

115年臺北市都市再生教育訓練X都市更新講座

都更流程與政策專案導航

講 師| 許敏宏

現 職| 臺北市都市更新整合發展協會 理事長

課程日期| 115.05.09

講師簡歷

現 職 / 臺北市都市更新整合發展協會 理事長
彰化縣都市更新及爭議處理審議會 委員
新北市都市更新整建維護推動計畫 共同主持人
臺北市都市更新整建維護輔導及協助政策推廣委辦案 計畫主持人

經 歷 / 美孚建設股份有限公司 副總經理
遠騰聯合建築師事務所 總經理
方圓建築空間設計公司 負責人
新北市自主更新推動培訓計畫案
臺北市公辦整建維護試辦計畫 共同主持人
淨零排放下臺北市整建維護推動策略研究案 諮詢顧問
臺北市列管高氯離子混凝土建築物 建管處輔導更新團隊

講師經驗 / 桃園市住發處 桃園市都市更新推動師培訓課程 講師
苗栗縣工商處 苗栗縣危老重建推動師培訓講習 講師
臺北市都更處 臺北市都市更新(重建、整維)法令說明會 講師
臺北市建管處 臺北市危老重建推動師專業人員培訓講習 講師
新北市都更處 新北市都市更新推動人員暨推動師培訓課程 講師
中國科技大學 建築職涯講座 講師
中山社區大學 老屋重建與自主都更課程 講師
台北科技大學 老屋重建財務可行性分析 專題演講
臺北市、新北市、基隆市、桃園市、苗栗縣、台中市、彰化縣、雲林縣、
嘉義市、台南市、高雄市等11個縣市政府都市更新及危老重建課程 講師

老舊建築物多元重建選擇

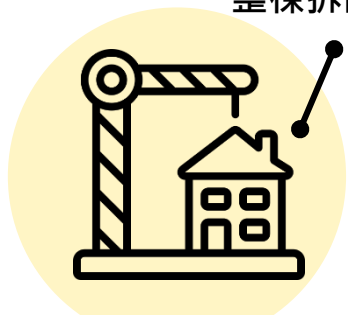
比較項目 重建方式	法源依據	規模限制	同意比例	建築容積 獎勵上限	稅賦優惠	審議制度	代拆機制
一般建照	建築法 (民國60年)	無	100%	基準容積	無	無	無
都市更新	都更條例 (民國87年)	必須符合地方 政府都市更新自治 條例或更新單元劃 定基準	多數同意	基準容積 1.5倍	持有稅 移轉稅 營所稅	有設置委員 會審議制度	權利變換計 畫案協調後 可強制執行
危老重建	危老條例 (民國106年)	無	100%	基準容積 1.4倍	持有稅	無	無



都市更新是什麼？

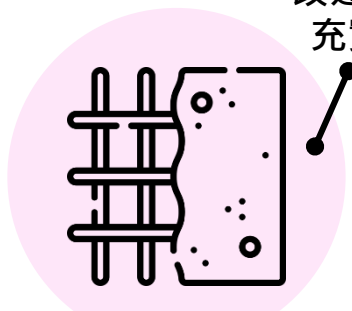
Ans：指依都市更新條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施以下

整棟拆除重蓋



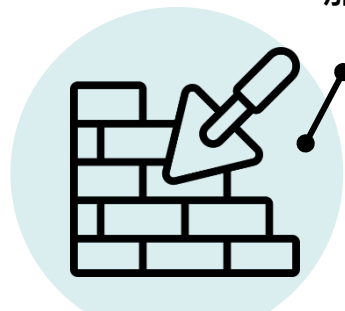
1. 重建

改建、修建
充實設備



2. 整建

加強土地使用
、建築管理



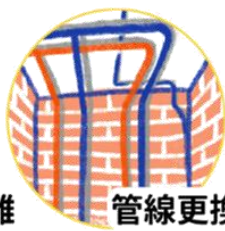
3. 維護



跟拆除**重建**一樣，**整建或維護**
都是都市更新的處理方式



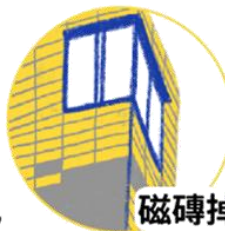
上樓困難



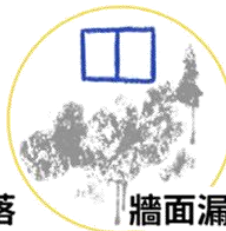
管線更換
重整



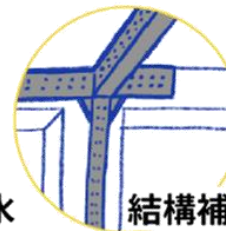
立面凌亂



磁磚掉落



牆面漏水



結構補強

中央都更基金補助

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

(內政部112年4月26日內授營更字第1120804691號函)



內政部國土管理署
自主更新補助專區

處理方式		重建	整建、維護
申請條件		屋齡達 30年 以上者之合法建築物	屋齡達 20年 以上者之合法建築物
補助對象 (申請人)		核准立案之都市更新會	1.核准立案之都市更新會 2.公寓大廈管理委員會 3.都市更新事業機構
補助項目	都更 規劃 費用	1.擬訂都市更新事業計畫經費 2.擬訂權利變換計畫經費	1.擬訂都市更新事業計畫經費 2.結構補強設計經費
	實施 工程 費用	(無補助)	1.建築物外牆修繕及周邊環境整理 2.增設電梯 3.結構補強
其他規定		1.個案因情況特殊報經內政部同意補助者不在此限。 2.同一更新單元依本辦法申請相同之補助項目，應以一次為限。 3.基地面積逾3,000m ² 或土地及合法建築物所有權人數>400人等特殊情形，經直轄市、縣(市)主管機關敘明理由，得酌予提高補助額度及補助上限。 4.應確認符合直轄市、縣(市)主管機關更新單元劃定基準，續提執行機關審查。	

臺北市整維得來速套餐ABC補助(115年版)

方案名稱	補助項目	補助對象		補助金額及比例上限	撥款條件
套餐 A 都更程序整維	✓ 建築物外牆安全整新及共用部分修繕 ✓ 增設電梯 ✓ 結構補強	管理委員會 都市更新會 都更事業機構	一般地區	50%、1,200萬元	事業計畫核定：30% 取得建築許可：20% 竣工驗收通過：50%
			整宅 整維策略地區	75%、1,500萬元	
套餐 B 簡易程序 增設電梯	✓ 增設電梯	管理委員會 管理負責人 選定代表人	一般地區	50%、300萬元	<撥款方式2擇1> (1) 一次性撥款： 完工取得使用許可：100% (2) 分期撥款 (2期)： • 核准補助：核准補助款最高50% • 完工取得使用許可：剩餘補助款
			整維策略地區	80%、480萬元	
			整宅、山限區	80%、無金額限制	
套餐 C 簡易程序修繕	✓ 建築物外牆安全整新及共用部分修繕 ✓ 結構補強	管理委員會 管理負責人 選定代表人	一般地區	50%、500萬元 (外牆+結構共1,000萬)	<撥款方式2擇1> (1) 一次性撥款： 完工取得使用許可：100% (2) 分期撥款 (2期)： • 核准補助：核准補助款最高50% • 完工取得使用許可：剩餘補助款
			整宅、山限區 整維策略地區 外牆列管建物	80%、800萬元 (外牆+結構共1,600萬)	

臺北市115年度套餐C補助金額及額度

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國114年12月23日
發文字號：府都新字第11460446271號

附件：臺北市協助老舊建築物外牆安全整新及結構安全補強補助作業規範



主旨：公告115年度臺北市協助老舊建築物外牆安全整新及結構安全補強補助受理申請事宜。

依據：本府114年12月8日府都新字第11460433651號令修正「臺北市協助老舊建築物外牆安全整新及結構安全補強補助作業規範」第5點第1項。

公告事項：

一、「臺北市協助老舊建築物外牆安全整新及結構安全補強補助作業規範」（詳附件）受理115年度之申請補助案，受理期間自115年1月1日起至115年12月31日止。

二、補助金額及額度：

(一)外牆安全整新與結構安全補強，各別補助金額以新臺幣（以下同）500萬元為上限，得併同申請。每一申請案補助額度不得超過核准總工程經費50%。

(二)如屬本府依法公告劃定之本市都市更新、建或維護策略地區、整建住宅及華江地區重建範圍住宅、或經本府都市發展局通知外牆安全列管在案之建築物、或適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區之申請案

第1頁 共2頁

者，各案補助金額得酌予提高至800萬元為上限，每一申請案補助額度不得超過核准總工程經費80%。
(三)每一申請案施工範圍內既存違章建築如未依「臺北市違章建築處理規則」辦理拆除及美化者，已對環境安全及都市景觀造成影響，將酌減核准補助金額25%。
(四)補助金額及額度，如符合政府採購法第4條規定，應依政府採購法相關規定辦理。

三、115年度受理補助經費用罄將停止受理申請。

四、張貼處：

(一)臺北市議會公告欄。

(二)臺北市政府電子公告欄（網址：<https://www.gov.taipei/>，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢）。

(三)臺北市建築管理工程處公告欄。

(四)臺北市都市更新處公告欄。

(五)臺北市各區公所公告欄。

(六)刊登本府公報（不含附件）。

市長蔣萬安

經本府都市發展局通知外牆安全列管在案之建築物：

1.外牆安全診斷申報列管D級、E級建築物。

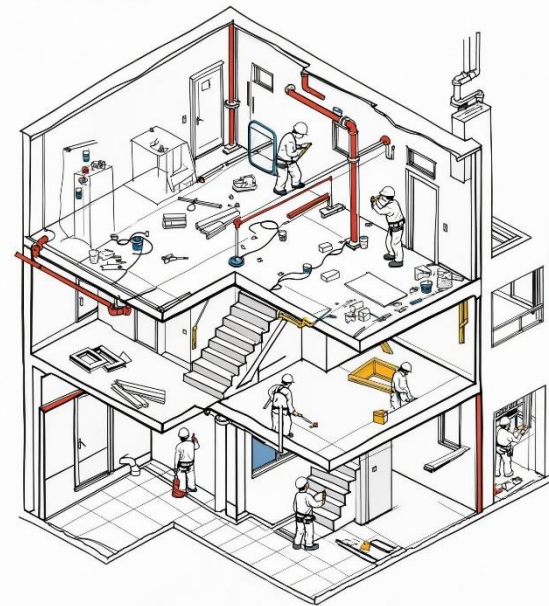
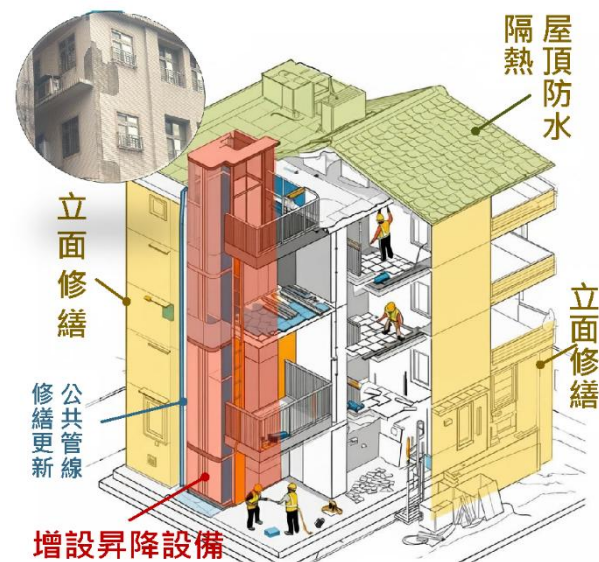
(1) D級(嚴重級)：固定端之膨脹螺栓斷裂、嚴重鏽蝕或混凝土開裂，有危險掉落之虞。

(2) E級(危險級)：支架嚴重鏽蝕、變形、脫落、開裂，達到隨時傾頹掉落程度。

2.外牆磁磚剝落，張貼限期改善黃單建築物。

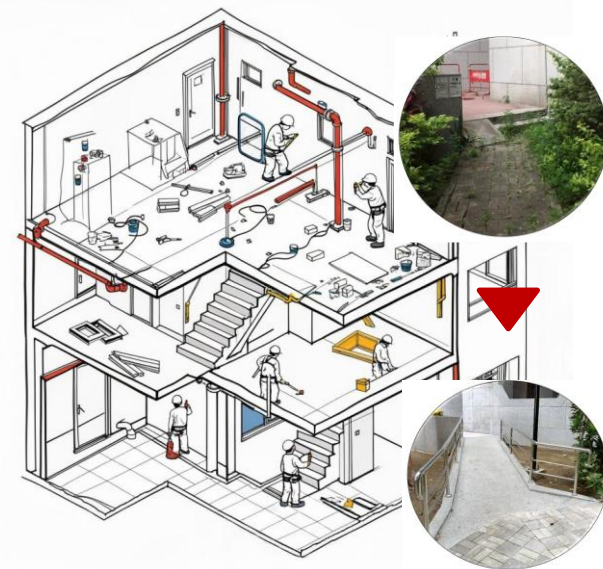
老宅延壽機能復新計畫 – 公寓型補助

公共空間 (必選, 至少選擇3項)	補助額度上限 (每個項目最多補助65%)
增設昇降設備	400萬元 / 棟
建築物立面修繕	300萬元 / 棟 (依施作面積計算, 單價3,500元/m ²)
樓梯間修繕	40萬元 / 棟
公共管線修繕更新	50萬元 / 棟
老舊招牌、違規物或違建拆除	40萬元 / 棟
屋頂防水及隔熱	50萬元 / 棟
外掛式空調及其管線之安全改善	40萬元 / 棟
增設或改善無障礙設施	40萬元 / 棟
私人室內 (加選)	補助額度上限
居家安全及無障礙設施設備修繕	一般戶：20萬元 / 戶 高齡弱勢戶：30萬元 / 戶
管線修繕更新 (給排水、電氣、燃氣管線)	
配合上述項目所需必要室內裝修	



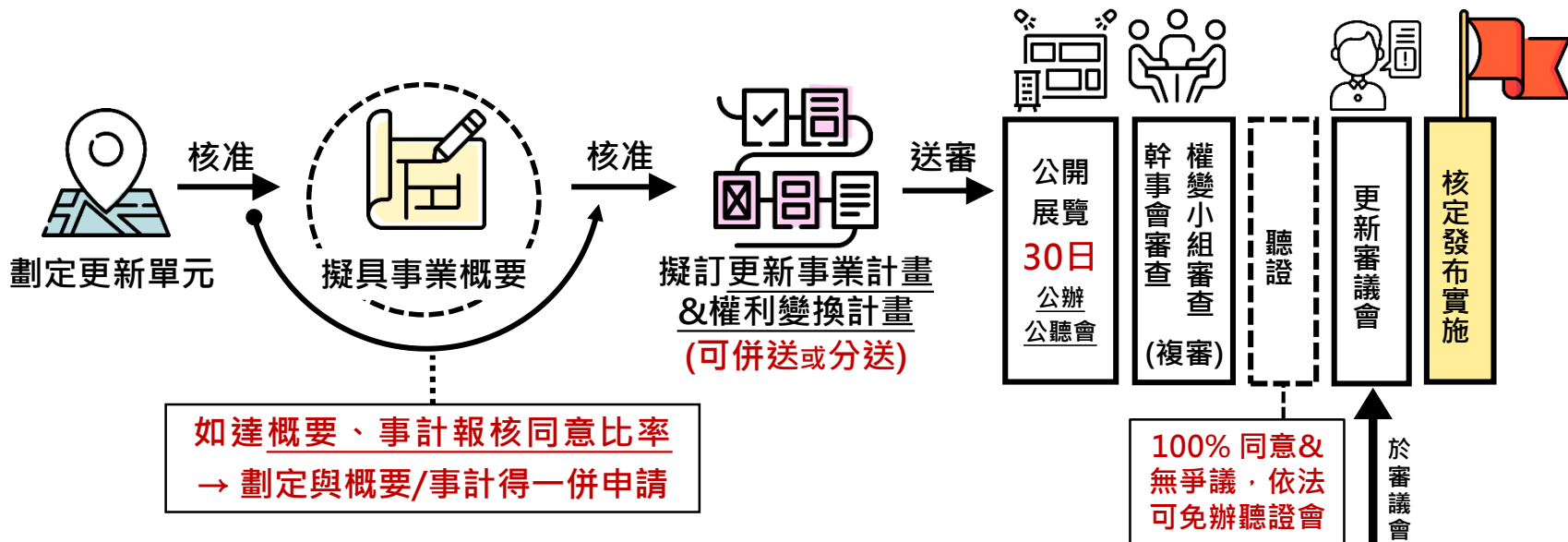
老宅延壽機能復新計畫 – 透天型補助

室外 (必選，至少選擇1項)	補助額度上限
立面修繕	5或6層透天住宅；300萬元 / 棟 3或4層透天住宅；200萬元 / 棟 1或2層透天住宅；100萬元 / 棟 (依施作面積計算，單價3,500元/m ²)
屋頂防水及隔熱	20萬元 / 棟
外掛式空調及其管線之安全改善	5萬元 / 棟
增設或改善室外無障礙設施	5萬元 / 棟
室內修繕 (加選)	補助額度上限
居家安全及無障礙設施設備修繕	
管線修繕更新 (給排水、電氣、燃氣管線)	一般戶：20萬元 / 戶 高齡弱勢戶：30萬元 / 戶
配合上述項目所需必要室內裝修	



都市更新推動程序

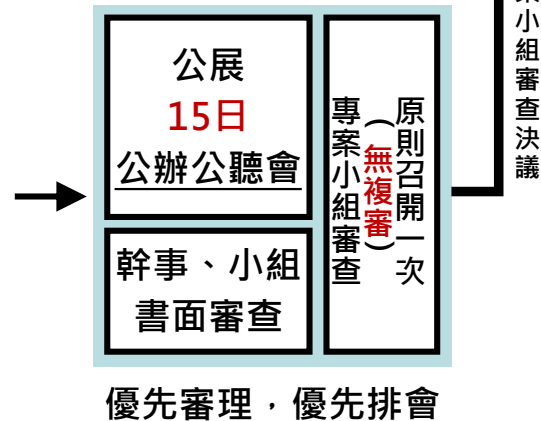
一般程序



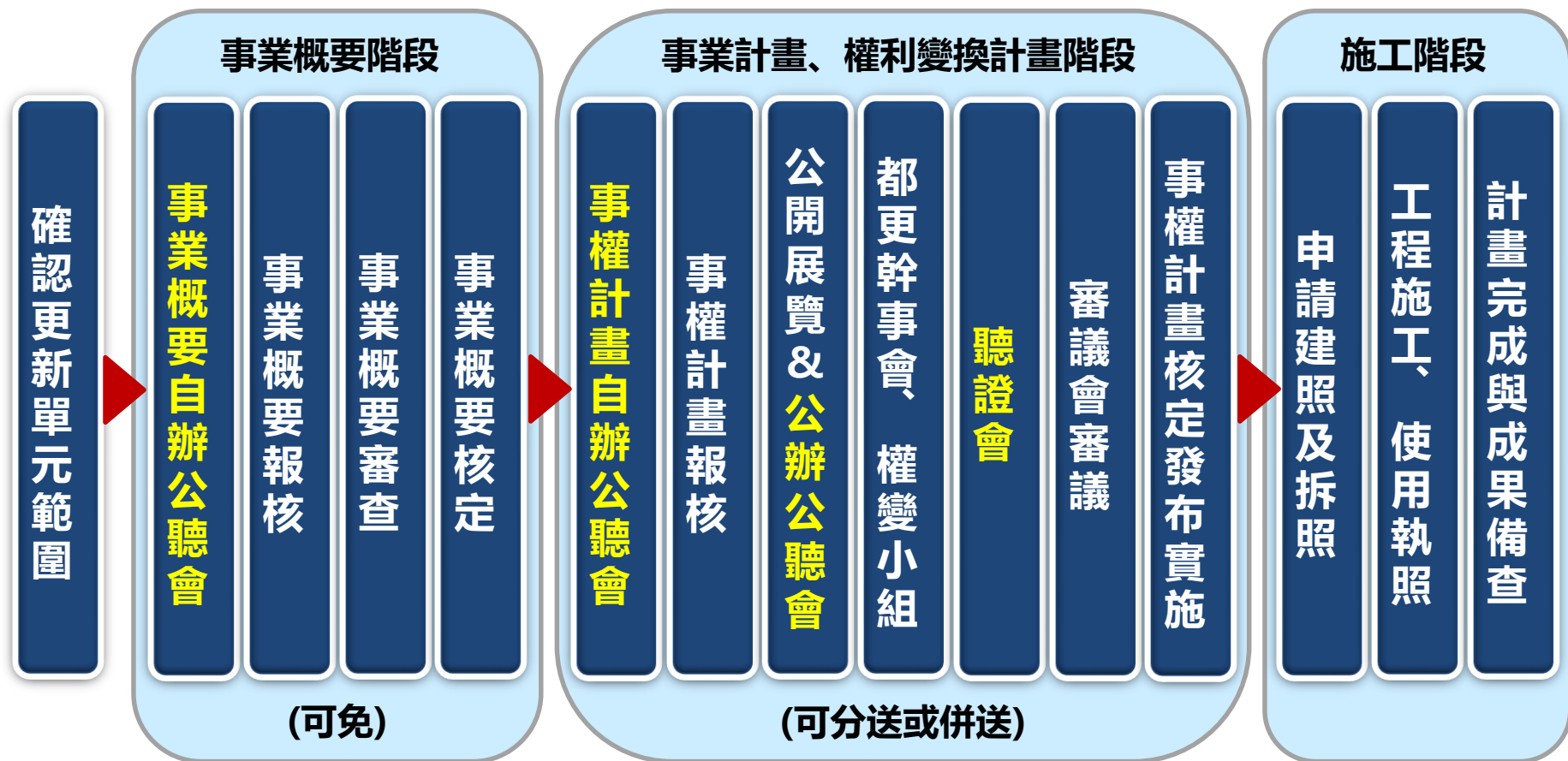
為加速都更推動，市府推出兩專案以縮短都更審議程序！

快軌程序

專案	條件	審議時程 (工作天)
168專案	100%同意&無爭議	協議合建 6個月審議通過 權利變換 8個月審議通過
150專案	<ul style="list-style-type: none"> ■ 100%同意 ■ 無爭議 ■ 協議合建 ■ 符合原則性規定 ■ 容積獎勵明確 ■ 無涉範圍疑義 ■ 無涉自提修正 	150日審議通過



都市更新推動程序



都市更新法定程序會議

會議類型	自辦公聽會	公辦公聽會	聽證會
都更條例	第22條第1項、第32條第2項	第32條第3項	第33條
辦理單位	1.事業概要申請人 2.事業計畫、權變計畫實施者	各級主管機關	各級主管機關
辦理時間	計畫報核前	公展期間	計畫核定前
邀請對象	有關機關、專家學者、當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。		1.同前。 2.利害關係人。
辦理目的	1.周知更新單元內所有權人、利害關係人及周邊區域民眾，該區域有都市更新案件正在執行中。 2.透過公聽會的程序，能讓權利人瞭解計畫內容，並且蒐集更新單元內所有權人、利害關係人、專家學者及有關團體政府代表等相關意見，由實施者將意見納入計畫書並作適當回應後，提供都市更新及爭議處理審議會審議參考。		1.擬訂或變更計畫核定前，需依規定舉行聽證會，由當事人及利害關係人等就案件爭議事由以言詞或書面方式陳述意見，並由實施者現場進行答詢，雙方陳述內容將於現場做成紀錄及確認。 2.主管機關將依前述聽證紀錄就發言意見斟酌說明採納或不採納之理由，並提送都市更新及爭議處理審議會作成決定。

各縣市都市更新快軌制度比較

台北市168專案
(104.08.01實施)

100% 同意

• 申請條件

報核時**100%同意**
且
無人陳或爭議之更新案

6 個月工作天

• 辦理時間

事業計畫
報核後**6個月(180天)**工作
天審議通過

8 個月工作天

• 辦理時間

事業計畫及權變計畫併送
報核後**8個月(240天)**工作
天審議通過

新北市106專案
(109.06.22實施)

100% 同意

• 申請條件

報核時達**100%同意**
且
採協議合建或其他方式實施

0 爭議

• 辦理時間

自報核日起至審議會審議
通過前，無所有權人申請
撤銷事業計畫同意書，無
陳情之負面意見

6 個月審議

• 辦理時間

事業計畫報核後**6個月**
(180天)工作日數審議通
過

高雄市168專案
(110.03.25實施)

100% 同意

• 申請條件

報核時**100%同意**
且
無爭議或人陳之更新案

6 個月工作天

• 辦理時間

事業計畫及權利換畫併送
報核後**6個月(180天)**工作
天審議通過

8 個月工作天

• 辦理時間

事業計畫及權變計畫併送
報核後**8個月(240天)**工作
天核發建照

臺北市都市更新快軌制度 – 150專案

比168專案還要更快，只要150日完成審查！

✓ 都更加速度
150專案專人服務

適用條件

- ✓ 100%同意無爭議、協議合建案
- ✓ 符合原則性規定
- ✓ 相關容積獎勵值明確
- ✓ 無涉範圍疑義及自提修正

都更150專案審議時程 150日

公展期間
收集審查意見

公展期間辦理
委員及幹事書面審查

【都更150專案】精進審議程序

- 1 審議會委員提前審查
- 2 專案小組分組分流審查、收斂議題
- 3 專案小組審查後即提審議會確認
一次審核通過、審議過程免修正

免聽證程序

都更150專案
程序



前期整合

都市更新審議

建造及使用

一般都更案
程序



臺北市都市更新快軌制度 – 168專案

168專案程序

(104.08.01實施)

都市更新事業計畫
(及權變計畫)報核

公展15日及公聽會

都更幹事、審議委員
(權變小組)會議

都更幹事
(及權變小組)複審

舉辦聽證

都市更新及爭議處理審議會

審議通過
核定發布實施

168精進程序2.0

(108.05.10實施)

都市更新事業計畫
(及權變計畫)報核

公展15日及公聽會
幹事及委員
書面審查

168專案小組會議
(委員、幹事或權變小組)

免舉辦聽證

都市更新及爭議處理審議會

審議通過
核定發布實施

168精進程序3.0

(111.02.01實施)

都市更新事業計畫
(及權變計畫)報核

公展15日及公聽會
幹事及委員
書面審查

168專案小組會議
(A或B組委員、幹事或權變小組)

原則免舉辦聽證

業務科檢核實施者是否確實
業依審查意見修正完竣
審議會確認
專案小組審查決議

審議通過
核定發布實施

168精進程序4.0

(114.11.24實施)

都市更新事業計畫
(及權變計畫)報核

公展15日及公聽會
幹事及委員
書面審查

168專案小組會議
(A或B組委員、幹事或權變小組)

168專案小組複審會議
(A或B組委員、幹事或權變小組)

召開至全數議題收斂完竣

原則免舉辦聽證

審議會確認
專案小組審查決議

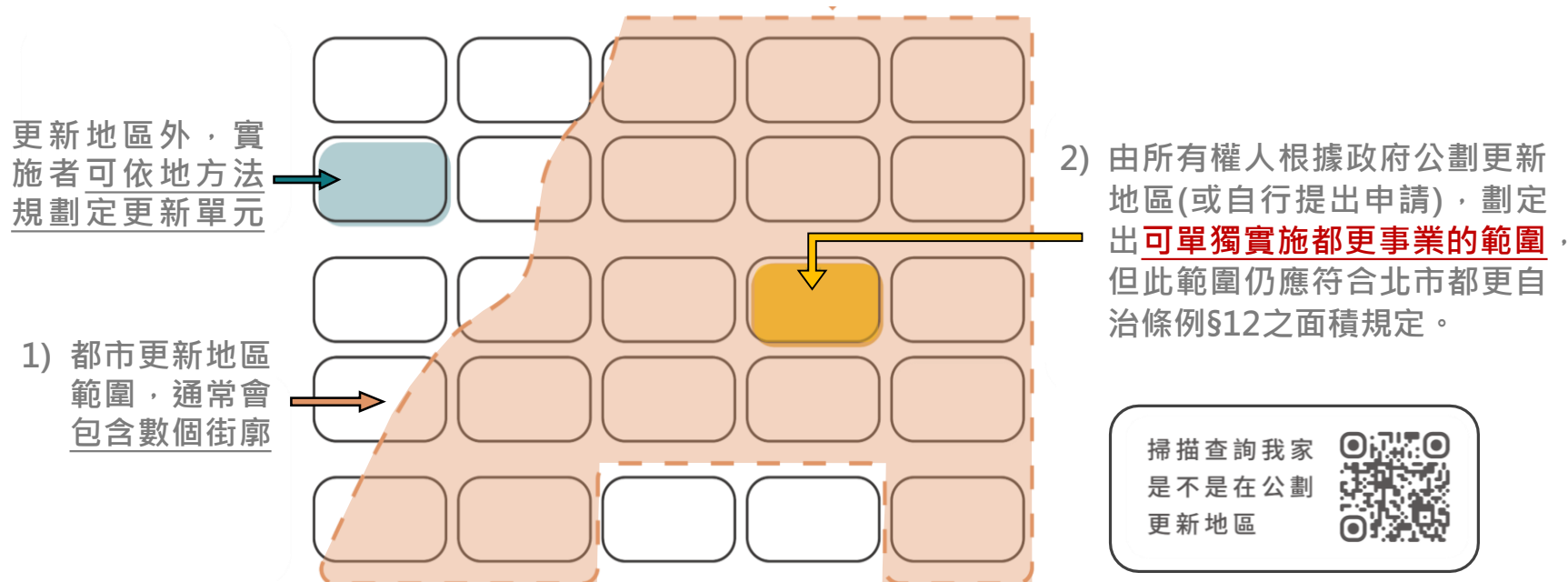
審議通過
核定發布實施

(涉聽證) 併聽證紀錄提至審議會

劃定更新單元

1. 判斷住家是否位於 公劃更新地區

□ 公劃更新地區是政府為了都市機能等需求劃設，鼓勵範圍內的建物盡快辦理更新事業。



掃描查詢我家
是不是在公劃
更新地區



劃定更新單元

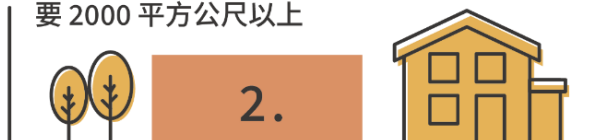
2. 如果住家不在公劃更新地區，仍可以申請 自行劃定更新單元

- 須符合臺北市都市更新自治條例§12公告申請劃定更新單元之面積條件(如下圖)
- 並符合臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準
- 除以上規定外，還有其他檢討事項，詳見「其他檢討」QRcode

跨街廓者，其中一個街廓符合 1 到 4 點其一規定，不影響相鄰土地，可劃定更新單元

5.

如果不是完整街廓，那面積要 2000 平方公尺以上



環評標準



其他檢討

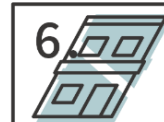
或是緊接兩條以上計畫道路，面積大於 1/4 街廓，且大於 1000 平方公尺

3.



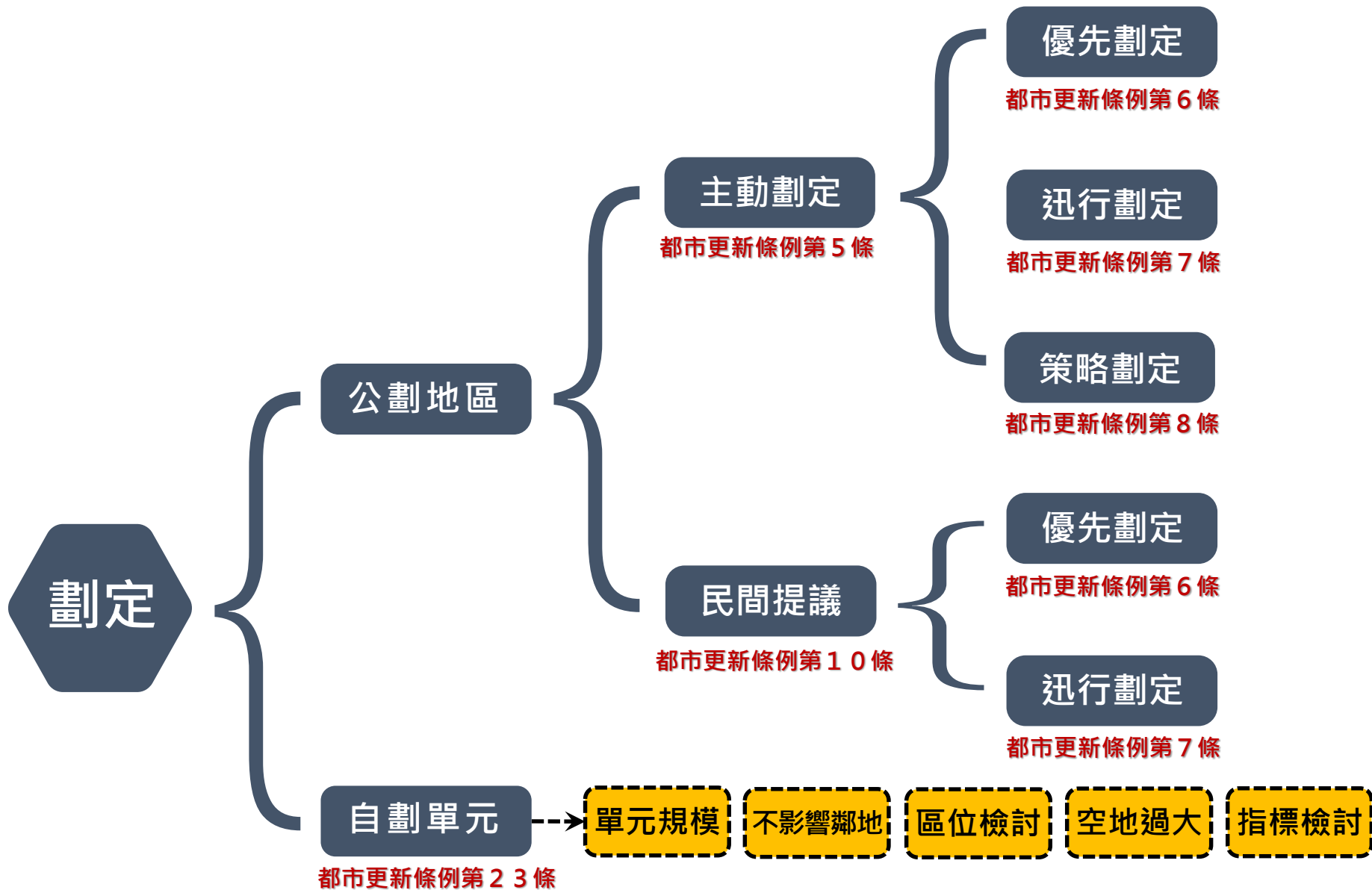
如果街廓內其他土地已完成更新，無法合併且無礙市容景觀，面積大於 1000 平方公尺以上可劃定；面積 500 平方公尺以上者，須經審議會審議

4.



災損、海砂、輻射屋經建築主管機關通知拆除或評估危險應補強/拆除，經所有權人人數及面積均超過 1/2 同意者

公劃更新地區 & 自劃更新單元之區分



臺北市府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法

113.07.19 臺北市府(113)府法綜字第1133031499號令修正發布全文八條

提議優先劃定 (# 6)

符合右列規定之一

- (一) 非防火構造或鄰棟間隔不足窳陋建築物，棟數比例達3/5以上。
- (二) 屋齡達30年以上結構初評耐震能力未達一定標準，建築物棟數比例達3/5以上。
- (三) 建築物排列不良或因道路彎曲狹小列於消防局公告搶救不易狹小巷道清冊，且不符合劃設消防車輛救災活動空間指導原則規定，棟數比例達3/5以上。
- (四) 6層以上建築物未設置昇降設備通達避難層，棟數比例達3/5以上。
- (五) 建築物法定停車位數低於戶數7/10，棟數比例達3/5以上。
- (六) 建築物位於重大建設周邊300M範圍內，其現況環境未能配合重大建設整體規劃。
- (七) 建築物經都市發展局確認位於市府公告「擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」可申請開發許可地區，棟數比例達3/5以上。
- (八) 建築物經文化主管機關確認，具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須依文化資產保存法辦理保存或維護，或其毗鄰建築物未能配合保存或維護。
- (九) 建築物經衛生下水道工程處確認未銜接公共污水下水道系統，棟數比例達3/5以上。
- (十) 建築物經核能安全委員會認可之輻射防護偵測業務機構偵檢確定遭受放射性污染。

※ 提議優先劃定更新地區範圍：應為「**完整街廓**」或「**面積達2,000m²以上**」。

提議迅行劃定 (# 7)

符合右列規定之一

- (一) 建築物經建築主管機關公告屬因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞，有立即重建必要。
- (二) 合法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。
- (三) 合法建築物依評估辦法辦理結構安全性能評估，其初步評估結果為未達最低等級。

建築物結構安全耐震能力評估結果等級

初步評估等級	說明	危險度總評估分數 (R)
甲級 (一定標準)	尚無疑慮 (暫無需補強或重建)	$R \leq 30$ 分
乙級 (最低等級)	尚可疑慮 (符合危老條例規定即可辦理重建)	$45 \text{分} \geq R > 30 \text{分}$
未達乙級	瀕危 (逕行重建)	$R > 45 \text{分}$

未達
一定標準

- 法源：都市危險及老舊建築物加速重條例施行細則〈第3條〉。
- 定義：係指耐震評估結果為初步評估乙級。

尚
有
疑
慮

未達
最低等級

- 法源：都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法。
- 定義：即耐震能力初步評估未達乙級。

瀕
危

改善
不具效益

- 法源：都市危險及老舊建築物加速重條例施行細則〈第3條〉。
- 定義：係指耐震評估結果為初步評估乙級，再經詳細評估結果為建議拆除重建，或補強且其所需經費超過建築物重建成本二分之一。

建
議
重
建

都市更新耐震能力不足之危險建築物定義

110.11.17 訂定發布「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」



地方主管機關

都更耐震辦法

依據

結構安全(耐震能力)評估

初評
或
詳評

評估結果
ID值
< 0.35

認定

建物是否有耐震能力不足
而有明顯危害公安疑慮



原建築容積
1.3倍獎勵
一次到位

配套



免經私調、公調
準用建築法
81強制拆除

認定基準：

結構安全評估

初步評估

詳細評估

Index of Damage 參數

A_{c2}

實際耐震能力

比值

$1 \times A_{2500}$

法規耐震標準

ID值
< 0.35

$ID_1 = \frac{A_{c2}}{1 \times A_{2500}}$ 為建築物耐震能力初步評估之定量詳評值指標

$ID_2 = \frac{A_{c2}}{1 \times A_{2500}}$ 為建築物耐震能力詳細評估之容量需求比指標

資料來源：內政部營建署

ID數值意義：建物耐震能力，約僅現行耐震規範 1/3 → 當發生 6 級地震時，建物有傾倒疑慮。

如何辦理結構堪慮建物獎勵及防災都更專案的結構評估

解釋函 - 內政部營建署108年07月30日營署更字第1081147852號函

主旨

有關貴局函詢都市危險及老舊建築物加速重建條例涉及變更使用執照擴大原建築基地、得否由繼承人出具重建計畫同意書及同一建築基地之多幢建築物結構安全鑑定方式等執行疑義。

說明

- 一、復奉交下貴局108年7月1日北市都授建字第1083212502號函。
- 二、「按本條例第3條規定(略摘)『本條例適用範圍，為都市計畫範圍內...合法建築物...前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築基地面積。』復按『本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地』為建築法第11條明定，是本條例未規定事項，悉依建築法等法令規定辦理」為本署108年4月23日營署更字第1080020502號函釋在案。又貴府函詢建築基地以變更使用執照方式擴大基地範圍1事，因涉個案變更使用執照事實認定及容積獎勵、稅捐減免等公平性請貴府依上開函示、都市計畫及建築管理等相關規定，本於權責審慎卓處。
- 三、另有關依本條例申請重建是否適用土地法第34條之1一節，本署已於106年12月13日以營署更字第1060116927號函示在案，故重建計畫範圍倘有未辦理繼承登記之土地，仍須俟該土地完成繼承登記後，再依本條例第5條規定取得全體土地及合法建築物所有權人之同意。
- 四、至本部107年4月17日營署更字第1070022770號函，係指同一建築基地倘有多棟建築物之結構安全評估結果不一時，僅需擇一評估結果，依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法申請第4條獎勵。至同一使用執照基地僅其中一棟建築物完成結構安全性能評估，並依評估結果及原使用執照範圍申請重建計畫，依法尚無不可。

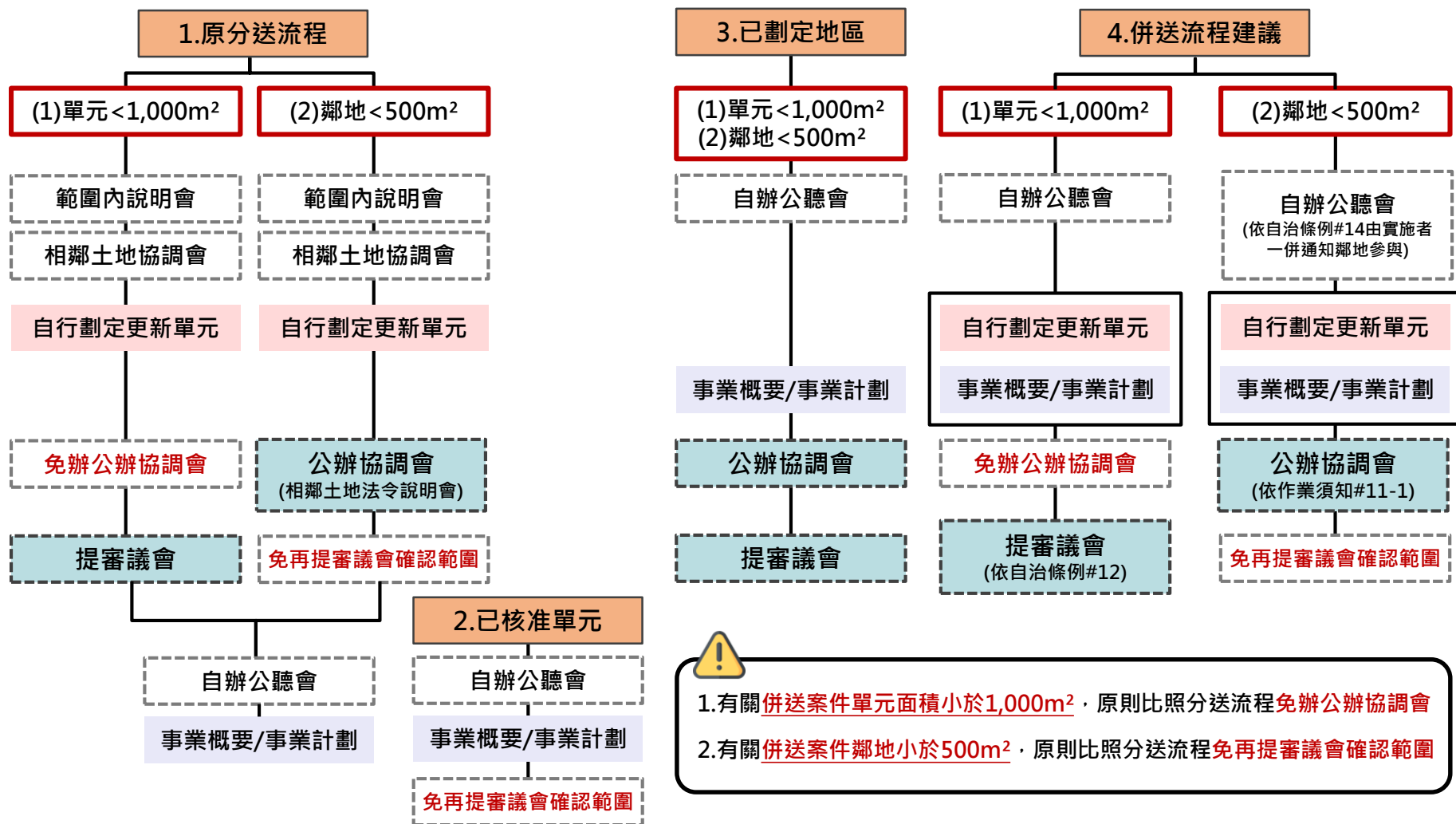
同一使用執照僅部分經鑑定為耐震能力不足之建築物，參照內政部國土管理署108年7月30日營署更字第1081147852號函認定，同一使用執照基地僅其中一棟建築物完成結構安全性能評估，得依評估結果及原使用執照範圍申請本項容積獎勵。

都市更新同意比例門檻

實施程序	都更條例	計算項目 及比率值	私有部分人數		私有部分面積	
			土地	合法建物	土地	合法建物
〈依謄本登錄加總數值 扣除 公有地權屬及都更條例 第24條 各款〉						
事業概要	第22條	更新單元	逾 50%			
事業計畫 權利變換	第37條	更新地區 單元	主管機關 公開評選	逾 50%		
			公共土地面積超過單元1/2者免取得私有土地建物同意			
		迅行劃定	逾 50%	逾 50%		
		優先劃定	逾 75%			
		非更新地區單元	逾 80%			
		例外規定	面積逾 90%不計人數		逾 90%	
協議合建	第43條	更新單元	100%			
部分協議 部分權變	第44條	更新單元	-		逾 80%	
			未達成協議者得採權利變換方式			

※ 注意事項：都市更新事業以二種以上方式處理時，人數與面積比率應分別計算之。

更新單元劃定流程說明



!

- 有關併送案件單元面積小於1,000m²，原則比照分送流程免辦公辦協調會
- 有關併送案件鄰地小於500m²，原則比照分送流程免再提審議會確認範圍

資料來源：111.04.13都市更新重建系列講座-劃定更新單元簡化程序與審議要點

都市更新建築容積獎勵項目

都更獎勵上限50%

都市更新建築容積獎勵辦法
(108年5月15日修正發布)

中央

中央50%

中央
30%

地方上限
20%

台北市

台北市都市更新建築容積獎勵辦法
(112年9月18日修正發布)

條次	獎勵項目	獎勵上限
第5條	原容積大於基準容積	實際面積或10%
第6條	結構堪慮建築物	8%、10%
第7條	社會福利設施或其他公益設施	30%
第8條	協助取得及開闢公共設施用地	15%
第9條	文化資產保存	實際面積1.5倍
第10條	綠建築	2%~10%
第11條	智慧建築	2%~10%
第12條	無障礙環境設計	3%~5%
第13條	建築物耐震設計	2%~10%
第14條	時程獎勵	3.5%~5%
第15條	規模獎勵	5%~35%
第16條	協議合建	5%
第17條	處理占有他人土地之舊違章建築戶	20%

項次	獎勵項目	獎勵上限
1	建築規劃設計	1%、2%、3%
2	雨水流出抑制設施	1%
3	人行步道	實際面積
4	符合審議原則	3%
5	建築物屋頂平臺及立面垂直綠化	2%、3%、4%
6	協助鄰地整修人行道或騎樓	一棟0.25%
7	充電停車位	1%
8	提供經費推動都市更新業務	無上限
9	四、五層樓未設電梯或法停不符規定	2%、4%

私有未徵收、未開闢計畫道路是否納入更新單元？

都市更新條例 第65條 / 容積獎勵

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。

都市更新條例 第66條 / 區內容移

更新地區範圍內公共設施保留地、依法或都市計畫表明應予保存、直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值及依第二十九條規定審議保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。

前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。

※ 有納入單元範圍內：權變關係、免100%同意、#65專屬容積、#66稀釋土地
※ 不納入單元範圍內：買賣關係、須100%同意、#65非專屬容積

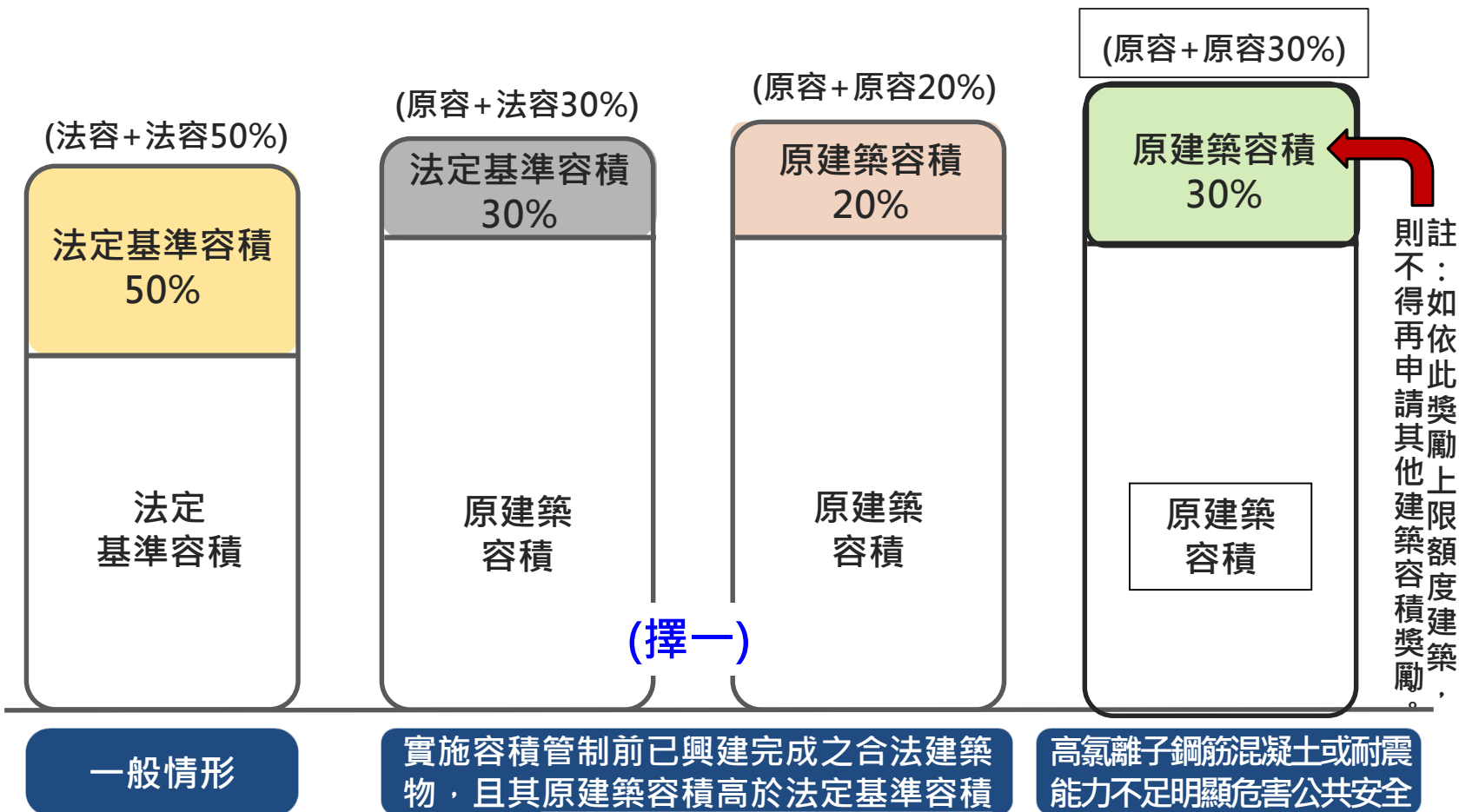
都市更新建築容積獎勵上限



都市更新條例

§65

但都更容積獎勵 設有獎勵上限，依各基地條件有不同的規定：



臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則

臺北市未完成公共設施之建築基地 申請建築執照出入通路之處理原則

一、**臺北市未完成公共設施之建築基地出入通路之開闢，應至少一條可通達基地之主要出入口**，以供通行。如設置車道應比照辦理。

二、以計畫道路為出入通路，應合乎下列條件：

(一)新建五樓以下或六樓以上建築物應於**建築工程放樣勘驗前**，分別自行開闢完成三．五公尺以上與四公尺以上之施工道路及依實際需要擬定之臨時排水系統。

(二)申請使用執照前應依本府工務局標準圖說施工完成**排水系統**，並將出入通路鋪設**柏油路面**。

依前項規定送工務局審查鋪設柏油及排水系統時，應檢送所經土地之**土地權利證明文件及經法院或民間公證人認證之土地永久使用同意書**。

土地永久使用同意書

茲為本人所有位於臺北市○○區○○段○○小段○○地號之土地，依據「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」，同意供

○○建字第○○號建照工程闢建道路及排水系統，特立具同意事項如下：

一、無償提供前揭土地供道路用地使用，同意使用範圍如所附地籍圖之標示範圍。

二、於闢建私有土地上供道路通行範圍內之地上物，本人無條件配合拆除且需淨空，不得有平台、花台、矮牆、階梯、坡道等構造物影響公眾通行，並不得為開放空間、無遮簷人行道、車位等影響建築基地使用之空間，上空需淨高 4M 並鋪設柏油路面足供人車通行，且不要求任何補償。

三、闢建完成之柏油路面，均屬本人○○○/○○○公寓大廈納入規約維護管理；本人○○○/○○○公寓大廈不得任意毀損，亦不得設置障礙物或蓄意阻擾特定及不特定人士通行、使用，若有違反，願無條件即刻自行拆除，並回復供公眾通行之使用狀態。

四、本人倘有隱瞞本同意書或於前揭土地設定他項權利，或訂有租約，或以虛偽意思表示等損及臺北市政府或第三人權益情事，願負損害賠償及相關法律責任。

五、私有土地供公眾通行範圍應納入規約及區分所有權人會議同意並列入產權

土地永久使用同意書

恐口說無憑，特立此同意書為據，如有虛偽不實，願負法律上責任。

此致

臺北市政府

立同意書人：姓 名：

身分證字號：

地 址：

聯絡電話：

備註：1. 本同意書每一權利人出具乙紙，不得合併填寫。

2. 本同意書需附地籍圖，並於圖上明確標示同意使用範圍。

中 華 民 國 年 月 日

採區內容移且以權變方式實施，同意書取得規定

依據

解釋函：內政部110年12月24日內授營更字第1100819228號函

主旨

更新單元範圍內公共設施保留地依都市更新條例（下稱本條例）第66條第1項規定辦理容積移轉至同更新單元之其他建築基地時，是否須檢附公共設施保留地全體所有權人同意文件1案，復請查照。

會議結論

- 一、復貴府110年12月10日府授都新字第1106025776號函。
- 二、按本條例第66條第1項規定，更新地區範圍內公共設施保留地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並「準用」都市計畫容積移轉實施辦法有關「可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法」等規定辦理。旨揭所詢辦理容積移轉時應檢附之文件，非屬上開規定準用之範圍者即不得準用，尚無疑義。
- 三、至是否應檢附公共設施保留地全體所有權人同意文件1節，查本條例未有明文規範。惟按本條例第32條、第37條及第48條規定，都市更新採權利變換方式實施者，其都市更新事業計畫須取得一定比率以上之多數所有權及其人數同意，經主管機關考量必要性、公益性及可行性審議通過並核定發布後，即可強制實施。**如權利變換案併同辦理容積移轉，須再取得全體所有權人同意，則都市更新事業勢必難以遂行。**爰其公共設施保留地如經實施者評估有合併開發及辦理容積移轉之必要，自得納入都市更新事業計畫，並依本條例所定程序，報請主管機關核定後，據以實施。

辦理區內容移準用與不準用規定事項

都市更新條例 第66條 / 容積獎勵

更新地區範圍內公共設施保留地、依法或都市計畫表明應予保存、直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值及依第二十九條規定審議保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。

前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。

都市計畫法 第83-1條

公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。

前項容積移轉之送出基地種類、可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式、折繳代金、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部定之。

辦理區內容移準用與不準用規定事項

都市計畫法第83條之1



送出基地種類

可移出容積訂定方式

可移入容積地區範圍

接受基地可移入容積上限

換算公式

移轉方式

折繳代金

作業方式

辦理程序

應備書件

都市更新條例第66條



可移出容積訂定方式

可移入容積地區範圍

接受基地可移入容積上限

換算公式

移轉方式

作業方式

事業概要是什麼？

■ 事業概要應表明事項(都更條例施行細則第10條)暨報告書要點



更新單元範圍



預定實施方式



申請人



財務規劃構想



現況分析



預定實施進度



與都市計畫之關係



申請獎勵項目及額度概估



處理方式及其區段劃分



其他事項



區內公共設施興修或改善構想



重建、整建或維護區段之建築規劃構想

都市更新事業計畫報核期限

都市更新條例施行細則 # 10：都市更新事業概要內容之「預定實施進度」

作為事業概要核定後多久內必須提送事業計畫的依據，逾期末報核者，則核准之事業概要失其效力，同時審議會也會根據申請人所表明實施進度之擬訂事業計畫報核期程是否合理，進行審查。

都市更新條例 # 74：都市更新事業計畫之報核期限

實施者依第二十二條或第二十三條規定實施都市更新事業，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；逾期末報核者，核准之事業概要失其效力，直轄市、縣（市）主管機關應通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。

因故未能於前項期限內擬訂都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月，並以二次為限。

事業計畫是什麼？

■ 事業計畫應表明事項(都更條例第36條)暨報告書要點

背景及現況

□ 辦理緣起



- 法令依據
- 計畫目標

□ 更新單元介紹



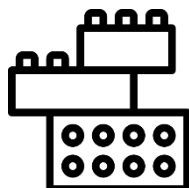
- 範圍現況
- 都市計畫
- 土地管制

□ 實施者



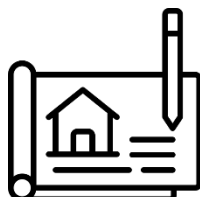
設計內容

□ 容積獎勵



- 申請項目
- 獎勵額度

□ 建築設計/土地使用



選配原則



費用計算

□ 財務計畫



- 更新成本
- 提列項目

□ 拆遷安置計畫



- 租金補貼
- 拆遷補償

風險&保固



- 風險控管
- 保固事項

都市更新案申請建築執照之期限

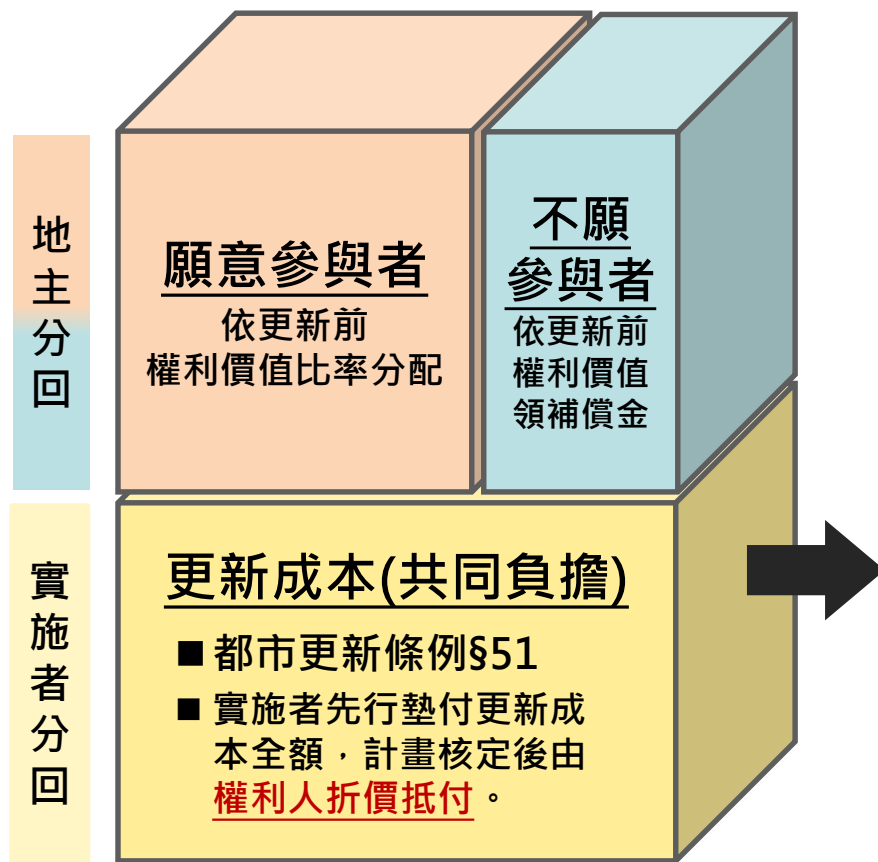
都市更新條例 # 83：建築執照法規適用日

都市更新案申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。

前項以權利變換方式實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內為之。

未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建築執照日為準。

權利變換是什麼？



更新後總價值=地上房屋+地下停車位

Q：都市更新成本有什麼？

- ✓ 建築工程費用
- ✓ 權利變換費用
- ✓ 容積移轉費用
- ✓ 都市計畫變更負擔費用
- ✓ 貸款利息
- ✓ 稅捐
- ✓ 管理費用

Q：實施者提列成本有依據嗎？

更新成本需依提列標準提列，且須經政府審議後核準，以保障地主權益。

提列標準



都市更新權利變換計畫報核期限

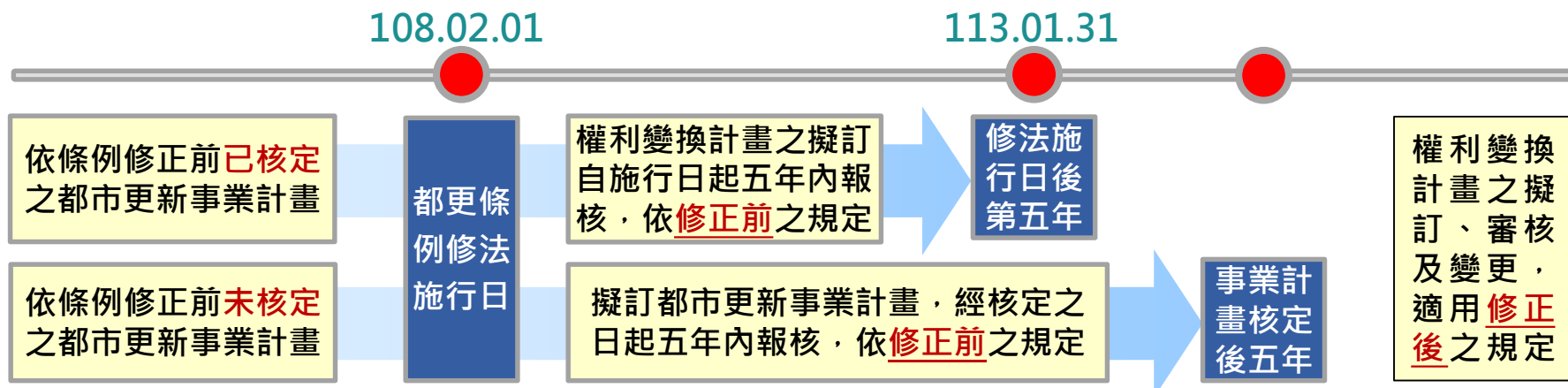
都市更新條例 # 86：事業概要、事業計畫及權利變換計畫新舊法之適用

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已申請尚未經直轄市、縣(市)主管機關核准之事業概要，其同意比率、審議及核准程序應適用修正後之規定。

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已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。

前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。但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已核定之都市更新事業計畫，其權利變換計畫之擬訂，應自本條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行日起五年內報核。

未依前項規定期限報核者，其權利變換計畫之擬訂、審核及變更適用修正後之規定。



都市更新權利變換計畫報核期限

都市更新條例 # 75：都市更新計畫核定後稽考作業

都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。

都市更新條例 # 76：監管、代管、撤銷行政處分

前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：

- 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。
- 二、業務廢弛。
- 三、事業及財務有嚴重缺失。

實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣(市)主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。

都市更新事業實施主體

實施者

負責整合更新單元內所有權人、擬訂事業計畫、籌措資金
進行權利變換意願調查、土地相關權利協調&處理等。



市政府



民間股份有限公司

EX. 建商



政府設有
更新會補助

更新會

更新會辦法



解散及清算

推動都更實施

召開會員大會
& 理事會

立案

申請立案核准

30日

召開成立大會

核准
6個月內

籌組發起

由土地及合法建物所有權人過半數或7人以上發起籌組，並由發起人向地方主管機關申請

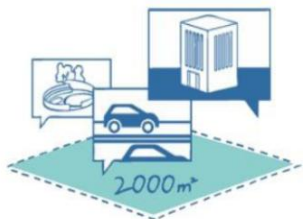
臺北市公辦都市更新7599專案計畫

四階段作業，更新規劃充分討論！

第一階段 受理申請

早進場 都更不必等

符合申請資格之社區自行整合意願達**75%**後，由申請人代表向市府提出申請



第二階段 方案評估

幫試算 引入技術團隊

市府協助規劃更新方案、財務試算並向社區說明，第二階段意願達**90%**



第三階段 模擬選配

助選屋 權益更清楚

住都中心協助模擬選配，住戶了解分回權值及選位後，選配率達**90%**



第四階段 規劃審議

資金技術 早到位

住都中心擔任實施者，提前徵求出資者，並辦理都市更新。



資料來源：臺北市都更處_公辦都市更新7599專案計畫簡報(說明會版)

臺北市危險建築物575專案計畫

- 臺北市都更第8箭「危險建築物575專案計畫」(原高氯離子混凝土建築物575專案計畫)自115年4月29日起擴大受理對象，將紅黃單及耐震能力不足建築物列入公辦都更協助對象，加速危險建物都更重建。



申請資格

原海砂屋
575專案



本府列管須拆除重建之
高氯離子混凝土建築物

新增適用對象



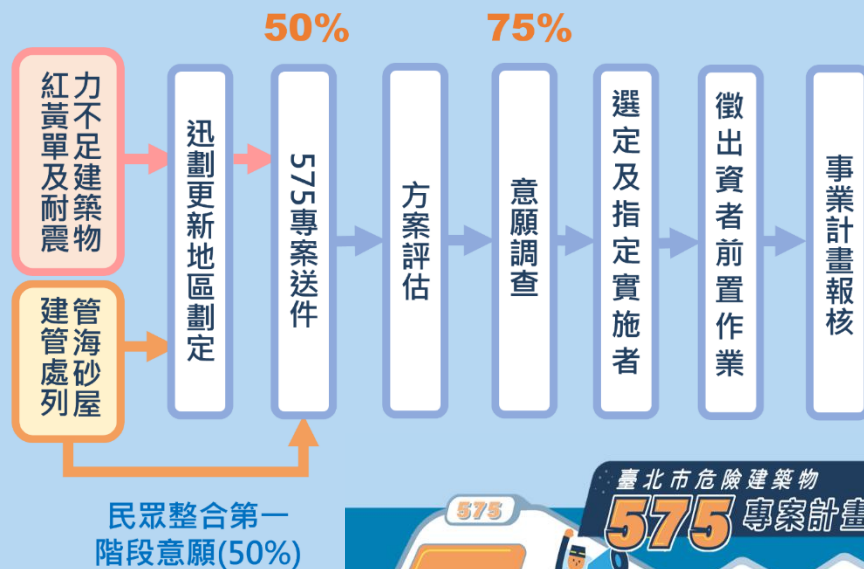
紅黃單列管建築物



耐震能力不足建築物



執行時程



都市更新實施方式

都市更新

協議合建

分回土地及房屋

權利變換

分回土地及房屋（立體之市地重劃）

市地重劃

分回土地

區段徵收

分回土地

徵收

強制取得土地之一種處分行為

※都市更新條例 第43條：

都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以**權利變換**方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以**徵收**、**區段徵收**或**市地重劃**方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以**協議合建**或其他方式實施之。

都市更新實施方式

協議合建

需全部所有權人同意，按照彼此認定之價值比率，由地主提供土地、建商提供資金合建(可視為共同投資)並只提送事業計畫送審即可。

契約會直接寫明所有權人跟建設公司如何分配的條件

■合建契約書是私人間權利義務關係的合意，不是《都市更新條例》規定各級主管機關應審議事項，所以應由當事人間基於司法自治原則、契約自由原則，自行協調處理，簽署合建契約致生私權爭議，應遵循司法途徑解決。

權利變換類似『以物易物』的概念

- 要重建的各土地、建物所有權人等，還有實施者跟出資人，「分別」提供土地、建物、權利或資金參與都更。
- 而都更完成後，大家會依照所提供土地、建物等「更新前」的權利價值比率或「出資額度」，分配「更新後」的土地、建物或權利金。

需取得都市更新條例第37條同意比率門檻，由專業估價師進行更新前後價值估價，並經市府審查，由審議會審決，認定更新前後價值。

權利變換

協議合建與權利變換的稅賦差異

類 型		都市更新	危老重建
持有稅	房屋稅	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 更新後減半徵收2年。 ✓ 減半徵收2年內未移轉者，得延長10年。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 重建後減半徵收2年。 ✓ 減半徵收2年內未移轉者，得延長10年。
	地價稅	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 更新期間免徵。 ✓ 更新後減半徵收2年。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 重建期間免徵。 ✓ 重建後減半徵收2年。
移轉稅	土增稅	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 權利變換： <ol style="list-style-type: none"> 1. 抵付權利變換共同負擔部分免徵。 2. 權利變換土地第一次移轉減徵40%。 3. 權利變換領取現金補償者免徵或減徵40%。 ✓ 協議合建：原所有權人與實施者間辦理產權移轉時，減徵40%。 	無
	契 稅	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 權利變換： <ol style="list-style-type: none"> 1. 抵付權利變換共同負擔部分免徵。 2. 權利變換土地第一次移轉減徵40%。 ✓ 協議合建：原所有權人與實施者間辦理產權移轉時，減徵40%。 	無
營利事業所得稅		<ul style="list-style-type: none"> ✓ 都市更新事業計畫實際發生於規劃設計階段支出20%內申請投資抵減。 	無

地主參與都更 資產增益要稅

發稿單位：財政部臺北國稅局

發布日期：2022-11-16

財政部臺北國稅局表示，個人提供土地參與都市更新，如實際獲配房地權利價值大於應分配權利價值，依都市更新條例第52條規定，其差額部分應繳納差額價金，倘經實施者免其給付，核屬所得稅法第14條第1項第10類規定之其他所得，應依法申報綜合所得稅。

該局說明，個人提供土地參與都市更新，無論其與實施者是否另行協議簽訂「合建契約」、內容如何(例如免予給付找補款)，均屬私法自治原則下之契約自由範圍，與實施者擬具之權利變換計畫並無關聯，並不影響全體土地所有權人以權利變換方式參與分配之結果，亦無從左右其可換取之權利價值，故地主參與都市更新實際獲配房地權利價值大於應分配權利價值部分，即應依都市更新條例第52條規定給付差額價金，倘經實施者免除給付找補款之義務，即屬地主取自實施者之其他所得，應依法申報綜合所得稅。

該局舉例，甲君以其所有臺北市大同區土地參與乙公司以權利變換方式辦理之都市更新，嗣甲君實際獲配權利價值1億元，大於應分配權利價值9千5百萬元，因雙方另行協議差額部分不予找補，經該局核認為乙公司對甲君之贈與，核定甲君系爭年度取自乙公司之其他所得5百萬元，歸課綜合所得稅。甲君不服申請復查，主張其多分得之房地是其提供系爭土地參與都市更新所應得，並非乙公司之贈與。該局審理認為甲君應付找補款5百萬元，係因其實際獲配房地價值，超過甲君依權利變換計畫所得分配之價值，依都市更新條例第52條第2項規定，原須由甲君繳納差額價金予乙公司，惟乙公司免除甲君給付找補款之義務，致甲君於房地所有權移轉登記完成時資產有所增益，故核屬所得稅法第14條第1項第10類規定之其他所得。

該局呼籲，個人以權利變換方式參與都市更新，經實施者免除其應付找補款義務部分，屬個人其他所得，應依法申報綜合所得稅，以免受罰。

都更條例第57條代拆程序：真誠磋商 積極面對



都更最後一哩路

機制

第 1 階段

通知預定
拆遷日



實施者函請
所有權人自行拆除

第 2 階段

兩私協調



實施者召開
兩次以上協調會

第 3 階段

兩公協調



市府召開
兩次以上協調會

第 4 階段

核准執行



提請都更審議會
審核執行代拆

1.文山將捷案 2.萬華興洋案 3.內湖巧洋案 4.中山耕薪案 5.松山金朋案 6.內湖康厝案 7.大安華璞案 8.士林昇陽案 9.中山茂崧案 10.信義力霸皇家案 11.南港首泰案



112.3.22
本府執行代拆

112.7.14
本府執行代拆

112.7.18
完成協調

112.9.1
完成協調

112.10.17
完成協調

113.8.2
完成協調

113.8.16
完成協調

113.11.28
完成協調

114.3.27
本府執行代拆

114.4.30
完成協調

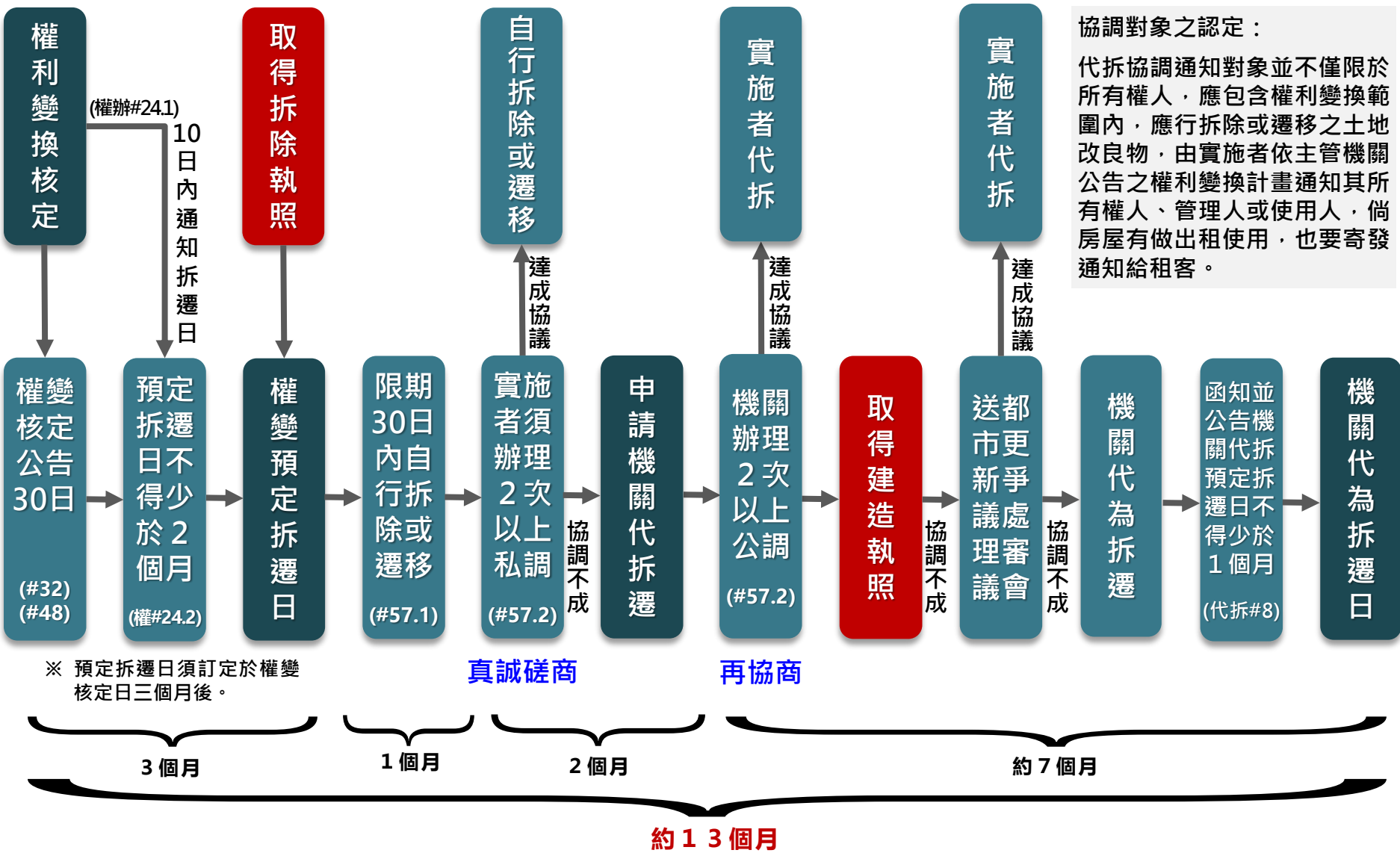
114.5.14
完成協調

資料來源：台北市都市更新處

臺北市代拆作業流程

協調對象之認定：

代拆協調通知對象並不僅限於所有權人，應包含權利變換範圍內，應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，倘房屋有做出租使用，也要寄發通知給租客。





~~簡報結束×QA時間~~