法規名稱：臺北市都市更新自治條例
修正日期：民國 112 年 12 月 18 日
當次沿革：中華民國 112 年 12 月 18 日臺北市政府府法綜字第 1123057406 號令修正公布第 4、15～18、26 條條文；並自公布日施行

第 1 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 2 條

本自治條例之主管機關為臺北市政府（以下簡稱市政府）。

第 3 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 4 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。

第 5 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 6 條

本市整宅之都市更新事業，得由市政府擔任實施者。

第 7 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 8 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 9 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 10 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 11 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 12 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 13 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 14 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 15 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。

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。

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。

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。

第 16 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 17 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。

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之都市更新事業，其建築基地符合下列各款之一，於前院及後院各留設平均深度一點五公尺以上者，得不受臺北市土地使用分區管制自治條例第十四條及第十五條規定限制：

一、第一種住宅區、第二種住宅區、第二之一種住宅區、第二之二種住宅區、第三種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區建築基地平均深度小於十六公尺。

二、第四種住宅區、第四之一種住宅區建築基地平均深度小於十四公尺。

第 18 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，除循都市計畫程序辦理外，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。

四、前三款如因基地條件限制致未能按都市更新條例或臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例相關法令給予之獎勵後建築容積重建者，如經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，並經市政府核定，得以該獎勵後建築容積為限，檢討建築物高度。

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，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。

第 19 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 20 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 21 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 22 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 23 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 24 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 25 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 26 條

本自治條例自公布日施行。