# 都更怎麼進行？從更新範圍到分配機制一次搞懂

115 年 9 月 12 日於「臺南市勞工育樂中心第一教室」舉辦第 13 場臺南市都市更新推廣講習課程，課程時間為 3 小時，本場次報名人數計有 51 人次，實際到場參與學員為 35 人(網路報名 26 人，現場報名 9 人)，以地政士、不動產相關行業的相關人員及一般民眾為居多，講習課程主題為「都市更新實務解析：從更新範圍到事業計畫期程及權利變換機制案例介紹」。





本次講習以「都更怎麼進行？從都更範圍到分配機制一次搞懂」為主題，從都市更新的必要性、更新地區及更新單元劃定、推動模式、同意門檻、都市更新事業計畫、權利變換、共同負擔、容積獎勵、稅捐減免到實際案例進行完整說明，協助民眾建立都市更新從前期評估到完成重建的整體概念。簡報亦比較都市更新與危老重建的差異，說明都市更新可採公辦都更、委託實施者或自主更新等方式，各模式在資金來源、地主主導程度及推動風險上有所不同。

在更新程序方面，講師說明都市更新並非只要房屋老舊即可辦理，須先確認是否位於政府劃定更新地區，或符合自行劃定更新單元條件，再依案件性質整合住戶共識。不同更新類型的同意門檻亦有所差異，並非所有都市更新案件均須 100%同意；進入事業計畫及權利變換後，尚須經公開展覽、公聽會、聽證及審議等法定程序。

另一重點為「權利變換」。講師以實際計算方式說明，更新後並非單純依原有坪數一坪換一坪，而是先由專業估價者評估更新前後權利價值，再扣除工程費、規劃設計費、拆遷安置、貸款利息、稅捐及管理費等共同負擔後，依更新前權利價值比例分配更新後房地。若實際分配價值與應分配價值不同，再以差額價金辦理找補；不願或無法參與分配者，則依規定以現金補償。

此外，都市更新尚有容積獎勵、土地增值稅、契稅、地價稅及房屋稅等相關減免措施，並有融資、弱勢保障、法律扶助及諮詢機制，可降低住戶推動更新的財務及程序負擔。

最後透過新店行政生活園區及民辦都市更新案例，具體說明都市更新如何改善老舊建築、狹小道路、停車及公共空間不足等問題，也讓民眾了解都市更新不只是「換新房子」，而是整合土地、建築、財務、住戶權益及公共環境的長期計畫。透過本次課程，與會者對更新範圍、同意比例、權利分配及實際推動程序均有更完整且具體的認識。






今天為都市更新推廣講習的第 13 場，參加的學員不管是網路報名或現場出席都非常踴躍，上課期間每個學員都很認真的聽課，最後透過問題研討也非常踴躍發問，課程結束時也告知學員之後如有都市更新的相關問題，都可來電輔導團或加入輔導團的 Line 生活圈來進行協助。