



澎湖

縣政府 Penghu County Government

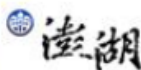
108年度澎湖縣政府自主更新輔導團

社區巡迴座談會

澎湖縣都市更新輔導團

教育訓練

經驗講座



更新輔導

自主更新



關於我們

最新消息

法規資訊

課程活動

活動剪影

輔導案例

下載專區

聯絡我們

下載專區



簡報下載專區網址：<https://reurl.cc/Znlvda>



主辦單位：澎湖縣政府



執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

社區巡迴座談會內容題綱

- 壹、澎湖縣政府自主更新輔導團市民服務事項
- 貳、現階段重點更新推動地區示意圖
- 參、老屋環境現況與都市更新的好處
- 肆、澎湖縣都市更新單元劃定基準
- 伍、都市更新推動法令規定要點
- 陸、權利變換機制概論
- 柒、都市更新會籌組立案與會務法令規定
- 捌、中央都市更新基金補助機制
- 玖、馬公更新會現況及補助經費情形
- 拾、後續推動協力方案

壹、澎湖縣政府自主更新輔導團市民服務事項

- 社區巡迴座談會
- 社區提案說明會(5人以上連署簽名)
- 輔導籌組更新會推動重建
- 輔導更新會申請中央都市更新基金補助(每年3次)
- 輔導更新會、管委會完成簽訂事業計畫委託契約
- 舉辦自主更新培訓課程(109/9/12.13.19.20辦理)
- 都市更新法令諮詢與資訊網站

請掃描



澎湖縣都市更新
輔導團網站



FB 澎湖都市更
新小學堂

諮詢電話：(02)2531-8568#235#220

資訊網站：澎湖縣自主更新輔導團網頁

澎湖縣自主更新培訓課程

課程時間

9/12(六) 上午09:20-12:10及13:30-16:20，6小時
9/13(日) 上午09:20-12:10，3小時
9/19(六) 上午09:20-12:10及13:30-16:20，6小時
9/20(日) 上午09:00-12:20(含結訓)，3小時

課程時數

4天，共18小時，本課程**可申請公務人員教育訓練時數登錄**

課程費用

免費，皆供應午餐

課程地點

澎湖縣政府第三會議室(澎湖縣馬公市治平路32號)

*主辦單位保留場地變更之權利

招生對象 及人數

一般民眾、縣府相關局處單位及從業人員，35人

報名期間

109年7月15日(三)09:00，至109年8月31日(一)18:00止。

採網路報名或填妥報名表內容，以寄送電子郵件、傳真或電洽等方式報名。

課程內容

日期	課程內容
9/12(六)	都更重建基本功
9/13(日)	法令程序與計畫按步來
	更新會籌組運作與團隊協力
9/19(六)	都市更新財務計畫及估價選配
9/20(日)	更新會財務運作與資金籌措
	發起至計畫報核階段常見問題



報名連結

到課時數累計15小時
可獲得結訓證書
及500元全聯禮券
名額有限 報名從速



貳、現階段重點更新推動地區示意圖



參、老屋環境現況與都市更新的好處

● 檢視老舊房屋與環境品質現況

- 屋齡老舊超過30年以上、屋況日趨惡化
- 建材結構耐震能力不足且搭建違章
- 採光通風日照差、平面使用機能效益差
- 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
- 老年人欠缺電梯、無障礙設施環境
- 缺乏停車空間且巷道狹窄影響防救災
- 缺乏公共綠意空間、機能混雜環境品質差
- 建物景觀老舊機能差、不動產價值難提昇



● 透過都市更新讓我們的居住環境更安全、更美好

- 舊屋重建換新屋或拉皮整建-- 改善房屋機能與居住環境
- 建築規劃設計留設人車系統、公共開放空間與無障礙設施
- 打造「生態、節能、減廢、健康」的現代化綠建築社區
- 協助與關毗鄰基地的計畫道路或社區需要的公益設施
- 資產重新活化及利用--提升整體效益與價值
- 都市更新建築容積獎勵
- 房地稅賦減免(地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅)
- 政府公權力把關審議

老屋更新
活化利用

公共安全
都市防災

提升居住
環境品質



● 都市更新建築容積獎勵辦法

獎勵有哪些？

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。

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，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條第3項

一般地區：

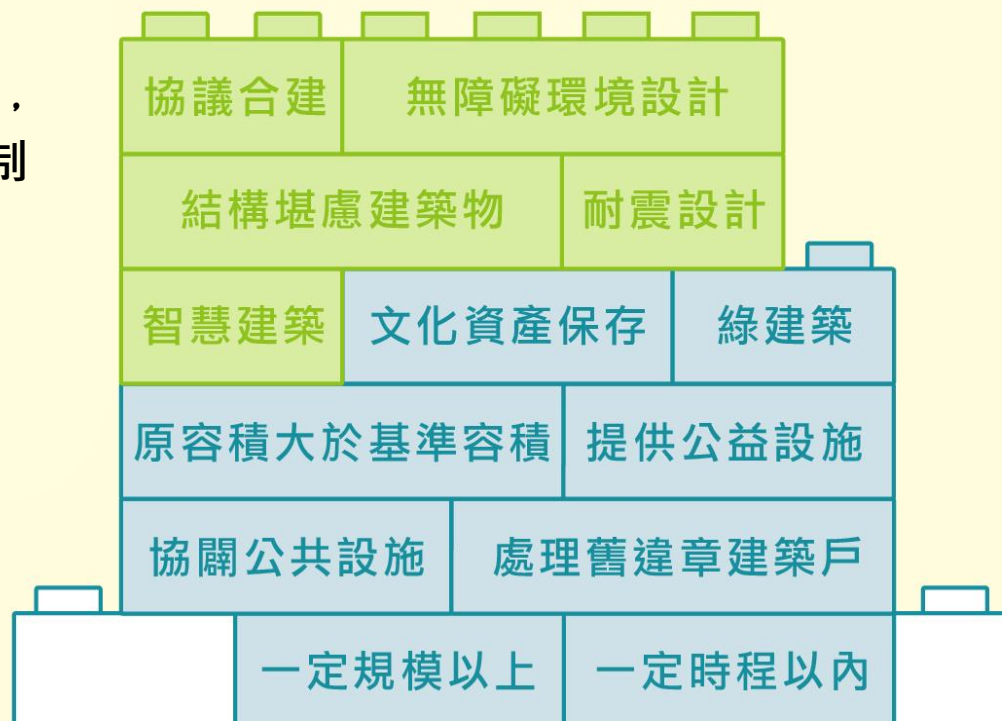
法定容積之1.5倍

或原建築容積加法定容積之0.3倍

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



● 都市更新建築容積獎勵辦法 - 新增獎勵項目

多元獎勵項目 協助達到獎勵上限

容積獎勵，可依個案需求來申請獎勵



最高額度
10%

結構堪慮建築物

經建築主管機關依法通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除及經結構安全性能評估結果未達最低等級者給予獎勵。



最高額度
10%

智慧建築

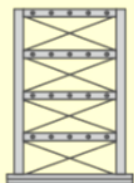
取得智慧建築候選證書，依等級給予獎勵。



最高額度
5%

無障礙環境設計

依取得無障礙住宅建築標章之等級給予獎勵。



最高額度
10%

耐震設計

依是否取得耐震設計標章及住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能之分級給予獎勵。



5%

協議合建

更新前門牌戶二十戶以上，於事業計畫報核時經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施給予獎勵。

- 都更容積獎勵明確化
- 獎勵項目更多元

● 都市更新建築容積獎勵辦法 - 既有獎勵項目

多元獎勵項目 協助達到獎勵上限

容積獎勵，可依個案需求來申請獎勵



原容積高於基準容積

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者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵。



提供公益設施

提供社會福利或公益設施，產權無償登記為公有者，除不計入容積外，依公式計算給予獎勵。



協關公共設施

協助取得及開闢事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，依公式計算給予獎勵。



文化資產保存

事業計畫範圍內依文化資產主管機關核准之計畫、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築物，除不計入容積外，依該建築物實際面積給予獎勵。



一定時程以內

於一定期間內擬訂事業計畫報核者給予獎勵。



綠建築

取得綠建築候選證書，依等級給予獎勵。



一定規模以上

一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者給予獎勵。



處理舊違章建築戶

處理占有他人土地之舊違章建築戶，依實測面積給予獎勵。

● 都市計畫：變更馬公都市計畫細部計畫第A、B、C、D、E區(配合主細分離專案通盤檢討)」

序號	優先推動地區	分區	建蔽率	容積率
1	文康街	商業區A-1	80%	400%
2	重光市場	商業區A-1	80%	400%
3	司法新村及中華路散戶	住宅區A-4	60%	240%
4	馬公第一衛生所 所在街廓	住宅區A-1	60%	240%
5	文澳國宅(一)	住宅區C-2	60%	200%
6	文澳國宅(二)	住宅區C-2	60%	200%

註：住宅區A-4 (建蔽率60% 容積率240%) :設置退縮及停車空間規定。

● 都市更新稅賦及減免獎勵規定 (法令依據：都更條例第67條)

項目	內容規定	
房屋稅	更新後二年	
	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)。	減半
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%

肆、澎湖縣都市更新單元劃定基準

更新單元面積以達五百平方公尺以上為原則

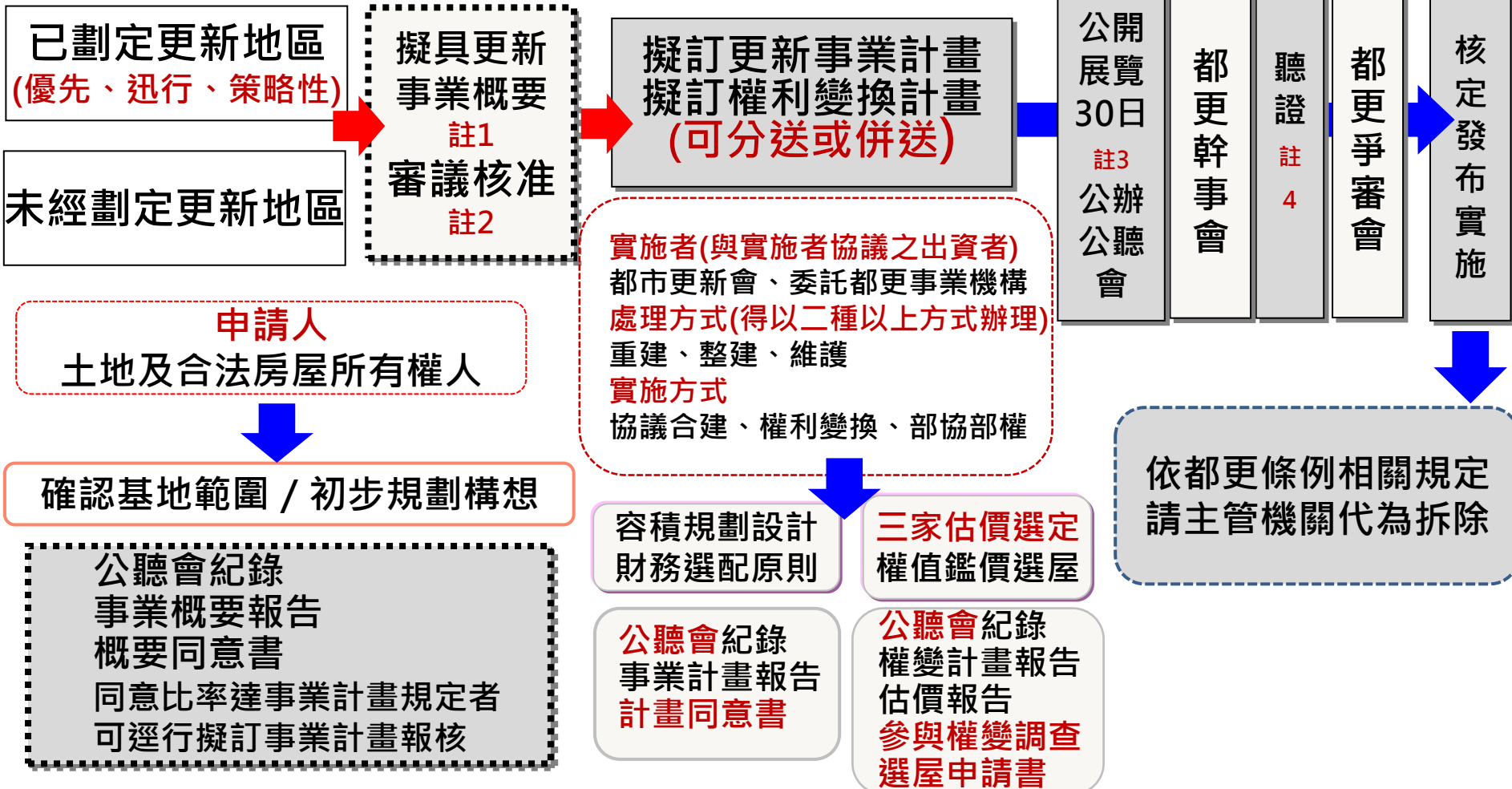
面積未達五百平方公尺，但符合下列各款之一經本府同意者得自行劃定更新單元：

- (一)更新單元內合法建築物座落之基地面積達更新單元面積二分之一者。
- (二)更新單元內，合法建築物原建築容積合計高於更新單元法定容積者。
- (三)更新單元內夾雜公有土地者。
- (四)其他經本府認定有助都市發展者。

- 1.不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。
- 2.臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺或與基地退縮留設深度合計達八公尺。
- 3不得造成相鄰土地無法單獨建築。縣府得徵詢該相鄰土地或合法建物所有權人參與更新意願。
- 4.全部以整建、維護方式實施，或符合下列情形之一經本府核准者，得不受2、3規定之限制：
 - (一)為避免重大災害之發生。
 - (二)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。
 - (三)高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。

伍、都市更新推動法令規定要點

● 都市更新推動程序(民辦更新)



註1. 條例22條第2項: 達事業計畫報核同意比率者, 可逕行擬訂事業計畫報核(免申請事業概要)。

註2. 條例74條: 事業概要未能依表明之實施進度擬訂事業計畫報核, 可申請展延2次, 每次6個月。

註3. 條例32條第3項: 個案100%同意, 公開展覽可縮短為15日。

註4. 條例33條: 下列情形免舉行聽證: 無爭議、整維或協議合建等(全體同意)、簡易變更(條例34條第2&3款)

● 事業概要、事業計畫同意比率計算

實施程序	都更條例	計算項目及比率		私有部分人數		私有部分面積	
				土地	合法建物	土地	合法建物
		依謄本登錄加總數值扣除 公有地權屬及都更條例第24條各款					
事業概要	第22條	更新單元		逾 1/2		逾 1/2	
事業計畫 權利變換	第37條	更新地區單元	主管機關 公開評選	逾 1/2		逾 1/2	
			迅行劃定	逾 1/2		逾 1/2	
			優先劃定	逾 3/4		逾 3/4	
		非更新地區單元	逾 4/5		逾 4/5		
	例外規定	面積逾 9/10不計人數		面積逾 9/10不計人數			
協議合建	第43條	更新單元		100%			
部分協議 部分權變	第44條	更新單元		-		逾 4/5	
				未達成協議者得採權利變換方式 (價值不得低於都更相關法規之規定)			
注意事項	都市更新事業以二種以上方式處理時，人數與面積比率應分別計算之。						

● 事業計畫同意比率計算(案例)

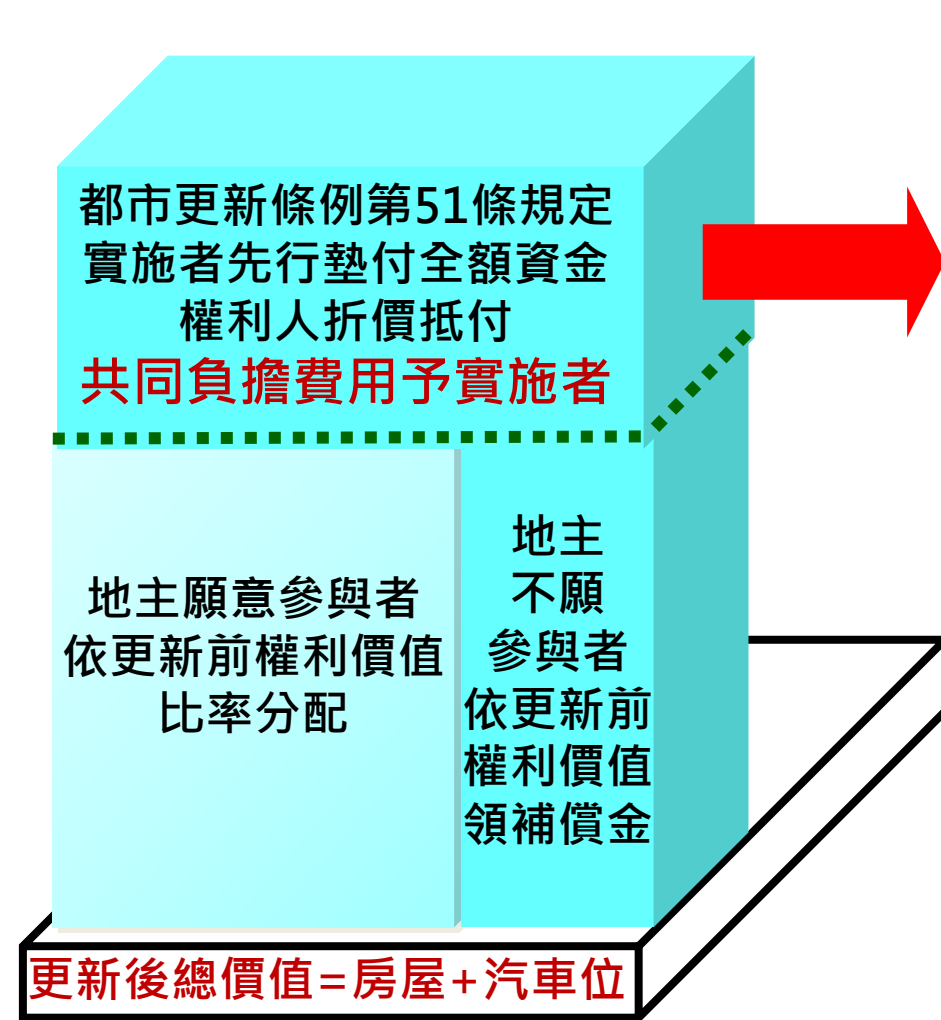
- 土地面積3,000m²、人數100人，房屋面積10,000m²、人數80人
- 含澎湖縣 土地1人、面積200m²、房屋面積600m²，
- 臺灣銀行 土地1人、面積150m²、房屋面積150m²，
- 法院囑託查封土地1人、面積 50m²、房屋面積150m²。

計算項目	人數		面積 m ²	
	土地	合法房屋	土地	合法房屋
謄本登載	100	80	3,000	10,000
扣除公有土地權屬	1	1	200	600
扣除都更條例第24條規定	1	1	50	150
計算基準	98	78	2,750	9,250
同意比率規定四項數值均超過	更新地區3/4			
同意比率基準數值	> 73	> 58	> 2,062.50	> 6,937.50
同意比率規定四項數值均超過	非更新地區4/5			
同意比率基準數值	> 78	> 62	> 2,200.00	> 7,400.00

■ 人數及面積計算基準，依事業計畫掛號報核日之土地、房屋謄本登載資料為準。

陸、權利變換機制概論

● 更新後價值分配與共同負擔提列計算



壹、工程費用

重建費用、公共及公益設施費用

貳、權利變換費用

1. 都市更新規劃
2. 不動產估價費用(含技師簽證費用)
3. 更新前測量費用(含技師簽證費用)
4. 土地改良物拆遷補償及安置費用
5. 地籍整理費用
6. 其他(審議會會議議決)

參、貸款利息

肆、稅捐

伍、管理費用

1. 行政作業費用
2. 人事行政管理費
3. 營建工程管理費
4. 銷售管理費
5. 信託管理費
6. 風險管理費

陸、容積移轉費用

1. 辦理費用
2. 容積取得成本

柒、都市計畫變更負擔費用

● 財務計畫成本分析參照106年7月27日訂頒之

「澎湖縣都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」

更新前後權利價值評定及權利變換試算範例

實施者與土地所有權人共同指定二家以上估價者
 無法共同指定，實施者指定一家，其餘二家公開
 隨機
 方式選任估價者

更新前權利價值評定

都市更新權利變換實施辦法
 實施者訂定評價基準日
 限於權利變換計畫報核日前六個月內

計算權利價值比例

更新前資產總額：1億元
 甲的資產總額：300萬元
 甲的權利價值比例：3%

更新後
 土地及建築
 物價值評定

更新成本
 共同負擔

共同負擔(更新成本)：1億元
 甲需負擔：1億元 × 3% = 300萬元

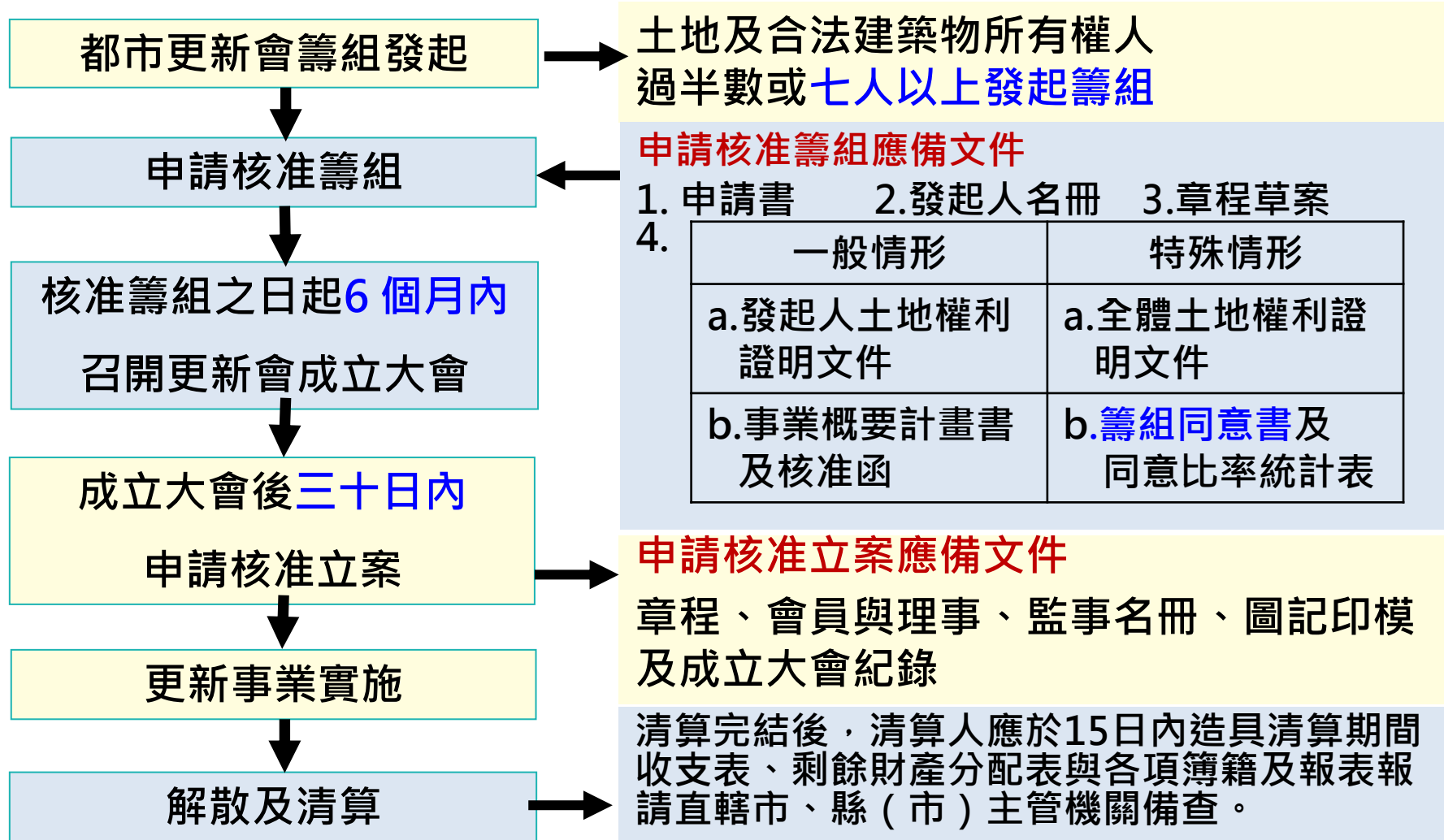
更新後價值分配及選屋申請
 選屋期限不得少於30日
 重複或未申請者-公開抽籤選配

更新後資產總額：2.5億元
 甲的應分配價值：2.5億元 × 3% = 750萬元
 分配750 - 負擔成本300 = 淨值450萬元
 甲實際獲得的價值：450萬元
 甲選一房一車位：400萬
 甲獲得之找補現金：450 - 400 = 50萬元

差額價金找補

柒、都市更新會籌組立案與會務法令規定

■ 都市更新會流程 (依都市更新會設立管理及解散辦法規定辦理)



- 申請核准籌組階段，籌組同意比率統計僅計入**私有土地及建物所有權人人數及面積**。
- 會議出席及議決事項同意比率計算**皆不得排除公有土地部分**。

柒、都市更新會籌組立案與會務法令規定

- 當然會員：章程所定實施地區範圍內之全體土地及合法建築物所有權人。
 包括公有土地或房屋所有權人，不包括占用他人土地之舊違章建築戶。
- 執行運作：依據相關法令規定及章程規範，經由會員大會及理事會執行辦理。
 會員大會每六個月至少召開一次、理事會至少每三個月開會一次。
- 會員大會法定重大議決事項：
 - 1.訂定及變更章程
 - 2.會員之權利及義務
 - 3.選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式
 - 4.議決事業計畫擬訂或變更之草案
 - 5.議決權利變換估價條件及評定方式
 - 6.理事及監事之選任、改選或解職
 - 7.都市更新會之解散
 - 8.清算之決議及清算人之選派

會員大會議決事項 統計項目同意比率 (應含公有土地及都更條例 §24各款事項之數值)		一般事項		重大事項
		出席	議決同意	議決同意
人數		會員 > 1/2	出席 > 1/2	會員 > 1/2
面積	土地 建物			

捌、中央都市更新基金補助機制

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108.1.18台內營字第1070820806號函)

處理方式	重建	整建、維護
申請基地條件	屋齡30年以上者之合法建築物	屋齡20年以上者之合法建築物
補助對象(申請人)	核准立案之都市更新會	1.核准立案之都市更新會 2.公寓大廈管理委員會 3.都市更新事業機構
補助範圍	1.擬訂事業計畫 (含更新會行政作業費) 2.權利變換計畫經費	1.擬訂事業計畫有關經費 2.事業計畫實施工程經費
	1.重建或整維個案因情況特殊報經內政部同意補助者不在此限。 2.同一更新單元依本辦法申請相同之補助項目，應以一次為限。 3.都市更新重建規劃費用補助額度，不得超過實際採購金額。 4.以重建方式實施者，補助案因基地面積逾3000m ² ，或土地及合法建築物所有權人數>400人等特殊情形，經直轄市、縣(市)主管機關敘明理由，得酌予提高補助額度及補助上限。	

■ 重建補助經費核算方式

會員人數	事業計畫	權利變換計畫
人數 \leq 50人者	150萬元	100萬元
超過50人 < 人數 \leq 100人部分	每增1人加計1萬5千元	每增1人加計1萬元
人數 > 100人	每增1人加計1萬元	每增1人加計5千元
補助金額上限	新臺幣500萬元	新臺幣300萬元

案例試算

更新會	甲更新會	乙更新會
人數	45人	450人
補助計算式		$150 + (50 \times 1.5) + (350 \times 1) = 575$ 萬元 > 500萬元
事業計畫申請上限	150萬元	500萬元
行政作業費	7.5萬元(5%) 或 20萬元	25萬元(5%) 或 20萬元
補助計算式		$100 + (50 \times 1) + (350 \times 0.5) = 325$ 萬元 > 300萬元
權利變換申請上限	100萬元	300萬元

■ 澎湖縣歷年核定補助案件

補助年度	更新會簡稱	案件名稱	補助類別	補助金額
108	中華路	澎湖縣馬公市馬公段39地號等35筆(原33筆)土地申請擬訂都市更新事業計畫補助案	重建規劃	142.5萬
108	晨安	澎湖縣馬公市馬公段535地號等6筆土地申請擬訂都市更新事業計畫補助案	重建規劃	114萬
106	文康A	澎湖縣馬公市馬公段1621-80地號等13筆土地申請擬訂都市更新事業計畫補助案	重建規劃	120萬
105	文康B	澎湖縣馬公市馬公段1621-12地號等20筆(原19筆)土地申請擬訂都市更新事業計畫補助案	重建規劃	100萬



中央都市更新基金補助要點與申請時程

● 受理申請窗口：澎湖縣政府建設處

受理階段	內政部營建署【109年提案截止收件時程】
	截止受理時間
第1次	109年5月15日（星期五）
第2次	109年9月15日（星期二）
作業要點	1.提交書面資料為一式12份，光碟1份。 2.申請人於複審後依審查委員意見修正申請補助計畫書，經澎湖縣政府依複審會後修正意見檢核表確認無誤後，由澎湖縣政府以正式公文函送執行機關報本部核定，隨文應檢附書面資料三份，光碟二份。
輔導機制	1.輔導團協助社區成立都市更新會。 2.各項申請書面資料由輔導團協助申請人撰寫與製作申請資料。

擬訂都更事業計畫或權變計畫補助經費核撥方式

□ 經費核撥

期數額度	第一期款：補助金額50%	第二期款：補助金額50%
申請時點	「補助對象與受託專業團隊」 簽訂「擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫」委託契約後	都市更新事業計畫或權利變換計畫 辦理公開展覽後
檢附資料	補助案核准函、委託契約書影本、 納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據	都更事業計畫或權利變換計畫 公開展覽函、
例外規定	依都更條例經實施者取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意，免舉辦公開展覽者，免附辦理公開展覽函。	
都更程序	私權整合：簽約-整合(事業計畫草案)-自辦公聽會\會員大會(達事業計畫同意比率) 審議核定：事業計畫報核-公開展覽\公辦公聽會-審議通過-核定公告-計畫實施	
經費核撥	依縣府規定辦理	

備註：整建維護補助對象為其他依法成立之都市更新事業機構，且自行提供勞務或財物者，免附委託契約書

玖、澎湖更新會現況及補助經費情形

序號	更新單元 都市更新會	單元區位	面積 m ²	成立或立案 更新會簡稱	中央補助情形	實施方式 推動階段
1	馬公段1621-12地號等20筆(原19筆)土地	文康街區 北段東側	901	105.07.31成立 文康市場 文康B	105年 事計補助案 100萬元	事權分送 事計核定(107.12.26) 變更事計擬訂權變 審議
2	馬公段1621-80地號等13筆 土地	文康街區 北段西側	1774	105.11.29成立 中興戲院 文康A	106年 事計補助案 120萬元	事權併送 擬訂事計及權變計畫 核定(109.07.16)
3	馬公段535地 號等6筆土地	民福路 新生路	1822	107.09.18立案 晨安	108年 事計補助案 114萬元	專業團隊已委任 事權併送109.6.29報核
4	馬公段39地號 等35筆(原33 筆)土地	中華路	1341	108.06.28立案 中華路	108年 事計補助案 142.5萬元	會務及規劃團隊已委任 事權併送尚未報核

拾、後續推動協力方案

5人以上連署申請提案說明會



有意願者請向
現場工作人員索取申請表

- 輔導團：提供個案諮詢及更新會籌組、立案、流程簡介
- 社區任務：推舉7人以上更新會籌備小組

第一次籌備會議：7人以上籌備小組

- 輔導團：籌組應備文件、社區課題講解
- 籌備小組任務：前置作業費收取、章程草案討論、申請第三類謄本同意書簽署、超過1/2籌組同意書簽署

第二次籌備會議：

- 輔導團：更新會籌組、立案、補助申請時程預估
- 籌備小組任務：確認籌組文件及章程草案、確定成立大會日期

民眾申請澎湖縣政府舉辦自主更新提案說明會申請表				
申請人基本資料	姓名		聯絡電話	公 ()
				宅 ()
	所在行政區		手機	
	聯絡地址			
舉辦說明會地點 (詳備註3)				
申請意見及事由				
相關都市更新問題 (詳備註2)				
<p style="text-align: center;">5人以上簽名連署即可申請</p>				
民眾申請舉辦說明會連署簽名 (詳備註1)				

備註：1.民眾申請舉辦更新說明會需達5人以上連署簽名，建設處即擇期派員召開自主更新提案說明會。
 2.申請人請填寫相關都市更新問題，以利都市發展處派員說明之參考。
 3.請申請人提供會議舉辦地點，以方便連署人參與出席。
 4.受理單位建設處城鄉發展科聯絡方式：
 城鄉發展科電話：(06) 9274400 分機 233、502、503、504
 城鄉發展科傳真：(06) 9268120
 自主更新輔導團電話：(02) 2531-8568 分機 235
 自主更新輔導團傳真：(02) 2531-8570

中華民國 年 月 日

拾、後續推動協力方案

第三次籌備會議：成立大會

- 輔導團：成立大會、申請立案前籌備工作介紹
- 籌備小組任務：寄發通知、徵求候選理監事、收取委託書、成立大會籌備分工、成立大會會場分工、第一屆理事會籌備

成立大會後30日內，申請縣府立案核准

- 輔導團：協助相關應備文件製作
- 籌備小組任務：建立會員與理事、監事名冊、圖記印模、成立大會紀錄、簽署切結書。

申請中央重建補助經費

- 輔導團：撰寫中央都市更新補助金計畫、協助申請補助款完成

委任專業團隊執行

- 輔導團：協助進行選商作業



澎湖都更
LINE群組

