

107年度都市更新法令與業務輔導委辦案 「都市更新快易通」系列講座6

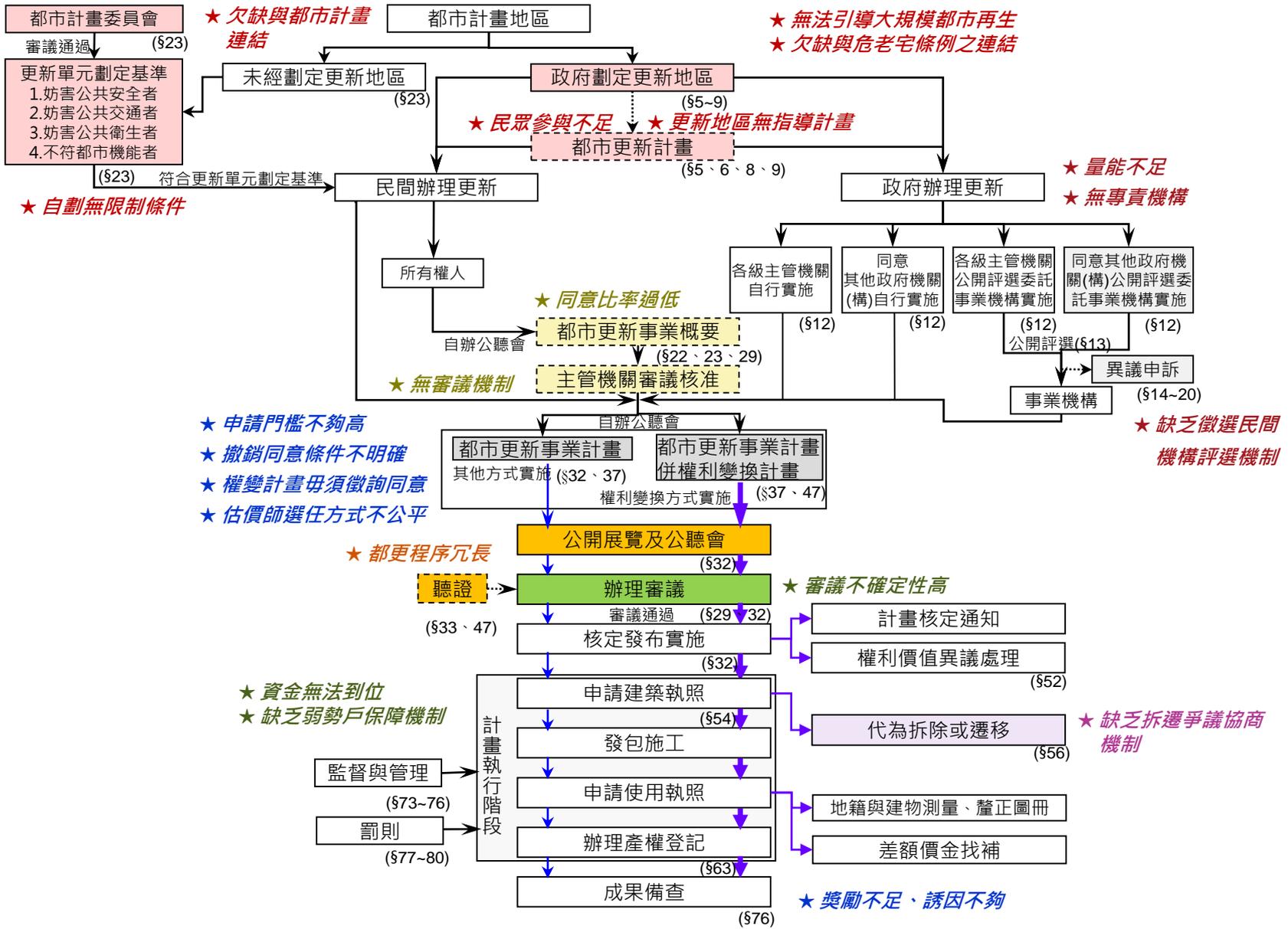
都市更新程序規範

講 師 | 內政部營建署都市更新組
| 林簡任技正兼辦科長佑璘

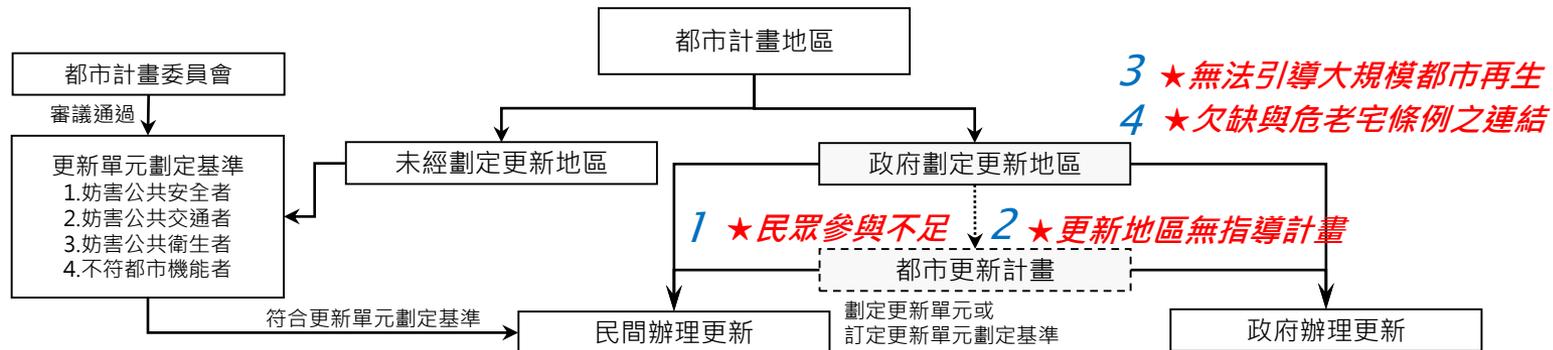
中華民國107年10月20日

簡報大綱

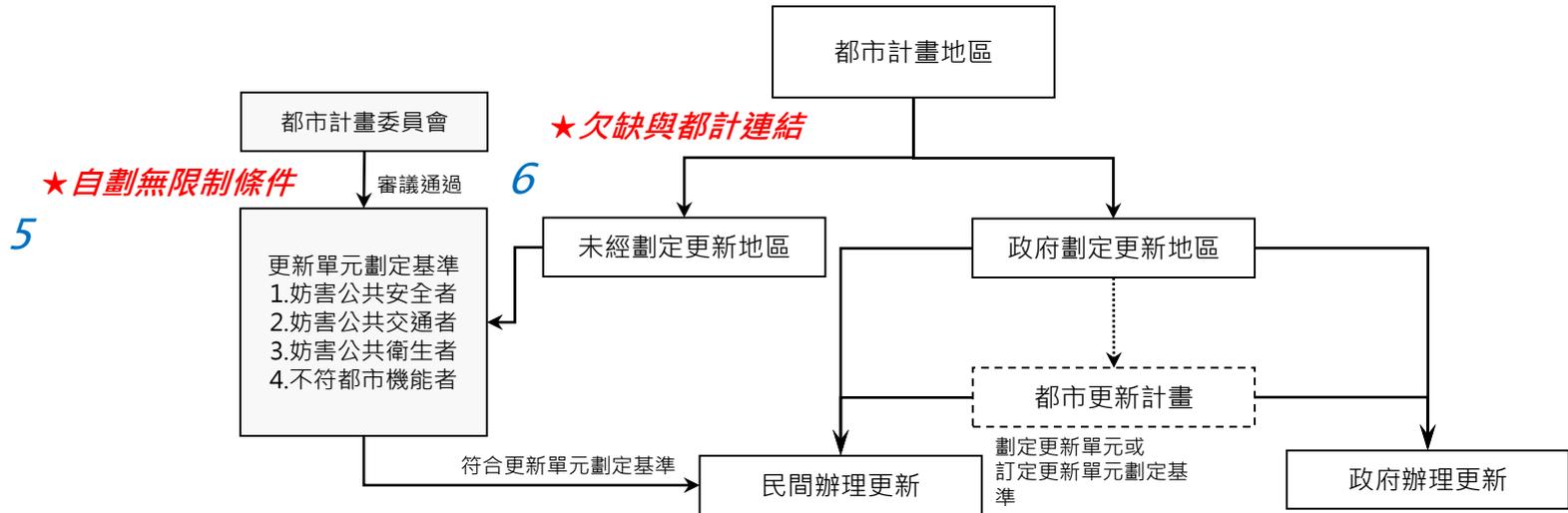
- 壹、更新範圍確定
- 貳、政府主導都更
- 參、都市更新事業概要
- 肆、事業計畫與權變計畫
- 伍、核定計畫之執行
- 陸、獎助規定
- 柒、舊案新案法規適用
- 捌、修法後相關子法預計進度



壹、更新範圍確定

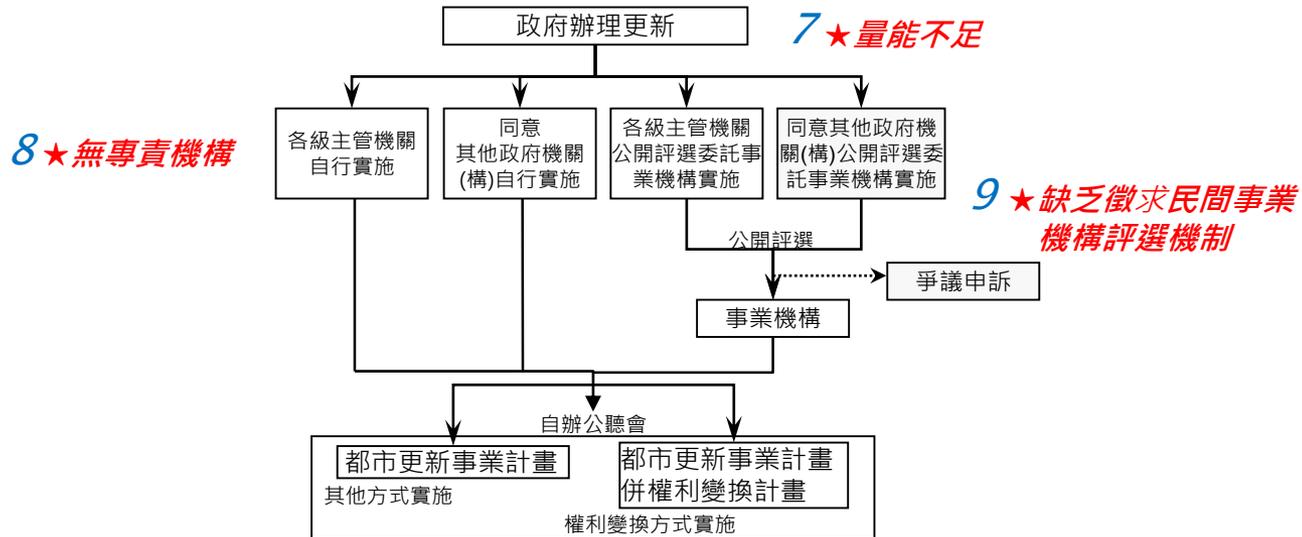


修正事項	現行規定	修正後
新增策略性更新地區	•無	<ul style="list-style-type: none"> 劃定條件 大眾運輸場站附近 水岸、港灣周邊 防災必要整體更新 重大發展建設需要
協助危險建築物重建	•無	<ul style="list-style-type: none"> 危險建築物得<u>迅行劃定更新地區</u>，加速更新腳步
劃定更新地區、擬定更新計畫程序	<ul style="list-style-type: none"> 未涉都計變更者，<u>經都委會審議即可</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 迅行劃定更新地區得逕由主管機關公告實施 其餘更新地區依<u>都市計畫細部計畫程序</u>辦理
都市更新計畫	•視需要提出	<ul style="list-style-type: none"> 除迅行劃定更新地區外，<u>應併同更新地區劃定提出</u>



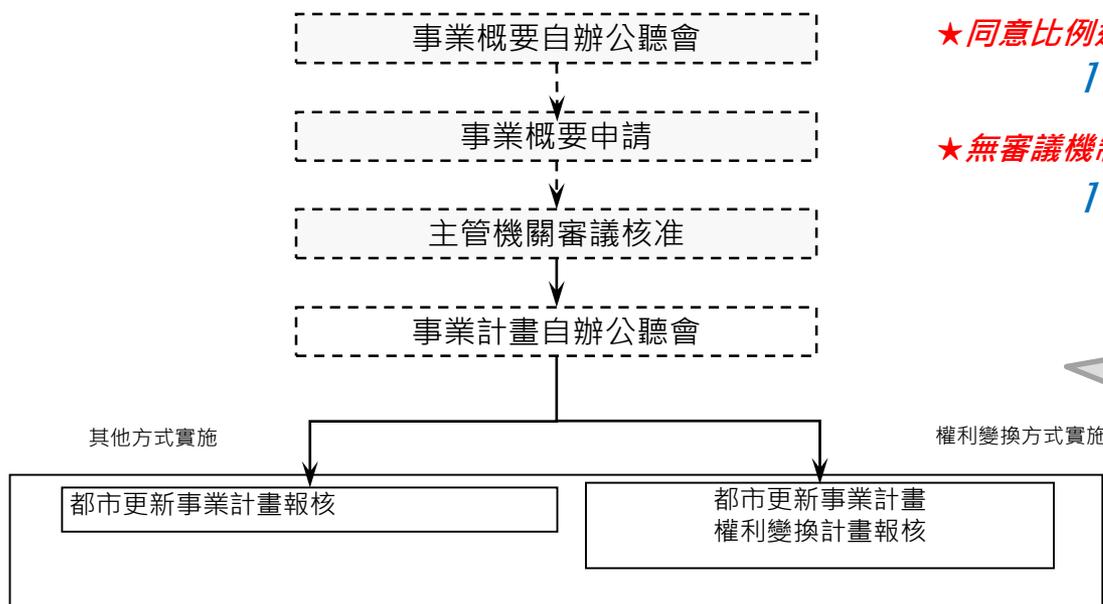
修正事項	現行規定	修正後
自劃更新單元條件及審議程序	<ul style="list-style-type: none"> • 促進土地再開發利用 • 改善居住環境 	<ul style="list-style-type: none"> • 條件提高，有下列情形之一 <ul style="list-style-type: none"> • 妨害公共安全 • 妨害公共交通 • 妨害公共衛生 • 不符都市機能
	<ul style="list-style-type: none"> • 由主管機關訂定，毋須經都委會審議 	<ul style="list-style-type: none"> • 由主管機關訂定，並經都委會審議 (未規定應公展、說明會)

貳、政府主導都更



修正事項	現行規定	修正後
賦予公產管理機關開發責任	•無	• 大面積、高比例 之公有土地， 除特殊原因者 外，應由 政府主導 開發（面積比例及特殊情況另定）
非主管機關公開評選事業機構實施	•無	• 本次新增（擴大公辦都更發動主體）
公開評選機制	•準用促參法規定	• 建立 都市更新公開評選 民間都市更新事業機構之 機制
中央專責機構	•無	• 新增 中央得設專責法人 協助推動或實施（ 國家住都中心 已於107/8/1成立）

參、都市更新事業概要



★同意比例過低

10

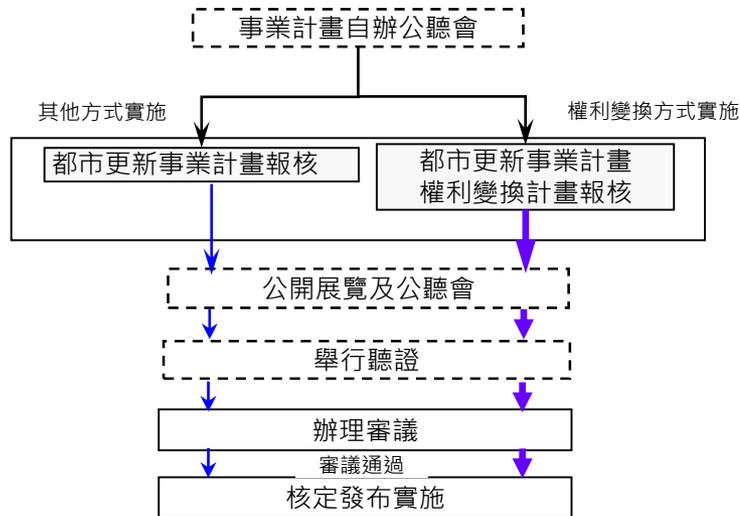
★無審議機制

11

(仍然得免概要)

修正事項	現行規定	修正後
事業概要同意比	•1/10	• <u>提高至 1/2</u> (包括所有權面積、人數)
事業概要審查形式	•行政機關審查	• 更新審議會 <u>審議核准</u>

肆、事業計畫與權變計畫

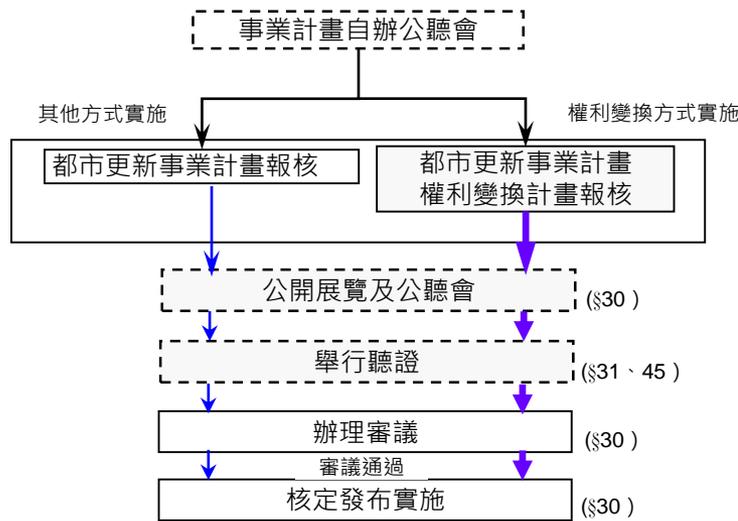


12★申請門檻不夠高

13★權變計畫毋須徵詢同意

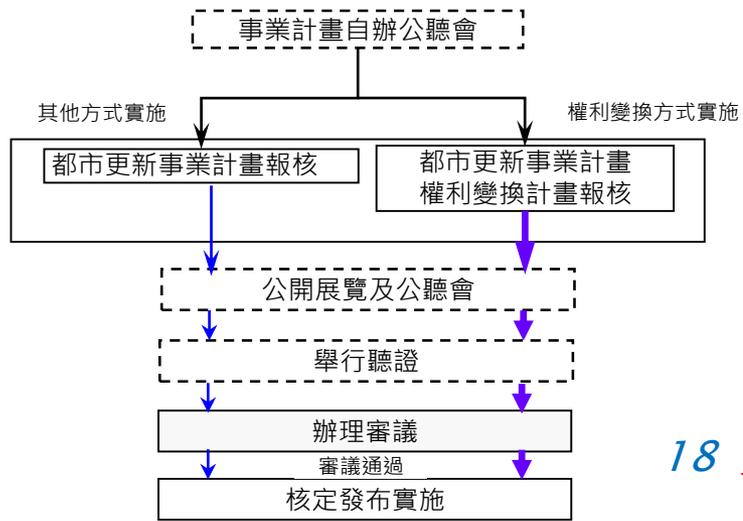
14★撤銷同意條件不明確

修正事項	現行規定	修正後
事業/權變計畫私有產權同意比率	事業計畫：人數；產權	• 適度提高 / 權變同意 (包括所有權面積、人數)
	--	政府評選機構實施：1/2 公有土地>1/2→免私產同意
	迅行：1/2；1/2	迅行：1/2
	優先：3/5；2/3	優先：3/4
	自劃：2/3；3/4	自劃：4/5
	人數免計：--；>8/10	人數免計：產權>9/10
撤銷同意條件	• 權利義務相同者，不得撤銷	• 權益(價值)減損者可撤銷 • 分配價值比率減少 分配比率降低



- 15 ★ 估價師選任方式不公平
- 16 ★ 都更程序冗長
- 17 ★ 無論有無爭議一律聽證

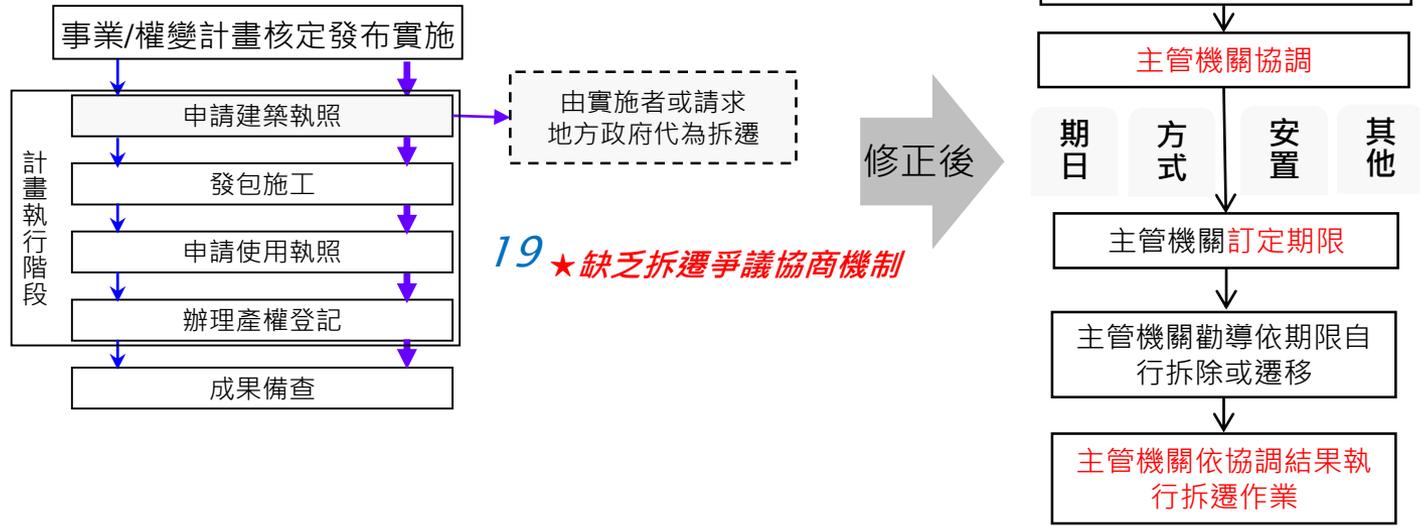
修正事項	現行規定	修正後
估價師選任方式	<ul style="list-style-type: none"> • 實施者選任3家 	<ul style="list-style-type: none"> • 實施者與所有權人 <u>共同選任</u>；未能者，<u>2家公開、隨機選任</u>；<u>另一家得由實施者指定之</u> • <u>主管機關審查認有必要，得委託專業對於3家估價報告書進行複核</u>
聽證程序	<ul style="list-style-type: none"> • - 	<ul style="list-style-type: none"> • 計畫核定前 <u>如有爭議應舉行聽證</u>（<u>如已無爭議得免辦</u>），並斟酌全部聽證結果，說明採納及不採納理由



18 ★審議不確定性高

修正事項	現行規定	配套措施
容積獎勵核給額度	<ul style="list-style-type: none"> 中央規定容積獎勵上限，至於核予額度，則由地方都更審議會決定 政府主導案件無特別規定 	<ul style="list-style-type: none"> 維持原容獎上限規定，多數獎勵容積項目、額度、計算公式，比照危老條例由中央統一訂定，避免審議不確定 保留一定比例由地方因地制宜彈性處理（獎勵上限20%以內） 策略地區1公頃以上且公辦者，得提高2倍容積
簡化程序	<ul style="list-style-type: none"> 符合一定情形，得適用簡化程序 依施行細則規定，擬訂或變更計畫核定前應一律聽證 	<ul style="list-style-type: none"> 全體同意者，變更計畫免公聽、公展 計畫核定前，已無爭議、全體同意或適用簡易變更程序者，免聽證

陸、核定計畫之執行

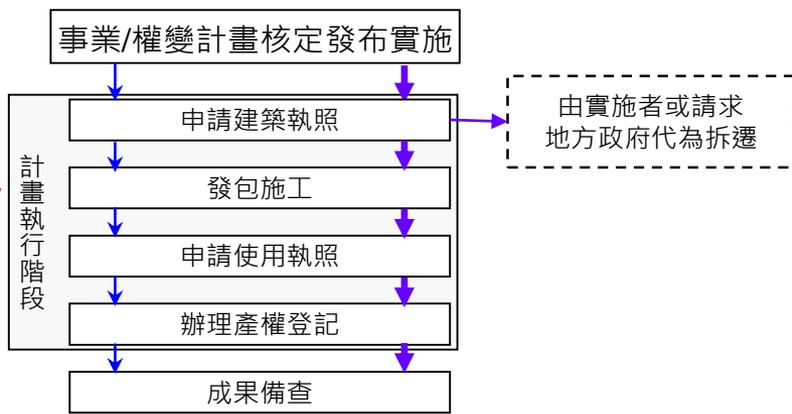


修正事項	現行規定	修正後
禁止未完成拆遷前之預售行為	<ul style="list-style-type: none"> 無 	<ul style="list-style-type: none"> 權變案 未完成拆除前禁止預售 違反者按次處 50 萬元以上 500 萬元以下罰鍰
代為拆遷機制	<ul style="list-style-type: none"> 由實施者或請求地方政府代為拆遷 地方政府有代為拆遷義務 	<ul style="list-style-type: none"> 規定 實施者應先本於真誠磋商精神就拆遷期日、方式、安置或其他拆遷相關事項 進行協調 實施者協調不成，始得請求地方政府代為，續 由主管機關先就拆遷期日、方式、安置或其他拆遷相關事項 進行協調後訂定期限執行

伍、提高獎助誘因

修正事項	現行規定	修正後
房屋稅減免措施	<ul style="list-style-type: none"> •有，2年為限 	<ul style="list-style-type: none"> • 原建物所有權人分配部分，其<u>房屋稅得減半徵收</u>至第1次移轉前，<u>最長12年(2+10年)</u> • 實施期限5+5年
協議合建稅賦減免	<ul style="list-style-type: none"> •持有稅，有 •移轉稅，無 	<ul style="list-style-type: none"> • 增訂土地所有權人因<u>協議合建移轉土地及建築物予實施者時，其土地增值稅及契稅得減徵40%</u> • 實施期限5+5年
公辦都更投資人稅賦減免	<ul style="list-style-type: none"> •無 	<ul style="list-style-type: none"> • 公辦都更公開徵求之<u>投資人</u>，得申請<u>投資抵減優惠</u>

- 20 ★ 資金無法到位
- 21 ★ 缺乏弱勢戶保障機制



修正事項	現行規定	修正後
協助籌措資金	• 提供低利貸款	<ul style="list-style-type: none"> • 得利用 都更基金提供信用保證，協助自主且屬危險建築物更新案籌措重建實施工程經費 • 排除銀行法72-2，放寬金融機構都更建築融資30%限制
民眾協助措施	• 未明定	<ul style="list-style-type: none"> • 規定弱勢戶因更新致無屋可居住者（包括非正規住居、無法分配地主等），由政府 提供社會住宅、專案租金補貼協助 • 規定主管機關對於無資力者，應主動協助申（聲）請 法律扶助

柒、舊案新案法規適用

進行中的都更案新舊法之適用

- 違憲部分一律適用修正後規定
- 其餘部分在**一定時間內**可適用修正前規定



進行中都更案

- 已申請核准事業概要者
- 已報核事業計畫者

違憲部分

- 概要之同意比率、須經審議程序
- 有爭議應辦理聽證

其他部分

- 5年內提出權變計畫者
- 事業、權變計畫之擬訂、變更程序

新規定



逾**5年**提出權變計畫者

舊規定



捌、修法後相關子法預計進度



法規命令新訂、修正

法規預告
部會協商

法規會審查

發布施行

法規命令廢止

法規預告

發布施行

新訂或修正作業手冊 新訂行政規則

部會協商

函頒施行

行政規則廢止

公告廢止

第一 優先

- 都市更新建築容積獎勵辦法 (修正)

已完成修正草案條文，俟條例公布施行立即依法制程序辦理預告、部會協商、法規會審查

4個月
內發布施行

第二 優先

- 都市更新及爭議處理審議會設置辦法 (新增)
- 都市更新權利變換實施辦法(修正)
- 都市更新條例施行細則 (修正)
- 都市更新團體設立管理及解散辦法 (修正)

研擬修正草案中，俟條例公布施行再確認修正內容 (約2個月) 後，即依法制程序辦理預告、部會協商、法規會審查

5個月
內發布施行

第三 優先

- 都市更新公開評選申請及審核辦法 (新增)
 - 都市更新評選會組織及評審辦法 (新增)
 - 都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則 (新增)
 - 都市更新公開評選申訴審議會組織準則 (新增)
 - 都市更新公開評選申訴審議收費辦法 (新增)
-
- 都市更新事業計畫範圍內公有土地達一定規模應依第11條規定辦理原則 (新增)
 - 專業估價者建議名單 (新增)

參考採購法、促參法
相關規定研擬修正草案中，預計於條例公布施行後3個月內辦理法規預告、部會協商、法規會審查等作業

預計於公辦都更相關法規草案研訂完竣 (約3個月) 後邀集機關、職業團體辦理

6個月

內發布施行

第四 優先

- 都市更新作業手冊(修正)
- 政府為主都市更新推動手冊 (新增)
- 政府為主都市更新招商手冊 (新增)

委外辦理作業手冊
研(修)訂中，將
配合各項法規修正
進度調整作業手冊
內容

9個月
內函頒

廢止

- 中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法(廢止)
- 內政部都市更新及爭議處理審議會設置要點(廢止)
- 直轄市、縣(市)政府依都市更新條例第二十五條受理申請徵收、讓售執行應注意事項(廢止)
- 直轄市、縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項(廢止)

2個月
內完成



~~簡報結束×敬請指教~~