



都市更新法令概論與自主都更推動

內政部國土管理署
都市更新建設組 林佑璘簡任正工程司



簡報 大綱

● 壹、都市更新法令概論

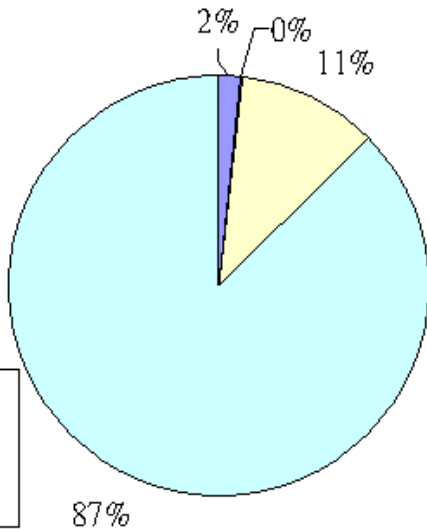
● 貳、自主都更補助說明

● 參、自主都更案例分享

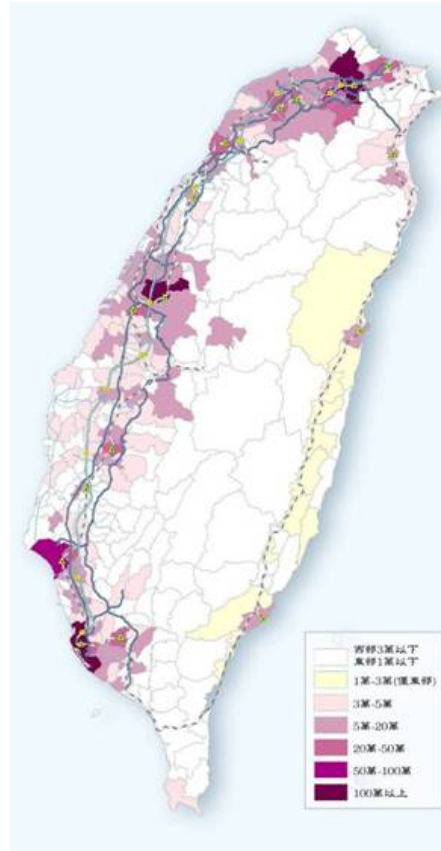


壹、都市更新法令概論

▣ 都市發展問題



- 住宅區
- 商業區
- 都市計畫
- 非都市



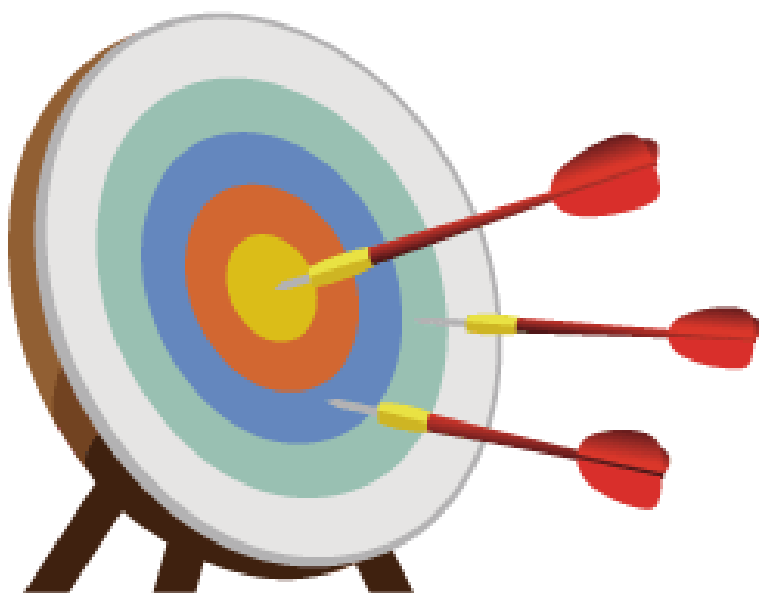
都市計畫總面積
4,563.85km²，
其中住宅區及商業區
佔711.45km²

都市計畫區現況
人口1,848萬人

80%人口居住於
2%之土地



都市再生三支箭



改進都更機制

- 108.1公布修正都市更新條例

擴大政府量能

- 107.2公布國家住宅及都市更新中心設置條例
- 107.8成立國家住宅及都市更新中心

加速危老重建

- 106.5公布都市危險及老舊建築物加速重建條例



處理方式§4

重建

係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。

整建

係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。

維護

係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施、以保持其良好狀況。

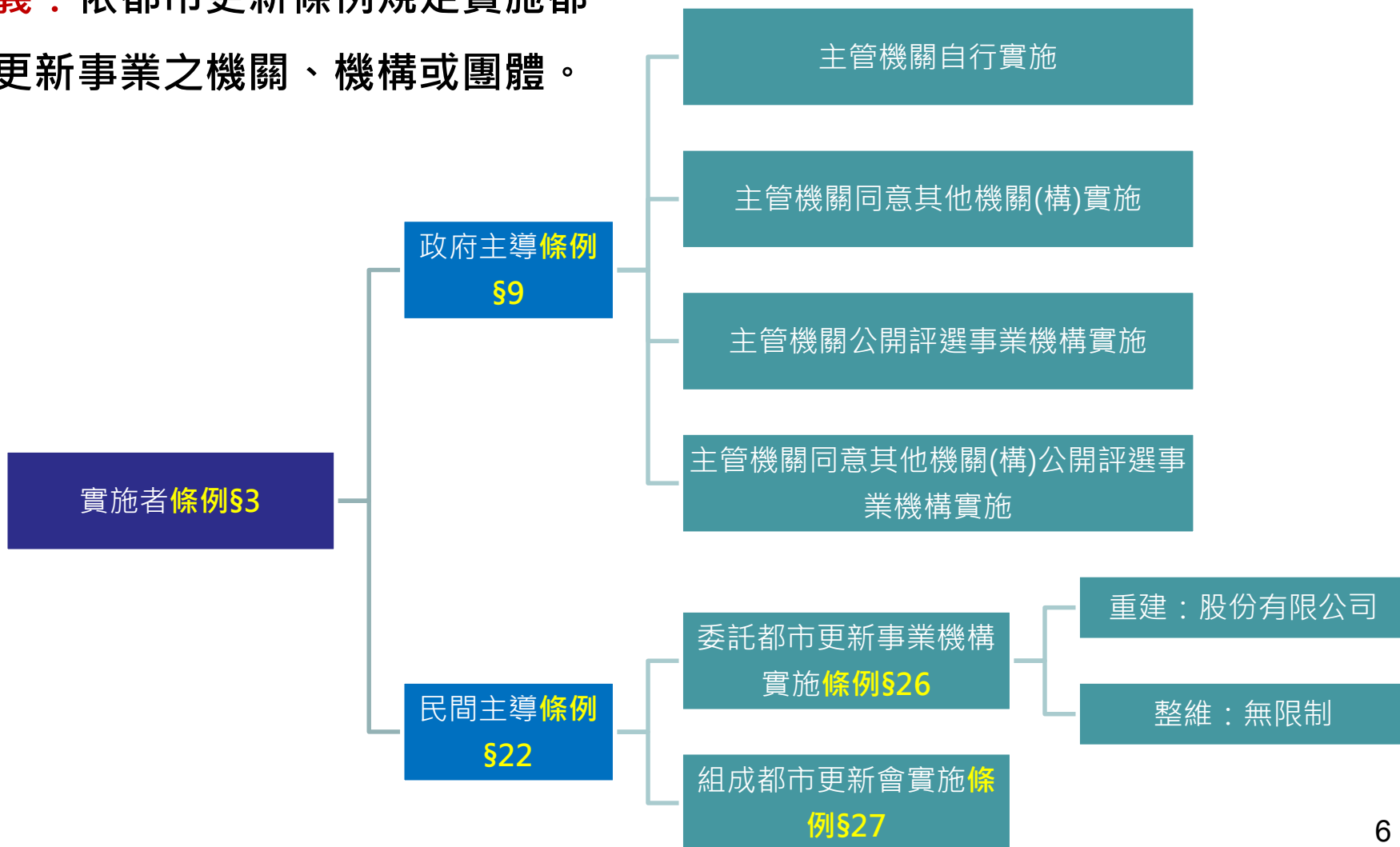
實施方式

- 權利變換
- 協議合建
- 區段徵收
- 市地重劃
- 徵收
- 其他方式





定義：依都市更新條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。





都市更新流程分為5階段：

- ◆ 更新地區/單元劃定
- ◆ 事業概要 (可省略)

決定實施者

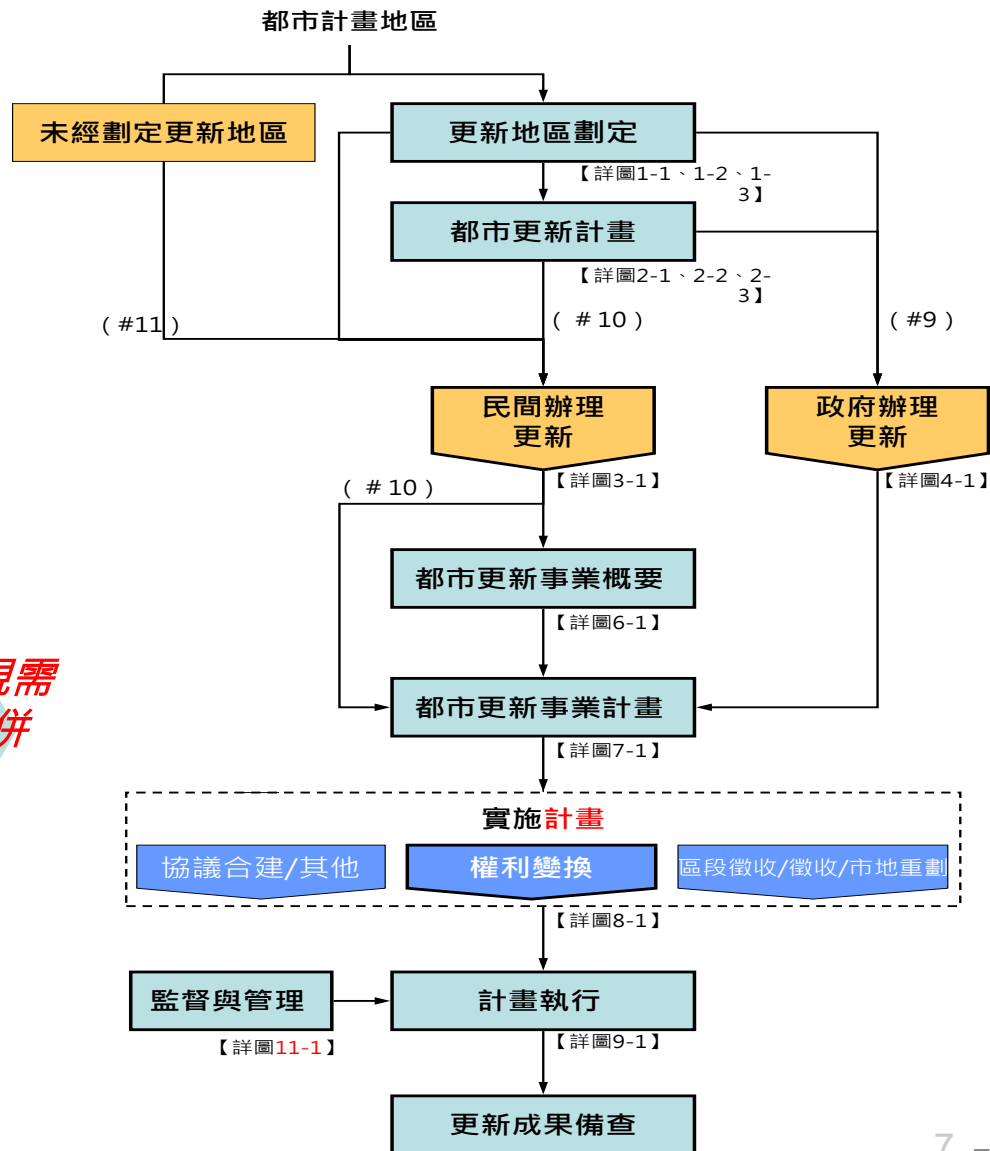
- ◆ 都市更新事業計畫

非權變案直接計畫執行

- ◆ 權利變換計畫

- ◆ 計畫執行

2計畫視需要可合併申請





更新地區劃定是政府的責任

劃定理由	優先更新地區	迅行更新地區	策略更新地區	民間提議
法令依據	條例§6	條例§7	條例§8	條例§10
主辦機關	地方政府	各級政府	各級政府	地方政府
劃定依據	<ol style="list-style-type: none">1. 建築物有妨害公共安全、公共交通、公共衛生或社會治安等之虞。2. 未符合都市機能。3. 未能與重大建設配合。4. 具有文資情勢須辦理保存維護。5. 遭受放射性污染之建築物。6. 特種工業設施。	<ol style="list-style-type: none">1. 因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。2. 為避免重大災害之發生。3. 符合危老條例第3條第1項第1款、第2款規定。	<ol style="list-style-type: none">1. 位於大眾運輸場站一定範圍。2. 位於水岸、港灣周邊適合高度再開發地區。3. 基於都市防災必要辦理都更者。4. 配合重大發展建設需要者。	<p>有條例§6、條例§7之情形，土地及合法建築物所有權人得向地方政府提議劃定更新地區。</p>

無劃定必要，
附述理由通知原提議者

有劃定必要，
依第9條規定辦理

更新地區外 民眾也可自劃更新單元

條例§23

地方政府訂定
建築物及地區
環境況狀之具
體認定方式



地方都委
會審議



更新單元
劃定基準

符合都更條例第6條第1-3款及第6款情形之一

- 建築物有公共安全之虞(建築物窳陋、非防火構造、傾頹毀壞、排列不良或鄰棟間隔不足)
- 建築物有公共交通之虞(道路彎曲狹小)
- 建築物有公共衛生或社會治安之虞(居住環境惡劣)
- 未符合都市應有之機能

條例§22、23

所有權人申請

都更審議會審議

地方政府核准

事業概要內容

- 一、更新單元範圍。
- 二、申請人。
- 三、現況分析。
- 四、與都市計畫之關係。
- 五、處理方式及其區段劃分。
- 六、區內公共設施興修或改善構想。
- 七、重建、整建或維護區段內之建築規劃構想。
- 八、預定實施方式。
- 九、財務計畫構想。
- 十、**預定實施進度**。
- 十一、申請獎勵項目及額度概估。
- 十二、其他事項。

#74

實施者應依事業概要所載預定實施進度擬訂都市更新事業計畫報核，逾期，核准之事業概要失其效力



都市更新事業計畫內容

11

條例§ 36

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。實施者為都市更新事業機構，其事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等。
- 三、現況分析。
- 四、計畫目標。
- 五、與都市計畫之關係。
- 六、處理方式及其區段劃分。
- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- 十、都市設計或景觀計畫。
- 十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。
- 十二、實施方式及有關費用分擔。
- 十三、拆遷安置計畫。
- 十四、財務計畫。
- 十五、實施進度。
- 十六、效益評估。
- 十七、申請獎勵項目及額度。
- 十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。
- 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
- 二十、實施風險控管方案。
- 二十一、維護管理及保固事項。
- 二十二、相關單位配合辦理事項。
- 二十三、其他應加表明之事項。

範圍界定

主導者

規劃設計

財務可行

容積獎勵
分配選配

風險控管

都更採分階段取得所有權同意比率

修正事項	事業概要	都市更新事業計畫	權利變換計畫
<p><u>私有</u>產權 <u>同意</u>比率</p> <p>包括:土地人數 土地面積 建物人數 建物面積</p>	1/2	<u>政府評選機構實施</u> : 1/2	無須同意
		迅行地區 1/2	
		其他地區 3/4	
		自劃單元 4/5	
		人數免計 產權 > 9/10	

#37

權益減損 得撤簽同意書

- 所有權人對於分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時
- 公開展覽期滿前，得撤銷其同意

權變#15

權利變換之分配比率(權變分送)

- 更新後之總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之總權利價值之比率（總地主價值/總價值）

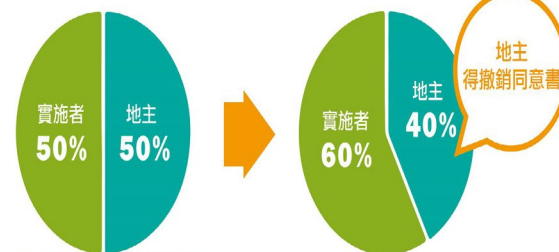
更新後分配之權利價值比率(權變併送)

- 更新後個別所有權人分配之權利價值，其占全部所有權人分配之權利價值之比率（個別價值/總地主價值）

- 為保障民眾分配權益，並維持計畫穩定性，公開展覽時權益減損者，可撤銷同意書
- 權益無損者，不得任意撤銷同意書

減損狀況一：

分配比率減少



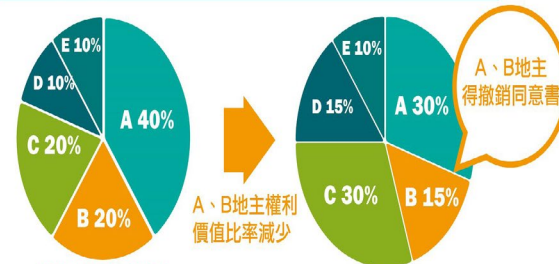
實施者與全部地主間的分配比率

出具同意書時

公開展覽時

減損狀況二：

分配價值比率減少

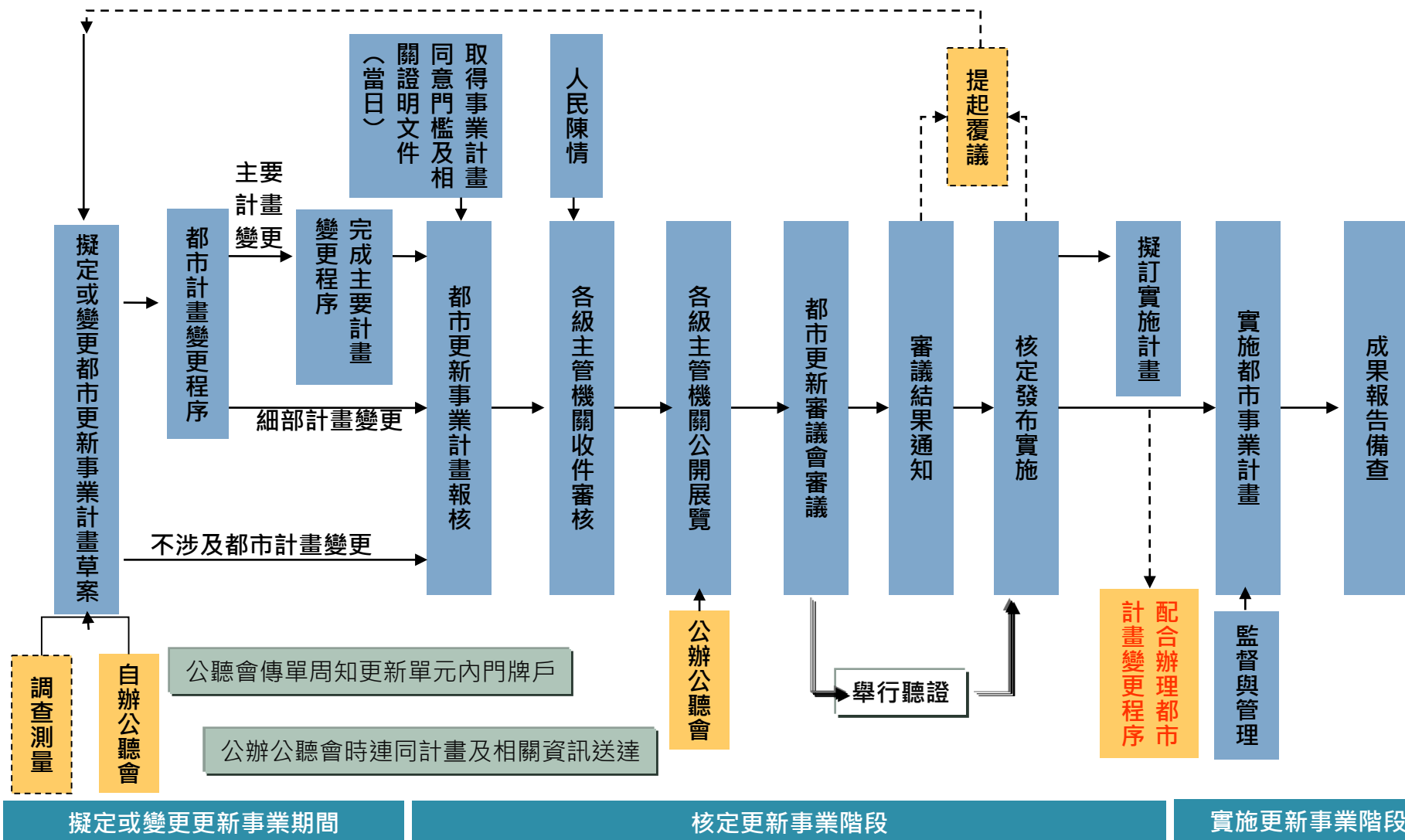


A、B地主權利價值比率減少

地主間的權利價值比率

比起過去簽下同意書後發現權益減損在權利義務相同的情況下，不得任意撤銷同意書新的規定既有保障又明確！

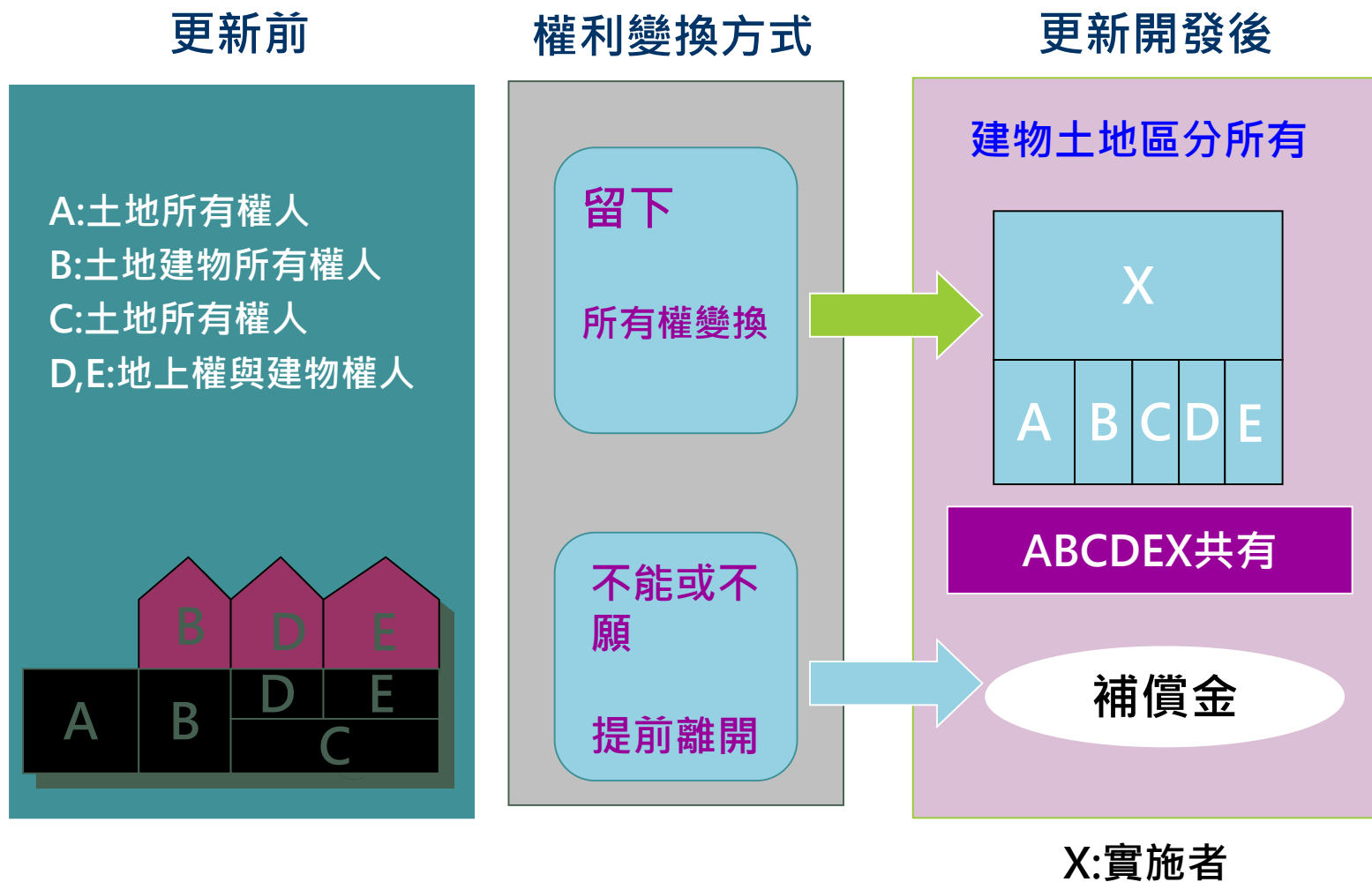
條例§37



§ 33、34、48、49、53



權利變換計畫 政府介入公平分配



- 工程費用
- 權利變換費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用。
- 都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔
- 申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用

共同負擔費用 折價抵付 (B)

地主願意參與者
依更新前權利價值
比率分配
(C1)

地主不願
參與者
依更新前
權利價值
領補償金
(C2)

更新後不動產總值(A)

實施者、與實施者協議出資之人
取得

實施者取得

$$(A) - (B) = (C)$$

◆ 鑑價與評定

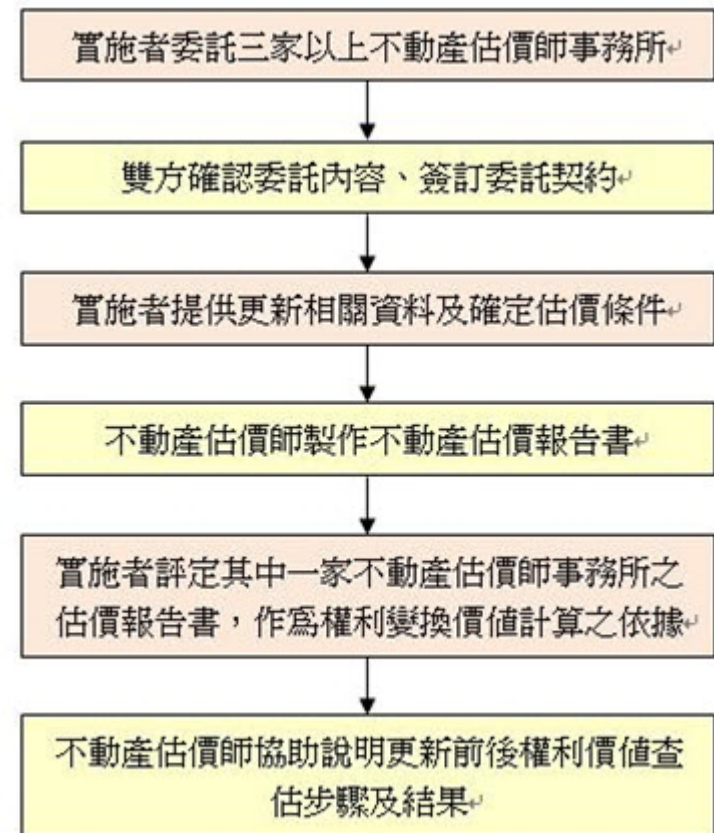
- 鑑價：由實施者委託三家以上鑑價機構查估，估價結果由專業估價者簽證負責。
- 評定：由實施者評定之，並應於權利變換計畫中載明評定理由。

◆ 決定評價基準日

- 由實施者於權利變換計畫報核日前六個月內擇日定之。

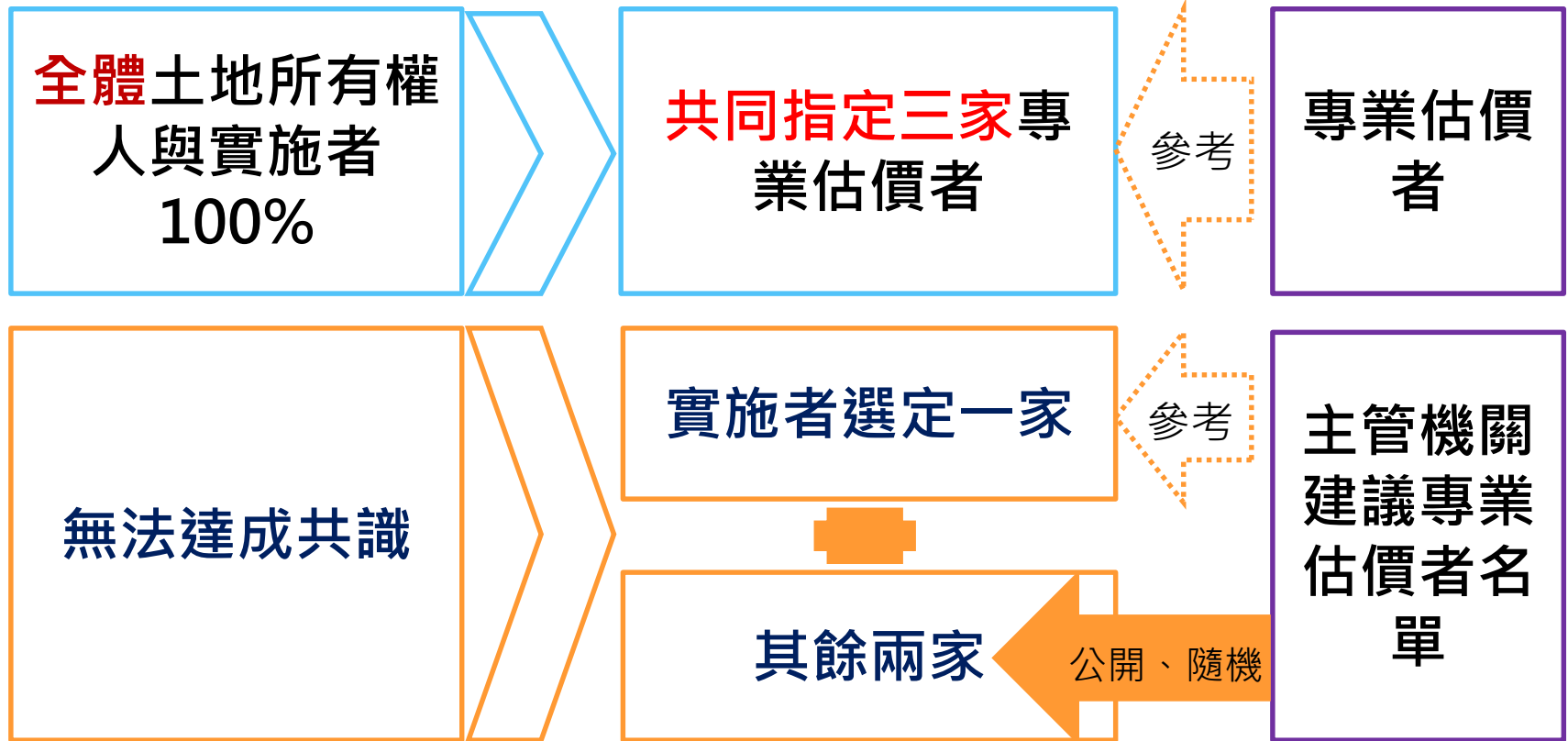
◆ 權利價值評估項目

- 更新前各宗土地、及未消滅之他項權利價值
- 更新後土地及建築物價值



權變計畫專業估價者選任

#50

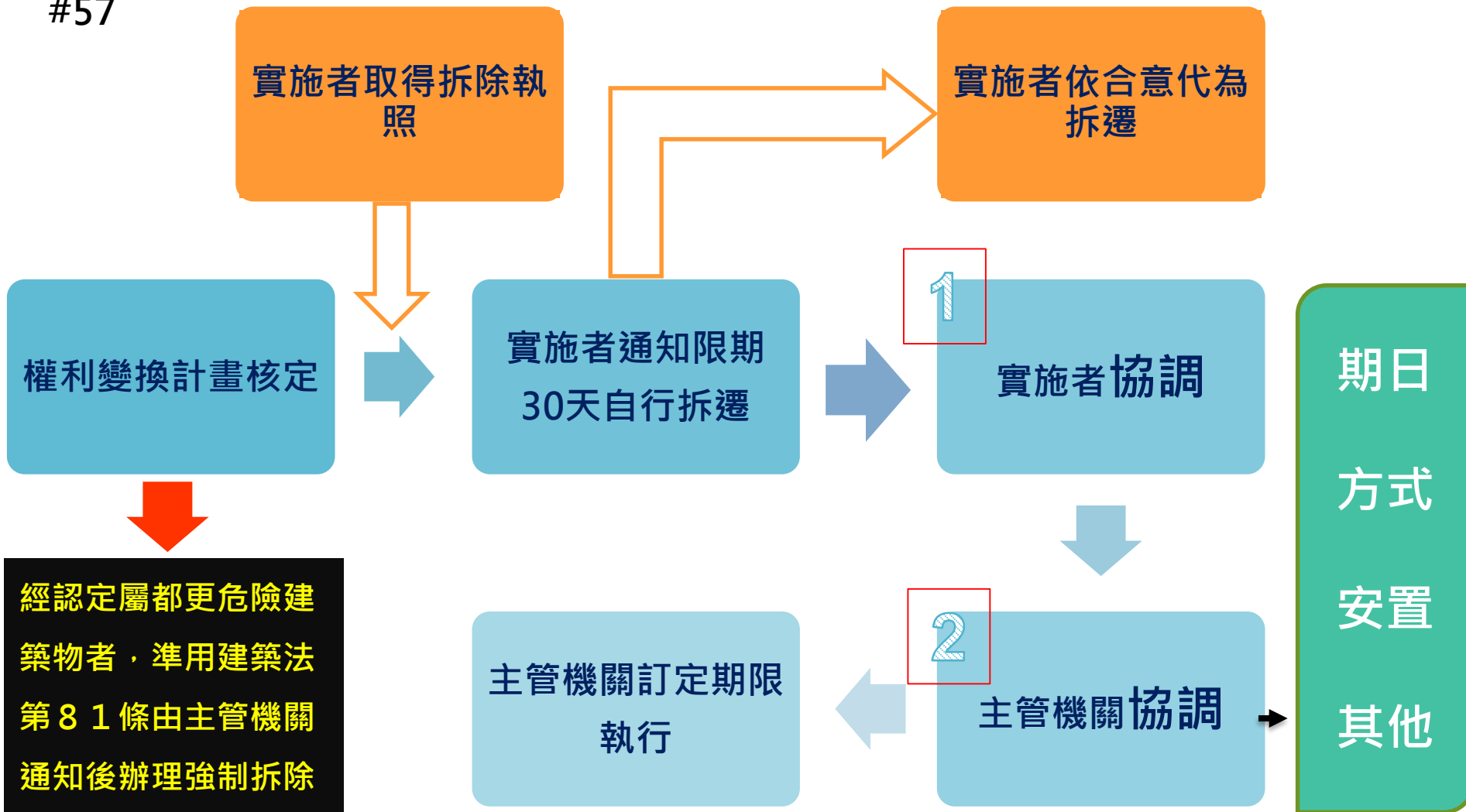


權變#3 專業估價者之共同選定或公開、隨機選任作業方式及其結果應於權利變換計畫書表明



權變案經協調執行強制拆除

#57



都更危險建築物認定標準

21

- 認定基準



基準值意義：建築物耐震能力，約僅達現行耐震規範 **1/3**
→ 當發生6級地震時，建物有傾倒疑慮

註、法規耐震標準=用途係數×「建築物耐震設計規範及解說」規定之工址回歸期2500年最大考量地震地表加速度。



權變案辦理預售有限制

22

#55

權利變換計畫核定後建築執照之申請

- 依權利變換計畫申請建築執照，得以「實施者」名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。

#79

土地改良
物未拆遷
完竣前不
得預售

違者，按次
處罰新台幣
50-500萬元
罰鍰至停止
為止

令其停
止銷售

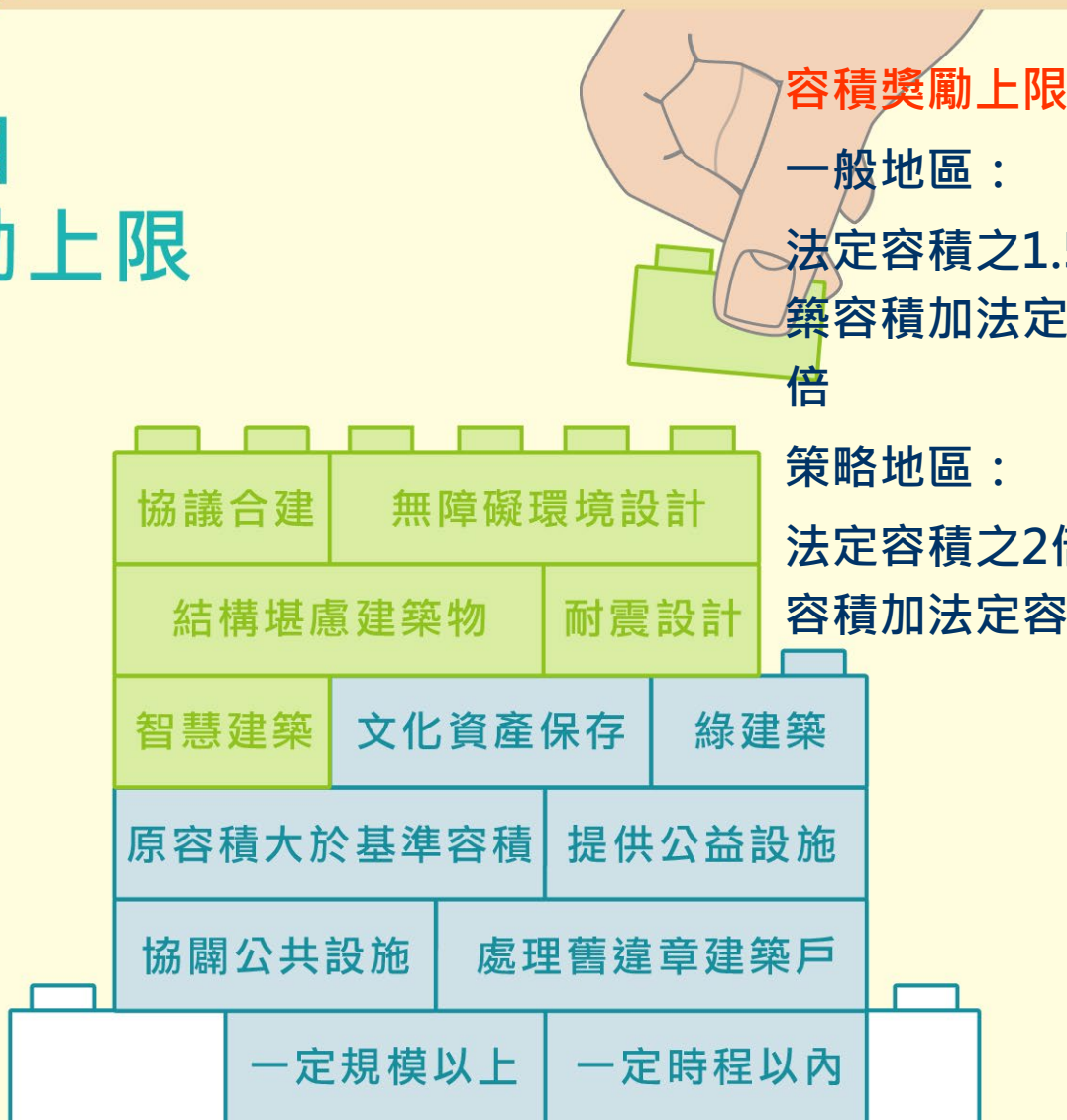
獎勵有哪些？

多元獎勵項目 協助達到獎勵上限

十三項容積獎勵，可依個案需求來申請獎勵。

除了這些獎勵項目，也授權地方政府，可以因地制宜來另訂容積獎勵項目，例如：

- 捐贈當地都市更新基金
- 建築規劃設計



擴大都更稅捐減免範圍

#67

土地增值稅及契稅	權利變換	抵付共同負擔移轉予實施者部分	免徵
		權變後土地第一次移轉	減徵40%
		不能分配	免徵
		不願分配	減徵40%
	協議合建	因協議合建移轉實施者部分	減徵40%
地價稅		更新期間土地無法使用	免徵
		更新期間土地仍得使用使用	減徵50%
地價稅、房屋稅		更新後2年內	減徵50%
房屋稅		更新重建後合法建築物所有權人(未限定自然人)持有重建後建築物,於房屋稅減半徵收2年期間內未移轉者	減徵50%至喪失所有權止,並以10年為限。

推動師協力之中央補助規定

-中央都市更新基金補助住戶自主更新須知及管考要點

補助架構

補助對象

都市更新方式

補助範圍



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



重建方式



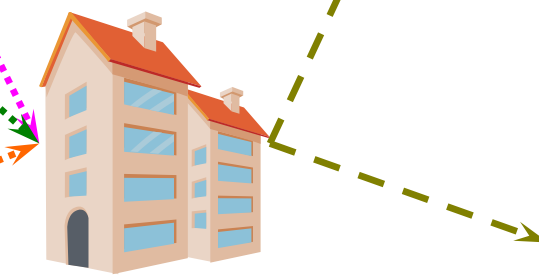
整建維護方式



擬訂都市更新事業
計畫有關費用
(規劃設計)

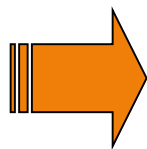


實施工程有關費用
(工程施作)

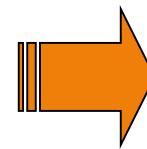


申請方式

(第6條) 於地方政府公告
受理期限內提出



1.受理申請
2.辦理初審



1.辦理複審
2.報部核定補助經費

內政部
(國土署)

(第5條) 申請單位
(補助對象)

直轄市、縣(市)主管機關
(地方政府)

申請文件

- 1.申請補助計畫書摘要
- 2.申請補助計畫書
- 3.其他相關證明文件
- 4.要件檢核表

評比考量因素

- 1.自籌款比率
- 2.住宅使用比率
- 3.實施規模
- 4.權利複雜程度
- 5.建築物使用年限
- 6.重點再發展地區

建築物經耐震能力初步
評估者，優先核予補助

- 1.重建：30年以上
- 2.整建維護：20年以上
- 3.情況特殊不受上述年
限限制

提案及審查作業程序

- 更新團體
- 公寓大廈管理委員會
- 都市更新事業機構

撰擬提案相關表件

直轄市、縣（市）政府受理申請

直轄市、縣（市）政府初審

- 截止受理收件日：

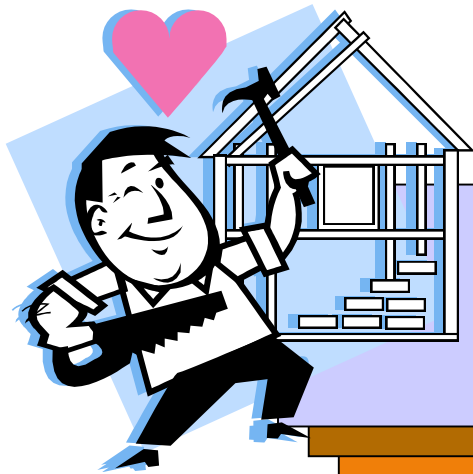
國土署截止收件

國土署召集專家委員複審

國土署彙整報內政部核定

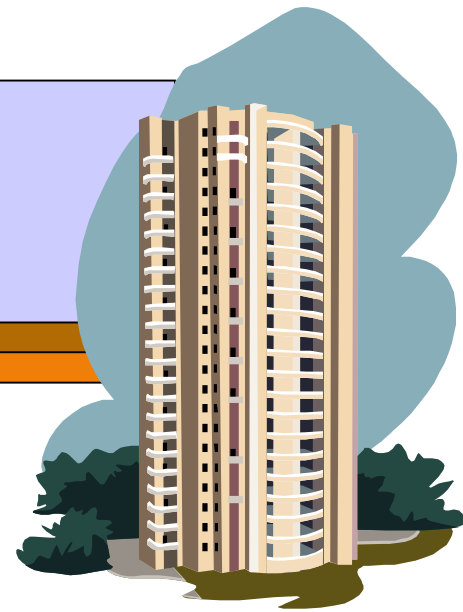
- 擬具審查意見
排定優先順序
及建議補助金額
- 必要時得通知
申請單位與會
陳述意見

- 必要時得通知
申請單位與會
陳述意見



重建

提案作業說明



重建相關經費補助(規劃設計)申請文件

- 基地範圍(以位置圖、地籍圖、使用分區圖、地形套繪圖表達位置及範圍)
- 現況分析(土地及合法建築物權屬、使用現況及照片、意願調查)
- 課題與對策(現況及推動重建面臨之課題及改善對策)
- 預定工作項目、內容與實施方式(設計圖說、拆遷安置計畫)
- 公私有土地之分配意願與需求初步調查~僅申請事業計畫補助者，免填
- 權利變換計畫選配原則概述~僅申請事業計畫補助者，免填
- 預定作業時程(各階段作業預計實施進度)
- 經費需求及項目明細(經費估算、分擔)

摘要表

申請補助計畫書

其他相關證明文件

要件檢核表

- 土地及建物登記簿謄本影本或其他證明文件
- 住戶重建意願證明文件(如都市更新會會員大會紀錄、居民共識協調紀錄)

重建相關經費補助(規劃設計)核算方式

- **申請擬訂都市更新事業計畫補助經費**：不得超過實際採購金額，且補助上限為新臺幣500萬元。
 - 實際補助金額之5%或新臺幣20萬元內得列為更新團體行政作業費。
 - **申請擬訂權利變換計畫補助經費**：不得超過實際採購金額，且補助上限為新臺幣300萬元。

人數	擬訂都市更新事業計畫 補助金額上限	擬訂權利變換計畫 補助金額上限
人數≤50人	150萬元	100萬元
超過50人<人數≤100人	每增1人加計1萬5千元	每增1人加計1萬元
人數>100人	每增1人加計1萬元	每增1人加計5千元

人數認定方式(以申請補助當時之權利狀況為準)：

- ◎ 更新團體：以更新團體會員人數計算。
- ◎ 直轄市、縣(市)主管機關：以土地及建築物權利證明文件登載人數計算。

- 個案因基地面積逾3,000m²或所有權人數逾400人等特殊情形，經直轄市、縣(市)主管機關敘明理由，並經執行機關審查同意者，得酌予提高補助額度及補助上限。

更新團體申請重建相關經費補助(規劃設計)

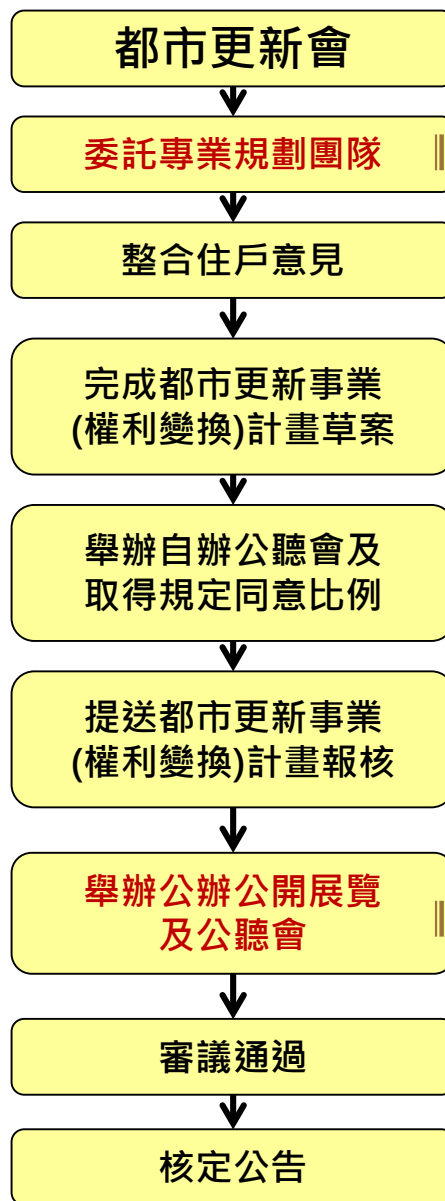
申請單位→地方政府

按契約進度請撥

直轄市、縣(市)主管機關得依其自治規定訂定請撥款時點並制定契約範本，按受補助單位與受託專業團隊契約進度管控撥付受補助單位。



地方政府→中央



簽訂契約

50%

檢附補助案核准函、委託契約書影本、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據。

公開展覽

50%

檢附擬訂都市更新事業計畫(權利變換計畫)公開展覽函、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據。



整建或維護

提案作業說明

整建維護相關經費補助(規劃設計)申請文件

- 基地範圍(以位置圖、地籍圖、使用分區圖表達位置及範圍)
- 現況分析(土地及合法建築物權屬、使用現況及照片、意願調查)
- 課題與對策(現況及推動整建維護面臨之課題及改善對策)
- 預定工作項目、內容與實施方式 (設計圖說)
- 預定作業時程(各階段作業預計實施進度)
- 經費需求與項目明細(經費估算、分擔)
- 後續管理維護構想(管理維護費用、人力及方式)

摘要表

申請補助計畫書

其他相關證明文件

要件檢核表

- 土地及建物登記簿謄本影本或其他證明文件
- 住戶整建維護意願證明文件(如區分所有權人會議紀錄、都市更新會會員大會紀錄、居民共識協調紀錄)

整建維護相關經費補助(規劃設計)核算方式

- 申請擬訂都市更新事業計畫之補助經費額度如下表：

地面層以上總樓地板面積	補助金額上限
面積 $\leq 5,000\text{m}^2$	80萬元
$5,000\text{m}^2 < \text{面積} \leq 10,000\text{m}^2$	每增加 100m^2 增加補助1萬元
$10,000\text{m}^2 < \text{面積}$	每增加 100m^2 增加補助5,000元

換算公式：
 $1\text{坪}=3.3058\text{m}^2$
 $1\text{m}^2=0.3025\text{坪}$

- 總樓地板面積之認定

- 以使用執照登載為準。
- 無法出具使用執照者：
 - 地政機關核發之建物登記謄本所載主建物面積。
 - 經直轄市、縣(市)主管建築機關認定之合法建築物證明文件。

整建維護相關經費補助(規劃設計)核算方式

- 經建築物耐震能力詳細評估結果有安全疑慮，需辦理補強工程者，得提高原核定補助擬訂都市更新事業計畫費用50%作為補強設計費用。



申請提高建築物結構補強設計補助費用時，應於都市更新事業計畫報核前完成。

申請整建維護相關經費補助(規劃設計)

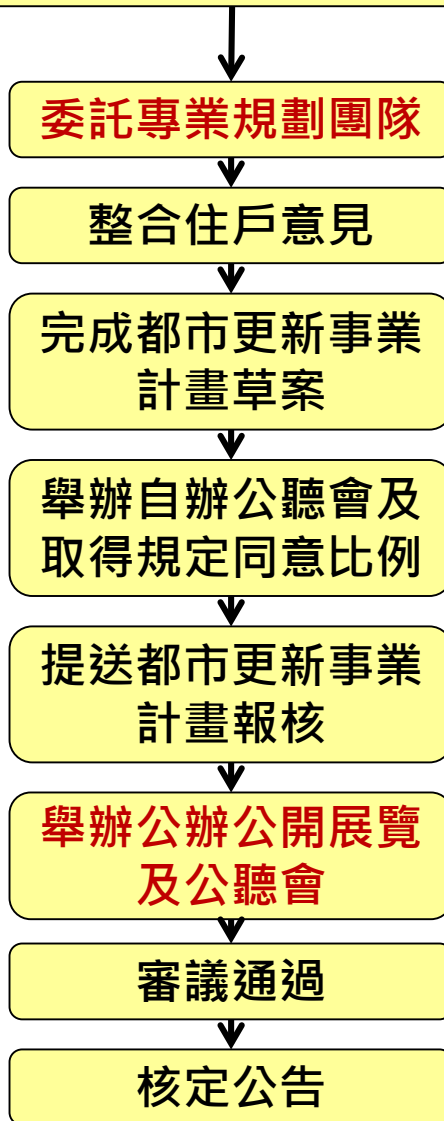
都市更新會、公寓大廈管理委員會、都市更新事業機構



申請單位→地方政府

按契約進度請撥

直轄市、縣(市)主管機關得依其自治規定訂定請撥款條件及制定契約範本，並接受補助單位與受託專業團隊契約進度管控撥付受補助單位。



地方政府→中央

簽訂契約

50%

檢附補助案核准函、委託契約書影本、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據。

※申請補強設計補助者，請款時應併同檢附補強設計委託契約書影本

公開展覽

50%

檢附擬訂都市更新事業計畫公開展覽函、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據。

※申請補強設計補助者，請款時應併同檢附詳評或補強設計審查通過證明



整建維護相關經費補助(工程施作)申請文件

- 基地範圍
- 現況分析
- 違建及違規物處理情形
- 課題與對策
- 整建或維護計畫及其設計圖說
- 預定作業時程
- 申請補助經費及項目明細
- 後續管理維護構想

摘要表

申請補助計畫書
(申請補助經費及項目明細)

其他相關證明文件

要件檢核表

- 都市更新事業計畫草案
- 建物登記簿謄本影本或其他證明文件
- 住戶整建維護意願證明文件(如區分所有權人會議紀錄、都市更新會會員大會紀錄、居民共識協調紀錄)

申請都市更新整建維護實施工程補助，應於都市更新事業計畫公開展覽後提出申請。



整建維護相關經費補助(工程施工)核算方式

- 申請工程施工補助經費上限規定如下表：

類別	優先補助項目	補助經費上限計算	上限比例	備註
A	1.老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程。 2.老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除。 3.空調、外部管線整理美化。 4.建築基地景觀綠美化。 5.屋頂防水及綠美化。 6.增設或改善無障礙設施。 9.依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施。 10.其他經審查同意之必要或特殊工程項目。	2.優先整建維護地區 1500元/m² (地面層以上總面積)	50%	申請施作A、C類，須施作A類1~3項，且施作費用須占A類實施工程經費1/3以上
B	7.提高建物耐震能力。	1.施作部分樓地板面積 $\leq 1,500\text{m}^2$ ， 4,000元/m² 2.施作部分樓地板面積 $> 1,500\text{m}^2$ ， 3,000元/m²	55%	
C	8.增設昇降機設備。	以審查結果為準	45%	

- 優先補助項目，採用綠建材、綠色能源或綠建築工法進行整建維護工程者，得優先列為補助。

補助經費申請額度特別規定

- 申請基地規模過小、所有權人數單純、住宅使用比率偏低、整建維護施工法持久耐候性不佳、建築立面改善成效不顯著等，考量補助效益及公益性，經複審會議審查，得調降補助額度或不予補助。
- 整建維護實施工程案如有下列情形者，應依附表內容調降補助經費。

項目	說明	調降比例	備註
陽台外推或加窗	建築物有陽台外推或加窗情形，且所有權人無法配合拆除整理者	總補助經費 2.5%	申請案如有未符合建築執照及相關核准圖說者依各項比例調降補助經費。
設置鐵窗	建築物裝設 <u>不突出外牆面之鐵窗</u> ，且所有權人無法配合拆除整理者	總補助經費 2.5%	
頂樓加蓋	頂樓具有非屬使用執照圖說核准之使用空間	總補助經費 2.5%	
法定空地與原始竣工圖未符	法定空地涉有搭建臨時建築物或增建違章建築，且未符原始竣工圖說	總補助經費 2.5%	

備註：1.申請案實際補助經費，由複審會議針對個案對都市更新整體效益影響程度確定審核結果及補助額度。

2.涉及經費調降項目之申請案，直轄市、縣（市）主管機關應先洽當地主管建築機關釐明不配合拆除，是否不影響公共安全或通行，並於都市更新事業計畫內容妥予敘明。

申請整建維護相關經費補助(工程施工)

都市更新會、公寓大廈管理委員會、都市更新事業機構

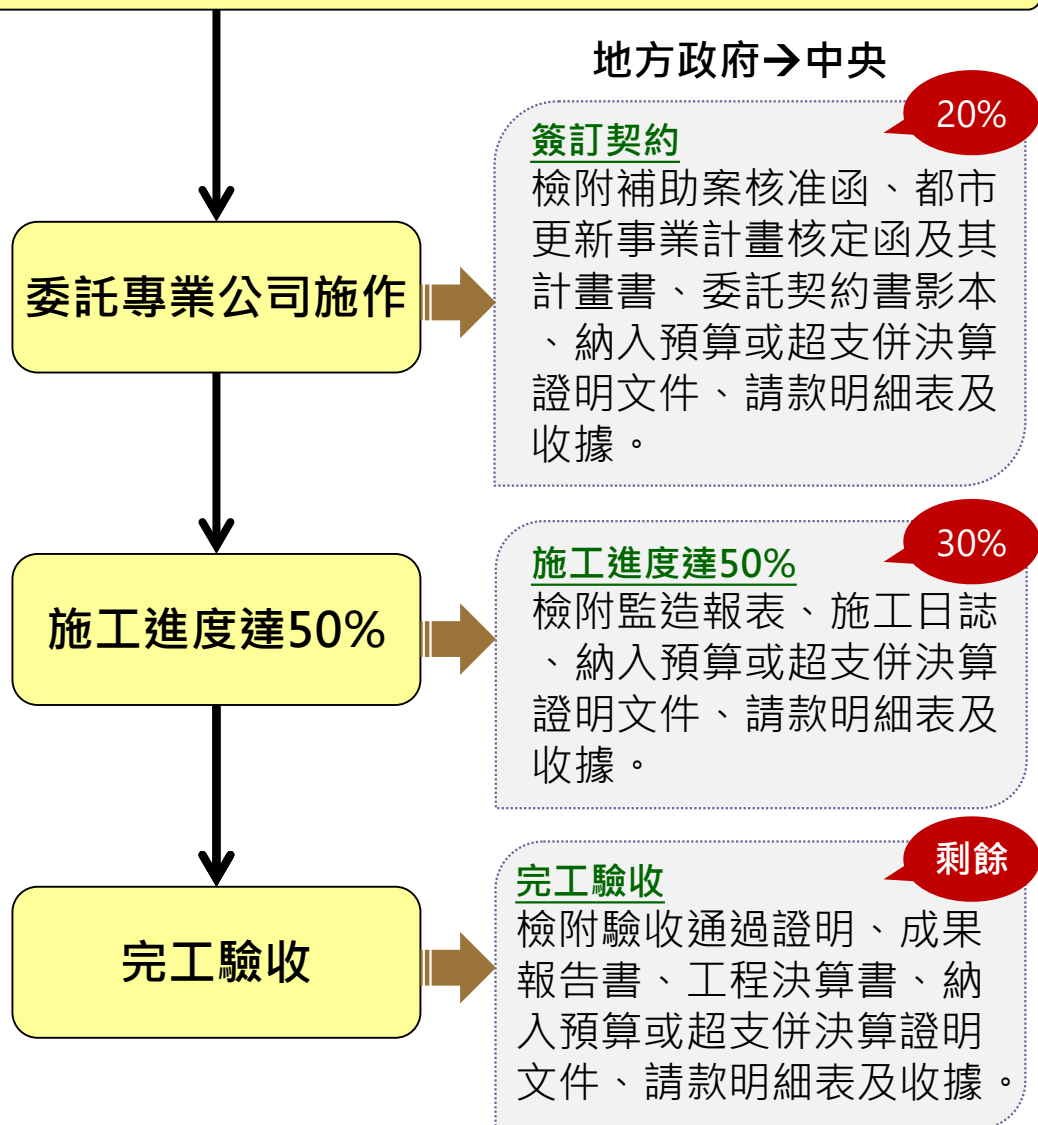


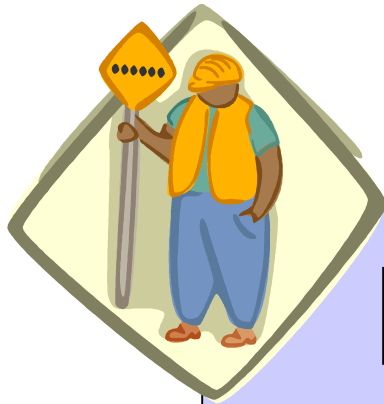
申請單位→地方政府

按契約進度請撥

直轄市、縣(市)主管機關得依其自治規定訂定請撥款條件及制定契約範本，並接受補助單位與受託專業團隊契約進度管控撥付受補助單位。

地方政府→中央





自主更新補助案例



整建維護工程案例-臺北

- 屋齡36年，共3戶
- 總樓地板面積
813.05 m²
- 建物所有權人1人
- 市府102年補助
234.5萬元，住戶
自籌472萬元，
104年竣工結案

- 增設電梯
- 鐵窗拆除

- 磁磚脫落改善
- 磁磚污損變色改善



整建維護工程案例-臺南

- ❑ 屋齡超過30年，地下1層、地上7層之建物，共104戶，總樓地板面積8907.01 m²
- ❑ 土地所有權人106人、建物所有權人104人
- ❑ 104年補助實施工程98萬元、住戶自籌120萬3838元，總經費218萬3838元；105年竣工結案

- 立面整修
- 招牌拆除
- 管線整理
- 無障礙設施



更新前

更新後



整建維護工程案例-嘉義

- 屋齡24年，地下2層地上10層，共592戶，總樓地板面積：49,553.99m²
- 土地所有權人283人、建物所有權人283人
- 規劃設計（含耐震詳評）：103年補助335萬元（含耐震詳評91萬元）
- 實施工程：105年補助1,601萬元；刻正公開徵選營造廠，辦理發包工程中

- 外牆立面整修
- 金屬隔柵施作
- 廣告招牌及鐵窗整理
- 牆體補強
- 更換帷幕玻璃



↑ 現況磁磚嚴重剝落



↑ 更新後模擬示意圖

整建維護工程案例-高雄

- ❑ 屋齡21年，一幢4棟地下1層、地上8層之建物，共68戶，總樓地板面積8,691.24 m²
- ❑ 土地所有權人67人、建物所有權人68人
- ❑ 規劃設計：101年補助75萬元
- ❑ 實施工程：105年補助550萬元、住戶自籌715萬元；106年竣工結案

- 立面整修
- 老舊招牌及鐵窗拆除



更新前

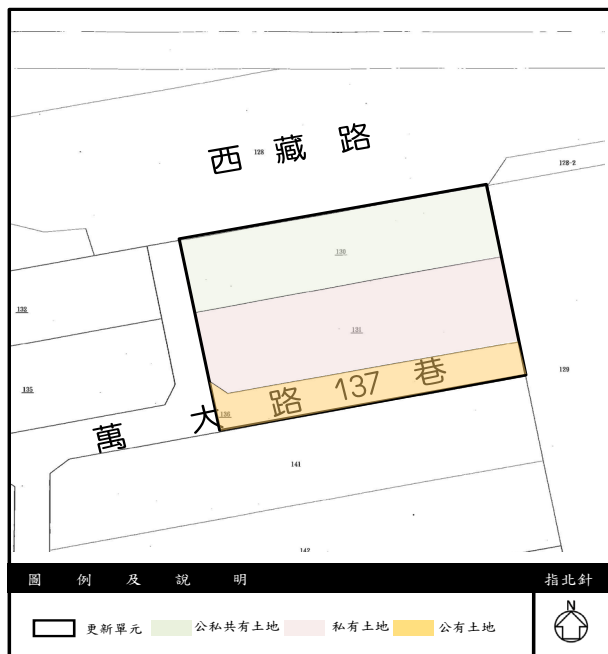


更新後



■ 臺北市萬華區南機場13號基地整宅案

透過都市更新改善更新單元羸陋之現況環境，提供安全寧適之居住環境，復甦都市機能、增進公共利益、促進都市土地有計畫之再開發利用，因此本案將採全部拆除重建方式進行更新。



補助
類型

自主更新重建

計畫
摘要

由更新會遴選專業團隊廠商，擬訂都市事業計畫；依都更程序完成都更事業計畫。並依都更相關法令、程序，評估基地條件及容積獎勵，報請都更審議通過，據以實施。

工作
項目

整合民眾意願，簽署都更事業計畫同意書。
整體規劃重建，提升居住品質。
以權利變換方式進行都市更新事業。





簡報完畢
敬請指教