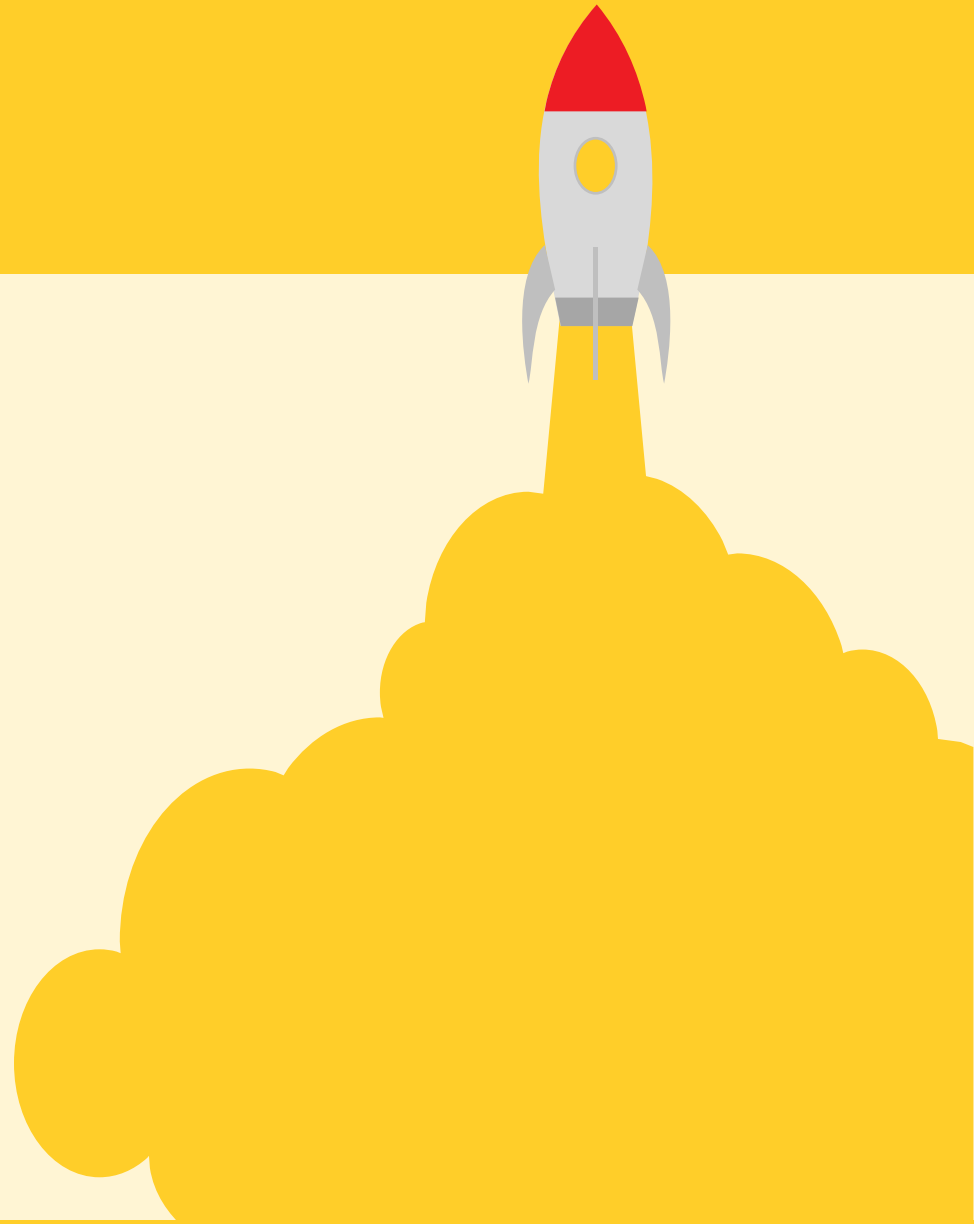
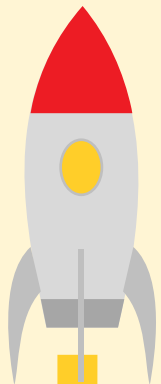


都市更新小學堂



都市更新小學堂



01

認識都市更新

02

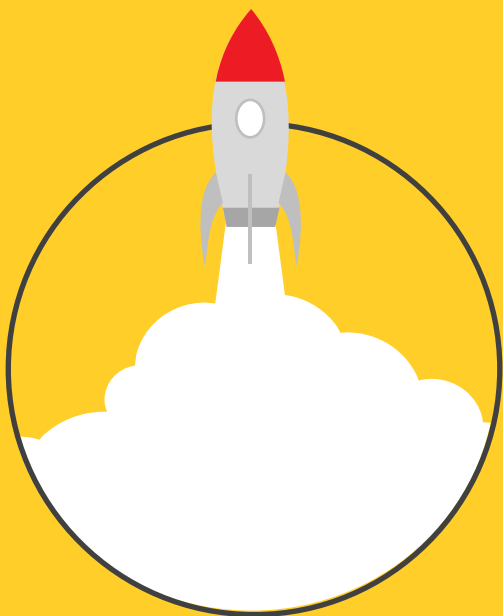
都市更新操作大攻略

03

流程快易通

04

密技好好用



認識都市更新

- 都市更新是什麼？
- 哪些地區可以辦理都市更新？
- 都市更新的主管機關是誰？
- 快速上手！你不可不知都市更新好處多多

都市更新是什麼？



法源依據

《都市更新條例》

- 依據《都市更新條例》所定的程序
- 在都市計畫範圍內，以公共利益為前提
- 為臺北市居住環境與生活機能帶來全面的改善

處理方式

01

重建

建築物之「拆除」與「新建」

02

整建

建築物之「改建」、「修建」或充實其設備

03

維護

加強更新範圍內之土地使用及建築管理



哪些地方可以辦理都市更新？




辦理地區

都市更新地區 都市更新單元

任何辦理都市更新的提案，
都需先劃定一個範圍，我們
稱做**都市更新地區**或**都市更新單元**。

只有在都市更新地區或單元
範圍內，才能辦理都市更新。



Q&A



我家被劃入更新地區或更新單元了嗎？

可以到臺北市都市更新處網站

「熱門查詢」→「都市更新元雲端查詢」

方法1：「都市更新審議」→「相關查詢」

尋找「更新單元查詢」

或「更新地區範圍圖」

或「自行劃定更新單元核准」

方法2：輸入「地段地號」或「門牌號碼」查詢



都市更新的主管機關是誰？



內政部

- 內政部營建署主掌都市更新業務
- 都市更新條例及相關子法之訂定與解釋

臺北市政府

- 在臺北市則是臺北市政府，由臺北市都市更新處負責處理都市更新業務
- 市政府依法令執行都市更新業務
- 訂有臺北市都市更新自治條例

詳細內容可以到臺北市都市更新處網站-「法規資訊」查詢喔



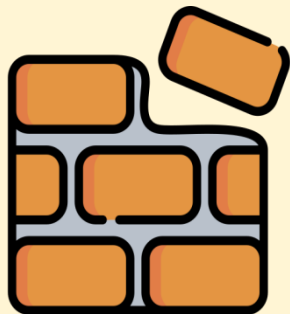
快速上手！你不可不知都市更新好處多多

超能住！



更舒適、更美觀

最直接的好處，讓我們所居住的地方變得舒適美觀，原本老舊的都市街景可以煥然一新



提升居住安全

解決建築結構上的缺點，例如防火構造不足或是和隔壁房屋間距太小等可能危害公共安全的問題



改善整體環境

除了自己居住的房子獲得改善，因為左右鄰居共同參與，讓整體生活環境變好



快速上手！你不可不知都市更新好處多多

超能蓋！

爭取容積獎勵



臺北市內每塊建築基地在「臺北市土地使用分區管制規則」規定有「建蔽率」與「容積率」

透過都市更新**重建**，可以依法爭取容積獎勵，增加樓地板面積



建築容積獎勵僅限**重建**才有，整建維護是無法申請的

想了解都市更新建築容積獎勵項目，請查詢「都市更新建築容積獎勵辦法」及「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」。



快速上手！你不可不知都市更新好處多多

超能省！

政府補助



重建



整建維護

- 補助民間推動都市更新事業
- 以**重建**辦理推動都市更新相關之行政費用及規劃設計費用，給予一定額度之補助
- 補助申請人為
 1. 經核准都市更新事業概要者
 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

- 補助整建維護經費
- 為鼓勵臺北市容之翻新，對老舊建築物進行整建維護
- 每年度公告、審查，給予經費補助：
 1. 經整建或維護都市更新事業計畫之規劃設計經費
 2. 整建或維護更新工程之實施經費



快速上手！你不可不知都市更新好處多多

超能動！

多數同意
過程公開透明



多數同意

符合法令規定的同意比例門檻就可以啟動都市更新的申請，不需要等到全部的人都同意，才有機會討論未來的願景。

公劃
地區

75%

非公劃
地區

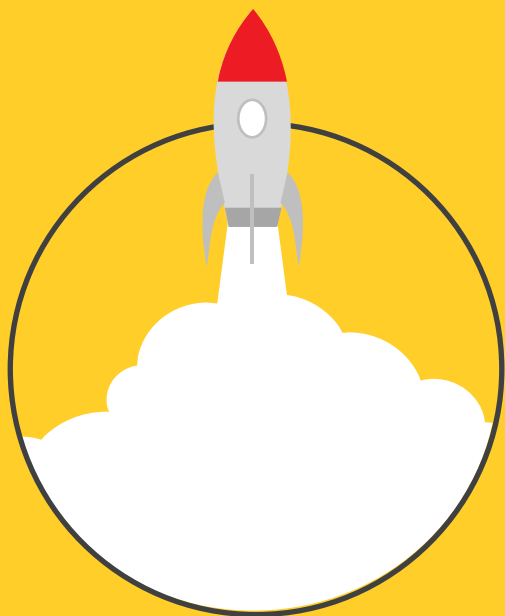
80%



過程公開透明

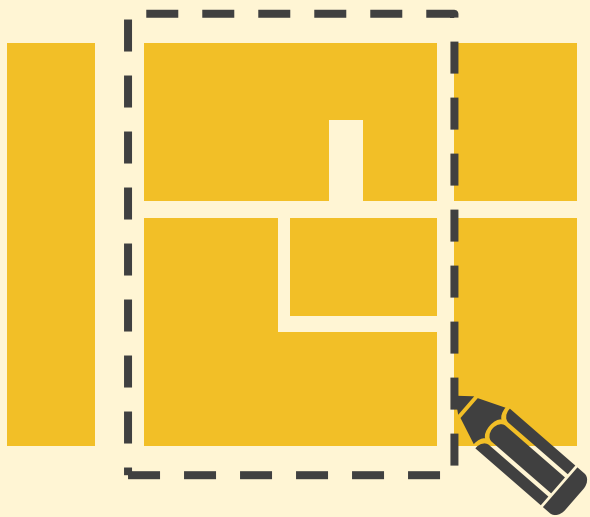
在計畫階段及審議過程均為公開，並邀集學者專家與專業人士參與。





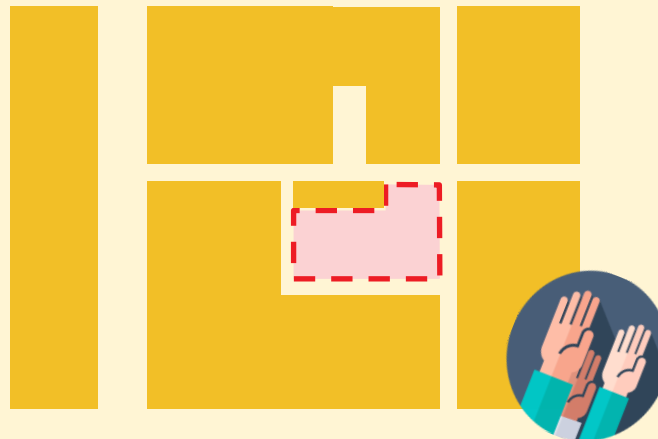
都市更新操作大攻略

攻略1 更新地區、單元先搞懂



都市更新地區

是由政府劃定，鼓勵這個範圍內的
建物應該儘速辦理更新事業



都市更新單元

由所有權人根據政府劃定更新地區
或自行提出申請，可單獨實施都市
更新事業的範圍。



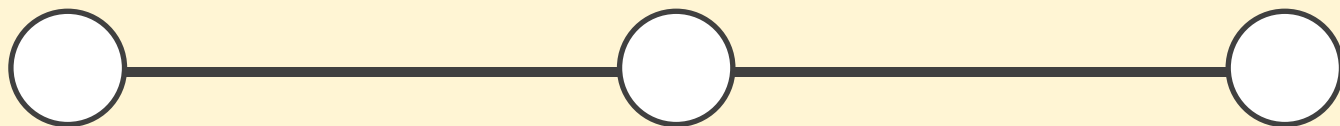
攻略2

事業概要、事業計畫、權利變換計畫分清楚

事業概要 | 計畫構想 |

事業計畫 | 實質規劃 |

權利變換計畫 | 房地分配 |



共同負擔
部分涉及權利變換負擔

最終權利變換計畫核定
後事業計畫才算定案

- 提出整體計畫構想
- 確定更新單元的範圍
- 取得的同意比例法定門檻僅 1/2

- 主要是在確定容積獎勵項目與額度、建築設計及財務計畫(共同負擔)
- 取得同意比率法定門檻較高
- 如經市政府核定，就可以據以實施或併同擬訂權利變換計畫

- 當更新後的「建築設計」在事業計畫被確定下來後
- 針對更新前、後權利價值估價及選配更新後的房地



攻略3 搞懂協議合建與權利變換

實施方式

協議合建 權利變換

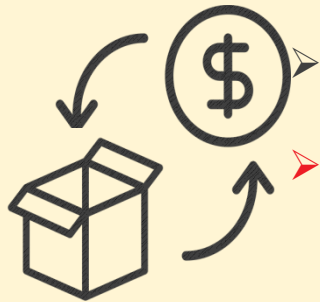


協議合建

- 實施者**取得全體所有權人的同意**辦理都市更新
- 更新後的房地怎麼分配，是全體所有權人協議好的
- 只要擬定都市更新事業計畫，經市政府核定就可以執行了

房屋分配屬於私權約定
不在臺北市都市更新及爭議處理審議會審議範圍內

都市更新實施方式基本上有兩種
協議合建與權利變換



權利變換

- 實施者**無法取得全體所有權人同意**
- **權利變換**是透過估價方式，將更新前的權利價值，透過容積獎勵及共同負擔、轉換分配更新後權利價值之房地

透過權利變換中的估價機制，使得**權利的估算與分配能公開透明**
需經審議會審議，地主權益更有保障

攻略4 都市更新重建有哪些人參與作業？

都市更新大多由民間主動辦理，參與的人包括：



土地與合法建物所有
權人、他項權利人



實施者

結合專業團隊(如規劃師、建築師、結構技師、測量技師、不動產估價師、營造商、地政士等)一起來協助所有權人辦理都市更新所需進行之程序



政府

依法邀請學者專家及專業人士辦理審議程序，並從旁輔導與監督



攻略4 都市更新重建由實施者推動？



都市更新的推動與執行主體稱為實施者，負責籌措實施都市更新事業所需資金、協調所有權人、申辦都市更新、申請建照、興建房屋，並在更新完成之後，將建物移交給參與更新分配的所有權人。

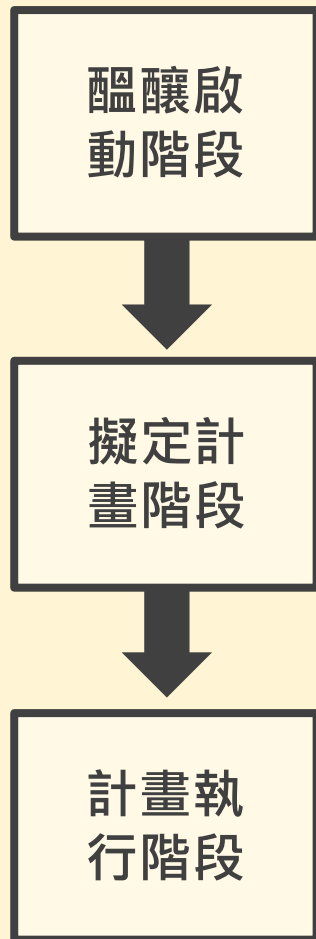
Q&A

實施者有哪兩種？

1. 土地及合法建築物所有權人委託**都市更新事業機構**(股份有限公司)辦理
2. 全體所有權人組成**都市更新會**，自行辦理都市更新事業



攻略5 都市更新重建有哪些階段？



- 劃定都市更新單元
- 擬訂都市更新事業概要
- 醞釀啟動階段基本上是不具都市更新事業執行之效力，仍然要等到擬定計畫階段，經市政府核定實施後，才能執行的，請注意每個階段都有流程要進行。

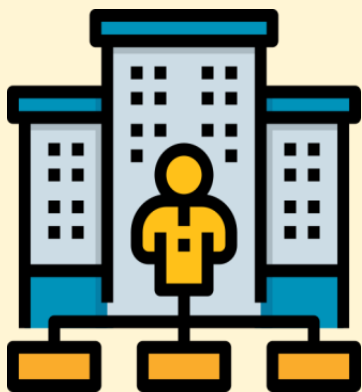
- 選定實施者。
- 擬訂都市更新事業計畫。
- 擬訂權利變換計畫。
- 審議及核定實施。

- 申請建造執照及拆除執照。
- 發放補償金、拆除與興建。
- 申請使用執照。
- 交屋與登記。
- 都市更新成果備查。



攻略6 都市更新整建維護由誰推動？

只要符合以下資格，都可以在市政府公告受理期間內，申請補助：



市府登記有案之
公寓大廈管理委員會



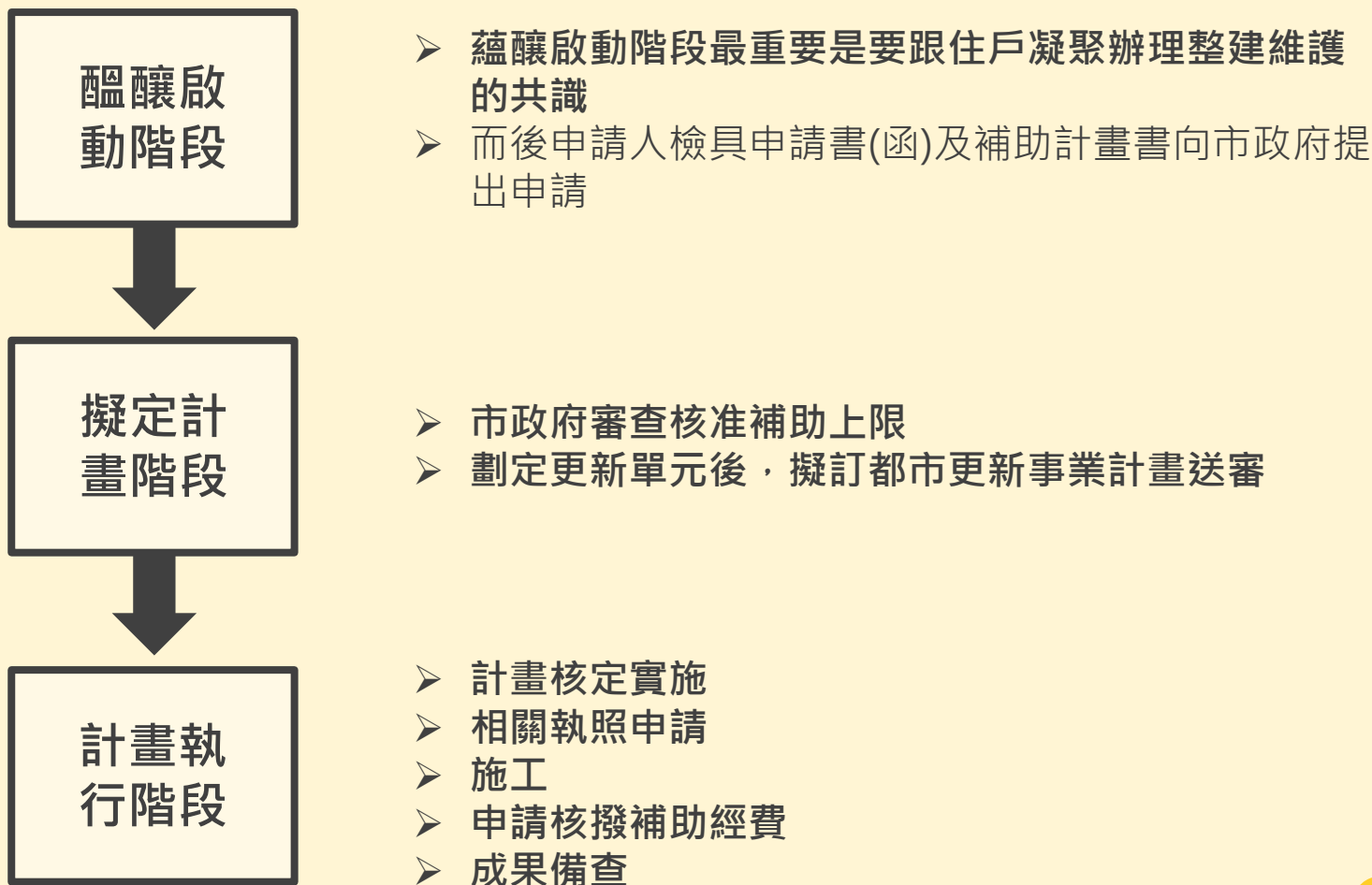
政府機關(構)、專責法人
或機構、都市更新會、
都市更新事業機構

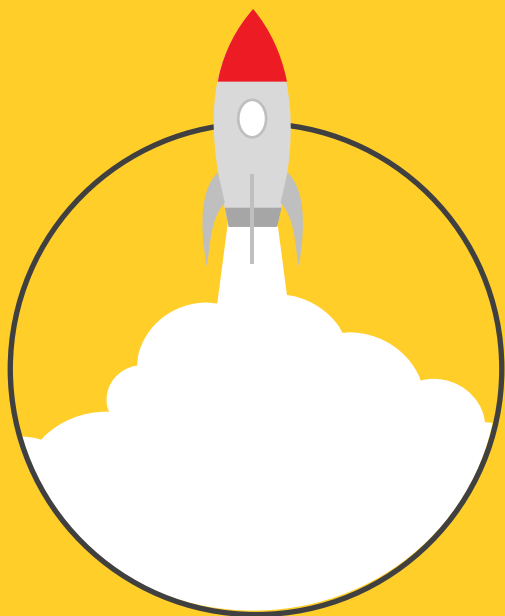


其他團體或專業機構
(如建築師事務所、
營造廠等)



攻略6 都市更新整建維護有哪些階段?

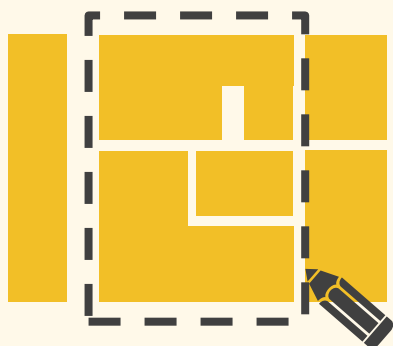




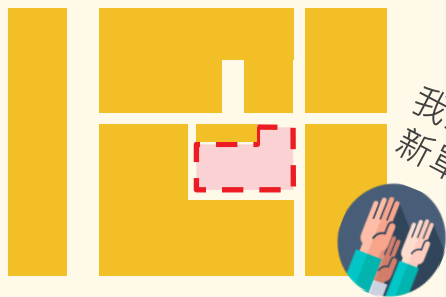
流程快易通

流程1 劃定更新單元

Q: 你家在哪裡?



已劃定更新地區



未劃定更新地區

符合劃定基準，依據臺北市都市更新自治條例規定

→進入都市更新事業概要或計畫程序

→ 流程2

申請自行劃定更新單元

- 由臺北市土地及合法建築物所有權人依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」申請
- 找**專業者**協助寫申請書，由至少一位熱心的土地及合法建築物所有權人代表，申請自行劃定更新單元

應符合指標及劃定基準

請到臺北市都市更新處網站-法規資訊查詢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進行檢核

送臺北市都市更新處審查

舉辦說明會後，依照「臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書表格式」，製作相關書圖檢送臺北市都市更新處審查。

審查通過後 ...

- ★六個月內須擬具事業概要或一年內擬具事業計畫有效，逾期需重新申請。
- ★已申請籌組都市更新會者，都市更新事業計畫報核期限得申請延長六個月，延長次數並以二次為限。

流程2 事業概要

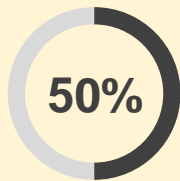


發起人(申請人)

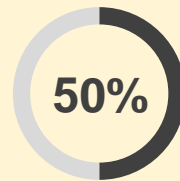
「事業概要」的發起人是由土地及合法建築物所有權人之中推舉

發起人取得更新單元內，私有土地及私有合法建築物面積及所有權人數**1/2**以上同意比例門檻

面積



所有權人數



擬具
事業概要
申請核准



劃定都市更新單元後，如實施者取得同意比例達到事業計畫同意比例門檻，可以免申請事業概要

直接擬訂
都市更新事業計畫

流程3

流程3 都市更新事業計畫

實施者擬訂事業計畫
提出建築設計及財務計畫實質內容

自辦公聽會

實施者向市政府提出
事業計畫報核申請

公展及公辦公聽會

幹事或專案小組會議審查

聽證

都市更新及爭議處理審議會

核定發布實施

流程4

- 都市更新事業計畫必須由實施者提出申請，決定方式在於簽署同意書給某實施者。
- 實施者整合大家參與都市更新意願，擬訂都市更新事業計畫，其中包括建築設計及財務計畫的實質內容。
- 建築設計將決定你未來想選配的房子。
- 財務計畫決定共同負擔比例。
- 公聽會是要讓大家了解整個事業計畫的內容。
- 實施者向市政府提出都市更新事業計畫的報核申請，就已進入法定的審議程序。
- 想知道辦理進度，可詢問實施者或到臺北市都市更新處網站-都市更新雲端查詢系統去查詢。
- 公開展覽為期30天(併同公辦公聽會)。
- 如果你是所有權人會收到公文書通知。
- 在公開展覽及審議期間，為方便實施者回應和提供審議會參考，建議以書面提供意見，必要時也會邀請你與陳述意見。



進入法定審查程序

流程3 都市更新事業計畫

實施者擬訂事業計畫
提出建築設計及財務計畫實質內容

自辦公聽會

實施者向市政府提出
事業計畫報核申請

公展及公辦公聽會

幹事或專案小組會議審查

聽證

都市更新及爭議處理審議會

核定發布實施

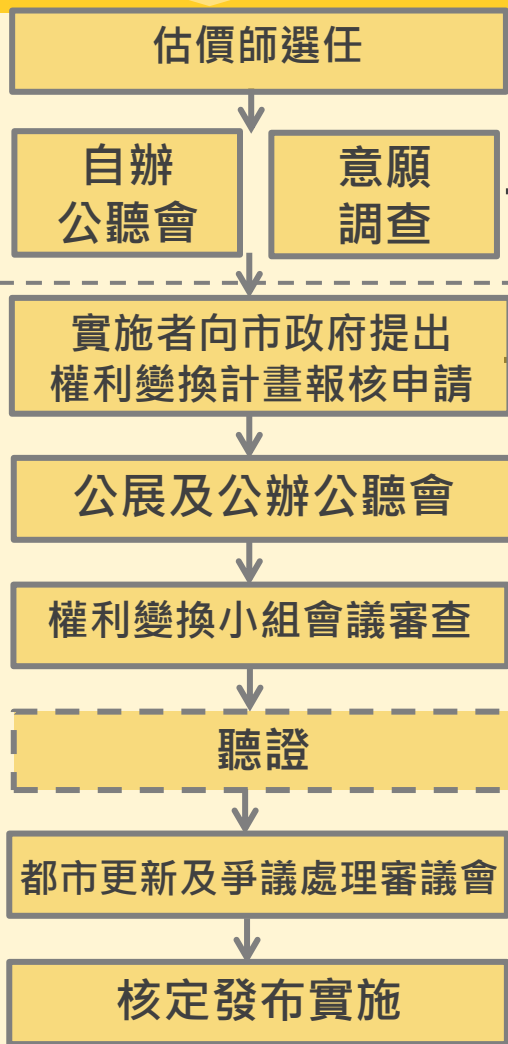
流程4

- 聽證於核定前舉行，舉辦目的為保障民眾陳述意見的權利及釐清更新案之爭點，以利後續都更案順利推動。
- 審議會上的陳情意見，實施者必須詳細記錄，並於會後妥與陳情人溝通說明。
- 請參考都市更新及爭議處理審議會設置要點。
- 都市更新事業計畫經市政府核定後，核准函會寄發給各所有權人及權利關係人，並公告30天、刊登政府公報。
- 都市更新事業計畫內的容積獎勵的額度、建築設計就此確定了。
- 財務計畫涉及權利變換的負擔，要到權利變換計畫(流程4)才能確定。



進入法定審查程序

流程4 都市更新權利變換計畫



進入法定審查程序

- 實施者委任三家不動產估價師事務所辦理更新前、後房地產的估價，擇定一家估價結果作為計算大家權利價值之基準。
- 三家估價師的選任如未能達到全體所有權人共同選任，由實施者指定一家，另外兩家為公開抽籤選任。
- 實施者擬訂權利變換計畫前，會進行**意願調查**，了解你是願意參與權利變換，分配更新後之房地或不願意參與權利變換分配，領取補償金，再依大家的意願來辦理選配程序。
- 這時候你會收到**意願調查表**及**更新後申請分配位置申請書**，可申請分配房地的期間，不得少於**30日**。
- 為保障自身權益，**建議無論是否簽屬事業計畫同意書，都在選屋期間內提出選屋申請。**
- 權利變換計畫的擬訂不需要簽署同意書。
- 實施者依據意願調查結果並召開自辦公聽會，即可向市政府報核申請。

流程5



流程4 都市更新權利變換計畫

估價師選任

自辦公聽會

意願調查

實施者向市政府提出
權利變換計畫報核申請

公展及公辦公聽會

權利變換小組會議審查

聽證

都市更新及爭議處理審議會

核定發布實施

流程5

- 實施者會在向市政府提出權利變換計畫報核申請前召開公聽會。
- 公聽會很重要，對於選配原則、權利變換計畫等內容的疑問，都可以利用這個公開場合發問或表達意見
- 公開展覽為期30天
- 所有權人會收到公文書通知，了解計畫內容。
- 在公開展覽及審議期間，建議以書面提供意見，以便請實施者回應，供審議會審議參考，必要時也會邀請你與會陳述意見
- 權利變換計畫經市政府核定後，會寄發核准函給各所有權人及權利關係人，並公告30天、刊登政府公報及新聞報紙3日
- 權利變換計畫核定後2個月內，土地所有權人對權利價值有異議時，依相關規定向臺北市更新處提出異議。



進入法定審查程序

流程5 核定實施

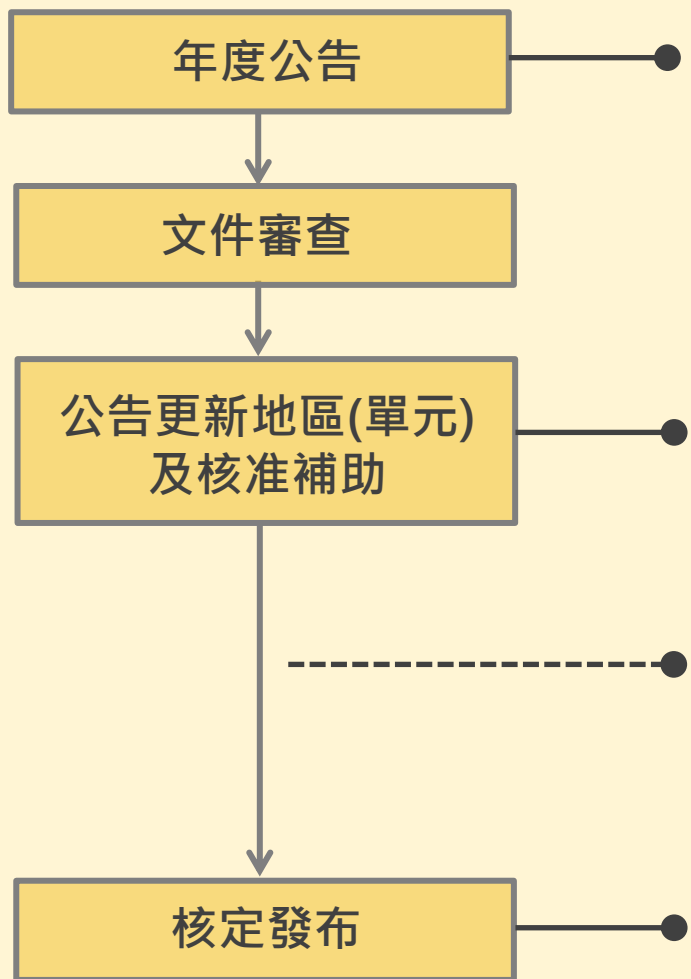


- 權利變換計畫核定後，實施者會將更新後應分配的土地及建築物、應領之補償金額及舊違章戶處理方案，通知土地所有權人、權利變換關係人及占有他人土地的舊違章建築戶
- 通知所有權人、管理人或使用人，有關應行拆除遷移之土地改良物、預定公告拆遷日及應領之拆遷補償費

- 拆遷安置計畫在都市更新事業及權利變換計畫內都會載明，實施者必須依據該計畫辦理，如發放拆遷補償費及給予租金補貼等
- 更新前房屋的拆除，按都市更新條例規定，是由所有權人自行拆除，但大多委由實施者執行，實施者如無法處理，可以向市政府申請代為拆除

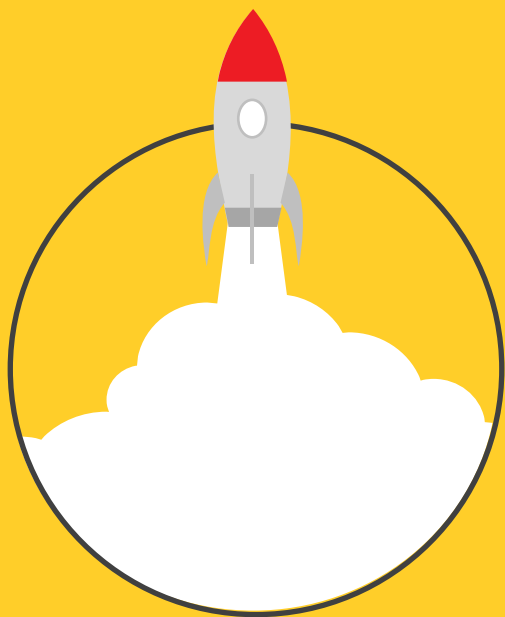


流程6 整建維護



- **每年第一季公告**，請務必先到臺北市都市更新處網站下載公告資訊與檔案(包含公告內容與提案書範本)
- 建議找專業者協助評估整建維護項目與所需經費，並協助填寫提案書
- 基本上只要是**位在臺北市的一幢合法建築物**都可以申請，務必要跟住戶凝聚辦理整建維護的共識如召開住戶大會等，再向市政府提出申請，對於後續作業會比較有效率。
- 所有的提案經審議會核准補助上限後，市政府將配合公告劃定都市更新單元
- 申請人必須於公告劃定更新單元後3個月內，辦理以下事項
 1. 依都市更新條例施行細則，辦理都市更新事業計畫公聽會
 2. 整合居民意見，簽署都市更新整建維護同意書
 3. 撰寫都市更新整建維護事業計畫書
- 整建維護撥款方式共分兩期，分別於計畫核定後60日內及工程完成後，由申請人提出申請。





密技好好用

密技1 如何劃定都市更新單元？基準為何？

申請基地規模應符合 1 ~ 5 更新單元劃定基準規定之一

1

完整計畫街廓

街廓：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

2

街廓內面積在2,000平方公尺以上

3

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1,000平方公尺以上

4

街廓內相鄰土地已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在1,000平方公尺以上者。但其面積在500平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者

5

劃設跨街廓更新單元，其中應至少有一街廓符合 1 ~ 4 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



更新單元



密技2 都市更新具多數同意之精神



- 都市更新並不違反憲法保障人民居住及遷徙自由及財產權之保障等規定。
- 都市更新條例屬中央法令，已明確解釋都市更新條例及其相關子法規定，具有公共利益，沒有牴觸憲法。
- 都市更新須符合法定同意比例門檻，才能啟動。
- 都市更新事業不需要全部所有權人同意，只要符合都市更新條例第 37 條規定，即可提出報核的申請，進入都市更新審議程序。

更新同意比率	政府劃定更新地區內	自行劃定更新單元	迅行劃定地區
私有土地所有權人人數	3/4	4/5	1/2
私有合法建物所有權人人數	3/4	4/5	1/2
私有土地面積	3/4	4/5	1/2
私有合法建物樓地板面積	3/4	4/5	1/2

*如果私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過9/10之同意，則免計人數。



密技3 選定實施者

一般決定實施者有 **3** 種方式



是**股份有限公司**的都市更新事業機構，主動找大家商談辦理都市更新

都市更新條例中，沒有對實施者的資本額及營業項目有規範，僅規定以**股份有限公司**為限，因此建議在簽同意書前多主動了解實施者，蒐集資訊，切勿道聽塗說。

1

都市更新事業機構

2

甄選實施者



更新單元內的社區組織(如管委會、社區發展協會等)已經很成熟，就可以用社區內部的會務運作來甄選出「實施者」

更新單元內所有權人**自組都市更新會**，由幾位熱心的地主開始找大家商談辦理都市更新

➤ 如果要**自組都市更新會**，必須在取得**事業概要核准**或取得**自行組織都市更新會同意書**同意比例至事業概要門檻**(1/2)後籌組成立**。

➤ 流程如下：

1. 7位以上(含7人)土地及合法建物所有權人發起申請核准籌組
2. 市政府核准籌組更新會
3. 發起人召開成立大會
4. 更新團體申請立案核准



自組都市更新會

3



密技4 同意書有幾張？有什麼法定效力？

實施者向市政府申請都市更新報核，必須取得超過法定門檻的同意比例，所有權人簽了同意書就表示納入同意比例內。

Q&A

同意書有幾張？

總共有 2 張



在申請事業概要(如無概要階段可免)及事業計畫這兩個階段時，分別需要簽署同意書

Q&A

同意書有什麼法定效力？

- 簽訂同意書後，就產生了權利義務關係，一定要「簽名」與「蓋章」，簽訂同意書前，應審慎檢視實施者所告知之都市更新辦理之權利義務與計畫內容，充分了解後再行簽訂。
- 同意書的效力只在於認定「同意」或「不同意」參與都市更新，如有要加註的條件，建議與實施者另行協商。

密技5 都市更新過程中, 如何取得實施者辦理都市更新相關內容與資訊, 保障自己的權益?



- 如有更新上之問題，應先找實施者溝通釐清
- 有不清楚的地方，可請實施者提供具體事證資料，例如指認法令規定或計畫內容，提供參考與評估
- 都市更新事業計畫及權利變換計畫**公開展覽期間**，可以到臺北市都市更新處閱覽計畫書內容
- 如要複印計畫書部份內容，請依台北市閱卷申請規定向臺北市都市更新處申請
- 除了法定程序外，參與都市更新民眾也可與實施者隨時討論與協調
- 若對更新前、後價值有疑慮，也可要求實施者舉辦會議，邀請估價師與會說明



密技6 公聽會注意事項

Q&A

公聽會是要做甚麼的?



公聽會的作用就是要聽取大家的意見，法律規定這個程序是讓大家可以有公開講出意見的平台

如果對說明內容或計畫內容感到有疑問或是不足，都可以在公聽會召開時，盡量的提出自己的想法，一起討論。

Q&A

要怎麼得知公聽會的訊息?



概要申請人或事業計畫及權利變換計畫實施者或臺北都市更新處會寄發開會通知單給你，原則上以戶籍地址為主(土地及合法建築物所有權人、及其他關係人)



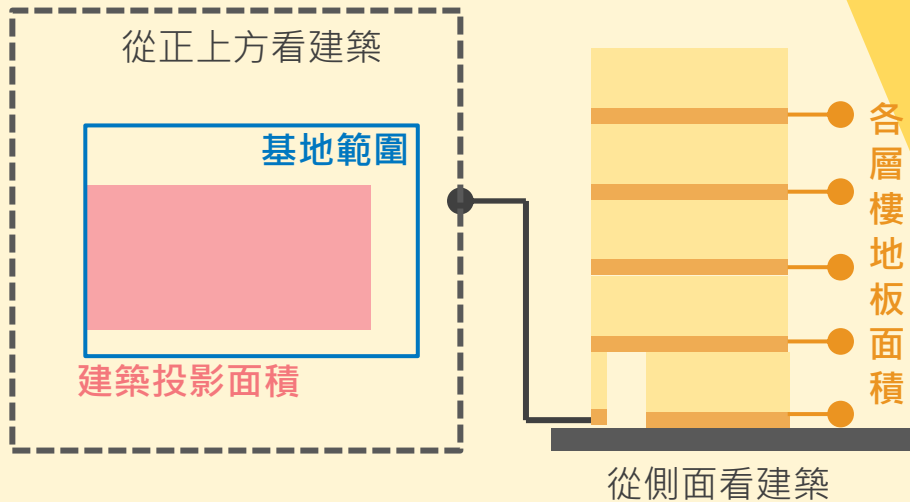
公聽會訊息會刊登報紙及張貼在所在里辦公處公佈欄。



密技7 都市更新建築容積獎勵

Q&A

什麼是建蔽率&容積率?



建蔽率

建築投影面積占基地面積的比率

容積率

建築物地面以上各層樓地板面積的總和與基地面積之比率

舉例！

某建築基地位於臺北市第三種住宅區，建蔽率45%，容積率225%，基地面積 1,000坪

基地最大建築面積

$$1,000\text{坪} \times 45\% = 450\text{坪}$$

最大建築容積樓地板面積總和

$$1,000\text{坪} \times 225\% = 2,250\text{坪}$$

情境1. 如果蓋到最大建築面積

基地最大建築面積450坪

最大建築容積樓地板面積總和2,250坪

可以蓋 $2,250\text{坪} \div 450\text{坪} = 5$ 層

情境2. 如果只用25%的建蔽率

基地面積 $1,000\text{坪} \times 25\% = 250\text{坪}$

最大建築容積樓地板面積總和2,250坪

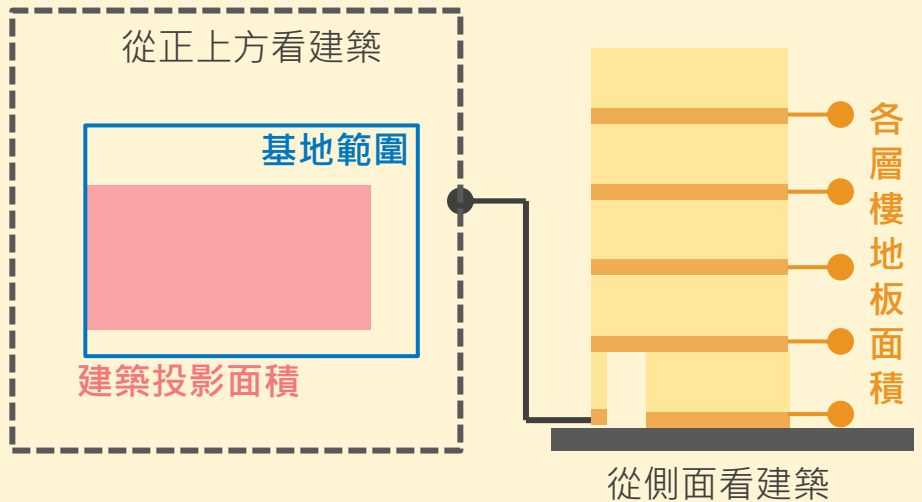
可以蓋 $2,250\text{坪} \div 250\text{坪} = 9$ 層



密技7 都市更新建築容積獎勵

Q&A

什麼是建蔽率&容積率?



建蔽率

建築投影面積占基地面積的比率

容積率

建築物地面以上各層樓地板面積的總和與基地面積之比率

都市更新條例第65條

1. 都市更新建築容積獎勵不得超過建築基地**1.5倍基準容積**或**0.3倍(基準容積 + 原建築容積)**，且不得超過都市計畫法第85條所定施行細則規定
2. 策略性更新地區符合條件後獎勵容積不得超過2倍之基準容積或0.5倍之基準容積 + 原建築容積
3. #7(迅行)、#8(策略性)更新地區建築物高度及建蔽率得酌予放寬
4. 依直轄市、縣(市)自治法規給予之建築容積獎勵不得超過各建築0.2倍的基準容積。
5. **條例108.1.30修正施行前擬訂報核者，得適用修正前規定**

密技7 都市更新建築容積獎勵

都市更新建築容積獎勵額度108年5月15日台內營字第 1080807765 號令修正

條文	容獎項目		獎勵上限	
§5 (新增)	原容高於法容		10%或原容積	
§6 (新增)	主管機關通知/結構堪慮應拆除 或 結構安全性能評估結果未達最低等級		10%、8%	
§11 (新增)	智慧建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m ² 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%	
§12 (新增)	無障礙環境設計-建築標章,住宅性能評估第一、二級		5%、4%、3%	
§13 (新增)	耐震設計-耐震設計標章、住宅性能評估第一、二、三級		10%、6%、4%、2%	
§10 (原§8)	綠建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m ² 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%	
§8 (原§5)	協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者		15%	
§7 (原§4)	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有施者		30%	
§9 (原§6)	1.古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群:辦理整理性保存、修復、再利用、管理維護 2.都市計畫表明應保存或有保存價值建築物:保存或維護		1.依實際面積x1.5倍 2.依實際面積 x 1 倍	
§15 (原§10)	規模獎勵	一個以上完整計畫街廓	5%	
		面積達3,000m ² 以上未滿10,000m ²	5% & 每增100m ² + 0.3%	
		面積達10,000m ² 以上	30%	
§17 (原§11)	占有他人土地舊違章戶		20%	
§14 (新增)	時程獎勵	更新地區	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者	10%
			前項期間屆滿之次日起5年內	5%
		未劃定更新地區	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者	7%
			前項期間屆滿之次日起5年內	3.5%
§16 (新增)	報核時全體所有權人同意協議合建方式實施(更新前門牌戶達二十戶以上)		5%	

密技7 都市更新建築容積獎勵

108年12月19日修正發布(原名稱:臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準)

項目	條件	獎勵上限	細項/應遵行事項		
建築規劃設計	1 建築物鄰8m以下道路境界線退縮	3% (5項以上)	自人行道及高度比檢討範圍外起算，一側退縮2m以上		
	2 建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m		最小淨寬達2m以上者		
	3 留設寬度4m以上供公眾通行之通道且兩端均銜接公設用地或道路(依法不得廢止或改道之現有巷道不得申請)		最小淨寬達2.5m以上，可設置喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱	其他法令、都計、土管規定留設者，須留設法定規定以上始得申請	
	4 集中設置開放空間廣場200m ² 以上(住宅區不適用)		2% (4項)	任一邊最小淨寬達8m以上，且長寬比不得超過3	留設法空後另增設無償提供公眾使用對外開放
	5 建築物地面層鄰接公共空間側留設供公眾使用之挑高半戶外空間			1% (3項)	樑下淨高達6m以上、面積36m ² 以上任一邊最小淨寬6m以上，長寬比不得超過3
	6 建築物斜對角距離平均未超過45m		倘超過45m以設計規劃建物立面避免形成連續性牆面		
	(二) 設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上	1%			
	(三) 面臨沿街面(註)留設各部分淨寬度均達2m以上至6m以下供人行走之地面道路或騎樓	依面積	具延續性並配合周遭街廓整體考量，無遮簷部分滲透設計(建築師簽證)	其他法令、都計、土管規定留設者，須留設法規以上始得申請	
	(四) 符合審議會歷次會議通案重要審議原則建築設計類	3%			
	改善都市環境	協助基地同街廓或毗鄰街廓騎樓、無遮簷人行道整修順平	0.25% (一棟建築物)	取得土地建物全體所有權人同意施作及自行維護管理文件 毗鄰街廓指基地所座落街廓相鄰計畫道路之對側街廓	
新技術應用	提供充電汽車及機車停車位數為法定停車位百分之三	1%			
促進都市更新	(一) 提供經費予本市都市更新基金	依公式	獎勵容積=(基金金額)/(事計報核日當期建築基地平均公告土地現值x0.7)		
	(二) 四、五層合法建築物屋齡30年以上無電梯或法定停車位低於戶數7/10者	2%、4% (依建物基地)	擇一適用：依該棟建物坐落建築基地基準容積2%(四樓)、4%(五樓)		

密技8 都市更新成本

財務計畫、共同負擔是怎麼算的？



- 辦理都市更新需要付出成本
- 更新獎勵容積所產生的價值由全體土地所有權人共享，但須負擔更新所產生的相關費用(又稱為共同負擔，計畫書裡面載記的「財務計畫」)
- **市政府**會透過都市更新事業計畫或權利變換計畫的**審議過程**，**檢核都市更新的成本是否合理**，以確保所有權人之權益

Q&A

共同負擔包含哪些？

1. 工程費用

包含拆除工程、新建工程、公益設施認養及裝修費、公共設施地上物拆遷補償、工程開闢費、工程管理費及其他(公寓大廈公共基金、空污費、外接水電瓦斯費用等)

2. 權利變換費用

更新規劃、估價、測量、原有建物的補償及拆遷安置費、地籍整理費

2. 工程費用及權利變換費用的利息

3. 稅捐 印花稅、營業稅

4. 管理費用

人事行政、銷售管理、風險管理費

密技8 都市更新成本

財務計畫、共同負擔是怎麼算的？

Q&A

誰先支付都市更新成本(共同負擔)？之後怎麼拿回來？

誰是實施者？

實施者不同，支付成本方式不同



都市更新事業機構

委託都市更新事業機構為實施者，**實施者會先墊支**這些成本費用



自組都市更新會

如果是成立都市更新會，則會需要每一位會員繳交**都市更新事業費**或向銀行融資等方式來籌措經費

實施方式是甚麼？

實施方式不同，先支付的人拿回成本方式不同

協議合建

實施者(出資金)與所有權人(出土地)之間，就以**雙方合議**的方式來進行更新後分配

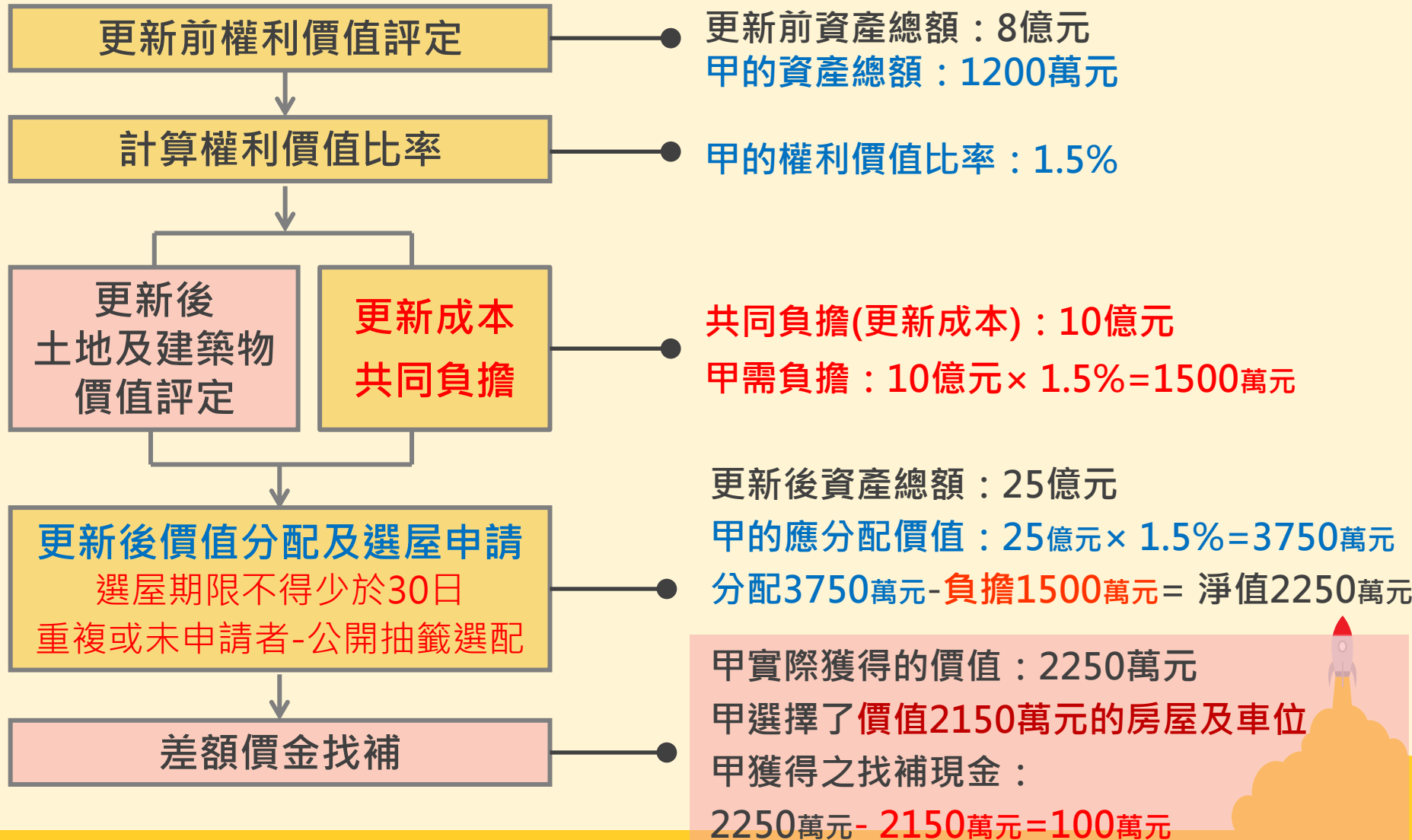


權利變換

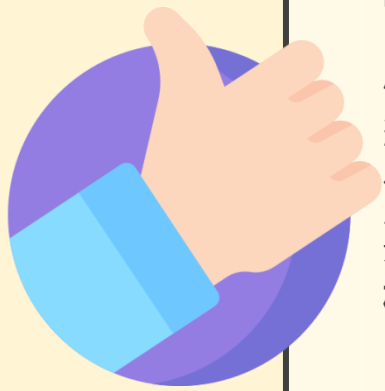
從更新後的土地及建築物總權利價值進行**折價抵付**的概念，由實施者先支付更新成本，地主則以**更新後的房地**抵付給實施者



密技9 權利變換怎麼算？

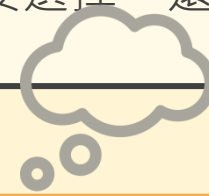


密技10 如果沒簽同意書，可以選屋嗎？



當然可以！即使沒簽同意書，在分配更新單元時，仍可進行選配。所以就算你沒有簽同意書，也要去了解都市更新相關計畫之內容，絕對不要拒絕與實施者溝通的機會，以維護自己的權益。你會收到實施者寄發的**權利變換意願調查、選配通知書**，主要是要了解你是**願意參與權利變換，分配更新後之房地或不願意參與權利變換分配，領取補償金**，要怎要選擇，還是要自己決定

怎麼選擇？！權利變換、現金補償的優缺點？



方式	優點	缺點
參與權利變換分配	<ol style="list-style-type: none">1. 原本老舊房屋更新後獲得全新房屋2. 可享受不動產的增值效益	需承擔從計畫核定後到更新後房屋興建完成期間，可能產生的風險(如景氣變動等)
領取現金補償	<ol style="list-style-type: none">1. 可在都市更新權利變換計畫核定後，獲得更新基地合併後的土地權利價值2. 以現金方式獲得補償，無需承擔更新期間的風險與成本	<ol style="list-style-type: none">1. 無法於更新後獲得全新之房屋及相關房屋稅減免2. 無法享受參與權利變換分配後，不動產價值之增值效益。

密技10 如果沒簽同意書，可以選屋嗎？

Q&A

沒申請分配，別人可以幫我選屋嗎？

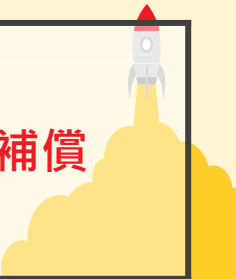
如果不申請分配，實施者是可以公開抽籤的方式，代替土地所有權人抽籤決定分配位置。
為了避免由別人決定更新後的分配位置造成日後的遺憾，再次提醒您**一定要在期限內提出分配申請，並且出席公開抽籤的會議喔！**

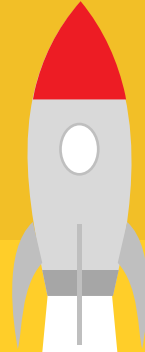


Q&A

應分配的土地及建築物太小時，該如何處置？

對於應分配之土地及建築物太小，以致無法分配時，**得以現金補償**





Thank you

Insert the title of your subtitle Here