

副本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 函

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：王俊彥

電話：02-27815696轉3019

電子信箱：ur00603@mail.tapei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國109年6月29日

發文字號：府都新字第10970137952號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：公告新訂「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」草案總說明及立法說明對照表

主旨：檢送預告訂定「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」草案之公告並附條文總說明及立法說明對照表各1份，請查照。

正本：臺北市北投區公所、臺北市士林區公所、臺北市中山區公所、臺北市內湖區公所、臺北市大同區公所、臺北市松山區公所、臺北市萬華區公所、臺北市中正區公所、臺北市大安區公所、臺北市信義區公所、臺北市南港區公所、臺北市文山區公所

副本：臺北市政府法務局（含附件）、臺北市政府研究發展考核委員會（含附件）、臺北市政府文化局（含附件）、臺北市政府工務局（含附件）、臺北市政府消防局（含附件）、臺北市政府都市發展局（含附件）、臺北市建築管理工程處（含附件）、臺北市都市更新處（含附件）、台北市不動產開發商業同業公會（含附件）、臺北市建築師公會（含附件）、臺北市都市計畫技師公會（含附件）、臺北市建築經理商業同業公會（含附件）、社團法人臺北市都市更新學會（含附件）、台北市不動產估價師公會（含附件）

市長柯文哲

都市發展局局長黃景茂決行

檔 號：

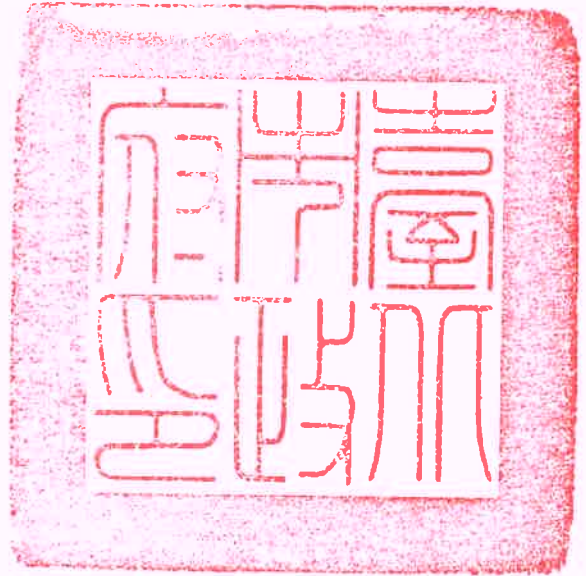
保存年限：

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國109年6月29日

發文字號：府都新字第10970137951號

附件：臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法(草案)總說明、臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法(草案)立法說明對照表



主旨：預告訂定「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」草案

依據：地方制度法第十八條

公告事項：

- 一、立法機關：臺北市政府
- 二、立法依據：都市更新條例第十條第三項
- 三、訂定「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」草案如附件。本案另載於臺北市都市更新處網站最新消息(網址：<https://uro.gov.taipei/>)。
- 四、本辦法草案係為配合內政部108年1月30日修正發布「都市更新條例」第10條訂定，為加速立法以保障土地及合法建築物所有權人提議權益，故訂定預告公告日為14日，對於公告內容有任何意見或建議者，請於本公告刊登公報之日起14日內陳述意見或洽詢：

(一)承辦單位：臺北市都市更新處

(二)地址：104105臺北市中山區南京東路三段168號17樓





- (三)聯絡人：王俊彥
- (四)電話：02-27815696轉3019
- (五)傳真：02-27810570
- (六)電子郵件：ur00603@mail.taipei.gov.tw

五、張貼處：

- (一)臺北市政府公告欄
- (二)臺北市北投區公所公告欄
- (三)臺北市士林區公所公告欄
- (四)臺北市中山區公所公告欄
- (五)臺北市內湖區公所公告欄
- (六)臺北市大同區公所公告欄
- (七)臺北市松山區公所公告欄
- (八)臺北市萬華區公所公告欄
- (九)臺北市中正區公所公告欄
- (十)臺北市大安區公所公告欄
- (十一)臺北市信義區公所公告欄
- (十二)臺北市南港區公所公告欄
- (十三)臺北市文山區公所公告欄
- (十四)臺北市政府都市發展局公告欄
- (十五)臺北市都市更新處公告欄
- (十六)刊登臺北市政府公報

市長柯文哲

都市發展局局長黃景茂決行

**臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人
提議劃定更新地區實施辦法草案
總說明**

- 一、都市更新條例(以下簡稱本條例)於一〇八年一月三十日修正公布後，第十條新增土地及合法建築物所有權人(以下簡稱所有權人)提議劃定更新地區之條文，並於同條第三項授權本府訂定提議應符合要件及應檢附之文件，使所有權人得積極參與發動更新作業程序，透過公私合力方式提升行政機關職能。
- 二、本府評估更新地區劃定係綜合考量建築物安全性、土地使用、大眾運輸導向發展、配合市政建設、公有土地活化、公共設施取得開闢、環境敏感地區及規模條件等情形予以劃定，惟依本條例第十條規定提議劃定更新地區僅需符合本條例第六條或第七條各款情形之一，較難一體適用前開評估原則；又經劃定之更新地區得依本條例第三十七條及都市更新建築容積獎勵辦法第十四條規定，取得優於自行劃定更新單元之同意比例及時程獎勵規範，爰為確保更新地區劃定合理性及必要性，應更審慎訂定有本條例第六條及第七條各款情形提議劃定更新地區時應符合要件及應檢附文件。
- 三、另考量本府已訂定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，涉及更新地區範圍變更者，應從其規定辦理，故本辦法受理範圍應以臺北市未經劃定更新地區為宜，但針對已劃定更新地區內亦可能有災損建築物之急迫更新需求，是本辦法另規範受理經公告應實施更新地區者得再提議迅行劃定為更新地區。綜上，為使所有權人提議劃定更新地區時有所依循，爰訂定本辦法。
- 四、本辦法共九條，逐條重點說明如下：
 - (一)訂定條文第一條：明定本辦法授權依據。
 - (二)訂定條文第二條：明定本辦法之主管機關。
 - (三)訂定條文第三條：明定不予受理提議劃定更新地區情形。
 - (四)訂定條文第四條：明定提議劃定更新地區規模條件限制。

- (五)訂定條文第五條：明定有本條例第六條各款情形提議優先劃定更新地區之應符合要件。
- (六)訂定條文第六條：明定有本條例第七條各款情形提議迅行劃定更新地區之應符合要件。
- (七)訂定條文第七條：明定提議劃定更新地區之應檢附文件。
- (八)訂定條文第八條：明定本府受理所有權人提議劃定更新地區之作業程序。
- (九)訂定條文第九條：明定本辦法自發布日施行。

臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法(草案)

條	文	內	容	立	法	明
第一條	本辦法依都市更新條例(以下簡稱本條例)第十條第三項規定訂定之。		本辦法依都市更新條例(以下簡稱本條例)第十條第三項規定訂定之。	依本條例第十條第三項規定：「第一項提議應符合要件及應檢附之文件，由當地直轄市、縣(市)主管機關定之。」特訂定本辦法作為臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人(以下簡稱所有權人)提議劃定更新地區之規範。		
第二條	本辦法主管機關為臺北市政府(以下簡稱本府)。		本辦法主管機關為臺北市政府(以下簡稱本府)。	依本條例第二條規定：「本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府」，明定本辦法之主管機關，爰訂定第二條規定。		
第三條	土地及合法建築物所有權人(以下簡稱所有權人)提議劃定更新地區涉及臺北市都市更新自治條例(以下簡稱本自治條例)第十五條第三項規定者，不受理更新地區劃定提議。		土地及合法建築物所有權人(以下簡稱所有權人)提議劃定更新地區涉及臺北市都市更新自治條例(以下簡稱本自治條例)第十五條第三項規定者，不受理更新地區劃定提議。	考量都市更新應以符合防災、減災、維持生態環境並提升生活品質等目標為原則，且本自治條例第十五條第三項規定：「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。」故提議劃定更新地區內有上開情形者，不受理提議劃定為更新地區，爰訂定第三條規定。		

條	文	內	容	立	法	說	明
第四條	所有權人依本辦法第五條或第六條規定向本府提議劃定更新地區，應以完整街廓或面積達二千平方公尺以上為原則。	前項提議劃定更新地區屬因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害之合法建築物、高氣離子混凝土建築物、偵檢確認遭受輻射污染建築物，經建築主管機關認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強規定者，得不受前項規模條件限制。	<p>一、為改善既有都市發展問題，應透過更新地區整體規劃，調整公共設施與防災機能，並視實際發展需求與區位特性訂定相關都市更新計畫作為都市發展指導原則，以確保環境、社會與經濟得以永續發展。故為避免零星開發影響都市環境與公共服務機能，應以完整街廓或規模達二千平方公尺以上範圍整體規劃，作為提議劃定更新地區之要件，爰訂定第一項規定。</p> <p>二、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氣離子混凝土建築物、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之建築物，恐有危害民眾生命安全財產疑慮，具有都市更新新急迫性，爰訂定第二項規定。</p> <p>三、本辦法所稱建築主管機關依建築法第二條規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。在第三條規定之地區，如以特設之管理機關為主管建築機關者，應經內政部之核定。」予以認定。</p>				

條	文	內	容	立	法	說	明
第五條	所有權人向本府提議優先劃定之更新地區內應符合下列情形之一，且不得涉及已劃定更新地區：	<p>一、非防火構造之竅陋建築物棟數，占建築物總棟數比例達五分之三以上，經專業機構辦理鑑定或經建築師、專業技師辦理鑑定並簽證。</p> <p>二、屋齡達三十年以上並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初步評估，其結果為未達一定標準之建築物棟數，占建築物總棟數比例達五分之三以上，經專業機構辦理鑑定。</p> <p>三、涉及本府消防局公告之搶救不易狹小巷道，且未符合劃設消防車輛救災活動空間指導原則之建築物棟數，占建築物總棟數比例達五分之三以上。</p> <p>四、六層樓以上建築物未設置昇降設備之棟數，占建築物總棟數比例達五分之三以上。</p> <p>五、建築物法定停車位數低於戶數十分之七之棟</p>	<p>一、本條例第十條訂定意旨，係參採行政程序法第一百五十二條：「法規命令之訂定，除由行政機關自行草擬者外，並得由人民或團體提議為之。前項提議，應以書面敘明法規命令訂定之目的、依據及理由，並附具相關資料。」精神，使所有權人得積極參與發動更新作業程序，透過公私合力方式補充行政機關職能。另有關已劃定更新地區範圍變更，則應依「臺北市政府受民間建議變更公告劃定更新地區範圍作業程序」規定辦理。是以本辦法受範圍應以臺北市未經劃定更新地區範圍為宜，爰訂定第五條第一項前段規定。</p> <p>二、明定有本條例第六條各款情形之一時，所有權人提議優先劃定更新地區之應符合要件，茲分述如下：</p> <p>(一)查建築技術規則建築設計施工編第三章(建築物之防火)、第四章(防火避難設施及消防設備)業就建築物應為防火構造、主要構造之柱、樑、承重牆壁、樓地板及屋頂防火時效、及建築物防火間隔明確規範，且非防火構造之竅陋建築物棟數達五分之三以上者，將使座落土地及其周邊防、滅災機能不足，有妨礙公共安全之虞，故經專業機構鑑定或經建築師、專業技師辦理鑑定並簽證未符</p>	一、	法	說	明

條	文	內	容	立	法	說	明
	<p>數，占建築物總棟數比例達五分之三以上。</p> <p>六、建築物屬於或毗鄰依都市更新條例施行細則第二條規定公告之重大建設、重大發展建設。</p> <p>七、建築物位於本府公告「擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」可申請開發許可地區之棟數，占建築物總棟數比例達五分之三以上，並經臺北市政府都市發展局確認。</p> <p>八、涉及具有歷史、文化、藝術、紀念價值建築物，依文化資產保存法(以下簡稱文資法)規定辦理，並經中央或地方文化主管機關確認。</p> <p>九、建築物未銜接公共污水下水道系統之棟數，占建築物總棟數比例達五分之三以上，經本府工務局衛生下水道工程處確認。</p> <p>十、屬行政院原子能委員會認可之輻射防護偵測業務機構偵檢確認遭放射線污染之建築物。</p>	<p>合前開技術規則者，符合本條例第六條第一款規定情形，爰訂定第一款規定。</p> <p>(二)第一款、第二款所稱專業機構，係指都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱危老條例)第三條第四項規定：「第一項第二款、第三款結構安全性評估，由建築物所有權人委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。」及評估辦法第三條第一項規定：「申請結構安全性評估估估……委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構(以下簡稱共同供應契約機構)辦理。」之共同供應契約機構。</p> <p>(三)參照危老條例第三條第一項第三款規定：「屋齡三十年以上，經結構安全性評估結果之建築物耐震能力未達一定標準……。」，故以屋齡三十年作為本條例第六條第二款年久遠認定方式，另考量地區內經評估辦法評估結果未達一定標準之建築物，其棟數占提議劃定更新地區內建築物棟數比例達五分之三以上者，足以妨害公共安全，符合本條例第六條第二款規定情形，爰訂定第二款規定。</p>					

條	文	內	容	立	法	說	明	
					<p>(四)查本府消防局公告之搶救不易狹小巷道及劃設消防車輛救災活動空間指導原則第二點第三款第一目規定：「消防車輛救災活動空間之指導原則如下：……(三)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。」，故提議劃定更新地區範圍涉及本府消防局公告搶救不易狹小巷道，且提議劃定更新地區內未符合消防救災活動空間之建築物棟數達五分之三以上者，因建築物排列不良或道路彎曲狹小，致雲梯消防車通行及進行災害搶救不易，足以妨害公共交通或公共安全，符合本條例第六條第二款規定情形，爰訂定第三款規定。</p> <p>(五)查建築技術規則建築設計施工編(以下簡稱技術規則施工編)自中華民國六十三年二月十五日內政部台內營字第五七三六九三號令修正公布後即就建築物昇降機設置與法定停車空間進行建築管理，依技術規則施工編第五十五條規定：「昇降機之設置依下列規定：「一、六層以上之建築物，至少應設置一座以上之昇降機通達避難層。建築物</p>			

條文	內容	立法	說明
		<p>高度超過十層樓，依本編第一百零六條規定，設置可供緊急用之昇降機……。」考量本市建築物於民國六十三年實施建築管理前，多未設置昇降設備，故六層樓以上建築物未設置升降設備占提議更新地區範圍內建築物棟數比例達五分之三以上，屬建築物未符合都市因應人口高齡與無障礙需求所應有之機能，符合本條例第六條第三款情形，爰訂定第四款規定。(六)考量本市早期建築物多未留設足夠停車位，致停車需求外溢而影響區域交通。又臺北市自行訂定更新單元內重建築區段之建築物及地區環境狀況評估標準及臺北市都市更新建築容積獎勵辦法，皆以法定停車位數低於戶數十分之七作為建築物未留設足夠停車位之認定原則，故提議劃定更新地區內建築物棟數比例達五分之三以上屬法定停車位低於戶數十分之七之情形，為建築物未符合都市應有之機能，符合本條例第六條第三款情形，爰訂定第五款規定。</p>	<p>(七)1. 查都市更新條例施行細則(下稱施行細則)第二條規定：「本條例第六條第四款及第八條第四款所定重大建設、重大發展建設，其範圍如下：</p>

條文	內容	立法	說明
			<p>一、經中央目的事業主管機關依法核定或報經行政院核定者。二、經各級主管機關認定者。」業已就本條例第六條第四款所稱重大建設、重大發展建設認定方式予以規定。</p> <p>2. 同時考量政府機關因都市發展需要進行重大建設認定，亦會考量毗鄰建築物環境狀況，倘經評估周邊建築物須配合地區整體發展訂定一致性的開放空間、道路系統或公共(益)設施規劃時，併同納入重大建設範圍，於後續透過都市計畫或都市更新方式調整或提供必要服務設施，故提議劃定更新地區內之建築物或其毗鄰之建築物，屬於政府機關依施行細則規定公告重大建設、重大發展建設，或與之毗鄰建築基地，符合本條例第六條第四款規定，爰訂定第六款規定。</p> <p>(八) 本府為配合大眾運輸導向發展(Transit-Oriented Development，以下簡稱TOD)，於民國一百零八年一月二十四日府都綜字第一〇七二〇二五四〇九一號公告發布實施「擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」以距</p>

條	文	內	容	立	法	說	明
					<p>離捷運場站或臺鐵場站出入口一百五十公尺範圍內為核心區、以距離捷運場站或臺鐵場站月台投影核心點三百公尺範圍為一般區，作為適用申請開發許可地區，並透過土地開發引導調節地區都市與空間使用機能，及強化場站與周邊地區的都市聯繫，茲為配合 TOD 發展及鼓勵所有權人透過都市更新計畫補充都市發展所需之公益(或服務)設施，驅動重點地區再生，規範提議劃定更新地區內建築物位屬臺北市政府都市發展局確認適用申請開發許可地區場站適用範圍之棟數達一定比例者，符合本條例第六條第四款規定情形，爰訂定第七款規定。</p>		<p>(九)1. 依文資法第二十三條第二項規定：「古蹟於指定後，所有人、使用人或管理人應擬定管理維護計畫，並報主管機關備查。」、古蹟管理維護辦法第二條第三項：「古蹟指定公告後六個月內，所有人、使用人或管理人應訂定前二項管理維護計畫，並依本法第二十三條第二項規定報主管機關備查；修正時亦同。」與古蹟管理維護辦法第二十一條規定：「歷史建築、紀念建築之管理維護，準用本辦法規定。」，故提議劃定更</p>

條	文	內	容	立	法	說	明
					<p>新地區涉及具有歷史、文化、藝術、紀念價值建築物，並配合依文資法相關規定管理維護、修復或保存者，符合本條例第六條第五款規定，爰訂定第八款規定。</p> <p>2. 本辦法所稱文化主管機關依文資法第四條規定：「本法所稱主管機關：在中央為文化部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。但自然地景及自然紀念物之中央主管機關為行政院農業委員會（以下簡稱農委會）。前條所定各類別文化資產得經審查後以系統性或複合型之型式指定或登錄。如涉及不同主管機關管轄者，其文化資產保存之策劃及共同事項之處理，由文化部或農委會同有關機關決定之。」。</p> <p>(十)為提升環境衛生，本府自民國六十四年起將污水下水道建設列為現代化都市不可缺少的基礎公共建設，積極落實污水下水道施工，以改善建築物公共環境衛生機能及提升污水下水道普及率，且未銜接公共污水下水道系統之建築物棟數占提議劃定更新地區內建築物總棟數比例達五分之三以</p>		

條	文	內	容	立	法	說	明
				<p>上者，將導致病媒與蟲鼠蚊蠅滋生、產生惡臭並造成居住環境惡化，符合本條例第六條第三款及第六款規定情形，爰訂定第九款規定。</p> <p>(十一)截至一百零九年四月一日止，本市仍有七棟遭放射性污染建築物未辦竣偵檢。考量建築物構造中放射性物質，將導致增加癌症、畸變、遺傳性病發生率，影響公共居住安全，故建築物屬經行政院原子能委員會公告「行政院原子能委員會認可之輻射防護偵測業務機構」偵檢確定遭受放射性污染者，符合本條例第六條第六款及第七款規定，爰訂定第十款規定。</p> <p>(十二)依「都市計畫法臺灣省施行細則」第二十條規定略以：「特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳及其他經縣(市)政府審核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限……。」，惟查臺北市土地使用分區管制自治條例，未訂有特種工業區，無本條例第六條第八款之適用情形，爰未</p>			

條	文	內	容	立	法	說	明
第六條	有本條例第七條規定之情形，且符合下列規定之一者，其所有權人得向本府提議迅行劃定更新地區：			訂定提議要件。			
	一、建築物經中央與地方建築主管機關公告屬因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞，有立即重建必要。			一、明定有本條例第七條各款情形之一時，所有權人提議迅行劃定更新地區之應符合要件，茲分述如下：			
	二、合法建築物經中央與地方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。						
	三、合法建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級。						
	前項第二款至第三款應以都市計畫範圍內非經中央與地方文化主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值之合法建築物為限。						

條	文	內	容	立	法	說	明
第七條	<p>所有權人向本府提議劃定更新地區時，應檢附下列文件：</p> <p>一、提議劃定之所有權人身分證明文件、持有提議劃定更新地區內土地及建物登記謄本、地籍圖謄本。</p> <p>二、提議劃定之所有權人委託他人或他公司辦理者，受託人或受託單位應一併檢附身分證明文件、委託書及切結書。</p> <p>三、符合第五條或第六條規定之證明文件。</p>		<p>符合本條例第七條第一項第二、三款規定情形，爰訂定第一項第三款規定。</p> <p>二、另依危老條例第三條第一項本文規定：「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……。」故提議劃定更新地區內建築物有前述情形之一者，不符合本條例第七條第一項第二款及第三款規定情形，爰訂定第三條第二項規定。</p>	<p>一、考量本條例第十條第一項已明確規範「土地及合法建築物所有權人」方具備提議劃定更新地區資格，故所有權人於提議劃定更新地區時，應檢具其提議劃定更新地區內持有之土地及合法建築物登記謄本及地籍圖謄本供資格認定，爰訂定第一項及第一款規定。</p> <p>二、考量提議劃定之所有權人，有委託他人或他公司協助辦理之需求，爰將受託人或受託單位相關證明文件，併同納為應檢附文件，並訂定第一項第二款規定。</p> <p>三、為確認本辦法第五條及第六條各款提議要件資格，訂定第一項第三款及第二項前段規定。</p>			

條	文	內	容	立	法	說	明
	<p>四、都市更新計畫草案，但依第六條規定者，不在此限。</p> <p>前項第三款之證明文件及第四款之都市更新計畫草案書表格式，由臺北市都市更新處(以下簡稱新處)另行公告之。</p>	<p>四、都市更新計畫草案，但依第六條規定者，不在此限。</p> <p>前項第三款之證明文件及第四款之都市更新計畫草案書表格式，由臺北市都市更新處(以下簡稱新處)另行公告之。</p>	<p>四、更新地區劃定時應以併同訂定或變更都市更新計畫為原則，爰由提議劃定之所有權人依提議範圍所在街廓都市發展現況，檢附地區更新計畫草案後，由本府視其提議劃定更新地區合理性、公益性、更新可行性，以及更新地區劃定急迫性等實際情況，評估劃定更新地區必要性，並作本府後續訂定更新計畫參考，爰訂定第一項第四款本文規定；另考量迅行劃定更新地區係視實際需要訂定或變更都市更新計畫，爰訂定第一項第四款但書規定。</p> <p>五、為使所有權人提議劃定更新地區有所依循，更新處應另行公告符合第五條及第六條要件之證明文件及都市更新計畫草案書表格式以供參考，爰訂定第二項規定。</p>	<p>四、更新地區劃定時應以併同訂定或變更都市更新計畫為原則，爰由提議劃定之所有權人依提議範圍所在街廓都市發展現況，檢附地區更新計畫草案後，由本府視其提議劃定更新地區合理性、公益性、更新可行性，以及更新地區劃定急迫性等實際情況，評估劃定更新地區必要性，並作本府後續訂定更新計畫參考，爰訂定第一項第四款本文規定；另考量迅行劃定更新地區係視實際需要訂定或變更都市更新計畫，爰訂定第一項第四款但書規定。</p> <p>五、為使所有權人提議劃定更新地區有所依循，更新處應另行公告符合第五條及第六條要件之證明文件及都市更新計畫草案書表格式以供參考，爰訂定第二項規定。</p>	<p>四、更新地區劃定時應以併同訂定或變更都市更新計畫為原則，爰由提議劃定之所有權人依提議範圍所在街廓都市發展現況，檢附地區更新計畫草案後，由本府視其提議劃定更新地區合理性、公益性、更新可行性，以及更新地區劃定急迫性等實際情況，評估劃定更新地區必要性，並作本府後續訂定更新計畫參考，爰訂定第一項第四款本文規定；另考量迅行劃定更新地區係視實際需要訂定或變更都市更新計畫，爰訂定第一項第四款但書規定。</p> <p>五、為使所有權人提議劃定更新地區有所依循，更新處應另行公告符合第五條及第六條要件之證明文件及都市更新計畫草案書表格式以供參考，爰訂定第二項規定。</p>	<p>四、更新地區劃定時應以併同訂定或變更都市更新計畫為原則，爰由提議劃定之所有權人依提議範圍所在街廓都市發展現況，檢附地區更新計畫草案後，由本府視其提議劃定更新地區合理性、公益性、更新可行性，以及更新地區劃定急迫性等實際情況，評估劃定更新地區必要性，並作本府後續訂定更新計畫參考，爰訂定第一項第四款本文規定；另考量迅行劃定更新地區係視實際需要訂定或變更都市更新計畫，爰訂定第一項第四款但書規定。</p> <p>五、為使所有權人提議劃定更新地區有所依循，更新處應另行公告符合第五條及第六條要件之證明文件及都市更新計畫草案書表格式以供參考，爰訂定第二項規定。</p>	
第八條	<p>本府受理所有權人提議劃定更新地區後，應視地區整體都市發展狀況、參與意願、社會經濟關係、人文特色及整體景觀等情況，函復提議劃定之所有權人評估結果：</p> <p>一、無劃定必要者，附理由通知提議劃定之所有</p>	<p>本府受理所有權人提議劃定更新地區後，應視地區整體都市發展狀況、參與意願、社會經濟關係、人文特色及整體景觀等情況，函復提議劃定之所有權人評估結果：</p> <p>一、無劃定必要者，附理由通知提議劃定之所有</p>	<p>本府受理所有權人提議劃定更新地區後，應視地區整體都市發展狀況、參與意願、社會經濟關係、人文特色及整體景觀等情況，函復提議劃定之所有權人評估結果：</p> <p>一、無劃定必要者，附理由通知提議劃定之所有</p>	<p>一、本府應於受理所有權人提議時，依本條例第五條規定：「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」，綜合考量提議劃定更新地區建物安全性、土地使用安全、大眾運輸導向發展、配合市政建設、公有土地活化使用、公共設施取</p>	<p>一、本府應於受理所有權人提議時，依本條例第五條規定：「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」，綜合考量提議劃定更新地區建物安全性、土地使用安全、大眾運輸導向發展、配合市政建設、公有土地活化使用、公共設施取</p>	<p>一、本府應於受理所有權人提議時，依本條例第五條規定：「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」，綜合考量提議劃定更新地區建物安全性、土地使用安全、大眾運輸導向發展、配合市政建設、公有土地活化使用、公共設施取</p>	

條	文	內	容	立	法	說	明
	<p>權人。</p> <p>二、有劃定必要者，本府得視實際調查情況調整提議劃定更新地區範圍，並依本條例第九條規定辦理。</p> <p>本府得函請提議劃定之所有權人就提議劃定更新地區無須自行劃定更新單元之理由、實質再發展構想、都市更新之公益性進行意見陳述後，續依前項規定辦理。</p> <p>本府基於都市計畫變更、都市更新計畫整體性或文化資產保存需要，得於更新地區公告時，併同劃定更新單元或指定都市更新單元指示線。</p>		<p>得開闢及環境敏感地區等情形，評估劃定範圍合理性及必要性，並為避免零星或重複提議劃定，本府於評估更新地區劃定必要性或適宜劃定範圍後，告知提議人評估結果，有劃定必要者續依本條例第九條規定略以：「更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一一併辦理擬定或變更。」辦理，爰訂定第一項規定。</p> <p>二、本府受理所有權人提議劃定更新地區，必要時得函請提議劃定更新地區之所有權人陳述無須自行劃定更新單元之理由、實質再發展構想、或都市更新公益性等因素，作為評估及調整提議劃定更新地區參考。考量經劃定之更新地區，依都市更新條例第三十七條略以：「實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。……二、依第二十二條規定辦理者：（一）依第七條規定劃定或變更之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之</p>				

條	文	內	容	立	法	說	明
					<p>一……(二)其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三……。」及都市更新建築容積獎勵辦法第十四條規定：「本辦法中華民國一百零八年五月十五日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：基準容積百分之十。(二)前目期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之五。二、未經劃定應實施更新之地區：(一)修正施行日起五年內：基準容積百分之七。(二)前目期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之三點五。」有不同同意比例及時程獎勵，故就其都市更新公益性應有更積極作為，爰訂定第二項規定。</p>	<p>三、依本條例第二十二條規定：「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」本府得劃定可實施都市更新事業之範圍。又實務上本府劃定更新地區，亦須考量建築物與地區環境狀況、公共設施檢討、或配合文化資產保存，於都市計畫或都市更新計畫中訂定實質再發展構想、配合指定都市更新單元或都市更新單元指示線，爰訂</p>	

條	文	內	容	立	法	說	明
第九條	本辦法	自發布	日施行。	訂定	本辦法	施行日期。	