

# 「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」危險建築物更新之適用條件，並酌予放寬其都市基地於各該住宅區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。