



中央都市更新推動政策與 法令概述

營建署都更組 林瑋浩秘書

2017.10



大綱

2

- 政策背景
- 中央補助規定及案例
- 都更條例簡介



政策背景 (1/6)

3

- 民國62年，都市計畫法修正增訂第6章「舊市區之更新」，臺北市訂定臺北市都市更新實施辦法，其後20年間，政府以區段徵收方式由政府主導更新，完成4處更新案。

實施地區	柳鄉社區、八德路饒河街口、大龍段蘭州國中北側、臺北工專北側		
實施手段	均為區段徵收方式		
實施面積	共4.28公頃，共興建567戶。		
計畫經費	共25.3億元。		
更新成果	 八德路饒河街口	 大龍段蘭州國中北側	 臺北工專附近



政策背景 (2/6)

4

建置法規

訂定都市更新專法

- 民國87年11月11日公布施行都市更新條例。其重點包括引導民間資源投入、多數決權利變換制度建立、容積及賦稅減免等獎助誘因等。
- 其後歷經8次修正；復因101年文林苑爭議、102年大法官第709號解釋宣告部分條文違憲

分年訂定中長程計畫據以推動

- 都市更新示範計畫 (94-97年)
- 加速推動都市更新方案
- 都市更新推動計畫 (98-101年)
- 都市更新產業行動計畫 (100-103年)
- 都市更新發展計畫 (104-107年)
 - 採公地公辦、鼓勵民間整合實施、輔導住戶自主都更三方向推動，並注重資訊公開與民眾參與。

研擬計畫

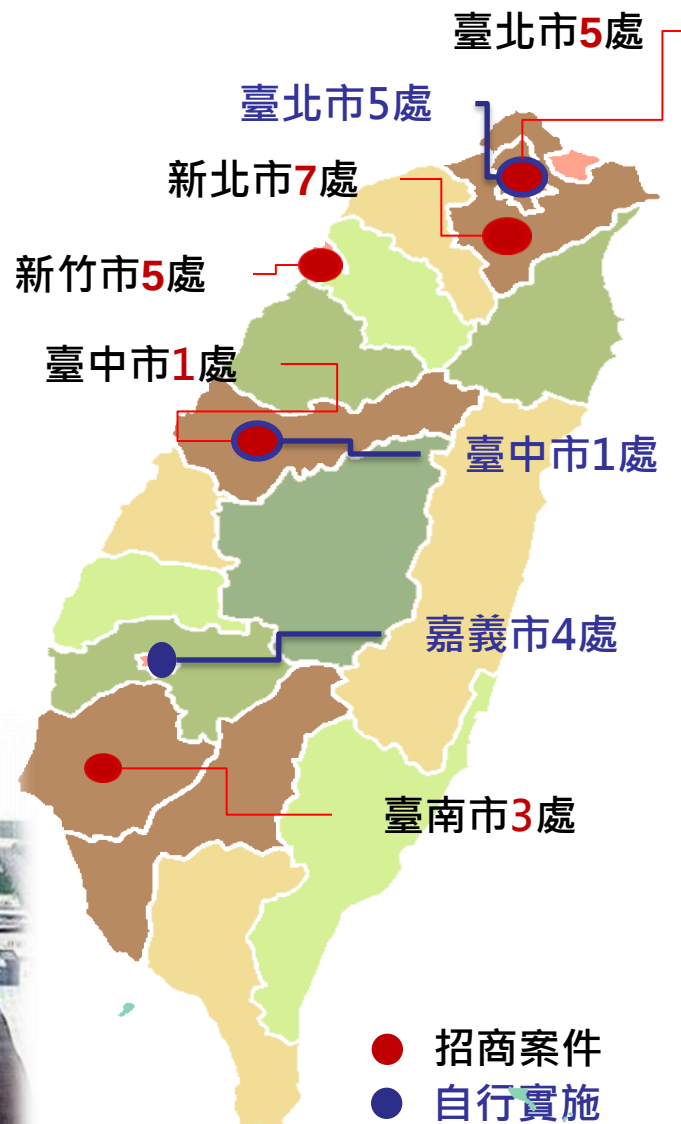


政策背景 (3/6)

5

公辦都市更新成果

	案件	投資金額 (億元)	興建期開發效益	
			經濟產值 (億元)	就業人口 (人)
招商成功	21	1,552	5,122	147,475
自行實施	10	436	1,439	41,421



統計至106年8月底止





政策背景 (4/6)

6

民間都市更新案核定情形

地 區	概要 核准	事業計畫審 核中	事業計畫已 審定	事業計畫已核定			總 計
				已完工	施工中	未動工	
北部地區	484	503	54	200	102	154	1497
中部地區	0	16	1	76	2	16	111
南部地區	4	7	2	75	4	7	99
總 計	488	526	57	351	108	177	1707

統計至106.08.30止



北市大同區歸綏街更新案



北市中山區長春路更新案



政策背景 (5/6)

7

- 經統計台灣地區計有853萬戶住宅，而屋齡超過30年以上約397萬戶(約占住宅比例46.7%)，其中雙北市30年以上約127萬戶(約占住宅比例51%)，顯示現有建物已逐漸老舊，亟待更新。

縣市/地區		全國	新北市	台北市	台中市	台南市	高雄市	桃園市
房屋稅籍住宅類 數量(宅)		8,539,849	1,572,500	892,782	1,006,524	676,498	1,042,989	815,612
住宅平均屋齡(年)		29.56	27.55	33.12	26.65	31.23	29.52	24.49
20年 以上	數量	6,219,987	1,098,179	721,679	703,661	512,247	771,605	492,318
	比例	72.835%	69.837%	80.835%	69.910%	75.720%	73.980%	60.362%
30年 以上	數量	3,977,862	676,526	597,656	356,796	314,388	494,750	259,736
	比例	46.580%	43.022%	66.943%	35.448%	46.473%	47.436%	31.846%
40年 以上	數量	1,793,001	267,118	263,071	140,643	144,956	215,413	90,033
	比例	20.996%	16.987%	29.466%	13.973%	21.427%	20.653%	11.039%
50年 以上	數量	630,345	44,873	53,344	48,598	72,345	67,372	23,479
	比例	7.381%	2.854%	5.975%	4.828%	10.694%	6.460%	2.879%

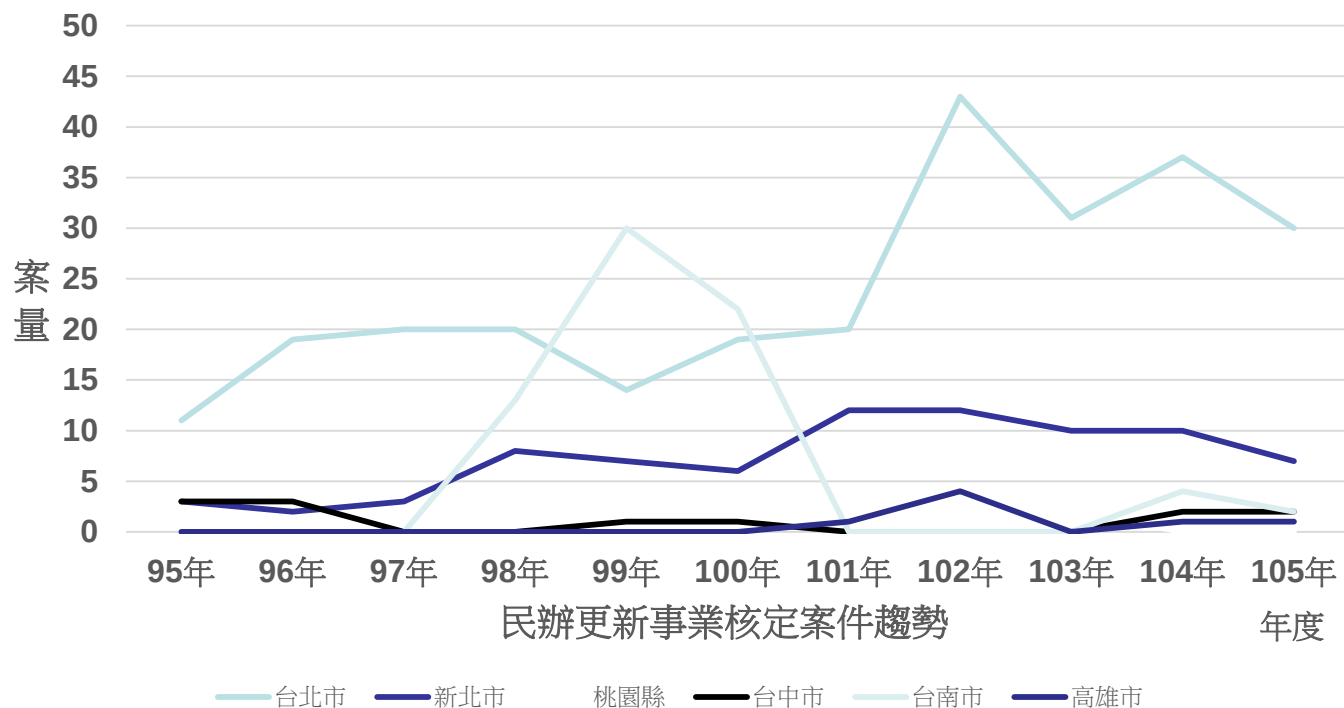
資料來源：內政部不動產資訊平台 (民國106年第2季)



政策背景 (6/6)

8

- 95~105年全國核定都市更新事業計畫437案；**每年平均40案**，每案預估50戶，每年僅約2,000戶，**與需都更戶數相比差異甚大**。
- 預計未來30年內約739.7萬戶之老舊建物倘全面更新，**每年需執行25萬戶建物重建**，約推動**5,000件之都更案**。

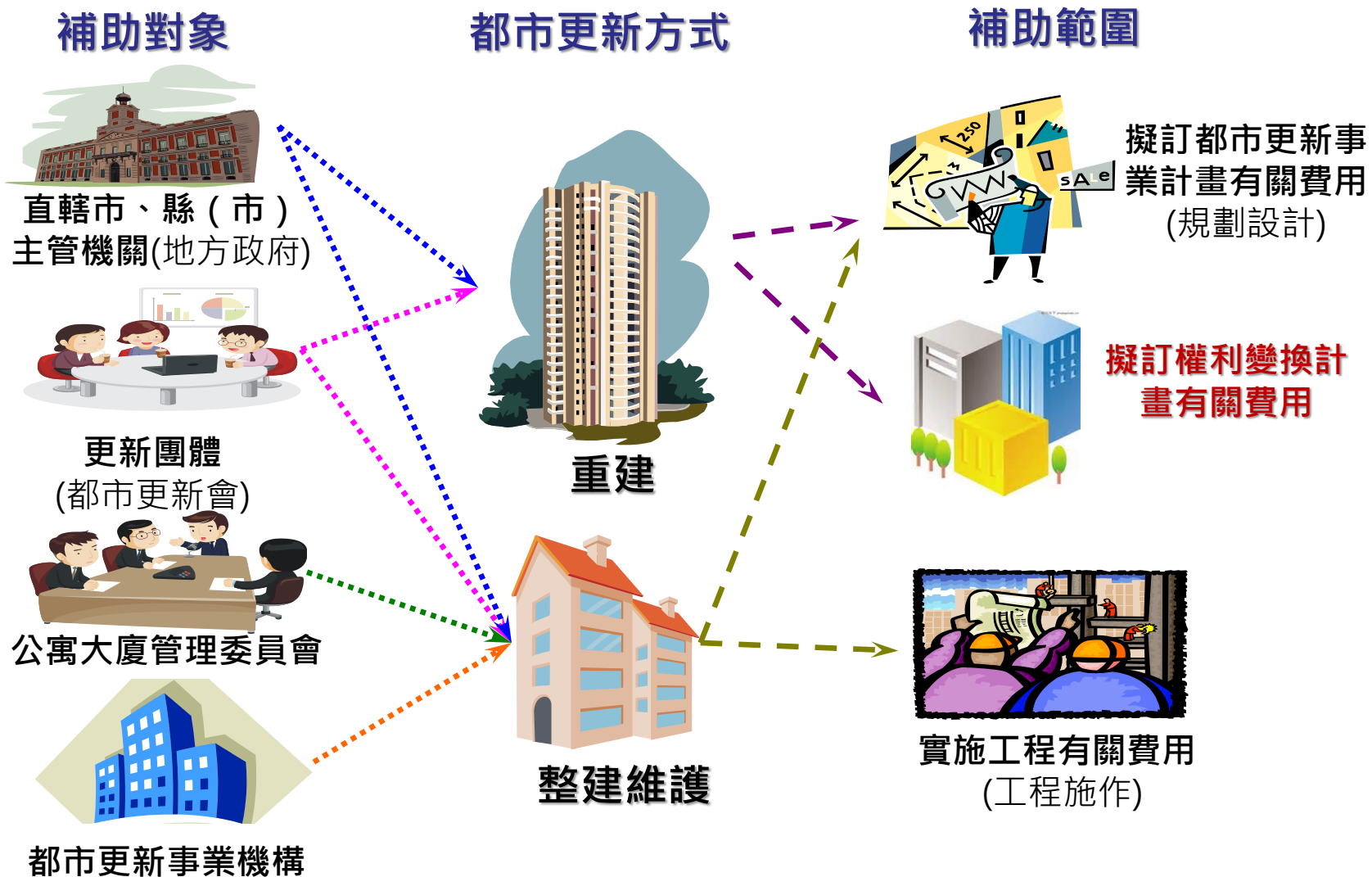




中央補助規定 (1/6)

9

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法第3、4條





中央補助規定 (2/6)

10

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法第5、6條

於地方政府公告
受理期限內提出



申請人
(補助對象)

1.受理申請
2.辦理初審



直轄市、縣(市)主管機關
(地方政府)

1.辦理複審
2.報部核定補助經費



內政部
(營建署)

申請文件

- 1.申請補助計畫書摘要
- 2.申請補助計畫書
- 3.其他相關證明文件
- 4.要件檢核表

評比考量因素

- 1.自籌款比率
- 2.住宅使用比率
- 3.實施規模
- 4.權利複雜程度
- 5.建築物使用年限
- 6.重點再發展地區

建築物經耐震能力初步
評估者，優先核予補助

- 1.重建：30年以上
- 2.整建維護：20年以上
- 3.情況特殊不在此限



中央補助規定 (3/6)

11

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法第8、8-1條

- 以重建方式實施者，申請擬訂都市更新事業計畫補助經費，不得超過實際採購金額，且各計畫累計之補助上限為新臺幣500萬元。
 - 實際補助金額之5%或新臺幣20萬元內得列為更新團體行政作業費。
 - 申請案未成立更新團體者，得再酌予提高補助額度，最高以新台幣80萬元為限。
- 以重建方式實施者，申請擬訂權利變換計畫補助經費，不得超過實際採購金額，且各計畫累計之補助上限為新臺幣300萬元。

人數	<u>擬訂都市更新事業計畫</u> 補助金額上限	<u>擬訂權利變換計畫</u> 補助金額上限
人數≤50人者	150萬元	100萬元
51人 < 人數≤ 100人部分	每增1人加計1萬5千元	每增1人加計1萬元
人數 > 100人	每增1人加計1萬元	每增1人加計5千元

人數認定 (以申請補助當時之權利狀況為準)：

- ◎ 更新團體：以更新團體會員人數計算。
- ◎ 直轄市、縣（市）主管機關：以土地及建築物權利證明文件登載人數計算。

- 個案因基地面積逾3000平方公尺或所有權人數逾400人等特殊情形，經直轄市、縣（市）主管機關敘明理由，並經執行機關審查同意者，得酌予提高補助額度及補助上限。



中央補助規定 (4/6)

12

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法第12條

- 以整建或維護方式實施者，申請擬訂都市更新事業計畫補助經費，額度如下表：

地面層以上總樓地板面積	補助金額上限
面積 $\leq 5,000\text{m}^2$	50萬元
$5,000\text{m}^2 < \text{面積} \leq 10,000\text{m}^2$	每增加 100m^2 增加補助1萬元
$10,000\text{m}^2 < \text{面積}$	每增加 100m^2 增加補助5,000元

- 總樓地板面積之認定：

❑ 以使用執照登載為準。

❑ 無法出具使用執照者：

❑ 地政機關核發之建物登記謄本所載主建物面積。

❑ 經直轄市、縣（市）主管建築機關核發之合法建築物證明文件認定。

換算公式：

1坪=3.3058 m^2

1 m^2 =0.3025坪



中央補助規定（5/6）

13

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法第12、12-1條

- 以整建或維護方式實施者，申請擬訂都市更新事業計畫階段得併同申請提高建築物耐震能力詳細評估費用，其補助經費額度如表：

總樓地板面積	補助金額上限
面積 $\leq 300\text{m}^2$	15萬元
$300\text{m}^2 < \text{面積} \leq 600\text{m}^2$	每增加 1m^2 增加補助500元
$600\text{m}^2 < \text{面積} \leq 2,000\text{m}^2$	每增加 1m^2 增加補助120元
$2,000\text{m}^2 < \text{面積} \leq 5,000\text{m}^2$	每增加 1m^2 增加補助40元
$5,000\text{m}^2 < \text{面積} \leq 10,000\text{m}^2$	每增加 1m^2 增加補助15元
$10,000\text{m}^2 < \text{面積} \leq 20,000\text{m}^2$	每增加 1m^2 增加補助10元
面積 $> 20,000\text{m}^2$	每增加 1m^2 增加補助5元

- 耐震詳細評估結果有安全疑慮須辦理建築物結構補強工程者，得提高原核定補助擬定都市更新事業計畫費用50%作為補強設計費用。



中央補助規定 (6/6)

14

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法第14條

類別	優先補助項目	補助經費上限計算	上限比例	備註
A	1.老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程。 2.老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除。 3.空調、外部管線整理美化。 4.建築基地景觀綠美化。 5.屋頂防水及綠美化。 6.增設或改善無障礙設施。 9.依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施。 10.其他經審查同意之必要或特殊工程項目。	1.一般地區： 800元/㎡ (地面層以上總面積)	45%	申請施作A、C類，須施作A類1~3項，且施作費用須占A類實施工程經費1/3以上
		2.優先整建維護地區 1,200元/㎡ (地面層以上總面積)	75%	
B	7.提高建物耐震能力。	1.施作部分樓地板面積≤1,500㎡， 4,000元/㎡ 2.施作部分樓地板面積>1,500㎡， 3,000元/㎡	55%	
C	8.增設昇降機設備。	以審查結果為準	45%	

- ❑ 具營利性質之公司行號不予補助，計算核准補助項目總工程經費時，應扣減上開公司行號所應分擔之費用。但依規定免開立統一發票者，不再此限。
- ❑ 優先補助項目，採用綠建材、綠色能源或綠建築工法進行整建維護工程者，得優先列為補助。



補助案例一 (1/9)

15

■ 高雄市三民區康詩丹庭大樓整建維護案

- 補助類型：一般外牆修繕補助
- 屋齡21年，一幢一棟地下1層、地上7層，51戶，總樓地板面積6546.84m²
- 土地所有權人55人、建物所有權人55人
- 遭遇問題：磁磚剝落嚴重、鐵窗外推及外掛冷氣主機混雜凌亂



更新前



補助案例一（2/9）

16

■ 高雄市三民區康詩丹庭大樓整建維護案

- 補助經費：101年補助規劃設計60萬元、102年補助實施工程173萬元、總工程經費400萬
- 補助施作項目：立面整修、老舊招牌、鐵窗拆除、空調、外部管線整理，陽台美化





補助案例一（3/9）

17

■ 高雄市三民區康詩丹庭大樓整建維護案

- 執行進度：已完工，尚未結案
- 特別說明：更新後建物外牆配色與事業計畫核定版本不同，都市更新事業計畫審議執行屬地方主管機關權責，由地方政府核處是否涉及辦理變更事業計畫



核定版



更新後



補助案例二 (4/9)

18

■ 高雄市三民區公園人生大樓整建維護案

- 補助類型：**一般外牆修繕補助**
- 屋齡21年，一幢四棟地下1層、地上8層，總計68戶，總樓地板面積8691.24m²，地面層以上樓地板面積6882.81 m²
- 土地所有權人67人、建物所有權人68人
- 遭遇問題：磁磚剝落嚴重、雨遮及廣告招牌雜亂、鐵窗外推違規物林立





補助案例二 (5/9)

■ 高雄市三民區公園人生大樓整建維護案

- 補助經費：101年補助規劃設計75萬元、105年補助工程實施550萬元、總工程經費1265萬元
- 補助施作項目：立面整修、老舊招牌、鐵窗拆除





補助案例二 (6/9)

20

■ 高雄市三民區公園人生大樓整建維護案

更新前



更新後



更新前



更新後



- 執行進度：已完工，刻正辦理驗收
- 特別說明：外推鐵窗213處全數同意拆除；3樓以上外牆修繕以耐酸鹼磁漆塗料五道施作。

更新前



更新後





補助案例三 (7/9)

21

嘉義市金財神大樓整維案

- 補助類型：外牆修繕 (含耐震詳評)
- 總樓地板面積：49,553.99m²
- 地下2層地上10層，共593戶，土地所有權人283人、建物所有權人283人，住宅比例38.5%
- 遭遇問題：外牆磁磚剝落嚴重、老舊招牌、外掛鐵窗及冷氣室外機設置凌亂問題





補助案例三 (8/9)

22

■ 嘉義市金財神大樓整維案

- 遭遇問題：歷經921及1022兩次大地震，建築出現多處嚴重震損情形
- 評估結果：104年經台灣省土木技師公會耐震能力詳細評估後判定該大樓暫無結構安全問題
- 補助經費：103年補助規劃設計48.8萬、耐震詳評91萬、105年補助實施工程1,601萬、總工程費用4,836萬





補助案例三 (9/9)

23

嘉義市金財神大樓整維案

- 補助施作項目：外牆立面整修、金屬隔柵施作、廣告招牌及鐵窗整理、牆體補強並更換帷幕玻璃(耐震詳評結果建議)
- 執行進度：都市更新事業計畫105/07/28審議通過，尚未開工，刻正辦理營造廠徵選作業





都更條例簡介（1/14）

24

「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。其特性包括：

- 由政府或民間**主動的開發而非靜態的規劃**
- **公共行為**而非個人行為(urban renewal)
- **整體開發、提供公共設施**(redevelopment)
- 振興產業、提供就業機會(regeneration)



都更條例簡介（2/14）

25

◆ 處理方式（條例4）

- **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（條例25、25-1）

- 重建區段內之土地，以**權利變換**方式實施。
- **協議合建**原則以取得全部私有所有權同意者為限；但經80%私有所有權同意者，得就其他不同意部分，改以權利變換或申請政府代為徵收。
- 政府尚可以**區段徵收**、**市地重劃**、**徵收**等方式辦理

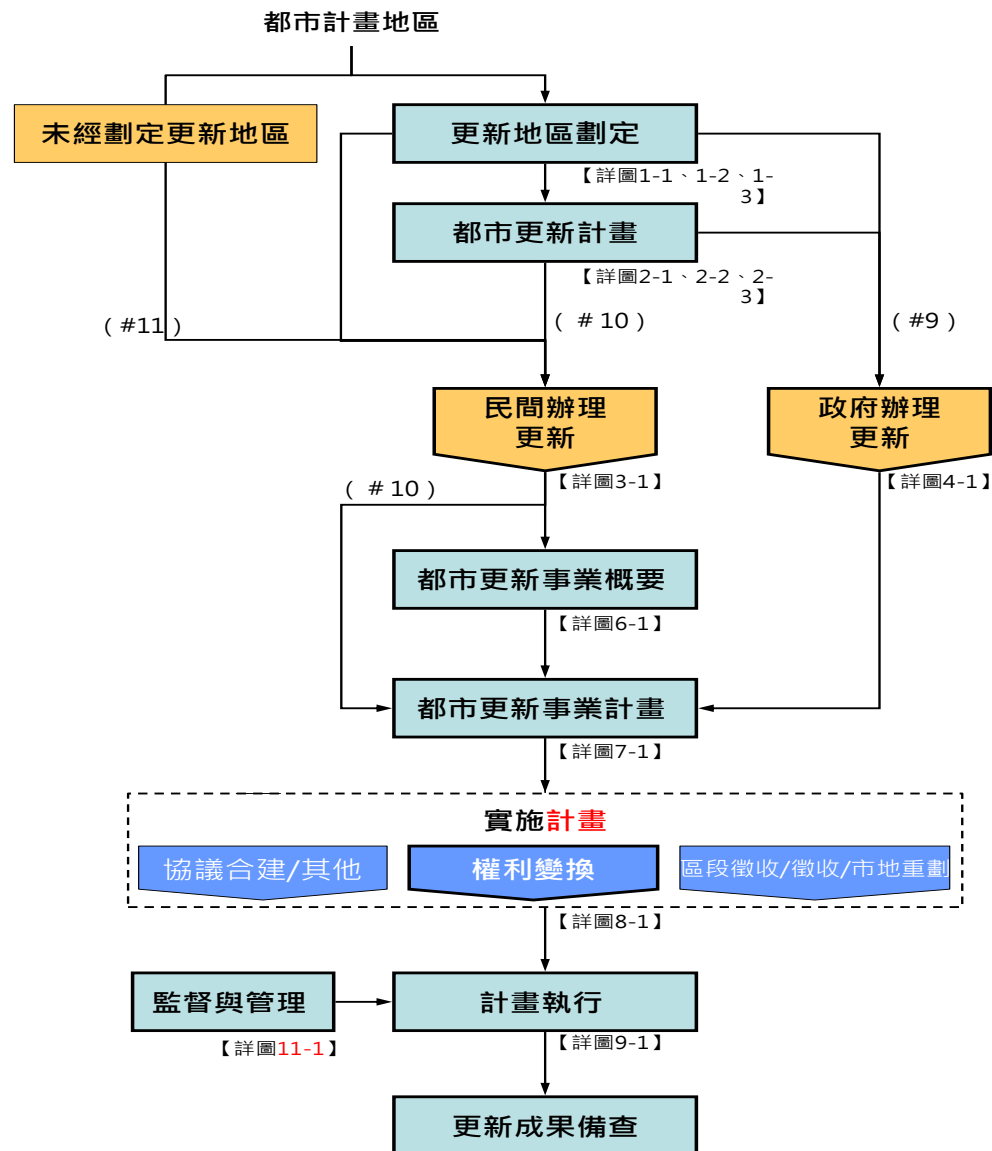


都更條例簡介 (3/14)

26

都市更新流程分為5階段：

- ◆ 更新單元劃定
- ◆ 更新事業概要
- ◆ 更新事業計畫
- ◆ 權利變換計畫
- ◆ 計畫執行





都更條例簡介 (4/14)

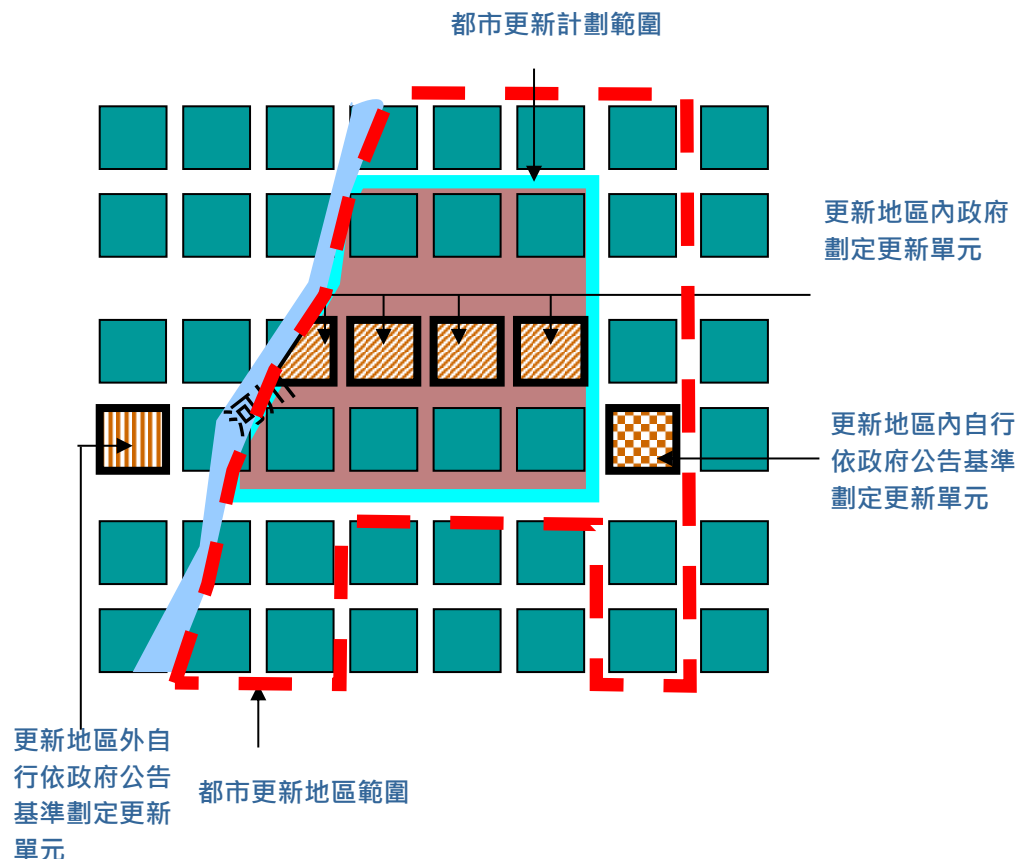
27

◆ 更新地區

- 更新地區之劃定，為各級政府施政重點政策宣示，在地方財源及資源有限之限制下，須選擇重點策略地區，達成都市更新重要目的，因此劃定都市更新地區，俾利後續都市更新事業之實施。

◆ 更新單元

- 更新地區內可單獨實施都市更新事業的分區。





都更條例簡介 (5/14)

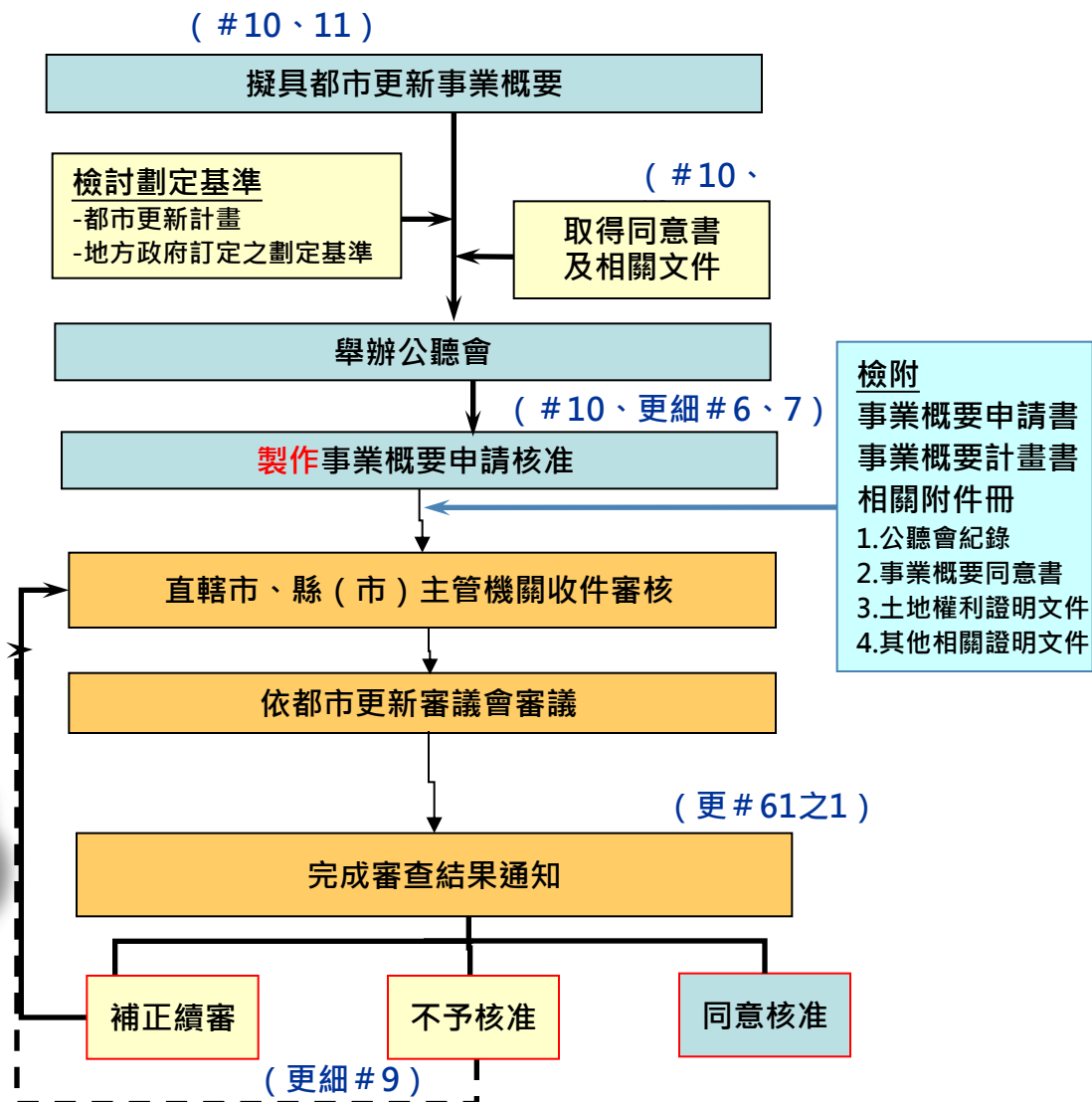
28

- ◆ **事業概要內容**：為都市更新事業計畫之摘要表明。

- ◆ **辦理主體**

- 土地及合法建築物所有權人
- 預定實施者

違憲失效不受理

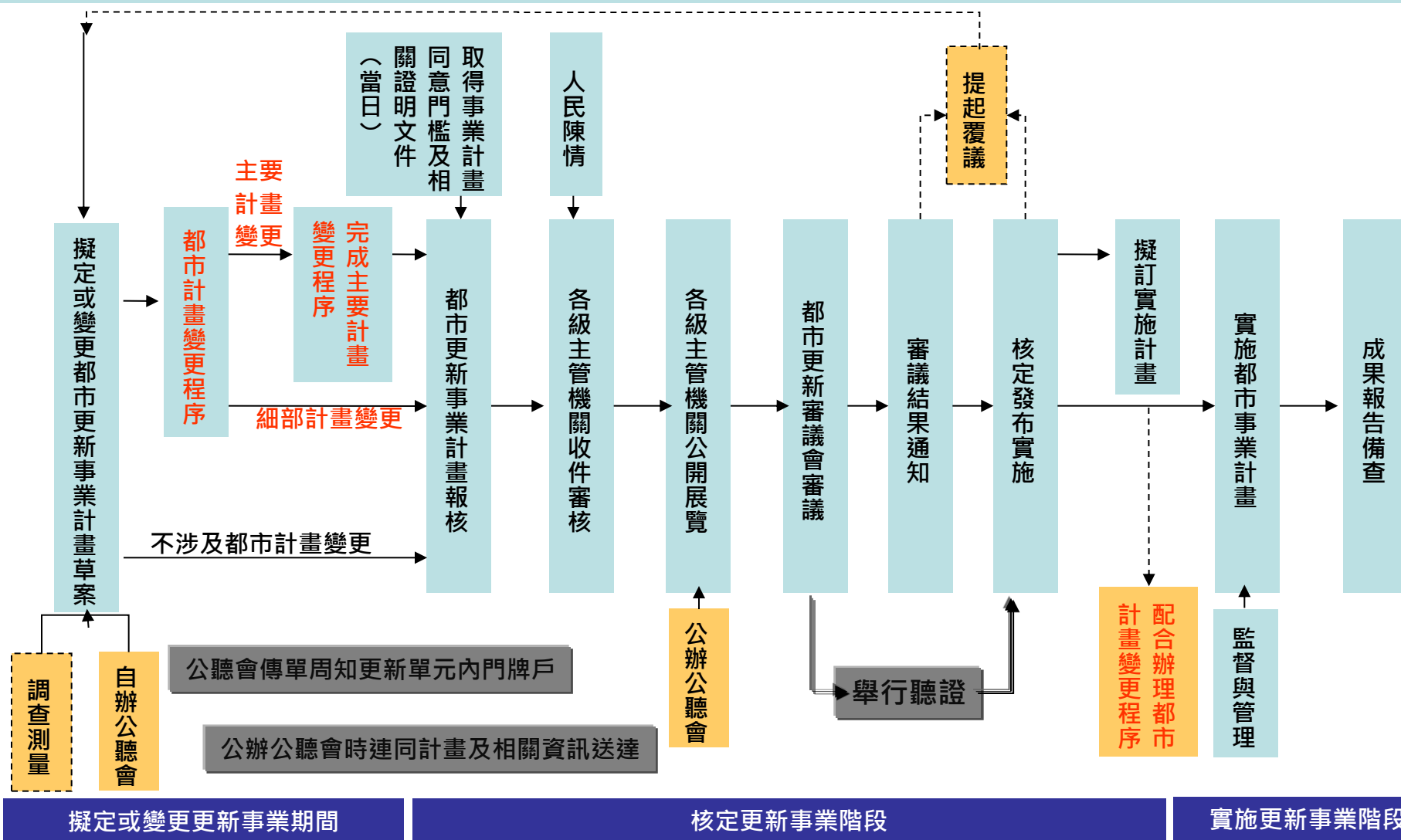




都更條例簡介 (6/14)

29

事業計畫擬定與申請核定流程圖





都更條例簡介 (7/14)

30

事業計畫書內容

分類		項目	主要內容
都市更新事業計畫說明書內容	基地條件	計畫地區範圍 處理方式及其區段劃分 現況分析 計畫目標	<u>建築容積獎勵額度</u> <u>建築設計/檢討</u> <u>拆遷安置計畫</u> <u>財務計畫</u>
	實質規劃	細部計畫及其圖說 公共設施興修或改善計畫 土地使用計畫/建築設計圖說 都市設計或景觀計畫	
	產權處理	拆遷安置計畫 實施方式及有關費用分擔	
	財務規劃	財務計畫 效益評估	
	更新進度	實施進度 相關單位配合辦理事項	
	開發模式	其他應加表明之事項 實施者	



都更條例簡介 (8/14)

31

事業計畫同意書

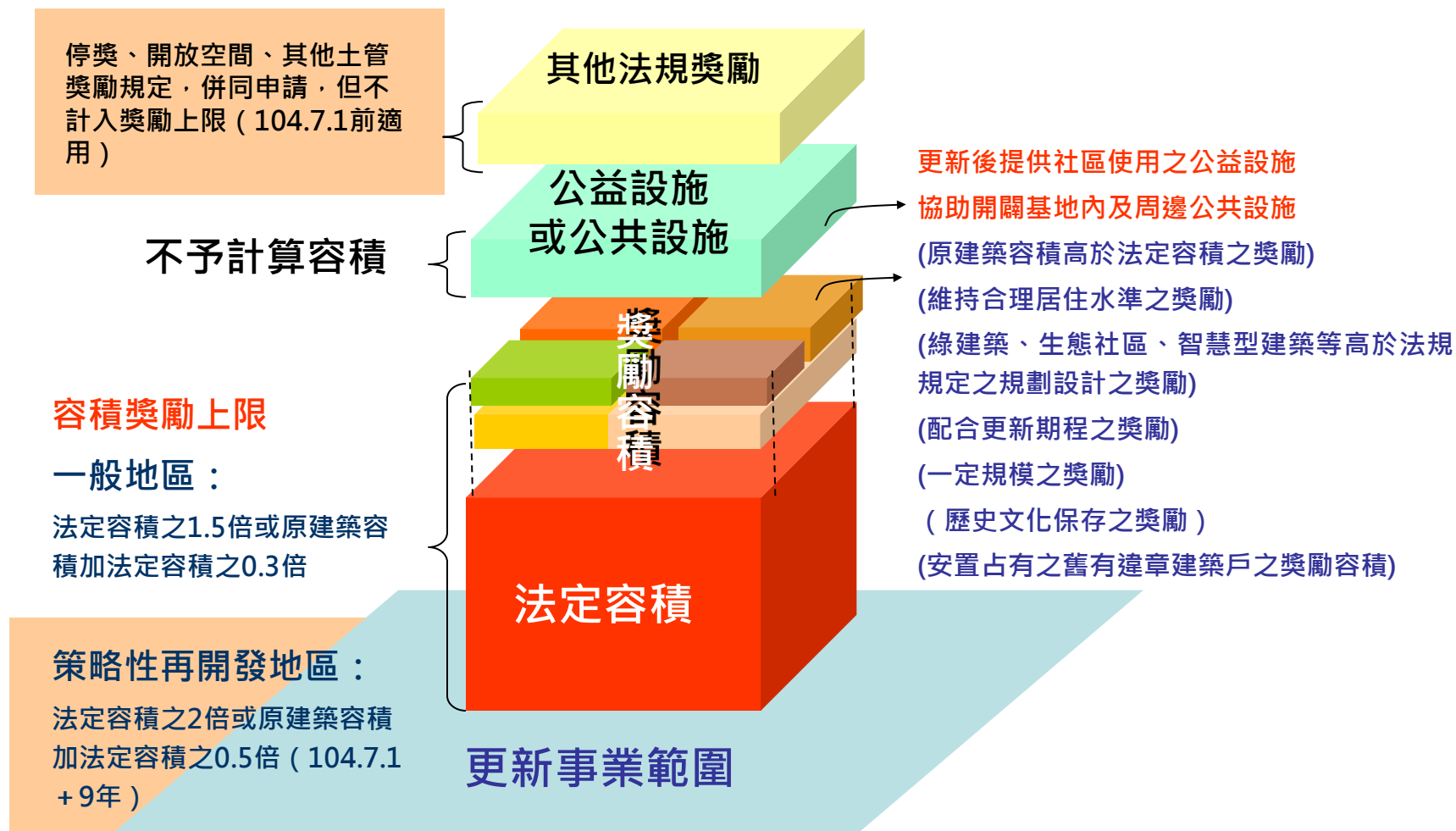
- ◆ 政府公辦免具都市更新事業計畫同意書。
- ◆ 民間自辦都市更新事業則需依更新條例第22條比例，取得私有土地及私有合法建物所有權人參與都市更新事業計畫同意書。
- ◆ 簡易變更規定：因建築執照審核而需配合辦理變更都市更新事業者，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，得免依更新條例第22條規定徵求同意。
- ◆ 同意更新門檻

更新同意比例	一般及優先劃定更新地區	未劃定更新地區	逕行劃定地區	例外規定
私有土地所有權人人數	> 3/5	> 2/3	> 1/2	-
私有合法建物所有權人人數	> 3/5	> 2/3	> 1/2	-
私有土地面積	> 2/3	> 3/4	> 1/2	> 4/5
私有合法建物樓地板面積	> 2/3	> 3/4	> 1/2	> 4/5



都更條例簡介 (9/14)

都市更新獎勵措施 (條例44及都市更新建築容積獎勵辦法)





都更條例簡介 (10/14)

33

都市更新獎勵措施

◆ 稅賦減免 (條例46)

➤ 房地稅賦減免

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% 土地信託移轉免徵
契稅	權利變換建物第一次移轉減徵 40%
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 (條例49)

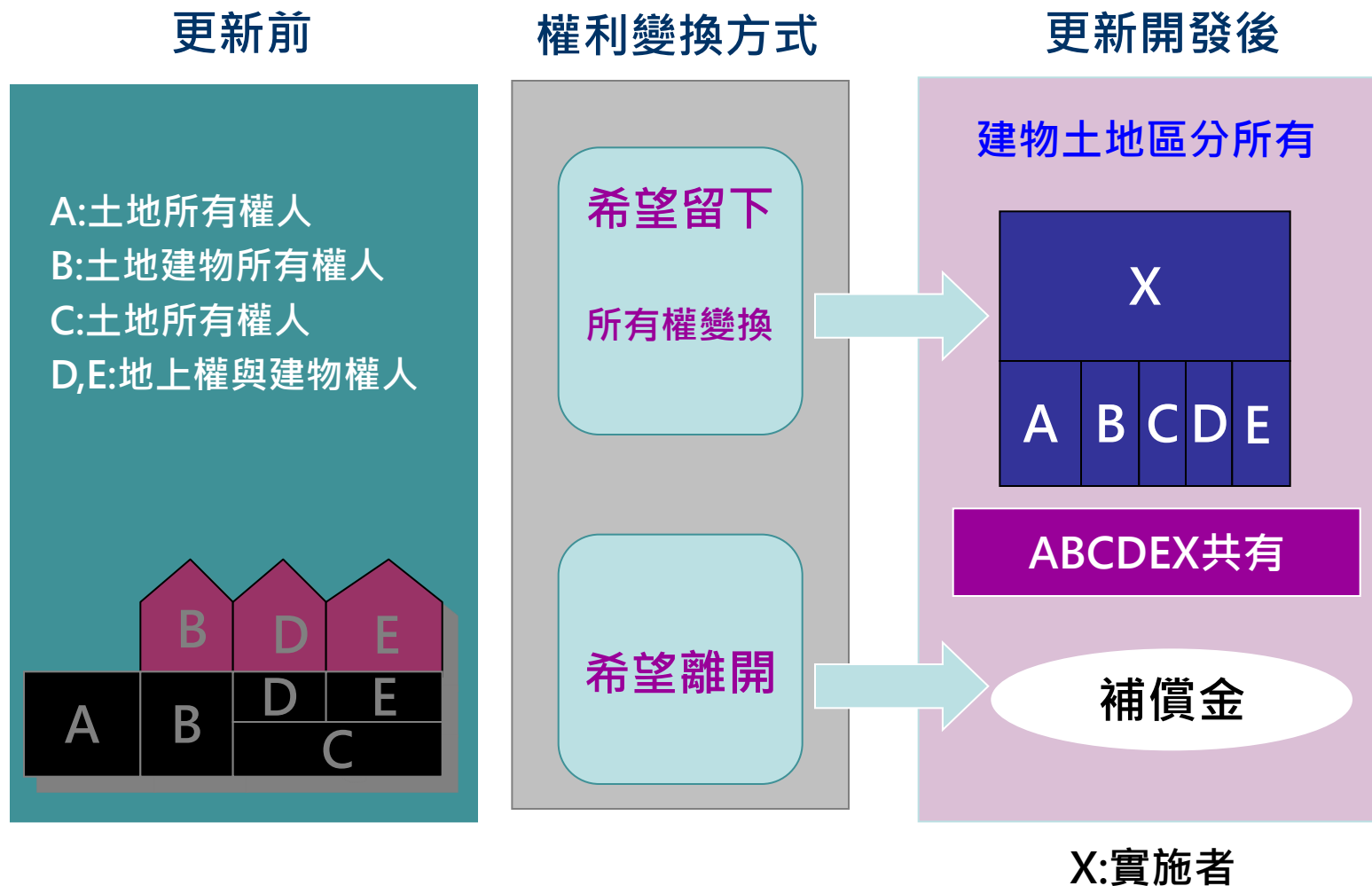
- 投資總額20%抵減營利事業所得稅額，得分4年度抵減。項目包括都市更新相關計畫書製作費用、估價師、建築師及都市計畫等相關技師費用、公聽會費用等。



都更條例簡介 (11/14)

34

權利變換示意圖

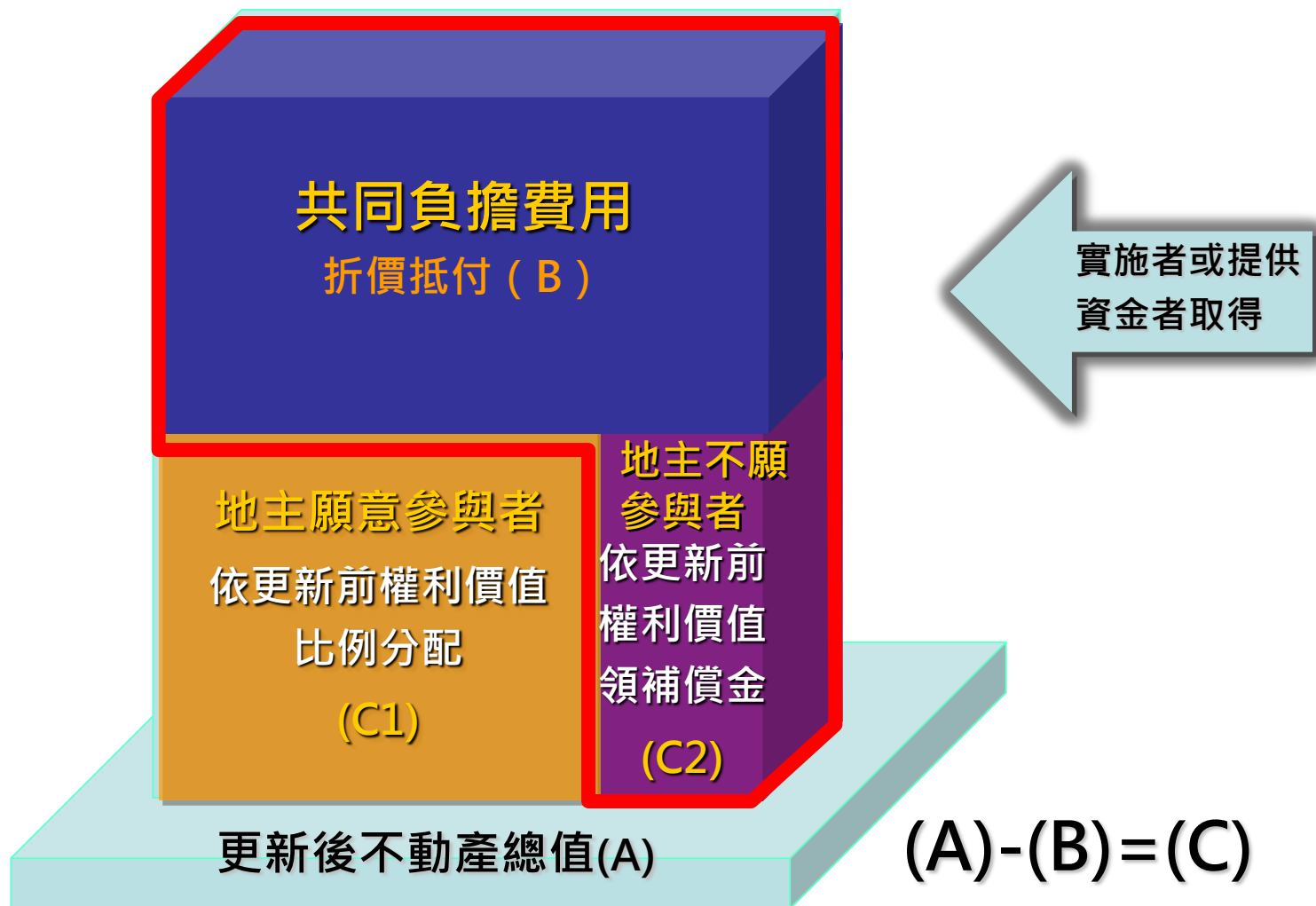




都更條例簡介 (12/14)

35

權利變換分配架構





都更條例簡介（13/14）

36

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**
- **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（新增）
- 申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用（新增）



都更條例簡介（14/14）

37

權利變換計畫他項權利的處理

◆ 權利價值異議之處理（條例32）

- 權利變換計畫書核定後2個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，得向主管機關提出，主管機關審議核復期限為3個月，必要時，得延長3個月。如有不服，得依法提請行政救濟。
- 與原評定價值有差異時，由當事人以現金補償

◆ 權利價值評估項目（權變6）

- 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

◆ 權利價值評定的基準日期—評價基準日（權變6）

- 由實施者定之，以權利變換計畫報核前6個月內為限

◆ 權利變換計畫核定後建築執照之申請（條例34）

- 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。

簡報完畢
敬請指教

