

「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五項規定辦理。</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四項規定辦理。</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規定申請自行劃定更新單元者，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。</p> <p>前項自行劃定更新單元之申請經市政府審核通過後，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</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，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。</p> <p>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</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</p>

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。

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

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

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。

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。

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

<p>第一項<u>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</u>及第四項<u>第四款基地空地</u>過大認定基準，由市政府定之。</p>		<p>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</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</p>

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。

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</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</p>	一、配合現行條文第十六條刪除，本條條次遞移。

<p>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。</p>	<p>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。<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>二、查本府為避免商業區內建築物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</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</p>

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。

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



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

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本文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

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。

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。

(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

		<p>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>