

都市更新建築容積獎勵辦法部分條文修正草案總說明

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內政部發布施行後，曾歷經六次修正，最近一次修正日期為一百十四年一月十三日。鑒於社會住宅係政府重大政策，為鼓勵都市更新案提供社會住宅，明定社會住宅獎勵項目及其獎勵計算方式，規範都市更新事業由政府主導辦理者，因具政策引導性，應優先申請一定比率社會住宅容積獎勵，並依實務執行情形，修正結構安全性能評估辦理依據及綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計等容積獎勵項目應踐行事項，擬具本辦法部分條文修正草案，其修正要點如下：

- 一、結構安全性能評估依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理。(修正條文第六條)
- 二、社會住宅之獎勵項目、計算方式、優先申請社會住宅容積獎勵之都市更新事業情形。(修正條文第七條之一)
- 三、修正綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計之獎勵項目應踐行事項及保證金計算方式。(修正條文第十八條)
- 四、修正條文第七條之一自發布日一定期日施行。(修正條文第二十一條)

都市更新建築容積獎勵辦法部分條文修正草案條文 對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
<p>第六條 都市更新事業計畫範圍內之<u>合法</u>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、依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理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>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、查本條立法意旨係考量都市更新條例（以下簡稱本條例）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（以下簡稱危老條例）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，以協助未能依危老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，並能保有原以危老條例重建時能爭取之容積獎勵，爰參考都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法（以下簡稱危老容獎辦法）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積一定比率給予獎勵容積。另查危老條例第三條第一項本文已明定適用危老條例者，係以合法建築物為限，爰第一項酌作文字修正，避免執行疑</p>

		<p>義。</p> <p>二、依本條上開立法意旨，第一項第二款之容積獎勵，係就符合危老條例第三條第一項第二款規定之危險建築物採都市更新程序辦理重建所給予之容積獎勵，經結構安全性能評估結果未達最低等級與危老條例第三條第一項第二款係屬相同事項，故有關結構安全性能評估，應依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第二條至第十四條規定辦理，爰參考本辦法第十三條第一項第二款體例，修正第一項第二款。</p>
<p>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：</p> <p>提供指定之社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積 = $\frac{\text{社會福利設施或其他公益設施之建築總樓地板面積}}{\text{建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面$</p>	<p>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：</p> <p>提供指定之社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積 = $\frac{\text{社會福利設施或其他公益設施之建築總樓地板面積}}{\text{建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板$</p>	<p>修正第一項獎勵容積計算公式之表達方式，以資明確。</p>

<p>積)×獎勵係數。</p> <p>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。</p> <p>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，應依都市發展情形，每四年內至少檢討一次，並重行公告。</p>	<p>面積部分後之樓地板面積×獎勵係數。</p> <p>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。</p> <p>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，應依都市發展情形，每四年內至少檢討一次，並重行公告。</p>	
<p>第七條之一 都市更新事業計畫範圍內提供社會住宅，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：</p> <p>提供社會住宅之獎勵容積＝(社會住宅之建築總樓地板面積－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)×獎勵係數。</p> <p>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</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、社會住宅係提供予無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人承租，並保障特殊情形或身分者，提供一定比率供其承租，具有公益性質。為鼓勵都市更新案提供社會住宅，爰於第一項明定都市更新事業計畫範圍內提供社會住宅，其建築物及其土地產權無償登記為公有，並由住宅主管機關擔任管理機關者，給予獎勵容積之計算方式。</p>

勵係數。

都市更新事業計畫依本條例第十二條第一項規定方式之一辦理，且符合下列各款情形之一者，應依下列各款規定比率申請本條獎勵容積後，始得申請本辦法及本條例第六十五條第五項後段直轄市、縣（市）自治法規之其他獎勵容積：

一、都市更新事業計畫範圍內公有土地面積達一千六百五十平方公尺以上，且面積比率達都市更新事業計畫範圍百分之五十以上者，應申請基準容積百分之五以上。

二、都市更新事業計畫範圍位於大眾運輸導向發展實施增額容積適用地區，且申請增額容積者，應申請基準容積百分之十以上。

三、都市更新事業計畫適用本條例第六十五條第二項第三款規定者，應申請基準容積百分之十以上。

前項各款應申請社會住宅獎勵容積比率以最高者計，免再累計申請。

三、本條獎勵容積計算方式，係以提供社會住宅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為計算基礎。惟倘採均一之計算方式，而未考量捐贈社會住宅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。

四、鑒於社會住宅為國家當前重要政策，且政府主導都市更新案具政策引導效應，應有更高公共利益要求，優先提供社會住宅有其必要性，且依住宅法第十九條第一項第七款規定，主管機關得依辦理土地變更及容積獎勵之捐贈方式興辦社會住宅，爰於第三項明定公有土地達一定規模、大眾運輸導向開發(Transit-oriented development, TOD) 實施增額容積適用地區及策略性更新地區等三種情形之政府主導都市更新案應優先申請一定比率之社會住宅獎勵容積。分述如

下：

- (一) 第三項第一款係考量公有土地參與政府主導都市更新，理應積極配合社會住宅政策推動，另依本條例第四十六條第四項規定，經劃定或變更應實施更新之地區，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，由政府主導辦理都市更新。故參考「內政部依都市更新條例第四十六條第四項規定訂定一定規模及特殊原因」第二點所定面積規模及比率，明定公有土地達一定規模，應優先申請社會住宅獎勵。
- (二) 第三項第二款係考量大眾運輸導向發展實施增額容積適用地區，其容積獎勵較一般地區都市更新案容積獎勵額度為高，且大眾運輸導向發展係鼓勵引導居住、就業、就學及商業等行為於大眾運輸系統廊帶，與社會住宅提供居住使用目標相近，故要求優先提供社會住宅有其公共利益之優先性。
- (三) 第三項第三款規範

		<p>符合本條例第六十五條第二項第三款規定要件者，因係大眾運輸之鐵路及捷運場站、水岸、港灣周邊適合高度開發之地區，或其他有配合重大發展建設需要辦理都市更新之地區，得由政府劃定或變更為策略性更新地區，且明定更新單元達一定規模，採政府主導都市更新方式辦理者，再予以提高容積獎勵上限。因其容積獎勵均較一般地區都市更新案容積獎勵額度為高，故要求提供社會住宅亦有其公共利益之優先性。</p> <p>五、為避免執行疑義，於第四項明定第三項各款情形應擇社會住宅獎勵容積比率最高者申請，不用再累計。</p>
<p>第十六條 都市更新事業計畫範圍重建區段內，更新前<u>合法建築物</u>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>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>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者，得以協議合建方式實施。本項獎勵係為鼓勵上開所有權人整合至全體同意，減少非必要之行政成本及時間，另舊違章建築戶本辦法第十七條已另有獎勵項目，故有關更新前門牌戶之計算應以合法建築物為準，爰酌作文字修正，避免執行疑義。</p>
<p>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：</p>	<p>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：</p>	<p>一、第一項第二款及第三款繳納保證金之目的，在於落實申請獎</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。<u>但於領得使用執照前已依核定之都市更新事業計畫所載取得標章或通過評估，免繳納該項保證金。</u></p> <p>三、於領得使用執照後二年內，<u>依核定之都市更新事業計畫所載取得標章或通過評估。</u></p> <p>前項第二款保證金，<u>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：</u></p> <p>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。</p> <p>第一項第二款保證金，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，</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>前項第二款保證金，依下列公式計算：</p> <p>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。</p> <p>第一項第二款保證金，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，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。</p> <p>依第一項第三款規定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，</p>	<p>勵容積之都市更新案，其後續設計、施工、使用等均能符合綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計等相關規範，確保實施者履行應取得之標章及通過評估之義務。考量領得使用執照前已依核定之都市更新事業計畫所載取得標章或通過評估，已履行所定義務，即無繳納該項保證金之必要。另因耐震標章依設計及施工階段分為耐震設計標章及耐震標章，現行條文第一項第三款規定恐有誤解於領得使用執照後二年內，僅需取得耐震設計標章，而非耐震標章，為臻明確，明定應依核定之都市更新事業計畫所載，取得標章或通過評估，爰新增第一項第二款但書，並修正第三款文字。</p> <p>二、現行條文第二項保證金之計算方式係為獎勵明確化，參考過去直轄市、縣(市)政府及有關公會團體執行經驗，試算因容積獎勵獲得之淨利與公告土地現值之比值，修正明定以公告土地現值之零點七計算，以保證實施者於更新後依協議履行取得標章或通過評估等義務。惟上開規定修正發布至今，部分公會團體</p>
---	---	---

<p>應加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權，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。</p> <p>依第一項第三款規定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>保證金不予退還。</p>	<p>及地方政府反映有保證金偏高之情形，尤其以商業區為甚。考量各地方政府房地產市場行情不一，同一縣市不同土地使用分區亦會影響保證金之合理性，爰參考危老容獎辦法第十一條第二項規定修正保證金之計算方式得由地方主管機關依實際需要訂定；未訂定者，則應依本項後段規定辦理，以保留因地制宜彈性，修正現行條文第二項。</p>
<p>第二十一條 本辦法自發布日施行。</p> <p><u>本辦法中華民國○年○月○日修正發布第七條之一，自發布日起一年後施行。</u></p>	<p>第二十一條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、依本條例第十二條第一項規定方式之一辦理之政府主導都市更新案，於公告招商或簽約時已就都市更新建築規劃設計、產品規劃、財務計畫等納入招商文件或契約文件，倘依修正條文第七條之一規定優先申請社會住宅獎勵容積，因涉及權利義務之調整，需大幅度變更招商文件再行公告招商或辦理契約變更，將影響推動時程，且易發生履約爭議。復考量招商完成後尚須協調整合公私有土地、處理違章戶，進行規劃設計、估價、選配等擬訂都市更新相關計畫事宜，及辦理公聽會等程序，始能報核，爰新增第二項，另定修正條文第七條之</p>

		一自發布日一年後施行。
--	--	-------------