

都市更新程序 與注意事項

X

劉玉霜

現 職 |

翔宇國際開發顧問有限公司

專案經理

現職與經歷

現職

- 翔宇國際開發顧問有限公司 專案經理
- 新北市都市更新推動師
- 台北市都市更新法令說明會講師
- 台北市都市更新案專業審查人員

經歷

- 區段徵收及市地重劃規劃資歷 (95年~99年)
- 都市更新規劃資歷 (99年迄今)

簡報大綱

- 都市更新法定推動程序
- 成立更新會作業程序及經費補助
- 台北市都市更新168專案
- 常見問題及注意事項
 - 同意書簽署、撤銷相關注意事項
 - 更新程序中意見表達時機
 - 參與更新一定要知道的眉角543
- 特別補充:台北市改革都更效能行動方案

都市更新法定推動程序

主要法源：

都市更新條例

臺北市都市更新自治條例

擬訂臺北市大安區金華段二小段 [] 土地
都市更新事業計畫 **公聽會** 開會通知單

聯絡人：劉孟森
聯絡電話：02-22317766
聯絡地址：新北市永和區永和路二段57號11樓

23444
新北市永和區永和路二段57號11樓

地址：11008臺北市信義區市府路1號
承辦人：高郁婷
電話：2321-5696#3029
傳真：2397-4328

受文者： []
速 別： []
發文日期：民國102年6月 日
發文字號： []

受文者： []

發文日期：中華民國103年11月13日
發文字號：府都新字第10231284302號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：事業計畫光碟1份、公聽會簡報

開會事由：「擬訂臺北市大安區金華段二小段 [] 土地」都市更新
事業計畫公聽會

開會時間：中華民國102年7月2日
開會地點：臺北市大安區永康街 []

主旨：有關 [] 建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市
大安區 [] 段二小段 [] 地號等7筆土地都市更新事業計畫案」，
自民國103年11月17日起公開展覽30日，並訂於民國103年12
月9日舉辦本案 **公聽會** 請 查照。

出席(單位)人員：臺北市都市更新處、臺北市大安區公所、臺北市大安區錦安
里里長、大安區金華段二小段 [] 土地之土地所有
權人、合法建築物所有權人及他項權利、囑託限制登記機關、
預告登記請求權人、學者專家。

說明： []

- 說 明：
- 一、本更新單元自行申請劃定更新單元，於中華民國102年1月8日府都新
字第10132005400號函核准劃定更新單元，依「都市更新條例第十條、
第十一條、第十九條」及「都市更新條例施行細則第六條」規定舉辦
公聽會，擬具事業計畫，逕同公聽會紀錄申請核准實施更新。
 - 二、公聽會舉辦依「都市更新條例施行細則第六條」規定，應邀請有關
機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法
建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人
參加。
- 正 本：臺北市都市更新處、臺北市大安區公所、臺北市大安區錦安里里長、
大安區金華段二小段 [] 土地之土地所有權人、合法建築物
所有權人及他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學
者專家。

- 一、旨揭計畫自民國103年11月17日起，至103年12月16日止，假
臺北市政府、臺北市都市更新處、臺北市大安區公所、臺北
市大安區錦安里辦公處公開展覽30日。
- 二、謹訂於民國103年12月9日（星期二）下午2時30分假本市大
安區建南區民活動中心（臺北市大安區信義路三段134巷82
號2樓）舉辦旨揭案公聽會，屆時請 臺端踴躍出席表示意
見，或以書面（載明姓名或名稱及地址）向臺北市都市更新
及爭議處理審議會（地址：臺北市中正區羅斯福路1段8號9
樓）提出，供審議本案之參考。
- 三、公聽會旨在廣納並聽取民眾意見，本案召開之公聽會實施者
應詳為紀錄民眾所陳意見並載錄於計畫書內妥予回應說明，
俾供本市都市更新及爭議處理審議會審議參考，並應檢附旨
揭公辦公聽會之公告張貼照片及開會當日照片於計畫書附錄。
- 四、依都市更新條例第22條第3項規定「各級主管機關對第一項

備 註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出

實施者 [] 建設股份有限公司

彰銀五行舍將辦都更

f 分享

留言

列印

存新聞

A- A+

2017-03-22 00:55 經濟日報 記者郭幸宜／台北報導

公股行庫挺都更，先從自有行舍與土地著手。彰化銀行目前正盤點自有行舍，初步先敲定大台北地區五處行舍進行都更，其中，台北市天津街的宿舍與北門分行，預計上半年將相關計畫送北市府審議。

財政部號令公股行庫自訂都更計畫目標，公股行庫今年初開始起，開始盤點老舊自有行舍及名下土地，先從自有行舍重建著手參與都更。

據了解，八大行庫中，彰銀在自有土地重建中，可投入都更的標的相對較多，包括辦理權利變換計畫1案、進行事業計畫階段7案、整合協商階段9案、申請劃定都更單元標的7處及可投入都更標的13處。

彰銀主管表示，銀行經盤點評估後，規劃先從大台北地區5個自有行舍著手。

這五個自有行舍主要集中在台北市，包括大同區北門分行、延平南路土地、中山區天津街宿舍、中山北路一段的不動產，以及新北市板橋區府中路的不動產，土地面積合計共2,100平方公尺。

投資持份土地眉角多

林宏濤表示，目前台北市的土地投資機會相對較少，但投資人可以考慮投資持份土地，就是只購買部分土地，與其他持份人共同持有該筆土地。林宏濤指出，目前市場上有一群人專門從事持份土地的獲利，在購買持份土地後，依據土地法第三十四條之一與其他持份人談判共有土地的處理問題，如果談不攏就可以提出共有土地之訴，經過強制執行之後，能夠將當初以低於市價許多買進的持份土地以較高的價錢處分掉，因而獲得一筆利潤。

此外，也有一些人將目標放在都更屋的投資上，為此林宏濤特別在他新書的第三篇專門討論都市更新的議題。林宏濤說，經過都更後房價上漲二至三倍是常有的事，許多人就是靠著都更致富。都更的商機除了在都更屋外，土地的都更也是可以留意的方向，例如台北市的士林科技園區以及新北市新店區的央北重劃區等等，他建議投資人可以留意規劃有捷運站的重劃區，投資這類具有題材性的重劃區風險相對較低。不過，有許多都更案一拖就是數年甚至數十年，投資人要如何避免投資回收遙遙無期呢？

都市更新有四部曲，包括：都市更新劃定、都市更新概要階段、都市更新事業計畫、都市更新權利變換。林宏濤表示，投資都更一定要弄清楚投資標的目前是處於哪一個階段，才能將風險降到最低。如果投資標的是在劃定階段，那麼要走到權利變更階段還需要很長的時間，但如果是處於事業計畫階段，那麼成功的機會指日可待。此外，政府的態度也跟都更是否能成功有很大的關係，以台北市來說，柯市長在都更方面就有比較多的強勢作為，例如強制執行代拆等等。

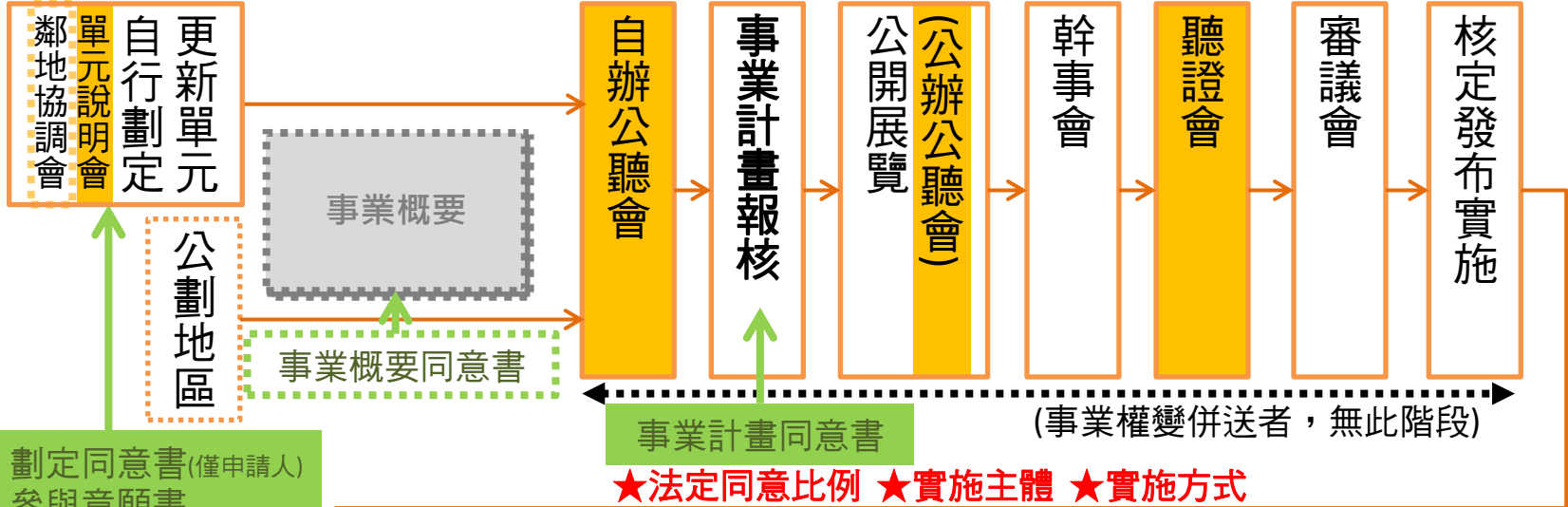
台北市都市更新法定推動四大程序及意義

程序	內容及意義	
劃定階段 (公劃無此階段)	<ul style="list-style-type: none"> ▲釐清及確定範圍 ▲鄰地協調及意願調查 	
事業概要 (已達事業計畫同意比例者可免此階段)	<ul style="list-style-type: none"> ▲初擬事業計畫執行方向及原則 ▲進階徵詢民眾意見 <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; display: inline-block; margin-left: 20px;"> 都市更新條例修法完成前，暫無此階段 </div>	
可分送或併送 事業計畫	<ul style="list-style-type: none"> ▲取得法定同意比例之事業計畫同意書 ▲確定推動主體及實施方式 ▲建築景觀規劃實質內容 ▲確定容積獎勵額度 ▲載明財務計畫 	確定建築量體設計
	權利變換 (協議合建無此階段)	<ul style="list-style-type: none"> ▲各權利人分配權值 ▲選配意願及位置、差額價金找補等 ▲確定財務計畫及共同負擔比例

台北市都市更新法定推動程序示意圖

103年4月26日起至都市更新條例違憲條文完成立法程序前適用

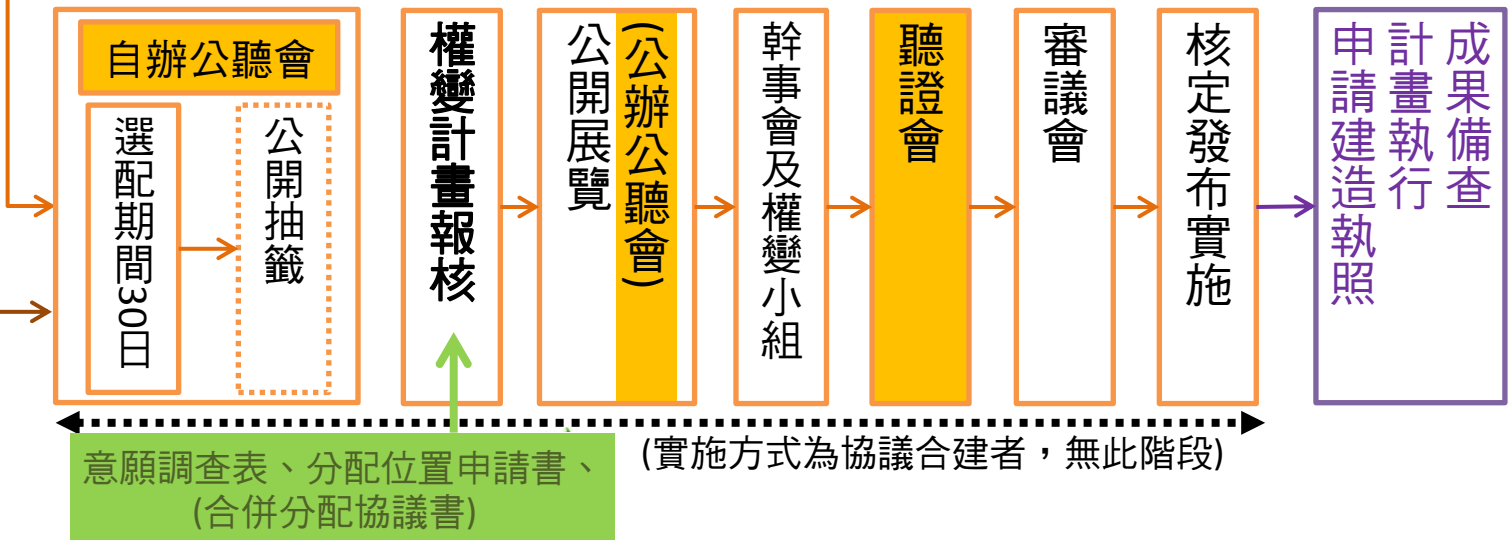
自劃單元核准六個月內報核事業計畫



劃定同意書(僅申請人)
參與意願書

評價基準日
(報核前六個月內)

法定會議
法定文件



事業權變分送與併送差異

比較項目	分送	併送
前期整合	事業計畫階段已核定都更獎勵，後續權利變換階段之分配試算較準確	都更獎勵尚未審議，變數較大，權利變換分配試算較不準確
報核及法定程序	二次	一次
整體時程	冗長。比較容易產生相關內容原本合理，但因為時程太長而變成不合理的現象	相對較短
財務計畫	事業計畫確定大部份內容，少部分待權利變換階段可依物價指數或相關文件內容調整	事業與權利變換計畫財務相符且一次確定
建議適用時點	<ol style="list-style-type: none"> 1.法令修正在即，需確保法令適用日時 2.爭取較長整合時間 	<ol style="list-style-type: none"> 1.案件相對單純 2.整合成熟度高

都市更新條例第22條報核法定同意比例

類型	土地人數	建物人數	土地面積	建物面積
迅行劃定更新地區	> 私有1/2		> 私有1/2	
優先劃定更新地區	> 私有3/5		> 私有2/3	
自行劃定更新單元	> 私有2/3		> 私有3/4	
私有同意面積超過4/5者，人數不予計算				

▲ **公有土地**及**都市更新條例第12條**，不計入同意比例。

▲ 都市更新條例第12條，不計入同意比例：

1. 依法應予保存之古蹟及聚落
2. 經協議保留並經主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂
3. 經政府代管或依土地法第73-1規定由地政機關列冊管理者
4. 經法院囑託查封、假扣押、假處份或破產登記者
5. 祭祀公業土地。但超過1/3派下員反對參加都市更新時，應予計算

都市更新條例第25條：

實施方式為協議合建者，需取得全體同意(不得排除公有及都更條例12條)

都市更新條例第25條之1：

未能取得前條全體同意者，得取得私有超過4/5同意以協議合建實施，其他得以權變方式實施

都市更新條例第22條法定同意比例

計算案例：

非公劃地區。土地人數100人，面積3000m²；建物人數80人，面積10000m²。

國有土地1人、面積100m²，無建物

市有土地1人、面積200m²、房屋面積600m²

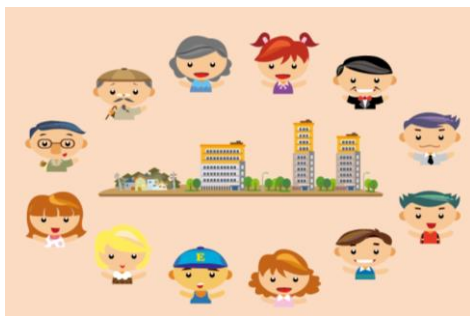
法院囑託查封土地1人、面積50m²、房屋面積150m²

每一項目皆須達到門檻

計算項目	人數		面積	
	土地	合法房屋	土地	合法房屋
謄本登載	100	80	3000	10000
公有土地權屬	2	1	300	600
屬都更條例第12條	1	1	50	150
計算基準	97	78	2650	9250
同意比例規定	>2/3	>2/3	>3/4	>3/4
同意比例基準數值	65	53	1988	6938

1. 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。
2. 土地房屋屬持分所有，同意比例係依各人及其持有面積分別計算。
3. **共同共有同意比例**計算方式應以其同意參加之共同共有人數為其同意人數，並以其占該共同共有全體人數之比率計算同意面積(內政部100年2月8日內授營更字第1000800634號)

都市更新推動 主體比較表



開發方式	自主更新(團體)	一般建商(機構)
定義	由土地及合法建築物所有權人組成更新 團體 ，自行實施	由土地及合法建築物所有權人委託 機構 辦理
法令限制	逾七人 之土地及合法建築物所有權人，經過半數或七人以上發起籌組，並申請主管機關核准立案	依公司法設立之 股份 有限公司(整建維護不在此限)
辦理主體(實施者)	更新會(全體會員)	建商(股份有限公司)
整合作業	自行整合	建商整合
資金籌措	自行籌措	建商負責籌措，再以更新後房地折價抵付為原則
銷售作業	自行銷售，風險自負	建商品牌，風險隔離
專業界面整合	更新會(多數為理監事會)	建商統籌
自主性及參與度	較高	較低

成立更新會作業程序及經費補助

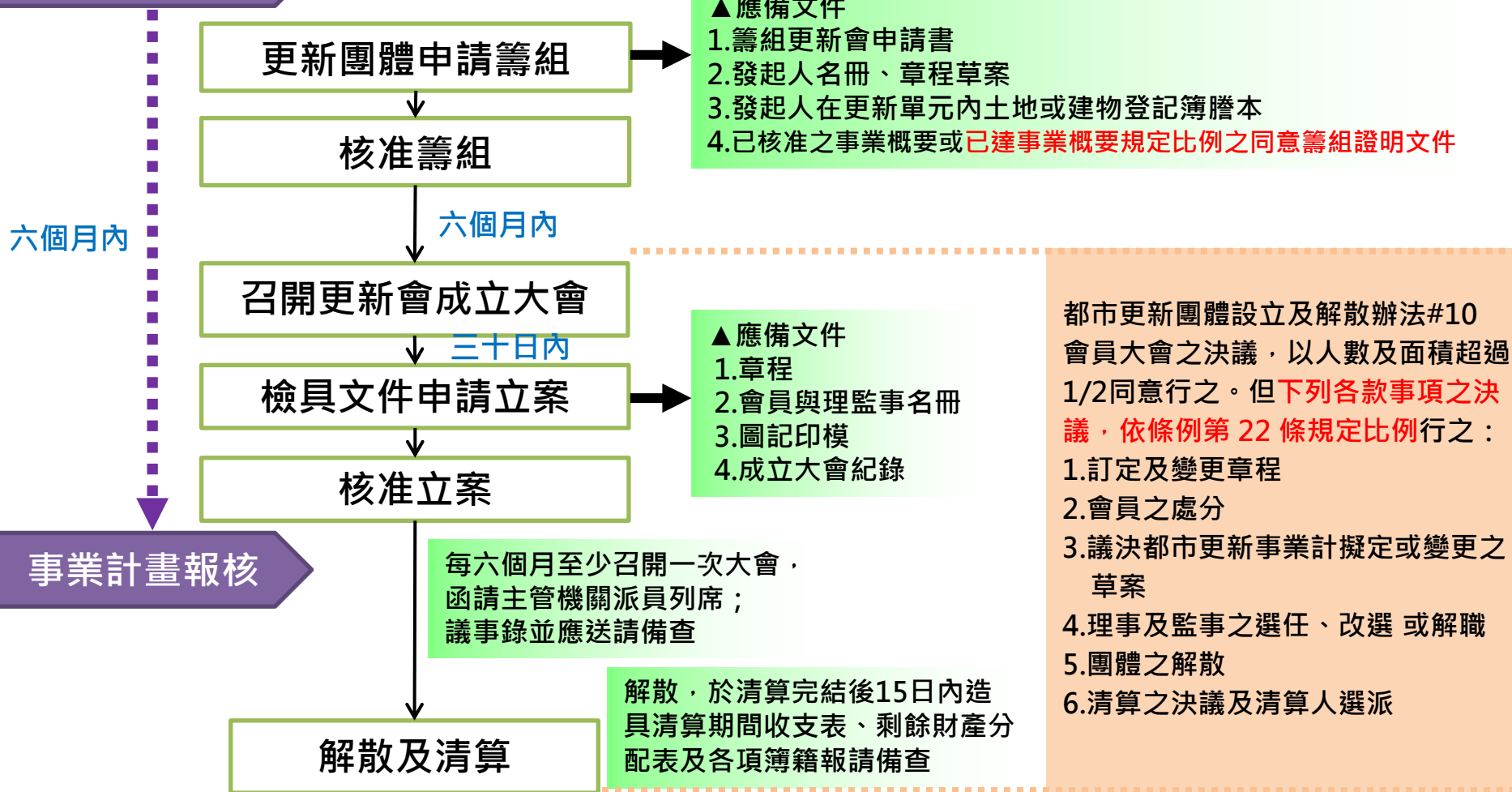
主要法源：

都市更新團體設立及解散辦法

臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法

都市更新會設立與解散

劃定更新單元



- 103年4月26日起都更條例第10條第2項前段規定比例因涉及司法院釋字第709號宣告違憲，有關**都市更新團體申請核准籌組應達事業概要同意比例**，仍依都市更新條例第10條第2項前段規定辦理(內政部103.6.23台內營字第1030184996號函)。
- 都市更新團體設立管理及解散辦法**第10條規定會員大會之決議，其同意比例無依都更條例第12條規定情事先排除計算之適用**(內政部103.10.21台內營字第1030812108號函) **請注意：會議出席及議決事項同意比例計算皆不得排除公有土地部分**

臺北市自主更新經費補助說明

民眾辦理**自主更新**可依臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法規定申請補助

★補助範圍：依都市更新條例第十條或第十一條劃定之更新單元，且以實施重建者為限。

★補助對象：以都市更新會為限。

★補助項目及金額上限：

設立更新會

80萬元為限

事業計畫核定

250萬元為限，不逾總額1/2

權利變換核定

250萬元為限，不逾總額1/2

☆更新單元為**完整街廓**或面積在**3000平方公尺以上**者，以不逾核准補助項目**總經費/1/2**，各款補助上限**各得提高20%**

☆申請案已接受本府以外機關（構）補助者，其補助金額應予扣除

☆各年度補助預算總額及申請期限依臺北市政府公告為準→都更處網站「下載專區」查詢

協議合建V.S權利變換(以下數值條件皆為假設)

核心概念:

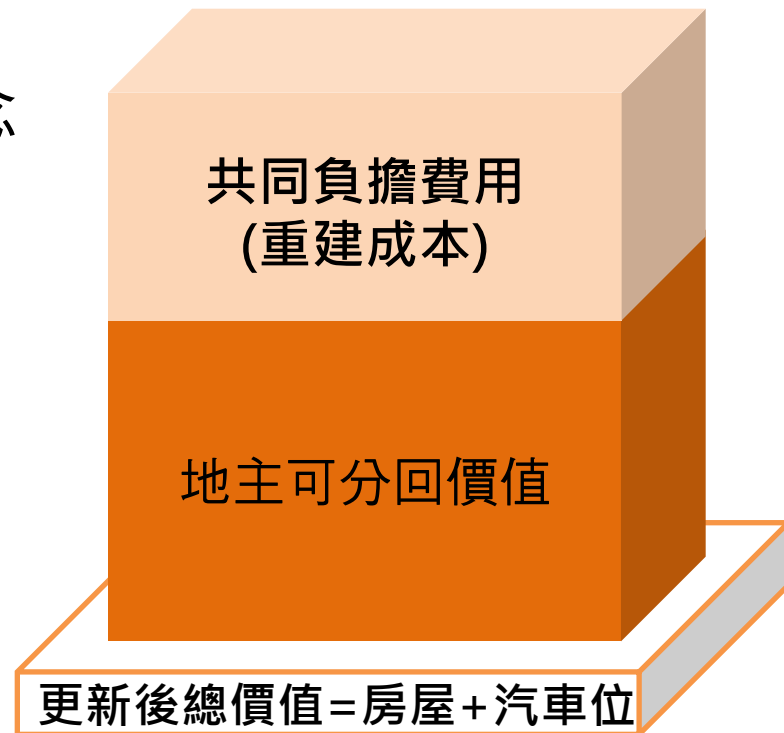
固定的面積概念V.S變動的價值概念

分配比例	地主	建商
法定容積	60%	40%
獎勵容積		
汽車位	依地主分配房屋面積與全部房屋面積比例計算	依建商分配房屋面積與全部房屋面積比例計算



地主分回
=雙方合意比例

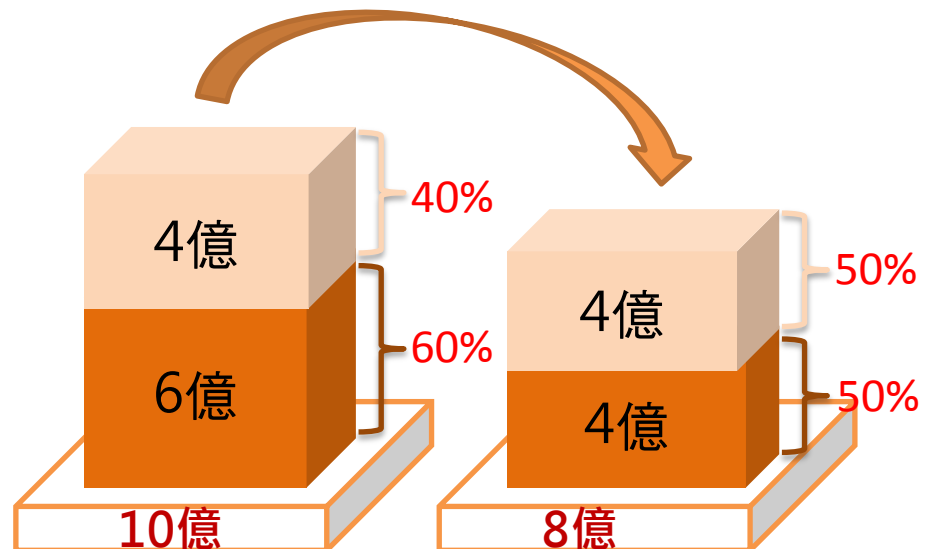
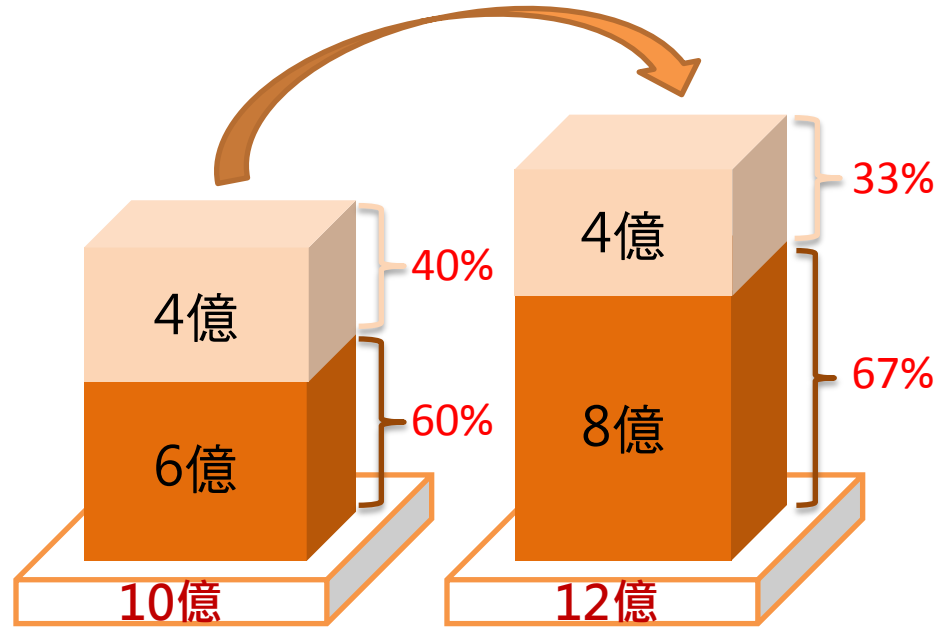
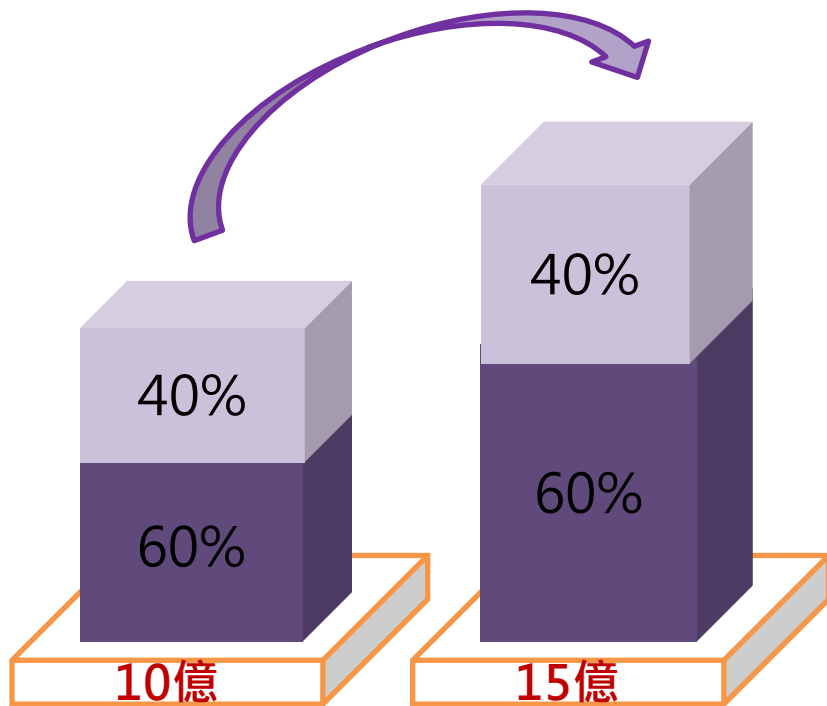
政府不介入雙方分配事宜



地主分回
=更新後總價值-共同負擔(重建成本)

導入估價系統&政府審議機制

協議合建V.S權利變換(以下數值條件皆為假設)



一般合建與都市更新實施方式比較表

開發方式	一般合建	都市更新	
		協議合建	權利變換
面積及條件限制	無限制	至少500m ² /指標檢討/範圍審查核准	
都市更新獎勵	無	有	
同意門檻	100%同意	報核時得多數同意 (都更條例第22條) 核定時100%同意	多數同意 (都更條例22條)
分配比例	自行協議	自行協議	共同負擔標準/三家估價 /主管機關審議核定
建築相關法規外 之法定程序	無	(劃定).(概要).事計	(劃定).(概要).事計.權變
申請建築執照	需附土地、建物 及他項權利證明文件	需附土地、建物 及他項權利證明文件	免附
稅賦減免	無	有(地價稅、房屋稅)	有(地價稅、房屋稅、契 稅、土地增值稅)
產權登記	自行辦理	自行辦理	囑託登記
資訊公開	無相關法令規範	公聽會/聽證會/審議會/專屬網頁/駐點諮詢	

臺北市都市更新168專案

要推動都市更新168專案？

常軌



快軌

平均3年6個月以上都更審議通過

6或8個月工作天都更審議通過

- 因為實施者與民眾間溝通未完竣，報核後仍然持續溝通使審議期加長。

- 鼓勵報核前已整合完竣、溝通完備之案件。
- 協助推動無爭議案件。

- 破除民眾對都市更新漫漫長路之誤解
- 有效提升民辦都市更新之效能

What

都市更新168專案？

1

00%同意

- 申請條件

報核時 100%同意
且無爭議之更新案

6

個月工作天

- 辦理時間

事業計畫

報核後
6個月(180天)
工作天審議通過

8

個月工作天

- 辦理時間

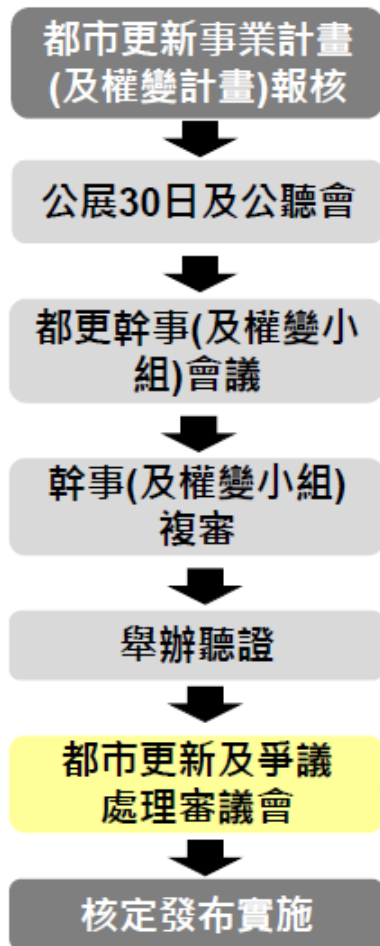
事業計畫 + 權變計畫

報核後
8個月(240天)
工作天審議通過

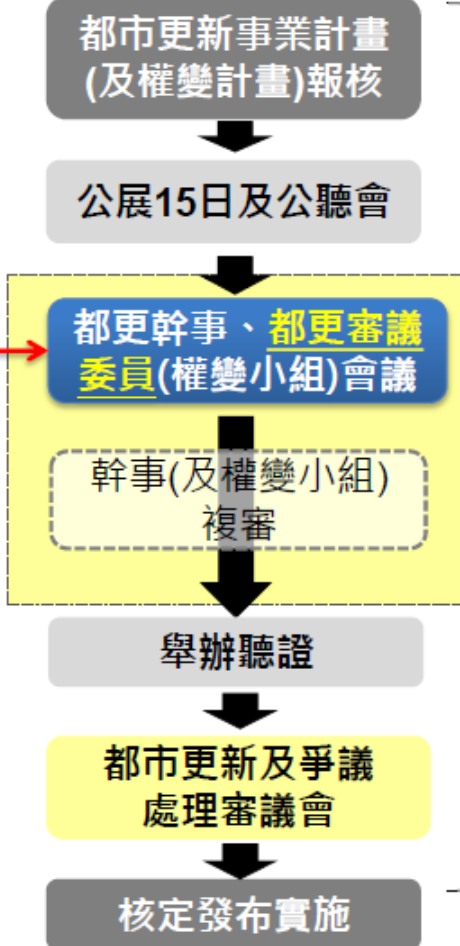
● 前開工作天不含實施者作業時間，且不包括都審、都計等其他法定程序之作業時間。

What is 都市更新168專案?

一般程序



168程序



都市更新168

- 104年8月1日起執行。
- 取得**100%**同意且程序中全無爭議。
- 事業計畫案掛件至審議限時**6個月**。
- 事業計畫與權變計畫併送者，前項時程為**8個月**並需召開專案會議及權變小組。

都市更新168專案流程

申請資格	實施方式	涉及其他審議	流程
都市更新100%同意	協議合建	涉及	公展15天 → 幹事會議 → 幹事複審(含委員) → 聽證 → 審議會
		未涉及	公展15天 → 幹事會議(含委員) → 聽證 → 審議會
	權利變換	涉及	公展15天 → 幹事會議(含權變小組) → 幹事複審(含權變小組、委員) → 聽證 → 審議會
		未涉及	公展15天 → 幹事會議(含權變小組、委員) → 聽證 → 審議會

1. 程序簡化。

原則免幹事複審，考量更新案涉及其他審議內容，透過複審會議收斂議題。

2. 幹事會議加邀委員與會，收斂議題，增加審議穩定性。

幹事及權變小組成員針對職掌法規審查外，加入委員參與審查計畫內容，直接**討論及決議**。

3. 優先審理、優先排會。

- ① 受理100%案件，優先審理。
- ② 審議會已訂定分流排會原則與排會順序，100%同意案優先排會。

4. 專人每周列管催辦進度。

設置專人列管，每星期催辦案件進度，上網公開列管資訊。

查詢網址http://www.gis.udd.gov.taipei/P_project168.aspx

常見問題與注意事項

~同意書簽署、撤銷及審查作業要點~

事業計畫同意書不得補正事項

法令依據：台北市政府受理都市更新案審查作業要點第9點

1. 同意書所載案名需與申請案案名一致。

2. 同意書載明申請人(實施者)需與報核之申請人(實施者)一致。

3. 同意書需填具申請人(實施者)欄位。

5. 同意書需填具完整日期。

1 擬訂(或變更)臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業計畫同意書

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

一、土地

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

二、建物

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

本同意書人：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

人 簽
印 署

4 簽名並蓋章

(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)

6. 同意書所載產權資料需與立同意書人報核時權屬資料一致。

註：建物登記簿本如未載明附屬建物用途面積者，則不需填列左表(B)項。

4. 立同意書人需簽名及蓋章。

5 中華民國○○年○○月○○日

■ 本人已知悉本更新計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。

■ 本事業計畫案同意書一經簽定，如欲撤銷，需依臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序規定辦理。

事業計畫同意書簽署注意事項

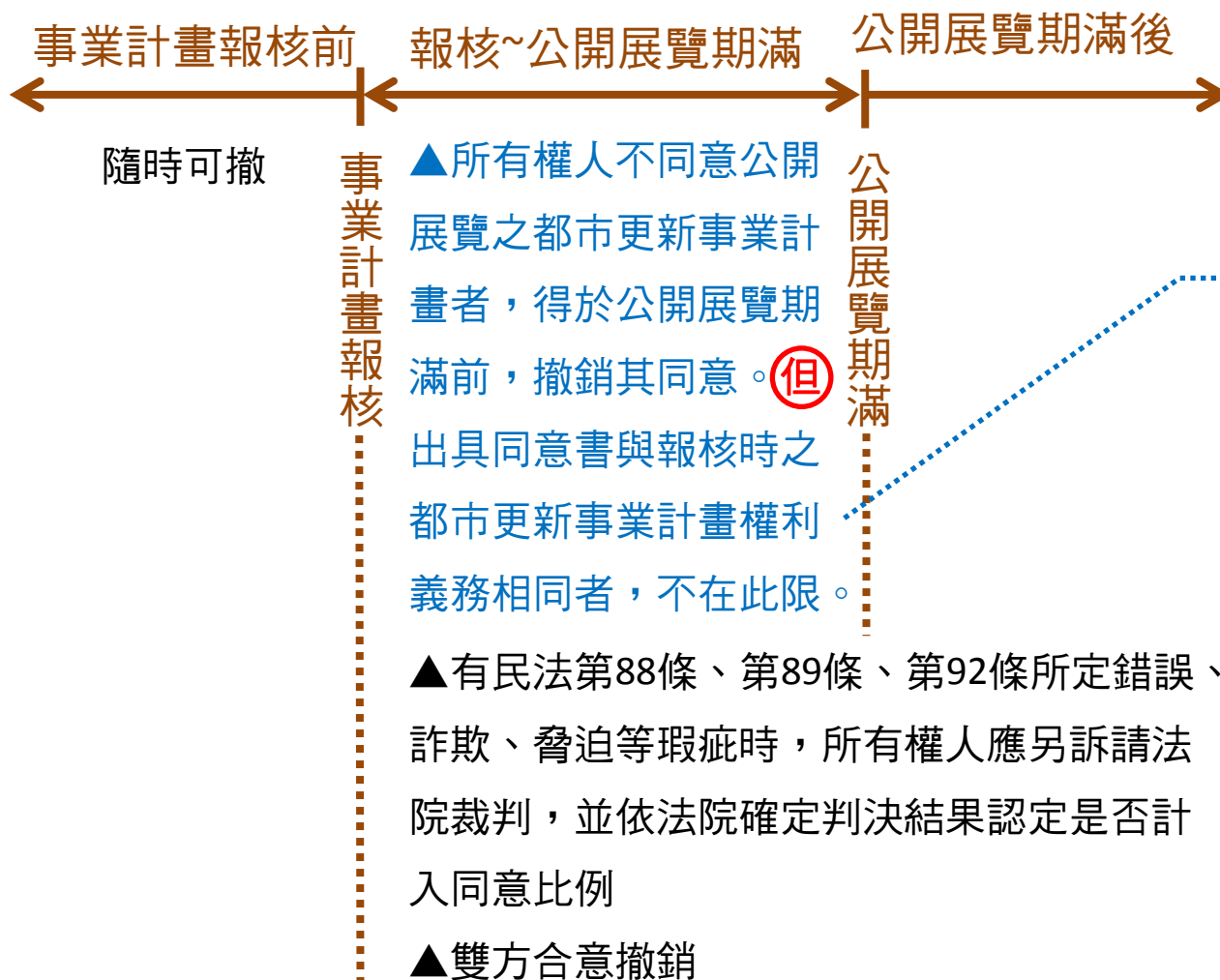
- 確定實施者
- 充份了解事業計畫實質規畫內容及相關權利義務
- 簽署同意書無須交付「身分證件及印鑑證明」等
(為確認身分，實務上可能要求出示但無須交付；涉及私約內容並經雙方合意者除外)
- 實施者一次拿多張同意書要求簽署
- 所有權人已將產權辦理信託
- 有兩家以上實施者索取同意書

事業計畫同意書撤銷時點及說明

法令依據：都市更新條例第22條、臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序

時點

說明



★應以書面通知實施者並副知台北市政府

★雙方意見需提請審議會審議認定是否撤銷

★有下列情形者，視為權利義務不相同，台北市政府得直接將同意書不計入同意比例計算：

1. 實施方式不一致
2. 申請獎勵項目不一致
3. 更新後土地及建築物位置分配方式不一致

常見問題與注意事項

~更新程序中意見表達時機~

更新程序中意見表達時機

- **自行溝通**

自辦說明會

實施者與相關權利人個別溝通

- **公開場合**

法定說明會、鄰地協調會、公聽會、聽證會、審議會等公開會議

- **書面陳情/異議**

辦理更新過程中皆可以書面方式將意見傳達予主管機關

- **特殊情形**

政府介入溝通協調(例:公辦都更實施辦法第18條)

常見問題與注意事項

~參與更新一定要知道的眉角543~

參與更新一定要知道的眉角543

- **配合階段表達意見**(EX:事業計畫階段>>>建築設計、選配原則、共同負擔。權利變換階段>>>權利價值、財務計畫)
 - **都市更新推動是有成本的**
-
- **台北市各階段法定文件**(劃定更新單元同意書、參與意願書、事業概要同意書、事業計畫同意書、權利變換意願調查表、分配位置申請書、合併分配協議書)
 - **沒有出具事業計畫同意書，仍可參與權利變換**
 - **權利價值無法單獨分配一戶者，建議合併分配**
-
- **積極參與，溝理性通表達意見**(主動出席相關會議；被動**接受**相關資訊)
 - **善用政府資源尋求協助**(法令諮詢專線2781-5696#3093.3094/15人聯署法令說明會)

簡報結束，感謝聆聽

特別補充:台北市改革都更效能行動方案

居住正義論壇Ⅲ

臺北市改革都市更新效能 的行動方案



臺北市都市更新處處長 方定安 報告
2017.4.7

臺北市都市更新7+1改革要項

都市更新計畫的確立

1 公劃更新地區的檢討

透過都市計畫調整都市機能
整備公共設施

5 強化政府職能執行代拆

2 都市更新審議效能提升

執行分流排會
協檢協審制度
都更168專案加強推動

6 政府給予金融及專業協助

鬆綁銀行法第72之2條

3 權變估價合理化及透明化

強調公開、透明
減少爭議

7 都更財稅改革與鼓勵投資

都更輕稅、自住輕稅

都市更新
7大
改革要項

創設
都更專業
法律機制

4 提供都更中繼住宅輪替安置

提供實施者及弱勢戶做為都更中繼住宅

全方位·全流程--30項行動方案



7大對策方向 15項行動方案 率先執行

對策提案1 都市更新計畫的確立 公劃更新地區的檢討

行動方案1-3：公劃地區一年內全面檢討公告實施 預計107年第1季完成

預計107年第一季公告實施

擴大再檢討：1.環境整備計畫2.分期公告實施3.重行時程獎勵

對策提案2 都市更新審議效能提升

行動方案2-1-3：都更簡易變更案程序再簡化

- (1)立即對外公佈無需審議的簡易變更，聽證無爭議，得逕送申請核定
- (2)106年6月底前簡易變更案核定流程簡化。
- (3)建議中央修正都更條例施行細則第11條之1，簡易變更案無需辦理聽證。

- 1.完成(1060424已公告)
- 2.完成(1060515市長批核)(修正一層決行)
- 3.完成(1060424已發文)

行動方案2-3-1：都市更新容積獎勵項目△F5-1規則化 預計106年底完成

106年8月底前修正獎勵容積評定標準，△F5-1項目多樣化，額度明確化。

明訂△F5-1加速審議

行動方案2-4：168專案常態化及深化

106年6月前修正排會原則，168案件、公辦案最優先審查。

完成2-4-2提升分流排會審議效率
(1060519審議會通過排會原則執行方式)

行動方案2-5：試辦都更建物第一次測量預審受理時間再提前

依一年試辦成效，107年提出實施辦法

節省作業時間6個月以上

完成(1060103函試辦)

建物屋頂板申報勘驗完成即可申請建物測量預審

7大對策方向 15項行動方案 率先執行

對策提案3 繼續估價合理化及透明化

行動方案3-1：公辦都更案率先推動事前估價

依公辦都更辦法第13條執行，建立公開估價，定期檢討並公告。

完成

估價合理公開透明化

對策提案4 提供都更中繼住宅及輪流安置

行動方案4-1：以公宅作為都更中繼住宅，推動老舊地區都市更新

依規定專案簽報安置，隨到隨辦，專案簽報。

預計106年9月底完成

對策提案5 強化政府職能執行代拆

行動方案5-1：解除代為拆除申請限制

強化政府職能執行代拆，一個月內刪除申請戶數限制。

完成(1060616修正代拆規定)
106年7月14日生效

行動方案5-2：確立代拆協調機制

公辦都更實施辦法第18條完整程序，依評估報告及都更條例第36條執行。

解決爭議

對策提案6 政府給予金融及專業協助

行動方案6-1：綠建築保證金改為核發使用執照前一次繳納

106年6月底前完成修訂獎勵容積評定標準及保證金協議書

節省約36個月利息支出

預計106年9月底完成

7大對策方向 15項行動方案 率先執行

對策提案7 都更財稅改革與鼓勵投資

行動方案7-1-1：合理調整房屋稅

完成(1060123公告實施)，1060701開始適用

本府106年1月23日府財稅字第10630000700號公告，自106年7月1日起實施新制，6年緩漲機制。並請財政局持續追蹤調降房屋稅之成效。

6年緩漲機制

行動方案7-1-2：房屋稅減半徵收年限延長

完成(1050930發文建議修法)

本府105年9月30日府都新字第10531724900號函建議中央修法。並請持續追蹤都更條例修法內容。

提升都更意願

行動方案7-2-1：協議合建比照權利變換減免稅捐

完成(1050816發文建議修法)

本府105年8月16日府都新字第10531724900號函建議中央修法。並請持續追蹤都更條例修法內容。

提升都更意願

行動方案7-2-2：鬆綁銀行融資都更之限制

完成(1051207發文建議修法)

本府105年12月7日府財務字第10531061800號函，已向金管會建議鬆綁銀行法第72之2條規定。並請持續追蹤都更條例修法內容。

增加資金投入

行動方案7-2-3：公辦都更投資人適用都更條例第49條投資抵減規定

本府106年2月8日府授都新字第10630270500號函，已向財政部建議。內政部也回覆財政部有關都更條例49條投資抵減意見供財政部參考，都更中心擔任實施者案件是否適用仍須俟財政部函釋確認。

提升投資意願

行動方案2-1-2 簡化大幅修正計畫內容之行政程序

完成(1060619審議會報告通過)

無須審議之簡易變更，聽證無爭議，得逕行核定 /1060424公告/

臺北市政府 函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓
承辦人：吳孝豐
電話：02-27815696#3081
電子信箱：arlen820@uro. taipei. gov. tw

受文者：臺北市建築師公會


發文日期：中華民國106年4月24日
發文字號：府授都新字第10630681900號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關依都市更新條例第19條之1第1款及29條之1第1款辦理屬免審議之簡易變更都市更新案件，召開聽證無意見或發言內容無涉案件重大爭議之意見可免提審議會逕為申請核定乙案，如說明，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第19條之1第1款、第29條之1第1款及都市更新條例施行細則第11條之1規定辦理。
- 二、查內政部辦理聽證作業要點前於105年11月23日台內營字第1050815771號令廢止，本府目前係依都市更新條例施行細則第11條之1及臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項委託辦理更新案聽證，先予敘明。
- 三、按都市更新條例施行細則第11條之1規定：「各級主管機關依本條例第十九條、第十九條之一、第二十九條及第二十九條之一規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應對酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。」為簡化審議程序並提升審議效率，針對都市更新條例第19條之1第1款及第29

條之1第1款屬免審議之簡易變更案件，倘聽證上無人登記發言或發言無涉案件重大爭議，即無須提請審議會斟酌相關意見，此類案件辦理聽證後，得逕為申請核定。

正本：臺北市不動產估價師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、臺北市都市計畫技師公會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市建築師公會、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國土地估價學會、財團法人臺北市都市更新推動中心、臺北市建築管理工程處、財團法人台灣建築中心、臺灣建築學會
副本：臺北市都市更新處更新事業科 

(都市更新處代決)

依都市更新條例第19條之1第1款及第29條之1第1款辦理，屬免審議之簡易變更都市更新案件，召開聽證無意見或發言內容無涉案件重大爭議之意見，可免提審議會逕為申請核定。

提升分流排會審議效率

/1060519審議會通過排會原則/

執行方式

提升分流排會審議效率



- 負責單位：都更處 事業科
- 106年5月19日審議會通過排會原則執行方式。

擬定修正內容

處內簽核

提審議會報告

上網公布

- 執行內容：修正「臺北市都市更新及爭議處理審議會排會原則執行方式」排會順序

一、優先排會案件依下列性質順序辦理：

1.都市更新168專案

2.公辦都市更新案

3.簡易變更(含釐正圖冊)之更新案

4.同意比例90%以上海砂屋及輻射屋之更新案

於審議前無重大爭議者，得優先排會。

二、重建、整維審議案：以聽證會召開日期做為排會順序，召開兩次以上審議會者則以申請提請審議會掛文日為準。

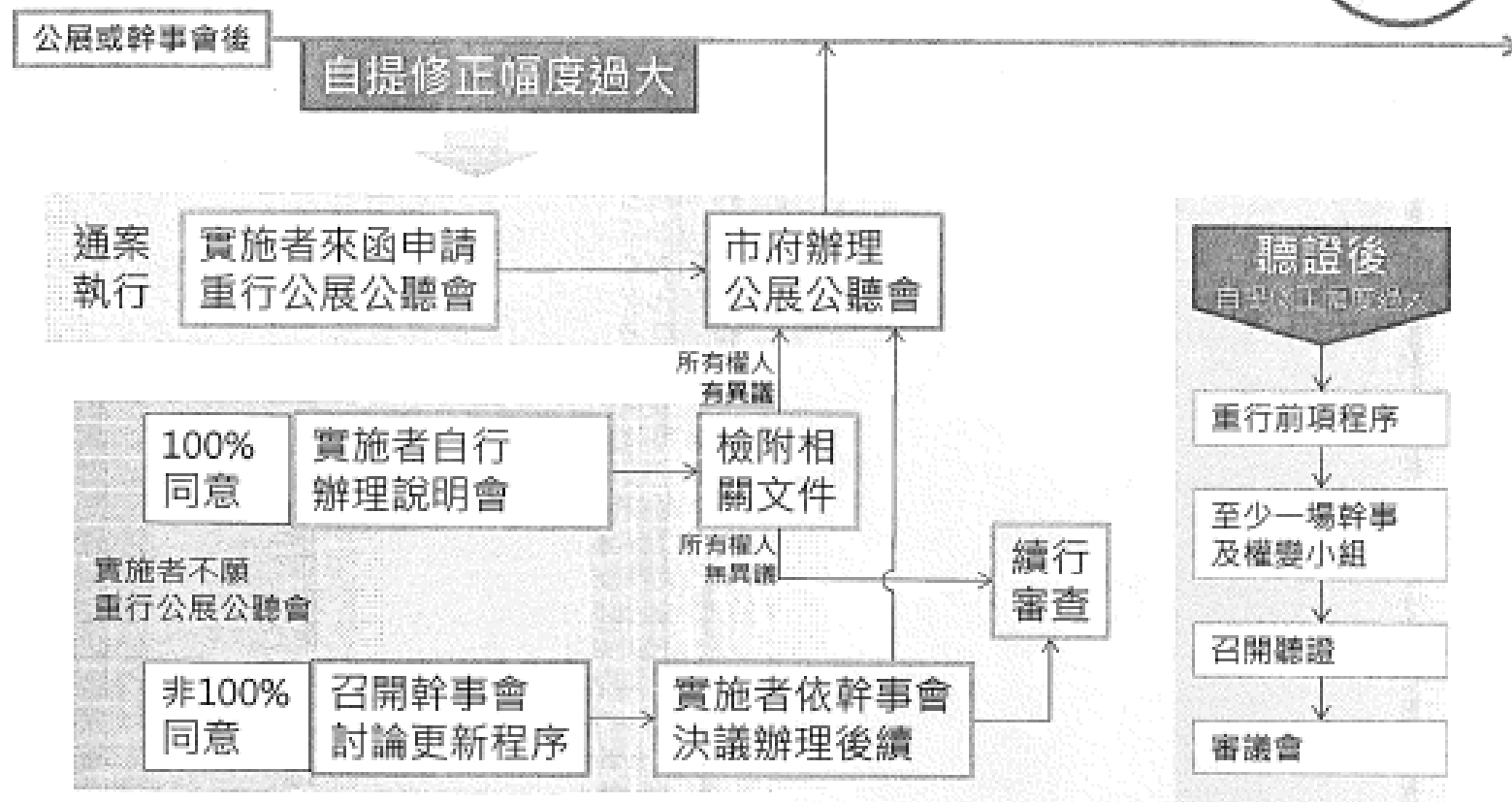
三、自劃更新單元及其他爭議處理審議案：依個案情形為準。

簡化大幅修正計畫內容之行政程序 /1060619審議會報告通過/

完成

簡化大幅修正計畫內容之行政程序

- 負責單位：都更處 事業科
- 106年6月19日審議會報告通過。

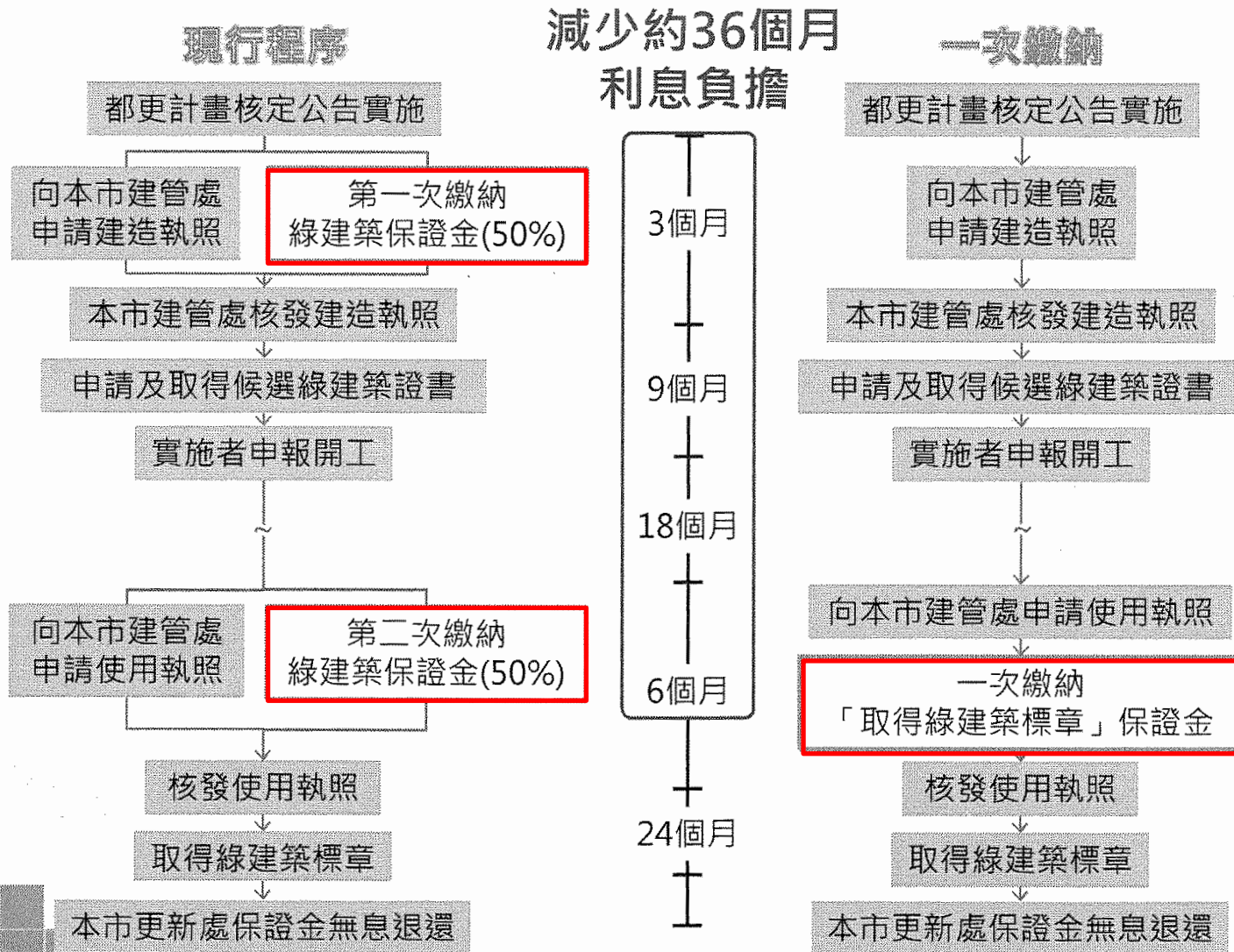


註：自提修正內容幅度過大係指計畫內容修正不符合都市更新簡易變更程序

綠建築保證金改為一次繳納 /預計106年9月底完成/

行動方案6-1

綠建築保證金改為一次繳納



解除代為拆除申請限制+確立代拆協調機制 /106年7月14日已生效/

臺北市府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第三十六條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補償規定作業流程

取消代拆申請限制

- 一、代拆戶數比例10%以下且戶數5戶以下
- 二、更新單元至少鄰接一條30公尺以上道路且面積5000m²或更新前總戶數100戶以上，代拆戶15%以下且戶數15戶以下
- 三、屬本府公辦更新案或自組更新會推動之整宅更新案，經簽報本府列入專案處理

先行協調階段

社會局
提供社會福利諮詢

專案小組評估階段

導入臺北市公辦都市更新實施辦法第18條 代拆協調機制

第十八條 依本條例核定之都市更新案，已取得建造執照及拆除執照者，臺北市都市更新及爭議處理審議會得成立專案小組，就該案評估與協調本條例第三十六條規定之執行，製作評估報告，作為本府執行參考依據。

檢具相關文件提出申請

實施者依收費標準限期繳費
負責單位：都市更新處

繳費期滿

未繳交

駁回申請

結案

②進行書面審查
(權責單位：都市更新處)

不符規定

實施者限期補正

符合規定

修正後送審

不符規定

駁回申請
退還許可勘驗費

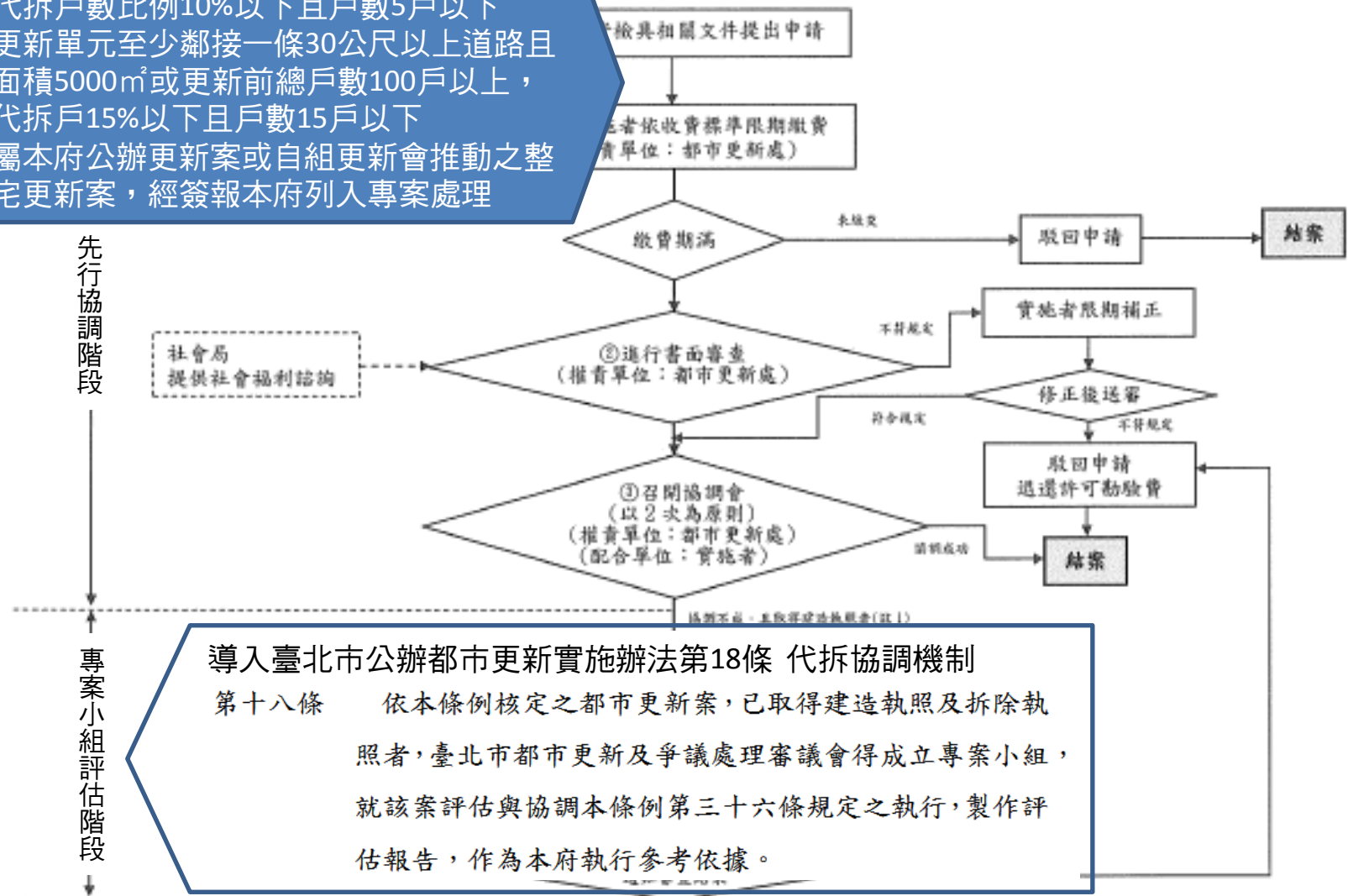
③召開協調會
(以2次為原則)
(權責單位：都市更新處)
(配合單位：實施者)

協調成功

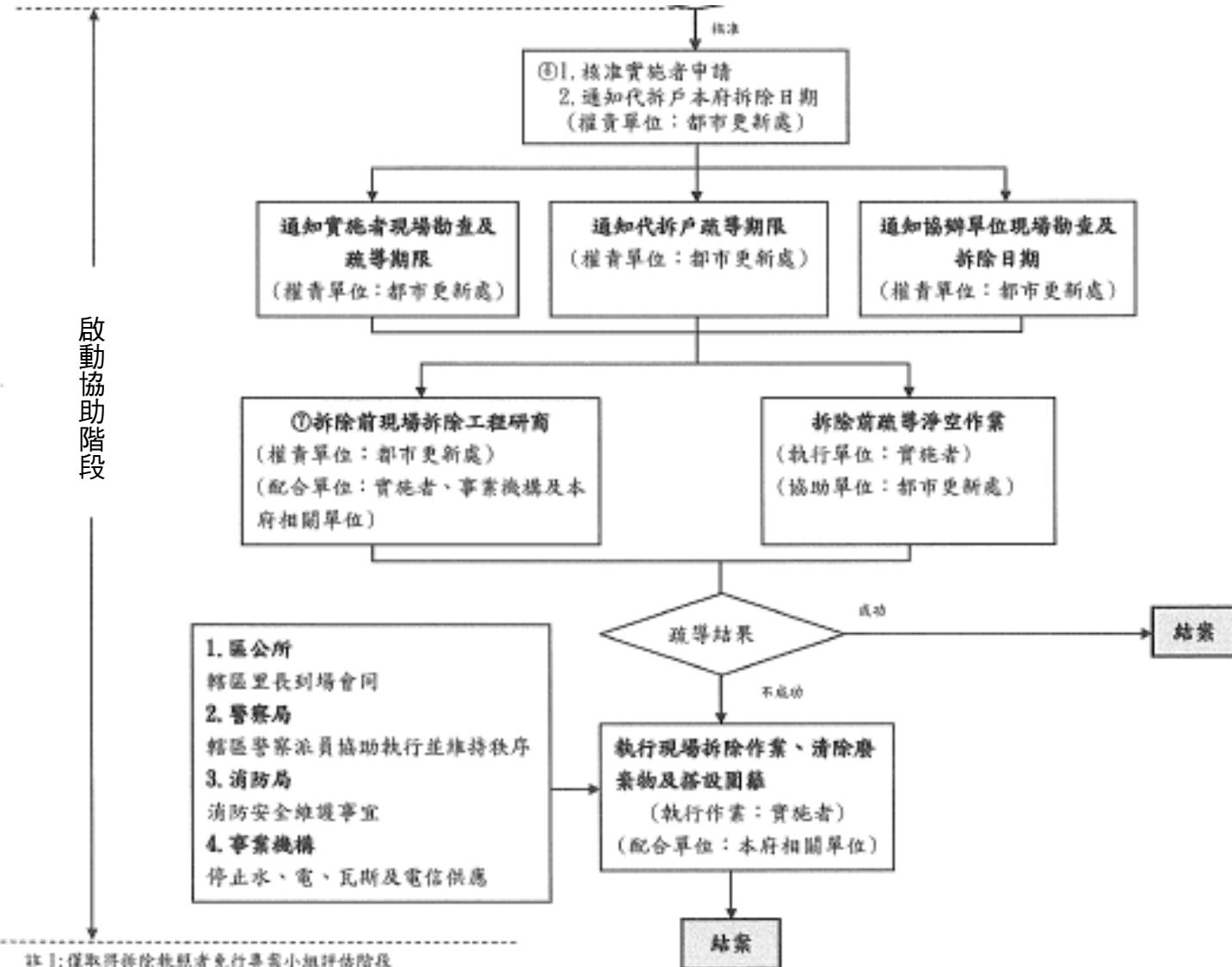
結案

協調不成，未取得成功執照者(註1)

核准



解除代為拆除申請限制+確立代拆協調機制 /106年7月14日已生效/



註 1: 僅取得拆除執照者免行專案小組評估階段

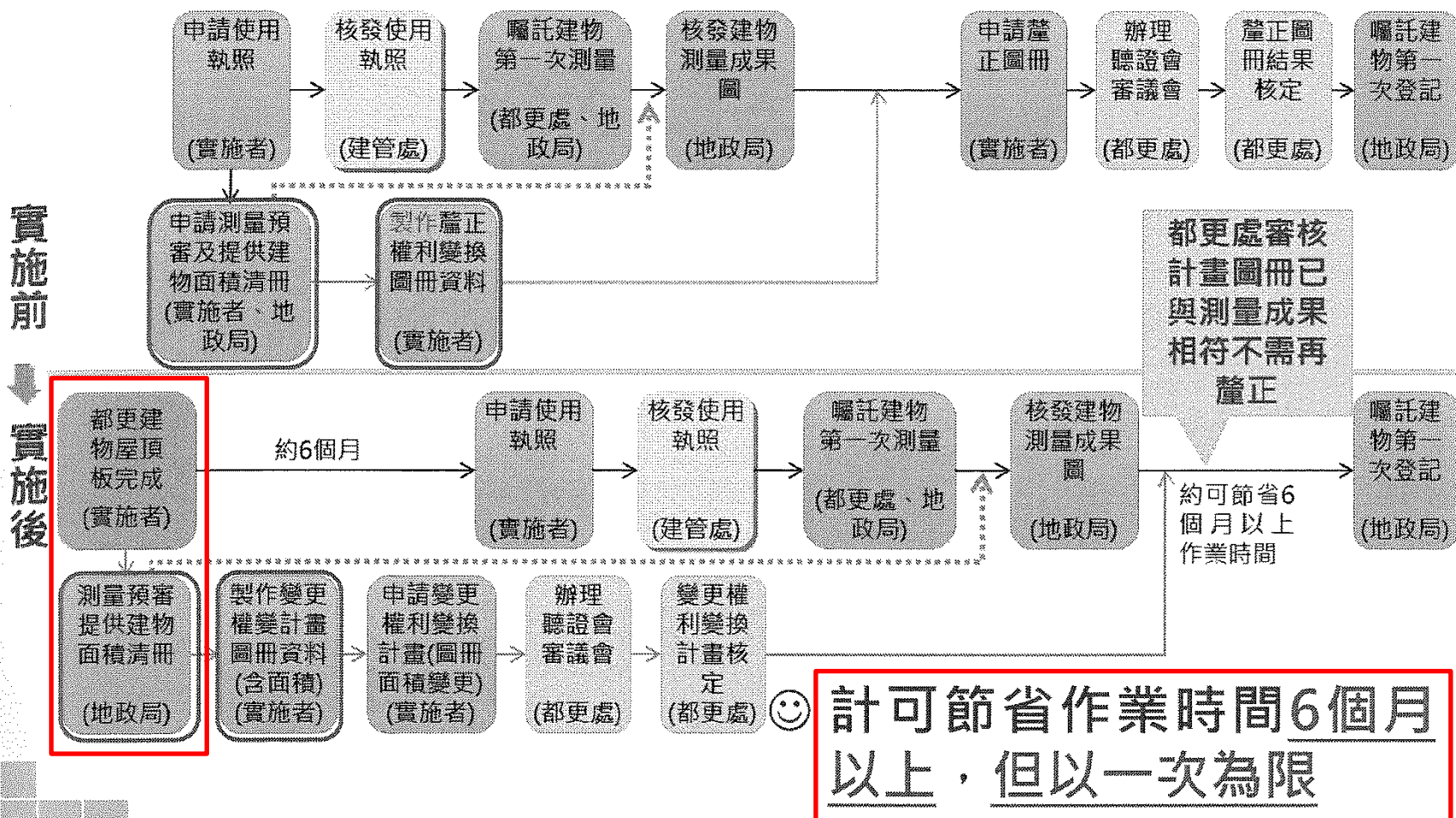
註 2: 專案小組評估階段係依臺北市公開都市更新實施辦法第 18 條規定程序辦理

試辦都更建物第一次測量預審受理時間再提前 /1060103函開始試辦/

行動方案2-5

試辦都更建物第一次測量預審之受理時間再提前

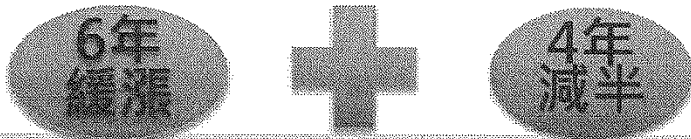
➔ 建物測量精進措施(106年1月1日起試辦)



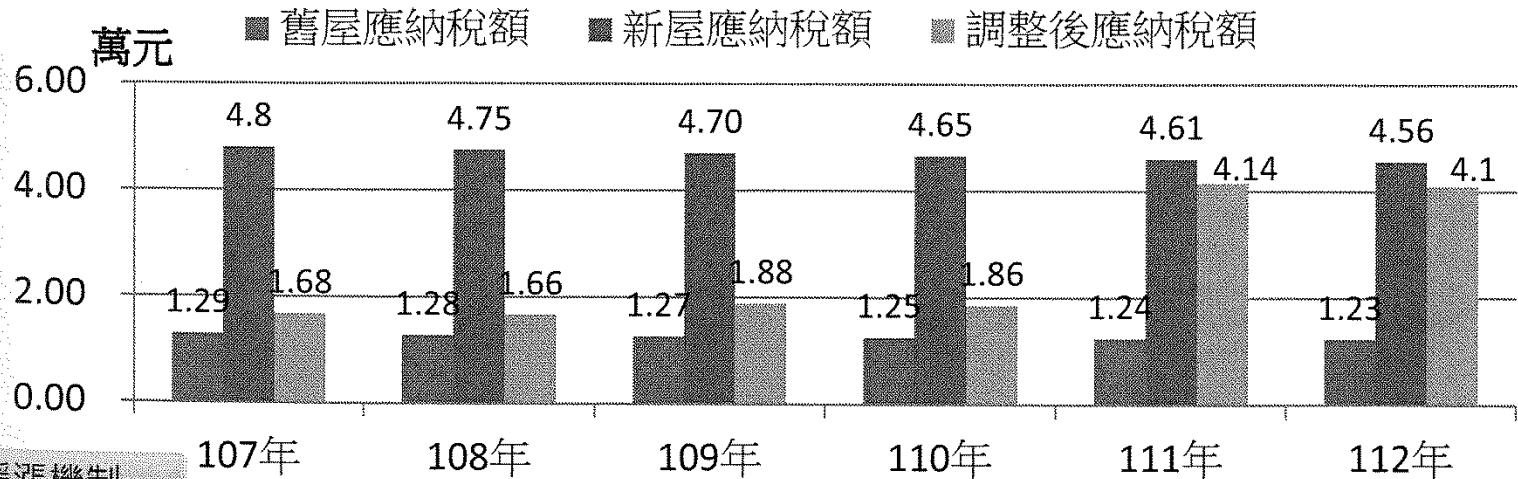
合理調整房屋稅+房屋稅減半徵收延長年限

/106年7月1日~112年6月30日六年緩漲+1050930發文建議修法/

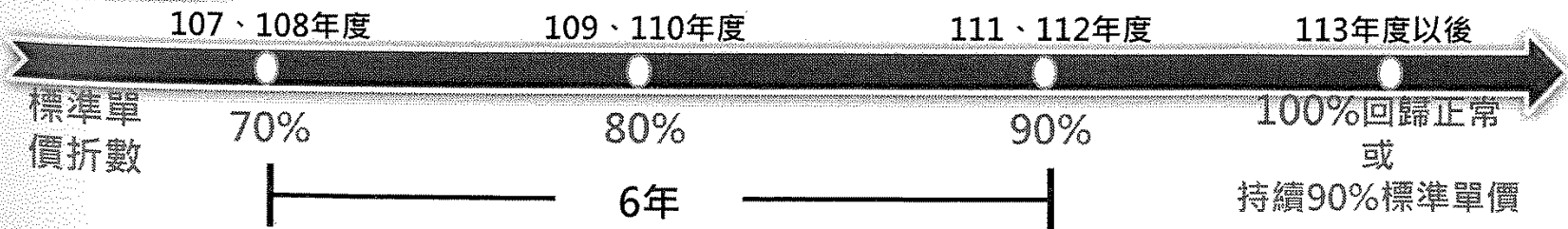
行動方案7-1 房屋稅之都更輕稅、自住輕稅配套措施 舉例試算



舉例：老王106年7月1日所有本市A屋房屋現值為400萬元(按新標準單價計算，都更前之舊屋假設已折舊30年)，按住家用之自用稅率1.2%課徵房屋稅。107年至110年因6年緩漲且假設都市更新4年減半徵收，稅額負擔大幅減輕。



緩漲機制



簡報結束，感謝聆聽