

副本

檔號：

保存年限：

臺北市政府 函

110502

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111年11月21日

發文字號：府都新字第11160305982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：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：王純一

電話：02-27815696轉3048

電子信箱：bg9401@gov.taipei

主旨：檢送預告修正「臺北市都市更新自治條例」部分條文草案公告1份，請查照。

說明：請將公告及修正草案，自民國111年11月22日起至111年12月21日止，請貴所公告30日。

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

副本：臺北市議會（含附件）、臺北市政府法務局（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）、臺北市政府工務局大地工程處（含附件）、臺北市都市更新處（含附件）、臺北市建築師公會（含附件）、台北市不動產開發商業同業公會（含附件）、台北市不動產估價師公會（含附件）、臺北市都市計畫技師公會（含附件）、中華民國建築經理商業同業公會（含附件）、社團法人台北市地政士公會（含附件）、社團法人臺北市都市更新學會（含附件）、社團法人臺北市都市更新整合發展協會（含附件）、社團法人中華民國建築技術學會（含附件）、財團法人都市更新研究發展基金會（含附件）、臺北市住宅及都市更新中心（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科

市長 柯文哲 請假

副市長 彭振聲 代行

本案依分層負責規定授權人員決行

檔 號：

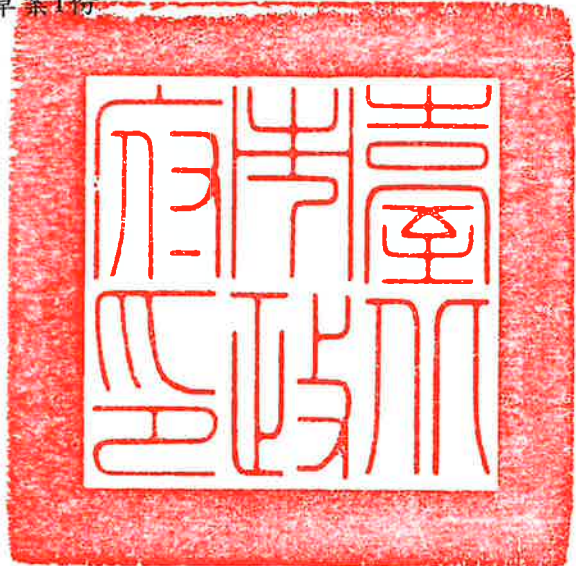
保存年限：

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國111年11月21日

發文字號：府都新字第11160305981號

附件：「臺北市都市更新自治條例」修正草案1份



主旨：預告修正「臺北市都市更新自治條例」部分條文草案。

依據：臺北市法規標準自治條例第29條第2項準用第8條。

公告事項：

- 一、修正機關：臺北市政府。
- 二、「臺北市都市更新自治條例」部分條文修正草案詳如附件。
- 三、依行政院秘書長105年9月5日院臺規字第1050175399號函規定，各機關研擬法規命令之草案應公告周知60日，惟考量坡地危險建築物具更新重建之急迫性，本草案內容另定公告周知期間為30日。
- 四、如對於本公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登本府公報之次日起30日內，向本市都市更新處提

供意見或洽詢：

(一)承辦單位：臺北市都市更新處（更新企劃科）。

(二)地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓。

(三)電話：02-2781-5696分機3048。

(四)傳真：02-27810626。

(五)電子信箱：ur00776@gov.taipei。

市長 柯文哲 請假
副市長 彭振聲 代行

本案依分層負責規定授權人員決行

臺北市都市更新自治條例

部分條文修正草案總說明

- 一、臺北市都市更新自治條例原名稱為「臺北市都市更新實施辦法」，七十二年九月十二日發布施行後，於八十二年九月十七日進行修正，後續因應都市更新條例（以下簡稱本條例）公布及地方制度法實施，於九十年四月二十日修正公布為「臺北市都市更新自治條例」（以下簡稱本自治條例），其後歷經九十四年二月、七月、九十五年九月、十二月、一百年五月、十一月、一百零三年二月、一百零七年十月、一百零八年六月、一百零九年七月、一百十年十二月共計十一次修正。
- 二、有關本市現行「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制地區」（以下簡稱「山限區」），以及依水土保持法第三條第三款及山坡地保育利用條例第三條規定報請行政院核定公告之「山坡地」，其範圍內建築物漸有窳陋、傾頹或朽壞情形，而產生妨害公共安全課題，亟待改善居住環境。
- 三、前開「山限區」及「山坡地」現況建築物多有原建築容積高於基準容積之情形，建築基地申請實施都市更新，如獎勵後建築容積受限於臺北市土地使用分區管制自治條例（以下簡稱「土管自治條例」）規定建築物高度、建蔽率等限制，將致建築基地無法充分規劃設計利用，影響所有權人更新重建意願，爰本次參酌「土管自治條例」第九十五條之三規定，於本自治條例增訂第十八條之一規定，酌予放寬「山限區」及「山坡地」之危險老舊住宅，經本府依法迅行劃定更新地區後，其都市更新重建之建築物高度及住宅區建蔽率規定，規範更新重建之量體規模，以協助坡地危險老舊建物更新重建，同時兼顧坡地開發安全，避免過度開發行為對環境造成影響。
- 四、另本自治條例前於九十四年七月二十八日增訂第十六條規定，並增訂第二十八條第二項規定：「本自治條例修正施行之日起十五

年後失效。」嗣一百零三年二月六日修正第二十八條規定：「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。」考量本自治條例第十六條規定已屆期失效，爰修正刪除第十六條規定，並配合修正刪除第二十六條規定後段文字。

五、本自治條例第十八條規定後段有關商業區後院深度比之規定，其立法目的係為避免商業區內建築物因增加獎勵容積而影響鄰地日照及採光。惟考量「土管自治條例」僅於第二十七條規範商業區後院「深度」，對於「深度比」並未規範，且「臺北市建築物有效日照檢討辦法」旨在保護住宅區之日照權，爰刪除本條後段有關商業區後院深度比之規定，以維本市法令適用上一致性。

六、本次修正重點說明如下：

- (一) 配合本條例第五十七條第四項於一百十年五月二十八日修正移列為同條第五項，修正所援引之本條例條文項次。(修正第四條)
- (二) 修正刪除第十六條已屆期失效規定，並配合修正刪除第二十六條規定後段文字。(刪除第十六條及修正第二十六條)
- (三) 修正刪除第十八條後段有關商業區後院深度比之規定，以維本市法令適用上一致性。(修正第十八條)
- (四) 增訂第十八條之一規定，衡平考量坡地更新需求及坡地開發安全，第一項、第二項明定適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區、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，未坐落依地質法公告之地質敏感區，且非與地質敏感區同坡向之基地，並經本府依都市更新條例第七條第三款劃定為應實施更新之地區者，酌予放寬其都市更新建築基地於各該住宅區之建築物高度及建蔽率，不受「土管自治條例」相關規定限制；第三項明定依都市計畫書劃定之其他使用分區，於計畫書內載明建築物高度或建蔽率比照「土管自治條例」第三條第一項第一款住宅區者，準用前二項所比照之該住宅區放寬標準。

「臺北市都市更新自治條例」部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<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五項規定辦理。</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>配合都市更新條例（以下簡稱本條例）第五十七條第四項於一百一十年五月二十八日修正移列為同條第五項，爰修正所援引之本條例條文項次。</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原屬前述使用分區且法定容積未改變者，得以原建築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不超過各該建築基地零點一五倍基準容積再加其原建築容積辦理重建。</p>	<p>一、本條刪除。 二、本府前於九十四年七月二十八日增訂本條規定，並增訂第二十八條第二項規定：「本自治條例修正施行之日起十五年後失效。」嗣一百零三年二月六日修正第二十八條規定：「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。」揆諸上開立法目的，係為提高住宅區、第一種商業區、第二種商業區及都市計畫通盤檢討變更原屬前述使用分區且法定容積未改變之土地及建物所有權</p>	<p>一、本條刪除。 二、本府前於九十四年七月二十八日增訂本條規定，並增訂第二十八條第二項規定：「本自治條例修正施行之日起十五年後失效。」嗣一百零三年二月六日修正第二十八條規定：「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。」揆諸上開立法目的，係為提高住宅區、第一種商業區、第二種商業區及都市計畫通盤檢討變更原屬前述使用分區且法定容積未改變之土地及建物所有權</p>

「臺北市都市更新自治條例」部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第十八條 都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放宽高度限制。但其建築物各部分高度不</p>	<p>第十八條 都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放宽高度限制。但其建築物各部分高度不</p>	<p>人更新意願，鼓勵現有容積已高於法定容積之老舊建築物辦理重建，並考量是類老舊建築物需時十五年進行更新，乃規定落日條款，使本條規定屆期失效。</p> <p>三、查本條規定已於一百零九年七月三十一日屆期失效，且自九十四年七月二十八日增訂至一百零九年七月三十一日屆期失效期間，僅少數案件依本條規定辦理都市更新重建，多數都市更新案件皆循本條例等相關規定辦理，目前亦無審議中之都市更新案件申請本條獎勵，爰修正刪除。</p> <p>四、其後條文條款仍予保留。</p>
<p>第十八條 都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放宽高度限制。但其建築物各部分高度不</p>	<p>第十八條 都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放宽高度限制。但其建築物各部分高度不</p>	<p>本府於九十五年九月十八日增訂本條後段有關商業區後院「深度比」規定，立法目的係為避免商業區內建築</p>

「臺北市都市更新自治條例」部分條文修正案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。</p>	<p>得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。<u>商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定後後院深度之</u><u>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。</u></p>	<p>物因增加獎勵容積而影響鄰地日照及採光。惟查，「臺北市土地使用分區管制自治條例」（以下簡稱土管自治條例）僅於第二十七條規範商業區後院「深度」，對於「深度比」並未規範；又本市於一百零九年十一月六日訂定發布「臺北市建築物有效日照檢討辦法」，依該辦法第三條及第四條規定，係為保護建築基地鄰近之住宅區基地受到有效日照，毋庸檢討鄰近之商業區基地之有效日照。換言之，現行本條後段有關後院深度比之規定，係為保護商業區鄰近基地（不限於住宅區）之日照權，與「臺北市建築物有效日照檢討辦法」僅保護住宅區之日照權，兩者規範目的與保護範圍並不相同。為避免法規適用歧異，爰刪除現行本條後段有關商業區後院深度比</p>

「臺北市都市更新自治條例」部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第十八條之一 適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區、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，未坐落依地質法公告之地質敏感區，且非與地質敏感區同坡向之基地，經市政府依都市更新條例第七條第三款劃定為應實施更新之地區者，其建築基地申請實施都市更新事業計畫，第一種住宅區建築物高度不得超過十點五公尺，第二種住宅區建築物高度不得超過二十一公尺，不受臺北市土地使用分區管制自治條例第十一條之一</p>		<p>之規定，以維本市法令適用上一致性。</p> <p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、有關本市現行「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制地區」（以下簡稱「山限區」），以及依水土保持法第三條第三款及山坡地保育利用條例第三條規定報請行政院核定公告之「山坡地」，其範圍內建築物漸有竊陋、傾頹或朽壞情形，而產生妨害公共安全課題，亟待改善居住環境。</p> <p>三、前開「山限區」及「山坡地」現況建築物多有原建築容積高於基準容積之情形，建築基地申請實施都市更新，如獎勵後建築容積受限於「土管自治條例」規定建築物高度、建蔽率等限制，將致</p>

「臺北市都市更新自治條例」部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>規定限制。但原建築物高度超過前述規定者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。</p> <p>前項建築基地，其原建築蔽率高於臺北市土地使用分區管制自治條例第十條第一項規定建築率者，其建築蔽率放寬如下：</p> <p>一、第二種住宅區、第二之一種住宅區及第二之二種住宅區原領有使用執照且登載為集合住宅者，得依原建築率重建。但建築基地面積在一千平方公尺以下者，建築蔽率不得超過百分之五十；建築基地面積超過一千平方公尺者，建築</p>		<p>建築基地無法充分規劃設計利用，影響所有權人更新重建意願，爰本次參酌「土管自治條例」第九十五條之三規定，於本自治條例增訂第十八條之一規定，酌予放寬「山限區」及「山坡地」之危險老舊住宅，經本府依法迅行劃定更新地區後，其都市更新重建之建築物高度及住宅區建築率等規定，規範更新重建之量體規模，以協助坡地危險老舊建物更新重建，同時兼顧坡地開發安全。</p> <p>四、參酌「土管自治條例」第九十五條之三之規定用語及體例，新增本條規定，說明如下：</p> <p>(一) 按「土管自治條例」第十一條之一規定第一種住宅區建</p>

「臺北市都市更新自治條例」部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>率不得超過百分之四十。</p> <p>二、第三種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區、第四種住宅區及第四之一種住宅區得依原建築率重建。但建築基地面積在一千平方公尺以下者，建築率不得超過百分之六十；建築基地面積超過一千平方公尺者，建築率不得超過百分之五十。</p> <p>都市計畫書內載明建築物高度或建築率比照臺北市土地使用分區管制自治條例第三條第一款住宅區之其他使用分區，其高度或建築率之放寬準用前二項所比照之該住宅區放寬標準。</p>		<p>建築物高度不得超過三層樓及十點五公尺、第二種住宅區建築物高度不得超過五層樓及十七點五公尺，考量現況建築物多有原建築容積高於基準容積之情形，基地如依上開規定實施都市更新事業，恐將無法依獎勵後容積之建築樓地板面積建築，故有放寬建築物高度之需求，惟考量「山限區」及「山坡地」坡地安全，不宜過度放寬建築物高度，為降低對周邊環境造成之影響，酌予放寬皆不受原三層樓、五層樓之樓層限制及第二種住宅區建築物高度由不得超過十七點五公尺酌予放寬為二十一公尺。又考量部分建築物原建築物高度已超</p>

「臺北市都市更新自治條例」部分條文修正案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
		<p>過前述規定者，基於保障其原有權益且不致對視覺景觀產生衝擊，故同意以原建築物高度為限，爰明定第一項規定。</p> <p>(二) 住宅區內之更新建築基地，其原建築率高於「土管自治條例」第十條第一項規定建築率者，除第一種住宅區為維護最高之實質居住環境水準、維持最低之人口密度與建築密度之住宅區，為避免放寬建築率影響其住宅品質，經衡酌劃定目的後不放寬其建築率外，其餘第二種、第二之一種、第二之二種、第三種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區、第四種住宅區及第四之一種住宅區，則基於實務之</p>

「臺北市都市更新自治條例」部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第二十六條 本自治條例自公布日施行。</p>	<p>第二十六條 本自治條例自公布日施行。<u>第十六條自中華民國一百零九年七月三十一日</u></p>	<p>需要及考量都市更新基地之配置合理性，並避免無法依獎勵後容積之建築樓地板面積建築，相關遮蔽率宜適度酌予放寬賦予其彈性，爰分別明定第二項第一款及第二款規定。</p> <p>(三) 依都市計畫書劃定之其他使用分區（例如住二（特）、住三（特）、商一（特）、商三（特）……），於計畫書內載明遮蔽率或高度比照「土管自治條例」第三條第一項第一款住宅區者，準用該比照之住宅區之放寬標準，爰明定第三項規定。</p>
<p>第二十六條 本自治條例自公布日施行。</p>	<p>第二十六條 本自治條例自公布日施行。<u>第十六條自中華民國一百零九年七月三十一日</u></p>	<p>第十六條已屆期失效，爰修正刪除後段文字。</p>

「臺北市都市更新自治條例」部分條文修正案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
	起失效。	