

# 桃園市自主更新巡迴講座

## 龜山區新路里周邊 都更說明會



簡報QR CODE



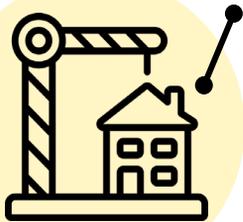
問卷QR CODE



# 「都市更新」是什麼？

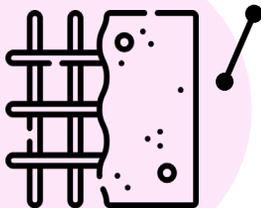
- 指依都市更新條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施以下

整棟拆除重蓋



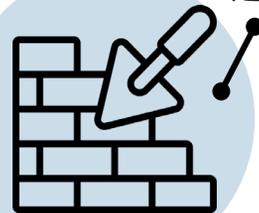
1. 重建

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

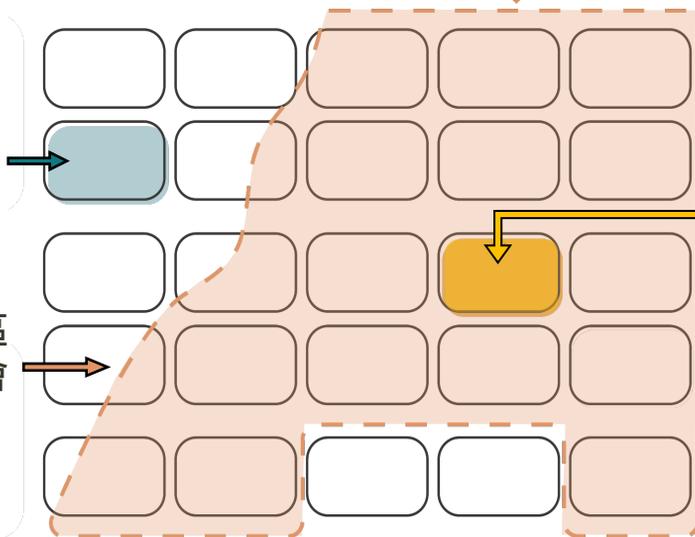
# 劃定更新單元

## 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

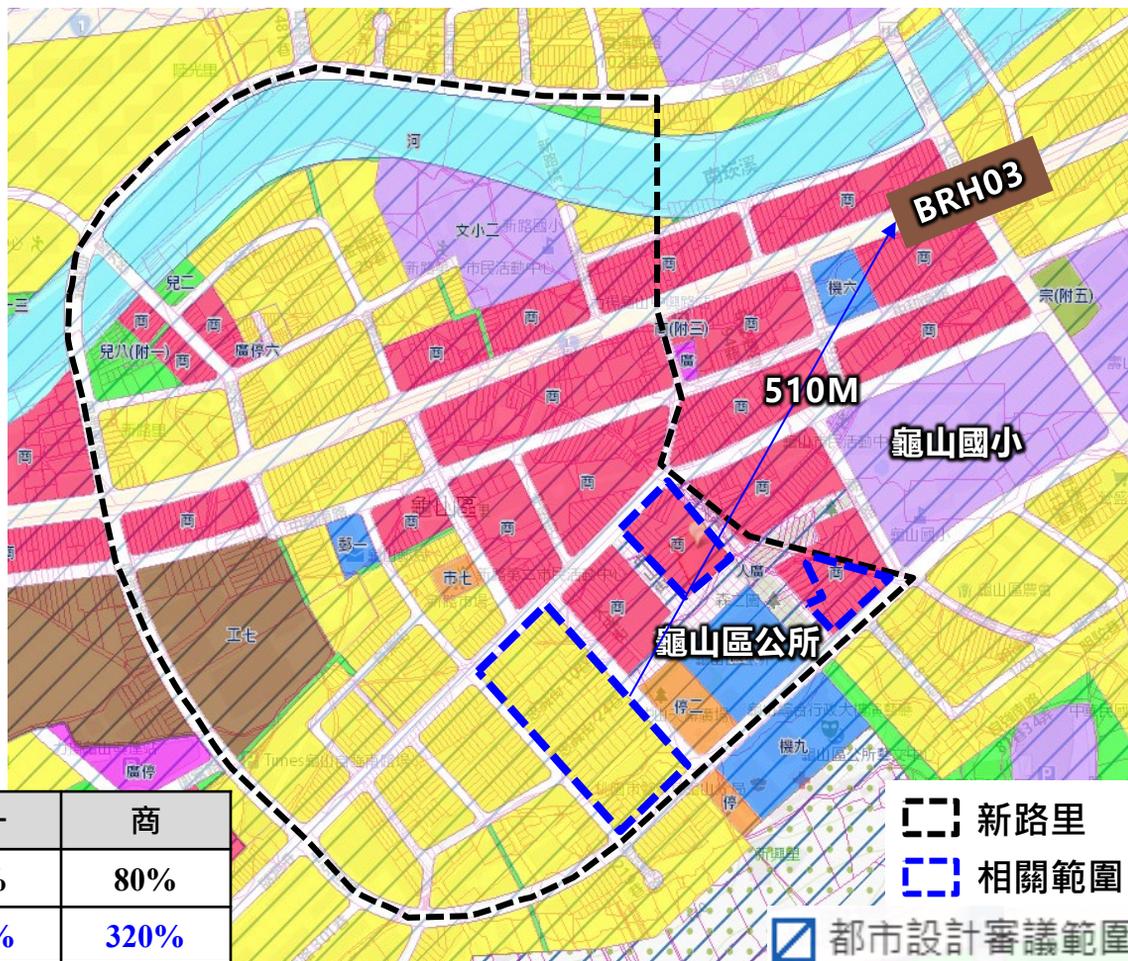
1) 都市更新地區範圍，通常會包含數個街廓



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。

# > 個案位置

• 捷運棕線預估於121年3月通車



使用分區	住一	商
建蔽率	60%	80%
容積率	200%	320%

-  新路里
-  相關範圍
-  都市設計審議範圍



# ■ 明德路社區基本資料

## ◆ 計畫位置

桃園市龜山區自強段262地號13筆土地，

**面積1,981.00 m<sup>2</sup> (約599.25坪)**，街廓面積約4,369.45 m<sup>2</sup>

- 北側臨接中興路、西側臨接中山段、南側臨接廣場用地、東側臨接明德路，所圍街廓東側



## ◆ 都市計畫與使用管制

- 95/6/15 變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案-涉及都設審議
- 111/7/21擬定龜山細部計畫土地使用分區管制要點案

使用分區	商業區
土地面積(m <sup>2</sup> )	1,981.00 m <sup>2</sup>
建蔽率	80%
容積率	320%
基準容積(m <sup>2</sup> )	6,339.20 m <sup>2</sup>

## ◆ 建物現況



- 70建595號/桃縣建管使字第587號
- 屋齡超過40年/5F/鋼筋混凝土造

➤ **龜山區商業區(明德路)土地599.25坪(1981.00㎡)為範例**

分區	商業區 <u>建蔽率80%</u> <u>容積率320%</u>	一般情形
法定建蔽率	建物單層可建面積 = 599.25坪 × 每一坪土地可單層建築 0.8坪 = 479.40坪	
法定容積率	法定容積坪 = 599.25坪 × 每坪土地興建 3.2容積坪 = 1,917.60坪	
容積獎勵 上限檢討	法容1.5 = 1,917.60法容 × 1.5 = 2,876.40坪	
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 經驗值速算 = 2,876.40容積坪 × 係數估值1.58 = 4,544.71權狀坪	
	<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.<u>係數估值</u>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？	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>2,876.40容積坪 ÷ 12樓 = 每一層 239.70坪</p> <p>2,876.40容積坪 ÷ 15樓 = 每一層 191.76坪</p>	

# 明德路社區基本資料

# 都市計畫與使用管制

## 計畫位置

桃園市龜山區自強段196地號等22筆土地土地面積**2,589.00m<sup>2</sup> (約783.17坪)**，街廓面積約**5,849.57m<sup>2</sup>**。

- 北側臨接人行廣場用地、西側臨接明德路54巷(人行廣場用地)、南側臨接自強南路、東側臨接明仁路，所圍街廓南側。

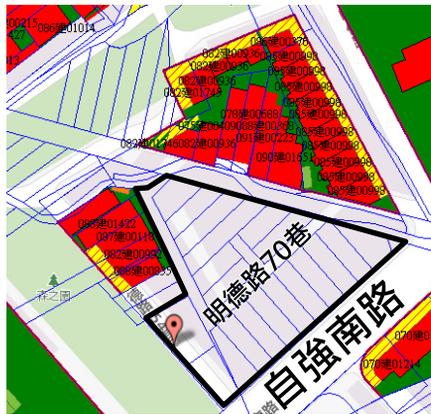
095/06/15 變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案-涉及都設審議

111/07/21變更龜山都市計畫(主要計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案

使用分區	商業區
土地面積(m <sup>2</sup> )	2,589.00 m <sup>2</sup>
建蔽率	80%
容積率	320%
基準容積(m <sup>2</sup> )	8,284.80 m <sup>2</sup>



## 建物現況 ● 多為3-4F透天公寓



➤ **龜山區商業區(明德路)土地783.17坪(2589.00㎡)為範例**

分區	商業區 <u>建蔽率80% 容積率320%</u>	一般情形
法定建蔽率	建物單層可建面積 = 783.17坪 × 每一坪土地可單層建築 0.8坪 = 626.53坪	
法定容積率	法定容積坪 = 783.17坪 × 每坪土地興建 3.2容積坪 = 2,506.14坪	
容積獎勵 上限檢討	法容1.5 = 2,506.14法容 × 1.5 = 3,759.21坪	
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 經驗值速算 = 3,759.21容積坪 × 係數估值1.58 = 5,939.55權狀坪	
	<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.<u>係數估值</u>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>3,759.21容積坪 ÷ 12樓 = 每一層 313.26坪</p> <p>3,759.21容積坪 ÷ 15樓 = 每一層 250.61坪</p>	

# 忠誠街社區基本資料

## ◆ 計畫位置

桃園市龜山區自強段383地號等81筆土地，  
面積9,795.00m<sup>2</sup> (約2962坪)，街廓面積約  
15,201m<sup>2</sup>。

- 北側臨接中興路、西側臨接中華街一段、南側臨接自強南路、東側臨接忠誠街，所圍街廓中間。



## ◆ 都市計畫與使用管制

095/06/15 變更龜山都市計畫(第三次通盤  
檢討)案-涉及都設審議

111/07/21變更龜山都市計畫(主要計畫土  
地使用分區管制要點專案通盤檢討)案

使用分區	第一種住宅區
土地面積(m <sup>2</sup> )	9,795.00 m <sup>2</sup>
建蔽率	60%
容積率	200%
基準容積(m <sup>2</sup> )	19,590.00 m <sup>2</sup>



## ◆ 建物現況

- 71建672號(屋齡40年)/5F/鋼筋混凝土造

➤ 龜山區第一種住宅區(忠誠街)土地2,962坪(9,795 m<sup>2</sup>)為範例

分區	第一種住宅區 建蔽率60% 容積率200%		有原容情形
法定建蔽率	建物單層可建面積 = 2,962坪 × 每一坪土地可單層建築 0.6 坪 = 1,777坪		
法定容積率	法定容積坪 = 2,962坪 × 每坪土地興建 2容積坪 = 5,924坪		
假設原容 285%	原容積坪 = 2,962坪 × 原每坪土地興建 2.85容積坪 估值 = 8,441.70坪		
容積獎勵	(1)法容1.5	= 5,924法容 × 1.5 = 8,886.00坪	
上限檢討	(2)原容+法容0.3	= (8,441.70原容 + 5,924法容 × 0.3) = 10,218.90坪	
擇最優值	(3)原容1.2	= 8,441.70原容 × 1.2 = 10,130.04坪	
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		
	經驗值速算 = 10,218.90容積坪 × 係數估值1.58 = 16,145.86權狀坪		
	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。		
	註2.以上權狀坪數未計汽車停車空間面積。		
	註3.係數估值會隨使用分區、建築設計變動，係數愈高公設越高，容積坪不會增加。		
	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)		
樓層愈高容積坪數會越多？	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		
	10,218.90容積坪 ÷ 12 樓 = 每一層 851.57坪		
	10,218.90容積坪 ÷ 15 樓 = 每一層 681.26坪		

# 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 $\text{m}^2$ 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 $\text{m}^2$ 以上

2

計畫道路

1 完整  
計畫街廓

計畫道路

計畫道路

4 1000 $\text{m}^2$   
以上

3 臨2條計畫道路  
+1000 $\text{m}^2$ 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。



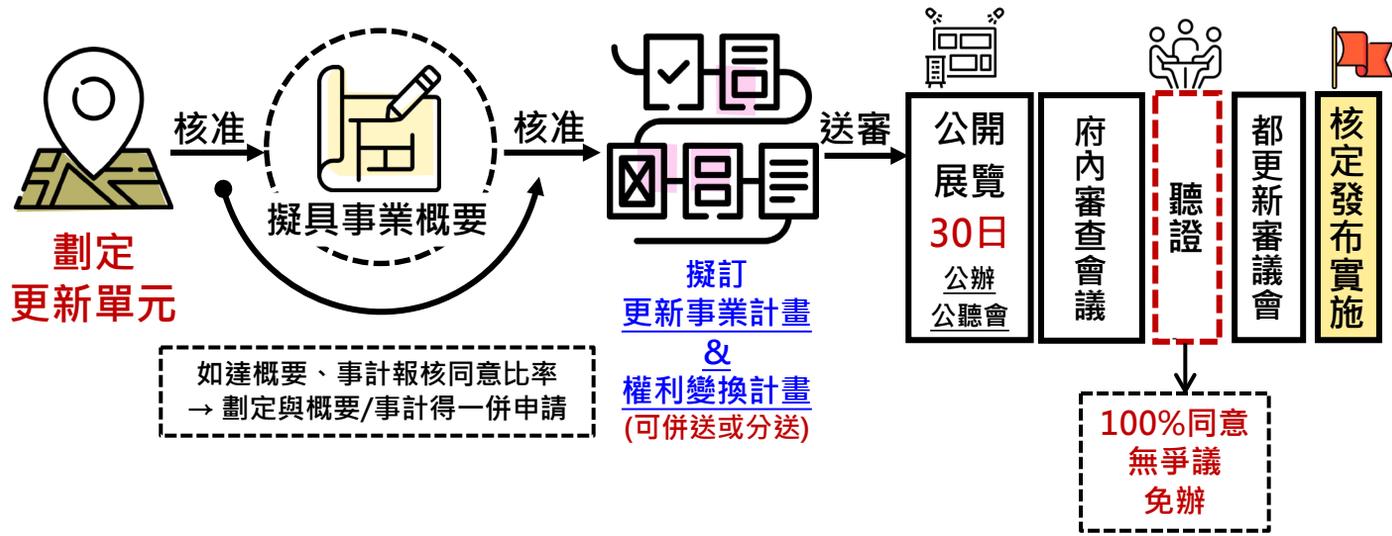
# 自行劃定更新單元

## 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

# 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



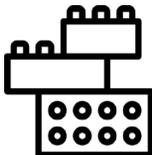
- 範圍現況
- 都市計畫
- 土地管制

#### □ 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</u> 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%			



# 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 <b>\$67</b> 	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				
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					



# 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



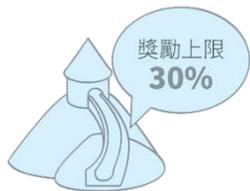
都市更新  
建築容積  
獎勵辦法



桃市都更  
建築容積  
獎勵辦法

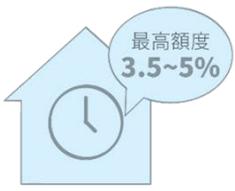
## 部分中央容積獎勵項目

## 部分桃市容積獎勵項目



獎勵上限  
30%

提供公益設施



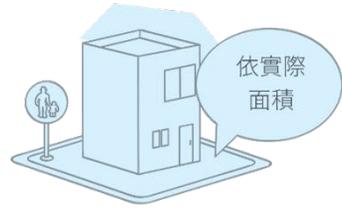
最高額度  
3.5~5%

時程獎勵



最高額度  
2~10%

綠建築



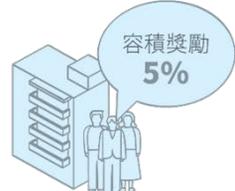
依實際  
面積

沿街步道式開放空間



最高額度  
2~10%

智慧建築



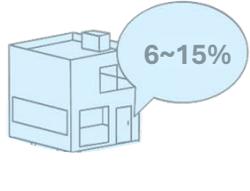
容積獎勵  
5%

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





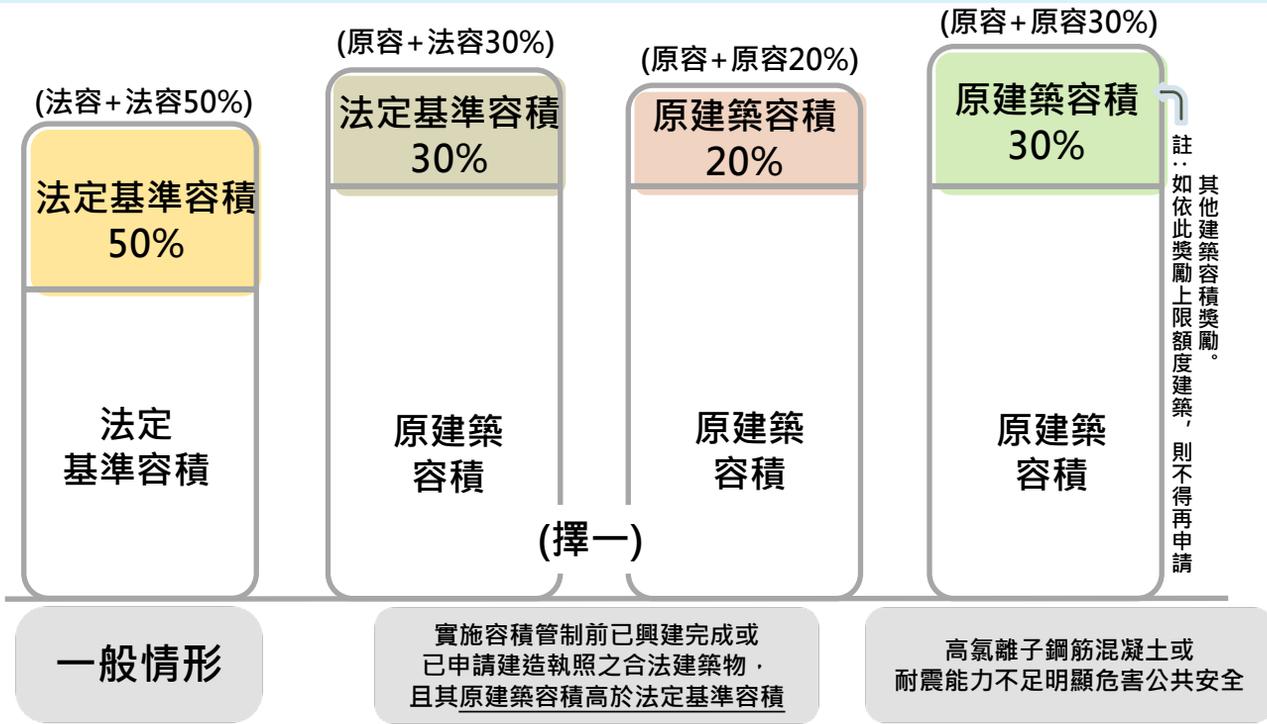
# 都市更新的優點-容積獎勵

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





# 都市更新如何啟動？

## 推派代表人

組成**推動小組**，邀請鄰居一同了解社區是否有**重建需求**與**推動的可能性**

## 募集初期費用

用於**申請土地及建物第三類謄本**，以掌握社區內所有權人人數與面積

## 委任專業機構協助技術服務

請專業機構分析都更推動過程中可能面臨之**課題**及**研商處理方案**

## 確認實施者

### 公辦都市更新

市府徵求出資者招商成功後，由實施者與出資者簽約辦理都市更新事權計畫及後續重建等相關事宜

### 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**

民間股份有限公司  
提案經地主會議決議

籌組**都市更新會**

委託專業機構專案輔導  
提案經理事會會員大會決議



# 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。

申請基地

非屬更新

地區

依都更條例第7條，於招商前，由市府迅行劃定都市更新地區。

依都更條例第6條，於招商前，由市府優先劃定都市更新地區。

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)

危險建築物

• 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

# 桃園市受理民間申請公辦都市更新專案計畫

## ① 公辦都市更新專案計畫申請書暨初步檢核表

附件三

申請書表 一般街廓 危險建築物

桃園市受理民間申請公辦都市更新專案計畫申請書暨初步檢核表

送件日期： 年 月 日

案名：申請桃園市 區 段 小段 地號等 筆土地為公辦都市更新案

申請者基本資料	
申請人姓名	(簽名或蓋章)
聯絡電話	
聯絡地址	
申請人持有之地號	
申請人持有之建號	
申請人持有之門牌	

公辦都市更新專案計畫應備文件及條件檢核表		
項目	檢核項目	自評結果
	說明	
一、應備文件	(一)公辦都市更新專案計畫申請書暨初步檢核表	<input type="checkbox"/> 已檢附 <input type="checkbox"/> 未檢附
	(二)申請基地範圍圖	<input type="checkbox"/> 已檢附 <input type="checkbox"/> 未檢附
	(三)範圍內私有土地、合法建築物及門牌清冊統計表	<input type="checkbox"/> 已檢附 <input type="checkbox"/> 未檢附
	(四)公辦都市更新意願書(第一階段)(彙整成冊)	<input type="checkbox"/> 已檢附 <input type="checkbox"/> 未檢附
	(五)一般街廓基地評估指標表。(危險建築物免填)	<input type="checkbox"/> 已檢附 <input type="checkbox"/> 未檢附
二、申請資格	(一)基地符合「桃園市都市更新單元劃定基準」。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
	(二)意願比例： 基地內私有土地及私有合法建築物所有權人數逾一般街廓75%/危險建築物50%或門牌戶數逾一般街廓75%/危險建築物50%。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
	(視造成情形，擇一勾選) <input type="checkbox"/> 私有土地所有權人有意願比例： %；私有合法建築物所有權人有意願比例： %。	
	<input type="checkbox"/> 門牌戶數有意願比例： %。	

## ④ 公辦都市更新意願書(第一階段)(彙整成冊)

附件三

桃園市受理民間申請公辦都市更新專案計畫

桃園市 區 段 小段 地號等 筆土地參與公辦都市更新意願書 (第一階段)

本人 表達有意願參與公辦都市更新案，並切結以下事項：

- 本人未與申請範圍內辦理更新開發整合中之民間建設公司、建築經理公司、開發公司等潛在實施者簽訂同意書或協議書。
- 本人知悉申請計畫後由桃園市政府依都市更新條例第12條、第21條規定辦理，並採權利變換方式實施都市更新事業。

參與土地及建物權利範圍：

編號	地段	小段	地號	建號	門牌
1					
2					
3					
4					
5					

立意願書人(本人)：  
統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

立意願書人(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. 本意願書限於申請桃園市受理民間申請公辦都市更新專案計畫使用，禁止移作他用。  
2. 如立意願書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立意願書人無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

## ② 申請基地範圍圖

## ③ 範圍內私有土地、合法建築物及門牌清冊統計表

## ⑤ 一般街廓基地評估指標表。(危險建築物免填)

## ⑥ 申請日前3個月內謄本

## 桃園市受理民間申請公辦都市更新專案計畫

指標面向	計算基準	評分標準	分數填寫
符合優先更新條件	(1)基地內建物概估平均年期 $\geq 50$ 年	+3	
	(2)30年 $\leq$ 基地內建物概估平均年期 $< 50$ 年	+1	
	(3)基地內五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，淨寬度未達3.5公尺，或基地內六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，淨寬度未達4公尺	+3	
都市更新政策指導	(1)基地位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口800m範圍內	+5	
	(2)基地位於更新地區內	+3	
基地規模	(1)基地面積(不含公共設施用地面積)達5,000平方公尺以上者	+5	
	(2)基地面積(不含公共設施用地面積)達3,000平方公尺以上未達5,000平方公尺，或經本計畫執行機關認定之完整計畫街廓者	+3	
	(3)基地面積(不含公共設施用地面積)達1,000平方公尺以上未達3,000平方公尺者	+1	

指標面向	計算基準	評分標準	分數填寫
臨路條件	(1)基地鄰接20公尺以上計畫道路或已指定建築線之現有巷道	+5	
	(2)基地鄰接15公尺以上、未達20公尺計畫道路或已指定建築線之現有巷道	+3	
	(3)基地鄰接8公尺以上、未達15公尺計畫道路或已指定建築線之現有巷道	+2	
	(4)基地鄰接未達8公尺計畫道路	+1	
參與意願	(1)私有土地及建物所有權人或門牌戶數參與意願達90%以上	+5	
	(2)私有土地及建物所有權人或門牌戶數參與意願達80%-90%	+3	
	(3)私有土地及建物所有權人或門牌戶數參與意願達75%-80%	+1	
特殊案件議題	(1)基地範圍未涉及違占戶及其他土地佔用事宜	+3	
	(2)基地範圍未涉及文資保存、公有土地承租	+3	
總分			

# 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。

# 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 (停滯-擬轉軌公辦)	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 (停滯-擬轉軌公辦)	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 (轉軌公辦)	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 (與專業團隊簽約)	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

# 佳鎮大樓基本資料

## 計畫位置

桃園市龜山區自強段232地號1筆土地，

面積1,509.00 m<sup>2</sup>(約456.47坪)

北側臨接中興路、西側臨接中山街、南鄰接廣場用地及東側臨接明德路，所圍街廓南側



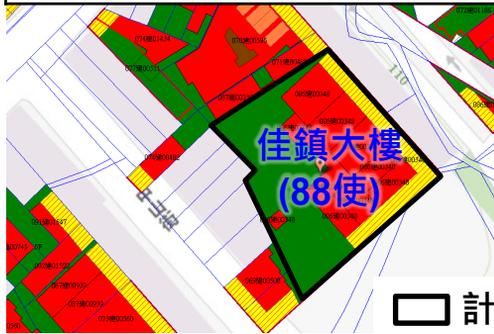
□ 計畫範圍

## 都市計畫與使用管制

- 61/3/6龜山都市計畫說明案
- 111/7/21擬定龜山細部計畫土地使用分區管制要點案
- 111/7/21變更龜山都市計畫(主要計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案

## 建物現況(屋齡26年ok)

88桃縣工建使字第龜894號
總樓地板面積6,782.48 m <sup>2</sup>
地上13層
地下3層
58戶
現況住宅使用

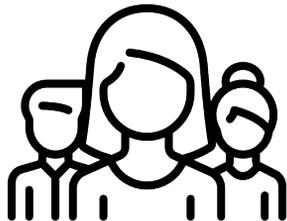


□ 計畫範圍

# ➤ 整建維護 補助對象

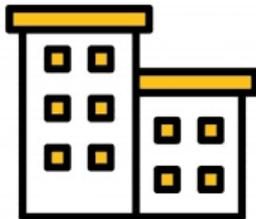
中央政府補助 \*112年至115年中央都市更新基金辦理自行實施更新作業須知

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、更新會會員大會等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 $\leq 5,000\text{ m}^2$	<b>80萬元</b> 以下
$5,000\text{ m}^2 < \text{面積} \leq 10,000\text{ m}^2$	每增加 $100\text{ m}^2$ ，增加補助 <b>1萬元</b>
$10,000\text{ m}^2 < \text{面積}$	每增加 $100\text{ m}^2$ ，增加補助 <b>5,000元</b>

※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 <sup>2</sup>	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%
<b>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。</b>			
三	10.提高建築物耐震能力	施作部分樓地板面積 ≤ 1,500 m <sup>2</sup> 4,000元/m <sup>2</sup> 施作部分樓地板面積 > 1,500 m <sup>2</sup> 3,000元/m <sup>2</sup>	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%

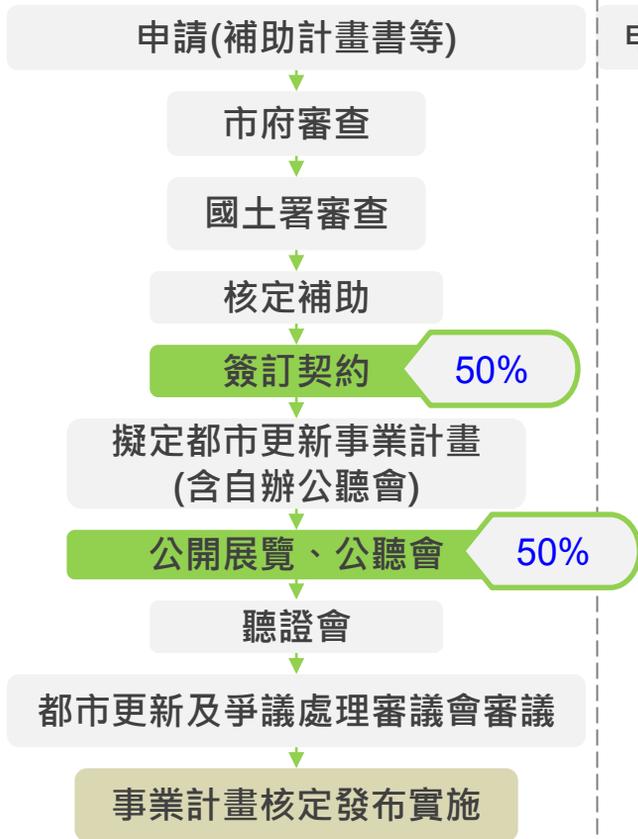
➤申請補助整建或維護實施工程涉及調降項目者，如經直轄市、縣(市)主管機關評估**不影響公共安全及公眾通行等情形且納入都市更新事業計畫載明，經審議通過無須拆除者**，得調降比率，酌減補助額度。

➤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。

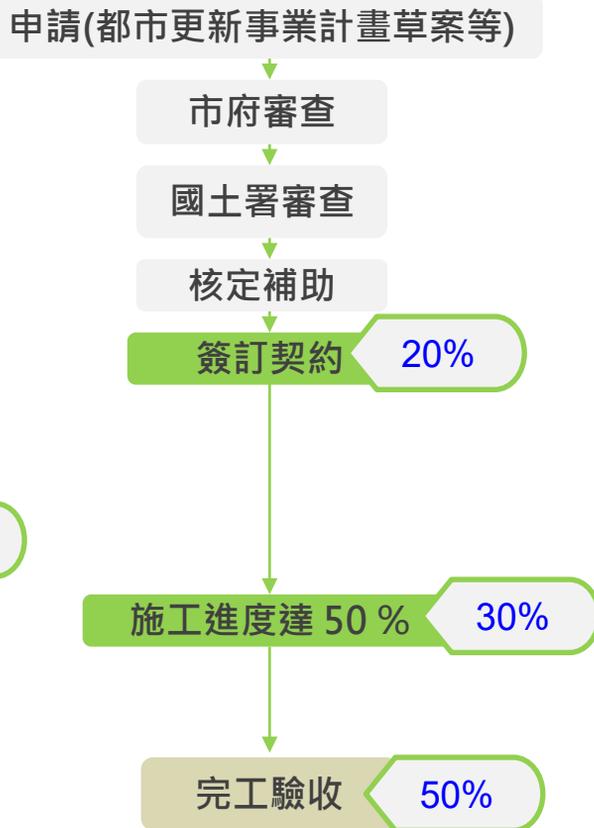
# ◆ 中央政府---補助流程

\*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 m<sup>2</sup>，總樓地板面積 30,000 m<sup>2</sup>，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 <sup>2</sup>	<b>80萬元</b>	<b>80萬元</b>	1~8項 施作部分樓地板面積 <b>1,500元/m<sup>2</sup></b> 工程費 <b>50%上限</b>	20,000 m <sup>2</sup> x 1,500元 =3千萬元 <b>3000萬元50%</b> <b>=1500萬元上限</b>
5,001-10,000 m <sup>2</sup>	+1萬元 /100 m <sup>2</sup>	5,000m <sup>2</sup> /100 x 1萬元 =50萬元	第9項 工程費 <b>45%上限</b>	(不試算)
>10,000 m <sup>2</sup>	+0.5萬元 /100 m <sup>2</sup>	10,000m <sup>2</sup> /100 x 0.5萬元 =50萬元	第10項 施作部分樓地板面積 ≤ 1,500 m <sup>2</sup> <b>4,000元/m<sup>2</sup></b> > 1,500 m <sup>2</sup> <b>3,000元/m<sup>2</sup></b> 工程費 <b>55%上限</b>	(不試算)
<b>合計</b>		<b>180萬元</b>	<b>1500萬元</b>	

**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

# 簡報結束

# 交流時間

# ✓ 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