

全聯	108年1月18日
不動產	
收文	第11916號

檔號：
保存年限：

內政部 開會通知單

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國108年1月18日

發文字號：台內營字第1080800125號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註二 (1081014343_1080800125_108D2002168-01.docx、
1081014343_1080800125_108D2002169-01.pdf)

開會事由：研商都市更新建築容積獎勵辦法修正草案會議

開會時間：108年1月23日(星期三)上午9時30分

開會地點：本部營建署107會議室(臺北市松山區八德路二段342
號)

主持人：花政務次長敬群

聯絡人及電話：秘書林瑋浩02-8771-2905

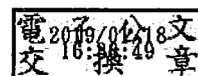
出席者：金教授家禾、林董事旺根、孫教授振義、金融監督管理委員會、文化部、法務部、6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府、國家住宅及都市更新中心、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國專業者都市改革組織、財團法人台灣建築中心、財團法人都市更新研究發展基金會、本部建築研究所、法規委員會、營建署都市計畫組、建築管理組、管理組

列席者：

副本：本部營建署都市更新組

備註：

- 一、本部營建署停車空間有限，請儘量搭乘大眾運輸工具，並持紙本開會通知單進入本部營建署。
- 二、檢附會議資料1份，請攜帶與會；如有書面意見，請傳送至電子郵件信箱：haol22@cpami.gov.tw。



都市更新建築容積獎勵辦法修正草案

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發布施行後，曾於九十五年四月二十日、九十七年十月十五日、九十九年二月二十五日及一百零三年一月十日四次修正施行。為配合一百零八年○月○日都市更新條例（以下簡稱本條例）修正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，爰通盤檢討本辦法規定，針對建築容積獎勵之項目、計算方式等事項予以明確化，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，以及解決實務執行課題，擬具本辦法修正草案，其要點如下：

- 一、 明定不適用本辦法之範圍。（修正條文第二條）
- 二、 明定基準容積及原建築容積之定義。（修正條文第三條）
- 三、 本條例修正前原建築容積大於基準容積之獎勵項目。（修正條文第五條）
- 四、 明定危險建築物之獎勵項目及額度。（修正條文第六條）
- 五、 明定依主管機關公告，提供指定之社會住宅、社會福利設施或其他公益設施之獎勵項目及額度上限。（修正條文第七條）
- 六、 明定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、 明定文化資產或有保存價值建築物之獎勵項目及額度上限。（修正條文第九條）
- 八、 明定綠建築或智慧建築之獎勵項目及額度。（修正條文第十條）
- 九、 明定無障礙環境之獎勵項目及額度。（修正條文第十一條）
- 十、 明定以協議合建方式實施者之獎勵項目及額度。（修正條文第十二條）
- 十一、 明定申請綠建築、智慧建築、或無障礙環境獎勵項目之應踐行事項。（修正條文第十四條）

十二、明定本辦法施行日期及修正前後適用之過渡條款。(修正條文第十六條)

都市更新建築容積獎勵辦法修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
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</u> 第三項規定訂定之。	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</u> 第三項規定訂定之。	配合中華民國一百零八年○月○日修正施行之都市更新條例，修正本辦法之授權依據。
第二條 都市更新事業計畫範圍內未實施容積率管制及 <u>整建、維護區段</u> 之建築基地，不適用本辦法規定。 <u>但依都市更新事業計畫中保存或維護計畫處理之整建、維護區段之建築基地，不在此限。</u>	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</u> 第一項建築容積獎勵規定。	<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表明文化資產、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，爰以但書排除以整建、維護方式處理該類建築，不適用本辦法規定之限制。</p>
第三條 <u>本條例第六十五條</u> 第一項及本辦法所稱 <u>基準容積</u> ，指都市		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、本條例第六十五條第一項業明定獎勵後之</p>

<p>計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數；原建築容積，指<u>都市更新事業計畫範圍</u>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>建築容積上限，爰將本辦法第十三條第二項有關基準容積及原建築容積定義移列本條明定，並參考都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第二條第一款規定，酌作文字修正。</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。</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，或給予原建築基地基準容積百分之十之獎勵容積。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。 二、本條例修正前第四十四條第一項第一款規定移列至本條規定，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。</p>
<p>第六條 都市更新事業計畫範圍內之建築物符合下列條件者，按原建築基地給予獎勵容積： 一、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規定：基準容積百分</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</p>

<p>之十。</p> <p>二、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二款規定：基準容積百分之八。</p>		<p>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。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，給予該類建築物之原建築基地獎勵容積，以促進其加速重建。</p>
<p><u>第七條 都市更新事業計畫範圍內依主管機關公告，提供指定之社會住宅、社會福利設施或其他公益設施，其建物及基地應有部分無償登記為公有者，除不計入容積外，並得依實際設置容積總樓地板面積，給予獎勵容積。</u></p> <p><u>前項獎勵容積，不得超過基準容積百分之三十。</u></p> <p><u>第一項主管機關公告之社會住宅、社會福利設施或其他公益設施，各直轄市、縣（市）政府應於本辦法中華民國一百零八年○月○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）政府未於期限內公告者，都市更新事業計畫得逕提</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、本條例修正前第四十四條第一項第二款及本條第一項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之規定，因非供社區外不特定多數人使用，欠缺公共性，且參考新北市之實務執行方式，已無核准本項獎勵內容，爰刪除之。</p> <p>二、為獎勵都市更新事業提供社會住宅，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，並增進都市更新事業之公益性，強化社會福祉，爰明定依主管機關公告，提供指定之社會住宅、社會福利設施或其他公益設施者，得給予獎勵容積，並修正其計算方式及酌作</p>

<p><u>供社會住宅或社會福利設施。主管機關公告後，應依據都市發展情形，每四年內至少檢討一次，並重行公告。</u></p>		<p>文字修正，以資明確。 三、第二項明定獎勵容積之上限。 四、第四項明定主管機關應肆應都市發展情形，定期檢討所需之社會住宅、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。</p>
<p>第八條 <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</u>，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<u>基準容積百分之十五</u>為上限：</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>＝<u>公共設施用地面積</u>×<u>(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／都市更新事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值)</u>×<u>建築基地之容積率</u>。</p> <p><u>前項公共設施用地或建築基地</u>，有二筆以上者，應按面積比例加權平均計算公告土地現值及容積率。</p> <p><u>第一項之公共設施用地</u>，以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用本條規定。</p>	<p>第五條 <u>協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施</u>，其產權登記為公有者，<u>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</u>，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：</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>＝<u>(協助開闢都市計畫公共設施所需工程費＋土地取得費用＋拆遷安置經費＋管理維護經費)</u>×<u>一點二倍／(二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用)</u>；<u>捐贈經費予當地地方政府都市更新基金之獎勵容積</u>＝<u>捐贈金額</u>×<u>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>前項土地取得費</u></p>	<p>一、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>二、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，修正計算方式並酌作文字修正，以資明確。</p> <p>三、參考新北市都市計畫容積移轉審查許可要點第十點規定，第二項明定二筆土地以上者之計算方式。</p>

	<p>用，以事業計畫報核日當期之公告現值計算。</p> <p>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。</p>	
<p>第九條 <u>都市更新事業計畫範圍內依文化資產主管機關核准之保存、修復、再利用及管理維護等計畫辦理之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，或依本條例第三十六條第十一款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>前項建築物之實際面積，依文化資產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實測各層樓地板面積總和為準。</u></p> <p><u>第一項建築物，以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用本條規定。</u></p>	<p>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：</p> <p>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）。</p> <p>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。</p>	<p>一、文化資產保存法第二十三條第二項、第二十四條第一項、第二十五條第一項及第三十條第二項分別規定古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群應提出保存、修復、再利用及管理維護等計畫，並經文化資產主管機關核准，爰明定依該等計畫辦理者得給予獎勵容積；復考量實務上直轄市、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、臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫），爰明定該類型建築給予獎勵容積之要件。</p> <p>二、第二項明定獎勵容積之認定方式。</p> <p>三、第三項酌作文字修正。</p>
<p>（刪除）</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</p>	<p>一、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</p>

	<p>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>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>二、智慧型建築獎勵項目移列第十條規定、無障礙環境獎勵項目移列第十一條。</p>
<p><u>第十條 取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，依等級分別給予獎勵容積：</u></p> <p>一、<u>鑽石級：基準容積百分之十。</u></p> <p>二、<u>黃金級：基準容積百分之八。</u></p> <p>三、<u>銀級：基準容積百分之六。</u></p> <p>四、<u>銅級：基準容積百分之四。</u></p> <p>五、<u>合格級：基準容積百分之二。</u></p> <p><u>前項各款獎勵容積額度不得重複申請；第四款及第五款規定，僅限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申請。</u></p>	<p><u>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。</u></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，應由實施者提供現金、或等</p>	<p>一、原第七條智慧型建築獎勵項目移列本條，第一項配合綠建築標章申請審核認可及使用作業要點及智慧建築標章申請認可評定及使用作業要點規定，酌作文字修正；並參考都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第七條及第八條規定，修正其獎勵額度。</p> <p>二、第二項明定獎勵容積額度不得重複申請。</p> <p>三、本條例第七條第一項第三款規定，主管機關得就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、第二款規定之危險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</p>

	<p>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>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。</p>	<p>容積獎勵辦法第七條第二項及第八條第二項均規定，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，爰參考其規定，明定銅級及合格級之適用對象。</p> <p>四、原第二項至第四項規定，移列第十四條規定。</p>
<p>第十一條 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重複申請。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、原第七條無障礙環境獎勵項目移列本條，並參考都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第九條規定，新增獎勵項目及額度。</p>
<p>(刪除)</p>	<p>第九條 主管機關依本條例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</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，</p>

	<p>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>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>
(刪除)	<p>第十條 更新單元為一完整計畫街廓或面積<u>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積百分之十五為上限。</u></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>第十二條 依本條例第四十三條第一項但書規定，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十之獎勵容積。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></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，並得依第六十七條規定享有稅賦減免，依第五十七條規定得由實施者請求主管機關代為拆除或遷移；鑑於由主管機關代為拆除或遷移引致紛爭之經驗，為消弭社會對立，並有助於都市更新更新事業之順利實施，爰明定本條規定。</p>
<p>第十三條 <u>依權利變換計畫內舊違章建築戶</u></p>	<p>第十一條 處理占有他人土地之舊違章建築</p>	<p>一、本條例第六十二條明定權利變換範圍內占</p>

<p>處理方案處理占有他人土地之舊違章建築戶，依直轄市、縣(市)主管機關所訂計算方式給予容積獎勵，其獎勵額度以<u>基準容積</u>百分之二十為上限。</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>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。<u>但依第六條至第十條獎勵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>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，爰第一項配合作文字修正，以資明確。</p> <p>二、實務上本條獎勵之額度多係由直轄市、縣(市)政府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於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；為明確本條之容積獎勵計算方式，爰第一項明定舊違章建築戶容積獎勵計算方式，由直轄市、縣(市)主管機關定之。</p> <p>三、舊違章建築戶占用形成之歷史、背景各有其複雜因素，實務上公有土地辦理都市更新，因受限於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>(刪除)</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</p>	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、本條規定自九十七年十月十五日增訂以來，因僅有以都市更</p>

	<p>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>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，並無存在申請案例，爰予刪除。</p>
<p>第十四條 實施者申請第十條及第十一條獎勵，應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、與直轄市、縣(市)政府簽訂協議書。 二、於領得使用執照前繳納保證金。 三、於領得使用執照後二年內，取得綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章、通過新建住宅性能評估結構安全性能或無障礙環境評估。 <p>前項第二款保證金，直轄市、縣(市)主管機關得依實際需要訂定；未訂定者，依下列公式計算：</p> <p>應繳納之保證金額</p>		<ol style="list-style-type: none"> 一、本條新增。 二、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，並將原第八條第二項至第四項規定移列本條。 三、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，並將於一百零六年底截至兌付，原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「政府公債」，以符實務需要。 四、第五項明定金融機構

<p>＝都市更新事業計畫範圍內土地按面積比例加權平均計算當期公告土地現值×零點四五×申請第十條及第十一條之獎勵容積樓地板面積。</p> <p>依第一項第三款取得標章或通過評估者，保證金無息退還。未取得或通過者，不予退還。</p> <p>第一項第二款保證金，應由實施者提供現金、或等值之政府公債、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；保證期間及質權存續期間，不得少於第一項第三款所定期間。</p>		<p>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>第十五條 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<u>中華民國一百零八年○月○日修正施行前</u>第八條所定程序指定為策略性再開</p>	<p>第十三條 依本辦法規定給予獎勵後之<u>建築容積</u>，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</p>	<p>一、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訂定之原則，爰刪除第一項本文及第三項規定，並</p>

發地區，於本辦法中華民國一百零四年七月一日修正施行日起九年內，實施者依本辦法中華民國一百零八年○月○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。

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。

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。

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二項規定不計入樓地板面積部分後之

- 配合酌作文字修正。
- 二、本辦法九十七年十月十五日修正時增訂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第十四條「策略性再開發地區」指定之規定，並於本辦法一百零四年七月一日刪除「策略性再開發地區」指定之規定及增加「策略性再開發地區」獎勵後之建築容積上限落日條款。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致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；但本辦法原「策略性再開發地區」獎勵後之建築容積上限落日條款仍未屆期，故第一項但書規定仍予保留。
- 三、原第二項移列第三條規定。
- 四、原第十五條策略性再開發地區增加容積之附加條件規定，移列第二項。

	<p>樓地板面積。</p> <p>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。</p>	
（刪除）	第十四條（刪除）	
（刪除）	<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>	本條刪除，移列第十五條第二項規定。
<p>第十六條 本辦法自發布日施行。</p> <p>本辦法中華民國一百零三年一月十日修正條文，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。</p> <p><u>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，得適用本辦法中華民國一</u></p>	<p>第十六條 本辦法自發布日施行。</p> <p>本辦法中華民國一百零三年一月十日修正條文，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。</p>	增訂第三項規定，明定配合本條例第六十五條第六項規定，明定本條例及本辦法修正前後之適用，以維持都市更新事業計畫審議時之穩定性，又基於法律適用之整體性，適用修正前之規定者應一體適用，不得就修正後規定割裂適用。

<u>百零八年○月○日修 正前之規定。</u>		
-----------------------------	--	--

研商都市更新建築容積獎勵辦法修正草案會議

議程

壹、主席致詞

貳、會議說明

都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）自 88 年 3 月 31 日發布施行後，曾於 95 年 4 月 20 日、97 年 10 月 15 日、99 年 2 月 25 日及 103 年 1 月 14 日 4 次修正施行。為配合 107 年 12 月 28 日立法院三讀通過都市更新條例（以下簡稱本條例）修正第 65 條第 3 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，爰通盤檢討本辦法規定，針對建築容積獎勵之項目、計算方式等事項予以明確化，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，以及解決實務執行課題。

參、作業單位重點說明

肆、綜合討論

伍、散會

都市更新條例第四十四條修正草案條文對照表

修正條文	現行條文
<p><u>第六十五條</u> 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>第四十四條 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，依下列原則給予適度之建築容積獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。 二、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。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，並得適度增加其建築容積。 三、主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵。 四、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者。 五、前四款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。 <p>依第七條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。</p> <p>第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。</p>

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。

都市更新建築容積獎勵辦法 第五次修正



都市更新條例第65條修正重點

明定獎勵上限

- 一般：1.5倍基準容積或0.3倍基準容積加原建築容積。
- 策略性更新地區：2倍基準容積或0.5倍基準容積加原建築容積。

直轄市、縣(市)政府另訂

- 建築物高度及遮蔽率放寬標準。
- 容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。依地方政府自治法規申請之項目，不得超過0.2倍基準容積(一般)或0.4倍基準容積(策略性更新地區)。

獎勵項目之原則

- 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。

新舊法規之適用

- 本條例107.12.28修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。
- 基於法律適用之整體性，適用修正前之規定者應一體適用，不得就修正後規定割裂適用。

本次修正重點

部分項目改由地方訂定

- 原獎勵項目與都市發展特性相關者，因地制宜改由地方訂定。
- 捐贈都市更新基金、更新單元規劃設計、時程獎勵、規模獎勵。

獎勵明確化

- 原計算公式涉及更新費用需經估價者均予刪除，改以面積計算或利用其他法規既有公式。
- 涉及等級者，明定其獎勵額度。

無裁量空間，降低不確定性

- 原規定採「得以」或「得給予」規定，並藉由都市更新事業計畫審議時確定其獎勵額度，增加整合之困難。
- 修正後採「達成一定要件後，即給予一定額度」之立法模式，降低不確定性。

解決實務執行課題

- 參考實務執行，修正相關規定。

修正重點對照表

修正後	額度	修正前	額度
原容積大於基準容積(\$ 5)	依實際面積或10%	原容積大於基準容積(條例 \$ 44)	依實際面積
危老建築物(\$ 6)	8%-10%	-	-
(刪除)	-	社區公益設施(\$ 4)	免計容積
社會住宅、社會福利設施或其他公益設施(\$ 7)	30%	政府指定公益設施(\$ 4)	15%
協助取得及開闢公共設施用地(\$ 8)	15%	協助開闢或管維公共設施(\$ 5)	15%
(刪除)	-	捐贈都市更新基金(\$ 5)	-
文化資產保存(\$ 9)	依實際面積	文化資產保存(\$ 6)	15%
(刪除)	-	規劃設計(\$ 7)	-
無障礙環境(\$ 11)	3%-5%	無障礙環境(\$ 7)	20%
智慧建築(\$ 10)	2%-10%	智慧型建築設計(\$ 7)	-
綠建築(\$ 10)	2%-10%	綠建築(\$ 8)	10%
(刪除)	-	時程獎勵(\$ 9)	10%
(刪除)	-	規模獎勵(\$ 10)	15%
協議合建(\$ 12)	10%	-	-
處理舊違章建築戶(\$ 13)	20%	處理舊違章建築戶(\$ 11)	20%
(刪除)	-	居住水準(\$ 12)	依實際計算
最高額度	120%	最高額度	100%

