

都市更新法令說明會

| 通案版 | 115年第1版 (版本日期:115年01月05日)



協會網站簡報下載



台北都更解壓說FB

【重要聲明】

- 法令如有修訂依政府主管機關發布為準
- 地方法規現行條文未修訂前，倘與中央法令牴觸處者失效。
- 法說會係由社區15人連署申請辦理，旨在提升民眾對於法令規定與實務推動的認知。概與民間機構在社區推動的私權整合作業無任何的關聯。



都更常見迷思：都更只能等建商來嗎？



自助人助

自己的都更，自己做！

居住安全人人有責，保護自己的家園，**可以主動出擊！**

所有權人辦理都市更新可採取之策略：



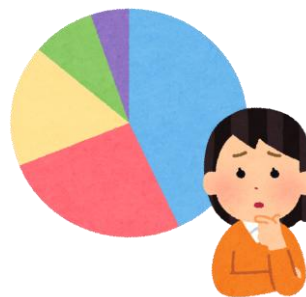
了解周遭居民意願



組成推動小組



諮詢政府&專業機構
了解法規、都更課題



認清社區推動
存在的問題點

建商

更新會



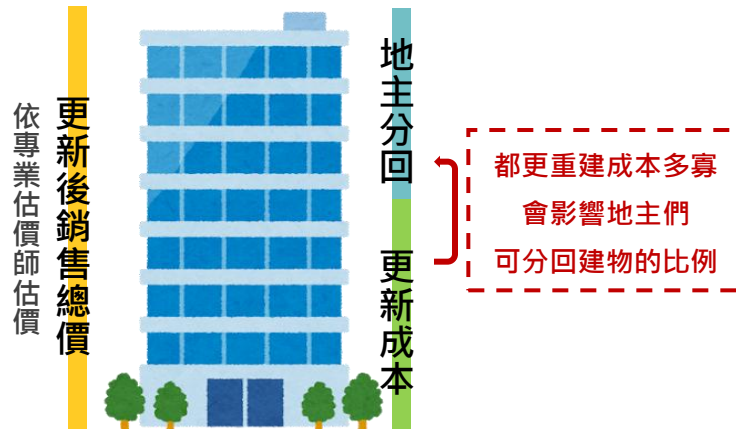
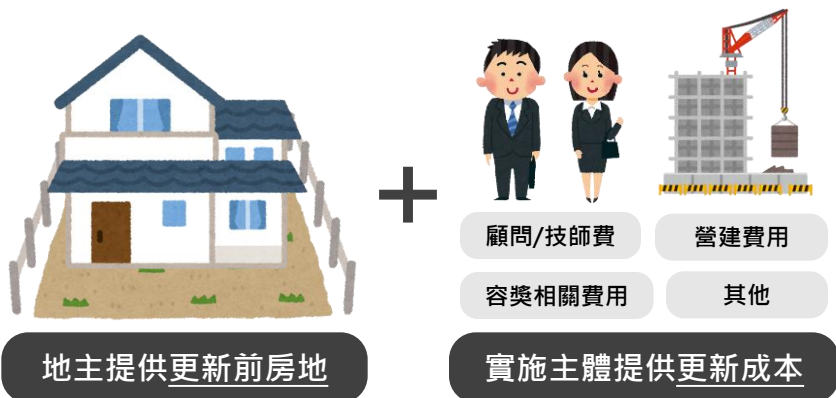
評估**更新推動主體**
(委託實施者/更新會)



影響一坪換一坪的因素

分配觀念：權利變換分配基礎來自地主&實施主體

更新後價值應由地主&實施主體共同分配



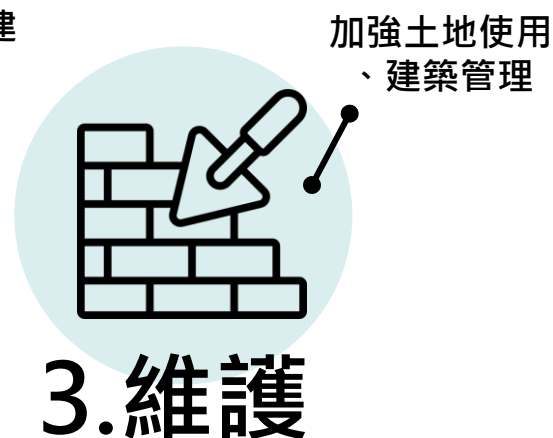
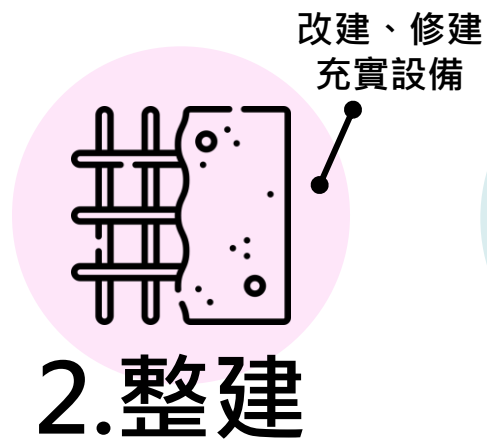
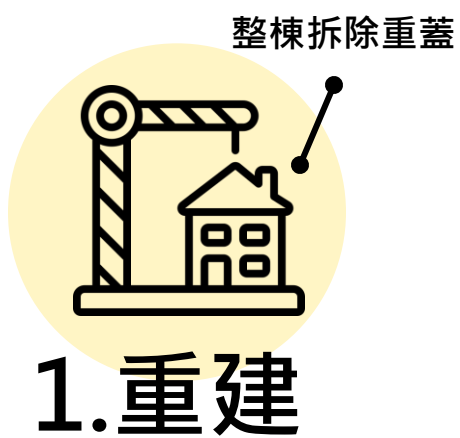
| | | 影響各案不同的因素 |
|---------|------|-----------------|
| 影響分配的要件 | 地價 | 基地之路段、區位、土地使用分區 |
| | 造價 | 更新成本高低 |
| | 地主期待 | 建材要求、坪數需求..... |





「都市更新」是什麼？

Ans：指依都市更新條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施以下

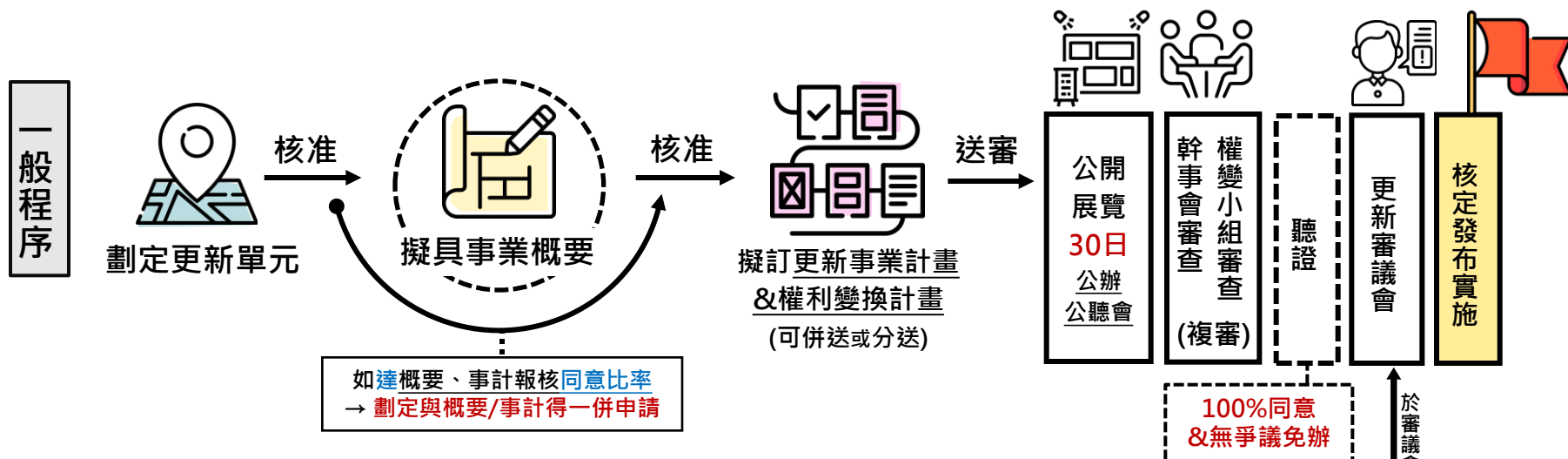


法令
依據

1. 都市更新條例
2. 都市更新條例施行細則及相關子法
3. 地方政府法規



都市更新推動程序



為加速都更推動，市府推出兩專案以縮短都更審議程序！

| 專案 | 條件 | 審議時程(工作天) |
|-------|--|------------------------------|
| 168專案 | 100%同意 & 無爭議 | 協議合建 6個月審議通過 權利變換 8個月審議通過 |
| 150專案 | <ul style="list-style-type: none">100%同意無爭議協議合建符合原則性規定容積獎勵明確無涉範圍疑義無涉自提修正 | 150日審議通過 |



優先審理，優先排會



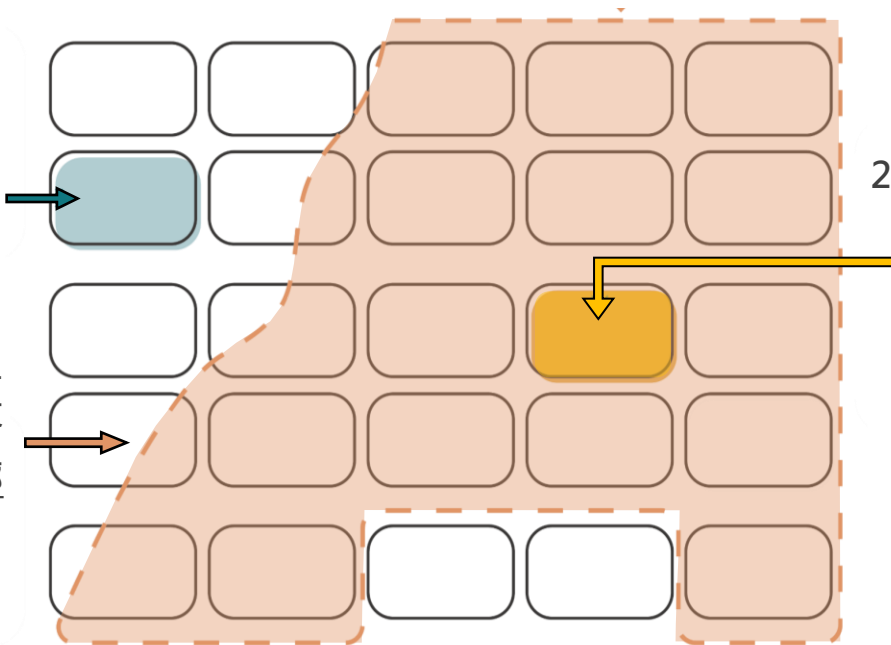
劃定更新單元

1. 判斷住家是否位於公劃更新地區

□ 公劃更新地區是政府為了都市機能等需求劃設，鼓勵範圍內的建物盡快辦理更新事業。

更新地區外，實施者可依地方方法
規劃定更新單元

1) 都市更新地區
範圍，通常會
包含數個街廓



掃描查詢我家
是不是在公劃
更新地區





劃定更新單元

2. 如果住家不在公劃更新地區，仍可以申請 自行劃定更新單元

- 須符合臺北市都市更新自治條例§12公告申請劃定更新單元之面積條件(如下圖)
- 並符合臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準
- 除以上規定外，還有其他檢討事項，詳見「其他檢討」QRcode



環評標準



其他檢討

跨街廓者，其中一個街廓符合 1 到 4 點其一規定，不影響相鄰土地，可劃定更新單元

5.

如果不是完整街廓，那面積要 2000 平方公尺以上

2.

或是緊接兩條以上計畫道路，面積大於 1/4 街廓，且大於 1000 平方公尺

3.

1.
完整街廓

如果街廓內其他土地已完成更新，無法合併且無礙市容景觀，面積大於 1000 平方公尺以上可劃定；面積 500 平方公尺以上者，須經審議會審議

4.



6.

災損、海砂、輻射屋經建築主管機關通知拆除或評估危險應補強/拆除，經所有權人人數及面積均超過 1/2 同意者



都更實施主體

實施者

負責整合更新單元內所有權人、擬訂事業計畫、
進行權利變換意願調查、土地相關權利協調&處理等



市政府



民間股份有限公司

EX. 建商



更新會

政府設有
更新會補助

籌組發起

由土地及合法建物所有權人過半數或7人以上發起籌組，並由發起人向地方主管機關申請

核准
6個月內

召開成立大會

30日

申請立案核准

立案

推動都更實施

召開會員大會
& 理事會

解散及清算

更新會辦法





實施方式

協議合建

需全部所有權人同意，按照彼此認定之價值比率，由地主提供土地、建商提供資金合建(可視為共同投資)並只提送事業計畫送審即可。

契約會直接寫明所有權人跟建設公司如何分配的條件

■ 合建契約書是私人間權利義務關係的合意，不是「都市更新條例」規定各級主管機關應審議事項，所以應由當事人間基於司法自治原則、契約自由原則，自行協調處理，簽署合建契約致生私權爭議，應遵循司法途徑解決。

權利變換類似『以物易物』的概念

- 要重建的各土地、建物所有權人等，還有實施者跟出資人，「分別」提供土地、建物、權利或資金參與都更。
- 而都更完成後，大家會依照所提供土地、建物等「更新前」的權利價值比率或「出資額度」，分配「更新後」的土地、建物或權利金。

需取得都市更新條例第37條同意比率門檻，由專業估價師進行更新前後價值估價，並經市府審查，由審議會審決，認定更新前後價值。

權利變換



事業計畫是什麼？

■ 事業計畫應表明事項(都更條例36條)暨報告書要點

背景及現況

□ 辦理緣起



- 法令依據
- 計畫目標

□ 更新單元介紹



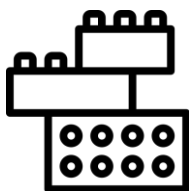
- 範圍現況
- 都市計畫
- 土地管制

□ 實施者



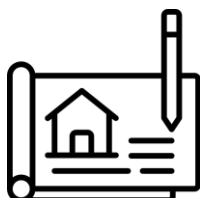
設計內容

□ 容積獎勵



- 申請項目
- 獎勵額度

□ 建築設計/土地使用



選配原則



費用計算

□ 財務計畫



- 更新成本
- 提列項目

□ 拆遷安置計畫



- 租金補貼
- 拆遷補償

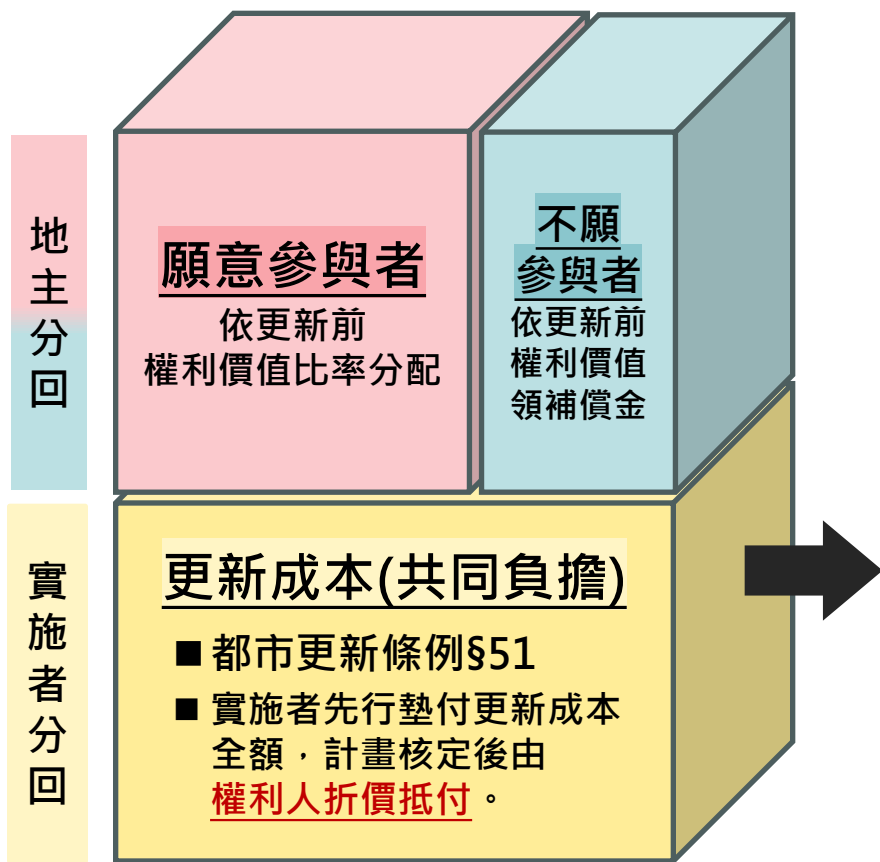
風險&保固



- 風險控管
- 保固事項



權利變換是什麼？



更新後總價值＝地上房屋＋地下停車位

Q：更新成本有什麼？

- 建築工程費用
- 權利變換費用
- 容積移轉費用
- 都市計畫變更負擔費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用

Q：實施者提列成本有依據嗎？

更新成本需依提列標準提列，
且須經政府審議後核準，
以保障地主權益。

提列標準





權利變換試算範例

● 無法共同指定，實施者指定一家，其餘二家公開、隨機方式選任估價者
● 實施者與土地所有權人共同指定三家以上估價者協助估價

更新前權利價值評定

更新前全更新單元之資產總額：8億元

甲的資產總額：1200萬元

計算權利價值比率

甲的權利價值比率：1.5%

更新後
土地及建物
價值評定

更新成本
(共同負擔)

共同負擔(更新成本)：10億元

甲需負擔：10億元 \times 1.5% = 1500萬元

更新後價值分配及選屋申請
選屋期限不得少於30日
重複或未申請者-公開抽籤選配

更新後總價值為25億元；甲選了2150萬元

甲的應分配價值： $25\text{億元} \times 1.5\% = 3750\text{萬元}$

甲分配3750-負擔成本1500 = 淨值2250萬元

甲實際可獲得的價值：2250萬元

甲獲得之找補現金：2250 - 2150 = 100萬元

差額價金找補



都市更新的優點-多數決(同意比率)

| 實施程序 | 都更條例 | 更新單元 | | 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§24各款 | | | |
| 事業概要 | §22 | 更新單元 | | 逾 50% | | | |
| 事業計畫 權利變換 | §37 | 公劃 更新地區 | 主管機關 公開評選 | 逾 50% | | | |
| | | | 迅行劃定 | 逾 50% | | | |
| | | | 優先劃定 | 逾 75% | | | |
| | | 非公劃更新地區單元 | | 逾 80% | | | |
| | | 例外規定(無論公劃與否) | | - | | 逾90% | |



都市更新的優點-容積獎勵

地方獎勵
上限為20%

為鼓勵民眾參與都更，在符合特定公益性及對都市環境貢獻之前提下，
各更新單元可依基地特性&建築規劃設計，選擇不同的容積獎勵項目&額度

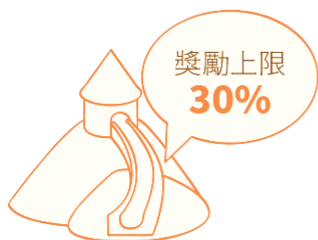


都市更新
建築容積
獎勵辦法



北市都更
建築容積
獎勵辦法

部分中央容積獎勵項目



獎勵上限
30%

提供公益設施



最高額度
3.5~5%

時程獎勵



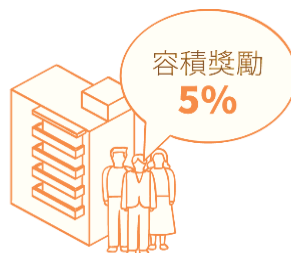
最高額度
2~10%

綠建築



最高額度
2~10%

智慧建築



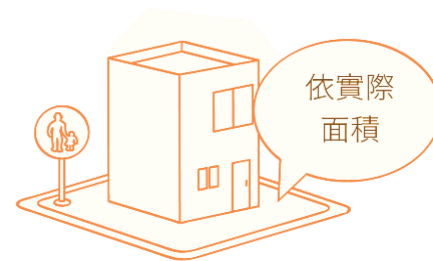
容積獎勵
5%

協議合建



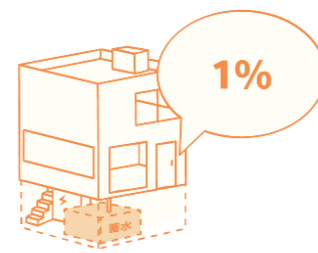
依實際
面積

處理占有他人土地之
舊違章建築戶



依實際
面積

人行步道



1%

雨水流出抑制設施



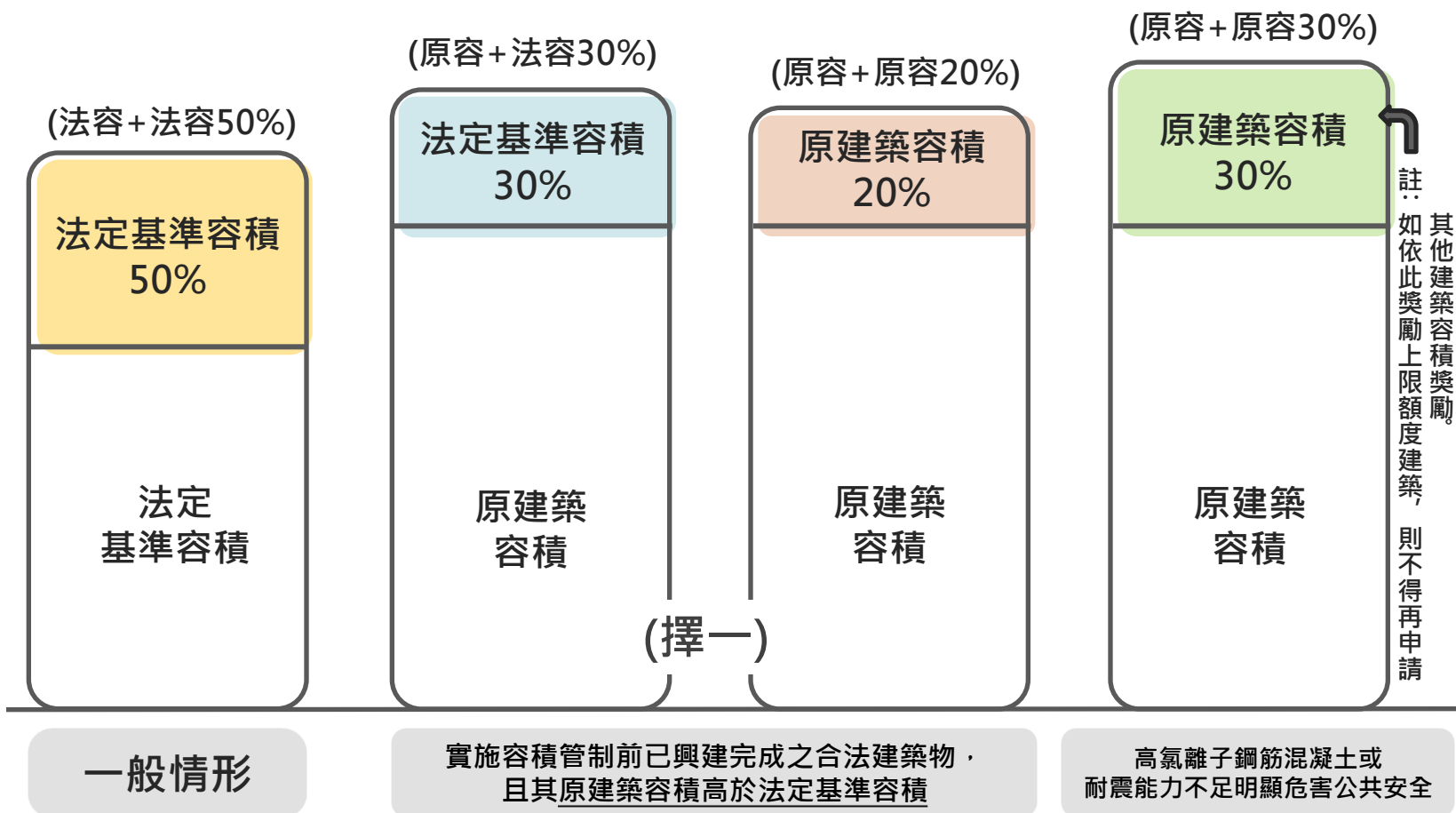
都市更新的優點-容積獎勵



都市更新條例


§65


但都更容積獎勵 設有獎勵上限，依各基地條件有不同的規定：





都市更新的優點-稅賦減免優惠&補助

| 稅賦減免 | 項目 | 內容規定 | |
|---|-------|---|--|
| 都市更新條例 §67  | 地價稅 | 更新期間土地無法使用(都市更新事業實際施工期間) | 免徵 |
| | | 更新期間可繼續使用 or 更新後二年 | 減半 |
| | 房屋稅 | 更新後二年 *如二年期間內未移轉，且經主管機關同意者， <u>得延長至喪失所有權止，但以十年為限</u> (107/12/28前已屆滿二年者不適用)。 | 減半 |
| | 土地增值稅 | 以 <u>權利變換</u> 實施 | 1.以土地或建物抵付負擔者 2.應分配土地未達最小單元面積，改領現金者 免徵 |
| | | 因 <u>協議合建</u> 辦理產權移轉時(原所有權人與實施者)，經主管機關同意亦如上減免 | 1.依 <u>權變</u> 取得之土地或建物，更新後第一次移轉 2.不願參加，領取現金補償者 減徵40% |
| | | 以 <u>權利變換</u> 實施 | 以土地或建物抵付負擔者 免徵 |
| | 契稅 | 依 <u>權變</u> 取得之土地或建物，更新後第一次移轉 | 減徵40% |
| | | 因 <u>協議合建</u> 辦理產權移轉時(原所有權人與實施者)，經主管機關同意亦如上減免 | 減徵40% |

| 經費補助 | 都更條例 |
|--|---|
| 臺北市協助民間推動 都市更新事業經費補助辦法  | 1. 都市更新會籌組立案及規劃費補助 2. 補助對象：都市更新會或申請籌組都市更新會之發起人。 3. 補助上限580萬元 (1) 設立都市更新會：80萬元 (2) 擬具都市更新事業計畫或權利變換計畫：各以250萬元為上限且各不得逾申請總經費1/2 |

都更8箭 臺北無限 TAIPEI ON THE WAY



臺北市政府 | 臺北市政府都市發展局

臺北市都市更新處 | 臺北市建築管理工程處 | 臺北市住宅及都市更新中心

都更8箭 臺北無限



公辦降門檻



民辦法放寬



審查速通關



危老排障礙



電梯加碼辦



防災型都市更新專案



整建住宅專案計畫



高氯離子混凝土建築物
575專案計畫



公辦降門檻

公辦都更不必苦等

112年3月3日已公告實施7599專案計畫

早進場

更新地區內面積達2,000m²、
整合意願達75%，市府立即進場評估



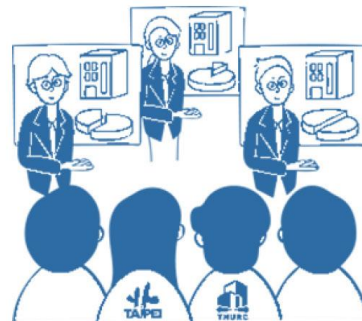
幫試算

市府協助社區更新規劃及財務試算，蓋多高、分多少讓市民先知道



助選屋

預先模擬選房、試算補繳 / 領回金額，權益一目了然





民辦法放寬 三項利多、彈性更多

都更單元及事業計畫 全面開放併送

縮短審查 **3** 個月

彈性選擇自劃單元與
更新事業計畫採分送或併送



山坡地危險建物可更新

130 處坡地危險建築受惠

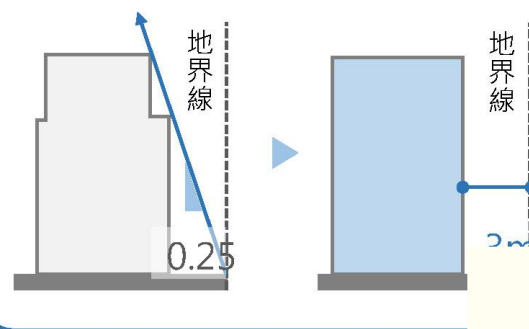
山限區及山坡地危險建物迅行劃定為
更新地區，得辦理都市更新



放寬商業區都更案 後院深度比

增加規劃彈性

僅需留設後院，建築規劃更彈性



》》 審查速通關

時程縮短，立即有感

都更150專案

150日完成審查

- 100%同意、無爭議、協議合建案立即適用
- 專案小組審查後即審議會確認，一次審核通過

權變小組提前進場

55%案件受惠

權變小組公展進場書審，
化解民眾估價疑義



都設130專案

1次通關、**30**日完成審查

- 112年3月1日正式實施
- 幹事及專案審議1月內完成





危老排障礙

放寬檢討、精省程序

危老重建四項目免檢討

縮減至少**6**個月時程



免耐震評估複審



免檢討鄰地畸零地



免檢討防空避難室



免鄰地同意書

成果與效益

- 危老推動師輔導報備案件**總計 3,136件**，請領輔導推動費**總計 1,572件**
- 已完成**1項計畫**(臺北市危老重建推動師培訓執行計畫)
- 修正**3項法令**(臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法、臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則、臺北市畸零地自治條例)
- 預計每年**核准100件**重建案





電梯加碼辦

增設電梯，老有所依

增設電梯補助加碼

加碼至 **300** 萬

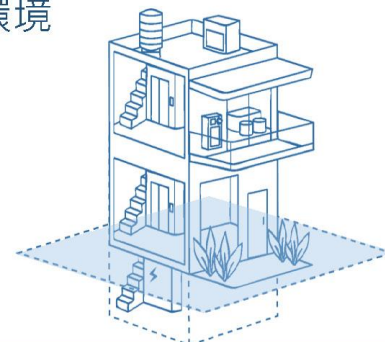
原補助經費由250萬加碼至300萬，工程經費自50%調升至60%，鼓勵增設電梯



補助一樓空間美化

補助比例提高至 **60** %

新增補助一樓空間美化費用，提升一樓參與意願，改善整體居住環境





防災型都市更新專案

危險建築，加速重建



增誘因

以都市計畫方式
新訂危險建築物獎勵



減災害

更新後建物
應符合以下建築設計規範



加速辦



專案列管

危險建築物都更進度控管



審議時程 比照168

比照168專案時程加速審議



必要時 強制拆除

依據都市更新條例第57條，準用建築法第81條規定，並經「本市高氣離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會」審查確認後執行強拆。



施行期限

自計畫發布日起5年

1. 本專案係依都市計畫法定程序辦理，114年05月09日_府都規字第11430273291號函_修訂臺北市防災型都市更新細部計畫案計畫書

2. 針對基地面積達1,000平方公尺以上且範圍內合法建築物經評估ID值小於0.35或於耐震設計規範發布前(63年2月15日)領有使用照之建築物，給予基準容積30%之危險建築容積獎勵，部分案件經都更審議會同意，容積獎勵上限得超過基準容積2倍。



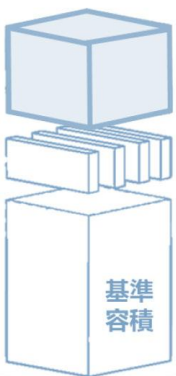
整建住宅專案計畫

整宅新生、環境共好

增容積

都市計畫個案變更方式
給予容獎最高達100%

總容積不得超過2倍基準容積



最高獎勵
50%

都更
容獎
50%



補利息

協助經濟弱勢戶
減輕都更負擔



協助媒合貸款

協助經濟弱勢戶
媒合銀行，申請貸款

支付差額找補利息

由市府支付經濟弱勢戶
差額找補之利息



齊協力

公辦、民辦都更
皆可申請

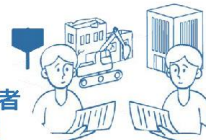


公辦都更

- 比照公辦都更7599專案
- 住都中心擔任實施者
- 住都中心第二階段即早進場

民辦都更

- 得由民間機構擔任實施者
- 可申請增容積、補利息



施行期限

自計畫發布日起至
120年12月31日止

(協助對象：本市19處尚未重建之整建住宅)



高氯離子混凝土建築物575專案計畫

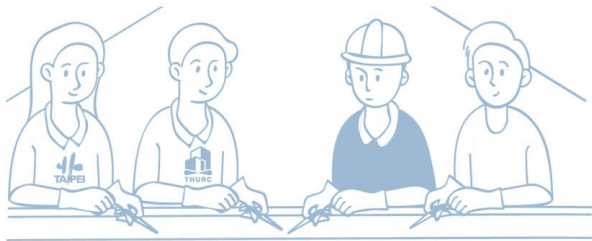
俗稱海砂屋

列管我就幫！

- 經本府**列管**屬「**須拆除重建**」之海砂屋，即可申請。

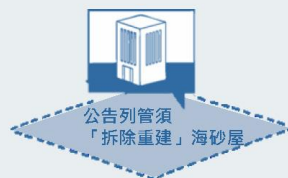
過半即進場

- 第一階段意願超過**50%**，本府即協助**權值試算**，提供整合基礎。



申請流程

① 受理申請



符合申請資格之社區自行整合意願**超過 50%**後，由申請人代表向市府提出申請。

② 方案評估



市府就迅行劃定更新地區範圍提供建築、財務草案，並向社區說明，第二階段意願**達 75%**。

③ 評選實施者



符合第二階段資格者，由本府辦理適宜性評估後，啟動**公開評選實施者作業**。

※方案評估意願調查時間為**14日曆天**。

※第二階段意願未達75%、**第三階段公開評選程序連2次仍未徵得實施者**，將函知所有權人評選結果及不辦理後續作業，且相同範圍自開函示發文日起**1年內不得再申請本計畫**。

找尋都更資源

台北都更解壓說概念館

法令諮詢 每週四晚上



6:30

有都更專業人員駐館
提供諮詢

臺北市都市再生

教育訓練

市府辦理都更相關課程、
輔導機制，以及實務經驗
分享和法令宣導講座。



都更法令諮詢 專線

法令諮詢

2781-5696 轉3093

公辦都更

2781-5696 轉7599

防災型都更諮詢

2781-5696 轉3093

海砂屋鑑定列管

1999 轉3054

駐點工作站

臺北市住宅及都市
更新中心提供整宅
駐點工作站，可供
民眾詢問。



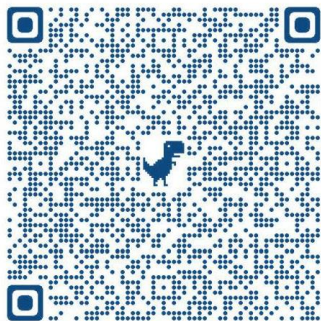
15人法令說明會

透過找到有興趣都更的 15 人一起連署，臺北市都
市更新處將會安排到社區舉辦說明會，鄰居相揪
來聽都更資訊，讓當地社區越來越了解都更，也
藉此建立關係。

相關資訊



臺北市都市更新處網站
<https://uro.gov.taipei/>



都更8箭
懶人包



防災型都市更新
懶人包



575專案計畫
懶人包

諮詢電話

都市更新處 (02)2781-5696 #7599 #3093

建築管理工程處 1999 #8399 (鑑定列管)