

桃園市自主更新巡迴講座

民權經典社區 整建維護說明會



簡報QR CODE



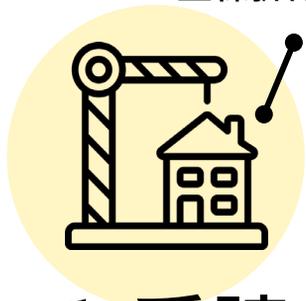
問卷QR CODE



「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

計畫位置及範圍

計畫位置

桃園市中壢區老街溪段1358地號1筆土地，
面積5451.39m²(約1249.05坪)

北側臨接光輝五街、西側臨接民權路、南及東側臨光輝二街，所圍街廓西側

位於老街溪兩側整建維護更新地區



都市計畫與使用管制

- 61/2/26中壢平鎮都市擴大修訂計畫案
- 109/6/17擬定中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)案
- 109/12/29變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(增修訂增額容積規定)案

建物現況

- 未滿20年/1幢10棟/15F-B3/281戶

使用執照 屋齡18年	96桃縣工建使字 第壠2316號
總樓地板面積49,316.19m ²	
地上15層	
地下3層	
281戶	
現況住宅使用	

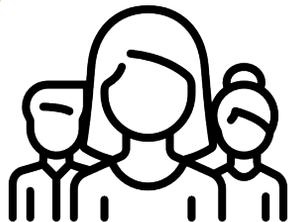
桃園市中壢區老街溪兩側整建維護更新地區



➤ 整建維護 補助對象

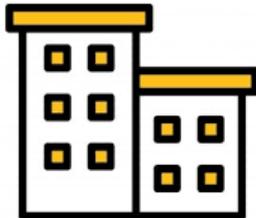
中央政府補助 *112年至115年中央都市更新基金辦理自行實施更新作業須知

A



都市更新會

B



公寓大廈
管理委員會

C



都市更新
事業機構

*都更條例第26條

都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。
但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。



➤ 整建維護 申請要件

中央政府補助 *112年至115年中央都市更新基金辦理自行實施更新作業須知

- 合法建物且屋齡20年以上

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，應取得 **全部** 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。

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予實施者。**
- 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。

◆ 中央---規劃設計補助項目及額度上限

1.申請 **擬訂都市更新事業計畫** 補助經費

➢ 以 **地面層以上樓地板面積** (即申請補助面積)分級距計算

地面層以上總樓地板面積	補助額度及上限
面積 $\leq 5,000\text{ m}^2$	80萬元 以下
$5,000\text{ m}^2 < \text{面積} \leq 10,000\text{ m}^2$	每增加 100 m^2 ，增加補助 1萬元
$10,000\text{ m}^2 < \text{面積}$	每增加 100 m^2 ，增加補助 5,000元

※補助額度不得超過實際採購金額。

案例試算

某大樓地面層以上總樓地板面積為 $20,000\text{ m}^2$ ，補助額度計算方式為：

$$80\text{萬} + [(5,000\text{ m}^2 / 100\text{ m}^2) \times 1\text{萬}] + [(10,000\text{ m}^2 / 100\text{ m}^2) \times 0.5\text{萬}]$$

=管委會最多可申請**180萬元**

總樓地板面積認定方式

- 1.使用執照登載面積
- 2.無法出具使用執照者 a.建物謄本主建物面積 b.地方建築機關認定合法房屋證明



◆ 中央---規劃設計補助項目及額度上限

2.申請 **結構補強設計** 補助經費

- 經建築物耐震能力詳細評估**有安全疑慮**，**需辦理補強工程**者，得以核定補助

核定擬訂都市更新
事業計畫費用 **50%**

or

建築物耐震能力詳細評估報告書
所載補強總工程費之 **5%**

擬訂都市更新事業計畫經費，得併同申請結構補強設計經費。

五、補助範圍及項目：(二)以整建或維護方式實施者，得申請下列補助：

- (1) 擬訂都市更新事業計畫經費。(2) 建築物耐震能力詳細評估經費。(3) 結構補強設計經費。



◆ 中央---工程費用補助項目及額度上限 *作業須知附表三

類	優先補助項目	每平方公尺補助上限	總上限
一	1.老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程 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.建築基地景觀綠美化 5.屋頂防水及綠美化 6.增設或改善無障礙設施 7.依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設 8.其他因配合整體整建或維護工程之完整性 經審查同意之必要或特殊工程項目	1~8項 施作部分樓地板面積 1,500元/m ²	1~8項 工程費 50%
二	9.增設升降設備	以審查結果為準	第9項 工程費 45%
1.-3.項為必要施作項目，且施作費用須占補助項目1.-9.項工程經費總合之1/3以上。			
三	10.提高建築物耐震能力	施作部分樓地板面積 ≤ 1,500 m ² 4,000元/m ² 施作部分樓地板面積 > 1,500 m ² 3,000元/m ²	第10項 工程費 55%

- 申請實施工程經費，應於都市更新事業計畫舉辦公開展覽後提出。但符合都市更新條例第三十二條第五項規定免舉辦公開展覽者，應於都市更新事業計畫報核後提出。
- 採用綠建材、綠色能源或綠建築工法進行整建維護工程者，得優先列為補助。

◆ 中央---實施工程費用申請額度調降或不予補助規定

以整建或維護方式實施工程之申請補助案，涉及附表補助經費調降項目者，**經執行機關考量合法建築物所有權人數為3人以下、實際施作外牆面積未達建築物外牆面積1/2或住宅使用比率未達1/2者**，得於施作項目總補助經費20%範圍內酌予調降補助額度。

項目	說明	調降比例
陽台(露臺)外推或加窗	建築物有陽台(露臺)外推或加窗情形，且所有權人無法配合拆除整理者	總補助經費2.5%
設置鐵窗	建築物裝設不突出外牆面之鐵窗，且所有權人無法配合拆除整理者	總補助經費2.5%
頂樓加蓋	頂樓具有非屬使用執照圖說核准之使用空間	總補助經費2.5%
法定空地與(開放空間)與原始竣工圖未符	法定空地(開放空間)涉有搭建臨時建築物或增建違章建築，且未符原始竣工圖說	總補助經費2.5%

➤申請補助整建或維護實施工程涉及調降項目者，如經直轄市、縣(市)主管機關評估**不影響公共安全及公眾通行等情形且納入都市更新事業計畫載明，經審議通過無須拆除者**，得調降比率，酌減補助額度。

➤經直轄市、縣(市)政府檢視提案單位若於完工前未依承諾拆者，執行機關依申請時年度規定重新核算後，於剩餘應撥之補助款項逕予扣除。

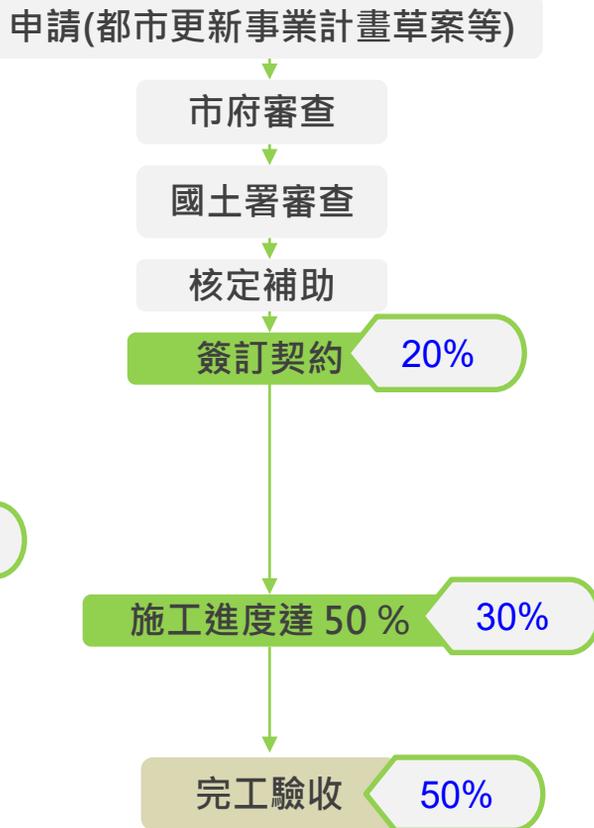
◆ 中央政府---補助流程

*受理窗口桃園市政府住宅發展處
114年5月12日截止(每年度另行公告)

規劃



工程 *僅限整建維護



➤ 中央政府---規劃+工程補助 案例試算

某大樓擬申請規劃設計費、實施工程補助，

其地面層以上樓地板面積20,000 m²，總樓地板面積 30,000 m²，工程總經費經核算為3000萬元

申請補助面積	規劃設計補助額度		實施工程補助額度	
	計算級距	額度計算	計算依據及上限	額度計算
面積≤5,000 m ²	80萬元	80萬元	1~8項 施作部分樓地板面積 1,500元/m² 工程費 50%上限	20,000 m ² x 1,500元 =3千萬元 3000萬元50% =1500萬元上限
5,001-10,000 m ²	+1萬元 /100 m ²	5,000m ² /100 x 1萬元 =50萬元	第9項 工程費 45%上限	(不試算)
>10,000 m ²	+0.5萬元 /100 m ²	10,000m ² /100 x 0.5萬元 =50萬元	第10項 施作部分樓地板面積 ≤ 1,500 m ² 4,000元/m² > 1,500 m ² 3,000元/m² 工程費 55%上限	(不試算)
合計		180萬元	1500萬元	

則最多得申請：180+1500=1680萬元

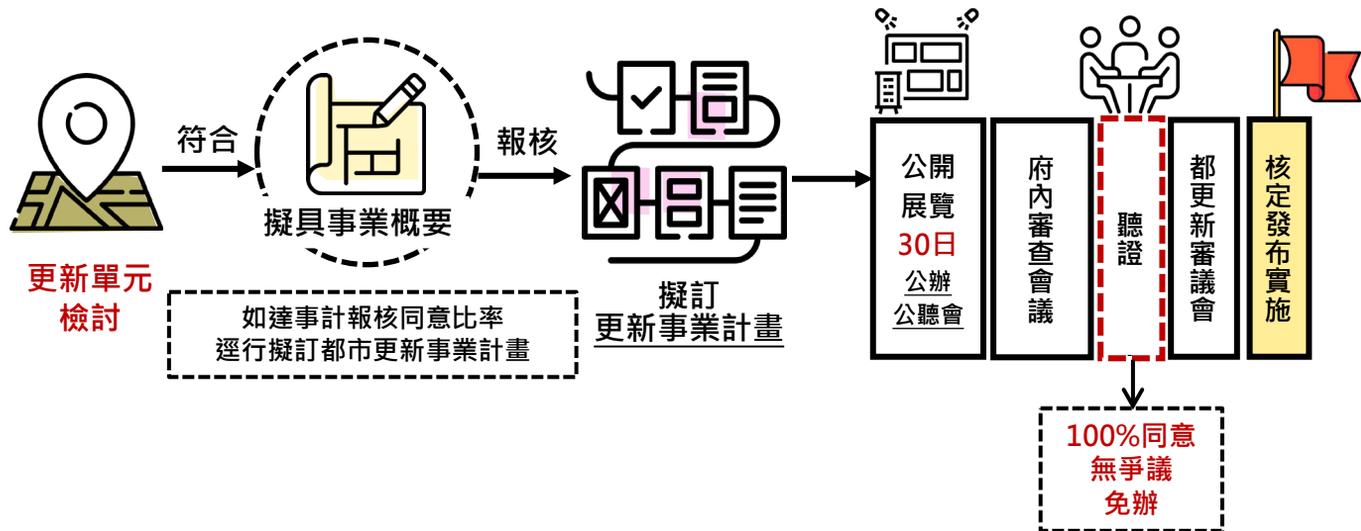
※補助額度不得超過實際採購金額。



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 (已中止補助)	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 (已中止補助)	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 (後續辦理補助案驗收結案事宜)	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 (申請中止補助)	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

都市更新推動程序





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公有地權屬及都更條例§24各款			
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%		

整 維 七 步 驟

01

調閱圖說

調閱建物**竣工圖說**
確認建物原始狀況

02

整合意願

自行整合
該棟**所有權人意願**

03

籌措資金

住戶共同協商
工程費用分攤比例
或尋求**銀行融資**

04

招選廠商

挑選合適**建築師**
設計及施工團隊

05

申請執照

委託**建築師**
申請施工及使用許可

06

申請補助

依作業規範規定
提送相關文件
送市府請領補助

07

列管稽考

補助計畫核准後_列管

✓ 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