

# 都市更新條例修法重點研析

營建署都市更新組

10803

# 簡報大綱

一 修法過程

二 執行爭點

三 修正重點

四 目前工作重點

# 一、修法過程

## 修法過程大事記

首先，讓我們回顧一下都更修法的幾個重要時間點！



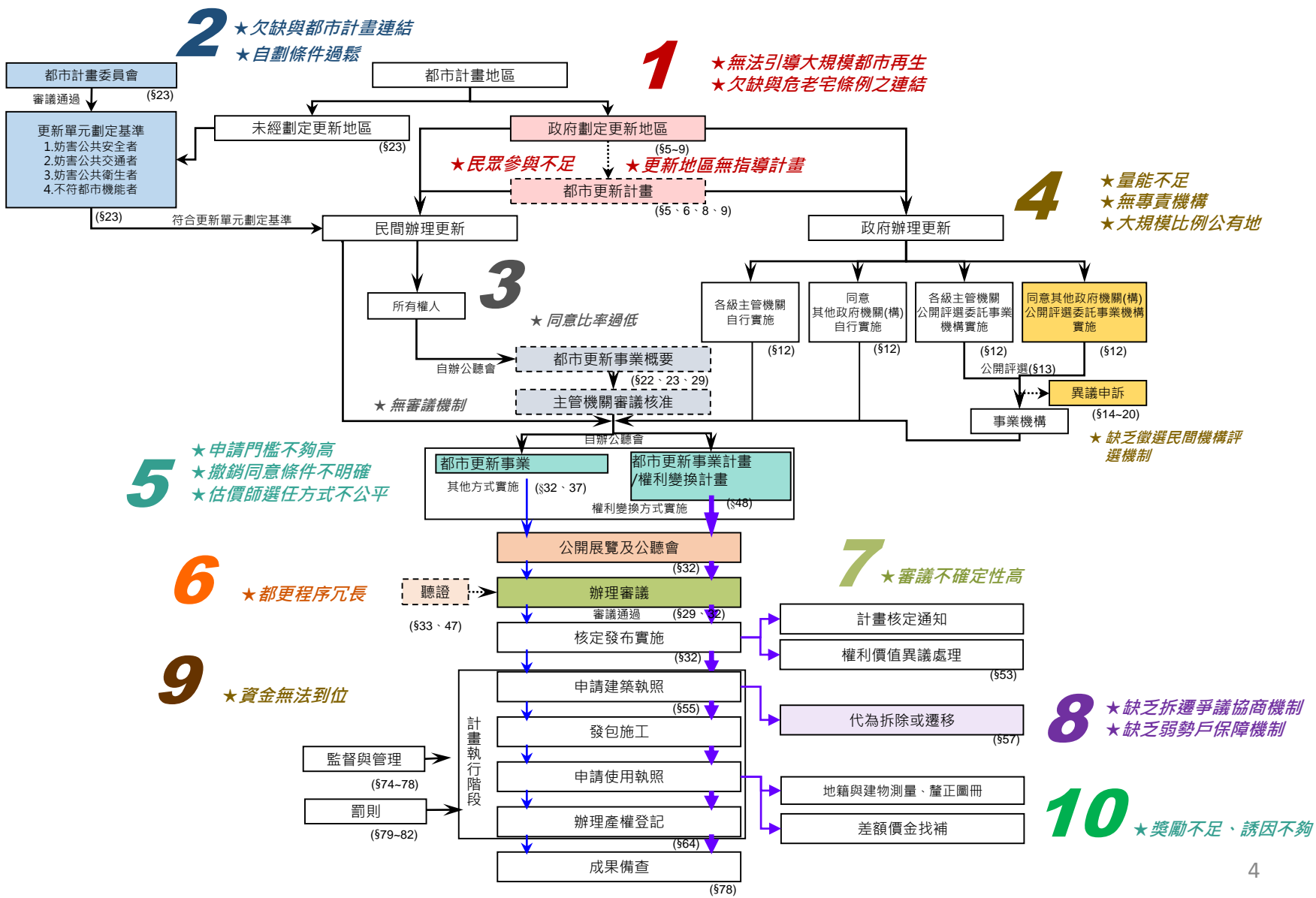
107.12.28立法院三讀通過

108.1.30總統公布

108.2.1施行

9章88條

# 二、執行爭點



# 三、修正重點—更新地區

## 連結都市計畫 引導都市再生

與都市計畫  
欠缺連結



應依都市計畫程序辦理  
更新地區、都更計畫



提前瞭解民眾意願  
加強民眾參與

更新地區  
無指導計畫



更新地區劃定併同提出更新計畫



指導都市更新事業實施  
提升開發整體性

無法引導  
都市再生



新增策略性更新地區  
如大眾運輸場站、水岸、港灣



符合重大發展建設需要  
鼓勵及引導大規模都市  
更新及都市再生

危險建築  
難以整合



得迅行劃定為更新地區



協助危險建築物  
採都更方式重建  
加速更新腳步

√所有權人得向地方政府提議優先或迅行劃定更新地區

# 三、修正重點—自劃更新單元

## 強化自劃單元之必要性及公益性

與都市計畫欠缺連結

劃定**單元基準**應經都委會審議

- ✓ 明訂建築物與地區環境狀況之認定方式
- ✓ 3年內要檢討修正

自劃條件寬鬆

應符合優先劃定更新地區條件

✓

妨害公共安全者

✓

妨害公共交通

✓

妨害公共衛生者

✓

不符都市機能

# 三、修正重點—公辦都更

## 政府主導都更 量能再升級！



都更推動量能不足



- 大面積、高比率之公有土地應由政府主導開發！
- 賦予公產管理機關開發責任



無中央專責機構



- 設置國家住宅及都市更新中心
- 增強都更能量



缺乏徵求民間事業機構  
評選機制



- 增列政府主導專章
- 建立都市更新公開評選  
實施或投資機制

**BEFORE**



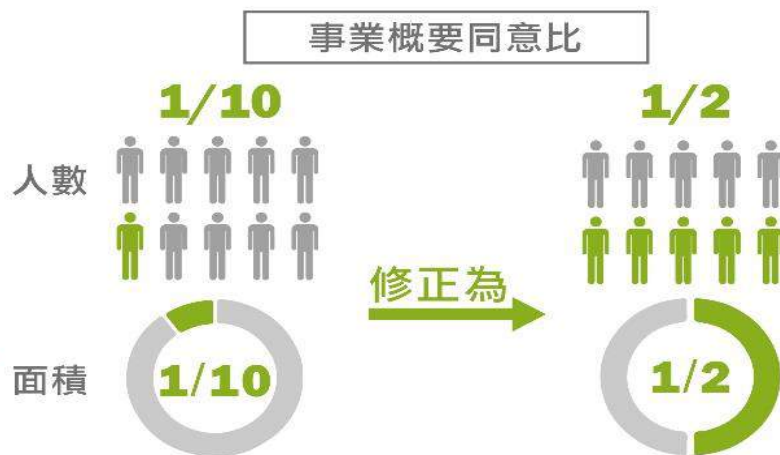
**AFTER**

# 三、修正重點—事業概要

## 排除違憲 落實正當行政程序

大法官於102年宣告，《都市更新條例》關於事業概要及事業計畫程序，不符合正當行政程序，均違憲。

**1** 事業概要同意比率太低



**2** 事業概要未經適當組織審議



**3** 事業計畫核定前未舉行聽證




























# 三、修正重點—事業計畫擬定

## 事業計畫同意比率新規定

BEFORE

AFTER

適度提高同意比率

	人數	面積		人數	面積
政府公開徵求 實施者	—	—	➡	1/2  	 1/2
迅行劃定	1/2  	 1/2	➡	1/2  	 1/2
優先劃定	3/5  	 2/3	➡	3/4  	 3/4
自行劃定	2/3  	 3/4	➡	4/5  	 4/5
人數免計	—	 >4/5	➡	—	 >9/10

# 三、修正重點—事業計畫擬定

## 撤銷條件說清楚 保障計畫安定性

- 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



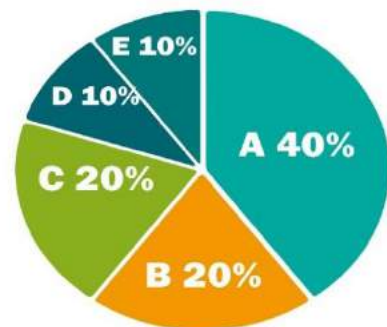
地主  
得撤銷同意書

出具同意書時

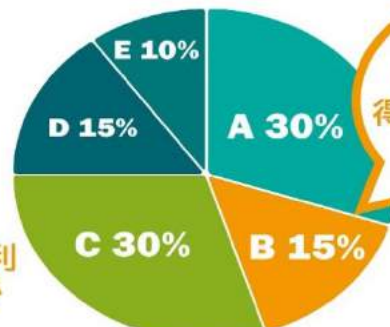
公開展覽時

減損狀況二：

分配價值比率減少



地主間的權利價值比率



A、B地主  
得撤銷同意書

A、B地主權利  
價值比率減少

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！

# 三、修正重點—事業計畫擬定

## 都更程序簡化 效率加倍

都市更新  
事業計畫  
報核



核定發布實施

# 三、修正重點—事業計畫審議

## 容積獎勵明確 加速審議

### 容獎明確量化

#### 中央統一訂定

多數獎勵  
容積項目、額度、計算公式

明確的計  
算公式

#### 因地制宜

保留20% 40%  
由地方彈性處理

項目	條件	額度
<input checked="" type="checkbox"/> A獎勵	<input checked="" type="checkbox"/>	10%
<input type="checkbox"/> B獎勵	<input type="checkbox"/>	15%
<input type="checkbox"/> C獎勵	<input type="checkbox"/>	20%

無裁量  
空間

符合條件即取得獎勵容積

### 獎勵上限有別



50%  
獎勵上限

明定獎  
勵上限

一般地區

策略地區



政府主導  
面積1萬平方公尺以上  
提高兩倍容積

50%  
獎勵上限  
x2



# 三、修正重點—事業計畫審議

修正前已擬訂報核者得適用修正前之規定

修正後	修正前
原容積大於基準容積	原容積大於基準容積
(新增)危險建築物	—
(刪除)	社區公益設施
社會住宅、社會福利設施或其他公益設施	政府指定公益設施
協助取得及開闢公共設施用地	協助開闢或管維公共設施
(刪除)	捐贈都市更新基金
文化資產保存	文化資產保存
(刪除)	規劃設計
無障礙環境設計	無障礙環境
智慧建築	智慧型建築設計
綠建築	綠建築
(新增)耐震設計	—
時程獎勵	時程獎勵
規模獎勵	規模獎勵
(新增)協議合建	—
處理舊違章建築戶	處理舊違章建築戶
(刪除)	居住水準

# 三、修正重點—權變計畫擬定

## 估價選任好重要 公平公開添信任



實施者選任3家

修正後



1 實施者與所有權人共同指定

2 若無法共同指定時

實施者指定一家  
其餘兩家由實施者自主管機關建議名單中選任

公開、隨機

3 主管機關得委任專業估價者協助複核機制

# 三、修正重點—權變計畫執行

## 落實權變多數決 拆遷程序有把關

### 有異議者之處理與救濟管道

- 強制參與都更並分配  
非強制徵收，權益仍受保障
- 計畫核定时即可依法提出行政救濟



計畫核定實施



實施者申請代為拆遷



主管機關協調

期日 方式 安置 其他



主管機關訂定期限



主管機關勸導  
依期限自行拆除或遷移



主管機關  
依協調結果執行拆遷作業

實施者協調不成



建立協商平台  
協助解決爭議

# 三、修正重點—權變計畫執行

## 適當連結社會救助與法律扶助

都市更新過程需要一段時間，  
若無明定的安置措施，  
弱勢更新戶在更新過程中將無家可歸！

因此這次修法重點，  
當然也沒忘記保護弱勢權益。





# 三、修正重點—權變計畫執行

## 保障預售戶權益 降低消費爭議



# 三、修正重點—權變計畫執行

## 都更基金加補助 金融限制再放寬

都更需要籌措不少費用，  
透過運用都更基金與放寬金融限制，  
協助自主都更案籌措經費，  
提升財務可行性，讓都更更有效率！



### 提供低利貸款

- ✓ 前置作業規劃
- ✓ 實施經費



### 都更基金補助

- ✓ 協助自主更新籌措實施經費
- ✓ 擬定事計及權變計畫費用
- ✓ 整維之實施工程經費
- ✓ 提供融資信用保證



### 放寬融資限制

- ✓ 金融機構都更建築融資放寬30%限制

# 三、修正重點—賦稅減免

## 提高財稅誘因 參與意願多更多



### 延長房屋稅減免時間

原建物所有權人分配部分，其房屋稅得減半徵收至第1次移轉前(最長12年)。

地方政府視地區發展趨勢及財政狀況同意

實施期限5年，  
行政院得視情況延長1次



### 增訂合建稅賦優惠

增訂因協議合建移轉土地及建築物時，其土地增值稅及契稅得減徵40%。



### 增訂公辦都更投資人稅賦優惠

公辦都更公開徵求之投資人，於投資總額20%範圍內分4年抵減營利事業所得稅。

提供資金並協助實施

# 三、修正重點—賦稅減免

## 提高財稅誘因 參與意願多更多



### 延長房屋稅減免時間

原建物所有權人分配部分，其房屋稅得減半徵收至第1次移轉前(最長12年)。

維持

更新後房屋稅減半**2**年

條件1

更新前合法建築物所有權人取得更新後之建築物

條件2

更新後2年內未移轉延長至喪失所有權為止，以10年為限

條件3

修正前更新後還未屆滿2年者

# 三、修正重點—新舊法適用

## 修法前後有差異 適用規定要注意

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



# 四、目前工作重點—子法及配套措施

## 子法、行政規則修訂

## 作業手冊

- 內政部，計有**11**項子法及**2**項行政規則

- 地方政府，計有**8**項子法或應配合辦理事項

- 都市更新作業手冊

- 政府主導都市更新作業手冊

- 政府主導都市更新招商手冊

研商會議

草案預告

法規審查

發布

半年內  
完成



# 四、目前工作重點—內政部修訂

## 都更條例

## 子法或行政規則

第13條	都市更新事業實施者公開評選辦法
第13條	都市更新事業實施者評選會組織及評審辦法
第14條	都市更新公開評選申請及審核程序異議及申訴處理規則
第15條	都市更新公開評選申訴審議委員會組織辦法
第18條	都市更新公開評選申訴審議收費辦法
第29條	都市更新及爭議處理審議會設置辦法
第27條	都市更新團體設立管理及解散辦法
第46條	都市更新事業計畫範圍內公有土地達一定規模應依第11條規定辦理原則
✓ 第48條	都市更新權利變換實施辦法
第50條	權利變換專業估價者之建議名單
✓ 第65條	都市更新建築容積獎勵辦法
第76條	都市更新事業接管辦法
✓ 第87條	都市更新條例施行細則

# 四、目前工作重點—地方政府修訂

## 都更條例

## 子法或行政規則

### 第10條

所有權人得向地方主管機關提議劃定更新地區應符合要件及應檢附之文件。

### 第23條

地方主管機關應依第6條第1款至第3款及第6款之意旨訂定或修正更新單元劃定基準，並明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式。

### 第46條

都市更新事業計畫範圍內公有土地達一定規模應依第11條規定辦理原則。

### 第50條

權利變換專業估價者之建議名單。

### 第57條

實施者請求地方主管機關代為拆遷之申請及地方主管機關辦理協調及拆遷之申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆遷作業事項及其他應遵行事項。

### 第65條

1. 迅行或策略性更新地區得放寬建築物高度及建蔽率之標準。
2. 建築容積獎勵一定範圍內得由地方主管機關以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

### 第67條

經地方主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意，得延長重建後房屋稅減半徵收最長10年，及減徵因協議合建辦理產權移轉之土地增值稅及契稅40%。

### 第84條

地方主管機關應依住宅法第4條第2項第12款訂定更新單元內經濟或社會弱勢身分認定方式。



# 簡報結束



## 讓我們的都市更美好