



自主更新 入門實務

課程講師 | 林俊堯

現 職 | 台北市都市更新整合發展協會 執行長

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

簡報大綱

壹、自主更新應具備的基礎觀念與知識

貳、為什麼要自主更新

參、如何評估自主更新的效益

肆、自主更新如何啟動

壹、自主更新應具備的基礎觀念與知識

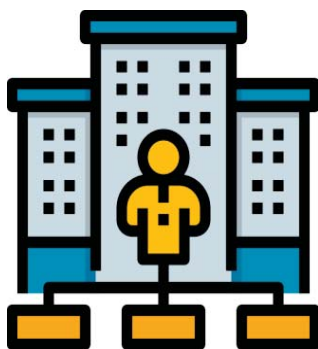
- 法源依據
- 推動程序
- 都更單元認定

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

4

都市更新實施者



政府機關



都市更新機構
(以公司法設立之
股份有限公司為限)



都市更新會

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司





■ 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



■ 更新會組成及推動四大階段

發起階段	籌組階段	立案階段	報核階段
 關鍵	 關鍵	 關鍵	 關鍵
<input type="checkbox"/> 熱心領頭羊 <input type="checkbox"/> 潛在7人發起人	<input type="checkbox"/> 7人發起人 <input type="checkbox"/> 逾50%籌組同意書	<input type="checkbox"/> 籌組核准6個月內成立大會(逾50%)	<input type="checkbox"/> 徵求逾報核門檻事業計畫同意書

桃園市都市更新單元劃定基準



公劃
地區

單元規模需**五項符合一項**



非公劃
地區

五項符合一項

+附表3指標以上

+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)

⑤ 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。

④ 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。



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

桃園市都市更新單元劃定基準-1

	指 標
1	屬非防火構造建築物之棟數比例達1/2以上。
2	現有巷道寬度小於6M者之面積占現有巷道總面積比例達1/2以上。
3	各種構造建築物面積比例達1/2以上： 土磚造、木造、磚造及石造建築物及30年以上加強磚造。
4	建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽、破損或變形，而有危險之虞，其棟數比例達1/2以上。
5	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1/2以上。
6	更新單元有下列條件之一者： 1. 臨已開闢之計畫道路寬度達40M以上之路段。 2. 位於鐵路地下化沿線兩側200M範圍內。 3. 位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口800M範圍內。 4. 位於面積達0.5公頃以上之公園綠地200M範圍內。 5. 位於面積達1000M ² 以上廣場100M範圍內。 6. 基地面積達3000M ² 以上，對都市景觀及提升生活環境品質有助益者。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

桃園市都市更新單元劃定基準-2

7	建築物無單獨衛生設備戶數比例達1/2以上。
8	建築物耐震設計標準不符建築技術規則規定者之棟數比例達1/2以上。
9	計畫道路未徵收開闢之面積比例達1/2以上。
10	現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之1/2。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。
11	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2/3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1/2者。
12	四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達1/3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。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

10

都市更新建築容積獎勵辦法

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
		面積達3,000m ² 以上未滿10,000m ²
		面積達10,000m ² 以上
§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
		前項期間屆滿之次日起5年內
	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
前項期間屆滿之次日起5年內		
§16 (新增)	報核時全體所有權人同意協議合建方式實施(更新前門牌戶達二十戶以上)	5%

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

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
3	單元內私有土地(人+面)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，留設淨寬度應均在 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，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，但超過十公尺部分，不予獎勵；本項獎勵上限不得超過基準容積百分之十五。 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		配合本市都市發展需求，於基地範圍內留設無頂蓋街角廣場者，得給予容積獎勵，獎勵面積 依其實際留設面積計算之 ，除不得與本辦法前條之獎勵面積重複，且本條與第五條之容積獎勵核計不得超過基準容積15%。 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。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

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%	位於法定容積260%以下者 五層樓建物獎勵法定容積百分之十五 四層樓建物獎勵法定容積百分之十 位於法定容積超過260% 五層樓建物獎勵法定容積百分之九 四層樓建物獎勵法定容積百分之六
7	產權複雜案件整合	10%	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 25以上未達50：基準容積百分之四 50以上且未達100：基準容積百分之六 達100以上者且未達150者：基準容積百分之八 達150者以上：基準容積百分之十
8	捐贈都市發展基金	20%	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

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

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	依面積計算	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。
10	舊違章建築戶認定	20%	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： 一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。 二、門牌編釘證明。 三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。 四、繳納水、電費憑證。 五、未實施建築管理地區建物完工證明書。 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。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

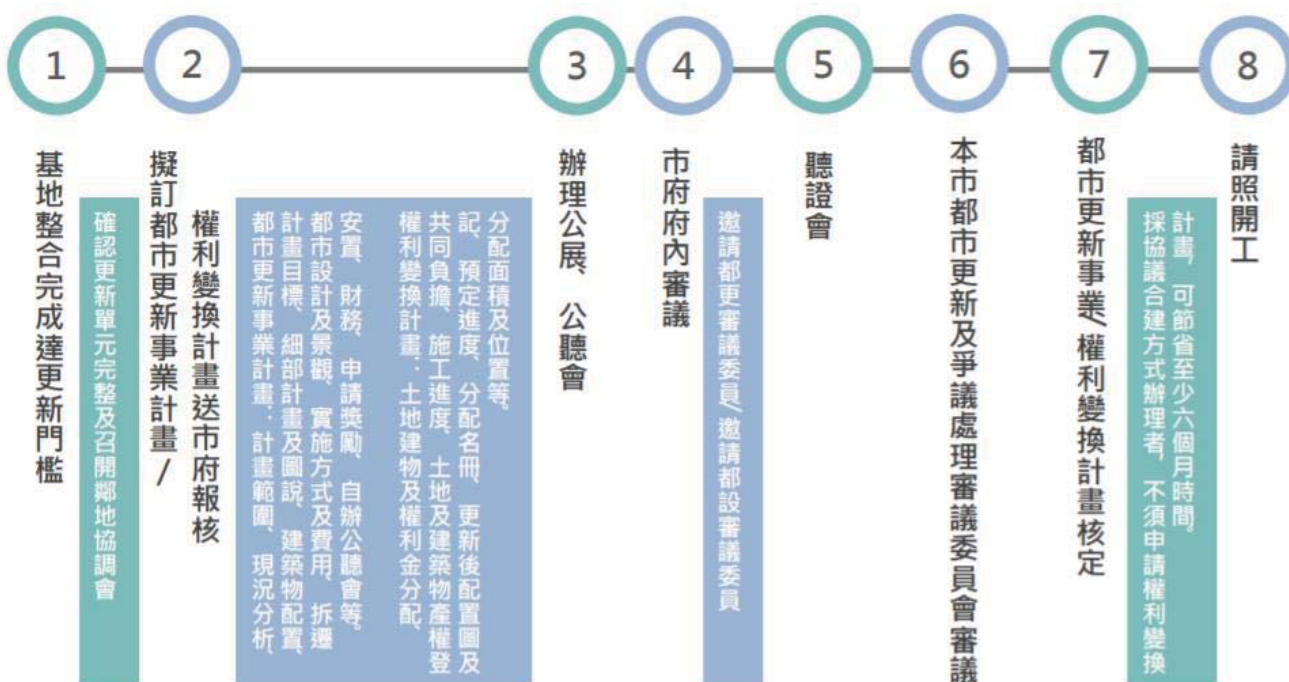
✓ 都市更新稅賦及減免獎勵規定

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。	

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

都市更新事業計畫及權利變換審議程序



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

貳、為什麼要自主更新

建商觀點

1. 住戶整合不易
2. 無法滿足原住戶之分配
3. 人多意見多
4. 滿足住戶分配，致獲利不大，開發風險高。

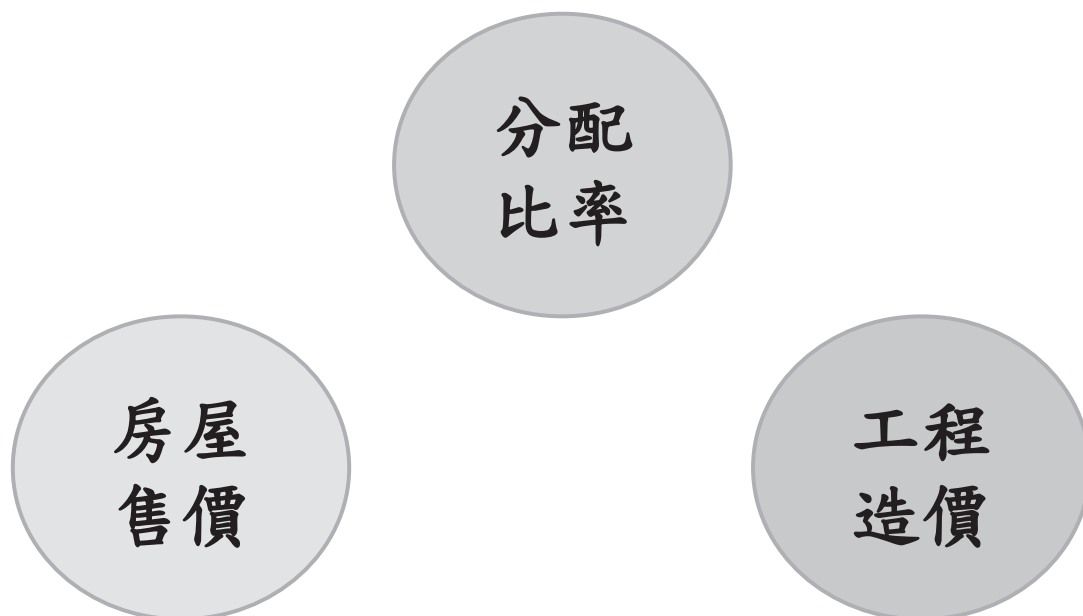
住戶觀點

1. 建商無意願
2. 建商分配不公平
3. 與建商合建無主導權
4. 自己出資興建，自己獲取開發利益

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

參、如何評估自主更新的效益



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

18

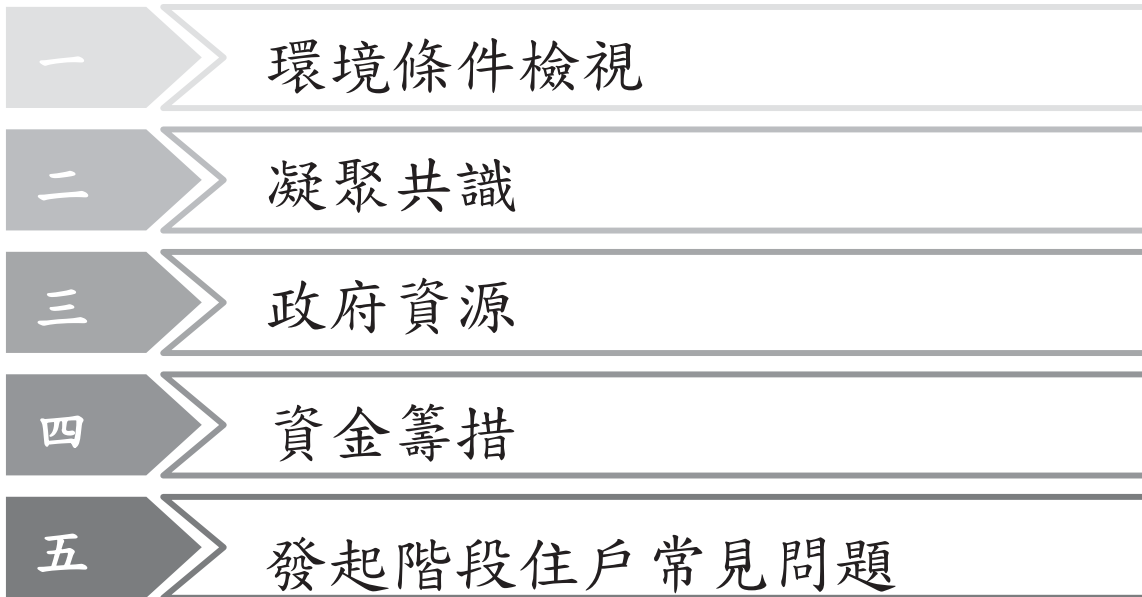
自主更新速評

- **【成本】** 工程、權利變換、利息、稅捐、管理費用、等。
- **【房價】** 更新前、後房價，及房市景氣循環。
- **【容積】** 原容積、法定容積、都更及其他獎勵容積。
- **【整合】** 房屋使用現況，推動整合之主體、成員與運作方式。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

肆、自主更新如何啟動



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

20

一、環境條件檢視

一般社區發起通常難以判定自己社區是否能進行改建，該用什麼方式？大多都認為已經房屋老舊，因此而有發想。此時會建議社區尋求：

1. 政府(諮詢各主管機關)
2. 民間(建築師、規劃公司、專業輔導團…等)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

老舊建物之現況

- 屋齡老舊超、屋況日趨惡化
- 結構耐震、消防能力不足
- 棟距不足，採光通風日照不佳
- 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
- 欠缺電梯、無障礙設施環境
- 缺乏停車空間
- 缺乏公共管理單位
- 建物外觀老舊



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

二、凝聚共識

1. 自主更新發起，可採用那些方式？
2. 如何凝聚社區改建共識？
3. 發起階段，可能會遇到哪些議題？
4. 如果住戶的改建意願很低或互動冷淡，該如何處理會面對？

三、政府資源之利用

- ① 法令諮詢
- ② 補助款
- ③ 輔導團協助
- ④ 教育訓練課程與講座
- ⑤ 資訊公開與分享

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

24

四、資金籌措

1. 可以透過什麼方式緩解資金籌措？

- ① 會員會費
- ② 部分住戶墊支
- ③ 政府補助
- ④ 協議專業廠商付款期程或轉換都更後之分配權值

2. 住戶可能針對資金籌措會有什麼課題？

- ① 不願意或沒能力出資？
- ② 政府不是有補助經費？
- ③ 要出多少錢？
- ④ 搞不清楚要出那些費用？

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

五、發起階段住戶常見問題

1. 發起階段住戶最常問的問題？

- ① 我需要出錢嗎?要出多少錢?
- ② 我可以分幾坪?
- ③ 建築格局為何?可以蓋幾層樓?
- ④ 未來可以改建後?我房子是過給我小朋友的嗎?
- ⑤ 會有建商來合建嗎?
- ⑥ 更新後所分配的室內面積會減少嗎?
- ⑦ 可以由政府來做公辦都更嗎?
- ⑧ 最後同意的人是不是分配條件會比較好?
- ⑨ 釘子戶會被強制拆除嗎?

2. 發起階段住戶最常問的問題？

- ① 可以申請多少補助款?
- ② 補助款申請何時可以申請?何時可以下來?
- ③ 發起後下個階段我們要做什麼事情?

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



~~簡報結束×敬請指教~~