



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

自主更新

手冊



都市更新的意義？

「都市更新」是指在都市計畫範圍內，為促進都市土地有計畫的再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，依據「都市更新條例」及其相關子法規定，實施重建、整建或維護措施。

重建

係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。

舊



新



整建

係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。

舊



新



維護

係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。



更新單元：可單獨實施都市更新事業之分區，其劃定應符合「桃園市都市更新單元劃定基準」規定。



都市更新實施者類型



公辦都更

（依據都市更新條例第9條規定）

經劃定應實施更新之地區，直轄市、縣（市）主管機關以下列3種方式之1實施都市更新事業：

1. 自行實施。
2. 經公開評選程序委託都市更新事業機構實施。
3. 同意其他機關（構）實施。



民辦都更

（依據都市更新條例第10條或第11條規定）

係以下列2種方式之1實施都市更新事業：

1. 事業機構：由都市更新事業機構擔任實施者，依「桃園市都市更新單元劃定基準」自行劃定更新單元實施都市更新事業。

※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，不再此限。

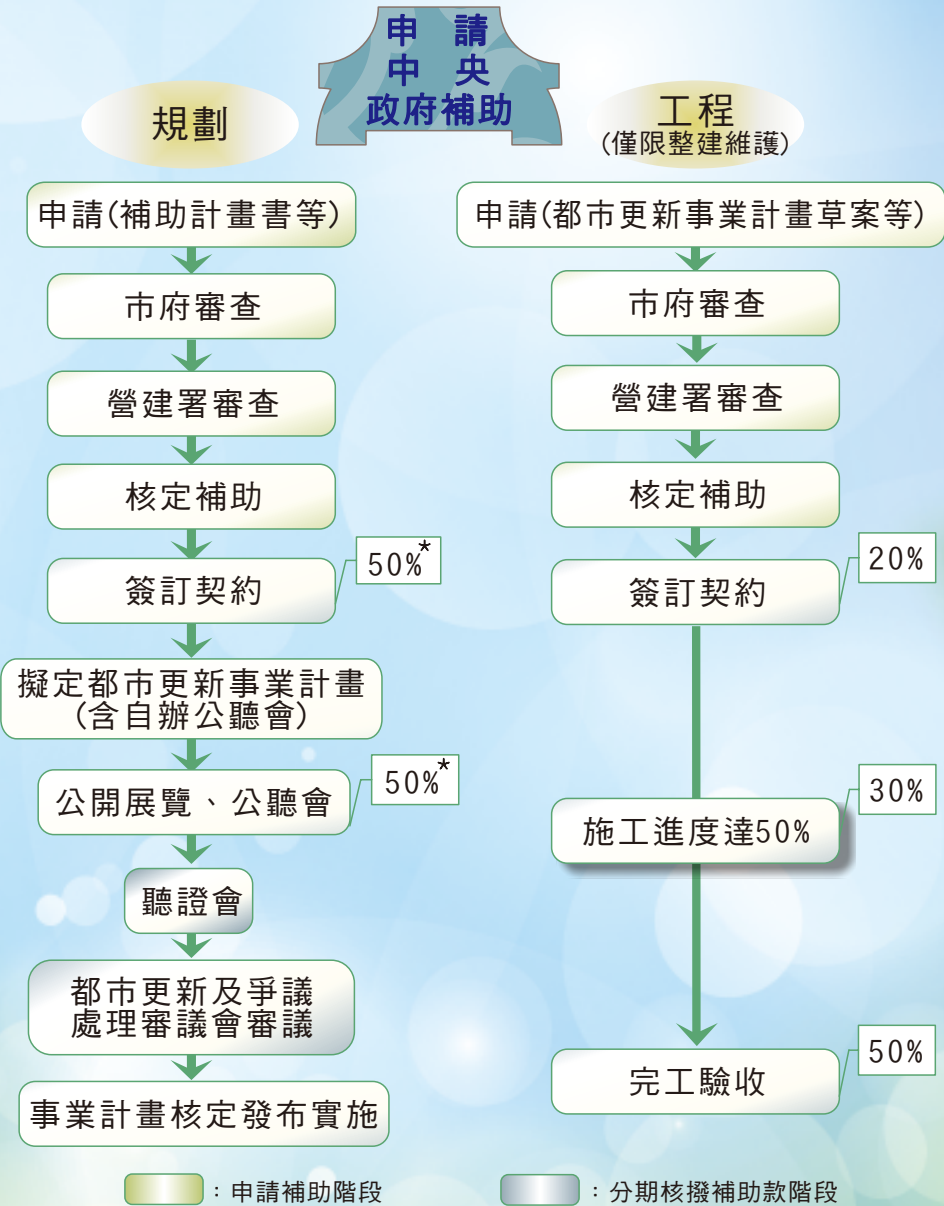
2. 自主更新：（1）由管委會擔任實施者實施都市更新整建維護事業。
（2）由土地及合法建築物所有權人自行組織更新團體擔任實施者，實施都市更新事業。



自主更新的好處

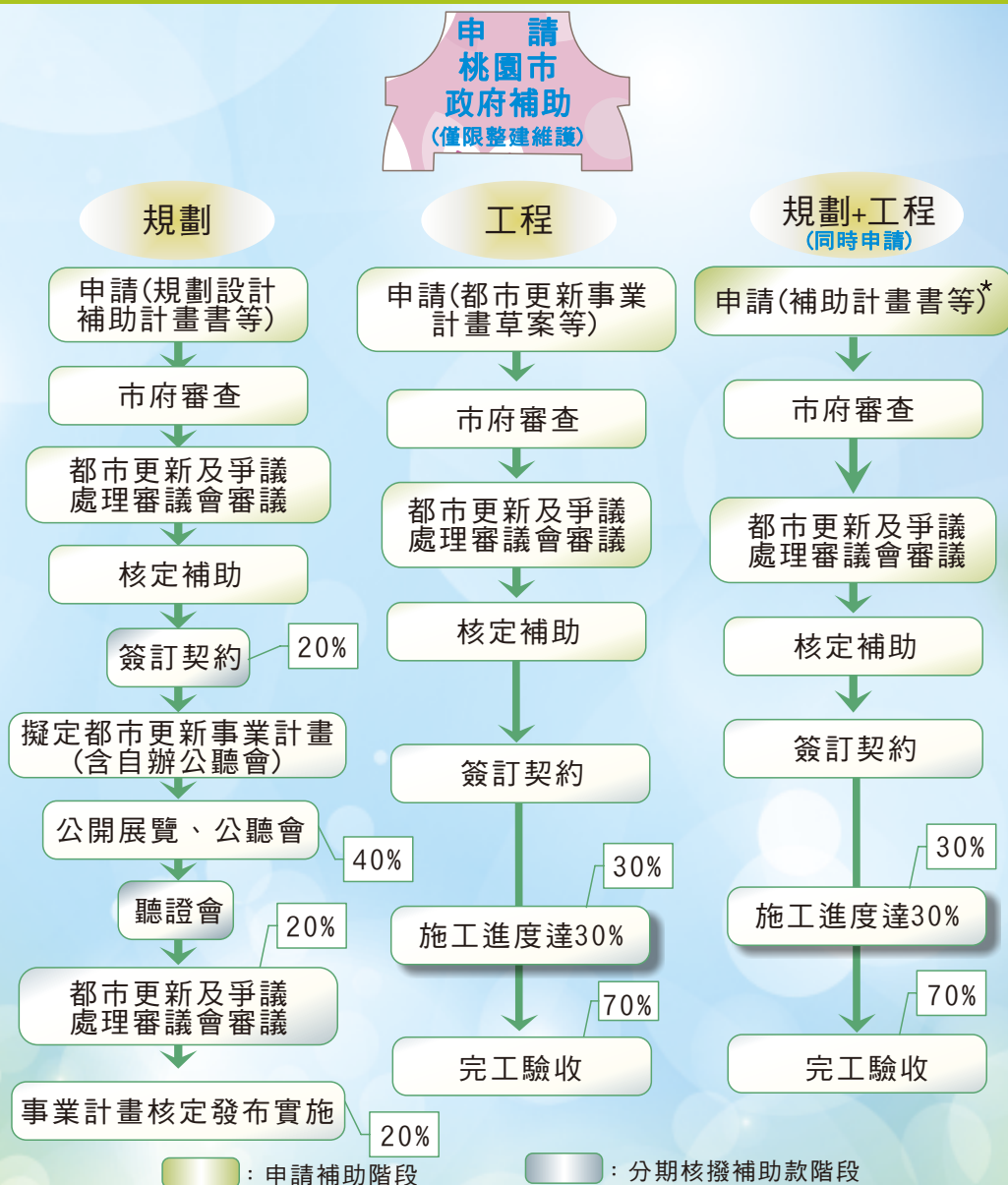
- ★ 促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。
- ★ 可申請中央政府及桃園市政府經費補助。
- ★ 扣除重建成本後之更新後建築物、土地或權利金，由參與自主更新之權利人分享。

自主更新補助及款項核撥作業流程



註：圖中比例為核撥補助款占總補助款比例。
★：實際核撥期程及比例依核定之申請補助計畫書內容為準。

自主更新補助及款項核撥作業流程



註：圖中比例為撥付補助款占總補助款比例，實際核撥依受補助單位與受託團隊契約進度管控撥付受補助單位為準。

★：需取得更新單元內全部所有權人同意。



重建補助對象

1. 依都市更新條例第15條規定核准立案之更新團體。
2. 直轄市、縣(市)主管機關。



重建補助申請條件

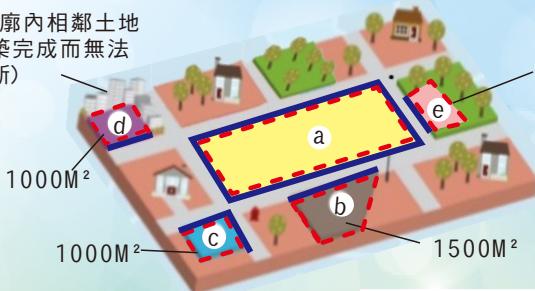
屋齡30年以上之合法建築物，並符合桃園市都市更新單元劃定基準規定：

1. 為完整之計畫街廓。(如圖a)
2. 街廓內臨接一條計畫道路，且土地面積達一千五百平方公尺以上者。(如圖b)
3. 街廓內臨接二條以上計畫道路，且土地面積達一千平方公尺以上者。(如圖c)
4. 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，其土地面積達一千平方公尺以上，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。(如圖d)
5. 跨街廓更新單元之劃設，其中至少有一街廓符合前4款規定之一，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。(如圖e)

※街廓指四周為計畫道路圍成之基地；如基地臨接永久性空地、公園、廣場、堤坊或河川等，其鄰接部分得視為街廓邊界。

※如更新單元非位於都市更新地區(詳第6頁上方所列更新地區)範圍內，另需符合「自行劃定更新單元建築物及地區環境評估表」等規定。
(詳本手冊第12頁及「桃園市都市更新單元劃定基準」第5點規定)

(同一街廓內相鄰土地業已建築完成而無法合併更新)



(e不符合1~4款其中之一規定，無法單獨劃設更新單元，需搭配a. b. c. d. 其中之一跨街廓一併劃設更新單元)



都市更新地區

01. 楊梅草湳波段埔心小段(埔心營區)都市更新地區
02. 桃園火車站周邊都市更新地區
03. 內壢火車站周邊都市更新地區
04. 中壢火車站周邊都市更新地區
05. 中壢老街溪兩側都市更新地區
06. 中壢新明市場都市更新地區
07. 桃園東門市場都市更新地區
08. 桃園正發大樓及永和市場周邊都市更新地區
09. 桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊都市更新地區
10. 中壢家商周邊都市更新地區
11. 桃園市桃園火車站周邊(桃園區東門段177-1地號等167筆土地)更新地區

更新地區範圍可至下列網址查詢：<https://goo.gl/SsezQW>



重建補助經費額度



中央



擬定都市更新事業計畫補助經費

土地及合法建築物所有權人數	補助額度(新臺幣)
50人以下	150萬元以下
超過50人，100人以下部分	每增加1人，再加計1萬5千元
超過100人部分	每增加1人，再加計1萬元

※補助上限為新臺幣500萬元，並不得超過實際採購金額。

Ex：補助額度計算範例

所有權人為75人，補助額度計算方式為：

150萬元 + (75-50)(人)×1萬5千元

= 150萬元 + 37萬5千元

= 187萬5千元。

所有權人為105人，補助額度計算方式為：

150萬元 + (100-50)(人)×1萬5千元 + (105-100)(人)×1萬元

= 150萬元 + 75萬元 + 5萬元

= 230萬元。



整建維護補助對象

-  都市更新事業機構。
-  公寓大廈管理委員會。
-  土地及合法建築物所有權人(僅適用於桃園市政府補助，且需取得更新單元範圍內全部土地及合法建築物所有權人同意)。



整建維護補助申請條件

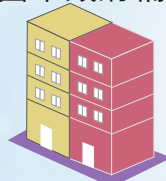
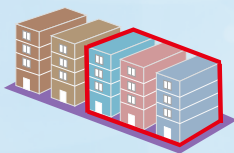
需符合屋齡及其中一種建築樣態條件

屋齡 : 20年以上之合法建築物(中央政府補助)。
15年以上之合法建築物(桃園市政府補助)。

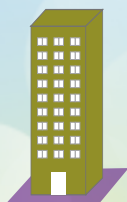
建築樣態：



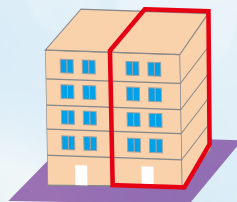
1. 獨棟或連棟式建築物
連續三棟以上



3. 三層樓以上之集合住宅
與緊鄰建築物各一棟以上



2. 六層樓以上整幢建築物



4. 四或五層樓集合住宅僅增設昇降設備者，得以一棟為申請單位。

有下列情況之一者，得以一棟為申請單位，不受上述屋齡及建築樣態限制：

1. 位於本府公告之整建維護策略地區。
2. 因風災、火災、地震或爆炸，致受損害。





整建維護補助經費額度



擬訂都市更新事業計畫補助經費



中央政府補助 & 桃園市政府補助

地面層以上總樓地板面積 (M ² :平方公尺)	 補助額度 (新臺幣)
5000M ² 以下	50萬元以下
超過5000M ² , 10000M ² 以下部分	每增加100M ² , 再加計1萬元
超過10000 M ² 部分	每增加100M ² , 再加計5千元

※補助額度不得超過實際採購金額。

Ex: 補助額度計算範例

地面層以上總樓地板面積為7500M², 補助額度計算方式為:
 $50萬元 + \frac{(7500-5000)}{100} M^2 \times 1萬元 = 75萬元。$



工程補助經費



中央政府補助



一般案件

補助上限
總經費之 45%
且每M² 800元

位於整建維護策略地區



補助上限
總經費之 75%
且每M² 1200元

Ex: 補助額度計算範例 (一般案件)

地面層以上總樓地板面積為5000M², 總經費經核算為1000萬元, 其補助額度上限為:

上限一: 1000萬元*45%=450萬元 上限二: 5000M²*800元=400萬元

取最小補助額度上限, 故本範例補助額度上限為400萬元。



桃園市政府補助



一般案件

補助上限
總經費之 45%
且不得超過1000萬元

位於整建維護策略地區



補助上限
總經費之 75%
且不得超過1000萬元

Ex: 補助額度計算範例 (位於整建維護策略地區)

地面層以上總樓地板面積為15000M², 總經費經核算為1500萬元, 其補助額度上限為:

上限一: 1500萬元*75%=1125萬元 上限二: 1000萬元

取最小補助額度上限, 故本範例補助額度上限為1000萬元。



整建維護策略地區(依每年度公告內容為準)

1. 老街溪兩側更新地區及中壢區新明路、民權路、中央西路、義民路圍成之街廓。
2. 桃園火車站周邊更新地區。
3. 大溪老街保存區。
4. 內壢火車站周邊更新地區。
5. 中壢火車站周邊更新地區。
6. 楊梅區富岡火車站周邊都市更新整建維護策略地區。
7. 大溪區仁義里都市更新整建維護策略地區。
8. 位於都市計畫區且屋齡15年以上之本市國宅座落土地。
9. 本府建築管理處老屋健檢耐震能力初步評估結果為「D、E級(經判定屬於結構安全有疑慮，建議再委託鑑定機構辦理耐震能力詳細評估)」之建築物坐落土地。

● 中央政府補助

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. 增高建物耐震能力。
8. 增設升降機設備。
9. 依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施。
10. 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。



必須施作上列1~3補助項目，且施作費用須占實施工程經費三分之一以上。



整建維護補助項目

● 桃園市政府補助

類別	評估指標	補助項目	備註
一、建築物外部	公共安全	1. 防火間隔或社區道路綠美化工程。 2. 騎樓整平或門廊修繕工程。 3. 違章建築拆除。	申請騎樓整平補助項目時，至少以完整街廓（路段）為原則。
	環境景觀	1. 無遮簷人行道植栽綠美化工程。 2. 無遮簷人行道鋪面工程。 3. 無遮簷人行道街道家具設施。	
	其他	經審議會審議通過並經本府核定者。	
二、建築物本體及內部	公共安全	1. 耐震評估或耐震補強工程。 2. 供公眾使用之防火避難設施或消防設備。 3. 供公眾使用之無障礙設施。 4. 違章建築拆除。	
	環境景觀	1. 公共走道或樓梯修繕工程。 2. 通往室外之通路或門廳修繕工程。 3. 陽臺或露臺綠美化工程。 4. 屋頂平臺綠美化工程。 5. 建築物立面修繕工程（含廣告招牌整理、外牆清洗、鐵窗拆除、空調、外部管線整理美化等工程）。 6. 建築物外部門窗修繕工程。	建築物外部門窗修繕工程，至少以一幢建築物為原則。
	機能改善	四或五層樓之合法集合住宅建築物增設昇降設備。	
	其他	經審議會審議通過並經本府核定者。	

註：除申請「四或五層樓之合法集合住宅建築物增設昇降設備」或「建築物立面修繕工程」補助項目之外，申請其他補助項目皆需同時申請「建築物立面修繕工程」補助項目。



都市更新涉及之法令

法令名稱	重建	整建維護
都市更新條例及其施行細則	★	★
桃園市都市更新單元劃定基準	★	★
都市更新團體設立管理及解散辦法	★	
中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法(申請中央補助)	☆	☆
桃園市都市更新整建維護補助辦法(申請桃園市政府補助)		☆

註：★ 辦理都市更新涉及之法令

☆ 申請自主更新補助額外涉及之法令



相關資訊

內政部營建署：<http://www.cpami.gov.tw/chinese/>

都市更新網：<https://goo.gl/Viwy9>

都市更新相關法令：<http://goo.gl/3NH5aw>

住宅發展處網站：<http://www.tycg.gov.tw/housing>

桃園市自主更新輔導團：<https://goo.gl/rVhnW8>

桃園市整建維護輔導網：<https://goo.gl/NC8pJo>



附表 自行劃定更新單元建築物及地區環境評估表

建築物及地區環境狀況	評估標準	指標
一、建築物窳陋，且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞者。	符合指標(一)、(二)其中之一項及其他指標之二項者。	(一) 更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上(檢附建築師簽證)。 (二) 更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之面積占現有巷道總面積比例達二分之一以上。 (三) 更新單元內各種構造建築物使用已逾下列年限之面積比例達二分之一以上： 土磚造十年、木造二十年、磚造及石造建築物35年、加強磚造及鋼鐵造二十年、鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造三十年、鋼骨混凝土造四十年。
二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全者。	符合指標(二)、(三)、(四)其中之一項及其他指標之二項者。	(四) 更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽、破損或變形，而有危險之虞，其棟數比例達二分之一以上(檢附建築師簽證)。 (五) 更新單元內合法建築物底層土地使用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。 (六) 更新單元有下列條件之一者： 1. 位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)三百公尺範圍內。 2. 位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達零點五公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。 3. 位於面積達一千平方公尺以上廣場一百公尺範圍內。 4. 基地面積達三千平方公尺以上，對都市景觀及提升生活環境品質有助益者。 5. 位於本府公告之更新策略地區範圍內。
三、建築物未符合都市應有之機能者。	符合指標(五)、(七)其中之一項及其他指標之二項者。	(七) 更新單元內建築物無單獨衛生設備戶數比例達二分之一以上。
四、建築物未能與重大建設配合者。	符合指標(六)及其他指標之二項者。	(八) 更新單元內建築物耐震設計標準不符建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上(檢附建築師或技師簽證)。 (九) 更新單元內計畫道路未能供公眾通行之面積比例達二分之一以上。
五、具歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護者。	符合指標(十二)。	(十) 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。 (十一) 更新單元內每人平均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二分之一以下。 (十二) 內政部及本府指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史性建築及推動保存之歷史街區。

NOTE

A series of horizontal dashed lines for writing notes.



桃園市自主更新輔導團

社團法人桃園市城鄉不動產協會
330桃園市桃園區縣府路110號4樓之1
03-3363898

桃園市政府住宅發展處

333桃園市龜山區自強南路105號
03-3298600 #201-205