

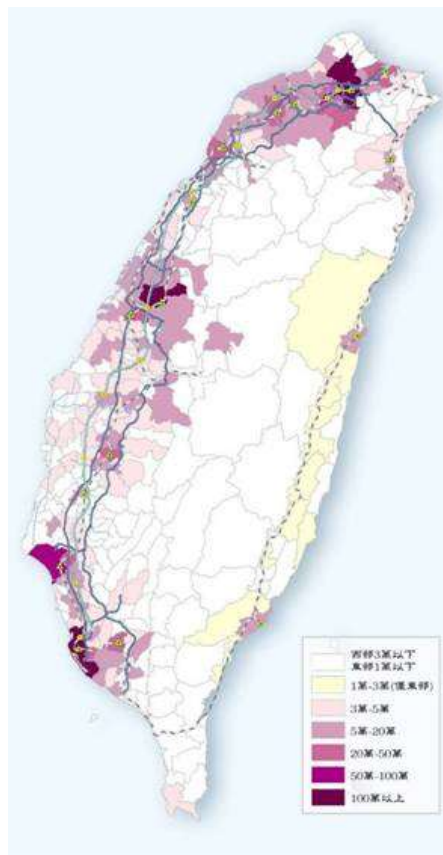
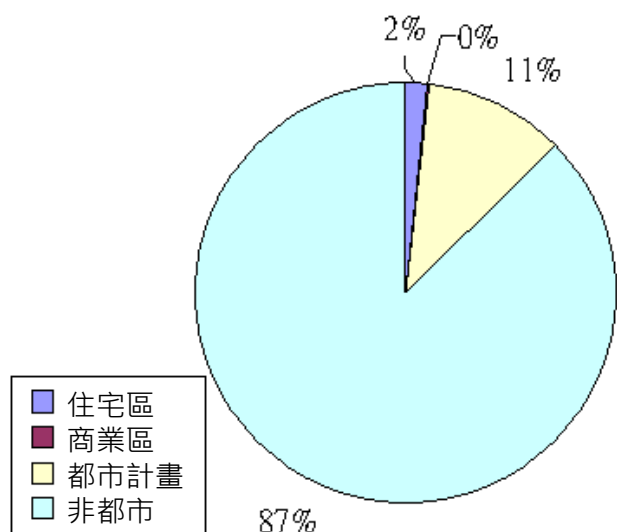


都市更新條例及危老條例相關法令

營建署更新組簡任技正 林佑璘



前言



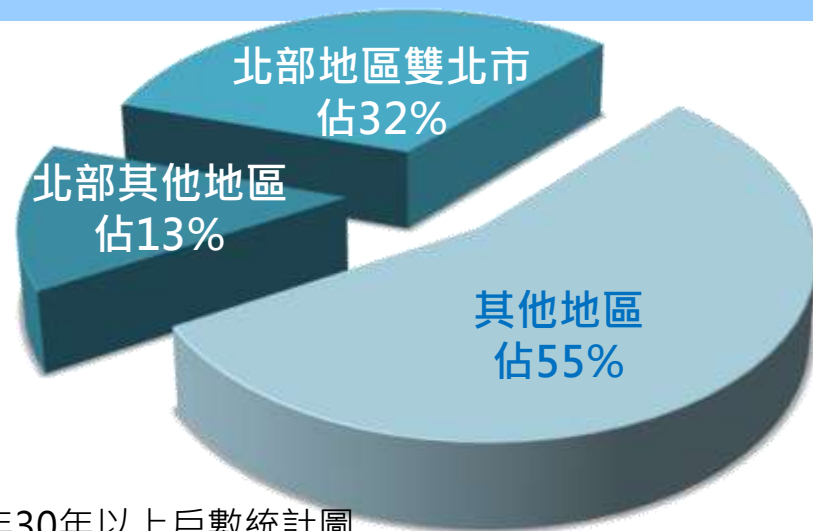
都市計畫總面積
4,563.85km²，
其中住宅區及商業區
佔711.45km²

都市計畫區現況
人口1,848萬人

80%人口居住於
2%之土地

都市發展面臨問題

- 全國屋齡30年以上老屋410萬戶，雙北占32%。
- 10年後增至640萬戶，20年後增至767萬戶。



	2018年底住宅總量	平均屋齡	2018年屋齡達30年以上房屋	2028年達屋齡達30年以上房屋	2038年達屋齡達30年以上房屋
全國	8,679,490	29	4,100,642	6,399,506	7,676,845
新北市	1,607,627	27	701,005	1,144,461	1,399,333
台北市	896,523	33	610,886	729,813	822,241
台中市	1,025,564	27	372,868	725,936	891,599
台南市	689,121	31	325,465	525,453	618,014
高雄市	1,057,673	30	513,441	791,423	952,644
桃園市	834,186	24	268,422	513,462	699,220

資料來源：內政部，不動產資訊平臺，2018年第4季

都市更新發展歷程



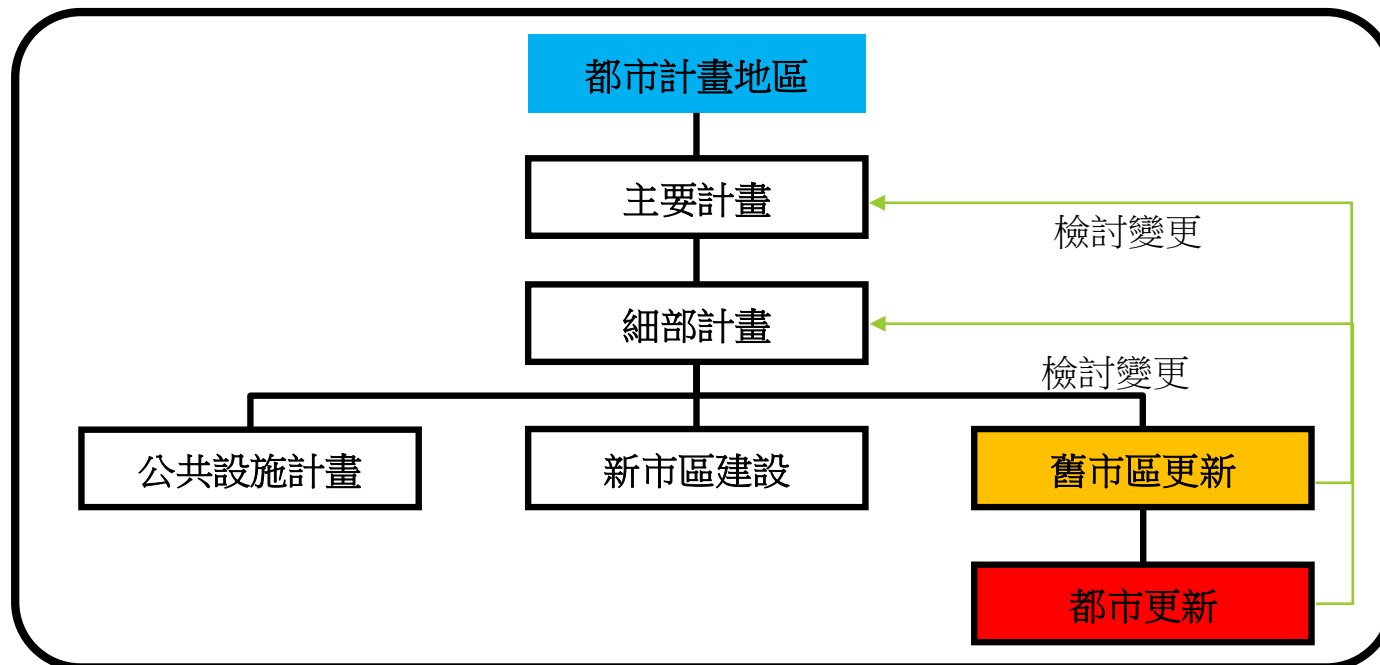
民國62年前	<ul style="list-style-type: none">• 民國28年制定都市計畫法
民國62-87年	<ul style="list-style-type: none">• 都市計畫法增列第6章「舊市區之更新」專章• 65.6台北市政府工務局成立都市更新科• 20餘年間，台北市實施都市更新案計有紹安、柳鄉、工專、八德、雙園、宮前等25處
民國87-107年	<ul style="list-style-type: none">• 「都市更新條例」於87.11公布施行• 94年底中央開始訂定都市更新中長程計畫，勘選都更示範地區，開始啟動大規模公辦都更• 106.5危老條例立法，發展微型都更• 107.8.1成立行政法人「國家住宅及都市更新中心」
民國108年後	<ul style="list-style-type: none">• 都更條例第9、10次修法• 修正重點：強化政府主導、保障民眾權益、精進爭議處理• 提高中高樓層高風險建築物獎勵誘因及簡化拆除機制



都市更新條例

都市計畫與都市更新之關係

- ✓ 都市更新指在**都市計畫範圍**內，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**，依都市更新條例所定程序，實施**重建、整建或維護**措施。



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。



都市更新辦理流程

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

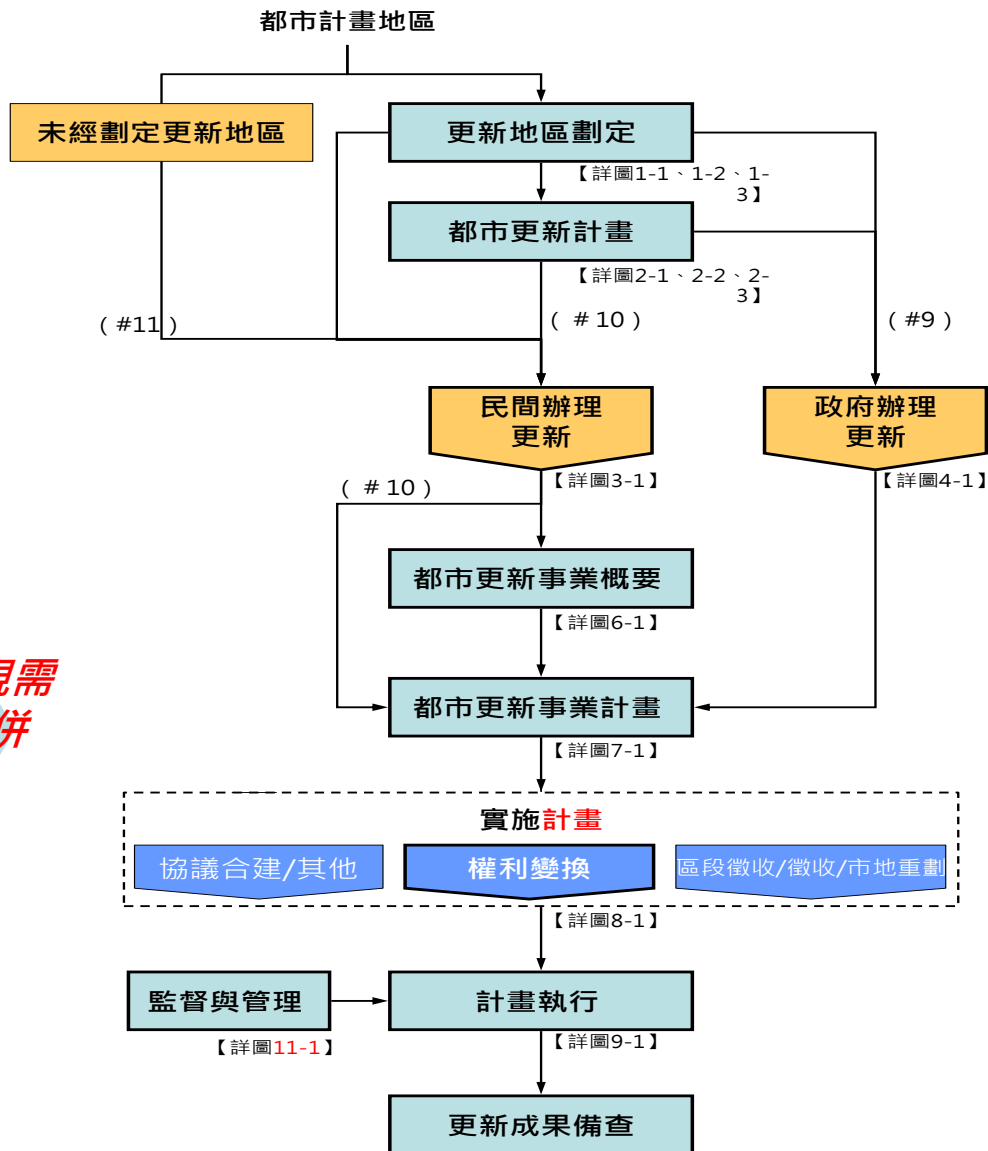
◆ 都市更新事業計畫

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、計畫、單元基準及 實施者

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

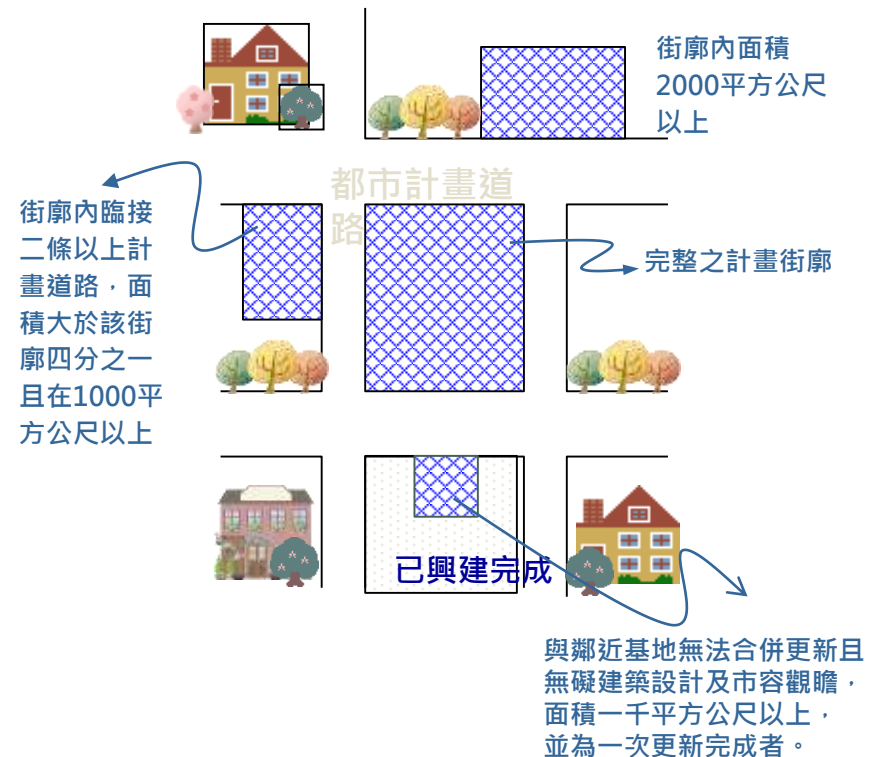
有劃定必要，
依第9條規定辦理

更新單元需有適當面積規模

11

各縣市規定不同，台北市規定

- ◆ 為完整之計畫街廓者。
- ◆ 街廓內面積在 $2,000\text{m}^2$ 以上者。
- ◆ 街廓內鄰接2條以上之計畫道路，面積大於該街廓 $1/4$ ，且在 $1,000\text{m}^2$ 以上者。
- ◆ 街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在 $1,000\text{m}^2$ 以上，並為一次更新完成者。但其面積在 500m^2 以上，經敘明理由，提經審議委員會審議通過者。
- ◆ 跨街廓劃設，其中至少有一街廓符合上述規定，並採整體開發者
- ◆ (可能的例外)屬於危老條例第3條第1項第1款、第2款規定之危險建物轉軌都更



更新地區外 民眾也可自劃更新單元

12

條例§23



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**

未經劃定更新地區，還要符合指標規定

- 一般地區：符合**2**項以上
- 捷運場站300公尺範圍內或臨接30公尺以上計畫道路，臨路長度達20公尺以上者，僅須符合**1**項指標

更新單元

除符合上述規定外，經常於審議過程中小組委員會考量更新範圍合理性、鄰地所有權人意願、整合情形、辦理期程等綜合性因素後討論決定之

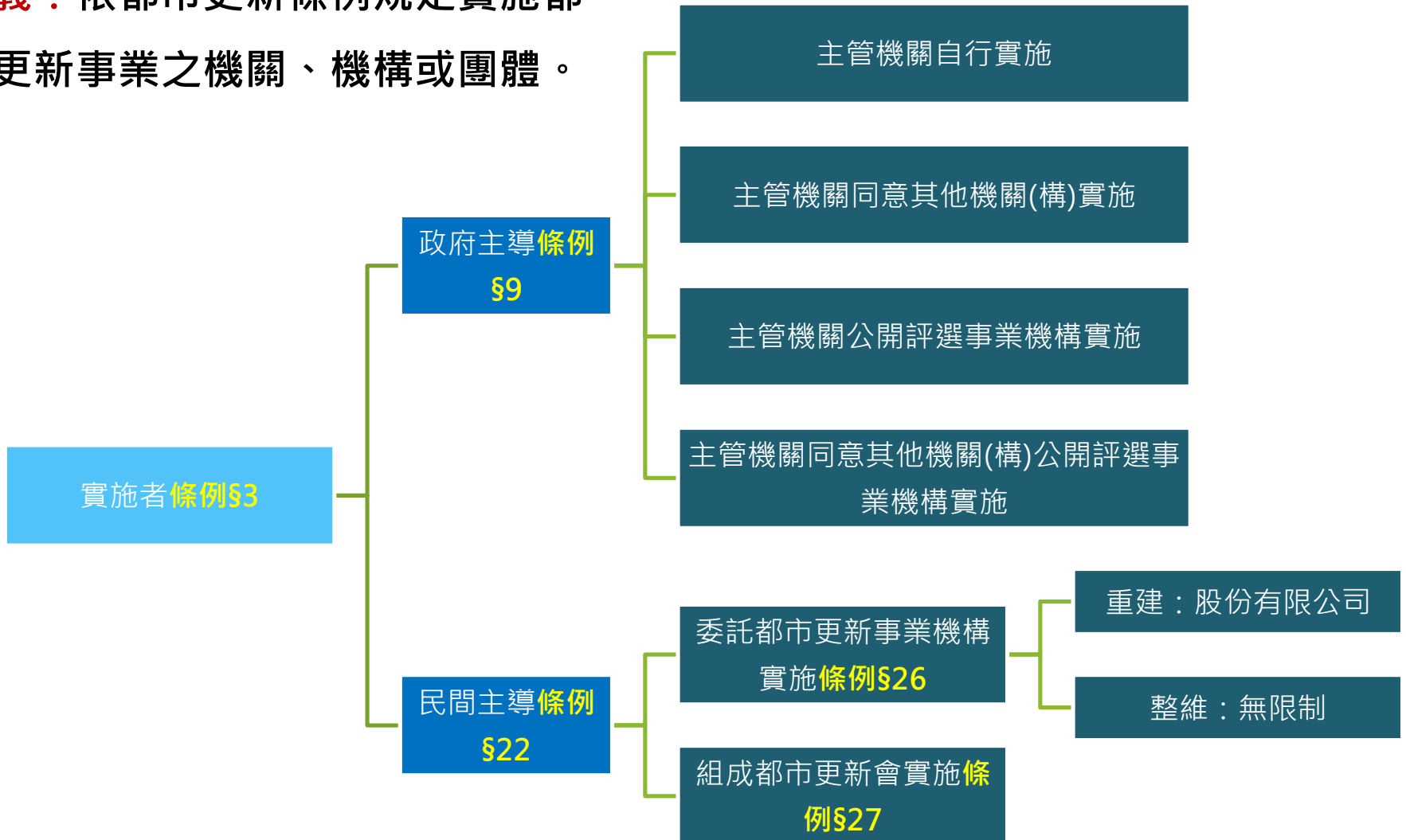
附表一

項目	建築物及地區環境評估指標
一	更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達二分之一以上。
二	更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達二分之一以上。
三	更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達基準容積。
四	更新單元符合下列規定之一者： (一)更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達四公尺。 (二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。
五	協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等用地，其開闢規模比率符合以下規定之一者： (一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達二百平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達四公尺；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達六公尺以上。 (二)計畫道路以外者：面積達二百平方公尺以上或該公共設施用地之百分之五十以上。
六	更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達二分之一以上： (一)合法建築物經結構安全性能初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。 (二)合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除或結構修復補強。 (三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及三十年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。
七	更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於三公之幢數比率達三分之二以上。
八	更新單元位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢地區。



實施者

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。





如何擬訂事業概要、程序

事業概要 所有權人整合初步構想

16

§22、23

所有權人申請

都更審議會審議

地方政府准駁

提出事業概要草案

取得土地及合法建築物所有權及人數
過半同意

召開自辦公聽會

- 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

概要同意書表格式

#作業手冊

修正事業概要書表格式

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)	建物層次/總樓層數			
	主建物總面積 (A)	共有部分	面積 (C)	
			權利範圍 (D)	
	附屬建物面積 (B)	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寫

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署 (簽名並蓋章)
人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署 (簽名並蓋章)
人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

1. 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。
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。

同意書徵求對象一般與特別規定

18

#39

一般原則

土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者為準

例外

登記前已取得所有權之情形
因繼承、強制執行、徵收或法院判決於登記前取得所有權之情形，並於申請或報核時提出證明文件者，得以該登記文件記載為準

共同共有
未辦繼承前

以同意之共同共有人數為其同意人數，並以其占共同共有全體人數之比率，乘以該共同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算

#40

審議時主管機關知悉持分人數異常增加，應依職權調查事實與證據，併同辦理審議或處理爭議

同意書徵求對象特別規定

19

細則#12

繼承取得者

- 載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、全體繼承人之戶籍謄本及其繼承系統表(由繼承人依民法規定自行訂定)，並自行切結資料正確性並負法律責任

強制執行取得者

- 執行法院或行政執行機關發給之權利移轉證書

徵收取得者

- 直轄市、縣(市)主管機關出具應受領之補償費發給完竣之公文書或其他可資證明之文件

法院判決取得者

- 判決正本並檢附判決確定證明書或各審級之判決正本

所有權無須計入同意比率

- 依文化資產保存法所稱之文化資產。
- 經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案的宗祠、寺廟、教堂。
- 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。
- 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。
- 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。
- 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。



都市更新重建的實施方式與選擇

都市更新重建實施方式

多數私有產權同意者

- **權利變換**方式
- 80%同意者，可選擇部分協議合建、部分權利變換方式

全體所有權人同意

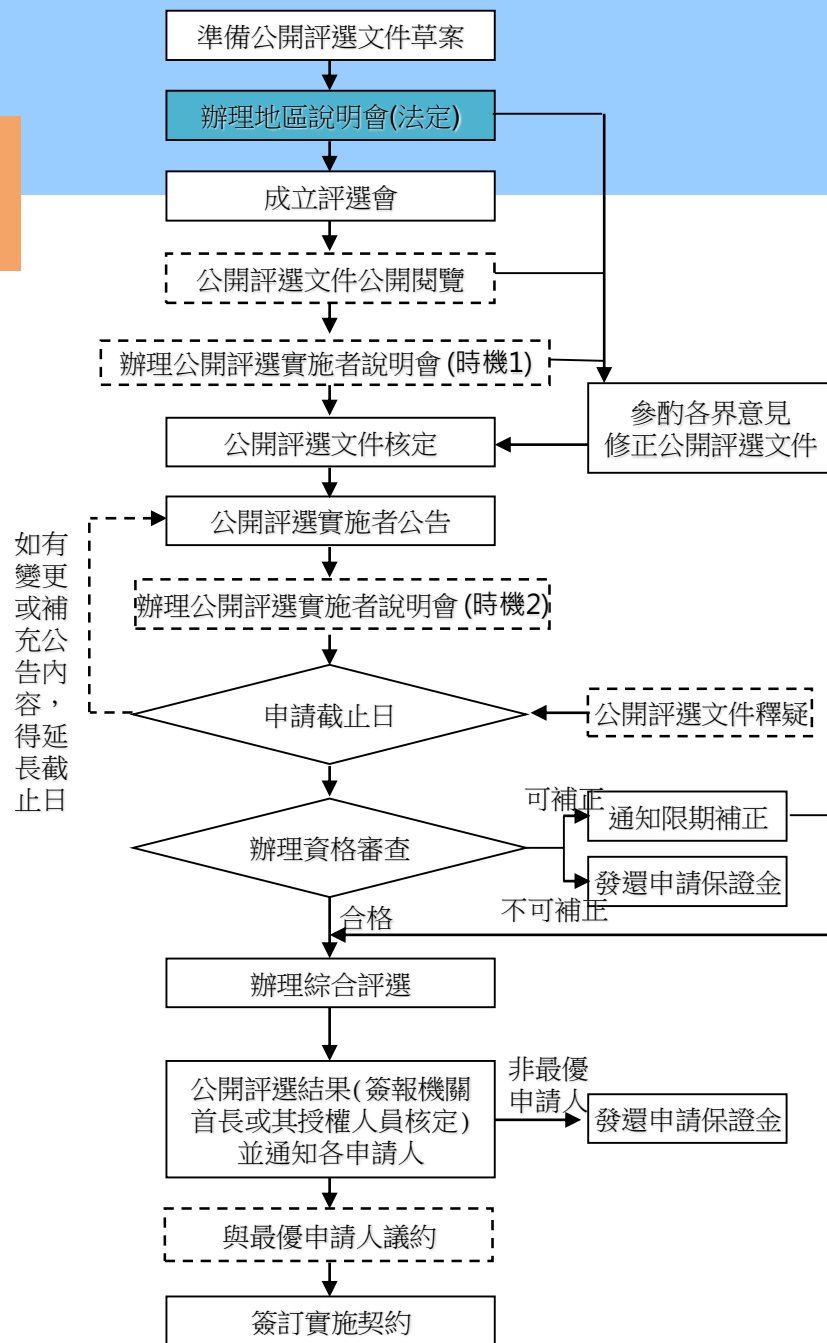
- **協議合建**、委建、自地自建、設定地上權或其他法律允許開發方式

政府機關辦理者

- 徵收、區段徵收、市地重劃方式

新訂「都市更新事業實施者公開評選辦法」

- 法令依據：本條例第13條第1項
- 新訂目的：為使公開評選實施者制度法制化
- 訂定重點：
 1. #2 公開評選都市更新事業實施者之公告事項方式及期間(範圍、資格、評選項目相關、申請截止及保證金等)等規範。
 2. #5 主辦機關辦理公開評選文件釋疑(書面、期限內)之規範。



公開評選實施者準備作業階段

(包含異訴申訴處理)
公開評選實施者評選作業階段

簽約階段

新訂「都市更新事業實施者公開評選辦法」

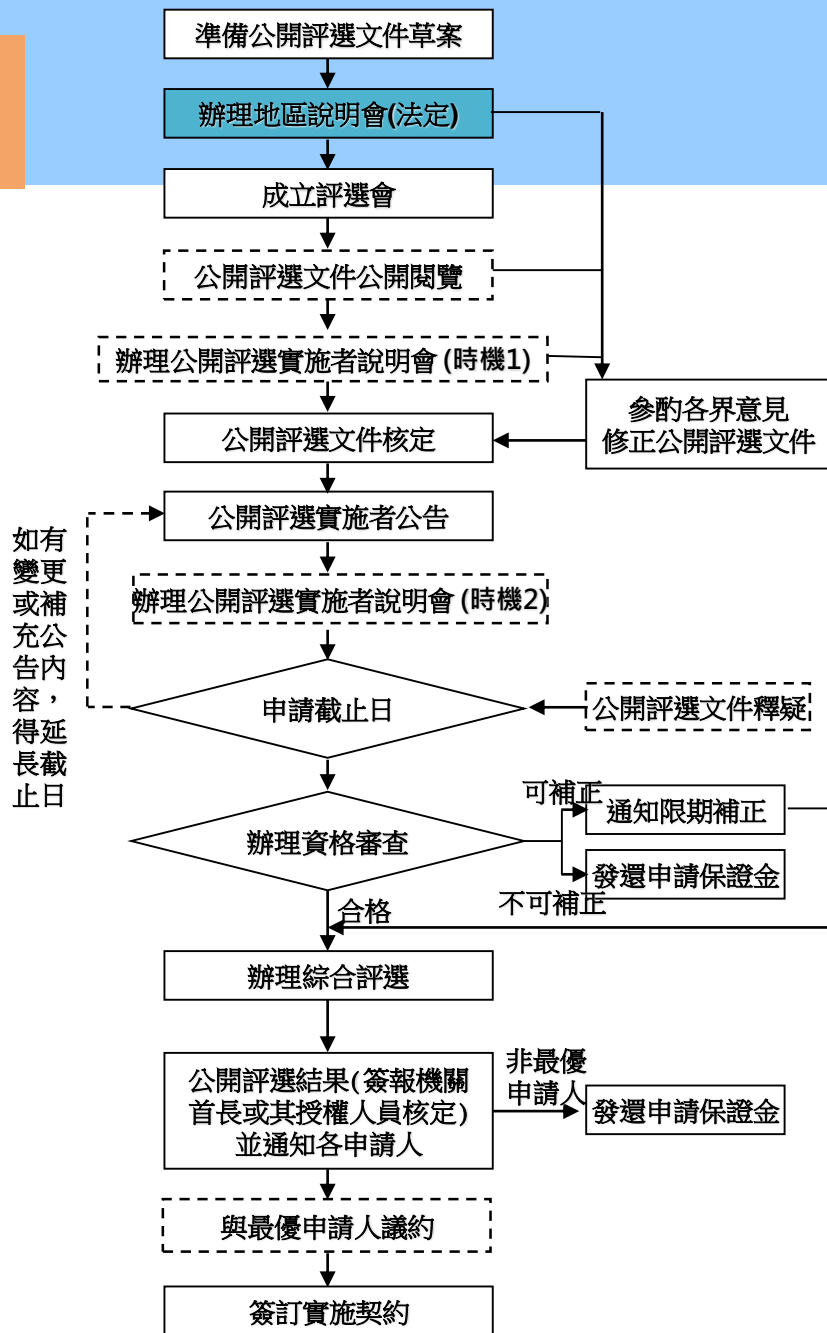
3. #8 都市更新事業實施者之評選程序(資格及綜合審查)。

- 資格審查：主辦機關依公開評選文件規定之資格條件進行審查，選出合格申請人
- 綜合評選：由評選會就資格審查之合格申請人提送都市更新事業計畫建議書及相關評選文件，選出最優申請人

4. #9 評選會委員之評選結果有明顯差異之處理方式(去除明顯差異後重計、複評、不評定或維持原評選結果)

5. #11、12 評選結果核定及公開程序。

6. #14 不予議約、終止契約或解除契約



公開評選實施者準備作業階段

(包含異訴申訴處理)
公開評選實施者評選作業階段

簽約階段

新訂「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」

- 法令依據：本條例第13條第1項
- 新訂目的：為利執行公開評選都市更新實施者作業
- 訂定重點：
 1. #1 成立時機(個案成立)、解散時機(完成後解散)
 2. #3 任務(訂定或評定評選項目、基準、評定方式、辦理綜合評選及協助解釋評選有關事項)
 3. #4、5 委員組成(7-17人/專家委員 $\geq 1/2$ /單一性別 $\geq 1/3$ /中央建立專家學者資料庫供參)
 4. #7 委員名單公開(原則)及保密(例外)規定。
 5. #10 -12 委員應即辭職或予以解聘之情形及禁止之行為(利益迴避)
 6. #14-15 評選會工作小組之成立時機(同評選會)、組成(主辦機關人員或遴聘專業人士擔任，至少3人)及任務(協助評選會辦理評選有關作業)。

「都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則」

- 法令依據：本條例第14條第4項
- 訂定重點：
 - 一.#2、6_異議書、申訴書以中文載明並向主辦機關、主管機關提出
 - 二.#4 異議事件自主辦機關收受次日或補正次日或補正屆滿之次日起計算**15日**內完成
 - 三.#8 申訴審議期限自主管機關收受次日或補正次日或補正屆滿之次日起計算**60(+30)日**內完成
 - 四.#9 主辦機關**10日**內以書面向主管機關陳訴意見
 - 五.#10 申訴事件**先程序**審查再為**實體**審查
 - 六.#11 審議判斷書應載明事項及製作審議判斷書之期限**(10+5天)**
 - 七.#12 不符審議判斷，2個月內逕向高等行政法院提起行政訴訟
 - 八.公開評選申訴審議會委員、經辦等相關人員應有**保守秘密**之責任。

04 「各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法」

- 法令依據：本條例第15條第2項
- 訂定重點：
 - 一.#2 組成人數(7-15人/專家委員 \geq 1/2/單一性別 \geq 1/3)
 - 二.#3 資格(專門職業5年、教職3年)
 - 三.#4 任期(2年，屆期得續任)
 - 四.#6 先預審再審議
 - 五.#8 出席(總人數過半)與決議(出席人數過半)
 - 六.#9 委員應利益迴避事項
 - 七.#10 依申訴事件之需要，得邀請學者、專家提供諮詢意見
 - 八.#12 委員名單、議程及紀錄資訊公開

「都市更新公開評選申訴審議收費辦法」

- 法令依據：本條例第18條第4項
- 訂定重點：
 - 一.#2 律定審議費收費標準及繳納方式，包括繳納審議費用金額(10萬元)、繳納方式(現金、公庫支票、郵政匯票、即期本票、支票或保附支票)。
 - 二.#5 鑑定費(個案需要繳納)及其他必要費用之收費規定。
 - 三.#6 費用不予退還情形(撤回申訴者)，鑑定費及其他必要費用無息退還



都市更新事業計畫的內容重點、取得 同意、程序、容積獎勵與稅賦優惠

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。

- 不動產開發信託
- 資金信託
- 續建機制
- 同業連帶擔保
- 商業團體辦理連帶保證協定



同意比率

- 處理方式不同(整維與重建)，同意比率分別計算

修正事項	事業概要	都市更新事業計畫	權利變換計畫
<u>私有</u> 產權 <u>同意</u> 比率 包括:土地人數 土地面積 建物人數 建物面積	1/2	<u>政府評選機構實施：1/2</u> <u>公地面積>1/2則免</u>	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	

事業計畫同意書表格式

#作業手冊

修正事業計畫同意書表格式

- 事業計畫同意書增加權利價值比率、分配比率之表明項目

建議修正事業計畫同意書

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_____為實施者所提之「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：_____％。
採事業計畫及權利變換計畫分送者：預估分配比率：_____％。
採協議合建或其他方式實施：(依實際情況選填)
依其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(㎡)	
權利範圍	
持分面積(㎡)	

(二)建物

建號		
建物門牌號		
坐落地號	地段	
	小段	
樓地板面積(㎡)	地號	
	建物層數/總樓層數	
	主建物總面積(A)	
	附屬建物面積(B)	
	面積(C)	
	權利範圍(D)	
共有部分	持分面積	
	E=C*D	
權利範圍(F)		

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：_____ (簽名蓋章) 立同意書人(法定代理人)：_____ (簽名蓋章)
統一編號：_____ 統一編號：_____
聯絡地址：_____ 聯絡地址：_____
聯絡電話：_____ 聯絡電話：_____

中華民國○○年○○月○○日

注意事項：
1. 本人已知悉本更新事業計畫內容，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書」使用，禁止轉作他用。
2. 如係強制行為能力人需有法定代理人共同簽署；無行為能力人則由法定代理人簽署；前述法定代理人須於本同意書增列與所有權人相同之資訊，並於計畫報核時檢附相關證明文件。
3. 本人更新後分配之權利價值比率：本人更新後應分配之權利價值，其占更新後土地及建築物總權利價值扣除共同負擔費用之比率。
4. 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繼續同意，並知會主管機關。
6. 前述所載權利價值比率及分配比率尚需經審議會審議，實際數值以主管機關核定發布實施為準。

實施者填寫

- 一、同意處理方式：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：_____％
 - 採事業計畫及權利變換計畫分送者：預估分配比率：_____％
 - 採協議合建或其他方式實施：(依實際情況選填)
 - 依其合建契約或其雙方合意。
 - 分配比率_____％。

事業計畫同意書撤銷有標準

33

#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



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！

公地參與都更方式

#46

第1項

得排除另有合理利用計畫不併同實施都更

第3項第1款
第5項

增加得委託都市更新事業機構實施
有關徵求事業機構之規定，準用政府主導都更專章

第3項第3款

權變實施時，得分配土地、建築物、權利金、補償金或讓售實施者

第3項第4款

協議合建實施時，得主張以權變方式參與分配、標售、專案讓售實施者

第3項第5款

採設定地上權方式參與或實施

第4項

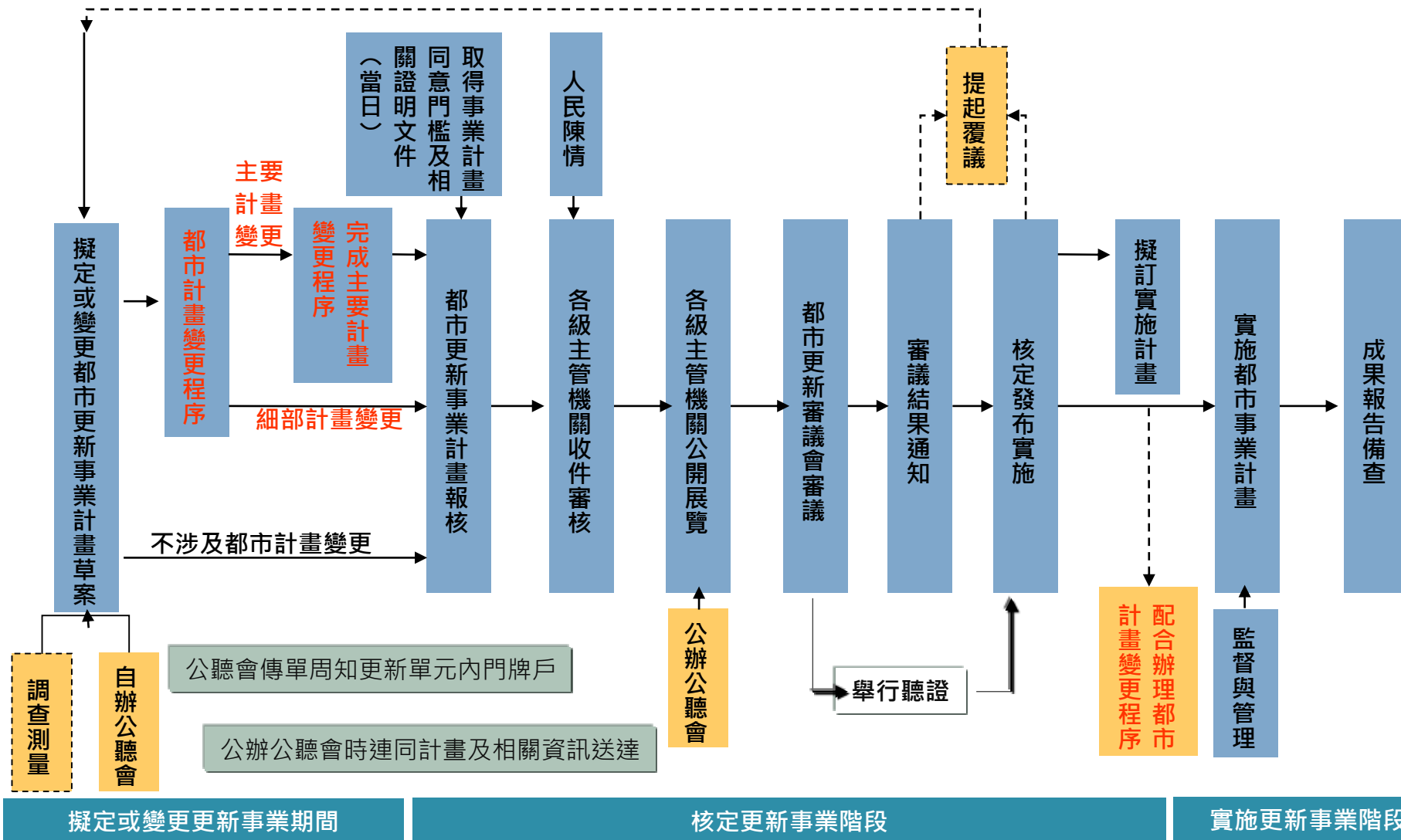
更新地區實施者報核事業計畫範圍內公有土地達一定面積、比率以上規模者，除特殊原因，應一律公辦

原第3項第2款
刪除

由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業...

都市更新事業計畫辦理程序

條例§37



事業計畫涉及都計變更

涉及都市計畫變更之執行

主要計畫變更者

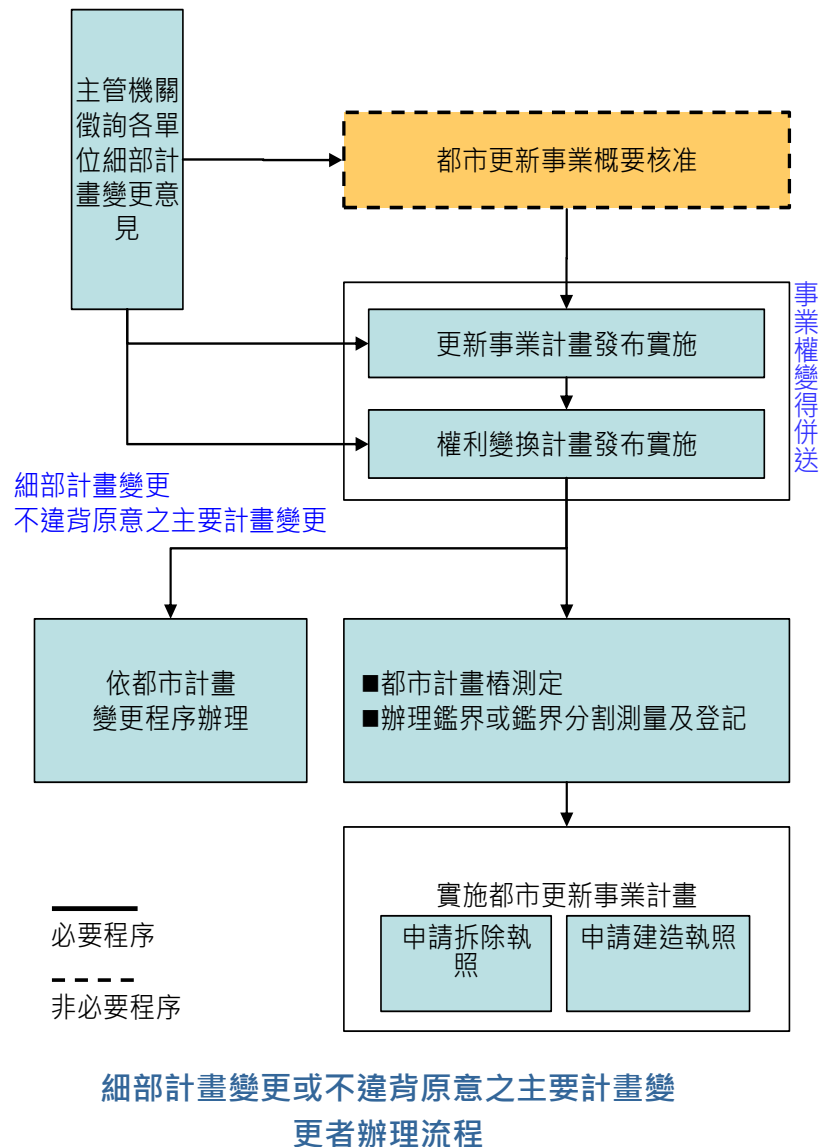
- 依法變更主要計畫後，再辦理都市更新事業計畫之擬定（或變更）及審核作業。

不違背原意之主要計畫變更者

- 更新事業計畫得先行發布實施，都市計畫再配合辦理變更，據以推動更新工作。
- 條件包括
 - 除8m計畫道路外，各項公共設施用地總面積不減少。
 - 各土地使用分區面積不增加，且不影響原有機能。

涉及細部計畫之擬定變更者

- 同上





公聽會、公展之通知

37

細則#8、19 事業概要、計畫公聽會及公開展覽之通知

自辦公聽會

- 檢附公聽會會議資料及相關資訊

公辦公聽會、公開展覽

- 檢附計畫草案及相關資訊，得以書面、光碟、其他裝置設備儲存

時間、地點通知

- 10日前當地公報或新聞紙3日
- 張貼村里辦公室公告牌
- 應於實施者專屬網頁或主管機關專門網頁周知

對象

- 土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人

實施者重要事項送達規定

38

實施者重要通知、催告

41擬訂計畫進入實施
調查或測量

45整維費用限期繳納
與催告

51權變現金繳納與催
告

52權變補償金、差額
價金領取、繳納與催告

57權變限期拆除及補
償

63權變都更完成通知
接管

原則

準用行政程序法
除寄存送達、公
示送達、囑託送
達以外之規定
(郵務送達
專人送達)

例外

未能送達
送達處所不明

報經主管機關同意

刊登當地政府公報
新聞紙三日

張貼於當地村(里)辦公處
之公告牌

各該主管機關設置之專門網
頁周知



無爭議案件免聽證

§ 33、34、48、49、53



聽證，在積極方面，可集思廣益、加強溝通、促進參與、提高行政效能；在消極方面，可防止偏私、杜絕專斷、確保依法行政。

聽證開始

主持人介紹
出席人員、
說明案由、
宣布發言順
序、時間及
其他事項

承辦單位報告

出席者依類組順序
陳述意見及相互詢
答：1.當事人2.利
害關係人3.證人、
鑑定人、輔佐人及
其他人員4.主持人
或其他同意之律師、
相關專業人員，得
對當事人或利害關
係人

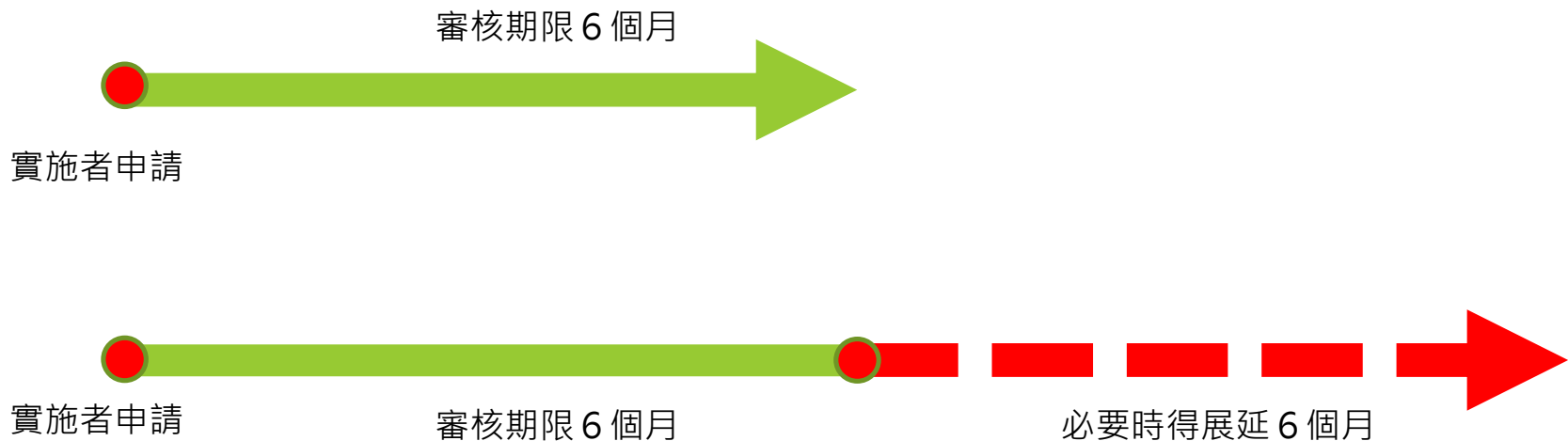
當事人或利害關係人最後陳述

終結聽證，必要時再聽證進行詢問

都市更新事業計畫審核期限

41

細則§ 20 計畫審查期限

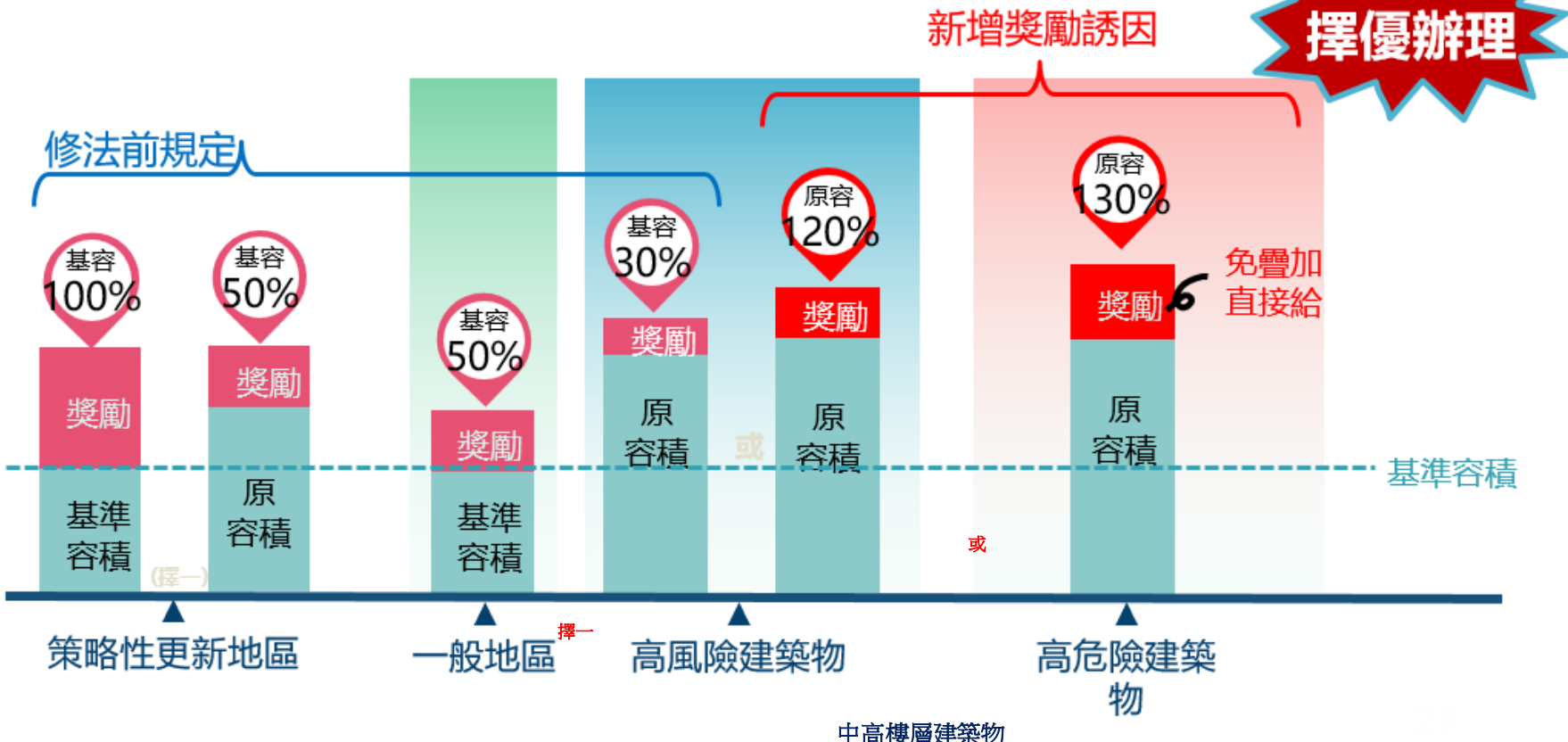


備註：

1. 審核期限包括審議會召會時間
2. 扣除申請人補正時間及依審議結果修正計畫之時間
3. 審核結果有異議，於30天內提起覆議

建築容積獎勵上限

補償性質容積外加



依容獎辦法逐項檢討項目及額度

中央新增5項建築容積獎勵

新增獎勵項目

6條



最高額度
10%

結構堪慮建築物

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：基準容積10%

經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積8%

11條



最高額度
10%

智慧建築

鑽石級：基準容積10%

黃金級：基準容積8%

銀 級：基準容積6%

銅 級：基準容積4%(限迅行地區/500m²)

合格級：基準容積2% (限迅行地區/500m²)

12條



最高額度
5%

無障礙環境設計

取得無障礙住宅建築標章：基準容積5%

住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境：

第一級：基準容積4%

第二級：基準容積3%



中央新增5項建築容積獎勵

13條



耐震設計

取得耐震設計標章：基準容積10%

住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能：

第一級：基準容積6%

第二級：基準容積4%

第三級：基準容積3%

16條



協議合建

條件：

- 1.重建區段範圍
- 2.更新前門牌戶20戶以上
- 3.事業計畫報核時已取得**100%所有權同意**
- 4.採協議合建方式實施

基準容積5%



修正中央8項建築容積獎勵

45

既有獎勵項目

5條



原容積高於基準容積

條件：實施容積管制前已興建完成之合法建築物，原建築容積高於基準容積者

原建築容積建築

基準容積10%

7條



提供公益設施

條件：

- 1.地方公告指定之社會福利設施或公益設施
- 2.建築物及其土地產權無償登記為公有

捐贈部分不計入容積

獎勵容積 = 社會福利設施或其他公益設施之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積 × 獎勵係數(至少為1，地方得提高之)

修正中央8項建築容積獎勵

8條



獎勵上限
15%

協關公共設施

條件：

1. 協助取得及開闢範圍內或其周邊公設用地，產權登記為公有
2. 二筆以上土地，按面積比率加權平均計算土地現值及容積率。
3. 以容移方式辦理者，不適用本項獎勵。

獎勵容積 = 公共設施用地面積 × (都市更新事業計畫報核日當期之公共設施用地公告土地現值 / 都市更新事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值) × 建築基地之容積率

9條



最高額度
依樓地板
面積總和
x1.5

文化資產保存

條件：

1. 依文資或都計核准計畫所載各層樓地板面積總和或事業計畫實測各層樓地板面積總和
2. 申請時提出實施者與所有權人協議證明文件並於領得使照前完成文資保存維護事項
3. 以容移方式辦理者，不適用本項獎勵。

文資保存獎勵容積 = 不計入容積外，並得依建築物實際面積之1.5倍，給予獎勵容積
都計保存獎勵容積 = 不計入容積外，並得依該建築物實際面積，給予獎勵容積

修正中央8項建築容積獎勵

47

14條



一定時程

起算日：108年5月15日起一定期間內，擬訂事業計畫報核者

劃定應實施更新之地區：

5年內：基準容積10%

第6-10年內：基準容積5%

未經劃定應實施更新之地區：

5年內：基準容積7%

第6-10年內：基準容積3.5%

10條



綠建築

鑽石級：基準容積10%

黃金級：基準容積8%

銀 級：基準容積6%

銅 級：基準容積4%(限迅行地區
/500m²)

合格級：基準容積2% (限迅行地區
/500m²)

修正中央8項建築容積獎勵

48



含一個以上完整計畫街廓(由地方政府訂定之)：基準容積5%(可與以下獎勵項目累計)

土地面積達3000m²以上未滿10000m²：基準容積5%；每增加100m²，另給予基準容積0.3%

土地面積達10000m²以上：基準容積30%

依事業計畫報核前之實測面積給予獎勵容積，且每戶不得超過最近一次行政院主計總處人口及住宅普查報告各該直轄市、縣(市)平均每戶住宅樓地板面積，其獎勵額度以基準容積20%為上限

舊違章建築戶，由地方政府認定

部分獎勵需繳交保證金及簽訂協議

49

10條

綠建築

- 一、與地方政府簽訂協議書，並納入事業計畫
- 二、領得使照前向地方政府繳納保證金
- 三、於領得使照後2年內，取得標章或通過評估

11條

智慧建築

12條

無障礙環境設計

13條

耐震設計

保證金公式：

應繳納之保證金額 = 都市更新事業計畫報核時公告土地現值 × 0.7 × 申請第10條至第13條之獎勵容積樓地板面積



耐震評估確認危險建築

初步評估與詳細評估

- 確認建築物安全性
評估報告書有2個數值都要看

危險度分數總計值

- R值
- ≥ 45 可申請結構堪慮獎勵

定量分析ID值

- 2500年耐震能力評估ID值
- $ID < 0.35$ 屬結構明顯不足且明顯危害公共安全建築

附表一 結構安全耐震能力初步評估之評估內容及評分表

項次	項目	配分	評估內容	權重(1)	評分
1	靜不定程度	5	<input type="checkbox"/> 單跨(1.0) <input type="checkbox"/> 雙跨(0.67) <input type="checkbox"/> 三跨(0.33) <input type="checkbox"/> 四跨以上(0)		
2	地下室面積比, r_s	2	$0 \leq (1.5 - r_s) / 1.5 \leq 1.0$; r_s :地下室面積與建築面積之比		
3	結構系統	3	平面對稱性 <input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)		
4		3	立面對稱性 <input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)		
5		3	梁之跨深比 b 當 $b < 3 \cdot w = 1.0$; 當 $3 \leq b < 8 \cdot w = (b - 3) / 5$; 當 $b \geq 8 \cdot w = 0$		
6		3	柱之高深比 c 當 $c < 2 \cdot w = 1.0$; 當 $2 \leq c < 6 \cdot w = (c - 2) / 4$; 當 $c \geq 6 \cdot w = 0$		
7		3	軟弱層顯著性 <input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
8	結構細部	5	塑鉸區箍筋細部(由設計年度評估) <input type="checkbox"/> 63年2月以前(1.0) <input type="checkbox"/> 63年2月至71年6月(0.67) <input type="checkbox"/> 71年6月至86年5月(0.33) <input type="checkbox"/> 86年5月以後(0)		
9		3	窗台、氣窗造成短柱嚴重性 <input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
10		3	牆體造成短梁嚴重性 <input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
11	結構現況	2	柱之損害程度 <input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
12		2	牆之損害程度 <input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
13		3	裂縫鏽蝕滲水等程度 <input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
14	定量	30	475年耐震能力初步評估 $\frac{A_{11}}{A_{10}} \leq 0.25 \cdot w = 1$; $0.25 \leq \frac{A_{11}}{A_{10}} < 1 \cdot w = \frac{2}{3} \left(1 - \frac{A_{11}}{A_{10}} \right)$; $\frac{A_{11}}{A_{10}} > 1 \cdot w = 0$ $A_{11} = \min[A_{11}, A_{12}]$		
15	分析	30	2500年耐震能力初步評估 $\frac{A_{21}}{A_{20}} \leq 0.25 \cdot w = 1$; $0.25 \leq \frac{A_{21}}{A_{20}} < 1 \cdot w = \frac{2}{3} \left(1 - \frac{A_{21}}{A_{20}} \right)$; $\frac{A_{21}}{A_{20}} > 1 \cdot w = 0$ $A_{21} = \min[A_{21}, A_{22}]$		
危險度分數總計		100	危險度評分總計(P):		



危險建築物認定標準

- 認定基準

結構安全評估

初步評估

詳細評估

Index of Damage 參數

A_{c2}

實際耐震能力

比值

$I \times A_{2500}$

法規耐震標準

基準值

<0.35

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。

擴大都更稅捐減免範圍

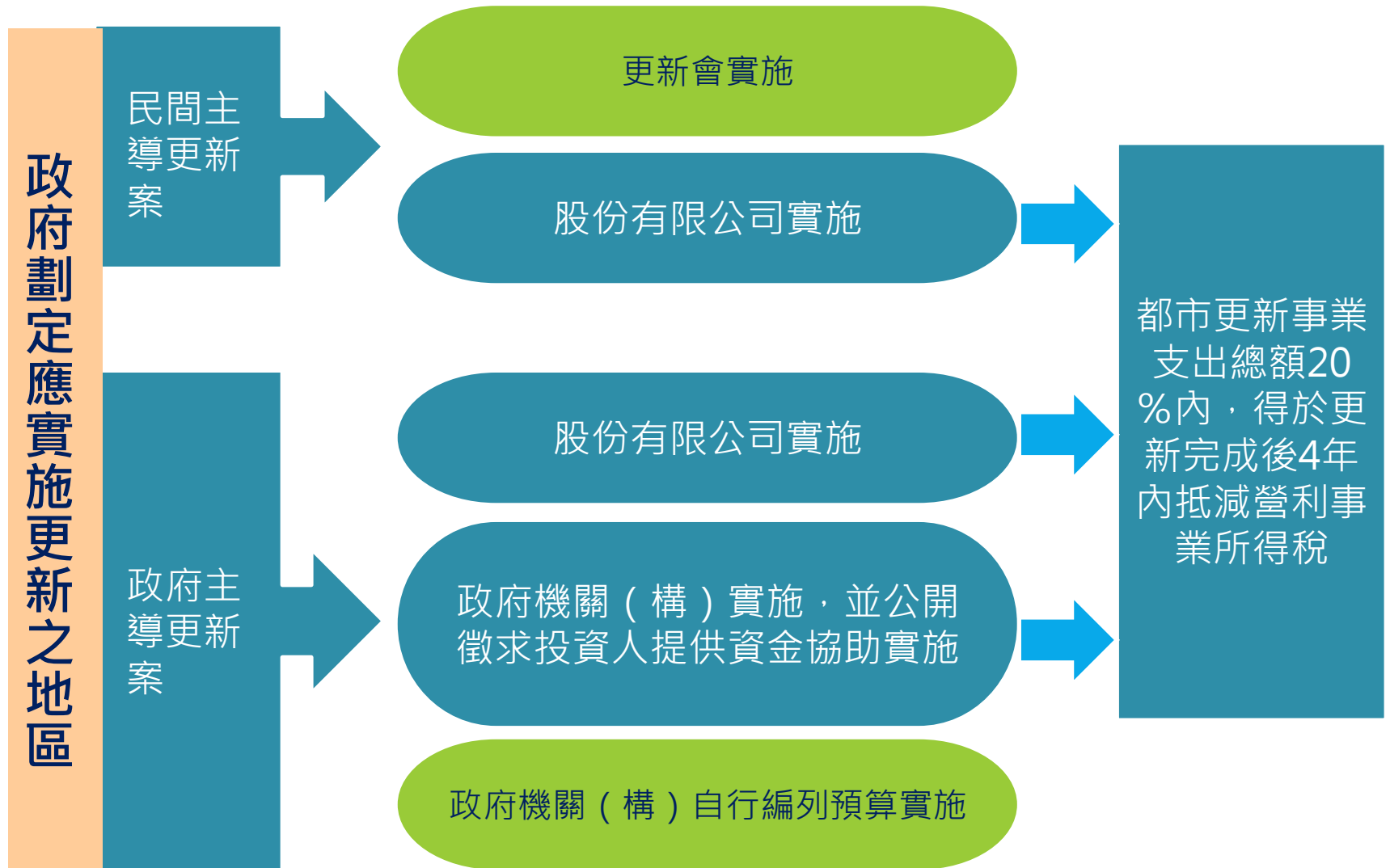
#67

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。



股份有限公司投資抵減

#70





政府介入權利變換

公平公開公正合理分配

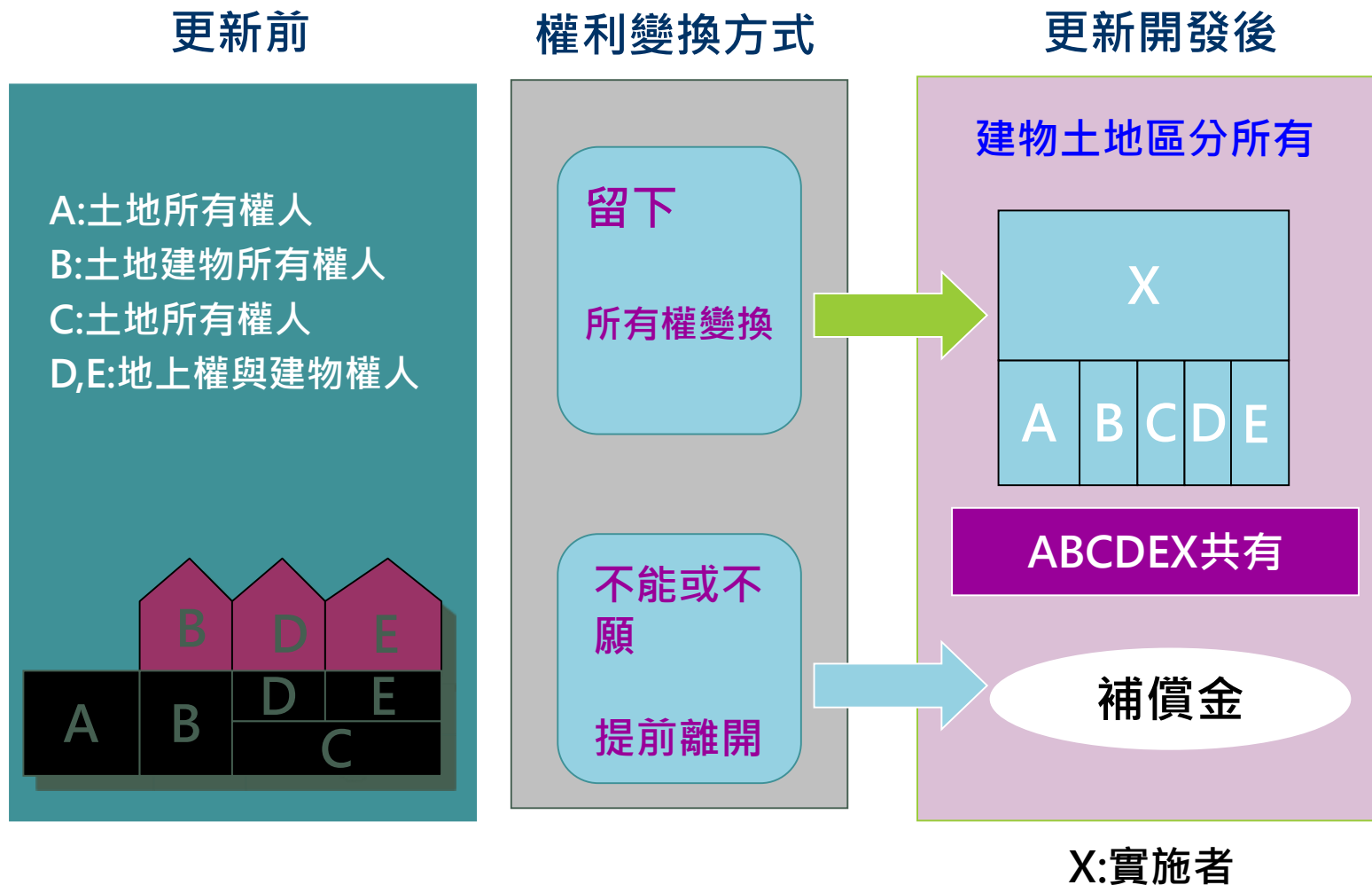
更新條例第3條

- 土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，並於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後土地、建築物或權利金。

權利變換專章及都市更新權利變換實施辦法

- 權利變換後房地扣除折價抵付予實施者之共同負擔後，其餘依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。有關權利變換關係人之權益，原則由其與土地所有權人先行協議，協議不成時，由實施者估定其價值，於土地所有權人應分配內按其占有之價值比例分配之。

權利變換計畫 政府介入公平分配



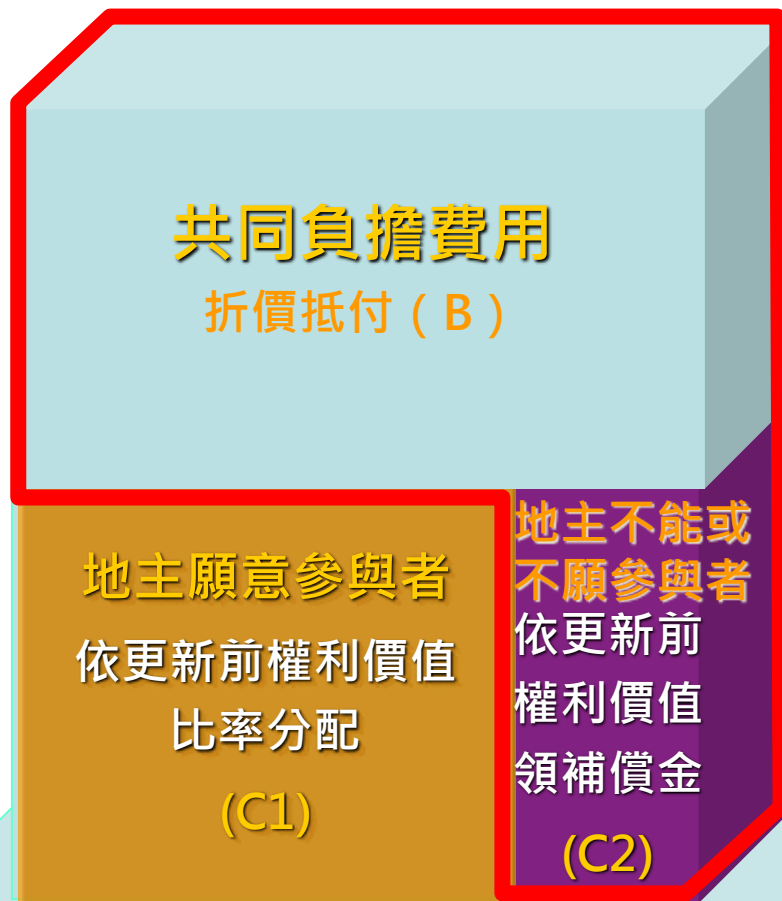


實施者+出資者

地主+權變關係人

權變 是成本返還+共同開發的精神

更新成本由實施者依權變費用提列標準提列



實施者或提供資金者取得

更新前價值由專業估價者查估

更新後價值由專業估價者查估

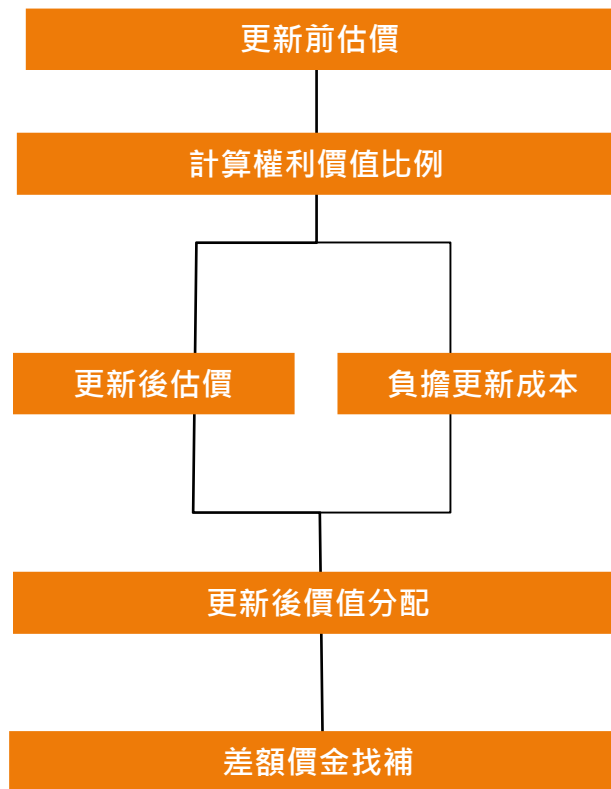
更新後不動產總值(A)

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

權利變換計畫

58

流程



試算

更新前資產總額：5000萬

甲的資產總額：500萬

甲的權利價值比例： $500/5000=0.1$

更新成本：3000萬

甲需負擔之成本： $3000 \times 0.1 = 300$ 萬

更新後資產總額：10,000萬

甲的應分配價值： $10,000 \times 0.1 = 1000$

萬 1000 萬 - 300 萬 = 700 萬

甲的實際獲得價值：600萬

甲獲得之找補現金： $700 - 600 = 100$ 萬

權利變換計畫

59

◆ 鑑價與評定

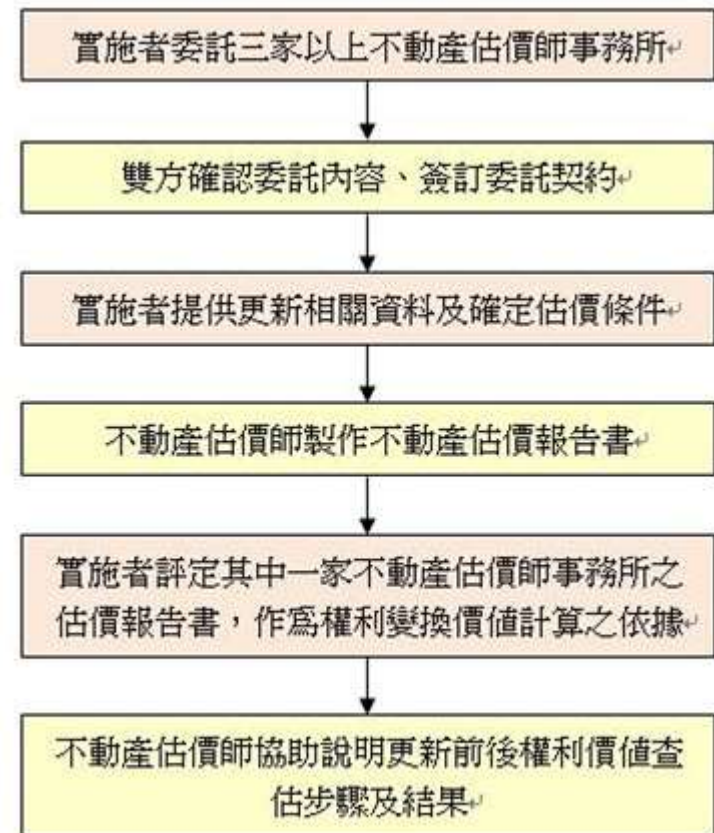
- 鑑價：由實施者委託三家以上鑑價機構查估，估價結果由專業估價者簽證負責。
- 評定：由實施者評定之，並應於權利變換計畫中載明評定理由。

◆ 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。

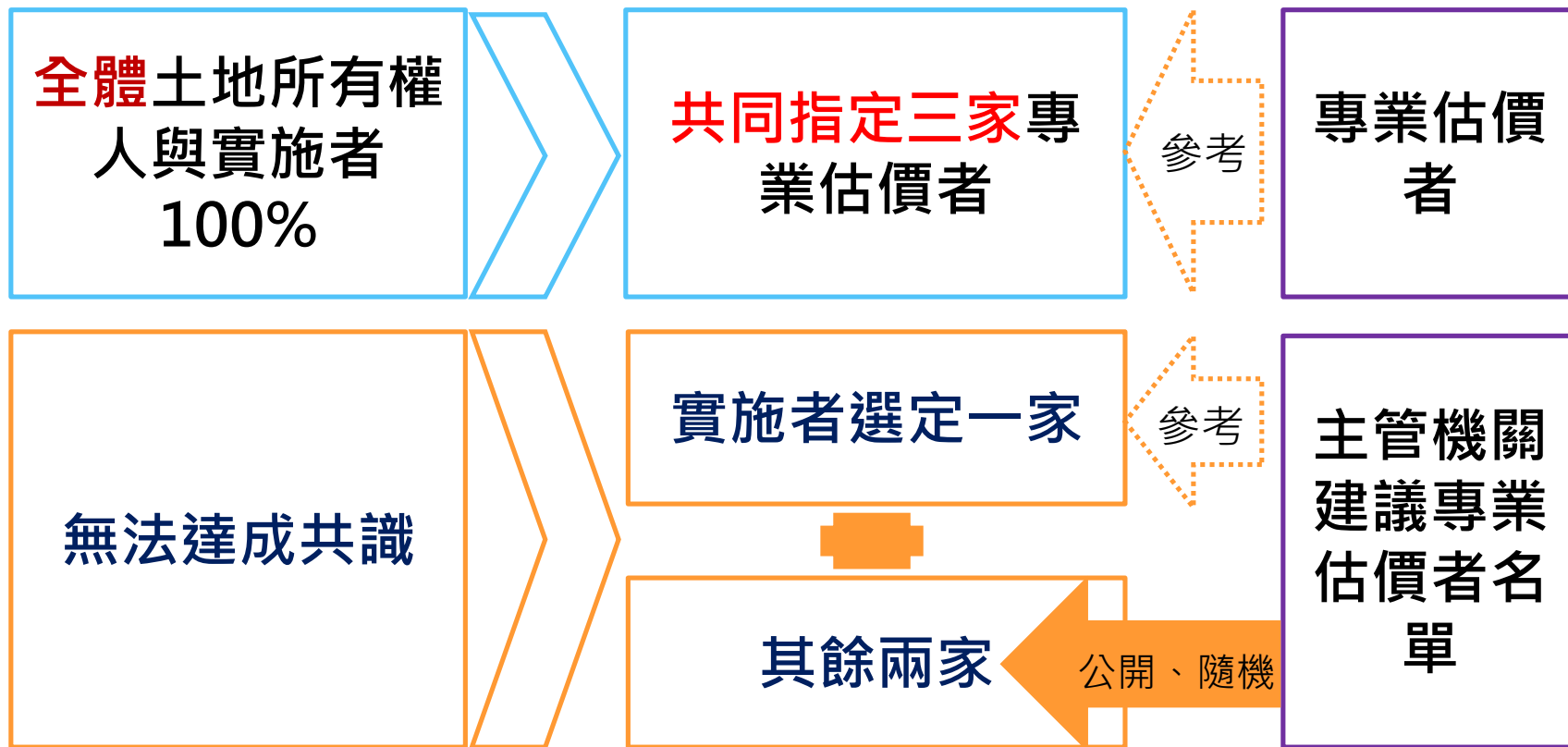
◆ 權利價值評估項目

- 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之變革

#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

權利變換分配設計

◆ 參與者應共同負擔項目

- **公共設施土地**：以公有土地抵充後不足之七項公共設施土地及其工程費用。七項公共設施包括道路、溝渠、兒童遊戲場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場。
- **工程費用**：公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣污染防治費及其他。
- **權利變換費用**：調查費、測量費、補償金、拆遷安置費、地籍整理費及其他業務費。
- **貸款利息**：支付工程費用及權利變換費用貸款利息。
- **稅捐(含實施者提供勞務服務之營業稅)**
- **管理費用**：人事、行政及其他管理費用。
- **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**

權利變換計畫

權利變換主體—土地所有權人

➤ 參與分配

依更新前土地權利價值比例分配更新後房地，並依實際分配與應分配價值差額找補價金。

➤ 不願參與分配者

權利變換意願調查表明不願參與分配之意願，以現金補償之。

➤ 不能參與分配者

其應分配未達最小分配單元（更新後房地價），以現金補償之。

權利變換關係人

➤ 自行協議

協議雙方：土地所有權人與合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權、耕地375租約承租人（權利變換關係人）。

時機：權利變換擬定前。

協議結果：簽訂協議書，並交付實施者作為權利變換之依據。

➤ 由實施者估定比例

時機：協議不成。

參與分配：由實施者估定各權利之權利價值，依其占原土地價值比例，於土地所有權應分配之土地及建築物範圍內分配。

領取補償金：依前項比例，於土地所有權應領取補償金額度內內補償。

抵押權、典權

➤ 自行協議消滅

協議雙方：土地所有權人、債務人與典權人、抵押權人。

時機：權利變換擬定前。

➤ 列冊轉載

時機：協議不成 或 未於期限內協議。

列冊轉載：參與分配時，實施者列冊轉載。

➤ 代償、贖回：不參與分配時，實施者在不超過原應得補償範圍代清償或贖回或提存於法院。

訂定分配或選配原則

- 包括更新後房地分配位置、差額價金找補彈性等，應於都市更新事業計畫中表明。

通知申請分配

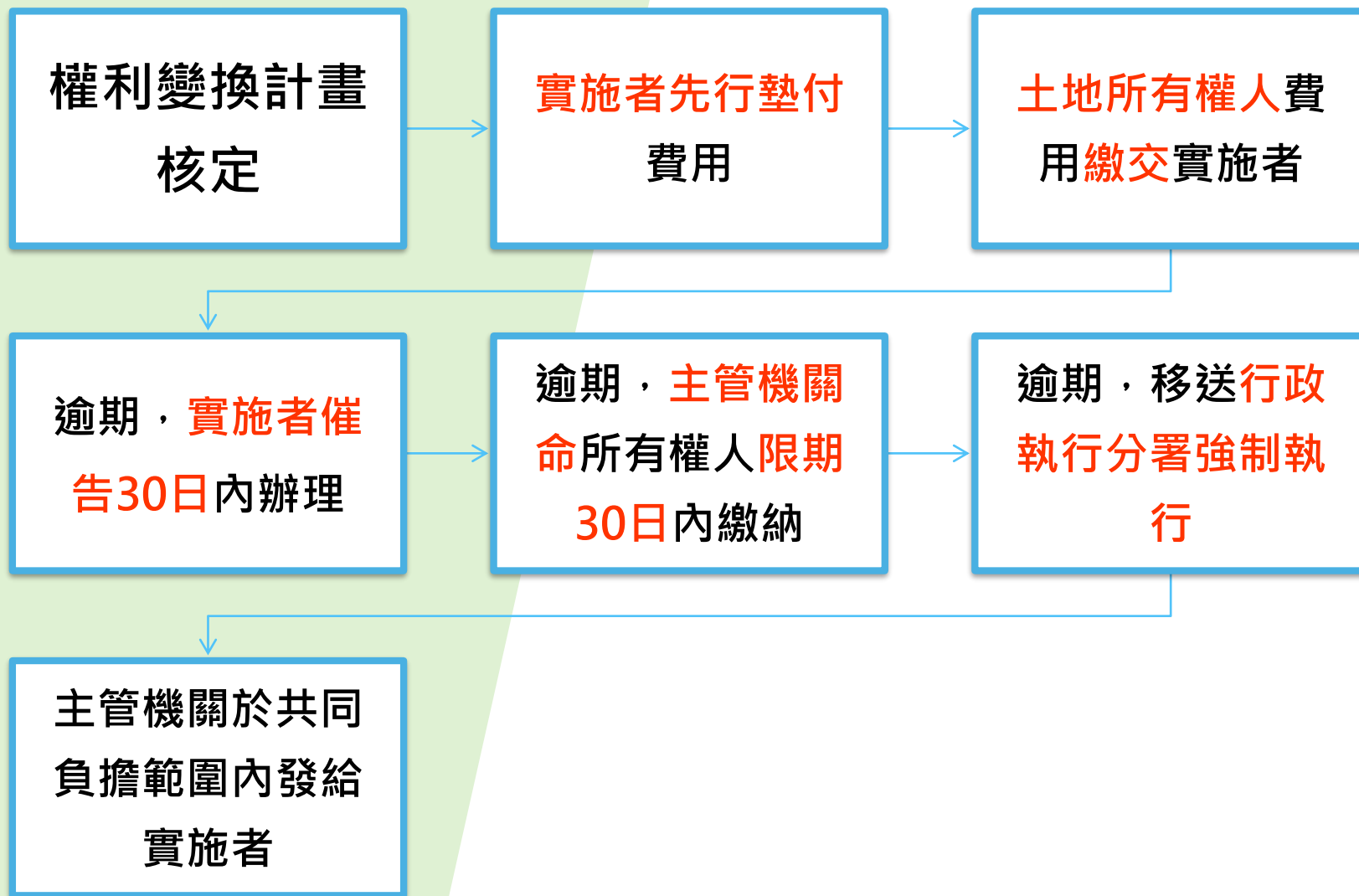
- 實施者應訂定30日以上期限，通知土地所有權人及權利變換關係人於期限內提出分配位置之申請，且一併告知公開抽籤日期。

注意事項

- 更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

權變案所有權人有關現金、差額價金 強制繳納規定

#51、52 細則#29



權變案補償金及差額價金依法提存

權變辦法#10、11、25、30

權變10 土地及合法建築物所有權人不能或不願分配之補償金

•權變核定後2個月內通知受補償人或代管機關30日內領取。但土地或合法建築物經扣押、法院強制執行或行政執行者，應通知扣押機關、執行法院或行政執行分署於受通知之日起30日內為必要之處理，並副知應受補償人。

下列情形之一者，實施者得提存：

一、應受補償人或代管機關逾期不領、拒絕受領或不能受領。

二、應受補償人所在地不明。

三、前項但書情形，扣押機關、執行法院或行政執行分署屆期未核發下列各目執行命令：

(一) 應向扣押機關、執行法院或行政執行分署支付。

(二) 許債權人收取。

(三) 將補償金債權移轉予債權人。

依第一項辦理所有權移轉登記時，於所有權人死亡者，免辦繼承登記。

權變11 其他權利變換關係人不能或不願分配之補償金，準用權變10

權變25 拆除遷移土地改良物之補償金（時間可以另訂之），準用權變10

權變30 差額價金，準用權變10



權變案建物拆除協調

修正都更條例第57條，簡化拆除協調

權利變換範圍內如有危害公共安全之建築物，於權利變換計畫核定實施後，未依期限自行拆遷者，免踐行代為拆遷前之協調程序，地方主管機關得準用建築法第81條規定辦理。





新店區寶橋路7巷及寶橋路交叉口的都市更新案



今周刊

據悉該戶釘子戶擁有的是一棟2層樓的透天厝，因過去多年都無人居住，一直被認為是違建，對方卻即時出具合法建築證明，逼得合環建設重到談判桌，從去年10月至今年2月止，期間實施者(合環建設)自行與待拆戶召開了6次協調會議，都未取得共識，故依法向新北市政府申請代拆程序，隨後新北市政府又召開了2次公辦協調小組會議，仍未能取得協議，遂於今年4月24日提送新北市都市更新及爭議處理審議會，拍板同意執行代拆並限期自行拆除的最終時間，惟因該待拆戶未能在限期內完成自行搬遷，16日新北市政府才在完備程序下，依法執行代拆。



權變案辦理預售有限制

70

#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

權利變換計畫

產權移轉登記

不願及不能參與權利變換者，於完成補償金發放作業後由主管機關囑託地所登記於實施者名下。

參與權利變換分配更新後房地者於取得使用執照後，由主管機關囑託地所辦理登記。

參與權利變換分配權利金者，於完成權利金發放作業後由主管機關囑託地所登記於實施者名下。

原地主依權利變換取得之建物、土地視為原有。



都市更新重建相關法規適用時機點及新舊法規適用

更新事業完成之期日

細則#46

整維方式處理

- 驗收完畢或驗收合格之日

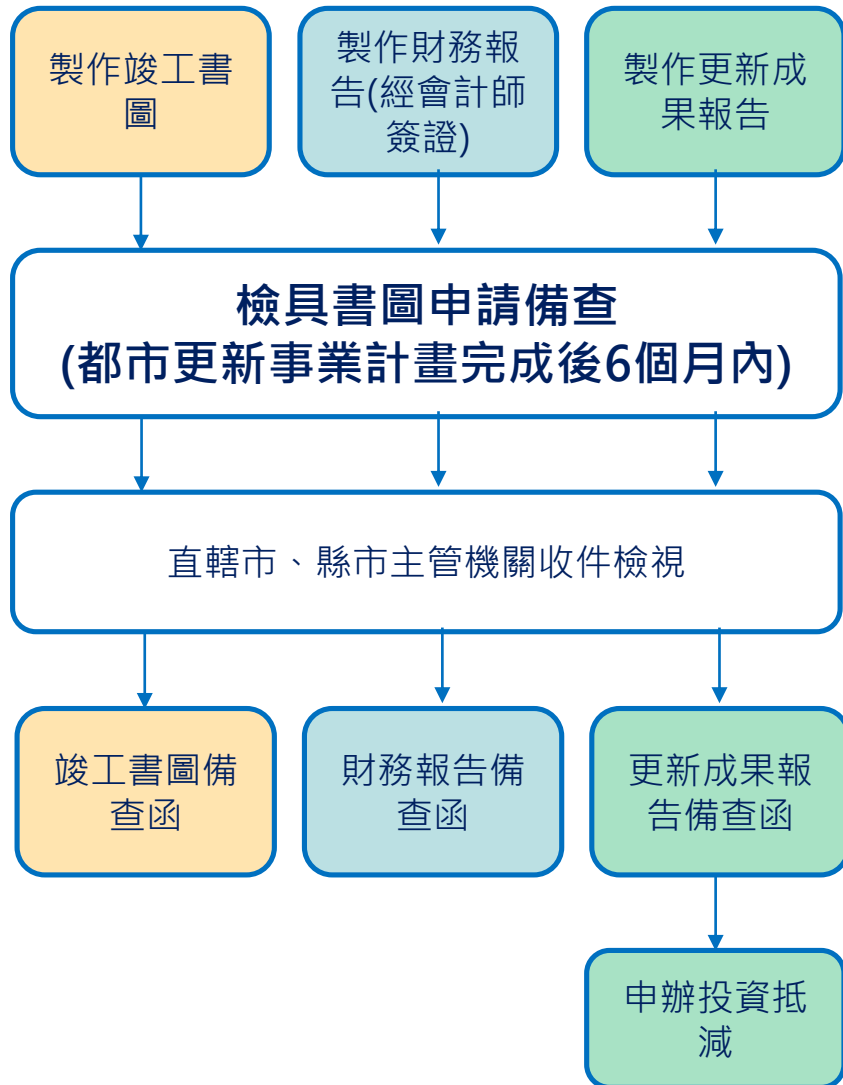
權變方式實施或部分權變、部分協議合建方式實施

- 囑託登記機關完成登記之日

協議合建或其他方式方式實施

- 使用執照核發之日

3 份文件限期備查



實施者編製財務報告及會計師查核簽證之辦理原則(略)

- 財務報告以該都更事業實施經費成本為內容，由實施者編製，會計師依實施者等所提供屬該都更事業相關之憑證進行查核簽證。
- 憑證指申請財務報告備查前之相關支出證明。
- 經費項目之編製以核定事業計畫所載之項目為準。若非核定計畫所載但實施者可提出屬該都更事業相關之支出憑證，亦得增列於財務報告項目。
- 「管理費用」除有契約者外，為會計師免查核憑證之項目，以實施者依核定計畫內所載之計算基準編製費用數額。
- 實施者編製金額如高於會計師查核金額時，由實施者附註說明原因。

更新新舊法規適用

75

第83條(申請建照相關法規之法令適用日)

- 更新案申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂計畫核定之日起2年內為之。
- 更新案屬事業與權變計畫分送者，應自擬訂權變計畫核定之日起1年內為之。
- 未依期限申請者，以申請建築執照日為準。

第86條(都更新舊法規適用)

進行中的都更案新舊法之適用

- 違憲部分一律適用修正後規定
- 其餘部分在一定時間內可適用修正前規定



進行中都更案

- 已申請核准事業概要者
- 已報核事業計畫者

違憲部分

- 概要之同意比率、須經審議程序
- 有爭議應辦理聽證

其他部分

5年內提出權變計畫者

- 事業、權變計畫之擬訂、變更程序

新規定



逾5年提出權變計畫者

舊規定





都市危險及老舊建築物加速重建條例

法案內容

適用範圍

由OOO政府認定之

合法建築物：



都市計畫範圍內。

+

非主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者。

+

屬下列其一之危險或老舊建築物：

- 主管機關依法通知限期拆除、逕予強制拆除，或經評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- 結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- 屋齡三十年以上，結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益者。
- 屋齡三十年以上，結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且未設置升降設備者。

合法建築物 **屋齡** 認定

領得使用執照者

- 自領得使用執照之日起算，至申請重建之日止。

未領得使用執照者，由主管機關依下列文件之一認定

- 建築物興建完工之日起算，至申請重建之日止。
- 建物所有權第一次登記謄本。
- 合法建築物證明文件。
- 房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據。
- 其他證明文件。

耐震初步評估及詳細評估

建築物耐震能力未達最低標準、未達一定標準

- 指依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法進行初步評估，其評估結果為高於45分、30-45分間（乙級）。

有電梯者需再詳評確認改善不具效益

- 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法進行初步評估，評估結果為乙級，並經詳細評估結果建議拆除重建，或補強且其所需經費超過建築物重建成本1/2。

申辦時間程序

80

申請時間 & 程序

申請時間：

重建計畫應於

116年5月31日前提出申請

(本條例施行10年內)

116年

5月

31日前

1

- 新建建築物之起造人擬具重建計畫

2

- 取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意

3

- 申請地方主管機關核准

4

- 依建築法規申請建築執照



申請應備文件

81

申請書。

合法建築物或未完成重建之危險建築物等證明文件。

所有權人名冊及同意書。

重建計畫。

其他經直轄市、縣(市)主管機關規定之文件。

1. 重建計畫範圍。
2. 土地使用分區。
3. 經依法開業建築師簽證之建築物配置及設計圖說。
4. 申請容積獎勵項目及額度。
5. 應依危老容獎辦法取得之證明文件及協議書。
6. 其他經直轄市、縣(市)主管機關規定應載明之事項。

審查、請照期限與法規適用

地方主管機關應自受理申請案件日起**30日內完成審核**。但情形特殊者，得延長30日，並以一次為限。應予補正者，一次通知，並於**補正後15日內完成審查**。

新建建築物起造人應自**核准重建之次日起180日內申請建造執照**，屆期末申請者，原核准之重建計畫失其效力。但經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得延長180日，並以一次為限。

申請建築執照法規適用，以**申請建照當時法規為準**。

法案內容

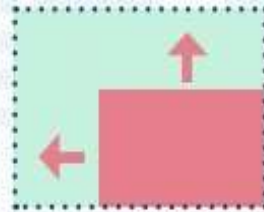
三大獎勵，加速重建！



容積獎勵

- 最高可達建築基地1.3倍之基準容積或1.15倍之原建築容積。
- 符合一定規模或時程內申請者，最高可再增加基準容積10%獎勵
- 若合併鄰接建築基地或土地重建時，鄰接基地或土地之容積獎勵計算限定1,000m²內。

※ 容積率：建物總樓地板面積與基地面積比，越高表示可建築的室內坪數越多。



放寬建蔽率及高度管制

- 由地方主管機關另訂標準酌予放寬。
- 建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

※ 建蔽率：建築面積占基地面積比率，越高表示基地空地越小。

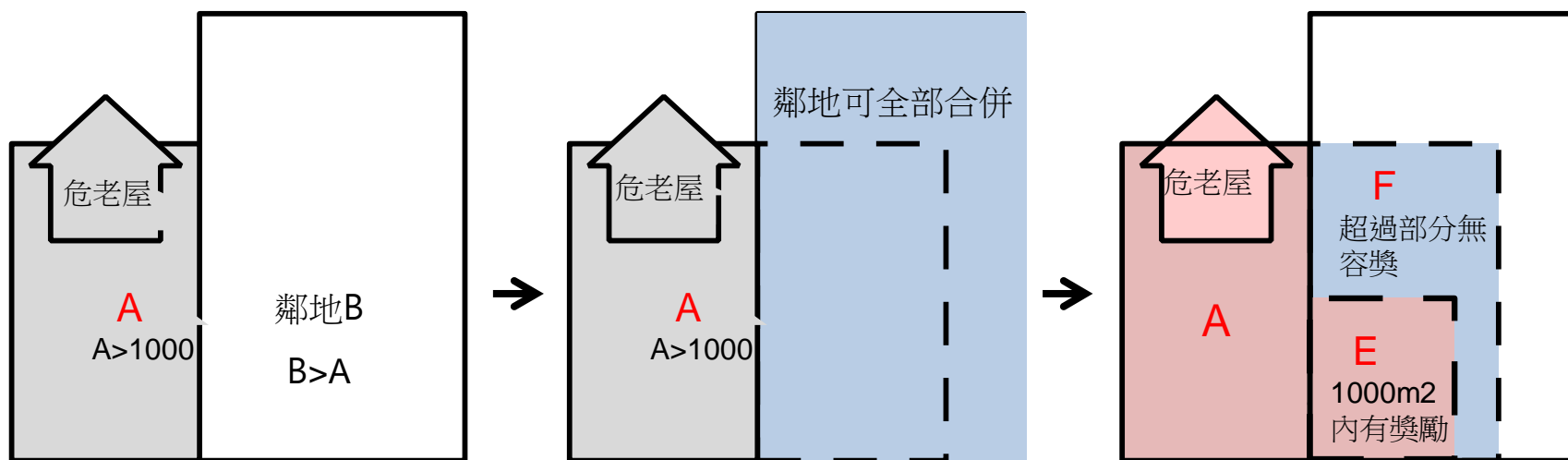


減免稅賦

本條例施行後5年內申請重建者，享有下列減免：

- 重建期間，免徵地價稅。
- 重建後地價稅及房屋稅減半徵收2年。
- 重建後未移轉所有權者，房屋稅減半徵收期間得延長，以10年為限。
(合計最長12年)

容積獎勵上限： 各該建築基1.3倍之基準容積或各該建築基地1.15 倍之原建築容積，符合時程或規模獎勵規定者，得最高再給予10%基準容積之獎勵
鄰地合併建築物基地或土地建築，其超過 1,000平方公尺部分，不適用



依本條例申請建築容積獎勵不得同時適用其他法令（包括土管、海砂屋、開放空間...等）規定之建築容積獎勵項目，但得另行申請容積移轉。

時程獎勵減半逐年遞減

- 施行後3年內申請重建者，給予10%之獎勵
- 施行後第4年內申請重建者，給予8%之獎勵
- 施行後第5年內申請重建者，給予6%之獎勵
- 施行後第6年內申請重建者，給予4%之獎勵
- 施行後第7年內申請重建者，給予2%之獎勵
- 施行後第8年內申請重建者，給予1%之獎勵

新增規模獎勵引導優良個案

- 200 m² 以上即可申請規模獎勵，每增加100 m² 給予0.5%基準容積獎勵

特別注意

時程獎勵
+
規模獎勵
上限10%

容積獎勵

重建前原容積大於法定容積者

重建前
建築物危險程度

得依原建築容積建築

法定容積之10%

判定之危險建築物
10%

已拆除未完成重建之危險建築物10%

初評未達最低等級之建築物
8%

經初評為乙級之建築物6%

原建築容積定義：指實施容積管制之前已興建完成之合法建築物，申請建築時核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工篇第161條第2項不計入樓地板面積部分。

備註：紅色區塊需優先申請/紫色區塊限期（3年內）申請

容積獎勵

退縮建築

建築基地自計畫道路及現有巷道退縮4米以上建築，退縮部分淨空及設置人行道，且與鄰地境界線距離2米以上

10%

建築基地自計畫道路及現有巷道退縮2米以上建築，退縮部分淨空及設置人行道，且與鄰地境界線距離2米以上

8%

協關週邊公共設施

5%為上限

公式：協關公設面積x(公設公告現值/建築基地公告現值)x建築基地容積率

公設用地須先完成法律關係之清理（包括土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記），並開闢完成且將土地產權移轉登記為地方政府後，始得核發使照。

備註：紅色區塊需優先申請/紫色區塊限期申請

容積獎勵

建築物耐震設計
(外審/保證金)

候選綠建築證書 (外審/保證金)

取得耐震設計
標章10%

依新建住宅性能評估取得結構安全性能

鑽石級
10%

黃金級
8%

銀級
6%

銅級
4%

合格級
2%

第1級
6%

第2級
4%

第3級
2%

限制面積
500
以下

限制面積
500
以下

備註：紅色區塊需優先申請/紫色區塊限期申請

容積獎勵

候選智慧建築證書 (外審/保證金)

無障礙環境設計
(外審/保證金)

鑽石級
10%

黃金級
8%

銀級
6%

銅級
4%

合格級
2%

無障礙
住宅建
築標章
5%

依新建住宅性能評
估取得結構安全性能

限制面積
500
以下

限制面積
500
以下

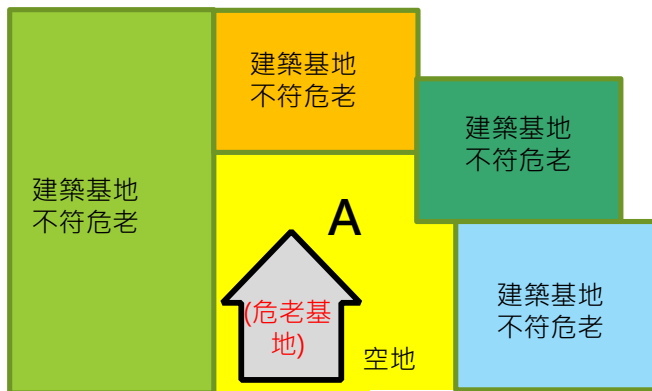
第1級
4%

第2級
3%

備註：紅色區塊需優先申請/紫色區塊限期申請

增訂危老容獎辦法第4-1條 已於109.11.10修正發布施行

- 重建計畫範圍面積未達 200 m^2 ，但鄰地均屬未達30年屋齡之建物，且無依建築法、災防法判定之危險建築者，給予**基準容積2%**之規模獎勵。



$A < 200 \text{ m}^2$
基準容積獎勵2%



放寬土地使用管制

依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

住宅區之外

建築高度放寬

住宅區

建築高度放寬
建蔽率放寬

地價稅、房屋稅減免

重建期間

重建期間（依建築法開工日起至核發使用執照日止）土地無法使用，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。

重建後
第1-2年

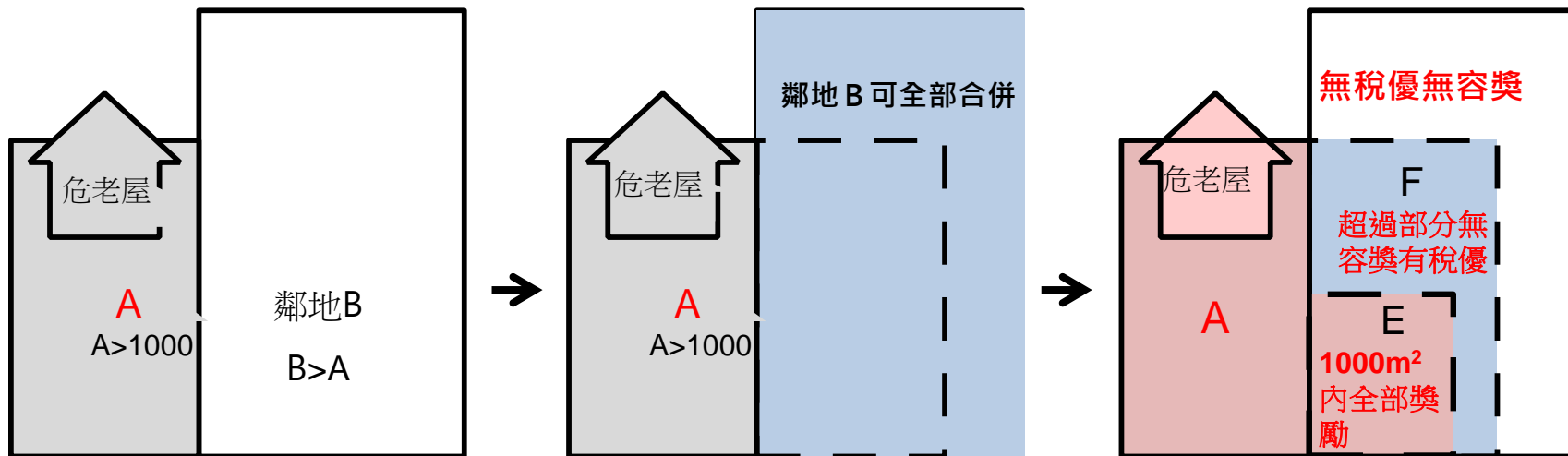
重建後地價稅（核發使用執照日之次年起算）及房屋稅（核發使用執照日之次月起算）減半徵收2年。

重建後
第3-12年

重建前合法建築物所有權人為自然人，並持有重建後建築物，於房屋稅減半徵收2年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半至喪失所有權止，並以10年為限。

- 地方政府視地區發展趨勢及財政狀況同意。
- 公布施行後5年內提出申請，經行政院同意得再延長5年。

地價稅、房屋稅減免範圍



實務上，稅優範圍如何界定與計算，將另案邀集稅務機關及地方政府討論

法案內容

四大配套，協助重建！

(條例9)



提供協助

提供重建相關法令、融資管道及工程技術等諮詢與協助。

(條例9)



弱勢保障

提供經濟或社會弱勢者，社會住宅或租金補貼。

(條例10)



信用保證

建築主管機關通知或評估需限期拆除重建但有必要資金取得困難者、自主重建且經地方政府認定須協助者、政府指定優先推動重建地區等，提供必要融資貸款信用保證。

(條例3)



資金補助

補助結構安全性能評估費用及擬具重建計畫費用。

申請者

- 過半數以上建築物所有權人同意，並推派1人為代表，或公寓大廈管理委員會檢附區分所有權人會議決議通過之會議紀錄.....等過半所有權人地主同意之證明文件，委託公同供應契約機構辦理。

評估分類

- 初步評估：現場勘查，依附表進行檢測。評估結果，由評估人員所屬評估機構查核。
- 詳細評估：現場勘查，依公同供應契約所定評估方式辦理檢測。

初步評估補助

- 樓地板面積未達3000平方公尺：每棟**12000**元。
- 樓地板面積3000平方公尺以上，每棟**15000**元。
- 審查費：每棟1000元。
- 行政作業費：每棟500元。

詳細評估補助

- 依內政部營建署代辦建築物耐震能力詳細評估工作合同供應契約標價清單之評估費用。但每棟補助額度不超過評估費用30%或40萬元。
- 審查費：依評估費用15%估算，但不得超過20萬元。
- 行政作業費：每棟5000元。

總樓地板面積認定

- 使用執照登載為準。
- 未領得使照，以建物登記謄本所載之主建物面積；或主管機關認定之合法建築物證明文件所載。



信用貸款保證

97

依據

危老條例第10條

各級主管機關得就提供重建工程必要融資貸款信用保證，提高金融機構承貸意願，特訂定本作業要點。

信保貸款額度

每戶以**新臺幣三百萬元**為限。

貸款對象

經直轄市、縣（市）主管機關認定符合本條例第10條第1項各款所定得提供重建工程必要融資貸款信用保證者，且**重建前建築物用途供住宅使用**。（第5點）

- 1.經縣市政府依第9條第1項規定**輔導協助**，**評估其必要資金之取得有困難者**。
- 2.以**自然人為起造人**，無營利事業機構協助取得必要資金，經各縣市主管機關認定者。
- 3.各縣市主管機關評估後**應優先推動地區**。

住都中心協助國有地參與危老

□ 法令依據

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

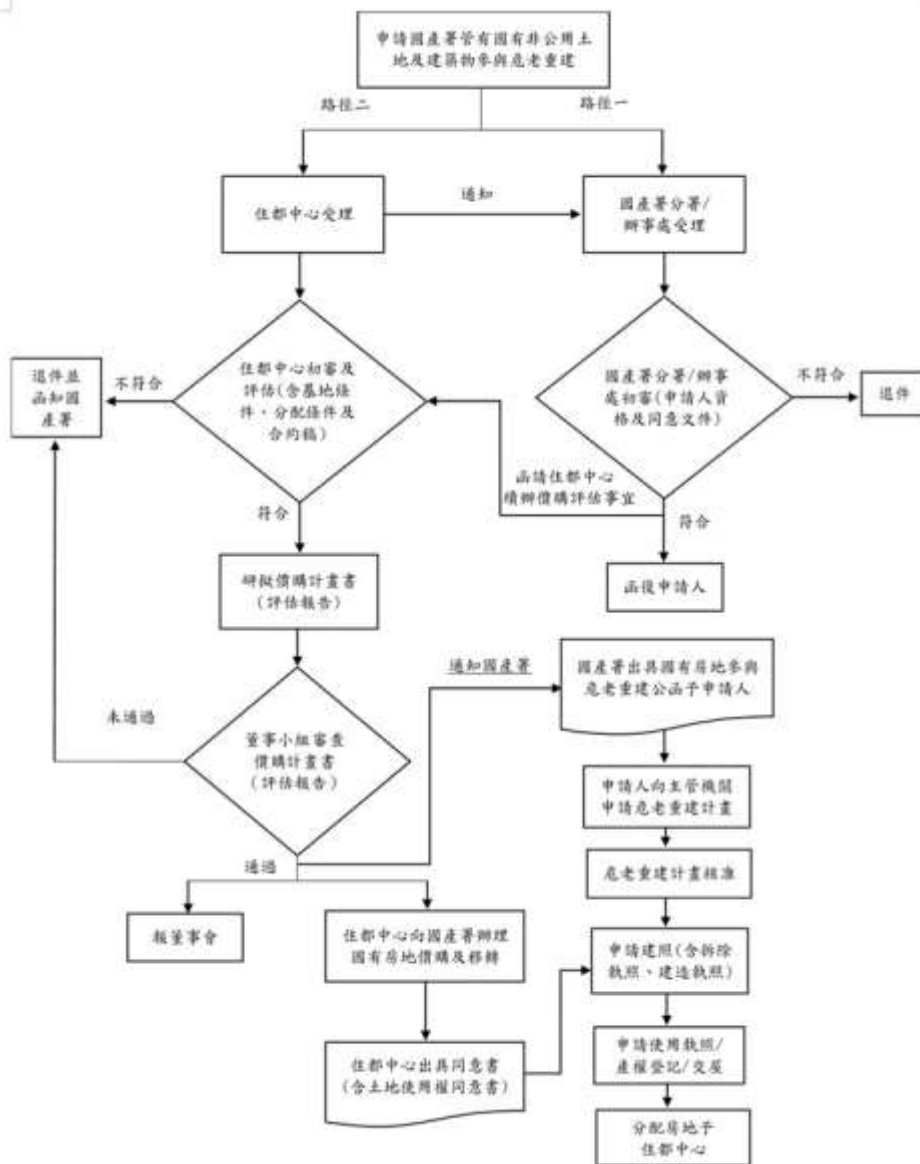
初審及評估：含申請人資格、基地
條件、分配條件及草擬合約稿



審核（價購計畫/評估報告）：
通過者，函請國產署出具同意參與函



價購及移轉：完成移轉登記後，住
都中心出具土地使用權同意書供申請建
造執照





都市更新案例分享



簡報完畢
敬請指教

