

2013.04.02

都市更新
Urban
Redevelopment

作業程序 與 獎助規定

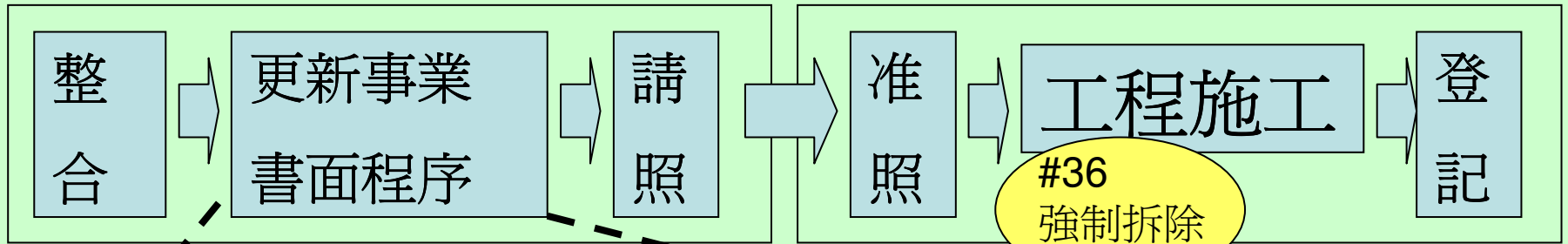
江 中 信 都市計畫技師

台北市都市更新處 更新事業科 正工程司
台北科技大學 建築系 兼任講師
原開業都市計畫技師
台灣大學園藝研究所景觀組 博士班
台灣大學 建築與城鄉研究所 碩士

第一部分 作業程序

前階段

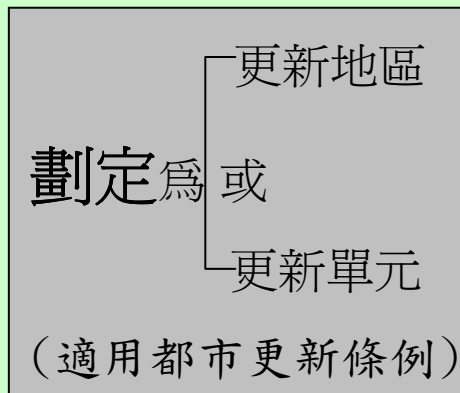
後階段



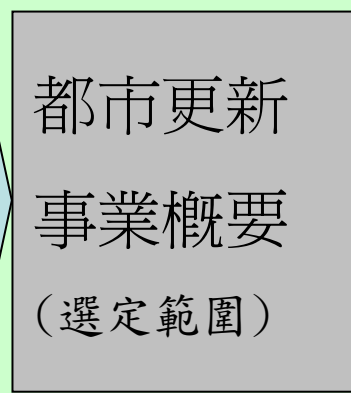
程序1

程序2

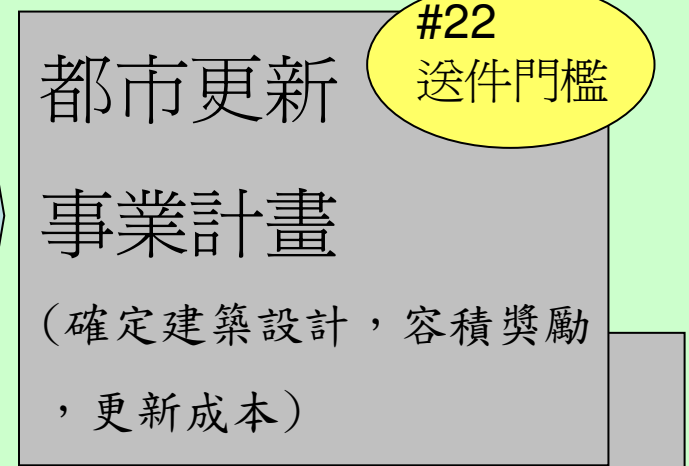
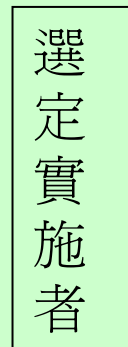
程序3



(確認環境是否確實瀰漏)



(建立觀望者信心，計算同意比例，進行建築設計)



#22
送件門檻

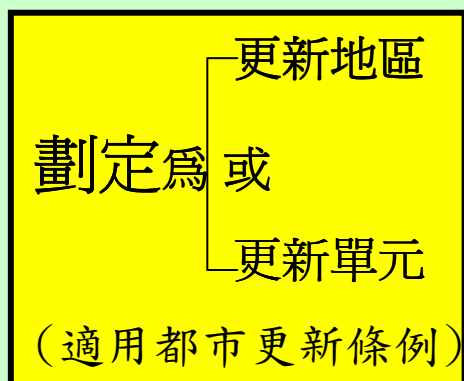
權利變換計畫

程序4

(確定分配)

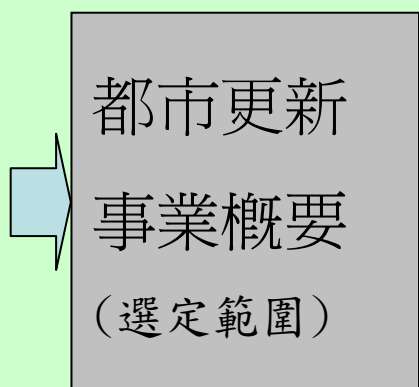
法系核心觀念：多數決

程序1

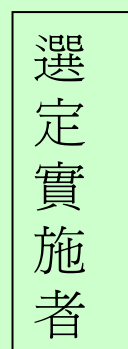


(確認環境是否確實瀰漏)

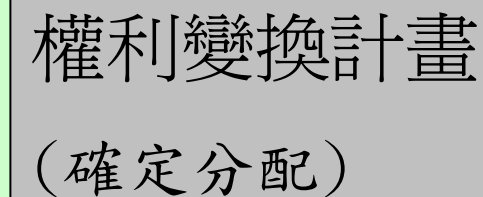
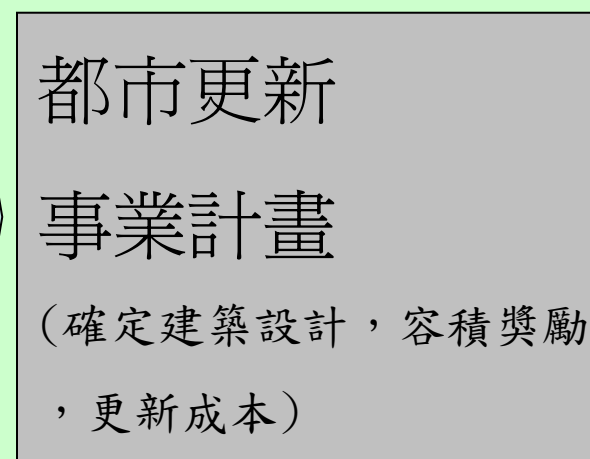
程序2



(以便計算同意比例，
並進行建築設計)



程序3



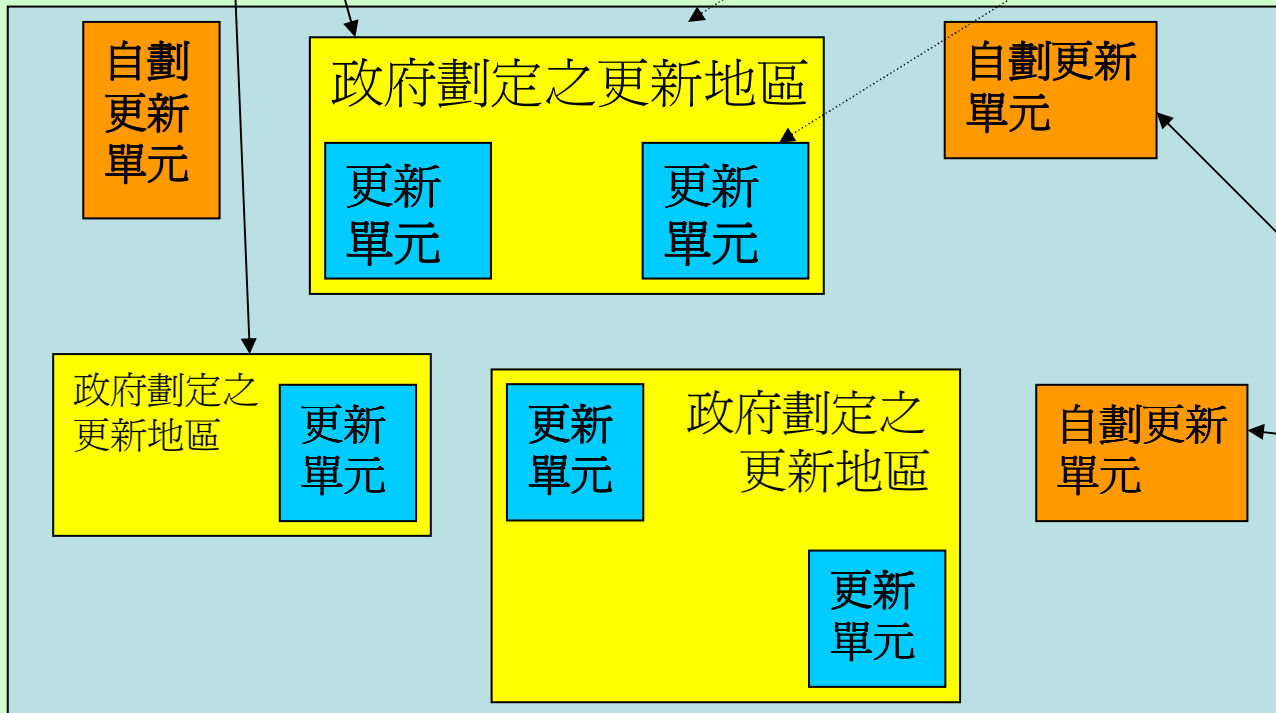
程序4

第五條 直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估；**劃定更新地區**，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：

- 一、更新地區範圍。
- 二、基本目標與策略。
- 三、實質再發展。
- 四、劃定之**更新單元**或其**劃定基準**。
- 五、其他應表明事項。

第十條 經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定**更新單元劃定基準**自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具**事業概要**，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體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。

第十一條 未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，**自行劃定更新單元**，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。



劃定更新地區或更新單元

概要

事業計畫

權變計畫

都市更新計畫範圍(條例§5)

實務上少執行

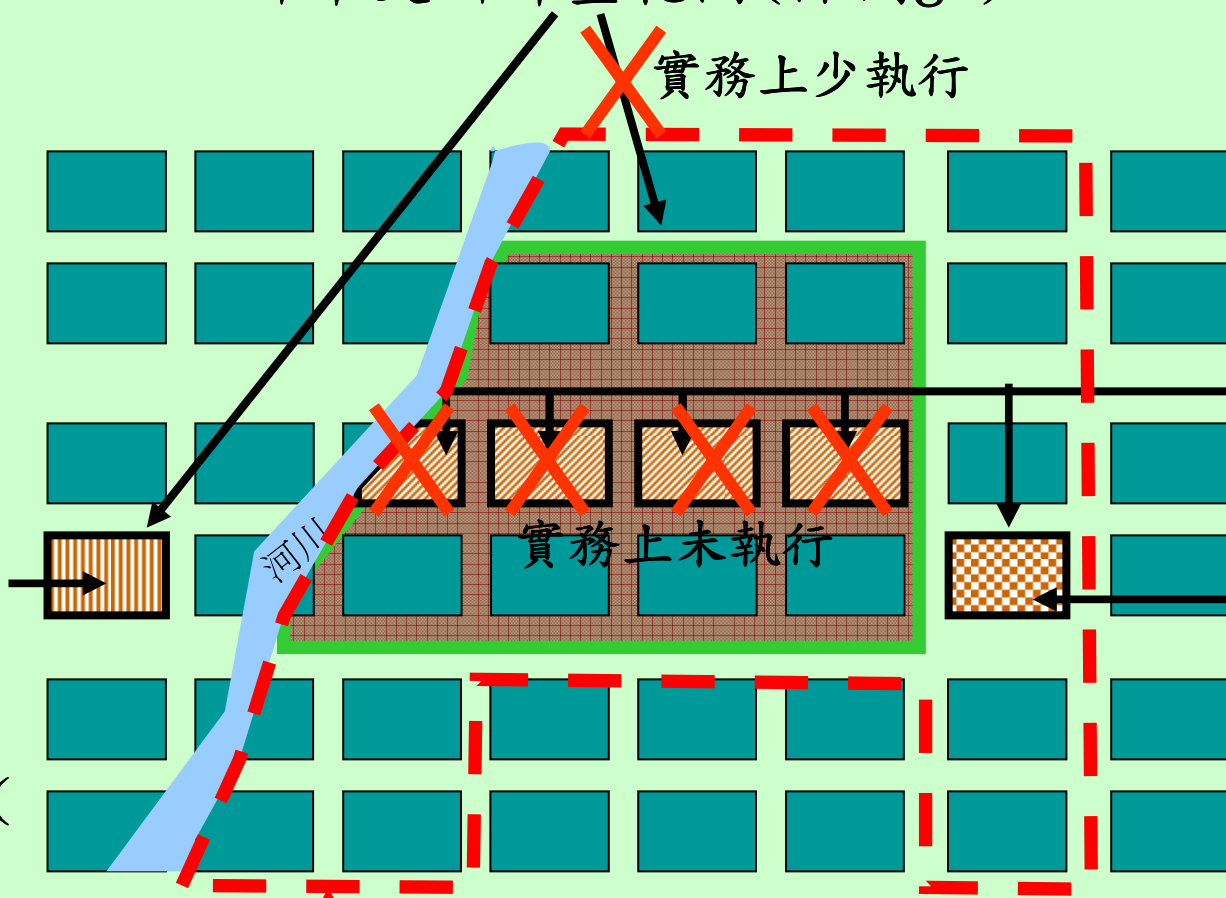
更新地區內
政府劃定更
新單元(條例
§10)

更新地區
外自行依
政府公告
基準劃定
更新單元(
條例§11、
細則5)

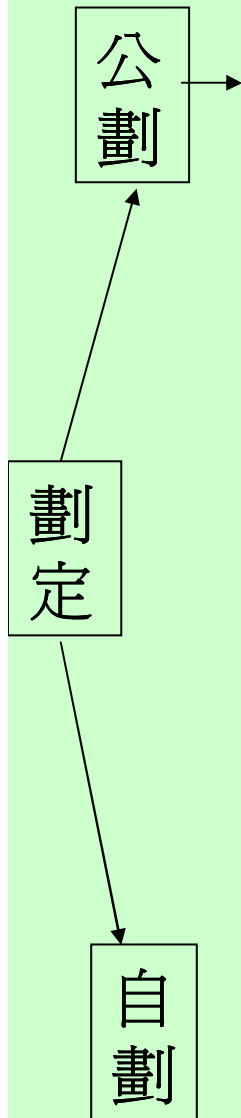
實務上未執行

更新地區
內自行依
政府公告
基準劃定
更新單元
(條例
§10)

都市更新地區範圍(條例§5)



更新條例



第五條 **【計畫內容】**
直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估；**劃定更新地區**，並視實際需要分別訂定**都市更新計畫**，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：

- 一、更新地區範圍。
- 二、基本目標與策略。
- 三、實質再發展。
- 四、劃定之更新單元或其劃定基準。
- 五、其他應表明事項。

第六條 **【優先劃定】**

有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：

- 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- 三、建築物未符合都市應有之機能。
- 四、建築物未能與重大建設配合。
- 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
- 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

第七條 **【迅行劃定】**

有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區；並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

- 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
 - 二、為避免重大災害之發生。
 - 三、為配合中央或地方之重大建設
- 前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。

更新條例

第五條
【計畫內容】

第六條 【優先劃定】

- 一、窳陋且非防火
- 二、年代久遠彎曲狹小
- 三、未符都市機能
- 四、未與重大建設配合
- 五、具有歷史價值
- 六、環境惡劣妨害衛生治安

公劃

劃定

自治12條 【自劃面積規定】

經主管機關劃定應實施更新之地區，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一：

- 一、為完整之計畫街廓者。
- 二、街廓內面積在二千平方公尺以上者。
- 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，且在一千平方公尺以上者。
- 四、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，其面積在一千平方公尺以上。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經市政府審議通過者。
- 五、跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

前項所稱街廓，係以基地四週面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。

第十一條

【自劃更新單元】

未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。

自治13條 【災害輻射海砂8/10】

自治15條 【評估標準表】

未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元（重建區段）建築物及地區環境評估標準表更新單元劃定基準（應符合下列規定之一）

1. 為**完整**之計畫街廓者。

2. 街廓內面積在 **2000 m²以上**者。

3. 街廓內臨接 **2 條以上之計畫道路**，面積大於**該街廓 1/4**，且在 **1000 m²以上**者。

4. 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 **1000m² 以上**。

但其面積在 **500 m²以上**，經敘明理由，提經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過者

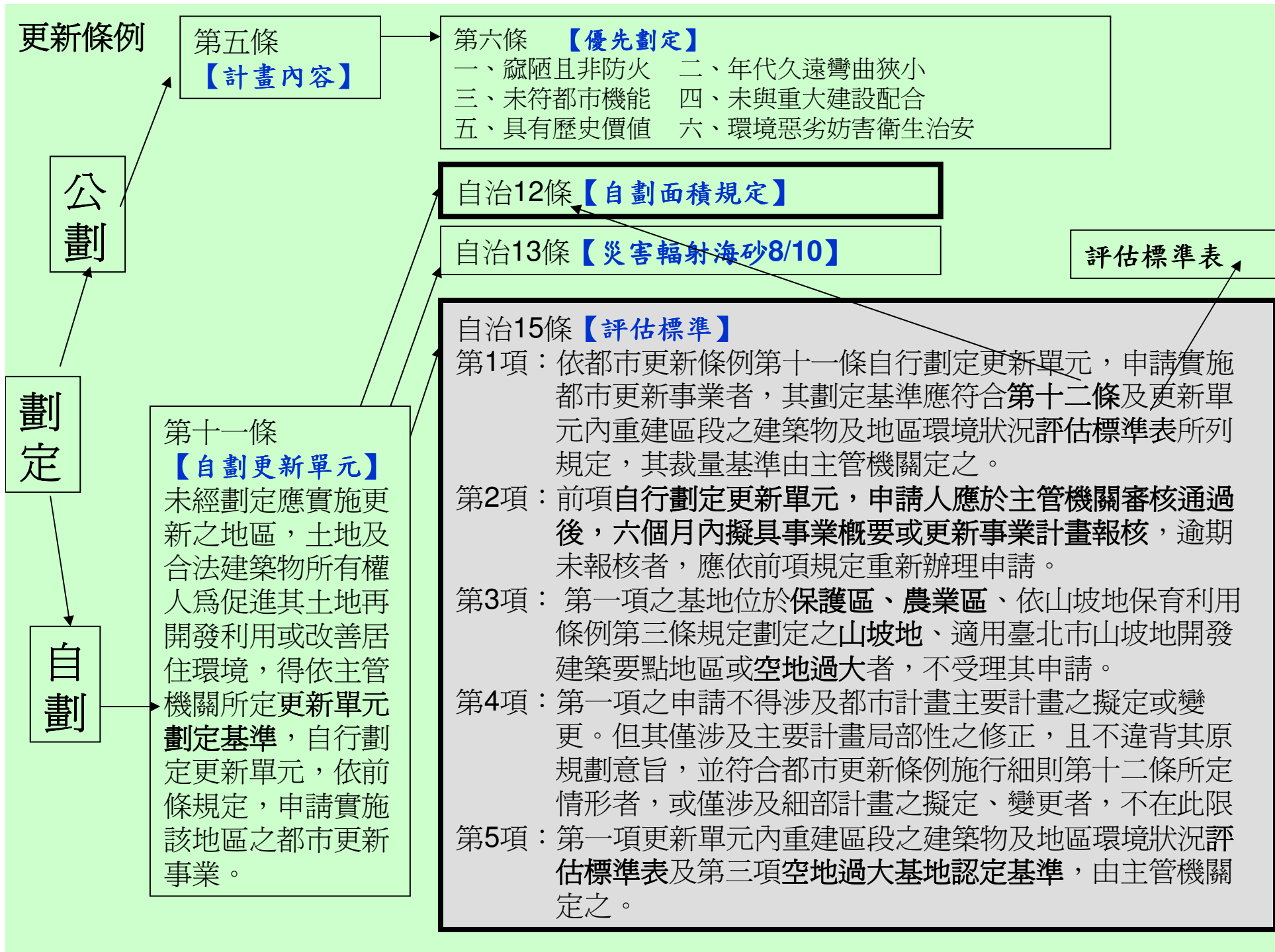
跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者

鄰地發展

申請之更新單元如非完整之都市計畫街廓其未劃入之土地不得造成畸零地情事！



說明圖例



未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評定標準

建築物地區環境狀況	評定基準	指標
一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞	符合指標 1、2 其中之一項及其他指標之二項者。	1.更新單元內屬 非防火建築物 或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。 2.更新單元內現有 巷道彎曲狹小 ，寬度小於六公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。 3.更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之 鋼筋混凝土造 及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造。
二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全	符合指標 2、3、4 其中之一項及其他指標之二項者。	4.更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有 危險或有安全之虞者 之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。
三、建築物未符合都市應有之機能	符合指標 5、8、10 其中之一項及其他指標之二項者。	5.更新單元內合法建築物地面層 土地使用現況不符 現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上。 6.更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市 重大建設 或國際觀光據點二百公尺以內。 7.更新單元內建築物 無設置化糞池 或經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水均未經處理而直接排放之棟數比例達二分之一以上。
四、建築物未能與重大建設配合	符合指標2、3、4其中之一項及其他指標之二項者。	8.更新單元內 四層以上之合法建築物 棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。
五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護	符合指標 13。	9.更新單元內建築物 耐震設計標準 ，不符內政部七十八年五月五日台內營字第六一七〇一號令修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。 10.穿越更新單元內且未供公共通行之計畫道路之面積比例達二分之一以上。
六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會安全	符合指標 7、11 其中之一項及其他指標之二項者。	11.更新單元範圍 現有建蔽率大於法定建蔽率 且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。 12.更新單元內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 之三分之二以下或更新單元內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達二分之一者。
七、避免災害之發生	符合指標 1、9 其中之一項及其他指標之二項者。	13.內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之 歷史建築 及推動保存之歷史街區。 14.更新單元面積在三千平方公尺以上或完整街廓，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過十分之三之同意。

建築物地區環境狀況	評定基準	指標	
一、建築物竄陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞	符合指標 1、2 其中之一項及其他指標之二項者。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 非防火建築物棟數比例達 1/2。 2. 巷道彎曲狹小，寬度小於 6 公尺者佔 1/2。 3. 三十年以上之鋼筋混凝土造。 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">建物構造面</div>
二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全	符合指標 2、3、4 其中之一項及其他指標之二項者。	<ol style="list-style-type: none"> 4. 基礎、樑柱、壁板有有安全之虞者達 1/2。 5. 土地使用現況不符都計之樓板面積達 1/2。 6. 單元距離捷運站、重大建設或觀光據點 200m。 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">環境改善面</div>
三、建築物未符合都市應有之機能	符合指標 5、8、10 其中之一項及其他指標之二項者。	<ol style="list-style-type: none"> 7. 無設置化糞池、生活雜排水直接排放之比例達 1/2。 8. 四層以上合法建物佔 1/3，且半數無電梯及法車數低於戶數。 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">生活水準面</div>
四、建物未能與重大建設配合	符合指標 2、3、4 其中之一項及其他指標之二項者。	<ol style="list-style-type: none"> 9. 耐震設計標準，不符 78 年規定達 1/2。 	
五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護	符合指標 13。	<ol style="list-style-type: none"> 10. 穿越單元且未供通行之計畫道路面積達 1/2。 11. 合法現有建蔽大於法定建蔽且現容未達法容 1/2。 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">都市發展面</div>
六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會安全	符合指標 7、11 其中之一項及其他指標之二項者。	<ol style="list-style-type: none"> 12. 平均每戶樓板面積低於平均水準（93.9m²）之 2/3 或每戶樓板面積低於平均水準（93.9m²）之戶數達 1/2。 13. 古蹟、保存區、歷史建築。 	
七、避免災害之發生	符合指標 1、9 其中之一項及其他指標之二項者。	<ol style="list-style-type: none"> 14. 3000m²以上或完整街廓，並舉辦說明會及十分之三同意。 	<div style="text-align: right; padding-right: 10px;">12</div>

程序1

劃定為
更新地區
或
更新單元
(適用都市更新條例)

程序2

都市更新
事業概要
(選定範圍)

選定
實施者

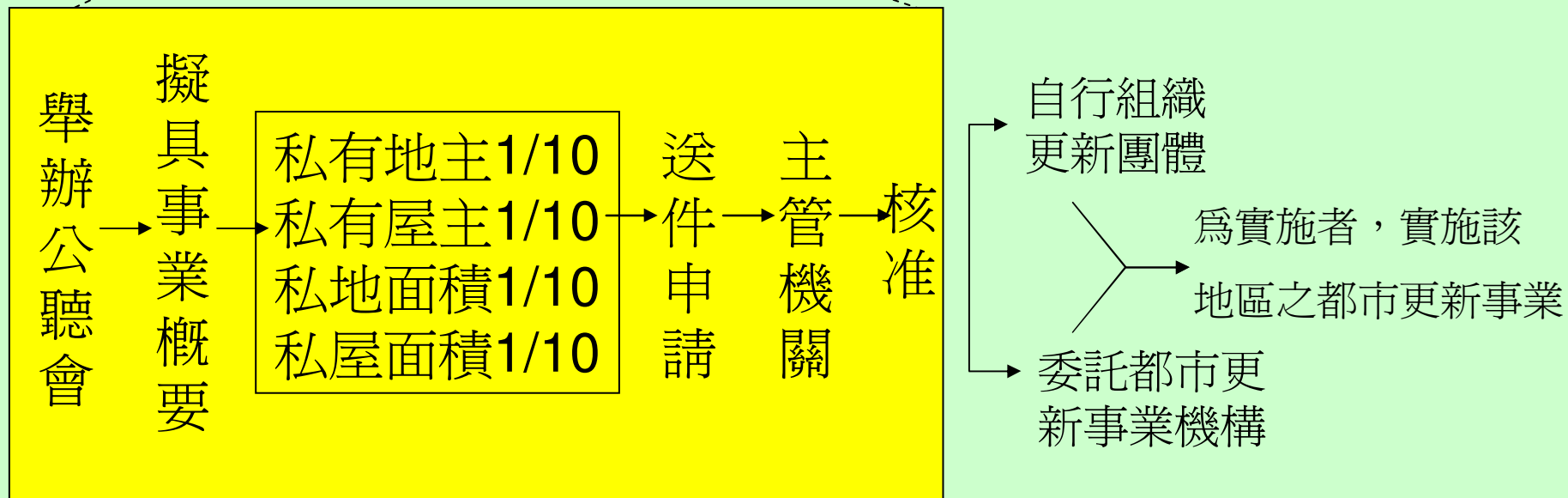
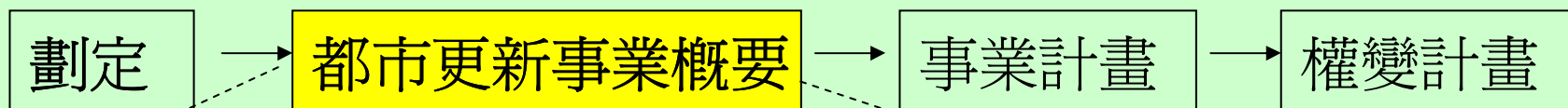
程序3

都市更新
事業計畫

(確定建築設計)

權利變換計畫
(確定分配)

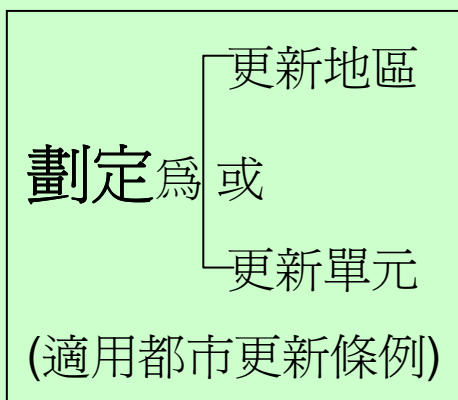
程序4



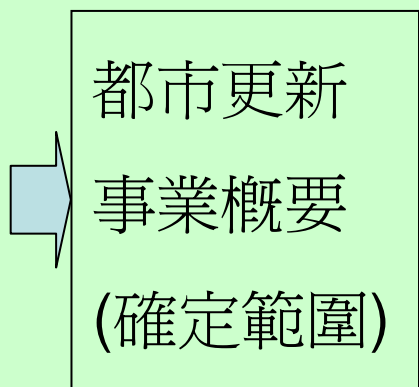
第十條 經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。

前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

程序1

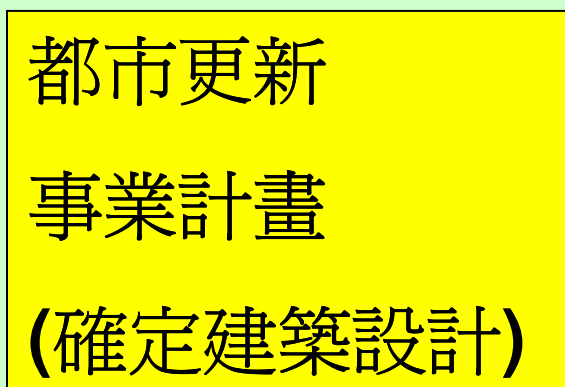


程序2



選定
實施者

程序3



權利變換計畫
(確定分配)

程序4

劃定

概要

都市更新事業計畫

權變計畫

擬具事業計畫

舉辦公聽會

	7 迅行	10 公劃	11 自劃
私地人數	1/2	3/5	2/3
私屋人數	1/2	3/5	2/3
私地面積	1/2	2/3	3/4
私屋面積	1/2	2/3	3/4

送件報核

主管機關初審

公開展覽
30天，舉辦公聽會

幹事會審查

審議會審查

核定發布實施

公告

第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬定，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、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；變更時，亦同。

擬定或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新事業計畫擬定或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會。公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、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；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

劃定

概要

都市更新事業計畫

權變計畫

擬具事業計畫

舉辦公聽會

	7 迅行	10 公劃	11 自劃
私地人數	1/2	3/5	2/3
私屋人數	1/2	3/5	2/3
私地面積	1/2	2/3	3/4
私屋面積	1/2	2/3	3/4

送件報核

主管機關初審

公開展覽
30天，辦公聽會

幹事會審查

審議會審查

核定發布實施

公告

第22條 第1項

實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除【依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，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】外，【應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意】；其屬【依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意】。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。

目前修法之事業計畫同意比例：

事業概要 同意比率	現行規定		修正後					
			實施者					
			都市更新會			都市更新事業機構		
私有土地及私有合法建築物所有權人人數	>1/10		>3/10			>5/10		
私有土地及私有合法建築物面積	>1/10		>3/10			>5/10		
事業計畫 同意比率	更新地區				非更新地區		例外規定 (人數不計)	
	迅行劃定		優先劃定		民間自行劃定 更新單元			
	現行	修正後	現行	修正後	現行	修正後	現行	修正後
私有土地所有權人人數	>1/2	>2/3	>3/5	>3/4	>2/3	>4/5	-	-
私有合法建築物所有權人人數	>1/2	>2/3	>3/5	>3/4	>2/3	>4/5	-	-
私有土地面積	>1/2	>2/3	>2/3	>3/4	>3/4	>4/5	>8/10	>9/10
私有合法建築物樓地板面積	>1/2	>2/3	>2/3	>3/4	>3/4	>4/5	>8/10	>9/10

劃定

概要

都市更新事業計畫

權變計畫

擬具事業計畫

舉辦公聽會

	7 迅行	10 公劃	11 自劃
私地人數	1/2	3/5	2/3
私屋人數	1/2	3/5	2/3
私地面積	1/2	2/3	3/4
私屋面積	1/2	2/3	3/4

送件報核

主管機關初審

公開展覽30天，舉辦公聽會

幹事會審查

審議會審查

核定發布實施

公告

同意書之撤銷分析

1. 地主無需舉證，即可以主張撤銷同意書

2. 權利義務不相同者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

3. 不得撤銷同意書，除非有民法88,89,92或雙方合意。

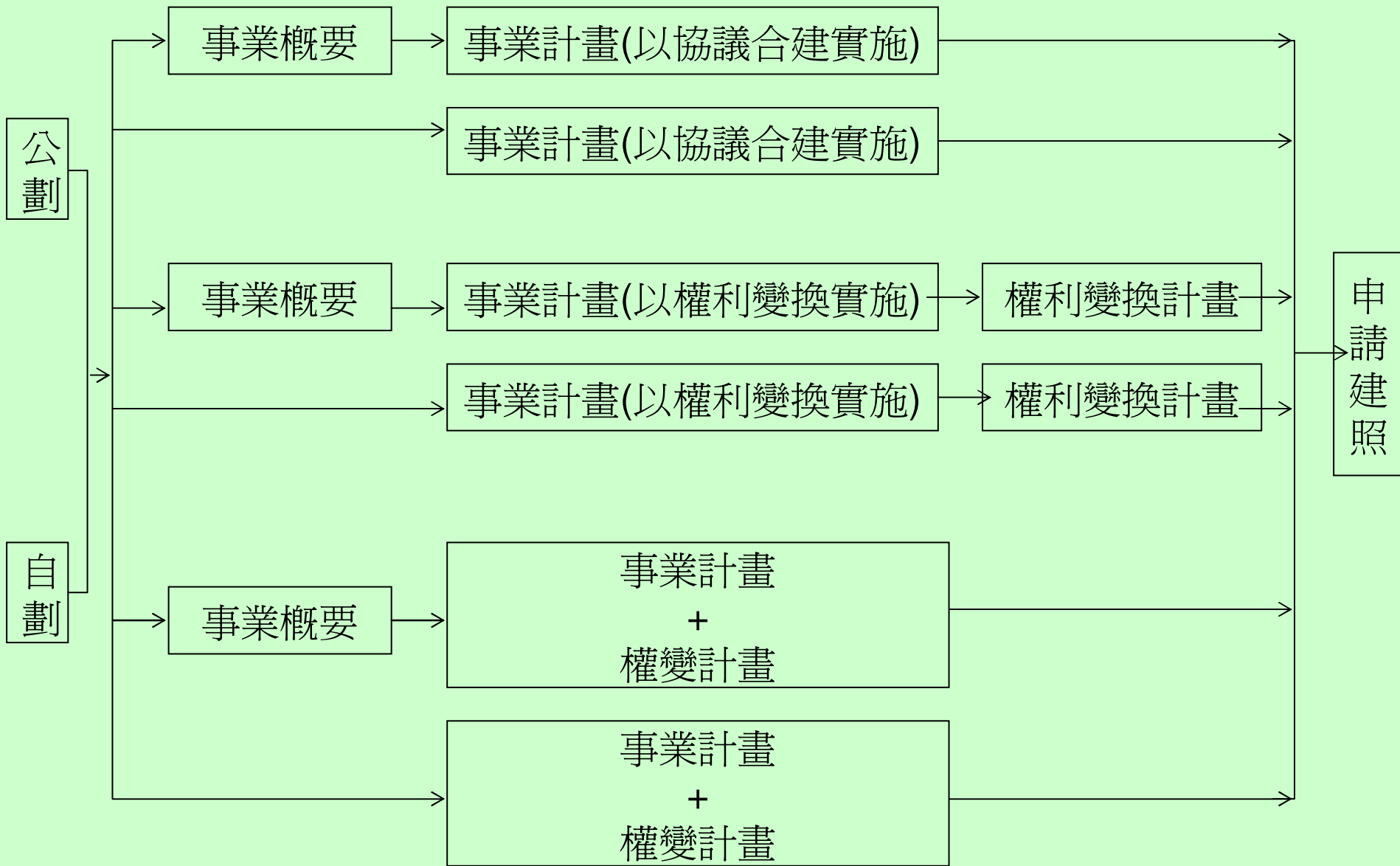
第22條 第3項

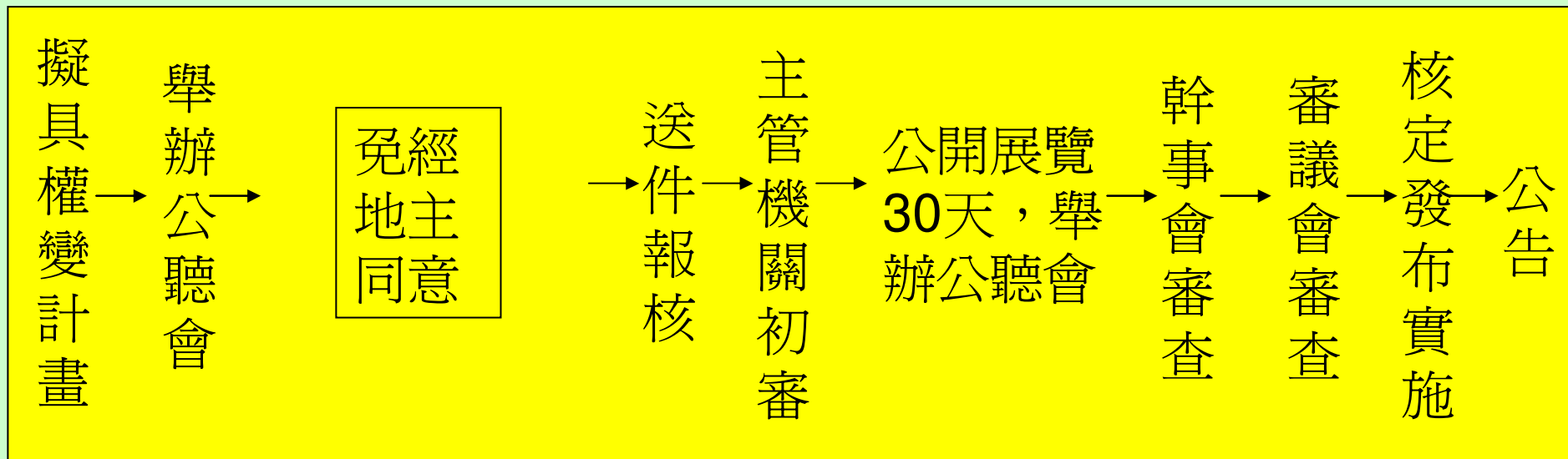
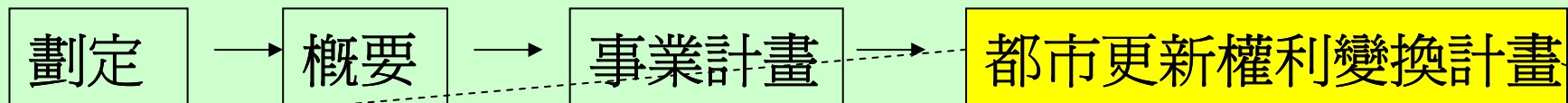
各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。

民88 意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。

民89 意思表示，因傳達人或傳達機關傳達不實者，得比照前條之規定撤銷之。

民92 因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。被詐欺而為之意思表示，其撤銷不得以之對抗善意第三人。





第二十九條

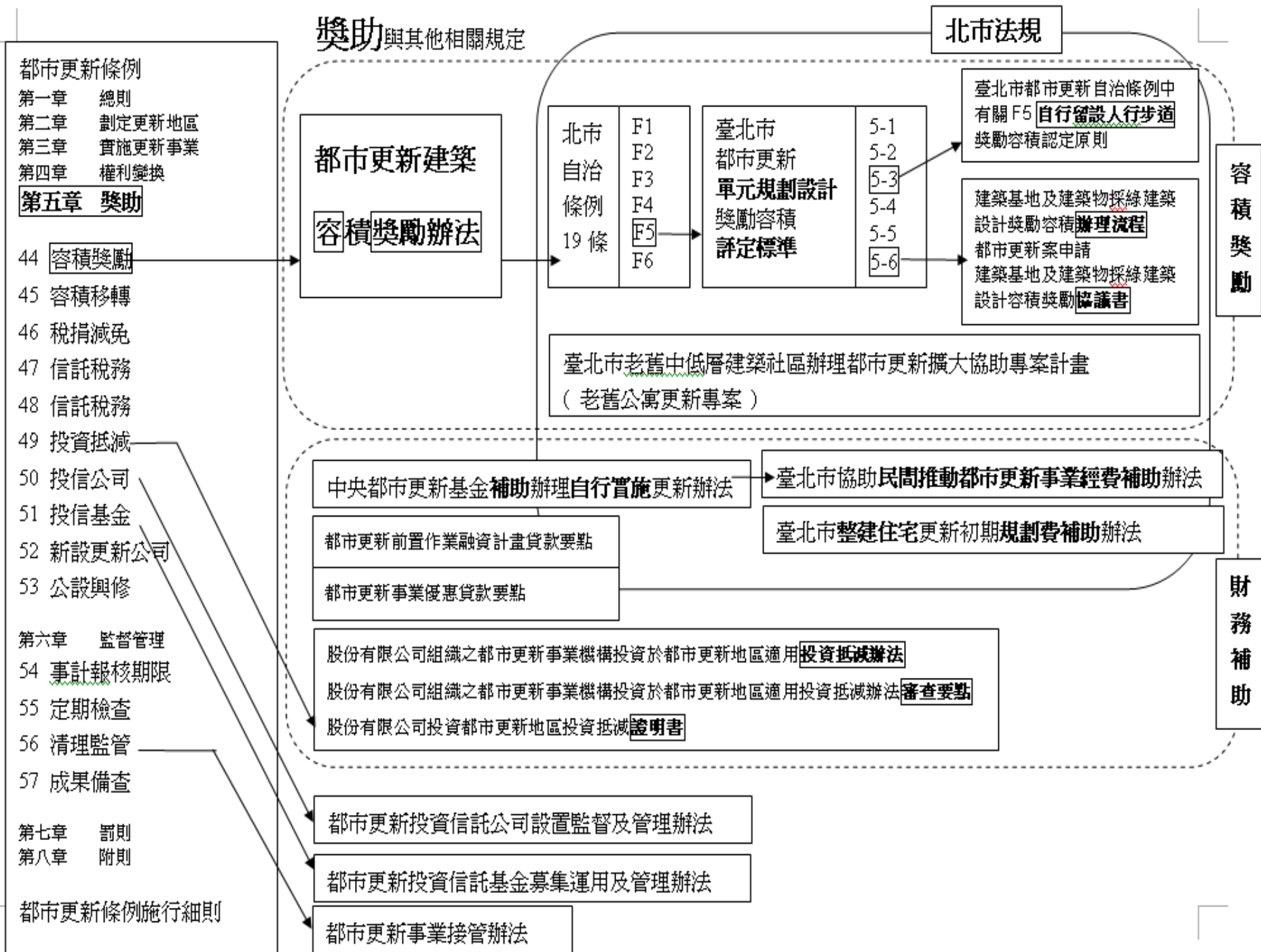
以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。但必要時，權利變換計畫之擬定報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

實施者為擬定或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。

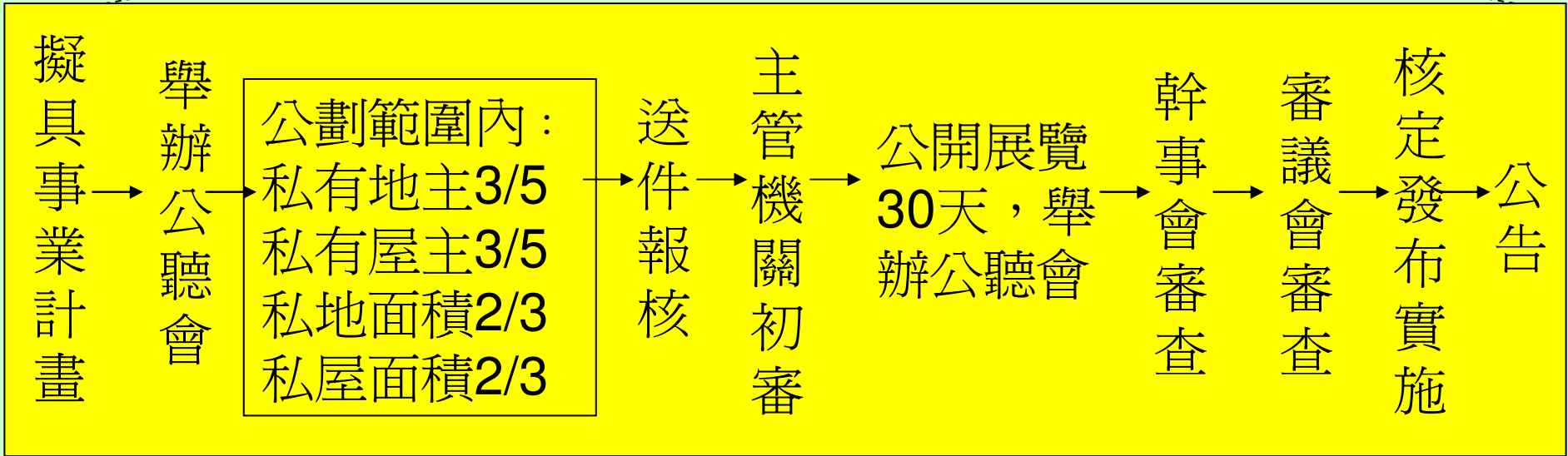
權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。

第二部分

獎助規定



容積獎勵



第二十一條 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、**實施者**。
- 三、現況分析。
- 四、計畫目標。
- 五、細部計畫及其圖說。
- 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、**實施方式**及有關費用分擔。
- 十二、拆遷安置計畫。
- 十三、**財務計畫**。
- 十四、實施進度。
- 十五、**效益評估**。
- 十六、**申請獎勵項目及額度**。
- 十七、相關單位配合辦理事項。
- 十八、其他應加表明之事項。

中央法規

法律

母法：

都市更新條例
#44

命令

子法：

都市更新建築
容積獎勵辦法

行政規則

解釋
函令

會議
記錄

地方法規

母法：

北市自治條例
#19

子法：臺北市都市
更新單元規劃設
計獎勵容積評定
標準

孫子法：

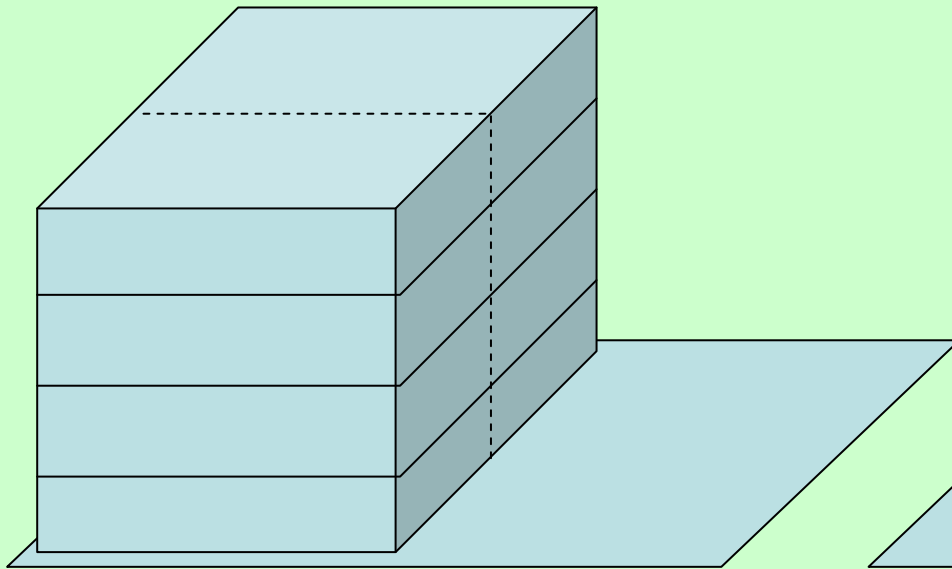
臺北市都市更新自治
條例中有關△ F5自
行留設人行步道獎勵
容積認定原則

解釋
函令

會議
記錄

建蔽率 50%

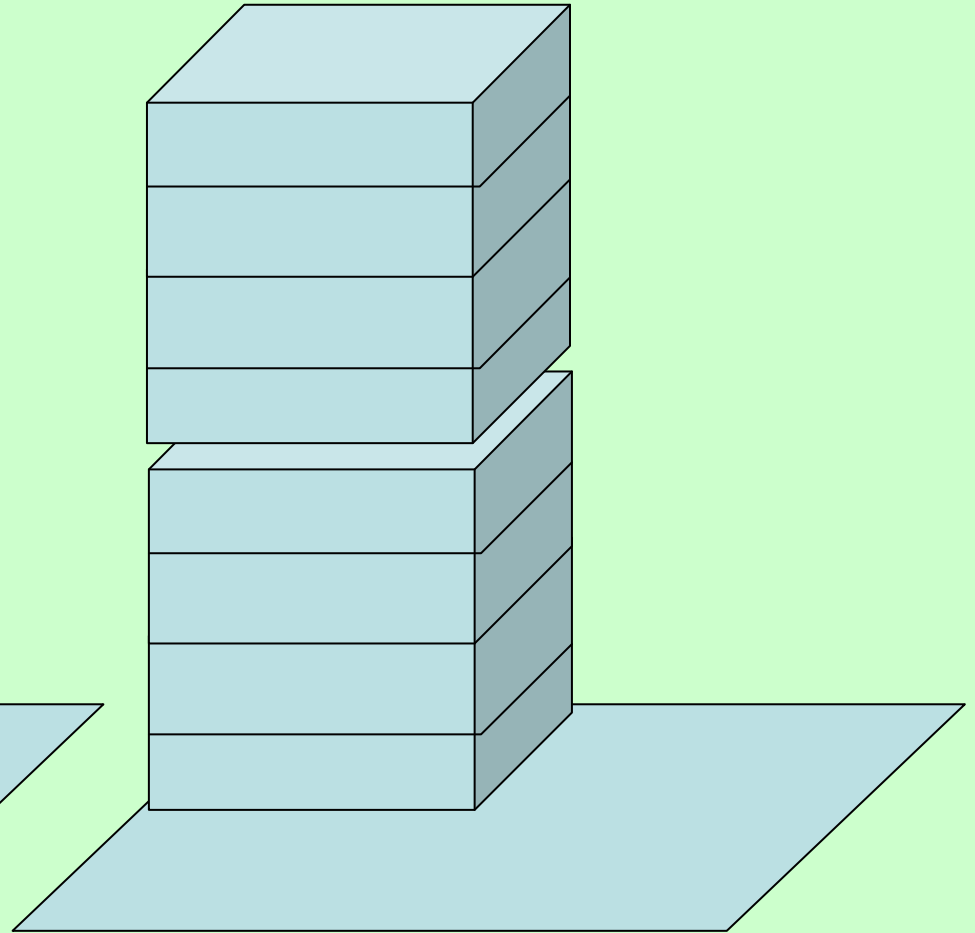
容積率 200%



建蔽率 25%

容積率 200%

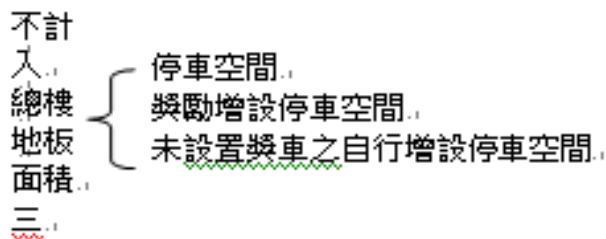
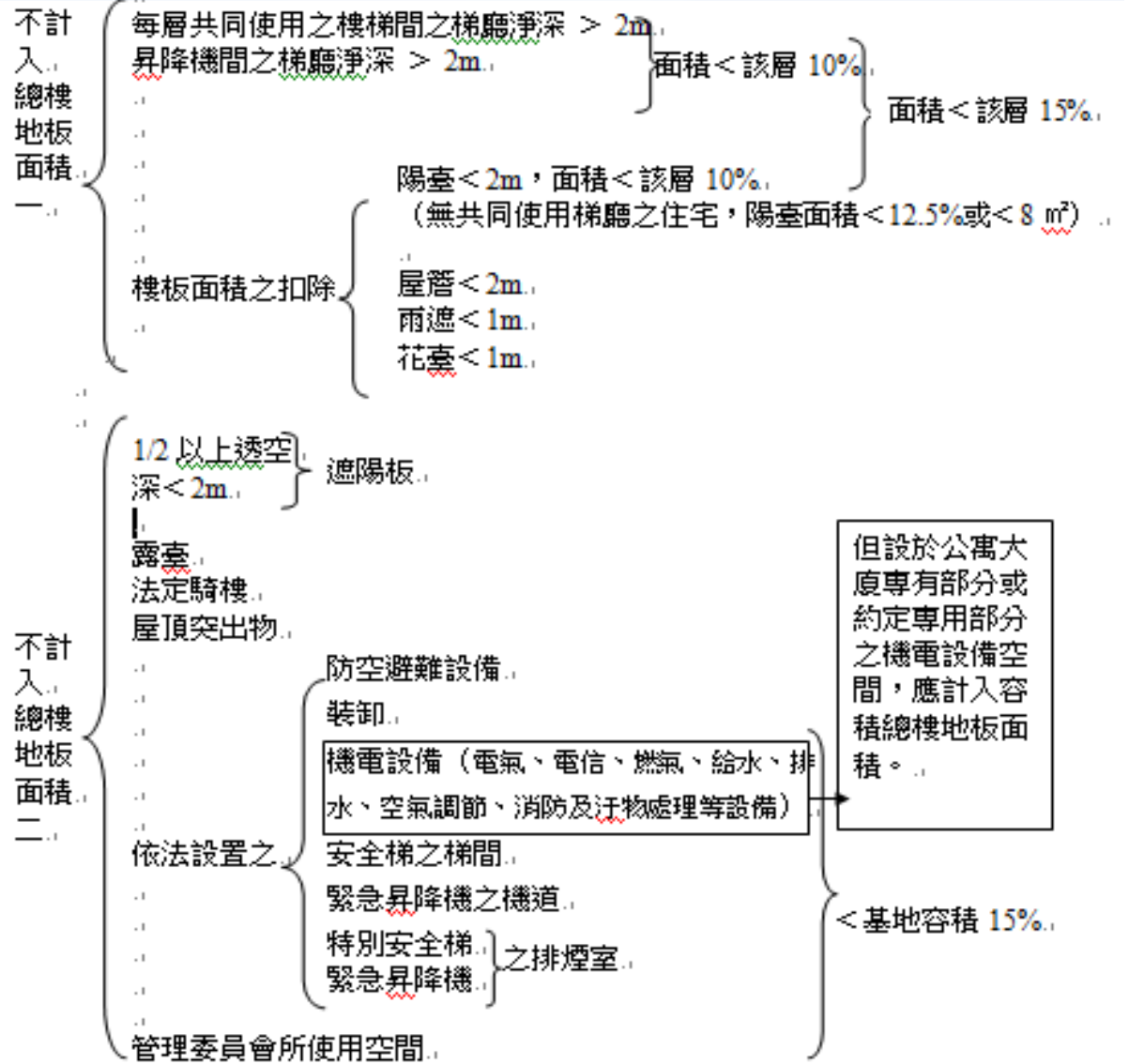
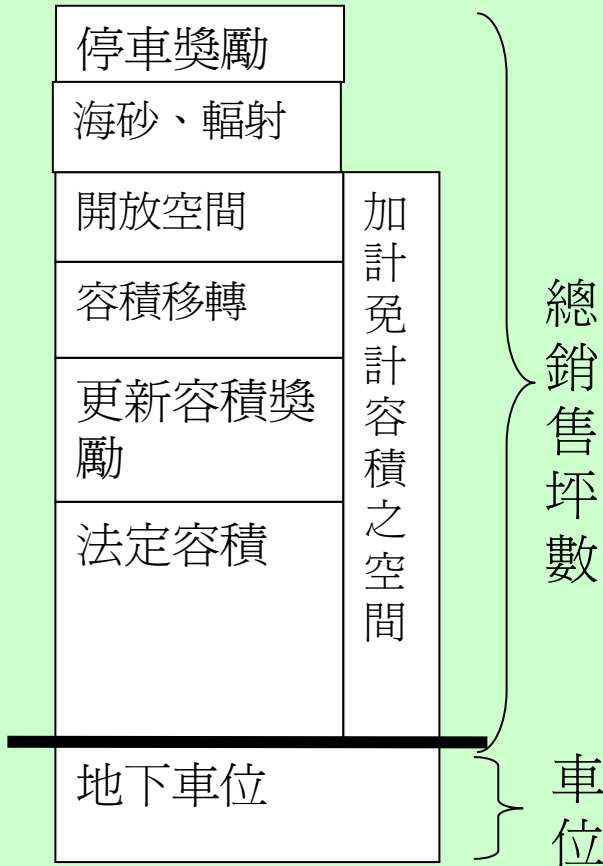
容積無法增加，但可
透過降低建蔽率，使
建築變高

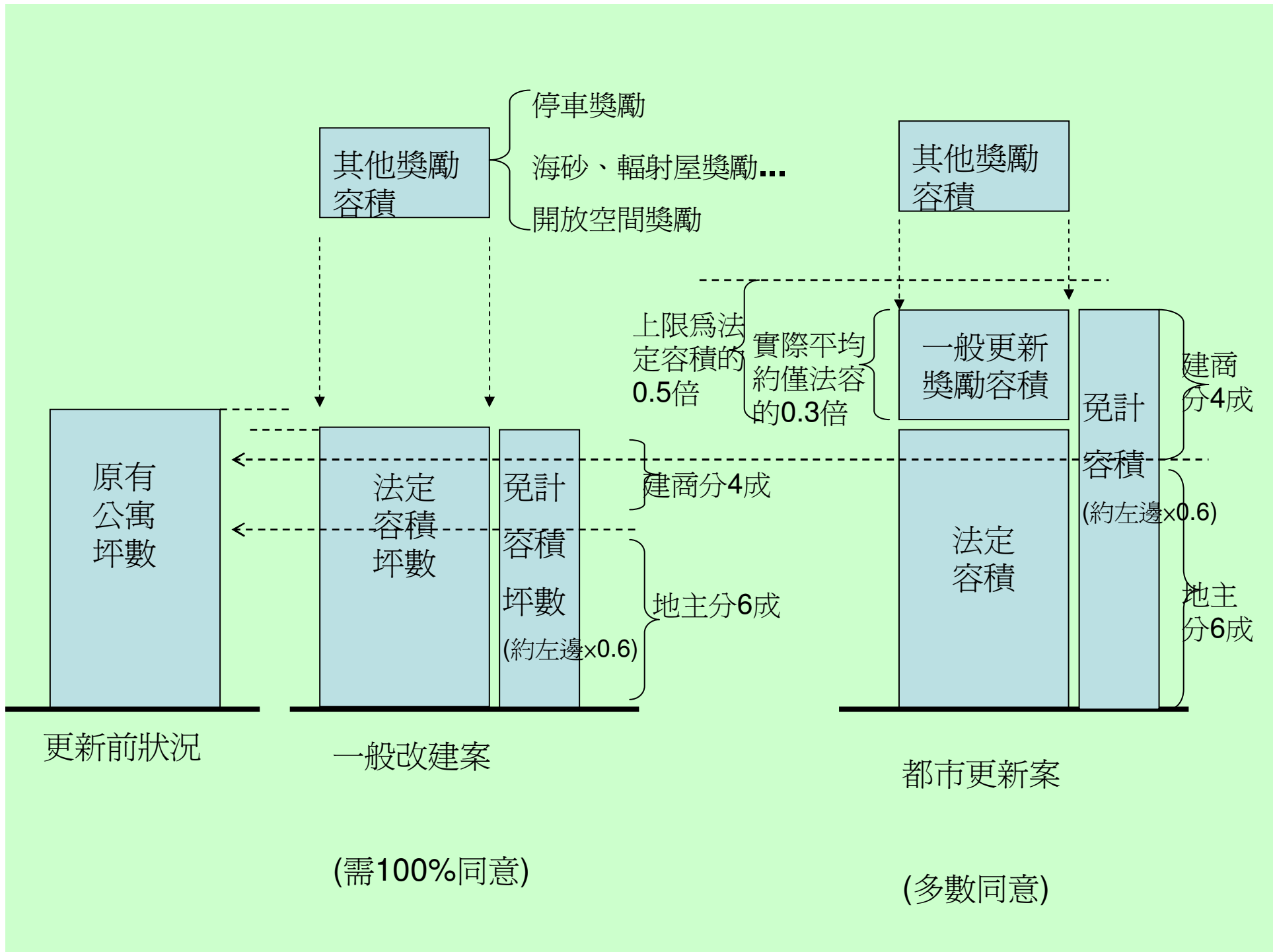


容積之放大效果

變高又變胖!

容積樓地板面積 建築技術規則 #162





條例第五章 第44條

1. 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵：

1) 實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。

原容 > 法容

44條1項1款

2) 更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。

公益設施

44條1項2款

3) 主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵。

時程

44條1項3款

4) 其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者。

其他

44條1項4款

5) 前四款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。

低於水準

44條1項5款

2. 依第七條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。

(放寬高度)

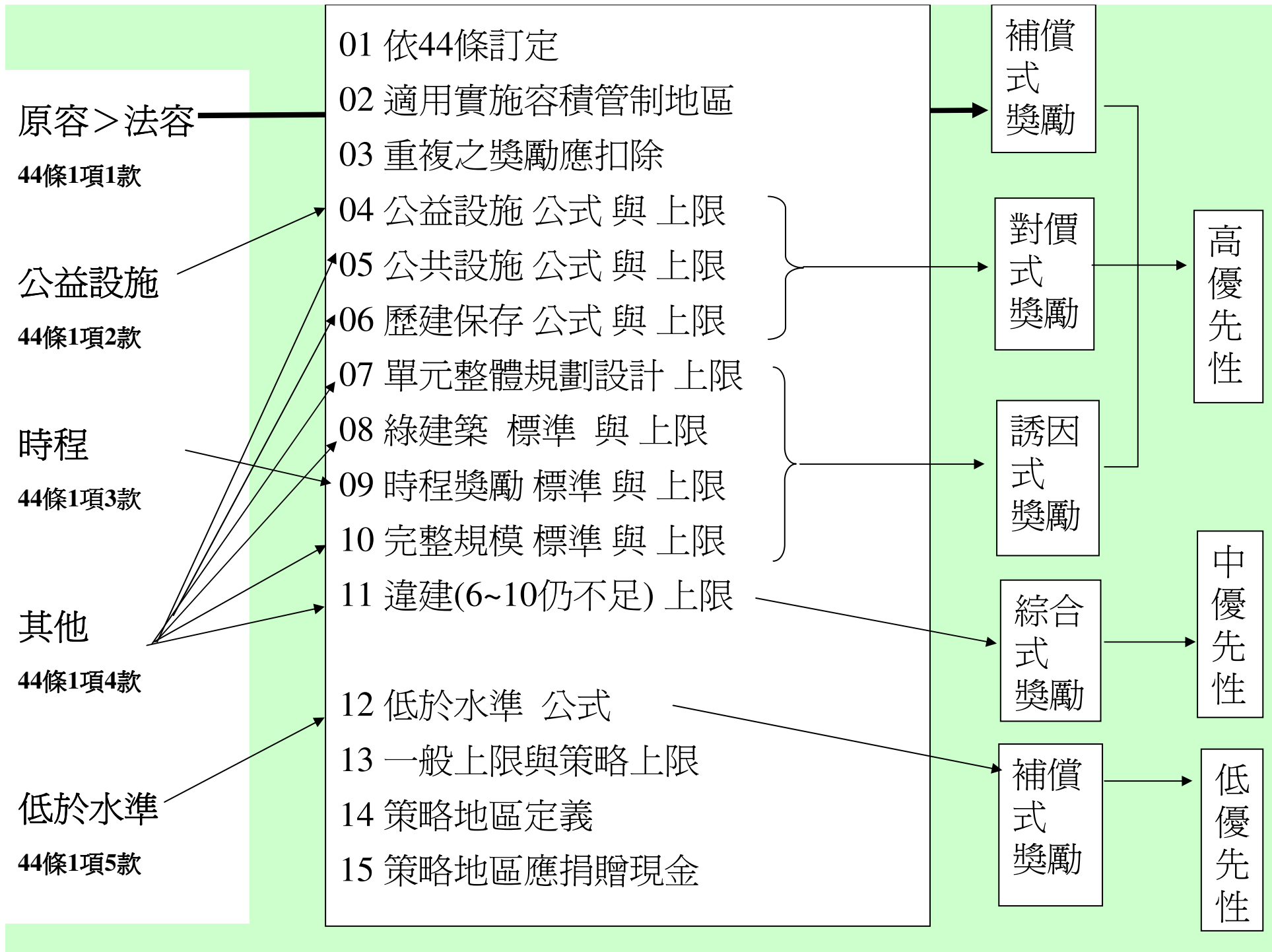
3. 第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。

(原建蔽)

條例#44

➡ 建築容積獎勵辦法

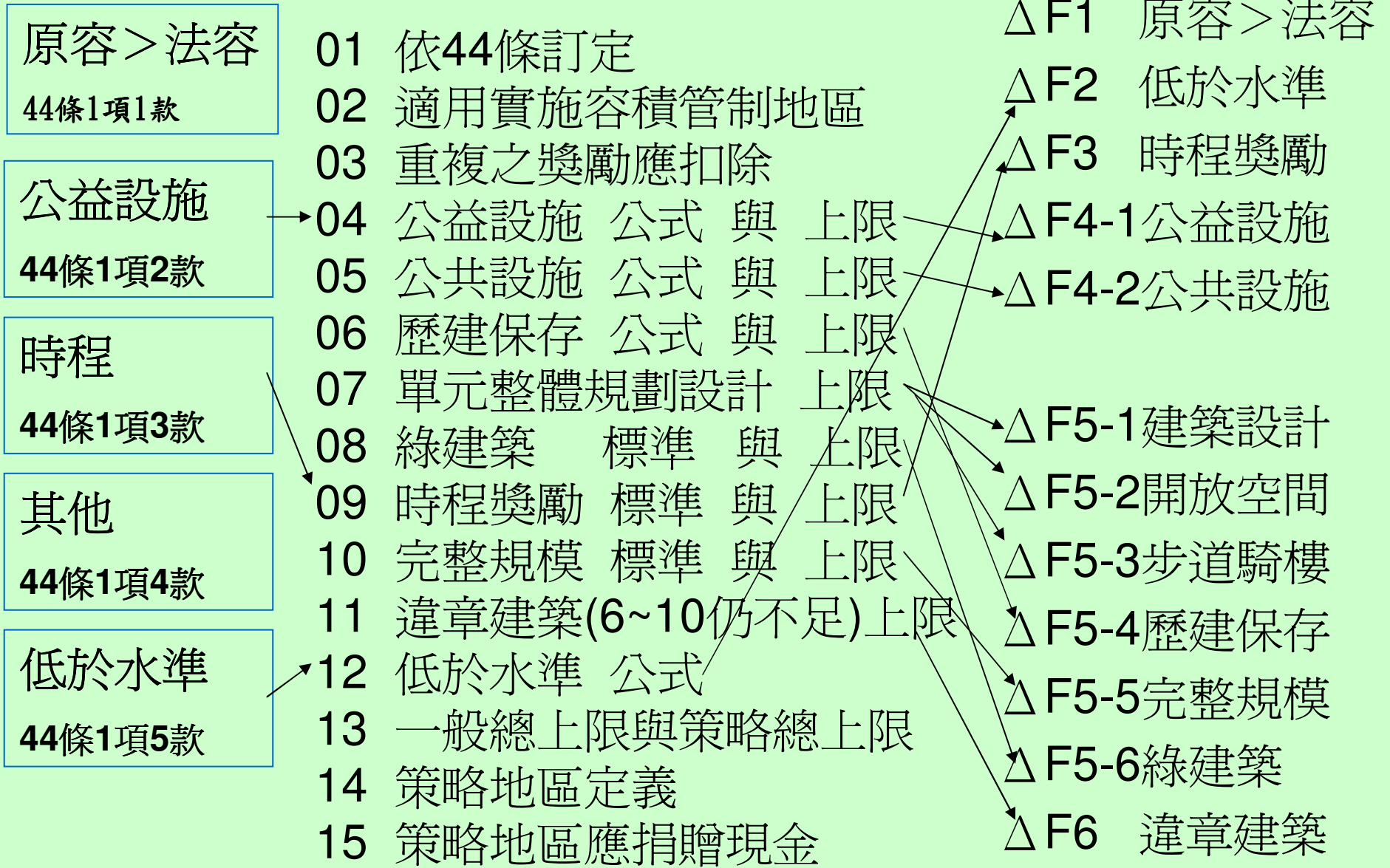
原容 > 法容 44條1項1款		01 依44條訂定
公益設施 44條1項2款	→	02 適用實施容積管制地區 03 重複之獎勵應扣除 04 公益設施 公式 與 上限
時程 44條1項3款		05 公共設施 公式 與 上限 06 歷建保存 公式 與 上限 07 單元整體規劃設計 上限
其他 44條1項4款	↘	08 綠建築 標準 與 上限 09 時程獎勵 標準 與 上限 10 完整規模 標準 與 上限 11 違章建築(6~10仍不足)上限
低於水準 44條1項5款	→	12 低於水準 公式 13 一般總上限與策略總上限 14 策略地區定義 15 策略地區應捐贈現金



條例#44

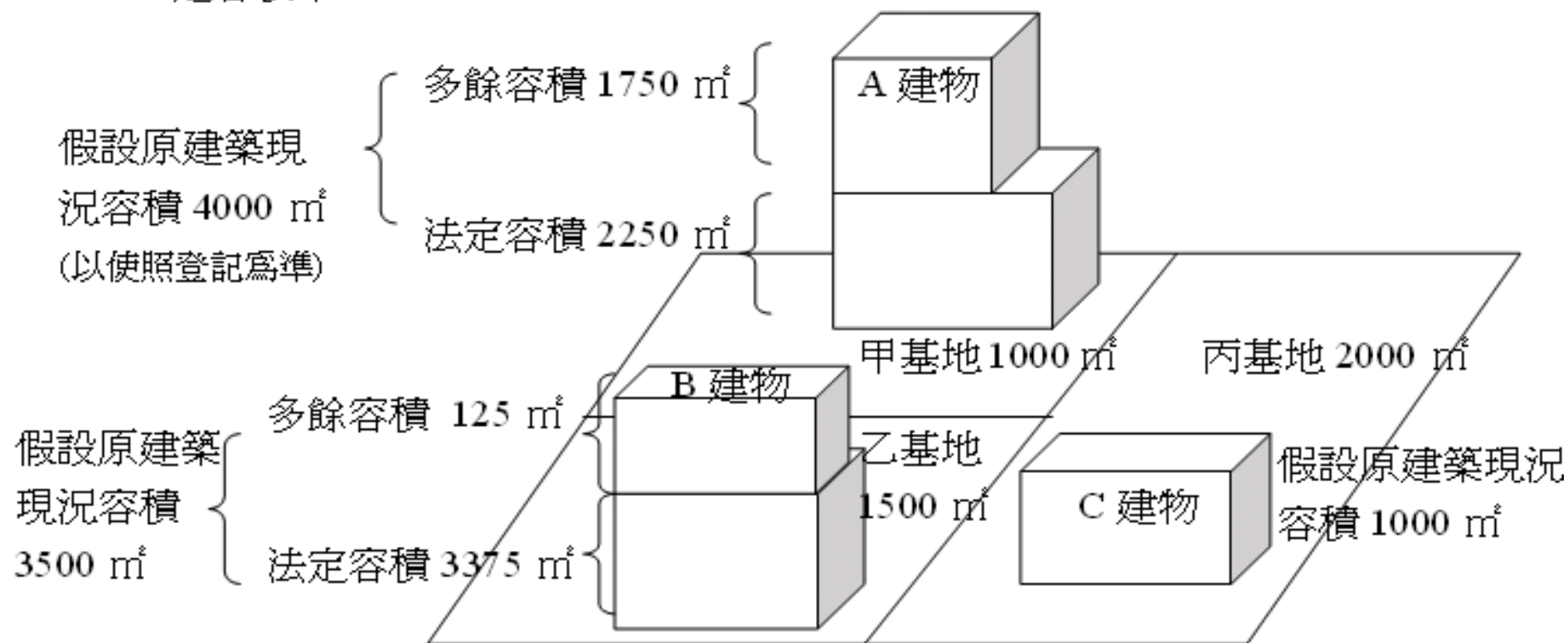
建築容積獎勵辦法

北市自治條例#19



△F1

(一) 假設某更新單元內共有三筆土地，其上有三棟建物。使用分區皆為住3，法定容積率 225%。



更新單元基地面積 $1000+1500+2000=4500\text{m}^2$ 法定容積率 225%

法定樓地板面積 $4500*225\%=10125\text{m}^2$

A建物者可申請之△F1獎勵容積= 1750m^3

B建物者可申請之△F1獎勵容積= 125m^3

C建物者現況容積低於法定容積，無法申請△F1

本案△F1獎勵容積= $1750+125=1875\text{m}^3$

△ F2

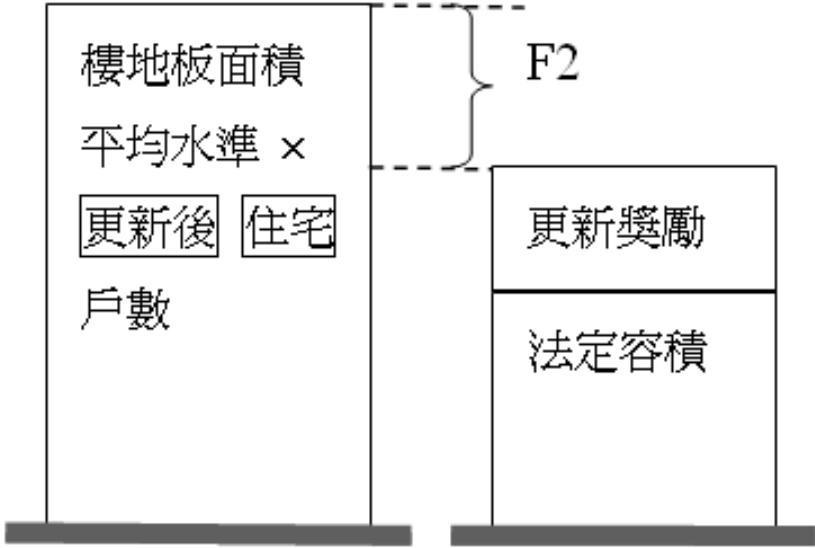
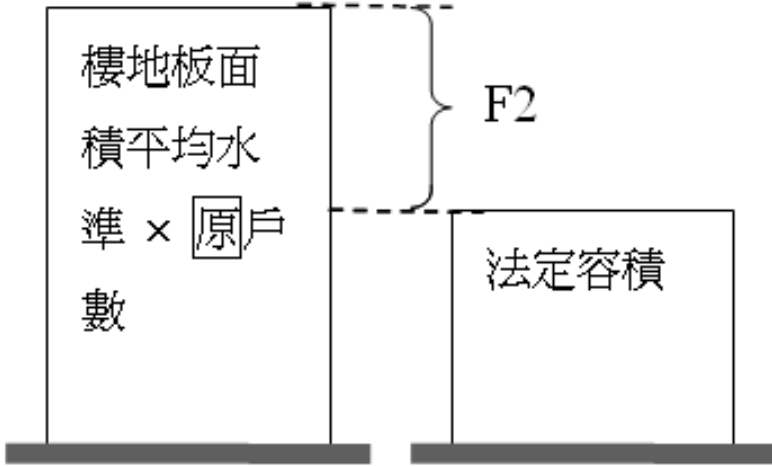
(一) 都市更新條例之規定

現行條文(#44.1.5)	原條文(#44.1.2)
前四款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。	因都市更新之實施，致更新後多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準者；得適度增加其建築容積。

(二) 更新容獎辦法之規定第五條

新條文(#12)	原條文(#5)
都市更新事業共同負擔由土地所有權人自行繳納，更新後超過二分之一原土地所有權人之分配未達最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告各該直轄市、縣(市)平均每戶居住樓地板面積，更新後不增加更新前住宅單元百分之十之原則，得以各該直轄市、縣(市)「平均每戶居住樓地板面積乘以更新後住宅單元後，扣除第四條至第十一條獎勵容積與法定容積之差額」計算容積獎勵。	本條例第四十四條第一項第二款所稱多數，係指超過更新後應分配建築物及其應有部分之原土地及建築物所有權人人數之 1/2。所稱當地居住樓地板面積平均水準，以最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查或臺閩地區人口及居住調查報告各該直轄市、縣(市)平均每戶居住樓地板面積為準。

(三) 北市自治條例#19：

草案條文(#19)	現行條文(#19)
<p>△ F2：符合都市更新條例相關規定者，以本市平均每戶居住樓地板面積乘以更新後住宅單元後，依都市更新建築容積獎勵辦法第十二條規定計算之。</p> 	<p>符合都市更新條例相關規定者，以當地居住樓地板面積平均水準乘以原戶數後，扣除法定容積之差額核計。</p> 

- 「當地居住樓地板面積平均水準」
- 臺閩地區戶口及住宅普查：可由主計處網站查得數據，最近一年為89年調查。(原則採此調查數據，此調查10年做一次)

台閩地區普通住戶住宅之樓地板面積－按縣市別分(表176)(89年調查)							
台北市	93.9	台中市	114.6	台南市	134.1	台東縣	116.4
基隆市	93.0	苗栗縣	158.1	高雄市	107.9	花蓮縣	111.5
新竹市	133.0	台中縣	147.8	嘉義縣	121.2	金門縣	169.8
台北縣	94.4	彰化縣	141.1	台南縣	138.2	連江縣	96.7
宜蘭縣	134.4	南投縣	137.5	高雄縣	130.8		
桃園縣	134.6	雲林縣	132.4	屏東縣	133.1		
新竹縣	149.4	嘉義市	111.6	澎湖縣	122.9		

- 臺閩地區人口及居住調查報告：最近一年為84年調查。
- 主計處當時計算93.9之認定，為「登記面積」，即包含大小公設。
- 但台北市認定之93.9，採「容積樓地板面積」認定，即可再外加陽台等。

△ F3

F3-1(公劃時程獎勵)

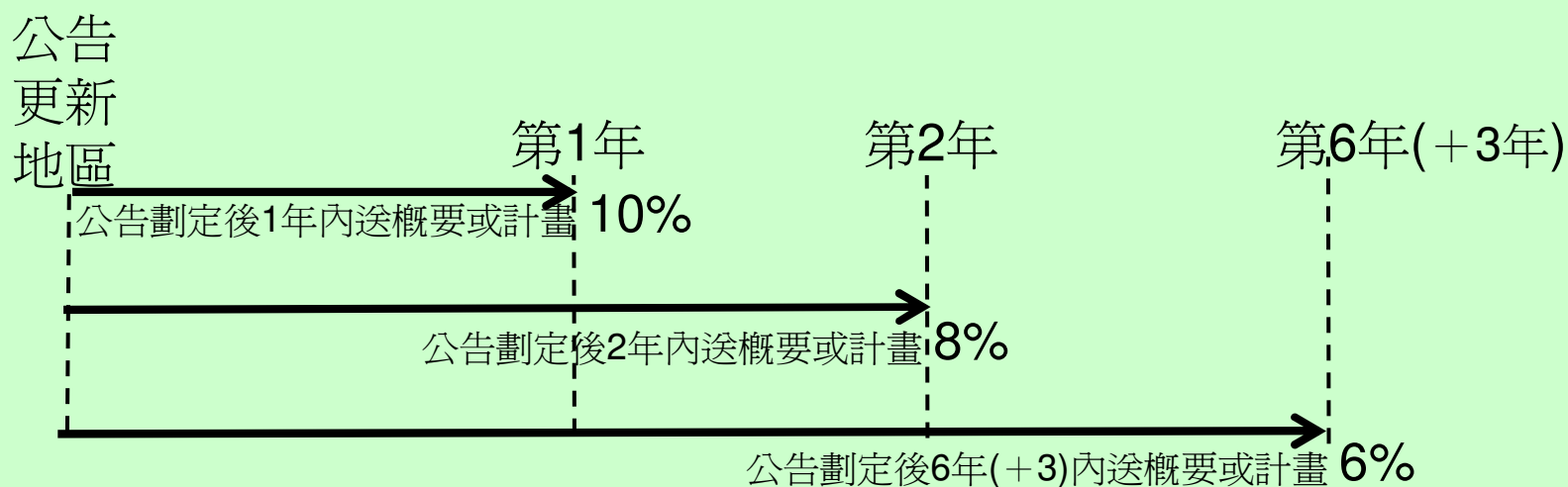
1.依都市更新條例第10條劃定之更新地區(單元)公告後，一年內申請實施更新者，給予法定容積之百分之十之獎勵容積；公告後二年內申請實施更新者，給予法定容積之百分之八之獎勵容積；其餘依據都市更新條例等相關規定，在都市更新建築容積獎勵辦法所定時程內申請實施更新者，給予法定容積之百分之六之獎勵容積。

說明

(一)△F3獎勵內容調整為下列二部分：

1.政府劃定更新地區(單元)：依都市更新條例第四十四條第一項第三款規定明定經主管機關劃定之更新地區(單元)以公告日至申請實施都市更新(含事業概要、事業計畫)之時間給予時程獎勵，並配合都市更新建築容積獎勵辦法提高獎勵容積額度。

F3-1 (公劃)



F3-2(自劃時程獎勵)

2.依都市更新條例第十一條自行劃定更新單元，擬具事業概要者，自事業概要核准之日起，一年內提送事業計畫者，給予法定容積之百分之七之獎勵容積，二年內提送事業計畫者，給予法定容積之百分之六之獎勵容積。其餘依據都市更新條例相關規定，在都市更新建築容積獎勵辦法所定時程內申請都市更新者，給予法定容積百分之五之獎勵容積。另依都市更新條例第十條第二項規定逕行擬具事業計畫者，以劃定基準經主管機關審核通過之日起算獎勵容積。

說明

2.自行劃定更新單元：配合本自治條例第十五條自行劃定更新單元刪除「公告」程序及為獎勵提高民間參與更新意願，爰依都市更新條例第四十四條第一項第四款【即「其他」】增訂本獎勵，並區分下列兩種：

(1)參照都市更新條例第五十四條兩年之都市更新事業計畫報送期限，增訂自行劃定更新單元於事業概要核准之日起至提送事業計畫之時間，給予獎勵容積。

(2)自行劃定更新單元如依更新條例第十條第二項規定逕行擬具事業計畫者，則以劃定基準經主管機關審核通過之日起至提送事業計畫之時間，給予獎勵容積。

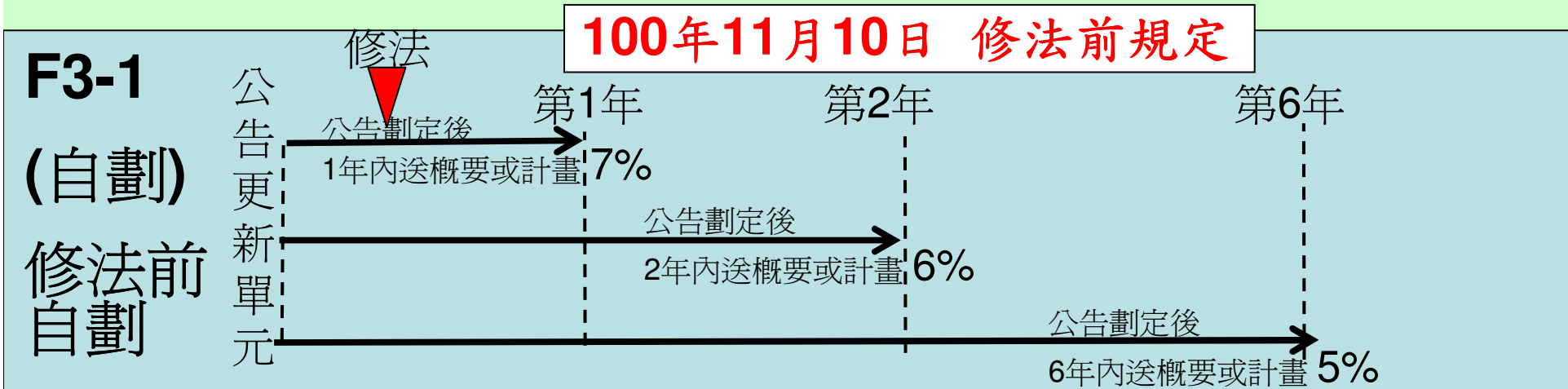
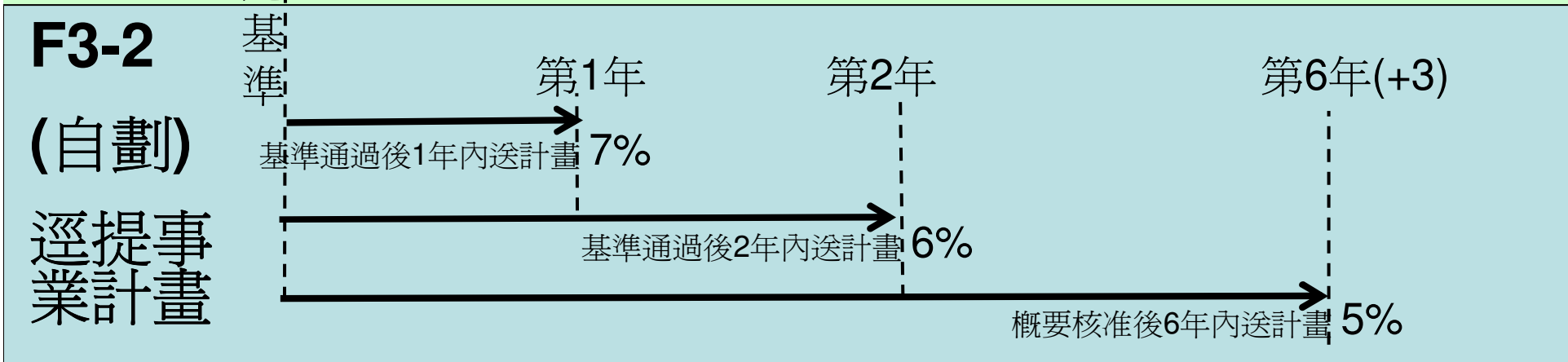
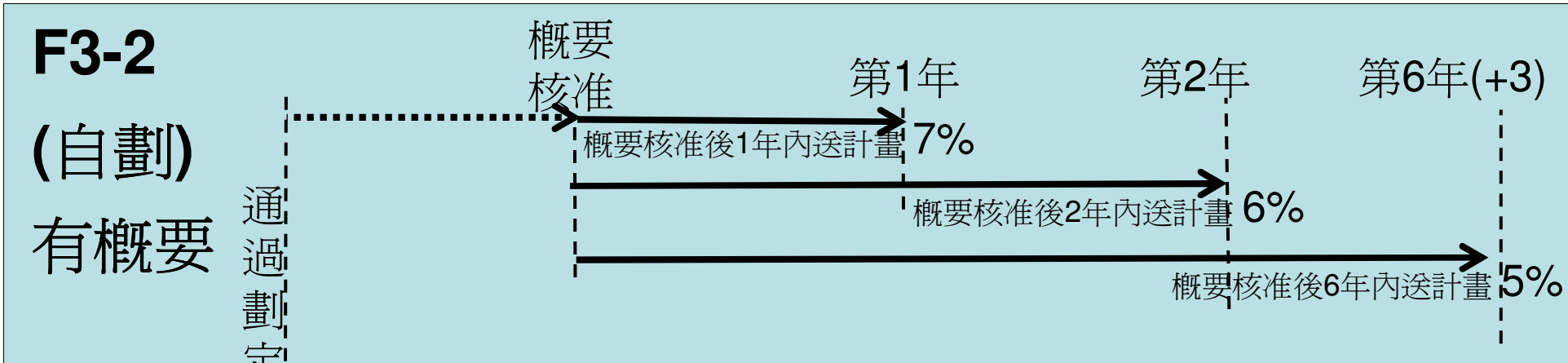
(二)另依法律不溯既往原則，本自治條例修正前，已公告之自行劃定更新單元，仍視用原規定給予容積獎勵。

(三)依都市更新條例第四十四條第四款規定：「其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者」，北市府前已報請中央主管機關核准在案。

容獎辦法第九條

主管機關依本條例第六條或第七條規定優先或逕行劃定之更新地區，自公告日起六年內，實施者申請實施都市更新事業者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。

主管機關考量更新單元規模、產權複雜程度，認有延長前項一定時程之必要者，得延長三年，並以一次為限。



△F4

- 基本概念與銷售淨利之計算
- △F4的算法，基本上是「對價式」的獎勵。以各項措施所需成本經費，除以獎勵樓層單位面積不含建築成本及管銷費用之銷售淨利核算。但以其建築容積獎勵已有研提相關財務計畫內容及詳實佐證數據予以核計者為限。

$$\text{基本公式：F4獎勵面積} = \frac{\text{成本（元）}}{\text{銷售淨利（元/m}^2\text{）}}$$

$$\text{基本公式：F4獎勵面積} = \frac{\text{成本（元）}}{\text{銷售淨利（元/m}^2\text{）}}$$

F4獎勵 面積	×	每坪可淨賺 多少錢	=興關	公益設施 公共設施	之成本	× 1.2倍			
		↓							
		=	每坪售價 60萬	減	每坪營建 成本 15萬	減	每坪管理 成本 1萬	減	每坪銷售 成本 1萬

意涵說明：

- F4的設計，在於當一件更新案花費若干成本在某件具有公共利益的事情上時，政府便願意以相同價值的樓板面積換給此更新案。也就是錢來換等價值的物品。拿到此物品後，可再透過包裝賣出。
- F4提列成本灌越高，可爭取的容積越高，所以在審議上，分子的金額應合理，不應太大。亦應確認分母是否太小。
- 1.2倍之係數，係指多給予成本的2成，作為利潤

△ F4-1 捐贈公益設施

- 類型：北市自治條例第**23**條
 - 樓地板面積一百平方公尺以上之圖書館、博物館、藝術中心。
 - 樓地板面積一百平方公尺以上之健康中心、集會場所或供兒童、青少年、勞工、老人等使用之活動中心。
 - 其他經審議委員會依都市更新事業計畫審議通過者。
 - 實務上有「小劇場」、「社區活動中心」、「原住民展示」之案例。
- 程序：北市自治條例第**24**條
 - 擬捐贈公益設施之實施者，應於更新事業計畫核定前與主管機關簽訂捐贈公益設施契約書，並於領取使用執照後三個月內完成捐贈公益設施事宜。建築執照需註明捐贈公益設施用途及項目。
- 捐贈：北市自治條例第**25**條
 - 捐贈公益設施事宜，指於建築執照註明，實施者於申請建物所有權第一次登記時，應依土地登記規則有關規定檢附相關證明文件，併列主管機關為建築物所有權第一次登記申請人，就捐贈本市之公益設施樓地板面積辦理所有權第一次登記及土地持分所有權無償移轉登記為本市所有。
- 公益設施不可位於更新單元外。
- 公益設施可不計入容積（條例#**44.1.3**）。

效益

案例試算

假設捐贈100坪的健康中心

2樓以上銷售金額假設每坪50萬，興建成本每坪12萬

健康中心的土地持分10坪，每坪土地市價100萬

產權捐贈市府，並提供管理維護費一年50萬共20年計1000萬。則可爭取之容積計算如下：

$$100\text{坪免計容積} + \frac{\left[(10\text{坪} \times 100\text{萬}) + (100\text{坪} \times 12\text{萬}) + (20\text{年} \times 50\text{萬}) \right] \times 1.2\text{倍}}{50\text{萬} - 12\text{萬} - (50\text{萬} \times 5\%) - (50\text{萬} \times 6\%)}$$
$$= 100\text{坪} + 118.15\text{坪}$$

- 程序複雜，必須與受贈單位展開冗長的協商，額外增加推案難度。
- 建築設計上必須配合受贈單位的需求，無法單方面調整建築設計。
- 雖然程序麻煩，但對新建商應屬有利，可建立新建商之形象。
- 建案內部有公益設施，亦可強化該建案之價值。

△ F4-2 開闢公共設施

容 獎 辦 法

△F4-2新條文(#5)

協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施，其產權登記為公有者，或捐贈經費予當地地方政府都市更新基金以推展都市更新業務者，得依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積百分之十五為上限。

協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施之獎勵容積=（協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需工程費+土地取得費用+拆遷安置經費+管理維護經費）X1.2倍/（二樓以上更新後平均單價—興建成本—管銷費用）；捐贈經費予當地地方政府都市更新基金之獎勵容積=（捐贈金額X1.2倍/（二樓以上更新後平均單價—興建成本—管銷費用））。

前項土地取得費用，以事業計畫報核日當期之公告現值計算。

第一項協助開闢更新單元內或其周邊公共設施，如以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用本條獎勵。

舊條文

直轄市、縣(市)主管機關依本條例第四十四條第一項第五款規定辦理時，應考量地區環境狀況、更新單元規劃設計及處理占有他人土地之舊違章建築戶之需要等因素，並應考量對地區環境之衝擊。

1. **協助開闢或管理維護**更新單元周邊公共設施，其產權登記為公有者：

$$\frac{(\text{公共設施土地成本} + \text{興建成本} + \text{拆遷安置經費} + \text{提供管理維護經費}) \times 1.2 \text{ 倍}}{\text{二樓以上單位銷售淨利}} = \frac{\text{獎勵容積}}{\text{法容}} < 15\%$$

2. **捐贈經費**予當地地方政府都市更新基金以推展都市更新業務者：

$$\frac{(\text{捐贈金額}) \times 1.2 \text{ 倍}}{\text{二樓以上單位銷售淨利}} = \frac{\text{獎勵容積}}{\text{法容}} < 15\%$$

「有關更新案涉及依『都市更新建築容積獎勵辦法』第5條規定申請協助開闢更新單元周邊公共設施之容積獎勵之處理原則」【98.08.03 臺北市都市更新及爭議處理審議會第23次會議紀錄】

- (一) 就實施者「取得」該公共設施所有權人之捐贈同意書部分，同意依「都市更新建築容積獎勵辦法」第5條規定核給容積獎勵。
- (二) 至於實施者「無法取得」該公共設施所有權人之捐贈同意書部份，實施者得依「都市更新條例」規定，請本府優先開闢該部分公共設施，本府將視個案建物開工期程進度，由公共設施主管機關循預算程序編列預算辦理之，實施者不得以捐贈相關經費方式申請容積獎勵。

已開闢未徵收之道路用地「可以爭取」容積獎勵

- 台北市容積移轉制度中，寬15米以上之道路用地容積已逐漸釋出，但15米以下之道路在政策上仍未開放，為延續該政策，更新案中當年透過取得土地同意書而「已通行未徵收」的計畫道路，是否可申請F4，造成認定之疑義。
- 都市更新建築容積獎勵辦法第5條，針對「協助開闢」或「管理維護」都市更新單元周邊公共設施者給予獎勵容積，其立法意旨，係為協助政府取得及管理維護都市更新單元周邊之公共設施，改善都市生活環境品質及整體景觀風貌，其適用對象不限定為未開闢之公共設施，並以實際支出費用據以換算獎勵容積。
- 因此都市更新單元周邊計畫道路雖已全部開通，但產權仍屬私人所有，實施者擬協助取得土地並登記為公有，僅就「土地取得費用」折算申請獎勵容積，納入都市更新事業計畫辦理，經地方政府都市更新審議會審議通過者，尚符上開立法意旨。
【內政部98.2.6台內營字第0980010089號函】

△ F5-1 建築設計

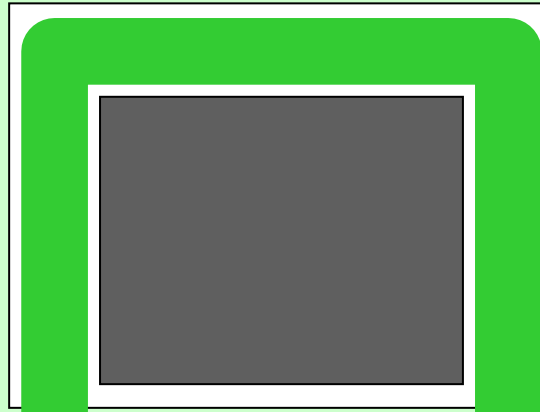
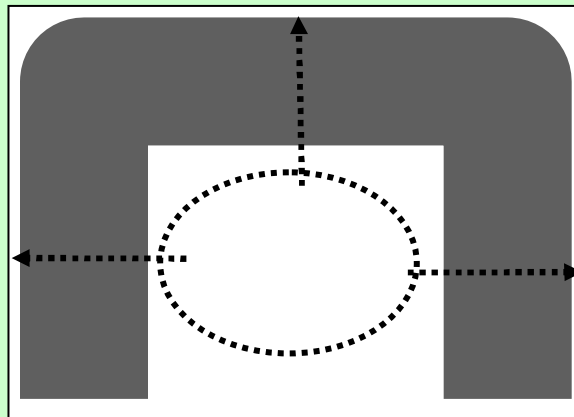
<p>一、<u>考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災</u></p>	<p><u>建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災</u></p>	<p>一、<u>法定容積率逾400%者，給予法定容積之百分之六為限。</u></p> <p>二、<u>法定容積率未逾400%者，給予法定容積之百分之十為限。</u></p>		<p>一、本項修正。</p> <p>二、由於本府推動更新之重點政策係在住宅更新，為鼓勵老舊住宅地區進行重建更新，酌予提高住宅區增獎勵容積額度，並以法定容積率400%以下為重點標的。</p>
--	---	--	--	--

△ F5-2 廣場

<p>二、開放式空間廣場</p>	<p>設置開放空間廣場二百平方公尺以上。</p>	<p>除依法留設之法定空地外，以另外增設開放空間廣場之面積核計。</p>	<p>一、所稱開放式空間廣場面積，指除依臺北市土地使用分區管制規則規定空地比留設之法定空地外，另外增設者；其應集中設置且任一邊最小淨寬度應在<u>八公尺以上</u>，且長寬比不得超過<u>三</u>。</p> <p>二、開放式空間廣場應保持對外開放狀態，並確實提供公眾使用。</p> <p>三、住宅區不適用本項評定基準。</p>	<p>一 為避免所留設之開放空間形狀過於狹長，使用效益不佳，另修訂廣場任一邊最小淨寬度應在8m以上，且長寬比不得超過3。</p> <p>二 另為確保留設開放式空間廣場之對外使用效益，爰修正開放式空間廣場應保持對外開放狀態，並確實提供公眾使用。</p>
------------------	--------------------------	--------------------------------------	--	---

△ F5-3 人行步道 (供人行走之地面道路或騎樓)

<p>三、 供人行 走之地面 道路或騎 樓</p>	<p>基地沿街面均留設二公尺以上供人行走之地面道路或騎樓。</p>	<p>面臨同一條都市計畫道路留設供人行走之地面道路或騎樓各部分淨寬度應均在二公尺以上且具延續性，始得申請獎勵。留設之人行步道，淨寬度在六公尺以下部分（含依法或都市計畫書規定留設之無遮簷人行道或騎樓），給予百分之百之獎勵，超過六公尺部分，不予獎勵。</p>	<p>人行步道之留設，應配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置。</p>	<p>考量商業活動或週邊街道空間之連續性有留設騎樓之必要，故增訂留設騎樓空間者，得申請獎勵容積。</p>
---	-----------------------------------	---	-----------------------------------	--



- 人行步道設計之意涵，在於避免將法定空地設計為中庭，而鼓勵將法定空地留在基地四周，以利大眾使用。

△ F5-4 保存古蹟

<p>四、<u>全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物。</u></p>	<p><u>保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物</u></p>	<p>一 <u>保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積=（保存維護所需經費X1.2倍/（二樓以上更新後平均單價—興建成本—管銷費用）。</u></p> <p>二 <u>本項獎勵以法定容積百分之十五為上限。</u></p>	<p><u>實施者全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物，得以左列方式給予獎勵容積。</u></p>	<p>參酌都市更新建築容積獎勵辦法修正條文之內容，明訂獎勵容積之計算方式與本項獎勵之上限值。</p>
---	-------------------------------------	---	---	--

△ F5-5-1 基地規模

<p>五、更新基地規模</p>	<p>(一) 實施更新事業計畫範圍至少包括一個以上完整街廓。</p>	<p><u>一、法定容積率逾400%者，給予法定容積之2%為限。</u></p> <p><u>二、法定容積率為400%以下者，給予法定容積之5%為限。</u></p>	<p>更新基地規模之容積獎勵以法定容積15%為上限。</p>	<p>一 為鼓勵朝向以完整街廓，擬提高現行獎勵容積額度之百分比，以提高整合之意願。</p> <p>二 為鼓勵老舊住宅地區進行重建更新，酌予提高住宅區增獎勵容積額度，並以為法定容積率為400%以下為基準。</p>
-----------------	------------------------------------	---	--------------------------------	---

「...以上」或「...以下」，均包含本數。故若法容400%，△F5-5-1為5%

△F5-5-2 基地規模

五、更新基地規模	<p>(二) 更新事業計畫範圍面積(不含公共設施面積)在三千平方公尺以上者。</p>	<p>一、<u>3000m²以上未達5000m²者，</u> <u>3000m²部分以法定容積之3%核計，</u> <u>每增加100m²，另給予法定容積之1/1000。</u></p> <p>二、<u>5000m²以上未達8000m²者，</u> <u>5000m²部分以法定容積之6%核計，</u> <u>每增加100m²，另給予法定容積之2/1000。</u></p> <p>三、<u>8000m²以上者，</u> <u>8000m²部分以法定容積之12%核計，</u> <u>每增加100m²，另給予法定容積之3/1000。</u></p>	<p>更新基地規模之容積獎勵以法定容積15%為上限。</p>
----------	--	---	--------------------------------

案例試算：

基地面積4550，法定容積率300%

$$\Delta F5-5-2 = 4550 \times 300\% \times (3\% + 15 \times 0.1\%)$$

基地面積6550，法定容積率300%

$$\Delta F5-5-2 = 6550 \times 300\% \times (6\% + 15 \times 0.2\%)$$

△ F5-6綠建築

<p>六、建築基地及建築物採綠建築設計</p>	<p>建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者</p>	<p>一、通過綠建築分級評估銀級者，給予法定容積之百分之六為限；通過綠建築分級評估黃金級者者，給予法定容積之百分之八為限；通過綠建築分級評估鑽石級者，給予法定容積之百分之十為限。</p>	<p>一、本項獎勵經審議通過後，實施者應與本府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫。 二、申請建造執照時，實施者應繳交容積獎勵乘以銷售淨利之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。依限取得綠建築標章者，保證金無息退還，未依限取得綠建築標章者，保證金不予歸還，納入本市都市更新基金。</p>
-------------------------	---	---	--

綠建築保證金之計算原則：

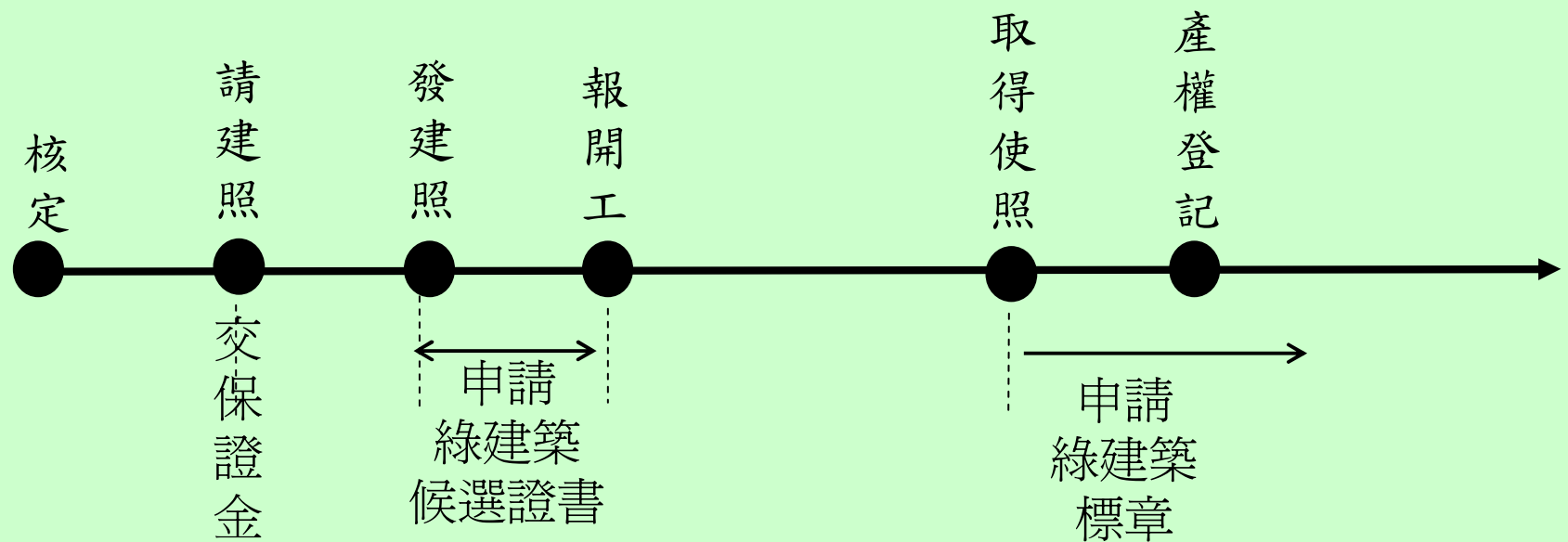
$$\text{保證金} = \text{容積獎勵 (m}^2\text{)} \times \text{銷售淨利 (元/m}^2\text{)}$$

容積獎勵 (m²)
= 法定容積 × 綠建築申請等級比率
(銀級6%、金級8%、鑽石級10%)

銷售淨利 (元/m²)
= 2樓以上房地均價(元/m²) - 建築成本(元/m²) - 管銷費用(元/m²)

△ F5-6 綠建築

各級主管機關於作成核定實施者擬定或變更都市更新事業計畫之行政處分時，得依行政程序法第93條規定設定附款，載明實施者應於申報開工前取得獲准容積獎勵之綠建築候選證書，並於建築執照中加註列管。實施者未履行其附款，經各級主管機關命其限期變更都市更新事業計畫；逾期仍未完成者，各級主管機關並得逕予廢止原核定之都市更新事業計畫。」【內政部98年5月25日台內營字第0980805010號】【內政部98.6.4內授營更字第0980805390號函】



綠建築分級評估計分表 A

中

九大指標	有無	設計值	基準值	變距 R_n (註)	分級評估得分 RS_i	得分上限	
一. 生物多樣性指標		$BD =$	$BD_c =$	$R_1 =$	$RS_1 = 9.51 \times R_1 + 2.0 =$	$RS_1 \leq 9.0$	
二. 綠化量指標		$TCO =$	$TCO_c =$	$R_2 =$	$RS_2 = 4.29 \times R_2 + 2.0 =$	$RS_2 \leq 9.0$	
三. 基地保水指標		$\lambda =$	$\lambda_c =$	$R_3 =$	$RS_3 = 1.41 \times R_3 + 2.0 =$	$RS_3 \leq 9.0$	
四. 日常節能指標	外設節能	辦公類	$EEV =$	0.80	$R_{41} =$	$RS_{41} = 29.76 \times R_{41} + 2.0 =$	$RS_4 \leq 12.0$
		百貨類	$EEV =$	0.80	$R_{41} =$	$RS_{41} = 29.76 \times R_{41} + 2.0 =$	
		醫院類	$EEV =$	0.80	$R_{41} =$	$RS_{41} = 11.11 \times R_{41} + 2.0 =$	
		旅館類	$EEV =$	0.80	$R_{41} =$	$RS_{41} = 11.11 \times R_{41} + 2.0 =$	
		住宿類	$EEV =$	0.80	$R_{41} =$	$RS_{41} = 8.93 \times R_{41} + 2.0 =$	
		學校及大型空間類	$EEV =$	0.80	$R_{41} =$	$RS_{41} = 18.94 \times R_{41} + 2.0 =$	
		其他類	$EEV =$	0.80	$R_{41} =$	$RS_{41} = 9.65 \times R_{41} + 2.0 =$	
		空調節能	$EAC =$	0.80	$R_{42} =$	$RS_{42} = 13.99 \times R_{42} + 2.0 =$	$RS_{42} \leq 10.0$
照明節能	$EL =$	0.70	$R_{43} =$	$RS_{43} = 8.77 \times R_{43} + 2.0 =$	$RS_{43} \leq 6.0$		
五. CO ₂ 減量指標		$CCO =$	0.82	$R_5 =$	$RS_5 = 20.11 \times R_5 + 2.0 =$	$RS_5 \leq 9.0$	
六. 廢棄物減量指標		$PI =$	3.30	$R_6 =$	$RS_6 = 15.77 \times R_6 + 2.0 =$	$RS_6 \leq 9.0$	
七. 室內環境指標		$IE =$	60.0	$R_7 =$	$RS_7 = 20.66 \times R_7 + 2.0 =$	$RS_7 \leq 12.0$	
八. 水資源指標		$WI =$	2.0	-----	$RS_8 = WI =$	$RS_8 \leq 9.0$	
九. 污水垃圾指標		$GI =$	10.0	$R_9 =$	$RS_9 = 4.29 \times R_9 + 2.0 =$	$RS_9 \leq 6.0$	

合計總分 $RS = \sum RS_i =$

註：變距 $R_1 \sim R_9$ 為該指標的設計值與基準值的絕對值差與基準值之比，依「 $|$ 設計值 $-$ 基準值 $| \div$ 基準值」之公式計算。

綠建築分級評估最終等級評量表 B (單位：分)

綠建築評量等級 (得分概率分佈)			合格級 0~30%	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上
九大指標全評估時總得分 RS 範圍			12 ≤ RS < 26	26 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 42	42 ≤ RS < 53	53 ≤ RS
基準 減分	有、無 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	免評估生物多樣性指標者基準減分	-0.0	-1.0	-1.5	-1.8	-2.2
	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	免評估空調節能者基準減分	-2.0	-2.3	-2.7	-3.2	-3.9
	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	免評估照明節能者基準減分	-2.0	-1.6	-2.1	-2.4	-2.9
	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	免評估室內環境指標者基準減分	-0.0	-3.5	-4.3	-5.4	-6.6
	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	免評估省水器具者基準減分	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0
有免評估項目時，新調整總得分 RS 範圍			__ ≤ RS < __	__ ≤ RS < __	__ ≤ RS < __	__ ≤ RS < __	__ ≤ RS
評價總分 RS = 分級評估歸屬級別 (請勾選)							

綠建築創新科技優惠評估表 C (不申請者免填)：

<p>主旨：假如本作品具備一些不能量化的設計巧思，或一些結合綠建築技術與環境美學的特殊「綠建築創新科技」，申請單位可提出下表簡要說明，並提送合理可信之相關資料證明該創意之貢獻，本中心將召開綠建築委員會確認該作品對生態、節能、減廢、健康等四範疇之實質貢獻後，再依據委員會的共識與慣例，給予該範疇總得分額外之加權優惠評分。</p>		
原總得分 RS =	申請優惠加分 ΔRS：	特殊貢獻之範疇：生態 <input type="checkbox"/> 、節能 <input type="checkbox"/> 、減廢 <input type="checkbox"/> 、健康 <input type="checkbox"/>
申請理由概說 (證明及補充資料另附)：		審查結果：

容獎辦法

△F6

容獎辦法	#11 △F6 新條文 處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予容積獎勵，並以法定容積百分之二十為上限。但應於爭取第六條至第十條獎勵後仍未達第十三條獎勵上限者始予獎勵。	舊條文 無
------	--	----------

自治條例

自治條例	<p>△F6</p> <p>△F6：實施者以現地、異地安置或協議以現金補償基地內舊違章建築戶核計之樓地板面積（每戶不得超過當地樓地板面積平均水準），其額度以法定容積之百分之二十為限，並應符合都市更新建築容積獎勵辦法相關規定。</p> <p>舊違章建築戶之認定，以民國七十七年八月一日以前興建完成者為限，面積以實測面積為準，並應檢附房屋稅籍資料、門牌編釘、繳納自來水費、電費收據或證明等文件，舊違章建築戶經實施者妥善處理後，不適用本市有關舊違章建築之拆遷、救濟及安置等規定。</p>	<p>舊條文</p> <p>△F6：實施者以現地、異地安置或協議以現金補償基地內舊違章建築戶核計之樓地板面積（每戶不得超過當地樓地板面積平均水準），其額度以法定容積之百分之二十五為限。舊違章建築戶之認定，以民國七十七年八月一日以前興建完成者為限，面積以實測面積為準，並應檢附房屋稅籍資料、門牌編釘、繳納自來水費、電費收據或證明等文件，舊違章建築戶經實施者妥善處理後，不適用本市有關舊違章建築之拆遷、救濟及安置等規定。</p>
------	--	--

	甲違章戶	乙違章戶	丙違章戶	丁違章戶
各樓扣除棚架與非營業後之實測面積	50m ²	70m ²	90m ²	110m ²
興建年份	80年	70年	70年	70年
處理方式	--	現金補償	異地安置	現地安置
獎勵容積	--	以下取小值： 1.實際補償金額 / 銷售淨利 2.實測面積	以下取小值： 1.實際花費金額 / 銷售淨利 2.實測面積	93.9m ²
備註	新違建，無獎勵			超過平均水準以該水準計

條文規定：容獎辦法#13

一般地區：依第六條至第十二條規定給予獎勵後之建築容積，及其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准給予獎勵之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

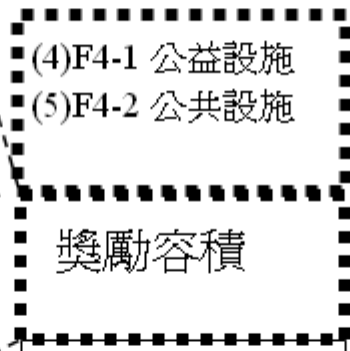
非地方

報中央
，是中
央本來
就有

地方報
中央

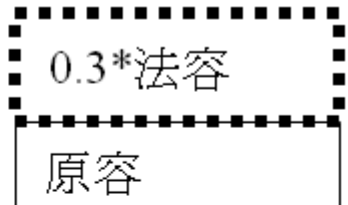
- (0) F1 原容 > 法容
- (12) F2 未達水準
- (9) F3 時程獎勵
- (4) F4-1 公益設施
- (5) F4-2 公共設施
- (0) F4-3 市有建物
- (7) F5-1 建築設計
- (7) F5-2 開放空間
- (7) F5-3 步道騎樓
- (6) F5-4 歷史建築
- (10) F5-5 規模獎勵
- (8) F5-6 綠建築
- (11) F6 違章建築

依容獎辦法第13條規定檢討容積獎勵上限時，應條例第44條第1項第1款獎勵額度（即F1）納入檢討【[內政部98.4.3內授營更字第0980045737號函](#)】。



1.5 倍的法容

兩者可
取高值
作為上
限



修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫
行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建

簡稱 **老舊公寓更新專案**
(俗稱 **一坪換一坪專案**)

受理期間與適用對象

- 受理期間

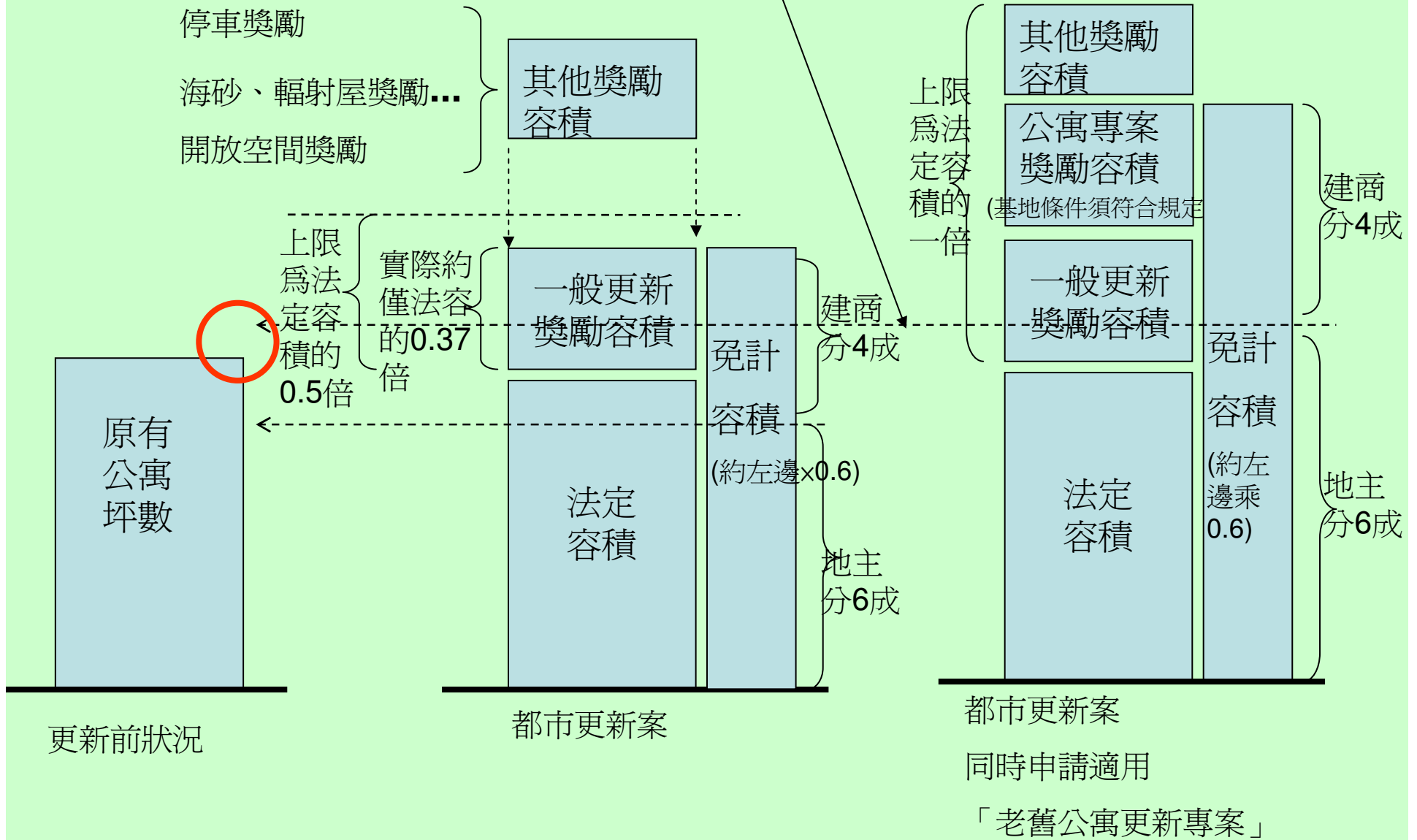
99年8月2日－104年8月1日合計五年 專案受理都市計畫變更申請
事業概要或事業計畫【含都市計畫變更草案】向都市更新處申請報核掛件日期為準

- 適用對象

為公告劃定之更新地區或更新單元，且符合下列四項條件：

- 住宅區、商業區或特定專用區(土地及建築物使用管制允許住宅使用者為限)。
 - 完整街廓或面積達2,000m²以上。
 - 基地內含四、五層樓「建築基地面積」達更新單元面積1/3以上，或所占戶數達更新單元總戶數1/3以上。
 - 須為完整街廓，若非完整街廓者，應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元。
- 經本府指定公告之整建住宅、平價住宅更新單元，不受2、3項規定之條件限制。

專案計畫申請之總開發強度倘已滿足更新前後室內面積達一坪換一坪者，雖未達專案開發強度2倍法定容積上限，將不得再額外給予獎勵容積。
 惟更新基地條件特殊，無法達到更新前後一坪換一坪之案件者，至少得申請獎勵容積達法定容積2倍上限。

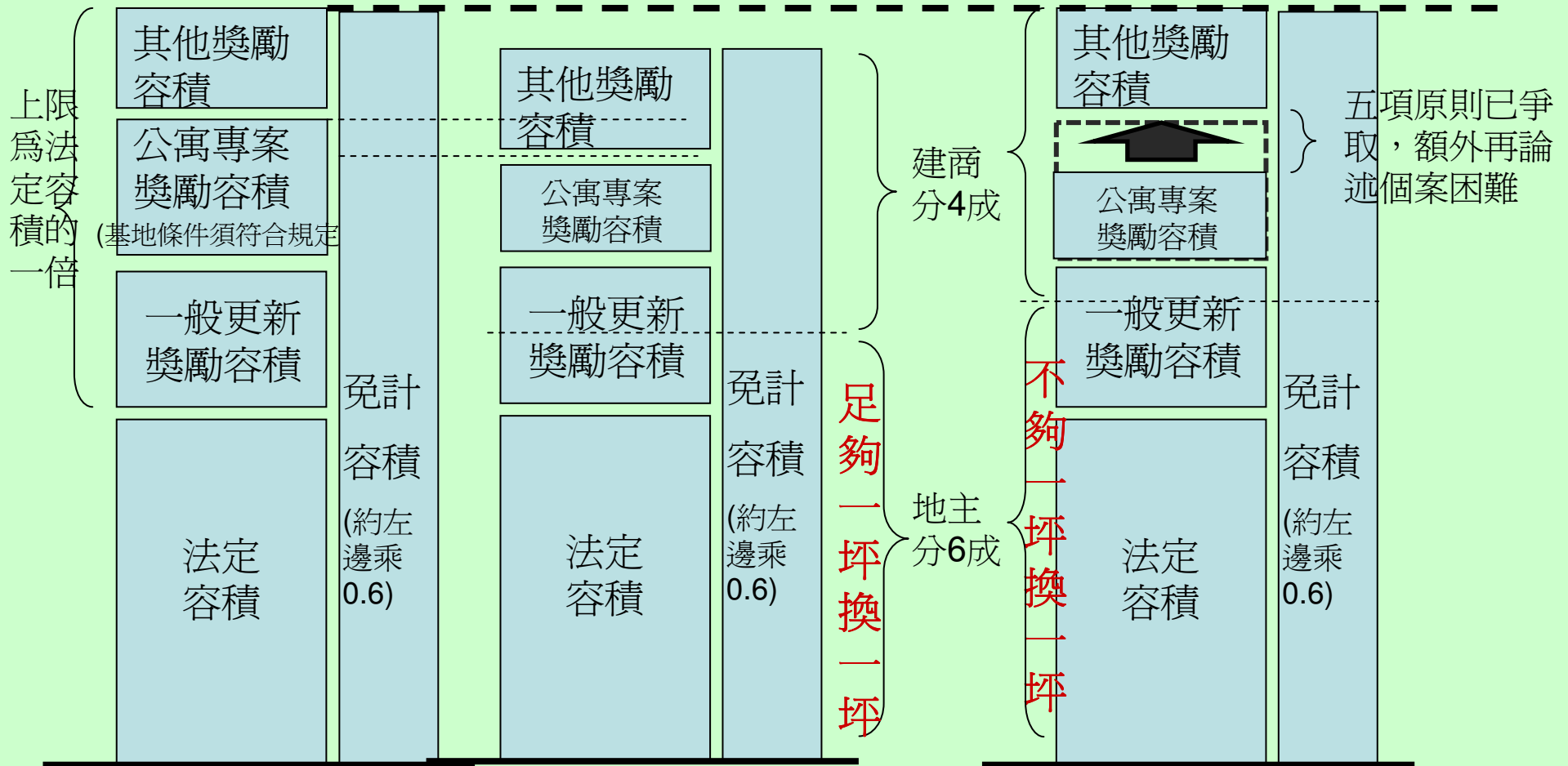


開發強度 專案獎勵額度的三種上限

總容積上限不得超過各該建築基地2倍法定容積。包括循都市計畫法定程序納入計畫書規定之容積獎勵，及依相關法律所定程序，由各該目的事業主管機關審核給予之容積獎勵均受此限制。

本專案計畫申請之總開發強度倘已滿足更新前後室內面積達一坪換一坪者，雖未達專案開發強度2倍法定容積上限，將不得再額外給予獎勵容積。

惟更新基地條件特殊，無法達到更新前後一坪換一坪之案件者，至少得申請獎勵容積達法定容積2倍上限。



- 本專案計畫中「伍、專案計畫說明」「三、開發強度」載明：「(二) 本專案計畫申請之總開發強度倘已滿足更新前後室內面積達一坪換一坪者，雖未達專案開發強度2倍法定容積上限，將不得再額外給予獎勵容積。惟更新基地條件特殊，無法達到更新前後一坪換一坪之案件者，至少得申請獎勵容積達法定容積2倍上限。」
- 為加速本專案計畫之審議作業效率，以利在開發強度上進行上述檢核，檢核步驟分為兩項：

- 檢核1

「更新前後室內面積未達一坪換一坪者，始得申請專案獎勵」之檢核

- 檢核2

「總開發強度已滿足更新前後一坪換一坪者，不得再額外給予獎勵容積」之檢核

就更新前屬四、五層樓部分，計算可否 達更新前後「一坪換一坪」

「一坪換一坪」：以總量計算

更新前總面積 ←

→ 更新後總容積樓地板面積

(一)更新前總室內面積計算

建議優先依建築相關執照
所載之面積為準：

1. 使用執照登載之容積
2. 建造執照登載之容積
- + 3. 營造執照登載之容積

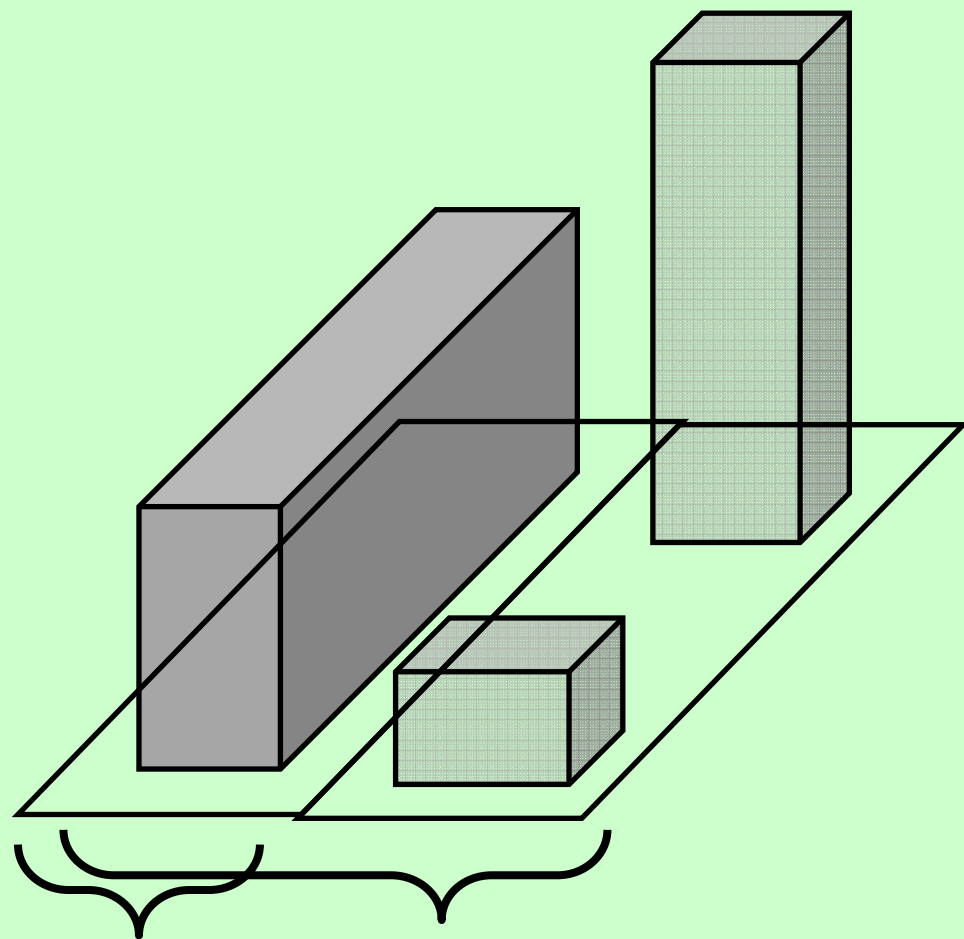
更新前總容積

(二)更新後總容積樓地板面積預估

1. 更新單元4、5層樓土地面積*法定容積率
*(1+一般獎勵容積+專案獎勵容積)
=更新後4、5層樓總容積樓地板面積(A)
2. A-安置△F6樓地板面積
=更新後實施者與地主可分回容積樓地
板面積(B)
3. B*(1-共同負擔)
=地主可分回容積樓地板面積

一坪換一坪，是檢核四五樓者，是否困難到必須申請專案獎勵，不是保證一坪換一坪。

以單元內四五樓之總量計，並不要求，也不保證單元內(含四五樓與非四五樓)每戶都可一坪換到一坪



僅針對四、五樓建物進行是否達一坪換一坪之檢討

專案五項獎勵(包含既有容積保障原則)及於全部更新單元

公共設施 補充原則	就原依臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準核給之容積獎勵項目，提出高於法定評定基準者，額外給予獎勵容積，並依原核給獎勵容積計算方式為依據，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。	
	住宅區提供周邊社區公共使用之廣場、綠地達一定規模者，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。	
適當規模 住宅誘導 原則	實施者應提供實際分回房地20%以上做為合適規模住宅單元(室內坪為18-30坪)，其獎勵額度為法定容積百分之五。	
	提供出租住宅，作為本府市有出租住宅使用(房地需捐贈移轉予市府)，達一定規模並經本府同意者，除捐贈部分視為公益設施不計入容積外，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。	
	提供高齡者住宅服務與居家照顧空間或服務設施，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。	
環境貢獻 度原則 優先	建築基地與建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級以上者，並能提出具體生態設計與節能減碳措施，達到節能減碳具體效果；及具體改善都市微氣候，達到都市降溫效果，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。	
	加強都市防災機能達一定貢獻者，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。	
	延續社區活動，具體增益都市活動之多樣性與城市風貌維護，或於住宅區之低層部規劃提供周邊社區供公共活動使用之公益設施，並須提出後續維護管理計畫。其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。	
既有容積 保障原則	225%以下	五層樓建物基地面積部份，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十五為上限
		四層樓建物基地面積部份，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十為上限。
	225%至300%	五層樓建物基地面積部份，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十為上限
		四層樓建物基地面積部份，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之五為上限。
迫切更新 協助原則	本府公告劃定之都市更新地區，因環境因素，難以推動都市更新之基地，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。	
	更新單元內經本府公告或列管之【整建住宅】、【本府社會局經營之平價住宅】、【因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害等建築物，經鑑定須拆除重建者】地區，其獎勵額度以法定容積百分之五十為上限。	
	更新單元內包含經本府依「臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例」或「臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例」核准放寬容積之建築物，因整合困難，且為改善更新單元之社區環境品質與公共安全，該更新單元得額外給予獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之五十為上限。	

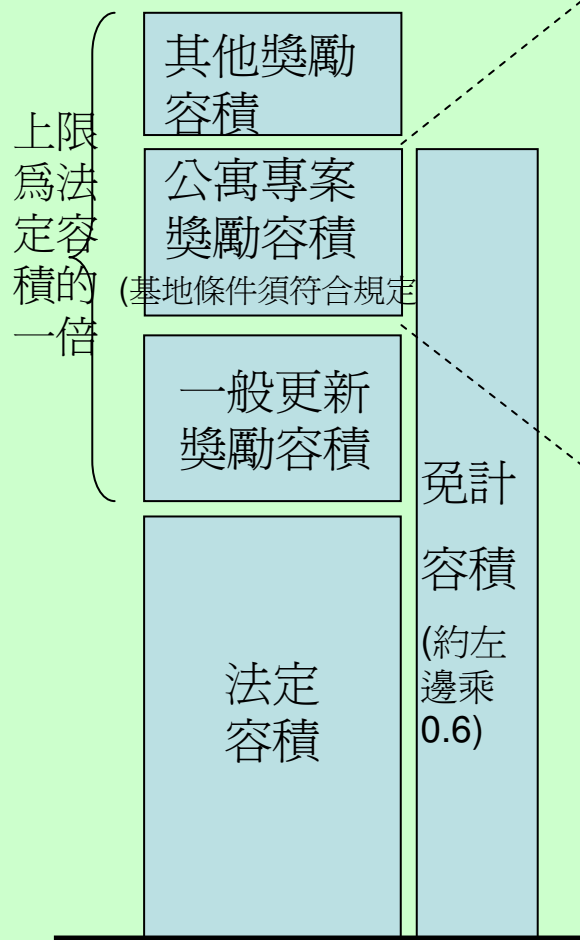
原則	獎勵容積評定因素	獎勵額度上限	獎勵容積評定基準及額度
一、公共設施補充原則	都市更新單元規劃設計高於法定評定基準者	15%	<p>基地沿街面留設6公尺以上部分或依更新單元獎勵容積評定標準核計超過50%法定上限之部分供人行走之地面道路，依其基地條件留設之人行步道具公益性及延續性者，以提供前項面積給予等同面積之容積樓地板面積獎勵。</p> <p>配合鄰近道路系統規劃，提供基地面積以補足道路寬度者，就該提供面積給予等同面積之容積樓地板面積獎勵。</p> <p>基地周邊500公尺內有學校、市場、政府機關或交通場站(包括火車站、捷運車站、轉運站)者，基地內留設行人通學或通勤巷道系統，且淨寬度達5公尺以上，就該留設面積給予等同面積之容積樓地板面積獎勵。</p> <p>依「臺北市都市更新單元規劃獎勵容積評定標準」，申請更新基地規模容積獎勵已達15%法定容積上限，未能申請規模獎勵部分，每超過100平方公尺，給予法定容積0.3%。</p>
	公共使用之廣場、綠地等開放空間	5%	<p>更新單元位於住宅區，且於臨人行道側留設開放空間200平方公尺以上，作為公共使用之公園、廣場、綠地或兒童遊戲場，除依法留設之法定空地面積外，以另增設開放空間面積核計，並以法定容積5%為限。</p> <p>1. 開放空間留設應符合臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點規定</p> <p>2. 開放空間全區覆土深度應超過2公尺，且不可做為住宅出入口及車道使用。</p>
二、適當規模住宅誘導原則	提供合適規模住宅	5%	實施者應就分回房地樓地板面積20%以上做為合適規模住宅單元，其室內面積為18~30坪(不包括公用及陽臺面積)，給予法定容積5%為限。
	提供市府公營住宅，供市府經營使用	15%	<p>提供公營住宅作為本府市有公營住宅使用，經本府同意者，且為集中留設至少10戶以上，室內面積為8~24坪(不包括公用及陽臺面積)，其房地須捐贈並移轉登記予本府。除捐贈部分視為公益設施不計入容積外，其獎勵額度以法定容積15%為限。</p> <p>提供本府公營住宅獎勵容積 = (捐贈公營住宅土地成本 + 興建成本) X 一點二倍 / (二樓以上更新後平均單價 - 興建成本 - 管銷費用)。</p>
	提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施	5%	依「臺北市居住空間通用設計指南」檢討居住環境，符合基地內環境、建築內環境、居家安全與健康三類指標者，給予法定容積2%；另再提出其他通用設計規劃並經都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過者，得給予容積獎勵，並以法定容積3%為限。

三、 環境 貢獻 度原 則	改善基地與 周圍鄰近地 區微氣候 (須取得綠 建築候選證 書及通過綠 建築分級評 估黃金級以 上者)	10%	<p><u>透過誘導式設計或特殊技術，具體達成下列目標，經都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過者，得給予容積獎勵，並以法定容積10%為限。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>增加更新單元綠覆率</u> 2. <u>增加更新單元戶外遮蔭空間</u> 3. <u>降低更新單元開挖率</u> 4. <u>提高建材隔熱性能及降低日射吸熱再輻射</u> 5. <u>提供居室空間充分通風效果</u> 6. <u>確保戶外舒適通風環境及降低溼度累積</u> 7. <u>其他特殊設計或創新技術符合減碳生態之作為</u>
	防災機能加 強	10%	<p><u>透過建築規劃或特殊技術，達成下列目標者，經都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過者，得給予容積獎勵，並以法定容積10%為限。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>減少更新單元地表逕流量</u> 2. <u>於更新單元基地內或筏基設計雨水貯集滲透槽</u> 3. <u>更新單元內留設臨時避難場所</u> 4. <u>於更新單元內吸納既有捷運設施</u> 5. <u>其他特殊設計手法得防止或減輕災害破壞，可具體提升防災績效之作為</u>
	社區活動延 續	5%	<p><u>於住宅區之低層部規劃提供周邊社區供公共活動使用之公益設施，給予法定容積5%為限。</u></p> <p><u>獎勵容積=各項措施所需成本經費×1.2/（二樓以上更新後平均單價-建築成本-管銷費用）。</u></p> <p><u>吸納基地臨道路側地面層之變電箱或電信設備，納入申請案建築基地內，並應納入大樓買賣契約及公寓大廈管理規約敘明，其提供設置空間免計入樓地板面積，且給予其樓地板面積5倍面積之容積樓地板面積獎勵。</u></p> <p><u>基地內規劃戶外公共自行車停車空間，就該留設面積給予等同面積之容積樓地板面積獎勵。</u></p>

四、既有容積保障原則	四、五層樓參與都市更新	15%	法定容積率225%以下者： 1. 五層樓建築物基地面積，給予法定容積15%為限。 2. 四層樓建築物基地面積，給予法定容積10%為限。
			法定容積率超過225%，在300%以下者： 1. 五層樓建築物基地面積，給予法定容積10%為限。 2. 四層樓建築物基地面積，給予法定容積5%為限。
五、迫切更新協助原則	本府公告劃定都市更新地區	15%	本府89年6月26日、91年10月28日、91年11月19日、震災及高氯離子等公告劃定205處公告劃定之都市更新地區，因環境因素，難以推動都市更新之基地，其獎勵額度以法定容積15%為限。
	整建住宅、平價住宅、災損建物等	50%	更新單元內經本府公告或列管之下列地區， <u>按建築基地占更新單元面積比例核給</u> ，並以法定容積50%為限， <u>包括</u> ： 1. 整建住宅。 2. 本府社會局經營之平價住宅。 3. 因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害， <u>並依「災害後危險建築物緊急評估作業辦法」張貼黃、紅危險標誌之建築物。</u> <u>前項第3款災損建物倘為單一所有權人者(以本專案計畫發布日前產權狀態)，其獎勵額度以法定容積30%為限。</u>
	海砂屋、輻射屋	50%	更新單元內包含經本府依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」或「臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例」核准放寬容積之建築物，因整合困難，且為改善更新單元之社區環境品質與公共安全，該更新單元得額外給予獎勵容積，以法定容積50%為限。

1. 本專案獎勵以「公共設施補充原則」、「適當規模住宅誘導原則」、「環境貢獻度原則」優先核給獎勵容積，此三項申請獎勵額度須占本專案獎勵申請增額容積額度二分之一以上。
2. 公共開放空間規劃設計應符合臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點規定
3. 有關公共空間及公用設備，皆應納入住戶規約載明後續管理維護

本專案獎勵以「公共設施補充原則」、「適當規模住宅誘導原則」、「環境貢獻度原則」優先核給獎勵容積，此三項申請獎勵額度須占本專案獎勵申請增額容積額度二分之一以上。



「公共設施補充原則」、
「適當規模住宅誘導原則」、
「環境貢獻度原則」，

此三項申請獎勵額度須占本專案獎勵申請增額容積額度1/2以上。

「既有容積保障原則」
「迫切更新協助原則」

都計、都設、都更大會增額獎勵審議事宜

「專案獎勵評定基準」審查事項

	原則	獎勵容積評定因素	都委會	都設委員會	都更審議會
都計大會	1. 變更都計細部計畫土地使用。 2. 得否適用本專案增額容積獎勵(一坪換一坪之檢核)。		◎		
都設大會 都更大會	一、公共設施補充原則	都市更新單元規劃設計高於法定評定基準者			◎(15%)
		公共使用之廣場、綠地等開放空間		◎(5%)	
	二、適當規模住宅誘導原則	提供合適規模住宅			◎(5%)
		提供市府出租住宅，供市府出租使用			◎(15%)
		提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施		◎(5%)	
	三、環境貢獻度原則	改善基地與周圍鄰近地區微氣候		◎(10%)	
		防災機能加強		◎(10%)	
		社區活動延續		◎(5%)	
	都更大會	四、既有容積保障原則	四、五層樓參與都市更新		
五、迫切更新協助原則		本府公告劃定之都市更新地區			◎(15%)
		整建住宅、平價住宅、災損建物等			◎(50%)
		海砂屋、輻射屋			◎(50%)
專案獎勵評定額度				35%	165%

稅捐減免

第四十六條 (稅捐減免)

更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

1. 更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
2. 更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
3. 依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。
4. 不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。
5. 實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅
6. 實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

項目	條件	內容
地價稅	更新期間土地無法使用	免徵
	1. 更新期間可繼續使用 2. 更新後二年	減半
房屋稅	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. 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. 不參加權利變換，領取現金補償	減徵40%
契稅	實施權利變換，以土地或建物抵付負擔者	免徵
	更新後第一次移轉	減徵40%

46.1.4

不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。

46.1.5

實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。

共同負擔折價抵付
(實施者取得)

不願者原本
應該取得的
新房地
(實施者取得)

不能者原本
應該取得的
新房地
(實施者取得)

參與選配之地主
分得之房地
(地主取得)

46.1.6

實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

46.1.3

依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉，契稅減徵40%係屬實施者之買方或地主之買方乙節，實施者於實施權利變換時，土地及合法建築物所有權人以土地及建築物抵付權利變換負擔予實施者，土地及合法建築物所有權人已享有免徵土地徵值稅，實施者免徵契稅，故更新後實施者所出售之土地及建築物時，買方與賣方均不適用減徵土地增值稅及契稅40%；如為原土地所有權人，於更新後取得興建完成之土地及建築物再一次移轉時，買方則享有減徵契稅40%，賣方享有減徵土地增值稅40%。

地價稅

房屋稅

申報開工

更新期間
(施工期間)

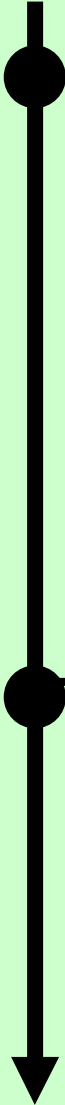
核發使照

免徵地價稅

免徵房屋稅

更新期間
截止日起
之次年起
2年，
減半徵收

更新期間
截止日起
之次月起
2年，
減半徵收



土地所有權人之增值稅

條例35條	按其權利價值比例應分配更新後之土地	視為原有
條例46條6款	以土地抵付權利變換負擔移轉與實施者之土地。	免徵
條例46條5款	應分配之土地因未達最小分配面積單元，該未達最小分配面積單元之土地。	
台財稅第09800048830號函	分配完整土地及建築物面積單元，尚有剩餘未達最小分配面積單元，該未達最小分配面積單元之土地。	
--	實際分配之土地面積多於應分配之面積而繳納差額價金者，其增加面積部分，非屬更新後第一次移轉	
條例46條4款	不願參加權利變換而領取現金補償	減徵40%
98.6.22台財稅第09800048830號函	實際分配之土地面積少於應分配之面積者，而受領差額價金。（完整一更新單元）	
條例46條3款	更新後第一次移轉	

合法建築物所有權人、地上權人、

永佃權人或耕地三七五租約之承租人之增值稅

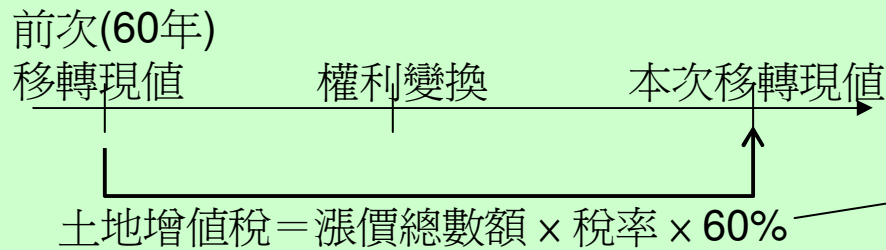
條例39 條	土地所有權人依權利價值比例所分配之土地部分，移轉與合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、耕地三七五減租之承租人時，視為無償移轉。	減徵40% 准予記存
	屬更新後第一次移轉，可減徵40%	
	准予記存，再移轉時應一併繳納	
--	實際分配之土地面積少於應分配之面積而領取差額價金者，其減少面積部分，非屬更新後第一次移轉	不得減免
	取得土地再移轉時，非屬更新後第一次移轉	

實施者之增值稅

99.1.4台 財稅第 0980050 1810號 函	實際分配之土地面積少於應分配之面積而領取差額價金者，其減少面積部分，非屬更新後第一次移轉	不得減免
	取得土地再移轉時，非屬更新後第一次移轉。（含共同負擔、不願及不能）	

權變的一般土地增值稅(無他項權利人)

1. 本次移轉現值為權變後第一次移轉所申報之移轉現值。
2. 原地價為前次移轉時所申報之現值。
3. 因權利變換時未發生產權移轉，故未課徵土增稅，而是在第一次移轉時開徵。



例如：

原需繳100萬土增稅，64分40%抵給實施者的土地免繳，僅需繳100萬×60%=60萬60萬的土增稅，日後第1次移轉減徵40%，僅須繳 60萬×60%=36萬

權變的特殊土地增值稅(有他項權利人)

1. 條例#39條第2項與第4項指出，合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人，分配後取得之土地，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉，因此依土地稅法第5條，原無土地者因參與權變而無償取得土地，便成為納稅義務人。前述四種人土地為無償移轉，故先記著土地增值稅。

2. 權變無償移轉日公告現值 - 地主前次移轉現值 = 漲價總數額

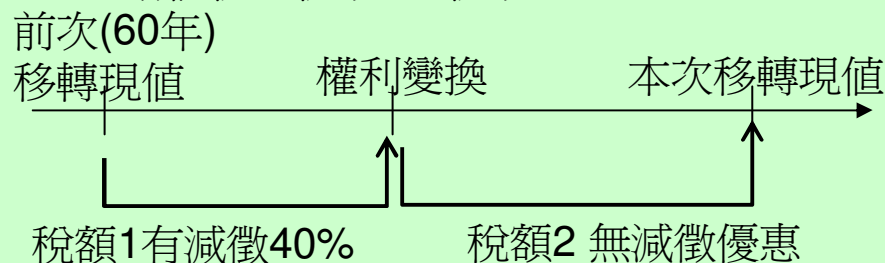
3. 漲價總數額×稅率 × 60% = 稅額1

4. 稅捐機關會發寄存的公文，等到前述四種人下次移轉時：

本次移轉現值 - 權利變換無償移轉日公告現值 = 漲價總數額

1. 漲價總數額×稅率 = 稅額2

2. 應繳交之土地增值稅 = 稅額1 + 稅額2



契稅	更新完成後			再移轉	
	更新前原土地所有權人	條例35條	按其權利價值比例應分配更新後之土地	視為原有	條例46條3款
他項權利人	100.2.21台財稅第09900426890號令 (適用於發布後申報之契稅案)	原土地所有人獲配後移轉與他項權利人	減徵40%	--	無減徵之優惠
	96.12.18台財稅第09604557380號函 (適用於100.2.21前已申報契稅案)	按其權利價值比例應分配更新後之建築物，其性質可認屬出資興建房屋之原始起造人，非屬契稅課稅範圍	視為原有	無相關函釋 (惟依96年函釋係屬視為原有，似可主張依條例46條3款減徵40%)	
實施者	都更條例46條6款 96.12.18台財稅第09604557380號函 100.2.21台財稅第09900426890號令	取得因折價抵付共同負擔之建築物	免徵	99.1.4台財稅第09800501810號函	無減徵
	--	因取得更新前土地所有權人不能或不願參與部分所分配之建築物	--	99.1.4台財稅第09800501810號函	無減徵

因繳納差額價金而取得房屋之面積（實際分配之房屋面積多於應分配），其增加面積部分，屬有償移轉，其減免與否，依上表再移轉之規定（由原土地所有人取得，不論是否小於一個更新單元均需核課契稅） **【96.12.18台財稅第09604557380號函】**

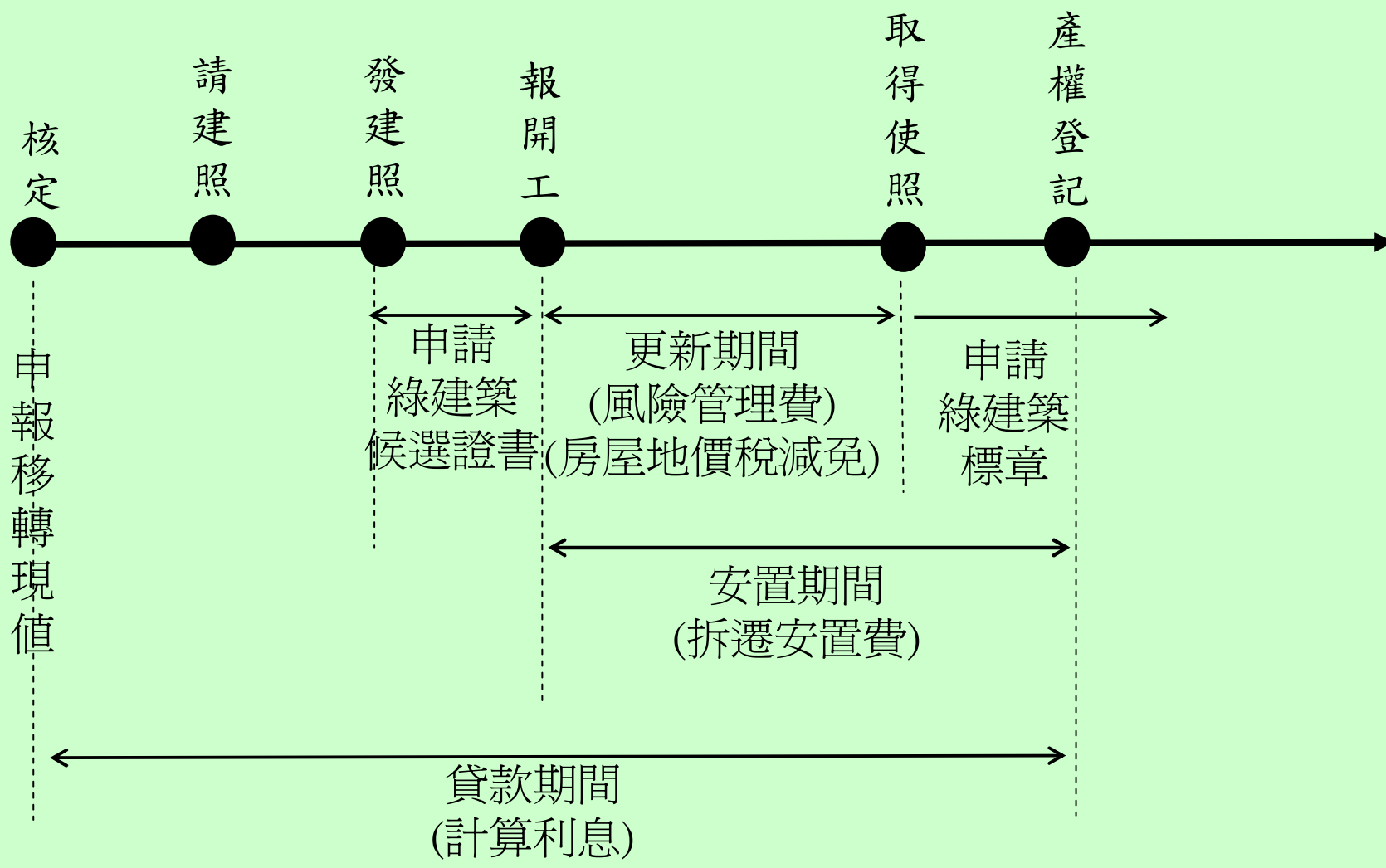
補償金之稅捐

依第**36**條領得之殘餘價值補償免徵綜合所得稅：

1. 個人依條例第**36**條第**2**項規定領取之補償金，係補償土地改良物之價值或建築物之殘餘價值，屬損害補償性質，尚無所得發生，不課徵綜合所得稅。【[財政部台北市國稅局98.5.15財北稅審二字第0980045222號](#)】【[內政部98.5.25內授營更字第0980096134號函](#)】
2. 依**36**條領得之補償金，得比照徵收補償免徵綜合所得稅。【[內政部93年4月13日營署都字第0932905819號函](#)】

依權變**13**條之拆遷安置費（即租金補貼），尚無不課綜合所得稅之優惠。

惟實務上，可考量列為所得稅法第**14**條第**10**類其他所得（第十類：其他所得：不屬於上列各類之所得，以其收入額減除成本及必要費用後之餘額為所得額。），並主張扣減其成本費用。



第四十九條 （營利事業所得稅之抵減）

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應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其投資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。

前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。

第一項投資抵減之適用範圍，由財政部會商內政部定之。

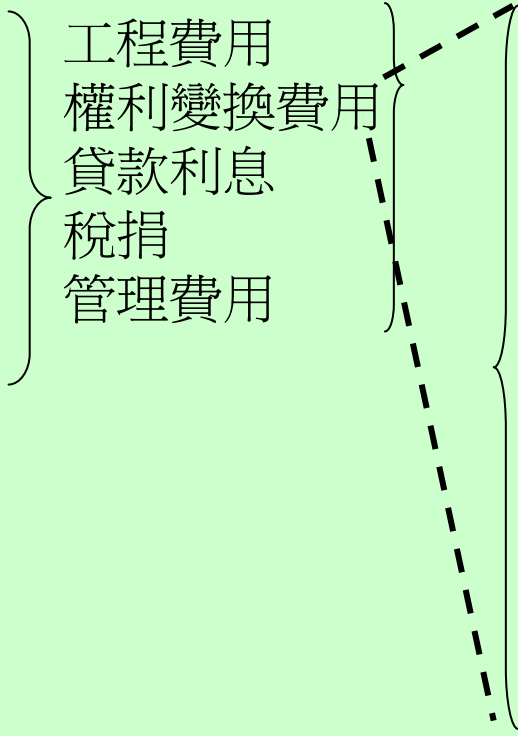
都市更新條例立法意旨係為促進都市土地有計畫之再開發利用，爰採都市更新「投資總額」適用投資抵減優惠措施，以獎勵都市更新事業機構從事都市更新。鑑於都市更新係都市土地有計畫再開發利用之抽象概念，第49條原始條文所謂之「投資總額」定義為實施都市更新事業計畫使用之機器設備，與條例欲獎勵之主體及標的不符。為貫徹都市更新條例的立法意旨，且為鼓勵民間從事都市更新之規劃設計，爰於98年4月修正「**股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法**」，明定都市更新「投資總額」之內涵為都市更新規劃設計階段所支出具規劃設計性質之費用。至相關具體規劃設計費用項目、認定原則及應檢附之證明文件，財政部另訂定「**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審查要點**」，以減少徵納雙方爭議。

都市更新事業計畫完成之日之認定如下：【[內政部98年9月9日台內營更字第0980808410號](#)】【[內政部98.10.2內授營更字第0980179531號函](#)】

以協議合建方式實施者，於建築物完工取得使用執照後，即可依實施者與所有權人協議內容分配，除因情況特殊，由實施者敘明理由經主管機關依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第4條第2項規定核定者外，以使用執照取得之日作為都市更新事業計畫完成之日。

以權利變換方式實施者，於建築物取得使用執照後，實施者尚須辦理經費結算、繳納或領取差額價金、測量釐正、申報稅籍等作業，始得依本條例第43條規定申請主管機關囑託登記機關辦理產權移轉登記，爰以完成產權移轉登記之日作為都市更新事業計畫完成日。

建商取得 共同負擔 折價抵付
地主取得



投資總額

1. 擬定都市更新計畫概要計畫書、都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之製作費用。
2. 政府規費。
3. 不動產估價費。
4. 建築設計費。
5. 更新作業之其他專業技師報告費及簽證費。
6. 其他為都市更新整合召開說明會、協調會及公聽會費用。

$$\Sigma = \text{投資總額}$$

$$\text{投資總額} \times 20\% = \text{本案可抵減總額}$$

假設某案投資總額1億，則可抵減總額為2000萬。

情境1，大公司應繳營所稅甚多

完工後第1年營所稅5000萬， $5000萬/2=2500萬$ ， $>2000萬$ ，第1年抵減完畢

情境2，中小型公司應繳營所稅較少，於4年內抵減完畢

完工後第1年營所稅1000萬， $1000萬/2=500萬$ ， $<2000萬$ ，

→第1年抵減500萬

完工後第2年營所稅800萬， $800萬/2=400萬$ ， $<(2000-500萬)$ ，

→第2年抵減400萬

完工後第3年營所稅600萬， $600萬/2=300萬$ ， $<(2000-500-400萬)$ ，

→第3年抵減300萬

完工後第4年將所餘額度 $(2000-500-400-300萬)$ 抵減完畢，

→第4年抵減所餘的800萬

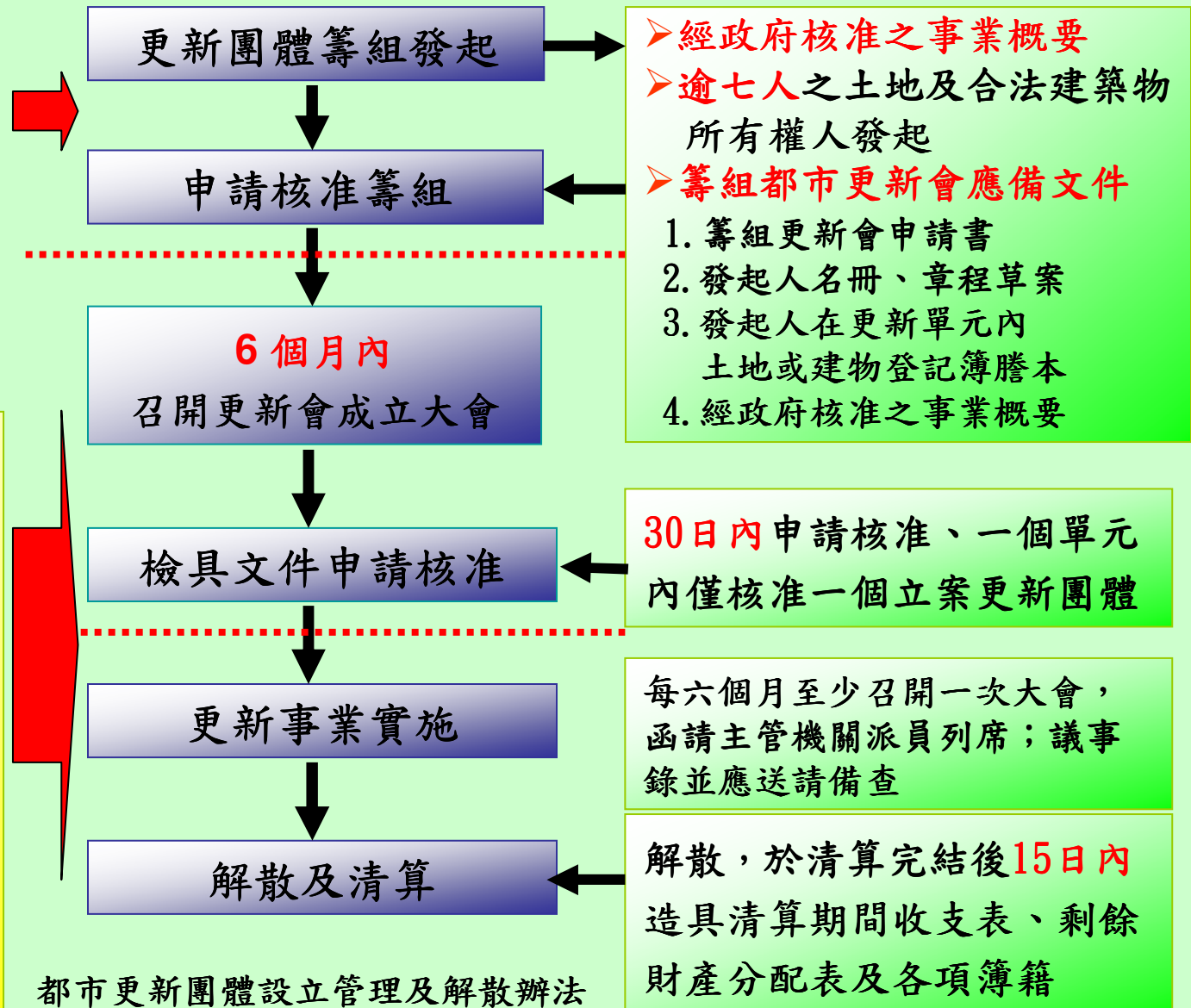
自組更新團體與經費補助

同意比例已達更新條例第22條規定者，得免附事業概要，惟需檢附達該比例之都更新團體設立同意書，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

下列各款事項之決議：

1. 訂定及變更章程
2. 會員之處分
3. 議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案
4. 理事及監事之選任、改選或解職
5. 團體之解散
6. 清算之決議及清算人之選派

視其實施地區性質，分別依本條例第22條規定人數與土地及建築物所有權比例同意行之。



自組更新團體與經費補助

以辦理推動更新相關之行政費用及規劃設計費用為限

第一階段	第二階段	第三階段	第四階段	其他
擬具事業概要 公劃 40萬元 自劃 20萬元	設立 都市更新團體 80萬元 (扣除第一階段款)	擬具都市更新事業計畫 不逾總額1/2 200萬元為限	擬具權利 變換計畫 不逾總額1/2 200萬元為限	擬具都市更新事業計畫符合綠建築標章 50萬元為限

更新單元為**完整街廓**或面積在**3000平方公尺**以上者，
以不逾核准補助項目**總經費1/2**，各款補助上限各得提高**20%**

申請補助之申請人：

- 1.經核准都市更新事業概要者，其申請人。
- 2.經核准立案之都市更新團體
- 3.依更新條例規定之實施者。

- 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.臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法辦理(99.07.30修正)

敬請指教