



桃園市都市更新培訓課程

都市更新事業計畫實務

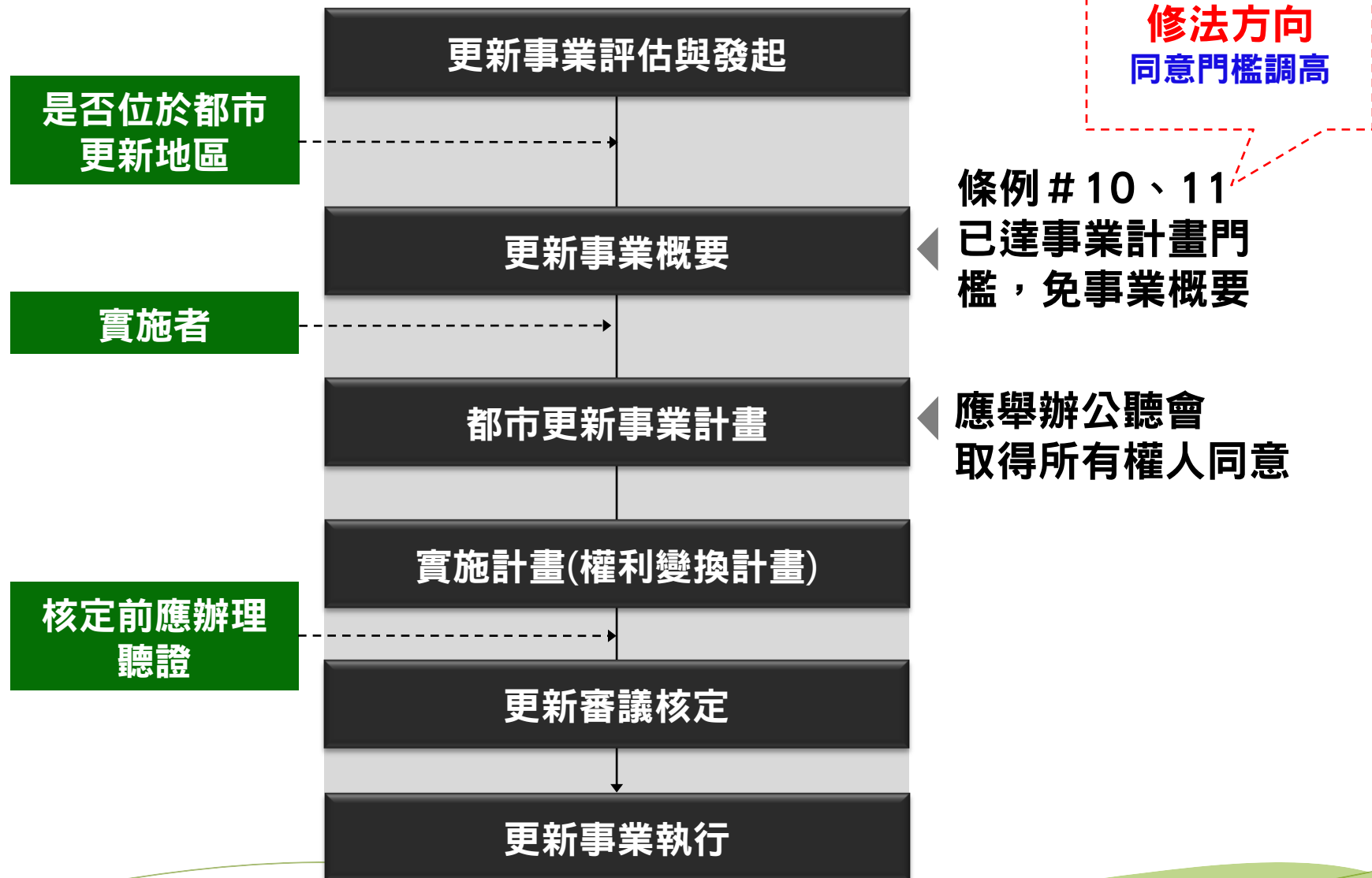
財團法人都市更新研究發展基金會

張志湧 主任

簡報大綱

- 更新事業推動程序
- 事業計畫的意義
- 事業計畫申請流程
- 事業計畫擬定辦理事項
- 確定實施者
- 事業計畫內容說明

更新事業推動程序



事業計畫的意義

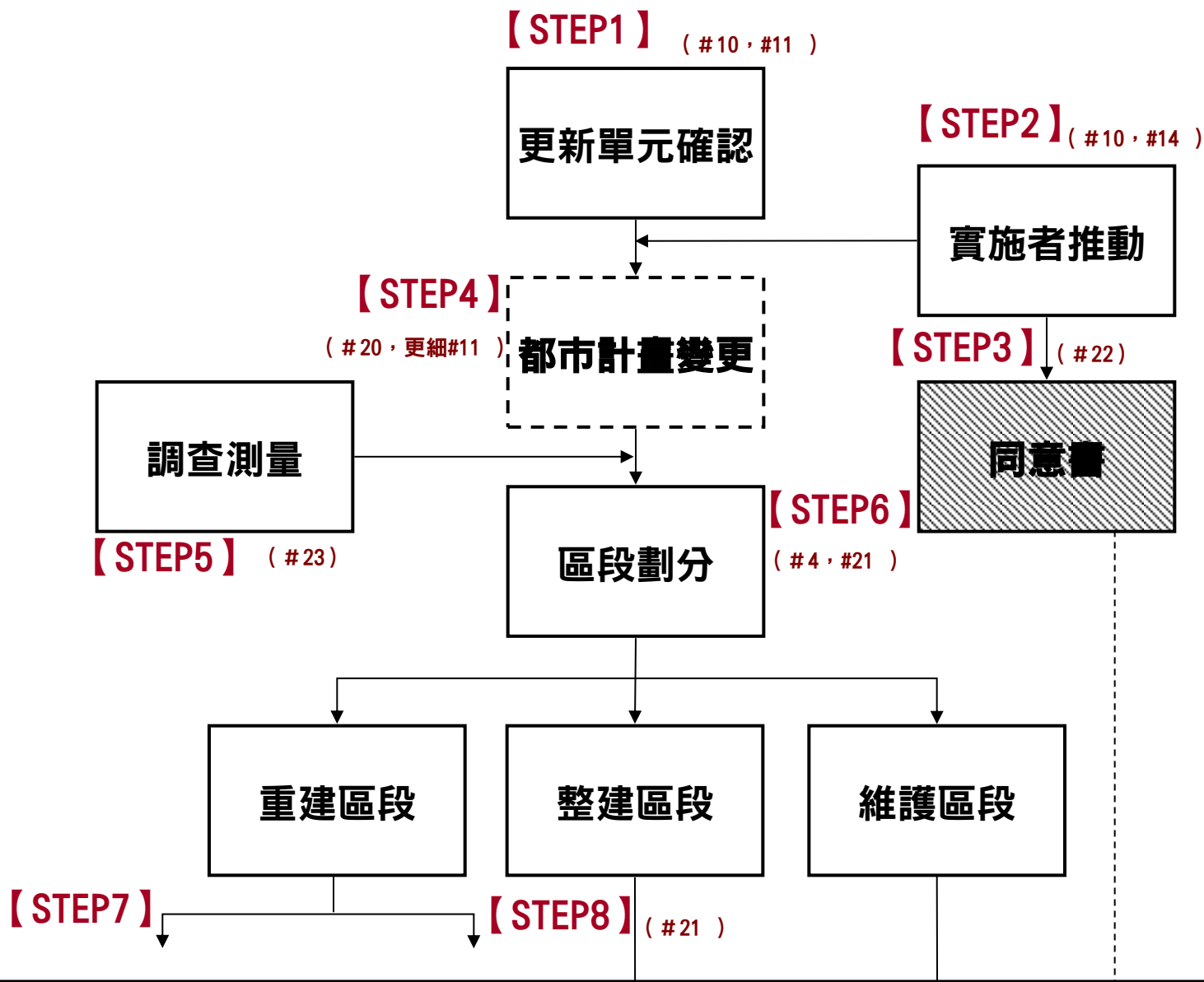
- 表明更新事業規劃與相關實質內容
- 審視是否符合都市更新的基本宗旨
- 確認相關實施處理方式與同意取得情形
- 藉由容積獎勵的手法促進更新的公共利益
- 地上物的處理是否公平合理
- 審視財務與進度作為監督管理的依據

事業計畫申請流程

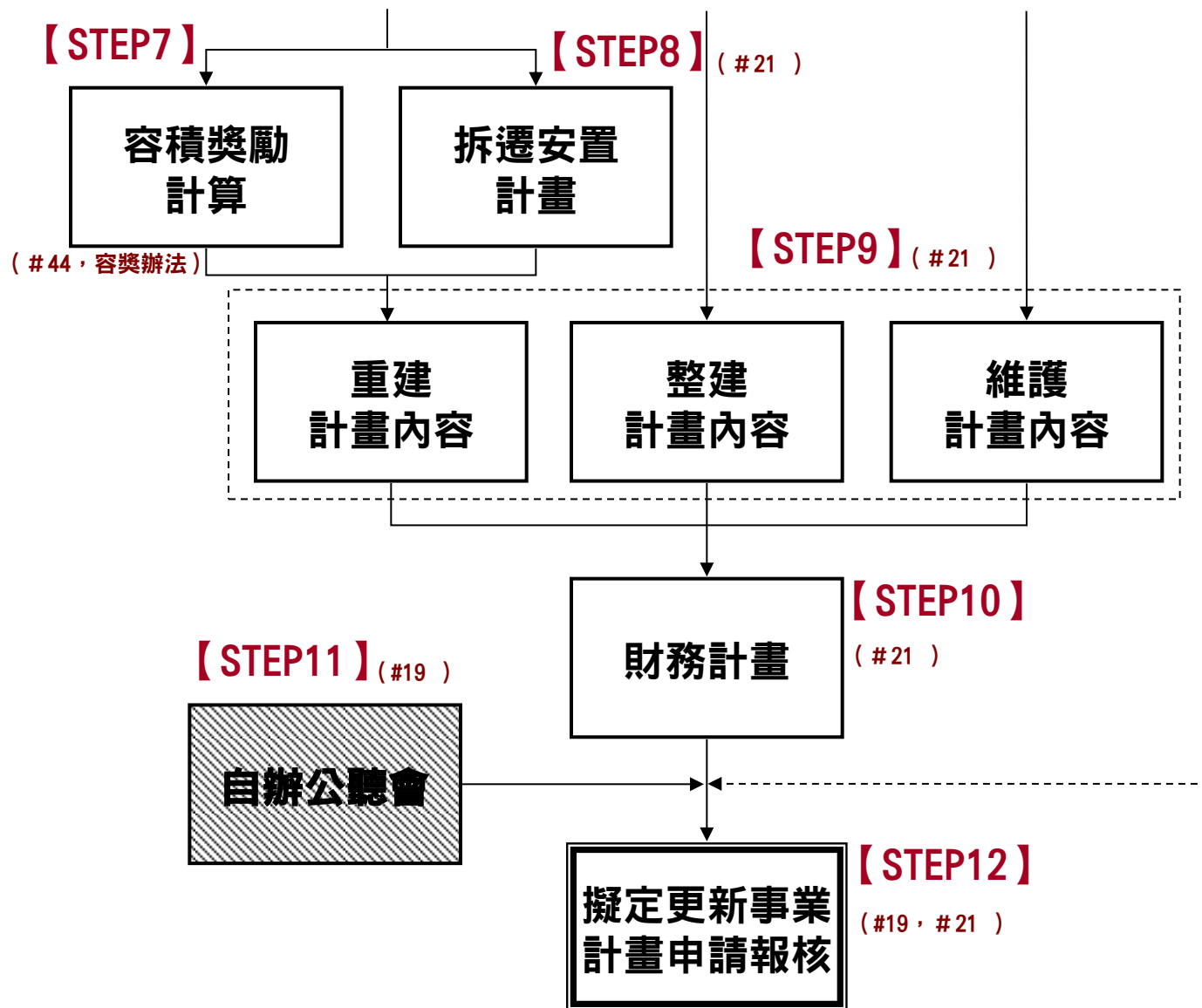
事業計畫申請流程

6

擬定更新事業計畫階段

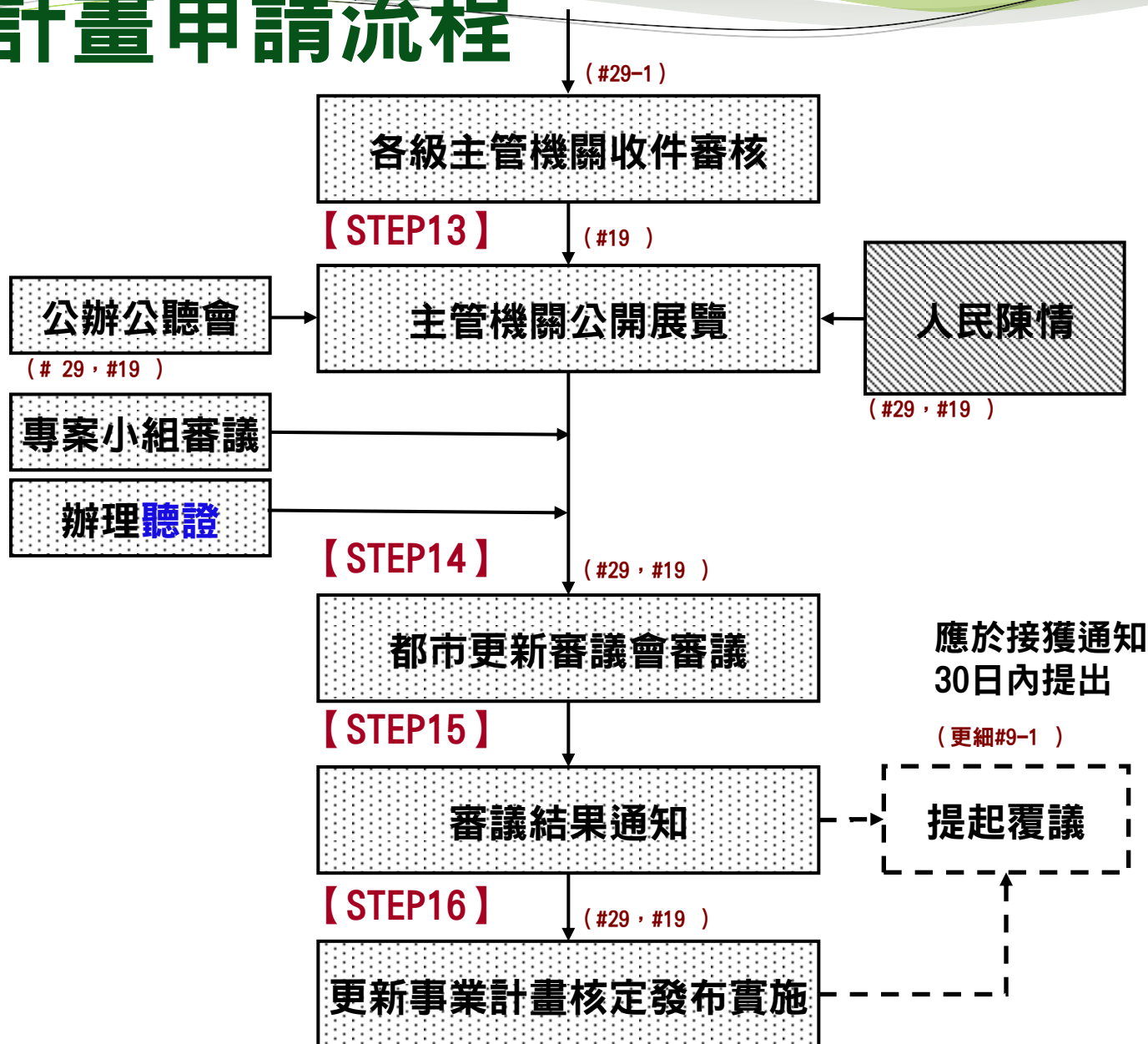


擬定更新事業計畫階段



事業計畫申請流程

擬定更新事業計畫階段



事業計畫擬定辦理事項

擬定期間應辦事項

■擬定時確認重點

- 確定實施者
- 確定建築計畫
 - 核訂容積等於請照容積
 - 建築圖等於請照圖
- 確定實施方式
- 確認政府的配合辦理事項

■時機

- 需在事業概要核准後一年內，最多可再延長一年
- 有明確之實施者
 - 自行實施更新事業而組成都市更新會者：需在都市更新會成立後
 - 委託更新事業專責構機實施：於委託程序完成後，更新事業計畫得以擬定

擬定期間應辦事項-確定處理方式

■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。

擬定期間應辦事項-確定實施方式

■ 公辦：由主管機關或其他機關辦理者

- 一般情形
 - ✓ 權利變換
- 特別規定(#25)
 - ✓ 徵收
 - ✓ 區段徵收
 - ✓ 市地重劃
- 協議合建
- 其他方式

■ 民辦：

- 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
 - ✓ 其他法律另有規定或經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

擬定期間應辦事項

■ 擬定或變更更新事業計畫 主要工作(條例#19、21)

- 舉辦事業計畫公聽會，聽取民眾意見
- 取得事業計畫同意書
- 取得容積獎勵相關證明文件
- 擬定拆遷安置計畫
- 撰寫事業計畫說明書與事業計畫圖說(含位置圖、配置圖與地籍套繪圖)

■ 若所提之更新事業計畫涉 及都市計畫主要計畫之變 更時，應先行辦理主要計 畫變更程序

■ 變更事業計畫簡化作業程 序（條例#19-1）

- #21第7款至第10款規定因建築執照之審核，需配合辦理變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會及依第22條規定徵求同意。

擬定期間應辦事項

■ 調查、測量之辦理

- 實施者為擬定都市更新事業計畫得派員進入更新地區範圍內的公私有土地或建築物實施調查或測量

■ 辦理程序

- ✓ 報請主管機關核准
- ✓ 通知所有權人、管理人或使用人
- ✓ 進入調查或測量工作
- ✓ 需要移除障礙物時，需寄發移除地上障礙物通知單
- ✓ 損失補償
 - 補償金額在雙方協議不成，需向主管機關申請核定，需檢附（1）補償金額核定申請書（2）協議紀錄



擬定期間應辦事項

修法方向

事業計畫同意門檻

2/3 (迅行劃定地區)

3/4 (優先劃定地區)

4/5 (未經劃定地區民間自行劃定更新單元)

9/10 (所有權面積已達該比例，人數不計)

■ 更新事業同意書簽署

➤ 同意比例

條件	權利變換			協議合建			其他方式		
	更新地區	非更新地區	迅行劃定更新地區	更新地區	非更新地區	迅行劃定更新地區	更新地區	非更新地區	迅行劃定更新地區
土地及合法建物 所有權人 同意比例	3/5	2/3	1/2	全體			全部		
土地面積及合法建物 樓地板面積 同意比例	2/3	3/4	1/2	全體			全部		

【僅計算**私有**土地及私有合法建築物部分；並規定其私有土地及私有合法建築物面積之同意比例均**超過4/5**時，**人數不予計算**(條例#22)】

【以協議合建實施若取得超過4/5私有土地總面積及合法建築物總樓地板面積之同意，亦達成合建協議；就不願參與協議合建的部分，得以權利變換實施之(條例#25-1)】

➤ 不計入同意比例(#12)

- 依法應予保存的古蹟
- 經協議保留，經直轄市、縣(市)主管機關核准登記有案的宗祠、寺廟、教堂
- 經政府代管者
- 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者
- 祭祀公業土地。但超過1/3派下員反對都市更新者，應予計算

擬定期間應辦事項

■ 簽定「事業計畫同意書」之意義

- 「事業計畫同意書」是都市更新第二階段同意書簽訂
- 已確認更新工作之實施者（○○股份有限公司或○○更新會）與更新範圍
- 業已完成主要建築設計規劃工作
- 住戶所簽定之同意書代表同意實質規劃設計內容與方式

名稱	時間點	意義
簽訂時機	事業計畫草案完成後送件報核前	同意事業計畫之實質規劃設計內容
有效時機	事業計畫公開展覽期滿日	得於公開展覽期滿前撤銷其同意，
	事業計畫送件報核日	但出具同意書與報核時事業計畫權利義務相同時不在此限

確定實施者

實施者確定

■ 自行實施(#10、11)

- 自組「更新會」擔任實施者
- 更新單元內土地及合法建物所有權人
- 更新會會員選舉理監事，負責推動更新事業
- 自行籌資、借款投資更新事業

■ 委託實施(#10、11)

- 土地及合法建物所有權人委託更新事業機構辦理
- 更新事業機構辦理重建應為股份有限公司(一般為建設公司)
- 權利變換、協議合建

■ 公辦實施(#9)

- 主辦：直轄市、縣市主管機關
- 辦理方式：自行實施、公開評選委託更新事業機構、同意其他機關(構)
- 需為政府劃定之更新地區

實施者的內涵

■ 廣義的實施者

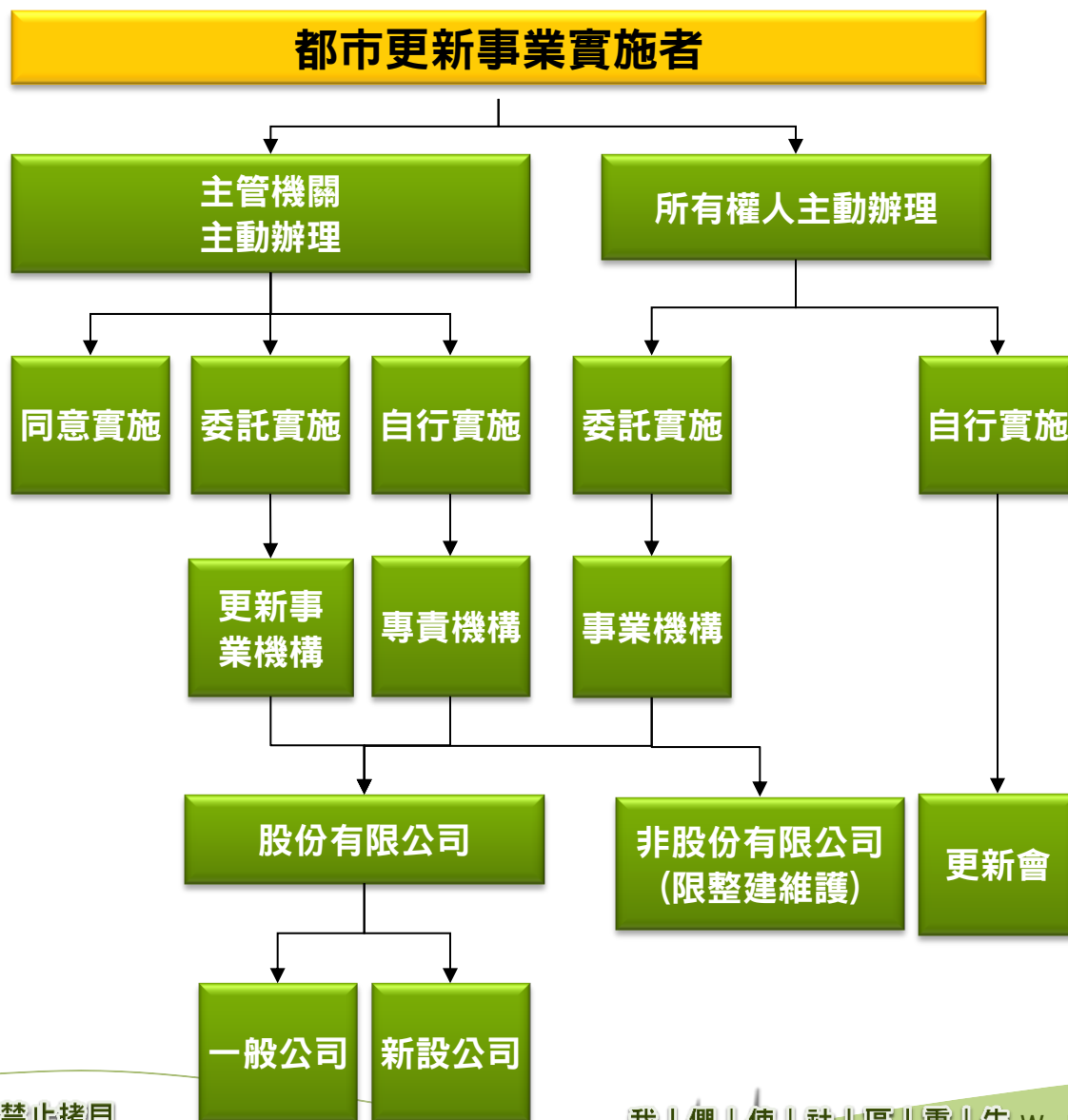
- 主導更新事業內容：管理、專業
- 多為資金提供者：投資
- 類似一般民間慣稱的「業主」、「甲方」，或是申請建築執照的「起造人」，負責推動更新

■ 狹義的實施者

- 實施都市更新事業之機關、機構或團體
- 實施者之產生方式均有法令明訂
- 實施者之權利義務均受法令規範並受監督

■ 欲擔任實施者應先瞭解相關法令及程序

實施者之分類



地址：10556台北市八德路2段342號
聯絡人：林純如
聯絡電話：(02)8771-2735
電子郵件：chunju@cpami.gov.tw
傳真：(02)8771-9420

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國103年12月16日
發文字號：營署更字第1030079992號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於都市更新事業計畫暨權利變換計畫，涉及都市更新條例第19條及其施行細則第9條之1執行疑義案，復請查照。

說明：

一、復貴府都市更新處103年12月3日新北更事字第1033422138號函。

二、按都市更新條例第22條擬定都市更新事業計畫報核時，應經一定比例同意之規定，屬申請之合法要件之一，非謂一旦達至規定之同意比例，主管機關即應予以核定或受其主張之拘束，主管機關仍應本於依法行政原則，於貴管都市更新審議會綜合考量公益性、必要性、合理性及可行性等因素，作成核定與否之決定。有關函詢個案經補正後仍不符合審議會之要求而未能審議通過者，得否以整合情形或地主爭議作為都市更新條例施行細則第9條之1第2項駁回之理由或事由1節，涉關都市更新個案審議執行事項，請本於權責自行核處。

正本：新北市政府

副本：新北市政府都市更新處、本署都市更新組

2014-12-16
10:26:12

按都市更新條例第22條擬定都市更新事業計畫報核時，應經一定比例同意之規定，屬申請之合法要件之一，非謂一旦達至規定之同意比例，主管機關即應予以核定或受其主張之拘束，主管機關仍應本於依法行政原則，於貴管都市更新審議會綜合考量公益性、必要性、合理性及可行性等因素，作成核定與否之決定。有關函詢個案經補正後仍不符合審議會之要求而未能審議通過者，得否以整合情形或地主爭議作為都市更新條例施行細則第9條之1第2項駁回之理由或事由1節，涉關都市更新個案審議執行事項，請本於權責自行核處。



解釋條目

直轄市、縣(市)主管機關政府捐助之財團法人經該主管機關同意，得否擔任實施者

重點摘要

府捐助成立之財團法人機構，經直轄市、縣(市)主管機關依本條例第9條第1項規定同意為實施者，與上開規定之立法目的並無不合，應無不可

主旨

關於 貴府捐助成立之財團法人臺北市都市更新推動中心得否依都市更新條例第9條第1項規定經 貴府同意為實施者1案，復如說明，請 查照。

說明

按都市更新條例(下稱本條例)第9條第1項規定(略以)：「經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣(市)主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關(構)為實施者，實施都市更新事業；...」；都市更新事業艱鉅繁瑣，非直轄市、縣(市)主管機關所能獨力負荷，爰於本條例第9條第1項規定經劃定應實施更新地區實施都市更新事業之三種方式，以結合公、私部門力量，共同推動都市更新(參見立法院公報，第87卷第42期，院會紀錄，頁307)。有關政府捐助成立之財團法人機構，經直轄市、縣(市)主管機關依本條例第9條第1項規定同意為實施者，與上開規定之立法目的並無不合，應無不可。

議會不准都更中心當實施者 北市公辦都更恐難產

2015-12-22 23:33

〔記者鍾泓良／台北報導〕北市府宣布明年為「公辦都更元年」，也將在這週公布南機場整宅都更權利變換概算，揭開公辦都更序幕。然而議會21日丟下震撼彈，認為台北市都市更新推動中心成立時是屬於為民辦都更提供諮詢服務，不應該自己也擔任實施者，因此下附帶決議，若都更中心擔任實施者，則該單位預算則不得動支，讓公辦都更恐出師未捷身先死。

都發局為推動公辦都更，今年3月向內政部營建署請示，確認都更中心可擔任都更實施者，讓老舊社區都更有「一線希望」。而都發局也預估，本週將會公布第一處公辦都更—南機場整宅的權利變換概算，揭開公辦都更序幕。

但議員陳政忠21日於工務委員會表示，當年都更中心成立時就表明不擔任實施者，只民辦都更諮詢。他指出，「只要是自然人、法人都可以當實施者」，請示營建署只是都發局自己找台階下。若要更新整宅，那麼公務部門就可以當實施者，根本不必給都更中心。最後工務委員會附帶決議，都更中心不得為實施者，若為實施者，其預算不得動支。

對於都更中心不能擔任實施者的影響，都發局高層今天表示，都發局因為是審議機關，不適合擔任都更實施者，而其餘局處擔任老舊社區實施者的意願也不大；老舊社區多無能力自力更新，也缺乏誘因吸引企業進駐都更，「局內會再研究、討論。」而都發局表示，南機場的說明會會照預定舉辦，認為無直接影響。都更中心執行長、都發局長林洲民則表示，尊重附帶決議。

1. 政府同意實施

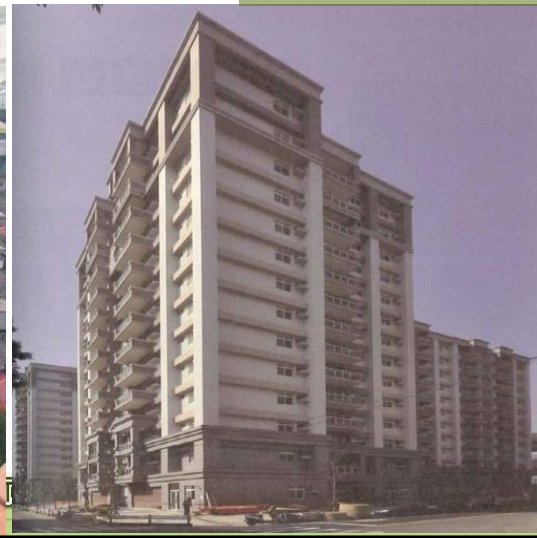
— 臺北崇德隆盛新村更新案

- 實施者：國防部總政治作戰局
- 基地面積：21,301 m²
- 土地權屬：國防部總政治作戰局
- 更新前概況：原有388眷戶與眷戶違建
- 更新後規劃：
 - 581戶，584汽車位、1160機車位
 - 地面層為零售店舖、活動中心、幼稚園、台電設備，標準層為住宅

更新前



更新後



2. 民間自組更新會-用語定義

■ 依「都市更新條例」

➤ 第三條（用語定義）

「……四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。……」

➤ 第十條（更新地區之土地及建物所有權人自行或委託實施之程序）

「……，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。……」

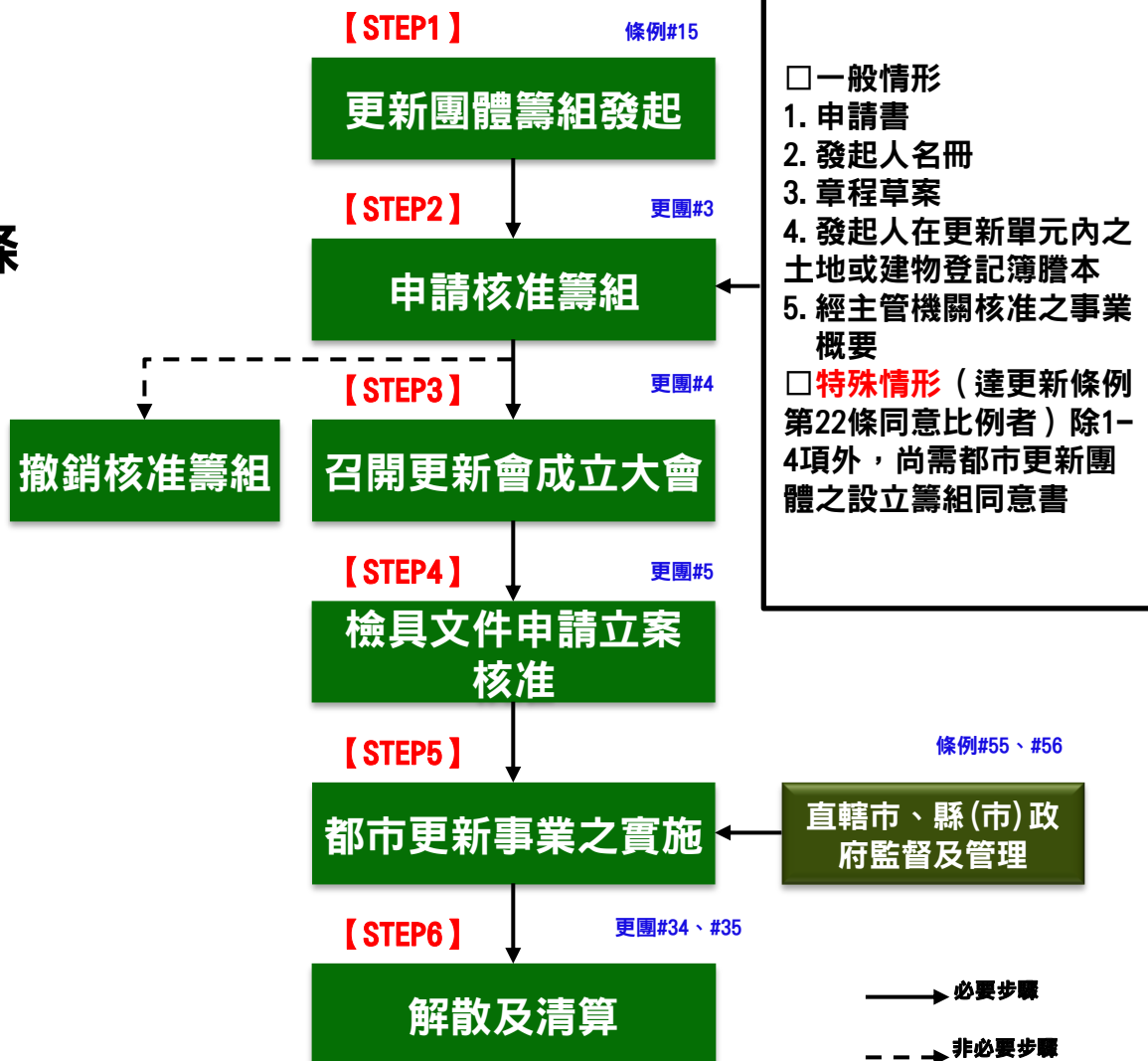
➤ 第十五條

「逾七人之土地及合法建築物所有權人依第十條及第十一條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准……」

2. 民間自組更新會實施

■ 土地及合法建築物所有權人得自行組織更新團體取得**法人身分**實施都市更新事業(條例#10)

■ 逾七人之土地及合法建築物所有權人自行實施更新事業時，應組織更新團體，訂定章程，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准(條例#15)



□ 一般情形

1. 申請書
2. 發起人名冊
3. 章程草案
4. 發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本
5. 經主管機關核准之事業概要

□ 特殊情形 (達更新條例第22條同意比例者) 除1-4項外，尚需都市更新團體之設立籌組同意書

2. 民間自組更新會-法令依據

■ 都市更新條例

➤ 第十五條

逾七人之土地及合法建築物所有權人依第十條及第十一條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准：

- 一、團體之名稱及辦公地點。
- 二、實施地區。
- 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。
- 四、有關會務運作事項。
- 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。
- 六、其他必要事項。

前項更新團體應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。

■ 都市更新團體設立管理及解散辦法

訂定其設立、會員大會召開、理監事選任、監督、管理及解散之規定。

2. 民間自組更新會

— 東勢鎮名流藝術世家更新事業

- 實施者：東勢鎮名流藝術世家都市更新會
- 921震災案件
 - 都市更新會實施全國第一案
 - 權利變換全國第一案
 - 容積獎勵原建築容積之27%
 - 協助與銀行團協議原貸款與新貸款之處理
 - 協助處理營造廠簽約問題
 - 更新前：8層56戶
 - 更新後：10層56戶
 - 構造：SRC



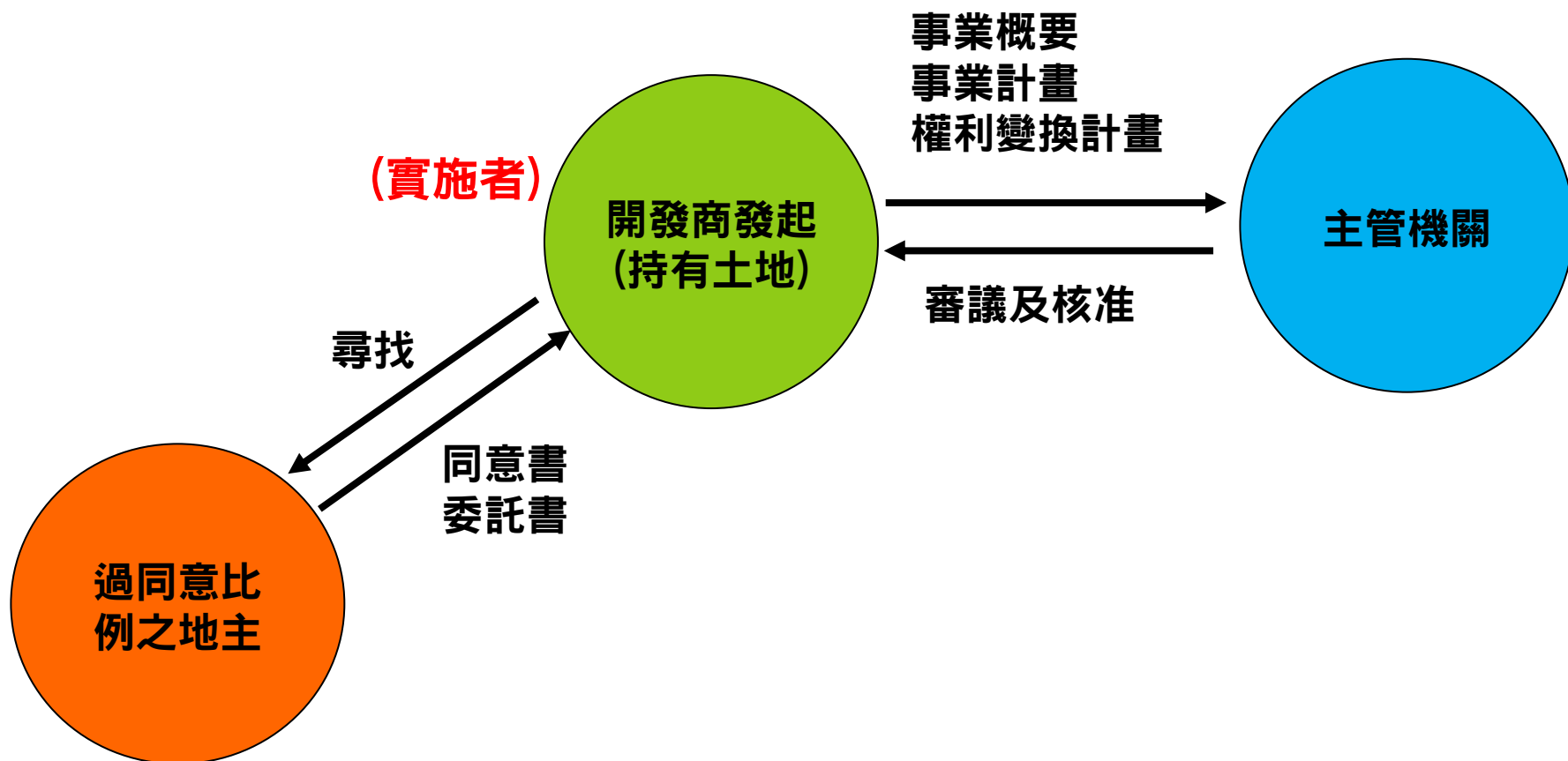


3. 民間委託實施：開發商主導

- 條例第10條，更新地區內自辦更新事業，其土地及合法建築物所有權人得委託都市更新事業機構為實施者實施之。
- 主導之開發商必須是股份有限公司，若為整建維護方式處理者不在此限。
- 合作模式類似一般民間進行之合建。

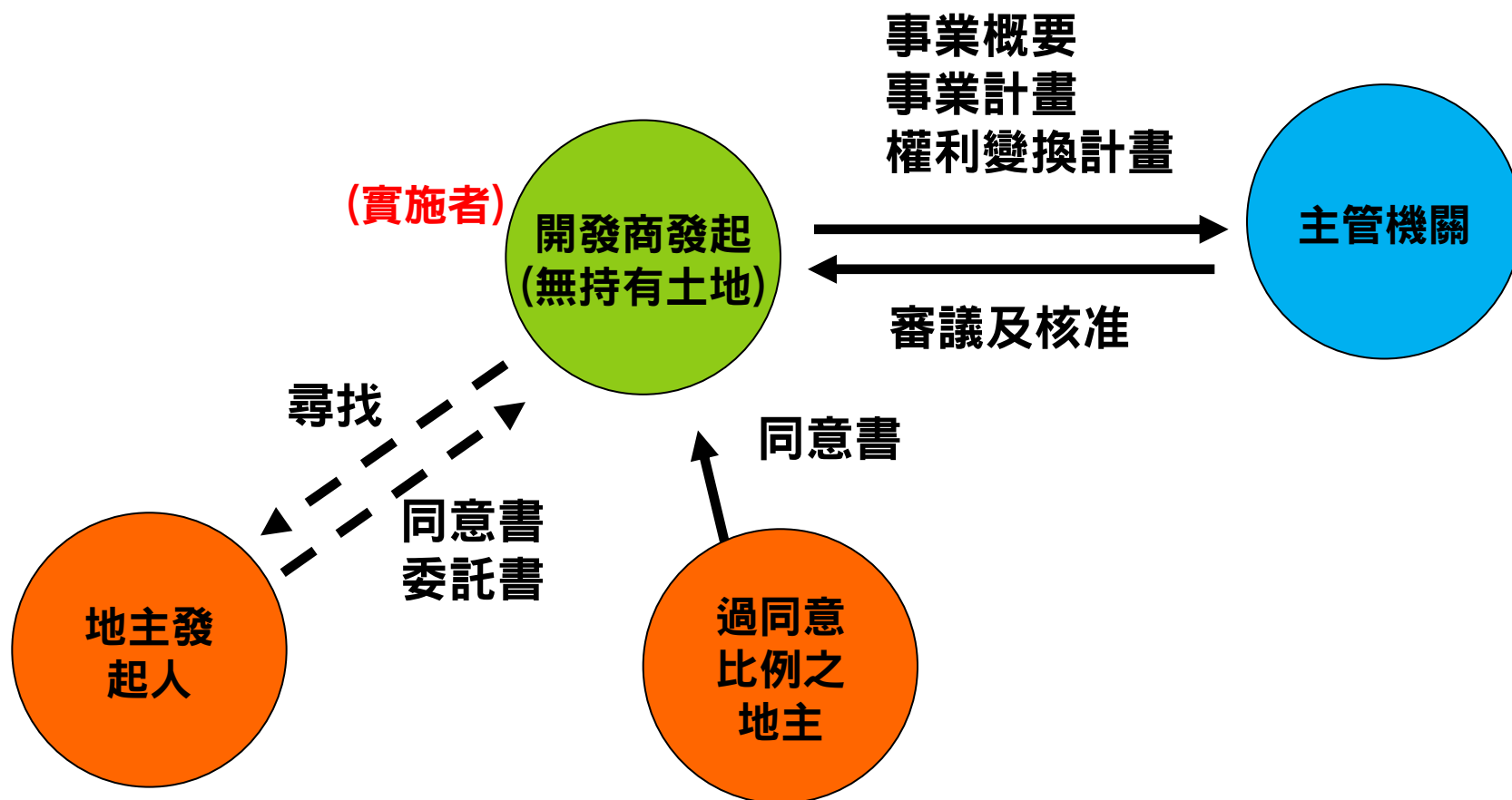
開發商取得實施者資格之模式(1)

■ 模式一：持有土地，主動發起



開發商取得實施者資格之模式 (2)

■ 模式二：無持有土地，受委託實施



3. 民間委託開發商實施(模式一)

— 大安區「明日博」更新事業

■ 忠泰長虹建設股份有限公司

懷生一小段861地號等14筆土地為更新地區(更新單元)

■ 公共利益

- 實現市民大道細部計畫規劃精神之最佳示範
- 環境綠意與建築連結，呼應瑠公綠帶公園
- 協助興闢計畫道路
- 既有人行道退縮，增設右轉專用車道
- 認養周邊人行步道、昌隆公園
- 增設公共停車空間，開放公眾使用
- 辦公大樓設置「忠泰美術館」
- 活化閒置空間 打造「明日博物館」



北市鐵路地下化後首件大面積更新案翻轉為都市正面有效解決公私有土地夾雜及違佔建物問題

■ 基地面積：2,797坪

■ 權利人人數：35人

■ 私有土地：87.15%

■ 公有土地：12.85%

(財政部國有財產局、臺北市政府工務局新建工程處)

■ 實施方式：權利變換

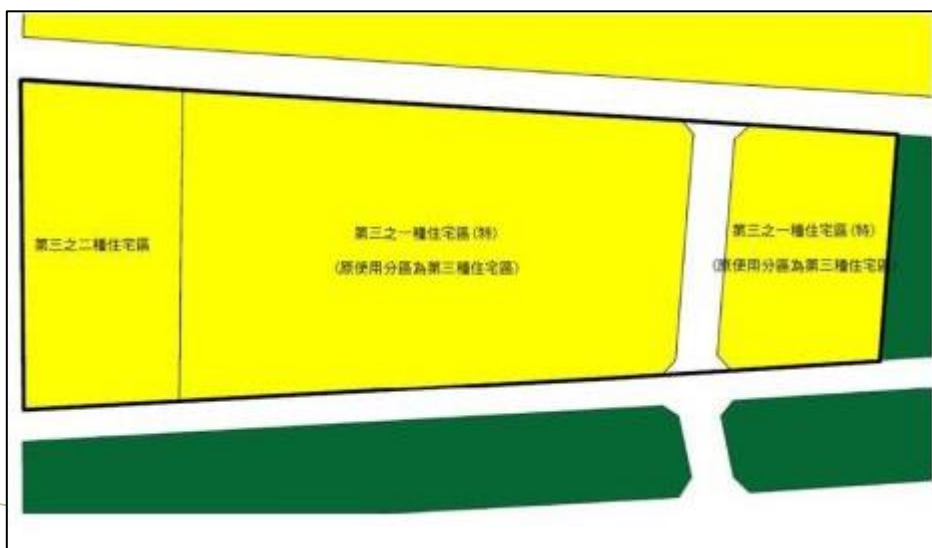
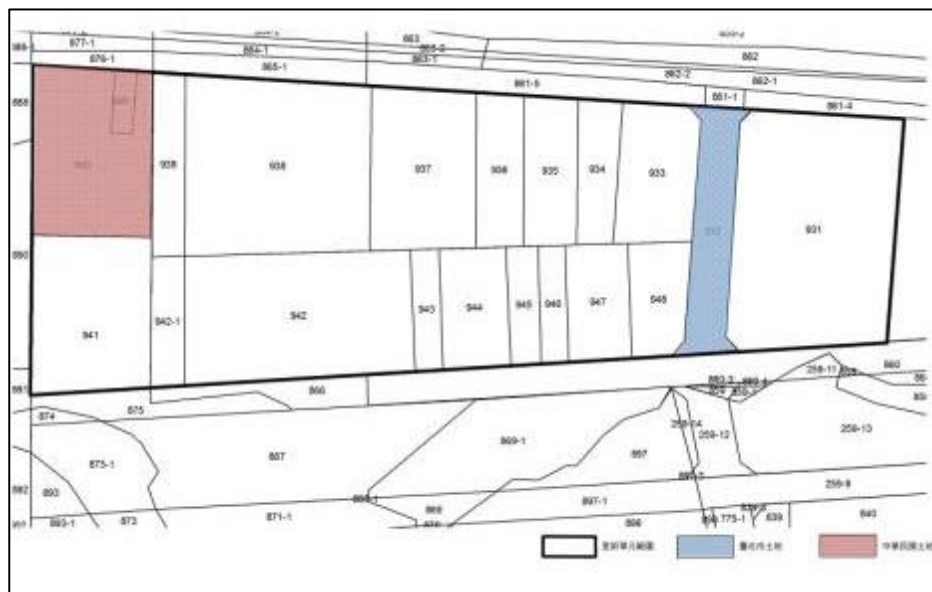
(西區權利變換、東區協議合建)

■ 送件日期：2006.09.18

■ 核定日期：2010.07.15

■ 動工日期：2010.09

■ 完工日期：2016.01.11



創造都市森林，延續瑤公圳綠軸，並串連綠地與商業空間



· 街角廣場（榔榆或烏心石）



· 魯花樹林蔭大道



· 東基地挑空空間



補充機能性設施，並提供多樣化文創活動

補充機能性設施 西區創意挑空：文創活動定調 支援鄰里、學校



街頭說書 街頭圖書館



光影創作展演



音樂創作表演



街頭運動



小型戲劇



行為藝術



文創市集



街頭開放圖書館與咖啡館結合



慈善活動



慈善活動



更新前都市現況



更新後



3. 民間委託開發商實施(模式二)

一 松山區敦化北路(台北金融中心)更新事業

- 實施者：東亞建築經理股份有限公司
- 自行出資、委託實施（實施者代辦）
 - 重建費用均由權利人按更新前權利價值比例自行出資
 - 實施者（東亞建經）為專業代辦角色，不參與分配房地
 - 重大實施事項，由『區分所有權人會議』決議
- 89. 09. 21地震後列管為「黃單需注意」建築物
- 92. 11. 06陳情申請由「黃單」改判為「紅單」
- 93. 07. 15工務局同意改判為「紅單」建築物



基地概要

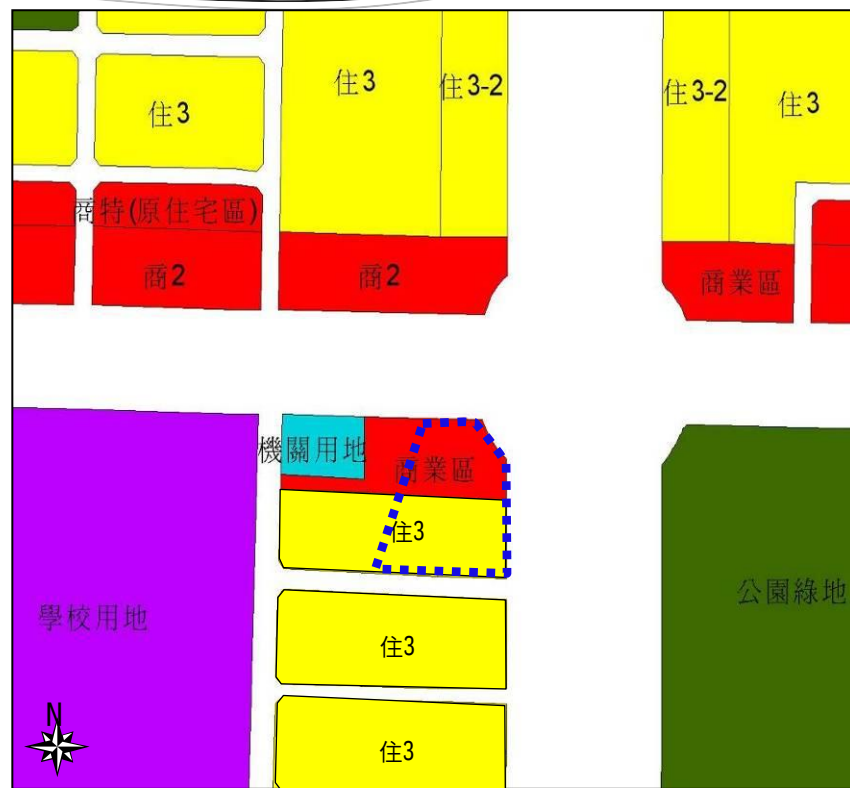
■ 權屬及同意比例

- 依921暫行條例：免事業概要、100%同意免公開展覽與公聽會

項目	所有權人人數(人)		面積 (m ²)	
	土地	建物	土地	建物總樓地板
全區總和 (A)	15	15	2591.00	25710.49
法定門檻 (1/2)	8	8	1295.50	12855.25
同意數 (B)	15	15	2591.00	25710.49
同意比例 (%) (B/A)	100%	100%	100%	100%

使用分區

- 原商二、住三
- 91年劃為敦化南北路特定專用區A區
- 使用強度：
 - 建蔽率65%
 - 平均容積率約456%



使用分區	面積(m ²)	建蔽率	容積率
特定專用區A區（原商二）	1,082.65	65%（原65%）	630%
特定專用區A區（原住三）	1508.35	65%（原45%）	225%
合計	2,591.00	65%	456%



找建商好還是自力更新好？

■ 自行實施

- 自組「更新會」擔任實施者
- 7人以上地主及合法建物所有權人
- 更新會會員選舉理、監事，負責推動更新事業
- 自行籌資、借款投資更新事業

■ 委託實施

- 土地及合法建物所有權人委託更新事業機構辦理
- 更新事業機構辦理重建應為股份有限公司（一般為建設公司）
- 可以委建、合建
- 若為合建方式則由更新事業機構負責籌資、借款銷售

自組更新會實施的可能條件

- 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

實施者選定

- 實施者的決定，關係到更新的推動方式與成敗
- 需根據地區個案狀況不同選擇適當實施者
- 開發商最佳介入時機為於**更新發起及概要階段**即擔任實施者
- 最遲須於送事業計畫之前決定實施者

實施者變更

■ 變更都市更新事業計畫簡化作業程序（#19-1）

- 第21條第2款所定之變更，於依第22條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證後，由各級主管機關逕予核定，免依前條規定辦理。

■ 經主管機關核准之實施者申請變更時，應由新實施者檢附下列文件（北市條例#27）

- 原核准實施者、土地及合法建築物所有權人之同意書
- 安置舊違章建築戶之協議書
- 經公證承受原實施者對主管機關及相關權利關係人之承諾與應盡義務之公證書

事業計畫內容說明

- 計畫內容說明
- 更新建築容積獎勵相關規定

事業計畫內容-應表明事項#21

都市更新事業計畫說明書內容

分類

項目

主要內容

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)

實質規劃

計畫目標
細部計畫及其圖說
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

開發主體

實施者

權利處理

實施方式及有關費用分擔
拆遷安置計畫

財務規劃

財務計畫
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

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

建築設計圖說

■事業計畫中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（獎勵容積）
 - 各樓層樓地板面積及容積
 - 停車位檢討

建築設計圖說

■ 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

建築設計圖說

■ 建築法令適用基準日

- 都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。
- 以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。
- 未依前二項規定期限申請者，其法規之適用，以申請建造執照日為準

【內政部102年4月22日台內營字第1020803149號函】

都市更新案以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，其申請建造執照法規之適用，係以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定權利變換計畫經核定之日起1年內為之，逾期申請者，依同條第3項規定，以申請建造執照日為準。

計畫地區範圍、計畫目標

■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

■處理方式及其區段劃分

- 重建、整建、維護
- 區段劃分圖

■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

現況分析

- 土地及合法建物權屬說明
- 更新同意比例說明
- 地上違建戶數
- 土地使用及建築物現況
- 周圍公共設施現況（周邊500m）
- 交通系統
- 不動產市場調查分析

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

土地使用計畫

■開發內容的說明

- 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

■容積獎勵申請項目與額度說明

- 總表及各申請項目

■建築規劃設計圖說

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）

■交通計畫（人車行）

■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

涉及都市計畫調整

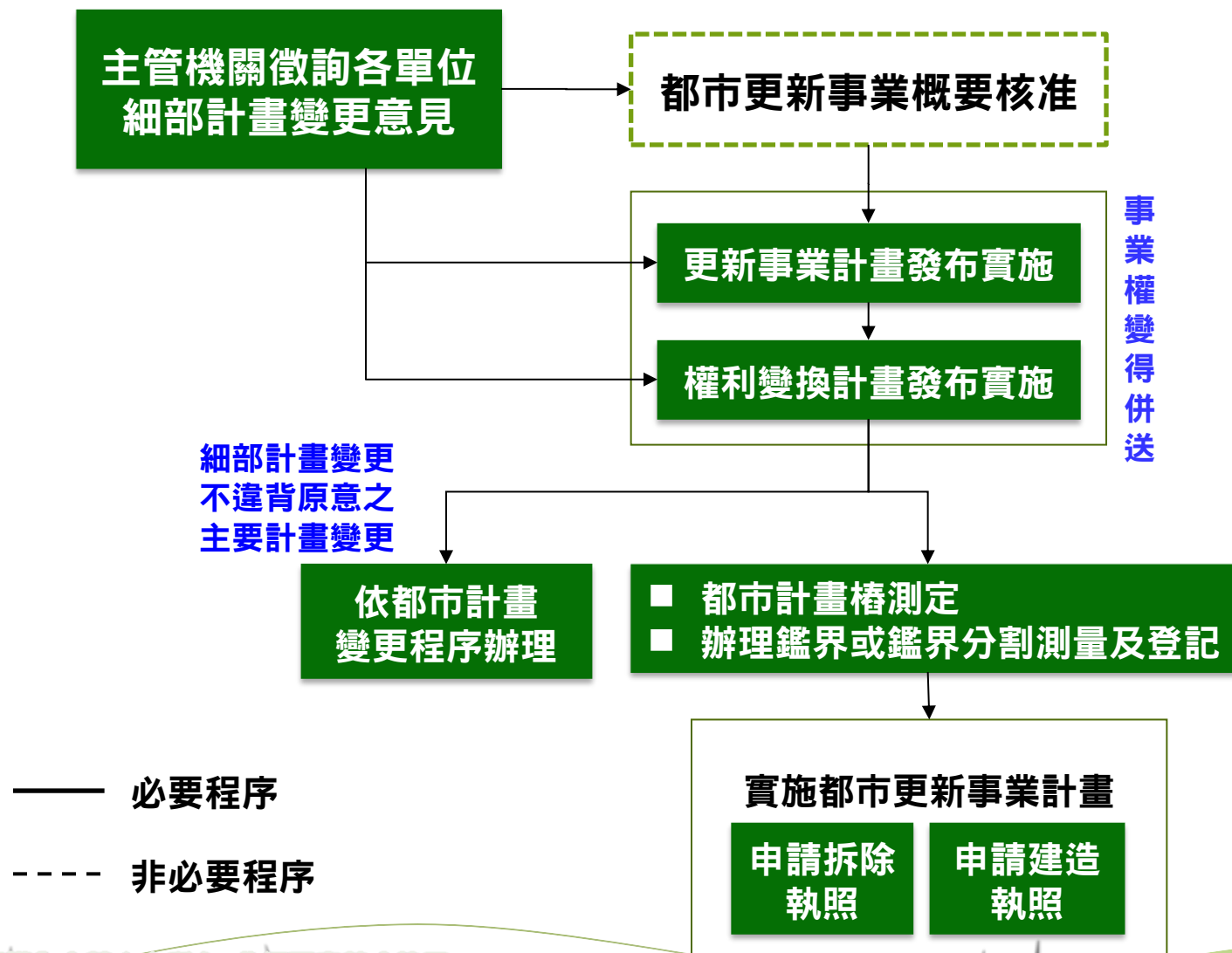
■辦理方式

- 僅涉及主要計畫局部修正或細部計畫擬定或變更
- 內容：更新條例施行細則#12
 - 除8公尺以下計畫道路外，其他公共設施用地之總面積不減少(例如：6公尺計畫道路廢除，變更為同面積之綠地)
 - 各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者

■涉及主要計畫變更

- 內容
 - 土地使用分區變更（工業區變更為住宅區）
 - 公共設施用地變更為可開發用地（機關用地變更為住宅區等）
 - 主要計畫劃定之計畫道路調整（8公尺以上計畫道路調整）
- 程序
 - 依都市計畫法辦理主要計畫變更後
 - 再依更新條例#19程序辦理更新事業計畫

細部計劃變更或不違背原意之 主要計畫變更者辦理流程



拆遷安置計畫

■ 合法建築物、舊違章處理方案

■ 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

■ 拆除經費

- 計算殘餘價值補償扣除額
- 列入共同負擔費用
- 計算容積獎勵（道路、公設用地之地上物）

■ 拆遷安置方式

➢ 方式

現金補償或現地安置

➢ 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

實施方式及有關費用分擔

■主管機關等公辦（更新條例#25）

- 徵收、區段徵收或市地重劃

■民間或政府辦理（更新條例#25）

- 權利變換、協議合建

■權利變換（更新條例#30）

- 由權利變換範圍內之土地所有權人以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付

■協議合建

- 按地主與實施者雙方簽定之合建協議契約書約定內容分擔

實施進度、政府協助配合事項

■ 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

■ 政府協助配合事項

- 協助調查、閱覽相關文件資料(臺北市)
 - 土地及建物相關資料，如戶籍
- 協助協調政府有關單位(臺北市)
 - 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

財務計畫

■ 成本分析(協議合建免敘)

- 包括重建、整建、維護區段之全案事業成本
- 重建區段以權利變換方式實施有法定費用項目（條例#30、權變辦法#13）

■ 成本收益

- 實施者
 - 權利變換/協議合建
- 土地建物所有權人
 - 權利變換/協議合建

■ 收入分析

- 更新後土地建物總價值(含車位)，即總銷售價值
- 不含捐贈之公益設施、現地安置戶

效益評估、實施進度及其他表明事項

■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
 - 其他應表明事項

■實施進度

- 載明事業計畫核定後各階段進度，並應附表說明
- 協議合建者得免說明權變核定、補償金發放、釐正圖冊及找補差額價金

■管理維護計畫(其他表明)

- 相關公益設施及開放空間等
 - 管理維護方式載明於公寓大廈管理公約
 - 約定不得變更使用或據為社區私用

其他表明事項

■容積移轉

➤ 權利變換架構下之容積移轉原則

- 應由實施者與接受基地所有權人另行協議或以公開徵求意見之方式為之。
- 實施者與土地所有權人為前款之協議或徵求同意之比例，應達都市更新條例#22規定，始得辦理容移

➤ 操作機制

- 載明接受基地各土地所有權人應負擔送出容積之比例及額度
- 送出基地取得方式
 - ✓ 所有權人自行提供
 - ✓ 所有權人自行提供
- 移入容積分配方式
 - ✓ 載明各接受基地所有權人，因容積移轉應分配之樓板計算方式

事業計畫附錄

- 實施者證明文件
- 事業概要核准函
- 實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表
- 住戶管理規約草約
- 公有土地管理機關意見
- 事業計畫圖
- 其他附錄(視申請案件需要載明)

附件冊

■ 土地權利證明文件（細則#15）

- 地籍圖謄本或其電子謄本
- 土地登記謄本或其電子謄本
- 建物登記謄本或其電子謄本，或合法建物證明
- 土地使用分區及公共設施用地證明書

■ 都市更新事業計畫同意書

- 同意參與更新事業計畫一私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊
- 事業計畫同意書(應附正本)

■ 都市更新單元建物測量成果報告

- 相關測繪人員及測量技師（或建築師）簽名負責，並檢附測量技師證書、開業證書影本。

附件冊

■ 公聽會紀錄

- 公聽會邀請邀請名單暨通知方式說明
- 通知掛號函件執據
 - 交由郵政機關送達者應檢附郵寄執據正本，並有郵戳為憑。
 - 採自行送達者應檢附證明文件
 - **傳單周知**更新單元內門牌戶
- 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

■ 占有他人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表函
- 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(**應附正本**)

都更建築容積獎勵相關規定

■都市更新條例#44

- 都市更新事業計畫範圍內建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵。
- 獎勵原則
 - 原建築容積高於法定容積者
 - 公益設施面積免計容積
 - 一定時程內申請者
 - 其它（經主管機關報中央主管機關核准）
 - 更新後「多數權利人」分配之樓地板面積低於平均水準者

都更建築容積獎勵相關規定

■都市更新建築容積獎勵辦法

- 未實施容積率管制之建築基地，不能適用
- 其他法令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請
- 建築容積獎勵上限規定，不得超過各該建築基地（1.5倍法容）或（0.3法容＋原容），且不得超過依都市計畫法第85條訂定施行細則之規定。
- 「多數人」之定義與「平均居住面積」之認定
- 供社區使用之公益設施，以主管機關認定為限
- 一定時程內申請，係指公告更新地區之日起六年內，直轄市、縣（市）主管機關考量更新單元規模、產權複雜程度，認有延長前項一定時程之必要者，得延長三年，並以一次為限
- 其它容積獎勵應考量，地區環境狀況、更新單元規劃設計及處理占有他人土地之舊違章建築戶之需要等因素

△F1 以原容積高於法定容積

■指原建築容積減法定容積之差

■原建築容積：指建築物建造時，主管建築機關核發
使用執照所核准之建築容積。

- 以原使用執照樓地板面積扣除原申請之獎勵樓地板面積（包括停車獎勵、綜合設計獎勵等）及建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積認定之。
- 其屬合法建築物而無使用執照者，得以建築物登記面積或合法房屋證明為準。

△F2 公益設施

(一) 提供**社區使用**之公益設施

指基地位於公寓大廈留設於地面層之共用部分，供住戶作集會、休閒、文教及交誼等**服務性之公共空間**。

(二) 經**政府指定額外提供**之公益設施，產權無償登記為**市有** 指供機關（構）、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用，以**圖書館**、**博物館**、**藝術中心**、**活動中心**、**老人活動設施**、**老人安養設施**、**公共托育設施**、**綠色運具接駁空間**、**產業育成設施**、**大型會議室**、**展演廳**、**社會住宅**及**機關辦**相關設施，並經主管機關與管理機關認定。

△F2 公益設施

$$F2 = \frac{1.2 \times (\text{捐贈公益設施土地成本} + \text{興建成本} + \text{提供管理維護基金})}{(\text{P1二樓以上平均單價} - \text{C1單位興建成本} - \text{C2單位管銷費用})}$$

(上限15%)

- 捐贈公益設施之實施者，應於更新事業計畫核定前與主管機關簽訂捐贈公益設施契約書，並於取得使用執照後三個月內完成捐贈公益設施事宜。使用執照須註明捐贈之公益設施。
- 前項捐贈契約，應依行政程序法規定，約定得以該契約書為強制執行之執行名義。

△ F3 時程獎勵

- 於都市更新地區公告日起，申請都市更新地區時程之容積獎勵者，依下表之規定核給獎勵額度。

於都市更新地區 公告日起	獎勵額度(擇一適用)	
	申請核准事業概要者	申請事業計畫報核者
一年內	8%	10%
二年內	7%	9%
三年內	6%	8%
四年內	3%	5%
五年內		
六年內		
經本府同意延長者，於 延長期間內		

△F4-1 協助開闢公共設施或捐贈都市更新基金

- **協助開闢或管理維護**本辦法第五條所稱**公共設施**，其產權登記為市有者
- **捐贈**經費予本市**都市更新基金**以推展都市更新業務者，得依下列公式計算獎勵容積：

$$F4-1 = \frac{1.2 \times (\text{工程費} + \text{土地取得費用} + \text{拆遷安置經費} + \text{管理維護經費})}{(\text{P1二樓以上平均單價} - \text{C1單位興建成本} - \text{C2單位管銷費用})}$$

(上限15%)

△F4-2保存經核定具歷史性建物

- 全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經各目的事業主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性及藝術價值之建築物，得依下列公式計算獎勵容積：

$$F4-2 = \frac{1.2 \times B1 \text{ 保存維護所需經費}}{(P1 \text{ 二樓以上平均單價} - C1 \text{ 單位興建成本} - C2 \text{ 單位管銷費用})}$$

(上限15%)

△F5-A 整體規劃設計

獎勵容積 評定因素	評定基準	得獎勵容積
符合地方 發展特性	1. 建築物色彩及量體與環境調和者。	1.以5%為上限。
	2. 其他配合地方之重大建設。	2.視實際情況由桃園市都市更新及爭議處理審議會評定。
開放空間	200m ² 以上，未達300m ²	以2%為上限。
	300m ² 以上，未達400m ²	以4%為上限。
	400m ² 以上，未達500m ²	以6%為上限。
	500m ² 以上	以8%為上限。
人行步道	沿街面留設二公尺以上人行步道。	■ 臨計畫道路留設之人行步道淨寬度應均在<u>2~6公尺</u>且具<u>延續性</u>者 ■ 超過6公尺部分，不予獎勵

(上限20%)

△F5-B 綠建築設計

標章	綠建築標章	獎勵容積
等級	黃金級	3%
	鑽石級	6%

■ 保證金退還方式依下列規定：

- 1.依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- 2.未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還，納入本市都市更新基金。
- 3.依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。

△F5-C 更新單元規模

■F5-C-1

更新單元規模屬**完整計畫街廓**，獎勵法定容積**5%**。

■F5-C-2

- 劃定應實施更新之地區：更新單元規模達**3000** m²以上者
- 未經劃定應實施更新之地區：建築物總投影面積達更新單元土地面積**1/3**且更新單元規模達**3000** m²以上者
- 其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五

$$C-2 = 5\% + [2\% \times (\text{更新單元土地面積} - 3000\text{m}^2) / 500\text{m}^2]$$

■F5-C-3

- 未經劃定應實施更新之地區，建築物總投影面積**未達**更新單元土地面積1/3且更新單元規模達**5000** m²以上者
- 其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五：

$$C-3 = 5\% + [2\% \times (\text{更新單元土地面積} - 5000\text{m}^2) / 500\text{m}^2]$$

(上限15%)

△F5-D處理占有他人土地之舊違章建築戶

- 獎勵容積以**實測**舊違章建築戶所占**樓地板面積**算，且每戶不得超過最近一次行政院主計總處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本市平均每戶居住樓地板面積水準。

(上限20%)

△F5-E 居住面積不及當地水準

- ✓ 都市更新事業共同負擔由土地及建築物所有權人**自行繳納**
- ✓ 更新後超過**1/2**原土地及建築物所有權人之分配未達最近一次行政院主計總處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本市平均每戶居住樓地板面積者
- ✓ 更新後不增加更新前住宅單元百分之**10%**

△F5-E = (本市平均每戶居住樓地板面積 × 更新後住宅單元) - 本辦法第4條至第11條獎勵容積 - 法定容積

△F6經本府指定為策略性再開發地區

■ 中華民國104年6月30日前經桃園市政府指定為**策略性再開發地區**，實施者依本辦法第七條及第十條申請獲准獎勵，且更新後集中留設**公共開放空間**達基地面積**50%以上**者。

■ 獎勵容積不得超過

(1) 建築基地法定容積 $\times 2$

(2) 建築基地法定容積 $\times 0.5$ + 其原建築容積

容積獎勵總計上限值

■ 依本基準規定給予獎勵後建築容積

- 獎勵容積不得超過(1)建築基地法定容積 $\times 1.5$
(2)建築基地法定容積 $\times 0.3$ + 其原建築容積

簡報結束 敬請指教

財團法人都市更新研究發展基金會