

桃園市政府自主更新輔導團巡迴講座

平鎮區國泰市場都市更新說明會

桃園市政府自主更新輔導團

112年11月17日



簡報QRCODE

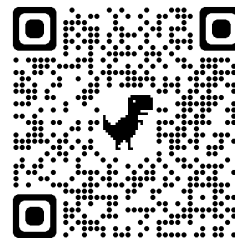
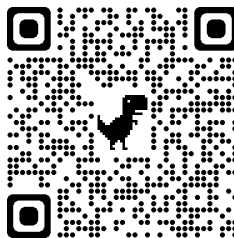


桃園市自主更新輔導團市民服務事項

- ◆ 開設自主更新教育訓練
- ◆ 舉辦自主更新巡迴講座
- ◆ 提供專業諮詢服務
- ◆ 歷年補助計畫管理及輔導

輔導團
專屬網站

教育訓練
報名連結



➤ 未來城市空間發展會報-6項都更精進作為

- ① 都更單元劃定基準-112/04/24公告
- ② 都更權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準-112/05/23公告
- ③ 跨街廓都更容積調派專案-112/07/01生效
- ④ 受理提議劃定更新地區作業原則-112/10/12公告
- ⑤ 實施者申請代拆辦法-研訂中
- ⑥ 都更容積獎勵核算標準-研修中

▶ 個案位置



計畫位置及範圍

計畫位置

桃園市平鎮區忠貞段989地號等6筆土地，面積
1,836.80㎡，街廓面積5,813.70㎡

- 北側臨接龍福路(15M)、西側臨接龍德路36巷20弄(7M)、南側臨接龍德路36巷(8M)、東側臨接龍德路(10M)，所圍街廓西側。

都市計畫與使用管制

99.05 變更中壢(龍岡地區)都市計畫(第二次通盤檢討)

使用分區	住宅區	道路用地
土地面積(m ²)	1,745.96	90.84
建蔽率	60%	-
容積率	200%	-
基準容積(m ²)	3,491.92	-

<p>桃園市都市更新單元劃定基準 112.04.24</p>	<p>第2條第2款 街廓內臨接一條計畫道路或本府已指定建築線且寬度達八公尺之現有巷道且土地面積達一千五百平方公尺以上者。(符合規定)</p>
------------------------------------	---



土地及建物現況

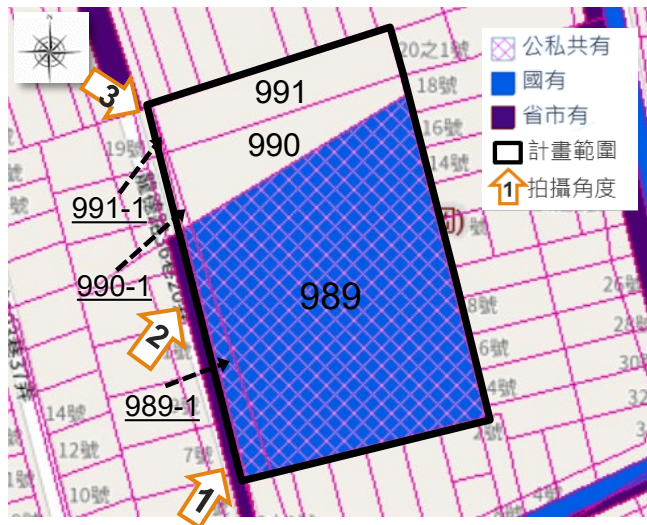
◆ 土地權屬

編號	地號	面積	使用分區	權屬	權屬占比
1	989	1,289.49	住宅區	公私共有	74.64%
2	989-1	81.58	道路用地	公私共有	
3	990	221.96	住宅區	私有	25.36%
4	990-1	8.14	道路用地	私有	
5	991	234.51	住宅區	私有	
6	991-1	1.12	道路用地	私有	
總計		1,836.80			100%

◆ 建物現況

無建築執照，現為三層樓老舊住宅及停車空間。

▼ 公有土地分布圖



巡迴講座

簡報 大綱

壹、何為都市更新

貳、如何自主更新

參、如何整建維護



壹、 何謂都市更新

- 都市更新是什麼？
- 為何要做都市更新？
- 何處可做更新？
- 誰可以做更新？
- 都市更新如何推動？
- 都市更新有何好處？

✓ 都市更新是什麼？

都市更新：依都市更新條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施

重建

整建

維護

法令依據

1. 都市更新條例
2. 都市更新條例施行細則及相關子法
3. 地方政府法規

計畫範圍

1. 更新地區
優先劃定地區
迅行劃定地區
策略性更新地區
2. 更新單元

處理方式

1. 重建
建物拆除重建
2. 整建
改建、修建 或
充實其設備
3. 維護
加強範圍內土地
使用及建築
管理

程序規範

1. 單元檢討
2. **事業概要**
3. 事業計畫
4. 權利變換
5. 核定實施

立法意旨(都市更新條例 #1)：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。



為何要做都市更新

- ❑ 屋齡老舊超過30~50年以上、屋況日趨惡化
- ❑ 建材結構耐震能力不足且又搭建高層違章
- ❑ 採光通風日照差、平面使用機能效益差
- ❑ 建物管線老舊、外露且耗能欠缺現代化設備
- ❑ 外牆壁面及屋頂滲漏水、壁癌難根治
- ❑ 老年人欠缺電梯、無障礙設施環境
- ❑ 缺乏停車空間且巷道狹窄影響防災與救災
- ❑ 缺乏公共綠意空間、機能混雜環境品質差
- ❑ 建物景觀老舊機能差



✓ 何處可做更新？

都市計畫(都市土地)範圍內，且符合都市更新單元劃定基準之土地，即可辦理都市更新

□ 更新地區

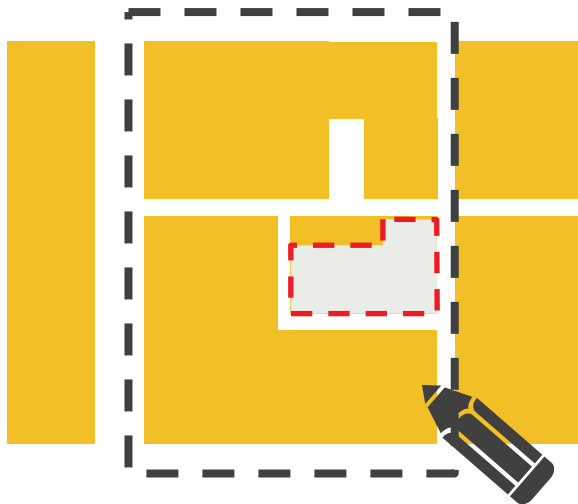
✓ 都市計畫範圍內經政府劃定之都市更新地區(#5)

□ 自行劃定更新單元

✓ 政府未劃定更新地區但符合更新單元劃定基準者(#23)



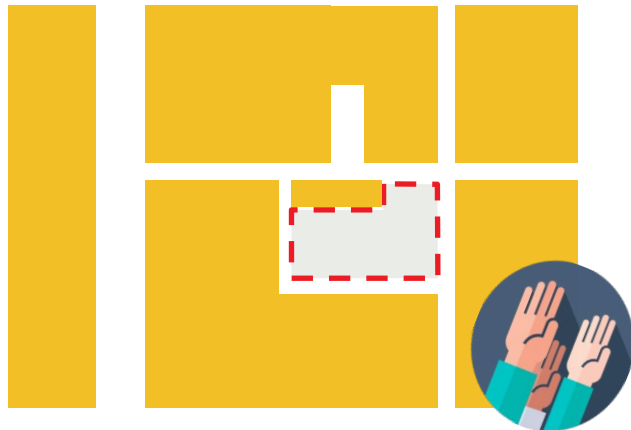
✓ 更新地區V.S更新單元



都市更新地區

是由政府劃定，鼓勵這個範圍內的建物應該儘速辦理更新事業

一個更新地區範圍內
可包含多個更新單元。



都市更新單元

在都市計畫範圍內，由所有權人依據都市更新單元劃定基準，申請單獨實施都市更新事業之範圍。

(#23)

✓ 桃園市都市更新單元劃定基準

桃園市政府 112 年 4 月 24 日府都住更字1120088363號令修正



公劃
地區

單元規模**5項**需符合**1項**



非公劃
地區

5項需符合1項

+附表指標達2項以上

-已公告都市計畫之大眾運輸場站及出入口800公尺內，附表指標達1項

+建物屋齡>30年之投影面積比例應達建築物總投影面積1/2

+不得位於保護區、農業區、山坡地(山坡地保育利用條例§3)

跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合前四款規定之一，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

5

2 臨1條計畫道路或市府已指定建築線且寬度達八公尺以上之現有巷道+1500m²以上

1 完整計畫街廓

4 1000m²以上

3 臨2條計畫道路+1000m²以上

同一街廓內相鄰土地業已建築完成而無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成者，其土地面積達一千平方公尺以上，經敘明理由，提經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者。

已建築完成而無法合併更新

✓ 桃園市都市更新單元劃定基準

10指標取
2指標以上

項	指標
1	更新單元內屋齡達三十年以上，窳陋且屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上。註1
2	更新單元內屋齡達三十年以上，窳陋且建築物鄰棟防火間隔不符建築技術規則建築設計施工編之規定者，其棟數比例達二分之一以上。註1
3	更新單元內建築物依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估，其結果為乙級或未達最低等級之棟數比例達二分之一以上。註1
4	更新單元內現有巷道寬度小於六公尺者之長度或面積占現有巷道總長度或面積比例達二分之一以上。
5	更新單元內合法建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上。
6	更新單元內計畫道路未徵收開闢之面積比例達二分之一以上。
7	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。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。
8	更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者。
9	更新單元內四層以上之合法建築物棟數占更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。
10	更新單元內建築物無單獨衛生設備戶數或經本府水務局確認未銜接公共污水下水道系統之棟數比例達二分之一以上。

註1：檢附建築師或專業技師簽證、或經專業機構辦理鑑定

✓ 桃園市都市更新單元劃定基準

3種情形免檢討部分條款：

危險建築

1.合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。2.高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。3.合法建築物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規定。經土地及建物所有權人人數及面積4/5以上同意者

不受劃定基準第二點至第四點、第五點第一款及第二款規定之限制

整建維護

合法建築物全部以整建或維護方式辦理者

不受劃定基準第二點至第四點、第五點第一款及第二款規定之限制

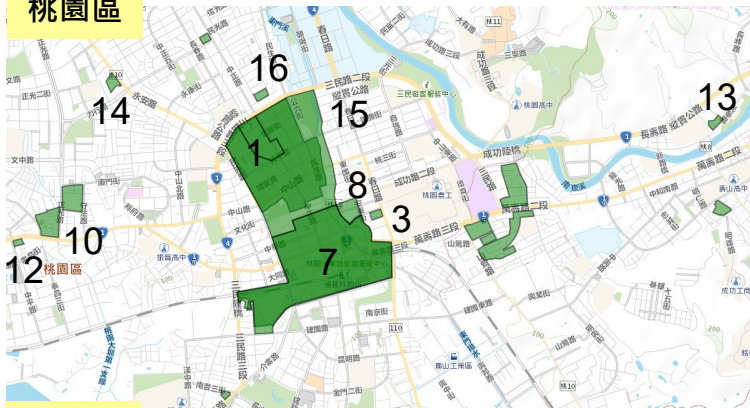
危老建築

合法建築物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二款及第三款所定結構安全性能評估，並經本府認定者

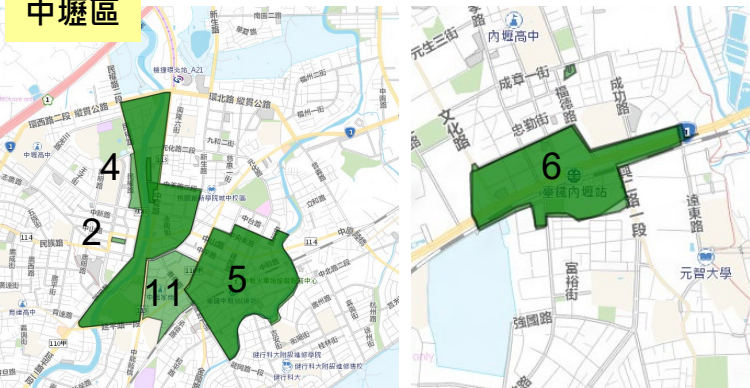
不受第五點第一款及第二款規定之限制

✓ 桃園市優先輔導更新地區示意圖

桃園區



中壢區

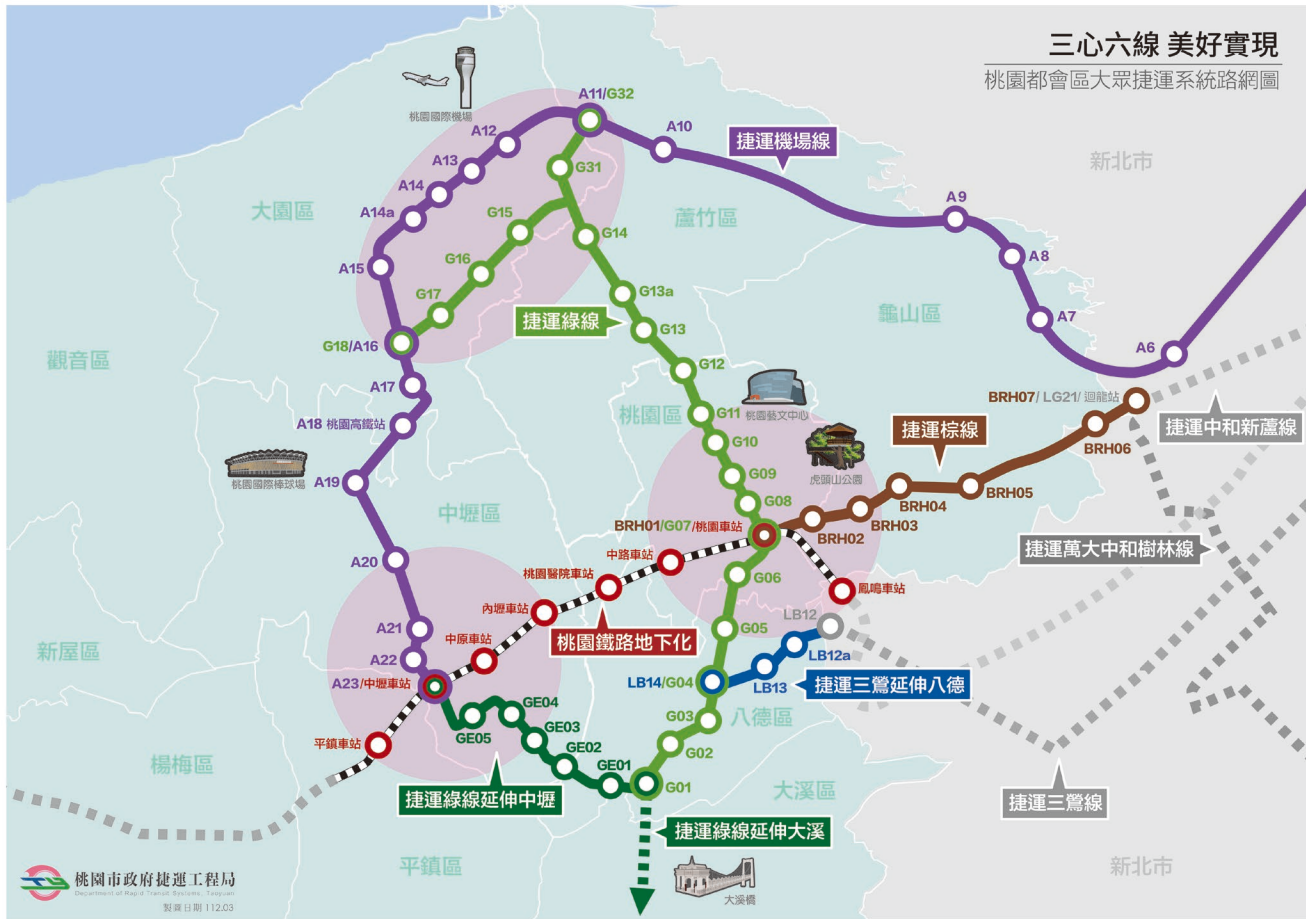


編號	行政區	已劃定更新地區	發布日期
1	桃園區	桃園正發大樓及永和市場周邊更新地區	97.01
2	中壢區	中壢新明市場更新地區	97.04
3	桃園區	東門市場更新地區	97.04
4	中壢、平鎮區	中壢平鎮老街溪(環北路至延平路)兩側更新地區	100.10
5	中壢區	中壢火車站周邊更新地區	101.02
6	中壢區	內壢火車站周邊更新地區	101.02
7	桃園區	桃園火車站周邊更新地區	101.02
8	桃園區	東門段177-1地號等167筆土地更新地區	105.12
9	楊梅區	楊梅草埔坡段埔心小段(埔心警區)都市更新地區	102.10
10	桃園區	桃園地方法院及正光路警察宿舍周邊地區	110.01
11	中壢區	中壢家商周邊更新地區	104.12
12	桃園區	中平段716地號等9筆土地(集賢社區大樓)都市更新地區	106.12
13	龜山區	陸光段361地號等36筆土地(金山、光峰社區)都市更新地區	106.12
14	龜山區	建國一村周邊地區	108.3
15	桃園區	舊城區周邊地區	108.9
16	桃園區	埔子段埔子小段2039-6地號等27筆土地都市更新地區	109.06
17	大園區	桃園捷運系統航空城捷運綠線G31都市更新地區	109.11
18	桃園區	桃園捷運系統航空城捷運綠線G09都市更新地區	109.11
19	八德區	桃園捷運系統航空城捷運綠線G04-1、G04-3、G05都市更新地區	109.11



✓ 桃園市捷運路網示意圖

三心六線 美好實現
桃園都會區大眾捷運系統路網圖



桃園市政府捷運工程局
Department of Rapid Transit Systems, Taoyuan
製圖日期: 112.03

✓ 我可以蓋多少？

依都市計畫法臺灣省施行細則109.03.31

第三十二條 各使用分區之建蔽率不得超過下列規定。但本細則另有規定者外，不在此限：**一、住宅區：百分之六十。二、商業區：百分之八十。**

前項各使用分區之建蔽率，當地都市計畫書或土地使用分區管制規則另有較嚴格之規定者，從其規定。

第三十四條 **都市計畫地區各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定。**

附表一 土地使用分區建蔽率及容積率規定表

土地使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	百分之六十	依實際發展及需求，於都市計畫書中訂定
商業區	百分之八十	依實際發展及需求，於都市計畫書中訂定

✓ 以桃園區住宅區作為範例

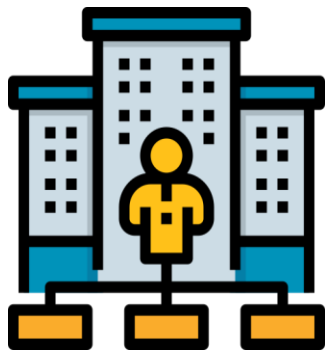
案例：桃園市住宅區為例 建蔽率60% 容積率230% 土地303坪 (1,000m²×0.3025)

建蔽率	建物單層可建面積 = 303坪 × 每一坪土地可單層建築 0.60 坪 = 181.8坪
容積率	總容積坪 = 303 坪 × 每坪土地興建 2.3容積坪 = 696.9 × 核定容積獎勵值
容積坪 可登記 多少權狀 坪數？	地政機關登記房屋權狀坪數 = 主建物 + 陽台 + 雨遮(註4) + 公設面積 <u>經驗值速算 = 696容積坪 × 係數估值1.58 = 1101.10坪 × 核定容積獎勵值</u> 註1.容積坪不完全等於主建物，部分容積坪可能設計為陽台或公設面積。 註2.以上權狀坪數未計汽車停車空間面積。 註3.係數估值會隨使用分區、建築設計變動， <u>係數愈高公設越高，容積坪不會增加</u> 。 註4.107年1月1日起申請之事業計畫報核案， <u>地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍登記，雨遮面積不能登記</u> 。(詳參地籍測量實施規則第273條)
樓層愈高 容積坪數 會越多？	1101.10容積坪 ÷ 15 樓 = 每一層 73.40坪 1101.10容積坪 ÷ 20 樓 = 每一層 55.06坪 總容積坪不會因樓層數蓋愈高而增加 僅影響各層容積坪數配置

條例#65：依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣(市)主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

✓ 誰可以做更新？

實施者：(#3)實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。



政府機關（構）、
專責法人或機構



都市更新事業機構，
以依公司法設立之
股份有限公司為限

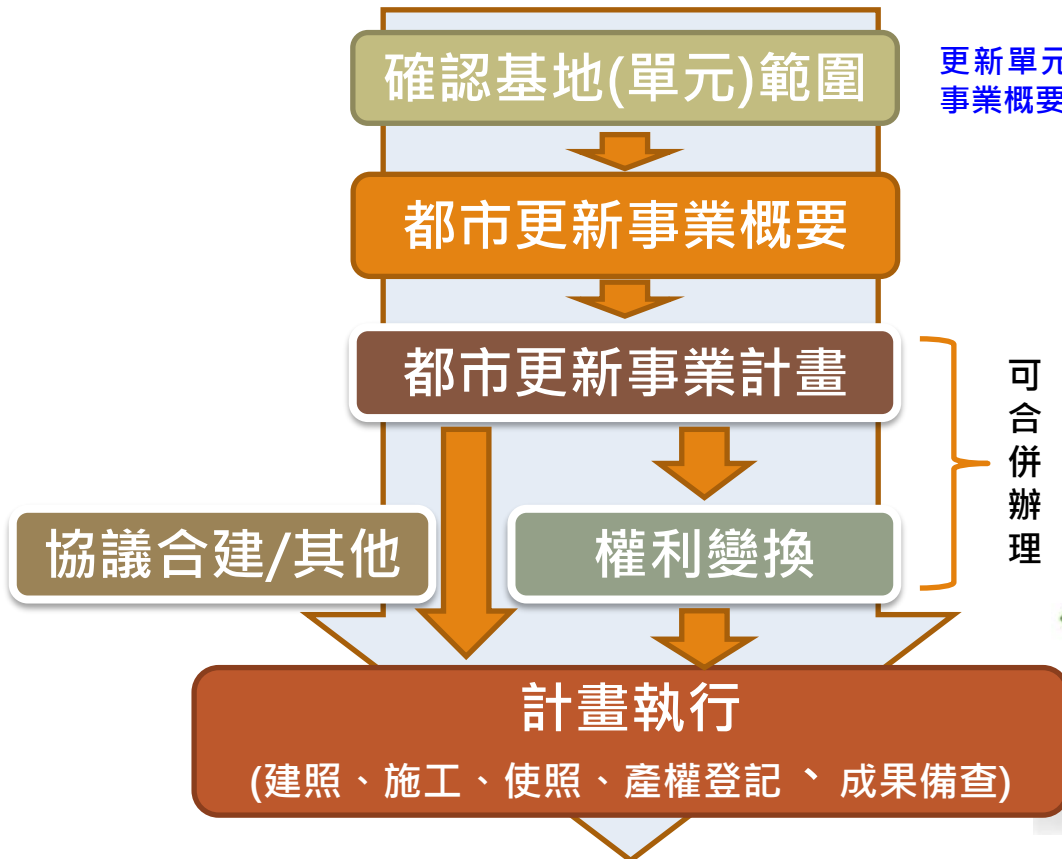


都市更新會

備註：都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。



都市更新如何推動？



更新單元劃定基準應於更新事業概要中載明。

可合併辦理



✓ 都市更新有何好處？

● 透過都市更新讓我們的居住環境更安全、更美好

- ❑ 舊屋重建換新屋或拉皮整建-- 改善房屋機能與居住環境
- ❑ 建築規劃設計留設人車系統、公共開放空間與無障礙設施
- ❑ 打造「生態、節能、減廢、健康」的現代化綠建築社區
- ❑ 協助興闢毗鄰基地的計畫道路或社區需要的公益設施
- ❑ 資產重新活化及利用--提升整體效益與價值
- ❑ **都市更新建築容積獎勵**
- ❑ **房地稅賦減免(地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅)**



- ❑ 政府公權力把關審議

老屋更新
活化利用

公共安全
都市防災

提升居住
環境品質



都市更新建築容積獎勵

多元獎勵項目 協助達到獎勵上限

中央：十三項容積獎勵，可依個案需求來申請獎勵。

(最高可申請至50%)

地方：除了中央獎勵項目，也授權地方政府，可因地制宜來另訂容積獎勵項目。

(最多僅能申請20%)

例如：

- 捐贈當地都市更新基金
- 建築規劃設計
- 回復原居住水準

 新增項目

 既有項目

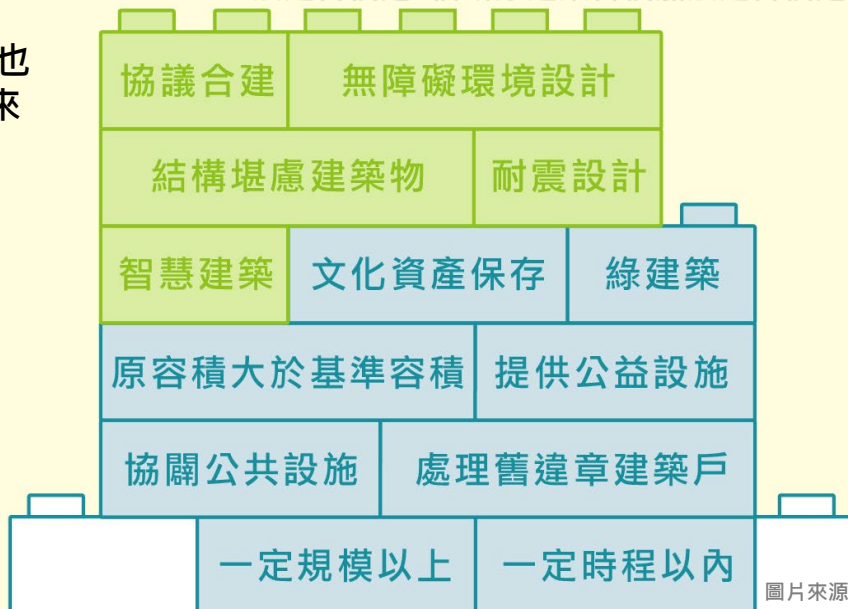
法令依據：都更條例第65條

一般地區：

- ① 法定容積之1.5倍
- ② 原建築容積加法定容積之0.3倍
- ③ 原建築容積之1.2倍
- ④ 原建築容積之1.3倍(屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全)

策略地區

法定容積之2倍或原建築容積加法定容積之0.5倍



圖片來源：營建署

都市更新建築容積獎勵辦法 (108.5.15台內營字第 1080807765 號令修正)

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

✓ 桃園市都市更新容積獎勵109.12.3修正公告

申請地方獎勵值額度不得超過建築基地**0.2倍之基準容積**

條號	條款	額度上限	內容
2	5年內加速辦理都更	5%	自109年12月3日修正施行後，五年內擬訂報核之都市更新事業計畫，得給予更新單元建築基地基準容積百分之五之獎勵。（註：中華民國110年3月17日行政院院臺建字第1100005887號函告第2條規定無效）
3	報核時同意超過90%	5%	擬訂報核都市更新事業計畫之更新單元內 私有土地及合法建築物所有權人數及所有權面積均超過十分之九 ，得給予基準容積百分之五之獎勵。
4	人行步道	15%	更新單元建築基地 面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之現有巷道 沿街面，留設淨寬度 二公尺以上 之沿街步道開放空間，且 具延續性 ，得給予容積獎勵。但超過十公尺部分，不予獎勵。前項容積獎勵上限不得超過基準容15%，獎勵額度依扣除有關汽車出入口後之實際留設面積計算之。 依第一項獎勵留設之空間及其與街道銜接處須順平無高差，並設置標示牌明確標示面積、位置、無條件供公眾使用及不得停放車輛，另應於住戶規約中載明。沿街步道開放空間深度應大於各該都市計畫土地使用分區管制要點規定退縮距離再加一公尺，始得申請第一項獎勵。
5	街角廣場		基地留設無頂蓋街角廣場者，得給予容獎勵，獎勵面積 依其實際留設面積計算之 ，除不得與前條之獎勵面積重複外，其容積獎勵合計不得超過基準容積15%。前項街角廣場應設置於計畫道路或指定建築線之現有巷道轉角處，並配合周邊無遮簷人行步道或騎樓整體規劃， <u>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。</u>

✓ 桃園市都市更新容積獎勵109.12.3修正公告

條號	條款	額度上限	內容
6	鼓勵老舊公寓更新	15%	<p>基地內建築物屬合法建物，樓層達四層樓以上無電梯且屋齡達三十年者，得給予容積獎勵：</p> <p>位於法定容積260%以下者</p> <p>五層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十五</p> <p>四層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十</p> <p>位於法定容積超過260%</p> <p>五層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之九</p> <p>四層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之六</p>
7	產權複雜案件整合	10%	<p>產權級別計算：都市更新事業計畫申請報核日之(門牌戶+土地所有權人+建號所有權人數)÷3 獎勵額度</p> <p>25以上未達50：基準容積百分之四</p> <p>50以上且未達100：基準容積百分之六</p> <p>達100以上者且未達150者：基準容積百分之八 $(91+186+75)/3=352/3=117$</p> <p>達150者以上：基準容積百分之十</p>
8	捐贈都市發展基金	20%	<p>(一)捐贈都發基金金額 = 取得獎勵容積之基地價格 - 未取得獎勵容積之基地價格</p> <p>(二)捐贈都市發展基金所獲得容積獎勵前後地價評估，以土地開發分析法為主，並應參酌比較法或其他方法共同決定之，如無法以土地開發分析法評估者，應敘明理由並依不動產估價技術規則規定辦理。</p>



✓ 桃園市都市更新容積獎勵109.12.3修正公告

條號	條款	額度上限	內容								
9	申請提供公益設施	依獎勵係數計算	依都市更新建築容積獎勵辦法第七條規定，提供本市公告指定之社會福利設施或其他公益設施，得依下表規定獎勵係數計算獎勵容積。								
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>獎勵係數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>社區式長期照顧服務機構、住宿式長期照顧服務機構、樂齡學習中心、社會住宅(面積600 m²以上)</td> <td>1.8</td> </tr> <tr> <td>市民活動中心、親子館、托嬰中心、青創基地、社區公共托育家園、身障福利設施</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>其他經本府同意之公益設施</td> <td>1.5</td> </tr> </tbody> </table>	項目	獎勵係數	社區式長期照顧服務機構、住宿式長期照顧服務機構、樂齡學習中心、社會住宅(面積600 m ² 以上)	1.8	市民活動中心、親子館、托嬰中心、青創基地、社區公共托育家園、身障福利設施	1.5	其他經本府同意之公益設施	1.5
			項目	獎勵係數							
			社區式長期照顧服務機構、住宿式長期照顧服務機構、樂齡學習中心、社會住宅(面積600 m ² 以上)	1.8							
市民活動中心、親子館、托嬰中心、青創基地、社區公共托育家園、身障福利設施	1.5										
其他經本府同意之公益設施	1.5										
10	舊違章建築戶認定	20% (依容獎辦法)	<p>依都市更新建築容積獎勵辦法第十七條規定，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，其舊違章建築戶之認定，以中華民國八十五年八月十五日前建造完成，並檢附下列文件之一：</p> <p>一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。</p> <p>二、門牌編釘證明。</p> <p>三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。</p> <p>四、繳納水、電費憑證。</p> <p>五、未實施建築管理地區建物完工證明書。</p> <p>六、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。</p>								



桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用 分區管制要點增額容積110/12/27

都市計畫法第27條第1項第4款規定。本要點未規定事項，依原計畫及其他有關法令規定辦理。

- 捷運/台鐵車站-中心點半徑 500m
- 鐵路-沿線200m
 - 住宅區、商業區；工業區、產業專用區：申請基準容積之20%為限
 - 捐建公益性設施(另給公益性增額容積)(應與增額容積同時申請，且增額容積應全數申請)

1. 基地面積

- 住宅區 3,000m²以上
- 商業區 2,000m²以上
- 捐建公益性設施空間完整經本府同意，且減少面積未逾最小基地面積之10%，不在此限。

2. 臨接道路

- 10 m以上計畫道路
- 且最小單一面寬達 10 m以上

桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用 分區管制要點增額容積110/12/27

都市計畫法第27條第1項第4款規定。本要點未規定事項，依原計畫及其他有關法令規定辦理。

• 捐建公益性設施得免計容積樓地板面積：

1. 應為經本府同意完整、合理區劃之空間，捐建之容積樓地板面積不得超過建築基地面積乘以基準容積率之10%。
2. 應包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐建公益性設施容積樓地板面積之10%）、汽車及機車停車空間（公益性設施容積樓地板面積每150平方公尺應設置1輛，未滿1輛者以1輛計算），並繳納25年管理維護費用。
3. 應設置於建築物之第一層、第二層及第三層。

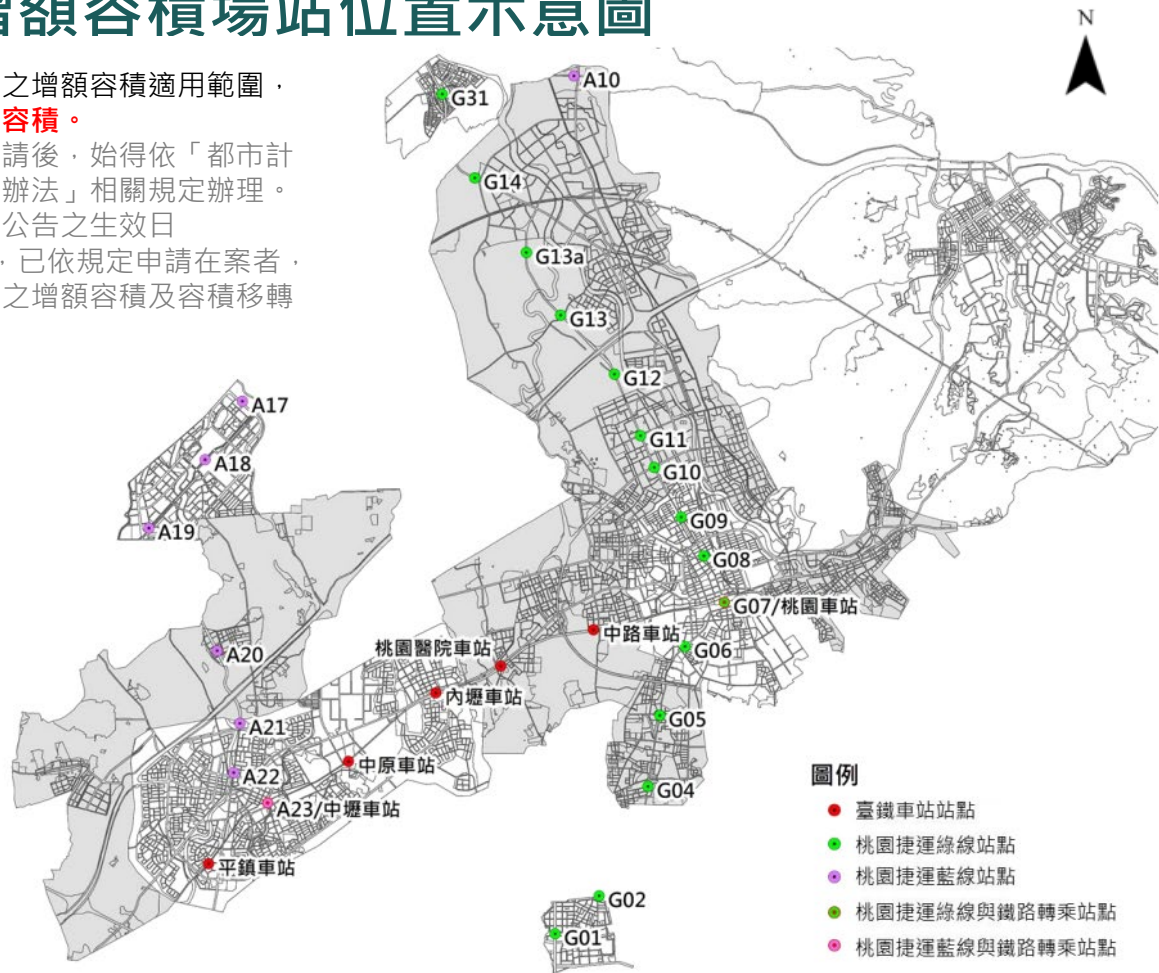
• 公益性增額容積=

捐建公益性設施總價值 / (公益性設施以上樓層平均單價 - 直接成本單價 - 間接成本單價)

- ① 以估價方式計算，且應計入公益性增額容積免計容積部分之價值。
- ② 公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書，並應於核發使用執照前，一次繳納25年管理維護費用及繳納保證金，於核發使用執照後三個月內完成捐贈公益性設施事宜。

桃園市增額容積場站位置示意圖

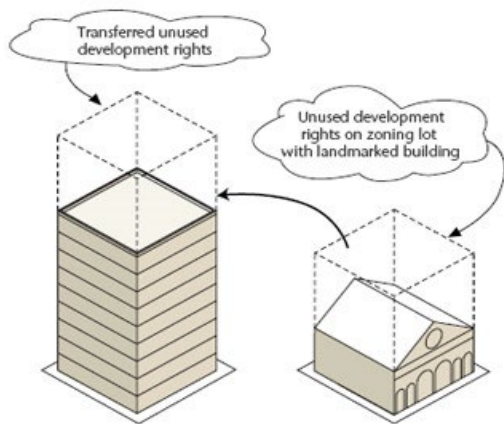
- 計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，**應優先申請增額容積。**
- 增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。
- 但屬於本計畫案公告之生效日(110/10/27)前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。



都市計畫容積移轉實施辦法103/08/04修正公布

- **私有都市計畫公共設施保留地** (送出基地)
- **移轉至同一主要計畫地區範圍**之建築用地建築使用為限
- 建築基地 (接受基地) 移入容積=

送出土地面積 × (送出基地公告土地現值 / 建築基地公告土地現值) × 建築基地容積率



桃園市都市計畫容積移轉許可審查要點

111/04/13修正公布

■ 接受基地：面積 1,000 m² 以上。

1. 鄰接路寬 10m 以上
 - 最小單一面寬 > 10m
 - 可移入容積為接受基地**基準容積之30%**為限
 - 屬**第8條第2項**規定者，接受基地**基準容積之40%**為限
2. 鄰接路寬 8m 以上未達 10m
 - 最小單一面寬 > 10m
 - ✓ 須全長開闢，並二向連通至8m以上計畫道路
 - ✓ 連通路段須為4m以上計畫道路
 - 如臨接2條以上計畫道路者，得擇一檢討
 - 可移入容積為接受基地**基準容積之15%**為限
 - 屬**第8條第2項**規定者，接受基地**基準容積之15%**為限

不得為接受基地：

- ① 農業區、保護區、河川區及非都用地。
- ② 臨接第一點之土地。但經本市都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。
- ③ 山坡地。但面積達三千平方公尺以上、基準容積率小於百分之一百二十之工業區基地，其平均坡度經建築師或相關專業技師實測簽證小於百分之十五者，不在此限。
- ④ 實施容積率管制前已取得建造執照之土地。
- ⑤ 市場用地。但實施都市更新地區，不在此限。
- ⑥ 依都市計畫規定或原擬定機關公告禁止容積移轉之土地。
- ⑦ 經本市都市計畫委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉之土地。

第8條第2項:接受基地增加之容積超過基準容積50%之土地，應經本市都市設計審議委員會審查通過。

桃園市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫112/06

■ 申請時間：112/07/01~116/06/30

調出基地-申請條件及限制



每處200m²



變更為綠地



必要條件：

- ① 與調入基地為同一都市更新單元、都計主要計畫範圍。
- ② 位於住宅、商業或工業區之建築基地。
- ③ 每處面積應200m²，多處調出基地亦同。
- ④ 鄰接4M以上計畫道路，或指定建築線之現有巷道。

特殊條件：

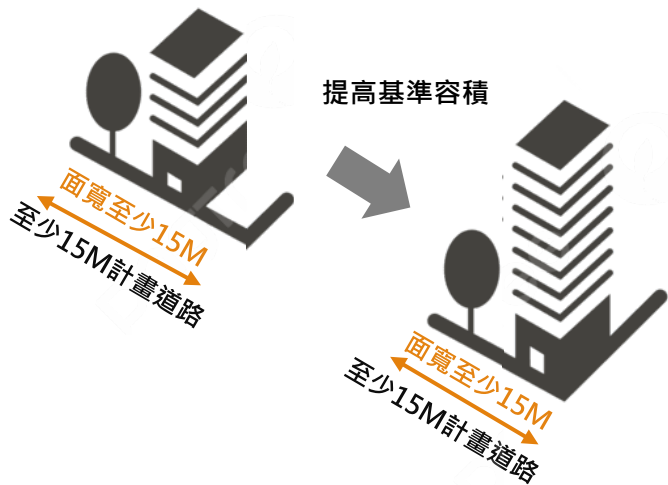
- ① 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。
- ② 高氫離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。
- ③ 高氫離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者第一項第二款及第三款所定結構安全性能評估，並經本府認定者。

限制條件：

- ① 不得包含依法規指定建築線之現有巷道或現有通路。
- ② 調出基地不得造成毗鄰土地無法單獨建築毗鄰土地，或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經桃園市都市更新及爭議處理審議會同意者，不在此限。

桃園市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫112/06

調入基地-申請條件及限制



必要條件：

- ① 同意比率應達都市更新條例§37規定。
- ② 與調出基地同一主計範圍內之住宅區、商業區或工業區。
- ③ 基地面積至少 2,000 m² 以上或為完整街廓。
- ④ 鄰接15M以上計畫道路，且道路面寬達15M以上。

共同限制條件：不得為調出及調入基地

- ① 依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地。
- ② 已與捷運系統用地聯合開發者。

其他遵循事項：

- ① 各項容積獎勵、增額容積及容積移轉之總和，不得超過細則第 42 條及土管規定。
- ② 經主管機關指定之古蹟及登錄之歷史建築，應符合都市計畫容積移轉實施辦法、古蹟修復及再利用辦法及文資保存法等相關法令規定。
- ③ 捐贈公共設施管理維護費用比照「桃園市政府辦理公益性設施空間管理維護費用繳納作業要點」計算，納入該案「都市更新建築容積獎勵協議書」應於使用執照核准前繳納至市府指定專戶。
- ④ 公共設施開闢費及管理維護費得依「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定納入共同負擔項目。

執行機制

一. 使用分區調派限制

- ① 住宅區→住宅區、商業區、工業區
- ② 商業區→商業區、工業區
- ③ 工業區→工業區。

二. 容積調派計算方式

① 公共設施用地

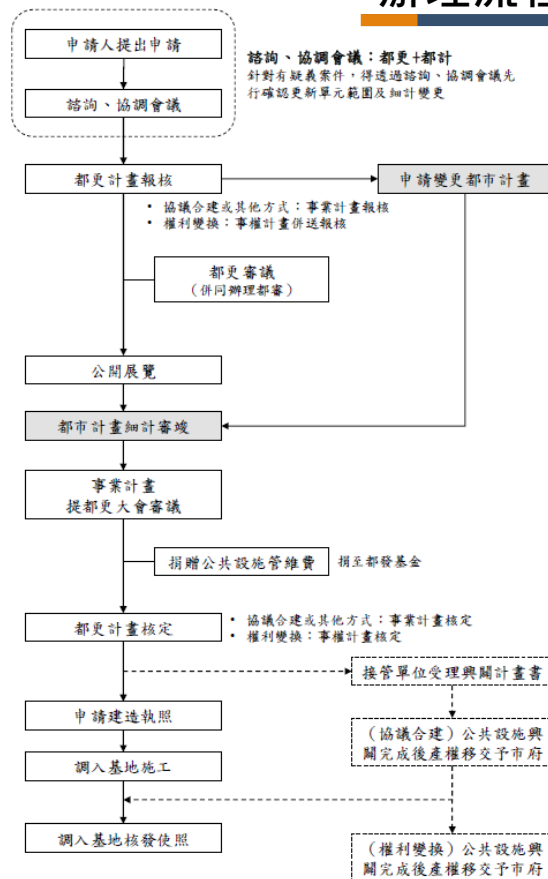
$$\text{调入基地移入之容積} = \frac{\text{调入基地之土地面積} \times \text{调入基地之基準容積率}}{\text{調出基地之土地面積} \times \text{調出基地之基準容積率}} \times \frac{\text{事業計畫報核當期調出基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價}}{\text{調出基地之基準容積率}} \times \text{調出基地之未使用容積率}$$

$$\times \frac{\text{事業計畫報核當期调入基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價}}{\text{调入基地之基準容積率}} \times \text{調出基地之基準容積率}$$

② 舊建築自行整修再利用

$$\text{调入基地移入之容積} = \frac{\text{调入基地之土地面積} \times \text{调入基地之基準容積率}}{\text{調出基地之土地面積} \times \text{調出基地之基準容積率}} \times \frac{\text{事業計畫報核當期調出基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價}}{\text{調出基地之基準容積率}} \times \text{調出基地之基準容積率}$$

$$\times \frac{\text{事業計畫報核當期调入基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價}}{\text{调入基地之基準容積率}} \times \text{调入基地之基準容積率}$$



✓ 都市更新稅賦及減免獎勵規定

法令依據	項目	內容規定	
都更條例 第67條 減免規定	房屋稅	更新後 二年	減半
		*於前款二年內未移轉，且經直轄市、縣(市)主管機關同意者，得延長至喪失所有權止，但以 十年 為限(施行前已屆滿者不適用)。	
	地價稅	更新期間土地無法使用(係指都市更新事業實際施工期間)	免徵
		1.更新期間可繼續使用 2.更新後 二年	減半
	**土地 增值稅	1.實施 權利變換 ，以土地或建物抵付負擔者 2.分配土地未達最小單元面積，改領現金	免徵
		1.依 權利變換 取得之土地或建物，更新後第一次移轉 2.不參加 權利變換 ，領取現金補償	減徵40%
		*因 協議合建 辦理產權移轉時(原所有權人與實施者)，經直轄市、縣(市)主管機關同意者	減徵40%
	契稅	實施 權利變換 ，以土地或建物抵付負擔者	免徵
依 權利變換 取得之土地或建物，更新後第一次移轉		減徵40%	
*因 協議合建 辦理產權移轉時(原所有權人與實施者)，經直轄市、縣(市)主管機關同意者		減徵40%	
都更條例 未規定項 目依各項 稅法規定 課徵	印花稅	依印花稅法規定課徵 (承攬契據及讓售不動產契據)之印花稅 提列共同負擔	
	營業稅	依營業稅法規定課徵 土地所有權人分配房屋之營業稅 提列共同負擔	
	所得稅	視事實行為依所得稅法規定課徵	由法定納稅義務人自行繳納
	贈與稅	視事實行為依遺產及贈與稅法規定課徵	由法定納稅義務人自行繳納
	奢侈稅	銷售依都市更新條例以權利變換方式實施都市更新分配取得更新後之房屋及其坐落基地者。非屬制定特種貨物及勞務稅條例規定之特種貨物。	

更新事業要多少比率才可執行?

實施程序	都更條例	計算項目 及比率值		私有部分人數		私有部分面積	
				土地	合法建物	土地	合法建物
依謄本登錄加總數值 扣除 公有地權屬及都更條例第24條各款							
事業概要	第22條	更新單元		逾 1/2		逾 1/2	
事業計畫 權利變換	第37條	更新地區	主管機關 公開評選	逾 1/2		逾 1/2	
			公有土地面積超過單元1/2者免取得私有土地建物同意				
		單元	迅行劃定	逾 1/2		逾 1/2	
			優先劃定	逾 3/4		逾 3/4	
		非更新地區單元	逾 4/5		逾 4/5		
例外規定	面積逾 9/10不計人數		面積逾 9/10不計人數				
協議合建	第43條	更新單元		100%			
部分協議 部分權變	第44條	更新單元		-		逾 4/5	
				未達成協議者得採權利變換方式(價值不得低於都更相關法規之規定)			
注意事項	都市更新事業以二種以上方式處理時，人數與面積比率應分別計算之。						

■ 同意比率可扣除都市更新條例第24條各款

- 一. 依文化資產保存法所稱之文化資產。
- 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73條之1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. 未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地或建築物。
- 六. 未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之神明會土地或建築物。

■ 同意比率第39條各款情形

- 除有因繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之情形，於申請或報核時能提出證明文件者，得以該證明文件記載者為準外，應以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者為準。
- 前項登記簿登記、證明文件記載為共同共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人共同共有者，應以共同共有人數為其同意人數，並以其占該共同共有全體人數之比率，乘以該共同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。



✓ 權利變換與協議合建實施方式 (1/2)

實施方式	都市更新		一般
	權利變換	協議合建	一般協議合建
基地範圍	劃定更新單元條件限制 基地範圍原則不可變動		無限制 視整合程度調整
成案比例	大多數權利人同意 利益共同體 關聯度高	全部權利人同意 利益共同體 關聯度高	全部權利人同意 關聯度低
同意比	100%同意或 法定同意比例門檻	全體所有權人同意	
更新程序	擬訂事業計畫 及權利變換計畫 經主管機關核定實施	僅須擬訂事業計畫 經主管機關核定實施	無須擬訂事業計畫 即可申請建照
價值分配	3家估價機制，並經政府 審議核定，保障地主 基本的權益	依彼此認定之價值比例 由地主提供土地、建商提供資金合建 分回改建完成後之建築物及其土地比例	
權屬約定	房屋分配 非屬私權約定	分配無須政府核定 屬私權約定	不受都更條例規範 屬私權約定

✓ 權利變換與協議合建實施方式 (2/2)

實施方式	都市更新		一般
	權利變換	協議合建	一般協議合建
更新容積	有獎勵		無獎勵
稅賦優惠	享地價稅、房屋稅、土地增值稅及契稅減免	享地價稅、房屋稅、 土地增值稅及契稅減免(需地方政府同意)	無減免優惠
政府拆遷	可申請政府代為拆遷	不可申請政府代為拆遷	
申請建照	免檢附土地權利證明 實施者直接申請	全部地主同意 出具土地權利證明文件	
土地登記	政府逕為囑託登記	依合建契約自行送件	
爭議處理	申請異議由政府審議核復 或提請行政救濟 都更事業進行不受影響	提請行政救濟(核定) 法院民事訴訟	法院民事訴訟

- 各實施方式有其**權益、負擔與限制**，應視個案土地區位、權屬結構、推動時程、規劃條件、權益分配、成本負擔、與風險承受及負擔等因素差異比較後擇定。
- 修正**傳統合建思考模式(私權協議)**造成**權利變換機制**產生競合，阻礙更新推動。

「專業估價者」指定/選任程序範例

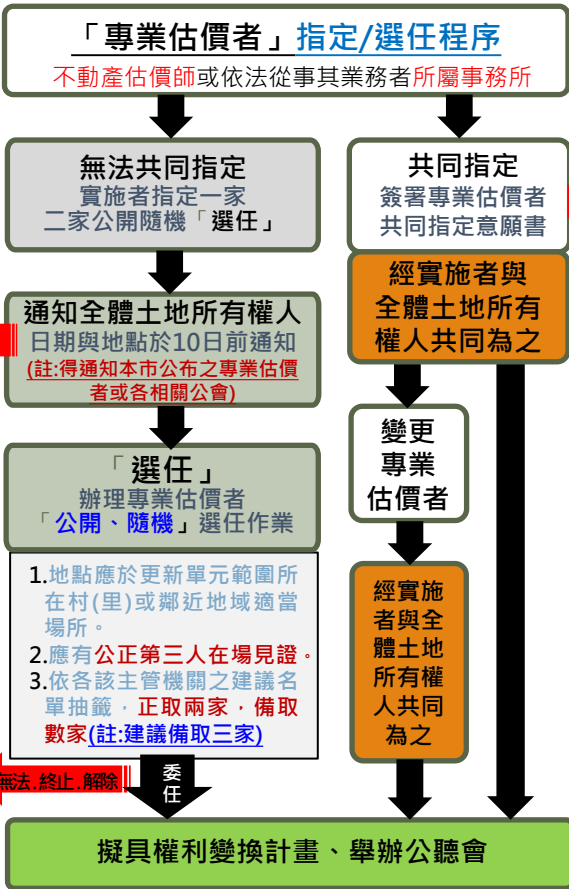
108.6.17台內營字第1080808957號令修正都更權利變換實施辦法第6、7條

桃園市專業估價者建議名單(更新日期:110.5.14)
註:建議名單與事項(各相關公會等)請以選任當時本府公布之建議名單為準

建議事項:

- 選任作業:
 - 以公告之建議名單內專業估價者為抽籤對象,正取2人、備取6人為上限。但正取及備取專業估價者不得隸屬於同一事務所。
 - 選任日期及地點於十日前行通知本市公布之專業估價者或各相關公會(其名單詳建議名單內文)。
 - 實施者應委任正取事務所,無法完成委任時,依序委任備取事務所。
 - 實施者應將選任過程及委任結果納入權利變換計畫內說明。
 - 報核時檢附下列選任專業估價者文件:
簽到簿/選任紀錄*/辦理選任十日前行通知日期及地點之證明文件。
- 實施者無法依前點成立委任或終止、解除委任者,應敘明理由報經本府備查後,再重新辦理選任作業。

*檢附市府公布之抽籤當時專業估價者建議名單、過程照片、經主持人及見證人簽章之選任結果



專業估價者		事務所統一編號
一、	○○○○○事務所	○○○○○○○
二、	○○○○○事務所	○○○○○○○
三、	○○○○○事務所	○○○○○○○
...	○○○○○事務所	○○○○○○○
(自行增列)	○○○○○事務所	○○○○○○○

○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫專業估價者共同指定意願書

本人 同意與實施者 共同指定下列專業估價者進行○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫之權利價值查估:

序	姓名	事務所	估價師執照號碼
一、	○○○○○	○○○○○事務所	○○○○○
二、	○○○○○	○○○○○事務所	○○○○○
三、	○○○○○	○○○○○事務所	○○○○○
...	○○○○○	○○○○○事務所	○○○○○
(自行增列)	○○○○○	○○○○○事務所	○○○○○

估價者名單與統一編號

立意願書人(土地所有權人): (簽名並蓋章) 土地所有權人 / 法定代理人 簽名蓋章

立意願書人(法定代表人): (簽名並蓋章) 實施者 簽名蓋章

立意願書人(實地者): (簽名並蓋章)

中華民國○○年○○月○○日

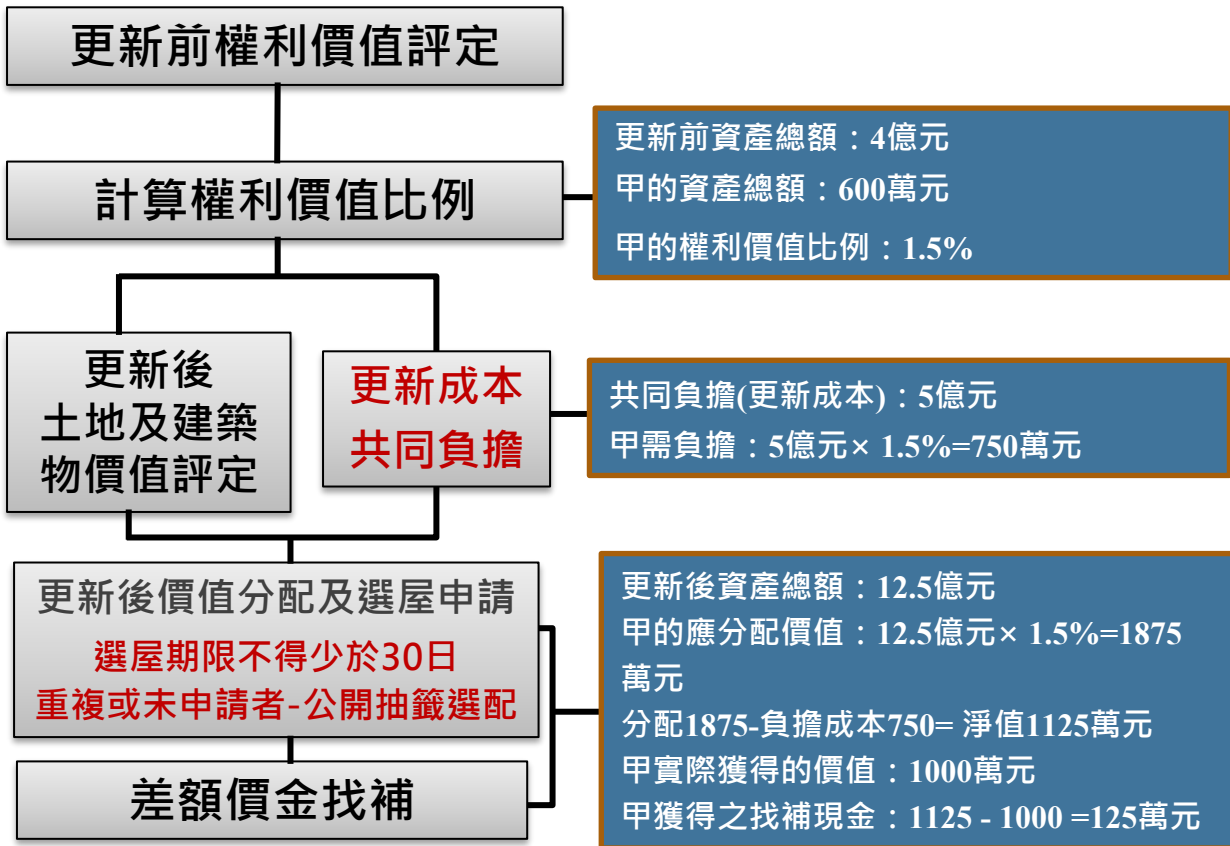
注意事項:
1.本意願書僅限於「○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」使用,禁止移作他用。
2.如立同意書人係限制行為能力人,須由法定代理人共同簽署;如立同意書人係無行為能力人,須由法定代理人簽署;並檢附相關證明文件。

權利變換專業估價者共同指定意願書 86.5.12 內營字第1081103932號函



✓ 更新前後權利價值評定及權利變換試算範例

實施者與土地所有權人共同指定三家以上估價者
無法共同指定，實施者指定一家，其餘二家公開、隨機
方式選任估價者。



桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

112.05.23

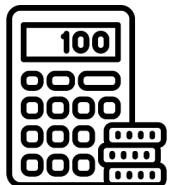
總項目	項目	細項	說明	
壹、 工程費用 (A)	一、 重建 費用	(一)拆除工程	拆除面積x拆除單價，拆除單價詳附件二	
		(二)建築設計費用	工程造價×累進費率 依桃園市建築師公會建築師酬金標準計算	
		(三)營建費用 (含公益設施樓地板面積)	總樓地板面積×營建單價 依結構、樓層、規模訂定營建單價	
		(四)工程管理費	依實際狀況認列。自組更新會。	
		(五)其他 必要 費用	1.公寓大廈公共基金	公寓大廈管理條例第18條及其施行細則第5條 工程造價×累進費率
	2.外接水、電、瓦斯管線工程費		更新後戶數x70,000元/戶	
	3.建築執照相關規費		依本府建管處建築執照規費標準提列	
	4.其他		依實際狀況認列	
	二、 公共及公 益設施費 用	(一) 公共設 施費用	1.地上物拆遷費用	補償面積依測量技師簽證 補償單價由實施者委託3家以上專業估價者查估後評定之
			2.工程開關費用	開關單價：計畫道路不得超過4,500元/m ² ，其他依各管理機關審定金額為準
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	依都市更新建築容積獎勵辦法第5條規定之成本提列 若位於更新單元內，不得提列
		(二) 公益設 施認養 及捐贈 費用	1.基本設施、設備或裝修費用	依實際狀況認列，或由實施者委託三家以上鑑價機構估定之 土地成本。
			2.公益設施認養經費	依該公益設施管理機關審定之金額認定
		(三)捐贈本市都市更新基金	依事業計畫所審定金額為準	
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	申請綠建築、智慧建築、無障礙設計及耐震設計等獎勵，其管理維護經費以公寓大廈公共基金50%分別計算之。		

營建單價基準

建築物工程造價標準單價表(單位：元/坪)

構造別	鋼骨造 SC			鋼骨鋼筋混凝土 SRC			鋼筋混凝土造 RC		
總樓地板面積(坪)	未滿2300	2300以上 未滿7800	7800以上	未滿2300	2300以上 未滿7800	7800以上	未滿2300	2300以上 未滿7800	7800以上
6-10層	171,100	166,100	161,100	164,700	159,900	155,100	138,000	133,900	130,000
11-15層	185,600	180,100	174,600	177,100	171,900	166,700	154,300	149,700	145,200
16-20層	216,200	209,900	203,600	195,800	190,100	184,400	167,900	163,000	158,100
21-25層	238,000	231,100	224,100	215,500	209,200	202,900	184,400	179,100	173,800
26-30層	252,600	245,200	237,900	229,200	222,500	215,900	202,900	197,000	191,200
31-35層	264,200	256,500	248,800	239,900	232,900	225,900			
36層以上	274,300	266,400	258,500	251,500	244,200	236,900	223,100	216,700	210,300

物價基準日：112年4月



以RC造16-20層「2300以上未滿7800」：163,000元/坪 試算

102年4月指數109.60；112年9月當期指數109.23

指數增減率 = $((109.23 \div 109.60) - 1) \times 100\% = -0.3\%$ → 正負2.5%內不調整單價計算

比較：雙北市同期造價

◆ 臺北市「第二級」：157,355 (元/坪)...物價基準日：110年4月

◆ 新北市「2300以上未滿7800」：162,316(元/坪)...物價基準日：112年4月



工程造價-加計項目

(一)地下層加成：地下超建層數愈多，愈往下之層數，其該樓層加計之造價比例愈高。

建物地上層及其地下層數	(各超建樓層之實際面積×核列地面層以上認列單價)+依超建之各該層加計造價
地上層1至6層建築物，地下樓層超過1層	1.超建第1層部份，該層加計造價30%。
地上層7至15層建築物，其地下樓層超過2層	2.超建第2層部分，該層加計造價40%。
地上16層以上建築物，其地下樓層數超過3層	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%。

(二)地上層加成：樓層高度以4M為主，每超過0.1M該層增加造價1%計算。

※一樓設計如供住宅使用，以4.2M高度為基準；如供商業使用，以4.5M高度為基準。

(三)特殊因素得提高工程造價包含項目(依審議會審議核定為準)

特殊大地或基礎工程(含地質改良，不含一般基樁)/特殊設備及工法或行政單位要求/因應法令變動之項目/其他經審議會、幹事會、權利變換計畫審查小組、專案小組或專案會議認為有必要者。如大樹保護及遷移費用、環境監測費、鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造41層樓以上之樓層、鋼筋混凝土造26層樓以上之樓層、鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造6層樓以下之樓層。

特殊設備名稱	噸數級距	參考單價
速度型制震器	50噸至75噸	259,000元/組
	75噸至100噸	346,000元/組
動力驅動停車設備二段橫移式	100,000元/部	
動力驅動停車設備倉儲式	350,000元/部	

桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準 112.05.23

總項目	項目	細項	說明	
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃	可行性評估+都更計畫+擬訂(概要、事業計畫、權利變換計畫)+計畫執行與成果報核依實際合約金額認列，並檢具契約影本佐證	
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	[40萬元+(更新前主建物筆數或土地筆數×0.45萬元+更新後主建物筆數×0.45萬元)]×3家+領銜機構機費用(基本服務費30%，不得低於25萬元)依實際合約金額認列，並檢具契約影本佐證	
		(三)土地鑑界費	更新前每筆地號4,000元	
		(四)鑽探費用	以每孔75,000元提列	
		(五)鄰房鑑定費	1.依桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法辦理。 2.依桃園市土木技師公會、建築師公會、結構工程技師公會等，及本府建管處核准備查得予鑑定之機構業務收費標準計算。 3.不含損鄰賠償及損鄰保險。 4.應提供鑑定範圍圖及戶數證明。	
	二、更新前土地建物測量費用		依實際狀況認列，應檢具契約	
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	1.補償面積依登記面積為準。屬原合法建物之陽台面積無論是否登記，得予以補償，但須檢具證明文件。 2.以協議合建方式實施者，拆遷補償費用，得由雙方協議之。 3.以權利變換方式實施者，由實施者委託3家以上專業估價者查估後評定之。
			2.非合法建築物	補償面積依測量技師簽證。 補償單價由實施者委託3家以上專業估價者查估後評定之。
		(二)其他土地改良物	補償單價由實施者委託3家以上專業估價者查估後評定之。	
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		補償面積依測量技師簽證。 補償方式依實際狀況認列或比照桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例金額。	
五、拆遷安置費		居住面積×租金水準×安置期間 1.居住面積：以各戶原居住產權面積為依據。 2.租金水準：由實施者委託專業估價者查估後評定之。 3.安置期間：不得長於都市更新事業實際施工期間加12個月		
五、地籍整理費用		更新後每戶 20,000 元計列+加地政機關行政規費+信託登記及塗銷信託作業代辦費		



總項目	項目(細項)	說明						
參、 貸款利息 (C)	貸款利息 費用	<p>1.貸款利息 = (1) + (2)</p> <p>(1) = 「合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費 + 都市計畫變更負擔費用 (F)+容積移轉費(G)」×貸款年利率×貸款期間</p> <p>(2) = 「工程費用(A)-公寓大廈管理基金 + 權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費」×貸款年利率×貸款期間 ×0.5</p> <p>貸款年利率：</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 自有資金比例×「郵政儲金一年期定存利率」+融資比例×「評價基準日當期五大銀行平均基準利率」(自有資金比例依實際狀況提列) ✓ 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。 <p>貸款期間：</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 不得長於都市更新事業施工間加12個月 ✓ 施工期間： <table border="1" data-bbox="376 656 1310 805"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>時程</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下層</td> <td>開挖地下1層以4個月計算，每多開挖1層增加2個月</td> </tr> <tr> <td>地上層</td> <td>每層1個月計算</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 逆打工法施工，以地下層每層減少1.5個月計算。 	項目	時程	地下層	開挖地下1層以4個月計算，每多開挖1層增加2個月	地上層	每層1個月計算
		項目	時程					
地下層	開挖地下1層以4個月計算，每多開挖1層增加2個月							
地上層	每層1個月計算							

桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準 112.05.23

總項目	項目(細項)	說明
肆、 稅捐(D)	印花稅	依印花稅法第5條規定提列
	營業稅	<p>土地所有權人分配房屋之營業稅</p> <p>有關營業稅-財政部中華民國109年9月14日台財稅字第10900611910 號函</p> <p>一、...擬訂都市更新事業計畫報核日於110 年1 月1 日 (含) 以後之案件，其營業稅應依下列公式擇一計算；未選定者，主管稽徵機關應依第2 款規定公式認定之</p> <p>(一) (主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔) x (不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔 ÷ 主管機關核定之更新後總權利價值) x 5%。</p> <p>(二) (主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔) x [房屋評定標準價格 ÷ (土地公告現值 + 房屋評定標準價格)] x 5%。</p> <p>二、擬訂都市更新事業計畫報核日於109年12月31日 (含) 以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。</p> <p>三、本令發布日前已確定案件，不再變更。</p> <p>四、修正本部106 年6 月7 日台財稅字第10600558700 號令，刪除第1 點規定。</p>

桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準 112.05.23

總項目	項目(細項)	說明																
	一、行政作業費用 (E1)	1.更新單元內土地公告現值總值x2.5%。 2.依需求主管機關(單位)所提金額。 依都市更新條例第12條辦理之更新事業為限。																
	二、信託管理費(E2)	依實際狀況提列，檢具契約或報價單影本佐證。 1.實施者為更新會、代理實施者費用全額提列。 2.實施者為一般建商：以費用之50%提列。																
伍、管理費用 (E)	三、人事行政作業費用 (E3) 本項費用包含人事、行政管理及總務費	$\{ (A)工程費用 + (B)權利變換費用 + (C)貸款利息 + (D)稅捐 + (E)稅捐 + (F)都市計畫變更負擔費用 + (G)容積移轉費用 \} \times \text{人事行政管理費率}$ <table border="1" data-bbox="614 677 1285 900"> <thead> <tr> <th>產權級別(筆) 基地面積(m²)</th> <th>未滿30筆</th> <th>30~150 筆</th> <th>超過150 筆</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未滿1,500</td> <td>4.00%</td> <td>4.50%</td> <td>5.00%</td> </tr> <tr> <td>1,500以上·未滿2,500</td> <td>4.50%</td> <td>5.00%</td> <td>5.50%</td> </tr> <tr> <td>2,500以上</td> <td>5.00%</td> <td>5.50%</td> <td>6.00%</td> </tr> </tbody> </table> <p>產權級別：(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人數聯集)÷2</p>	產權級別(筆) 基地面積(m ²)	未滿30筆	30~150 筆	超過150 筆	未滿1,500	4.00%	4.50%	5.00%	1,500以上·未滿2,500	4.50%	5.00%	5.50%	2,500以上	5.00%	5.50%	6.00%
產權級別(筆) 基地面積(m ²)	未滿30筆	30~150 筆	超過150 筆															
未滿1,500	4.00%	4.50%	5.00%															
1,500以上·未滿2,500	4.50%	5.00%	5.50%															
2,500以上	5.00%	5.50%	6.00%															

桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準 112.05.23

總項目	項目(細項)	說明
伍、管理費用(E)	四、銷售管理費用(E4)	<p>實施者實際分配之單元及車位總價值*銷管費率(累進費率) 20億以下6%、超過20億~40億5.5%、超過40億元以上5%</p> <p>實施者實際分配總價值不包含實施者繼受不願或不能參與分配之價值，另倘有所有權人以現金繳納共同負擔者，亦需扣除</p> <p>採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，「實施者實際獲配之單元及車位總價值」可暫以 [工程費用(A) + 權利變換費用(B) + 貸款利息(C) + 稅捐(D) + 都市計畫變更負擔費用(F) + 容積移轉費用(G)] 取代。</p> <p>若非採權利變換方式者，依協議結果之「實施者分得銷售單元及車位總價值」計算，亦得以前述內容取代。</p>
	五、利潤及風險管理費(E6) 視為實施者投入資本創意管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬	<p>$(A)工程費用 + (B)權利變換費用 + (C)貸款利息 + (D)稅捐 + (E)稅捐 + (E1)行政作業費用 + (E2)信託管理費 + (E3)人事行政作業費用 + (F)都市計畫變更負擔費用 + (G)容積移轉費用$) × 利潤及風險管理費率</p>

桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準 112.05.23

總項目	項目(細項)	說明
陸、都市計畫變更負擔費用(F)		若為土地，應列為用地負擔；若為樓地板面積時，則應轉換為金額，並以各該都市計畫變更規定換算。
柒、容積移轉費用(G)		1.以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證。 2.以繳納代金方式購入者，依桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點提列。

管理費用之風險管理費率表 人數計算以事業計畫申請報核日之〔門牌戶數 + 土地與合法建物所有權人數聯集〕÷2

風險管理費	人數級別	1	2	3	4	5
規模 級別	人數(人) 面積規模(m ²)	~5	6~35	36~75	76~125	126~
1	500以上，未滿1,000	10.00%	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%
2	1,000以上，未滿2,000	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%	12.50%
3	2,000以上，未滿3,000	11.00%	11.50%	12.00%	12.50%	13.00%
4	3,000以上，未滿4,000	11.50%	12.00%	12.50%	13.00%	13.50%
5	4,000以上，未滿5,000	12.00%	12.50%	13.00%	13.50%	14.00%
6	5,000以上	12.50%	13.00%	13.50%	14.00%	14.00%
更新後建物樓層	地上超過15層 及地下超過3層	1.地上層每超建1層加計風險管理費率基數0.25%。 2.地下層每超建1層加計風險管理費率基數1%。 3.加成後之風險管理費率以16%為上限。				

貳、 如何自主更新

- 自主更新四部曲
- 自主更新之流程與步驟
- 自力更新實施之可能條件
- 委託更新事業機構實施
之可能條件
- 推動自主更新基本問題清單
- 都市更新一定要找建商？
- 政府補助款我該如何申請？



✓ 自主更新四部曲

發起階段



- 熱心領頭羊
- 潛在7人發起人

籌組階段



- 7人發起人
- 逾50%籌組同意書

立案階段



- 籌組核准6個月內成立大會(逾50%)

報核階段



- 徵求逾報核門檻事業計畫同意書



更新會推動程序與法令要點

條例:都市更新條例

更會法:都市更新會設立管理及解散辦法

都市更新單元符合劃定基準

更新會會員人數逾七人

過半數或七人以上發起籌組

逾1/2人及面積同意籌組更新會

更新會籌組核准

成立大會

議決章程、理監事選舉、會後選舉理事長

更新會立案核准

會務運作管理 (更會法#7.8.9.10.22.23)

委任專業機構統籌辦理都更業務

條例#22: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，擬具事業要，申請主管機關依第29條規定審議核准，自行組織都市更新會實施.....

條例#27:逾七人之土地及合法建築物所有權人依第22及23條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會，訂定章程，申請主管機關核准。

更會法#3:應由土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上發起籌組。

條例#22: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1/2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均1/2之同意。

其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第27條及第32條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

更會法#4:發起人應自核准籌組之日起六個月內召開成立大會，並通知主管機關派員列席。未依期限成立者，主管機關得廢止其核准籌組。

更會法#5:成立大會後三十日內報請主管機關核准立案，並發給立案證書。

條例#27:都市更新會應為法人。

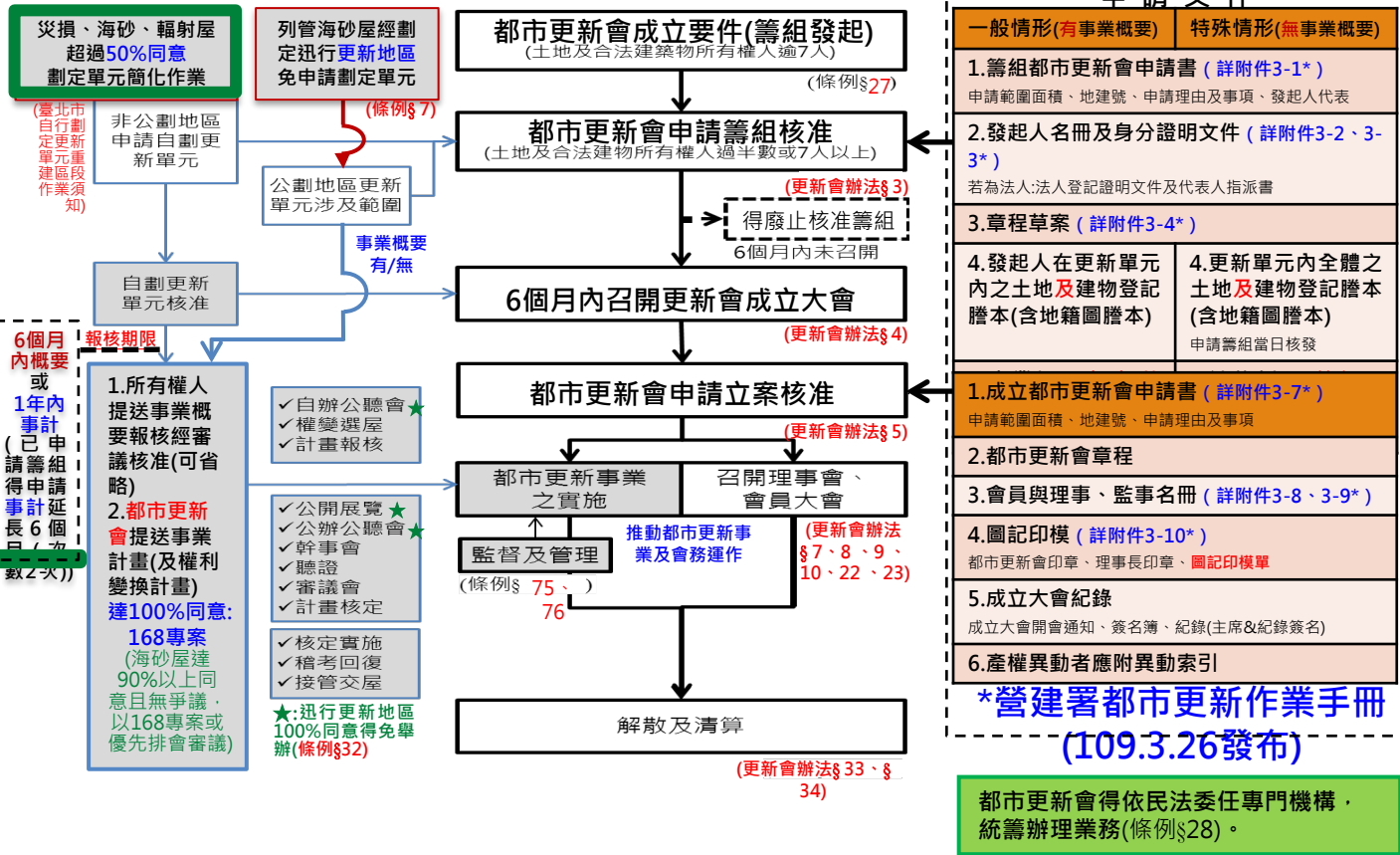
更會法#7:定期(至少每六個月召)或臨時會員大會。

更會法#22:理事會:至少每三個月開會一次。但認有必要者，得隨時召集之。

條例#28:得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都更業務或更新會轉軌依條例#22委託都市更新事業機構為實施者實施之。



自主更新之流程與步驟



都市更新會得依民法委任專門機構，統籌辦理業務(條例§28)。

✓ 都市更新會重大會議及同意比例

- 當然會員：更新單元範圍內土地或合法建築物所有權人皆是會員
包括公有土地或房屋所有權人，不包括占用他人土地之舊違章建築戶。
- 執行運作：依據相關法令規定及章程規範，經由會員大會及理事會執行辦理。
會員大會每六個月至少召開一次、理事會至少每三個月開會一次。
- 會員大會法定重大議決事項
(1)訂定及變更章程。(2)會員之權利及義務(3)選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。
(4)議決事業計畫擬訂或變更之草案。(5)議決權利變換估價條件及評定方式。
(6)理事及監事之選任、改選或解職。(7)都市更新會之解散。(8)清算之決議及清算人之選派。

會員大會議決事項 統計項目同意比率		一般事項		重大事項
		出席	議決同意	議決同意
應含公有土地及 都更條例S24 各款事項之數值		以會員人數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之同意行之。		應經會員人數超過二分之一，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行之。
		會員人數 > 1/2	出席人數 > 1/2	會員人數 > 1/2
面積	土地	面積 > 1/2	出席者之面積 > 1/2	面積 > 1/2
	建物			

✓ 事業計畫及更新會計算同意比率差異

案例資料

- 1.會員人數81人，私有土地81人，建物76人。
- 2.土地面積2,410.13m²，無都更條例第24條免計部分。
- 3.更新地區

◆ 事業計畫同意比率(不含公有土地及都更條例第24條部分)

計算項目	人數		面積	
	土地	建物	土地	合法建物
謄本登載(計算基準)	81	76	2,410.13m ²	7,734.01m ²
同意比率(超過)	3/4		3/4	
同意比率基準數值	>60	>57	>1,807.60m ²	>5,800.51m ²

◆ 更新會成立大會重大事項議決同意比率(含公有土地及都更條例第24條部分)

計算項目	人數	面積	
	會員人數	土地	合法建物
謄本登載(計算基準)	81	2,410.13m ²	7,734.01m ²
同意比率(超過)	1/2	1/2	
同意比率基準數值	>40	>1,205.07m ²	>3,867.01m ²

✓ 自力更新實施之可能條件

- 地主社區關係和諧
- 原本就有完好運作的社區組織
- 地主願意遵守公平合理的規則
- 更新單元內產權狀況較單純均質，少產權糾紛
- 有一群願意犧牲奉獻的社區熱心人士
- 部分地主具有土地或建築的專業背景
- 大多數地主經濟情況中上，少債信不良者
- 市場價格較低或風險較高，建商缺乏意願
- 容積獎勵不足，建商無利可圖
- 災後重建類型

✓ 委託更新事業機構實施之可能條件

- 社區地主之間沒有關聯性或社區組織
- 土地關係複雜或糾紛佔用長年無法排除
- 公私有地夾雜或公有地佔多數
- 社區缺乏公益角色之人士願意犧牲奉獻
- 地主缺乏土地或建築之專業背景
- 地主不願出資或經濟能力差距大，債信不良者佔比高
- 當地市場價格具有誘因，建商願意投資
- 容積獎勵具有誘因

✓ 推動自主更新基本問題清單

- 為什麼想要改建房子？
- 目前房屋結構是否有安全疑慮？
- 為何選擇以自主更新方式推動？
- 目前有多少比例住戶想要推動改建？
- 想要推動自主更新的住戶比例？
- 目前推動自主更新，面臨的關鍵瓶頸？
- 是否已有協助社區的專業者？協助內容？
- 是否理解住戶需自行出資？
- 頂樓及1樓住戶對自主更新的想法？
- 對自主更新最主要的憂慮是什麼？
- 期待政府後續提供的協助部分是？
- 最急需獲得的資訊？

✓ 都市更新一定要找建商?

推動方式	自主更新會	委託實施(建商合建)
開發整合及規劃	更新會理監事自行負責整合及相關委託事項	建商負責整合並委託建築師、規劃單位等
更新後價值	自行出資後建物為全體地主所有	建商領取更新成本(共同負擔)，其餘為地主所有
開發風險	地主共同承擔更新後房地，可能無法如期或如預期價格出售之風險	建商承擔更新後房地出售之風險
出資	全體地主依比例負擔，若向銀行融資，更新會為貸款人理監事為連帶保證人	所有費用由建商負擔，分配更新後房地
更新後產品品質	更新會須委託建築專業單位監督施工品質	建商為了後續銷售問題，會監督及控管更新後建物品質
房屋銷售	更新會如一案建商，更新完成後即解散，消費者可能顧慮購買後風險及房屋品質	建商有其信譽及較多推案經驗，購屋後若發生損害或瑕疵較有保障



政府補助款我該如何申請？

補助單位	補助類型	法源依據
中央補助	重建	中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知
中央及地方 二擇一 申請補助	整建維護	
市府補助	重建	桃園市協助民間推動都市更新重建補助辦法
		桃園市高氯離子鋼筋混凝土建築物自行實施都市更新補助計畫

✓ 桃園市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法

經核准籌組之都市更新團體

其補助上限為
新臺幣40萬元

擬訂都市更新事業概要經核准
其補助上限為新臺幣60萬元

經核准立案之都市更新團體

擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫經核定發布實施
其補助上限各為新臺幣150萬元

撥款比例

- ◆ 檢具都市更新團體籌組核准函 → 30%
- ◆ 核准立案，檢具立案證書 → 70%

- ◆ 與規劃團隊簽訂契約後，檢具委託契約書 → 20%
- ◆ 報核後，檢具住宅處受理公文 → 30%
- ◆ 發布實施後，檢具核定發布實施函、核定計畫書圖 → 贖餘

◆ 補助對象：

1. 依都市更新團體設立管理及解散辦法第三條規定籌組都市更新團體之發起人。
2. 申請都市更新事業概要經核准，且載明實施者為都市更新團體者，其申請人。
3. 依都市更新條例第十五條經核准設立之都市更新團體。

◆ 補助次數：同一更新單元之申請以一次為限。

1. 已接受本府或其他相關機關（構）補助者，不予補助。
2. 更新單元範圍如有重疊時，優先補助先申請者，後申請者不予補助。

◆ 提高補助：應檢具相關證明文件

1. 經本府認定須拆除重建之高氣離子建築物，補助上限提高新臺幣10萬元。
2. 經中央主管機關造冊建檔之放射性污染建築物，補助上限提高新臺幣10萬元。

★ 本辦法補助所需經費，由本市都市發展基金或住宅處年度相關預算支應，不足部分得移至次年度辦理。

★ 「都市更新團體設立管理及解散辦法」於108.05.16修正名稱為「都市更新會設立管理及解散辦法」

✓ 中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知(內政部112.4.26台內營字第1120804691號令訂定)

處理方式	重建	整建、維護
申請 基地條件	屋齡30年以上者之合法建築物	屋齡20年以上者之合法建築物
補助對象 (申請人)	核准立案之都市更新會	1.核准立案之都市更新會 2.公寓大廈管理委員會 3.都市更新事業機構
補助範圍	1.擬訂都市更新事業計畫 2.擬定權利變換計畫	1.規劃費： (1)擬訂都市更新事業計畫經費 (2)結構補強設計經費 2.工程費： (1)建築物外牆修繕及周邊環境整理 (2)增設電梯 (3)結構補強

- 1.重建或整維個案因情況特殊報經內政部同意補助者不在此限。
- 2.同一更新單元依本辦法申請**相同之補助項目，應以一次為限**。
- 3.以重建方式實施者，補助案因**基地面積逾3,000m²**、土地及合法建築物所有權人數達**400人以上****等**特殊情形，經直轄市、縣(市)主管機關敘明理由，得酌予提高補助額度及補助上限。
- 4.應確認符合直轄市、縣(市)主管機關更新單元劃定基準，續提執行機關審查。

✓ 中央都市更新基金-重建補助經費

■ 重建補助經費核算方式

會員人數	事業計畫	權利變換計畫
人數≤50人者	150萬元	100萬元
超過50人 < 人數≤100人部分	每增1人加計1萬5千元	每增1人加計1萬元
人數 > 100人	每增1人加計1萬元	每增1人加計5千元
補助金額上限	新臺幣500萬元	新臺幣300萬元

案例試算

更新會	甲更新會	乙更新會
人數	45人	450人
事業計畫補助計算式		$150 + (50 \times 1.5) + (350 \times 1) = 575$ 萬元 > 500萬元
事業計畫申請上限	150萬元	500萬元
權利變換計畫補助計算式		$100 + (50 \times 1) + (350 \times 0.5) = 325$ 萬元 > 300萬元
權利變換計畫申請上限	100萬元	300萬元

註：土地及合法建築物所有權人數>400人，經直轄市、縣（市）主管機關敘明理由，得酌予提高補助額度及補助上限。

✓ 中央都市更新基金-重建補助經費

撥款方式



期別	請款時間	檢附文件	補助金額
第一期	簽訂委託契約	<ol style="list-style-type: none">1. 補助案核准函2. 委託契約書影本3. 納入預算或超支併決算證明文件4. 請款明細表 (如附件九) 及收據	補助金額 50%
第二期	機關辦理公開展覽後	<ol style="list-style-type: none">1. 公開展覽函2. 納入預算或超支併決算證明文件3. 請款明細表 (如附件九) 及收據	補助金額 50%

✓ 桃園市危險建築物自行實施都市更新補助計畫

依「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」第6點第3款增列本市補助經費。

◆ 補助對象：

1. 桃園市境內屬本市「**危險建築物標的清冊**」之建築物（以下簡稱**危險建築物**）。
2. 依**都市更新條例**核准立案之**都市更新會**。

◆ 申請期間：

自本計畫公告日起3年內，申請期間如有展延必要，得由本府另行公告之。

◆ 補助內容：

1. 擬訂都市更新事業計畫經費（含更新會行政作業費）。
2. 擬訂權利變換計畫經費。

本項補助金額依「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」第6點第3款之規定，經內政部核定補助案件，由本市相同經費補助。惟其補助金額（包含中央及地方各補助機關）上限不逾辦理都市更新事業規劃總經費之45%。

申請文件

1. 中央補助核准函
2. 危險建築物證明文件

撥款方式

- 第一期款：
簽訂委託契約後，50%
- 第二期款：
舉辦公開展覽後，50%

檢具文件

1. 申請書
2. 委託契約書
3. 付款發票（收據或憑證）及領據
4. 更新會存摺影本
5. 請款明細表

- 「危險建築物標的清冊」，指由內政部營建署為辦理危險建築物都市更新推動機制所彙整提供之清冊。
- 本補助計畫不得與「桃園市協助民間推動都市更新重建補助辦法」重複申請補助。

✓ 中央都市更新基金補助機制

➤ 受理申請窗口：桃園市政府住宅發展處

受理	桃園市政府		內政部營建署	
	截止收件時間	初審時間	截止受理時間	複審時間
	112年9月11日(一)	擇日排定	112年10月31日(二)	擇日排定
	*採隨時受理即召會審查			
作業要點	1. 依作業須知第3條規定檢送相關文件紙本1式12份及電子檔2份。 2. 依初審意見修正後再送營建署複審。 3. 申請複審正式公文並檢附申請補助計畫書(納入初審意見表及回應表、初審結果)、要件檢核表(作業須知附件二)及相關證明文件。		1. 提交書面資料為一式12份，光碟1份。 2. 受補助單位應於複審會議紀錄發文日起二星期內，確實依審查委員意見修正申請補助計畫書，經市府確認無誤後，由市府以正式公文函(檢附修正意見檢核表、書面資料2份，光碟2份)送營建署辦理報部核定。 3. 逾期應再行提報複審會議審查。	
輔導機制	1. 輔導團協助社區成立都市更新會。 2. 各項申請書面資料由輔導團協助申請人撰寫與製作申請資料。			

營建署審查紀錄 - 申請補助款會員大會需議決事項

1. 調查重建更新意願及申請補助款
2. 財務籌措方式(自籌款來源)

營建署補助款初審意見函文

修正補助計畫書申請展延回函

內政部營建署 函

33001
桃園市桃園區維新路1號
受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國111年6月7日
發文字號：營署更字第111117400號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明四 附件成立

主旨：有關貴府所送「桃園中壢區石頭段[]土地申請擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫補助案」，詳如說明，請查照。

說明：
一、復貴府111年5月5日府都住更字第1110119936號函暨依本部111年5月25日台內營字第1110808704號函辦理。
二、查旨案申請補助計畫內容尚有缺漏或待聲明事項，包括：
(一)請補附直轄市、縣(市)主管機關初審會議紀錄函文、鄰地協調會議具體結論及其證明文件。
(二)財務計畫有關費用籌措方式1節，涉及所有權人權利及義務，請補充說明是否業經更新會會員大會決議。
(三)請補充重建更新意願調查證明文件，查所附更新會成立大會議決更新會章程、理監事選舉結果，並未討論與推動都市更新或旨揭補助案有關之議題。
三、又本部業以111年5月25日台內營字第1110808704號函送修正「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新補助作業須知」予各直轄市、縣(市)政府在案(錄達)，請貴府鑒

111.6.19
收件章

第1頁，共2頁

郵政信箱 1110609 08-33
1110158151 有附件

主旨：關於貴府申請展延「桃園市中壢區石頭段39-142地號1筆土地申請擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫補助案」提送修正申請補助計畫書報請核定1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府111年9月23日府都住更字第1110269666號函暨依中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知第7點第1款第5目規定辦理。
- 二、貴府來函表示旨案修正事項預計於111年10月27日召開之都市更新會會員大會中討論，致無法於原訂期限報本部核定；考量前揭修正意見包括應完成調查都市更新重建意願及討論財源籌措方式等議題，須納入會員大會討論並議決，爰同意所請展延至111年11月28日，屆時如仍未依限修正完竣者，請重新提案申請。

應完成都市更新重建意願及討論財源籌措方式等議題，**須納入會員大會討論並議決**

- (二) **財務計畫有關費用籌措方式1節，涉及所有權人權利及義務，請補充說明是否業經更新會會員大會決議。**
- (三) **請補充重建更新意願調查證明文件，查所附更新會成立大會議決更新會章程、理監事選舉結果並未討論與推動都市更新或旨揭補助案有關之議題。**

✓ 桃園市歷年核定補助案件(重建)

補助年度	更新會簡稱	案件名稱	補助類別	補助金額
109	桃園市龜山區陸光段558地號等17筆土地都市更新會	桃園市龜山區陸光段558地號等17筆土地申請擬訂都市更新權利變換計畫補助案	重建	124萬
109	桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地都市更新會	桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地申請擬訂都市更新權利變換計畫補助案	重建	100萬
110	桃園市桃園區中正段1292地號等19筆土地都市更新會	桃園市桃園區中正段1292地號等19筆土地申請擬訂都市更新權利變換計畫補助案	重建	667.8萬
110	桃園市中壢區石頭段39-142號地號1筆土地都市更新會	桃園市中壢區石頭段39-142號地號1筆土地申請擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫補助案	重建	612萬

✓ 自力更新推動應有的基本認知

■ 須共同面對社區存在且必須處理的課題

如一樓店面面積縮減、產權糾葛、合法建物違章補償、權利人失聯、...。

■ 須賴專業機構團隊協助整合跨領域事務

了解更新推動面臨的課題、研商處理方案、擬訂計畫內容、...。

■ 須依相關法令規範及政府機關的審議、監督辦理

都市更新條例及相關子法、建管、消防...。

■ 須確認推動主體及資金籌措方式

評估籌組更新會或委託事業機構推動、前後期推動資金來源。

■ 須有熱心人士及所有權人的表態和參與

發起整備期間要有熱心人士籌組推動組織研商相關都更事務

所有權人簽署同意書達到多數決門檻才能成立更新會及擬計畫送政府審議。

都市更新事業 ~ 公開透明。自助人助。互利共榮!

參、 如何整建維護

- 整建維護意義
- 申請與作業流程(與要點)
- 整建維護補助經費規定要點
- 補助申請額度
- 經費核發與核銷
- 特別規定與中止補助

✓ 整建維護意義

- 有鑑於興建年代久遠，導致建築物外觀老舊環境品質低落、都市機能降低問題。藉由整建的方式，來進行環境生活與都市景觀改善並重新賦予老舊建築新貌。
- 整建維護是都市更新另一種途徑，有效運用整建維護，不僅可以在短時間內達到美化環境之效果，也可讓老舊建物整舊復新，改善生活品質，延長建築物生命週期。



都市更新事業計畫補助經費

申請擬訂都市更新事業計畫補助經費流程

都市更新
會或管理
委員會

委託專業
團隊規劃
簽訂合約

完成都市
更新事業
計畫草案

自辦公聽
會取得同
意比例

提送都市
更新事業
計畫報核

舉辦公辦
公開展覽
及公聽會

審議通過
並
核定公告

請領第一期款

請領第二期款

補助事業計畫規劃費用核撥方式

期別	請款時間	補助金額
第一期	簽訂委託契約	撥付補助金額 50%
第二期	機關辦理公開展覽後	撥付補助金額 50%

整建維護規劃費用規定要點 - 規劃費

1. 擬訂都市更新事業計畫 補助經費核算方式

➤ 補助經費計算基準表：

地面層以上總樓地板面積分級距計算	補助金額上限
面積 $\leq 5,000\text{ m}^2$	80萬元以下
$5,000\text{ m}^2 < \text{面積} \leq 10,000\text{ m}^2$	每增加 100 m^2 ，增加補助1萬元
$10,000\text{ m}^2 < \text{面積}$	每增加 100 m^2 ，增加補助5,000元

➤ 總樓地板面積之認定：

- ✓ 以使用執照登載為準。
- ✓ 無法出具使用執照者：地政機關核發之建物登記謄本所載主建物面積或經縣(市)主管建築機關認定之合法建築物證明文件。

案例試算

某大樓地面層以上樓地板面積總計約 $12,800\text{ m}^2$

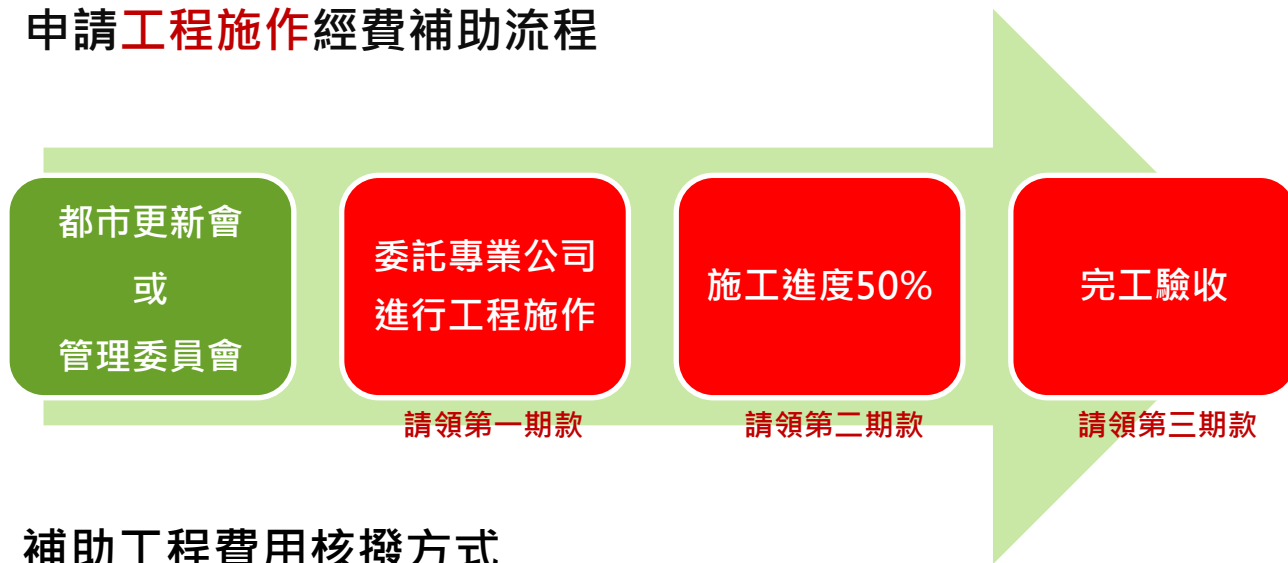
$80 + [(5,000/100) \times 1] + [(2,800/100) \times 0.5] =$ 管委會最多可申請**144萬元**

2. 結構補強設計 補助經費核算方式

- 以核定擬訂都市更新事業計畫費用 **50%**。
- 或建築物耐震能力詳細評估報告書所載補強總工程費之 **5%** 為限。

都市更新事業計畫補助經費

申請**工程施作**經費補助流程



補助工程費用核撥方式

期別	請款時間	補助金額
第一期	簽訂委託契約	撥付補助金額20%
第二期	施工進度達百分之五十	撥付補助金額30%
第三期	完工驗收	撥付剩餘補助金額50%

□ 整建維護補助經費規定要點(2/3)

2. 建築物耐震能力詳細評估 補助經費 核算 方式

➤ 補助經費不得超過實際採購金額

總樓地板面積	補助金額上限
面積 \leq 300 m^2	15萬元
300 m^2 < 面積 \leq 600 m^2	每增加1 m^2 增加補助500元
600 m^2 < 面積 \leq 2,000 m^2	每增加1 m^2 增加補助120元
2,000 m^2 < 面積 \leq 5,000 m^2	每增加1 m^2 增加補助 40元
5,000 m^2 < 面積 \leq 10,000 m^2	每增加1 m^2 增加補助 15元
10,000 m^2 < 面積 \leq 20,000 m^2	每增加1 m^2 增加補助 10元
面積 > 20,000 m^2	每增加1 m^2 增加補助 5元
結構補強設計	以本部核定擬訂都市更新事業計畫費用百分之五十或建築物耐震能力詳細評估報告書所載補強總工程費之百分之五為限。

➤ 註：總樓地板面積認定方式以使用執照登載為準，無法出具使用執照者，得以地政機關核發之建物登記謄本所載主建物面積或經直轄市、縣（市）主管建築機關認定之合法建築物證明

擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫補助經費核撥與核銷方式

➤ 重建&整建維護經費核撥

期數額度	第一期款：補助金額50%	第二期款：補助金額50%
申請時點	「受補助單位與受託專業團隊」 簽訂「擬訂都市更新事業計畫或權利 變換計畫」委託契約後	都市更新事業計畫或權利變換計畫 經桃園市政府關辦理公開展覽後
檢附資料	補助案核准函、委託契約書影本、	都市更新事業計畫公開展覽函、
	納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據	
例外規定	迅行劃定地區私有100%同意者免舉辦公開展覽者，免附辦理公開展覽函。	
都更程序	私權整合：簽約-整合(事業計畫草案)-自辦公聽會\會員大會(達#37同意比例) 審議核定：事業計畫報核-公開展覽\公辦公聽會-審議通過-核定公告-計畫實施	
經費核撥	市府依「更新會與受託都更專業團隊契約進度」管控撥付更新會	
備註：整建維護補助對象為其他依法成立之都市更新事業機構，且自行提供勞務或財物者，免附委託契約書。		

➤ 經費核銷

更新會依契約執行進度申請撥款時，應檢附受託委辦廠商帳戶資料及切結書，

同意其補助經費由市府依程序撥入更新團體帳戶後三日內，即轉撥入受託委辦廠商帳戶，並於七日內檢附撥款證明報市府備查。



□ 整建維護補助經費規定要點(3/3)

3. 擬訂事業計畫實施工程之補助經費核算方式

類	優先補助項目	地面層以上總面積補助經費上限	上限比例
一	1.老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程 2.老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除 3.空調、外部管線整理美化 4.建築基地景觀綠美化 5.屋頂防水及綠美化 6.增設或改善無障礙設施 7.依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設 8.其他因配合整體整建或維護工程之完整性經審查同意之必要或特殊工程項目	施作部分樓地板面積： 1,500元/m ²	50%
二	9.增設升降設備	以審查結果為準	45%
三	10.提高建築物耐震能力	施作部分樓地板面積 ≤ 1,500 m ² 4,000元/m ² 施作部分樓地板面積 > 1,500 m ² 3,000元/m ²	55%
1.-3.為必要施作項目，且施作費用須占補助項目1.至9.工程經費總合之1/3以上。			

- 申請實施工程經費，應於都市更新事業計畫舉辦公開展覽後提出。但符合都市更新條例第三十二條第五項規定免舉辦公開展覽者，應於都市更新事業計畫報核後提出。
- 採用綠建材、綠色能源或綠建築工法進行整建維護工程者，得優先列為補助。

✓ 整維補助金費申請額度

擬訂事業計畫或實施工程之補助經費申請額度調降或不予補助規定

以整建或維護方式實施工程之申請補助案，涉及附表補助經費調降項目者，**經執行機關考量合法建築物所有權人數為三人以下、實際施作外牆面積未達建築物外牆面積二分之一或住宅使用比率未達二分之一者**，得於施作項目總補助經費百分之二十範圍內酌予調降補助額度。

項目	說明	調降比例
陽台(露臺)外推或加窗	建築物有陽台(露臺)外推或加窗情形，且所有權人無法配合拆除整理者	總補助經費2.5%
設置鐵窗	建築物裝設不突出外牆面之鐵窗，且所有權人無法配合拆除整理者	總補助經費2.5%
頂樓加蓋	頂樓具有非屬使用執照圖說核准之使用空間	總補助經費2.5%
法定空地與(開放空間)與原始竣工圖未符	法定空地(開放空間)涉有搭建臨時建築物或增建違章建築，且未符原始竣工圖說	總補助經費2.5%

➤申請補助整建或維護實施工程涉及調降項目者，如經直轄市、縣(市)主管機關評估不影響公共安全及公眾通行等情形且納入都市更新事業計畫載明，經審議通過無須拆除者，得調降比率，酌減補助額度。

➤經直轄市、縣(市)政府檢視提案單位若於完工前未依承諾拆者，執行機關依申請時年度規定重新核算後，於剩餘應撥之補助款項逕予扣除。

✓ 整維補助金經費核發與核銷

擬訂事業計畫實施工程之補助經費核撥與核銷方式

期數	第一期款	第二期款	第三期款
申請額度	補助金額20%	補助金額50%	補助金額30%
申請時點	受補助單位與受託專業團隊簽訂 「擬訂都市更新事業計畫」 委託契約後	施工進度 達百分之五十後	完工驗收後
檢附資料	補助案核准函、都市更新事業計畫核定 函、委託契約書影本	施工進度達50%證明文件、重 輔導查核會議紀錄	驗收通過證明、完工成果報 告書
	納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據		
驗收結案	經核定補助辦理事業計畫實施工程者， 應經市府查核符合核定發布實施之事業計畫內容後，始得辦理驗收結案。		

➤ 經費核銷

更新團體依契約執行進度申請撥款時，應檢附受託委辦廠商帳戶資料及切結書，

同意其補助經費由市府依程序撥入更新團體帳戶後三日內，即轉撥入受託委辦廠商帳戶，並於七日內檢附撥款證明報市府備查。

✓ 整維補助特別規定與中止補助

➤ 整建維護經費補助特別規定

依本辦法接受補助都市更新事業計畫實工程之建築物，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市府同意外，不得於工程竣工查驗後五年內任意變更整建、維護項目或拆除重建，並應於住戶規約中載明及於日後產權移轉時列入交代。

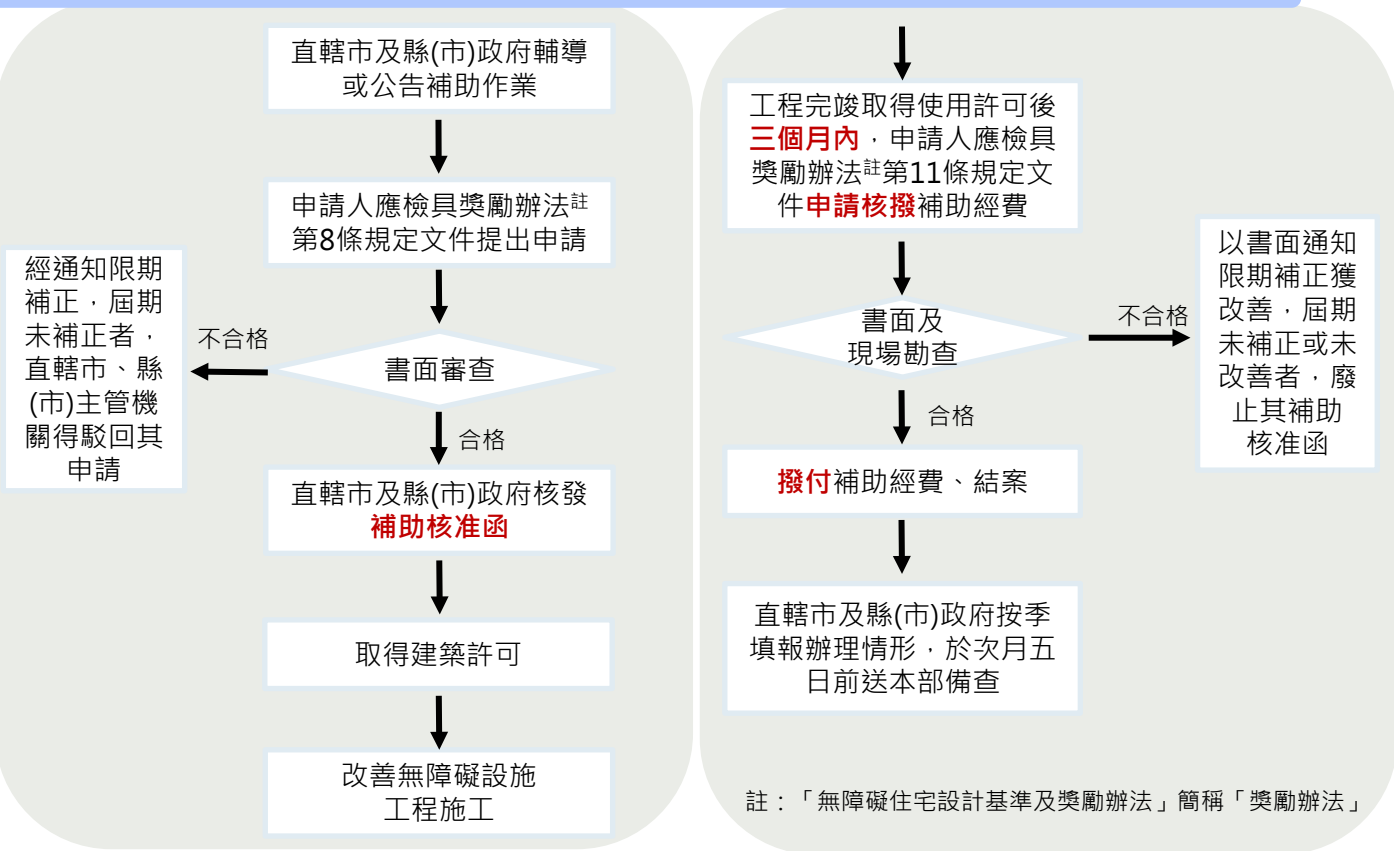
➤ 經內政部核定補助案，受補助單位申請中止補助應備下列文件

- 一、補助核准函
- 二、委託契約書影本
- 三、中止補助具體原因文件
受補助單位會議紀錄、受補助單位及市府正式函文
- 四、都市更新案推動過程大事紀
- 五、執行成果
簡報、都市更新事業計畫草案、相關圖說、簽到或會議紀錄等
- 六、受託專業團隊檢視契約內容，明列已完成之工作內容及經費明細表等經費實支證明文件
- 七、決算書及執行成果經費明細表



✓ 原有住宅改善無障礙設施申請補助要點

原有住宅改善無障礙設施作業流程圖



註：「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」簡稱「獎勵辦法」

■ 桃園市歷年核定補助案件(整維)

補助年度	更新會簡稱	案件名稱	補助類別	補助金額
105	中平路86號	桃園市中壢區石頭段35-196地號等6筆土地申請擬訂都市更新事業計畫補助案	整維	45萬
108	明園大第	桃園市中壢區石頭段44-13地號等1筆土地申請擬訂都市更新事業計畫補助案	整維	78萬
102	億林京都	桃園市中壢區老街溪段1585地號等2筆土地申請擬訂都市更新事業計畫補助案	整維	86萬
108	麗寶經典	桃園市蘆竹區河底段492地號等1筆土地申請擬訂都市更新事業計畫補助案	整維	112萬

✓ 滿意度及自主更新意願調查問卷

112 年度桃園市自主更新輔導團

自主更新巡迴講座 滿意度及自主更新意願調查問卷

個人基本資料(可複選)	
年齡：	<input type="checkbox"/> 20~30 歲 <input type="checkbox"/> 30~40 歲 <input type="checkbox"/> 40~50 歲 <input type="checkbox"/> 50 歲以上
您接觸都更經驗：	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 1 年以內 <input type="checkbox"/> 1~2 年 <input type="checkbox"/> 2~5 年 <input type="checkbox"/> 5 年以上
您參與講座之動機：	<input type="checkbox"/> 有意願參與都更案 <input type="checkbox"/> 公務人員學習時數累積 <input type="checkbox"/> 學習都更知識 (可複選) <input type="checkbox"/> 進修需要 <input type="checkbox"/> 業務或人脈交流 <input type="checkbox"/> 工作需要 <input type="checkbox"/> 其他：_____
您如何得知座談會資訊：	<input type="checkbox"/> 市政府網站 <input type="checkbox"/> 桃園市都更輔導團網站 <input type="checkbox"/> 參與本說明會連署 (可複選) <input type="checkbox"/> FB <input type="checkbox"/> LINE 群組 <input type="checkbox"/> 親友推薦 <input type="checkbox"/> 其他：_____
一、課程滿意度	
教材內容實用性	<input type="checkbox"/> 非常滿意 <input type="checkbox"/> 滿意 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不滿意 <input type="checkbox"/> 非常不滿意
教材難易度掌控	<input type="checkbox"/> 非常滿意 <input type="checkbox"/> 滿意 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不滿意 <input type="checkbox"/> 非常不滿意
講師表達能力	<input type="checkbox"/> 非常滿意 <input type="checkbox"/> 滿意 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不滿意 <input type="checkbox"/> 非常不滿意
二、上課環境與服務品質	
場地環境	<input type="checkbox"/> 非常滿意 <input type="checkbox"/> 滿意 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不滿意 <input type="checkbox"/> 非常不滿意
場地設備	<input type="checkbox"/> 非常滿意 <input type="checkbox"/> 滿意 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不滿意 <input type="checkbox"/> 非常不滿意
人員服務	<input type="checkbox"/> 非常滿意 <input type="checkbox"/> 滿意 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不滿意 <input type="checkbox"/> 非常不滿意
三、對本日講座的心得、建議	
四、是否正在參與推行都市更新或危老重建？	
<input type="checkbox"/> 是(可都市更新 <input type="checkbox"/> 危老重建) <input type="checkbox"/> 否	
五、是否有意願申請「自主更新巡迴講座」？	
※ 民眾只要連署人數達申請基地門牌半數以上，市府將派都更輔導團前往社區舉辦說明會。 <input type="checkbox"/> 是(請向現場工作人員索取表單) <input type="checkbox"/> 否	
六、是否有意願參加 112 年度舉辦之都市更新教育課程？	
<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

請填寫下列基本資料：

姓名： _____ 身分別：公務人員 專業人員 民眾

聯絡電話：

聯絡地址：桃園市 _____ 區 _____ 路/街 _____ 巷 _____ 號 _____ 樓

聯絡 E-mail：

請協助填寫問卷
填寫完畢請繳回現場工作人員

簡報結束

交流時間

