

臺北市都市再生學苑 x 110年度都市更新重建系列講座

共同負擔及審議會歷次通案原則

講師 | 臺北市都市更新處
| 陳科長品先

中華民國110年4月14日

~「臺北市都市再生學苑」~
110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

108.1.30 都市更新條例

因應都更條例修法

配合實務及審議經驗修正

108.10.15 ○ 臺北市都市更新權利變換審議核復作業要點

108.12.18 ○ 臺北市都市更新整建維護實施辦法

108.12.19 ○ 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

109.01.08 ○ 臺北市政府辦理都市更新實施者
申請代拆或遷移土改物實施辦法

109.02.07 ○ 臺北市都市更新及爭議處理審議會
設置要點

109.03.10 ○

109.07.08 ○

臺北市都市更新自治條例

109.10.14 ○ 臺北市整建住宅更新規劃設計費補助辦法

**109.11.02 ○ 臺北市政府受理都市更新案審查與
處理同意書重複出具及撤銷作業要點**

110.01.15 ○ 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

110.01.15 ○ 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

110.04.06 ○

臺北市代為拆除或遷移都市更新權利變換範圍內土改物審查及勘查收費標準

都市更新事業計畫內容核定後申請變更得免會都更處項目一覽表

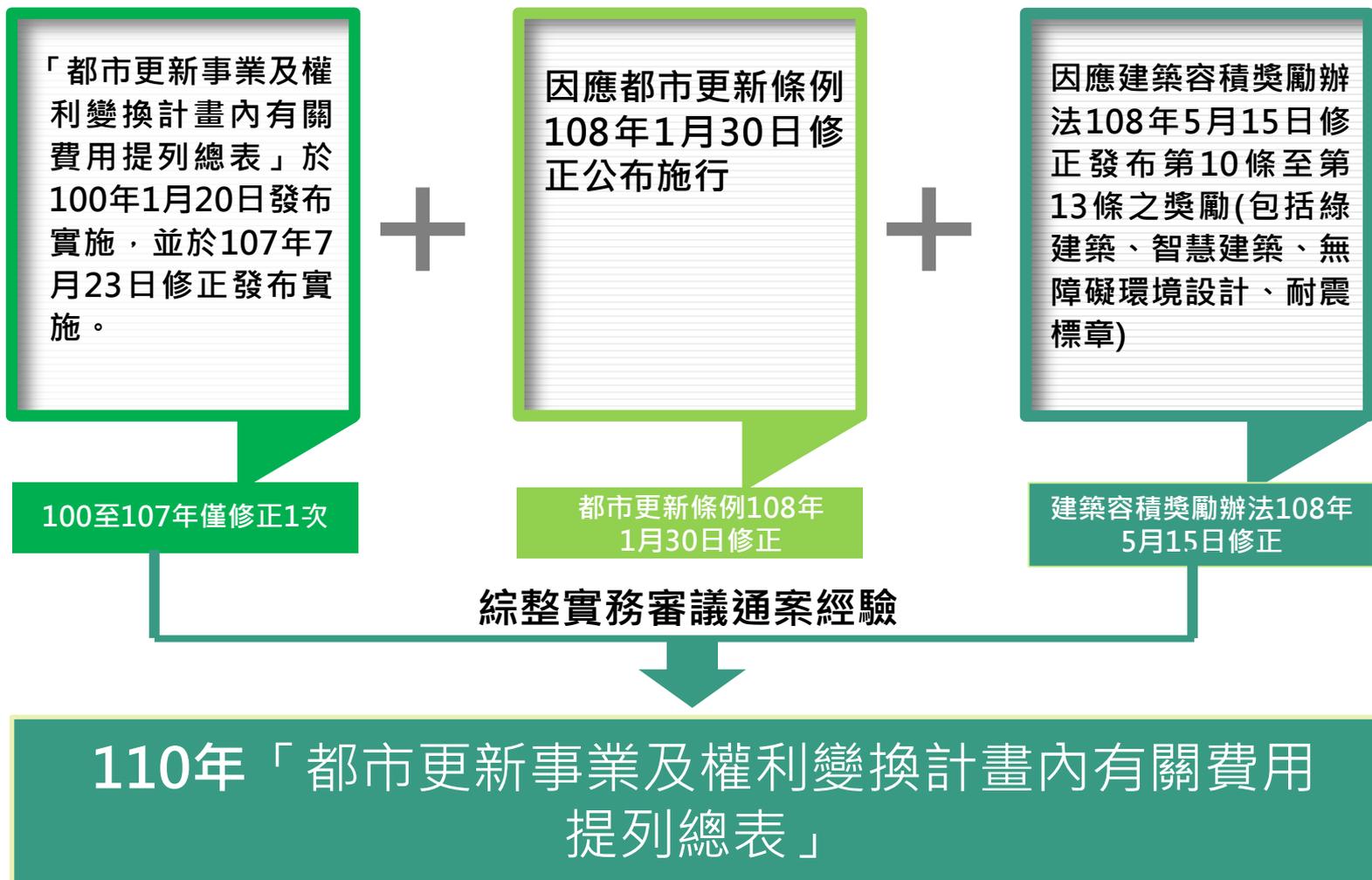
都市更新事業及權利變換計畫內 有關費用提列總表修法重點

~「臺北市都市再生學苑」~
110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

一、背景



二、修法重點

- (一) 考量財務計畫及權利變換估價一致性，修正程序中及已核定案件變更適用總表之處理方式
- (二) 修正事權分送案之各項費用基準-允許項目差異一覽表
- (三) 考量實務執行，明定**政府主導更新案件**得依實際發包之預估金額提列及相關管理費率認列方式
- (四) 參考營建署都市更新手冊財務計畫章節，**增加協議合建財務計畫簡化方式**
- (五) 因應**都市更新建築容積獎勵辦法**，**新增獎勵項目衍生費用**
- (六) 配合財政部109年9月14日號令，修正**營業稅計算公式**

(一) 考量財務計畫及權利變換估價一致性，修正程序中及已核定案件變更適用總表之處理方式

110.1.15 修訂發布

生效日



緩衝期

A、110年3月1日後申請報核之更新事業

B、已申請報核欲適用新表

- ✓ 分送報核之事業計畫：
以自提修正方式辦理重公展等程序
- ✓ 併送報核：
應改以分送方式辦理或由實施者撤案重新送件

C、已核定公告欲適用新表

事業計畫完整變更得適用新表，
惟須併同變更評價基準日，並完整變更權利變換計畫。

(二)修正事權分送案之各項費用基準-允許項目差異一覽表

總項目	項目	細項	事業計畫核定內容為準	事業計畫須確立計算基準	權利變換計畫核定內容為準
壹、工程費用	重建費用(A)	營建費用(含公益設施樓地板面積)			◎
		拆除費用、建築設計費用、鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費 外接水、電、瓦斯管線工程費用、公寓大廈管理基金、開放 空間基金、建築相關規費、綠建築設施費用、相關委外審查 之相關費用			◎
	公共設施費用(B)			◎	
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)(屬金錢部分)			◎	
貳、權利變換費用(D)	都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費用、其他規劃簽證費 用、地籍整理費用			◎	
	合法建築物拆遷補償費、其他土地改良物拆遷補償費用、合法建築 物拆遷安置費用			◎	
	占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用			◎	
參、容積移轉費用(E)			◎	◎	
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		◎			
伍、貸款利息(G)				◎	
陸、稅捐(H)				◎	◎
柒、管理費用(I)	人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費、專業營建管理費用			◎	◎
	信託管理費				◎

(二)修正事權分送案之各項費用基準-允許項目差異一覽表

- **註1**：上表提列項目皆**應於事業計畫申請報核時提出計算基準及費用預估**。「都市計畫變更負擔費用」應以事業計畫核定內容為準，人事行政管理、銷售管理、風險管理費率，應於事業計畫確認計算基準，並依該基準進行權利變換計畫申請。
- **註2**：**權變計畫階段提列項目之數值變動符合以下原則者，免變更事業計畫**：
 - (1)營建費用：樓層、構造、等級、總樓地板面積不變，僅營建單價應採評價基準日當時最近公告之工程造價提列，並依「臺北市營造工程物價指數之總指數」調整至評價基準日。
 - (2)土地改良物拆遷補償及安置費用：事業計畫時由實施者載明補償面積、判定原則、補償單價等，其中補償單價應委託專業估價者進行查估後評定之，並以權利變換計畫所載內容為準。
 - (3)貸款利息：隨評價基準日公告基準利率波動。
 - (4)稅捐及管理費用：提列之計算公式應於事業計畫確定，實際金額以權利變換計畫所載數額為準。

(三) 考量實務執行，明定**政府主導更新案件**得依**實際發包之預估金額**提列及相關管理費率認列方式

以**政府主導**都更方式參與都市更新，得依**實際發包之預估金額**等方式並經審議會同意提列，得不依本提列總表提列。

- 訂有投資契約之案件：管理費率依其契約承諾共同負擔比例認列
- 無投資契約之案件：
 - 「**人事行政管理費**」考量公辦都更案為公共利益服務性質，不予提列
 - 「**銷售管理費**」按實施者實際分配之總價值級距提列
 - 「**風險管理費**」不論更新單元規模為何，得逕以上限提列。

(四)參考營建署都市更新手冊財務計畫章節，增加協議合建 財務計畫簡化方式

- 1.針對實施方式為**協議合建**、**自建**、**設定地上權**等經全體土地及合法建物所有權人同意之實施方式者，**得簡要說明實施經費成本明細表**(如右表)。
- 2.倘需依都市更新條例第70條規定辦理**投資抵減**，**相關項目及其說明仍應於事業計畫中列出**；未於事業計畫中列出，後續倘需辦理投資抵減，需依都市更新條例第32條辦理變更。

總項目	項目	金額
壹、工程費用	重建費用(A)	
	公共設施費用(B)	
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	
	工程費用合計(壹)	
貳、都市更新費用(D)	建築師規劃設計費	
	都市更新規劃費用	
	估價費用(含技師簽證費用)	
	土地改良物拆遷補償及安置費用	
	地籍整理費用	
	其他必要費用	
	都市更新費用合計(貳)	
	參、申請容積移轉所支付之費用(E)	
	肆、都市計畫變更負擔費用(F)	
	伍、貸款利息(G)	
	陸、稅捐(H)	
	柒、管理費用(I)	
	(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)總計	

(五)因應都市更新建築容積獎勵辦法，新增獎勵項目衍生費用

因應108年5月15日修正發布之都市更新建築容積獎勵辦法第10條至第13條**新增獎勵項目**：

- **綠建築**：給予基準容積2%-10%獎勵
- **智慧建築**：給予基準容積2%-10%獎勵
- **無障礙環境設計**：給予基準容積3%-5%獎勵
- **耐震設計**：給予基準容積2%-10%獎勵

(五)因應都市更新建築容積獎勵辦法，新增獎勵項目衍生費用

項目		細項	說明	
壹、 工程費用	重建費用(A)	營建費用	1.工程費用 價差	
		其他必要費用		2.耐震標章 所需之結構 施工特別監 督費用
	相關委外 審費用	3.審查費	<p>考量標章申請可取得相對之容積獎勵，額外衍生之工程造價價差及特別監督費用等納入共同負擔後，恐導致共同負擔大幅提升，共負比失衡，影響地主權益並造成社會觀感等問題，參酌研商會議委員意見，另案併同工程造價要項及估價範本檢討。</p> <p>依《都市更新容積獎勵辦法》第10條至第13條申請標章應繳交之審查費用。依事業計畫報核時台灣建築中心公布之計列方式核實提列。</p>	
貳、 權利變換費用	規劃費	其他規劃 簽證費用	4.專業顧問 費(規劃費)	<p>依《都市更新建築容積獎勵辦法》第10條至第13條申請獎勵之規劃費。以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。</p> <p>考量係屬個案需求，非通案必要負擔，且已有「相關委外審查費用」及「其他規劃簽證費用」等項目可提列，不另增訂提列項目。</p>

(六)配合財政部109年9月14日號令，修正營業稅計算公式。

財政部
109.9.14令
總表公式

趨近市價

1. (主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)x(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值)x5%。
2. (主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)x [房屋評定標準價格÷(土地公告現值+房屋評定標準價格)] x5%

107年提列
總表公式

趨近市價

(更新後總價值 * 共同負擔) * (1 - 共負比) * 5%

100年提列
總表公式

稅額最低

所有權人分配房地現值*5%

- 一、營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，**擬訂都市更新事業計畫報核日於110年1月1日(含)以後之案件，其營業稅應依下列公式擇一計算；未選定者，主管稽徵機關應依第2款規定公式認定之：**
 - (一) (主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)x(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值)x5%。
 - (二) (主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)x [房屋評定標準價格÷(土地公告現值+房屋評定標準價格)] x5%。
- 二、**擬訂都市更新事業計畫報核日於109年12月31日(含)以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。**
- 三、本令發布日前已確定案件，不再變更。
- 四、修正本部106年6月7日台財稅字第10600558700號令，刪除第1點規定。

擬訂事業計畫報核日於**110年1月1日(含)以後之案件**，其營業稅應依財政部公式**擇一計算**；未選定者，主管稽徵機關應依第2種公式認定。

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修法重點

~「臺北市都市再生學苑」~
110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

一、背景

本府都市發展局99年6月24日北市都授新字第09931121400號函頒，彙整歷次臺北市都市更新及爭議處理審議會、幹事及權變小組通案重要結論與決議，作為審查之參考，並歷經106年10月25日及107年7月26日2次修正

99年至107年僅修正2次

本次修正係鑒於「都市更新條例」業於108年1月30日修正發布施行，又自前次修正本原則迄今已逾2年，隨個案審議所遇之基地條件、規劃設計及申請獎勵項目等多元樣態，歷經本府相關單位及審議委員之討論與意見，其會議紀錄已累積相當經驗與成果

108年1月30日都市更新條例修正

綜整實務審議通案經驗

110年「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」

二、修法重點

- (一) 將本原則項目依屬性類別，歸於各涉及之項目
- (二) 刪除原則中涉及已發布執行相關法規、命令，避免疊床架屋
- (三) 綜整歷年都市更新案件審議經驗，明確修訂或增訂本原則，減少執行疑義
- (四) 以民主的參與及公開的訊息，提供更多參與及選擇的機會，使所有權人有知悉之權利，俾利都市更新審議進程，減少案件爭議
- (五) 參考109年度臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議原則，增進都市更新案公共利益，塑造友好都市環境，以符都市更新之目的

(一)將本原則項目依屬性類別，歸於各涉及之項目

「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」

臺北市都市發展局 99 年 6 月 24 日北市都投新字第 09931121400 號函
 臺北市都市發展局 106 年 10 月 25 日北市都投新字第 10632323700 號函修正
 臺北市都市發展局 107 年 7 月 26 日北市都投新字第 1076002232 號函修正

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，應於幹事複審前取得都市發展局(建管處)之核准函。
△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應扣除公設部分之樓地板面積成本，俾使捐贈及所獎勵之基礎一致。 2 捐贈公益設施請依「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」規定辦理。
	△F4-2 協助開闢道路獎勵容積	1 捐贈更新單元周圍部分計畫道路用地所申請之獎勵容積，應切結於使用執照取得前，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事業計畫核定前取得私地主捐贈同意書始得適用獎勵。 3 有關協助開闢道路涉及基地之出入口通路部分(基地主要出入口及車道出入口至已開闢計畫道路)應自行開闢者，其工程及拆遷安置經費不得核計容積獎勵，請以圖示方式補充說明其範圍及計算方式為何。(如圖)

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

臺北市都市發展局 99 年 6 月 24 日北市都新字第 09931121400 號函頒
 臺北市都市發展局 106 年 10 月 25 日北市都新字第 10632323700 號函修正
 臺北市都市發展局 107 年 7 月 26 日北市都新字第 1076002232 號函修正
 臺北市都市發展局 110 年 01 月 15 日北市都新字第 1106001244 號函修正

類別	編號	修正規定
一、容積獎勵項目	(一) 原容積高於基準容積	1 實施者申請原建築容積之確認，應於專案審查(小組)會議或幹事複審前取得本府都市發展局(本市建築管理工程處)之原容積認定證明。
	(二) 提供指定社福設施或公益設施	1 適用 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例之案件，以異地提供之公益設施核算價購金額時應扣除公設部分之樓地板面積成本，俾使捐贈及所獎勵之基礎一致。
		2 捐贈公益設施請依「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」規定辦理。
	(三) 協助取得及開闢公設用地且產權登記為公有	1 捐贈更新單元周圍部分計畫道路用地所申請之獎勵容積，應切結於使用執照取得前，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事業計畫核定前取得私地主捐贈同意書始得適用獎勵。
		3 適用 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例之案件，有關協助開闢道路涉及基地之出入口通路部分(基地主要出入口及車道出入口至已開闢計畫道路)應自行開闢者，其工程及拆遷安置經費不得核計容積獎勵，請以圖示方式補充說明其範圍及計算方式為何。(如圖)

(二) 刪除原則中涉及已發布執行之相關法規、命令，避免疊床架屋

類別	編號	修正規定	現行規定	說明
				售業文字並酌修部分文字。
四、廢巷改道	1	有關本市都市更新自治條例第 10 條規定，就鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行之認定， <u>應檢附基地四周街廓相關圖說於計畫書內以利審認，並依下列原則認定：</u> (1) 實施者就廢巷所鄰接之未開闢計畫道路應協助開闢至已開闢完成之計畫道路。 (2) 倘無法依前開原則協助開闢，則廢巷所鄰接之計畫道路及其鄰接更新單元範圍垂直面寬之計畫道路，協助開闢並可供通行。如有困難，請實施者敘明理由，提請審議會審議。	有關本市都市更新自治條例第 10 條規定，就鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行之認定，得以下列原則認定： (1) 實施者就廢巷所鄰接之未開闢計畫道路應協助開闢至已開闢完成之計畫道路。 (2) 倘無法依前開原則協助開闢，則廢巷所鄰接之計畫道路及其鄰接更新單元範圍垂直面寬之計畫道路，協助開闢並可供通行。如有困難，請實施者敘明理由，提請審議會審議。 (3) 考量都市更新案廢巷情況不同， <u>審議會就個案核給△F5-1 環境公益性之容積獎勵部分予以討論。</u>	(1) 有關廢巷或改道計畫應考量鄰近計畫道路之通行情形，故新增涉及廢巷改道更新案，應檢附基地四周街廓相關圖說，以供審議參考。 (2) 廢止巷道應考量周邊通行之必要性，及檢討法令規定，非以判定是否符合環境公益性的酌減△F5-1 等方式，建議刪除本項(3)。
	2	<u>實施者協助開闢更新單元周邊之計畫道路，應儘量考量以完整街廓興闢為原則。</u>		「其他」類別編號 6 內容，係屬廢巷改道事項，故調整至本類別。
舊違章建築先行拆除	1		審議會僅對擬拆除建物面積報備程序予以確認，申請單位仍應依據建築法規定申請拆除執照。	鑒於 105 年 1 月 4 日起實施之「臺北市建築物參與都市更新申請先行拆除作業要點」已有明訂都市更新案件涉及先行拆除之作業程序，爰刪除本項。
建築物拆遷補償	1		建築物拆除時點位於劃定更新地區前，補償金額不予計入建築物殘餘價值，且亦不予計算建物拆除費用。	鑒於 105 年 1 月 4 日起實施之「臺北市建築物參與都市更新申請先行拆除作業要點」已有明訂都市更新先行拆除之建築物提列建築物拆遷補償費事宜，爰刪除本項。

(三) 綜整歷年都市更新案件審議之經驗，明確修訂或增訂本原則，減少執行疑義

類別	編號	修正規定	現行規定	說明
(五) 依基地沿街面留設部分2公尺以上供人行走之地面道路或騎樓	3		高層建築物緩衝空間之出入通道，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。	本項整併至本類別編號2第2點。
	4	請實施者將人行道順平處理並設置標示牌明確標示面積、位置及無條件供公眾使用且不得停放機車，並於規約中載明。	請實施者將人行道順平處理並設置標示牌明確標示面積、位置及無條件供公眾使用且不得停放機車，並於住戶規約中載明。	1. 編號變更。 2. 依公寓大廈管理條例規定，將「住戶規約」修正為「規約」，統一用辭定義，以臻明確。
	4		人行步道應保留淨寬2.5公尺為原則，容許喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱。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。	本項整併至本類別編號2第4點。
	5	人行步道如留設自行車道，地面應標示清楚其動線範圍並優先供人行走。	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。	配合本市人行步道政策，倘人行步道與自行車道共用時，應為優先供人行走。爰修正文字。
(六) 文化資產保存維護	6	計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺以上無遮簷人行步道，但因基地條件窒礙難行者，得經審議會決議免依本項原則辦理。		1. 本項新增。 2. 考量更新案對周遭環境公益性及消防救災安全性，基地臨計畫道路未達8公尺時，應退縮至補足8公尺為原則，如因基地條件窒礙難行者，得經審議會決議免依本項原則辦理。
	1	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文資委員會審查。上述項目依文資審查結果為準，並於幹事複審前完成。	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。上述項目經文資委員會審查通過則依文資審查結果為準。	1. 調整文字。 2. 容積獎勵項目如涉及其他單位審查，應於幹事複審前辦理完畢，檢具相關審查結果供審議會審查。
(七) 占有他人土地	1	為整合土地進行更新，於報核前陸續價購77年8月1日之前之違章建築物(含土地及建物)，符合都市更新異地	為整合土地進行更新，於報核前陸續價購77年8月1日之前之違章建築物	鑒於都市更新容積獎勵係由實施者申請之，故將「應」修正文字為「得申請」。

(四)以民主的參與及公開的訊息，提供更多參與及選擇的機會，確保所有權人有知悉之權利

類別	編號	修正規定	現行規定	說明
五、財務計畫與權利變換費用	(一)有關費用提列	5 適用於100年1月20日前已報核事業計畫且適用95年提列總表，於權利變換計畫增列營業稅之案件： (1) 權利變換計畫尚未報核者： 實施者應於召開自辦及公辦公聽會時，向所有權人妥予說明增列營業稅之緣由，以確保所有權人「知」及表達意見的權利。 (2) 權利變換計畫已辦理公開展覽及公聽會後實施者始提列該項費用者： a. 實施者應重行辦理公開展覽、公聽會及後續審議程序，並於召開公辦公聽會時，向所有權人妥予說明增列營業稅之緣由，以確保所有權人「知」及審議期間表達意見的權利。 b. 倘屬100%同意且無爭議之更新案，實施者得召開說明會妥予說明，倘無所有權人於說明會上表達異議，並檢附100%同意增列營業稅之同意書予本市都市更新處審核，續行下一阶段審議。但有所有權人於說明會表示異議時，則須重行公開展覽及公聽會程序。 (1) 權利變換計畫已核定者： 增列營業稅係非屬108年1月30	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。 營業稅之計算公式： 更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值 X5% (1) = (更新後總價值 X 共同負擔比) X (1 - 共同負擔比) X 5%	1. 有關100年1月20日前已報核事權分送案，已核定事業計畫係因適用95年提列總表而無法提列營業稅，為保護營業人轉嫁營業稅額之權益，且參考本市都市更新自提修正幅度過大處理方式，提出有關都市更新事業計畫與權利變換計畫採分送者，事業計畫核定時未提列營業稅，於權利變換計畫增列營業稅通案處理原則。 1. 本項審議原則業經109年8月21日第431次本市都市更新及爭議處理審議會同意。

6	<p>因應財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令後營業稅提列通案審議原則：</p> <p>(1) 擬訂都市更新事業計畫報核日於 107 年 7 月 23 日以前且適用 100 年提列總表之更新案件，原以房屋現值為基準(即 100 年版)計算營業稅，於程序中改採用經主管機關核定後權利價值為基準(即 107 年版)提列者，請依下述程序辦理。</p> <p>a. 尚未辦理聽證程序者： 實施者應於聽證程序時，向所有權人妥予說明財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令及計畫書提列營業稅方式，並決定是否改採 100 年版以房屋現值為基準計算營業稅，以確保所有權人「知」及審議期間表達意見的權利。</p> <p>b. 已辦理聽證程序或免舉行聽</p>		<p>1. 本項新增。</p> <p>2. 為財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令發布後，109 年 12 月 31 日以前報核之更新案，報繳金額將以事業計畫或權變計畫金額課稅，故無論係以 100 年或 107 年營業稅公式計算之金額，皆與實際報繳金額一致。然考量減少地主繳納稅賦負擔，提高更新意願及實施者整合速度，經本處研議變更營業稅計算公式並以簡化程序方式辦理。</p> <p>1. 本項審議原則業經 109 年 12 月 18 日第 452 次本市都市更新及爭議處理審議會同意。</p>
---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

● 原本僅有公展期間實施者針對所有權人意見溝通協調，修法後沒有程序期間之原則。

類別	編號	修正規定	現行規定	說明
八、其他	2	<p>實施者針對當地居民及範圍內所有權人相關意見，應充分回復說明並將溝通結果於計畫書內說明。</p>	<p>(1) 實施者針對公展期間住戶意見，應向住戶充分說明，並將溝通結果於計畫書內說明。</p> <p>(2) 實施者應建置更新案網站並得以現場駐點方式與住戶溝通。</p>	<p>1. 編號變更。</p> <p>2. 經查實施者應針對「都市更新程序中任何階段」當地居民及範圍內所有權人意見作充分說明，以供審議參考，故刪除本項(1)「公展期間」並新增「當地居民及範圍內所有權人」文字，以臻明確。</p> <p>3. 本項(2)業已明訂於「都市更新條例施行細則」第 18 條中規範，爰刪除本項。</p>

(五) 參考109年度臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議原則，增進都市更新案公共利益

類別	編號	修正規定	現行規定	說明
二、建築設計	7	請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、透空率不得小於70%為原則。		1. 本項新增。 2. 考量都更案公益性及開放性，參考「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會參考範例」有關圍牆設置等內容納入審議原則。
	8		幹事會時確認建築圖面及尺寸應標示清楚以利大會審議。	本項整併至類別八、其他編號7。
	8	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。		1. 本項新增。 2. 參考「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會參考範例」有關開放空間燈具等內容納入審議原則。
	9	高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。		1. 本項新增。 2. 參考「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會參考範例」有關高層緩衝空間等內容納入審議原則。
	10	商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則。		1. 本項新增。 2. 參考「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會參考範例」有關商業區設置商業使用空間等內容納入審議原則。 3. 考量個案仍有特殊之情形，如都市更新案件所在區位較無商業活動或基地狹小等，致無法將商業活動延伸設置於2樓，爰於文字後端新增為原則，保有審議彈性。
三、交通規劃	1	停車位之設置均以規劃為平面式停車位為原則。		「申請停獎事宜及交通規劃」類別編號5係屬交通規劃項目，故整併至本類別，文字未修正。
	2	各宗基地車道出入口以設置於次要道路側為原則；集中設置於一處為原則（高層緩衝空間之進出動線另依相關規定辦理）應於指定退縮人行空間		1. 本項新增。 2. 參考「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會參考範例」有關交通及停車空間第7點規定納入審議原則。

三、常見問題

- (一)有關財政部109.9.14函釋後營業稅提列之注意事項。
- (二)建築容積獎勵涉及審議通案原則(建築設計)之注意事項。
- (三)留設人行步道獎勵之注意事項(臨路路寬、留設淨寬)。

(一)有關財政部109.9.14函釋後營業稅提列之注意事項

1. (主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)x(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值)x5%。
2. (主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)x [房屋評定標準價格÷(土地公告現值+房屋評定標準價格)] x5%

110年1月1日

(更新後總價值*共同負擔比)*(1-共負比)*5%

適用107年提列總表

營業稅應依財政部公式擇一計算；未選定者，應依第2種公式認定。

原則依107年版提列總表營業稅計算，符合「量能課稅」原則。

107年7月23日

所有權人分配房地現值*5%

適用100年提列總表

適用100年提列總表，原以100年公式計算營業稅，程序中改採用107年公式為基準之案件，請依下述程序辦理：

100年1月20日

(一)有關財政部109.9.14函釋後營業稅提列之注意事項

1.適用於擬訂都市更新事業計畫報核日於107年7月23日以前且適用100年提列總表之更新案件，原以房屋現值為基準(即100年版)計算營業稅，於程序中改採用經主管機關核定後權利價值為基準(即107年版)提列者，請依下述程序辦理：

(1)尚未辦理聽證程序者：

實施者應於聽證程序時，向所有權人妥予說明財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令及計畫書提列營業稅方式，並決定是否改採100年版以房屋現值為基準計算營業稅，以確保所有權人「知」及審議期間表達意見的權利。

(2)已辦理聽證程序或免舉行聽證者：

實施者應自行通知相關權利人或重行聽證說明前開事項，並決定是否改採100年版以房屋現值為基準計算營業稅後，續行審議程序，以確保所有權人「知」及審議期間表達意見的權利。

(一)有關財政部109.9.14函釋後營業稅提列之注意事項

(3)權利變換計畫已審議通過或已核定者：

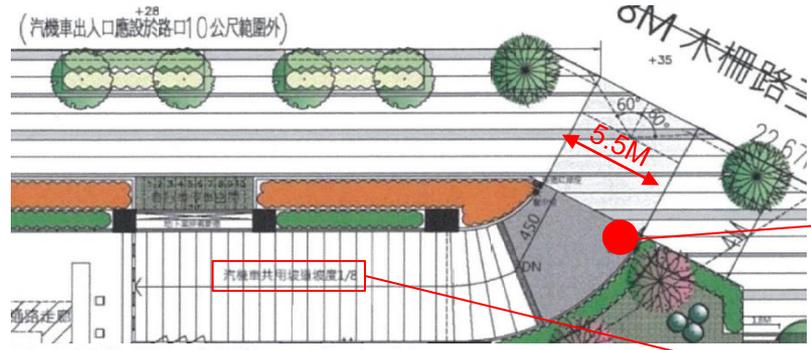
變更營業稅係非屬得採簡化程序辦理之項目，須依法辦理相關程序。

- 1.擬訂都市更新事業計畫報核日於107年7月23日以前，且訂有投資契約之公辦都更案，考量契約已訂有共同負擔比，營業稅計算方式不宜變更。
- 2.擬訂都市更新事業計畫報核日於109年12月31日以前且適用107年提列總表之程序中更新案件，實施者得依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令公告公式提列營業稅，續行審議程序。
- 3.109年12月31日前之程序中案件，已申請聽證程序或免舉行聽證已函請本市都市更新處申請提審議會之案件，得不依本原則辦理。

(二)建築容積獎勵涉及審議通案原則(建築設計)之注意事項。

編號	修正規定
1	<p>基於人車安全考量，汽機車停車位設置應符合以下事項，並檢附規約，納入更新事業計畫書書：</p> <p>(1)機車停車位達400輛以上時，應設置機車專用車道，其坡道寬度及出入口寬度採3.5公尺以上雙車道設計為原則，若機車進出坡道分別設置者，其單向坡道寬度與出入口寬度採2公尺以上設計為原則，坡道斜率宜小於1/8，並分流管理汽機車動線；機車停車位未達400輛時，得免設置機車專用坡道，但汽、機車共道時坡道斜率的設置宜小於1/8。</p> <p>(2)機車停車動線淨寬應達1.5公尺以上，倘基地因條件限制須將機車設置於地面層，則應優先配置於法定空地為原則。經審議會決議得設置地面層，則該停車空間周邊應以透空處理，不得設置實牆。</p> <p>(3)車道出入口，應設警示、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，且不得妨礙行人之通行。</p> <p>(4)機車停放地面層時，應於規約內註記不可擅自變更作其他用途。</p>

- 一、機車停車位達400輛以上(應設置汽+機車道)
 - (一)坡道寬度及出入口寬度採3.5M以上雙車道(汽、機車道)，坡道斜率 $\leq 1/8$ 。
 - (二)坡道寬度及出入口寬度採2M以上單車道，坡道斜率 $\leq 1/8$ ，並分流管理汽機車動線。
- 二、機車停車位未達400輛(免設置機車道)，惟汽、機車共道時坡道斜率 $\leq 1/8$ 。



車道警示號誌

標示汽機車共用坡道坡度1/8



車道磚示意图

地面層車道出入口地坪與相鄰之人行空間順平處理，鋪面系統延續人行道鋪面之型式，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維人行安全。

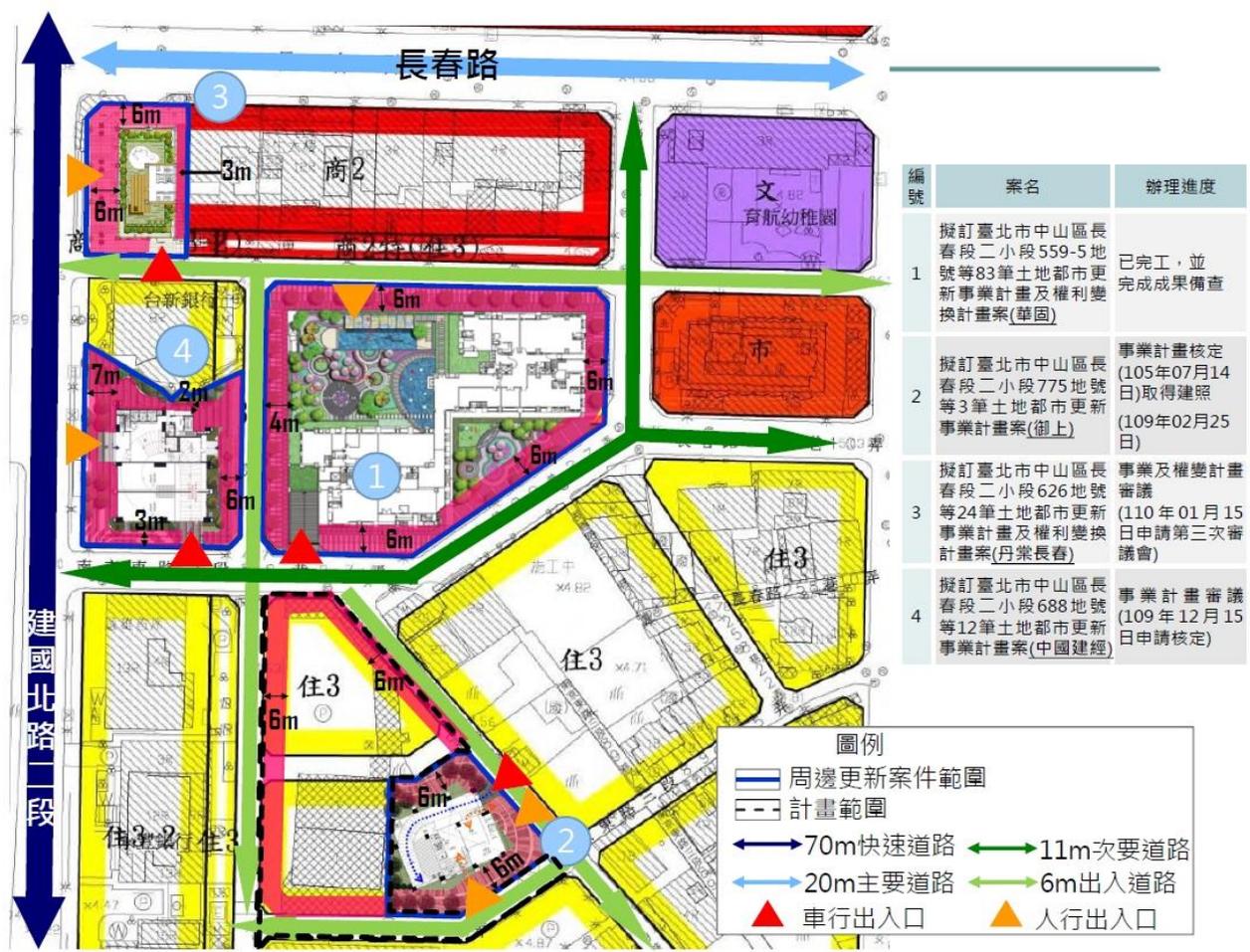
(二)建築容積獎勵涉及審議通案原則(建築設計)之注意事項。

編號	修正規定
2	應針對建物各項立面整理規劃空調機設置區位，並於規約中明訂不得自行變動。
3	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，並套繪周邊人行道佈設情形，並標註有效人行寬度。
4	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。
5	基地內植栽均應檢附剖面圖並標示覆土深度，其屬喬木覆土深度應達1.5公尺以上；另有關屋頂種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，應改用小喬木或灌木。
6	更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣得參考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。
7	請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、透空率不得小於70%為原則。
8	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。
9	高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。
10	商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則。



(二)建築容積獎勵涉及審議通案原則(建築設計)之注意事項。

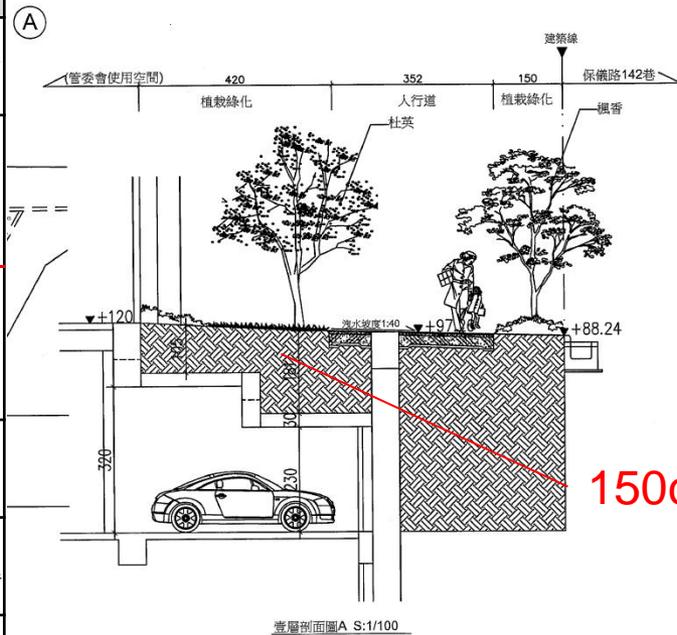
編號	修正規定
2	應針對建物各項立面整理規劃空調機設置區位，並於規約中明訂不得自行變動。
3	基地周邊人行道及騎樓配置請依內政部營建署頒布「市區道路人行道設計手冊」及「市區道路及附屬工程設計規範」設計原則檢討配置，並套繪周邊人行道佈設情形，並標註有效人行寬度。
4	建物設計及動線規劃應考量週邊更新案之規劃及原有地區發展之情況。
5	基地內植栽均應檢附剖面圖並標示覆土深度，其屬喬木覆土深度應達1.5公尺以上；另有關屋頂種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，應改種小喬木或灌木。
6	更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣得參考實施者得參考本市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置。
7	請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、透空率不得小於70%為原則。
8	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。
9	高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。
10	商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則。



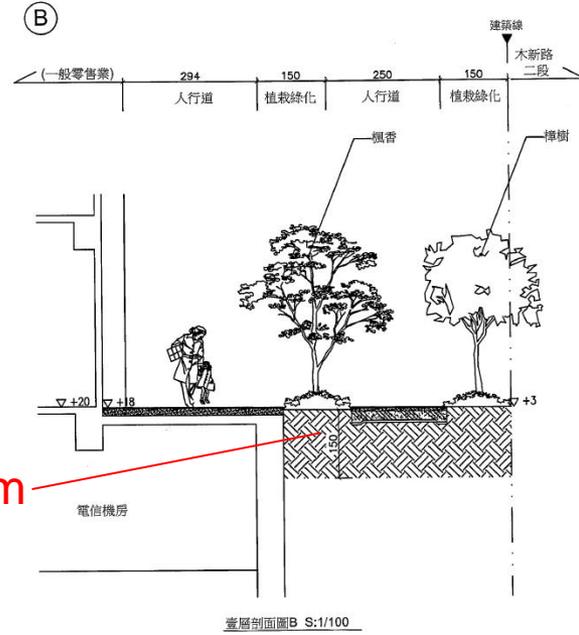
編號	案名	辦理進度
1	擬訂臺北市中山區長春段二小段559-5地號等83筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案(華國)	已完工，並完成成果備查
2	擬訂臺北市中山區長春段二小段775地號等3筆土地都市更新事業計畫案(御上)	事業計畫核定(105年07月14日)取得建照(109年02月25日)
3	擬訂臺北市中山區長春段二小段626地號等24筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案(丹棠長春)	事業及權變計畫審議(110年01月15日申請第三次審議會)
4	擬訂臺北市中山區長春段二小段688地號等12筆土地都市更新事業計畫案(中國建經)	事業計畫審議(109年12月15日申請核定)

(二)建築容積獎勵涉及審議通案原則(建築設計)之注意事項。

編號	修正規定
4	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。
5	基地內植栽均應檢附剖面圖並標示覆土深度，其屬喬木覆土深度應達 1.5 公尺以上；另有關屋頂種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，應改成小喬木或灌木。
6	更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣得參考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。
7	請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、透空率不得小於70%為原則。
8	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。
9	高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。
10	商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則。



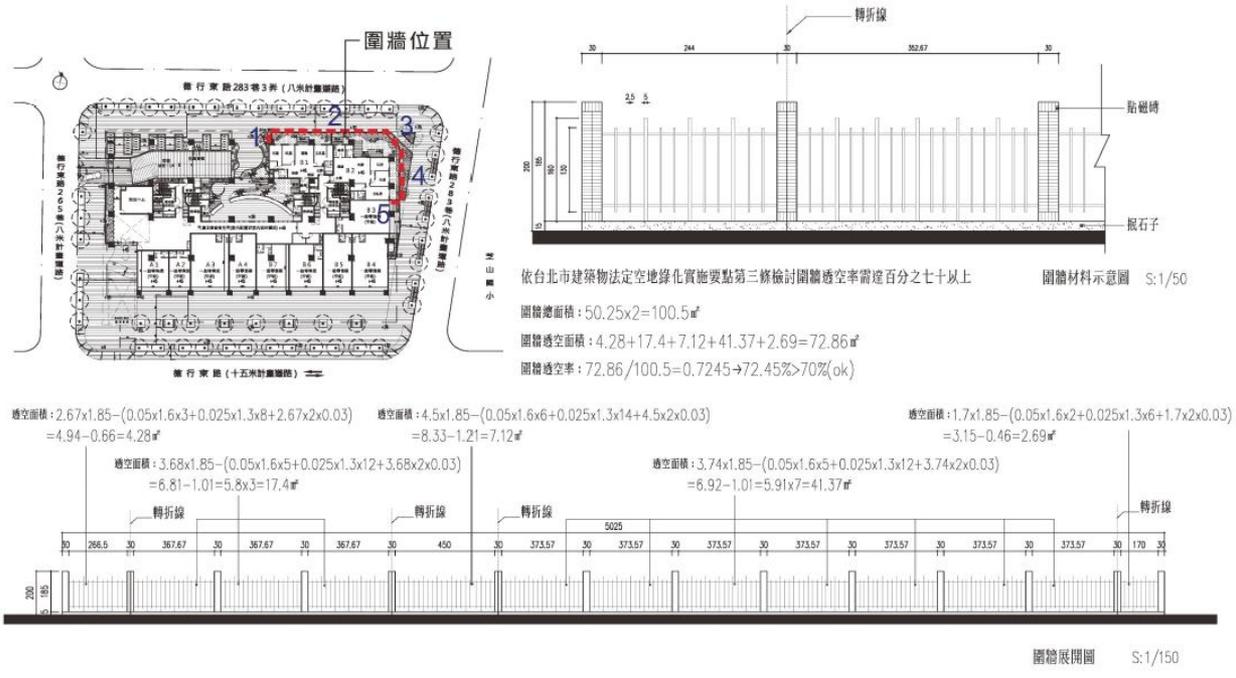
壹層剖面圖A S:1/100



壹層剖面圖B S:1/100

(二)建築容積獎勵涉及審議通案原則(建築設計)之注意事項。

編號	修正規定
4	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。
5	基地內植栽均應檢附剖面圖並標示覆土深度，其屬喬木覆土深度應達1.5公尺以上；另有關屋頂種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，應改成小喬木或灌木。
6	更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣得參考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。
7	請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、透空率不得小於70%為原則。
8	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。
9	高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。
10	商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則。



(二)建築容積獎勵涉及審議通案原則(建築設計)之注意事項。

編號	修正規定
4	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。
5	基地內植栽均應檢附剖面圖並標示覆土深度，其屬喬木覆土深度應達 1.5 公尺以上；另有關屋頂種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，應改成小喬木或灌木。
6	更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣得參考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。
7	請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、透空率不得小於70%為原則。
8	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。
9	高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。
10	商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則。



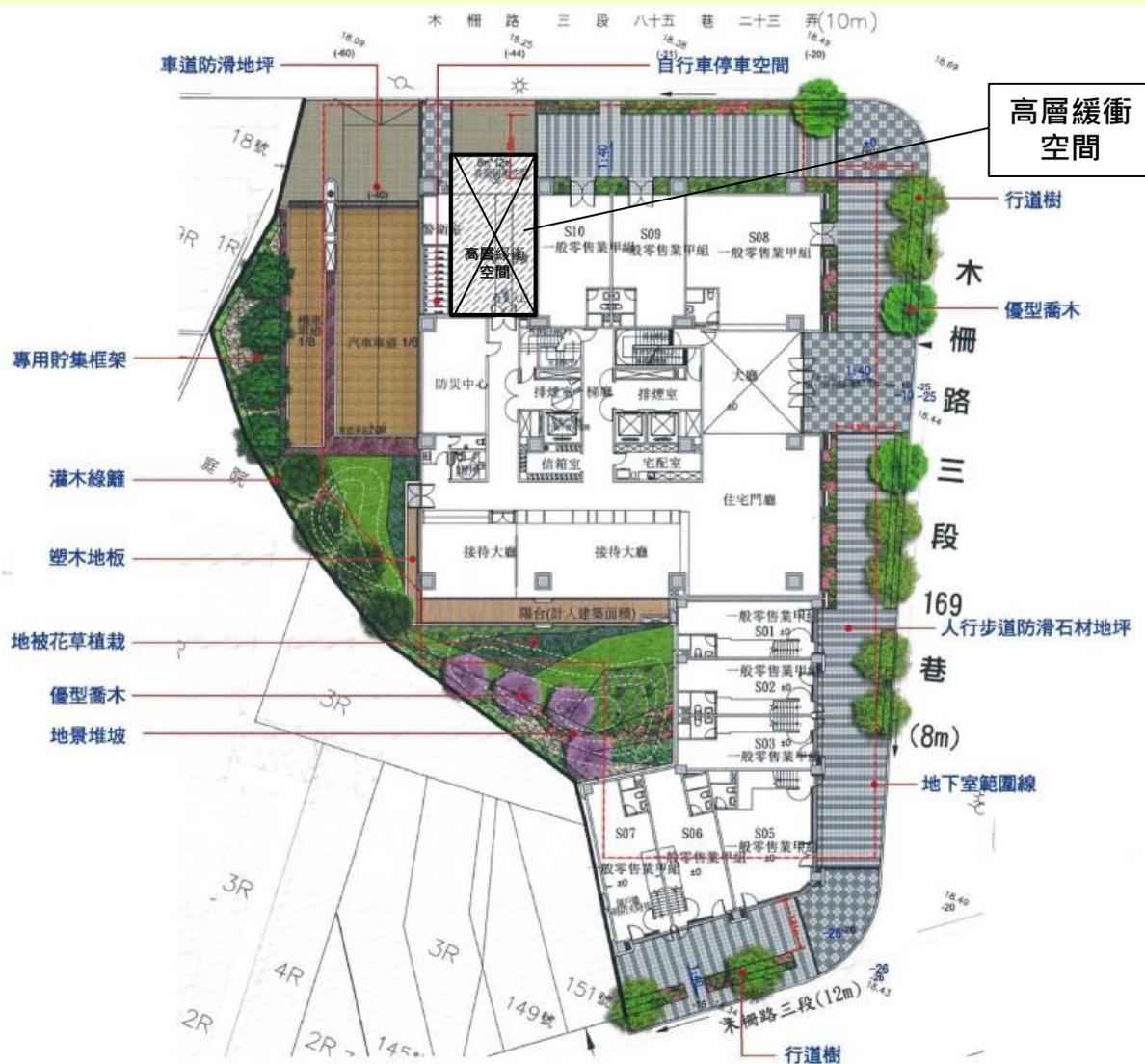
材料說明:

圖例	材料說明	數量
▲	物觀燈	3
■	步瀾燈	37
■	車道燈(含車道測點數量)	



(二)建築容積獎勵涉及審議通案原則(建築設計)之注意事項。

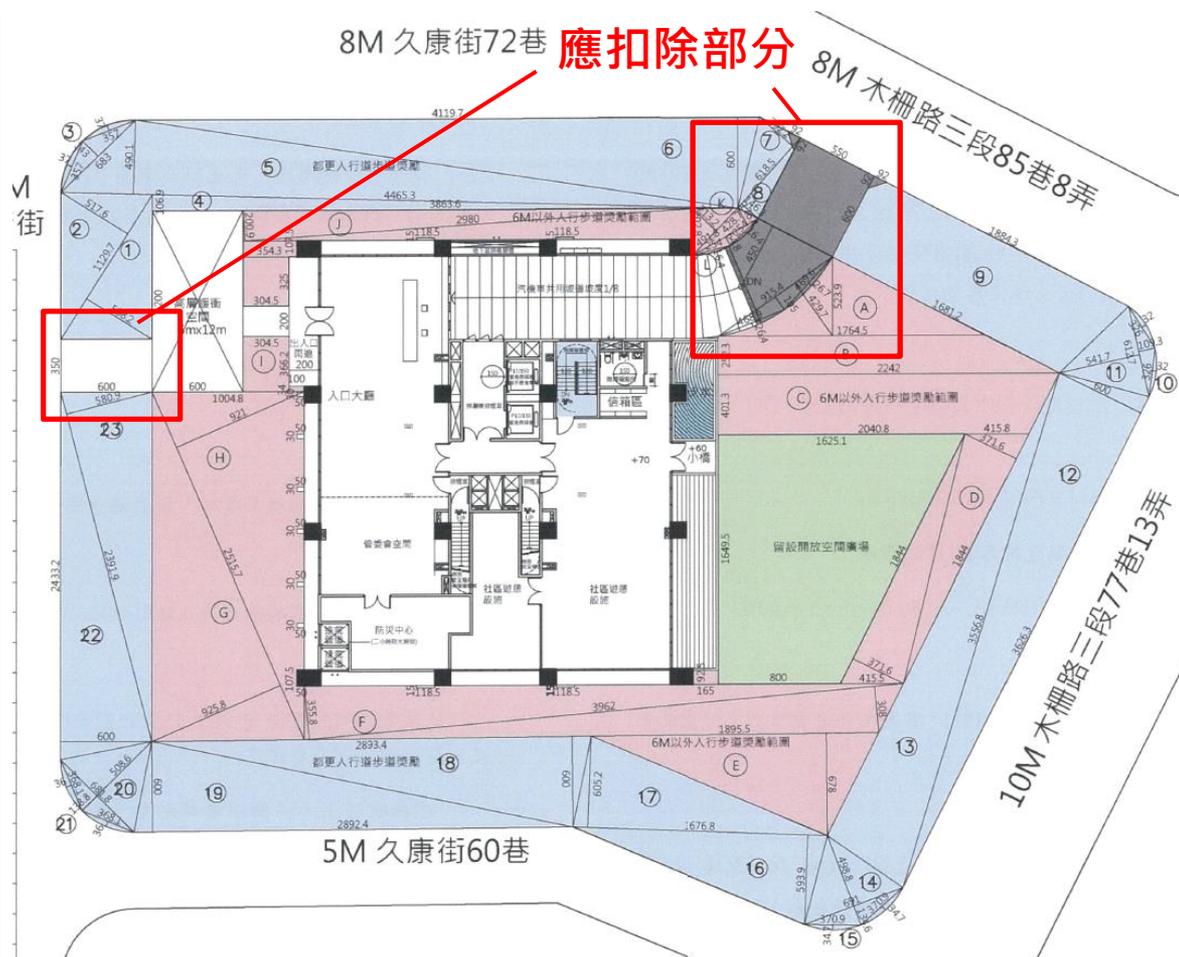
編號	修正規定
4	建物設計及動線規劃應考量週邊更新案之規劃及原有地區發展之情況。
5	基地內植栽均應檢附剖面圖並標示覆土深度，其屬喬木覆土深度應達 1.5 公尺以上；另有關屋頂種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，應改成小喬木或灌木。
6	更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣得參考實施者得參考本市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置。
7	請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、透空率不得小於70%為原則。
8	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。
9	高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。
10	商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則。



(三)留設人行步道獎勵之注意事項

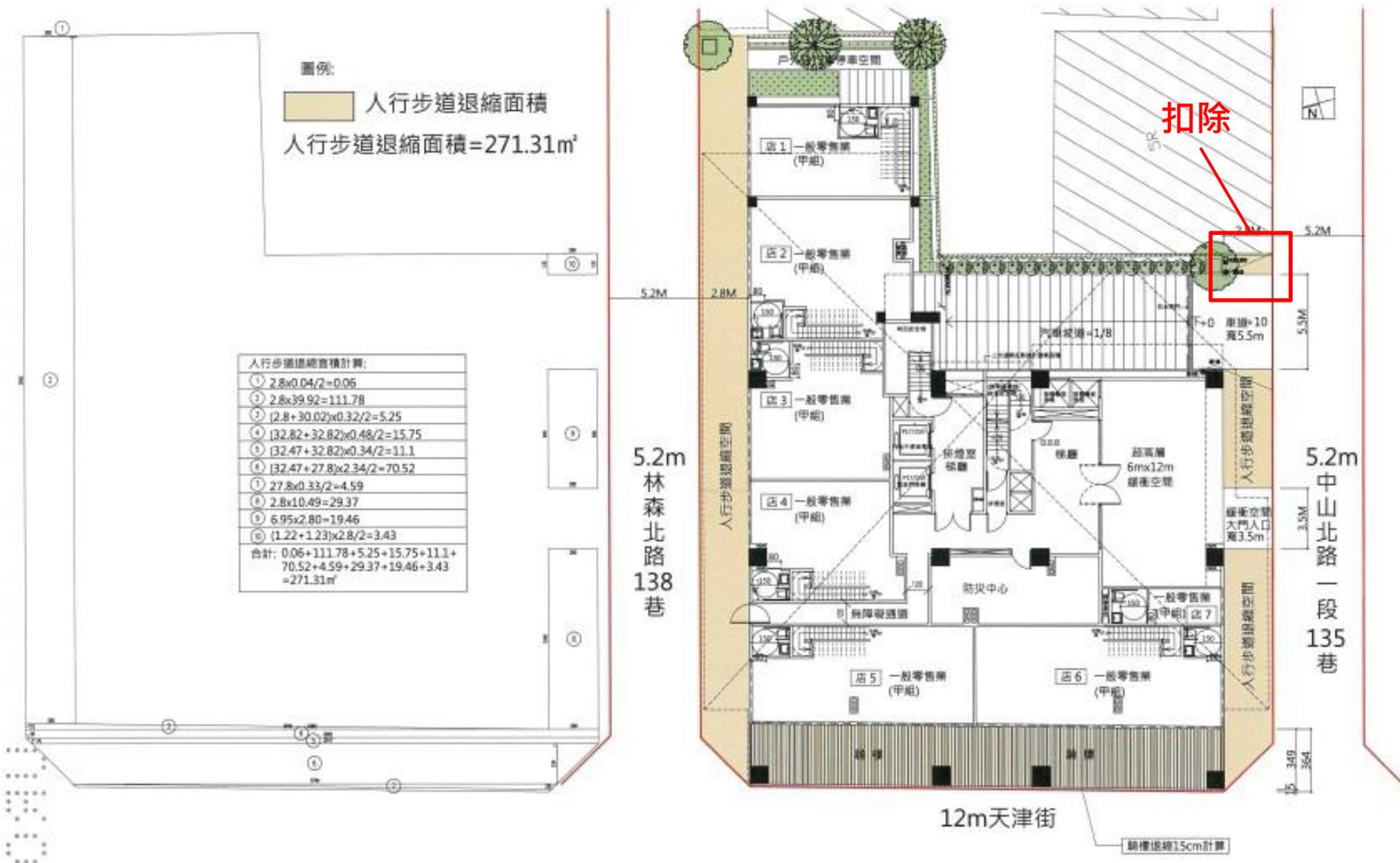
人行步道獎勵值，應就下列部分予以扣除後，依實際留設面積給予獎勵，並於管理維護計畫及規約中載明無條件供公眾使用及維護管理方式：

- 1.有關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)及容積移轉回饋空間應予扣除，其中緩衝空間之出入通道不得設置障礙物。
- 2.高層建築物緩衝空間之出入通道，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。
- 3.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應予以扣除。



案例說明

鄰地延續性不足，人行步道獎勵檢討扣除。



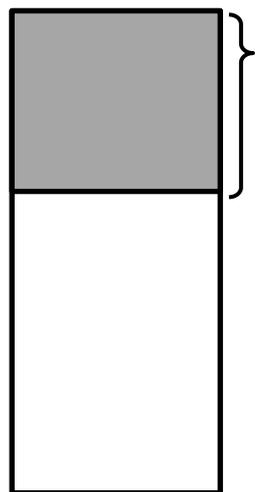
~「臺北市都市再生學苑」~
110年都市更新重建系列講座

(三)留設人行步道獎勵之注意事項

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，並於管理維護計畫及規約中載明無條件供公眾使用及維護管理方式：

4.人行步道得設置喬灌木、草坪及合理放置街道傢俱，但應至少保留人行淨寬2.5公尺；如採分段設置，任一側人行淨寬不得小於1.5公尺為原則。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。

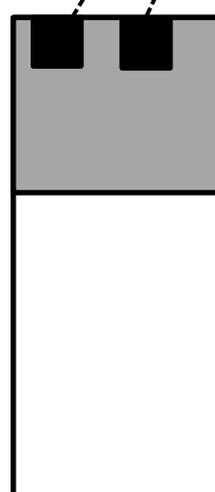
道路
人行步道
建築基地



無樹穴

最多
6m，
均可
申請
人行
步道
獎勵。

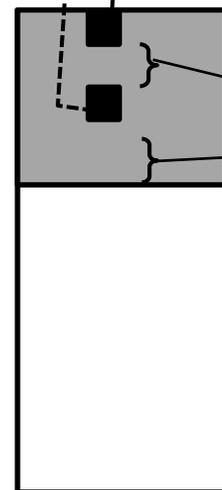
樹穴或街道傢俱



單排樹穴

淨寬需
大於
2.5m

樹穴或街道傢俱



雙排樹穴

淨寬
各需
大於
1.5m

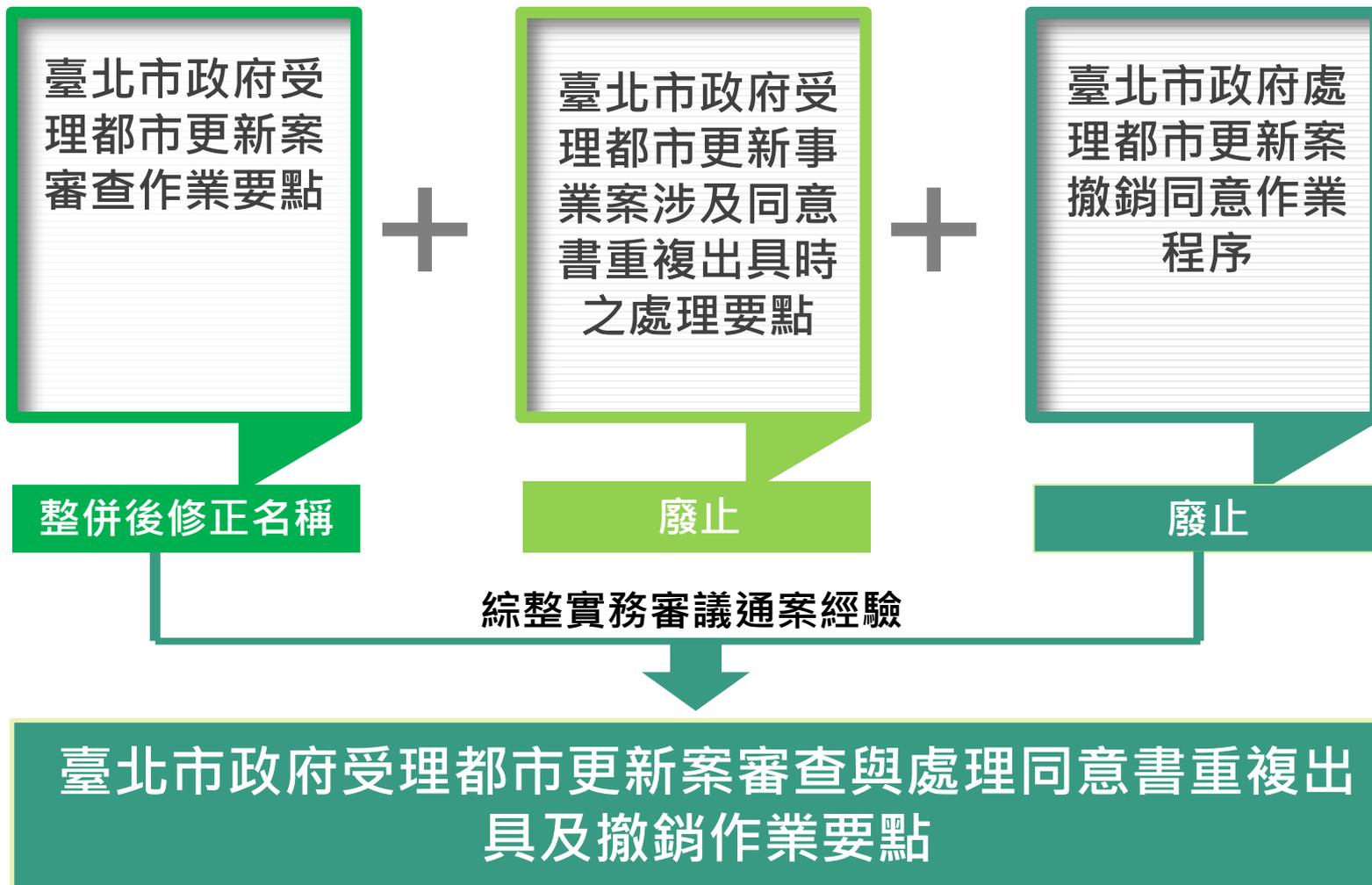
臺北市政府受理都市更新案審查與處理 同意書重複出具及撤銷作業要點修訂重點

~「臺北市都市再生學苑」~
110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

一、背景



二、修訂重點

- (一) **同意書不得補正事項**(報核日自本要點實施生效日起算滿一年，即111年2月1日起，同意書未填具所有權人權利價值比率或分配比率或未檢送新版同意書，不計入同意比率)。
- (二) **新舊版同意書**所有權人**撤銷**之處理方式。
- (三) 明定實施更新地區**符合一定規模且無特殊原因**，屬不得補正應予駁回之態樣。
- (四) 修訂及新增**審查時程**及**展延**規定。

(一)同意書不得補正事項(報核日自本要點實施生效日起算滿一年，即111年2月1日起，同意書未填具所有權人權利價值比率或分配比率或未檢送新版同意書，不計入同意比率)。

舊版 同意書

擬訂(或變更)臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地
都市更新事業計畫同意書

本人○○○同意參與由□□□為實施者所提之「擬訂(或變更)臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」，同意之土地及建物權利範圍如後所列：

一、土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

二、建物

建 號			
建物門牌			
基 地	地 段		
	小 段		
	地 號		
樓 地 板 面 積 (m ²)	總面積 (A)		
	附屬建物面積 (B)		
	共同使用部分	面積 (C)	
		權利範圍 (D)	
	持分面積 E=C×D		
	權利範圍 (F)		
持分面積 (m ²) (A+B+E) × F			

本人同意書人：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

中華民國○○年○○月○○日

■本人已知悉本更新計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
■本事業計畫案同意書一經簽定，如欲撤銷，需依臺北市政府處理都市更新案撤銷同意書作業程序規定辦理。

新版 同意書 (108.6.12)

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人○○○同意參與由○○○為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(按重建處理方式者)：
採權利變換方式實施：
採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
 預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%。
採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
 預估權利變換分配比率：_____%。
採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：
依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
分配比率 ____%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

建 號			
建物門牌			
生 居 地 號	地 段		
	小 段		
	地 號		
樓 地 板 面 積 (m ²)	建物層次/總樓層數		
	主建物總面積 (A)		
	附屬建物面積 (B)		
	共同使用部分	面積 (C)	
		權利範圍 (D)	
	持分面積 E=C×D		
權利範圍 (F)			
持分面積 (m ²) (A+B+E) × F			

載明更新後分配之權利價值比率或分配比率

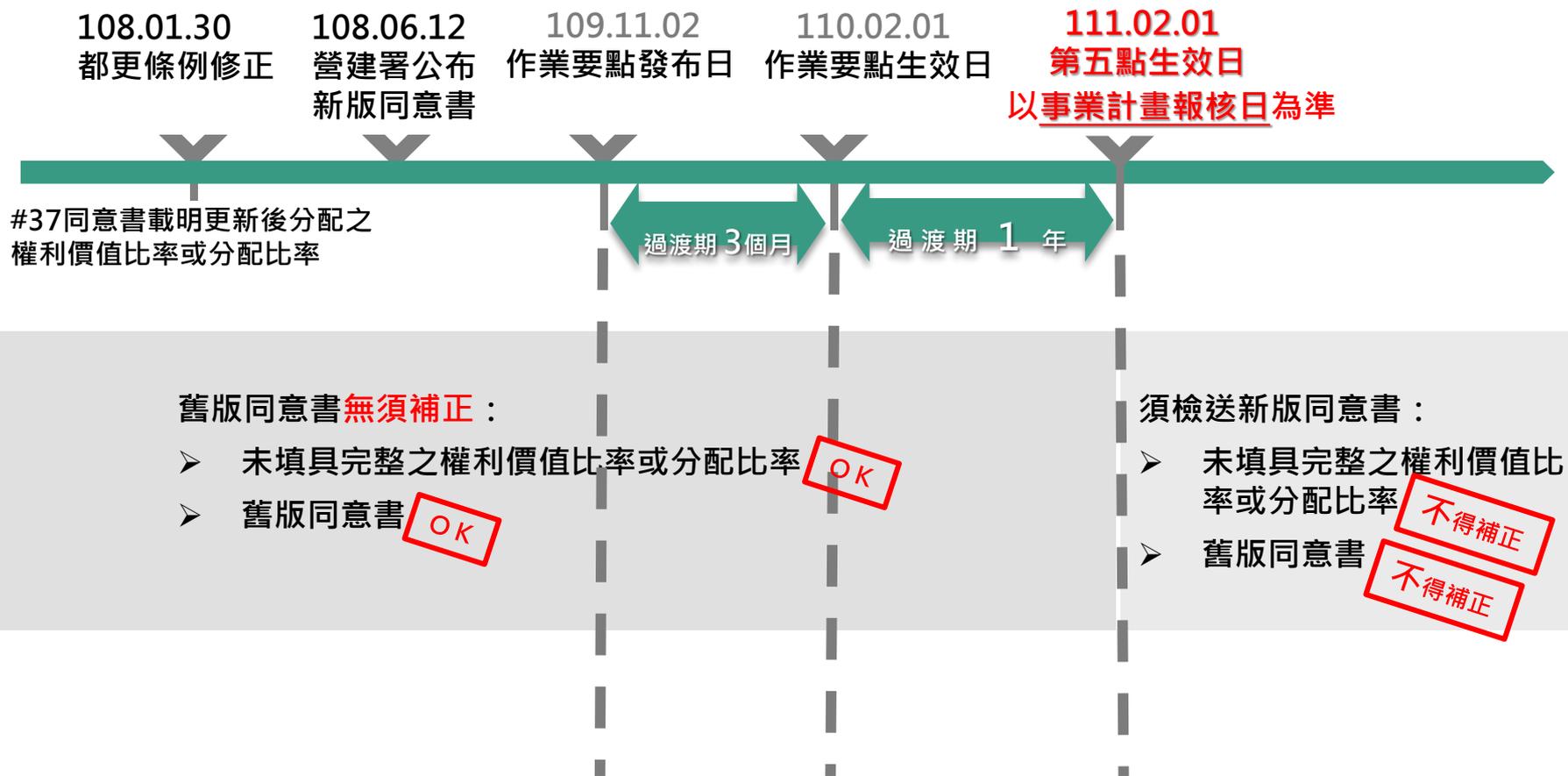
立同意書人(本人)：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

立同意書人(法定代理人)：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

中華民國○○年○○月○○日

注意事項：
1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署，並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔除額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並通知主管機關。
6. 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告數值為準。

(二)新舊版同意書所有權人撤銷之處理方式。



(二)新舊版同意書所有權人撤銷之處理方式。

事業計畫適用舊法

依108年1月30日修正公布前都更條例第22條：所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但**出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者**，不在此限。

A、視為權利義務不相同，逕予扣除同意比率樣態：

- 1、都市更新實施方式不一致。
- 2、適用申請獎勵項目不一致。
- 3、更新後土地及建築物位置分配方式不一致。
- 4、**公開展覽之事業計畫所載權利價值比率或分配比率低於出具同意書時。**
- 5、法院判決確定屬無效之同意者。

B、提請審議會審決：

應請雙方於十四日內，說明其出具同意書與報核時都市更新事業計畫權利義務是否相同，並將雙方意見提請審議會審議之。

事業計畫適用新法

依108年1月30日修正公布後都更條例第37條：所有權人對於**公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者**，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

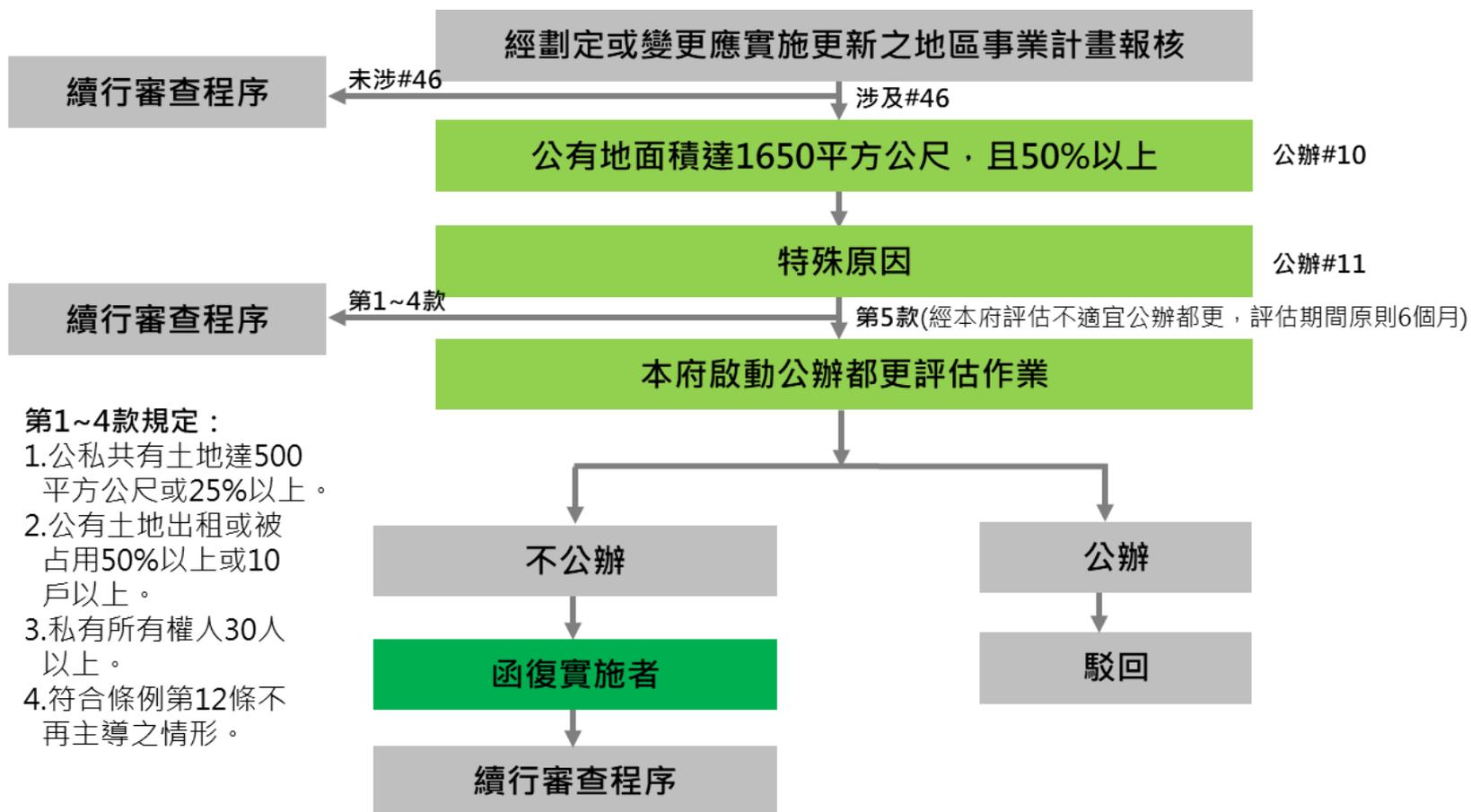
A、提請審議會審決：

應請雙方於十四日內，說明**公開展覽之事業計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率是否低於出具同意書時**，並將雙方意見提請審議會審議之。

(三)明定實施更新地區符合一定規模且無特殊原因，屬不得補正應予駁回之態樣。

都更條例46條第4項：

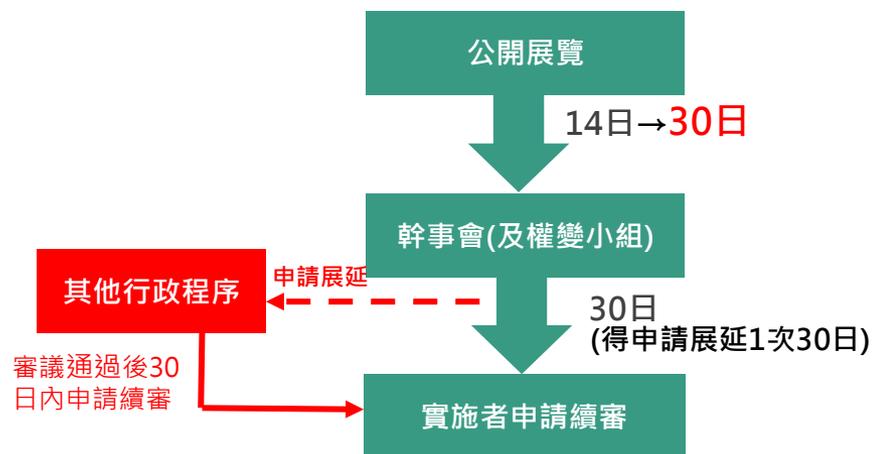
經劃定或變更應實施更新之地區於本條例107年12月28日修正之條文施行後擬訂報核之都市更新事業計畫，其範圍內之公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應依第12條第1項規定方式之一辦理。



(四)修訂及新增審查時程及展延規定。

修正審查作業要點規定(第8點)

原作業要點第8點：都市更新事業計畫、權利變換計畫經完成公開展覽、舉辦公聽會後，實施者應於公開展覽屆滿**14日**內檢送計畫書送都發局續審。

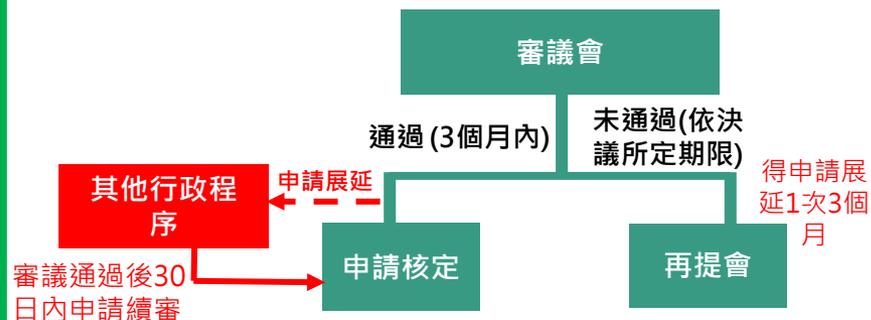


配合實務執行新增規定

A、實施者自提修正幅度過大(第10點)：



B、審議會後(第9點)：





~~簡報結束×敬請指教~~

~「臺北市都市再生學苑」~
110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



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