

桃園市自主更新巡迴講座

龜山區自強段 明德社區 都市更新說明會



簡報QR CODE



問卷QR CODE

巡迴講座

簡報 大綱

壹、何為都市更新

貳、如何自主更新

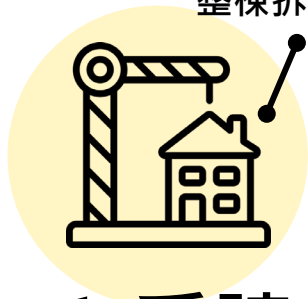
參、如何整建維護



「都市更新」是什麼？

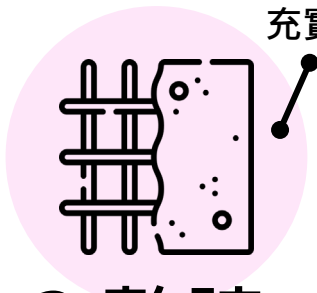
- 指依都市更新條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施以下

整棟拆除重蓋



1. 重建

改建、修建
充實設備



2. 整建

加強土地使用
、建築管理



3. 維護



法令
依據

1. 都市更新條例
2. 都市更新條例施行細則及相關子法
3. 地方政府法規

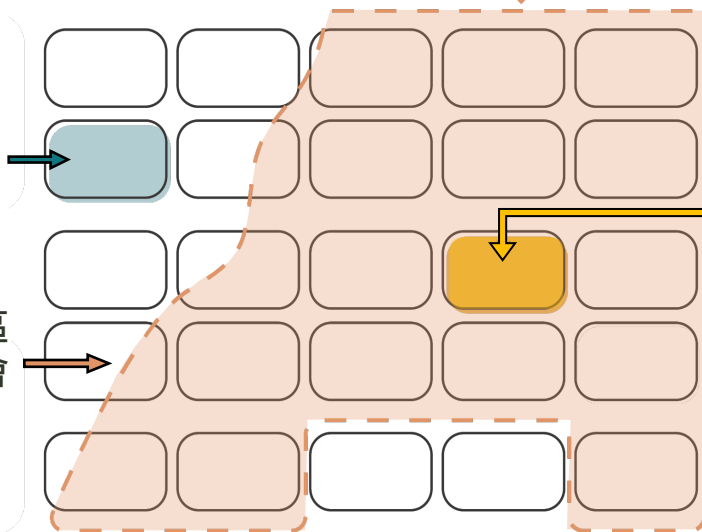
劃定更新單元

1. 判斷住家是否位於 公劃更新地區

- 公劃更新地區是政府為了都市機能等需求劃設，鼓勵範圍內的建物盡快辦理更新事業。

更新地區外，實施者可依地方法規劃定更新單元

1) 都市更新地區範圍，通常會包含數個街廓



2) 由所有權人根據政府公劃更新地區(或自行提出申請)，劃定出可單獨實施都更事業的範圍。

劃定更新單元

2. 如果住家不在公劃更新地區，仍可以申請 自行劃定更新單元

- 須符合桃園市都市更新單元劃定基準(112年4月24日公告修正)
- **S4:不得造成相鄰土地無法單獨建築**
- **S5:附表指標達2項以上/大眾運輸場站及出入口800公尺內，附表指標達1項**

跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合前四款規定之一，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

同一街廓內相鄰土地業已建築完成而無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成者，其土地面積達1000 m^2 以上，經敘明理由，提經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者。

臨1條計畫道路或市府已指定建築線且寬度達8公尺以上之現有巷道+1500 m^2 以上

2

計畫道路

1 完整
計畫街廓

計畫道路

計畫道路

4 1000 m^2
以上

3 臨2條計畫道路
+1000 m^2 以上

已建築完成而
無法合併更新



自行劃定更新單元

附表. 自行劃定更新單元建築物及地區環境評估表

- 須符合桃園市都市更新單元劃定基準(112年4月24日公告修正)
- S5:附表指標達2項以上/大眾運輸場站及出入口800公尺內，附表指標達1項

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。

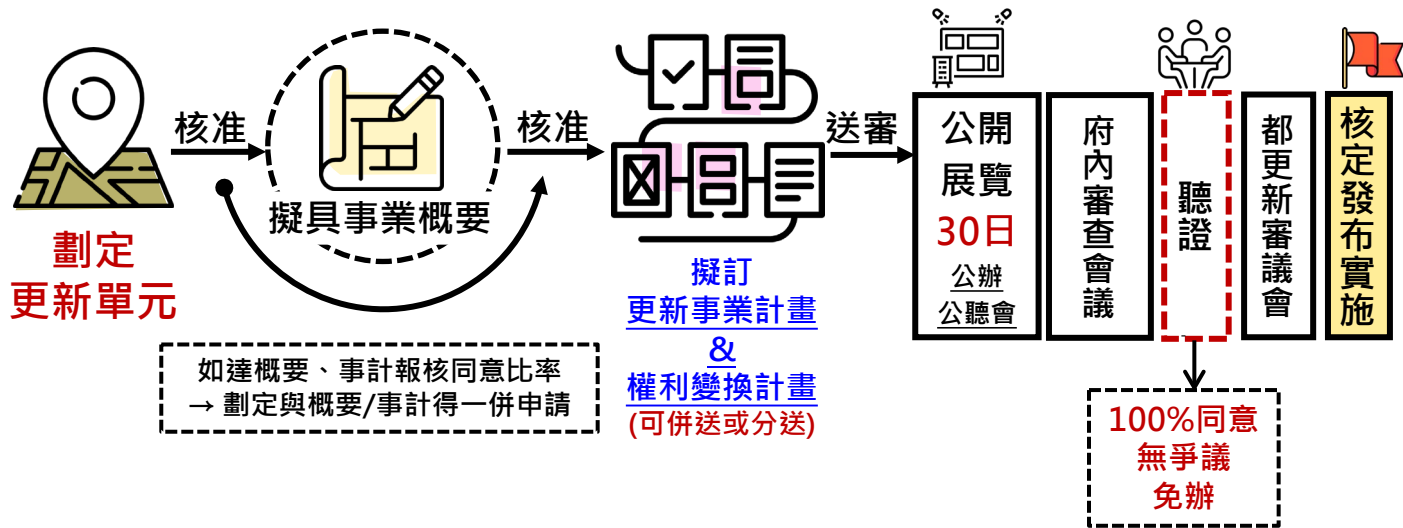
自行劃定更新單元

附表. 自行劃定更新單元建築物及地區環境評估表

- 須符合桃園市都市更新單元劃定基準(112年4月24公告修正)
- **S5:附表指標達2項以上/大眾運輸場站及出入口800公尺內**，附表指標達1項

項次	指標
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。

都市更新推動程序



都更實施主體

實施者

負責整合更新單元內所有權人、擬訂事業計畫、
進行權利變換意願調查、土地相關權利協調&處理等



市政府



民間
股份有限公司
EX.建商



更新會

政府設有
更新會補助

更新會辦法



解散及清算

推動都更實施

召開會員大會
& 理事會

立案

申請立案核准

30日

召開成立大會

核准
6個月內

籌組發起

由土地及合法建物所有
權人過半數或7人以上
發起籌組，並由發起人
向地方主管機關申請



受理民間申請公辦都更專案計畫 (113.09.27)

申請資格	1.符合「桃園市都市更新單元劃定基準」 2.危險建築物或其餘都市計畫地區之合法建築物	
受理對象	危險建築物	一般街廓
專案期限 (每年度公告)	公告日起至114年10月31日 第一梯次：公告日起至114年2月28日 第二梯次：114年5月1日起至114年10月31日止 • 分別召開資格審查會議，各梯次擇定1件辦理。	

危險建築物

1



50%

建築量體
財務試算
舉辦說明會(3次)

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
(招商2次)

一般街廓

1



75%

建築量體
財務試算
舉辦說明會(3次)

2



80%

模擬選配
建物規劃配置
分回權值

3



80%

市府擔任實施者
徵求出資者
(招商2次)

- 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。



實施方式

協議合建

需全部所有權人同意，按照彼此認定之價值比率，由地主提供土地、建商提供資金合建(可視為共同投資)並只提送事業計畫送審即可。

契約會直接寫明所有權人跟建設公司如何分配的條件

■ 合建契約書是私人間權利義務關係的合意，不是「都市更新條例」規定各級主管機關應審議事項，所以應由當事人間基於司法自治原則、契約自由原則，自行協調處理，簽署合建契約致生私權爭議，應遵循司法途徑解決。

權利變換類似『以物易物』的概念

- 要重建的各土地、建物所有權人等，還有實施者跟出資人，「分別」提供土地、建物、權利或資金參與都更。
- 而都更完成後，大家會依照所提供土地、建物等「更新前」的權利價值比率或「出資額度」，分配「更新後」的土地、建物或權利金。

需取得都市更新條例第37條同意比率門檻，由專業估價師進行更新前後價值估價，並經市府審查，由審議會審決，認定更新前後價值。

權利變換



事業計畫是什麼？

■ 事業計畫應表明事項(都更條例36條)暨報告書要點

背景及現況

□ 辦理緣起



- 法令依據
- 計畫目標

□ 更新單元介紹



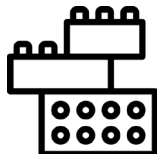
- 範圍現況
- 都市計畫
- 土地管制

□ 實施者



設計內容

□ 容積獎勵



- 申請項目
- 獎勵額度

□ 建築設計/土地使用



選配原則



費用計算

□ 財務計畫



- 更新成本
- 提列項目

□ 拆遷安置計畫



- 租金補貼
- 拆遷補償

風險&保固



- 風險控管
- 保固事項



權利變換是什麼？

地主分回

願意參與者

依更新前
權利價值比率分配

**不願
參與者**

依更新前
權利價值
領補償金

實施者分回

更新成本(共同負擔)

- 都市更新條例§51
- 實施者先行墊付更新成本全額，計畫核定後由 權利人折價抵付

Q：更新成本有什麼？

- 建築工程費用
- 權利變換費用
- 容積移轉費用
- 都市計畫變更負擔費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用

Q：實施者提列成本有依據嗎？

更新成本需依提列標準提列，且須經政府審議後核準，以保障地主權益。

更新後總價值=地上房屋+地下停車位



權利變換試算範例

● 無法共同指定，實施者指定一家，其餘二家公開、隨機方式選任估價者
● 實施者與土地所有權人共同指定三家以上估價者協助估價

更新前權利價值評定

更新前全更新單元之資產總額：8億元
甲的資產總額：1200萬元

計算權利價值比率

甲的權利價值比率：1.5%

更新後
土地及建物
價值評定

更新成本
(共同負擔)

共同負擔(更新成本)：10億元
甲需負擔：10億元×1.5%=1500萬元

更新後價值分配及選屋申請
選屋期限不得少於30日
重複或未申請者-公開抽籤選配

更新後總價值為25億元；甲選了2150萬元
甲的應分配價值：25億元×1.5%=3750萬元
甲分配3750-負擔成本1500=淨值2250萬元
甲實際可獲得的價值：2250萬元
甲獲得之找補現金：2250 - 2150 = 100萬元

差額價金找補



都市更新的優點-多數決(同意比率)

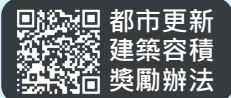
實施程序	都更條例	更新單元		私有部分人數		私有部分面積	
				土地	合法建物	土地	合法建物
				依謄本登錄加總數值 扣除 <u>公有地權屬</u> 及 <u>都更條例§24各款</u>			
事業概要	§22	更新單元		逾 50%			
事業計畫 權利變換	§37	公劃 更新地區	主管機關 公開評選	逾 50%			
				公有土地面積超過單元50%者 免取得私有土地建物同意			
			迅行劃定	逾 50%			
			優先劃定	逾 75%			
		非公劃更新地區單元			逾 80%		
例外規定 (無論公劃與否)			-		逾90%		



都市更新的優點-容積獎勵

地方獎勵
上限為20%

為鼓勵民眾參與都更，在符合特定公益性及對都市環境貢獻之前提下，各更新單元可依基地特性&建築規劃設計，選擇不同的容積獎勵項目&額度



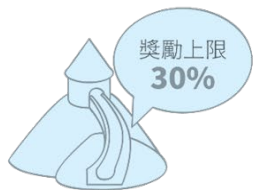
都市更新
建築容積
獎勵辦法



桃市都更
建築容積
獎勵辦法

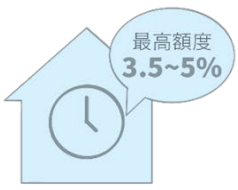
部分中央容積獎勵項目

部分桃市容積獎勵項目



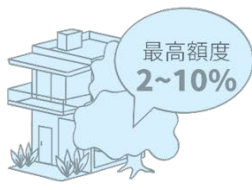
獎勵上限
30%

提供公益設施



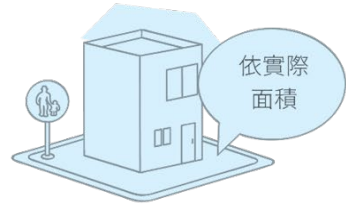
最高額度
3.5~5%

時程獎勵



最高額度
2~10%

綠建築



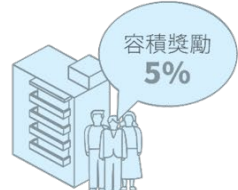
依實際
面積

沿街步道式開放空間



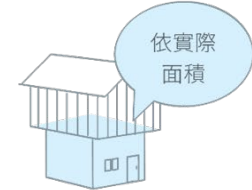
最高額度
2~10%

智慧建築



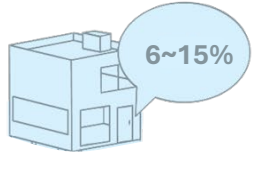
容積獎勵
5%

協議合建



依實際
面積

處理占有他人土地之
舊違章建築戶



6~15%

4層樓以上老舊公寓





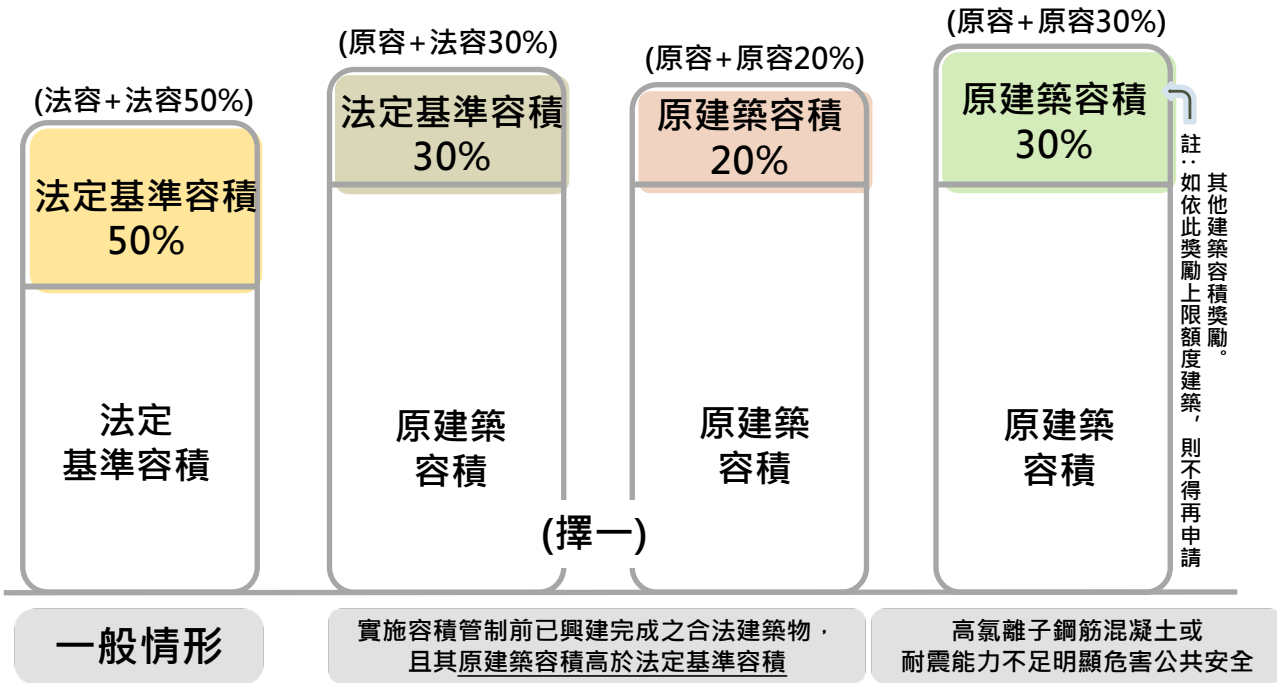
都市更新的優點-容積獎勵

但都更容積獎勵 設有獎勵上限，依各基地條件有不同的規定：



都市更新條例

§65




➤ 龜山區假設土地**303坪**(1,000 m²)為範例

分區	商業區 <u>建蔽率80%</u> <u>容積率320%</u>
建蔽率	建物單層可建面積 = 303坪 × 每一坪土地可單層建築 0.80 坪 = 242坪
容積率	總容積坪 = 303 坪 × 每坪土地興建 3.2容積坪 = 970 × 核定容積獎勵值
容積坪可登記多少權狀坪數？	地政機關登記房屋權狀坪數 = 主建物 + 陽台 + 雨遮(註4) + 公設面積
	<u>經驗值速算 = 970容積坪 × 係數估值1.58</u>
	<u>= 1533坪 × 核定容積獎勵值(以1.5倍為上限)</u>
	<p>註1.容積坪不完全等於主建物，部分容積坪可能設計為陽台或公設面積。</p> <p>註2.以上權狀坪數未計汽車停車空間面積。</p> <p>註3.係數估值會隨使用分區、建築設計變動，<u>係數愈高公設越高，容積坪不會增加。</u></p> <p>註4.107年1月1日起申請之事業計畫報核案，地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍登記，雨遮面積不能登記。(詳參地籍測量實施規則第273條)</p>
樓層愈高容積坪數會越多？	<p>總容積坪不會因樓層數蓋愈高而增加 僅影響各層容積坪數配置</p> <p>1533容積坪 ÷ 12 樓 = 每一層 128坪</p> <p>1533容積坪 ÷ 15 樓 = 每一層 102坪</p>





都市更新的優點-稅賦減免優惠&補助

稅賦減免	項目	內容規定			
都市更新條例 \$67 	地價稅	更新期間土地無法使用(都市更新事業實際施工期間)		免徵	
		更新期間可繼續使用 or 更新後二年		減半	
	房屋稅	更新後二年*如二年期間內未移轉，且經主管機關同意者， <u>得延長至喪失所有權止，但以十年為限</u> (107/12/28前已屆滿二年者不適用)。		減半	
	土地增值稅	以 <u>權利變換</u> 實施	1.以土地或建物抵付負擔者 2.應分配土地未達最小單元面積，改領現金者		免徵
			1.依權變取得之土地或建物，更新後第一次移轉 2.不願參加，領取現金補償者		減徵40%
		因 <u>協議合建</u> 辦理產權移轉時(原所有權人與實施者)，經主管機關同意亦如上減免		減徵40%	
契稅	以 <u>權利變換</u> 實施	以土地或建物抵付負擔者		免徵	
		依 <u>權變</u> 取得之土地或建物，更新後第一次移轉		減徵40%	
	因 <u>協議合建</u> 辦理產權移轉時(原所有權人與實施者)，經主管機關同意亦如上減免		減徵40%		

都市更新會推動程序與法令要點

條例:都市更新條例
更會法:都市更新會設立管理及解散辦法

都市更新單元符合**劃定基準**

更新會**會員**人數逾**7**人

過半數或**7**人以上發起籌組

逾**1/2**人及面積**同意**籌組更新會

更新會籌組核准

成立大會

議決章程\理監事選舉、會後選舉理事長

更新會立案核准

申請政府經費補助、**進度管考**

會務運作管理 (更會法#7.8.9.10.22.23)

委任專業機構統籌辦理都更業務
或規劃、建築、估價...協力團隊

實施者推動都市更新事業業務

條例#22:劃定應實施更新之地區，其**土地及合法建築物所有權人**得就主管機關劃定之更新單元，或依所定**更新單元劃定基準**自行劃定更新單元，**擬具事業概要**，申請主管機關依第29條規定審議核准，**自行組織都市更新會實施**....

條例#27:逾**七人**之土地及合法建築物所有權人依第22及23條規定自行實施都市更新事業時，應**組織都市更新會**，**訂定章程**，申請主管機關核准。

更會法#6:會員-為章程所定實施地區範圍內之全體土地及合法建築物所有權人。

更會法#3:應由**土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上**發起籌組。

條例#22:更新單元範圍內**私有土地及私有合法建築物所有權人均超過1/2**，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均**1/2之同意**。

其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第27條及第32條規定，進行擬訂都市更新事業計畫辦理。

更會法#4:發起人應自核准籌組之日起**六個月內**召開成立大會，並**通知主管機關派員列席**。未依期限成立者，主管機關得廢止其核准籌組。

更會法#5:成立大會後**三十日內**報請主管機關核准立案，並發給立案證書。

條例#27:都市更新會應為法人。(後續申請稅籍及銀行開戶)

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知或參依各地方政府法令規定

更會法#7:定期(至少每六個月召)或臨時會員大會。

更會法#22:理事會:至少每三個月開會一次。但認有必要者，得隨時召集之。

條例#28:得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都更業務或更新會轉軌依**條例#22**委託都市更新事業機構為實施者實施之。



中央都市更新基金補助機制

受理申請窗口：桃園市政府住宅發展處(113年已截止)

受理	桃園市政府		內政部國土管理署	
	截止收件時間	初審時間	截止受理時間	複審時間
	113年5月13日(一)	擇日排定	113年6月30日(日)	擇日排定
	*採隨時受理即召會審查			
作業要點	1. 依作業須知第3條規定檢送相關文件紙本1式12份及電子檔2份。 2. 依初審意見修正後再送營建署複審。 3. 申請複審正式公文並檢附申請補助計畫書(納入初審意見表及回應表、初審結果)、要件檢核表(作業須知附件二)及相關證明文件。		1. 提交書面資料為一式12份，光碟1份。 2. 受補助單位應於複審會議紀錄發文日起二星期內，確實依審查委員意見修正申請補助計畫書，經市府確認無誤後，由市府以正式公文函(檢附修正意見檢核表、書面資料2份，光碟2份)送營建署辦理報部核定。 3. 逾期應再行提報複審會議審查。	
輔導機制	1. 輔導團協助社區成立都市更新會。 2. 各項申請書面資料由輔導團協助申請人撰寫與製作申請資料。			

國土署審查紀錄 - 申請補助款會員大會需議決事項

1. 調查重建更新意願及申請補助款
2. 財務籌措方式(自籌款來源)

國土署補助款初審意見函文 修正補助計畫書申請展延回函

內政部營建署 函

33001
桃園市桃園區維新路1號
受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國111年6月7日
發文字號：營署更字第111117400號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明四

主 旨：有關貴府所送「桃園中壢區石頭段[]土地申請擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫補助案」，詳如說明，請查照。

說明：
一、復貴府111年5月5日府都住更字第1110119936號函暨依本部111年5月25日台內營字第1110808704號函辦理。
二、查旨案申請補助計畫內容尚有缺漏或待聲明事項，包括：
(一)請補附直轄市、縣(市)主管機關初審會議紀錄函文、鄰地協調會議具體結論及其證明文件。
(二)財務計畫有關費用籌措方式1節，涉及所有權人權利及義務，請補充說明是否業經更新會會員大會決議。
(三)請補充重建更新意願調查證明文件，查所附更新會成立大會議決更新會章程、理監事選舉結果，並未討論與推動都市更新或旨揭補助案有關之議題。
三、又本部業以111年5月25日台內營字第1110808704號函送修正「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新補助作業須知」予各直轄市、縣(市)政府在案(錄達)，請貴府鑒

111.6.19
收件章

第1頁，共2頁

郵政信箱 1110609 08-33
1110158151 有附件

主旨：關於貴府申請展延「桃園市中壢區石頭段39-142地號1筆土地申請擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫補助案」提送修正申請補助計畫書報請核定1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府111年9月23日府都住更字第1110269666號函暨依中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知第7點第1款第5目規定辦理。
- 二、貴府來函表示旨案修正事項預計於111年10月27日召開之都市更新會會員大會中討論，致無法於原訂期限報本部核定；考量前揭修正意見包括應完成調查都市更新重建意願及討論財源籌措方式等議題，須納入會員大會討論並議決，爰同意所請展延至111年11月28日，屆時如仍未依限修正完竣者，請重新提案申請。

應完成都市更新重建意願及討論財源籌措方式等議題，**須納入會員大會討論並議決**

- (二) **財務計畫有關費用籌措方式1節，涉及所有權人權利及義務，請補充說明是否業經更新會會員大會決議。**
- (三) **請補充重建更新意願調查證明文件，查所附更新會成立大會議決更新會章程、理監事選舉結果並未討論與推動都市更新或旨揭補助案有關之議題。**



桃園市歷年核定補助案件(重建)

補助年度	更新會簡稱	案件名稱	補助類別	補助金額
109	桃園市龜山區陸光段558地號等17筆土地都市更新會	桃園市龜山區陸光段558地號等17筆土地申請擬訂都市更新權利變換計畫補助案	重建	124萬
109	桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地都市更新會	桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地申請擬訂都市更新權利變換計畫補助案	重建	100萬
110	桃園市桃園區中正段1292地號等19筆土地都市更新會	桃園市桃園區中正段1292地號等19筆土地申請擬訂都市更新權利變換計畫補助案	重建	667.8萬
110	桃園市中壢區石頭段39-142號地號1筆土地都市更新會	桃園市中壢區石頭段39-142號地號1筆土地申請擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫補助案	重建	612萬

整建維護補助-中央/桃園

	中央	桃園市(震損)
補助對象	1. 屋齡20年以上者之合法建築物	1. 屬113年4月3日地震後經本府建管處委託專業技師鑑定為紅、黃單之建築物。 2. 因地震而有結構受損之建築物。
提案單位(申請人)	1. 核准立案之都市更新會 2. 依公寓大廈管理條例成立之委員會 3. 都市更新事業機構	1. 依公寓大廈管理條例成立之委員會或其負責人 2. 土地及合法建物全體所有權人共同申請
補助範圍	1. 規劃費： (1) 擬訂都市更新事業計畫經費 (2) 結構補強設計經費 2. 工程費-必要施作項目： (1) 老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程 (2) 老舊招牌、違規物或違建及突出外牆面之鐵窗拆除 (3) 空調、外部管線整理美化	補助內容-必要施作項目 1. 整棟之立面修繕 2. 違建鐵窗拆除 3. 外部管線整理 4. 提高建物耐震能力

都市更新條例 §45

- 1) 都市更新事業計畫經各級主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，實施者應依實施進度辦理，所需費用所有權人或管理人應交付實施者。
- 2) 前項費用，經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命所有權人或管理人依限繳納；屆期末繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付實施費用之範圍內發給之。
- 3) 第一項整建或維護建築物需申請建築執照者，得以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。

整建維護補助-中央/桃園

中央

桃園市(震損)

A. 都市更新事業計畫經費

1. 以管委會或更新會提案者

應於區分所有權人會議、更新會會員大會有
都市更新推動方式、申請補助意願、自籌款
籌措方式及分攤原則等之具體決議後提出。

2. 以事業機構提案者

應於取得全體土地及合法建築物所有權人同
意委託事業機構實施之同意書，並載明都市
更新推動方式、申請補助意願、自籌款籌措
方式及分攤原則等後提出。

B. 耐震能力工程補助經費

應於建築物經耐震能力詳細評估結果有安全疑
慮後提出。

C. 實施工程補助經費

應於都市更新事業計畫舉辦公開展覽後提出。

申請人取得100%所有權人同意書

補助要件

都市更新條例 §45

- 1) 都市更新事業計畫經各級主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，實施者應依實施進度辦理，所需費用所有權人或管理人應交付實施者。
- 2) 前項費用，經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命所有權人或管理人依限繳納；屆期末繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付實施費用之範圍內發給之。
- 3) 第一項整建或維護建築物需申請建築執照者，得以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。



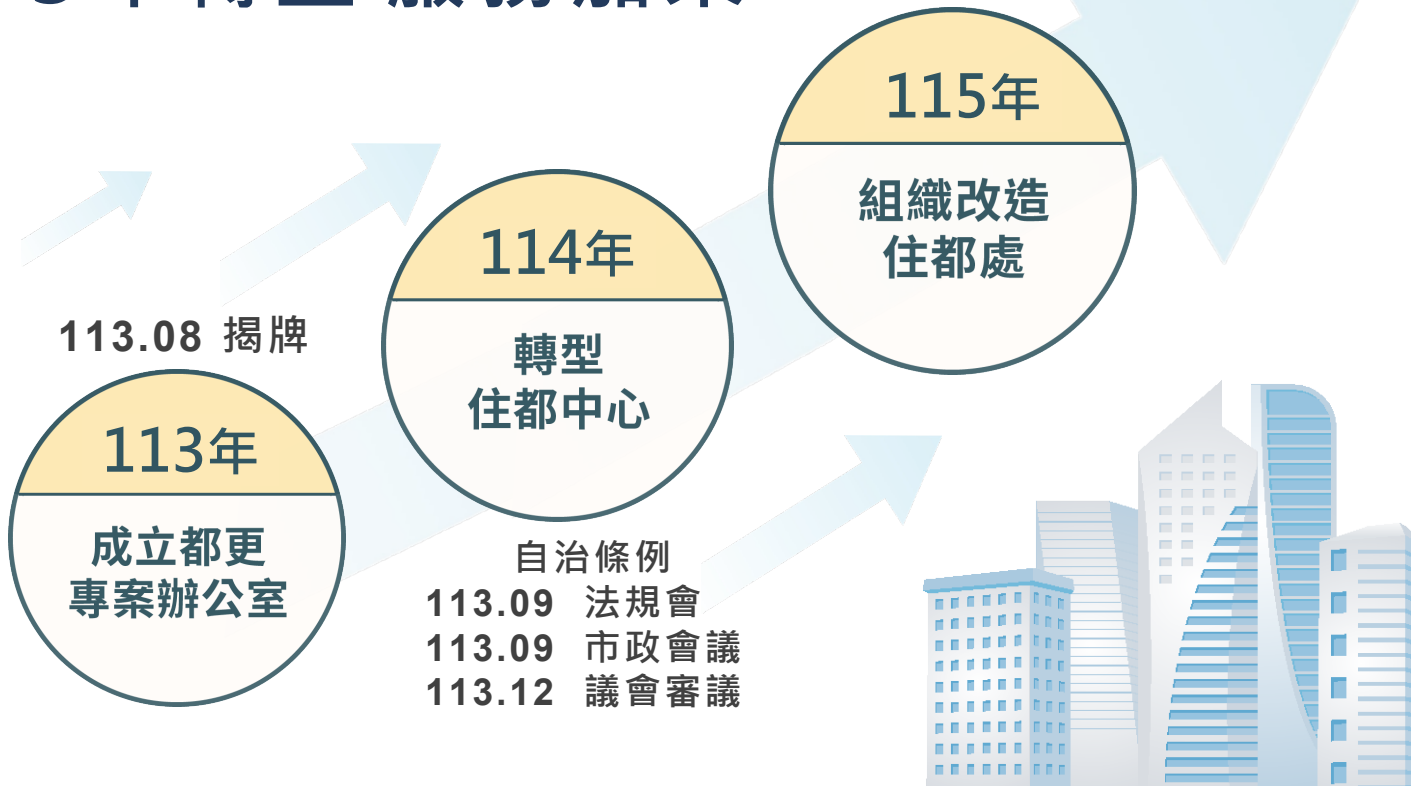
桃園市歷年核定補助案件(整維)

補助年度	更新會簡稱	案件名稱	補助類別	補助金額
105	中平路86號	桃園市中壢區石頭段35-196地號等6筆土地申請擬訂都市更新事業計畫補助案	整維	45萬
108	明園大第	桃園市中壢區石頭段44-13地號等1筆土地申請擬訂都市更新事業計畫補助案	整維	78萬
102	億林京都	桃園市中壢區老街溪段1585地號等2筆土地申請擬訂都市更新事業計畫補助案	整維	86萬
108	麗寶經典	桃園市蘆竹區河底段492地號等1筆土地申請擬訂都市更新事業計畫補助案	整維	112萬



桃園市都市更新_新局新貌

3年轉型 服務加乘



113.8.30正式成立都更專案辦公室



✓ 滿意度及自主更新意願調查問卷

自主更新巡迴講座 滿意度及自主更新意願調查問卷	
個人基本資料(可複選)	
年齡： <input type="checkbox"/> 20~30 歲 <input type="checkbox"/> 30~40 歲 <input type="checkbox"/> 40~50 歲 <input type="checkbox"/> 50 歲以上	
您接觸部更經驗： <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 1年以內 <input type="checkbox"/> 1~2年 <input type="checkbox"/> 2~5年 <input type="checkbox"/> 5年以上	
您參與講座之動機： <input type="checkbox"/> 有意願參與部更案 <input type="checkbox"/> 公務人員學習時數累積 <input type="checkbox"/> 學習部更知識 (可複選) <input type="checkbox"/> 進修需要 <input type="checkbox"/> 業務或人脈交流 <input type="checkbox"/> 工作需要 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
您如何得知座談會資訊： <input type="checkbox"/> 市政府網站 <input type="checkbox"/> 桃園市都更輔導團網站 <input type="checkbox"/> 參與本說明會連署 (可複選) <input type="checkbox"/> FB <input type="checkbox"/> LINE 群組 <input type="checkbox"/> 親友推薦 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
一、課程滿意度	
教材內容實用性	<input type="checkbox"/> 非常滿意 <input type="checkbox"/> 滿意 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不滿意 <input type="checkbox"/> 非常不滿意
教材難易度掌控	<input type="checkbox"/> 非常滿意 <input type="checkbox"/> 滿意 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不滿意 <input type="checkbox"/> 非常不滿意
講師表達能力	<input type="checkbox"/> 非常滿意 <input type="checkbox"/> 滿意 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不滿意 <input type="checkbox"/> 非常不滿意
二、上課環境與服務品質	
場地環境	<input type="checkbox"/> 非常滿意 <input type="checkbox"/> 滿意 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不滿意 <input type="checkbox"/> 非常不滿意
場地設備	<input type="checkbox"/> 非常滿意 <input type="checkbox"/> 滿意 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不滿意 <input type="checkbox"/> 非常不滿意
人員服務	<input type="checkbox"/> 非常滿意 <input type="checkbox"/> 滿意 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不滿意 <input type="checkbox"/> 非常不滿意
三、對本日講座的心得、建議	
四、是否正在參與推行都市更新或危老重建？	
<input type="checkbox"/> 是(<input type="checkbox"/> 都市更新 <input type="checkbox"/> 危老重建) <input type="checkbox"/> 否	
五、是否有意願申請「自主更新巡迴講座」？	
※ 民眾只要連署人數達申請基地門牌半數以上，市府將派都更輔導團前往社區舉辦說明會。 <input type="checkbox"/> 是(請向現場工作人員索取表單) <input type="checkbox"/> 否	
六、是否有意願參加 113 年度舉辦之都市更新教育課程？	
<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
請填寫下列基本資料：	
姓名：	身分別： <input type="checkbox"/> 公務人員 <input type="checkbox"/> 專業人員 <input type="checkbox"/> 民眾
聯絡電話：	
聯絡地址：桃園市	區 路/街 巷 號 樓
聯絡 E-mail：	

請協助填寫問卷
填寫完畢請繳回現場工作人員

簡報結束

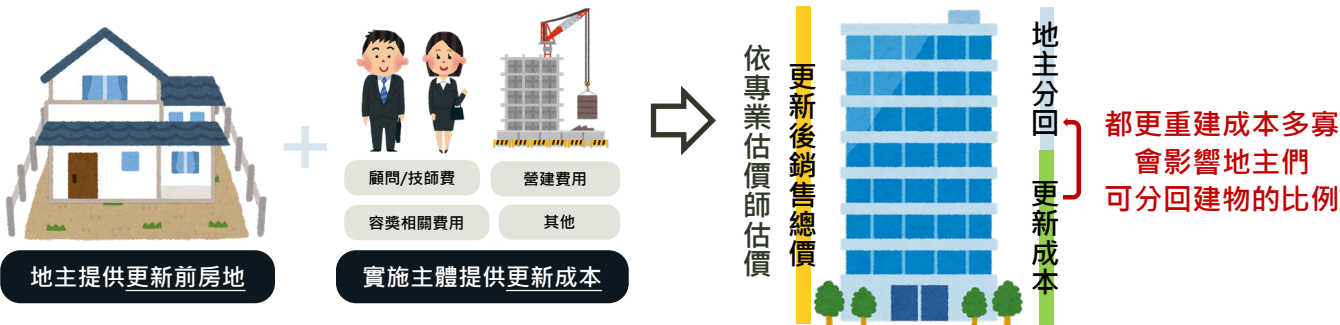
交流時間



影響一坪換一坪的因素

分配觀念：權利變換分配基礎來自地主&實施主體

更新後價值應由地主&實施主體共同分配



影響各案不同的因素

		影響各案不同的因素
影響分配的要件	地價	基地之路段、區位、土地使用分區
	造價	更新成本高低
	地主期待	建材要求、坪數需求.....



都更常見迷思：都更只能等建商來嗎？

自助人助

自己的都更，自己做！

居住安全人人有責，保護自己的家園，**可以主動出擊！**

所有權人辦理都市更新可採取之策略：



了解周遭居民意願



組成推動小組



諮詢政府&專業機構
了解法規、都更課題



認清社區推動
存在的問題點

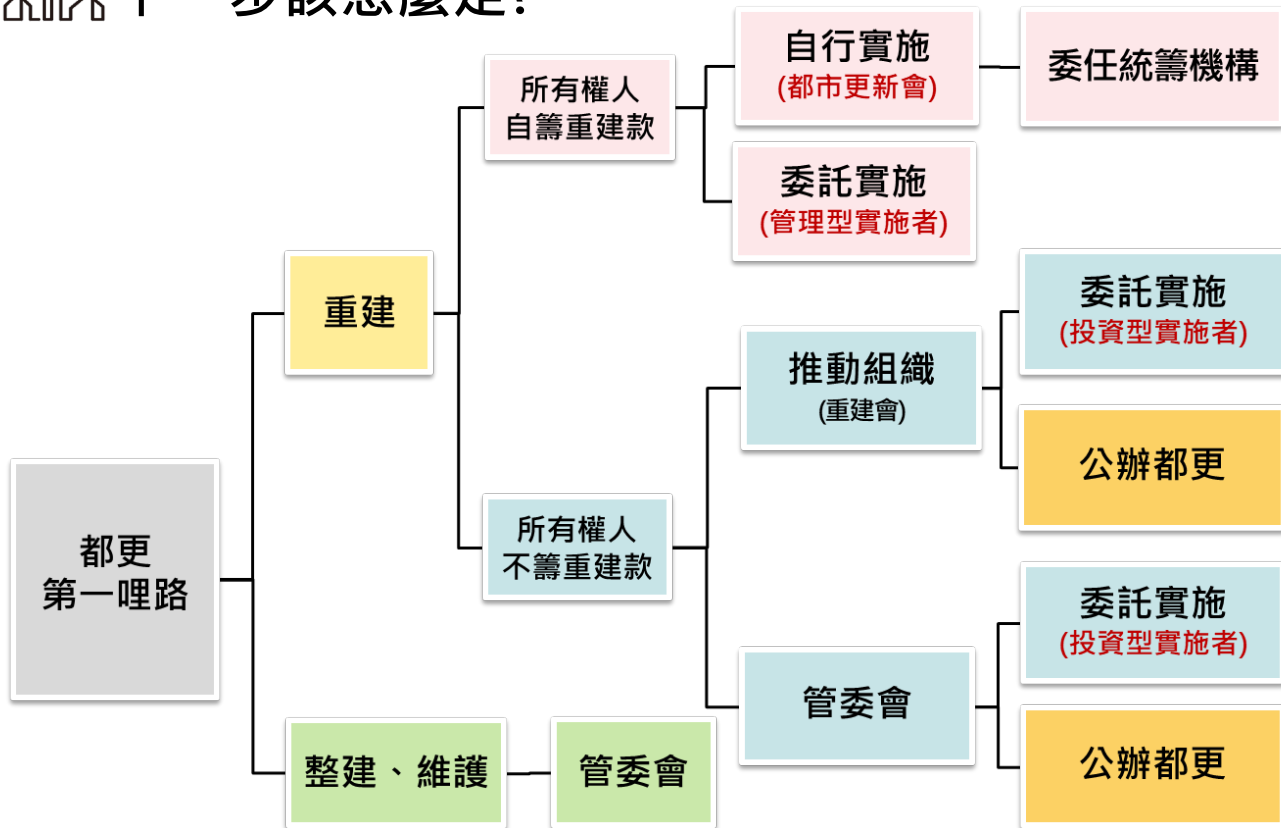


評估**更新推動主體**
(委託實施者/更新會)



下一步該怎麼走？

(都市更新會設立管理及解散辦法)



(公寓大廈管理條例# 13)

腦筋急轉彎

前面說的你都記起來了嗎？一起來動動腦吧！

Q1 都市更新有哪些方式？

Q2 你家在公劃更新地區嗎？

Q3 更新單元的面積最小需要多少？你的社區、住家基地符合規定嗎？

Q4 不想自行出資重建該怎麼辦？

Q5 統籌執行都更的主體可以是誰？差別是什麼？

Q6 更新後的建物可以怎麼分配？

Q7 都市更新有甚麼優點？



推動社區自主更新選商七個步驟(參考案例)

01

先交朋友

換角色(換思維)
讓出資者願意進來

02

主責分工

領頭羊(動員力)
徵七人以上發起小組

03

調查.收錢

起手式(籌備小組)
50%參與表態(授權書)

04

整合紅利

領航決策(組織治理)
專業顧問遴選進場

05

面對問題

先期規劃(招商基本盤)
啟動闖關的共識點

06

規格推薦

授權選商(同意書)
領導組織的對口高位

07

選定夥伴

訪商遴選(票選.事計同意書)
參與議約.公開簽約

所有權人與輔導團隊合作分工事項

階段	社區要做那些事?	委任專業團隊協辦那些事?
發起籌組	<ol style="list-style-type: none">1. 7位以上潛在發起人及推動業務分工2. 建立社區LINE群組與通訊資料3. 視訊會議4. 初步設定重建範圍5. 繳交1/10申請第三類謄本身分證影本(蓋章)6. 研討章程草案(會址、理監事人數、會費)7. 簽署籌組更新會同意書(逾50%)8. 出具並確認申請更新會籌組文件 (發起人身分證明文件、謄本、籌組同意書)8. 募集籌組立案行政作業費(申請謄本、郵資、印製資料)9. 委任專業團隊	<ol style="list-style-type: none">1. 召開重建推動會議公開徵求7位發起人(含熱心住戶)2. 視訊會議教學3. 基地課題、籌組立案流程、章程草案重點講解4. 舊容積分回比例及中央重建補助款預估5. 協助製作籌組更新會同意書6. 協助申請第三類謄本7. 協辦推動工作會(社造型)之擬訂議題及決策模式8. 劃定更新單元可行性檢討、建築線指定9. 製作產權清冊與分析10. 協助社區動員與籌組的專技工具(表單)11. 製作動態文宣(LINE群組或紙本)12. 製作更新會籌組核准申請文件13. 協助更新會委任專業機構統籌辦理都更業務

所有權人與輔導團隊合作分工事項

階段	社區要做那些事?	委任專業團隊協辦那些事?
成立大會立案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 確定成立大會日期及會前準備作業 2. 徵求成立大會委託書確保出席人數(逾50%) 3. 親送或郵寄會員大會通知單 4. 登記候選理監事達章程草案名額 5. 協助成立大會報到接待及唱計監票作業 6. 親自或委託出席成立大會議決重大事項 7. 臨時理事會選出理事長 8. 確認申請更新會立案核准文件 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 協辦成立大會 2. 投票選舉表單、統計軟體 3. 製作成立大會通知及資料 4. 製作立案申請文件 5. 製作議事錄 6. 製作更新會立案核准申請文件
補助款與委任	<ol style="list-style-type: none"> 1. 蒐集分配意願需求調查問卷 2. 回饋建築設計需求及社區課題、基地現況照片 3. 派員出席初審、複審會議 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 製作調查問卷 2. 撰寫中央都市更新補助款計畫 3. 出席初審、複審會議

桃園市震損建物簡易都更整建維護補助計畫 113.5.3

申請資格

依公寓大廈管理條例成立
之委員會或其負責人

土地及合法建物全體所有權人共同申請

- 透天厝3連棟以上
- 單幢3戶以上合法建物

補助額度檢具文件

總經費新臺幣5000萬元

- 1.補助上限不逾總經費之75%
- 2.每案上限為新臺幣1,500萬整

- 1.申請資料檢核表
- 2.補助計畫書摘要表
- 3.補助計畫書

◆ 補助對象：

1. 屬113年4月3日地震後經本府建管處委託專業技師鑑定為紅、黃單之建築物。
2. 因地震而有結構受損之建築物。

◆ 申請期間：

公告日起至113年12月31日止。

◆ 補助內容-必要施作項目

1. 整棟之立面修繕
2. 違建鐵窗拆除
3. 外部管線整理
4. 提高建物耐震能力

桃園市震損建物簡易都更整建維護補助計畫 113.5.3

提送補助計畫書

初審

審議會

核定→撥款10%

申請人取得
100%所有權
人同意書

桃園市政府
住宅發展處

都市更新及爭
議處理審議會

核定後逕行施作
並依規定撥款

• 於補助計畫書送本府核定_10%

檢具領據，並檢附申請書、經審議會審議通過送本府核定之補助計畫書、工程委託契約書、監造報表、施工日誌、統一發票（收據）或合格之原始憑證。

• 於施工進度達_30%

檢具領據，並檢附申請書、經審議會審議通過送本府核定之補助計畫書、工程委託契約書、監造報表、施工日誌、統一發票（收據）或合格之原始憑證。

• 於工程竣工並查驗通過後60日內_贖餘款

檢具領據，並檢附申請書、竣工書圖、更新成果報告、工程決算書、統一發票（收據）或合格之原始憑證。

撥款比例