

都市更新建築容積獎勵辦法修正總說明

都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）自八十八年三月三十一日內政部發布施行後，曾歷經四次修正，最近一次於一百零三年一月十日修正發布，除第十三條第一項及第十四條條文自一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。依一百零八年一月三十日修正公布都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十五條第三項規定，授權中央主管機關就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訂定辦法，及授權地方主管機關得基於都市發展特性之需要，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，爰通盤檢討修正本辦法，針對建築容積獎勵之項目及計算方式等事項予以明確規定，並降低實務上需透過都市更新事業計畫審議時始確定獎勵額度之不確定性，以及解決實務執行疑義，其修正要點如下：

- 一、不適用本辦法之範圍。（修正條文第二條）
- 二、基準容積及原建築容積之定義。（修正條文第三條）
- 三、原建築容積高於基準容積之獎勵額度。（修正條文第五條）
- 四、結構堪慮建築物之獎勵項目及額度。（修正條文第六條）
- 五、依直轄市、縣（市）主管機關公告，提供指定之社會福利設施或其他公益設施之獎勵項目、計算方式及額度。（修正條文第七條）
- 六、協助取得及開闢公共設施用地之獎勵項目、計算方式及額度上限。（修正條文第八條）
- 七、文化資產或都市計畫有保存價值建築物之獎勵項目及計算方式。（修正條文第九條）
- 八、綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計之獎勵項目及額度，及其應踐行事項。（修正條文第十條至第十三條及第十八條）
- 九、時程獎勵、重建區段規模獎勵與處理占有他人土地之舊違章建築戶獎勵之要件及額度。（修正條文第十四條、第十五條及第十七條）
- 十、以協議合建方式實施之獎勵項目及額度。（修正條文第十六條）
- 十一、本辦法本次修正前後規定之適用。（修正條文第二十條）

都市更新建築容積獎勵辦法修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第一條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）<u>第六十五條第三項前段</u>規定訂定之。</p>	<p>第一條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）<u>第四十四條第三項</u>規定訂定之。</p>	<p>配合一百零八年一月三十日修正公布之都市更新條例（以下簡稱本條例），修正本辦法之授權依據。</p>
<p>第二條 都市更新事業計畫範圍內未實施容積率管制之建築基地，及<u>整建、維護區段之建築基地</u>，不適用本辦法規定。但依都市更新事業計畫中<u>保存或維護計畫處理之建築基地</u>，不在此限。</p>	<p>第二條 都市更新事業計畫範圍內未實施容積率管制之建築基地，不適用本條例<u>第四十四條第一項</u>建築容積獎勵規定。</p>	<p>一、都市更新事業計畫之整建、維護區段，因無涉重新建築，無從實現給予之獎勵容積，且為避免影響整建、維護區段日後重建時依都市更新法規申請獎勵容積之權利，爰明定整建、維護區段之建築基地不適用本辦法規定。</p> <p>二、本條例第三十六條第一項十一款明定都市更新事業計畫應記載文化資產、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，該類建築之保存方式多元，並不僅限於劃入重建區段，為保障該類建築相關權利人之權益，提高以都市更新方式保存之誘因，爰於但書規定以整建、維護方式處理該類建築，適用本辦法規定。</p>
<p>第三條 <u>本條例第六十五條第一項、第四項與本辦法所稱基準容積及原建築容積</u>，定義如下：</p> <p>一、<u>基準容積</u>：指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。</p> <p>二、<u>原建築容積</u>：指都市更新事業計畫範圍內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一</p>	<p>第十三條第二項 前項所稱法定容積，指都市計畫<u>或其法規</u>規定之容積率上限乘土地面積所得之積數；原建築容積，指更新地區內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。</p>	<p>現行條文第十三條第二項移列本條，並參考都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第二條酌作修正。</p>

<p>百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。</p>		
<p>第四條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請。但獎勵重複者，應予扣除。</p>	<p>第三條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請。但獎勵重複者，應予扣除。</p>	<p>條次變更，內容未修正。</p>
<p>第五條 實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵容積。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。 二、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，普遍有原建築容積大於基準容積之情形，致參與重建意願低落，影響都市更新之推動，爰將本條例一百零八年一月三十日修正公布前之第四十四條第一項第一款規定移列本條規定，並參考都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第三條規定給予獎勵容積，有助於都市更新事業之實施。</p>
<p>第六條 都市更新事業計畫範圍內之建築物符合下列情形之一者，依原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積：</p> <p>一、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：基準容積百分之十。</p> <p>二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。</p> <p>前項各款獎勵容積額度不得累計申請。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。 二、本條例第七條第一項第三款規定，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，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，以協助未能依該條例規定取得全體土地及合法建築物所有權人同意之該類建築物，得循本條例規定辦理重建。考量符合該類建築物均屬結構堪慮，爰參考都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第四條第一項第一款、第二款規定，依該類建築物之原建築基地基準容</p>

		<p>積一定比率給予獎勵容積，以促進其加速重建，有助於都市更新事業之實施。</p> <p>三、建築物有可能同時符合第一項各款規定，為避免執行疑義及重複給予獎勵，爰第二項明定第一項各款獎勵不得累計申請。</p>
<p><u>第七條 都市更新事業計畫範圍內依直轄市、縣（市）主管機關公告，提供指定之社會福利設施或其他公益設施，建築物及其土地產權無償登記為公有者，除不計入容積外，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之三十為上限：提供指定之社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積＝社會福利設施或其他公益設施之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積×獎勵係數。</u></p> <p><u>前項獎勵係數為一。但直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得提高獎勵係數。</u></p> <p><u>第一項直轄市、縣（市）主管機關公告之社會福利設施或其他公益設施，直轄市、縣（市）主管機關應於本辦法中華民國一百零八年五月十五日修正施行後一年內公告所需之設施項目、最小面積、區位及其他有關事項；直轄市、縣（市）主管機關未於期限內公告者，都市更新事業計畫得逕載明提供社會福利設施，依第一項規定辦理。直轄市、縣（市）主管機關公告後，</u></p>	<p><u>第四條 本條例第四十四條第一項第二款所定更新後提供社區使用之公益設施，以經主管機關認定者為限。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積之百分之十五為上限：</u></p> <p><u>捐贈公益設施之獎勵容積＝（捐贈公益設施土地成本＋興建成本＋提供管理維護基金）×一點二倍／（二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用）。</u></p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、本條例一百零八年一月三十日修正公布前之第四十四條第一項第二款規定更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積，因該等公益設施非供社區外不特定多數人使用，欠缺公共性，且參考新北市政府實務執行方式，已無核准是項獎勵內容，爰刪除現行條文第四條本文前段。</p> <p>三、為獎勵都市更新事業提供社會福利設施及公益設施，強化社會福祉，增進都市更新事業對都市環境之貢獻，爰於修正條文第一項明定依直轄市、縣（市）主管機關公告，提供指定之社會福利設施或其他公益設施者，給予獎勵容積之計算方式。</p> <p>四、本條獎勵計算方式，係以提供社會福利設施或其他公益設施之總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積為計算基礎。惟倘採均一之計算方式，而未考量捐</p>

<p><u>應依都市發展情形，每四年內至少檢討一次，並重行公告。</u></p>		<p>贈設施之營建成本及更新後不動產價值存有地域性差異之因素，將影響本獎勵項目之推動成效，爰於修正條文第二項規定直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得提高獎勵係數，以收政策引導之效。</p> <p>五、修正條文第三項明定直轄市、縣（市）主管機關應依都市發展情形，定期檢討與公告所需之社會福利設施或其他公益設施項目、最小面積、區位及其他有關事項；又為避免本辦法修正後直轄市、縣（市）主管機關怠於公告，爰明定處理方式。</p>
<p><u>第八條 協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五為上限：</u></p> <p><u>協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地之獎勵容積</u> $= \text{公共設施用地面積} \times (\text{都市更新事業計畫報核日當期之公共設施用地公告土地現值} / \text{都市更新事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值}) \times \text{建築基地之容積率}。$</p> <p><u>前項公共設施用地應開闢完成且將土地產權移轉登記為直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。</u></p> <p><u>第一項公共設施用地或建築基地，有二筆以上者，應按面積比率加權平均計算公告土地現值及容積</u></p>	<p><u>第五條 協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施，其產權登記為公有者，或捐贈經費予當地地方政府都市更新基金以推展都市更新業務者，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：</u></p> <p><u>協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施之獎勵容積</u> $= (\text{協助開闢都市計畫公共設施所需工程費} + \text{土地取得費用} + \text{拆遷安置經費} + \text{管理維護經費}) \times \text{一點二倍} / (\text{二樓以上更新後平均單價} - \text{興建成本} - \text{管銷費用})；$ <u>捐贈經費予當地地方政府都市更新基金之獎勵容積</u> $= \text{捐贈金額} \times \text{一點二倍} / (\text{二樓以上更新後平均單價} - \text{興建成本} - \text{管銷費用})。$</p> <p><u>前項土地取得費用，以事業計畫報核日當期之公</u></p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、本條例第六十五條第三項後段業已授權直轄市、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項目，考量捐贈經費予當地地方政府都市更新基金及管理維護公共設施均屬地方執行事項，爰刪除該項獎勵項目。</p> <p>三、按公共設施保留地取得問題，乃都市發展之沉痾，爰以本獎勵項目，以提升公共設施服務水準，並參考都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第十條規定，就現行條文第一項修正獎勵容積計算方式及酌作文字修正；增訂修正條文第二項明定應踐行事項，以資明確。</p> <p>四、參考新北市都市計畫容</p>

<p>率。</p> <p><u>第一項公共設施用地，以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用前三項規定。</u></p>	<p><u>告現值計算。</u></p> <p><u>第一項協助開闢更新單元內或其周邊公共設施，以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用本條獎勵。</u></p>	<p>積移轉審查許可要點第十點規定，於修正條文第三項明定二筆土地以上者之計算方式。</p> <p>五、現行條文第三項移列第四項，並酌作文字修正。</p>
<p><u>第九條 都市更新事業計畫範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，辦理整體性保存、修復、再利用及管理維護者，除不計入容積外，並得依該建築物實際面積之一點五倍，給予獎勵容積。</u></p> <p><u>都市更新事業計畫範圍內依本條例第三十六條第十一款規定保存或維護計畫辦理之都市計畫表明應予保存或有保存價值建築物，除不計入容積外，並得依該建築物之實際面積，給予獎勵容積。</u></p> <p><u>前二項建築物實際面積，依文化資產或都市計畫主管機關核准之保存、修復、再利用及管理維護等計畫所載各層樓地板面積總和或都市更新事業計畫實測各層樓地板面積總和為準。</u></p> <p><u>依第一項辦理古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之整體性保存、修復、再利用及管理維護者，應於領得使用執照前完成。</u></p> <p><u>申請第一項獎勵者，實施者應提出與古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群所有權人協議並載明相關內容之文件。</u></p> <p><u>第一項及第二項建築物，以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用前五項規定。</u></p>	<p><u>第六條 全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經各級主管機關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，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：</u></p> <p><u>保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積＝保存維護所需經費×一點二倍／（二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用）。</u></p> <p><u>前項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，如以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用本條獎勵。</u></p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、依本條例第六十五條第五項規定，修正條文第一項獎勵項目應考量對於文化資產保存維護貢獻因素規定，明定都市更新事業計畫納入經辦理整體性保存、修復、再利用及管理維護之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群者，得給予獎勵容積。</p> <p>三、考量實務上直轄市、縣（市）主管機關亦有以都市計畫方式保存特定街區者（例如臺北市大稻埕歷史風貌特定區計畫），爰於修正條文第二項明定該類型建築亦得給予獎勵容積。</p> <p>四、修正條文第三項明定修正條文前二項建築物實際面積之認定方式。</p> <p>五、為避免納入都市更新事業計畫範圍之文化資產，其日後保存管理維護未能依限完成，爰修正條文第四項明定應於領得使用執照前完成文化資產整體性保存、修復、再利用及管理維護；未於期限內履行者，主管機關得依行政執行法第三十條規定處怠金以督促其遵守依行政處分所負之行為義務。</p> <p>六、第一項獎勵項目係辦理文化資產之整體性保存、修復、再利用及管理維護，故為保障文化資</p>

		<p>產所有權人權益，爰修正條文第五項明定應提出與都市更新事業計畫報核時該文化資產全部所有權人之協議文件。</p> <p>七、現行條文第二項移列第六項，並酌作文字修正。</p>
	<p>第七條 更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限。但配合都市發展特殊需要而留設之大面積開放空間、人行步道及騎樓，其容積獎勵額度不在此限。</p>	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、本條例第六十五條第三項後段業已授權直轄市、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項目，考量本條規定獎勵項目，與都市發展特性密切相關，宜由直轄市、縣(市)主管機關定之，爰刪除本條規定。</p> <p>三、採智慧型建築設計者，於修正條文第十一條規定獎勵項目；採無障礙環境設計者，於修正條文第十二條規定獎勵項目。</p>
<p>第十條 取得候選綠建築證書，依下列等級給予獎勵容積：</p> <p>一、鑽石級：基準容積百分之十。</p> <p>二、黃金級：基準容積百分之八。</p> <p>三、銀級：基準容積百分之六。</p> <p>四、銅級：基準容積百分之四。</p> <p>五、合格級：基準容積百分之二。</p> <p>前項各款獎勵容積不得累計申請。</p> <p>申請第一項第四款或第五款獎勵容積，以依本條例第七條第一項第三款規定實施之都市更新事業，且面積未達五百平方公尺者為限。</p>	<p>第八條 建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。</p> <p>前項獎勵經各級主管機關審議通過後，實施者應與地方主管機關簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，並自願繳交建築物造價一定比例金額之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。未依協議取得綠建築標章者，保證金不予歸還，納入當地地方主管機關設立之都市更新基金；依協議取得綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>前項保證金，應由實施</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、綠建築對於都市環境具有節能減污之貢獻，爰參考都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第七條規定，修正第一項獎勵額度，以資明確。</p> <p>三、為避免執行疑義，爰增訂修正條文第二項規定，明定第一項各款獎勵不得累計申請。</p> <p>四、本條例第七條第一項第三款規定，主管機關得就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迅行劃定或變更為更新地區，以加速所有權人更新重建之進程；又都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦</p>

<p><u>第一項綠建築等級，於依都市計畫法第八十五條所定都市計畫法施行細則另有最低等級規定者，申請等級應高於該規定，始得依前三項規定給予獎勵容積。</u></p>	<p><u>者提供現金、或等值之無記名政府公債、定期存款單、銀行開立之本行支票繳納或取具在中華民國境內營業之金融機構之書面保證。但書面保證應以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。</u></p> <p><u>實施者提供金融機構之書面保證或辦理質權設定之定期存款單，應加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權。</u></p>	<p>法第七條第二項規定，建築基地面積五百平方公尺以上者，不適用銅級及合格級獎勵容積，爰參考該規定，於修正條文第三項明定銅級及合格級獎勵容積之適用對象，以依本條例第七條第一項第三款規定實施之都市更新事業，且都市更新事業計畫範圍重建區段面積未達五百平方公尺者為限。</p> <p>五、都市計畫法新北市施行細則第四十六條規定，基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書，並通過銀級綠建築分級標準以上，為避免與本辦法執行產生扞格，爰增訂修正條文第四項明定處理方式。</p> <p>六、現行條文第二項至第四項移列修正條文第十八條規定，爰予刪除。</p>
<p>第十一條 取得候選智慧建築證書，依下列等級給予獎勵容積：</p> <p>一、鑽石級：基準容積百分之十。</p> <p>二、黃金級：基準容積百分之八。</p> <p>三、銀級：基準容積百分之六。</p> <p>四、銅級：基準容積百分之四。</p> <p>五、合格級：基準容積百分之二。</p> <p>前項各款獎勵容積額度不得累計申請。</p> <p>申請第一項第四款或第五款獎勵容積，以依本條例第七條第一項第三款規定實施之都市更新事業，且面積未達五百平方公尺者</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、我國科技產業蓬勃發展，技術具世界級水準，透過新技術之應用於網路、監測設備及系統整合等功能之智慧建築，有助於達到節能與降低管理維護成本之目標。現行條文第七條固規定採智慧型建築設計者得給予獎勵容積，惟欠缺明確標準，爰參考都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第八條，於本條明定獎勵額度。</p> <p>三、為避免執行疑義，爰第二項明定第一項各款獎勵不得累計申請。</p> <p>四、都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第八</p>

<p>為限。</p>		<p>條第二項規定，建築基地面積五百平方公尺以上者，不適用銅級及合格級獎勵容積，爰參考該規定，於第三項明定銅級及合格級獎勵容積之適用對象，以依本條例第七條第一項第三款規定實施之都市更新事業，且都市更新事業計畫範圍重建區段面積未達五百平方公尺者為限。</p>
<p>第十二條 採無障礙環境設計者，依下列規定給予獎勵容積：</p> <p>一、取得無障礙住宅建築標章：基準容積百分之五。</p> <p>二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境：</p> <p>（一）第一級：基準容積百分之四。</p> <p>（二）第二級：基準容積百分之三。</p> <p>前項各款獎勵容積額度不得累計申請。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、提供無障礙環境，有助於身心障礙者安全且方便使用各項設施，對於都市環境具有莫大貢獻。現行條文第七條固規定採無障礙環境設計者得給予獎勵容積，惟欠缺明確標準，爰參考都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第九條規定，於本條明定獎勵額度。</p> <p>三、為避免執行疑義，爰第二項明定第一項各款獎勵不得累計申請。</p>
<p>第十三條 採建築物耐震設計者，依下列規定給予獎勵容積：</p> <p>一、取得耐震設計標章：基準容積百分之十。</p> <p>二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能：</p> <p>（一）第一級：基準容積百分之六。</p> <p>（二）第二級：基準容積百分之四。</p> <p>（三）第三級：基準容積百分之二。</p> <p>前項各款獎勵容積額度不得累計申請。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、建築物採耐震設計，可確保建築施工品質符合建築法規，提供耐震安全之居住空間，有助於都市更新事業之實施，爰參考都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第六條規定，增訂本條明定獎勵項目及額度。</p> <p>三、為避免執行疑義，爰第二項明定第一項各款獎勵不得累計申請。</p>
	<p>第九條 主管機關依本條例</p>	<p>一、<u>本條刪除</u>。</p>

	<p>第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，自公告日起六年內，實施者申請實施都市更新事業者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。</p> <p>主管機關考量更新單元規模、產權複雜程度，認有延長前項一定時程之必要者，得延長三年，並以一次為限。</p>	<p>二、現行條文第九條規定之時程獎勵，係採主管機關劃定更新地區公告日起一定期間內申請實施都市更新事業者，得給予容積獎勵；考量本條例第十條第一項業明定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，且更新地區之劃定及變更，與當地都市發展狀況及趨勢密切相關，倘欲給予獎勵，宜因地制宜，爰刪除現行條文第九條，由直轄市、縣（市）主管機關依本條例第六十五條第三項後段所定自治法規中予以規範。</p>
<p>第十四條 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：</p> <p>一、劃定應實施更新之地區：</p> <p>（一）修正施行日起五年內：基準容積百分之十。</p> <p>（二）前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之五。</p> <p>二、未經劃定應實施更新之地區：</p> <p>（一）修正施行日起五年內：基準容積百分之七。</p> <p>（二）前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之三點五。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、一百零八年一月三十日修正公布之本條例，為歷年修正幅度最大，法令制度已堪稱完備，為鼓勵民眾於本條例及本辦法修正後加速實施都市更新事業，爰明定以本辦法本次修正施行日起一定期間內擬訂都市更新事業計畫報核者，給予獎勵容積之額度，有助於都市更新事業之實施。</p>
<p>第十五條 <u>都市更新事業計畫範圍重建區段含一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者，依下</u></p>	<p>第十條 <u>更新單元為一完整計畫街廓或面積達三千平方公尺以上者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容</u></p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、大規模之都市更新事業，對於都市環境及風貌之再塑，具有莫大貢</p>

列規定給予獎勵容積：

- 一、含一個以上完整計畫街廓：基準容積百分之五。
- 二、土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺：基準容積百分之五；每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點三。
- 三、土地面積達一萬平方公尺以上：基準容積百分之三十。

前項第一款所定完整計畫街廓，由直轄市、縣(市)主管機關認定之。

第一項第二款及第三款獎勵容積額度不得累計申請；同時符合第一項第一款規定者，得累計申請獎勵容積額度。

積百分之十五為上限。

獻，為鼓勵大規模、大範圍之都市更新事業，爰於本條明定重建區段含一個以上完整計畫街廓或都市更新事業計畫範圍內重建區段土地面積達一定規模以上者之獎勵要件及額度。

- 三、修正條文第一項第二款土地面積下限，係承襲現行條文第十條；都市更新事業計畫範圍重建區段土地面積自三千平方公尺以上，每增加一百平方公尺，即於基準容積百分之五之獎勵容積外，額外增加基準容積百分之零點三之獎勵容積。修正條文同項第二款土地面積上限及第三款土地面積下限，以一萬平方公尺為基準，係考量各級主管機關依本條例第八條規定所劃定或變更之策略性更新地區，依本條例第六十五條第一項但書規定採政府主導都市更新方式辦理，且更新單元面積須達一萬平方公尺以上者，獎勵後建築容積上限得放寬至基準容積二倍，為協助策略性更新地區之政府主導都市更新案件辦理，爰以土地面積一萬平方公尺基準，於修正條文第一項第二款規定土地面積上限及第三款規定土地面積下限為獎勵要件；土地面積達第三款下限者，係採定額給予獎勵容積，即使土地面積再有增加，亦不再額外給予獎勵容積。

- 四、都市計畫之擬定、審議及執行，屬直轄市、縣(市)自治事項，爰於修正條文

		<p>第二項明定完整計畫街廓，由直轄市、縣（市）主管機關認定之。</p> <p>五、為避免執行疑義，爰於修正條文第三項前段明定第一項第二款及第三款獎勵不得累計申請。復考量大規模之都市更新事業其範圍常不僅限於單一街廓，為鼓勵整體性、大範圍之都市更新事業，爰於同項後段明定土地面積達一定規模以上獎勵，得與完整計畫街廓獎勵累計申請。</p>
<p>第十六條 都市更新事業計畫範圍重建區段內，更新前門牌戶達二十戶以上，依本條例第四十三條第一項但書後段規定，於都市更新事業計畫報核時經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施之都市更新事業，給予基準容積百分之五之獎勵容積。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、依本條例第四十三條第一項本文規定，都市更新事業以權利變換方式實施為原則，惟鑑於以權利變換方式實施得由主管機關代為拆除或遷移土地改良物引致紛爭之經驗，為消弭社會對立，鼓勵土地及合法建築物所有權人於事前整合，及減少非必要之行政成本及時間，有助於都市更新事業之實施，爰明定本獎勵項目。</p> <p>三、現行直轄市、縣（市）主管機關所定更新單元劃定基準之土地面積多數要求為一千平方公尺以上，設以基準容積率百分之二百二十五及每戶樓地板面積約一百平方公尺計算，約可容納二十二戶，爰規定更新前門牌戶達二十戶以上為獎勵要件。</p>
<p>第十七條 處理占有他人土地之舊違章建築戶，<u>依都市更新事業計畫報核前之實測面積</u>給予獎勵容積，<u>且每戶不得超過最近一次行政</u></p>	<p>第十一條 處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限。但依第六條至第十條獎勵</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、違章建築乃我國都市發展沉痾，而占有他人土地之舊違章建築戶亦各有其歷史背景或特殊因</p>

<p><u>院主計總處人口及住宅普查報告各該直轄市、縣(市)平均每戶住宅樓地板面積，其獎勵額度以基準容積百分之二十為上限。</u></p> <p>前項舊違章建築戶，由直轄市、縣(市)主管機關認定之。</p>	<p><u>後仍未達第十三條獎勵上限者，始予獎勵。</u></p> <p>前項舊違章建築戶之認定，由直轄市、縣(市)主管機關定之。</p>	<p>素，實屬社會問題而不易釐清處理；倘遽由個別土地所有權人循民事法律途徑解決爭端，曠日廢時不利都市更新，爰以本獎勵項目，提供處理該類問題之另一途徑，有助於都市更新事業之實施。</p> <p>三、於現行實務，本項獎勵額度多係由直轄市、縣(市)主管機關於都市更新事業計畫審議時決定之，僅臺北市都市更新自治條例第十九條第二款第六目明定以現地、異地安置或協議以現金補償舊違章建築物核計之樓地板面積為獎勵值。為明確本條獎勵之計算方式，爰修正現行條文第一項明定舊違章建築戶容積獎勵之認定方式。</p> <p>四、舊違章建築戶占用形成之歷史及背景有其複雜因素，實務上公有土地辦理都市更新，因受限於現行條文第一項但書之申請獎勵優先次序規定，致舊違章建築戶大規模占用之情形難以處理，影響整體都市環境之再造，爰刪除之。</p> <p>五、現行條文第二項酌作文字修正。</p>
	<p>第十二條 都市更新事業共同負擔由土地及建築物所有權人自行繳納，更新後超過二分之一原土地及建築物所有權人之分配未達最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告各該直轄市、縣(市)平均每戶居住樓地板面積，更新後不增加更新前住宅</p>	<p>一、<u>本條刪除。</u></p> <p>二、本條自九十七年十月十五日增訂施行以來，因僅有以都市更新會為實施者之都市更新事業始得適用，且實務上幾無可能存在更新後超過二分之一原土地及建築物所有權人之分配未達平均居住水準者，且本辦法本次</p>

	<p>單元百分之十者，得以各該直轄市、縣（市）平均每戶居住樓地板面積乘以更新後住宅單元後，扣除第四條至第十一條獎勵容積與法定容積之差額計算容積獎勵。</p>	<p>修正業新增多項獎勵項目以為替代，爰予刪除。</p>
<p><u>第十八條 實施者申請第十條至第十三條獎勵容積，應依下列規定辦理：</u></p> <p>一、與直轄市、縣（市）主管機關簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫。</p> <p>二、於領得使用執照前向直轄市、縣（市）主管機關繳納保證金。</p> <p>三、於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估。</p> <p><u>前項第二款保證金，依下列公式計算：</u></p> <p><u>應繳納之保證金額＝都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值×零點七×申請第十條至第十三條之獎勵容積樓地板面積。</u></p> <p><u>第一項第二款保證金，</u>應由實施者提供現金、等值之政府公債、定期存款單、銀行開立之本行支票繳納或取具在中華民國境內營業之金融機構之書面保證。但書面保證應以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。</p> <p>實施者提供金融機構之書面保證或辦理質權設定之定期存款單，應加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權，<u>且保證期間或質權存續期間，不得少於第一項第三款所定期間。</u></p> <p><u>依第一項第三款規定</u></p>	<p><u>第八條第二項 前項獎勵經各級主管機關審議通過後，</u>實施者應與地方主管機關簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，並自願繳交建築物造價一定比例金額之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。未依協議取得綠建築標章者，保證金不予歸還，<u>納入當地地方主管機關設立之都市更新基金；</u>依協議取得綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p><u>第八條第三項 前項保證金，</u>應由實施者提供現金、或等值之無記名政府公債、定期存款單、銀行開立之本行支票繳納或取具在中華民國境內營業之金融機構之書面保證。但書面保證應以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。</p> <p><u>第八條第四項 實施者提供</u>金融機構之書面保證或辦理質權設定之定期存款單，應加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權。</p>	<p>一、修正條文第一項及第五項由現行條文第八條第二項修正移列。</p> <p>二、修正條文第十條綠建築獎勵、修正條文第十一條智慧建築獎勵、修正條文第十二條無障礙環境設計獎勵及修正條文第十三條耐震設計獎勵，其要件均須取得標章或通過評估，爰參考都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第十一條規定，於修正條文修正第一項及第五項規定相關要件。</p> <p>三、現行條文第八條第二項規定之保證金額度並非具體明確，爰參考直轄市、縣（市）主管機關、有關公會團體執行經驗及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第十一條第二項規定，增訂修正條文第二項，明定其計算公式。</p> <p>四、修正條文第三項由現行條文第八條第三項修正移列。財政部自八十七年起即改以發行無實體之登錄公債（均為記名式），並停止發行實體公債，八十六年以前中央政府所發行實體公債已於一百零一年三月到期，並於一百零六年底截止兌付，現行條文第八條第三項所定以「無記名政府公債」為保證金繳納方式已無實益，爰修正為「政府公</p>

<p>取得標章或通過評估者，保證金無息退還。未依第一項第三款規定取得標章或通過評估者，保證金不予退還。</p>		<p>債」，以符實務需要。</p> <p>五、修正條文第四項由現行條文第八條第四項修正移列，明定金融機構書面保證期間及設定質權存續期間，不得少於使用執照核發後二年，以符保證金規定之目的，並解決實務執行爭議。</p>
<p>第十九條 中華民國一百零四年七月一日前依本條例一百零八年一月三十日修正施行前第八條所定程序指定為策略性再開發地區，於一百零四年七月一日起九年內，實施者依第十條、第十五條或一百零八年五月十五日修正施行前第七條、第八條及第十條申請獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積百分之五十以上者，其獎勵後之建築容積，得於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範圍內，放寬其限制。</p> <p>依前項規定增加之獎勵，經各級主管機關審議通過後，實施者應與直轄市、縣（市）主管機關簽訂協議書，納入都市更新事業計畫。協議書應載明增加之建築容積於扣除更新成本後增加之收益，實施者自願以現金捐贈當地直轄市、縣（市）主管機關設立之都市更新基金，其捐贈比率以百分之四十為上限，由直轄市、縣（市）主管機關視地區特性訂定。</p>	<p>第十三條 依本辦法規定給予獎勵後之建築容積，及其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准給予獎勵之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積，且不得超過依都市計畫法第八十五條訂定施行細則之規定。但本辦法中華民國一百零四年七月一日修正施行前已依本條例第八條所定程序指定為策略性再開發地區，於本次修正施行日起九年內，實施者依第七條、第八條及第十條申請獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積百分之五十以上者，其獎勵後之建築容積，得於各該建築基地二倍之法定容積或各該建築基地零點五倍之法定容積再加其原建築容積範圍內，放寬其限制。</p> <p>前項所稱法定容積，指都市計畫或其法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數；原建築容積，指更新地區內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、本條例第六十五條第一項業明定獎勵後之建築容積上限，同條第五項明定建築容積獎勵項目之考量因素，爰刪除現行條文第一項本文規定，及刪除現行條文第三項。</p> <p>三、本辦法九十七年十月十五日增訂現行條文第十三條第一項但書「策略性再開發地區」獎勵後之建築容積上限及當時第十四條「策略性再開發地區」指定之規定，並於一百零四年七月一日刪除原第十四條「策略性再開發地區」指定之規定及增訂現行條文第十三條第一項但書「策略性再開發地區」獎勵後之建築容積上限九年落日期限（自一百零四年七月一日至一百十三年六月三十日止）。本條例第八條雖新增主管機關得視實際需要，劃定或變更「策略性更新地區」，並依本條例第六十五條第一項但書規定，提高其獎勵後之建築容積至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，但現行條文第十三條第一項但書「策略性再開發地區」獎勵後之建築容</p>

	<p><u>二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。</u> <u>直轄市、縣(市)主管機關依第一項給予獎勵建築容積時，應考量對地區環境之衝擊及公共設施服務水準之容受度。</u></p> <p>第十五條 第十三條第一項但書規定增加之獎勵，經各級主管機關審議通過後，實施者應與地方主管機關簽訂協議書，納入都市更新事業計畫。協議書應載明增加之建築容積於扣除更新成本後增加之收益，實施者自願以現金捐贈當地地方主管機關設立之都市更新基金，其捐贈比例以百分之四十為上限，由地方主管機關視地區特性訂定。</p>	<p>積上限九年落日期限仍未屆期，故現行條文第十三條第一項但書規定仍予保留，並酌作文字修正。</p> <p>四、現行條文第十三條第二項移列修正條文第三條規定，爰予刪除。</p> <p>五、修正條文第二項由現行條文第十五條移列，並酌作文字修正。</p>
	<p>第十四條 (刪除)</p>	<p>本條刪除。</p>
	<p>第十五條 第十三條第一項但書規定增加之獎勵，經各級主管機關審議通過後，實施者應與地方主管機關簽訂協議書，納入都市更新事業計畫。協議書應載明增加之建築容積於扣除更新成本後增加之收益，實施者自願以現金捐贈當地地方主管機關設立之都市更新基金，其捐贈比例以百分之四十為上限，由地方主管機關視地區特性訂定。</p>	<p>一、<u>本條刪除</u>。</p> <p>二、本條移列修正條文第十九條第二項規定，爰予刪除。</p>
<p>第二十條 都市更新事業計畫於本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，得適用修正前之規定。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、為配合本條例第六十五條第六項規定之適用，以維持都市更新事業計畫審議時之穩定性，爰增訂本條明定本辦法本次修正前後規定之適用。</p>
<p>第二十一條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>第十六條 本辦法自發布日施行。</p> <p><u>本辦法中華民國一百零三年一月十日修正條文，</u></p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、本辦法本次為全文修正，爰刪除現行條文第二項。</p>

	<p><u>除第十三條第一項及第十四條規定自一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。</u></p>	
--	--	--