

# 107年度都市更新法令與業務輔導委辦案 「公私協力30+N行動方案」系列講座2

## 民辦都更改革方案與審議通案

講師 | 臺北市都市更新處  
| 王正工程司 瑞婷

中華民國107年4月11日

# 簡報大綱

## 一、公私協力•改革都更效能

- (一) 都市更新執行困境
- (二) 民辦都市更新改革方案
- (三) 全方位全流程 30+5 行動方案

## 二、臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則

- (一) 審議原則
- (二) 簡化大幅修正計畫內容之行政程序
- (三) 都更簡易變更案程序再簡化
- (四) 計畫書標準化、提升正確性
- (五) 臺北市都市更新權利變換選配作業須知
- (六) 營業稅之提列

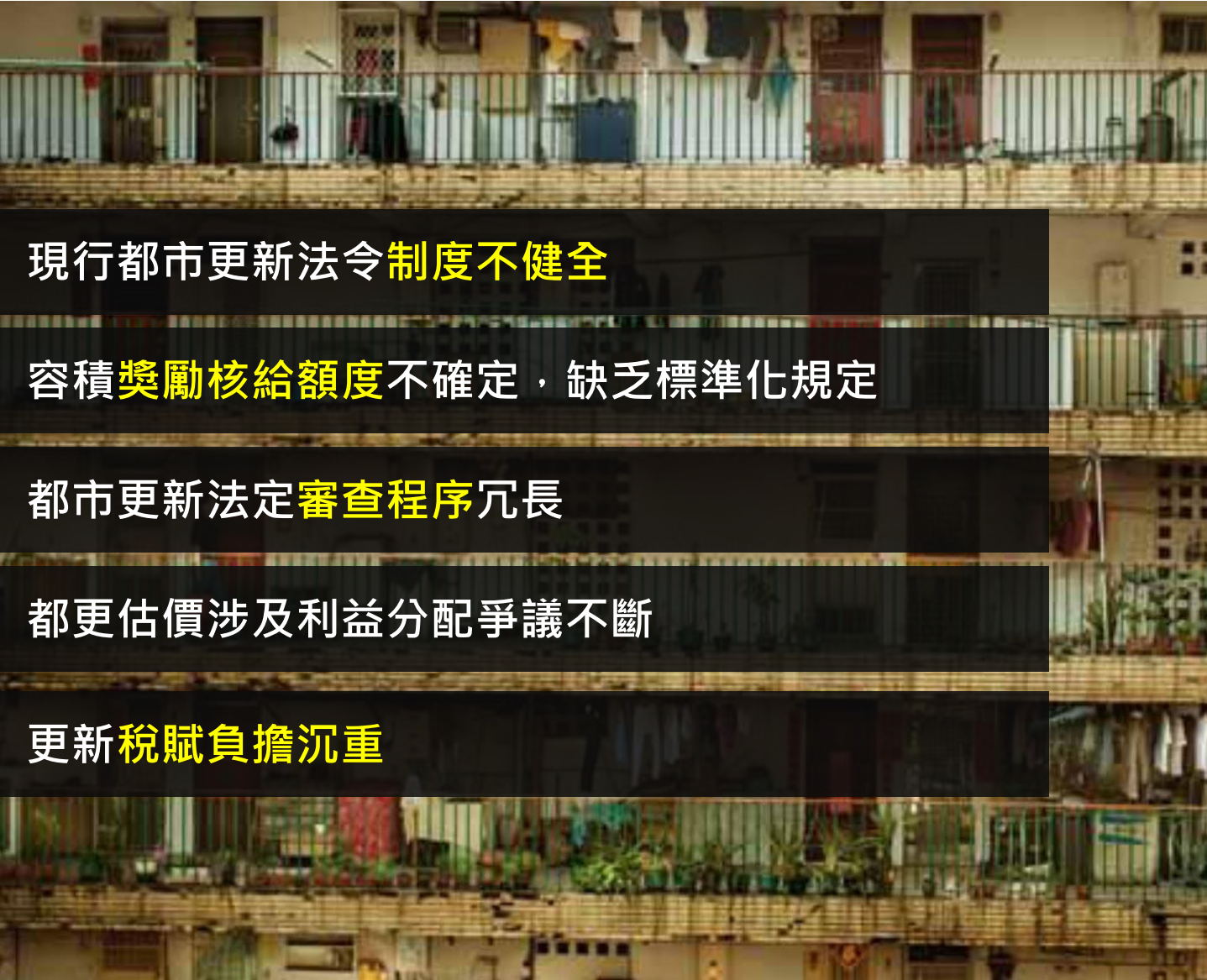
# 公私協力•改革都更效能

107年臺北市都市更新系列講座  
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  **TAIPEI** 臺北  
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA**  
社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# (一)都市更新執行困境



現行都市更新法令**制度不健全**

容積**獎勵核給額度**不確定，缺乏標準化規定

都市更新法定**審查程序**冗長

都更估價涉及利益分配**爭議不斷**

更新**稅賦負擔**沉重



107年臺北市都市更新系列講座  
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  **TAIPEI** 臺北  
**臺北市都市更新處**  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位

 **URCDA**  
社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 都市更新轉守為攻

建立政府職能，藉由公私協力推動公辦都更、改革民辦都更效能  
 打造臺北市都市更新新氣象

完全政府興建

公私協力

完全民間興建



政府部門



民間企業

政府角色轉為主動投入更新規劃及開發，引導全市各區之更新發展，達到都市再生效果。

公辦  
都更

改革  
民辦

公私協力改革提高民辦都更效率。

## (二)民辦都市更新改革方案 都市更新論壇

1

106/1/12  
臺北市都市更新論壇 I



- 建立公私協力改革平台
- 提出改革四大面向及7+1 改革要項

2

106/4/7  
臺北市都市更新論壇 II



- 公私協力改革平台提出方案
- 全方位全流程30項行動方案
- 優先推動15項行動方案

3

106/9/29  
臺北市都市更新論壇 III



- 公私協力改革平台持續對話
- 全方位全流程30+N項行動方案，完成20項行動方案
- 提出都市更新條例修法建言

4

107/2/12  
臺北市都市更新論壇 IV



- 公私協力改革平台總結報告
- 全方位全流程30+5項行動方案皆已完成

107年臺北市都市更新系列講座  
~「公私協力30+N行動方案」~

## (二)民辦都市更新改革方案 改革四大面向

臺灣改革都市更新沒有捷徑，不能單靠訂立新法或是修訂都市更新條例，來期望都更效益產生重大改變，就此提出以下改革四大面向

### 正當化 都市更新目標

透過都市更新調整地區機能、營造安全與健康居住環境，以及發展經濟並提昇都市競爭力



### 公私部門 需要共同協力

需要公私資源整合，並對都更事業實施，營造正面鼓勵社會氛圍以及跨部門、全流程的作業協力



### 政府職能 必須到位

政府行政效能必須強化，公辦與民辦都更一起併行，並調整政府部門態度對應都更效能，轉被動為主動



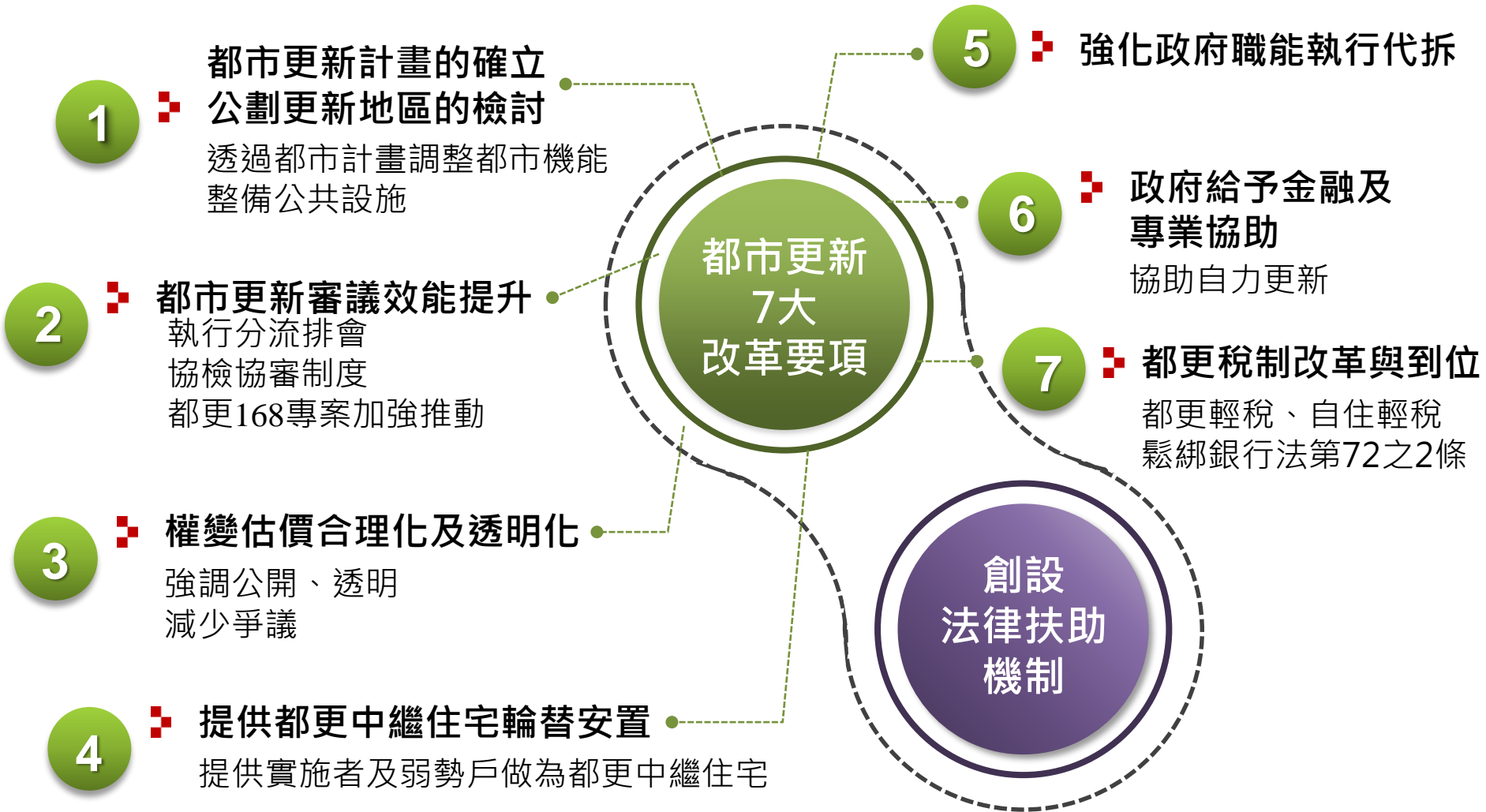
### 都更過程各方 權益扶助與維護

創設都更法律扶助機制，保護參與都更事業實施過程任何一方，當局者依法作為卻遭受法律提告時，能獲得第三方公平合理的法律辯護與法律協助



【改造都更機制須進行**全方位**、**全流程**改革，始為重要的路徑】

## (二)民辦都市更新改革方案 7+1改革對策





# (三)全方位全流程 30+5行動方案 (29項完成, 6項階段完成)



# 臺北市都市更新及爭議處理 審議會歷次會議通案重要 審議原則

# (一)「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」

臺北市政府都市發展局106年10月25日北市都授新字第10632323700號函

類別	編號	審議原則
△ F1獎勵容積	1	實施者申請原建築容積之確認，應於 <b>幹事複審前取得</b> 都市發展局(建管處)之核准函。

**Q.申請168專案，應於專案會議前取得？**

**A. 168專案會議除有其他因素需召開複審會議外，一般召開一次會議後即辦理聽證，故建議於**專案會議前取得**。**

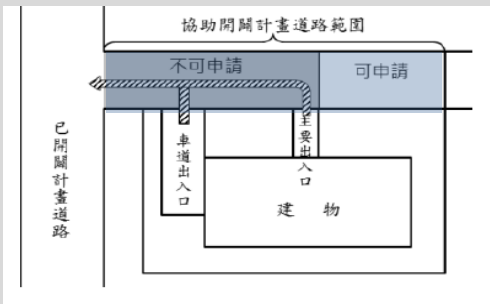
**Q.核定容積值與報核或公展階段之數值差距過大時之後續處理？**

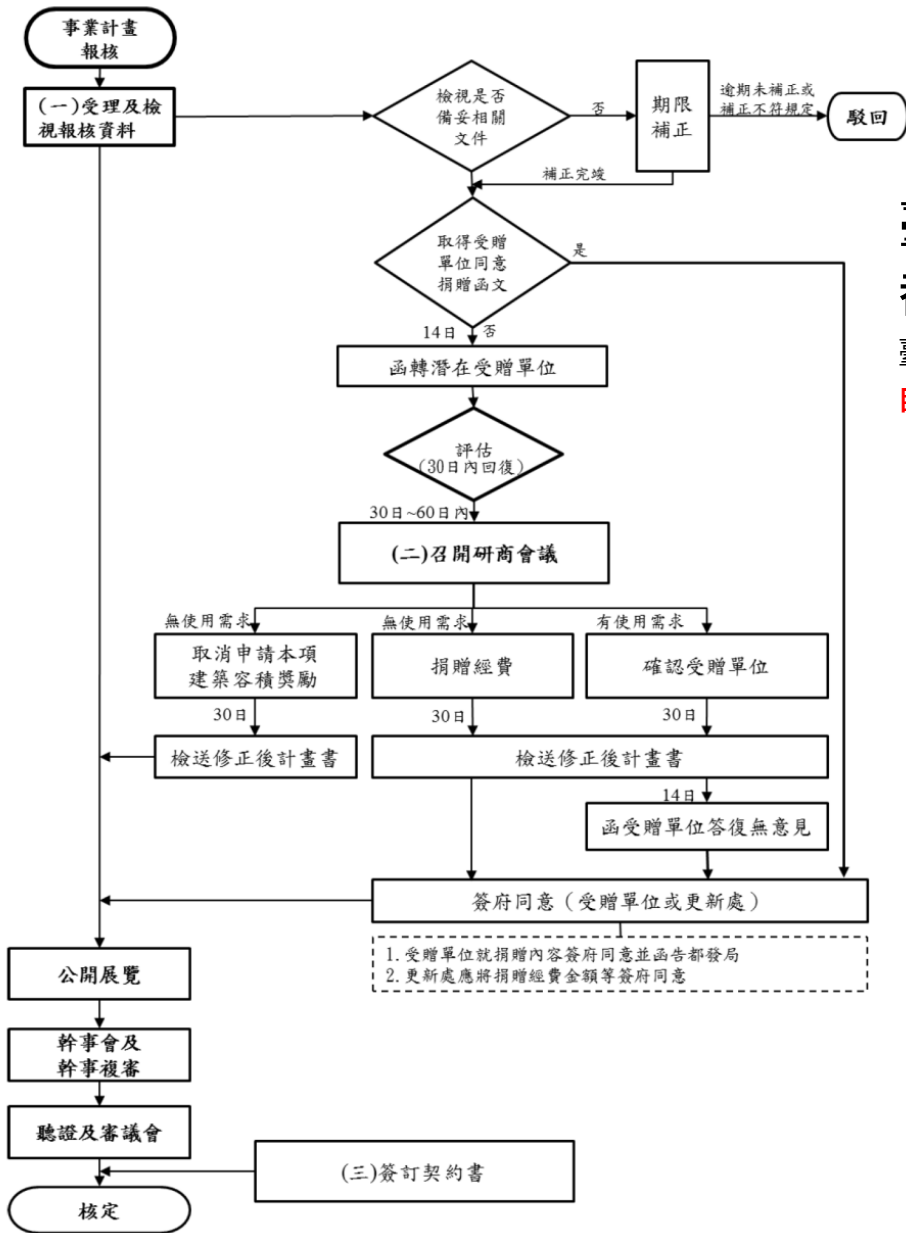
**A.涉及量體及財務計畫變更，以重新公展為原則，實施者得比照「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」辦理。**

**通案建議：於計畫報核前完成申請原建築容積之確認。**

# (一) 「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」

臺北市政府都市發展局106年10月25日北市都授新字第10632323700號函

類別		編號	審議原則
△ F4 獎勵 容積	△F4-1 捐贈公益 設施獎勵 容積	1	以異地提供之公益設施核算價購金額時， <b>應扣除公設部分之樓地板面積成本</b> ，俾使捐贈及所獎勵之基礎一致。
		2	應於 <b>事業計畫報核前</b> ，先由本府擬接受捐贈機關，考量其公益性，評估確認受贈需求，並 <b>專案簽報市府核准後</b> ，始得納入規劃。
	△F4-2 協助開闢 計畫道路 獎勵容積	1	捐贈更新單元周圍 <b>部分計畫道路用地</b> 所申請之獎勵容積， <b>應切結於使用執照取得前</b> ，清除地上物(含遮雨棚架)，完成捐贈予本市及開闢完成之程序。
		2	實施者應妥善處理更新地區範圍外周邊之計畫道路，確實與地主達成協議並於 <b>事業計畫核定前取得私地主捐贈同意書</b> 始得適用獎勵。
		3	有關協助開闢道路涉及基地之出入口通路部分 <b>(基地主要出入口及車道出入口至已開闢計畫道路)</b> 應自行開闢者，其 <b>工程及拆遷安置經費不得核計容積獎勵</b> ，請以圖示方式補充說明其範圍及計算方式為何。
			



# 臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點

臺北市政府都市發展局107年1月11日府授都規字第10730152200號函  
自中華民國107年1月11日起生效

## 臺北市法規查詢系統可查詢

民國107年01月25日 星期四 12時16分 :: 設為首頁 | 網站導覽 | ENGLISH | 都市計畫書法規命令專區 | SOP專區 | LOGO下載 | ICG & Android APP | 線上教學 | 回首頁 | 回法規局首頁 |

TAIPEI 臺北市法規查詢系統

最新訊息 | 法規種類 | 法規查詢 | 解釋令函 | 訴願決定書 | 草案預告 | 綜合查詢 | 相關網站

現在位置: 首頁 > 法規資訊

法規資訊

臺北市現行法規

法規類號: 北市13-17-2005  
名稱: 臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點  
法規位階: 行政規則-屬行政程序法第159條第2項第1款規定之行政規則  
制(訂)定時間: 中華民國107年1月11日  
沿革: 中華民國107年1月11日臺北市政府(107)府都規字第10730152200號函訂定全文五點, 自函頒日生效

所有條文 | 編章節 | 條文檢索 | 條號查詢 | 歷史沿革

制定依據 | 相關解釋令函 | 異動說明 | 提案草案 | 檔案下載

附件下載

1. 附件1-本府受理都市計畫回饋作業流程圖.pdf
2. 附件2-本府受理部審案捐贈樓地板或代金作業流程圖.pdf
3. 附件3-本府受理都市更新事業計畫捐贈樓地板或經費作業流程圖.pdf

# (一) 「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」

臺北市政府都市發展局106年10月25日北市都授新字第10632323700號函

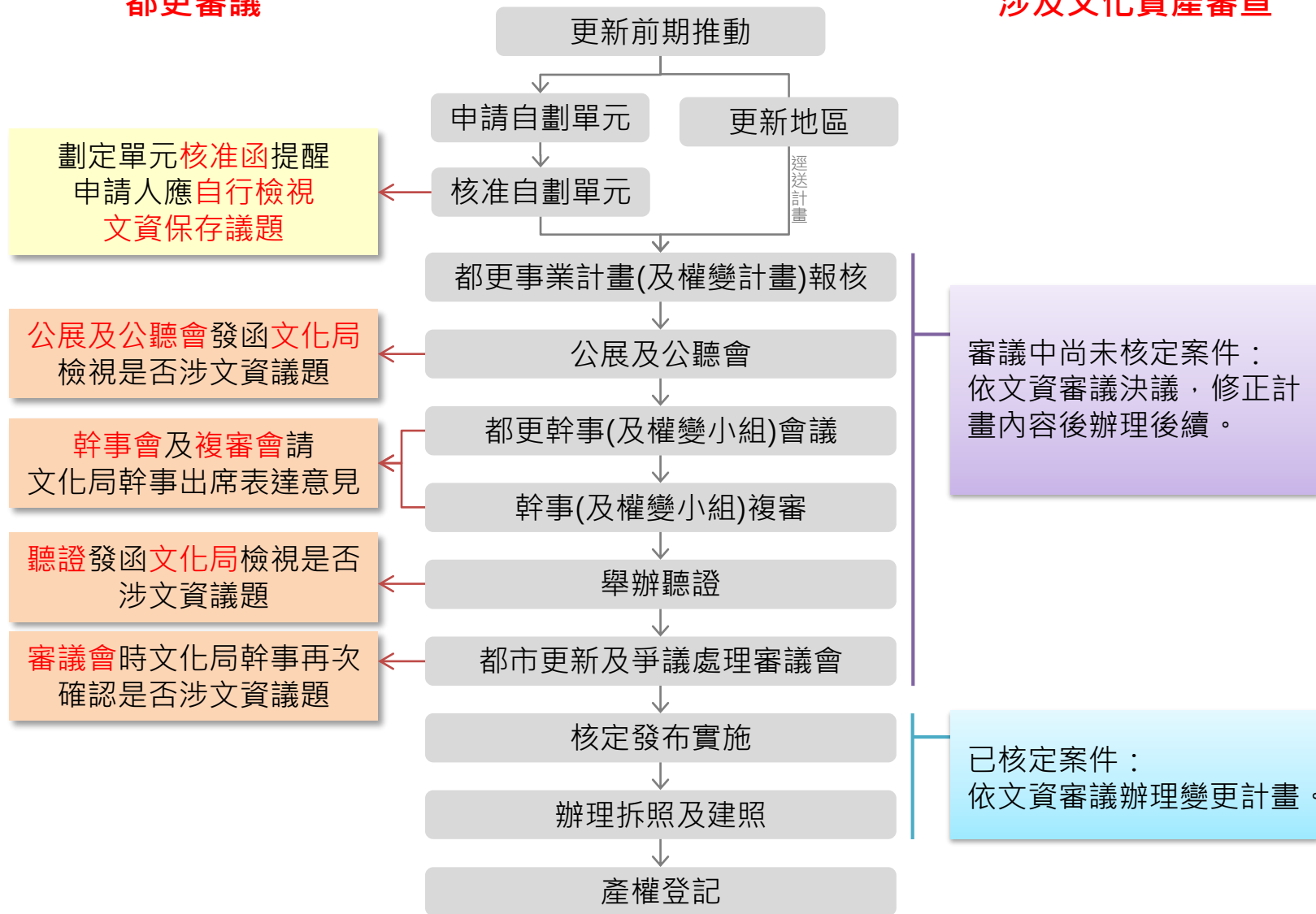
類別		編號	審議原則
△ F5 獎勵 容積	△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物互相調合	1	<p>須加強說明無障礙環境設計、都市防災措施等環境友善貢獻程度及公益性。</p> <p><b>Q.新△F5-1規定發布後，新案報核是否仍受「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」及臺北市商業區之商業使用比例規劃原則(草案)」拘束?</b></p> <p><b>A.獎勵容積以修訂發布之「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」為依據，規劃設計以依據相關法令與審議為準。</b></p>
	△F5-4保存具歷史、紀念性或藝術價值之建物	1	<p>為核計都市更新之容積獎勵，古蹟、歷史建築與歷史性建築物保固維修之獎勵更新案，應先將維護保固工法、細部施工圖說及詳細估價單一併提送審查。</p> <p><b>上述項目經文資委員會審查通過則依文資審查結果為準。</b></p> <p><b>Q.應於幹事會初審前或複審前完成文資委員會審查?</b></p> <p><b>A. 於複審前完成。</b></p>

**注意：文化資產保存法** 105年7月27日總統華總一義字第10500082371號令修正公布全文113條；並自公布日施行第十五條 公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。

# 都市更新案涉及文化資產審議流程

## 都更審議

## 涉及文化資產審查



# (一) 「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」

臺北市政府都市發展局106年10月25日北市都授新字第10632323700號函

類別	編號	審議原則
△ F5 獎勵 容積	△F5-3 供人 行走 之地 面道 路或 騎樓	<p>人行步道獎勵值，應就下列部分予以扣除後，依實際留設面積給予獎勵並於住戶規約中載明無條件供公眾使用：</p> <p>1.有關<b>停車彎及汽車出入口、高層建築物緩衝空間之出入通道(寬3.5公尺)</b>及容積移轉回饋空間應予扣除，其中<b>緩衝空間之出入通道不得設置障礙物</b>。</p> <p>2.<b>建築物之主要出入口淨寬度 2 公尺部分、基地內通路、車道及其出入口、迴車道與迎賓車道等穿越人行步道、僅提供車行使用部分及自行車停車空間</b>。</p> <p><b>Q.一幢2棟(住宅或住辦)門廳分別獨立進出，主要出入口以幾處認定?</b> <b>A.二處。</b></p>
		<p>高層建築物緩衝空間之出入通道，<b>其通行動線得與汽車出入口重疊使用並以實際車道所需通行寬度扣除</b>。</p> <p><b>注意：涉及都設審議案，依都設審議為準。</b></p>
		<p><b>人行步道應保留淨寬2.5公尺為原則</b>，容許喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱。<b>倘設置明顯阻礙通行之灌木等植栽不得供人通行者應予以扣除</b></p> <p><b>Q.受限基地條件只留設2公尺退縮人行步道，如何處理?</b> <b>A.依審議結果留設。</b></p>
		<p>人行步道如留設自行車通行動線，應標示清楚其動線並可供人行走。</p> <p><b>注意：未標示清楚可供人行走者，不計算獎勵值。</b></p>



# (一) 「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」

臺北市政府都市發展局106年10月25日北市都授新字第10632323700號函

類別	編號	審議原則
△ F6 獎勵 容積	1	為整合土地進行更新，於 <b>報核前陸續價購77年8月1日前之違章建築物</b> (含土地及建物)， <b>符合都市更新異地安置現住戶之精神</b> ， <b>應予容積獎勵</b> 。
	2	申請安置時應檢附 <b>各違建戶門牌編定證明、現場照片、安置戶實測面積及1/100詳細實測圖</b> ，並請相關測繪人員及技師簽名，以示負責。
	3	有關安置違建戶部分， <b>(Q.)實施者應將相關讓渡文件提送法院或公證人公證</b> ， <b>至舊違章建築物補償金額之正確性及是否完成補償事實</b> ， <b>應由實施者檢具切結書等文件證明屬實</b> ，其後如有不實(如偽造文書、違反刑法規定等)應自行負責相關法律責任，本府並得撤銷有關獎勵容積。 <b>A.本項係強調讓渡文件應予公證</b> ，通常採「 <b>異地安置及現金安置</b> 」方式之違建戶，始有讓渡文件。
	4	實施者應就 <b>違章建築物構造、樓層、範圍及所有人確實查核</b> ，並 <b>(Q.)參考比對地形圖</b> ，於符合獎勵條件原則下核算獎勵容積，並於 <b>案件核定前檢齊違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書</b> ，由本府核實計算本項容積獎勵額度。 <b>A.比對地形圖確認違章建築物存在範圍。</b>

# (一) 「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」

臺北市政府都市發展局106年10月25日北市都授新字第10632323700號函

類別	編號	審議原則
建築設計	1	基於人車安全考量，汽機車停車位設置應符合以下事項，並檢附住戶管理規約，納入更新事業計畫書：
		1. 汽機車動線應予分流管理。
		2. 機車停車空間予集中留設，並設置機車專用車道，出入口勿妨礙行人之通行。
		3. 車道出入口，應設警示及管制號誌及規劃車輛停等空間，並應與人行道順平處理，出入口車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色及材質區分及以防滑處理。
		Q.停等空間留設位置與長度? A.依建管法令辦理，並依審議決議辦理。
		4. 汽、機車共道時斜坡道的設置應至少1/8，並進行管制，配設必要之設備及防滑設計。
		5. 機車停放地面層時，應於建築管理公約內註記不可擅自變更作其他用途。
		6. 機車出入口坡度避免過度彎曲。
	7. 機車位達400輛以上時，出口寬度在3.5公尺以上，以利機車雙向進出。	
2	機房及雨遮配置之合宜性應予考量，其配置與設計不合理時，應酌予降低△F5-1獎勵值。	

# (一) 「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」

臺北市政府都市發展局106年10月25日北市都授新字第10632323700號函

類別	編號	審議原則
建築設計	3	有關空調機設置之規劃，請針對建物各項立面整理規劃設置區位，並於 <b>住戶管理規約中明訂不得自行變動</b> 。
	4	一般零售業，需考量裝卸貨需求並於基地內自行滿足。
	5	基地周邊人行道及騎樓配置請依內政部營建署頒布「市區道路人行道設計手冊」及「市區道路及附屬工程設計規範」設計原則檢討配置，並 <b>套繪周邊人行道佈設情形，並標註有效人行寬度</b> 。
	6	建物設計及動線規劃應考量週邊更新案之規劃及原有地區發展之情況。 <b>Q.如何申請週邊更新案之建物設計及動線規劃圖?</b> <b>A.申請調卷「公展版」圖說。</b>
	7	有關 <b>屋頂</b> 種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題， <b>應改成小喬木或灌木</b> 。
	8	<b>幹事會時確認建築圖面及尺寸</b> 應標示清楚以利大會審議。

# (一) 「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」

臺北市政府都市發展局106年10月25日北市都授新字第10632323700號函

類別	編號	審議原則
財務計畫與權利變換費用	1	有關建物 <b>內部修繕費用不予納入共同負擔</b> ，實施者應另行處理。
	2	1.建築物 <b>工程造價</b> 係按建築物主體的主要構造類別核計標準單價，有關 <b>建築物主體以地面層以上之建築物結構</b> 作為認定基準。
		2. 有關建築物工程造價以上限提列，實施者應將計列 <b>材料等級及明細</b> 納入權利變換計畫內予以載明
		<b>注意：權變計畫需再放置上列內容。</b>
	3. 有關於地下室加成或樓上建物樓高加成的計算，應依據原計算模式計算加成原則，而 <b>加成後若涉及物價指數調整之情形</b> ，應以 <b>加成後單層的標準單價進行物價指數之調整</b> 。 <b>案例：(53000*1.3)*物價指數調整</b>	
3	財務計畫內現金流量表，請將 <b>銷售管理費</b> 列入 <b>現金流出項目</b> 。	
4	1.合法建築物拆遷補償費，得依公共工程拆遷標準予以補償；至於 <b>合法建築物面積以建物登記面積為準</b> 為原則。	
	2. 舊有違章建築戶面積計算，按公共工程拆遷標準規定， <b>52年以前之舊有違章建築</b> ， <b>違建面積未達66 m<sup>2</sup>者</b> ，一律以 <b>66 m<sup>2</sup></b> 核計。	

# (一) 「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」

臺北市政府都市發展局106年10月25日北市都授新字第10632323700號函

類別	編號	審議原則	
財務計畫與權利變換費用	5	1. 共同負擔的各項費用在提列標準中皆有其定義，請於計畫書內說明清楚其提列各項費用之內容。	
		2. 實施者現地安置費用於財務計畫中所衍生之銷售管理費，應予刪除本項。	
		3. 實施方式為都市更新條例第25條之1，風險管理費之計算，考量權利變換實施仍有據不確定性，協議合建部分亦得提列風險管理費。案例：基地面積1840平方公尺，土地及建物所有權人聯集26人，協議合建面積1552平方公尺。依現行審議原則風險管理費可提列11.25%，過去舊制風險管理費僅得提列 $(1-1552/1840)*11.25%=1.76\%$ 。	
	6	比較標的之成交日期應至少距價格日期一年內，但若無距價格日期一年內之比較案例，得放寬超過一年，並應敘明理由。	
	7	1. 土地成本及其貸款利息應不計入各項費用提列標準。	
		2. 自有資金貸款利息之計算，依郵政儲金一年期定儲利率以大額存款利率計算。	
	8	勘估標的應選取與更新案類似之案例，並符合不動產估價技術規則第12條之規定：	
		1. 實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。	
2. 與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。			
3. 與勘估標的使用性質或使用分區管制相同或相近者。			
		4. 實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。	

# (一) 「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」

臺北市政府都市發展局106年10月25日北市都授新字第10632323700號函

類別	編號	審議原則
財務計畫與權利變換費用	10	建築物工程造價標準以舊版(99年6月3日)提列鋼骨造(SC)應檢附相關證明文件會產生本費用，否則一律下修提列單價，(Q.)不得高於新版(104年1月7日)單價之標準，並提審議會審決。實施方式為100%協議合建不在此限。 A. 未檢附證明文件應以SRC提列審議。
	11	2.實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回，其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔。 Q.原報核案已扣拆除費用者，可否申請再提列拆除費用？ A. 可加回拆除費用。例如：所有權人應取得拆遷補償費為100萬，而實際僅取得80萬，其中20萬為所有權人請實施者代為拆除之費用，此費用屬實施者實際支出，故可提列100萬拆除費用。
	12	事權分送之更新案，事業計畫以房屋現值為基準提列營業稅者，可於權利變換計畫改用經主管機關核定後權利價值以房屋價值為基準提列。 Q.前版未提列營業稅之處理方案？又涉及公有土地者之營業稅能否提列？ A.可提列並送審議。
	13	計算營業稅中土地所有權人分配房屋現值及計算銷售管理費中實施者實際獲配之房屋單元及車位總價值應扣除違建之現地安置戶。
	14	採依都市更新條例第25條之1部分權利變換、部分協議合建方式實施之案件，其銷售管理費之計算，於權利變換計畫中，仍應以(實施者實際獲配之單元及車位總價值)*費率計算，由實施者於權變計畫中載明整體實際獲配之價值計算。

# (一) 「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」

臺北市政府都市發展局106年10月25日北市都授新字第10632323700號函

類別	編號	審議原則
財務計畫與權利變換費用	15	更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理， <b>將合理性及提列費用之內容於審查意見書內載明清楚。</b>
		已於105年5月3日前申請聽證及提會審議案件，因未及於提會前辦理外審，建議提會審查後辦理外審，倘必要性、合理性及經費與審議會審議結果一致，提請審議會備查；倘不一致，則須再提請審議會討論。
	16	<p><b>實施方式為協議合建之更新案簡化審議如下：</b></p> <p><b>1.涉及銷售淨利及建築容積獎勵部分，財務計畫中「營建費用」、「管理費用之費率」應由幹事會及審議會充分審議決議為準；其餘提列項目以授權更新處專業審查及幹事會意見修正為準，於審議會報告備查為原則。</b></p> <p><b>2.倘有投資抵減之需要，提列項目亦應提列，以利後續檢核作業。</b></p>

# 實施方式為協議合建之更新案簡化財務計畫審議

現行提列總表			應由審議會審議事項		原因
總項目	項目	細項	項目	細項	
壹、 工程費用	重建費用	營建費用(含公益設施樓地板面積)	重建 費用	營建費用(含公益設施樓地板面積)	單位建築成本依據
		拆除費用、建築設計費用、鑑界費、鑽探費用 公寓大廈管理基金、開放空間基金、鄰房鑑定 費、建築相關規費、外接水、電、瓦斯管線工 程費用、綠建築設施費用		--	
	公共設施費用		--		
貳、 權利變換 費用	都市更新規劃費用、不動產估價費用、地籍整理費用		都市更新規劃費用、不動產估價費用		若申請投資抵減仍 應提列
	更新前測量費用		更新前測量費用		
	合法建築物拆遷補償、合法建築物拆遷安置費用、其他土地改良 物拆遷補償費用		--		
	占有他人舊有違章建築拆遷補償費用		--		
參、貸款利息			--		
肆、稅捐			--		
伍、 管理費用	人事行政管理費、營建工程管理費、銷售管理費、風險管理費		人事行政管理費、銷售管理費		銷售淨利計算依據
	信託管理費		--		
陸、容積移轉費用			--		
柒、都市計畫變更負擔費用			--		

涉及銷售淨利及建築容積獎勵部分，財務計畫中「營建費用」、「管理費用之費率」應由幹事會及審議會充分審議決議為準；其餘提列項目以授權更新處專業審查及幹事會意見修正為準，於審議會報告備查為原則。



# (一) 「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」

臺北市政府都市發展局106年10月25日北市都授新字第10632323700號函

類別	編號	審議原則
其他	7	1. 有關停車位銷售管理、營運管理及使用管理內容需詳載於 <b>住戶規約中</b> ，檢附於 <b>更新事業計畫書中</b> ，並於後續於 <b>房屋買賣契約書</b> 中亦須清楚載明。
		2. 管理維護計畫及住戶管理規約除要依公寓大廈管理條例規定外， <b>應納入申請人行步道獎勵及停車獎勵空間之維護管理方式</b> 。
	8	更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣 <b>(得參考)</b> 實施者得參考本市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置。
	9	<b>變更案圖說部分應以雲型線框說明變更前、後差異</b> 。
	10	<b>變更案僅就實施者申請的項目審議，並基於信賴保護原則，應充分尊重該案件前次委員會審議決議</b> 。
	11	審議過程落實專業分工為原則，以利解決疑義及提升審議效能
	12	審議時如遇爭議案件，必要時應請專業律師與會給予建議。

# (一)「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」

臺北市政府都市發展局106年10月25日北市都授新字第10632323700號函

## 「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」

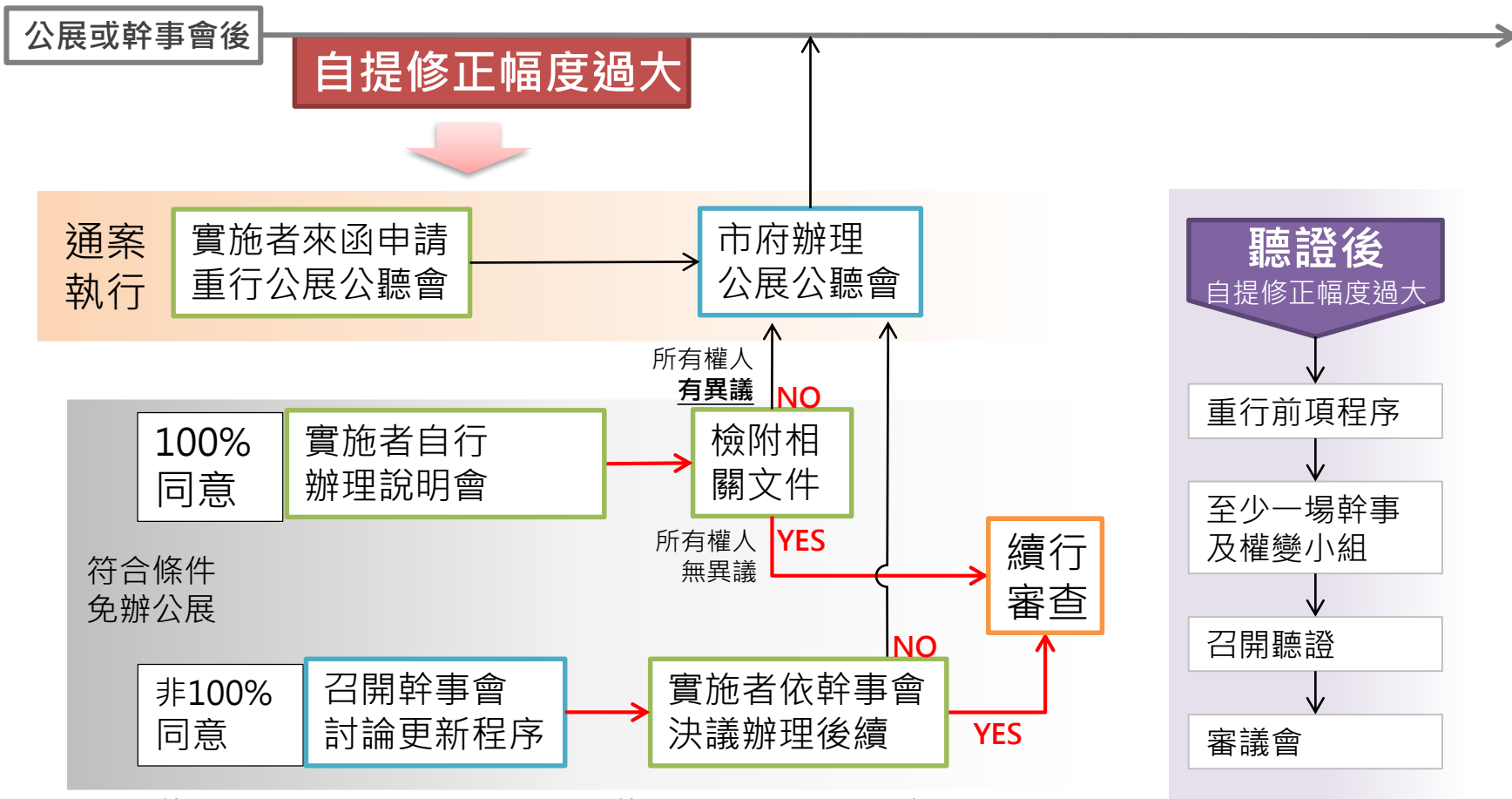
107年1月4日北市都新字第10632959600號函修正

**適用階段：**於都市更新事業計畫及權利變換計畫審查過程中，  
**因自提修正計畫內容幅度過大，不符合都市更新簡易變更程序者。**

<p>1.實施者 申請重行公展 及公聽會者</p>	<p>免經幹事會討論程序，直接辦理公展公聽會作業。</p>	
<p>2.實施者 未申請重行 公開展覽及 公聽會</p>	<p>100%同意且 無爭議性之更新案</p>	<p>實施者召開說明會後，說明會上無異議時， <u>檢附100%修改內容同意書</u> 予都更處審核，續行下一階段審查。 但所有權人於說明會表示異議時， 則需辦理公開展覽及公聽會。</p>
	<p>非100%同意之更新案</p>	<p>需召開幹事會討論程序 是否重行公開展覽、公聽會及後續程序。</p>
<p>3.聽證後 計畫內容 修正幅度過大</p>	<p>除須重行上述1.2程序外，有影響所有權人選配或權益者， 至少應再召開一場幹事及權變小組審查會議， 並重新召開聽證後，再提審議會審議。</p>	

## (二)簡化大幅修正計畫內容之行政程序

106年7月10日北市都新事字第10631288600號函  
107年1月4日北市都新字第10632959600號函修正



註：自提修正內容幅度過大係指計畫內容修正不符合都市更新簡易變更程序

**明訂自提修正處理方式，減少開會次數**

## (二)都更簡易變更案程序再簡化

106年4月24日府授都新字10630681900號函

### ■ 都市更新條例施行細則第11條之1規定：

「各級主管機關依本條例第十九條、第十九條之一、第二十九條及第二十九條之一規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。」

#### ➤ 為簡化審議程序並提升審議效率，

**針對都市更新條例第19條之1條第1款及第29條之1第1款屬免審議之簡易變更案件，倘聽證上無人登記發言或發言無涉案件重大爭議，即無須提請審議會斟酌相關意見，此類案件辦理聽證後，得逕為申請核定。**

#### 第19 條之1 第1款

一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依前條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：  
 (一) 第二十一條第二款所定事項之變更，於依第二十二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。  
 (二) 第二十一條第十一款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。

#### 第29 條之1 第1款

一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：  
 (一) 計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。  
 (二) 參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。  
 (三) 依第十三條辦理時之信託登記。  
 (四) 權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。  
 (五) 依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。  
 (六) 第二十一條第二款所定事項之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。

- 查內政部辦理聽證作業要點前於105年11月23日台內營字第1050815771號令廢
- 本府目前係依都市更新條例施行細則第11條之1及臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項委託辦理更新案聽證。

## (二)都更簡易變更案程序再簡化

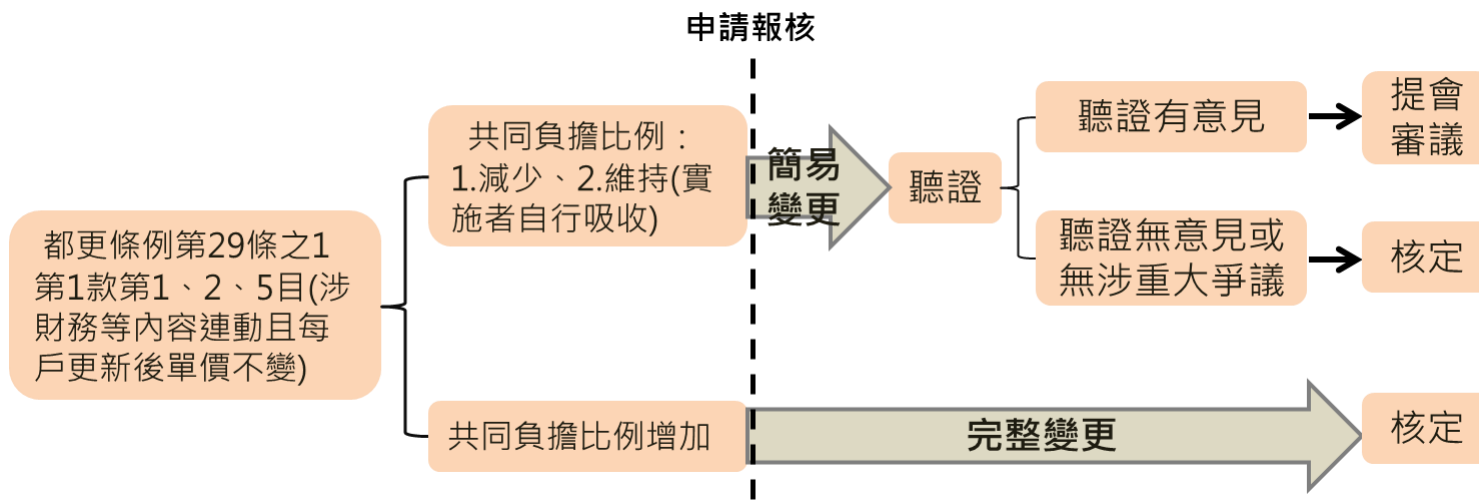
106年4月24日府授都新字10630681900號函

### (一)認定依據

都市更新條例第29條之1第1款(略以)：「...(一)計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。(二)參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意者。...(五)依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。...」涉財務計畫連動，究以簡易變更或完整變更程序辦理，**係以共同負擔比例認定**。

### (二)處理程序

- **共同負擔比例減少或維持(實施者自行吸收)且每戶更新後單價不變**：因不影響所有權人權益，得以簡易變更程序辦理，聽證後程序則依本府106年4月24日府授都新字第10630681900號函辦理，亦即聽證無意見或發言內容無涉案件重大爭議之意見可免提會審議，得逕為申請核定。
- **共同負擔比例增加**：因影響所有權人選配權值，則以完整變更程序辦理。



## (四)計畫書標準化、提升正確性

106年11月23日北市都新事字第10632324500號函



## (四)計畫書標準化、提升正確性

106年11月23日北市都新事字第10632324500號函

「106 年度臺北市都市更新事業及權利變換計畫書範本製作及注意事項」內容修訂說明

### 適用時點

自公告日起 6 個月(107年5月23日)後，依新公布之計畫書範本撰擬申請報核。

### 修訂內容重點

- 1.依都更條例第二十九條，一併擬訂「事業計畫及權利變換計畫者」申請報核者，計畫書封面以「擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」標示案名，再依計畫別標示【事業計畫○○版】或【權利變換計畫○○版】。附件冊得合併製作。
- 2.簡化作業程序辦理者，於幹事會、審議會審議階段，提會寄發幹事會幹事或審議會委員資料應包括計畫書圖及完整內容光碟片，計畫書圖僅需印製封面、目錄、申請書、切結書、委託書、審議資料表、變更都市更新事業計畫(或權利變換計畫)項目說明表、回應綜理表、第壹章、第貳章及有變更章節之對照頁次(涉及建築設計圖說變更者，應檢附建築師簽證)。

請逕至以下連結下載(本處網站/便捷服務/都市更新協檢服務專區)。

107年臺北市都市更新系列講座  
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  **TAIPEI** 臺北  
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

## (五)臺北市都市更新權利變換選配作業須知 107.1.5 北市都新字第10632959500號

- 一、臺北市政府為執行都市更新權利變換實施辦法，**確保選配過程之公平性**，保障土地所有權人及權利變換關係人(以下簡稱權利人)權益，訂定本作業須知。
- 二、實施者於報核都市更新**事業計畫時**，應以公平合理方式，考量個案狀況及權利人負擔能力，敘明理由**載明選配原則**，作為實施權利變換後應分配之土地及建築物位置之依據；  
另**更新案如有實分配價值超出應分配權值、所有權人合併權利價值共同選配或優先選配順序等情形，亦應載明於選配原則內。**  
都市更新事業計畫中未訂有選配原則者，權利人應得就其應分配權利價值部分自由選擇更新後房地單元。
- 三、實施者擬具權利變換計畫時，應以**雙掛號方式**檢附通知函及辦理**選配所需文件**，通知權利人辦理分配位置之申請。  
**前項通知文件應包含下列事項：**
  - (一)選配期間及選配說明。
  - (二)個別權利人更新前、更新後權利價值。
  - (三)更新後建築設計各樓層平面圖、地下層(含車位)平面圖。
  - (四)更新後各房地單元配置、面積、權利價值清冊。
  - (五)車位價值清冊。
  - (六)權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、合併分配申請書。
  - (七)權利人應於選配期間依實施者所提供之文件表達選配意願。

**如以掛號郵寄方式向實施者提出者，以書面通知到達相對人時，發生效力。**



## (五)臺北市都市更新權利變換選配作業須知 107.1.5 北市都新字第10632959500號

四、實施者於選配期間屆滿後，應依第二點所訂之選配原則整理選配意願調查結果，視需要辦理有下列情形之一者，應辦理**公開抽籤**：

- (一) 同一位置有二人以上申請分配者。
  - (二) 更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者。
- 辦理**公開抽籤**，實施者應檢附下列資料通知須辦理公開抽籤之權利人：

- (一) 公開抽籤時間、地點。
- (二) 應辦理公開抽籤之原因。
- (三) 公開抽籤規則。

前項抽籤規則應包含下列內容：

- (一) 須辦理公開抽籤對象。
- (二) 公開抽籤應有公正第三人現場見證。
- (三) 抽籤時應由本人或持本人委託書之受任人進行抽籤。
- (四) 未到場抽籤者，得由實施者或公正第三人代為抽籤。公開抽籤。

五、有下列情形之一者，應與實施者合意辦理選配，**非屬公開抽籤範圍**：

- (一) 選配價值遠高於其應分配權利價值者。
- (二) 申請△F6占有他人土地之舊違章建築容積獎勵並以現地安置方式處理者。
- (三) 依都市更新條例第三條提供資金參與都市更新事業之出資者。

**六、以部分協議合建、部分權利變換方式實施之都市更新案，辦理選配作業時，應顧及公平性，參與協議合建者由實施者代表與其他權利人一併依所訂之選配原則辦理選配作業，如涉及重複選配情形，應辦理公開抽籤。**

七、選配作業，實施者得視個案具體狀況載明於都市更新事業計畫及權利變換計畫中，並以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過內容為準。

## (六)營業稅之提列

- 都市更新之權利變換視為合建分屋、物物交換，故土地所有權人分回房屋應課徵營業稅(交換營業稅)

### 現行規定

- 更新後土地所有權人分配房屋現值×5%  
→(土地所有權人實際分配房屋之產權面積×房屋評定現值) ×5%
- ※房屋評定現值=當期各稅捐機關公告為準

### 本次修訂

- 更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換核定值×5%  
→更新後總價值×(1-共同負擔比) ×共同負擔比×5%
- ※ 1-共同負擔比=計算土地所有權人應分配部分
- ※ 共同負擔比=視為房屋占土地之價值比率

# 說明結束 敬請指教

歡迎洽詢臺北市都市更新處

電話：(02)2781-5696分機3053

修正內容得於更新處網站最新消息查詢

<http://uro.gov.taipei/>



## 都市更新事業及權利變換計畫案建築設計中**涉及鄰避設施**與善盡所有權人知悉義務

說明：

所有權人選配之單元倘**涉及變電箱、發電機室、排風口、中繼水箱、污水管線、垃圾儲藏室及車道**等鄰避設施，為保障所有權人權益，實施者於擬具權利變換計畫階段時，善盡義務充分告知權利變換戶並提供選配單元建築設計圖，並檢附**相關證明書件**，以杜絕紛爭。

1. 目前**尚未經審議會審議**之案件，建議於圖面上將建築設計中**涉及鄰避設計與鄰避設施之位置清楚以標誌或符號載明者**，其可**免檢附**相關同意書或存證信函等相關書件。
2. 業經**審議通過**之案件，建請**實施者檢附同意書或存證信函等相關證明**已善盡告知義務之書件，使已選配建築設計中涉及鄰避設計與鄰避設施之所有權人清楚知悉。