

參與都市更新基本認知

講 師 | 美孚建設股份有限公司
| 許敏宏 副總經理

中華民國112年3月18日

講師簡歷

現 職 / 美孚建設股份有限公司 副總經理

臺北市都市更新整合發展協會 副理事長

經 歷 / 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

臺北市公辦整建維護試辦計畫 共同主持人

臺北市列管高氯離子混凝土建築物 建管處輔導更新團隊

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

講師經驗 / 臺北市都更處 臺北市整建維護法令說明會 講師

臺北市15人連署都市更新法令說明會 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

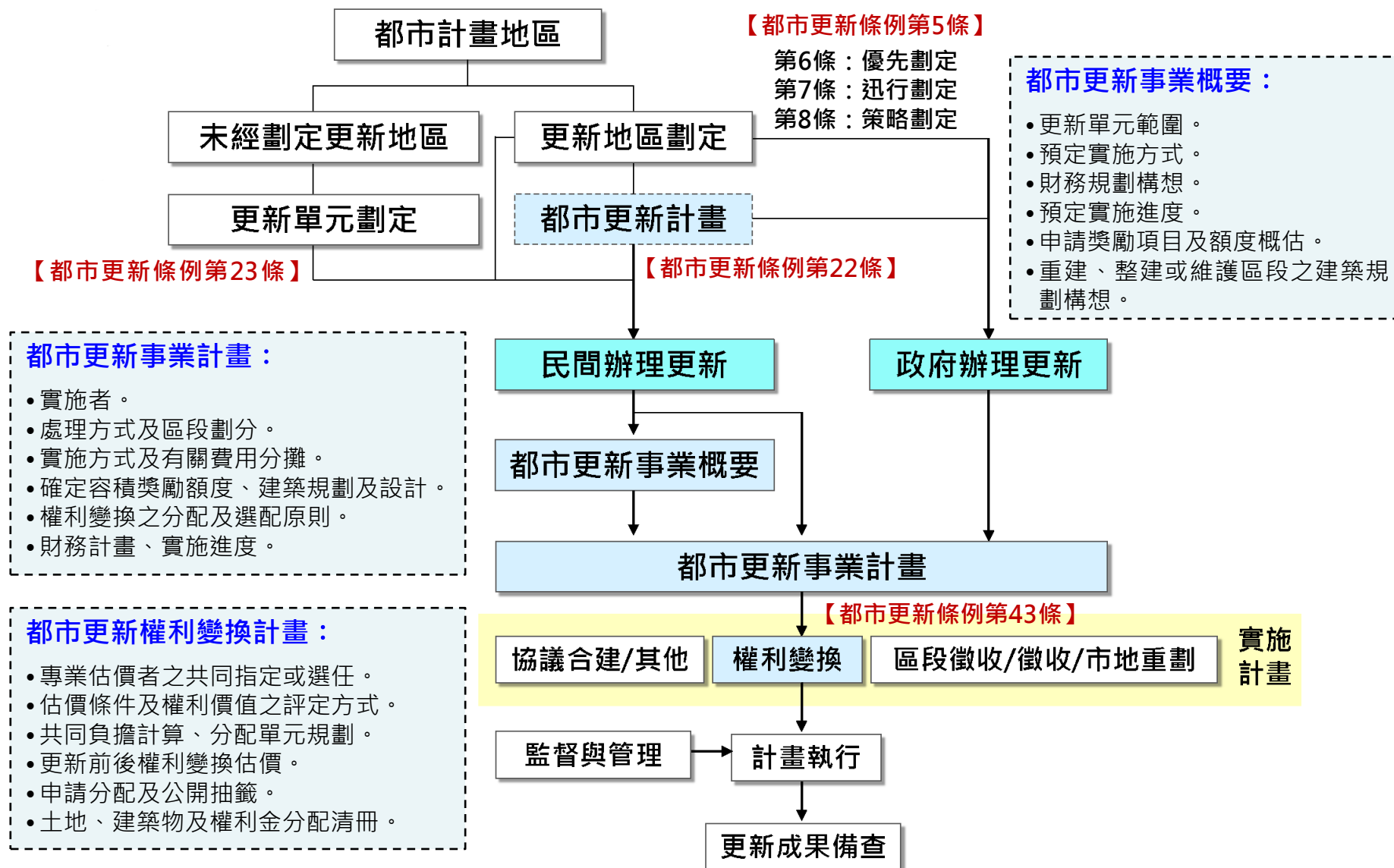
新北市都更處 新北市都市更新推動人員暨推動師培訓課程 講師

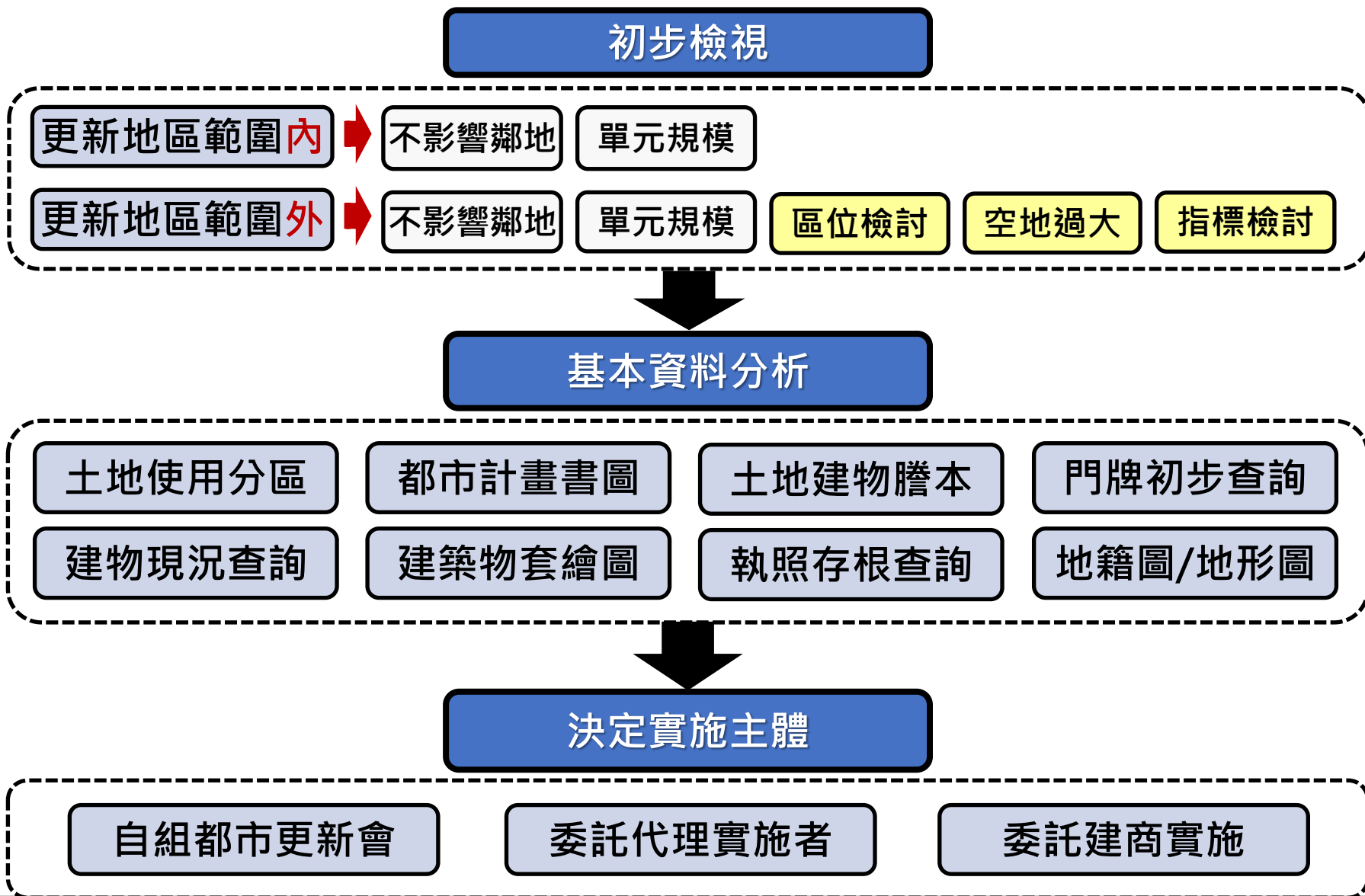
中國科技大學 建築職涯講座 講師

中山社區大學 老屋重建與自主都更課程 講師

臺北市、新北市、基隆市、桃園市、苗栗縣、彰化縣、高雄市政府

都市更新課程 講師

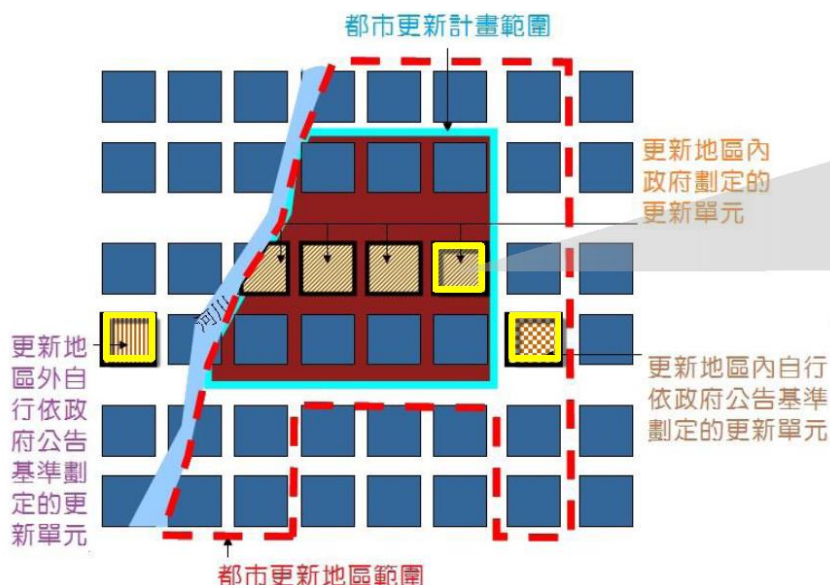




- **更新地區**：係政府經調查建築物、實質環境之公共安全、公共交通、公共衛生、都市機能、社會治安及保存維護需求等劃設，其範圍可能包括數個街廓。
- **更新單元**：實施都市更新事業計畫之最小基地規模，由實施者及申請人依據市政府所訂更新基地規模及自行劃定更新單元評定基準等規定劃定。指可單獨實施都市更新事業之範圍【都市更新條例第3條】。



一個更新地區 範圍應至少包括 一個以上更新單元



更新單元=更新事業計畫範圍

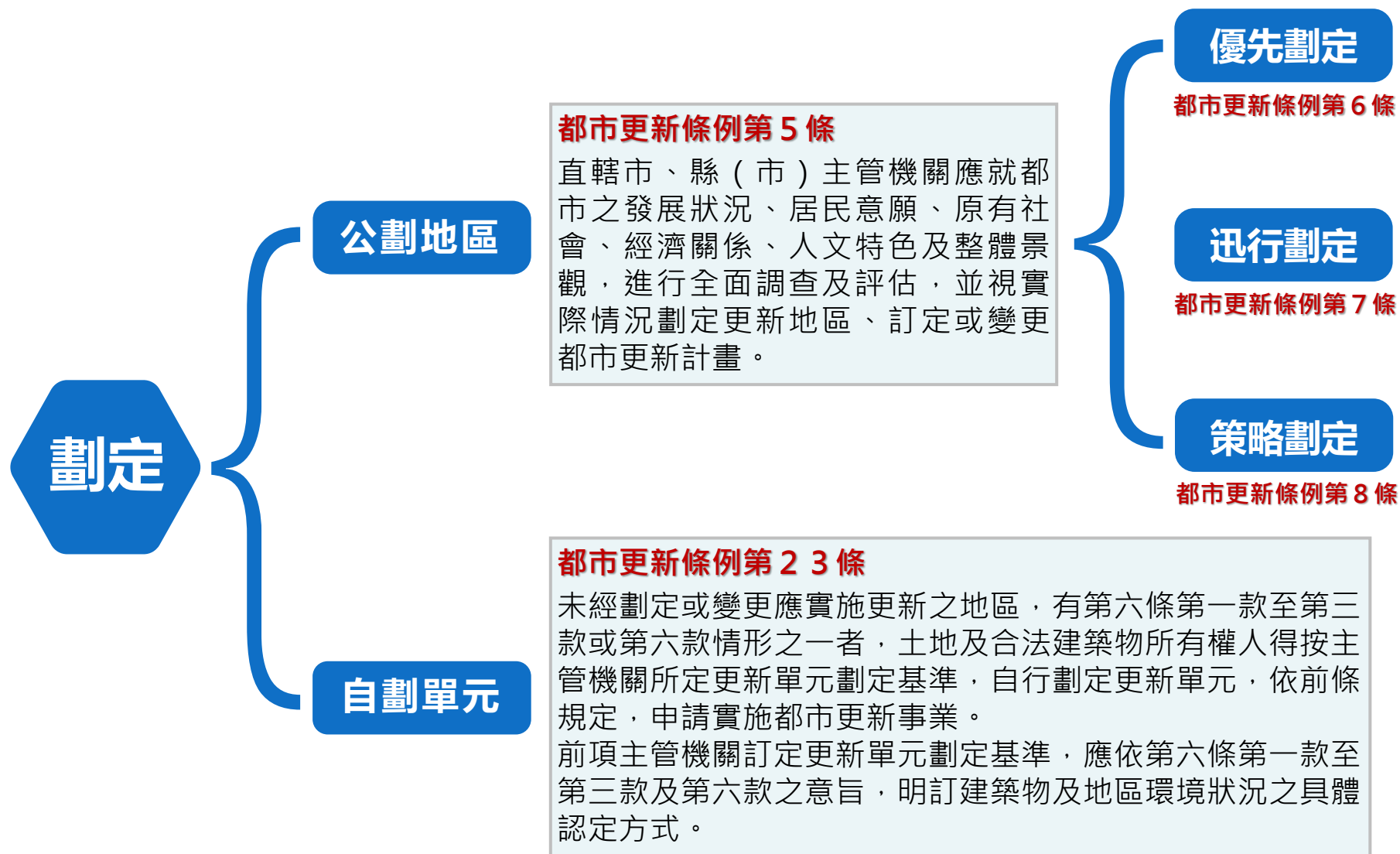
區段劃分

維護區段

整建區段

重建區段
(權利變換計畫範圍)

【都市更新條例第3條】



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 1/2		逾 1/2	
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 1/2		逾 1/2	
				公有土地面積超過單元1/2者免取得私有土地建物同意			
			逕行劃定	逾 1/2		逾 1/2	
			優先劃定	逾 3/4		逾 3/4	
		非更新地區單元		逾 4/5		逾 4/5	
		例外規定		面積逾 9/10不計人數		逾 9/10	
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 4/5	
				未達成協議者得採權利變換方式 (價值不得低於都更相關法規之規定)			
※ 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。							

劃定臺北市○○區○○段○小段○○地號(等)○○筆土地為更新單元

參與更新意願書-更新單元範圍內

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍(如下圖)之意願表達如下:

應以地籍圖為底圖，標示單元範圍及周邊道路，
並以可清楚判讀地號為原則

參與更新意願書(範圍內)

法令規定辦理。

- ☐ 無意願 參與 ○○○○ 申請之「臺北市○○區○○段○小段○○地號(等)○○筆土地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元案。

所有權人: (簽名或蓋章)
統一編號:
聯絡地址:
聯絡電話:

中 華 民 國 年 月 日

劃定臺北市○○區○○段○小段○○地號(等)○○筆土地為更新單元

參與更新意願書-○側鄰地(同小段○○、○○地號(等)○○筆土地)

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍之意願表達如下:

應以地籍圖為底圖，標示更新單元、鄰地範圍及周邊道路
並以可清楚判讀地號為原則

參與更新意願書(鄰地)

自行劃定更新單元範圍內，未並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

- ☐ 無意願 納入 ○○○○ 申請之「臺北市○○區○○段○小段○○地號(等)○○筆土地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元範圍內。

所有權人: (簽名或蓋章)
統一編號:
聯絡地址:
聯絡電話:

中 華 民 國 年 月 日

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等
○○筆土地事業概要同意書

本人_____同意參與由_____為代表申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、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			
建物門牌號			
地 段			
小 段			
地 號			
建物層次/總樓層數			
主建物總面積 (A)			
附屬建物總面積 (B)			
樓地板面積 (C)			
權利範圍 (D)			
持分面積 (m ²)			
(A+B+E)*F			

以上雙框線內資訊由申請人填寫

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印 (簽名並蓋章)

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印 (簽名並蓋章)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

1. 本人已知悉本事業概要內容，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○○筆土地事業概要案」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。

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(依重建處理方式者)：

☐ 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			

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
地 段			
小 段			
地 號			
建物層次/總樓層數			
主建物總面積 (A)			
附屬建物總面積 (B)			
樓地板面積 (C)			
權利範圍 (D)			
持分面積 (m ²)			
E=C*D			
權利範圍 (F)			
持分面積 (m ²)			
(A+B+E)*F			

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印 (簽名並蓋章)

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印 (簽名並蓋章)

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，扣除共同負擔總額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔總額，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間內向實施者提出撤銷同意，並知照主管機關。
6. 注意事項3、4兩項為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實施為準。

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(採重建處理方式者)：

☐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				

(二)建物

坐落地址				
房屋門牌				
座落地段				
小段				
地號				
建物層數/總樓層數				
主建物總面積(A)				
附屬建物面積(B)				
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				

以上坐落範圍內實地由實施者填具

立同意書人(本人)：

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，禁止修作他用。
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，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
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典同意書時，所有權人得於公開展覽期間前向實施者提出異議同意，並知主管理機關。
6. 注意事項3、4兩項經各級都市更新爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

☐採權利變換方式實施：

【併送】☐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：_____％。更新前權利價值比率

【分送】☐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：_____％。1 - 共同負擔比

☐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_____％。

權變辦法第15條

➤更新後分配之權利價值比率：更新條例第37條第4項

各土地所有權人應分配之權利價值

更新後土地及建物總權利價值 - 共同負擔

= 更新前權利價值比率

➤權利變換分配比率：更新條例第36條第1項第18款

更新後土地及建物總權利價值 - 共同負擔

更新後土地及建物總權利價值

= 1 - 共同負擔比

擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地
都市更新權利變換計畫案

權利變換意願調查表

本人_____為臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業範圍內之所有權人，產權如下：

一、土地

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	建號	總面積	權利範圍	持分面積(m ²)

對於臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下
(請勾選一項)：

☐ 願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋

☐ 不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

所有權人：

人簽印署 (簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地
都市更新權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

填寫人：_____

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」

為____、____、____、____、____等共____個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配汽車停車位，其「車位編號」為等____、____共____部。

更新後分配位置申請書

此致 ○○股份有限公司

填寫人(代表人)簽名：

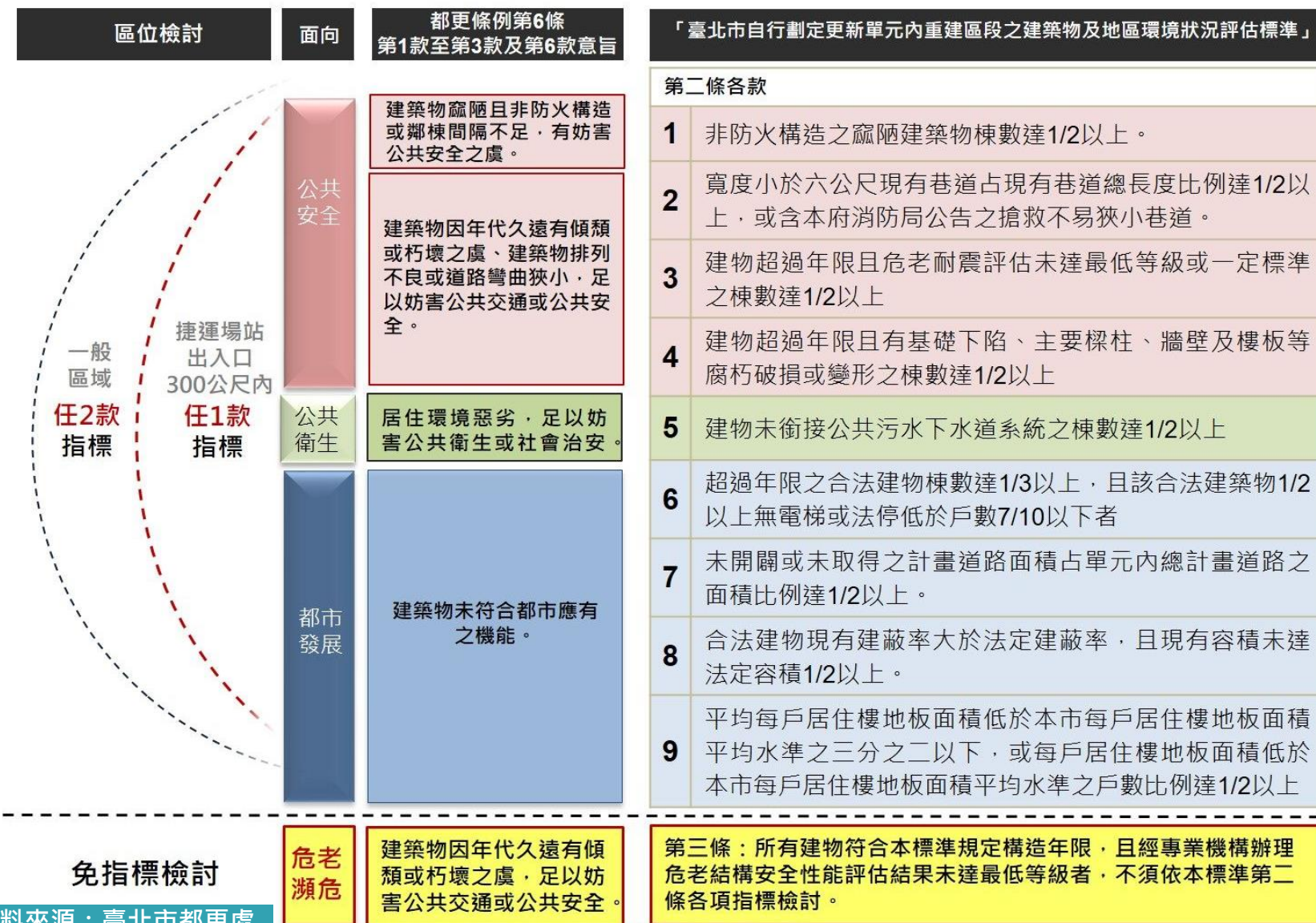
人簽印署 (簽名及蓋章)

統一編號：

戶籍地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

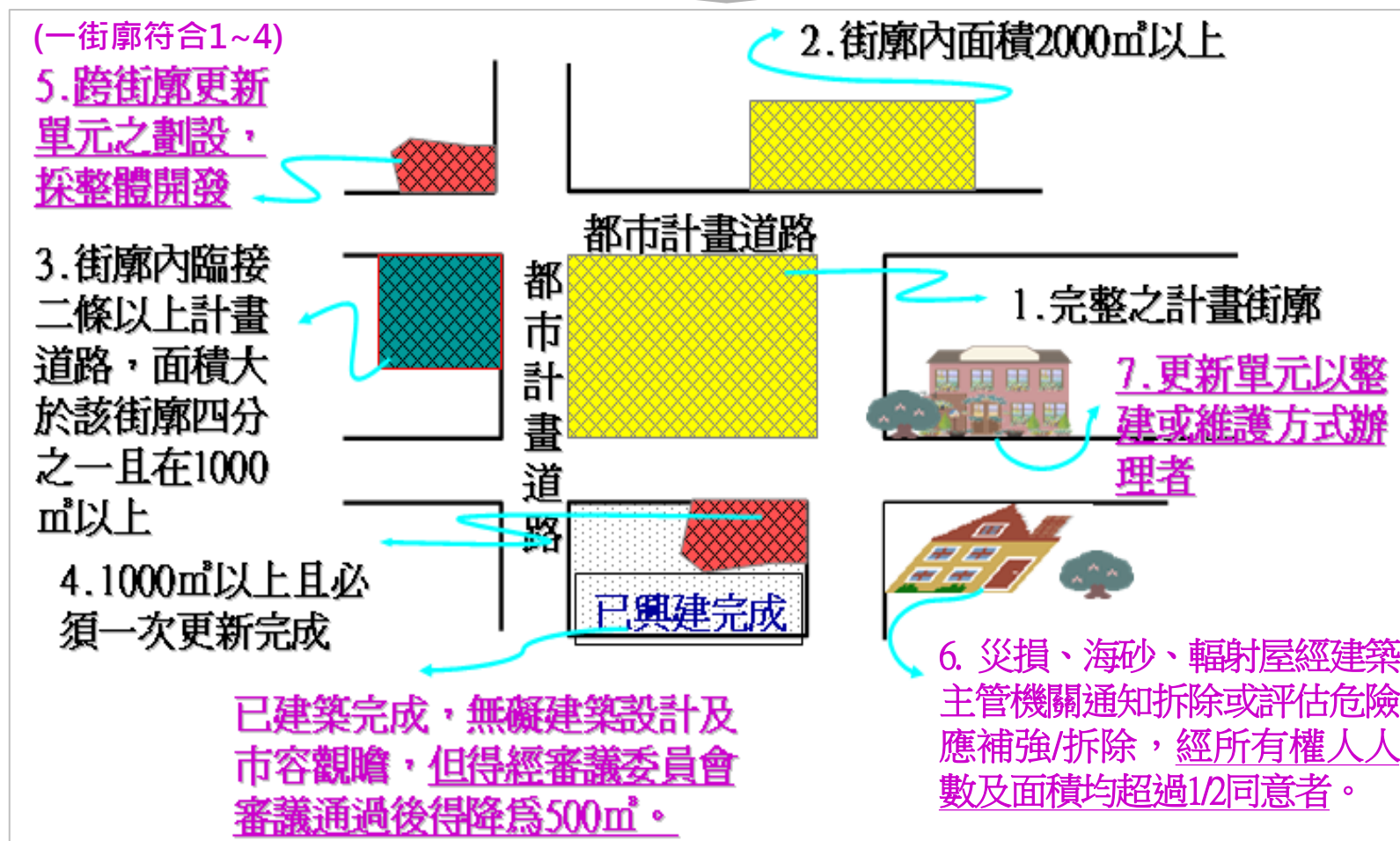


資料來源：臺北市都更處

政府劃定更新地區

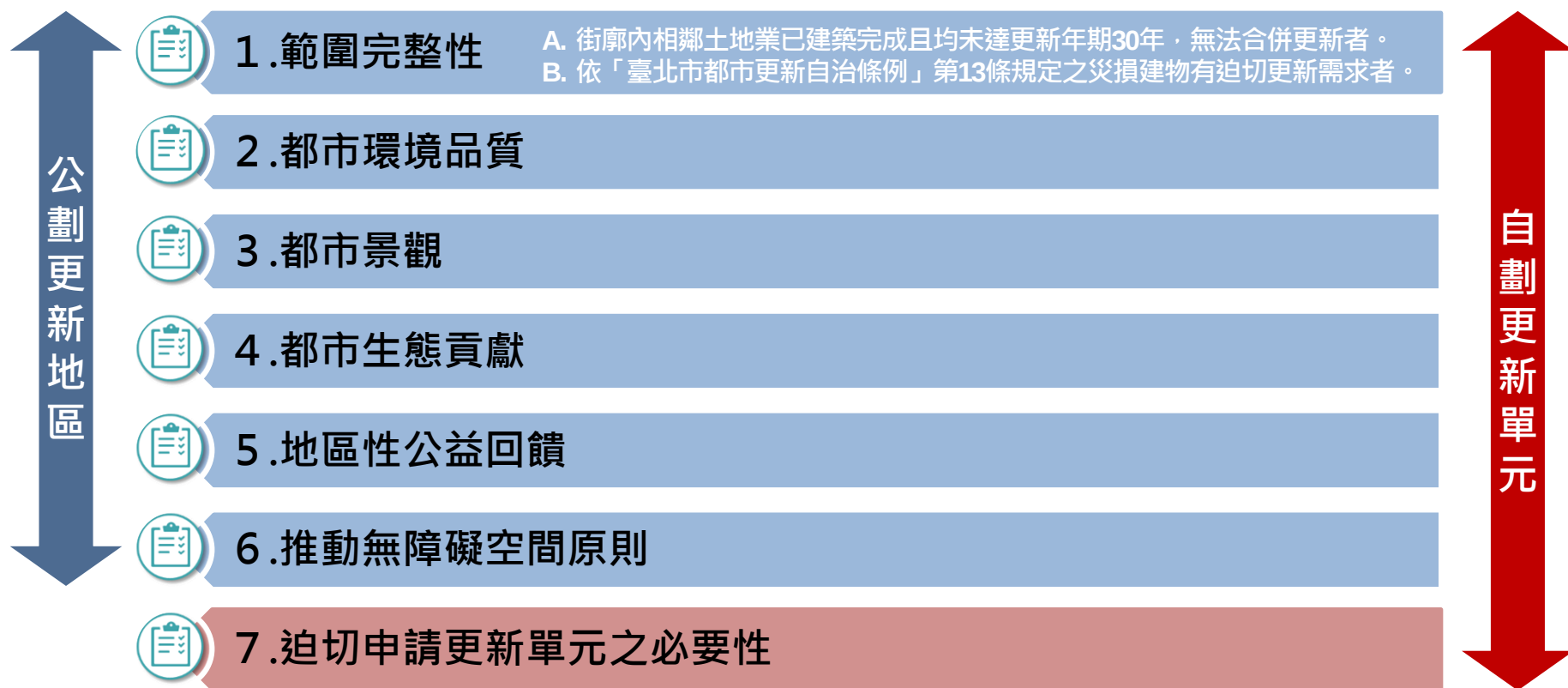
非經政府劃定更新地區

更新單元劃定依據



【臺北市更新單元劃定面積未達1,000 m² 之更新案件都市更新及爭議處理審議會審議原則】

依「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第4款規定之劃定基準申請都市更新案件（更新單元面積為500~1,000平方公尺者），臺北市府考量更新單元面積未達1,000平方公尺之基地內增加容積獎勵造成地區容受力、交通衝擊、建築量體過高等情形，未能實現「都市更新條例」之立法宗旨，爰針對其申請對於環境容受力、公益性及必要性訂定相關審議原則。



■ 都市更新條例

第 7 條 有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定或變更更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

- 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- 二、為避免重大災害之發生。
- 三、符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物。

■ 都市危險及老舊建築物加速重建條例

第 3 條 本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：

- 一、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者。
- 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- 三、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

■ 臺北市政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（109.11.18 臺北市政府(109)府法綜字第1093053108號令訂定發布全文八條）

第 4 條 未依本條例第七條規定劃定為更新地區範圍之所有權人以有該條第一項規定情形向本府提議迅行劃定更新地區者，應符合下列規定之一：

- 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。

前項第二款及第三款之合法建築物，以非經文化資產保存法所定主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者為限。

■ 臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區提議劃定書表格式（111年01月06日起適用）

第一部分：提議劃定更新地區應注意事項：

二、受理程序：

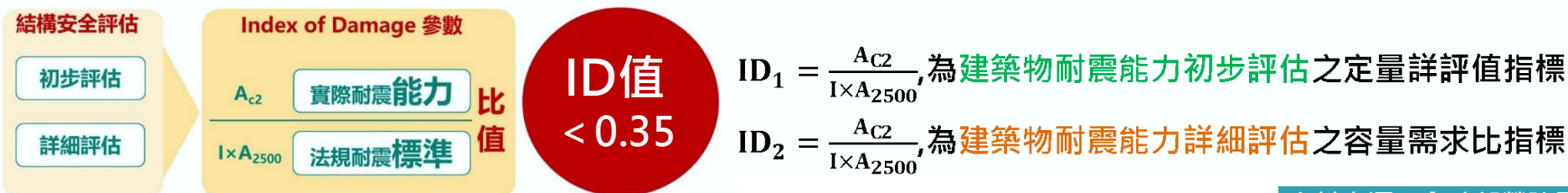
（三）依本條例第7條第3款提議劃定更新地區者，以不涉及同一宗建築基地分割或連棟式建築物部分拆除為原則；另倘符合下列樣態其一，本府受理提議後將優先評估迅行劃定更新地區：

1. 符合110年11月17日台內營字第1100817485號令訂定「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」耐震能力不足而有明顯公共危害者。
2. 有明顯傾斜情形且改善不具效益性之主管機關列管地震黃單建物。
3. 本市早期辦理公共建設為安置拆遷戶所建之整建住宅，其建物老舊、環境窳陋且產權複雜整合不易者。

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」

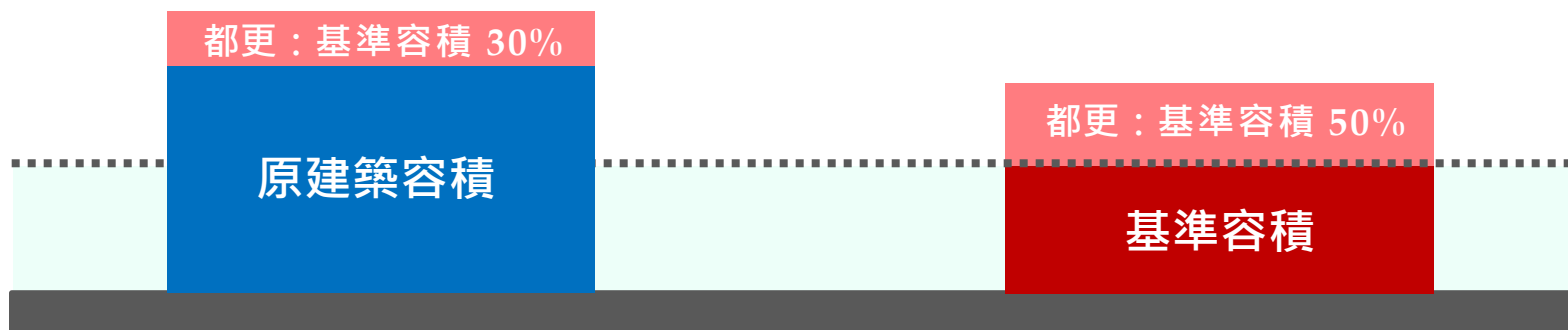


認定基準：



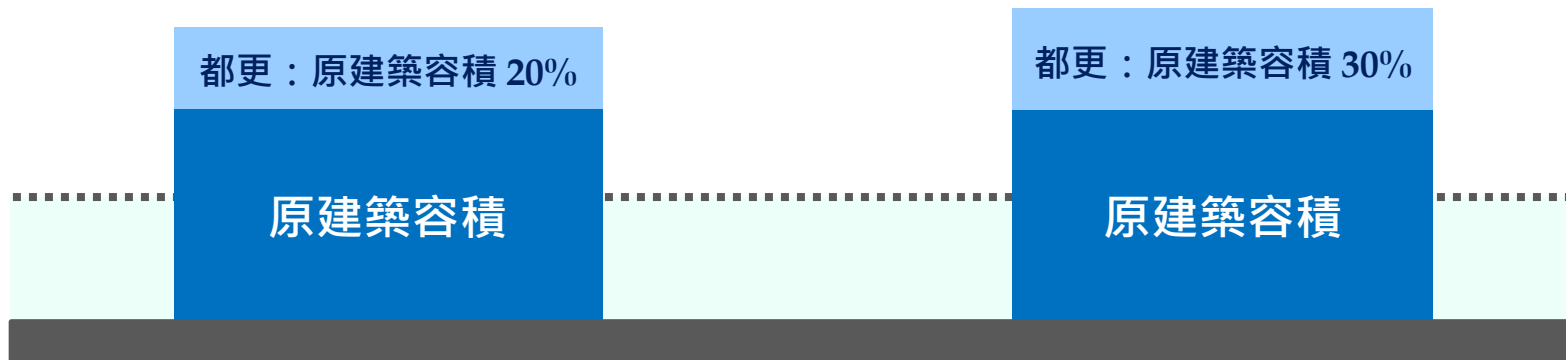
資料來源：內政部營建署

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。



【原建築容積高於基準容積者】
容積獎勵上限：原建築容積 + 0.3倍基準容積

【原建築容積未超過基準容積者】
容積獎勵上限：1.5倍基準容積



【原建築容積高於基準容積者】
容積獎勵上限：1.2倍原建築容積

【海砂屋或耐震能力不足者】
容積獎勵上限：1.3倍原建築容積

都市更新權利變換計畫核定實施

實施者通知所有權人領取補償及限期拆遷

所有權人逾期未拆遷

普通流程

所有權人自行拆遷
或實施者代為拆遷

實施者申請主管機關代為拆遷

建立協商平台
協助解決爭議

主管機關協調
【期日、方法、安置、其他】

主管機關協調不成訂定期限拆遷

主管機關執行代為拆遷

危險建築物

經地方主管機關認定屬危險建築物

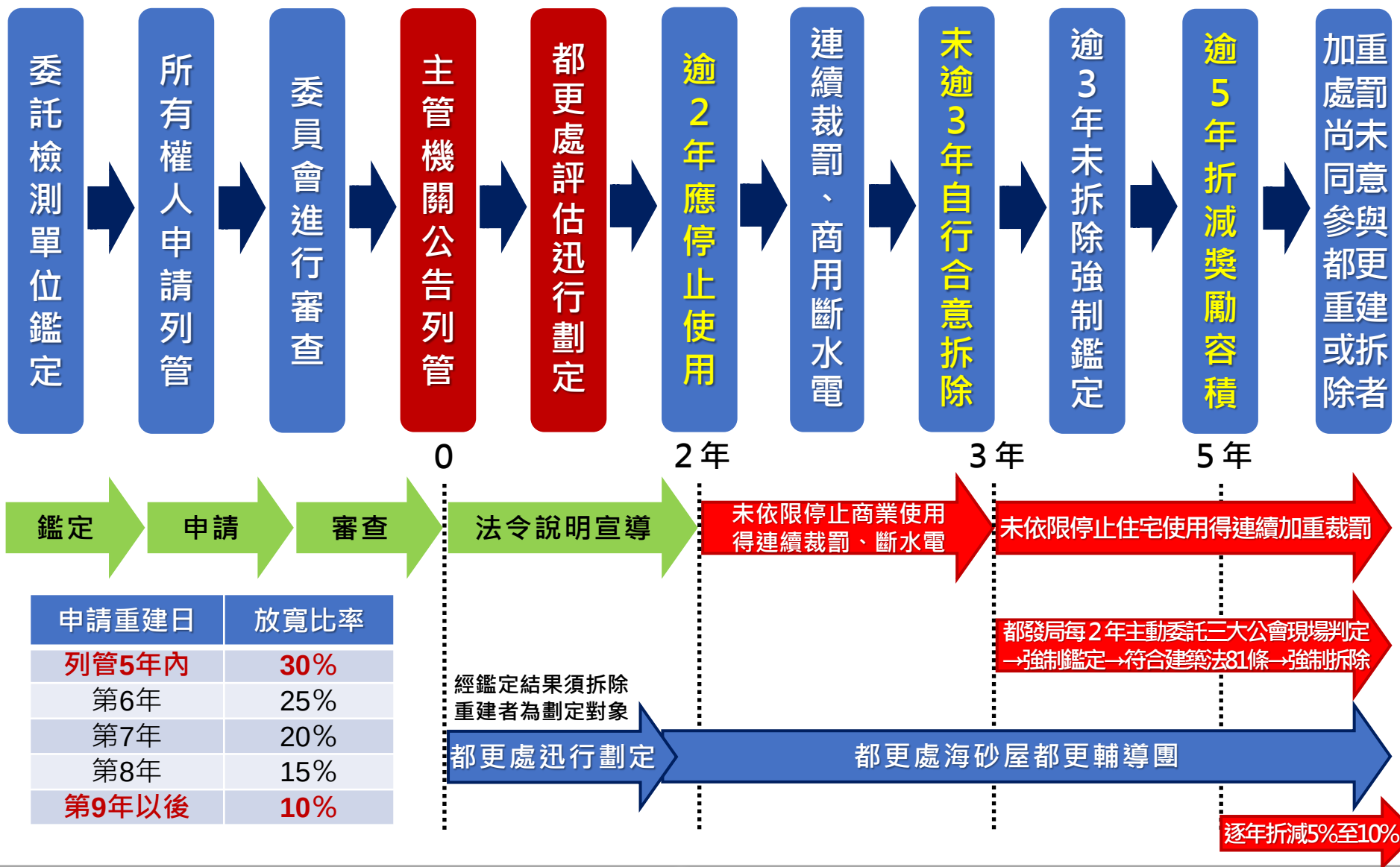
- ✓ 海砂屋 (高氯離子鋼筋混凝土建物)
- ✓ 耐震能力不足而有明顯危害公安者

於多數所有權人建立重建共識及完整配套下
免踐行代為拆遷前之協調程序

主管機關得依建築法第81條規定通知未拆遷戶停止使用並限期拆除，
逾期末拆除得強制拆除

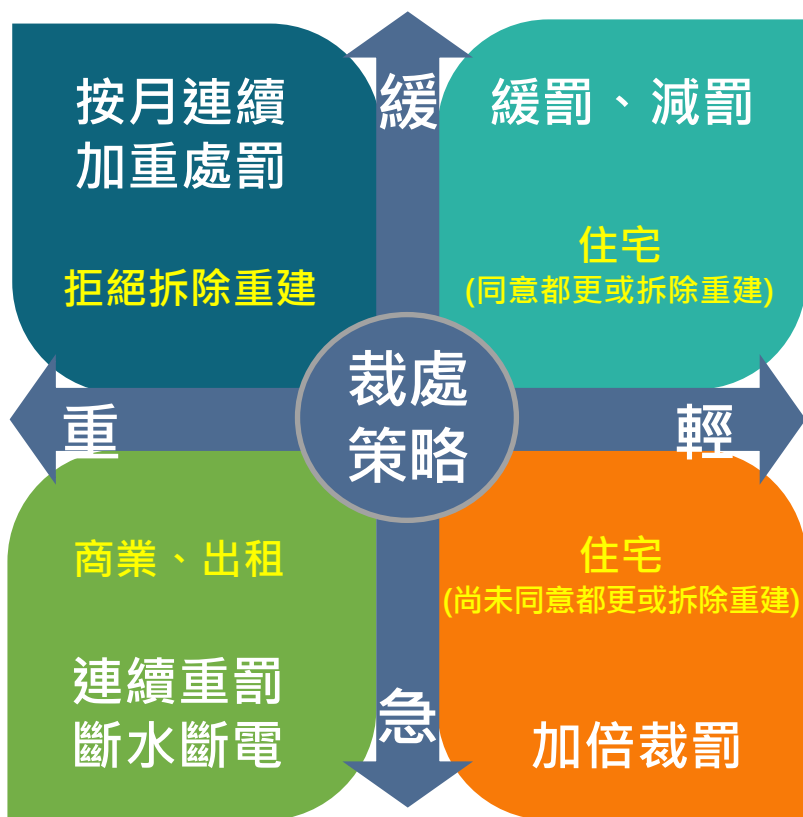
海砂屋或耐震能力不足有危害公共安全建築物，準用建築法第81條規定，可免除代為拆除或遷移前之協調程序。

臺北市海砂屋通盤處理策略 (2 年停用、3 年拆除、5 年折減) 21



棍子

蘿蔔



稅捐減免

經鑑定必須加勁補強、防蝕處理或拆除重建者，都發局應通知主管稅捐稽徵機關依法減免房屋稅捐。

拆除補助

拆除建築物後，所有權人得向都發局申請補助，每戶新台幣20萬元。

補強補助

加勁補強、防蝕工程者，所有權人得向都發局申請補助，每戶新台幣10萬元。

容積獎勵

五年內重建者，得放寬法定容積率、原容積率或原總樓地板面積之30%。

※五年內申請重建定義：依建築法申請建造執照掛號日或依都市更新條例規定申請都市更新事業計畫報核日期認定。

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%

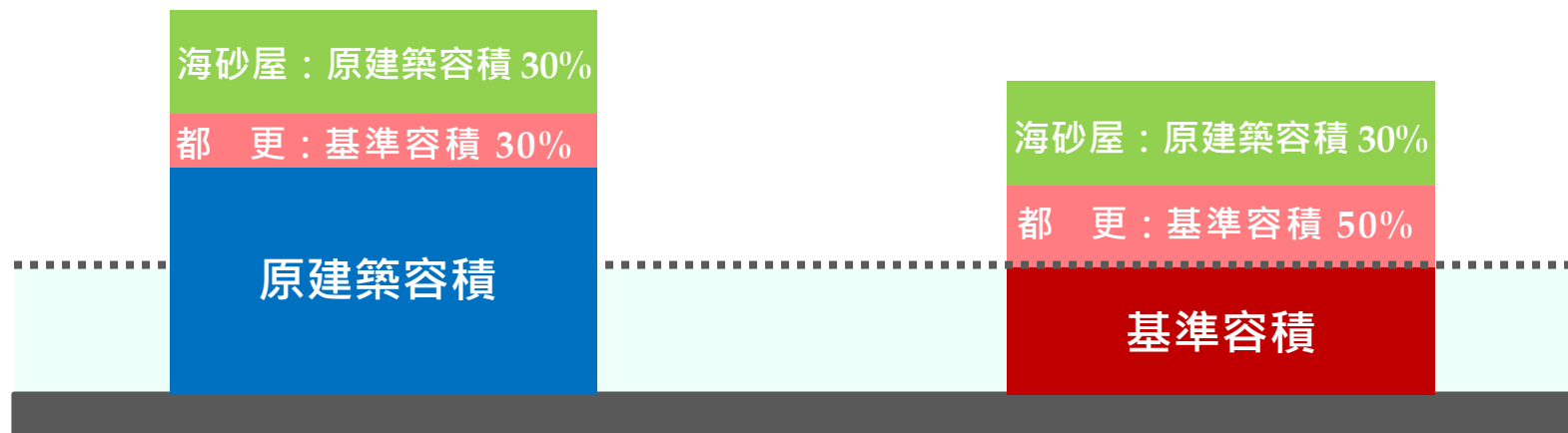
中央
30%

地方上限
20%

台北市

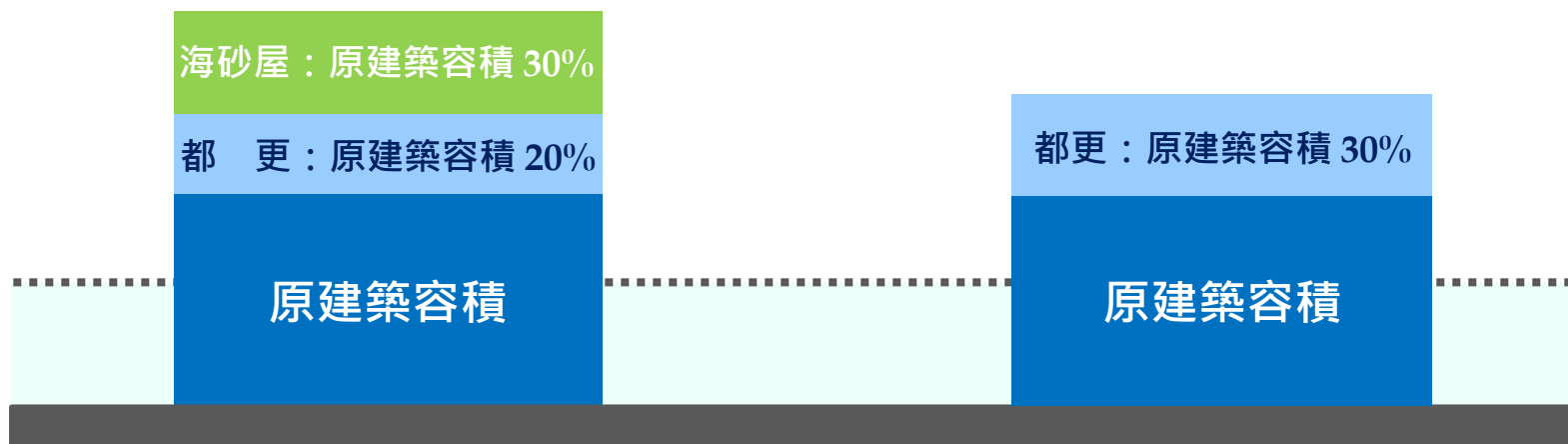
台北市都市更新建築容積獎勵
辦法 (111年2月24日修正發布)

條次	獎勵項目	獎勵上限	項次	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%	1	建築規劃設計	1%、2%、3%
第6條	結構堪慮建築物	8%、10%	2	雨水流出抑制設施	1%
第7條	社會福利設施或其他公益設施	30%	3	人行步道	實際面積
第8條	協助取得及開闢公共設施用地	15%	4	符合審議原則	3%
第9條	文化資產保存	實際面積1.5倍	5	建築物屋頂平臺及立面垂直綠化	2%、3%、4%
第10條	綠建築	2%~10%	6	協助鄰地整修人行道或騎樓	一棟0.25%
第11條	智慧建築	2%~10%	7	充電停車位	1%
第12條	無障礙環境設計	3%~5%	8	提供經費推動都市更新業務	無上限
第13條	建築物耐震設計	2%~10%	9	四、五層樓未設電梯或法停不符規定	2%、4%
第14條	時程獎勵	3.5%~10%			
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%			



【原建築容積高於基準容積者】
容積獎勵上限：原建築容積 + 0.3倍基準容積

【原建築容積未超過基準容積者】
容積獎勵上限：1.5倍基準容積



【原建築容積高於基準容積者】
容積獎勵上限：1.2倍原建築容積

【海砂屋或耐震能力不足者】
容積獎勵上限：1.3倍原建築容積

【解釋函】台北市政府都發局 96.10.12 北市都新字第09607390100號函

主旨

有關貴會函詢實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積執行疑義，復如說明，請查照。

說明

- 一、依內政部營建署96年10月3日營署更字第0960051715號函辦理。
- 二、有關本局90年4月2日北市都四字第09020764000號函就「原建築容積」額度之認定及執行事宜說明如下：
 - (一)有關「原建築容積」之認定，應包含「地面以下之建築量體」及「地面以下之樓地板面積」，其計算方式係以原核准之地面以上及地面以下之總樓地板面積，分別按現行建築技術規則建築設計施工編第162條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和，視為更新事業中之「原建築容積」。
 - (二)「核計出之地面以下建築容積」，基於都市發展使用強度總量管制之精神，僅得復建於地面以下，不得移至地面以上興建。
 - (三)至於原建築容積額度之認定，因屬建築師簽證項目，建請由申請人委託建築師依上述認定標準及計算方式依法簽證負責，並依上開規定備妥相關書件並核算原建築容積後，由本市建築管理處依個案協助查核確認。

110.11.17 訂定「都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則」

計算公式

都市更新案地下原容積倘移至地上層使用，須捐贈公益設施並經本府同意受贈後(得另申請捐贈容積獎勵)，以更新前地上、地下估價價差比例換算面積得移至地上使用：

$$\text{更新前地下層原容積} \times \frac{\text{更新前地下層原容部分之產權面積平均單價}}{\text{更新前地上層二樓以上產權面積平均單價}} = \text{得移至地上層使用之容積}$$

註1：更新前地下層原容積未辦理產權登記者，請實施者依個案情形說明地下原容積面積計算之合理性後，提請審議會討論。

註2：換算後容積總量以不超過地下層原容積為原則。

公式之擬訂說明

- 一、考量都市環境變遷，早期設置於地下層之商業使用空間特色已日漸沒落，非現今建築規劃及都市設計趨勢，且都市更新案辦理重建時，倘能降低地下層開挖使用，除能減緩因都市土地過度開發地下化而造成地質環境受破壞之不穩定性，亦得使所有權人辦理重建時減輕其財務負擔。
- 二、為使地下層原容積有效利用，及控管建築總量體於都市發展之使用強度，並考量建築容積使用於地上層、地下層之價值有所差異，爰更新前地下層原容積以更新前地上、地下估價價差比例來換算可移至地上使用之容積量，尚屬公允。
- 三、另依都市更新條例第一條規定，實施都市更新係為復甦都市機能、改善居住環境與景觀及增進公共利益，倘地下層原容積移至地上使用後，將加重都市發展各項機能之使用強度，故都市更新個案增加地上層量體後，應併同加強周遭公益設施之設置，以維附近地區居住環境與生活品質之需求。
- 四、綜上，為鼓勵民間積極推動重建，提升地下原容積有效利用，並保障所有權人及相關權利人權益，及促進都市更新案廣設公益設施以增強都市機能及環境公益性，特訂定本執行原則，供爾後都市更新個案有所依循。

【解釋函】台北市政府都發局 99.03.09 北市都建字第09975537200號

主旨

有關 都市更新案實施容積管制前已興建完成合法建築物，「原建築容積」認定應備書件項目，如說明，請查照。

說明

- 一、依臺北市都市更新處99年2月1日北市都新事字第09930668800號函辦理。
- 二、有關「原建築容積」認定申請人應備齊下列書件經本市建築管理處查核確認：
 - (一) 申請書。
 - (二) 申請人非都市更新實施者，應檢附實施者委託書及切結書。
 - (三) 建築師簽證表及會員證影本。
 - (四) 申請人委託建築師之委託書。
 - (五) 都市更新單元公告函。
 - (六) 建築師按現行建築技術規則建築設計施工編第162條規定檢討之簽證圖說。
 - (七) 原使用執照存根。
 - (八) 原使用執照圖說（竣工圖）。
 - (九) 地籍圖謄本。
 - (十) 土地登記謄本（第一類謄本、三個月內有效）。
 - (十一) 建築物登記謄本（第一類謄本、三個月內有效）。
- 三、按都市更新條例第34條規定：「依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及其他權利證明文件。」准此，以都市更新實施者名義提出「原建築容積」認定者，免檢具土地、建物等權利證明文件，惟非以都市更新實施者名義提出申請者，仍應檢附土地及建築物權利證明文件佐證申請人具有合法之權利。
- 四、另按土地法第34條之1執行要點對共有土地及共有建物拆除等處分另有規定，如已取得上開執行要點同意之比例，於申請原容積認定時免檢附全部之土地或建物同意文件。

放寬認定「原建築容積」應備書件部分項目

28

【解釋函】台北市政府都發局 112.02.21 北市都授建字第1126091389號

主旨

有關都市更新案預先就實施容積管制前已興建完成合法建築物「原建築容積」認定一案，詳如說明，請查照。

說明

- 一、依本局99年3月9日北市都授建字第09975537200號函廣續辦理。
- 二、查實施容積管制前已興建完成之合法建築物「原建築容積」認定應備書件項目，上開前函已有明文，惟為促進都市土地有計畫之再開發利用，加速重建，本府核定之「都市更新會」或「已取得1/2以上事業概要同意之比例」者，得依下列規定辦理：
 - (一)按都市更新條例第27條及「都市更新會設立管理及解散辦法」第5條規定，由本府准予立案之都市更新會名義提出「原建築容積」認定者，比照以都市更新實施者名義提出「原建築容積」認定，免檢具土地、建物等權利證明文件。
 - (二)另「已取得1/2以上事業概要同意之比例」者，應就該都市更新單元範圍內擬申請認定「原建築容積」之合法建築物，比照「土地法第三十四條之一執行要點」同意之比例，檢具各該合法建築物及土地所有權人之事業概要同意書，由代表人提出申請，免檢附全部之土地或建物同意文件。
- 三、除說明二明訂得免檢附之權利證明文件及同意文件，其餘書件項目仍應依本局99年3月9日北市都授建字第09975537200號函辦理。另本函所訂依本府核定之「都市更新會」或「已取得1/2以上事業概要同意之比例」申請合法建築物「原建築容積」認定之申請人，對於不願參與之土地建物所有權人，申請人應與未同意戶充分溝通協調，如有爭議，應循本市都市更新及爭議處理程序辦理。

實施者

(實施都市更新事業之政府機關(構)、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構)

公辦都市更新

- 1.政府主管機關自行實施或委託都更事業機構。
- 2.同意其他機關(構)為實施者
#12、 #21

自行實施

公開評選
委託實施

劃定應實施更新地區
範圍內公有土地達到一定面積或比例

民間自辦都市更新 (私有土地及合法建物所有權人)

委託都更事業機構

#26

依公司法設立之股份有限公司
(整建維護：不在此限)

都市更新會

#27

都市更新會設立
管理及解散辦法

投資型
實施者

管理型
實施者

都市更新會
(核准立案)

以一家公司擔任實施者
不宜二家公司共同擔任

都市更新會與更
新事業機構不能
同時擔任實施者

申請單位

- ✓ 臺北市都市更新處

適用對象

- ✓ 臺北市公告劃定之更新地區
- ✓ 基地面積達2,000平方公尺以上為原則

必要條件

- ✓ 未與開發公司、建商、建經公司簽訂同意書或協議書
- ✓ 基地內75%以上表達同意參與公辦都更意願
- ✓ 同意權利變換實施方式
- ✓ 同意臺北市住都中心擔任實施者
- ✓ 同意捐贈都市更新基金或捐贈樓地板面積提供公益設施

公開徵求

- ✓ 得依都更條例21條，公開徵求投資人

資料來源：臺北市住都中心

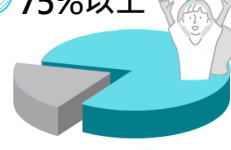
1 位於市府公告
公劃更新地區



2 具更新規模
面積達
2,000M²以上



3 更新意願達
75%以上



符合以上 3 項

同意臺北市住都中心
擔任實施者

向臺北市都市更新處申請

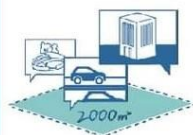
由其中一位所有權人代表，行文至臺北市中山區南京東路三段168號17樓，並檢具「申請書表」提出申請。

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

早到位

資金技術



住都中心擔任實施者，提前徵求出資者，並辦理都市更新。

比較項目	自組更新會	委託事業機構 代理實施者	委託建商實施
成立條件	依都市更新會設立 與解散辦法規定辦理	取得土地及合法建築物 所有權人之事業計畫同意比例門檻	
執行運作	理事會、會員大會決議 委託專業機構專案輔導	委託專業機構專案管理 並提案經地主會議決選	建商主導規劃執行方案 經地主認同後統籌執行
團隊聘任	更新會遴選	代理實施者遴選	建商聘任
資金來源	自行籌資（提供現金或各自辦理房地抵押融資）		建商出資自辦融資
前期資金	所有權人自行負擔 申請政府規劃費補助	所有權人自行負擔	建商自行負擔
資金管理	資金委由銀行信託專戶管理		
品牌效益	購屋者考量品質、專業、售後服務、品牌效益		依建商信譽品牌實績別
權益負擔	地主分回100%，銷售款項須優先償還		地主共同負擔折價抵付
風險承擔	利潤及風險由所有權人承受		利潤及風險由建商承受

設立都市更新會

設立都市更新團體
並經市府核准
80萬元

都市更新事業計畫或權利變換計畫

經市府核定
各以250萬元為上限
且各不得逾申請總經費1/2

撥款比例

- ✓ 籌組階段60%
(免事業計畫同意書)
- ✓ 核准立案40%(或一次請領全額)
(私有人數及面積逾50%事業計畫同意書)

- ✓ 與受託專業團隊簽訂事業計畫或權利變換計畫契約20%
- ✓ 事業計畫或權利變換計畫公開展覽期滿50%
- ✓ 事業計畫或權利變換計畫核定30%

- ◆ 補助對象：都市更新會或申請籌組都市更新會之發起人。
- ◆ 補助次數：同一更新單元以核給一次為限。申請案之更新單元範圍內任一筆土地曾依本辦法獲准補助者，不再核給相同項目之補助。
- ◆ 提高補助：完整街廓或面積在3000平方公尺以上者，各款補助上限各得提高20%。
- ◆ 重複補助：申請案已申請獲准本辦法以外之補助者，其相同補助項目之補助金額應予扣除。
 - 1.補助之總經費，以臺北市都市更新基金年度預算額度為限。
 - 2.各年度補助預算總額及申請期限依臺北市政府公告為準 -- 都更處網站「下載專區查詢」
 - 3.申請案經審查不合規定者，都發局應敘明理由駁回其申請，其得補正者次數以二次為限。

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

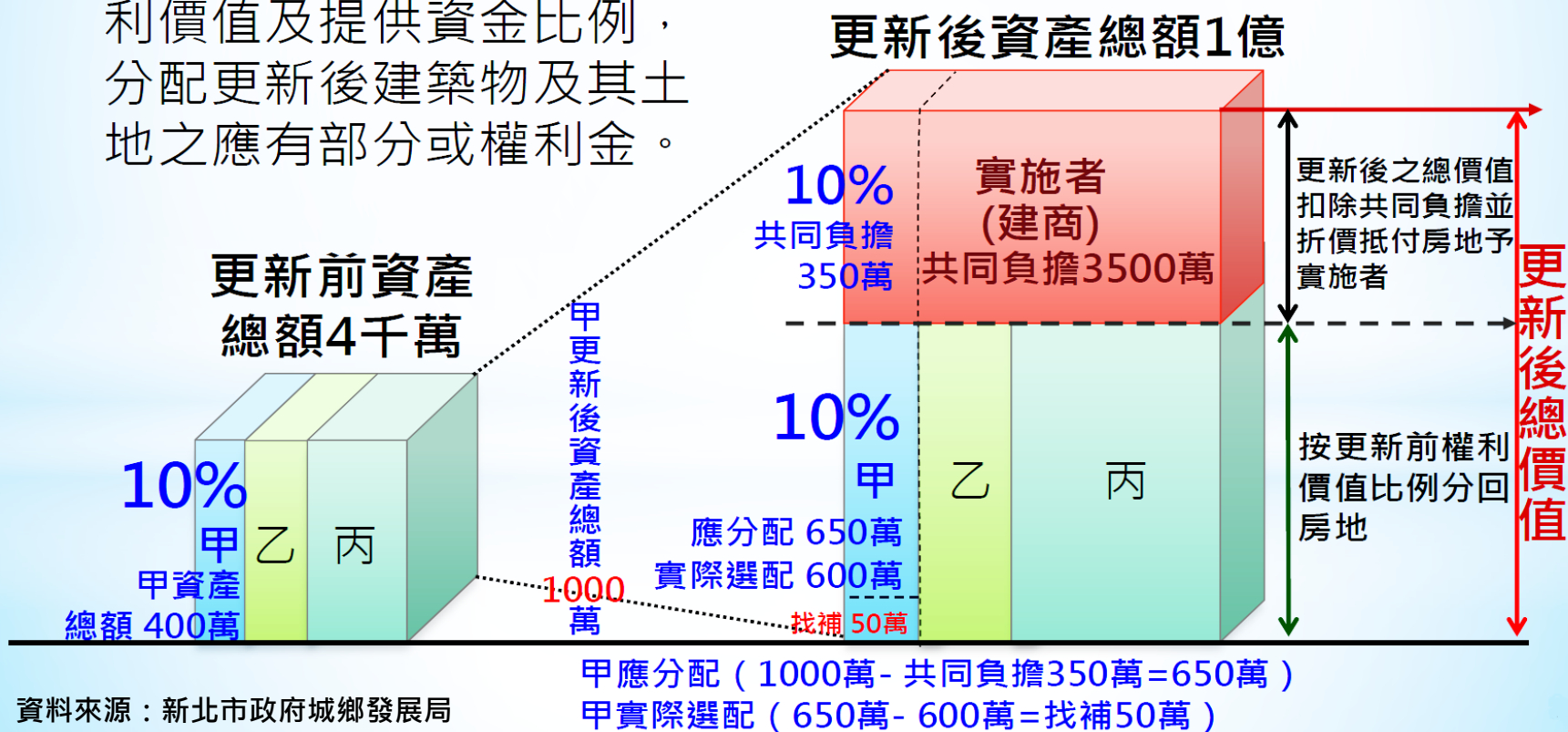
徵收

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。

- ◆更新單元內土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業。
- ◆更新完成後，按更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。



資料來源：新北市政府城鄉發展局

【會議記錄】內政部營建署109年04月15日 研商會議

主旨

已核定之都市更新案範圍內涉及都市及危險老舊建築物加速重建計畫案執行疑義研商會議。

說明

- 一、有關核定都市更新事業計畫及危老重建計畫之行政處分能否同時存在1節，經與會代表討論結果如下：
 - (一) 按行政處分之精神及行政程序法第110條規定，行政處分之效力在未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者前，具有存續力、制約力，行政機關所為之前後行政處分應不得自相矛盾，後處分應以不牴觸前處分為前提。
 - (二) 鑒於都市更新條例（下稱本條例）與都市危險及老舊建築物加速重建條例（下稱危老條例）係屬不同開發許可途徑，其法源、申請要件、受理及審查程序雖不相同，惟其申請許可目的均係為了處理危險或老舊建築物之重建事宜。因此，對同一個建築基地範圍內，核定都市更新事業計畫與核准危老重建計畫之兩者行政處分應屬互斥，無法同時存在。
- 二、承上，倘有都市更新事業計畫已核定在案，主管機關得否再予受理危老重建計畫申請與核准1節，應由主管機關審酌其可行性、公益性及所有權人與利害關係人意願及權益影響等因素後，依危老條例施行細則第6條規定程序辦理。
- 三、至於已核定之都市更新事業計畫得否廢止及其法源依據1節，考量該行政處分係因實施者取得多數所有權人同意之前提下提出申請所為之決定，現如因考量辦理時程、容積獎勵等因素擬改依危老條例申請重建，依臺北市政府之說明，係由實施者取得更新單元範圍內全體所有權人之同意，提出申請廢止原核定之計畫，考量本條例之立法意旨，尚非法所不許，應請主管機關綜合考量相關利害關係人之意願及權益保障後，作成廢止與否之決定。

類 型		都市更新	危老重建
持有稅	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10年。
	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。
移轉稅	土增稅	✓ 權利變換： 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	✓ 權利變換： 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		✓ 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

NOTE

~「臺北市都市再生學苑」~
112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**
URCDA Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association



~~簡報結束×QA時間~~