113年度 桃園市自主更新教育訓練

政策法令篇 桃園_都更新局與新貌

課程講師|林玥亨

現　　職|桃園市政府住宅發展處都市更新科科長

課程日期|113.10.21(一)

講師簡歷

現職	桃園市政府住宅發展處都市更新科科長
學歷	國立成功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科長 桃園市政府都市發展局都市計畫科股長 桃園市政府都市發展局都市計畫科技士 桃園市政府都市發展局都市行政科技士

今日課程

時間		課程名稱	內容
9:20~10:10	50分鐘	桃園都更法令 與程序規範要點	1.都市更新地區 2.六項精進法令 3.都更送審流程
10:10~10:25	15分鐘	休息時間	
10:25~11:15	50分鐘	桃園公辦都更 與自主更新推動	4.公辦都更案例分享 5.自主更新推動
11:15~11:30	15分鐘	休息時間	
11:30~12:10	50分鐘	桃園都更政策 與專案計畫	6.老屋再生活化 7.都更專案辦公室 8.三大專案計畫

中
來國際旅行社

桃園都更法令
與程序規範要點

01 都市更新地區

桃園都市更新_新局與新貌

何謂更新地區?

都更條例第5條

直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

都更條例第6條 優先劃定更新地區

都更條例第7條 迅行劃定更新地區

都更條例第8條 策略性更新地區

都更條例第10條 自行提議劃定更新地區

桃園都市更新_新局與新貌

優先劃定§6

一. 一、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。

二. 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. 建築物未符合都市應有之機能。

四. 建築物未能與重大建設配合。

五. 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。

六. 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

七. 經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。

八. 特種工業設施有妨害公共安全之虞。

迅行劃定§7

一. 因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。

二. 為避免重大災害之發生。

三. 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。

策略性更新地區§8

一. 位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。

二. 位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。

三. 基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。

四. 其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。

有此兩條情形，可由土地或建物所有權人依§10向主管機關提議劃定更新地區

桃園都市更新_新局與新貌

桃園市更新地區　已公告24案

優先劃定	18案
迅行劃定	1案
策略性更新地區	1案
民眾自行提議劃定	4案

桃園都市更新_新局與新貌

更新地區有什麼優點?

項目	更新地區 (無論政府劃定或民眾申請)	非更新地區
報核事業計畫同意比率門檻	75%	80%
時程獎勵	獎勵 5%	獎勵 3.5%

02 六項精進法令

桃園都市更新_新局與新貌

六項精進法令

桃園市都市更新建築容積獎勵辦法
(113.04.18修正公告)

桃園市都市更新單元劃定基準
(112.04.24修正公告)

桃園市都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物辦法
(113.1.26公告)

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
(112.05.23修正公告)

桃園市政府受理提議劃定更新地區作業原則
(112.10.12公告)

桃園市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫
(112.7.1公告)

桃園都市更新_新局與新貌

一、受理提議劃定更新地區作業原則(112.10.12發布)

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。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_新局與新貌

一、受理提議劃定更新地區作業原則(112.10.12發布)

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**5,000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_新局與新貌

一、受理提議劃定更新地區作業原則(112.10.12發布)

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，**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。

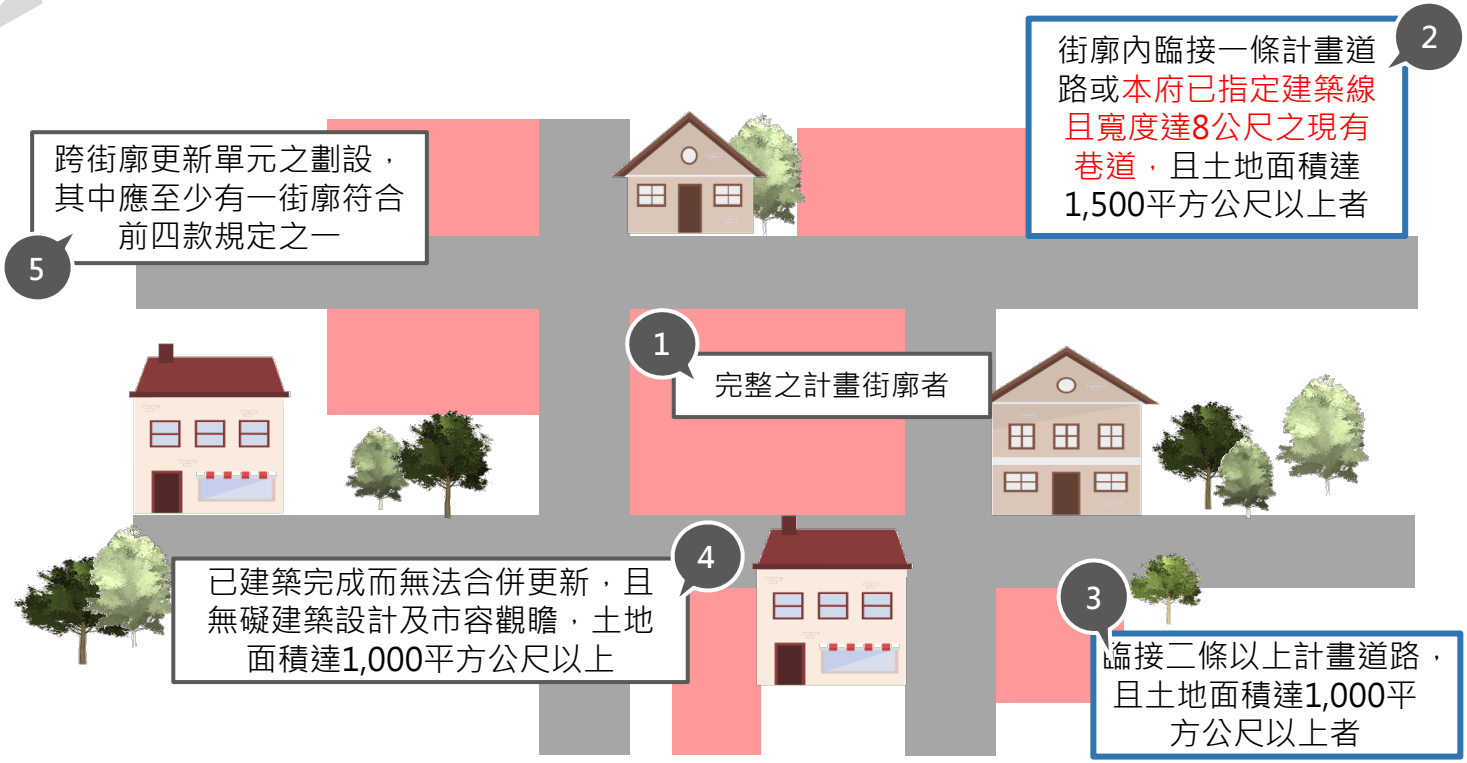
桃園都市更新_新局與新貌

二、桃園市都市更新單元劃定基準(112.4.24修正公告)

都市更新單元之劃定

§2、§5

- **更新地區**：面積、臨路(§2)
- **非更新地區**：面積、臨路(§2)+建築物總投影面積、指標 (§5)



桃園都市更新_新局與新貌

二、桃園市都市更新單元劃定基準(112.4.24修正公告)

§3、§4

相鄰土地規定

更新地區

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。

非更新地區

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_新局與新貌

二、桃園市都市更新單元劃定基準(112.4.24修正公告)

§5

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）**800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≧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30年之合法建築物坐落之基地面積或投影面積及中華民國85年8月15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_新局與新貌

二、桃園市都市更新單元劃定基準(112.4.24修正公告)

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)。
二	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)。
三	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_新局與新貌

二、桃園市都市更新單元劃定基準(112.4.24修正公告)

危險建築除外條款

§6

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

§8

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_新局與新貌

二、桃園市都市更新單元劃定基準(112.4.24修正公告)

整建或維護方式辦理

§7

合法建築物全部以整建或維護方式辦理者，得不受第二點(面積、路寬等)至第四點(不得造成相鄰土地無法單獨建築)、第五點第一款(指標)及第二款(投影面積)規定之限制。

相關計畫應載明事項

§9

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。

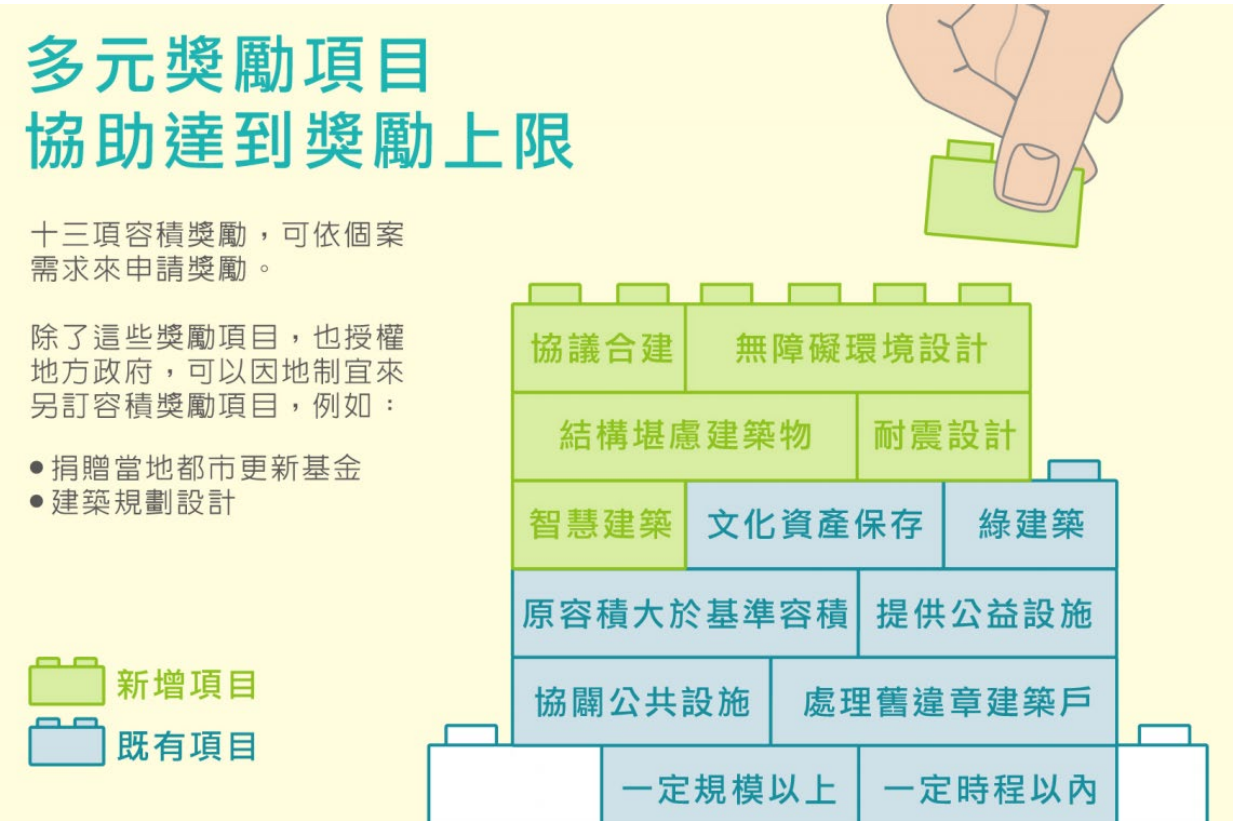
依都市更新會設立管理及解散辦法第三條第四款規定，已達都市更新條例第二十二條第二項前段規定之同意比率，申請核准籌組都市更新會時，即應依本基準所列事項載明。

桃園都市更新_新局與新貌

三、桃園市都市更新建築容積獎勵辦法(113.04.18修正公告)

都更條例§65

- 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)
- 地方容獎上限20%



圖片來源：內政部國土署網站

桃園都市更新_新局與新貌

中央及本市容積獎勵辦法之比較

中央(108.5.15公告)	桃園(113.04.18公告)
原容積大於法定容積(10%)	報核時同意比例高(5%)
限期拆除及結構安全(10%)	人行步道
公益設施(30%)	街角廣場
協助開闢公設(15%)	鼓勵老舊公寓更新(15%)
文資保存維護(建物實際面積1.5倍)	鼓勵老舊透天更新(5%)
申請綠建築(10%)	產權複雜案件整合(10%)
智慧建築設計(10%)	捐贈都發基金(20%)
無障礙空間規劃(5%)	公益設施係數
耐震設計(10%)	舊建築自行整修再利用(20%)
時程獎勵(10%)	舊違章建築戶認定
規模獎勵(35%)	
協議合建獎勵(5%)	
舊違章建築戶(20%)	

桃園都市更新_新局與新貌

三、桃園市都市更新建築容積獎勵辦法(113.04.18修正公告)

報核時同意比例高

§2
上限5%

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同意者，得給予基準容積5%之獎勵。 **(適用非單一所有權人)**

前項容積獎勵私有土地與合法建築物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

§4
上限15%

基地留設無頂蓋街角廣場者，**得依實際留設面積乘以獎勵係數**(如附表一)給予容積獎勵。但不得與前條（留設人行步道）之容積獎勵面積重複外， 且容積獎勵（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。

36平方公尺以上未達50平方公尺：獎勵係數1.2倍
50平方公尺以上：獎勵係數1.5倍

桃園都市更新_新局與新貌

三、桃園市都市更新建築容積獎勵辦法(113.04.18修正公告)

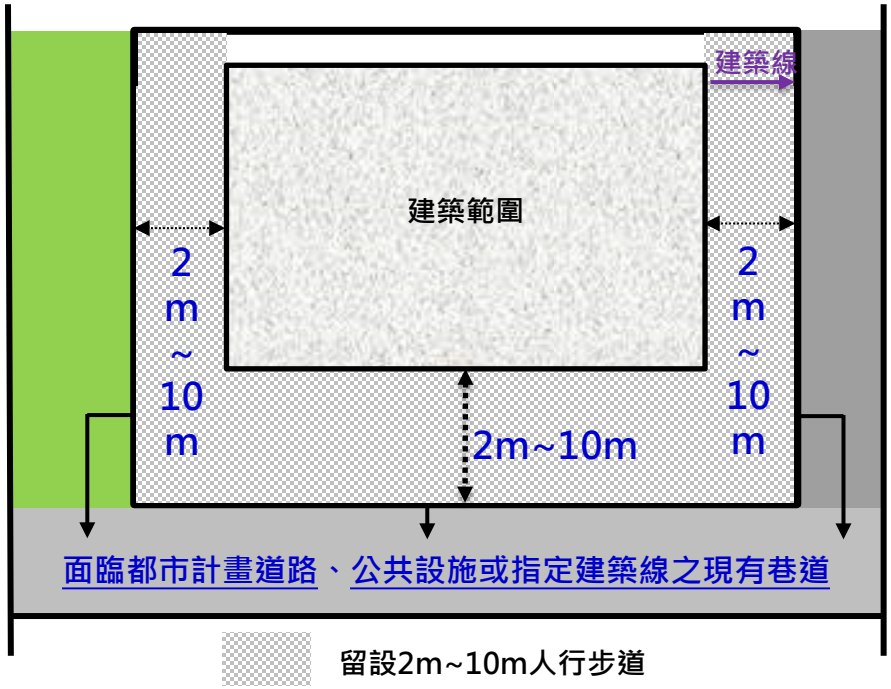
人行步道獎勵

§3
上限15%

更新單元建築基地面臨都市計畫道路、公共設施用地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，得依實際留設面積乘以獎勵係數(如附表一)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。



桃園都市更新_新局與新貌

三、桃園市都市更新建築容積獎勵辦法(113.04.18修正公告)

鼓勵老舊公寓更新

§5
上限15%

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

§7
上限10%

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_新局與新貌

三、桃園市都市更新建築容積獎勵辦法(113.04.18修正公告)

§8依個案

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

§9
獎勵係數

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600m²以上)、**配合本府住宅政策指定之住宅**	1.8→2
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
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30為上限。)

桃園都市更新_新局與新貌

三、桃園市都市更新建築容積獎勵辦法(113.04.18修正公告)

處理占有舊違章

§11
上限20%

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_新局與新貌

三、桃園市都市更新建築容積獎勵辦法(113.04.18修正公告)

鼓勵老舊透天更新

§6
上限5%

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

§10
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_新局與新貌

四、跨街廓都更容積調派專案計畫(112.07.01公告)

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

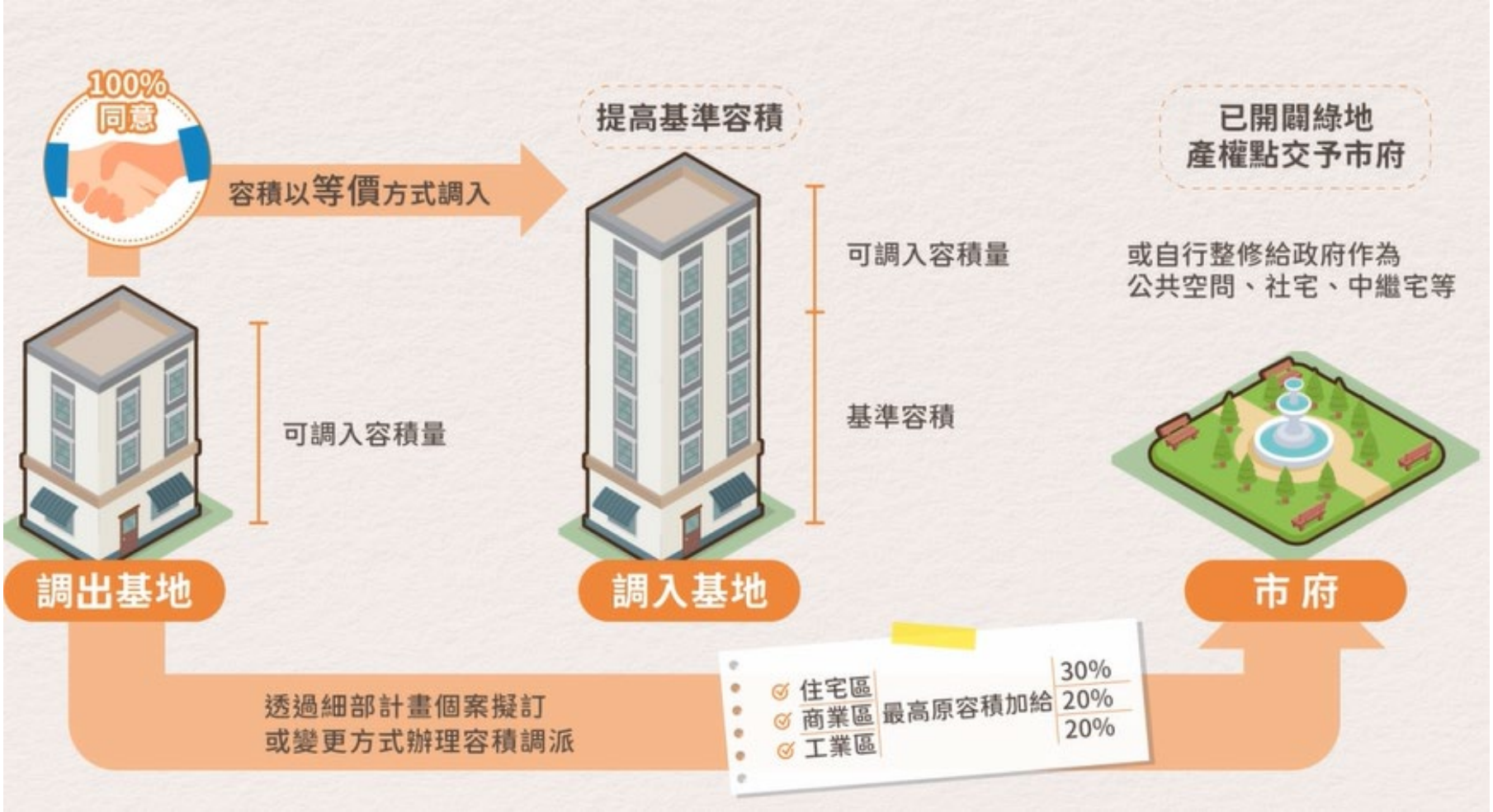
1. 同意比率：100%同意。
2. 使用分區：住宅區、商業區及工業區之建築基地，其建築基地不得包含依法規指定建築線之現有巷道或現有通路。
3. 基地規模：200 平方公尺以上，有多處調出基地者亦應符合前項規定。
4. 臨路條件：應臨接寬4公尺以上計畫道路、或依法規指定建築線之現有巷道。

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_新局與新貌

四、跨街廓都更容積調派專案計畫(112.07.01公告)



桃園都市更新_新局與新貌

五、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(112.05.23公告)

為審議都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額，使提列都市更新案件之費用明確化及標準化，確保地主權益以符合法令目標及實務需求，特訂定本基準。

六、桃園市都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物辦法(113.01.26公告)

依都更條例第57條，權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理：
一、由實施者予以代為之。
二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。

第7項：實施者依第一項第二款規定所提出之申請，及直轄市、縣（市）主管機關依第二項規定辦理協調及拆除或遷移土地改良物，其申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應遵行事項之自治法規，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

03 都更送審流程

桃園都市更新_新局與新貌

送審流程-事業及權利變換計畫

1. 基地整合完成達更新門檻
   - 確認更新單元完整及召開鄰地協調會
2. 擬訂都市更新事業計畫／權利變換計畫送市府報核
   - 分配面積及位置等。
   - 記、預定進度、分配名冊、更新後配置圖及共同負擔、施工進度、土地及建築物產權登權利變換計畫：土地建物及權利金分配、安置、財務、申請獎勵、自辦公聽會等。
   - 都市設計及景觀、實施方式及費用、拆遷計畫目標、細部計畫及圖說、建築物配置、都市更新事業計畫：計畫範圍、現況分析、
3. 辦理公展、公聽會
4. 市府府內審議
   - * 涉及都設審查得採聯審
5. 聽證
   - 邀請都更審議委員/邀請都設審議委員
6. 本市都市更新及爭議處理審議委員會審議
   - * 涉及更新單元內現有巷道廢改道可經審議後廢止
7. 都市更新事業/權利變換計畫核定
8. 請照開工
   - 計畫，可節省至少六個月時間。採協議合建方式辦理者，不須申請權利變換

桃園公辦都更
與自主更新推動

04 公辦都市更新

桃園都市更新_新局與新貌

公辦都更 5+3

東門停車場
派出所
社會住宅70戶
民間投資額達11億元
114年入住

桃園都市更新_新局與新貌

東門段公辦都更

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)。
- 使用分區：商業區(容積率 380%、建蔽率80%)。
- 土地權屬：公有87.82%，私有12.18%。

基地現況

- 112年完工。
- 113年驗收及室內裝修。
- 114年1月入住。

桃園都市更新_新局與新貌

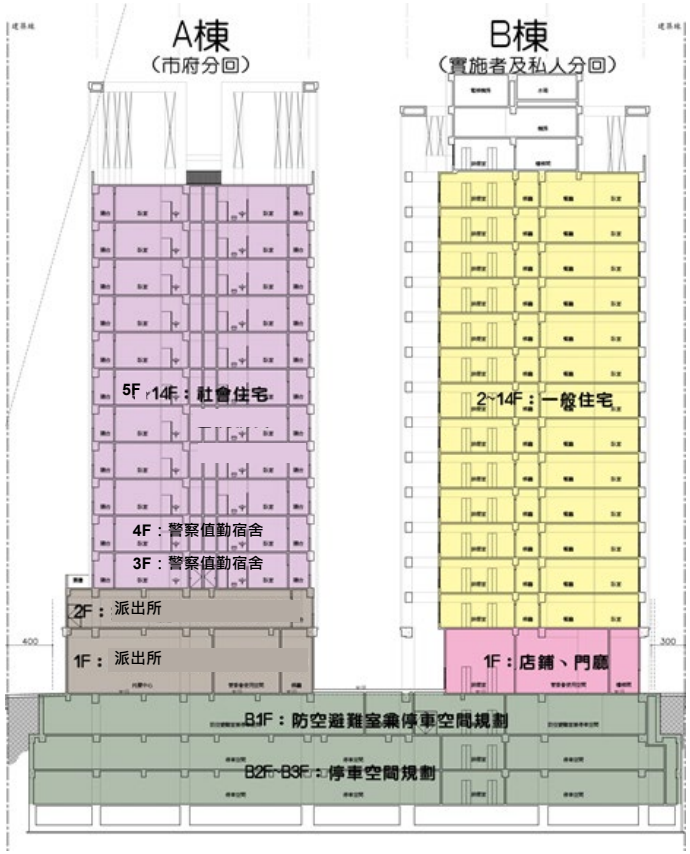
東門段公辦都更

公益設施效益最大化

- 107年1月8日辦理招商公告(共同負擔比50.4%) 。
- 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

- 派出所



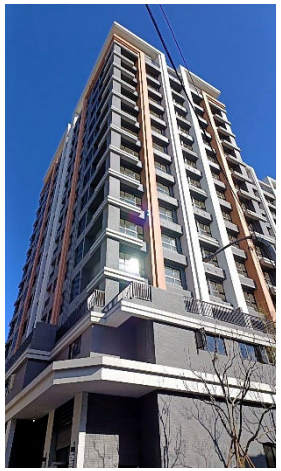
桃園都市更新_新局與新貌

東門段公辦都更

98/8 昔日現況

109/7 開工典禮

107/7 簽約典禮



112/10 施工現況

桃園都市更新_新局與新貌

一房型

18-19坪 10戶

臥室 固定式衣櫃、床架、床頭櫃

廚房 IH爐、抽油煙機、流理臺、櫥櫃

陽台 熱水器、曬衣架

客廳 茶几、沙發、餐桌椅

其他 衛浴設備、空調、鞋櫃

二房型

29-30坪 40戶

臥室 固定式衣櫃、床架、床頭櫃

廚房 瓦斯爐、抽油煙機、流理臺櫥櫃

陽台 熱水器、曬衣架

其他 衛浴設備、空調、鞋櫃

三房型

40-42坪 20戶

臥室 固定式衣櫃、床架、床頭櫃

廚房 瓦斯爐、抽油煙機、流理臺櫥櫃

陽台 熱水器、曬衣架

其他 衛浴設備、空調、鞋櫃

中興巷

- 派出所
- 樂齡學習中心
- 市民活動中心
- 社會住宅93戶
- 民間投資額達14億元
- 114年入住

桃園都市更新_新局與新貌

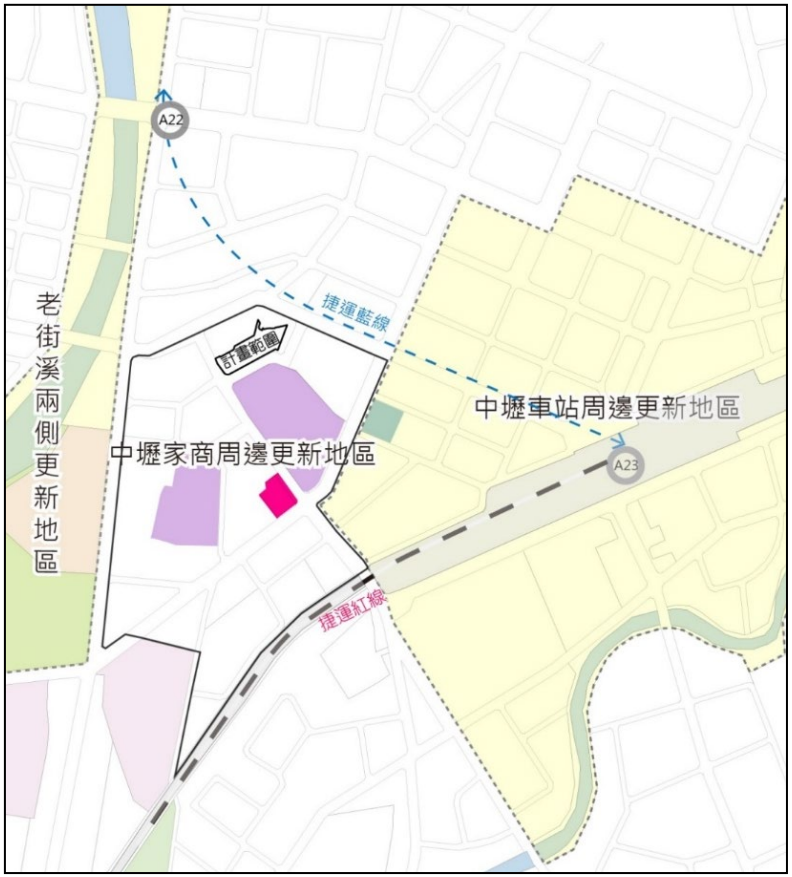
中興巷公辦都更

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，113年3月完工。
- 113年驗收，室內裝修。
- 114年3月入住。



桃園都市更新_新局與新貌

中興巷公辦都更

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_新局與新貌

中興巷公辦都更

桃園都市更新_新局與新貌

桃園都市更新_新局與新貌

復興路

- 辦公室
- 社會住宅75戶
- 民間投資額達11億
- 113年1月開工
- 116年12月完工

桃園都市更新_新局與新貌

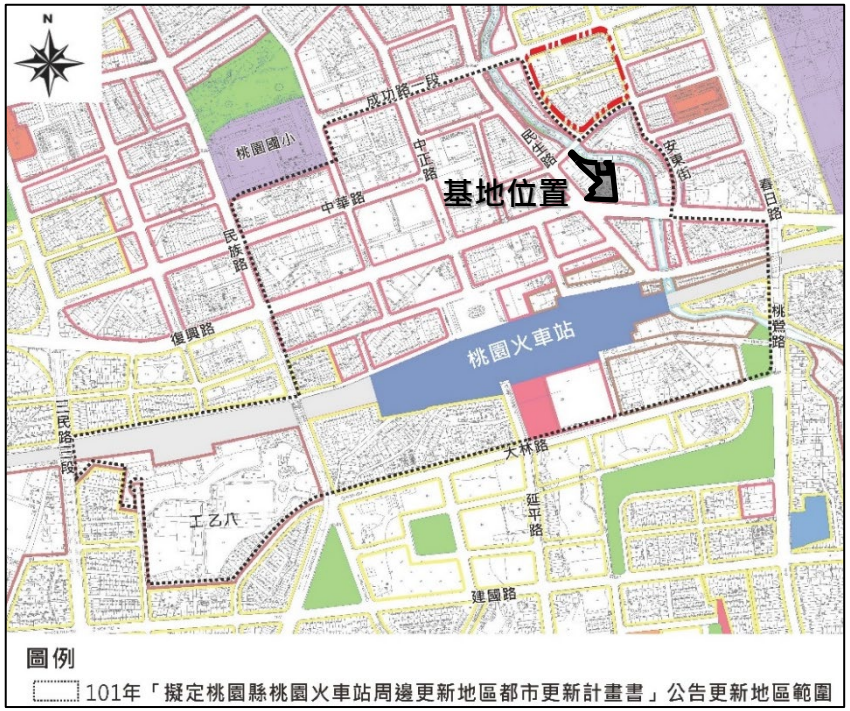
復興路公辦都更

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183地號等10筆土地。
- 面積：2,375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72.20%，私有27.80%。

基地現況

- 停車場、機車維修店及餐飲店使用。

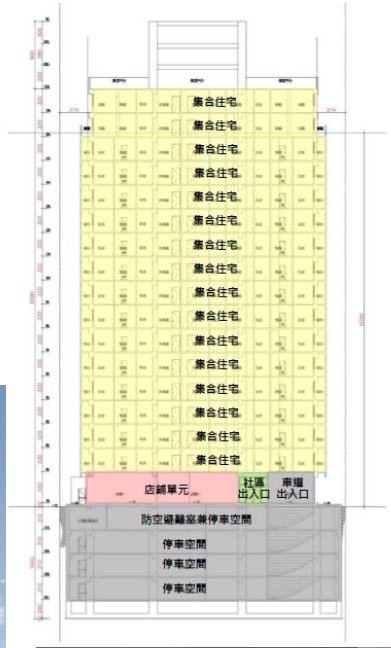


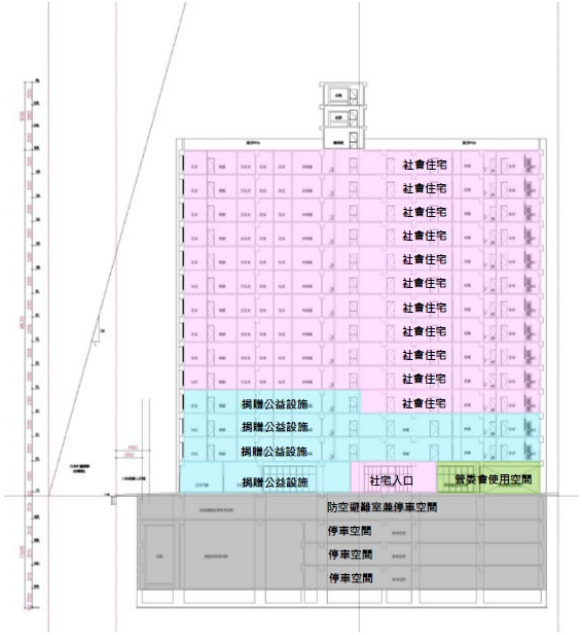
桃園都市更新_新局與新貌

復興路公辦都更

桃園火車站站前精華地段

- 109年5月11日辦理招商公告(共同負擔比52.5%)。
- 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月核定核定事業計畫、權利變換計畫。
- 112年11月取得建照。
- 113年1月開工，預計116年12月完工。





桃園都市更新_新局與新貌

復興路公辦都更

桃園都市更新_新局與新貌

桃園都市更新_新局與新貌

打樁

桃園都市更新_新局與新貌

內壢第三市場
幼兒園、派出所
社會住宅
民間投資額達11億元
113年~114年事權核定
115年開工

桃園都市更新_新局與新貌

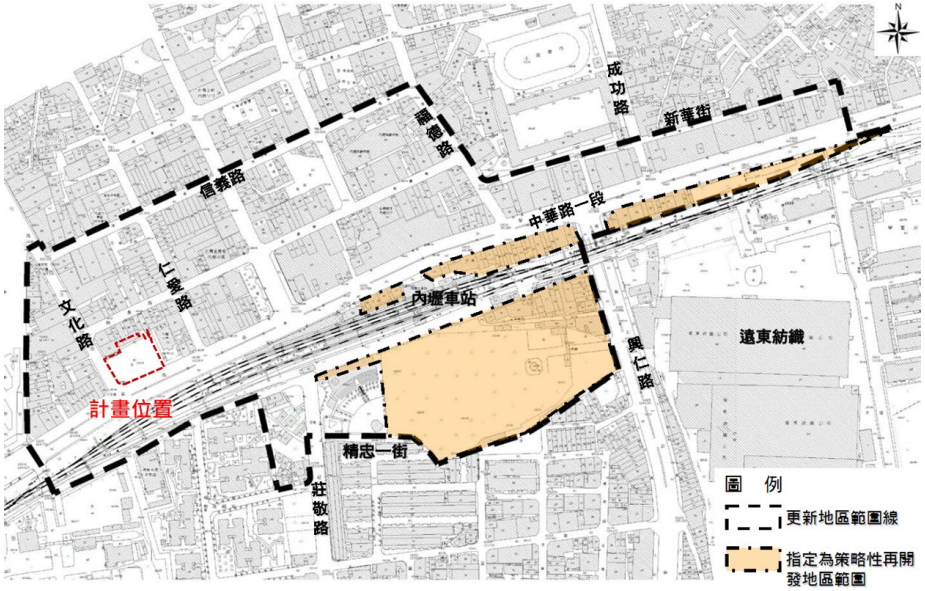
內壢第三市場公辦都更

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_新局與新貌

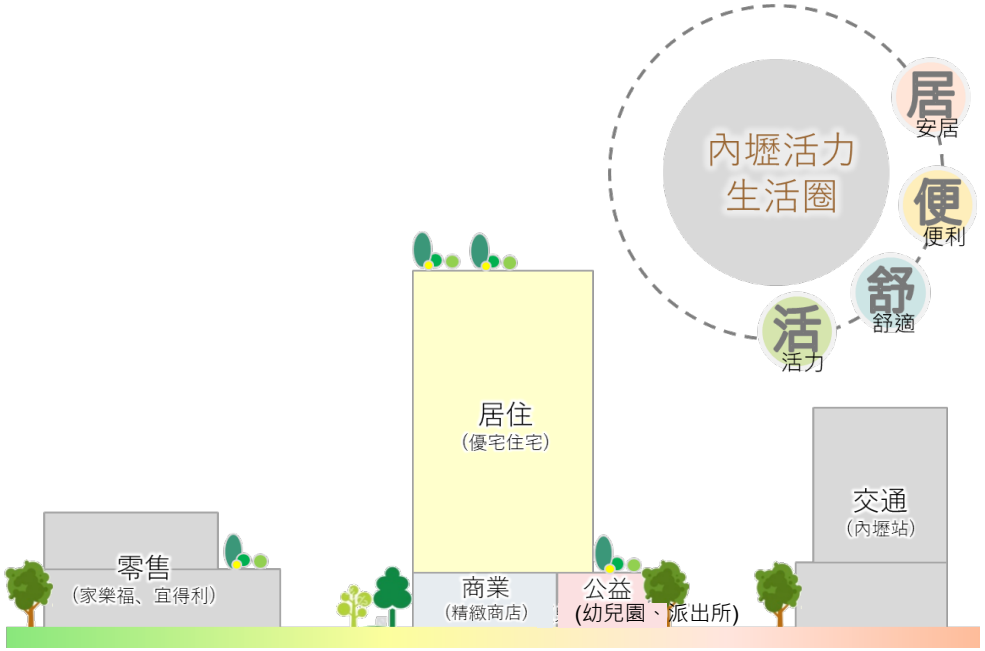
內壢第三市場公辦都更

公開評選歷程

- 110年3月、7月辦理二次公告招商(共同負擔比57.3%) 。
- 110年12月、111年6月辦理第三、四次公告招商(共同負擔比61%)。
- 112年4月簽約典禮。
- 113年4月報核。

公益設施規劃

- 幼兒園、派出所



桃園都市更新_新局與新貌

內壢第三市場公辦都更

109/10 基地現況

110/10 地主及鄰地說明會

110/5 招商說明會

112/4 簽約典禮

正光路警察宿舍

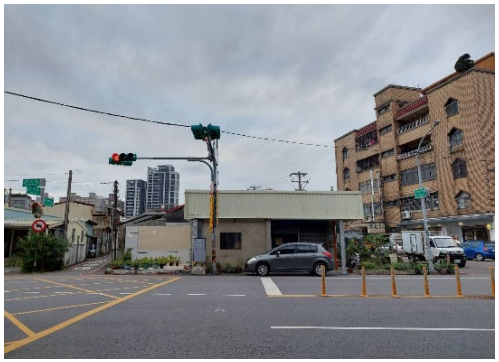
- 警政大樓
- 辦公室/社會住宅
- 市府自行擔任實施者
  營建成本達33億元
- 112年開工，116年完工

更新前
110.9 前為警察眷戶宿舍群

更新前

110.9 前為警察眷戶宿舍群

巷弄狹小、居住品質待改善



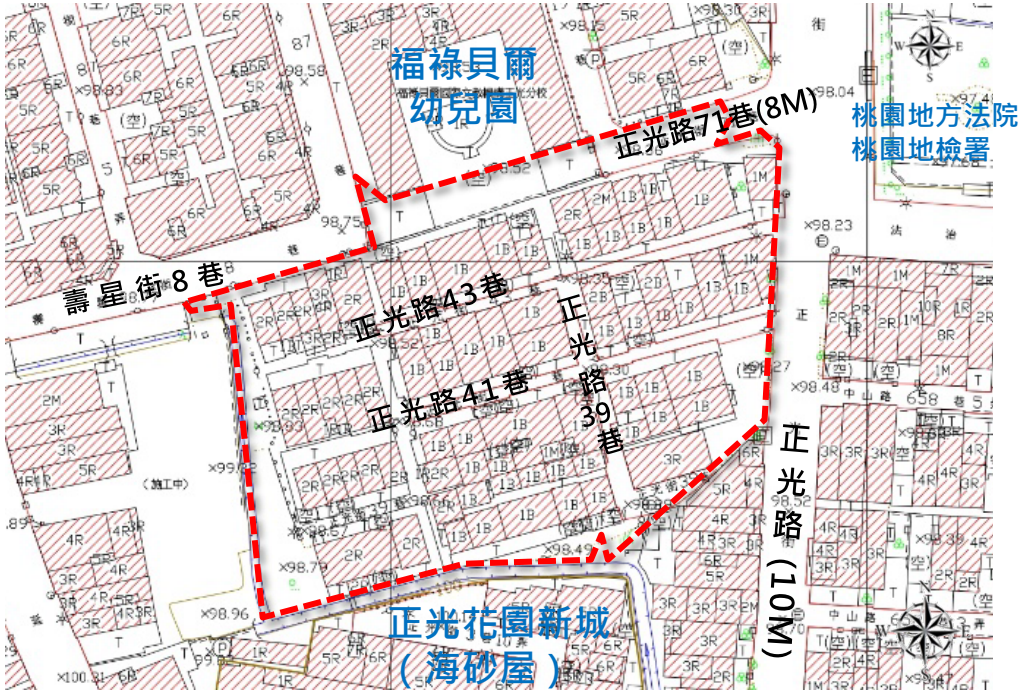
基地最新空拍
正光路71巷
正 光 路

桃園都市更新_新局與新貌

正光路警察宿舍公辦都更

首件市府自行編列預算擔任實施者

- 本更新單元位於桃園市桃園區正光路以西，正光路71巷、壽星街8巷以南。
- 屬都市更新地區。



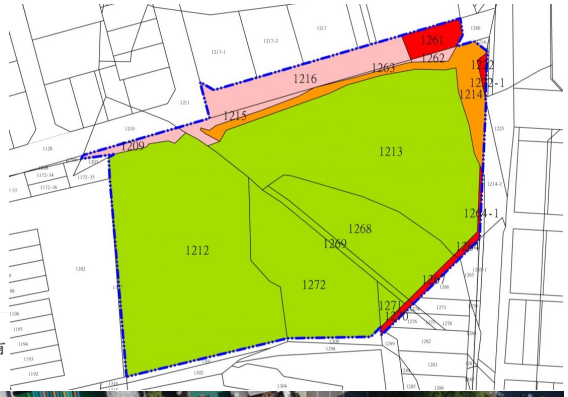
使用分區	第二種住宅區	道路用地
基地面積	8,490.40㎡	664.20㎡
	9,154.60㎡	
建蔽率	60%	-
容積率	240%	-
基準容積	20,376.96㎡（約6,164.03坪）	

桃園都市更新_新局與新貌

正光路警察宿舍公辦都更

計畫基地

- 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，110年1月8日變更擴大範圍）。
- 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。

桃園都市更新_新局與新貌

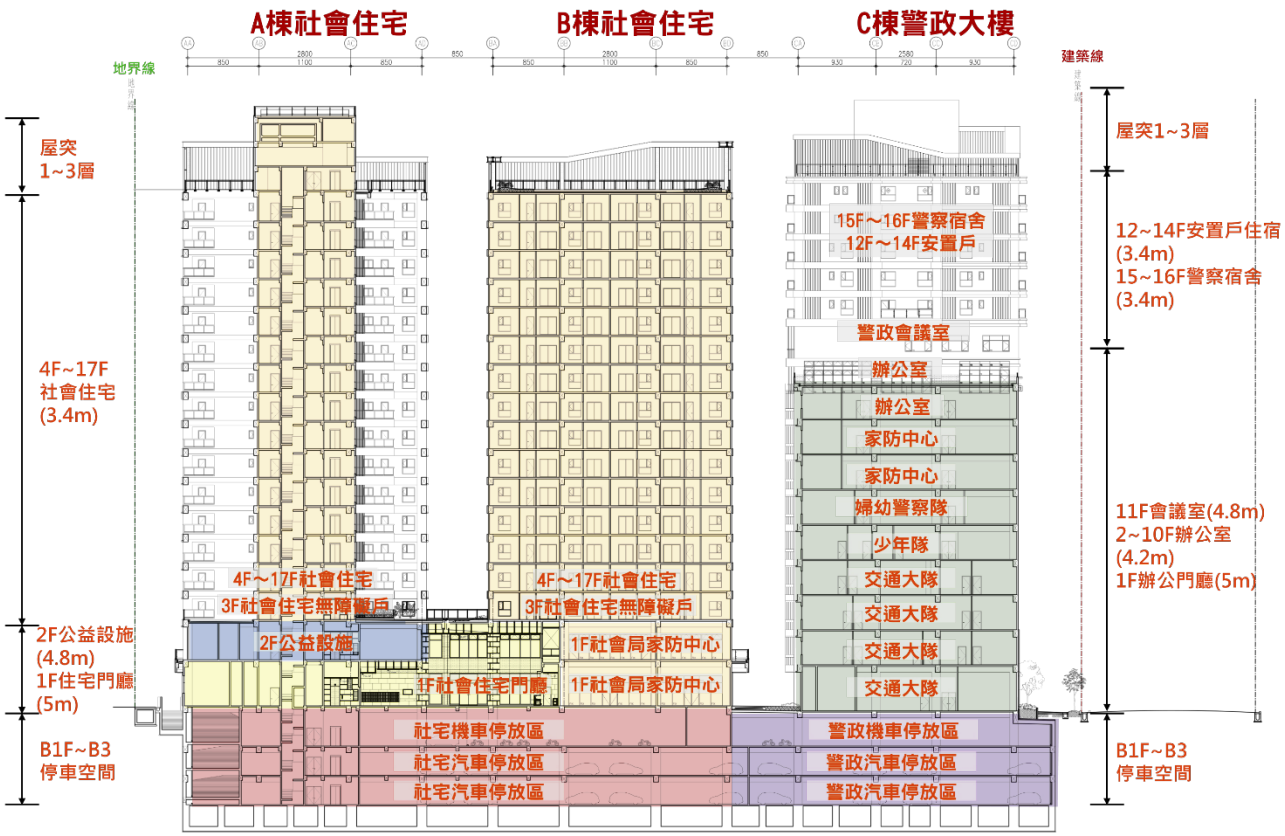
正光路警察宿舍公辦都更 整合課題

私有地主權利變換	參與權利變換、不願參與權利變換、 不能參與權利變換共計123人
合法配住戶協調安置	參與安置計畫17戶，入住中路一號社會住宅
非法配住戶協調	108年8戶 → 110年3戶 → 111年底0戶 協調111年12月底全數搬遷
舊違章戶處理	1戶占用公私共有土地 協調111年12月底全數搬遷
北側瓶頸道路開闢	既有幼兒園搬遷作業

桃園都市更新_新局與新貌

- 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。

使用分區		第二種住宅區
基地面積		8,490.40㎡
法定基準容積		360% （240%＋120%）
開發強度	實設容積	357.77%
	建築面積	3,162.05㎡
	樓地板面積	56,186.65㎡
建築計畫	構造	鋼筋混凝土造
	樓層數	A&B棟：1F～17F C棟：1F～16F 地下3層
	戶數	A&B棟：264戶 （店鋪6戶、辦公室1戶、社會住宅255戶、其他2戶） C棟：35戶 （辦公室11戶、警察宿舍24戶）
	車位數	汽車：336輛 機車：581輛



桃園都市更新_新局與新貌

正光路警察宿舍公辦都更

獲得2024都市更新暨危老重建團隊獎 - 都市更新(重建類)

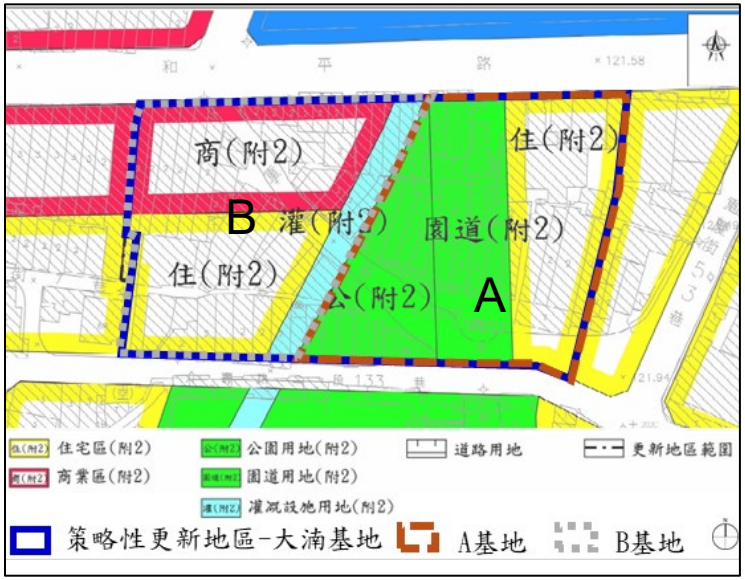
桃園都市更新_新局與新貌

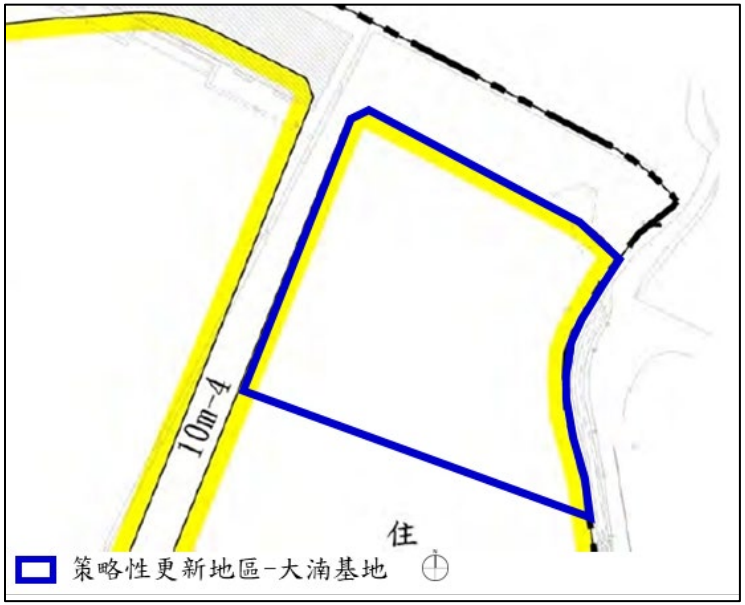
八德大湳+桃園桃合段公辦都更

- 大湳基地
  - 屬八德（大湳地區）都市計畫
  - 「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」（111年11月22日審定內容）
- 桃合基地
  - 屬桃園市都市計畫
  - 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（112年10月24日公告）

策略性更新地區範圍		使用分區	面積(㎡)	面積總計(㎡)
大湳基地	A基地	住宅區	1,850.71	4,564.31
		園道用地	1,423.90	
		公園用地	1,289.70	
	B基地	商業區	1,842.30	4,183.47
		住宅區	1,760.19	
		灌溉用地	580.98	
桃合基地		住宅區	5,564.25	5,564.25
本計畫總面積(㎡)				14,312.03

註：本案大湳基地因後續涉及都市計畫變更使用分區，故範圍與面積暫以預擬分割之面積計算，實際面積後續以地政單位公告為準。



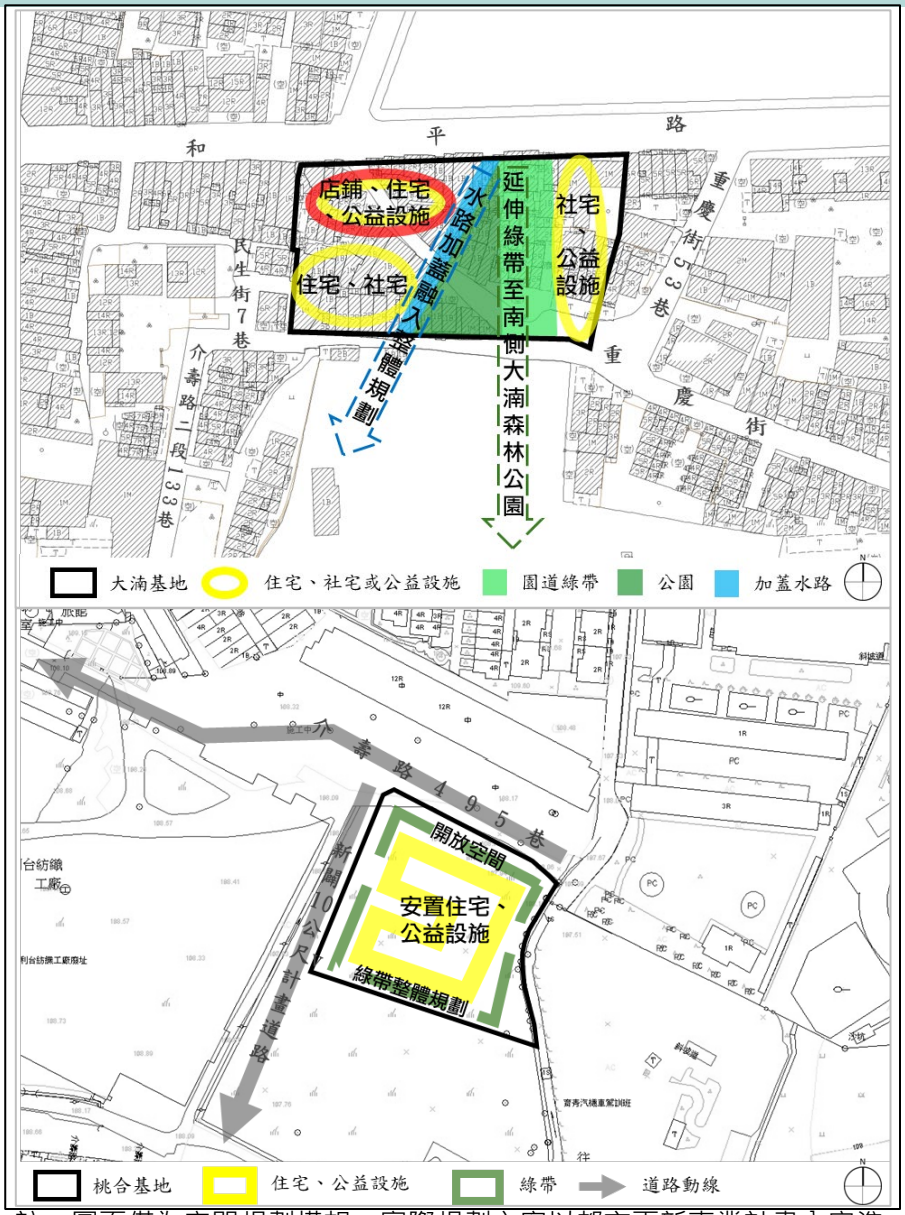


桃園都市更新_新局與新貌

八德大湳+桃園桃合段公辦都更

策略性更新地區(113/9/11更新計畫公告生效)

- 劃定為策略性更新地區，提高都更開發效益。
- 提供公益設施及開放空間，提升生活品質並促進地區再發展。
- 串聯周遭開放空間、人行步道、公園或綠地，達到大眾運輸導向發展。
- 園道規劃與毗鄰公園特性，提升都市防救災機能。



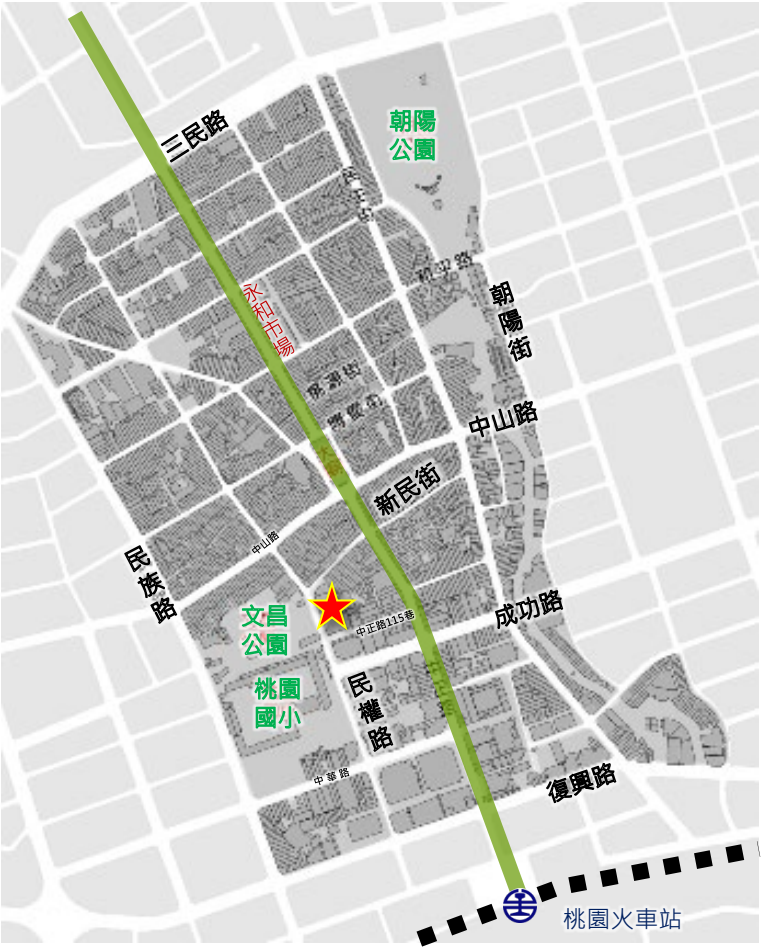
註：圖面僅為空間規劃構想，實際規劃方案以都市更新事業計畫內容準。

桃園都市更新_新局與新貌

新民立體停車場公辦都更

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6筆土地。
- 面積：4,473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73.57%
  私有26.42%。



基地現況

- 圖書館、長青學苑、停車場(皆已停用)。

桃園都市更新_新局與新貌

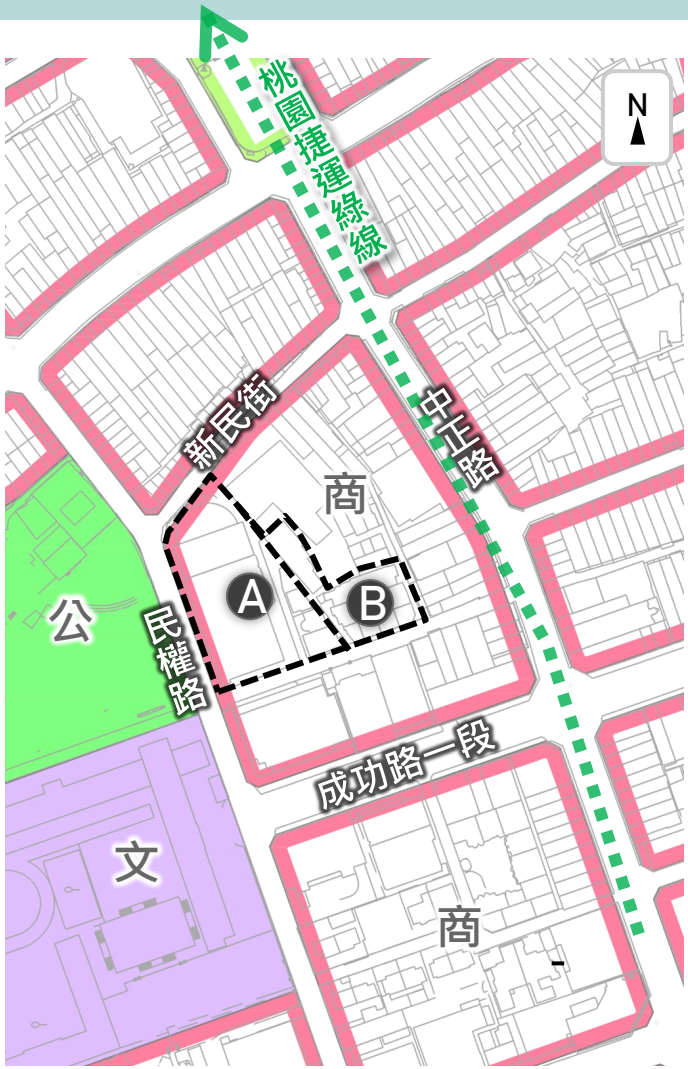
新民立體停車場公辦都更

- 於4/27、5/8、5/10進行4場地主說明會及鄰地協調會

Э **桃園都市計畫**
商業區土地
→容積率380%

Ю **桃園舊城區**
周邊更新地區
→具備公辦更新條件
→最高50%都更獎勵

Я **捷運綠線G08站**
周邊500m內
增額容積實施範圍
→可申請20%增額容積



05 自主更新推動

桃園都市更新_新局與新貌

自主更新輔導團

自主更新輔導團

- ✓ 自主更新法令諮詢
- ✓ 整合土地及建築物所有權人意願
- ✓ 評估是否符合補助規定
- ✓ 撰擬申請補助計畫書
- ✓ 向中央申請自主更新補助

都市更新培訓課程

- ✓ 免費都市更新培訓課程
- ✓ 中央及地方政府講師
- ✓ 民間實務執行經驗

輔導民眾成立更新會

- ✓ 協助所有權人籌組都市更新會
- ✓ 辦理巡迴講座(已辦理28場)

桃園都市更新_新局與新貌

更新會籌組流程

1. **都市更新會籌組發起** §27
   行實施都市更新事業時，應組織都市更新會。逾七人之土地及合法建築物所有權人依規定自

2. **申請更新會籌組** 更會§3
   主管機關申請。人檢具申請書及相關文件向直轄市、縣（市）有權人過半數或七人以上發起籌組，並由發起都市更新會之設立，應由土地及合法建築物所

3. **召開更新會成立大會** 更會§4
   大會，並通知主管機關派員列席。發起人應自核准籌組之日起六個月內召開成立

4. **申請更新會立案** 更會§5
   以一個為限。
   ◆核准立案之都市更新會，在同一更新單元內管機關核准立案，並發給立案證書。
   ◆都市更新會應於成立大會後三十日內報請主

5. **推動都市更新事業及會務運作** 更會§7-10、22、23

6. **解散及清算** 更會§33、34
   主管機關備查十五日內報請清算完後應於

桃園都市更新_新局與新貌

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	• **騰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

桃園都市更新_新局與新貌

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_新局與新貌

112-115年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

補助條件及項目

重建

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_新局與新貌

112-115年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

補助額度

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

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：
150萬元+(75-50)(人)x1萬5千元= 150萬元+37萬5千元=187萬5千元。

※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_新局與新貌

112-115年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

補助條件及項目

整維

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_新局與新貌

112-115年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

補助額度

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7500m^2：

80萬元+(7500m^2-5000m^2) /100m^2x1萬元=105萬元

※補助額度不得超過實際採購金額

□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。

桃園都市更新_新局與新貌

112-115年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

補助額度

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5000m^2，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

上限二：5000m^2*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

桃園都市更新_新局與新貌

112-115年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

申請流程

申請人 受補助單位
都市更新會、公寓大廈管理委員會、都更事業機構

↓

地方政府
初審：審認補助條件

↓

國土署
複審：確認補助額度

↓

內政部
核定

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_新局與新貌

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氯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_新局與新貌

桃園市協助民間推動都市更新重建補助辦法

款項核撥作業流程

申請人應檢具申請書、統一發票(收據或合格之原始憑證)及領據，依下列規定向本府申請撥付補助費用：(§7)

設立

核准籌組 → 檢具都市更新會籌組核准函 (30%) → 核准立案 → 檢具立案證書 (70%) → 擬訂計畫 → 簽訂契約 (20%) → 檢具委託契約書 → 報核 → 檢具住宅處受理公文 (30%) → 發布實施 (50%)

高氯離子建築物，應一併檢具相關證明文件。

桃園都市更新_新局與新貌

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_新局與新貌

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。

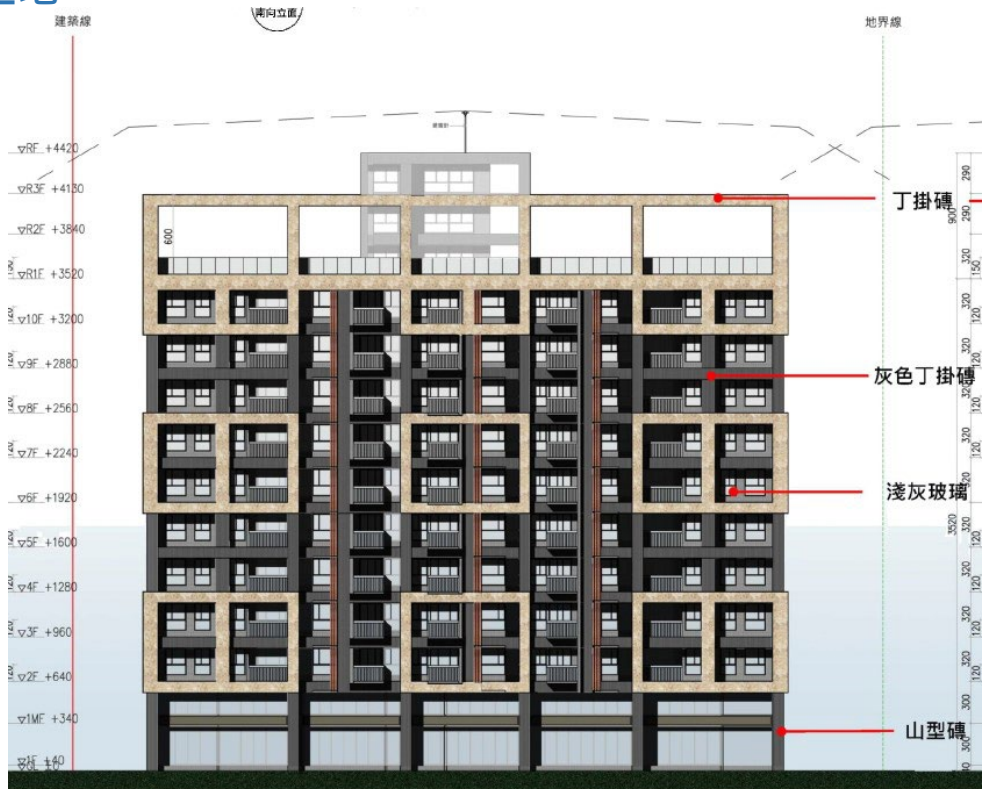
桃園都市更新_新局與新貌

案例介紹-申請重建補助(海砂屋-金山社區)

事業計畫已於109年8月核定

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： 1,624㎡/ 3,676㎡
- 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)。



地上11層，地下3層，共87戶

桃園都市更新_新局與新貌

案例介紹-申請重建補助(海砂屋-光峰社區)

事業計畫已於109年4月核定

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： 2,548㎡/ 6,993㎡
- **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)。**

樓板鋼筋外露

建物外觀窳陋破敗

樓板鋼筋外露

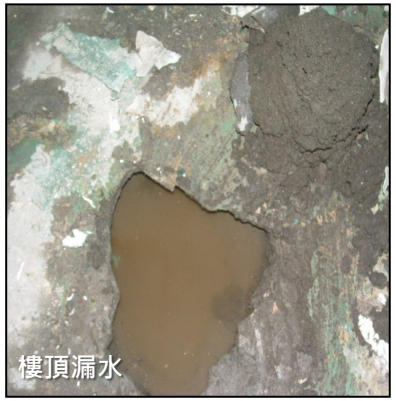
地上14層，地下2層，共113戶

桃園都市更新_新局與新貌

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)。**


樓頂漏水

室內天花板剝落

外牆裂縫

磁磚脫落防護網

桃園都市更新_新局與新貌

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)

第一階段

- 101.06申請補助計劃書
- 101.11核定設計規劃補助200萬

第二階段

- 102.01~102.10 擬定都市更新事業計劃書
- 102.10.19自辦公聽會暨21屆區分所有權人會議通過申請(達91.5%支持)

第三階段

- 103.04.25計劃書核定
- 103.07.08營建署核定補助3398萬4680元
- 籌集資金(一年)
- 公開招標作業、施工準備(十個月)

第四階段

- 105.08~107.06月發包工程執行(拆架完工)

桃園都市更新_新局與新貌

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_新局與新貌

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

整維後
外觀示意圖

- 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。**

桃園都更政策
與專案計畫

06 老屋再生活化

桃園都市更新_新局與新貌

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。

桃園區舊城區範圍圖

楊梅富岡火車站周邊範圍圖

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_新局與新貌

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

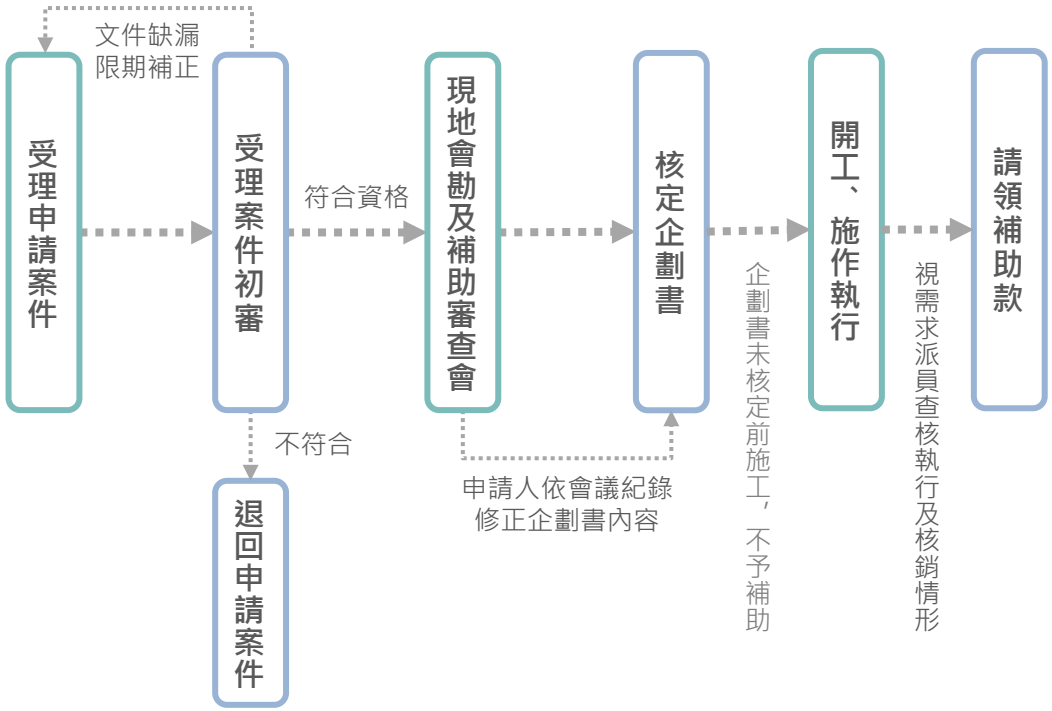
- 有助復甦街區活力、振興地方產業、提升社區參與等老屋經營項目。
- 限額：每月1萬元為限。
- 期間：12個月。
- 不違反：都市計畫法、文化資產保存法、建築法規等相關規定。

桃園都市更新_新局與新貌

老屋再生活化補助計畫(今年度已截止)

申請流程

申請期間：113年5月1日至8月31日止。



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

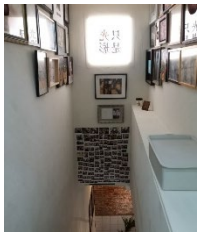
- 實際經營連續達6個月以上，得請領第1至6個月之營運補助。
- 實際經營達連續12個月以上，得請領第7至12個月之經營補助。如有未足月情形，以期限前實際經營足月之月數計算。

桃園都市更新_新局與新貌

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 都更專案辦公室

113.8.30正式成立

桃園都市更新_新局與新貌

任務1 研擬桃園市都市更新推動計畫

- 全市性都市再生構想及推動策略
- 新修訂更新地區(鐵路地下化、捷運綠線)
- 研析推動公辦都更潛力基地

桃園都市更新_新局與新貌

任務2 加速防災都更

提高誘因
消彌危險

防災都更專案計畫(受理期限至116年12月31日)

- 都市計畫變更
- 原容積1.5倍或基準容積2倍
- 需取得綠建築銀級(含能效標示)及耐震設計標章

高氯離子建築物自治條例

- 明訂停止使用、限期拆除之標準、相關罰則及處理方式

桃園都市更新_新局與新貌

全程陪伴
增加信任

任務3 受理民間申請公辦都更

市府擔任實施者，徵求出資者

危險建築物

1

50%

建築量體
財務試算
舉辦說明會

2

75%

模擬選配
建物規劃配置
分回權值

3

75%

市府擔任實施者
徵求出資者

桃園都市更新_新局與新貌

全程陪伴
增加信任

任務3 受理民間申請公辦都更

市府擔任實施者，徵求出資者

一般街廓

1

50%

建築量體
財務試算
舉辦說明會

2

75%

模擬選配
建物規劃配置
分回權值

3

75%

市府擔任實施者
徵求出資者

桃園都市更新_新局與新貌

3年轉型 服務加乘

113年
成立都更
專案辦公室

113.8 揭牌

114年
轉型
住都中心

自治條例
113. 9 法規會
113. 9 市政會議
113.12 議會審議

115年
組織改造
住都處

08 三大專案計畫

桃園都市更新_新局與新貌

防災都更專案計畫

申請期間

113.08.21公告生效
116.12.31受理截止

辦理緣起

為加速桃園市境內高氯離子鋼筋混凝土、耐震能力不足及老舊複合危險建築物等具明顯危害公共安全之建築物，採都市更新方式拆除重建，爰由桃園市政府透過都市計畫變更使符合條件之基地得以基準容積2倍或原容積1.5倍規劃重建，增加民眾參與都市更新誘因，早日消弭危險。

辦理機關

主辦機關：桃園市政府都市發展局

執行機關：桃園市政府住宅發展處

桃園都市更新_新局與新貌

防災都更專案計畫

實施方式

位於桃園市都市計畫範圍內，適用本計畫之範圍得以基準容積二倍或原容積一點五倍採都市更新方式規劃重建，但不得再以其他方式增加容積。

申請資格

- 申請基地應符合「桃園市都市更新單元劃定基準」且基地面積達1,000平方公尺以上或依主管機關劃定之更新單元
- 屬本府建築管理處列管「危險建築物標的清冊」之建築物：
  1.列管有案之高氯離子鋼筋混凝土建築物。
  2.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」第三條規定（ID_1小於0.35、ID_2小於0.35）之合法建築物。
  3.列管有案之老舊危險複合用途建築物。
  4.震損列管之紅單建築物。
- 與上述建物屬同一使用執照範圍內之合法建築物，亦得適用
- 臨接8公尺以上計畫道路或8公尺以上已指定建築線之現有巷道
- 適用本計畫之範圍得納入毗鄰土地合併開發，惟其容積應依相關規定分別核算。

桃園都市更新_新局與新貌

防災都更專案計畫

申請方式

(一)符合上開資格者，以實施者為申請人，於事業計畫報核時，檢具以下文件向本府提出申請。

1.申請書。

2.依都市更新條例及相關規定檢送都市更新事業計畫及相關文件，並於「辦理緣起與法令依據」、「與都市計畫之關係」、「申請容積項目及額度」等章節敘明適用本專案相關內容；倘以權利變換實施者，應併送都市更新權利變換計畫。

3.依都市計畫法、都市更新條例第三十五條及相關規定，併同檢具擬訂或變更都市計畫書及相關證明文件。

(二)檢具文件不符規定或文件缺漏，本府得退回申請人限期辦理補件。

桃園都市更新_新局與新貌

防災都更專案計畫

作業流程

第一階段：變更都市計畫

申請人於申請事業計畫報核時，檢附前述申請文件，於公開展覽期滿後，由本府提送桃園市都市計畫委員會審議，並於都市更新事業計畫或權利變換計畫提送桃園市都市更新及爭議處理審議會前，審竣變更都市計畫內容。

第二階段：限期申請建照

申請人應於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照；逾期未申請建造執照者，應依變更前之土地使用管制規定辦理。

桃園都市更新_新局與新貌

防災都更專案計畫

容積及建築設計規範

一、適用本計畫之範圍得以基準容積二倍或原容積一點五倍規劃重建，但**不得再以其他方式增加容積。**

二、適用本計畫之範圍得毗鄰土地合併開發，惟其容積應依相關規定分別核算。

三、建築基地應依各該都市計畫土地使用分區管制要點規定退縮，並應於核發建造執照前經都市設計審議通過。

四、雙標章認證

(一)新建之建築物應取得**綠建築標章(含能效標示)銀級及耐震設計標章**。

(二)前開標章申請人應於都市更新事業計畫核定時，與本府簽訂協議書，並於領得使用執照前完納相關費用。

其他應遵循事項

一、建造執照失效前仍未完成拆除者，本府得依都市計畫法相關規定恢復為原都市計畫規定。

二、如有未盡事宜，本府得另行補充之。

桃園都市更新_新局與新貌

受理民間申請公辦都更專案計畫

計畫目的

為提升居住環境品質及居住安全，分為兩個層次協助欲申請公辦都更之所有權人，凡屬本府建築管理處列管「危險建築物標的清冊」之建築物(以下簡稱危險建築物)，由社區自主整合意願逾50%後提出申請；非前述列管建築物之社區(以下簡稱一般街廓)自主整合意願逾75%後提出申請，本府將引進民間技術團隊辦理方案評估、財務試算及建築量體規劃，如通過模擬選配階段，經市府同意啟動公辦都更，將依都市更新條例第12條、第21條規定辦理，公開徵求出資者，透過引進民間技術及資金投入，協助老舊社區重建，推動後續都市更新事業。

桃園都市更新_新局與新貌

受理民間申請公辦都更專案計畫

計畫期程

一、本專案計畫每年度受理期間由本府另行公告之。

二、113-114年度受理期間如下：

(一)危險建築物：自公告日起至114年10月31日止，列管有案之高氯離子鋼筋混凝土建築物為最優先受理標的。

(二)一般街廓：第一梯次自公告日起至114年2月28日止，第二梯次自114年5月1日起至114年10月31日止，兩梯次截止受理後將由本府住宅發展處分別召開資格審查會議，並於各梯次擇定1件辦理。

桃園都市更新_新局與新貌

受理民間申請公辦都更專案計畫

實施方式

位於桃園市都市計畫範圍內，由本府受理民間申請公辦都更，將進行方案評估與意願調查，評估過程包含協助範圍內所有權人了解都市更新建築量體、財務試算草案，及參與模擬選配結果，經所有權人達同意比率門檻後，再由本府依都市更新條例第12條、第21條規定辦理招商作業。

桃園都市更新_新局與新貌

受理民間申請公辦都更專案計畫

申請資格

一、申請基地應符合「桃園市都市更新單元劃定基準」。

二、申請類別(擇一)：

危險建築物

屬本府建築管理處列管「危險建築物標的清冊」之建築物：

(1) 列管有案之高氯離子鋼筋混凝土建築物。

(2) 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」第三條規定（ID_1小於0.35、ID_2小於0.35）之合法建築物。

(3) 列管有案之老舊危險複合用途建築物。

(4) 震損列管之紅單建築物。

其餘都市計畫地區之合法建築物

桃園都市更新_新局與新貌

受理民間申請公辦都更專案計畫

申請資格

- 範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人土地及人數之計算，以申請日前3個月內土地及建物登記謄本為準。
- 為避免中央補助及本專案計畫重複投入公共資源造成浪費，應擇一申請。
- 所有權人未與申請範圍內辦理更新開發整合中之民間建設公司、建築經理、開發公司等潛在實施者簽訂同意書或協議書。

桃園都市更新_新局與新貌

受理民間申請公辦都更專案計畫

申請方式

(一)申請基地範圍內所有權人自行整合意願，符合前開申請資格後，**由其中1名所有權人**(以下簡稱申請人)檢具申請書表(附件二)等文件，向本府住宅發展處提出申請。如檢具文件不符規定或文件缺漏，申請人得辦理補件。

(二)如申請基地非屬更新地區，依都市更新條例第6條、第7條規定，於招商前，**屬危險建築物者，由市府迅行劃定都市更新地區；屬一般街廓者，由市府優先劃定都市更新地區。**

桃園都市更新_新局與新貌

受理民間申請公辦都更專案計畫

作業流程

本專案計畫分為受理申請、方案初評、模擬選配、招商及規劃審議等五階段。

第一階段：受理申請

由申請人代表於受理期間向本府住宅發展處提出申請，本府住宅發展處將依本專案計畫「肆、計畫期程」辦理，符合資格者將進入第二階段工作。

1. 危險建築物：範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數或門牌戶數簽署都市更新意願書逾50%。
2. 一般街廓：範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數或門牌戶數簽署都市更新意願書逾75%。

⇩

進入方案初評

桃園都市更新_新局與新貌

受理民間申請公辦都更專案計畫

作業流程

第二階段：方案初評

本府住宅發展處委託民間技術團隊，協助符合第一階段資格者進行**方案初評及辦理方案說明會**(以辦理3次說明會為上限)，向所有權人說明**建築量體及財務試算草案**，及辦理第二階段同意調查，達本階段同意比率門檻，即進入第三階段作業。

1.危險建築物：經本府住宅發展處通知日起3個月內，範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數、私有土地及私有合法建物面積同意比率皆逾75%。

2.一般街廓：經本府住宅發展處通知日起3個月內，範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數、私有土地及私有合法建物面積同意比率皆逾80%。

⇩

進入模擬選配

桃園都市更新_新局與新貌

受理民間申請公辦都更專案計畫

作業流程

第三階段：模擬選配

符合第二階段資格者，由本府住宅發展處委託民間技術團隊協助模擬選配，向所有權人說明初步分回權值並調查更新後分回需求等，及辦理第三階段同意調查，達本階段同意比率門檻，即進入第四階段作業。

1.危險建築物：經本府住宅發展處通知日起3個月內，範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數、私有土地及私有合法建物面積同意比率皆逾75%。

2.一般街廓：經本府住宅發展處通知日起3個月內，範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數、私有土地及私有合法建物面積同意比率皆逾80%。

⇩

進入招商

桃園都市更新_新局與新貌

受理民間申請公辦都更專案計畫

作業流程

第四階段：招商

由本府依都市更新條例第12條、第21條規定辦理，啟動徵求出資者作業，倘若經招商2次未徵得出資者，將函知所有權人招商結果及不續行本專案計畫，並將相關資訊發布於本府住宅發展處網站。

第五階段：規劃審議

公辦都更招商成功後，將由實施者與出資者簽約，並由實施者辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂、報核、審議、核定及後續重建等相關事宜。

桃園都市更新_新局與新貌

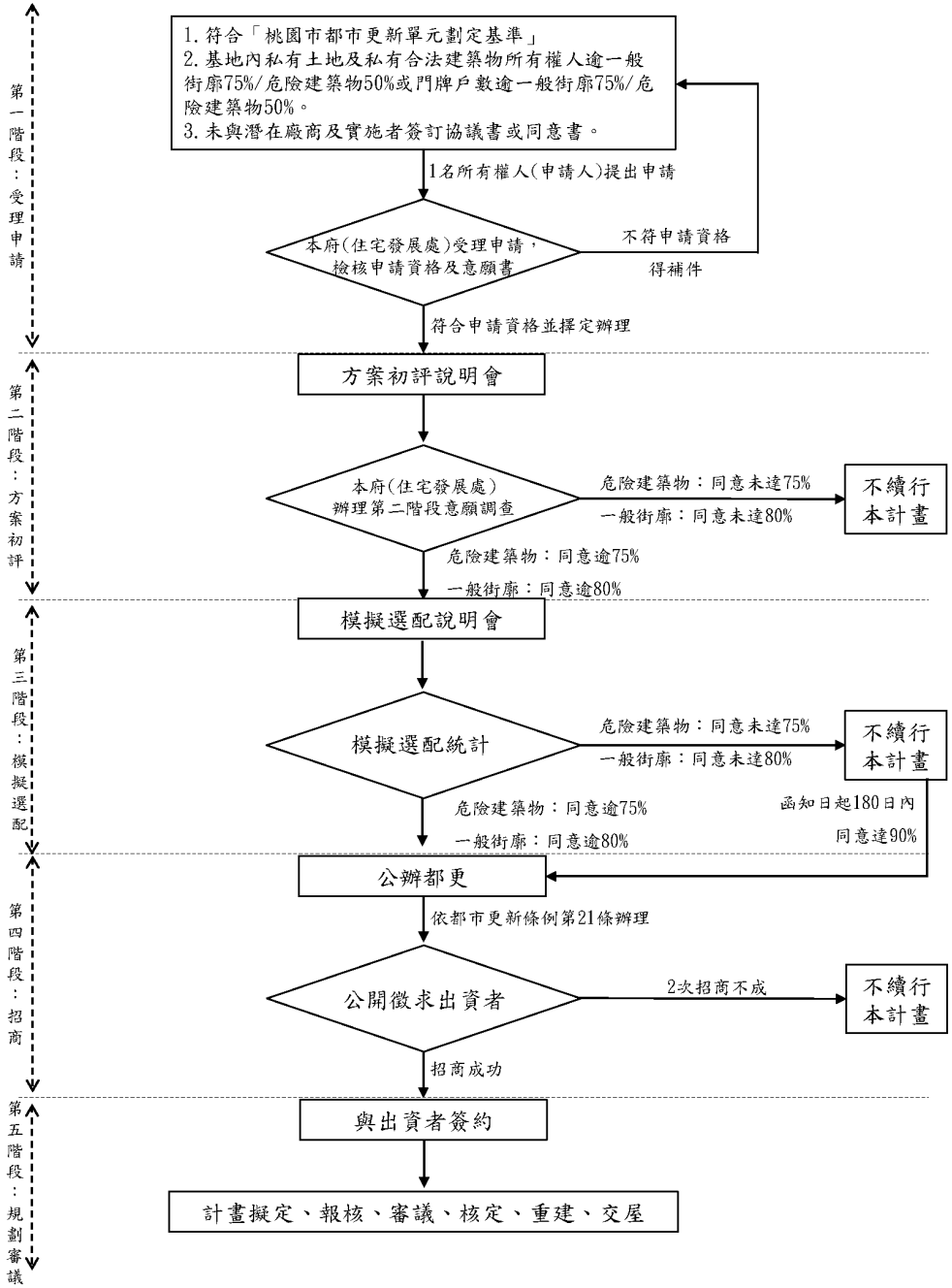
受理民間申請公辦都更專案計畫

其他應遵循事項

一、為妥善運用公共資源、避免重複投入，各階段同意調查如同意比率未逾該階段門檻，將函知所有權人不續行本專案計畫，且同範圍5年內不得再申請本專案計畫。但所有權人符合「柒、三、第三階段：模擬選配(三)」但書規定，不在此限。

二、各階段規劃草案與說明會內容均屬參考之用，後續仍須依都市更新事業計畫及權利變換計畫審議結果為準。

三、所有權人應積極參與各階段說明會、意願書及同意調查，且申請人應善盡溝通義務，主動向申請基地內及周邊所有權人說明案件進度等事宜。


第一階段：受理申請
1.符合「桃園市都市更新單元劃定基準」
2.基地內私有土地及私有合法建築物所有權人逾一般街廓75%/危險建築物50%或門牌戶數逾一般街廓75%/危險建築物50%。
3.未與潛在廠商及實施者簽訂協議書或同意書。
1名所有權人(申請人)提出申請
本府(住宅發展處)受理申請，檢核申請資格及意願書
不符申請資格
得補件
符合申請資格並擇定辦理
第二階段：方案初評
方案初評說明會
本府(住宅發展處)辦理第二階段意願調查
危險建築物：同意未達75%
一般街廓：同意未達80%
不續行本計畫
危險建築物：同意逾75%
一般街廓：同意逾80%
第三階段：模擬選配
模擬選配說明會
模擬選配統計
危險建築物：同意未達75%
一般街廓：同意未達80%
不續行本計畫
函知日起180日內
同意達90%
危險建築物：同意逾75%
一般街廓：同意逾80%
第四階段：招商
公辦都更
依都市更新條例第21條辦理
公開徵求出資者
2次招商不成
不續行本計畫
招商成功
第五階段：規劃審議
與出資者簽約
計畫擬定、報核、審議、核定、重建、交屋

桃園都市更新_新局與新貌

桃園市都市更新推動師專案計畫

由下而上　擴充量能

培訓單位

一定時數課程

實際投入
加速推動

預計114年開始由住都中心開課

NOTE

課程結束×歡迎提問