



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

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。

第2版增修訂要點

- 112年都更五箭●臺北無限



協會網站簡報下載



台北都更解壓說FB

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。112年第2版

(版本日期:112年03月17日)



簡報題綱

- 法令與業務輔導案提供市民服務項目 P.03
- 都市更新處提供法令諮詢與資訊服務 P.04-10
- 都更五箭•臺北無限 P.11
- 基地條件與劃定更新單元 P.12-30
- 都市更新法定程序與要點(更新單元及事業計畫全面開放併送、都更150專案) P.31-40
- 都市更新會立案運作與政府補助 P.41-47
- 都市更新獎勵容積與稅賦(放寬商業區後院深度比) P.48-53
- 權利變換機制與參與都更基本認知 P.54-67
- 多元都更選項 P.68-106
 - 都市更新基本觀念 – 都市更新處理方式
 - 公辦都更 – 臺北市公辦都市更新7599專案計畫
 - 整建維護 – 臺北市整建維護2.0專案試辦計畫
 - 老屋重建 – 「都更及危老條例」要點差異比較



■ 其他相關法規

P.107-121

- 海砂屋重建相關建管法令規定
- 災損等建物辦理都市更新重建相關規定
- 第二種住宅區涉及都市更新重建相關規定
- 整建住宅辦理都市更新重建相關規定
- 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
- 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
- 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

■ 補充參考資料

P.122-141

- (110.1.15版)都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表
- 修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案
- 已報核或已核定案件等適用修法疑義



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
12場次(平日、假日)

教育訓練
(民眾班、專業班)

駐處
法令諮詢

出席自辦公聽會
&會員大會

社區民眾
15人連署
申請

3-6月辦理
確定資訊請參閱
協會網站講座資訊

**7-10月
辦理**

上班時間
09:00-12:00
13:30-17:30

代表都更處出席

112年度系列講座採 **報名制+線上YOUTUBE直播觀看**

講座場地：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1樓)

請依協會網站及FB最新發布資訊為準





臺北市都市再生學苑

- 03.18** 13:30-15:30 **參與都市更新基本認知**
主講人：許敏宏 副總經理
現職：美孚建設(股)公司
- 03.18** 15:30-17:30 **事權計畫注意事項及常見問題**
主講人：陳玉璟 副總經理
現職：弘傑開發事業(股)公司
- 03.22** 14:30-16:30 **都更、TOD及EOD暨容積移轉要點**
主講人：江中信 科長
現職：臺北市都市發展局
- 04.12** 14:30-16:30 **都市更新及建築管理相關法令**
主講人：林正泰 正工程司
現職：臺北市都市更新處更新事業科
- 04.22** 13:30-15:30 **權利變換估價與審議通案常見問題**
主講人：連琳育 估價師
現職：連邦不動產估價師聯合事務所
- 04.22** 15:30-17:30 **都市更新產權與信託登記**
主講人：周昱賢地政士
現職：政大地政士聯合事務所
- 05.20** 13:30-15:30 **自主更新會務運作與實務課題**
主講人：唐惠群 執行副總
現職：東亞建築經理(股)公司
- 05.20** 15:30-17:30 **都市更新所有權人稅務解析**
主講人：林松樹 會計師
現職：國富浩華聯合會計師事務所
- 05.31** 14:30-16:30 **近1年本市都市更新審議精進作為及都市更新重建法令異動說明**
主講人：董妍均 正工程司
現職：臺北市都市更新處更新事業科
- 06.03** 13:30-15:30 **都市更新稅捐法令與實務課題**
主講人：莊慧貞 主任
現職：臺北市稅捐稽徵處 信義分處
- 06.03** 15:30-17:30 **都市更新訴訟常見爭議**
主講人：郭怡利 律師
現職：理律法律事務所
- 06.14** 14:30-16:30 **事權計畫協檢協審常見補正事項**
主講人/現職：
都市更新研究發展基金會、
臺北市都市更新整合發展協會指派

實體講座·每場限額80人
3月講座·03月01日報名
4月講座·04月01日報名
5月講座·05月01日報名
6月講座·05月20日報名

112年度都市更新重建整維教育訓練

臺北市都市再生學苑-自主更新民眾班

▼課程日期

第一梯次：07/22(六)及07/29(六) 09：00-17：00 (中午休息1小時)

第二梯次：09/09(六)及09/16(六) 09：00-17：00 (中午休息1小時)

▼培訓對象 原則不限對象，以籌組中或已立案更新會成員優先

▼課程費用 免費

▼招生名額 每梯40人

▼交通方式 捷運文湖線-大直站3號出口

▼課程地點 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1樓)

▼報名期限 《第一梯次》 112年05月08日至112年06月09日17:00止

《第二梯次》 112年06月26日至112年07月28日17:00止



報名網站

▼錄取公布 《第一梯次》 112年06月21日 / 《第二梯次》 112年08月09日

日期	時間	課程
07.22(六) 及 09.09(六)	09:10~12:00	更新會籌組立案注意事項
	13:10~16:00	更新會常見爭議課題處理實務
07.29(六) 及 09.16(六)	09:10~12:00	更新會委任與協商契約注意事項
	13:00~13:30	重建測驗
	13:40~16:30	更新會推動案例經驗分享及常見課題與對策
	16:30~17:00	結訓活動

※更多詳情請見專屬網站-「臺北市都市再生學苑x都市更新重建整維教育訓練」

※連絡電話| (02)7752-7908 分機233(林小姐)、223(林小姐)

臺北市都市再生學苑

5月初
開放報名

112年度都市更新重建整維教育訓練

臺北市都市再生學苑-輔導自主更新專業班

臺北市都市再生學苑

▼課程日期

08/05(六)、08/06(日)及08/13(日) 09:00-17:00 (中午休息1小時)

▼培訓對象

限定從事都市更新相關業務之專業人員(需檢附在職證明)

▼課程費用

免費

▼招生名額

110人

▼錄取公布

112年07月05日

▼課程地點

線上課程-以WEBEX軟體辦理



報名網站

▼報名期限

112年05月22日至112年06月21日17:00止

日期	時間	課程
08.05(六)	09:10~12:00	輔導自主更新導論與可行性評估
	13:10~15:00	都市更新程序與事權計畫要點
	15:10~17:00	更新估價實務概述
08.06(日)	09:10~12:00	都市更新稅務與注意事項
	13:10~15:00	更新會常見爭議課題處理實務
	15:10~17:00	更新會會務運作選商及推動實務
08.13(日)	09:10~10:30	都市更新權利變換登記
	10:40~12:00	更新會信託融資及資金籌措
	13:10~14:10	重建測驗
	14:20~16:10	更新會整合輔導案例分享
	16:10~17:10	結訓活動

5月初
開放報名

※更多詳情請見專屬網站-「臺北市都市再生學苑x都市更新重建整維教育訓練」
※連絡電話| (02)7752-7908 分機233(林小姐)、223(林小姐)

整建維護推廣初階班

▼課程日期

第一梯次、112年06月03日(六) 上午09:00-12:00

第二梯次、112年06月10日(六) 上午09:00-12:00

第三梯次、112年06月10日(六) 下午01:00-04:00

▼培訓對象 對都市更新整建維護有興趣者

▼課程費用 免費

▼招生名額 每梯40人

▼交通方式 捷運文湖線-大直站3號出口

▼課程地點 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1樓)



報名網站

▼報名期限 112年04月10日至112年05月10日17:00止

日期	時間	課程
第一梯次 06.03(六)	09:00~10:30	臺北市整建維護補助方案與建管法令程序 (外牆拉皮·結構補強與增設電梯 - 套餐A都更程序)
	10:30~12:00	公寓大廈管理委員會成立與運作
第二梯次 06.03(六)	09:00~10:30	臺北市整維補助方案 「增設電梯」簡易程序申請與案例分享
	10:30~12:00	公寓大廈管理委員會成立與運作
第三梯次 06.03(六)	13:00~14:30	臺北市整維補助方案 「外牆拉皮.結構補強」簡易程序申請與案例分享
	14:30-16:00	公寓大廈管理委員會成立與運作

※更多詳情請見專屬網站-「臺北市都市再生學苑x都市更新重建整維教育訓練」

※連絡電話| (02)7752-7908 分機233(林小姐)、228(鄧小姐)

臺北市都市再生學苑

4月中
開放報名

112年度都市更新重建整維教育訓練

整建維護推廣進階班

臺北市都市再生學苑

▼課程日期 112年08月05日(六) 09:00-16:00(中午休息1小時)

▼培訓對象 整建維護相關專業從業人員

- (a)建築領域如建築商業同業、建築師事務所等相關從業人員。
- (b)土木營造領域相關從業人員。
- (c)都市計畫領域相關從業人員。
- (d)室內裝修領域(設計、施工)相關從業人員。
- (e)物業管理領域相關從業人員。
- (f)一般民眾。

▼課程費用 免費 ▼招生名額 40人 ▼交通方式 捷運文湖線-大直站3號出口

▼課程地點 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1樓)

▼報名期限 112年06月12日至112年07月12日17:00止



日期	時間	課程
08.05(六)	09:00~10:30	臺北市整建維護政策
	10:30~12:00	整建維護之增設電梯實務
	13:00~14:30	整建維護之外牆拉皮實務
	14:30~16:00	整建維護之結構補強實務

6月中
開放報名

※更多詳情請見專屬網站-「臺北市都市再生學苑x都市更新重建整維教育訓練」
 ※連絡電話| (02)7752-7908 分機233(林小姐)、228(鄧小姐)



都市更新處提供法令諮詢與資訊服務



■ 專業人員諮詢服務

一、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(105.06.06遷址)

松山 - 新店捷運線「南京復興站」2號出口

二、電話洽詢：(02)2781-5696 按3093

■ 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

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)

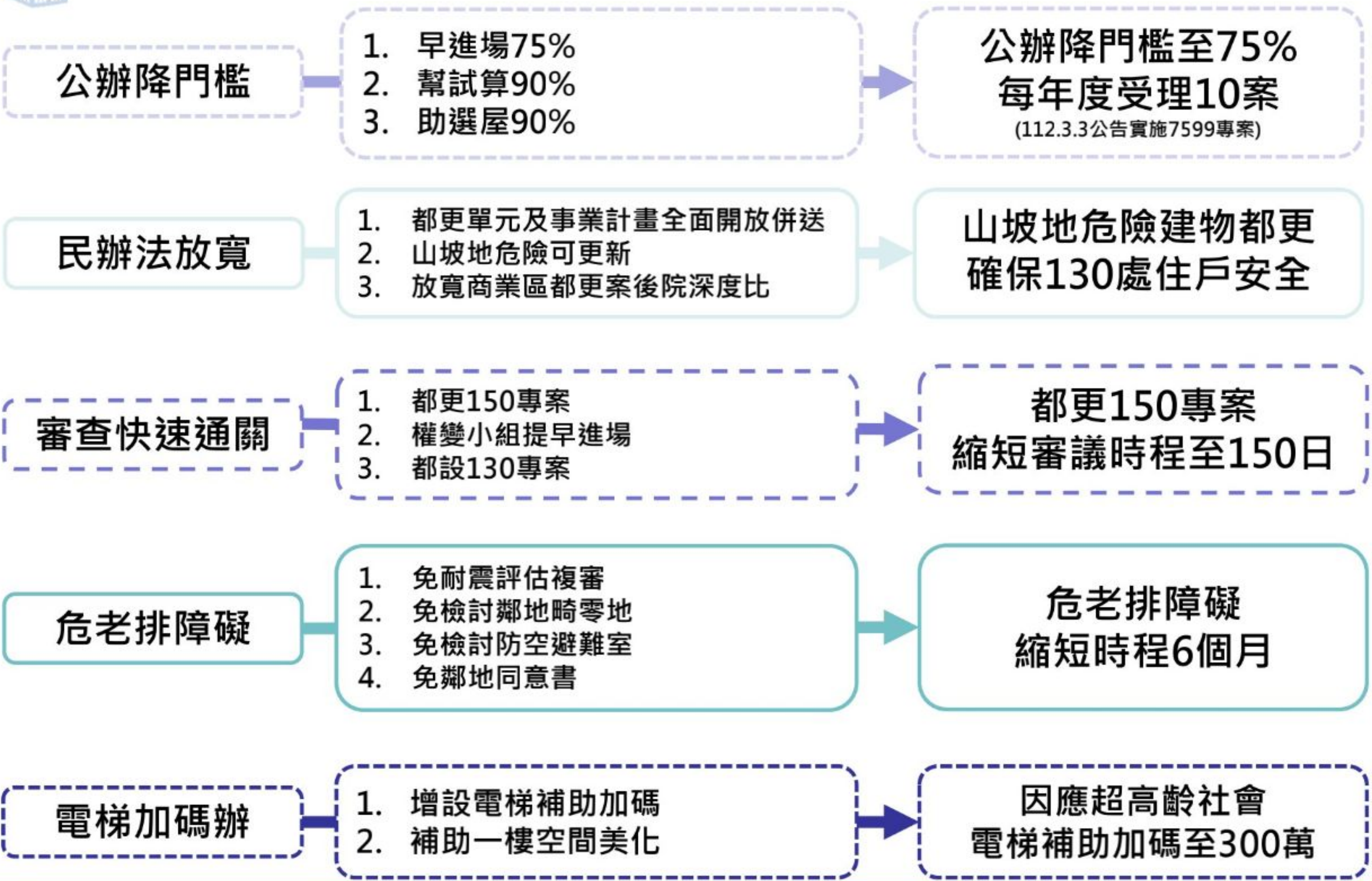
投訴電子信箱：formosa@mail.moj.gov.tw

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)



都更五箭•臺北無限_{112.3.7}





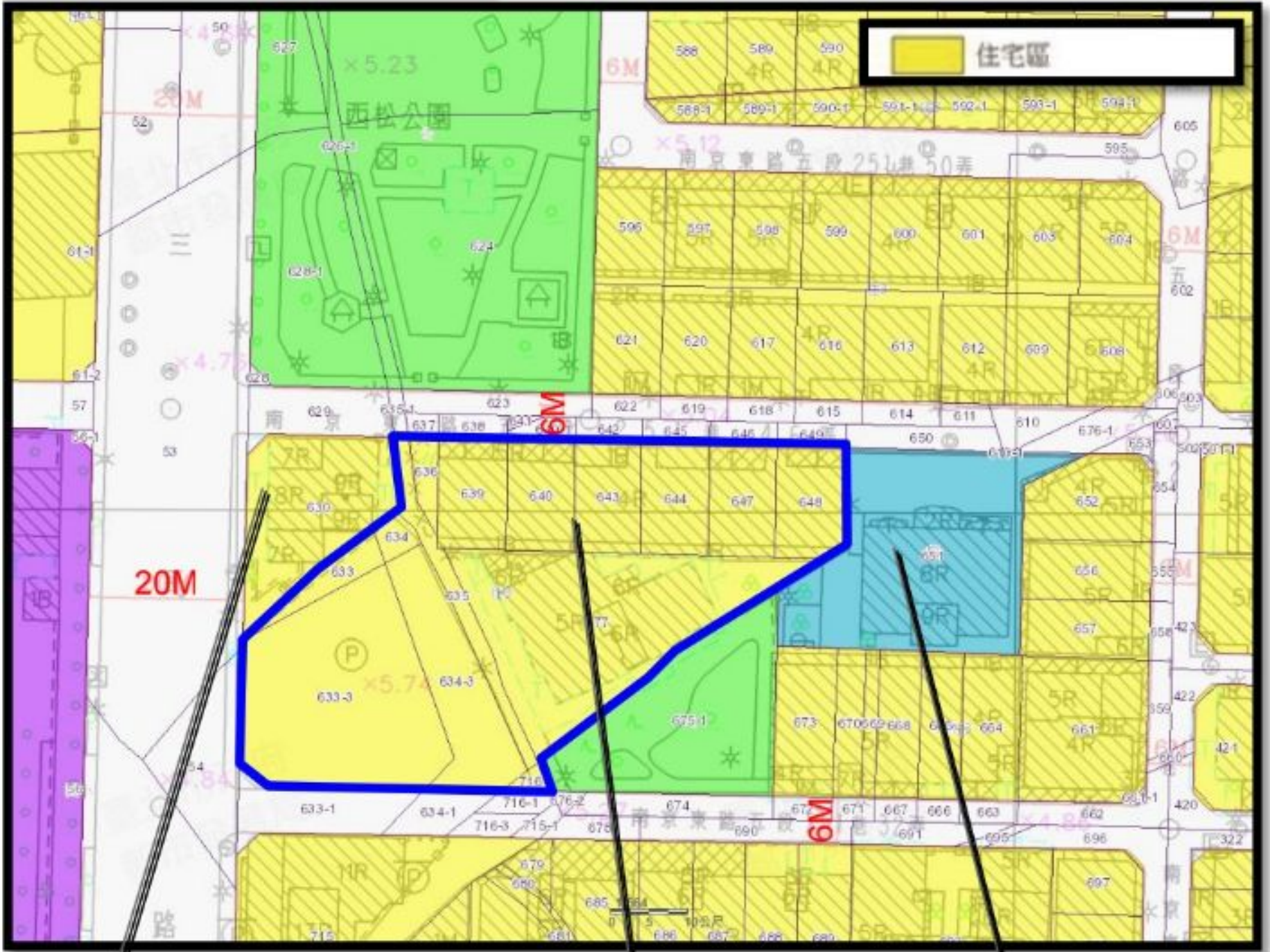
基地條件與劃定更新單元

- 都市更新條例第22條、第23條
- 臺北市都市更新自治條例
- 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
- 臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則
- 臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書表格式
- 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
- 臺北市更新單元劃定面積未達1,000平方公尺之更新案件都市更新及爭議處理審議會審議原則
- 核發土地登記及地價資料謄本注意事項



土地座落區位的基本條件與劃定範圍檢討

註:範例僅供參考



5年
西北側鄰地
98年興建
(約340m²)

48年
住3
2,370 m²

16年
西北側鄰地
87年興建
(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

- 查詢基地範圍現況基本資料網站
- 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...等
 - 都市發展局→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-住3案例試算

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

案例：第三種住宅區 建蔽率45% 容積率225% 土地605坪(2000m²×0.3025)

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 × 核定容積獎勵值
容積坪可登記多少權狀坪數？	<p>地政機關登記房屋權狀坪數 = 主建物 + 陽台 + 雨遮(註4) + 公設面積</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>註2.以上權狀坪數未計汽車停車空間面積。</p> <p>註3.係數估值會隨使用分區、建築設計變動，<u>係數愈高公設越高，容積坪不會增加。</u></p> <p>註4.107年1月1日起申請之事業計畫報核案，<u>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。</u> (詳參地籍測量實施規則第273條)</p>
樓層愈高容積坪數會越多？	<p>1361.25容積坪 ÷ 15 樓 = 每一層 90.75坪</p> <p>1361.25容積坪 ÷ 20 樓 = 每一層 68.06坪</p> <p>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</p> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>1.舊建物建蔽率為60%更新後一樓面積減少</p> <p>2.容積獎勵值依政府事業計畫核定值為準</p> </div>
<p>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。<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>	



都市更新推動啟始—劃定更新單元 更新單元劃定基準

臺北市都市更新自治條例第12、13條

迅行
劃定

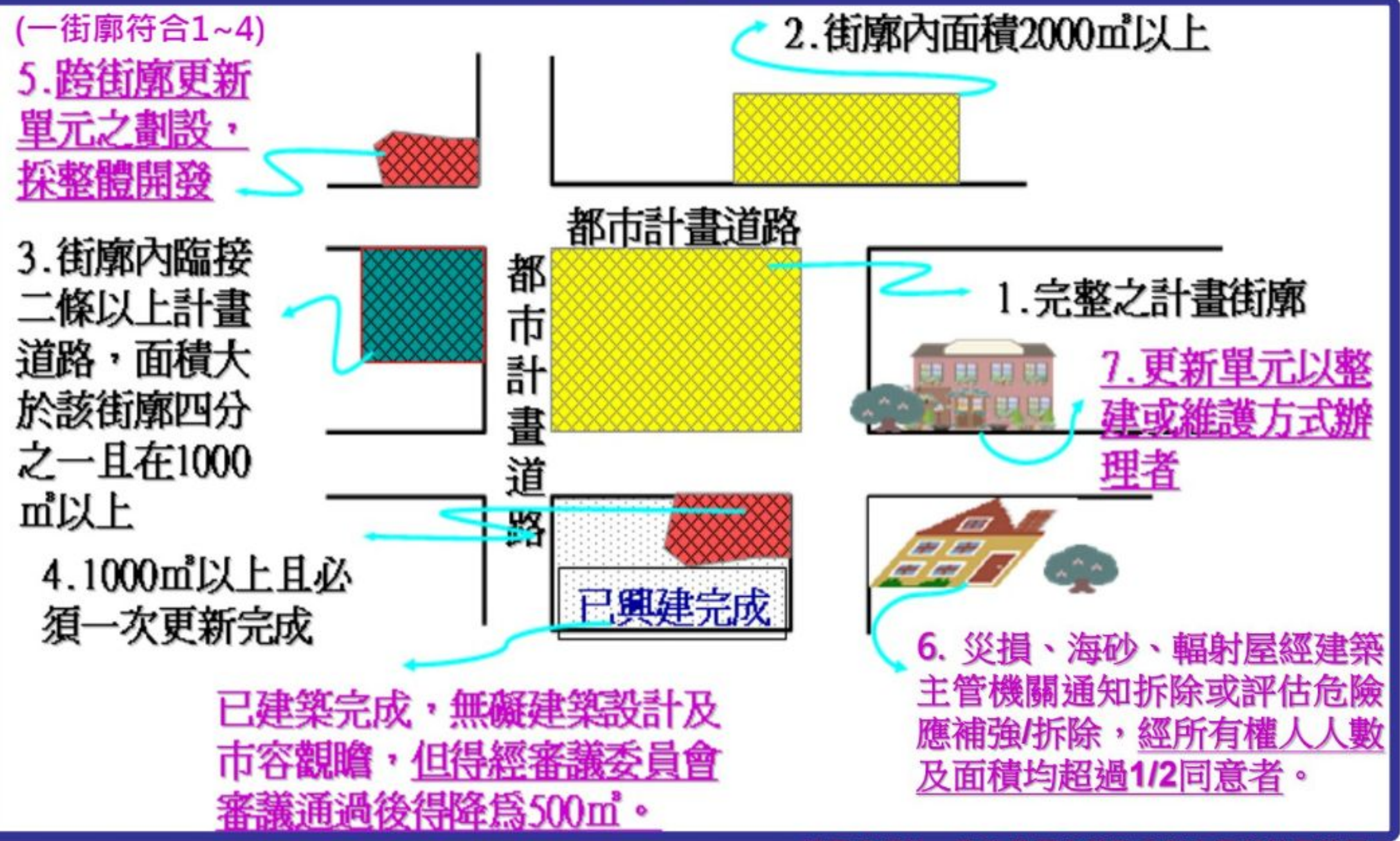
政府劃定更新地區

非經政府劃定更新地區

更新單元劃定依據

依都市更新條例第七條迅行劃定更新地區，不受限制

街廓指四週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。



都更處網站：查詢是否坐落政府劃定更新地區範圍



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

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（以下簡稱本府）考量更新單元面積未達1,000平方公尺之基地內增加容積獎勵造成地區容受力、交通衝擊、建築量體過高等情形，未能實現「都市更新條例」之立法宗旨，爰針對其申請對於環境容受力、公益性及必要性訂定相關審議原則。

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（以下簡稱審議會）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。



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)

不能申請自劃定更新單元範圍的區位或土地使用分區

臺北市都市更新自治條例(110.12.30)第十五條第四項

- 位於保護區、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。
- 涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但其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第21條所定情形者,或僅涉及細部計畫之擬定、變更者,不在此限。

112.3.7發布: 山坡地危險建物將比照危老機制得以都更方式重建(修法中)

臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知(111.3.17)第四點

- 業經公告劃定之更新地區。
- 涉依本條例第32條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。
- 涉依文化資產保存法指定之古蹟。
- 涉經政府取得且開闢完成之公共設施用地。但經該公共設施管理機關表示同意納入一併更新者,不在此限。
- 涉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。但自第二期補助款核准函送達之日起滿五年以上者,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之整體開發地區或依都市計畫法第27條之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。



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)

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

➤ 一般情況：
符合二款以上

2

➤ 位於捷運場站^(註)周邊區域：
捷運車站出入口為中心，半徑
300m內者，符合任一款

註:已開闢或經都市計畫變更公告

1

➤ 所有建築物符合下表第三款所定各目構造年限，**結構初評★★為未達最低等級者**

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★	屬非防火構造之羸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。									

★:方式之一: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

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

註:(1)~(3)為合法建築物



- 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





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)

申請自劃更新單元 / 申請人

- **【單獨申請】 或 【合併申請】** (與事業概要或計畫一併辦理者)
- **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)
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

【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。】

自劃更新單元其他檢討事項

- **應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
- **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



自劃更新單元其他檢討事項

- **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 \times 法定建蔽率 $\times 1/2$)
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(非經政府劃定更新地區)

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

第二點修正規定(111年3月21日臺北市政府(111)府都新字第11160075951號令修正發布·並自中華民國111年3月22日起實施)

【單獨申請】自劃未與事業概要或計畫一併辦理者

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	<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 	確實更新單元範圍內外之意願調查作業及相關檢討
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	範圍內土地及合法建築物所有權人
	里長、臺北市都市更新處	
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)

申請人自行劃定更新單元同意書

範圍內--參與更新意願書

鄰地--參與更新意願書

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

劃定臺北市○○區○○段○小段○○地號(等)○○筆土地為更新單元

參與更新意願書-更新單元範圍內

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍(如下圖)之意願表達如下:

應以地籍圖為底圖,標示單元範圍及周邊道路,並以可清楚判讀地號為原則

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

所有權人: (簽名或蓋章)

統一編號:

聯絡地址:

聯絡電話:

中華民國 年 月 日

劃定臺北市○○區○○段○小段○○地號(等)○○筆土地為更新單元

參與更新意願書-側鄰地(同小段○○、○○地號(等)○○筆土地)

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍之意願表達如下:

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

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

所有權人: (簽名或蓋章)

統一編號:

聯絡地址:

聯絡電話:

中華民國 年 月 日

- 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」



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

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

比率計算

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

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

【單獨申請】相鄰土地符合下列情形之一毋須辦理鄰地協調會及公辦法令說明會

- 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)

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
- 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】政府辦理相鄰土地法令說明會並調查參與意願

- 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。
- 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。

臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第十五點

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(非經政府劃定更新地區) / 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

公劃區 自行劃定更新單元

- 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

- 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

➤ 應於依都市更新條例第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

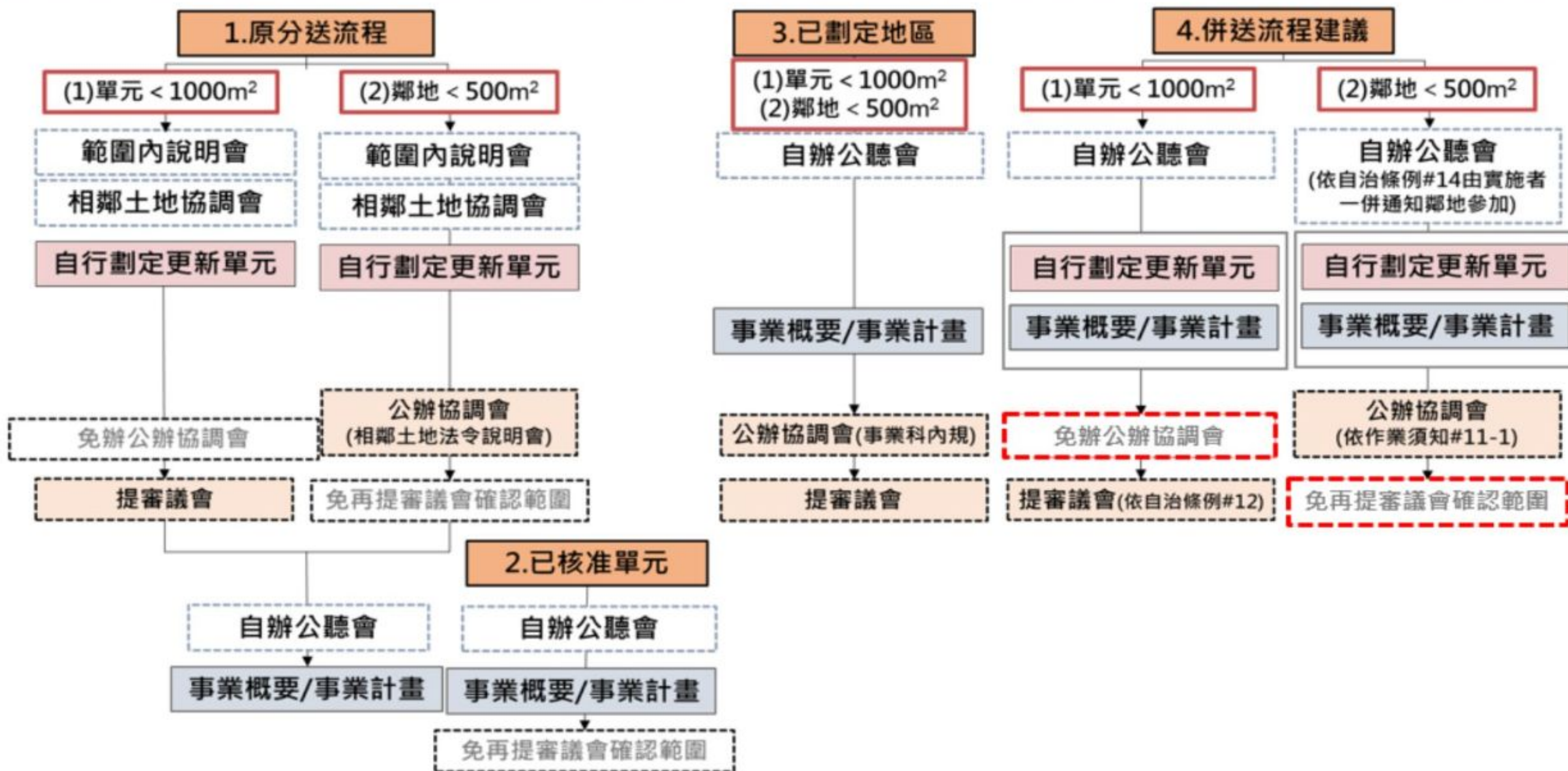
協調不成時，土地及合法建築物所有權人（申請人）得申請市府協調

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

流程說明



1. 有關併送案件單元面積小於1000m²，原則比照分送流程免辦公辦協調會。
2. 有關併送案件鄰地小於500m²，原則比照分送流程免再提審議會確認範圍。

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



「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

申請資格:

- 1.更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人
2. (預定) 實施者

依110.1.22「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，檢具書圖文件：

- 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

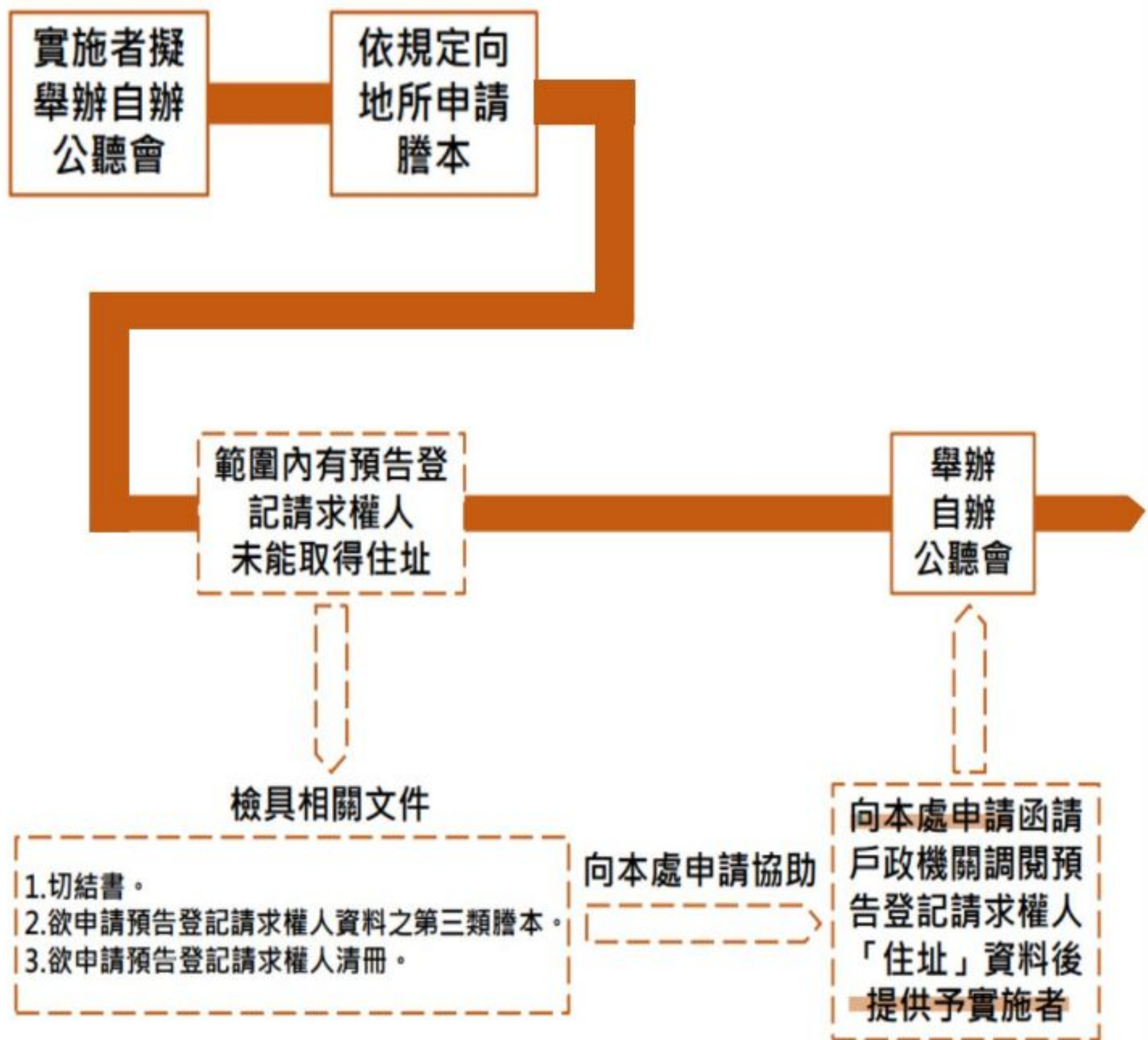
更新處確認後函復申請人，並副知該管地政事務所

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



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



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

- 本法條第一項第三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。
- 本法條第三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：

<p>1.所有權人</p>	<p>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十分之一之所有權人同意書 或 所持有土地及建物面積均超過總登記面積十分之一之所有權人同意書</p>	<p>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</p>
<p>2.都市更新籌備會(小組)代表人</p>	<p>檢附直轄市、縣(市)主管機關核准籌組文件正本</p>	<p>載明更新單元範圍</p>
<p>3.都市更新(預定)實施者</p>	<p>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</p>	<p>載明更新單元範圍</p>



都市更新事業範圍內國有土地處理原則 參與方式

- 一、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。



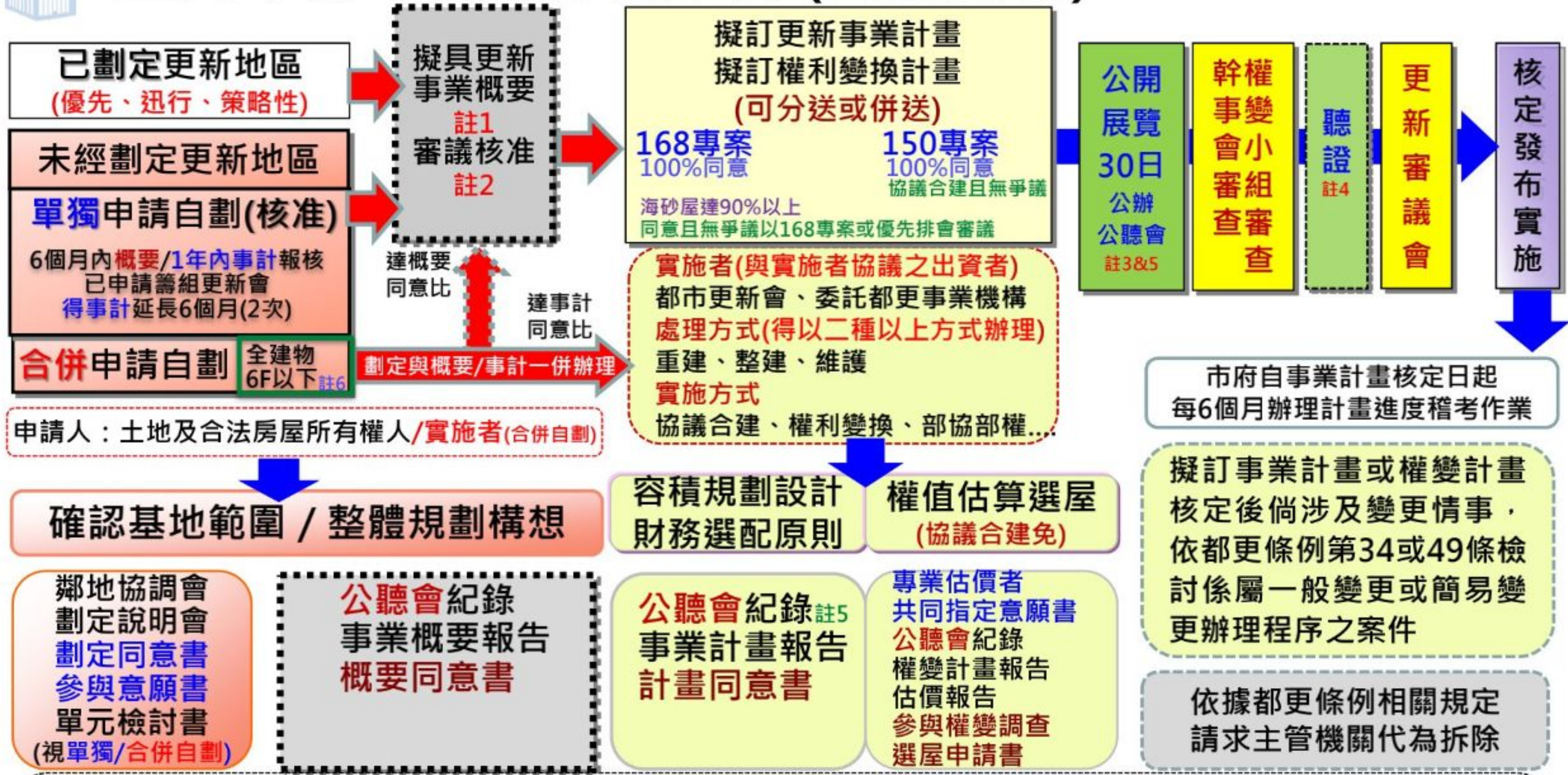


都市更新法定程序與要點

- 都市更新條例
- 都市更新條例施行細則
- 臺北市都市更新推動程序
- 都更150專案
- 審議精進程序3.0(審議會專案小組&168專案小組3.0)
- 事業概要、計畫同意比率計算(案例)
- 同意書簽署與撤銷
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年11月2日修正發布，110年2月1日生效)
- 更新案自提修正幅度過大，更新程序處理方式
- 揭露都市更新相關資訊



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100%同意(私有)得免舉辦公開展覽及公聽會。

註6. 未來申請自劃單元併送事業概要或事業計畫將不限樓層(修法中)



都更150專案(112.03.07)

第2234次市政會議

第 26 頁 / 52 頁

06/03/2023

法令鬆綁

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

一般都更案平均審議通過 **28個月**
 都更150專案審議通過 **5個月**
 審議時程節省約 **23個月**

加速審議

排除障礙

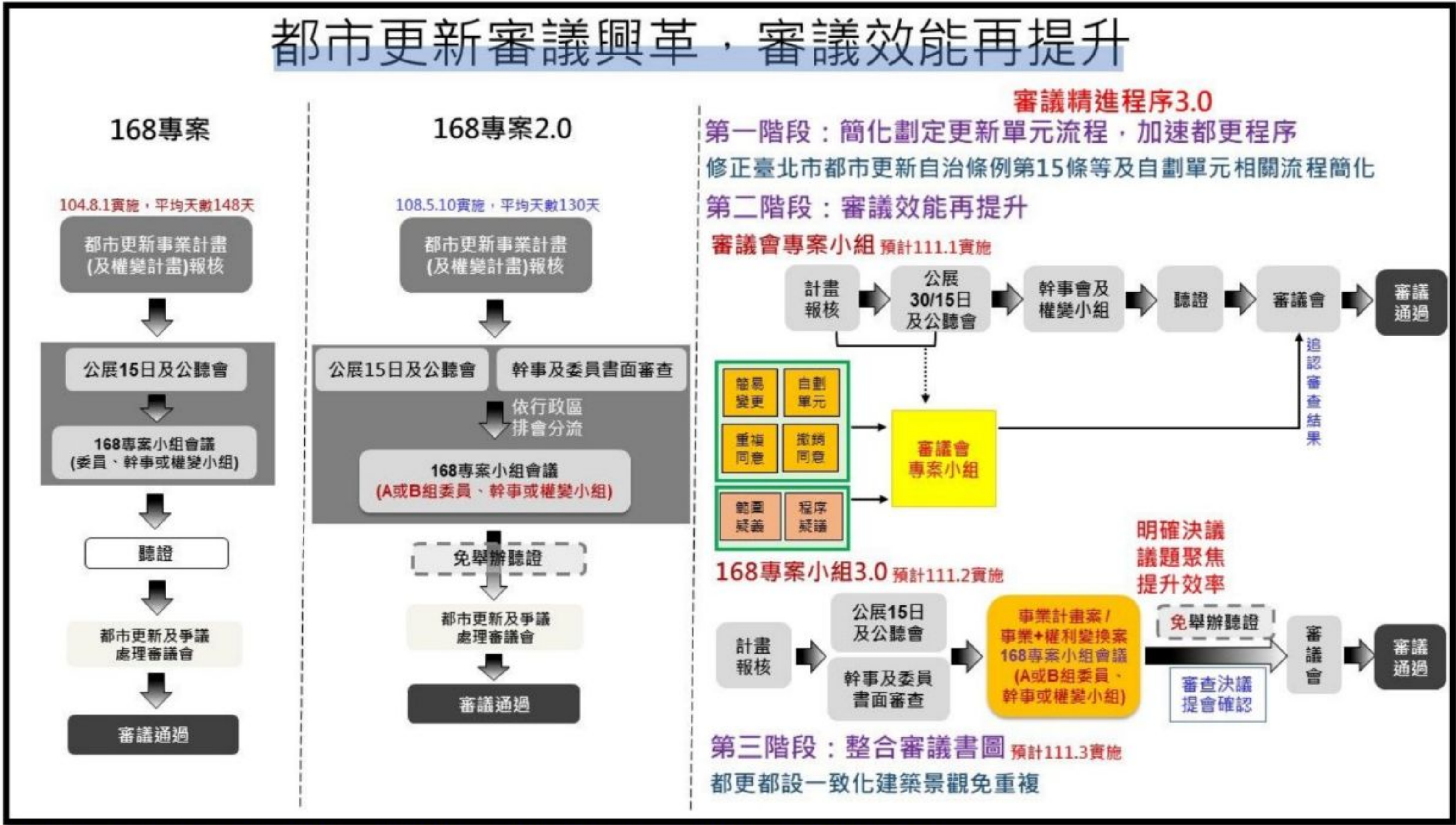


資料來源：臺北再生 / 重建整維 (1120307市政會議專題簡報)



審議精進程序3.0(審議會專案小組&168專案小組3.0)

都市更新審議興革，審議效能再提升



資料來源：臺北市都市更新處新聞稿：北市111年元旦起都更審議精進方案啟動，案件審議不塞車！

查詢日期：111/1/7

查詢網址：https://uro.gov.taipei/News_Content.aspx?n=FDB0CAB1DD42E805&sms=72544237BBE4C5F6&s=1F4F05EC8DB3D214



事業概要/計畫同意比率計算

實施程序	都更條例	計算項目及比率值		私有部分人數		私有部分面積	
				土地	合法建物	土地	合法建物
依謄本登錄加總數值 扣除 公有地權屬及都更條例第24條各款							
事業概要	第22條	更新單元		逾 1/2			
事業計畫 權利變換	第37條	更新地區 單元	主管機關 公開評選	逾 1/2			
			迅行劃定	公有土地面積超過單元1/2者免取得私有土地建物同意			
			優先劃定	逾 1/2			
			非更新地區單元	逾 3/4			
		例外規定	面積逾 9/10不計人數				
協議合建	第43條	更新單元		100%			
部分協議 部分權變	第44條	更新單元		-		逾 4/5	
				未達成協議者得採權利變換方式(價值不得低於都更相關法規之規定)			
注意事項	都市更新事業以二種以上方式處理時，人數與面積比率應分別計算之。						

■ 同意比率可扣除都市更新條例第24條各款

- 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73條之1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。

■ 同意比率第39條各款情形

- 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、證明文件記載為公司共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人公司共有者，應以公司共有人數為其同意人數，並以其占該公司共有全體人數之比率，乘以該公司共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。



案例--採【權利變換】實施方式。

- 土地面積3,000m²、人數100人，房屋面積10,000m²、人數80人。
- 內含臺北市府土地1人、面積200m²、房屋面積600m²，
臺灣銀行土地1人、面積150m²、房屋面積150m²，
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 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 $\frac{3}{4}$		$\frac{3}{4}$		
更新地區	同意比率基準數值	> 73.5	> 58.5	> 2,062.50	> 6,937.50
非更新地區	同意比率規定 四項數值均超過 $\frac{4}{5}$		$\frac{4}{5}$		
非更新地區	同意比率基準數值	> 78.4	> 62.4	> 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

- 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(依實際情況選填)：
 - 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
 - 分配比率 %。

都市更新條例 #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(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。

擬訂(或變更)〇〇(縣/市)〇〇(鄉/鎮/市/區)〇〇段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)〇〇(縣/市)〇〇(鄉/鎮/市/區)〇〇段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(依實際情況選填)：
 - 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
 - 分配比率 %。

★同意權利價值比率或分配比率

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)			

土地權利範圍

(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			

建物權利範圍

立同意書人(本人)： 統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話：

所有權人 簽名蓋章 (日期) 簽署 人印

立同意書人(法定代理人)： 統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話：

法定代理人 簽名蓋章 (日期) 簽署 人印

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)〇〇(縣/市)〇〇(鄉/鎮/市/區)〇〇段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，扣除共同負擔之餘額之比率計算之。
- 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。

★注意事項



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(109年11月2日修正發布，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

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

更新案自提修正幅度過大，更新程序處理方式

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。

<p>1.實施者 申請重行公展 及公聽會者</p>	<p>免經幹事會討論程序，直接辦理公展公聽會作業。</p>	
<p>2.實施者 未申請重行 公開展覽及 公聽會</p>	<p>100%同意且 無爭議性之更新案</p>	<p>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。</p>
	<p>非100%同意之更新案</p>	<p>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。</p>
<p>3.聽證後 計畫內容 修正幅度過大</p>	<p>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。</p>	

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

施行細則第十八條

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。



➤ 請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)

便民服務

下載專區

更新審議辦理情形

自行劃定更新單元核准

自辦公聽會

臺北市都
市更新處
網站



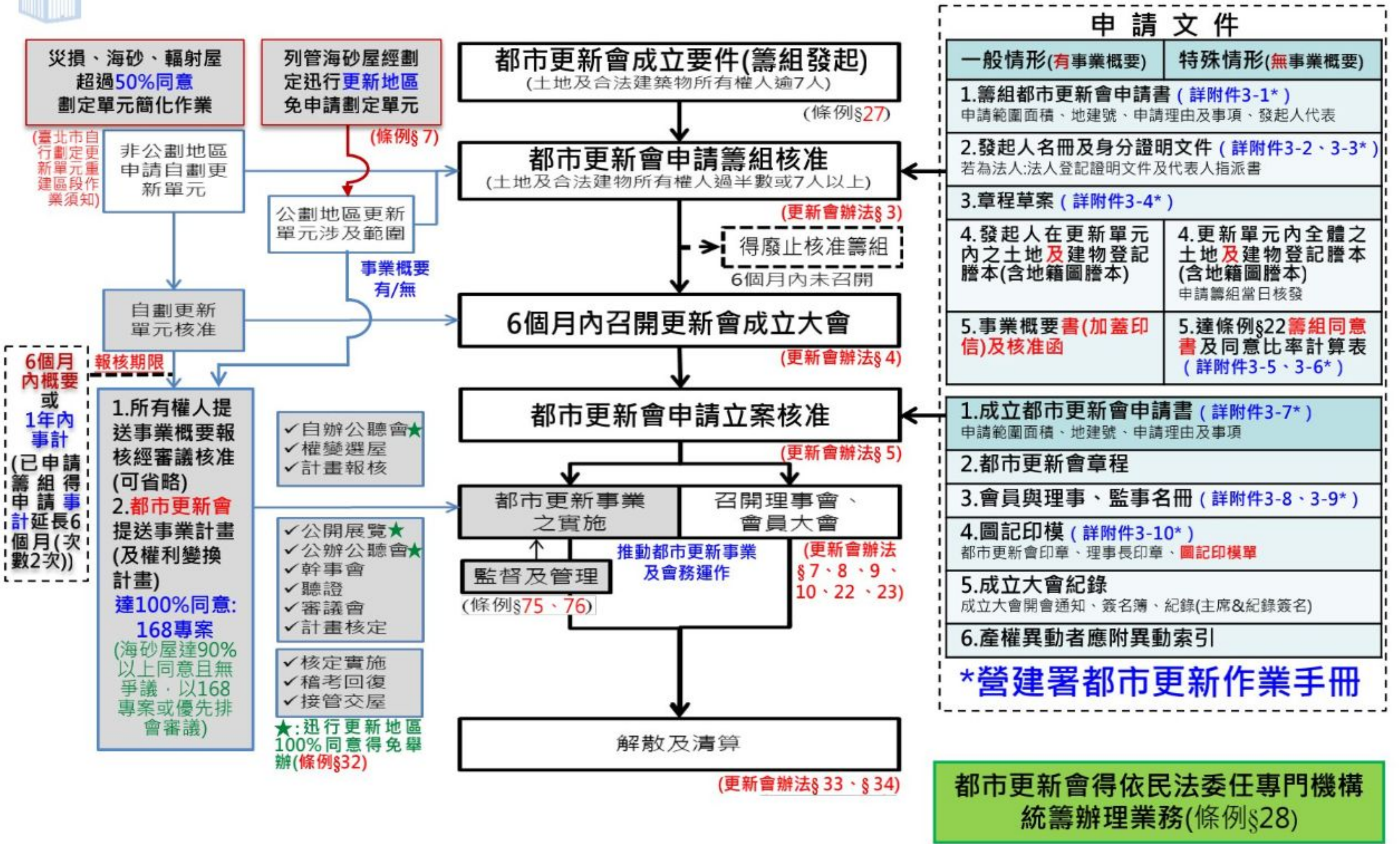


都市更新會立案運作與政府補助

- 都市更新會設立管理及解散辦法
- 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
- 事業計畫與更新會重大事項議決同意比率【案例計算】
- 臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助



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

都市更新條例第三條 (用詞定義~六)

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。



都市更新條例第二十二條(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。



都市更新條例第二十七條

逾七人之土地及合法建築物所有權人依第二十二條及第二十三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

第三條：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

都市更新會設立管理及解散辦法共七章-36條條文

1.總則、2.設立、3.會員大會、4.理事及監事、5.監督及管理、6.解散、7.附則

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

- 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
		出席	議決同意	議決同意
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出席，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同意行之。		應經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同意行之。
		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【案例計算】

案例資料：1.會員人數115人

2.公有土地1人，土地面積532m²，無都更條例第24條免計部分

3.非更新地區

◆ 事業計畫同意比率(不含公有土地及都更條例第24條部分)

計算 項目	人數		面積	
	土地	建物	土地	合法建物
謄本登載(計算基準)	114	114	2,215m ²	7,582.08m ²
同意比率(超過)	4/5		4/5	
同意比率基準數值	>91.2	>91.2	>1,772m ²	>6,065.66m ²

◆ 更新會成立大會重大事項議決同意比率(含公有土地及都更條例第24條部分)

計算 項目	人數	面積	
	會員人數	土地	合法建物
謄本登載(計算基準)	115	2,747m ²	7,582.08m ²
同意比率(超過)	1/2	1/2	
同意比率基準數值	>57.5	>1,373.50m ²	>3,791.04m ²



臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助

■ 補助辦理都市更新相關之都市更新規劃費用者



撥款比例

- 籌組階段**60%**
免事業計畫同意書
- 核准立案**40%**(或一次請領全額)
私有人數及面積逾**50%**事業計畫同意書
- 與受託專業團隊簽訂事業計畫或權利變換計畫契約**20%**
- 事業計畫或權利變換計畫公開展覽期滿**50%**
- 事業計畫或權利變換計畫核定**30%**(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3000平方公尺以上者，各款補助上限各得提高20%。
- ◆ 重複補助：申請案已申請獲准本辦法以外之補助者，其相同補助項目之補助金額應予扣除。

1. 補助之總經費，以臺北市都市更新基金年度預算額度為限。
2. 各年度補助預算總額及申請期限依臺北市政府公告為準--都更處網站「下載專區查詢」
3. 申請案經審查不合規定者，都發局應敘明理由駁回其申請。其得補正者次數以二次為限。



都市更新獎勵容積與稅賦

- 都市更新建築容積獎勵
 - 都市更新建築容積獎勵辦法
 - 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法
- 都市更新稅賦及減免獎勵規定

條例第65條(摘要)

- 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：
 - 實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過0.3倍基準容積+原建築容積 或 各該建築基地1.2倍之原建築容積。
 - 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；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。
- #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
- 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零點二倍之基準容積。
- 條例108.1.30修正施行前擬訂報核者，得適用修正前規定



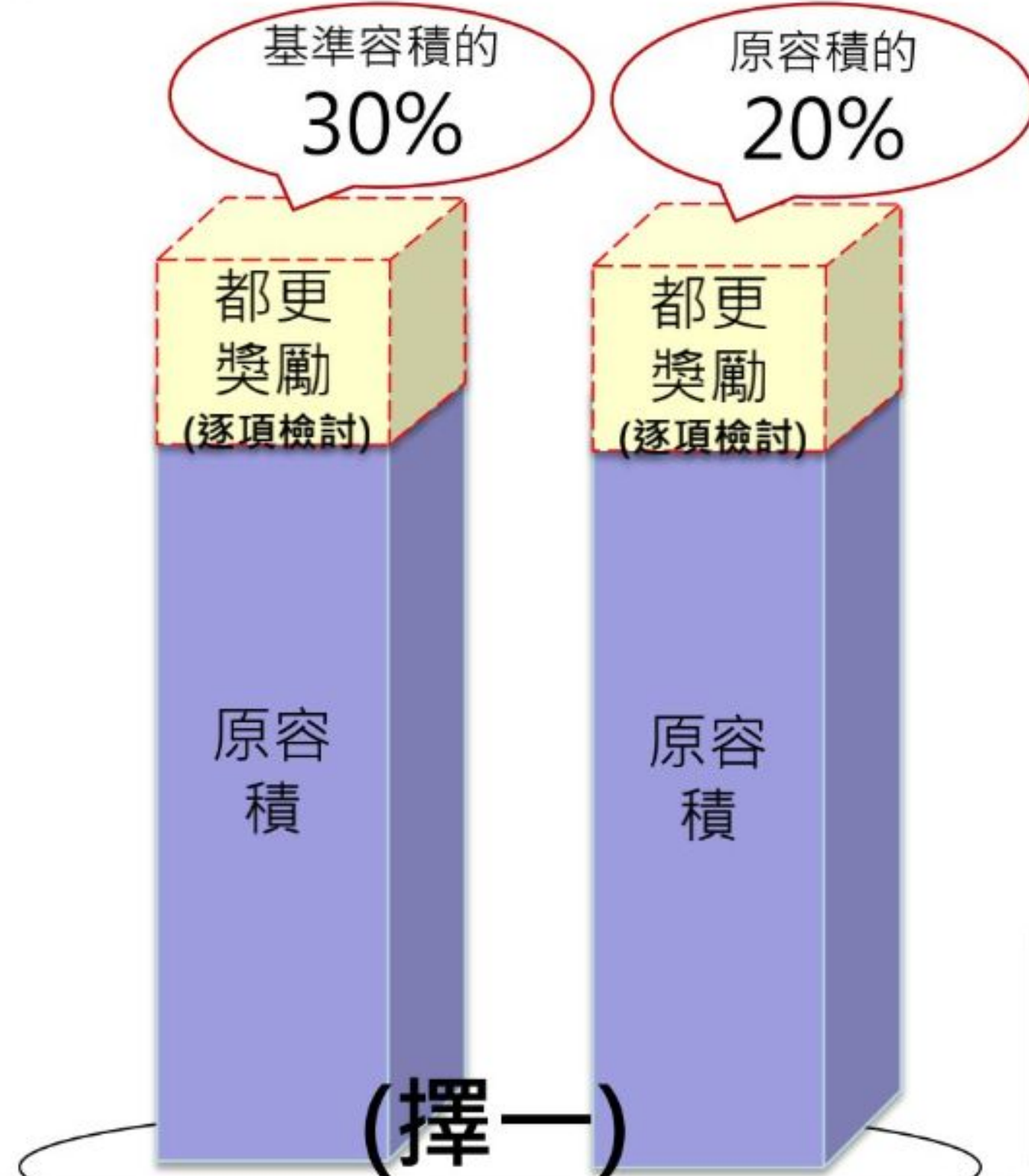
都市更新條例第65條 - (非策略性地區)容積獎勵上限

一般情形



例外情形

111/7/5內政部台內營字第1110811966號函：
 關於都市更新建築容積獎勵辦法第三條第二款、第五條及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第二條第二款所定「實施容積管制」之時點，於建造執照法令適用日為都市計畫實施容積管制後至中華民國八十二年三月二日以前，並於八十二年三月二日以前已興建完成之合法建築物，以八十二年三月三日認定之。



備註：得依獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請都市更新條例第65條第5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。

<實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積>

<高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足明顯危害公共安全*>

*: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

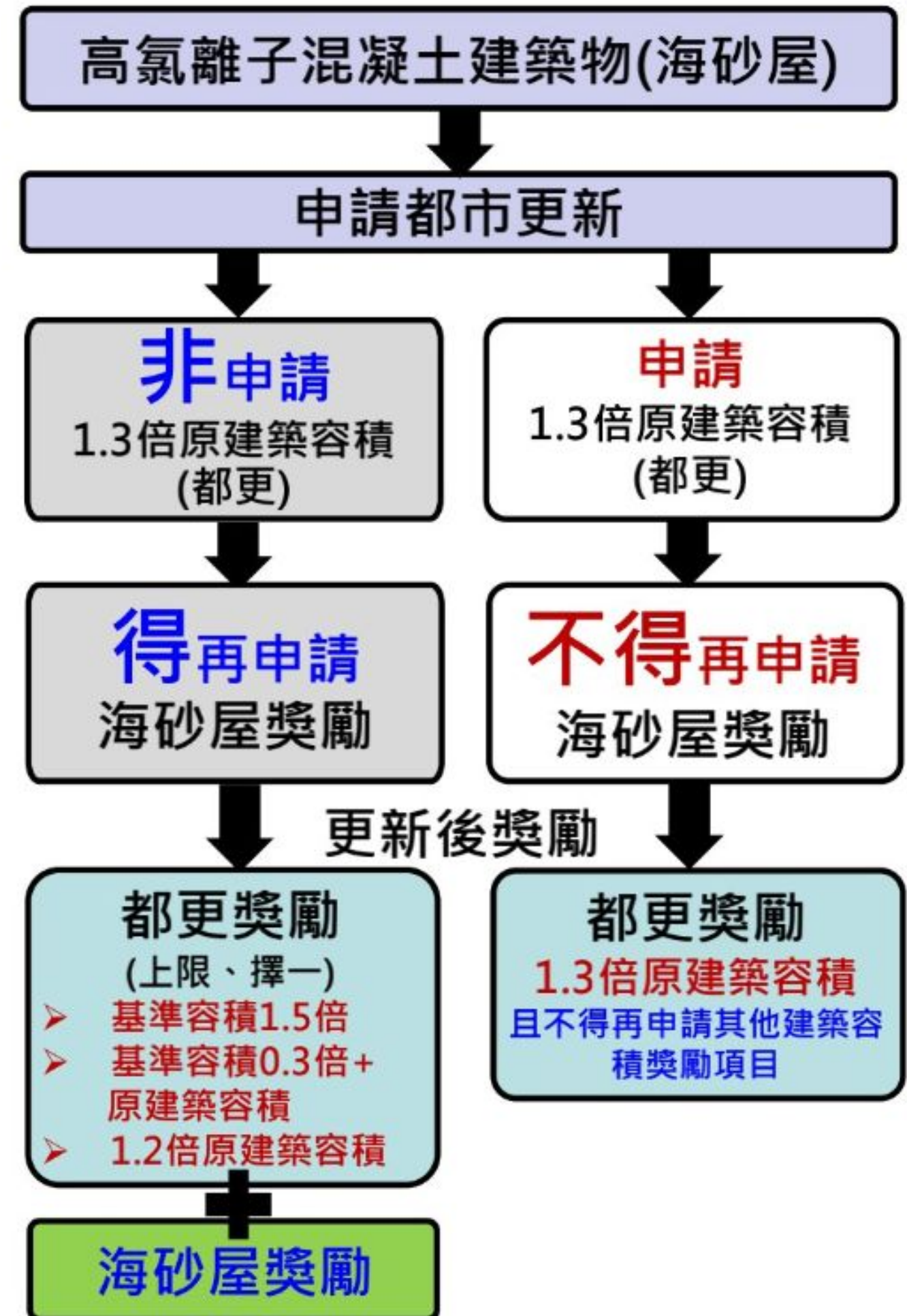
都市更新條例第65條 - 有關台北市高氯離子混凝土建築物

臺北市府都市發展局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「臺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 - 容積獎勵

條文	容獎項目		獎勵上限	
§5 (新增)	原容高於法容		10%或原容積	
§6 (新增)	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%	
§11 (新增)	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 (新增)	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 (新增)	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%	
§10 (原§8)	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%	
§8 (原§5)	協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者		15%	
§7 (原§4)	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有施者		30%	
§9 (原§6)	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x1.5倍 2.依實際面積 x 1 倍	
§15 (原§10)	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%	
§17 (原§11)	占有他人土地舊違章戶		20%	
§14 (新增)	時程獎勵	更新地區	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者	10%
		更新地區	前項期間屆滿之次日起5年內	5%
		未劃定更新地區	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者	7%
		未劃定更新地區	前項期間屆滿之次日起5年內	3.5%
§16 (新增)	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%	

臺北市都市更新建築容積獎勵辦法 - 容積獎勵

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零點二倍之基準容積。

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 最小淨寬達2m以上者 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		
		2 建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m				
		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)			空間不得重疊	任一邊最小淨寬達8m以上，且長寬比不得超過3 位於商業區應設置於街角
		4 集中設置開放空間廣場200m ² 以上 (住宅區不適用)				
		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				
		6 建築物斜對角距離平均未超過45m				
	(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	依面積	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	4% 3% 2% 擇一適用	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：都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道。

112.3.7發布：將放寬商業區都更案後院深度比(修法中)



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條減免規定	房屋稅	更新後 二年	減半
		於前款二年內未移轉，且經主管機關同意者，得延長至喪失所有權止，但以十年為限(施行前已屆滿者不適用)。	
	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 二年	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

- 都市更新權利變換實施辦法
- 實施者與權利人權利變換分配價值的基本概念
- 更新後價值分配與共同負擔提列計算
- 建築規劃及建材設備等級與更新成本費用的提列規定
- 臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則
- 權利變換計畫作業須知及應注意事項
- 更新前後權利價值評定及權利變換試算範例
- 居民參與更新推動的基本認知

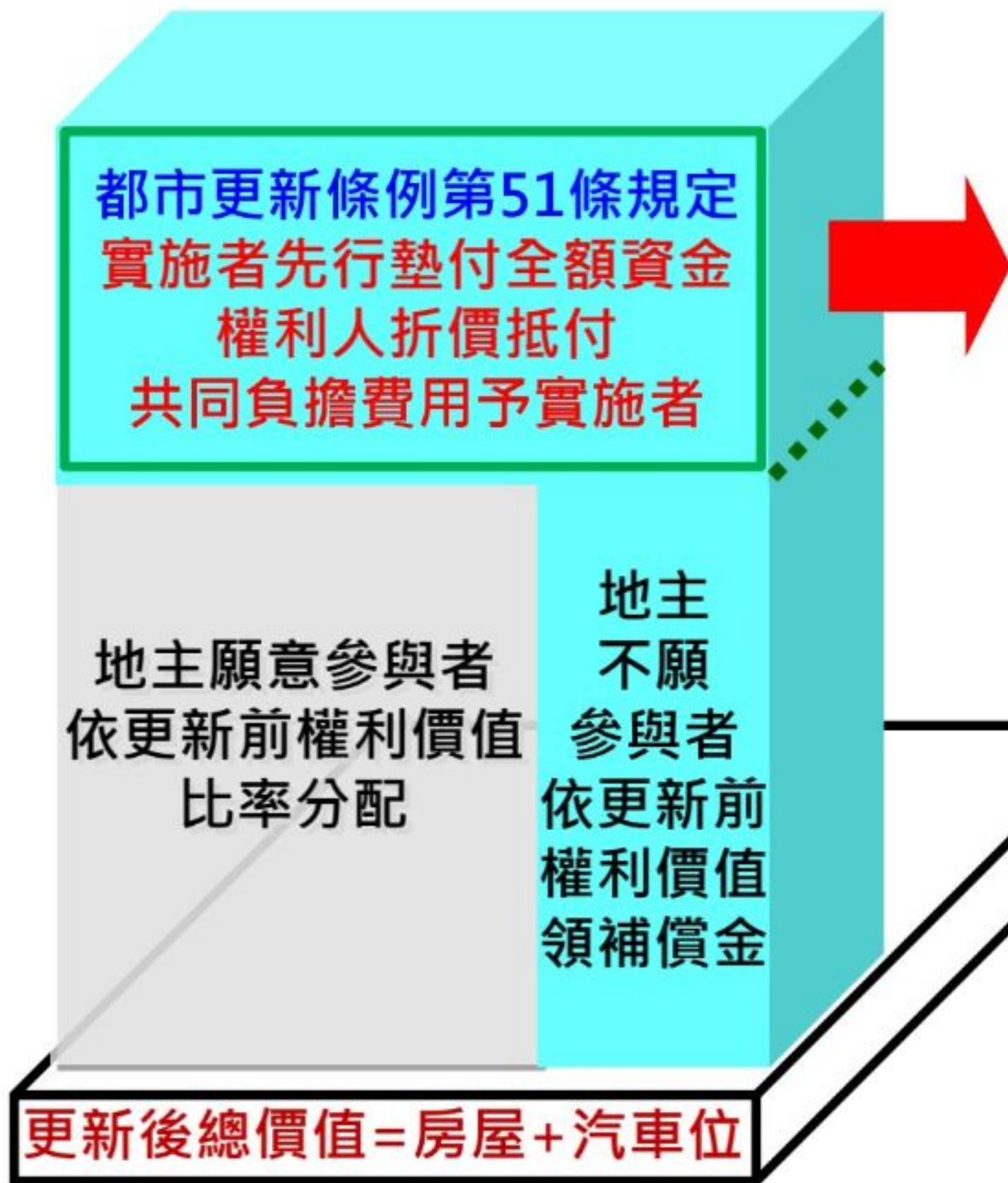
實施者與權利人權利變換分配價值的基本概念

分配主體	實施者V.S全體土地所有權人	權利人V.S權利人
法令依據	<p>都市更新條例第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)。</p>	<p>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。</p>
分配更新後價值計算式	<p>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</p> <p>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</p>	<p>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</p> <p>更新前權利價值比率 = (土地坪數×合併後之各土地單價)÷更新單元土地總價 以上各項數值依政府核定為準</p>

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



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(捐地協關)
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
7. 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

※110/3/1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。

財務計畫成本分析參照臺北市政府110年1月15日頒訂之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表」提列標準核實計列，納入事業(權變)計畫經政府核定為準。(適用於110年3月1日後申請報核之更新事業案)





建築規劃及建材設備等級與更新成本費用的提列規定摘要

110年7月20日「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」（110年10月1日生效）

※適用原則

1. 110年 10月 1日以後申請報核之更新事業案適用
2. 110年3月1日提列總表發布至110年10月1日已報核案之適用，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. 110年 10月 1日生效日前，權利變換計畫已核定公告：辦理完整變更，新訂評價基準日並採用110年版提列總表。

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	/		/		30,500	38,200
6-10層	48,500	58,800	46,700	56,400	39,100	49,000
11-15層	52,600	63,700	50,200	61,100	43,700	54,700
16-20層	61,300	74,300	55,500	67,800	47,600	60,100
21-25層	67,500	81,600	61,100	74,000	52,300	65,200
26-30層	71,600	86,800	65,000	78,600	單位：元/平方公尺	
31-35層	74,900	90,900	68,000	82,700	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	77,800	94,600	71,300	86,000		

- 備註1.本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為110年4月，個案須依物價指數調整金額。
- 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。

工程造價-建材設備等級認定

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 七個必要項目	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
應有四項以上 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.地上16層以上建築物 其地下超過3層	3.超建第3層部分，該層加計造價50%。
	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。





(四)特殊因素得提高工程造价包含項目(依審議會審議核定為準)

依工程造价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	259,000元/組
	75噸至100噸	346,000元/組
動力驅動停車設備二段橫移式		100,000元/部
動力驅動停車設備倉儲式		350,000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。



權利變換計畫作業須知及應注意事項

都市更新條例第五十條

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



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/選任程序範例

108.6.17台內營字第1080808957號令修正都更權利變換實施辦法第6、7條

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提前通知本市公布之專業估價者或各相關公會(詳建議名單內文)。

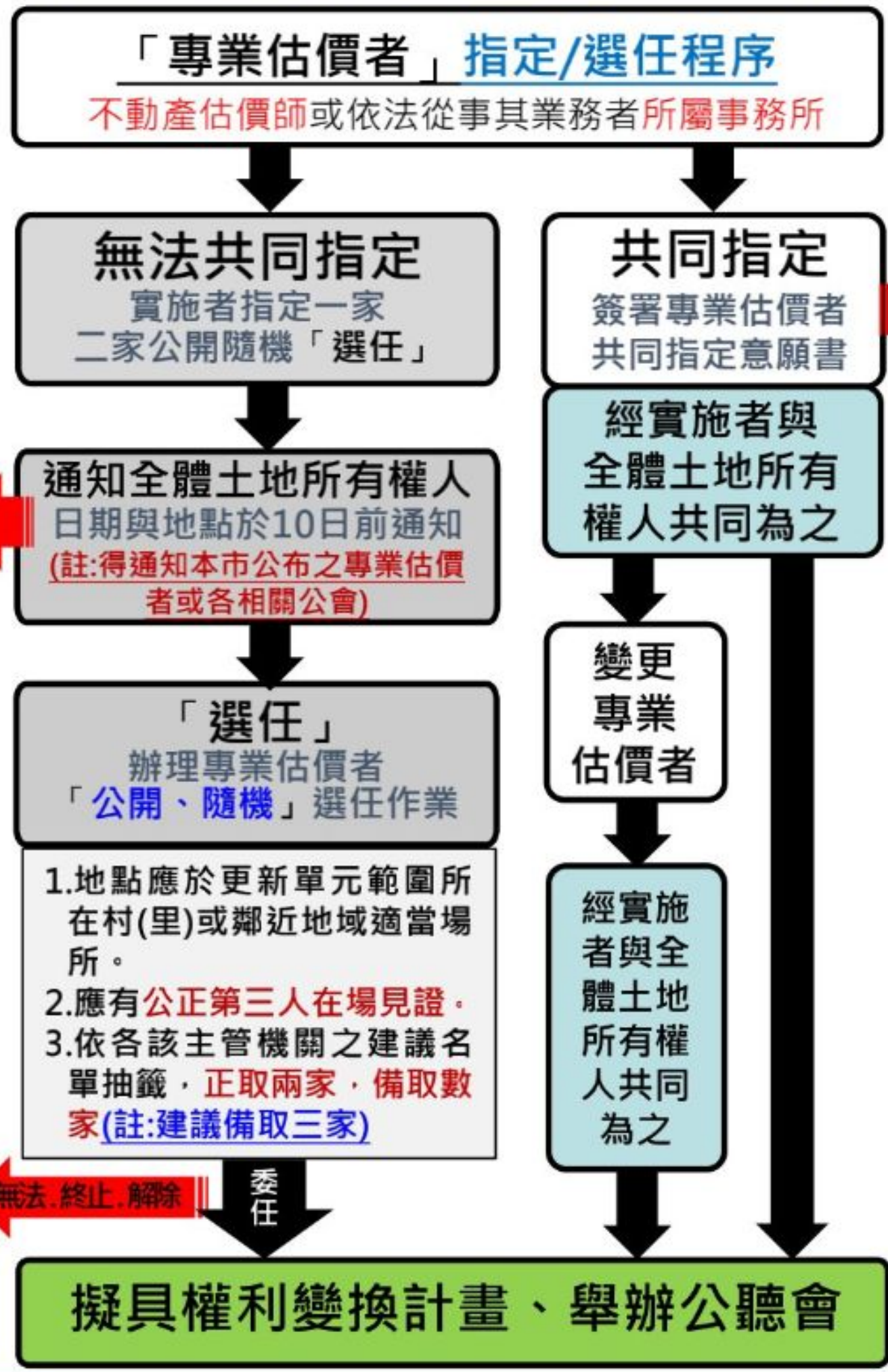
(三)實施者應委任正取事務所，**無法完成委任時，依序委任備取事務所**。

(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* / 辦理選任十日前提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	○○○○○○○○
... (自行增列)	○○○○○○○○

○○(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查估:

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

以上雙線框內資料由實施者填寫

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: _____
聯絡電話: _____

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: _____
聯絡電話: _____

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: _____
聯絡電話: _____

中華民國○○年○○月○○日

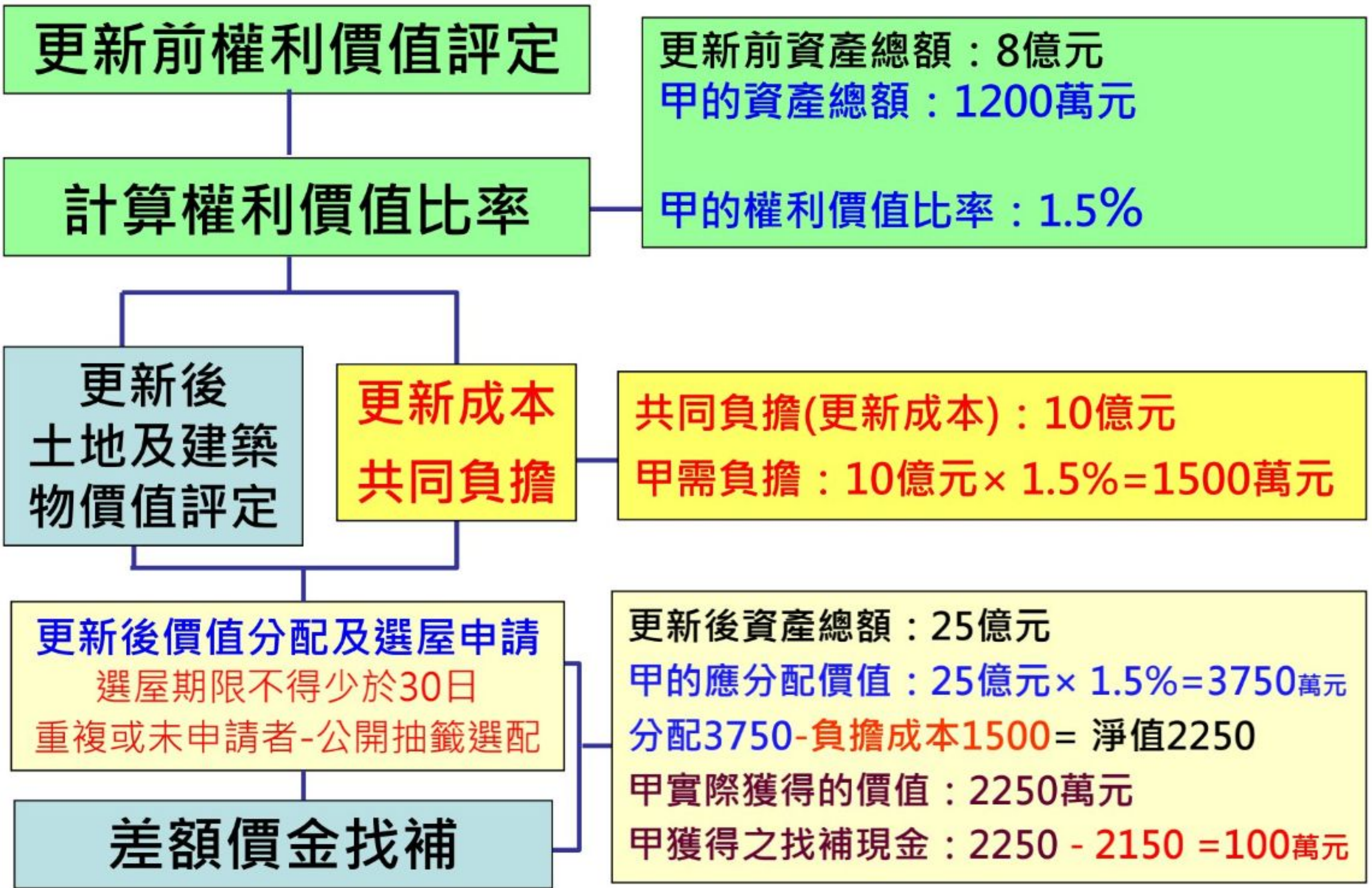
注意事項:
1. 本意願書僅限於「○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

權利變換專業估價者共同指定意願書(108.6.12 衛署函字第1081103932號函)



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





權利變換分配範例

備註：以下數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

假設更新單元內有土地四筆，更新前土地價值合計為 10,000萬元

更新前土地權利價值		
土地別	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			
土地別	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	2,850萬	4,650萬
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



權利變換分配範例

備註：以下數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

依據前例估算 丙之土地更新前土地權利價值比率30%

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，土地持分各四分之一，房地總價合計為NT\$2,600萬元

樓層別	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%	1,759.6萬	668.7萬	1,091.0萬
3F	600萬	23.077%	6.923%	1,730.8萬	657.7萬	1,073.1萬
2F	640萬	24.615%	7.385%	1,846.2萬	701.5萬	1,144.6萬
1F	750萬	28.846%	8.654%	2,163.5萬	822.1萬	1,341.3萬
小計	2,600萬	100%	30%	7,500.0萬	2,850.0萬	4,650.0萬



權利變換分配範例

備註：以下數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

各土地權利人於實際選配房屋時，因所選配房屋之價值不同，於其可分配價值，就差額部分應找補差額價金，最後實際分配結果如下

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	3,720.0萬	3,570.0萬		150.0萬
乙	3,255.0萬	3,350.0萬	-95.0萬	
丙(4F)	1,091.0萬	1,050.3萬		40.7萬
丙(3F)	1,073.1萬	1,021.6萬		51.5萬
丙(2F)	1,144.6萬	1,065.4萬		79.2萬
丙(1F)	1,341.3萬	1,430.0萬	-88.7萬	
丁	3,875.0萬	3,945.0萬	-70.0萬	
實施者	9,500.0萬	9,567.7萬	-67.7萬	
小計	25,000.0萬	25,000.0萬	-321.4萬	321.4萬



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，但不管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

- 都市更新基本觀念 – 都市更新處理方式
- 公辦都更 – 臺北市公辦都市更新7599專案計畫
- 整建維護 – 臺北市整建維護2.0專案試辦計畫
- 老屋重建 – 「都更及危老條例」要點差異比較



都市更新基本觀念 – 都市更新處理方式

目的：為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。【都市更新條例第1條】

定義：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。【都市更新條例第3條】

三大都更處理方式 = 重建、整建、維護【都市更新條例第4條】



跟拆除重建一樣，**整建或維護**都是都市更新的方式。



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。



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。



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。



[說明會版]

7599 專案計畫



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)



社團法人臺北市都市更新整合發展協會 | 709 專案辦公室編輯 | 112年第2版




104年市府主動出擊 公辦都更1.0 + 109年自助人助啟動 公辦都更2.0 政策升級

公辦都更 P.R.O.

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。



即將推出

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。



即將推出

O 自助人助 私有土地公辦都更
Organization

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。



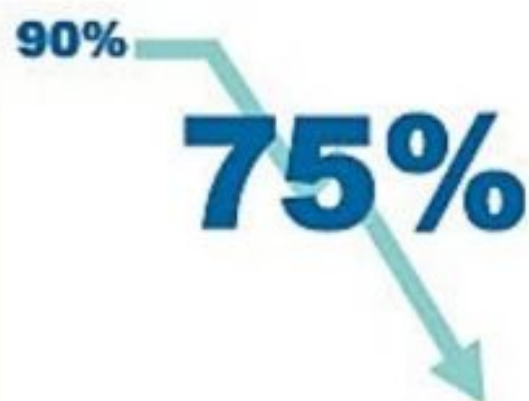
資料來源：臺北市都更處_公辦都市更新7599專案計畫簡報(說明會版)



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！





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㎡以上



3. 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達 **75%**



4. 未與潛在實施者簽訂同意書或協議書

實施方式



由**臺北市住宅及都市更新中心**擔任實施者，以權利變換方式辦理都市更新事業並得公開徵求出資者。



回饋社區共好之公益設施。

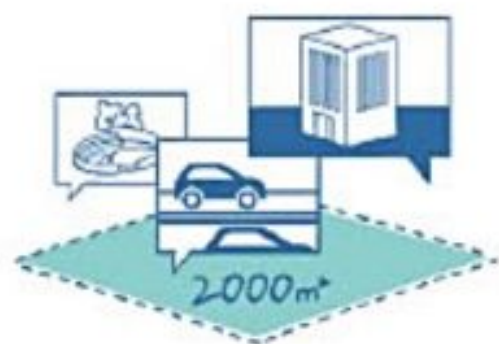


7599 專案計畫

新制上路，創新服務！

第一階段 受理申請

早進場 都更不必等



符合申請資格之社區自行整合意願達 **75%** 後，由申請人代表向市府提出申請。

第二階段 方案評估

幫試算 引入技術團隊



市府協助規劃更新方案、財務試算並向社區說明，第二階段意願達 **90%**。

第三階段 模擬選配

助選屋 權益更清楚



住都中心協助模擬選配，住戶了解分回權值及選位後，選配率達 **90%**。

第四階段 規劃審議

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。

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)





7599 專案計畫

如何申請



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，並且面積達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。

受理期程



每年開放申請至**8月31日**；
即早申請，以免向隅。

為了讓每年度的申請案至少完成第一階段、讓該年度案件進度相近，故預留第一階段工作時間（9-12月），每年提前於8月31日截止收件時間。



7599 專案計畫

Q 公辦都更與民辦都更的差異？

民辦都更

可由居民自主更新會
或建商擔任實施者



公辦都更 政府把關更安心，同時有回饋要求

- 1. 由市府同意住都中心擔任實施者
- 2. 需回饋社區共好之公益設施



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)



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

更新地區公告後再申請7599專案



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)





第3點_依都更條例#6之申請要件 下列要件擇一辦理

完整街廓 或 面積達2000m²以上

1. 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，屬於**非防火構造**或**鄰棟間隔不足之窳陋**建築物棟數，占建築物總棟數比例達3/5以上。
2. 屋齡達**30年**以上並依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法 以下簡稱評估辦法 辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為**耐震能力未達一定標準**之建築物棟數，占建築物總棟數比例達3/5以上。
3. 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，屬於**建築物排列不良**，或因**道路彎曲狹小**列於臺北市府消防局公告之**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之棟數，占建築物總棟數比例達3/5以上。
4. **6層**以上之建築物**未設置昇降設備**通達避難層之棟數，占建築物總棟數比例達3/5以上。
5. 建築物**法定停車位數低於戶數7/10**之棟數，占建築物總棟數比例達3/5以上。
6. 建築物經臺北市府都市發展局確認位於本府公告「**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**地區之棟數，占建築物總棟數比例達3/5以上。
7. 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**。
8. 建築物位於本條例施行細則第二條規定**重大建設**周邊**300公尺**範圍內，其現況環境**未能配合重大建設整體**規劃。
9. 建築物經臺北市府工務局衛生下水道工程處確認**未銜接公共污水下水道系統**之棟數，占建築物總棟數比例達3/5以上。
10. 建築物經行政院原子能委員會認可之輻射防護偵測業務機構偵檢**確定遭受放射性污染**。

■ 提議優先劃定更新地區，以**未經劃定更新地區**為限_須提出都市更新計畫草案。



第4點_依都更條例#7申請之要件 下列要件擇一辦理

不受限制

- 1. 建築物經建築主管機關公告屬因**戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變**遭受損壞，有立即重建必要。
- 2. **合法建築物**經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知**限期拆除、逕予強制拆除**，或評估有危險之虞應限期補強或拆除。
- 3. **合法建築物**依評估辦法辦理結構安全性能評估，其初步評估結果為**未達最低等級**。

■ 免提送都市更新計畫草案。

上述第3點、第4點皆須符合之要件

- 1. 所有權人提議劃定之範圍，不得有臺北市都市更新自治條例第十五條第三項所定位於**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之情形。
- 2. 提議劃定更新地區建築物地面層建築範圍面積應為**法定建築面積二分之一以上**。
- 3. 提議劃定之**所有權人身分證明文件**、其所有位於提議劃定更新地區內之**土地登記謄本、建物登記謄本及地籍圖謄本**；上述謄本得以電子謄本代之。



7599 專案計畫

Q2.0 意願書可以用嗎

受理至112年5月31日止

為了鼓勵社區自主整合意願，原「臺北市公辦都市更新2.0專案試辦計畫」意願書得沿用向市府申請本計畫，但須補齊其他要求文件。

原試辦計畫意願書受理時間自112年3月3日起至112年5月31日止。

附件二：申請意願書格式

臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地參與公辦都市更新意願書

本人_____表達有意願以「臺北市公辦都市更新2.0專案試辦計畫」參與「臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地」公辦都市更新案。

參與土地及建物權利範圍：

一、土地與建物

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
建物			

二、戶數與門牌

門牌號碼			
------	--	--	--

- 立意願書人確認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。
- 立意願書人同意本案由財團法人臺北市都市更新推動中心擔任都市更新實施者，並以權利變換方式實施都市更新事業，並視個案基地條件申請適當容積獎勵。
- 立意願書人同意本案依臺北市公辦都更實施辦法第6條規定，視本府需求及地區發展特性，於建築基地內，以捐贈樓地板方式設置社會福利設施或其他公益設施；無法捐贈者，則應以提供經費予臺北市都市更新基金替代(依臺北市都市更新建築容積獎勵辦法第2條附表，以申請2%容積獎勵額度為原則)。

立意願書人(本人)：

統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

(簽名蓋章)

簽
人
印

立意願書人(法定代理人)：

統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

(簽名蓋章)

簽
人
印

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

1. 本意願書僅限於「○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地公辦都市更新案」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。





7599 專案計畫

Q 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。





7599 專案計畫

Q 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。



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。

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)





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

連署申請立即召開，
都更眉角完整告訴您



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

公辦協調會

於單元劃定及事業
計畫程序中，皆由
市府召開協調會



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



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)





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!

臺北市都市更新處網站
/ 公辦都更7599

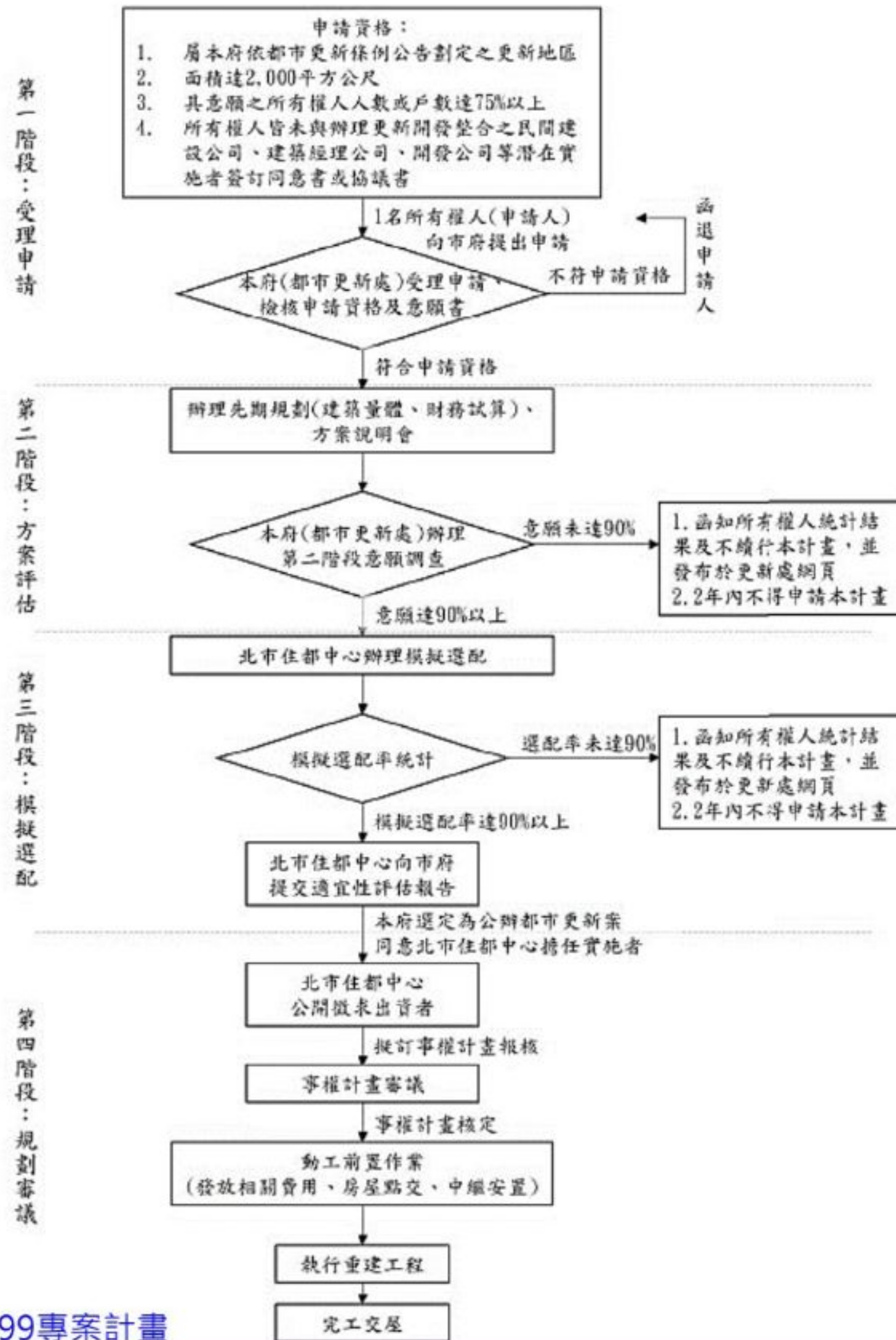


更新、更好，
我們一起幸福久久



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)





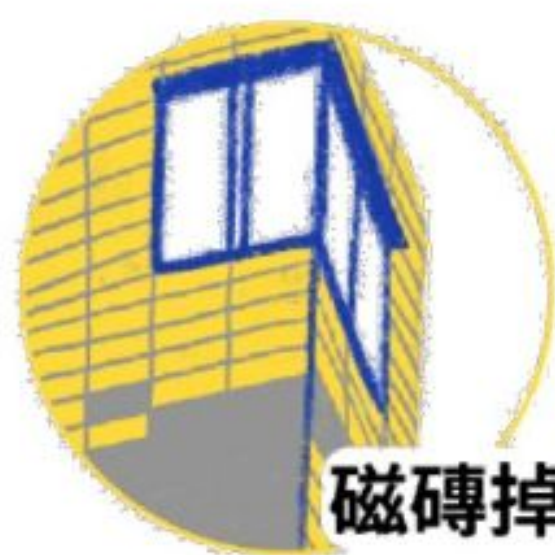
資料來源：臺北市公辦都市更新7599專案計畫



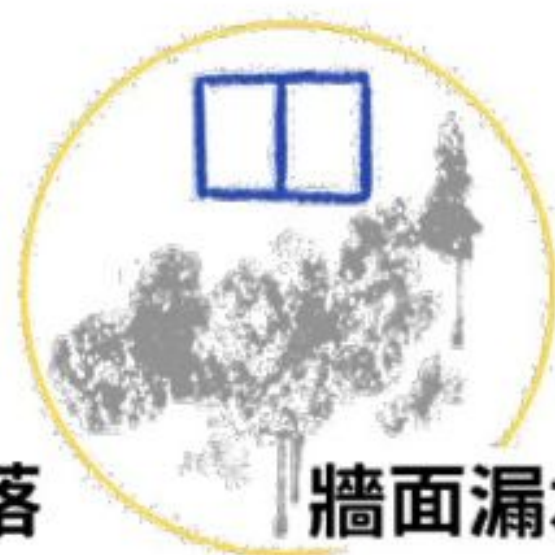


整建維護可以改善.....

- 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。



磁磚掉落



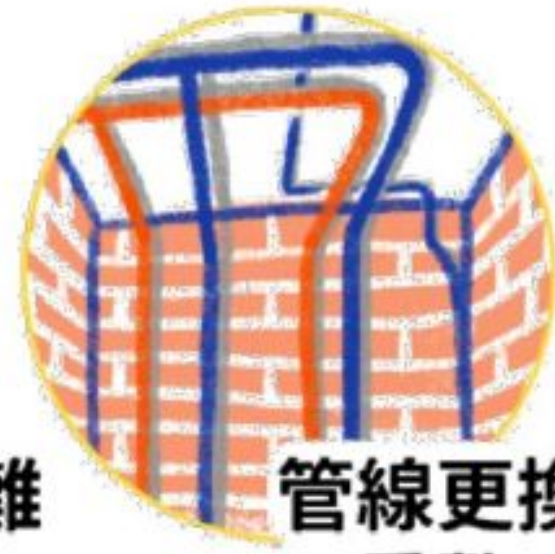
牆面漏水



結構補強



上樓困難



管線更換
重整



立面凌亂

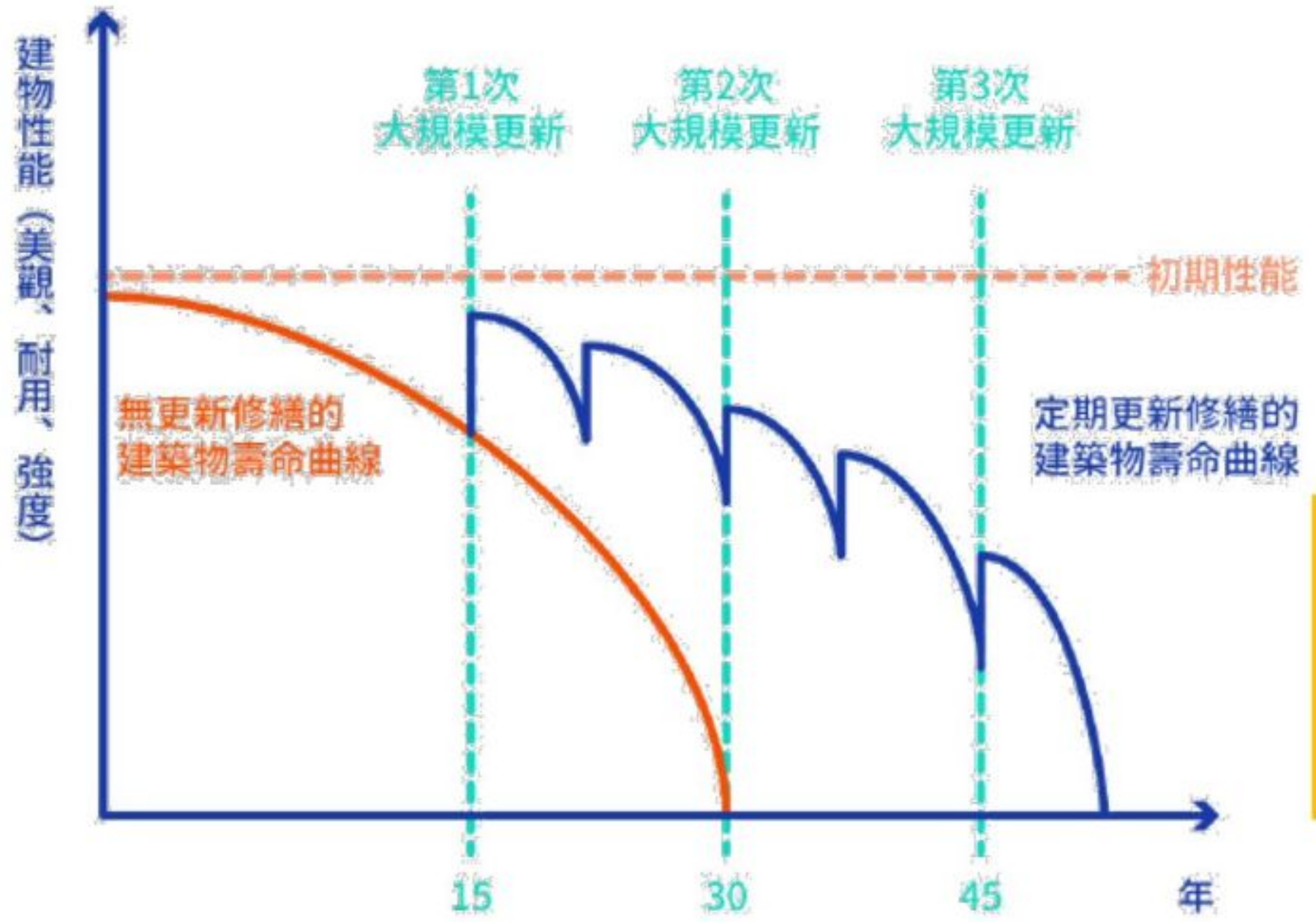


申請整建維護，還可以都更重建嗎？



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修繕補助作業規範第11條規定)



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。



誰來進行整建維護？

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**。

(臺北市都市更新自治條例第8條)

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。

(臺北市都市更新整建維護實施辦法第3條)



更新團體(都市更新會)



公寓大廈管理委員會



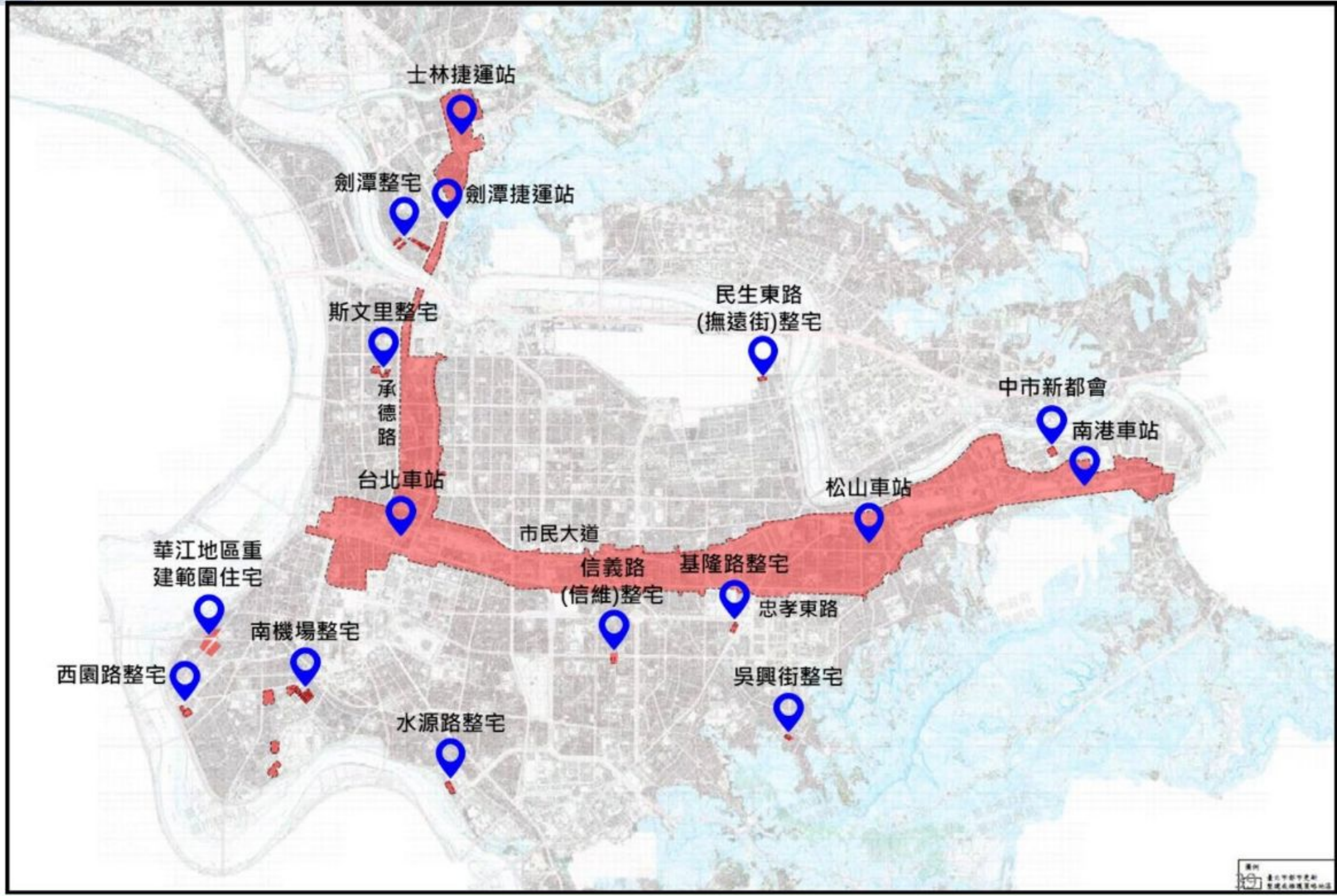
都市更新事業機構



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.高樓層建築物整體修繕、施工費用高者。 2.補助項目：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。	一般地區	50%、250萬元 (300萬修法中)	 老舊公寓增設電梯補助申請專區	
			整宅及山限區	60% (須含1樓空間美化作業)		
套餐 C 老舊建築物修繕補助	簡易程序	6樓以下建物	外牆修繕	一般地區	50%、400萬元	 老舊建築物修繕補助申請專區
			結構補強	整宅及山限區	80%、640萬元	
				一般地區	50%、500萬元	
				整宅及山限區	80%、800萬元	

臺北市都市更新整建或維護策略地區地圖





整建或維護策略地區怎麼查？

臺北市都市開發審議地圖

step1:
點開放大鏡

step2:
(1)以門牌地址查詢(舉例)
(2)點選自家地址後·按下搜尋

step3:
(1)點開「都市更新審議」項目
(2)點選圖層ON:
選擇「整建或維護策略地區」圖層

臺北市都市更新處

諮詢櫃台：02-2781-5696 #3093

關注：台北都更解壓說

1. 🔍 搜尋--臺北市都市開發審議地圖：<https://www.bim.udd.gov.taipei/UDDPlanMap/?recode=1>
2. 🔍 搜尋--臺北市都市更新處 - 整建維護2.0：<https://uro.gov.taipei/>
3. ☎ 撥打--法令諮詢櫃台 02-2781-5696 (#3093) 由專人替你解決都更疑難雜症



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 3157、3158、
3159、3204、3152、3156、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」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

f 台北都更解壓說



老屋重建「都更及危老條例」要點差異比較

■ 「都更條例」或「危老條例」重建的要項比較(重點摘要)





都更與危老條例要點差異比較1- 法規程序

差異比較		都更條例	危老條例
中央	法律	都市更新條例 (110.5.28修正公布施行)	都市危險及老舊建築物加速重建條例 (109.05.06修正)
	法規 命令 行政 規則	1.都市更新條例施行細則(108.5.15) 2.都市更新建築容積獎勵辦法(108.5.15) 3.都市更新會設立管理與解散辦法(108.5.16) 4.中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知 (108.1.18) 5.都市更新權利變換實施辦法(108.6.17) 6.其他.....	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	臺北市都市更新自治條例 (110.12.30) 及相關法規	臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法 (110.4.20) 及相關法規



都更與危老條例要點差異比較1- 法規程序

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	臺北市不含自劃更新單元及事業概要 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 自劃更新單元得與事業概要/計畫一併辦理(臺北市都市更新自治條例(110.12.30))	預估6個月內可核發建造執照

差異比較	都更條例	危老條例
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	<p>1.協議合建： 土地及合法建物所有權人100%同意</p> <p>2.權利變換：多數決同意 可扣除公有地及條例第24條項目</p> <p>3.部分協議合建+部分權利變換 80%以上同意部分採協議合建+其餘部分權利變換方式</p> <p>4.委託興建</p> <p>5.其他</p>	<p>1.協議合建 土地及合法建物所有權人100%同意</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	<p>實施者</p> <p>1.都市更新事業機構(股份有限公司)</p> <p>2.都市更新會 都市更新會設立管理與解散辦法</p> <p>出資者</p> <p>與實施者協議</p>	<p>起造人</p> <p>1.法人(機構)</p> <p>2.自然人</p> <p>無所有權人成立重建組織運作法源</p>

都更與危老條例要點差異比較4- 基地條件

差異比較	都更條例	危老條例
<p>基地面積</p>	<p>須符合各縣市政府更新單元劃定基準</p> <p>*. 臺北市(最小面積) 500m²以上，未滿1000m² 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> <p>1.以原建築坐落基地範圍免檢討建築基地寬度及深度</p> <p>2.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</p>
<p>指標評估與適用範圍</p>	<p>臺北市</p> <p>1.九項評估指標須符合二項 (捷運場站周邊1項、全建物結構初評未達最低等級0項(規定構造年限))</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 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。</p> <p>(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>*.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>



都更與危老條例要點差異比較4- 基地條件

差異比較	都更條例	危老條例
<p>都市計畫使用分區與合併鄰地</p>	<p>臺北市</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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 	<ol style="list-style-type: none"> 1.工業區不得適用(內政部108.5.31台內營字第1080808886號令訂定)。 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 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。 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>	<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>	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。

都更與危老條例要點差異比較5-1- 容積獎勵措施

差異比較	都更條例	危老條例
容積獎勵額上限	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. 前點屬高氯離子或耐震力不足建物(明顯危害公共安全): 原容積1.3倍 ●都市更新建築容積獎勵辦法 (108.5.15台內營字第 1080807765 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	1. 基地1.3倍之基準容積或1.15倍之原建築容積。 ●都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 (109.11.10台內營字第1090818856號令修正) 第四條之一:重建計畫範圍內建築基地未達200m ² ，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): 時程獎勵：條例施行後3年內申請重建，獎勵基準容積10%。自第4年起(109.05.12)逐年折降為8%、6%、4%、2%、1%，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200m ² 者，給予基準容積2%。每增加100m ² ，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	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，依臺北市高氯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。	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1,000m ² 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) ■ 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1,000m ² 需都市設計審議



「都市更新建築容積獎勵辦法」(108.5.15台內營字第 1080807765 號令修正)

條文	容獎項目	獎勵上限	備註
§5 (新增)	原容高於法容	10%或原容積	危老容獎 §3
§6 (新增)	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%	危老容獎 §4
§11 (新增)	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%	危老容獎 §8
§12 (新增)	無障礙環境設計-建築標章,住宅性能評估第一、二級	5%、4%、3%	危老容獎 §9
§13 (新增)	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%	危老容獎 §6
§10 (原§8)	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%	危老容獎 §7
§8 (原§5)	協助取得開闢公設用地產權登記為公有者	15%	危老容獎 §10
§7 (原§4)	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有者	30%	原15%
§9 (原§6)	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x1.5倍 2.依實際面積 x 1 倍	原15%
§15 (原§10)	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%
§17 (原§11)	占有他人土地舊違章戶	20%	取消優先計算他項
§14 (新增)	時程獎勵	更新地區修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者	10%
		前項期間屆滿之次日起5年內	5%
		未更新地區修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者	7%
		前項期間屆滿之次日起5年內	3.5%
§16 (新增)	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%	。
刪除 (原§7)	規劃設計對於環境品質、無障礙環境、景觀、防災、生態具正面貢獻	(原20%)	地方政府另訂項目
刪除 (原§9)	更新地區自公告日起六年內，申請實施都市更新時程獎勵	(原10%)	地方政府自治法規
刪除(原§12)	未達平均每戶居住樓地板面積	刪除(依計算公式)	



都更與危老條例要點差異比較5-2- 建築管制措施

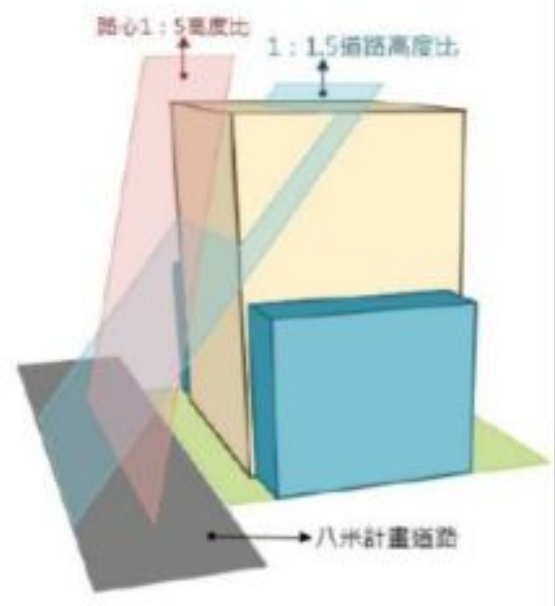
差異比較	都更條例	危老條例
建蔽率放寬及限制	<p>條例#65</p> <p>依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。<u>但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。</u></p> <p>臺北市都市更新自治條例第16條109.7.31起失效</p> <p>本市住宅區、第一種商業區、第二種商業區及都市計畫通盤檢討變更前原屬前述使用分區且法定容積未改變者，得以原建蔽率及依都市更新條例第六十五條第三項規定所定之建築容積獎勵規定，核計建築容積獎勵額度不超過各該建築基地零點一五倍基準容積再加其原建築容積辦理重建。</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> <p>住1：不放寬維持30%</p> <p>住2：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%</p> <p>住3、住4：得依原建蔽率。基地面積1000m²以下，不得超過60%；其餘不得超過50%</p> <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>
高度放寬	<p>臺北市都市更新自治條例第18條</p> <p>1.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> <p>2.商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之<u>二倍範圍內</u>，其後院深度比不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制。</p>	<p>✓ 高度比</p> <p>1.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> <p>2.住宅區後院深度之<u>三公尺範圍內</u>檢討後院深度比，超過範圍不受限制。</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)

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	● 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		
文教區		
風景區	不得超過 1.5	

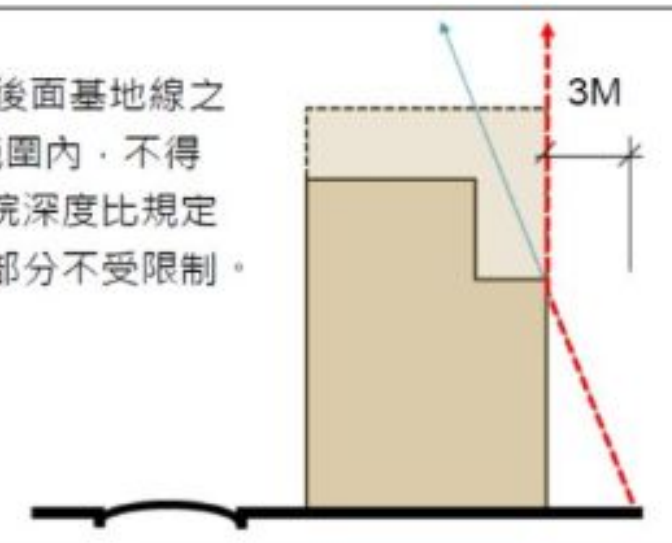


【建築物高度比示意圖】

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	● 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	● 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。	● 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	● 放寬至21公尺。但原建築物高度超過21公尺者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。	

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%	● 得依原建蔽率重建。但建築基地面積在 1000 m ² 以下者，建蔽率不得超過 50%；建築基地面積超過 1000 m ² 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%	● 得依原建蔽率重建。但建築基地面積在 1000 m ² 以下者，建蔽率不得超過 60%；建築基地面積超過 1000 m ² 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。

都更與危老條例要點差異比較5-3- 稅賦獎勵措施

差異比較	都更條例	危老條例
稅賦減免	1.更新期間地價稅免徵 2.更新後地價稅及房屋稅減半徵收2年 *且經直轄市縣(市)主管機關同意者，得延長至喪失所有權止，但以10年為限。	1.條例施行後五年內提出申請適用。 2.重建期間免徵地價稅。 3.重建後地價稅及房屋稅減半徵收2年。 4.重建前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)</u> *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。 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
	3.權利變換方式者，土地增值稅免徵或減徵40% 4.權利變換方式者，契稅免徵或減徵40% 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，土地增值稅及契稅減徵40% (第2點後半段及第5點申請期限至113年1月31日)	無土地增值稅及契稅免徵或減徵

都更與危老條例要點差異比較6-1-財務經費補助

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(108.1.18)</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.補助上限800萬元 <ol style="list-style-type: none"> (1)都市更新事業計畫500萬元 (2)權利變換計畫300萬元 <p>註:中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法內政部108.4.3台內營字第1080804847號令廢止</p>	<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>■ 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>■ 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：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>	<p>■ 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>■ 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.耐震能力詳細評估，以每棟評估費用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</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



都更與危老條例要點差異比較6-2-財務融資協助

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>■ 條例第七十二條 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</p> <p>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>		<p>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> <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>



都更條例與危老條例要點差異比較7-政府公權

差異比較	都更條例-權利變換 方式	都更條例-協議合建方式	危老條例-協議合建方式
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. 高氯離子或耐震力不足建物：原容積1.3倍	1. 同左欄 1 ~ 3 2. 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 時程與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)	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	公聽會+估價師委任+事計同意書	自辦公聽會+事計同意書	
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)\168專案小組\聽證\審議	
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	



其他相關法規

- 海砂屋重建相關建管法令規定

民國111年9月30日函：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。

- 災損建物辦理都市更新重建相關規定

- 第二種住宅區涉及都市更新重建相關規定

- 整建住宅辦理都市更新重建相關規定

- 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

- 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



海砂屋重建相關建管法令規定(1/4)

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第七條第一項

中華民國110年12月20日臺北市府(110)府法綜字第1103055934號令修正公布第七條條文

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
民國107年7月11日臺北市府(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				

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。

「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。



海砂屋重建相關建管法令規定(2/4)

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(摘要)

■ 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

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 1	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2		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(3/4)

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(摘要)

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**怠金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(4/4)

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第七條第2至7項

中華民國110年12月20日臺北市政府(110)府法綜字第1103055934號令修正公布第七條條文

中華民國109年1月8日臺北市政府(109)府法綜字第1093000407號令修正發布「臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則」

第2項 列管須拆除之建築物經都發局專案核准者，**除依法定建蔽率、容積率外**，得依原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）重建。

於公告日起5年內申請重建者，得放寬容積30%（詳右表）；**逾期末申請重建者，容積放寬比率每年折減5%，但折減後以不低於10%為原則。**

申請重建日 市府列管公告日起算	(註) 放寬比率 法定容積率、原容積率或原總樓地板面積
5年內	30%
第6年	25%
第7年	20%
第8年	15%
第9年以後	10%

註:善後處理準則待配合110年自治條例修法

第3項 建物位於**第一種住宅區、第二種住宅區**，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。前述重建建築物位於**第三種住宅區**，高度比比照前述規定辦理，建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五，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），於原基地範圍改建者，得免受基地面積之限制。

第4項 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第二條第一項第一款規定者，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。

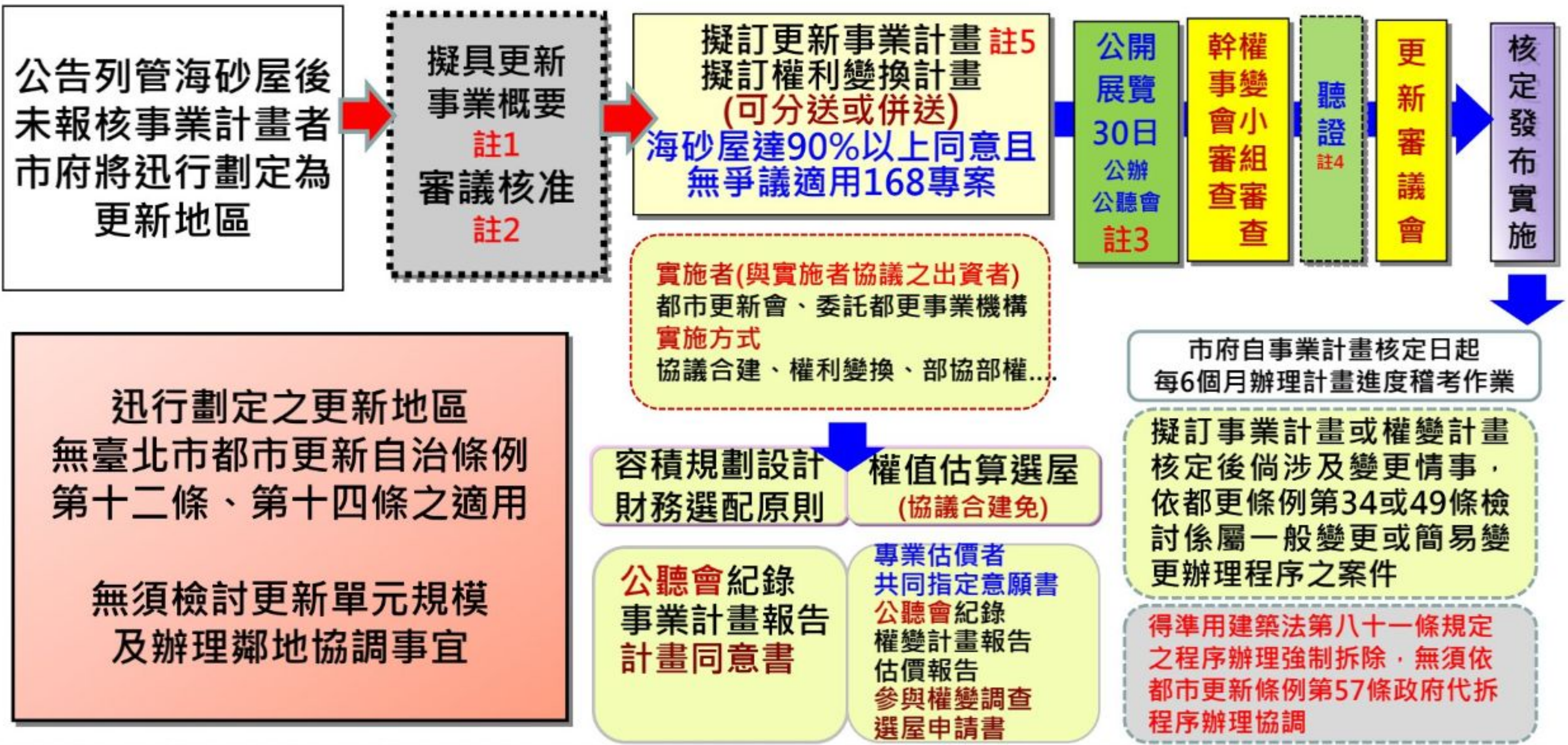
第5項 拆除重建之所有權人，在該建築物拆除後，得向都發局申請補助費用，每戶新臺幣二十萬元。

第6項 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。

第7項 **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。



海砂屋重建 (更新程序)



迅行劃定之更新地區
 無臺北市都市更新自治條例
 第十二條、第十四條之適用
 無須檢討更新單元規模
 及辦理鄰地協調事宜

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%



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
臺北市府都市發展局111.9.30北市都授建字第11161766362號

鑑定機關（構）應以雙掛號方式通知建築物全體所有權人有關進行該申請列管案之相關進程證明（影本），另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拍攝現場張貼照片。

• 通知「本次依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例進行鑑定及申請公告列管為高氯離子混凝土建築物」(第11106次審查會議結論1)

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）。

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。

依本市高氯離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會第11106次審查會議結論辦理

附件一

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，並向臺北市府申請審查核備事宜，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

附件二

鑑定通知暨公告列管意願調查統計表

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)	

統計(鑑定)單位: _____

中華民國 年 月 日

※1.如數量不夠請自行延伸增列。
※2.雙掛號四執情形可自行標註於備註欄。



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十三條

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、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，...，**得不受前條規定限制。**

■ 臺北市都市更新自治條例第十二條:更新單元劃定基準(摘要)

- 一、為完整之計畫街廓者。
- 二、街廓內面積在2000平方公尺以上者。
- 三、街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在1000平方公尺以上者。
- 四、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1000平方公尺以上者。但其面積在500平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。

非更新地區注意事項

臺北市政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

市府109年7月8日修正公布「臺北市都市更新自治條例」第13條規定之適用情形

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。



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十一條之一：

第一種住宅區建築物高度不得超過三層樓及十·五公尺，
第二種住宅區建築物高度不得超過五層樓及一七·五公尺。

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：

可參閱臺北市政府工務局大地工程處網站—山坡地環境地質查詢系統



整建住宅辦理都市更新重建相關規定(1/2)

- 臺北市政府於89、91年公告整宅為更新地區
(註:已廢止,詳107年12月「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」更新計畫書)
- 臺北市都市更新自治條例**第19條**
整宅更新單元經市政府核定後得依**原建蔽率辦理重建**。
- 臺北市政府99年1月13日劃定轄區內
23處整建住宅為「策略性再開發地區」
- 臺北市政府107年12月公告「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」部分整宅範圍為更新地區(詳公告內容)。



整建住宅辦理都市更新重建相關規定(2/2)

「臺北市整建住宅更新規劃設計費補助辦法」內容要點

- 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。
擬訂事業計畫之計畫作業費用	◆ 與受託專業團隊簽訂委託契約後20%	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計畫作業費用	◆ 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，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。
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。		

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



臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法

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

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

*: 占建築物總棟數比例

- ★非防火構造或鄰棟間隔不足窳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*
- 建築物經行政院原子能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**

111.1.6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**，老舊窳陋且產權複雜整合不易者

- 依條例第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 m²

全區災損、海沙、輻射屋不受限(註：建築主管機關認定危險應立即拆除/修繕補強)
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

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





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

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：

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

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。



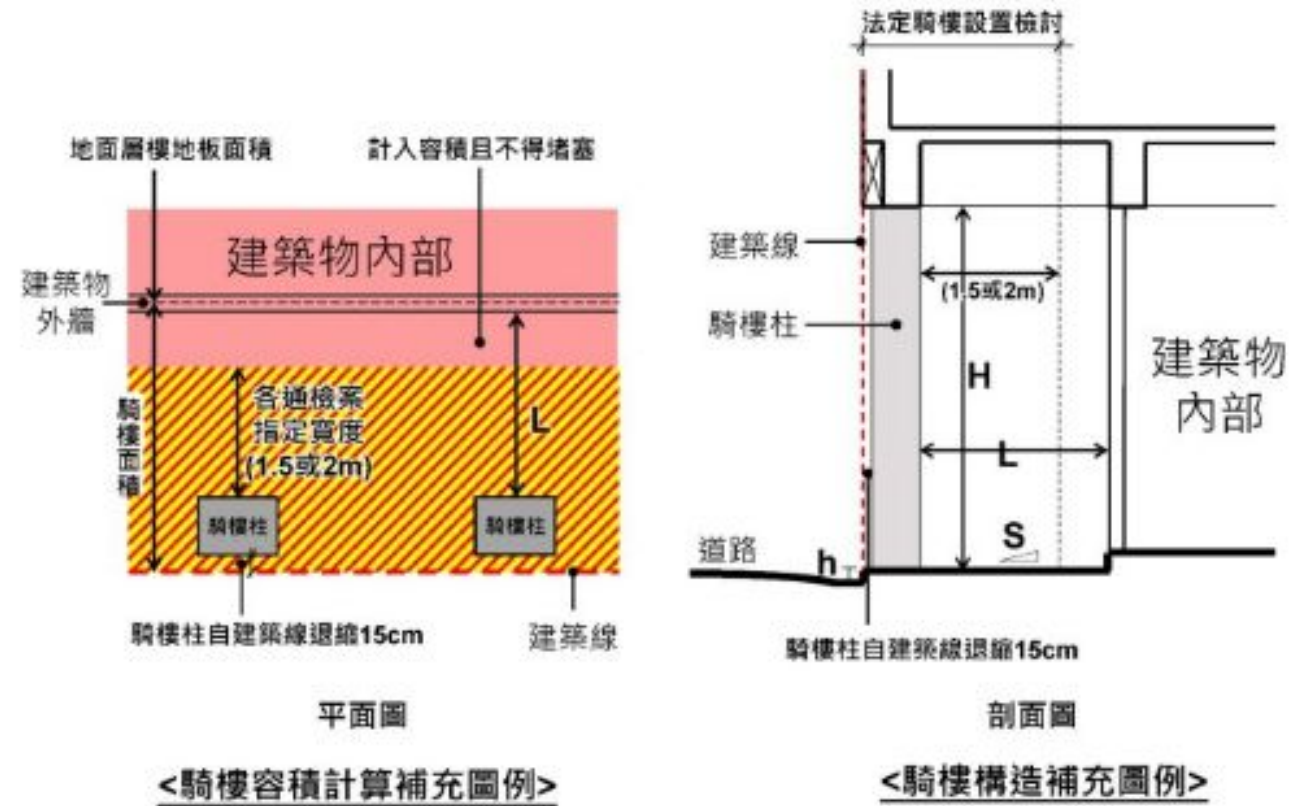
有關臺北市各行政區通盤檢討細部計畫案內都市設計管制規定人行步道系統留設處理原則一案

臺北市政府111.10.21.府授都規字第1113079666號函(發文機關：臺北市政府都市發展局)

一	本府自108年起公告之各行政區通盤檢討細部計畫案(下稱各通檢案)，其都市設計管制規定均訂有人行步道系統之相關內容(略以)： 其他本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設 1.5公尺(或 2公尺)無遮簷人行道(為原則)以供人行(各通檢案規定詳附件一)... (下略)
二	惟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，並依說明三檢討： (一) 基地屬角地且基地規模未達 300 平方公尺者。 (二) 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。 (三) 其他特殊情況之基地，經本府都市發展局個案審認者。
三	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) ： (一) 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。 (二) 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。
四	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。

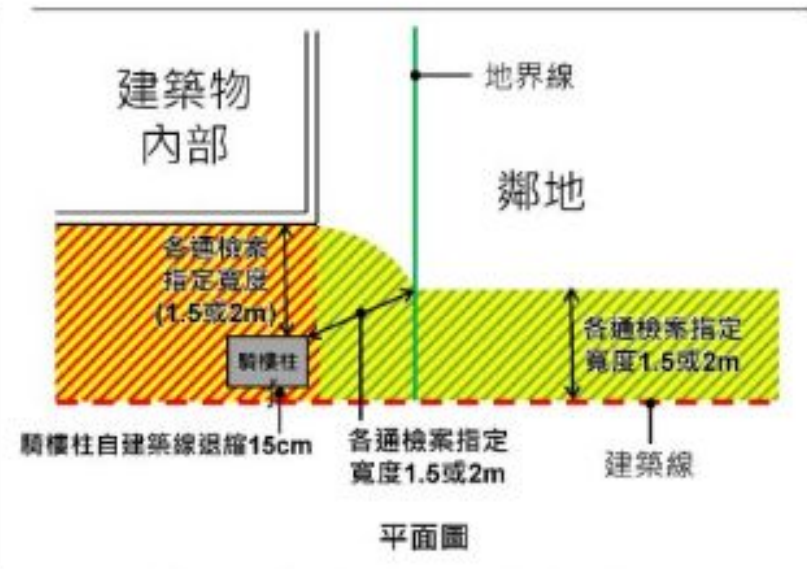
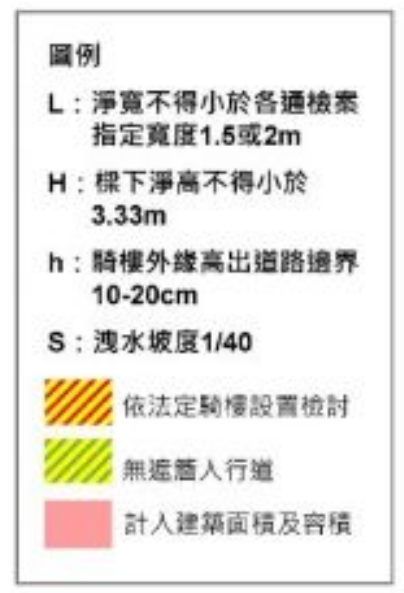
附件二

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



<騎樓容積計算補充圖例>

<騎樓構造補充圖例>



<與鄰地順平連結方式補充圖例>



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**第6條***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：

(*:「都市更新建築容積獎勵辦法」第6條)

檢附文件

一	檢具 全棟建物登記謄本 並取得其 100%同意 ，併本市申請合法建築物書件及開業建築師簽證檢核表及其相關文件提出申請。
二	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)。

辦理流程

- 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。



補充參考資料

- 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表
110年1月15日北市都新字第 1106000235 號函
- 臺北市大眾運輸導向發展(TOD)地區計畫
- 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)
 - 自組更新會修法後執行疑義



110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」1/8

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	特殊因素之綠建築設施費用，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x4000元/筆 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x75,000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4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x75,000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、綠建築證書、智慧建築證書、無障礙住宅建築標章、耐震設計標章等		
		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		

110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」2/8

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)公共設施工程開闢費用	公共設施開闢面積×開闢單價(每平方公尺) 依提列總表各施作項目對應費用標準認列。
		(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 建築如經 獎勵所支 付之費用 (C)(屬金 錢部分)	(一)協助附近市有建築物進行整建及 維護事業所需相關費用	經各該市有建築物管理單位同意後由實施者核實提列
		(二)公益設施管理維護基金	依臺北市都市更新自治條例第24提規定， 經與公益設施主管機管協議、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
		(三)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

110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」3/8

總項目	項目	細項	說明	
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)	
		(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、環境影響評估、捷運影響評估等	
	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 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。		



110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」4/8

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>

110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」5/8

總項目	項目(細項)	說明
伍、貸款利息(G)		<p>貸款利息=(1)+(2)+(3)</p> <p>(1) [拆遷補償費+申請容積移轉費 (E)] × 貸款年利率×貸款期間</p> <p>(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</p> <p>(3) [申請容積獎勵繳納保證金] × 貸款年利率×貸款期間</p> <p>貸款年利率【自組更新會、代理實施者：得全部融資】</p> <p>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」</p>

僅自組更新會、代理實施者始得提列。

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	<p>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】</p> <p>※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。</p> <p>※既有建物拆除類：既有大樓或地下連續壁拆除等。</p>
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	<p>※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。</p> <p>※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。</p>
取得使用執照後至產權登記完成	6個月	<p>※實施方式若非權利變換者，本項目以3個月計列。</p> <p>※戶數較多時得視個案情況提請都更審議會討論。</p>
取得使用執照前至取得標章	12個月	<p>※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)</p>

110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」6/8

總項目	項目(細項)	說明
	印花稅	<p>承攬契據 [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%。 支付予政府機關之行政規費及營業稅無課徵印花稅，應予扣除。</p> <p>讓受不動產契據 實施者分回之不動產 (土地公告現值 + 房屋現值) × 1%。 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)。 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>土地所有權人分配房屋之營業稅 有關營業稅-財政部中華民國109年9月14日台財稅字第10900611910 號函 一、...擬訂都市更新事業計畫報核日於110年1月1日(含)以後之案件，其營業稅應依下列公式擇一計算；未選定者，主管稽徵機關應依第2款規定公式認定之： (一) (主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔) × (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%。 (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%。 二、擬訂都市更新事業計畫報核日於109年12月31日(含)以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。 三、本令發布日前已確定案件，不再變更。 四、修正本部106年6月7日台財稅字第10600558700號令，刪除第1點規定。 1.採事業計畫及權利變換計畫分別報核處理： (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。 (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。 2.更新會及代理實施者 (不出資)，屬地主自行出資興建分回，本項目不提列。若有其他方式或類型，則依個案特性說明並經更新審議會決議為準。 3.若採協議合建或其他方式實施都市更新，則有關營業稅依其協議約定內容辦理，並應檢附相關證明文件。</p>



110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」7/8

總項目	項目(細項)	說明
柒、 管理費用(I)	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	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。
	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。	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。
	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	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，則金錢部分全額計列，土地部分折半計列 <u>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。</u>

110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」8/8

總項目	項目(細項)		說明
柒、管理費用(I)	內部支付管理費	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。	[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)] × 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。	[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(不含營業稅)(H) + 人事行政管理費(I)] × 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	面積規模(m ²)	人數(人)	1	2	3	4	5	
未滿25%	5.0	1	500以上，未滿1,000	~5	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	6~35	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		36~75	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		76~125	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%



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 不得超過基準容積2倍 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 $= \Delta D_1 + \Delta D_2 + \Delta D_3 + \Delta D_4 + \Delta D_5$	
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**

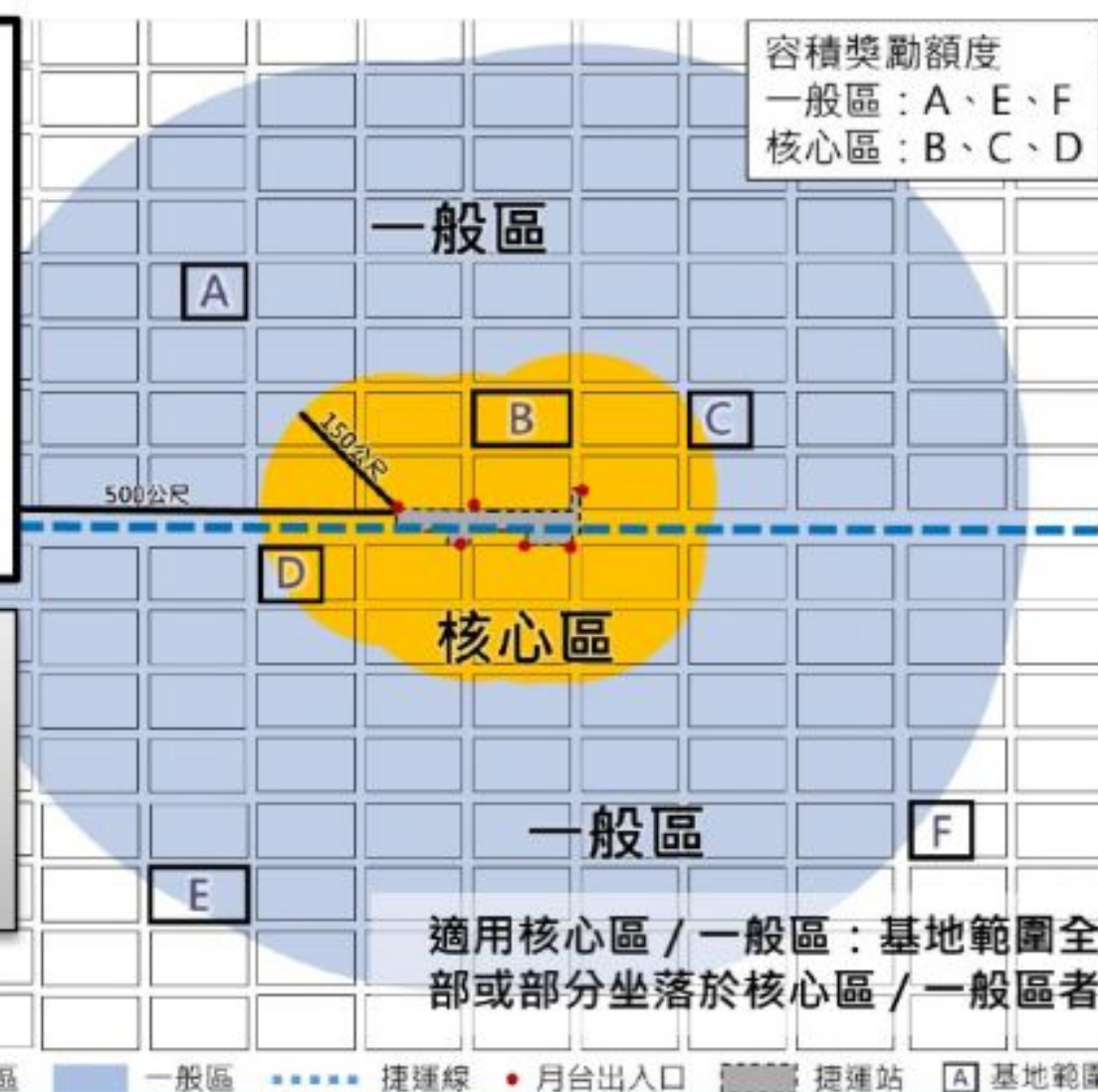
■ 適用範圍

距場站出入口：

- 核心區：150M範圍內
- 一般區：超過150M至500M範圍內

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。





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號公告修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案

容積獎勵(△V1)&增額容積 (細項詳細部計畫)

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 (2)建築物與鄰地境界線距離寬度	2m	4m		
		人行通道	基地內留設供公眾通行之通道	平均3m最小2m	平均6m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)	寬4m最小2.5m	寬8m最小4m		
		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)	200m ² 最小淨寬8m	300m ² 最小淨寬10m		
		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				依實際留設面積 0.25%(一棟建築物)
		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)				
		友善人行	協助整修同一或毗鄰街廓騎樓/人行道				
△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%			
		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 達5,000 m ² 以上者	同項間擇一 不同項間可疊加	上限得增加	10% 15% 5% 10%
			臨接計畫道路寬度	30 M以上者 40 M以上者			
註3							

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。



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號公告修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案

適用條件				
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)		
	法定停車空間折減	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	
		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
- 自都市計畫公告實施日起4年內提出申請
 - 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
- 收受都設審議會**核定函之日起1年內申請建造執照。
 - 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



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)
- 自組更新會修法後執行疑義
- 同意書範本(中央/地方)



程序中案件如何適用新法



依108年1月30日修正公布後
都更條例第37條補足同意比例、
應表明事項修正計畫書、估價
機制等應予補正

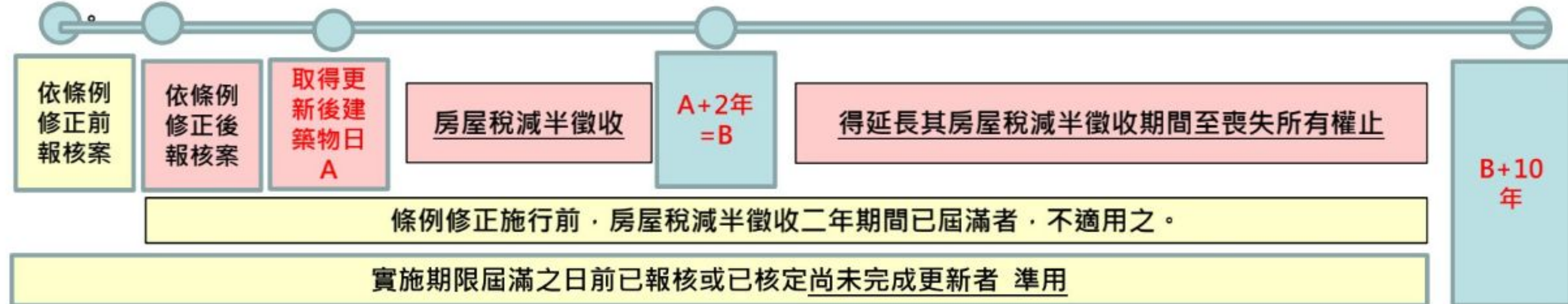


已報核或已核定案件適用108年1月30日修正之都更條例

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



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。

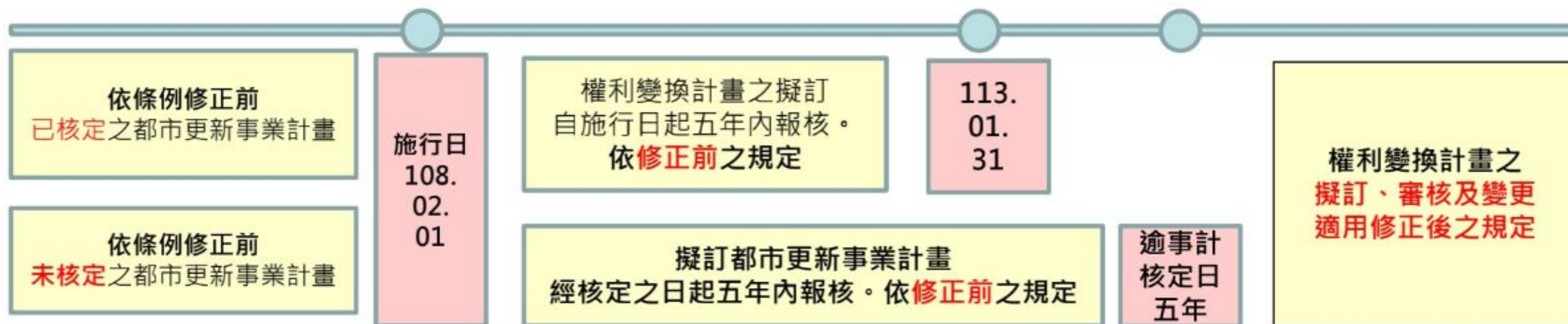
前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行之日(108.2.1)起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。



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 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 其都市更新事業計畫或權利變換計畫 之擬訂、審核及變更 除外規定： 第三十三條及第四十八條第一項聽證規定</p>



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)

同時符合
條文及原
章程規定

【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、議決權利價值之遷移。
- 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面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之出席，出席人數二分之一以上且其土地面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。

第二十五條 會員大會分為下列二種，由理事長召集之：

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，得以前述委託他人代理。

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

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

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

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

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

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
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)	共有部分	建物層次/總樓層數	
		主建物總面積(A)	
		附屬建物面積(B)	
	面積(C)	面積(C)	
		權利範圍(D)	
		持分面積 E=C*D	
權利範圍(F)			
持分面積(m ²) (A+B+E)*F			

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：

統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

(簽名並蓋章)
簽署
人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

(簽名並蓋章)
簽署
人印

中華民國○○年○○月○○日

注意事項：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

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

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

- 一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護
- 二、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

(二)建物

建號			
建物門牌號			
坐落地號	地段		
	小段		
	地號		
樓地板面積(m ²)	共有部分	建物層次/總樓層數	
		主建物總面積(A)	
		附屬建物面積(B)	
	面積(C)	面積(C)	
		權利範圍(D)	
		持分面積 E=C*D	
權利範圍(F)			
持分面積(m ²) (A+B+E)*F			

以上雙框線內資訊由申請人填具

立同意書人(本人)：

統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

(簽名並蓋章)
簽署
人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

(簽名並蓋章)
簽署
人印

中華民國○○年○○月○○日

注意事項：

- 本人已知悉本事業概要內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」使用，禁止移作他用。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

擬訂(或變更)臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫同意書
 本人_____同意參與由_____為實施者申請之「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」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：
採權利變換方式實施：
採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
 預估本人更新後分配之權利價值比率：_____％。
採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
 預估權利變換分配比率：_____％。
採協議合建或其他方式實施(依實際情況填)：
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)	共有部分	建物層次/總樓層數	
		主建物總面積 (A)	
	面積 (C)	附屬建物面積 (B)	
		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)：_____ (簽名並蓋章) 立同意書人(法定代理人)：_____ (簽名並蓋章)

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 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

- 注意事項：
- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。

擬訂臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要同意書
 本人_____同意參與由_____為代表申請之「擬訂臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、同意參與土地及建物權利範圍：
 (一)土地

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

(二)建物

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

以上雙框線內資訊由申請人填具

立同意書人(本人)：_____ (簽名並蓋章) 簽署人印 (簽名並蓋章)

統一編號：_____

聯絡地址：_____

聯絡電話：_____

立同意書人(法定代理人)：_____ (簽名並蓋章) 簽署人印 (簽名並蓋章)

統一編號：_____

聯絡地址：_____

聯絡電話：_____

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

- 注意事項：
- 本人已知悉本事業概要內容，且本同意書僅限於「擬訂臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」使用，禁止移作他用。
 - 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。