

「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」逐條說明	
條文	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	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。
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。	<p>一、明定本辦法之授權依據。</p> <p>二、本條例第十條第一項及第三項規定：「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)……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)」，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。</p>
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。
第三條 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	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

議優先劃定更新地區者，應符合下列規定之一：

- 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降設備通

區範圍作業程序」規定辦理。是以本條提議範圍應以臺北市未經劃定更新地區範圍為限。

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。倘屬於非防火構造或鄰棟間隔不足之窳陋建築物棟數，占提議劃定範圍內建築物總棟數比例達五分之三以上者，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未符合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，符合本條例第六條第一

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

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，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：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

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。

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，屬建築物排列不良或因道路彎曲狹小，列於本府消防局公告之搶救不易狹小巷道清冊，且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，占提議劃定範圍內建築物總棟數比例達五分之三以上者，將導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：「昇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昇降機通達避難層……。」考量本市建築物於六十三年實施建築管理前，多未設置昇降設備，故六層以上建築物未設置昇降設備通達避難層之建築物棟數，占提議劃定範圍內建築物總棟數比

例達五分之三以上者，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，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，位於主管機關依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，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)，以一〇八年一月二十四日府都綜字第一〇七二〇二五四〇九一號公告發布實施「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，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臺北市政府都市發展局確認位於申請開發許可地區之棟數比例達五分之三以上者，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。」認定。

(九)第九款：為提升環境衛生，本府自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。

三、依都市計畫法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……。」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。……。」

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未定有特種工業區，且依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、第三十六條第一

	<p>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，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。</p> <p>四、另因本條第一款及第三款所稱專業機構，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。為期明確，爰訂定第二項規定。</p>
<p>第四條 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：</p> <p>一、建築物經建築主管機關公告屬因戰</p>	<p>一、明定有本條例第七條第一項各款情形之一時，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</p>

爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞，有立即重建必要。

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。

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。

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機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者為限。

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，符合本條例第七條第一項第一款規定情形，爰訂定第一項第一款規定。

(二)查危老條例第三條第一項第一款及第二款規定：「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：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。二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。」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形，爰訂定第一項第二款及第三款規定。

(三)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

	<p>款所定結構安全性能評估，係指初步評估。</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。」認定。</p> <p>三、另依文資法第三條規定，該法所稱文化資產，指具有歷史、藝術、科學等文化價值，並經指定或登錄之有形及無形文化資產；又同法第二條規定，文化資產之保存、維護、宣揚及權利之轉移，依該法之規定。是以，因本條第一項第二款及第三款建築物有急迫更新需求，與經指定之文化資產依文資法規定辦理保存、維護等情有別，爰訂定第二項規定。至於本條第一項第一款所定建築物，因係屬遭受損壞有立即重建必要者，原則上無從保存或維護，故未納入第二項規範之限制。</p>
<p>第五條 所有權人依第三條規定提議劃定更新</p>	<p>一、為改善既有都市發展問題，應透過更新地區</p>

地區之範圍，應為完整街廓或面積達二千平方公尺以上。

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，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。

所有權人之提議不符合第一項或前項規定者，不予受理。

整體規劃，調整公共設施與防救災機能，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，依第三條規定提議優先劃定更新地區者，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件，爰訂定第一項規定。至於依第四條規定提議迅行劃定更新地區者，因有急迫更新需求，故不受完整街廓或規模之限制。

- 二、第二項所定之建築物具有都市更新急迫性，爰訂定第二項所定之建築物不受第一項規定限制。
- 三、建築主管機關依建築法第二條規定予以認定。
- 四、另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

	<p>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，爰訂定第三項規定。</p> <p>五、又因本條第一項及第三項屬提議範圍之限制要件，爰訂定第四項所有權人提議劃定更新地區不符合第一項或第三項規定者，不予受理。</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、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。</p> <p>二、提議劃定之所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。</p> <p>三、符合第三條或第四條規定之證明文件。</p> <p>四、都市更新計畫草案。但依第四條規定</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，應檢具其所有位於提議劃定更新地區內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供資格認定，爰訂定第一項第一款規定。</p> <p>二、考量提議劃定之所有權人，有委託他人協助辦理之需求，爰將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。</p> <p>三、為確認是否符合第三條及第四條提議要件，</p>

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書表格式，由臺北市都市更新處另行公告之。

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時，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。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、另參考現行本府有關應附文件不完備時處理

	<p>方式之條文體例，爰訂定第二項規定。</p> <p>六、為使所有權人提議劃定更新地區有所依循，由臺北市都市更新處另行公告符合第三條、第四條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，爰訂定第三項規定。</p>
<p>第七條 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、居民參與意願、原有社會經濟關係、人文特色及整體景觀等，依下列情形分別以書面通知提議之所有權人評估結果：</p> <p>一、無劃定必要者，應附述理由。</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定更新地區範圍，並依本條例第九條規定程序辦理。</p> <p>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。</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，評估劃定範圍合理性及必要性，以避免零星或重複提議劃定。</p> <p>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，書面說明理由；如</p>

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，並依本條例第九條規定程序辦理，爰訂定第一項規定。

三、復依本條例第十條第二項規定，主管機關受理提議，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。

四、又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。
第八條 本辦法自發布日施行。	明定本辦法施行日期。