

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：吳芷恩
聯絡電話：02-87712879
電子郵件：kbwu07@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

受文者：臺灣區綜合營造業同業公會

發文日期：中華民國107年12月4日
發文字號：營署建管字第1070082934號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴會函詢「建築物室內裝修管理辦法」條款內容規範，涉及室內裝修業承攬室內裝修工程若屬營繕工程部分之疑義，復請查照。

說明：

- 一、復貴會107年10月26日臺區營靖業字第1071000256號函。
- 二、有關營造業及營繕工程之相關規定，查營造業法第3條、第4條、第6條、第8條及第52條業有明定。另查本部93年8月23日台內營字第0930085876號令訂定「專業營造業之資本額及其專任工程人員資歷人數標準表」，上開標準表內各項專業工程項目之業務範圍均有明文規定，本案工程如屬營造業法第3條所稱之營繕工程（土木、建築工程及其相關業務），或本法第8條所稱之專業營造業辦理項目且其業務範圍符合上開標準表相關規定，則應由「營造業」承攬。
- 三、至涉及建築物室內裝修定義及室內裝修從業者之業務範圍相關規定業於建築物室內裝修管理辦法（以下簡稱本辦法）第3條及第5條明定在案，故若符合本辦法所稱之建築物室內裝修定義，其涉及施工部份，可由依法登記開業之

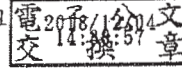


A1
—
九
八
九
義，有關貴會函詢「建築物室內裝修管理辦法」條款內容規範，涉及室內裝修業承攬室內裝修工程若屬營繕工程部分之疑

營造業或室內裝修業辦理。至於貴會函詢疑義部分，仍應
依前開規定辦理，尚無疑義。

正本：臺灣區綜合營造業同業公會

副本：本署中部辦公室(營建業務)、本署建築管理組



A1
|
九
八
九
有
關
貴
會
函
詢
「
建
築
物
室
內
裝
修
管
理
辦
法
」
條
款
內
容
規
範
，
涉
及
室
內
裝
修
業
承
攬
室
內
裝
修
工
程
若
屬
營
繕
工
程
部
分
之
疑
義
，
復
請
查
照
。

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：洪一安
電話：02-27208889/1999轉8390
傳真：02-27595772
電子信箱：bm1809@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國108年1月17日
發文字號：北市都授建字第1080100241號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（3238286_1080100241_1_ATTACHMENT1.pdf）

主旨：函轉內政部營建署107年12月4日營署建管字第1070082934號函釋室內裝修業承攬室內裝修工程若屬營繕工程部分之疑義案，請查照並轉知所屬會員。

說明：

- 一、依內政部營建署107年12月4日營署建管字第1070082934號及臺灣區綜合營造業同業公會108年1月2日臺區營靖業字第1080100007號函辦理。
- 二、本案納入本局108年內政部建管法令函釋彙編第004號，目錄第三組編號第002號。

正本：臺北市建築師公會、台北市室內設計裝修商業同業公會、中華民國室內裝修專業技術人員學會、中華民國室內設計裝修商業同業公會全國聯合會

副本：電
交 18:12 換 章

A1
—
九
八
九
有
關
貴
會
函
詢
「
建
築
物
室
內
裝
修
管
理
辦
法
」
條
款
內
容
規
範
，
涉
及
室
內
裝
修
業
承
攬
室
內
裝
修
工
程
若
屬
營
繕
工
程
部
分
之
疑
義
，
復
請
查
照
。

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號

承辦人：李育欣

電話：02-27208889轉8366

電子信箱：bm1724@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國108年1月17日

發文字號：北市都授建字第1076158942號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（3205102_1076158942_1_ATTACHMENT1.pdf）

主旨：函轉內政部107年12月21日內授營建管字第1070820939號

函，有關釋示「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」適用疑義1案，請查照。

說明：

一、依本局107年12月27日北市都築字第1072146639號函辦理。

二、本案納入本局108年內政部建管法令函釋彙編第005號，目錄第一組編號第003號。

三、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、臺灣區綜合營造業同業公會

副本：



相關條文請逕自本會網站：<http://www.arch.org.rw> 下載。

A1
—
九
九
〇

函轉內政部107年12月21日內授營建管字第1070820939號函，有關釋示「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」適用疑義1案，請查照。

臺北市政府都市發展局 函

地址：110 臺北市信義區市府路1號南區1樓

承辦人：許孝源

電話：02-27208889轉8377

傳真：27203922

電子信箱：bml814@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國108年1月31日

發文字號：北市都授建字第10830068952號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明 (3454946_10830068952_1_ATTACHMENT1.pdf)

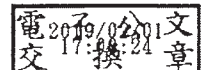
主旨：為有關營造業法第33條規定承攬專業工項特定施工項目應
設置技術士規定1案，請轉知所屬會員查照。

說明：

- 一、依內政部營建署108年1月17日營授辦建字第1080000901號
函辦理(如附件)。
- 二、查「營造業法」第33條及「營造業專業工程特定施工項目
應設置之技術士種類比率或人數標準表」訂有設置技術士
之規範，敬請轉知所屬會員承攬上開規範之專業工程項目
應依規定設置技術士，並於建築物施工日誌(內政部訂頒建
築執照申請審核書表B14-4)辦理簽章並供稽核，以逐步推
動落實營造業技術士之目的。

正本：臺灣區綜合營造業同業公會、台灣專業營造業暨技術士發展協會、臺灣區營建鑽探工
程專業營造業同業公會、臺灣區擋土支撐及土方工程專業營造業同業公會、臺灣區帷
幕牆工程專業營造業同業公會、中華民國營造業工地主任協會、中華民國營造業專任
工程人員公會、臺灣區預拌混凝土工程專業營造業同業公會、臺灣防水工程專業營造
業同業公會、台灣中小型營造業協會、臺灣區施工塔架及模版工程專業營造業同業公
會、臺灣區環境保護工程專業營造業同業公會、臺灣區鋼構工程專業營造業同業公
會、臺灣區地下管線工程專業營造業同業公會、臺灣庭園景觀工程專業營造業同業公
會、中華民國營造業安全衛生協會、臺灣區基礎工程專業營造業同業公會

副本：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)、台北市
土木技師公會(含附件)、臺北市結構工程工業技師公會(含附件)



A1
|
九九一
為有關營造業法第33條規定承攬專業工項特定施工項目應設置技術士規定1案，請轉知所屬會員查照。

A1
—
九九一
為有關營造業法第 33 條規定承攬專業工程項目應設置技術士規定 1 案，請轉知所屬會員查照。

內政部營建署 函

地址：54045 南投市省府路38號select

聯絡人：廖怜雅

聯絡電話：(049)2352911#317

電子郵件：aitas0121@cpami.gov.tw

傳真：(049)2352701

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年1月17日

發文字號：營授辦建字第1080000901號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

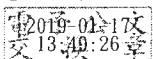
附件：

主旨：貴局函為本部107年11月7日委託直轄市、縣(市)政府辦理
營造業管理業務督導行程(場次：臺北市政府)之主席決議
事項第3點之建議1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局108年1月2日北市都授建字第1076157422號函。
- 二、有關旨揭決議係就營造業法(下稱本法)第33條營造業專業工程特定施工項目應置技術士規定，就公共工程部分請貴府落實查核營造業應設置技術士之規定，後續建請貴局協助轉知或督促所屬工程主辦機關應依公共工程施工日誌相關表格，確實查核施工廠商有無依本法第33條規定設置相關專業工程項目之技術士。至有關民間工程部分，仍請貴府建築主管機關於辦理勘驗、查驗或驗收工程時(建築執照申請審核書表，如B14-4建築物施工日誌)，確實查核承造人(營造業)有無依本法第33條規定設置相關專業工程項目之技術士，以逐步落實相關營造業技術士之查核制度。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號

承辦人：李御嘉

電話：02-27208889轉8367

電子信箱：bm1812@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國108年2月12日

發文字號：北市都授建字第1083006964號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (3457014_1083006964_1_ATTACHMENT1.pdf)

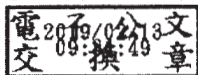
主旨：函轉有關本府產業發展局轉知經濟部函復「內政部107年10月12日『研商危老條例合併鄰地、容積獎勵及工業區適用相關疑義會議』結論涉及工業主管機關辦理事項疑義」一案，請查照轉知貴會會員。

說明：

- 一、依本府產業發展局108年1月17日北市產業工字第1086003236號函辦理。
- 二、本案納入本局108年內政部建築法令函釋彙編第012號，目錄第一組編號第008號。
- 三、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會

副本：



A1
—
九九二

函轉有關本府產業發展局轉知經濟部函復「內政部107年10月12日『研商危老條例合併鄰地、容積獎勵及工業區適用相關疑義會議』結論涉及工業主管機關辦理事項疑義」一案，請查照轉知貴會會員。

臺北市政府產業發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號

承辦人：游為正

電話：(02)27208889#6561

電子信箱：ea-10143@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年1月17日

發文字號：北市產業工字第1086003236號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

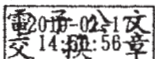
附件：如主旨(3354317_1086003236_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：轉知經濟部函復「內政部107年10月12日『研商危老條例合併鄰地、容積獎勵及工業區適用相關疑義會議』結論涉及工業主管機關辦理事項疑義」一案，請查照。

說明：

- 一、依據經濟部108年1月10日經授工字第10820400880號函辦理。
- 二、旨揭疑義涉工業住宅一節，依經濟部108年1月10日釋示，有關工業住宅之防範及查處一節，因其係屬違反土地使用規範，相關查處作業，各地方政府應已執行有年，爰各地方政府即依原現行機制及分工辦理。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：

A1
—
九九二
區函轉有關本府產業發展局轉知經濟部函復「內政部107年10月12日『研商危老條例合併鄰地、容積獎勵及工業

經濟部 函

地址：106臺北市信義路三段41-3號
聯絡人：陳奕汝
聯絡電話：02-27541255 分機2530
電子郵件：yrchen4@moeaidb.gov.tw
傳真：02-27043757

受文者：臺北市政府產業發展局

發文日期：中華民國108年1月10日
發文字號：經授工字第10820400880號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局就內政部107年10月12日「研商危老條例合併鄰地、容積獎勵及工業區適用相關疑義會議」結論涉及工業主管機關辦理事項提出疑義一案，請查照。

說明：

一、依據臺北市政府產業發展局107年12月5日北市產業工字第10760262812號函及新北市政府經濟發展局107年11月23日新北經工字第1072239885號函辦理。

二、有關旨揭一案，本部看法如下：

(一)按內政部107年10月12日「研商危老條例合併鄰地、容積獎勵及工業區適用相關疑義」會議紀錄結論三揭示，有關「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（以下簡稱危老條例）之相關機制訂定及執行，係以「改善居住環境」為主要目的；是以，都市計畫工業區倘依危老條例以改善居住環境為目的而申請重建時，始有列管之必要。

(二)又有關工業住宅之防範及查處一節，因其係屬違反土地使用規範，相關查處作業，各地方政府應已執行有年，

A1
—
九九二

區函轉有關本府產業發展局轉知經濟部函復「內政部107年10月12日『研商危老條例合併鄰地、容積獎勵及工業區適用相關疑義會議』結論涉及工業主管機關辦理事項疑義」一案，請查照轉知貴會會員。

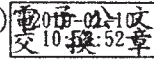
A1
—
九九二

爰各直轄市、縣（市）政府即依原現行機制及分工辦理

。

正本：臺北市政府產業發展局、新北市政府經濟發展局

副本：內政部、經濟部工業局(國會聯絡室)



函轉有關本府產業發展局轉知經濟部函復「內政部107年10月12日『研商危老條例合併鄰地、容積獎勵及工業區適用相關疑義會議』結論涉及工業主管機關辦理事項疑義」一案，請查照轉知貴會會員。

A2
—
一〇一五

函轉有關本府財政局回覆本處108年1月2日召開研議「都市危險及老舊建築物加速重建條例」加速執行解決對策會議紀錄一份，請查照。

臺北市府財政局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央區7樓

承辦人：巫佩珊

電話：02-27208889/1999轉6312

電子信箱：paishanwu@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國108年1月24日

發文字號：北市財管字第1083016330號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

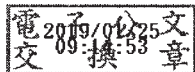
主旨：有關貴處檢送108年1月2日召開研議「都市危險及老舊建築物加速重建條例」加速執行解決對策會議會議紀錄一案，請查照。

說明：

- 一、復貴處108年1月17日北市都建照字第1083160541號函。
- 二、有關本次會議紀錄結論二，公有土地參與危老議題，請本局研議市有非公用土地面積小於150平方公尺是否得於出售程序前出具原則同意參與危老重建計畫函文，以利市有非公用土地參與危老重建一節，查都市危險及老舊建築物加速重建條例並未排除公有土地參與危老重建計畫不受土地法第25條之限制，爰本局出具同意書前仍應依土地法第25條規定，提經本市議會同意並報請行政院核准完成處分程序。未完成處分程序前，尚無法出具原則同意參與危老重建計畫之相關函文。

正本：臺北市建築管理工程處

副本：



臺北市政府公報

108 年 第 34 期

法

規

臺北市政府 令

發文日期：中華民國108年2月22日

發文字號：府法綜字第1086006332號

修正「臺北市建築管理自治條例」第三十一條之一。

附修正「臺北市建築管理自治條例」第三十一條之一

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧 決行

A2
—
一〇
—
一六

修正「臺北市建築管理自治條例」第三十一條之一。
附修正「臺北市建築管理自治條例」第三十一條之一。

臺北市建築管理自治條例第三十一條之一修正條文

第三十一條之一 領得使用執照達一定年限或外牆飾面具風險之建築物，其所有權人、公寓大廈管理委員會或管理負責人應定期委託專業診斷檢查機構或人員辦理建築物外牆安全診斷檢查及申報。但建築物外牆飾面全面更新者，其年限得重新起算。

未依前項規定辦理者，處公寓大廈管理委員會、管理負責人或建築物所有權人新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並限期補辦手續，屆期未補辦者，得按次處罰。

經診斷檢查認定建築物外牆有危害公共安全之虞者，主管建築機關應通知公寓大廈管理委員會、管理負責人、建築物所有權人或使用人限期改善或進行安全防護措施。屆期未辦理者，主管建築機關得對公寓大廈管理委員會、管理負責人、所有權人或使用人處新臺幣六萬元以上十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得按次處罰。

違反前二項義務之建築物所有權人為多數共有人者，應併同處罰，罰鍰得按各戶分配繳納。

第一項應診斷檢查之建築物、診斷檢查及申報之期限、程序、方法、專業診斷檢查機構及人員之資格等事項，由主管建築機關定之。

行政院公報

第 025 卷 第 024 期

20190201

附錄

總統令

中華民國 108 年 1 月 30 日

華總一義字第 10800010381 號

茲修正都市更新條例，公布之。

總 統 蔡英文

行政院院長 蘇貞昌

內政部部长 徐國勇

都市更新條例

中華民國 108 年 1 月 30 日公布

第 一 章 總則

第 一 條 為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，特制定本條例。

第 二 條 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。

第 三 條 本條例用詞，定義如下：

一、都市更新：指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。

二、更新地區：指依本條例或都市計畫法規定程序，於都市計畫特定範圍內劃定或變更應進行都市更新之地區。

三、都市更新計畫：指依本條例規定程序，載明更新地區應遵循事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導。

四、都市更新事業：指依本條例規定，在更新單元內實施重建、整建或維護事業。

五、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。

六、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。

七、權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

第 四 條 都市更新處理方式，分為下列三種：

一、重建：指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。

二、整建：指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。

B1
—
一
六
〇
茲修正都市更新條例，公布之。

行政院公報

第 025 卷 第 024 期

20190201

附錄

三、維護：指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。

都市更新事業得以前項二種以上處理方式辦理之。

第 二 章 更新地區之劃定

第 五 條 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 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。

第 七 條 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。

前項更新地區之劃定、變更或都市更新計畫之訂定、變更，中央主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。

第 八 條 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。

第 九 條 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併辦理擬定或變更。

全區採整建或維護方式處理，或依第七條規定劃定或變更之更新地區，其更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，得逕由各級主管機關公告實施之，免依前項規定辦理。

第一項都市更新計畫應表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導：

- 一、更新地區範圍。
- 二、基本目標與策略。
- 三、實質再發展概要：
 - (一) 土地利用計畫構想。
 - (二) 公共設施改善計畫構想。
 - (三) 交通運輸系統構想。
 - (四) 防災、救災空間構想。
- 四、其他應表明事項。

依第八條劃定或變更策略性更新地區之都市更新計畫，除前項應表明事項外，並應表明下列事項：

- 一、劃定之必要性與預期效益。
- 二、都市計畫檢討構想。
- 三、財務計畫概要。
- 四、開發實施構想。
- 五、計畫年期及實施進度構想。
- 六、相關單位配合辦理事項。

第 十 條 有第六條或第七條之情形時，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。

直轄市、縣（市）主管機關受理前項提議，應依下列情形分別處理，必要時得通知提議人陳述意見：

- 一、無劃定必要者，附述理由通知原提議者。
- 二、有劃定必要者，依第九條規定程序辦理。

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。

第 三 章 政府主導都市更新

第 十 一 條 各級主管機關得成立都市更新推動小組，督導、推動都市更新政策及協調政府主導都市更新業務。

第 十二 條 經劃定或變更應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第三十二條規定，實施都市更新事業：

- 一、自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。
- 二、同意其他機關（構）自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。

依第七條第一項規定劃定或變更之更新地區，得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元後，依前項規定方式實施都市更新事業。

依第七條第二項或第八條規定由中央主管機關劃定或變更之更新地區，其都市更新事業之實施，中央主管機關得準用前二項規定辦理。

第 十三 條 前條所定公開評選實施者，應由各級主管機關、其他機關（構）擔任主辦機關，公告徵求都市更新事業機構申請，並組成評選會依公平、公正、公開原則審核；其公開評選之公告申請與審核程序、評選會之組織與評審及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

主辦機關依前項公告徵求都市更新事業機構申請前，應於擬實施都市更新事業之地區，舉行說明會。

第 十四 條 參與都市更新公開評選之申請人對於申請及審核程序，認有違反本條例及相關法令，致損害其權利或利益者，得於下列期限內，以書面向主辦機關提出異議：

- 一、對公告徵求都市更新事業機構申請文件規定提出異議者，為自公告之次日起至截止申請日之三分之二；其尾數不足一日者，以一日計。但不得少於十日。
- 二、對申請及審核之過程、決定或結果提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起三十日；其過程、決定或結果未經通知或公告者，為知悉或可得知悉之次日起三十日。

主辦機關應自收受異議之次日起十五日內為適當之處理，並將處理結果以書面通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充公告徵求都市更新事業機構申請文件者，應另行公告，並視需要延長公開評選之申請期限。

申請人對於異議處理結果不服，或主辦機關逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或期限屆滿次日起十五日內，以書面向主管機關提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。

申請與審核程序之異議及申訴處理規則，由中央主管機關定之。

第 十五 條 都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，依主辦機關屬中央或地方機關（構），分別由中央或直轄市、縣（市）主管機關設都市更新公開評選申訴審議會（以下簡稱都更評選申訴會）處理。

都更評選申訴會由各級主管機關聘請具有法律或都市更新專門知識之人員擔任，並得由各級主管機關高級人員派兼之；其組成、人數、任期、酬勞、運作及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第十六條 申訴人誤向該管都更評選申訴會以外之機關申訴者，以該機關收受日，視為提起申訴之日。

前項收受申訴書之機關應於收受日之次日起三日內，將申訴書移送於該管都更評選申訴會，並通知申訴人。

都更評選申訴會應於收受申訴書之次日起二個月內完成審議，並將判斷以書面通知申訴人及主辦機關；必要時，得延長一個月。

第十七條 申訴逾法定期間或不合法定程序者，不予受理。但其情形得予補正者，應定期間命其補正；屆期不補正者，不予受理。

申訴提出後，申請人得於審議判斷送達前撤回之。申訴經撤回後，不得再提出同一之申訴。

第十八條 申訴以書面審議為原則。

都更評選申訴會得依職權或申請，通知申訴人、主辦機關到指定場所陳述意見。

都更評選申訴會於審議時，得囑託具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員鑑定，並得通知相關人士說明或請主辦機關、申訴人提供相關文件、資料。

都更評選申訴會辦理審議，得先行向申訴人收取審議費、鑑定費及其他必要之費用；其收費標準及繳納方式，由中央主管機關定之。

第十九條 申請人提出異議或申訴，主辦機關認其異議或申訴有理由者，應自行撤銷、變更原處理結果或暫停公開評選程序之進行。但為應緊急情況或公共利益之必要者，不在此限。

依申請人之申訴，而為前項之處理者，主辦機關應將其結果即時通知該管都更評選申訴會。

第二十條 申訴審議判斷，視同訴願決定。

審議判斷指明原公開評選程序違反法令者，主辦機關應另為適法之處置，申訴人得向主辦機關請求償付其申請、異議及申訴所支出之必要費用。

第二十一條 都市更新事業依第十二條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施者，得公開徵求提供資金並協助實施都市更新事業，其公開徵求之公告申請、審核、異議、申訴程序及審議判斷，準用第十三條至前條規定。

第四章 都市更新事業之實施

第二十二條 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。

前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，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；其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第二十七條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

任何人民或團體得於第一項審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議。

依第一項規定核准之事業概要，直轄市、縣（市）主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。

第二十三條 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。

前項主管機關訂定更新單元劃定基準，應依第六條第一款至第三款及第六款之意旨，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式。

第一項更新單元劃定基準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後訂定或修正者，應經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之；其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訂定者，應於三年內修正，經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之。更新單元劃定基準訂定後，主管機關應定期檢討修正之。

第二十四條 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，不包括下列各款：

- 一、依文化資產保存法所稱之文化資產。
- 二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
- 三、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。
- 四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。
- 五、未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地或建築物。
- 六、未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之神明會土地或建築物。

第二十五條 都市更新事業得以信託方式實施之。其依第二十二條第二項或第三十七條第一項規定計算所有權人人數比率，以委託人人數計算。

第二十六條 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。

第二十七條 逾七人之土地及合法建築物所有權人依第二十二條及第二十三條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准：

- 一、都市更新會之名稱及辦公地點。
- 二、實施地區。
- 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。
- 四、有關會務運作事項。
- 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。
- 六、其他必要事項。

前項都市更新會應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。

第二十八條 都市更新會得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新業務。

第二十九條 各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理實施者與相關權利人有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、社會公正人士及相關機關（構）代表，以合議制及公開方式辦理之，其中專家學者及民間團體代表不得少於二分之一，任一性別比例不得少於三分之一。

各級主管機關依前項規定辦理審議或處理爭議，必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。

第一項審議會之職掌、組成、利益迴避等相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第三十條 各級主管機關應置專業人員專責辦理都市更新業務，並得設專責法人或機構，經主管機關委託或同意，協助推動都市更新業務或實施都市更新事業。

第三十一條 各級主管機關為推動都市更新相關業務或實施都市更新事業，得設置都市更新基金。

第三十二條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。

擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

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）公所公開展覽三十日，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十五日。

前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任

何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，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之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。

都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更。

第三十三條 各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證；各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定：

- 一、於計畫核定前已無爭議。
- 二、依第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。
- 三、符合第三十四條第二款或第三款之情形。
- 四、依第四十三條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。

不服依前項經聽證作成之行政處分者，其行政救濟程序，免除訴願及其先行程序。

第三十四條 都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：

- 一、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條規定辦理公聽會及公開展覽：
 - (一) 依第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理，經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。
 - (二) 依第四十三條第一項本文以權利變換方式實施，無第六十條之情形，且經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。
 - (三) 依第四十三條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。
- 二、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條規定舉辦公聽會、公開展覽及審議：
 - (一) 第三十六條第一項第二款實施者之變更，於依第三十七條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。
 - (二) 第三十六條第一項第十二款至第十五款、第十八款、第二十款及第二十一款所定事項之變更，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。但第十三款之變更以不減損其他受拆遷安置戶之權益為限。

三、第三十六條第一項第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，或第三十六條第二項應敘明事項之變更，免依第三十二條規定舉辦公聽會、公開展覽及依第三十七條規定徵求同意。

第三十五條 都市更新事業計畫之擬訂或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第三十二條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第三十二條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。

第三十六條 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。
- 三、現況分析。
- 四、計畫目標。
- 五、與都市計畫之關係。
- 六、處理方式及其區段劃分。
- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- 十、都市設計或景觀計畫。
- 十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。
- 十二、實施方式及有關費用分擔。
- 十三、拆遷安置計畫。
- 十四、財務計畫。
- 十五、實施進度。
- 十六、效益評估。
- 十七、申請獎勵項目及額度。
- 十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。
- 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
- 二十、實施風險控管方案。
- 二十一、維護管理及保固事項。
- 二十二、相關單位配合辦理事項。
- 二十三、其他應加表明之事項。

實施者為都市更新事業機構，其都市更新事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等，應於前項第二款敘明之。

都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第二十款實施風險控管方案依下列方式之一辦理：

- 一、不動產開發信託。
- 二、資金信託。
- 三、續建機制。
- 四、同業連帶擔保。
- 五、商業團體辦理連帶保證協定。
- 六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。

第三十七條 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。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算：

- 一、依第十二條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：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。但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。實施者應保障私有土地及私有合法建築物所有權人權利變換後之權利價值，不得低於都市更新相關法規之規定。

- 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。

(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，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

- 三、依第二十三條規定辦理者：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五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

前項人數與土地及建築物所有權比率之計算，準用第二十四條之規定。

都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。

第二十二條第二項同意比率之計算，亦同。

各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於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者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

第三十八條 依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或依第四條第一項第二款、第三款方式處理者，其共有土地或同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理重

建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以辦理重建、整建或維護之各該幢或棟建築物所有權人人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比率。

第三十九條 依第二十二條第二項或第三十七條第一項規定計算之同意比率，除有因繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之情形，於申請或報核時能提出證明文件者，得以該證明文件記載者為準外，應以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者為準。

前項登記簿登記、證明文件記載為公同共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人公同共有者，應以同意之公同共有人數為其同意人數，並以其占該公同共有全體人數之比率，乘以該公同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。

第四十條 主管機關審議時，知悉更新單元內土地及合法建築物所有權有持分人數異常增加之情形，應依職權調查相關事實及證據，並將結果依第二十九條辦理審議或處理爭議。

第四十一條 實施者為擬訂都市更新事業計畫，得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。

依前項辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。

依第一項辦理調查或測量時，如必須遷移或除去該土地上之障礙物，應先通知所有權人、管理人或使用人，所有權人、管理人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成時，由當地直轄市、縣（市）主管機關核定之。

第四十二條 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。但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。

前項禁止期限，最長不得超過二年。

違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

第四十三條 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。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或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。

以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比率，由主管機關考量實際情形定之。

第四十四條 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。

前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於都市更新相關法規之規定。

第四十五條 都市更新事業計畫經各級主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，實施者應依實施進度辦理，所需費用所有權人或管理人應交予實施者。

前項費用，經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命所有權人或管理人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付實施費用之範圍內發給之。

第一項整建或維護建築物需申請建築執照者，得以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。

第四十六條 公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第五十三條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。

公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。

前二項公有財產依下列方式處理：

- 一、自行辦理、委託其他機關（構）、都市更新事業機構辦理或信託予信託機構辦理更新。
- 二、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，應辦理撥用或撥供使用。
- 三、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金外，並得讓售實施者。
- 四、以協議合建方式實施都市更新事業時，得主張以權利變換方式參與分配或以標售、專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。
- 五、以設定地上權方式參與或實施。
- 六、其他法律規定之方式。

經劃定或變更應實施更新之地區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後擬訂報核之都市更新事業計畫，其範圍內之公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應依第十二條第一項規定方式之一辦理。其一定規模及特殊原因，由各級主管機關定之。

公有財產依第三項第一款規定委託都市更新事業機構辦理更新時，除本條例另有規定外，其徵求都市更新事業機構之公告申請、審核、異議、申訴程序及審議判斷，準用第十三條至第二十條規定。

公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關使用補償金等相關費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。

第四十七條 各級主管機關、其他機關（構）或鄉（鎮、市）公所因自行實施或擔任主辦機關經公開評選都市更新事業機構實施都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、第五十三條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。

直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市）公所因參與都市更新事業或推動都市更新辦理都市計畫變更取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條及地方政府財產管理規則相關規定之限制。

第 五 章 權利變換

第四十八條 以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第四十一條規定辦理。

權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。

第四十九條 權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：

一、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條及第三十三條規定辦理公聽會、公開展覽、聽證及審議：

- (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。
- (三) 依第二十五條規定辦理時之信託登記。
- (四) 權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。
- (五) 依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。
- (六) 第三十六條第一項第二款所定實施者之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。

二、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條及第三十三條規定辦理公聽會、公開展覽及聽證：

- (一) 原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。

(二) 第三十六條第一項第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。

(三) 有第一款各目情形所定事項之變更而涉及其他計畫內容變動，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。

第五十條 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價者或專業團體提複核意見，送各級主管機關參考審議。

第二項之名單，由各級主管機關會商相關職業團體建議之。

第五十一條 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，除以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；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之。

權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。

第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第一項後段得以現金繳納之金額，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付共同負擔費用之範圍內發給之。

第五十二條 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。

依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。

第二項應繳納之差額價金，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付差額價金之範圍內發給之。

應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。

第五十三條 權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。

前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。

第一項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。

第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。

第五十四條 實施權利變換地區，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。但不影響權利變換之實施者，不在此限：

- 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。
- 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。

前項禁止期限，最長不得超過二年。

違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

第五十五條 依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。

都市更新事業依第十二條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施，並經公開徵求提供資金及協助實施都市更新事業者，且於都市更新事業計畫載明權責分工及協助實施內容，於依前項規定申請建築執照時，得以該資金提供者與實施者名義共同為之，並免檢附前項權利證明文件。

權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售。

行政院公報

第 025 卷 第 024 期 20190201 附錄

第五十六條 權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。

第五十七條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理：

一、由實施者予以代為之。

二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。

實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處理。

第一項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，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十三條規定辦理。

第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

實施者依第一項第二款規定所提出之申請，及直轄市、縣（市）主管機關依第二項規定辦理協調及拆除或遷移土地改良物，其申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應遵行事項之自治法規，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第五十八條 權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定：

一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。

二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。

權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依第六十條或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。

第五十九條 權利變換範圍內設定不動產役權之土地或建築物，該不動產役權消滅。

前項不動產役權之設定為有償者，不動產役權人得向土地或建築物所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第五十三條規定辦理。

第六十條 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。

前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約消滅或終止。

土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第五十三條規定辦理。

第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第六十七條第一項第四款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。

第六十一條 權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。

土地及建築物依第五十二條第三項及第五十七條第四項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。

第六十二條 權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第五十三條規定辦理。

第六十三條 權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。

第六十四條 經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。

前項建築物辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記，免再依土地法第五十九條第二項辦理。

實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理囑託登記。

第 六 章 獎助

第六十五條 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。

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。

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。

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。

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。

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。

第六十六條 更新地區範圍內公共設施保留地、依法或都市計畫表明應予保存、直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值及依第二十九條規定審議保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。

前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。

第六十七條 更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

- 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
- 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- 三、重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。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，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。
- 四、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。
- 五、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。
- 六、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。
- 七、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。
- 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。

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。

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。

第六十八條 以更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。

前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。

第六十九條 以更新地區內之土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。

前項土地應與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比率，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額：

- 一、受益人已確定並享有全部信託利益。
- 二、委託人未保留變更受益人之權利。

第七十條 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，得於支出總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。

都市更新事業依第十二條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施，經公開徵求股份有限公司提供資金並協助實施都市更新事業，於都市更新事業計畫或權利變換計畫載明權責分工及協助實施都市更新事業內容者，該公司實施都市更新事業之支出得準用前項投資抵減之規定。

前二項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。

第一項及第二項投資抵減之適用範圍，由財政部會商內政部定之。

第七十一條 實施者為新設立公司，並以經營都市更新事業為業者，得公開招募股份；其發起人應包括不動產投資開發專業公司及都市更新事業計畫內土地、合法建築物所有權人及地上權人，且持有股份總數不得低於該新設立公司股份總數之百分之三十，並應報經中央主管機關核定。其屬公開招募新設立公司者，應檢具各級主管機關已核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。

前項公司之設立，應由都市更新事業計畫內土地、合法建築物之所有權人及地上權人，優先參與該公司之發起。

實施者為經營不動產投資開發之上市公司，為籌措都市更新事業計畫之財源，得發行指定用途之公司債，不受公司法第二百四十七條之限制。

前項經營不動產投資開發之上市公司於發行指定用途之公司債時，應檢具各級主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。

第七十二條 金融機構為提供參與都市更新之土地及合法建築物所有權人、實施者或不動產投資開發專業公司籌措經主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫所需資金而辦理之放款，得不受銀行法第七十二條之二之限制。

金融主管機關於必要時，得規定金融機構辦理前項放款之最高額度。

第七十三條 因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。

更新地區範圍外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度，優先興建，並實施管理。

第七章 監督及管理

第七十四條 實施者依第二十二條或第二十三條規定實施都市更新事業，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，核准之事業概要失其效力，直轄市、縣（市）主管機關應通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。

因故未能於前項期限內擬訂都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月，並以二次為限。

第七十五條 都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。

第七十六條 前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：

- 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。
- 二、業務廢弛。
- 三、事業及財務有嚴重缺失。

實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。

第七十七條 依第十二條規定經公開評選委託之實施者，其於都市更新事業計畫核定後，如有不法情事或重大瑕疵而對所有權人或權利關係人之權利顯有不利時，所有權人或權利關係人得向直轄市、縣（市）主管機關請求依第七十五條予以檢查，並由該管主管機關視檢查情形依第七十六條為必要之處理。

第七十八條 實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，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。

第八章 罰則

第七十九條 實施者違反第五十五條第三項規定者，處新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰鍰，並令其停止銷售；不停止其行為者，得按次處罰至停止為止。

第八十條 不依第四十二條第三項或第五十四條第三項規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。

第八十一條 實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第七十五條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。

第八十二條 前三條所定罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰之。

行政院公報

第 025 卷 第 024 期 20190201 附錄

第 九 章 附則

第八十三條 都市更新案申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。

前項以權利變換方式實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內為之。

未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建築執照日為準。

都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（市）政府怠於處理時，實施者得向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。

第八十四條 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，且符合住宅法第四條第二項之經濟、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，於建築物拆除或遷移前，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。

前項之經濟或社會弱勢身分除依住宅法第四條第二項第一款至第十一款認定者外，直轄市、縣（市）主管機關應審酌更新單元內實際狀況，依住宅法第四條第二項第十二款認定之。

第八十五條 直轄市、縣（市）主管機關應就都市更新涉及之相關法令、融資管道及爭議事項提供諮詢服務或必要協助。對於因無資力無法受到法律適當保護者，應由直轄市、縣（市）主管機關主動協助其依法律扶助法、行政訴訟法、民事訴訟法或其他相關法令規定申（聲）請法律扶助或訴訟救助。

第八十六條 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申請尚未經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要，其同意比率、審議及核准程序應適用修正後之規定。

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。

前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。但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核定之都市更新事業計畫，其權利變換計畫之擬訂，應自本條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行日起五年內報核。

未依前項規定期限報核者，其權利變換計畫之擬訂、審核及變更適用修正後之規定。

行政院公報

第 025 卷 第 024 期

20190201

附錄

第八十七條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第八十八條 本條例自公布日施行。

B1
—
一六〇

茲修正都市更新條例，公布之。

臺北市建築管理工程處 函

地址：臺北市信義區市府路1號

承辦人：吳欣潑

電話：02-27208889轉8367

電子信箱：bm3097@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國108年2月21日

發文字號：北市都建照字第1083169942號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：附件1 (3616536_1083169942_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：函轉內政部於108年1月25日台內營字第1080800635號令訂
定發布「考古遺址土地容積移轉辦法」（如附件），請查
照轉知貴會會員。

說明：

- 一、依本府都市發展局108年1月29日北市都綜字第1080104864
號函辦理。
- 二、本案納入本局108年內政部建管法令函釋彙編第015 號，目
錄第一組編號第011號。
- 三、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會

副本：

B1
|
一
六
一

如
附
件
內
政
部
，
部
於
1
0
8
年
1
月
2
5
日
台
內
營
字
第
1
0
8
0
0
6
3
5
號
令
訂
定
發
布
「
考
古
遺
址
土
地
容
積
移
轉
辦
法
」
（
—
）

考古遺址土地容積移轉辦法總說明

文化資產保存法（以下簡稱本法）於一百零五年七月二十七日修正公布，其中第五十條規定授權內政部就因考古遺址之指定、考古遺址保存用地、保存區、其他使用用地或分區之編定、劃定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，得等值移轉至其他地方建築使用訂定辦法，爰訂定「考古遺址土地容積移轉辦法」（以下簡稱本辦法），其要點如下：

- 一、本辦法適用地區及定義基準容積。（第三條）
- 二、送出基地可移出容積之計算方式。（第四條）
- 三、容積移入地區範圍，及都市土地內之考古遺址經內政部都市計畫委員會審議通過得移轉至同一直轄市、縣（市）其他主要計畫之但書規定。（第五條）
- 四、接受基地位於都市計畫範圍內，其應臨接之計畫道路寬度及但書規定，以維護基本公共、消防安全及周邊整體環境，並兼顧舊市區都市發展需要。（第六條）
- 五、接受基地於申請建築時，因基地條件之限制而未能完全使用其獲准移入容積部分，得依本辦法規定移轉至其他建築基地建築使用，並以一次為限。（第七條）
- 六、接受基地移入容積應考量之原則，及可移入容積上限規定。（第八條）
- 七、送出基地之可移出容積得分次移出之規定。（第九條）
- 八、送出基地移出之容積，換算為接受基地移入之容積計算公式。（第十條）
- 九、申請容積移轉之辦理程序應由送出基地所有權人及接受基地所有權人會同檢具應備書件，向主管機關申請許可。（第十一條）
- 十、接受基地移入容積達一定面積或一定基準容積比例以上者，應提經該管都市設計審議委員會審議通過，以維護接受基地周邊整體生活環境品質。（第十二條）
- 十一、容積移轉許可後應由主管建築機關實施建築管理及送土地登記機關將相關資料建置於土地參考資訊檔，並應將許可資料送文化資

B1
|
一
六
一
函轉內政部於108年1月25日台內營字第108080800635號令訂定發布「考古遺址土地容積移轉辦法」
如附件，請查照轉知貴會會員。

B1
|
一六
一

產主管機關知悉，以利後續追蹤管理。(第十三條)

十二、接受基地於申請建築時仍應符合其他都市計畫土地使用分區管制
及建築法規之規定。(第十四條)

函轉內政部於 108 年 1 月 25 日台內營字第 108080800635 號令訂定發布「考古遺址土地容積移轉辦法」
(如附件)，請查照轉知貴會會員。

考古遺址土地容積移轉辦法

條 文	說 明
第一條 本辦法依文化資產保存法第五十條第一項規定訂定之。	本辦法之法源依據。
第二條 本辦法之主管機關：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。	本辦法之各級主管機關。
第三條 實施容積率管制地區內，經指定為考古遺址，除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、考古遺址保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因考古遺址之指定、考古遺址保存用地、保存區、其他使用用地或分區之劃定、編定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，土地所有權人得依本辦法申請移轉至其他地區土地建築使用。送出基地共有人以應有部分辦理者，亦同。 本辦法所稱基準容積，指以都市計畫、區域計畫或其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。	一、依據文化資產保存法（以下簡稱本法）第五十條第一項規定本條第一項規定。 二、有關「考古遺址除以政府機關為管理者外」所定著之土地，係指考古遺址土地之管理機關為政府機關（不包含公營事業、公立學校）外而言。 三、查本法第五十條規定係屬補償性質，爰送出基地如屬共有者，得以應有部分申請移轉至其他地區建築使用。 四、第二項規定本辦法之基準容積，以利執行。
第四條 依前條規定申請將原依法可建築之基準容積受到限制部分，移轉至其他地區建築使用之土地（以下簡稱送出基地），其可移出容積依下列規定計算： 一、未經依法劃定、編定或變更為考古遺址保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，按其基準容積為準。 二、經依法劃定、編定或變更為考古遺址保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，以其劃定、編定或變更前之基準容積為準。 前項可移出容積應扣除經文化資產主管機關認定非屬考古遺址應保存之建造物及附屬設施之已建築容積。	一、依據本法第五十條第一項所稱考古遺址所定著之土地「原依法可建築之基準容積」受到限制部分得「等值移轉」至其他地方建築使用之規定，係指定考古遺址前原屬可建築土地其依法可建築之基準容積受到限制部分，得申請移轉至其他地方建築使用，爰明定送出基地可移出容積計算方式。 二、本法第五十條第一項規定因指定考古遺址受到限制之基準容積部分得等值移轉至其他可建築土地，爰可移出容積應參考古蹟土地容積移轉辦法規定，扣除非屬因指定考古遺址受到限制之已建築容積部分，以資公平。 三、又依本法第四十八條規定，考古遺址由主管機關訂定考古遺址監管保護計畫，進行監管保護。因此，非屬考古遺址應予保存之建造物及附屬設施部分，應由文化資產主管機

B1
—
一六—

函轉內政部於108年1月25日台內營字第108080800635號令訂定發布「考古遺址土地容積移轉辦法」如附件，請查照轉知貴會會員。

(

B1
—
一
六
一

函轉內政部於 108 年 1 月 25 日台內營字第 1080800635 號令訂定發布「考古遺址土地容積移轉辦法」
如附件），請查照轉知貴會會員。

第五條 送出基地可移出之容積，以移轉至同一都市主要計畫地區或區域計畫地區之同一直轄市、縣（市）內之其他可接受之建築土地（以下簡稱接受基地）建築使用為限。但經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。 前項接受基地不得位於都市計畫農業區、保護區及河川區等非都市發展用地。	關認定，以符實際。 一、依據本法第五十條第二項規定容積移入地區範圍，及都市土地內之考古遺址經內政部都市計畫委員會審議通過得移轉至同一直轄市、縣（市）其他主要計畫之但書規定。 二、考量都市計畫農業區、保護區及河川區等非都市發展用地多為具重要生態且環境敏感程度較高之地區，為強化都市公共安全，爰第二項予以例示規定不得作為接受基地之地區。
第六條 接受基地位於都市計畫地區者，應臨接已開闢供通行寬度達八公尺以上之計畫道路。但經該管都市設計審議委員會審議通過，接受基地臨接計畫道路寬度可放寬至七公尺以上。	一、基於維護接受基地周邊整體環境與確保消防、公共安全、通風及採光，明定接受基地應臨接八公尺以上之都市計畫道路，且需已開闢供通行使用。另考量部分地方舊市區之都市計畫為早期日據時期所規劃，道路寬度較為狹小（例如新竹市都市計畫道路寬度多為七點二公尺），惟其都市發展仍有移入容積之需求，為確保接受基地移入容積周邊公共安全及環境品質，並兼顧舊市區都市發展情形，放寬由該管地方政府透過都市設計審議機制，就個案建築基地規劃設計要求提供相當實質功能之開放空間（例如建築基地退縮提供公眾通行……等），爰增訂但書得提經該管都市設計審議委員會審議通過者，其臨接計畫道路寬度可放寬至七公尺以上。 二、直轄市、縣（市）政府為審核容積移轉，得依其自治法規或都市計畫書為更嚴格之規定。
第七條 接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一都市主要計畫地區或區域計畫地區之同一直轄市、縣（市）內之其他建築基地建築使用，並以一次為限。但經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。	一、按接受基地移入之容積，於審核時依第八條規定係以其基準容積之百分之四十或百分之五十計算，然於申請建築時可能會因基地條件之限制而未能完全使用其獲准移入之容積，如無准許將其未完全使用之容積移轉至其他建築基地建築使用之規定，勢將使其遭受損失，有違公平原則。爰於本條規定准許其得依

	本辦法規定辦理移轉至其他建築基地使用，並以一次為限，以資周延。 二、配合第五條第一項後段訂定但書規定。
第八條 接受基地之可移入容積，應依發展密度、發展總量、建築基地面積、臨接計畫道路功能與寬度、周邊公共設施服務水準、景觀及公共安全等條件予以調整，不得超過該土地基準容積之百分之四十。 位於整體開發地區、實施都市更新地區或面臨永久性空地之接受基地，其可移入容積，得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之五十。	一、為維護接受基地周邊整體生活環境品質、公共安全及消防救災，第一項規定接受基地移入容積應考量之原則。 二、依據本法第五十條第一項規定得等值移轉至其他地方建築使用部分，係指考古遺址所定著之土地「原依法可建築之基準容積」受到限制部分，是以原依法可建築之基準容積係控管於都市發展總量內，尚不致因容積移轉增加都市發展總量，爰參照本法授權訂定之古蹟土地容積移轉辦法訂定本辦法接受基地可移入容積上限。 三、有關接受基地移入容積應考量原則與該地方發展及建築型態息息相關，爰直轄市、縣（市）主管機關為依第一項規定審核接受基地之可移入容積所應考量之原則，得提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議。
第九條 送出基地之可移出容積，得分次移出。 接受基地在不超過前條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之可移出容積。	依據本法第五十條意旨考古遺址容積移轉係屬補償性質，爰本辦法第三條已明定送出基地如屬共有者，得以應有部分申請移轉至其他地區建築使用。另外，第八條僅規定接受基地可移入容積上限，並無限制申請移入次數，爰參考古蹟土地容積移轉辦法第九條規定予以明定，以資明確。
第十條 送出基地移出之容積，於換算為接受基地移入之容積時，其計算公式如下： 接受基地移入容積＝送出基地移出之容積×（申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值） 前項申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值及申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值，其比值較	一、依據本法第五十條第一項所稱考古遺址所定著之土地「原依法可建築之基準容積」受到限制部分得「等值移轉」至其他地方建築使用之規定，係指定考古遺址前原屬可建築土地其依法可建築之基準容積受到限制部分，得申請移轉至其他地方建築使用，爰以考古遺址土地申請容積移轉當期公告土地現值作為容積移轉換算基準，以符合等值移轉之意旨，爰第一項規

B1
—
一
六
一

函轉內政部於108年1月25日台內營字第1080800635號令訂定發布「考古遺址土地容積移轉辦法」如附件，請查照轉知貴會會員。

(

B1
—
一
六
一
函轉內政部於108年1月25日台內營字第108080800635號令訂定發布「考古遺址土地容積移轉辦法」
如附件，請查照轉知貴會會員。

送出基地指定考古遺址公告日前之公告土地現值及同期接受基地之公告土地現值之比值為低者，以送出基地指定考古遺址公告日前之公告土地現值及同期接受基地之公告土地現值計算。	定計算公式。 二、參酌文化部一百零七年七月三十一日文授資局物字第一0七三00八五八六號函示：「……考量考古遺址容積移轉之土地特性，是以該筆土地之公告現值計算，不似古蹟得以三筆距離最近之可建築土地平均計算之，爰有關考古遺址指定公告日前、後之時間性、區域性將影響公告土地現值，擬以『指定為考古遺址公告日前之申請容積移轉土地公告現值』與『申請容積移轉當期之申請容積移轉土地公告現值』何者為優、較利於文化資產保存，應以同期接受基地平均土地公告現值比值相較，方符合比例原則。……」意旨，並依法理原則，受理人民聲請許可案件，應適用行為時之法規，爰第一項規定應以「申請容積移轉當期之送出基地及接受基地之公告土地現值」比值為準。至於特殊情形則於第二項規定。
第十一條 辦理容積移轉時，應由送出基地所有權人及接受基地所有權人會同檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可： 一、申請書。 二、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。 三、協議書。 四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。 五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。 六、送出基地所有權人及權利關係人同意書或其他相關證明文件。 七、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。 接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，並得免附前項第五款規定之接受基地土地所有權狀影本。	一、明定申請考古遺址容積移轉許可之應備書件，以利執行。 二、查容積為土地之發展權，非屬物權，並無土地法第三十四條之一有關土地處分同意比例及民法第八百二十條有關共有物管理同意比例之適用，且本辦法並無規定容積移轉應與建築執照併同申請，爰共有之送出基地以該應有部分提出申請，並移入共有之接受基地之應有部分時，尚無涉及其他共有人之權利義務，爰序文及第六款有關會同申請之人及權利關係人，僅為應有部分之申請人及該應有部分之權利關係人，不包括其他共有人。 三、查都市更新條例第三十條規定，有關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，納入都市更新權利變換實施重建之共同負擔項目。爰於第二項規定接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，以應都

	市更新辦理容積移轉之需要。
第十二條 接受基地移入容積達一千平方公尺或達基準容積百分之二十者，應提經該管都市設計審議委員會審議通過。	為維護接受基地周邊整體生活環境品質，接受基地移入容積達一千平方公尺或基準容積百分之二十以上者，應提經該管都市設計審議委員會審議通過後，始許可容積移轉。
第十三條 直轄市、縣（市）主管機關於許可容積移轉後，應將相關資料造冊送請下列機關辦理： 一、該管主管建築機關實施建築管理。 二、該管土地登記機關建檔及開放民眾查詢。 三、該管文化資產主管機關備查。前項資料應永久保存。	一、規定主管機關於許可容積移轉後，應即將相關資料送由主管建築機關實施建築管理及該管土地登記機關於土地參考資訊檔建檔，另為民眾知悉日後土地申請重建、改建之權利，避免爭議，規定資料應開放供民眾查詢並永久保存。 二、明定應將許可容積移轉資料送文化資產主管機關備查之規定，俾利文化資產主管機關辦理相關考古遺址監管保護事宜。
第十四條 接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合土地使用分區管制及建築法規之規定。	為避免因容積移轉影響鄰地採光、日照、通風、防火等權益，爰於本條規定接受基地於依法申請建築時，仍應符合該土地使用分區管制及建築法規規定。
第十五條 本辦法自發布日施行。	本辦法之施行日期。

B1
—
一
六
一

函轉內政部於108年1月25日台內營字第108080800635號令訂定發布「考古遺址土地容積移轉辦法」
如附件，請查照轉知貴會會員。

臺北市建築管理工程處 函

地址：臺北市信義區市府路1號

承辦人：吳欣潑

電話：02-27208889轉8367

電子信箱：bm3097@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國108年2月21日

發文字號：北市都建照字第1083168905號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：附件 (3578211_1083168905_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：函轉內政部於108年1月22日台內營字第1080800657號令修正「古蹟土地容積移轉辦法」第1條條文（如附件），請查照轉知貴會會員。

說明：

- 一、依本府都市發展局108年1月25日北市都綜字第1080104155號函辦理。
- 二、本案納入本局108年內政部建管法令函釋彙編第014號，目錄第一組編號第 010號。
- 三、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會、臺灣區綜合營造業同業公會、台北市不動產開發商業同業公會

副本：電交 2019/02/22 10:48 換章

B1
|
一
六
二

(函轉內政部，於108年1月22日台內營字第1080800657號令修正「古蹟土地容積移轉辦法」第1條條文)

古蹟土地容積移轉辦法第一條修正總說明

古蹟土地容積移轉辦法（以下簡稱本辦法）自八十七年九月七日發布施行後，曾歷經五次修正，最近一次修正為一百零一年五月十七日。茲因一百零五年七月二十七日修正公布文化資產保存法，將本辦法之授權依據由第三十五條修正為第四十一條，爰修正本辦法第一條授權依據。

B1
|
一
六
二

（函轉內政部於 108 年 1 月 22 日台內營字第 1080800657 號令修正「古蹟土地容積移轉辦法」第 1 條條文如附件），請查照轉知貴會會員。

古蹟土地容積移轉辦法第一條修正條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
第一條 本辦法依文化資產保存法 <u>第四十一條</u> 第一項規定訂定之。	第一條 本辦法依文化資產保存法(以下簡稱本法) <u>第三十五條</u> 第一項規定訂定之。	一百零五年七月二十七日修正公布文化資產保存法，將本辦法之授權依據由第三十五條修正為第四十一條，爰修正本條規定。

B1
—
一六二

(函轉內政部於108年1月22日台內營字第1080800657號令修正「古蹟土地容積移轉辦法」第1條條文(如附件)，請查照轉知貴會會員。)

臺北市政府都市發展局 函

11052

台北市信義區基隆路二段51號

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國108年1月19日

發文字號：北市都綜字第1083006211號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

地址：臺北市信義區市府路1號

承辦人：張雅婷

電話：02-27208889/1999轉8258

傳真：27593316

電子信箱：udd-yating3692@mail.
taipei.gov.tw

主旨：檢送本局「108年度臺北市容積代金委託估價專業服務案」服務費用價目表及「108年度臺北市容積代金委託估價專業服務案廠商輪值序位名單」各1份，惠請貴會轉知所屬會員，請查照。

說明：有關本市容積移轉法令及案件申請相關資訊，請至「臺北市容積移轉審查管理系統」網頁(<http://www.tdr.udd.gov.taipei>)「法規資訊」區查詢。

正本：臺北市不動產開發商業同業公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、臺北市建築師公會、中華民國全國建築師公會、臺灣省建築師公會臺北市聯絡處、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人台北市不動產估價師公會

副本：

局長黃景茂

B2
—
四
四
〇

檢送本局「108年度臺北市容積代金委託估價專業服務案廠商輪值序位名單」各1份，惠請貴會協助轉知所屬會員，請查照。

108 年度臺北市容積代金委託估價專業服務案輪值序位名單

序位	廠商名稱
1	宏大不動產估價師聯合事務所
2	麗業不動產估價師聯合事務所
3	信義不動產估價師聯合事務所
4	戴德梁行不動產估價師事務所
5	中華徵信不動產估價師聯合事務所
6	巨秉不動產估價師聯合事務所
7	大有國際不動產估價師聯合事務所
8	歐亞不動產估價師聯合事務所
9	第一太平戴維斯不動產估價師事務所
10	瑞普國際不動產估價師事務所
11	永聯不動產估價師事務所
12	中信不動產估價師聯合事務所
13	景瀚不動產估價師聯合事務所
14	高力國際不動產估價師聯合事務所
15	高源不動產估價師聯合事務所
16	敏達不動產估價師聯合事務所
17	宏邦不動產估價師聯合事務所
18	李林國際不動產估價師聯合事務所
19	環宇不動產估價師聯合事務所
20	宇豐不動產估價師事務所
21	秉衡不動產估價師事務所
22	泛亞不動產估價師聯合事務所
23	長興不動產估價師聯合事務所
24	尚上不動產估價師聯合事務所
25	連邦不動產估價師事務所
26	華晟不動產估價師事務所
27	佳駒不動產估價師聯合事務所
28	揚捷不動產估價師聯合事務所
29	易翔不動產估價師事務所
30	生耕不動產估價師事務所

B2
—
四
四
〇

檢送本局「108年度臺北市容積代金委託估價專業服務案」服務費用價目表及「108年度臺北市容積代金委託估價專業服務案廠商輪值序位名單」各1份，惠請貴會協助轉知所屬會員，請查照。

臺北市府都市發展局

108 年度臺北市容積代金委託估價服務費用價目表

- 一、依據「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第二條之一第三項規定：「第一項第一款之容積代金，其金額由主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之，其所需費用，由接受基地所有權人負擔。」。
- 二、容積代金、增額容積價金估價所需費用，由容積移轉、增額容積之申請人負擔，由本局代收代付。
- 三、本局受理申請人申請容積移轉、增額容積，並由申請人繳納估價服務費用完竣後，始選任得標廠商辦理容積代金、增額容積價金估價作業。
- 四、各案服務費用以下列價目表所列單價，依各案完成履約實際供應之項目給付。
- 五、建築基地如同時申請容積移轉及增額容積，容積代金與增額容積價金應併同估價，服務費用以 1 件計費。

項 目			費用(每件)
基本服務費：勘估標的開發後 2 樓以上為住宅或辦公之單一產品			20 萬元
依勘估標的產品 型態加收費用	開發後 2 樓以上為非住宅或辦公之單一產品		加計 3 萬元
	開發後 2 樓以上規劃為 2 種以上產品	辦公	加計 5 萬元
		住宅	加計 5 萬元
		非辦公或住宅	每種加計 6 萬元
註 1：每一廠商各案服務費用=基本服務費（20 萬元）+依勘估標的產品型態加收費用，上限為 32 萬元。			
註 2：開發後產品 1 樓的開發型態不納入計算。			
註 3：非辦公或住宅產品係指：百貨商場、商務住宅、旅館、停車場（地上層）、會議室、多功能展示廳……等。			

檢送本局「108 年度臺北市容積代金委託估價專業服務案廠商輪值序位名單」各 1 份，惠請貴會協助轉知所屬會員，請查照。

「108 年度臺北市容積代金委託估價專業服務案」服務費用價目表及

B2
—
四
四
—

臺北市政府公報

108 年第 35 期

法

規

臺北市政府 令

發文日期：中華民國108年2月23日

發文字號：府法綜字第1086006649號

修正「臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」，名稱並修正為「臺北市土地使用分區附條件允許使用標準」。

附修正「臺北市土地使用分區附條件允許使用標準」

市長 柯文哲 請假

副市長 鄧家基 代行

法務局局長 袁秀慧 決行

相關條文請逕至本會網站<http://www.arch.org.tw/>下載

。修正「臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」，名稱並修正為「臺北市土地使用分區附條件允許使用標準」

臺北市府公報

108 年第 35 期

B2
|
四
四
二
修正「臺北市土地使用分區管制自治條例」部分條文。

臺北市府令

發文日期：中華民國108年2月23日

發文字號：府法綜字第1086006687號

修正「臺北市土地使用分區管制自治條例」部分條文。

附修正「臺北市土地使用分區管制自治條例」部分條文

市長 柯文哲 請假

副市長 鄧家基 代行

法務局局長 袁秀慧 決行

相關條文請逕至本會網站<http://www.arch.org.tw/>下載

B2
—
四
四
三
廢止「臺北市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組之使用項目」。

臺北市府公報

108 年第 35 期

臺北市府 令

發文日期：中華民國108年2月23日

發文字號：府法綜字第1086006674號

廢止「臺北市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組之使用項目」。

市長 柯文哲 請假

副市長 鄧家基 代行

法務局局長 袁秀慧 決行

新北市政府 函

地址：(22001)新北市板橋區中山路1段161號11

樓
承辦人：羅振倫

電話：(02)29603456 分機7071

傳真：(02)29692036

電子信箱：AQ4965@ms.ntpc.gov.tw

11052

臺北市信義區基隆路二段51號13樓

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國108年1月17日

發文字號：新北府城規字第1080118768號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關都市計畫法新北市施行細則第47條涉及容積獎勵上限疑義一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第47條規定及貴事務所108年1月17日(108)新北蘆洲民生段第10801171號函辦理。
- 二、有關施行細則第47條第5項規定（略以）：「放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，...都市危險及老舊建築物加速重建條例及第五十五條等相關規定辦理，不受第一項之限制。」，查本府107年3月21日新北府法規字第1070457223號令公告發布之新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例，係為配合本市防災政策，避免重大災害發生，增進公共利益，爰該自治條例適用範圍之建築，符合前開條文訂定原意，得依上開施行細則第47條第5項規定，不受該條第1項之限制。

B5
|
○
二
八
有關都市計畫法新北市施行細則第47條涉及容積獎勵上限疑義一案，詳如說明，請查照。

B5
|
○
二八
有關都市計畫法新北市施行細則第 47 條涉及容積獎勵上限疑義一案，詳如說明，請查照。

三、副本抄送相關公會組織，請惠予轉知所屬會員知悉。

正本：大序建築師事務所

副本：社團法人新北市建築師公會、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市都市更新學會、臺北市建築師公會、全國土地開發產業工會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國都市計劃學會、中華民國專業者都市改革組織、臺灣省都市計畫技師公會、新北市政府都市更新處、新北市政府城鄉發展局

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市政府 函

地址：(22001)新北市板橋區中山路1段161號
11樓

承辦人：羅振倫

電話：(02)29603456 分機7071

傳真：(02)29692036

電子信箱：AQ4965@ms.ntpc.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國108年1月28日

發文字號：新北府城規字第1080141596號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關都市計畫法新北市施行細則第43條規定涉及「無法綠化之面積」其適用項目及適用原則事宜，詳如說明，敬請轉知所屬會員參辦，請查照。

說明：

- 一、依都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第43條規定及本府108年1月9日1080084944號簽准辦理。
- 二、依施行細則第43條第1項（略以）：「各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；…」，惟依前開規定倘都市計畫書無規定者，通案性建築基地（非屬公共設施用地）綠覆面積係以建築基地內實設空地，扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。前開「無法綠化之面積」，經參照建築技術規則及相關規定，其適用項目及說明如下：
 - （一）車道：依建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱建技規則施工編）第61條（略以）：「車道之寬度、坡度及曲線半徑應依下列規定：…。」及第62條（略以）：

B5
—
○
二
九

有關都市計畫法新北市施行細則第43條規定涉及「無法綠化之面積」其適用項目及適用原則事宜，詳如說明，敬請轉知所屬會員參辦，請查照。

B5
—
〇
二
九

有關都市計畫法新北市施行細則第 4 3 條規定涉及「無法綠化之面積」其適用項目及適用原則事宜，詳如說明，敬請轉知所屬會員參辦，請查照。

「停車空間之構造應依左列規定：一、停車空間及出入車道應有適當之鋪築。」規定所示，汽車車道考量通行使用應有適當之寬度及鋪築，故該範圍屬無法綠化面積之項目。又新北市建築物機車停車空間設置要點第2點（略以）：「機車停車位、車道之寬度應依下列規定：...」及第3點（略以）：「...無障礙機車停車位及出入口等設施，依建築物無障礙設施設計規範辦理。」規定訂有機車車道之寬度，考量使用性質類汽車車道，故亦屬無法綠化面積之項目。

- (二)機車停車空間：依新北市建築物機車停車空間設置要點（略以）：「十、地面層或法定空地之機車停車空間，不得設置於騎樓及綠化範圍，且不得妨礙行人出入。」，考量使用性質類汽車車道，故亦屬無法綠化面積之項目。
- (三)等候空間：依建技規則施工編第5章特定建築物及其限制第136（略以）：「汽車出入應設置緩衝空間，其寬度及深度應依下列規定：「...二、利用昇降設備之車庫，除前款規定之空間外，應再增設寬度及深度各6公尺以上之等候空間。」規定所示，供車輛使用之等候空間考量應比照車道設置適當之鋪築，故納入無法綠化面積之項目。
- (四)無障礙設施：依建技規則施工編第10章無障礙建築物第167條（略以）：「為便利行動不便者進出及使用建築物，應依本章規定設置無障礙設施。」及建築物無障礙

設施設計規範規定留設供無障礙人士之相關設施（含通路、車位等設施），考量該設施之使用性質，故納入無法綠化面積之項目。

（五）專用出入口緩衝空間：依建技規則施工編第12章高層建築物第232條（略以）：「高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，緩衝空間寬度不得小於6公尺，長度不得小於12公尺，其設有頂蓋者，頂蓋淨高度不得小於3公尺。」規定所示，該緩衝空間需依規定留設供人員及車輛使用之空間，該空間考量進出及使用之需求，故納入無法綠化面積之項目。

（六）人行步道：建技規則施工編第13章山坡地建築物第263條（略以）：「建築基地應自建築限或基地內通路邊退縮人行步道，其退縮距離不得小於1.5公尺，退縮部分得計入法定空地。但道路或基地內通路邊已設置人行步道者，可合併計算退縮距離。」規定所示，該人行步道1.5公尺需留設供人員通行，故納入無法綠化面積之項目。

（七）依建技規則施工編第17章綠建築基準第299條：「本章用詞定義如下：...二、最小綠化基地面積：指基地面積扣除執行綠化有困難之面積後與基地內應保留法定空地比率之乘積。...。前項第二款執行綠化有困難之面積，包括消防車輛救災活動空間、戶外預鑄式建築物污水處理設施、工業區之戶外消防水池與戶外裝卸貨空間、住宅區及商業區依規定應留設之騎樓、迴廊、私設通路、基地內通路、現有巷道或既成道路。」規定所示，已有明定執行綠建築基準計算屬「執行綠化有困難之面積」之

B5
|
○
二
九

有關都市計畫法新北市施行細則第43條規定涉及「無法綠化之面積」其適用項目及適用原則事宜，詳如說明，敬請轉知所屬會員參辦，請查照。

B5
—
〇
二
九

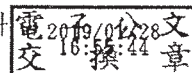
有關都市計畫法新北市施行細則第 4 3 條規定涉及「無法綠化之面積」其適用項目及適用原則事宜，詳如說明，敬請轉知所屬會員參辦，請查照。

項目，參酌前開內容適用「無法綠化面積」之項目如下：

- 1、消防車輛救災活動空間、供消防使用空間（含戶外消防水池）：基於救災使用及安全考量，前開空間依照合理性或實際使用予以適用「無法綠化面積」。
- 2、戶外預鑄式建築物污水處理設施、戶外教育運動設施：本項因目前尚無設置之管制規定，故前述項目倘經主管機關認定為供不特定之公眾使用或經目的事業主管機關依法核定之內容，基於公益性或主管機關之認其設置之必要始予以適用「無法綠化面積」。
- 3、戶外裝卸貨空間：依建技規則施工編第14章工廠類建築物第278條（略以）：「作業廠房樓地板面積1,500平方公尺以上者，應設一處裝卸位；面積超過1,500平方公尺部分，每增加4,000平方公尺，應增設一處。」規定所示，前開規定之裝卸位係屬工廠建築物視規模應留設之卸貨空間，該空間基於屬車輛使用予以適用「無法綠化面積」，且不限於工業區。
- 4、依規定應留設之騎樓、迴廊：騎樓及迴廊因其構造設有頂蓋，皆已納入建築面積計算，自不適用「無法綠化面積」，惟遇都市計畫或新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準第2條及第3條（略以）：「實施都市計畫地區建築基地面臨之計畫道路寬度符合下列標準者，應設置騎樓或無遮簷人行道：...。」規定留設之無遮簷人行道係屬配合都市整體道路延續性之設施，該設施供通行範圍予以適用「無法綠化面積」，且不設限於住宅區及商業區。

正本：社團法人新北市建築師公會、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市都市更新學會、臺北市建築師公會、全國土地開發產業工會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國都市計劃學會、中華民國專業者都市改革組織、臺灣省都市計畫技師公會

副本：新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局都市設計科



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

B5
—
〇
二
九

有關都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定涉及「無法綠化之面積」其適用項目及適用原則事宜，詳如說明，敬請轉知所屬會員參辦，請查照。

臺北市府 函

11052

台北市信義區基隆路二段51號

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國108年1月24日

發文字號：府都綜字第10720254093號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：公告文

地址：臺北市信義區市府路1號

承辦人：宋旻駿

電話：02-27208889/1999轉8257

電子信箱：udd-song4144@mail.taipei.gov.tw

主旨：檢送本市都市計畫「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」發布實施公告文、計畫書、圖各1份，請查照辦理。

說明：請依照都市計畫法第23條之規定，將公告及計畫書圖於貴區公所公告欄公告，並經常保持清晰完整。

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

副本：臺北市議會、臺北市建築師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、財政部國有財產署北區分署、臺北市稅捐稽徵處、臺北市政府交通局、臺北市政府捷運工程局、臺北大眾捷運股份有限公司(以上均檢送計畫書及光碟各1份)、臺北市政府地政局(檢送計畫書、圖各2份及光碟1份)、臺北市都市計畫委員會(檢送計畫書、圖及光碟各1份)、臺北市建築管理工程處、臺北市都市更新處、臺北市政府都市發展局都市規劃科、臺北市政府都市發展局都市設計科、臺北市政府都市發展局建築管理科(以上均檢送計畫書及光碟各1份)、臺北市政府都市發展局都市測量科(檢送計畫書、圖各3份及光碟1份)、臺北市政府都市發展局綜合企劃科(檢送計畫書4份及計畫圖及光碟各1份)

市長柯文哲

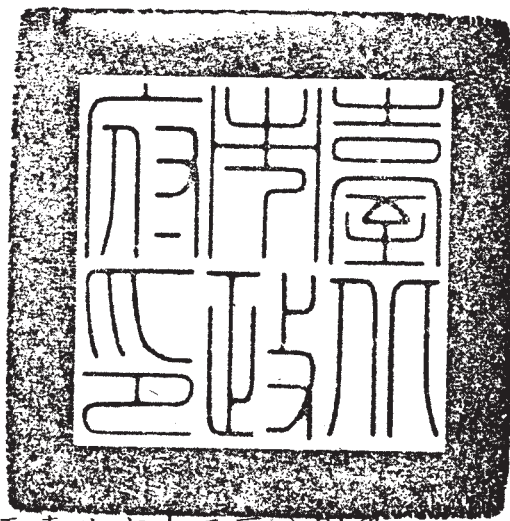
H
|
八
七
一
，檢送本市都市計畫「擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」發布實施公告文、計畫書、圖各1份，請查照辦理。

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國108年1月24日

發文字號：府都規字第10760370031號

附件：細部計畫書、圖各1份



主旨：公告公開展覽本市都市計畫「變更臺北市中正區公園段一小段19地號等土地地區商業用地、人行步道用地及道路用地為地區商業用地、綠地用地及道路用地細部計畫案」計畫書圖。

依據：都市計畫法第19條。

公告事項：

- 一、展覽期間：108年1月25日起公開展覽40天。
- 二、展覽地點：本府、臺北市中正區公所公告欄。
- 三、公開展覽期間任何公民或團體如有意見，請以書面（載明姓名或名稱及地址）向臺北市都市計畫委員會提出，作為審議本案之參考。
- 四、張貼處：
 - (一)本府公告欄（無附件，計畫書圖置於本府市政大樓1樓東區都市計畫工作站）。
 - (二)臺北市中正區公所。
 - (三)刊登本府公報（無附件）。

市長柯文哲

H
—
八
七
二

公告公開展覽本市都市計畫「變更臺北市中正區公園段一小段19地號等土地地區商業用地、綠地用地及道路用地細部計畫案」計畫書圖。

