

臺北市都市更新自治條例

中華民國 110 年 12 月 30 日臺北市政府(110)府法綜字第 1103056975 號令修正公布第十五條條文

- 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，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本自治條例。
- 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）。
- 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、都市更新會、都市更新事業機構（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。
- 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。
- 第六條 本市整宅之都市更新事業，得由市政府擔任實施者。
- 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；其補助辦法由市政府定之。
- 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。
- 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尺、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。

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、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。

第十四條 市政府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二十二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市政府協調。

- 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。
- 第一項自行劃定更新單元內所有建築物為六層以下者，得依下列規定之一辦理：
- 一、同意比率已達都市更新條例第二十二條規定者，第一項之申請得與事業概要一併辦理。
 - 二、同意比率已達都市更新條例第三十七條規定者，第一項之申請得與都市更新事業計畫一併辦理。
- 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四項空地過大基地認定基準，由市政府定之。
- 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基準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 整宅更新單元經市政府核定後得依原建蔽率辦理重建。
- 第二十條 依都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定，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。

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。

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六月十七日修正前之規定。

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。