符合本辦法第四三條及第五四條各款提議要件資格，爰訂定第一項第三款規定。

四、依本條例第六條規定：「有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：……。」及第七條規定：「有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定或變更更新地區，並視實際需要訂定

三、另經洽更新處確認，如所有權人檢附之文件有欠缺，實務上會通知其補正，不會直接不受理。是參考現行本府有關應附文件不完備時處理方式之條文體例，新增第二項，關於不受理提議部分由都發局訂定條文第三條移列。

四、另原第二項移列為第三項。

五、條文及說明欄酌作文字修正。

書表格式，由臺北市都市更新處另行公告之。

或變更都市更新計畫：……。」優先劃定更新地區時以併同訂定或變更都市更新計畫為原則，爰由提議優先劃定之所有權人依提議範圍所在街廓都市發展現況，檢附都市更新計畫草案後，由本府視其提議劃定更新地區合理性、公益性、更新可行性，以及更新地區劃定急迫性等實際情況，評估劃定更新地區必要性，並作本府後續訂定更新計畫參考<sup>一</sup>。另考量迅行劃定更新地區係視實際需要訂定或變更都市更新計畫，且基於更新急迫性，不宜課責提議迅行劃定之所有權人提出都市更新計畫草案，爰訂定第一項第四款但書規定。

五、為使所有權人提議劃定

		<p>更新地區有所依循，由臺北市都市更新處另行公告符合<u>第五三條</u>、<u>第六四條</u>要件之證明文件及都市更新計畫草案等書表格式以供參考，爰訂定第二項規定。</p>	
<p><u>第七條</u> 本府受理所有權人提議劃定更新地區後，應視地區整體都市發展狀況、<u>居民參與意願</u>、<u>原有社會經濟關係</u>、人文特色及整體景觀等，<u>依下列情形分別以書面通知提議之所有權人評估結果</u>：</p> <p>一、無劃定必要者，<u>應</u>附述理由。</p> <p>二、有劃定必要者，本府得視實際調查情況調整原提議劃</p>	<p><u>第八條</u> 本府受理所有權人提議劃定更新地區後，應視地區整體都市發展狀況、參與意願、社會經濟關係、人文特色及整體景觀等情況，<u>函復提議劃定之所有權人評估結果</u>：</p> <p>一、無劃定必要者，附述理由<u>通知提議劃定之所有權人</u>。</p> <p>二、有劃定必要者，本府得視實際調查情況調整原提議劃定</p>	<p>一、查本條例第十條第二項規定：「直轄市、縣（市）主管機關受理前項提議，應依下列情形分別處理，必要時得通知提議人陳述意見：一、無劃定必要者，附述理由通知原提議者。二、有劃定必要者，依第九條規定程序辦理。」本府應於受理所有權人提議時，綜合考量提議劃定更新地區建物安全性、土地使用安全、大眾運輸導向發展、配合市政建設、公有土地活化使用、公共設施取得開闢及環境敏感地區等情形，評估劃定範圍</p>	<p>一、條次遞改。</p> <p>二、有關本府劃定更新地區應調查及評估之事項，依本條例第五條規定：「直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。」是依上開規定，</p>

定更新地區範圍，並依本條例第九條規定程序辦理。

本府於通知評估結果前認為必要時，得書面通知提議之所有權人就提議內容或都市更新計畫草案內容陳述意見。

更新地區範圍或指定更新單元，並依本條例第九條規定程序辦理。

本府必要時得函請提議劃定之所有權人就提議內容或都市更新計畫草案內容進行意見陳述。

合理性及必要性，以避免零星或重複提議劃定~~一~~。

二、另本府於評估更新地區劃定必要性或適宜劃定範圍後，應告知提議劃定之所有權人評估結果，如無劃定必要者，函復書面說明理由；如經本府評估有劃定必要者，本府亦得考量建築物與地區環境狀況、公共設施檢討、或配合文化資產保存等因素，調整提議劃定更新地區範圍或指定都市更新單元，並依本條例第九條規定程序辦理，爰訂定第一項第一款及第二款規定。

三、另依本條例第十條第二項規定：「.....，主管機關受理前項提議，應依下列情形分別處理，必要時得通知提議人陳述意見.....。」故本府受理所有權人提議劃定更新地

於本條第一項增加「居民」、「原有」等字。

三、本條第一項第二款所定有劃定必要者，本府得視實際調查情況調整原提議劃定更新地區範圍或指定更新單元，其中指定更新單元部分，經洽更新處據表示，係指劃定更新地區並指定更新單元之情形；而依本條例第二十二條第一項規定：「經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行

		<p>區，倘所有權人所檢附更新計畫草案不明確，或提議內容敘述不具體，致本府評估更新地區劃定困難，有必要函請提議劃定更新地區之所有權人陳述意見，作為本府評估及調整提議劃定更新地區參考，爰訂定第二項規定。</p>	<p>劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要……。」是指定更新單元本為本府於劃定更新地區之權限，自不待言，為杜爭議，故予以刪除。</p> <p>四、條文及說明欄酌作文字修正。</p> <p>五、另依內政部一〇八年六月二十八日台內營字第一〇八〇一二四五七一號函釋意旨，有關本條例第十條所稱「提議」之規定，係參考行政程序法第一百五十二條第一項所定人民提議訂定法規命令之體例，尚非賦予所有權人得申請劃定更新地</p>
--	--	--	---



			區之公法上請求權，僅係就有無劃定更新地區必要之事實所為之觀念通知。是本府依本條所為之書面通知或依第五條第四項、第六條第二項所為不受理提議之回復，均非對所有權人所為之行政處分，併予指明。
第 <u>八</u> 條 本辦法自發布日施行。	第 <u>九</u> 條 本辦法自發布日施行。	明定本辦法施行日期。	條次遞改。

# 訂定「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」法規影響評估報告

## 壹、法規必要性分析

### 一、背景

都市更新條例(以下簡稱本條例)於一〇八年一月三十日修正公布，新增第十條土地及合法建築物所有權人(以下簡稱所有權人)提議劃定更新地區之條文，並於同條第三項授權本府訂定提議應符合要件及應檢附之文件，爰本府參酌過往更新地區評估原則與更新單元劃定基準精神訂定提議要件，期使所有權人得積極參與發動更新，透過公私合力方式提升行政效能。

### 二、政策目的

為確保更新地區劃定合理性及必要性，並使所有權人認有本條例第六條及第七條各款情形時，就提議劃定更新地區應符合之要件及應檢附之文件有可供依循之規範，本府依據本條例第十條第三項授權規定，訂定「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」(草案)(以下簡稱本辦法)。

## 貳、法規替代方案審視

本府雖已於一〇一年一月十三日訂定「臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍作業程序」作為已公告劃定更新地區受理範圍變更建議之規範，惟與依本條例第十條第三項規定，授權訂定所有權人依本條例第六條及第七條規定提議劃定更新地區，應符合要件、文件及程序等事項之自治法規尚有不同，無法互為替代，爰循法制作業程序另定之。

## 參、法規影響對象評估

本辦法訂定可能受影響對象包含欲參與都市更新案之所有權人、受委託之規劃單位或建築師。本辦法係依據都市更新條例第十條第三項

授權訂定，就所有權人向本府提議劃定更新地區應符合之要件及應檢附之文件，及本府受理提案之處理程序為規定，使所有權人有可資依循之規範。

#### **肆、法規成本效益分析**

本辦法係為積極推動本市都市更新及因應中央修正之都市更新條例，對於「所有權人提議劃定更新地區」，由本府自行訂定相關規範，無須另行支出執行費用，故未增加執法成本。預期效益可實際達到有效引導民間辦理都市更新推動，提高民間投入都市更新意願之目標。

#### **伍、公開諮詢程序**

- 一、本辦法草案無舉辦公聽會或說明會。
- 二、本草案研擬期間於一〇九年五月十八日由更新處邀集內政部營建署、本府法務局及相關局處、本市都市更新審議會委員、建築與都市計畫領域相關公會召開二次研商會議。
- 三、本辦法草案於一〇九年六月二十九日刊登臺北市政府公報一〇九年第一百二十期踐行法規預告程序在案，自一〇九年六月二十九日起預告修正草案十四日，至七月十二日止計有台北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築師公會、本府消防局提出意見，相關回應詳如附件。

訂定「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」  
草案預告期間人民意見回應表

條次	人民意見	臺北市都市更新處回應
第四條	<p>臺北市建築師公會：本會建議修正預告草案第五條檢討符合條件之建築物總棟數比例為達二分之一以上，降低比例門檻，期使更新事業啟動更具可行性。</p> <p>台北市不動產開發商業同業公會：所有權人僅係「提議」而非「申請」，更新地區劃定與否仍屬政府職權，故建議本草案條文鎖定提議要件宜再鬆綁。</p>	<p>考量更新地區劃設應是以具更有急迫更新需求之範圍為宜，故依本條例第三十七條規定，僅需二分之一或四分之三所有權人同意即可申請事業計畫，相較自劃單元事業計畫報核所須同意門檻較低(五分之四所有權人同意)，影響所有權人權益更廣；且更新地區與更新單元在權利義務及後續容積獎勵規範皆有所區隔設定之棟數比例規定才會較高。而就本辦法第五條及第六條各款要件及棟數門檻等規定，內政部營建署已同意授權由地方政府自行訂定，且未有逾越都市更新條例第六條及第七條規定之情形，爰維持爰條文案規定。</p>
	<p>本府消防局：有關申設單位所規劃之建築圖說(含消防車輛救災動線及活動空間)，審查主管機關為本市建築管理工程處，相關資料均由該處核備後建檔存查，本局僅依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」提供協</p>	<p>有關本條例第六條第二款所稱「建築物排列不良或巷道彎曲狹小」，本府參酌「消防車輛救災活動空間指導原則」，以消防車救災活動空間需求規定可供消防車</p>

條次	人民意見	臺北市都市更新處回應
	<p>審意見，爰有關旨揭辦法（草案）第五條第三款，略以：「……公告之搶救不易狹小巷道，且未符合劃設消防車輛救災活動空間指導原則之建築物棟數，占建築物總棟數比例……」，本局無資料及相關協審意見可提供。</p>	<p>輛通行之道路或通路應有之寬度與消防車輛救災活動空間所須距離定義，考量上開指導原則既已規範各建築物間應留設的消防救災空間比例及供消防車輛空間通行適宜之退縮空間，故建築物未符合該原則規定，則可初步判斷建築物有排列不良情形，建議維持。</p>
	<p>本府消防局：另考量劃定更新地區重建後道路寬度原則達8公尺，有助於救災，爰建議旨揭辦法（草案）第五條第三款修正為：「涉及本府消防局公告之搶救不易狹小巷道。」</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>第五條</p>	<p>台北市不動產開發商業同業公會：參照第五條立法說明二、(十二)之例，就「都市更新條例」第7條第1項第2款：「避免重大災害之發生」之情形，未列為本條提議要件之理由加以說明，以杜爭議。</p>	<p>查本條例第七條第二款係為災後或防災需要，有更新急迫性，急須由政府迅行劃定更新地區性質，故建築物因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞或經中央與地方建築主管機關依建築法規、災害防救法規評估有危險之虞之建築物，皆符合此依規定，爰現行草案已於立法說明中敘明，建議維持。</p>

條次	人民意見	臺北市都市更新處回應
第七條	<p>台北市不動產開發商業同業公會：建議前開證明文件以及都市更新計畫草案書表格式宜早日公告，必配合本實施辦法發布施行。</p>	<p>刻配合條文草案研擬提議書表格式，後續將配合本自治規則公告施行內容發布範本。</p>
第八條	<p>台北市不動產開發商業同業公會：草案既已明定提議劃定更新地區要件，若已檢討符合規定，應即進行審理，不宜再要求申請人說明無法自劃更新單元之理由，避免徒增繁複。爰本款規定「無法申請自行劃定更新單元之理由」文字建議刪除。</p>	<p>考量本項係為避免所有權人提議劃定更新地區時，因應符合要件證明文件或應檢附文件誤漏，致本府評估更新地區劃定必要性有困難時所訂定，且考量爰條文本文內容多為都市更新計畫應表明事項，為使條文訂定目的更為明確，酌予調整本文文字及立法說明。</p>