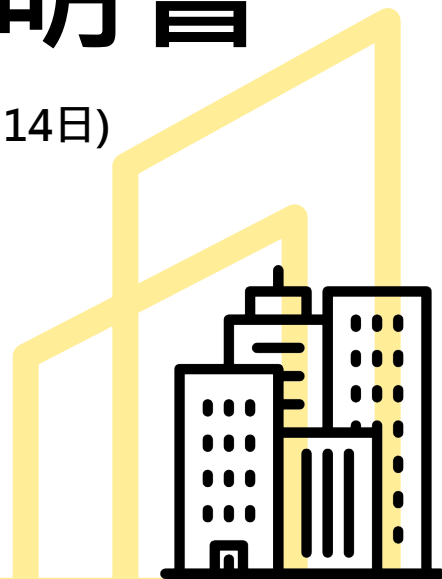


海砂屋都更輔導說明會

| 海砂屋通案版 | 114年第1版 (版本日期:114年04月14日)



【重要聲明】

- 法令如有修訂依政府主管機關發布為準
- 地方法規現行條文未修訂前，倘與中央法令牴觸處者失效。
- 法說會係由社區10人連署申請辦理，旨在提升民眾對於法令規定與實務推動的認知。概與民間機構在社區推動的私權整合作業無任何的關聯。



都更常見迷思：都更只能等建商來嗎？



自助人助

自己的都更，自己做！

居住安全人人有責，保護自己的家園，**可以主動出擊！**

所有權人辦理都市更新可採取之策略：



了解周遭居民意願



組成推動小組



諮詢政府&專業機構
了解法規、都更課題



認清社區推動
存在的問題點

建商

更新會



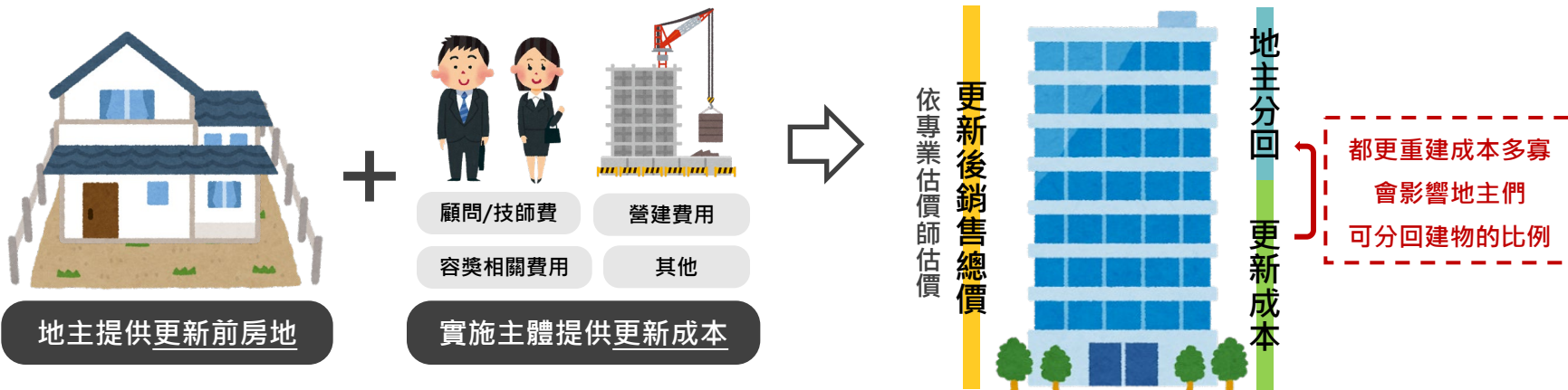
評估更新推動主體
(委託實施者/更新會)



影響一坪換一坪的因素

分配觀念：權利變換分配基礎來自地主&實施主體

更新後價值應由地主&實施主體共同分配



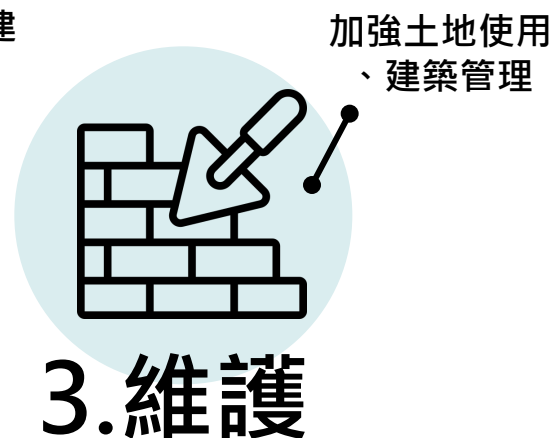
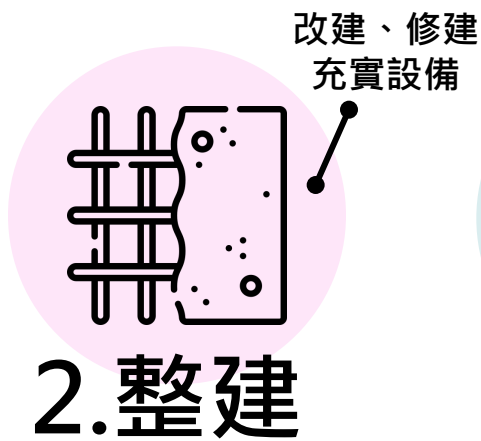
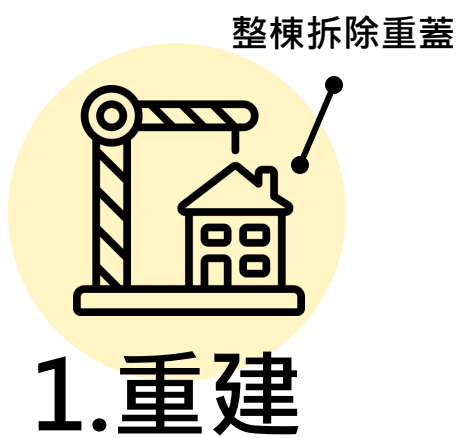
		影響各案不同的因素
影響分配的要件	地價	基地之路段、區位、土地使用分區
	造價	更新成本高低
	地主期待	建材要求、坪數需求.....





「都市更新」是什麼？

Ans：指依都市更新條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施以下

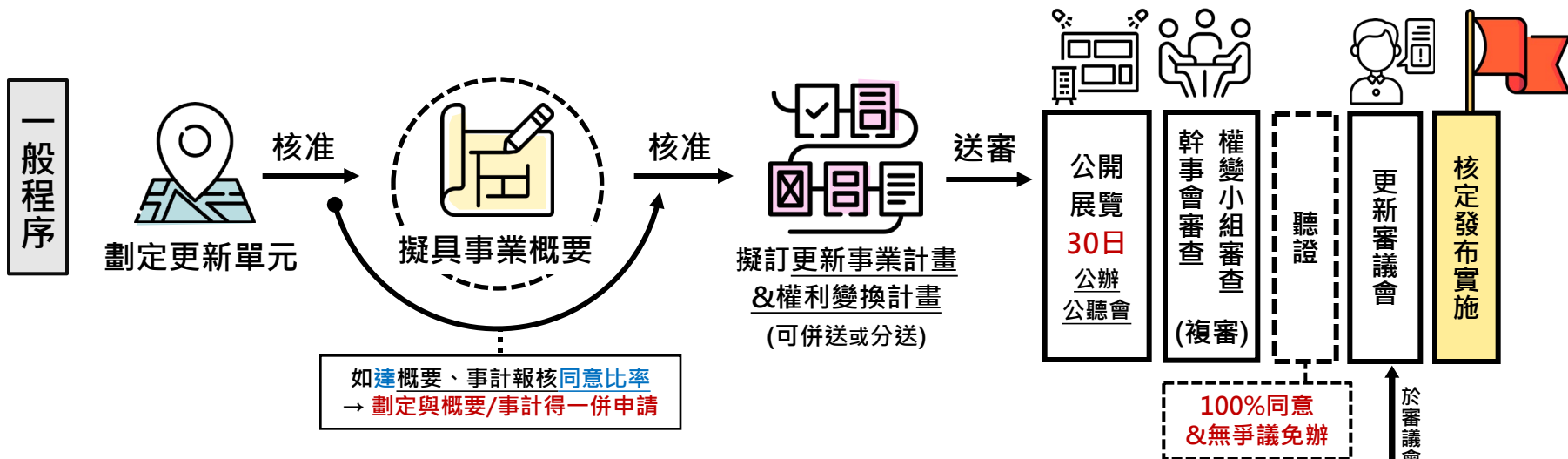


法令
依據

1. 都市更新條例
2. 都市更新條例施行細則及相關子法
3. 地方政府法規

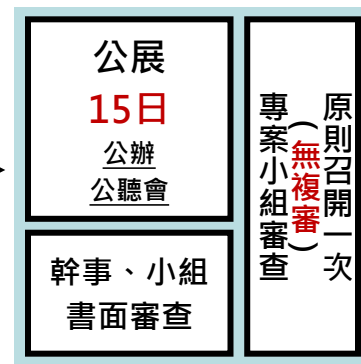


都市更新推動程序



為加速都更推動，市府推出兩專案以縮短都更審議程序!

專案	條件	審議時程(工作天)
168專案	100%同意 & 無爭議	協議合建 6個月審議通過 權利變換 8個月審議通過
150專案	<ul style="list-style-type: none"> ■ 100%同意 ■ 無爭議 ■ 協議合建 ■ 符合原則性規定 ■ 容積獎勵明確 ■ 無涉範圍疑義 ■ 無涉自提修正 	150日審議通過



優先審理，優先排會

於審議會確認專案小組審查決議



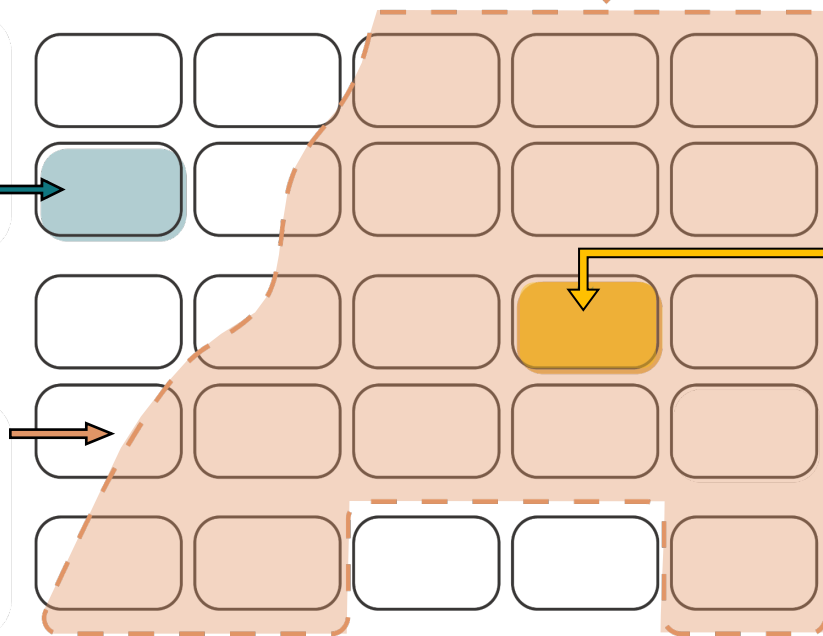
劃定更新單元

1. 判斷住家是否位於公劃更新地區

- 公劃更新地區是政府為了都市機能等需求劃設，鼓勵範圍內的建物盡快辦理更新事業。

更新地區外，實施者可依地方方法
規劃定更新單元

1) 都市更新地區
範圍，通常會
包含數個街廓



- 2) 由所有權人根據政府公劃更新地區(或自行提出申請)，劃定出可單獨實施都更事業的範圍，但此範圍仍應符合北市都更自治條例§12之面積規定。

掃描查詢我家
是不是在公劃
更新地區





劃定更新單元

2. 如果住家不在公劃更新地區，仍可以申請 自行劃定更新單元

- 須符合臺北市都市更新自治條例§12公告申請劃定更新單元之面積條件(如下圖)
- 並符合臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準
- 除以上規定外，還有其他檢討事項，詳見「其他檢討」QRcode



環評標準



其他檢討

跨街廓者，其中一個街廓符合 1 到 4 點其一規定，不影響相鄰土地，可劃定更新單元

5.

如果不是完整街廓，那面積要 2000 平方公尺以上



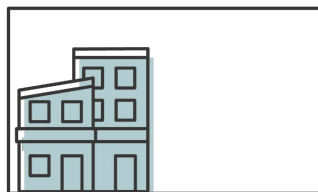
2.

或是緊接兩條以上計畫道路，面積大於 1/4 街廓，且大於 1000 平方公尺

3.



1.
完整街廓



如果街廓內其他土地已完成更新，無法合併且無礙市容景觀，面積大於 1000 平方公尺以上可劃定；面積 500 平方公尺以上者，須經審議會審議

4.



6.

災損、海砂、輻射屋經建築主管機關通知拆除或評估危險應補強/拆除，經所有權人人數及面積均超過 1/2 同意者



都更實施主體

實施者 負責整合更新單元內所有權人、擬訂事業計畫、進行權利變換意願調查、土地相關權利協調&處理等



市政府

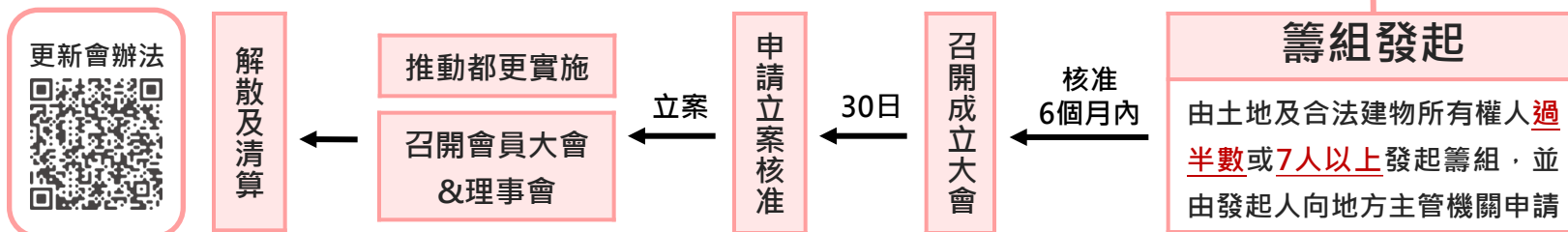


民間股份有限公司
建商
EX.



政府設有更新會補助

更新會





實施方式

協議合建

需全部所有權人同意，按照彼此認定之價值比率，由地主提供土地、建商提供資金合建(可視為共同投資)並只提送事業計畫送審即可。

契約會直接寫明所有權人跟建設公司如何分配的條件

■ 合建契約書是私人間權利義務關係的合意，不是「都市更新條例」規定各級主管機關應審議事項，所以應由當事人間基於司法自治原則、契約自由原則，自行協調處理，簽署合建契約致生私權爭議，應遵循司法途徑解決。

權利變換類似『以物易物』的概念

- 要重建的各土地、建物所有權人等，還有實施者跟出資人，「分別」提供土地、建物、權利或資金參與都更。
- 而都更完成後，大家會依照所提供土地、建物等「更新前」的權利價值比率或「出資額度」，分配「更新後」的土地、建物或權利金。

需取得都市更新條例第37條同意比率門檻，由專業估價師進行更新前後價值估價，並經市府審查，由審議會審決，認定更新前後價值。

權利變換



事業計畫是什麼？

- 事業計畫應表明事項(都更條例36條)暨報告書要點

背景及現況

□ 辦理緣起



- 法令依據
- 計畫目標

□ 更新單元介紹



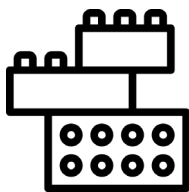
- 範圍現況
- 都市計畫
- 土地管制

□ 實施者



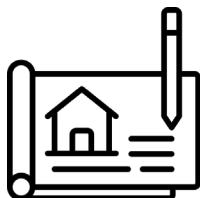
設計內容

□ 容積獎勵



- 申請項目
- 獎勵額度

□ 建築設計/土地使用



選配原則



費用計算

□ 財務計畫



- 更新成本
- 提列項目

□ 拆遷安置計畫



- 租金補貼
- 拆遷補償

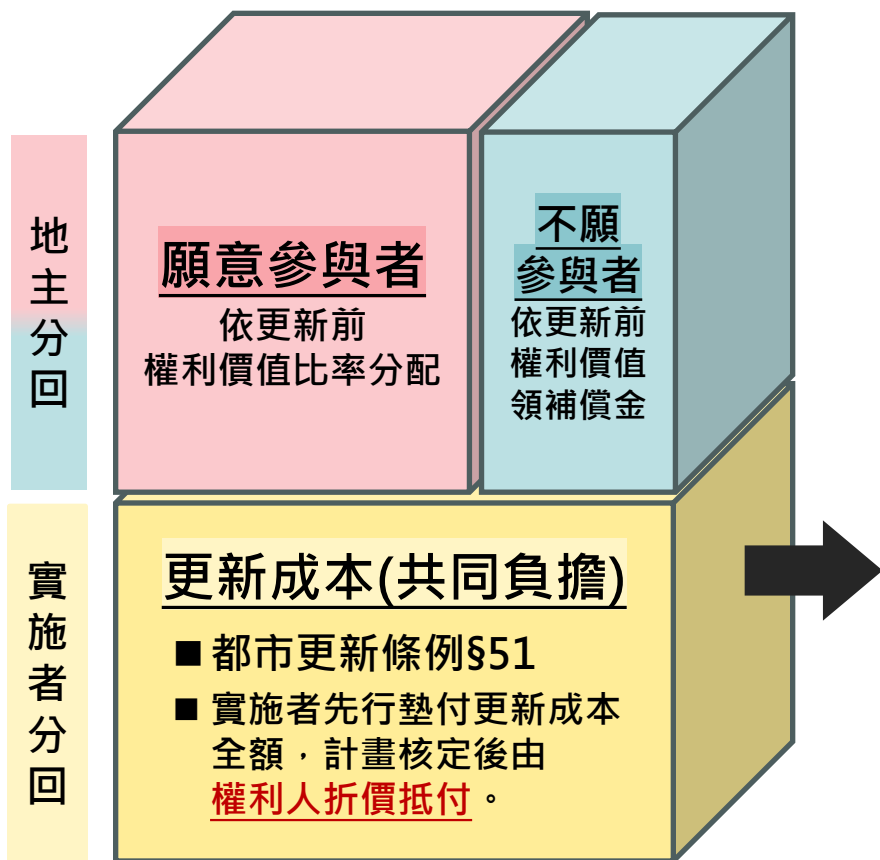
風險&保固



- 風險控管
- 保固事項



權利變換是什麼？



更新後總價值=地上房屋+地下停車位

Q：更新成本有什麼？

- 建築工程費用
- 權利變換費用
- 容積移轉費用
- 都市計畫變更負擔費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用

Q：實施者提列成本有依據嗎？

更新成本需依提列標準提列，
且須經政府審議後核準，
以保障地主權益。

提列標準





權利變換試算範例

● 無法共同指定，實施者指定一家，其餘一家公開、隨機方式選任估價者
 ● 實施者與土地所有權人共同指定三家以上估價者協助估價

更新前權利價值評定

更新前全更新單元之資產總額：8億元
 甲的資產總額：1200萬元

計算權利價值比率

甲的權利價值比率：1.5%

更新後
土地及建物
價值評定

更新成本
(共同負擔)

共同負擔(更新成本)：10億元
 甲需負擔：10億元 × 1.5% = 1500萬元

更新後價值分配及選屋申請
 選屋期限不得少於30日
 重複或未申請者-公開抽籤選配

更新後總價值為25億元；甲選了2150萬元
甲的應分配價值：25億元 × 1.5% = 3750萬元
甲分配3750 - 負擔成本1500 = 淨值2250萬元
甲實際可獲得的價值：2250萬元
 甲獲得之找補現金：2250 - 2150 = 100萬元

差額價金找補



都市更新的優點-多數決(同意比率)

實施程序	都更條例	更新單元		私有部分人數		私有部分面積	
				土地	合法建物	土地	合法建物
				依謄本登錄加總數值扣除公有地權屬及都更條例§24各款			
事業概要	§22	更新單元		逾 50%			
事業計畫 權利變換	§37	公劃 更新地區	主管機關 公開評選	逾 50%			
			迅行劃定	公有土地面積超過單元50%者免取得私有土地建物同意			
			優先劃定	逾 50%			
		非公劃更新地區單元		逾 75%			
		例外規定(無論公劃與否)		-		逾 80%	



都市更新的優點-容積獎勵

地方獎勵
上限為20%

為鼓勵民眾參與都更，在符合特定公益性及對都市環境貢獻之前提下，
各更新單元可依基地特性&建築規劃設計，選擇不同的容積獎勵項目&額度

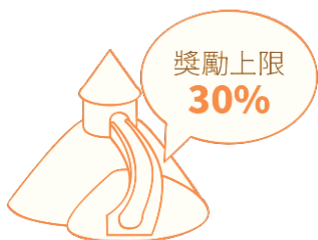


都市更新
建築容積
獎勵辦法



北市都更
建築容積
獎勵辦法

部分中央容積獎勵項目



提供公益設施



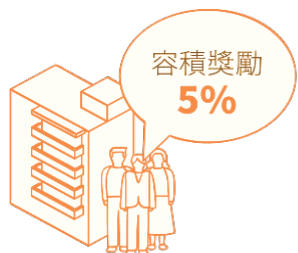
時程獎勵



綠建築



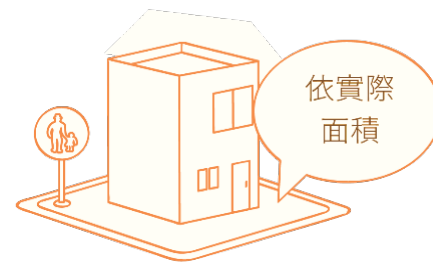
智慧建築



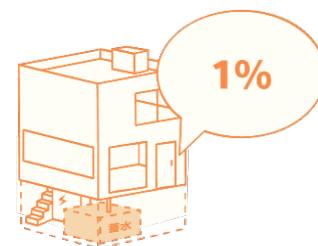
協議合建



處理占有他人土地之
舊違章建築戶



人行步道



雨水流抑制設施



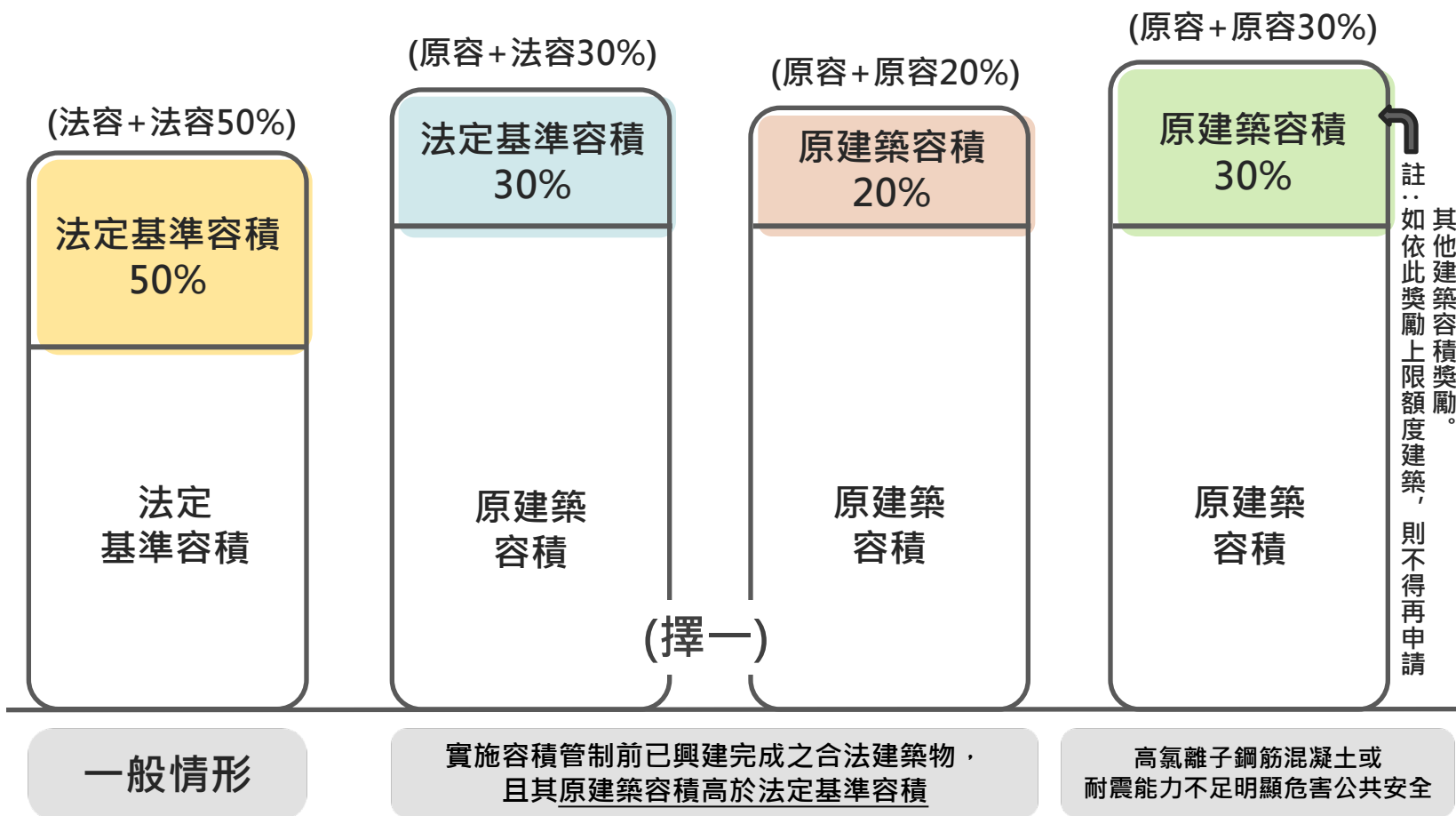
都市更新的優點-容積獎勵



都市更新條例


§65


但都更容積獎勵 設有獎勵上限，依各基地條件有不同的規定：





都市更新的優點-稅賦減免優惠&補助

稅賦減免	項目	內容規定		
都市更新條例 §67 	地價稅	更新期間土地無法使用(都市更新事業實際施工期間)		免徵
		更新期間可繼續使用 or 更新後二年		減半
	房屋稅	更新後二年 *如二年期間內未移轉，且經主管機關同意者， <u>得延長至喪失所有權止</u> ， <u>但以十年為限</u> (107/12/28前已屆滿二年者不適用)。		減半
	土地增值稅	以 <u>權利變換</u> 實施	1.以土地或建物抵付負擔者 2.應分配土地未達最小單元面積，改領現金者	免徵
			1.依 <u>權變</u> 取得之土地或建物，更新後第一次移轉 2.不願參加，領取現金補償者	減徵40%
	因 <u>協議合建</u> 辦理產權移轉時(原所有權人與實施者)，經主管機關同意亦如上減免			
	契稅	以 <u>權利變換</u> 實施	以土地或建物抵付負擔者	免徵
			依 <u>權變</u> 取得之土地或建物，更新後第一次移轉	減徵40%
因 <u>協議合建</u> 辦理產權移轉時(原所有權人與實施者)，經主管機關同意亦如上減免				

經費補助	都更條例
臺北市協助民間推動 都市更新事業經費補助辦法 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市更新會籌組立案及規劃費補助 2. 補助對象：都市更新會或申請籌組都市更新會之發起人。 3. 補助上限580萬元 <ul style="list-style-type: none"> (1) 設立都市更新會：80萬元 (2) 擬具都市更新事業計畫或權利變換計畫：各以250萬元為上限且各不得逾申請總經費1/2

海砂相關法規

- 海砂屋重建相關建管法令規定

民國111年9月30日函：為保障進行鑑定及申請公告列管為高氯離子混凝土建築物所有權人權益，自即日起應於提送審議前完成建物全體所有權人告知義務，相關執行方式。

- 臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫
- 災損建物辦理都市更新重建相關規定
- 第二種住宅區涉及都市更新重建相關規定
- 都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則
- 有關臺北市各行政區通盤檢討細部計畫案內都市設計管制規定人行步道系統留設處理原則一案
- 有關申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第6條規定合法建築物簡化認定之辦理方式
- 臺北市土地使用分區管制自治條例規定得放寬建蔽率案件執行原則及作業流程
- 臺北市畸零地使用自治條例

海砂屋重建相關建管法令規定(1/5)

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第四條

本自治條例適用之建築物，限由民間興建於中華民國84年1月23日前已申報勘驗部分之建築物及臺北市政府興建之國民住宅。

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第七條第一項

中華民國112年07月19日臺北市政府(112)府法綜字第1123032142號令修正公布第七條條文

經鑑定須拆除重建之建築物，都發局應列管公告，依建築法規定通知所有權人停止使用，並限期命所有權人拆除。逾期末停止使用者，得處建築物所有權人新臺幣五千元以上六萬元以下罰鍰，必要時得按次處罰。其仍未停止使用者，得依行政執行法規定處以怠金及停止供水供電。逾期末拆除者，依建築法規定，得強制拆除，拆除費用由所有權人負擔。

臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準

民國107年7月11日臺北市政府(107)府都建字第10734229801號令修正發布，並自107年8月1日起生效

違規事實：列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未臺北市依限停止使用；列管公告日屆滿第3年起開始裁罰

罰鍰處分對象		裁處方式				
		限期停止使用	每次罰鍰(元)	罰鍰累計(元)	開罰屆滿一定期間罰鍰	
處 建 築 物 所 有 權 人	屬住宅使用者	每3個月	3個月	10,000	10,000	開罰屆滿15個月後，得按次處 每3個月罰鍰4萬元。
			6個月	10,000	20,000	
			9個月	20,000	40,000	
			12個月	20,000	60,000	
			15個月	40,000	100,000	
	屬住宅使用且同意參與都市更新、重建或拆除者	每6個月	6個月	5,000	5,000	開罰屆滿30個月後，得按次處 每6個月罰鍰2萬元。
			12個月	5,000	10,000	
			18個月	10,000	20,000	
			24個月	10,000	30,000	
			30個月	20,000	50,000	
	屬住宅使用，且建築物已停止使用戶數達全幢之總戶數三分之二以上、已領得拆除執照或其建造執照者	每2個月	2個月	20,000	20,000	開罰屆滿6個月後，得按次處 每2個月罰鍰6萬元。
			4個月	40,000	60,000	
6個月			60,000	120,000		
屬出租或營業者			每1個月罰鍰6萬元			

「未停止使用」認定：

1.當戶超過每月1度之用水度數。

備註：同時符合者，未達早日拆除重建之行政目的，以罰鍰金額高者裁處。

2.本府都市發展局獲知當戶有營業、出租或其他持續使用情事，經現場勘查屬實。

18

海砂屋重建相關建管法令規定(2/5)

臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準(摘要)

■ 建物所有權人於公告載明之停止使用期限屆滿日起，裁罰作業相關規定

列管公告日屆滿		第3年	第4年	第5年	第6年~
罰鍰處分		依裁罰基準之裁處方式開始裁罰			
不予優先查處情形 1	提具報告申請展延	供自用住宅使用者，提具專業技師或建築師現勘簽證之安全判定書或原鑑定機關（構）出具鑑定報告載明： 「經判定全幢鑑定標的物無即刻性危險，尚可繼續使用○個月。」及所有權人簽具之「經鑑定須拆除重建高氯離子混凝土建築物自負安全責任切結書」至本府都市發展局。 展延以2次為限，每次最長1年。		依裁罰基準之裁處方式開始裁罰	
	提具報告申請展延且有具體推動重建事實			已依建築法申請建造執照、拆除執照，或申請都市更新事業計畫已報核，且出具同意配合拆除改建同意書者 不受前項2次之限制	已領得拆除執照、其建築基地已領得建造執照或自列管公告日起已屆滿5年 依裁罰基準之裁處方式開始裁罰
	不適用前列各項規定	建築物尚已停止使用戶數達全幢之總戶數三分之二以上、已領拆除執照或建築執照、列管公告日起已滿5年且無同意參與都市更新、重建或拆除者之情事 依裁罰基準之裁處方式開始裁罰			
不予優先查處情形2		已向台北自來水事業處申請1個月內停止供水			

海砂屋重建相關建管法令規定(3/5)

臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準(摘要)

建物所有權人於公告載明之停止使用期限屆滿日起

依「臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準」裁罰

屆期仍未停止使用且
為營業使用者之查處
(依行政執行法)

經按次裁處建物所有權人罰鍰達3次 仍持續作為營業使用者

1. 處建築物所有權人總金10萬元並命其1個月內履行義務
2. 屆期未履行者，直接強制方式斷絕營業所必之自來水、電力或其他能源

列管並公告限期停
止使用及自行拆除
之建築物，倘逾期
仍未拆除之查處

1. 經建築物所有權人另委託專業機構辦理結構安全鑑定，
鑑定結果為建築物之損壞程度已達建築法第八十一條第一項規定之「傾
頹或朽壞而有危害公共安全」程度
2. 且經本府都市發展局會同臺北市建築師公會、台北市土木技師公會及台
北市結構技師公會三大公會審視結構安全鑑定報告內容並現場勘驗確認
前揭鑑定結果無誤
3. 本府都市發展局將優先依建築法第八十一條第一項規定強制拆除建築物
，拆除費用由所有權人負擔。

海砂屋重建相關建管法令規定(4/5)

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第七條第2項

中華民國112年7月19日臺北市府(112)府法綜字第1123032142號令修正公布第七條條文

中華民國110年12月20日臺北市府(110)府法綜字第1103055934號令修正公布第七條條文

第2項 經列管須拆除之建築物經都發局專案核准者，得依原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）、原院落深度重建。**申請重建者，得放寬法定容積率、原容積率或原樓地板面積30%。**

Q：都計通盤檢討案內訂定**總容積不得超過基準容積二倍上限**之規定，是否包括依「臺北市高氯離子混凝土善後處理自治條例」第7條第2項申請放寬法定容積率、原容積率或原總樓地板面積之百分之三十之獎勵？

依「中華民國113年2月19日臺北市府(113)府授都規字第1133012023號」

Ans：

建築基地依都市更新條例規定申請重建時，如另依「臺北市高氯離子混凝土善後處理自治條例」或「臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例」**申請容積獎勵者**，得於二倍容積上限內先核算該高氯離子、輻射污染建築物容積獎勵，再依都市更新條例第65條第1項或第2項之規定累加**都市更新容積獎勵**。**加計都市更新容積獎勵後已逾基準容積二倍者**，依本府111年4月7日府授都新字第11160081801號函，**不受都市計畫容積上限規定限制**。惟不得再申請其他容積獎勵、容積移轉或增額容積。

海砂屋重建相關建管法令規定(5/5)

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第七條第3至7項

中華民國112年7月19日臺北市府(112)府法綜字第1123032142號令修正公布第七條條文

中華民國110年12月20日臺北市府(110)府法綜字第1103055934號令修正公布第七條條文

中華民國109年1月8日臺北市府(109)府法綜字第1093000407號令修正發布「臺北市府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則」

第3項

重建建築物位於**第一種住宅區、第二種住宅區**者，得不受臺北市土地使用分區管制自治條例第十一條建築物高度比、第十一條之一建築物高度及樓層、第十五條後院深度比之限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。前項重建建築物位於**第三種住宅區**者，高度比比照前述規定辦理，後院深度自建築基地後面基地線之深度3公尺範圍內，不得小於該區後院深度比規定；超過範圍部分，不受後院深度比之限制。位於都市計畫圖說中劃定之山坡地區（不含保護區、農業區），於原基地範圍建造者，得免受基地面積之限制。

第4項

第二項重建建築物，其**停車空間(含裝卸位)之數量留設**，屬原建蔽率、原容積率(或原總樓地板面積)重建部分，得按原核准申請建照當時適用之法令規定辦理；屬超出原容積率或原總樓地板面積之放寬部分，仍應依申請重建時之法令規定辦理。但建築基地面積及寬深度符合臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例得繳納代金規定者，其停車空間(含裝卸位)之數量留設，得按原核准申請建照當時適用之法令規定辦理，不受前述規定限制。

第5項

拆除重建之所有權人，在該建築物拆除後，得向都發局申請補助費用，每戶新臺幣二十萬元。

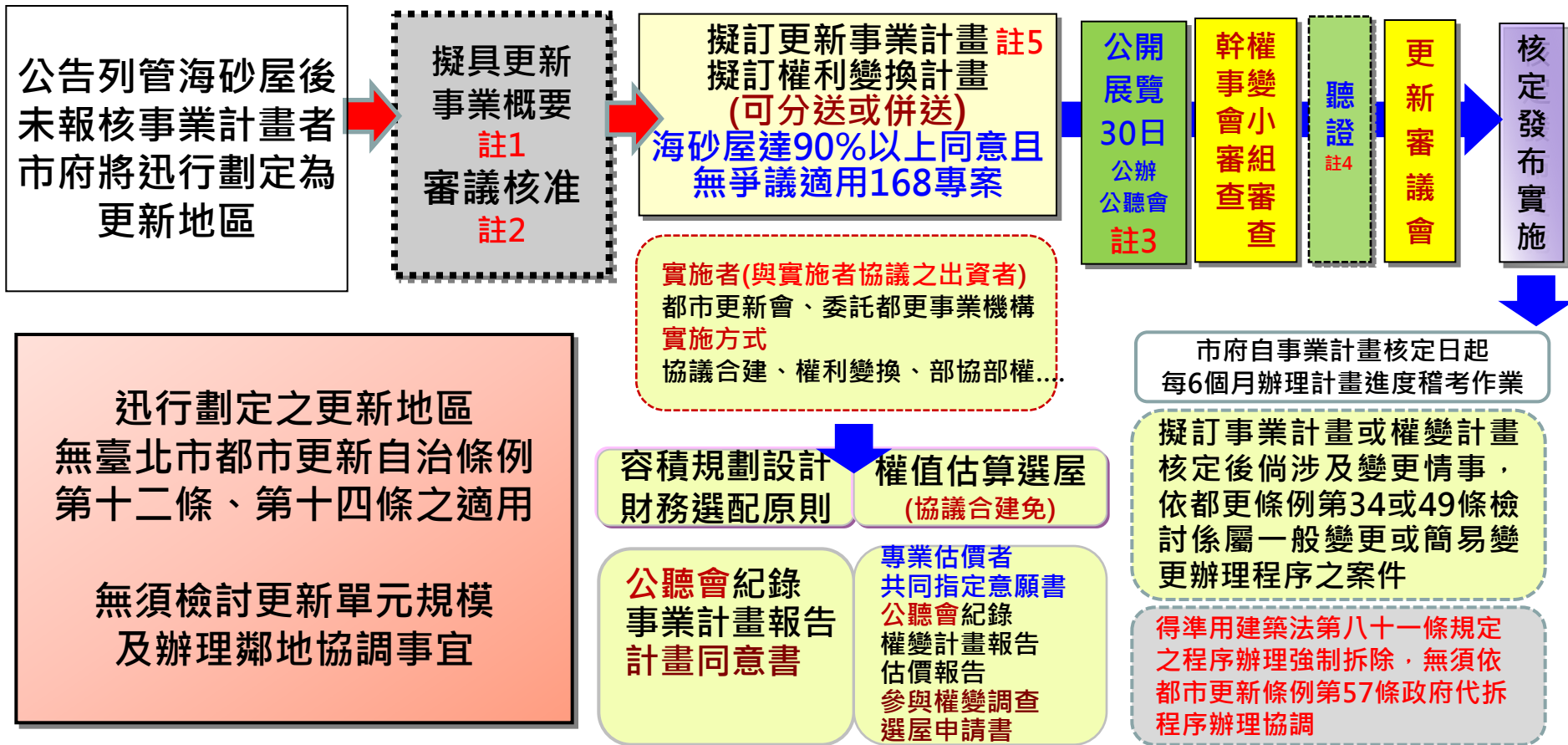
第6項

第二項重建建築物之建築設計原則及審查基準，由都發局定之。

第7項

同一使用執照基地內已有部分建築物整幢(棟)業經列管須拆除重建或可加勁補強或防蝕處理者，如因該列管建築物結構體未獨立或地籍未分割無法取得產權，致無法獨幢(棟)拆除重建者，該基地內所有建築物一併拆除重建時，準用第二項至第五項規定辦理。

海砂屋重建 (更新程序)



- 註1. 條例22條第2項: 達事業計畫報核同意比率，可逕行擬訂事業計畫報核(免申請事業概要)。
- 註2. 條例74條: 事業概要未能依表明之實施進度擬訂事業計畫報核，可申請展延2次，每次6個月。
- 註3. 條例32條第4項: 依條例第7條逕行劃定都市更新地區，私有所有權人100%同意，得免舉辦公開展覽及公聽會。
- 註4. 條例33條: 下列情形免舉行聽證：無爭議或協議合建等(全體同意)、簡易變更(條例34條第2&3款)。
- 註5. 條例37條第一項第二款第一目: 依第七條劃定更新地區私有土地及合法建物其人數、面積均應超過50%

為保障進行鑑定及申請公告列管為高氯離子混凝土建築物所有權人權益，自即日起應於提送審議前完成建物全體所有權人告知義務，相關執行方式
臺北市府都市發展局111.9.30北市都授建字第11161766362號、113.3.11北市都授建字第11360988952號

附件一

委託書

本人_____同意持有之建物門牌_____

建築物委託_____ (鑑定機構) 進行建築物高氯離子檢測，並向臺北市政府申請審查核備事宜。且已知悉「臺北市高氯離子建築物善後處理自治條例」及後續相關規定，如檢測結果屬「臺北市高氯離子建築物善後處理自治條例」第五條規定之高氯離子混凝土建築物，將依法進行公告及列管。

此致 臺北市政府都市發展局

建物所有權人(簽名或蓋章)：

聯絡地址：

聯絡電話：

身分證字號：

中華民國 年 月 日

附件二

鑑定通知暨公告列管意願調查統計表

社區名稱(無則免填)：

項次	建物門牌地址	所有權人	是否同意鑑定及列管	備註
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
統計		(戶)	(人)	

※1.如數量不夠請自行延伸增列。
※2.雙掛號回報情形可自行標註於備註欄。

統計(鑑定)單位：_____

中華民國 年 月 日

附件一

雙掛號通知信函

有關 (申請人門牌地址) 建築物所有權人(申請人姓名:○○○)委託 (鑑定機構) 進行 (全體鑑定範圍之門牌地址) 建築物高氯離子檢測，並向臺北市政府申請審查核備事宜。

如檢測結果屬「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」規定之高氯離子混凝土建築物，將依法進行公告及列管。經鑑定並公告為「須拆除重建」之建築物，限期於公告日起2年內停止使用、3年內自行合意拆除，倘屆期未依規定停止使用，將續依「臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準」規定處以罰鍰。

前開自治條例及相關法規皆公告於本市建築管理工程處官網，若有疑問請至「建築管理工程處官網」>> 建管業務綜合查詢 >> 宣導專區 >> 海砂屋 >> 列管清冊及相關法令專區 >> 查詢。

※以上內容不得刪減。
※如欲新增說明內容請自行延伸增列。

有關「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊」第七章鑑定報告書摘要彙整表中，鑑定標的物所有權人委託書自112年1月1日起請依公版格式填寫，並列表計算同意戶數比例(附件一、二)

前揭相關文件均屬鑑定報告文件之內容，應一併裝訂於鑑定機構出具之鑑定報告文件中，以杜爭議並維護高氯離子混凝土建築物全體所有權人之權益

鑑定機關(構)應以雙掛號方式通知全體所有權人欲進行建築物高氯離子檢測向臺北市政府申請審查核備事宜，再將此通知函張貼於該案每幢(棟)建築物主要出入口明顯處，並於鑑定報告文件內檢附通知郵件函文影本及現場張貼照片。

依本市高氯離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會第11106、11109、11208、11302次審查會議結論辦理

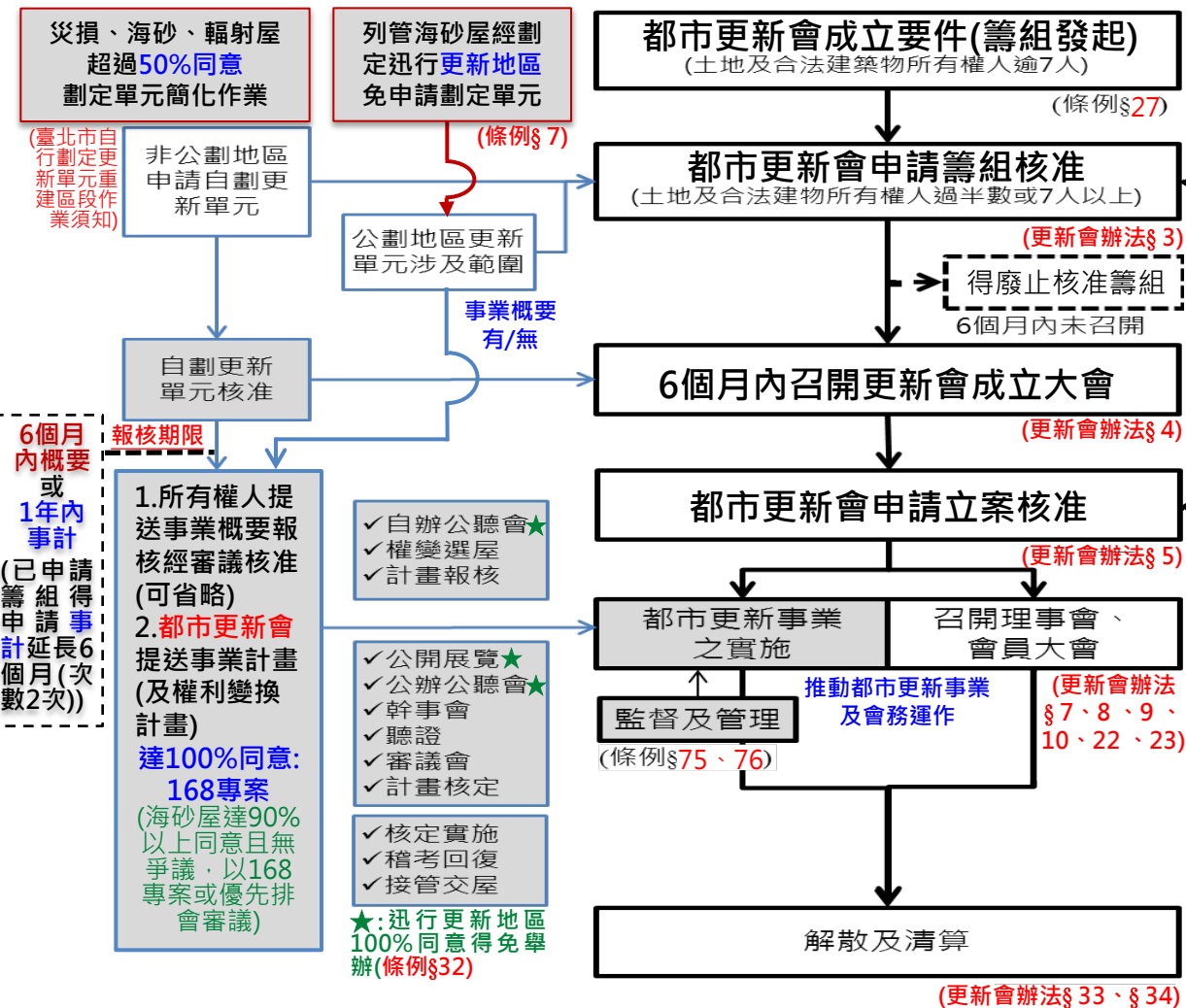
- 通知「本次依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例進行鑑定及申請公告列管為高氯離子混凝土建築物」(第11106次審查會議結論1)



都市更新會立案運作與政府補助

- 都市更新會設立管理及解散辦法
- 臺北市都市更新會籌組立案及推動程序
- 都市更新會相關法令
- 事業計畫與更新會重大事項議決同意比率【案例計算】
- 臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助

臺北市都市更新會籌組立案及推動程序



災損、海砂、輻射屋
超過50%同意
劃定單元簡化作業

列管海砂屋經劃定
進行更新地區
免申請劃定單元

(臺北市自行劃定更新單元重組區段作業須知)

非公劃地區
申請自劃更新單元

公劃地區更新單元涉及範圍

事業概要
有/無

自劃更新單元核准

6個月內概要或1年內事計
(已申請籌組得申請事計延長6個月(次數2次))

報核期限

1.所有權人提交事業概要報核經審議核准(可省略)
2.都市更新會提交事業計畫(及權利變換計畫)
達100%同意:
168專案
(海砂屋達90%以上同意且無爭議,以168專案或優先排會審議)

- ✓自辦公聽會★
- ✓權變選屋
- ✓計畫報核

- ✓公開展覽★
- ✓公辦公聽會★
- ✓幹事會
- ✓聽證
- ✓審議會
- ✓計畫核定

- ✓核定實施
- ✓稽考回復
- ✓接管交屋

★:進行更新地區100%同意得免舉辦(條例§32)

得廢止核准籌組
6個月內未召開

召開理事會、會員大會

監督及管理
(條例§75、76)

推動都市更新事業及會務運作
(更新會辦法§7、8、9、10、22、23)

都市更新會相關法令

都市更新條例第三條 (用詞定義~六)

實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。



都市更新條例第二十二條(更新地區之土地及建物所有權人自行或委託實施之程序)

.....，自行組織都市更新會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。



都市更新條例第二十七條

逾七人之土地及合法建築物所有權人依第二十二條及第二十三條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准

- 一、都市更新會之名稱及辦公地點。
- 二、實施地區。
- 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。
- 四、有關會務運作事項。
- 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。
- 六、其他必要事項。

更新會應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。



都市更新會設立管理及解散辦法

第三條：都市更新會之設立，應由土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上發起籌組，.....

都市更新會相關法令

- 當然會員：章程所定實施地區範圍內土地及合法建築物所有權人皆是會員
包括公有土地及房屋所有權人，不包括占用他人土地之舊違章建築戶。
- 執行運作：依據相關法令規定及章程規範，經由會員大會及理事會執行辦理。
會員大會每六個月至少召開一次、理事會至少每三個月開會一次。
- 會員大會法定重大議決事項
 - (1)訂定及變更章程。(2)會員之權利及義務(3)選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。
 - (4)議決事業計畫擬訂或變更之草案。(5)議決權利變換估價條件及評定方式。
 - (6)理事及監事之選任、改選或解職。(7)都市更新會之解散。(8)清算之決議及清算人之選派。

會員大會議決事項 統計項目同意比率		一般事項		重大事項
		出席	議決同意	議決同意
應含公有土地及 都更條例§24 各款事項之數值		以會員人數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出席，並出席人數超過二分之一，出席者之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行之。		應經會員人數超過二分之一，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行之。
		會員人數	會員人數 > 1/2	出席人數 > 1/2
面積	土地	面積 > 1/2	出席者之面積 > 1/2	面積 > 1/2
	建物			

事業計畫與更新會重大事項議決同意比率【案例計算】

案例資料：1.會員人數115人

2.公有土地1人，土地面積532m²，無都更條例第24條免計部分

3.非更新地區

◆ 事業計畫同意比率(不含公有土地及都更條例第24條部分)

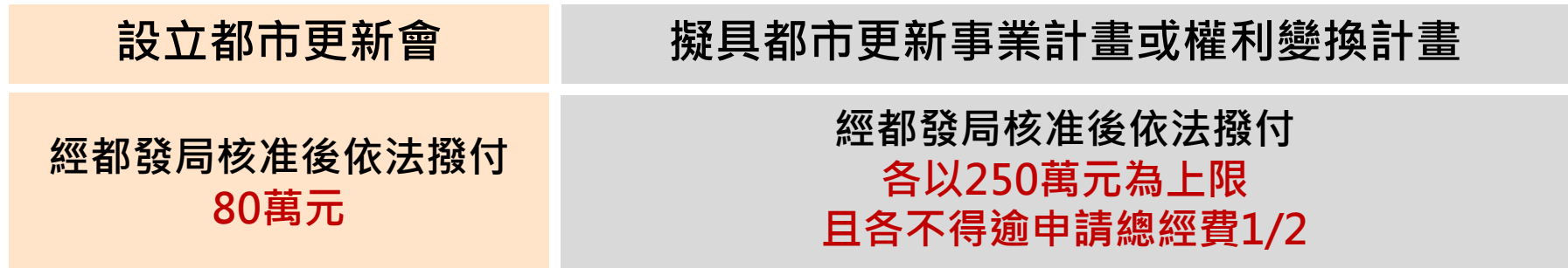
計算 項目	人數		面積	
	土地	建物	土地	合法建物
謄本登載(計算基準)	114	114	2,215m ²	7,582.08m ²
同意比率(超過)	4/5		4/5	
同意比率基準數值	>91.2	>91.2	>1,772m ²	>6,065.66m ²

◆ 更新會成立大會重大事項議決同意比率(含公有土地及都更條例第24條部分)

計算 項目	人數		面積	
	會員人數		土地	合法建物
謄本登載(計算基準)	115		2,747m ²	7,582.08m ²
同意比率(超過)	1/2		1/2	
同意比率基準數值	>57.5		>1,373.50m ²	>3,791.04m ²

臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助

■ 補助辦理都市更新相關之都市更新規劃費用者



撥款比例

- 籌組階段**60%**
免事業計畫同意書
- 核准立案**40%**(或一次請領全額)
私有人數及面積逾**50%**事業計畫同意書

- 與受託專業團隊簽訂事業計畫或權利變換計畫契約**20%**
- 事業計畫或權利變換計畫公開展覽期滿**50%**
- 事業計畫或權利變換計畫核定**30%**(或一次請領全額)

- ◆ 補助對象：都市更新會或申請籌組都市更新會之發起人。
- ◆ 補助次數：同一更新單元以核給一次為限。申請案之更新單元範圍內任一筆土地曾依本辦法獲准補助者，不再核給相同項目之補助。
- ◆ 提高補助：完整街廓或面積在3000平方公尺以上者，各款補助上限各得提高**20%**。
- ◆ 重複補助：申請案已申請獲准本辦法以外之補助者，其相同補助項目之補助金額應予扣除。

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. 各年度補助預算總額及申請期限依臺北市政府公告為準--都更處網站「下載專區查詢」
3. 申請案經審查不合規定者，都發局應敘明理由駁回其申請。其得補正者次數以二次為限。

臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫(1/10)

臺北市高氯離子混凝土建築物
575 專案計畫

臺北市政府都市發展局 | 都市更新處 | 建築管理工程處

575

TAIPEI 臺北市政府

列管
我就幫!

過半
即進場!

都更第**8**箭

臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫(2/10)

壹、協助海砂屋重建之必要

2

高氯離子混凝土建築物(俗稱海砂屋)

建材內高量氯離子造成建物裂損、鋼筋鏽蝕等損害，

對於房屋結構安全具**不可逆性之損害**!!



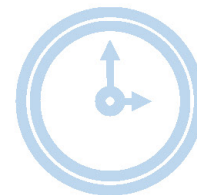
海砂屋重建 **刻不容緩** !!

危險性

急迫性

不可逆

維護地區環境安全、提升居住品質
強化老舊房屋面對地震災害之韌性

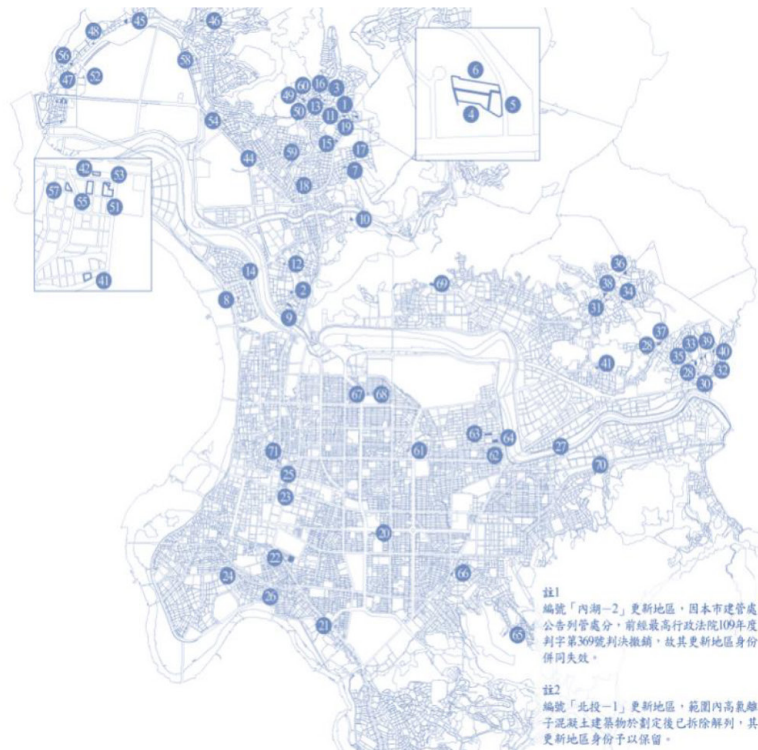


臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫(3/10)

貳、臺北市積極協助海砂屋重建

3

本市列管追蹤海砂屋，維護居住安全



臺北市高氯離子混凝土建築物更新地區-示意位置圖

每月滾動檢討

都發局(建管處)列管
須拆除重建海砂屋

未報核都更事業計畫
尚未辦理自辦公聽會案件

27案

+

預計113年第一季檢討
迅行劃定更新地區(每季滾動檢討)

6案

專案目標：協助海砂屋盡速重建

33案立即適用受惠!!!

臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫(4/10)

貳、臺北市積極協助海砂屋重建

4

全流程協助海砂屋

鑑定列管

海砂屋鑑定列管

- ① 鑑定海砂屋資格審查作業。
- ② 公告列管「加勁補強」、「拆除重建」。

鑑定補助

- ① 海砂屋鑑定補助申請(上限為新臺幣145萬元)。
- ② 海砂屋拆遷補助費(20萬)。

補償裁罰

海砂屋容積

- ① 得放寬法定容積率、原容積率或原總樓地板面積之30%。

裁罰拆除

- ① 通知所有權人停止使用，並限期命所有權人拆除。
- ② 折減相關獎勵。

重建協助

迅劃更新地區

- ① 依列管須拆除重建之海砂屋清冊，辦理環境現況調查，檢視是否符合劃定原則。
- ② 以都更條例第7條劃定。

海砂屋輔導團

- ① 啟動列管追蹤。
- ② 提供重建協助(法令諮詢、追蹤輔導...)。

都更加速審議

- ① 海砂屋都更0.968專案快軌，高度意願之社區，加速審議。

海砂屋重建

- ① 自行重建。
- ② 自辦都更。
- ③ 民辦都更。
- ④ **公辦都更。**

575專案

- ① 由所有權人申請
- ② 第一階段50%意願
- ③ 第二階段75%意願
- ④ 公辦徵求實施者

建管處

X

更新處

臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫(5/10)

貳、臺北市積極協助海砂屋重建

5

加速海砂屋重建，市府責無旁貸

海砂屋重建實施方式4途徑：

01自行重建

03民辦都更

02自辦都更

04公辦都更

針對公辦都更途徑，

考量海砂屋基地規模小、重建急迫等特性…

推出

都更第8箭- 臺北市高氯離子混凝土建築物
575專案計畫

- 協助快速權值試算，提供都更整合基礎。
- 達標即協助辦理公開評選實施者作業。

專案加速海砂屋都更!!

臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫(6/10)

參、高氯離子混凝土建築物575專案計畫

6

專案 2 大亮點

① 列管我就幫!

經本府**列管**屬「須**拆除重建**」之海砂屋，即可申請本專案。

② 過半即進場!

第一階段意願超過**50%**，本府即協助**權值試算**，提供整合基礎。



都更第8箭-臺北市高氯離子混凝土建築物**575**專案

臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫(7/10)

參、高氯離子混凝土建築物575專案計畫

7

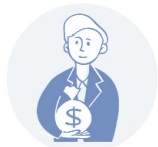
申請資格



1. 屬都發局(建管處)列管公告「**須拆除重建**」之海砂屋。



2. 私有土地及私有合法建物所有權人數，或合法建物戶數意願 **超過50%**。

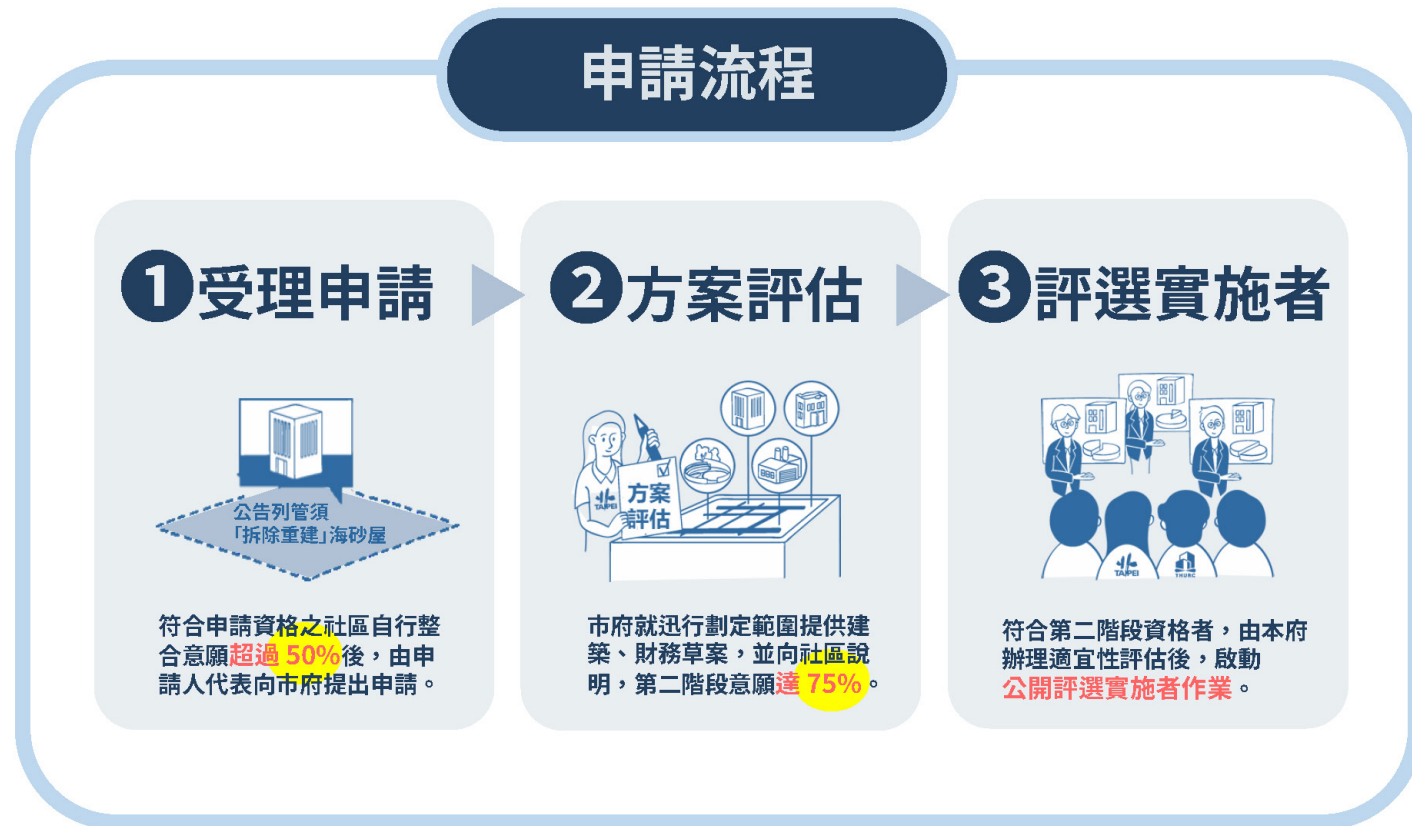


3. 倘申請基地範圍內「已辦理自辦公聽會」者，為避免延宕重建期程，不予受理申請。

臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫(8/10)

參、高氯離子混凝土建築物575專案計畫

8



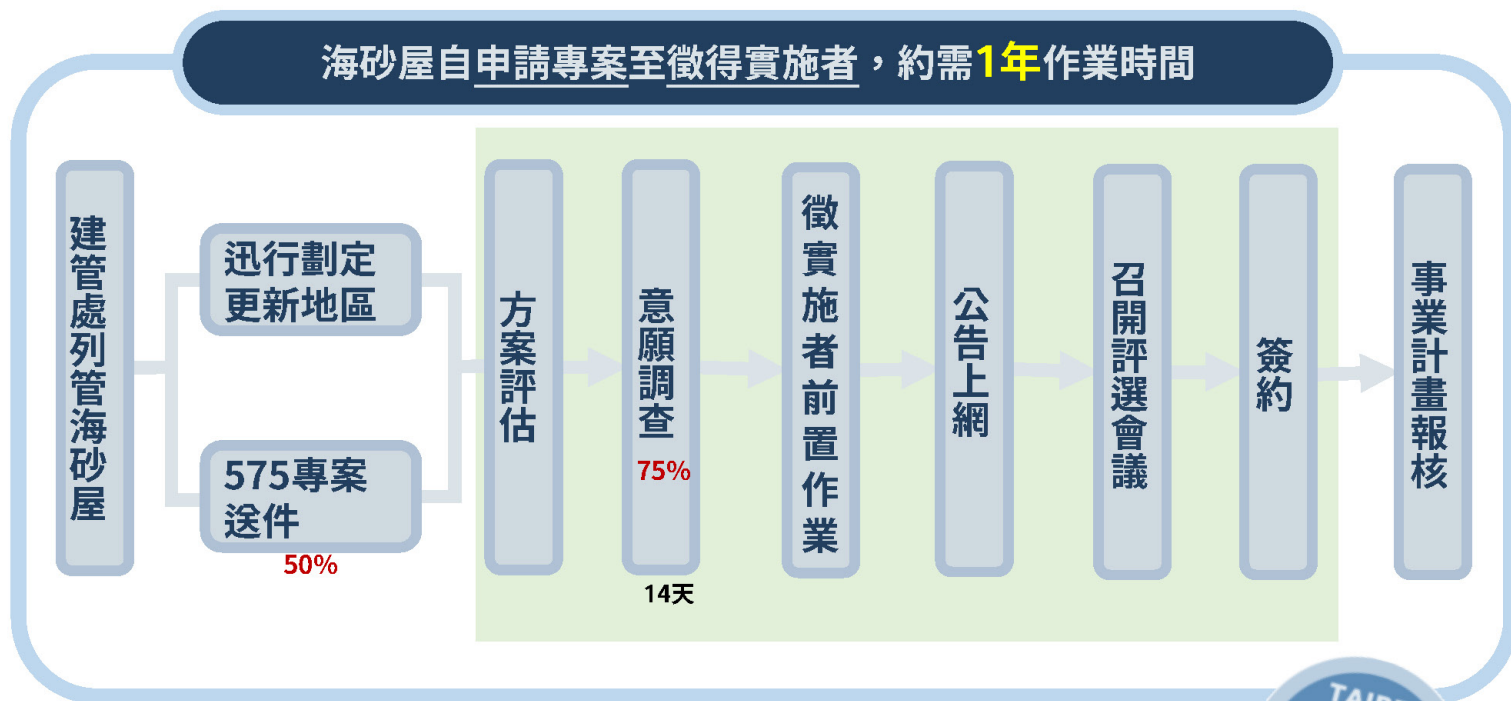
※ 方案評估意願調查時間為**14日曆天**。

第二階段意願未達75%、第三階段公開評選實施者作業流標者，**1年內同範圍不得再申請本計畫**。

臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫(9/10)

參、高氯離子混凝土建築物575專案計畫-執行時程

9



1 列管我就幫!

2 過半即進場!



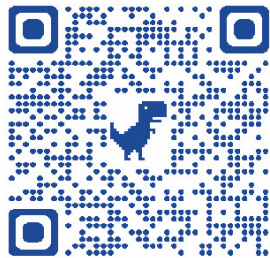
海砂速重建

臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫(10/10)

參、高氯離子混凝土建築物575專案計畫

10

相關資訊



請參考臺北市都市更新處網站
<https://uro.gov.taipei/>

諮詢電話

鑑定列管 建築管理工程處 1999 #8399

575 專案 都市更新處 (02)2781-5696 #7599 #3093