

金門縣政府 函

地址：893金門縣金城鎮民生路六十號
承辦人：許志蘭
電話：082-312877
傳真：082-322335
電子信箱：nature@mail.kinmen.gov.tw

受文者：福建省建築師公會

發文日期：中華民國102年7月24日

發文字號：府建都字第1020058783號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：配合本府辦理都市更新推動計畫，近期將舉辦宣導說明會及「都市更新與民眾權益」教育訓練，敬請配合派員踴躍出席並協助宣導周知，詳如說明，請查照。

說明：

一、為改善地區生活環境品質及都市土地有效再生利用，本府委託永奕不動產顧問有限公司辦理「金門特定區三城區（金城、金湖及金沙城區）都市更新先期規劃暨都市更新計畫及都市計畫變更規劃案」，為倡導都市更新觀念，並加強民眾對於都市更新自身權益之瞭解，凝聚民眾共識，落實民眾參與，以提高計畫推動可行性，本府預計於下列時間地點辦理宣導說明會及教育訓練：

- (一)第一場：「都市更新與民眾權益教育」教育訓練，於102年7月30日（二）上午10：00～12：00，假本府多媒體簡報室舉辦。
- (二)第二場：金城地區宣導說明會，於102年7月30日（二）下午14：00～16：00，假金城鎮公所三樓大會議室舉辦。
- (三)第三場：金湖地區宣導說明會，於102年7月31日（三）上午10：00～12：00，假金湖鎮公所三樓會議室舉辦。
- (四)第四場：金沙地區宣導說明會，於102年7月31日（三）下

午14：00～16：00，假金沙鎮公所三樓會議室舉辦。

二、隨文檢附活動文宣資料，敬請協助張貼閱覽及發送，並廣為
宣導周知。

正本：金城鎮公所、金湖鎮公所、金沙鎮公所、冊列名單
副本：永奕不動產顧問有限公司、本府建設處

縣長李沃士

依分層負責規定授權業務主管決行



相關權益一把罩

都市更新好事多

都市更新的方式，可分為重建、整建與維護，不同方式都有其各自的優點，大家應選擇適合自己住家的情況進行都市更新：

項目	定義	優點	法令參考
重建	拆除原來的建築，然後蓋成新的建築物	社區環境大幅改善 提高社區安全性	都市更新條例
整建	將建築物的內部或外部進行修建、改建或充實設備，例如： ◎牆面整修、磁磚汰換 ◎老舊管線汰換 ◎排水溝蓋汰換 ◎電梯安裝	透過建築物部分工程之施工，就可以讓老舊的建築物有煥然一新的感覺，施工過程中，不一定會涉及到住戶搬遷安置的問題	建築法第九條
維護	加強都市更新範圍內的環境清理、改善及建築管理，例如： ◎社區環境與街道的改善 ◎樓梯間雜物的清理 ◎牆面補強粉刷 ◎公共空間的清理	在短時間內透過清理維護達到社區環境清潔與建築物內部的美觀，且不影响住戶的搬遷與居住	建築法第九條

都市更新的好處，除了最直接的讓我們的居住生活環境更舒適與美觀外，還有以下的實質好處：

- 1.取得建築容積獎勵
- 2.改進區內公共設施
- 3.減少獨立開發建設負擔
- 4.重建窳陋或老舊衰敗地區
- 5.強化土地使用及建築管理
- 6.有效整合土地解決畸零地問題
- 7.帶動地方建設促進都市健全發展

稅賦減免優惠多

以重建方式進行都市更新
可以享有下列的賦稅減免優惠：

稅目	都市更新過程-符合條件	可減免優惠
地價稅	更新期間土地無法使用	免稅
	更新期間土地可以繼續使用	減半
	更新完成後	減半二年
房屋稅	更新完成後	減半二年
	實施權利變換分配土地後未達到最小單元面積，改領現金	免稅
土地增價稅	實施權利變換以更新後的土地折價抵付	免稅
	權利變換後取得的土地，於更新後第一次移轉時	減徵40%
	不參加權利變換，領取現金補償	免稅
契稅	實施權利變換以更新後的房屋折價抵付權利變換負擔	免稅
	權利變換後取得之房屋，於更新後第一次移轉時	減徵40%

土地增值稅與契稅僅限以權利變換實施之都市更新案才有優惠

同意比例不同多

都市更新須符合法定同意比例門檻，才能啟動，具有多數同意之精神

都市更新事業不需要全部所有權人同意，只要符合都市更新條例第22條規定，即可提出報核的申請，進入都市更新審議程序。

計算方式：

出具同意書的私有土地及私有合法建築物所有權人數，並其出具同意書的私有土地及私有合法建築物所有權人之土地面積及總樓地板面積，符合下表之同意比例

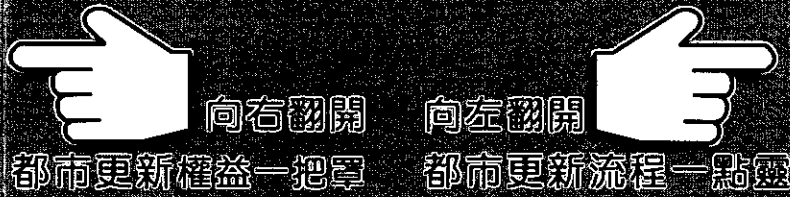
更新同意比例	政府訂定更新地區內	自衍訂定更新地區	進衍訂定地區
私有土地所有權人人數	3/5	2/3	1/2
私有合法建築物所有權人人數	3/5	2/3	1/2
私有土地面積	2/3	3/4	1/2
私有合法建築物總樓地板面積	2/3	3/4	1/2

都市更新全民GO!

金門再生活力UP!!!

金門縣都市更新

面面觀



金門縣政府建設處都市計畫科
地址:金門縣金城鎮民生路60號
電話:082-312877

近期活動資訊

- ◎102/7/30(二)10:00~12:00
都市更新教育訓練@金門縣政府
- ◎102/07/30(二)14:00~16:00
金城區宣導說明會@金城鎮公所
- ◎102/07/31(三)10:00~12:00
金湖區宣導說明會@金湖鎮公所
- ◎102/07/31(三)14:00~16:00
金沙區宣導說明會@金沙鎮公所

金門特定區三城區都市更新活動宣傳

金門縣都市更新緣起

金門縣政府為改善地區生活環境品質及都市土地有效再生利用，辦理「金門特定區三城區(金城地區、金湖地區及金沙地區)都市更新先期規劃暨都市更新計畫及都市計畫變更規劃案」，期達到都市永續發展目標。

都市更新相關活動目標

金門縣政府希望透過都市更新相關活動，倡導都市更新觀念，讓民眾認識都市更新的效益與正面意義，並瞭解自身參與的相關權利，加深對都市更新之共同意識，提高計畫發展可行性，並與民眾進行交流與溝通，了解在地意願及意見，使計畫符合地方需求。

相關活動一：都市更新教育訓練

- 活動內容：都市更新與民眾權益
 - 活動時間：102年7月30日(二) 上午10:00~12:00
 - 活動地點：金門縣政府多媒體簡報室
(金門縣金城鎮民生路60號)
 - 活動時程：
 - 10:00-10:20 報到/入場
 - 10:20-10:30 主辦單位主題說明/介紹來賓
 - 10:30-10:40 貴賓致詞
 - 10:40-11:30 都市更新與民眾權益
 - 11:30-12:00 綜合討論與意見交流
- ~~ 賦歸 ~~

相關活動二：三城區座談會

- 座談會內容：三城區都市更新計畫說明

金城區宣導說明會

活動時間：102年7月30日(二) 下午14:00~16:00
活動地點：金城鎮公所三樓大會議室
(金門縣金城鎮民生路2號)

金湖區宣導說明會

活動時間：102年7月31日(三) 上午10:00~12:00
活動地點：金湖鎮公所三樓會議室
(金門縣金湖鎮林森路2號)

金沙區宣導說明會

活動時間：102年7月31日(三) 下午14:00~16:00
活動地點：金沙鎮公所三樓會議室
(金門縣金沙鎮環島東路1段112號2樓)

- 20 min(s) 報到/入場
 - 10 min(s) 主辦單位主題說明
 - 40 min(s) 都市更新理念與都市更新計畫構想
 - 10 min(s) 休息時間
 - 40 min(s) 議題綜合討論與意見交流
- ~~ 賦歸 ~~



重點掌握快易通

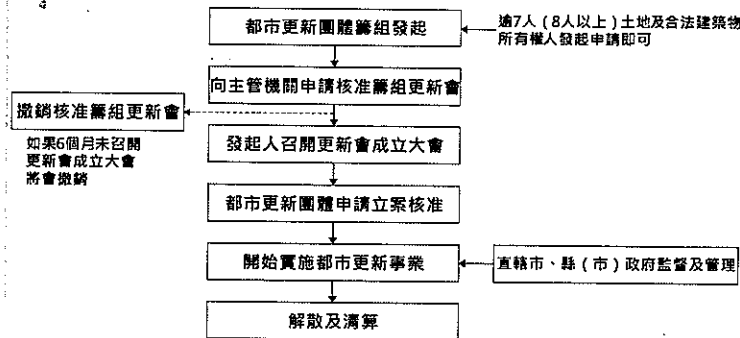
誰來更新大不同

都市更新重建的推動與執行主體稱為實施者，負責籌措實施都市更新事業所需之資金、協調所有權人、申辦都市更新流程、申請建照、興建房屋，並在更新完成後，將建物移交給參與都市更新分配的所有權人。

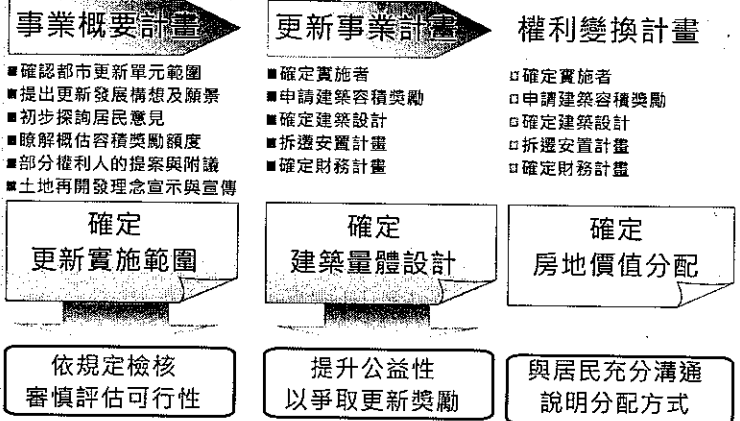
實施者有二種

- 第一種：由土地及合法建築物所有權人委託「都市更新事業機構」(必須是股份有限公司)
- 第二種：由全體所有權人組成「都市更新會」，自行來辦理都市更新事業

如果要自組「都市更新會」必須在取得「都市更新事業概要計畫」核准，或者是以取得「都市更新事業計畫」同意比例門檻之後籌組成立。流程如下：



階段重點要釐清



都市更新事業概要計畫

提出整體計畫構想，並確定更新更新單元的範圍，其取得的同意比例法定門檻僅十分之一。一般都為了爭取都市更新建築容積時程獎勵，申請人都會先擬具事業概要。

都市更新事業計畫

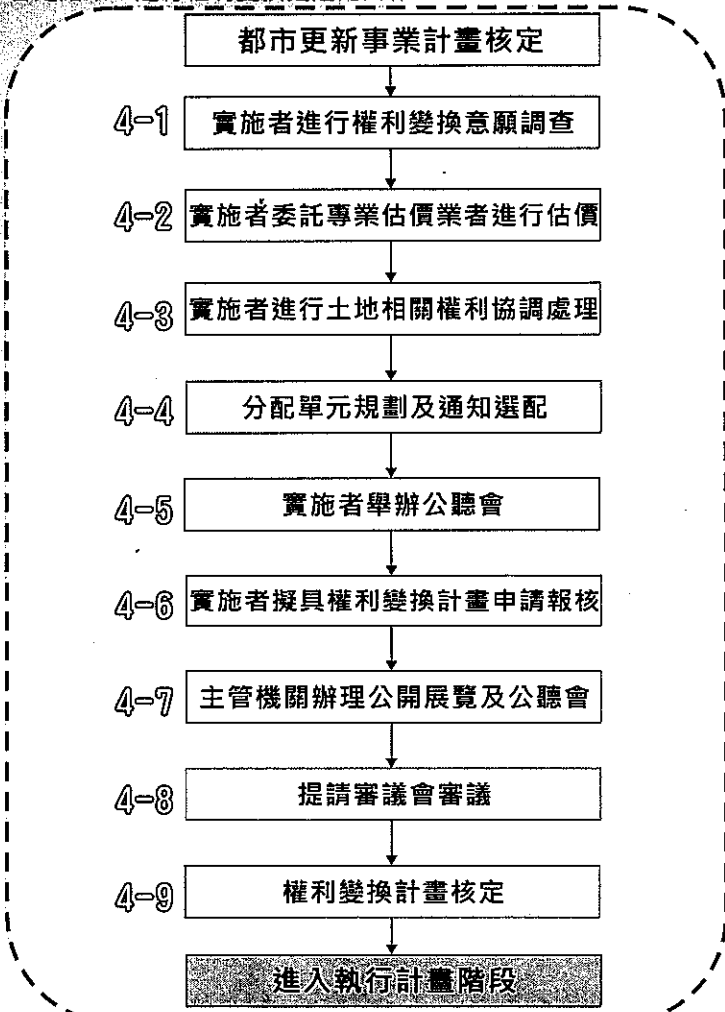
取得同意比例法定門檻比較高，如經主管機關核定，就可以據以實施擬定權利變換計畫。都市更新事業計畫主要是在確定容積獎勵項目與額度、建築設計及財務計畫。

都市更新權利變換計畫

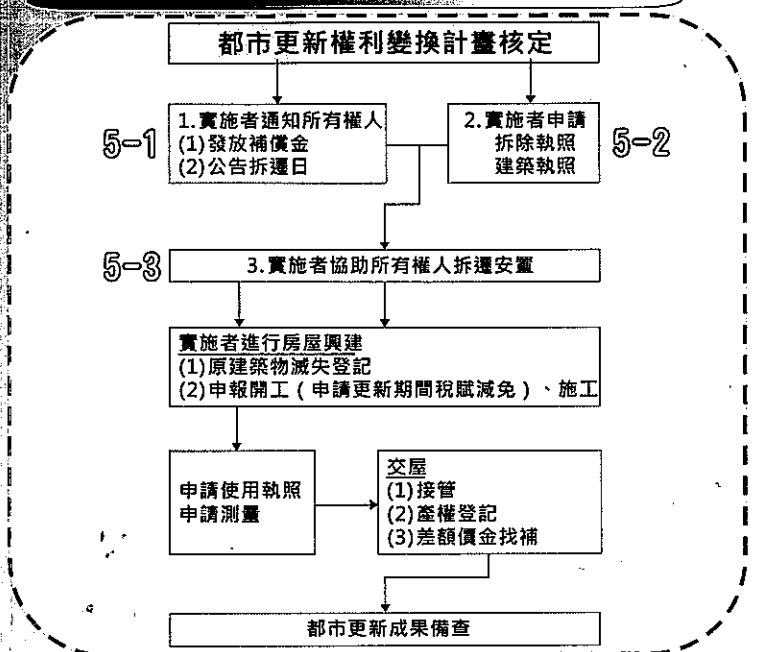
當更新後的「建築設計」在事業計畫被確定下來後，才能針對更新前、後權利價值估價及選配更新後的房地，這就是「權利變換計畫」要做的事。



權利變換計畫的擬定不需要簽署同意書，實施者依據事業計畫審定結果，進行權利變換之選配工作。



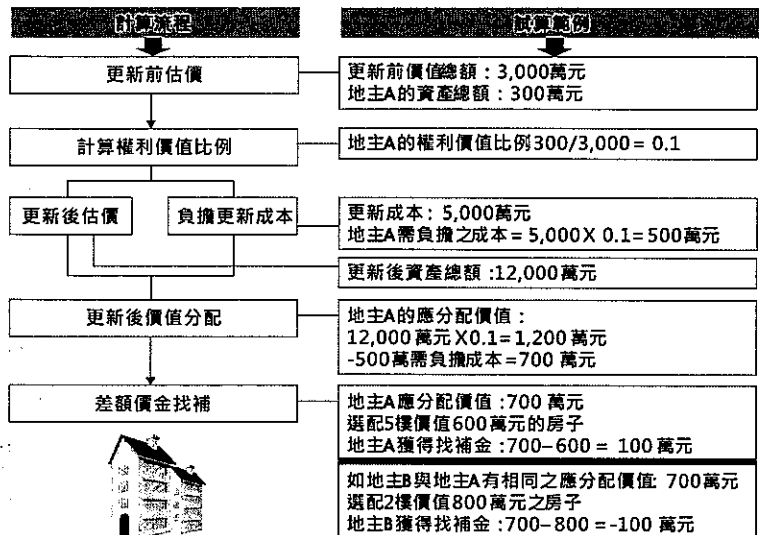
- 4-1 實施者擬定權利變換計畫前，會進行意願調查，瞭解您是「願意參與權利變換，分配更新後之房地」或「不願意參與權利變換分配，領取補償金」，再依大家的意願來辦理選配程序。
- 4-2 實施者將會請三家不動產估價師事務所進行更新前、更新後的估價，選定其中一家估價結果作為計算大家權利價值之基準。
- 4-3 所有權人將會收到「更新後申請分配位置申請書」，當收到時，法令規定要有30日以上的時間，給大家考慮，在期限內以書面方式向實施者提出申請。如果有任何疑問都要儘快向實施者反應，千萬別影響到自身的權益。
- 4-4 在進行選配時，實施者可以訂出選配原則（分配方式）供大家遵循。如果您沒有在期限內提出申請，或同一個分配單元位置有2人以上申請，以選配原則仍無法確定時，都將以公開抽籤方式進行分配，請記得，務必要親自或委託親友出席，以免影響自身的權益。
- 4-5 實施者會在距「更新後申請分配位置」截止日不少於30日前舉辦公聽會，對於選配原則、權利變換計畫等內容的疑問，都可以利用這公開場合提問或表達意見，因此，公聽會相當重要。
- 4-6 實施者向主管機關提出權利變換計畫的報核申請，就已進入法定的審議程序。
- 4-7 公開展覽為期30天，所有權人將會收到公文書通知。
- 4-8 在公開展覽及審議期間，建議以書面提供意見，以便請實施者回應，供審議會審議參考，必要時也會邀請您與會陳述意見。
- 4-9 權利變換計畫經主管機關核定後，核准函會寄發給各所有權人及權利關係人，並公告30天、刊登政府公報及新聞報紙3日。

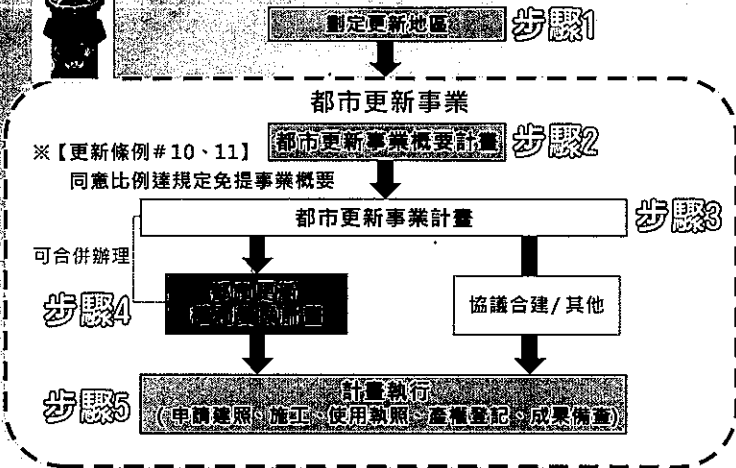


- 5-1 權利變換計畫核定後，實施者會將更新後應分配的土地及建築物、應領取之補償金額及舊違章戶處理方案，通知土地所有權人、權利變換關係人及占有他人土地的舊違章建築戶；通知所有權人、管理人或使用人，有關「應行拆除遷移之土地改良物」、「預定公告拆遷日」及「應領之拆遷補償分」。
- 5-2 依照建築法令規定，申請拆除執照必須獲得全體所有權人之同意，不過按都市更新條例的規定，實施者具備申請拆除執照及建築執照之資格。
- 5-3 拆遷安置計畫在都市更新事業及權利變換計畫內皆會載明，實施者必須依據該計畫辦理，如發放拆遷補償費及給予租金補貼等，更新前房屋的拆除，按都市更新條例的規定，是由所有權人自行拆除，但大多委由實施者執行，實施者如果無法處理，是可以向主管機關申請代為拆除。

教您初步估算權利變換！舉例說明

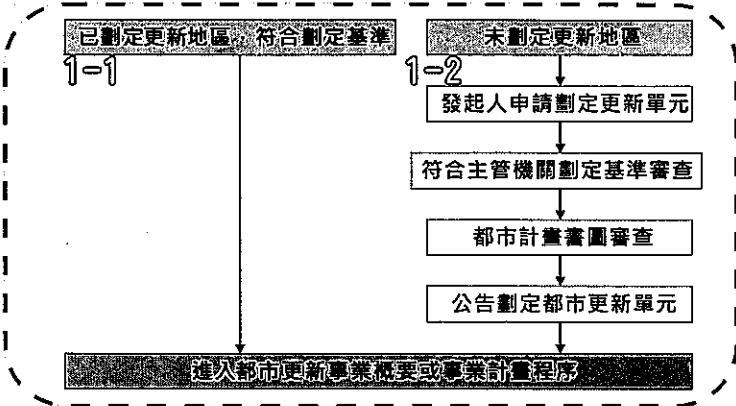
地主A參與一個都市更新案，更新前更新單元內所有房地產、權利、資金的總額為3,000萬元，A持有的資產總額為300萬元，A的權利價值比例即為 $300/3000=10\%$ 。假設此都市更新案的更新總成本共為5,000萬元，依A的權利價值比例攤算，A要負擔的成本是10%，也就是500萬元。都市更新案完成後，房地總價值為12,000萬元，A原本分配到的價值是12,000萬元的10%，但扣除成本後，A應該分配到價值是700萬元。A拿700萬元的價值去分配房子，如果選擇了位於5樓價值600萬元的房子，就找補100萬元。假設，這時候另一個地主B，跟地主A一樣具有700萬元的權利價值，如果地主B選擇了位於2樓價值800萬元的房子，B就需要支付100萬元。





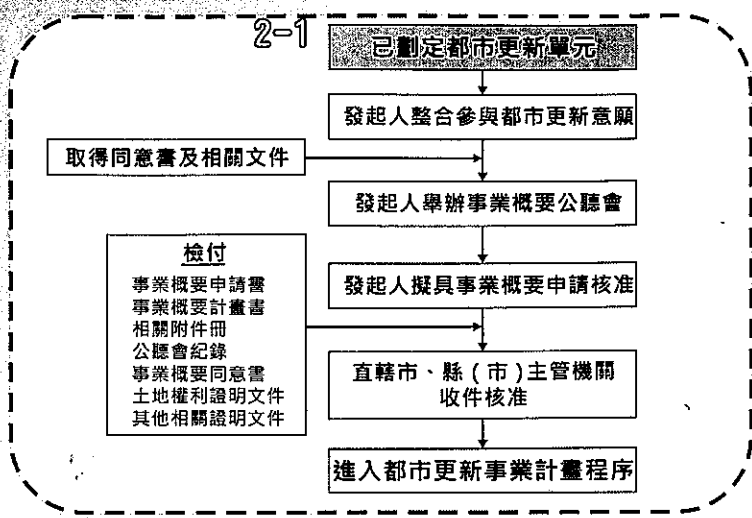
步驟1-是否位於劃定更新地區

更新前，要先知道自己家是否位於劃定都市更新地區：



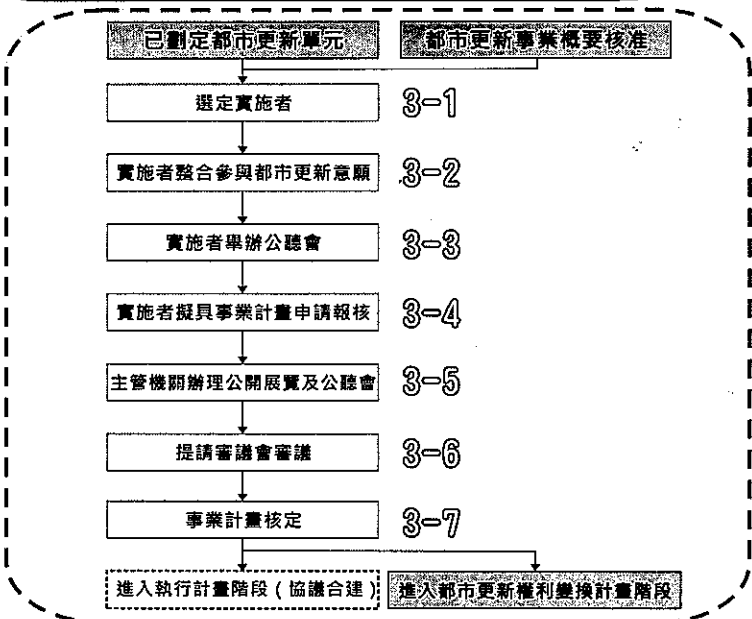
- 1-1 如果家裡是位在「都市更新地區」，則可以依據都市更新相關規定，啟動都市更新程序。
- 1-2 如果家裡不是位在「都市更新地區」，則可以尋求專業者依據都市更新相關規定，協助寫申請書，由至少一位熱心的土地及合法建築物所有權人代表，申請自行劃定都市更新單元。

2-1 已劃定都市更新單元



- 2-1 「專業概要」的發起人(申請人)是由「土地及合法建築物所有權人」推舉其中，取得更新單元內，私有土地即私有合法建築物，其面積及所有權人數1/10以上的同意比例門檻，就可以擬具專業概要申請核准，一般都會尋求專業者協助。
- 2-2 公聽會很重要，與自身權益有關，務必要記得參加。

步驟3-都市更新專業計畫



- 3-1 都市更新專業計畫必須由「實施者」提出申請，實施者的選定很重要，決定方式為把同意書簽給某實施者。
- 3-2 實施者在整合所有權人參與都市更新意願時，會完成都市更新專業計畫的擬定，且提出包括建築設計及財務計畫的實質內容，並與大家進行溝通，建築設計將決定住戶未來想選配的房子財務計畫則決定共同負擔比例，這些內容都很重要。
- 3-3 公聽會在於瞭解整個專業計畫的內容，住戶可以提供寶貴的意見，務必要親自參加。
- 3-4 實施者向主管機關提出都市更新專業計畫的報核申請，就代表已經進入法定的審議程序。
- 3-5 公開展覽為期30天。
- 3-6 在公開展覽及審議期間，建議以書面提供意見，以便實施者回應，並供審議會審議參考，必要時也將邀請您參加審議會並陳述意見。
- 3-7 都市更新專業計畫經主管機關核定後，核准函會寄發給各所有權人及權利關係人，並公告30天、刊登政府公報。此時，都市更新專業計畫之容積獎勵的額度及建築設計就確定了，不過財務計畫涉及權利變換的負擔，就要到權利變換計畫階段才能決定。

