

桃園市政府自主更新輔導團巡迴講座

中壢區亞洲大樓

桃園市政府自主更新輔導團

112年11月04日



簡報QR CODE

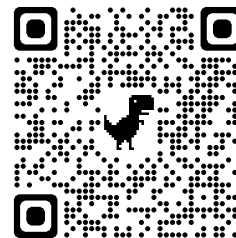


桃園市自主更新輔導團市民服務事項

- ◆ 開設自主更新教育訓練
- ◆ 舉辦自主更新巡迴講座
- ◆ 提供專業諮詢服務
- ◆ 歷年補助計畫管理及輔導

輔導團
專屬網站

教育訓練
報名連結



簡報大綱

- 一、基地現況分析
- 二、說明會後歷程及結果
- 三、桃園市政府6項都更精進作為
- 四、課題討論及Q&A

更新會籌組階段作業事項

- 1.徵求7人以上所有權人擔任發起人
- 2.前置作業費收取(郵寄、謄本)
- 3.收取逾50%籌組同意書-統計至112/07/04
- 4.章程草案討論
- 5.建築線申請及建築師簽證事項

劃定都市更新地區

基本資料概況

- 100年10月27日
- 府城更字第1000440547號
- 「擬定桃園縣中壢平鎮老街溪（環北路至延平路）兩側更新地區都市更新計畫」

61.02.26中壢平鎮都市擴大修訂計畫案



* 距離桃園捷運A22站約170公尺 *

* 距離捷運2號出入口約30公尺 *

計畫範圍

計畫範圍 府住宅

圖 2 更新地區範圍示意圖

計畫位置及範圍

計畫位置

桃園市中壢區興南段興南小段194-4地號等4筆土地，面積**2,854.00 m²**，街廓面積**6,950 m²**

- 北側臨接中美路二段(15M)、西側臨接中豐北路(20M)、南側臨接永嘉街(10M)、東側臨接興國路(10M)，所圍街廓西側。

使用現況及管制

* 中美路二段145巷為現有巷 *

地號	179-8、194-4、194-6、195-5	使用分區	商業區
結構	鋼筋混凝土造	土地面積(m ²)	2,854.00
樓層	7層、地下層	建蔽率	80%
		容積率	380%
		基準容積(m ²)	10,845.20

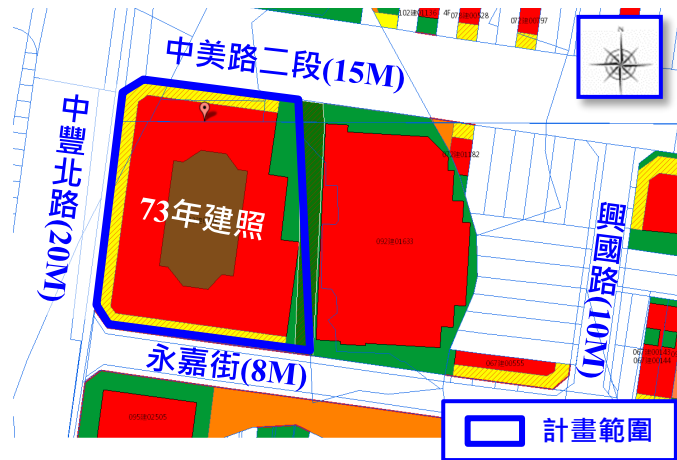
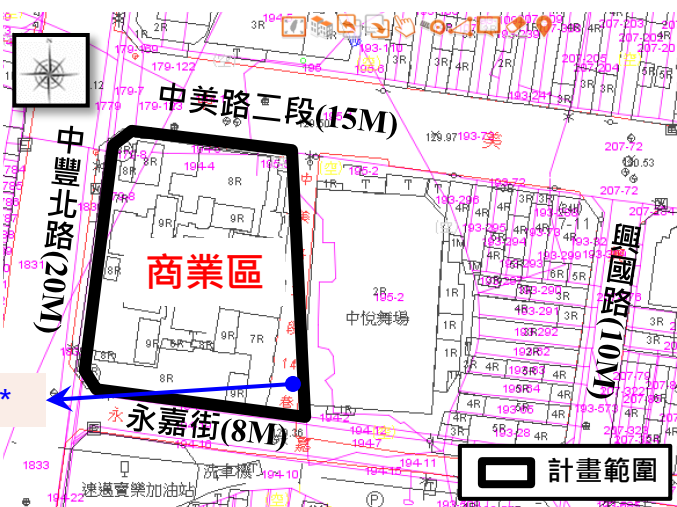
第2條第2款

街廓內臨接一條計畫道路或本府已指定建築線且寬度達8M之現有巷道，且土地面積達1,500 m²以上者。(符合規定)

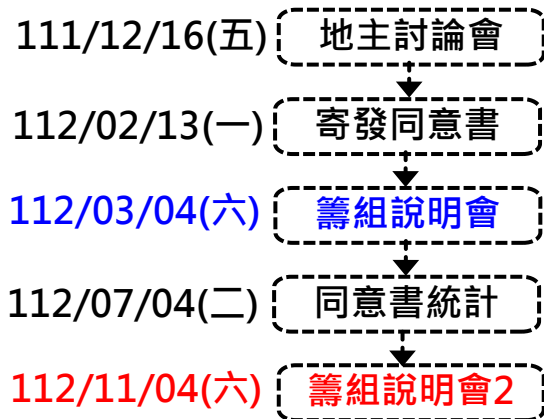
桃園市都市更新單元劃定基準

112.04.24

本案為更新地區。街廓內相鄰土地面積符合可以劃定之基準，面積為4,096 m²。



亞洲大樓歷程



輔導團提供同意書填寫範例並提供同意比率統計表供社區即時統計使用，輔導團向社區表示俟籌組同意書收到60份以上(約33%)，再進行第一次整體彙整，目前社區發起人代表持續收取籌組同意書，截至112年7月4日止，籌組同意書共收46份(含公司共有所有權人3人)，籌組同意比率未到達門檻。

更新會籌組同意書 - 統計至112/07/04

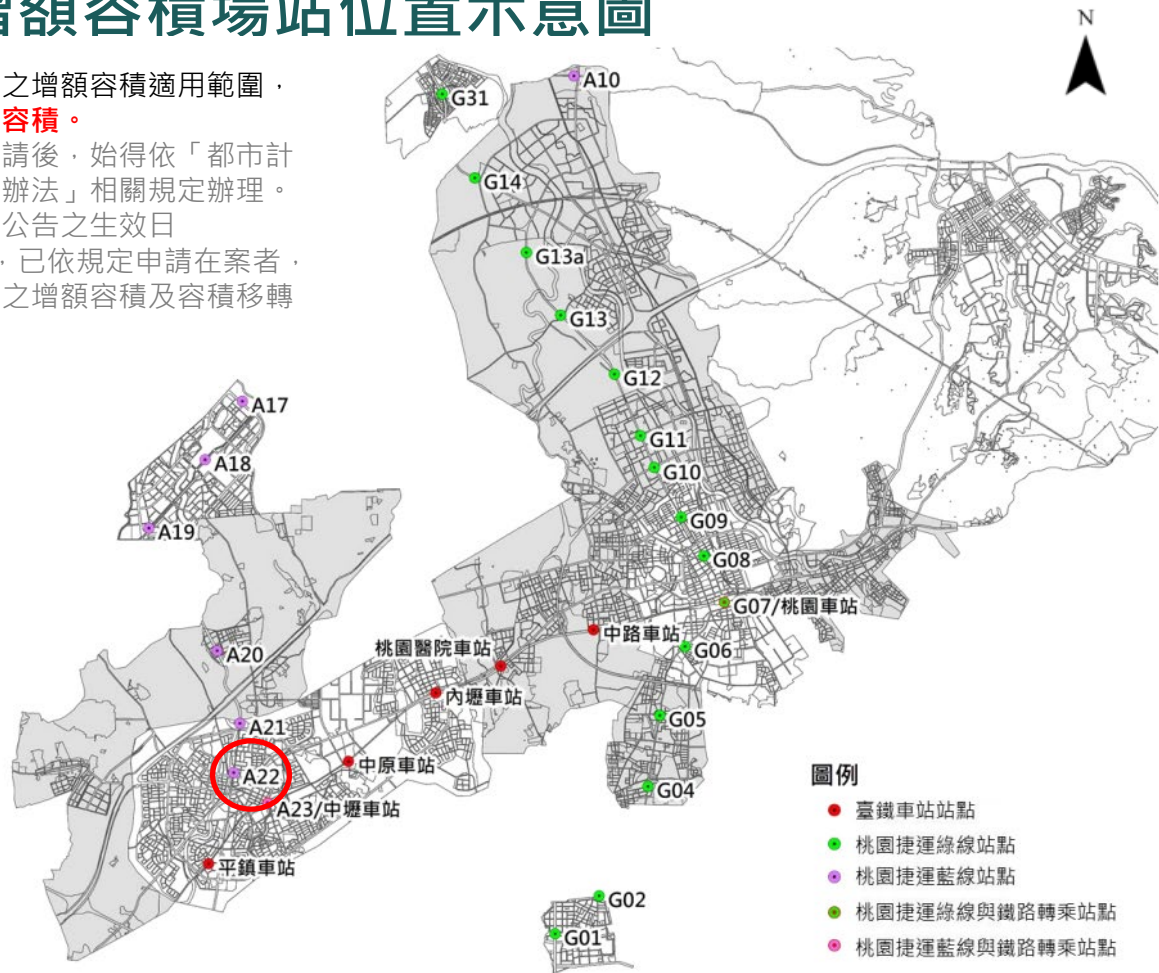
社區	社區人數			
亞洲大樓	186人			
基本資料	土地		建物	
項目	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
全區總和(A)	2,854.00	186	16,664.05	75
公有(a)	0	0	0	0
公有比例	0%	0%	0%	0%
私有(b=A-a)	2,854.00	186	16,664.05	75
排除總和(c)	1.21	3	0.00	0
計算總和(B=b-c)	2,852.79	183	16,664.05	75
更新會籌組同意門檻				
私有土地及建物人數、面積4數值須均逾1/2	土地		建物	
	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	1,426.39	91	8,332.03	37
目前同意數	1634.90	43	9,385.78	38
目前籌組同意比率	57.31%	23.50%	56.32%	50.67%

➤ 未來城市空間發展會報-6項都更精進作為

- ① 都更單元劃定基準-112/04/24公告
- ② 都更權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準-112/05/23公告
- ③ 跨街廓都更容積調派專案-112/07/01生效
- ④ 受理提議劃定更新地區作業原則-112/10/12公告
- ⑤ 實施者申請代拆辦法-研訂中
- ⑥ 都更容積獎勵核算標準-研修中

桃園市增額容積場站位置示意圖

- 計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積。
- 增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。
- 但屬於本計畫案公告之生效日(110/10/27)前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。



桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用 分區管制要點增額容積110/12/27

都市計畫法第27條第1項第4款規定。本要點未規定事項，依原計畫及其他有關法令規定辦理。

- 捷運/台鐵車站-中心點半徑 500m
- 鐵路-沿線200m
 - 住宅區、商業區；工業區、產業專用區：申請基準容積之20%為限
 - 捐建公益性設施(另給公益性增額容積)(應與增額容積同時申請，且增額容積應全數申請)

1. 基地面積

- 住宅區 3,000m²以上
- 商業區 2,000m²以上
- 捐建公益性設施空間完整經本府同意，且減少面積未逾最小基地面積之10%，不在此限。

2. 臨接道路

- 10 m以上計畫道路
- 且最小單一面寬達 10 m以上

桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點增額容積110/12/27

都市計畫法第27條第1項第4款規定。本要點未規定事項，依原計畫及其他有關法令規定辦理。

• 捐建公益性設施得免計容積樓地板面積：

1. 應為經本府同意完整、合理區劃之空間，捐建之容積樓地板面積不得超過建築基地面積乘以基準容積率之10%。
2. 應包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐建公益性設施容積樓地板面積之10%）、汽車及機車停車空間（公益性設施容積樓地板面積每150平方公尺應設置1輛，未滿1輛者以1輛計算），並繳納25年管理維護費用。
3. 應設置於建築物之第一層、第二層及第三層。

• 公益性增額容積=

捐建公益性設施總價值 / (公益性設施以上樓層平均單價 - 直接成本單價 - 間接成本單價)

- ① 以估價方式計算，且應計入公益性增額容積免計容積部分之價值。
- ② 公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書，並應於核發使用執照前，一次繳納25年管理維護費用及繳納保證金，於核發使用執照後三個月內完成捐贈公益性設施事宜。

✓ 中央都市更新基金-重建補助經費

■ 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≤50人者	150萬元	100萬元
超過50人 < 人數≤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

- 事業計畫實際補助金額之5%或新臺幣20萬元內得提列為[更新會行政作業費](#)

更新會	亞洲大樓申請事權補助款上限 504萬
人數	186人
事業計畫補助計算式	$150 + (50 \times 1.5) + (86 \times 1) = 311$ 萬元
權利變換計畫補助計算式	$100 + (50 \times 1) + (86 \times 0.5) = 193$ 萬元

註：土地及合法建築物所有權人數>400人，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。

✓ 桃園市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法

經核准籌組之都市更新團體

其補助上限為
新臺幣40萬元

擬訂都市更新事業概要經核准
其補助上限為新臺幣60萬元

經核准立案之都市更新團體

擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫經核定發布實施
其補助上限各為新臺幣150萬元

撥款比例

- ◆ 檢具都市更新團體籌組核准函 → 30%
- ◆ 核准立案，檢具立案證書 → 70%

- ◆ 與規劃團隊簽訂契約後，檢具委託契約書 → 20%
- ◆ 報核後，檢具住宅處受理公文 → 30%
- ◆ 發布實施後，檢具核定發布實施函、核定計畫書圖 → 贖餘

◆ 補助對象：

1. 依都市更新團體設立管理及解散辦法第三條規定籌組都市更新團體之發起人。
2. 申請都市更新事業概要經核准，且載明實施者為都市更新團體者，其申請人。
3. 依都市更新條例第十五條經核准設立之都市更新團體。

◆ 補助次數：同一更新單元之申請以一次為限。

1. 已接受本府或其他相關機關（構）補助者，不予補助。
2. 更新單元範圍如有重疊時，優先補助先申請者，後申請者不予補助。

◆ 提高補助：應檢具相關證明文件

1. 經本府認定須拆除重建之高氣離子建築物，補助上限提高新臺幣10萬元。
2. 經中央主管機關造冊建檔之放射性污染建築物，補助上限提高新臺幣10萬元。

★ 本辦法補助所需經費，由本市都市發展基金或住宅處年度相關預算支應，不足部分得移至次年度辦理。

★ 「都市更新團體設立管理及解散辦法」於108.05.16修正名稱為「都市更新會設立管理及解散辦法」

簡報結束

簡報QRcode

