

中華民國 99 年 6 月

都市更新條例及相關法令彙編

臺北縣政府城鄉發展局印製

目 錄

壹、中央法規

| | |
|--|----|
| 一、都市更新條例 | 1 |
| 二、都市更新條例施行細則 | 30 |
| 三、都市更新權利變換實施辦法 | 42 |
| 四、都市更新團體設立管理及解散辦法 | 52 |
| 五、都市更新建築容積獎勵辦法 | 59 |
| 六、都市計畫容積移轉實施辦法 | 65 |
| 七、直轄市、縣（市）政府受理都市更新權利變換實施者 申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項 | 73 |
| 八、直轄市、縣（市）政府依都市更新條例第 25 條之 1 受 理申請徵收、讓售執行應注意事項 | 76 |
| 九、內政部都市更新及爭議處理審議會設置要點 | 78 |
| 十、都市更新事業接管辦法 | 80 |
| 十一、都市更新事業範圍內國有土地處理原則 | 83 |
| 十二、各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃 分原則 | 87 |
| 十三、股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市 更新地區適用投資抵減辦法 | 89 |
| 十四、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項 | 92 |
| 十五、都市更新權利變換地價改算作業原則 | 94 |

貳、臺北縣訂定法規

| | |
|-----------------------|-----|
| 一、臺北縣都市更新單元劃定基準 | 97 |
| 二、臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準 | 101 |
| 三、臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準 | 107 |
| 四、臺北縣都市更新審議原則 | 121 |

| | |
|--|-----|
| 五、臺北縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則 ----- | 132 |
| 六、直轄市縣（市）政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項臺北縣政府補充規定 ----- | 158 |
| 七、臺北縣都市更新整建維護補助要點 ----- | 161 |
| 八、臺北縣協助民間推動都市更新補助要點 ----- | 166 |
| 九、臺北縣都市更新基金收支保管及運用辦法 ----- | 168 |
| 十、臺北縣都市更新審議委員會會場規則 ----- | 171 |
| 十一、臺北縣都市更新審議委員會設置要點 ----- | 172 |
| 十二、臺北縣公有土地納入都市更新檢核原則 ----- | 174 |
| 十三、新增「臺北縣都市更新審議原則」有關重大建設項目之「其他經本府認定為重大建設」共計 6 處地區 | 177 |

都市更新條例

中華民國八十七年十一月十一日總統（87）華總（一）義字第 8700232460 號令制定公布全文 62 條

中華民國八十九年四月二十六日總統（89）華總一義字第8900104420號令修正公布第 2 條條文

中華民國九十二年一月二十九日總統華總一義字第09200015200號令修正公布第 3、9、12、19、22、34 條條文；並增訂第 22-1、25-1 條條文

中華民國九十四年六月二十二日總統華總一義字第09400092851號令修正公布第 22-1、25-1、27、40 條條文

中華民國九十五年五月十七日總統華總一義字第09500069691號令修正公布第 27 條條文

中華民國九十六年三月二十一日總統華總一義字第09600034641號令修正公布第 25-1 條條文

中華民國九十六年七月四日總統華總一義字第09600085771號令修正公布第 27 條條文

中華民國九十七年一月十六日總統華總一義字第09700003911號令修正公布第 8、10、12、13、16、18~22、25-1、29~32、36、40、43~45、50、52、60 條條文；並增訂第 19-1、29-1、61-1 條條文

中華民國九十九年五月十二日總統華總一義字第09900116571號令修正公布第十九、十九條之一、二十九~三十、三十二、三十六條條文

第一章 總 則

第 一 條 為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。

本條例未規定者，適用其他法律之規定。

第 二 條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第 三 條 本條例用語定義如下：

一、都市更新：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。

- 二、都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。
- 三、更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。
- 四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。
- 五、權利變換：係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

第 四 條 都市更新處理方式，分為下列三種：

- 一、重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。
- 二、整建：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。
- 三、維護：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施、以保持其良好狀況。

第二章 更新地區之劃定

第 五 條 直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係

及人文特色，進行全面調查及評估；劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：

- 一、更新地區範圍。
- 二、基本目標與策略。
- 三、實質再發展。
- 四、劃定之更新單元或其劃定基準。
- 五、其他應表明事項。

第 六 條 有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：

- 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- 三、建築物未符合都市應有之機能。
- 四、建築物未能與重大建設配合。
- 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值者，亟須辦理保存維護。
- 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

第 七 條 有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區；並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

- 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- 二、為避免重大災害之發生。
- 三、為配合中央或地方之重大建設

前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。

第八條 更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。

第三章 都市更新事業之實施

第九條 經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業；其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。

依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前項規定辦理。

第十條 經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新

單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體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。

前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

第十一條 未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。

第十二條 申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括下列各款：

- 一、依法應予保存之古蹟及聚落。
- 二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
- 三、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。
- 四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。

五、祭祀公業土地。但超過三分之一派下
員反對參加都市更新時，應予計算。

第十三條 都市更新事業得以信託方式實施之。其依
第十條第二項或第二十二條第一項規定計
算所有權人人數比例，以委託人人數計算。

第十四條 都市更新事業機構以依公司法設立之股份
有限公司為限。但都市新事業係以整建或
維護方式處理者，不在此限。

第十五條 逾七人之土地及合法建築物所有權人依第
十條及第十一條規定自行實施都市更新事
業時，應組織更新團體，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、團體之名稱及辦公地點。
- 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。

前項更新團體應為法人；其設立、管理及解
散辦法，由中央主管機關定之。

第十六條 各級主管機關為審議都市更新事業計畫、
權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴
聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相
關機關代表，以合議制及公開方式辦理
之；必要時，並得委託專業團體或機構協
助作技術性之諮商。

第十七條 各級主管機關應設專業人員辦理都市更新業務。

直轄市、縣（市）主管機關為實施都市更新事業得設置專責機構。

第十八條 各級主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金。

以整建或維護方式實施都市更新之規劃設計及實施經費，或組織更新團體以重建方式實施都市更新事業之規劃設計費，得以前項基金酌予補助之；其申請要件、補助額度及辦理程序等事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。

第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。

擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，

應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。

經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

依第七條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。

第十九條之一 都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：

一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依前條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：

(一) 第二十一條第二款所定事項之變更，於依第二十二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。

(二) 第二十一條第十一款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。

二、第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，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，免舉辦公開展覽、公聽會及依第二十二條規定徵求同意。

第二十條 都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第十九條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第十九條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。

第二十一條 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。
- 三、現況分析。
- 四、計畫目標。
- 五、細部計畫及其圖說。
- 六、處理方式及其區段劃分。
- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- 十、都市設計或景觀計畫。
- 十一、實施方式及有關費用分擔。
- 十二、拆遷安置計畫。
- 十三、財務計畫。

- 十四、實施進度。
- 十五、效益評估。
- 十六、申請獎勵項目及額度。
- 十七、相關單位配合辦理事項。
- 十八、其他應加表明之事項。

第二十二條

實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，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外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。

各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得

於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。

第二十二條之一 依第七條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物毀損而辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢或棟受損建築物所有權人之人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。

第二十三條 實施者為擬定都市更新事業計畫，得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。

依前項辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。

依第一項辦理調查或測量時，如必須遷移或除去該土地上之障礙物，應先通知所有權人、管理人或使用人，所有權人、管理人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成時，由當地直轄市、縣（市）主管機關核定之。

第二十四條 更新地區劃定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土

石或變更地形。但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。

前項禁止期限，最長不得超過二年。

違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

第二十五條 都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比例，由主管機關考量實際情形定之。

第二十五條之一 以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購；協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者。

第二十六條 都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主

管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，應依實施進度辦理。逾期未辦理，經限期催告仍不辦理者，得由實施者辦理，其所需費用由實施者計算其數額，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納；逾期未繳者，得移送法院強制執行。

前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。

第二十七條 都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。

公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。

前二項公有財產依下列方式處理：

- 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。
- 二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業，應信託予該信託機構。

- 三、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，辦理撥用。
- 四、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售實施者。
- 五、以協議合建方式實施時，得以標售或專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。
- 六、其他法律規定之方式。

公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。

第二十八條 各級主管機關或鄉（鎮、市）公所因實施或參與都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。

第四章 權利變換

第二十九條 以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。

權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。

第二十九條之一 權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：

一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：

(一) 計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。

(二) 參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。

(三) 依第十三條辦理時之信託登記。

(四) 權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。

(五) 依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。

(六) 第二十一條第二款所定事項之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。

二、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免

依第十九條規定舉辦公開展覽及公聽會：

- (一) 原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經主管機關認定不影響其他權利人之權益。
- (二) 第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。

第三十條 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由各級主管機關考量實際情形定之。權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之

公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原有公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。

但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。

第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第三十一條

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。

依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。

第二項應繳納之差額價金經各級主管機關核定後限期繳納。

應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。

第三十二條 權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。

當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。

前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。

前二項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。

第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。

第三十三條 實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定候，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限：

一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。

二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。

前項禁止期限，最長不得超過二年。

違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

第三十四條 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。

第三十五條 權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物、自分配結果確定之日起，視為原有。

第三十六條 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣（市）主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由者，得報經中央主管機關核准延長六個月，並以二次為限。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或

遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。

第三十七條 權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定：

- 一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。
- 二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。

權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依第三十九條或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。

第三十八條 權利變換範圍內設定地役權之土地，該地役權消滅。

前項地役權之設定為有償者，地役權人得向土地所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第三十二條規定辦理。

第三十九條 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行

協議處理。

前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約消滅或終止。

土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第三十二條規定辦理。

第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第四十六條第三款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。

第四十條 權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限

制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。

土地及建築物依第三十一條第三項及第三十六條第二項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。

第四十一條 權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第三十二條規定辦理。

第四十二條 權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。

第四十三條 經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。

第五章 獎 助

第四十四條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵：

- 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。
- 二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。
- 三、主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵。
- 四、其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者。
- 五、前四款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。

依第七條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。

第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第四十五條 更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，

其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。

前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。

第四十六條 更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

- 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
- 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- 三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。
- 四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。
- 五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。
- 六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

第四十七條 以更新地區內之土地為信託財產，訂定以

委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。

前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。

第四十八條 以更新地區內之土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。

前項土地應與委託人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額：

- 一、受益人已確定並享有全部信託利益者。
- 二、委託人未保留變更受益人之權利者。

第四十九條 股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於經主管機關劃定應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其投資總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。

前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。

第一項投資抵減之適用範圍，由財政部會商內政部分定之。

第五十條 證券管理機關得視都市更新事業計畫財源籌措之需要，核准設立都市更新投資信託公司，發行都市更新投資信託受益憑證，募集都市更新投資信託基金。前項都市更新投資信託公司之設置、監督及管理之辦法，由證券管理機關定之。第一項受益憑證之發行、募集及買賣，應依證券交易法之規定辦理。都市更新投資信託公司募集之都市更新投資信託基金，應以投資信託基金專戶存放於信託機構，其運用基金取得之財產並應信託予該信託機構，與都市更新投資信託公司及信託機構之自有財產分別獨立。都市更新投資信託公司及信託機構就其自有財產所負債務，其債權人不得對於基金資產請求扣押或行使其他權利。

第五十一條 都市更新投資信託基金之募集、運用及管理，由證券管理機關定之。證券交易法第三十六條、第三十九條、第六十四條及第六十六條之規定，於申請募集都市更新投資信託基金之都市更新投資信託公司準用之。證券交易法第五十三條、第五十四條及第五十六條之規定，於前項公司之人員準用之。

第五十二條 實施者為新設立公司，並以經營都市更新事業為業者，得公開招募股份；其發起人應包括不動產投資開發專業公司及都市更新事業計畫內土地、合法建築物所有權人及地上權人，且持有股份總數不得低於該

新設立公司股份總數之百分之三十，並應報經中央主管機關核定。其屬公開招募新設立公司者，應檢具各級主管機關已核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。

前項公司之設立，應由都市更新事業計畫內土地、合法建築物之所有權人及地上權人，優先參與該公司之發起。

實施者為經營不動產投資開發之上市公司，為籌措都市更新事業計畫之財源，得發行指定用途之公司債，不受公司法第二百四十七條之限制。

前項經營不動產投資開發之上市公司於發行指定用途之公司債時，應檢具各級主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。

第五十三條 因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。

更新地區範圍外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度，優先興建，並實施管理。

第六章 監督及管理

第五十四條 實施者依第十條或第十一條規定實施都市更新事業計畫，應自獲准之日起一年內，擬具都市更新事業計畫報核；逾期末報核者，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准。但不可歸責於實施者之事由而

遲誤之期間，應予扣除。

因故未能於前項期限內擬具都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月；並以二次為限。

第五十五條 都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。

第五十六條 前條之檢查發現有下列情形之一者，查轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：

- 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。

二、業務廢弛。

三、事業及財務有嚴重缺失。

實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。

第五十七條 實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

第七章 罰 則

第五十八條 不依第二十四條第三項或第三十三條第三項規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新台幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。

第五十九條 實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第五十五條之檢查者，處新台幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按「次」處罰之。

第六十條 前二條所定罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰之。

第八章 附 則

第六十一條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第六十一條之一 都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。

以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。

未依前二項規定期限申請者，其法規之適用，以申請建造執照日為準。

都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（市）政府怠於或遲未處理時，實施者得向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。

第六十二條 本條例自公布日施行。

都市更新條例施行細則

中華民國八十八年五月二十一日內政部台八十八內營字第八八七三二八一號令訂定

中華民國九十七年一月三日內政部台內營字第 0960808166 號令修正發第 5、9 條條文；並增訂第 5-1、9-1 條條文

中華民國九十七年九月十二日內政部台內營字第 0970807013 號令修正發布第 2、3、9-1、10、11、14、17 條條文；並增訂第 12-1 條條文

中華民國九十九年五月三日內政部台內營字第 0990802920 號令修正發布第 5-1、15 條條文

第 一 條 本細則依都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十一條規定訂定之。

第 二 條 本條例第八條所定公告，於直轄市、縣（市）主管機關審議通過後三十日內為之，並將公告地點及日期刊登當地政府公報或新聞紙三日。公告期間不得少於三十日。

第 三 條 更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，由中央主管機關依本條例第七條第二項規定逕為辦理時，其未涉及都市計畫之擬定或變更並經審議通過者，交當地直轄市、縣（市）主管機關於三十日內依前條規定公告實施之。

當地直轄市、縣（市）主管機關未依前項規定之期限公告實施者，中央主管機關得代為公告實施之。

第 四 條 各級主管機關依本條例第九條規定委託都市更新事業機構或同意其他機關（構）為實施者時，應規定期限令其擬具都市更新事業計畫報核。

前項實施者逾期且經催告仍未報核者，各該主管機關得另行辦理委託或同意其他機關（構）為實施者。

第五條 更新單元之劃定，應考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、更新處理方式之一致性、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。

第五條之一 各級主管機關依本條例第九條所定經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，其委託作業，得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理。

前項委託作業，包括公開評選、議約、簽約、履約執行及其他有關事項。

第一項公開評選程序，得準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定。

第六條 依本條例第十條第一項、第十九條第二項及第三項規定舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加。

前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

第七條 公聽會程序之進行，應公開以言詞為之。

第八條 本條例第十條第一項所定事業概要，應參照本條例第二十一條所列事項摘要表明之。

第九條 直轄市、縣（市）主管機關受理土地及合法建築物所有權人依本條例第十條或第十一條規定申請核准實施都市更新事業之案件，應自受理收件日起六十日內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾六十日。

前項申請案件經審查不合規定者，直轄市、縣（市）主管機關應敘明理由駁回其申請；其得補正

者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

第一項審核期限，應扣除申請人依前項補正通知辦理補正之時間。

申請人對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起三十日內提請覆議，以一次為限，逾期不予受理。

第九條之一 各級主管機關受理實施者依本條例第十九條或第二十九條規定，申請核定都市更新事業計畫或權利變換計畫之案件，應自受理收件日起六個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾六個月。

前項申請案件經審查不合規定者，各該主管機關應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

第一項審核期限，應扣除實施者依前項補正通知辦理補正及依各級主管機關審議結果修正計畫之時間。

實施者對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起三十日內提請覆議，以一次為限，逾期不予受理。

第十條 各級主管機關審議都市更新事業計畫、權利變換計畫或審議核復有關異議時，認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，於徵得實施者同意後，由其負擔技術性諮商之相關費用。

第十一條 依本條例第十九條第三項辦理三十日公開展覽時，各級主管機關應將公開展覽日期及地點，刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

人民或團體於前項公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為準。

第十二條 本條例第二十條所定都市更新事業計畫之擬定或變更，僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，應符合下列情形：

- 一、除八公尺以下計畫道路外，其他各項公共設施用地之總面積不減少者。
- 二、各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者。

第十二條之一 本條例第二十條所稱據以推動更新工作，指依都市更新事業計畫辦理都市計畫樁測定、地籍分割測量、土地使用分區證明及建築執照核發及其他相關工作；所稱相關都市計畫再配合辦理擬定或變更，指都市計畫應依據已核定發布實施之都市更新事業計畫辦理擬定或變更。

第十三條 本條例第二十一條第五款及第七款至第九款所定圖說，其比例尺不得小於五分之一。

第十四條 本條例第二十一條第十七款所稱相關單位配合辦理事項，指相關單位依本條例第五十三條規定配合負擔都市更新地區內之公共設施興修費用、配合興修更新地區範圍

外必要之關聯性公共設施及其他事項。

第十五條 土地及合法建築物所有權人或實施者，依本條例第十條第二項或第二十二條第一項規定取得之同意，應檢附下列證明文件：

一、土地及合法建築物之權利證明文件：

(一)地籍圖謄本或其電子謄本。

(二)土地登記謄本或其電子謄本。

(三)建物登記謄本或其電子謄本，或合法建物證明。

二、私有土地及合法建築物所有權人出具之同意書。

前項第一款謄本及電子謄本，以於都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限。

第一項第一款第三目之合法建物證明，其因災害受損拆除之合法建築物，或更新單元內之合法建築物，經直轄市、縣（市）主管機關同意先行拆除者，直轄市、縣（市）主管機關得核發證明文件證明之。

第十六條 本條例第二十四條第一項、第三十三條第一項及第三十六條第一項所定公告，應將公告地點刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於直轄市、縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所及當地村（里）辦公處之公告牌。

第十七條 本條例第二十四條第三項命令拆除、停止使用或恢復原狀、第二十六條第一項繳納費用、第三十一條第四項領取補償現金及差額價金、第五項繳納差額價金及第三十

三條第三項命令拆除、停止使用或恢復原狀之期限，均以三十日為限。

第十八條 本條例第二十六條第一項所定期限催告、通知建築物所有權人或管理人依限繳納及移送法院強制執行之規定，均由直轄市、縣（市）主管機關辦理；所定期限催告辦理之期限，以三個月為限。

第十九條 以信託方式實施之都市更新事業，其計畫範圍內之公有土地及建築物所有權為國有者，應以中華民國為信託之委託人及受益人；為直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有者，應以各該地方自治團體為信託之委託人及受益人。

第二十條 公有土地及建築物以信託方式辦理更新時，各該管理機關應與信託機構簽訂信託契約。

前項信託契約應載明下列事項：

- 一、委託人、受託人及受益人之名稱及住所。
- 二、信託財產之種類、名稱、數量及權利範圍。
- 三、信託目的。
- 四、信託關係存續期間。
- 五、信託證明文件。
- 六、信託財產之移轉及登記。
- 七、信託財產之經營管理及運用方法。
- 八、信託機構財源籌措方式。
- 九、各項費用之支付方式。
- 十、信託收益之收取方式。
- 十一、信託報酬之支付方式。

- 十二、信託機構之責任。
- 十三、信託事務之查核方式。
- 十四、修繕準備及償還債務準備之提撥。
- 十五、信託契約變更、解除及終止事由。
- 十六、信託關係消滅後信託財產之交付及債務之清償。
- 十七、其他事項。

第二十一條 本條例第四十六條第一款所稱更新期間，指都市更新事業計畫發布實施後，都市更新事業實際施工期間；所定土地無法使用，以重建或整建方式實施更新者為限。

前項更新期間及土地無法使用，由實施者申請直轄市、縣（市）主管機關認定後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理地價稅之減免。

本條例第四十六條第一款但書所定未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形，由直轄市、縣（市）主管機關認定後，送請主管稅捐稽徵機關依法課徵地價稅。

第二十二條 本條例第四十六條第二款所定更新後地價稅之減徵，指直轄市、縣（市）主管機關依前條第二項認定之更新期間截止日之次年起，二年內地價稅之減徵；所定更新後房屋稅之減徵，指直轄市、縣（市）主管機關依前條第二項認定之更新期間截止日之次月起，二年內房屋稅之減徵。

第二十三條 更新地區內之土地及建築物，依本條例第四十六條規定減免稅捐時，應由實施者列

冊，檢同有關證明文件，向主管稅捐稽徵機關申請辦理；減免原因消滅時，亦同。

第二十四條 本條例第五十一條第三項所定都市更新投資信託公司之人員，指辦理都市更新投資信託受益憑證之募集及發行，或對於都市更新投資信託基金之運用提供研究、分析、建議，或執行買賣決策及內部稽核之相關業務人員。

第二十五條 本條例第五十二條第一項所定不動產投資開發專業公司，係指經營下列業務之一之公司：

- 一、都市更新業務。
- 二、住宅及大樓開發租售業務。
- 三、工業廠房開發租售業務。
- 四、特定專用區開發業務。
- 五、投資興建公共建設業務。
- 六、新市鎮或新社區開發業務。
- 七、區段徵收及市地重劃代辦業務。

第二十六條 本條例第五十五條所定之定期檢查，至少每六個月應實施一次，直轄市、縣（市）主管機關得要求實施者提供有關都市更新事業計畫執行情形之詳細報告資料。

第二十七條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第五十六條第一項規定限期令實施者改善時，應以書面載明下列事項通知實施者：

- 一、缺失之具體事實。
- 二、改善缺失之期限。
- 三、改善後應達到之標準。
- 四、逾期不改善之處理。

直轄市、縣（市）主管機關應審酌所發生缺失對都市更新事業之影響程度及實施者之改善能力，訂定適當之改善期限。

第二十八條 實施者經直轄市、縣（市）主管機關依本條例第五十六條第一項規定限期改善後，屆期未改善或改善無效者，直轄市、縣（市）主管機關應依同條項規定勒令實施者停止營運、限期清理，並以書面載明下列事項通知實施者：

- 一、勒令停止營運之理由。
- 二、停止營運之日期。
- 三、限期清理完成之期限。

直轄市、縣（市）主管機關應審酌都市更新事業之繁雜程度及實施者之清理能力，訂定適當之清理完成期限。

第二十九條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第五十六條第一項規定派員監管或代管時，得指派適當機關（構）或人員為監管人或代管人，執行監管或代管任務。

監管人或代管人為執行前項任務，得遴選人員、報請直轄市、縣（市）主管機關派員或調派其他機關（構）人員，組成監管小組或代管小組。

第三十條 實施者受直轄市、縣（市）主管機關之監管或代管處分後，對監管人或代管人執行職務所為之處置，應密切配合，對於監管人或代管人所為之有關詢問，有據實答覆之義務。

第三十一條 監管人之任務如下：

- 一、監督及輔導實施者恢復依原核定之章程、事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業。
- 二、監督及輔導實施者改善業務，並協助恢復正常營運。
- 三、監督及輔導事業及財務嚴重缺失之改善。
- 四、監督實施者相關資產、權狀、憑證、合約及權利證書之控管。
- 五、監督及輔導都市更新事業之清理。
- 六、其他有關監管事項。

第三十二條 代管人之任務如下：

- 一、代為恢復依原核定之章程、事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業。
- 二、代為改善業務，並恢復正常營運。
- 三、代為改善事業及財務之嚴重缺失。
- 四、代為控管實施者相關資產、權狀、憑證、合約及權利證書。
- 五、代為執行都市更新事業之清理。
- 六、其他有關代管事項。

第三十三條 監管人或代管人得委聘具有專門學識經驗之人員協助處理有關事項。

第三十四條 因執行監管或代管任務所發生之費用，由實施者負擔。

第三十五條 受監管或代管之實施者符合下列情形之一，監管人或代管人得報請直轄市、縣（市）主管機關終止監管或代管：

- 一、已恢復依照原經核定之章程、事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新

事業者。

二、已具體改善業務，並恢復正常營運者。

三、已具體改善事業及財務之嚴重缺失，並能維持健全營運者。

第三十六條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第五十六條第二項規定撤銷實施者之更新核准時，應以書面載明下列事項通知實施者及主管稅捐稽徵機關：

一、不遵從直轄市、縣（市）主管機關限期改善或停止營運、限期清理命令之具體事實。

二、撤銷更新核准之日期。

第三十七條 本條例第五十七條所定竣工書圖，包括下列資料：

一、重建區段內建築物竣工平面、立面書圖及照片。

二、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之竣工平面、立面書圖及照片。

三、公共設施興修或改善之竣工書圖及照片。

第三十八條 本條例第五十七條所定更新成果報告，包括下列資料：

一、更新前後公共設施興修或改善成果差異分析報告。

二、更新前後建築物重建、整建或維護成果差異分析報告。

三、原住戶拆遷安置成果報告。

四、權利變換有關分配結果清冊。

五、財務結算成果報告。

六、後續管理維護之計畫。

第三十九條 本細則自發布日施行。

都市更新權利變換實施辦法

中華民國八十八年三月三十一日內政部(88)台內營字第 8872653 號令訂定發布全文 28 條

中華民國九十一年八月一日內政部台內營字第 0910085352 號令修正發布第 8 條條文；並增訂第 7-1、7-2 條條文

中華民國九十五年三月三日內政部台內營字第 0950800506 號令修正發布第 6、7-2 條條文

中華民國九十六年十二月十八日內政部台內營字第 0960807728 號令修正發布第 7-2、8 條條文；並增訂第 7-3 條條文

中華民國九十七年八月二十五日內政部台內營字第 0970806393 號令修正發布第 3、4、7-1、11、13、17、23、24、26 條條文

- 第 1 條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第二十九條第三項規定訂定之。
- 第 2 條 本辦法所稱權利變換關係人，係指依本條例第三十九條規定辦理權利變換之合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人及耕地三七五租約承租人。
- 第 3 條 權利變換計畫應表明之事項如下：
- 一、實施者姓名及住所或居所；其為法人或其他機關（構）者，其名稱及事務所或營業所所在地。
 - 二、實施權利變換地區之範圍及其總面積。
 - 三、權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積。
 - 四、更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。
 - 五、土地、建築物及權利金分配清冊。
 - 六、第十三條第一項第三款至第五款所定費用。

- 七、依本條例第三十條第一項各土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金。
 - 八、各項公共設施之設計施工基準及其權屬。
 - 九、工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。
 - 十、不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。
 - 十一、依本條例第三十六條第二項土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值。
 - 十二、公開抽籤作業方式。
 - 十三、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。其比例尺不得小於五百分之一。
 - 十四、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖。
 - 十五、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。
 - 十六、地籍整理計畫。
 - 十七、本條例第四十一條之舊違章建築戶處理方案。
 - 十八、其他經各級主管機關規定應表明之事項。
- 前項第五款之土地、建築物及權利金分配清冊應包括下列事項：
- 一、更新前各宗土地之標示。
 - 二、依第六條及第七條估定之權利變換前各宗土地及合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權及耕地三七五租約價值。
 - 三、依第六條估定之更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地之價值。
 - 四、更新後得分配土地及建築物之土地所有權人及權利變換關係人名冊。

五、土地所有權人或權利變換關係人應分配土地及建築物標示及無法分配者應補償之金額。

六、土地所有權人、權利變換關係人與實施者達成分配權利金之約定事項。

第 4 條 實施者依本條例第二十九條第一項規定報請核定时，應檢附權利變換計畫及下列文件：

一、經各級主管機關委託、同意或核准為實施者之證明文件。

二、經各級主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件。但與都市更新事業計畫一併辦理者免附。

三、權利變換公聽會紀錄及處理情形。

四、其他經各級主管機關規定應檢附之相關文件。

第 5 條 實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

一、參與分配更新後土地及建築物之意願。

二、更新後土地及建築物分配位置之意願。

第 6 條 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。

第 7 條 本條例第三十九條第二項由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權或耕地三七五租約價值者，由實施者協調土地所有權人及權利變換關係人定之，協調不成時，準用前條規定估定之。

前項估定之價值，應包括本條例第三十九條第四項

准予記存之土地增值稅。

第7-1條 本條例第三十一條第一項但書規定之現金補償數額，以依第六條評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。

前項補償金，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，通知受補償人於通知之日起三十日內領取。

第7-2條 權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或辦竣限制登記者，應予塗銷。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。

前項補償金發放期限，準用前條第二項規定。

辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。

第7-3條 實施者於依本條例第三十九條第二項估定地上權、永佃權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人時，如地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人不願參與分配或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，無法分配者，得於權利變換

計畫內表明以現金補償。

前項補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理地上權、永佃權或耕地三七五租約塗銷登記。地上權、永佃權經設定抵押權或辦竣限制登記者，亦同。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。第一項補償金發放期限，準用第七條之一第二項規定。

- 第 8 條 第六條及第七條之評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。但本辦法中華民國九十六年十二月十四日修正施行前已核定發布實施之都市更新事業計畫，實施者於修正施行日起六個月內申請權利變換計畫報核者，其評價基準日，得以都市更新事業計畫核定發布日為準。
- 第 9 條 土地所有權人與權利變換關係人依本條例第三十九條第二項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，第六條之土地所有權人之權利價值應扣除權利變換關係人之權利價值後予以分配或補償。
- 第 10 條 更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。
- 第 11 條 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。
- 實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換

關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於三十日。

第 12 條 更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

第 13 條 本條例第三十條之用詞涵義如下：

一、原有公共設施用地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內實際作公共設施用地、道路、溝渠、河川使用及原作公共設施用地、道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之得無償撥用取得之公有土地。

二、未登記地：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內尚未依土地法辦理總登記之土地。

三、工程費用：包括權利變換地區內道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等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必要之工程費用。

四、權利變換費用：包括實施權利變換所需之調查費、測量費、依本條例第三十六條第二項應發給之補償金額、拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費、地籍整理費及其他必要之業務費。

五、貸款利息：指為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。

六、管理費用：指為實施權利變換必要之人事、行政及其他管理費用。

前項第三款至第五款所定費用以經各級主管機關

核定之權利變換計畫所載數額為準。第六款管理費用之計算基準並應於都市更新事業計畫中載明。

第 14 條 依本條例第三十條第三項規定，以原公有土地應分配部分優先指配之順序如下：

- 一、本鄉（鎮、市）有土地。
- 二、本直轄市、縣（市）有土地。
- 三、國有土地。
- 四、他直轄市有土地。
- 五、他縣（市）有土地。
- 六、他鄉（鎮、市）有土地。

第 15 條 公有土地符合下列情形之一者，免依本條例第三十條第三項規定優先指配為同條第一項共同負擔以外之公共設施：

- 一、權利變換計畫核定前業經協議價購、徵收或有償撥用取得者。
- 二、權利變換計畫核定前已有具體利用或處分計畫，且報經權責機關核定者。
- 三、權利變換計畫核定前，國民住宅主管機關以國宅基金購置或已報奉核定列管為國民住宅用地有案者。
- 四、非屬都市計畫公共設施用地之學產地。

第 16 條 實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理登記。

第 17 條 各級主管機關應於權利變換計畫核定發布後公告三十日，將公告地點及日期刊登政府公報及新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。前項公告，應表明下列事項：

- 一、權利變換計畫。
- 二、公告起迄日期。
- 三、土地所有權人提出異議之期限、方式及受理機關。
- 四、權利變換範圍內應行拆除遷移土地改良物預定公告拆遷日。

第 18 條 實施者應於權利變換計畫核定發布後，將下列事項以書面通知土地所有權人、權利變換關係人及占有他人土地之舊違章建築戶：

- 一、更新後應分配之土地及建築物。
- 二、應領之補償金額。
- 三、舊違章建築戶處理方案。

第 19 條 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

實施者為第一項之通知時，除政府代管或法院強制執行者外，並應通知所有權人領取本條例第三十六條第二項之補償金額。

第 20 條 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額扣除預估本條例第三十六條第二項代為拆除或遷移費用之餘額，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給之。

有下列情形之一者，實施者得將補償金額提存之：

- 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。
- 二、應受補償人所在地不明者。

- 第 21 條 實施權利變換時，權利變換範圍內供自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道、土木工程及其必要設施，各該事業機構應配合權利變換計畫之實施進度，辦理規劃、設計及施工。
前項所需經費，依規定由使用者分擔者，得列為工程費用。
- 第 22 條 權利變換範圍內經權利變換之土地及建築物，實施者於申領建築物使用執照，並完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施後，應以書面分別通知土地所有權人及權利變換關係人於三十日內辦理接管。
- 第 23 條 權利變換計畫核定發布實施後，實施者得視地籍整理計畫之需要，申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。
權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，申請各級主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。
前項測量後之面積，如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，各級主管機關應依地籍測量或建築物測量結果，釐正相關圖冊之記載。
- 第 24 條 依本條例第三十條規定，權利變換範圍內列為抵充或共同負擔之各項公共設施用地，應登記為直轄市、縣（市）所有，其管理機關為各該公共設施主管機關。
- 第 25 條 權利變換完成後，實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按評價基準日評定更新後

權利價值，計算應繳納或補償之差額價金，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起三十日內繳納或領取。

第 26 條 實施者依本條例第四十三條規定列冊送該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記時，對於應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物應請該管登記機關加註未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔字樣，於土地所有權人繳清差額價金後立即通知登記機關辦理註銷。

前項登記為本條例第三十九條第二項規定分配土地者，由實施者檢附主管機關核准分配之證明文件影本，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，並取得土地增值稅記存證明文件後，辦理土地所有權移轉登記。

依第一項辦理登記完竣後，該管登記機關應通知土地所有權人及權利變換關係人及本條例第四十條第一項之抵押權人、典權人於三十日內換領土地及建築物權利書狀。

第 27 條 本條例第三十九條第四項規定記存之土地增值稅，於權利變換後再移轉該土地時，與該次再移轉之土地增值稅分別計算，一併繳納。

第 28 條 本辦法自發布日施行。

都市更新團體設立管理及解散辦法

內政部八十八年三月卅一日台(88)內營字第八八七二六三六號令訂定
中華民國九十七年九月十二日內政部台內營字第 0970806965 號令修正發布第
3條文

第一章 總 則

第 1 條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第十五條第二項規定訂定之。

本辦法未規定者，適用其他法令之規定。

第 2 條 都市更新團體之名稱應定為都市更新會，並應冠以更新地區及更新單元之名稱。但依本條例第十一條規定申請實施都市更新事業者，得僅冠以更新單元名稱。

非依本辦法設立之都市更新團體，不得使用都市更新會之名稱。

第二章 設 立

第 3 條 都市更新團體之設立，應由發起人檢具申請書及下列文件向當地直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組：

一、發起人名冊：發起人為自然人者，其姓名、聯絡地址及身分證影本；發起人為法人者，其名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。

二、章程草案。

三、發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本。

四、經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要。

更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有

權人，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積，其同意籌組之比例已達本條例第二十二條規定者，得免附前項第四款之事業概要。但應檢附已達該比例之證明文件。

第 4 條 發起人應自核准籌組之日起六個月內召開成立大會，並通知當地直轄市、縣（市）主管機關。主管機關得派員列席。

未依前項規定期限成立者，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其核准籌組。

第 5 條 都市更新團體應於成立大會後三十日內檢具章程、會員與理事、監事名冊、圖記印模及成立大會紀錄，報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准立案，並發給立案證書。

前項核准立案之都市更新團體，在同一更新單元內以一個為限。

第三章 會員大會

第 6 條 都市更新團體之會員，以章程所定實施地區範圍內土地或合法建築物所有權人為限。

第 7 條 會員大會分下列會議，由理事長召集之：

一、定期會議：每六個月至少召開一次，其召開日期由理事會決議之。

二、臨時會議：經理事會認為必要，或會員五分之一以上之請求，或監事函請召集時召集之。

前項會議不能依法召集時，得由主管機關指定理事一人召集之。

第 8 條 會員大會之召集，應於二十日前通知會員。但因緊急事故召集臨時會議，經於開會二日前送達通知者，不在此限。

- 第 9 條 會員不能親自出席會員大會時，得以書面委託他人代理；政府機關或法人，由其代表人或指派代表出席。
- 第 10 條 會員大會之決議，以會員二分之一以上並其所有土地總面積及合法建築物樓地板總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以上之同意行之。但下列各款事項之決議，視其實施地區性質，分別依本條例第二十二條規定人數與土地及建築物所有權比例同意行之：
- 一、訂定及變更章程。
 - 二、會員之處分。
 - 三、議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案。
 - 四、理事及監事之選任、改選或解職。
 - 五、團體之解散。
 - 六、清算之決議及清算人之選派。
- 第 11 條 會員大會召開時，應函請直轄市或縣（市）主管機關派員列席；議事錄並應送請備查。
- 第 12 條 會員大會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名蓋章，並於會後十五日內分發各會員。
- 議事錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名及決議方法，並應記載議事經過及其結果。
- 議事錄應與出席會員之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。
- 第 13 條 都市更新團體每年應編造預算、決算報告提經會員大會通過；決算報告應先經監事查核，並將查核報告一併提報會員大會。

第四章 理事及監事

- 第 14 條 都市更新團體應置理事，就會員中選舉之，其名額不得少於三人；並得置候補理事，其名額不得超過理事名額三分之一，並依得票數多寡明定其候補順序，得票數相同時，以抽籤定之。
- 第 15 條 有下列情事之一者，不得擔任理事或候補理事：
一、曾犯內亂、外患罪，經判決確定或通緝有案尚未結案者。
二、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
三、曾服公務虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
四、受破產之宣告，尚未復權者。
五、有重大喪失債信情事尚未了結或了結後尚未逾二年者。
六、限制行為能力者。
- 第 16 條 理事任期不得逾三年，連選得連任。
理事任期屆滿而不及改選時，延長其執行職務至改選理事就任時為止。但主管機關得令其限期改選。
- 第 17 條 理事名額達十人以上者，得設常務理事，由理事互選之，名額不得超過理事名額三分之一。
理事長由理事就常務理事中選舉；未設常務理事者，由理事互選之。
理事長因故不能行使職權時，由理事長指定常務理事一人代理之，未設常務理事者，指定理事一人代理之；理事長未指定代理人者，由常務理事或理事互推一人代理之。
- 第 18 條 理事缺額時，由候補理事依序遞補，候補理事人數不足遞補時，應即召集會員大會補選之。常務理事

缺額或理事長缺位時，由理事會補選之。

第 19 條 除章程另有訂定者外，理事均為無給職。

第 20 條 理事執行職務有違反法令、章程、會員大會決議或其他重大侵害團體利益之情事者，得經會員大會決議解任之。

前項之解任，應報請主管機關備查。

第 21 條 理事會之權責如下：

- 一、執行會員大會決議。
- 二、執行章程訂定之事項。
- 三、都市更新事業計畫之研擬及執行。
- 四、權利變換計畫之研擬及執行。
- 五、章程變更之提議。
- 六、預算之編列及決算之製作。
- 七、設置會計簿籍及編製會計報告。

第 22 條 理事會開會時，理事應親自出席。但章程訂定得由其他理事代理者，不在此限。

每一理事以代理一人為限。

第 23 條 理事會會議，由理事長召集之，每個月開會一次。但理事長認有必要或經過半數理事提議者，得隨時召集之。

前項之召集，應載明事由於七日前通知各理事。

第 24 條 理事會之決議，除本辦法或章程另有訂定外，應有過半數理事出席，出席理事過半數之同意行之。

理事會就第二十一條第二款至第六款事項之決議，應有理事三分之二以上之出席，出席理事過半數之同意行之。

第 25 條 理事會之議事，應作成議事錄，由主席簽名蓋章，並於會後十五日內分發各理事。

議事錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名及決議方法，並應記載議事經過及其結果。

議事錄應與出席會員之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第 26 條 理事會依章程聘僱工作人員，辦理會務及業務。

第 27 條 都市更新團體應置監事，就會員中選舉之，其名額至少一人，且不得超過理事名額三分之一；並得置候補監事一人。

第 28 條 監事之權責如下：

- 一、監察理事會執行會員大會之決議案。
- 二、監察理事會研擬及執行都市更新事業計畫。
- 三、監察理事會研擬及執行權利變換計畫。
- 四、查核會計簿籍及會計報告。
- 五、監察財務及財產。
- 六、其他依權責應監察事項。

第 29 條 監事之資格、任期、補選、報酬及解任，準用理事之規定。

第五章 監督及管理

第 30 條 都市更新團體應每季向當地直轄市、縣（市）主管機關申報事業計畫、權利變換計畫及預算等執行情形。

第 31 條 都市更新團體應準用商業會計法規定設置會計憑證、會計簿籍，並依法定之會計處理程序辦理相關事務。

理事會應於每一會計年度終了後三個月內編製資產負債表、收支明細表及其他經主管機關指定之報表，經監事查核通過，報請會員大會承認後送請主管機關備查。

第 32 條 理事會所造具之各項會計報告及監事之查核報告於會員大會定期會議開會十日前，備置於辦公處所供會員查閱。

第 33 條 理事會應將其所造具之會計報告提經會員大會承認後十五日內，連同會員大會議事錄一併分發各會員。

第六章 解 散

第 34 條 都市更新團體因下列各款原因解散：

一、經直轄市、縣（市）主管機關依本條例第五十四條第一項及第五十六條第二項規定撤銷更新核准者。

二、章程所定解散事由。

三、更新事業計畫依本條例第五十七條完成備查程序。

第 35 條 解散之都市更新團體應行清算。

清算以理事為清算人。但章程另有訂定或會員大會另選清算人時，不在此限。

清算完結後，清算人應於十五日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報告報請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

第七章 附 則

第 36 條 本辦法所定書表格式，由中央主管機關定之。

第 37 條 本辦法自發布日施行。

都市更新建築容積獎勵辦法

中華民國八十八年三月三十一日內政部 (88) 台內營字第 8872659 號令訂定發布全文 9條

中華民國九十五年四月二十日內政部台內營字第 0950801769 號令修正發布第 4、7 條條文

中華民國九十七年十月十五日內政部台內營字第 0970807946 號令修正發布全文 16 條；並自發布日施行

內政部99.2.25台內營字第0990801117號令修正第五條條文

- 第一條 本辦法依都市更新條例(以下簡稱本條例)第四十四條第三項規定訂定之。
- 第二條 都市更新事業計畫範圍內未實施容積率管制之建築基地，不適用本條例第四十四條第一項建築容積獎勵規定。
- 第三條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請。但獎勵重複者，應予扣除。
- 第四條 本條例第四十四條第一項第二款所定更新後提供社區使用之公益設施，以經主管機關認定者為限。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積之百分之十五為上限：
捐贈公益設施之獎勵容積=（捐贈公益設施土地成本+興建成本+提供管理維護基金）X一點二倍/（二樓以上更新後平均單價—興建成本—管銷費用）。
- 第五條 協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施，其產權登記為公有者，或捐贈經費

予當地地方政府都市更新基金以推展都市更新業務者，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施之獎勵容積 = (協助開闢都市計畫公共設施所需工程費 + 土地取得費用 + 拆遷安置經費 + 管理維護經費) × 一點二倍 / (二樓以上更新後平均單價 - 興建成本 - 管銷費用)；捐贈經費予當地地方政府都市更新基金之獎勵容積 = 捐贈金額 × 一點二倍 / (二樓以上更新後平均單價 - 興建成本 - 管銷費用)。

前項土地取得費用，以事業計畫報核日當期之公告現值計算。

第一項協助開闢更新單元內或其周邊公共設施，以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用本條獎勵。

第六條

全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經各級主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積 = 保存維護所需經費 × 一點二倍 / (二樓以上更新後平均單價 - 興建成本 - 管銷費用)。

前項保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物，如以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用本條獎勵。

第七條 更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限。但配合都市發展特殊需要而留設之大面積開放空間、人行步道及騎樓，其容積獎勵額度不在此限。

第八條 建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。

前項獎勵經各級主管機關審議通過後，實施前者應與地方主管機關簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，並自願繳交建築物造價一定比例金額之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。未依協議取得綠建築標章者，保證金不予歸還，納入當地地方主管機關設立之都市更新基金；依協議取得綠建築標章者，保證金無息退還。

前項保證金，應由實施者提供現金、或等值之無記名政府公債、定期存款單、銀行開立之本行支票繳納或取具在中華民國境內營業之金融機構之書面保證。但書面保證應以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。

實施者提供金融機構之書面保證或辦理質權設定之定期存款單，應加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權。

第九條 主管機關依本條例第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，自公告日起六年內，實施者申請實施都市更新事業者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。

主管機關考量更新單元規模、產權複雜程度，認有延長前項一定時程之必要者，得延長三年，並以一次為限。

第十條 更新單元為一完整計畫街廓或面積達三千平方公尺以上者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。

第十一條 處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限。但依第六條至第十條獎勵後仍未達第十三條獎勵上限者，始予獎勵。

前項舊違章建築戶之認定，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第十二條 都市更新事業共同負擔由土地及建築物所有權人自行繳納，更新後超過二分之一原土地及建築物所有權人之分配未達最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告各該直轄市、縣（市）平均每戶居住樓地板面積，更新後不增加更新前住宅單元百分之十者，得以各該直轄市、縣（市）平均每戶居住樓地板面積乘以更新後住宅單元後，扣除第四條至第十一條獎勵容積與法定容積之差額計算容積獎勵。

第十三條 依第六條至第十二條規定給予獎勵後之建築容積，及其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准給予獎

勵之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。但經各級主管機關依本條例第八條所定程序指定為策略性再開發地區，實施者依第七條、第八條及第十條申請獲准獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積百分之五十以上者，其獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地二倍之法定容積或各該建築基地零點五倍之法定容積再加其原建築容積。

前項所稱法定容積，指都市計畫或其法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

直轄市、縣（市）主管機關依第一項給予獎勵建築容積時，應考量對地區環境之衝擊及公共設施服務水準之容受度。

第十四條 前條策略性再開發地區，由各級主管機關就下列地區指定之：

- 一、位於鐵路及捷運場站四百公尺範圍內。
- 二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。
- 三、其他配合重大發展建設需要辦理都市更新，經地方主管機關報中央主管機關核定者。

實施者徵得本條例第二十二條規定之同意比例，更新單元面積達五千平方公尺以上者，得申請各級主管機關依前項規定指定之。

第十五條 第十三條第一項但書規定增加之獎勵，經各級主管機關審議通過後，實施者應與地方主管機關簽訂協議書，納入都市更新事業計畫。協議書應載明增加之建築容積於扣除更新

成本後增加之收益，實施者自願以現金捐贈當地地方主管機關設立之都市更新基金，其捐贈比例以百分之四十為上限，由地方主管機關視地區特性訂定。

第十六條 本辦法自發布日施行。

都市計畫容積移轉實施辦法

內政部88.6台內營字第8872676號令發布

內政部90.6.8台九十內營字第9083967號令訂定第六條第一項第二款、第三款自中華民國九十年七月一日施行

內政部91.12.31台內營字第0910085420號令修正第一條條文

內政部93.6.30台內營字第0930084827號令修正

內政部98.2.25台內營字第0980800788號令修正第九條、第十七條條文

內政部98.10.22台內營字第0980810129號令修正第四條、第五條、第九條、第九條之一、第十六條、第十七條條文

第一條 本辦法依都市計畫法第八十三條之一第二項規定訂定之。

第二條 本辦法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第三條 本辦法之適用地區，以實施容積率管制之都市計畫地區為限。

第四條 直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。

前項審查許可條件於本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行後一年內未訂定實施者，直轄市、縣（市）主管機關對於容積移轉申請案件，應逐案就前項考量之因素，詳實擬具審查意見，專案提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後，依本辦法核辦。

第五條 本辦法用詞，定義如下：

- 一、容積：指土地可建築之總樓地板面積。
- 二、容積移轉：指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。
- 三、送出基地：指得將全部或部分容積移轉至其他可建築土地建築使用之土地。
- 四、接受基地：指接受容積移入之土地。
- 五、基準容積：指以都市計畫及其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

第 六 條 送出基地以下列各款土地為限：

- 一、都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之私有土地。
- 二、為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。
- 三、私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。

前項第一款之認定基準及程序，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。

第一項第二款之土地，其坵形應完整，面積不得小於五百平方公尺。但因法令變更致不能建築使用者，或經直轄市、縣（市）政府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。

第 七 條 送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建

築使用為限；都市計畫原擬定機關得考量都市整體發展情況，指定移入地區範圍，必要時，並得送請上級都市計畫委員會審定之。

前條第一項第一款送出基地申請移轉容積，其情形特殊者，提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。

第八條 接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。

位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

第九條 接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

接受基地移入之容積 = 送出基地之土地面積 × (申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值 / 申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值) × 接受基地之容積率

前項送出基地屬第六條第一項第一款之土地者，其接受基地移入之容積，應扣除送出基地現已建築容積及基準容積之比率。其計算公式如下：

第六條第一項第一款土地之接受基地移入容積 = 接受基地移入之容積 × [1 - (送出基地現已建築之容積 / 送出基地之基準容積)]

積)]

第一項送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者，其接受基地移入容積計算公式如下：

送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者之接受基地移入容積 = 接受基地移入之容積 × [1 - (送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之補償費用 / 送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之公告土地現值)]

第九條之一 接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之；其所需費用，由接受基地所有權人負擔。

前項代金之用途，應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之第六條第一項第三款土地為限。

接受基地同一主要計畫區內無第六條第一項第三款土地可供取得者，不得依本條規定申請移入容積。

第十條 送出基地除第六條第一項第二款之土地外，得分次移轉容積。

接受基地在不超過第八條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之容積。

第十一條 接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。

第十二條 接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用分區管制及建築法規之規定。

第十三條 送出基地於許可其全部或部分容積移轉前，除第六條第一項第一款土地外，應視其類別及性質，將所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。

前項贈與登記為公有之土地中，屬第六條第一項第二款之土地，限作無建築行為之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場等公共空間使用。

第十四條 直轄市、縣（市）主管機關應就第六條第一項第三款之送出基地進行全面清查，並得會同有關機關（構）依都市計畫分區發展優先次序、未來地方建設時序及公共設施保留地劃設先後，訂定優先移轉次序後，繕造送出基地圖冊，於各該直轄市、縣（市）主管機關及鄉（鎮、市、區）公所公告周知及將公告之日期、地點登載當地報紙，並登載於直轄市、縣（市）政府網站。

前項送出基地圖冊，應表明下列事項：

一、公共設施保留地類別、性質及面積。

二、送出基地之坐落，包括地段、地號、都市計畫圖上之區位。

三、其他應表明事項。

第十五條 送出基地圖冊公告後，應置於各該直轄市、縣（市）主管機關、鄉（鎮、市、區）公所及各地政事務所，供公眾查閱。

送出基地及接受基地所有權人均得向直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市、區）公所表達移出或移入容積之意願及條件，由各該直轄市、縣（市）主管機關及鄉（鎮、市、區）公所提供各項必要之協調聯繫及諮詢服務。

第十六條 容積之移轉，應由接受基地所有權人檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：

一、申請書。

二、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。

三、送出基地所有權人及權利關係人同意書。

四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本。

五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。

六、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。

接受基地所有權人依第九條之一規定繳納代金者，免附前項第三款至第五款規定之相關送出基地文件。

第十七條 直轄市、縣（市）主管機關受理容積移轉申請案件後，應即審查，經審查不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請；符合規定者，除第六條第一項第一款之土地及接受基地所有權人依第九條之一規定繳納代金完成後逕予核定外，應於接受基地所有權人辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：

- 一、取得送出基地所有權。
- 二、清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。但送出基地屬第六條第一項第三款者，其因國家公益需要設定之地上權、徵收之地上權或註記供捷運系統穿越使用，不在此限。
- 三、將送出基地依第十三條規定贈與登記為公有。

前項審查期限扣除限期補正之期日外，不得超過三十日。

第十八條 第六條第一項第一款之土地，經直轄市、縣（市）主管機關許可容積移轉後，送出基地上之建築物應永久保存，基地上之建築價值喪失或減損，土地所有權人應按原貌修復。

第十九條 直轄市、縣（市）主管機關於許可容積移轉後，應即更新送出基地圖冊，將相關資料列冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。

第 二十 條 本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關規定者，得依其都市計畫規定辦理容積移轉。其計畫規定之執行如有困難者，得依都市計畫擬定、變更程序變更之。

第二十一條 本辦法自發布日施行。

直轄市、縣（市）政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項

中華民國九十五年十月十九日內政部台內營字第0950805988號令訂定

- 一、為利直轄市、縣（市）政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十六條規定請求代為拆除或遷移土地改良物之執行，特訂定本注意事項。
- 二、直轄市、縣（市）政府受理實施者依本條例第三十六條規定申請代為拆除或遷移土地改良物時，應請實施者檢具申請書（如附件）及下列文件：
 - （一）已核定實施之權利變換計畫。
 - （二）實施者已依本條例第三十六條第一項規定辦理公告並通知所有權人、管理人或使用人限期自行拆除或遷移之相關證明文件。
 - （三）申請代為拆除或遷移之土地改良物清冊及照片。
 - （四）應拆遷土地改良物補償費已領取或提存之證明文件。
 - （五）拆除執照。但符合建築法第七十八條但書規定者，不在此限。
- 三、直轄市、縣（市）政府受理實施者申請後之辦理程序如下：
 - （一）邀集有關單位、事業機構及實施者研商代為拆遷之執行事宜。
 - （二）訂定日期通知所有權人、管理人或使用人自行拆遷，並會同實施者勸導。
 - （三）逾期仍未自行拆遷者，配合代為拆遷會同相關事業機構停止水、電及瓦斯供應。
 - （四）執行代為拆除。

依前項規定辦理通知時，所有權人、管理人或使用人無故拒絕收受或無法通知者，應依行政程序法第七十四條或第七十八條規定辦理。

四、直轄市、縣（市）政府執行代為拆除或遷移土地改良物時，應處理事項如下：

（一）通知實施者備具拆除人力及機具。

（二）執行期間拍照存證。

（三）通知實施者將未清理之附屬器具、物品或設備等集中移置適當處所。

（四）洽請村（里）長到場會同。

（五）視實際需要洽請轄區警察機關派員維持秩序。

五、直轄市、縣(市)政府得視實際需要另定補充規定。

附件：都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物申請書

【附件】

都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物申請書

受文者：○○縣(市)政府

日期：中華民國 年 月 日

主旨：請代為拆除或遷移○○都市更新權利變換計畫案內土地改良物，俾利後續都市更新工作之推動，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第三十六條第一項規定辦理。
- 二、旨揭都市更新權利變換計畫案內應自行拆除或遷移土地改良物，經依規定公告，並通知其所有權人、管理人或使用人限期三十日內自行拆除或遷移，惟逾期仍未拆除或遷移，為利都市更新之推動，爰申請貴府代為拆除或遷移。
- 三、檢附：
 - (一) 已核定實施之權利變換計畫。
 - (二) 已依本條例第三十六條第一項規定辦理公告並通知所有權人、管理人或使用人限期自行拆除或遷移之相關證明文件。
 - (三) 申請代為拆除或遷移之土地改良物清冊及照片。
 - (四) 應拆除或遷移土地改良物補償費已領取或提存之證明文件。
 - (五) 拆除執照。但符合建築法第七十八條但書規定者，不在此限。
- 四、實施者辦理代為拆除或遷移土地改良物之情形：

申請人： (簽章)

聯絡地址：

聯絡電話：

直轄市、縣（市）政府依都市更新條例第25條之1受理申請徵收、讓售執行應注意事項

中華民國95年10月17日內政部台內營字第950805921號令發布

- 一、為利直轄市、縣（市）政府依都市更新條例第二十五條之一（以下簡稱本條）第二項規定，辦理土地或合法建築物之徵收及讓售予實施者，特訂定本注意事項。
- 二、直轄市、縣（市）政府應要求擬依本條規定申請徵收之實施者，於都市更新事業計畫內表明擬申請徵收之土地或合法建築物，並敘明與不願參與合建者協議合建及協議價購之條件及過程。
- 三、直轄市、縣（市）政府依都市更新條例施行細則第六條第一項規定辦理通知時，應將都市更新事業計畫內擬申請徵收之土地或合法建築物標的，一併告知其所有權人及其他相關權利人。
- 四、直轄市、縣（市）政府受理實施者依本條規定申請徵收時，應請實施者檢具申請書（如附件）及下列文件：
 - （一）已核定實施之都市更新事業計畫。
 - （二）擬申請徵收之土地或合法建築物清冊。
 - （三）協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件。
- 五、直轄市、縣（市）政府依前條規定審核文件無誤，應依土地徵收條例規定計算徵收補償金額，通知實施者預繳承買價款及徵收作業相關費用。
- 六、直轄市、縣（市）政府應將實施者依本條規定預繳之承買價款存入土地徵收補償費專戶處理。

七、直轄市、縣（市）政府於實施者繳交承買價款後，應依土地徵收條例相關規定辦理徵收，並於徵收完成囑託登記後，將徵收之土地或合法建築物讓售予實施者。

【附件】

實施者依都市更新條例第二十五條之一第二項申請徵收後讓售申請書

受文者：○○縣(市)政府

日期：中華民國 年 月 日

主旨：請徵收後讓售○○都市更新事業計畫案內○○土地（合法建築改良物），俾利後續都市更新工作之推動，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第二十五條之一第二項規定辦理。
- 二、旨揭都市更新事業計畫案內○○土地（合法建築改良物），經與不願參與合建者協議合建及協議價購，未達成協議，為利都市更新之推動，爰申請貴府徵收後讓售予實施者。
- 三、檢附：
 - （一）已核定實施之都市更新事業計畫。
 - （二）申請徵收之土地（合法建築改良物）清冊。
 - （三）都市更新事業計畫已敘明與不願參與合建者協議合建及協議價購之條件及協議過程之相關證明文件。

申請人：

（簽章）

聯絡地址：

聯絡電話：

內政部都市更新及爭議處理審議會設置要點

內政部97.6.2台內營字第0970803482號函訂定，自即日生效
發佈日期：2008/06/02

- 一、為落實都市更新條例第十六條及第三十二條有關審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，特訂定本要點。
- 二、內政部（以下簡稱本部）設都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會），辦理下列事項：
 - （一）關於都市更新事業計畫擬定、變更之審議事項。
 - （二）關於權利變換計畫擬定、變更之審議事項。
 - （三）關於權利變換有關爭議之處理事項。
 - （四）其他有關都市更新之交議及研究建議事項。
- 三、審議會置委員十七人至二十一人，其中一人為主任委員，由本部部長或其指派人員兼任之；一人為副主任委員，由本部部長指派人員兼任之；其餘委員，由本部部長分別就下列人員派聘之：
 - （一）主管業務及有關機關之代表。
 - （二）具有都市計畫、建築、景觀、社會、法律、交通、財經、土地開發、估價或地政等專門學識經驗之學者、專家。
 - （三）熱心公益人士。前項委員出缺時，得予補聘；補聘委員之任期至原委員任期屆滿之日為止。
依第一項第二款派聘之委員，不得少於委員總數二分之一。
- 四、審議會委員任期為一年，期滿得續聘之。但代表機關出任者，應隨其本職進退。

依第三點第一項第二款及第三款派聘之委員，每次改聘不得超過該二款委員人數二分之一。

- 五、審議會會議由主任委員召集之，並為會議主席；主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理之，副主任委員亦不克出席時，由出席委員互推一人代理之。
- 六、審議會置執行秘書一人，承主任委員之命處理日常事務，並置工作人員若干人，均由本部部長就主管業務及有關機關人員派兼之。
- 七、審議會應於開會前三日將議事日程及有關資料送達各委員。但緊急性之臨時會議，不在此限。
- 八、審議會非有過半數以上委員之出席不得開會，並有出席委員過半數之同意始得決議，可否同數時，由主席裁決。委員應親自出席前項會議。但由機關代表兼任之委員，未能親自出席時，得指派代表出席，並通知審議會。前項指派之代表列入出席人數，並參與會議發言及表決。
- 九、審議會開會時，得邀請土地及建築物所有權人、權利關係人、管理機關、實施者或其委託之代表列席說明。
- 十、審議會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。
- 十一、審議會為審議案件或處理有關爭議之需要，得推派委員或調派業務有關人員組成專案小組赴實地調查，並研擬意見，提供會議參考。前項專案小組，並得邀請其他專家或委員提供諮商。
- 十二、審議會委員、執行秘書及工作人員均為無給職。
- 十三、審議會所需之經費由本部編列預算支應。
- 十四、審議會決議事項，以本部名義行之。

都市更新事業接管辦法

(民國 88 年 03 月 31 日發布)

第 1 條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第五十六條第二項規定訂定之。

第 2 條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第五十六條第二項強制接管時，得編列預算或運用都市更新基金依本辦法辦理。

第 3 條 直轄市、縣（市）主管機關為執行接管任務，應組成接管小組。

前項接管小組得委聘具有專門學識經驗之人員協助處理有關事項。

第 4 條 直轄市、縣（市）主管機關為強制接管處分時，應公告下列事項，並以書面通知受接管處分之實施者（以下簡稱被接管人）、有關機關、土地與合法建築物所有權人、他項權利人、承租人、使用人、管理人及占有他人土地之舊違章建築戶：

一、原核准之都市更新事業名稱。

二、被接管人名稱、主事務所所在地、代表人姓名及其住所或居所。

三、撤銷更新核准之理由及依據。

四、接管日。

五、接管小組之權限。

六、被接管人應配合事項。

七、其他事項。

前項公告之日期及地點應刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於直轄市、縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所及當地村（里）辦公處之公告牌。公告期間不得少於三十日。

- 第 5 條 都市更新事業經接管後，其財產由接管小組管理、處分。
- 第 6 條 被接管人應自接管日起停止被接管都市更新事業之營運，並於七日內檢具舉辦都市更新事業相關之計畫、書、圖、文件、資產負債表、收支餘絀表、財產目錄、債權人與債務人清冊及其他必要文件，移交予接管小組。
- 第 7 條 被接管人因都市更新事業營運所產生之債權，其債務人應向接管小組清償；所產生之債務，其債權人應自接管日起三個月內向接管小組申報其債權，逾期未申報者，得不予清償。
前項規定應由接管小組公告之，其公告方式準用第四條第二項規定辦理。
對於已知債務人及債權人者並應以書面通知。
- 第 8 條 接管小組於申報債權期限屆滿後，應即編造債權表，並將已收集或可收集屬於該都市更新事業計畫範圍內資產，編造資產表。
前項債權表及資產表得供利害關係人閱覽。
- 第 9 條 接管小組應依前條編造之債權表及資產表辦理清理後，向各該直轄市、縣（市）主管機關提出報告，並召開說明會，向土地及合法建築物所有權人、他項權利人、承租人、使用人、管理人、占有他人土地之舊違章建築戶及被接管人說明。
前項說明會應邀請各該直轄市、縣（市）主管機關或有關機關列席。
- 第 10 條 直轄市、縣（市）主管機關應於接獲接管小組報告後，按原核准之相關計畫自行接續實施，或依本條例第九條、第十條規定委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）或核准更新團體為實施者接續

實施，並於完成移交後終止接管。但都市更新事業計畫範圍內土地及合法建築物所有權人，其人數與土地及合法建築物所有權比例，依實施地區性質，分別超過本條例第二十二條規定之比例，表示反對時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷原核准之相關計畫，終止接管並結束該都市更新事業。

第 11 條 接管期間內接管資產之一切所得，應優先支付因接管所產生之費用。

第 12 條 接管小組因接管所產生之費用，如可歸責於被接管人之事由者，其費用由被接管人負擔。

第 13 條 本辦法自發布日施行。

都市更新事業範圍內國有土地處理原則

財政部96年4月11日台財產管字第0960011017號令訂定

財政部98年1月10日台財產管字第09740026661號令修正

財政部98年8月3日台財產改字第09850003574號令修正

財政部98年10月15日台財產改字第09850005280號令修正

財政部99年3月11日台財產改字第09950000731號令修正

為配合都市更新政策之推動並提升國有財產運用效益及兼顧國庫利益，特訂定本處理原則。

一、本處理原則之主辦機關為財政部國有財產局，執行機關為財政部國有財產局所屬辦事處、分處。

二、國有土地以同意依都市更新條例（以下簡稱都更條例）規定劃入都市更新單元為原則。

都市更新單元範圍內之國有土地（含公用土地及非公用土地）面積合計達五百平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積二分之一以上者，得專案報經財政部核定，由主辦機關主導辦理都市更新。

主辦機關主導辦理都市更新事業，得委託其他機關、公民營事業機構或團體辦理。

都市更新主管機關於核准或核定都市更新申請人申請劃定都市更新單元、擬具、變更都市更新事業概要、擬定、變更都市更新事業計畫或權利變換計畫前，先徵詢範圍內國有土地管理機關時，管理機關應明確表達國有土地是否參與更新。

四、依本處理原則第三點、第七點計算都市更新單元範圍內國有土地面積時，下列土地面積不予計入：

（一）依國軍老舊眷村改建條例規定處理之土地。

（二）國有公共設施用地。

五、執行機關於獲知都市更新事業採協議合建方式實施時，除依第三點第二項報經財政部核定由主辦機關主導辦理都

市更新外，應依第七點規定主張以權利變換方式實施，或以讓售實施者方式處理。

六、都市更新單元範圍內之國有公用土地，其用途廢止者，由各該管理機關依國有財產法第三十三條及第三十五條規定變更為非公用財產移交主辦機關接管。

前項公用財產確有保留公用需要者，得由各該管理機關逕依都更條例規定辦理。

七、都市更新單元範圍內之國有非公用土地，其面積合計五百平方公尺以上者，或面積合計未達五百平方公尺，但占都市更新單元土地總面積比例四分之一以上者，除依第三點第二項報經財政部核定由主辦機關主導辦理都市更新外，按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則。

非屬前項參與分配之國有非公用土地，執行機關得於都市更新事業計畫核定後，依都更條例第二十七條第三項第四款、第五款規定讓售實施者。

依第一項規定參與分配更新後之房地時，如與其他土地所有權人或權利變換關係人有申請分配同一位置，經洽實施者協調結果，確無其他適當位置可供分配者，得依都更條例第三條規定，領取更新後權利金。

主辦機關得委託專業團體或機構就更新後房地分配方案及共同負擔合理性等提供技術性之協助。

八、（刪除）

九、都市更新單元範圍內之國有非公用土地，除依國有財產法第五十二條之二規定申請讓售者、經行政院核定讓售者或情況特殊經財政部核定受理者外，執行機關於都市更新事業概要經主管機關核准之日起，或實施者逕行擬具都市更新事業計畫召開公聽會之次日起，停止受理申請承租、承購案。原已受理之案件，得繼續辦理至結案。

前項都市更新事業概要、計畫因失效、撤銷，或自停止受

理起逾二年，實施者未擬具都市更新事業計畫或權利變換計畫報核者，執行機關得恢復受理。

十、原依第七點第一項規定參與分配之土地，經依第九點第一項規定辦理讓售後，如所餘國有土地面積合計未達五百平方公尺，且未占都市更新單元土地總面積比例四分之一以上者，得依第七點第二項規定辦理。

十一、國有土地屬公共設施用地者，依下列方式辦理：

(一) 以權利變換方式實施者：

1、都更條例第三十條規定應共同負擔之七項公共設施用地，其應辦理有償撥用者，領取現金補償；得無償撥用者，留供辦理抵充。

2、前款以外之其他用地，參與分配。

(二) 以協議合建方式實施者：除由需地機關依國有財產法第三十八條規定辦理外，得依都更條例第二十七條第三項第五款規定讓售實施者。

十二、都市更新事業計畫經核定後，實施者之申請讓售案與依第九點第一項規定受理之申請讓售案競合時，應俟第九點第一項規定受理之案件辦理至結案後，再處理實施者之申請讓售案；其有法律規定之優先購買權者，應俟優先購買權人放棄或視為放棄優先購買權後辦理。

十三、內政部依行政院核定「加速推動都市更新方案」勘選或「都市更新示範計畫」等核定補助之都市更新地區，範圍內之國有非公用土地，執行機關應配合暫緩辦理標售、讓售、出租及設定地上權。

前項都市更新地區經主管機關完成先期規劃，確定整體開發策略後，執行機關得委託都市更新主管（辦）機關（構）依其規劃之整體開發策略，辦理都市更新單元範圍內國有非公用土地公開標售或招標設定地上權。

- 十四、都市更新單元範圍內之國有地上物，應併同座落之國有土地處理；其座落之土地非屬國有者，逕領取現金補償。
- 十五、國有非公用土地參與都市更新應行注意事項由主辦機關另定之。
- 十六、本處理原則由主辦機關擬訂，報請財政部核定發布。

各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則

行政院77年9月12日臺77財25507號函訂定發布
行政院85年7月24日臺八十五財字第25134號函修正
行政院89年9月21日臺八十九財字第27765號函修正
行政院91年6月27日院臺財字第0910029566號函修正
行政院94年8月4日院臺財字第0940030655A號函修正
行政院96年9月29日院臺財字第0960041165號函修正
行政院99年3月25日院臺財字第0990094242A號函修正

各級政府機關因公務或公共所需公有不動產，依土地法第二十六條或國有財產法第三十八條申辦撥用時，以無償為原則。但下列不動產，應辦理有償撥用。

- 一、國有學產不動產，非撥供學校、道路、古蹟使用者。
- 二、獨立計算盈虧之非公司組織之公營事業機構與其他機關間互相撥用之不動產。
- 三、專案核定作為變產置產之不動產，非撥供道路使用者。
- 四、管理機關貸款取得之不動產，其處分收益已列入償債計畫者。
- 五、抵稅不動產。
- 六、特種基金與其他機關間互相撥用之不動產。
- 七、屠宰場、市場、公共造產事業使用之不動產，且其非屬地方政府同意無償撥用其所有不動產之情形者。
- 八、都市計畫住宅區、商業區、工業區不動產、特定專用區容許住、商、工業使用之不動產，或非都市土地經編定為甲、乙、丙、丁種建築用地及其地上建築改良物，且其非屬下列情形之一者：
 - (一) 國有不動產撥供中央政府機關使用。
 - (二) 撥供古蹟或歷史建築使用。

九、前款不動產屬都市計畫範圍內者，其土地於民國94年8月4日後，變更為非供住、商、工業性質之使用分區或容許使用項目，且其變更非屬下列情形之一者：

(一) 目的事業主管機關依其主管法律變更。

(二) 依都市計畫法第二十六條、第二十七條第一項第一款或第二款規定變更。

(三) 依都市計畫法第二十七條第一項第三款或第四款規定變更，並先經公產管理機關同意。

十、其他依法令規定應辦理有償撥用之不動產。

前項但書規定之不動產，依法撥供重大災害發生後災民安置或重建使用者，除屬第二款及第六款情形仍應辦理有償撥用外，辦理無償撥用。

辦理有償撥用不動產時，土地之取償，除法令另有規定外，以核准撥用日當期公告土地現值為準，地上建築改良物之取償，以稅捐稽徵機關提供之當年期評定現值為準。

股份有限公司組織之都市更新事業機構 投資於都市更新地區適用投資抵減辦法

(民國 98 年 04 月 02 日 修正)

第 1 條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第四十九條第三項規定訂定之。

第 2 條 本條例第四十九條第一項所稱股份有限公司組織之都市更新事業機構（以下簡稱都市更新事業機構），指依公司法設立且依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業之股份有限公司。

本條例第四十九條第一項所稱經主管機關劃定應實施都市更新地區，指依本條例第五條、第六條及第七條規定劃定，並依同條例第八條規定程序辦理公告實施之都市更新地區。

本條例第四十九條第一項所稱投資總額，指按其經主管機關核定之都市更新事業計畫實際發生於規劃設計階段，實施都市更新事業規劃設計業務，且未依其他法令規定申請適用投資抵減之下列規劃、設計費用：

- 一、擬定都市更新計畫概要計畫書、都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之製作費用。
- 二、政府規費。
- 三、不動產估價費。
- 四、建築設計費。
- 五、更新作業之其他專業技師報告費及簽證費。
- 六、其他為都市更新整合召開說明會、協調會及公聽會費用。

前項所稱規劃設計階段，指自開始規劃都市更新事業計畫至本條例第十九條第一項規定經各級政府主管機關審議通過之日止。但嗣後變更都市更新計畫經各級政府主管機關審議通過者，其變更計畫所支付之規劃、設計費用，亦得適用。

前二項適用投資抵減之規劃、設計費用，不包括政府補助款在內，且應以稅捐稽徵機關核定數為準。

本條例第四十九條第一項所稱抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，指扣抵其都市更新事業計畫經主管機關核定實際完成年度依管轄稽徵機關核定當年度之營利事業所得額依規定稅率計算之應納稅額。

第 3 條 都市更新事業機構依本辦法規定申請適用投資抵減者，其都市更新事業計畫除應敘明本條例第二十一條規定之事項外，另應敘明下列事項：

- 一、公司名稱、所在地、及代表人姓名、住所。
- 二、預定從事前條第三項及第四項規定之費用項目、金額及支出時間。
- 三、預定開工日期、施工進度表及預定完成日期。

主管機關於核發前項核定函時，應副知管轄稽徵機關，都市更新事業計畫展延或變更時亦同。

第 4 條 都市更新事業機構應自核定之都市更新事業計畫完成之日起六個月內，檢附其實際支付第二條第三項及第四項規定費用之相關證明文件向原核定主管機關申請核發投資抵減證明。

前項都市更新事業計畫完成之日，以經主管機關核定者為準。

第一項投資抵減證明之格式由中央主管機關定之。

主管機關於核發第一項投資抵減證明時，應副知管轄稽徵機關。

第 5 條 都市更新事業機構依本條例第四十九條第一項規定申請抵減應納營利事業所得稅額者，按其實際投資總額依下列百分比範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年內抵減之。

- 一、都市更新事業計畫於主管機關核定之預定完成期限內完成者，抵減百分之二十。
- 二、都市更新事業計畫於主管機關核定之預定完成期限之日起五年內完成者，抵減百分之十。
- 三、都市更新事業計畫於主管機關核定之預定完成期限之日起逾五年以上始完成者，抵減百分之五。

前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該機構當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。

都市更新事業機構依第一項規定辦理該年度營利事業所得稅結算申報時，應檢附投資抵減證明及公司執照影本，向管轄稽徵機關申請抵減營利事業所得稅。

第 6 條 都市更新事業機構有下列情形之一者，主管機關應不予核發或撤銷原核發之投資抵減證明。

- 一、都市更新事業計畫或其證明文件有虛偽不實者。
- 二、未依核定之都市更新事業計畫執行者。

依前項規定撤銷原核定之投資抵減證明者，主管機關並應通知管轄稽徵機關依稅捐稽徵法及所得稅法之規定辦理。

第 7 條 本辦法自發布日施行。

辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項

中華民國九十七年九月二十四日內授中辦地字第0970724141號 內政部令

一、都市更新事業計畫執行中途，依都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱本辦法）第七條之二規定辦理權利移轉登記，應以都市更新登記為申請登記事由，以權利變換為登記原因，以補償或提存日期為原因發生日期。登記機關辦理登記時，應於登記簿所有權部其他登記事項欄記明依都市更新權利變換實施辦法第七條之二規定辦理權利移轉登記。

前項登記，實施者應檢附下列文件，送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記：

- （一）登記申請書、登記清冊。
- （二）實施者之法人登記證明文件（含統一編號編配表）及其代表人資格證明。
- （三）補償金已發放或提存之證明文件。
- （四）相關稅費完（免）納證明文件。
- （五）權利書狀（無法檢附者，實施者應敘明理由，登記機關於登記完畢後公告註銷之。）。

二、都市更新事業計畫實施完成後，實施者應檢附下列文件，送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關同時辦理土地及建物權利變換登記：

- （一）登記申請書。
- （二）權利變換分配結果清冊（須經稽徵機關審核並已完納相關稅費）。
- （三）權利書狀（無法檢附者，實施者應敘明理由，登記機關於登記完畢後公告註銷之。）。
- （四）其他依法令規定應提出之證明文件。

前項土地權利變換登記，應以都市更新登記為申請登記事由，權利變換為登記原因，分配結果確定之日為原因發生日期。

第一項建物權利變換登記，應以所有權第一次登記為申請登記事由，第一次登記為登記原因，使用執照核發之日為原因發生日期。

三、實施者依都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十八條至第四十條及本辦法第七條之二、第七條之三規定，塗銷都市更新前已設定之他項權利、限制登記或耕地三七五租約者，應檢附下列文件送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理塗銷登記：

（一）登記申請書、登記清冊。

（二）塗銷登記原因證明文件。

（三）權利書狀（無法檢附者，實施者應敘明理由，登記機關於登記完畢後公告註銷之。）。

（四）其他依法令規定應提出之證明文件。

前項登記，應以塗銷登記為申請登記事由，囑託塗銷為登記原因，以補償或提存日期為原因發生日期。

四、權利變換登記，應繳納登記費及書狀工本費。

都市更新權利變換地價改算作業原則

中華民國九十七年七月十一日台內地字第0970108010號 內政部令 都市更新權利變換地價改算作業原則修正規定

一、為利於直轄市、縣（市）政府辦理都市更新權利變換後各宗土地之當期公告土地現值、原地價（原規定地價或前次移轉現值）、申報地價改算，特訂定本原則。

二、當期公告土地現值：

都市更新權利變換有地籍整理情形者，權利變換實施地區內各宗土地之當期土地現值，應按各宗土地所屬地價區段計算公告之。

三、原地價：

（一）權利變換後多配：

1. 應分配部分

（1）歷次原地價年月與其原地價單價維持不變。

（2）歷次原地價年月之權利範圍計算如下：

各土地所有權人各該歷次原地價年月之權利範圍

= 該土地所有權人權利變換後實際分配之權利範圍 ×

$$\frac{\text{該土地所有權人權利變換前各該歷次原地價年月之公告土地現值總額}}{\text{該土地所有權人權利變換前之公告土地現值總額加總}} \times$$

$$\frac{\text{該土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物權利價值總額}}{\text{該土地所有權人權利變換後實際分配之土地及建築物權利價值總額}}$$

（3）權利變換後地籍整理時因土地使用分區不同或其他原因無法合併成一宗仍為數宗者，第（

1）子目歷次原地價單價需再乘以下列計算式

：

$$\frac{\text{同一權利變換計畫實施地區土地總面積} \times \text{權利變換後該宗土地公告土地現值總額}}{\text{權利變換後各宗土地公告土地現值總額} \div \text{權利變換後該宗土地面積}}$$

2. 多配部分

(1) 以權利變換計畫發布實施日為其原地價年月，並以權利變換計畫發布實施日當期公告土地現值為其原地價單價。

(2) 多配部分之權利範圍計算如下：

各土地所有權人多配

$$\text{部分之權利範圍} = \frac{\text{該土地所有權人權利變換後實際分配之權利範圍} \times \text{該土地所有權人權利變換後實際分配之土地及建築物權利價值總額}}{\text{該土地所有權人權利變換後實際分配之土地及建築物權利價值總額}}$$

(二) 權利變換後少配或無多配：

1. 歷次原地價年月與其原地價單價維持不變。

2. 歷次原地價年月之權利範圍計算如下：

各土地所有權人各該歷次原地價年月之權利範圍

$$= \frac{\text{該土地所有權人權利變換後實際分配之權利範圍} \times \text{該土地所有權人權利變換前各該歷次原地價年月之公告土地現值總額}}{\text{該土地所有權人權利變換前之公告土地現值總額} \div \text{該土地所有權人權利變換前之公告土地現值總額}}$$

3. 權利變換後地籍整理時因土地使用分區不同或其他原因無法合併成一宗仍為數宗者，第一目歷次原地價單價需再乘以下列計算式：

$$\frac{\text{同一權利變換計畫實施地區土地總面積} \times \text{權利變換後該宗土地公告土地現值總額}}{\text{權利變換後各宗土地公告土地現值總額} \div \text{權利變換後該宗土地面積}}$$

(三) 權利變換關係人以權利變換計畫發布實施日為其權利變換後原地價年月，並以權利變換計畫發布實施日當期公告土地現值為其權利變換後原地價單價。

- (四)都市更新條例第三十條規定之折價抵付共同負擔土地以權利變換計畫發布實施日為其權利變換後原地價年月，並以權利變換計畫發布實施日當期公告土地現值為其權利變換後原地價單價。
- (五)權利變換前土地有成立二個以上之信託關係者，其權利變換後之原地價應按權利變換前各個委託人之原地價分別改算。

四、申報地價：

- (一)各土地所有權人之申報地價單價

$$= \frac{\text{權利變換前該土地所有權人各宗土地申報地價總額加總}}{\text{權利變換前該土地所有權人各宗土地面積加總}}$$

- (二)都市更新條例第三十條規定之七項共同負擔土地之申報地價單價

$$= \frac{\text{權利變換後毗鄰共同負擔土地各宗土地申報地價總額加總}}{\text{權利變換後毗鄰共同負擔土地各宗土地面積加總}}$$

- (三)權利變換關係人之申報地價單價

$$= \frac{\text{權利變換前權利變換關係人所屬土地所有權人對應各該宗土地申報地價總額加總}}{\text{權利變換前權利變換關係人所屬土地所有權人對應各該宗土地面積加總}}$$

五、都市更新事業實施者應提供經都市更新主管機關核定之下列資料予地政機關：

- (一)各土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物權利價值總額。
- (二)各土地所有權人權利變換後實際分配之土地及建築物權利價值總額。
- (三)權利變換前權利變換關係人所屬土地所有權人對應各該宗土地申報地價總額加總。
- (四)權利變換前權利變換關係人所屬土地所有權人對應各該宗土地面積加總。

臺北縣都市更新單元劃定基準

1. 中華民國九十年八月二十一日台北縣政府(90)北府城更字第 307761號函訂定發布全文 2 點；並自發布日起施行
2. 中華民國九十一年五月二十九日臺北縣政府(91)北府城更字第 0910231093號函修正發布全文 2 點
3. 中華民國九十七年四月十四日臺北縣政府北府城更字第 0970220995 號令修正發布全文 11 點；並自九十七年七月一日起生效
4. 中華民國九十八年十月十九日臺北縣政府北府城更字第 0980810382 號令修正發布第 7、8 點條文；並自即日生效

- 一、臺北縣政府(以下簡稱本府)為辦理都市更新需要及執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第十條、第十一條之規定，特訂定本基準。
- 二、都市更新單元(以下簡稱更新單元)劃定相關事項，都市計畫或都市更新計畫中另有規定者，依其規定。
- 三、本基準所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地、已開闢之公共設施用地等，該鄰接河川、空地、用地邊界得視同街廓邊界
- 四、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。
- 五、於同一街廓自行劃定之更新單元，應符合下列規定之一：
 - (一)為完整之計畫街廓者。
 - (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。
 - (三)臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者。

(四) 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千平方公尺，並同時符合下列規定：

1. 該更新單元於計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，且無法合併更新者。
2. 更新後有益建築設計及市容觀瞻，且一次完成更新者。

於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定：

- (一) 其中一街廓之更新單元基地，應符合前項第一款至第三款規定之一。
- (二) 應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。

第一項第二款至第四款更新單元所臨接之計畫道路、現有巷道，應同時符合下列規定：

- (一) 道路、巷道應有一條寬度達八公尺，或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺者。
- (二) 基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。

經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。

- 六、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。
- 七、經劃定應實施更新之地區，尚未擬定都市更新計畫而自行劃定更新單元，其非屬完整計畫街廓者，土地或合法建築物所有權人或實施者得併同擬具更新單元所在完整街廓或適當範圍之都市更新計畫草案，建議本府作為擬定都市更新計畫之參考。
- 八、於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，應符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標三項以上。

前項更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一者，至少應有一項指標符合附表所列第六項至第十項指標。

依第一項規定自行劃定更新單元時，土地或合法建築物所有權人或實施者得併同擬具更新單元所在完整街廓或適當範圍之都市更新計畫草案，建議本府作為劃定更新地區、擬定都市更新計畫之參考。

九、申請自行劃定更新單元時，應檢附下列文件：

- (一) 都市計畫套繪圖：比例尺應為三千分之一以上。
- (二) 地形圖或現況測繪圖：比例尺應為一千分之一以上。
- (三) 符合第六點規定未造成相鄰土地無法單獨建築之建築師簽證文件。
- (四) 符合第八點第一項、第二項指標規定之分析說明及必要之建築師、相關專業技師簽證文件。
- (五) 更新單元臨接現有巷道或計畫道路尚未完成逕為分割者，應檢附建築線指定（示）圖。

十、自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制：

- (一) 為避免重大災害之發生。
- (二) 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。
- (三) 高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。

十一、本基準所列事項，應於事業概要中載明；其依本條例第十條第二項逕行擬具都市更新事業計畫辦理者，應於都市更新事業計畫中載明。

附表

| | |
|----|--|
| 項次 | 未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標 |
| 一 | 擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造及石造建築物之樓地板面積比例達二分之一以上。 |
| 二 | 擬申請之更新單元內建築物窳陋老舊年期達三十年以上其樓地板面積比例達二分之一以上者。 |
| 三 | 擬申請之更新單元內無電梯設備之集合住宅其棟數比例達二分之一以上。 |
| 四 | 擬申請之更新單元內現有停車位數量低於法定停車位之棟數比例達二分之一以上。 |
| 五 | 擬申請之更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。 |
| 六 | 擬申請之更新單元內現有巷道彎曲或寬度小於四公尺，有礙救災作業進行者。 |
| 七 | 擬申請之更新單元內有內政部及本縣指定之古蹟、都市計畫劃定或本府指定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。 |
| 八 | 擬申請之更新單元內計畫道路及公園、綠地、廣場未開闢完成者。 |
| 九 | 擬申請之更新單元位於下列地區之一者： (一) 位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)三百公尺範圍內。 (二) 位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達0.5公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。 (三) 位於面積達一千平方公尺以上之廣場一百公尺範圍內。 (四) 位於本府認定之更新策略地區範圍內。 |
| 十 | 擬申請之更新單元面積在三千平方公尺以上，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者。 |

臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準

中華民國90年8月23日起實施

中華民國93年11月24日北府城更字第0930775111號函修正

(適用98.03.10前已核定之事業概要，並於1年內報核事業計畫者)

一、臺北縣政府(以下簡稱本府)為辦理「都市更新條例」第四十四條及「都市更新建築容積獎勵辦法」有關都市更新建築容積獎勵之核算，特訂定本基準。

二、臺北縣都市更新事業獎勵建築容積項目及評定基準，依下列規定辦理：

(一) 容積獎勵額度依下列公式核計：

$$F = F0 + \Delta F1 + \Delta F2 + \Delta F3 + \Delta F4 + \Delta F5 + \Delta F6$$

F：獎勵後總容積，上限依都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱本辦法)第四條規定辦理。

F0：法定容積。

$\Delta F1$ ：都市更新條例(以下簡稱本條例)第四十四條第一項第一款規定之獎勵容積。

$\Delta F2$ ：本條例第四十四條第一項第二款規定之獎勵容積。

$\Delta F3$ ：本條例第四十四條第一項第三款規定之獎勵容積。

$\Delta F4$ ：本條例第四十四條第一項第四款之獎勵容積。

$\Delta F5$ ：本辦法第八條規定更新單元規劃設計之獎勵容積。

$\Delta F6$ ：本辦法第八條規定為處理占有他人土地之舊違章建築戶需要之獎勵容積。

(二) 前款獎勵建築容積項目之評定基準依下列規定辦理：

△F1：以原建築容積高於法定容積部分核計；所稱建築容積，係指建物建造時，主管機關核發使用執照之建築容積。

△F2：以更新後分配建築物樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之人數乘以當地居住樓地板面積平均水準與更新後分配建築物樓地板面積平均值之差額核算。

△F3：1. 依地方政府需要並經都市更新審議委員會同意之捐贈本縣公益設施，其樓地板面積不予計入容積，其獎勵容積以所捐贈公益設施面積之更新後總價及提供管理維護基金扣除興建成本除以二樓以上更新後之平均單價扣除興建成本與管銷費用之平均單價所得面積核計。計算式如下：

$$A = \frac{B_0 - C_1}{(B_1 - C_2 - C_3)}$$

A：表示得獎勵二樓以上之樓地板面積

B₀：所捐贈公益設施面積之更新後總價及提供管理維護基金。

B₁：二樓以上更新後之平均單價

C₁：所捐贈公益設施面積之興建成本

C₂：興建成本之平均單價

C₃：管銷費用之平均單價

2. 捐贈辦理公共設施新建、維護管理所需之工程費、拆遷安置補償費、認養費等費用，或其他非屬該更新案應負擔之義務，且具增益更新區內外公共利益之費用，得依檢據費用，除

以二樓以上更新後之平均單價扣除興建成本與管銷費用之平均單價所得面積核計。計算式如下：

$$A = \frac{C_0}{(B_1 - C_2 - C_3)}$$

A：表示得獎勵二樓以上之樓地板面積

C₀：捐贈辦理公共設施新建、維護管理所需之工程費、拆遷安置補償費、認養費等費用，或其他非屬該更新案應負擔之義務，且具增益更新區內外公共利益之費用。

B₁：二樓以上更新後之平均單價

C₂：興建成本之平均單價

C₃：管銷費用之平均單價

△F4：公告為都市更新地區日起，一年內申請實施更新者，給予法定容積之百分之七之獎勵容積；二年內申請實施更新者，給予法定容積之百分之六之獎勵容積；三年內申請實施更新者，給予法定容積之百分之五之獎勵容積。

△F5：考量地方特性、人行步道、保存具歷史性、紀念性及藝術價值之建築及更新單元規模等因素，依附表規定核計應得之獎勵容積。

△F6：實施者為處理基地內占有他人土地之舊違章建築戶所需樓地板面積（每戶不超過當地樓地板面積平均水準），得適當增加建築容積獎勵之，並以法定容積之百分之二十五為限。

（三）為改善居住環境，增進公共利益，前二款獎勵容積應以公益性之△F3及△F5為主。

- 三、依本辦法第三條規定申請建築容積獎勵時，應將該等相關計畫納入都市更新事業計畫中，其獎勵項目之性質以不重複為原則；經核定發布之放寬後總容積，即為該都市更新事業範圍申請建造執照時最大允許建築容積。
- 四、提供之公益設施除捐贈本縣由相關單位管理外，其自行管理維護者，應訂定公益設施管理維護計畫，併同更新事業計畫辦理審議。
- 五、本基準自發布日施行。

附表 更新單元規劃設計之獎勵容積 (△F5) 評定基準表

| 獎勵容積 評定因素 | 評定基準 | 得獎勵容積 | 備註 |
|----------------|--|--|--|
| 一、符合地方 發展特性 | 符合地域、風土及人文特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和。 | 法定容積之百分之十 | 上述獎勵容積係為上限值 |
| | 捷運車站、火車站站體及其出入口周圍五百公尺範圍內（需配合做規劃設計） | 法定容積之百分之二十 | |
| | 都市計畫工業區 | 法定容積之百分之二十 | |
| | 其他配合地方重大建設 | 法定容積之百分之十 | |
| 二、人行步道 | 法令無規定應留設騎樓或無遮簷人行道而自願沿街面留設二公尺以上人行道者得予獎勵。 | 依實際留設面積獎勵 | 人行步道之留設，應配合基地周圍相鄰街廓整體考量設置，車道及出入口之面積應予扣除。 |
| | 法令有規定應留設騎樓或無遮簷人行道而自行退縮留設無遮簷人行步道超過規定而未達四公尺者，超出部分得予獎勵。 | 依實際留設面積獎勵 | |
| | 法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道而自行退縮留設無遮簷人行步道達四公尺以上者得予獎勵。 | 若未依「實施都市計畫區建築基地綜合設計」之規定申請者，得依該規定核算之面積獎勵。 | |

| | | | |
|-----------------------------|---|--|---|
| <p>三、保存經核定具歷史性、藝術價值之建築物</p> | <p>全部或部分保留：該部分樓地板面積得予獎勵；更新事業計畫內為維修固該部分建築經費，得加二成核算相當之獎勵容積。</p> <p>立面保存：更新事業計畫內為維修固該部分建築經費，得加二成核算相當之獎勵容積。</p> <p>原貌重建：依建築物重建成本加二成核算相當之獎勵容積。</p> | <p>視實際狀況並依上述(△F3-2)評定基準核算</p> | <p>實施者對於經本府核定具有紀念性、歷史性、藝術價值應予保存之建築，得以上述方式予以獎勵容積。</p> |
| <p>四、更新單元規模及類型</p> | <p>實施更新事業範圍至少包括一個完整計畫街廓或面積在三千平方公尺(含)以上者 面積在四千平方公尺(含)以上者</p> <p>二十年以上老舊四層樓以上公寓或集合住宅等更新重建環境改善</p> | <p>法定容積之百分之五</p> <p>法定容積百分之六，每增加一千平方公尺予以增加法定容積之百分之一，並以百分之十為限。</p> <p>法定容積之百分之十</p> | <p>—</p> <p>1. 依合法建築物所座落之建築基地面積核計。 2. 上述獎勵容積係為上限值</p> |

臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準

中華民國90年8月23日起實施

中華民國93年11月24日北府城更字第0930775111號函修正

中華民國98年3月10日北府城更字第0980136474號函修正

中華民國98年12月30日北府城更字第0981098866號令發布修正地12條

- 一、臺北縣政府(以下簡稱本府)為辦理「都市更新條例」(以下簡稱本條例)第四十四條及「都市更新建築容積獎勵辦法」(以下簡稱本辦法)有關都市更新建築容積獎勵之核算，特訂定本基準。
- 二、依本辦法第四條規定，申請公益設施之容積獎勵者，應符合下列規定：
 - (一)更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積：
 - 1.係指公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約草約據以執行。
 - 2.產權應登記為全體區分所有權人共有。
 - 3.屬建築技術規則第一百六十二條所定不計樓地板面積部份，不得列計本款。
 - (二)經政府指定額外提供之公益設施：
 - 1.係指供機關(構)、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用。
 - 2.室內主建物面積至少須達三百平方公尺，並應具備獨立之出入動線，且符合無障礙環境需求。產權並應另編建號，單獨登記。
 - 3.實施者應一併就所提供之公益設施設計施工完成，依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，並得經受贈單位之同意，將其

折算為費用。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護，實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用，並納入事業計畫書載明。

4. 實施者應於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有，並於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。
5. 受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。
6. 樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積之百分之十五為上限：

$$A = \frac{(B_1 + B_2 + B_3) \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$$

A：捐贈公益設施之獎勵容積（ \leq 法定容積之百分之十五）

B₁：捐贈公益設施土地成本

B₂：興建成本及設備設施裝修費用

B₃：提供管理維護基金

C₁：二樓以上更新後平均單價

C₂：單位興建成本

C₃：單位管銷費用

三、依本辦法第五條規定，申請協助開闢或管理維護更新單元週邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

（一）協助開闢更新單元周邊公共設施者，應同時符合下列規定：

1. 土地產權私有者應登記為公有。
2. 開闢程度應經該公共設施管理機關認可。

3. 依下列公式計算獎勵容積：

$$A_1 = \frac{(B_1 + B_2 + B_3) \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$$

A₁：協助開闢更新單元周邊公共設施之獎勵容積

B₁：協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需工程費

B₂：土地取得費用（以事業計畫報核日當期之公告現值計算）

B₃：拆遷安置經費

C₁：二樓以上更新後平均單價

C₂：單位興建成本

C₃：單位管銷費用

(二) 提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金者，應同時符合下列規定：

1. 提供管理維護費用者，應經公共設施管理機關認定有必要性，其費用納入都市更新基金。

2. 本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。

3. 依下列公式計算獎勵容積：

$$A_2 = \frac{B_1 \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$$

A₂：提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金之獎勵容積

B₁：維護管理費用或捐贈都市更新基金之金額

C₁：二樓以上更新後平均單價

C₂：單位興建成本

C₃：單位管銷費用

(三) 獎勵容積上限：A = A₁ + A₂ ≤ 法定容積百分之十五

四、依本辦法第六條規定，申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之容積獎勵者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

$$A = \frac{B_1 \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$$

A：保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積（ \leq 法定容積百分之十五）

B₁：保存維護所需經費

C₁：二樓以上更新後平均單價

C₂：單位興建成本

C₃：單位管銷費用

五、依本辦法第七條規定，申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，應符合下列規定：

(一) A₁：設計建蔽率：建蔽率符合下列規定，且綠覆率達百分之六十以上。

綠覆率：綠覆面積 / (實設空地面積 - 騎樓 - 迴廊 - 私設通路 - 基地內通路 - 無遮簷人行道) $\times 100\%$
 $\geq 60\%$

| B=法定建蔽率-設計建蔽率 〔本款設計建蔽率之計算：建築面積 / (基地面積 - 現有巷道面積)〕 | 獎勵額度 |
|--|----------|
| B \geq 10% | 獎勵法定容積3% |
| B \geq 15% | 獎勵法定容積5% |
| B \geq 20% | 獎勵法定容積7% |
| B \geq 25% | 獎勵法定容積9% |

(二) A_2 ：立體綠化：建築物之牆面、露台或屋頂層綠覆率達百分之五十以上者，依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積百分之五為上限。

牆面綠覆率：綠覆(綠牆/綠籬)面積 / (建築物立面總表面積－開口面積) $\times 100\%$

露台或屋頂層綠化率：綠覆面積 / (露台或屋頂層總表面積－屋突面積－機電設備設施面積) $\times 100\%$

$$A_2 = \frac{B_1 \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$$

A_2 ：立體綠化之獎勵容積 (\leq 法定容積百分之五)

B_1 ：立體綠化所需經費

C_1 ：二樓以上更新後平均單價

C_2 ：單位興建成本

C_3 ：單位管銷費用

(三) A_3 ：為改善公共停車、因應轉運需求，機車停車位於滿足一戶一機車位後，另行增設平面式機車位數達一百輛以上，具有獨立樓(電)梯間出入口，可供社區外不特定公眾停車，並於事業計畫提出管理營運計畫者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。

機車停車空間應符合「臺北縣建築物機車停車空間設置要點」之規定。

$A_3 = B \times 4$ 平方公尺

A_3 ：獎勵容積 (\leq 法定容積百分之五)

B ：增設機車位之數量

前述機車停車位，依實際需要可替換為自行車停車位，每一輛機車停車位替換為二輛自行車停車位。

(四) A_4 ：對於周邊公共使用空間夜間照明有貢獻且採省電節能設備之公共集會類、商業類、辦公服務類或

其他具有地標性經委員會同意之建築物，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之三為上限。

$$A_4 = \frac{B_1 \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$$

A₄：夜間照明之獎勵容積（≦ 法定容積百分之三）

B₁：夜間照明所需經費

C₁：二樓以上更新後平均單價

C₂：單位興建成本

C₃：單位管銷費用

(五) A₅：同時符合下列規定者，獎勵法定容積百分之五：

1. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於四公尺，且平均達六公尺。
2. 與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。
3. 基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達八公尺。
4. 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

(六) A₆：開挖率：

| B=法定開挖率－實際開挖率 | 獎勵額度 |
|---------------|-----------|
| B ≥ 10% | 獎勵法定容積6% |
| B ≥ 15% | 獎勵法定容積8% |
| B ≥ 20% | 獎勵法定容積10% |
| B ≥ 25% | 獎勵法定容積12% |
| B ≥ 30% | 獎勵法定容積15% |

註：都市計畫或相關法規未規定開挖率者，法定開挖率以70%核計。

(七) A_7 ：經本縣都市更新審議委員會審議同意，配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以百分之三為上限。

(八) 獎勵容積上限： $A_1 + A_2 + A_3 + A_4 + A_5 + A_6 + A_7 \leq$ 法定容積百分之二十。

六、依本辦法第七條但書規定，配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限：

(一) 基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)四公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者，依下列規定核算獎勵容積：

1. 屬計畫道路所圍之完整街廓、或由現有巷道等所圍之街廓且其基地面積達三千平方公尺以上，四周均退縮者，以實際退縮面積 $\times a$ 倍核計獎勵容積(商業區 $a=2.6$ ，住宅區或其他分區 $a=2.0$)。
2. 面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 $\times a$ 倍核計獎勵容積(商業區 $a=2.3$ ，住宅區或其他分區 $a=1.8$)。
3. 面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 $\times a$ 倍核計獎勵容積(商業區 $a=2.0$ ，住宅區或其他分區 $a=1.5$)。

4. 其他臨道路側部分退縮者，以實際退縮面積 $\times a$ 倍核計獎勵容積（商業區 $a=1.2$ ，住宅區或其他分區 $a=1.0$ ）
5. 依「臺北縣都市更新單元劃定基準」第五點第三項退縮部分不得計入本款實際退縮面積。
6. 街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於三十六平方公尺，最短邊長度不得小於六公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於六公尺，並以其頂蓋投影面積 $\times 0.8$ 倍核計獎勵容積。

(二) 空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達五百平方公尺以上，以實際留設面積核計獎勵容積。
(本款面積與前款退縮面積及實施都市計畫地區建築基地綜合設計不得重複計列)

七、依本辦法第八條規定，申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積百分之六之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積百分之八之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積百分之十之獎勵。實施者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。

前項保證金退還依下列規定：

- (一) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (二) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- (三) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。

八、依本辦法第九條規定，申請更新地區時程之容積獎勵者，依下列規定核給：

| 於都市更新地區公告日起 | 獎勵額度（擇一適用） | |
|-----------------|------------|------------|
| | 申請核准事業概要者 | 申請事業計畫報核者 |
| 一年內 | 獎勵法定容積百分之八 | 獎勵法定容積百分之十 |
| 二年內 | 獎勵法定容積百分之七 | 獎勵法定容積百分之九 |
| 三年內 | 獎勵法定容積百分之六 | 獎勵法定容積百分之八 |
| 四年內 | 獎勵法定容積百分之三 | 獎勵法定容積百分之五 |
| 五年內 | 獎勵法定容積百分之三 | 獎勵法定容積百分之五 |
| 六年內 | 獎勵法定容積百分之三 | 獎勵法定容積百分之五 |
| 經本府同意延長者，於延長期間內 | — | 獎勵法定容積百分之三 |

前項時程獎勵起算日，都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。

九、依本辦法第十條規定，申請更新單元規模之容積獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

- (一) A₁：更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之五。
- (二) A₂：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達三千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五：

$$A_2 = 5\% + \left[2\% \times \frac{(B_1 - 3000m^2)}{500m^2} \right]$$

A₂：更新單元規模達三千平方公尺以上之獎勵容積

B₁：更新單元土地面積

- (三) A_3 ：於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五：

$$A_3 = 5\% + \left[2\% \times \frac{(B_1 - 5000m^2)}{500m^2} \right]$$

A_3 ：於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上之獎勵容積

B_1 ：更新單元土地面積

- (四) 經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地之面積，不得計入更新單元規模。

十、依本辦法第十一條規定，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限：

- (一) 應於申請本基準第四點至第九點獎勵後仍未達第十三點獎勵上限者，始予申請核計。
- (二) 獎勵容積以實測違建戶所占樓地板面積計算，且每戶並不得超過本縣樓地板面積平均水準（平均水準係以最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本縣平均每戶居住樓地板面積）。
- (三) 實施者應於事業計畫核定前，檢具與違建戶之協議書，依簽定協議之戶數確認前款獎勵容積。
- (四) 舊違章建築戶之認定，以民國八十一年一月十日前建造完成者為限，且應檢附下列任一證明文件：
 1. 建物謄本。

2. 戶口遷入證明。
3. 稅籍證明。
4. 自來水接水或電力接電證明。
5. 鄉（鎮、市）公所證明文件。
6. 航照圖。
7. 門牌編訂證明。

十一、依本辦法第十二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：

（一）應同時符合下列情形後，始得申請：

1. 都市更新事業共同負擔由土地及建築物所有權人自行繳納。
2. 更新後超過二分之一原土地及建築物所有權人之分配未達最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告本縣平均每戶居住樓地板面積。
3. 更新後不增加更新前住宅單元百分之十。

（二）依下列公式計算獎勵容積：

$$A = (B_1 \times B_2) - B_3 - B_4$$

A：獎勵容積

B₁：本縣平均每戶居住樓地板面積

B₂：更新後住宅單元數

B₃：本基準第二點至第十點獎勵容積

B₄：法定容積

十二、依本條例第四十四條第一項第四款規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：

（一）非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經本縣都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵容積以法定容積百分之十為上限。

- (二) 屬地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物或其他重大事變遭受損壞，經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。但高氯離子混凝土建築物已依都市計畫法台灣省施行細則第四十條提高容積或輻射污染建築物已依放射性污染建築物事件防範及處理辦法第十四條提高容積者，不適用本點。

$$A = B \times 10\%$$

A：獎勵容積

B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之法定容積

- (三) 屬合法四層樓以上之建築物，依下列公式計算獎勵容積：

$$A = B \times 10\%$$

A：獎勵容積

B：合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積

- (四) 配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平臺、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用者，依下列公式計算，並以法定容積百分之五為上限。

$$A = \frac{B \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$$

A：獎勵容積

B：各項設施所需費用

C₁：二樓以上更新後平均單價

C₂：單位興建成本

C₃：單位管銷費用

十三、依本基準第四點至第十二點規定給予獎勵後之建築容積

，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。但經各級主管機關依本條例第八條所定程序指定為策略性再開發地區，實施者依本基準第五（或六）點、第七點、第九點申請獲准獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積百分之五十以上者，其獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地二倍之法定容積或各該建築基地零點五倍之法定容積再加其原建築容積。

更新單元未鄰接八公尺以上計畫道路者，前項獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之法定容積或各該建築基地零點二倍之法定容積再加其原建築容積，且不適用策略性再開發地區之相關規定。但更新單元與八公尺以上計畫道路連接之路段，可整段退縮並與所鄰道路寬度合計達八公尺者，不在此限。

- 十四、依本辦法第十四條第二項規定申請指定為策略性再開發地區者，實施者應於申請時併同提出事業計畫構想，其內容應能提供豐富多元之公益及公共服務設施，補充當地不足之公共設施，改善都市環境品質；或引進產業活動，吸引國際投資及增加就業人口，為都市競爭注入創意，提升都市機能及經濟活力。

前項策略性再開發地區應於指定後二年內擬具都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，策略性再開發地區失效。

- 十五、依本辦法第十五條規定捐贈本府都市更新基金時，應於取得建造執照前全數一次捐贈繳納。其計算公式如下：
捐贈本府都市更新基金金額＝（實施者依本基準第十三條第一項但書規定增加之建築容積價值－更新成本）× a
基準容積率 ≤ 240%：a = 0

240% < 基準容積率 ≤ 300%：a = 20%

300% < 基準容積率：a = 40%

前項更新成本係指「臺北縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」所定之內容。

- 十六、更新單元之土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，其申請獎勵項目屬都市計畫義務性規定者，不適用本基準相關之獎勵。
- 十七、本基準修正發布前已核准之事業概要，於本基準修正發布起一年內報核都市更新事業計畫者，得依修正前之規定辦理。

臺北縣都市更新審議原則

中華民國96年1月1日發布實施

- 一、為加速本縣都市更新審議時效，特訂定本原則。
- 二、本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。
- 三、都市更新事業計畫之審議原則如表一所示。
- 四、權利變換計畫之審議原則如表二所示。

表一：都市更新事業計畫審議原則

| 項目 | | 審議原則 |
|-----------------------|--------------------------|---|
| 壹、 重建區段之 土地使用計畫 | 都市更新 新建 建築容積 獎勵 | Δ F1：以原建築容積高於法定容積部分核計 <ol style="list-style-type: none"> 1. 獎勵容積為原建築容積與法定容積之差額。 2. 原建築容積，係指建物建造時，主管機關核發使用執照所核准之建築容積。其屬合法建築物而無使用執照者，以主管建築機關所認定為準。 |
| | | Δ F3-1：依地方政府需要並經都市更新審議委員會同意捐贈本縣之公益設施 <ol style="list-style-type: none"> 1. 公益設施：係指都市計畫劃定之公共設施用地以外，由實施者提供更新單元內，供公眾使用之公共空間。 2. 公益設施須經目的主管機關評估確有需求。 3. 公益設施須經受贈單位同意，受贈單位並應提出可永續維護使用之配套計畫。 4. 公益設施以下列項目為優先： <ol style="list-style-type: none"> (1) 鄰里公園、兒童遊戲場、綠地、廣場等室外開放空間。 (2) 圖書館、博物館、藝術文化展演空間及活動中心等。 |

| | | 項目 | 審議原則 |
|--|--|----|---|
| | | | <p>(3)其他當地社區特殊需求之項目。</p> <p>5. 提供室內空間作公益設施者，應以設置地面層為原則，並應具備獨立之出入動線，且符合無障礙環境需求。</p> <p>6. 前款室內主建物面積至少須達300平方公尺，產權並應另編建號，單獨登記，且應包括依比例持分共用部分及其基地所有權。</p> <p>7. 提供室外空間作公益設施者，其土地所有權應全部提供且能完整使用或配合基地周邊設施整體規劃利用為限，其面積不得計入基地面積，但其法定容積得移轉至同一更新單元之建築基地。</p> <p>8. 公益設施之種類與規模，必要時得經都市更新審議委員會(以下稱本會)調整之。</p> <p>9. 實施者應一併就所提供之公益設施設計施工完成，並依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修(得經受贈單位之同意，折算為費用)。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護，實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用，並納入事業計畫書載明。前述設施、設備或裝修費用及管理維護費用，得折算容積獎勵之。</p> <p>10. 實施者應於更新事業完成後</p> |

| 項目 | | | 審議原則 |
|--------------|---------------------------|----------|--|
| | | | 將公益設施產權登記為台北縣所有，並於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。 11. 捐贈公益設施應檢附不動產估價報告。 |
| △ F5 ： | 考量地方特性、人行步道、保存具歷史性、紀念性及藝術 | 符合地方發展特性 | 申請「符合地域、風土及人文特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和」獎勵者(上限10%) |
| | | | 1. 有下列情形之一可提昇環境或建築品質者，得申請本項獎勵： (1) 配合當地人文發展、地方歷史脈絡與產業特色及都市發展紋理等，並將上述元素融入建築量體、色彩及規劃設計者。 (2) 對於周邊公共使用空間夜間照明有貢獻者。 (3) 提供公共藝術改善都市景觀者。 (4) 基地內提供公眾通行之通道。 (5) 提出都市防災計畫，並提供公眾使用之防災設施、設備者，且載明防災設施(設備)設置之必要性、項目等相關說明。 (6) 綠建築(基地綠化、節能、保水、雜排水回收再利用、綠建材等)。 (7) 考量都市防災採用制震、隔震之耐震設計。 2. 商業區內與公眾通行動線銜接之樓層未規劃作為商業使用者，本項獎勵得予酌減或不予獎勵。 |

| 項目 | | | 審議原則 |
|-------------------------|--|---|--|
| 術價值之建築及更新單元規模等因素應得之獎勵容積 | | | 勵，但捐贈作為公益設施者不在此限。 |
| | | 申請「捷運車站、火車站站體及其出入口周圍五百公尺範圍內(需配合規劃設計)」獎勵者(上限20%) | <p>有下列情形之一者，得申請本項獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 非毗鄰捷運車站、火車站站體或其出入口之基地，應留設或認養人行步道與該站體或出入口銜接。 2. 位於捷運車站、火車站站體及其出入口周圍二百公尺範圍內，除依相關規定應設置之停車位外，另外提供供公眾使用之停車位、機車位或自行車位者，並適度提高空地比。 3. 毗鄰捷運車站、火車站站體或其出入口之基地，應於面對該站體或出入口乙側留設開放式廣場，並適度提高空地比。 4. 建築物本體得提供緩衝空間或通道與捷運車站、火車站站體或其出入口銜接。 5. 其他配合規劃設計項目：如配合提供其他公共運輸載具(如接駁車等)供轉乘使用。 |
| | | 申請「都市計畫工業區」獎勵者(上限20%) | <p>有下列情形之一者，得申請本項獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 更新後用途符合經濟部工業局規定之新興重要策略性產業屬於製造業及技術服務業者。 2. 辦理具有危險性或公害之工廠工業區更新，經本縣環境影響評估委員會認可通過者。 3. 單元面積一公頃以上規劃為多功能園區並提供相當就業機會 |

| 項目 | | | | 審議原則 |
|----|--|-----------|----------------------------|--|
| | | | 申請「其他配合地方重大建設」獎勵者(上限10%) | <p>者。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 政府自辦、委辦更新個案，得申請本項獎勵，但以不超過10%為原則。 2. 都市計畫規定以市地重劃或區段徵收之整體開發地區內，劃定為再發展區或都市更新地區者，得申請本項獎勵，但以不超過5%為原則。 3. 單元內提供土地、建築物供重大建設使用者，得申請本項獎勵，但以不超過10%為原則。 4. 距離重大建設一定範圍內並配合規劃設計者，得申請本項獎勵，但以不超過5%為原則。 5. 第3款及第4款所稱之重大建設項目如附表所列。 |
| | | 更新單元規模及類型 | 實施更新範圍包括完整街廓面積在三千方公尺(含)以上者 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 更新單元面積之計算，應扣除已取得已開闢或已編列預算興闢之公共設施用地面積。惟對公共設施有具體改善措施且經本會同意者，不在此限。 2. 獎勵容積之計算，以建築基地面積乘以獎勵容積額度。 |
| | | 停車位規定 | | <p>一、機車停車位</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區機車停車位每一戶應附設一機車位，商業區機車停車位得另行考量。 2. 因基地區位因素、基地條件限 |

| 項目 | 審議原則 |
|----|--|
| | <p>制、開發成本考量，經實施者提出具體說明並經本會同意者，得改以總樓地板面積計算，住宅區以每一百五十平方公尺設置一機車位，商業區以每一百平方公尺設置一機車位。</p> <p>3. 經實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或研提接駁運輸計畫，情況特殊並經本會同意者，得於第1款數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。</p> <p>4. 機車停車位以設置於地下一層為原則，但因地下層已開挖三層且已配置必要之設備、法定汽車位、迴轉空間、樓電梯空間後，所餘空間確實無法滿足機車停車位數量要求，且再增加開挖深度或採機械式停車，經實施者提出具體評估，說明確實有安全性疑慮或顯不合經濟效益並經本會同意者，始得設置於地面層。</p> <p>5. 機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定：</p> <p>(1) 為避免機車停車空間移作他用及消防安全考量，機車停車空間不得以牆面封閉。</p> <p>(2) 住戶規約草約應載明機車停車空間不得約定專用。</p> <p>二、汽車停車位</p> <p>1. 毗鄰捷運車站站體及出入口之基地，停車位以法定車位為限，不得依臺北縣建築物增設停</p> |

| 項目 | | 審議原則 |
|-------------|-----------|--|
| | | <p>車空間鼓勵要點申請獎勵增設停車位。</p> <p>2. 申請獎勵增設停車位，僅能就滿足一戶一汽車停車位後申請獎勵。</p> |
| 貳、都市設計或景觀計畫 | | <p>1. 應依本縣都市設計相關審議規定辦理。</p> <p>2. 更新單元內建築物及法定空地應予以植栽綠化，其綠化率(綠化面積/實際留設法定空地面積×100%)應大於50%，並以儘量種植喬木為原則。</p> <p>3. 單位面積儘量進行多層次綠化，並考量屋頂層、陽台、露台等非地面層之綠化。</p> <p>4. 單元內種植喬木數量應以實際留設法定空地每80平方公尺一棵以上為原則，其覆土深度至少達1.2公尺以上且間距8至10公尺。</p> |
| 參、其他應加表明之事項 | 一、容積移轉 | 應載明：容積取得方式、取得容積分配方式，並應檢附容積移轉同意書或協議同意書，參與者分配協議書等。 |
| | 二、巷道廢止或改道 | <p>1. 所稱巷道，係指都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道(含既成巷道)，但不包括私設道路、類似通路及防火巷。</p> <p>2. 巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一者，得併都市更新事業計畫送本會審議通過</p> |

| 項目 | 審議原則 |
|---------------|--|
| | <p>後，予以廢止或改道。(附圖)</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。 (2) 同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。 (3) 大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。 (4) 改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響通行者。 (5) 廢改道後對於周邊通行影響輕微經本會同意廢改道者。 |
| <p>三、管理維護</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 住戶規約草約應納入計畫書，其內容除一般性之規定外，有關下列事項，亦應一併載明之： <ol style="list-style-type: none"> (1) 依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間，為公寓大廈之法定共用部分(如開放空間、人行步道、垃圾儲存及處理空間或管委會空間等)，應提供社區公共使用，不得為約定專用部分；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。 (2) 實施者捐贈之公益設施，如依主管機關核定之都市更新事業計畫載明協助受贈單位對公益設施之管理維護，且提供必要之管理維護費用者。應將該設施、設備或裝修費用及管理維護費用等明細詳載於預售契約 |

| 項目 | 審議原則 |
|----|--|
| | <p>及規約草約。</p> <p>(3)本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應依法令規定外，非經規約（含草約）規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。</p> <p>前項規約（含草約）或區分所有權人會議決議，應就得懸掛或設置廣告物之範圍、懸掛或設置廣告物之規格等加以規定。</p> <p>(4)實施者應將專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分，應依公寓大廈管理條例第五十六條第一項規定，分別以附圖著色載明位置，並於規約草約中訂定相關規範。</p> <p>(5)其他依本會決議應載明者。</p> <p>2. 實施者應將規約草約約定事項向買受人充分說明，並依公寓大廈管理條例第五十六條第二項規定，由買受人簽署同意，以資遵守。</p> |

表二：權利變換計畫審議原則

| 項 目 | 審議原則 |
|------------|--|
| 壹、最小分配面積單元 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 最小分配面積單元，不得小於國民住宅社區規劃及住宅設計規則丁種住宅最小面積。 2. 若有合併申請分配情事，應檢附當事人意願表達證明。 3. 若有不願參與分配情事，應檢附當事人不參與分配之證明文件。 |
| 貳、計畫實施之確保 | <p>主管機關或本會於審議時認為實施者有資金籌措困難之虞時，實施者應提出下列說明，經主管機關同意後，始發布實施權利變換計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 補償金與更新資金來源說明。 2. 擬定完善財務控管機制，如配合信託機制或建築經理公司。 |

附表 重大建設項目

| 類 型 | 項 目 | 適用範圍 |
|---------------------------|---|---------------------|
| 一、重要交通建設 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 縣民大道 2. 特二號道路 | 更新單元應毗鄰或面臨該交通建設 |
| 二、公園廣場 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 已開闢或已編列年度預算開闢者之面積達一公頃以上公園。 2. 已開闢或已編列年度預算開闢基地面積達六千平方公尺以上之廣場(含圓環)。 | 更新單元應毗鄰或面臨該公園廣場 |
| 三、重要文化建設 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 鶯歌陶瓷博物館 2. 八里十三行博物館 | 更新單元應位於該文化建設相鄰街廓範圍內 |
| 四、其他經本府認定為重大建設，且經本會審議通過者。 | | |

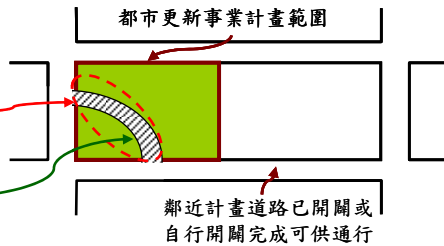
附圖 廢改道示意圖

情形一：

巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

全部位於同一都市更新事業計畫範圍內之巷道

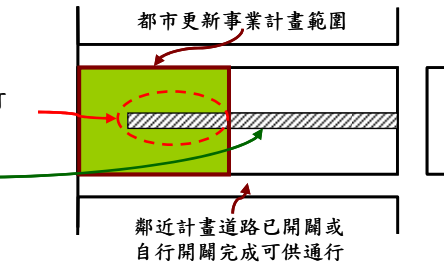


情形二：

同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止者

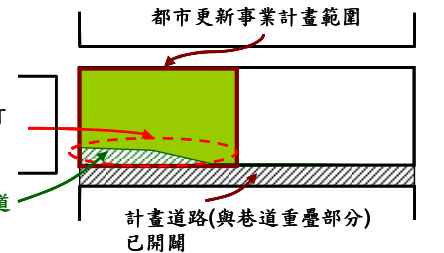


情形三：

大於計畫道路之巷道，且該計畫道路已開闢者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

大於計畫道路之巷道

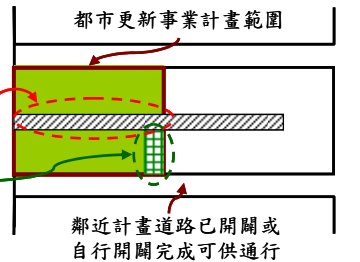


情形四：

改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影响原通行情形者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影响原通行情形者



臺北縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則

中華民國96年1月1日起實施

中華民國97年3月11日修正附件一

| 可提列項目 | | 提列標準 | 說明 | | |
|---------------|--------|-------------------------|--|--|------------------------|
| 壹、工程費用 (A) | 一、重建費用 | (一)建築設計費用 | 按臺北縣建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及台灣省建築師公會建築師酬金標準表計算。 | — | |
| | | (二)營建費用 (含公益設施樓地板面積) | (1)營建費用=總樓地板面積×營建單價。 (2)營建單價依臺北縣都市更新權利變換營建單價提列基準認列，並視實際狀況調整 (3)若情形特殊由專業技師簽證，以送請委員會審查通過者採計。 | 附件一「臺北縣都市更新權利變換營建單價提列基準」(97年3月11日北府城更字第0970142981號函修訂) | |
| | | (三)工程管理費 | 依建築經理工程控管金額×服務費率核計 | — | |
| | | (四)空氣污染防治費 | 依空氣污染防治費收費辦法核計 | — | |
| | | (五)其他必要費用 | 1. 公寓大廈公共基金 | 依公寓大廈管理條例第十條第一項第一款所定工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第六條規定計算。 | — |
| | | | 2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用 | 依實際狀況認列 | 費用標準必要時應檢附事業機構提供之證明文件。 |

| 可提列項目 | | | 提列標準 | 說明 | |
|-----------|---------------------------------------|-------------|---|----|--|
| | | 3. 建照執照相關規費 | 依本府工務局建築執照規費標準提列 | — | |
| | | 4. 其他 | 依實際狀況認列 | — | |
| 二、公共及公益設施 | (一)公共設施(道路、溝渠、兒童場、遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場) | 1. 地上物拆遷補償費 | (1) 由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。 (2) 前述金額應不低於臺北縣興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。 | — | |
| | | 2. 工程開關費 | 依實際狀況認列 | — | |
| | | 3. 工程管理費 | 依建築經理工程控管金額×服務費率核計 | — | |
| | | 其他空氣污染防制費 | 依空氣污染防制費收費辦法核計 | — | |
| | | 其他費用 | 依實際狀況認列 | — | |
| | (二)公益設施 | 室內裝修費用 | 依實際狀況認列 | — | |
| | (三)認養及捐贈費用 | 1. 公益設施認養經費 | 依實際狀況認列 | — | |
| | | 2. 捐贈本市更新基金 | 依實際狀況認列 | — | |
| | 工程費用(A)合計： | | | | |

| 可提列項目 | | 提列標準 | 說明 | |
|-------------|----------------------|---|--|---------------------------|
| 貳、權利變換費用(B) | 一、調查費 | (一)都市更新規劃費用 | 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於「臺北縣都市更新權利變換更新規劃費提列基準」 | 附件二「臺北縣都市更新權利變換更新規劃費提列基準」 |
| | | (二)不動產估價費用(含技師簽證費) | 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於「臺北縣都市更新權利變換不動產估價提列基準」 | 附件三「臺北縣都市更新權利變換不動產估價提列基準」 |
| | | (三)土地複丈費 | 依地政單位規定 | — |
| | | (四)鑽探費用 | 依實際狀況認列 | — |
| | 二、更新前土地及建物測量費用 | 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證 | — | |
| | 三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費 | (1) 由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。 (2) 前述金額得比照臺北縣興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額，若高於此標準，應述明原因。 | — | |
| | 四、拆遷安置費 | (一) 佔有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費 | 依實際狀況認列或比照臺北縣興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。 | — |
| | | (二) 合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼) | (1) 依實際狀況認列，居住面積係以各戶原居住產權面積為依據。 (2) 前述金額得比照臺北縣都市更新權利變換拆遷安置費提列基準，若高於此標準，應述明原因。 | 附件四「臺北縣都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」 |

| 可提列項目 | | 提列標準 | 說明 |
|------------|---|------------|----|
| 五、地籍整理費用 | 更新後土地分割或合併、建物登記、測量、土地登記、建物第一地政士之費用及抵押權登記等費用。 | 依內政部規定收費標準 | — |
| 六、其他必要業務費 | 權利變換費用(B)合計： | 依實際狀況認列 | — |
| 參、貸款利息 (C) | (1)((A)+(B))×年息百分率×更新期間，折半計算。 (2)有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款利率，依申請分配日一個月前中央銀行公布之五大銀行平均基準利率作為都市更新審議利率基準，另加碼不超過1.5%為上限。 (3)實施者應提供財務計畫及現金流量分析，個案如有特殊狀況應提出數據資料證明。 (4)如審議當時，中央銀行公布之五大銀行平均基準利率較提列之利率差異超過30%，得依審議當時年息百分率計之。 (5)更新期間：係指都市更新事業計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加八個月。 貸款利息(C)合計： | — | |

| 可提列項目 | 提列標準 | 說明 |
|--|------------------|---|
| 肆、稅捐 (D) | 印花稅等應合法提列的稅捐 | — |
| | 稅捐 (D) 合計： | |
| 伍、管理費用 (E) | 一、行政作業費用 (E1) | 行政作業費用 (E1) = 更新單元內土地公告現值總值 × 2.5% 依更新條例第九條辦理之更新事業為限 |
| | 二、信託費用 (E2) | 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。 — |
| | 三、總務及人事管理費用 (E3) | 總務及人事管理費用 (E3) = (A+B+C+D) × 管理費率 本項費用包含人事、行政管理及總務費。 管理費率以5%為上限 |
| | 四、銷售管理費用 (E4) | 銷售管理費 (E4) = (A+B+C+D) × 銷售費率 銷售費率以6%為上限 |
| | 五、風險管理費用 (E5) | 風險管理費 (E5) = (A+B+C+D+ E1+E2+E3) × 風險費率 風險費率以12%為上限 |
| 共同負擔費用 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) 總計： | | |

附件一「臺北縣都市更新權利變換營建單價提列基準」

- 一、本營建單價提列基準於97年1月25日提經本縣都市更新審議委員會第28次委員會議研議通過，做為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價審議參酌。
- 二、建築物工程造價標準單價表（以下簡稱本表，單位：元/坪）

| 構造別 建材設備等級 | 鋼骨造 | | | 鋼骨鋼筋混凝土造 | | | 鋼筋混凝土造 | | |
|---------------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 第一級 | 第二級 | 第三級 | 第一級 | 第二級 | 第三級 | 第一級 | 第二級 | 第三級 |
| 1-5層 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 59053 | 66894 | 84707 |
| 6-10層 | 107554 | 117622 | 143470 | 89644 | 97970 | 119558 | 76091 | 86159 | 109103 |
| 11-15層 | 116654 | 127593 | 155764 | 97195 | 106295 | 129723 | 85482 | 96905 | 122656 |
| 16-20層 | 129626 | 141727 | 172899 | 108038 | 118106 | 144147 | 93904 | 106295 | 134660 |
| 21-25層 | 142114 | 155377 | 189647 | 118396 | 129529 | 157991 | 102713 | 116267 | 147245 |
| 26-30層 | 151408 | 165542 | 202039 | 126141 | 137952 | 168349 | 0 | 0 | 0 |
| 31-35層 | 158959 | 173771 | 212107 | 132434 | 144825 | 176772 | 0 | 0 | 0 |

- 1、本表之物價基準日為96年12月
 - 2、有關本表之複合式結構運用原則，請參閱核計原則（四）之說明。
 - 3、有關建築物地下層加成計算方式，請參閱核計原則（五）之說明
 - 4、有關建築物樓層高度加成計算方式，請參閱核計原則（六）之說明。
 - 5、有關本表之物價指數處理措施，請參閱核計原則（七）之說明。
 - 6、本標準單價表之建材設備等級；
 - （1）第一級；為一般等級
 - （2）第二級；為中高級等級
 - （3）第三級；為高級等級
- 三、建築物工程造價提列項目核計原則（本提列項目與其他已提列之共同負擔項目不得重複）

(一) 可包含項目：

1、建築工程

- (1) 假設工程。
- (2) 基礎工程。
- (3) 結構體工程。
- (4) 外部裝修工程。
- (5) 內部裝修工程。
- (6) 門窗工程。
- (7) 防水隔熱工程。
- (8) 雜項工程。
- (9) 景觀工程 (庭園及綠化工程)。
- (10) 設備工程 (電梯、廚具等)。

2、機電工程

- (1) 電氣工程。
- (2) 弱電工程。
- (3) 給排水工程。
- (4) 生活廢水工程。
- (5) 消防設備工程。
- (6) 通風工程。

3、施工稅捐、利潤及管理費

(二) 不包含項目：

1、拆除工程。

2、建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關規費。

3、公寓大廈管理基金。

4、公共設施開闢相關費用 (含土地成本、地上物拆遷、工程費用及公益設施認養費)。

(三) 特殊因素，得專案研析說明另行設計者：

1、特殊大地工程 (含地質改良)。

2、山坡地開發工程。

3、特殊設備 (包括機械停車、空調設備)。

4、綠建築設施。

- 5、環境監測費、環保安衛費。
- 6、特殊外牆工程（如帷幕牆等）。
- 7、鄰房鑑定與鄰房保固費。
- 8、古蹟保存及歷史建物之維護費。
- 9、大樹保護及遷移費用。
- 10、減震、制震構造。
- 11、其他特殊設備及工法或行政單位要求。

(四) 建築物使用用途：辦公室、住宅、店舖及一般市場。
建築物主體有兩種以上構造時，其單價應按其構造比例及本表單價加權計算之。前述所稱建築物主體係指地面層以上之建築物結構。建築物之用途分屬不同類別時，其單價應按其各類使用比例及本表單價加權計算之。同一建築基地之建築物分屬兩種以上不同樓層時，其單價應按各部分所佔樓地板面積比例及個別單價平均計算之。

(五) 建築物地上地下層計算方式，有下列情形者，得按本表依下列核計原則另計加價或加成：

- 1、地上層 7 層至 15 層建築物其地下樓層超過 2 層。
 - 2、地上 16 層以上建築物其地下樓層數超過 3 層。
- 以上各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價依下述算式加計造價：

- 1、超建第 1 層部份，該層加計造價 30%。
- 2、超建第 2 層部分，該層加計造價 40%。
- 3、超建第 3 層部分，該層加計造價 50%。
- 4、超建第 4 層（含）以上部分，該層加計造價 60%。

(六) 建築物之樓層高度以標準高度為 4M 內為主，有下列情形者，得按標準單價依下列核計原則另計加價或加成：

- 1、樓層高度超過 4M（不含 4M），每增加 0.1M 該層加計造價 1% 進行計算。
- 2、後續樓層高度以此類推方式進行加計造價。

3、其中一樓設計如供住宅使用者以 4.2 公尺為基準高度，如供商業使用者以 4.5 公尺為基準高度。

(七) 物價指數處理措施：

1. 本表之單價得依當月營造工程物價指數比較本表物價基準日總指數，其指數增減率之絕對值超過 2.5%者，就漲跌幅超過 2.5%部分進行調整，指數增減率之絕對值在 2.5%以內者不予調整，物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致。

2. 所稱物價指數依據行政院台灣地區營造工程物價指數總指數辦理。

3. 計算方式：

(1) 指數增減率 = $[(B/C) - 1] \times 100\%$

B = 調整日當月總指數。

C = 本表物價基準日當月總指數。

指數增減率由百分比換算為數值後，計算至小數點以下第四位（第五位四捨五入）。

(2) 每期調整價格均以下列公式計算調整金額：

$A \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$

其中 A = 本表物價基準日之價格。

(3) 指數增減率為正值者，就上開調整金額調整；指數增減率為負值者，就上開調整金額扣減。

(八) 本表所列單位面積造價均包含施工者之稅捐、利潤及管理費；樓層數六樓以上者含法定電梯設備。

(九) 營建費用 = 總樓地板面積 × 工程造價。

(十) 工程造價基準表各種構造之造價，已反應樓層高度、建材（含結構材料）、設計及法定設備之差別。建材等級差異之標準造價已於表中詳列。

1. 為一般合格等級建材。

2. 為中高級品等級建材。

3. 為高級品等級建材。

(十一) 樓層高度，建材、設備等特殊者得敘明理由，並視其實價酌予調整。

四、實施者應編制「營造工程造價估算表」(附表一)。建材設備等級採第三級時，應依使用建材設備等級填具「建築工程建材設備等級表」(附表二)，並須符合「建材設備等級表」(附表三)所列「一、外觀牆面」、「二、牆面(含踢踏板)」、「三、地坪」、「八、停車設備」、「九、電器設備」及「十、通風工程及空調設備」為各該級建材設備必要項，加上其餘六項(十三、消防設備除外)應達三項以上為該級建材設備。

附表一：營造工程費用估算表

單位：元/M²

| 工程項目 | 單位 | 單價 | 複價 | 成本百分比 (%) |
|----------------|----|----|----|--------------|
| 壹、建築工程 | | | | |
| 假設工程 | | | | |
| 基礎工程 | | | | |
| 結構體工程 | | | | |
| 外部裝修工程 | | | | |
| 內部裝修工程 | | | | |
| 門窗工程 | | | | |
| 防水隔熱工程 | | | | |
| 雜項工程 | | | | |
| 景觀工程(含庭園及綠化工程) | | | | |
| 設備工程(電梯、廚具) | | | | |
| 小計 | | | | |
| 貳、機電工程 | | | | |
| 電氣工程 | | | | |
| 弱電設備工程 | | | | |
| 給排水工程 | | | | |
| 生活廢水工程 | | | | |
| 消防設備工程 | | | | |
| 通風工程及空調設備 | | | | |
| 小計 | | | | |
| 合計(壹+貳) | | | | |
| 管理費(含保險、利潤)10% | | | | |
| 營業稅(5%) | | | | |
| 總計 | | | | |

附表二：建築工程建材設備等級表

| 都市更新事業計畫之建材設備等級表 | | | | |
|------------------|-----------|-------------------------|-------------------------|------------------|
| 項目 | 位置 | 使用建材及設備 (請註明使用材料之種類) | 備註 (請註明廠商、 品牌、規格) | 自評等級 (一、二、三級) |
| 一、外觀牆面 | 正面牆 | | | |
| | 背面牆 | | | |
| | 側面牆 | | | |
| 二、牆面(含踢腳板) | 內部隔間牆 | | | |
| | 一樓門廳 | | | |
| | 2F 以上梯廳 | | | |
| | 公共樓梯間 | | | |
| | 1F 店面室內空間 | | | |
| | 2F 以上室內空間 | | | |
| | 浴廁 | | | |
| | 陽臺 | | | |
| | 地下室 | | | |

都市更新事業計畫之建材設備等級表

| 項目 | 位置 | 使用建材及設備 (請註明使用材 料之種類) | 備註 (請註明廠商、 品牌、規格) | 自評等級 (一、二、三級) |
|---------------|---------------|-----------------------------|-------------------------|------------------|
| 三、地坪 (含門檻) | 一樓門廳 | | | |
| | 1F 以上梯 廳 | | | |
| | 公共樓梯 間 | | | |
| | 1F 店面室 內空間 | | | |
| | 2F 以上室 內空間 | | | |
| | 浴廁 | | | |
| | 陽臺 | | | |
| | 地下室 | | | |
| | 屋頂 | | | |
| 四、平頂 | 一樓門廳 | | | |
| | 1F 以上梯 廳 | | | |

都市更新事業計畫之建材設備等級表

| 項目 | 位置 | 使用建材及設備 (請註明使用材料之種類) | 備註 (請註明廠商、 品牌、規格) | 自評等級 (一、二、三級) |
|------------|-----------|-------------------------|-------------------------|------------------|
| | 公共樓梯間 | | | |
| | 1F 店面室內空間 | | | |
| | 2F 以上室內空間 | | | |
| | 浴廁 | | | |
| | 陽臺 | | | |
| | 地下室 | | | |
| 五、 電梯設備 | | | | |
| 六、 浴室設備 | | | | |

都市更新事業計畫之建材設備等級表

| 項目 | 位置 | 使用建材及設備 (請註明使用材 料之種類) | 備註 (請註明廠商、 品牌、規格) | 自評等級 (一、二、三級) |
|------------|------|-----------------------------|-------------------------|------------------|
| 七、 廚具設備 | | | | |
| 八、 停車設備 | | | | |
| 九、 電氣設備 | 總開關 | | | |
| | 各戶配備 | | | |
| | 抽風設備 | | | |

都市更新事業計畫之建材設備等級表

| 項目 | 位置 | 使用建材及設備 (請註明使用材料之種類) | 備註 (請註明廠商、 品牌、規格) | 自評等級 (一、二、三級) |
|----------------|-------|-------------------------|-------------------------|------------------|
| 十、通風工程及空調設備 | 各戶配備 | | | |
| | 地下室 | | | |
| 十一、景觀工程 | 植栽與綠化 | | | |
| | 庭園與造景 | | | |
| 十二、門禁管理及保全監控系統 | 庭園四周 | | | |
| | 入口門廳 | | | |

都市更新事業計畫之建材設備等級表

| 項目 | 位置 | 使用建材及設備 (請註明使用材料之種類) | 備註 (請註明廠商、 品牌、規格) | 自評等級 (一、二、三級) |
|-------------|--------------|-------------------------|-------------------------|------------------|
| | 各戶大門 | | | |
| | 各戶門窗 瓦斯 | | | |
| | 門禁、監視 與報警 | | | |
| 十三、 消防設備 | | | | |

附表三：建材設備等級表

| 都市更新事業計畫之建材設備等級表 | | | | |
|------------------|-----------|-------------------------|-------------------------|------------------|
| 項目 | 位置 | 使用建材及設備 (請註明使用材料之種類) | 備註 (請註明廠商、 品牌、規格) | 自評等級 (一、二、三級) |
| 一、外觀牆面 | 正面牆 | | | |
| | 背面牆 | | | |
| | 側面牆 | | | |
| 二、牆面(含踢腳板) | 內部隔間牆 | | | |
| | 一樓門廳 | | | |
| | 2F 以上梯廳 | | | |
| | 公共樓梯間 | | | |
| | 1F 店面室內空間 | | | |
| | 2F 以上室內空間 | | | |
| | 浴廁 | | | |
| | 陽臺 | | | |
| | 地下室 | | | |

都市更新事業計畫之建材設備等級表

| 項目 | 位置 | 使用建材及設備 (請註明使用材 料之種類) | 備註 (請註明廠商、 品牌、規格) | 自評等級 (一、二、三級) |
|---------------|---------------|-----------------------------|-------------------------|------------------|
| 三、地坪 (含門檻) | 一樓門廳 | | | |
| | 1F 以上梯 廳 | | | |
| | 公共樓梯 間 | | | |
| | 1F 店面室 內空間 | | | |
| | 2F 以上室 內空間 | | | |
| | 浴廁 | | | |
| | 陽臺 | | | |
| | 地下室 | | | |
| | 屋頂 | | | |
| 四、平頂 | 一樓門廳 | | | |
| | 1F 以上梯 廳 | | | |

都市更新事業計畫之建材設備等級表

| 項目 | 位置 | 使用建材及設備 (請註明使用材料之種類) | 備註 (請註明廠商、 品牌、規格) | 自評等級 (一、二、三級) |
|------------|-----------|-------------------------|-------------------------|------------------|
| | 公共樓梯間 | | | |
| | 1F 店面室內空間 | | | |
| | 2F 以上室內空間 | | | |
| | 浴廁 | | | |
| | 陽臺 | | | |
| | 地下室 | | | |
| 五、 電梯設備 | | | | |
| 六、 浴室設備 | | | | |

都市更新事業計畫之建材設備等級表

| 項目 | 位置 | 使用建材及設備 (請註明使用材料之種類) | 備註 (請註明廠商、 品牌、規格) | 自評等級 (一、二、三級) |
|------------|------|-------------------------|-------------------------|------------------|
| 七、 廚具設備 | | | | |
| 八、 停車設備 | | | | |
| 九、 電氣設備 | 總開關 | | | |
| | 各戶配備 | | | |
| | 抽風設備 | | | |

都市更新事業計畫之建材設備等級表

| 項目 | 位置 | 使用建材及設備 (請註明使用材料之種類) | 備註 (請註明廠商、 品牌、規格) | 自評等級 (一、二、三級) |
|----------------|-------|-------------------------|-------------------------|------------------|
| 十、通風工程及空調設備 | 各戶配備 | | | |
| | 地下室 | | | |
| 十一、景觀工程 | 植栽與綠化 | | | |
| | 庭園與造景 | | | |
| 十二、門禁管理及保全監控系統 | 庭園四周 | | | |
| | 入口門廳 | | | |

都市更新事業計畫之建材設備等級表

| 項目 | 位置 | 使用建材及設備 (請註明使用材料之種類) | 備註 (請註明廠商、 品牌、規格) | 自評等級 (一、二、三級) |
|-------------|--------------|-------------------------|-------------------------|------------------|
| | 各戶大門 | | | |
| | 各戶門窗 瓦斯 | | | |
| | 門禁、監視 與報警 | | | |
| 十三、 消防設備 | | | | |

附件二 臺北縣都市更新權利變換更新規劃費提列基準

| 項 目 | | 更新規劃費認列標準 (萬元) | 說 明 | |
|-----------------|--|------------------------|--|----------|
| 發起 | 更新可行性評估* | P1=30 | A：更新單元面積 (m ²) 含公共設施用地 N：權利人人數 (人) 含土地、合法建物所有權人及違章建築戶權利人 X：面積 (詳下表以累計方式計算) Y：人數 (詳下表以累計方式計算) | |
| | 都市更新計畫* | P2=50 | | |
| 擬定 | 都市更新事業概要 | P3 =100+AX+NY | | |
| | 都市更新事業計畫 | | | |
| | 都市更新權利變換計畫 | | | |
| 執行 | 計畫執行與成果報核* | P4=150 | | |
| 說明 | 一、標註 * 部分可調整彈性依個案複雜程度，可酌予調整上下20%。 二、本費用不涉及都市計畫變更與容積移轉相關作業。 三、本費用非屬於類似 921 災後重建之更新案，且大多為住宅區之重建區段。 四、本費用不含下列各項： (一) 政府規費。 (二) 三家鑑價機構估價費用。 (三) 建築設計簽證、都市設計審議程序及相關圖說(建築師業務)。 (四) 權利關係人土地使用同意書取得。 (五) 土地及建物測量簽證(測量技師業務)。 (六) 鑑界和建築線指定。 (七) 土地登記(地政士業務)。 (八) 環境影響評估。 (九) 其他更新作業所需之必要技師簽證費。 (十) 規劃費用包含舉辦公聽會、說明會費用與營業稅。 五、變更規劃費另計。 | | | |
| 面積 / 人數單位費用認列標準 | | | | |
| | 更新單元面積 (m ²) | X (萬元/m ²) | 權利人人數(人) | Y (萬元/人) |
| 1 | A ≤ 3000 | 0.1 | N ≤ 20 | 6 |
| 2 | 3000 < A ≤ 6000 | 0.08 | 20 < N ≤ 100 | 4 |
| 3 | 6000 < A ≤ 100000 | 0.06 | 100 < N ≤ 200 | 2.5 |
| 4 | 100000 < A | 0.04 | 200 < N | 1.5 |

附件三 臺北縣都市更新權利變換不動產估價提列基準

都市更新不動產估價費認列包括估價服務費用及簽證費用

- (一) 一家估價師事務所估價服務費用 = 25萬元 + 更新前主建物筆數或土地筆數 × 0.25 萬元。
- (二) 簽證費用：評估每單位不動產價值應加計專業簽證費用 0.25萬元

附件四 臺北縣都市更新權利變換拆遷安置費提列基準

拆遷安置費 = $\sum_{i=1} \text{住宅拆遷安置費}_i + \sum_{i=1} \text{營業拆遷安置費}_i + \text{其他安置費}$

(一) 住宅拆遷安置費 = $\sum_{i=1} \text{居住面積}_i \times \text{住宅租金水準} \times \text{更新期間}$

(二) 營業拆遷安置費 = $\sum_{i=1} \text{營業面積}_i \times \text{營業租金水準} \times \text{更新期間}$

(三) 其他安置費 = 由實施者依需要或有關法規規定，編列必要之費用

說明：

- 1、居住面積：係以各戶原居住產權面積為依據。
- 2、住宅及營業租金水準：由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估。
- 3、更新期間：係指都市更新事業計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加入八個月。
- 4、營業面積：以房屋稅單所載營業面積為準或由實施者依原現況實際面積委託測量技師測量查估。
- 5、上述面積認定以地政單位登記之產權面積為限。

直轄市縣（市）政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項臺北縣政府補充規定

北府城事字第0980566420號令 中華民國98年7月15日生效

- 一、臺北縣政府(以下簡稱本府)為執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第三十六條權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物，依直轄市縣（市）政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項第五點訂定本規定。
- 二、本府依本條例第三十六條執行代為拆除或遷移土地改良物之案件，分以下兩類：
 - (一) 甲類：
 - 1、屬地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物或其他重大事變遭受損壞，經本府判定為危險建築物者。
 - 2、依本條例第九條規定由本府自行實施或委託都市更新事業機構實施之都市更新事業。
 - 3、權利變換計畫書中載明以信託方式實施，受託人以兼營信託業務之銀行為限，且更新單元範圍內應拆除之私有建築物同意自行拆遷或委託實施者代為拆遷者，以超過應拆除之建築物總樓地板面積十分之九以上，且逾期不自行拆除或遷移戶數未逾五戶者。
 - (二) 乙類：其它非甲類案件。
- 三、實施者申請代為拆除或遷移土地改良物，應依本條例第三十六條第一項限期公告後，先與逾期不自行拆除或遷移戶召開協調會議，屬乙類案件應至少召開協調會議三次以上。

四、實施者申請本府代為拆除或遷移土地改良物時，應檢附下列文件：

- (一)申請書。
- (二)切結書（應擔保辦理更新過程未施以民法第八十八條、第八十九條及第九十二條所定錯誤、詐欺及脅迫手段，使立同意書人有意思表示之瑕疵。）
- (三)實施者已依本條例第三十六條第一項規定辦理公告並通知所有權人、管理人或使用人限期自行拆除或遷移之相關證明文件。
- (四)依前點召開協調會議及協商過程相關文件（包含會議紀錄、出席簽到表、會議照片、郵局掛號收執聯及其他證明資料）。
- (五)申請代為拆除或遷移之土地改良物清冊及照片。
- (六)更新單元內應拆遷土地改良物補償費已領取或提存之證明。
- (七)拆除執照，但符合建築法第七十八條但書規定者，不在此限。
- (八)甲類案件應檢具金融機構融資及信託契約證明文件，信託契約應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之簽訂。實施者以自有資金實施都市更新事業而未簽訂金融機構融資契約者，應提出資金來源證明。
- (九)逾期不自行拆除或遷移戶臨時照護計畫。

五、本府於受理乙類案件後，得視實際情形要求實施者續為協商，或逕行召開協調會議代為協調。

六、執行代為拆除或遷移作業，本府各機關及實施者應處理事項及分工如下：

- (一)本府城鄉發展局（以下簡稱城鄉局）邀集有關機關、公用事業及實施者研商代為拆遷之執行事宜，並會同

實施者現地查核及勸導。

- (二)城鄉局通知所有權人、管理人或使用人自行拆遷期限，逾期仍未自行拆遷者，由城鄉局通知相關單位及公用事業機構先執行停止水、電及瓦斯供應，並安排拆除日期實施者備具拆除人力及機具。
- (三)實施者執行拆除作業時，應同時進行疏導作業，由城鄉局會同有關機關及鄉（鎮市）公所、村（里）長到場配合協助。本府相關單位應協辦事項如下：
 - 1、轄區警察機關派員協助維持秩序。
 - 2、本府消防局協助消防安全維護事宜。
 - 3、本府社會局提供社會福利諮詢及協助。
 - 4、本府衛生局提供安全救護事宜。
 - 5、本府違章建築拆除大隊就拆除範圍進行監拆督導事宜。
- (四)實施者應負責維持拆除工作期間之工地安全、環境衛生與拍照存證，並將逾期不自行拆除或遷移戶內之附屬器具、物品或設備集中移置適當處所。

臺北縣都市更新整建維護補助要點

96年8月22日北府城更字第0960460874號令

98年7月10日北府城更字第0980506982號令修正第2、3、4、5點

一、臺北縣政府（以下簡稱本府）為執行臺北縣都市更新基金收支保管及運用辦法第五條第二款及第四款規定，使以整建維護方式辦理都市更新事業與居住環境改善及都市機能復甦之支出有所遵循，特訂定本要點。

二、本要點補助之範圍及對象如下：

（一）都市計畫書載明應實施整建維護之地區。

（二）經本府劃定之都市更新地區或核准公告之都市更新計畫載明應實施整建維護之地區。

（三）依法劃定之保存區或指定之歷史建築、街區之整建及維護者。

（四）經本府公告之整建維護策略地區。

（五）其他依都市更新條例規定，採整建、維護方式實施之都市更新事業單元或區段。

前項實施整建維護作業範圍應符合屋齡達二十年以上之合法建築物及下列規定之一，但經都市計畫、都市更新計畫或本府公告之整建維護策略地區，不在此限：

（一）連棟透天或獨棟透天式建築物連續達五棟以上。

（二）三層樓以上雙拼式建築物二棟以上。

（三）六層樓以上整幢建築物。

三、依都市更新條例規定程序辦理者，申請補助應依下列規定辦理：

（一）申請者應由都市更新條例所稱實施者為之，其條件應符合都市更新條例第三條第四款及第十四條規定，或依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會。

（二）申請者應檢附經核定發布之都市更新事業計畫，或

於事業概要、事業計畫報核期間併同提出申請，經臺北縣都市更新審議委員會（以下簡稱委員會）審議通過並決定其補助額度。

前項事業計畫報核時應載明整建維護或充實設備之標準、設計圖說（包括位置圖、平面圖、立面圖、公共設施圖、設計圖）、土地及合法建物所有權人清冊、拆遷補償費用、進度、效益及金額。但於事業概要報核期間申請者，應檢附第四點第四款整建維護計畫說明書，並將經委員會核准之整建維護計畫說明書內容納入事業計畫。

四、非依都市更新條例規定程序辦理者，申請補助依下列規定辦理：

（一）申請者應符合下列規定之一：

- 1、申請範圍內土地及合法建築物所有權人。
- 2、依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會。
- 3、依有關法規規定設立之團體或專業機構。

（二）申請者應擬具整建維護計畫說明書，並檢附範圍內全部土地及合法建築物所有權人同意書向本府提出申請。經委員會核准通過並決定其補助額度。

（三）前款所稱整建維護計畫說明書應包含項目如下：

- 1、計畫實施範圍。
- 2、申請者。
- 3、現況分析。
- 4、計畫目標。
- 5、申請範圍內建築物整建維護或充實設備之標準、設計圖說（包括位置圖、平面圖、立面圖）、土地及合法建物所有權人清冊。
- 6、申請範圍內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 7、都市設計或景觀計畫。

8、違章建築拆遷安置計畫

9、財務計畫及費用分擔。

10、實施進度

11、效益評估。

五、申請者應於公告申請期間內提出申請，逾期不予受理。但具政策性或迫切性之案件，經本府核准者，不在此限。每案補助金額由委員會視年度計畫補助額度及個案對環境貢獻度酌予補助，每案以不逾核准補助項目總經費四分之一且每案總工程費用除以總樓地板面積之單位成本以不超過法定工程造價標準之二分之一為原則。但歷史建物及歷史街區之整建維護，或個案情況特殊經委員會審議通過並經本府核定者，補助項目總經費得酌予提高，以二分之一為上限，經本府公告之整建維護策略地區，以四分之三為上限。

申請補助之項目如附表，其費用含規劃設計及實施經費。

六、獲准補助之事業其金額分二期撥款，由申請者檢具下列文件，向本府提出申請：

(一) 第一期撥款：都市更新事業計畫或整建維護計畫說明書經本府核定後六十日內，應檢具申請書、核定函、統一發票、收據或合格之原始憑證，並出具領據向本府申請核撥補助經費百分之三十。

(二) 第二期撥款：於工程竣工並經本府查驗通過後六十日內，應檢具申請書、竣工書圖、更新成果報告、統一發票、收據或合格之原始憑證，並出具領據向本府申請核撥剩餘補助經費。

前項應檢附之文件除統一發票、收據或合格之原始憑證外，得以影本代之。

因故未能於第一項期限內提出申請者，得敘明理由申請展期；展期之期間不得超過三十日，並以一次為限。

第一項申請文件如有欠缺，經通知限期補正，逾期未補正

- 者或第三項逾期未申請展延、展延到期者，本府得駁回其申請。
- 七、同一申請案業已接受本府或其他機關（構）補助有案者，得不予補助或酌減補助金額。
- 八、依本要點申請獲准之補助案件，未依核准補助計畫實施時，本府得要求改善或予以追繳補助費用。
前項補助費用經通知限期繳還仍不繳還者，除依法追繳外，由本府依法移送強制執行，並於五年內喪失本要點申請資格。
- 九、依本要點接受補助實施整建或維護之建築物，其所有權人或管理人除因天然災害及其他不可抗力之因素經本府同意外，不得於工程竣工查驗後五年內任意變更整建或維護項目，並應於住戶規約中載明及於日後產權移轉時列入交代。
申請者應於申請時檢具土地及合法建物所有權人出具之切結書，切結前述有關事項。
- 十、本要點所需經費由臺北縣都市更新基金支應。依本要點補助之總經費，以臺北縣都市更新基金年度預算額度為限，不足部分得移至下年度辦理或不再受理申請，並由本府公告之。

附表 臺北縣都市更新整建或維護補助項目表

| 類 別 | 評估指標 | 補 助 項 目 | 備 註 |
|------------|------|---|------------------------------|
| 一、建築物外部 | 公共安全 | (一)防火間隔或社區道路綠美化工程。 (二)騎樓整平或門廊修繕工程。 | 申請騎樓整平補助項目時，至少以一完整街廓(路段)為原則。 |
| | 環境景觀 | (一)無遮簷人行道植栽綠美化工程。 (二)無遮簷人行道鋪面工程。 (三)無遮簷人行道街道家具設施。 | - |
| | 其他 | 經委員會審議通過並經本府核定者。 | - |
| 二、建築物本體及內部 | 公共安全 | (一)供公眾使用之防火避難設施或消防設備。 (二)供公眾使用之無障礙設施。 | - |
| | 環境景觀 | (一)公共走道或樓梯修繕工程。 (二)通往室外之通路或門廳修繕工程。 (三)陽臺或露臺綠美化工程。 (四)屋頂平臺綠美化工程。 (五)建築物立面修繕工程(含廣告招牌)。 (六)建築物外部門窗修繕工程。 | 建築物外部門窗修繕工程，至少以一幢建築物為原則。 |
| | 其他 | 經委員會審議通過並經本府核定者。 | - |

臺北縣協助民間推動都市更新補助要點

96年12月12日北府城更字第0960733537號令

- 一、臺北縣政府（以下簡稱本府）為執行臺北縣都市更新基金收支保管及運用辦法第五條第三款規定，使協助民間推動都市更新事業之補助支出有所遵循，特訂定本要點。
- 二、本要點之適用範圍，以依都市更新條例（以下簡稱條例）第十條、第十一條劃定之更新單元，且以實施重建者為限。
- 三、逾七人之土地及合法建築物所有權人發起推動都市更新者，得依本要點申請補助。
- 四、依本要點申請補助之項目、費用如下：
 - （一）擬具都市更新計畫者：每一案件補助上限為新臺幣（下同）二十萬元。
 - （二）擬具都市更新事業概要及設立都市更新團體者：每一案件補助上限為三十萬元。
- 五、同一更新單元或更新地區申請前點各款補助以一次為限。已接受本府或其他機關（構）補助規劃設計費用有案，或本府已提供經費協助者，不予補助或酌減補助金額。
- 六、申請第四點各款補助，應依下列規定向本府提出申請：
 - （一）都市更新計畫依條例第八條規定審議通過後，由申請者檢具申請書、統一發票、收據或合格之原始憑證，並出具領據向本府申請核撥。
 - （二）都市更新事業概要經本府核准後，檢具經本府核准之都市更新事業概要書暨核准函、統一發票、收據或合格之原始憑證，並出具領據，向本府申請核撥該申請案補助經費之百分之五十。成立都市更新團體後，檢具本府發給之立案證書、統一發票、收據或合格之原始憑證，並出具領據，向本府申請核撥該申請案補助

經費之百分之五十。

前項申請之人，應為申請範圍內土地及合法建築物所有權人，或依條例第十五條規定設立之更新團體。

第一項各款應檢具之文件，除統一發票、收據及合格原始憑證外，得以影本代之。

申請第一項第一款補助時，擬具都市更新計畫之範圍應經本府認可，且應併同都市更新事業概要提出。

七、本要點所需經費由臺北縣都市更新基金支應。

依本要點補助之經費，以臺北縣都市更新基金年度預算額度為限，不足部分不再受理申請補助。

臺北縣都市更新基金收支保管及運用辦法

中華民國九十四年十二月二十八日發布實施

第 1 條 臺北縣政府（以下簡稱本府）為推動都市更新事業，特設置臺北縣都市更新基金（以下簡稱本基金），並依都市更新條例第十八條第一項規定，訂定本辦法。

第 2 條 本基金之收支、保管及運用，除法規另有規定外，依本辦法之規定。

第 3 條 本基金為預算法第四條第一項第二款第四目所定之作業基金；以本府為主管機關，本府住宅及城鄉發展局（以下簡稱本局）為執行單位。

第 4 條 本基金之來源如下：

一、因都市計畫變更或土地容許使用，本府依相關法規之規定受贈不動產出售或受贈代金收入。

二、本府因實施或參與都市更新事業取得之不動產或權利，其處分或收益收入。

三、本府委託實施都市更新事業之收入。

四、循預算程序之撥款。

五、上級政府核撥應入本基金之補助款。

六、受贈收入。

七、本基金孳息收入。

八、金融機構融資收入。

九、其他收入。

前項第二款參與都市更新事業取得之不動產或權利，指以本基金購入之土地參與都市更新而取得者。

第 5 條 本基金之用途如下：

一、本府實施或參與都市更新事業之支出。

- 二、以整建、維護方式實施都市更新事業時，其規劃設計及實施經費之補助支出。
- 三、協助民間推動都市更新事業之支出。
- 四、辦理居住環境改善及都市機能復甦之支出。
- 五、償還金融機構融資本息之支出。
- 六、其他有關支出。

第 6 條 本府設臺北縣都市更新基金管理委員會（以下簡稱本會），監督本基金之管理及運用。

本會之任務如下：

- 一、本基金收支、保管及運用之審議及監督事項。
- 二、本基金之預算及決算事項。
- 三、本基金運用執行情形之考核事項。
- 四、其他有關本基金事項。

第 7 條 本會置主任委員，由副縣長兼任；副主任委員，由本局局長兼任；其餘委員九至十五人，由縣長就下列人員聘（派）兼之：

- 一、本府相關業務機關（單位）代表。
- 二、學者專家。

前項第二款委員之人數不得低於委員總數二分之一。

本會委員任期二年，期滿得續聘之。但第一項第一款委員應隨其本職進退。

本會委員於聘期內出缺時，得補行聘（派）兼之，其任期至原任期屆滿之日止。

第 8 條 本會置執行秘書一人，由本局派員兼任，承主任委員之命，處理會務。

第 9 條 本會視實際需要召開會議。

前項會議由主任委員召集之，並為會議主席；主任委員因故不能出席時，由副主任委員代理之；主任

委員、副主任委員均不能出席時，由出席委員互推一人為主席。

第一項會議應有全體委員過半數之出席，及出席委員過半數同意之決議行之。

- 第 10 條 委員均應親自出席會議。但第七條第一項第一款之委員因故不能親自出席時，得指派代表出席。委員關於案件審議、決議之迴避，準用行政程序法第三十二條及三十三條之規定。
- 第 11 條 本會委員及兼任人員均為無給職。但第七條第一項第二款之委員得依規定支給交通費及出席費。
- 第 12 條 本基金應於代理縣庫之金融機構開立專戶存管。但經本府專案核准者，得存入其他金融機構或郵政機關。
- 第 13 條 本基金有關預算之編製與執行、決算之編造及會計事務之處理，應依相關法規規定辦理。
- 第 14 條 本基金結束時應予結算，其餘存權益應循預算程序解繳縣庫。
- 第 15 條 本辦法自發布日施行。

臺北縣都市更新審議委員會會場規則

- 一、為利土地及建築物所有權人、權利關係人、管理機關、實施者或其委託之代表出席臺北縣都市更新審議委員會（以下簡稱本會）時之會議順利進行及會場秩序維持，訂定本規則。
- 二、會場內設置簽到處，與會人員應先至簽到處簽到。
- 三、實施者
 - （一）實施者應由負責人或派代表出席，不得僅由規劃團隊列席。
 - （二）實施者簡報說明除因案情複雜外，原則以不超過20分鐘為限，簡報內容文字、圖片應清晰，並以白底黑字為主。
 - （三）簡報內容需涵括基地概況、規劃內容、陳情回覆、歷次專案小組及大會內容回覆及相關必要事項。
- 四、陳情人
 - （一）陳情人需為土地或建築物所有權人、權利關係人，欲發言者應先向工作人員登記順序及填寫發言單，非本人出席與會者需出具委託書，並由承辦人確認其身分。
 - （二）出席大會時，應先至旁聽席等候，由工作人員引導進入會場發言，陳述完畢並經委員詢問後請離席。
 - （三）出席本會專案小組時，應俟主席裁示後於會中發言，陳述完畢並經委員詢問後請離席。
 - （四）陳情人發言時間每位以3分鐘為限，經主席同意或委員詢問指定回復者不在此限。
- 五、列席人員發言超出議案範圍、非理性情緒辱罵或人身攻擊時，主席得制止或停止其發言。其有破壞議場秩序，主席得制止之並要求其離開會場。
- 六、會議中非指定人員未經主席許可不得錄音、錄影。

臺北縣都市更新審議委員會設置要點

中華民國97年11月24日北府城更字第0970842171號函，並溯自中華民國97年6月4日生效

- 一、臺北縣政府（以下簡稱本府）為執行都市更新條例第十六條規定為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，特設臺北縣都市更新審議委員會（以下簡稱本會），並訂定本要點。
- 二、本會職掌如下：
 - （一）關於都市更新事業計畫擬定、變更之審議事項。
 - （二）關於權利變換計畫擬定、變更之審議事項。
 - （三）關於權利變換有關爭議之處理事項。
 - （四）其他有關都市更新之交議及研究建議事項。
- 三、本會置委員十七人至二十一人，其中一人為主任委員，由副縣長兼任之；一人為副主任委員，由本府城鄉發展局局長兼任；其餘委員，由縣長分別就下列人員聘（派）兼之：
 - （一）主管業務及有關機關之代表一人至四人。
 - （二）具有都市計畫、建築、景觀、社會、法律、交通、財經、土地開發、估價或地政等專門學識經驗之學者、專家十二人。
 - （三）熱心公益人士二人至三人。前項委員出缺時，得予補聘；補聘委員之任期至原委員任期屆滿之日為止。
依第一項第二款派聘之委員，不得少於委員總數二分之一。
- 四、本會委員任期為一年，期滿得續聘之。但代表機關出任者，應隨其本職進退。
依第三點第一項第二款及第三款派聘之委員，每次改聘不得超過該三款委員人數二分之一。

- 五、本會會議由主任委員召集之，並為會議主席；主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理之，副主任委員亦不克出席時，由出席委員互推一人代理之。
前項會議應有全體委員過半數之出席，及出席委員過半數同意之決議行之。
- 六、委員應親自出席會議，但由機關代表兼任之委員，未能親自出席時，得指派代表出席，並通知本會。
前項指派之代表列入出席人數，並參與會議發言及表決。
委員關於案件審議、決議之迴避，依行政程序法第三十二條及第三十三條之規定。
- 七、本會開會時，得邀請土地及建築物所有權人、權利關係人、管理機關、實施者或其委託之代表列席說明。
- 八、本會為審議案件或處理有關爭議之需要，得推派委員或調派業務有關人員組成專案小組赴實地調查，並研擬意見，提供會議參考。
前項專案小組，並得邀請其他專家或委員提供諮商。
- 九、本會委員為無給職。但得依規定支給相關費用。

臺北縣公有土地納入都市更新檢核原則

檔 號：
保存年限：

臺北縣政府 函

地址：220臺北縣板橋市中山路1段161號
承辦人：更新課
電話：(02)29603456分機7108

受文者：臺北縣政府住宅及城鄉發展局

發文日期：中華民國96年5月15日

發文字號：北府城更字第0960317292號

送別：送件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關本縣公有土地納入都市更新之檢核原則，詳如說明，請轉知所屬會員周知配合辦理，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第十條規定申請本府核准事業概要時，更新單元內公有土地面積占更新單元總面積比例達二分之一以上或面積達一千平方公尺以上者，應符合下列各點情形：
 - (一)應經該管公有土地管(有)機關之同意納入更新單元，或至少無反對意見。
 - (二)公有土地現況應符合都市更新條例第六條所訂情形之一。
 - (三)公有土地之納入係屬有利於更新單元之完整性。
 - (四)同一街廓內相鄰土地使用情形或環境條件類似之公有土地，除該管有機關表示不同意者外，原則全部納入更新單元，不得任意選擇性納入或排除。
 - (五)更新單元內私有土地及合法建築物之同意比例，於扣除公有土地及建築物後，應達都市更新條例第十條之比例。
- 二、依都市更新條例第十九條規定提送都市更新事業計畫時，同意比例比照前述第(五)點規定計算後，應達都市更新條例第二十二條之比例。



電子收文

第 1 頁 共 2 頁



正本：台灣省建築師公會(台北縣辦事處)、台北縣建築開發商業同業公會、台灣省建築師公會(台北市連絡處)

副本：本府城鄉局

960515
35.18.37

裝

訂



線

新增「臺北縣都市更新審議原則」有關重大建設項目之「其他經本府認定為重大建設」共計6處地區

中華民國96年12月28日起發文周知

- 一、依據「臺北縣都市更新審議原則」之附表第四點：「其他經本府認定為重大建設項目，且經本會審議通過者」規定及96年12月12日北府城更字第0960813897號函臺北縣都市更新審議委員會第27次會議紀錄辦理。
- 二、依「臺北縣都市更新推動政策白皮書」所揭示，為達整體效益最大化，可優先推動整體開發週邊地區更新，茲新增「擬定新莊（頭前地區）（二重疏洪道拆遷安置戶安置方案）細部計畫案」、「擬定新板橋車站特定專用區細部計畫案」、「三重（重陽橋引道附近地區）（二重疏洪道拆遷安置戶安置方案）細部計畫案」、「擬定新莊都市計畫（配合副都市中心地區細部計畫案）」、「變更台北大學社區特定區計畫（第一次通盤檢討）」、「擬定泰山都市計畫（東部住宅區）細部計畫案」共計6處整體開發地區，為臺北縣都市更新審議原則所規範之重大建設項目，以加速都市更新之推動效率。
- 三、另有關「臺北縣都市更新審議原則」△F5之申請「其他配合地方重大建設」獎勵者（略以）「距離重大建設一定範圍內...」乙節之範圍認定部份，應以此6處整體開發區範圍線往外擴充500公尺為界線。另申請重大建設之獎勵值，應以[更新單元面積*更新單元位於此6處地區往外擴充500公尺範圍內之所佔全更新單元面積比例*法定容積*上限5%]計算之，並配合規劃設計者，始得申請，以不超過5%為原則，且其獎勵值尚須經本縣更新委員會審議通過。