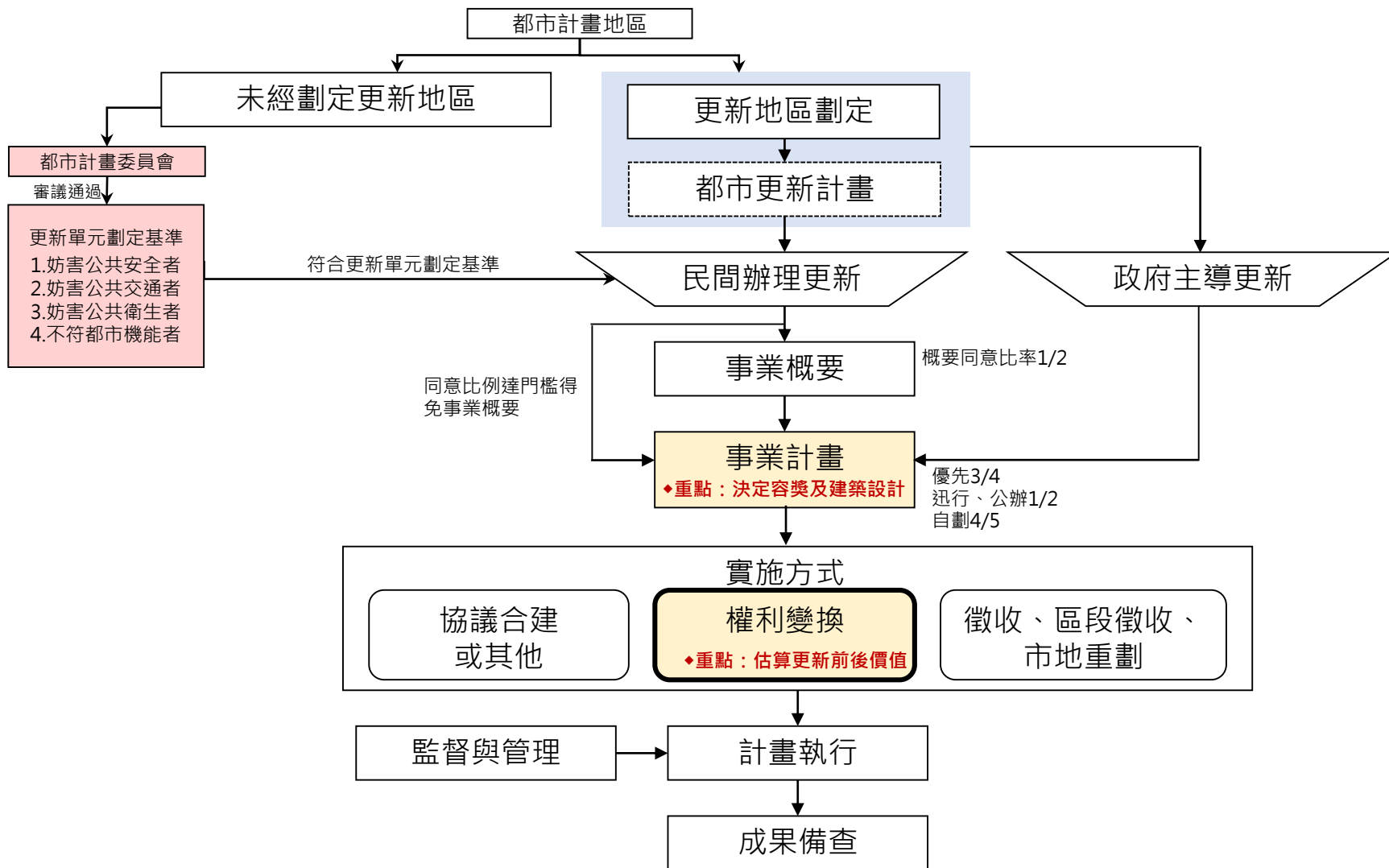


都市更新流程



都市更新地區/單元之劃定及法定計畫

更新地區

- 依都更條例或都市計畫法規定程序，於都市計畫特定範圍內劃定或變更應進行都市更新之地區
- 為各級主管機關的權限

都市更新計畫

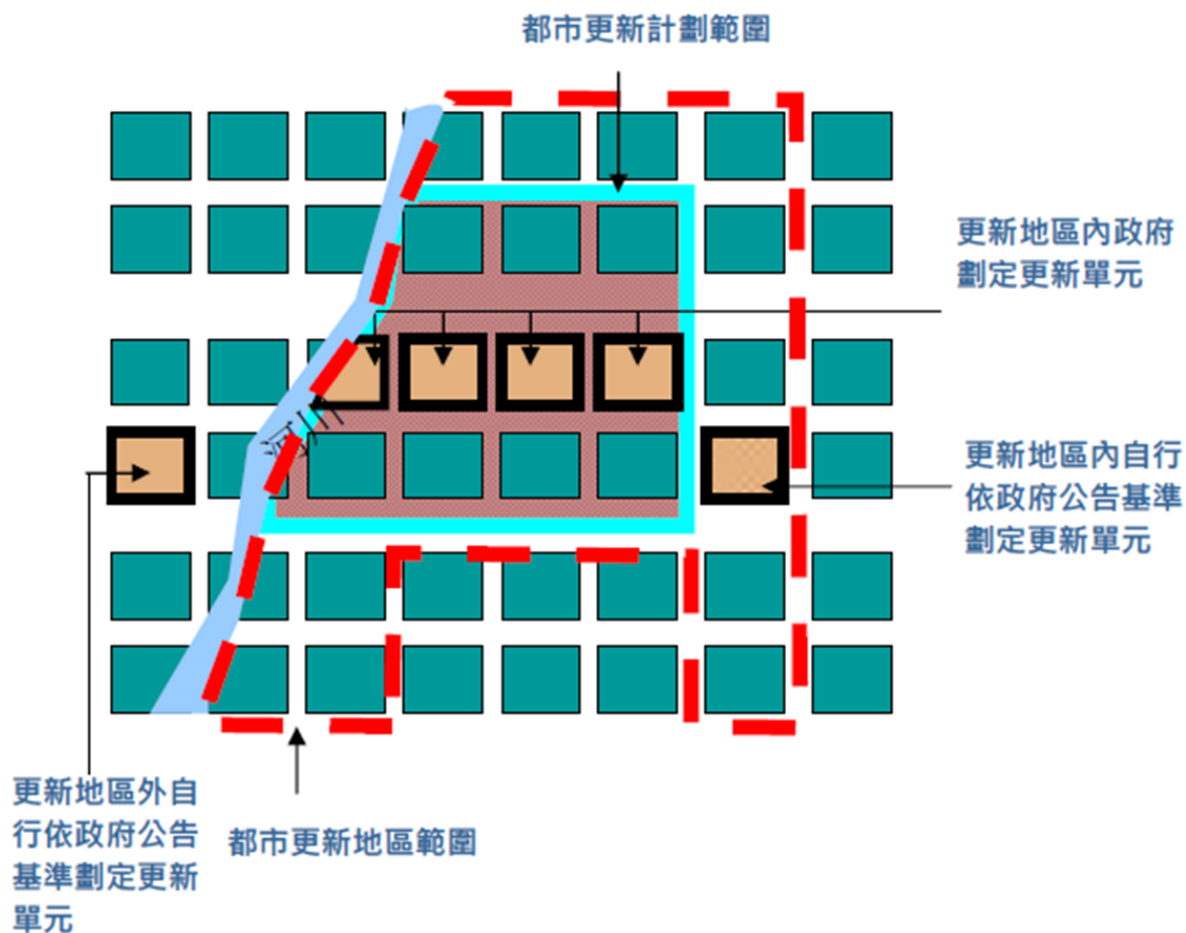
- 載明更新地區應遵循事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導

更新單元

- 更新地區內可單獨實施都市更新事業之範圍

都市更新事業（計畫）

- 在更新單元內實施重建、整建或維護事業。



都市更新事業計畫的同意比率

BEFORE

AFTER

同意比例為：

- 1.更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物**所有權人**
- 2.其所有**土地總面積**及合法建築物**總樓地板面積**

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	
迅行劃定	1/2		→	1/2	
優先劃定	3/5		→	3/4	
自行劃定	2/3		→	4/5	
人數免計	—		→	—	

都市更新3種處理方式及實施方式

□ 依都市更新條例第4條，在都市計畫範圍內，實施**重建**、**整建**或**維護**措施。

處理方式

拆除
重建



拆除更新單元內原有建築物，
重新建築，住戶安置，改進公設

整建

復新



改建、修建更新單元內建築物
或充實其設備，並改進公設

維護

保存



加強更新單元內土地使用及建築管理
改進公施，以保持其良好狀況

◎得以二種以上處理方式辦理之

實施方式

原則

權利變換

政府
機關

徵收、
區段徵收、
市地重劃

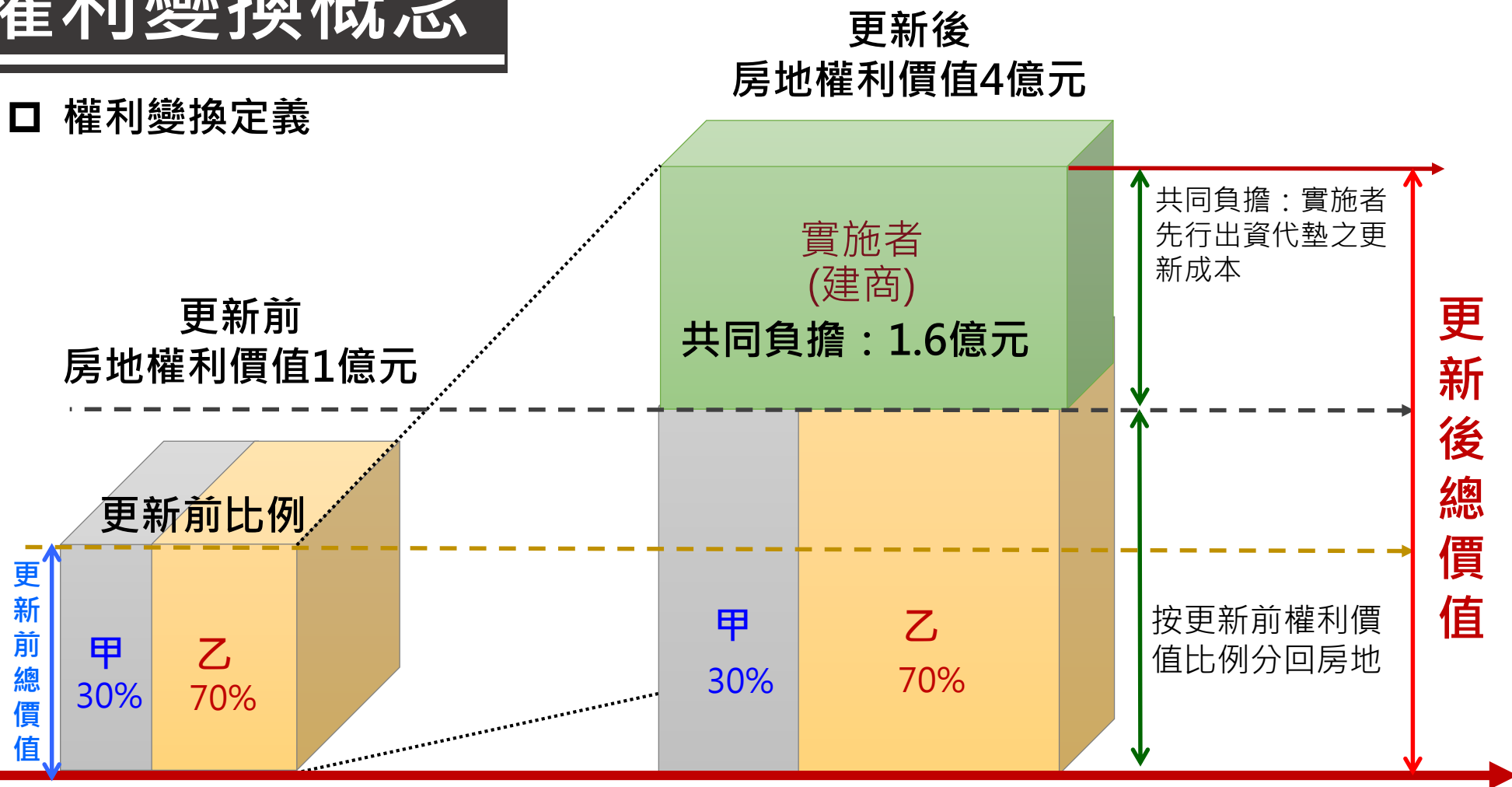
100%
同意

其他法律另有規定
或全體所有權人同意

◎得部分協議部分權變

權利變換概念

□ 權利變換定義



□ 權利變換分配試算

• 更新後權利人應分配總價值：4億(更新後價值) - 1.6億(共同負擔) = 2.4億

甲應分配 (2.4億 x 30%) = 0.72億

乙應分配 (2.4億 x 70%) = 1.68億

容獎明確化 加速審議

新增多元獎勵項目

- 13項容積獎勵項目
- 累計最高總額度170%

容積獎勵上限

一般地區：

1. 基準容積之1.5倍
2. 原建築容積+ 基準容積之0.3倍
3. 原建築容積之1.2倍

危險建築物：

- 原建築容積之1.3倍

策略性更新地區：

1. 基準容積之2倍
2. 原建築容積+ 法定容積之0.5倍

獎勵容積

基準容積
或原建築容積

更新事業範圍

獎勵
上限

策略性更新地區之條件：

- 一、位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。
- 二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。
- 三、基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。
- 四、其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。

- 中央統一訂定項目如下：

	修正後項目	額度
1	原容積大於基準容積	依實際面積或10%
2	結構堪慮建築物	8%-10%
3	社會福利設施或其他公益設施	30%
4	協助取得及開闢公共設施用地	15%
5	文化資產保存	依實際面積
6	無障礙環境設計	3%-5%
7	智慧建築	2%-10%
8	綠建築	2%-10%
9	耐震設計	2%-10%
10	時程獎勵	3.5%-10%
11	規模獎勵	5%-35%
12	協議合建	5%
13	處理舊違章建築戶	20%
累計最高總額度		170%

- 因地制宜
地方彈性處理，訂定自治獎勵20%

限時稅賦優惠 提供多項補助



5 項賦稅減免優惠

地價稅

2年，免徵或減徵50%

房屋稅

最長12年，減徵50%

土地增值稅

免徵或減徵40%

契稅

免徵或減徵40%

營利事業所得稅

投資總額20%範圍內，
分4年抵減



3 項都更基金補助

擬定事業及權變 計畫費用

補助金額最高可達800萬元

整維之實施工程 費用

補助金額上限比例

1. 一般地區：45%
2. 優先整建維護地區：75%

都市更新VS危老重建

項目	危老重建	都市更新	
法源依據	都市危險及老舊建築物加速重建條例	都市更新條例	
實施主體	委建（地主合建） 建商或營造廠	委託建商 擔任實施者	所有權人自組 更新會擔任實施者
同意比率	100%	多數同意（依更新地區性質差異，其同意比例規定有所不同，1/2至4/5不等）	
施行期限	116年5月31日止	無申請時效限制	
實施方式	協議合建	權利變換為主，協議合建為輔	
建築容積獎勵上限	基準容積1.4倍	基準容積1.5倍	
稅賦優惠	持有稅：享有同樣優惠 移轉稅：無 營所稅：無	持有稅：享有同樣優惠 移轉稅：辦理產權移轉減徵40% 營所稅：規劃設計支出20%內抵減	
代拆機制	無	政府協調後可強制執行	
規模限制	無劃定及最小面積之限制	符合地方政府都市更新自治條例 或更新單元劃定基準	
資源補助	重建計畫補助經費最高可達5.5萬	無	1.中央自主更新基金補助 2.各地方政府提供相關補助

危險建築加速都更

都更條例§57、§65及都更耐震辦法

110.5.28
修正公布

都更
#57

簡化危險建築物
代為拆遷程序



權利變換計畫核定實施



實施者通知所有權人限期拆遷

所有權人逾期未拆遷

普通流程



所有權人自行拆遷
或實施者代拆



實施者申請
主管機關代為拆遷



主管機關協調

期日 方式 安置 其他



主管機關協調不成
訂定期限拆遷



主管機關
執行代為拆遷

危險建築物

經地方主管機關認定屬

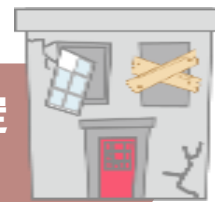
危險建築物

- 海砂屋（高氯離子鋼筋混凝土建物）
- 耐震能力不足而有明顯危害公安者

於多數所有權人
建立重建共識及完整配套下

免踐行代為拆遷前
之協調程序

主管機關得依建築法第81條規定
限期或強制拆除



危險建築加速都更

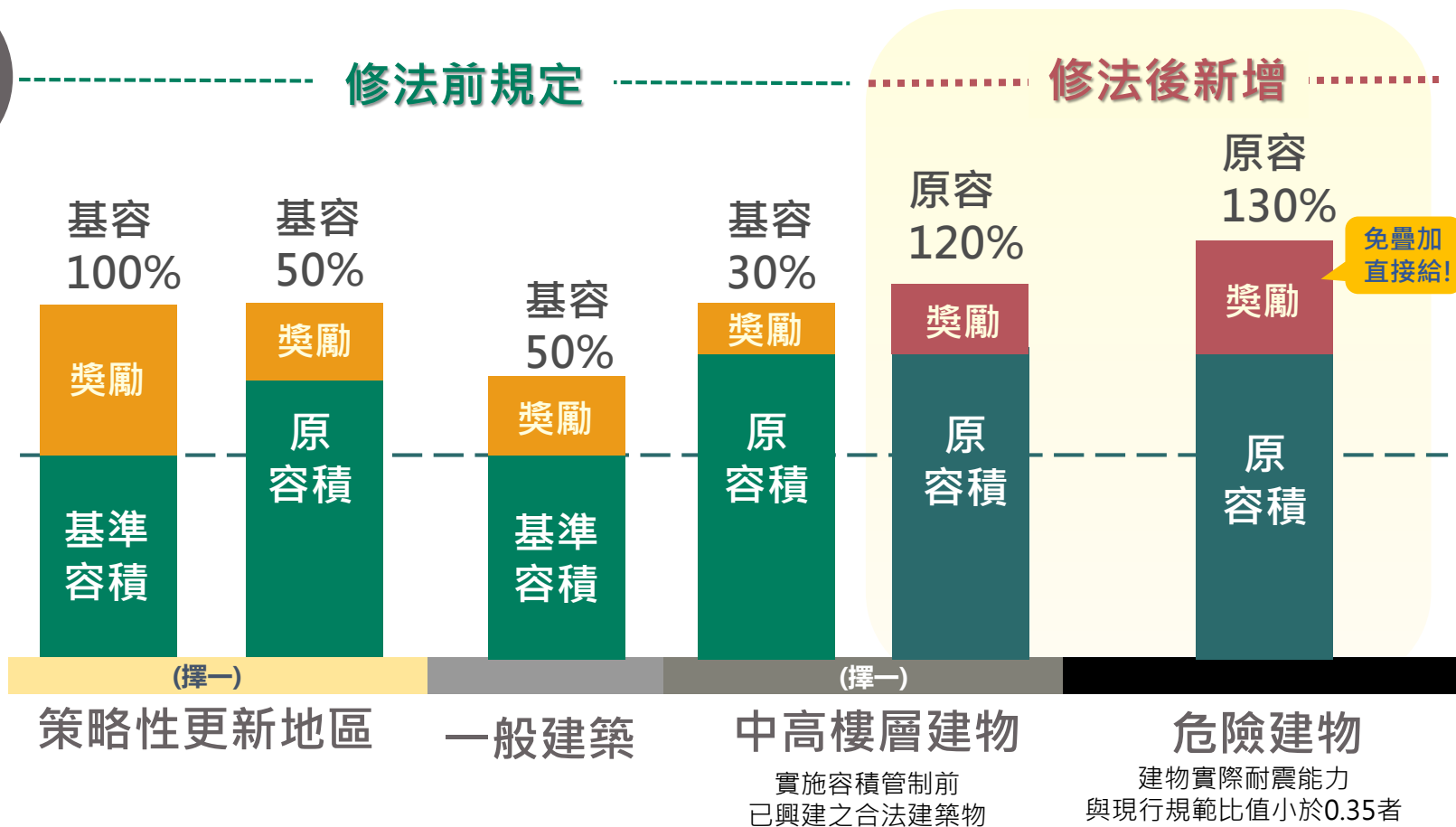
都更條例§57、§65及都更耐震辦法

110.5.28
修正公布

修法後擇優辦理

都更
#65

提高容積獎勵誘因



危險建築加速都更

都更條例§57、§65及都更耐震辦法

110.11.17
訂定發布

都更
耐震辦法

定明耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序及基準



依據

結構安全(耐震能力)評估

初評
或
詳評

評估結果
ID值
<0.35

認定

建物是否有耐震能力不足
而有明顯危害公安疑慮



原建築容積
1.3倍獎勵
一次到位

配套



免經私調、公調
準用建築法
81強制拆除

◆ ID值(Index of Damage)=

A_{c2} : 實際耐震能力

$I \times A_{2500}$: 法規耐震標準

ID值
<0.35

◆ 數值意義: 建築物耐震能力,

約僅達現行耐震規範 **1/3**

6級地震, 建物有傾倒疑慮

都更「免費一坪換一坪」？

■ 案例試算：以台北市第三種住宅區（容積率225%）為例：

樓高	原容積 (概估)	一般建築物獎勵上限			危險建築物 獎勵上限
		基容+ 基容50%	原容+ 基容30%	原容×1.2	原容×1.3
4樓	240%	337.5%	307.5%	288.0%	312.0%
5樓	300%	337.5%	367.5%	360.0%	390.0%
6樓	348%	337.5%	415.5%	417.6%	452.4%
7樓	392%	337.5%	459.5%	470.4%	509.6%

 危險建築物重建時，最有利之容積值

註.原建築容積獎勵之適用：實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築物總樓地板面積(扣除免計容積)>基準容積時，始有適用。

都更「免費一坪換一坪」？

關鍵因子



能否免費1坪換1坪，涉及更新後房價區域行情、建築規劃、更新成本及更新前所有權人持有土地等情形而定，切勿因有過度期望，造成危老建築物改建推動之絆腳石

原建築容積 + 基準容積

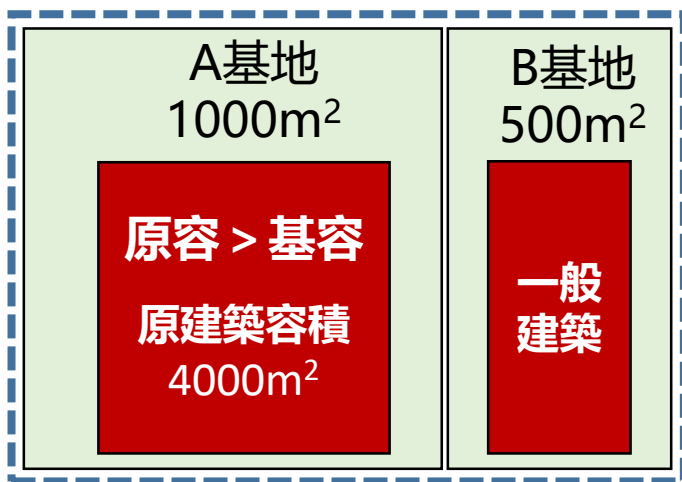
獎勵檢討試算

■ 基準容積：

基地	各建築基地基準容積	更新單元基準容積
A	$1000 \text{ m}^2 \times 300 \% = 3000 \text{ m}^2$	$1500 \text{ m}^2 \times 300 \% = 4500 \text{ m}^2$
B	$500 \text{ m}^2 \times 300 \% = 1500 \text{ m}^2$	

■ 都更獎勵上限檢討：

基地	各建築基地獎勵上限	更新單元獎勵上限
A	0.3倍基容+原建築容積： $0.3 \times 3000 \text{ m}^2 + 4000 \text{ m}^2 = 4900 \text{ m}^2$ √擇優	$4900 \text{ m}^2 + 2250 \text{ m}^2 = 7150 \text{ m}^2$
	原建築容積×1.2倍： $4000 \text{ m}^2 \times 1.2 \text{倍} = 4800 \text{ m}^2$	
B	$1500 \text{ m}^2 \times 1.5 \text{倍} = 2250 \text{ m}^2$	



假設更新單元面積1500m²，容積率300%

■ 都更獎勵項目檢討：

更新單元允建容積 = 基準容積 + 獎勵容積 < 獎勵上限

$$= 4500 \text{ m}^2 + \{ (4000 \text{ m}^2 - 3000 \text{ m}^2) + \dots \text{ m}^2 \} < 7150 \text{ m}^2$$

A基地原建築容積與基準容積之差額 其餘各項獎勵容積

$$= 4500 \text{ m}^2 + \{ 1000 \text{ m}^2 + \dots \text{ m}^2 \} < 7150 \text{ m}^2$$

危險建築物 + 其他建築

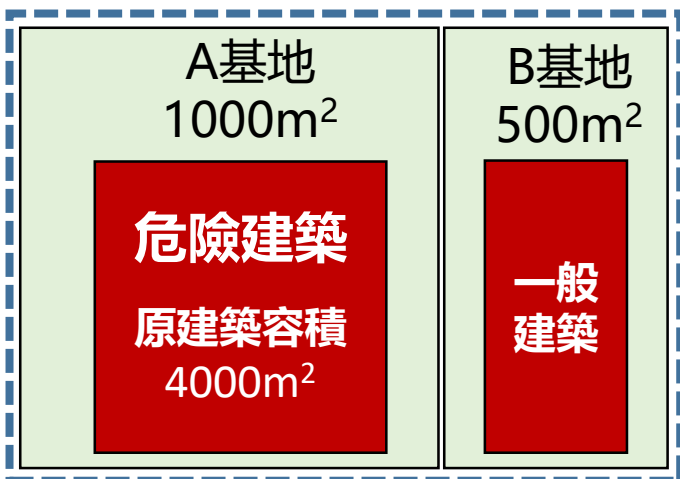
獎勵檢討試算

■ 基準容積：

基地	各建築基地基準容積	更新單元基準容積
A	$1000 \text{ m}^2 \times 300 \% = 3000 \text{ m}^2$	$1500 \text{ m}^2 \times 300 \% = 4500 \text{ m}^2$
B	$500 \text{ m}^2 \times 300 \% = 1500 \text{ m}^2$	

■ 都更獎勵上限檢討：

基地	各建築基地獎勵上限	更新單元獎勵上限
A	$4000 \text{ m}^2 \times 1.3 \text{倍} = 5200 \text{ m}^2$ (定額)	$A + B_1 = 7450 \text{ m}^2$
B √擇優	$B_1: 1500 \text{ m}^2 \times 1.5 \text{倍} = 2250 \text{ m}^2$	
	$B_2: 0.3 \text{倍} \times 1500 \text{ m}^2 + \text{原建築容積}$	$A + B_2$
	$B_3: \text{原建築容積} \times 1.2 \text{倍}$	$A + B_3$

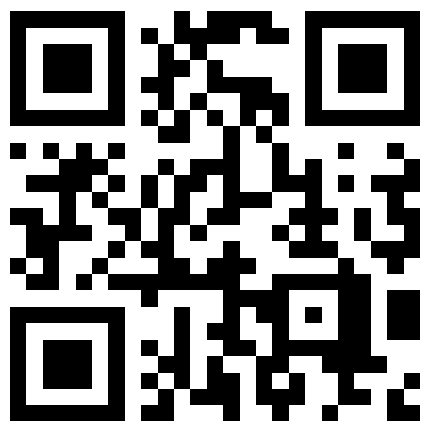


假設更新單元面積1500m², 容積率300%

■ 都更獎勵項目檢討：

更新單元允建容積 = $\overset{\text{A 定額獎勵}}{\text{危險建築容積獎勵}} + \overset{\text{B}}{\text{更新單元扣除定額獎勵基地面積後, 剩餘基地依規定疊加容積獎勵至其上}}$

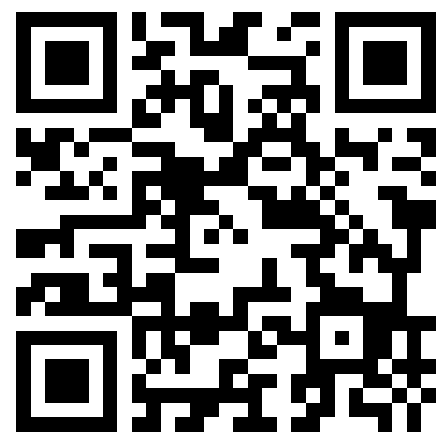
首頁



自主更新補助專區



都市更新法規網



作業手冊下載專區



相關文件下載專區



統計成果查詢

