



112年度 桃園市自主更新教育訓練

桃園都市更新政策與法令

課程講師|蔡承勳

現 職|桃園市政府住宅發展處都市更新科正工程司

課程日期|112.12.20(三)

簡報大綱

壹、都市更新地區

貳、公辦都市更新

參、都市更新法令

肆、都更送審流程

伍、重建及整維補助

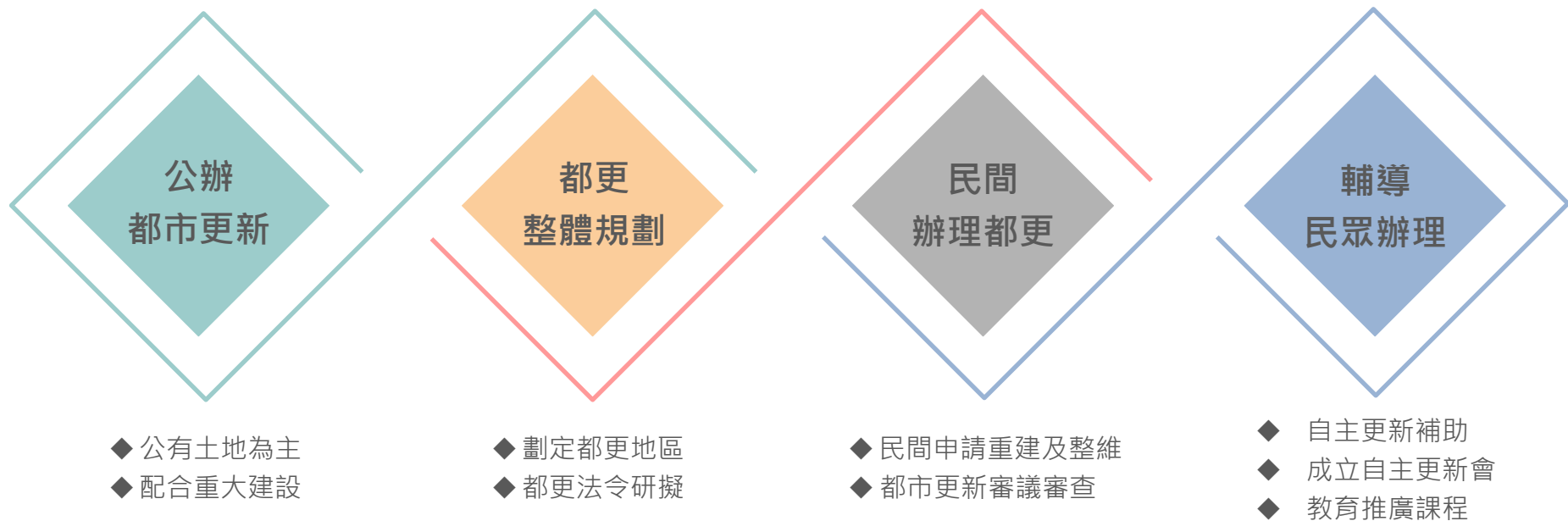
陸、老屋活化

柒、都更資訊查詢

講師簡歷

現職	桃園市政府住宅發展處都市更新科正工程司
學歷	國立臺北大學都市計劃研究所
經歷	桃園市政府住宅發展處都市更新科股長 桃園市政府住宅發展處都市更新科副工程司 桃園市政府住宅發展處都市更新科幫工程司 桃園市政府住宅發展處都市更新科工程員

桃園都市更新政策與法令



01 都市更新地區

桃園都市更新政策與法令

更新地區

編號	已劃定更新地區	發布日期
11	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	106.1.23
12	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	107.1.5
13	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	107.1.5
14	桃園市龜山區建國一村周邊都市更新地區	108.2.27
15	桃園市桃園區舊城區周邊都市更新地區	108.10.17
16	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	109.6.9
17	捷運綠線G09都市更新地區	109.12.31
18	捷運綠線G04-1、G04-3、G04-5都市更新地區	109.12.31
19	捷運綠線G31都市更新地區	109.12.31
20	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



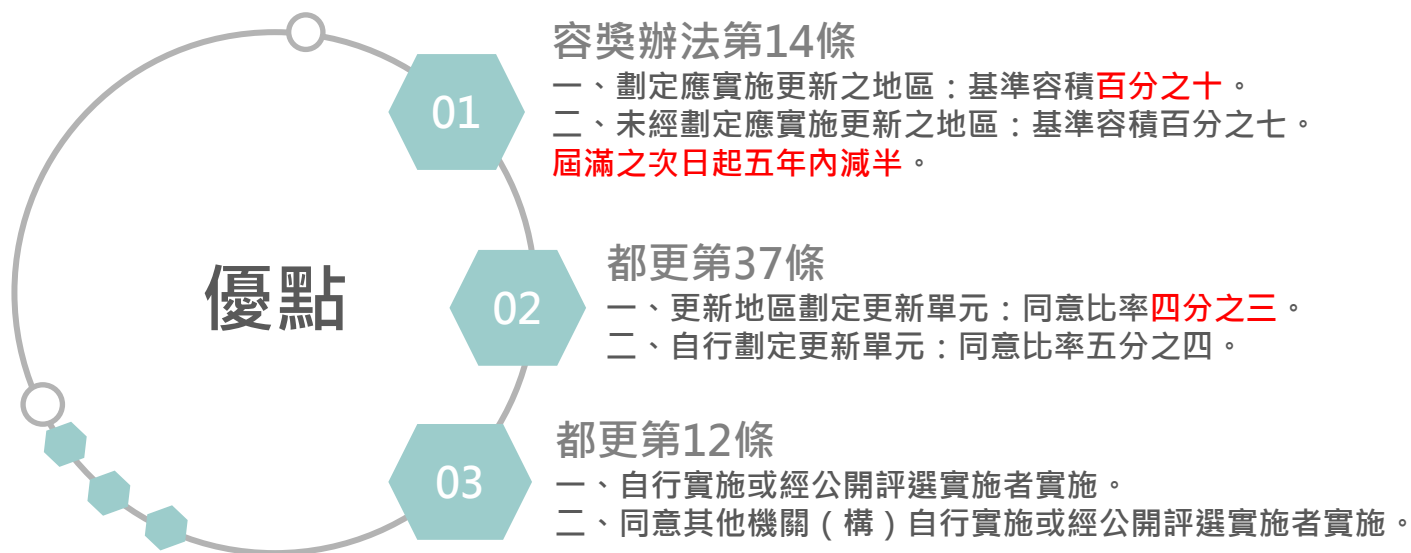
編號	已劃定更新地區	發布日期
1	楊梅草湳坡段埔心小段(埔心營區)更新地區	102.11.6
2	中壢新明市場更新地區	97.4.11
3	中壢老街溪兩側更新地區	100.10.27
4	中壢火車站周邊更新地區	101.2.29
5	內壢火車站周邊更新地區	101.2.29
6	桃園正發大樓及永和市場周邊更新地區	97.1.29
7	桃園火車站周邊更新地區	101.2.29
8	桃園市東門市場周邊更新地區	97.4.11
9	桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊更新地區變更都市更新計畫(配合正光路公辦都更)	104.9.18 110.1.11
10	中壢家商周邊都市更新地區	105.2.18



民眾提議劃定

桃園都市更新政策與法令

更新地區



02 公辦都市更新

桃園都市更新政策與法令

- ▲ 招商前置作業中
- ▲ 已簽約及規劃施工中
- ▲ 市府自行擔任實施者



桃園都市更新政策與法令

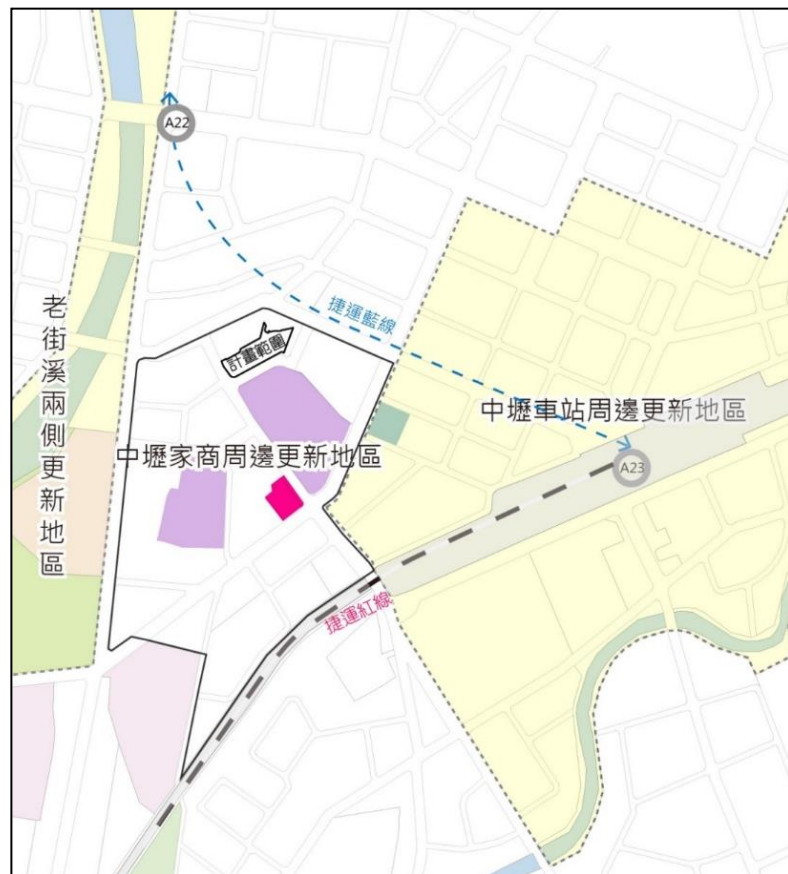
公辦都更-中興巷

計畫基地

- 位置：中壢國小北側。
- 範圍：桃園市中壢區興南段中壢老小段100地號等10筆土地。
- 面積：3,059平方公尺。
- 使用分區：商業區(容積率 380%、建蔽率80%)。
- 更新地區：位屬「中壢家商周邊都市更新地區」範圍內(105.02.16公告)。
- 土地權屬：公有100%。

基地現況

- 已開工。
- 預計113年完工。



桃園都市更新政策與法令

公辦都更-中興巷

桃園市首件都市更新招商案例

- 106年6月23日辦理招商公告。
- 106年8月31日召開甄審委員會議進行綜合評選，由「昇陽建設企業股份有限公司」獲選為最優申請人。
- 108年11月核定事業計畫、權利變換計畫。



公益設施規劃

- 派出所、集會所、樂齡學習中心。



桃園都市更新政策與法令

公辦都更-東門段

計畫基地

- 位置：成功路二段、朝陽街一段、鎮江街，所圍之區域。
- 範圍：桃園市桃園區東門段208-1地號等14筆土地。
- 面積：3,449平方公尺。
- 更新地區：位屬『桃園市桃園區東門段177-1地號等167筆土地都市更新地區』(106.01.23公告)。
- 土地權屬：公有87.82%，私有12.18%。

基地現況

- 已開工
- 預計113年完工。



桃園都市更新政策與法令

公辦都更-東門段

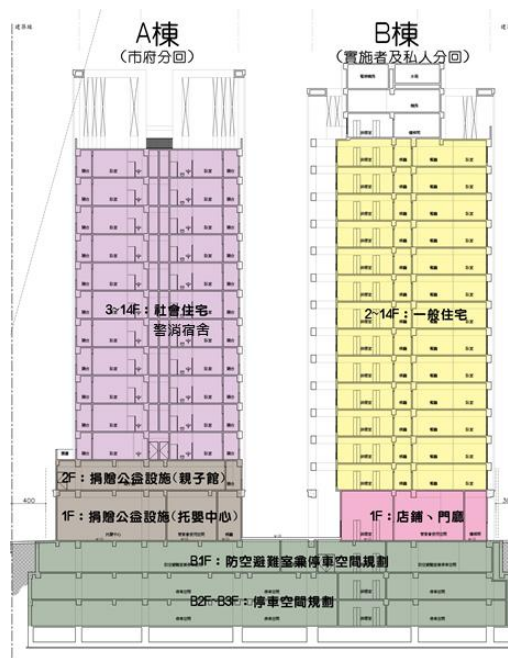
桃園區第2件都市更新招商案例

- 107年1月8日辦理招商公告。
- 107年5月29日召開甄審委員會議進行綜合評選，由「立信工營造股份有限公司」獲選為最優申請人。
- 109年4月核定事業計畫、權利變換計畫。



公益設施規劃

- 武陵派出所中繼辦公地點



桃園都市更新政策與法令

公辦都更-復興路

計畫基地

- 位置：復興路、民生路、安樂街、朝陽街二段所圍街廓內。
- 範圍：桃園市桃園區桃園段武陵小段31地號等19筆土地。
- 面積：2,663平方公尺。
- 使用分區：商業區(容積率380%、建蔽率80%)。
- 更新地區：位屬「桃園縣桃園火車站周邊更新地區都市更新計畫」(101.2.29公告)。
- 土地權屬：公有62.59%，私有37.41%。

基地現況

- 停車場、機車維修店及餐飲店使用。
- 預計113年1月開工



桃園都市更新政策與法令

公辦都更-復興路

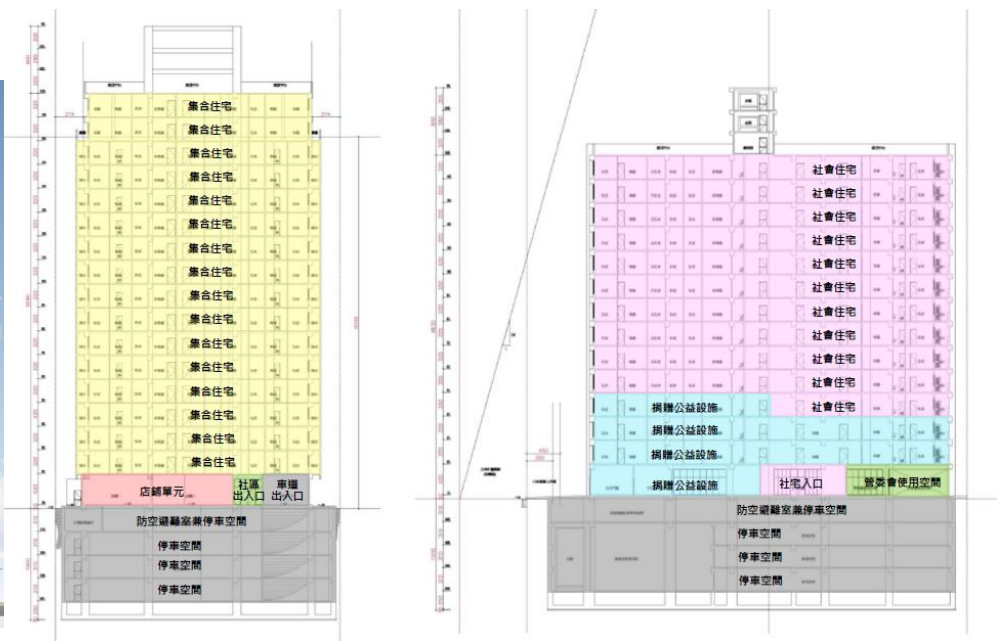
桃園區第3件都市更新招商案例

- 109年7月31日召開評選委員會議進行綜合評選，由「立信工營造股份有限公司」獲選為最優申請人。
- 112年7月核定事業計畫、權利變換計畫。



公益設施規劃

- 衛生局辦公室。



桃園都市更新政策與法令

公辦都更-正光路警察宿舍

計畫基地

- 位置：桃園地方法院西南側。
- 範圍：桃園區中正段1209地號及法政段1222地號等17筆土地。
- 面積：8,490.24平方公尺。
- 使用分區：第二種住宅區(容積率240%、建蔽率60%)。
- 更新地區：位屬「擬定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」(104.9.14公告)。
- 土地權屬：公有90.23%，私有9.77%(122人)。

基地現況

- 已開工。
- 預計116年完工。



公辦都更-正光路警察宿舍

- ❑ 109年7月啟動規劃設計。
- ❑ 110年5月報核。
- ❑ 111年4月核定事業計畫、權利變換計畫。



A棟社會住宅

B棟社會住宅

C棟警政大樓

62.0m

64.2m

社會住宅

公益設施公共區域

停車空間

住宅機車停放區

住宅汽車停放區

住宅汽車停放區

警政機車停放區

警政汽車停放區

警政汽車停放區

職務宿舍

警察局廳舍

停車空間

15F~16F 警察宿舍
12F~14F 安置戶
11F 警政會議室
辦公室
辦公室
家防中心
家防中心
婦幼警察隊
少年隊
交通大隊
交通大隊
交通大隊
交通大隊

4F~17F 社會住宅
3F 社會住宅無障礙戶
2F 公益設施
1F 社會住宅門廳

4F~17F 社會住宅
3F 社會住宅無障礙戶
2F 家防中心辦公室
1F 家防中心辦公室

550 1F
480 B1F
350 B2F
350 B3F

290 R3F
290 R2F
320 R1F
340 17F
340 16F
340 15F
340 14F
340 13F
340 12F
380 11F
420 10F
420 9F
420 8F
420 7F
420 6F
420 5F
420 4F
420 3F
420 2F

桃園都市更新政策與法令

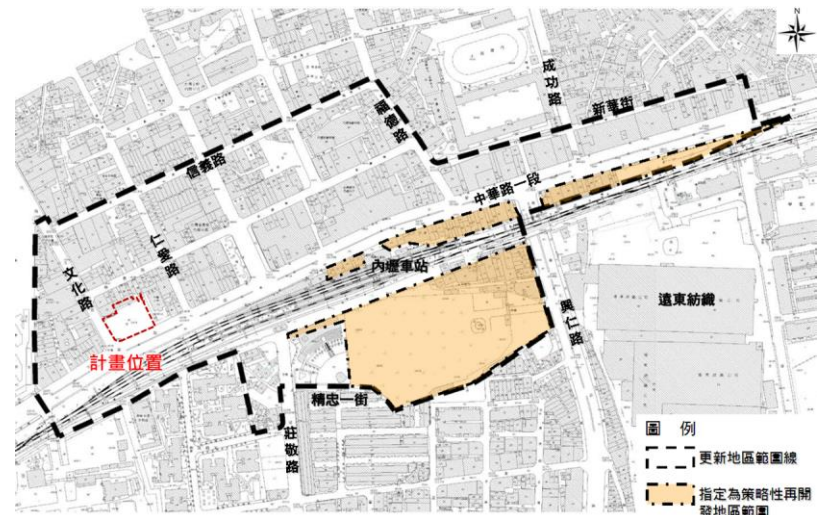
公辦都更-內壢第三市場

計畫基地

- 位置：中壢區中華路一段、文化路路口，距內壢火車站約300公尺。
- 範圍：桃園市中壢區仁愛段1047地號等14筆土地。
- 面積：2,212平方公尺。
- 使用分區：商業區(容積率380%、建蔽率80%)。
- 更新地區：位屬「擬定桃園縣內壢火車站周邊更新地區都市更新計畫」(101.2.29公告)。
- 土地權屬：公有76.94%，私有23.06%。

基地現況

- 停車場、便利商店
及住宅使用。



桃園都市更新政策與法令

公辦都更-內壢第三市場

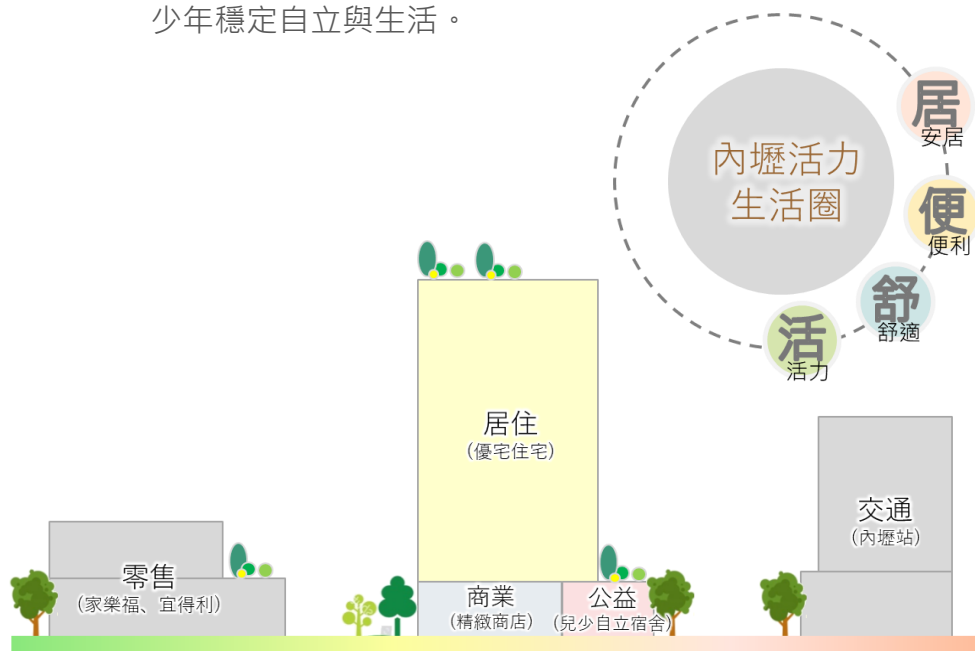
招商歷程

- 110年3月起辦理四次公告招商。
- 111年10月19日召開評選委員會議進行綜合評選，由「立信工營造股份有限公司」獲選為最優申請人。



公益設施規劃

- 兒少自立宿舍：提供自立少年住宿，充實入住少年自身自立生活技能，提供適合之輔導升學、職業適應，促進少年穩定自立與生活。



桃園都市更新政策與法令

公辦都更-大湳森林公園北側

計畫基地

- 位置：八德區大湳森林公園北側，東臨重慶街53巷、北臨和平路、南臨介壽路133巷及重慶街。
- 範圍：桃園市八德區大華段117-2地號等66筆土地。
- 面積：4,496.56平方公尺。
- 使用分區：住宅區、園道用地、公園用地
- 更新地區：位屬「變更八德(大湳地區)都市計畫(配合機關地(機六)暨周邊土地開發計畫)案」(草案)。
- 土地權屬：公有99.10%，私有0.90%。

基地現況

- 住宅、店鋪。



桃園都市更新政策與法令

公辦都更-大湳森林公園北側

桃園市第2件市府自行實施案例

- 112年9月自辦公聽會。
- 預計112年12月報核。

公益設施規劃



桃園都市更新政策與法令

公辦都更-新民立體停車場

計畫基地

- 位置：桃園區新民街、民權路路口，距桃園火車站約500公尺。
- 範圍：桃園市桃園區桃園段長美小段232等4筆土地。
- 面積：3,333平方公尺。
- 使用分區：商業區(容積率380%、建蔽率80%)。
- 更新地區：位屬「桃園舊城區都市更新計畫」(108.10.18公告)。
- 土地權屬：公有100%。

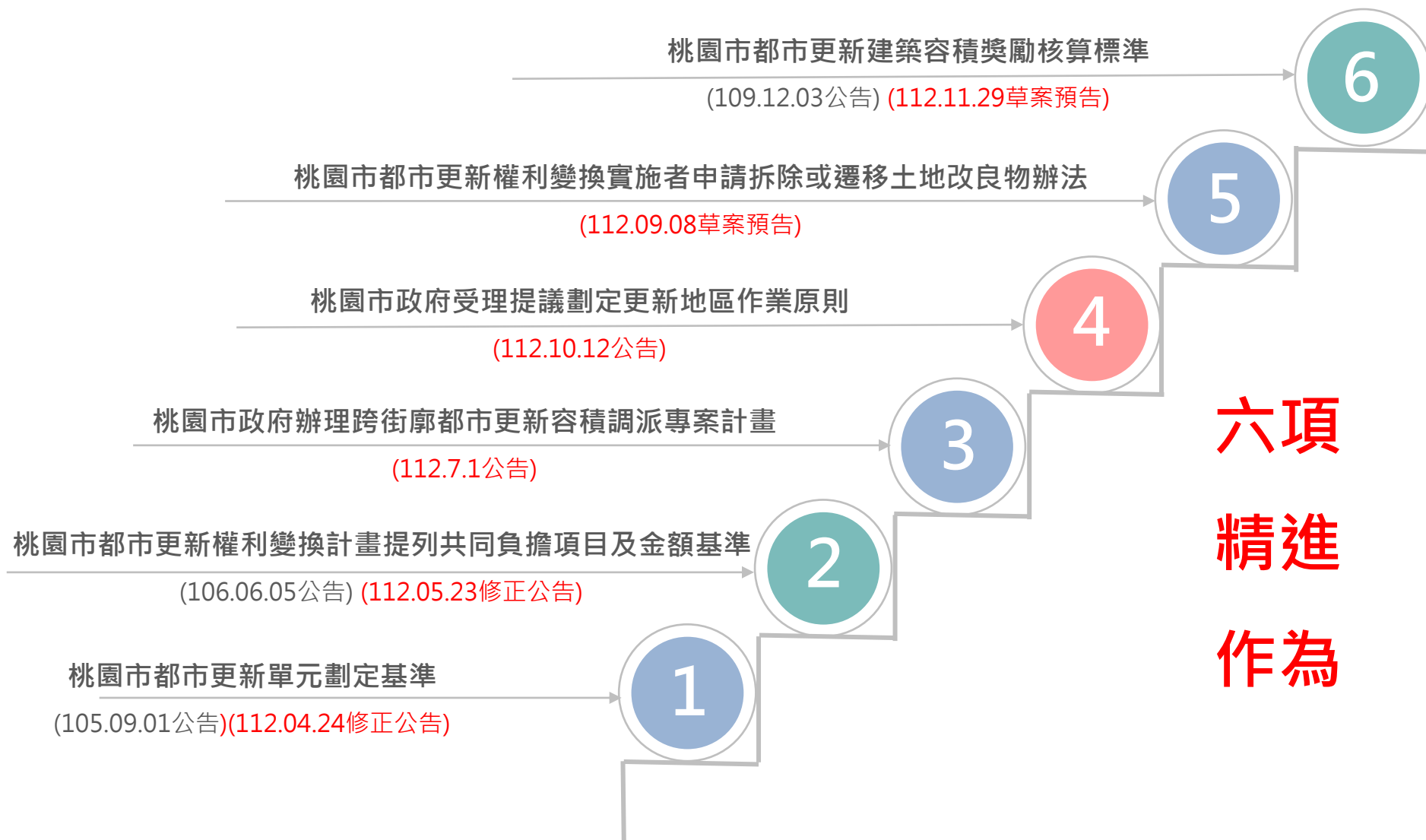
基地現況

- 圖書館、長青學苑、停車場(皆已停用)。



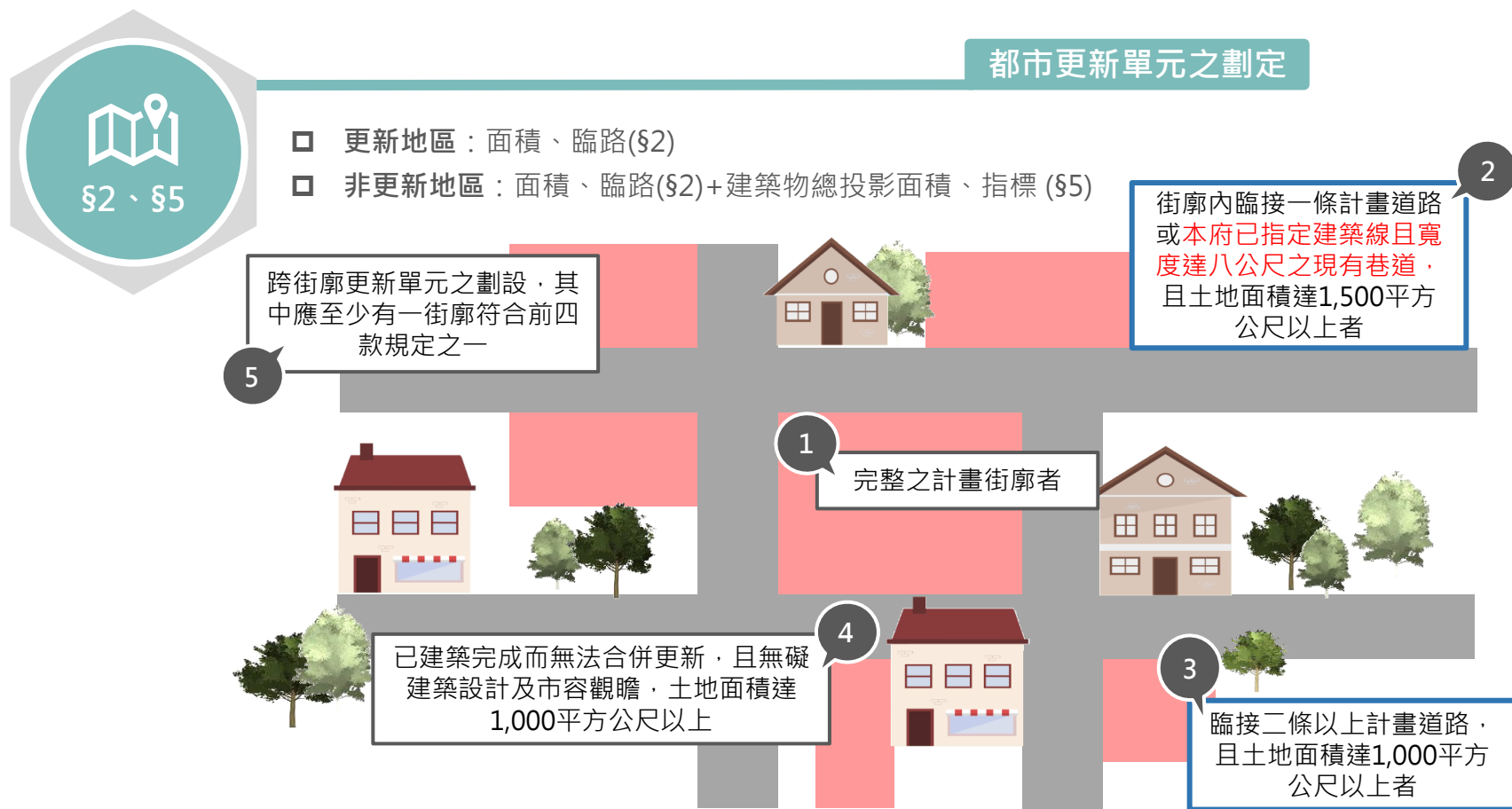
03 都市更新法令

桃園都市更新政策與法令



桃園都市更新政策與法令

更新單元劃定基準



桃園都市更新政策與法令

更新單元劃定基準



§3、§4

相鄰土地規定

經本府劃定為應實施**都市更新之地區**，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，除應符合前點之規定外，並應以**不造成相鄰土地無法單獨建築為原則**。(§3)

無法依前項原則辦理者，**應先徵詢街廓內相鄰土地及合法建築物所有權人參與更新之意願**，並辦理協調會，於擬具都市更新事業概要或事業計畫報核時，併同檢附意願證明及協調結果，依規定申請實施都市更新事業。

前項協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請本府協調之。

未經本府劃定為應實施**都市更新之地區**，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元時，**不得造成相鄰土地無法單獨建築**。(§4)

自行劃定更新單元毗鄰土地之建築物已建築完成，且達三十年以上者，申請人應依前點第二項規定程序辦理，如更新單元範圍仍有爭議，則提送本市都市更新及爭議處理審議會審議。

桃園都市更新政策與法令

更新單元劃定基準



非更新地區檢討指標

未經本府劃定為應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，應符合下列規定：(§5)

申請實施都市更新事業者，除應符合第二點規定外，更新單元內之建築物及地區環境應符合附表所列規定**指標達二項**以上，並於都市更新事業概要或事業計畫內載明。但位於**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，所指車站得就已公告都市計畫作為認定）**八百公尺範圍內**，僅須符合附表所列**指標一項**。

更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式，並符合第二點及前點規定： $A0/A1 \geq 1/2$ 。

A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。

A0：**屋齡達三十年**之合法建築物坐落之基地面積或投影面積及中華民國八十五年八月十五日前建造完成之違章建築總投影面積。

更新單元位於**保護區**、**農業區**、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之**山坡地**，**不受理**其申請。

桃園都市更新政策與法令

更新單元劃定基準

項次	指標
一	更新單元內屋齡達三十年以上，窳陋且屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上(檢附建築師或專業技師簽證、或經專業機構辦理鑑定)。
一一	更新單元內屋齡達三十年以上，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，其棟數比例達二分之一以上(檢附建築師或專業技師簽證，或經專業機構辦理鑑定)。
一二	更新單元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之棟數比例達二分之一以上(經專業機構辦理鑑定)。
四	更新單元內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面積比例達二分之一以上。
五	更新單元內合法建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上。
六	更新單元內計畫道路未徵收開闢之面積比例達二分之一以上。
七	更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。
八	更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者。
九	更新單元內四層以上之合法建築物棟數占更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。
十	更新單元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二分之一以上。

桃園都市更新政策與法令

更新單元劃定基準

危險建築除外條款

更新單元符合下列情形之一，並取得土地及合法建築物所有權人在五分之四以上，且其土地面積與合法建築物總樓地板面積達五分之四以上同意，且經本府核准者，得不受第二點至第四點、第五點第一款及第二款規定之限制：

- (一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。
- (二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。
- (三)合法建築物符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款規定。

前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。



危險老舊建物

合法建築物符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第二款及第三款所定結構安全性能評估，並經本府認定者，得不受第五點第一款及第二款規定之限制。

桃園都市更新政策與法令

更新單元劃定基準

整建或維護方式辦理

合法建築物全部以**整建或維護**方式辦理者，得不受第二點至第四點、第五點第一款及第二款規定之限制。



相關計畫應載明事項

本基準所列事項，應於都市更新事業概要中載明；其依都市更新條例第二十二條第二項逕行擬訂都市更新事業計畫辦理者，**應於都市更新事業計畫中載明**。

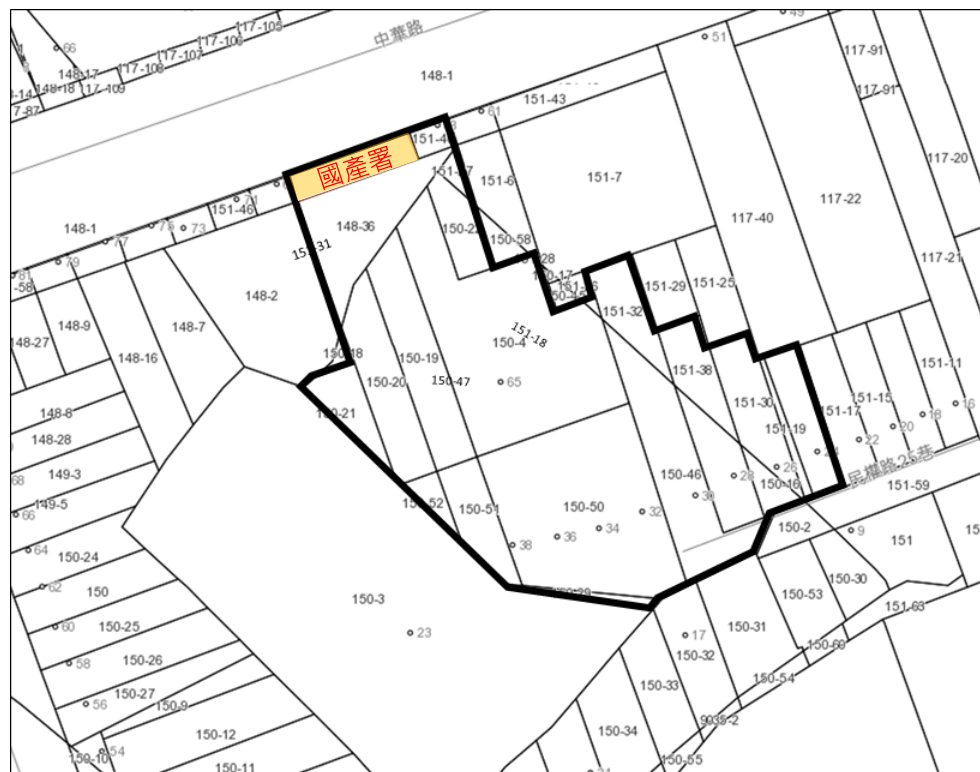
依都市更新會設立管理及解散辦法第三條第四款規定，已達都市更新條例第二十二條第二項前段規定之同意比率，申請核准籌組都市更新會時，即應依本基準所列事項載明。

桃園都市更新政策與法令

更新單元劃定基準

案例分析

- 都市更新事業計畫已核定。
- 位置：地位於中華路、民權路、民族路及復興路所圍街廓之西北側。
- 更新地區：位屬「桃園火車站周邊更新地區」範圍內。
- 公有土地：依都更46條規定，公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新。
- 僅需要檢討面積、臨路規定。



桃園都市更新政策與法令

都市更新建築容積獎勵辦法(108年5月15日修正)

□ 獎勵上限：

基準容積 1.5 倍

原容積+0.3倍基準容積

原容積1.3倍(經直轄市、
縣(市)主管機關認定屬
高氯離子鋼筋混凝土或耐
震能力不足而有明顯危害
公共安全)

(110.5.28修訂都市更新條例)

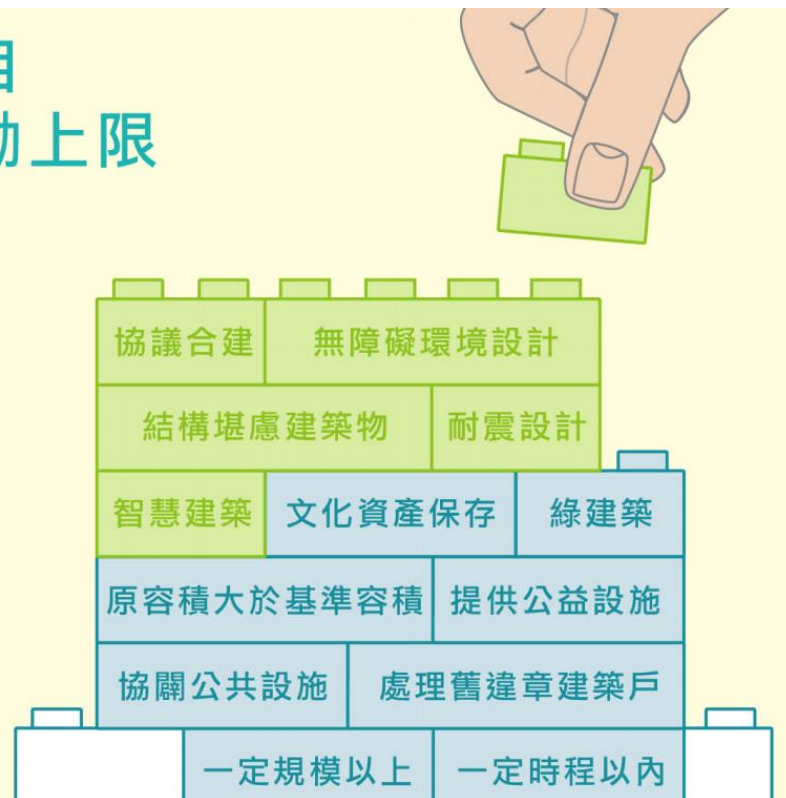
□ 地方容獎上限20%

多元獎勵項目 協助達到獎勵上限

十三項容積獎勵，可依個案
需求來申請獎勵。

除了這些獎勵項目，也授權
地方政府，可以因地制宜來
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



圖片來源：內政部國土署網站

桃園都市更新政策與法令

中央、本市現行、預告容積獎勵辦法之比較

以實際公告為準

中央(108.5.15公告)

原容積大於法定容積(10%)
限期拆除及結構安全(10%)
公益設施(30%)
協助開闢公設(15%)
文資保存維護(建物實際面積1.5倍)
申請綠建築(10%)
智慧建築設計(10%)
無障礙空間規劃(5%)
耐震設計(10%)
時程獎勵(10%)
規模獎勵(35%)
協議合建獎勵(5%)
舊違章建築戶(20%)

現行法規(109.12.3公告)

5年內加速辦理都更(5%)
(中華民國110年3月17日行政院院臺建字第1100005887號函告第2條規定無效)
報核時同意比例高(5%)
人行步道 (15%)
街角廣場
鼓勵老舊公寓更新(15%)
產權複雜案件整合(10%)
捐贈都發基金
公益設施係數
舊違章建築戶認定

預告修正(112.11.29公告)

報核時同意比例高(5%)
人行步道 (15%)
街角廣場
鼓勵老舊公寓更新(15%)
鼓勵老舊透天更新(5%)
產權複雜案件整合(10%)
捐贈都發基金
公益設施係數
舊建築自行整修再利用(20%)
舊違章建築戶認定

桃園都市更新政策與法令

容積獎勵核算標準(以實際公告為準)



報核時同意比例高

擬訂報核都市更新事業計畫之更新單元內私有土地與合法建築物所有權人數及所有權面積均超過十分之九者，得給予基準容積5%之獎勵。(適用非單一所有權人)

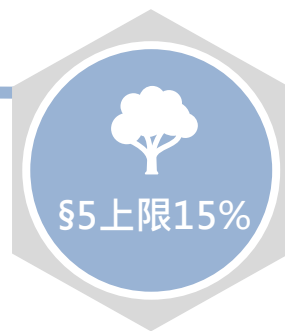
預告版：所有權人數應達十人以上，且其私有土地與合法建築物所有權人持有年限達五年以上者應超過二分之一。

留設街角廣場

基地留設無頂蓋街角廣場者，得給予容積獎勵，獎勵面積依其實際留設面積計算之，除不得與前條（留設人行步道）之獎勵面積重複外，其容積獎勵（與前條合計）合計不得超過基準容積15%。

前項街角廣場應設置於計畫道路或指定建築線之現有巷道轉角處並配合周邊無遮簷人行步道或騎樓整體規劃，其最小設置面積不得小於36平方公尺，最短邊長度不得小於6公尺。

預告版：得依實際留設面積乘以獎勵係數。



桃園都市更新政策與法令

容積獎勵核算標準(以實際公告為準)



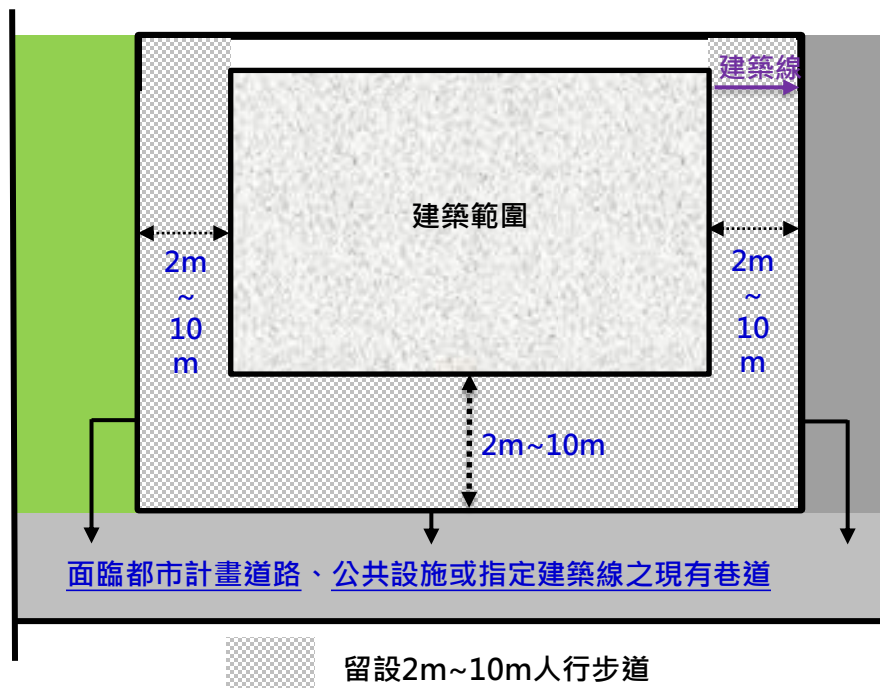
更新單元建築基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之現有巷道沿街面，**留設淨寬度2公尺以上之沿街步道開放空間，且具延續性者**，得給予容積獎勵。但超過10公尺部分不予獎勵。

前項容積獎勵上限不得超過基準容積**15%**，獎勵額度依扣除有關汽車出入口後之實際留設面積計算之。

沿街步道開放空間**寬度應大於各該都市計畫土地使用分區管制要點規定退縮距離再加1公尺**，始得申請第一項獎勵。

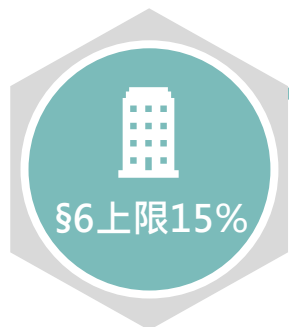
預告版：得依實際留設面積乘以獎勵係數。

人行步道獎勵



桃園都市更新政策與法令

容積獎勵核算標準(以實際公告為準)



鼓勵老舊公寓更新

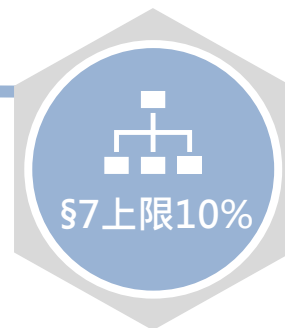
基地內合法建築物，樓層達四層樓以上，無電梯且屋齡達30年者，得給予容積獎勵：

基準容積260%以下：五層樓以上建物基地面積部分其獎勵額度以建築基地部分之基準容積15%為上限；四層樓建物基地面積部分其獎勵額度以建築基地部分之基準容積10%為上限。

基準容積超過260%：五層樓以上建物基地面積部分其獎勵額度以建築基地部分之基準容積9%為上限；四層樓建物基地面積部分其獎勵額度以建築基地部分之基準容積6%為上限。

產權複雜案件整合

產權級別計算：都市更新事業計畫申請報核日之 (門牌戶+土地所有權人+建物所有權人)÷3		獎勵額度
25以上未滿50		基準容積4%
50以上未滿100		基準容積6%
100以上未滿150		基準容積8%
150以上		基準容積10%



桃園都市更新政策與法令

容積獎勵核算標準(以實際公告為準)



捐贈都發基金獎勵

捐贈本市都市發展基金者，得給予容積獎勵：

- 一、捐贈都發基金金額 = 取得獎勵容積之基地價格 - 未取得獎勵容積之基地價格
- 二、捐贈都發基金所獲得容積獎勵額度前後地價評估，以土地開發分析法為主，並應參酌比較法或其他方法共同決定之，如無法以土地開發分析法評估者，應敘明理由並依不動產估價技術規則規定辦理。

公益設施獎勵

申請提供本市公告指定之社會福利設施或其他公益設施，得依下表規定獎勵係數計算獎勵容積：

項目	獎勵係數
社區式長期照顧服務機構、住宿式長期照顧服務機構、樂齡學習中心、社會住宅(面積600m ² 以上)、配合本府住宅政策指定之住宅單元(預告版)	1.8 2(預告版)
市民活動中心、親子館、托嬰中心、青創基地、社區公共托育家園、身心障礙福利設施	1.5 1.8(預告版)
其他經本府同意之公益設施	1.5

(中央都市更新獎勵容積辦法#7，其獎勵額度以基準容積百分之三十為上限。)



桃園都市更新政策與法令

容積獎勵核算標準(以實際公告為準)



處理占有舊違章

依容獎辦法第十七條規定，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，其舊違章建築戶之認定，以中華民國85年8月15日前建造完成，並檢附下列文件之一：

- 一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
- 二、門牌編釘證明。
- 三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
- 四、繳納水、電費憑證。
- 五、未實施建築管理地區建物完工證明書。
- 六、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

都市更新建築容積獎勵辦法第十七條

處理占有他人土地之舊違章建築戶，依都市更新事業計畫報核前之實測面積給予獎勵容積，且每戶不得超過最近一次行政院主計總處人口及住宅普查報告各該直轄市、縣（市）平均每戶住宅樓地板面積，其獎勵額度以基準容積20%為上限。

桃園都市更新政策與法令

容積獎勵核算標準(以實際公告為準) (預告版新增)



上限5%

鼓勵老舊透天更新

基地內合法建築物，樓層三層樓以下，無電梯且屋齡達三十年以上者，其基地面積超過更新單元面積二分之一以上，得給予基準容積百分之五之獎勵。

舊建築自行整修再利用



上限20%

依桃園市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫於更新單元內調出基地辦理舊建築自行整修再利用，應於都市更新事業計畫內載明舊建築自行整修再利用規劃設計說明、經營管理計畫、公益性、實施期程等內容，並承諾應經營十年以上者，得依下列規定給予調入基地容積獎勵：

- 一、樓地板面積二百五十平方公尺以上未達五百平方公尺者，得給予基準容積百分之五之獎勵。
- 二、樓地板面積五百平方公尺以上未達一千平方公尺者，得給予基準容積百分之十之獎勵。
- 三、樓地板面積一千平方公尺以上未達二千平方公尺者，得給予基準容積百分之十五之獎勵。
- 四、樓地板面積二千平方公尺以上者，得給予基準容積百分之二十之獎勵。

前項容積獎勵應簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫。保證金金額計算比照容獎辦法第十八條第二項規定辦理。

桃園都市更新政策與法令

跨街廓都更容積調派專案計畫



申請內容

申請期間

112年7月1日至116年6月30日止提出都市更新事業計畫申請報核。

申請條件

依都市更新法令實施都市更新事業之地區，且容積調入及調出基地需為同一都市更新單元辦理都市更新事業，並位於同一都市計畫主要計畫範圍內。

適用範圍

調出基地

1. 同意比率：**100%同意**。
2. 使用分區：住宅區、商業區及工業區之建築基地，其建築基地不得包含依法規指定建築線之現有巷道或現有通路。
3. 基地規模：**200 平方公尺**以上，有多處調出基地者亦應符合前項規定。
4. 臨路條件：應臨接**寬4公尺以上計畫道路**、或依法規指定建築線之現有巷道。

調入基地

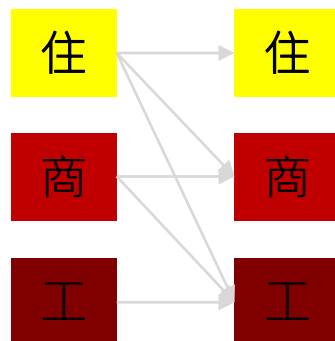
1. 同意比率：**依都更條例第37條**。
2. 使用分區：住宅區、商業區及工業區。
3. 基地規模：**2,000 平方公尺以上**或為完整街廓。
4. 臨路條件：應臨接**寬15公尺以上計畫道路**。

桃園都市更新政策與法令

跨街廓都更容積調派專案計畫



使用分區調派



執行機制

計算方式

調入基地移入調出基地之容積，商業區、工業區調整後之容積率不得超過調入基地原基準容積加給20%，住宅區調整後之容積率不得超過調入基地原基準容積加給30%：

公共設施用地：

$$\begin{aligned} \text{調入基地移入之容積} &= \frac{\text{事業計畫報核當期調出基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價}}{\text{調出基地之基準容積率}} \times \frac{\text{調出基地之基準容積率}}{\text{事業計畫報核當期調入基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價}} \times \text{調入基地之基準容積率} \end{aligned}$$

舊建築自行整修再利用：

$$\begin{aligned} \text{調入基地移入之容積} &= \frac{\text{事業計畫報核當期調出基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價}}{\text{調出基地之基準容積率}} \times \frac{\text{調出基地之未使用容積率}}{\text{事業計畫報核當期調入基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價}} \times \frac{\text{調出基地之基準容積率}}{\text{調入基地之基準容積率}} \end{aligned}$$

桃園都市更新政策與法令

受理提議劃定更新地區作業原則

都市更新條例第6條		本市作業原則	
第1款	建築物 窳陋且非防火構造 或 鄰棟間隔不足 ，有妨害公共安全之虞。	(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。
第2款	建築物 因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小 ，足以妨害公共交通或公共安全。	(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。
第3款	建築物 未符合都市應有之機能 。	(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。

桃園都市更新政策與法令

受理提議劃定更新地區作業原則

都市更新條例第6條		本市作業原則	
第4款	建築物 未能與重大建設配合 。	(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，所指車站得就已公告都市計畫作為認定）八百公尺範圍內。
第5款	具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護 ，或其周邊建築物未能與之配合者。	(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。
第6款	居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安 。	(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。
第7款	經偵檢確定遭受 放射性污染 之建築物。	(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。
第8款	特種工業設施有妨害公共安全之虞 。	(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。

提議劃定範圍應為完整街廓或面積達五千平方公尺以上。
但作業原則第十款規定之情形，不在此限。

桃園都市更新政策與法令

受理提議劃定更新地區作業原則

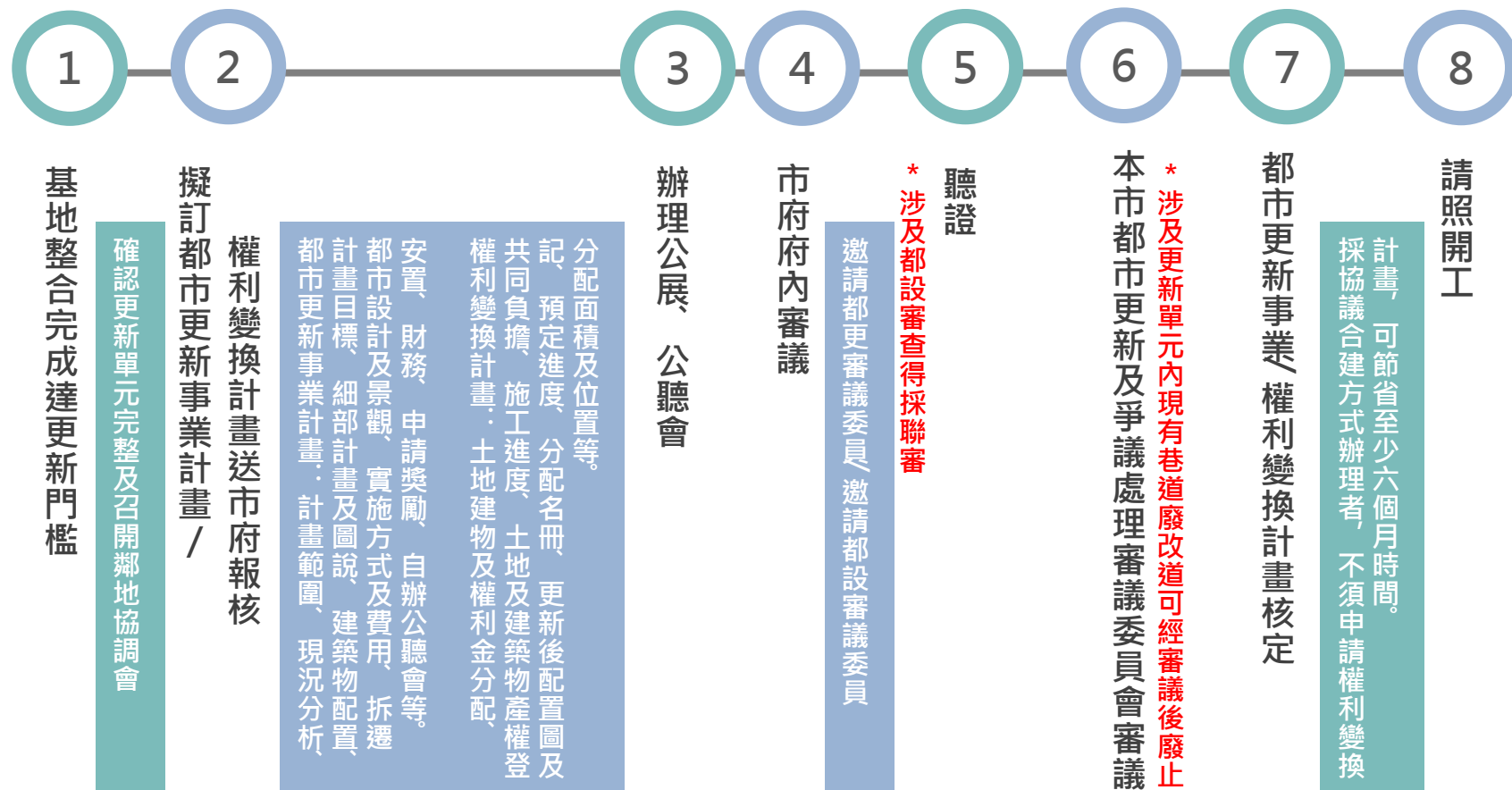
都市更新條例第7條		本市作業原則	
第1款	因 戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變 遭受損壞。	(一)	提議範圍內之建築物 經本府公告屬因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變 遭受損壞，應立即重建。
第2款	為 避免重大災害 之發生。	(二)	提議範圍內之建築物 屬於高氯離子鋼筋混凝土建築物 ，報經本府核准建議應修復補強或拆除。
第3款	符合都市危險及老舊建築物加速重建條例 第三條第一項第一款、第二款規定之建築物。	(三)	提議範圍內之建築物 依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理 結構安全性能評估 ，其結果為未達最低等級。

提議劃定範圍前項提議劃定範圍，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。

04 都更送審流程

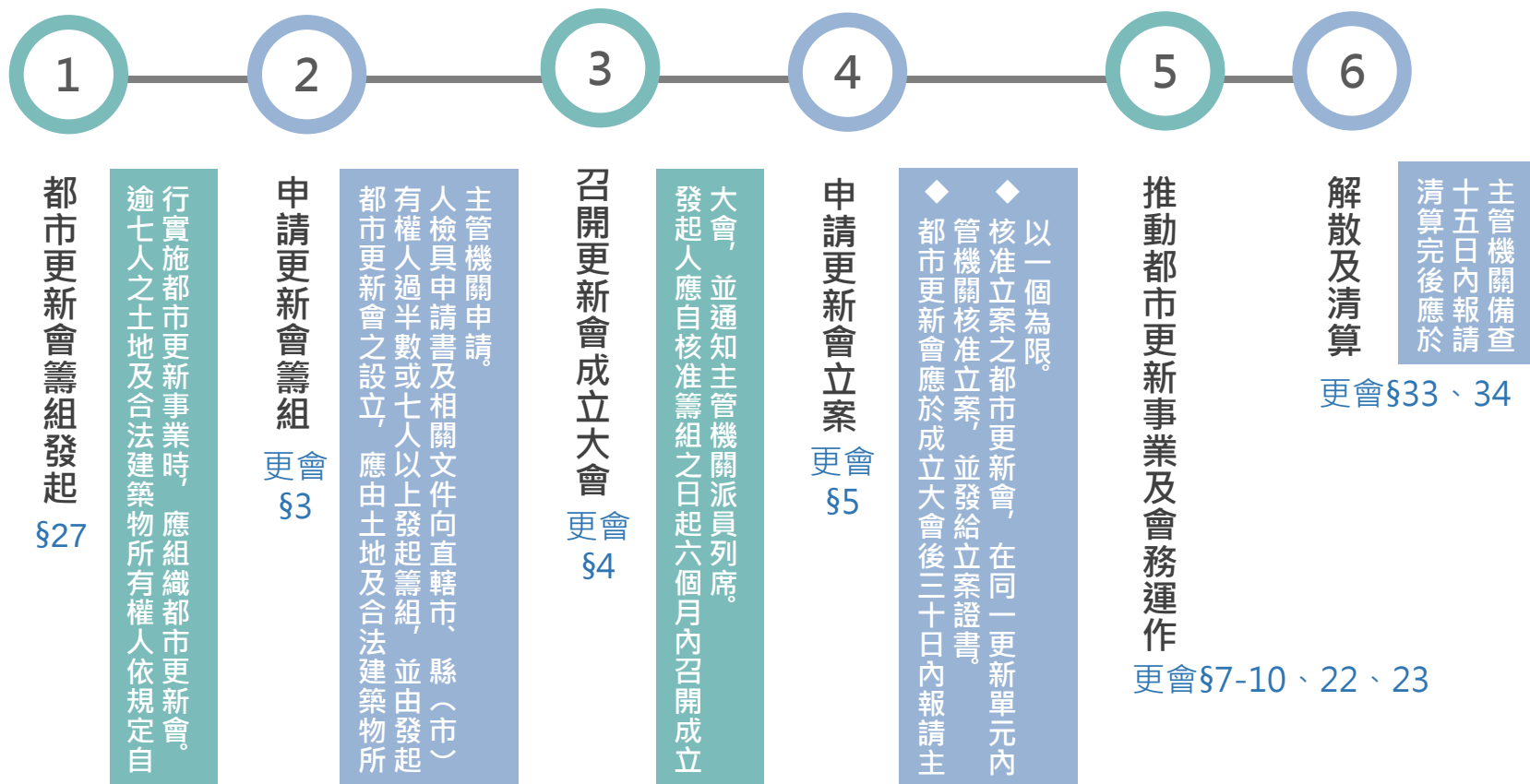
桃園都市更新政策與法令

送審流程-事業及權利變換計畫



桃園都市更新政策與法令

更新會籌組流程



桃園都市更新政策與法令

常見問題



重建注意事項

案件類型	常見問題
更新會籌組、立案	• 謄本缺漏或申請期限問題 • 土地謄本未列印建號 • 未檢附產權清冊 • 更新會章程疑義 • 同意比例有誤 • 同意書撰寫錯誤、有缺漏 • 未依本市都市更新單元劃定基準檢討 • 申請建築線 • 核定籌組後，未依限立案

05 重建及整維補助

桃園都市更新政策與法令

中央及桃園市都市更新重建及整建維護補助

補助單位	補助類型	法源依據
中央補助	重建	中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知
	整建維護	
市府補助	重建	桃園市協助民間推動都市更新重建補助辦法 桃園市危險建築物自行實施都市更新補助計畫
	安置	桃園市高氯離子鋼筋混凝土建築物自行實施都市更新 短期安置計畫

桃園都市更新政策與法令

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知(今年度已截止)



重建

補助條件及項目

補助條件

- 區域：
 - ◆ 位於都市計畫區內
 - ◆ 符合地方政府更新單元劃定基準
- 屋齡：30年以上合法建築物
- 對象：都市更新會

補助項目

- 規劃費：
 - ◆ 擬訂都市更新事業計畫
 - ◆ 擬訂權利變換計畫經費

桃園都市更新政策與法令

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知(今年度已截止)



重建

□ 規劃費：

- ◆ 擬訂都市更新事業計畫
- ◆ 擬訂權利變換計畫經費

補助額度

所有權人數	事業/權變計畫補助額度(新台幣)
50人以下	150萬元以下/100萬以下
超過50人，100人以下	每增加1人，再加計1萬5千元/1萬元
超過100人	每增加1人，再加計1萬元/5千元

【補助額度計算範例(事業計畫)】

所有權人為75人：

$150\text{萬元} + (75 - 50)(\text{人}) \times 1\text{萬}5\text{千元} = 150\text{萬元} + 37\text{萬}5\text{千元} = 187\text{萬}5\text{千元}$ 。

※補助上限：事業計畫500萬元 / 權變計畫300萬元,並不得超過實際採購金額。

桃園都市更新政策與法令

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知(今年度已截止)



整維

補助條件及項目

補助條件

- 區域：
 - ◆ 位於都市計畫區內
 - ◆ 符合地方政府更新單元劃定基準
- 屋齡：20年以上合法建築物
- 對象：都市更新會、公寓大廈管理委員會、都市更新事業機構

補助項目

- 規劃費：
 - ◆ 擬訂都市更新事業計畫
 - ◆ 結構補強設計
- 工程費：
 - ◆ 建築物外牆修繕
 - ◆ 增設電梯
 - ◆ 結構補強

必要施作

1. 建物立面修繕
2. 老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除
3. 空調、外部管線整理美化
4. 建築基地景觀綠美化
5. 屋頂防水及綠美化
6. 無障礙設施
7. 防墜設施
8. 其他必要工程

桃園都市更新政策與法令

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知(今年度已截止)



整維

規劃費

□ 擬訂都市更新事業計畫

地面層以上樓地板面積(m ²)	補助額度(新台幣)
5000m ² 以下	80萬元以下
超過5000m ² ，10000m ² 以下	每增加100m ² ，再加計1萬元
超過10000m ²	每增加100m ² ，再加計5千元

【補助額度計算範例】

地面層以上樓地板面積為7500m²：

$$80\text{萬元} + (7500\text{m}^2 - 5000\text{m}^2) / 100\text{m}^2 \times 1\text{萬元} = 105\text{萬元}$$

□ 結構補強設計：都市更新事業計畫費用50%或建築物耐震能力詳細評估報告

書所載補補強總工程費5%，擇一計算。

※補助額度不得超過實際採購金額

補助額度

桃園都市更新政策與法令

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知(今年度已截止)



整維

工程費

- ▣ 建築物外牆修繕及周邊環境整理



每平方公尺 **1,500元**
且總補助經費上限
為工程經費總額之**50%**

【補助額度計算範例(一般案件)】

地面層以上總樓地板面積為5000m²，總經費經核算為1000萬元，其補助額度上限為：

上限一：1000萬元*50%=500萬元

上限二：5000m²*1,500元=750萬元

取**最小補助額度**上限，故本範例補助額度上限為**500萬元**。

- ▣ 增設電梯：上限為本項工程經費45%

- ▣ 結構補強：上限為本項工程經費55%

施作部分樓地板面積(m ²)	補助額度(新台幣)
1500m ² 以下	每平方公尺補助上限為4000元
超過1500m ²	每平方公尺補助上限為3000元

※補助額度不得超過實際採購金額

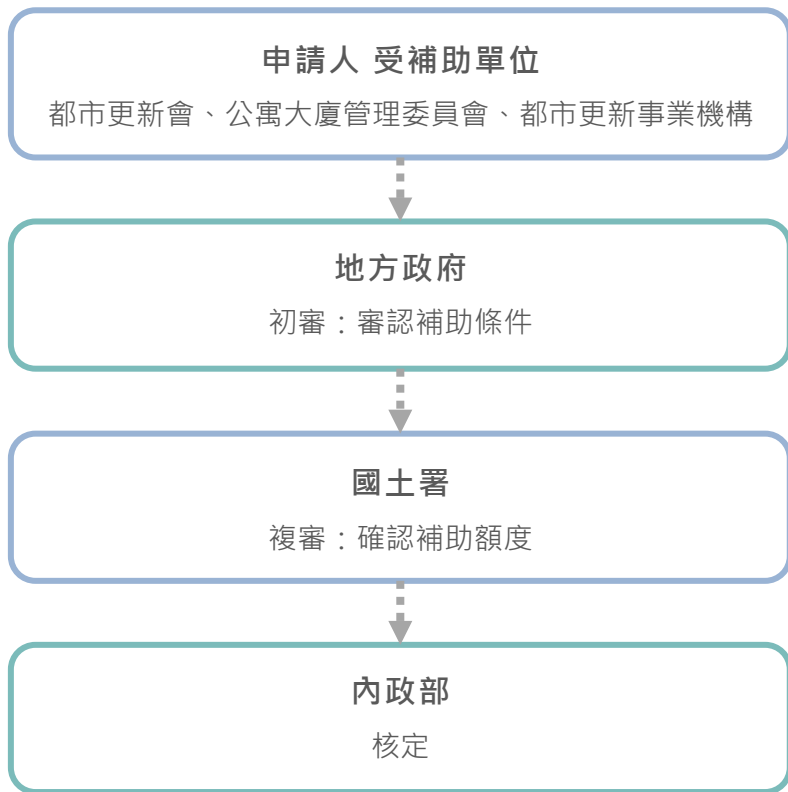
補助額度

桃園都市更新政策與法令

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知(今年度已截止)



申請流程



整建或維護應配合事項

- 突出外牆面鐵窗應一律拆除
- 實施工程完工後5年內不得任意變更

桃園都市更新政策與法令

桃園市協助民間推動都市更新重建補助辦法



申請資格

以都更條例第十條或第十一條劃定之更新單元，且以實施**重建**者為限。(§3)

依本辦法申請補助之申請人以下列為限：(§4)

- 一、都市更新會設立管理及解散辦法第三條規定**籌組都市更新會之發起人**。
- 二、都市更新事業概要經核准，且載明實施者為**都市更新會**者，其**申請人**。
- 三、依本條例第十五條經核准設立之**都市更新會**。

補助項目及額度

申請補助之項目及費用如下：(§5)

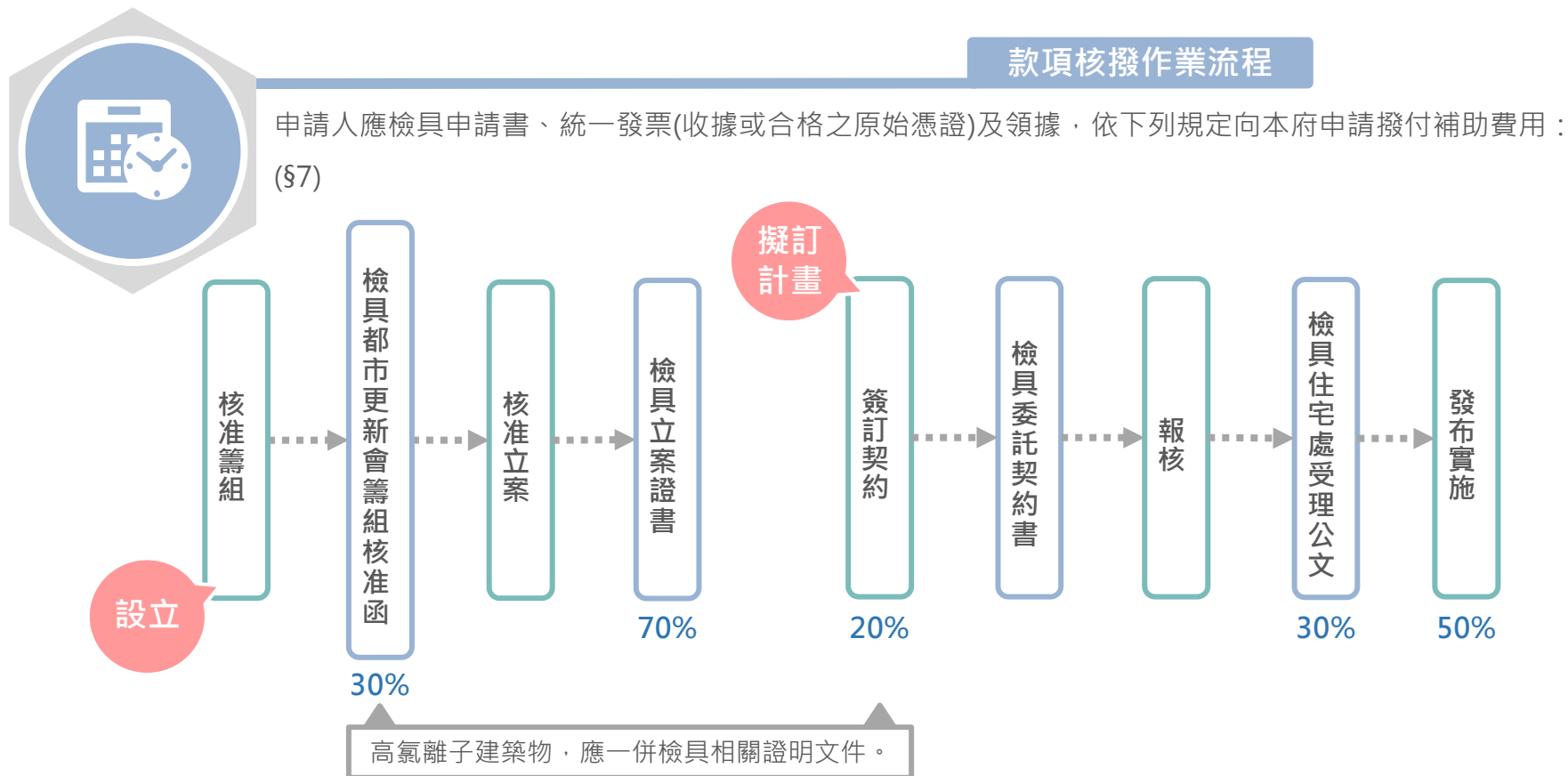
- 一、**都市更新會經核准籌組者**，其補助上限為新臺幣**60萬元**。但設立時**未擬訂都市更新事業概要者**，其補助額度上限為新臺幣**40萬元**。
- 二、經核准立案之都市更新會，**擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫**，經核定發布實施者，其補助上限**各為新臺幣150萬元**。
- 三、如有經本府認定須拆除重建之**高輻離子及放射性污染建築物**，其補助上限各得提高新臺幣**10萬元**。

同一更新單元之申請以一次為限。已接受本府或其他相關機關(構)補助者，不予補助。(§6)



桃園都市更新政策與法令

桃園市協助民間推動都市更新重建補助辦法



桃園都市更新政策與法令

桃園市危險建築物自行實施都市更新補助計畫



申請資格

桃園市屬本市「**危險建築物標的清冊**」之建築物，依都市更新條例核准立案之都市更新會。

補助項目及額度

本計畫補助項目為辦理都市更新事業規劃費，補助內容及金額如下：

□ 補助內容

- ◆ **擬訂都市更新事業計畫**經費（含更新會行政作業費）
- ◆ **擬訂權利變換計畫**經費。

□ 補助金額

本項補助金額依「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」第6點第3款之規定，經內政部核定補助案件，由本市相同經費補助。惟其補助金額（包含中央及地方各補助機關）**上限不逾辦理都市更新事業規劃總經費之45%。**



桃園都市更新政策與法令

桃園市高氯離子鋼筋混凝土建築物自行實施都市更新短期安置計畫



申請資格

本市高氯離子建築物所有權人或承租人，有居住事實者，並符合下列條件：

- 一、除自有或租有該高氯離子建築物外，家庭成員於基隆市、臺北市、新北市、桃園市、新竹市、新竹縣內均無自有住宅。
- 二、所有權人已簽署更新會同意書或事業計畫同意書(承租人無須檢附)。
- 三、經委託專業技師公會辦理鑑定，鑑定結果有居住安全之虞者。

申請期間

「社會住宅」安置依本府各社會住宅受理申請時間規定辦理；「包租代管」安置於計畫公告日起3年內可隨時受理申請。

自本計畫公告日起3年內受理申請「社會住宅」及「包租代管」短期安置方案，申請期間如有展延必要，得由本府另行公告之。



桃園都市更新政策與法令

案例介紹-申請重建補助(海砂屋-金山社區)

桃園市龜山區陸光段575地號等17筆土地

- 地點：龜山區光峰路、金山街(35戶)
- 土地/建物所有權人總數：38人/37人
- 土地/建物總面積：1,624m²/ 3,676m²
- 105年獲中央補助150萬元(事業計畫)、
109年獲中央補助100萬元(權利變換)。



陽台樓板鋼筋外露

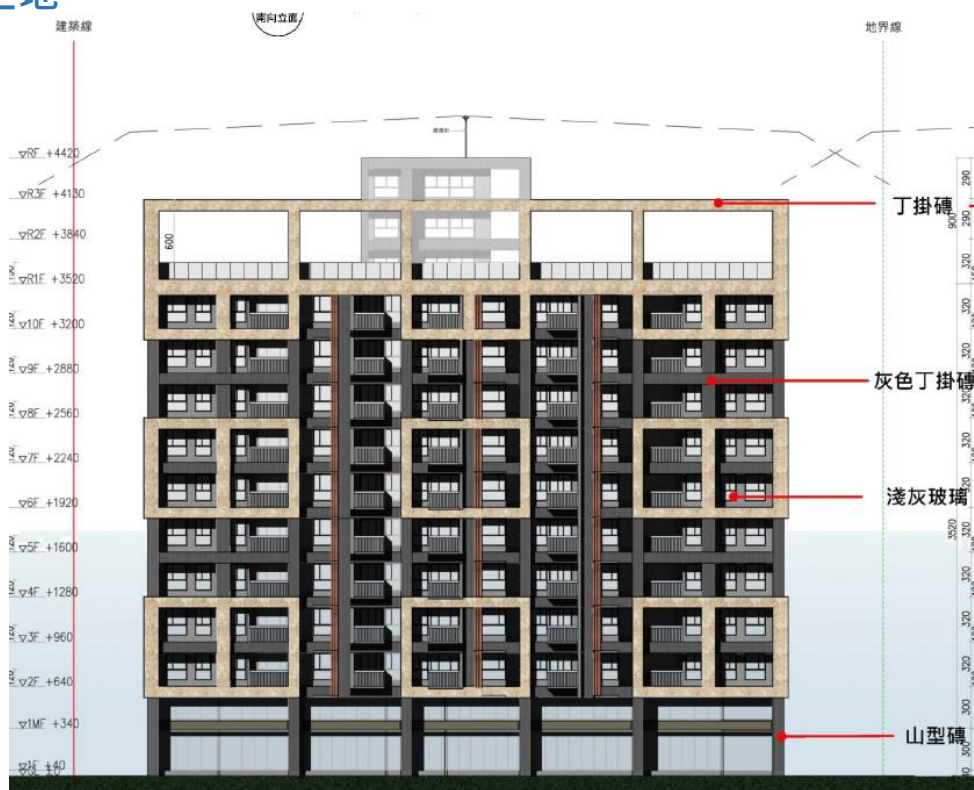


外牆磁磚剝落



內部樓板水泥剝落

事業計畫已於109年8月核定



地上11層，地下3層，共87戶

桃園都市更新政策與法令

案例介紹-申請重建補助(海砂屋-光峰社區)

桃園市龜山區陸光段558地號等17筆土地

- 地點：龜山區光峰路、金山街(75戶)
- 土地/建物所有權人總數：74人/72人
- 土地/建物總面積：2,548m²/ 6,993m²
- 106年獲中央補助187.5萬元(事業計畫)、109年獲中央補助124萬元(權利變換)。



事業計畫已於109年4月核定



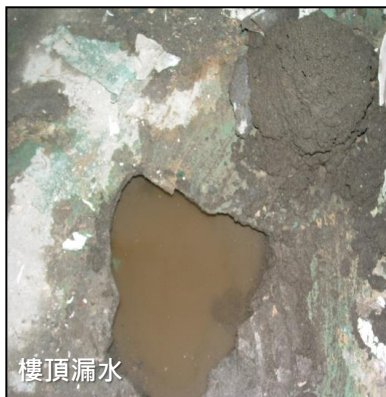
地上14層，地下2層，共113戶

桃園都市更新政策與法令

案例介紹-申請整維補助(宏國新城)

桃園市中壢區三座屋段舊社小段77-4地號1筆土地 (環西路二段300巷宏國新城)

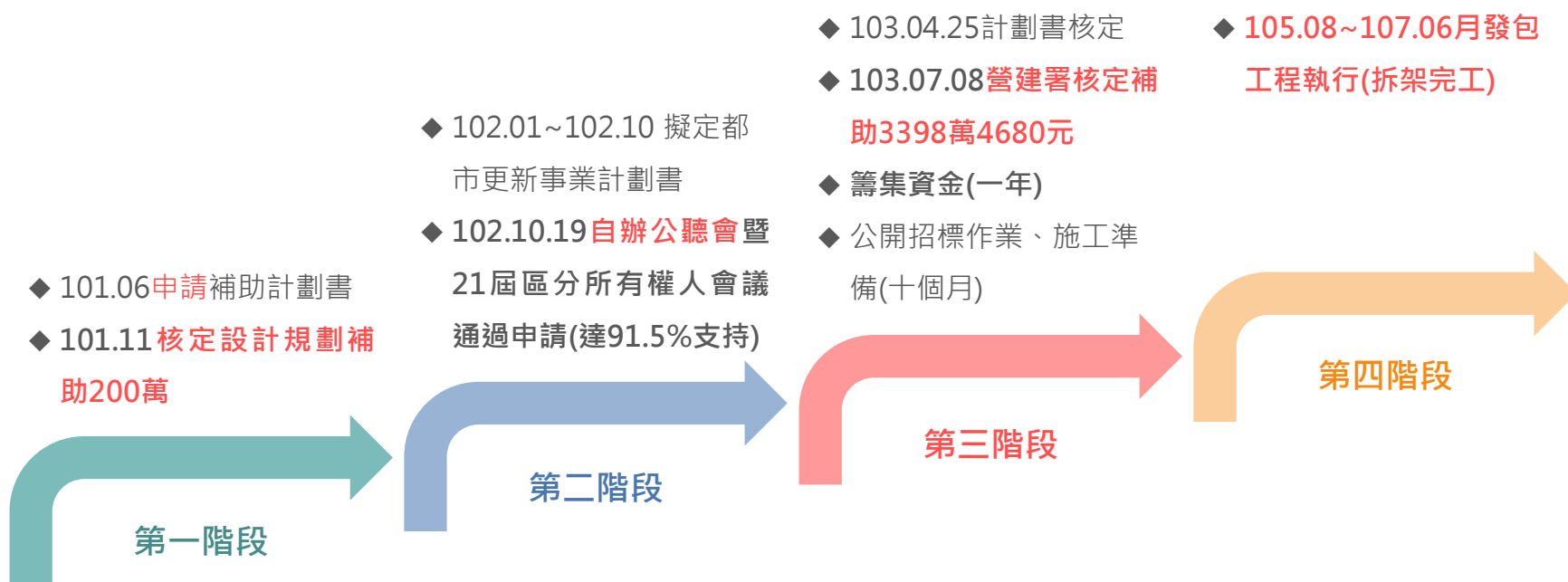
- 為早期興建之高樓層大樓建物，屋齡逾二十三年以上，現況屋頂及外牆也因長期受到溫度、酸雨、地震、颱風等現象造成外牆老化劣損，諸多外牆磁磚剝落，造成公共安全危險，雨水侵蝕滲漏水等現象。
- 101年申請獲補助整維規劃費200萬元，由中央補助85%、市府補助15%。
- 103年申請獲補助整維工程費約3398萬元(總工程經費約9900萬元)。



桃園都市更新政策與法令

案例介紹-申請整維補助(宏國新城)

桃園市中壢區三座屋段舊社小段77-4地號1筆土地 (環西路二段300巷宏國新城)



桃園都市更新政策與法令

案例介紹-申請整維補助(宏國新城)

桃園市中壢區三座屋段舊社小段77-4地號1筆土地 (環西路二段300巷宏國新城)



桃園都市更新政策與法令

案例介紹-申請整維補助(世紀大樓)

桃園市中壢區石頭段35-110地號(桃園市中壢區復興路115、117 號及中平路80、82 號)
等1筆土地整建維護案(世紀大樓)

□ 申請補助項目：

1. 建築物立面修繕工程
2. 老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除
3. 空調、外部管線整理美化
4. 屋頂防水及綠美化
5. 提高建物耐震能力

□ 105.08.11同意核定補助規劃費88萬8,922萬，由中央補助100%。

□ 110.03.30核定事業計畫，110.05.11核定整維補助481萬7,992元。



整維後
外觀示意圖



06 老屋活化

桃園都市更新政策與法令

老屋再生活化補助計畫(今年度已截止)



補助範圍及資格

補助範圍及標的

桃園區舊城區及楊梅富岡火車站周邊，且屋齡達**40年以上之合法建築物**。

屋齡未達40年以上者，經文化局認定具有歷史、文化價值者。

優先補助範圍：

- 一、老屋建築立面及景觀有助形塑街區風貌。
- 二、老屋有助復甦街區活力或振興產業發展。
- 三、提供公眾使用且未設置封閉性設施之老屋。
- 四、公有老屋由民間辦理整修或經營。
- 五、其他經主辦機關認定優先再生活化之老屋。

補助對象及申請資格

對象：老屋所有權人或使用人，以及老屋整修、營運相關之法人及團體。

資格：中華民國自然人、法人或設有代表人或管理人之團體。



桃園都市更新政策與法令

老屋再生活化補助計畫(今年度已截止)



補助項目及額度

老屋建築整建或修建

- 立面清理、外牆面材復舊修補更新、外掛物清除、防水、門窗復舊或更新、外露管線收整或更新、騎樓地坪復舊或更新、陽台花台復舊修補或更新、建築構件除(防)鏽、夜間照明等。
- 限額：最高40萬元/棟。
- 自籌：總工程費50%，超出部分申請人自付。
- 不適用：違章增建、改建部分、具有危害建築結構、公眾安全者。
- 每棟5年內僅得申請1次。

老屋室內修繕

- 室內之天花板、牆面(含隔間牆)、地坪、照明、廁所裝修、水電管線、無障礙設施設置等。
- 限額：最高90萬元/棟。
- 自籌：總工程費50%，超出部分申請人自付
- 不包含：移動式家具、家電及其他營業用器材設備等。
- 每棟5年內僅得申請1次。

老屋活化經營

- 有助復甦街區活力、振興地方產業、提升社區參與等老屋經營項目。
- 限額：每月1萬元為限。
- 期間：12個月。
- 不違反：都市計畫法、文化資產保存法、建築法規等相關規定。

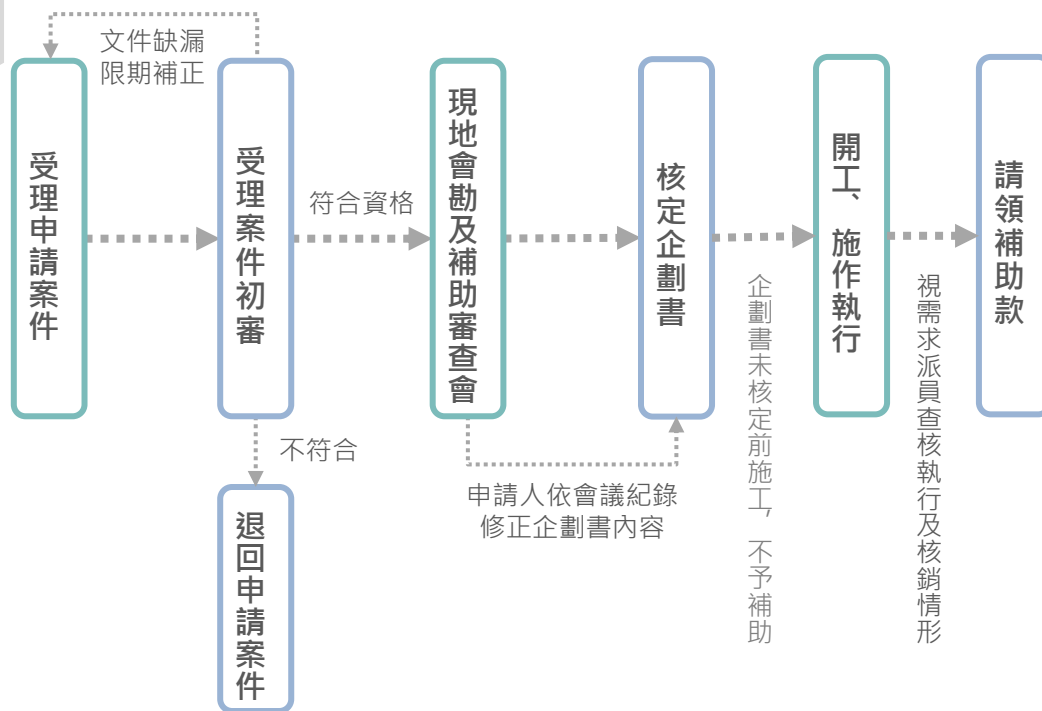
桃園都市更新政策與法令

老屋再生活化補助計畫(今年度已截止)



申請流程

申請期間：自本計畫公告日起至 112 年 10 月 31 日下午 5 時止。



老屋建築整建或修建

檢附領款收據請領該項補助金額總額。

老屋室內修繕

- 修繕完竣並經機關核定成果報告書後，得請領補助金額總額之40%。
- 實際經營連續達6、12個月以上時，得分期請領該項補助金額總額之40%、20%。

老屋活化經營

- 實際經營連續達6個月以上，得請領第1至6個月之營運補助。
- 實際經營達連續12個月以上，得請領第7至12個月之經營補助。如有未足月情形，以期限前實際經營足月之月數計算。

桃園都市更新政策與法令

案例介紹-桃園區新民街光影咖啡館

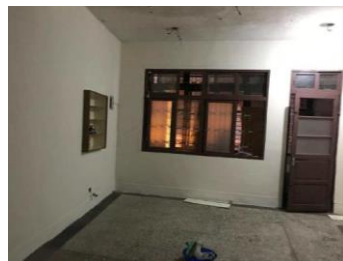
老屋再生活化補助計畫

□ 補助項目：

- ✓ 老屋整建或修建
- ✓ 老屋室內修繕
- ✓ 老屋活化經營

□ 補助金額：

- ✓ 老屋整建或修建：總工程經費83萬3,852元，補助經費40萬元 (50.00%)。
- ✓ 老屋室內修繕：總工程經費171萬6,913元，補助經費85萬8,456元 (50.00%)。
- ✓ 老屋活化經營：12萬(每月新臺幣1萬元，補助期間為12個月)。



07 都更資訊查詢

桃園都市更新政策與法令

都市更新資訊查詢

都市更新相關法令

網址：<http://ohd.tycg.gov.tw/>



桃園都市更新政策與法令

都市更新資訊查詢

都市更新相關法令

網址：<http://ohd.tycg.gov.tw/>



桃園都市更新政策與法令

都市更新資訊查詢

都市更新地區

網址：<https://twur.cpami.gov.tw/>



桃園都市更新政策與法令

都市更新資訊查詢

都市更新地區

網址：<https://twur.cpami.gov.tw/>



NOTE

課程結束×歡迎提問