



桃園市公辦都更巡迴講座

1 1 4 / 7 / 1 9 (六)
桃 園 區 永 安 路



簡報下載
QRcode



問卷調查
QRcode



受理民間申
請公辦都更
專案計畫
QRcode



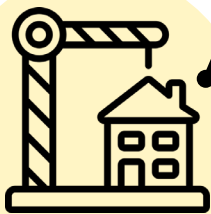
桃園市防災
都更專案
計畫
QRcode



「都市更新」是什麼？

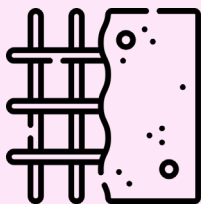
- 指依都市更新條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施以下

整棟拆除重蓋



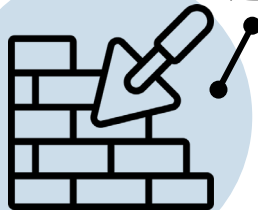
1. 重建

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



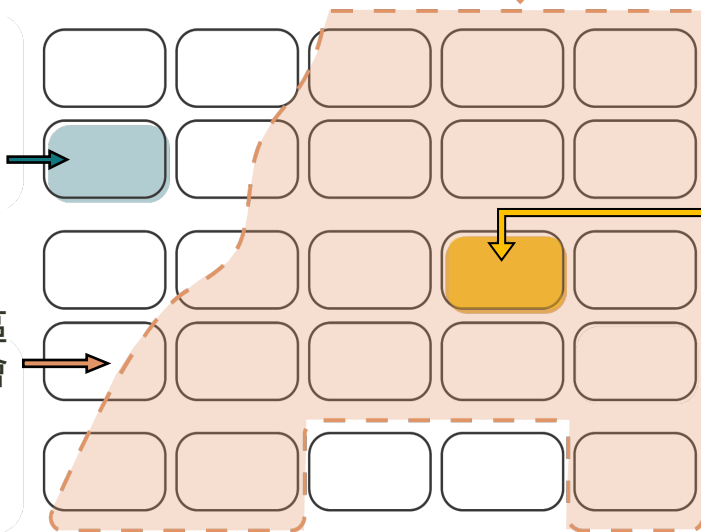
劃定更新單元

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。

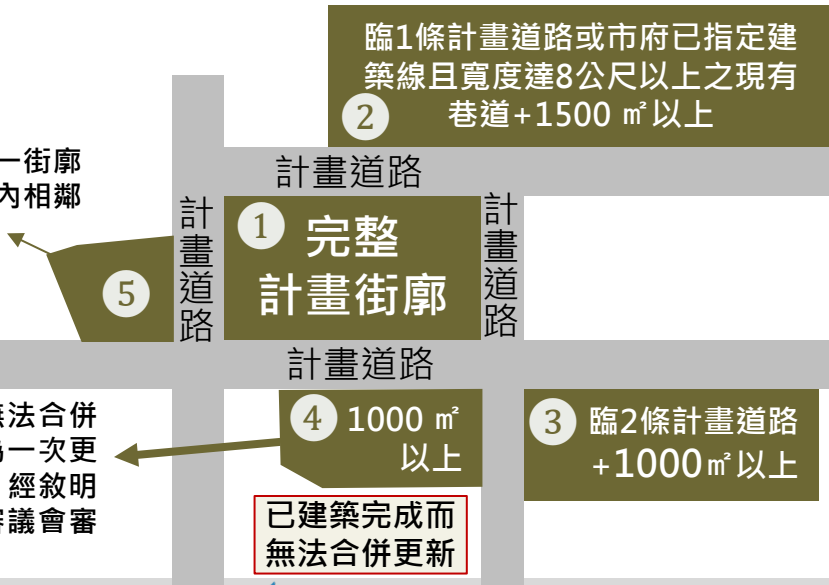
劃定更新單元

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)
- §4:不得造成相鄰土地無法單獨建築
- §5: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。



> 個案位置

1. 非屬公劃更新地區

2. 距離捷運綠線G09場站約802公尺(距離僅供參考後續依規定檢討)



計畫位置/範圍

- 計畫位置：桃園市桃園區北側臨接慈文路、西側臨接慈愛一街、南側臨接力行路、東側臨接永安路，所圍街廓中間，非屬完整街廓。
- 計畫範圍：桃園市桃園區中路三段684地號等6筆土地，面積1,009.24㎡(約305.30坪)
- 相關都市計畫：111/08/09變更桃園細部計畫(第一次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)案
- 土地使用分區：住宅區、建蔽率60%、容積率230%



 計畫範圍
 建議納入範圍



桃園市都市更新單元劃定基準-第2條 (112年4月24日公告修正)		檢核結果 建議擴大範圍
一	為完整之計畫街廓者	不符合
二	街廓內臨接一條計畫道路或本府已指定建築線且寬度達八公尺之現有巷道，且土地面積達1,500㎡以上者	初判不符合 基地面積 1,009.24㎡
三	街廓內臨接二條以上之計畫道路，且土地面積達1,000㎡以上者	初判不符合 僅臨慈愛一街
四	同一街廓內相鄰土地業已建築完成(註)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1,000㎡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。	鄰地683地號 上方為1層鐵皮 無使照建物
註	已建築完成 指符合右列情形之一者 • 現況為加強磚造或鋼筋混凝土3層樓以上建築物。 • 領有使用執照或於60.12.24前領有營(建)造執照或合法房屋證明之1層樓以上之建築物。	



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)
- **§5: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)
- **§5:**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。

➤ 桃園區假設土地305.30坪(1,009.24m²)為範例

分區 **住宅區 建蔽率60% 容積率230%**

建蔽率 建物單層可建面積=305.30坪×**每一坪土地可單層建築 0.6坪** =183.18坪

容積率 總容積坪 = 305.30坪×**每坪土地興建 2.3容積坪 = 702.18**×核定容積獎勵值

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=702.18容積坪×係數估值1.58

= 1,109.44坪× 核定容積獎勵值(以1.5倍為上限)

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)

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

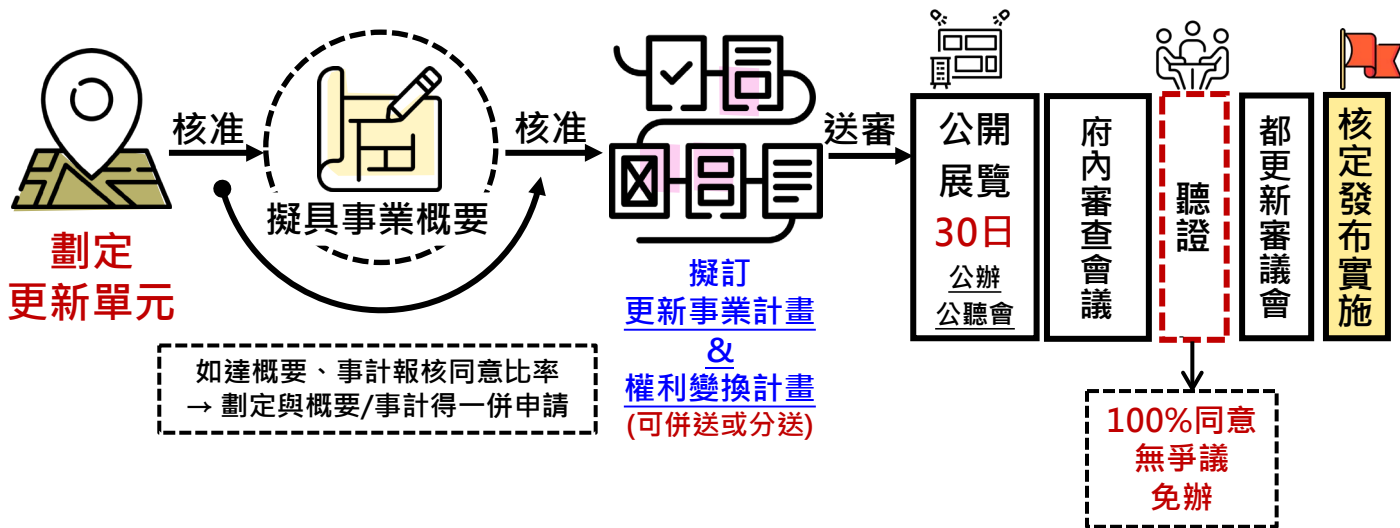
702.18容積坪 ÷ 10樓 = 每一層 70.22坪

702.18容積坪 ÷ 12樓 = 每一層 58.51坪

容積坪
可登記
多少權
狀坪數
?

樓層愈
高容積
坪數會
越多?

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



政府設有
更新會補助

更新會

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。

權利變換

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。

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



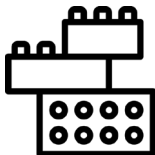
- 範圍現況
- 都市計畫
- 土地管制

□實施者



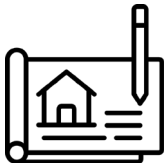
設計內容

□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 $\times$ 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 $\times$ 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

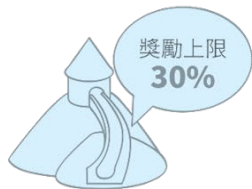


都市更新
建築容積
獎勵辦法

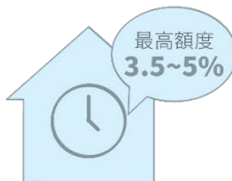


桃市都更
建築容積
獎勵辦法

部分中央容積獎勵項目



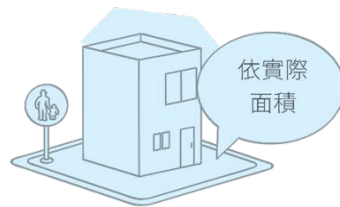
提供公益設施



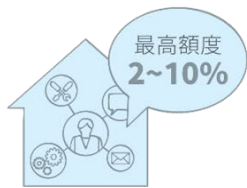
時程獎勵



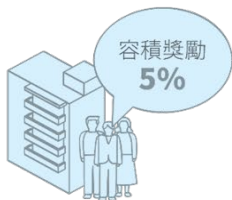
綠建築



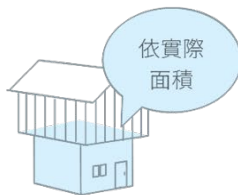
沿街步道式開放空間



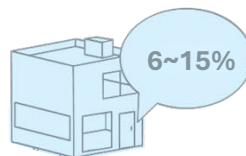
智慧建築



協議合建



處理占有他人土地之
舊違章建築戶



4層樓以上老舊公寓



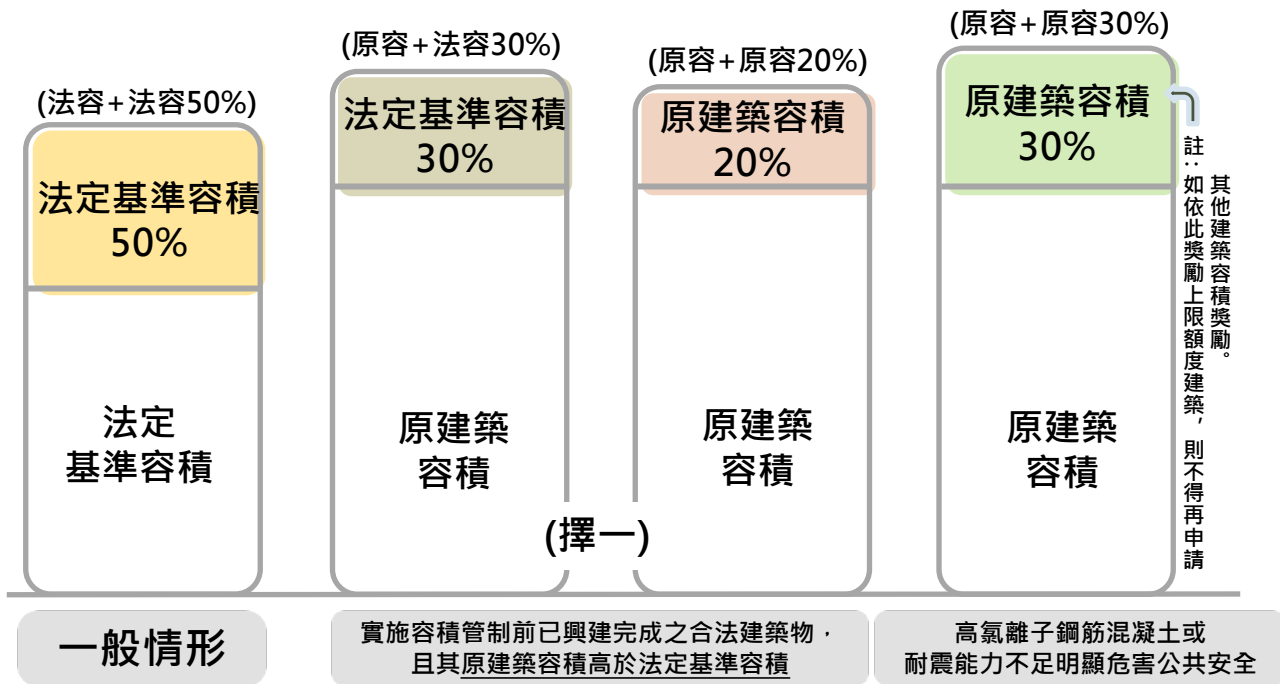
都市更新的優點-容積獎勵

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，得延長至喪失所有權止，但以十年為限(107/12/28前已屆滿二年者不適用)。		減半
	土地增值稅	以權利變換實施	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%
		因協議合建辦理產權移轉時(原所有權人與實施者)，經主管機關同意亦如上減免		
	契稅	以權利變換實施	以土地或建物抵付負擔者	免徵
			依權變取得之土地或建物，更新後第一次移轉	減徵40%
因協議合建辦理產權移轉時(原所有權人與實施者)，經主管機關同意亦如上減免				



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，但危險建築物不在此限。

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

附件二

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	☐ 已檢附 ☐ 未檢附
	(二)申請基地範圍圖	☐ 已檢附 ☐ 未檢附
	(三)範圍內私有土地、合法建築物及門牌清冊統計表	☐ 已檢附 ☐ 未檢附
	(四)公辦都市更新意願書(第一階段)(彙整成冊)	☐ 已檢附 ☐ 未檢附
	(五)一般街廓基地評估指標表。(危險建築物免填)	☐ 已檢附 ☐ 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」。	☐ 符合 ☐ 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達一般街廓 75%/ 危險建築物 50%或門牌戶數達一般街廓 75%/ 危險建築物 50%。	☐ 符合 ☐ 不符合
	視造成情形，擇一勾選)	
	☐ 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： %。	
	☐ 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：

一、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。

二、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)： (蓋章/簽名) 簽章 人印

立意願書人(法定代理人)： (蓋章/簽名) 簽章 人印

統一編號： (蓋章/簽名) 簽章 人印

聯絡地址： (蓋章/簽名) 簽章 人印

聯絡電話： (蓋章/簽名) 簽章 人印

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 ≥ 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			

✓ 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：□20~30 歲 □30~40 歲 □40~50 歲 □50 歲以上	
您接觸都更經驗：□無 □1 年以內 □1~2 年 □2~5 年 □5 年以上	
您參與講座之動機：□有意願參與都更案 □公務人員學習時數累積 □學習都更知識(可複選) □進修需要 □業務或人脈交流 □工作需要□其他：_____	
您如何得知座談會資訊：□市政府網站□桃園市都更輔導團網站□參與本說明會連署(可複選) □FB □LINE 群組 □親友推薦□其他：_____	
一、課程滿意度	
教材內容實用性	□非常滿意 □滿意 □普通 □不滿意 □非常不滿意
教材藍易度掌控	□非常滿意 □滿意 □普通 □不滿意 □非常不滿意
講師表達能力	□非常滿意 □滿意 □普通 □不滿意 □非常不滿意
二、上課環境與服務品質	
場地環境	□非常滿意 □滿意 □普通 □不滿意 □非常不滿意
場地設備	□非常滿意 □滿意 □普通 □不滿意 □非常不滿意
人員服務	□非常滿意 □滿意 □普通 □不滿意 □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？ □是(□都市更新 □危老重建) □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。 □是(請向現場工作人員索取表單) □否	
六、是否有意願參加 113 年度舉辦之都市更新教育課程？ □是 □否	
請填寫下列基本資料：	
姓名：_____ 身分別：□公務人員 □專業人員 □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