



桃園市自主更新教育訓練

基礎概念班

都市更新事業計畫要點

課程講師 | 詹宥稜

現 職 | 冠霖都市更新事業(股)公司 特別助理

簡報大綱

- 事業計畫基本觀念
- 事業計畫辦理流程
- 事業計畫內容

事業計畫基本觀念

事業計畫意義

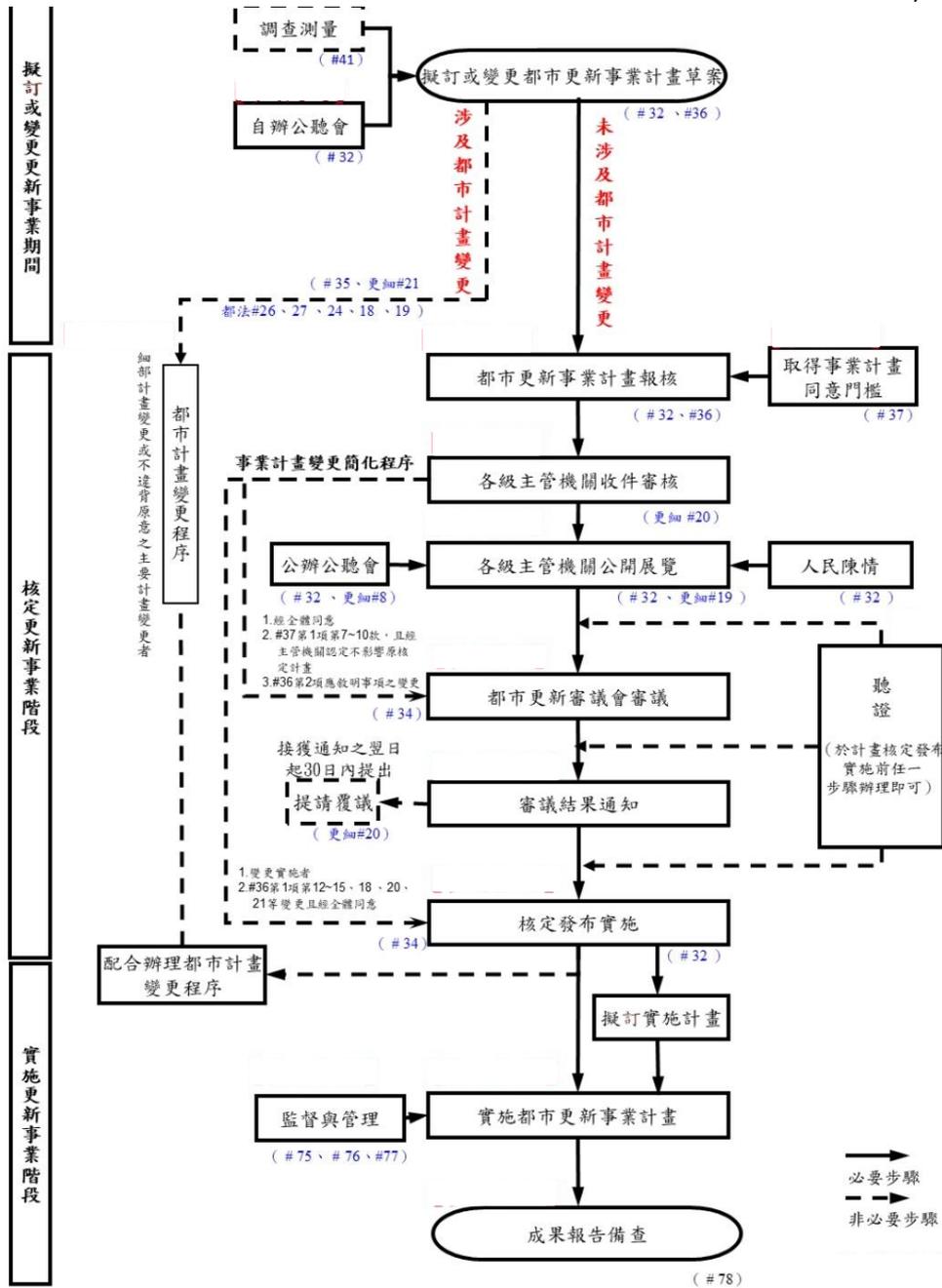
- 表明更新事業規劃設計與興建實施等所需的相關**實質內容**
- 審視是否符合**都市更新的基本宗旨**
促進都市土地再開發利用、復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益
- 確認**相關實施處理方式**與同意取得情形
- 藉由容積獎勵的手法**促進更新的公共利益**
都市景觀、開放空間、公益設施、道路開闢等
- 地上物的**處理是否公平合理**
- 審視財務與進度作為屆時**監督管理的依據**

更新事業計畫應表明事項

項目	內容	說明
基地條件	計畫地區範圍 處理方式及其區段劃分 現況分析(含同意比例分析)	實施者、實施方式 所有權同意情形 建築容積獎勵額度 規劃設計與檢討 拆遷安置計畫 財務計畫
實質規劃	計畫目標 都市計畫關係 公共設施興修或改善計畫 申請獎勵項目及額度 土地使用計畫/建築設計圖說 都市設計或景觀計畫及文資保存	
開發主體	實施者及其實績	
權利安排	實施方式及有關費用分擔 拆遷安置計畫 分配原則、分配比率等	
財務規劃	財務計畫 風險控管方案 效益評估	
進度配合	實施進度 相關單位配合辦理事項 其他應加表明之事項	

事業計畫辦理流程

事業計畫辦理流程





事業計畫內容

事業計畫內容 (條例36條)

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。實施者為都市更新事業機構，其事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實施等。
- 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。

- 以重建方式處理者，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。

更新事業計畫書內容

基本資料

- 申請書
- 切結書
- 委託書
- 審議資料表
- 意見回應綜理表

背景及現況

- 辦理緣起與法令依據
 - 計畫地區範圍
 - 實施者
 - 計畫目標
- 現況分析
與都市計畫之關係

設計內容

- 處理方式及區段劃分
- 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫
- 整建或維護計畫
- 申請容積項目及額度
- 重建區段之土地使用計畫
- 都市設計與景觀計畫

費用計算

- 實施方式及有關費用分攤
- 拆遷安置計畫
- 財務計畫

權利安排

- 分配與選配原則
- 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

其他

- 實施者風險控管方案
- 維護管理及保固事項
 - 效益評估
 - 實施進度
 - 其他應表明事項

附錄

- 實施者證明文件
事業概要核准函
住戶管理規約
公有土地管理機關意見
容積獎勵證明文件
相關合約與費用證明文件
事業計畫圖

附件冊

- 實施者證明文件
- 土地權利證明文件
- 都市更新事業計畫同意書
- 公聽會紀錄
- 舊違章建築戶證明文件
- 都市更新單元建物測量成果報告

壹、辦理緣起與法令依據

■ 辦理緣起

說明辦理都市更新事業計畫理由，載明事業概要核准日期及函文字號（無事業概要者則免）。

■ 法令依據

依據都市更新條例第32條規定辦理。

貳、計畫地區範圍

■ 計畫地區範圍

- 更新單元位置 (位置示意圖)
- 更新單元範圍 (地籍套繪圖、地形套繪圖)
 - 說明更新單元範圍劃設之範圍、理由(尤其非完整計畫街廓)
- 計畫範圍
 - 相鄰計畫道路或公共設施開闢
 - 計畫範圍、更新單元範圍、建築基地範圍

桃園市都市更新單元劃定基準

公劃
地區

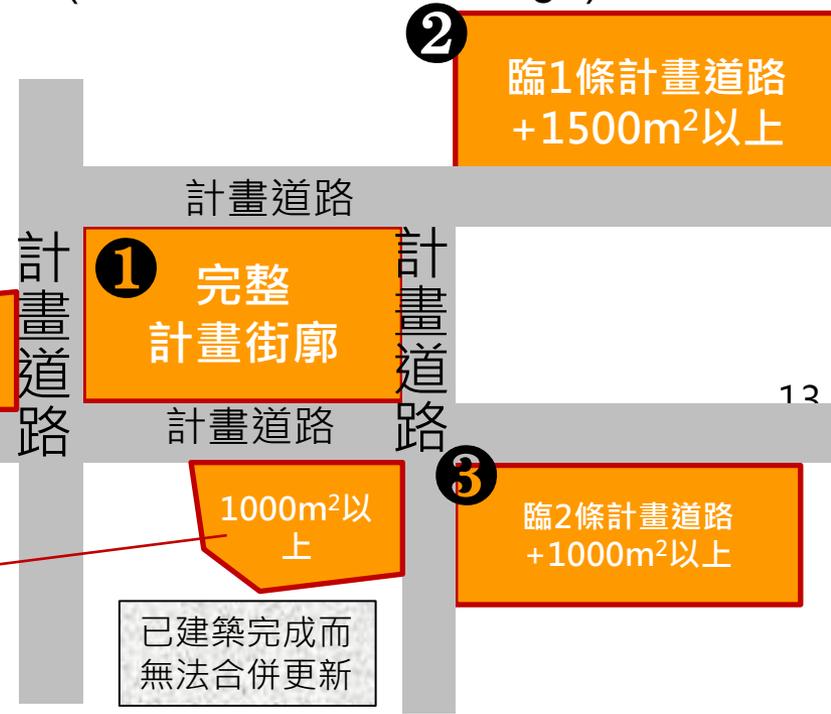
單元規模需**五項符合一項**

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。





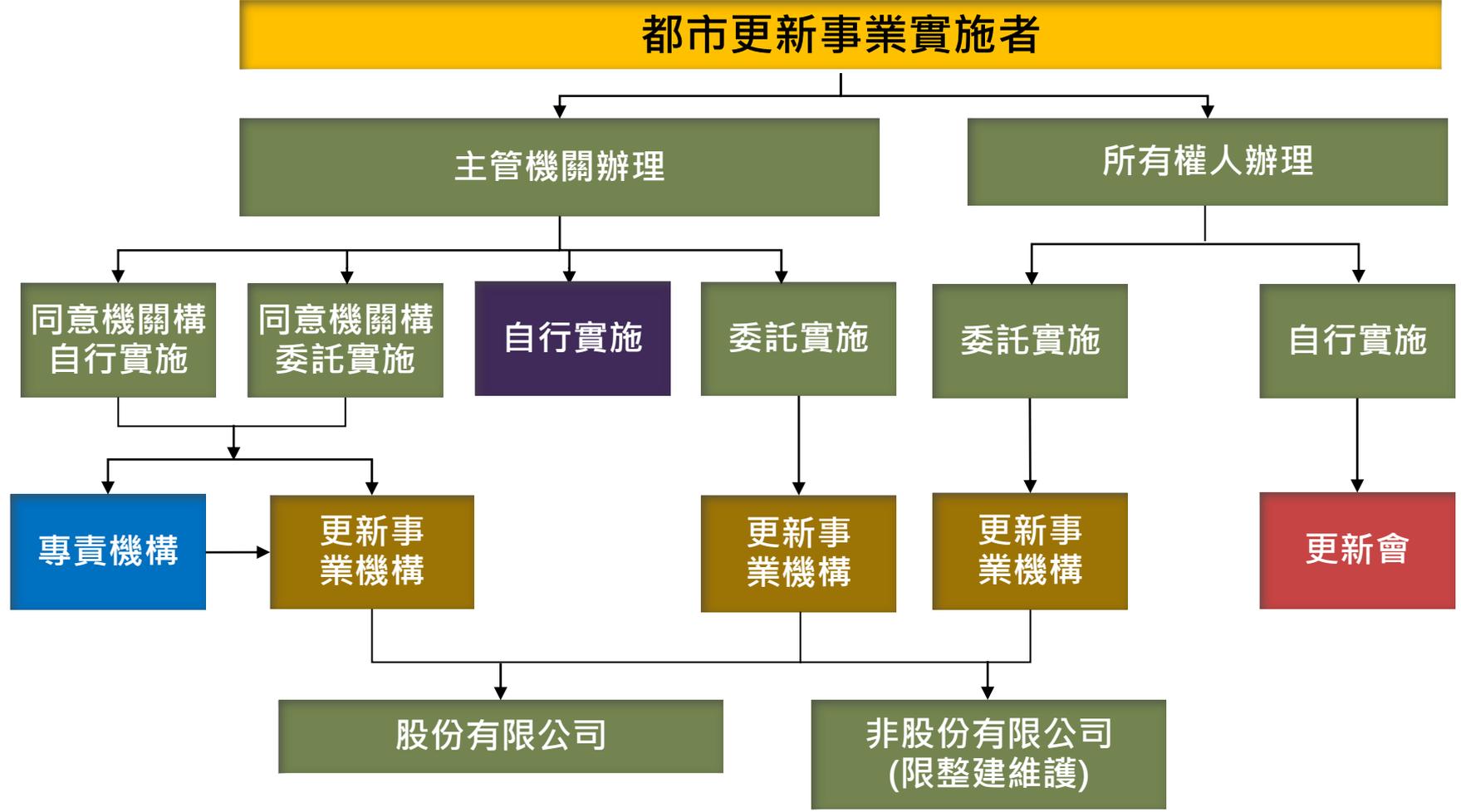
參、實施者

- 都市更新事業機構擔任實施者，應載明實施者名稱、負責人、事務所或營業所所在地址、聯絡電話、統一編號、資本總額或實收資本額、營業項目及實績等，並將公司登記表、實績證明文件檢附於附件。
- 都市更新會擔任實施者，則應載明都市更新會名稱、理事長姓名、聯絡地址、聯絡電話，並將更新會立案證明及圖記印模檢附於附件。

肆、計畫目標

- 都市更新條例#1立法目的
 - 促進土地再開發利用
 - 復甦都市機能
 - 改善居住環境
 - 增進公共利益

實施者確定



伍、現況分析

■ 土地及合法建物權屬說明

更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
合計					-			-	-	-	-	

更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積 (m ²)	坐落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
合計									-	-	-	-	

伍、現況分析

- 公、私有土地分布狀況
- 更新同意比例說明
- 土地使用及建築物現況
合法建物/其他土地改良物/
舊違章戶
- 周圍公共設施現況
周邊500m
- 交通系統
道路系統現況/大眾運輸系
統/停車空間
- 房地產市場調查分析

同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)				
公有 (a)				
私有 (b=A-a)				
排除總和 (c)				
計算總和 (B=b-c)				
同意數 (C)				
同意比率 (%) (C/B)	%	%	%	%
公辦公開評選實施者	50%	50%	50%※	50%※
公告迅行劃定更新地區法定比率	50%	50%	50%	50%
其餘公告劃定更新地區法定比率	75%	75%	75%	75%
自行劃定更新單元法定比率	80%	80%	80%	80%
更新條例第 37 條第 1 項	90%	-	90%	-

更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名 / 基地 坐落	使用 分區	價 格 型 態	產 品 型 態	主 力 坪 數 (坪)	興 建 樓 層 / 地 下 層	屋 齡	平 均 單 價 (萬 元 / 坪)	一 樓 單 價 (萬 元 / 坪)	停 車 位 型 態	停 車 位 單 價 (萬 元 / 個)	價 格 日 期

資料來源：○○○○

陸、與都市計畫之關係

■ 相關都市計畫

相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	重點

說明：重點欄位應載明與本更新單元相關計畫內容摘要，若內容繁複請列於附錄。

■ 土地使用說明

土地使用分區面積表

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	基準容積 (m ²)
總計					

柒、處理方式及其區段劃分

■ 依不同處理方式劃分處理區段

■ 重建：

拆除原有建物，重新建築，安置住戶，改進公共設施等

■ 整建：

改建、修建建物或充實設備，改進公共設施

■ 維護：

加強土地使用及建築管理，改進設施，保持良好狀況

捌、公共設施興修或改善計畫

- 更新單元內公共設施興修或改善
 - 配合都市計畫公設用地調整變更
- 毗鄰基地公共設施興修或改善
 - 計畫道路配合開闢範圍
 - 施作工程內容（包含地上物拆除）
 - 其他公共設施興修或改善的範圍及內容

玖、整建或維護計畫

基地內若有涉及**文化資產**，都市計畫表明**應予保存或有保存價值建築**，應說明保存或維護計畫。

拾、申請容積項目及額度

都市更新建築容積獎勵辦法

中央都市更新容獎項目108.5.15		都市更新獎勵上限
原容積大於基準容積		10%或原容積
危險建築物		10%、8%
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%
無障礙環境設計-建築標章,住宅性能評估第一、二級		5%、4%、3%
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%
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%
協助取得開闢公設用地產權登記為公有者 計算式相同		15% 公告現值依事業計畫報核日
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%
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%
提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有者		30%
1.文化資產辦理整理性保存、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
占有他人土地舊違章戶		20%
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%
涉及保證金提列 (當期公告現值*○%*申請獎勵容積樓地板面積)		事業計畫報核時 70%

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
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。

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 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 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% 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 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 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</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	<p>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。</p> <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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 								

都市更新容積獎勵上限

■ 更新條例第65條

- 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，且不得超過都市計畫法第85條所定施行細則之規定。

都市更新容積獎勵

■更新條例第65條

•有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受**前項後段規定之限制**：

- 一、**實施容積管制**前已興建完成之**合法建築物**，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地**零點三倍之基準容積**再加其原建築容積，或各該建築基地**一點二倍之原建築容積**。
- 二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定**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**：不得超過各該建築基地**一點三倍之原建築容積**。
- 三、各級主管機關依**第八條劃定或變更策略性更新地區**，屬依**第十二條第一項規定方式辦理**，且**更新單元面積達一萬平方公尺以上**：不得超過各該建築基地**二倍之基準容積**或各該建築基地**零點五倍之基準容積**再加其原建築容積。

符合**前項第二款情形**之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

都市更新容積獎勵

■ 更新條例第65條

- 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。
- 第一項、第二項第一款及第三款建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。
- 依前項**直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積**。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

都市更新容積獎勵

■ 更新條例第65條

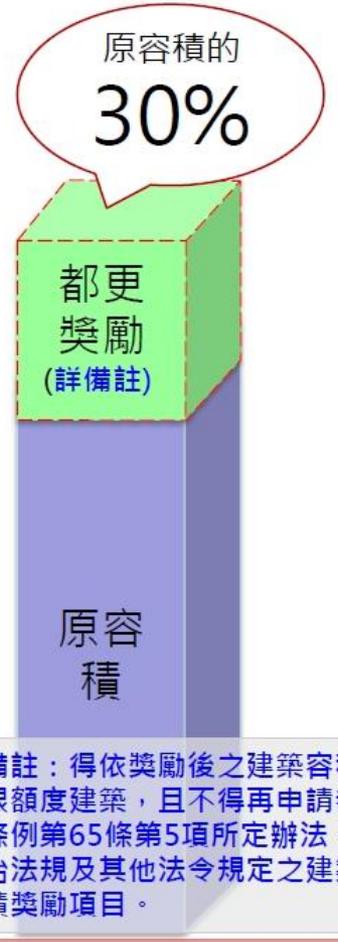
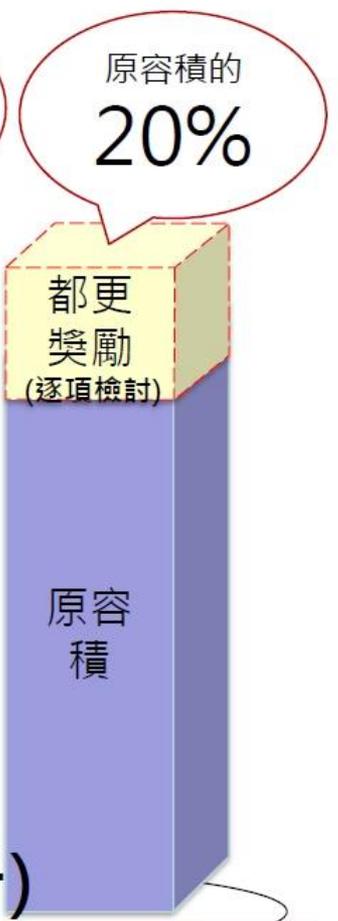
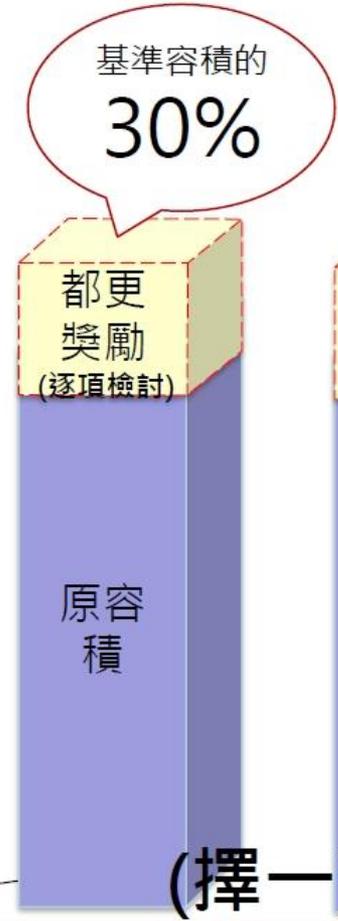
- 各級主管機關依第五項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。
- 第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。
- 都市更新事業計畫於**本條例**中華民國108年1月30日**修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定**。

都市更新容積獎勵

<一般情形>



<例外情形>



(擇一)

<實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積>

備註：得依獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請都更條例第65條第5項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

<高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足>

都市更新容積獎勵



拾壹、重建區段之土地使用計畫

- 現有巷道廢止或改善計畫
- 興建計畫說明
 - 建築面積檢討表
 - 建築物使用內容（產品內容）
 - 使用組別說明
 - 使用強度與容納人口數
 - 建築規劃構想說明
 - 配置、設計理念
- 建築規劃設計圖說

拾壹、重建區段之土地使用計畫

■ 建築設計圖說的意義

- 建造執照審查的初審
- 權利變換分配的依據
- 都更審議的參考
 - 出入動線
 - 建築量體、色彩、造型與週邊環境協調
 - 公益設施位置空間合理性

■ 建築設計圖說要求

- 以申請建造執照審查所需的圖面及說明為原則
 - 建築面積檢討表
 - 基地面積
 - 建蔽率、容積率
 - 各種獎勵容積
 - 各樓層樓地板面積及容積
 - 停車位檢討

拾壹、重建區段之土地使用計畫

■ 建築設計基本圖面要求

- 不得小於1/500 (細則#13)
- 各向立、剖面圖、全區配置圖、日照陰影檢討圖、各層平面圖及面積檢討表
- 法定停車位、平面機械、機車位標示 (增設停車位特別標示)
- 樓層數與高度、建築高度檢討、建築線、避雷針
- A3大圖 (地籍套繪、基地位置圖、一層平面配置圖)

■ 建築設計配合說明圖面

- 配合容積獎勵申請項目的說明
 - 人行步道面積檢討圖
 - 開放空間留設位置說明圖
 - 量體造型色彩說明圖
 - 計畫道路開闢
 - 公益設施圖面與標示
- 配合都市設計及景觀計畫的說明
 - 人車動線系統說明圖
 - 公共開放空間景觀設計說明圖
 - 防災動線與計畫說明圖

拾壹、重建區段之土地使用計畫

■ 建築法令適用基準日#83

- 都市更新案申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準
- 並應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。
- 前項以權利變換方式實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內為之。
- 未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建築執照日為準。

拾貳、都市設計及景觀計畫

- 配合都市設計審議與否
- 基本都市設計構想
 - 配合區域整體環境塑造
- 量體、造型、色彩（完善與否影響容積獎勵影響）
- 公共空間與景觀（鋪面、植栽、照明等圖說）
- 人行公共空間
- 防災計畫
 - 內部空間（逃生動線、消防設備）
 - 外部空間（救災動線與疏散避難）
 - 雲梯車等消防車輛進出與停駐位置

拾肆、實施方式及有關費用分擔

■ 實施方式

● 權利變換

更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之

● 協議合建

● 全體同意

● 經私有土地及合法建物面積超過4/5同意以協議合建方式

● 協議合建內容由所有權人與實施者自行協議，其內容不在都市更新審查範圍，僅受民法及其他相關法令約束

● 其它方式

拾伍、選配原則

訂定選配原則

個案經常設定原則

I 原位於1樓者優先選1樓
是否限縮所有權人權益？

II 原座落區位位次分配
定義是否清楚？

III 限縮可選配樓層
是否合理？

IV 公有地集中分配
執行可行性？

V 限定權值？%內選配
保留協調彈性？

所有權人
權益競合

自由選配

權利變換方式辦理者，其原所有權人分配之比率可確定者，應敘明其分配比率，並說明房地選配原則。

若採協議合建方式辦理者，如事業計畫同意書有載明分配比率者，應於計畫書敘明其分配比率。

有關訂定選配之權利價值及面積限制等事項，涉土地所有權人及權利變換關係人之權益，仍應納入都市更新事業計畫表明，於取得大多數所有權人同意，經主管機關審議其公平合理性並核定實施後，始能據以辦理。另土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張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100.10.19台內營字第1000809224號函



拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- 說明公有財產參與更新之處理方式，以及更新後房地使用分配情形，例如提供機關廳舍、公共設施、公共住宅或其他具有促進都市有計畫之再開發使用、復甦都市機能、改善居住環境等項目。
- 若無則免附。

拾柒、拆遷安置計畫

- 合法建築物、拆除範圍、戶數、面積
- 拆除時程
 - 拆除執照取得時點
 - 通知日、搬遷截止日、拆除日
- 拆除費用
 - 計算殘餘價值補償扣除額
 - 非共同負擔費用
 - 計算容積獎勵（道路、公設用地之地上物）
- 舊違章拆遷安置處理方案
 - 方式：現金補償、現地安置、異地安置
 - 補償標準：補償金、搬遷費或租金補貼
 - 協議書
 - 處理情形
 - 處理程序
 - 舊違章建築戶證明文件檢附於附件冊

拾捌、財務計畫

■ 更新事業總實施經費(單一區段者則免)

列明更新單元內各區段之開發成本總經費，包括：含工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐及管理費用。

都市更新事業實施總經費成本明細表

費用項目	區段 處理/實施方式	A 區段	B 區段	C 區段	...	總經費 (萬元)
		重建/權利變換	重建/協議合建	整建維護	...	
壹、工程費用	重建費用 (A)					
	公共設施費用 (B)					
貳、都市更新費用 (C)						
參、貸款利息 (D)						
肆、管理費用 (E)						
伍、都市計畫變更負擔費用 (F)						
陸、申請各項建築容積獎勵所支付費用 (G)						
柒、容積移轉費用 (H)						
捌、稅捐 (I)						
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) 總計：						

拾捌、財務計畫

■ 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(107.6.5)

總項目	項目	細項	金額	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)拆除工程		
		(二)建築設計費用		
		(三)營建費用(含公益設施樓地板面積)		
		(四)工程管理費		
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	
	2.外接水.電.瓦斯管線工程費			
	3.建照執照相關費用			
	4.其他			
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(路.溝渠.兒童遊樂場.鄰里公園.廣場.綠地.停車場)	1.地上物拆遷補償費	
			2.工程開關費用	
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.基本設施、設備或裝修費用	
			2.公益設施認養經費	
	(三)捐贈本市都市更新基金			
	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			
工程費用(A)合計：				

拾捌、財務計畫

■ 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(107.6.5)

總項目	項目	細項	金額	
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費		
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)		
		(三)土地鑑界費		
		(四)鑽探費用		
		(五)鄰房鑑定費用		
	二、更新前土地及建物測量費用			
	三、土地改良物拆遷補償費	(一)建築改良物	合法建築物	
			非合法建築物	
		(二)其他土地改良物		
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費			
	五、合法建築物拆遷安置費(租金補貼)			
	六、地籍整理費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用		
	七、其他必要業務費			
權利變換費用(B)合計：				

拾捌、財務計畫

■ 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(107.6.5)

總項目	項目	細項	金額
參、貸款利息 (C)			
		貸款利息(C)合計：	
肆、稅捐(D)	一、印花稅		
	二、營業稅		
		稅捐(D)合計：	
伍、 管理費用 (E)	一、行政作業費用(E1)		
	二、信託費用(E2)		
	三、人事管理費用(E3)		
	四、銷售管理費用(E4)		
	五、利潤及風險管理費(E5)		
		管理費用(E)合計：	
陸、都市計畫變更負擔費用(F)			
柒、容積移轉費用(G)			
共同負擔費用 = 壹 + 貳 + 參 + 肆 + 伍 + 陸 + 柒 總計：			

拾玖、實施者風險控管方案

說明本更新事業有關風險管控方案之相關內容

如不動產開發信託、資金信託、續建機制、同業連帶擔保、商業團體辦理連帶擔保協定、其他經主管機關同意或審議通過之方式等並檢附相關證明文件於附錄。

貳拾、維護管理及保固事項

說明管理維護計畫及保固事項，內容應摘要載明：管理委員會、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、特別約定、保固事項等事項。

貳拾壹、效益評估

- 對空間環境而言
 - 土地使用、公共設施、視覺景觀
- 對人而言
 - 土地建物所有權人
 - 違建戶
 - 附近居民
 - 政府單位

貳拾貳、實施進度

- 計畫公告後據以實施之進度
- 主管機關據以監督管理
- 若須續辦權利變換計畫，則需將期程納入

貳拾參、相關單位協助配合事項

- 協助調查、閱覽相關文件資料
 - 土地及建物相關資料，如戶籍
- 協助協調政府有關單位
 - 公共設施開闢
 - 公益設施規劃與捐贈管理
 - 公有土地管理機關
- 協助地上物拆遷
- 協助公告禁止移轉設定負擔等
 - 權變計畫發布後視情形而定

事業計畫附錄

- 事業概要核准函(有則附)
- 主管機關委託、同意或其他機關(構)委託為實施者之證明文件(依個案情形檢附)
 - 實施者如為依更新條例第12條規定實施都市更新事業，應另檢附經各級主管機關委託、同意或其他機關(構)委託為實施者之證明文件
- 住戶管理規約
- 公有土地管理機關意見
 - 檢附公有土地管理機關相關函覆意見，若更新單元內無公有土地者，免附。
- 容積獎勵證明文件
- 相關合約與費用證明文件
- 公辦公聽會相關資料(依個案情形檢附)
- 聽證相關資料(依個案情形檢附)
- 事業計畫圖
 - 整張圖面尺寸A1以上，須含地籍套繪圖、位置圖及配置圖且其比例尺不得小於1/500。
- 其他(有助審議相關)

事業計畫附件冊

- 土地權利證明文件
 - 地籍圖謄本
 - 土地登記謄本
 - 建物登記謄本 (或合法建物證明)
 - 於登記前取得所有權證明文件^{繼承}
取得者、強制執行取得者、徵收取得者及法院判決取得者
- 都市更新事業計畫同意書
 - 同意參與更新事業計畫清冊
 - 事業計畫同意書
- 公聽會紀錄
 - 公聽會邀請名單暨通知方式說明
 - 通知證明文件
 - 公告資料及張貼紀錄
 - 公聽會簽到簿
 - 公聽會會議紀錄及照片
- 實施者證明文件
 - 公司設立登記表或更新會立案證明
 - 檢附公司實績
- 舊違章建築戶證明文件
 - 舊違章建築戶證明文件清冊
 - 戶政單位門牌歷次整編日期對照
 - 舊違章建築戶相關證明文件
 - 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書
- 都市更新單元建物測量成果報告
- 其他相關證明文件



~ ~ 簡報結束 x 敬請指教 ~ ~