

# 114年臺北市都市再生教育訓練X都市更新跨域課程

## 一定要了解的事業計畫內容

講 師|黃健峯

現 職|台灣自主都市更新培力協會 監事

課程日期|114. 07. 12

# 講師簡歷

<b>現職</b>	冠霖都市更新事業團隊 特別助理	
<b>學歷</b>	臺北科技大學 建築與都市設計研究所 碩士	
<b>公部門資歷</b>		
國家住都中心	111-112年	中山長春二小案 - 公部門引進民間資源協力機制計畫
臺北市府-都市更新處	103-114年	公聽會 / 聽證行政協辦人員
	107-108年	中山區自主更新諮詢工作站
	114年	海砂屋輔導團(協同主持人)
建管處	106-107年	高氯離子建築物更新輔導團
基隆市政府	106-114年	自主更新輔導團(協同主持人)、(共同主持人) 更新會：成功段940-2地號等、東信段一小段21地號等
桃園市政府	109-113年	自主更新輔導團(專案服務)(協同主持人)
<b>私部門資歷</b>		
98-114年	建設開發業務(約10案, 57條代拆完成1案)	
98年~	都市更新專案評估與規劃案(逾50案)	
<b>第三部門資歷</b>		
113-114年	社團法人台灣自主都市更新培力協會 監事	
<b>講師資歷</b>		
中國文化大學都計系	107-112年	開發經營講座學程
基隆市	108-114年	自主更新人才培訓
新北市	110年	都市更新實務工作坊
臺北市	112年	自主更新培訓專班
	113-114年	都市再生教育訓練 x 課程

# 簡報大綱

壹、都更條例#36 事業計畫表明事項要點

貳、實施方式差異、同意比率計算

參、拆遷安置計畫、選屋原則、風險控管

肆、共同負擔提列基準

# 一、如何進入到事業計畫程序

一般程序



核准



核准或  
同意(書)比率逾  
50%、75%、80%



擬訂更新事業計畫  
及(或)權利變換計畫  
(併送或分送)

劃定與概要/事計得一併申請

送件

估價師  
建築師  
規劃師  
實施者  
頭像

113年修訂版

【條例一事業併送】  
擬訂臺北市\_\_\_\_區\_\_\_\_段\_\_小段\_\_地號等\_\_筆土地都市更新事業計畫案  
【\_\_\_\_版】

【條例二事業併送】  
擬訂臺北市\_\_\_\_區\_\_\_\_段\_\_小段\_\_地號等\_\_筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案  
【都市更新事業計畫\_\_\_\_版】

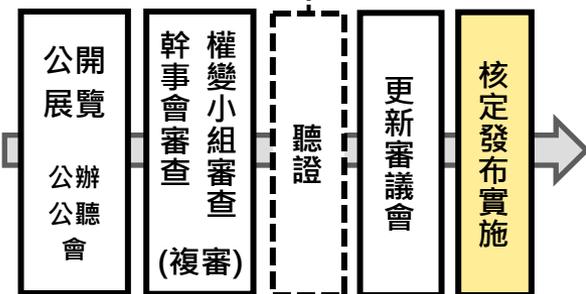
更新後模擬圖

政府印 臺北市

實施者：\_\_\_\_\_  
都市更新規則：\_\_\_\_\_  
建築設計：\_\_\_\_\_

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

100%同意  
&無爭議免辦



## 二、事業計畫應載明內容-法源依據

都市更新條例第36條:都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。
- 三、現況分析。
- 四、計畫目標。
- 五、與都市計畫之關係。
- 六、處理方式及其區段劃分。
- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- 十、都市設計或景觀計畫。
- 十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。
- 十二、實施方式及有關費用分擔。
- 十三、拆遷安置計畫。
- 十四、財務計畫。
- 十五、實施進度。
- 十六、效益評估。
- 十七、申請獎勵項目及額度。
- 十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。
- 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
- 二十、實施風險控管方案。
- 二十一、維護管理及保固事項。
- 二十二、相關單位配合辦理事項。
- 二十三、其他應加表明之事項。

## 三、23項表明事項6主軸(現況、處理方式、設計)

### 背景現況

- 計畫地區範圍
- 實施者
- 現況分析
- 計畫目標
- 與都市計畫之關係

### 處理方式

- 處理方式及區段劃分

### 規劃設計

- 區內公共設施興修或改善計畫
- 整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說
- 重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說
- 都市設計或景觀計畫
- 文化資產、都市計畫表明應予保存或有價值建築保存或維護計畫申請獎勵項目及額度

### 三、23項表明事項6主軸(財務、分配、其他)

#### 財務計畫

- 實施方式及有關費用負擔
- 拆遷安置計畫
- 財務計畫

#### 分配方式

- 權利變換之分配及選配原則
- 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

#### 其他事項

- 實施進度
- 效益評估
- 實施風險控管方案
- 維護管理及保固事項
- 相關單位配合辦理事項
- 其他應表明事項



背景  
現況

## 2.實施者

## 範例一：實施者為股份有限公司

①

實施者證明文件影本(股份有限公司設立(變更)登記表)詳附錄\_\_\_\_及附件\_\_\_\_、自劃更新單元(及事業概要)申請人事業計畫同意書詳附件\_\_\_\_。

實施者：\_\_\_\_\_股份有限公司

統一編號：\_\_\_\_\_

負責人：\_\_\_\_\_

聯絡地址：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_

資本總額或實收資本額：\_\_\_\_\_

營業項目：\_\_\_\_\_

實績：\_\_\_\_\_，詳附件\_\_\_\_。(請簡要敘明本事業計畫報核前五年內實績)

## 範例二：實施者為更新會

②

實施者證明文件影本(更新會立案證明及圖記印模)詳附錄\_\_\_\_及附件\_\_\_\_、自劃更新單元/事業概要申請人事業計畫同意書詳附件\_\_\_\_。

實施者：\_\_\_\_\_都市更新會

理事長：\_\_\_\_\_

聯絡地址：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_

## 信託內容 ③

## 摘信託契約內容。

- 1.實施者為機構。(需與變更登記表一致)
- 2.實施者為更新會。
- 3.倘風險控管為信託需載明信託資訊。



背景  
現況

## 3.現況分析2

## 四、公共設施現況

1

## 範例一

本案更新單元周邊 500 公尺範圍內公共設施開闢情形詳圖 3-\_\_**基地位置及周邊環境說明**，且本案未涉及溝渠之情形，詳附錄\_\_工務局水利工程處相關公文。

## 範例二

本案更新單元周邊 500 公尺範圍內公共設施開闢情形詳圖 3-\_\_**基地位置及周邊環境說明**，且本案涉及溝渠之情形，須進行相關檢討，詳附錄\_\_工務局水利工程處、農田水利署相關公文。

## 範例三

本案更新單元周邊 500 公尺範圍內公共設施開闢情形詳圖 3-\_\_**基地位置及周邊環境說明**，且本案僅涉及公共排水溝，更新後維持原來使用，若未來需辦理排水改造事宜，將依工務局水利工程處函或相關規定辦理，詳附錄\_\_工務局水利工程處相關公文。

## 五、鄰近都市更新辦理情形 (請擇一填寫)

2

## 範例一

本更新單元周邊無其他都市更新事業。

## 範例二

本案更新單元周邊半徑 250 公尺範圍更新地區或更新單元計有\_\_處，周邊都市更新單元分布圖詳圖 3-\_\_。

編號	案名	更新單元核准日期			辦理情形 (辦理中/已完工)
		年	月	日	
1					
2					
3					

## 六、附近地區交通現況

## (一) 週邊道路動線分析

## 1. 出入口與週邊道路動線

\_\_\_\_\_(基地相關出入口、停車場出入口與臨時停車區進出道路，其上下游與主要幹道相交之路口所圍成之區域內各路口)。

## 2. 區內計畫道路動線

\_\_\_\_\_(包括行車動線安排，計畫道路應分主、次要道路分別說明道路幾何特性，評估範圍應至少涵蓋更新單元周邊半徑 250 公尺範圍)。

## 3. 人行動線

\_\_\_\_\_(包括行人動線安排)。詳圖 3-\_\_**基地周邊交通動線系統**。

## (二) 大眾運輸系統服務狀況

本基地周邊大眾運輸系統詳圖 3-\_\_更新單元周邊交通系統示意圖及公車路線表。

編號	站牌名稱	公車路線編號
1		
2		
3		

## (三) 停車空間現況

\_\_\_\_\_(請說明更新單元地區附近之停車空間供給現況，並應載明黃、紅線、路邊停車格及公私有停車場、立體停車場等狀況)。詳圖 3-\_\_**停車空間現況圖**。

## (四) 基地開發交通影響分析(請擇一填寫)

3

## 範例一

本案更新後汽車\_\_位+(機車\_\_位/5)=\_\_位，小於 150 位，依規定無須辦理交通影響評估。

## 範例二

本案更新後汽車\_\_位+(機車\_\_位/5)=\_\_位，大於 150 位，依規定應辦理交通影響評估，摘錄報告書內容如下：

## 1. 衍生停車需求分析：

分汽車、機車、裝卸貨車及自行車之停車需求分別預估，並討論設置之法定停車空間，另依開發內容補充上下客區及短程車上下客及排班、一般事務所、金融保險業、集合住宅等透、宅配等臨時停車需求)。

## 2. 基地開發衝擊分析：

建築物興建完成後，以下各類系統設施於目標年期之使用

## (1) 道路幾何特性與服務水準分析

## a. 汽、機車進、離場動線規劃

1. 公設 500 公尺。  
2. 250 公尺更新範圍。  
3. 交通影響評估要求。

# 背景 現況

## 4.計畫目標

### 三、計畫目標

(請依據都市更新條例第1條之立法意旨，簡要敘明本案之計畫目標)

#### 三、計畫目標←

透過都市更新機制，整合公私有土地，促進土地利用價值。配合周邊社會、人文及經濟等特性，導入環境共生、都市設計與建築景觀規劃，提升整體視覺景觀與街道品質，計畫目標如下：←

- (一) 強化土地有效開發利用，更新窳陋地區，改善地方生活機能，增進整體土地利用強度及土地價值，形塑現代化之都市景觀，促進都市整體發展，增加社會效益。←
- (二) 強化都市防災機能，提升居住及環境安全，藉由提供活動空間及妥善規劃防災動線，美化都市景觀並營造安全舒適之良好生活空間。←

本章節會伴隨

一、法令依據

事業計畫(32、37)、權利變換(48)、部協部權(44)、公辦都市更新(12)

二、辦理緣起

(說明為公劃地區或是更新單元)

(如有自行劃定單元併送事業計畫之情事需要說明)

背景  
現況

## 5.與都市計畫之關係

## 一、相關都市計畫

相關都市計畫名稱	頒訂日期			文號	與本案相關之內容概要
	年	月	日		

注意事項：與本案相關之內容概要須說明實施容積管制時點、是否位於指定騎樓路段及綠建築是否訂定最低等級等。

## 二、計畫內容涉及細部計畫變更（請擇一填寫）

## 範例一

本更新事業無涉及細部計畫變更。

## 範例二

\_\_\_\_\_。變更細部計畫構想圖說詳圖 4-\_\_\_\_，檢附變更都市計畫說明書於附錄\_\_\_\_。（詳述變更之法令依據、變更事項等）

## 三、臺北市土地使用分區管

1

項目	使用分區			總計
	_____區	_____區	_____區	
更新單元面積 (m <sup>2</sup> )				
基地面積 (m <sup>2</sup> ) (依騰本登記面積為準)				
法定建蔽率 (%)				
基準容積率 (%)				
高度比				
最小前院深度 (M)				
最小後院深度 (M)				
最小後院深度比				
最小側院寬度 (M)				
法定建築面積 (m <sup>2</sup> )				
基準容積 (m <sup>3</sup> )				
備註	本案涉及二種不同分區地籍分割，將函請臺北市政府地政局土地開發總隊辦理地籍進為分割事宜。（若無則免） （若有建築保留地之排除計算面積或有臺北市土地使用分區管制自治條例第10條、第25條情形者，請加註。）			

## 四、更新單元檢討書（都市更新計畫書）指導內容（請擇一填寫）

## 範例一：自劃單元者

本案屬自行劃定更新單元（府都新字第\_\_\_\_\_號），依循自行劃定更新單元檢討書（都市更新計畫書）之內容，節錄內容說明如下：

\_\_\_\_\_。（都市更新構想圖檢附於圖 4-\_\_\_\_）（說明自行劃定更新單元檢討書特殊指導事項，或摘錄都市更新計畫書都市計畫審議委員會審議情形；內容應包含實質再發展及個案特別註記內容。）

## 範例二：自劃更新單元併送事業計畫者

本案依臺北市都市更新自治例第 15 條第 3 項，自行劃定更新單元申請與都市更新事業計畫一併辦理，自行劃定更新單元檢討書詳見附錄\_\_\_\_\_。

## 範例三：位於公劃更新地區，未擬定都市更新計畫

本案非屬自行劃定更新單元，故無自行劃定更新單元檢討書（都市更新計畫書）。

## 範例四：位於公劃更新地區，已擬定都市更新計畫

依循都市更新計畫書之內容，節錄內容說明如下：

\_\_\_\_\_。（都市更新構想圖檢附於圖 4-\_\_\_\_）（摘錄都市更新計畫書都市計畫審議委員會審議情形。）

## 五、捷運禁限建說明（請擇一填寫）

## 範例一

本更新事業無涉捷運禁限建。

## 範例二

\_\_\_\_\_。（大眾捷運系統兩側禁限建範圍檢附於圖 4-\_\_\_\_）（說明禁限建範圍及相關管制事項）

背景  
現況

## 5.與都市計畫之關係-土地使用分區管制

使用分區	住宅區									商業區				工業區	
	第1種	第2種	第2-1種	第2-2種	第3種	第3-1種	第3-2種	第4種	第4-1種	第1種	第2種	第3種	第4種	第2種	第3種
建蔽率%	30	35	35	35	45	45	45	50	50	55	65	65	75	45	55
容積率%	60	120	160	225	225	300	400	300	400	360	630	560	800	200	300

案例：第三種住宅區 建蔽率45% 容積率225% 土地605坪(2000m<sup>2</sup>×0.3025)

建蔽率	建物單層可建面積 = 605坪 × 每一坪土地可單層建築 0.45 坪 = 272.25坪
容積率	總容積坪 = 605 坪 × 每坪土地興建 2.25 容積坪 = 1361.25 × 核定容積獎勵值
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 經驗值速算 = 1361.25容積坪 × 係數估值1.58 = 2150.77坪 × 核定容積獎勵值
樓層愈高容積坪數會越多？	1361.25容積坪 ÷ 15 樓 = 每一層 90.75坪 1361.25容積坪 ÷ 20 樓 = 每一層 68.06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

# 處理方式

## 6.處理方式及區段劃分

### 一、處理方式 (請擇一填寫)

#### 範例一

本更新單元擬採「整建」或「維護」方式進行。(詳參閱計畫書「拆、整建或維護區段計畫書」)

#### 範例二

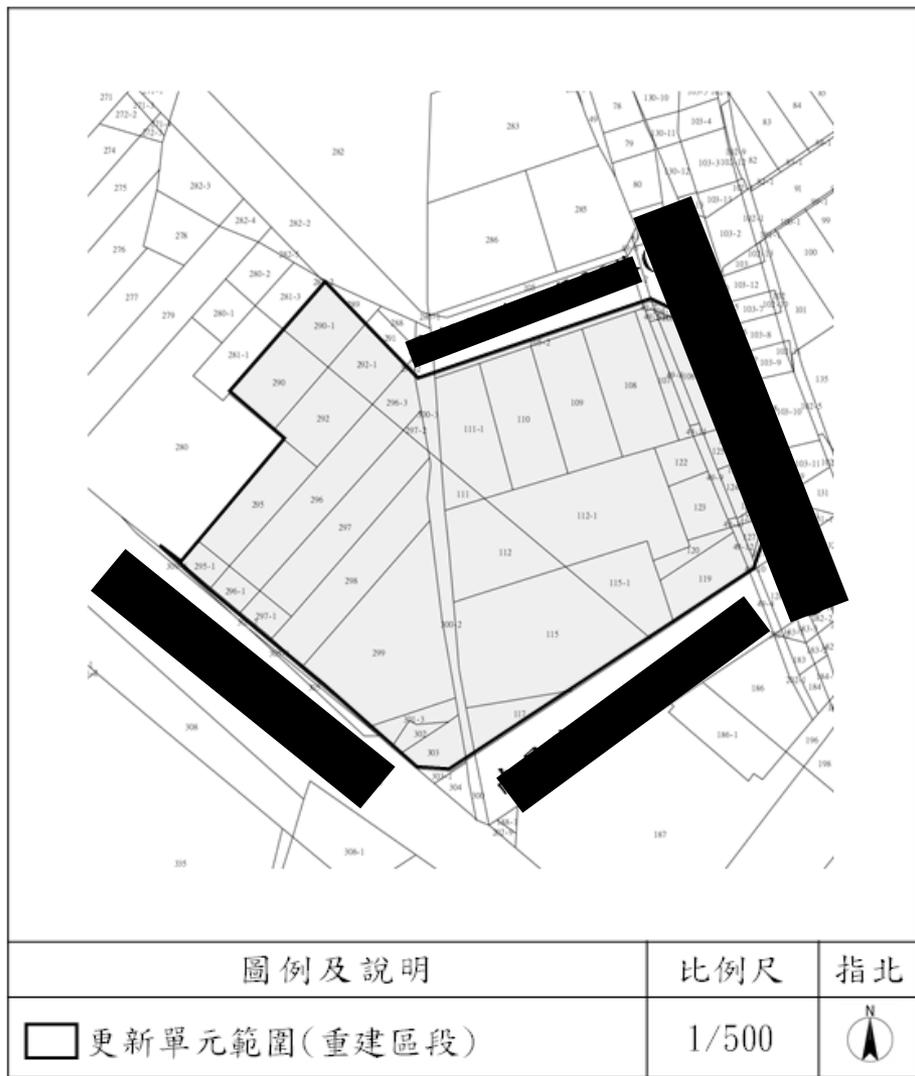
本更新單元擬採「重建」方式進行。(詳參閱計畫書「拆、重建區段之土地使用計畫」)

#### 範例三

本更新單元擬採部分「重建」、部分「整建」或「維護」方式進行。(詳參閱計畫書「拆、整建或維護區段計畫書」、「拆、重建區段之土地使用計畫」)

### 二、區段劃分

本都市更新單元範圍(全部/部分)劃分為\_\_\_\_\_，詳參閱圖 5-更新單元區段劃分圖。



# 規劃設計

## 7.區內公共設施興修或改善計畫

## 8.整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說

### 7.公共設施(例如捐贈公共設施或區內容移)

**範例一**

本案無公共設施興修或改善計畫。

**範例二**

本案公共設施興修或改善計畫內容概略說明如下：

\_\_\_\_\_。(請說明公共設施興修或改善必要性)

**一、興修或改善計畫**

(一) 公共設施預計取得方式

項目	地號	面積 (m <sup>2</sup> ) A	所有權人/管理人	持分比例	公告現值 (元/m <sup>2</sup> ) B	捐贈面積 (m <sup>2</sup> ) C	用地取得成本 (元) D=B×C	預計土地取得方式
區內								
	小計							
鄰近地區								
	小計							

註：  
 1.本案更新前區內公共設施面積共計\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>，更新後區內公共設施面積共計\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>。  
 2.本案更新前鄰近地區公共設施面積共計\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>，更新後鄰近地區公共設施面積共計\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>。  
 3.捐贈同意書(或使用同意書)詳附件冊\_\_\_\_\_。(請檢附捐贈同意書或使用同意書於附件冊，若該公共設施用地位於權利變換範圍內者，免附)

**(二) 辦理程序**

\_\_\_\_\_。  
 \_\_\_\_\_。(請說明興修或改善項目之辦理程序，如計畫道路者，應說明依臺北市府工務局新建工程處規定應辦理之程序；公園者，應說明依臺北市公園路燈工程管理處規定應辦理之程序)

**(三) 成本經費說明**

\_\_\_\_\_。(請說明經費提列合理性)

### 8. 整建維護(古蹟或歷史建物)

**範例一**

本更新單元無整建或維護計畫，且範圍內無古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫，文化局函文詳附錄\_\_\_\_\_。

**範例二**

本更新單元整建或維護計畫，整建維護之規劃設計概述如下(更新單元整建或維護計畫位置圖檢附於圖 7-\_\_\_\_\_)：

**一、整建或維護計畫**

(一) 整建或維護項目及面積

項目	面積 (m <sup>2</sup> )	備註

(二) 辦理程序

\_\_\_\_\_。  
 \_\_\_\_\_。(請說明整建或維護項目之辦理程序)

(三) 成本經費說明

\_\_\_\_\_。  
 \_\_\_\_\_。(請說明整建或維護項目之經費(包括：工程、施工基準等))

**二、整建維護之規劃設計**

\_\_\_\_\_。  
 \_\_\_\_\_。(整建或維護計畫位置圖檢附於圖 7-\_\_\_\_\_,更新單元建築物整建或維護規劃設計構想圖檢附於圖 7-\_\_\_\_\_)。(說明改建、修建、維護或充實設備之標準、設計構想、施工項目、使用材料等)

規劃設計

7.區內公共設施興修或改善計畫-公共設施土地捐贈或區內容移

範圍		外		內	
方式		容積移轉	捐贈道路		區內容移
同意書		市府核發 <b>容積移轉許可證明</b>	需於核定前取得 <b>捐贈同意書</b>	不須另外收取捐贈同意書， <b>計入都更同意比率</b> 道路地 <b>計算權值參與選屋</b>	
法律依據		都市計畫容積移轉實施辦法	都市更新容積獎勵辦法第8條		都市更新條例第66條
容積獎勵 計算方式		一般容移 可疊加於50%之上	捐贈容積獎勵(15%為上限)包含在50%內		區內容移 可疊加於50%之上
		須繳代金、都設審	-		不用繳代金 不須都設審
		計算方式 = 道路面積x(道路之公告土地現值 / 建地之公告土地現值)x建地之容積率			
分配方式		全體地主共享		道路地主專屬獎勵 (惟兩者估價方式不相同，需與估價師確認)	
財務 方面	成本	可提列 代金及支付成本證明	可提列， 土地面積x土地公告現 值1.2倍	-	
	開闢	-	可提列，開闢計畫道路費用		
圖示 (以建築基地 1.5倍之基準 容積為上限)					

# 規劃設計

## 9.重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說

我負責的



### 一、現有巷道廢止或改道計畫（請依實際狀況填寫）

#### 範例一

本案無現有巷道，無涉及廢巷或改道計畫。

#### 範例二

- 1 本案範圍內非屬計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地者，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，屬於臺北市都市更新自治條例第 10 條第 1 款「現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者」，予以廢止或改道。（鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖、現況實測地形圖詳圖 9-\_\_、9-\_\_）

#### 範例三

- 2 本案範圍內非屬計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地者，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，屬於臺北市都市更新自治條例第 10 條第 2 款「同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止者」，予以廢止或改道。（鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖、現況實測地形圖詳圖 9-\_\_、9-\_\_）

#### 範例四

- 3 本案範圍內非屬計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地者，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，屬於臺北市都市更新自治條例第 10 條第 3 款「擬廢止之現有巷道全段緊臨已開闢完成計畫道路，且不影響面向該巷道之現有建築物通達計畫道路，得併案逐段廢止」，予以廢止或改道。（鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖、現況實測地形圖詳圖 9-\_\_、9-\_\_）

#### 範例五

- 4 本案範圍內非屬計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地者，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，屬於臺北市都市更新自治條例第 10 條第 4 款「申請改道後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於三公呎、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行」，予以廢止或改道。（鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖、現況實測地形圖詳圖 9-\_\_、9-\_\_）

#### 範例六

本案依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」有關規定辦理廢止或改道。（鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖、現況實測地形圖詳圖 9-\_\_、9-\_\_）

（請摘錄臺北市現有巷道廢止或改道說明書內容，並敘明辦理情形）

### 臺北市現有巷道廢止或改道自治條例第 10 條

都市更新事業計畫範圍內非屬都市計畫道路之現有巷道，...，且符合下列情形之一者，得併都市更新事業計畫送本市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）審議通過後，予以廢止或改道，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理：

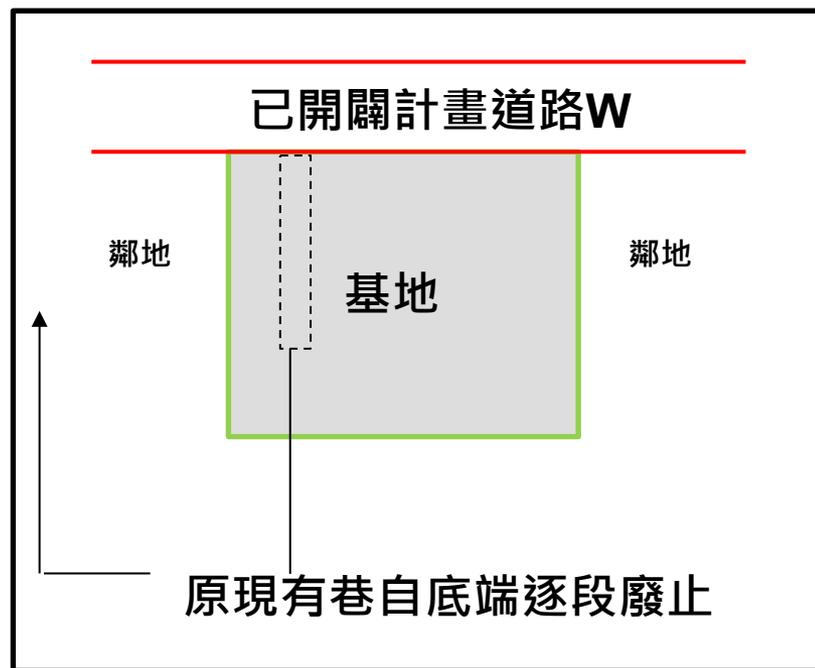
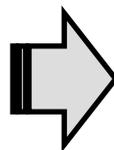
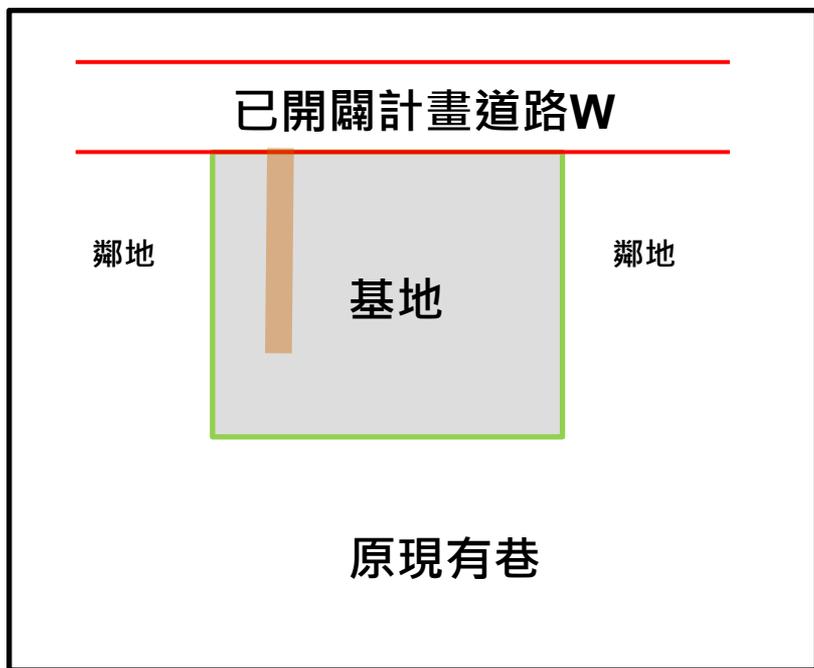
- 一、現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內。
- 二、同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐段廢止。
- 三、擬廢止之現有巷道全段緊臨已開闢完成計畫道路，且不影響面向該巷道之現有建築物通達計畫道路，得併案逐段廢止。
- 四、申請改道後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於三公呎、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。

規劃設計

9.重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說

第1款 現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者，予以廢止或改道。

第2款 同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐段廢止。

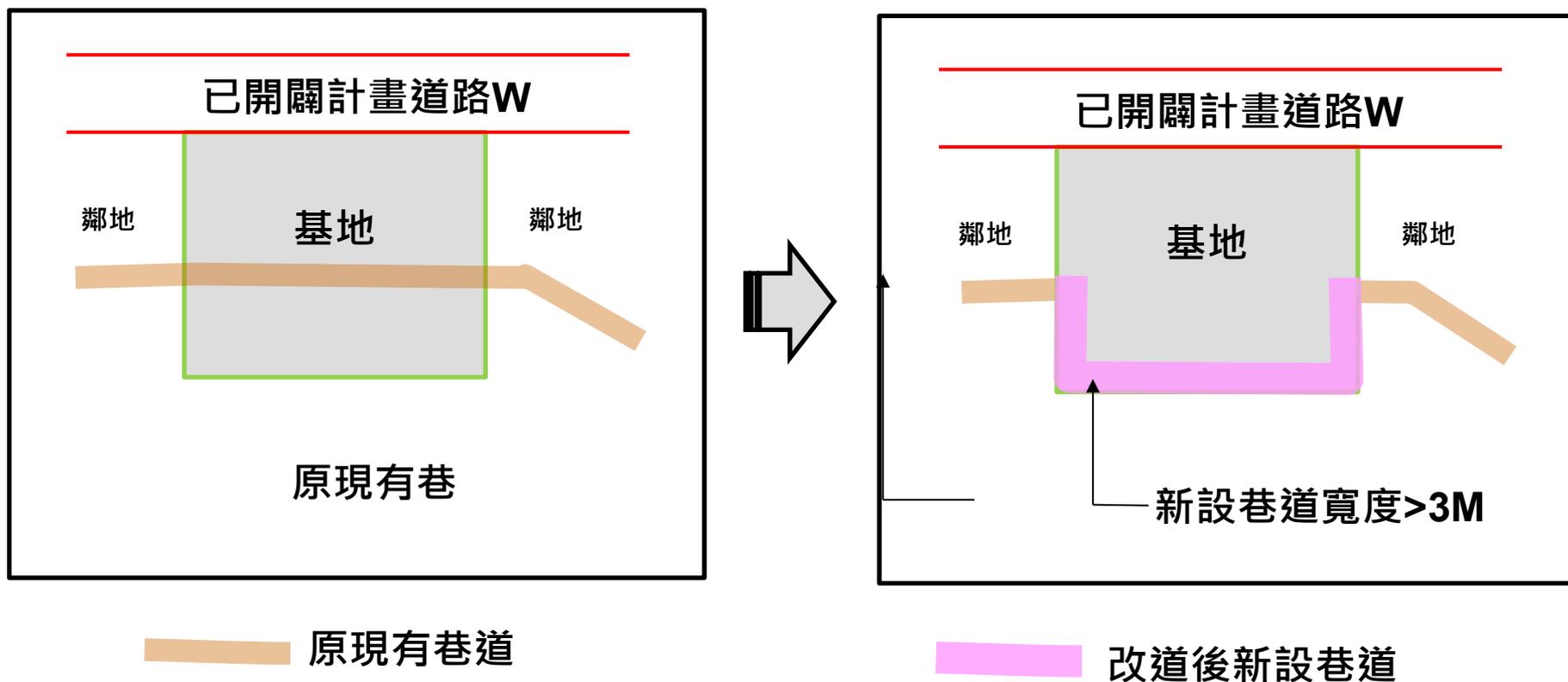


原現有巷道

規劃設計

9.重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說

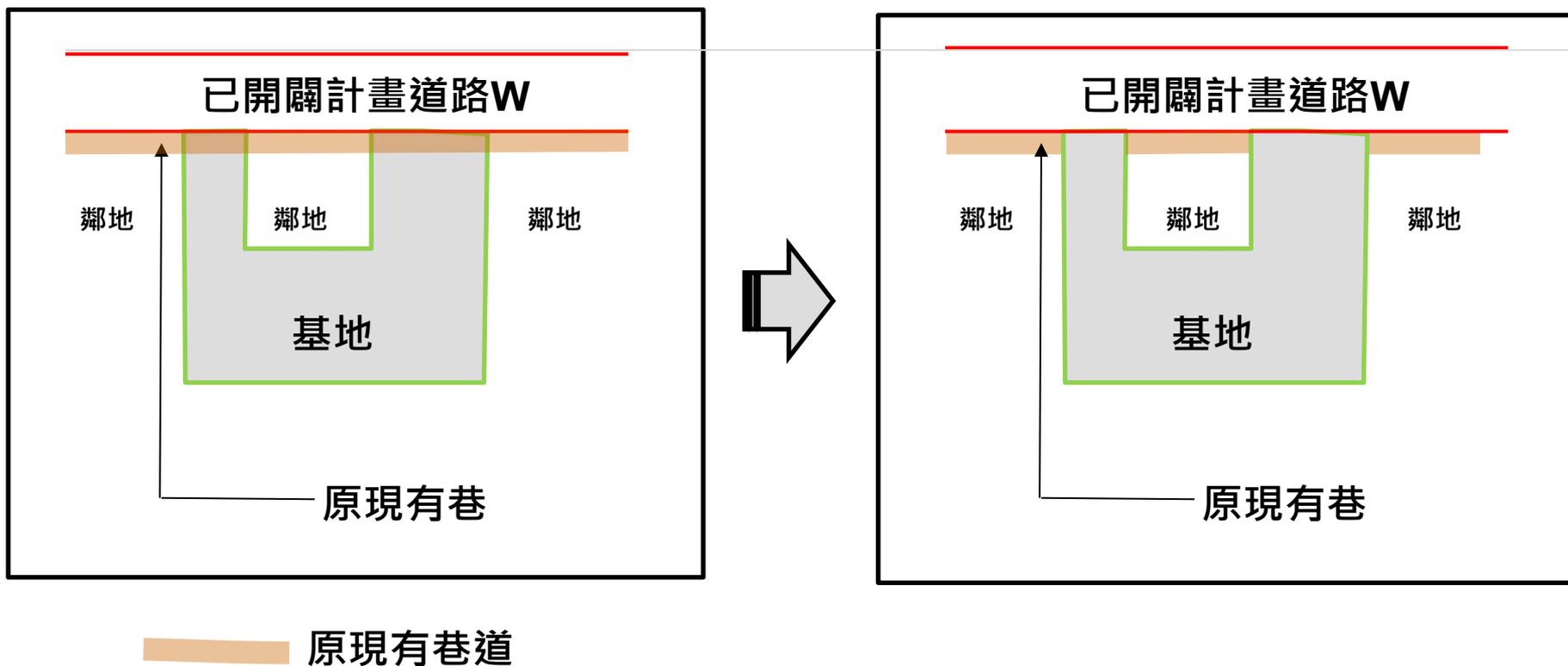
第4款「申請改道後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於三公尺、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行」



規劃設計

9.重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說

第3款 擬廢止之現有巷道全段緊臨已開闢完成計畫道路，且不影響面向該巷道之現有建築物通達計畫道路，得併案逐段廢止



# 規劃 設計

## 9.重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說 10.都市設計或景觀計畫

這些也是我負責的



### 三、建築興建計畫

- (一) 設計配置原則及結構說明(含各層平面圖、立面圖、剖面圖、法令檢討)
- (二) 特殊因素
- (三) 使用建材及設備
- (四) 更新後最小分配單元

### 四、都市設計或景觀計畫

- (一) 都市設計 ( 景觀計畫 ) 目標
- (二) 人車動線設計原則
- (三) 建築物之量體、造型、色彩、座落方位、無障礙空間、都市防災構想
- (四) 基地內受保護樹木計畫
- (五) 防災與逃生避難計畫

# 規劃設計

## 11.文化資產、都市計畫表明應予保存或有價值建築保存或維護計畫

### 範例一

本更新單元範圍內無涉及文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，無保存或維護計畫。

### 範例二

本更新單元範圍內存有文化部或臺北市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、臺北市政府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區等建築物（涉及文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築），需依規定保存之，有關更新後保存或維護計畫概述如下：

。（請摘錄保存及再發展計畫、古蹟保存計畫、古蹟修復或再利用計畫、都市計畫保存區相關計畫內容）相關保存、修復、再利用及管理維護計畫詳附錄\_\_\_\_\_。

### 範例文化局函詢結果

說明：

- 一、依\_\_\_\_\_
- 二、本次函詢範圍如下：
  - (一)土地：\_\_\_\_\_79、597-1、598、598-3、598-5、598-6、599、599-1、601、601-1、602、602-1、603、603-1、603-2、604、604-1~604-3、605、605-1、605-2、606~611、611-1~611-3、612~614、614-1、614-2、615~617、624~626、626-2、627、629~640、640-1、641~646、648-4、820-4、820-5地號等66筆。
  - (二)建物：\_\_\_\_\_13、16、40、64、144、607、611、612、616~627、630、633、636、648、653~656、660~663、730~737、794~796、803~809、827、840、1139、1573~1577、1660~1662建號等61筆及未登記建物。
  - (三)門牌：
    - 1、\_\_\_\_\_
    - 2、\_\_\_\_\_
- 三、經查旨揭基地範圍內建物非本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，惟\_\_\_\_\_597-1、648-4地號等2筆「公有土地上有建物存在，及同小段607地號雖為私有土地，惟地上建物因未檢附建物權屬及年期證明資料，以上請自行檢視是否符合文化資產保存法第15條規定，倘有涉及，請提供建物謄本、建造年期證明、歷年使用情形說明、相關歷史資料、建物現況照片等資料，向本局申請辦理文化資產價值評估。
- 四、另查，旨案基地位於歷史建築「\_\_\_\_\_」、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_，隔道路鄰接街廓，依據文化資產保存法第34條第1項規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞歷史建築之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道。同條第2項規定，有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。
- 五、未來營建工程或其他開發行為進行前，請申請單位檢送新建工程之建築規劃設計書圖\_\_\_\_\_為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明歷史建築與新建工程之關係，及歷史建築保護監測計畫等資料過局，俾利本局辦理後續。（實際檢討之文化資產依營建工程開挖深度5倍範圍內為準）

規劃設計

# 12.申請獎勵項目及額度(中央)

都市更新建築容積獎勵辦法(114.01.03修正)

條文	容獎項目		獎勵上限	
§5	原容高於法容		10%或原容積	
§6	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	智慧建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m <sup>2</sup> 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%	
§12	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	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	綠建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m <sup>2</sup> 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%	
§8	協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者		15%	
§7	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有施者		30%	
§9	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	規模獎勵	一個以上完整計畫街廓	5%	
		面積達3,000m <sup>2</sup> 以上未滿10,000m <sup>2</sup>	5% & 每增100m <sup>2</sup> + 0.3%	
		面積達10,000m <sup>2</sup> 以上	30%	
§17	占有他人土地舊違章戶		20%	
§14	時程獎勵	更新地區	113年5月17日起5年內擬訂事計報核者	5%
		未劃定更新地區	113年5月17日起5年內擬訂事計報核者	3.5%
§16	報核時全體所有權人同意協議合建方式實施(更新前門牌戶達二十戶以上)		5%	

規劃設計

# 12.申請獎勵項目及額度(臺北市)

容積獎勵不得超過各該建築基地20%之基準容積。

臺北市都市更新建築容積獎勵辦法(112.09.18修正)

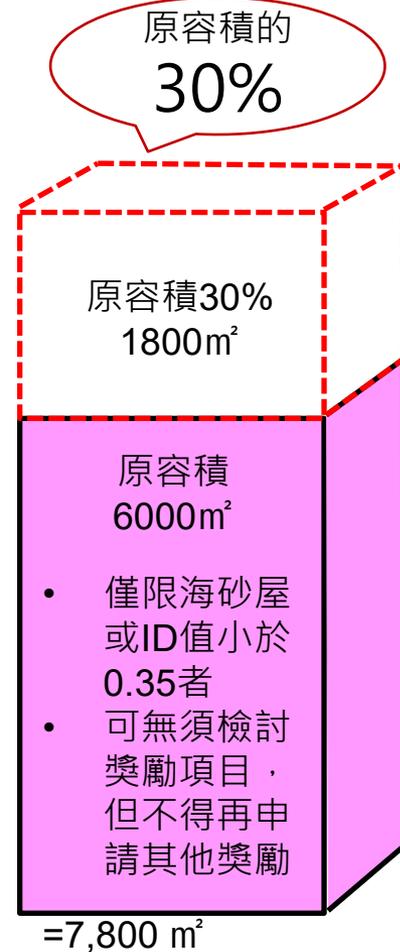
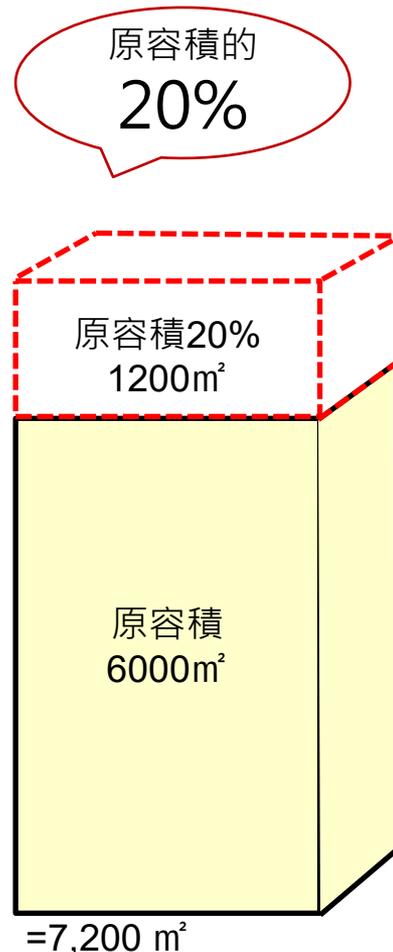
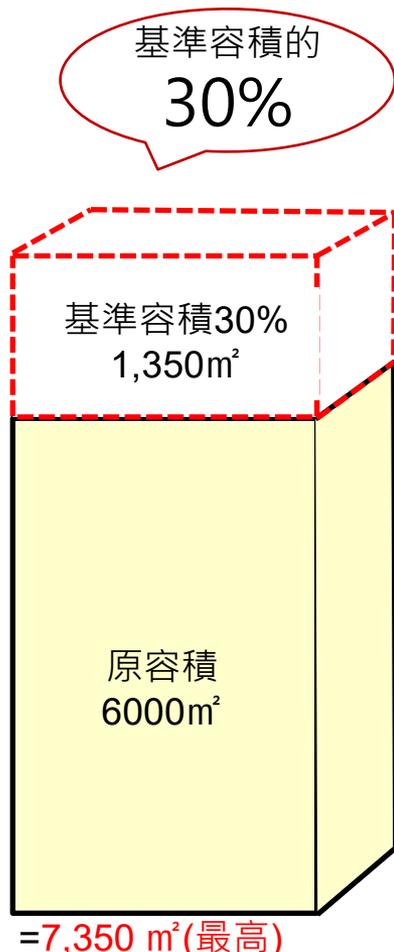
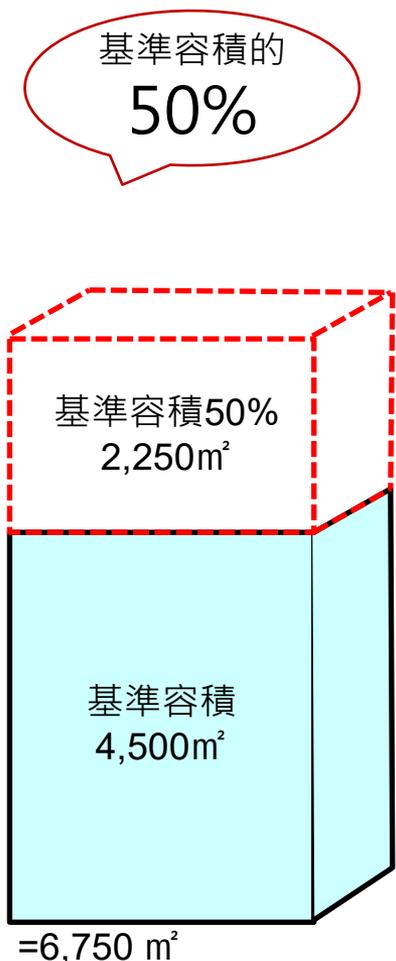
項目	條件		獎勵上限	細項/應遵行事項	
建築規劃設計	(一)	1 建築物鄰8m以下道路境界線退縮	3% (5項以上)	自人行道及高度比檢討範圍外起算，一側退縮2m以上	
		2 建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m		最小淨寬達2m以上者	
		3 留設寬度4m以上供公眾通行之通道且兩端均銜接公設用地或道路 (依法不得廢止或改道之現有巷道不得申請)		空間不得重疊	最小淨寬達2.5m以上，可設置喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱
		4 集中設置開放空間廣場200m <sup>2</sup> 以上 (住宅區不適用)			任一邊最小淨寬達8m以上，且長寬比不得超過3
		5 建築物地面層鄰接公共空間側留設供公眾使用之挑高半戶外空間		1% (3項)	樑下淨高達6m以上、面積36m <sup>2</sup> 以上、任一邊最小淨寬6m以上，長寬比不得超過3
		6 建築物斜對角距離平均未超過45m			倘超過45m以設計規劃建築物立面避免形成連續性牆面
	(二)	設置雨水流出抑制設施 - 達法定雨水貯留量二倍以上	1%		
	(三)	面臨沿街面(註)留設供人行走之地面道路或騎樓 - 各部分淨寬度均達2m以上至6m以下 (依113.5.13_臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則) 救災活動空間動線寬度未達 4 公尺者應退縮補足 4 公尺。	• 供人行走地面道路依留設面積 • 留設騎樓依留設面積之1.8倍	具延續性並配合周遭街廓整體考量，無遮簷部分滲透設計(建築師簽證)	
	(四)	符合審議會歷次會議通案重要審議原則 - 建築設計類	3%	建築設計類別全部審議原則	
	(五)	屋頂平臺及立面垂直綠化 達各類建築基地綠覆率	2倍以上 1.8倍以上未滿2倍 1.6倍以上未滿1.8倍	4% 3% 2%	依臺北市新建建築物綠化實施規則 屋頂平臺及立面垂直綠覆面積占總綠覆面積1/2以上者
改善都市環境	協助基地同街廓或毗鄰街廓騎樓、無遮簷人行道整修順平		0.25% (一棟建築物)	取得土地建物全體所有權人同意施作及自行維護管理文件 毗鄰街廓指基地所坐落街廓相鄰計畫道路之對側街廓	
新技術應用	提供充電汽車及機車停車位數-法定停車位百分之三		1%		
促進都市更新	(一)	提供經費予本市都市更新基金	依公式	獎勵容積=(基金金額)/(事計報核日當期建築基地平均公告土地現值x0.7)	
	(二)	四、五層合法建築物屋齡30年以上無電梯或法定停車位低於戶數7/10者	2%、4% (依建物基地)	依該棟建物坐落建築基地基準容積2%(四樓)、4%(五樓)	

規劃設計

12.申請獎勵項目及額度

假設基地如下設定:

基地面積	2,000m <sup>2</sup>
基準容積(以住3-225%為例)	4,500m <sup>2</sup>
原容積	6,000m <sup>2</sup>



財務  
計畫

## 13.實施方式及有關費用負擔

## 一、重建區段實施方式 (請擇一填寫)

範例一

以「權利變換」方式實施都市更新事業。

1

範例二

以「協議合建」方式實施都市更新事業。

範例三

依據都市更新條例第 44 條規定，就達成協議部分以「協議合建」方式實施之，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以「權利變換」方式實施之。

範例四

其他方式：\_\_\_\_\_ (如徵收、區段徵收、市地重劃或地上權等)

## 二、有關費用分擔

## (一) 重建區段 (請擇一填寫)

2

範例一：實施者分擔、所有權人折價抵付

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

範例二：實施者、出資者分擔、所有權人折價抵付

本更新事業之實施總成本，由實施者(出資比例\_\_\_\_%)、\_\_\_\_(出資比例\_\_\_\_%)提供資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。(請說明提供資金者及提供比率)

出資者：\_\_\_\_\_

統一編號：\_\_\_\_\_

負責人：\_\_\_\_\_

聯絡地址：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_

範例三

(請說明更新事業實施所需費用、項目(如工程費用、權利變換費用、貸款利息、管理費用等)、經費來源、分擔方式與原則，若有公共設施管理機關提供補助經費、依法政府單位更新事業相關費用補助者，應予載明。)

## (二) 整建維護區段 (請擇一填寫)

3

範例一

由整建維護區段內所有權人分擔。

範例二

其他：\_\_\_\_\_。

- 1.依都更條例規定實施方式有協議合建、權利變換、部分權利變換、部分協議合建。
- 2.費用分擔有純實施者負擔、實施者及出資者負擔。
- 3.整建維護區段(通常無)。

# 規劃設計

## 14. 拆遷安置計畫(拆除與合法建築物補償)

### 一、地上物拆遷計畫

#### (一) 拆遷方式及面積

項目	拆除面積 (㎡)	說明
合法建築物		依贈本面積計算
占有他人舊違章建築戶		具合法建築物證明，但無產權登記建物
其他土地改良物		依實測面積計算
合計		

注意事項：本表應依本府最新訂頒「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所列各項建築物構造別提列。

注意事項：具合法建築物證明文件(如建築物使用執照或本府建築主管機關核發之證明文件)，但無建物產權登記者，請列於「合法建築物」項目。

#### (二) 預計拆遷時程 (請擇一填寫)

##### 範例一

本案採協議合建方式辦理，預計拆遷時程依協議內容辦理。

##### 範例二

本案採權利變換方式辦理，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第 24 條、第 25 條規定辦理。

注意事項：倘個案採部分協議合建、部分權利變換方式實施時，應分述其補償及安置內容。

### 二、合法建築物之補償與安置 (請擇一填寫)

##### 範例一

本案無合法建築物。

##### 範例二

本案採協議合建方式，合法建築物之補償與安置費依協議內容提列

##### 範例三

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第 57 條規定辦理。因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，提列 元。  
(詳見表 10- 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表)

注意事項：倘個案採部分協議合建、部分權利變換方式實施時，應分述其補償及安置內容。

### 1. 拆除面積，

(1) 合法建物(依贈本面積)，倘使照有載無登記產權亦需載明。

(2) 占有他人土地舊違章及其他土地改良物依測量單位數字為準。

2. 無合法建築物，僅有公劃更新地區之單元才有此情形。

3. 協議合建補償依協議內容而定。

4. 權利變換拆遷補償及安置(僅依估價(領銜)；部協部權分列說明。

我估算(估價師)



# 規劃設計

## 14. 拆遷安置計畫(其它土地改良物與占有他人土地之舊違章)

### 三、其他土地改良物之補償 (請擇一填寫)

#### 範例一

本案無其他土地改良物。

#### 範例二

本案採協議合建方式，其他土地改良物之補償依協議內容，提列\_\_\_\_\_元。

#### 範例三

本案採權利變換方式辦理，其他土地改良物之補償依都市更新條例第 57 條規定辦理。

**注意事項：**倘個案採部分協議合建、部分權利變換方式實施時，應分送其補償及安置內容

(一) 其他土地改良物可領回補償價值

1. 其他土地改良物之認定

\_\_\_\_\_。

2. 補償價值查定

\_\_\_\_\_。  
 \_\_\_\_\_。(請說明其他土地改良物

補償價值核算方式)

(二) 領回重建價值補償發放對象

為本案權利變換範圍內其他土地改良物之現住戶。

### 四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置 (請依實際狀況填寫)

#### 範例一

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

#### 範例二

本案占有他人土地之舊違章建築戶採現地安置方式辦理，現地安置所需面積詳表 10-\_\_。(占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書檢附於附件\_\_)

#### 範例三

本案占有他人土地之舊違章建築戶採異地安置方式辦理，異地安置所需面積詳表 10-\_\_。(占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書檢附於附件\_\_)

#### 範例四

本案占有他人土地之舊違章建築戶採現金補償方式辦理，補償明細表詳表 10-\_\_。  
 (占有他人土地舊違章建築戶現金補償處理協議書檢附於附件\_\_)(說明補償金及預計發放時程)

1. 其它土地改良物  
為合法建築物之延伸增建物，如  
頂樓加蓋，陽台外推等。

2. 占有他人土地之補償與安置  
可分為現金補償、異地安置、現  
地安置等三種方式，申請獎勵  
值需要取得其協議書。

# 規劃設計

## 15.財務計畫1

臺北市財務計畫最新計算規定參考以下：

各項費用計算基礎:**113年10月**「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

工程造價計算基礎:**113年2月**「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」之建築物工程造價標準單價表

都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

- 北市府都市發展局100年1月20日北市都新字第10030047000號函
- 北市府都市發展局107年7月23日北市都新字第1076002239號函
- 北市府都市發展局110年1月15日北市都新字第1106000235號函
- 北市府都市發展局113年10月30日北市都新字第1136034237號函

壹、都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準

表 1 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表

項目	細項	數量	單價	總價	提列說明
壹、工程費用	(一)拆除工程(拆除費用)				1. 拆除費用 = 拆除面積 × 拆除單價 (僅針對更新前範圍內未提列合法折遷補償費之無主屋等建築物及土地改良物) 2. 詳說明一。
		1. 營建費用(含公益設施) 2. 特殊因素費用			1. 營建費用 = 總樓地板面積 × 工程造價。 2. 營建費用詳說明二。 3. 特殊因素之綠建築設施費用，須出具估價單，並僅得提列綠建築設備與一般非綠建築設備之差價。
	1. 鑑界費用				1. 鑑界費用 = 更新前地號數 × 基本費/筆 + 施測費。 2. 詳說明三。
	(三)其他必要費用	2. 鑽探費用			1. 鑽探費用 = 鑽探孔數 × 97,500元/孔 2. 詳說明四。
		3. 鄰房鑑定費			1. 鄰房鑑定費 = 鑑定範圍內之戶數 × 鑑定費(元/戶) 2. 詳說明五。

一、本工程造價要項於 113 年 01 月 22 日提經本市都市更新及爭議處理審議會第 613 次審議通過，作為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價審議斟酌的。

二、建築物工程造價標準單價表

(單位：平方公尺)

構造別	鋼骨造		鋼骨鋼筋混凝土造		鋼筋混凝土造	
	第二級	第三級	第二級	第三級	第二級	第三級
1~5 層					34,300	42,900
6~10 層	54,700	66,200	52,800	63,700	43,900	55,000
11~15 層	59,200	71,600	56,500	69,000	49,300	61,700
16~20 層	69,100	83,400	62,600	76,300	53,600	67,800
21~25 層	76,100	92,100	68,700	83,500	59,000	73,600
26~30 層	80,400	98,100	73,300	88,500		
31~35 層	83,900	102,400	76,400	92,900		
36~40 層	87,600	106,600	80,400	97,200		
41 層樓以上	90,300	109,900				

規劃設計

15.財務計畫2

權利變換(需要羅列細項說明)

後續本都市更新事業之相關辦理費用，依\_\_年\_\_月\_\_日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」概估，預估可能產生費用項目與分擔方式分述如下。本章財務計畫成本說明僅為估算階段，各項目之計算結果及其費率，應以臺北市政府核定公告計畫內容為準。

一、成本說明

總項目	項目	細項	總價(元)	提列說明	
壹、工程費用 __%	一、重建費用 (A)	(一) 拆除工程 (拆除費用)		拆除費用 = 拆除面積 × 拆除單價 = _____ m <sup>2</sup> × _____ 元 = _____ 元	
		(二) 新建工程	1. 營建費用 (含公益設施)	營建費用 = 總樓地板面積 × 工程造價 = _____ m <sup>2</sup> × _____ 元 = _____ 元，詳後計算。	
			2. 特殊因素費用	本案提列特殊因素項目為_____ (詳「參、重建區段之土地使用計畫」三、建築興建計畫)，費用為_____ 元，特殊因素工程施作圖及報價單檢附於附錄_____。	
		(三) 其他必要費用	1. 鑑界費	1. 指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。 2. 鑑界費 = 基本費 _____ 元 + 地測費 _____ 元 = _____ 元 (請說明基本費及地測費計算)	
			2. 鑽探費用	鑽探費用 = 鑽探孔數 × 97,500 元/孔 = _____ × 97,500 元/孔 = _____ 元 孔數計算 = _____ (請說明提列依據)	
			3. 鄰房鑑定費	鄰房鑑定費 = 鑑定範圍內之戶數 × 鑑定費 (元/戶) = _____ 戶 × _____ 元/戶 = _____ 元 鑑定範圍內之戶數 = _____ (請說明提列依據)，鑑定範圍圖檢附於附錄_____。	
			4. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	外接水、電、瓦斯管線工程費用 = 更新後戶數 × 97,500 元/戶 = _____ 戶 × 97,500 元/戶 = _____ 元	
			5. 相關基金	(1) 公寓大廈管理基金	依公寓大廈管理條例第 18 條及其他施行細則第 5 條規定核計。
				(2) 公共開放空間管理維護基金	依臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點規定核計。
				(3) 其他	綠建築管理維護費、容積移轉公共基金...等。
			6. 建築相關規費	1. 依建築法第 29 條規定：申請建照應繳交之規費 2. 應於建物造價之千分之一提列。法定工程造價 _____ 元 × 0.001 = _____ 元 (小數點以下無條件捨去)	
		7. 相關委外審查之相關費用	本案提列委外審查項目為_____，費用為_____ 元。		
		8. 其他	在前述費用外，其他特殊情形應屬所有權人負擔且需經審議會決議者。		
		重建費用 (A) 合計：			
		二、公共設施費用 (B)	(一) 協助本市取得公共設施用土地地成本	指更新單元外周邊之公共設施用地。 申請都市更新事業計畫報核日之當期土地公告現值 × 1.2 = _____ 元 × 1.2 = _____ 元	
(二) 公共設施用地上物拆遷補償費用	拆遷補償費用 = 補償面積 × 補償單價 = _____ m <sup>2</sup> × _____ 元 = _____ 元				
(三) 公共設施工程開闢費用	公共設施工程開闢費用 = 公共設施開闢面積 × 開闢單價 = _____ m <sup>2</sup> × _____ 元 = _____ 元				
(四) 公共設施管理維護經費	經公共設施管理機關協議、確認同意後，依約定提列 _____ 元，同意證明文件檢附於附錄_____。				
公共設施費用 (B) 合計：					

# 規劃設計

## 15.財務計畫3

### 協議合建(可簡化財務說明)

(五) 協議合建案財務計畫簡化方式，說明如下：

- 1.針對實施方式為協議合建、自地自建、設定地上權等經全體土地及合法建物所有權人同意之實施方式者，得簡要說明實施經費成本明細表(如下表)。
- 2.倘需依都市更新條例第70條規定辦理投資抵減，相關項目及其說明仍應於事業計畫中列出；未於事業計畫中列出，後續倘需辦理投資抵減，需依都市更新條例第32條辦理變更。

總項目	項目	金額
壹、工程費用	重建費用(A)	
	公共設施費用(B)	
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	
	工程費用合計(壹)	
貳、都市更新費用(D)	建築師規劃設計費	
	都市更新規劃費用	
	估價費用(含技師簽證費用)	
	土地改良物拆遷補償及安置費用	
	地籍整理費用	
	其他必要費用	
	都市更新費用合計(貳)	
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		
伍、貸款利息(G)		
陸、稅捐(H)		
柒、管理費用(I)		
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)總計		

# 分配方式

## 16. 權利變換之分配及選配原則

### 三、分配與選配原則

#### 範例一

本案採協議合建方式辦理，房地分配依協議內容辦理。

#### 範例二

本案採協議合建方式辦理，其原所有權人分配之比率約\_\_\_\_%。

#### 範例三

本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，預估本案權利變換分配比率約\_\_\_\_%，房地選配原則如下：

\_\_\_\_\_。  
 (請說明權利分配後應分配土地及建築物位置之分配方式)

#### 範例四

本案採事業計畫與權利變換計畫併送方式辦理，本案原所有權人更新後分配之權利變換比率詳見權利變換計畫書所載。房地選配原則如下：

\_\_\_\_\_。  
 (請說明權利分配後應分配土地及建築物位置之分配方式)

注意事項：分配原則請參考內政部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函、100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函釋及「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定。

1

內政部100.10.19台內營字第1000809224號(略以)：「...二、...土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，...超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元乙節，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。」

內政部100.12.7台內營字第1000810535號(略以)：「...土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」

分配  
方式

## 17.公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

## 範例一

本案無公有財產。

## 範例二

## 一、處理方式

## 二、更新後之分配使用原則

例如公辦都市更新，公部門可能分配指定樓層或是指定棟別。

；公有土地管理機關函文檢附於附錄\_\_\_\_\_。

## 以下範例(依公部門函文載錄)

三、財政部國有財產署北區分署<sup>←</sup>

(一)

。依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。<sup>←</sup>

2.國有財產署經營國有土地，不參與信託。<sup>←</sup>

四、臺北市財政局<sup>←</sup>(一)公辦公聽會意見(要求保固事項)<sup>←</sup>

- 1.本案完成產權登記，經臺北市財政局完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。<sup>←</sup>
- 2.實施者將自房屋交付日起，保固建築物結構體 15 年、防水 2 年、其他裝修及設備 1 年，故有關臺北市財政局分回房屋部分，於交屋同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務。<sup>←</sup>

其他  
事項

## 18.實施進度

序號	進度	____年			
		____月	____月	____月	____月
1	都市更新事業計畫核定公告				
2	申請都市更新權利變換計畫報核(協議合建者無此項)				
3	都市更新權利變換計畫核定公告(協議合建者無此項)				
4	申請拆除及建造執照				
5	改良物殘餘價值補償				
6	申請更新期間稅捐減免				
7	土地補償金發放作業(協議合建者無此項)				
8	地上物騰空拆除				
9	工程施工				
10	申請使用執照				
11	送水送電				
12	申請測量				
13	接管(協議合建者無此項)				
14	計算及找補差額價金(協議合建者無此項)				
15	產權登記				
16	申請更新後稅捐減免				
17	更新成果備查				

## 注意事項：

1. 載明都市更新事業計畫核定後各階段實施進度。
2. 需載明確實年度，應載至年月。
3. 都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者，實施進度應從「都市更新事業計畫及權利變換計畫核定公告」開始載明。
4. 採協議合建方式實施者，則免列2、3、7、13、14、15進度。

**實施進度於核定後配合每六個月追縱進度(稽考)**

其他  
事項

## 19.效益評估

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_。  
 \_\_\_\_\_。(請說明評估項目及其效益，可數值化列表說明)

評估項目	更新前狀況	更新效益
更新前後戶數		
更新後原地安置所有權人數		
安置違章戶數		
汽車停車位		
機車停車位		
提供公益設施面積		
留設人行步道及騎樓面積		
開放空間面積		
開闢計畫道路面積		
透水鋪面(有/無)		
保護樹木規劃(有/無)		
歷史古蹟保存規劃(有/無)		
無障礙設施規劃(有/無)		
滲透井規劃(有/無)		
其他		

注意事項：效益評估內容請盡量以數值說明，若涉及其他項目，可自行增列說明。

**有容積移轉者，會要求做增益比較。**

其他  
事項

## 20.實施風險控管方案

## 四、實施者風險控管方案 (請擇一填寫)

①

## (一) 不動產開發信託

\_\_\_\_\_。  
受託人依信託本旨\_\_\_\_\_辦理本案信託。

受託者：\_\_\_\_\_

統一編號：\_\_\_\_\_

負責人：\_\_\_\_\_

聯絡地址：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_

## (二) 資金信託

\_\_\_\_\_。  
受託人依信託本旨\_\_\_\_\_辦理本案信託。

受託者：\_\_\_\_\_

統一編號：\_\_\_\_\_

負責人：\_\_\_\_\_

聯絡地址：\_\_\_\_\_

都市更條例第36條規定...  
都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第二十款實施風險控管方案依下列方式之一辦理：  
一、不動產開發信託。  
二、資金信託。  
三、續建機制。  
四、同業連帶擔保。  
五、商業團體辦理連帶保證協定。  
六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。

其他  
事項

## 21. 維護管理及保固事項

本案住戶管理規約應載明以下特別約定事項，內容摘錄說明如下：

(依個案狀況增減)

## 一、留設人行步道(含公有人行道)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, 詳圖\_\_\_\_\_. (請說明留設位置、面積及約定事項)

## 二、開放空間廣場

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, 詳圖\_\_\_\_\_. (請說明留設位置、面積及約定事項)

## 三、設置社會福利設施或公益設施

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, 詳圖\_\_\_\_\_. (請說明公益設施項目、面積及約定事項)

## 四、綠建築

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_. (請說明綠建築管理維護約定事項)

## 五、更新成果告示牌

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_. (請說明設置位置、尺寸及約定事項。)

## 六、保固事項

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_. (請說明保固事項)

## 七、充電汽車及充電機車位

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, 詳圖\_\_\_\_\_. (請說明留設位置、車位編號及約定事項)

## 八、機車停放在地面層

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, 詳圖\_\_\_\_\_. (請說明留設位置、車位編號及約定事項)

## 九、無障礙汽車位

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, 詳圖\_\_\_\_\_. (請說明留設位置、車位編號及約定事項)

## 十、空調主機

建物各項立面整理規劃空調機設置區位，不得自行變動。

## 十一、雨水流出抑制設施

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, 詳圖\_\_\_\_\_. (請說明留設位置及約定事項)

## 十二、其他

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_. (其他內容得依個案情形及公寓大廈管理條例等規定摘要載明。)

依據實際有的公共設施項目維護管理說明。

其他  
事項

- 22. 相關單位配合辦理事項
- 23. 其他應表明事項

<p><b>22</b></p> <p>說明政府及公營單位協助配合事項</p>	1. 協助興闢公共設施及公用事業計畫
	2. 相關單位協助負擔興修費用等
	3. 相關法令載明職權需辦理事項

<p><b>23</b></p> <p>依據都市更新條例施行細則18條規定應表明事項</p>	1. 適當地點提供諮詢服務
	2. 專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊
	3. 其它視情況應加表明事項(如更新會議決事項、股份有限公司投資適用抵減(公劃更新地區)。

# 一、實施方式差異(事業、權變、部分)

差異比較	A.權利變換	B協議合建	C部分權利變換、部分協議合建
條例	#48	#43	#44
重建團體	都市更新會(章程)	都市更新會(章程)	
同意比例	報核#37 (公劃逾75%、自劃逾80%)	報核#37 核定100%	報核#37 核定逾80%土地及建物面積
容積獎勵 (上限)	1. 一般：基準容積1.5倍 2. 實施容積管制前原容大於基準容積：原容積+基準容積0.3倍 或 原容積1.2倍 3. 高氣離子或耐震力不足：原容積1.3倍	同權變規定 額外獎勵:門牌達20戶以上可申請 基準容積5%(上限內)	同權變規定
稅賦減免	地價稅+房屋稅+土增稅+契稅	地價稅+房屋稅+土增稅(部分)	1.權變:同A 2.合建:同B
計畫書	事業計畫+權利變換計畫	事業計畫	事業計畫+權利變換計畫
報核前程序	公聽會+估價師委任+事計同意書	自辦公聽會+事計同意書	同A
報核後程序	公開展覽(公辦公聽會)\幹事會\聽證\審議	同A\150專案	同A
權利分配	政府審議核定為準	私權協議	
起造人文件	權利變換計畫核定函	土地使用同意書	
房屋拆除	權利變換計畫核定函	房屋拆除同意書	1.權變:同A 2.合建:同B
	可申請政府代拆	私權約定	
法院提存	權利變換計畫核定函	私權處理	
產權登記	政府囑託登記	私權約定	
行政救濟 (權利分配)	異議處理\行政訴訟	私權處理	

## 二、同意比率計算

	私有土地人數	私有土地面積	私有建物人數	私有建物面積
依更新條例 #12辦理	1/2	1/2	1/2	1/2
	公有土地面積>更新單元面積1/2者，免取得同意書			
逕行劃定更新 地區	1/2	1/2	1/2	1/2
優先劃定更新 地區	3/4	3/4	3/4	3/4
自行劃定更新 單元	4/5	4/5	4/5	4/5
免計人數	-	9/10	-	9/10

備註：依更新條例#24，以下情形不計入同意比率計算

- 1.依文化資產保存法所稱之文化資產。
- 2.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。
- 3.經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。（未辦繼承登記）
- 4.經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。
- 5.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。
- 6.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。

# 三、同意書填寫

- 採權利變換方式實施：
  - 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：  
 預估本人更新後分配之權利價值比率：         %
  - 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：  
 預估權利變換分配比率：         %。
- 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：
  - 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
  - 分配比率          %。



擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等  
○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人\_\_\_\_\_同意參與由\_\_\_\_\_為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護 **處理方式:重建/整維**

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

- 採權利變換方式實施：
  - 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：  
 預估本人更新後分配之權利價值比率：         %。
  - 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：  
 預估權利變換分配比率：         %。
- 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：
  - 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
  - 分配比率          %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積 (m <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積 (m <sup>2</sup> )			

**土地權利範圍**

(二)建物

建號			
建物門牌號			
坐落地號	地 段		
	小 段		
	地 號		
樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	共有部分	建物層次/總樓層數	
		主建物總面積 (A)	
		附屬建物面積 (B)	
	持分面積	面積 (C)	
		權利範圍 (D)	
		持分面積 E=C*D	
權利範圍 (F)			
持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F			

**建物權利範圍**

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：  
 統一編號：  
 聯絡地址：  
 聯絡電話：  
**所有權人 簽名蓋章 (日期)**

立同意書人(法定代理人)：  
 統一編號：  
 聯絡地址：  
 聯絡電話：  
**法定代理人 簽名蓋章 (日期)**

中華民國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 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。
- 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
- 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

都市更新條例 #37

●同意書得隨時撤銷

1.雙方合意撤銷 2.民法第88.89.92條規定(錯誤\詐欺\脅迫瑕疵等情事) - 法院判決

●同意書得於公開展覽期滿前撤銷

2.對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者

臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點(109.11.2修正發布，110.2.1生效)

# 四、同意比率計算-政府系統

## 臺北市都市更新處網站-都更/地政諮詢平台-輸入地段號-依據範圍查詢



臺北市政府  
**都更/地政資訊平台**  
 Urban Renewal Land Information

都更門檻估算服務 按此進入



臺北市政府  
 都更/地政資訊平台  
 地號定位 中正區 南海段二小段

先輸入地段號或是  
 門牌地址查詢位置



- 都更門檻估算
- 進行劃定更新地區
- 高氣矽子
- 混凝土建物
- 公劃更新地區
- 都市計畫劃定更新地區
- 107年公劃更新地區
- 公告自劃單元
- 爭議(權變)計劃
- 核准自劃單元
- 爭議(權變)計劃
- 門牌地址
- 比例尺1:2500以內顯示
- 地形圖
- 地籍圖
- 比例尺1:2500以內顯示
- 公有土地
- 本圖層以及階色調顯示

都更門牌估界 - 設定目標

地圖點擊 啟動後於圖面點擊可加入點到的土地

圖面框選 啟動後於圖上框選可加入範圍內土地

中正區 南海段二小段 108 加入

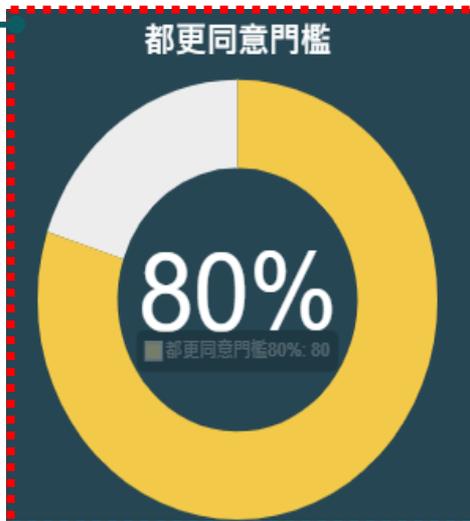
可以用

- 1.輸入地號
- 2.範圍點選
- 3.個別地號點選

# 四、同意比率計算-政府系統

## 同意書門檻

### 更新單元比率



土地私有所有權  
需**54人**同意

建物私有所有權  
需**54人**同意

土地私有  
同意面積需達  
**1,802.40**  
平方公尺

建物私有  
同意面積需達  
**7,423.17**  
平方公尺

### 可得知

- 1.土地人數
  - 2.土地面積
  - 3.建物人數
  - 4.建物面積
  - 5.戶數初判
- 實際數字需要1.3類謄本確定。

下表為您的查詢範圍中，位於都更(自劃)區或不在劃定區之土地建物數據：(本項同意門檻80%)

土地登記筆數	土地登記總面積	建物登記筆數	建物登記總面積
18筆	2,782.00平方公尺	71筆	10,192.46平方公尺
土地私有人數	土地私有面積	建物私有人數	建物私有面積
67人	2,253.00平方公尺	67人	9,278.96平方公尺

# 一、拆拆安置計畫

## ➤ 地上物拆遷計畫

說明地上物拆除及遷移計畫內容，包括拆遷安置計畫之法令依據、拆遷方式及面積、拆遷工程費用、預計拆遷時程等。

### ◆ 預計拆遷時程

- 1 拆遷公告及通知-權利變換發布實施之日起10日內
- 2 權利變換公告期滿-權利變換發布實施之日30日
- 3 預定拆遷日-權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日不得少於 2 個月
- 4 搬遷截止日-預定拆遷日起 30 天(開始進行拆除工程)

- 都市更新條例§ 57：「權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或....(略)」
- 權利變換辦法§24：權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日... (略)。前項權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。
- 權利變換辦法§25：前項補償金額扣除預估本條例第五十七條第五項規定代為拆除或遷移費用之餘額，由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，準用第十條第二項及第三項規定通知領取及提存。

# 一、拆拆安置計畫

## ➤ 合法建築物補償與安置

### (一) 合法建築物拆遷補償費(殘餘價值)：

- **定義**：因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值。
- **提列**：以協議合建方式實施者，拆遷補償費用，得由雙方協議之。  
以權利變換方式實施者，由實施者委託鑑價機構查估後評定之。

編號	建號	門牌	層次/ 樓層	構造	拆除面 積(m <sup>2</sup> )	拆除單 價 (元/m <sup>2</sup> )	拆除費 (元)	補償面 積(m <sup>2</sup> )	補償單 價 (元/m <sup>2</sup> )	補償總 價(元)	所有權人 (管理單 位)	權利 範圍	應補償 總價
			建物騰本為依據					建築物殘餘價值					



實施者代為拆除，須扣除拆除費用

- 權利變換辦法§25：因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額準用本條例第五十條規定評定之。
- 都市更新條例§ 50：「權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。...(略)」
- 都市更新條例§ 57：「第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。」

# 一、拆拆安置計畫

## ◆合法建築物拆遷安置費(租金)

- **定義：**因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，必須補貼其租金及搬遷費用。
- **計算方式 =  $\Sigma$ 住宅拆遷安置費 $i$  +  $\Sigma$ 營業拆遷安置費 $i$  + 其他安置費。**
  - (1)住宅拆遷安置費 $i$  =  $\Sigma$ 居住面積 $i$  × 住宅租金準水準 × 安置期間。
  - (2)營業拆遷安置費 $i$  =  $\Sigma$ 營業面積 $i$  × 營業租金準水準 × 安置期間。
  - (3)其他安置費 = 由實施者依需要或有關法規規定，編列必要費用。

## ◆其他土地改良物拆遷補償費：

- **定義：**合法建築物增建部分（如頂樓加蓋、違法增建等）、非占有他人舊違章建物（多屬未辦理保存登記者），或是無法歸類於合法建築物之建築物。
- **提列：同合法建築物拆遷補償費提列方式**
  - 以協議合建方式實施者，拆遷補償費用，得由雙方協議之。
  - 以權利變換方式實施者，由實施者委託鑑價機構查估後評定之。

# 一、拆拆安置計畫

#17都市更新建築容積獎勵辦法  
違章可以申請獎勵值20%上限

## ➤ 占有他人土地之舊違章建築戶之補償

### ◆ 臺北市-舊違章定義：

民國77年8月1日以前之舊有違章建築(由縣(市)主管機關認定之。)

### ◆ 處理方式：

- 一、採現金補償者：補償金額依處理方案內容核實提列，應檢具相關證明文件(協議書)並經審議會審議通過為準。
- 二、採異地安置者：異地安置成本以協議書或合約為準，應檢具相關證明文件並經審議會審議通過為準。
- 三、採現地安置者：不列計本項費用。

安置面積，  
依111年11月30日公告人口及住宅普查統計之住宅樓地板面積(修正為94.5平方公尺)，爰更新處於112.10.13公告相關處理方式。

## 二、選配原則

### 範例說明

選配原則實施方式為權利變換事業計畫即要載明

選配原則內容	重點
一、公有土地所有權人依公有土地法令規定與函覆意見，辦理建築規劃與擬訂房屋及汽機車位優先選配原則。	有面積較大公有土地情形
二、一樓所有權人依原建物位置優先選配新建物相對位置之一樓物件，其餘所有權人將依個人所有權價值相近者選配房屋及車位，並以一戶一車位為原則。	一樓有店面情形
三、受配人選擇之房屋及車位權值不得超過應分配權值110%為上限為原則，並依最後選定之分配位置單價計算差額互相找補。	選配權利價值上限
四、如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。	抽籤規定
<p>五、若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，</p> <p>(1)將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。</p> <p>(2)依都市更新權利變換變換實施辦法第18條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。</p>	<p>1.合併選擇情形規定</p> <p>2.不可合併選配情形規定</p>

## 二、選配原則

### 範例 說明

選配原則內容	重點
<p>六、權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未參與分配、不願意或不能參與分配者，則領取補償金。</p>	<p>不能不願情形領更前</p>
<p>七、本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號（略以）：「...土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」(超額選配)</p>	<p>超選應與實施者協議，且不能影響其他人權益</p>
<p>八、有選配注意事項(內政部102年4月16日內授營更字第1020804206號函)                      (1)公司共有人間有不同意見無法自行協調一致者，則以公開抽籤方式分配之。                      (2)更新後獲配之房地，於公司共有關係存續期間，仍應維持其公司共有狀態。</p>	<p>有公司共有情形案件</p>

# 三、風險控管

## 不動產開發信託

控管說明	實際運用	優點
1.地主將土地所有權信託給銀行或信託業者（如合作金庫信託部、兆豐、元大等），形成「不動產信託財產」。	1.地主多、共有人複雜，怕被不當處分土地。	1.土地在銀行信託名下 → 避免遭建商抵押或倒閉風險。
2.信託契約明訂：由信託業者監督開發流程（如申報施工、分配）。	2.信託能防止建商壓地主讓利。	2.有效提升地主信任度，讓都更案更容易整合成功
3.建商（實施者）無法任意移轉或處分土地，確保開發目的不被更改。	3.地主不願立即過戶，但同意由信託業者託管開發。	3.信託契約有法律效力，可對應分回比例、爭議處理。
4.信託期間屆滿後，再依合建契約分配新建物。		

# 三、風險控管

## 資金信託

控管說明	實際運用	優點
1.建商將預售收款、工程款、信託專戶資金交由信託公司設立「資金信託帳戶」。	1.信託帳戶代收代付預售戶頭期款，符合建築履約保障規範。	1.銀行監控資金用途，避免爛尾樓或資金挪用。
2.所有款項依據信託契約設定條件支出（如：達進度才撥款、取得使照才撥尾款）。	2.地主選擇分回金額或自費裝修，可直接由資金信託專戶支應。	2.保障地主與購屋者權益，提高開發透明度。
3.地主分回建物或金額，也可由資金信託帳戶支付。	3.可與不動產信託聯動，雙層保障。	3.有利建商融資，銀行願意提供開發貸款。

# 三、風險控管

## 續建機制

類型	機制內容	實務效果
1 信託保障型	將土地交由 <b>不動產開發信託</b> ，信託契約明訂：若建商違約或破產， <b>信託人（銀行）有權解除建商並引入新建商續建</b> 。	地主不需重新整合，可無縫替換建商，確保工程不中斷。
2 替代建商指定型	在合建契約或都市更新事業計畫中預設：如原建商違約， <b>由特定備援建商接手開發</b> ，或由第三方徵詢新的投資人加入續建。	篩選條件與資格事先定義，續建有備案。
3 履約保證+續建保險型	建商於簽約階段投保「履約保證險」或與金融機構約定「開發履約擔保專案」：如違約則由 <b>保險公司或融資方出面續建</b> 或賠償。	金流與工程雙保險，有助提升地主信任與預售保障。

# 一、共同負擔提列項目(113年提列總表)

財務計畫成本分析參照臺北市政府113年10月30日頒訂之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表」提列標準核實計列，納入事業(權變)計畫經政府核定為準。(適用於113年12月1日後申請報核之更新事業案)

都市更新條例第51條規定  
實施者先行墊付全額資金  
權利人折價抵付  
共同負擔費用予實施者

地主願意參與者  
依更新前權利價值  
比率分配

地主  
不願  
參與者  
依更新前  
權利價值  
領補償金

更新後總價值=房屋+汽車位

## A.工程費用

- 1.拆除工程
- 2.營建(含公益設施)
- 3.特殊因素
- 4.鑑界
- 5.鑽探
- 6.鄰房鑑定
- 7.外接水、電、瓦斯工程
- 8.公寓大廈管理基金
- 9.公共開放空間管維基金
- 10.建築相關費
- 11.委外審查費
- 12.公共設施費(捐地協關)
- 13.申請建築容積相關費用

## B.權利變換費用

- 1.建築設計
- 2.都市更新規劃
- 3.估價費
- 4.更新前測量費用
- 5.其他規劃簽證費
- 6.拆遷補償及安置費(合法建物及其他改良物)
- 7.占有他人舊違章處理方案費用
- 7.地籍整理

## C.積移轉(辦理費用及容積取得成本)

## D.都市計畫變更

## E.貸款利息(自有資金及銀行融資)

## F.稅捐(印花稅及房地互易營業稅)

## G.管理費用

- 1.專業營建管理費
- 2.廣告銷售管理費
- 3.信託管理費
- 4.人事行政費
- 5.風險管理費

## 二、建材設備等級與更新成本費用的提列

113年2月7日「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」（113年3月1日生效）

構造別 建材設備等級	鋼骨造 SC		鋼骨鋼筋混凝土 SRC		鋼筋混凝土造 RC	
	第二級 中高級	第三級 高級	第二級 中高級	第三級 高級	第二級 中高級	第三級 高級
1-5層					34,300	42,900
6-10層	54,700	66,200	52,800	63,700	43,900	55,000
11-15層	59,200	71,600	56,500	69,000	49,300	61,700
16-20層	69,100	83,400	62,600	76,300	53,600	67,800
21-25層	76,100	92,100	68,700	83,500	59,000	73,600
26-30層	80,400	98,100	73,300	88,500	單位：元/平方公尺 總樓地板面積不含遮陽板、陽台、屋簷、雨遮或花台面積	
31-35層	83,900	102,400	76,400	92,900		
36-40層	87,600	106,600	80,400	97,200		
41層樓以上	90,300	109,900				

備註1.本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為112年11月。

備註2.地下層加成計算、高度加成計算及物價指數調整另行計算。

備註3.本標準單價表之單價已包含綠建築標章合格級及建築技術規則建築設計施工編第46-6條  
中有關分戶樓板隔音構造。

備註4.本表單價不包含耐震標章特別監督人費用。

# 三、建材設備等級標準與費用加成

各級工程造價提列時，須符合下列規定以作為是否符合該級建材設備自評原則

各級建材設備 <b>七個必要項目</b>	1.外觀牆面\ 2.牆面(含踢腳板)\ 3.地坪(含門檻)\ 5.門窗設備\ 9.停車設備\ 10.電氣設備\ 11.通風工程及空調設備
<b>應有四項以上</b> 達該級建材設備	4.平頂\ 6.電梯設備\ 7.浴室設備\ 8.廚具設備\ 12.景觀工程\ 13.門禁管理及保全監控系統\ 15.視訊及網路設備
例外項目	14.消防設備

(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按核列地面層以上認列單價依下述算式加計造價
1.地上層1層至6層建築物 其地下超過1層	1.超建第1層部份，該層加計造價30%
2.地上層7層至15層建築物 其地下超過2層	2.超建第2層部分，該層加計造價40%。
3.地上16層以上建築物 其地下超過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)智慧建築調整率

智慧建築等級	銅級以下	銀級	黃金級以上
調整率(%)	0.70%	1.70%	3.85%

### 三、特殊因素費用(依審議會審核為準)

依工程造價要項提列特殊費用時，原則採固定單價提列，有其他特殊情形者仍應將所提特殊因素項目之施作必要性及提列費用合理性委託機關、團體審查，供審議會審議之參考

- 1.特殊大地或基礎工程(含地質改良，不含一般基樁)。
- 2.特殊設備及工法或行政單位要求。

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	292,000元/組
	75噸至100噸	390,500元/組
動力驅動停車設備二段橫移式		112,900元/部
動力驅動停車設備倉儲式		395,000元/部

- 3.因應法令變動之項目。
- 4.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。



~~簡報結束×QA時間~~