

臺北市都市再生學苑 x 109年度都市更新重建系列講座

臺北市都市更新自治法規與常見問題

講師

| 臺北市都市更新處
| 江中信 都市計畫技師

臺北市都市發展局 正工程司
臺北市都市更新處 府會連絡人、科長

原 開業 都市計畫技師

臺灣大學園藝研究所景觀組 博士班

臺灣大學 建築與城鄉研究所 碩士

政治大學 法學院 法律 碩士

華梵大學、金門大學、北科大建築系兼任講師

中華民國109年7月8日

~「臺北市都市再生學苑」~
109年都市更新重建系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處
臺北 Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

A 臺北市推動成果

B 臺北市都市更新自治條例（議會通過版，尚未公告）

C 臺北市自劃標準

D 容積獎勵

D1 修法後中央容積獎勵機制

D2 台北市都市更新建築容積獎勵辦法

D3 近期容積獎勵相關函釋

D4 86(原61-1)法令適用日 / 同意書新舊版本之適用

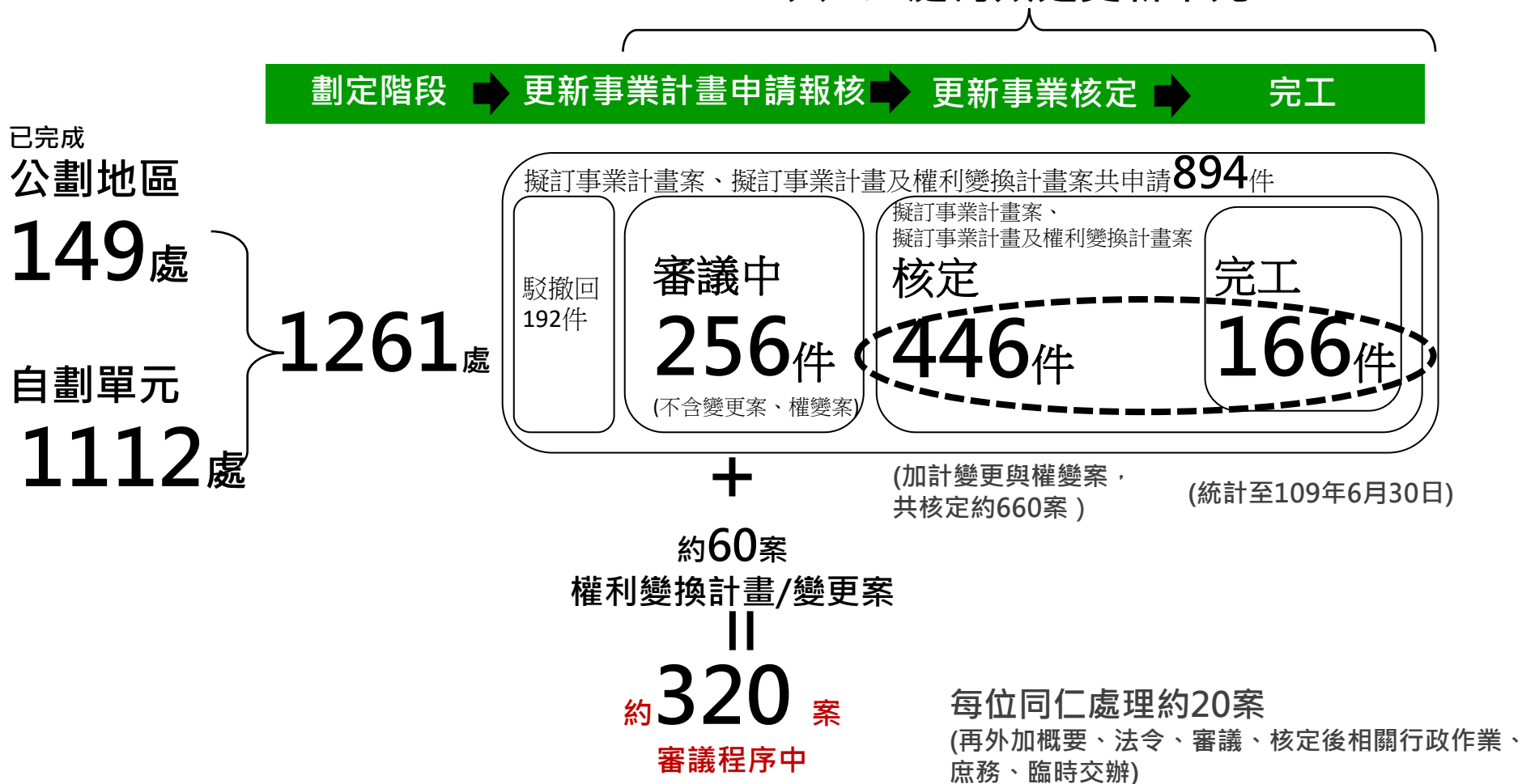
E 代拆

F 變更

G 其他相關問題

臺北市都市更新案量

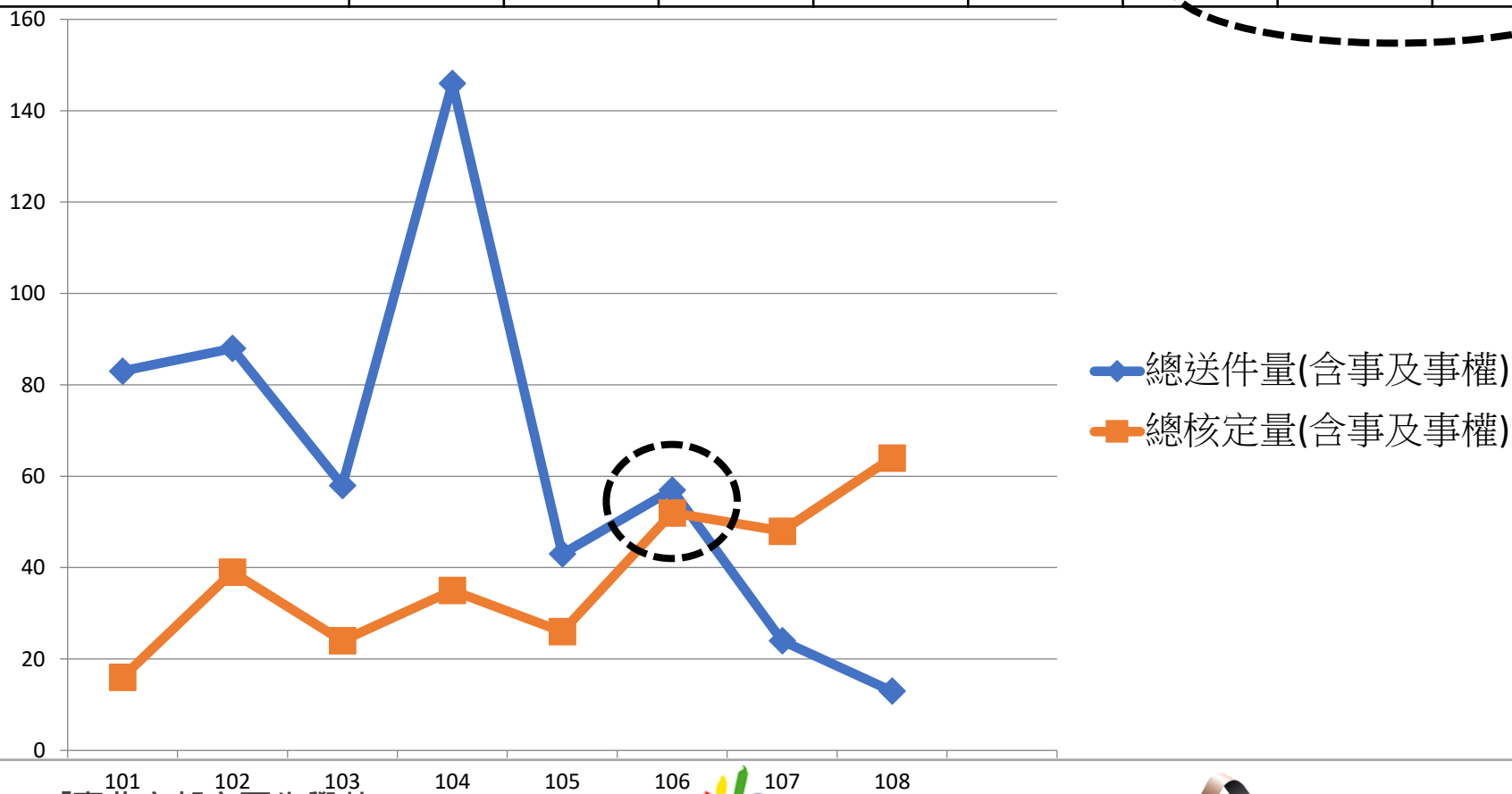
共702處有效之更新單元



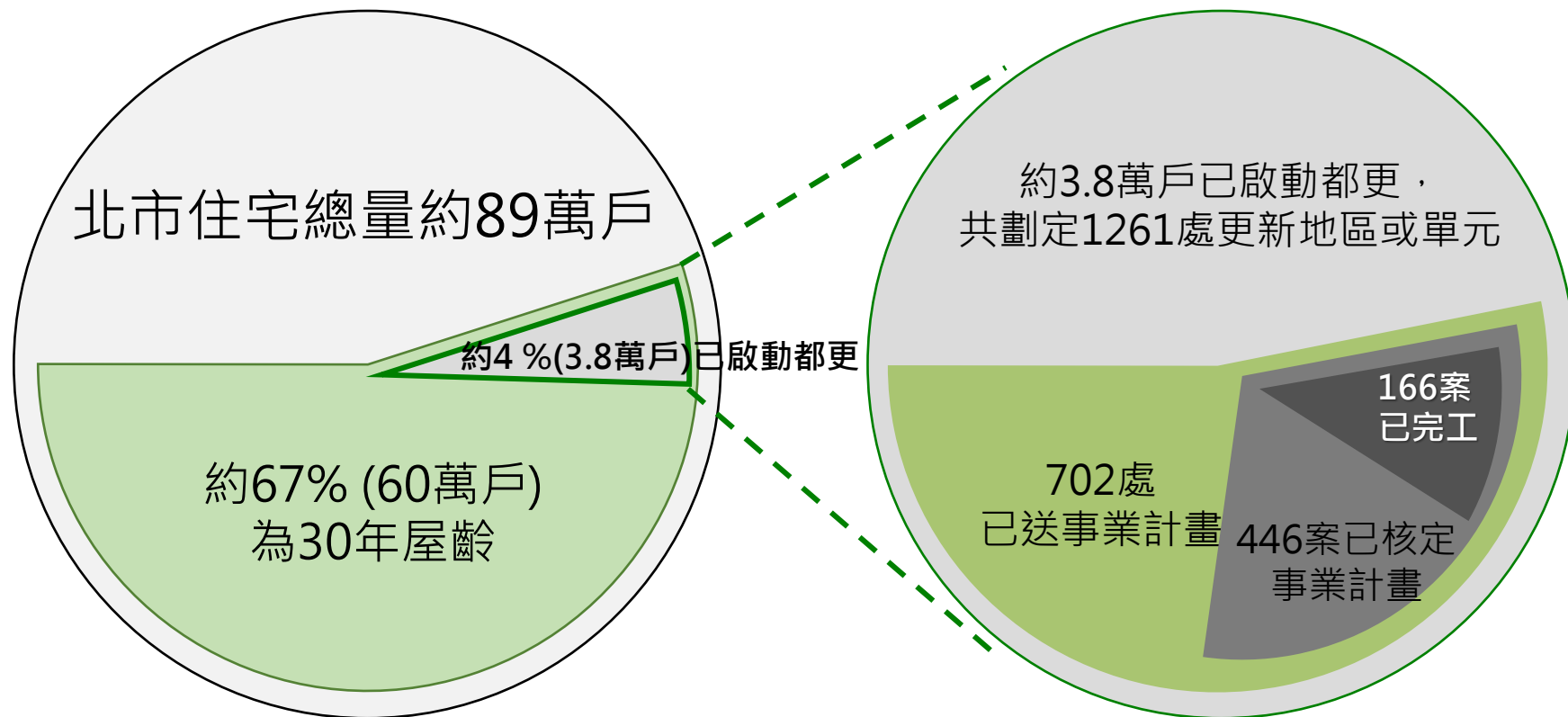
近年送件量下滑：轉軌危老、等待修法、整合困難...

核定量逐年攀升：逐漸制度化、168案速審、舊案清理駁撤回...

	101	102	103	104	105	106	107	108
總送件量(含事及事權)	83	88	58	146	43	57	24	13
總核定量(含事及事權)	16	39	24	35	26	52	48	64



北市60萬戶老屋中，雖有約3.6萬戶已啟動都市更新。
 但不僅不夠，而且房屋每天都會老，亟需建立防災意識。



註1 依內政部統計通報，北市住宅總量約892782戶。其中597656戶為30年以上屋齡。

註2 166案已完工，共協助約4496原住戶搬新家。平均每案更新前約30戶。

註3 1261處已劃定，每處假設30戶，約3.8萬戶已啟動都市更新。

註4 更新案量統計到109年6月30日。

東星大樓

八德路、虎林街口成果NO.4
東星大樓，更新過程面臨住戶意見整合、更新會變更建築設計、承建廠商跳票等因素，歷經近十年，2009年8月重建完工。→



南京復興聯開大樓（都更處）

NO.101宏盛國際金融中心聯合開發更新案位於捷運松山線南京復興站，基地面積3,262平方公尺，開發後目前部分樓層作為臺北市府都市發展局、臺北市都市更新處辦公處所。↑

大同區「興天地」



臺北西區建成圓環是大同區的特色地標，但因發展較早而逐漸沒落，更新成果NO.59**興天地**位於圓環西側，大量納入圓的元素，在建築立面上也融入大稻埕老式建築元素，以當地街屋之四柱三窗方式設計沿街弧形立面以穿透性材質處理，塑造輕盈透空的現代化街景，更新後與圓環改建後相互呼應。↓



7



台新金控大樓

臺北東區仁愛圓環旁佇立的成果NO.1請了華裔旅美世界級貝聿銘聯合建築師事務所協助設計，高124公尺，24層，造型配合圓環的意象以「水滴」、「手肘」、「燈籠」為設計理念，正面看是弧形、背面看是圓形，簡單線條的玻璃帷幕外觀配合夜間照明，創造圓環地標式建築的視覺景觀，也成為臺北新一代超高大樓的典範。↑

執行單位

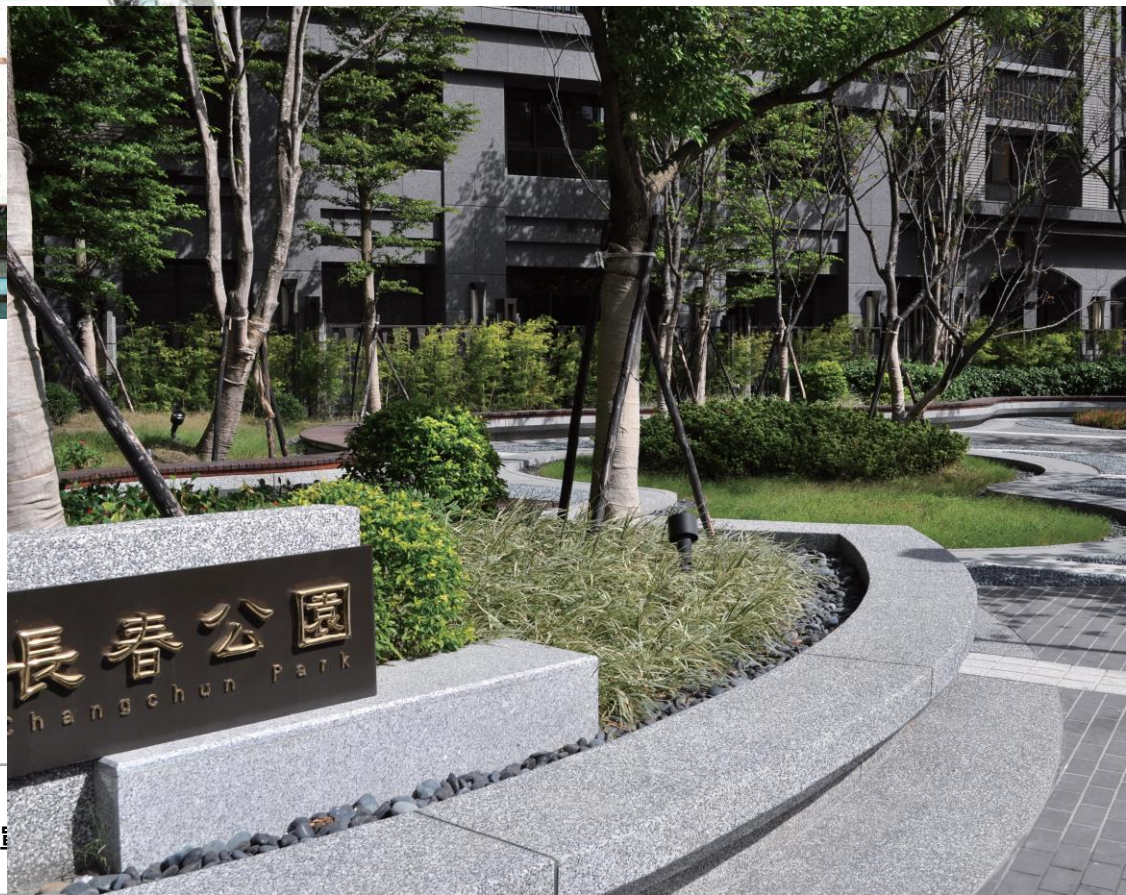


社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Office



雙橡園的合併雙街廓，透過都市計畫變更將巷道變成了綠地的做法，整併為完整街廓使整體都市環境景觀的改善，也減少地下室連續壁的興建成本，創造了公私多贏局面。



~「臺北市都市再生學苑」~
109年都市更新重建系列講座

主辦

根據台北市地政雲統計，在這波跌勢中，仍有多個社區守住身價，而其中位在大同區的「首善」，近一年平均交易價格，每坪達67萬元，較2014年均價54萬元，大漲24%，成為北市最強社區，而特別的是，對有小孩的小家庭來說，從小孩出生住到18歲都沒問題。

資深媒體人徐敬煌在節目《57新風王》表示，該社區週邊生活機能成熟，且一樓就是台北市大同親子館，鄰近國小，附近還有明星學校成淵完全中學，小孩從小讀書不必跑很遠，對自住客來說是很好的選擇，也因此帶動房價逆勢反漲。

不過，即使是自住客為小孩買學區宅仍要注意，希望孩子就讀的學校，住家是否為畫分的學區內，不是住家離學校近就沒問題，若是熱門的明星學校，入學規定也可能較嚴格，如有無戶籍年限、需不需要居住事實等。

大同區成果NO.58首善更新案，捐贈臺北市文化局一間長寬12公尺x12公尺挑高二層的實驗劇場，還包括文化廊道、排練場、辦公室、儲藏室等附屬設施，設計標準全部比照國家戲劇院實驗劇場，並配有地下一層8部停車位及獨立專用卸貨電梯，供文化表演使用，以延續大稻埕文化，現為臺北市大同親子館使用。



重慶北路兩側都是大稻埕歷史街區，已超過150年的發展，人口聚集的老街，卻必須面對與時代接軌的挑戰，具有模範指標意義的成果**NO.E北福大稻埕**，以保留歷史建築為概念，利用巴洛克裝飾為元素，實現了歷史的真、環境的善、生活的美，透過紅磚的排列，結合古典的建築語彙——堆砌組合，證明傳統與現代的完美結合，延續了空間紋理上的文化記憶，讓每一個經過的人，都能感受到屬於當地的驕傲。→



內湖區成果**NO.99碧湖君鄰**，原址上有日據時代興建「內湖庄役場」、「內湖庄役場會議室」及「內湖路統治倉」，更新時保留市定古蹟「內湖庄役場會議室」，修復原貌，兩棟新大樓分處兩側，古蹟融入新建案中，並配置義消停車、辦公空間及區民活動中心，具體保留「內湖路統治倉」5組整理維護後的原有木桁架，與古蹟串聯，開發與保存誰說不能並存！現在市定古蹟變成內湖區公民會館，舉辦活動、辦展覽，也成為周邊居民休閒的場所。←

士林區NO.169「筑丰天母」及 NO.73「國揚天母」

中山北路六段與福華路附近，NO.73國揚天母更新案、NO.169筑丰天母更新案更新後建築物低樓層基座高度一致，保持適度間距，增加步行空間與開放空間的完整性，可延伸至天母SOGO商圈，形塑商業發展軸帶，也帶動中山北路與福國路周邊地區參與更新之意願與風氣。→



文山區「第凡內」

臺北市早期的公辦都更案－文山區成果NO.61「第凡內」，更新單元內市有土地占約67%，原地上物多為臺北市有眷舍，2006年6月，臺北市政府委託捷運工程局開辦，經由公開甄選遴選實施者辦理都更，由市府帶頭，帶動周圍老舊社區也能早日更新重建。←

成果NO.82文林苑無疑是代表案例，2009年計畫公告實施後，向市府申請代為拆除，經過審議核復、訴願、行政訴訟以及多次的協商破局後，在2012年進行強制拆除，不同意戶反抗，都更案變成社會運動事件，衍生後續司法院釋字第709號解釋、都市更新條例修訂等討論歷經風雨，文林苑更新案終在2016年5月完工。





工地現況



←位在忠孝東路、松山路口的NO.15「森業永春」都更案，共有126戶，由於部分住戶不同意，讓更新進度陷入僵局，停滯長達16年，市府協助召開了2次協調會及2次專案小組，終於順利開工。



忠孝復興捷運站旁NO.50正義大樓更新案，基地面積廣達5,000餘平方公尺，1999年九二一大地震後被判定為危樓，正式走上都更長路，但是更新推動期間風波不斷，終在2017年5月動工，規劃興建三棟、地上31層、地下7層的住商混合大樓，是市府推動都市更新的重要指標，37%國有地參與都更，完工後可分到約1,400坪辦公廳舍。→



內湖的**清白新村**(如：成果NO.D大湖春天、NO.I金湖大賞、NO.O美麗大湖、NO.U大漢VIP、NO.W文心吟釀、NO.Z輝煌世紀、NO.33文心AIT、NO.34花里洋)該是目前最大規模的舊聚落重生的案例。原本是政府暫時安置大陳義胞的所在，歷經數十年變遷，很多人難以想像在更新前的民國80年代，當地還是有些家庭是必須外出使用公共廁所，而巷弄的狹小是做飯時要跟鄰居借個鹽，只需伸出手就能拿到的狀況。沿著金龍路及星雲街一帶從第一案成果NO.A大湖優境開始，共有四組實施者共推出包含成果NO.V榮耀世紀等更新案。甚至為了提供先安置再搬遷的保證，過程中成果NO.G的巧洋花園更是於完工後暫不銷售，而是優先安置周邊個案的現住戶，其坪數的規劃更是不同於一般當地市場的需求，而以提供現住戶得以負擔的30坪以下住宅為主。



←NO.W 內湖區
「文心吟釀」



NO.V 內湖區
「榮耀世紀」 →



NO.34 內湖區
「花里洋」 ←



這片土地成為國家重大經濟建設計畫，起因於1990年經濟部國營會提報行政院設置第二世貿中心及軟體園區的構想。本區主要兩項建設為「軟體工業園區」及「世貿展覽館」，軟體工業園區建設由經濟部主導，於1999年、2003年及2008年分三期興建完工；世貿展覽館則由外貿協會負責經營，也於2008年3月正式啟用。園區中諸如R1、R13、R14、R16、R17等窳陋街廓，都市計畫中已劃定為都市更新地區以利改建，在該區都市計畫並規定：限期開發容積遞減、公共設施用地容積限時移轉。復以捷運的開通、鐵路地下化、交通的便利讓本區生活環境更適居住，自2002年以來已發起了10多個更新個案，如：成果NO.72謙閣、NO.76、NO.77 NY21紐約花園、NO.78文匯、NO.86中南帝寶、NO.88首泰大方等，將住工混雜舊社區重建為新的社區大樓。

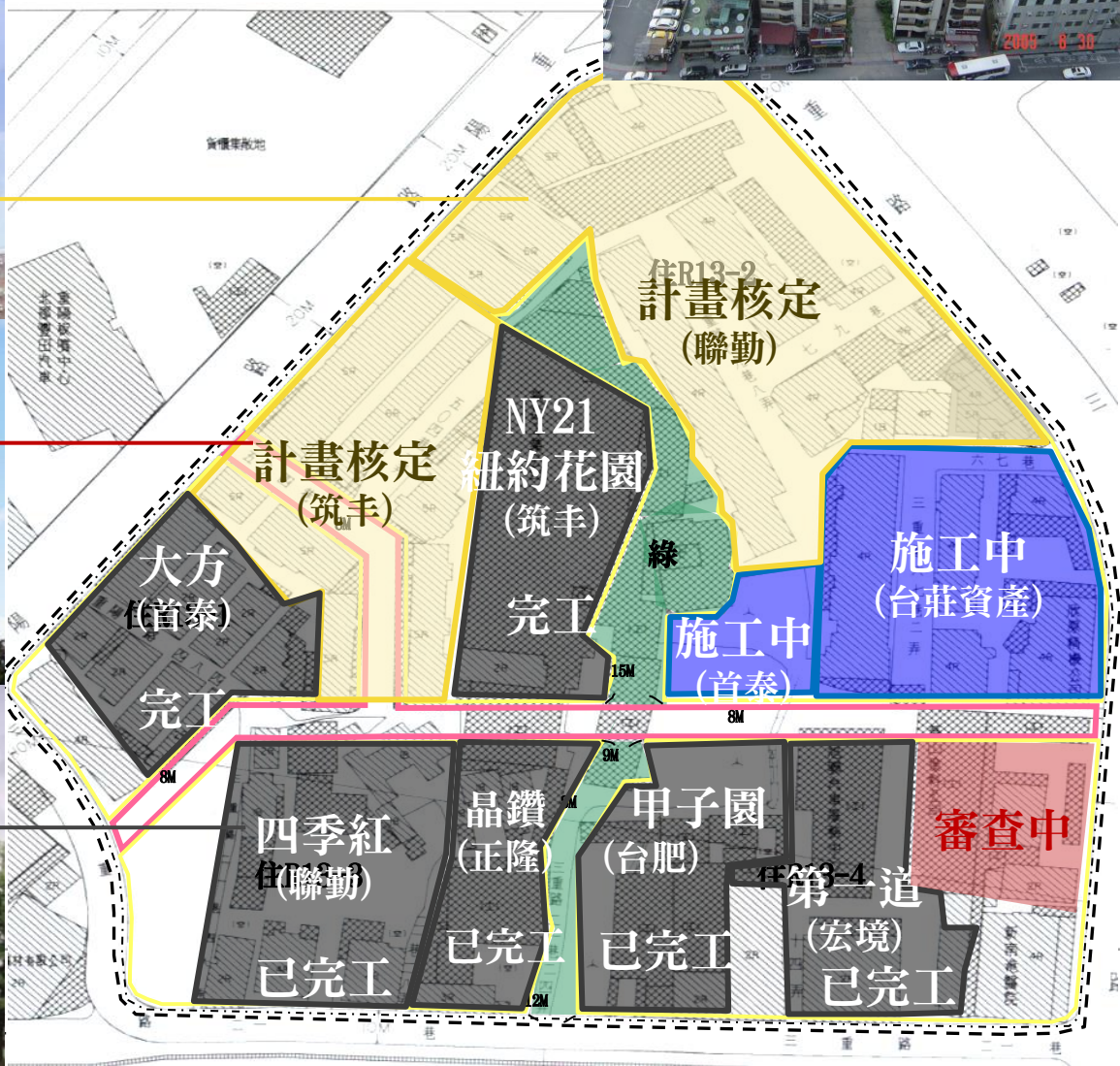
南港R13-2東側



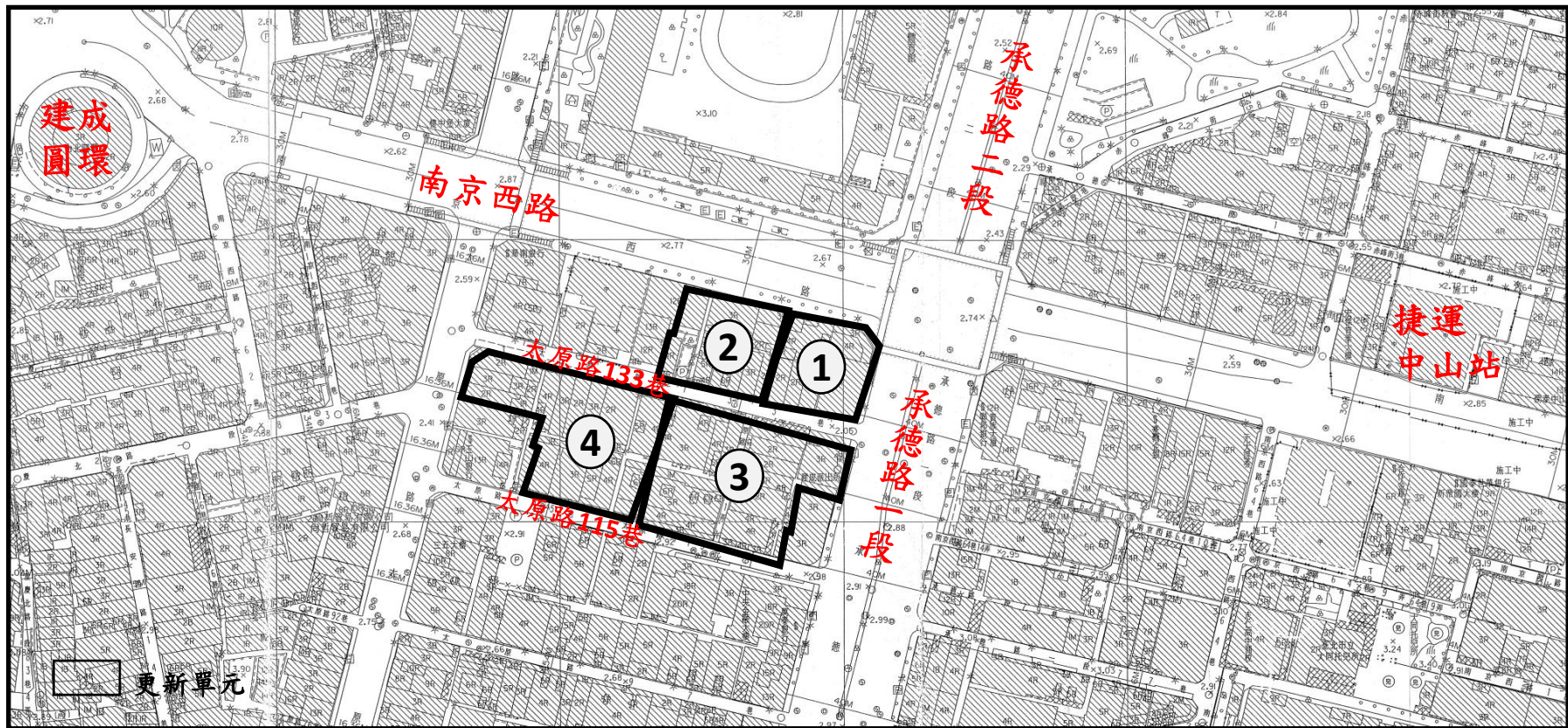
南港R13-2西側



聯勤四季紅



太原路133巷南北側更新案位置圖



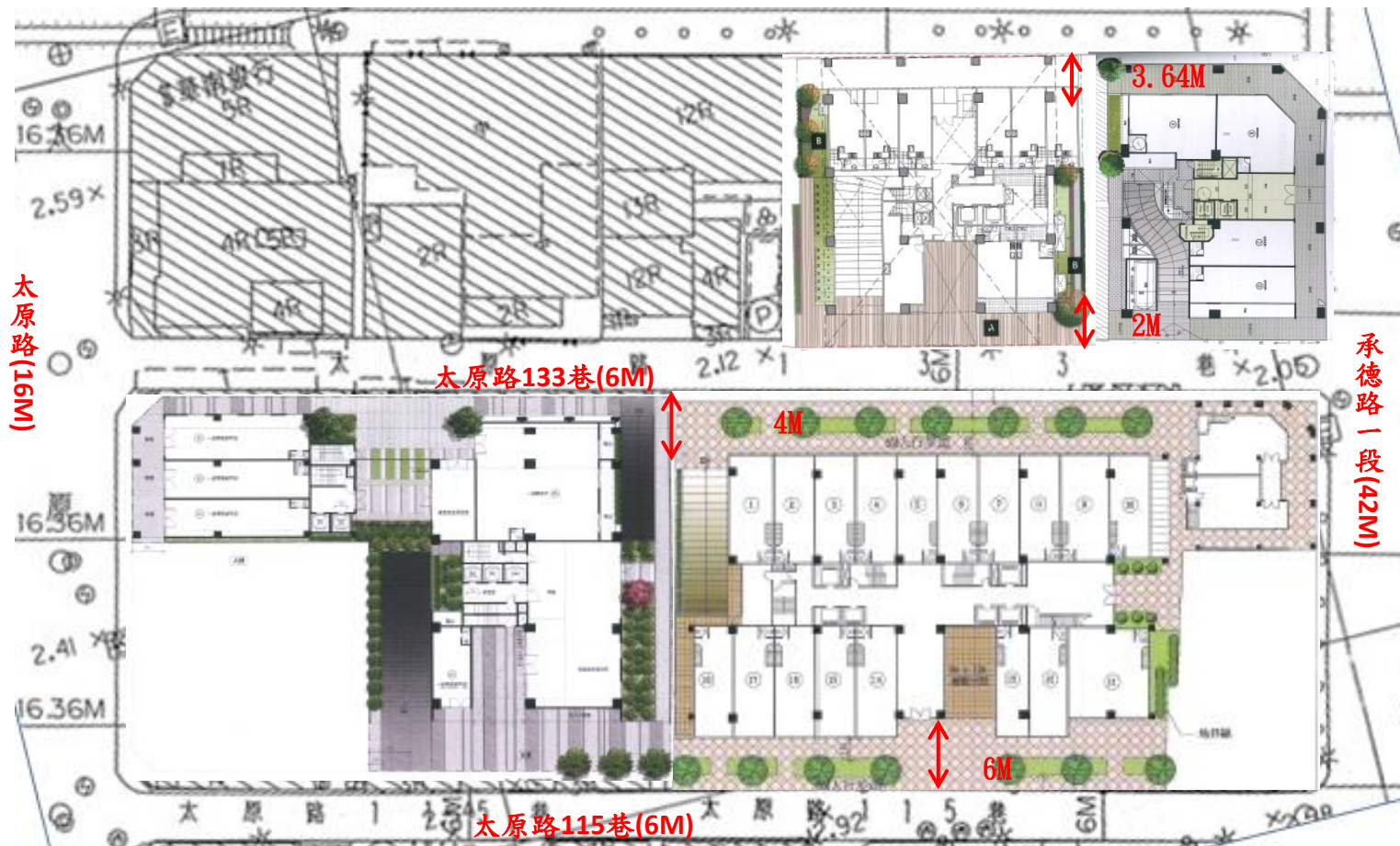
- 1、 「擬訂臺北市大同區市府段二小段5-2地號等12筆土地都市事業計畫及權利變換計畫案」
- 2、 「擬訂臺北市大同區市府段二小段12地號等13筆土地都市更新事業計畫案」
- 3、 「擬訂臺北市大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地都市更新事業計畫案」
- 4、 「擬訂臺北市大同區市府段二小段83地號等20筆土地都市更新事業計畫案」

~「臺北市都市再生學苑」~
109年都市更新重建系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

建議規劃設計



- 1) 太原路115巷部分植栽、鋪面配置及設置6公尺人行步道。
- 2) 太原路133巷上方2案建議退縮2公尺人行步道
- 3) 太原路133巷下方2案建議退縮2公尺補足8公尺，並留設2公尺人行步道。
- 4) 太原路133巷下方2案之建築立面設計建議設計2樓高之歷史界面作串連。

A 臺北市推動成果

B 臺北市都市更新自治條例 (議會通過版 , 尚未公告)

C 臺北市自劃標準

D 容積獎勵

D1 修法後中央容積獎勵機制

D2 台北市都市更新建築容積獎勵辦法

D3 近期容積獎勵相關函釋

D4 86(原61-1)法令適用日 / 同意書新舊版本之適用

E 代拆

F 變更

G 其他相關問題

條號	規範事項	
※	第1條	立法目的、適用範圍
V	第2條	立法機關、執行機關
※	第3條	更新事業計畫之調查 應由實施者調查及應調查項目
V	第4條	拆遷補償、法令依據、補償標準
※	第5條	§5 (1)貸款利息補貼 (2)定義
※	第6條	整建住宅 §6 得由主管機關擔任實施者
※	第7條	§7 補助規劃費用並授權訂定辦法
※	第8條	整建維護 §8 授權訂定實施辦法
X	第9條	§9 不受建蔽率及容積限制
V	第10條	現有巷道廢止改道 申請原則、審議程序
X	第11條	權利變換最小分配單元 訂定標準、最小面積、整建住宅不再此限
V	第12條	§12 (1)面積規模及臨路條件 (2)街廓邊界之定義
V	第13條	§13 放寬災損建物劃定基準
※	第14條	更新單元劃定基準 §14 不影響鄰地劃定更新單元原則、徵詢鄰地意見
V	第15條	§15 (1)自劃評估指標 (2)自劃報核期限 (3)不受理申請之基地 (4)不得涉及主要計畫擬訂或變更 (5)授權訂定空地過大認定基準

條號	規範事項	
V	第16條	放寬原建蔽率重建
※	第17條	主管機關協助事項
X	第18條	放寬高度限制重建
刪除	第19條	建築容積獎勵規定
刪除	第20條	整宅獎勵上限
※	第21條	申請其他容積獎勵
刪除	第23條	§23 公益設施捐贈標準
V	第24條	§24 契約簽訂時點及約定強制執行
※	第25條	§25 建照註記及產權登記
※	第26條	§26 協助開闢計畫道路 (1)撥用方式 (2)拆遷補償方式
※	第27條	變更實施者之證明文件
※	第28條	施行日期
增訂	第25條	過渡條款

本次自治條例係屬全文修正，由28條修正為26條：

1. 共計修正 8 條文，未修正 3 條文
2. 刪除 3 條文，增訂 1 條文
3. 酌作文字調整 13 條文

參、本次修正重點

一、因中央修正都市更新條例相關法令，配合修正

- 原第1條 配合都更條例第一條，增訂改善居住景觀之立法意旨。
- 原第3條 配合都更條例第三條第六款，修正實施者之用詞定義。
- 原第4條 配合都更條例第五十七條第四項規定，拆除或遷移補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定。
- 原第16條 配合都更條例第六十五條第三項規定，修正建築容積獎勵規定之法源。
- 原第21條 配合都市更新建築容積獎勵辦法，修正法源依據。
- 原第25條 配合都更建築容積獎勵辦法第七條規定，修正捐贈社會福利設施或其他公益設施文字。
- 原第26條 配合臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例，修正法源名稱。

二、修正主管機關之文字，以符立法體例

- 原第2條 本自治條例之主管機關為臺北市政府，爰刪除執行機關等文字。
- 原第5條 配合第二條修正主管機關簡稱為市政府。
(一併修正：原第6條、第7條、第8條、第12條、第14條、第15條、第17條、第20條、第24條、第25條、第26條及第27條。)

參、本次修正重點

本條例第10條現有巷道廢止改道規定，參採本市現有巷道廢止或改道自治條例第11條規定新增兩款易認定之改道樣態。

三、現有巷道廢止改道

原第10條 增訂第3、4款可改道情形：

改道之新設巷道寬度應大於原現有巷道平均寬度、且最小寬度不小於三公尺、且不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。

四、更新單元劃定基準

原第13條 定義災損建築物：

1. 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。（參酌危老條例）
2. 調降災損建築物自劃單元之同意比例為二分之一。（參酌迅行更新地區）

第15條 延長報核期限：

1. 自劃單元核准後，六個月內擬具事業概要或一年內擬具事業計畫報核。
2. 申請更新會籌備小組者，得申請延長六個月報核事業計畫，以二次為限。

參、本次修正重點

五、建築容積獎勵

- 原第19條 刪除建築容獎規定，移至本市容獎辦法中訂定。
- 原第20條 刪除整宅之容獎規定，移至本市容獎辦法中訂定。
- 原第23條 刪除捐贈公益設施之項目，回歸中央容獎辦法之規定。

原本條例第19條規定本市容獎項目，基於研商會議中各界建議及考量後續修法風險，故將該條文刪除，並依都更條例第65條規定，另訂本都市更新建築容積獎勵辦法。

本條例第16條及第18條有關放寬建蔽率及高度限制規定，與都更條例第65條規定存有不同之處，惟有關建蔽率及高度訂定係屬地方自治事項，故維持原條文。

※刪除本自治條例原訂容獎項目，依母法授權訂定本市容獎辦法。

六、捐贈公益設施程序

- 原第24條 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。
- 原第25條 捐贈之土地及建物登記程序明確化。

七、過渡條款

- 新第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，得適用修正前之規定。

※本次修正

1. 涉及建蔽率、建築高度放寬及容積獎勵，有新舊條文適用差異情形。
2. 增訂過渡條款，維護已報核之都市更新事業計畫穩定性，降低修法影響。

<p>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。</p>	<p>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，增進公共利益，特制定本自治條例。 <u>有關都市更新，除都市更新條例及其授權訂定之法規另有規定外，適用本自治條例之規定。</u></p>	<p>一、配合都市更新條例第一條規定修正，增加改善居住景觀之意旨。 二、本自治條例與都市更新條例及其授權訂定之法規間，非屬普通法與特別法之關係，為避免誤解，爰按現行體例刪除第二項。</p>
<p>第二條 本自治條例之主管機關為臺北市政府（以下簡稱市政府）。</p>	<p>第二條 本自治條例之主管機關為臺北市政府（以下簡稱市政府），<u>執行機關為臺北市政府都市發展局。</u></p>	<p>有關本自治條例之處分皆以市政府名義作成，實務上並無將本自治條例主管機關變更為本府都市發展局或保留本條後段明定執行機關之需求，爰按現行實務作業及立法體例，刪除執行機關為臺北市政府都市發展局等文字。</p>
<p>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、<u>都市更新會、都市更新事業機構</u>（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。</p>	<p>第三條 依都市更新條例實施都市更新事業之機關、機構或團體（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。</p>	<p>配合都市更新條例第三條第六款規定，修正實施者之定義文字。</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>第四條 權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依都市更新條例第三十六條第二項規定查定。但其金額得比照臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理有關規定之標準辦理。</p>	<p>一、都市更新條例第三十六條第二項之內容已修正至第五十七條第四項，爰修正相關文字。</p> <p>二、配合都市更新條例第五十七條規定「土地改良物」用語，調整文字內容，避免後續適用疑義，並酌作文字修正。另本條規範事項涉及人民重大權益，雖都市更新條例已有規定，惟仍有在本自治條例重申之必要，併予陳明。</p> <p>三、配合都市更新條例第五十七條第四項規定，有關權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定，爰刪除但書規定。</p>
<p>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。</p>	<p>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，其所需經費由主管機關編列預算支應。 前項利息補貼之計算公式，由主管機關定之。 第一項之整宅，指本市於民國六十五年以前為安置公共工程拆遷戶而興建之住宅，其範圍由主管機關公告之。</p>	<p>一、有關住宅貸款利息補貼將由臺北市住宅基金支應，查臺北市住宅基金收支保管及運用自治條例第二條規定：「本基金……以臺北市政府(以下簡稱市政府)為主管機關，市政府都市發展局為管理機關。」又實務上關於使用基金預算，係以基金管理機關作為編列預算機關，爰修正第一項之行政主體為市政府都市發展局。</p> <p>二、第二項配合實務運作修正為由市政府都市發展局定之。</p> <p>三、另於第三項「民國」前增加「中華」二字，以符立法用語，並配合第二條規定修正「主管機關」等文字。</p>

內政部99.5.17內授營更字第
0990803894號

關於都市更新條例第36條第2項因權利變換而拆除或遷移之建築物補償標
準案，詳如說明，請查照

- 一、依據本部99年4月30日召開「研商都市更新條例第36條第2項因權利變換而拆除或遷移之建築物有關殘餘價值補償標準執行疑義案」會議結論三辦理。
- 二、查都市更新條例第36條第2項規定，略以：「因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之」，業明定因權利變換而拆除或遷移之建築物，應以實施者查定之殘餘價值補償之。有關部分地方政府所訂自治法規，對於建築物之補償有準用或不得低(高)於公共工程、區段徵收或市地重劃等對合法建築物拆遷補償標準，係以**重建價格計算之規定，與上開以殘餘價值補償之規定不符**，因涉關係人權利義務關係，應請自行檢視相關自治法規是否有違背之處，並請儘速配合檢討修正，避免後續執行爭議。

內政部營建署109.02.15營署更字第
1090009830號函

關於都市更新權利變換之土地改良物補償價值評定方式疑義，詳如說明，
請查照。

- 一、復奉交下貴府109年2月6日府授都新字第1097002943號函。
- 二、按108年1月30日施行都市更新條例(下稱本條例)第57條第4項業明文規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。因此，權利變換範圍內應拆除或遷移之土地改良物若係屬於建築改良物，**應補償其殘餘價值**。至殘餘價值之查估及得否比照貴市都市更新自治條例相關規定1節，應由專業估價者，依其查估時所應遵循之作業程序、方法及技術規範據以判斷。另能否依照貴市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定之全部費用提列共同負擔1節，請依本條例第51條及都市更新權利變換實施辦法第19條第1項有關權利變換共同負擔之項目、費用及其範圍規定本權責卓處。


內政部營建署109年5月11日營署
更字第1090032199號函

有關都市更新條例(下稱本條例)第57條第4項適用規定疑義案，復請
查照

- 一、復奉交下貴府109年4月28日府授都新字第1097008729號函。
- 二、所詢旨揭條文之建築改良物殘餘價值得否按貴府所定自治法規，以公共工程對合法建築拆遷補償暨違章建築處理有關標準以「重建價格」計算1節，按本署109年2月15日營署更字第1090009830號函業已說明，其土地改良物若係屬於建築改良物，**應補償其「殘餘價值」**，並由實施者委託專業估價者依其查估時所應遵循之作業程序、方法及技術規範查估後評定之，其立法意旨甚為明確。另部分地方政府所定自治法規，對於建築物之補償，有以重建價格計算之規定，本部99年5月17日內授營更字第0990803894號函(諒達)已明示與旨揭殘餘價值補償之規定不符，故仍請貴府依上開號函辦理。

~「臺北市都市再生學苑」~

109年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI** 臺北市都市更新處
臺北 Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA** 社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

<p>第六條 本市整宅之都市更新事業，得由政府擔任實施者。</p>	<p>第六條 本市整宅之都市更新事業，得由主管機關擔任實施者。</p>	<p>配合第二條規定修正「主管機關」等文字。</p>
<p>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；其補助辦法由政府定之。</p>	<p>第七條 整宅都市更新事業推動初期所需之規劃費，得由整宅都市更新會向主管機關申請補助；其補助辦法由主管機關定之，並循預算程序辦理。</p>	<p>一、經審酌實務上，整宅補助初期所需設計費具補助需求，爰調整「規劃費」為「規劃設計費」。 二、配合第二條規定修正「主管機關」等文字。 三、條文末段「並循預算程序辦理」為當然之理，無庸贅述，爰刪除之。</p>
<p>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。</p>	<p>第八條 主管機關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。</p>	<p>配合第二條規定修正「主管機關」等文字。</p>

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呎、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。

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，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者。
- 二 同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止者。

一、依行政院現行法制作業體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，爰修正各款次之標點符號。

二、於本文增定「者」字，並刪除第一款及第二款之「者」字，以統一各款之體例。

三、本條文係規範都市更新事業計畫範圍內現有巷道廢止或改道情形，爰參酌「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」第十一條規定，俾利廢巷改道措施簡政便民，加速都更推動。說明如下：

(一)參考前述條文第一項第三款用語，將第二款「逐步廢止」等文字，修正為「逐段廢止」。

(二)參考前述條文第一項第四款規定，現有巷道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等前提要件，始得逐段廢止；係已考量相鄰土地後續通行使用，且該廢巷已納入更新範圍不影響他人出入，爰增訂第三款。

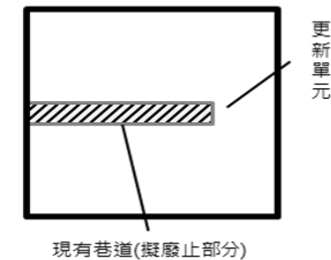
(三)參考前述條文第一項第五款較易認定之改道樣態，爰增訂第四款有關都市更新事業計畫範圍內現有巷道改道情形。

更新自治條例第10條

現有巷道廢止或改道樣態

都市更新事業計畫
審議會審議

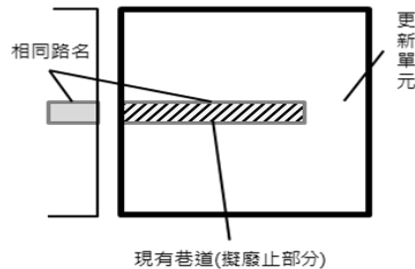
圖例二之一



1

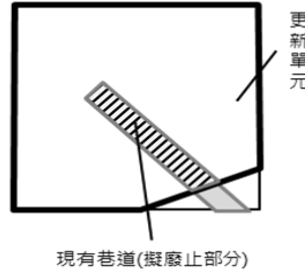
已為現行更新自治條例現有巷道廢止樣態
現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者。

圖例三之一



現有巷道(擬廢止部分)

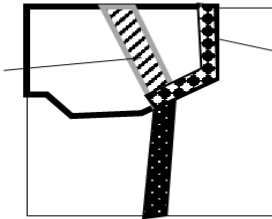
圖例三之二



現有巷道(擬廢止部分)

2

已為現行更新自治條例現有巷道廢止樣態
同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止者。

擬改道部分
(廢止)

擬改道部分

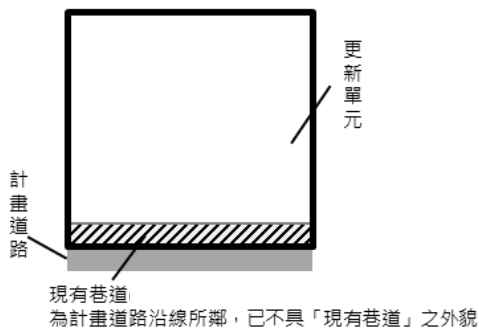
3

本次修正更新自治條例(草案)第10條已納入
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呎、不形成畸零地
及不影響當地之公眾通行。

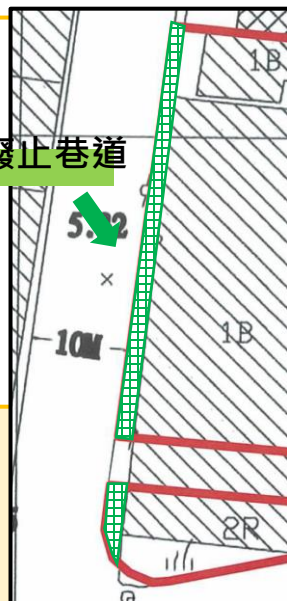
- 本府受理都市更新案件後，於都市更新事業計畫期間應辦理公開展覽，公開展覽期間任何人民或團體得於公開展覽期間內提出意見，作為審議參考；以及舉辦公聽會，廣納民眾意見亦並作為後續審議參考。
- 公開展覽及公聽會相關資訊，依都市更新條例及施行細則規定，應登報周知、刊登當地政府公報或新聞紙及於專屬或專門網頁周知。另本府考量都市更新案件涉及周邊居民權益，故併同函請當地區公所協助發放傳單。

原自治條例	議會建議條文	本處建議說明	本處建議條文
<ul style="list-style-type: none"> ① 現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內。 ② 同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐段廢止。 ③ 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呎、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。 	<ul style="list-style-type: none"> ① 擬廢止現有巷道所在街廓之四周計畫道路已開闢或自行開闢之寬度大於擬廢止巷道平均寬度，且最小開闢路寬達四公尺以上時，在同一街廓內沿現有巷道兩側土地（不含已建築完成且非以現有巷道為主要進出之土地）計畫整體使用。 ② 現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內。 ③ 同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐段廢止。 ④ 擬廢止之現有巷道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，得併各建築基地逐段廢止。 ⑤ 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呎、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。 	<ul style="list-style-type: none"> 1. 經本處研議有關「本市現有巷道廢止或改道自治條例」第11條第1項第4款「部分」樣態亦為較無爭議得以納入 2. 另前開條文第1款因無都市更新案件案例及樣態較不明確故暫不納入。 	<ul style="list-style-type: none"> ① 現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內。 ② 同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐段廢止。 ③ 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。 ④ 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呎、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。

圖例四之一



擬廢止巷道



4 已將「部分」樣態納入
擬廢止之現有巷道**範圍全段**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。

第11條 (108.6.26修訂)

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。

協議合建：不受限，無坪型限制

原則 自治條例11：最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於46m²

權利變換



約20坪

例外：整宅、實施者獲配、社宅宿舍、商業、原小坪數

第11條 (108.6.26修訂)

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。

實施者分配之建築物係本市都市更新處九十三年四月十五日北市都新事字第0九三三00四二七00號函釋且執行有案，實施者獲配部分非屬原住戶所有，尊重市場機制作適當規劃。

社會住宅、公有職務宿舍：

1. 社會住宅係指住宅法第三條所稱由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施；公有職務宿舍係指各級政府機關為執行職務需要，供編制內或非編制內人員借用之宿舍。
2. 社會住宅及公有職務宿舍有其主管機關設置基準法令，且其租、借用行為非屬長期居住，爰與自用住宅區別。

分配之建築物作商業使用：

- 1.商業使用空間非屬本條立法原意保障之對象，考量原所有權人或他項權利人分回一樓店面空間有限，以及商用不動產使用效益，故有賦予彈性設計必要。
- 2.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。

原建築物登記總面積小於四十六平方公尺：

- 1.原持有小面積房地之所有權人經共同負擔折價抵付後，其應分配價值未能負擔更新後室內不小於四十六平方公尺之建築單元而成為不能參與都市更新者，應予避免。為擴大原持有小面積房地之所有權人參與都市更新機會，另賦予設計彈性，以都市更新事業計畫報核日之合法建築物登記總面積規範最小限度。
- 2.本款檢核方式係以建築物建號登記總面積為準，不因該建號所有權人多寡而異，此係避免居住空間細分；又檢核標的為建築物建號總面積，不因更新期間所有權或他項權利異動而失其適用但書之權利。

第11條 (108.6.26修訂)

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。

第十二條
經主管機關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：

- 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，係以基地四週面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。

- 一、配合第二條規定修正「主管機關」等文字。
- 二、依都市更新條例第七條修正之立法原意，係為災後或防災需要，有更新急迫性，亟須由政府迅行劃定或變更更新地區；爰此，迅行劃定更新地區內擬實施事業計畫之更新單元面積，應不宜再作限制，避免阻礙政府積極展開重建之職能。
- 三、依行政院現行法制作業體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，爰修正各款次之標點符號。
- 四、考量第二項立法原意係定義街廓，爰參照都市計畫法臺灣省施行細則第九條第二項及文化資產保存法施行細則第二十三條第三項規定用語，酌作文字修正。

<p>第十三條 <u>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。</u></p>	<p>第十三條 <u>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及本市高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經主管建築機關認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者，經土地及合法建築物所有權人人數均在十分之八以上，並其土地面積及合法建築物總樓地板面積均在十分之八以上同意者，或更新單元以整建或維護方式辦理者，得不受前條第一項都市更新單元劃定基準及第十五條第一項規定限制。</u></p>	<p>一、文字微調使語意通順。</p> <p>二、參照都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款規定，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；其建築物既經建築主管機關認定屬災損建物，符合本條加速災損建築物重建之立法意旨，爰配合修正災損建築物之定義。</p> <p>三、由於災損建築物恐有危害民眾生命財產之虞而有更新需求之急迫性，爰參酌都市更新條例第三十七條第一項第二款第一目規定，有關迅行劃定更新地區之事業計畫報核同意比例「私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，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之同意」，作為本條劃定更新單元同意比例認定標準。</p> <p>四、依108年1月30日修正之都市更新條例第二十三條規定，自行劃定更新單元應符合第六條第一款至第三款或第六款情形之一；並依行政院109年3月2日院臺建字第1090004456號函，以整建或維護方式辦理都市更新者，其自行劃定更新單元亦應依母法第二十三條，明定建築物及地區環境狀況之具體認定方式；爰此，修正本自治條例第十三條後段文字。</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。

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三項空地過大基地認定基準，由政府定之。

第十五條
依都市更新條例第十一條自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，其劃定基準應符合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表所列規定，其裁量基準由主管機關定之。

前項自行劃定更新單元，申請人應於主管機關審核通過後，六個月內擬具事業概要或更新事業計畫報核，逾期未報核者，應依前項規定重新辦理申請。

第一項之基地位於保護區、農業區、依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十二條所定情形者，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表及第三項空地過大基地認定基準，由主管機關定之。

- 一、配合都市更新條例及其施行細則之條次變更，修正本條第一項及第四項規定文字。
- 二、本府依本條第五項訂定之評估標準已非以表列形式訂定，爰刪除第一項及第五項內「表」字。又過去實務並未就第一項劃定基準另定裁量基準，亦無訂定需求，爰刪除現行條文第一項末段文字。至更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準已於第五項規定授權由市政府定之，併予陳明。
- 三、配合第二條規定修正第二項及第五項「主管機關」等文字。
- 四、因都市更新條例第五十條規定新增有關專業估價者選任制度，考量權利變換案件須依相關規定選任專業估價者後始進行估價作業，後依都市更新相關規定辦理選配及確認事業計畫同意書之分配價值及比率等作業時序，原六個月之期限恐過於急迫，爰修正第二項延長都市更新事業計畫報核時間為一年。
- 五、都市更新會擔任實施者報核事業計畫，依都市更新會設立管理及解散辦法規定須申請核准籌組、召開會員大會及本府核准立案等程序，若依現行六個月內須擬具更新事業計畫報核時程急迫，考量成立更新會程序需經過核准籌組、成立大會及核准立案等程序，都市更新會始具備實施者身分得申請都市更新事業計畫，原條文中於更新單元核准後六個月報核之時限對於須先取得實施者身分始得辦理都市更新報核之更新會較難執行，爰於第二項新增都市更新會擔任實施者之案件，得申請延長六個月之報核時程延長次數並以二次為限。
- 六、本條於一百年十一月十日修正時，前經行政院以一百年十二月十九日院臺建字第一 0 0 0 六四一六三號函備查並檢附有關單位意見，基於水土保持法第三條第三款亦有山坡地劃定之明文，建議第三項增列「水土保持法第三條第三款」規定，爰配合修正本條文第三項規定文字。
- 七、其餘酌作文字修正。

<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過各該建築基地零點一五倍<u>基準容積</u>再加其原建築容積辦理重建。</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，得以原建蔽率及依第十九條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<u>法定容積</u>再加其原建築容積辦理重建。</p>	<p>一、配合第十九條建築容積獎勵項目規定已刪除，故有關建築容積獎勵項目依都市更新條例第六十五條第三項規定，由中央及地方分別訂定，爰修正相關文字。 二、配合都市更新條例文字用語，修正「法定容積」為「基準容積」。</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

26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。

<p>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、配合優先辦理興關公共設施。 四、協調有關單位配合興關或更新公用事業設施。</p>	<p>第十七條 實施者獲准實施都市更新事業，得申請主管機關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、配合優先辦理興關公共設施。 四、協調有關單位配合興關或更新公用事業設施。</p>	<p>一、配合第二條規定修正「主管機關」等文字。 二、依行政院現行法制作業體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，爰修正各款次之標點符號。</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

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。

未修正。

一、**19條刪除**。其後條次遞移。

二、配合一百零八年五月十五日修正發布之都市更新建築容積獎勵辦法，有關本條△F1、△F3、△F4、△F5、△F6等項目業於都市更新建築容積獎勵辦法第五條、第七條、第八條、第十四條、第十七條訂定，屬中央規範之建築容積獎勵項目；另本市業依都市更新條例第六十五條第三項授權規定，於一百零八年十二月十九日修正發布臺北市都市更新建築容積獎勵辦法，爰刪除本條建築容積獎勵項目規定。

臺北市府 函

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號
17樓
承辦人：李怡伶
電話：02-27815696轉3057
電子信箱：ur00487@mail.taipei.gov.tw

內政部營建署 函

40

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：林純如
聯絡電話：0287712735
電子郵件：chun.ju@cpami.gov.tw
傳真：0287719420

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國108年3月12日
發文字號：府授都新字第1083005597號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於都市更新條例第65條第2項規定，非屬依第7條、第8條規定劃定或變更之更新地區，其高度及建蔽率放寬標準是否得由直轄市、縣（市）主管機關酌定之疑義，函請釋示。

說明：

- 一、依都市更新條例第65條第2項規定略以：「依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。」
- 二、查有關高度及建蔽率係屬地方制度法第18條第6款第1目直轄市都市計畫之擬定、審議及執行事項，爰有關非屬依第7條、第8條規定劃定或變更之更新地區，其高度及建蔽率放寬標準是否得由直轄市、縣（市）主管機關定之，惠請釋示。

正本：內政部營建署
副本：臺北市都市更新處



受文者：臺北市府

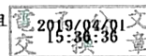
發文日期：中華民國108年4月1日
發文字號：營署更字第1080018453號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於都市更新條例第65條第2項規定，非屬依第7條、第8條規定劃定或變更之更新地區，其高度及建蔽率放寬標準得否由直轄市、縣（市）主管機關酌定疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府108年3月12日府授都新字第1083005597號函。
- 二、按都市更新條例第65條第2項有關依第7條、第8條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之，係給予地方主管機關得放寬建築物高度及建蔽率之法源依據。至非位於上開更新地區於實施都市更新事業時，其高度及建蔽率放寬標準得否由地方主管機關酌定1節，因係屬地方制度法第18條第6款第1目及第2目直轄市都市計畫及建築管理自治事項，請本自治權限於都市計畫、建築管理等相關自治法規檢討規範。

正本：臺北市府
副本：本署都市計畫組、建築管理組、都市更新組



臺北市府 1080401



AAAA1080115979

<p>第十九條 整宅更新單元經<u>市政府</u>核定後得依原建蔽率辦理重建。</p>	<p>第二十條 整宅更新單元經<u>主管機關</u>核定後得依原建蔽率及都市更新建築容積獎勵辦法規定之建築容積獎勵上限辦理重建，不適用前條獎勵項目及評定基準規定。</p>	<p>一、條次變更。 二、配合第二條規定修正「主管機關」等文字。 三、有關整宅之建築容積獎勵上限，後續將於臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準修正草案中訂定，爰刪除之。 四、另配合前條條文刪除，爰一併刪除本條文末段有關不適用前條規定之文字。</p>
<p>第二十條 依都市更新建築容積獎勵辦法<u>第四條</u>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。</p> <p>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。</p>	<p>第二十一條 依都市更新建築容積獎勵辦法<u>第三條</u>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、條次變更。 二、配合內政部一百零八年五月十五日修正發布之都市更新建築容積獎勵辦法，原第三條規定移列至第四條規定，爰配合修正條次。</p>

第二十三條
實施都市更新事業捐贈公益設施予本市者，其捐贈內容應包括土地、建築物及其他附屬設施。
前項公益設施項目如下：
一、樓地板面積一百平方公尺以上之圖書館、博物館、藝術中心。
二、樓地板面積一百平方公尺以上之健康中心、集會場所或供兒童、青少年、勞工、老人等使用之活動中心。
三、其他經審議會依都市更新事業計畫審議通過者。

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。

第二十四條
擬捐贈公益設施或管理維護基金之實施者，應於更新事業計畫核定前與主管機關簽訂捐贈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公益設施或管理維護基金事宜。使用執照須註明捐贈之公益設施或管理維護基金。

前項捐贈契約，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。

一、本條刪除。其後條次遞移。
二、配合一百零八年五月十五日修正發布之都市更新建築容積獎勵辦法第七條規定，依主管機關公告提供指定之社會福利設施或其他公益設施者，核給獎勵容積，爰刪除本條規定。有關前述公告事宜將依都市更新建築容積獎勵辦法第七條第三項規定辦理。

一、條次變更。
二、配合第二條規定修正「主管機關」等文字。
三、配合內政部一百零八年五月十五日修正發布之都市更新建築容積獎勵辦法第七條規定酌修文字。另由現行條文第二十五條規定可知本條係指擬捐贈社會福利設施、其他公益設施等予本市之情形，爰新增捐贈「予本市」等文字，以茲明確。

四、參酌實務執行經驗，考量權利變換案件涉及辦理釐正圖冊及囑託登記相關程序，且需待完成產權登記後始完成捐贈之登記事宜，爰增訂第一項但書以權利變換方式實施都市更新之案件，應併同於囑託登記時完成捐贈事宜。原第一項後段改置為第二項，其後項次遞移並酌作文字修正。 42

<p>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。</p>	<p>第二十五條 前條所稱捐贈公益設施事宜，指於建築執照註明，實施者於申請建物所有權第一次登記時，應依土地登記規則有關規定檢附相關證明文件，併列主管機關為建築物所有權第一次登記申請人，就捐贈本市之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。</p>	<p>一、條次變更。 二、查修正條文第二十二條原意用於定義說明前條所稱捐贈公益設施事宜所指為何，惟現行實務完成捐贈事宜係指完成不動產登記及管理維護基金之交付，又目前尚無於建築執照註明條文所列產權登記事項之需求，爰將條文相關文字予以修正。 三、配合內政部一百零八年五月十五日修正發布之都市更新建築容積獎勵辦法第七條規定酌修文字。 四、配合第二條規定修正「主管機關」等文字。</p>
<p>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。</p>	<p>第二十六條 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，並由主管機關協助辦理地上物公告、拆除與執行；其安置事宜得依臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理有關規定辦理。 由實施者安置者，不適用前項後段規定。</p>	<p>一、條次變更。 二、配合第二條規定修正「主管機關」等文字。 三、有關位於都市計畫道路之地上物拆遷，係由本府目的事業主管機關辦理公告、拆除與執行等作業，爰刪除第二項「協助」文字，以茲明確。另查「臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法」已於九十九年修正名稱為「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」，爰配合修正第二項規定後段文字。</p>

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。

第二十七條

經主管機關核准之實施者申請變更時，應由新實施者檢附下列文件，經主管機關核定後始准申請建造執照：

- 一、依都市更新條例第二十二條規定取得土地及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主管機關及相關權利關係人之承諾與應盡義務之公證書。

一、條次變更。

- 二、配合第二條規定修正本文及第三款「主管機關」等文字。
- 三、調整第一項本文「核定」等文字為「核准」，以統一條文用語，其餘酌作文字修正。
- 四、依行政院現行法制作業體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，爰修正各款次之標點符號。
- 五、配合都市更新條例條次變更，修正第一款文字。另都市更新條例第三十七條係規定經「私有」土地及「私有」合法建築物所有權人同意，併同修正。

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一月日修正前之規定。

一、本條新增。

二、查都市更新條例第六十五條第六項規定：「都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。」依該條送立法院之修正說明略以：

「.....增訂第五項緩衝條文規定於本次本條例修正施行前已報核之都市更新事業計畫得依修正前規定申請容積獎勵、建築高度及建蔽率之放寬等，以維持計畫穩定性，降低修法衝擊。」本自治條例基於相同考量，亦增訂緩衝條文，並為避免正面列舉方式恐有掛一漏萬之情事，修正為「得適用本自治條例修正前之規定」，以資完整、明確，降低修法衝擊。

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。

第二十八條

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。

一、條次變更。

二、另於「民國」前增加「中華」二字，以符立法用語。

A 臺北市推動成果

B 臺北市都市更新自治條例 (議會通過版 , 尚未公告)

C 臺北市自劃標準

D 容積獎勵

D1 修法後中央容積獎勵機制

D2 台北市都市更新建築容積獎勵辦法

D3 近期容積獎勵相關函釋

D4 86(原61-1)法令適用日 / 同意書新舊版本之適用

E 代拆

F 變更

G 其他相關問題

第5條(公劃更新地區)

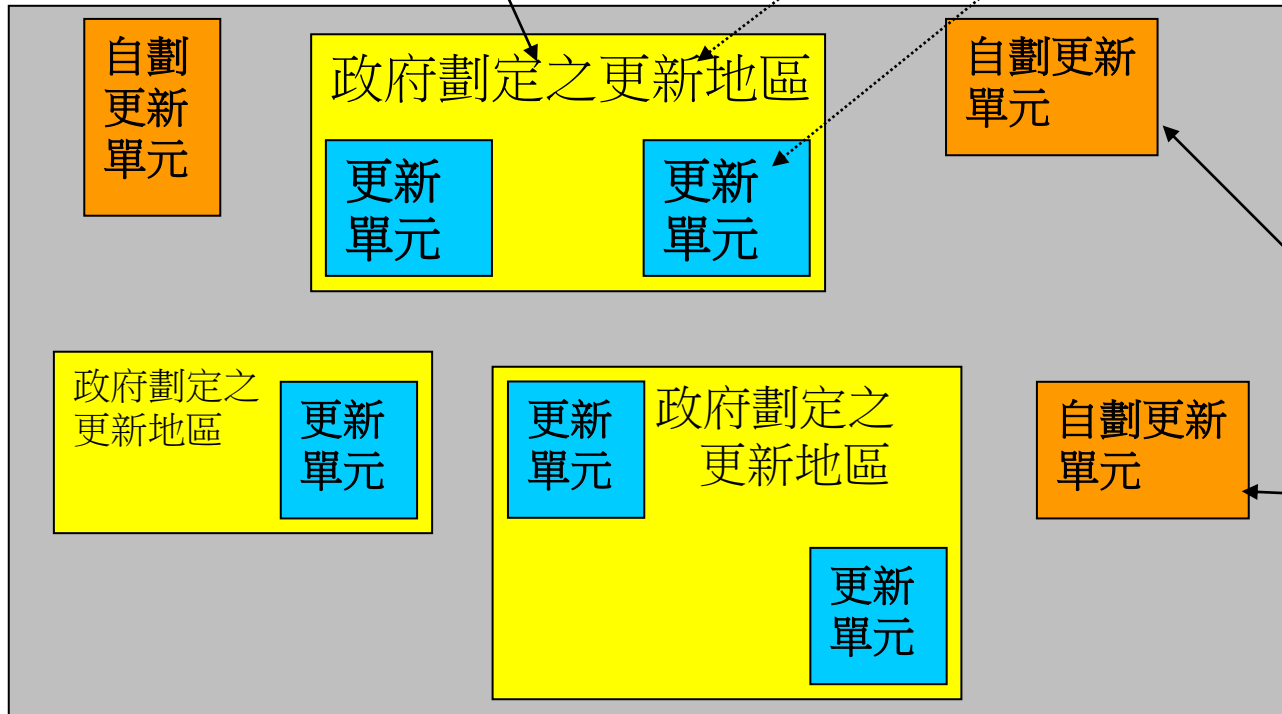
直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況**劃定更新地區**、訂定或變更都市更新計畫。

第22條(公劃之事業)

經劃定或變更應實施更新之**地區**，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定**更新單元劃定基準自行劃定更新單元**，舉辦公聽會，擬具**事業概要**，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之；變更時，亦同。

第23條(自劃之事業)

未經劃定或變更應實施更新之**地區**，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，**自行劃定更新單元**，依前條規定，申請實施都市更新事業。



三種公劃

公劃

第五條 【公劃】
 直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況**劃定更新地區**、訂定或變更都市更新計畫。

第六條 【優先劃定】

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：

- 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- 三、建築物未符合都市應有之機能。
- 四、建築物未能與重大建設配合。
- 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。
- 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
- 七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
- 八、特種工業設施有妨害公共安全之虞。

劃定

第七條 【迅行劃定】

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：

- 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- 二、為避免重大災害之發生。
- 三、符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物。

第八條 【策略劃定】

有下列各款情形之一時，各級主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫：

- 一、位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。
- 二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。
- 三、基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。
- 四、其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。

自劃

自劃法源

條例第6條
 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
 三、建築物未符合都市應有之機能。
 四、建築物未能與重大建設配合。
 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。
 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
 七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
 八、特種工業設施有妨害公共安全之虞。

公劃

劃定

自劃

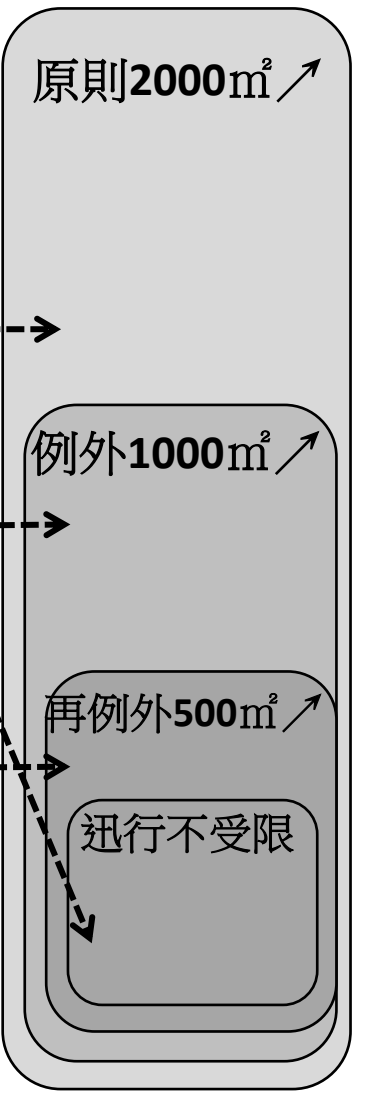
第23條
【自劃更新單元】
 未經劃定或變更應實施更新之地區，有**【第六條第一款至第三款或第六款】**情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，**自行劃定更新單元**，依前條規定，申請實施都市更新事業。

北市自治條例

自治12條 **【自劃面積規定】**
 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。

自治13條 **【災害輻射海砂 1/2】**

自治15條 **【自劃指標規定】** **【評估標準】**



自劃面積 + 自劃指標

自治12條【自劃面積規定】

評估標準(指標)

公劃

劃定

自劃

第23條
【自劃更新單元】
未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

自治15條【自劃指標規定】

- 第1項：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。
- 第2項：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3項：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4項：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5項：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三項空地過大基地認定基準，由市政府定之。

自劃評估標準立法精神

因應都市更新條例第23條規定修正，應符合更新條例第6條第1款至第3款及第6款之意旨：

一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。

二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。

三、建築物未符合都市應有之機能。

四、建築物未能與重大建設配合。

五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。

六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。

八、特種工業設施有妨害公共安全之虞。

1. 捷運場站周邊區域應至少符合任一款評估標準。
2. 一般區域應至少符合任二款評估標準。

指標精神

- 1 非防火構造之窳陋建築物，致地區防減災機能不足
- 2 為避免地區內巷道狹窄影響公共交通或公共安全
- 3 老舊住宅耐震能力不佳
- 4 建築物老舊且有危險或有安全之虞
- 5 重大建設或國際觀光景點周邊
- 6 未接管公共汙水下水道，影響公共衛生且未符都市應有機能
- 7 建築物居住性能未符現代都市需求
- 8 計畫道路未開闢影響公共交通，未符都市應有機能。
- 9 建築物使用及配置不符都市計畫，未符都市應有機能。
- 10 居住樓地板面積未達本市平均水準

一般區域
任2款
指標

捷運場站
出入口
300公尺內
任1款
指標

公共
安全

建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。

建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。

公共
衛生

居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

都市
發展

建築物未符合都市應有之機能。

第二條各款

- 1 非防火構造之窳陋建築物棟數達1/2以上。
- 2 寬度小於六公尺現有巷道占現有巷道總長度比例達1/2以上，或屬本府消防局公告之搶救不易狹小巷道。
- 3 建物超過年限且危老耐震評估未達最低等級或未達一定標準之棟數達1/2以上。
- 4 建物超過年限且有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形之棟數達1/2以上。
- 5 建物未銜接公共污水下水道系統之棟數達1/2以上
- 6 建物超過年限之合法建物棟數達1/3以上，且該合法建築物1/2以上無電梯或法停低於戶數7/10以下者。
- 7 未開闢或未取得之計畫道路面積占單元內總計畫道路之面積比例達1/2以上。
- 8 合法建物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積1/2以上。
- 9 平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之2/3以下，或每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數比例達1/2以上。

即符合指標檢討

危老
瀕危

建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞，足以妨害公共交通或公共安全

第三條：所有建物符合本標準規定構造年限，且經專業機構辦理危老結構安全性能評估結果未達最低等級者，即符合劃定指標之基準，不須對本標準第二條各項指標進行檢討。

自劃更新單元-建築物及地區環境狀況評估標準要點說明

53

#2 通案九取二；已開闢或經都市計畫變更公告之捷運場站周邊區域-捷運車站出入口為中心，半徑300m內者九取一

款	內容(★：需鑑定簽證)(*：占更新單元內建築物總棟數/總樓地板面積)									
一★	屬非防火構造之 漏陋 建築物之棟數比例達1/2以上*，並經下列方式之一認定者：	(一)經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證 (二)經專業機構辦理鑑定								
二	單元內巷道有下列情形之一：	(一)現有巷道寬度小於6m者之長度占現有巷道總長度比例達1/2以上 (二) 屬臺北市政府消防局公告之搶救不易狹小巷道								
三★	建築物符合下列各種構造者之樓地板面積比例達1/2以上*， 經專業機構結構初評**，其結果為未達最低等級或未達一定標準之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達1/2以上*者：	<table border="1"> <tr> <td>(一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>(二) 加強磚造及鋼鐵造</td> <td>二十年以上</td> </tr> <tr> <td>(三) 鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造</td> <td>三十年以上</td> </tr> <tr> <td>(四) 鋼骨混凝土造</td> <td>四十年以上</td> </tr> </table>	(一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物	-	(二) 加強磚造及鋼鐵造	二十年以上	(三) 鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造	三十年以上	(四) 鋼骨混凝土造	四十年以上
(一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物	-									
(二) 加強磚造及鋼鐵造	二十年以上									
(三) 鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造	三十年以上									
(四) 鋼骨混凝土造	四十年以上									
四★	建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形， 足以妨害公共安全 之棟數比例達1/2以上* 且前揭建築物之構造符合前款各目年限 經下列方式辦理：	(一)經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證 (二)經專業機構辦理鑑定								
五	建築物經工務局衛生下水道工程處確認未銜接公共汙水下水道系統之棟數比例達1/2*以上									
六	符合第三款所定各目構造年限 之合法建築物棟數比例達1/3*以上且符合下列之一：	(一)無設置電梯設備棟數達1/2以上 (二)法定停車位數低於 戶數7/10之棟數達1/2以上								
七	未經本府開闢或取得 之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達1/2以上。									
八	合法建築物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積之1/2。									
九	平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之2/3以下，或每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數比例達1/2以上。									

經市府要求並經臺北市都市更新及爭議處理審議會決議後，得擴大納入更新單元範圍。

#3

更新單元內所有建築物符合前條第一項第三款所定各目構造年限，且經**專業機構**依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法，辦理結構安全性能評估，其初步評估結果為未達最低等級者，得劃定為更新單元，不受前條規定之限制。

(一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物	-
(二) 加強磚造及鋼鐵造	二十年以上
(三) 鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造	三十年以上
(四) 鋼骨混凝土造	四十年以上



免9取2

或

免9取1

自劃更新單元-涉及跨街廓更新單元申請

#4

更新單元劃定基準符合本自治條例第十二條第一項第五款規定者，應就各街廓分別檢討前二條規定。

前項跨街廓更新單元內有橫跨二個以上街廓未經本府開闢或取得之計畫道路，得以該跨街廓更新單元申請案全部範圍檢討前條規定。

自劃更新單元-涉及災損建築物認定

自治條例第 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。

自治條例第15條第1項：

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。

■ 高氯離子混凝土建築物(海砂屋)

經建管處公告列管，自108.08.21起採滾動式檢討，提經都市計畫委員會審議通過公告為「迅行劃定地區」

下列指標依「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、臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書表格式之指標檢討表」明訂須為「合法建築物」：

指標	評估標準檢討內容	檢討表
指標一	非防火構造之窳陋建築物檢討	合法建築物 ↓ 認定方式 依市府 建築主管 機關相關 規定辦理 ↓
指標三	各種構造物使用年限及建築物結構安全性能評估檢	
指標四	各種構造物使用年限及建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形檢討	
指標五	建築物未銜接公共汙水下水道系統之棟數檢討	
指標六	各種構造物使用年限、合法建築物無設置電梯設備或法定停車位檢討	
指標八	更新單元範圍內之合法建築物現有建蔽率及容積率檢討	
指標九	更新單元內平均每戶居住樓地板面積水準檢討	

建築主管機關**合法建築物**認定：

(1) **使用執照** 或 (2) **市府主管機關核發之合法建築物證明文件**(無使用執照者)

自劃更新單元-合法建物認定

建築物無使照者：依「臺北市建築管理自治條例」第32、33條 **申請核發使用執照**

條文	態樣	除外規定	得檢附下列文件	資料提供/申請者
#32	本法施行前已建築完成而未領有建築執照之建築物	免由營造業簽章	一、 <u>本法第30、32條</u> 及本自治條例規定之書件、圖說。 二、建築線指示(定)圖。 三、建築物權利證明文件。 四、建築師或結構專業技師安全鑑定書 五、建築物完成日期證明文件。 六、其他有關證件。	一、土地權利證明文件- <u>土地權利人</u> 二、建築師或預定實施者可申請 三、 <u>建物所有權人/持有人</u> 四、建築師或業主申請 五、 <u>同自治條例第35條第四項，多為所有權人</u>
#33	民國60年12月22日本法修正公布前建築完成並已領有建造執照之建築物	免由建築師及營造業簽章	一、使用執照申請書。 二、原領建造執照及核准之設計圖說。 三、施工中曾辦理勘驗者，檢附勘驗紀錄；未辦理勘驗者，檢附建築師安全鑑定書。 四、建築物完成日期證明文件。 五、其他有關證件。	一、起造人、承造人及監造人 二、 <u>建物所有權人申請</u> 三、建築師 四、 <u>同自治條例第35條第四項，多為所有權人</u>

建築法第30條：起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。

建築法第32條：工程圖樣及說明書應包括左列各款：一、基地位置圖。二、地盤圖，其比例尺不得小於一千二百分之一。三、建築物之平面、立面、剖面圖，其比例尺不得小於二百分之一。四、建築物各部之尺寸構造及材料，其比例尺不得小於三十分之一。五、直轄市、縣(市)主管建築機關規定之必要結構計算書。六、直轄市、縣(市)主管建築機關規定必要建築物設備圖說及設備計算書。七、新舊溝渠及出水方向。八、施工說明書。

自劃更新單元-合法建物認定

建築物無使照者：依「臺北市建築管理自治條例」第35條 **申請認定合法建築物證明**

	態樣	得檢附下列文件	資料提供/申請者
#35	<p>都市計畫發布實施前之舊有房屋</p>	<p>第三十五條，應檢具申請書及下列文件：</p> <p>一、切結書：註明如有不實申請，願負法律責任。</p> <p>二、建築物所有權相關證件：如建築改良物登記簿謄本、買賣契約等。</p> <p>三、土地所有權相關證件：如土地登記簿謄本、土地使用同意書等</p> <p>四、都市計畫發布實施前建造完成者，應檢附載明建物完成日期之建築改良物登記簿謄本、課稅始期證明、接水、接電日期證明第一次水電費收據、載有該建築物資料之土地現況調查清冊或卡片之謄本、戶口遷入證明、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。(擇一)</p> <p>五、經 建築師及申請人 簽認之各層平面圖、立面圖（比例尺 1/100）、地籍配置圖（1/500、或1/600或1/1200）、面積計算表及彩色相片（各向正立面、屋頂及周圍環境）。</p> <p>前項合法建築物之樓地板面積、樓層數、建築物形狀及構造，以建築改良物登記簿謄本或課稅證明之資料認定； 僅有水電證明而無建築改良物登記簿謄本或課稅證明之資料者，得依航測圖認定。</p> <p>房屋構造、結構安全及各項圖說由建築師負責。</p> <p>各區都市計畫發布實施日期如下：</p> <p>(一) 舊市區：民國三十四年十月二十五日。</p> <p>(二) 景美、木柵區：民國五十八年四月二十八日。</p> <p>(三) 南港、內湖區：民國五十八年八月二十二日。</p> <p>(四) 士林、北投區：民國五十九年七月四日。</p>	<p>資料提供/申請者</p> <p>一、申請人 通常為建物所有權人/持有人</p> <p>二、建物所有權人/持有人</p> <p>三、土地所有權人</p> <p>四、建物所有權人/持有人</p> <p>五、申請人通常為建物所有權人/持有人</p>

說明會、鄰調會、公辦說明會

臺北市自行劃定重建更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知

申請人	依都更條例23條規定申請自劃更新單元之土地及合法建築物所有權人(以下簡稱申請人)	
召開時間	應於申請送件前六個月內為之	
會議名稱	鄰地協調會(非屬完整街廓)	更新單元範圍內說明會
基地條件 會議次數	<ol style="list-style-type: none"> 更新單元面積未達1000m²(或跨街廓面積未達1000m²街廓)至少2次以上 間隔不少於30日 毗鄰土地之建物已建築完成且達30年以上 更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達1000m² 至少1次以上 	確實更新單元範圍內外之意願調查作業及相關檢討至少1次
通知對象	更新單元所在街廓內相鄰土地及合法建築物所有權人、里長、臺北市都市更新處	更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人、里長、臺北市都市更新處
召開地點	應於更新單元範圍所在區里或鄰近周邊地區，且可容納通知對象之場所	
公告方式	應於召開會議前10日(會議當日不計入日數)張貼於當地里辦公處或申請範圍周邊之公告牌並拍照存證。	
通知方式	<ol style="list-style-type: none"> 開會通知單應於召開會議前10日(會議當日不計入日數)通知 可採自行送達(簽收清單)或交由郵政機關以掛號附回執(雙掛號)方式送達 	
召開會議 注意事項	<ol style="list-style-type: none"> 會議主席由申請人或其委託人擔任(應出示委託書，並載明於會議紀錄) 會議簡報資料應包括都市更新相關法令規定及程序、申請劃定更新單元位置及範圍、規劃構想、意願調查期間等 申請人應訂定一定期間辦理意願調查(期間不得少於十四日) 申請人應於意願調查期間截止後統計土地及合法建築物所有權人意願(依建築基地或各棟建築物分別統計) 申請人應於召開會議後將會議紀錄及意願調查統計結果寄發予通知對象。 	

■ 公告資料及開會通知單包括會議日期、地點、更新單元位置及範圍等，並由申請人簽名或蓋章。

自劃更新單元-涉及畸零地

- 109年5月4日第417次審議會報告案-新增審議通案原則
- 1.更新單元倘有涉及畸零地之情事，得於事業計畫階段再行調處。
- 2.劃定單元階段建築師須在申請書圖檢討畸零地並由建築師簽證，於更新單元核准函及檢討書註明畸零地檢討情形。
- **解釋函 - 北市都授建字第1083160795號10月4日內授營史字第1070815918號函辦理。**
 - 二、依內政部上開號函會議結論二：「至涉有臺北市畸零地使用規則第7條及第8條有關鄰地為畸零地，使用土地人須辦理調處之規定，是否屬申請建築執照之範疇而得依都市更新條例第34條規定由實施者名義申請1節，事涉臺北市自治法規，由臺北市政府依權責釐清核處。」旨揭調處事宜前經本市建築管理工程處107年3月22日北市都建照字第10736384400號函復係屬申請建造執照程序之一環，**爰本市都市更新權利變換計畫如經本府核定實施後，得依都市更新條例第34條規定以實施者名義提出申請。**

公劃地區-涉及範圍調整

■ 臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍作業程序 109/01修訂發布

#2臺北更新地區範圍有下列情形之一者，得向本府建議變更更新地區範圍：

<p>(一) 所經土地為非完整地號者</p> <p>(二) 所經土地與其相鄰之土地屬同一建築基地者</p> <p>(三) 所經土地，如涉及道路用地分割之情形</p>	<p>將該筆土地完整納入或排除更新地區範圍</p>
<p>(四) <u>範圍外土地，經建築師檢討簽證如屬畸零地</u></p>	<p><u>將該筆土地納入更新地區範圍</u></p>

3 依本作業程序向本府提出建議變更更新地區範圍前

- 建議人應先辦理說明會，與建議納入或排除更新地區之土地及合法建築物所有權人協調，並調查其參與都市更新之意願。
公開閱覽期限不得少於二十日
- 經取得建議納入或排除更新地區之土地及合法建築物所有權人全體同意者，免依前項規定辦理。

#4 建議人應擬附下列文件向本府提出建議

- 建議函。
- 建議人證明文件。
- 都市更新計畫或都市更新地區書圖草案（應載明變更原因及內容）
- 建議納入或排除更新地區之土地及合法建築物謄本及清冊。
- 依前點規定辦理說明會之相關文件（含意願調查結果）或同意書。

5 更新地區範圍內已報核之都市更新事業計畫，實施者得就無法自行劃定更新單元之鄰地，依前二點規定辦理後，提經臺北市都市更新及爭議處理審議委員會（以下簡稱審議會），審議確認有變更範圍必要，依審議會決議內容修正並檢附相關文件向本府建議變更更新地區範圍，不受第二點規定之限制。

#6 建議人提出建議後，本府應依本條例第九條規定辦理。

除前點規定外，其他案件必要時，本府得提審議會討論後，提供相關意見供臺北市都市計畫委員會審議參考。

A 臺北市推動成果

B 臺北市都市更新自治條例 (議會通過版 · 尚未公告)

C 臺北市自劃標準

D 容積獎勵

D1 修法後中央容積獎勵機制

D2 台北市都市更新建築容積獎勵辦法

D3 近期容積獎勵相關函釋

D4 86(原61-1)法令適用日 / 同意書新舊版本之適用

E 代拆

F 變更

G 其他相關問題

都市更新條例65

1.都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。但各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制

2.依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

3.第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

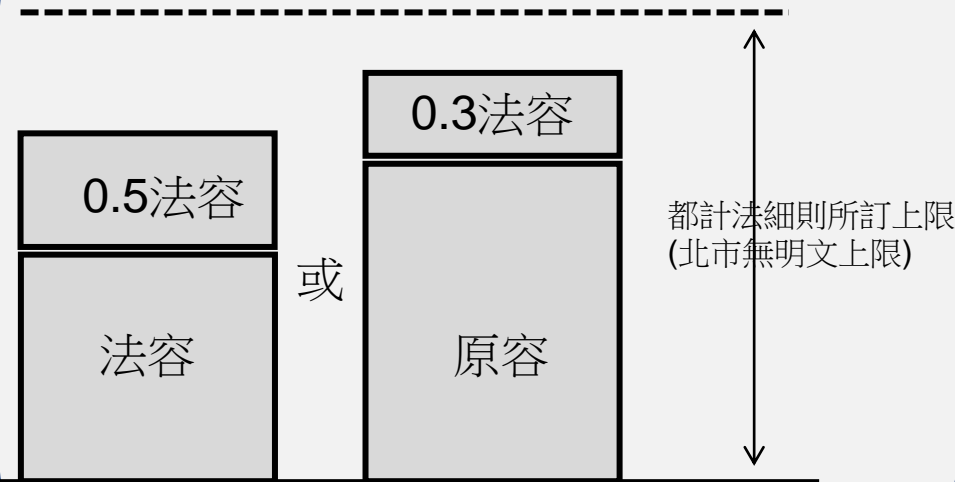
4.依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第一項但書規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

5.各級主管機關依第三項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

6.都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

一般

63



策略地區&公辦&一萬平米



都市更新條例65

1.都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。但各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者，其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。

2.依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

3.第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

4.依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第一項但書規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

5.各級主管機關依第三項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

6.都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

母法僅開放：

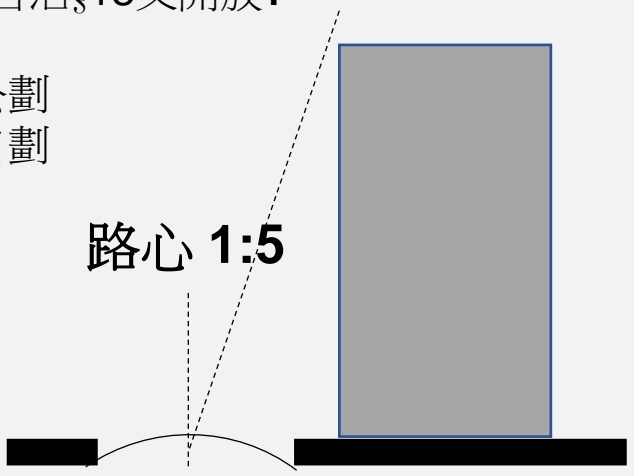
§7 迅行
§8 策略

僅
住宅區
可放寬
建蔽率

北市自治§18又開放：

§22 公劃
§23 自劃

路心 1:5

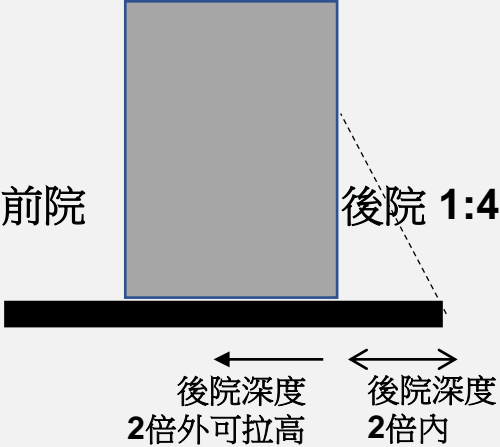


北市自治§18另設限：

商業區

前院

後院 1:4



後院深度
2倍外可拉高

後院深度
2倍內

都市更新條例65

1.都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。但各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者，其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。

2.依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

3.第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

4.依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第一項但書規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

5.各級主管機關依第三項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

6.都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

由中央
各項目中
選擇
(多達1.7法容)

0.5法容

0.2
法容

由地方
各項目中
選擇

法容

- ✓ 可以0.5全部由中央項目中爭取。
- ✓ 0.5法容的獎勵額度中，也可一部分中央獎勵項目爭取，一部分由地方獎勵項目爭取。

地方容獎額度與先後順序

內政部108年6月12日台內
營字第1080808657號令

核釋「都市更新條例」第六十五條第三項
及第四項建築容積獎勵相關規定

關於都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十五條第三項後段規定，授權直轄市、縣（市）主管機關訂定事項之疑義，說明如下：

- 一、有關都市更新建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項，中央主管機關依本條例第六十五條第三項前段規定，訂定「都市更新建築容積獎勵辦法」（以下簡稱本辦法），直轄市、縣（市）主管機關依同項後段規定，基於都市發展特性之需要，得就本辦法以外之獎勵項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項，訂定自治法規；該項後段規定之授權範圍，並未包括訂定建築容積總獎勵額度之限制，以及應先依地方自治法規申請容積獎勵達到上限後，始得依本辦法申請。
- 二、直轄市、縣（市）主管機關未以自治法規另訂獎勵規定者，因無本條例第六十五條第四項規定之適用，故其轄區內都市更新案件之獎勵，仍應依本條例第六十五條第六項及本辦法規定辦理。

訂定可
超過20%

無限制申
請順序

108年5月15日都市更新建築容積獎勵辦法修正發布

67

內政部108.5.15台內營字第1080807765號令修正

中央獎勵項目	獎勵額度
第五條：原建築容積高於基準容積	原容或基準容積10%
第六條：符合危險老舊建物者（主管機關通知/結構堪慮應拆除或結構安全性能評估結果未達最低等級）	10、8%
第七條：提供指定之社會住宅、社會福利設施或其他公益設施	實際面積計算給予，上限30%
第八條：協助取得及開闢公共設施用地	依公式計算給予，上限15%
第九條：範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，依文化資產管理機關核准之文化資保存、修復、再利用之建築者	實際面積乘1.5倍計算給予
第十條：建築基地採內政部綠建築評估系統者	10、8、6、4、2%
第十一條：建築基地採內政部智慧建築評估系統者	10、8、6、4、2%
第十二條：建築基地採無障礙環境設計者	5、4、3%
第十三條：建築基地採建築物耐震設計者	10、6、4、2%
第十四條：一定期間內擬訂都市更新事業計畫報核者	更新地區5年內10%、10年內5% 自劃單元5年內7%、10年內3.5%
第十五條：事業計畫範圍含一個以上完整街廓或達一定面積者	一個以上完整街廓5% 達一定面積者30%
第十六條：更新單元範圍內20戶以上，全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施都市更新事業者	5%
第十七條：處理占有他人土地舊違章建築戶	實測面積給予，上限20% (每戶不得超過平均每戶住宅樓地板面積)

最高額度可申請至170%，上限50%

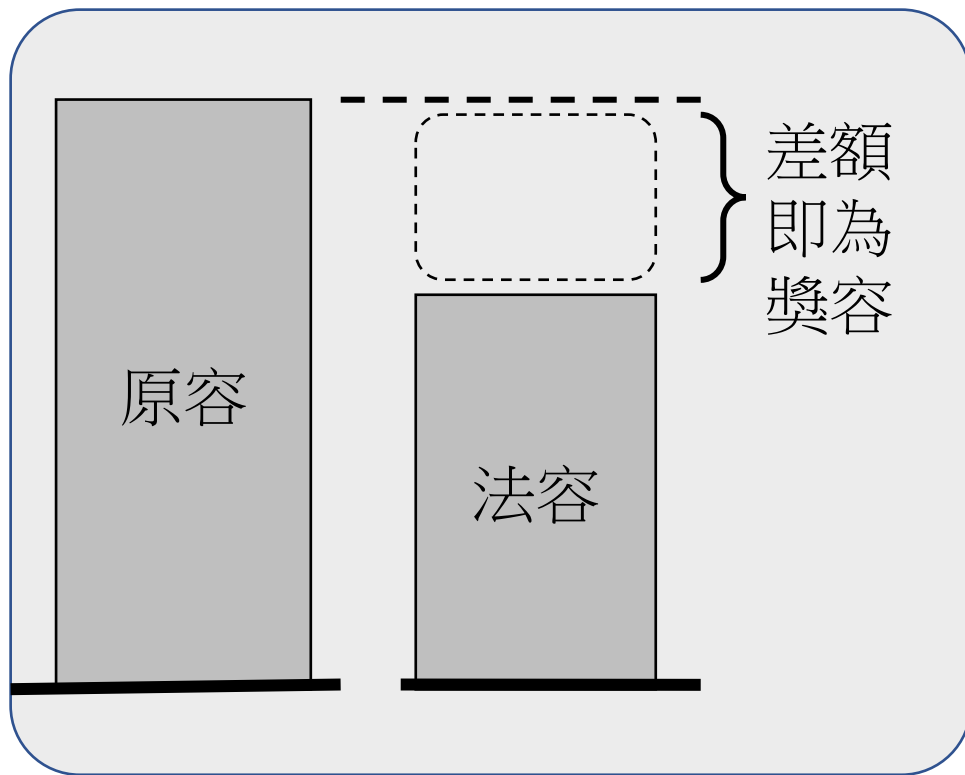
~「臺北市都市再生學苑」~
109年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI** 臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

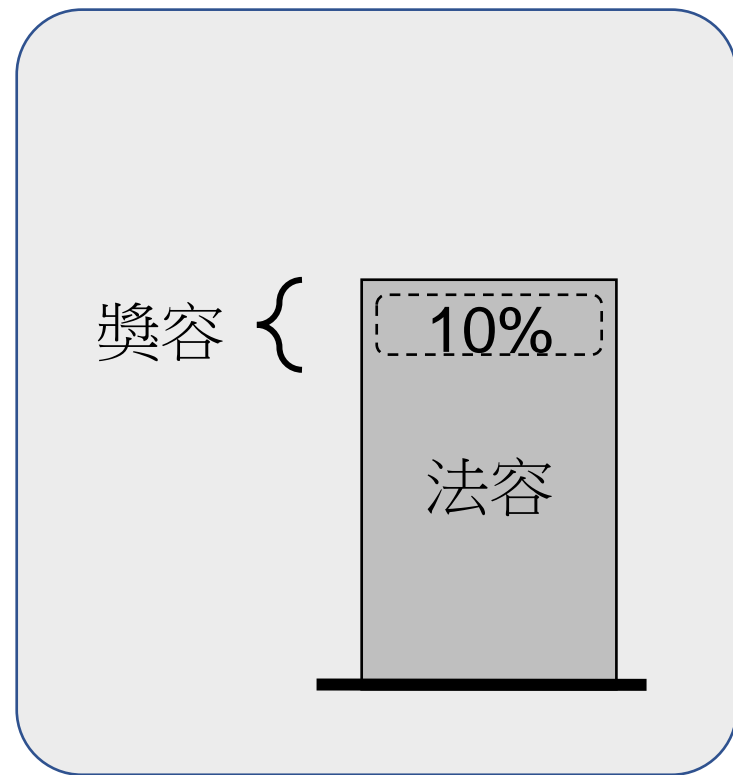
執行單位  **URCDA**
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

5 原容>法容

實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵容積。



擇優



通案重要審議原則：

實施者申請原建築容積之確認，應於幹事複審前取得都市發展局(建管處)之核准函。

6 危老

都市更新事業計畫範圍內之建築物符合下列情形之一者，依原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積：

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：基準容積10%。

二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積8%。

前項各款獎勵容積額度不得累計申請。

危老容積獎勵辦法4條

重建計畫範圍內原建築基地符合本條例第三條第一項各款之容積獎勵額度，規定如下：

一、第一款：基準容積10%。

二、第二款：基準容積8%。

三、第三款：基準容積6%。

都市危險及老舊建築物加速重建條例 3條

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。

三、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，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

7 公益設施

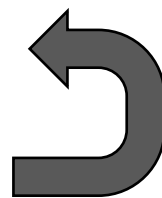
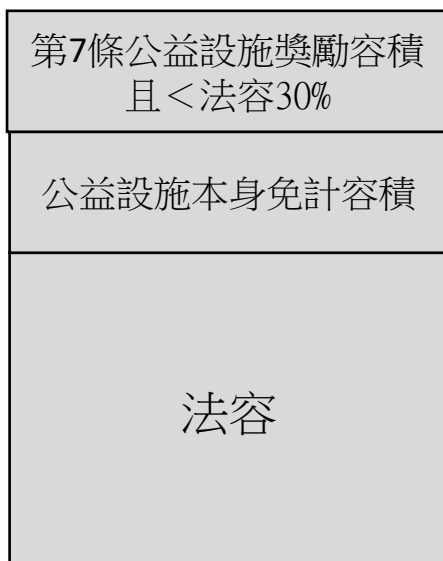
都市更新事業計畫範圍內依直轄市、縣（市）主管機關公告，提供指定之社會福利設施或其他**公益設施**，建築物及其土地產權無償登記為公有者，除不計入容積外，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積30%為上限：

提供指定之社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積 = 社會福利設施或其他 × 獎勵係數。

北市
均為1

前項獎勵係數為一。但直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得提高獎勵係數。

第一項直轄市、縣（市）主管機關公告之社會福利設施或其他公益設施，直轄市、縣（市）主管機關應於本辦法中華民國一百零八年五月十五日修正施行後一年內公告所需之設施項目、最小面積、區位及其他有關事項；直轄市、縣（市）主管機關未於期限內公告者，都市更新事業計畫得逕載明提供社會福利設施，依第一項規定辦理。直轄市、縣（市）主管機關公告後，應依都市發展情形，每四年內至少檢討一次，並重行公告。



公益設施之建築總樓地板面積，扣除免計容積後，之樓地板面積

臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或其他公益設施一覽表

109年5月29日北市府都新字第10970004451號公告版

行政區	類別	設施項目	最小(適)需求面積m ²	需求機關	其他有關事項
全市	社會住宅	社會住宅	15戶以上 (約600m ²)	都市發展局	1. 請依「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅規劃設計基準需求」規定辦理 2. 應集中樓層設置
	家庭照顧	住宿式長照機構	2,700	衛生局	請依「臺北市住宿式長期照顧機構設置構想需求說明」規定辦理
	大眾運輸友善共享	公共自行車租賃站	100	交通局	1. 以一站原則30車位估算 2. 需為地面層，並對外24小時開放
	產業升級	庇護工場	2戶以上 (約600m ²)	勞動力重建運用處	需設置在一樓之營業店面
大同區	產業升級	產業支援設施	1000	產業發展局	以低樓層為主，且有獨立出入口
		青年職涯發展與就業促進	500	就業服務處	1. 1、2樓，不得為地下層 2. 鄰近捷運站或交通便捷之處
大安區	家庭照顧	公辦民營托嬰中心	430	社會局	需設置於1樓完整空間及獨立出入口
		失能身心障礙者日間照顧服務中心	500	社會局	需設置於3樓以下，不得於地下樓層
		身障社區日間作業設施	380	社會局	設置於3樓以下，不得於地下樓層
行政區	類別	設施項目	最小(適)需求面積m ²	需求機關	其他有關事項
		老人日間照顧中心	500	社會局	以低樓層優先
中山區	家庭照顧	公辦民營托嬰中心	430	社會局	需設置於1樓完整空間及獨立出入口
松山區	家庭照顧	公辦民營托嬰中心	430	社會局	需設置於1樓完整空間及獨立出入口
		老人日間照顧中心	500	社會局	以低樓層優先
內湖區	家庭照顧	失能身心障礙者日間照顧服務中心	500	社會局	需設置於3樓以下，不得於地下樓層
士林區	家庭照顧	身障社區日間作業設施	380	社會局	設置於3樓以下，不得於地下樓層
		老人日間照顧中心	500	社會局	以低樓層優先
	產業升級	銀髮族就業服務	500	就業服務處	1. 1、2樓，不得為地下樓層 2. 鄰近捷運站或交通便捷之處

附註：

- 一、本表所列各項社會福利及公益設施項目係原則性規範，實際需求及規劃內容請逕洽各管理機關確認。
- 二、本表所列各項公益及產業升級設施項目係為建議優先提供，相關捐贈事宜請依都市更新條例、本市都市更新自治條例及臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點等規定辦理。

8 公共設施

協助**取得及開闢**都市更新事業計畫範圍內或其周邊**公共設施**用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五為上限：

協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地之獎勵容積＝公共設施用地面積×
（都市更新事業計畫報核日當期之公共設施用地公告土地現值／都市更新事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值）×建築基地之容積率。

前項公共設施用地應開闢完成且將土地產權移轉登記為直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。

第一項公共設施用地或建築基地，有二筆以上者，應按面積比率加權平均計算公告土地現值及容積率。

第一項公共設施用地，以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用前三項規定。

第8條公共設施獎勵容積
且<法容15%

法容

獎勵
容積＝

公共
設施
用地
面積

× (

事計報核日之公共設施用地公告土地現值
——
事計報核日之建築基地公告土地現值

) ×

建築
基地
之
容積
率

已開闢，但尚未取得的公共設施，亦得申請容獎

內政部營建署109年6月22日
營署更字第1090045549號

都市更新建築容積獎勵辦法第8條執行疑義

按108年5月15日修正之都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）第8條規定，協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記為公有者，給予獎勵容積；揆諸其立法目的，除為改善都市生活環境品質及整體景觀風貌，並為妥善解決公共設施用地經劃設而久未取得之問題。是以，申請是項獎勵之公共設施用地倘已完成開闢，但產權尚未登記為公有者，實施者擬依本辦法第8條第1項規定納入都市更新事業計畫申請建築容積獎勵，倘經該管主管機關依都市更新條例第29條及第32條第1項規定審議通過者，尚無不可。

9 古蹟歷建

都市更新之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，辦理整體性保存、修復、再利用及管理維護者，除不計入容積外，並得依該建築物實際面積之一點五倍，給予獎勵容積。

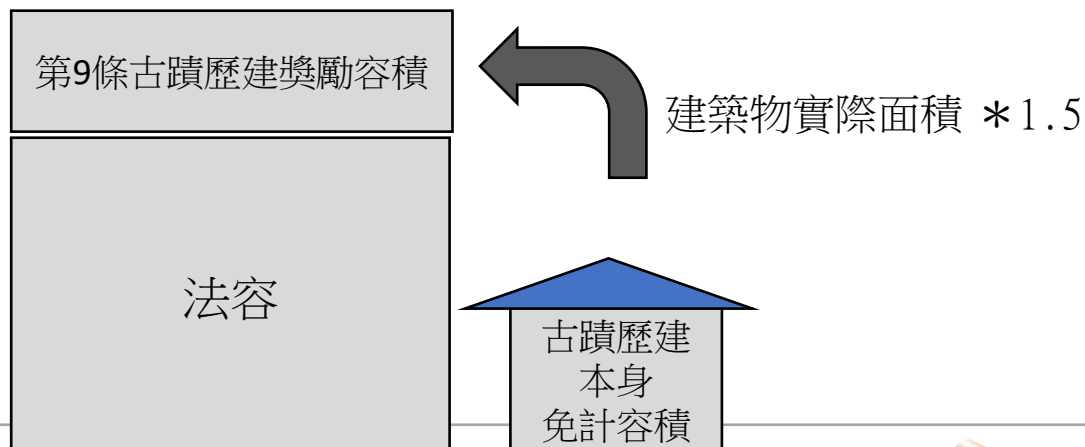
都市更新事業計畫範圍內依本條例第三十六條第一項第十一款規定保存或維護計畫辦理之都市計畫表明應予保存或有保存價值建築物，除不計入容積外，並得依該建築物之實際面積，給予獎勵容積。

前二項建築物實際面積，依文化資產或都市計畫主管機關核准之保存、修復、再利用及管理維護等計畫所載各層樓地板面積總和或都市更新事業計畫實測各層樓地板面積總和為準。

依第一項辦理古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之整體性保存、修復、再利用及管理維護者，應於領得使用執照前完成。

申請第一項獎勵者，實施者應提出與古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群所有權人協議並載明相關內容之文件。

第一項及第二項建築物，以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用前五項規定。



10 綠建築

取得候選綠建築證書，依下列等級給予獎勵容積：

- 一、鑽石級：基準容積10%
- 二、黃金級：基準容積8%
- 三、銀級：基準容積6%
- 四、銅級：基準容積4%
- 五、合格級：基準容積2%

前項各款獎勵容積不得累計申請。

申請第一項第四款或第五款獎勵容積，以依本條例第七條第一項第三款規定實施之都市更新事業，且面積未達五百平方公尺者為限。

第一項綠建築等級，於依都市計畫法第八十五條所定都市計畫法施行細則另有最低等級規定者，申請等級應高於該規定，始得依前三項規定給予獎勵容積。

11 智慧建築

取得候選智慧建築證書，依下列等級給予獎勵容積：

- 一、鑽石級：基準容積10%
- 二、黃金級：基準容積8%
- 三、銀級：基準容積6%
- 四、銅級：基準容積4%
- 五、合格級：基準容積2%

前項各款獎勵容積不得累計申請。

申請第一項第四款或第五款獎勵容積，以依本條例第七條第一項第三款規定實施之都市更新事業，且面積未達五百平方公尺者為限。

都更條例7條1項3款

三、符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物。

12 無障礙

採無障礙環境設計者，依下列規定給予獎勵容積：

- 一、取得無障礙住宅建築標章：基準容積5%
- 二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境：
 - (一)第一級：基準容積4%
 - (二)第二級：基準容積3%

前項各款獎勵容積額度不得累計申請。

危老條例3條1項

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。

三、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，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

13 耐震

採建築物耐震設計者，依下列規定給予獎勵容積：

- 一、取得耐震設計標章：基準容積10%
- 二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能：
 - (一)第一級：基準容積6%
 - (二)第二級：基準容積4%
 - (三)第三級：基準容積2%

前項各款獎勵容積額度不得累計申請。

10 綠建築 18 保證金

11 智慧建築

12 無障礙

13 耐震

- 實施者申請第十條至第十三條獎勵容積，應依下列規定辦理：
- 一、與直轄市、縣（市）主管機關簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫。
 - 二、於領得使用執照前向直轄市、縣（市）主管機關繳納保證金。
 - 三、於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估。

前項第二款保證金，依下列公式計算：

$$\text{保證金額} = \frac{\text{事計範圍內土地按面積比率}}{\text{加權平均計算}} \times 0.7 \times \frac{\text{申請第10條至第13條之獎勵容積樓地板面積}}{\text{事計報核時公告土地現值}}$$

第一項第二款保證金，應由實施者提供現金、等值之政府公債、定期存款單、銀行開立之本行支票繳納或取具在中華民國境內營業之金融機構之書面保證。但書面保證應以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。

實施者提供金融機構之書面保證或辦理質權設定之定期存款單，應加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權，且保證期間或質權存續期間，不得少於第一項第三款所定期間。

依第一項第三款規定取得標章或通過評估者，保證金無息退還。未依第一項第三款規定取得標章或通過評估者，保證金不予退還。

對價 概念

$$\text{付出金額} = \text{每坪淨利} \times \text{容獎坪數}$$

修法前
全國公式

$$\text{付出金額} \times 1.2 = (\text{二樓以上更新後平均單價} - \text{興建成本} - \text{管銷費用}) \times \text{容獎坪數}$$

因審議而浮動



修法後
中央公式
(=北市公式)

$$\text{付出金額} = (\text{公告土地現值} \times 0.7) \times \text{容獎坪數}$$

修法後
新北公式

$$\text{付出金額} = (\text{公告土地現值} \times \frac{1.4}{\text{基準容積率}}) \times \text{容獎坪數}$$

住三： 1.4/2.25 =0.62

商三： 1.4/5.6 =0.25，容積率越高，保證金額度越低

14 時程獎勵

本辦法中華民國108.5.15修正之條文施行日起一定期間內，實施者**擬訂**都市更新事業計畫**報核**者，依下列規定給予獎勵容積：

一、劃定應實施更新之地區：

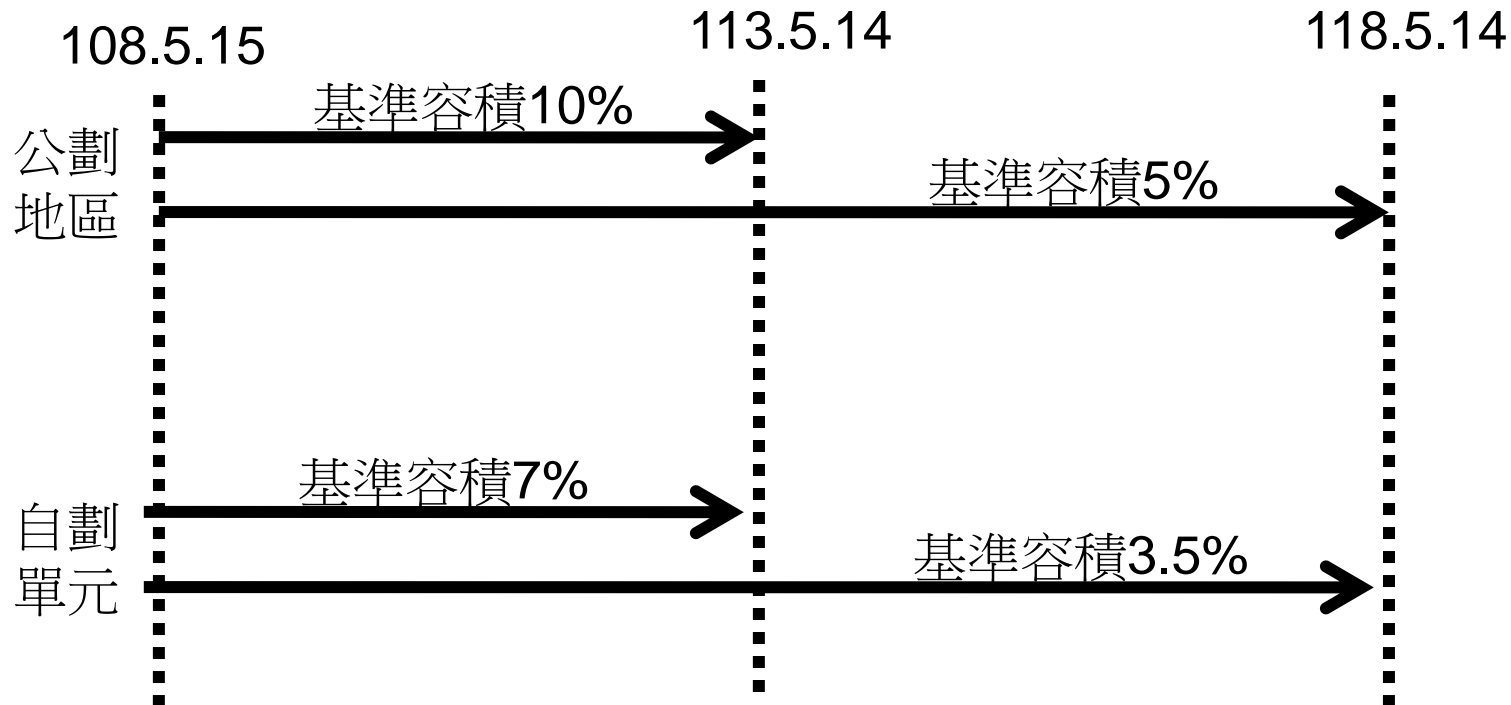
- (一) 修正施行日起五年內：基準容積10%。
- (二) 前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積5%。

二、未經劃定應實施更新之地區：

- (一) 修正施行日起五年內：基準容積7%。
- (二) 前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積3.5%。

1.舊案轉新法，撤案重新報核，
才有時程獎勵

2.但若撤案重新報核，無老公
獎勵與停車獎勵



15 規模獎勵

都市更新事業計畫範圍重建區段含一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者，依下列規定給予獎勵容積：

- 一、含一個以上完整計畫街廓：基準容積**5%**。
- 二、土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺：基準容積**5%**；每增加一百平方公尺，另給予基準容積**0.3%**。
- 三、土地面積達一萬平方公尺以上：基準容積**30%**。

前項第一款所定完整計畫街廓，由直轄市、縣（市）主管機關認定之。

第一項第二款及第三款獎勵容積額度不得累計申請；同時符合第一項第一款規定者，得累計申請獎勵容積額度。

16 協議獎勵

都市更新事業計畫範圍重建區段內，更新前門牌戶達二十戶以上，依本條例第四十三條第一項但書後段規定，於都市更新事業計畫報核時經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施之都市更新事業，給予**基準容積5%**之獎勵容積。

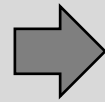
可與168專案接軌

17 違章獎勵

處理**占有他人土地之舊違章建築戶**，依都市更新事業計畫報核前之實測面積給予獎勵容積，且**每戶**不得超過最近一次行政院主計總處人口及住宅普查報告各該直轄市、縣（市）平均**每戶住宅樓地板面積**，其獎勵額度以基準容積百分之二十為上限。

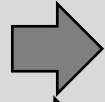
前項舊違章建築戶，由直轄市、縣（市）主管機關**認定**之。

占有他人土地



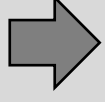
不含合法建物搭建之陽台外推、頂樓加蓋等

舊違章建築戶



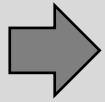
77年8月1日以前興建完成者為限

每戶



門牌戶

每戶住宅樓地板面積



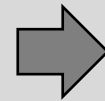
北市為**96.0m²**

<https://census.dgbas.gov.tw/PHC2010/chinese/53/63/63360.pdf>

新北為**96.8m²**

<https://census.dgbas.gov.tw/PHC2010/chinese/53/01/01360.pdf>

認定



應檢附房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據等文件

北市容獎第五條

實施者依都市更新建築容積獎勵辦法第十七條第一項規定，就處理占有他人土地之舊違章建築戶申請容積獎勵者，應於都市更新事業計畫核定前，檢具與占有他人土地之舊違章建築戶協議書予本府，證明舊違章建築戶業經其妥善處理。

舊違章建築戶之認定，以中華民國七十七年八月一日以前興建完成者為限，面積以實測面積為準，並應檢附房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據等文件。

A 臺北市推動成果

B 臺北市都市更新自治條例 (議會通過版 , 尚未公告)

C 臺北市自劃標準

D 容積獎勵

D1 修法後中央容積獎勵機制

D2 台北市都市更新建築容積獎勵辦法

D3 近期容積獎勵相關函釋

D4 86(原61-1)法令適用日 / 同意書新舊版本之適用

E 代拆

F 變更

G 其他相關問題

項目		條件		獎勵上限	細項/應遵行事項	82		
建築 規劃 設計	(一)	1	建築物鄰8m以下道路境界線退縮	3% (5項以上)	自人行道及高度比檢討範圍外起算，一側退縮2m以上			
		2	建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m		最小淨寬達2m以上者			
		3	留設寬度4m以上供公眾通行之通道且兩端均銜接公設用地或道路（依法不得廢止或改道之現有巷道不得申請）		空間不得重疊	最小淨寬達2.5m以上，可設置喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱	其他法令、都計土管規定留設者須留設法定規定以上始得申請	
		4	集中設置開放空間廣場200m ² 以上（住宅區不適用）			2% (4項)	任一邊最小淨寬達8m以上且長寬比不得超過3	留設法空後另增設無償提供公眾使用對外開放
		5	建築物地面層鄰接公共空間側留設供公眾使用之挑高半戶外空間			1% (3項)	樑下淨高達6m以上、面積36m ² 以上、任一邊最小淨寬6m以上，長寬比不得超過3	位於商業區應設置於街角
		6	建築物斜對角距離平均未超過45m		倘超過45m以設計規劃建物立面避免形成連續性牆面			
	(二)	設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上		1%				
	(三)	面臨沿街面(註)留設各部分淨寬度均達2m以上至6m以下供人行走之地面道路或騎樓		依面積	具延續性並配合周遭街廓整體考量，無遮簷部分滲透設計(建築師簽證)	其他法令、都計、土管規定留設者，須留設法規以上始得申請		
	(四)	符合審議會歷次會議通案重要審議原則建築設計類		3%				
	改善都市環境		協助基地同街廓或毗鄰街廓騎樓、無遮簷人行道整修順平		0.25% (一棟建築物)	取得土地建物全體所有權人同意施作及自行維護管理文件	毗鄰街廓指基地所座落街廓相鄰計畫道路之對側街廓	
新技術應用		提供充電汽車及機車停車位數為法定停車位百分之三		1%				
促進 都市 更新	(一)	提供經費予本市都市更新基金		依公式	獎勵容積=(基金金額)/(事計報核日當期建築基地平均公告土地現值x0.7)			
	(二)	四、五層合法建築物屋齡30年以上無電梯或法定停車位低於戶數7/10者		2%、4% (依建物基地)	擇一適用：依該棟建物坐落建築基地基準容積2%(四樓)、4%(五樓)			

臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

108年12月19日府授法二字第10860426841號發布施行⁸³

第一條 臺北市政府(以下簡稱本府) 為辦理臺北市(以下簡稱本市)都市更新建築容積獎勵事宜，並依都市更新條例(以下簡稱本條例)第六十五條第三項後段規定，訂定本辦法。

第二條 本府都市更新建築容積獎勵評定因素、項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項如附表。

第三條 整建住宅更新單元經本府核定後，得逕依本條例第六十五條第四項規定之建築容積獎勵上限辦理重建，不適用前條規定。

第四條 本府依本條例第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依本條例第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者，依本辦法申請且符合第二條附表規定之容積獎勵額度者，得核予該額度之二倍。

第五條 實施者依都市更新建築容積獎勵辦法第十七條第一項規定，就處理占有他人土地之舊違章建築戶申請容積獎勵者，應於都市更新事業計畫核定前，檢具與占有他人土地之舊違章建築戶協議書予本府，證明舊違章建築戶業經其妥善處理。

舊違章建築戶之認定，以中華民國七十七年八月一日以前興建完成者為限，面積以實測面積為準，並應檢附房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據等文件。

第六條 都市更新事業計畫於本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，得適用修正前之規定。但修正後之規定較有利者，經重新辦理公開展覽及公聽會，得全部適用修正後之規定。

第七條 本辦法自發布日施行

百分百案雖得依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」免辦理公開展覽及公聽會，惟復依北市辦法第6條規定，仍需重新辦理公開展覽。

~「臺北市都市再生學苑」~

109年都市更新重建系列講座

臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

容積獎勵
評定因素都市環境
之貢獻

容積獎勵項目	申請條件	容積獎勵額度	其他應遵行事項
建築 規劃 設計 (一)	<ol style="list-style-type: none"> 1.建築物鄰八公尺以下道路境界線之退縮，自人行道及建築物高度比檢討範圍外起算，一側建築物退縮距離達二公尺以上。 2.建築物與鄰地境界線距離平均寬度達三公尺，最小淨寬達二公尺以上。 3.基地內留設寬度四公尺以上供公眾通行之通道，最小淨寬達二點五公尺以上且通道兩端均銜接公共設施用地或道路 4.建築基地集中設置開放空間廣場達二百平方公尺以上，其任一邊最小淨寬達八公尺以上，且長寬比不得超過三。 5.建築物地面層鄰接公共空間側留設供公眾使用之挑高半戶外空間，其樑下淨高達六公尺以上，留設面積達三十六平方公尺以上，任一邊最小淨寬達六公尺以上，且長寬比不得超過三。 6.建築物斜對角距離平均未超過四十五公尺；倘超過四十五公尺，以設計手法規劃建物立面，避免形成連續性牆面。 	<p>符合左列三項者，給予基準容積百分之一。</p> <p>符合左列四項者，給予基準容積百分之二。</p> <p>符合左列五項以上者，給予基準容積百分之三。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、依都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例及其他法令規定留設通道者，須留設法定規定以上之通道，始得申請第三項容積獎勵。 二、依法不得廢止或改道之現有巷道，不得申請第三項容積獎勵 三、第三項之通道，得設置喬灌木草坪及合理放置街道傢俱。 四、第四項之開放空間廣場，指依臺北市土地使用分區管制自治條例規定空地比留設法定空地後，另增設無償提供公眾使用之開放空間廣場。其應保持對外開放狀態，並確實提供公眾使用。又住宅區不適用本容積獎勵項目。 五、第五項半戶外空間位於商業區者，應設置於街角。所稱公共空間，係指計畫道路、永久性空地、公園、廣場、兒童遊樂場、鄰地法定空地。 六、第三項至第五項之規劃設計空間不得重疊。

容積獎勵評定因素

都市環境之貢獻

容積獎勵項目

申請條件

容積獎勵額度

其他應遵行事項

<p>建築規劃設計(二)</p>	<p>基地開發設置雨水流出抑制設施達法定雨水貯留量二倍以上。</p>	<p>給予基準容積百分之一。</p>	<p>一、法定雨水貯留量依臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準規定，視基地規模檢討之。 二、應檢附相關設施及排水系統分析資料、圖說。</p>
<p>建築規劃設計(三)</p>	<p>基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓且具延續性並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，無遮簷部分須以滲透設計，其設計經由建築師簽證。</p>	<p>留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬均達二公尺以上至六公尺以下，依實際留設面積給予獎勵。</p>	<p>一、依都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例及其他法令規定留設供人行走之地面道路或騎樓，須留設法定規定以上之供人行走地面道路或騎樓，始得申請本項獎勵。 二、獎勵計算應扣除下列面積： (一)停車彎、汽車出入口、高層建築物緩衝空間之出入通道(寬三點五公尺)及容積移轉回饋之開放空間，其中緩衝空間之出入通道得與汽車出入口重疊使用，不得設置障礙物，並以實際車道所需通行寬度扣除。 (二)建築物之主要出入口淨寬二公尺部分、基地內通路、車道、迴車道與迎賓車道等穿越人行步道、僅提供車行使用部分、自行車停車空間及明顯阻礙通行之灌木等植栽不得供人通行者。 (三)騎樓柱至建築線之退縮面積。 三、人行步道保留淨寬二點五公尺以上者，得設置喬灌木、草坪及合理放置街道傢俱；若留設自行車道，其動線應標示清楚並可供人行走。 四、應順平處理並設置標示牌明確標示面積、位置及無條件供公眾使用且不得停放機車，並於住戶規約中載明</p>

容積獎勵評定因素

都市環境之貢獻

容積獎勵項目

申請條件

容積獎勵額度

其他應遵行事項

<p>建築規劃設計(四)</p>	<p>符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別。</p>	<p>符合建築設計類別全部審議原則者，給予基準容積百分之三。</p>	
<p>改善都市環境</p>	<p>實施者協助建築基地所坐落同一街廓或毗鄰街廓整修順平騎樓或無遮簷人行道，並取得其土地及建物全體所有權人同意自行維護管理文件者。</p>	<p>整修一棟建築物之騎樓、無遮簷人行道給予基準容積百分之零點二五。</p>	<p>一、整修順平騎樓或無遮簷人行道所需經費，不得申請本府或本府以外相關機關（構）補助。 二、申請本項獎勵者，實施者應於都市更新事業計畫核定前，取得整修順平之騎樓或無遮簷人行道之土地及建物全體所有權人同意施作及自行維護管理之文件，並檢附開業建築師簽證文件及圖說（含完工成果圖說）。 三、整修順平騎樓或無遮簷人行道所需經費以都市更新事業計畫報核當年度之臺北市議會審定工程預算單價計算為準。 四、毗鄰街廓，係指以建築基地所坐落街廓相鄰都市計畫道路之對側街廓。</p>

容積獎勵
評定因素

容積獎勵項目

申請條件

容積獎勵額度

其他應遵行事項

新技術之應用有助於都市更新事業之實施

<p>新技術應用</p>	<p>建築基地提供充電汽車及機車停車位數為法定停車位百分之三以上。</p>	<p>給予基準容積百分之一。</p>	<p>一、充電汽車及機車停車位為社區共用車位，其管理規範應納入住戶管理規約。 二、充電柱之設備規格，得比照臺北市停車管理工程處接受民間充電柱捐贈注意事項之規定辦理。</p>
<p>促進都市更新(一)</p>	<p>提供經費予本市都市更新基金，有助於推動都市更新事業之實施。</p>	<p>獎勵容積 = 提供經費予本市都市更新基金金額 / (都市更新事業計畫報核日當期之建築基地平均公告土地現值 × 零點七)</p>	<p>申請本項獎勵於都市更新事業計畫核定時，應與本府簽訂契約書，並應於領得使用執照前完成提供經費作業。</p>
<p>促進都市更新(二)</p>	<p>更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上，且樓層數為四層或五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七者。</p>	<p>下列兩項計算方式擇一適用： 一、合法建築物之樓層數為四層樓者，給予該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之二。 二、合法建築物之樓層數為五層樓者，給予該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之四。</p>	

都市更新建築容積獎勵項目說明

中央

臺北市

額度

額度

全國適用、一致性

原則

都市發展特性(改善地區環境)

- 依實際面積或10%
- 公劃：10%、5%；
自劃：7%、3.5%
- 依實際面積(上限30%)
- 上限15%
- 2%~10%
- 3%、4%、5%
- 2%、4%、6%、10%
- 依實際面積
- 5%~35%
- 2%~10%
- 20%
- 8%、10%
- 5%

- 原容積大於基準容積
- 時程
- 社會福利設施或其他公益設施
- 協助取得及開闢公共設施用地
- 智慧建築
- 無障礙環境設計
- 建築物耐震設計
- 文化資產保存
- 規模
- 綠建築
- 違占戶
- 危老建築物
- 協議合建

- 提供經費推動都市更新業務
- 建築設計
- 雨水流出抑制設施
- 人行步道
- 充電停車位
- 協助鄰地整修人行道或騎樓
- 符合審議原則
- 四、五層樓未設電梯或法停不符規定

- 無上限
- 1%、2%、3%
- 1%
- 依實際面積(本市平均9%)
- 1%
- 一棟0.25%
- 3%
- 2、4%

170%

可申請額度

42% (地方只能給20%)

申請上限：基準容積50%或原建築容積+30%

108年12月19日

修正發布「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」
(原名稱:臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準)

~「臺北市都市再生學苑」~
109年都市更新重建系列講座

主辦單位  臺北市

臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

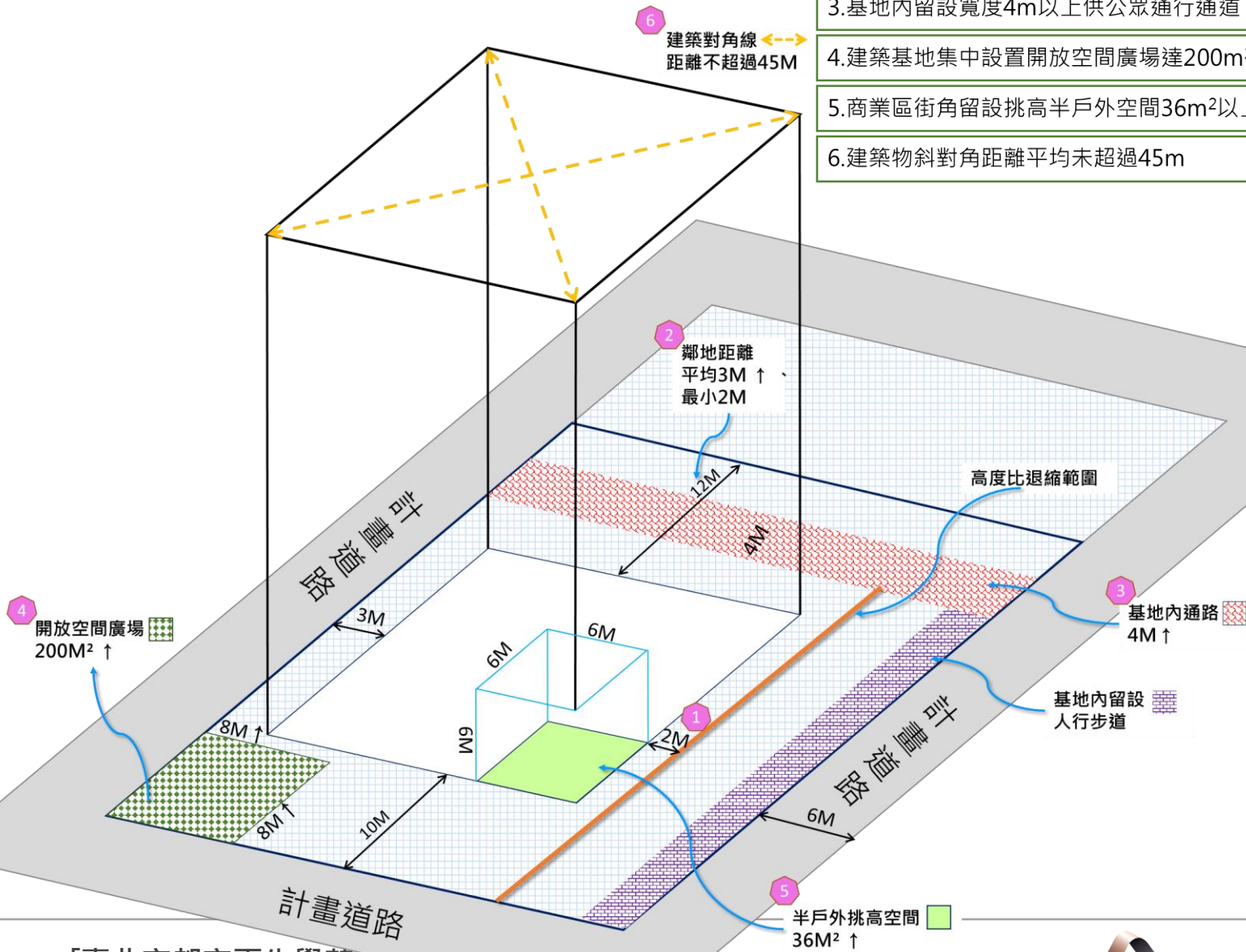
執行單位



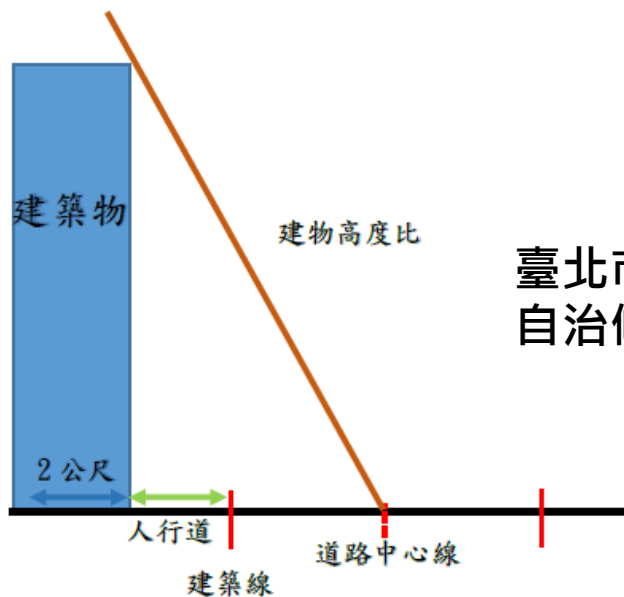
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

建築設計(一)、(三)獎勵示意圖

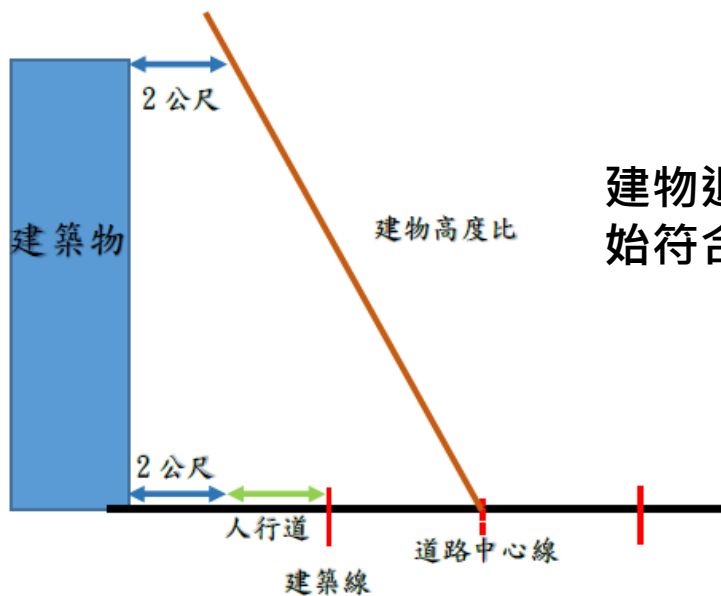
1. 鄰8m以下道路境界線退縮2m以上
2. 建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m
3. 基地內留設寬度4m以上供公眾通行通道
4. 建築基地集中設置開放空間廣場達200m²以上
5. 商業區街角留設挑高半戶外空間36m²以上
6. 建築物斜對角距離平均未超過45m



~「臺北市都市再生學苑」~
109年都市更新重建系列講座



臺北市土地使用分區管制
自治條例檢討



建物退縮高於規定2公尺以上，
始符合本項申請條件

A 臺北市推動成果

B 臺北市都市更新自治條例 (議會通過版 , 尚未公告)

C 臺北市自劃標準

D 容積獎勵

D1 修法後中央容積獎勵機制

D2 台北市都市更新建築容積獎勵辦法

D3 近期容積獎勵相關函釋

D4 86(原61-1)法令適用日 / 同意書新舊版本之適用

E 代拆

F 變更

G 其他相關問題

敦化南北都更獎勵可逾兩倍(高原容)，但就不可容移

臺北市府都市發展局108年7月25日北市都規字第1083063746號

有關貴公司函詢「都市更新條例」(以下簡稱都更條例)申請重建之建築容積與「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內規定各項容積獎勵上限競合疑義一案，復如說明

- 一、復貴公司108年7月10日(108)中專字第446號函。
- 二、有關貴公司所提都更條例第65條第1項規定與本府108年4月25日府都規字第10830178021號公告「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內就「敦化南北路特定專用區」範圍訂定容積上限規定競合疑義一節，依內政部99年9月30日台內營字第0990807669號令，及本局108年6月10日北市都規字第1080125725號函之意旨，於本市敦化南北路特定專用區之建築基地依都更條例規定申請重建時，該基地依都更條例申請容積獎勵之總容積上限已逾二倍者，則得不受旨揭細部計畫案內二倍容積上限規定。但依都更條例申請容積獎勵之總容積已逾二倍者，不得核准容積移轉或增額容積。

南港108.1.18後，全區有兩倍上限

3. 公共設施用地或公有建築物之法定停車空間得免加倍留設。

4. 機車停車空間之50%得轉換為自行車停車空間使用，並設置於地面層及地下1層為限。

五、本計畫區內除暫予保留地區(一)範圍內另案擬定細部計畫為產業生活特定專用區(一)及產業生活特定專用區(二)之土地外，其餘各建築基地合計總容積樓地板面積，包含都市更新獎勵容積、容積移轉及其他各項獎勵容積總和不得超過各該建築基地2倍之法定容積。

六、本計畫區之土地使用分區管制事項除本計畫書及90年南港區第一次都市計畫(主要計畫)通盤檢討案規定事項外，其餘依照本市土地使用分區管制自治條例等相關規定辦理。

p46

(四) 土地使用管制

1. 建蔽率及容積率比照原土地使用分區規定辦理，詳表6所示。

表6 產業生活特定專用區土地使用強度表

類別	產業生活特定專用區(一) (原屬第三種工業區)	產業生活特定專用區(二) (原屬第二種工業區)
建蔽率(%)	55	45
容積率(%)	300	200

2. 考量毗鄰第三種住宅區容積率225%，及未來申請都市更新改建後，全市容積總量之公平一致性，產業生活特定專用區基準容積加計都市更新獎勵容積及容積移轉之移入容積後，容積總量不得超過基準容積2倍上限，且不得超過450%。

3. 都市更新單元內預留細部計畫道路等相關必要公共設施之原可建築土地其容積得調派至更新單元內，該調派容積屬基準容積，得核算都市更新容積獎勵。容積調派及核算都市更新容積獎勵不受前項容積總量之限制。

p36

<p>臺北市政府都市發展局 108年4月23日北市都授 建字第1083189345號</p>	<p>查「高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」應屬都市計畫法規範事項，並得適用建築技術規則建築設計施工編第162條第2款，請查照並轉知會員。</p>
<p>一、依內政部營建署108年3月15日營署建管字第1080017033號函續辦。 二、本局99年1月20日北市都建字第09839442700號函自即日起停止適用。 三、本案納入本局108年內政部建管法令函釋彙編第030號，目錄第一組編號第020號。</p>	

容獎6與海砂獎勵性質不同，均可申請

內政部營建署108年7月25日營署更字第1080055199號

有關0000等3社區管理委員會函詢貴市士林區天山段0小段0等0筆土地之高氯離子混凝土建築物是否得適用都市更新建築容積獎勵辦法第6條及第4條之規定，復請查照。

二、都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱本辦法)第6條訂定目的，係考量該條各款建築物結構堪慮，為促進其加速重建，爰規定該類建築物循都市更新條例程序申辦者，得依其原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積；本辦法第4條並明訂都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法規申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請，但獎勵重複者，應予扣除。至本案函詢是項另涉「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」之認定，係屬貴管，請秉權卓處逕復。

中央容獎6

都市更新事業計畫範圍內之建築物符合下列情形之一者，依原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積：

- 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：基準容積百分之十。
- 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。

前項各款獎勵容積額度不得累計申請。

~「臺北市都市再生學苑」~
109年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI**
臺北 **臺北市都市更新處**
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位

 **URCDA**
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

容獎6與海砂獎勵性質不同，均可申請

內政部營建署108年10月24日營署更字第1080080033號函 關於都市更新建築容積獎勵辦法第6條第1項第1款適用疑義案，復請查照。

- 一、復奉交下貴府108年10月14日府授都新字第1083022750號函。
- 二、都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第6條訂定目的，係考量該條第1項各款建築物結構堪慮，為促進其加速重建，爰規定該類建築物循都市更新條例程序辦理重建者，得依其原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積，合先敘明。
- 三、依來函所述及依貴市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第7條第1項規定，高氯離子混凝土建築物確屬結構堪慮建築，應依建築法規通知所有權人停止使用，並限期命所有權人拆除，查與容獎辦法第6條第1項第1款經建築主管機關依建築法規通知限期拆除之規定尚無不合，惟如涉有獎勵重複之情事，則應依容獎辦法第4條但書規定予以扣除。

臺北市府都市發展局109年3月25日北市都授新字第1097000273號 有關都市更新建築容積獎勵辦法第6條第1項第1款獎勵與本市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第7條第2項獎勵得同時申請，未涉獎勵重複之情事，請查照並轉知會員。

- 一、依內政部營建署108年10月24日營署更字第1080080033號函及本市都市更新處108年9月25日北市都新事字第1083022178號函（諒達）辦理。
- 二、本市都市更新處前於108年9月12日邀集相關單位召開研商會議研議有關都市更新建築容積獎勵辦法第6條第1項第1款獎勵及本市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第7條第2項獎勵，是否涉及前項獎勵辦法第4條規定重複申請，應予以扣除疑義，先予敘明。
- 三、有鑑於本府99年5月25日訂頒臺北市府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則第4條說明專案核准容積放寬係屬補償性質，及108年4月23日北市都授建字第1083189345號函說明本市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例係屬都市計畫法系，併予敘明。
- 四、後續經內政部營建署108年10月24日營署更字第1080080033號函復（略以）：「...貴市海砂屋獎勵規定，高氯離子混凝土建築物確屬結構堪慮建築...，查與容獎辦法第6條第1項第1款經建築主管機關依建築法規通知限期拆除之規定尚無不合，惟如涉有獎勵重複之情事，則應依容獎辦法第4條但書規定予以扣除。」爰本市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第7條第2項與都市更新建築容積獎勵辦法第6條第1項第1款獎勵皆屬經建築主管機關依建築法規通知限期拆除，且該獎勵（補償性質且都市計畫法系），與都市更新建築容積獎勵辦法（獎勵性質且都市更新法系）性質不同，爰該二項獎勵得同時申請，未涉獎勵重複之情事。

都計規定留設之騎樓步道，仍可申請容積獎勵

<p>內政部108年9月27日內授營更字第1080816933號</p>	<p>關於貴府函為都市更新條例第65條授權地方訂定容積獎勵項目與貴市土地使用分區管制自治條例及都市計畫書等規定適用疑義1案，復如說明，請查照。</p>
--------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------

- 一、復貴府108年9月19日府授都新字第1083022005號函。
- 二、按都市更新條例第65條第3項規定略以，直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項；第5項規定，主管機關依第3項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素；另都市更新建築容積獎勵辦法第4條規定，都市更新事業計畫範圍內之建築基地依相關法令申請容積獎勵項目不得重複。
- 三、本案依貴府來文所述係為維持更新案之穩定性，擬給予貴市土地使用分區管制自治條例或都市計畫書規定留設騎樓遮簷人行步道等面積之都市更新容積獎勵項目與額度，尚無違反都市更新條例第65條規定，本部予以尊重。

A 臺北市推動成果

B 臺北市都市更新自治條例 (議會通過版 , 尚未公告)

C 臺北市自劃標準

D 容積獎勵

D1 修法後中央容積獎勵機制

D2 台北市都市更新建築容積獎勵辦法

D3 近期容積獎勵相關函釋

D4 86(原61-1)法令適用日 / 同意書新舊版本之適用

E 代拆

F 變更

G 其他相關問題

新舊法適用：原則以事業計畫報核日(掛件日)為準

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)
 聯絡人：林瑋浩
 聯絡電話：02-87712905
 電子郵件：hao122@cpami.gov.tw
 傳真：02-87719420

受文者：都市更新組

發文日期：中華民國106年8月8日

發文字號：台內營字第1060811969號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明二、三

主旨：關於都市更新條例第61條之1第1項規定執行疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府106年7月26日府都更字第1060108220號函。
- 二、按中央法規標準法(下稱該法)第18條所稱「處理程序終結」，於申請都市更新事業之許可，係指申請都市更新事業概要後，至都市更新事業計畫完成成果備查或依法註銷其申請案件以前而言，於處理程序終結前，據以准許之都市更新法規有所變動，其新舊法規之適用，依該法第18條規定辦理，本部98年5月19日台內營字第0980085075號函(附件1)業有明釋；又前開「據以准許之都市更新法規」，本部100年6月2日內授營更字第1000804611號函送會議紀錄結論一亦重申，適用範圍係以都市更新法規為限(附件2)。
- 三、另按都市更新條例(下稱本條例)第61條之1規定，都市更新案實施者申請建造執照之法規適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，其立法意旨係因都市更新事

業申辦過程冗長，避免申請過程相關法規有所變動，致都市更新事業計畫及權利變換計畫重新變更，將影響都市更新案辦理時程；至於申請建造執照之法規範疇，前開本部100年6月2日函送會議結論二及本部100年7月25日台內營字第1000806028號函(附件3)均有明示，係指申請建築執照所涉建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令。

- 四、有關都市更新案實施者申請建造執照所涉建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令，於都市更新事業計畫申請報核後至本條例第61條之1第1項及第2項所定期限屆滿前縱有所變更，其法規之適用，仍應依本條例第61條之1第1項規定，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，避免申請過程相關法規有所變動致影響都市更新案辦理時程。

正本：新竹市政府

副本：內政部法規委員會、營建署資訊室、都市更新組

部長 葉俊榮

發文日期：中華民國98年5月19日

發文字號：台內營字第0980085075號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：關於都市更新事業計畫經主管機關核定發布實施期間，因相關更新法令有所更迭，實施者申請變更計畫執行疑義，復請查照。

說明：

- 一、復貴府98年4月28日府授都新字第09830451100號函。
- 二、按中央法規標準法第18條所稱「處理程序終結」，為考量都市更新事業具有連續之特性，於申請都市更新事業之許可，係指實施者依都市更新條例第10條、第11條申請都市更新事業概要後，於該都市更新事業計畫依同條例第57條完成成果備查或依法註銷其申請案件以前而言。本案主管機關核定都市更新事業計畫後，完成成果備查前，據以核准之都市更新法規有所變更，實施者擬變更都市更新事業計畫時，其新舊法規之適用，依中央法規標準法第18條規定辦理。

正本：臺北市政府

副本：內政部法規委員會、本部營建署資訊室（請上網公告）、本部營建署都市更新組

部長廖了以

內政部100.6.2內授營更字第1000804611號函

檢送本部100年5月25日召聞研商都市更新案處理程序中有關都市更新、都市計畫及建管法令適用疑義會議紀錄乙份，請查照。

依據本部100年5月3日內授營更字第1000803626號閣會通知單續辦。

一、按本部98年5月19日台內營字第0980085075號函釋，申請都市更新事業概要後，完成成果備查前，據以核准之都市更新法規有所變更，實施者擬變更都市更新事業計畫時，其新舊法規之適用，依中央法規標準法第18條規定辦理。所稱「據以核准之都市更新法規」業明示其適用範圍係以都市更新法規為限。

二、另按都市更新條例第61條之1規定，都市更新實施者申請建造執照之法規適用，以擬定都市更新事業計畫核報日為準，實施者未於規定期限內申請者，應依申請建造執照當時之法視為準。所稱「法規」按其立法意旨，係指申請建築執照時之相關法規。至於相關法規之範圍，係指申請建築執照所涉建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令。

新舊法適用：原則以事業計畫報核日(掛件日)為準

§61-1 【內政部107年2月2日內授營更字第1070801794號】

都市更新法規依98年5月19日函文以中央標準法第18條辦理。

都市更新條例第61條之1所規範申請建造執照相關法規，以都市更新事業計畫報核日為準。所稱「法規」係指申請建築執照所涉建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令。

[內政部107年2月2日內授營更字第1070801794號](#)

關於都市更新條例第61條之1項規定適用疑義案，復請查照。

一、復貴府107年1月29日府授都新字第10730016600號函。

二、有關貴府所詢疑義，查本部106年8月8日台內營字第1060811969號函說明三業有明示，請參依該號函意旨辦理。

建築、土管、消防、
水保、交評、環評



事業計畫報核日。

建築、土管：鎖定報核日，即使法令鬆綁，亦採報核日法規。
消防、環評：實務上採新規定

都更法系



可依中標18從優或從新。

但若從新，須一體適用，整套都用新制。
提列總表與工程造價要項等，是審議委員參考文件，非屬法令，尚得在法令採舊制的情況下以較新標準提列，並提會審議。

地政法規



應視該地政法規有無規定都更案法令適用日而定。

新舊法適用：86，全部採新，或全部採舊

內政部108年6月4日內授營更字第1080808904號

檢送本部108年5月27日召開研商都市更新條例108年1月30日修正公布施行已核定之都市更新事業計畫案得否依都市更新條例第34條採簡化程序辦理疑義會議紀錄1份，請查照。

本案經與會代表討論獲致共識如下：

- 一、查都市更新條例(以下簡稱本條例)第86條第2項規定之立法意旨，係考量本條例本次修正提高都市更新事業計畫之同意門檻、增加都市更新事業計畫應表明事項、增加專業估價者選任方式等規定，均較修正前嚴謹，對於進行之都市更新案已依修正前之規定處理者，如無新舊法適用之緩衝時期，所擬之計畫將須再補正至較高之同意門檻、增加都市更新事業計畫應表明事項、重新估價等，影響推動時程，故規定除因應司法院釋字第709號解釋新增之聽證程序規定外，對於已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，得適用修正前之規定，以維持計畫及法規穩定性，降低修法衝擊。惟仍於同條第3項及第4項限縮適用修正前規定之期限，規定應於一定期限內為之，逾期時，仍須依修正後之規定辦理。是以，對於已報核尚未核定或已核定之都市更新事業計畫，於修法後有關都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，原則適用修正後之規定，惟在一定期限內得依本條例第86條第2項規定選擇適用修正前之規定。
- 二、基於法的立法設計有整套邏輯與架構，本於法律適用之整體性，已報核尚未核定或已核定之都市更新事業計畫由實施者整體評估後選擇適用修正前或適用修正後之規定，並納入計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更即應一體適用，以維持計畫與法規適用之安定性。
- 三、請作業單位將說明二會議結論依法制作業程序發布令釋，以利實務執行。

內政部108年06月21日台內營字第1080809577號令

都市更新條例第八十六條第二項有關都市更新條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更之法規適用

都市更新條例（以下簡稱本條例）第八十六條第二項有關本條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除聽證規定應適用修正後之規定外，由實施者整體評估後選擇適用修正前或適用修正後之規定，並納入都市更新事業計畫或權利變換計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用，以維持計畫及法規適用之安定性。

內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：徐子宏
聯絡電話：02-87712908
電子郵件：ah9842@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國109年3月26日
發文字號：營署更字第1090019683號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於都市更新權利變換計畫案囑託登記之法令適用疑義案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復奉交下貴府109年3月16日府授都新字第1097000963號函。
- 二、按都市更新條例（下稱本條例）第86條第2項業已明訂，本條例108年1月30日修正公布施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除聽證規定應適用修正後之規定外，得適用修正前之規定。其立法原意係對於進行之都市更新案已依本條例修正前之規定處理者，訂定法令適用之緩衝期，以維持計畫及法規穩定性，降低修法衝擊。是以，除有關都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更等事項，有新舊法令適用外，其餘應適用修正後之規定。因此，所詢個案涉及囑託登記之法令，應適用本條例修正後之規定。

86條2項

本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之**擬訂、審核及變更**，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。



- 1.聽證規定一定要用新的檢討。
- 2.只有擬訂、審核及變更，得適用舊法。
- 3.即，核定後，非屬變更的程序，例如權變核定後的執行，所需採用的法令，要用新的。

新舊法適用：86·同意比率之計算及容積獎勵之申請與核給，屬計畫之擬訂、審議及變更事項

臺北市府108年8月2日府授都新字第1083018344號

有關都市更新案件涉及都市更新條例第86條法令適用疑義一案

一、依都市更新條例第86條第2項規定及貴部108年6月21日台內營字第1080809577號令，有關都市更新條例107年12月28日修正之條文施行前已報核之事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除聽證規定應適用修正後規定外，由實施者整體評估後選擇適用修正前或適用修正後之規定，並納入都市更新事業計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核及變更均應一體適用，先予敘明。

二、承上，有關都市更新條例107年12月28日修正之條文施行前已報核之事業計畫，涉及都市更新事業計畫同意書撤銷認定適用，倘依都市更新條例第37條規定辦理將造成報核同意比例及同意書撤銷規定有割裂適用疑義；另有關都市更新事業計畫同意書撤銷認定應屬都市更新條例第86條第2項之事業計畫之擬訂及審核事項，爰是否應依前開解釋令之法令一體適用，依107年12月28日修正之條文施行前都市更新條例辦理更新事業計畫同意書撤銷認定。

三、另有關都市更新條例107年12月28日修正之條文施行前已報核之事業計畫，欲調整依108年5月15日修正公布之都市更新容積獎勵辦法申請容積獎勵，基於法規適用整體性原則，相關規定應適用修正後規定。惟修正後之都市更新條例業已修正同意比例及新增估價師共同指定規定等，是否均應依修正後規定辦理，惠請貴部予以釋示，俾利遵循。

內政部營建署108年8月12日營署更字第1080060601號

關於都市更新案件涉及都市更新條例第86條第2項法令適用疑義案

一、復奉交下貴府108年8月2日府授都新字第1083018344號函。

二、所詢都市更新條例107年12月28日修正之條文施行前已報核之都市更新事業計畫有關同意書撤銷認定及容積獎勵事宜，因涉關都市更新事業計畫**同意比率之計算及容積獎勵之申請與核給，屬計畫之擬訂、審議及變更事項**，其新舊法之適用，請依旨揭規定辦理，本部並以108年3月8日內授營更字第1080107015號函說明三及**108年6月21日台內營字第1080809577號令**補充解釋在案。

新舊法適用：86·權變簡易變更得依第86條第2項免辦聽證

臺北市政府108年7月15日府授
都新字第1083011584號

都市更新條例第86條第2項適用規定疑義

一、都市更新條例(下稱本條例)第86條第2項規定(略以)：「...修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第1項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，意表108年2月1日前已報核或已核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫，聽證應適用修正後規定。惟查本條例中涉及聽證程序，除本條例第33條及第48條外，權利變換計畫簡易變更程序係依本條例第49條規定辦理。二、再查本條例第86條例立法理由係為維持計畫及法規適用之安定性，爰除因應司法院大法官會議第七0九號解釋，要求主管機關於作成都市更新事業計畫核定處分前應以公開方式舉辦聽證外，對於已報核或已核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核、及變更，得適用修正前之規定，以降低修法衝擊。故就立法理由觀之，本條例第49條權利變換計畫簡易變更，應亦可適用本條例第86條第2項規定。

三、綜上，有關108年2月1日前已報核或已核定之都市更新權利變換計畫辦理簡易變更時，得否依都市更新條例第86條第2項規定免辦聽證，惠請貴部表示卓見。

四、另查都市更新權利變換實施辦法前於108年6月17日修正發布，有關於修正發布前已報核之權利變換計畫之擬定、審核及變更，是否有都更條例第86條第2項規定得適用修正前都市更新權利變換實施辦法之規定，併請貴部釋示，俾利遵循。

內政部營建署108年7月25日營
署更字第1080056144號

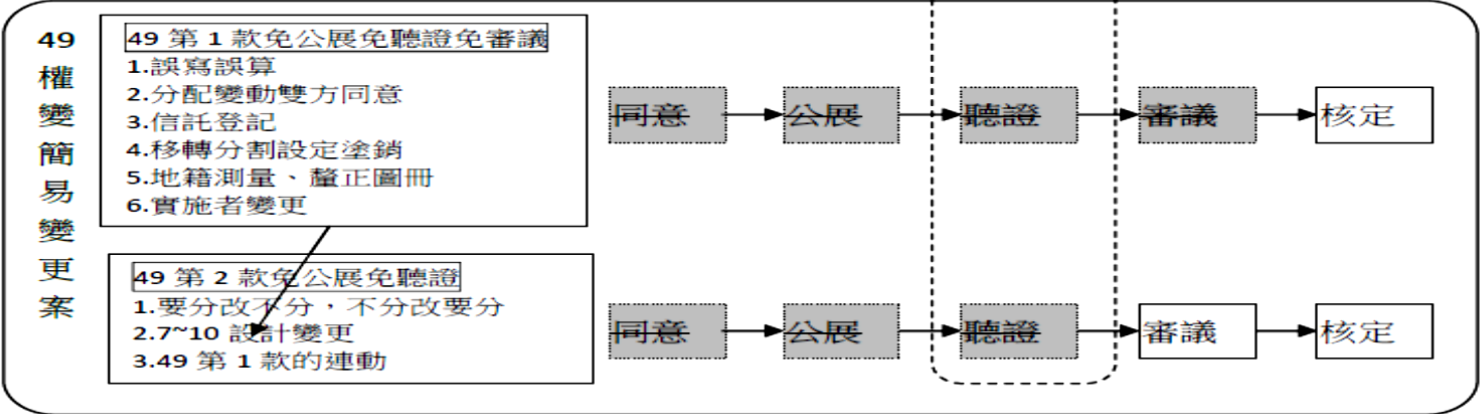
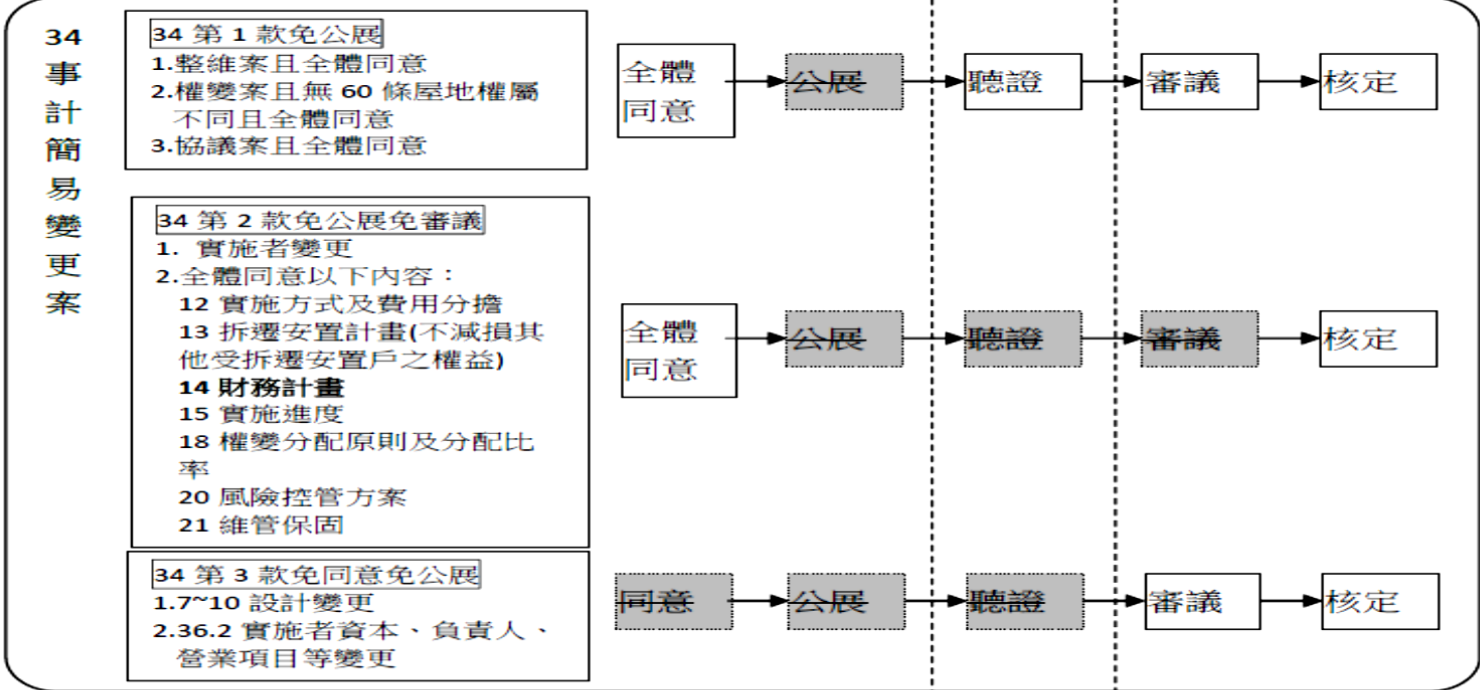
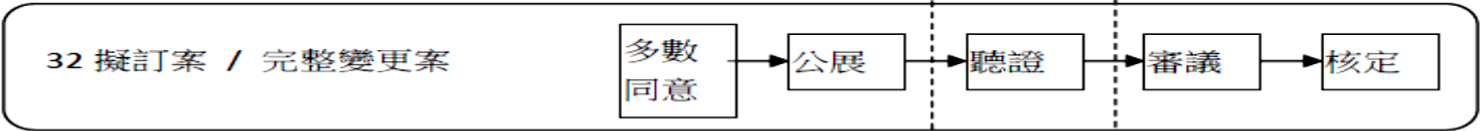
關於都市更新條例第86條第2項適用疑義案，復請查照。

一、復奉交下貴府108年7月15日府授都新字第1083011584號函。

二、旨揭規定涉關都市更新條例107年12月28日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更之新舊法規適用，本部業以108年6月21日台內營字第1080809577號令補充解釋在案，本案請依旨揭規定及上開解釋令辦理。

聽證之應辦?免辦

33 免聽證
 1.於計畫核定前已無爭議 2.整維案且全體同意
 3.34 條 2 款、34 條 3 款 4.協議合建

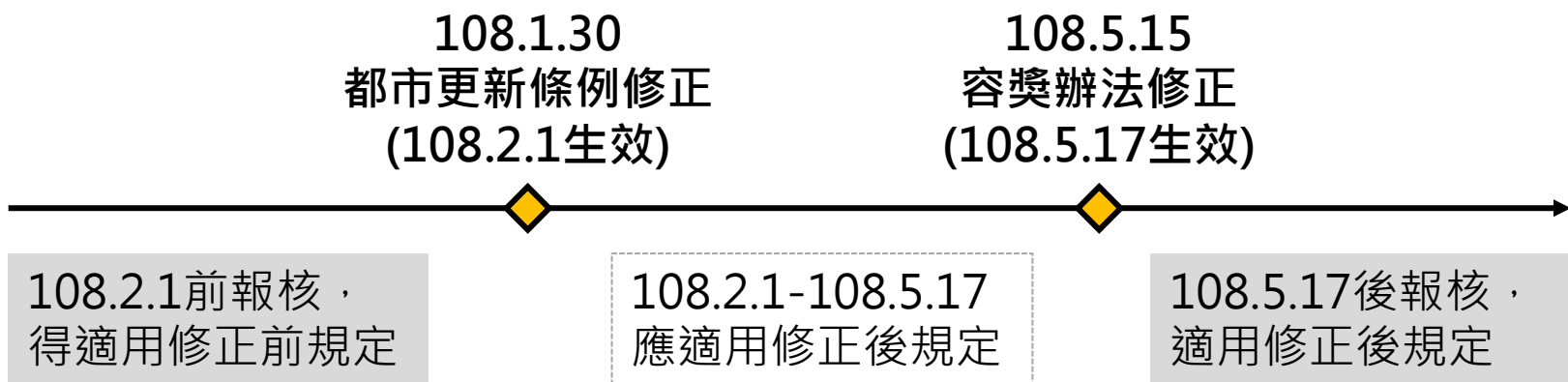


中央容獎第20條

都市更新事業計畫於本條例**中華民國一百零八年一月三十日修正施行前**擬訂報核者，**得適用修正前**之規定。

北市容獎第6條

都市更新事業計畫於本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，得適用修正前之規定。但修正後之規定較有利者，經重新辦理公開展覽及公聽會，得**全部適用**修正後之規定。



108.2.1前報核的舊案，不撤案，得否適用修正後規定? 可以，但需重公展，且須一體適用(事計表明事項、補足同意比例、估價選任等要用新制)(不重報核則無時程獎勵)。

1.更新案件審查過程中，如發生更新範圍擴大，重新辦公展公聽作業，掛件報核日仍是原送件日(非撤件重送)，這樣有關建築的相關法令是適用舊法或新法?

1.舊法。

2.事權併送案，程序中，不重新報核，想適用新制容獎，同意書須重簽嗎?計畫中那些地方要改動?

2.程序中，要採新制容獎，因為報核日無法在108.5.15前，故將無時程獎勵。事權併送案須重辦自辦公聽會且補估價選任程序。事業計畫無需重拿同意書(是透過重新公展來檢驗)，要依新的應表明事項載記。也因容獎改變，設計改變，應重選配。

3.事業計畫已經核定，打算辦理變更，爭取新制容獎，變更事業計畫同意書，要以新版進行簽署嗎?還是原已簽署的舊版同意書亦可。

3.同意書新舊版都可，但原已簽署案名擬訂變更不同，不可延用。

4.事業計畫已經核定，打算辦理變更，變更案的同意比例，要用新制比例嗎?

4.同意比例用新法檢討。

5.權變計畫已經核定，打算辦理變更事業計畫爭取新制容獎，估價師的選任，可延用原自己委任的三家，或是要依新頒法令之選任辦法辦理(1自選 2抽籤)

5.用新法重新抽籤估價。

事業計畫同意書新舊版本適用

內政部營建署 **108.6.12** 營署更字第1081103932號函

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等 ○○筆土地事業概要同意書

本人_____同意參與由_____為代表申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
坐落地號	地 段		
	小 段		
	地 號		
樓地板面積 (m ²)	建物層次/總樓層數		
	主建物總面積 (A)		
	附屬建物面積 (B)		
	面積 (C)		
	權利範圍 (D)		
持分面積 (m ²)	持分面積 (E=C*D)		
	權利範圍 (F)		
持分面積 (m ²)	(A+B+E)*F		

事業概要同意書

以上雙框線內資訊由申請人填寫

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印 (簽名並蓋章)

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印 (簽名並蓋章)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

- 本人已知悉本事業概要內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」使用，禁止移作他用。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等 ○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由_____為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式)：

採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%。

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____%。

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

分配比率_____%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
坐落地號	地 段		
	小 段		
	地 號		
樓地板面積 (m ²)	建物層次/總樓層數		
	主建物總面積 (A)		
	附屬建物面積 (B)		
	面積 (C)		
	權利範圍 (D)		
持分面積 (m ²)	持分面積 (E=C*D)		
	權利範圍 (F)		
持分面積 (m ²)	(A+B+E)*F		

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印

簽署
人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並列知主管機關。
- 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實地為準。

事業計畫同意書新舊版本適用

都更條例第37條第4項規定，土地及合法建築物所有權人於都市更新事業計畫公開展覽期滿前，如認**有權利價值比率或分配比率低於出具同意書時之情形**，得撤銷同意書。

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由_____為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____％。

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____％。

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：

依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

分配比率_____％。

權利
變換

協議
合建

三、同意參與土地及建物權利範圍：

事業計畫同意書新舊版本適用

建議**優先**以新式同意書簽署為原則

審查作業要點修正方向(草案)：

(同意書未填具完整所有權人權利價值比率或分配比率或未依新版同意書格式出具同意者。但同意書簽署日期於要點施行後【一定時間，例如六個月】，得補正。)

內政部營建署108.6.12發布

事業計畫同意書

新



公開展覽
期間

有權利價值比率或分配
比率低於出具同意書時
之情形，得撤銷同意書

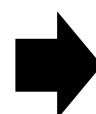
事業計畫同意書

舊



公開展覽
期間

所有權人：提出
更新後分配權利
價值比率或分配
比率低於出具同
意書時證明文件



雙方意見
提請審議會

實施者：
舉證說明

A 臺北市推動成果

B 臺北市都市更新自治條例 (議會通過版 , 尚未公告)

C 臺北市自劃標準

D 容積獎勵

D1 修法後中央容積獎勵機制

D2 台北市都市更新建築容積獎勵辦法

D3 近期容積獎勵相關函釋

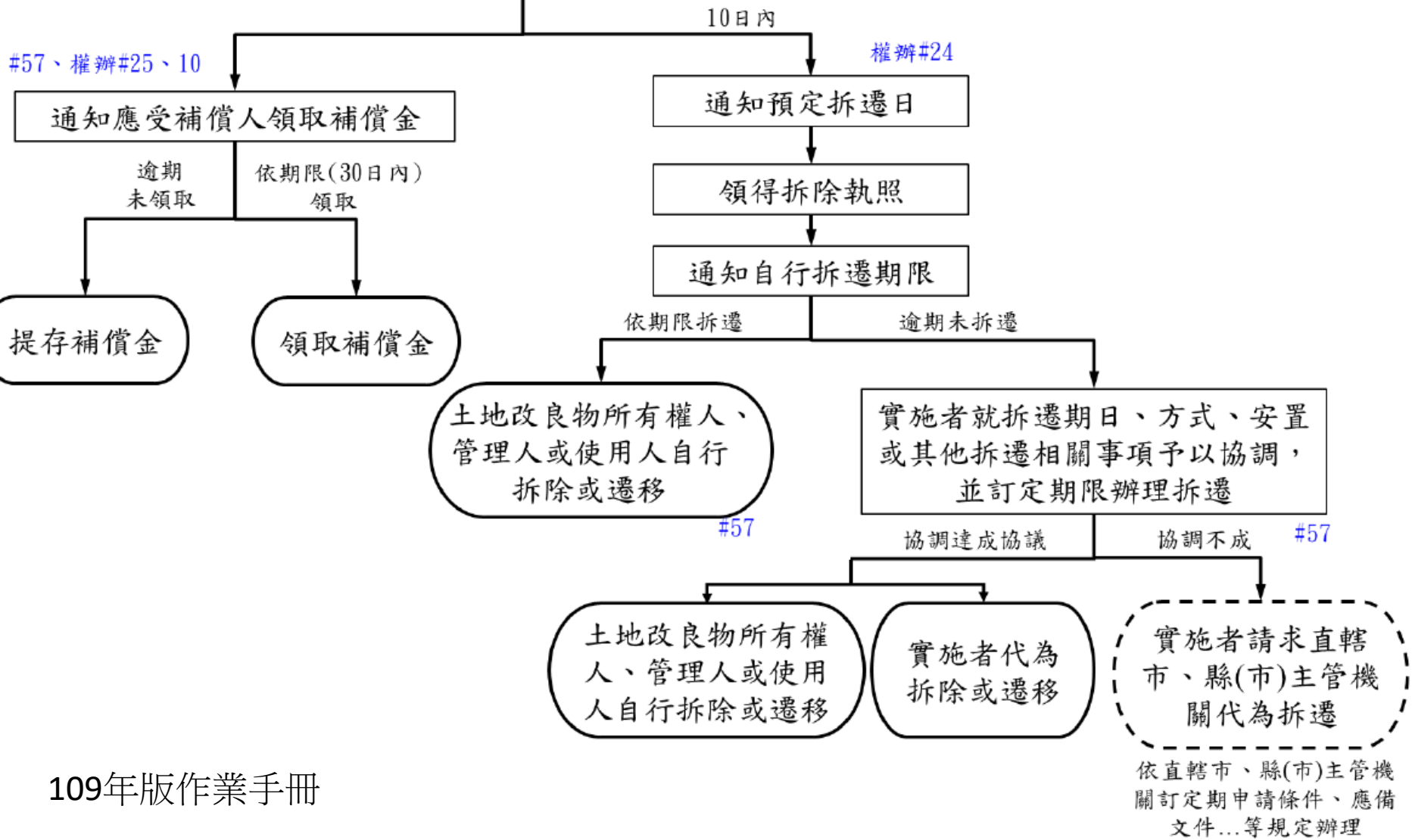
D4 86(原61-1)法令適用日 / 同意書新舊版本之適用

E 代拆

F 變更

G 其他相關問題

權利變換計畫核定發布實施



109年版作業手冊

代拆以外之其他方式

方式	機制或案例
劃出更新單元	北投麗源案 師大分部案
由協議合建改採權利變換	條例25-1
換地	師大分部案
仍入更新單元但劃為整建維護區段	永春案
仍入更新單元但保存不重建	內湖碧湖君臨案、俞大維故居案
真誠磋商，雖不同意但不阻撓	斯文三期整宅案

相關拆除案例與機制

	建築法58條	建築法81條	申請都更代拆	實施者拆除	市府拆除
合家歡案	否	是	無	否	是
長安西路	是	否	無	否	是
龍腦案	否	否	無	是	否
華菲案	否	否	是	否	是
文林苑	否	否	是	否	是
永春案	否	否	是	是	否
斯文三	否	否	是	是	是
延壽	否	否	是	是	否
士林市場	否	否	是	是	否

實施者向本府申請代為拆除或遷移流程

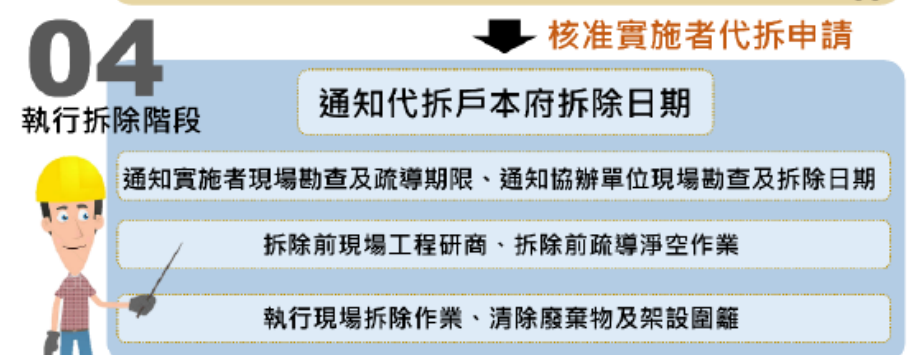
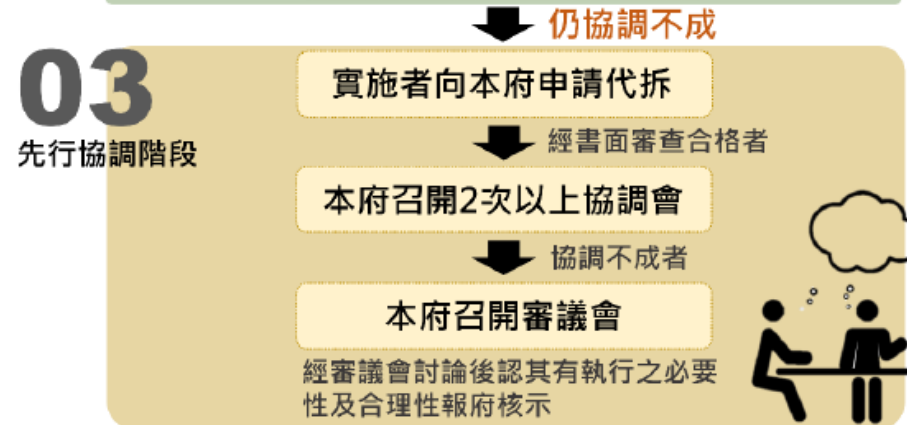
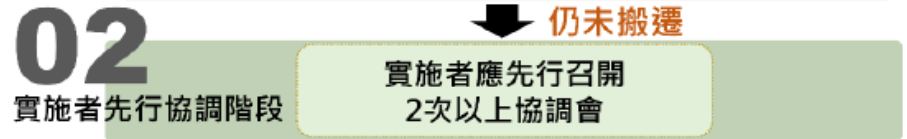
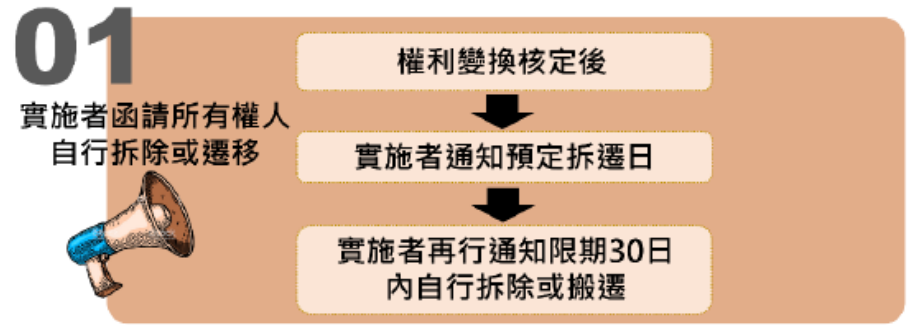
臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法

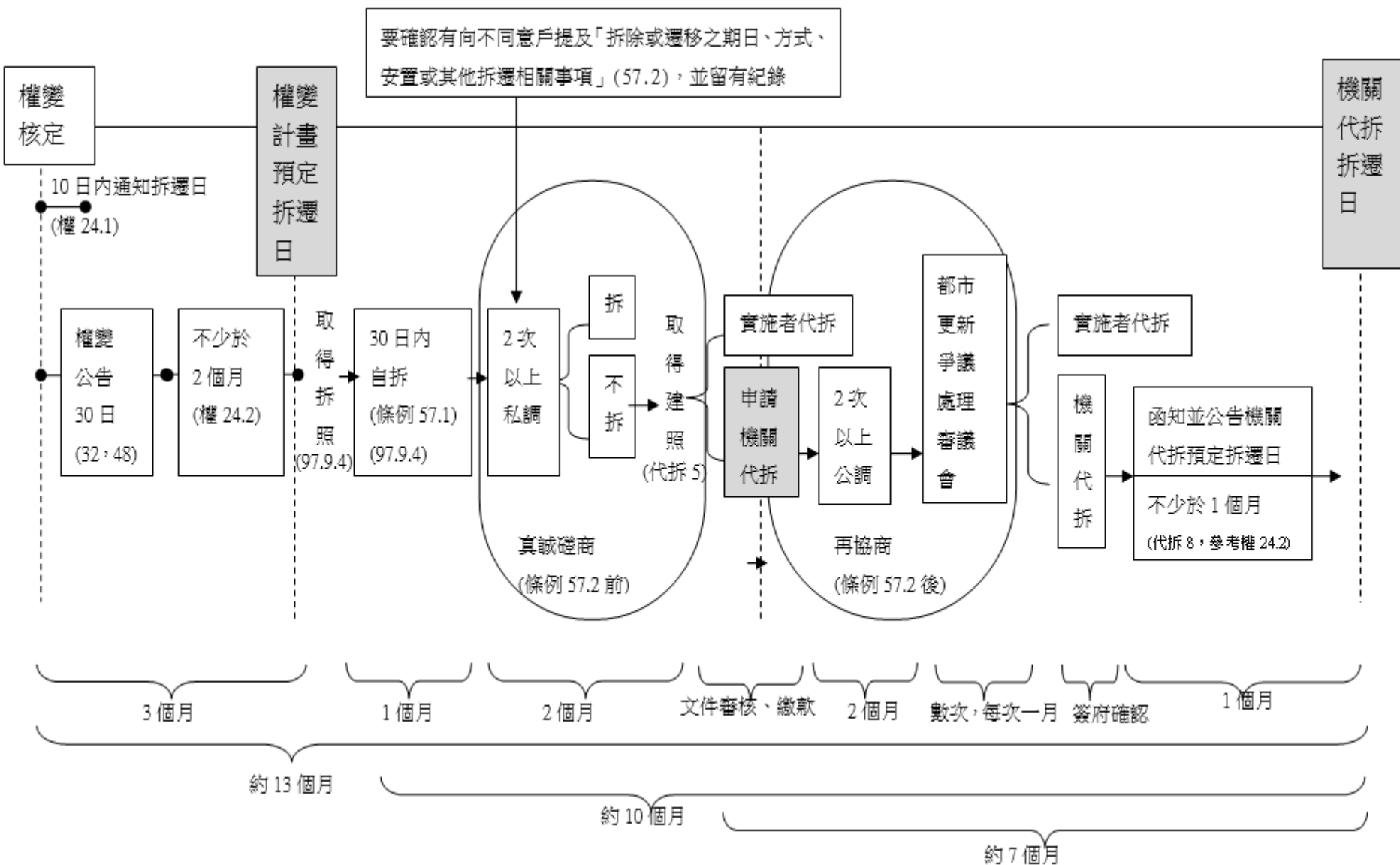
(109年1月8日府授法二字第10860426831號)

臺北市代為拆除或遷移都市更新權利變換範圍內土地改良物審查及勘查收費標準

(109年3月10日府法綜字第1093009747號)

許可審查費	計價單位	收費基準(單位:新臺幣)
審查費	案	申請代為拆除或遷移土地改良物每一案收取80,000元。
許可勘查費	戶數	總戶數3戶以下者，每戶費用為64,000元； 總戶數4戶以上至6戶者，每戶費用為111,000元； 總戶數7戶以上至9戶，每戶費用為226,000元； 總戶數10戶以上，每戶費用為420,000元。





A 臺北市推動成果

B 臺北市都市更新自治條例 (議會通過版 , 尚未公告)

C 臺北市自劃標準

D 容積獎勵

D1 修法後中央容積獎勵機制

D2 台北市都市更新建築容積獎勵辦法

D3 近期容積獎勵相關函釋

D4 86(原61-1)法令適用日 / 同意書新舊版本之適用

E 代拆

F 變更

G 其他相關問題

都市更新案自提修正幅度過大更新程序處理方式

納入 臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則107年7月26日版

於都市更新事業計畫及權利變換計畫公開展覽後，因自提修正計畫內容幅度過大，不符合都市更新簡易變更程序者，請依以下述程序辦理。

1.實施者申請重行公展公聽會者，免經幹事會討論程序，直接辦理公展公聽會作業。

2.實施者未申請重行公開展覽及公聽會

(1) 100%同意且無爭議性之更新案：因計畫內容修正幅度過大，實施者召開說明會後，說明會上無異議時，檢附100%修改內容同意書予本市都市更新處審核，續行下一階段審查。但所有權人於說明會表示異議時，則需辦理公開展覽及公聽會。

(2) 非100%同意之更新案：因計畫內容修正幅度過大，需召開幹事會討論程序是否重行公開展覽、公聽會及後續程序。

3.聽證後計畫內容修正幅度過大，除須重行上述程序外，有影響所有權人選配或權益者，至少應再召開一場幹事及權變小組審查會議，並重新召開聽證後，再提審議會審議。

程序中，計畫內容之調整

全部調整內容，均為審議過程中，依審議意見所為之修正

自提修正，非為依審議意見之修正

符合 34 條(簡易變更)之內容

不符合 34 條(簡易變更)之內容

續行程序，依審議會意見辦理

自提修正幅度過大

審議會同意逕行修正，免重公展

影響地主權利太大，審議會決議仍要重行公展

實施者申請重行公展公聽會者，免經幹事會討論程序，直接辦理公展公聽會作業

實施者未申請重行公開展覽及公聽會

重行公展

非 100%同意之更新案：因計畫內容修正幅度過大，需召開幹事會討論程序是否重行公開展覽、公聽會及後續程序

100%同意且無爭議性之更新案：因計畫內容修正幅度過大，實施者召開說明會後，說明會上無異議時，檢附 100%修改內容同意書予本市都市更新處審核，續行下一階段審查。但所有權人於說明會表示

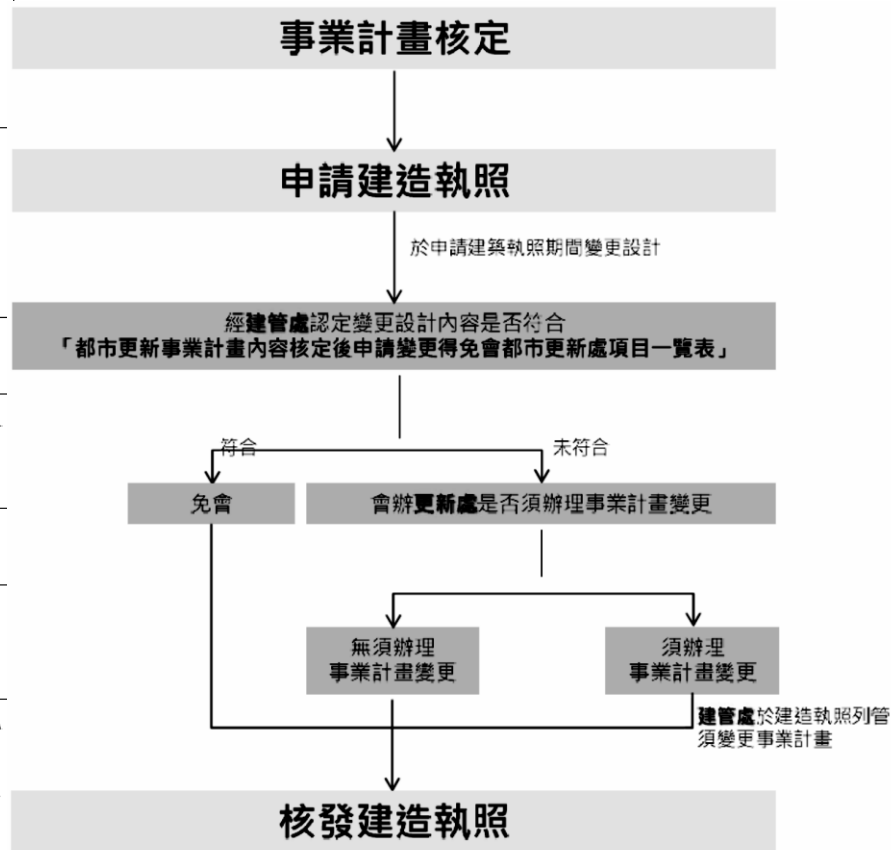
聽證後計畫內容修正幅度過大，除須重行上述程序外，有影響所有權人選配或權益者，至少應再召開一場幹事及權變小組審查會議，並重新召開聽證後，再提審議會審議

項次	項目	建議修訂內容
一、構造	(一)樓梯	樓梯之變更,無影響容積及樓地板面積者,且未影響各戶面積者。
	(二)樑、柱	樑及非主要結構之柱變更,且無影響容積、樓地板面積。
	(三)外牆、外牆門窗、帷幕牆、陽台、雨庇(遮)、立面外飾、花台、平台	1. 非承重外牆之結構變更,惟牆中心線不變且未涉及容積及樓地板面積變更者。 2. 陽台位置移動或尺寸變更、花台、窗戶分割形式之變更,且未涉及容積及樓地板面積變更者。 3. 雨庇(遮)修改,且未涉及產權登記面積變更者。 4. 立面外飾、陽台欄杆造型變更修改或格柵增設者。 5. 露臺之變更不影響各戶面積及權利價值者。 6. 立面開口尺寸、材質及色系調整在十分之一以下,或不影響原核定立面風貌者。
	(四)屋頂突出物、女兒牆	1. 突出物雨庇(遮)修改者。 2. 屋頂通氣口增減設者。 3. 增設隔戶女兒牆者。 4. 女兒牆高度變更且不影響建築物高度或造型變更者。 5. 增設相關設備及配合增加之矮牆,且不超过女兒牆高度者。
二、設備	(一)避雷設備	1. 避雷針數量、位置或高度變更者。 2. 避雷設備型式變更(如避雷針改避雷網)。
	(二)設備管線變更	1. 排煙、通風、衛生、給排水、消防、自動灑水、火警自動警報等設備變更。 2. 非專有部分管道間之增加或位移。
	(三)防空避難	1. 防空避難室增減採光窗或開設門。 2. 防空避難室之水箱、受(配)電室、機械房增減或位置變更。
	(四)昇降設備	1. 增設昇降設備或昇降設備之變更,未涉及主要結構之變更者,且不得低於原核定之建築設備表之等級。 2. 停樓數增減之變更者。
三、其他	(一)基地面積、建築面積、樓地板面積、工程造價、地號、用途填寫誤植或漏列更正者。	1. 原核准圖之基地面積、建築面積、樓地板面積、工程造價、地號、用途填寫誤植或漏列更正者。 2. 基地地號變更者(僅限於因土地合併或分割而地號減少或增加而基地面積未變更者)。 3. 建築基地尺寸調整而基地面積與建築物尺寸不變者。
	(二)室內隔間	隔間變更但不變更戶數或各戶面積者。
	(三)停車空間	1. 停車位方向變更未涉及數量及停車空間變更。 2. 停車位位置、編號變更,未影響停車數量及停車空間範圍內之

項次	項目	建議修訂內容
		水箱、受(配)電室、機械房增減或位置變更,且實施方式非屬權利變換者。
	(四)圍牆	圍牆型式變更,且未涉及增加高度、影響透空率者。

註：申請變更項目不得涉及下列情形之一：

- (一)營建費用(若經實施者同意增加費用由其自行吸收者,不在此限)
- (二)樓層數與戶數
- (三)容積及樓地板面積
- (四)審議會決議內容及承諾事項



內政部營建署108年12月
18日營署更字第
1080095535號

關於都市更新條例涉及都市更新事業計畫或權利
變換計畫採簡化程序辦理變更疑義案，詳如說明，
請查照。

- 一、復奉交下貴府108年12月6日府授都新字第1083017128號函。
- 二、按都市更新條例（下稱本條例）第86條第2項規定略以，本條例中華民國107年12月28日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第1項聽證規定外，得適用修正前之規定。本部並以108年6月21日台內營字第1080809577號令補充釋示略以，...由實施者整體評估後選擇適用修正前或適用修正後之規定，並納入都市更新事業計畫或權利變換計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用。復按108年1月30日修正公布前本條例第19條之1及第29條之1規定，業已明訂得採簡化作業程序辦理變更之情形。是以，所詢107年12月28日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，依本條例修正前之規定，申請變更都市更新事業計畫或變更權利變換計畫之項目符合上開規定，自得允許實施者採簡化程序辦理。至於未申請變更但屬連動調整部分是否仍須併同辦理變更，係屬個案審議及實務執行事項，請貴府本權責卓處。

一、依本府107年1月4日府都新字第10632702500號函辦理。

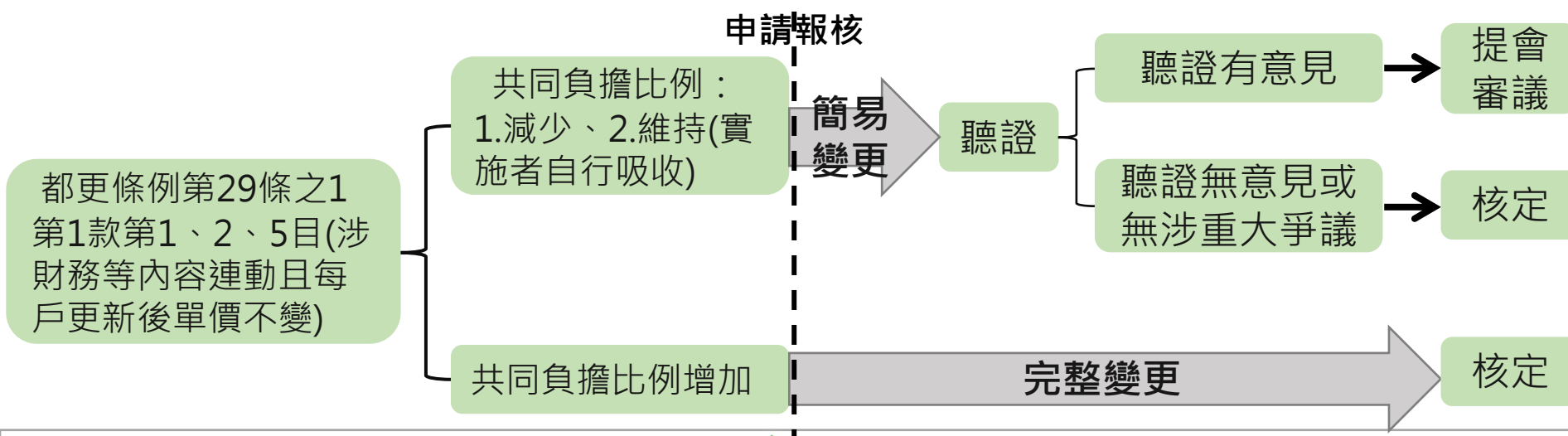
二、有關「都市更新條例第29條之1簡易變更涉及財務計畫等內容連動處理程序」說明如下：

(一)認定依據:都市更新條例第29條之1第1款(略以)：「...(一)計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。(二)參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意者。...(五)依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。...」涉財務計畫連動，係以共同負擔比例增減認定其屬簡易變更或完整變更程序辦理。

(二)處理程序:

1、權利變換簡易變更共同負擔比例減少或維持(實施者自行吸收)且每戶更新後單價不變：因不影響所有權人權益，權利變換計畫得以簡易變更程序辦理，聽證後程序則依本府106年4月24日府都新字第10630681900號函辦理，亦即聽證無意見或發言內容無涉案件重大爭議之意見可免提審議會，得逕為申請核定。

2、共同負擔比例增加：因財務計畫載明於事業計畫中且經核定，將影響所有權人選配權值，則以事業計畫及權利變換計畫一併完整變更程序辦理。



內政部營建署107年6月
29日營署更字第
1070048515號

關於權利變換計畫內容需更正事項不影響原核定計畫之處理方式疑義案，復請查照。

- 一、復奉交下貴府107年6月27日府授都新字第1076001760號函。
- 二、按都市更新條例（以下簡稱本條例）第1條第2項規定，本條例未規定者，適用其他法律之規定。有關權利變換計畫變更程序，查本條例第29條第1項已有明定。惟如有本條例第29條之1各款各目規定之情形，得採簡化作業程序辦理。所詢疑義，仍請視個案變更情形，依上開規定核處之。

變更案進行報核，得否以原選配結果為基礎？

更新案進行變更時，若為維持選配之穩定，得否已原選配為基礎，不予調動，在不同的案例中，有不同判決結果。在內湖合家歡富貴區案中，最高行政法院判決：「參加人另行擬具報核，與被上訴人核定之97年核定版事業計畫相較，內容已失同一性，而屬新都市更新事業計畫之報核。...參加人為維持原選配結果之穩定性，於重新報核時以原選配（98年選配）結果為基礎，並依系爭變更事業計畫所表明之分配方式辦理，並無違誤。」(最高行政法院106判字第393號(富貴區海砂屋))

但是，在知名的永春案中，有完全不一樣的想法：「系爭變更計畫案，與第1次變更計畫案相比，已有重大差異，而失同一性...於系爭變更計畫案予沿用，僅提供少數戶別供不同意協議合建者選配，對於後者自難謂公平，認審議會就此一對不同意參與協議合建者顯失公平之選配方式，未加糾正，其判斷自屬違法。」(最高行政法院106判字第379(永春案))

參考作法

究應如何區分變更案時，是否要重新辦理選配，目前無明文規定。可由實施者決定，或考量以該權利變換之變更，是依條例第29條的完整程序變更，抑或第29-1條的簡易變更程序來區分，以利實際。

內政部營建署109年5月
29日營署更字第
1090038597號

都市更新條例（下稱本條例）第48條第1項涉及
變更都市更新事業計畫受理程序之執行疑義

- 一、復貴府109年5月21日府授都新字第1097010894號函。
- 二、按本條例第48條第1項規定，以權利變換方式實施且與都市更新事業計畫分別報核者，其權利變換計畫之報核，應於事業計畫核定發布實施後始得為之。若實施者於都市更新事業計畫已核定、擬具權利變換計畫報核後之審議期間，因實務執行需求，提出變更都市更新事業計畫之申請，且依變更都市更新事業計畫內容修正權利變換計畫，由貴府併同辦理審議作業，尚非法所不許，請貴府秉權責卓處。

A 臺北市推動成果

B 臺北市都市更新自治條例 (議會通過版 , 尚未公告)

C 臺北市自劃標準

D 容積獎勵

C1 修法後中央容積獎勵機制

C2 台北市都市更新建築容積獎勵辦法

C3 近期容積獎勵相關函釋

C4 86(原61-1)法令適用日 / 同意書新舊版本之適用

E 代拆

F 變更

G 其他相關問題

內政部108年5月22日內授營更字第1080119328號

關於貴府函詢都市更新條例第32條第3項後段規定執行疑義案，復請查照。

一、復貴府108年5月10日府授都新字第1083011021號函。

二、按都市更新事業計畫審議期間擬改變實施者，重行踐行都市更新條例（下稱本條例）所定舉辦公開展覽、公聽會等程序，本部103年5月20日台內營字第1030805075號函（諒達）業有明示。次按本條例第32條第3項規定，都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽30日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為15日。有關已報核之都市更新事業計畫於審議期間改變實施者，並取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，其重行踐行本條例所定舉辦公開展覽、公聽會等程序，擬依本條例第32條第3項後段規定縮短公開展覽期間為15日，應無不可。

事業計畫內容

臺北市都市更新處108年7月30日
北市都新事字第1083018348號

有關都市更新事業計畫及權利變換計畫建築規劃設計書圖規範
注意事項

一、有關都市更新事業計畫及權利變換計畫書中建築規劃設計書圖尺寸、標註方式應比照建築執照圖說規範，以及除本府都市發展局99年11月29日北市都新字第09932198600號函說明二所列本市都市更新事業計畫申請案件涉及建管審查項目外，餘應由建築師簽證負責。

二、另建築設計圖說檢討應依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」辦理，其中涉及鄰避設計與鄰避設施包含轉管、過樑、招牌、空調主機及中繼水箱...等，並請於圖面標示圍牆(或圍籬)位置及高度，以利檢視。

提議公劃

臺北市府108年6月17日府授都新字第1083013807號 有關都市更新條例第10條規定，土地及合法建築物**所有權人提議劃定更新地區**相關作業疑義，敬請釋示

一、查都市更新條例第10條規定略以：「有第6條或第7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。...(略)」，涉及執行疑義綜整如下，敬請大部釋示：
 (一)有關土地及合法建築物所有權人，依本條例第10條規定提議劃定更新地區，其性質究屬人民申請權利，而應由主管機關作成准駁決定？抑或僅屬人民對於施政興革所為之建議性質？
 (二)倘屬前項所稱人民申請權利時，本府依本條例第10條第2項各款規定，附述理由通知原提議者受理結果時，是否構成行政決定？
 (三)另本府得否依本條例第10條第2項規定，就應符合要件及應檢附之文件，訂定劃定範圍之規模條件、範圍內，土地及合法建築物所有權人參與意願比例，及更新地區劃定基準等資格限制？

內政部108年6月28日台內營字第1080124571號 關於都市更新條例第10條規定執行疑義案，復請查照

一、復貴府108年6月17日府授都新字第1083013807號函。
 二、按都市更新條例（下稱本條例）第5條規定，直轄市、縣（市）主管機關應進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫，劃定更新地區係直轄市、縣（市）主管機關之法定權利及義務，應由直轄市、縣（市）主管機關依職權為之。惟考量直轄市、縣（市）主管機關囿於行政效能之限制，恐影響都市更新之推動，故本條例第10條第1項規定：「有第6條或第7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。」前開規定係參考行政程序法第152條第1項規定之體例，明定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，**尚非賦予土地及合法建築物所有權人得申請劃定更新地區之權利**；直轄市、縣（市）主管機關依本條例第10條第2項規定所為之處理，其性質應屬直轄市、縣（市）主管機關就有無劃定更新地區必要之事實所為之觀念通知。至直轄市、縣（市）主管機關依本條例第10條第3項規定訂定提議應符合之要件，應在本條例第10條第1項所定「有第6條或第7條之情形時」之範圍內予以規範，並不得逾越法律之授權。

~「臺北市都市再生學苑」~
 109年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI** 臺北市都市更新處
臺北 Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA** 社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

自劃後(權變未核定前)不可禁限建

內政部營建署108年7月8日
營署更字第1080050120號

關於貴公司為爭取已達事業計畫報核門檻之自劃更新單元，函詢得否准予適用都市更新條例第42條相關規定1案，復如說明

- 一、依臺北市都市更新處108年6月24日北市都新事字第1083013230號函轉貴公司108年6月12日（108）福字第043號函辦理。
- 二、查都市更新條例第42條第1項規定略以，更新地區劃定或變更後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形；次查同條例第54條規定略以，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。……二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。是以，經主管機關劃定之更新地區或權利變換計畫經主管機關核定後之一定期限內，始有主管機關公告禁止事項之適用。
- 三、至於本案後續之進行，仍請依108年7月1日林立法委員奕華國會辦公室協調會議結論辦理。

涉都設案，申請建照之時限，得依都更83

臺北市府都市發展局109年6月24日北市都設字第1093066877號

有關本市涉及都市更新審議程序之都市設計及土地使用開發許可審議(以下稱都審)案件，其申請建築執照之期限(都審核定函效期)一案，詳如說明，請查照並轉知所屬。

- 一、依都市更新條例第83條第1項、第2項規定及臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則(以下稱都審規則)第7條第4項規定辦理。
- 二、為簡化行政程序並利申設單位依循，爾後涉及都市更新審議程序之都市設計審議案件，其申請建築執照之期限(都審核定函效期)依都市更新條例第83條第1項及第2項規定辦理，免適用都審規則第7條第4項規定。倘未依都市更新條例規定期限申請建築執照者，則本府之都審核定函自前開所定期間屆滿之次日起失其效力。

第七條

都審案辦理之作業規定如下：一 適用一般審議程序及專案審議程序之案件，申請人應於收受幹事會會議紀錄之日起三十日內分別送請委員會或專案委員會審議。經委員會或專案委員會審議完成之案件，申請人應於收受委員會或專案委員會會議紀錄之日起三十日內送請本府核定。二 適用簡化審議程序之案件，申請人應於收受簡化委員會會議紀錄之日起三十日內送請本府核定。

申請人因故無法依前項規定期限辦理者，得敘明理由申請展期。各階段展期之申請以一次為限，各階段展期期間之合計，不得超過九十日。

申請人未依規定期限送請各該委員會審議或本府核定者，其都審案視為終結，申請人應重新提出申請。

都審案經本府核定後，申請人應自收受核定函之日起一年內申請建築執照。未依前項規定申請建築執照者，本府之核定函自前項所定期間屆滿之次日起失其效力。

實施者之資格

內政部105.5.16台內營字第1050416429號函

關於**外國股份有限公司**得否為都市更新條例所定之「都市更新事業機構」案

- 一、依據經濟部105年5月4日經商字第10500574550號函辦理，並復貴所105年4月7日寰字第0205號函。
- 二、按都市更新條例（下稱本條例）第14條本文規定：「都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。」前開規定目的，係因都市更新事業機構依本條例第9條第1項規定經主管機關公開評選程序委託為實施者及第10條第1項規定受土地及合法建築物所有權人委託為實施者實施都市更新事業，而**股份有限公司之組織、登記、成立、營運等事項，均受公司法規範，並賦予人格，有享受權利、負擔義務之能力；為有效管理都市更新事業機構，爰明定其組織型態以依公司法設立之股份有限公司為限。**另按公司法第375條規定：「外國公司經認許後，其法律上權利義務及主管機關之管轄，除法律另有規定外，與中華民國公司同。」股份有限公司型態之外國公司經認許後，其法律上權利義務即與中華民國公司同，應可認係符合本條例第9條第1項、第10條第1項及第14條規定，得為都市更新事業機構實施都市更新事業；至其倘因實施都市更新事業而有取得土地權利需要者，自仍應符合土地法第17條至第20條、第24條及外國人投資國內重大建設整體經濟或農牧經營取得土地辦法等規定。

實施者之資格

行政院金融監督管理委員會93.12.15金管銀（四）字第0938012036號函

受託銀行不適合擔任都市更新事業實施者

- 一、都市更新事業實施者所應辦理事項經核已逾信託業法及銀行法之業務範圍，如擬定更新事業及權利變換計畫；代為拆除地上物；申請建築執照、使用執照、建物測量；通知參與地主接管土地建（築）物等工作，均已涉及都市更新專業人員、建設公司、建築師、代書等專業領域，爰受託銀行不適合擔任都市更新實施者。
- 二、土地所有權人將土地信託予受託銀行，受託銀行為籌措資金，如符合信託業法第26條但書規定，以開發為目的之土地信託經全體受益人同意，得以該信託財產借入款項。

金融監督管理委員會107年9月28日金管銀國字第10701135830號

所詢「銀行業擔任都市更新事業實施者，是否符合銀行法及其相關規定」一案，復如說明

- 一、復貴府107年7月13日府授都新字第1072116023號函。
- 二、本案依貴府說明聯邦商業銀行係以自有行舍辦理都更，即非屬辦理信託事務，且非經營該項都市更新業務，不涉及本會93年12月15日金管銀(四)字第0938012036號函所稱「受託銀行（即信託業）不適合擔任都市更新事業實施者」及銀行法第3條之規範。

起造人

內政部營建署108年9月
23日營署更字第
1080067084號

關於都市更新案依都市更新條例規定採部分協議合建、部分權利變換方式實施，擬辦理共同擔任建造執照起造人執行疑義1案，復請查照。

- 一、復貴公司108年9月11日順字第1080911002號陳情書。
- 二、類似案例本部已於107年11月28日召開研商會議獲致結論略以，都更案建造執照擬由原實施者擔任起造人，申請增列其他人為共同起造人，查與都市更新條例第34條（現行條文第55條第1項）依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之未符，爰無上開規定之適用，仍依建築法第12條及第30條等相關規定辦理。本案仍請依上開規定辦理。

例如，都更實施者為A，若有85%所有權人採協議合建15%採權利變換，協議合建契約有載明由建商A擔任實施者及起造人，若為辦理起照人信託而需變更起造人為B時，仍必須由100%所有權人，向建管處出具土地使用同意書，並獲建管處同意，起造人始得為B。

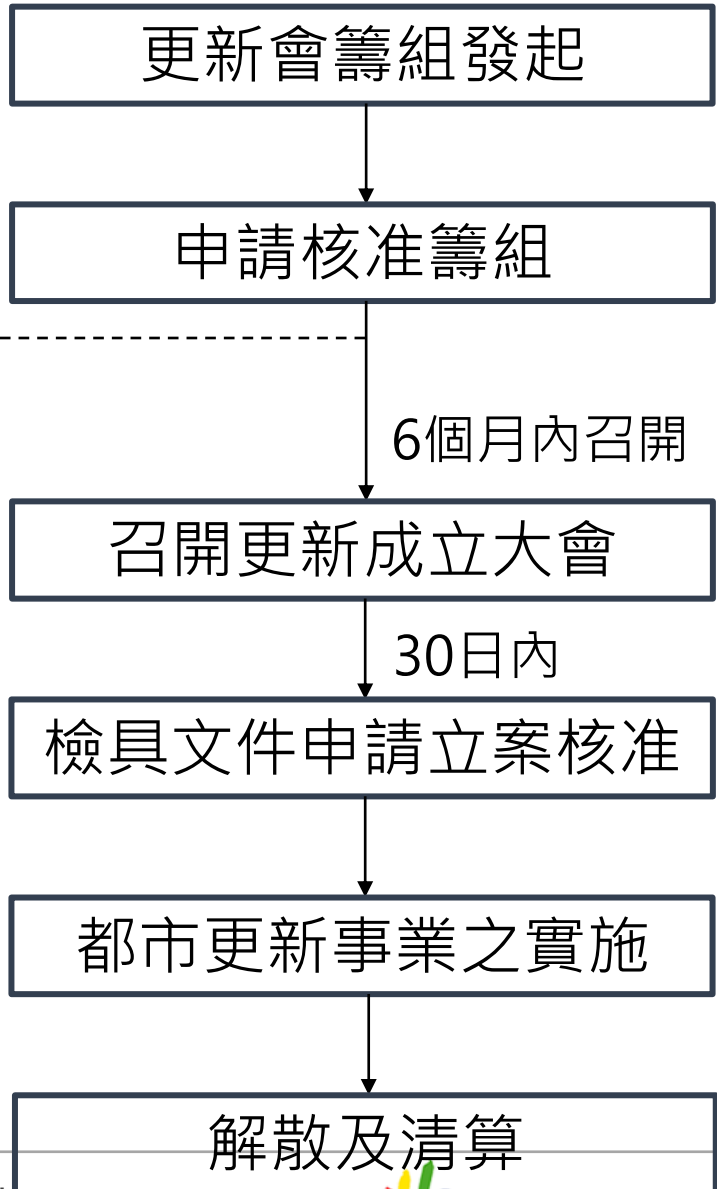
出資人 (實施者與出資人間之協議，得否納入行政處分中?)

內政部營建署109年4月
20日 營署更字第
1090027805號函

關於都市更新案實施者與出資者相關協議事項涉
及書面行政處分載明事項之疑義，詳如說明，請
查照。

- 一、復奉交下貴府109年4月10日府授都新字第1097001009號函。
- 二、按都市更新條例第3條第7款之立法意旨，係考量權利變換係由實施者先行負擔費用，於權利變換後由土地所有權人以更新後之房地價值折價抵付予實施者，且在實務執行上允許與實施者協議出資之人，得在折價抵付的範圍內，與實施者自行協議資金額度及對應之更新後房地分配等內容，納入權利變換計畫載明。是以，與實施者協議出資之人之出資額度與分配事項等事宜，係由實施者與其雙方自行協議處理合意為之，併納入權利變換計畫書中載明，經依都市更新條例第48條規定程序審議通過後核定發布實施。至旨揭疑義與上開規定無涉，係屬實務執行事項，請依權責卓處。

自組更新會流程



- 1.申請書
- 2.發起人名冊
- 3.章程草案
- 4.發起人在更新單元內之土地及建物登記簿謄本
- 5.經主管機關核准之事業概要或已達本條例**第22條第2項**前段規定比率之同意籌組證明文件

會員大會

重大決議應**超過1/2**同意行之:

- 1.訂定及變更章程
- 2.會員之權利及義務
- 3.選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式.....

執行單位 社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

自組更新會修法後執行疑義

內政部營建署108.7.19營署更字第1080053914號函

核釋關於都市更新會設立管理及解散辦法修正後，更新會成立大會及會員大會決議涉及該辦法第10條之執行疑義

本辦法於108年5月16日修正發布施行，其中第10條(以下簡稱本條文)略以，但書修正會員大會「**訂定及變更章程**」等各款事項之決議，**應經會員人數並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意後**行之，**並未限制其同意比率僅得規定1/2**。爰此，個別更新會會員大會於本條文修正後有關變更章程事項之決議，應**同時符合本條文及原章程**規定；至完成變更章程程序後，自依新章程規定辦理。

同意比率
可高於1/2

同時符合
條文及原
章程規定

同時符合
條文及原
章程規定

自組更新會修法後執行疑義

【更新會章程】

第五章 會議

第二十三條 本會會議分為會員大會及理事會兩種，並以會員大會為最高權力機關。

第二十四條 會員大會之權責如下：

- 一、訂定及變更章程。
- 二、會員之處分。
- 三、議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案。
- 四、議決權利變換計畫。
- 五、議決權利價值之查估。
- 六、理事及監事之選任、改選或解職。
- 七、團體之解散。
- 八、清算之法議及清算人之選任。
- 九、其他與會員權利義務相關之事務。

前項第一款至第八款事項之法議，視實施地區性質，分別依更新條例第二十二條規定人數與土地及建築物所有權比例同意行之。第一項第九款事項之法議，應有會員二分之一以上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之出席，出席人數二分之一以上且其土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。

第二十五條 會員大會分為下列二種，由理事長召集之：

前項第一款至第八款事項之法議，視實際地區性質，分別依更新條例第22條規定人數與土地及建物所有權比例同意行之

第二十六條 會員大會開會時，會員應親自出席，不能親自出席時，得以書面委託他人代理。

決議依108年1月30日修正公布前都更條例第22條規定比例同意行之

依章程規定之同意比率
變更章程

完成變更章程程序後
依新章程規定辦理

同意比率：人數1/2、面積1/2

同意比率
可高於1/2

更新會：會員大會於團體10修正後，變更章程事項之決議，應同時符合10及原章程規定

臺北市政府108年7月8日府授都新字第1083012068號

為「都市更新會設立管理及解散辦法」修正後，更新會於成立大會及會員大會決議涉及該辦法第10條之執行疑義，惠請釋示。

一、依108年5月16日台內營字第1080807764號令修正「都市更新團體設立管理及解散辦法」為「都市更新會設立管理及解散辦法」辦理。

二、有關會員大會之決議同意比率之計算，依108年5月16日修正前「都市更新團體設立管理及解散辦法」第10條規定(略以)：「會員大會之決議，...。但下列各款事項之決議，視其實施地區性質，分別依本條例第二十二條規定人數與土地及建築物所有權比例同意行之：...」，另依108年5月16日修正後「都市更新會設立管理及解散辦法」(以下簡稱更新會解散辦法)第10條規定(略以)：「會員大會之決議，...。但下列各款事項之決議，應經會員人數超過二分之一並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之同意行之：...」，惟查解散辦法修正前後第10條但書同意比率之法令適用疑義如下：

(一)主管機關依更新會解散辦法第4條核准發起人申請籌組更新會，其成立大會於更新會解散辦法修法前召開，惟於108年5月16日後依更新會解散辦法第5條檢具相關文件報請主管機關核准立案，查該檢送章程「訂定及變更章程」係以修法前較高同意比率記載，於准予立案之審查，其同意比率應依更新會解散辦法修正後抑或依其修法前召開成立大會所訂定章程之較高同意比率計算？

(二)另業經主管機關核准立案之更新會，於依更新會解散辦法召開之會員大會決議「變更章程」同意比率，應先依原章程所訂計算？抑或逕依修法後更新會解散辦法第10條但書規定之同意比率計算？

三、有關上述成立大會及會員大會決議涉及更新會解散辦法第10條之執行疑義，惠請釋示憑辦。

內政部營建署108年7月19日營署更字第1080053914號
速

關於「都市更新會設立管理及解散辦法」(以下簡稱本辦法)修正後，更新會成立大會及會員大會決議涉及該辦法第10條之執行疑義，復如說明，請查照。

一、依奉交下貴府108年7月8日府授都新字第1083012068號函辦理。

二、本辦法於108年5月16日修正發布施行，其中第10條(以下簡稱本條文)略以，但書修正會員大會有關「訂定及變更章程」等各款事項之決議，應經會員人數並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意後行之，並未限制其同意比率僅得規定1/2。爰此，個別更新會會員大會於本條文修正後有關變更章程事項之決議，**應同時符合本條文及原章程規定**；至完成變更章程程序後，自依新章程規定辦理。

三、另尚未完成立案者，建議貴府妥善告知更新會有關變更章程事項之決議，其同意比率除應符合本條文修正後之但書規定外，更新會得視個案狀況評估有無變更章程之必要後，再行辦理後續事宜，賦予更新會有適當調整章程之彈性。

更新會：21 籌組 → 自劃 → 立案

臺北市政府108年8月7日府授都新字第1083018527號 | 為更新會依「都市更新會設立管理及解散辦法」(以下稱解散辦法)籌組更新會之執行疑義，詳如說明，鑒請釋示惠復。

- 一、依都市更新條例第23條及都市更新會設立管理及解散辦法(以下簡稱解散辦法)規定辦理。
- 二、查都市更新條例第23條規定(略以)：「未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。...」，及依解散辦法第3條規定(略以)：「都市更新會之設立，...，並由發起人檢具申請書及下列文件向直轄市、縣(市)主管機關申請核准籌組：...三、發起人在更新單元內之土地及建物登記簿謄本。四、經直轄市、縣(市)主管機關核准之事業概要或已達本條例第二十二條第二項前段規定比率之同意籌組證明文件。」。
- 三、依前開規定，未經劃定之更新地區，得由土地及合法所有權人自行劃定單元，惟倘其更新單元尚未經主管機關核准，籌組更新會之同意比率計算是否得暫以發起人所申請的預定範圍計算；倘其同意比率達法定門檻，主管機關先行同意籌組更新會，並於更新會申請立案前，再行完成自行劃定更新單元程序，其適法性是否有當？
- 四、承上，依解散辦法第4條規定(略以)：「發起人應自核准籌組之日起六個月內召開成立大會，...。未依前項規定期限成立者，直轄市、縣(市)主管機關得廢止其核准籌組」，倘主管機關核准籌組後，發起人即依解散辦法第4條規定自核准籌組之日起6個月內召開成立大會後，惟更新會章程係以解散辦法修正前規定訂定，出席成立大會比例達法定1/2門檻，惟會員大會決議事項同意比例未達章程之規定，惟符合修正後之同意門檻，倘主管機關以退補正方式請發起人重行召開成立大會，進而變更更新會章程，其召開成立大會時點未落在「自核准籌組之日起6個月內」，其退補正之適法性是否有當？

內政部營建署108年8月20日營署更字第1080061982號 | 關於更新會依「都市更新會設立管理及解散辦法」(以下稱本辦法)籌組更新會之執行疑義，復如說明，請查照。

- 一、依奉交下貴府108年8月7日府授都新字第1083018527號函辦理。
- 二、按都市更新條例第23條第1項規定，土地及合法建築物所有權人於未經劃定或變更應實施更新之地區自行劃定更新單元申請實施都市更新事業時，應符合主管機關所定更新單元劃定基準。至於更新單元未經核准前，土地及合法建築物所有權人擬先籌組更新會，貴府所提其同意比率先以發起人所申請之預定範圍計算，並於立案前，依貴管自治法規完成自行劃定更新單元程序，依法尚無不可。
- 三、至於更新會經核准籌組並於期限內召開成立大會，惟有關議決比率未符章程規定，貴府擬以退補正方式要求發起人重行辦理，查屬實務執行事項，請本於權責處理。

更新會：因應疫情，會員大會可延後

內政部營建署109年4月13日營署更字第1090024962號 | 有關籌組都市更新會召開成立大會及業經貴府立案之都市更新會定期召開會員大會時程疑義，復如說明，請查照。

- 一、復奉交下貴府109年3月31日府授都新字第1097006602號函。
- 二、按中央流行疫情指揮中心實施辦法第3條規定，疫情監測資訊之研判、防疫應變政策之制訂及其推動係由中央流行疫情指揮中心（指揮中心）主責。查目前指揮中心尚無禁止集會之控管指示事項。惟依中央流行疫情指揮中心109年3月25日表示，為避免群聚感染，建議停辦室內100人以上、室外500人以上集會活動。如屬室內100人以下、室外500人以下之公眾集會，可依據「COVID-19（武漢肺炎）」因應指引進行風險評估，建議於集會活動前訂定防疫應變計畫，建立應變機制，同時提供集會活動前、集會活動期間的衛生防護措施人員健康管理等宣導及建議事項。若經評估活動性質具有較高風險，建議應延期或改以其他方式辦理，合先敘明。
- 三、查都市更新會設立管理及解散辦法（以下簡稱本辦法）第4條規定之立法意旨，係在明定都市更新會召開成立大會之期限及未依規定期限成立者，直轄市、縣（市）主管機關得廢止其核准籌組，以避免延宕都市更新事業，尚非指核准籌組超過6個月內未召開成立大會即應予廢止，而係得由直轄市、縣（市）主管機關自為裁量之。
- 四、至有關業經貴府立案之都市更新會，為因應嚴重特殊傳染性肺炎（武漢肺炎）疫情防治，未能依本辦法第7條及第11條規定，定期召開會員大會並作成議事錄送請貴府備查而需延期辦理者，貴府本可基於主管機關權責督促更新會俟疫情趨緩後，應依本辦法第7條規定召開會議，以利會務推動與防疫工作之執行。

67：44(原25-1)的協議，適用67條1項8款土增稅減徵

臺北市府108年5月23日府授都新字第1083006532號 有關都市更新條例第44條及第67條關於協議合建涉稅捐減徵之執行疑義，請釋示惠復。

一、按都市更新條例第44條第1項規定：「以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。」係針對都市更新案件因公有土地因相關法令規定無法採協議合建辦理或因實施者整合都市更新案件過程中，礙於個案條件的特殊性（如整合困難等）而採部分權利變換更新方式；再按都市更新條例第67條第1項第8款規定：「更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。」係針對都市更新個案，實施者採協議合建方式時，有關土地增值稅及契稅等稅捐減徵之相關規定，以利促進都市更新案件推動。

二、查上揭條文皆有提及「協議合建」，依都市更新條例第44條第1項規定，基於實施者推動都市更新個案過程中因法令的限制與實際整合情形，允許多數協議合建及少數權利變換之更新方式之立法目的，其依前開條文部分實施「協議合建」與都市更新條例第67條第1項第8款稅捐減徵規定有關「協議合建」之定義實有一致之處，且基於前開規定涉土地增值稅及契稅減徵百分之四十既已授權地方主管機關視地區發展趨勢及財政狀況下辦理，建議同意有關實施方式採都市更新條例第44條第1項方式辦理者，其協議合建部分之稅捐減免仍得依同條例第67條第1項第8款規定辦理，請釋示憑辦。

內政部108年5月31日內授營更字第1080120972號 關於都市更新案依都市更新條例（以下簡稱本條例）第44條規定採部分協議合建、部分權利變換方式實施時，其協議合建部分得否依本條例第67條第1項第8款規定減徵稅捐疑義案，請惠示卓見，請查照。

一、依臺北市府108年5月23日府授都新字第1083006532號函辦理（如附影本）。

二、按本條例第43條第1項規定：「都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。...經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。」復按本條例第44條規定：「以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第1項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過5分之4之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。」，合先敘明。

三、查本條例第67條第1項第8款：「原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅40%。」之規定，依其立法意旨，係為鼓勵實施者朝整合「全體同意」之協議合建方式實施都市更新事業，於都市更新事業完成時，所有權人與實施者間因協議合建辦理土地及建築物所有權移轉，得減徵土地增值稅及契稅，以為獎助。惟臺北市府來函，認為都市更新案依本條例第44條第1項規定採部分協議合建、部分權利變換方式實施時，基於本條例上開第67條第1項第8款規定已授權由地方主管機關視地區發展趨勢及財政狀況下決定，建議同意就達成協議合建部分予以減徵土地增值稅及契稅40%。因事涉稅捐減免事宜，臺北市府所提是否妥適，因涉關貴管，請惠示卓見憑處。

內政部108年7月10日內授營更字第1080811821號 關於都市更新案依都市更新條例（以下簡稱本條例）第44條規定採部分協議合建、部分權利變換方式實施時，其協議合建部分得否依本條例第67條第1項第8款規定減徵稅捐疑義案，復請查照。

一、復貴府108年5月23日府授都新字第1083006532號函。

二、查本條例第67條第1項第8款：「原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅40%。」之規定，依其立法意旨，係為鼓勵實施者朝整合全體同意之協議合建方式實施都市更新事業；又考量契稅及土地增值稅為地方政府重要財源，為尊重地方自治及避免影響地方財政，應以經地方政府同意者，始有上開賦稅減免之適用。有關都市更新案依本條例第44條第1項規定採協議合建方式實施部分，貴府基於都市更新推動立場，鼓勵所有權人積極參與更新，並依本條例第67條第1項第8款規定視地區發展趨勢及財政狀況下同意予以減免，尚無不可。

內政部108年11月18日台內營字第1080819885號	關於都市更新條例（以下稱本條例）第67條第3項規定執行疑義案，復請查照。
-------------------------------	--------------------------------------

- 一、復貴府108年3月4日府授都新字第1083003676號函。
- 二、按旨揭規定，**都市更新事業計畫於同條第2項實施期限屆滿之日前「已報核」或「已核定尚未完成更新」得準用同條第1項第8款稅賦減免**，並未限縮在「本條例107年12月28日修正之條文施行後至本條例第67條第2項實施期限內完成整合並報核」者始得適用之；故本條例107年12月28日修正之條文施行前已報核或已核定尚未完成更新，且符合本條例第67條第3項所定要件者，仍得適用本條例第67條第3項稅捐減免之規定。

條例67條2項

前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

條例67條3項

都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。

內政部108年6月12日台內營字第10808086574號	關於臺北市政府函詢都市更新條例第24條第1款規定執行疑義案，請惠示卓見，俾供參辦
<p>一、依據臺北市政府108年3月4日府授都新字第1083003676號函（如附影本）辦理。</p> <p>二、查貴部於108年4月16日本部法規委員會審查都市更新條例施行細則修正草案會議所提意見（略以）：「.....依文化資產保存法第20條第3項規定『暫定古蹟於審議期間視同古蹟，應予以管理維護.....』，依文義解釋，都市更新條例（下稱本條例）第24條第1款依文化資產保存法所稱文化資產，應包含『暫定古蹟在內』。.....」。</p> <p>三、次按本條例第24條第1款所定依文化資產保存法所稱之文化資產不納入所有權比率計算，參文化資產保存法第3條規定意旨，係指該文化資產（例如古蹟、歷史建築之建造物及附屬設施）不納入上開規定之所有權比率計算，有關該文化資產所定著之土地，應非本條例第24條第1款所定不納入所有權比率計算之範圍。至該文化資產尚未辦理保存登記，其權利之歸屬及範圍應如何認定1節，係實務執行問題，應由本條例第22條第1項、第23條第1項及第37條第1項之申請人舉證，並由主管機關依論理及經驗法則判斷事實。</p> <p>四、有關臺北市政府函詢旨揭規定疑義，本部擬依上開說明函復該府，因涉文化資產保存法規定，請貴部惠予表示卓見，俾供參辦。</p>	
文化部108年7月25日文授資局綜字第1083007976號	有關臺北市政府函詢都市更新條例第24條第1款涉關文化資產認定執行疑義乙事，復如說明
<p>一、復貴部108年7月10日內授營更字第1080811740號函。</p> <p>二、按有形文化資產之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群，依文化資產保存法（以下簡稱文資法）第3條第1款第1至4目規定，係指應予保存之建造物及其附屬設施或建造物群、街區等；又該等有形文化資產係為定著於土地上而無法分離單獨存在之建造物或建造物群，爰於相關文化資產指定或登錄廢止審查法規中，即規範該文化資產之指定或登錄公告應載明「該文化資產」及「其所定著土地範圍」之面積及地號，蓋此類文化資產之保存維護相關事項，應與其所定著土地併予考量之故。</p> <p>三、據上，有關所詢文資法第3條第1款規定之有形文化資產，倘屬建造物及附屬設施者，如古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群，其應予保存維護之範圍，並有包括其所定著之土地。</p>	
內政部108年8月12日台內營字第1080813330號	關於都市更新條例第24條第1款涉關文化資產保存法（以下簡稱文資法）所稱文化資產認定執行疑義案，復請查照
<p>一、復貴府108年3月4日府授都新字第1083003676號函。</p> <p>二、案經函准文化部108年6月28日文授資局綜字第1083006922號函及108年7月25日文授資局綜字第1083007976號函（如附影本）略以，按文資法第20條第3項規定，暫定古蹟於審議期間內視同古蹟，有關依文資法所稱文化資產，即應包括暫定古蹟在內。次按文資法第3條第1款規定之有形文化資產，倘屬建造物及附屬設施者，如古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群，其應予保存維護之範圍，並有包括其所定著之土地。是以，有關旨揭規定申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比率之計算不包括依文資法所稱文化資產，請依上開函示辦理。</p>	

40 產權異常增加

臺北市府108年3月4日府授都新字第1083003676號 | 為都市更新條例第九次修正案通過後都市更新案件相關審議與執行疑義，惠請釐清釋示。

一、依中華民國108年1月30日總統華總一義字第10800010381號令修正公布都市更新條例辦理。
 二、本次都市更新條例修正幅度甚大，為利後續案件審議程序，本府業研提「(一)既有自劃更新單元劃定基準及建築物及地區環境狀況之具體認定方式於條例施行後是否得繼續適用及其修正程序」、「(二)文化資產排除同意比例計算之認定方式」、「(三)事業計畫與權利變換分送案件之分配權利價值比率與分配比率認定方式」、「(四)更新單元範圍內產權異常增加之定義及時點」、「(五)共同指定專業估價者之方式與供審議之證明文件」、「(六)都市更新容積獎勵項目及其額度適用」、「(七)協議合建案件得適用稅賦減免之類型」及「(八)新舊法適用案件之銜接」等8個疑義如附件，敬請釋示憑辦。

內政部108年6月12日台內營字第10808086573號 | 關於貴府函詢都市更新條例第23條、第24條、第37條、第40條、第50條、第65條、第67條及第86條規定執行疑義案，復請查照

一、復貴府108年3月4日府授都新字第1083003676號函。
 二、有關貴府所詢都市更新條例（下稱本條例）第23條規定執行疑義，業以本部108年4月15日台內營字第1080805489號函復在案；有關本條例第37條及第50條規定執行疑義，業已納入都市更新權利變換實施辦法修正草案（下稱權變辦法）第6條、第7條及第15條第2項、第3項予以考量，權變辦法刻由本部積極辦理後續法制程序中。

三、次按本條例第40條規定所稱「異常增加」係不確定法律概念，同條並明定主管機關應依職權調查相關事實及證據；至主管機關之執行方式，本條例施行細則第25條業已明定，應依該規定辦理。再按本條例第86條明定本條例108年1月30日總統公布修正之條文施行前後之法規適用，有關貴府擬於該當本條例第86條規定要件之案件相關公告及行政處分等行政行為，明示係依本條例第86條規定及本條例108年1月30日公布修正之條文施行前之條次，係實務執行事項，未涉法律執行疑義，貴府得本於權責處理之。

四、有關本條例第24條第1款及第67條第3款規定執行疑義，因涉其他機關權責，本部業以台內營字第10808086574號函及台內營字第10808086575號函請文化部及財政部表示意見，俟有具體結論再行函復。

五、有關本條例第65條規定執行疑義，本部業以台內營字第1080808657號令發布在案，請參依前開令意旨辦理。

內政部營建署109年2月21日營署更字第1090012490號	關於都市更新條例（下稱本條例）第43條及第44條規定涉及同意比率取得時點執行疑義案，詳如說明，請查照。
---------------------------------	-----------------------------------------------------

- 一、復奉交下貴府109年2月14日府授都新字第1097003622號函。
- 二、旨揭疑義本部前以95年7月31日內授營更字第0950804698號函送95年7月19日研商會議結論（一）第2點業已獲致結論在案略以：實施者擬具或變更都市更新事業計畫報核時，其徵詢同意之比例，依本條例第22條（現行條文第37條）規定辦理，至擬**依本條例第25條之1（現行條文第44條）申請案件，應於地方政府核定前，取得該條第1項規定之同意比例**（如附件）。至都市更新事業計畫報核時，尚未取得旨揭規定之同意比率，得否依本條例施行細則第20條第2項規定辦理1節，涉及個案審查實務執行事項請貴府依本權責卓處。

內政部營建署108年8月15日營署更字第1081156989號

關於都市更新條例第55條第3項權利變換範圍內土地改良物未拆遷完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售執行疑義案，復請查照。

一、復奉交下貴府108年6月6日府授都新字第1083006550號函。

二、所詢旨揭規定所稱「銷售」之定義及其認定範圍1節，因預售屋之銷售型態及方式多元，本部尚無規範銷售之定義及其認定範圍，是否違反旨揭規定，仍須依個案事實及證據而定，後續貴府於個案執行上如仍有疑義，再配合研處。

三、另旨揭規定係參照公寓大廈管理條例第58條第1項非經領得建造執照，不得辦理銷售之規定，另於都市更新條例限縮權利變換案於更新後銷售土地及建築物之時點，隨文檢送貴府公寓大廈管理條例執行經驗供參（如附件）。

臺北市政府108年7月18日府授都建字第1080135140號

有關貴署函請本府提供公寓大廈管理條例第58條執行經驗一案，請查照。

一、依貴署108年7月8日營署更字第1081136523號函辦理。

二、本府受理民眾反映公寓大廈起造人或建築業者違反公寓大廈管理條例第58條事件時，因事實認定需要，會先請民眾檢具事實及提出證據後再行依法查處。並以函請公寓大廈管理條例中央主管機關內政部釋示之方式釐清執行疑義。

84：居住事實、無屋可居、社會住宅

臺北市府108年7月26日府授都新字第1083012106號 | 有關都市更新條例第84條關於提供社會住宅或租金補貼等協助機制執行疑義，請釋示惠復。

- 一、依本府都市發展局108年6月21日北市都新字第1083011652號函會議紀錄續辦。
- 二、旨揭案本府都市發展局前於108年6月10日召開研商會議，會議中各界代表提出都市更新條例第84條內容疑義，彙整如下，惠請貴部釋示：
- (一)按都市更新條例第84條第1項前段規定：「都市更新事業計畫核定發布實施日一年前，或以權利變換方式實施於權利變換計畫核定發布實施日一年前，於都市更新事業計畫範圍內有居住事實...」其中「居住事實」之認定部分：
- 1、條文所載於核定發布實施日一年前，係指連續居住一年?抑或一年中有居住一天以上，或多少期間以上，即可認定有「居住事實」。
 - 2、另涉實務狀況認定，如有設戶籍但未居住者，或有實際居住卻未符戶籍登記情形者，是否得以書面審查(如以房屋權狀、租賃契約或水電稅籍資料輔佐戶籍資料認定)抑或須至現況查證，及查證時間點是否有相關配套規定。
- (二)按都市更新條例第84條第1項後段規定：「...因其所居住建築物計畫拆除或遷移，致無屋可居住者，除已納入都市更新事業計畫之拆遷安置計畫或權利變換計畫之舊違章建築戶處理方案予以安置者外...」，其中「無屋可居」係指相關人在臺北市所有建物因進行都更案而被拆除，但在其他縣市仍有建築物產權，或者是建築物所有權在其直系親屬名下，是否得歸類為無屋可居?
- (三)按都市更新條例第84條第2項規定：「...直轄市、縣(市)主管機關應依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助，或以專案方式辦理，中央主管機關得提供必要之協助...」：
- 1、依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼之協助，其身分確認係以入住前階段檢核身分，是否得依第84條第1項及第2項認定即符合身分認定，抑或仍依住宅法相關規定提供協助。
 - 2、提供協助時限為永久居住、一定時間、更新期間或依住宅部門相關規定辦理。
 - 3、依營建署於會議提出意見，「建議由各地方政府提供協助，倘相關人有需要外縣市提供協助，仍需回歸目前規定」，惟按法條所載「中央主管機關得提供必要之協助」之項目內容為何，據以納入地方政府協助機制。
- 三、另依上開研商會議結論(五)「另考量目前本條例施行細則無相關執行說明，且涉執行統一性，建請中央單位後續召集各地方政府共同研議都市更新條例第84條之操作執行機制」，惠請貴部就本條文召集各地方政府共同研議，俾利後續操作機制之執行。

內政部營建署108年8月28日營署更字第1081165854號 | 關於貴府函詢都市更新條例第84條有關提供社會住宅或租金補貼等協助機制執行疑義，復如說明，請查照。

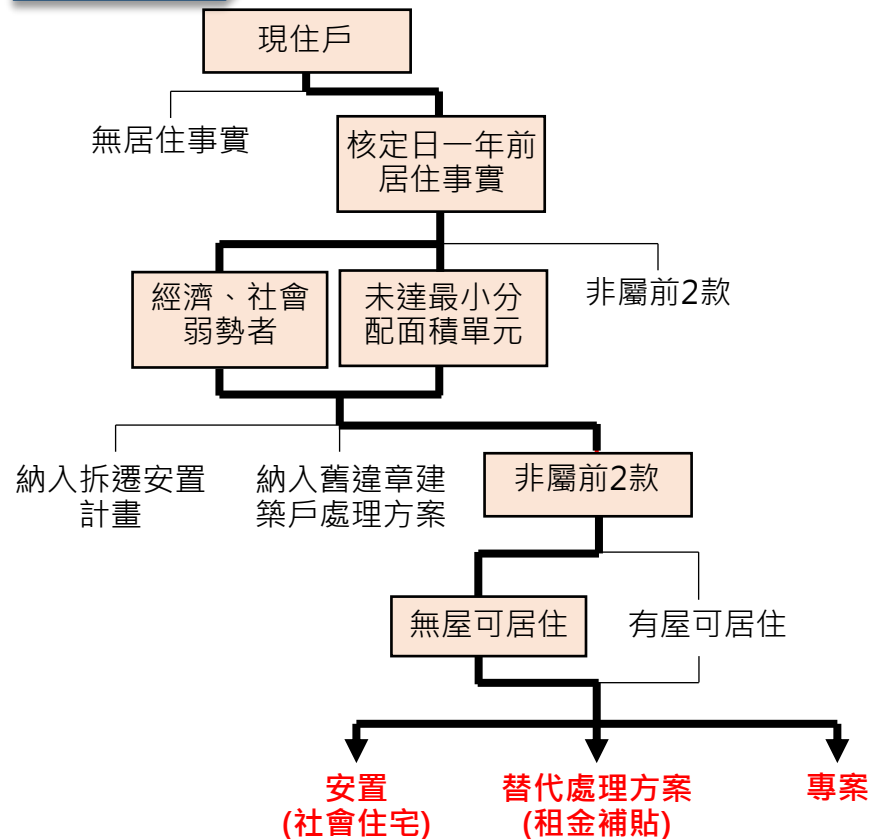
- 一、依奉交下貴府108年7月26日府授都新字第1083012106號函辦理。
- 二、查都市更新條例(以下稱本條例)第84條之立法目的，係規定於一定期間前，於都市更新事業計畫範圍內有居住事實之經濟、社會弱勢者身分或未達最小分配面積單元者，因其所居住之建築物拆除或遷移，致無屋可居住者，除已納入拆遷安置計畫或舊違章建築戶處理方案予以安置者外，應由地方政府依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助，先予敘明。
- 三、關於本條例第84條第1項前段規定所指**居住事實**，查**都市更新相關法令並無規定，屬事實認定**，宜由貴府依各該都市更新事業之實際情形予以審認；所稱**無屋可居**及身分認定，則指土地所有權人或權利變換關係人因實施權利變換，計畫拆除或遷移其所居住之建築物，致其無屋可居住，且其身分同時符合**住宅法、自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法、住宅補貼對象一定所得及財產標準、中央及直轄市、縣(市)社會住宅出租辦法等相關規定之資格條件**，至提供協助時限，則請依拆遷戶申請當時之政府協助計畫(方案)、住宅法及其子法相關規定辦理。
- 四、至於本條例84條第1項所稱中央主管機關得提供必要之協助，究其意旨，係指貴府依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助，或以專案方式辦理之執行期間，如認有窒礙難行之處，得就實際狀況向本部提出相關具體協助項目，本部再依都市更新條例及其相關法令規定提供必要之協助。爰此，本案仍請貴府依上開說明及相關法令規定，視個案具體事實本於權責辦理。

1. 居住事實：由地方政府依各該都市更新事業之實際情形予以審認。
2. 無屋可居及身分認定：指權利人因建物拆除致無屋可居且身分同時符合住宅法及其子法、地方政府相關規定之資格條件。
3. 提供協助時限：依申請當時之政府協助計畫、住宅法及其子法相關規定辦理。
4. 中央主管機關之必要協助：地方政府認有窒礙難行之處，得就實際狀況向中央提出相關具體協助項目，中央依法提供必要協助。

都更條例第84條說明(1/2)

修法重點

涉及提供社會住宅或租金補貼等協助機制



1.居住事實

- (1)依內政部營建署108年8月28日營署更字第1081165854號函：由地方政府依各該都市更新事業之實際情形予以審認。
- (2)建議方式：檢附自來水費收據或電費收據、租賃契約等文件。

2.未達最小分配單元

核定版計畫書載明。

3.經濟、社會弱勢者身分

依內政部營建署108年8月28日營署更字第1081165854號函：符合住宅法、自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法、住宅補貼對象一定所得及財產標準、中央地方社會住宅出租辦法等規定之資格條件。

4.無屋可居者

- (1)依內政部營建署108年8月28日營署更字第1081165854號函：土地所有權人或權利變換關係人因實施權利變換，計畫拆除或遷移其所居住之建築物，至無屋可居住。
- (2)參依臺北市社會住宅出租辦法第4、5條：家庭成員均無北北基桃自有住宅並檢附財產歸屬清單及所得資料清單。

內政部營建署107年7月5日
營署更字第1070049877號

關於都更案依都市更新條例第25條之1第1項前段方式辦理，涉關後續地籍測量及登記規定疑義案

- 一、復奉交下貴府107年6月4日府授都新字第10731039201號函。
- 二、旨揭疑義經本部地政司107年7月2日內地司字第1071353506號書函（如附件）復略以，查「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關為之。但有下列情形之一者，各依其規定辦理：……十、依法令規定得由地政機關逕為測量者。」、「申請建物測量，由建物所有權人或管理人向建物所在地登記機關為之。」、「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。」及「政府機關遇有下列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之：……十二、其他依法規得囑託登記機關登記者。」分別為地籍測量實施規則第205條第1項、第261條第1項、土地登記規則第26條及第29條所明定。是以，有關辦理地籍測量或登記時，除有法令規定得由登記機關逕為或受囑託辦理外，應依地政法令向登記機關申辦之，合先敘明。
- 三、都更案按旨揭規定以部分權利變換方式、部分協議合建方式實施時，有關後續測量及登記作業，其以權利變換方式實施部分，依本條例第43條及都市更新權利變換實施辦法第23條規定，由實施者送（申）請各級主管機關囑託該管登記機關辦理；其以協議合建方式實施部分，查本條例無囑託辦理之規定，須由實施者依上開地政法令規定辦理之。為利實務執行，宜由實施者自行掌握相關時程，就協議合建議部分向登記機關申辦，另請主管機關就權利變換部分囑託登記機關辦理時，敘明都市更新案情形並即時通知實施者，以利登記機關就個案予以協助。

內政部營建署108年12月
17日營署更字第
1080094450號

關於都市更新案涉及電業法及用戶配電場所設置
及管理辦法有關配電所施工作業執行疑義一案，
復如說明，請查照。

- 一、復奉交下貴府108年10月3日府授都新字第1083022432號函及依經濟部能源局108年12月2日能電字第10803012040號函（副本諒達）辦理。
- 二、查都市更新條例第55條第1項規定略以，依權利變換計畫申請建築執照得以實施者名義為之。有關**申請配電場所用電施工**執行疑義，經交據經濟部能源局議復略以，電業法或用戶配電場所設置及管理辦法中並未有類似都市更新條例第55條第1項之規定，為提升行政效率，增進大眾利益依法律「類推適用」之概念，**由實施者出具承諾書即可**。是以，有關旨揭執行疑義，請依上開函示辦理。

事計未提列營業稅，可否於權變中增提？

臺北市府109年2月27日府授都新字第1097005617號函	有關都市更新事業計畫與權利變換計畫分送者，於事業計畫核定時未提列營業稅，是否得於權利變換計畫階段增列，鑒請釋示惠復。
<p>一、依都市更新條例第51條規定：「實施權利變換時，權利變換範圍內...其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者...」，亦即「稅捐」費用係屬都市更新條例明定實施者實施權利變換時，應先行支付之共同負擔費用，再由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利變換比率後，以其權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。</p> <p>二、惟依都市更新權利變換實施辦法第19條第2項規定：「前項第四款至第六款及第九款所定費用，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。第七款及第十款所定費用之計算基準，應於都市更新事業計畫中載明。第八款所定都市計畫變更負擔，以經各級主管機關核定之都市計畫書及協議書所載數額為準」，並未就「稅捐」費用之提列時點予以明確規範，致生本市都市更新審議實務執行之疑義。</p> <p>三、依財政部106年6月7日台財稅字第10600558700號令之公告，「營業稅」應屬權利變換「稅捐」費用之一，惟倘事業計畫已載明稅捐費用提列額度(惟未載營業稅項目)並經本府核定，得否在權利變換計畫報核時，在未同時辦理變更事業計畫之情形，並於稅捐費用項目下增加營業稅之提列項目，惠請貴部釋疑，至鈞公誼。</p>	

內政部營建署109年3月9日營署更字第1090015883號函	關於都市更新權利變換共同負擔項目涉及營業稅提列之審議執行疑義案，復請查照。
<p>一、復奉交下貴府109年2月27日府授都新字第1097005617號函。</p> <p>二、按都市更新條例第51條第1項規定，稅捐項目係屬實施者提列權利變換共同負擔項目之一。另按都市更新權利變換實施辦法第19條第2項業已明訂共同負擔費用提列審認時點。因此，關於所詢權利變換共同負擔營業稅審認疑義，因涉及個案審議實務執行，請依上開規定本權責卓處。</p>	

拆遷補償費一定要發

法院依職權函詢內政部都市更新條例第36條第2項規定之「補償金額」是否以現金給付為限?可否以都市更新後房地方式抵付?

內政部106年10月5日內授營更字第1060815585號函

按本條例第30條第1項規定：『實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；.....』，上開負擔及費用之範圍，都市更新權利變換實施辦法第13條另有詳細規定，其中第1項第5款權利變換費用即包括依本條例第36條第2項應發給之補償金額。另按同辦法第20條第1項規定：『因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額扣除預估本條例第36條第2項代為拆除或遷移費用之餘額，實施者應於權利變換計畫核定發布日起15日內發給之。』綜上規定，本條例第36條第2項之補償金額係由實施者發給現金並納入共同負擔，由土地所有權人以權利變換後應分配之土地及建築物折價付。

拆遷補償費一定要發

法院再依職權函詢內政部都市更新條例第36條第2項規定之「補償金額」是否屬於同條例第21條第12款規定之「拆遷安置計畫」內容？

「.....二、旨揭『拆遷安置計畫』內容，依本部營建署97年修訂之都市更新作業手冊所載包括：一地上物拆遷計畫；二合法建築物之補償與安置；三其他土地改良物之補償；四占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置。本條例第36條第2項規定之『補償金額』屬上開第2點與第4點應表明之內容。另依都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱本辦法）第3條第1項第11款規定，上開『補償金額』亦屬權利變換計畫應表明事項。二者內容有差異時，依本辦法第13條第1項第5款及第2項規定，上開『補償金額』以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。蓋因都市更新事業計畫與權利變換計畫之擬訂存有時間落差，又本辦法第8條規定評價基準日限於權利變換計畫報核日前6個月內（但本辦法中華民國96年12月18日修正施行前已核定發布實施之都市更新事業計畫，實施者於修正施行日起6個月內申請權利變換計畫報核者，其評價基準日，得以都市更新事業計畫核定發布日為準。），故規定『補償金額』應以核定之權利變換計畫為準。」等語，有內政部106年10月25日內授營更字第1060816354號函。

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起**10日**內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。除政府代管或法院強制執行者外，並應通知所有權人領取同條例第**36條**第**2項**之補償金額。因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額扣除預估同條例第**36條**第**2項**代為拆除或遷移費用之餘額，實施者應於權利變換計畫核定發布日起**15日**內發給之或提存之，足認，**都市更新條例第36條第2項**規定之補償金額係指一定金額之金錢給付，不能以房地方式抵付，否則，實施者無從於權利變換核定發布日起**10日**內，通知所有權人領取，亦無從於權利變換計畫核定發布日起**15日**內發給或辦理提存。

(臺北高等行政法院 106年度訴字第575號)

銀行對核定前的前期規劃放款，適用銀行法72-2

內政部營建署109年5月21日
營署更字第1090037965號函

關於銀行辦理都市更新事業計畫核定發布實施前所需前期規劃費用之放款於銀行法第72條之2之適用，函轉金融監督管理委員會函釋（隨文檢附），請查照轉知。

依奉交下金融監督管理委員會109年5月18日金管銀法字第1090134231號函（副本）辦理。

金融監督管理委員會109年5月18日金管銀法字第1090134231號函

有關銀行辦理都市更新事業計畫核定發布實施前所需前期規劃費用之放款於銀行法第72條之2之適用，詳如說明，請查照轉知。

- 一、依據內政部109年3月18日台內營字第1090804023號函辦理。
- 二、為協助都市更新案件之資金融通，提升財務可行性，銀行辦理「都市更新事業計畫」核定前所需資金之放款，得依附件所列之項目及時點，依內部授信原則評估後，不計入銀行法第72條之2限額控管。惟銀行仍應定期追蹤貸款之實際資金用途與原申貸用途是否相符，如後續追蹤未符得排除項目之資金用途或「都市更新事業計畫」最終未取得主管機關核定發布實施者，銀行應即將該放款計入銀行法第72條之2限額控管。

銀行對核定前的前期規劃放款，適用銀行法72-2

銀行辦理「都市更新事業計畫」所需資金之放款，於該計畫核定發布實施前，得不計入銀行法第72條之2之前期規劃費用項目及認定排除時點

前期規劃費用項目	認定排除之時點
一、 規劃設計費用： (一) 以財政部108年10月28日修正「股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」第2條規定為規劃設計階段之相關支出項目為限。其費用包含： ①擬訂事業概要、都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之製作費用；②政府規費；③不動產估價費；④建築設計費；⑤更新作業之其他專業技師報告費及簽證費；⑥其他為都市更新整合召開說明會、協調會及公聽會費用。 (二) 依都市更新條例第10條，提議劃定更新地區規劃費用。	一、 位於主管機關劃定或變更之更新地區者，於更新地區公告後。 二、 屬都市更新會自行實施更新事業者，於主管機關核准都市更新會立案後。 三、 屬都市更新事業機構實施更新事業者，於都市更新事業計畫申請報核後(註)。
二、 實施者購置更新單元內建築物及其土地持分之價金。	於都市更新事業計畫申請報核後(註)。
三、 實施者辦理容積移轉（或代金）費用。	於都市更新事業計畫申請報核後(註)。

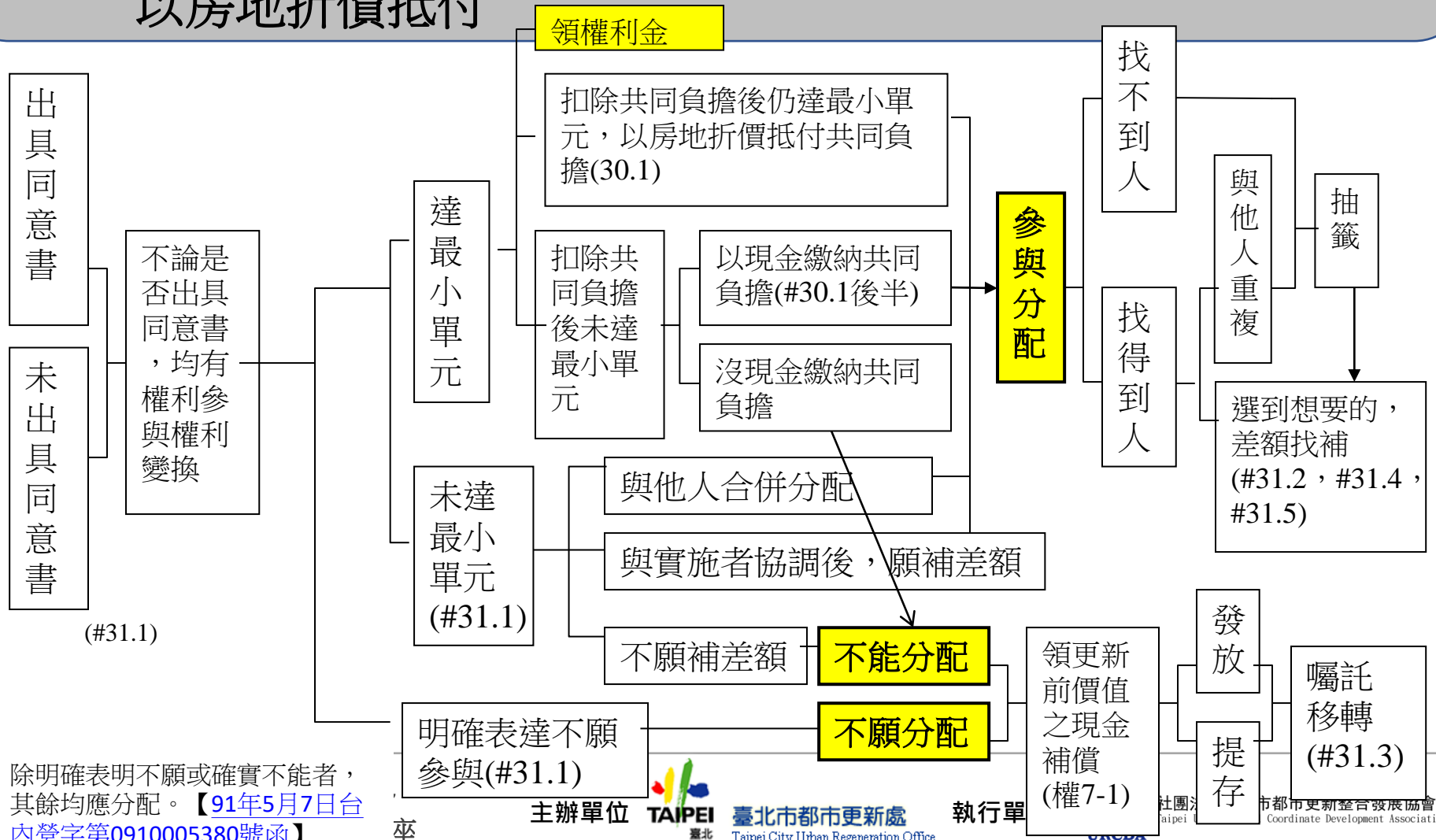
註：依內政部95年3月3日台內營字第0950801124號函，都市更新事業計畫報核時點，係以都市更新事業計畫送該管直轄市、縣(市)政府掛號日為準。

不能分配者的權益之保護

(一)透過與實施者協調，補差額參與分配

(二)與他人合併分配

(三)權值臨近最小分配單元者，得以現金繳納共同負擔，而非以房地折價抵付



更後價值達最小單元

更後價值不達最小單元

不願
(必須為勾選不願者)

參與權變

要分房地

不分房地要分錢
(不願分房地)

領補償金

領權利金

公有地
(因27一律參與)

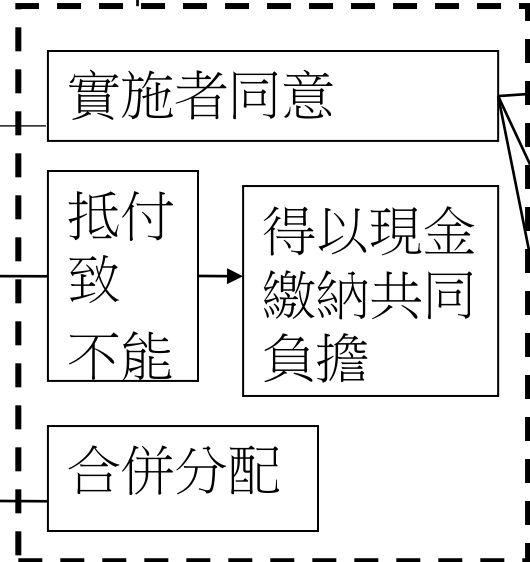
實施者：機構
(106.9.7)

實施者：團體

不願不能者
(90.11.27)

全體會員同意

非全體同意



實施者：機關

領補償金

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：林純如
聯絡電話：(02)8771-2735
電子郵件：chunju@cpami.gov.tw
傳真：(02)8771-9420

受文者：臺北市政府


發文日期：中華民國106年9月7日
發文字號：內授營更字第1060814051號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：本部90年11月27日台90內營字第9015809號函釋有關不願或不能參與分配者之現金補償得改以更新後之權利價值扣除共同負擔計算疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府106年8月29日府授都新字第10631678500號函。
- 二、按本部營建署93年3月30日營署都字第0930019617號函所稱「對其他參與分配者之應分配之權利價值比例並無影響」，蓋因實施者給付不願或不能參與分配者之現金補償非屬所有權人應共同負擔之項目，因此現金補償多寡對於所有權人權利變換後應分配權利價值不致有影響。而本部旨揭號函係針對由所有權人自行組織設立之都市更新會擔任實施者給付現金補償時，如提高現金補償數額，都市更新會所需籌措經費增加，所有權人負擔勢必增加，故應徵得全數願意參與權利變換之同意。上開二函示所稱之負擔性質有別，並無相左之處，合先敘明。
- 三、函詢有關不願或不能參與分配者之現金補償未依本部90年

9月27日台90內營字第9085560號函以權利變換前之權利價值計算，而改以更新後之權利價值扣除共同負擔計算疑義1節，如實施者為都市更新會之情形，本部旨揭號函已有函示，如為都市更新事業機構之情形，參依本部旨揭號函，仍須視其補償金額是否高於更新前之權利價值而定，如高於者，因不會增加參與權利變換者之負擔，於取得實施者同意，並納入權利變換計畫，亦無不可，如低於者，則應徵得全數不願或不能參與權利變換分配者之同意，以確保民眾權益。

正本：臺北市政府
副本：本部營建署都市更新組 

臺北市政府 1060907



*AAAA1060846870

市場用地：公設用地與住商，可自由配置

臺北市建築管理工程處108年12月3日	有關函詢公共設施用地（市場用地）與商業用地（商業區）實施都市更新為同宗建築基地，其商業用地空地及建築樓地板面積配置得否自由調配一案，請查照
<p>一、復貴事務所108年11月15日108蕭太字第108111501號函。</p> <p>二、查建築技術規則設計施工編第165條：「建築基地跨越二個以上使用分區時，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但應保留空地面積應依照各分區使用規定，分別計算。」，是本案商業用地（商業區）如屬都市計畫法第三十二條所稱之使用分區，尚得適用前開規定；惟如涉及市場用地空地及建築物樓地板面積配置之調配應依內政部78年6月1日台內營字第698451號函（詳附件）辦理。</p>	

市場用地：促參，需單一法人營運

臺北市市場處108年11月25日
北市市輔字第1083025484號

有關臺北市議會市民服務中心協調萬象大廈管理委員會陳情案一案，請查照。

- 一、依臺北市議會108年11月13日議秘服字第10819393810號書函辦理。
- 二、案址為本處列管私有忠孝市場用地(大安區懷生段一小段117等9筆地號)，私人或團體興闢市場用地，應依「促進民間參與公共建設法」(下稱促參法)規定申請，依促參法第4條第1項「本法所稱民間機構，指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人，並與主辦機關簽訂參與公共建設之投資契約者。」及行政院公共工程委員會100年7月8日工程促字第10000208110號函釋：「...促參案件之財務計畫、興建計畫及營運計畫等之規劃內容屬整體性質，且促參案件依促參法享有之租稅優惠亦無法分割，基於投資契約權利義務之明確性及上開說明，促參法第4條第1項之民間機構，不得為2家以上。」，是以民間向市府申請興建公共建設(市場)，應以同一法人與市府簽約及負責後續興建與營運，且應符合促參法第51條「民間機構依投資契約所取得之權利，除為第五十二條規定之改善計畫或第五十三條規定之適當措施所需，且經主辦機關同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。...」之規定。
- 三、另同宗基地，未涉公共建設(市場)範圍之容積樓地板面積，投資人或民間機構得另依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」向市府申請作其他使用，並應依該辦法第4條規定「...私人或團體申請者，應檢附獲准獎勵投資辦理之文件...」備具相關文件申請。
- 四、綜上，依現行法令規定，民間於市場用地興建市場，仍應由民間機構單一擁有市場所有權，並自為營運或委託第三人營運，且公共設施部分非經市府同意，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

內政部109年4月22日內授營更字第1090807483號函

檢送本部109年4月15日召開已核定之都市更新案範圍內涉及都市及危險老舊建築物加速重建計畫案執行疑義研商會議紀錄1份，請查照。(依據本部109年3月27日內授營更字第1090805145號開會通知單續辦。)

- 一、有關核定都市更新事業計畫及危老重建計畫之行政處分能否同時存在1節，經與會代表討論結果如下：
- (一) 按行政處分之精神及行政程序法第110條規定，行政處分之效力在未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者前，具有存續力、制約力，行政機關所為之前後行政處分應不得自相矛盾，後處分應以不牴觸前處分為前提。
- (二) 鑒於都市更新條例（下稱本條例）與都市危險及老舊建築物加速重建條例（下稱危老條例）係屬不同開發許可途徑，其法源、申請要件、受理及審查程序雖不相同，惟其申請許可目的均係為了處理危險或老舊建築物之重建事宜。因此，對同一個建築基地範圍內，核定都市更新事業計畫與核准危老重建計畫之兩者行政處分應屬互斥，無法同時存在。
- 二、承上，倘有都市更新事業計畫已核定在案，主管機關得否再予受理危老重建計畫申請與核准1節，應由主管機關審酌其可行性、公益性及所有權人與利害關係人意願及權益影響等因素後，依危老條例施行細則第6條規定程序辦理。
- 三、至於已核定之都市更新事業計畫得否廢止及其法源依據1節，考量該行政處分係因實施者取得多數所有權人同意之前提下提出申請所為之決定，現如因考量辦理時程、容積獎勵等因素擬改依危老條例申請重建，依臺北市政府之說明，係由實施者取得更新單元範圍內全體所有權人之同意，提出申請廢止原核定之計畫，考量本條例之立法意旨，尚非法所不許，應請主管機關綜合考量相關利害關係人之意願及權益保障後，作成廢止與否之決定。

<p>內政部營建署108年12月17日 營署更字第1080094798號</p>	<p>關於都市更新條例（下稱本條例）第78條成果備查疑義，詳如說明，請查照。</p>
----------------------------------------------	--------------------------------------------

- 一、復貴府108年12月4日府授都新字第1083017104號函。
- 二、按旨揭規定，實施者應於都市更新事業計畫完成後6個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。惟實施者如分開處理，法無明文規範或禁止。至所詢得否分開備查1事，涉及實務執行事項，請貴府本權責卓處。
- 三、另按股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法第4條第1項規定略以，都市更新事業機構及協助實施者應自都市更新事業計畫完成後1年內檢附其實際支付費用之相關證明文件及成果備查函，向主管機關申請核發投資抵減證明。是以，倘實施者所檢具之更新成果報告業經貴府予以備查，自得依上開規定申請核發投資抵減證明。

財務報告與投資抵減不同

<p>內政部營建署109年5月11日 營署更字第1090034877號 函</p>	<p>關於都市更新條例（下稱本條例）第70條投資抵減申請及第78條都市更新成果備查執行疑義</p>
-----------------------------------------------	---------------------------------------------------

- 一、復貴府109年5月6日府授都新字第1097010222號函。
- 二、所詢旨揭條文規定涉及更新成果備查與投資抵減申請執行疑義，本署已於108年12月17日營署更字第1080094798號函復（諒達）在案。至所詢先已核發投資抵減證明，後續辦理財務報告備查時，若其內容與投資抵減證明金額不一致之處理方式1節，考量財務報告備查與投資抵減證明兩者之申請目的、時點及需檢附資料內容不盡相同，且涉關個案事實認定，應由實施者釐清說明並請貴府審酌其合理性後，本權責卓處。

內政部營建署109年5月6日營署更字第1090029584號函	關於貴公司函詢都市更新條例（下稱本條例）第70條規定投資抵減適用涉及更新地區劃定時點之認定疑義1案，復請查照。
---------------------------------	---------------------------------------------------------

一、復貴公司109年4月23日福林更字第1090423號函。

二、按本條例第70條第1項規定略以，實施者為股份有限公司組織之都市更新事業機構，投資於經主管機關劃定或變更為應實施都市更新地區之都市更新事業支出，得依規定抵減應納營利事業所得稅額。復按股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於**都市更新地區**適用投資抵減辦法（下稱投抵辦法）第2條規定略以，本條例第70條第1項所稱都市更新事業機構，指依公司法設立且依本條例規定，在內實施重建、整建或維護事業之股份有限公司；實施都市更新地區，係指依本條例第5條至第8條規定劃定或變更，並依同條例第9條規定程序辦理實施之都市更新地區。探究其立法意旨，係為吸引都市更新事業機構參與投資更新地區範圍內都市更新事業之獎勵措施。所詢之都市更新事業計畫案於報核後、核定發布實施前，主管機關已依本條例規定公告劃定更新地區，續由實施者依核定計畫實施更新事業，尚符合上開規定及其立法意旨，得依本條例及投抵辦法相關規定申請投資抵減。

未竟之處

Q1成本觀念的建立

Q2合建契約與權利變換的競合

Q3如何兼顧品質(程序正義、高規格檢視)與效率(概要需審議、計畫需聽證、再加都市更新計畫?)

Q4棒子與蘿蔔之權衡

Q5容積獎勵該給還是不該給?

Q6結算制度如何引進?

Q7行政部門以外(立法、司法、監察、媒體)的旁觀

Q8都市更新公共利益為何?如何衡量?

下一個世代的都更

未來5年

- ✓ 百分百案驟減(168案消化，轉軌危老)，所餘爭議案更難處理。
- ✓ 資訊化：全面E化，資訊透明。
- ✓ 標準化：模式套用，程序更簡便。
- ✓ 公權力代拆的執行，促使回歸理性討論。
- ✓ 自力更新：給魚(補助)、給釣竿(手冊)、給方便(專軌)。

未來10年

- ✓ 50年以上屋齡公寓的急速成長的對策：公寓專屬的獎勵。
- ✓ 因應危老落日後的案件移轉潮的人力調整。
- ✓ 大樓改建：第二代整維，或其他。

未來20年

未來30年

- ✓ 第二次都更的容積政策：容獎是原容嗎？



制度要有穩定性、可預測性、明確、合理
都更樣態太多，應有必要的彈性調整機制
景氣停滯，但房屋每天都在老舊

公辦能量有限，民辦不可或缺
建商壓縮利潤，自力更新興起

抓大放小、反映實務、反映真實

公私對等、公私協力

行政願意公私協力，司法也應有溝通機制

新舊案、變更案、分送案、25-1案、預算制結算制、
公地主意見.....

沒有完美的制度



都市更新 勢在必行

敬請指教

~「臺北市都市再生學苑」~
109年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI**
臺北 **臺北市都市更新處**
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA**
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association