

臺北市都市再生學苑 x 109年度都市更新重建系列講座

# 都市更新重建整合與案例實務分享

講師 | 臺北市都市更新整合發展協會 自主更新專案辦公室  
林俊堯 執行長

中華民國109年7月25日

~「臺北市都市再生學苑」~  
109年都市更新重建系列講座

主辦單位  TAIPEI 臺北市都市更新處  
臺北 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  
URCDA Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 為什麼要「都更」

獎勵與利多	摘要說明	都更條例
容積獎勵	法容1.5倍、原容+法容0.3	#65
稅賦減免	土增稅、契稅、房屋稅、地價稅	#67
投資抵減	公劃、公辦都更	#70
多數決	1/2、3/4、4/5、9/10	#37、#44
資訊公開	公聽會、公展、聽證會、審議會	#29、#32、 #33
公有土地一律參加	參與分配、專案讓售	#46
權利變換機制	3家估價單位估算更新前後權值、有地無房、權屬細小複雜、祭祀公業	#48~#64
代拆制度	2私調2公調、主管機關待拆	#57

# 為什麼不要「都更」

不利因素	摘要說明
整合困難	人多意見多、釘子戶
長期抗戰	發起、推動、整合、審議、搬遷、點交
補償及期初整合成本高	搬遷費用、租金補貼 專業單位委任費用
成功機率未知	
法令政策變動	相關法令修訂延宕

# 都更「資格」

公劃地區	自劃單元
<p>台北市共87處</p> <p>高氯離子建物19處</p> <p><a href="https://uro.gov.taipei">https://uro.gov.taipei</a></p>	<p>土地：夠大、夠完整</p> <p>房屋：夠舊、夠不便、 受災損</p>

# 松山區 公劃都更地區圖



~「臺北市都市再生學苑」~  
109年都市更新重建系列講座

主辦單位  **臺北市都市更新處**  
臺北 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

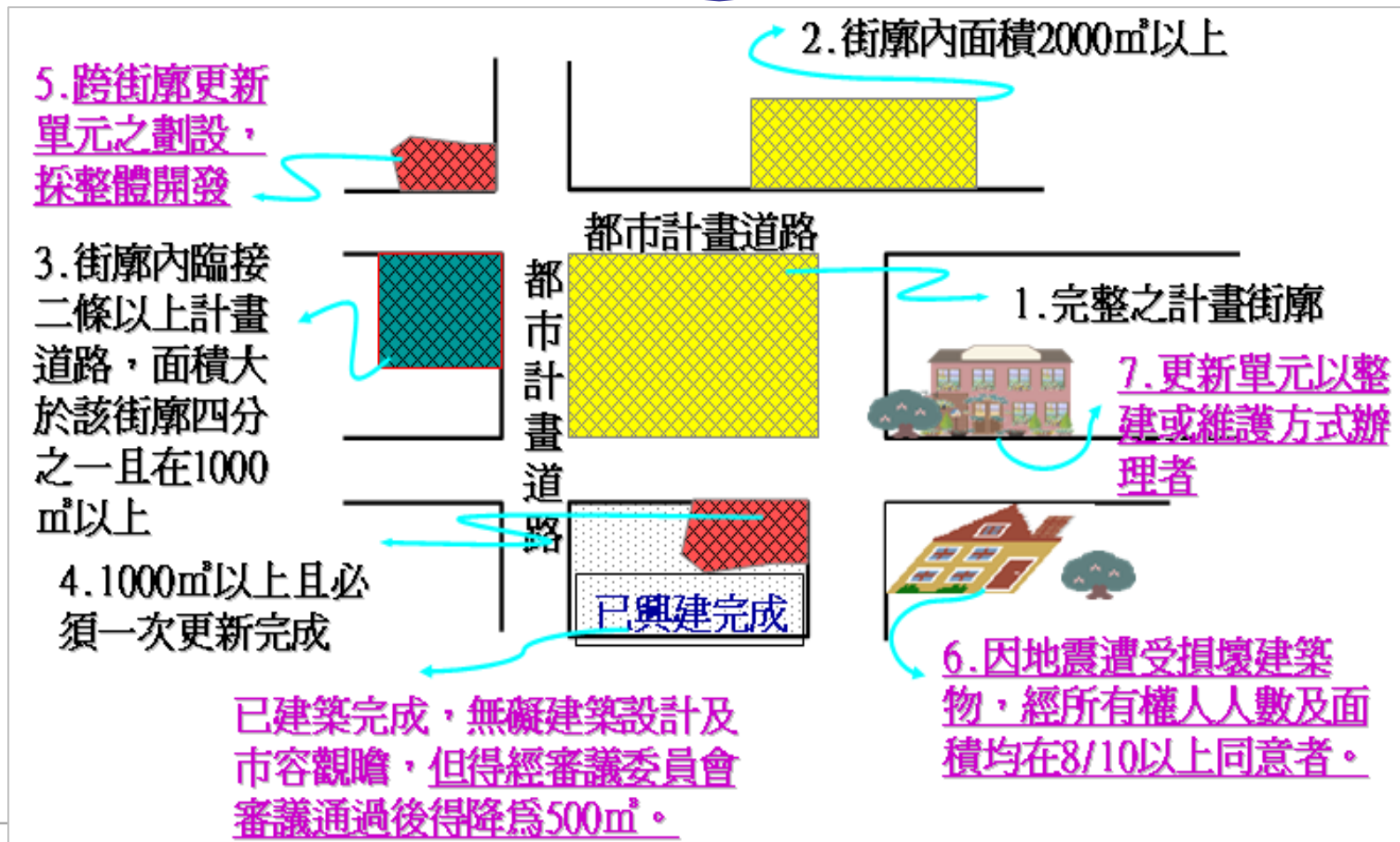
# 都市更新推動啟始—劃定更新單元

## 更新單元劃定基準

### 政府劃定更新地區

### 非經政府劃定更新地區

#### 更新單元劃定依據



# 都市更新推動啟始—自劃更新單元重建區段作業須知

應符合下列二款以上規定或，  
捷運車站之出入口為中心，半徑三百公尺內者，應符合下列任一款規定。

一	屬非防火構造之窳陋建物之棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一認定者：	(一)經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證 (二)經專業機構辦理鑑定
二	單元內巷道有下列情形之一：	(一)現有巷寬度小於六M者之長度占現有巷總長達1/2以上 (二)屬臺北市政府消防局公告之搶救不易狹小巷道
三	建築物符合下列各種構造者之樓地板面積比例達二分之一以上，且經專業機構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之初步評估，其結果為未達最低等級或未達一定標準之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上者：	(一)土磚造、木造、磚造及石造建築物 (二)二十年以上之加強磚造及鋼鐵造 (三)三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造 (四)四十年以上之鋼骨混凝土造
四	建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，足以妨害公共安全之棟數比例達二分之一以上且前揭建築物之構造符合前款各目年限，並經下列方式辦理者：	(一)經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證 (二)經專業機構辦理鑑定
五	建築物經工務局衛生下水道工程處確認未銜接公共汙水下水道系統之棟數比例達二分之一*以上	
六	符合第三款所定各目構造年限之合法建築物棟數比例達三分之一以上且符合下列之一：	(一)無設置電梯設備棟數達二分之一以上 (二)法定停車位數低於戶數十分之七之棟數達二分之一以上
七	未經本府開闢或取得之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。	
八	合法建築物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積之二分之一。	
九	平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下，或每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數比例達二分之一以上。	



# 都市更新獎勵容積與稅賦

## 都市更新建築容積獎勵

- 都市更新建築容積獎勵辦法

(108年5月15日台內營字第 1080807765 號令修正)

- 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

(108年12月19日府法綜字第1086047267號，原名稱:臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準)

## 都市更新稅賦及減免獎勵規定



# 臺北市土地使用分區管制規則建蔽率容積率規定

使用分區	住宅區									商業區				工業區	
	第1種	第2種	第2-1種	第2-2種	第3種	第3-1種	第3-2種	第4種	第4-1種	第1種	第2種	第3種	第4種	第2種	第3種
建蔽率%	30	35	35	35	45	45	45	50	50	55	65	65	75	45	55
容積率%	60	120	160	225	225	300	400	300	400	360	630	560	800	200	300

# 都市更新建築容積獎勵辦法 - 容積獎勵(中央)

容獎項目		獎勵上限	
原容積高於法定容積		10%或原容積	
結構堪慮應拆除 或 結構安全性能評估結果未達最低等級		10%、8%	
智慧建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m <sup>2</sup> 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%	
無障礙環境設計-建築標章,住宅性能評估第一、二級		5%、4%、3%	
耐震設計-耐震設計標章、住宅性能評估第一、二、三級		10%、6%、4%、2%	
綠建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m <sup>2</sup> 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%	
協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者		15%	
提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有施者		30%	
1.古蹟、歷史建築:辦理整理性保存、修復、再利用、管理維護 2.都市計畫表明應保存或有保存價值建築物:保存或維護		1.依實際面積x1.5倍 2.依實際面積 x 1 倍	
規模獎勵	一個以上完整計畫街廓	5%	
	面積達3,000m <sup>2</sup> 以上未滿10,000m <sup>2</sup>	5% & 每增100m <sup>2</sup> + 0.3%	
	面積達10,000m <sup>2</sup> 以上	30%	
占有他人土地舊違章戶		20%	
時程獎勵	更新地區	施行日起5年內擬訂事計報核者	10%
		前項期間屆滿之次日起5年內	5%
	未劃定更新地區	施行日起5年內擬訂事計報核者	7%
		前項期間屆滿之次日起5年內	3.5%
全體所有權人同意協議合建方式實施		5%	

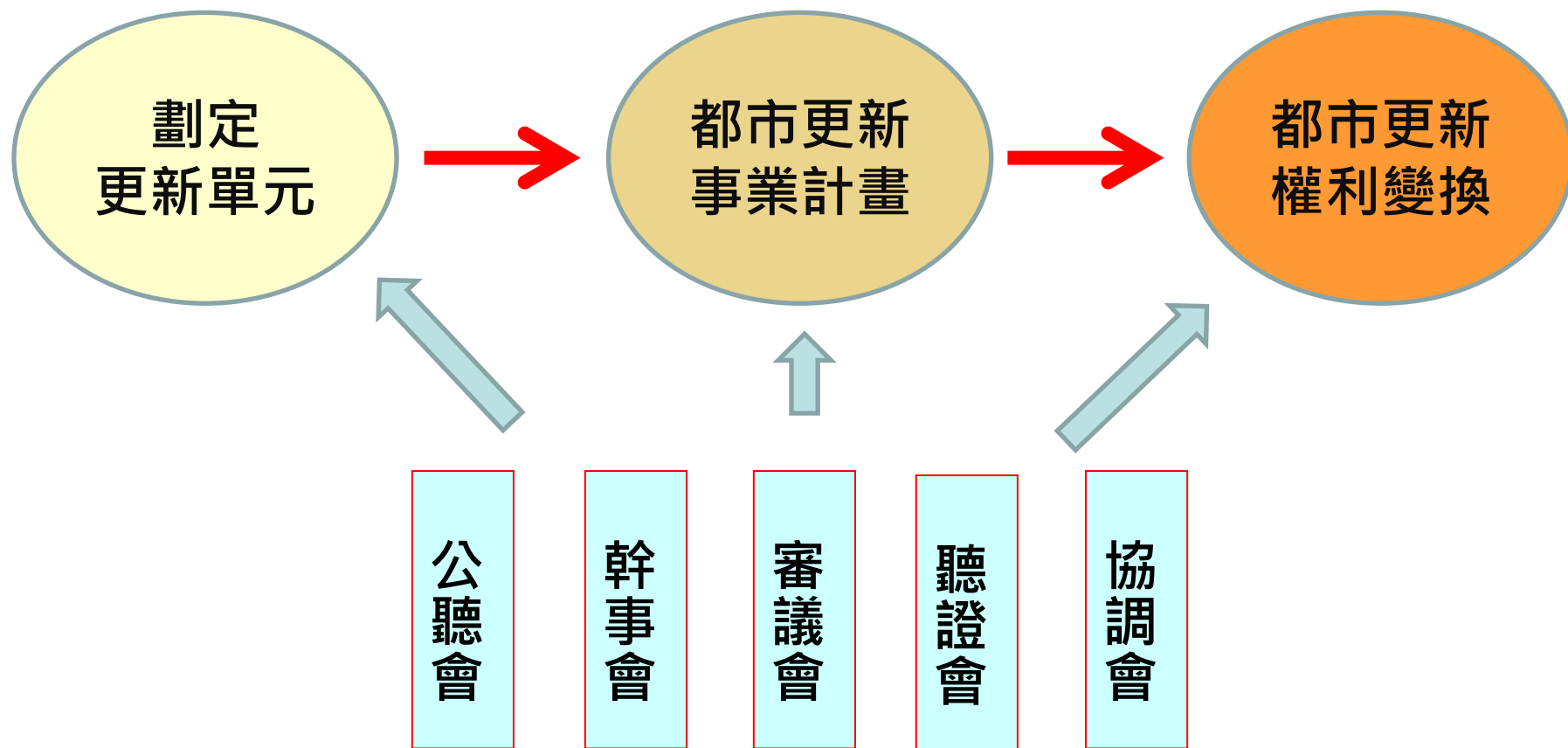
# 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法 - 容積獎勵(台北市)

項目		條件	獎勵上限
建築 規劃 設計	(一)	1 建築物鄰8m以下道路境界線退縮	3% (5項以上)
		2 建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m	
		3 留設寬度4m以上供公眾通行之通道且兩端均銜接公設用地或道路	
		4 集中設置開放空間廣場200m <sup>2</sup> 以上(住宅區不適用)	
		5 建築物地面層鄰接公共空間側留設供公眾使用之挑高半戶外空間	
		6 建築物斜對角距離平均未超過45m	
	(二)	設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上	1%
	(三)	留設各部分淨寬度均達2m以上至6m以下供人行走之地面道路或騎樓	依實際退縮面積
	(四)	符合都更審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別	3%
	改善 都市環境	協助基地坐落同一街廓或毗鄰街廓騎樓、無遮簷人行道整修順平	0.25% (一棟建築物)
新技術應用	提供充電汽車及機車停車位數為法定停車位百分之三	1%	
促進 都市 更新	(一)	提供經費予本市都市更新基金	依公式
	(二)	四、五層建築物屋齡30年以上無電梯或法定停車位低於戶數7/10者	2%、4%

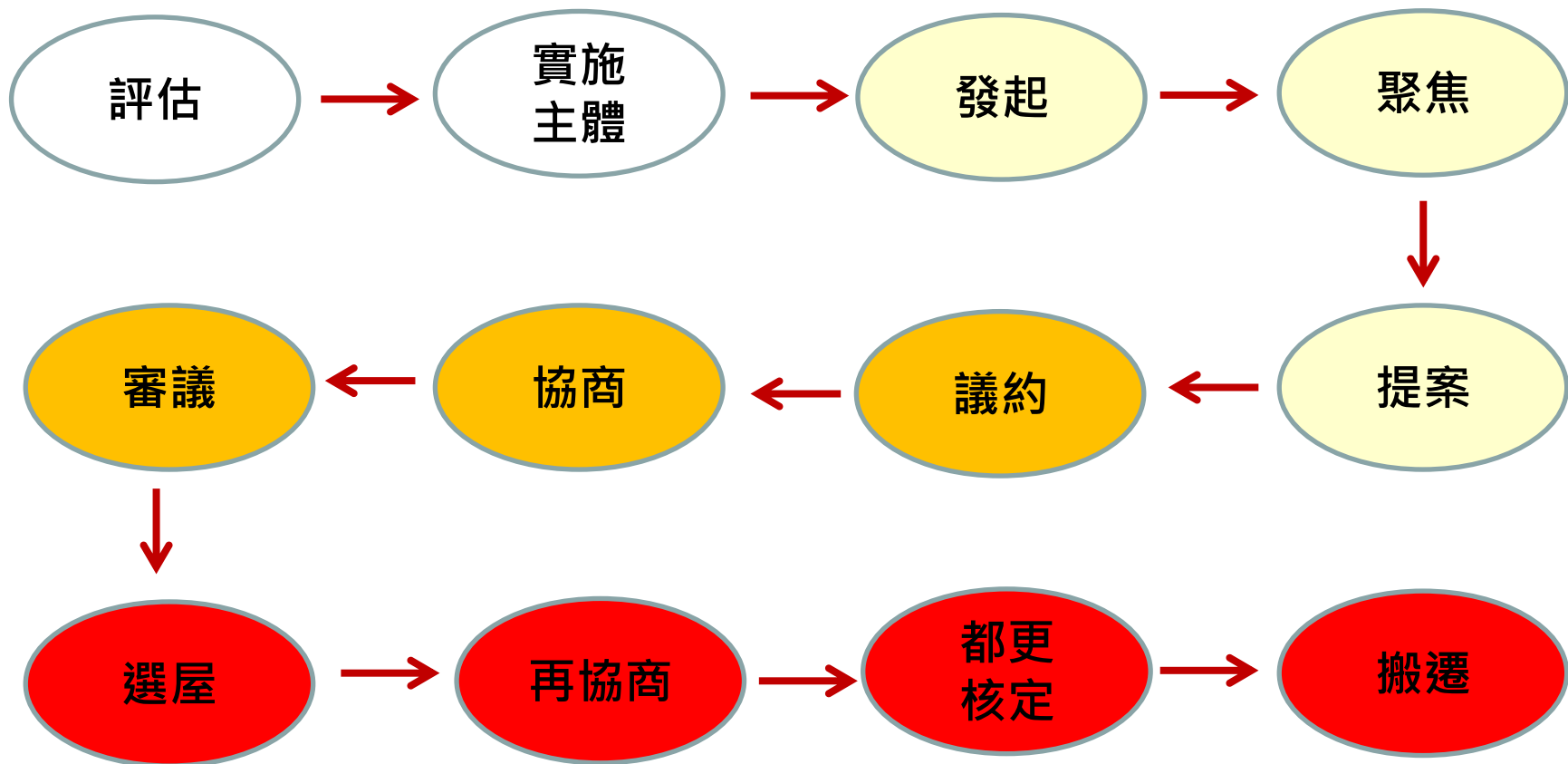
# 都市更新稅賦減免獎勵規定

房屋稅	更新後二年	減半
	於二年內未移轉，得延長至喪失所有權止，但以十年為限。	
地價稅	更新期間土地無法使用(係指都市更新事業實際施工期間)	免徵
	1.更新期間可繼續使用 2.更新後二年	減半
土地 增值稅	1.實施權利變換，以土地或建物抵付負擔者 2.分配土地未達最小單元面積，改領現金	免徵
	1.依權利變換取得之土地或建物，更新後第一次移轉 2.不參加權利變換，領取現金補償	減徵40%
	因協議合建辦理產權移轉時(原所有權人與實施者)，經直轄市、縣(市)主管機關同意者	減徵40%
契稅	實施權利變換，以土地或建物抵付負擔者	免徵
	依權利變換取得之土地或建物，更新後第一次移轉	減徵40%
	因協議合建辦理產權移轉時(原所有權人與實施者)，經直轄市、縣(市)主管機關同意者	減徵40%

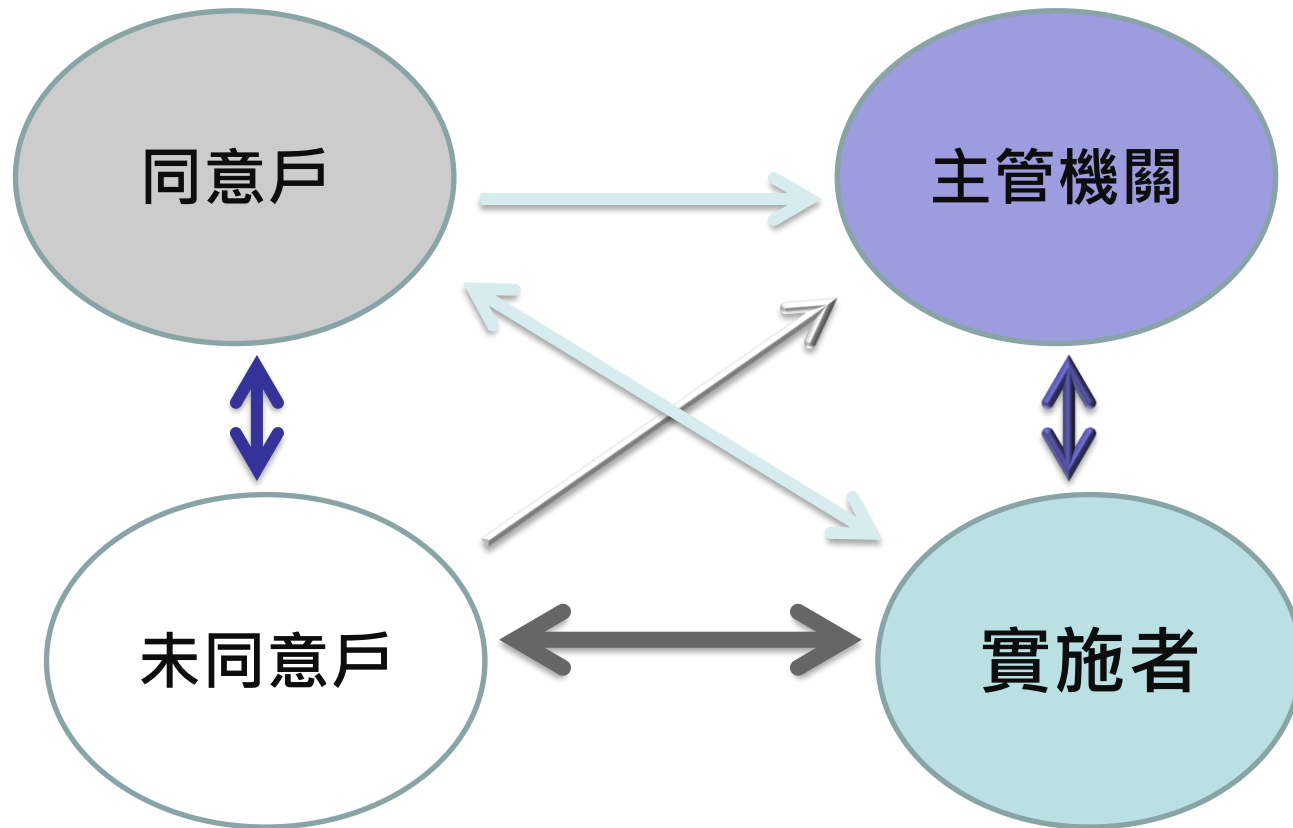
# 都更法定作業流程



# 都更實務作業流程



# 互動關係圖





協議合建 VS 權利變換

私約協議 VS 審議制度



# 都更整合溝通實務

## 說

- 說對方要聽的
- 說對方聽得懂的
- 說現階段必要說的
- 不說隱私議題
- 不說未經求證的專業意見
- 不說不同意見者之對錯
- 隱惡揚善

## 問

- 是否了解現階段所說的
- 是否期待都更改建
- 參與都更之基本需求條件
- 希望都更後能改變甚麼
- 潛在都更障礙有哪些
- 對於房地產趨勢的看法

## 聽

# 定期說明會、公聽會




# 團康活動



# 鄰里活動(健康檢查、諮詢)



~「臺北市都市再生學苑」~  
109年都市更新重建系列講座

主辦單位  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

# 鄰里活動(繪畫比賽)



# 參觀工地、工程把關

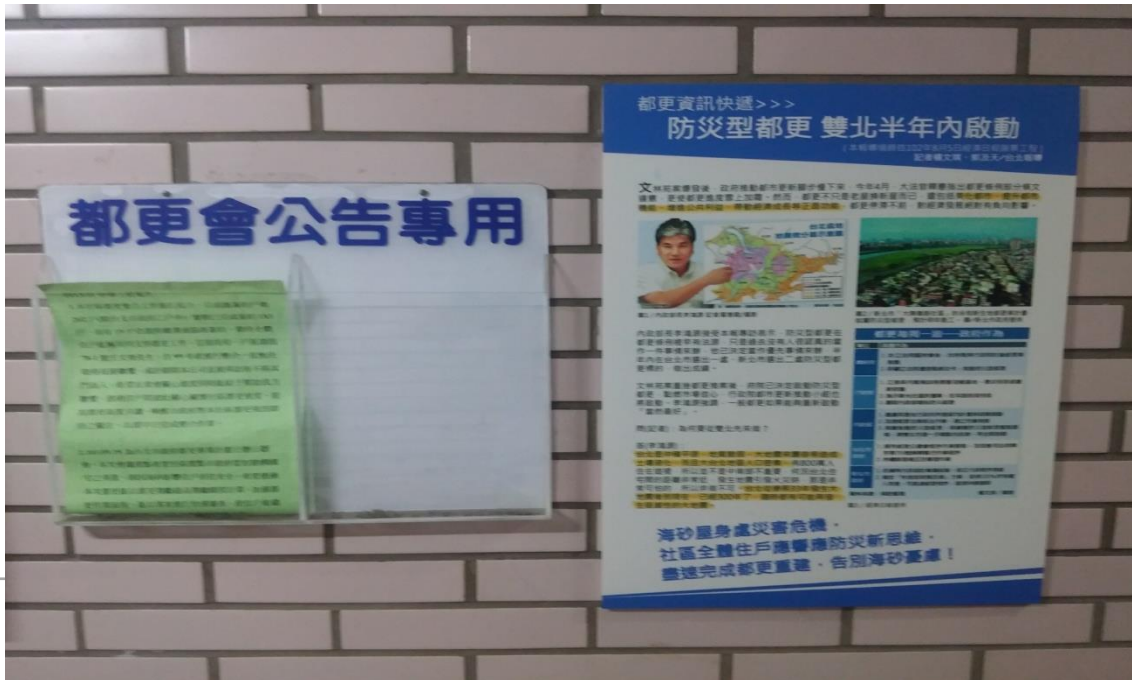


# 都更標語、社區營造

外牆



# 梯廳文宣



## 加入都更成功的行列， 讓你我一起攜手努力！

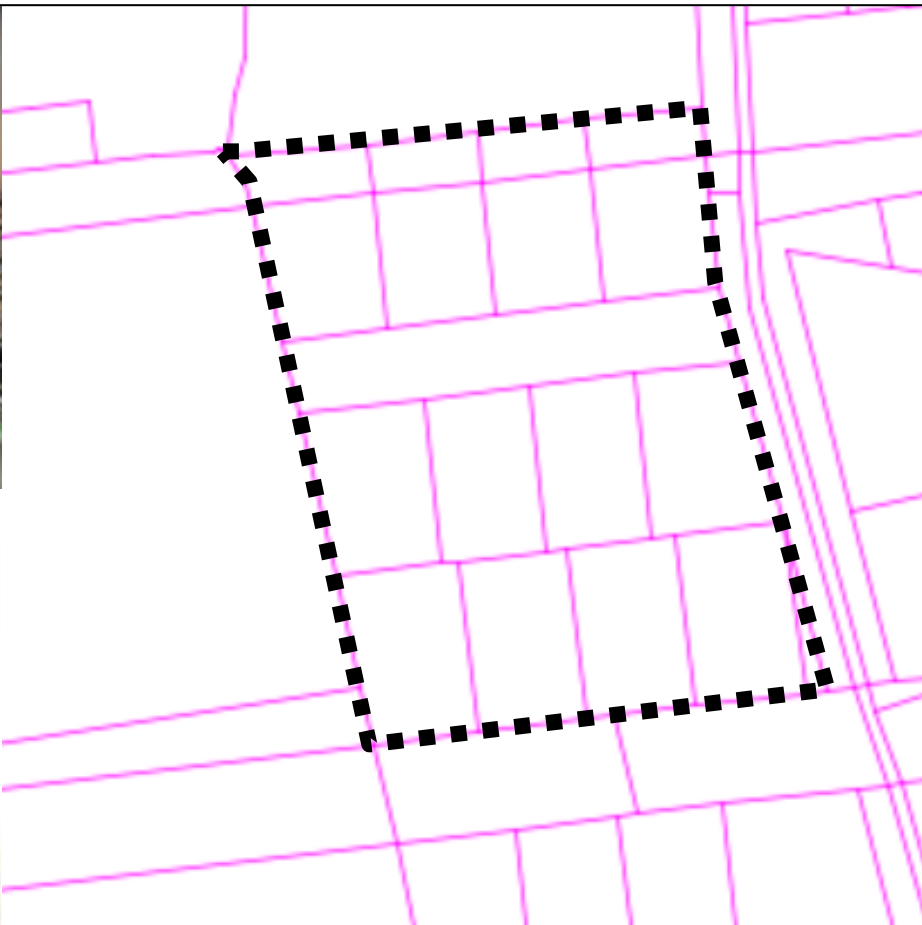
**松山、大安等  
鄰近區域都市更新成功案例**

<p><b>City One</b> 信義區 2012年落成</p> 	<p><b>仁愛地庫</b> 仁愛區 2012年落成</p> 	<p><b>圓頂世紀</b> 復興南路三段 2004年落成</p> 	<p><b>雙橡園</b> 南京東路三段 2009年落成</p> 
<p><b>信義商務</b> 信義區 2013年落成</p> 	<p><b>鐵馬</b> 南京東路五段 2010年落成</p> 	<p><b>台北厚樸</b> 復興南路五段 2009年落成</p> 	<p><b>新奧園</b> 雙連橋 2011年落成</p> 

經由都市更新方式，有更多住宅成功轉型的案例，在此僅列舉鄰近地區近期個案提供參考，為本社區都更之路加油打氣！  
重建完成後，建築安全無虞，居住環境改善、房價上漲，居民共享資產增值的成果，有您的支持，才能使全體一起攜手朝都更重建成功之路邁進！

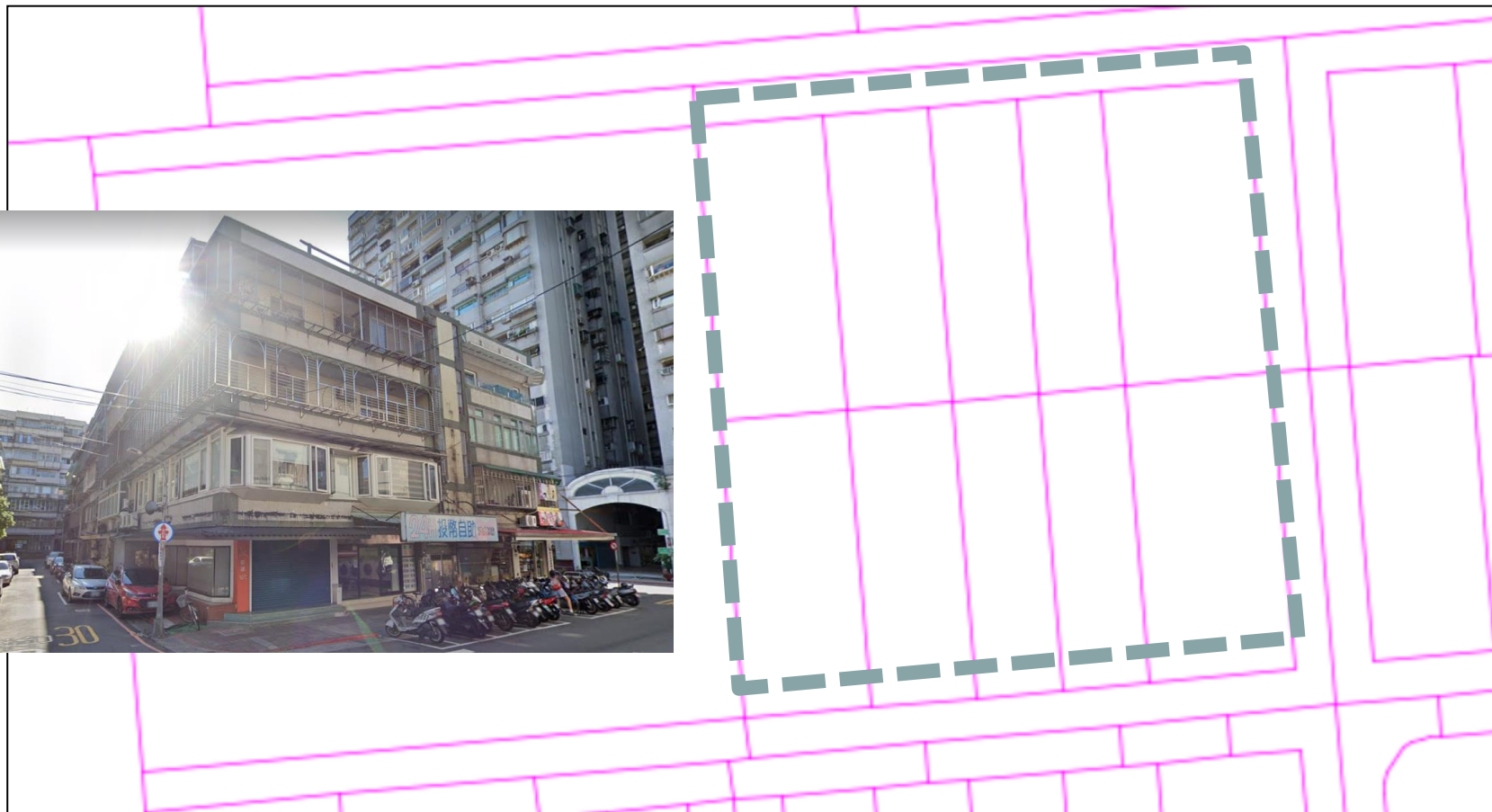


# 都更 VS 危老 實例



基地座落：新北市永和區福和路  
 使用分區：住宅區  
 土地面積：約500坪

# 台北市 老舊公寓更新專案



基地座落：台北市三民路  
 使用分區：民生東路新社區特定專用區 住宅區  
 土地面積：約1000坪

~「臺北市都市再生學苑」~  
 109年都市更新重建系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處  
臺北 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



# 老屋重建「都更及危老條例」要點差異比較



# 都市更新 V.S 危老條例

項目	都更條例	危老條例
基地規模及條件	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 規模：面積<math>\geq 1000 \text{ m}^2</math>；面積<math>\geq 500 \text{ m}^2</math>之更新單元需經都更審議會同意。</li> <li>● 條件：公劃更新地區或符合自劃更新單元標準或指標</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 規模：無面積限制規定。</li> <li>● 條件： <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 結構安全評估未達最低等級。</li> <li>○ 經建築機關通知限期拆除之危險建物。</li> <li>○ 屋齡<math>\geq 30</math>年，耐震評估未達標準的建物，已不具改善效益或沒有電梯的建物。</li> </ul> </li> </ul>
容積獎勵額度	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 不得超過法定容積 1.5 倍或 0.3 倍法定容積+原容積。</li> <li>● 可另申請海砂屋、輻射屋、開放空間等其他獎勵。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 法定容積 1.3 倍或原容積 1.15 倍。</li> <li>● 時程獎勵 10%，逐年遞減獎勵值。</li> <li>● 不得再申請其他獎勵。</li> </ul>
實施期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 無申請時效限制。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 116 年 5 月 31 日前受理。</li> </ul>
同意比例	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 採多數決，須土地及建物所有權人 75% 及 80% 以上同意。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 須全體土地及建物所有權人 100% 同意。</li> </ul>
申辦程序	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 須辦理公開展覽、公聽會、聽證會、審議、核定公告等法定程序。視意願整合及爭議處理而定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 經評定符合危險及老舊建築物後，提重建計畫報核，主管機關於 60 日內審查完竣。</li> </ul>
分配機制	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 所有權人與實施者間透過權利變換或協議合建方式分配房地。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 由參與地主自行協商決定。</li> </ul>

# 都市更新 V.S 危老條例

項目		都更條例	危老條例
稅賦優惠	土地增值稅	★抵付權利變換共同負擔部分免徵。 ★權利變換土地第一次移轉減徵 40%。 ★權利變換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%。	◆ 無減免。
	契稅	★抵付權利變換共同負擔部分免徵。 ★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%。	◆ 無減免。
	地價稅	★更新期間免徵。 ★更新後減半徵收 2 年。	◆ 重建期間免徵。 ◆ 重建後減半徵收 2 年。
	房屋稅	★更新後減半徵收 2 年。 ☆減半徵收 2 年內未移轉者，得延長至多 10 年。	◆ 重建後減半徵收 2 年。 ◆ 減半徵收 2 年內未移轉者，得延長至多 10 年。

# 報告結束，謝謝聆聽

~「臺北市都市再生學苑」~  
109年都市更新重建系列講座

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