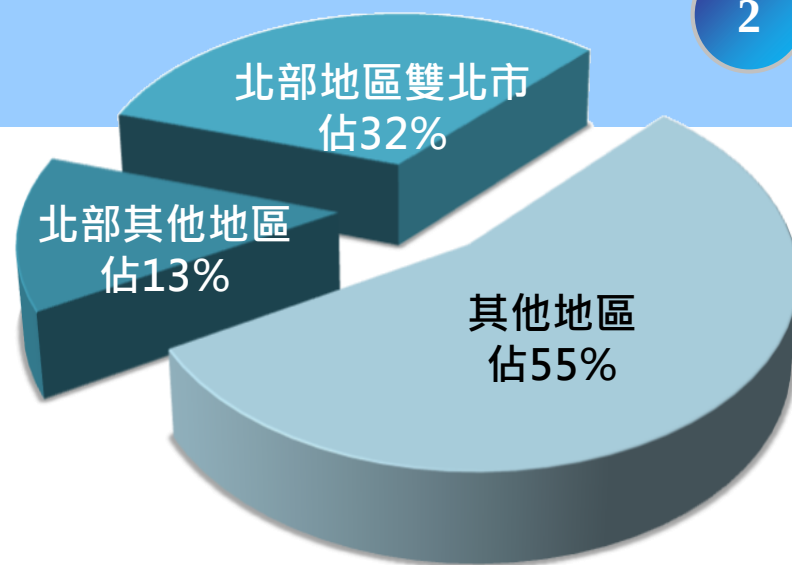




中央都市更新政策與修法動向

內政部營建署都市更新組
簡任技正兼辦科長
林佑璘107/10

積極 面對事實提出解決



	2016年底 住宅總量	2016年 30年以上戶數	2026年 30年以上戶數	2036年 30年以上戶數
全國	8,447,017	3,839,968	5,969,601	7,397,843
臺北市	890,039	570,050	708,319	800,351
新北市	1,552,780	651,586	1,034,408	1,332,462
<u>桃園市</u>	<u>801,821</u>	<u>253,223</u>	<u>465,947</u>	<u>658,644</u>
臺中市	992,133	341,393	669,065	855,133
臺南市	668,730	303,281	496,918	598,726
高雄市	1,034,668	475,925	738,679	920,025

- 95~106年全國核定都市更新案526案
每年平均44案(約2,000戶)。
- 未來30年內約740萬戶之老舊建物倘全面更新，每年需執行5,000件都更案(約25萬戶)。

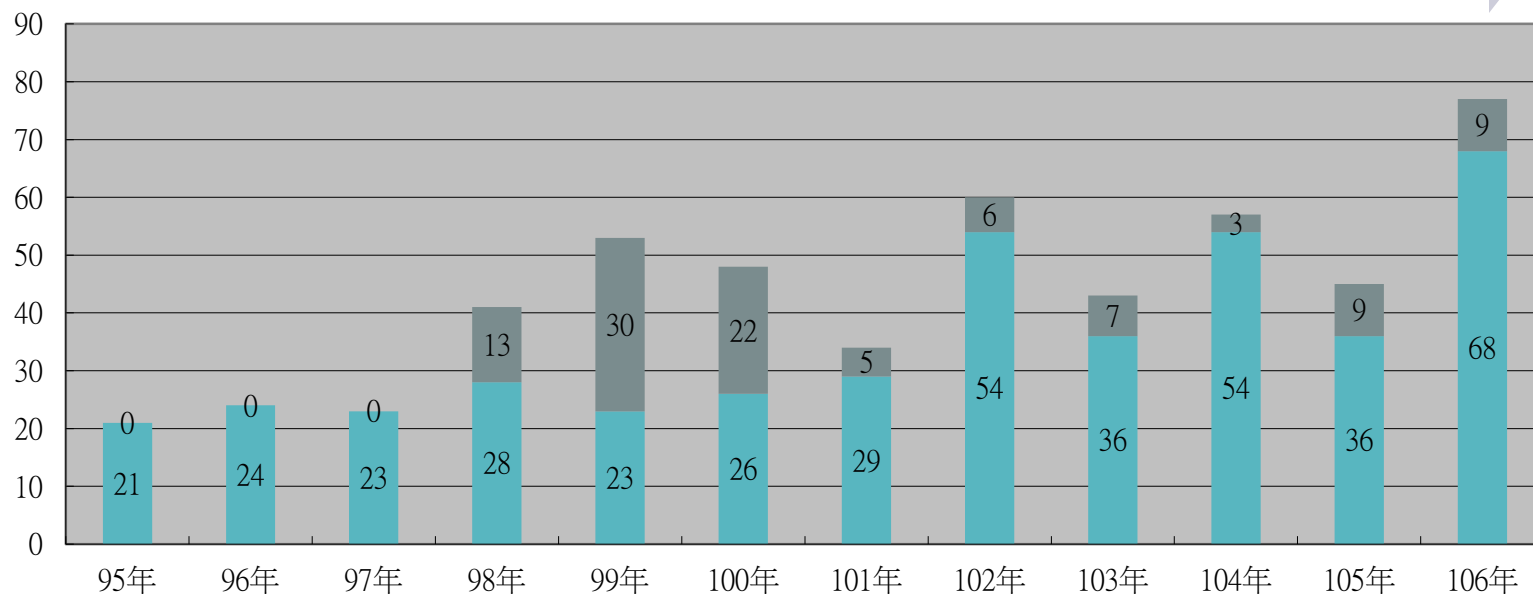
都市
更新
要革新

增加危
老重建
機制

設立專
責機構

重建422案

整建維護104案





改建的另一條路徑-危老條例

4

法案內容

適用範圍

由桃園市政府認定之

合法建築物：



(條例3)

都市計畫範圍內。



非主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者。



屬下列其一之危險或老舊建築物：

危

- 主管機關依法通知限期拆除、逕予強制拆除，或經評估有危險之虞應限期補強或拆除者。

危

- 結構安全性能評估結果未達最低等級者。

老

- 屋齡三十年以上，結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益者。

老

- 屋齡三十年以上，結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且未設置升降設備者。

危

危險建築物已
依建築法拆除
且未完成重建者

申請重建時可合併臨接建築基地或土地，但併入面積不得大於原重建基地面積

申請時間 & 程序

申請時間：

重建計畫應於

116年5月31日前提出申請

(本條例施行10年內)

116年

5月

31日前

1

- 新建建築物之起造人擬具重建計畫

2

- 取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意

3

- 申請地方主管機關核准

4

- 依建築法規申請建築執照

法案內容

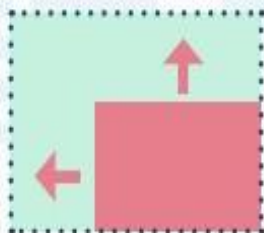
三大獎勵，加速重建！



容積獎勵

- 最高可達建築基地**1.3倍之基準容積**或**1.15倍之原建築容積**。
- 三年內提出申請，再給予基準容積10%獎勵。
- 若合併鄰接建築基地或土地重建時，鄰接基地或土地之容積獎勵計算限定1,000m²內。

※ 容積率：建物總樓地板面積與基地面積比，越高表示可建築的室內坪數越多。



放寬建蔽率及高度管制

- 由地方主管機關另訂標準酌予放寬。
- 建蔽率之放寬以**住宅區之基地**為限，且不得超過原建蔽率。

※ 建蔽率：建築面積占基地面積比率，越高表示基地空地越小。

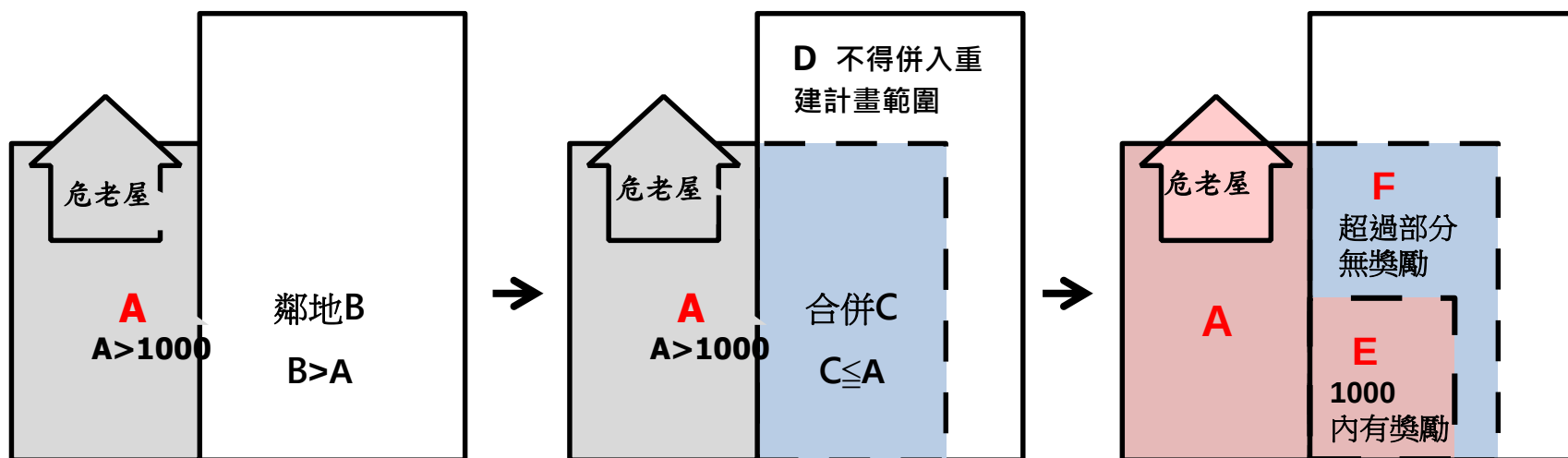


減免稅賦

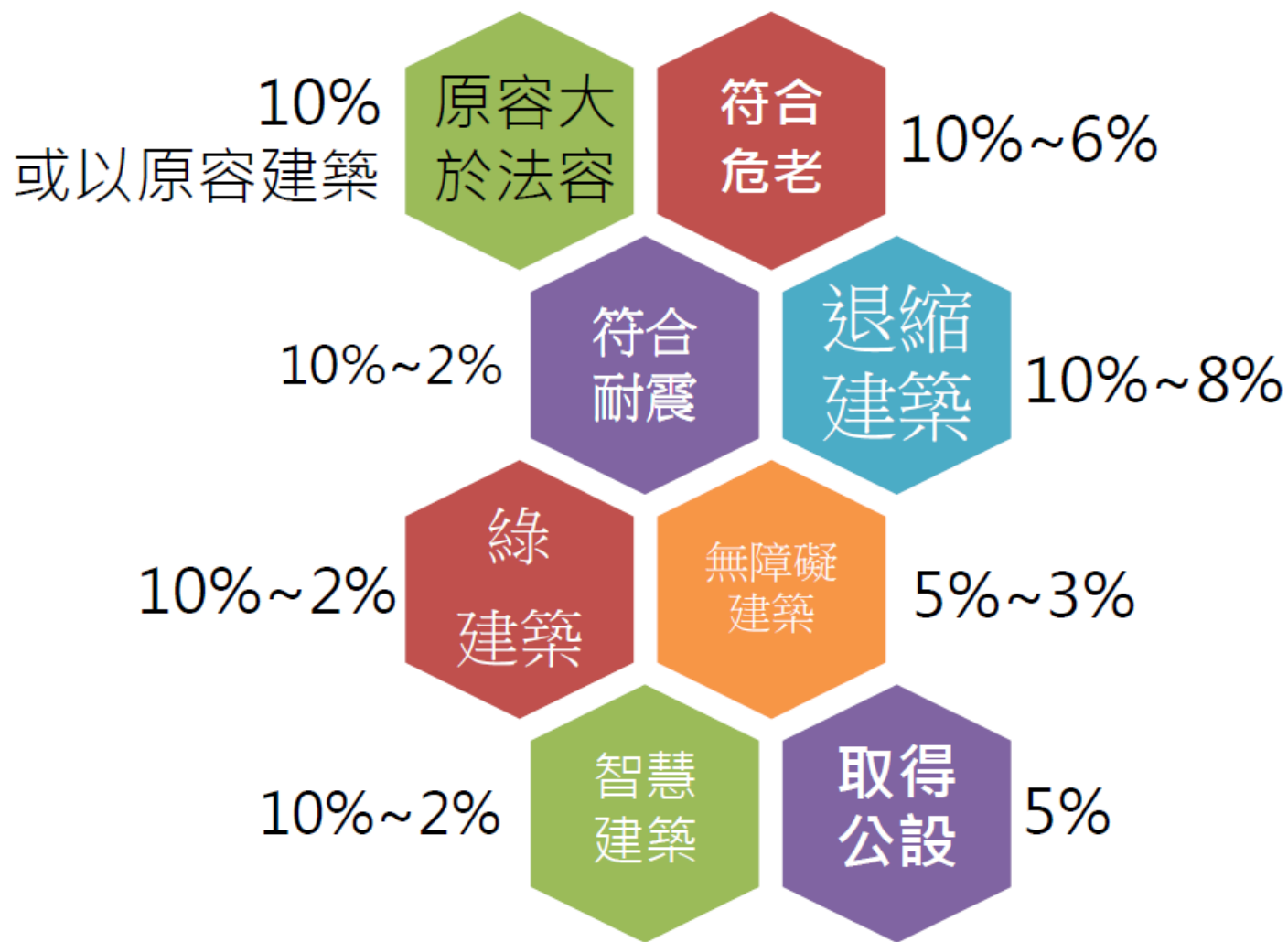
本條例施行後**5年內**申請重建者，享有下列減免：

- 重建期間，**免徵地價稅**。
- 重建後**地價稅及房屋稅減半徵收2年**。
- 重建後**未移轉**所有權者，房屋稅減半徵收期間得**延長**，以**10年為限**。（合計最長12年）

容積獎勵上限： 各該建築基1.3倍之基準容積或各該建築基地1.15 倍之原建築容積，**3年內申請，得再給予10%基準容積之獎勵**
 鄰地合併建築物基地或土地建築，其超過 1,000平方公尺部分，不適用。



依本條例申請建築容積獎勵**不得同時適用其他法令**（包括土管、海砂屋、開放空間...等）規定之建築容積獎勵項目，但得另行申請容積移轉。



依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

住宅區之外

建築高度放寬

住宅區

建築高度放寬
建蔽率放寬



重建期間（依建築法開工日起至核發使用執照日止）土地無法使用，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。

重建後地價稅（核發使用執照日之次年起算）及房屋稅（核發使用執照日之次月起算）減半徵收2年。

重建前合法建築物所有權人為自然人，並持有重建後建築物，於房屋稅減半徵收2年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半至喪失所有權止，並以10年為限。

- 地方政府視地區發展趨勢及財政狀況同意。
- 公布施行後5年內提出申請，經行政院同意得再延長5年。



修法動向-都市更新條例

11

87

都市更新條例自87年11月11日公布施行；歷經8次修正，現行條文計67條。

101

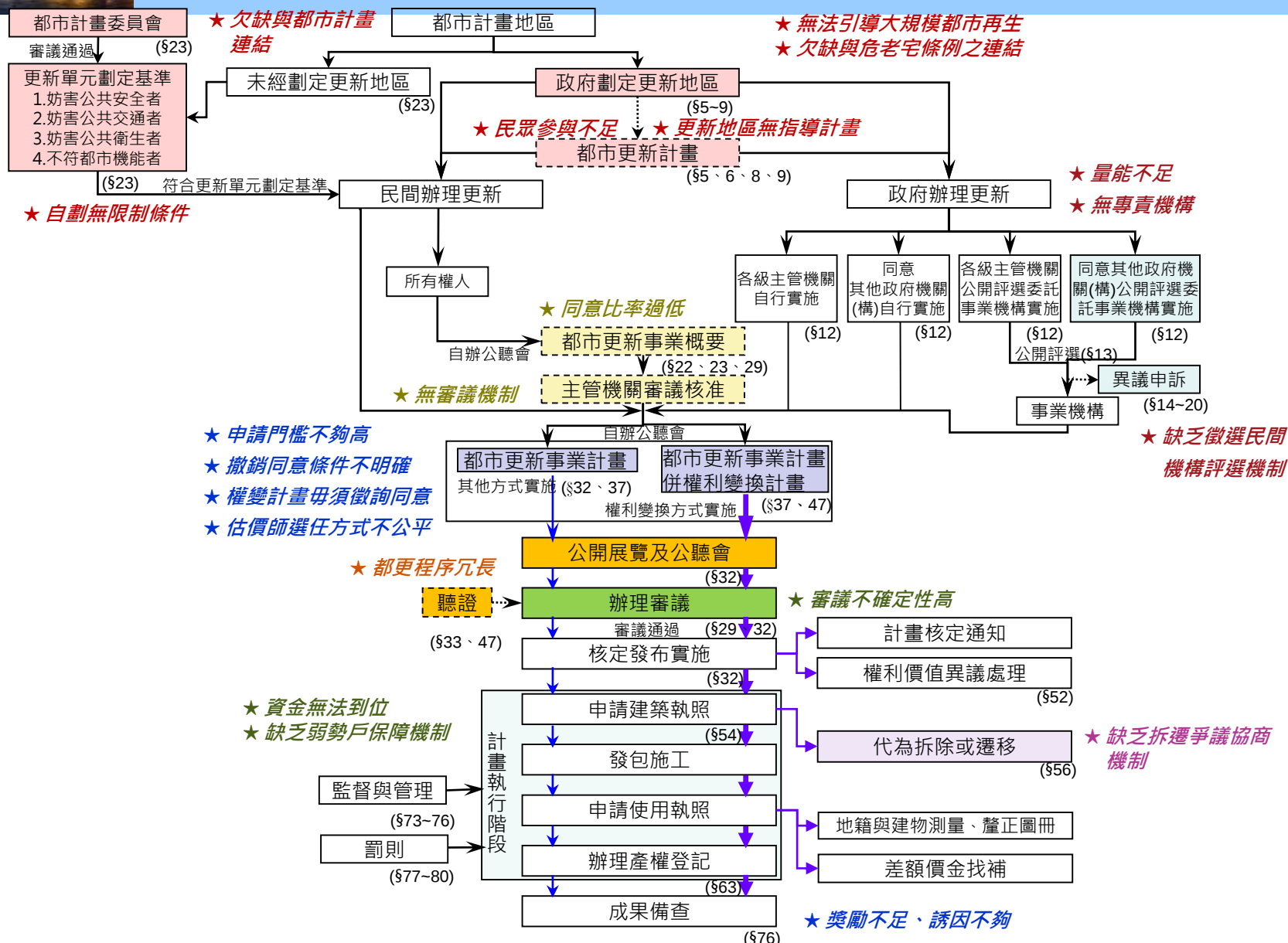
第9次修正啟動；101年因文林苑都市更新爭議及102年部分條文經大法官宣告違憲，至上屆委員任期未完成。

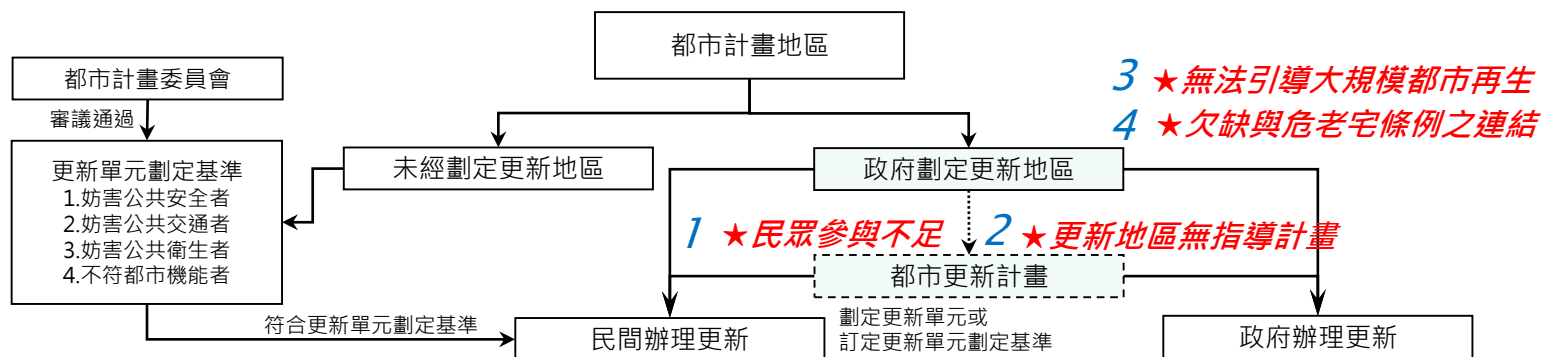
106

內政部業依加速推動都市更新政策方向，重新檢討修正、研修期間召開4場公聽會、4次跨會協商，提出第9次修正草案，於106年5月16日送行政院，續由行政院於106年11月29日送立法院審議。

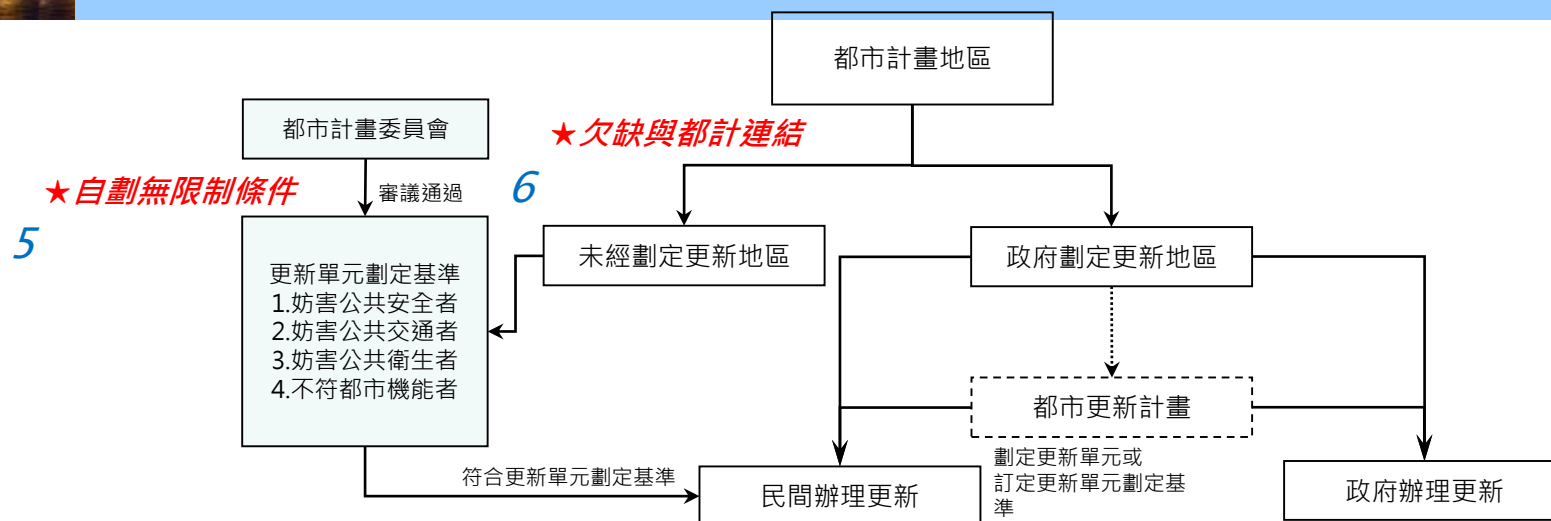
107

經立法院交付內政委員會已於107年3月26日完成初審，續進行3次朝野黨團協商結果仍有13條及1個附帶決議保留，待院會協商處理。





修正事項	現行規定	修正後
劃定更新地區、擬定更新計畫程序	未涉都計變更者，經都委會審議即可	- 迅行劃定更新地區得逕由主管機關公告實施 - 其餘更新地區依<u>都市計畫細部計畫程序</u>辦理
都市更新計畫	視需要提出	除迅行劃定更新地區外，<u>應</u>併同更新地區劃定提出
新增策略性更新地區	無	- 劃定條件 - 大眾運輸場站 - 水岸、港灣 - 重大發展建設需要
協助危險建築物重建	無	危險建築物得<u>迅行劃定更新地區</u>，加速更新腳步

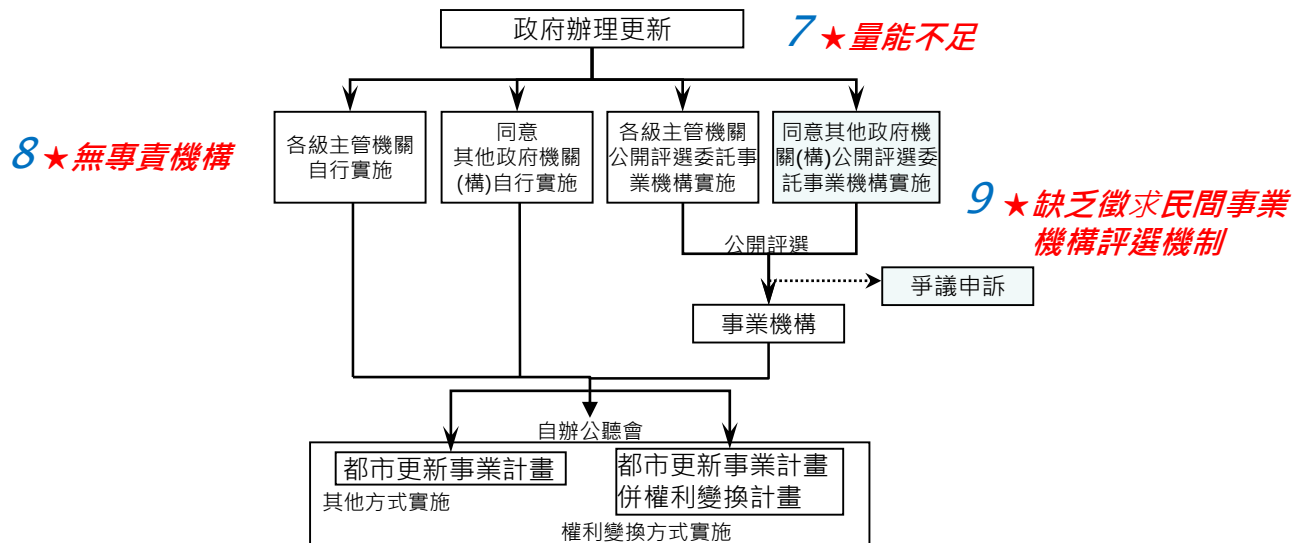


修正事項	現行規定	修正後
自劃更新單元條件及審議程序	• 促進土地再開發利用 • 改善居住環境	• 條件提高，有下列情形之一 • 妨害公共安全 • 妨害公共交通 • 妨害公共衛生 • 不符都市機能
	• 由主管機關訂定，毋須經都委會審議	• 由主管機關訂定，並經都委會審議



政府主導都更

15

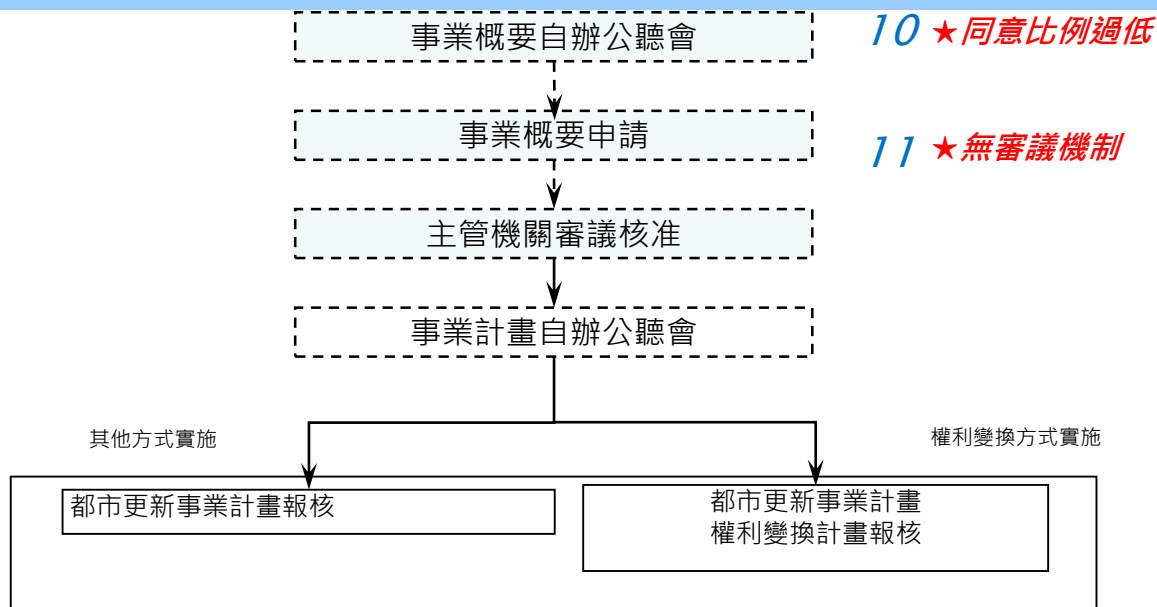


修正事項	現行規定	修正後
非主管機關公開評選事業機構實施	•無	• 本次新增
公開評選機制	•準用促參法規定	• 建立 <u>都市更新公開評選</u> 民間都市更新事業機構之 <u>機制</u>
賦予公產管理機關開發責任	•無	• <u>大面積、高比例</u> 之公有土地，應由 <u>政府主導</u> 開發
中央專責機構	•無	• 新增 <u>中央得設專責法人機制</u> 協助推動或實施



都市更新事業概要

16

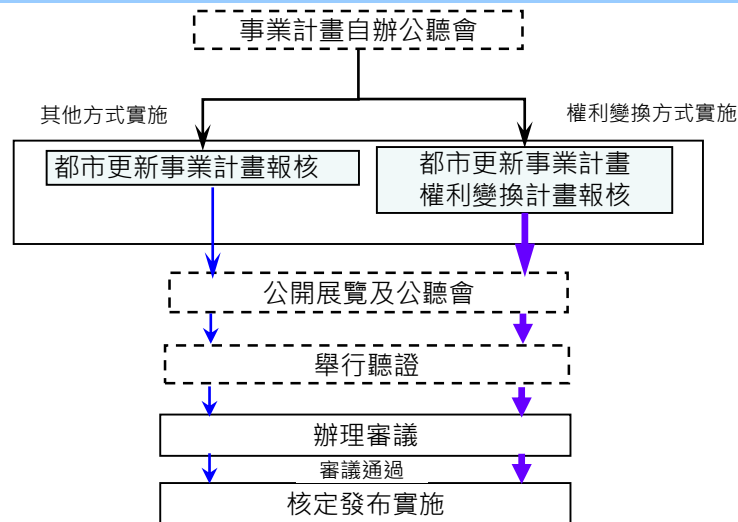


修正事項	現行規定	修正後
事業概要同意比	•1/10	• <u>提高至 1/2</u> (包括所有權面積、人數)
事業概要審查形式	•行政機關審查	• 更新審議會 <u>審議核准</u>



事業計畫與權變計畫

17

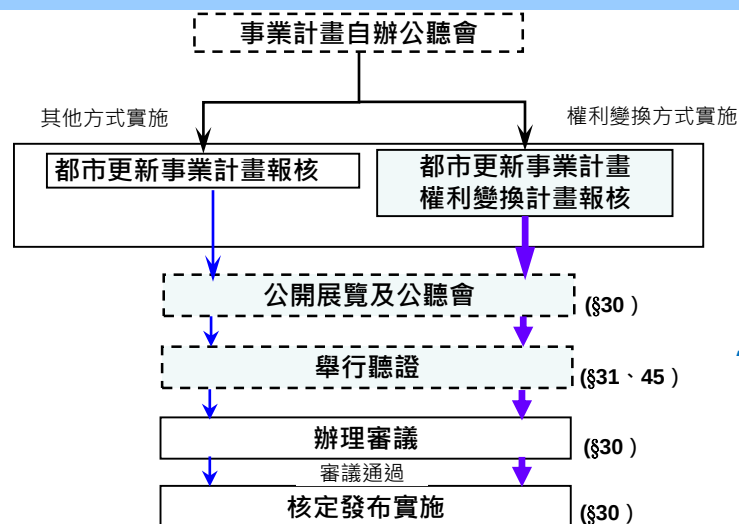


12★申請門檻不夠高

13★權變計畫毋須徵詢同意

14★撤銷同意條件不明確

修正事項	現行規定	修正後
事業/ <u>權變計畫</u> 私有產權 <u>同意</u> 比率	事業計畫：人數；產權	• 適度提高 / 權變同意（包括所有權面積、人數）
	--	政府評選機構實施：1/2 公有土地>1/2→免私產同意
	迅行：1/2；1/2	迅行：1/2
	優先：3/5；2/3	優先：3/4
	自劃：2/3；3/4	自劃：4/5
	人數免計：--；>8/10	人數免計：產權>9/10
撤銷同意條件	• 權利義務相同者，不得撤銷	權益減損者可撤銷 • 分配價值比率減少 分配比率降低

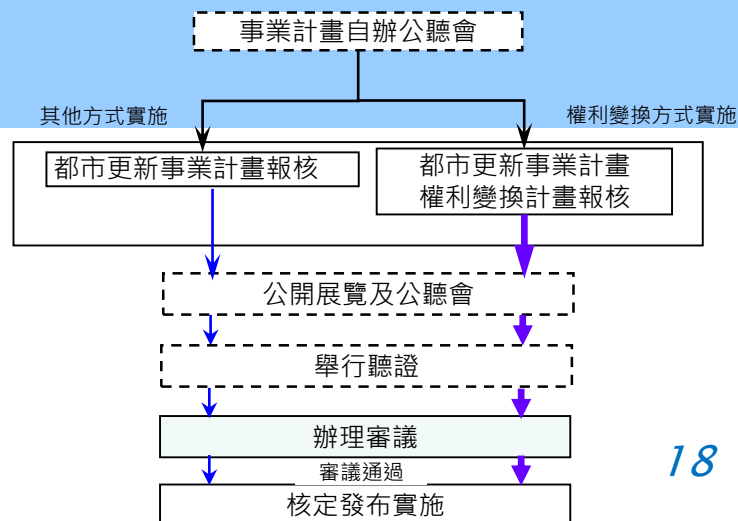


15 ★ 估價師選任方式不公平

16 ★ 都更程序冗長

17 ★ 無論有無爭議一律聽證

修正事項	現行規定	修正後
估價師選任方式	實施者選任3家	- 實施者與所有權人 <u>共同選任</u>；未能者，<u>2家公開、隨機選任</u> <u>增加估價報告複核機制</u>
聽證程序	--	計畫核定前 <u>如有爭議應舉行聽證</u>，並斟酌全部聽證結果，說明採納及不採納理由



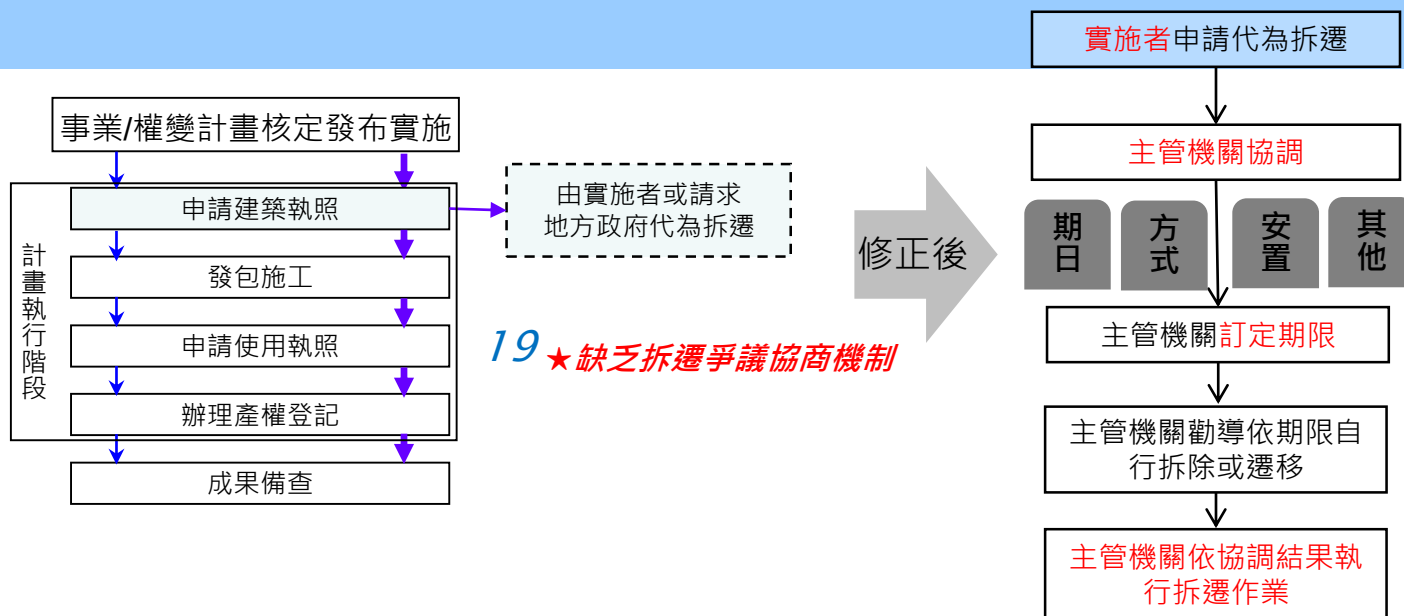
18 ★審議不確定性高

修正事項	現行規定	配套措施
容積獎勵核給額度	- 中央規定容積獎勵上限，至於核予額度，則由地方都更審議會決定 - 政府主導案件無特別規定	- 多數獎勵容積項目、額度、計算公式，由<u>中央統一訂定</u>，避免審議不確定 - 保留一定比例由地方因地制宜彈性處理 <u>策略地區</u>1公頃以上且公辦者，得<u>提高2倍容積</u>
簡化程序	- 符合一定情形，得適用簡化程序 - 依施行細則規定，擬訂或變更計畫核定前應一律聽證	<u>全體同意者</u>，變更計畫<u>免公聽、公展</u> - 計畫核定前，<u>無爭議或適用簡易變更程序者</u>，<u>免聽證</u>



核定計畫之執行

20



修正事項	現行規定	修正後
禁止未完成拆遷前之預售行為	• 無	• 權變案 未完成拆除前禁止預售 • 違反者按次處 50 萬元以上 500 萬元以下罰鍰
代為拆遷機制	• 由實施者或請求地方政府代為拆遷 • 地方政府有代為拆遷義務	• 規定 實施者請求 地方政府 代為時，如有爭議，應由主管機關 先就拆遷期日、方式、安置或其他拆遷相關事項 進行協調後訂定期限執行



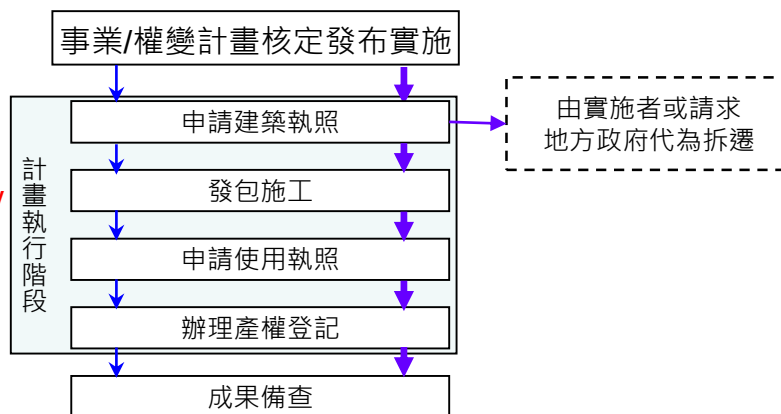
提高獎助誘因

21

修正事項	現行規定	修正後
房屋稅減免措施	•有，2年為限	• 原建物所有權人分配部分，其<u>房屋稅得減半徵收</u>至第1次移轉前，<u>最長12年</u> • 實施期限5+5年
協議合建稅賦減免	•持有稅，有 •移轉稅，無	• 增訂因<u>協議合建</u>移轉土地及建築物時，其<u>土地增值稅及契稅得減徵40%</u> • 實施期限5+5年
公辦都更投資人稅賦減免	•無	• 公辦都更公開徵求之<u>投資人</u>，得申請<u>投資抵減優惠</u>

20 ★ 資金無法到位

21 ★ 缺乏弱勢戶保障機制



修正事項	現行規定	修正後
協助籌措資金	• 提供低利貸款	- 得利用 都更基金提供信用保證，協助自主都更案籌措實施經費 放寬金融機構都更建築融資限制
民眾協助措施	• 未明定	- 規定弱勢戶因更新致無屋可居住者，應由政府 提供社會住宅、租金補貼 - 規定主管機關對於無資力者，應主動協助申（聲）請 法律扶助



舊案新案法規適用

23

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





簡報完畢
敬請指教