

市政會議討論案

提案機關：都市發展局
法務局

案由：為修正「臺北市都市更新自治條例」部分條文案，
謹提請審議。

說明：

- 一、本府為辦理都市更新，於七十二年九月十二日依都市計畫法第六十三條之授權，訂定發布「臺北市都市更新實施辦法」，後續因應都市更新條例（以下簡稱本條例）公布及地方制度法實施，該辦法於九十年四月二十日修正公布為「臺北市都市更新自治條例」（以下簡稱本自治條例），迄今歷經十三次修正在案。
- 二、本次修正係考量本市目前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報請行政院核定公告之山坡地及位於適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」地區（以下簡稱山限區）之土地，其範圍內建築物業漸有窳陋、傾頹或朽壞之情形，惟本府過往基於山坡地開發涉及重大公共安全之考量，均未就該等地區劃定為都市更新實施地區，且現行本自治條例第十五條第四項亦明定本府不受理人民就該等地區之土地申請自行劃定更新單元，爰此，為使該等地區得以改善居住環境與市容景觀，故增訂本自治條例修正條文第十八條規定，開放該等地區未坐落依地質法公告之地質敏感區之土地，經本府依本條例第七條第一項第三款劃定為應實施更新之地區者，得申請實施都市更新事業，同時為提高原建築物所有權人更新重建意願，

針對符合特定條件之危險老舊住宅，參酌臺北市土地使用分區管制自治條例(以下簡稱土管自治條例)第九十五條之三關於依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定實施重建之規定，酌予放寬更新重建之建築物高度及建蔽率；另為加速本市都市更新案之整合與推動，考量超過六層之建築物亦存在更新需求，故刪除現行條文第十五條第三項同意比達一定比率得加速都市更新報核程序限於六層以下建築物之規定；又現行條文亦有配合現行實務運作及相關法規修訂進行修正或刪除之必要。綜上，爰擬具本自治條例部分條文修正草案。

三、本自治條例部分條文修正重點說明如下：

- (一)配合本條例第五十七條第四項於一百十年五月二十八日修正移列為同條第五項，修正所援引之本條例條文項次。(修正條文第四條)
- (二)刪除同意比達一定比率得加速都市更新報核程序限於六層以下建築物之規定。(修正條文第十五條)
- (三)現行條文第十六條業於一百零九年七月三十一日失效，爰予以刪除。(刪除現行條文第十六條)
- (四)將現行條文第十八條移列為修正條文第十七條，並配合「臺北市建築物有效日照檢討辦法」之訂定，刪除有關商業區後院深度比之規定。(修正條文第十七條)
- (五)增訂修正條文第十八條，明定依水土保持法第

三條第三款、山坡地保育利用條例第三條規定報請行政院核定公告之山坡地或位於山限區之土地，且未坐落依地質法公告之地質敏感區，經本府依本條例第七條第一項第三款劃定為應實施更新之地區者，其更新重建建築物高度及建蔽率得予放寬，不受土管自治條例相關規定限制。(修正條文第十八條)

(六)配合刪除現行第十六條規定，將現行條文後段關於該條失效之規定予以刪除。(修正條文第二十六條)

四、本案業經本府法務局一一二年三月九日第七九〇次法規委員會審議通過。

五、檢陳本自治條例部分條文修正草案條文對照表、現行條文及法規影響評估報告書各一份。

擬辦：擬提請審議通過後，函請臺北市議會審議。

決議：

「臺北市都市更新自治條例」部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第四條 權利變換範圍內土地改良物拆遷補償費之相關作業，應由實施者依都市更新條例第五十七條第<u>五</u>項規定辦理。</p>	<p>第四條 權利變換範圍內土地改良物拆遷補償費之相關作業，應由實施者依都市更新條例第五十七條第<u>四</u>項規定辦理。</p>	<p>配合都市更新條例（以下簡稱本條例）第五十七條第四項於一百十年五月二十八日修正移列為同條第五項，爰修正所援引之本條例條文項次。</p>
<p>第十五條 依都市更新條例第二十三條<u>規定申請自行劃定更新單元者</u>，其劃定基準為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所列規定。</p> <p>前項自行劃定更新單元之<u>申請經市政府審核通過後</u>，應依都市更新條例規定取得同意比率，並於六個月內擬具事業概要或於一年內擬訂</p>	<p>第十五條 依都市更新條例第二十三條自行劃定更新單元，<u>申請實施都市更新事業者</u>，其劃定基準為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所列規定。</p> <p>前項自行劃定更新單元，<u>申請人應於市政府審核通過後</u>，六個月內擬具事業概要或一年內擬具都市更新事業計畫報</p>	<p>一、現行本府就未經劃定或變更應實施更新之地區，係由土地及合法建築物所有權人先申請自行劃定更新單元，經本府核准後，始擬具事業概要或擬訂都市更新事業計畫報核，此為本條例第二十三條所稱自行劃定更新單元，依同條例第二十二條規定，申請實施都市更新事業。現行條文第一項規範之標的實係指自行劃定更新單元之申請，而非本條例第二十三條所稱申請實施都市更</p>

都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，應重新申請自行劃定更新單元。但已向市政府申請籌組都市更新會者，都市更新事業計畫報核期限得申請延長六個月，延長次數並以二次為限。

第一項自行劃定更新單元之申請，得依下列規定之一辦理：

一、參與都市更新事業同意比率已達都市更新條例第二十二條規定者，得與事業概要一併辦理。

二、參與都市更新事業同意比率已達都市更新條例第三十七條規定者，得與都市更新事業計畫一併辦

核，逾期未報核者，應依前項規定重新辦理申請。但已向市政府申請籌組都市更新會者，都市更新事業計畫報核期限得申請延長六個月，延長次數並以二次為限。

第一項自行劃定更新單元內所有建築物為六層以下者，得依下列規定之一辦理：

一、同意比率已達都市更新條例第二十二條規定者，第一項之申請得與事業概要一併辦理。

二、同意比率已達都市更新條例第三十七條規定者，第一項之申請得與都市更新事業計畫一併辦理。

新事業，為使文義明確，爰將第一項、第二項、第三項及第五項所定規範標的均修正為「申請自行劃定更新單元」。

二、現行條文第二項所定「於六個月內擬具事業概要或於一年內擬具都市更新事業計畫報核」，尚包括須取得本條例規定之同意比率，爰予以增訂，以資明確。另依本條例第三十二條及第三十五條之用語，將「擬具都市更新事業計畫」，修正為「擬訂都市更新事業計畫」。

三、考量現行條文第三項所定自行劃定更新範圍內建築物為六層以下者，其自行劃定更新單元程序得依其同意比率達本條例第二十二條或第三十七條規定，而與事業概要或都市

理。

申請自行劃定更新單元範圍內之土地有下列情形之一者，市政府應不予受理：

一、位於保護區或農業區。

二、位於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。但位於第三種住宅區，且未坐落依地質法公告之地質敏感區者，不在此限。

三、位於適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區。

四、基地空地過大。

第一項之基地位於保護區、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者，不予受理其申請。

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二十一條所定情形者，或僅涉及細部

更新事業計畫一併辦理之規定，將超過六層之建築物排除適用範圍，不利都市更新案之整合與推動，且超過六層之建築物亦不乏更新需求，現行條文第三項對於超過六層之建築物之都市更新程序產生過度限制，爰刪除「內所有建築物為六層以下者」之文字，全面開放本市自行劃定更新單元，其參與都市更新事業同意比率達本條例第二十二條或第三十七條規定，得與事業概要或都市更新事業計畫一併辦理，賦予實施者得依個案整合情形彈性選擇採自行劃定更新單元與事業概要或都市更新事業計畫分送或併送之審查方式，以精進都市更新審議效率，擴大鼓勵本市具重建

第一項自行劃定更新單元之申請，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但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二十一條所定情形者，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第四項第四款基地空地過大認定基準，由市政府定之。

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及第四項空地過大基地認定基準，由市政府定之。

需求之老舊建築物加速更新。另因本條例就申請自行劃定更新單元並無同意比率之規定，故現行條文第三項所稱「同意比率」係指「參與都市更新事業同意比率」，爰予以增訂，以資明確。

四、現行條文第四項所定「地質敏感區同坡向土地」，原意係指受地質敏感區因山崩地滑而影響之範圍(同坡向區域)。然查地質敏感區劃定變更及廢止辦法第六條規定：「曾經發生土石崩塌或有山崩或地滑發生條件之地區，及其周圍受山崩或地滑影響範圍，並經中央主管機關劃定者為山崩與地滑地質敏感區。」故地質敏感區劃定原則，實際上已將受影響範圍(同坡向區域)納

		<p>入，故無需重複規定同坡向，爰刪除「同坡向之非地質敏感區基地」等文字。另為文義明確，爰將現行條文第四項分列四款規範。</p> <p>五、配合修正條文第四項將現行條文有關基地空地過大之規定移列第四款，爰現行條文第六項增列所援引之第四項款次。</p> <p>六、其餘酌作文字修正。</p>
	<p>第十六條 實施都市更新事業計畫範圍位於本市住宅區、第一種商業區、第二種商業區及都市計畫通盤檢討變更前原屬前述使用分區且法定容積未改變者，得以原建蔽率及依都市更新條例第六十五條第三項規定所定之建築容積獎勵規定，核計建築容積獎勵額度不超</p>	<p>一、<u>本條刪除</u>。</p> <p>二、本府前於九十四年七月二十八日增訂本條規定，並增訂第二十八條(即現行條文第二十六條)第二項規定：「第十六條自本自治條例修正施行之日起十五年後失效。」後於一百年十一月十日將第二十八條(即現行條文第二十六條)規定修正為：「本自治條例自公布日</p>

過各該建築基地零點一五倍基準容積再加其原建築容積辦理重建。

施行。第十六條自民國一百零九年七月三十一日起失效。」揆諸上開立法目的，係為提高住宅區、第一種商業區、第二種商業區及都市計畫通盤檢討變更前原屬前述使用分區且法定容積未改變之土地及建物所有權人更新意願，鼓勵現有容積已高於法定容積之老舊建築物辦理重建，並考量是類老舊建築物需時十五年進行更新，乃規定落日條款，使本條規定屆期失效。

三、查本條規定已於一百零九年七月三十一日屆期失效，爰予以刪除。另自九十四年七月二十八日增訂至一百零九年七月三十一日屆期失效期間，僅少數案件依本條規定辦理都市更新重建，多數都市更新案件

		皆循本條例等相關規定辦理，目前亦無審議中之都市更新案件申請本條獎勵，併予敘明。
<p><u>第十六條</u> 實施者獲准實施都市更新事業，得申請市政府配合或協助下列事項：</p> <p>一、協助蒐集或閱覽土地及其改良物等相關資料。</p> <p>二、協助辦理公有土地及其改良物之取得、租用等事宜。</p> <p>三、配合優先辦理興闢公共設施。</p> <p>四、協調有關單位配合興闢或更新公用事業設施。</p>	<p><u>第十七條</u> 實施者獲准實施都市更新事業，得申請市政府配合或協助下列事項：</p> <p>一、協助蒐集或閱覽土地及其改良物等相關資料。</p> <p>二、協助辦理公有土地及其改良物之取得、租用等事宜。</p> <p>三、配合優先辦理興闢公共設施。</p> <p>四、協調有關單位配合興闢或更新公用事業設施。</p>	配合現行條文第十六條刪除，且刪除後該條條次尚無保留之必要，爰將本條條次遞移，內容未修正。
<p><u>第十七條</u> 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</p>	<p><u>第十八條</u> 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</p>	<p>一、配合現行條文第十六條刪除，本條條次遞移。</p> <p>二、查本府為避免商業區內建築物</p>

<p>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。</p>	<p>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。<u>商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制。</u></p>	<p>因增加獎勵容積而影響鄰地日照及採光，前於九十四年七月二十八日於本條後段增訂關於商業區後院深度比之規定，並於九十五年九月十八日修正為現行條文。惟查，本府業於一百零九年十一月六日訂定發布「臺北市建築物有效日照檢討辦法」，明定建築基地日照檢討規定；又「臺北市土地使用分區管制自治條例」（以下簡稱土管自治條例）僅於第二十七條規範商業區後院「深度」，對於「深度比」並未規範，爰刪除現行條文後段有關商業區後院深度比之規定。</p>
<p>第十八條 依水土保持法第三條第三款、山坡地保育利用條例第三條規定劃定</p>		<p>一、<u>本條新增。</u> 二、有關依水土保持法第三條第三款、山坡地保育利用條例第三</p>

之山坡地或位於適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區之土地，且未坐落依地質法公告之地質敏感區，經市政府依都市更新條例第七條第一項第三款規定迅行劃定或變更更新地區，且依都市更新條例規定申請實施都市更新事業者，建築基地之建築物高度依下列規定檢討，不受臺北市土地使用分區管制自治條例第十一條之一本文規定限制：

- 一、第一種住宅區建築物高度不得超過十點五公尺。
- 二、第二種住宅區建築物高度不得超過二十

條規定報請行政院核定公告之「山坡地」或位於適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」地區（以下簡稱「山限區」）之土地，本府過往基於山坡地開發涉及重大公共安全之考量，均未就該等地區劃定或變更應實施更新之地區，且現行本自治條例第十五條第四項亦明定本府不受理人民就該等地區之土地申請自行劃定更新單元，致該等地區無法辦理都市更新。惟該等地區內建築物漸有窳陋、傾頹或朽壞情形，而產生妨害公共安全課題，亟待改善居住環境。為使該等地區得以改善居住環境與市容景觀，爰增訂本條，開放該等地區經本府依本條例第七條第

一公尺。

三、原建築物高度超過前二款規定者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。

前項更新地區之土地位於住宅區，其原建蔽率高於臺北市土地使用分區管制自治條例第十條第一項規定建蔽率者，其建蔽率放寬如下：

一、第二種住宅區、第二之一種住宅區及第二之二種住宅區，原領有使用執照且登載為集合住宅者，得依原建蔽率重建。但建築基地面積在一千平方公尺以下者，建蔽率不得超過

一項第三款劃定為應實施更新之地區者，得申請實施都市更新事業。

三、前開「山坡地」及「山限區」現況建築物多有原建築容積高於基準容積之情形，如申請實施都市更新事業，如因獎勵後建築容積受限於土管自治條例規定建築物高度、建蔽率等限制，將致建築基地無法充分規劃設計利用，影響所有權人更新重建意願，爰參酌土管自治條例第九十五條之三規定，酌予放寬「山坡地」及「山限區」之危險老舊住宅，且未坐落依地質法公告之地質敏感區，經本府依法迅行劃定或變更更新地區後，其都市更新重建之建築物高度及住宅區建蔽率等規定，規範更新重建

百分之五十；建築基地面積超過一千平方公尺者，建蔽率不得超過百分之四十。

二、第三種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區、第四種住宅區及第四之一種住宅區，得依原建蔽率重建。但建築基地面積在一千平方公尺以下者，建蔽率不得超過百分之六十；建築基地面積超過一千平方公尺者，建蔽率不得超過百分之五十。

第一項更新地區之土地，其都市計畫書載明建築物高度或建蔽率比

之量體規模，以協助坡地危險老舊建物更新重建，同時兼顧坡地開發安全。

四、參酌土管自治條例第九十五條之三之規定用語及體例，新增本條規定，說明如下：

(一)按土管自治條例第十一條之一規定第一種住宅區建築物高度不得超過三層樓及十點五公尺、第二種住宅區建築物高度不得超過五層樓及十七點五公尺，考量現況建築物多有原建築容積高於基準容積之情形，基地如依上開規定實施都市更新事業，恐將無法依獎勵後容積之建築樓地板面積建築，故有放寬建築物高度之需求，惟考量「山限區」及「山坡地」坡地安全，不宜過度放寬建築物高度，為降低對

照臺北市土地使用分區管制自治條例第三條第一項第一款住宅區之其他使用分區者，建築物高度之檢討或建蔽率之放寬，準用前二項規定。

周邊環境造成之影響，酌予放寬皆不受原三層樓、五層樓之樓層限制及第二種住宅區建築物高度由不得超過十七點五公尺酌予放寬為二十一公尺。又考量部分建築物原建築物高度已超過前述規定者，基於保障其原有權益且不致對視覺景觀產生衝擊，故仍以原建築物高度為限，爰明定第一項規定。

(二)住宅區內之更新建築基地，其原建蔽率高於土管自治條例第十條第一項規定建蔽率者，除第一種住宅區為維護最高之實質居住環境水準、維持最低之人口密度與建築密度之住宅區，為避免放寬建蔽率影響其住宅品質，經衡酌劃定目的後不放寬其建蔽率外，其

		<p>餘第二種、第二之一種、第二之二種、第三種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區、第四種住宅區及第四之一種住宅區，則基於實務之需要及考量都市更新基地之配置合理性，並避免無法依獎勵後容積之建築樓地板面積建築，相關建蔽率宜適度酌予放寬賦予其彈性，爰明定第二項規定。</p> <p>(三)為使依都市計畫書劃定之其他使用分區(例如住二(特)、住三(特)、商一(特)、商三(特)……)，於計畫書內載明高度或建蔽率比照土管自治條例第三條第一項第一款住宅區者，於本條增訂後有所依循，爰於第三項明定準用該比照之住宅區之放寬標準。</p>
--	--	--

<p>第二十六條 本自治條例自公布日施行。</p>	<p>第二十六條 本自治條例自公布日施行。<u>第十六條自中華民國一百零九年七月三十一日起失效。</u></p>	<p>查現行條文第十六條已屆期失效，且於本次修正予以刪除，爰配合刪除後段規定。</p>
---------------------------	--	---

名稱：臺北市都市更新自治條例

異動時間：中華民國 110 年 12 月 30 日臺北市府(110)府法綜字第 1103056975

號令修正公布第十五條條文

- 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，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本自治條例。
- 第二條 本自治條例之主管機關為臺北市府（以下簡稱市政府）。
- 第三條 依都市更新條例實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構（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，並應於都市更新事業計畫內敘明調查結果。
前項調查項目，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。
- 第四條 權利變換範圍內土地改良物拆遷補償費之相關作業，應由實施者依都市更新條例第五十七條第四項規定辦理。
- 第五條 本市整建住宅（以下簡稱整宅）所有人，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，其所需經費由市政府都市發展局編列預算支應。
前項利息補貼之計算公式，由市政府都市發展局定之。
第一項之整宅，指本市於中華民國六十五年以前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。
- 第六條 本市整宅之都市更新事業，得由市政府擔任實施者。
- 第七條 整宅都市更新事業推動初期所需之規劃設計費，得由整宅都市更新會向市政府申請補助；其補助辦法由市政府定之。
- 第八條 市政府為實施本市都市更新整建維護事業，得另訂定臺北市都市更新整建維護實施辦法。
- 第九條 依前條規定，以整建方式實施都市更新事業者，得不受現行法令有關建蔽率及容積率之限制。
- 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：

- 一、現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內。
- 二、同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐段廢止。
- 三、擬廢止之現有巷道全段緊臨已開闢完成計畫道路，且不影響面向該巷道之現有建築物通達計畫道路，得併案逐段廢止。
- 四、申請改道後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於三公尺、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。

第十一條 市政府依都市更新條例第五十一條規定訂定權利變換最小分配面積單元基準，為權利變換後應分配之建築物登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於四十六平方公尺。但有下列各款情形之一者，不在此限：

- 一、本市整宅之都市更新事業。
- 二、權利變換後實施者分配之建築物。
- 三、社會住宅、公有職務宿舍。
- 四、權利變換後所有權人或他項權利人分配之建築物作商業使用，並載明於都市更新事業計畫書。符合商業使用之使用組別依臺北市土地使用分區管制自治條例予以認定，並由市政府公告之。
- 五、都市更新事業計畫報核日之合法建築物登記總面積未達四十六平方公尺，且於權利變換後分配之建築物登記總面積不小於事業計畫報核日之合法建築物登記總面積。

第十二條 經市政府劃定應實施更新之地區，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一。但依都市更新條例第七條劃定之更新地區，不受本條之限制：

- 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，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。但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，指四週被都市計畫道路圍成之土地；土地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等者，得以被都市計畫道路、永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等圍成之土地認定街廓範圍。

第十三條 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害、本市高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，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者，經私有土地及私有合法建築物所有權人人數均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一同意者，或更新單元以整建或維護方式辦理者，得不受前條規定限制。

第十四條 市政府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，除應符合第十二條之規定外，並應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。

無法依前項原則辦理者，應於依都市更新條例第二十二條規定舉辦公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人前述情形並邀請其參加公聽會，徵詢參與更新之意願並協調後，依規定申請實施都市更新事業。

前項協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請市政府協調。

第十五條 依都市更新條例第二十三條自行劃定更新單元，申請實施都市

更新事業者，其劃定基準為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所列規定。

前項自行劃定更新單元，申請人應於市政府審核通過後，六個月內擬具事業概要或一年內擬具都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，應依前項規定重新辦理申請。但已向市政府申請籌組都市更新會者，都市更新事業計畫報核期限得申請延長六個月，延長次數並以二次為限。

第一項自行劃定更新單元內所有建築物為六層以下者，得依下列規定之一辦理：

一、同意比率已達都市更新條例第二十二條規定者，第一項之申請得與事業概要一併辦理。

二、同意比率已達都市更新條例第三十七條規定者，第一項之申請得與都市更新事業計畫一併辦理。

第一項之基地位於保護區、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者，不受理其申請。

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二十一條所定情形者，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及第四項空地過大基地認定基準，由市政府定之。

第十六條 實施都市更新事業計畫範圍位於本市住宅區、第一種商業區、第二種商業區及都市計畫通盤檢討變更前原屬前述使用分區且法定容積未改變者，得以原建蔽率及依都市更新條例第六十五條第三項規定所定之建築容積獎勵規定，核計建築容積獎勵額度不超過各該建築基地零點一五倍基準容積再加其原建築容積辦理重建。

第十七條 實施者獲准實施都市更新事業，得申請市政府配合或協助下列

事項：

- 一、協助蒐集或閱覽土地及其改良物等相關資料。
- 二、協助辦理公有土地及其改良物之取得、租用等事宜。
- 三、配合優先辦理興闢公共設施。
- 四、協調有關單位配合興闢或更新公用事業設施。

第十八條 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。商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制。

第十九條 整宅更新單元經市政府核定後得依原建蔽率辦理重建。

第二十條 依都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定，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。

第二十一條 擬捐贈社會福利設施、其他公益設施或管理維護基金予本市之實施者，應於更新事業計畫核定前與市政府簽訂捐贈社會福利設施、其他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予本市社會福利設施、其他公益設施或管理維護基金事宜。但以權利變換方式實施都市更新者，應併同於囑託登記時完成捐贈事宜。

前項使用執照須註明捐贈之社會福利設施、其他公益設施或管理維護基金。

第一項捐贈契約，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。

第二十二條 實施者辦理捐贈社會福利設施、其他公益設施事宜，應於申請建物所有權第一次登記時，依土地登記規則有關規定檢附相關證明文件，併列市政府為建築物所有權第一次登記申請人，就捐贈本市之社會福利設施、其他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登記為本市所有。

第二十三條 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，並由市政府辦理地上物公告、拆除與執行；其安置事宜得依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定辦理。

由實施者安置者，不適用前項後段規定。

第二十四條 經市政府核准之實施者申請變更時，應由新實施者檢附下列文件，經市政府核准後始得申請建造執照：

一、依都市更新條例第三十七條規定取得私有土地及私有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。

三、同意經公證承受原實施者對市政府及相關權利關係人之承諾與應盡義務之公證書。

第二十五條 都市更新事業計畫於都市更新條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用本自治條例中華民國一百零九年六月十七日修正前之規定。

第二十六條 本自治條例自公布日施行。第十六條自中華民國一百零九年七月三十一日起失效。

「臺北市都市更新自治條例」部分條文修正草案

法規影響評估報告

壹、法規必要性分析

一、沿革

本府為辦理都市更新，於七十二年九月十二日依都市計畫法第六十三條之授權，訂定發布「臺北市都市更新實施辦法」，後續因應都市更新條例（以下簡稱本條例）公布及地方制度法實施，該辦法於九十年四月二十日修正公布為「臺北市都市更新自治條例」（以下簡稱本自治條例），迄今歷經十三次修正在案；本自治條例作為本市辦理都市更新之依據及標準，使民眾理解行政作業程序且有所依循，並對更新單元劃定、事業計畫擬訂及審議等效率提升有顯著成果。

二、本市都市更新現況之問題與分析

本市平地屬極高密度建成地區，人口及建物稠密致其災害影響程度甚鉅，爰本府過往危險、老舊建築物都市更新重建政策主要係針對平地地區，倘屬本市列管須拆除重建之海砂屋，則由本府依本條例第七條規定，滾動式檢討迅行劃定更新地區；倘經鑑定屬耐震能力不足建築物，則得循「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」辦理，由本府評估迅行劃定更新地區，以加速辦理更新重建。

本府過去為加強山坡地之自然環境維護、水土保持與居住安全，限制位於山坡地範圍內之建築基地應整體規劃、整體開發，俾達「保育為主，開發為輔」之原則，乃訂有「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」（以下簡稱山開規定），針對循都市計畫法定程序劃定之山坡地區（以下簡稱「山限區」）實施開發建築管制，迄今已逾四十年，經歷年通盤檢討調整後現況已劃定約一百四十五處。而除「山限區」外，本市亦有依水土保持法第三條第三款及山坡地保育利用條例第三條規定報請行政院核定公告之「山坡地」。上開「山限區」及「山坡地」內住宅區多集中於內湖區、文山區及士林區，其中「山限區」住宅區內屋齡達三十年以上之建築執照已達七百六十四張（共六十八處）。考量本市

「山限區」及「山坡地」範圍內屋齡達三十年以上建物，近年來因建物老舊窳陋、傾頹或朽壞，妨害居住安全及衍生公共危險之問題日益浮現，亟待透過重建改善居住環境，本市在都市更新政策上，對於「山限區」及「山坡地」危老建築物應投注更多心力。

本市「山限區」及「山坡地」建築物現況雖可依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（以下簡稱「危老條例」）辦理重建，惟因範圍內多屬大型集合住宅，產權複雜，難以整合至全體所有權人同意，實務上難以依「危老條例」規定辦理；另依本自治條例第十五條第四項規定「山限區」不受理申請自行劃定更新單元，「山坡地」僅開放位於第三種住宅區內，非屬地質敏感區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者，得申請自行劃定更新單元；又「山限區」及「山坡地」建築物現況雖仍可依都市更新條例規定辦理都市更新，惟如未經本府依本條例第七條第一項第三款規定迅行劃定為更新地區，實施者亦難以取得符合規定比率之同意書報核都市更新事業計畫。爰協助所有權人得依本條例規定降低同意比率門檻後進行都市更新，並適度開放建築管制，增加都市更新開發之可行性，在都市更新政策上遂有其必要性。

考量現況「山限區」及「山坡地」建築物多有原建築容積高於基準容積之情形，建築基地申請實施都市更新，如獎勵後建築容積受限於臺北市土地使用分區管制自治條例（以下簡稱「土管自治條例」）規定建築物高度、建蔽率等限制（「土管自治條例」第十一條之一規定：第一種住宅區建築物高度不得超過三層樓及十點五公尺，第二種住宅區建築物高度不得超過五層樓及十七點五公尺），將致大量建築容積無法用盡、建築基地無法充分規劃設計利用等問題，影響所有權人或實施者更新重建意願；另一方面，由於「山限區」及「山坡地」範圍內建築物之重建開發，其量體規模涉及坡地開發安全，為避免過度開發行為對環境造成不利影響，危及居住安全，本府在「山限區」及「山坡地」之都市更新政策上，同時兼顧都市更新需求及坡地開發安全，毋寧為應正視之課題。

另依本府工務局大地工程處預告期間修正建議及法規委員會上補充說明，有關本自治條例現行條文第十五條第四項所定「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」，其原訂目的係顧及與地質敏感區「同坡向」之區域，亦在地質敏感區影響範圍內（如山崩及地滑），故將「同坡向」區域排除在

申請自行劃定更新單元適用範圍外，惟查地質敏感區劃定變更及廢止辦法第六條規定：「曾經發生土石崩塌或有山崩或地滑發生條件之地區，及其周圍受山崩或地滑影響範圍，並經中央主管機關劃定者為山崩與地滑地質敏感區。」故依地質法公告之地質敏感區，其不宜開發之區域明確，已涵蓋現行條文所稱之「同坡向」區域，爰本次併同修正現行條文第十五條第四項相關文字，以符實際。

三、修法目的

本次修法，主要係參酌「土管自治條例」第九十五條之三所訂危老重建量體規定，於本自治條例增訂修正條文第十八條有關坡地危險建物更新規定，以實現本府協助「山限區」及「山坡地」危險建築物都市更新之政策目標，說明如下：

「土管自治條例」第九十五條之三之立法意旨，係考量第一種住宅區及第二種住宅區多鄰山坡地等環境敏感區域，不宜過度放寬建築物高度，以降低對環境造成之影響，乃酌予放寬皆不受原三層樓、五層樓之樓層限制及第二種住宅區建築物高度由不得超過十七·五公尺酌予放寬為二十一公尺；同時考量建蔽率與建築物高度係具有連動關係，為避免過度放寬高度影響山坡地景觀，宜配套放寬建蔽率為原建蔽率，復因放寬原建蔽率仍宜適度，以避免對具環境敏感之第二種住宅區等使用分區有所影響，乃針對不同住宅區及規模訂有百分之四十至百分之六十不等之建蔽率上限規定。考量本次「山限區」及「山坡地」都市更新政策，亦以不過度放寬量體規模，以維護坡地安全為原則，與「土管自治條例」第九十五條之三之考量面向相同，爰本次參酌該條規定規範更新重建之量體規模。

本府「山限區」及「山坡地」之都市更新政策，其重點在於協助範圍內危險建築物都市更新，並兼顧坡地開發安全。因此本次增訂修正條文第十八條，明定其適用對象，僅限於本條例第七條第一項第三款之建物(包括列管須拆除重建之海砂屋及經鑑定為耐震能力不足建物)，並基於坡地如經地質法公告為地質敏感區，其不宜開發之區域明確，故將坐落依地質法公告之地質敏感區排除在適用範圍外。藉由本次增訂修正條文第十八條，本府迅行劃定「山限區」及「山坡地」建築物為更新地區後，範圍內符合規定要件之都市更新案得適度放寬建

物高度及建蔽率，以協助坡地危險建物更新重建，並兼顧坡地開發安全，避免過度開發行為對環境造成影響。經本府研議增訂修正條文第十八條，將能在都市更新誘因、坡地開發安全等議題上，取得有效之平衡。

另本自治條例現行條文第十五條第三項所定「自行劃定更新單元內所有建築物為六層以下」之限制，係考量本市屋齡三十年以上老舊建物約占八成，其中六層以下建物超過半數，屋齡皆已屆更新年限，上開建物多已面臨公共設施、現代設備不足等問題，並產生防災安全問題，亟需本府加速推動重建更新，爰針對六層以下之老舊建築物，明定得與事業概要或都市更新事業計畫一併辦理。考量超過六層建築物亦不乏都市更新需求，爰本次修正刪除建築物層數限制，以擴大精進都市更新審議效率，全面加速本市建築物之都市更新；又依本府工務局大地工程處預告期間修正建議及法規委員會上補充說明，現行本自治條例第十五條第四項所定「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」，其原訂目的係顧及與地質敏感區「同坡向」之區域，亦在地質敏感區影響範圍內（如山崩及地滑），故將「同坡向」區域排除在申請自行劃定更新單元適用範圍外，惟查地質敏感區劃定變更及廢止辦法第六條規定：「曾經發生土石崩塌或有山崩或地滑發生條件之地區，及其周圍受山崩或地滑影響範圍，並經中央主管機關劃定者為山崩與地滑地質敏感區。」故依地質法公告之地質敏感區，其不宜開發之區域明確，已涵蓋現行條文所稱之「同坡向」區域，爰本次併同修正第十五條第四項相關文字，以符實際，並避免文字爭議。

此外，為維持本自治條例與本市相關法令適用上之一致性，刪除本自治條例現行條文第十八條後段商業區後院深度比之規定，其餘條文並依滾動式檢討結果一併修正，使本市更新案件得有適法且合理之執行方案，以促進本市都市更新案之推動。

貳、法規替代方案審視

本次係修正本自治條例部分條文原規定內容，並增訂坡地都市更新建築開發規範，無法透過另訂相關計畫等替代方式辦理，爰循自治條例修正法程序處理。

參、法規影響對象評估

本件法規修正可能受影響對象包含欲參與都市更新案之所有權人及實施者，其中有關增訂本自治條例修正條文第十八條受影響對象，則主要為涵蓋「山限區」及「山坡地」範圍(主要集中在文山區、內湖區、北投區及士林區，範圍內屋齡三十年以上老舊住宅粗估逾千棟)內欲辦理都市更新之所有權人及實施者。關於增訂修正條文第十八條，其法規影響對象之範圍、程度、利弊、衝擊等面向，除攸關坡地安全外，亦涉對於周遭公共設施及交通之影響與調整；另一方面，目前坡地開發申請建築執照案件，應適用法令已臻周全，辦理過程有各專業審查機制(水土保持計畫審查、加強坡審、都市設計審議、或結構外審等)，故而不論都市更新基地或坡地開發安全，應有相當之保障。而坡地都市更新案對於周遭公共設施配置、交通動線及開放空間規劃設計之影響，如何在各方面妥適處理，可藉由本市都市設計審議、都市更新審議等審議機制予以把關，以充分確保個案基地與周遭環境業經整體規劃，減少衝擊。

綜整本次修法內容，表列法規影響對象評估說明如下表：

對象	參與都市更新之所有權人			更新案實施者		
	影響內容	正面影響	負面影響	影響內容	正面影響	負面影響
修正條文第四條	配合本條例第五十七條第四項於一百十年五月二十八日修正移列為同條第五項，修正所援引之本條例條文項次。	配合本條例規定滾動式檢討修正，避免本自治條例援引法條錯誤。	無	同左	同左	同左

<p>修正第十五條</p>	<p>一、刪除第三項「自定劃新內建為以下」之限制。</p> <p>二、修正第四項「非府公質區向地感地」落質告質區地。</p>	<p>一、擴大本市重建之建舊物，透過簡化審議程序加速更新。</p> <p>二、依地質公告地質感區，其宜之明確修正關字，以實際，並避免字爭議。</p>	<p>無</p>	<p>同左</p>	<p>同左</p>	<p>同左</p>
<p>現行第十六條、修正條第二十六條</p>	<p>刪除現行條文第十六條已屆期規定，並配合修正第二十六條後段文字。</p>	<p>依滾動式檢討修正結果，刪除已屆期失效條文。</p>	<p>無</p>	<p>同左</p>	<p>同左</p>	<p>同左</p>

<p>現行條文第十八條</p>	<p>刪除現行條文第十八條後段商業區後院深度比之規定。</p>	<p>解除商業區後院深度比規定，回歸適用「土管自治條例」及「臺北市建築物有效日照檢討辦法」，使本市法令適用上有一致性，並賦予商業區更新案更具彈性的建築規劃設計，且保障商業區深度過淺等特殊情形基地參與都重建之權益。</p>	<p>無</p>	<p>同左</p>	<p>同左</p>	<p>同左</p>
<p>修正條文第十八條</p>	<p>增訂修正條文第十八條規定，明定「山限區」及「山坡地」危險建築物得辦理都市更新之適用條件，並酌予放寬其都市更新基地於各該住宅區之建築物高度及遮蔽率。</p>	<p>提高符合基地條件之坡地危險建築物辦理都市更新之誘因，更有利都市更新案件之推動，並兼顧坡地開發安全，同時提升本市居民之居住安全品質。</p>	<p>無</p>	<p>同左</p>	<p>賦予山坡地更新案更具彈性的建築規劃設計。</p>	<p>為使本條都市更新案能兼顧坡地開發安全，實施者應自行負擔辦理所衍生之辦理地質鑽探、簽證鑑定等相關事宜之開發成本。</p>

肆、法規成本效益分析

本次修正現行條文第十五條使本市自行劃定更新單元均得與事業概要或事業計畫併送審查，以及修正現行條文第十八條使商業區都市更新案之建築設計規劃不受後院深度比之限制，其效益係簡化現行都市更新審查程序及解除已無訂定必要之限制，以加速都市更新推動；另增訂修正條文第十八條協助坡地危險建物更新，因涉及坡地開發安全，本府後續須加強坡地相關審查作業，雖將增加本府行政成本，惟修法後將使符合基地條件之坡地危險建物得透過迅行劃定更新地區辦理更新重建，並得依各該住宅區規定放寬建築物高度及建蔽率，故修法效益應屬顯著。

伍、公開諮詢程序

- 一、本修正草案無舉辦公聽會或說明會。
- 二、本修正草案研擬期間於一百一十一年七月二十一日由都市更新處邀集專家學者、相關公會及府內單位召開研商會議；並於一百一十一年十一月十六日由本府都市發展局黃局長主持召開跨局處研商會議確認草案內容。
- 三、本修正草案於一百一十一年十一月二十二日刊登「臺北市政府公報一百一十一年第二百二十二期」踐行法規預告程序在案，自一百一十一年十一月二十二日起至十二月二十一日止預告修正草案共三十日，預告期間陳情意見皆妥為處理回應。