



10 MINUTES

流程快易通

快速上手！

你不可不知都市更新操作流程

流程快易通

1

流程快易通

2

流程快易通

3

流程快易通

4

流程快易通

5

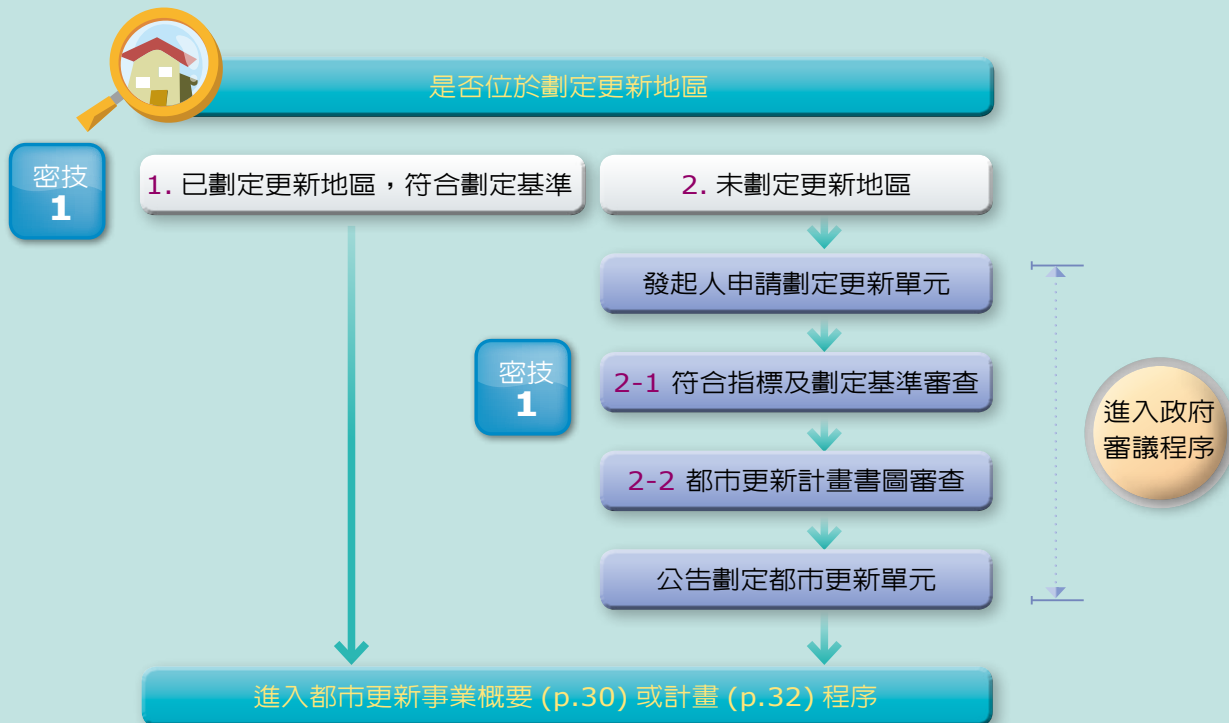
流程快易通

6

流程快易通

1

劃定更新單元



1. 你家如已位在「都市更新地區」，可以依據「**臺北市都市更新自治條例規定之更新單元劃定基準**」，請前往「密技 1」(p.44)，直接進入啟動都市更新程序。
 2. 如非屬於劃定更新地區，應符合指標及劃定基準，可依「臺北市土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元（重建區段）作業須知」找**專業者**協助寫申請書，由至少一位熱心的土地及合法建築物所有權人代表，申請自行劃定更新單元。
- 2-1 請到臺北市都市更新處網站 - 「法令園地」查詢「臺北市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標準」進行檢核。
 - 2-2 指標審查通過後，再擬具「都市更新計畫書圖」送「臺北市都市計畫委員會」審議，審議通過後，即可公告為更新單元。

- 去哪找「專業者」，請前往「服務廣角鏡」，打電話請「臺北市都市計畫技師公會」或「臺北市建築師公會」推薦；也可到臺北市都市發展局網站 - 下載「社區規劃師」或臺北市都市更新處網站下載「核定之都市更新案實施者及規劃單位資料清冊」參考。



流程快易通

2

都市更新事業概要



已劃定都市更新單元 (p.28)

密技
4

1. 發起人整合參與都市更新意願

密技
6

2. 發起人舉辦概要公聽會

發起人擬具事業概要申請核准

市政府核准都市更新事業概要

進入都市更新事業計畫程序 (p.32)

發起人
進行整合，
擬具事業
概要進入政府
審議程序

1. 「事業概要」的發起人（申請人）是由「土地及合法建築物所有權人」推舉其中，取得更新單元內，私有土地及私有合法建築物，其面積及所有權人數 $1/10$ 以上同意比例門檻，即可擬具事業概要申請核准，一般都會找專業者協助。請前往「密技 4」（p.50）。
2. 公聽會很重要，一定要記得參加喔，請前往「密技 6」（p.54）。

- 去哪找專業者，請前往「服務廣角鏡」，打電話請「臺北市都市計畫技師公會」或「臺北市建築師公會」推薦；也可到臺北市政府都市發展局網站 - 下載「社區規劃師」或臺北市都市更新處網站下載「核定之都市更新案實施者及規劃單位資料清冊」參考。
- 當劃定都市更新單元後，如實施者取得達事業計畫同意比例門檻，則可以免擬定「都市更新事業概要」，直接擬定「都市更新事業計畫」。



流程快易通

3

都市更新事業計畫



已劃定都市更新單元 (P.28)

更新事業概要核准 (P.30)

密技
3

1. 選定實施者

密技
2.4.7.8

2. 實施者整合參與都市更新意願

密技
6

3. 實施者舉辦公聽會

密技
5

4. 實施者擬具事業計畫申請報核

密技
5.6

5. 市政府辦理公開展覽及公聽會

6. 提請審議會審議

7. 事業計畫核定

實施者進行
整合，擬具
事業計畫進入政府
審議程序

進入執行計畫階段 (協議合建) (P.39)

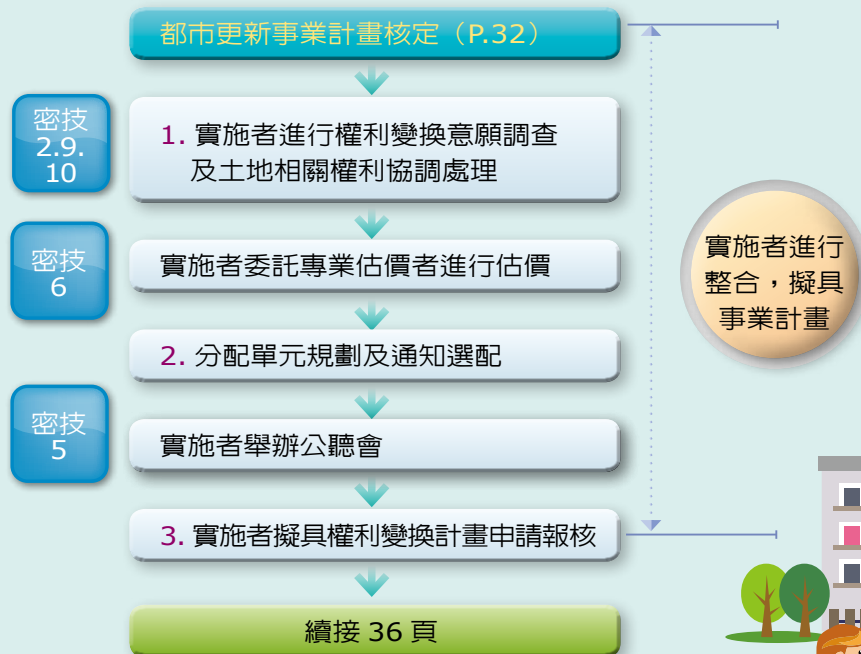
進入都市更新權利變換計畫階段 (P.34)

1. 都市更新事業計畫必須由**實施者**提出申請，選定「實施者」很重要，決定方式在於把同意書簽給某實施者。實施者之選定，請前往「密技 3」(P.48)。
2. 實施者在整合大家參與都市更新意願，會完成都市更新事業計畫的擬定，並提出包括**建築設計**及**財務計畫**的實質內容，與大家進行溝通，建築設計將決定你未來想選配的房子，財務計畫決定共同負擔比例，一定要去了解內容。請前往「密技 2、4、7、8」(P.46.50.55.57)。
3. **公聽會**是要了解整個事業計畫的內容，並提供你寶貴的意見，一定要記得參加喔，請前往「密技 6」(P.54)。
4. 實施者向市政府提出都市更新事業計畫的報核申請，就已進入法定的審議程序，想知道辦理進度，可詢問實施者或到臺北市都市更新處網站 - 「便民服務」 - 「都市更新審議辦理情形」去查詢，請參考「密技 5」(P.52)。
5. 公開展覽為期 30 天，如果你是所有權人會收到公文書通知，如何了解計畫內容，請參考「密技 5」(P.52)。
6. 在公開展覽及審議期間，建議以書面提供意見，以便請實施者回應，供審議會審議參考，必要時也會邀請你與會陳述意見，請參考「都市更新及爭議處理審議會設置要點」。
7. 都市更新事業計畫經市政府核定後，核准函會寄發給各所有權人及權利關係人，並公告 30 天、刊登政府公報，如何解計畫內容，請參考「密技 5」(P.52)。都市更新事業計畫之容積獎勵的額度、建築設計就此確定了，不過財務計畫涉及權利變換的負擔，仍要到權利變換計畫才能抵定。

流程快易通

4

都市更新權利變換計畫



權利變換計畫的擬定不需要簽署同意書，實施者依據事業計畫審定結果，進行權利變換之選配工作。

1. 實施者擬定權利變換計畫前，會進行意願調查，了解你是「願意參與權利變換，分配更新後之房地」或「不願意參與權利變換分配，領取補償金」，再依大家的意願來辦理選配程序。你會收到「更新後申請分配位置申請書」，在這之前，實施者須先請三家不動產估價師事務所辦理更新前、後房地的估價，擇定一家估價結果作為計算大家權利價值之基準。請前往「密技 2、9、10」（P.46.59.61）。
2. 實施者會在距「更新後申請分配位置」截止日不少於 30 日前舉辦公聽會，公聽會很重要，對於選配原則、權利變換計畫等內容的疑問，都可以利用這個公開場合發問或表達意見。請前往「密技 6」（P.54）。

3. 實施者向市政府提出權利變換計畫的報核申請，就已進入法定的審議程序，想知道辦理進度，可詢問實施者，或到臺北市都市更新處網站 - 「便民服務」 - 「都市更新審議辦理情形」去查詢，請參考「密技 5」（P.52）。

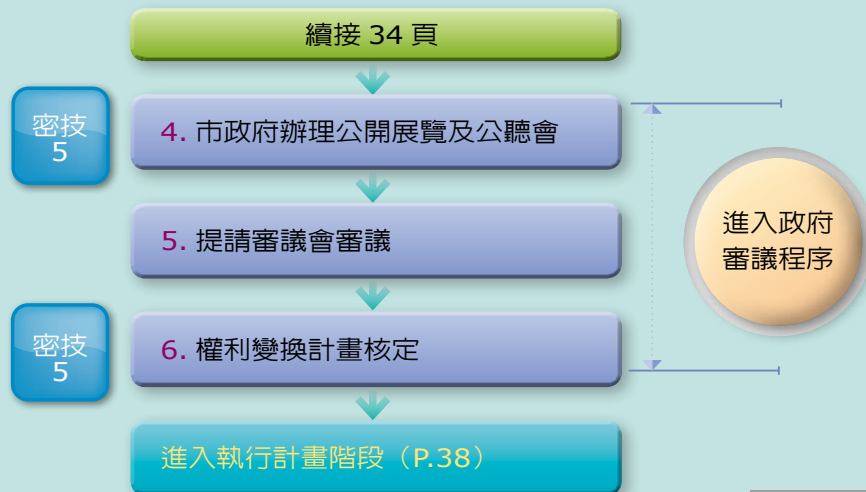


- 當你收到「更新後申請分配位置申請書」很重要，法令規定要有 30 日以上的時間，給大家考慮，在期限內以書面方式向實施者提出申請。有任何疑問都應趕快向實施者反應，千萬不要影響到自己的權益！
- 在進行選配時，實施者可以訂出選配原則（分配方式）供大家遵循。未於期限內提出申請，或同一個分配單元位置有二人以上申請，以選配原則仍無法確定時，都將以公開抽籤方式進行分配，記得要親自或委託親友出席，以免影響權益。

流程快易通

4

都市更新權利變換計畫



4. 公開展覽為期 30 天，所有權人會收到公文書通知，如何了解計畫內容，請參考「密技 5」(P.52)。
5. 在**公開展覽及審議期間**，建議以**書面**提供意見，以便請實施者回應，供審議會審議參考，必要時也會邀請你與會陳述意見。
6. 權利變換計畫經市政府核定後，核准函會寄發給各所有權人及權利關係人，並公告 30 天、刊登政府公報及新聞報紙 3 日，如何了解計畫內容，請參考「密技 5」(P.52)。

- 權利變換計畫核定後 2 個月內，土地所有權人對權利價值有異議時，請參考「密技 2、5」(P47.53)。



流程快易通

5

核定實施

都市更新權利變換計畫核定 (P.36)



1. 實施者通知所有權人
(1) 發放補償金
(2) 公告拆遷日

2. 實施者申請
拆除執照
建造執照

準備

密技
2

3. 實施者協助所有權人拆遷安置

實施者進行房屋興建
(1) 原建築物滅失登記
(2) 申報開工 (申請更新期間稅賦減免)、施工

施工

申請使用執照
申請測量

交屋
(1) 接管 (2) 產權登記 (3) 差額價
金找補

完工

都市更新成果備查

1. 權利變換計畫核定後，實施者會將**更新後應分配的土地及建築物**、**應領之補償金額**及**舊違章戶處理方案**，通知土地所有權人、權利變換關係人及占有他人土地的舊違章建築戶；通知所有權人、管理人或使用人，有關「應行拆除遷移之土地改良物」、「預定公告拆遷日」及「應領之拆遷補償費」。請參照權利變換實施辦法第18、19、20條。
2. 依照建築法令規定，申請拆除執照必須獲得全體所有權人之同意，不過按都市更新條例的規定，實施者是具備申請拆除執照之資格，建築執照也是。
3. **拆遷安置計畫**在都市更新事業及權利變換計畫內都會載明，實施者必須依據該計畫辦理，如發放拆遷補償費及給予租金補貼等，更新前房屋的拆除，按都市更新條例規定，是由所有權人自行拆除，但大多委由實施者執行，實施者如無法處理，是可以向市政府申請代為拆除。請前往「密技 2」（P.46）。

● 採**協議合建**方式實施之都市更新事業案件，皆循一般建築管理及地政登記相關法令規定辦理，於實施完成後，向市政府申報都市更新成果備查。



流程快易通

6

整建維護

1. 市政府公告受理期間

2. 申請人檢具申請書（函）及補助計畫書提出申請

3. 提請審議會審議核准補助上限

市政府公告劃定更新單元

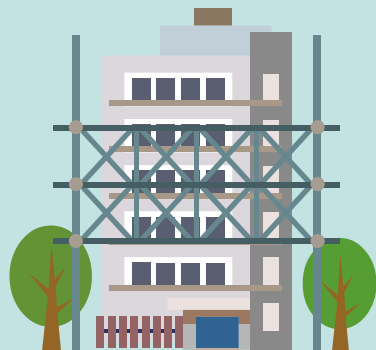
4. 實施者應於 3 個月內擬具都市更新整建維護事業計畫申請報核

市政府辦理公開展覽、公聽會及審議

5. 核定發布實施

向本市建築主管機關辦理相關執照申請

更新事業完成及成果備查

政府公告受理
徵選階段進入
審議階段計畫
執行階段

1. 每年第一季公告，請務必先到臺北市都市更新處網站下載公告資訊與檔案（包含公告內容與提案書範本），建議找專業者協助評估整建維護項目與所需經費，並協助填寫提案書。
2. 基本上只要是位在臺北市的一幢合法建築物都可以申請，至於由誰申請，請回顧操作大「攻略 6」（P.24）。提案前，務必要跟住戶凝聚辦理整建維護的共識如召開住戶大會等，再向市政府提出申請，對於後續作業會比較有效率。
3. 所有的提案經審議會核准補助上限後，市政府將配合公告劃定都市更新單元。
4. 申請人必須於公告劃定更新單元後 3 個月內，辦理以下事項：
 - (1) 依都市更新條例施行細則第 6 條規定，辦理都市更新事業計畫公聽會。
 - (2) 整合居民意見，簽署都市更新整建維護同意書。同意比例比照重建之門檻，請參考「密技 2」（P.46）。
 - (3) 撰寫都市更新整建維護事業計畫書。
5. 整建維護撥款方式共分兩期，分別於各期完成後，由申請人提出申請。
 - 第一期：都市更新事業計畫經市政府核定後 60 日內，應出具領據，並檢附相關文件，申請核撥補助經費 30%。
 - 第二期：於工程竣工並查驗通過後 60 日內，應出具領據，並檢附相關文件，申請核撥剩餘補助經費。



還有什麼疑問
想找人諮詢？
都趕快把它記
下來吧！



MEMO