



112年度 桃園市自主更新教育訓練

都市更新可行性評估要點與整合實務 1

課程講師| 許敏宏

現 職| 美孚建設股份有限公司 副總經理

課程日期| 112.12.20(三)

簡報大綱

壹、基地條件之基礎資料查閱、解讀與運用

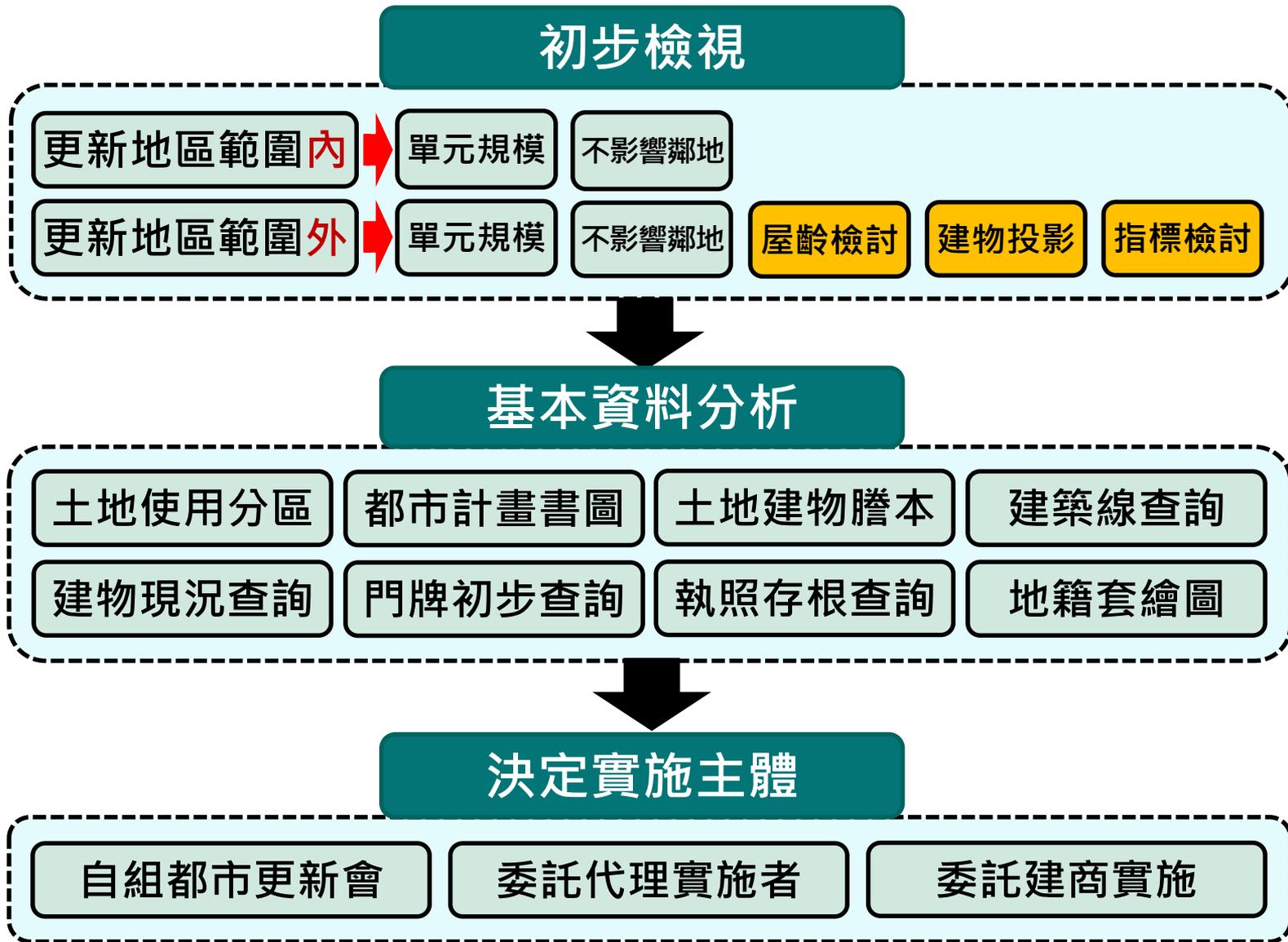
貳、推估新舊容積快速初評解析

參、可行性詳評作業解析

肆、都更與危老條例的差異

壹、基地條件之基礎資料查閱、解讀與運用

都市更新案評估三步驟

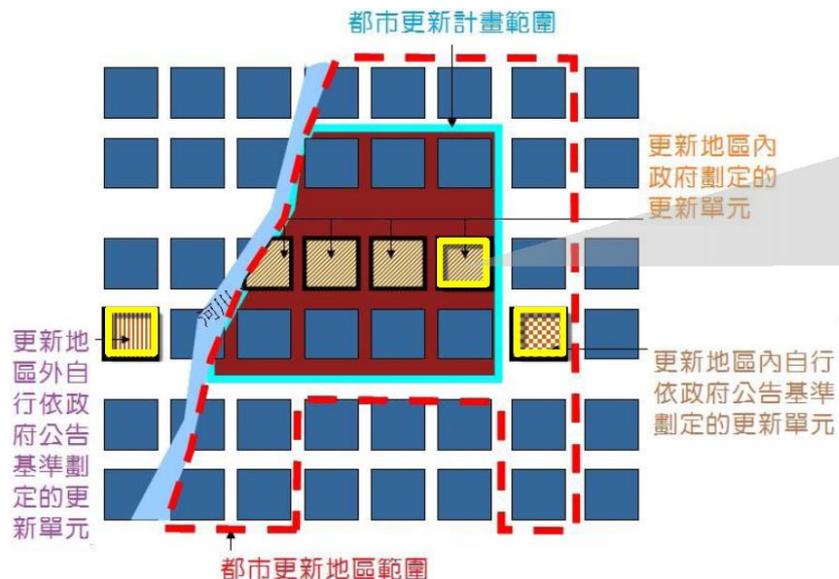


更新地區 & 更新單元

- **更新地區**：係政府經調查建築物、實質環境之公共安全、公共交通、公共衛生、都市機能、社會治安及保存維護需求等劃設，其範圍可能包括數個街廓。
- **更新單元**：實施都市更新事業計畫之最小基地規模，由實施者及申請人依據市政府所訂更新基地規模及自行劃定更新單元評定基準等規定劃定。指可單獨實施都市更新事業之範圍【都市更新條例第3條】。



一個更新地區 範圍應至少包括 一個以上更新單元

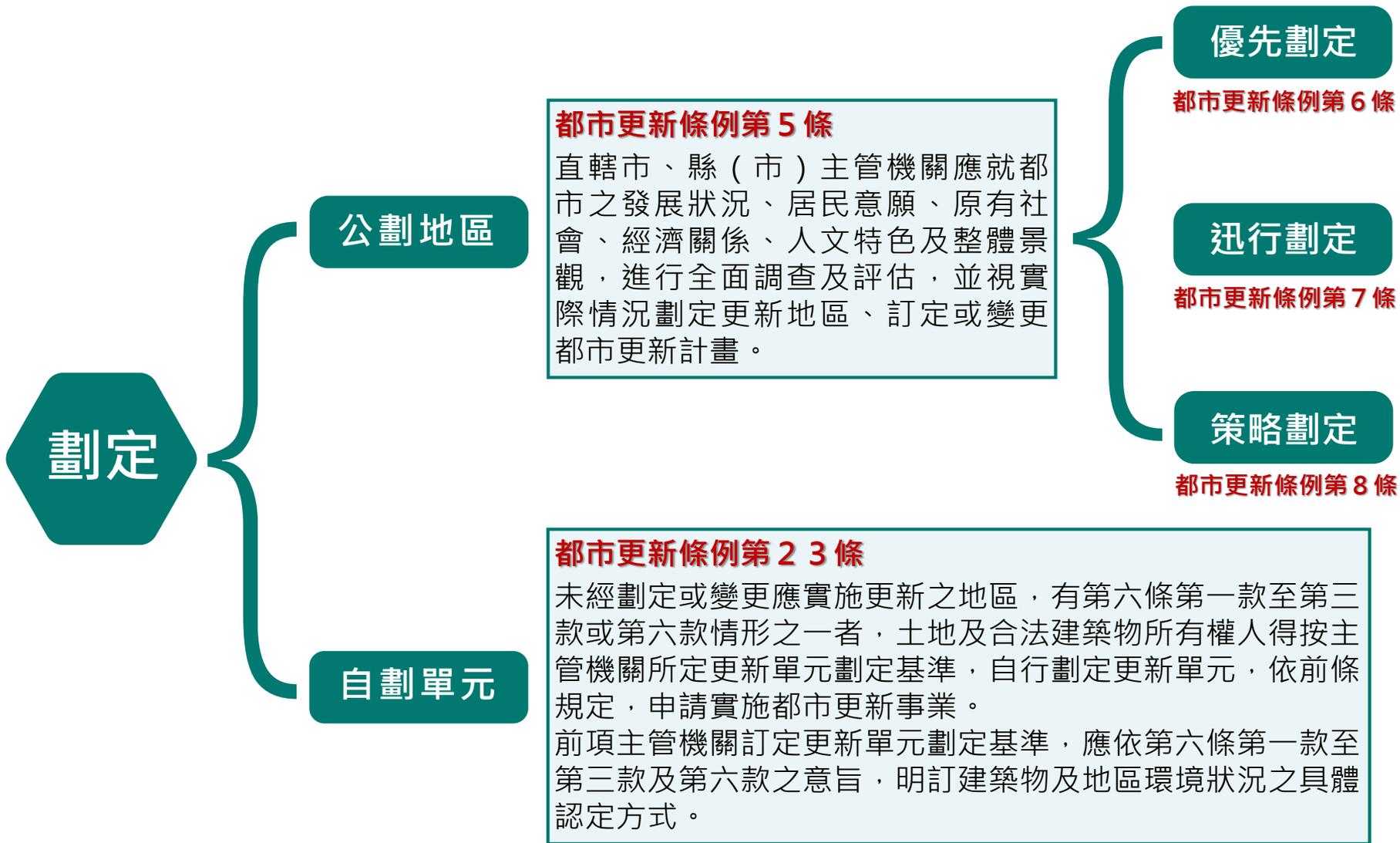


更新單元=更新事業計畫範圍

區段劃分



公劃更新地區 & 自劃更新單元之區分





現在位置：首頁 > 業務資訊 > 都市更新 > 都更地區

字級：[大](#) [中](#) [小](#)    

都更地區

本市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)

發布單位：住宅發展處

分類：都更地區

發布日期：112-06-01

相關附件：

-  112.03.27擬定桃園市桃園區大有段635(部分)地號等82筆土地及桃園區忠義段6地號等79筆土地都市更新計畫.pdf
-  111.02.16擬定桃園市平鎮區新榮段767地號等70筆土地都市更新計畫案.pdf
-  110.01.11變更桃園市桃園地方法院及正光路警察宿舍周邊地區都市更新計畫(配合正光路警察宿舍公辦更新)案書.pdf
-  109.12.31桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G31公告更新計畫書.pdf
-  109.12.31桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09公告更新計畫書.pdf
-  109.12.31桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G04-1、G04-3、G04-5公告更新計畫書.pdf
-  109.06.09桃園市桃園區埔子段埔子小段2039-6地號及埔子段北門埔子小段4-33地號等27筆土地都市更新計畫案.pdf
-  108.10.18桃園舊城區計畫書.pdf
-  108.2.27擬定桃園市龜山區建國一村周邊地區都市更新計畫案.pdf
-  107.01.04劃定桃園市龜山區陸光段361地號等36筆(金山、光峰社區)土地都市更新地區計畫書.pdf
-  107.01.04劃定桃園市桃園區中平段716地號等9筆土地(集賢社區大樓)都市更新計畫書.pdf
-  1060123擬定桃園火車站周邊(桃園區東門段177-1地號等167筆土地更新地區都市更新計畫書.pdf
-  105.02.18 擬定桃園市中壢家商周邊都市更新地區都更計畫書.pdf
-  104.09.18 擬定桃園市桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊地區都市更新計畫案.pdf
-  102.11.08擬定桃園縣楊梅市草湳坡段埔心小段(埔心營區)都市更新計畫.pdf
-  101.02.29擬定桃園縣桃園火車站周邊更新地區都市更新計畫書.pdf
-  101.02.29擬定桃園縣中壢火車站周邊更新地區都市更新計畫書.pdf
-  101.02.29擬定桃園縣內壢火車站周邊更新地區都市更新計畫書.pdf
-  100.10.27老街溪兩側更新計畫書.pdf
-  97.04.11桃園市東門市場都市更新計畫.pdf
-  97.04.11中壢市新明市場都市更新計畫.pdf
-  97.01.10桃園市正發及永和市場都市更新計畫.pdf

瀏覽人次：23931 人 最後更新日期：112-07-31

[回上頁](#) [回首頁](#) [TOP](#)

桃園市優先輔導更新地區示意圖

| 編號 | 行政區 | 已劃定更新地區 | 發布日期 |
|----|------------|--|------------------------|
| 1 | 楊梅區 | 楊梅草湳坡段埔心小段(埔心營區)都市更新地區 | 102.11.06 |
| 2 | 中壢區 | 中壢新明市場更新地區 | 97.04.11 |
| 3 | 中壢區 平鎮區 | 中壢平鎮老街溪兩側更新地區 | 100.10.27 |
| 4 | 中壢區 | 中壢火車站周邊更新地區 | 101.02.29 |
| 5 | 中壢區 | 內壢火車站周邊更新地區 | 101.02.29 |
| 6 | 桃園區 | 桃園正發大樓及永和市場周邊更新地區 | 97.01.29 |
| 7 | 桃園區 | 桃園火車站周邊更新地區 | 101.02.29 |
| 8 | 桃園區 | 桃園市東門市場周邊更新地區 | 97.04.11 |
| 9 | 桃園區 | 桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊地區 | 104.09.18 110.01.11 |
| 10 | 中壢區 | 中壢家商周邊更新地區 | 105.02.18 |
| 11 | 桃園區 | 桃園市火車站周邊(桃園區東門段177-1地號等167筆土地)更新地區都市更新計畫 | 106.01.23 |



| 編號 | 行政區 | 已劃定更新地區 | 發布日期 |
|----|-----|---|-----------|
| 12 | 桃園區 | 桃園市桃園區中平段716地號等9筆土地(集賢社區大樓)都市更新地區 | 107.01.05 |
| 13 | 龜山區 | 桃園市龜山區陸光段361地號等36筆土地(金山、光峰社區)都市更新地區 | 107.01.05 |
| 14 | 龜山區 | 桃園市龜山區建國一村周邊都市更新地區 | 108.02.27 |
| 15 | 桃園區 | 桃園市桃園區舊城區周邊都市更新地區 | 108.10.17 |
| 16 | 桃園區 | 桃園市桃園區埔子段埔子小段2039-6地號等27筆土地都市更新地區 | 109.06.09 |
| 17 | 桃園區 | 捷運綠線G09都市更新地區 | 109.12.31 |
| 18 | 八德區 | 捷運綠線G04-1、G04-3、G05都市更新地區 | 109.12.31 |
| 19 | 大園區 | 捷運綠線G31都市更新地區 | 109.12.31 |
| 20 | 平鎮區 | 平鎮區新榮段767地號等70筆土地都市更新地區 | 111.02.16 |
| 21 | 桃園區 | 桃園區大有段635(部分)地號等82筆土地及桃園區忠義段6地號等79筆土地都市更新地區 | 112.03.27 |

※ 民眾提議劃定更新地區：編號16、20、21

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

桃園市政府受理提議劃定更新地區作業原則 (112.10.12)

提議優先劃定 (都更條例§6)

符合下列規定之一



- (一) 提議範圍內建築物屋齡達三十年以上，窳陋且屬非防火構造建築物者，其棟數比例達五分之三以上，並經建築師或專業技師簽證，或經專業機構辦理鑑定。
- (二) 提議範圍內建築物屋齡達三十年以上，窳陋且建築物鄰棟防火間隔不符建築技術規則建築設計施工編之規定者，其棟數比例達五分之三以上，並經建築師或專業技師簽證，或經專業機構辦理鑑定。
- (三) 提議範圍內建築物依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估，其結果為乙級或未達最低等級，或符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法者，其棟數比例達五分之三以上，並經建築師或專業技師簽證，或經專業機構辦理鑑定。
- (四) 提議範圍內建築物屋齡達三十年，棟數比例達五分之三以上，且現有巷道寬度小於六公尺者之長度或面積占現有巷道總長度或總面積比例達五分之三以上。
- (五) 提議範圍內建築物屋齡達三十年以上，樓層達四層以上無電梯者，其棟數比例達五分之三。
- (六) 提議範圍內建築物屋齡達三十年，棟數比例達五分之三以上，且計畫道路未徵收開闢之面積比例達二分之一以上。
- (七) 提議範圍內建築物屋齡達三十年以上，棟數比例達五分之三以上，且鄰近經都市計畫變更公告之大眾運輸系統車站本體及車站出入口（含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等，所指車站已公告都市計畫作為認定）八百公尺範圍內。
- (八) 提議範圍內建築物經文化主管機關確認，具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須依文化資產保存法辦理保存維護。
- (九) 提議範圍內建築物無單獨衛生設備戶數或經本府水務局確認未銜接公共污水下水道系統之棟數比例達五分之三以上。
- (十) 提議範圍內建築物屬放射性污染建築物之門牌戶數者，比率達二分之一以上。
- (十一) 提議範圍內之土地使用分區全區屬都市計畫法桃園市施行細則所定特種工業區，且證明設置之特種工業設施有妨害公共安全之情形，並於更新後能有效改善公共安全。

提議迅行劃定 (都更條例§7)

符合下列規定之一



- (一) 提議範圍內之建築物經本府公告屬因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞，應立即重建。
- (二) 提議範圍內之建築物屬於高氯離子鋼筋混凝土建築物，報經本府核准建議應修復補強或拆除。
- (三) 提議範圍內之建築物依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估，其結果為未達最低等級。

※ 提議迅行劃定更新地區之範圍，以完整使用執照坐落建築基地為原則，必要時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理，其面積不得超過前項各款建築物坐落之面積



※提議優先劃定：應為「**完整街廓**」或「**面積達5,000㎡以上**」，但第十款規定之情形，不在此限。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



都市更新耐震能力不足之危險建築物定義

110.11.17 訂定發布「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」



地方主管機關

都更耐震辦法

依據



認定

建物是否有耐震能力不足而有明顯危害公安疑慮

配套

- 原建築容積 1.3倍獎勵 一次到位
- 免經私調、公調 準用建築法 # 81強制拆除

認定基準：



ID值 < 0.35

$ID_1 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$, 為建築物耐震能力初步評估之定量評估值指標

$ID_2 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$, 為建築物耐震能力詳細評估之容量需求比指標

資料來源：內政部國土管理署

ID數值意義：建物耐震能力，約僅現行耐震規範 1/3 → 當發生 6 級地震時，建物有傾倒疑慮。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

都市更新同意比例門檻

| 實施程序 | 都更條例 | 計算項目 及比率值 | | 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 | |
| | | | 公共土地面積超過單元1/2者免取得私有土地建物同意 | | | | |
| | | | 逕行劃定 | 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 | | 逾 9/10 | | |
| 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 | | | | | |

※ 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。

都市更新事業概要、事業計畫同意書

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地事業概要同意書

本人_____同意參與由_____為代表申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

| | | | |
|------------------------|--|--|--|
| 鄉鎮市區 | | | |
| 地 段 | | | |
| 小 段 | | | |
| 地 號 | | | |
| 土地面積 (m ²) | | | |
| 權利範圍 | | | |
| 持分面積 (m ²) | | | |

(二)建物

| | | | |
|------------------------------------|-------------|--|--|
| 建 號 | | | |
| 建物門牌號 | | | |
| 坐落地點 | 地 段 | | |
| | 小 段 | | |
| | 地 號 | | |
| 樓地板面積 (m ²) | 建物層次/總樓層數 | | |
| | 主建物總面積 (A) | | |
| | 附屬建物總面積 (B) | | |
| | 面積 (C) | | |
| | 權利範圍 (D) | | |
| 持分面積 (E) = C * D | | | |
| 權利範圍 (F) | | | |
| 持分面積 (m ²) (A+B+E) * F | | | |

事業概要同意書

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由_____為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

採權利變換方式實施：
採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
 預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%。
採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
 預估權利變換分配比率：_____%。
採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：
依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
分配比率_____%。

依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
分配比率_____%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

| | | | |
|------------------------|--|--|--|
| 鄉鎮市區 | | | |
| 地 段 | | | |
| 小 段 | | | |
| 地 號 | | | |
| 土地面積 (m ²) | | | |
| 權利範圍 | | | |

(二)建物

| | | | |
|------------------------------------|-------------|--|--|
| 建 號 | | | |
| 建物門牌號 | | | |
| 坐落地點 | 地 段 | | |
| | 小 段 | | |
| | 地 號 | | |
| 樓地板面積 (m ²) | 建物層次/總樓層數 | | |
| | 主建物總面積 (A) | | |
| | 附屬建物總面積 (B) | | |
| | 面積 (C) | | |
| | 權利範圍 (D) | | |
| 持分面積 (E) = C * D | | | |
| 權利範圍 (F) | | | |
| 持分面積 (m ²) (A+B+E) * F | | | |

事業計畫同意書

立同意書人(本人)：
 統一編號：
 聯絡地址：
 聯絡電話：

立同意書人(法定代理人)：
 統一編號：
 聯絡地址：
 聯絡電話：

中華民國○○年○○月○○日

注意事項：
 1. 本人已知悉本事業概要內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」使用，禁止移作他用。
 2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

簽署 (簽名並蓋章)
 人印

簽署 (簽名並蓋章)
 人印

立同意書人(本人)：
 統一編號：
 聯絡地址：
 聯絡電話：

立同意書人(法定代理人)：
 統一編號：
 聯絡地址：
 聯絡電話：

中華民國○○年○○月○○日

注意事項：
 1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
 2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
 3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔金額之比率計算之。
 4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之金額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
 5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並知主管機關。
 6. 注意事項 3、4 所需經各該都市更新及爭議處理審議會審核，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

簽署 (簽名並蓋章)
 人印

簽署 (簽名並蓋章)
 人印



土地使用分區查詢

桃園市政府都市發展局 → 地理資訊服務系統
<https://urdb.tycg.gov.tw>

::: 回首頁 | 網站導覽 | 市政信箱 | English | 桃園市入口網站



全站搜尋 搜尋
都審 · 都市計畫 [進階搜尋](#)



結合重大建設，建構綠色運輸為主的人本都市

訊息公告 | 認識我們 | 機關通訊錄 | 業務資訊 | 便民服務 | 政府資訊公開 | 廉政服務專區



【國家氣候變遷調適】 檔案下載：<https://reurl.cc/mGgGzM>

八德兒美館「開放中！臨時。」

1

20 桃園鐵路騰空廊道
50 都市願景競圖

總獎金近 45 萬

徵集方式

徵集資訊

「徵」的就是你 2050桃園鐵路騰空廊道都市願景競圖起

播放 暫停

| | | |
|----------|-----------------|----------|
| 都市計畫審議 | 地理資訊服務系統 | 國土計畫 |
| 社區環境空間營造 | 都市設計審議 | 地形圖查詢及申請 |
| 土地使用分區申請 | 申辦服務 | 檔案下載 |

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



土地使用分區查詢

桃園市都市計畫地理資訊服務網 → 土地使用分區線上查詢及申請系統
<https://urplanning.tycg.gov.tw/upgis/>



桃園市

都市計畫地理資訊服務網

都市計畫書圖資料查詢系統

土地使用分區線上查詢及申請系統

1

都市計畫樁位資料查詢系統

都市計畫資訊整合查詢系統

甲乙種工業區總量管制資料查詢系統

數值地形圖查詢及申請系統

Copyright © 2020 桃園市政府都市發展局 地址:桃園市桃園區縣府路1號 電話:(03)3322101 分機5100~5106

※新版 Google Chrome 瀏覽器或 Microsoft Edge 瀏覽器，

IE 版本太過老舊，無法支援圖台功能，請升級新版 Microsoft Edge 或用 Google Chrome 開啟

瀏覽報告書請安裝 [Adobe Reader](#)

網站內容僅供參考，實際以法定公告內容為主



土地使用分區查詢

土地使用分區線上查詢及申請系統 → 使用分區查詢 → 輸入資料
<https://landuse.tycg.gov.tw/Sys/QueryLandUse/QueryLandUse.aspx>

桃園市政府 Taoyuan City Government

服務網首頁 網站主旨 聯絡我們 使用說明 意見信箱 問卷回饋 相關連結

土地使用分區線上查詢及證明核發系統

使用分區查詢 使用分區申請 案件進度查詢 查詢證明書

瀏覽工具 [Icons] 坐標系統：TWD97 · 比例尺 1：3716

1 2

使用分區查詢

地籍地段查詢

區別：桃園區

地段清單：法政段

地號：0652-0000

查詢

土地使用分區：機關用地,住宅區,道路用地

都市計畫案：桃園都市擴大修訂計畫

網站內容僅供參考·實際以法定公告內容為主。

都市計畫區查詢：桃園市都市計畫

查詢



都市計畫及土管查詢

桃園市政府都市發展局 → 都市計畫書圖資料查詢系統
<https://urdb.tycg.gov.tw>

::: 回首頁 | 網站導覽 | 市政信箱 | English | 桃園市入口網站



全站搜尋 搜尋

都審 · 都市計畫 [進階搜尋](#)



訊息公告 | 認識我們 | 機關通訊錄 | 業務資訊 | 便民服務 | 政府資訊公開 | 廉政服務專區



【國家氣候變遷調適】 檔案下載：<https://reurl.cc/mGgGzM>

八德兒美館「開放中！臨時。」

1

20 桃園鐵路騰空廊道
50 都市願景競圖

總獎金近 45 萬

徵集方式

報名資訊

「徵」的就是你 2050桃園鐵路騰空廊道都市願景競圖起

播放 暫停

| | | |
|----------|----------|----------|
| 都市計畫審議 | 地理資訊服務系統 | 國土計畫 |
| 社區環境空間營造 | 都市設計審議 | 地形圖查詢及申請 |
| 土地使用分區申請 | 申辦服務 | 檔案下載 |

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



都市計畫及土管查詢

桃園市都市計畫地理資訊服務網 → 都市計畫書圖資料查詢系統 → 輸入資料
<https://urplanning.tycg.gov.tw/Urban/plans.html>

[回首頁](#)

都市計畫書圖

案名關鍵字搜尋



條件搜尋

1

| 計畫種類 | 公告日期 | 計畫案名 |
|------|-----------|---|
| 通盤檢討 | 112/11/21 | 變更南崁地區都市計畫(高速公路北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)案 |
| 通盤檢討 | 112/11/21 | 變更南崁地區都市計畫(高速公路南側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案 |
| 通盤檢討 | 112/11/14 | 變更中壢平鎮主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案 |
| 通盤檢討 | 112/11/14 | 變更大園都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案 |
| 個案變更 | 112/11/10 | 擬定中壢平鎮主要計畫(原部分工二十三工業區變更為住宅區)細部計畫案 |
| 通盤檢討 | 112/10/24 | 變更桃園市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案 |
| 個案變更 | 112/09/13 | 「變更桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)(配合區段徵收調整安置街廓)」案 |
| 個案變更 | 112/09/08 | 變更林口特定區計畫(部分乙種工業區取消指定用途)(配合桃園市龜山區華亞段406地號亞東 |
| 個案變更 | 112/09/06 | 變更楊梅都市計畫(部分農業區為醫療專用區、保護區及道路用地、部分鐵路用地為鐵路兼 |
| 個案變更 | 112/09/06 | 擬定楊梅都市計畫(部分農業區為醫療專用區、綠地用地、停車場用地及道路用地)細部計畫 |



土地面積及公告現值查詢

桃園住宅及不動產資訊 桃寶網 → 進入定位、地政資料、實價登錄、交易物件查詢
<https://taobao.tycg.gov.tw/Home>



首頁 | 登入 | 聯絡我們 | 滿意度調查

累積人數：037450217
訪客人數：00434

交易安全專區 | 好宅履歷表 | 搶先查 | 消費者專區 | 住宅租賃專區 | 相關連結 | 網站使用導覽

NEWS ▶ 「TAOYUAN實價申報，安心回報」簡訊通知系統服務正式上路 2023/05/23

- 實價登錄2.0專區
- 住宅補貼 **1**
- 法規資訊
- 房貸資訊
- 建管資訊
- 都市計畫
- 稅務試算小幫手
- 社區與居家資訊

進入查詢
提供定位、地政資料、實價登錄、交易物件查詢

NEW
行動版網頁
提供「不動產資訊查詢」、「地政資料」、「成交價格查詢」及「交易物件查詢」等查詢服務。

| 最新公告 | 圖資說明 | 地政資訊 | 系統訊息 |
|-----------------------|------|------|------------|
| 桃園市112年10月不動產市場交易統計月報 | | | 2023/11/17 |
| 桃園市112年9月不動產市場交易統計月報 | | | 2023/10/19 |
| 為配合本局電力設備調整，系統暫停服務公告 | | | 2023/10/06 |
| 桃園住宅及不動產資訊桃寶網使用者體驗調查表 | | | 2023/10/03 |
| 桃園市112年8月不動產市場交易統計月報 | | | 2023/09/18 |
| ...more | | | |

- 好站連結
- 航空城安置租屋購屋媒合平台 >
 - 桃園市政府 >



土地面積及公告現值查詢

地政資料 → 土地資料查詢
<https://taobao.tycg.gov.tw/Normal>

桃園住宅及不動產資訊 **桃寶網**

讚

定位查詢 地政資料 交易資訊專區 顯圖設定 參考資訊 社區資訊 土地開發

1

- 土地資料查詢
- 建物資料查詢
- 歷年地價與現值
- 重測新舊地建號查詢
- 登記資料統計
- 未辦繼承土地查詢
- 原住民保留地
- 三七五租約耕地查詢

選擇套繪圖層種類

- NLSC地圖
- 電子地圖(含門牌)
- 正射影像(航照圖)
- Taiwan e-Map
- TGOS地圖
- OpenStreetMap 開放街圖

額外圖層

- 地籍圖(概略位置)
- 段界圖
- 都市計畫土地使用分區圖
- 非都市土地使用分區圖
- 非都市土地使用地類別圖

更多....

按下此按鍵(變紅色)·直接於地圖上點選即可查到地號資料。(要結束此功能再按一下變藍色即可)

121.29921, 24.99797

土地面積及公告現值查詢

土地資料查詢 → 輸入「行政區、地段、地號」 → 土地面積、公告土地現值
<https://taobao.tycg.gov.tw/Normal>

土地資料查詢

行政區: 桃園區

段名: 0019 關鍵字:

法政段

地號: 652

可逗號隔開輸入多筆資料，單次查詢最多五筆。
例如:2,4,6,8,10

驗證碼: 2574 3305

| 土地標示部 | |
|---------------|---------------------------|
| 鄉鎮市區 | 桃園區 |
| 地段 | 0019 法政段 |
| 地號 | 06520000 |
| 面積 | 33,196.00平方公尺 |
| 使用分區 | (空白) |
| 使用地類別 | (空白) |
| 公告現值年月 | 民國110年01月 |
| 公告土地現值 | 103,000 元/平方公尺 |
| 是否有他項權利設定 | 無 |
| 其上是否有「保存登記建物」 | 有 |
| 建物平均屋齡 | 13.6年 |
| | 法政段 |
| | 01542-000 |
| 地上建物建號 | 01542-002 |
| | 01542-003 |

建築物現況、門牌、屋齡查詢

土地資料查詢 → 輸入「行政區、地段、地號」 → 土地標示部 → 地上建物建號
<https://taobao.tycg.gov.tw/Normal>

桃園住宅及不動產資訊網

累積人數：029970060 | 登入 | 滿意度調查
在線人數：00703

定位查詢 地政資料 交易資訊專區 顯圖設定 參考資訊 社區資訊 土地開發

土地資料查詢

行政區：桃園區
 段名：0019 關鍵字：
 法政段
 地號：652
 可短號隔開輸入多筆資料，單次查詢最多五筆，
 例如：2,4,6,8,10
 驗證碼：2574 3305 查詢

建物資料

地籍資料 價格因子 均價計算

建物標示部

| | |
|-------------|------------------------|
| 鄉鎮市區 | 桃園區 |
| 地段 | 0019 法政段 |
| 建號 | 01542000 |
| 建物門牌 | 縣府路1號 |
| 主要用途 | 見其他登記事項 |
| 主要建材 | 鋼骨鋼筋混凝土造 |
| 層數 | 17層 |
| 總面積(不含附屬建物) | 62,848.14平方公尺 |
| 建築完成日期 | 民國069年10月02日 |
| 層次 | 一層 層次面積 4,298.27平方公尺 |
| 層次 | 二層 層次面積 3,831.22平方公尺 |
| 層次 | 三層 層次面積 4,266.35平方公尺 |
| 層次 | 四層 層次面積 4,333.82平方公尺 |
| 層次 | 五層 層次面積 4,435.31平方公尺 |
| 層次 | 六層 層次面積 4,379.65平方公尺 |
| 層次 | 七層 層次面積 4,666.97平方公尺 |
| 層次 | 八層 層次面積 4,665.85平方公尺 |
| 層次 | 九層 層次面積 2,086.89平方公尺 |
| 層次 | 十層 層次面積 2,066.85平方公尺 |
| 層次 | 十一層 層次面積 2,066.85平方公尺 |
| 層次 | 十二層 層次面積 1,835.78平方公尺 |
| 層次 | 十三層 層次面積 1,861.43平方公尺 |
| 層次 | 十四層 層次面積 2,102.83平方公尺 |
| 層次 | 十五層 層次面積 2,112.08平方公尺 |
| 層次 | 十六層 層次面積 1,111.18平方公尺 |
| 層次 | 十七層 層次面積 861.24平方公尺 |
| 層次 | 屋頂突出物 層次面積 493.70平方公尺 |
| 層次 | 地下一層 層次面積 4,933.45平方公尺 |
| 層次 | 地下一層 層次面積 3,114.55平方公尺 |
| 層次 | 地下一層 層次面積 3,323.87平方公尺 |

土地標示部

| | |
|---------------|--|
| 鄉鎮市區 | 桃園區 |
| 地段 | 0019 法政段 |
| 地號 | 06520000 |
| 使用分區 | (空白) |
| 使用地類別 | (空白) |
| 公告現值年月 | 民國110年01月 |
| 公告土地現值 | 103,000 元/平方公尺 |
| 是否有他項權利設定 | 無 |
| 其上是否有「保存登記建物」 | 有 |
| 建物平均屋齡 | 13.6年 |
| 法政段 | 01542-000 |
| 地上建物建號 | 01542-002 01542-003 02761-000 03001-000 |

本查詢資料有時間落差，實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。

121.30728, 24.97115



建築物地籍套繪圖查詢

桃園市政府建管系統 | 便民服務資訊網 → 建築物地籍套繪查詢系統
https://building.tycg.gov.tw

桃園市政府
Taoyuan City Government

建管系統 | 便民服務資訊網
Buildings Management Information Systems

關鍵字：多目標、淨值、施工勘驗

▼ 便民服務

- 正本自領案件(上午)
- 正本自領案件(下午)
- 建築物地籍套繪查詢系統**
- 建造執照審查無紙化系統
- 建築物禁限建圖資料庫系統(112年版)
- 航空城安置街廓自建諮詢服務

▼ 最新消息

最新消息

▼ 業務介紹

- 業務職掌
- 申請書表流程圖
- 自治法令

▼ 案件查詢

- 建築物公共安全申報
- 建造執照
- 建造變更設計
- 使用執照
- 變更使用
- 拆除及查報成果
- more...

最新消息列表

| 發佈時間 | 主旨 |
|------------|--|
| 2023/8/14 | 【停機公告】配合市府大樓電力設備維護將於以下時間進行停機 |
| 2023/02/20 | 預告本府「建築物禁限建圖資料庫系統(112年版)」正式啟用通知 |
| 2022/06/14 | 【停機公告】因應機房維護作業，訂於111年6月16日(星期四)18:00 至 20:00停機 |
| 2022/06/10 | 【停機公告】因機房維護作業於111年6月10日(星期五)20:00 至111年6月13日(星期一)12:00停機 |
| 2021/11/29 | 預告110年12月06日(一)8時，本府新版「桃園市建築物施工勘驗網路申報管理資訊系統」正式啟用通知 |
| 2021/06/02 | 【即時通知】違章系統主機維護作業 |
| 2021/05/15 | 【即時通知】因應北部疫情，桃園市政府宣佈本市即日提升為「準三 |



建築物地籍套繪圖查詢

建築物地籍套繪查詢系統 → 輸入「行政區、地段、地號」或門牌或是建築執照號碼
<https://uilding.tycg.gov.tw/geoViewer3/geoViewAction.do?infopage=1&pas=I40>

Q 建築物地籍套繪查詢

請依照流程操作。若無法協助排除異常，請將您的錯誤畫面與錯誤訊息發送至系統客服信箱

建築套繪係供本處建築管理之用，目前資料庫持續建置中，查詢結果不提供作為是否存在合法建築物、法定空地證明，與土地及建物買賣或法院訴訟之依據，不動產交易賣方應詳實提供土地申請建築之紀錄，不得以本查詢結果作為買賣之證明依據，該地號土地上是否有實施建築管理前之舊有合法建築物或本局未及登載之合法建築物，仍應依法令規定以事實認定。

下列查詢條件請擇一查詢

查詢來源

Gis圖台 桃園市建築物地籍套繪大圖

本網頁顯示資料僅供參考，不得作為任何權利證明文件使用。

以地段地號查詢

1

桃園市桃園區(330) ▾ 法政段(0019) ▾ 652 -

請依次輸入行政區、地段、地號母號、地號子號，
地號母號、子號，請務必輸入數字

以門牌查詢

2

▾

請依次輸入行政區、地址，例如「桃園市桃園區中正路1號」

以建築執照號碼查詢

3

- ▾ - 查詢在建工程

1. 請輸入「執照年度」、「執照號碼」，
執照年度、與執照號碼請務必輸入數字

送出

重新查詢

建築物地籍套繪圖查詢

建築套繪係供本局建築管理之用，目前資料庫持續建置中，查詢結果不提供作為是否存在合法建築物、法定空地證明，與土地及建物買賣或法院訴訟之依據，不動產交易賣方應詳實提供土地申請建築之紀錄，不得以本查詢結果作為買賣之證明依據，該地號土地上是否有實施建築管理前之舊有合法建築物或本局未及登載之合法建築物，仍應依法令規定以事實認定。

現在時間: 2021年8月10日12時11分45秒

圖例說明





建築執照存根查詢

桃園市政府 建管系統 | 便民服務資訊網 → 執照存根影像查詢系統
https://building.tycg.gov.tw



關鍵字：多目標、淨值、施工勘驗

- ▼ 便民服務
- 正本自領案件(上午)
- 正本自領案件(下午)
- 建築物地籍套繪查詢系統
- 建造執照審查無紙化系統
- 建築執照管制事項查詢系統
- 航空城安置街廓配地自建資訊
- ▼ 最新消息

最新消息列表

| 發佈時間 | 主旨 |
|------------|----------------------------------|
| 2021/06/02 | 【即時通知】違章系統主機維護作業 |

收合-

| | | | | | |
|--|---|--|--|---|---|
| <p>便民服務</p> <ul style="list-style-type: none"> 正本自領案件(上午) 正本自領案件(下午) 建築物地籍套繪查詢系統 建造執照審查無紙化系統 建築執照管制事項查詢系統 航空城安置街廓配地自建資訊 | <p>最新消息</p> <ul style="list-style-type: none"> 最新消息 | <p>業務介紹</p> <ul style="list-style-type: none"> 業務職掌 申請書表流程圖 自治法令 | <p>案件查詢</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築物公共安全申報 建造執照 建造變更設計 使用執照 變更使用 拆除及查報成果 more... | <p>公務系統</p> <ul style="list-style-type: none"> 違章建築統計報表 線上建管系統 多目標整合查詢系統 建照審查無紙化雲端作業平台 | <p>相關連結</p> <ul style="list-style-type: none"> 桃園市政府 執照存根影像查詢系統 公會櫃檯管理系統 營造業淨值申報資訊系統專區 施工勘驗網路申報 內政部營建署全球資訊網 全國建築管理系統人口網 建築物公共安全檢查申報系統 |
|--|---|--|--|---|---|

1



建築執照存根查詢

桃園市政府 網際網路執照存根影像查詢系統 → 輸入案件查詢資料

<https://building.tycg.gov.tw/bupic/preLoginFormAction.do?jsessionid=EC2213EC1500939610A7E025D39645EC>

建築執照存根查詢系統



桃園市政府

本網頁資料係供本府建築管理之用，目前資料庫持續建置中，查詢結果不提供作為是否存在合法建築物、法定空地證明，與土地及建物買賣或法院訴訟之依據，不動產交易賣方應詳實提供土地申請建築之紀錄，不得以本查詢結果作為買賣之證明依據，該地號土地上是否有實施建築管理前之舊有合法建築物或本府未及登載之合法建築物，仍應依法令規定以事實認定。

案件查詢

執照號碼
 起造人姓名
 建築地址
 建築地號
 發照日期
 掛號號碼

執照年度3碼

請選擇

執照號碼

請輸入驗證碼(不分大小寫)

hQBMQt



查詢

請用 Google Chrome、FireFox、Edge等瀏覽器進行瀏覽，如遇系統問題請反映至 service@sysonline.com.tw信箱。

建築執照存根查詢

建築執照存根查詢系統



桃園市政府

本網頁資料係供本府建築管理之用，目前資料庫持續建置中，查詢結果不提供作為是否存在合法建築物、法定空地證明，與土地及建物買賣或法院訴訟之依據，不動產交易賣方應詳實提供土地申請建築之紀錄，不得以本查詢結果作為買賣之證明依據，該地號土地上是否有實施建築管理前之舊有合法建築物或本府未及登載之合法建築物，仍應依法令規定以事實認定。

1

案件查詢

執照號碼
 起造人姓名
 建築地址
 建築地號
 發照日期
 掛號號碼

桃園市桃園區 ▾ 縣府路 (路街段) 巷 弄 1 號

請輸入驗證碼(不分大小寫)

8gKFwQ



查詢

查詢結果

查詢筆數：22

2

| | 執照號碼 | 原領執照 | 起造人 | 建築地點 | 發照日期 |
|---|-------------------------|-------------------------|----------------|------------------------|---------------|
| 1 | (72)桃縣建管使其字第98號 | (070)其字第139號 | 桃園縣政府 縣長:徐鴻志 | 桃園市桃園區縣府路1號 | 072 / 08 / 18 |
| 2 | (79)桃縣工建使字第其00063號 | (76)桃縣工建執照字第其00154號 | 大華建設股份有限公司 林煜 | 桃園市桃園區光興里8鄰縣府路290號3樓之1 | 079 / 05 / 07 |
| 3 | (79)桃縣工建使字第其00185號 | (78)桃縣工建執照字第其00045號 | 陳頂○ | 桃園市桃園區縣府路256巷7弄2-3號 | 079 / 10 / 27 |
| 4 | (83)桃縣工建使字第其00032號 | (80)桃縣工建執照字第其00335號 | 桃園縣政府 縣長：劉邦友 | 桃園市桃園區縣府路1號 | 083 / 02 / 01 |
| 5 | (85)桃縣工建使字第其00294號 | (84)桃縣工建執照字第其00282號 | 桃園縣政府 縣長：劉邦友 | 桃園市桃園區縣府路1號 | 085 / 10 / 24 |
| 6 | (93)桃縣工建執照字第會桃02605號 | | 桃園縣政府警察局 局長 王隆 | 桃園市桃園區縣府路1號 | 093 / 12 / 02 |
| 7 | (93)桃縣工建執照字第會桃02605-01號 | (93)桃縣工建執照字第會桃02605號 | 桃園縣政府警察局局長王隆 | 桃園市桃園區縣府路1號 | 094 / 07 / 27 |
| 8 | (93)桃縣工建使字第桃00467號 | (93)桃縣工建執照字第會桃00186-01號 | 桃園縣政府：縣長朱立倫 | 桃園市桃園區縣府路1號 | 093 / 04 / 08 |
| 9 | (94)桃縣工建執照字第會觀00437號 | | 桃園縣政府 縣長朱立倫 | 桃園市桃園區縣府路1號 | 094 / 02 / 25 |

建築執照存根查詢

建築執照存根查詢系統

桃園市政府

本網頁資料僅供參考，不可作為相關證明之用。其實際內容仍需以本府卷內核准內容為主。內容說明：○○○代表涉及個資遮蔽，***為該欄位無資料內容。

| | | | | | | |
|---------|-----------------|-----------------------|------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| 使用執照號碼： | (72)桃縣建管使其字第98號 | | | | | |
| 建造執照號碼： | (070)其字第139號 | | | | | |
| 起造人 | 姓名 | 桃園縣政府 縣長:徐鴻志 | | | | |
| 設計人 | 姓名 | 陳銀河 | 事務所 | 陳銀河 | | |
| 監造人 | 姓名 | 陳銀河 | 事務所 | 陳銀河 | | |
| 承造人 | 姓名 | 李錦章 | 營造廠 | 嘉利營造廠股份有限公司(登記證號:) | | |
| 基地概要 | 地號 | 桃園區埔子段北門埔子小段2-1地號 等1筆 | | | | |
| | 地址 | 桃園縣桃園市縣府路1號 | | | | |
| | 使用分區 | 住宅區 | | | | |
| 建物概要 | 基地面積 | 騎樓地 | 168.712 m ² | 其他 | 1155.388 m ² | |
| | | 退縮地 | *** | 合計 | 1324.1 m ² | |
| | 層棟戶數 | 地上7層 地下1層 1棟 68戶 | | | 法定空地面積 | 507.22 m ² |
| | 設計建蔽率 | 52.2 % | | | 總樓地板面積 | *** |
| | 設計容積率 | *** | | | 建物高度 | 21.2 m |
| | 建造類別 | | | | 構造種類 | R.C |
| | 建築面積 | 騎樓面積 | *** | | 其他 | *** |
| | 防空避難面積 | 地上 | *** | | 地下 | 1066.304 m ² |
| | 雜項工程 | *** | | | | |
| | 工程造价 | *** | | | | |
| 發照日期 | 072年08月18日 | | | | | |
| 建築執照 | 非公眾使用建築物 | | 無保留地 | | | |
| | 開工日期 | 070年09月30日 | 竣工日期 | 072年06月20日 | | |
| 施工進度 | 已完工 | | | | | |
| 公寓大廈管委會 | | | | | | |

建築門牌：

| 序號 | 建築門牌 |
|----|-------------|
| 1 | 桃園縣桃園市縣府路1號 |

地段地號資料：

| 序號 | 行政區 | 地段 | 地號 |
|----|--------|-----------|-----|
| 1 | 桃園市桃園區 | 埔子段北門埔子小段 | 2-1 |

樓層概要資料：

| 序號 | 樓別 | 層別 | 樓層高度 | 申請面積 | 陽台面積 | 露台面積 | 使用類組 |
|----|----|--------|------|----------|------|------|---------|
| 1 | | 地下001層 | 2.75 | 1066.304 | | | 避難室、停車場 |
| 2 | | 騎樓 | 3.6 | 155.243 | | | 通道 |
| 3 | | 地上001層 | 3.6 | 754.977 | | | 住宅 |
| 7 | | 地上005層 | 2.7 | 910.22 | | | 住宅 |
| 8 | | 地上006層 | 2.7 | 910.22 | | | 住宅 |
| 9 | | 地上007層 | 2.7 | 910.22 | | | 住宅 |
| 4 | | 地上002層 | 2.7 | 910.22 | | | 住宅 |
| 5 | | 地上003層 | 2.7 | 910.22 | | | 住宅 |
| 6 | | 地上004層 | 2.7 | 910.22 | | | 住宅 |

停車空間：

| 序號 | 法定/自設 | 設置類別 | 車位類別 | 室內外 | 地上/下 | 輛數 | 面積 |
|----|-------|------|------|-----|------|----|-----|
| 1 | 法定 | 小型車 | 平面 | 室內 | 地上 | | 285 |



數值地形圖查詢

桃園市都市計畫地理資訊服務網 → 數值地形圖查詢及申請系統
<https://urplanning.tycg.gov.tw/upgis/>



桃園市

都市計畫地理資訊服務網

都市計畫書圖資料查詢系統

土地使用分區線上查詢及申請系統

都市計畫樁位資料查詢系統

都市計畫資訊整合查詢系統

甲乙種工業區總量管制資料查詢系統

數值地形圖查詢及申請系統

1

Copyright © 2020 桃園市政府都市發展局 地址:桃園市桃園區縣府路1號 電話:(03)3322101 分機5100~5106

※新版 Google Chrome 瀏覽器或 Microsoft Edge 瀏覽器，

IE 版本太過老舊，無法支援圖台功能，請升級新版 Microsoft Edge 或用 Google Chrome 開啟

瀏覽報告書請安裝 [Adobe Reader](#)

網站內容僅供參考，實際以法定公告內容為主



數值地形圖查詢

數值地形圖查詢及申請系統 → 圖幅查詢 → 輸入都市計畫區、門牌、地標、坐標、點資料
<https://tymap.tycg.gov.tw/tygispreview/apply/>

桃園市數值地形圖查詢及申請系統

- 底圖選擇
- 圖層套疊
- 圖幅查詢
- 都市計畫區查詢
- 門牌查詢**
- 地標查詢
- 坐標查詢
- 點查詢**
- 地形圖申請
- 地形圖冊閱覽
- 申請相關說明

1

2

3

回主目錄

門牌查詢

輸入地址

桃園市桃園區縣府路1號

地址定位

比例尺 1:288895 網頁瀏覽人次: 15913

經度: 121.550, 緯度: 24.993
X97: 305470.314, Y97: 2765156.574



土壤液化潛勢查詢系統

經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統 → 輸入欲查詢的門牌
<https://www.liquid.net.tw/CGS/Web/Map.aspx>

經濟部中央地質調查所 土壤液化潛勢查詢系統

門牌定位 桃園市桃園區縣府路1號

底圖

桃園市桃園區光興里5鄰縣府路1號

圖例

- 高潛勢區
- 中潛勢區
- 低潛勢區
- 未調查區(說明)

○ **低潛勢(綠)**：強烈地震發生時，地基可能無影響或輕微影響。

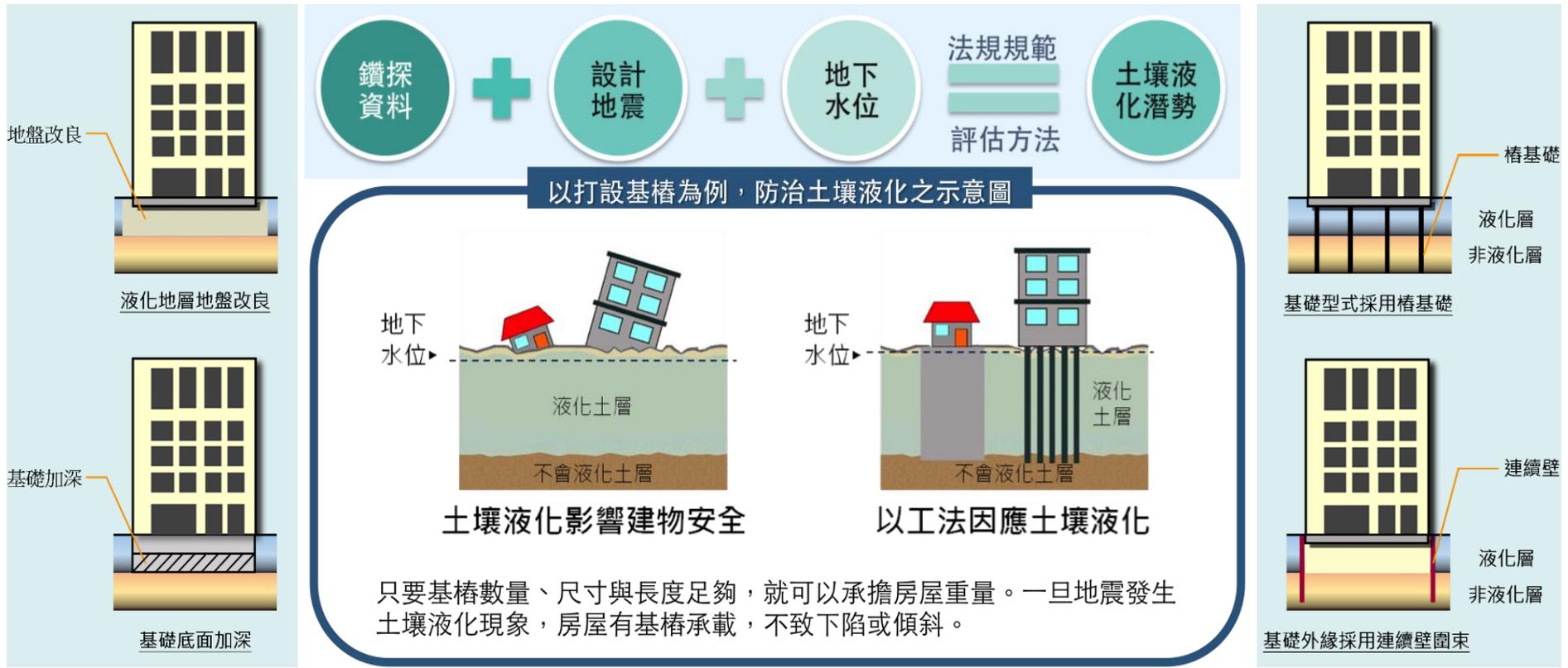
○ **中潛勢(黃)**：強烈地震發生時，地基可能輕微影響至中度影響。

○ **高潛勢(紅)**：強烈地震發生時，地基可能中度至嚴重影響。

WGS84坐標：121.335825,24.987418

位於液化潛勢地區建物，要如何進行改良？

土壤液化：是因為「砂質土壤」結合「高地下水位」的狀況，遇到一定強度的地震搖晃，導致類似砂質顆粒浮在水中的現象，土壤性質轉變為類似液體的狀態，因而使砂質土壤失去承載建築物重量的力量，造成建築物下陷或傾斜，可能引發建物損壞等災害。



資料來源：經濟部地質調查及礦業管理中心

貳、推估新舊容積快速初評解析

建築容積獎勵

都更獎勵上限50%

中央50%

都市更新建築容積獎勵辦法
(108年5月15日修正發布)

中央

中央
30%

地方上限
20%

桃園市

桃園市都市更新建築容積獎勵
核算標準 (109年12月3日修正發布)

| 條次 | 獎勵項目 | 獎勵上限 |
|------|------------------|----------|
| 第5條 | 原容積大於法定容積 | 10% |
| 第6條 | 災損危險建築物且有拆除之必要者 | 8%、10% |
| 第7條 | 公益設施 - 經政府指定額外提供 | 30% |
| 第8條 | 協助開闢公共設施 | 15% |
| 第9條 | 建築物保存維護 | 實際面積1.5倍 |
| 第10條 | 申請綠建築 | 2%~10% |
| 第11條 | 智慧建築設計 | 2%~10% |
| 第12條 | 無障礙空間規劃 | 3%~5% |
| 第13條 | 新建住宅結構安全性能評估獎勵 | 2%~10% |
| 第14條 | 時程獎勵 | 3.5%~10% |
| 第15條 | 規模獎勵 | 5%~35% |
| 第16條 | 所有權人同意比例 | 5% |
| 第17條 | 占有他人土地之舊違章建築戶 | 20% |

| 條次 | 獎勵項目 | 獎勵上限 |
|-------------------------|---|---|
| 第2條 | 五年內加速辦理都更 (110.03.17行政院院臺建字第1100005887號函告第2條規定無效) | 5% 已失效! |
| 第3條 | 單元內私有土地同意比例超過90% | 5% |
| 第4條 | 人行步道 | 15% |
| 第5條 | 街角廣場 | |
| 第6條 | 鼓勵老舊公寓更新 | 15% |
| 第7條 | 產權複雜案件整合 | 10% |
| 第8條 | 捐贈都市發展基金 | 20% |
| 第9條 | 申請提供公益設施 | 依獎勵係數計算 |
| 第10條 | 舊違章建築戶認定 | 20% |
| 預告修正新增條文 (112.112.29公告) | | |
| 新增 | 鼓勵老舊透天更新 | 5% |
| 新增 | 舊建築自行整修再利用 | 20% |

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

關於「實施容積管制」之認定時點

【解釋函】內政部111年07月05日 台內營字第1110811966號令

主旨

都市更新建築容積獎勵辦法第三條第二款、第五條及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第二條第二款所定「實施容積管制」之認定時點。

說明

- 一、關於都市更新建築容積獎勵辦法第三條第二款、第五條及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第二條第二款所定「實施容積管制」之時點，於建造執照法令適用日為都市計畫實施容積管制後至中華民國八十二年三月二日以前，並於八十二年三月二日以前已興建完成之合法建築物，以八十二年三月三日認定之。
- 二、本解釋令自即日生效。

私有未徵收、未開闢計畫道路納入與不納入更新單元？

都市更新建築容積獎勵辦法 第8條

協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五為上限：

協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地之獎勵容積 = 公共設施用地面積 × (都市更新事業計畫報核日當期之公共設施用地公告土地現值 / 都市更新事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值) × 建築基地之容積率。

前項公共設施用地應開闢完成且將土地產權移轉登記為直轄市、縣(市)有或鄉(鎮、市)有。

第一項公共設施用地或建築基地，有二筆以上者，應按面積比率加權平均計算公告土地現值及容積率。

第一項公共設施用地，以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用前三項規定。

苗栗縣都市更新單元劃定基準 第四點 第三項

經政府取得所有權並開闢完成之公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。

私有未徵收、未開闢計畫道路納入與不納入更新單元？

都市更新條例 第65條 / 容積獎勵

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，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。

都市更新條例 第66條 / 區內容移

更新地區範圍內公共設施保留地、依法或都市計畫表明應予保存、直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值及依第二十九條規定審議保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。

前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。

土地及建築物謄本 (新制三類謄本104年2月2日上路)

| 申請人 | 姓名 | 出生日期 | 統一編號 | 住址 | 債務人及債務額比例、設定義務人 |
|---------------------------------|---------------|------|-------------|----|-----------------|
| 第1類謄本 登記名義人或其他依法令得申請者 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 第2類謄本 任何人 | 自然人 (陳**) | ✗ | (A123****9) | ✓ | ✗ |
| | 非自然人 (無資料) | ✓ | ✓ | ✓ | ✗ |
| 第3類謄本 登記名義人利害關係人 | ✓ | ✗ | ✗ | ✓ | ✓ |

◎ 新制三類謄本內容顯示個人資料及申請人資格

✓ 全部顯示
 △ 部分顯示
 ✗ 不顯示

第一類謄本 顯示登記名義人全部登記資料。

第二類謄本 隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。

第三類謄本 隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。

登記名義人或其他依法令得申請者，得申請第一類謄本；任何人得申請第二類謄本；登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請第三類謄本。

《各類謄本、申請資格及顯示的個人資料對應關係》

資料來源：臺北市政府地政局

✓ 全部顯示 △ 部分顯示 ✗ 不顯示

核發土地登記及地價資料謄本注意事項

| 申請人 | 檢附證明文件 | 申請對象以及範圍 |
|----------------|--|----------------------------------|
| 所有權人 | 檢附擬劃定或已劃定更新單元內土地及建物登記簿所載所有權人數均超過十分之一的所有權人同意書或所持有土地及建物面積均超過總登記面積十分之一的所有權人同意書。 | 載明更新單元範圍、土地及建物登記面積及全體土地及建物所有權人數。 |
| 都市更新籌備會(小組)代表人 | 檢附直轄市、縣(市)主管機關核准籌組文件正本 | 載明更新單元範圍 |
| 都市更新(預定)實施者 | 檢附受各級主管機關委託之委託書、都市更新會立案證書、都市更新事業概要核准文件(有註明預定實施者)或都市更新事業計畫核定文件正本。 | 載明更新單元範圍 |

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

常見第二類登記謄本



第二類登記謄本

申請住址隱匿

保障個人資料不外洩! 避免陌生人打擾!

網路申請

使用自然人憑證至內政部地政司數位權臺系統申請。

臨櫃申請

本人或代理人攜帶身分證明文件及印章至各地政事務所辦理。

隨案申請

申請人可於土地登記申請書敘明隨案申辦住址隱匿。



第二類謄本任何人皆可申請。申請住址隱匿可保護您的權利。

隱匿前

顯示登記名義人詳細登記住址

土地登記第二類謄本(所有權個人全部)
信義區信義段五小段0028-0002地號

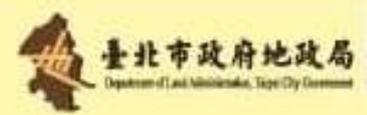
*****土地所有權部*****
(0001)登記次序:0002
登記日期:民國096年07月10日 登記原因:合併
原附發生日期:民國096年07月09日
所有權人:董**
統一編號:A101*****
住 址:臺北市信義區信義段五小段0028-0002地號
權利範圍:全部*****1分之1*****

隱匿後

僅顯示至段(路/街/道)或前6個中文字

土地登記第二類謄本(所有權個人全部)
信義區信義段五小段0028-0002地號

*****土地所有權部*****
(0001)登記次序:0002
登記日期:民國096年07月10日 登記原因:合併
原附發生日期:民國096年07月09日
所有權人:董**
統一編號:A101*****
住 址:臺北信義區信義段五小段0028-0002地號
權利範圍:全部*****1分之1*****



廣告

簽署第三類謄本同意書及申請謄本

編號

同意書

姓名 姓名

本人 為下表所列土地及合法建築物所有權人，同意依「核發土地登記及地價資料謄本注意事項」第四點相關規定，申請「○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地更新單元」範圍內及其毗鄰土地之所有權人之謄本，據以辦理前揭更新單元範圍之都市更新事業相關程序使用。

一、土地

| | | | |
|----------|--|--|--|
| 鄉鎮市區 | | | |
| 地 段 | | | |
| 小 段 | | | |
| 地 號 | | | |
| 土地面積 (㎡) | | | |
| 權利範圍 | | | |
| 持分面積 (㎡) | | | |

填寫土地謄本資料

二、建物

| | | | |
|------------|--|--|--|
| 建 號 | | | |
| 建物門牌 | | | |
| 地 段 | | | |
| 小 段 | | | |
| 地 號 | | | |
| 總面積 (A) | | | |
| 附屬建物面積 (B) | | | |
| 建 號 | | | |
| 面積 (C) | | | |
| 權利範圍 (D) | | | |

填寫建物謄本資料

申請第三類謄本同意書

立同意書人：姓名 (簽名並蓋章)
(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)

統一編號：姓名

聯絡地址：姓名

聯絡電話：姓名

中 華 民 國 年 月 日

【人工填寫用】 正面

收件日期： 收件號碼： 收件者章： 市(縣) 地政事務所

地籍謄本及相關資料申請書

一、土地登記及地價資料謄本 第一類 第二類 第三類 登記名義人 利害關係人，依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點第1項第6、9款規定申請) 公務用

(一)土地建物登記謄本 全部 部分 標示部 (無需列印地上建物建築 無需列印建物附表) 所有權部 (無需列印前次移轉現值) 他項權利部 他項權利部之個人 (所有權人統編) 他項權利個人全部 (他項權利人統編) 土地標示及所有權部 土地標示及他項權利部 建物標示及所有權部 建物標示及他項權利部

(二)地價謄本 年公告土地現值 年申報地價 前次移轉現值

(三)人工登記簿謄本 重造前舊簿 電子處理前舊簿 全部 節本 (標示部 所有權部 他項權利部)

(四)專簿 (信託專簿 共有物使用管理專簿 土地使用收益限制約定專簿；收件號)

(五)其他 地籍異動索引 土地建物異動清冊

二、地籍圖謄本 電腦列印 (指定比例尺 1/) 或影印地籍圖 手繪地籍圖 數值區別印界址點號及坐標表

三、建物測量成果圖或建物標示圖

四、閱覽 (查詢) 電子處理地籍資料 地籍圖之藍曬圖或複製圖 歸戶資料 (本所轄區) 以門牌查詢地籍圖 土地/建物參考資訊

五、攝影 閱覽 抄寫 複印 (土地登記申請案 年 字第 號申請書)

(不動產成交案件實際資訊申報書 申報書序號 年 字第 號申請案 年 字第 號申請書)

六、其他 日據時期登記簿 台帳 歸戶資料 (本所轄區) 土地/建物參考資訊 代理人送件明細表 藍曬地籍圖

| 鄉鎮市區 | 段(小段) | 地號 | 建號 | 所有權人、他項權利人或管理者姓名 | 統一編號 | 申請份數 | 建物門牌 |
|------|-------|------|----|------------------|------|------|------|
| 安樂區 | 安樂段 | ○○地號 | | | | 1 | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

第三類謄本申請書

檢附擬劃定或已劃定更新單元內土地及建物登記簿所載所有權人數均超過十分之一的所有權人同意書 “或” 所持有土地及建物面積均超過總登記面積十分之一的所有權人同意書。

影響重建可行性因素：土地、房屋持分不均

本網頁顯示資料僅供參考,不得作為任何權利證明文件使用。

測量工具 (點擊開啟或關閉此功能)

- 電子地圖
- 基本套繪圖
- 建築線案核定之現有巷道
- 公告之現有巷道
- 廢改道
- 建築線基地
- 土地使用分區

新北市板橋區新板段三小段



臺北縣政府建設局使用執照存根

起造人姓名: 鴻國建設股份有限公司
住 址: 中板新街17巷15號

建造類別: 新建
構造種類: RC造

使用分區: 住宅區
層樓戶數: 6層

| 建築項目 | 各層面積 | | 用途 | 各層面積 | | 用途 |
|-------|--------|----|-------|------|----|----|
| | 樓上 | 樓下 | | 樓上 | 樓下 | |
| 地下室 | 112.40 | | 停車庫 | | | |
| 騎樓 | 102.72 | | 騎樓 | | | |
| 第一層 | 170.38 | | 集合住宅 | | | |
| 第二層 | 202.07 | | 集合住宅 | | | |
| 第三層 | 202.07 | | 集合住宅 | | | |
| 第四層 | 202.07 | | 集合住宅 | | | |
| 第五層 | 202.07 | | 集合住宅 | | | |
| 防空地下室 | 202.07 | | 防空地下室 | | | |
| 總面積 | 820.07 | | 總面積 | | | |
| 層高 | 16.46 | | 層高 | | | |

設計人姓名: 黃錫游
監造人姓名: 黃錫游
承造人姓名: 黃錫游

工程預算: 3,623,060 元
發照日期: 74年2月4日
建造執照字號: 73建230號

影響重建可行性因素：土地、房屋持分不均



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

土地持分面積登記方式 (民法第799條)

| 18.11.19 制定版本 | 98.01.12 修正版本 |
|---|--|
| <p>數人區分一建築物而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有。其修繕費及其他負擔，由各所有人按其所有部分之價值分擔之。</p> | <p>稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。</p> <p>前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。</p> <p>專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。</p> <p>區分所有人就區分所有建築物共有部分及<u>基地之應有部分</u>，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。</p> <p>專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利不得分離而為移轉或設定負擔。</p> |

推估新舊容積快速初評

| 興建年代 | | 樓層別 | | 公設比 | |
|-------------|------------|--------|--------|-----------|--------|
| 民國70年代 | | 四、五樓公寓 | | 0% ~ 8% | |
| 民國80年代 | | 五至七樓 | | 8% ~ 15% | |
| | | 八至十二樓 | | 15% ~ 22% | |
| | | 十二樓以上 | | 22% ~ 28% | |
| 民國90年代 | | 八樓以上大樓 | | 30%以上 | |
| 現況樓層數 | | 4樓 | 5樓 | 7樓 | 12樓 |
| 原有建蔽率 (住宅區) | | 60% | 60% | 56% | 46% |
| 預估公設比 | | 5% | 5% | 15% | 25% |
| 原有容積率 (A) | | 228% | 285% | 333% | 414% |
| 法定容積率 | | 200% | | | |
| 容積獎勵上限 (B) | 1.5法容 | 300% | 300% | 300% | 300% |
| | 原容 + 0.3法容 | 288% | 345% | 393% | 474% |
| | 1.2原容 | 274% | 342% | 400% | 497% |
| 一坪換一坪 (A/B) | | 76% | 82.61% | 83.25% | 83.30% |

重建後可以不出錢，一坪換一坪？

| 基地地號 | 使用分區 | 建物樓層 | 持分土地面積(m ²) L | 主建物(m ²) A | 附屬建物(m ²) B | 建物權狀面積(m ²) C=A+B | 原容積 主建 / 土地 A / L | 建物權狀面積 / 土地 C / L |
|-----------|------|------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---|--------------------------------|-----------------------------|
| 000 地號 | 住宅區 | 1F | 38.55 | 90.06 | 15.92 | 105.98 | 233.62% | 274.92% |
| | | 2F | 38.55 | 90.06 | 15.14 | 105.20 | 233.62% | 272.89% |
| | | 3F | 38.55 | 90.06 | 15.14 | 105.20 | 233.62% | 272.89% |
| | | 4F | 38.55 | 90.06 | 15.14 | 105.20 | 233.62% | 272.89% |
| 合計 | | | 154.20 | 360.24 | 61.34 | 421.58 | 233.62% | 273.40% |

➤ 室內坪 換 室內坪：(室內面積不變)

$$233.62\% \div 300\% (\text{住宅區法定容積}200\% \times \text{獎勵容積}1.5) = 77.87\%$$

➤ 權狀坪 換 室內坪：(室內面積增加)

$$273.40\% \div 300\% (\text{住宅區法定容積}200\% \times \text{獎勵容積}1.5) = 91.13\%$$

➤ 權狀坪 換 權狀坪：(室內面積減少)

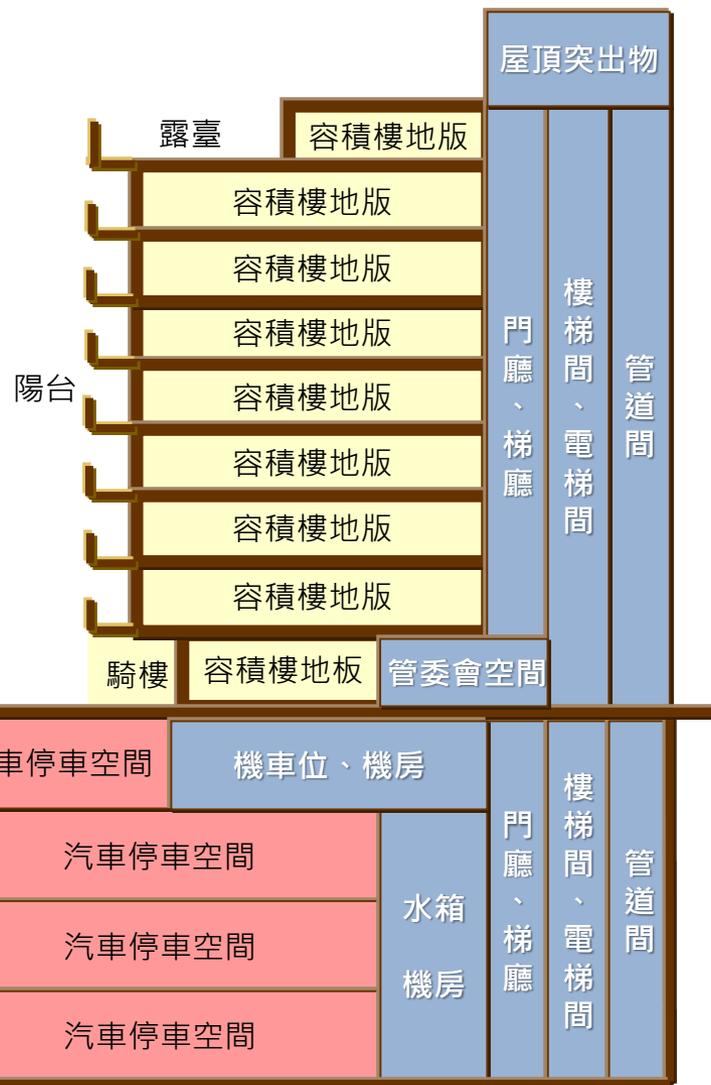
$$273.40\% \div 468\% (\text{住宅區法定容積}200\% \times \text{獎勵容積}1.5 \times \text{銷坪係數}1.56) = 58.42\%$$

➤ 室內坪 換 權狀坪：(室內面積減少)

$$233.62\% \div 468\% (\text{住宅區法定容積}200\% \times \text{獎勵容積}1.5 \times \text{銷坪係數}1.56) = 49.92\%$$

參、可行性詳評作業解析

銷坪係數



桃園市住宅區(桃園區)銷坪係數試算

| 項目 | 計算說明 | 面積 |
|----------|------------------------------|--------------|
| A 容積樓地板 | 230%(法定容積) × 1.5(容積獎勵值) | 3.45 |
| B 機電設備 | A × 15% | 0.518 |
| C 梯廳 | (A + B) / (1 - 5%) × 5% | 0.209 |
| D 陽台 | (A + B + C) × (15% - 5%) | 0.418 |
| E 屋頂突出物 | 60%(建蔽率) / 8 × 3層 | 0.225 |
| F 地下層公設 | 70%(開挖率) × 2層 × 30% | 0.420 |
| G 牆心至外皮 | (A + B + C + D + E + F) × 2% | 0.105 |
| H 房屋權狀面積 | A + B + C + D + E + F + G | 5.345 |
| 銷坪係數 | H / A | 1.55 |

- 主建物：室內面積
- 附屬建物：陽台
- 公設面積：
 - 1.地上層公設面積：門廳、樓電梯間、屋突、服務設施。
 - 2.地下層公設面積：樓電梯間、機房、水箱、機車位。

※ 銷坪係數經驗值：1.55 ~ 1.60

(係數會隨使用分區、容積樓地板、建築設計、地下層數變動，係數越高公設越高，但容積坪不會增加)

建築量體預估 (8F/B3·RC構造)

| 項次 | 項目 | 計算單位 | | 說明 |
|-----|----------------|-------|----------------|---|
| | | % | m ² | |
| 1 | 基地面積 | | 2,000 | |
| 2 | 法定建蔽率 / 建築面積 | 60% | 1,200 | |
| 3 | 法定容積率 | 230% | 4,600 | 住宅區 |
| 4 | 容積獎勵值 | 50% | 2,300 | |
| 5 | 容積樓地板面積 (A) | 345% | 6,900 | |
| 6 | 機電設備面積 (B) | 15% | 1,035 | A X 15% |
| 7 | 梯廳面積 (C) | 5% | 418 | (A + B) / (1 - 5%) x 5% |
| 8 | 陽台面積 (D) | 10% | 835 | (A + B + C) x 10% |
| 9 | 屋突面積 (E) | 12.5% | 450 | 建築面積 / 8 X 3 |
| 1 0 | 地下層公設 (F) | 30% | 1,260 | 開挖面積(開挖率 70%) x 3層 x 30% |
| 1 1 | 牆心至外皮 (G) | 2% | 218 | (A + B + C + D + E + F) x 2% |
| 1 2 | 銷售面積 | | 11,116 | A + B + C + D + E + F + G |
| 1 3 | 地上層樓地板面積 (H) | | 8,770 | 230%X(1+50%)X(1+15%)X(1+5%) / (1-5%) / 60% = 7.31 230%X(1+50%)X(1+15%)X(1+5%) / (1-5%) / 8 = 54.81% 地上8層：2,000X54.81%X8 = 8,770 |
| 1 4 | 地下層樓地板面積 (I) | | 4,200 | 開挖率70%·地下3層：2,000X70%X3=4,200 |
| 1 5 | 營建樓地板面積 | | 12,970 | H + I |
| 1 6 | 法定汽車停車位 | | 53部 | (A + B + C - 500) / 150 = 52.35 |
| 1 7 | 實設汽車停車位 | | 68部 | 2,000X70%X3X70%X0.3025 / 12 = 74.11 11,116X0.3025 / 50 = 67.25 |

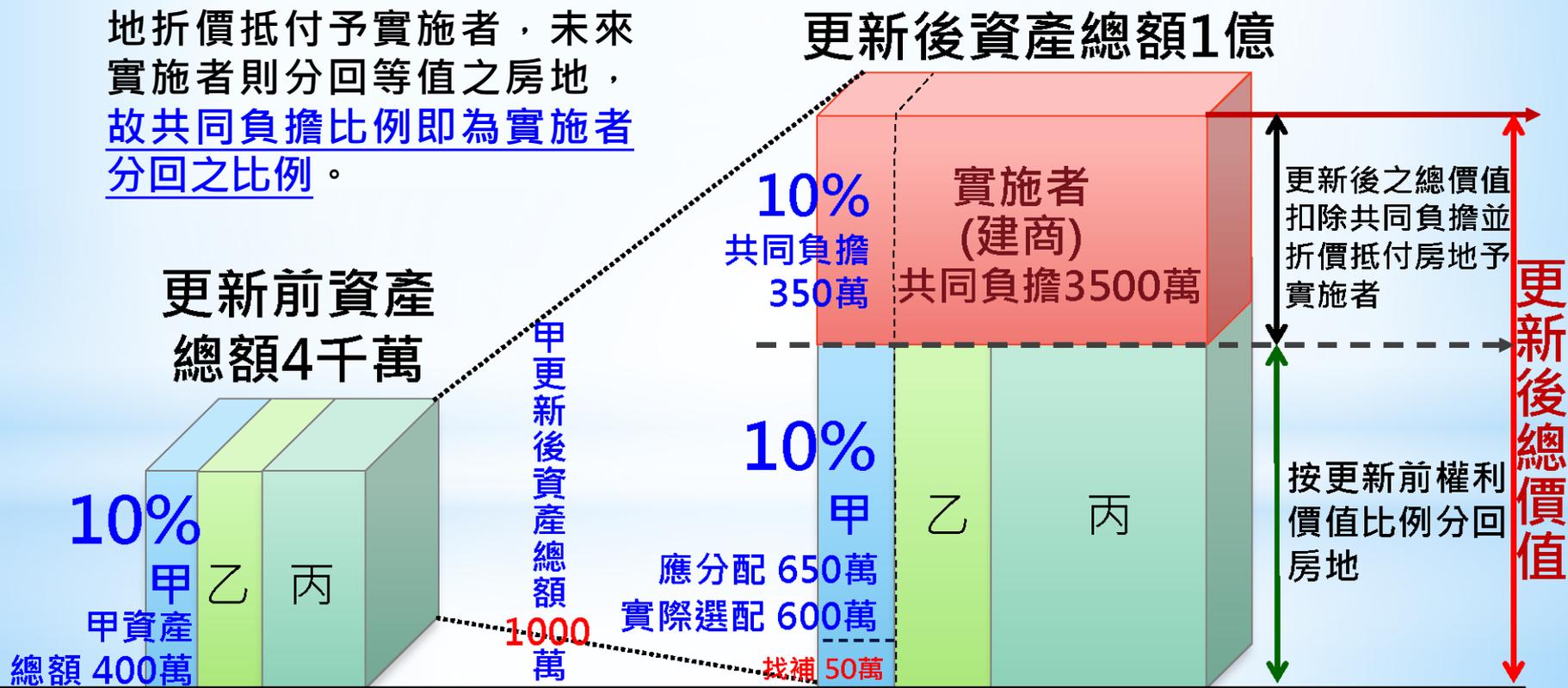
成本計算 (桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表)

| 總項目 | 項目 | |
|---|--|---|
| 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 |
| | 二、公共及公益設施費用 | (一) 公共設施費用 (道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場) |
| | | (二) 公益設施認養及捐贈費用 |
| | | (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 | |
| 貳、權利變換費用 (B) | 一、調查費 | (一) 都市更新規劃費用 |
| | | (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用 | (一) 建築改良物 |
| | | (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、拆遷安置費 | 合法建築物拆遷安置費 (租金補貼) |
| 六、地籍整理費用 | | |
| 七、其他必要業務費 | | |
| 參、貸款利息 (C) | 貸款利息合計 | |
| 肆、稅捐(D) | 一、印花稅 | |
| | 二、營業稅 | |
| 伍、管理費用(E) | 一、行政作業費用(E1) | |
| | 二、信託費用(E2) | |
| | 三、人事行政管理費用(E3) | |
| | 四、銷售管理費用(E4) | |
| | 五、利潤及風險管理費用(E5) | |
| 陸、都市計畫變更負擔費用 (F) | 依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費 | |
| 柒、容積移轉費用 (G) | 申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費 | |
| 本案更新總成本 (A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G) 總計: | | |

共同負擔比例

➤ **共同負擔比例 = 更新總成本 / 更新後房地總價值 x 100%**

- ✓ 更新總成本為實施者代墊費用，地主按其權利價值比例共同負擔，並以更新後之房地折價抵付予實施者，未來實施者則分回等值之房地，故共同負擔比例即為實施者分回之比例。



甲應分配 (1000萬- 共同負擔350萬=650萬)

甲實際選配 (650萬- 600萬=找補50萬)

資料來源：新北市政府

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

營建成本計算

桃園市都市更新權利變換計畫之建築物工程造價標準單價表：

《 112年5月23日 府都住更字第11201174361號令》

(單位：元/坪)

| 構造別 | 鋼骨造 (S C) | | | 鋼骨鋼筋混凝土 (S R C) | | | 鋼筋混凝土造 (R C) | | |
|---------------|-------------|-------------------------|---------|-------------------|-------------------------|---------|----------------|-------------------------|---------|
| | 未滿2,300 | 2,300以上 ~ 未滿7,800 | 7,800以上 | 未滿2,300 | 2,300以上 ~ 未滿7,800 | 7,800以上 | 未滿2,300 | 2,300以上 ~ 未滿7,800 | 7,800以上 |
| 總樓地板 面積(坪) | | | | | | | | | |
| 6-10層 | 171,100 | 166,100 | 161,100 | 164,700 | 159,900 | 155,100 | 138,000 | 133,900 | 130,000 |
| 11-15層 | 185,600 | 180,100 | 174,600 | 177,100 | 171,900 | 166,700 | 154,300 | 149,700 | 145,200 |
| 16-20層 | 216,200 | 209,900 | 203,600 | 195,800 | 190,100 | 184,400 | 167,900 | 163,000 | 158,100 |
| 21-25層 | 238,000 | 231,100 | 224,100 | 215,500 | 209,200 | 202,900 | 184,400 | 179,100 | 173,800 |
| 26-30層 | 252,600 | 245,200 | 237,900 | 229,200 | 222,500 | 215,900 | 202,900 | 197,000 | 191,200 |
| 31-35層 | 264,200 | 256,500 | 248,800 | 239,900 | 232,900 | 225,900 | 223,100 | 216,700 | 210,300 |
| 36層以上 | 274,300 | 266,400 | 258,500 | 251,500 | 244,200 | 236,900 | | | |

※ 本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為112年4月，個案須依物價指數調整金額。

影響營建成本因素

➤ 基地條件：

- ✓ 基地面積：基地面積越小，造價越高，不利工程造價控制。
- ✓ 基地形狀：基地越方正，造價越低。
- ✓ 地質條件：地質軟弱或有液化可能性高的區域，須加深連續壁深度或施作地質改良。
- ✓ 基地條件：出入巷弄寬度、鄰房狀況、山坡地。
- ✓ 使用分區。

➤ 產品規劃：

- ✓ 小坪數規劃：隔間牆、玄關門、廚具、衛浴、監視系統、空調設備、水電配管等皆增加。
- ✓ 高層建築物：單層面積變小則消防機電、昇降設備、外牆面積、梁柱變多，因耐震需求，結構配筋量增加、混擬土強度增強，工期增加，造價必然越高。

➤ 結構型態：

- ✓ 構造別：每坪營建單價 $SC > SRC > RC$ 。
- ✓ 結構系統：結構系統設計方正、規矩，造價越低。
- ✓ 耐震係數越高，成本越高。
- ✓ 制震系統。

影響營建成本因素

➤ 建築設計：

- ✓ 天井設計。
- ✓ 外牆設計多層皮：鋁包版、金屬隔柵、石材.....。
- ✓ 平面、外觀設計越簡單，每建坪造價越低。

➤ 建材設備：

- ✓ 國產、進口。
- ✓ 一級廠、二級廠。
- ✓ 一級品牌、二級品牌。

➤ 施工品質：

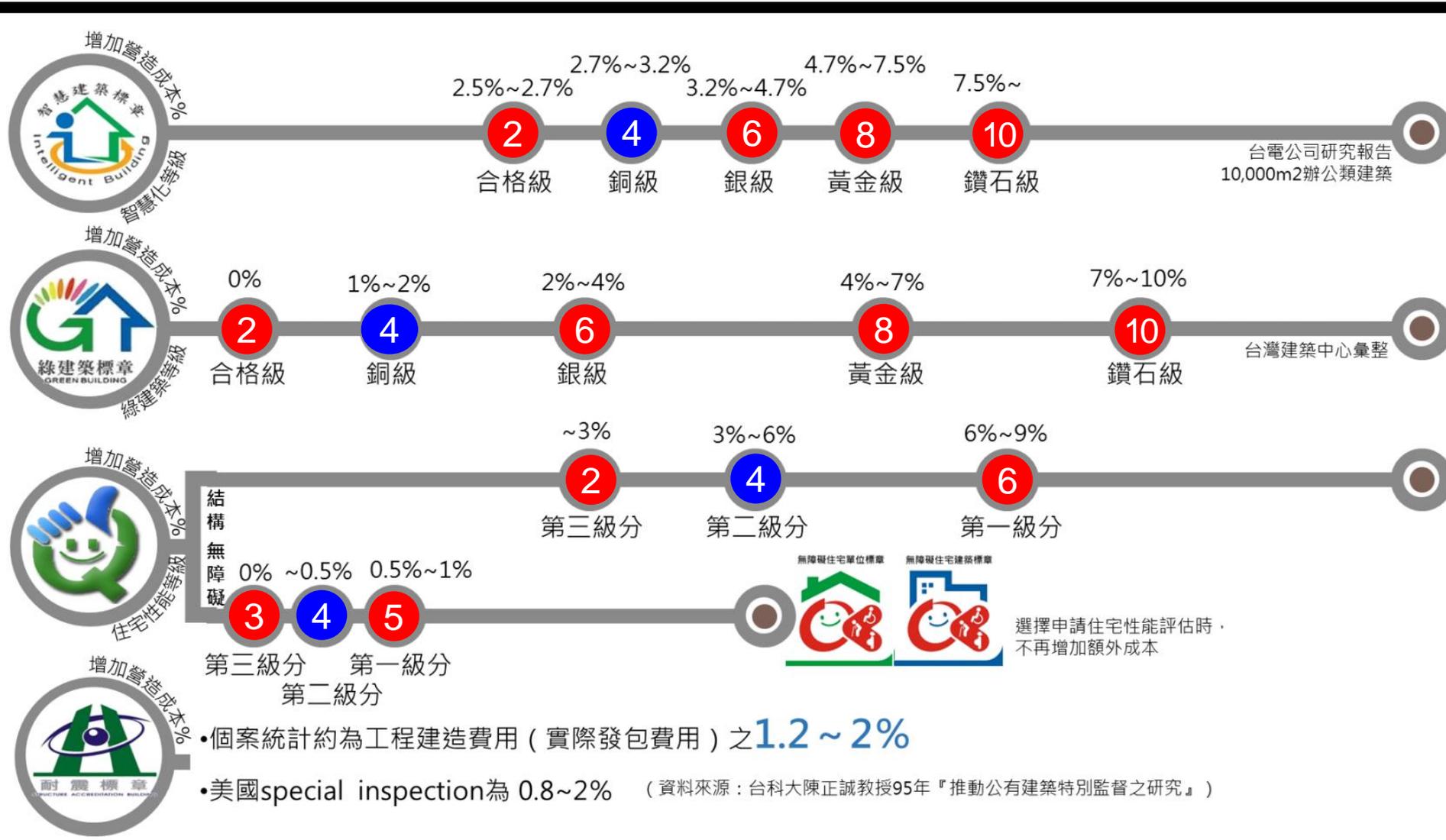
- ✓ 營造廠等級。
- ✓ 施工規範、施工工序。

➤ 容積獎勵：

- ✓ 無成本：原容大於法容、危險建物、基地退縮、時程獎勵、規模獎勵、產權複雜整合。
- ✓ 有成本：耐震設計、智慧建築標章、綠建築標章、無障礙設計、捐贈都市發展基金。



都更條例及危老條例各項容積獎勵成本分析表



資料來源：台灣建築中心 2018.01.05 都市危險及老舊建築物加速重建分享簡報

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



更新後房地總價值

內政部不動產交易實價查詢服務網 → 「不動產買賣」 或 「預售屋買賣」
<https://lvr.land.moi.gov.tw/>

內政部不動產交易實價查詢服務網 首頁 資料下載及申請 舊版網站 相關連結 支援服務 線上客服

1

買賣查詢 租賃查詢 預售屋查詢 預售屋建案備查

縣市: 鄉鎮市區: 房地 建物 土地 車位 社區名稱: 交易期間: 111 年 4 月 至 112 年 4 月 止 搜尋 地圖搜尋 進階條件

1. 查詢不正常時，可以先執行清除瀏覽器暫存後再試(提供您清除步驟參考) [\[連結\]](#)

最新消息

- 112年05月21日 5月21日提供登記日期(非交易日期)自112年5月1日至112年5月10日之買賣案件，及申報日期自112年4月1日至112年4月10日之租賃案件，及交易日期自112年4月1日至112年4月10日之預售屋案件查詢及下載，若系統查無您的案件資料或資料有誤，請洽案件管轄地政事務所確認登錄內容。
- 110年12月09日 實價申報不實判刑 提醒按實申報
 新北市一名曲姓男子於103年7月以3440多萬購買位於新北市深坑地區的土地，登錄7000萬元，法院依使公務員登載不實罪判刑處拘役55日。(臺灣臺北地方法院 110 年度易字第 531 號刑事判決) [連結](#)
- 110年07月06日 謊報實價登錄遭詐財 投資客、地政士起訴 [連結](#)
- 110年06月23日 本系統自110年7月1日起提供完整地號與門牌之不動產成交資訊個案查詢，民眾如有批次資料需求者，歡迎於「不動產成交案件實際資訊資料供應系統」免費下載完整門牌之開放資料 (Open Data) 或付費下載完整門牌及坐標之批次資訊。 [連結](#)
- 110年05月10日 本系統為配合內政部資安規範，已於110年5月18日起轉換為新版本操作介面，若要使用舊版請點此 [連結](#)
- 110年04月28日 若需評估所居住地區之地質情形、耐震程度等資訊，請連結中央地質所之山崩與地滑、活動斷層、土壤液化潛勢等地質敏感資料網站 [連結](#)
- 110年05月03日 實價申報不實判刑 提醒按實申報
 臺中市游姓屋主於107年11月以510萬元售屋，因不欲他人知悉成交價格偏低，與欲向銀行取得較高額貸款之陳姓買方謀議簽訂成交價630萬之買賣契約，共同委由不知情之地政士申報不實價格，使公務員將此不實資訊登載並揭露。110年3月經法院判決共同犯刑法使公務員登載不實罪，處拘役55日，判決書 [連結](#)



更新後房地總價值

591房屋交易網 → 「實價登錄」或「新建案」
https://www.591.com.tw

591 高檔住宅 全新上線

品牌升級 / 獨家影音 / 建案開箱 / 星級服務

1

高檔住宅 新建案 中古屋 租屋 店面 辦公 廠房土地 **實價登錄**

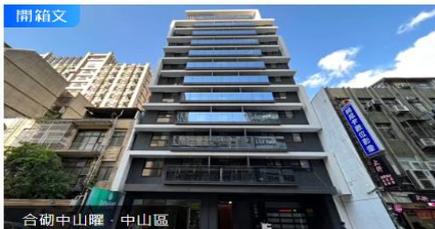
台北市 ▾ 請輸入社區名或街道 **Q 搜尋**

幫我賣屋/出租 電話隱私保護 · 即時市場行情 · 千萬經紀人專業服務 **NEW** >

搶先體驗 >

主題建案

與你分享個性化主題個案

| 開箱文 | 捷運周邊 | 明星學區 | 精選議利宅 |
|---|---|---|-------|
| <p>開箱文</p>  <p>鉅興藏 · 中山區</p> <p>開箱文 台北市中山區鉅興藏看屋心得 (價格...)</p> <ul style="list-style-type: none"> 環境: 「鉅興藏」位於市區靜巷內, 距學校、... 規劃: 純住家社區、零店面; 梯戶比1:2, 屬低... 環境: 位單行巷道, 車輛出入略不便。 | <p>開箱文</p>  <p>合砌中山曜 · 中山區</p> <p>開箱文 台北市中山區合砌中山曜看屋心得 (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> 環境: 「合砌中山曜」周遭商圈成熟, 各式商... 交通: 鄰近雙捷運站, 通勤便利。 環境: 附近人車多, 非寧靜住宅環境。 | <p>開箱文</p>  <p>首岳 · 大同區</p> <p>開箱文 台北市大同區首岳看屋心得 (價格+...)</p> <ul style="list-style-type: none"> 環境: 「首岳」位舊市區, 旁鄰大賣場, 近夜... 規劃: 基地面積逾千坪, 市區少有逾千坪大基... 環境: 位舊市區, 周邊新舊建築混處, 市容較... | |



更新後房地總價值

樂居網 → 「實價登錄」或「待售房屋」或「區域房價」
<https://www.leju.com.tw/>

樂居LEJU

實價登錄 ▾

買房 ▾

NEW

賣屋

最新活動

樂居筆記

房市影片

樂居驗屋

廣告合作

登入 | 註冊

樂居：最好用的實價登錄網站

最新消息：111.08.25實價登錄數據更新(詳情請點我)

1

實價登錄

待售房屋

區域房價

縣市選擇 ▾

請輸入社區、路段、地址...

亞昕森中央

坐擁中庭花園 坐享濕地公園 | 新莊副都心 | 28-51坪



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



3大實價登錄平台比較！哪個網站最好用？

JGB Smart Property → 所有系列 → JGB部落

<https://www.jgbsmart.com/help/post/announcement3>

| 查詢方式 | 內政部實價登錄 | 樂居 | 591 |
|--------|---------|----|-----|
| 區域查詢 | ✓ | ✗ | ✓ |
| 捷運宅查詢 | ✗ | ✗ | ✓ |
| 畫圈範圍查詢 | ✓ | ✗ | ✓ |
| 嫌惡設施查詢 | ✗ | ✗ | ✓ |
| 地標種類查詢 | ✓ | ✗ | ✗ |

| 分類查詢 | 內政部實價登錄 | 樂居 | 591 |
|-------|---------|----|-----|
| 預售屋查詢 | ✓ | ✓ | ✓ |
| 建物查詢 | ✓ | ✓ | ✓ |
| 土地查詢 | ✓ | ✗ | ✗ |
| 車位查詢 | ✓ | ✗ | ✗ |

| 其他功能 | 內政部實價登錄 | 樂居 | 591 |
|---------|---------|----|-----|
| 周圍設施資料 | ✓ | ✗ | ✓ |
| 基地街景 | ✗ | ✓ | ✗ |
| 圖層切換 | ✓ | ✗ | ✗ |
| 面積、距離量測 | ✓ | ✗ | ✗ |

| 社區查詢 | 內政部實價登錄 | 樂居 | 591 |
|--------|---------|----|-----|
| 歷年平均單價 | ✗ | ✓ | ✓ |
| 歷年成交量 | ✗ | ✓ | ✓ |
| 新屋成交價 | ✗ | ✓ | ✗ |
| 熱搜社區 | ✗ | ✗ | ✓ |
| 房型差價 | ✗ | ✗ | ✓ |
| 生活圈比較 | ✗ | ✓ | ✗ |
| 議價率 | ✗ | ✗ | ✓ |

資料來源：JGB Smart Property 租房雲端管理平台

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

都市更新事業實施主體

實施者

(實施都市更新事業之政府機關(構)、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構)

公辦都市更新

- 1.政府主管機關自行實施或委託都更事業機構。
- 2.同意其他機關(構)為實施者 #12、 #21

自行實施

公開評選
委託實施

劃定應實施更新地區
範圍內公有土地達到一定面積或比例

民間自辦都市更新

(私有土地及合法建物所有權人)

委託都更事業機構
#26

依公司法設立之股份有限公司
(整建維護：不在此限)

都市更新會
#27

都市更新會設立
管理及解散辦法

投資型
實施者

管理型
實施者

都市更新會
(核准立案)

以一家公司擔任實施者
不宜二家公司共同擔任

都市更新會與更
新事業機構不能
同時擔任實施者

都市更新事業實施主體

| 比較項目 | 自組更新會 | 委託事業機構 (代理實施者) | 委託建商實施 |
|------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| 成立條件 | 依照都市更新會設立 與解散辦法規定辦理 | 取得土地及合法建築物 所有權人之事業計畫同意比例門檻 | |
| 執行運作 | 理事會、會員大會決議 委託專業機構專案輔導 | 委託專業機構專案管理 並提案經地主會議決選 | 建商主導規劃執行方案 經地主認同後統籌執行 |
| 團隊聘任 | 更新會遴選 | 代理實施者遴選 | 建商聘任 |
| 資金來源 | 自行籌資（提供現金或各自辦理房地抵押融資） | | 建商出資自辦融資 |
| 前期資金 | 所有權人自行負擔 申請政府規劃費補助 | 所有權人自行負擔 | 建商自行負擔 |
| 資金管理 | 資金委由銀行信託專戶管理 | | |
| 品牌效益 | 購屋者考量品質、專業、售後服務、品牌效益 | | 依建商信譽品牌實績別 |
| 權益負擔 | 地主分回100%，銷售款項須優先償還 | | 地主共同負擔折價抵付 |
| 風險承擔 | 利潤及風險由所有權人承受 | | 利潤及風險由建商承受 |

影響重建可行性因素



單元範圍內建物型態是否均質：

土地的使用分區分布狀況 / 建物面積與土地面積比值 / 各棟建築物的樓層數



房地持有之狀況：

屋地是否同人 / 有無違章占用戶 / 是否有地上物



建築物使用現況：

一樓是住家或店面 / 是否有地下室 / 法定空地違章 / 頂樓是否有加蓋情形



地區房地產狀況：

房價高低 / 產品的市場性

| 建物樓層 | 案例一 | | | | 案例二 | | | |
|------|-------|------|---------|------|-----------|------|-----------|------|
| | 更新前 | | 更新後 | | 更新前 | | 更新後 | |
| 1F | 1.86% | 1.56 | 468,000 | 1.25 | 1,080,000 | 1.00 | 1,540,000 | 1.43 |
| 2F以上 | 1.19% | 1.00 | 373,700 | 1.00 | 579,000 | 1.00 | 936,000 | 1.62 |

肆、都更與危老條例的差異

都更、危老哪一個比較好？ 1 / 4

| 項目 | 都更條例 | 危老條例 |
|------|------------------|--|
| 適用範圍 | 符合劃定單元指標 | <p>1.危險建築物：</p> <p>(1)經建築主管機關依建築法或災害防救法相關法令通知限期拆除、逕予強制拆除者。</p> <p>(2)結構安全性能評估結果未達最低等級者。</p> <p>2.老舊建築物：</p> <p>屋齡30年以上，經耐震安全性能評估未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備。</p> <p>※簡化合法建築物認定程序：</p> <p>已登記產權，但未領得使照或合法房屋證明之老舊建物。</p> |
| 基地面積 | 須符合各縣市政府更新單元劃定基準 | <p>1.沒有面積大小限制。</p> <p>2.可以合併鄰接建築物基地或土地辦理。</p> <p>3.合併面積得納入容積獎勵計算，但限定在1,000m²內。</p> |

都更、危老哪一個比較好？ 2 / 4

| 項目 | 都更條例 | 危老條例 |
|--------------|--|--|
| 實施方式 同意比率 | <ol style="list-style-type: none"> 1.協議合建： 土地及合法建物所有權人100%同意 2.權利變換： 多數決同意，可扣除公有地及條例第24條項目。 3.部分協議合建+部分權利變換： 80%以上同意部分採協議合建 + 其餘部分權利變換方式。 4.委託興建 5.其他 | <ol style="list-style-type: none"> 1.協議合建： 土地及合法建物所有權人100%同意 <p>※涉及國產署管有之公有土地： 依107.12.14「國家住宅及都市更新中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法」辦理。</p> |
| 申請人 | <ol style="list-style-type: none"> 1.實施者： A.都市更新事業機構(股份有限公司) B.都市更新會 2.出資者：與實施者協議 | <ol style="list-style-type: none"> 1.起造人： A.法人(機構) B.自然人 |
| 計畫書 | 自劃更新單元範圍檢討書、事業概要、事業計畫、權利變換計畫 | 重建計畫 |
| 容積獎勵 額度上限 | <ol style="list-style-type: none"> 1.基地1.5倍之基準容積 2.原建築容積+0.3倍之基準容積。 3.1.2倍之原建築容積 4.1.3倍之原建築容積 | <ol style="list-style-type: none"> 1.基地1.3倍之基準容積 或 1.15倍之原建築容積。 2.時程獎勵 + 規模獎勵合計上限為基準容積10%。 |

都市更新建築容積獎勵上限 (四擇一)



【原建築容積高於基準容積者】

容積獎勵上限：原建築容積 + 0.3倍基準容積

【原建築容積未超過基準容積者】

容積獎勵上限：1.5倍基準容積



【原建築容積高於基準容積者】

容積獎勵上限：1.2倍原建築容積

【海砂屋或耐震能力不足者】

容積獎勵上限：1.3倍原建築容積

危老條例容積獎勵上限 (二擇一)

時程獎勵+規模獎勵

獎勵容積

獎勵上限:原建築容積 15%

原建築容積



時程獎勵+規模獎勵

獎勵容積

獎勵上限:基準容積 30%

基準容積

原建築容積**高於**基準容積者，容積獎勵上限為原建築容積**1.15**倍

原建築容積**未超過**基準容積者，容積獎勵上限為基準容積**1.3**倍

都更、危老哪一個比較好？ 3 / 4

| 項目 | 都更條例 | 危老條例 |
|----------|--|--|
| 建蔽率放寬及限制 | <p>《條例#65》 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。 但建蔽率放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。</p> | <p>建蔽率放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。</p> |
| 稅賦減免 | <ol style="list-style-type: none"> 更新期間地價稅免徵。 更新後地價稅及房屋稅減半徵收2年且經直轄市縣(市)主管機關同意者，得延長至喪失所有權止，但以10年為限。 權利變換方式者，土地增值稅免徵或減徵40%。 權利變換方式者，契稅免徵或減徵40%。 所有權人與實施者因協議合建辦理產權移轉，經主管機關同意者，土地增值稅及契稅減徵40%。 | <ol style="list-style-type: none"> 條例施行後五年內提出申請適用。 重建期間免徵地價稅。 重建後地價稅及房屋稅減半徵收2年 重建前合法建築物所有權人為自然人重建後未移轉所有權者，房屋稅減半徵收得延長至喪失有權止，並以10年為限。 <p>※無土地增值稅及契稅免徵或減徵。</p> |

都市更新、危老重建稅賦及減免獎勵規定

| 類 型 | 都市更新 | 危老重建 |
|-------|---|---|
| 房屋稅 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 更新後減半徵收2年。 ✓ 減半徵收2年內未移轉者，得延長10年。 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 重建後減半徵收2年。 ✓ 減半徵收2年內未移轉者，得延長10年。 |
| 地價稅 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 更新期間免徵。 ✓ 更新後減半徵收2年。 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 重建期間免徵。 ✓ 重建後減半徵收2年。 |
| 申請期限 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 房屋稅延長減半徵收十年，申請期限至113年1月31日。 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 111年5月9日前申請重建者，得減免徵收地價稅及房屋稅。 |
| 土地增值稅 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 權利變換： <ol style="list-style-type: none"> 1. 抵付權利變換共同負擔部分免徵。 2. 權利變換土地第一次移轉減徵40%。 3. 權利變換領取現金補償者免徵或減徵40%。 ✓ 協議合建：原所有權人與實施者間辦理產權移轉時，減徵40%。 | 無 |
| 契稅 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 權利變換： <ol style="list-style-type: none"> 1. 抵付權利變換共同負擔部分免徵。 2. 權利變換土地第一次移轉減徵40%。 ✓ 協議合建：原所有權人與實施者間辦理產權移轉時，減徵40%。 | 無 |

都更、危老哪一個比較好？ 4 / 4

| 項目 | 都更條例 | 危老條例 |
|------|--|---|
| 經費補助 | <p>《中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知》</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.擬訂事業計畫及權利變換計畫有關費用。 2.補助對象：都市更新會。 3.補助上限：800萬元 <ol style="list-style-type: none"> A.都市更新事業計畫：500萬元。 B.權利變換計畫：300萬元。 <p>《桃園市協助民間推動都市更新補助辦法》</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.依都市更新條例第10、11條劃定之都市更新單元，並以實施重建者為限。 2.補助對象：都市更新會。 3.補助上限：340萬元或360萬元 <ol style="list-style-type: none"> A.成立都市更新會： <ol style="list-style-type: none"> (1)無擬訂事業概要者：40萬元。 (2)有擬訂事業概要者：60萬元。 B.更新事業計畫階段：150萬元。 C.權利變換計畫階段：150萬元。 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 耐震能力初步評估： <ol style="list-style-type: none"> 1.總樓地板面積未達3,000m²者：每棟12,000元 2.總樓地板面積3,000m²以上者：每棟15,000元。 3.評估機構審查費，每棟1,000元。 ➤ 耐震能力詳細評估： <ol style="list-style-type: none"> 1.每棟不超過評估費用之30%或40萬元。 ➤ 審查機構審查費用： <ol style="list-style-type: none"> 1.初評結果未達最低等級，每棟6,000元。 2.詳細評估補助評估費用15%，但每案補助上限不得超過20萬元。 ➤ 危老重建計畫書： <ol style="list-style-type: none"> 1.提具重建計畫並經報核者，每案補助55,000元為上限。 |

中央都更基金補助

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111年5月25日內授營更字第1110808704號函)



營建署
自主更新補助專區

| 處理方式 | 重建 | 整建、維護 |
|---------------|---|--|
| 申請 基地條件 | 屋齡達 30年 以上者之合法建築物 | 屋齡達 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.擬訂都市更新事業計畫經費 (含更新會行政作業費) 2.擬訂權利變換計畫經費 | 1.規劃費： (1)擬訂都市更新事業計畫經費 (2)建物耐震能力詳細評估經費 (3)結構補強設計經費 2.工程費： (1)建築物外牆修繕及周邊環境整理 (2)增設電梯 (3)結構補強 |
| 其他規定 | 1.重建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.基地面積逾3,000m 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。 5.應確認符合直轄市、縣(市)主管機關更新單元劃定基準，續提執行機關審查。 | |

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

桃園市協助民間推動都市更新重建補助辦法



桃園市補助金額核算方式

| 更新會階段 (無事業概要者：補助上限40萬) (有事業概要者：補助上限60萬) | | 更新事業計畫階段 (補助上限150萬元) | | 權利變換計畫階段 (補助上限150萬元) | | |
|---|-------|-------------------------|------|-------------------------|------|-----|
| 1 | 更新會籌組 | 30% | 簽訂契約 | 20% | 簽訂契約 | 20% |
| 2 | 更新會立案 | 70% | 報核 | 30% | 報核 | 30% |
| 3 | | | 發布實施 | 50% | 發布實施 | 50% |

※ 如有經桃園市政府認定須拆除重建之高氯離子及放射性汙染建築物，其補助上限各得提高新臺幣10萬元。

都更轉軌危老

內政部營建署109年04月15日 研商會議記錄

主旨

已核定之都市更新案範圍內涉及都市及危險老舊建築物加速重建計畫案執行疑義研商會議

說明

- 一、有關核定都市更新事業計畫及危老重建計畫之行政處分能否同時存在1節，經與會代表討論結果如下：
 - (一) 按行政處分之精神及行政程序法第110條規定，行政處分之效力在未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者前，具有存續力、制約力，行政機關所為之前後行政處分應不得自相矛盾，後處分應以不牴觸前處分為前提。
 - (二) 鑒於都市更新條例（下稱本條例）與都市危險及老舊建築物加速重建條例（下稱危老條例）係屬不同開發許可途徑，其法源、申請要件、受理及審查程序雖不相同，惟其申請許可目的均係為了處理危險或老舊建築物之重建事宜。因此，對同一個建築基地範圍內，核定都市更新事業計畫與核准危老重建計畫之兩者行政處分應屬互斥，無法同時存在。

都更轉軌危老

內政部營建署109年04月15日 研商會議記錄

說明

- 二、承上，倘有都市更新事業計畫已核定在案，主管機關得否再予受理危老重建計畫申請與核准1節，應由主管機關審酌其可行性、公益性及所有權人與利害關係人意願及權益影響等因素後，依危老條例施行細則第6條規定程序辦理。
- 三、至於已核定之都市更新事業計畫得否廢止及其法源依據1節，考量該行政處分係因實施者取得多數所有權人同意之前提下提出申請所為之決定，現如因考量辦理時程、容積獎勵等因素擬改依危老條例申請重建，依臺北市政府之說明，係由實施者取得更新單元範圍內全體所有權人之同意，提出申請廢止原核定之計畫，考量本條例之立法意旨，尚非法所不許，應請主管機關綜合考量相關利害關係人之意願及權益保障後，作成廢止與否之決定。

已核定或審議中之都市更新事業計畫案範圍內，申請人就部分或全部土地提出建造執照申請，其准駁疑義

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：徐子宏
聯絡電話：02-87712908
電子郵件：ah9842@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國110年1月12日
發文字號：營署更字第1101001856號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：



主旨：關於已核定或審議中之都市更新事業計畫案範圍內，申請人就部分或全部土地提出建造執照申請，其准駁疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復奉交下貴府109年12月4日府授都新字第1097026677號函。
- 二、查都市更新條例（下稱本條例）第42條第1項規定略以，更新地區劃定或變更後，地方主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。次查同條例第54條第1項規定略以，實施權利變換地區，地方主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔及建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。另查建築法第35條規定，地方主管建築機關，對於申請建造執照或雜項執照案件，認為不合法規定或基於本法所發布之命令或「妨礙當地都市計畫或區域計畫有關規定」者，應將其



臺北市政府 1100112



AAAA1100101620

第 1 頁，共 2 頁



不合條款之處，詳為列舉，依第33條所規定之期限，1次通知起造人，令其改正。另按行政處分之精神及行政程序法第110條之規定，行政處分之效力在未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者，具有存續力，合先敘明。

三、旨揭所詢疑義，其都市更新事業計畫（下稱事業計畫）若係屬於審議程序中，尚未發生行政處分效力之案件，且該地區範圍未有本條例第42條公告禁止限制事項，申請人提出建造執照申請，應無不可，地方主管建築機關得依建築法相關規定審核辦理。

四、至所詢，事業計畫已核定，其更新單元內另有申請人依建築法規定提出建造執照之申請，其申請範圍除有本條例第42條及第54條規定公告禁止事項之情形外，應由貴府審酌該建造執照案是否有建築法第35條條文所述「妨礙當地都市計畫或區域計畫有關規定」之個案事實、行政處分之精神及行政程序法第110條規定後，本於權責卓處。

正本：臺北市政府

副本：本署都市更新組、建築管理組



※事業計畫已核定後，更新單元範圍內不得再申請危老重建案；但是若事業計畫尚在審議程序中，地方主管機關得依建築法相關規定審核辦理。



第 2 頁，共 2 頁



課程結束×歡迎提問

