

臺北市都市更新自治條例

中華民國 108 年 6 月 26 日臺北市府(108)府法綜字第 1086023327 號令修正公布第十一條條文

- 第一條 臺北市（以下簡稱本市）為辦理都市更新，以促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本自治條例。
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。
- 第二條 本自治條例之主管機關為臺北市府（以下簡稱市政府），執行機關為臺北市府都市發展局。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 第九條 依前條規定，以整建方式實施都市更新事業者，得不受現行法令有關建蔽率及容積率之限制。
- 第十條 都市更新事業計畫範圍內非屬都市計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地者，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，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。

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

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

第十二條 經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。

第十三條 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害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。

第十四條 主管機關劃定為應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，除應符合第十二條之規定外，並應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。無法依前項原則辦理者，應於依都市更新條例第十條規定舉辦公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人前述情形並邀請其參加公聽會，徵詢參與更新之意願並協調後，依規定申請實施都市更新事業。

前項協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請主管機關協調。

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。

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法定容積再加其原建築容積辦理重建。

第十七條 實施者獲准實施都市更新事業，得申請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、配合優先辦理興闢公共設施。
- 四、協調有關單位配合興闢或更新公用事業設施。

第十八條 都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制。

第十九條 都市更新事業建築容積獎勵項目及評定基準，依下列規定辦理：

一、建築容積獎勵額度依下列公式核計：

$$F = F_0 + \Delta F_1 + \Delta F_2 + \Delta F_3 + \Delta F_4 + \Delta F_5 + \Delta F_6$$

F：獎勵後總容積。

F₀：法定容積。

△F₁：都市更新條例第四十四條第一項第一款規定之獎勵容積。

△F₂：都市更新條例第四十四條第一項第五款及都市更新建築容積獎勵辦法第十二條規定之獎勵容積。

△F₃：都市更新條例第四十四條第一項第三款及都市更新建築容積獎勵辦法第九條規定之獎勵容積。

△F₄：都市更新建築容積獎勵辦法第四條、第五條規定之獎勵容積。

△F₅：都市更新建築容積獎勵辦法第六條、第七條、第八條及第十條規定之獎勵容積。

△F₆：都市更新建築容積獎勵辦法第十一條規定之獎勵容積。

二、前款建築容積獎勵項目之評定基準依下列規定辦理：

- (一) $\triangle F1$ ：以原建築容積高於法定容積部分核計；所稱原建築容積，指建築物建造時，主管機關核發使用執照所核准之建築容積。
其屬合法建築物而無使用執照者，以主管建築機關所認定為準。
- (二) $\triangle F2$ ：以本市平均每戶居住樓地板面積乘以更新後住宅單元後，依都市更新建築容積獎勵辦法第十二條規定計算之。
- (三) $\triangle F3$ ：
1. 經主管機關劃定應實施更新之地區(單元)，於公告後一年內申請實施更新者，給予法定容積百分之十之獎勵容積；公告後二年內申請實施更新者，給予法定容積百分之八之獎勵容積；其餘依據都市更新條例等相關規定，在都市更新建築容積獎勵辦法所定時程內申請實施更新者，給予法定容積百分之六之獎勵容積。
 2. 依都市更新條例第十一條自行劃定更新單元，擬具事業概要者，自事業概要核准之日起，一年內提送事業計畫者，給予法定容積百分之七之獎勵容積；二年內提送事業計畫者，給予法定容積百分之六之獎勵容積；其餘依據都市更新條例相關規定，在都市更新建築容積獎勵辦法所定時程內申請實施都市更新者，給予法定容積百分之五之獎勵容積。另依都市更新條例第十條第二項規定逕行擬具事業計畫者，以劃定基準經主管機關審核通過之日起算獎勵容積。
- (四) $\triangle F4$ ：其建築容積獎勵已研提相關財務計畫內容及詳實佐證數據予以核計者，下列各項有關地區環境狀況措施所需經費，除以獎勵樓層單位面積不含建築成本及管銷費用之銷售淨利，乘以一點二倍核算：
1. 捐贈公益設施予本市之土地成本、興建成本及管理維護經費，其獎勵額度以法定容積之百分之十五為上限。
 2. 協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊都市計畫公共設施所需工程、拆遷安置經費及捐贈道路用地成本經費，或協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關經費，依都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。但依建築相關規定，為基地之出入通路部分應自行開闢者，其工程及拆遷安置經費不得核計獎勵容積。
- (五) $\triangle F5$ ：考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和；無障礙環境及都市防災之建築設計；開放式空間廣場、供人行走之地面道路或騎樓；全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經市政府認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物；更新單元為一完整街廓或面積達一定規模以上；建築基地及建築物採綠建築設計等因素，並符合下列規定者，得依主管機關所定之更新單元規劃設計之獎勵容積評定基準表規定核計應得之獎勵容積：
1. 未適用臺北市土地使用分區管制規則之開放空間廣場及人行步道之容積獎勵。
 2. 留設開放空間廣場及供人行走之地面道路部分，無償提供予不特定公眾使用，且未設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。
- (六) $\triangle F6$ ：實施者以現地、異地安置或協議以現金補償基地內舊違章建築戶核計之樓地板面積（每戶不得超過當地樓地板面積平均水準），並應符合都市更新建築容積獎勵辦法相關規定。舊違章建築戶之認定，以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。舊違章建築戶經實施者妥善處理後，不適用本市有關舊違章建築之拆遷、救濟及安置等規定。

第二十條 整宅更新單元經主管機關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。

第二十一條 依都市更新建築容積獎勵辦法第三條規定，都市更新事業計畫範圍內建築基地另依其他法令規定申請建築容積獎勵者，應將該等相關計畫納入都市更新事業計畫中，且其申請獎勵項目之性質不得重複。
前項經核定之獎勵後總容積，即為該都市更新事業範圍申請建造執照時之最大允許建築容積。

第二十二條 (刪除)

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。

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。

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。

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。

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。