

都市更新法令政策講習會

# 認識都市更新

財團法人都市更新研究發展基金會

顧問 何芳子

2009.04.16.

## 大綱

**What** ..... 都市更新是什麼？有什麼該遵守的法令？

**Why** ..... 為什麼要做都市更新？都市更新有什麼好處？

**Where** .... 那裡該做都市更新？

**Who** ..... 誰可以做都市更新？

**When** ..... 都市更新要多久，要經過那些程序？

**How** ..... 如何推動都市更新(權利變換制度簡介)？

全國都市更新發展情形

結語

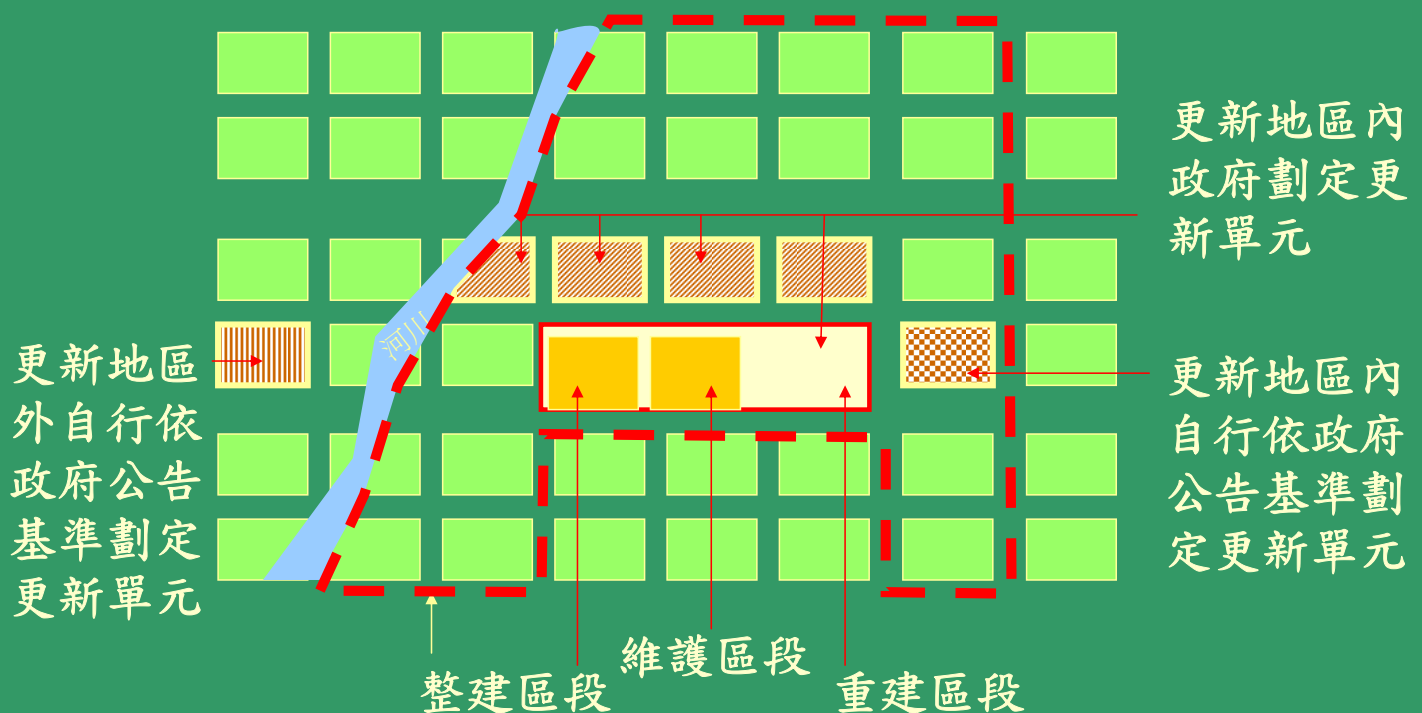
# What都市更新是什麼？

- 「都市更新」是指在都市計畫範圍內，為促進都市土地有計畫的再開發利用，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」所定的程序，實施**重建、整建或維護**措施。
- 具公共利益的都市開發
  - ✓ 整體開發、提供公共設施
  - ✓ 振興產業、提供就業機會

## 相關名詞釋義

### ■ 更新地區、更新單元、區段劃分示意圖

都市更新地區範圍



## ■ 處理方式

- ✓ 重建：拆除更新單元內原有建物，重新建築
- ✓ 整建：係指改建、修建更新單元內建物，或充實設備改善公共設施
- ✓ 維護：加強更新單元內土地使用及維護管理

## ■ 實施方式

- ✓ 重建區段內之土地，以權利變換方式實施
- ✓ 經全體土地及合法建築物所有權人同意者得以協議合建或其他方式實施

# 都市更新條例與相關子法

## ■ 都市更新條例(87.11)

## ■ 都市更新條例相關子法

- ✓ 都市更新條例施行細則(88.4)
- ✓ 都市更新團體設立管理及解散辦法(88.3.31)
- ✓ 都市更新權利變換實施辦法(88.3.31)
- ✓ 都市更新建築容積獎勵辦法(88.3.31)
- ✓ 都市更新事業接管辦法(88.3.31)
- ✓ 都市更新審議委員會組織準則(88.4)
- ✓ 都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法(88.5.14.)
- ✓ 都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法(88.5.14.)
- ✓ 股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法(89.10.24)

# 地方法規（以台北市為例）

- 台北市都市更新自治條例
- 台北市都市更新基金收支保管運用自治條例
- 未經本府劃定應實施都市更新之地區土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元」之辦理方式
- 臺北市都市更新權利變換調處作業要點
- 台北市都市更新審議注意事項
- 台北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準
- 台北市人行步道獎勵容積認定原則
- 臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法
- 臺北市都市更新整建維護實施辦法

## Why 為何要做都市更新?



台北市塔悠健康路口



San Francisco YBG



# Why 為何要做都市更新?



基隆港內港



Baltimore Inner Harbor

# Why 為何要做都市更新?



台北市長春路巷內



東京惠比壽花園廣場

# Why 為何要做都市更新?



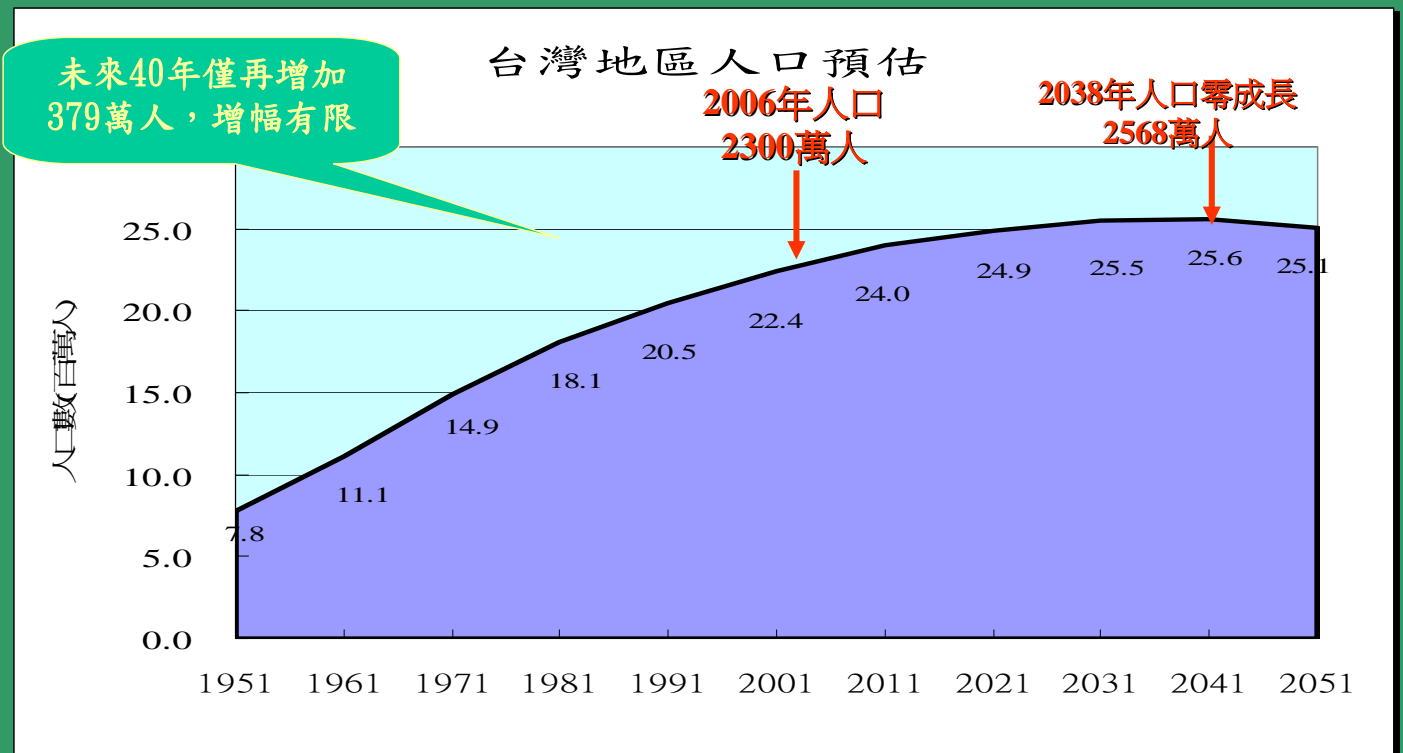
東勢王朝一期



東勢名流藝世家

## 都市更新是都市發展趨勢

- 台灣人口將達零成長，更新主義取代擴張主義





# 住宅非量之不足，是求質之提昇

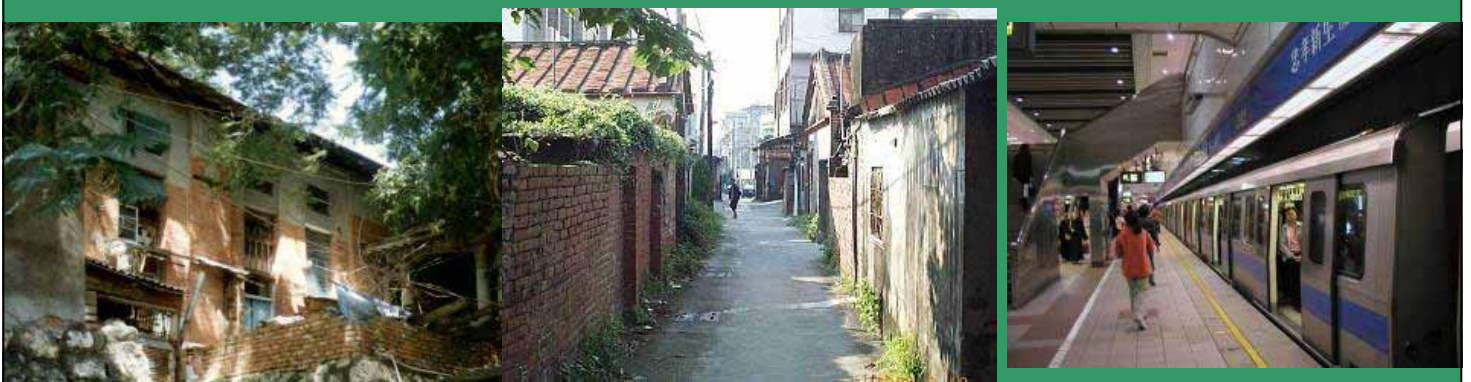
- 目前都市計畫區足以容納2,400萬人(利用率僅70%)
- 都市計畫完全不擴大或增加容積下，即可滿足未來永續都市人口之充足需求。
- 過度的擴張都市將出現嚴重供過於求

全國都市計畫現況及永續需求推估表

	民國 88 年	民國 127 年
全國人口總數(萬人)	2,189	2568
都市計畫面積(公頃)	458,558	458,558
都市計畫計畫人口(萬人)	2400	2400
都市計畫區內實際人口(萬人)	1688	2054
都市計畫區人口佔總人口比例	77%	80%
都市計畫使用率 (區內人口數/計畫人口數)	70%	86%

## 都市環境品質改善與機能的提昇

- 公共設施與公共設備不足
- 大眾運輸交通機能的引入與都市結構調整
- 建築品質的提昇



非個別住宅改建，是整體環境改善

# 都市更新有何好處？

- 保障公共安全
- 提升居住品質與促進商圈繁榮
- 容積獎勵
- 租稅減免
- 多數人同意即可更新
- 都市計畫變更簡化



## 保障公共安全



- 舊社區巷弄狹小，建物老舊
- 地震與火災發生時，救災十分困難
- 可提升建築結構與消防安全水準
- 可重新規劃排水系統，杜絕水患
- 其他公共設施水準可一併獲得改善

巷子這麼窄  
消防車根本  
進不來嘛！





# 提昇居住品質與促商圈進繁榮



老舊社區經過都市更新的再發展，將可彰顯原有居住與商業的潛力

## 更新容積獎勵

✓ 容積獎勵上限（依都市更新建築容積獎勵辦法第四條）

（法定容積） $\times$  1.5倍

（法定容積） $\times$  0.3倍 + 原建築容積

（策略型再開發地區上限放寬為法定容積2倍或原容積加法定容積之0.5倍）

✓ 獎勵項目（依都市更新條例第44條）

✓ 分配樓地板面積低於  
當地平均住宅水準

✓ 政府劃定更新地區  
後一定時程內申請

✓ 提供社區使用之  
公共設施

✓ 更新單元規劃設計

自行改建



整體更新改建



# 賦稅減免

## ✓ 房地產賦稅減免

土地增值稅	權利變換土地第一次移轉減徵40% 權利變換現金補償者免徵或減徵40% 抵付權利變換共同負擔部分免徵
契稅	權利變換建物第一次移轉減40% 抵付權利變換共同負擔部分免徵
地價稅	更新期間免徵或減半徵收 更新後減半徵收二年
房屋稅	更新後減半徵收二年

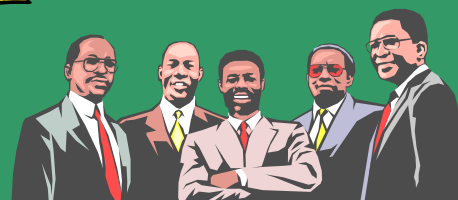


## ➤ 投資抵減

投資總額20%範圍內，抵減營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之

# 公權力介入降低整合門檻

- 政府擔任實施者不必取得權利人同意
- 民間實施只要大多數人同意即可實施



➤ 僅1/10所有權人同意即可提出事業概要

➤ 事業計畫僅需取得大多數合法土地建物所有權人同意即可

條件	更新地區	非更新地區	協議合建	迅行劃定更新地區
土地及合法建物所有權人同意比例	3/5	2/3	8/10	1/2
土地面積及合法建物樓地板面積同意比例	2/3	3/4	8/10	1/2

國有土地，條例12條情形不計入同意比例計算  
面積同意比例達80%，則人數不予計算



# 都市計畫配合變更簡化程序

## ■ 都市更新計畫+都市計畫變更

- ✓ … 其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。( #8)

## ■ 事業計畫+都市計畫變更

- ✓ … 其僅涉及**主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者**，或僅涉及**細部計畫**之擬定、變更者，都市更新計畫得先行依前條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。( #20)
- ✓ 本條例第二十條所定都市更新事業計畫之擬定或變更，僅涉及**主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者**，應符合下列情形：一、除八公尺以下計畫道路外，其他各項**公共設施用地之總面積不減少者**。二、各種**土地使用分區之面積不增加**，且不影響其原有機能者。(細則#12)

## ■ 不違背主要計畫/細部計畫之調整變更

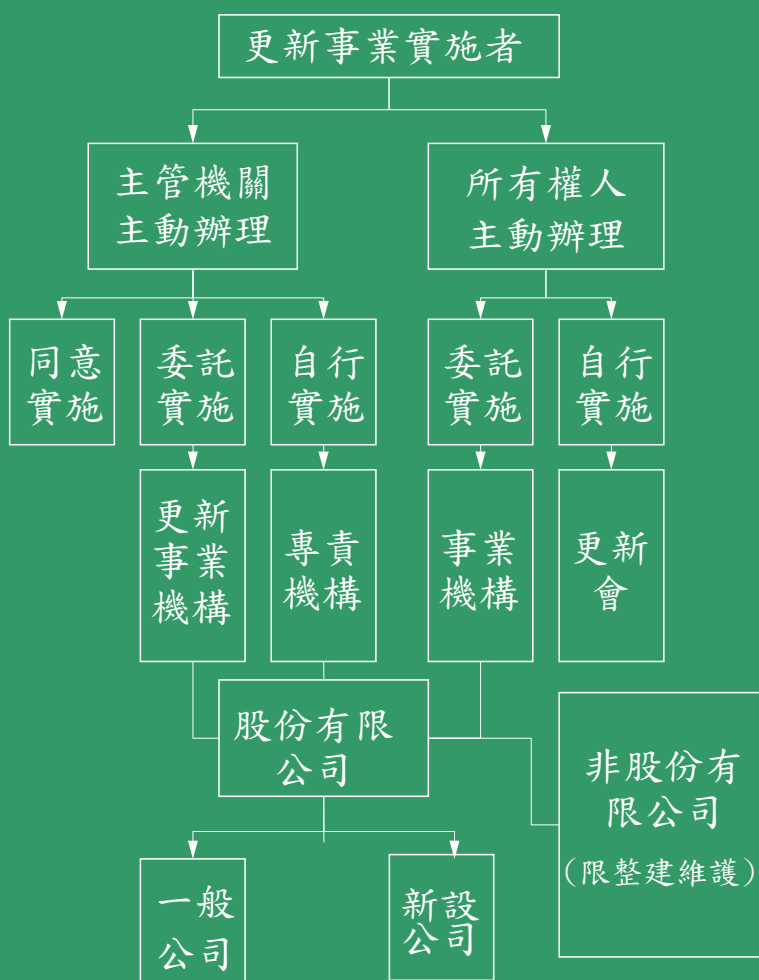
## ■ 公共設施面積不減少, 建地不增加



# Who

## ■ 實施者

- ✓ 更新單元實施都市更新事業之機關、機構或團體
- ✓ 意義類似一般民間慣稱的「業主」、「甲方」，或是申請建築執照的「起造人」
- ✓ 實施者將要負擔該案事業實施之責任



## ■ 民間自行實施：都市更新會

- ✓ 條例第十五條，逾七人之土地及合法建築物所有權人自行實施更新事業時，應組織更新團體，訂定章程，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准

## ■ 政府自行實施：縣(市)政府

## ■ 委託實施：都市更新事業機構

- ✓ 重建：限股份有限公司
- ✓ 整建維護：不限股份有限公司



# Where都市更新的重點地區

- 交通樞紐更新
- 老舊商業區更新
- 市中心工業區更新
- 水岸更新
- 住宅社區更新
- 災後重建更新

## ■ 交通樞紐更新

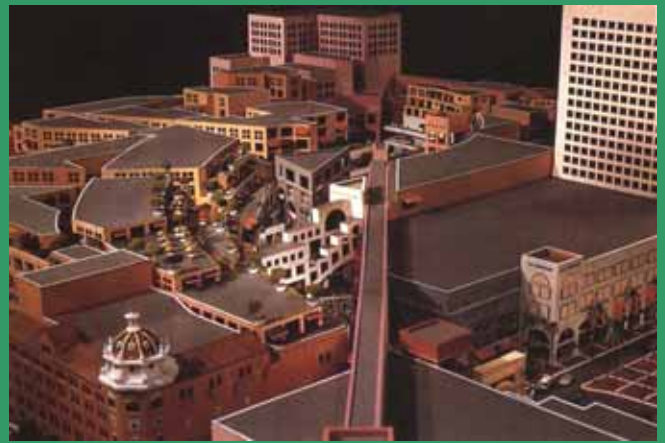
- ✓ 第一優先都市更新地區
- ✓ 交通系統的建設不應視為單純工程建設，而應與更新視為整體工作
- ✓ 加強城際交通的交通系統 (高速鐵路及長途客運轉運站)
- ✓ 都市內部的大眾運輸系統 (捷運系統)
- ✓ 鐵路地下化工程地區
- ✓ 台北車站、板橋車站、台中火車站、捷運聯合開發



台北火車站

## ■ 老舊市中心商業區更新

- ✓ 郊區購物中心的出現、零售服務業型態轉變、缺乏停車位，逐漸沒落
- ✓ 大型商業不動產開發困難
- ✓ 美國成功的案例：  
Horton Plaza  
Faneuil Hall Marketplace
- ✓ 台灣沒落市中心商業區：台北市萬華、高雄市苓雅鹽埕、台中市舊市區



## ■ 市中心工業區更新

- ✓ 大面積工業區或軍營，隨都市的發展成為市中心，若不外或轉型可能阻礙市中心發展
- ✓ 日本東京都惠比壽花園廣場原本是札幌啤酒的工廠，經過更新後成為零售商業、金融業及市民文化活動的重鎮
- ✓ 台中後站舊糖廠、台南兵工配件廠



更新面積：8.3公頃  
原土地使用：札幌啤酒廠  
工業區(容積率200%)  
變更土地使用：住宅區  
(300%)商業區(400%)  
規劃開發期：1985-1994



## ■ 水岸更新

- ✓ 全世界重要的趨勢
- ✓ 原本純粹以航運為目的而存在的港口朝向引入金融服務業、休閒娛樂與觀光使用重新開發
- ✓ 重要案例：
  - 英國倫敦碼頭地更新
  - 美國巴爾地摩的內港更新
  - 日本橫濱港灣未來21計畫、大阪的天保山
- ✓ 高雄哈瑪星、多功能經貿園區、基隆港



橫濱MM21



高雄哈瑪星

## ■ 住宅社區更新

- ✓ 最常見之更新類型，民間主動推動的更新項目
- ✓ 擁擠、品質低落、巷道狹窄、缺乏停車空間與公園綠地、甚至有公共危險之虞
- ✓ 都市更新條例的工具及獎勵：準多數決的強制參與、公有地的強制參與、權利變換制度、容積獎勵、容積移轉、稅賦減免等

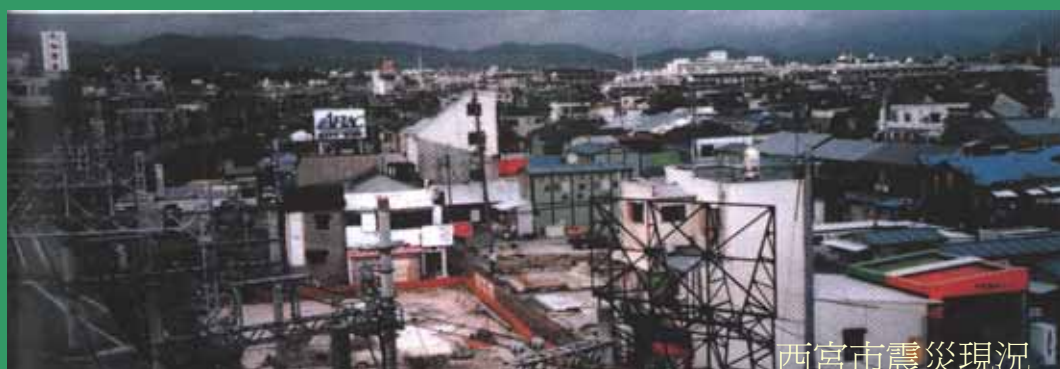


### 東京晴海一丁目社區更新計畫

- ✓ 更新面積：4.8公頃
- ✓ 原地權人數：545人
- ✓ 更新後用途：住宅1531戶、辦公、商業、公益設施
- ✓ 預定1999年完成

## ■ 災後重建的更新

- ✓ 大地震、大火災等天然災害及各種人為災變摧毀都市與社區，應迅速重建
- ✓ 災變是危機亦是轉機
- ✓ 日本阪神大地震及九二一震災地區
- ✓ 都市更新條例第七條重大事變得迅行劃定



## Where 何處可做更新?

### ■ 更新地區

- ✓ 都市計畫範圍內經政府劃定之都市更新地區 (#10)

### ■ 自行劃定更新單元

- ✓ 政府未劃定更新地區但符合更新單元劃定基準者 (#11)



# 更新地區劃定方式(#5,#6,#7)

## ■ 一般劃定

- ✓ 條例第五條規定全面調查後劃設
- ✓ 一般配合研擬都市更新綱要計畫

## ■ 優先劃定

- ✓ 依條例第六條，視地區需求劃定優先更新地區

## ■ 迅行劃定

- ✓ 依條例第七條，因重大災害或重大建設迅行劃定

## ■ 都市計畫通盤檢討時劃定

- ✓ 依通檢辦法第六條，於都市計畫中全面評估後劃定

# How 如何推動更新? -權利變換

## ■ 權利變換計畫意義

- ✓ 係透過公開、公正的方式，處理相關權利人的產權、建物土地分配，以互助合作的方式實施都市更新
- ✓ 其精神類似「立體之市地重劃」或「法制化的合建」

## ■ 權利變換基本原則

### ✓ 分配（條例31條）

權利變換後之土地及建築物扣除抵付共同負擔後，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

### ✓ 補償

不願或不能參與權利變換者以現金補償

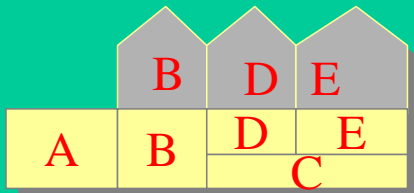
### ✓ 估價

由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之

# 權利變換示意圖

更新前

A: 土地所有權人  
 B: 土地建物所有權人  
 C: 土地所有權人  
 D, E: 地上權與建物權人



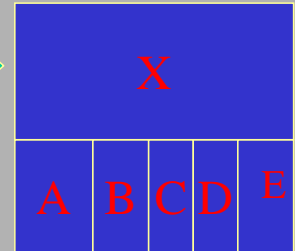
權利變換方式

希望留下  
所有權變換

希望離開

更新開發後

建物土地區分所有



ABCDE X 共有

補償金

## 權利變換分配架構

共同負擔費用

折價抵付 (B)

實施者或提供  
資金者取得

地主願意參與者  
依更新前權利價值  
比例分配

(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)

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

# 都市更新權利變換風險保障

## ■ 公開之估價與權利變換制度

- ✓ 委託三家估價師辦理鑑價，保證相關價值的公正性
- ✓ 權利變換制度保障所有更新權利人之權利公開與公平性(權利變換實施辦法6條)

## ■ 政府審查、監督機制

- ✓ 都市更新事業必須經過主管機關審查核定，並公告實施方得執行，公權力為執行後盾(條例19條)
- ✓ 執行過程主管機關必須定時或隨時監督，並有監管代管及接管之機制(條例55,56條，都市更新事業接管辦法)

## ■ 更新結合信託，建立互信平台

- ✓ 更新資金之金錢信託保障更新事業之順利進行

## ■ 原抵押權、典權、限制登記處理

- ✓ 土地所有權人參與分配：轉載於新房屋土地
- ✓ 土地所有權人不參與分配：
  - 1.計畫發布日起2個月內發放補償金(債權人與債務人共同提領)→30日未具領則予提存法院
  - 2.實施者得在不超過補償數額內代為清償回贖或依法提存
  - 3.抵押權典權限制登記塗消



## ■ 禁移轉、禁負擔的風險控管

- ✓ 權利變換計畫核定後得申請實施期間之禁止事項，產權凍結，避免產權變動之風險(條例33)

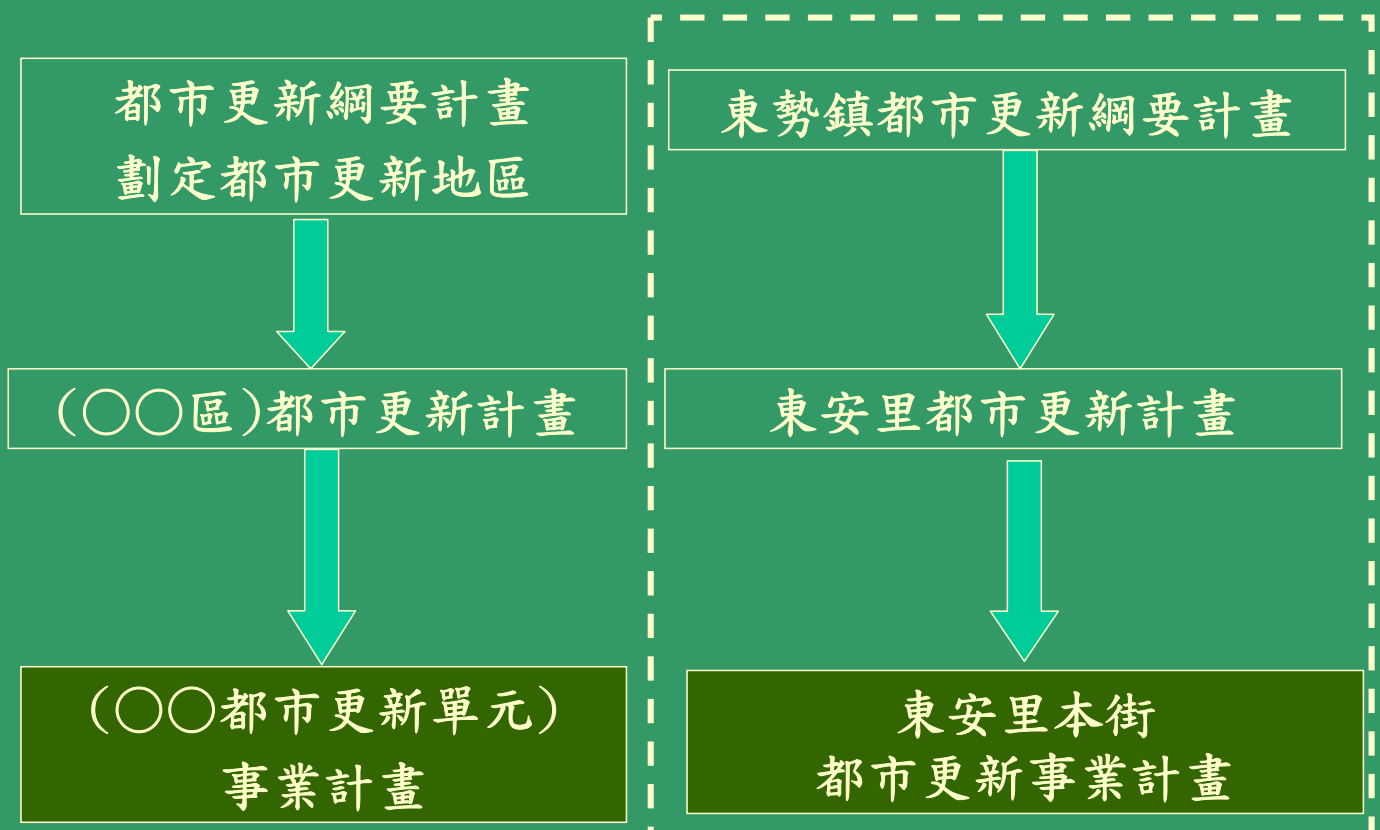
## ■ 建築相關執照之申請以實施者名義為之

- ✓ 權利變換核定後相關建築執照之申請，以實施者名義為之，無須相關權利人簽章(條例34)

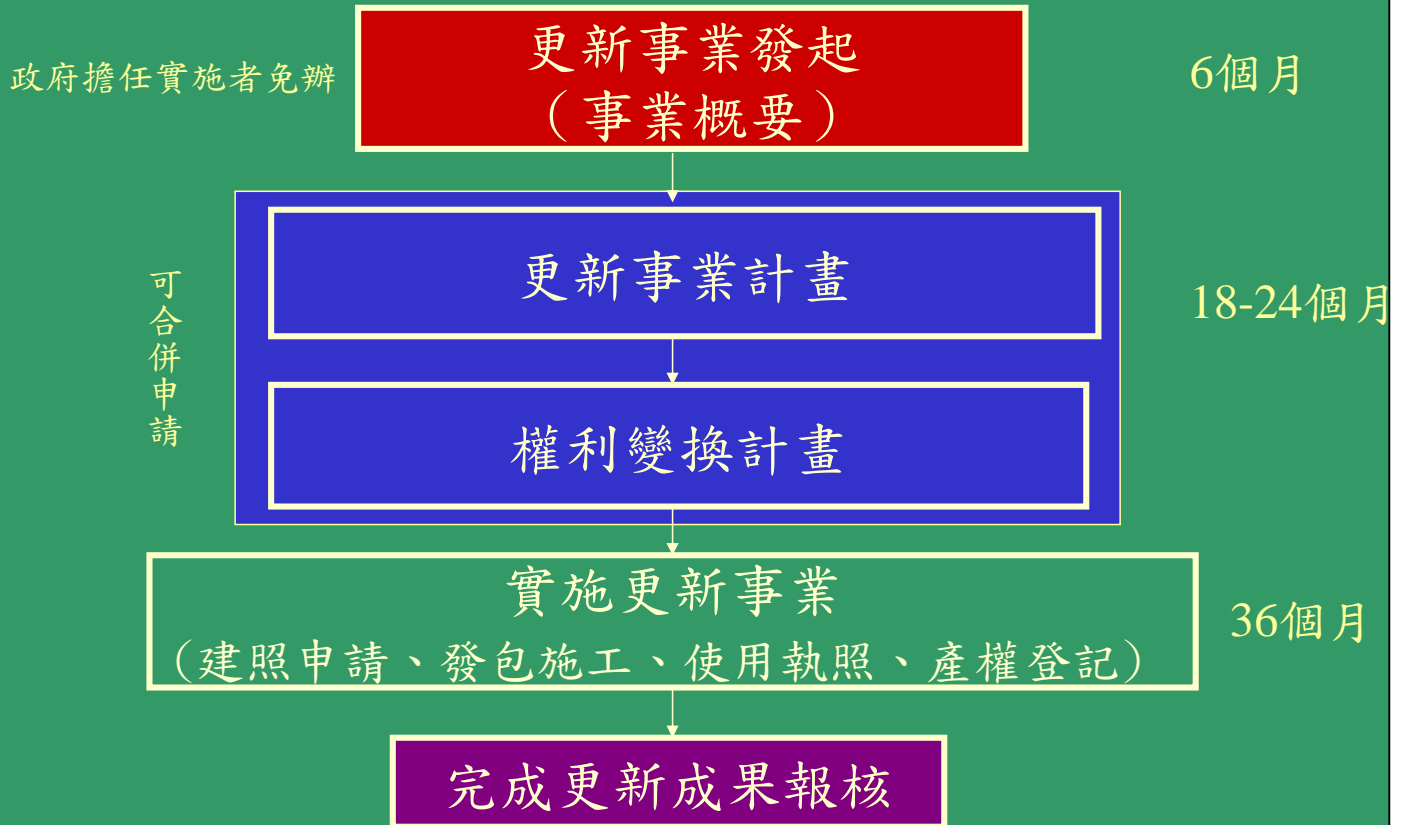
## ■ 列冊逕為辦理登記

- ✓ 權利變換之產權登記為囑託登記，由實施者依權利變換計畫列冊辦理登記(條例43)

## WHEN 都市更新的推動程序



# 申請辦理都市更新事業的流程



## 全國更新事業的發展情形

- 都市更新條例於87年完成立法，88年完成相關子法，同年九二一大地震，經當時劉副院長兆玄指示營建署全力協助震災之集合住宅重建。
- 當時營建署立即協助九二一集合住宅及街區以都市更新辦理重建、舉辦921重建種子營、給予補助融資、協調921震災重建基金會提供臨門方案協助，共有100案重建完成。
- 92年後不動產市場活絡，民間主導開發投資都市更新事業，成效卓著，有115案已付諸實施。
- 未來都市更新推動政策，除了政府主導都市更新案外，民間都市更新仍是主流。



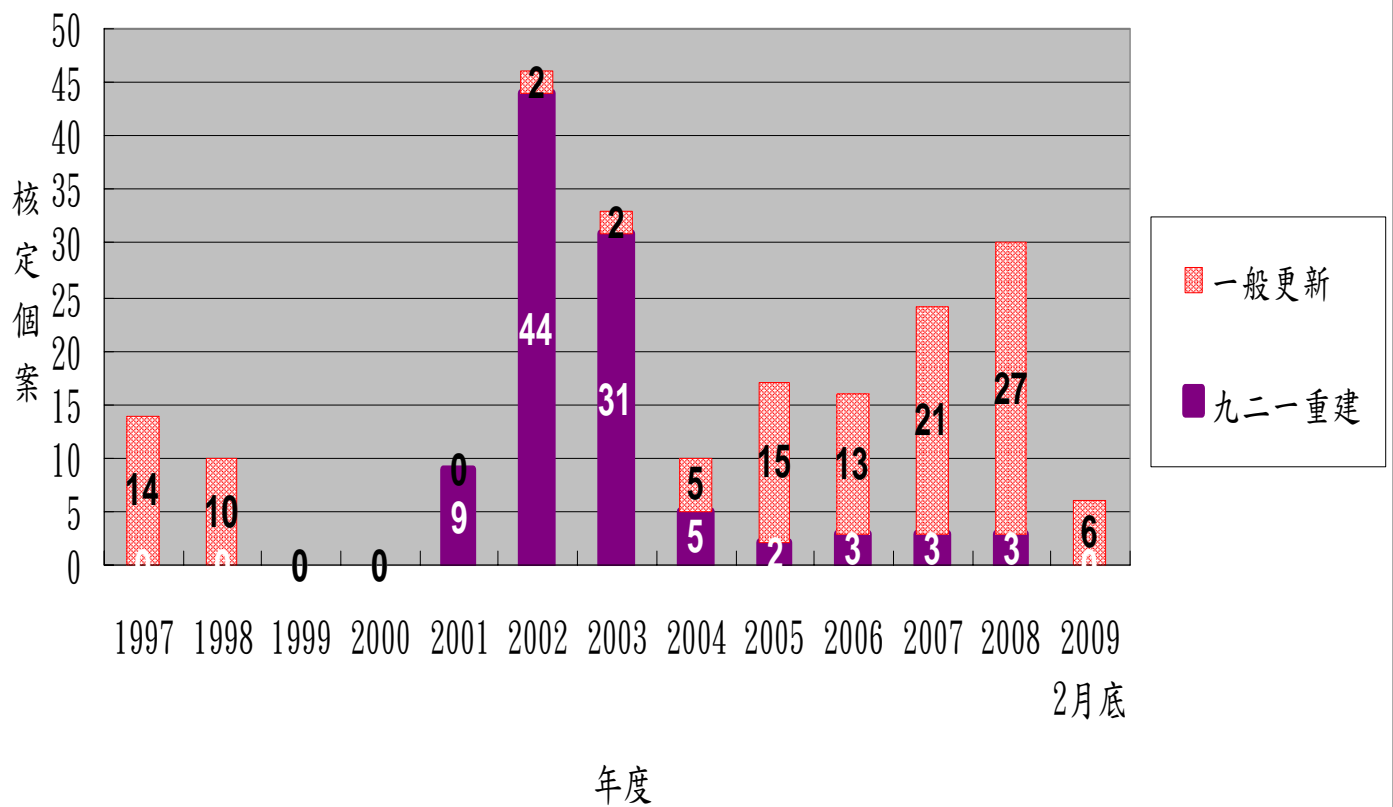
# 民間主導都市更新推動情形

縣市別	概要核准	報核中	核定實施	總計	比例
台北市	191	82	71	344	65.03%
台北縣	35	38	18	91	17.20%
台中市	0	2	13	15	2.84%
台中縣	0	0	46	46	8.70%
南投縣	0	0	29	29	5.48%
嘉義市	1	0	0	1	0.19%
高雄市	3	0	0	3	0.57%
合計	230	122	177	529	100.00%

## 歷年推動概況

(核准事業計畫件數統計至2009年2月)

年度	921重建自力更新案	一般更新案
1998年以前 (更新條例1998年完成立法)	0	24
1999年	0	0
2000年	0	0
2001年	9	0
2002年	44	2
2003年	31	2
2004年	5	5
2005年	2	15
2006年	3	13
2007年	3	21
2008年	3	27
2009年2月底	0	6
小計	100	115



## 結語

- 都市更新是---
- 新的希望：都市環境品質的昇級
- 新的產業：台北縣市都市更新開發完成將創造3兆以上更新後價值
- 我們仍有50年以上長遠的路要走，越早進入者有最佳的優勢