

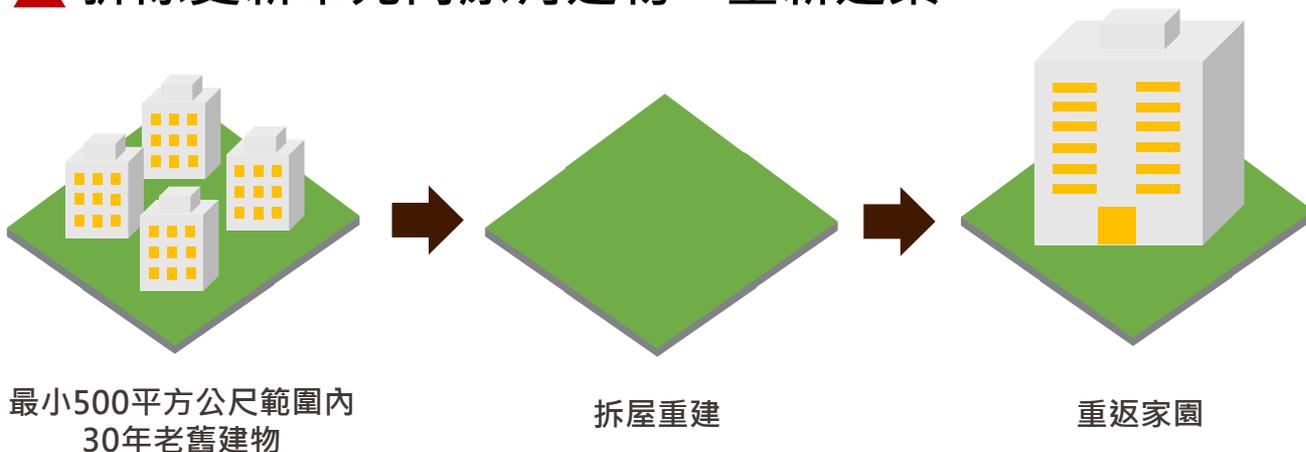
Enjoy a short version  
of Urban Renewal

# 都市更新 懶人包

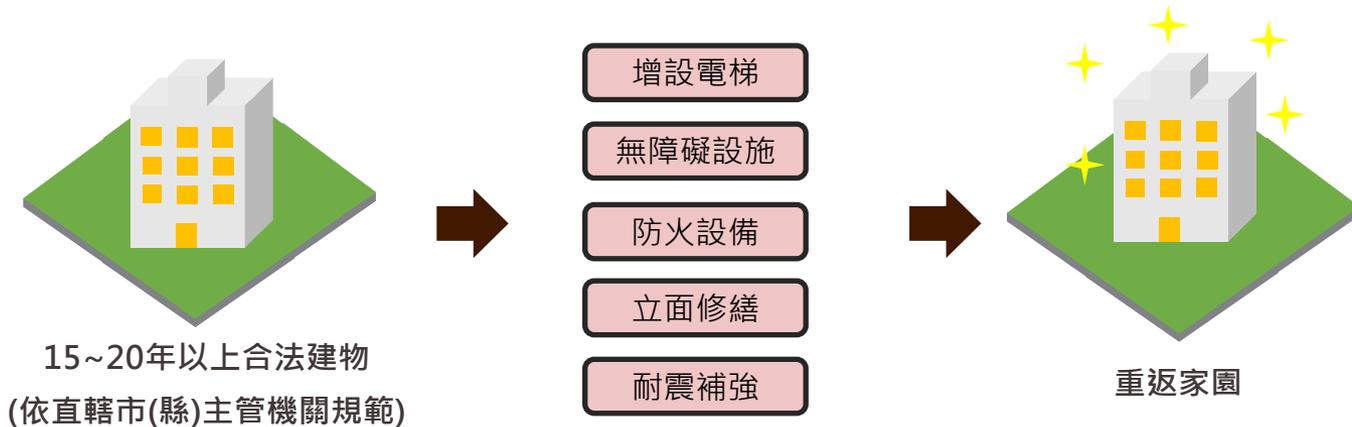


# 什麼是都市更新？

**重建** ▲ 拆除更新單元內原有建物，重新建築。



**整建維護** ▲ 係指改建、修建更新單元內的建物，或充實設備改善公共設施或加強更新單元內土地使用及維護管理。



# 都市更新範圍在哪？

## 政府劃定 ▲ 迅行劃定更新地區

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，迅行劃定或變更更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

1. 因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
2. 為避免重大災害之發生。
3. 符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物。

## 政府劃定 ▲ 優先劃定更新地區

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：

1. 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。
2. 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。
3. 建築物未符合都市應有之機能。
4. 建築物未能與重大建設配合。
5. 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
6. 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。



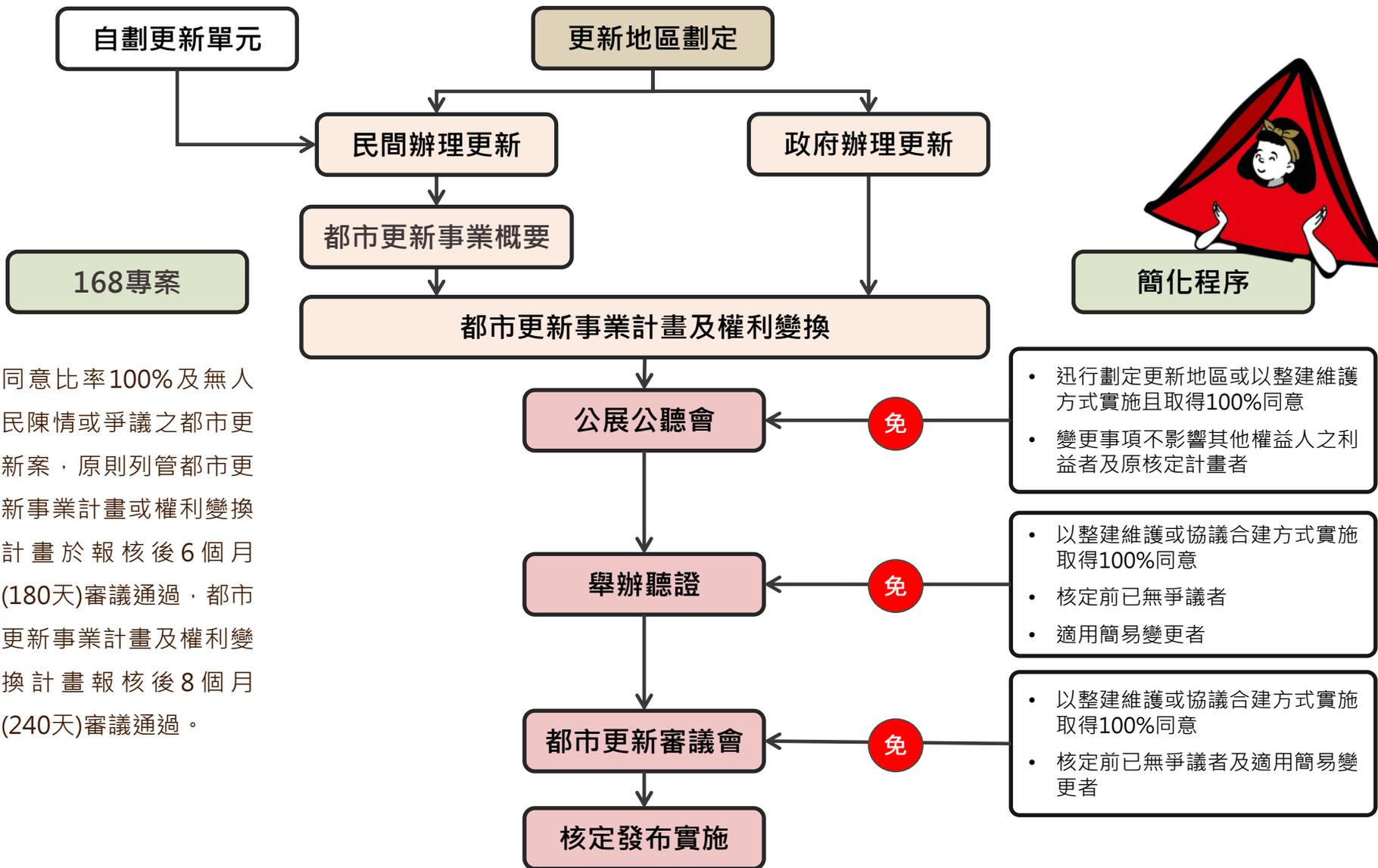
---

## 自行申請劃定 ▲ 自行劃定更新單元

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：

都市更新單元係由所有權人依主管機關所訂定的「更新單元劃定基準」提出申請，可單獨實施都市更新事業的範圍。

# 怎麼做都市更新？



# 誰來做都市更新?

## 實施者

### 什麼是實施者?

實施者是依據都市更新條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。其意義類似一般民間慣稱之「業主」、「甲方」，或是申請建築執照之「起造人」。

## 實施方式

### 1 都市更新會

超過7人的土地及合法建築物所有權人自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，訂定章程，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准。



### 1 自行興建

更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人自行出地出錢自建，依法組織都市更新會尋求規劃單位協助進行更新事業，更新過程中遴選建築師、營造廠、融資銀行等協力廠商，由全體所有權人承擔更新風險並享有全部土地開發利益。

### 2 股份有限公司

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



### 2 權利變換

更新地區內的土地所有權人、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的應有部分或權利金。

### 3 協議合建

更新單元內的私有土地及私有合法建築物所有權人，全體同意實施者所提都市更新事業計畫，並於計畫核定發布實施後，按雙方約定處理相關權利。

# 多少同意比率才能送事業計畫及權變計畫?

1. 迅行劃定更新地區



50%

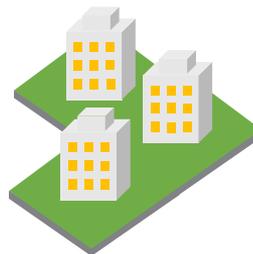


50%

2. 優先劃定更新地區



75%



75%

3. 自行劃定更新單元

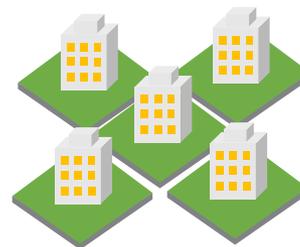


80%



80%

4. 人數免計



90%

# 都市更新容積獎勵有多少？



## 容積獎勵

- ✓ 中央訂定
- ✓ 多項獎勵
- ✓ 容積項目、額度、計算方式



最多70%可選擇

- ✓ 因地制宜
- ✓ 保留額度
- ✓ 由地方彈性處理



最多42%可選擇



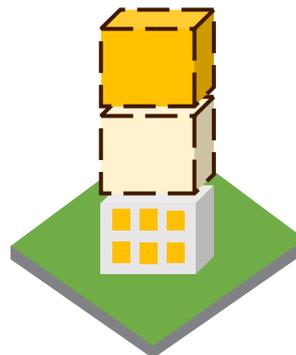
## 容積獎勵上限

- ✓ 一般地區



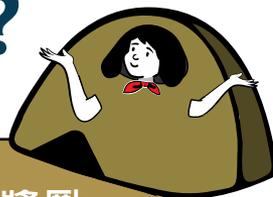
50%

- ✓ 策略地區
- ✓ 政府主導
- ✓ 面積一萬平方公尺以上提高兩倍容積



50% X 2

# 都市更新有什麼好處？



## 稅賦減免

項目	優惠
地價稅	免徵、減徵
房屋稅	減半徵收 2+10年
土地增值稅	減徵 40%
契稅	減徵 40%

## 容積獎勵

方式
法定容積獎勵 50%
<b>取最高值</b>
法定容積獎勵 30%+原容積

## 融資

方式
提供低利貸款
都市更新基金補助
放寬融資限制



# 都市更新

# 陪您實現

臺灣金融聯合都市更新  
服務(股)公司



Line@



Facebook



公司網站：  
[www.turfs.com](http://www.turfs.com)