



協會網站簡報下載



台北都更解壓說FB

臺北市都市更新處 都市更新法令與業務輔導及教育訓練委辦案

都市更新法令說明會

第2版增修訂要點

- P.6-8 臺北市都市再生教育訓練 115年度活動海報
- P.43 臺北市政府都市發展局_北市都授新字第1146045217號_修訂「都市更新事業概要同意書」及「都市更新事業計畫同意書」參考格式

【重要聲明】

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。

注意事項：地方法規現行條文未修訂前，倘與中央法令牴觸處者失效。

責任編輯單位：社團法人臺北市都市更新整合發展協會 709 專案辦公室
法令如有修訂依政府主管機關發布為準 | 115年第2版 (版本日期:115年4月2日)





簡報題綱

- 都市更新法令與業務輔導案提供市民服務項目 P.4-9
- 都市更新處提供法令諮詢與資訊服務 P.10
- 都更常見迷思 P.11、12
- 都更八箭•臺北無限 P.13、14
- 基地條件與劃定更新單元 P.15-34
- 都市更新法定程序與要點 P.35-44
- 都市更新會立案運作與政府補助 P.45-53
- 都市更新獎勵容積與稅賦 P.54-61
- 權利變換機制與參與都更基本認知 P.62-85
- 多元都更選項 P.86-143
 - 公辦都更 – 臺北市公辦都市更新7599專案計畫
 - 臺北市防災型都市更新細部計畫案
 - 臺北市大眾運輸導向發展(TOD)地區計畫
 - 臺北市整建住宅專案計畫
 - 老屋重建 – 「都更及危老條例」要點差異比較



簡報題綱

■ 其他法規、專案

P.144-171

- 臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例
- 臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫
- 第二種住宅區涉及都市更新重建相關規定
- 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
- 有關臺北市各行政區通盤檢討細部計畫案內都市設計管制規定人行步道系統留設處理原則一案
- 臺北市土地使用分區管制自治條例規定得放寬建蔽率案件執行原則及作業流程
- 臺北市畸零地使用自治條例

■ 已報核或已核定案件等適用修法疑義

P.172-175



都市更新法令與業務輔導案提供市民服務項目

臺北市都市更新處



執行單位：臺北市都市更新整合發展協會

「公開、透明」更新資訊平台

協助市民認知與瞭解更新法令與實務的連結

出席社區
法令說明會

都市更新
系列講座

都市更新再生學苑
教育訓練

駐更新處
法令諮詢

駐解壓說館
法令諮詢

每月最後一個
禮拜三(解壓說館)
or 社區民眾
15人連署申請

5-9月辦理

4-9月辦理

上班時間
09:00-12:00
13:30-17:30

每週四
18:30-21:00

講座場地請依協會網站及FB最新發布資訊為準



臺北市都市再生教育訓練專屬網站



網站傳送門

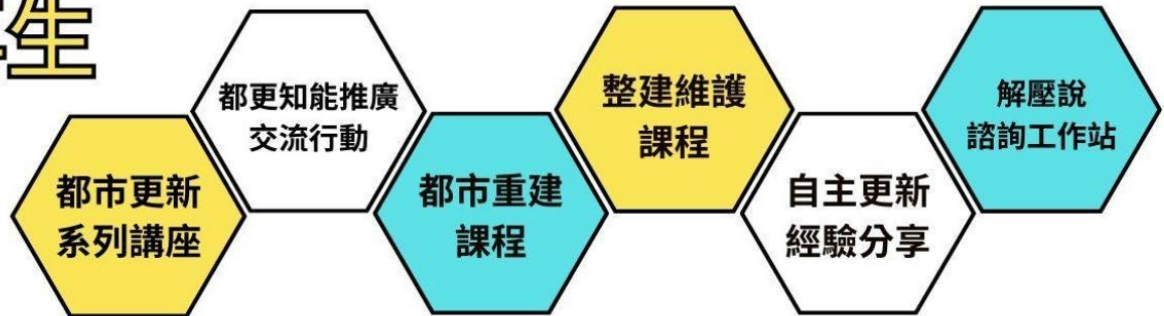
許多課程資訊都在上面喔！快點進來看看吧~

臺北市都市再生教育訓練X自主更新諮詢工作站



臺北市都市再生 教育訓練

let's Join ...



【主辦單位】 臺北市都市更新處

【執行單位】 社團法人臺北市都市更新整合發展協會

課程專區

自主更新諮詢工作站

下載專區

活動剪影

課程專區

--All--

相關連結

開課日期	課程名稱	報名連結	現況	錄取公布
2024-03-14	【資訊轉知】協會課程：自主更新研習會-場次1 第更第一階段 (提供線上直播)	點我報名	報名截止	

- FB粉絲專頁-台北都更新處
- FB粉絲專頁-社團法人臺北市都市更新整合發展協會





定期「法令說明會」 - 每月最後一個禮拜三在解壓說館與您見面

法令說明會

都市更新

每月最後一個
星期三 19:00



解壓說概念館

臺北市中山區明水路397巷26弄5號
【捷運大直站3號出口正後方】



f 台北都更解壓說

無須報名，現場簽到即可參加！
現場提供50個座位，期待與大家見面~~

Calendar

月份	日期	月份	日期
3月	3/25	8月	8/26
4月	4/29	9月	9/30
5月	5/27	10月	10/28
6月	6/24	11月	11/25
7月	7/29	12月	12/30

週三 19:00 | 地點 | 台北都更解壓說概念館

f 台北都更解壓說





臺北市都市再生教育訓練 115年度活動預告

臺北市都市再生教育訓練 115年度活動表

主辦單位 臺北市都市更新處 執行單位 社團法人臺北市都市更新整合發展協會

四月 April							五月 May							六月 Jun.							
日	一	二	三	四	五	六	日	一	二	三	四	五	六	日	一	二	三	四	五	六	
			1	2	3	4						1	2			1	2	3	4	5	6
5	6	7	8	9	10	11	3	4	5	6	7	8	9	7	8	9	10	11	12	13	
12	13	14	15	16	17	18	10	11	12	13	14	15	16	14	15	16	17	18	19	20	
19	20	21	22	23	24	25	17	18	19	20	21	22	23	21	22	23	24	25	26	27	
26	27	28	29	30			24	25	26	27	28	29	30	28	29	30					
							31														
11(六) 09:30-16:30 都市再生課程- 自主更新培訓班(第1梯-1)							09(六) 13:00-17:20 都市更新講座(3+4)							06(六) 13:00-17:20 都市更新講座(3+4)							
25(六) 09:30-16:30 都市再生課程- 自主更新培訓班(第1梯-2)							19(二) 09:30-16:30 都市再生課程- 自主更新專業班Day1							13(六) 09:30-16:30 都市再生課程- 自主更新培訓班(第2梯-1)							
							26(二) 09:30-16:30 都市再生課程- 自主更新專業班Day2							27(六) 09:30-16:30 都市再生課程- 自主更新培訓班(第2梯-2)							
七月 Jul.							八月 Aug.							九月 Sep.							
日	一	二	三	四	五	六	日	一	二	三	四	五	六	日	一	二	三	四	五	六	
			1	2	3	4						1	2			1	2	3	4	5	
5	6	7	8	9	10	11	2	3	4	5	6	7	8	6	7	8	9	10	11	12	
12	13	14	15	16	17	18	9	10	11	12	13	14	15	13	14	15	16	17	18	19	
19	20	21	22	23	24	25	16	17	18	19	20	21	22	20	21	22	23	24	25	26	
26	27	28	29	30	31		23	24	25	26	27	28	29	27	28	29	30				
							30	31													
08(三) 13:30-16:45 都市更新講座(5+6)							01(六) 13:00-17:20 都市更新講座(7+8)							05(六) 13:00-17:20 都市更新講座(9+10)							
16(四) 18:50-20:50 自主更新經驗分享1							20(四) 18:50-20:50 自主更新經驗分享2							12(六) 09:30-16:30 都市再生課程- 自主更新培訓班(第3梯-1)							
														26(六) 09:30-16:30 都市再生課程- 自主更新培訓班(第3梯-2)							

115年 臺北市都市再生教育訓練 都市更新講座



5/9(六)

13:30-17:20

- 都更流程與政策專案導航
臺北市都市更新整合發展協會 許敏宏理事長
- 自主更新第一哩路連結民辦都更
冠霖都更更新事業(股)公司 林育全總經理

6/6(六)

13:30-17:20

- 權利變換與財務選配一次通
臺北市都市更新整合發展協會 林舜綺副理事長
- 地主都更權益必修課
都市更新研究發展基金會 廖怡安執行長 或 指派幹部

7/8(三)

14:00-16:45

- 都更法令與政策說明
臺北市都市更新處 指派
- 都更審議原則解析
臺北市都市更新處 指派

8/1(六)

13:30-17:20

- 建築師的都更規劃撇步
臺北市都市更新及爭議處理審議會委員 鄧凱文建築師
- 都市更新契約停看聽
張雨新律師事務所 張雨新律師

9/5(六)

13:30-17:20

- 自主更新第一哩路連結7599公辦都更
臺北市住宅及都市更新中心 夏翠蒂主任 或 指派幹部
- 都市更新稅賦懶人包
財政部臺北國稅局 指派

- 地點：台北都更解壓說概念館(中山區明水路397巷26弄5號)
- 報名：無需報名，現場簽到額滿(50人)為止
- 本課程同步於YT頻道「臺北市都市再生教育訓練」直播，觀看連結詳本粉絲專頁
- 直播頁面同步提供提問單連結，歡迎線上提問
※主辦單位保留變更場地、日期及講師之權利，最新消息詳粉絲專頁公告

【主辦單位】臺北市都市更新處

【執行單位】社團法人臺北市都市更新整合發展協會





臺北市都市再生教育訓練 115年度活動預告

115年都市再生課程 自主更新專業班

成就 | STEP BY STEP 都更

針對專業人員設計

培育兼具法規專業與實務溝通力的更新推手
助力社區都更全面啟動！

“ 5/19、5/26 週二 9:30-16:30 ”

加強問答訓練

將頒發結訓證明書

報名網址/報名期限
4/10~4/30下午5時止

課程型態：課前線上課程與實作工作坊

地點：台北都更解壓說概念館(捷運大直站3號出口後方)

報名資格：整合開發、更新規劃、建築、估價、地政及危老都更推動師等相關從業人員

招生人數：正取36人，備取12人。

錄取方式：詳報名簡章

洽詢電話：(02)7752-7928 #233、216陳小姐

主辦單位 | 臺北市都市更新處、臺北市都市再生學苑 執行單位 | 社團法人臺北市都市更新整合發展協會

115年都市再生課程 自主更新培訓班

成就 | STEP BY STEP 都更

自助-助人-人助~自己的都更,自己做!! 針對一般民眾設計

課前預習 案例實作 課間研習

第一梯次 4/11、4/25 週六 9:30-16:30
(報名期限) 3/10~3/25下午5時止

第二梯次 6/13、6/27 週六 9:30-16:30
(報名期限) 5/4~5/25下午5時止

第三梯次 9/12、9/19 週六 9:30-16:30
(報名期限) 8/3~8/25下午5時止

報名網址/報名期限

課程型態：課前線上課程與實作工作坊

地點：台北都更解壓說概念館(捷運大直站3號出口後方)

報名資格：設籍於臺北市或持有臺北市不動產之民眾(團體組隊或個人報名)

招生人數：正取36人，備取12人。

錄取方式：詳報名簡章


洽詢電話：(02)7752-7928 #233、216陳小姐

主辦單位 | 臺北市都市更新處、臺北市都市再生學苑 執行單位 | 社團法人臺北市都市更新整合發展協會



解壓說諮詢工作站

台北市 自主更新 諮詢工作站

 台北都更解壓說概念館
(中山區明水路397巷26弄5號)

每週四晚間 18:30~21:00

自主更新，你問我答！

Q&A 

主辦單位 臺北市都市更新處 執行單位 社團法人臺北市都市更新整合發展協會

自主更新諮詢工作站

在「解壓說」為您服務喔！

- 「都市更新第一哩路」該怎麼走？
- 籌組更新會、會務運作有那些細節要注意？
- 自己研究「公辦都更7599」總是霧煞煞？

如果你有以上問題，那就快來「解壓說概念館」吧

這裡有最專業的駐點人員替你解答

我們星期四解壓說見！

〇〇〇 ▾ 諮詢工作站資訊 ▾ 〇〇〇

諮詢時間：每週四 晚上6:30-9:00

(國定假日未提供服務)

諮詢地點：台北都更解壓說概念館

(台北市中山區明水路397巷26弄5號)

交通方式：捷運文湖線大直站3號出口

服務型態：一律採現場諮詢 (現場無電話呦)



都市更新處提供法令諮詢與資訊服務

一、專業人員諮詢服務

- 蒞處洽詢：**臺北市都市更新處法令諮詢櫃檯**(臺北市中山區南京東路三段168號17樓)

松山 - 新店捷運線「南京復興站」2號出口

- 電話洽詢：**(02) 2781-5696 按 3093**

二、社區法令說明會(15人連署自備場地)

- 下載申請書：**臺北市都市更新處網站→便捷服務→都更停看聽-臺北市都市更新參與注意**

事項民眾申請辦理都市更新說明會申請表格

三、臺北市自主更新諮詢工作站

- 蒞處洽詢：**每週四晚上6:30 ~ 9:00 台北都更解壓說概念館**(臺北市中山區明水路397巷26弄5號)

文湖線「大直站」3號出口正後方



更新案倘有黑道或暴力恐嚇威脅之情事，請逕洽連絡

- **臺灣臺北地方法院檢察署「都更犯罪聯合查緝執行小組」**
24小時投訴專線：02-23111816 (更新日期：108.07.19)
投訴電子信箱：formosa@mail.moj.gov.tw
投訴郵政信箱：台北郵政14-128號信箱
- **臺北市刑警大隊：(02)2381-7263。(24小時電話)**



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：



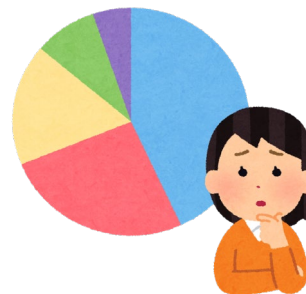
了解周遭居民意願



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



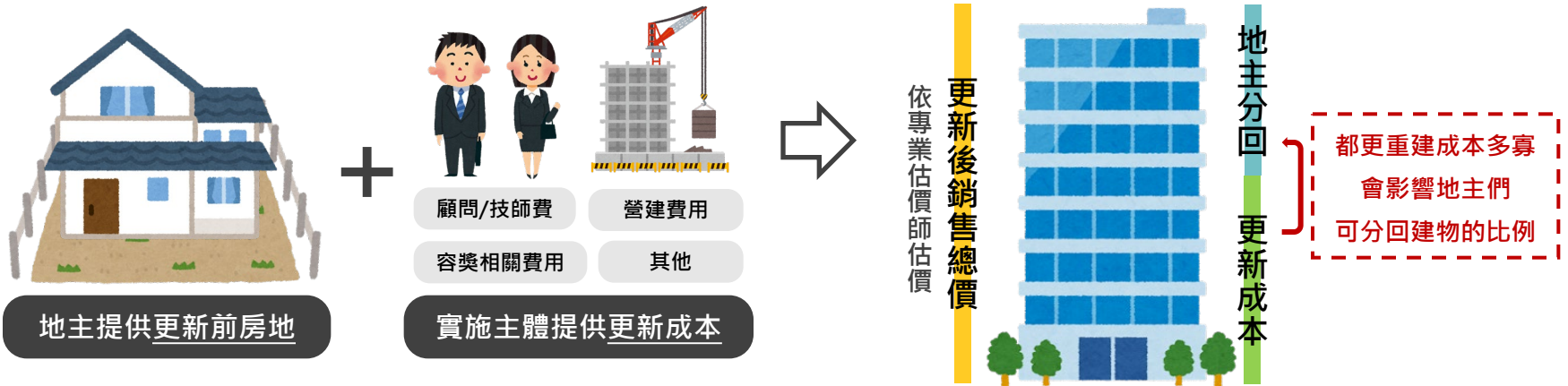
評估更新推動主體
(委託實施者/更新會)



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
影響分配之要件	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.....





都更八箭•臺北無限-1



1.公辦降門檻

- 1. 早進場75%
- 2. 幫試算90%
- 3. 助選屋90%

公辦降門檻至75%
放寬申請條件

受理案量無限制
申請格式更便民
申請條件更清晰
(113.01.02公告修訂7599專案)

2.民辦法放寬

- 1. 都更單元及事業計畫全面開放併送
- 2. 山坡地危險建物可更新 (詳簡報P.15)
- 3. 放寬商業區都更案後院深度比

山坡地危險建物都更
確保130處住戶安全

3.審查快速通關

- 1. 都更150專案
- 2. 權變小組提早進場
- 3. 都設130專案

都更150專案
縮短審議時程至150日

4.危老排障礙

- 1. 免耐震評估複審
- 2. 免檢討鄰地畸零地
- 3. 免檢討防空避難室
- 4. 免鄰地同意書

危老排障礙
縮短時程6個月

5.電梯加碼辦

- 1. 增設電梯補助加碼
- 2. 補助一樓空間美化

因應超高齡社會
電梯補助加碼至300萬

6.防災型都市更新專案

114.5.9公告修訂

7.整建住宅專案計畫

114.01.13公告實施

8.高氯離子混凝土建築物

575專案計畫
114.03.27公告修訂



「山坡地及山限區危險建物都市更新案經都市設計審議檢討建築物高度」審議原則

113年5月14日_府授都新字第1136011561號_「山坡地及山限區危險建物都市更新案經都市設計審議檢討建築物高度」審議原則

依臺北市都市更新自治條例第18條第1項第4款檢討建築物高度者，應達成建蔽率極大化，其後續建築設計並應符以下原則，至實際建築物高度仍應依臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會決議為準：

- 1.樓高除地面層以4.2公尺為上限，其餘樓層以3.6公尺為上限，且不得做挑空設計或夾層。
- 2.基地內各棟建築物高度，以30公尺為上限。
- 3.應檢附容積總量檢討分析，說明建築物高度放寬前後建築量體比較、視覺景觀模擬等，並製作建築前後交通影響分析。

臺北市都更自治條例第18條第1項第4款

依水土保持法第三條第三款、山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地或位於適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區之土地，且未坐落依地質法公告之地質敏感區，經市政府依都市更新條例第七條第一項第三款規定逕行劃定或變更更新地區，且依都市更新條例規定申請實施都市更新事業者，建築基地之建築物高度，除循都市計畫程序辦理外，依下列規定檢討，不受臺北市土地使用分區管制自治條例第十一條之一本文規定限制：

- 一.第一種住宅區建築物高度不得超過十點五公尺。
- 二.第二種住宅區建築物高度不得超過二十一公尺。
- 三.原建築物高度超過前二款規定者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。
- 四.前三款如因基地條件限制致未能按都市更新條例或臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例相關法令給予之獎勵後建築容積重建者，如經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，並經市政府核定，得以該獎勵後建築容積為限，檢討建築物高度。

基地條件與劃定更新單元

【劃定規模】

- 臺北市都市更新自治條例 #12、13
- 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
- 災損等建物辦理都市更新重建相關規定(自治條例 #13)

【自劃、鄰調、劃定流程】

- 臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知
- 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
- 臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準
- 臺北市自行劃定更新單元重建區段召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知
- 劃定流程說明

【國有土地】

- 臺北市都市更新範圍內國有土地處理原則

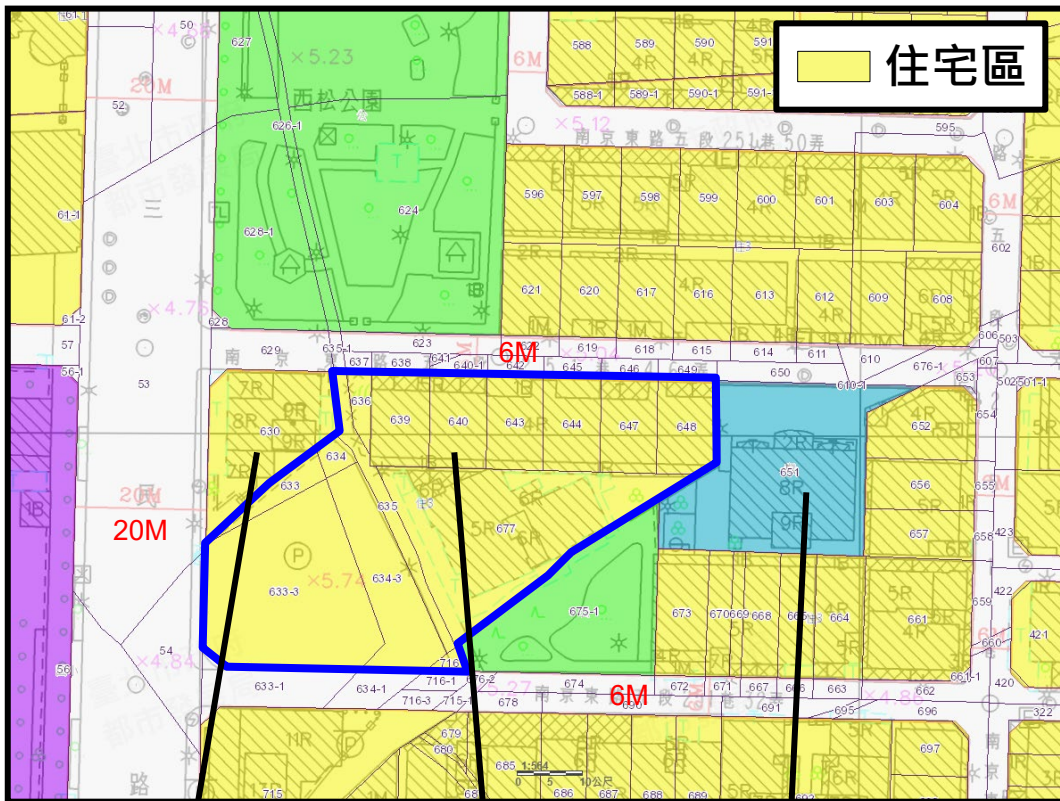
【謄本申請】

- 為辦理都市更新案件召開範圍內說明會、鄰地協調會及通知參加自辦公聽會，申請提供第三類謄本」之處理方式
- 實施者依都市更新條例規定舉辦自辦公聽會未能取得預告登記請求權人住址疑義處理方式
- 核發土地登記及地價資料謄本注意事項



基地座落區位基本條件與劃定範圍檢討

註：範例僅供參考



西北側鄰地
屋齡5年
約340m²

範例基地
屋齡48年
第三種住宅區
2,370 m²

東北側鄰地
屋齡16年
約690m²

1. 使用分區：第三種住宅區
建蔽率45%、容積率225%
2. 劃定範圍/鄰地面積與建物年份
初評是否需辦鄰地協調會
3. 四周道路寬度是否小於8米
退縮補足8米寬度與道路順平
再檢討退縮人行步道空間

- 查詢基地現況/條件相關網站**
- 臺北地理資訊e點通
 - 臺北市都市開發審議地圖
 - 臺北市歷史圖資展示系統
 - 都市發展局網站
- 便民服務系統 → 土地使用分區線上核發系統 → 使用分區查詢 → 輸入地段地號
→ 土地使用分區規定及說明



參與更新要知道的基本觀念 – 案例(住三)試算

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

資料來源：臺北市土地使用分區管制自治條例(最新檢視日期：114/09/26)

案例試算：第三種住宅區(建蔽率45%、容積率225%)、土地面積2,000m²(2,000m² * 0.3025 = 605坪)

建蔽率	建物單層可建面積 = 605坪 × 每一坪土地可單層建築 0.45 坪 = 272.25坪
容積率	總容積坪 = 605 坪 × 每坪土地興建 2.25 容積坪 = 1361.25坪(法定允許興建容積) ; 1361.25坪 × 核定之容積獎勵值(%)

Q：容積坪可登記多少權狀坪數？

地政機關登記房屋權狀坪數 = 主建物+附屬建物(陽台、雨遮(註4)等)+公設面積

經驗值速算 = 1361.25容積坪 × 係數估值1.58 = 2150.77坪 × 核定容積獎勵值

註1：容積坪不完全等於主建物，部分容積坪可能設計為陽台或公設面積。註2：以上權狀坪數未計汽車停車空間面積。

註3：[係數估值](#)會隨使用分區、建築設計變動，[係數愈高公設越高，容積坪不會增加](#)。

註4：107年1月1日起申請之事業計畫報核案，地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍登記，雨遮面積不能登記。

(詳參地籍測量實施規則第273條)

Q：樓層愈高容積坪數會越多？

1361.25容積坪 ÷ 15 樓 = 每一層 90.75坪
 1361.25容積坪 ÷ 20 樓 = 每一層 68.06坪

總容積坪不會因樓層數蓋愈高而增加，[僅影響各層容積坪數配置](#)



- 1.住宅區早期建蔽率為60%>更新後一樓面積減少
- 2.容積獎勵值依政府事業計畫核定值為準

都市更新條例#65：依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣(市)主管機關定之。[但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。](#)





都市更新推動啟始 — 更新單元劃定基準

劃定
規模

臺北市都市更新自治條例第12、13條 (112年12月18日公告)

政府劃定更新地區

✂ 都更處網站 > 便民服務 > [更新地區範圍](#)

非經政府劃定更新地區

迅行
劃定

依條例#7
迅行劃定更新
地區，不受限制

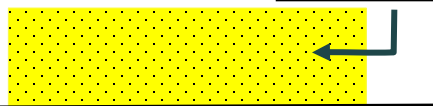
💡 『街廓』定義：
指四周被都市計畫
道路圍成之土地；
土地鄰接永久性空
地、公園、廣場、
堤防、河川等者，
得以被都市計畫道
路、永久性空地、
公園、廣場、堤防
、河川等圍成之土
地認定街廓範圍。

更新單元劃定依據

7.更新單元以整建或
維護方式辦理者



2.街廓內面積2,000㎡以上



計畫道路

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。

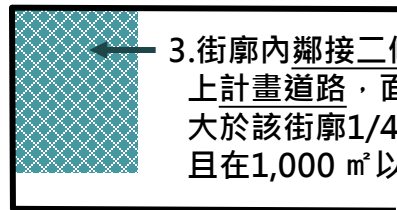


計畫
道路

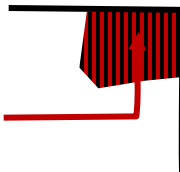
1.完整街廓



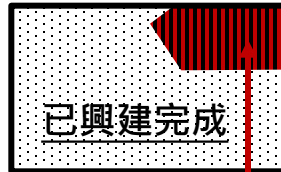
3.街廓內鄰接二條以
上計畫道路，面積
大於該街廓1/4，
且在1,000㎡以上



5.跨街廓更新單元之
劃設，採整體開發
(一街廓須符合1~4)



已興建完成



4.街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容
觀瞻並為一次更新完成，其面積在1,000㎡以上者。但其面積在500㎡
以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。(⚠:另有訂定審議原則)



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

104.10.02 臺北市政府 府授都新字 第10431704200號函

一、目的

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），臺北市政府考量更新單元面積未達1,000m²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。

二、審議原則

(一)整體環境與空間規劃檢討原則無論公劃更新地區或自行劃定更新單元，皆應依「**臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則**」檢討範圍完整性、都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻、地區性公益回饋、推動無障礙空間原則等項目，並載明於計畫書/檢討書中，由本市都市更新及爭議處理審議會視個案實際情形審決。

(二)倘有下列情形者，得『免』依範圍完整性原則檢討：

1. 街廓內相鄰土地業已建築完成且均未達更新年期三十年，無法合併更新者。
2. 依「臺北市都市更新自治條例」第13條規定之災損建物有迫切更新需求者。

(三)另自行劃定更新單元除(一)、(二)原則外，申請人應於更新單元檢討書中敘明迫切申請都市更新之必要性，作為審議會審決之考量。

資料來源：都更處網站 > 便民服務 > [下載專區](#)



災損等建物辦理都市更新重建相關規定

臺北市都市更新自治條例 第13條(112年12月18日公告)

合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害、本市高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，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者，經私有土地及私有合法建築物所有權人人數均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一同意者，或更新單元以整建或維護方式辦理者，得不受前條(第12條:更新單元劃定基準)規定限制。

更新地區注意事項 (臺北市府都市發展局中華民國109年9月16日北市都授新字第10970167132號函)

- 一、本自治條例第13條之立法原意，係對於因災害受損之建築物，為免未來造成更大損害，將付出更高之社會成本，故為加速其參與都市更新重建，明定經取得一定之同意比例願意納入更新單元範圍，並依都市更新條例程序辦理都市更新者，得不受更新單元劃定基準之限制。爰此，該條文適用範圍包含未劃定及已劃定更新地區。
- 二、承上，未經本府劃定應實施更新地區之建築物其更新單元劃定基準，倘符合本自治條例第13條所定要件，得不受第12條規定之限制，惟仍應依都市更新條例第23條規定，有「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」之適用，併予指明。



— 自劃更新單元重建區段作業須知(『非』經政府劃定更新地區)

112.7.14 臺北市政府 府都新字 第11260136601號令 修正發布第4、11點條文；並自112年7月17日生效

不能 申請自行劃定更新單元的相關規定：

臺北市都市更新自治條例 第15條 第4項 (112年12月18日公告)

- 位於**保護區**或**農業區**。
- 位於依「水土保持法第三條第三款」或「山坡地保育利用條例第三條」規定劃定之**山坡地**。但位於「**第三種住宅區**」，且「**未**」坐落依地質法公告之地質敏感區者，不在此限。
- 位於適用「**臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制**」規定地區。
- 基地**空地過大**。
- 涉及**都市計畫主要計畫之擬定或變更**。但僅涉及「**主要計畫**」**局部性之修正**，且不違背其原規劃意旨，並符合都市更新條例施行細則§21所定情形者，或僅涉及「**細部計畫**」之擬定、變更者，不在此限。

臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知 第4點 (112年7月14日公告)

- **全部屬公告劃定之更新地區**。
- 依**都更條例§32**規定向本府報核都市更新事業計畫範圍。但都市更新事業計畫已失其效力者，不在此限。
- 依「**文化資產保存法**」指定之**古蹟**。
- 經政府「**取得**」且「**開闢完成**」之**公共設施用地**。但經該公共設施用地管理機關表示同意納入一併更新者，不在此限。
- 依「**臺北市都市更新整建維護實施辦法**」**核准補助之整建維護建築物**。但自**第3期補助款核准函送達之日起滿5年以上者**，不在此限。
- 都市計畫書規定以**區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發之地區**，或依都市計畫法§27-1規定，於**都市計畫變更時要求土地權利關係人提供或捐贈回饋者**，其都市計畫變更範圍內之土地。但都市計畫書規定得辦理都市更新者，不在此限。



— 自劃更新單元重建區段作業須知(『非』經政府劃定更新地區)

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 (108年12月19日公告)

應符合 幾款 指標?	一般情況	應符合 二款 以上
	位於 捷運場站 (已開闢或經都市計畫變更公告) 周邊區域 : 捷運車站出入口為中心, 半徑300m內者	應符合 任一款
	所有 建築物符合下表第3款所定各目構造年限, 結構初評★★為未達最低等級者	無須符合指標 , 得劃定為更新單元

款	內容 (*:占更新單元內建築物總棟數or總樓地板面積)									
一 ★	屬非防火構造之窳陋建築物之棟數比例達1/2以上*, 並經鑑定簽證認定★									
二	單元內巷道有下列情形之一:	(一)現有巷道寬度小於6m者之長度占現有巷道總長度比例達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1/2以上*, 且經結構初評★★為未達最低等級或未達一定標準之棟數比例達1/2以上* :	<table border="1"> <tr> <td>(一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>(二) 加強磚造及鋼鐵造</td> <td>20年以上</td> </tr> <tr> <td>(三) 鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造</td> <td>30年以上</td> </tr> <tr> <td>(四) 鋼骨混凝土造</td> <td>40年以上</td> </tr> </table>	(一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物	-	(二) 加強磚造及鋼鐵造	20年以上	(三) 鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造	30年以上	(四) 鋼骨混凝土造	40年以上
(一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物	-									
(二) 加強磚造及鋼鐵造	20年以上									
(三) 鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造	30年以上									
(四) 鋼骨混凝土造	40年以上									
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1/2以上*且目前揭建築物之構造符合前款各目年限, 並經鑑定簽證認定★									
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1/2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1/3以上*且符合下列之一:	(一)無設置電梯設備棟數達1/2以上 (二)法定停車位數低於戶數7/10之棟數達1/2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1/2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1/2									
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2/3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1/2以上。									

★: 建築師或專業技師辦理鑑定並簽證
★★: 專業機構依危老結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估
(擇一)

➢經市府要求並經審議會決議後, 得擴大納入更新單元範圍
➢跨街廓單元應依各街廓分別檢討, 內有橫跨二個以上街廓之未徵收開闢計畫道路, 得以全部範圍檢討



指標所指建築物: **註:(1)~(3)為合法建築物**
 (1)有使用執照 (2)有合法建築物證明文件
 (3)有建物登記謄本 (實施建築管理前已建造完成合法建築物)
 (4)民國 77 年 8 月 1 日以前興建完成之舊違章建築物



都市更新推動啟始

— 自劃更新單元重建區段作業須知 (『非』經政府劃定更新地區)



如何申請自劃？誰可以申請？

- 可以【**單獨申請**】或【**與事業概要或計畫合併申請**】
- 申請人：土地及合法建築物**所有權人**或**實施者**
- **跨街廓更新單元**(未與事業概要或都市更新事業計畫一併辦理者)**者**：



所有權人已辦信託登記，其信託本旨具體說明委託辦理都更者，受託人可擔任申請人。

應由**各街廓**土地及合法建築物**所有權人**至少一人以上共同為之。



自劃更新單元**其他應檢討事項** (1/2)

- 依『**臺北市畸零地使用自治條例**』規定檢討 (建築師簽證)
 - 檢討有無造成自劃更新單元**鄰接土地**成為**畸零地**之情形
- 同一宗建築基地範圍或同一宗建築基地之「**連棟建築物**」
 因部分拆除申請部分基地範圍分割納入自劃更新單元範圍
 - 應符合建築基地**法定空地分割辦法**(建築師簽證)及
未拆除之建築物相關**結構安全補強**之處理方式(建築師或相關技師簽證)
 並報經臺北市建築管理工程處同意。
- 範圍涉及**歷史建築**、**暫定歷史建築**、**聚落**、**受保護樹木**、**溝渠**
 - 申請人**或實施者**應檢附各該主管機關之處理意見



— 自劃更新單元重建區段作業須知(『非』經政府劃定更新地區)



自劃更新單元其他應檢討事項 (2/2)

- 自劃更新單元毗鄰之計畫道路「未經政府取得」或「未開闢」
→ 以納入自劃更新單元為原則，
如未納入時仍須協助開闢該計畫道路或留設私設通路以供通行
- 自劃更新單元「空地過大」基地認定基準
→ 建築物地面層建築面積小於法定建築面積二分之一(建築基地面積 x 法定建蔽率x1/2)



建築物地面層建築面積定義(1+2)

1.合法建築物

- (1) 謄本登記載明之一樓主建物+騎樓面積
- (2) 依「臺北市建築管理自治條例」規定認定為合法建築物者，其證明載明之一樓主建物+騎樓面積

2.違章建築物 實測面積(民國83年12月31日以前已存在為限)

應由建築師依本府83年12月31日以前出版之地形圖及相關證明文件檢討計算違章建築面積。

- 自劃更新單元範圍內包含公有土地

→ 依「臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則」規定徵詢公有土地管理機關後，其表示有合理之利用計畫、不同意參與更新或有評估主導辦理都市更新需要者，市府得駁回申請案。



都市更新推動啟始 — 自劃更新單元重建區段作業須知

臺北市自行劃定更新單元重建區段召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知(111年3月21日)

【單獨申請】自劃未與事業概要或計畫一併辦理者

資料來源：都更處網站 > 法規資訊 > 臺北市都市更新相關法規

申請人	【單獨申請】依臺北市都市更新自治條例 第15條 第1項 規定申請自劃更新單元之土地及合法建築物所有權人	
召開時間	應於申請送件前一年內為之	
會議名稱	相鄰土地協調會(單元所在街廓內全部相鄰土地)	自劃更新單元範圍內說明會
基地條件 鄰調一次	需鄰調	<ol style="list-style-type: none"> 更新單元面積未達1000m²(或跨街廓面積未達1000m²街廓) 毗鄰土地之建物已建築完成且達30年以上 更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達1000m²
	例外	<p>相鄰土地符合右列情形之一，無須辦理鄰地協調會及公辦法令說明會</p> <ol style="list-style-type: none"> 已向臺北市建築管理工程處申報開工之建築基地 自申請自劃更新單元之日前30年內已取得使用執照之建築基地 已依都市更新條例規定向市府報核之都市更新事業計畫 鄰地與街廓內其他土地合併自劃更新單元，符合第3點規定且面積達1000m²以上(註:劃定基準及指標規定)
通知對象	單元所在街廓內相鄰土地及合法建築物所有權人 里長、臺北市都市更新處	範圍內土地及合法建築物所有權人
召開地點	應於更新單元範圍所在區里或鄰近周邊地區，且可容納通知對象之場所	
公告方式	應於召開會議前10日(會議當日不計入日數)張貼於當地里辦公處或申請範圍周邊之公告牌並拍照存證	
通知方式	<ol style="list-style-type: none"> 開會通知單應於召開會議前10日(會議當日不計入日數)通知 採自行送達(簽收清單)或交由郵政機關以掛號附回執(雙掛號)方式送達 	
申請人 召開會議 注意事項	<ol style="list-style-type: none"> 會議主席由申請人或其委託人擔任(應出示委託書，並載明於會議紀錄) 會議簡報資料應包括都更相關法令規定及程序、申請劃定更新單元位置及範圍、規劃構想、意願調查期間等 應訂定一定期間辦理意願調查(期間不得少於十四日) 應於意願調查期間截止後統計土地及合法建築物所有權人意願(依建築基地或各棟建築物分別統計) 應於召開會議後將會議紀錄及意願調查統計結果寄發予通知對象。 	
公告資料及開會通知單包括會議日期、地點、更新單元位置及範圍等，並由申請人簽名或蓋章。		



都市更新推動啟始

— 自劃更新單元重建區段作業須知(『非』經政府劃定更新地區)



相關文件格式

資料來源：都更處網站 > [都市更新協檢服務專區](#)

申請人自行劃定更新單元同意書

申請人自行劃定更新單元同意書

本人 同意權利範圍內土地及建物(如後所列)，申請自行劃定「臺北市○○區○○段○小段○○地號(等)○○筆土地為更新單元」。

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			
建物門牌			
總面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

立同意書人：

(簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

範圍內--參與更新意願書

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：

有意願 參與 ○○○ 申請之「臺北市○○區○○段○小段○○地號(等)○○筆土地」自行劃定更新單元案，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

無意願 參與 ○○○ 申請之「臺北市○○區○○段○小段○○地號(等)○○筆土地」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

★鄰地 -- 參與更新意願書

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：

有意願 納入 ○○○ 申請之「臺北市○○區○○段○小段○○地號(等)○○筆土地」自行劃定更新單元範圍內，未來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」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

- 僅表示所有權人同意參與更新單元範圍劃定、實質內容應依「[事業計畫同意書](#)」為準
- 未出具參與更新意願書者歸類為「未表達」者。



都市更新推動啟始

— 自劃更新單元重建區段作業須知(『非』經政府劃定更新地區)

【單獨申請】相鄰土地意願調查後，納入更新單元範圍原則

原則 鄰地所有權人參與更新意願 高於或等於 自劃更新單元範圍內參與意願之比率

意願「比例計算」依據：

私有土地及私有合法建築物所有權人人數
&
其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積

例外

申請案如提經「都市更新及爭議處理審議會」審議
鄰地是否納入更新單元範圍 依審議會審議為準

！ 涉有調整原申請範圍者注意事項

- 調整後之更新單元仍應符合「臺北市都市更新自治條例第15條」(劃定基準及指標)規定
- 依第10點擴大範圍者得免依調整後範圍辦理相鄰土地協調會
- 經審議會決議者，依決議辦理。
- 單獨申請：申請人應將結果通知調整後之範圍內土地及合法建築物所有權人、里長、更新處



都市更新推動啟始

— 自劃更新單元重建區段作業須知(『非』經政府劃定更新地區)

【單獨申請】自劃單元涉及公辦鄰調情形：

本府受理單獨申請自劃更新單元申請案，有下列情形之一者，臺北市政府都市發展局應辦理自劃更新單元所在街廓內相鄰土地法令說明會，並調查相鄰土地及其合法建築物所有權人參與更新之意願後，函發意願調查結果並請申請人依作業須知第10點規定辦理：

- 自劃更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達500 m²。
- 申請人無需依作業須知第9點規定辦理相鄰土地協調會，
經相鄰土地及其合法建築物所有權人向市府陳情納入自劃更新單元，且陳情納入之相鄰私有土地及其私有合法建築物之所有權人數，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均達都更條例#37條之比率。
- 申請人因案情需要，敘明理由經都發局同意後辦理。
- 經審議會決議應辦理。

市府受理自劃更新單元申請案，其案情複雜或經都發局認為必要時，得將申請案提審議會討論。



合併申請自劃 & 公劃地區劃定更新單元涉及鄰地協調事宜

非公劃區【合併申請】

自劃與事業概要或計畫一併辦理者

- 臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第9點
- 如有造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元之情形

公劃地區自行劃定更新單元

- 臺北市都市更新自治條例第14條
- 應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。無法依前項原則辦理者

應依都市更新條例第22條（或第32條）規定舉辦公聽會時，
一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人前述情形並邀請其參加公聽會，
徵詢參與更新之意願並協調後（之）

依規定申請實施都市更新事業

協調不成時，土地及合法建築物所有權人（申請人）得申請市府協調

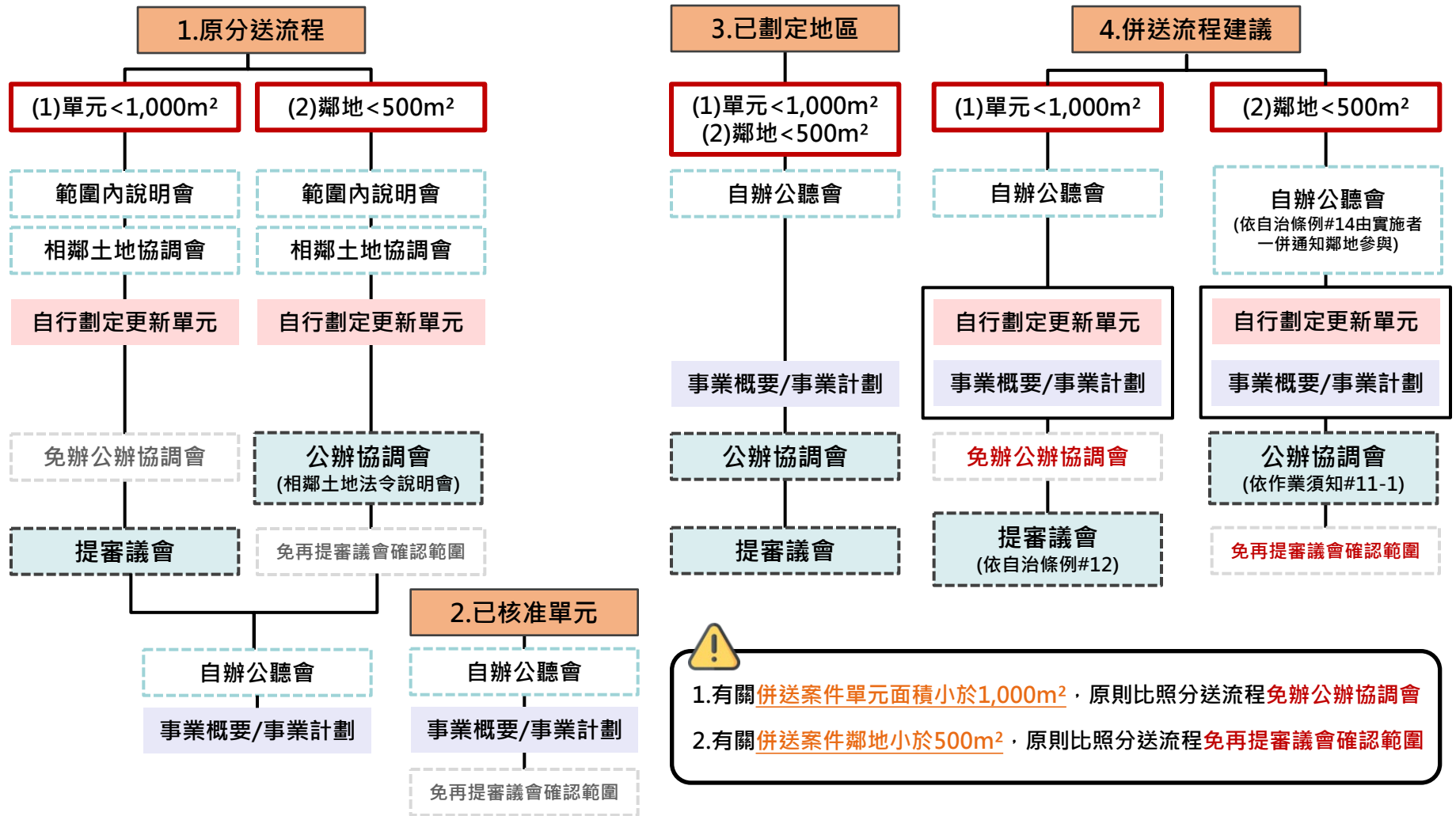
註：括號內為臺北市都市更新自治條例第14條與臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第9點與文字相異處

涉有調整原申請範圍者注意事項

調整後之更新單元仍應符合臺北市都市更新自治條例第15條規定等



劃定流程說明



資料來源：111.4.13都市更新重建系列講座-劃定更新單元簡化程序與審議要點



都市更新事業範圍內國有土地處理原則

中華民國110年10月8日財政部台財產改字第11050003130號令修正

- 一、國有土地以同意依都市更新條例規定劃入都市更新單元為原則。
- 二、都市更新主管機關於(1)核准或核定劃定都市更新單元前，(2)擬具、變更都市更新事業概要前，(3)擬訂、變更都市更新事業計畫或權利變換計畫前，先徵詢範圍內國有土地管理機關時，**管理機關應明確表達國有土地是否參與更新。**
- 三、國有土地面積合計達500m²且達更新單元土地1/2者，除都市更新主管機關已依都更條例第12條規定辦理之都市更新案外，**得研提主導辦理都市更新之意見**(不含依國軍老舊眷村改建條例規定處理之土地、公共設施用地、依農田水利法第二十三條規定處理之土地)

參與處理方式		國有土地
國有非公用土地	參與權變選配為原則	更新後可分配樓地板面積2000m ² 且無涉有償撥用者→評估辦公廳舍
		前款以外或評估不做辦公廳舍→評估社會住宅
		評估不做前二款→分配更新後房地或權利金
	分配權利金	抵稅土地
	讓售(事業計畫核定後)	土地面積未達500m ² 且未達更新單元土地1/4以上
公共設施用地之處理(以權利變換方式實施)		1.都更條例51條規定應共同負擔之七項公共設施，應辦理有償撥用者，領取現金補償；其餘應辦理無償撥用者，留供辦理抵充。 2.其他用地，參與分配。

➤ 都市更新事業採協議合建方式實施時，主張以權利變換方式參與，或依相關規定讓售實施者方式處理。





如何了解基地權屬及寄發通知單的受文者地址?

依110.01.22「為辦理都市更新案件召開範圍內說明會、鄰地協調會及通知參加自辦公聽會，**申請提供第三類謄本**」之處理方式

申請人辦理範圍內說明會、鄰地協調會及通知參加自辦公聽會**前**

申請人資格:

- 1.更新單元範圍內土地
&合法建築物所有權人
2. (預定) 實施者

應檢具之「書圖文件」：

- 1.申請書：依「為辦理都市更新案件申請第三類謄本申請書」提出本申請案。
(如非申請人本人親自申請者，應另填具「為辦理都市更新案件申請第三類謄本委託書」，並檢附代理人身分證明文件影本。)
- 2.申請人資格證明文件：申請人身分證明文件(身分證正反面影本且須申請人簽名及蓋章，或公司變更登記表影本且須蓋公司大小章)、申請人第一類土地登記謄本及建物登記謄本正本(申請前6個月內)
- 3.都市更新單元圖
- 4.建築物套繪圖
- 5.更新單元地籍圖

提送更新處確認申請人「擬申請單元範圍」及「其相鄰土地範圍」

更新處確認後函復申請人，並副知該管地政事務所

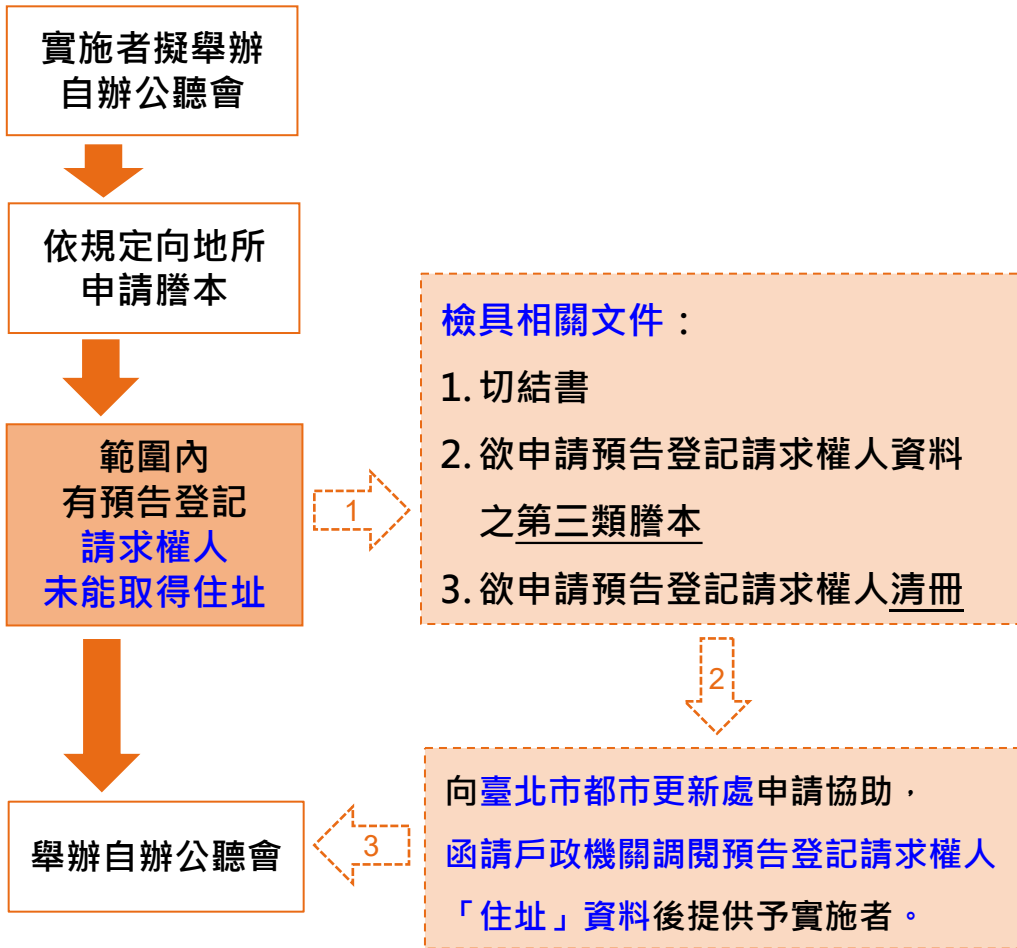
經更新處審查或審議會決議有必要召開鄰調，更新處函復申請人，並副知該管地政事務所

申請人應於發文日起**6個月內**檢具更新處函**正本**向地政事務所申請核發謄本

*依核發土地登記及地價資料謄本注意事項辦理

實施者依都市更新條例規定舉辦自辦公聽會 未能取得預告登記請求權人住址疑義處理方式

110.01.15 臺北市都市更新處 北市都新事字第1106000205號函



切結書

本人為辦理「○○○案」，擬依都市更新條例規定舉辦公聽會，並依都市更新條例施行細則第8條規定通知更新單元內相關權利人參加，本人已先窮究可能之方法善盡通知之責，惟未能取得臺北市○○區○○段○小段○地號之預告登記請求權人○○○住址據以通知。

本人向臺北市都市更新處申請戶政機關調閱戶籍住址之資料，僅作為通知「○○○案」舉辦公聽會之用，並依個人資料保護法相關規定辦理。以上切結內容，如有不實，願自負所有法律責任，絕無異議。

此致

臺北市都市更新處

立切結書人 _____ (簽章)

中華民國 年 月 日



核發土地登記及地價資料謄本注意事項

中華民國104年1月9日內政部臺內地字第1031304038號令訂定發布全文10點，自104年2月2日生效

- 土地登記規則第24-1條第1項第3款，利害關係人申請之**第三類謄本**之表頭，應註明利害關係人之姓名或名稱。
- 土地登記規則第24-1條第3項之利害關係人申請資格、範圍及應檢附之證明文件如下：

(六) 都市更新單元內所有權人、都市更新籌備會(小組)代表人或(預定)實施者：

得申請同一更新單元範圍內及其毗鄰土地之所有權人之謄本，並依下列規定辦理：

1.所有權人	檢附擬劃定或已劃定更新單元內土地及建物登記簿所載所有權人數均超過1/10之所有權人同意書或所持有土地及建物面積均超過總登記面積1/10之所有權人同意書	載明更新單元範圍、土地及建物登記面積及全體土地及建物所有權人數
2.都市更新籌備會(小組)代表人	檢附直轄市、縣(市)主管機關核准籌組文件正本	載明更新單元範圍
3.都市更新(預定)實施者	檢附受各級主管機關委託之委託書、都市更新會立案證書、都市更新事業概要核准文件(有註明預定實施者)或都市更新事業計畫核定文件正本	載明更新單元範圍



土地登記規則第24-1條

【第1項】

申請提供土地登記及地價資料，其資料分類及內容如下：

- 一、第一類：顯示登記名義人全部登記資料。
- 二、第二類：隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。
- 三、第三類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。

【第3項】

登記名義人或其他依法令得申請者，得申請第一項第一款資料；任何人得申請第一項第二款資料；登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請第一項第三款資料。



都市更新法定程序與要點

【程序】

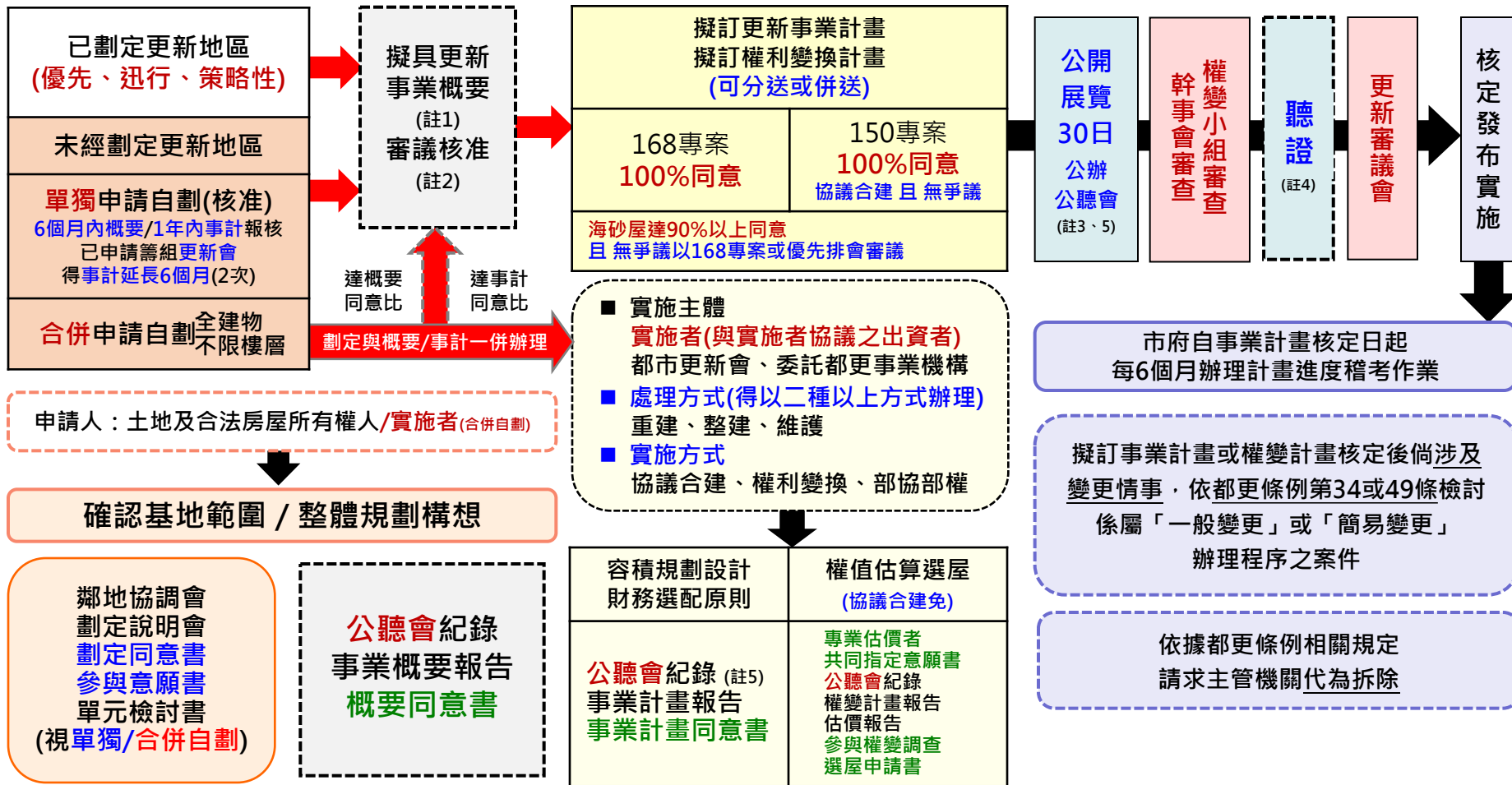
- 臺北市都市更新推動程序(民辦更新)
- 審議精進程序-都更150專案
- 審議精進程序 - 168專案4.0
- 臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式
- 揭露都市更新相關資訊

【同意比率、同意書】

- 事業概要、事業計畫同意比率計算&範例
- 事業計畫同意書簽署與撤銷
- 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



臺北市都市更新推動程序(民辦更新)



註1.條例22條第2項：達事業計畫報核同意比率者，可逕行擬訂事業計畫報核(免申請事業概要)。
 註2.條例74條：事業概要未能依表明之實施進度擬訂事業計畫報核，可申請展延2次，每次6個月。
 註3.條例32條第3項：個案100%同意，公開展覽可縮短為15日。
 註4.條例33條：下列情形免舉行聽證：無爭議、整維或協議合建等(全體同意)、簡易變更(條例34條第2&3款)。
 註5.條例32條：依條例7條迅行劃定都市更新地區或整維，達100%同意(私有)得免舉辦公開展覽及公聽會。



審議精進程序-都更150專案 (發布日期112.03.07)

150專案說明

第1頁/共1頁

資料來源：都更處網站 > 熱門查詢 > [都市更新150專案說明](#)



都更加速度 150專案專人服務

適用條件

- ✓ 100%同意無爭議、協議合建案
- ✓ 符合原則性規定
- ✓ 相關容積獎勵值明確
- ✓ 無涉範圍疑義及自提修正

都更150專案審議時程 150日

公展期間 收集審查意見

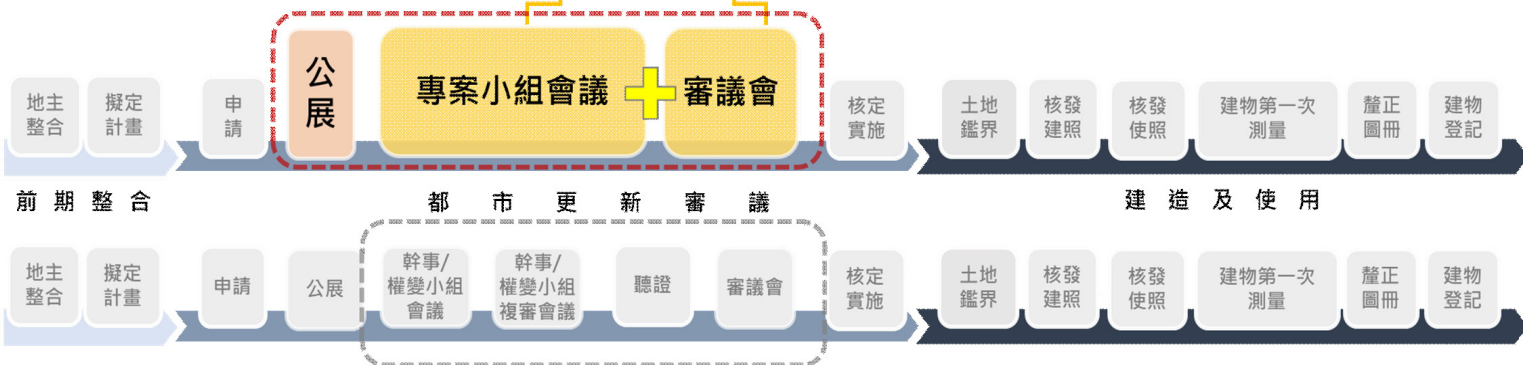
公展期間辦理
委員及幹事書面審查

【都更150專案】精進審議程序

- 1 審議會委員提前審查
- 2 專案小組分組分流審查、收斂議題
- 3 專案小組審查後即提審議會確認
一次審核通過、審議過程免修正

免聽證程序

都更150專案
程序



前期整合

都市更新審議

建造及使用

一般都更案
程序



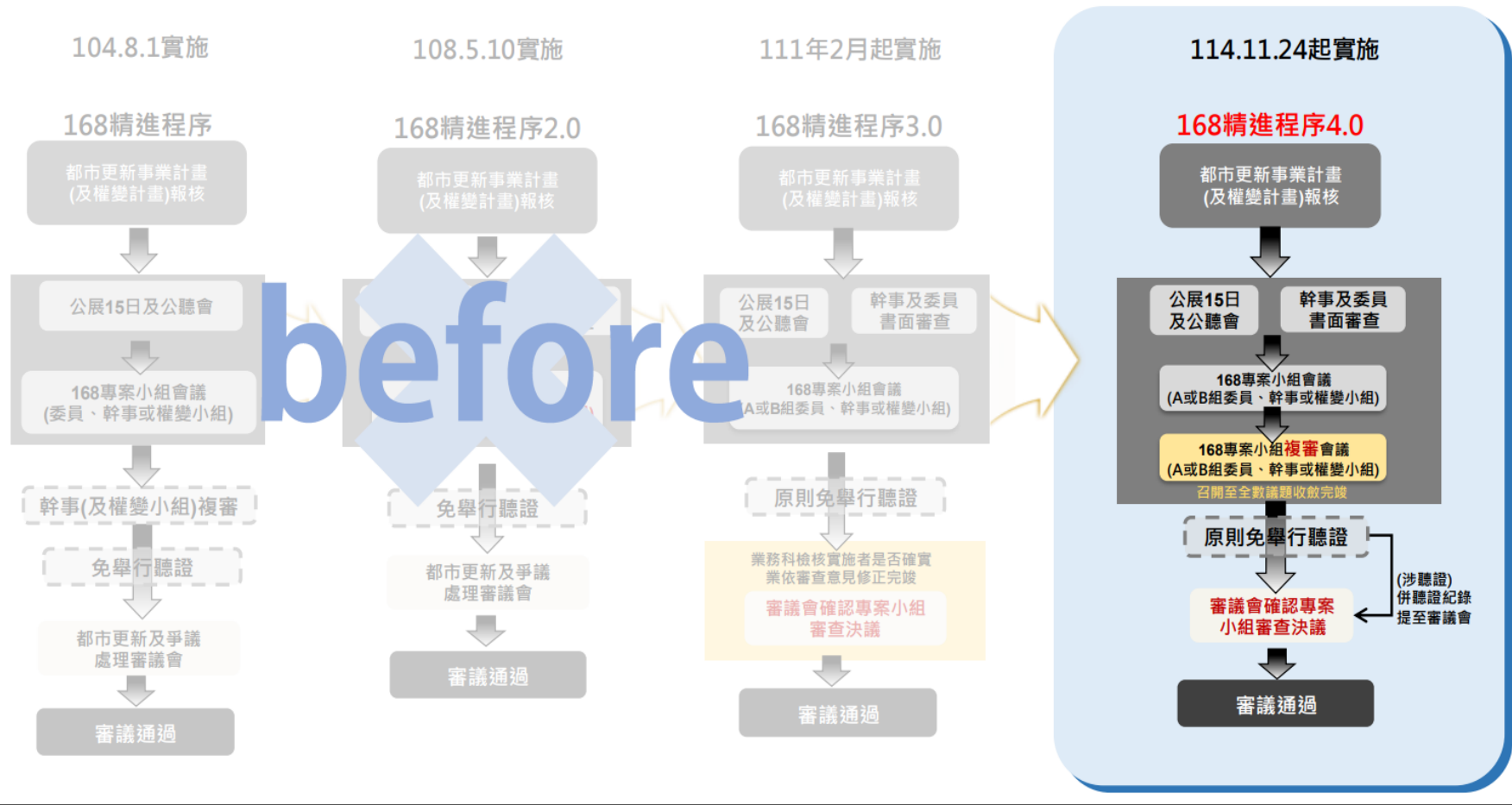
審議精進程序 - 168專案4.0(114.11.24起實施)

168專案4.0說明

第1頁/共1頁

資料來源：都更處網站 > 熱門查詢 > [都市更新168專區](#)

都市更新168專案審議流程





臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式

中華民國107年1月4日 北市都新字第10632959600號函修正

➤ 適用階段：於都市更新事業計畫及權利變換計畫審查過程中，因自提修正計畫內容幅度過大，不符合都市更新簡易變更程序者。

1	實施者申請重行公展及公聽會者	免經幹事會討論程序，直接辦理公展公聽會作業。	
2	實施者未申請重行公開展覽及公聽會	100%同意且無爭議性之更新案	實施者召開說明會後，說明會上無異議時，檢附100%修改內容同意書予都更處審核，續行下一階段審查。但所有權人於說明會表示異議時，則需辦理公開展覽及公聽會。
		非100%同意之更新案	需召開幹事會討論程序是否重行公開展覽、公聽會及後續程序。
3	聽證後計畫內容修正幅度過大	除須重行上述1.2程序外，有影響所有權人選配或權益者，至少應再召開一場幹事及權變小組審查會議，並重新召開聽證後，再提審議會審議。	

經市府同意重行公展及公聽會者注意事項

- 實施者應於市府同意辦理時起六個月內檢具修正後之計畫書圖續審。
- 實施者未能依前項規定期限續審時，得敘明原因申請展延，展延期限不得超過三個月，並以一次為限。未申請展延或屆期末續審者，駁回其申請。



揭露都市更新相關資訊

都市更新條例 施行細則§18

實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。



■ 實施者設置專屬網站並函告主管機關

網站設置後應於自辦公聽會通知單上載明網址，周知所有權人並副知更新處。

■ 專屬網站提供各階段相關資訊

包含事業概要、事業計畫、權利變換計畫之擬訂、變更、審議過程，

獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度等相關計畫內容，以及會議記錄、協調過程等相關資料、法令諮詢與聯絡方式。

107年2月23日臺北市都市更新及爭議處理審議會第316次會議決議

新增「都更事權計畫案建築設計中涉及鄰避設計與鄰避設施之位置應善盡告知所有權人義務」
納入歷次會議通案重要審議原則

直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告文(都市更新條例32條)

刊登位置：都更處網站 > 便民服務 > 自辦公聽會



事業概要、事業計畫同意比率計算

※ 事業概要、事業計畫「報核」門檻：

程序	都更條例	計算項目及比率		私有部分人數		私有部分面積	
				土地	合法建物	土地	合法建物
【注意!】計算基礎應依謄本載明內容之加總數值，扣除「公有地權屬」及「都更條例第24條」各款							
事業概要	\$22	更新單元		逾 1/2			
事業計畫 (權利變換) 報核門檻	\$37	更新地區單元	\$12	主管機關 公開評選	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				
			\$22	逕行劃定	逾 1/2		
		\$22	優先劃定	逾 3/4			
		\$23 非更新地區單元		逾 4/5			
例外規定(更新地區&非更新地區均適用)		面積逾 9/10不計人數					

如實施方式係採「協議合建」或「部分協議、部分權變」，除報核時應達\$22、\$37之同意比例門檻外，在「事業計畫核定前」同意比率應分別達成右列規定：	程序	都更條例	私有部分人數		私有部分面積	
			土地	合法建物	土地	合法建物
	協議合建	\$43	100%同意			
	部分協議 部分權變	\$44	-		「協議合建」戶逾 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!】都市更新事業以二種以上實施方式處理時，人數與面積比率應分別計算。						

- ⚠ 同意比得排除「都市更新條例\$24」各款：**
- 一、依文化資產保存法所稱之文化資產。
 - 二、經協議保留，並經直轄市、縣(市)主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
 - 三、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。
 - 四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。
 - 五、未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地或建築物
 - 六、未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之神明會土地或建築物。

- ⚠ 同意比計算依據：「都市更新條例\$39」**
- 計算同意比率，除有因繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之情形，於申請或報核時能提出證明文件者，得以該證明文件記載者為準外，應以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣(市)主管機關核發之證明文件記載者為準。
 - 前項登記簿登記、證明文件記載為公同共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人公同共有者，應以同意之公同共有人數為其同意人數，並以其占該公同共有全體人數之比率，乘以該公同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。



同意比率-計算範例

範例條件	採【權利變換】	土地面積3,000m ² 、人數100人，房屋面積10,000m ² 、人數80人。
	所有權人包含	臺北市府土地&建物1人、面積200m ² 、房屋面積600m ²
		臺灣銀行土地&建物1人、面積150m ² 、房屋面積150m ²
		法院囑託查封土地&建物1人、面積50m ² 、房屋面積150m ²

每一項目
皆須
達到門檻

計算項目	人數		面積 m ²	
	土地	合法房屋	土地	合法房屋
謄本登載	100	80	3,000	10,000
扣除公有土地權屬	1	1	200	600
扣除都更條例第24條	1	1	50	150
計算基準	98	78	2,750	9,250
更新地區	同意比率規定 四項數值均超過		3/4	
更新地區	同意比率基準數值		> 73.5	> 58.5
更新地區	同意比率規定 四項數值均超過		3/4	
更新地區	同意比率基準數值		> 2,062.50	> 6,937.50
非更新地區	同意比率規定 四項數值均超過		4/5	
非更新地區	同意比率基準數值		> 78.4	> 62.4
非更新地區	同意比率規定 四項數值均超過		4/5	
非更新地區	同意比率基準數值		> 2,200.00	> 7,400.00

- 人數及面積計算基準，依事業計畫掛號報核日之土地、房屋謄本登載資料為準。
- 土地房屋屬持分所有，同意比率係依各人及其持有面積分別計算。



事業計畫同意書簽署與撤銷

都更條例 37

●同意書得隨時撤銷

1.雙方合意撤銷 2.民法第88.89.92條規定(錯誤\詐欺\脅迫瑕疵等情事) - 法院判決

●同意書得於公開展覽期滿前撤銷

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

臺北市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(109.11.2修正發布, 110.2.1生效)

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)〇(縣/市)〇(鄉/鎮/市/區)〇段〇小段〇地號等〇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，並副知主管機關。
- 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實施為準。
- 7.本同意書經立同意書人及實施者雙方協議，經簽署後___年內，倘實施者未向主管機關申請報核，本同意書即屬無效。
- 8.依據都市更新條例第37條規定，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。

擬訂(或變更)臺北市〇〇區〇〇段〇〇小段〇〇地號等〇〇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)臺北市〇〇區〇〇段〇〇小段〇〇地號等〇〇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 **處理方式:重建/整維**

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	
持分面積 (m ²)	

(二)建物			
建號			
建物門牌號			
坐落地號	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)		
	共有部分	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		

立同意書人(本人)： **所有權人** (簽名蓋章) 立同意書人(法定代理人)： (簽名蓋章)

統一編號： _____ 統一編號： _____

聯絡地址： _____ 聯絡地址： _____

聯絡電話： _____ 聯絡電話： _____

中華民國〇〇年〇〇月〇〇日

- ★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)〇(縣/市)〇〇(鄉/鎮/市/區)〇〇段〇〇小段〇〇地號等〇〇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，並副知主管機關。
 - 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實施為準。
 - 7.本同意書經立同意書人及實施者雙方協議，經簽署後___年內，倘實施者未向主管機關申請報核，本同意書即屬無效。
 - 8.依據都市更新條例第37條規定，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。



臺北市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

中華民國 109年11月2日府都新字第 10970149371 號臺北市府令公布，並於110年2月1日生效

都市更新同意書審認方式(第五點)

108.01.30 都更條例修正
108.06.12 營建署公布新版同意書
109.11.02 作業要點發布日
110.02.01 作業要點生效日
111.02.01 第五點生效日
以事業計畫報核日為準

#37同意書載明更新後分配之權利價值比率或分配比率

過渡期 3個月

過渡期 1年

舊版同意書**無須補正**：

- 未填具完整之權利價值比率或分配比率
- 舊版同意書

OK

OK

須檢送新版同意書：

- 未填具完整之權利價值比率或分配比率
- 舊版同意書

不得補正

不得補正

都市更新會立案運作與政府補助

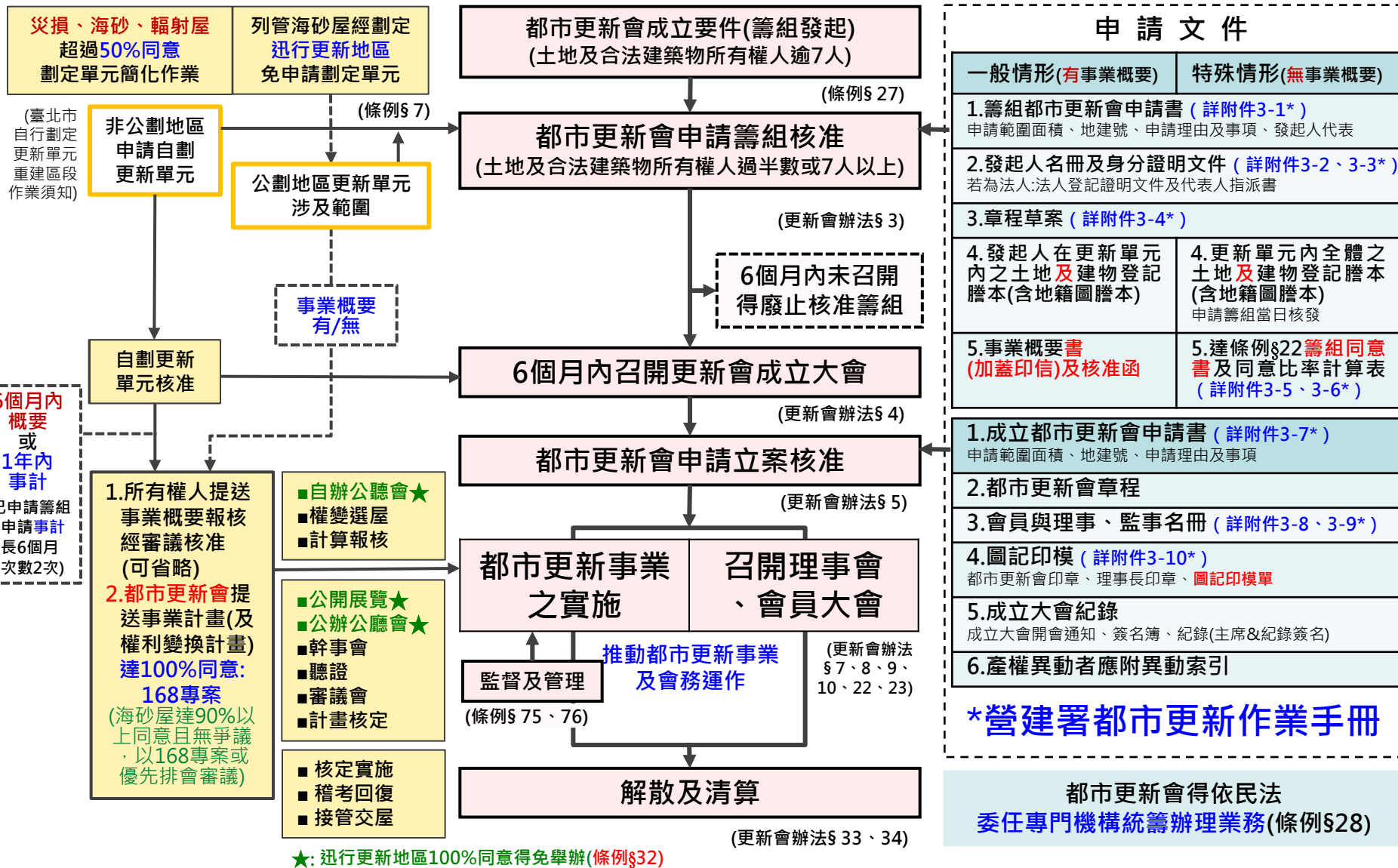
【更新會程序、法令、同意比】

- 臺北市都市更新會籌組立案及推動程序
- 都市更新會相關法令
 - 都市更新條例
 - 都市更新會設立管理及解散辦法
- 事業計畫與更新會重大事項議決同意比率-範例比較
- 自組更新會修法後執行疑義

【更新會補助】

- 臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法

臺北市都市更新會籌組立案及推動程序





都市更新會相關法令(1/3)

都市更新條例§3(六)

(名詞解釋) 實施者：指依本條例規定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。

都市更新條例§22

(更新地區之土地及建物所有權人自行或委託實施之程序)
.....，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。

都市更新條例§27

(更新地區之土地及建物所有權人自行或委託實施之程序)
逾七人之土地及合法建築物所有權人依第22條及第23條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會，訂定**章程**載明下列事項，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准。

- 一、都市更新會之名稱及辦公地點。
- 二、實施地區。
- 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。
- 四、有關會務運作事項。
- 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。
- 六、其他必要事項。

更新會應為法人；**其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。**

都市更新會設立管理及解散辦法§3

都市更新會之設立，應由土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上發起籌組，.....



都市更新會相關法令(2/3)

都市更新會設立管理及解散辦法 (共7章) (共36條辦法)

都市更新會章程 架構要項(參考) * 109.3.26營建署都市更新作業手冊

第一章 總則(#1 ~ #5)

法源、更新會名稱、會址、更新單元範圍、宗旨。

第二章 會員(#6 ~ #9)

會員資格、權利、義務。

第三章 理事及監事(#10 ~ #20)

理監事及理事長資格限制、任期、員額、選舉規定、權責、報酬、缺額遞補、解任。

第四章 工作人員(#21 ~ #22)

工作人員之聘任執行、人數、委任、解任、報酬。

第五章 會議(#23 ~ #33)

會員大會及理事會之權責、議決方式及門檻、會議召開方式及會後應完備程序、代理出席規定等

第六章 資產與會計(#34 ~ #37)

經費來源、額度、**經費用途(新增#35)**、準據法、預算/決算之執行、負責單位及審查方式等。

第七章 解散(#38 ~ #39)

解散事由(主管機關之監督及管理)、清算之工作程序。

第八章 附則(#40 ~ #43)

說明章程效力、不足或抵觸法令時之執行原則、章程訂定程序。



都市更新會相關法令(3/3)

- **當然會員**：章程所定實施地區範圍內土地及合法建築物所有權人皆是會員
包括公有土地及房屋所有權人，不包括占用他人土地之舊違章建築戶。
- **執行運作**：依據相關法令規定及章程規範，經由會員大會及理事會執行辦理。
會員大會每六個月至少召開一次、理事會至少每三個月開會一次。
- **會員大會法定「重大議決事項」**：
 - (1)訂定及變更章程 (2)會員之權利及義務 (3)選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式
 - (4)議決事業計畫擬訂或變更之草案 (5)議決權利變換估價條件及評定方式
 - (6)理事及監事之選任、改選或解職 (7)都市更新會之解散 (8)清算之決議及清算人之選派。

會員大會議決事項 統計項目同意比率		一般事項		重大事項
		應含公有土地 及都更條例§24 各款事項之數值		以會員人數超過二分之一並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之 <u>出席</u> ， 並出席人數超過二分之一，出席者之土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之 <u>同意行之</u> 。
		出席	議決同意	議決同意
會員人數		會員人數 > 1/2	出席人數 > 1/2	會員人數 > 1/2
面積	土地	面積 > 1/2	出席者之面積 > 1/2	面積 > 1/2
	建物			

事業計畫與更新會重大事項議決同意比率-範例比較

範例 條件	(1)會員人數115人(均持有土地&建物)	(2)土地面積2,700m ² ，建物面積7,500m ²
	(3)公有土地1人，土地面積530m ² ，未持有建物 無都更條例第24條免計部分	(4)非更新地區

事業計畫 同意比率	計算項目	人數(人)		面積 (m ²)	
		土地	合法房屋	土地	合法房屋
	謄本登載(須扣除公有土地1人)	115 - 1	115	2,700 - 530	7,500
	計算基準	114	115	2,170	7,500
	同意比率(超過)	4/5		4/5	
	同意比率基準數值	> 91.2 人	> 92 人	> 1,736 m ²	> 6,000 m ²

重大事項議決 同意比率 更新會成立大會	計算項目	人數(人)		面積 (m ²)	
		會員人數		土地	合法房屋
	謄本登載(無須扣除公有土地1人)	115		2,700	7,500
	計算基準 (=謄本登載)	115		2,700	7,500
	同意比率(超過)	1/2		1/2	
	同意比率基準數值	> 57.5人		> 1,350 m ²	> 3,750 m ²



自組更新會修法後執行疑義(1/2)

內政部營建署108.7.19營署更字第1080053914號函

核釋關於都市更新會設立管理及解散辦法修正後，更新會成立大會及會員大會決議涉及該辦法第10條之執行疑義

本辦法於108年5月16日修正發布施行，其中第10條(以下簡稱本條文)略以，但書修正會員大會「**訂定及變更章程**」等各款事項之決議，**應經會員人數並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意後行之**，**並未限制其同意比率僅得規定1/2**。爰此，個別更新會會員大會於本條文修正後有關變更章程事項之決議，應**同時符合本條文及原章程**規定；至完成變更章程程序後，自依新章程規定辦理。

同意比率
可高於1/2

同時符合
條文及原
章程規定



自組更新會修法後執行疑義(2/2)

內政部營建署108.7.19營署更字第1080053914號函

【更新會章程】

第五章 會議

第二十三條 本會會議分為會員大會及理事會兩種，並以會員大會為最高權力機關。

第二十四條 會員大會之權責如下：

- 一、訂定及變更章程。
- 二、會員之處分。
- 三、議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案。
- 四、議決權利變換計畫。
- 五、議決權利價值之重估。
- 六、理事及監事之選任、改選或解職。
- 七、團體之解散。
- 八、清算之決議及清算人之選任。
- 九、其他與會員權利義務相關之事務。

前項第一款至第八款事項之決議，視實際地區性質，分別依更新條例第二十二條規定人數與土地及建築物所有權比例同意行之。第一項第九款事項之決議，應有會員二分之一以上且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一出席，出席人數二分之一以上且其土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一同意。

第二十五條 會員大會分為下列二種，由理事長召集之：

前項第一款至第八款事項之決議，視實際地區性質，分別依更新條例第22條規定人數與土地及建物所有權比例同意行之

第二十六條 會員大會開會時，會員應親自出席，不能親自出席時，得以書面委託他人代理。

決議依108年1月30日修正公布前都更條例第22條規定比例同意行之

**依章程規定之同意比率
變更章程**

**完成變更章程程序後
依新章程規定辦理**

同意比率：人數1/2、面積1/2

同意比率
可高於1/2

同時符合
條文及原
章程規定



臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法

中華民國109年11月19日臺北市府(109)府法綜字第1093053267號令修正發布

■ 補助對象：辦理都市更新相關之都市更新規劃費用者

設立都市更新會

經都發局核准後依法撥付
80萬元

擬具都市更新事業計畫或權利變換計畫

經都發局核准後依法撥付
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&面積逾50%之事計同意書

- 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%**(或一次請領全額)

- ◆ 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**3000m²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。

註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。

註2. 各年度補助預算總額及申請期限依臺北市府公告為準--都更處網站「[下載專區查詢](#)」

註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。

都市更新獎勵容積與稅賦

【容積獎勵】

- 都市更新條例地65條
 - (非策略性地區)容積獎勵上限
 - 中華民國113年11月13日總統華總一義字第11300104921號令
 - 有關台北市高氯離子混凝土建築物
- 都市更新建築容積獎勵辦法(中央)
 - 有關申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第6條規定合法建築物簡化認定之辦理方式
- 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法(地方)

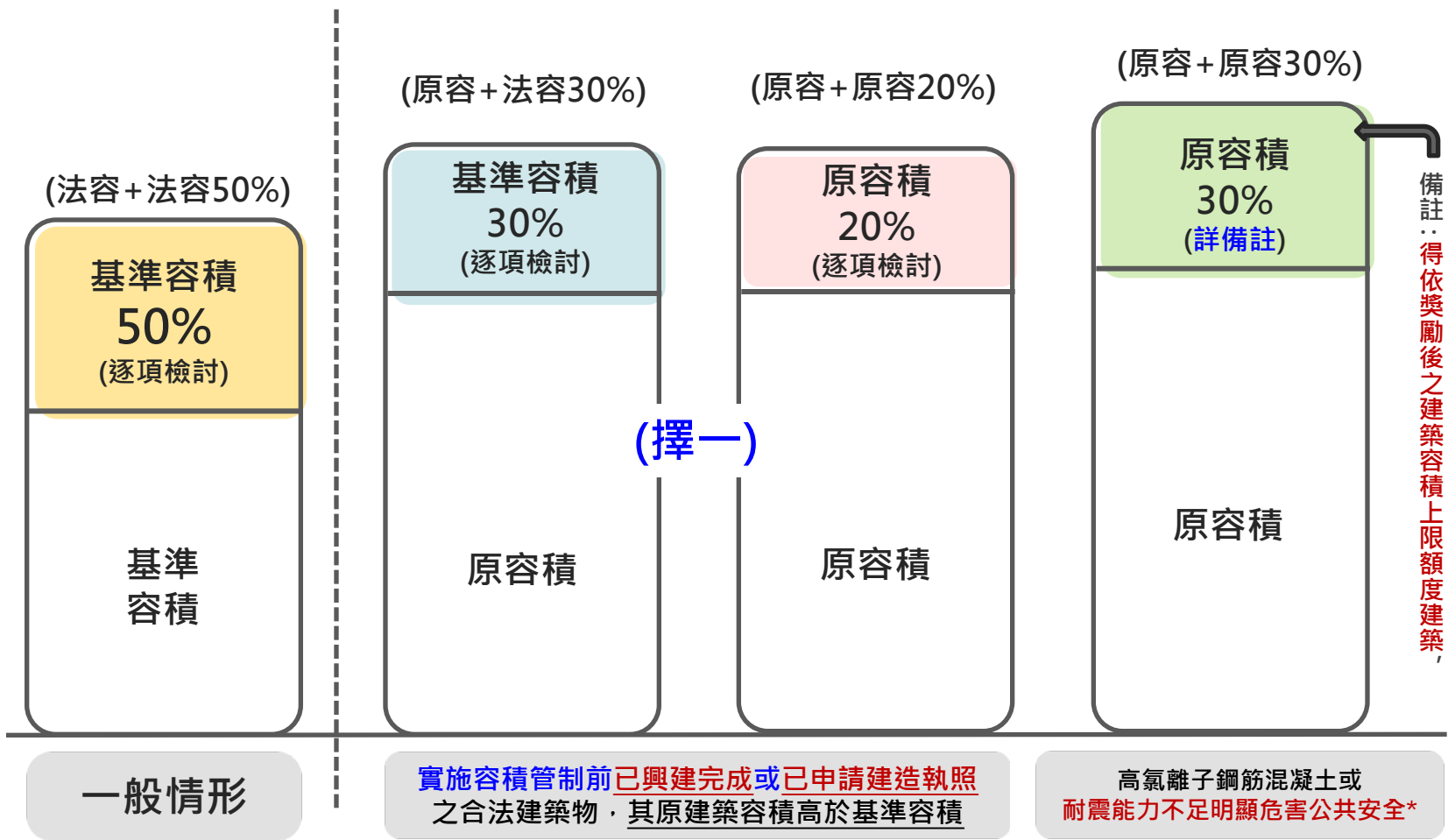
【賦稅減免】

- 都市更新稅賦及減免獎勵規定



都市更新條例第65條 - (非策略性地區)容積獎勵上限

中華民國113年11月13日總統華總一義字第11300104921號令修正第65條條文



*依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



都市更新條例第65條

中華民國113年11月13日總統華總一義字第11300104921號令修正第65條條文

條例第65條(摘要)

- 一、容積上限：不得超過建築基地1.5倍基準容積，且不得超過都市計畫法第85條所定施行細則規定。
如有以下例外情形，可擇優認定：
 - (1)實施容積管制前 已興建完成 或 已申請建造執照 之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：
不得超過各該建築基地0.3倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地1.2倍之原建築容積。
 - (2)合法建築物經轄市、縣(市)主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過1.3倍原建築容積。
 - (3)各級主管機關依第8條劃定或變更策略性更新地區，屬依第12條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地2倍之基準容積或各該建築基地0.5之基準容積再加其原建築容積。
- 二、#7(迅行)、#8(策略性)更新地區建築物高度及建蔽率得酌予放寬
- 三、依直轄市、縣(市)自治法規給予之建築容積獎勵不得超過各該建築基地0.2倍之基準容積。
- 四、**條例108.1.30修正施行前擬訂報核者，得適用修正前規定；113.10.25修正條文施行前擬訂報核者，得適用修正後之第2項第1款規定。**



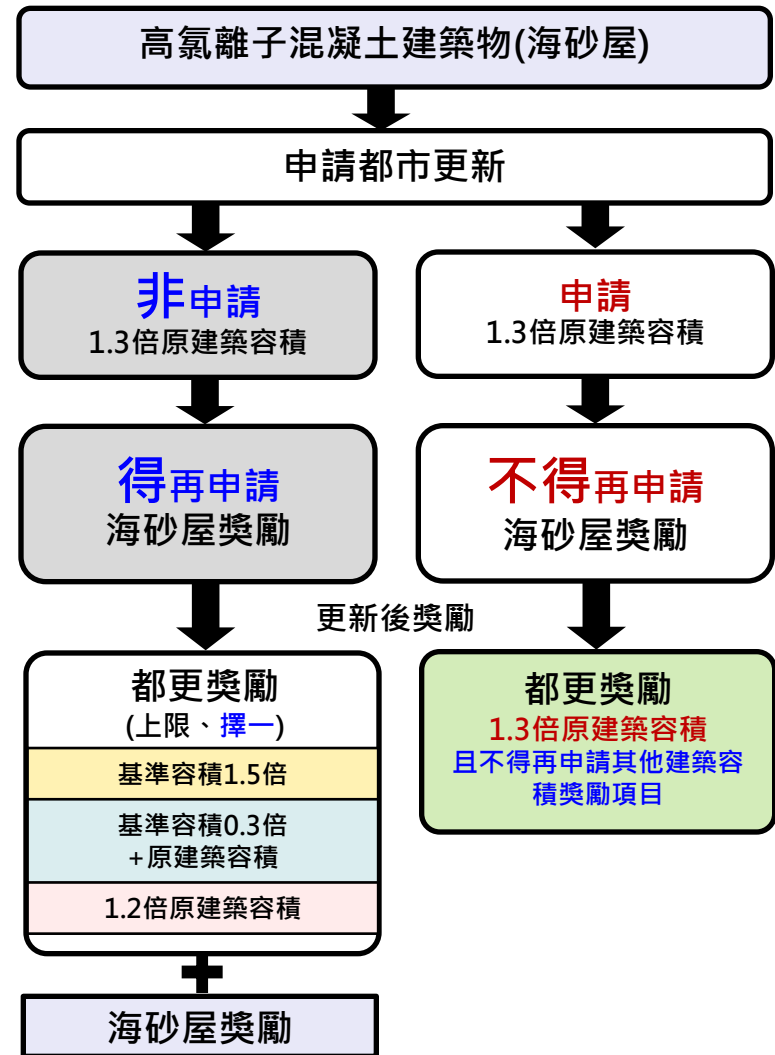
都市更新條例第65條 - 有關台北市高氯離子混凝土建築物

臺北市都市發展局 中華民國110年7月27日 北市都授新字第1106013961號函

主旨：有關110年5月28日公布修正「都市更新條例」第65條規定疑義，請轉知所屬。

三、經查「都市更新條例」（以下簡稱更新條例）第65條第2項第2款（略以）：「二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土.....：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。」，其規定係為鼓勵都市更新案範圍內高氯離子鋼筋混凝土建築物改建，故其獎勵上限優於同條第1項（略以）：「...；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。」之規定，洵屬明確。

三、鑒於「台北市高氯離子混凝土善後處理自治條例」（以下簡稱高氯離子自治條例）第7條第2項所定放寬容積，與更新條例第65條第2項第2款規定專就高氯離子混凝土建築物給予容積獎勵上限之放寬對象一致。爰此，都市更新案範圍內高氯離子混凝土建築物依更新條例第65條第2項第2款規定申請「建築基地1.3倍之原建築容積」者，應不得再申請高氯離子自治條例第7條第2項（略以）：「...於一定期限內放寬原容積率或原總樓地板面積之百分之三十，...。」。





都市更新建築容積獎勵辦法(中央)

內政部114年1月13日台內國字第1130815906號令修正第1條、第3條、第5條條文

條文	容獎項目		獎勵上限	
§5	原容高於法容		10%、原容積	
§6	主管機關通知/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%	
§7	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有施者		30%	
§8	協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者		15%	
§9	1.古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群：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 x 1.5倍 2.依實際面積 x 1 倍	
§10	綠建築 - 鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m ² 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%	
§11	智慧建築 - 鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m ² 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%	
§12	無障礙環境設計 - 建築標章,住宅性能評估第一、二級		5%、4%、3%	
§13	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%	
§14	時程獎勵	更新地區	113年5月17日 起 5年內 擬訂事計報核者	5%
		未劃定更新地區	113年5月17日 起 5年內 擬訂事計報核者	3.5%
§15	規模獎勵	一個以上完整計畫街廓		5%
		面積達3,000m ² 以上未滿10,000m ²		5% & 每增100m ² + 0.3%
		面積達10,000m ² 以上		30%
§16	報核時全體所有權人同意協議合建方式實施(更新前門牌戶達二十戶以上)		5%	
§17	處理占有他人土地舊違章戶		20%	



有關申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第6條規定 合法建築物簡化認定之辦理方式

臺北市府都市發展局112.02.01.北市都授新字第1126005276號函

鑑於**都市更新建築容積獎勵辦法#6**容積獎勵既為協助符合危老條例第3條第1項第1款、第2款規定之建築物轉軌辦理更新且因應危老條例未來落日後，將有多數危老案件轉型為都更案件，對此**第6條合法建築物認定將比照申請適用危老條例之認定方式**：

檢附文件

- 1.全棟建物登記謄本並取得其**100%同意**
- 2.併本市申請**合法建築物書件**
- 3.及**開業建築師簽證檢核表及其相關文件**

前開檢核表及相關文件，依本市建築管理工程處（以下簡稱建管處）網站公告書表格式辦理。
（臺北市建築管理工程處(<https://dba.gov.taipei>) /建管業務綜合查詢/宣導專區/危老重建專區/危老重建計畫-重建計畫相關書表/第3章土地及合法建築物及第7章附錄)。

办理流程

- 一
 - 實施者申請都更案報核
 - 由**更新處**檢核確認取得申請獎勵該棟合法建築物之建物登記謄本後，於**公開展覽前**將檢核表與相關文件函轉予**建管處**，以審核認定合法建築物。
- 二

由**建管處**於**幹事複審(或聽證)前**完成審查程序，後續**更新處**將容積獎勵審查結果**提請審議會審議**。
- 三

有關**合法建築物認定**由**建管處**審查結果為準，如後續經建管處審查非屬合法建築物，其該容積獎勵應予以扣除。

其他流程：

(1)已報核更新案：

倘新增該項容積獎勵，應依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」規定辦理。

(2)尚未報核(已召開自辦公聽會)更新案：

應於報核前補行自辦公聽會程序，通知相關權利人。



臺北市都市更新建築容積獎勵辦法(地方)

★★ 依直轄市、縣(市)自治法規給予之建築容積獎勵不得超過各該建築基地0.2倍之基準容積。

中華民國112年9月18日臺北市政府府法綜字第1123042126號令修正發布第2條條文之附表

項目	條件		獎勵上限	細項/應遵行事項	
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)	自人行道及高度比檢討範圍外起算，一側退縮2m以上	
		2 建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m		最小淨寬達2m以上者	
		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 (依法不得廢止或改道之現有巷道不得申請)		2% (4項)	最小淨寬達2.5m以上，可設置喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱 其他法令、都計、土管規定留設者，須留設法定規定以上始得申請
		4 集中設置開放空間廣場200m ² 以上(住宅區不適用)		1% (3項)	任一邊最小淨寬達8m以上，且長寬比不得超過3 留設法空後另增設無償提供公眾使用對外開放
		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			樑下淨高達6m以上、面積36m ² 以上、任一邊最小淨寬6m以上，長寬比不得超過3 位於商業區應設置於街角
		6 建築物斜對角距離平均未超過45m			倘超過45m以設計規劃建物立面避免形成連續性牆面
	(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)	面臨沿街面 ^(註) 留設供人行走之地面道路或騎樓 - 各部分淨寬度均達2m以上至6m以下 (依113.5.13 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) 救災活動空間動線寬度未達 4 公尺者應退縮補足 4 公尺。	•供人行走地面道路依留設面積 •留設騎樓依留設面積之1.8倍	具延續性並配合周遭街廓整體考量，無遮簷部分滲透設計(建築師簽證) 其他法令、都計、土管規定留設者，須留設法規以上始得申請	
	(四)	符合審議會歷次會議通案重要審議原則 - 建築設計類	3%	建築設計類別全部審議原則	
	(五)	屋頂平臺及立面垂直綠化 達各類建築基地綠覆率	2倍以上 1.8倍以上未滿2倍 1.6倍以上未滿1.8倍	依臺北市新建建築物綠化實施規則 屋頂平臺及立面垂直綠覆面積占總綠覆面積1/2以上者	
改善 都市環境	協助基地同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)	取得土地建物全體所有權人同意施作及自行維護管理文件 毗鄰街廓指基地所座落街廓相鄰計畫道路之對側街廓	
新技術 應用	提供充電汽車及機車停車位數-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	獎勵容積=(基金金額)/(事計報核日當期建築基地平均公告土地現值x0.7)	
	(二)	四、五層合法建築物屋齡30年以上無電梯 或法定停車位低於戶數7/10者	2%、4% (依建物基地) 擇一適用	依該棟建物坐落建築基地基準容積2%(四樓)、4%(五樓)	

註：「沿街面」係指都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道。



都市更新稅賦及減免獎勵規定

法令依據	項目	內容規定		
都更條例 第67條 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> *減免優惠實施年限展延 113.2.1~118.1.31 <small>(行政院112.12.29院臺建字第1121043926號令)</small> </div>	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2年	減半	
	房屋稅	更新後2年	*於前款2年內未移轉，且經主管機關同意者，得延長至喪失所有權止，但以10年為限(施行前已屆滿者不適用)。	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.實施權利變換，應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.不願參加權利變換，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)，經主管機關同意者		
	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)，經主管機關同意者				
都更條例未規定項目 依各項稅法規定課徵	印花稅	依印花稅法規定課徵 (承攬契據及讓售不動產契據)之印花稅 提列共同負擔		
	營業稅	依營業稅法規定課徵 土地所有權人分配房屋之營業稅 提列共同負擔		
	所得稅	視事實行為依所得稅法規定課徵 由法定納稅義務人自行繳納		
	贈與稅	視事實行為依遺產及贈與稅法規定課徵 由法定納稅義務人自行繳納		
都更條例第70條 實施者投資抵減	營利事業 所得稅	實施者(股份有限公司組織之都市更新事業機構)投資於經主管機關劃定或變更為應實施都市更新地區之都市更新事業支出，得於支出總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。		

權利變換機制與參與都更基本認知

【權變概念】

- 實施者與權利人權利變換分配價值的基本概念

【共同負擔】

- 更新後價值分配與共同負擔提列計算
- 「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」
 - 建築規劃及建材設備等級與更新成本費用的提列規定
 - 工程造價-建材設備等級認定
 - (四)特殊因素得提高工程造價包含項目(依審議會審議核定為準)
- 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

【估價選任】

- 權利變換計畫作業須知及應注意事項
 - 都市更新條例§50
 - 都市更新權利變換實施辦法
- 「專業估價者」指定/選任程序

【權變範例】

- 不願或不能參與分配



實施者與權利人權利變換分配價值的基本概念

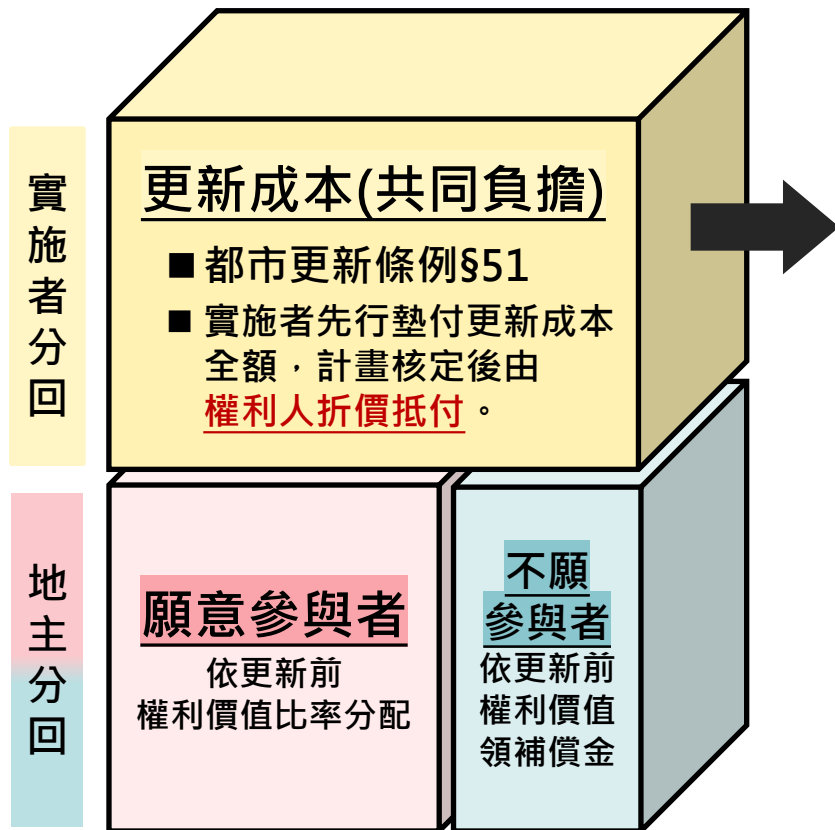
分配主體	法令依據		分配更新後價值計算式
實施者 V.S 全體土地 所有權人	都更條例 第51條	權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者...(註)。	實施者分配價值 = 政府核定之共同負擔金額， 由土地所有權人以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付
			全體土地所有權人分配總價值 = 更新後土地及建築物總權利價值 - 共同負擔 · 以上各項數值依政府核定為準
權利人 V.S 權利人	權利變換 實施辦法 第15條	更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。	更新前權利價值比率 = (持有之土地坪數 × 合併後之各土地單價) ÷ 更新單元土地總價
			各土地所有權人分配權利價值 = (更新後土地及建築物總權利價值 - 共同負擔) × 各土地所有權人更新前權利價值比率
註：因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。經實施者催告仍不繳納者，報請該管主管機關以書面行政處分；屆期末繳納者，移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行			



更新後價值分配與共同負擔提列計算

中華民國113年10月30日臺北市政府都市發展局北市都新字第1136034237號函

【都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表】(適用於113年12月1日後申請報核之更新事業案)



更新後總價值 = 地上房屋 + 地下停車位

■ 工程費用

1. 拆除工程
2. 營建(含公益設施)
3. 特殊因素
4. 鑑界
5. 鑽探
6. 鄰房鑑定
7. 外接水、電、瓦斯工程
8. 公寓大廈管理基金
9. 公共開放空間管維基金
10. 建築相關費
11. 委外審查費
12. 公共設施費(捐地協闢)
13. 申請建築容積相關費用

■ 權利變換費用

1. 建築設計
2. 都市更新規劃
3. 估價費
4. 更新前測量費用
5. 其他規劃簽證費
6. 拆遷補償及安置費(合法建物及其他改良物)
7. 占有他人舊違章處理方案費用
8. 地籍整理

■ 容積移轉(辦理費用及容積取得成本)

■ 都市計畫變更

■ 貸款利息(自有資金及銀行融資)

■ 稅捐(印花稅及房地互易營業稅)

■ 管理費用

1. 專業營建管理費
2. 廣告銷售管理費
3. 信託管理費
4. 人事行政費
5. 風險管理費

※113/12/1前業已『申請報核』或『核定公告』者

1. 已申請報核：依自提修正方式重公展。

2. 已核定公告：事業計畫「完整變更」得適用，須檢視更新後總價值之評價基準日。



「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」 建築規劃及建材設備等級與更新成本費用的提列規定

中華民國113年2月15日臺北市政府府授都新字第1136007311號函修訂(113年3月1日生效)

※適用原則

- 113年3月1日**後**報核原則應採用113年版。**生效日前以110年版召開自辦公聽會者**：
 - (1)欲改採113年版本報核：應比照自辦公聽會辦理說明會向所有權人說明修正前後差異。
 - (2)欲維持110年版本報核：應說明會修正前後差異，並提請後續審議程序討論。
- 113年3月1日**前**已報核原則應採用110年版，**欲採用113年版者**，應依以下原則：
 - (1)尚未辦理公開展覽：公展前逕行修正計畫書，並應比照自辦公聽會辦理說明會向所有權人說明修正前後差異。
 - (2)已辦理公開展覽：依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」辦理。
 - (3)事權併送：改以分送方式辦理，事業計畫依「自提修正幅度過大處理原則」辦理或撤案重新申請報核。

構造別	鋼骨造 SC		鋼骨鋼筋混凝土 SRC		鋼筋混凝土造 RC	
	第二級 中高級	第三級 高級	第二級 中高級	第三級 高級	第二級 中高級	第三級 高級
1-5層					34,300	42,900
6-10層	54,700	66,200	52,800	63,700	43,900	55,000
11-15層	59,200	71,600	56,500	69,000	49,300	61,700
16-20層	69,100	83,400	62,600	76,300	53,600	67,800
21-25層	76,100	92,100	68,700	83,500	59,000	73,600
26-30層	80,400	98,100	73,300	88,500	單位：元/平方公尺	
31-35層	83,900	102,400	76,400	92,900	總樓地板面積不含遮陽板、 陽台、屋簷、雨遮或花台面積	
36-40層	87,600	106,600	80,400	97,200		
41層樓以上	90,300	109,900				

備註1.本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為112年11月。

備註2.地下層加成計算、高度加成計算及物價指數調整另行計算。

備註3.本標準單價表之單價已包含綠建築標章合格級及建築技術規則建築設計施工編第46-6條中有關分戶樓板隔音構造。

備註4.本表單價不包含耐震標章特別監督人費用。





「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」 工程造價-建材設備等級認定

中華民國113年2月15日臺北市政府府授都新字第1136007311號函修訂(113年3月1日生效)

各級工程造價提列時，須符合下列規定以作為是否符合該級建材設備自評原則

各級建材設備 7個必要項目	1.外觀牆面\2.牆面(含踢腳板)\3.地坪(含門檻)\5.門窗設備\9.停車設備\10.電氣設備\ 11.通風工程及空調設備
應有4項以上 達該級建材設備	4.平頂\6.電梯設備\7.浴室設備\8.廚具設備\12.景觀工程\13.門禁管理及保全監控系統\ \15.視訊及網路設備
例外項目	14.消防設備

(一)地下層加成：地下超建層數愈多，愈往下之層數，其該樓層加計之造價比例愈高。

建物地上層及其地下層數	各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價依下述算式加計造價
1.地上層1層至6層建築物 其地下超過1層	1.超建第1層部份，該層加計造價30%
2.地上層7層至15層建築物 其地下超過2層	2.超建第2層部分，該層加計造價40%。 3.超建第3層部分，該層加計造價50%。
3.地上16層以上建築物 其地下超過3層	4.超建第4層（含）以上部分，該層加計造價60%。

(二)地上層加成：樓層高度以4M為主，每超過0.1M該層增加造價1%計算。

※ 一樓設計如供住宅使用，以4.2M高度為基準；如供商業使用，以4.5M高度為基準。

(三)智慧建築調整率：

智慧建築等級	銅級以下	銀級	黃金級以上
調整率(%)	0.70%	1.70%	3.85%

※ 建築物之智慧建築增量調整率計算，應依據建築物工程造價標準單價計算，以智慧建築標章各等級之調整率進行編列。



「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」

(四)特殊因素得提高工程造價包含項目(依審議會審議核定為準)

中華民國113年2月15日臺北市政府府授都新字第1136007311號函修訂(113年3月1日生效)

依工程造價要項提列特殊費用時，**原則採固定單價提列**，**有其他特殊情形者仍應將所提特殊因素項目之施作必要性及提列費用合理性委託機關、團體審查，供審議會審議之參考**

- 1.特殊大地或基礎工程(含地質改良，不含一般基樁)。
- 2.特殊設備及工法或行政單位要求。

特殊設備名稱	噸數級距	參考單價
速度型制震器	50噸至75噸	292,000元/組
	75噸至100噸	390,500元/組
動力驅動停車設備二段橫移式	112,900元/部	
動力驅動停車設備倉儲式	395,000元/部	

- 3.因應法令變動之項目。
- 4.其他經審議會、幹事會、權利變換計畫審查小組、專案小組或專案會議認為有必要者。
如大樹保護及遷移費用、環境監測費、鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造41層樓以上之樓層、鋼筋混凝土造26層樓以上之樓層、鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造6層樓以下之樓層。



都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(1/9)

中華民國113年10月30日臺北市都市發展局北市都新字第1136034237號函(適用於113年12月1日後申請報核之更新事業案)

總項目	項目	細項	說明		
壹、工程費用	一、重建費用(A)	(一)拆除工程(建築物拆除費用)	拆除面積x依構造樓層別之拆除單價 (僅針對更新前範圍內未提列拆遷補償費之無主屋等建物及土地改良物)		
		(二)新建工程	1.營建費用(含公益設施)	總樓地板面積x工程造價+公益設施 依結構、樓層、建材設備等級訂定營建單價	
			2.特殊因素費用	特殊因素之費用，須出具估價單，並僅得提列一般設備價差 委外審查項目須就合理性納入說明	
		(三)其他必要費用	1.鑑界費用	更新前地號數x基本費/筆+施測費 更新前土地鑑界複丈、地政機關收取行政規費	
			2.鑽探費用	鑽探孔數x97,500元/孔 鑽探孔數依建築技術規則建築構造篇第65條	
			3.鄰房鑑定費	鑑定範圍內之戶數x鑑定費(元/戶) 基礎底部開挖深度之3倍作為鑑定範圍之半徑	
			4.外接水、電、瓦斯管線工程費	更新後戶數x97,500元/戶	
			5.相關基金	5-1公寓大廈管理基金	工務局收取照價規費之工程造價x累進費率 公寓大廈管理條例第18條及施行細則第5條核計
				5-2公共開放空間管理維護基金	獎勵樓地板面積x工程造價金額25% 臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點10核計
				5-3其他	相關法規規定內容核計，並應於公寓大廈管理規約中說明 例如：綠建築維護費、容積移轉公共基金等
			6.建築相關規費	工務局收取照價規費之工程造價x1/1000 建築法第29條規定建物造價1/1000	
		7.相關委外審查之費用	依相關規定委外相關單位審查之費用 例如：深開挖、高樓層、地質敏感等		
		8.其他	其他特殊情形應屬所有權人負擔且經審議會決議者		



都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(2/9)

中華民國113年10月30日臺北市府都市發展局北市都新字第1136034237號函(適用於113年12月1日後申請報核之更新事業案)

總項目	項目	細項	說明	
壹、工程費用	二、公共設施費用(B)	(一)公共設施用地捐贈本市土地成本	更新事業計畫報核日之當年期土地公告現值×1.2倍 指更新單元外周邊之公共設施用地	
		(二)公共設施用地地上物拆遷補償費	拆遷面積×重建單價基準(依結構、樓層、等級分類) 補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。	
		(三)公共設施工程開關費用	公共設施開關面積×開關單價(每平方公尺) 依提列總表各施作項目對應費用標準認列。 ■ 道路以5,070元/m ² 計列。 ■ 綠地以4,800元/m ² 計列。 ■ 鄰里公園以6,000元/m ² 計列。	
		(四)公共設施管理維護經費	經與公共設施管理機關協議、確認同意後，依約定額度提列	
	三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)(屬金錢部分)	(一)公益設施管理維護基金		依臺北市都市更新自治條例第21條規定， 經與公益設施主管機關協議、確認同意後， 依 捐贈公益設施或管理維護基金契約書 額度提列
			(二)捐贈臺北市都市更新基金	經主管機關協議、確認同意後，依約定額度提列
		(三)其他	1.申請相關建築容積獎勵標章或性能評估之審查費(如綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章或性能評估、耐震設計標章或性能評估及建築能效標示等)	依事業計畫報核時經 內政部指定評定專業機構 公布之計列方式核實提列。
			2.耐震標章特別監督人費用	提列金額依 實際合約提列 (應檢具合約)， 依「耐震標章使用作業要點」辦理，並說明特別監督人應配置人數及實際配置情形。



都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(3/9)

中華民國113年10月30日臺北市府都市發展局北市都新字第1136034237號函(適用於113年12月1日後申請報核之更新事業案)

總項目	項目	細項	說明
壹、工程費用	三、 相關申請建築如經獎勵所支付之費用(C) (屬金錢部分)	3.開發許可地區容積獎勵之回饋代金及增額容積費用	依「 <u>修訂臺北市大眾運輸導向申請開發許可地區細部計畫案</u> 」申請容積獎勵，所需支付之回饋代金或增額容積費用。 應依臺北市容積代金審議委員會審定之金額提列 應檢附提供申請增額容積前、後效益分析，含全案、地主及實施者，供審議會參考。
		4.建築基地開發許可回饋代金	依「 <u>臺北市土地使用分區管制自治條例</u> 」第80條之2申請優惠容積率，回饋以代金為之所需支付之費用。 應依臺北市政府核定之費用提列。
貳、權利變換費用(D)	一、 規劃費	(一)建築師規劃設計(建築設計、監造)	工務局收取照價規費之工程造價×累進費率 依臺北市建築師公會建築師酬金標準計算，或依實際合約額度提列並檢具合約影本
		(二)都市更新規劃費	單元劃定(申請自劃更新單元、事業概要) +計畫擬訂(事權併送或協議合建或其他方式)+計畫執行與成果報核 另有特殊情況加計(例如：事權分送、涉及多項審議等)
		(三)不動產估價(含技師簽證費)	[40萬元+(A更新前須估算區分建物價值筆數+B更新前土地筆數+C更新前主建物筆數) ×D < (A+B+C)筆數合計小於100(含)則D=0.5；若大於101(含)，則超過101部分D=0.45)] ×3家；領銜機構為上述費用加計30%為選定費用 另有特殊情況加計服務費(參考不動產估價費審議認列標準)



都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(4/9)

中華民國113年10月30日臺北市府都市發展局北市都新字第1136034237號函(適用於113年12月1日後申請報核之更新事業案)

總項目	項目	細項	說明	
貳、權利變換費用(D)	一、規劃費	(四)更新前測量費用 (含技師簽證費)	參考內政部訂定之「土地複丈費及建築改良物測量費標準」認列	
		(五)其他規劃簽證費用	以實際合約金額認列，並應檢具合約影本 例如：技師及相關專業部分、都市計畫變更、綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章或性能評估、耐震設計標章或性能評估及建築能效標示之規劃費、依法令規定需辦理交通影響評估、環境影響評估、捷運影響評估、或其他。 (註：申請 標章或住宅性能評估及建築能效標示之規劃費 ，合約須載明服務內容及工作項目， 並另檢附建築師規劃設計費用合約 ，及說明是否與建築師規劃設計費有重複提列情形。)	
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一)拆遷補償費	1.合法建築物	1.以權利變換方式實施：由實施者委託專業估價者查估後評定之。 2.以協議合建方式實施：得由雙方協議之。
			2.其他改良物	同合法建築物拆遷補償費之提列說明 指合法建物增建部分(如頂樓加蓋、違法增建等)、非占有他人舊違章建物(多屬未辦理保存登記者)或無法歸類於合法建築物之其他土地改良物
		(二)拆遷安置費 (合法建築物)	房屋(居住、營業)面積×租金水準×安置期間 居住面積：係以 謄本登記或測量所得合法建築物面積 為依據 租金水準：由實施者委託專業估價者查估後評定之	
		(三)占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用	1.現金補償者：依處理方案內容核實提列，檢具相關證明文件(協議書)經審議會通過 2.異地安置者：成本以協議書或合約為準，檢具證明文件 3.現地安置者：不列計本項費用。 舊有違章建築戶於事業計畫報核後核定前已有和解筆錄且經法院判決應拆屋還地者，原則不得納入舊違章處理費用及申請獎勵。(107.9.17審議會第343次會議決議)	
	三、地籍整理費用		原則以更新後每戶20,000元計列 +加地政機關行政規費+信託登記及塗銷信託作業代辦費	
	四、其他必要之費用		前述費用外，其他特殊情形應屬 所有權人負擔且經審議會決議者 。	



都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(5/9)

中華民國113年10月30日臺北市政府都市發展局北市都新字第1136034237號函(適用於113年12月1日後申請報核之更新事業案)

總項目	項目(細項)	說明
參、 申請容積移轉 所支付之費用(E)	一、容積購入費用	<p>1.容積代金：臺北市政府核定之容積代金額度</p> <p>2.私有未徵收之公共設施保留地、本市歷史建築所定著之私有土地、古蹟、大稻埕歷史風貌特定專用區容積等：實際支付成本證明文件(如：合約)</p> <p>應檢附<u>容積移轉前、後效益分析</u>，含：全案、地主及實施者</p>
	二、委辦費	實際支付 證明文件(如：合約)
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		<p>依都市計畫規定核實提列</p> <p>依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。</p>



都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(6/9)

中華民國113年10月30日臺北市都市發展局北市都新字第1136034237號函(適用於113年12月1日後申請報核之更新事業案)

總項目	項目(細項)	說明
伍、貸款利息(G)		貸款利息=(1)+(2)+(3) (1)〔拆遷補償費+申請容積移轉費(E)〕×貸款年利率×貸款期間 (2)〔重建費用(A)-相關基金+公共設施費(B)+申請建築容積相關費(C)+權利變換費(D)+都市計畫變更負擔費用(F)-拆遷補償費〕×貸款年利率× <u>貸款期間</u> ×0.5 (3)〔申請容積獎勵繳納保證金〕×貸款年利率×貸款期間 <u>貸款年利率【自組更新會、代理實施者：得全部融資】</u> 自有資金比例30%×「郵政儲金一年期定存利率」+融資比例70%×「五大銀行平均基準利率」

貸款期間計算= 權利變換計畫核定後至開工+更新期間+取得使用執照後至產權登記完成

權利變換計畫核定後至開工	6個月	若有特殊因素而造成程序較久者，應提出相關說明及依據。【例如】 ※審查類：捷運限建範圍內建築物審查、綠建築候選證書、智慧型建築標章、其他...等。 ※既有建物拆除類：既有大樓或地下連續壁拆除等。
更新期間 以開工之日起算至取得使用執照	類型/工期 地下層： 每層2.5個月 地上層： 每層1.2個月	※倘期因「施工困難、特殊構造設計或其他」而造成實際工期較長時，應提出說明及相關佐證資料後經審議會同意方可提列。 ※另若有採特殊工法(雙順打、逆打)者，則更新期間應提出差異檢討並增減工期。
取得使用執照後至產權登記完成	6個月	※實施方式若非權利變換者，本項目以3個月計列。 ※戶數較多時得視個案情況提請都更審議會討論。
取得使用執照前至取得標章	12個月	※申請容積獎勵繳納保證金利息計算期程為繳納保證金後至取得標章日為止。 本項目以不超過12個月計列。應於事業計畫之實施進度及相關章節載明)

⚠ 保證金利息計算期程僅自組更新會、代理實施者始得提列。



都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(7/9)

中華民國113年10月30日臺北市府都市發展局北市都新字第1136034237號函 (適用於113年12月1日後申請報核之更新事業案)

總項目	項目	說明
	印花稅 承攬契據	<p>【營建費用+特殊因素費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+規劃費(建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費用、調查費、其他規劃簽證費用)+地籍整理費用扣除行政規費+申請容積移轉所支付之費用】×1%。</p> <p>註1：支付予政府機關之行政規費，應予扣除。</p> <p>註2：及部分費用(含建築師規劃設計費、估價費用及地籍整理費用等)須以未含營業稅基礎計算承攬契據印花稅。</p>
	印花稅 讓受不動產契據	<p>實施者分回之不動產 (土地公告現值 + 房屋現值)×1%。</p> <p>註1：更新後實施者實際獲配土地公告現值 = 實施者因折價抵付所實際獲配之土地面積×評價基準日當期更新單元內土地平均公告現值 (不含公共設施用地部分)。</p> <p>註2：更新後實施者獲配房屋現值(不包含實施者繼受不願或不能參與分配部分) = 實施者因折價抵付所實際獲配之房屋面積×房屋評定現值</p>
陸、稅捐(H)	營業稅	<p>一、土地所有權人分配房屋之營業稅，依財政部中華民國109年9月14日台財稅字第10900611910號函，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：</p> <p>(一)(主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔)×(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)×5%。</p> <p>(二)(主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔)×【房屋評定標準價格÷(土地公告現值 + 房屋評定標準價格)】×5%。</p> <p>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。</p> <p>三、本令發布日前已確定案件，不再變更。</p> <p>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。</p> <p>1.採事業計畫及權利變換計畫分別報核處理：</p> <p>1) 事業計畫階段暫估共同負擔比例並確立計算基準，以權利變換計畫所載為準。</p> <p>2) 事業計畫階段暫以事業計畫申請報核日計算(土地公告現值、房屋評定標準價格)，再以權利變換計畫之評價基準日所載為準。</p> <p>2.屬無提供資金之更新會及代理實施者(不出資)，其性質屬地主自行出資興建分回，故營業稅不提列共同負擔。</p> <p>3.若採協議合建實施都市更新，則有關營業稅依其協議約定內容辦理。</p> <p>4.依提列總表提列共同負擔之營業稅，此稅額應由實施者負擔，由所有權人負擔則不得提列。</p>



都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(8/9)

中華民國113年10月30日臺北市府都市發展局北市都新字第1136034237號函(適用於113年12月1日後申請報核之更新事業案)

總項目	項目(細項)	說明
柒、 管理費用(I)	對外 支付 管理費	<p>一、專業營建管理費 實施者為保障施工品質及施工進度所需支付之營建工程管理</p> <p>依建築經理公司控管或營建管理公司服務費率提列，須檢具合約 實施者自行辦理工程管理時，本項不予提列 本項費用與人事行政管理費之合計後，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限5% 本項僅自組更新會或代理實施者類型始得提列。</p>
		<p>二、廣告銷售管理費用 實施者(或共同投資人)為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採「包銷方式」即包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。</p> <p>實施者實際分配之單元及車位總價值*銷管費率(3~6%) 30億以下6%、超過30億~50億4.5%、超過50億元以上3% 實施者實際分配總價值不包含實施者繼受不願或不能參與分配之價值，另倘有所有權人以現金繳納共同負擔者，亦需扣除 採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，「實施者實際獲配之單元及車位總價值」可暫以[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)+權利變換費用(D)+申請容積移轉所支付之費用(E)+都市計畫變更負擔費用(F)+貸款利息(G)+稅捐(H)]取代。 若非採權利變換方式者，依協議結果之「實施者分得銷售單元及車位總價值」計算，亦得以前述內容取代。</p>
		<p>三、信託管理費 係指將更新單元內不動產、實施經費信託予信託機構所需之費用</p> <p>實施者為更新會、代理實施者：信託費用全額提列 實施者為一般建商：信託費用之50%提列 信託合約實務上常以全案進行計算，較無法拆分金錢與土地之分別費用，倘合約可拆分時，則金錢部分(含委託第三方查核之費用)全額全額計列，土地部分折半計列 事權分送-事業計畫階段得檢具報價單方式提列，待權利變換計畫核定前須檢具合約(信託報酬約定書或協議書)，須載明信託項目及信託費用，並以價格低者為準，情形特殊經審議會審議通過者，不在此限。</p>



都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(9/9)

中華民國113年10月30日臺北市府都市發展局北市都新字第1136034237號函(適用於113年12月1日後申請報核之更新事業案)

總項目	項目(細項)	說明
柒、 管理費用 (I)	一、人事行政作業費用 實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。	都市更新共同負擔費用(不含稅捐、管理費用)x人事行政管理費率(3%~5%) 1.市府公告之整建住宅、平價住宅等更新單元，費率得以5%提列。 2.遇國宅、整宅、遷建住宅等特殊情況，費率仍得以5%提列。 3.自組更新會：可改稱「更新會運作費用」 4.代理實施者：可改稱「委託專案管理費」
	二、風險管理費 實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。	都市更新共同負擔費用(不含營業稅、廣告銷售管理費、信託管理費)x風險管理費率 *各級風險管理費率(10~14%) 更新期間加成率：貸款期間超過36個月部分，每超過1個月加計風險管理費率基數2%， 並以16%為上限 。

人事行政作業費用		風險管理費	人數級別	1	2	3	4	5
公有土地比例	費率(%)	規模級別	人數(人) 面積規模(m ²)	~5	6~35	36~75	76~125	126~
未滿25%	5.0	1	500以上，未滿1,000	10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%
25%以上，未滿50%	4.5	2	1,000以上，未滿2,000	11.00%	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%
		3	2,000以上，未滿3,000	11.75%	12.00%	12.25%	12.50%	12.75%
50%以上，未滿75%	3.5	4	3,000以上，未滿4,000	12.50%	12.75%	13.00%	13.25%	13.50%
		5	4,000以上，未滿5,000	13.25%	13.50%	13.75%	14.00%	14.00%
75%以上	3.0	6	5,000以上	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%



權利變換計畫作業須知及應注意事項

都市更新
條例§50
第1項

權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值由**實施者委任三家以上專業估價者查估後評定**之

都市更新權利變換實施辦法
實施者訂定評價基準日
限於**權利變換計畫報核日前六個月內**

都市更新
條例§50
第2項

估價者由**實施者與土地所有權人共同指定**；
無法共同指定時，由**實施者指定一家**，其餘**二家**由實施者自各級主管機關**建議名單中**，以**公開、隨機方式選任**之。

建議實施者針對估價及選配相關事項辦理說明會

介紹三家估價師事務所，報告估價、流程、原則、方法及回應作業辦理情形

估價師權利變換過程中擔任公正客觀第三人角色

- 不動產估價師法
- 都市更新條例第51、52條\權利變換實施辦法
- 不動產估價技術規則
- 台北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項



「專業估價者」指定/選任程序

中華民國108年6月17日內政部台內營字第 1080808957 號令修正發布全文 33 條；並自發布日施行

臺北市專業估價者建議名單
 (更新日期:請以選任當時市府公布建議名單為準)

- 建議事項：**
- 一、選任作業：
 - (一)估價者所屬事務所為抽籤對象，各該事務所包含估價者人數為籤數，**正取二家、備取三家**。但同一計畫選任事務所不得重複
 - (二)選任日期及地點於**十日**前得通知本日公布之專業估價者或各相關公會。(詳建議名單內文)。
 - (三)實施者應委任正取事務所，**無法完成委任時，依序委任備取事務所。**
 - (四)實施者應將選任過程及委任結果納入自辦公聽會中說明。
 - (五)報核時檢附下列選任專業估價者文件：
 簽到簿 / 選任紀錄* / 辦理選任十日前通知日期及地點之證明文件。
 - 二、實施者**無法**依前點成立委任或**終止、解除**委任者，應敘明理由報經本府備查後，**再重新辦理選任作業**
- *:檢附市府公布之抽籤當時專業估價者建議名單、過程照片、經主持人及見證人簽章之選任結果



	專業估價者	事務所統一編號
一、	○○○○○事務所	○○○○○○○
二、	○○○○○事務所	○○○○○○○
三、	○○○○○事務所	○○○○○○○
...	○○○○○事務所	○○○○○○○
(自行增列)	○○○○○事務所	○○○○○○○

○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫專業估價者共同指定意願書

本人_____同意與實施者_____共同指定下列專業估價者進行○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案之權利價值估估：

	專業估價者	事務所統一編號
一、	○○○○○事務所	○○○○○○○
二、	○○○○○事務所	○○○○○○○
三、	○○○○○事務所	○○○○○○○
...	○○○○○事務所	○○○○○○○
(自行增列)	○○○○○事務所	○○○○○○○

以上變經線內資訊由實施者填寫

立意願書人(土地所有權人)：(簽名並蓋章)

統一編號：(蓋章人印)

聯絡地址：(蓋章人印)

聯絡電話：(蓋章人印)

土地所有權人/法定代理人簽名蓋章

立意願書人(法定代理人)：(簽名並蓋章)

統一編號：(蓋章人印)

聯絡地址：(蓋章人印)

聯絡電話：(蓋章人印)

實施者簽名蓋章

立意願書人(實施者)：(簽名並蓋章)

統一編號：(蓋章人印)

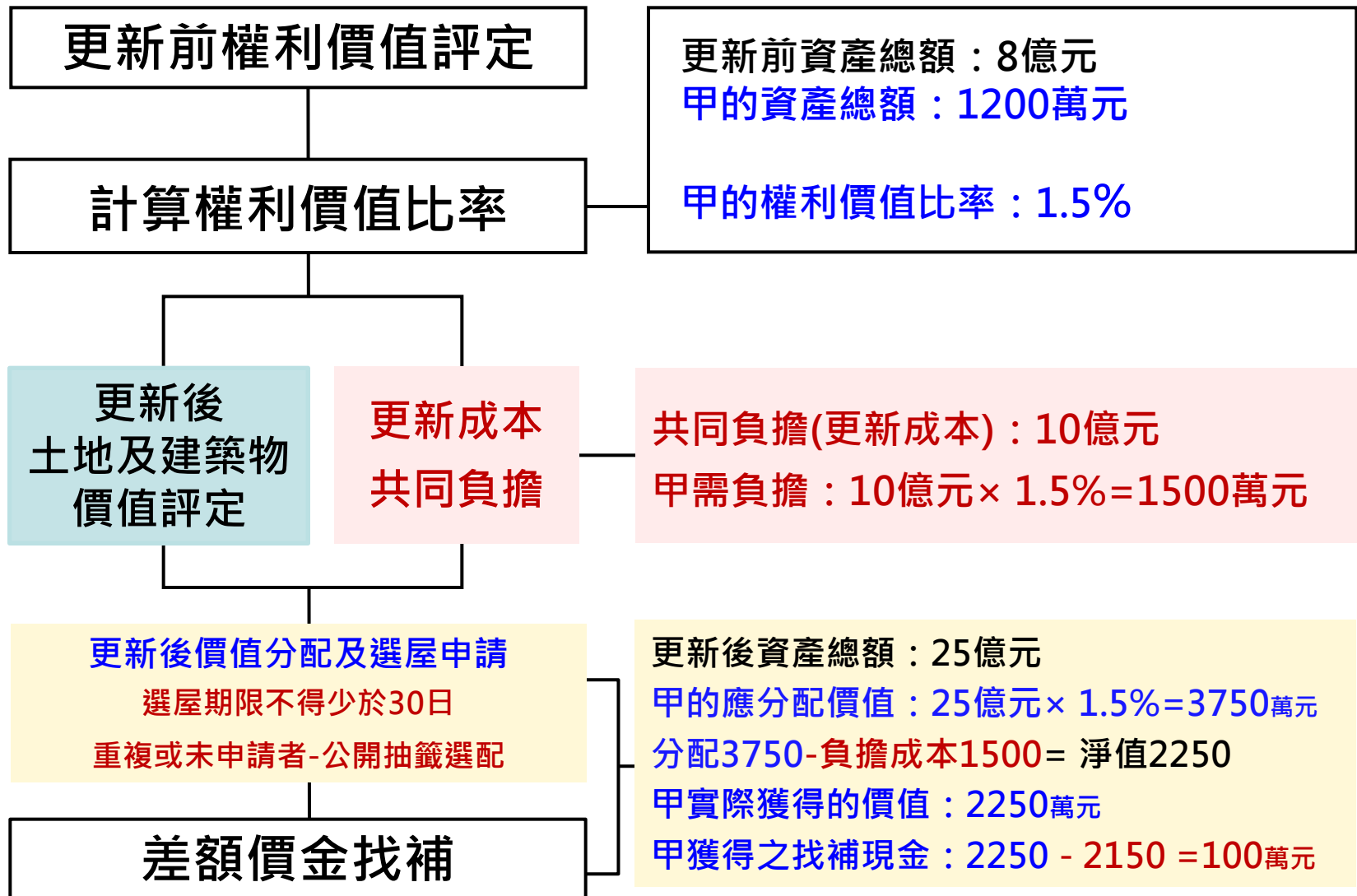
聯絡地址：(蓋章人印)

聯絡電話：(蓋章人印)

- 注意事項：**
- 1.本意願書僅限於「○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」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。

更新前後權利價值評定 及 權利變換試算範例

● 實施者與土地所有權人共同指定二家以上估價者
● 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





權利變換試算範例(1/3)

範例條件

假設更新單元內有**4筆土地**，更新前土地價值合計為**10億元**
(備註：以下數字純屬案例模擬，非屬真實情況。)

更新前土地權利價值

土地	更新前土地權利價值	土地權利價值比率
甲	2,400萬	24%
乙	2,100萬	21%
丙	3,000萬	30%
丁	2,500萬	25%
合計	10,000萬	100%

更新後
不動產
價值合計
25,000萬

共同負擔
9,500萬

更新後土地權利人分配價值

土地	應分配價值	應負擔費用	可分配價值
甲	6,000萬	2,280萬	3,720萬
乙	5,250萬	1,995萬	3,255萬
丙	7,500萬 <small>=25,000萬*30%</small>	2,850萬 <small>=9,500萬*30%</small>	4,650萬 <small>=25,000萬-9,500萬</small>
丁	6,250萬	2,375萬	3,875萬
合計	25,000萬	9,500萬	15,500萬

以不動產折價抵付實施者9,500萬



權利變換試算範例(2/3)

範例條件

接續上述範例，**丙**之土地**更新前土地權利價值比率30%**
 今假設**丙**土地上已建有四層樓建物一棟，各樓層建物面積相同，各持分1/4土地，
 房地總價合計為NT\$2,600萬元 (備註：以下數字純屬案例模擬，非屬真實情況。)

樓層	房地總價	房地價值比率	更新前土地權利價值比率	應分配價值	應負擔費用	可分配價值
4F	610萬	23.462%	7.038%	1,759.60萬	668.70萬	1,091萬
3F	600萬	23.077%	6.923%	1,730.80萬	657.70萬	1,073.10萬
2F	640萬	24.615%	7.385%	1,846.20萬	701.50萬	1,144.60萬
1F	750萬	28.846%	8.654%	2,163.50萬	822.10萬	1,341.30萬
小計	2,600萬	100%	30%	7,500萬	2,850萬	4,650萬



權利變換試算範例(3/3)

範例條件

各土地權利人於實際選配房屋時，因所選配之房屋價值不同，之於各自可分配價值，就差額部分應找補差額價金，最後實際分配結果如下

(備註：以下數字純屬案例模擬，非屬真實情況。)

土地別 (樓層別)	可分配價值	實際選配價值	應繳納 差額價金	應發給 差額價金
甲	3,720萬	3,570.0萬	-	150.0萬
乙	3,255萬	3,350.0萬	-95.0萬	-
丙(4F)	1,091萬	1,050.3萬	-	40.7萬
丙(3F)	1,073.10萬	1,021.6萬	-	51.5萬
丙(2F)	1,144.60萬	1,065.4萬	-	79.2萬
丙(1F)	1,341.30萬	1,430.0萬	-88.7萬	-
丁	3,875萬	3,945.0萬	-70.0萬	-
實施者	9,500萬	9,567.7萬	-67.7萬	-
合計	25,000萬	25,000.0萬	-321.4萬	321.4萬



不願或不能參與分配

都市更新條例§52

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

↓ 最小分配單元？

臺北市都市更新自治條例 §11

市政府依都市更新條例第五十一條規定訂定權利變換最小分配面積單元基準，為權利變換後應分配之建築物登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於四十六平方公尺。

但書例外規定(略...)：

1.整宅、2.實施者分回、3.社會住宅、公有職務宿舍、4.商業使用、5.事業計畫報核日之合法建築物登記總面積未達四十六平方公尺，且於權利變換後分配之建築物登記總面積不小於事業計畫報核日之合法建築物登記總面積

↓ 現金補償金額？

權利變換實施辦法 §9

本條例第五十二條第一項但書規定之現金補償數額，以依本條例第五十條第一項規定評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。

↓ 什麼時候領？

權利變換實施辦法 §10 第2項

由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起二個月內，通知受補償人或代管機關於受通知之日起三十日內領取。但土地或合法建築物經扣押、法院強制執行或行政執行者，應通知扣押機關、執行法院或行政執行分署於受通知之日起三十日內為必要之處理，並副知應受補償人。

第3項

特殊情形，補償金額得提存之(略...)



居民參與更新推動的基本認知(1/2)

所有權人應注意事項：

- 一、更新推動須依法令規範、政府機關的審議及監督及採多數決方式辦理。
- 二、推動階段須簽署同意書，應瞭解各階段內容後再簽署。
- 三、權利變換階段不用簽同意書，但不論是否出具事業計畫同意書，皆可辦理及簽署「權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書」。
- 四、都市更新分配主要是以「價值」作為分配的基礎。
- 五、須認知更新推動前期作業是有成本的，相關費用參閱政府訂定標準，包含：相關計畫書圖及地政謄本之規費、可行性評估、更新規劃費、建築設計費、測量簽證費、交通影響評估費（視個案）、估價費、行政管理及雜項...等。



居民參與更新推動的基本認知(2/2)

所有權人辦理都市更新建議應採取之步驟

- 一、傳播更新資訊，了解居民初步回應，組成推動小組。
- 二、尋求政府協助，了解更新法令及程序規範。
- 三、尋求專業機構協助，了解更新推動面臨的課題及研商處理方案。
- 四、認清社區推動存在的問題點
如一樓店面面積縮減、合法建物違章補償、產權糾葛。
- 五、評估更新推動主體（委託實施或更新會）及前期推動作業資金來源。
- 六、洽詢委託更新實施機構或籌資委任專業廠商協助前期規劃作業。

多元都更選項

- 都市更新處理方式

【重建專案】

- 公辦都更 – 臺北市公辦都市更新7599專案計畫
 - 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
- 臺北市防災型都市更新細部計畫案
 - 臺北市防災型都更 及 一般都更獎勵比較
 - 同一建築基地多幢建築物容積獎勵計算方式
- 臺北市大眾運輸導向發展(TOD)地區計畫

【整建、維護專案】

- 臺北市整建住宅專案計畫
- 臺北市整建住宅更新規劃設計費補助辦法
- 老屋重建 – 「都更及危老條例」要點差異比較
- 整維得來速套餐ABC補助
- 臺北市都市更新整建或維護策略地區地圖



都市更新處理方式

目的 (都更條例#1)	為 <u>促進都市土地有計畫之再開發利用</u> ， <u>復甦都市機能</u> ， <u>改善居住環境</u> ， <u>增進公共利益</u> ，特制定本條例。
定義 (都更條例#3)	係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施 <u>重建</u> 、 <u>整建</u> 或 <u>維護</u> 措施。

三大都更處理方式 = 重建、整建、維護 【定義：都更條例#4】



重建

指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。



整建

指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。



維護

指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。

跟拆除重建一樣！
整建 或 **維護** 都是
都市更新的方式喔





臺北市公辦都市更新7599專案計畫(113.01.02公告修訂)

7599專案計畫

第1頁/共14頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

[說明會版]



臺北市政府

臺北市政府都市發展局

臺北市都市更新處



THURC 臺北市住宅及都市更新中心

資料來源：臺北市都更處_公辦都市更新7599專案計畫簡報(說明會版)1120704版(依113年公告修訂計畫調整部分內容)





臺北市公辦都市更新7599專案計畫(113.01.02公告修訂)

7599專案計畫

第2頁/共14頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

更多資訊

上網搜尋

臺北市都市更新處

或掃描 QR code





臺北市公辦都市更新7599專案計畫(113.01.02公告修訂)

7599專案計畫

第3頁/共14頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

7599 專案計畫

什麼是公辦都更？

	民辦都更	公辦都更
實施者	居民自主更新會或建商擔任實施者	由市府同意住都中心擔任實施者
容積獎勵	相同	
公益性	無要求	回饋社區共好之公益設施
選商	居民選商	實施者公開徵求出資者

政府把關更安心，同時有回饋要求！





臺北市公辦都市更新7599專案計畫(113.01.02公告修訂)

7599專案計畫

第4頁/共14頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

7599 專案計畫

私有土地也能申請公辦都更!

P 公地活化 Public Property

透過公有土地更新，
充實公共設施與帶動
經濟發展。



R 整宅輔導 Resettlement Housing

輔導整宅窳陋社區更新，
促進老舊街區再生與保
障居住品質。



O 自助人助 Organization

私有土地公辦都更

民間自主整合意願，由市府協助具都更急
迫性、高意願之社區推動更新。





臺北市公辦都市更新7599專案計畫(113.01.02公告修訂)

7599專案計畫

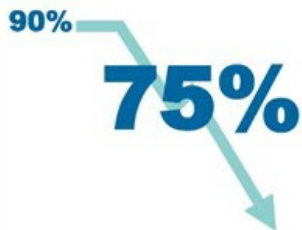
第5頁/共14頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

7599 專案計畫

政策創新，加速都市更新！

降門檻



降低受理意願至**75%**，提早進行規劃更新！

擴量能



市府與住都中心、民間技術團隊聯手，加強協助力道！

都更權益透明清楚

釐清權利·降低溝通阻礙



共識是都更的關鍵，建立在「資訊透明」、「意願明確」的基礎上；專案將協助試算、選屋，讓居民釐清權利再表達意願！



臺北市公辦都市更新7599專案計畫(113.01.02公告修訂)

7599專案計畫

第6頁/共14頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

7599 專案計畫

申請條件



1. 基地須位於本府公告之更新地區



2. 面積達2,000平方公尺 (605坪) 以上
(但公共設施用地不納入計算)



3. 私有土地及私有合法建物所有權人，或
私有合法建物戶數意願達 75% 以上



4. 未與潛在實施者簽訂同意書或協議書
(已與潛在實施者簽約之所有權人應不納入計算，其餘社區所有權人仍可申請。)

如何查詢公劃更新地區?

可由[臺北市都市開發審議地圖查詢](#)。





臺北市公辦都市更新7599專案計畫(113.01.02公告修訂)

7599專案計畫

第7頁/共14頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

7599 專案計畫

實施方式



臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者，進行規劃、計畫報核及重建



以權利變換方式辦理都市更新
依權利價值比例進行分配



實施者得公開徵求出資者
依法定程序辦理招商作業，徵求建商。

回饋條件

回饋社區共好之公益設施

公益設施項目包含 社會住宅、長照機構、托嬰中心等，視基地區位及市府各局處需求而定，可參考「臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表」。





臺北市公辦都市更新7599專案計畫(113.01.02公告修訂)

7599專案計畫

第8頁/共14頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

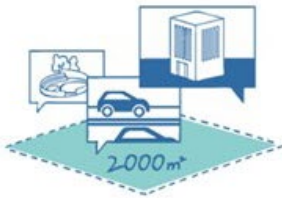
7599 專案計畫

四階段作業，更新規劃充分討論！

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 招商

資金技術早到位

住都中心擔任實施者，提前徵求出資者，並辦理都市更新。



註：如經北市住都中心公開徵求出資者2次未徵得最優申請人，則不辦理後續作業。





臺北市公辦都市更新7599專案計畫(113.01.02公告修訂)

7599專案計畫

第9頁/共14頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

7599 專案計畫

方案試算的內容是甚麼？

幫試算

將進行都市更新規劃，
規劃方案將由市府把關後，再辦理說明會
向社區詳細說明。

1. 蓋多高

容積獎勵、
建物量體規劃等



2. 分多少

共同負擔比例、
平均換坪比等



3. 意願調查

第二階段意願達90%
再進下一階段。

註：意願未達90%，
將不辦理後續作業。





臺北市公辦都市更新7599專案計畫(113.01.02公告修訂)

7599專案計畫

第10頁/共14頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

7599 專案計畫

什麼是模擬選配？

助選屋

模擬選配能幫助您更精確掌握自身權益。

1. 規劃房型

實施者會規劃不同大小、座向的房型。



2. 模擬選屋

模擬選房及試算需要補繳、領回金額。



3. 滿意再都更

選配率達90%再進都更程序。

註：參與人數或戶數未達90%，將不辦理後續作業。



未來實施者在申請都市更新事業及權利變換前，依法也將辦理選配作業。





臺北市公辦都市更新7599專案計畫(113.01.02公告修訂)

7599專案計畫

第11頁/共14頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

7599 專案計畫

Q 不在更新地區範圍可以申請嗎？

先提議劃定更新地區

民眾可先向更新處提議劃定更新地區，
提議劃定期間可持續整合意願。



再申請專案

更新地區公告劃定後再申請7599專案





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

中華民國113年7月19日臺北市政府府法綜字第1133031499號令修正發布全文8條；並自發布日施行

提議優先劃定(都更條例§6)

提議迅行劃定(都更條例§7)

符合規定之一

- ★非防火構造或鄰棟間隔不足竊陋建築物棟數比例達3/5以上*
- ★★屋齡達30年以上結構初評耐震能力未達一定標準建築物棟數比例達3/5以上*
- ★建築物排列不良或因道路彎曲狹小列於消防局公告搶救不易狹小巷道清冊，且不符合劃設消防車輛救災活動空間指導原則規定棟數比例達3/5以上*
- 6層以上建築物未設置昇降設備通達避難層棟數比例達3/5以上*
- 建築物法定停車位數低於戶數7/10棟數比例達3/5以上*
- 建築物位於重大建設周邊300M範圍內其現況環境未能配合重大建設整體規劃
- 建築物經都市發展局確認位於市府公告「擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」可申請開發許可地區棟數比例達3/5以上*
- 建築物經文化主管機關確認，具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須依文化資產保存法辦理保存或維護，或其毗鄰建築物未能配合保存或維護
- 建築物經衛生下水道工程處確認未銜接公共污水下水道系統棟數比例達3/5以上*
- 建築物經核能安全委員會認可輻射防護偵測業務機構偵檢確定遭受放射性污染

- 建築物經建築主管機關公告屬**遭受損壞，有立即重建必要**(因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變)
- 合法建築物經建築主管機關依法通知**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**
- ★★合法建築物辦理結構初評結果為**未達最低等級**
- 111.01.16書表格式：**
市府優先評估迅劃（符合其一）：
- ◆ 110.11.17「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」
 - ◆ 明顯傾斜且改善不具效益性之主管機關列管地震黃單建物
 - ◆ 北市早期辦理公共建設為安置拆遷戶所建**整建住宅**，老舊竊陋且產權複雜整合不易者
- 依本條例第7條第3款提議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
 - 合法建築物以非經文資法所定主管機關指定者為限

★：經專業機構辦理鑑定或經建築師、專業技師辦理鑑定並簽證
★★：依危老結構安全性評估辦法辦理結構安全性評估

提議優先劃定：完整街廓或面積達2000㎡

不得位於保護區、農業區、山坡地(詳辦法§5)、適用山坡地開發建築管制規定地區(詳辦法§5)或空地過大屬都更條例§7規定第一款(災損)、第三款(建築主管機關認定危險應立即拆除/修繕補強、結構安全未達最低等級者)且未坐落於地質敏感區者，不因屬山坡地(詳辦法§5)而受限。

提議劃定之土地及合法建築物所有權人檢附規定文件

市府評估通知： 無 劃定必要者，應附述理由
有 劃定必要者，市府得視實際調查情況調整原提議劃定範圍並依規定程序辦理



臺北市公辦都市更新7599專案計畫(113.01.02公告修訂)

7599專案計畫

第12頁/共14頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

7599 專案計畫

Q怎麼開始第一步?



1. 框定範圍

至都市開發審議地圖查詢社區是否位於更新地區內，且面積達2,000㎡。



2. 整合意願

積極溝通、整合意願，申請資格之社區自行整合意願至75%。



3. 填寫申請書表

依官網公告書表範例填寫，由一名所有權人作為申請人，代表向市府提出申請。
※市府公告之其他專案公辦都更意願書格式皆可適用

公辦都市更新意願書

臺北市幸福區美滿段一小段參與公辦都市更新意願書(第一階段)

本人 表達有意願參與公辦都市更新案，並切結以下事項：

- 一、立意願書人未與申請範圍內辦理更新開發整合中之民間建設公司、建築經理公司、開發公司等潛在實施者簽定同意書或協議書。
- 二、立意願書人知悉申請計畫後係依都市更新條例第12條及臺北市公辦都市更新實施辦法規定實施都市更新，並以權利變換方式實施都市更新事業。

參與土地及建物權利範圍：

編號	地段	小段	地號	建號	門牌號碼
1					
2					
3					
4					
5					

立意願書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

(簽名或蓋章)
簽署
人印

立意願書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名或蓋章)
簽署
人印

注意事項：

- 1. 本意願書僅限於申請公辦都市更新使用，配合市府公辦都更政策使用，禁止移作他用。
- 2. 如立意願書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立意願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。



臺北市公辦都市更新7599專案計畫(113.01.02公告修訂)

7599專案計畫

第13頁/共14頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

7599 專案計畫

Q 想知道更多消息該怎麼辦？

15人連署法令說明會

專家免費至現地召開說明會，且無限次數！



法令諮詢櫃台

專人專線諮詢服務

☎ 法令諮詢專線
2781-5696 分機3093

☎ 公辦都更專線
2781-5696 分機7599

培訓課程

都市再生學苑重建教育訓練課程，法令、實務一把抓





臺北市公辦都市更新7599專案計畫 (113.01.02公告修訂)

7599專案計畫

第14頁/共14頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

7599 專案計畫

歡迎踴躍申請公辦都更7599

更新意願 **7成5**

方案試算 **9成** 同意

模擬選配 **9成** 完成

啟動更新重建!

※受理案量無限制

受理期程

每年開放申請至**8月31日**
即早申請，以免向隅。



更新、更好，
我們一起幸福久久





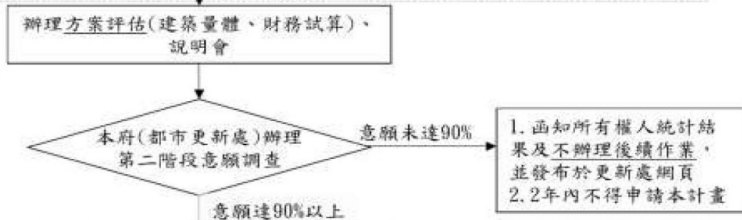
臺北市公辦都市更新 7599專案計畫 (113.01.02公告修訂)

- 申請資格：
1. 屬本府依都市更新條例公告劃定之更新地區面積達2,000平方公尺，但公共設施用地不納入計算。
 2. 具意願之私有所有權人人數或私有合法建物戶數達75%以上。
 3. 所有權人如與辦理更新開發整合之民間建設公司、建築經理公司、開發公司等潛在實施者簽訂同意書或協議書者，應不得再簽署本計畫意願書，所簽署意願書不納入意願比率計算。

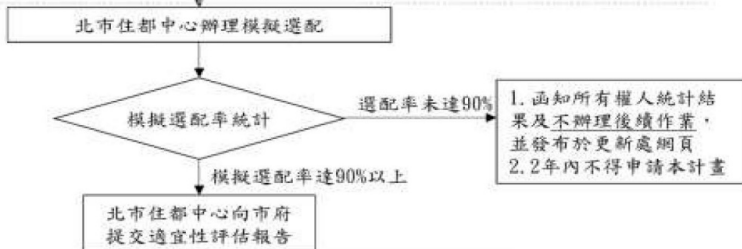
第一階段：受理申請



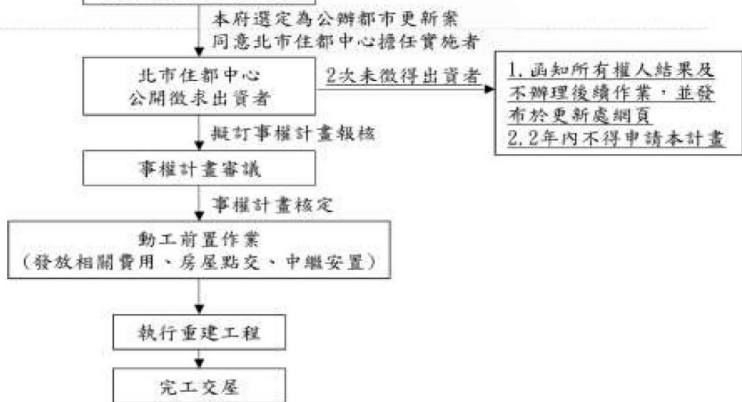
第二階段：方案評估



第三階段：模擬選配



第四階段：招商



資料來源：113.01.02_修訂臺北市公辦都市更新7599專案計畫





臺北市防災型都市更新細部計畫案 (114.05.09公告版)

防災型都更

第1頁/共10頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

 都更 8 箭



臺北市 防災型都市更新 細部計畫案 懶人包 (114.05.09 修訂版)



 臺北市政府都市發展局

廣告



臺北市防災型都市更新細部計畫案 (114.05.09公告版)

防災型都更

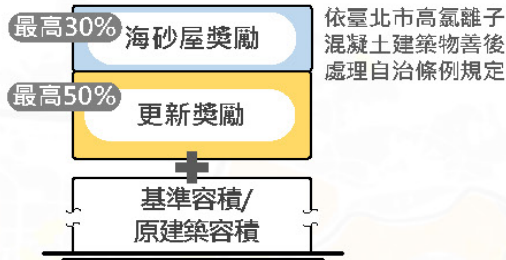
第2頁/共10頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

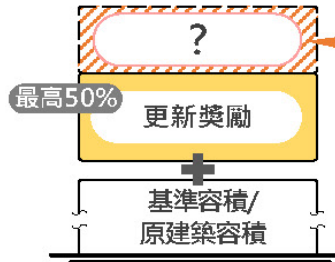
A 計畫緣起

內政部定義危險建築物

1 高氯離子混凝土建築物(海砂屋)

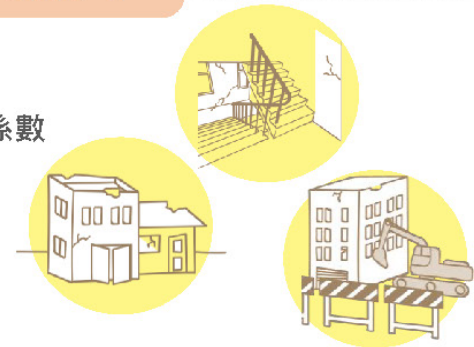


2 耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之建築物



鼓勵耐震能力不足建物重建，改善居住環境品質

- 民國
- 63年 ○ 訂定建築物耐震設計規範，劃分不同震區，訂定對應耐震係數
 - 71年 ○ 針對不同用途建築物增訂耐震係數
 - 88年 ○ 九二一地震發生後，依活動斷層類別規範地震設計係數
 - 95年 ○ 耐震法規日趨嚴謹，結構安全大致無虞



臺北市防災型都市更新細部計畫案 (114.05.09公告版)

防災型都更

第3頁/共10頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

B 計畫目的



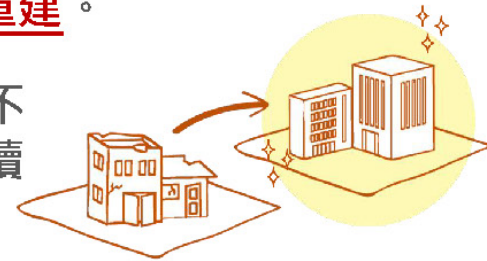
提升重建誘因，突破重建困境



實務**整合不易**
重建需依現行建築規範
重建前後空間感差異大

提高重建誘因，**加速老舊危險建築物重建**。

響應**2050淨零排放**目標，翻轉耐震不足建築物**朝低碳、耐候設計**，打造永續與韌性城市，建立臺北低碳家園。





臺北市防災型都市更新細部計畫案 (114.05.09公告版)

防災型都更

第4頁/共10頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

C 適用範圍與對象

基地條件



本案適用對象

同時符合

缺一不可

01 以**都市更新**方式**重建**者

同意比率應符合
都更條例§37

02 基地面積達**1,000 m²** (可建築用地)

領有使照



或

03 屬**合法建築物**

**「合法建築物」認定：
比照都市危險及老舊建築物
加速重建條例(109.05.06版)

領有合法建築物證明文件
(含簡化認定)



04 經鑑定為**耐震能力不足**
或「63年2月15日(不含)前已申請建造執照之領有使用執照建築物」

結構安全性能評估
(初評或詳評)
ID值 < 0.35



臺北市防災型都市更新細部計畫案 (114.05.09公告版)

防災型都更

第5頁/共10頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

C 適用範圍與對象



耐震能力不足認定

建築物結構安全性能評估

初評 或 詳評 評估結果 ID值 < 0.35

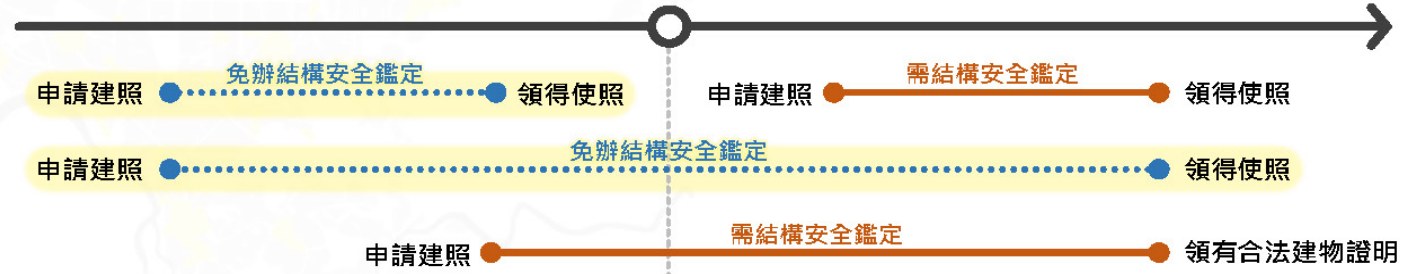
$$ID值(Index of Damage) = \frac{Ac2}{I \times A_{2500}}$$

Ac2 : 實際耐震能力

I x A₂₅₀₀ : 法規耐震標準

特予放寬：於民國63/2/15(不含)前已申請建造執照之領有使用執照者，免辦建築物結構安全性能評估鑑定申請

63年2月15日
耐震設計規範發布



未領有 使用執照

- 1.符合建管處簡化認定之合法建築物
- 2.需檢附該建物100%土地建物所有權人之都市更新事業計畫同意書(北市都發局北市都授新字第1126005276號)
- 3.需檢附建築結構安全性能評估結果



臺北市防災型都市更新細部計畫案 (114.05.09公告版)

防災型都更

第6頁/共10頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

C 適用範圍與對象



建築物結構安全性能評估

依循「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」第3條辦理



申請對象

建築物所有權人
1/2以上同意書&委任書

或

公寓大廈管理委員會
區權人會議決議通過會議紀錄
+公寓大廈管理組織報備證明



檢附文件

使用執照
(影本)

或

**合法建築物
證明文件**



評估機構

多家鑑定機構
(內政部公告評定之共同供應契約機構)

- 台北市結構工程工業技師公會
- 台北市土木技師公會
- 臺北市建築師公會
-

耐震能力不足
建築物鑑定方式

可洽內政部評定「共同供應契約機構」辦理，該機構提出建築結構安全性能評估結果，包含台北市結構工程工業技師公會、台北市土木技師公會、臺北市建築師公會等32家。

臺北市防災型都市更新細部計畫案 (114.05.09公告版)

防災型都更

第7頁/共10頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

D 更新後建築物規劃設計

需同時符合4面向、5條件

→ 同時符合，核給30%容積獎勵



4
面
向

5
條
件

1 結構安全

1 耐震設計

2 耐候減碳

2 綠建築

3 智慧建築

建築能效1+

3 都市減災

4 透水保水設施

透水鋪面人行空間
雨水出流抑制設施

4 環境友善

5 無障礙環境

以取得相關標章、候選證書及通過評估為準

- 都更事業計畫核定前：與市府簽訂協議書
- 領得使用執照前：繳納保證金或取得評估標示
- 領得使用執照後2年內：取得標章或通過評估

註1：依都更條例第65條第2項第2款申請原容積1.3倍獎勵，不能申請本項容積獎勵
(都更條例第65條第3項(節錄)：...且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。)

註2：容積獎勵值依各該原建築基地面積計算，原建築基地面積以使用執照或合法建築物證明所載原建築基地面積為準。

臺北市防災型都市更新細部計畫案 (114.05.09公告版)

防災型都更

第8頁/共10頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

E 獎勵上限

一般情況

以基準容積二倍為上限核算

⚠ 基準容積
2倍上限

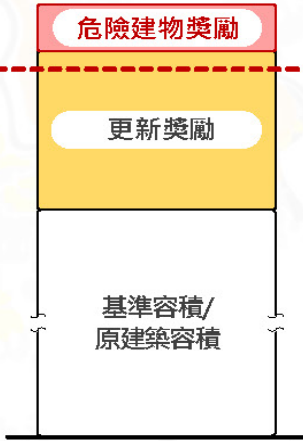


其他獎勵：增額容積、都計獎勵...

特殊情況放寬 (以下任一情況適用)

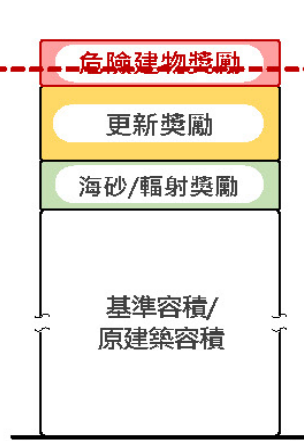
01

加計都市更新容積獎勵，已逾上限



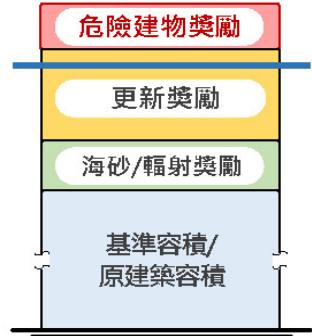
02

加計海砂/輻射、更新獎勵後未逾上限，加計危險建物獎勵後已逾上限



03

產專區(聚)：
 • 加計更新獎勵及本計畫獎勵後已逾容積總量450%
 • 加計海砂/輻射、更新獎勵已逾容積總量450%



⚠ 基準容積
1.5倍上限
(450%)

- 免經都計程序，逕依都更審議會審議結果辦理
- 不得再申請其他獎勵及容積移轉

註：特殊情況經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果不受「總容積不得超過基準容積二倍」、本市各行政區都市計畫通盤檢討案內「總容積不得超過基準容積二倍」或「容積獎勵合計之樓地板面積不得超過原法定容積之50%」，及本府111年12月1日公告「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案』內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」內「容積總量不得超過基準容積2倍上限，且不得超過450%」等規定之限制，**惟不得再申請其他獎勵及容積移轉。**



臺北市防災型都市更新細部計畫案 (114.05.09公告版)

防災型都更

第9頁/共10頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

F 計畫管制

開發期程



- 採事權分送者：事業計畫核定後**1**年內應申請權變報核，逾期未報核者，將取消該專案容積獎勵。
- 自都市更新事業計畫（或權利變換計畫）核定之日起**1**年內應申請**建造執照**。

保證金之繳納



比照都市更新建築容積獎勵辦法辦理於**領得使用執照前**繳納相關保證金

報核當時

$$\text{應繳納金額} = \text{更新單元內土地公告現值} \times 0.7 \times \text{綠建築/智慧建築/耐震建築/無障礙建築申請獎勵容積樓地板面積}$$

(按面積比率加權平均)



臺北市防災型都市更新細部計畫案 (114.05.09公告版)

防災型都更

第10頁/共10頁

計畫查詢：都更處網站 > [熱門查詢](#)

G 審議流程及受理期限

審議流程



審議時程比照**168專案**

- 事業計畫180日工作天
- 事業併送權利變換計畫240日工作天

提交申請書件

事業計畫(及權利變換計畫)
 • 實施方式為權利變換方式者，得以事業計畫及權利變換計畫併送或分送方式辦理

申請本案應再檢附文件

- 01 使用執照/合法建築物證明
- 02 結構安全性能評估報告
(63年前已申請建照並領有使用照者免附)

公開展覽30日及公聽會

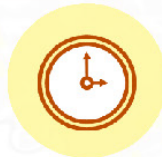
都更幹事(及權變小組)會議/複審會議

舉行聽證

都市更新及爭議處理審議會

核定發布實施

受理期限



應自計畫發布日起**5年內**提出申請
 (113年3月29日起-118年3月28日前)



臺北市防災型都更 及 一般都更 獎勵比較

★申請條件須取得相關標章、候選證書及通過評估

建築規劃設計項目		都市更新			防災都更(本案)		差異說明	
		法源*	設計標準	獎勵值	設計標準	獎勵值		
—	耐震設計	央§13	取得耐震標章	10%	取得耐震設計標章	建築規劃設計標準一至五項均達成始核給基準容積30%獎勵	標準相同	
	或 住宅性能評估達結構安全	央§13	第一級	6%	第一級		住宅性能評估第四級以上即可申請本案獎勵	
			第二級	4%	第二級			
			第三級	2%	第三級			
第四級	無	第四級						
二-1.1	綠建築*	央§10	鑽石級	10%	銀級以上		銀級以上即可申請本案獎勵	
			黃金級	8%				
			銀級	6%				
二-1.2	建築能效標示	無對應容積獎勵項目*			1plus		本案新增	
二-3	智慧建築*	央§11	鑽石級	10%	銀級以上		銀級以上即可申請本案獎勵	
			黃金級	8%				
			銀級	6%				
三-1	透水鋪面人行步道*	北§2一、(三)	無遮簷人行道應以滲透設計	依實際留設面積	依現行設計規範		標準相同	
三-2	雨水流出抑制設施	北§2一、(二)	視基地規模檢討	1%	視基地規模檢討		標準相同	
四-1	無障礙設計	央§12	取得無障礙住宅建築標章	5%	取得標章或通過評估第四級以上		住宅性能評估第四級以上即可申請本案獎勵	
			住宅性能評估	第一級				4%
				第二級				3%

註1：因設置騎樓無法留設退縮無遮簷人行道(滲透設計)，如何適用本項容獎，後續將請市府函釋。

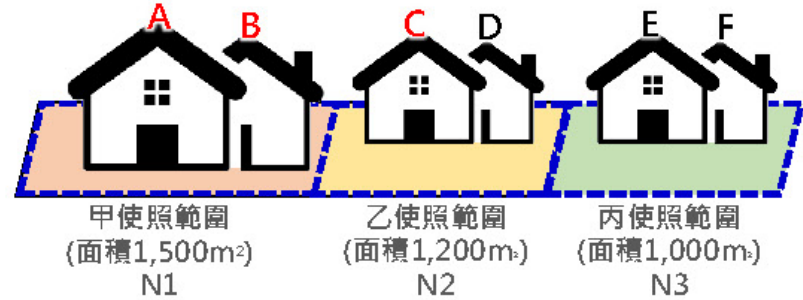
註2：相關建築獎勵容積應繳納之保證金，另依臺北市政府發布及應簽訂之契約書為準。



臺北市防災型都更

-同一建築基地**多幢建築物**容積獎勵計算方式

- 經結構安全性能評估，符合ID值<0.35 (耐震能力不足)之建築物為A、B、C
- 容積獎勵計算採「**分別計算、合併加總**」



更新單元	計算基準	說明	獎勵面積
N1	甲使照	<ul style="list-style-type: none"> ■ A、B兩棟建築物同屬甲使照範圍，且均為耐震能力不足建築物。 ■ 以甲使照所載面積計算容積獎勵。 	1,500 m ² x 基準容積 x 30%
N2	乙使照	<ul style="list-style-type: none"> ■ C、D兩棟建築物同屬乙使照範圍，惟僅C建築物經鑑定為耐震能力不足建築物，依108.7.30營署更字第1081147852號函之認定方式，以乙使照所載面積計算容積獎勵。 	1,200 m ² x 基準容積 x 30%
N1+ N2+N3	甲使照 +乙使照	<ul style="list-style-type: none"> ■ 甲、乙使照範圍認定說明同上 ■ 丙使照範圍皆非屬耐震能力不足建築 ■ 故以甲、乙使照所載面積計算容積獎勵。 	(1,500 m ² + 1,200 m ²) x 基準容積 x 30% +



臺北市大眾運輸導向發展(TOD)地區計畫(1/3)

111.5.24臺北市府都綜字第11100005681號公告修訂

■ 可申請開發許可地區規定

容積獎勵	基準容積	第一級場站	第二級場站
	核心區		30%
一般區		15%	10%

總容積	$V(\text{土地開發後總容積}) = V_0 + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3 + \Delta V_4$
	1. 基準容積加計都更容獎、容移、增額容積、都計容獎及其他容獎後之總容積 <u>不得超過基準容積2倍</u> 2. 總容積上限不受各基地原都市計畫總容積上限限制(註)

V ₀	基準容積
ΔV ₁	可申請開發許可地區容積獎勵 = ΔD ₁ + ΔD ₂ + ΔD ₃ + ΔD ₄ + ΔD ₅
ΔV ₂	依臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請自治條例申請核給容積獎勵
ΔV ₃	都市更新容積獎勵
ΔV ₄	容移、增額容積及其他都計容獎

註：除下列都市計畫規定外(詳本細部計畫相關說明)

- 97.2.29 「變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案」
- 108.1.18 「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」內之產業生活特定專用區
- 104.8.18 「修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案」

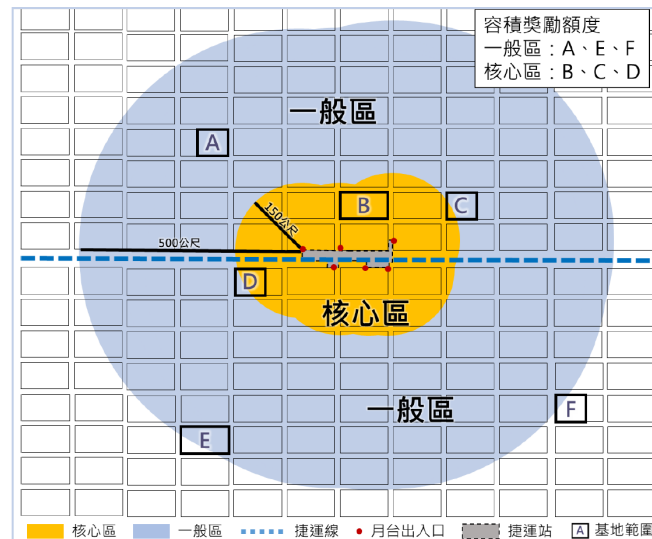
■ 可申請場站

劃定臺北市全市捷運場站及臺鐵場站為可申請之場站

- 第一級場站(捷運高運量/雙軌道以上交會/臺北市內之臺鐵場站)
- 第二級場站(捷運中運量系統之場站)

• [93站·場站表詳細部計畫](#)

■ 適用範圍



適用核心區 / 一般區：
基地範圍全部或部分坐落於核心區 / 一般區者

- 可申請地區不包括：
1. 非都市發展用地、依水土保持法劃定公告之山坡地、山限區。
 2. 指定古蹟所在街廓。

距場站出入口：

核心區：150M範圍

一般區：超過150M至500M範圍內



臺北市大眾運輸導向發展(TOD)地區計畫(2/3)

111.5.24臺北市府都綜字第11100005681號公告修訂

■ 容積獎勵(△V1)&增額容積

註1:回饋代金金額、增額容積價金金額由主管機關委託3家以上專業估價者查估後評定之;費用由申請人負擔。
 註2:各基地加給後之增額容積量上限,適用核心區者以基準容積50%為限,適用一般區者以基準容積40%為限。
 註3:增額容積量由臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議審定。

項目	條件				獎勵/增額(上限)(基準容積)			
△D1	移設捷運設施或增設捷運出入口				按設施所占樓地板面積 依地面層1倍,地下層及 地上二層以上各0.5倍總和			
△D2	設置自行車轉乘停放空間				依實際留設面積			
△D3	留設友善人行空間	項目	設計	標準級	進階級	(標準級/進階級) 3項以上:1%/2% 4項以上:2%/4% 5項以上:3%/6%		
		基地退縮	(1)建築物鄰8m以下道路境界線退縮	2m	4m			
			(2)建築物與鄰地境界線距離寬度	平均3m最小2m	平均6m最小4m			
		人行通道	基地內留設供公眾通行之通道	寬4m最小2.5m	寬8m最小4m			
		開放空間	集中設置開放空間廣場(長寬比不得超過3)	200m ² 最小淨寬8m	300m ² 最小淨寬10m			
		附頂蓋開放空間	留設供公眾使用之樑下淨高6m以上挑高半戶外空間(長寬比不得超過3)	36m ² 最小淨寬6m	72m ² 最小淨寬8m			
		環境設計	建築物斜對角距離平均未超過45m,倘超過以設計手法規劃立面					
		人行通道騎樓	留設供人行走之地面道路或騎樓且具延續性(2m~6m)				依實際留設面積	
友善人行	協助整修同一或毗鄰街廓騎樓/人行道				0.25%(一棟建築物)			
△D4	回饋公益設施空間	獎勵值50%對應容積樓地板面積無償捐贈予市府作公益設施	依申請時最新「臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或其他公益設施一覽表」		-			
△D5	繳納代金	繳納本容積獎勵值50%之回饋代金				-		
增額容積	1.符合開發許可獎勵申請條件(未申請者亦可) 2.臨接20M以上已開闢計畫道路者	適用核心區內者		40%		註3		
		適用一般區者		20%				
		符合條件者得額外申請增額容積加給	基地規模	達3,000 m ² 以上者	同項間擇一 不同項間可疊加		上限得增加	10%
				達5,000 m ² 以上者				15%
			臨接計畫道路寬度	30 M以上者				5%
40 M以上者	10%							





臺北市大眾運輸導向發展(TOD)地區計畫(3/3)

111.5.24臺北市府都綜字第11100005681號公告修訂

適用條件			申請流程作業期限	
條件	全數土地及合法建築物所有權人同意(申請開發許可及辦理都市計畫變更者)			
	都市更新案得由實施者提出申請，或提出事業計畫並符合規定同意比			
基地規模	2,000 m ² 以上 或 1,000 m ² 以上完整街廓			
	符合之一得另依都市計畫法相關規定辦理	未達2,000 m ² ，但超過1,000 m ²		
		申辦捷運出入口移設或增設(且經目的事業主管機關同意)		
	未達1,000 m ² 之完整街廓			
基地應臨接計畫道路或指(認)定建築線之巷道達8m，不足者應自建築線退縮補足				
土管規範	住宅區第一層作日常服務設施	臨接30M以上計畫道路之住宅區基地，設施容積樓地板面積應超過第1層容積樓地板面積之60%		不包含住1、住2、住2-1及住2-2
		使用項目*包含托兒教保、醫療保健、郵務金融、零售飲食、日常服務、健身服務(組別詳細計)		
	非住宅使用樓地板	核心區：檢討法定停車空間*減設30%數量		
		一般區：辦理建築物交通影響評估應以私人汽機車運具比例合計不超過40%推估設置		
	法定停車空間折減	住宅使用樓地板	以不超過檢討核算之停車位數量*為原則；惟仍應於基地內部空間自行滿足停車需求	
法定停車空間得免依第86條之1加倍留設停車位*				
檢討共享運具及停車空間供公眾使用計畫可行性(於申請時併同提出)				
配合交通局設置臨停接駁、裝卸貨、公車轉乘或自行車停車空間等				
土管「原則」部分，如申請案經都設審議會**審查通過，得不受此原則性之規定				
申請流程作業期限				
一	1. 自 都市計畫公告實施日起4年內提出申請 2. 文件應含開發許可計畫、 都市設計審議書圖 (都市設計準則詳細部計畫)			
二	1. 收受都設審議會**核定函之日起1年內申請建造執照。 2. 都市更新案者，應自 事業計畫核定之日起2年內申請建造執照。 以權利變換實施且與事業計畫分別報核者，得自擬訂權利變換計畫經核定日起1年內為之。			
三	未依前述時程申請建造執照者，其開發許可計畫自前開所定期間屆滿之次日起失效。			

*:依臺北市土地使用分區管制自治條例

**:臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會



臺北市都更處整建住宅專案計畫(114.01.13公告修訂)

整建住宅

第1頁/共8頁

計畫查詢：都更處網站 > 熱門查詢 > 公辦都更P.R.O. > [R-整宅輔導型](#)

臺北市都更處
整建住宅專案計畫





臺北市都更處整建住宅專案計畫(114.01.13公告修訂)

整建住宅

第2頁/共8頁

計畫查詢：都更處網站 > 熱門查詢 > 公辦都更P.R.O. > [R-整宅輔導型](#)

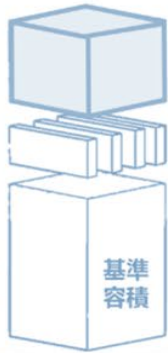


整建住宅專案計畫 整宅新生、環境共好

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%

基準
容積

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



臺北市都更處整建住宅專案計畫(114.01.13公告修訂)

整建住宅

第3頁/共8頁

計畫查詢：都更處網站 > 熱門查詢 > 公辦都更P.R.O. > [R-整宅輔導型](#)

■ 適用基地：

1. 斯文里一期整宅
2. 斯文里二期整宅
3. 蘭州國宅整宅
4. 南機場十三號整宅
5. 南機場一號整宅
6. 南機場三號整宅
7. 西園路一期整宅
8. 西園路二期整宅
9. 南機場二期整宅
10. 南機場一期整宅
11. 南機場三期整宅
12. 水源二期整宅
13. 水源三期整宅
14. 信維整宅
15. 吳興街二期整宅
16. 基隆路整宅
17. 民生東路整宅
18. 劍潭一期整宅
19. 劍潭二期整宅





臺北市都更處整建住宅專案計畫(114.01.13公告修訂)

整建住宅

第4頁/共8頁

計畫查詢：都更處網站 > 熱門查詢 > 公辦都更P.R.O. > [R-整宅輔導型](#)

■ 實施方式：

- 一、民辦都市：由民間機構擔任實施者。
- 二、公辦都市更新 - 比照「公辦都更7599專案」
 - 住都中心第二階段進場，且擔任實施者

臺北市都更自治條例 §6：
本市整宅之都市更新事業，
得由政府擔任實施者。

- ## ■ 申請辦法：
- 由實施者依都市更新條例第 35 條規定，以報核更新**事業**
及權利變換計畫併同申請都市計畫變更方式辦理。

■ 容積獎勵額度：

基於迫切協助整建住宅更新之原則，本專案計畫得依以下規定給予容積獎勵額度：

時程	獎勵額度
公告後5年內 117年10月2日前	50%基準容積
公告後第6年至第8年 117年10月3日~120年12月31日	30%基準容積

臺北市都更容獎辦法§3：

整建住宅更新單元經本府核定後，得逕依
本條例第六十五條第六項規定之建築容積
獎勵上限辦理**重建**，不適用前條規定。



臺北市都更處整建住宅專案計畫(114.01.13公告修訂)

整建住宅

第5頁/共8頁

計畫查詢：都更處網站 > 熱門查詢 > 公辦都更P.R.O. > [R-整宅輔導型](#)

■ 申請要件

- (一) 申請本專案計畫者，實施者原則須以**更新前最小住宅單元產權坪數規劃最小分配單元**。
- (二) **以更新前一戶選配更新後一戶為原則**。
- (三) 為使整宅基地更新後能達友善安全之環境，實施者擬定都市計畫變更時應達成以下事項：
 1. 採**退縮建築**，其退縮部分以設置人行道或自行車道為主，並得計入法定空地面積建築。
 2. 留設**帶狀開放空間，應為連續鋪面及無障礙設計**，但於車道出入口部分，應有明顯區劃設計，地坪高程應與臨接之公共開放空間及人行道順平。
 3. 基地開發**設置雨水流出抑制設施**，達法定雨水貯留量二倍以上。

臺北市都更自治條例 §11 (一)

市政府依都市更新條例第五十一條規定訂定權利變換最小分配面積單元基準，為權利變換後應分配之建築物登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後**不得小於四十六平方公尺**。但有下列各款情形之一者，不在此限：**(一) 本市整宅之都市更新事業。**



臺北市都更處整建住宅專案計畫(114.01.13公告修訂)

整建住宅

第6頁/共8頁

計畫查詢：都更處網站 > 熱門查詢 > 公辦都更P.R.O. > [R-整宅輔導型](#)

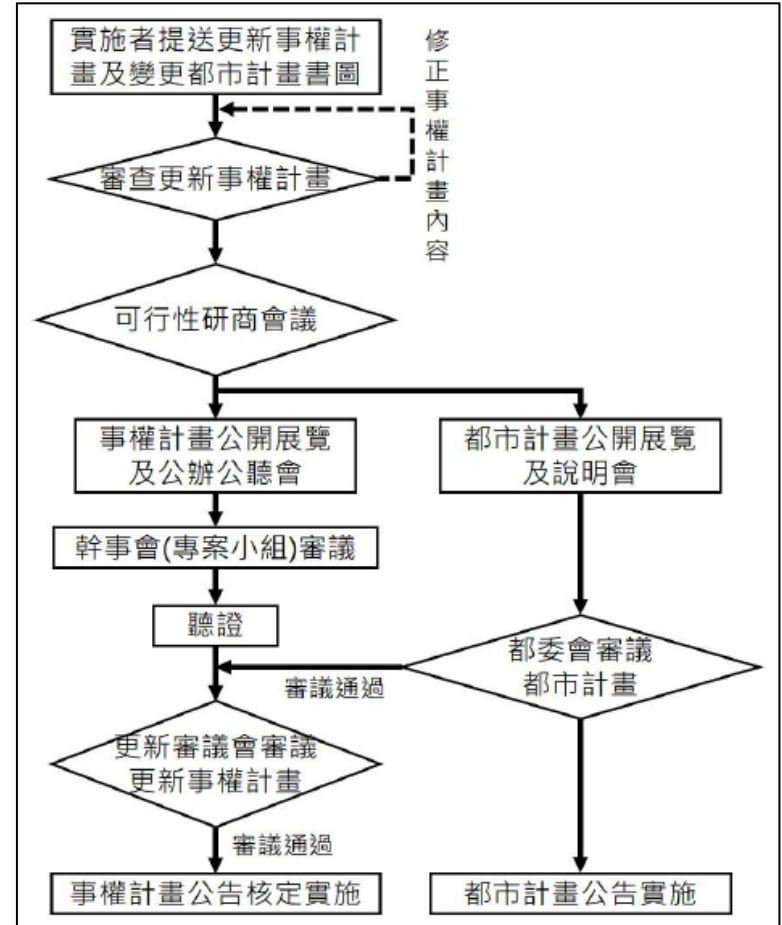
■ 開發強度

- (一) 本專案計畫**總容積上限不得超過各該建築基地2倍基準容積**。包括循都市計畫法定程序納入計畫書規定之容積獎勵，及依相關法律所定程序，由各該目的事業主管機關審核給予之容積獎勵、容積移轉、增額容積均受此限制。
- (二) 倘所有權人分回更新後2樓以上住宅單元主建物(含陽台)總樓地板面積，**已達更新前住宅單元產權總樓地板面積**，雖未達專案開發強度2倍基準容積上限，**將不得再額外給予獎勵容積**

臺北市都更自治條例 §19：

整宅更新單元經市政府核定後得依原建蔽率辦理重建。

■ 作業流程





臺北市都更處整建住宅專案計畫(114.01.13公告修訂)

整建住宅

第7頁/共8頁

計畫查詢：都更處網站 > 熱門查詢 > 公辦都更P.R.O. > [R-整宅輔導型](#)

■ 補貼貸款利息

(一)對象：

1. 本專案計畫**適用基地**範圍 (全市19處整建住宅)
2. 「**經濟弱勢所有權人**」 (具本府社會局列冊之低收入戶或中低收入戶身分)

(二)補貼項目：

1. 由臺北市政府協助辦理**差額找補產生之貸款**
2. 由臺北市政府協助**支付上述貸款產生之利息**
3. **相關規定及執行細節將由市府另行公告**

臺北市都更自治條例 §5

1. 本市整建住宅所有人，經市政府社會局核定為低收入戶，且無其他住宅者，於實施都市更新後取得土地及建築物，或領取補償金自購住宅時，得申請住宅貸款利息補貼，其所需經費由市政府都市發展局編列預算支應。
2. 前項利息補貼之計算公式，由市政府都市發展局定之。
3. 第一項之整宅，指本市於中華民國六十五年以前為安置公共工程拆遷戶而興建之住宅，其範圍由市政府公告之。

1



臺北市都更處整建住宅專案計畫(114.01.13公告修訂)

整建住宅

第8頁/共8頁

計畫查詢：都更處網站 > 熱門查詢 > 公辦都更P.R.O. > [R-整宅輔導型](#)

➤ 相關「協助辦理整建住宅公辦都更說明會」及「培力課程」請詳【專案計畫P.6、P.7】或撥打諮詢電話

(一) 電話諮詢：

撥打 臺北市都市更新處

專案電話 **02-27815696 分機 7599**

(二) 預約現場諮詢：

1. 先撥打 02-27815696 分機 7599

2. 預約現場諮詢時間

3. 至臺北市都更處進行諮詢服務。

(三) 網路諮詢：

透過「[台北都更解壓說](#)」FB專頁

，發送訊息進行諮詢服務。



附件 4：整建住宅公辦都更說明會申請表

整建住宅申請臺北市都市更新處辦理整建住宅公辦都更政策說明會申請表
(以下各欄位請務必填寫，以利後續作業)

申請人	聯絡電話(手機)	
	聯絡電話(市話)	
	通訊地址	
	Email	
整建住宅基地行政區及地段號		
舉辦說明會地點		
舉辦說明會時間 (建議會議日期距申請日不少於 2 週)		
申請意見及事由		
民眾申請舉辦更新說明會連署 (詳備註一)		

備註：1.民眾申請舉辦整建住宅都更說明會需達 15 人以上連署簽名，更新處即擇期派員召開整建住宅都更說明會。

2.申請人請填寫相關都市更新問題，以利更新處派員說明之參考。



臺北市整建住宅更新規劃設計費補助辦法

中華民國109年10月14日臺北市政府(109)府法綜字第1093047531號令修正發布第一條條文

- 一、適用範圍：以臺北市政府依法公告劃定之整建住宅都市更新地區為限
- 二、申請補助：**經核准立案之整宅都市更新會**
- 三、申請案由更新處報請臺北市政府核發補助核准函
- 四、補助項目及額度上限：

補助項目	申請撥付比例	補助規劃費額度上限
整合作業費用	核准立案後100%	未達一百戶者，100萬元。 超過部分，未達三百戶者，每戶另行補助2,000元；三百戶以上，未達六百戶者，每戶另行補助1,500元；六百戶以上者，每戶另行補助1,000元。
擬訂 事業計畫 之作業費用	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 與受託專業團隊簽訂委託契約後20% ◆ 計畫報核後30% ◆ 計畫公開展覽期滿後20% ◆ 計畫核定後30% 	未達一百戶者，300萬元。 超過部分，未達三百戶者，每戶另行補助10,000元；三百戶以上，未達六百戶者，每戶另行補助7,500元；六百戶以上者，每戶另行補助5,000元
擬訂 權利變換計畫 之作業費用		未達一百戶者，150萬元。 超過部分，未達三百戶者，每戶另行補助8,000元；三百戶以上，未達六百戶者，每戶另行補助6,000元；六百戶以上者，每戶另行補助4,000元。
註：同一申請案已獲臺北市政府或相關機關（構）補助者，或由臺北市政府提供經費協助辦理者， 得不予補助或酌減補助金額。		
臺北市都更自治條例 §7：「整宅都市更新事業推動初期所需之規劃設計費，得由整宅都市更新會向市政府申請補助；其補助辦法由市政府定之。」		

補助細項

為都市更新整合召開說明會、協調會、公聽會及人事管理費用

擬訂都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之製作費用

政府規費

不動產估價費

建築設計費

都市更新作業之其他專業技師報告費及簽證費

其他與都市更新規劃設計有關之必要費用



老屋重建「都更及危老條例」要點差異比較(1/10)

差異比較		都更條例	危老條例
	法律	<p>都市更新條例 (113.11.13修正公布施行)</p>	<p>都市危險及老舊建築物加速重建條例 (112.12.06修正)</p>
中央	法規命令 行政規則	<ol style="list-style-type: none"> 1.都市更新條例施行細則 2.都市更新建築容積獎勵辦法 3.都市更新會設立管理與解散辦法 4.中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知 5.都市更新權利變換實施辦法 6.其他..... 	<ol style="list-style-type: none"> 1.都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則 2.都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 3.都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法 4.直轄市、縣(市)合法建築物結構安全性能評估結果異議鑑定小組設置辦法 5.中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法 6.其他.....
地方	自治條例 自治規則 行政規則	<p>臺北市都市更新自治條例(112.12.18) 及相關法規</p>	<p>臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法 (112.07.21) 及相關法規</p>



老屋重建「都更及危老條例」要點差異比較(2/10)

差異比較	都更條例	危老條例
計畫書	自劃更新單元範圍檢討書、事業概要、事業計畫、權利變換計畫	重建計畫
審議程序	依都市更新條例第83條規定辦理	無審議會設置，建管單位審查重建計畫及核發建照
審議時程	臺北市 <u>不含自劃更新單元及事業概要</u> ， 1.計畫報核後約1年(100%)~ 3年以上(非100%) 2.100%同意適用都更168專案、150專案	預估6個月內可核發建造執照
實施期間	無限制	10年 ：發布施行日~ 116年5月31日
實施方式及同意比率	<ol style="list-style-type: none"> 協議合建： 土地及合法建物所有權人100%同意 權利變換：多數決同意 可扣除公有地及條例第24條項目 部分協議合建+部分權利變換 80%以上同意，得部分採協議部分權利變換方式 委託興建 其他 	協議合建： 土地及合法建物所有權人100%同意 ■ 涉及國產署管有之公有土地，依「國家住宅及都市更新中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法」辦理 ■ 涉及臺北市市有不動產，依「臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則」辦理
申請人	實施者 1.都市更新事業機構(股份有限公司) 2.都市更新會 出資者 ：與實施者協議	起造人 1.法人(機構) 2.自然人 <div style="border: 2px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;">  無所有權人成立 重建組織運作法源 </div>



老屋重建「都更及危老條例」要點差異比較(3/10)

差異比較	都更條例	危老條例
基地面積	<p>須符合各縣市政府更新單元劃定基準</p> <p>註：臺北市(最小面積)500m²以上·未滿1000m²·須經審議會審議</p>	<p>1.沒有限制</p> <p>2.免除畸零地調處程序</p> <p>■ 臺北市畸零地使用自治條例:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 原建築坐落基地範圍免檢討建築基地寬度及深度 - 以原建築坐落基地範圍申請·如毗鄰私有畸零地時免再調處·亦免通知該畸零地是否願意讓售
指標評估與適用範圍	<p>臺北市</p> <p>1.九項評估指標須符合二項 (註:捷運場站周邊1項、全建物結構初評未達最低等級0項)</p> <p>2.空地過大檢討</p> <p>3.鄰地協調</p> <p>4.災損、危險建築物</p> <p>合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害及海砂屋、輻射屋...經私有土地及私有合法建築物所有權人人數·且其土地面積及合法建築物總樓地板面積超過1/2同意者·得不受基地面積規定限制。(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)</p>	<p>1.危險建築物</p> <p>(1)經建築主管機關依建築法(#81~82)或災害防救法(#27)相關法令通知限期拆除、逕予強制拆除者。</p> <p>(2)結構安全性能評估結果未達最低等級者。</p> <p>2.老舊建築物</p> <p>屋齡30年以上·經耐震安全性能評估未達一定標準·且改善不具效益或未設置昇降設備。</p> <p>註：簡化合法建築物認定程序已登記產權但未領得使照或合法房屋證明之老舊建物</p>



老屋重建「都更及危老條例」要點差異比較(4/10)

差異比較	都更條例	危老條例
都市計畫使用分區與合併鄰地	<p>臺北市</p> <p>1.於保護區、農業區、依水土保持法第三條第三款或山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地(不含位於第三種住宅區內,且非與政府機關公告地質敏感區同坡向之非地質敏感區基地)、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區或空地過大者, 不受理其申請自劃更新單元。</p> <p>2.經審議會同意得合併鄰地開發,惟鄰地非屬更新單元範圍</p>	<p>1. 工業區不得適用 (內政部108.5.31台內營字第1080808886號令訂定)</p> <p>2. 得合併鄰接建築物基地或土地辦理。 (註:109.05.06修正取消"鄰接面積不得超過該建築物基地面積"限制)</p> <p>3. 本條例公告前已依建築法第81、82條認定且拆除之危險建築物,基地未完成重建者,得於3年內申請重建。</p> <p>4. 經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者不得申請。</p>
簽證鑑定	<p>部分指標涉及建築師簽證或專業機構鑑定者,由劃定單元申請人自行委任,不受限。</p>	<p>1.結構安全性能評估,由建築物所有權人委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。</p> <p>2.不實之簽證或出具不實之評估報告書者,處新臺幣100~500萬元罰鍰。</p>



老屋重建「都更及危老條例」要點差異比較(5/10)

差異比較	都更條例	危老條例
容積獎勵額上限	<ol style="list-style-type: none"> 1.一般：基準容積1.5倍 2.實施容積管制前原容大於基準容積： 原容積+基準容積0.3倍 或 原容積1.2倍 3.前點屬高氣離子或耐震力不足建物(明顯危害公共安全)：原容積1.3倍 <ul style="list-style-type: none"> ● 都市更新建築容積獎勵辦法 (114.01.13台內國字第1130815906號令修正) ● 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法 (111.2.24府法綜字第1113007045號令修正發布第一條、第二條與其附表及第三條條文) 4.依獎勵辦法第10至13條規定之各項容保證金 =都市更新事業計畫報核時當期公告現值*0.7*申請獎勵容積樓地板面積 	<ol style="list-style-type: none"> 1.基地1.3倍之基準容積或1.15倍之原建築容積。 <ul style="list-style-type: none"> ● 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 (114.01.03台內國字第 1140802146 號令修正) 第四條之一:重建計畫範圍內建築基地未達200m²，且鄰接屋齡均未達30年之合法建築物基地者，其容積獎勵額度為基準容積2%...(略) 2.時程獎勵與規模容積獎勵(合計不得超過基準容積10%上限)： <ul style="list-style-type: none"> ● 時程獎勵：施行至第9年(114.05.12)起無。 ● 規模獎勵：自第4年起(109.05.12)，危老建築物基地加計合併鄰地面積達200m²者，給予基準容積2%，每增加100m²，另給予0.5%。 3.依獎勵辦法第6至9條規定之各項容積獎勵額度未超過基準容積6%者蓋該項保證金額度得減半計算 保證金=當期公告現值*0.45*申請獎勵容積樓地板面積
其他容積申請規定	<ol style="list-style-type: none"> 1.經審議會同意得合併鄰地開發，惟鄰地非屬更新單元範圍者不得享有都更容積獎勵。 2.可再申請容積移轉上限40%。 3.海砂屋獎勵容積，依臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例規定辦理。 4.其他法令獎勵項目不可與都市更新容積項目重複申請。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.合併鄰接之建築物基地或土地，適用容積獎勵其面積不得超過危老建築物基地面積，且最高以1,000m²為限。 2.可再申請容積移轉上限30% 但不能申請其他法令獎勵(如都計、都更、海砂屋) <ul style="list-style-type: none"> ■ 107.10.19臺北市容積移轉審查許可自治條例第9條 依危老條例申請不受法容50%上限規定 ■ 容移20%以上或增加樓地板面積大於1,000m²需都市設計審議



老屋重建「都更及危老條例」要點差異比較(6/10)

差異比較	都更條例	危老條例						
建蔽率 放寬 及限制	<p>■ 條例#65</p> <p>依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。<u>但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。</u></p> <p>■ 臺北市都市更新自治條例第18條</p> <p>更新地區之土地位於住宅區，其原建蔽率高於臺北市土地使用分區管制自治條例第十條第一項規定建蔽率者，其建蔽率放寬如下：</p> <p>一、第二種住宅區、第二之一種住宅區及第二之二種住宅區，得依原建蔽率重建。但建築基地面積在一千平方公尺以下者，建蔽率不得超過百分之五十；建築基地面積超過一千平方公尺者，建蔽率不得超過百分之四十。</p> <p>二、第三種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區、第四種住宅區及第四之一種住宅區，得依原建蔽率重建。但建築基地面積在一千平方公尺以下者，建蔽率不得超過百分之六十；建築基地面積超過一千平方公尺者，建蔽率不得超過百分之五十。</p>	<p>建蔽率放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。</p> <p>■ 臺北市107.11.21增訂土管自治條例第95條之3</p> <p>■ 建蔽率</p> <table border="1" data-bbox="1155 494 1779 725"> <tbody> <tr> <td>住1</td> <td>不放寬維持30%</td> </tr> <tr> <td>住2</td> <td>得依原建蔽率。基地面積1000m²以下，不得超過50%；其餘不得超過40%</td> </tr> <tr> <td>住3 住4</td> <td>得依原建蔽率。基地面積1000m²以下，不得超60%；其餘不得超過50%</td> </tr> </tbody> </table> <p>■ 樓層高度</p> <p>住1：不得超過10.5M或原建物高度</p> <p>住2：不得超過21M或原建物高度</p> <p>■ 高度比</p> <ol style="list-style-type: none"> 建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍 住宅區後院深度之三公尺範圍內檢討後院深度比，超過範圍不受限制。 	住1	不放寬維持30%	住2	得依原建蔽率。基地面積1000m ² 以下，不得超過50%；其餘不得超過40%	住3 住4	得依原建蔽率。基地面積1000m ² 以下，不得超60%；其餘不得超過50%
住1	不放寬維持30%							
住2	得依原建蔽率。基地面積1000m ² 以下，不得超過50%；其餘不得超過40%							
住3 住4	得依原建蔽率。基地面積1000m ² 以下，不得超60%；其餘不得超過50%							
高度放寬	<p>■ 臺北市都市更新自治條例第17條：建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。</p>							



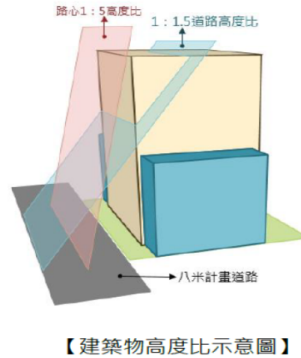
臺北市土地使用分區管制自治條例第95條之3 (107.11.21發布實施)

中華民國112年8月11日臺北市府都市發展局北市都規字第1123053793號

臺北市危老重建放寬高度

臺北市土地使用分區管制自治條例 第95條之3 (107.11.21發布實施)

建築物高度比		
使用分區	現行法令高度比	危險老屋重建放寬高度比
住宅區	不得超過 1.5	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築物之高度比不得超過路心 1:5
商業區	不得超過 2.0	
工業區	不得超過 1.8	
行政區	不得超過 1.8	
文教區	不得超過 1.8	
風景區	不得超過 1.5	



臺北市危老重建放寬高度

臺北市土地使用分區管制自治條例 第95條之3 (107.11.21發布實施)

後院深度比		
使用分區	現行法令後院深度比	危險老屋重建放寬後院深度比
住一區	0.6	<ul style="list-style-type: none"> ● 自建築基地後面基地線之深度3公尺範圍內，不得小於該區後院深度比規定；超過範圍部分不受限制。
住二區	0.4	
住三區	0.3	
住四區	0.25	
商業區	無	
其他區	0.3或0.6	

臺北市危老重建放寬高度

臺北市土地使用分區管制自治條例 第95條之3 (107.11.21發布實施)

建築物高度			
使用分區	現行法令高度限制	危險老屋重建放寬高度限制	說明
住一區	10.5公尺三層樓	<ul style="list-style-type: none"> ● 維持10.5公尺。但原建築物高度超過10.5公尺者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 考量住一區及住二區多鄰山坡地等環境敏感區域，不宜過度放寬高度。惟為保障原有建物權益且不致對視覺景觀產生衝擊，爰以原建築物高度為限。
住二區	17.5公尺五層樓		

臺北市危老重建放寬住宅區建蔽率

臺北市土地使用分區管制自治條例 第95條之3 (107.11.21發布實施)

住宅區建蔽率		
使用分區	現行法令建蔽率	危險老屋重建放寬住宅區建蔽率
住一區	30%	● 不放寬，維持 30%。
住二區及加給地區	35%	<ul style="list-style-type: none"> ● 得依原建蔽率重建。但建築基地面積在 1000 m²以下者，建蔽率不得超過 50%；建築基地面積超過 1000 m²者，建蔽率不得超過 40%。
住三區及加給地區	45%	
住四區及加給地區	50%	<ul style="list-style-type: none"> ● 得依原建蔽率重建。但建築基地面積在 1000 m²以下者，建蔽率不得超過 60%；建築基地面積超過 1000 m²者，建蔽率不得超過 50%。

註：都市計畫書內載明建蔽率比照住宅區之其他住宅區，依表列各住宅區建蔽率放寬標準。



老屋重建「都更及危老條例」要點差異比較(7/10)

差異比較	都更條例	危老條例
稅賦減免	1.更新期間 <u>地價稅免徵</u> 2.更新後 <u>地價稅及房屋稅減半徵收2年</u> 且經直轄市縣(市)主管機關同意者，得 <u>延長至喪失所有權止，但以10年為限。</u> 3.權利變換方式者， <u>土地增值稅免徵或減徵40%</u> 4.權利變換方式者， <u>契稅免徵或減徵40%</u> 5.所有權人與實施者因協議合建辦理產權 移轉，經主管機關同意者， <u>土地增值稅</u> <u>及契稅減徵40%</u> (第2點後半段及第5點 申請期限至113年1月31日)	1.條例施行後 <u>五年內</u> 提出申請適用。 2.重建期間 <u>免徵地價稅。</u> 3.重建後 <u>地價稅及房屋稅減半徵收2年。</u> 4.重建前 <u>合法建築物所有權人為自然人，重建後未移 轉所有權者，房屋稅減半徵收得延長至喪失有權止， 並以10年為限。</u> *非自然人、空地或非合法建物之所有權人無房屋稅減徵 *合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過危老建築物基地 面積部分之土地及建築物，不予減免。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> 行政院民國111年3月10日院臺建字第1110165344號 「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第8條第1項 規定之租稅減免優惠，實施年限自111年5月12日至 116年5月11日 </div>
		無土地增值稅及契稅免徵或減徵



老屋重建「都更及危老條例」要點差異比較(8/10)

差異比較	都更條例	危老條例
經費補助	<p>■ 中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知(111.05.25)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.擬訂事業計畫及權利變換計畫有關費用 2.補助對象：都市更新會 3.依都市更新重建規劃費用補助基準表評定補助額度，並不得超過實際採購金額 <p>■ 臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法(109.11.19)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <ol style="list-style-type: none"> (1)設立都市更新會：上限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 <p>■ 臺北市整建住宅更新規劃設計費補助辦法(109.10.14)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.補助項目：整合作業費用、擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫之計畫作業費用 2.補助對象：整宅都市更新會 3.各項目之補助上限詳第6條規定 	<p>■ 中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法(108.6.13)</p> <p>(一)耐震能力初步評估</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.總樓地板面積未達3000m²者：每棟不超過12,000元 2.總樓地板面積3000m²以上者：每棟不超過15,000元 3.評估機構審查費：每棟1,000元 4.行政作業費：每棟500元 <p>(二)耐震能力詳細評估</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.每棟不超過評估費用之30%或40萬元 2.行政作業費：每棟5,000元 <p>(三)審查機構審查費用</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.耐震能力初步評估報告書所載初步評估結果未達最低等級，經檢附審查機構審查通過之證明文件者，每棟6,000元 (臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法#9) 2.以每棟耐震能力詳細評估費用15%估算，但不得超過20萬元 <p>■ 內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點(107.03.30)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.提具重建計畫並經報核者，每案補助55,000元為上限 2.行政作業費：每案5,000元



老屋重建「都更及危老條例」要點差異比較(9/10)

差異比較	都更條例	危老條例
<p>工程融資 貸款 信用保證</p>	<p>■ 條例#72 金融機構為提供參與都市更新之土地及合法建築物所有權人、實施者或不動產投資開發專業公司籌措經主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫所需資金而辦理之放款，得不受銀行法第七十二條之二之限制。 金融主管機關於必要時，得規定金融機構辦理前項放款之最高額度。</p> <p>■ 都市更新前置作業融資計畫貸款要點 內政部95.4.20台內營字第0950801797號令訂定</p>	<p>■ 都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證作業要點 規範信用保證額度、對象、程序等作為承貸金融機構及信用保證承保機構之執行依據</p>
<p>補助 重建工程 貸款利息 補貼</p>		<ol style="list-style-type: none"> 1.提供每戶最高優惠貸款額度350萬元之重建工程貸款利息補貼 2.年限最長20年 3.寬限期最長5年 4.針對不同家庭所得之原住戶給予不同補貼期限 <p>內政部111年4月26日台內營字第1110805553號令修正「都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定」第3點:重建住宅貸款利息補貼申請期間自直轄市、縣(市)主管機關公告之日起至中華民國一百十四年十二月三十一日止</p>



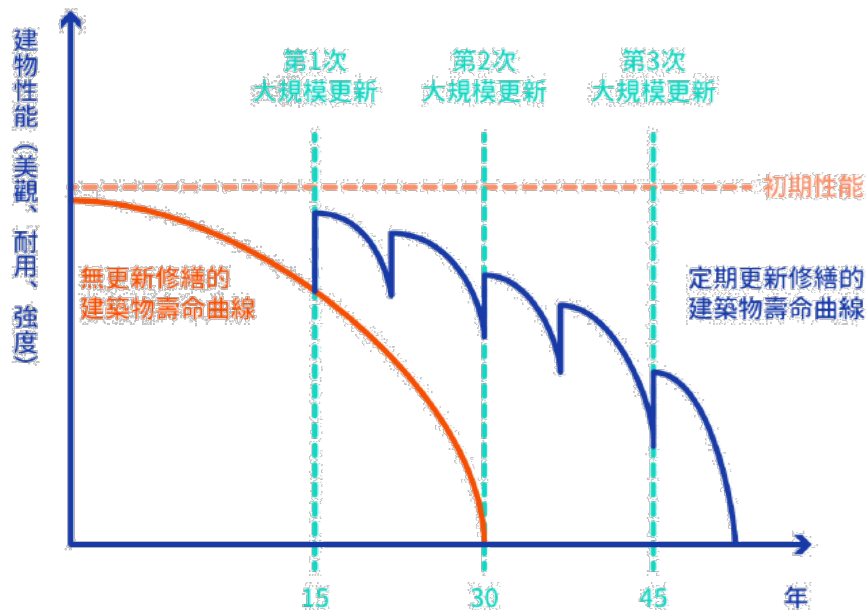
老屋重建「都更及危老條例」要點差異比較(10/10)

差異比較	都更條例-權利變換	都更條例-協議合建	危老條例-協議合建
重建團體	都市更新會(章程)	都市更新會(章程)	-
同意比例	多數決(公有土地免計)	100%	100%
容積獎勵(上限)	1. 一般：基準容積1.5倍 2. 實施容積管制前原容大於基準容積： 原容積+基準容積0.3倍 或 原容積1.2倍 3. 高氣離子或耐震力不足建物：原容積1.3倍	1. 一般：基準容積1.5倍 2. 實施容積管制前原容大於基準容積： 原容積+基準容積0.3倍 或 原容積1.2倍 3. 高氣離子或耐震力不足建物：原容積1.3倍 4. 門牌達20戶以上可申請基準容積5%(上限內)	基準容積1.3倍 或 原容積*1.15倍 時程&規模獎勵 可申請合計 基準容積10%上限
稅賦減免	地價稅+房屋稅+土增稅+契稅	地價稅+房屋稅+土增稅(部分)+契稅(部分)	地價稅+房屋稅
計畫書	事業計畫+權利變換計畫	事業計畫	重建計畫
報核前程序	自辦公聽會+估價師委任+事計同意書	自辦公聽會+事計同意書	申請重建同意書
報核後程序	公開展覽(公辦公聽會)\幹事會\聽證\審議	公開展覽(公辦公聽會)\專案小組\聽證\審議	建管單位審查
權利分配	政府審議核定為準	私權協議	
起造人文件	權利變換計畫核定函	土地使用同意書	
房屋拆除	權利變換計畫核定函	房屋拆除同意書	
	可申請政府代拆	私權約定	
法院提存	權利變換計畫核定函	私權處理	
產權登記	政府囑託登記	私權約定	
行政救濟(權利分配)	異議處理\行政訴訟	私權處理	



整建維護可以改善.....

- 依據建築物之生命週期而言，使用性能將隨著時間而下降。
- 相較都市更新**重建**之路遙無期，如實施**整建維護**，可使建築物在使用期間維持趨於**初期性能**的效果，相較於無整建維護者，生命週期會相對延長。



建築物就跟人體一樣，是有生命週期的，所以整建維護只是延長建築年限的一種方式，在拆除重建前，有更好的居住品質。



申請整建維護，還可以都更重建嗎？



可以喔! 但**須要5年後**才可以拆除重建!

(依臺北市都市更新整建維護實施辦法第11條、臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範第11條、臺北市協助老舊建築物外牆安全整新及結構安全補強補助作業規範第11條規定)



誰來進行整建維護？

<p>臺北市都市更新自治條例§8</p>	<p>臺北市政府為實施本市都市更新整建維護事業，得另訂定臺北市都市更新整建維護實施辦法。</p>
<p>臺北市都市更新整建維護實施辦法§3</p>	<p>都市更新事業以整建或維護方式辦理者，其實施者應符合都市更新條例第3條第6款【機關、機構或團體】及第26條規定。</p>



更新團體
(都市更新會)






公寓大廈
管理委員會



都市更新
事業機構



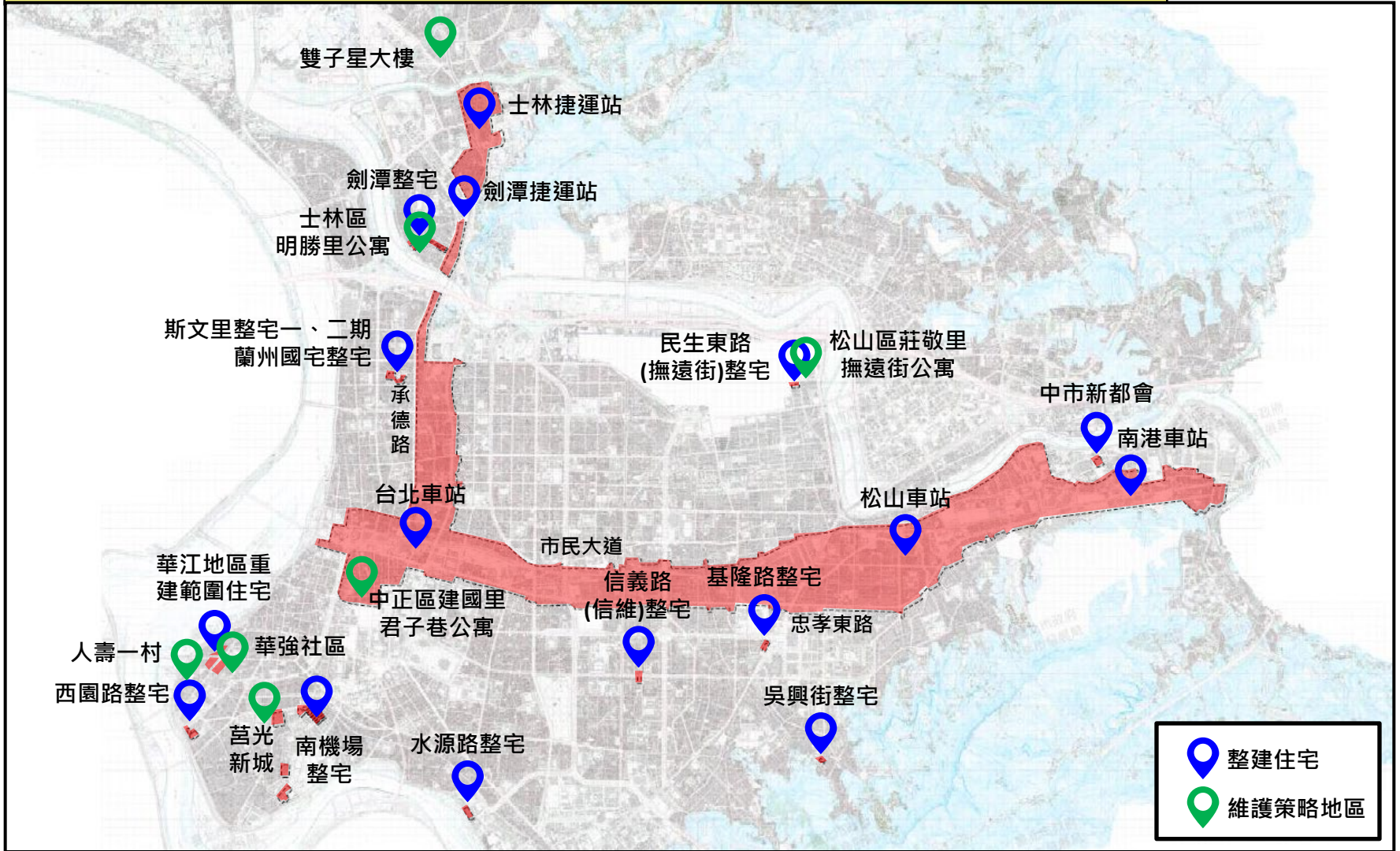
整維得來速套餐ABC補助

補助方案	適用程序	適合類型		補助金額 (占總工程經費比例、金額上限)		QR code	
套餐 A 都市更新 整建維護	都更程序	1. 整體修繕、施工費高 2. 增建電梯、外牆修繕、結構補強。		一般地區	50%、1,200萬元	 都市更新整建維護補助申請專區	
				策略地區	75%、1,500萬元		
				公辦整維	90%、無金額限制		
套餐 B 老舊建築物 更新增設 電梯補助	簡易程序	6樓以下無電梯之集合住宅、公寓，增設電梯。		一般地區	50%	 老舊公寓增設電梯補助申請專區	
					60% 一樓法空建物配合拆除修繕美化		300萬元
				策略地區	80%、480萬元		
		整宅及山限區	80%、無金額限制				
套餐 C 老舊建築物 修繕補助	簡易程序	合法建築物 (無樓層限制)	外牆整新 (拉皮)	一般地區	50%、500萬元	 老舊建築物修繕補助申請專區	
				整宅及山限區、策略地區	80%、800萬元		
			結構補強	一般地區	50%、500萬元		
				整宅及山限區、策略地區	80%、800萬元		



臺北市都市更新整建或維護策略地區地圖

計畫查詢：都更處網站 > 熱門查詢 > [114年度臺北市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請暨審查原則](#)





有整建維護疑問可以問誰？

上面的介紹還是有
不了解的，要找誰問呢？



臺北市都市更新處：

(02) 2781-5696 分機 3146、3147、3156
、3157、3158、3159、3194、3143



臉書：台北都更解壓說



台北都更解壓說

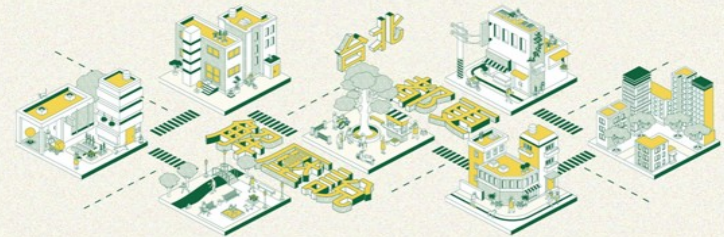
「台北都更解壓說」是都更處的官方FB粉專，致力以詼諧有趣的概念解說都更，達到解壓效果。並且「解壓縮」台北都市更新的各種細節，帶你破除都更流言蜚語，第一手認識都更新知！



解壓說粉專QRcode



台北都更解壓說



其他法規、專案

【海砂重建】

- 臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例
- 臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準
- 臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫

【其他】

- 第二種住宅區涉及都市更新重建相關規定
- 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
- 有關臺北市各行政區通盤檢討細部計畫案內都市設計管制規定人行步道系統留設處理原則一案
- 臺北市土地使用分區管制自治條例規定得放寬建蔽率案件執行原則及作業流程
- 臺北市畸零地使用自治條例



- 臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例(1/5)

中華民國112年7月19日臺北市政府府法綜字第1123032142號令修正發布

§4	本自治條例適用之建築物，限由民間興建於中華民國84年1月23日前已申報勘驗部分之建築物及臺北市政府興建之國民住宅。
§7 第一項	經鑑定須拆除重建之建築物，都發局應列管公告，依建築法規定通知所有權人停止使用，並限期命所有權人拆除。逾期未停止使用者，得處建築物所有權人新臺幣五千元以上六萬元以下罰鍰，必要時得按次處罰。其仍未停止使用者，得依行政執行法規定處以怠金及停止供水供電。逾期未拆除者，依建築法規定，得強制拆除，拆除費用由所有權人負擔。

臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準(節錄)

民國107年7月11日臺北市政府(107)府都建字第10734229801號令修正發布，並自107年8月1日起生效

違規事實：列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未臺北市依限停止使用；列管公告日屆滿第3年起開始裁罰

罰鍰處分對象		裁處方式				
		限期停止使用	每次罰鍰(元)	罰鍰累計(元)	開罰屆滿一定期間罰鍰	
處 建 築 物 所 有 權 人	屬住宅使用者	每3個月	3個月	10,000	10,000	開罰屆滿15個月後，得按次處每3個月罰鍰4萬元。
			6個月	10,000	20,000	
			9個月	20,000	40,000	
			12個月	20,000	60,000	
			15個月	40,000	100,000	
	屬住宅使用且同意參與都市更新、重建或拆除者	每6個月	6個月	5,000	5,000	開罰屆滿30個月後，得按次處每6個月罰鍰2萬元。
			12個月	5,000	10,000	
			18個月	10,000	20,000	
			24個月	10,000	30,000	
			30個月	20,000	50,000	
	屬住宅使用，且建築物已停止使用戶數達全幢之總戶數三分之二以上、已領得拆除執照或其建造執照者	每2個月	2個月	20,000	20,000	開罰屆滿6個月後，得按次處每2個月罰鍰6萬元。
			4個月	40,000	60,000	
			6個月	60,000	120,000	
	屬出租或營業者		每1個月罰鍰6萬元			

「未停止使用」認定：
 1.當戶超過每月1度之用水度數。
 2.本府都市發展局獲知當戶有營業、出租或其他持續使用情事，經現場勘查屬實。

備註：同時符合者，未達早日拆除重建之行政目的，以罰鍰金額高者裁處。



海砂屋重建相關建管法令規定

- 臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例(2/5)

中華民國112年7月19日臺北市政府府法綜字第1123032142號令修正發布

■ 建物所有權人於公告載明之停止使用期限屆滿日起，裁罰作業相關規定

臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準(節錄)

民國107年7月11日臺北市政府(107)府都建字第10734229801號令修正發布，並自107年8月1日起生效

列管公告日屆滿	第3年	第4年	第5年	第6年~	
罰鍰處分	依裁罰基準之裁處方式開始裁罰				
不予優先查處情形(一)	提具報告 申請展延	供自用住宅使用者，提具專業技師或建築師現勘簽證之安全判定書或原鑑定機關(構)出具鑑定報告載明：「經判定全幢鑑定標的物無即刻性危險，尚可繼續使用○個月。」及所有權人簽具之「經鑑定須拆除重建高氯離子混凝土建築物自負安全責任切結書」至本府都市發展局。 展延以2次為限，每次最長1年。		依裁罰基準之裁處方式開始裁罰	
	提具報告 申請展延 且有具體 推動重建事實			已依建築法申請建造執照、拆除執照，或申請都市更新事業計畫已報核，且出具同意配合拆除改建同意書者 不受前項2次之限制	已領得拆除執照、其建築基地已領得建造執照或自列管公告日起已屆滿5年，依裁罰基準之裁處方式開始裁罰
	不適用 前列各項規定	建築物倘已停止使用戶數達全幢之總戶數三分之二以上、已領拆除執照或建築執照、列管公告日起已滿5年且無同意參與都市更新、重建或拆除者之情事，依裁罰基準之裁處方式開始裁罰			
不予優先查處情形(二)	已向台北自來水事業處申請1個月內停止供水				



海砂屋重建相關建管法令規定

- 臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例(3/5)

中華民國112年7月19日臺北市府法綜字第1123032142號令修正發布

建物所有權人於公告載明之停止使用期限屆滿日起

依「臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準」裁罰

屆期仍未停止使用 且
為營業使用者之查處
(依行政執行法)

經按次裁處建物所有權人罰鍰達 3 次仍持續作為營業使用者

1. 處建築物所有權人 總金10萬元並命其1個月內履行義務。
2. 屆期未履行者，直接強制方式斷絕營業所必之自來水、電力或其他能源

列管並公告限期停
止使用 及 自行拆除
之建築物，倘逾期
仍未拆除之查處

1. 經建築物所有權人另委託專業機構辦理結構安全鑑定，鑑定結果為建築物之損壞程度已達建築法第八十一條第一項規定之「傾頹或朽壞而有危害公共安全」程度
2. 且經本府都市發展局會同臺北市建築師公會、台北市土木技師公會及台北市結構技師公會三大公會審視結構安全鑑定報告內容並現場勘驗確認前揭鑑定結果無誤
3. 本府都市發展局將優先依建築法第八十一條第一項規定強制拆除建築物，拆除費用由所有權人負擔。



海砂屋重建相關建管法令規定

- 臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例(4/5)

中華民國112年7月19日臺北市政府府法綜字第1123032142號令修正發布

§7
第二項 經列管須拆除之建築物經都發局專案核准者，得依原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）、原院落深度重建。申請重建者，得放寬法定容積率、原容積率或原樓地板面積30%。

Q：都計通盤檢討案內訂定**總容積不得超過基準容積二倍上限**之規定，是否包括依「臺北市高氯離子混凝土善後處理自治條例」第7條第2項申請放寬法定容積率、原容積率或原總樓地板面積之百分之三十之獎勵？

依「中華民國113年2月19日臺北市政府(113)府授都規字第1133012023號」

Ans：

建築基地依都市更新條例規定申請重建時，如另依「**臺北市高氯離子混凝土善後處理自治條例**」或「**臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例**」**申請容積獎勵者**，得於二倍容積上限內先核算該高氯離子、輻射污染建築物容積獎勵，再依都市更新條例第65條第1項或第2項之規定累加**都市更新容積獎勵**。**加計都市更新容積獎勵後已逾基準容積二倍者**，依本府111年4月7日府授都新字第11160081801號函，**不受都市計畫容積上限規定限制**。惟不得再申請其他容積獎勵、容積移轉或增額容積。



海砂屋重建相關建管法令規定

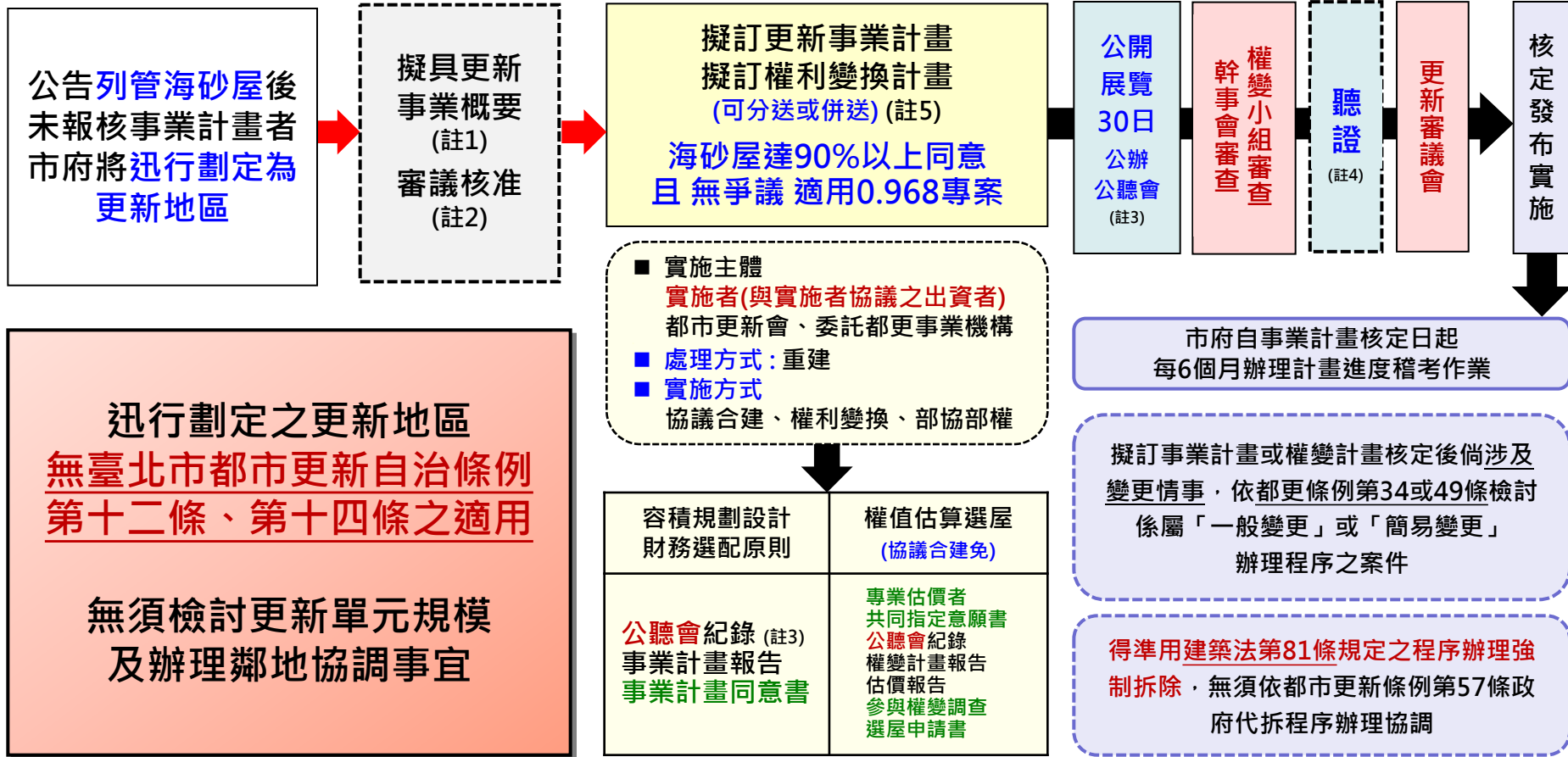
- 臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例(5/5)

中華民國112年7月19日臺北市府府法綜字第1123032142號令修正發布

<p>§7 第三項</p>	<p>重建建築物位於第一種住宅區、第二種住宅區者，得不受臺北市土地使用分區管制自治條例第十一條建築物高度比、第十一條之一建築物高度及樓層、第十五條後院深度比之限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。前項重建建築物位於第三種住宅區者，高度比比照前述規定辦理，後院深度自建築基地後面基地線之深度3公尺範圍內，不得小於該區後院深度比規定；超過範圍部分，不受後院深度比之限制。位於都市計畫圖說中劃定之山坡地區（不含保護區、農業區），於原基地範圍建造者，得免受基地面積之限制。</p>
<p>§7 第四項</p>	<p>第二項重建建築物，其停車空間(含裝卸位)之數量留設，屬原建蔽率、原容積率(或原總樓地板面積)重建部分，得按原核准申請建照當時適用之法令規定辦理；屬超出原容積率或原總樓地板面積之放寬部分，仍應依申請重建時之法令規定辦理。但建築基地面積及寬深度符合臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例得繳納代金規定者，其停車空間(含裝卸位)之數量留設，得按原核准申請建照當時適用之法令規定辦理，不受前述規定限制。</p>
<p>§7 第五項</p>	<p>拆除重建之所有權人，在該建築物拆除後，得向都發局申請補助費用，每戶新臺幣二十萬元。</p>
<p>§7 第六項</p>	<p>第二項重建建築物之建築設計原則及審查基準，由都發局定之。</p>
<p>§7 第七項</p>	<p>同一使用執照基地內已有部分建築物整幢（棟）業經列管須拆除重建或可加勁補強或防蝕處理者，如因該列管建築物結構體未獨立或地籍未分割無法取得產權，致無法獨幢（棟）拆除重建者，該基地內所有建築物一併拆除重建時，準用第二項至第五項規定辦理。</p>



海砂屋重建更新程序



註1. 條例22條第2項: 達事業計畫報核同意比率，可逕行擬訂事業計畫報核(免申請事業概要)。

註2. 條例74條: 事業概要未能依表明之實施進度擬訂事業計畫報核，可申請展延2次，每次6個月。

註3. 條例32條第4項: 依條例第7條迅行劃定都市更新地區，私有所有權人100%同意，得免舉辦公開展覽及公聽會。

註4. 條例33條: 下列情形免舉行聽證：無爭議或協議合建等(全體同意)、簡易變更(條例34條第2&3款)。

註5. 條例37條第一項第二款第一目: 依第七條劃定更新地區私有土地及合法建物其人數、面積均應超過50%



海砂屋鑑定相關文件

為保障進行鑑定及申請公告列管為高氯離子混凝土建築物所有權人權益，自即日起應於提送審議前完成建物全體所有權人告知義務，相關執行方式

依「中華民國111年9月30日 臺北市政府都市發展局 北市都授建字第11161766362號」

委託書

本人_____同意持有之建物門牌_____

建築物委託_____ (鑑定機構)進行建築物高氯離子檢測，並向臺北市政府申請審核備事宜。且已知悉「臺北市高氯離子建築物善後處理自治條例」及後續相關規定，如檢測結果屬「臺北市高氯離子建築物善後處理自治條例」第五條規定之高氯離子混凝土建築物，將依法進行公告及列管。

此致 臺北市政府都市發展局

建物所有權人(簽名或蓋章)：

聯絡地址：

聯絡電話：

身分證字號：

中華民國_____年_____月_____日

有關「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊」第七章鑑定報告書摘要彙整表中，鑑定標的物所有權人委託書自112年1月1日起請依公版格式填寫，並列表計算同意戶數比例(附件一、二)

鑑定通知暨公告列管意願調查統計表

附件二

社區名稱(無則免填)：

項次	建物門牌地址	所有權人	是否同意鑑定及列管	備註
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
統計	(戶)	(人)		

※1.如數量不夠請自行延伸增列。

※2.雙掛號回執情形可自行標註於備註欄。

統計(鑑定)單位：_____

中華民國_____年_____月_____日

前揭相關文件均屬鑑定報告文件之內容，應一併裝訂於鑑定機構出具之鑑定報告文件中，以杜爭議並維護高氯離子混凝土建築物全體所有權人之權益

附件一

雙掛號通知信函

有關(申請人門牌地址)建築物所有權人(申請人姓名:○○○)委託(鑑定機構)進行(全體鑑定範圍之門牌地址)建築物高氯離子檢測，並向臺北市政府申請審核備事宜。

如檢測結果屬「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」規定之高氯離子混凝土建築物，將依法進行公告及列管。經鑑定並公告為「須拆除重建」之建築物，限期於公告日起2年內停止使用、3年內自行合意拆除，倘屆期未依規定停止使用，將續依「臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準」規定處以罰鍰。

前開自治條例及相關法規皆公告於本市建築管理工程處官網，若有疑問請至「建築管理工程處官網」建管業務綜合查詢>>宣導專區>>海砂屋>>列管清冊及相關法令專區>>查詢。

※以上內容不得刪減。

※如欲新增說明內容請自行延伸增列。

鑑定機關(構)應以雙掛號方式通知全體所有權人欲進行建築物高氯離子檢測向臺北市政府申請審核備事宜，再將此通知函張貼於該案每幢(棟)建築物主要出入口明顯處並於鑑定報告文件內檢附通知郵件函文影本及現場張貼照片。

臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫(114.03.27修訂公告)

575專案

第1頁/共10頁

計畫查詢：[都更處網站](#) > [熱門查詢](#) > [臺北市高氯離子混凝土建築物 575 專案](#)

臺北市高氯離子混凝土建築物

575 專案計畫

臺北市政府都市發展局 | 都市更新處 | 建築管理工程處





臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫(114.03.27修訂公告)

575專案

第2頁/共10頁

計畫查詢：都更處網站 > 熱門查詢 > [臺北市高氯離子混凝土建築物 575 專案](#)

壹、協助海砂屋重建之必要

2

高氯離子混凝土建築物(俗稱海砂屋)

建材內高量氯離子造成建物裂損、鋼筋鏽蝕等損害，

對於房屋結構安全具**不可逆性之損害** !!



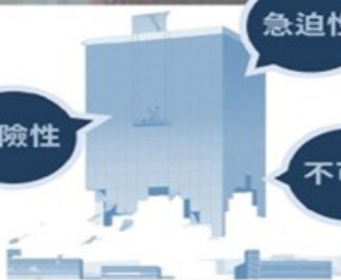
海砂屋重建 **刻不容緩** !!

危險性

急迫性

不可逆

維護地區環境安全、提升居住品質
強化老舊房屋面對地震災害之韌性





臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫(114.03.27修訂公告)

575專案

第3頁/共10頁

計畫查詢：都更處網站 > 熱門查詢 > [臺北市高氯離子混凝土建築物 575 專案](#)

貳、臺北市積極協助海砂屋重建

3

本市列管追蹤海砂屋，維護居住安全



臺北市高氯離子混凝土建築物更新地區-示意位置圖

每月滾動檢討

都發局(建管處)列管
須拆除重建海砂屋

未報核都更事業計畫
尚未辦理自辦公聽會案件

27案



預計113年第一季檢討
迅行劃定更新地區(每季滾動檢討)

6案

專案目標：協助海砂屋盡速重建

33案立即適用受惠!!!

臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫(114.03.27修訂公告)

575專案

第4頁/共10頁

計畫查詢：都更處網站 > 熱門查詢 > [臺北市高氯離子混凝土建築物 575 專案](#)

貳、臺北市積極協助海砂屋重建

4

全流程協助海砂屋

鑑定列管

海砂屋鑑定列管

- ① 鑑定海砂屋資格審查作業。
- ② 公告列管「加勁補強」、「拆除重建」。

鑑定補助

- ① 海砂屋鑑定補助申請(上限為新臺幣145萬元)。
- ② 海砂屋拆遷補助費(20萬)。

補償裁罰

海砂屋容積

- ① 得放寬法定容積率、原容積率或原總樓地板面積之30%。

裁罰拆除

- ① 通知所有權人停止使用，並限期命所有權人拆除。
- ② 折減相關獎勵。

重建協助

迅劃更新地區

- ① 依列管須拆除重建之海砂屋清冊，辦理環境現況調查，檢視是否符合劃定原則。
- ② 以都更條例第7條劃定。

海砂屋輔導團

- ① 啟動列管追蹤。
- ② 提供重建協助(法令諮詢、追蹤輔導…)

都更加速審議

- ① 海砂屋都更0.968專案快軌，高度意願之社區，加速審議。

海砂屋重建

- ① 自行重建。
- ② 自辦都更。
- ③ 民辦都更。
- ④ **公辦都更。**

575專案

- ① 由所有權人申請
- ② 第一階段50%意願
- ③ 第二階段75%意願
- ④ 公辦徵求實施者

建管處

X

更新處

臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫(114.03.27修訂公告)

575專案

第5頁/共10頁

計畫查詢：都更處網站 > 熱門查詢 > [臺北市高氯離子混凝土建築物 575 專案](#)

貳、臺北市積極協助海砂屋重建

5

加速海砂屋重建，市府責無旁貸

海砂屋重建實施方式4途徑：

01自行重建

03民辦都更

02自辦都更

04公辦都更

針對公辦都更途徑，

考量海砂屋基地規模小、重建急迫等特性…

推出

都更第8箭- 臺北市高氯離子混凝土建築物 575專案計畫

- 協助快速權值試算，提供都更整合基礎。
- 達標即協助辦理公開評選實施者作業。

專案加速海砂屋都更!!

臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫(114.03.27修訂公告)

575專案

第6頁/共10頁

計畫查詢：都更處網站 > 熱門查詢 > [臺北市高氯離子混凝土建築物 575 專案](#)

參、高氯離子混凝土建築物575專案計畫

6

專案 2 大亮點

① 列管我就幫!

經本府**列管**屬「**須拆除重建**」之海砂屋，即可申請本專案。

② 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。



都更第8箭-臺北市高氯離子混凝土建築物**575**專案



臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫(114.03.27修訂公告)

575專案

第7頁/共10頁

計畫查詢：都更處網站 > 熱門查詢 > [臺北市高氯離子混凝土建築物 575 專案](#)

參、高氯離子混凝土建築物575專案計畫

7

申請資格



1. 屬都發局(建管處)列管公告「**須拆除重建**」之海砂屋。



2. 私有土地及私有合法建物所有權人數，或合法建物戶數意願 **超過50%**。



3. 倘申請基地範圍內「已辦理自辦公聽會」者，為避免延宕重建期程，不予受理申請。



臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫(114.03.27修訂公告)

575專案

第8頁/共10頁

計畫查詢：都更處網站 > 熱門查詢 > [臺北市高氯離子混凝土建築物 575 專案](#)

參、高氯離子混凝土建築物575專案計畫

8

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**。

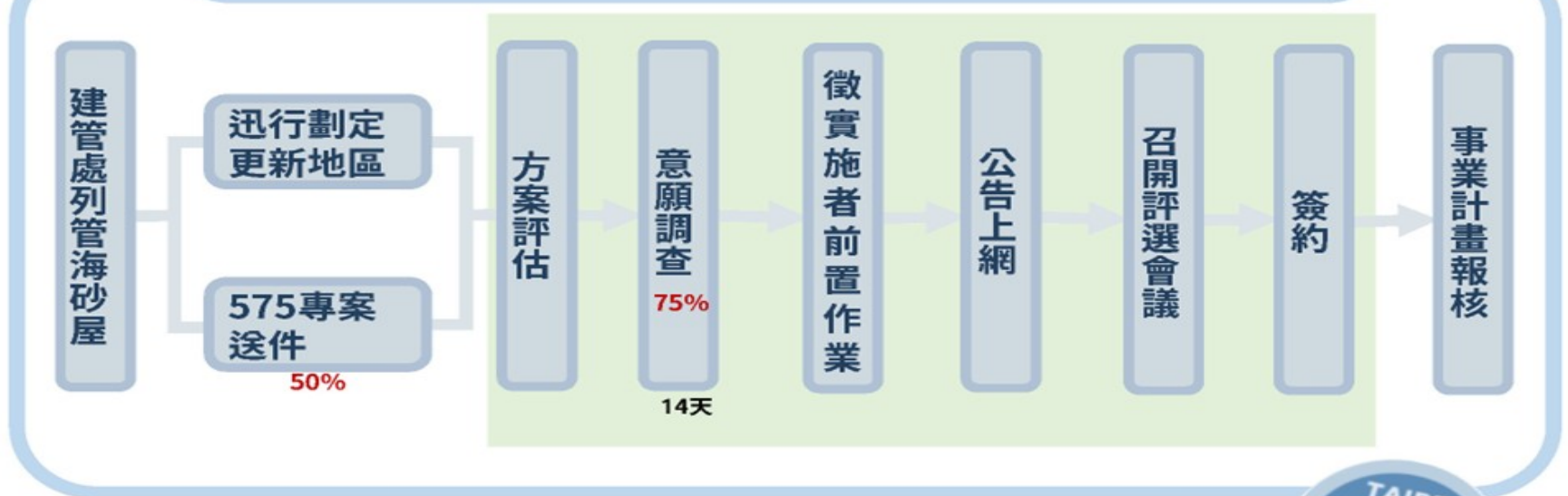
第二階段意願未達75%、**第三階段公開評選程序達2次仍未徵得實施者**，將函知所有權人評選結果及不辦理後續作業，且相同範圍自前開函示**發文日起1年內不得再申請本計畫**。



臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫(114.03.27修訂公告)

參、高氯離子混凝土建築物575專案計畫-執行時程 9

海砂屋自申請專案至徵得實施者，約需**1年**作業時間



1 列管我就幫!

2 過半即進場!





臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫(114.03.27修訂公告)

575專案

第9頁/共10頁

計畫查詢：都更處網站 > 熱門查詢 > [臺北市高氯離子混凝土建築物 575 專案](#)

參、高氯離子混凝土建築物575專案計畫

10

相關資訊



請參考臺北市都市更新處網站
<https://uro.gov.taipei/>

諮詢電話

鑑定列管 建築管理工程處 1999 #8399

575 專案 都市更新處 (02)2781-5696 #7599 #3093



第二種住宅區涉及都市更新重建相關規定

臺北市土地使用分區管制自治條例 第11條之1

第一種住宅區建築物高度不得超過三層樓及10.5公尺，**第二種住宅區建築物高度不得超過五層樓及17.5公尺。**
但屋齡超過三十年之建築物，非屬山坡地且無地質災害之虞，依法辦理都市更新者，得循都市計畫程序辦理。

■ 非屬山坡地且無地質災害之虞：

參閱臺北市政府工務局大地工程處網站—[山坡地資訊整合系統](#)

臺北市 山坡地資訊整合系統
內部管控 | 大地工程處

防災資訊 宣導資訊 歷史資訊 圖臺資訊

查詢 圖資 工具

地圖類型

主題圖資

- 地形圖
- 98年地形圖
- 地形圖等高線
- 航照圖
- 臺北市數值地籍圖
(圖層可見層級：縮放層級19)
- 山坡地範圍
(圖層可見層級：縮放層級14)
- 林地範圍
(圖層可見層級：縮放層級14)
- 保安林範圍
(圖層可見層級：縮放層級16)
- 公有土地分布圖
(圖層可見層級：縮放層級16)
- 地籍查詢
- 臺北市有
- 臺北市及臺南共有
- 臺北市有、臺南及其他政府機關共有
- 臺北市有及非臺南政府機關共有
- 其他政府機關有
- 公私共有或其他
- 土地使用分區

地籍查詢 區 段 小段 (地號) 號 定位

新北市 基隆市



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

中華民國111.4.13臺北市政府府授都新字第1116008184號函

- 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**。

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**。



臺北市各行政區通盤檢討細部計畫案內 都市設計管制規定人行步道系統留設處理原則

臺北市政府113.07.17府授都規字第1133049704號

本府自108年起公告之各行政區通盤檢討細部計畫案，其都市設計管制規定均訂有人行步道系統之相關內容（建築基地除指定留設騎樓或無遮簷人行道路段，其餘臨接道路段應留設1.5公尺（或2公尺）無遮簷人行道（為原則）），考量部分狹小基地受限於基地條件，經審認符合原則者，得改以法定騎樓檢討設置。（略..）為明訂設置騎樓代替無遮簷人行道之院落檢討方式，故修處理原則如下：

考量部分狹小基地受限於基地條件，故援引本市建築管理自治條例第7條第2項：「基地條件特殊者，主管建築機關得依申請建築基地及鄰地實際情況核准之」規定，如建築基地符合下列各款情形之一者，得以法定騎樓檢討設置，並依第（二）項規定檢討：

1. 基地屬角地且基地規模未達300平方公尺者。
2. 基地因都市計畫或相關禁（限）建法規之建築物高度限制，致基準容積或依都市危險及老舊建築物加速重建條例、高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例規定申請之獎勵容積無法用罄者。
3. 其他特殊情況之基地，經本府都市發展局個案審認者。

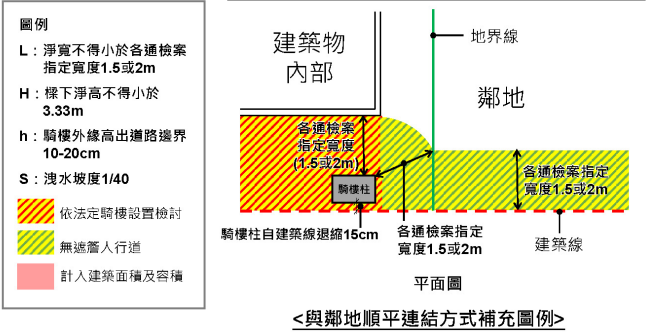
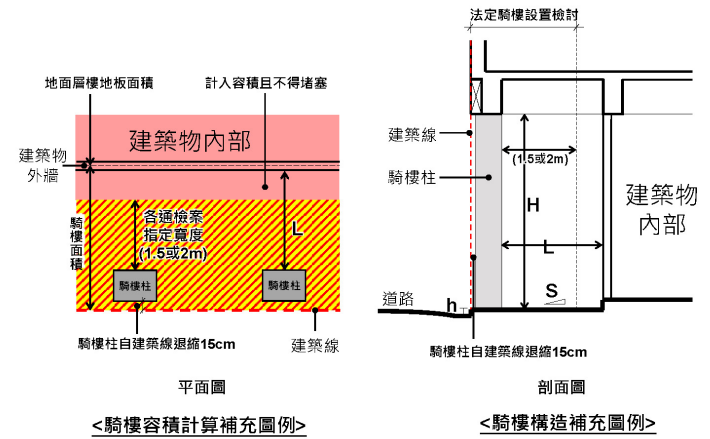
符合前項條件基地，其設置之騎樓應依下列規定檢討（如附件二圖例）：

1. 騎樓留設之人行空間淨寬不得小於各通檢案指定寬度，且構造應符合本市建築管理自治條例第7條及建築技術規則之規定。
2. 騎樓應規劃與鄰地留設騎樓或無遮簷人行道順接，避免妨礙通行。
3. 騎樓部分得免檢討院落，惟非屬騎樓之無遮簷人行道部分仍應計入檢討院落。

為利後續審核是否符合本案處理原則設置騎樓，申請人須提供設置騎樓前、後建築物配置相關圖說及綜理表，敘明「無法退縮留設各通檢案指定寬度無遮簷人行道」之緣由，並由建築師簽證負責，以供後續查核。

附件二

108年起公告各行政區通檢案內人行步道系統依規定留設無遮簷人行道得以騎樓設置者，該騎樓得依建築技術規則建築設計施工編第28條視為法定騎樓檢討補充圖例





臺北市土地使用分區管制自治條例規定 得放寬建蔽率案件執行原則及作業流程

臺北市政府都發局113/07/15北市都規字第1133046627號函

一	<p>為配合本市畸零地使用自治條例修正，有關建築基地符合本市<u>土地使用分區管制自治條例第10、25、37、45、52、66條</u>規定無法依法定容積率之建築樓地板面積建築而擬申請放寬建蔽率案件執行原則及相關作業流程，修訂如下：</p> <p>(一)屬須經都市設計審議者，由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審核。</p> <p>(二)非屬須經都市設計審議，<u>惟須經本市都市更新及爭議處理審議會審議者</u>，由本市都市更新及爭議處理委員會審核。</p> <p>(三)無須經都市設計審議或都市更新審議，惟符合下列各款之一者，得由本市建築管理工程處逕依前開規定併於建造執照放寬建蔽率：</p> <ol style="list-style-type: none">1.受限於航高限制者。2.基地臨接道路寬度 6 公尺以下者。3.未達本市土地使用分區管制自治條例之最小建築基地規定，並經本市畸零地調處委員會核准單獨建築或屬本市畸零地使用自治條例第四條所列各項非屬畸零地情形得單獨建築之基地。 <p>(四)非屬前開各項者，由本局（都市規劃科）審核。</p>
二	<p>為利後續審核是否符合本市土地使用分區管制自治條例規定無法依法定容積率之建築樓地板面積建築，申請放寬建蔽率案件者，須提供放寬建蔽率前、後建築物配置相關圖說及綜理表，敘明「無法依法定容積率之建築樓地板面積建築」之緣由，並由建築師簽證負責，以供後續查核。</p>
註	<p>臺北市土地使用分區管制自治條例第10、25、37、45、52、66條規定為住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區、風景區內建築物之建蔽率及容積率相關規定。</p>



臺北市畸零地使用自治條例(1/5)

中華民國113年4月1日臺北市府 (113) 府法綜字第1133013401號令修正公布全文16條。

第 3 條

本自治條例所稱畸零地，指符合下列各款情事之一者：

- 一. 建築基地寬度或深度未符合臺北市土地使用分區管制自治條例（以下簡稱土管自治條例）或都市計畫書圖規定。
 - 二. 建築基地臨接建築線寬度，未達四點八公尺以上。
- 臨接交叉角之建築基地，側面依規定應設置騎樓或無遮簷行道者，前項第一款寬度之認定基準，應以土管自治條例或都市計畫書圖規定之寬度加計騎樓或無遮簷人行道之法定寬度三點六四公尺。但都市計畫書圖就騎樓或無遮簷人行道之法定寬度另有規定者，從其規定。
- 第一項於未規定寬度或深度之使用分區，除保護區及農業區外，比照第一種住宅區。
- 建築基地有截角者，第一項寬度或深度之計算，以未截角之尺寸為準。

第 4 條

建築基地有下列情形之一者，非屬畸零地：

- 一. 鄰接土地（以下簡稱鄰地）為已建築完成、現有巷道、水道，或依文化資產保存法指定或登錄有形文化資產所坐落土地，確實無法調整地形或合併使用。
 - 二. 最小寬度與平均深度符合土管自治條例規定，且與鄰地合併後，仍無法增加寬度；或最小深度與平均寬度符合土管自治條例規定，且與鄰地合併後，仍無法增加深度。
 - 三. 因都市計畫街廓之限制或經完成市地重劃，致寬度或深度不符合土管自治條例規定。
 - 四. 地界線整齊，平均寬度符合土管自治條例規定，深度在十一公尺以上。
 - 五. 相鄰經目的事業主管機關認定無法遷移之公共設施所坐落土地、合併後因法令規定仍不得建築並計入空地比，或因地形限制致無法合併使用，且無其他土地可供合併使用。
 - 六. 符合下列情形，於原建築基地範圍內新建、改建或修建者：
 - (一) 依土管自治條例第九十五條之二規定重建。
 - (二) 依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定重建。
 - (三) 依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例規定重建。
 - (四) 依臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例規定重建。
 - 七. 領有使用執照建築物，於原建築基地範圍內增建、改建、修建或建築雜項工作物。但建築基地內僅領有圍牆雜項使用執照者，不適用本款規定。
 - 八. 申請建築圍牆。
- 前項第一款所稱已建築完成，指符合下列情形之一者：
- 一. 現況為二層樓以上建築物。
 - 二. 領有使用執照或於民國六十年十二月二十四日前領有營（建）造執照一層樓以上建築物。



臺北市畸零地使用自治條例(2/5)

中華民國113年4月1日臺北市政府 (113) 府法綜字第1133013401號令修正公布全文16條。

第5條	本自治條例所稱權利關係人，指土地所有權人、地上權人、不動產役權人、典權人、耕作權人、農育權人或民國九十九年八月三日前發生之永佃權人。
第6條	<ol style="list-style-type: none">1. 畸零地非經與鄰地調整地形或合併使用後，不得建築。2. 畸零地申請建築前，應先由畸零地所有權人與鄰地所有權人協議調整地形或合併使用，並由鄰地所有權人以書面通知鄰地權利關係人知悉，無法達成時，應向臺北市畸零地調處委員會（以下簡稱畸零地調處會）申請公辦調處。3. 調處不成立，經畸零地所有權人或鄰地所有權人提出徵收標售時，應提交畸零地調處會全體委員會議審議。4. 公辦調處時，畸零地所有權人或鄰地所有權人一方無故不到或請求改期二次者，視為調處不成立。5. 經依第二項規定審議者，原調處範圍於決議送達日起八個月內，不得再次申請調處。
第7條	<p>前條第三項畸零地所有權人或鄰地所有權人提出徵收標售後，畸零地調處會全體委員會議應依土管自治條例或都市計畫書圖規定之寬度及深度範圍內，就其所有與相鄰土地認定應合併使用之範圍並按徵收補償金額確認預繳承買價款。</p> <p>前項提出人，得於畸零地調處會全體委員會議決議函送達日起三十日內，依應合併使用範圍向都發局預繳承買價款，申請辦理徵收及標售。</p>



臺北市畸零地使用自治條例(3/5)

中華民國113年4月1日臺北市政府 (113) 府法綜字第1133013401號令修正公布全文16條。

第 8 條

1. 非屬畸零地之建築基地，其鄰地為畸零地且為該畸零地之唯一合併地時，起造人於申請建造執照掛號後至申報放樣勘驗前，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售，並副知都發局
2. 都市更新單元劃定後，其鄰地為畸零地且都市更新單元為該畸零地之唯一合併地時，實施者於都市更新事業計畫報核後，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售，或經雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元，並副知都發局。
3. 第一項畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售時，起造人應負責承買合併使用，並於第一次樓版勘驗前完成變更設計；未於期限內表明視為無意願，都發局得核准放樣勘驗。
4. 第二項畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售或願意納入都市更新單元內時，實施者應負責承買或經雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元；未於期限內達成合意者，視為無意願，都發局得續行都市更新及建造執照核發程序。
5. 前二項畸零地所有權人於期限內表明有意願，但於表明有意願次日起三個月內未清除地上物、未檢附完成土地所有權移轉登記且塗銷他項權利、限制登記事項之土地登記謄本及無租賃權之切結書予起造人或實施者，視為無意願
6. (新增)第三項或第四項之情形，受通知之畸零地屬共同持分，部分共有人不同意者，視為無意願。
7. (新增)第三項或第四項之情形，受通知之畸零地有數筆者，其中若部分畸零地所有權人無意願讓售或合併，致其餘畸零地未能與建築基地相連合併使用，起造人或實施者無須承買其餘畸零地或將其納入都市更新單元。
8. 起造人或實施者依第三項或第四項規定承買後合併致建築基地、都市更新單元或該街廓土地無法合理使用，或其他特殊情形者，得提交畸零地調處會全體委員會議審議通過，免予合併使用。
9. 第三項及第四項近一年度建議價額，經畸零地調處會全體委員會議決議後，由都發局定期公告。
10. 依本條受通知之畸零地所有權人，於書面表示有意願時，應同時副知畸零地權利關係人。
11. 第一項及第二項書面通知之所有權人，以通知當日之土地建築情形、地籍圖謄本及土地登記簿謄本為準。



臺北市畸零地使用自治條例(4/5)

中華民國113年4月1日臺北市府 (113) 府法綜字第1133013401號令修正公布全文16條。

第8-1條	<p>有下列各款情形之一者，起造人或實施者經提請畸零地調處會全體委員會議審議通過，就其鄰接之畸零地全部或部分免適用第八條第一項、第二項或第十一條第二項規定程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一. 畸零地最小寬度與平均深度符合土管自治條例規定，且與建築基地合併後，仍無法增加寬度；或最小深度與平均寬度符合土管自治條例規定，且與建築基地合併後，仍無法增加深度。且前二者畸零地已臨接建築線將來無礙建築。 二. 畸零地狹長不整，且供鄰地建築物拆除重建時合併使用較為合理。 三. 畸零地與建築基地或都市更新單元銜接寬度小於法定最小寬度無法達到合理使用，要求合併使用顯不合理。 四. 鄰地為角地且符合土管自治條例第二條第三款<u>轉向認定前面基地線</u>，其轉向後<u>建築基地寬度深度符合土管自治條例或都市計畫書圖規定</u>。 五. 其他情況特殊經都發局查明無法合併。
第9條	<p>依第八條規定檢討辦理後，於申請建造執照或變更設計時，建築基地鄰接符合第八條規定之畸零地其範圍未新增者，免再重新檢討辦理。</p>
第10條	<p>第四條第一項第一款、第三款或第五款至第八款規定之建築基地，不適用第八條及第十一條第二項規定程序。 (新增)第四條第一項第六款規定之建築基地，與相鄰之已建築完成土地合併作為建築基地，經提請畸零地調處會全體委員會議審議通過，就其鄰接之畸零地全部或部分不適用第八條及第十一條第二項規定程序。</p>
第11條	<p>畸零地其相鄰土地為公有者，土地所有權人應取得都發局核發之公私有畸零地合併使用證明書，逕向公產管理機關辦理申購；申購不成時，不得申請建築。 非屬畸零地之建築基地，為鄰接畸零地之唯一合併地且該畸零地為公有者，除經公產管理機關書面表明無法讓售或都市更新事業計畫已核定者外，土地所有權人應於都發局核發建造執照前取得公私有畸零地合併使用證明書，逕向公產管理機關辦理申購完成後合併使用，並於第一次樓版勘驗前完成變更設計；申購不成者，都發局得核准放樣勘驗。</p>



臺北市畸零地使用自治條例(5/5)

中華民國113年4月1日臺北市政府 (113) 府法綜字第1133013401號令修正公布全文16條。

第12條	<p>畸零地調處會置委員十五人，其中主任委員一人，由都發局局長兼任；其餘委員十四人，由下列人員組成，並由都發局聘（派）之：</p> <ol style="list-style-type: none">一、都發局二人。二、臺北市建築管理工程處二人。三、臺北市政府財政局一人。四、臺北市政府地政局一人。五、臺北市政府法務局一人。六、專家學者七人。 <p>委員任期二年，期滿得循程序續聘（派）兼之。</p> <p>開會時，由主任委員擔任主席，如主任委員因故不能出席，得指派委員一人代理。</p> <p>外聘委員任一性別以不低於外聘委員全數四分之一為原則；全體委員任一性別不得低於委員總數三分之一。</p>
第13條	<p>畸零地調處會置幹事二人至五人，由都發局派兼之。</p> <p>畸零地調處會委員及幹事均為無給職。</p>
第14條	<p>畸零地調處會於受理案件後，得輪派調處委員三人進行調處，如調處委員因故無法出席時，應自行委請其他委員代理。</p> <p>調處應製成紀錄。調處結論應提畸零地調處會全體委員會議報告。畸零地調處會全體委員會議，應有過半數以上委員親自出席始得開會；經出席委員三分之二以上之同意始得作成決議。</p>
第15條	<p>本自治條例所定之書面通知、公辦調處、畸零地徵收標售作業辦法，由都發局定之。</p> <p>(新增)第十一條所定之公私有畸零地合併使用證明書之申請規定，由都發局定之。</p>



臺北市公有土地參與都市更新 分回納作社會住宅(幸福住宅)評估原則

臺北市建築管理工程處114.07.15北市都企字第1143050630號

為利都市更新實施者於規劃階段,得先行評估案內之公有土地參與更新分回房地是否應轉作社會住宅(幸福住宅),公告本局評估原則如次:

(一)核算公式:分回社宅戶數 = 【參與都市更新公有土地面積〔1-(法定容積率+容積獎勵額度) X (1-共同負擔比)】 ÷ 50

其中土地面積單位為平方公尺,容積獎勵額度單位為百分比,獎勵額度含都市更新及其他容積獎勵項目。

(二)公有土地包括**國有土地**及**市有土地**。

(三)社會住宅居住單元類型配比,以**套房/一房型;二房型;三房型**為**25%;50%;25%**為規劃原則,並**優先以增加三房型住宅資源為主**。

(四)公有土地參與更新分回社會住宅(幸福住宅)戶數達**15戶(含)以上**且取得成本及取得方式符合本府需求,**原則納作社會住宅(幸福住宅)興辦標的**;倘參與更新公有土地包含都市發展局管有及財政局管有土地者,如經評估分回戶數未達15戶,將視個案情形評估納入。

本市都市更新案件,依前揭評估原則經都市發展局評估納作社會住宅(幸福住宅)者,其社會住宅(幸福住宅)單元應依「**全北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅(幸福住宅)規劃設計基準需求及作業流程**」規劃設計並得依「**臺北市公有土地參與都市更新納作社會住宅(幸福住宅)『規劃設計階段』注意事項一覽表**」據以檢核,請參詳附件一、二。

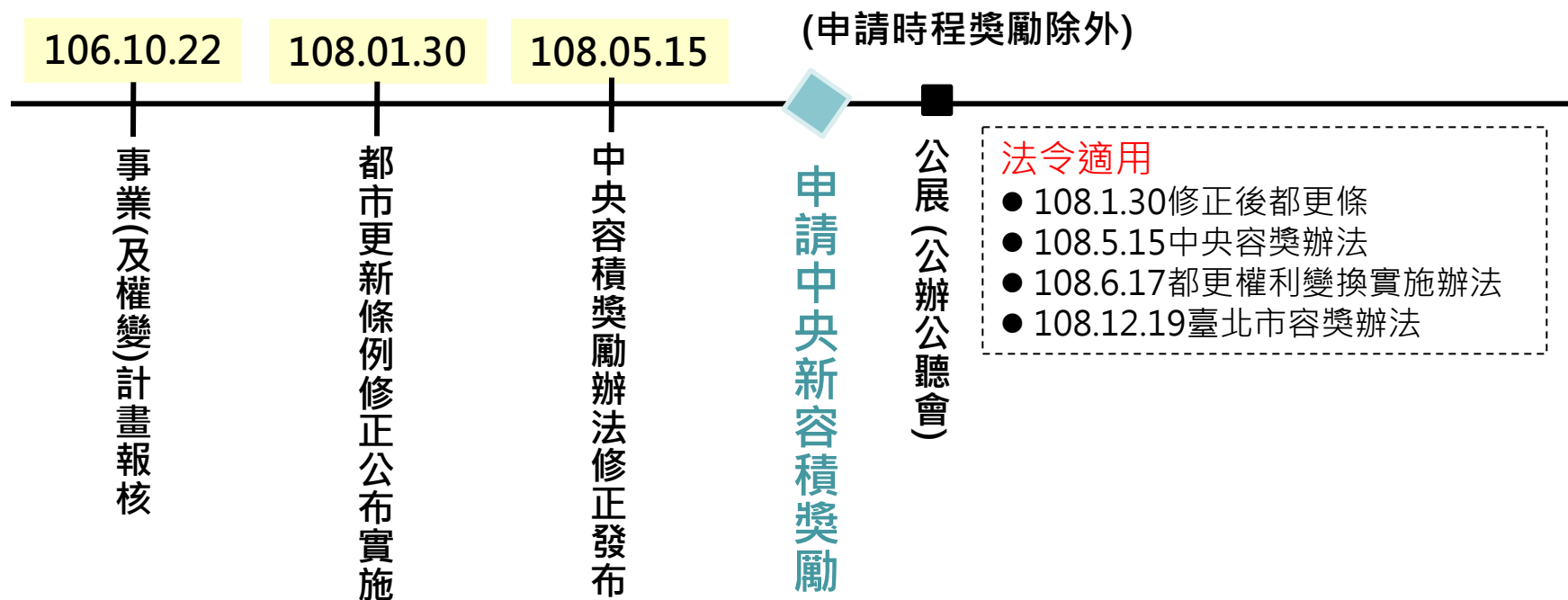
前揭評估原則係供都市更新實施者前期規劃評估之用,至**是否納為社會住宅(幸福住宅)興辦標的**,仍應依本局個案核定結果為準。

已報核或已核定案件等適用修法疑義

- 程序中案件如何適用新法
- 條例第67條(稅賦減免適用範圍)
- 條例第86條(概要、事權計畫適用程序)



已報核或已核定等程序中案件 如何適用108年1月30日修正之都更條例?

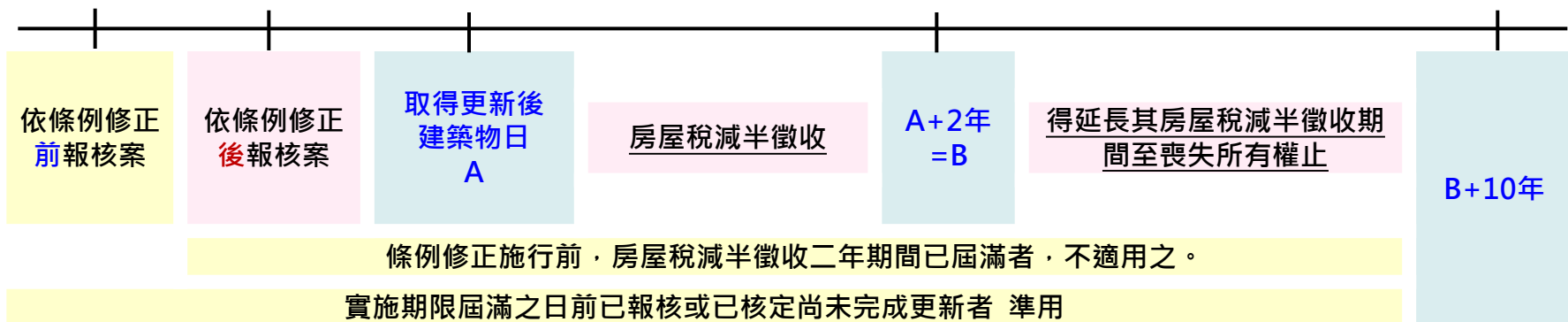


依108.01.30修正公布後都更條例
第37條補足同意比例、應表明是項
修正計畫書、估價機制等應予補正



已報核或已核定等程序中案件 如何適用修正後條例第67條(稅賦減免適用範圍)

三、重建區段範圍內**更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物**，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國107年12月28日修正之條文施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。



八、**原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時**，經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新者 準用

都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。

前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行之日(108.2.1)起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。



已報核或已核定等程序中案件 如何適用修正後條例第86條(概要、事權計畫適用程序)

本條例中華民國107年12月28日修正之條文施行	
得適用 修正後 之規定	得適用
<p>尚未核准已申請之事業概要</p> <p>適用規定：同意比率、審議及核准程序</p>	<p>已報核或已核定之都市更新事業計畫</p> <p>其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更</p> <p>除外規定：第三十三條及第四十八條第一項聽證規定</p>

