

桃園市政府自主更新輔導團巡迴講座

金山、光峰更新會巡迴講座暨會員大會

桃園市政府自主更新輔導團

113年1月7日



簡報QR CODE



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



金山及光峰社區都市更新會 巡迴講座暨會員大會 議程

時間(上午)	議程
13:40~14:00	報到(請攜帶會議通知，並依標示之編號報到)
14:00~14:10	主席致詞、來賓介紹
14:10~15:10	<p>一 報告：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 工作報告(理事會) 2. 都市更新巡迴講座說明會(桃園市自主更新輔導團) <ol style="list-style-type: none"> (1) 112年營建署管考會議記錄要點 (2) 最新都更法令與後續推動方案建議
15:10~16:10	<p>一 議案：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「更新會申請中止中央補助款」議案一 2. 「金山及光峰社區更新會基地範圍合併申請變更都市計畫共同開發」議案二 <p>議案投票 ※拍照、攝影紀錄</p>
	三、臨時動議
16:30	散會

一、工作報告



■ 理事會報告事項



都市更新巡迴講座說明會

- 最新都更法令與後續推動方案建議
 - ① 「更新會申請中止中央補助款」
 - ② 「金山及光峰社區更新會基地範圍合併申請變更都市計畫共同開發」
--可行性與後續配合作業

都市更新巡迴講座說明會

112年度「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新補助作業」 第1場進度落後個案檢討會議紀錄 112.10.05(四)

112年度「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新補助作業」第1場進度落後個案檢討會議紀錄

一、會議時間：112年10月5日(星期四)上午9時30分

二、開會地點：分署5樓會議室

三、主持人：王組長武聰(林簡任正工程師佺瑞代)

四、出(列)席單位：如簽到本 紀錄：張好婕

五、會議結論：

(一) 個案檢討結論

1. 臺北市中正區中正段一小段111地號等35筆土地上申請擬訂都市更新事業計畫補助案

(1) 請市府督促補助對象應依「都市更新會設立管理及解散辦法」規定，定期召開會員大會，以維持正常會務運作；另有關於都市更新實地經費之自籌款籌措及分攤收取方式等議題，仍請納入更新會會員大會討論，並於文到6個月內完成後函復本署。

(2) 新規劃單位之主要委任工作內容及其角色，以及與原規劃單位之契約是否已完成結算等細節，請市府協助釐明。

2. 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(光峰社區)及桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地上申請擬訂都市更新權利變換計畫補助案(金山社區)等2案

(1) 依2案補助對象所報，更新會無意自行籌措經費推動都更並已有另尋潛在都市更新事業機構之共識，請市府督促補助對象召開會員大會決議確定不採自主更新方式及中止補助事宜，並於文到6個月內完成後函復本署。

(2) 另考量2案皆為海砂屋且有重建之必要，市府刻正研議調整基準容積以及罰則自治規定，並建議2案更新單元整併推動等可行方式，均供補助對象後續推動參考，並請市府掌握時程及積極研議確定，以利後續執行。

(1) 3案自109年核定補助迄今仍未有具體進展，且依補助對象所報，仍無意自行籌措經費推動都更並已有另尋潛在都市更新事業機構之共識，請市府督促補助對象召開會員大會決議確定不採自主更新方式及中止補助事宜，並於文到6個月內完成後函復本署。

基隆市
更新事

(1) 本案
都市
持權
及會

(2) 有關
私強
區府

(3) 查本
估單
參與
涉開
研補
辦補
實補
建議

基隆市
更新
安國段
權利變

2. 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(光峰社區)及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(金山社區)等2案

(1) 依2案補助對象所報，更新會無意自行籌措經費推動都更並已有另尋潛在都市更新事業機構之共識，請市府督促補助對象召開會員大會決議確定不採自主更新方式及中止補助事宜，並於文到6個月內完成後函復本署。

(1) 另考量2案皆為海砂屋且有重建之必要，市府刻正研議調整基準容積以及罰則自治規定，並建議2案更新單元整併推動等可行方式，均供補助對象後續推動參考，並請市府掌握時程及積極研議確定，以利後續執行。

協助事
宜，涉
併協助

00地號
計畫補
事業機
補助對



都市更新巡迴講座說明會

- 最新都更法令與後續推動方案建議
 - ① 「更新會申請中止中央補助款」
 - ② 「金山及光峰社區更新會基地範圍合併申請變更都市計畫共同開發」
--可行性與後續配合作業

劃定更新地區

- 107.01.04
- 劃定桃園市龜山區陸光段361地號等36筆(金山、光峰社區)土地都市更新地區

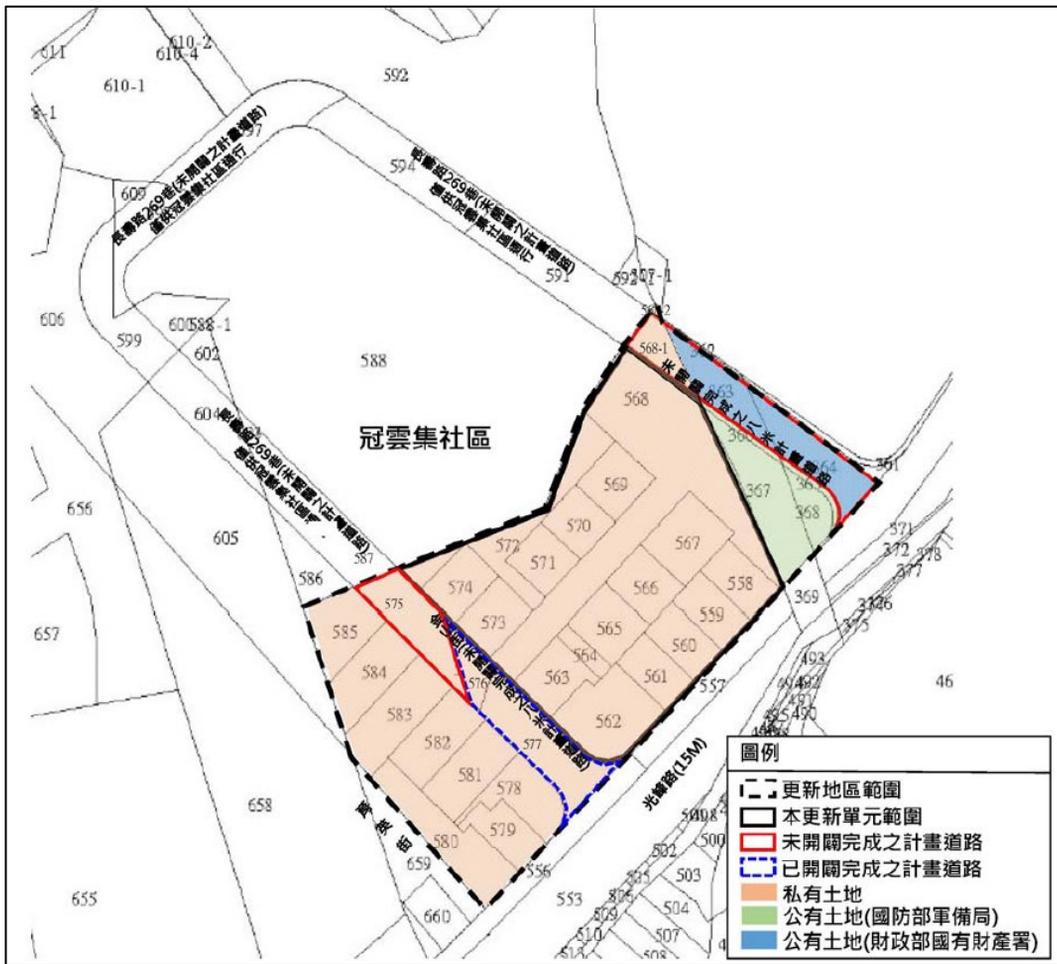


原都市更新事業計畫報核

- 光峰-報核日108.01.03-核定日109.04.15
- 金山-報核日108.06.21-核定日109.08.21

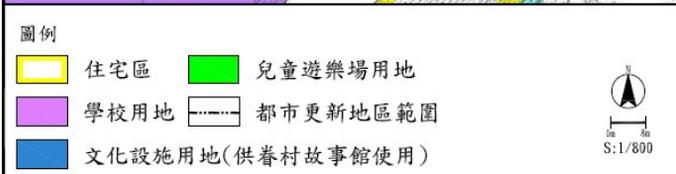
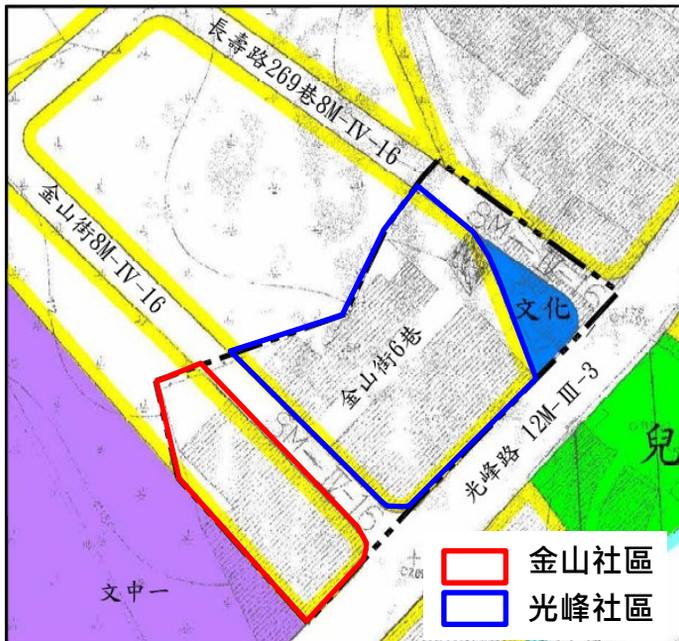


道路開闢情形



都市計畫

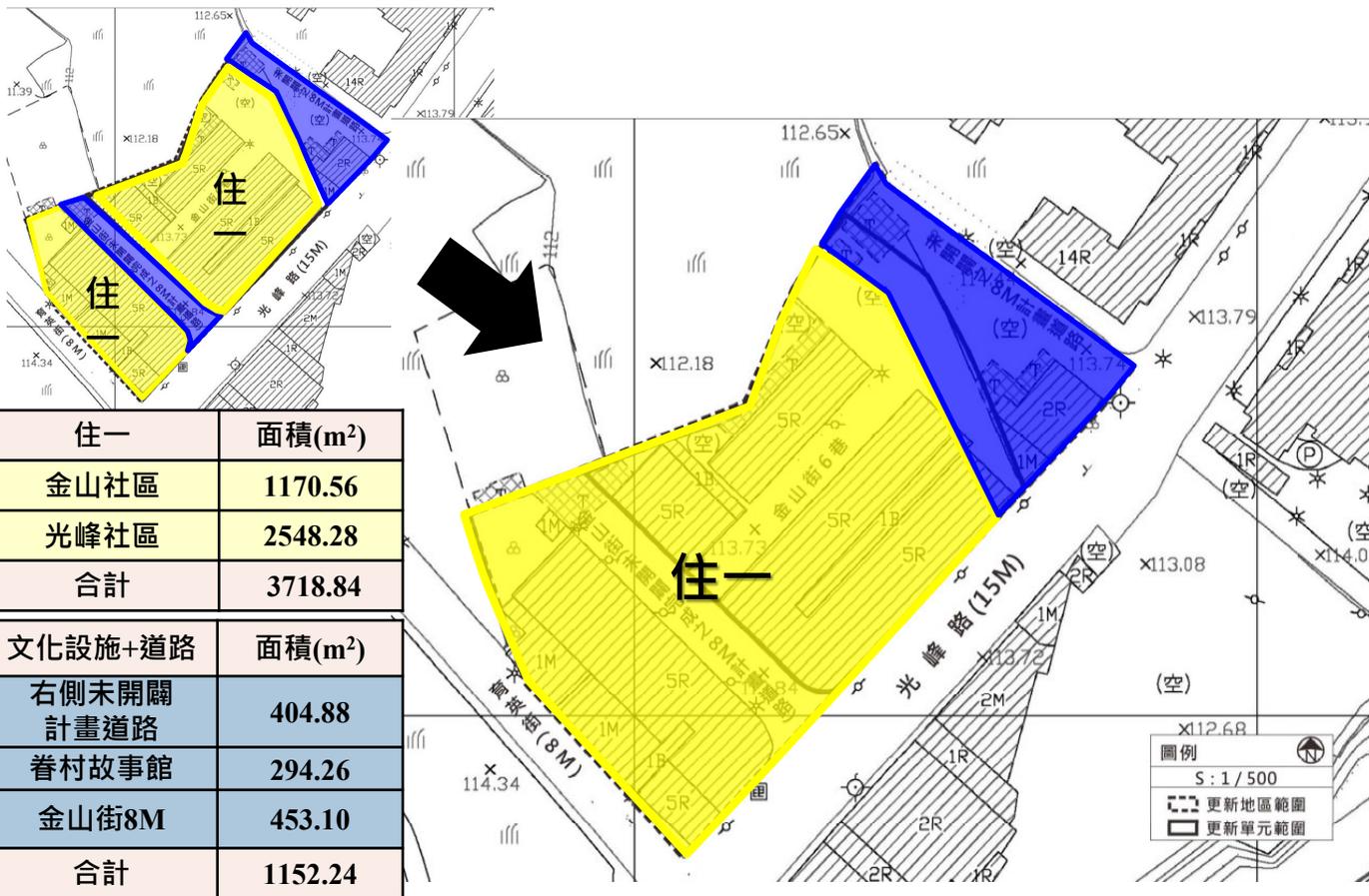
- 62/03/06 龜山都市計畫說明案
- 111/09/05 變更龜山都市計畫(第四次通盤檢討)(都市計畫圖重製檢討部分)案



更新地區	住一	文化設施	計畫道路
建蔽率	60%	-	-
容積率	200%	-	-
金山社區	1170.56	-	-
光峰社區	2548.28	-	-
土地面積(m ²)	3718.84	294.26	857.98
更新地區面積	4871.08 m ²		
基準容積(m ²)	7437.68	-	-

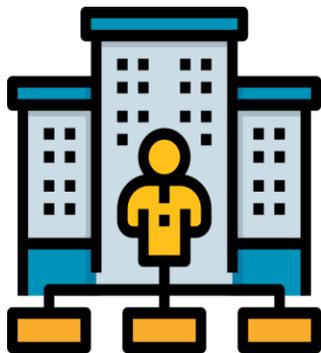
住一+金山街	面積(m ²)	文化設施+ 道路	面積 (m ²)
金山街8M	453.10	右側未開闢 計畫道路	404.88
金山社區	1170.56	眷村故事館	294.26
光峰社區	2548.28		
合計	4171.94	合計	699.14

■ 變更都市計畫範圍示意圖及變更後效益



✓ 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都市更新事業計畫載明。

確認基地(單元)範圍

變更都市計畫範圍，
所有權人意願度？

都市更新事業計畫

協議合建/其他

權利變換

可合併辦理

- ① 確認實施者是否為事業機構？
- ① 原二案之事業計畫廢止，重新以大基地申請事權計畫報核？

計畫執行

(建照、施工、使照、產權登記、成果備查)



容積試算-轉軌新法

	金山事計	光峰事計	變更合併後	
土地面積 m ²	1170.56	2548.28	3718.84	
容積率(住一)	200%			
基準容積 m ² (A)	2341.12	5096.56	7437.68	
原容積 m ² (建管核准)	2958.786	6016.20	8974.986	
			原容積1.3 (現行法令)	原容積1.5 (擬爭取)
核定版都更+海砂屋 總建築容積面積 m ² (B)	4157.01	9304.90	11667.48	13462.48
原容/法容的倍數 (B/A)	177.56%	176.45%	156.87%	181.00%

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

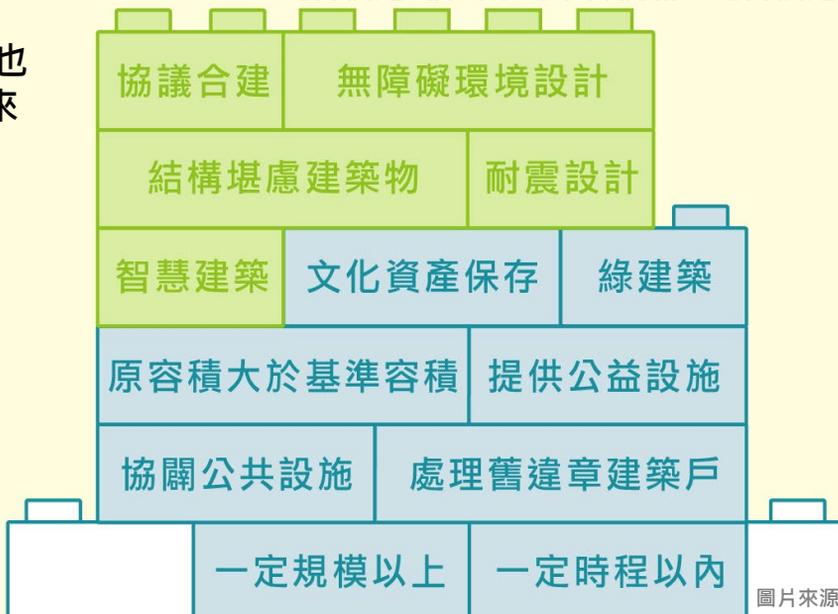
法令依據：都更條例第65條

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。	



二、議決事項



「更新會申請中止中央補助款」 -- 議案一

十、結案或中止：

(一) 直轄市、縣(市)政府應於計畫完成結算(決算)後一個月內,檢附下列文件函送執行機關辦理結案:

1. 擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫補助案:都市更新事業計畫或權利變換計畫核定函及其計畫書(得以光碟片儲存)、執行成果經費明細表(如附件十)及勞務驗收證明書(如附件十一)。申請建築物結構補強設計費用者,除具備前述資料外,並應檢附補強設計圖說。
2. 實施整建或維護工程補助案:都市更新事業計畫核定函、執行成果經費明細表(如附件十)、工程輔導查核會議紀錄及意見回應表、直轄市、縣(市)政府確認符合核定補助計畫基地範圍及補助項目相關函文及完工成果報告書(包括更新單元基本資料、建築物整建維護施作前後差異分析、同一方向拍攝清晰之施工前、中、後照片、施工過程及缺失改善相關資料、後續管理維護具體措施計畫及工程結算驗收證明書)。

(二) 直轄市、縣(市)政府經依第十二點第一款第三項規定輔導、協助後,仍無法推動,經評估難以執行者,得視實際情況敘明原因,檢附下列文件向執行機關申請中止補助,並繳回未執行補助款:

1. 直轄市、縣(市)政府輔導歷程(如進度管考或輔導會議紀錄)。
2. 直轄市、縣(市)政府中止補助評估結果。
3. 中止補助具體原因文件(如更新會會員大會或區分所有權人會議紀錄、事業機構取得所有權人同意中止文件及提案單位函文)。
4. 提案單位推動過程大事紀及階段性工作成果(如契約、經費支出情形及其實支證明文件、都市更新事業計畫草案、相關簡報及圖說、會議紀錄及簽到表等)。
5. 執行成果經費明細表(如附件十)。

(三) 補助賸餘款及因執行經核定之補助案所產生之收入,由直轄市、縣(市)政府依補助比率繳回執行機關。

事業計畫核定後,會員未實質繳款及無協力團隊辦理權利變換計畫,現狀已實質停滯。

一百二十年至一百十五年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

檢附下列文件向執行機關申請中止補助：

1. 補助核准函。
2. 中止補助具體原因文件(如更新會會員大會或區分所有權人會議紀錄、事業機構取得所有權人同意中止文件及提案單位函文)。
3. 提案單位推動過程大事紀及階段性工作成果(如契約、經費支出情形及其實支證明文件、都市更新事業計畫草案、相關簡報及圖說、會議紀錄及簽到表等)。
4. 執行成果經費明細表(如附件十)。

注意-會議紀錄需有議決終止申請補助。

議案二

「金山及光峰社區更新會基地範圍合併
申請變更都市計畫共同開發」

範
本

光峰社區票單編號：1

桃園市龜山區陸光段 558 地號等 17 筆土地都市更新會(光峰社區)

議案一：更新會申請中止中央補助款 選票



同意



不同意

議案二：金山及光峰社區更新會基地範圍合併申請變更都市計畫共同開發 選票



同意



不同意

- 1.請於投票欄(勾選或填滿)。
- 2.每議決案選票僅得於投票欄勾選一個欄位；勾選二個欄位或空白者視同廢票計算。

桃園市龜山區陸光段 558 地號等 17 筆土地都市更新會 印製

※投票人同意，依更新會章程及會員大會針對本次議案議定之選舉規則及程序，所產生之議決結果。

※請以 **勾選** 方式劃記，僅得勾選**1個**欄位
勾選二個欄位或空白者視同廢票計算。

請將選票

投入票箱

金山（紅色）光峰（藍色）

宣布停止投票

開始計票



● 金山更新會-中止申請中央補助款

- 應經會員人數超過1/2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意。

議案一 開票結果	會員人數	面積	
		土地	建物
謄本登載	40	1,170.56	3,676.01
3項同意比率均超過	50%	50%	50%
同意基準數值(須超過)	>20	>585.28	>1,838.01
投票率			
同意			
不同意			

● 光峰更新會-中止申請中央補助款

- 應經會員人數超過1/2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意。

議案一 開票結果	會員人數	面積	
		土地	建物
謄本登載	73	2,548.28	6,993.23
3項同意比率均超過	50%	50%	50%
同意基準數值(須超過)	>37	>1,274.14	>3,496.62
投票率			
同意			
不同意			

金山更新會-合併範圍申請變更都市計畫共同開發

- 應經會員人數超過1/2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意。

議案二 開票結果	會員人數	面積	
		土地	建物
謄本登載	40	1,170.56	3,676.01
3項同意比率均超過	50%	50%	50%
同意基準數值(須超過)	>20	>585.28	>1,838.01
投票率			
同意			
不同意			

● 光峰更新會-合併範圍申請變更都市計畫共同開發

- 應經會員人數超過1/2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意。

議案二 開票結果	會員人數	面積	
		土地	建物
謄本登載	73	2,548.28	6,993.23
3項同意比率均超過	50%	50%	50%
同意基準數值(須超過)	>37	>1,274.14	>3,496.62
投票率			
同意			
不同意			

三、臨時動議



簡報結束 交流時間

