



115年桃園市都市更新工作坊

認識立地條件建立組織運作

課程講師|黃健峯 經理

現 職|冠霖都市更新事業團隊

課程日期|115.03.07(六)

講師簡歷

現職	冠霖都市更新事業團隊		經理
學歷	臺北科技大學		建築與都市設計研究所 碩士
公部門資歷			
國家住都中心	111-112年	中山長春二小案 - 公部門引進民間資源協力機制計畫	
臺北市政府-都市更新處	103-114年	公聽會 / 聽證行政協辦人員	
	107-108年	中山區自主更新諮詢工作站	
	114-115年	海砂屋輔導團(協同主持人)	
建管處	106-107年	高氯離子建築物更新輔導團	
基隆市政府	106-115年	自主更新輔導團(協同主持人)、(共同主持人) 更新會：成功段940-2地號等、東信段一小段21地號等	
桃園市政府	109-113年	自主更新輔導團(專案服務) (協同主持人)	
私部門資歷			
98-115年	建設開發業務(約10案, 57條代拆完成1案)		
98年~	都市更新專案評估與規劃案(逾60案)、事業計畫核定案件7件		
第三部門資歷			
113年	社團法人台灣自主都市更新培力協會監事		
講師資歷			
中國文化大學都計系	107-111年	開發經營講座學程	
基隆市	108-115年	自主更新人才培訓	
桃園市	112、115年	自主更新培力工作坊	
新北市	110年	都市更新實務工作坊	
臺北市	112年	自主更新培訓專班	
	113-115年	都市再生教育訓練 x 課程	

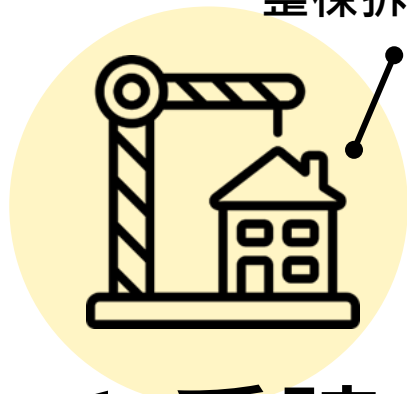
簡報大綱

- 壹、認知都市更新推動程序
- 貳、說明都更第一哩路意涵
- 參、認知地區範圍立地條件
- 肆、認知劃定單元與報核條件
- 伍、成立推動組織與現況調查

1. 「都市更新」是什麼？

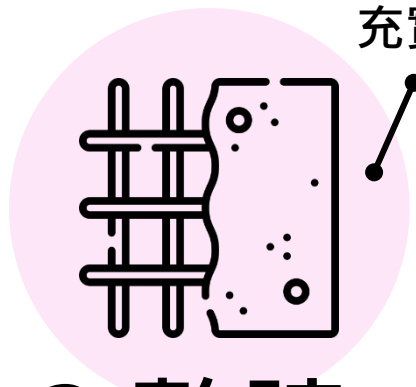
- 指依都市更新條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施以下

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



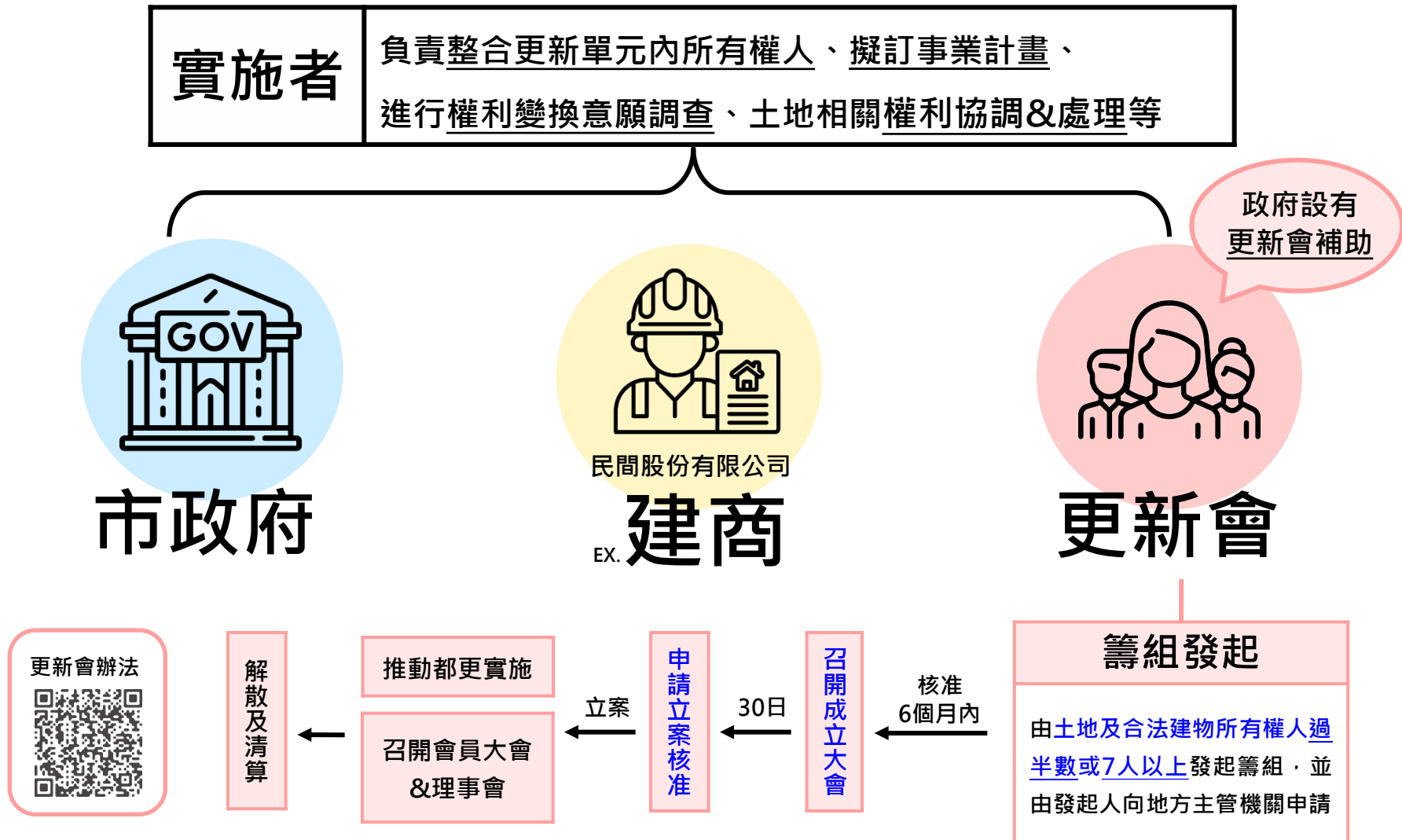
3. 維護



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

2. 都更實施主體



3.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

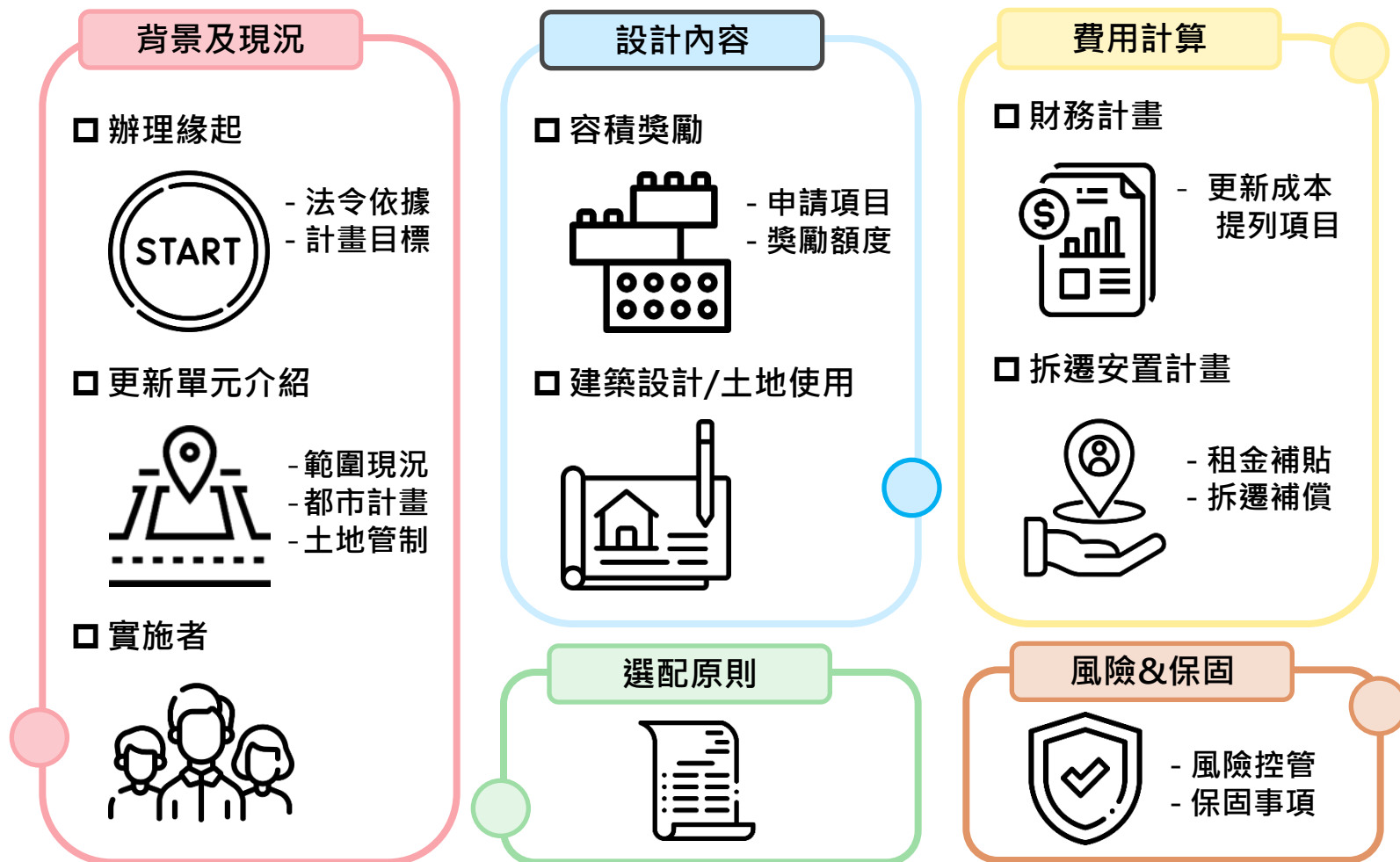
- 要重建的各土地、建物所有權人等，還有實施者跟出資人，「分別」提供土地、建物、權利或資金參與都更。
- 而都更完成後，大家會依照所提供土地、建物等「更新前」的權利價值比率或「出資額度」，分配「更新後」的土地、建物或權利金。

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。

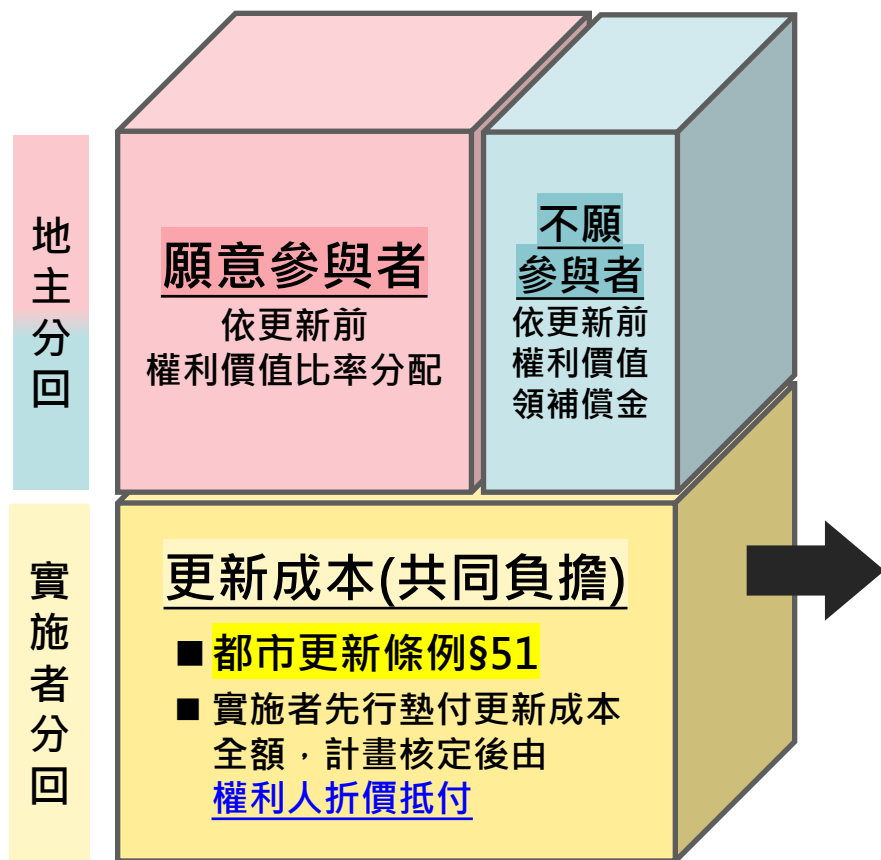
權利變換

4. 事業計畫要點

■ 事業計畫應表明事項(都更條例36條)暨報告書要點



5. 權利變換要點



更新後總價值 = 地上房屋 + 地下停車位

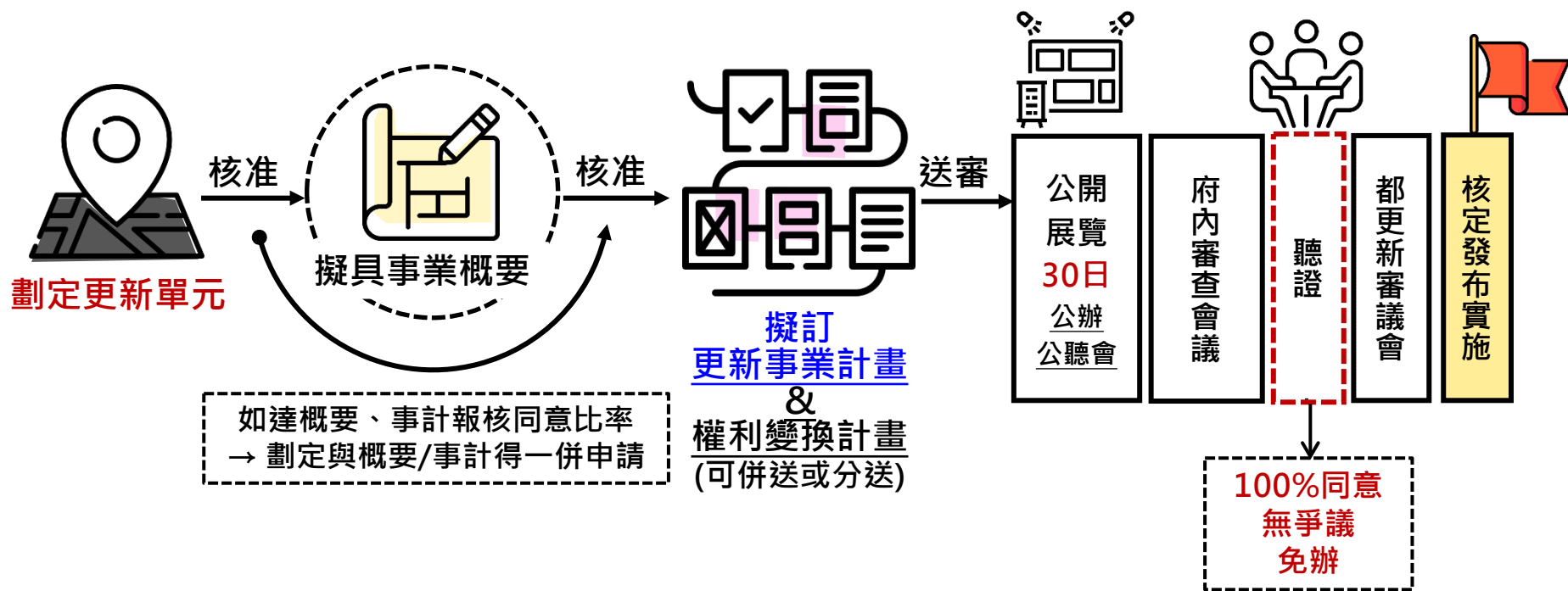
Q：更新成本有什麼？

- 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

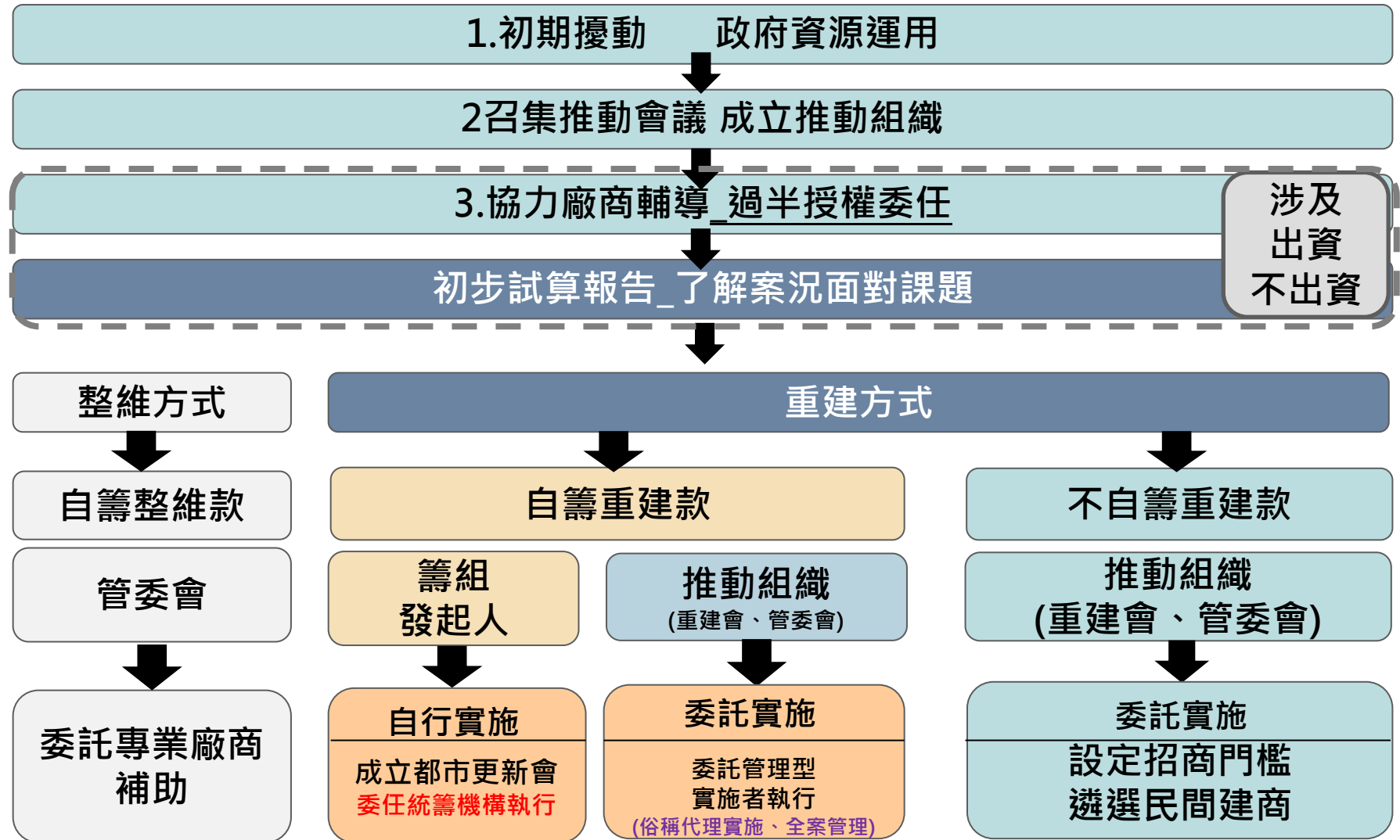
Q：實施者提列成本有依據嗎？

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。

6. 都市更新推動程序



1.第一哩路推動作業指引流程



➤ 什麼是土地使用分區？都市規劃的核心機制

促進土地合理使用，確保公共利益與都市機能平衡發展。規範建築強度及開發條件，避免不相容的土地使用相鄰造成衝突。

商業區

沿主要幹道劃設，提供零售、辦公與餐飲等營業活動空間。

住宅區

依照建築型態與人口密度，分為低密度住宅區、中密度住宅區與高密度住宅區。

工業區

規劃於交通便利但遠離住宅區的位置，降低生產活動可能帶來的環境衝擊。

其它











綠地、學校用地、機關用地、河川用地等



➤ 政府網站(可查詢圖資及內容)

- ★ 1.內政部國土測繪圖資服務雲：土地面積、航照圖、地形圖、概估投影面積、建號等
<https://maps.nlsc.gov.tw/>
- ★ 2.地籍圖資網路便民服務系統：地號與建物門牌的對應、建物面積、實價登錄、面積、長度等
<https://easymap.land.moi.gov.tw/Index>
- 3.桃園市都市計畫地理資訊服務網：桃園各都市計畫區的計畫書與計畫圖
<https://urplanning.tycg.gov.tw/upgis/>
- ★ 4.桃園市不動產資訊桃寶網：地籍定位、實價登錄、公告土地現值、更新地區、圖層套疊
<https://taobao.tycg.gov.tw/Home>
- 5.北北桃地政資訊網路e點通：正式地籍謄本、建物測量成果圖、地籍圖等線上查閱
<https://www.ttt.nat.gov.tw/>
- 6.桃園市政府住宅發展及都市更新處：更新地區查詢、便民服務、最新公辦及民辦都更公告
<https://ohd.tycg.gov.tw/>
- ★ 7.桃園市建築物地籍套繪查詢系統：建築物地籍套繪圖
<https://building.tycg.gov.tw/geoViewer3/geoViewAction.do?infopage=1&pas=140>
- 8.桃園市建管系統/便民服務資訊網：建築執照申請進度、執照存根查詢及相關圖資申請
<https://building.tycg.gov.tw/#gsc.tab=0>
- 9.經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統：土壤液化潛勢查詢
<https://www.liquid.net.tw/CGS/Web/Map.aspx>
- 10.內政部都市更新入口網:各縣市都市更新資訊
<https://twur.nlma.gov.tw/zh>

✓ 政府網站快速搜尋

<p>1 內政部國土測繪圖 資服務雲</p>	<p>2 地籍圖資網路便民 服務系統</p>	<p>3 桃園市都市計畫地 理資訊服務網</p>	<p>4 桃園市不動產資訊 桃寶網</p>	<p>5 北北桃地政資訊網 路e點通</p>	<p>6 桃園市政府住宅發 展及都市更新處</p>
					
<p>7 桃園市建築物地籍 套繪查詢系統</p>	<p>8 桃園市建管系統/便 民服務資訊網</p>	<p>9 經濟部中央地質調 查所土壤液化潛勢 查詢系統</p>	<p>10 內政部都市更新入 口網</p>		
					

✓ 立地條件評估五大步驟總覽

步驟1. 確認更新單元位置及區位條件

透過地形圖及地籍圖辨別臨路條件及區位，利用門牌地址或是地段號確認單元區位。

步驟2. 確認是否為更新地區

查詢區域是否已被政府指定為都市更新地區，或符合自行劃定更新單元的條件，關係到後續程序同意比率取得及可獲得的獎勵容積。

步驟3. 確認更新單元範圍

查詢各筆地號土地面積，或透過系統先估算，都市更新單元需要1,000平方公尺以上。

步驟4. 查詢土地使用分區

了解區域的都市計畫分區，掌握容積率與建蔽率等開發條件。不同分區的土地價值與開發潛力差異大，直接影響後續財務可行性。

步驟5. 進行環境評估與劃定指標

查詢屋齡、土壤液化情形，同時檢視是否有違建、占用等課題。劃定指標根據建築物狀況及位置判斷需符合的指標數量，至少符合2項。

步驟1:確認更新單元位置及區位條件

進入國土測繪圖資服務雲查詢

NLSC 內政部國土測繪中心

國土測繪
圖資服務雲

English

手機版



到訪人次統計：

累積人數：101760290 累積人數：234476144

線上人數：000002632 線上人數：000005441

總服務人次統計：336226434



NEWS ▶

2025.05.13本系統榮獲第11屆「金界獎-創新服務類」特優殊榮

2022.10.09 榜

[首頁](#) |
 [簡介](#) |
 [服務使用條款](#) |
 [圖資說明](#) |
 [介接服務](#) |
 [地圖協作](#) |
 [常見問答集](#) |
 [服務網站列表](#) |
 [滿意度調查](#) |
 [下載專區](#)

🏆 2018金圖獎 最佳推動服務獎

🏆 2025金界獎 創新服務類-特優



最新消息

1 2 3 4 5 6 7 8 9

2025.04.21

- 本系統近期更新SSL憑證（由臺灣網路認證公司TWCA簽發）後，部分使用者反映使用QGIS（或其他應用程式）無法順利介接W.... [連結](#)

2023.03.24

- 配合數位發展部「所有機關網站皆須導入安全傳輸協定」相關政策要求，本服務原提供之HTTP（80 port）服務將自動導向H....

2025.10.18

- 圖資服務雲新增「馬太鞍溪事件專區」，提供相關圖資供各界瀏覽及介接，詳情請參考 [連結](#)

2025.12.10

- 本中心與國立臺灣師範大學及國立彰化師範大學續簽「推廣國土測繪圖資網路服務教學應用合作協議書」 [連結](#)

步驟1:確認更新單元位置及區位條件

參、認知地區範圍立地條件

1.定位(位置)查詢-地號查詢(或其它定位-採用門牌)

定位查詢

常用定位 **其他定位**

門牌 行政區 道路 地標

建議使用正上方的模糊搜尋功能找尋地址。

桃園市 龜山區 中興路

巷 弄 368 號 檢索

建議使用正上方的模糊搜尋功能找尋地址。

桃園市龜山區新路里27鄰中興路368號
 桃園市龜山區新路里27鄰中興路368之1號
 桃園市龜山區新路里27鄰中興路368之2號

定位查詢

常用定位 其他定位 **點選定為查詢**

地號 坐標 周邊

僅供空間相對位置參考使用，查詢之地籍資料如涉及土地實際權利界址，應以各地政事務所產界為準。

縣市: 桃園市 鄉鎮市區: **自強段**

地段: 0133 地號: 531

輸入地段號

(地號輸入範例: 200 或 200-1 或 0220-0001)
 (備註: 一次僅能查詢一筆地號)

如遇「地號查無資料」時，請先確認：
 1、該土地是否已被地籍圖重測？(查詢連結)
 2、該土地是否已被分割或合併？(查詢連結)

查詢結果

龜山所 (HH0133-0)自強段 531地號 [詳細](#) [著色](#)

商業區 第一種住宅區 停車場

步驟1:確認更新單元位置及區位條件

參、認知地區範圍立地條件

2.土地使用分區-圖層設定-土地圖層-打開都市計畫使用分區圖

The screenshot illustrates the process of setting map layers in a GIS application. On the left, a map shows various land use zones including '第一種住宅區' (First-class Residential Zone), '商業區' (Commercial Zone), '道路用地' (Road Land), '郵政事業用地' (Postal Business Land), '綠地' (Green Land), '人行步道用地' (Pedestrian Path Land), and '停車場用地' (Parking Land). The '圖層列表' (Layer List) on the right side of the map shows several layers, with '土地圖層' (Land Layer) circled in red and marked with a '3'. Below the map, the '已選取圖層列表' (Selected Layer List) panel shows the '都市計畫使用分區圖(114年4月)' (Urban Planning Use Zoning Map (April 2014)) layer checked with a red circle and marked with a '4'. Other layers like '國土利用現況調查成果圖' and '地籍圖' are also visible.

步驟1:確認更新單元位置及區位條件

參、認知地區範圍立地條件

3.面積查詢-定位點右鍵-點查詢-基本資訊(地號資訊)-土地資訊(土地面積)

右鍵

快速功能區

- 周邊查詢
- Google 街景
- 3D地圖
- 點查詢 2
- 地圖網址傳送
- 如何前往
- 設定起點
- 設定終點
- Google 導航至此

查詢結果 3

基本資訊 土地資訊 地段資訊 國土利用

行政區:桃園市龜山區新路里
 經緯度WGS84:121.336013,24.992389 (度)
 經緯度WGS84:121-20-9.6 24-59-32.6 (度分秒)
 TWD97坐標: E:283919.360 N:2764976.630
 龜山所 (HH0133-0)自強段 531地號

查詢結果 4

基本資訊 土地資訊 地段資訊 建號列表 國土利用

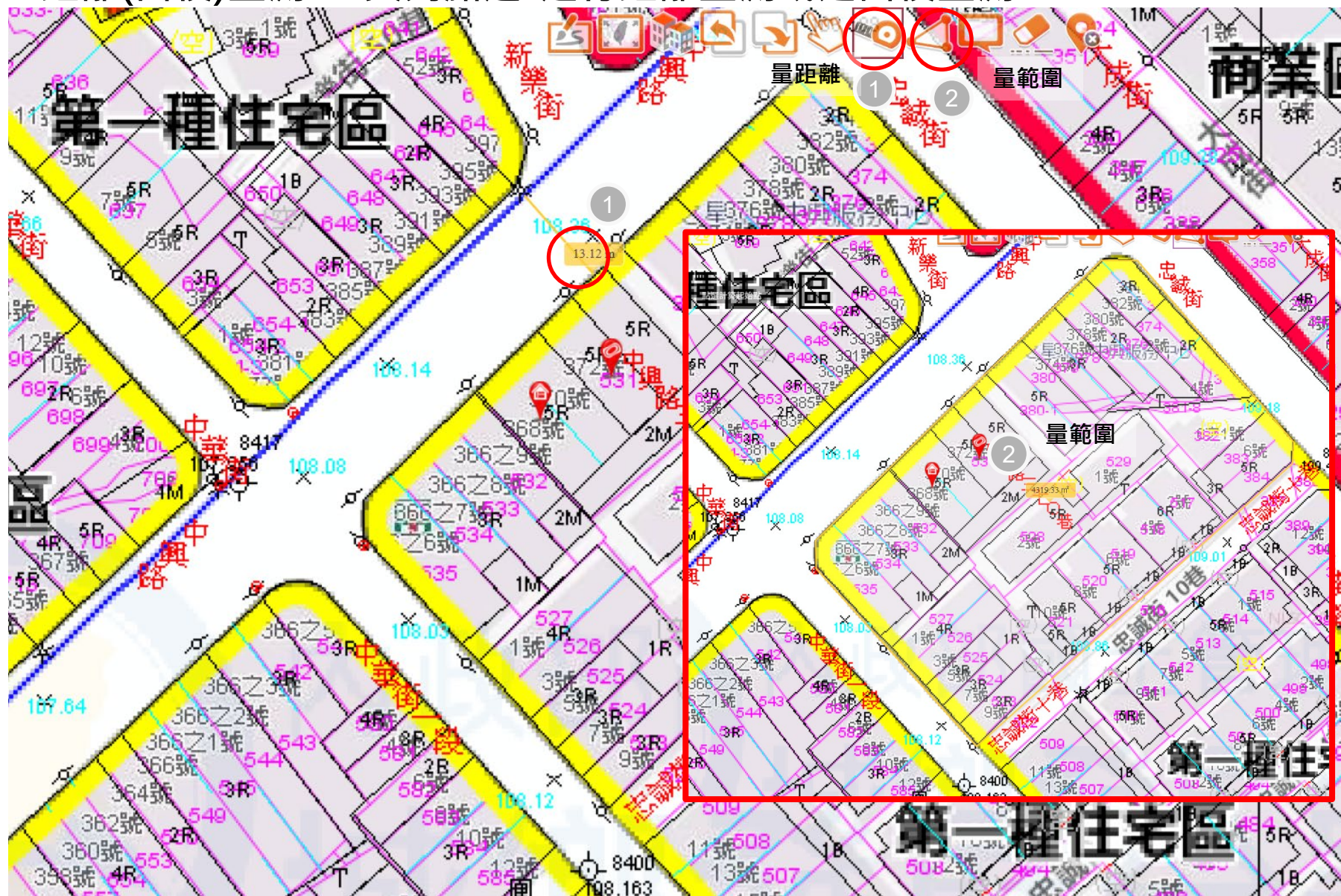
土地資訊	
面積	592 平方公尺
使用分區	
使用地類別	
登記日期	民國075年06月16日
公告土地現值	110209 元/平方公尺
權利人類別	本國人:100.00%

本查詢資料有時間落差，實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。

步驟1:確認更新單元位置及區位條件

參、認知地區範圍立地條件

4.距離(面積)量測-工具列點選-進行距離量測或是面積量測



步驟2: 確認是否為更新地區

參、認知地區範圍立地條件

1. 桃園市住宅及都市發展處-業務資訊-都市更新-更新地區



認識我們

訊息公告

業務資訊

便民服務

政府資訊公開

廉政平臺專區

機關通訊錄

...

🏠 首頁 > 業務資訊 > 都市更新 > 都更地區

都更地區

本市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)

發布單位: 住宅發展及都市更新處

本市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)

相關檔案

- 112.3.27擬定桃園市桃園區大有段635(部分)地號等82筆土地及桃園區忠義段6地號等79筆土地都(1)  pdf(18.63 MB)
- 111.02.16擬定桃園市平鎮區新榮段767地號等70筆土地都市更新計畫案  pdf(36.23 MB)
- 110.01.11變更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(配合正光路警察宿舍公辦更新)案書  pdf(7.66 MB)
- 109.12.31桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G31公告更新計畫書  pdf(11.09 MB)
- 109.12.31桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09公告更新計畫書  pdf(11.71 MB)
- 109.12.31桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G04-1、G04-3、G04-5公告更新計畫書  pdf(17.98 MB)
- 109.06.09桃園市桃園區埔子段埔子小段2039-6地號及埔子段北門埔子小段4-33地號等27筆土地都市更新計畫案  pdf(9.57 MB)
- 108.10.18桃園舊城區計畫書  pdf(9.54 MB)
- 108.2.27擬定桃園市龜山區建國一村周邊地區都市更新計畫案  pdf(7.15 MB)
- 107.01.04劃定桃園市龜山區陸光段361地號等36筆(金山、光峰社區)土地都市更新地區計畫書  pdf(3.45 MB)

步驟2: 確認是否為更新地區

參、認知地區範圍立地條件

2.內政部都市更新入口網-更新地區-桃園市



都市更新入口網
Urban Regeneration Portal Site

網站導覽 | EN | RSS | TGOSMaps

熱門搜尋： 國際研討會 分類檢索

分享: [f](#) [LINE](#) [Email](#) [A+](#) [A-](#)

都更查詢 | 公開評選平台 | 主題專區 | 法令

首頁 > 都更查詢 > 更新地區 > 桃園市桃園區桃合段7...

更新地區

請選擇查詢條件 [清除條件](#)

縣市 桃園市 (52) 行政區 全部(52) 更新地區案件類型 全

桃園市桃園區桃合段7地號1筆土地(桃合基地)

[地圖連結](#)

◎ 本網站所提供之資料，均為參考，若欲得知詳細資料，請洽各縣市政府或主管機關。

基本資料

縣市	桃園市
行政區	桃園區
更新地區類型	策略性更新地區
更新地區公告日期	113.09.11
更新地區面積(㎡)	5,564.25
法源依據	都市更新條例第5條、第8條
辦理機關/擬定機關	桃園市政府

縣市	案件名稱	
桃園市	桃園市桃園區桃合段7地號1筆土地(桃合基地)	
桃園市	桃園市八德區大華段117-2地號等169筆土地(大湳基地)	
桃園市	桃園市中壢區中工段1636地號1筆土地	
桃園市	桃園市中壢區大華段1081地號等48筆土地	
桃園市	桃園市桃園區埔子段埔子小段1866-0002地號等160筆土地	都市更新-優先劃定
桃園市	桃園區大有段635(部分)地號等82筆土地及桃園區忠義段6地號等79筆土地	都市更新-優先劃定
桃園市	桃園市平鎮區新榮段767地號等70筆土地	都市更新-優先劃定
桃園市	正光街警察宿舍周邊地區(擴大範圍)	都市更新-優先劃定
桃園市	桃園捷運綠線G04-3捷運開發區	都市更新-優先劃定
桃園市	桃園捷運綠線G04-1捷運開發區	都市更新-優先劃定

步驟2: 確認是否為更新地區

參、認知地區範圍立地條件

3. 不動產資訊桃寶網-定位查詢-常用定位-地段號-右側圖層-圖層列表-地籍與土地使用-都市更新地區打開



住宅及不動產資訊
桃寶網

訪客人數: 0 0 0 2 3
累積人數: 0 4 4 9 6 1 7 2 4

地號 門牌 社區 實價登錄 地標

1 定位查詢

常用定位

行政區查詢 地標查詢 坐標查詢 地籍查詢 門牌查詢 道路查詢

龜山區 段名: 0133 自強段

驗證碼: 76 4 1 7641

地號 建號 531 定位

查詢可逗號隔開輸入多筆資料, 單次查詢最多五筆。
例如: 2,4,6,8,10

屬於更新地區範圍會著色

圖層列表

圖層類別 > 土籍與土地使用

- 段界圖
- 地籍圖
- 都市計畫土地使用分區圖
- 都市計畫土地使用分區圖(標記)
- 都市計畫區範圍圖
- 都市更新地區圖
- 都市更新事業案件圖
- 非都市土地使用分區圖
- 非都市土地使用地類別圖
- 公有土地-國有
- 公有土地-省市有
- 公有土地-縣市有
- 公有土地-鄉鎮市有
- 公有土地-公私共有
- 建築物地籍套繪圖
- 建物類型
- 建物屋齡

4 顯圖設定

圖層列表

基本底圖

顯示 臺灣通用電子地圖

額外圖層 可利用滑鼠上下拖拉顯示順序

顯示 都市更新地區

5 地籍與土地使用

6

步驟3: 確認更新單元範圍

參、認知地區範圍立地條件

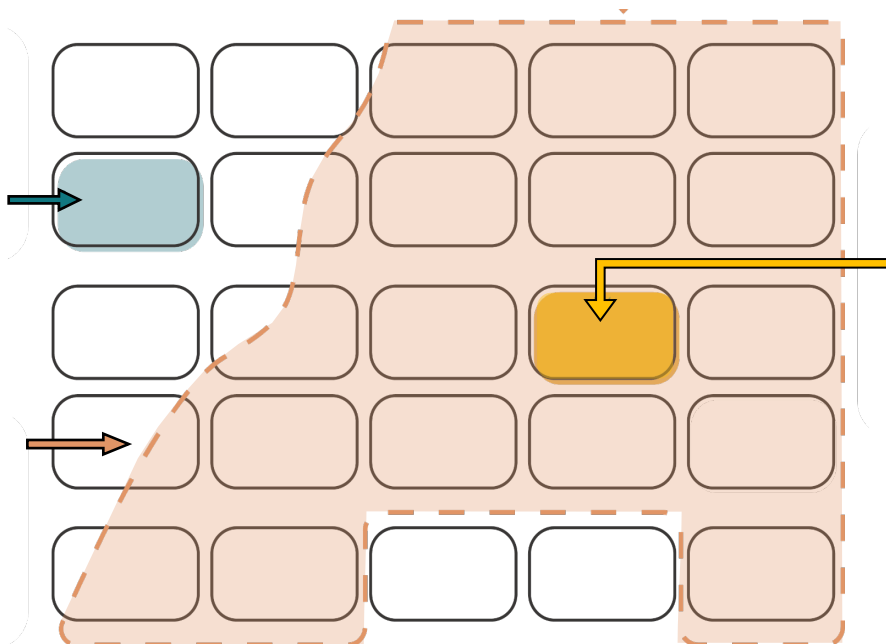
肆、認知劃定單元與報核條件

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市更新事業的範圍。

步驟3: 確認更新單元範圍

參、認知地區範圍立地條件

肆、認知劃定單元與報核條件

自行劃定評估指標1

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
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。

步驟3: 確認更新單元範圍

參、認知地區範圍立地條件

肆、認知劃定單元與報核條件

自行劃定評估指標2

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。

步驟3: 確認更新單元範圍

參、認知地區範圍立地條件



1. 國土測繪圖資服務雲-輸入地號-右鍵點選查詢地號-點查詢-土地資訊

快速功能區

- 周邊查詢
- Google 街景
- 3D地圖
- 點查詢
- 地圖網址傳送
- 如何前往
- 設定起點
- 設定終點
- Google 導航至此

右鍵點選查詢

定位查詢

常用定位 其他定位

地號 坐標 周邊

僅供空間相對位置參考使用，查詢之地籍資料如涉地實際權利界址，應以各地政事務所鑑界為準。

縣市: 桃園市 鄉鎮市區: 龜山區

地段: 0133 自強段

地號: 531 定位

輸入地號 → 定位

查詢結果

基本資訊 **土地資訊** 地段資訊 建號列表

土地資訊	
面積	592 平方公尺
使用分區	
使用地類別	
登記日期	民國075年06月16日
公告土地現值	110209 元/平方公尺
權利人類別	本國人:100.00%

可查詢資料：

- 1.土地面積
- 2.公告土地現值
- 3.公私有土地

步驟3: 確認更新單元範圍

參、認知地區範圍立地條件

2.地籍圖資網路便民服務系統-輸入地號-右鍵點查詢地號-下拉式選單



地籍圖資網路便民服務系統

新版體驗 使用說明 系統教學 首頁 切換到其他需付費系統

查詢條件 以地號查詢 桃園市 龜山區 0133 (0133)自強段 531 查詢

輸入地段號

【地籍查詢-進階】
按下地籍查詢後，可於查詢結果(地圖)上按下右鍵功能(查詢此位置地號)進行查看相同段號的其它地號功能

對地號右鍵查詢地號

點選街景出現google街景

行政區	桃園市 龜山區
地政事務所	龜山地政事務所
地段	0133 自強段
地號	05310000
面積	592.0 平方公尺
公告土地現值	110209 元/平方公尺
公告土地地價	22485 元/平方公尺

查詢結果

查詢此位置地號
取得此位置坐標
Google街景
設定起點
設定終點
3D地圖
鄰近實價

步驟3: 確認更新單元範圍

參、認知地區範圍立地條件

3. 不動產資訊桃寶網-定位查詢-常用定位-地段號



桃寶網 住宅及不動產資訊 專業服務

地號 門牌 社區 實價登錄 地標

訪客人數: 00028 累積人數: 044961758 搜尋...

1 定位 2 常用定位 3 地籍查詢 4 地籍資訊

常用定位 地籍查詢 門牌查詢 道路查詢

龜山區 段名: 0133 自強段 地籍查詢 驗證碼: 83368336 定位

查詢可短號隔開輸入多筆資料, 單次查詢最多五筆。例如: 2,4,6,8,10

顯示圖設定 參考資訊 統計資訊 開發資訊 桃寶AI輕鬆查

土地標示部

鄉鎮市區	龜山區
地段	0133 自強段
地號	03310000
面積	592.00平方公尺
權屬	私有
使用分區	(空白)
使用地類別	(空白)
公告現值年月	民國115年01月
公告土地現值	110,209 元/平方公尺
是否有他項權利設定	有
其上是否有「保存登記建物」	有
建物平均屋齡	40.6年
	自強段
	00268-000
	00269-000
	00270-000
	00271-000

建物資訊

建物平均屋齡	40.6年
建號:00268-000	
地上建物建號	自強段
	00268-000
建物門牌	中興路372之1號
使用執照	桃縣建管使字第330號
建號:00269-000	
地上建物建號	自強段
	00269-000
建物門牌	中興路372之1號二樓
使用執照	桃縣建管使字第330號
建號:00270-000	
地上建物建號	自強段
	00270-000
建物門牌	中興路372之1號三樓
使用執照	73.3.27桃縣建管使字第330號
建號:00271-000	

可查詢資料:

- 1.土地面積
- 2.公告土地現值
- 3.建物資訊

步驟4: 查詢土地使用分區-分區表及分配計算概念

參、認知地區範圍立地條件

1. 桃園市都市計畫地理資訊服務網-土地使用分區線上查詢及申請系統 -輸入地段號-確認土地使用分區-確認都市計畫



桃園市 都市計畫地理資訊服務網

1 進入土分區系統

- 都市計畫書圖資料查詢系統
- 都市計畫權位資料查詢系統
- 甲乙種工業區總量管制資料查詢系統
- 土地使用分區線上查詢及申請系統
- 都市計畫資訊整合查詢系統
- 數值地形圖查詢及申請系統

Copyright © 2020 桃園市政府都市發展局 地址:桃園市桃園區縣府路1號10樓 電話:(03)3322101 分機5100-5105
 ※新版 Google Chrome 瀏覽器或 Microsoft Edge 瀏覽器。
 IE 成本太過老舊, 無法支援圖台功能, 請升級新版 Microsoft Edge 或用 Google Chrome 開啟
 瀏覽報告書請安裝 Adobe Reader
 網站內容僅供參考, 實際以法定公告內容為主

2 輸入地段號

3 土地使用分區

4 確認分區

531地號

住一

商

人廣

機八

停二

住一

住一

住一

圖層選取

- 都市計畫圖
- 地籍圖
- 都計圖範圍圖
- 道路圖
- 基本圖

重新整理

※航空城第二期分區查詢請使用「都市計畫資訊整合查詢」網站

步驟4: 查詢土地使用分區-分區表及分配計算概念

參、認知地區範圍立地條件

1. 都市計畫書圖資訊系統-輸入區段-找尋土管要點-確認建蔽率容積率

都市計畫書圖

龜山



條件搜尋 龜山

計畫種類	公告日期	計畫案名
土地管制...	114/09/22	變更龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場...
個案變更	113/06/05	變更林口特定區計畫(部分農業區為道路用地)(配合龜山區長慶一街瓶頸打通工程)案
個案變更	112/09/08	變更林口特定區計畫(部分乙種工業區取消指定用途)(配合桃園市龜山區華亞段406地號亞...
個案變更	112/09/01	變更龜山都市計畫(部分保護區為學校用地及公園用地)案
個案變更	111/11/15	變更龜山都市計畫(部分保護區為道路用地)(配合虎頭山風景特定區觀光整體發展規劃案)
通盤檢討	111/09/05	變更龜山都市計畫(第四次通盤檢討)(都市計畫圖重製檢討部分)案
土地管制...	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
土地管制...	111/07/21	擬定龜山細部計畫土地使用分區管制要點案
個案變更	110/06/23	變更龜山都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)(第一階段)案
新訂	110/06/23	訂定龜山都市計畫(臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫車站周邊及沿線地區)細部計畫:
個案變更	109/07/31	變更南崁地區都市計畫(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)細部計畫(部分綠地及人行步道用地為公...
土地管制...	108/01/29	變更南崁地區都市計畫(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合
個案變更	107/07/26	變更南崁地區都市計畫(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)細部計畫(部分綠地為綠地(兼供道路使用
個案變更	103/11/10	變更龜山都市計畫(部分住宅區為文化設施用地)(供眷村故事館使用)計畫案
個案變更	103/11/10	變更龜山都市計畫(陸光三村)細部計畫(部分鄰里公園兼兒童遊戲場用地為文化設施用地
個案變更	103/05/22	變更龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用
個案變更	103/05/22	擬定龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用

都計區	龜山都市計畫
案名	擬定龜山細部計畫土地使用分區管制要點案
日期	111/07/21
文號	府都國1110188428號
位階	細部計畫
種類	土地管制要點
附件	<ul style="list-style-type: none"> 計畫書 公告 土管要點

伍、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內已公告實施之細部計畫地區(不含僅單獨訂定土地使用分區管制要點者),其細部計畫另有規定者,從其規定,未載明者,適用本要點規定。
- 三、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定:

種類	建蔽率	容積率	備註
第一種住宅區	60%	200%	一般住宅區
第二種住宅區	40%	260%	為配合眷村改建已奉省府核准之陸光二村、陸光三村及精忠五村細部計畫內之住宅區

- 四、商業區之建蔽率不得大於 80%,容積率不得大於 320%。
- 五、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%,容積率不得大於 210%。
- 六、宗教專用區之建蔽率不得大於 40%,容積率不得大於 120%。
- 七、文教區之建蔽率不得大於 50%,容積率不得大於 200%。

步驟4: 查詢土地使用分區-分區表及分配計算概念

計畫區名稱	住宅區	住一	住二	商業區	商一	商二	工業區	甲種工業區	乙種工業區	零星工業區
八德(八德地區)都市計畫	60%200%	50%120%	50%180%	80%280%					70%210%	
八德(大湳地區)都市計畫	60%200%			80%350%					70%210%	
大園(果林地區)都市計畫		60%140%	60%200%		80%240%	80%300%			70%170%	
大園都市計畫	60%200%			80%320%					60%210%	
大溪(埔頂地區)都市計畫	60%180%			80%240%					70%210%	
大溪都市計畫	60%200%			80%320%					70%210%	70%210%
小烏來風景特定區計畫	40%80%			80%180%						
中壢(過嶺地區)楊梅(高榮地區)新屋(頭州地區)觀音(富源地區)都市計畫	60%200%			80%320%					60%210%	60%210%
中壢(龍岡地區)都市計畫	60%200%			80%320%					70%210%	70%210%
中壢平鎮都市擴大修訂計畫	60%200%			80%380%					60%210%	
平鎮(山子頂地區)都市計畫	60%200%			80%350%					70%210%	
石門水庫水源特定區計畫	40%150%									
石門都市計畫	60%180%			60%300%			60%180%			
南崁新市鎮都市計畫(高速公路北側地區)		60%240%			80%320%				60%210%	
南崁新市鎮都市計畫	60%200%	低密度住宅區 60%120%		80%350%			70%210%	70%210%	70%210%	70%210%
桃園市都市計畫	60%230%	60%140%		80%380%				60%180%	60%210%	60%210%
桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定計畫	50%180%			50%240%						

步驟4: 查詢土地使用分區-分區表及分配計算概念

計畫區名稱	住宅區	住一	住二	商業區	商一	商二	工業區	甲種工業區	乙種工業區	零星工業區
高速公路中壢及內壢交流道附近 特定區計畫	60%200%								70%210%	70%210%
高速公路楊梅交流道附近 特定區計畫	60%200%								70%210%	70%210%
高速鐵路桃園車站特定區計畫	50%200%				70%240%	60%300%				
復興都市計畫	60%160%			80%240%						
新屋都市計畫	50%150%			80%280%					60%140%	
楊梅(富岡.豐野地區)都市計畫	已辦理市地重劃60%200%		其他尚未重劃或建築之基地50%100%	80%320%					70%210%	70%210%
楊梅都市計畫	60%200%			80%350%					60%210%	60%210%
龍壽.迴龍地區都市計畫	60%240%			80%320%					70%210%	
龍潭都市計畫	60%200%			80%300%						
龜山都市計畫		60%200%	40%260%	80%320%					70%210%	
縱貫公路桃園內壢間都市計畫		60%180%	60%240%	80%380%					70%210%	70%210%
蘆竹(大竹地區)都市計畫	60%200%			80%320%					60%210%	
觀音(草漯地區)都市計畫	低密度住宅40%120%	50%120%	50%180%		80%180%	80%240%			70%210%	
觀音(新坡地區)都市計畫	60%180%			80%240%			60%210%			
觀音都市計畫	60%200%			80%280%					70%140%	
林口特定區都市計畫		40%120%	50%150%					60%120%	60%120%	60%120%
				60%140%	60%140%	60%140%				
				60%180%	60%180%	60%180%				
				60%210%	60%210%	60%210%				
	住三	住四	住五	中心商業區	建成商業區	鄰里商業區	特種工業區			
	60%180%	60%240%	60%300%	70%500%	80%320%	70%280%	60%120%			
							60%140%			
							60%180%			
							60%210%			

步驟4: 查詢土地使用分區-分區表及分配計算概念

案例:龜山區 自強段531地號等土地 第一種住宅區 建蔽率60% 容積率200% 土地605坪(2,000m ² ×0.3025)	
建蔽率	建物單層可建面積 = 605坪 × 每一坪土地可單層建築 0.60 坪 = 363.00坪
容積率	總容積坪 = 363 坪 × 每坪土地興建2.00容積坪 = 726.00 × 核定容積獎勵值
容積坪可登記多少權狀坪數?	<p>地政機關登記房屋權狀坪數 = 主建物 + 陽台 + 雨遮(不能登記) + 公設面積</p> <p>經驗值速算 = 726容積坪 × 係數估值1.58 = 1,147.08坪 × 核定容積獎勵值</p> <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，<u>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。</u> (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>726容積坪 ÷ 12 樓 = 每一層60.5坪</p> <p>726容積坪 ÷ 15 樓 = 每一層48.4坪</p> <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>

課堂實作1:基準容積及建築面積計算

15分鐘

請學員就以下2筆地號查詢土地面積、分區、容積率、建蔽率，並計算其地號建築面積及基準容積。

編號	地段號	土地面積 m^2A	土地使用分區	容積率 B	建蔽率 C	基準容積 m^2 $D=A \times B$	建築面積 m^2 $E=A \times C$
1	龜山區自強段293地號						
2	龜山區半嶺段824地號						

國土測繪



地籍便民



桃寶網



手機查詢地段號資訊

補充: 用手機查詢內政部國土測繪圖資服務雲

10:20 4G 86

國土測繪 圖資服務雲 獲獎殊榮

2022.10

1 進入地圖

最新消息

系統簡介

服務條款

圖資說明

常見問答

服務網站

滿意調查

下載專區

好站連結

教學影片

PC版

English

到訪人次統計
累積人數: 092729322
線上人數: 000000828
總服務人次統計: 22113414

圖磚服務人次統計
累積人數: 215827977
線上人數: 000001711

電話: (04)2252-2966(代表號)
地址: 40873台中市南屯區黎明路2段497號4F
©2017內政部國土測繪中心All rights reserved.

10:20 4G 86

請輸入地標或地址

查詢結果

瀏覽紀錄

圖層設定

路徑規劃

2 儲存坐標

3 定位查詢

地籍查詢

坐標查詢

周邊查詢

圖磚類別
一般 高DPI

圖號著色

圖旋轉檢視
啟用 停用

圖標顯示順序
經緯 緯經

其它功能.....

會員登入/註冊

10:21 4G 86

查詢結果

基本資訊 地段資訊 國土利用

行政區:臺北市北投區裕民里
經緯度:121.518739,25.112342 (度)
經緯度:121-31-7.5 25-6-44.4 (度分秒)
TWD97坐標: E:302314.261 N:2778321.367
士林所 (AEG) 振興段三小段 652-2地號

4 土地資訊

面積	276 平方公尺
使用分區	
使用地類別	
登記日期	民國106年06月16日
公告土地現值	260000 元/平方公尺
權利人類別	本國人:100.00%

本查詢資料有時間落差，實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。

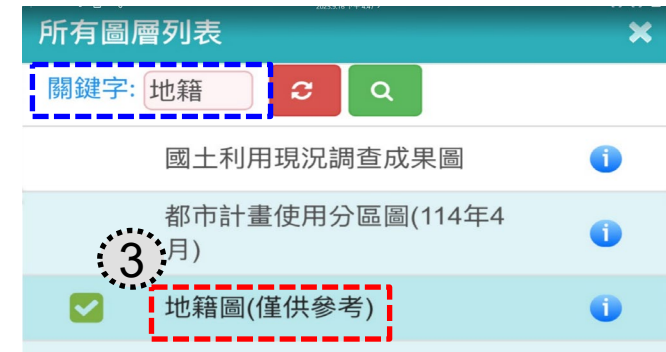
地圖傳送網址 Google 導航

手機查詢地籍圖

參、認知地區範圍立地條件



關鍵字搜尋>點選地籍圖



手機查詢都市計畫

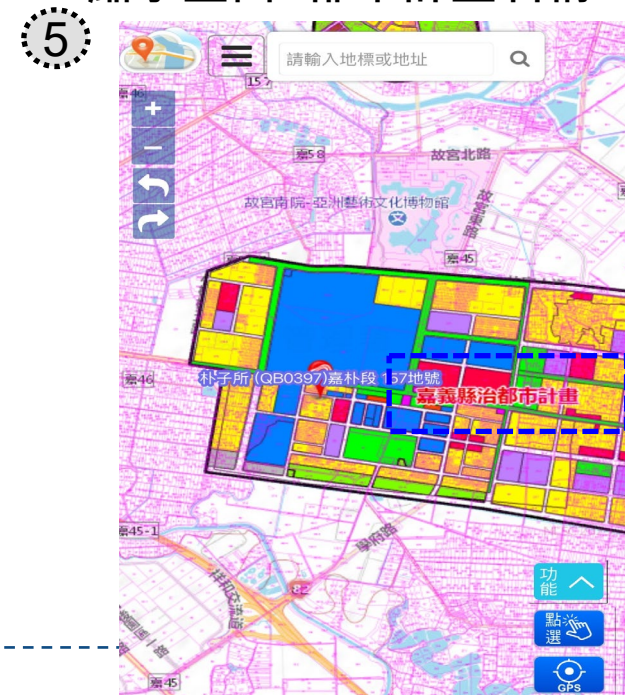
記得打開「都市計畫使用分區」圖層



關鍵字搜尋>點選都市計畫使用分區圖



縮小畫面>都市計畫名稱

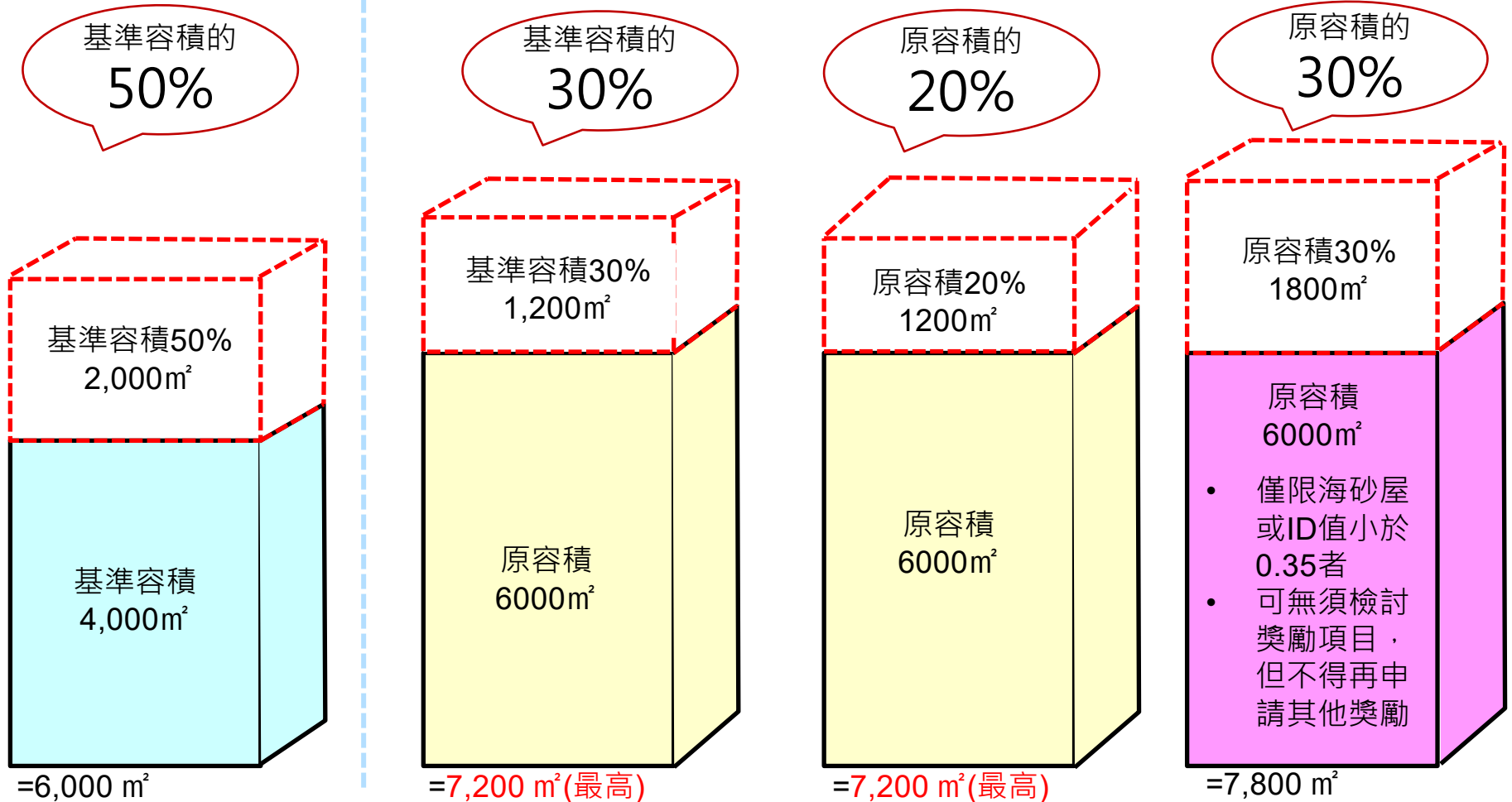


步驟4: 查詢土地使用分區-獎勵值上限說明

參、認知地區範圍立地條件

假設基地如下設定:

基地面積	2,000m ²
基準容積(以住1-200%為例)	4,000m ²
原容積	6,000m ²



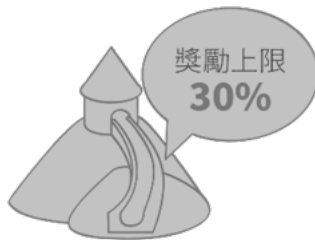
步驟4: 查詢土地使用分區-獎勵值上限說明

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及建築規劃設計，選擇不同的容積獎勵項目&額度

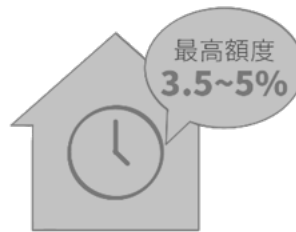


地方獎勵
上限為20%

部分中央容積獎勵項目



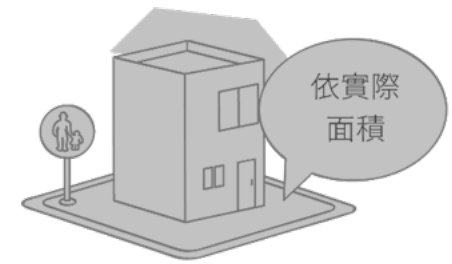
提供公益設施



時程獎勵



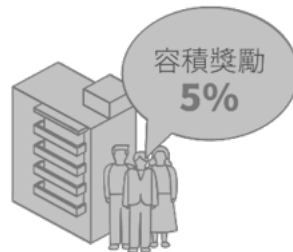
綠建築



沿街步道式開放空間



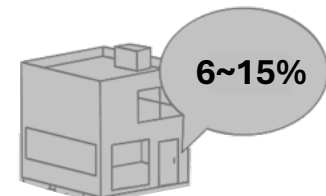
智慧建築



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

步驟4: 查詢土地使用分區-原容積評估

肆、認知劃定單元與報核條件



1. 桃園市建管系統/便民服務資訊網

桃園市政府
Taoyuan City Government

建管系統 | 便民服務資訊網

Buildings Management Information Systems

便民服務

- 建築物地籍查詢系統
- 建築執照審查無紙化系統
- 建築物禁限建圖資庫系統(112年版)
- 航空城安置街廓自建諮詢服務
- 建築管理處建築執照電子副本下載系統
- 網際社群

最新消息

最新消息

- 業務介紹
- 業務職掌
- 申請書表流程圖
- 自治法令
- 常用建管名詞

案件查詢

- 建造執照
- 建造變更設計
- 使用執照
- 變更使用
- more...

公務系統

- 多目標整合查詢系統
- 建築審查無紙化雲端作業平台

相關連結

- 桃園市政府
- 執照存根影像查詢系統
- 公會權管理系統
- 營造業淨值申報資訊系統專區
- 施工勘驗網路申報
- 內政部國土管理署
- 全國建築管理系統入口網
- 建築物公共安全檢查申報系統

最新消息列表

發佈時間	主旨
2026/02/13	【主機維護公告2】115年2月13日(五)12:00至13:00
2026/02/09	【主機維護公告】115年2月9日(一)17:30至18:30
2026/01/30	【主機維護公告】115年01月30日(五)17:30至18:30
2025/12/08	【系統公告】系統維護公告
2025/10/08	【系統維護公告】114年10月18日(六)上午9:00至下午17:00
2025/08/25	【停機公告】114年8月25日(一)下午5:00至114年8月25日(一)下午7:00
2025/08/08	【停機公告】114年8月11日(一)下午5:00至114年8月12日(二)上午9:00
2024/12/05	【停機公告】系統 113年12月13日17:30(星期五)至 113年12月16日(星期一)09:00 將停機進行維護作業
2024/7/16	【停機公告】配合機房維護作業於113年7月19日(星期五)18:00 至113年7月22日(星期一)10:00停機
2024/3/21	【停機公告】配合市府大樓電力設備維護將於以下時間進行停機作業
2023/8/14	【停機公告】配合市府大樓電力設備維護將於以下時間進行停機
2023/02/20	預告本府「建築物禁限建圖資庫系統(112年版)」正式啟用通知
2022/06/14	【停機公告】因應機房維護作業，訂於111年6月16日(星期四)18:00 至 20:00停機
2022/06/10	【停機公告】因機房維護作業於111年6月10日(星期五)20:00 至111年6月13日(星期一)12:00停機
2021/11/29	預告110年12月06日(一)8時，本府新版「桃園市建築物施工勘驗網路申報管理資訊系統」正式啟用通知

前一頁 1 2 3 下一頁

總頁數: 3 目前頁數: 1

建築執照存根查詢系統

桃園市政府

因桃園市許多尚未建立系統
仍需以實體申請為準。

本網頁資料係由本府建築管理之單一目前資料庫持續建置中，查詢結果不提供作為是否存有合法建築執照之依據，詳實提供查詢資料供建築管理人員之查詢依據，該地號土地上是否有實施建築行為，應依法令規定以事實認定。

案件查詢

執照號碼
 起造人姓名
 建築地址
 建築地號
 發照日期
 掛號號碼

執照年度3碼

請選擇

執照號碼

請輸入驗證碼(不分大小寫)

P4Jaw9

↻

查詢

假設社區土地面積為6000平方公尺。

$$6000 \times 200\% = 12,000\text{m}^2$$

$$\text{樓地板面積} 20,000 \times 90\% (\text{假設}) = 18,000\text{m}^2$$

原容積高於法定容積6,000m²

原容高於法容實際面積需請建築師依使照圖說計算。

課堂實作2:原容積判定及計算

5分鐘

假設就學員剛學習到的2筆地號，已知訊息有以下地號與使照面積(再不考慮扣除梯間情形下)，是否有原容積獎勵可以申請，原容積額度為多少。(5分鐘)

編號	騰本土地面積 $m^2(A)$	容積率 (B)	基準容積 $A*B=(C)$	原容積 m^2 (D)	原容積高於 法定容積面 積(m^2) $E=D-C$	是否有原 容積高於 基準容積 情形	原建築 基地基 準容積 10% (m^2) $C*10\%$
1	1,995	320%	6,384.00	8,200			
2	2,676	200%	5,352.00	6,500			

案例實作3:獎勵值上限評估試算

10分鐘

編號	原容積(使照或使照圖) m ² (A)	土地面積 m ² (B)	容積率 (C)	獎勵值上限那個最優評估 1.法定150%(BxCx1.5) 2.原容+法定30%(A+(BxCx0.3)) 3.原容120%(Ax1.2)	
1	8,200	1,995	320%	1. 2. 3.	最優為 選項?
2	6,500	2,676	200%	1. 2. 3.	最優為 選項?

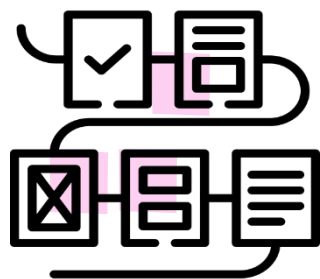
步驟4:判定是否符合防災都更專案

申請資格	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.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 2.或依主管機關劃定之更新單元 <p>(二)屬本府建築管理處列管「危險建築物標的清冊」之建築物：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.列管有案之高氯離子鋼筋混凝土建築物(海砂屋) 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 ($ID_1 < 0.35$、$ID_2 < 0.35$) 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 <p>(三)屬同一使用執照範圍內之合法建築物</p> <p>(四)應臨接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</p> <p>(五)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</p>
實施方式	以基準容積2倍或原容積1.5倍都更重建，但不得再以其他方式增加容積
雙標章認證	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
專案期限	113年8月21日起至116年12月31日
審議	申請個案須提送都市計畫、都市設計及都市更新三個委員會審查

步驟4:判定是否符合防災都更專案

第一階段

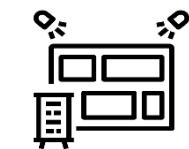
變更都市計畫



擬訂或變更
更新事業計畫

檢附防災專案計畫申請文件
實施方式為權利變換
• 須併送權利變換計畫

116年12月31日前報核



公覽30
日
公辦
公聽會

市府提送

桃園市都市計畫委員會審議

審竣

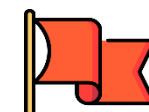


府內
審查會議

聽證

第二階段

限期申請建照



都更新審議會

核定發布實施

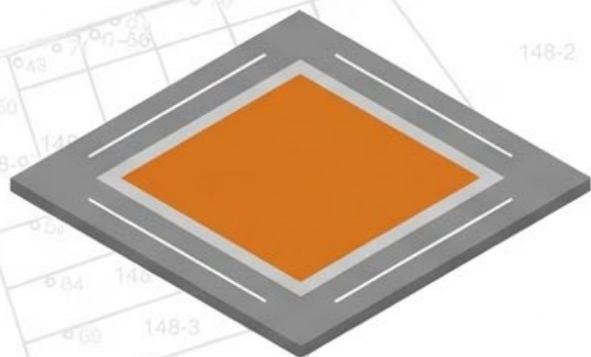
一年內

申請建造執照

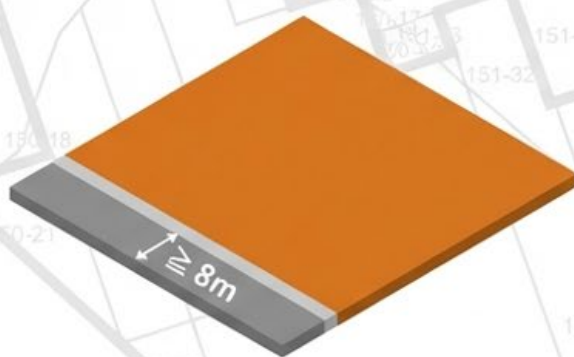
1.劃定單元原則

第一關：我家基地規模符合嗎？

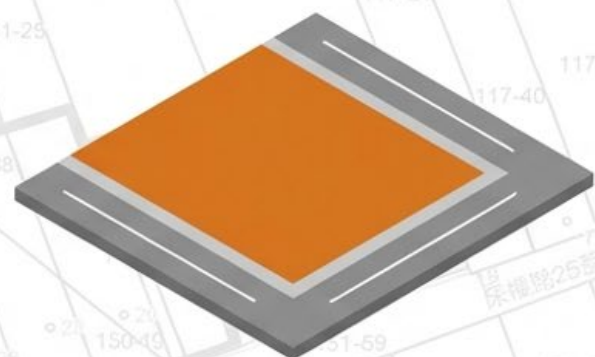
劃定更新單元的基本門檻



完整街廓



面積 $\geq 1,500 \text{ m}^2$ + 臨路 1 條



面積 $\geq 1,000 \text{ m}^2$ + 臨路 2 條



關鍵原則：劃定時不可造成鄰地無法單獨建築

第二關：房屋老化程度檢核

30年以上老屋 + 符合指標



捷運/火車站 800公尺範圍內 → 只需符合 1 項指標



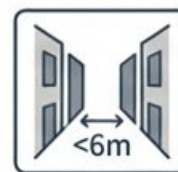
非防火構造



防火間隔不足



結構安全乙級



巷道狹窄<6m



土地使用不符



計畫道路未開闢



建蔽率大於法定



居住面積狹小



4層以上無電梯/車位不足



無衛生設備/未接汙水

特別通道：危險建物快速通關

****免檢討** 基地規模與臨路條件**

THE FAST TRACK



- ✓ 1. 海砂屋 / 輻射屋
- ✓ 2. 紅/黃單震損建築
- ✓ 3. 結構有危險之虞 (需評估)

⚠ 需取得高度共識 80%以上

VISUAL EVIDENCE



危險建物實例

2.報核門檻(同意比率)計算

※ 事業概要、事業計畫「報核」門檻：

程序	都更條例	計算項目及比率		私有部分人數		私有部分面積		
				土地	合法建物	土地	合法建物	
【注意!】計算基礎應依謄本載明內容之加總數值，扣除「公有地權屬」及「都更條例第24條」各款								
事業概要	§22	更新單元		逾 1/2				
事業計畫 (權利變換) 報核門檻	§37	更新地區單元	§12	主管機關 公開評選	逾 1/2			公有土地面積超過單元1/2者，免取得私有土地建物同意
			§22	迅行劃定	逾 1/2			
			§22	優先劃定	逾 3/4			
		§23 非更新地區單元		逾 4/5				
		例外規定(更新地區&非更新地區均適用)		面積逾 9/10不計人數				

如實施方式係採「協議合建」或「部分協議、部分權變」，除報核時應達§22、§37之同意比例門檻外，在「事業計畫核定前」同意比率應分別達成右列規定：	程序	都更條例	私有部分人數		私有部分面積	
			土地	合法建物	土地	合法建物
	協議合建	§43	100%同意			
	部分協議 部分權變	§44	-		「協議合建」戶逾 4/5	
	未達成協議者得採權利變換方式(價值不得低於都更相關法規之規定)					
【注意!】都市更新事業以二種以上實施方式處理時，人數與面積比率應分別計算。						

⚠ 同意比得排除「都市更新條例§24」各款：

- 一、依文化資產保存法所稱之文化資產。
- 二、經協議保留，並經直轄市、縣(市)主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
- 三、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。
- 四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。
- 五、未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地或建築物
- 六、未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之神明會土地或建築物。

⚠ 同意比計算依據：「都市更新條例§39」

- 計算同意比率，除有因繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之情形，於申請或報核時能提出證明文件者，得以該證明文件記載者為準外，應以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣(市)主管機關核發之證明文件記載者為準。
- 前項登記簿登記、證明文件記載為公同共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人公同共有者，應以同意之公同共有者人數為其同意人數，並以其占該公同共有全體人數之比率，乘以該公同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。

第一哩路指引

S1、初期擾動 政府資源運用

1. 申請人發起意願調查
2. 連署申請自主更新巡迴講座(20人)
3. 通知動員及辦理巡迴講座
4. 籌備都更推動討論會

S2、召集推動會議 成立推動組織

強化「組織治理」

1. 徵求熱心住戶組織推動小組
2. 小額開辦資金籌措
3. 產權與居住使用現況調查
4. 前期輔導顧問廠商推薦與遴選

S3、協力廠商輔導

專業引導認知推動條件
聚焦適宜方案推動共識

1. 組織運作授權(過半授權)
2. 籌措階段推動基金
3. 選任前期輔導協力團隊
4. 更新單元範圍檢討
5. 個案初步評估報告
6. 確認推動主體方案

1-1. 成立社群

伍、成立推動組織與現況調查



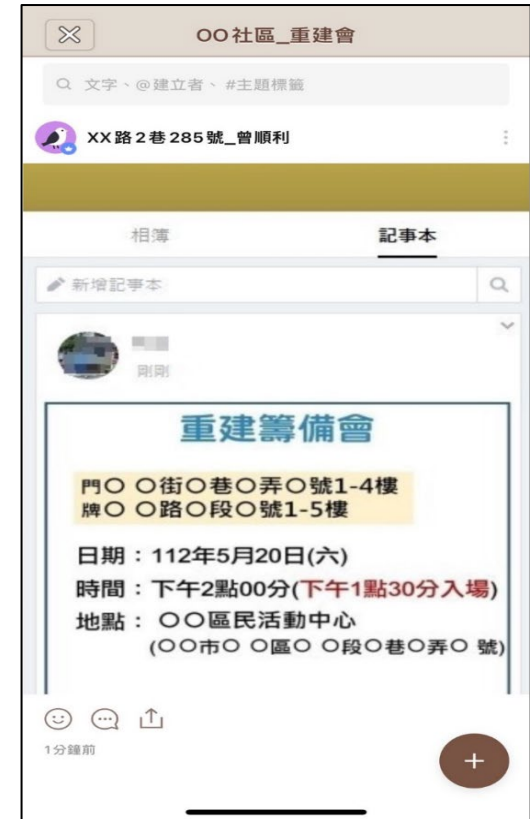
1. 建立社群

「主頁」→「服務」→「社群」→
建立「社群」



2. 門牌+實名制

住戶將暱稱建立門牌+姓名



3. 重要事項製作宣傳圖卡並存至記事本

1-2. 社群邀請通知動員

伍、成立推動組織與現況調查

➤ 書面通知、建立社群及動員訪調



1. 建立QRcode

點擊右上選單「≡」



2. 邀請加入社群

點擊右上「邀請+」



3. 自動產出QRcode

分享連結或行動條碼
供社區住戶加入

1-3. 社群舉辦投票及問卷

➤ 說明會辦理籌備與關心問題蒐集

投票

開放中

(出席調查) 5/26星期日 上午10點
基地都更說明會

已有6人參與投票

我會出席哦! 6

我沒辦法出席，但很關心哦! 0

LINE投票日期調查範本

○○都市更新重建意願及出資意願調查問卷

* 表示必填問題

所有權人姓名 *

您的回答

建物門牌 *

範例: ○○路 ○○號 ○樓

您的回答

連絡電話

您的回答

1-3居所

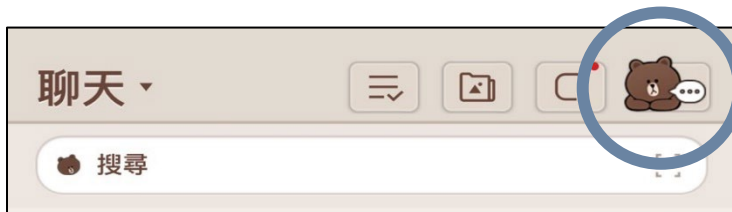
同門牌

其他: _____

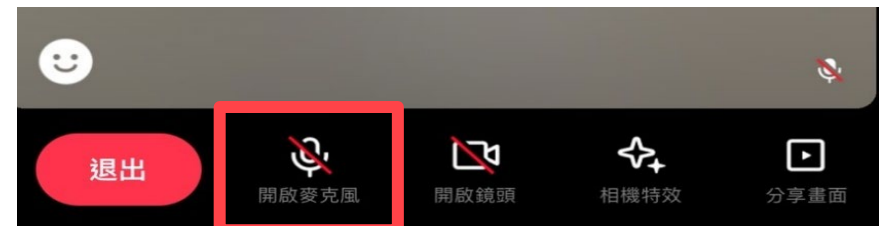
運用google表單進行意願調查


1-4.辦理巡迴講座及通知動員

➤ 建立線上會議室

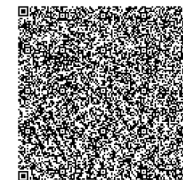


1. 聊天→右上角
2. 建立會議室
3. 編輯會議室名稱
4. 複製連結傳送給開會住戶
5. 若要開視訊會議，亦可建立QRcode放在開會通知單上



 沒有說話時可以關麥克風

QR免費產生器



Adobe Express

1-4.辦理巡迴講座及通知動員

伍、成立推動組織與現況調查

下載連結



附錄二：民眾申請桃園市政府舉辦自主更新巡迴講座申請及連署表

民眾申請桃園市政府舉辦自主更新巡迴講座申請表				
申請人基本資料	姓名		聯絡電話	公 ()
				宅 ()
	所在行政區		手機	
	聯絡地址			
欲更新基地範圍 (詳備註 1)		, 共 _____ 戶門牌		
舉辦說明會地點 (詳備註 3)				
申請意見及事由				
相關都市更新問題 (詳備註 2)				

備註：1.請詳細填寫欲更新基地之建築物門牌號碼(或已知之土地地號等資訊)。

2.申請人請填寫相關都市更新問題，以利住宅發展處派員說明之參考。

3.請申請人提供會議舉辦地點，以方便連署人參與出席。

4.受理單位住宅發展處聯絡方式：

電話:03-3324700 分機 3109

傳真:03-3324703

民眾申請桃園市政府舉辦自主更新巡迴講座連署表

序號	建築物門牌號碼	連署人
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		

2-1. 徵求熱心住戶組織推動小組

1. 徵求7位以上熱心住戶組織推動小組
2. 推舉召集人並研議推動組織運作規約

【推動小組登記接龍】

7人推動小組以上，越多越好，歡迎踴躍報名！

徵求截止日期114.9.19：

登記方式：

1. 門牌/所有權人姓名

範例：○○路○○巷○○號/曾順利

-
- 1.
 - 2.
 - 3.
 - 4.
 - 5.
 - 6.
 - 7.
 - 8.

研議推動組織運作規約原則

1. 推動小組/大會定期會議時間
2. LINE社群發文發言運用
3. 財務收支分工
4. 議事規則訂定

○○社區重建籌備會

門牌:○○街○巷○號1-5樓

日期:112年9月20日
 時間:下午02點30分(下午02點00分入場)
 地點:○○市民活動中心
 (○○市○○區○○段○○巷○○號)

社區



剛剛

群組
三不

不發
不發
不發
政治
節慶
節慶
圖
圖
圖
安
安
安
圖
圖
圖

2-2.辦理討論會及通知動員

- 1.書面通知、建立社群及動員訪調
- 2.說明會辦理籌備與關心問題蒐集
- 3.調查說明會後續開住戶推動籌備討論會

更新推動情境討論：開會通知單撰擬及社區發起人分工

情境：

自從地震過後，社區屋況開始有漏水跡象、部分鋼筋外露，有幾位熱心地主想要透過都更進行重建：

- 1.請協助撰擬一篇開會通知單請住戶出席推動討論會議
- 2.社區發起人如何進行宣傳與分工

發想細節設定提示：

- 1.日期時間如何訂定(假日、平日時間)？說帖尺寸/型式？
- 2.開會目的
- 3.住戶出席會議前可以做什麼事？可以聯繫誰？



討論時間 10分鐘

2-2.辦理討論會及通知動員

「推動重建會工作討論會議」通知(參考範本)

日期：民國○○○年○月○○日(星期○)

時間：上/下午○時整(○時○分進場)

地點：○○(地址)

各位芳鄰 鈞安：

隨著本社區屋況日益惡化，越來越多鄰居反映是否透過都市更新來推動重建，目前已有○位鄰居初擬重建範圍並發起籌備都市更新重建會辦理下列作業：

- 1.進行社區住戶現況調查、建置通訊資料。
- 2.邀請鄰居加入「○○重建籌備會」**通訊社群(QRcode)**，可透過手機即時掌握更新會最新資訊與進行意見交流。
- 3.邀請鄰居一起加入發起人小組分工推動都更重建。
- 4.**收取小額行政作業費○○元，用來作為申請第三類謄本、印製相關文件資料及寄發郵件之經費。**

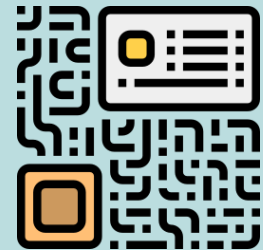
這個階段，我們期待社區鄰居們透過本次會議共同討論社區未來重建的方向，後續尋求專業單位或政府資源(說明會/補助款)的協助：

- 遴選建商推動重建
- 自行出資成立更新會
- 成立更新會後轉軌遴選建商

重建會發起人

XX巷XX號：○○○(連絡電話)

XX巷XX號：○○○(連絡電話)



2-3. 小額開辦資金籌措

1. 前期資金籌措收支方案

- 前置作業費(請謄本、場租費、印刷費...等雜支)
- 自籌款、補助款

2. 所有權人參與資金籌措實況分析

◆ 都市更新事權計畫核定前(準備期)更新會應負擔費用案例

序號	項目		案例1(桃)	案例2(桃)	案例1(北)	案例2(北)
1	土地面積(坪)		307.62	2,382.50	159.42	631.02
2	戶數		55戶	195戶	14戶	48戶
3	共同負擔費用		8億7875萬	31億2千萬	4億7千萬	8億8千萬
4	統籌機構	費用(總顧問) 以人事行政費用*10%估算	320萬	1,200萬	194.5萬	354萬
5		每一坪土地平均分攤(4)/(1)	1.04萬	5千	1.2萬	6千
6	專業協力廠商	各專業協力廠商費用	1,516萬	4,554萬	900萬	1,850萬
7		政府補助款	540萬	668萬	290萬	494萬
8		扣政府補助款後費用(6)-(7)	976萬	3,886萬	610萬	1,355萬
9	每一坪土地平均分攤(8)/(1)		3.17萬	1.6萬	3.8萬	2萬
10	每一坪土地平均分攤費用(5)+(9)		4.21萬	2.1萬	5萬	2.6萬
11	準備期每戶平均分攤費用(4)+(8)/(2)		23.56萬	26.1萬	57.5萬	35.6萬

2-4.產權與居住使用現況調查

伍、成立推動組織與現況調查

1.簽署申請第三類謄本同意書

第1、2、3類謄本內容比較表

謄本類型	申請資格	顯示內容					
		姓名	出生日期	統一編號	住址	債務人及債務額比例、設定義務人	
第1類	登記名義人或其他依法令得申請者	✓	✓	✓	✓	✓	
第2類	任何人	(自然人)	△ (陳**)	×	△ (A123****9)	✓ (登記名義人可請求部分隱匿)	×
		(非自然人)	✓	(無資料)	✓	✓ (管理人及非自然人不得申請部分隱匿)	
第3類	登記名義人、利害關係人	✓	×	×	✓	✓	

第三類謄本申請同意書範本

擬劃定或已劃定都市更新單元內所有權人申請第三類地籍謄本同意書

一、同意事項：

為辦理桃園市桃園區○段○地號等○筆土地都市更新所需，本人同意依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點第1項第6款規定，申請同一更新單元範圍內及其毗鄰土地所有權人之第三類土地及建物謄本。

二、都市更新單元範圍：

鄉鎮市區	段小段	土地	建物
桃園市桃園區	○○段	○地號	○建號
登記面積合計*		○㎡	○㎡
所有權人數合計		○人	○人

*建物面積為主建物、附屬建物及共有部分權利範圍面積之合計

三、立同意書人資料：

立同意書人所有都市更新單元範圍內土地及建物標示：

鄉鎮市區	段小段	土地	建物
桃園市桃園區		地號	建號

土地/建物所有權人(簽章)： 印

身分證字號/統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

資料來源：臺北市地政局新制三類謄本內容說明

2-4.產權與居住使用現況調查

伍、成立推動組織與現況調查

3.調查所居住現況及建立通訊資料

4.製作動態塔圖記錄

棟別	總編號	門牌	所有權人	通訊方式			意願
				聯絡電話	郵遞區號	通訊地址	
A	1						
A	2						
A	3						
A	4						
B	5						
B	6						
B	7						

現況調查表 (範例)

門牌	25	27	29	31
5F		董小姐	頂加有住人	
4F	徐先生 (陳太太) 2000	董小姐 2000	郭先生	洪先生 2000
3F	陳先生	陳先生/葉小姐 2000	彭小姐	朱小姐 1000退回
2F	李小姐 1000	朱先生	李小姐 退回1000	陳小姐 2000
1F	黃先生 2000 退回	廖先生 2000	簡先生 2000	李先生 1000

托老

7-11

鹽水雞

補習班

門牌分布圖

2-4.產權與居住使用現況調查

伍、成立推動組織與現況調查

4.製作動態塔圖記錄

○○社區

參與都市更新事業推動主體初步方案調查表(範本)

就本社區未來都市更新推動主體，本人傾向支持以下選項：

● **出資重建與推動主體**

由更新會擔任實施者，住戶自籌負擔重建成本

說明：所有權人自籌負擔重建成本，包含自行籌組更新會至都市更新事業計畫報核委任各專業廠商之費用，以及後續向銀行辦理建築融資借款。所有權人自行出資與整合，分配較高的權利價值。

尋求建商擔任實施者，不負擔重建成本

說明：尋求建商擔任實施者，由建商代為支付重建成本，並收取相應管理費用。

● **擔任推動小組成員**

有意願 無意願

● **繳納前期推動開辦費**

同意繳納

繳納單位 每戶 土地坪數 建物坪數

繳納金額 二千元 五千元 _____元

不同意繳納

所有權人：

門牌：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

門牌	A區				B區			
	520		522		524		526	
5F	●	1,000元	●	未填金額	●	2,000元/坪	●	
4F			●	2,000元/坪	●	未填金額	●更新會	1,000元
3F	●		●		●	1,000元/坪	●	2,000元/坪
2F	●				●	2,000元/坪	●	2,000元/坪
1F	●				●		●	

圖例  已交意願書  金額 願意繳納開辦費

2-4.產權與居住使用現況調查

伍、成立推動組織與現況調查

5.發布動態資訊圖卡

桃園市政府 住宅發展處
Office of Housing Development, Taoyuan

恭喜！籌組同意書比率已達標！
發起人登記截止日期：
110年3月22日(一)上午12:00
以收取身分證影本為準，將列冊準備籌組送件

籌組同意書：私有土地及建物之人數及產權面積均應超過**50%**

項目	土地面積	土地人數	建物面積	建物人數	皆 達 標 ！
全區 (含公有及須 排除數值)	7876.03	219	20224.29	171	
目標	>3665.69	>107	>10063.32	>85	
同意數	3699.34	108	11954.34	104	
同意 比率	50.46%	50.47%	59.40%	61.18%	
	達標	達標	達標	達標	

冠霖都市更新事業股份有限公司

110.3.19

○○○社區

註1:注意圖片解析度

註2:重要通知及檔案可存至記事本，供住戶隨時閱覽。

註3:檔案若為PDF檔，請轉成圖片或上傳雲端，以圖片或連結網址存至記事本。

桃園市政府 住宅發展處
Office of Housing Development, Taoyuan

輔導團資訊

目前已收取
59份
(私有所有權人
共120人)

更新會成立大會委託書填寫原則

委託書
茲委託_____代理本人出席成立「桃園市中原區石碇段39-142地號」筆土地更新單元」都市更新會成立大會，並於會中行使本人之權利及義務，特立此委託書為憑。
此致 桃園市政府

委託人： **王小明** (簽名或蓋章)
身分證字號/統一編號： **A123456789**
地址： **市 區XX路XX號**
電話： **0912345678**
若有塗改，務必蓋章！

受託人： _____ (簽名或蓋章)
與委託人之關係： _____
身分證字號/統一編號： _____
地址： _____
電話： _____
請記得填寫日期!
中華民國 110 年 8 月 17 日

※若有任何問題可與 **○ 先生** 聯繫※
(連絡電話及LINE ID：09XX-XXX-XXX)

基地案名

冠霖都市更新事業股份有限公司

2022/6/22

課間作業 3/7~3/28

調閱第一類謄本

(配合課間習作,錄取者須申請自有之土地及建物登記簿謄本,規費自付。)



課程結束 × 歡迎提問

