

民國 113 年 7 月 11 日

討論事項（二）

內政部擬具「都市更新條例」第 65 條修正草案，經陳政務委員金德等審查整理竣事，請核轉立法院審議案。

說明：

- 一、內政部函以，「都市更新條例」原已明定原建築容積高於基準容積時，酌予放寬建築物容積獎勵額度上限。惟執行迄今，經部分主管機關反映，於實施容積率管制前已申請建造執照而於實施容積管制後始興建完成之合法建築物，係依申請當時建管法令規劃設計及興建，普遍有原建築容積大於基準容積之情形，且此類建築物係適用 921 大地震前之耐震規定，亦有耐震不足之疑慮。據統計全國有 8,216 棟該類建物，屋齡約超過 30 年，已進入需要改建階段；其中有 66.5% 係集中於雙北市，其餘縣市佔 33.5%。臺灣歷經多次地震災害，居住安全攸關國人生命財產保障，為提高都市更新之意願，應併同放寬此類建築物容積獎勵額度上限，進而落實保障國人居住安全，本部爰擬具「都

市更新條例」第 65 條修正草案，請核轉立法院審議。

二、案經陳政務委員金德邀集內政部、法務部、國發會及

各直轄市政府等相關機關代表會同審查整理竣事。

三、本案修正要點為於第 2 項第 1 款放寬合法建築物之適

用範圍，同時配合修正第 9 項後段放寬都市更新事業

計畫於本條例本次修正之條文施行前擬訂報核者，亦

得適用本次修正施行後之第 2 項第 1 款規定。

四、茲將該修正草案（整理本）附後，擬請討論通過後，

由院送請立法院審議。提請

核議

附件如附

## 都市更新條例第六十五條修正草案總說明

都市更新條例（以下簡稱本條例）自八十七年十一月十一日公布施行後，歷經十一次修正，最近一次於一百十年五月二十八日修正公布。為保障實施容積管制前已興建完成之合法建築物權益，本條例已明定原建築容積高於基準容積時，酌予放寬建築物容積獎勵額度上限。惟本條例執行迄今，經部分主管機關反映，於實施容積率管制前已申請建造執照而於實施容積管制後始興建完成之合法建築物，係依申請當時建管法令規劃設計及興建，普遍有原建築容積大於基準容積之情形，且此類建築物係適用九二一大地震前之耐震規定，亦有耐震不足之疑慮。據統計全國有八千二百一十六棟該類建物，屋齡約超過三十年，已進入需要改建階段；其中有百分之六十六點五係集中於雙北市，其餘縣市佔百分之三十三點五。臺灣歷經多次地震災害，居住安全攸關國人生命財產保障，為提高都市更新之意願，應併同放寬此類建築物容積獎勵額度上限，進而落實保障國人居住安全，爰擬具本條例第六十五條修正草案，於第二項第一款放寬合法建築物之適用範圍，同時配合修正第九項後段放寬都市更新事業計畫於本條例本次修正之條文施行前擬訂報核者，亦得適用本次修正施行後之第二項第一款規定。

## 都市更新條例第六十五條修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第六十五條 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，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，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。</p> <p>有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：</p> <p>一、實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。</p> <p>二、前款合法建築物經直轄市、縣(市)主管機關認定屬高氣離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得</p>	<p>第六十五條 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，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，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。</p> <p>有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：</p> <p>一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。</p> <p>二、前款合法建築物經直轄市、縣(市)主管機關認定屬高氣離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過各該建築基</p>	<p>一、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，類此建築物更新後可能造成使用權益之限縮，進而影響民眾推動都市更新之意願。為該等合法建築物權益，現行第二項第一款規定已放寬其容積獎勵上限，先予敘明。</p> <p>二、次查本條例執行迄今，邇有部分直轄市、縣(市)主管機關反映，實施容積率管制前已申請建造執照而於實施容積管制後始興建完成之合法建築物，係依申請當時建管法令規劃設計並據以興建，普遍有原建築容積大於基準容積之情形；再者該等建築物未適用九二一大地震後提高之建築耐震標準規定，如無法放寬其容積獎勵額度上限，將影響民眾更新意願，且建築物恐有耐震不足之疑慮。為促進國人居住安全，增加改建誘因</p>

<p>超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。</p> <p>三、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：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。</p> <p>符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。</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、第二項第一款及第三款建築容積獎勵之項目、計算方</p>	<p>地一點三倍之原建築容積。</p> <p>三、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：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。</p> <p>符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。</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、第二項第一款及第三款建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及</p>	<p>，爰修正第二項第一款合法建築物之適用範圍。</p> <p>三、配合第二項第一款修正合法建築物適用範圍，爰併同修正第九項後段規定，明定都市更新事業計畫於本次修正之條文施行前已擬訂報核者，得適用本次修正施行後之第二項第一款規定，以保障民眾權益。</p> <p>四、第一項、第三項至第八項未修正。</p>
--	---	--

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。

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。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

各級主管機關依第五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。

第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

都市更新事業計畫於本條例中華民國

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。

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。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

各級主管機關依第五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。

第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

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

<p>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；<u>都市更新事業計畫於本條例0年0月0日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正後之第二項第一款規定。</u></p>	<p>日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。</p>	
---	-------------------------------	--