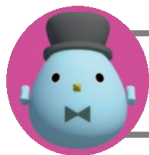


桃園市都市更新法令及推動現況

- 陳怡芳 科長
- 108年9月19日
- 桃園市政府住宅發展處



桃園市都市更新



都市更新意義

- 都市更新是都市計畫的一種開發手段，針對已有安全之虞或不符合都市未來發展的區域(例如建築老化)，進行重建、整建與維護，目的是促進都市土地有計畫的利用，整體改善空間環境與復甦都市機能，增進居民的公共利益，促使城市轉型與提升生活品質。



建築物之「拆除」與「新建」

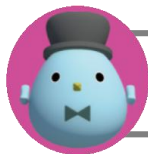


建築物之「改建」、「修建」或充實其設備



加強更新範圍內土地使用及建築管理

桃園市都市更新



都市更新政策與計畫

公辦都市更新

- ✓公有土地為主
- ✓配合重大建設

都更整體規劃

- ✓劃定都更地區
- ✓整維策略地區

民間辦理都更

- ✓民間申請重建
- ✓自主更新補助

老屋活化再生

- ✓整建維護補助
- ✓老屋活化補助

輔導民眾辦理

- ✓成立自主更新會
- ✓重建整維補助計畫

桃園市都市更新現況

桃園市有成功的都更案嗎？

我們想都更，可以一坪換一坪嗎？

我們想都更，政府可以幫我們嗎？

我們想都更，可以找建商幫忙嗎？

桃園市都市更新法令及推動現況

法令

桃園市都市更新單元劃定基準(105.09.01公告)

桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準(105.04.19公告)

桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準
(106.6.5公告)

桃園市協助民間推動都市更新重建補助辦法(106.04.26公告)

桃園市都市更新整建維護補助辦法(105.07.28公告)

108年度桃園市老屋再生活化補助計畫

推動現況

桃園市都市更新地區

桃園市都更權變專業估價者名單及選任注意事項

事業計畫及權利變換計畫送審簡要流程

輔導民間重建及整維

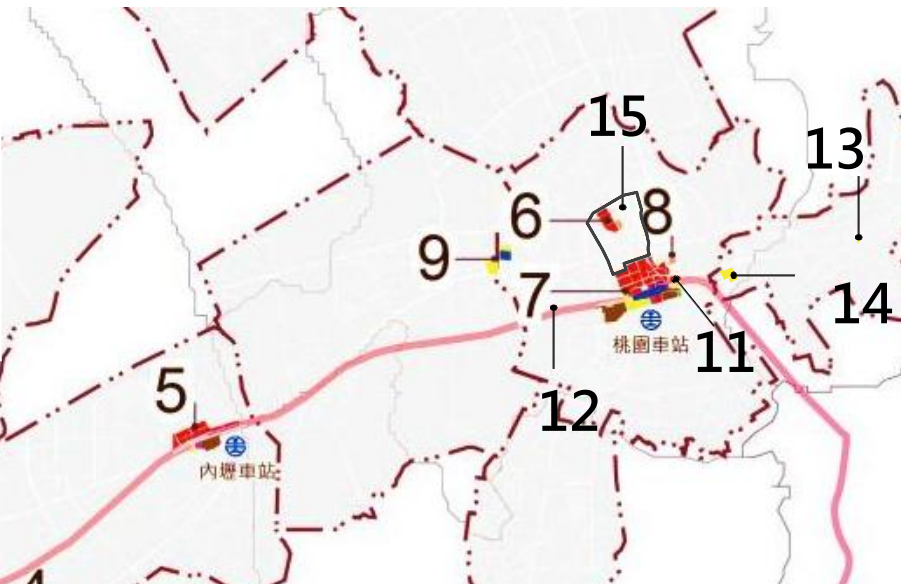
公辦都更

案例介紹

資訊查詢

桃園市都市更新地區

編號	已劃定更新地區	發布日期
1	楊梅草湳坡段埔心小段(埔心營區)更新地區	102.11.6
2	中壢新明市場更新地區	97.4.11
3	中壢老街溪兩側更新地區	100.10.27
4	中壢火車站周邊更新地區	101.2.29
5	內壢火車站周邊更新地區	101.2.29
6	桃園正發大樓及永和市場周邊更新地區	97.1.29



編號	已劃定更新地區	發布日期
7	桃園火車站周邊更新地區	101.2.29
8	桃園市東門市場周邊更新地區	97.4.11
9	桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊更新地區	104.9.18
10	中壢家商周邊都市更新地區	105.2.18
11	桃園市火車站周邊(桃園區東門段177-1地號等167筆土地)更新地區都市更新計畫	106.1.23
12	桃園市桃園區中平段716地號等9筆土地(集賢社區大樓)都市更新地區	107.1.5
13	桃園市龜山區陸光段361地號等36筆土地(金山、光峰社區)都市更新地區	107.1.5
14	桃園市龜山區建國一村周邊都市更新地區	108.2.27
15	桃園市桃園區舊城區周邊都市更新地區	預計9-10月

108.5.15起5年內:10%獎勵

桃園市都市更新單元劃定基準



更新單元之劃定

■ 都市更新單元之劃定，應符合下列規定之一：

□ **更新地區**：面積、臨路(\$2)

□ **非更新地區**：面積、臨路(\$2)+建築物總投影面積、指標 (\$5)



桃園市都市更新單元劃定基準



更新單元之劃定

- 經本府劃定為應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，除應符合前點之規定外，並應以不造成相鄰土地無法單獨建築為原則。(§3)

無法依前項原則辦理者，應先徵詢街廓內相鄰土地及合法建築物所有權人參與更新之意願，並辦理協調會，於擬具都市更新事業概要或事業計畫報核時，併同檢附意願證明及協調結果，依規定申請實施都市更新事業。

前項協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請本府協調之。

- 未經本府劃定為應實施都市更新之地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。(§4)

自行劃定更新單元毗鄰土地之建築物已建築完成，且達三十年以上者，申請人應依前點第二項規定程序辦理，如更新單元範圍仍有爭議，則提送本市都市更新及爭議處理審議會審議。

桃園市都市更新單元劃定基準



更新單元之劃定

- 未經本府劃定為應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，應符合下列規定： (§5)
 - 申請實施都市更新事業者，除應符合第二點規定外，更新單元內之建築物及地區環境應符合附表所列規定指標達三項以上，並於都市更新事業概要或事業計畫內載明。
 - 更新單元內建築物屋齡達三十年之投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並符合第二點及第四點規定。更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式：
$$A0/A1 \geq 1/3$$
 - A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。
 - A0：合法建築物坐落之基地面積或投影面積及中華民國八十五年八月十五日前建造完成之違章建築總投影面積。
 - 更新單元位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地，不受理其申請。

桃園市都市更新單元劃定基準

項次	指標
一	更新單元內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	更新單元內現有巷道寬度小於六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面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物及三十年以上加強磚造、鋼鐵造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造建築物、四十年以上鋼骨混凝土造建築物。
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(檢附建築師或專業技師簽證、或經專業機構辦理鑑定)。
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。
六	更新單元有下列條件之一者： 1、臨已開闢之計畫道路寬度達四十公尺以上之路段。 2、位於鐵路地下化沿線兩側二百公尺範圍內。 3、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）八百公尺範圍內。 4、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。 5、位於面積達一千平方公尺以上廣場一百公尺範圍內。 6、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。
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。
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(檢附建築師或專業技師簽證)。
九	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。
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。
十二	更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔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。

桃園市都市更新單元劃定基準



除外規定

- 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害，或經建築主管機關認定屬有危害疑慮之**高氯離子鋼筋混凝土建築物**或**放射性污染建築物**，應立即拆除或修繕補強者，經土地及合法建築物所有權人在五分之四以上，且其土地面積與合法建築物總樓地板面積達五分之四以上同意者，得不受第二點至第四點、第五點第一款及第二款規定之限制。(§6)
- 合法建築物**全部以整建或維護方式辦理者**，得不受第二點至第四點、第五點第一款及第二款規定之限制。(§7)

桃園市都市更新單元劃定基準



新增規定

- 合法建築物符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第二款及第三款所定結構安全性能評估，並經本府認定者，得不受第五點第一款規定之限制。(§8)
- 本基準所列事項，應於都市更新事業概要中載明；其依都市更新條例第十條第二項逕行擬具都市更新事業計畫辦理者，應於都市更新事業計畫中載明。(§9)
- 依都市更新團體設立管理及解散辦法第三條第四款規定，已達都市更新條例第十條第二項前段規定之同意比例，申請核准籌組都市更新團體時，即應依本基準所列事項載明。(§9II)

桃園市都市更新單元劃定基準

■ 案例分析

□ 更新會籌組中

□ 位置：地位於中華路、民族路、南華街及鎮南接所圍街廓之東南側

□ 非屬更新地區範圍

□ 檢討指標

- 更新單元內磚造建築物面積比例達二分之一以上

- 位於桃園火車站出入口八百公尺範圍內

- 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



桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準

前言

重建

整建維護

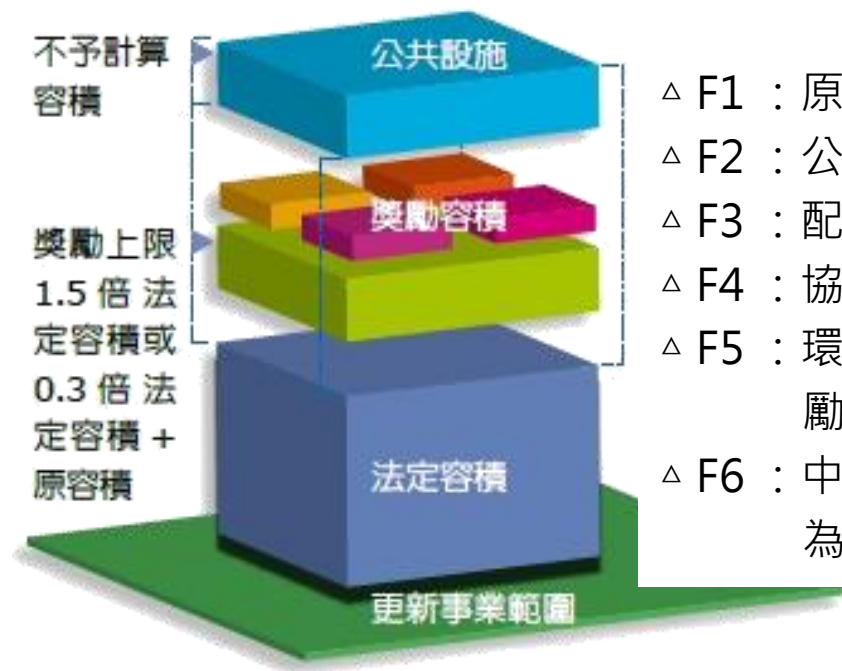
案例介紹

資料查詢



容獎公式

- 本市都市更新事業建築容積獎勵基準，除都市計畫另有規定外，依公式核計： $F \leq F_0 + \Delta F_1 + \Delta F_2 + \Delta F_3 + \Delta F_4 + \Delta F_5 + \Delta F_6$ (§2)



- ΔF_1 ：原建築容積高於法定容積之獎勵。
- ΔF_2 ：公益性設施之獎勵容積。
- ΔF_3 ：配合時程之獎勵容積。
- ΔF_4 ：協助開闢公共設施或保留歷史性建築。
- ΔF_5 ：環境貢獻(開放空間、綠建築、規模獎勵等)之獎勵容積。
- ΔF_6 ：中華民國104年6月30日前經市府指定為策略性再開發地區。

桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準

附表三 △F5-A獎勵容積評定基準表

獎勵容積 評定因素	評定基準	得獎勵容積	備註
符合地方 發展特性	建築物色彩及量體與環境調和者	以法定容積之5%為上限。	
	其他配合地方之重大建設。	視實際情況由桃園市都市更新及爭議處理審議會評定。	
開放空間	設置開放空間廣場為二百平方公尺以上，未達三百平方公尺。	以法定容積之2%為上限。	開放空間廣場面積，指除法定空地外，另外增設者；其應集中設置且任一邊最小淨寬度應在六公尺以上。
	設置開放空間廣場為三百平方公尺以上，未達四百平方公尺。	以法定容積之4%為上限。	
	設置開放空間廣場為四百平方公尺以上，未達五百平方公尺。	以法定容積之6%為上限。	
	設置開放空間廣場為五百平方公尺以上。	以法定容積之8%為上限。	
人行步道	沿街面留設二公尺以上人行步道	面臨同一條都市計畫道路留設之人行步道各部分淨寬度應均在二公尺以上且具延續性者，始得申請獎勵留設之人行步道，淨寬度在六公尺以下部分（含依相關法令法或都市計畫書規定留設之無遮簷人行道）給予百分之百之獎勵；超過六公尺部分，不予獎勵。	

桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準



未來修法方向

- 臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之現有巷道沿街面，留人行空間
- 提供充電汽車及機車停車位
- 基地內建築物屬合法建物，樓層達四層樓以上無電梯且屋齡達三十年者
- 配合本市都市發展需求，於基地範圍內留設無頂蓋街角廣場
- 捐贈本府都市更新基金者，得給予容積獎勵
- 提供本市公告指定之社會福利設施或其他公益設施
- 處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者
- 實施者應於更新事業完成後將該設施產權無償登記為公有，並於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管

都更權變專業估價者名單及選任注意事項



資格條件

- 具備**不動產估價師開業資格**取得有效之不動產估價師開業證書，並已加入不動產估價師公會。
- 完成**1個以上之都市更新權利變換估價案**，且該更新案已完成都市更新權利變換計畫**公告核定或執行2個以上已報核**之權利變換估價案。
- 目前專業估價者名單已有**83人**。

更新「桃園市都市更新權利變換專業估價者名單」及公布「桃園市都市更新權利變換專業估價者選任注意事項」

發布單位：都市更新科

發布日期：108-08-28

提供單位：住宅發展處

詳細內容：

更新「桃園市都市更新權利變換專業估價者名單(108.8.28)」及訂定「桃園市都市更新權利變換專業估價者選任注意事項」，提供本市都市更新權利變換案件選任專業估價者案件使用。

相關附件：

- 「桃園市都市更新權利變換專業估價者選任注意事項」.pdf
- 桃園市都市更新權利變換估價者名單(108.8.28).pdf

都更權變專業估價者名單及選任注意事項

- 為提供無法依都市更新條例第 50 條規定共同指定三家專業估價者之權利變換案件，實施者採公開、隨機方式辦理選任作業時，應注意事項如下：
 - ✓ 實施者擇定專業估價者 1 人以外，應以本府公告之建議名單內專業估價者為抽籤對象，抽選正取 2 人，備取以 6 人為上限，但實施者擇定之專業估價者、正取及備取專業估價者不得隸屬於同一事務所。
 - ✓ 實施者於選任前自行至內政部地政及不動產估價師全國聯合會網站查詢。
 - ✓ 實施者應委任正取之專業估價者所屬事務所，因故未能完成委任者，應取得事務所出具無法接受委任之書面證明，依備取順序委任次一序位專業估價者所屬事務所；其未取得書面證明者，應敘明事由並檢附相關證明文件，納入權利變換計畫，供本市都市更新及爭議處理審議會審議
 - ✓ 簽訂委任合約後，如選任之專業估價者有遷移或依法不得執行業務之情形，得由第 1 點建議名單內，與其同一事務所之其他專業估價者接續辦理，如名單內已無其他專業估價者隸屬該事務所，實施者應比照前點規定委任其他事務所，如備取名單用罄，比照第 1 點規定重新辦理選任作業。

都市更新送審簡要流程(事業計畫及權利變換計畫)

1

基地整合完成達更新門檻**確認更新單元完整及召開鄰地協調會**

2

擬訂都市更新事業計畫/權利變換計畫送市府報核

(都市更新事業計畫：計畫範圍、現況分析、計畫目標、細部計畫及圖說、建築物配置、都市設計及景觀、實施方式及費用、拆遷安置、財務、申請獎勵、自辦公聽會等。)

(權利變換計畫：土地建物及權利金分配、共同負擔、施工進度、土地及建築物產權登記預定進度、分配名冊、更新後配置圖及分配面積及位置等。)

3

辦理公展、公聽會

4

市府府內審議**邀請都更審議委員/邀請都設審議委員**

5

聽證會

6

本市都市更新及爭議處理審議委員會審議

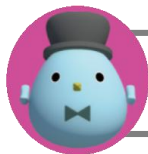
7

都市更新事業/權利變換計畫核定**採協議合建方式辦理者，不須申請權利變換計畫，可節省至少6個月時間。**

8

請照開工

桃園市協助民間推動都市更新重建補助辦法



申請資格

- 以都更條例第十條或第十一條劃定之更新單元，且以實施**重建**者為限。
(§3)
- 依本辦法申請補助之申請人以下列為限：(§4)
 - 一、都市更新團體設立管理及解散辦法第三條規定**籌組都市更新團體之發起人**。
 - 二、都市更新事業概要經核准，且**載明實施者為都市更新團體者**，其申請人。
 - 三、依本條例第十五條經核准設立之**都市更新團體**。

都市更新條例

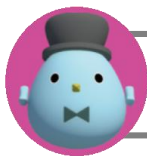
第三條（用語定義）

本條例用語定義如下：.....四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。

第十五條（應組更新團體之情形及章程應載明事項）

逾七人之土地及合法建築物所有權人依第十條及第十一條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准(略)

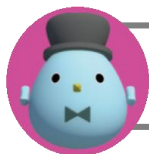
桃園市協助民間推動都市更新重建補助辦法



補助項目及額度

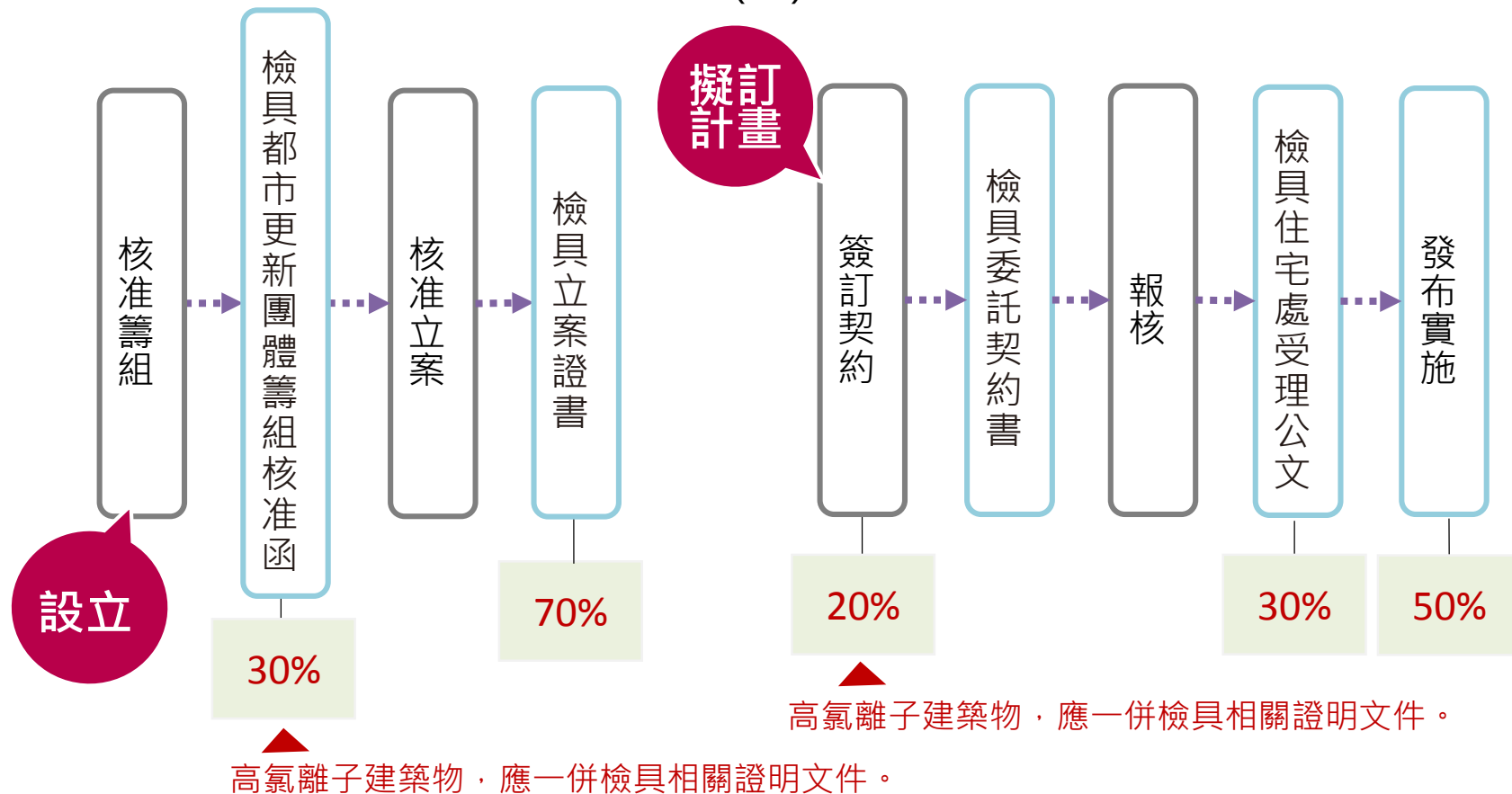
- 申請補助之項目及費用如下：(\$5)
 - 一、都市更新團體經核准籌組者，其補助上限為新臺幣60萬元。但設立時未擬訂都市更新事業概要者，其補助額度上限為新臺幣40萬元。
 - 二、經核准立案之都市更新團體，擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫，經核定發布實施者，其補助上限各為新臺幣150萬元。
 - 三、如有經本府認定須拆除重建之高輻離子及放射性污染建築物，其補助上限各得提高新臺幣10萬元。
- 同一更新單元之申請以一次為限。已接受本府或其他相關機關(構)補助者，不予補助。(\$6)

桃園市協助民間推動都市更新重建補助辦法

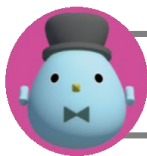


款項核撥作業流程

- 申請人應檢具申請書、統一發票(收據或合格之原始憑證)及領據，依下列規定向本府申請撥付補助費用：(\$7)



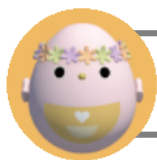
常見問題



重建注意事項

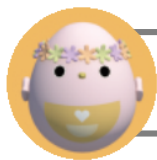
案件類型	常見問題
更新會籌組、立案	• 謄本缺漏或申請期限問題 • 土地謄本未列印建號 • 未檢附產權清冊 • 更新會章程疑義 • 同意比例有誤 • 同意書撰寫錯誤、有缺漏 • 未依本市都市更新單元劃定基準檢討 • 核定籌組後，未依限立案

桃園市都市更新整建維護補助辦法



受理申請相關事項

- 於每年度開始時，應**定期公告**當年度計畫補助額度、受理申請期間、整建維護策略地區及相關事項。(§3)



整建維護補助對象

- 符合本條例第三條第四款及第十四條規定之實施者。
- 依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會。
- 未成立公寓大廈管理委員會者，其土地及合法建築物所有權人。(§4)

都市更新條例

第三條（用語定義）

本條例用語定義如下：……四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。

第十四條（都市更新事業機構設立之限制）

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。

桃園市都市更新整建維護補助辦法

整建維護補助申請條件

- 於本市都市計畫範圍內實施整建維護之合法建築物，屋齡達十五年以上且符合下列規定之一者，得予補助： (§5)

- 需符合屋齡

- ✓ 15年以上之合法建築物

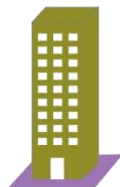


- 需符合建築樣態條件

- ✓ 獨棟或連棟式建築物連續三棟以上
 - ✓ 三層樓以上之集合住宅與緊鄰建築物各一棟以上
 - ✓ 六層樓以上整幢建築物



圖一



圖四



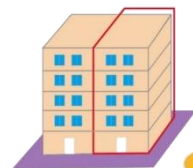
圖二



圖三

- 符合下列規定之一者得以一棟為申請單位，**不受前項規定之限制**

- ✓ 位於本府公告之整建維護策略地區
 - ✓ 因風災、火災、地震或爆炸，致受損害
 - ✓ 四或五層樓集合住宅僅增設昇降設備



圖五

桃園市都市更新整建維護補助辦法

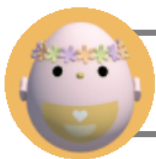
前言

重建

整建維護

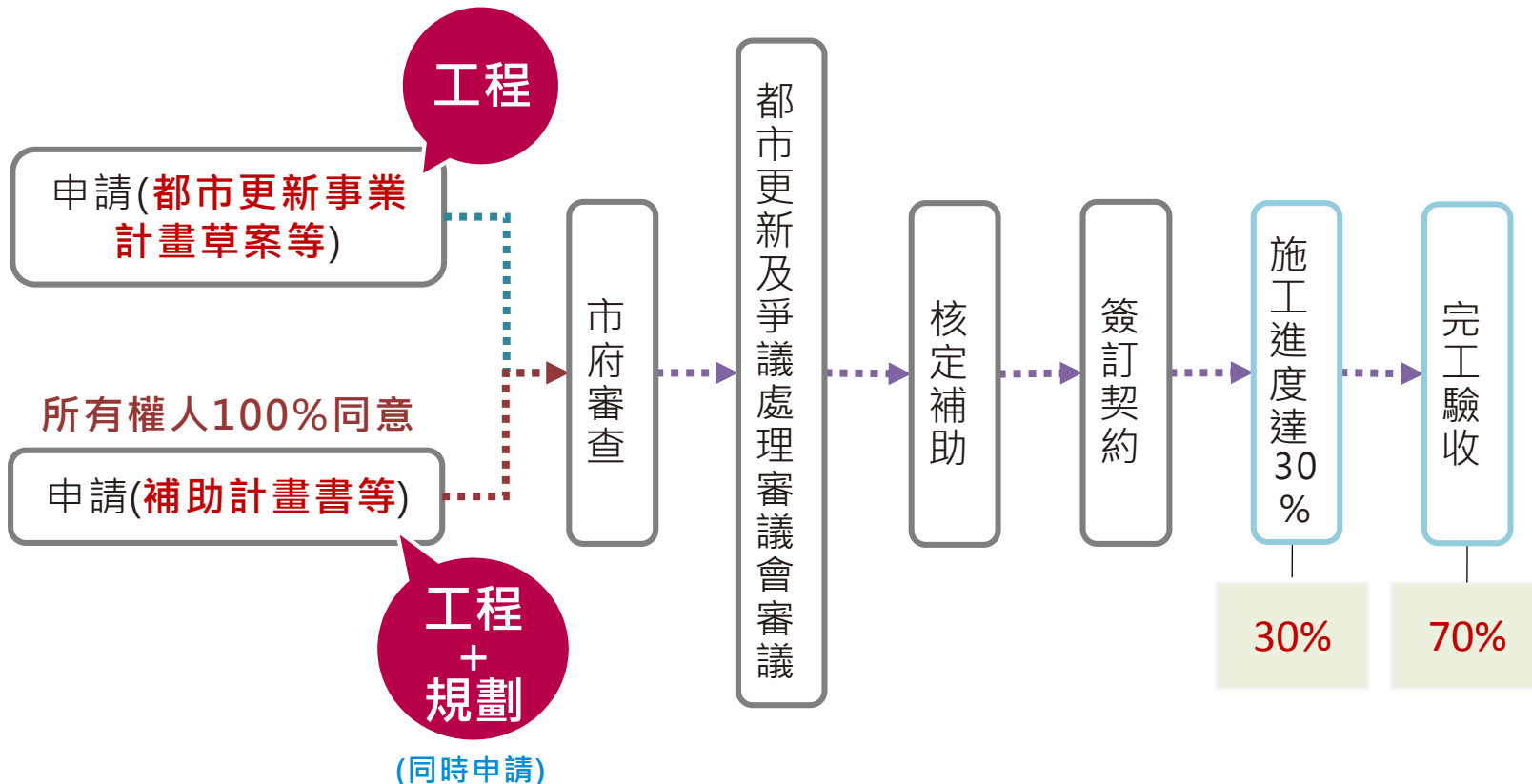
案例介紹

資料查詢



作業流程

- 附表所列補助項目或都市更新事業計畫實施工程補助經費分二期撥款，由申請者檢具下列文件，向本府提出申請： (§12)



桃園市都市更新整建維護補助辦法

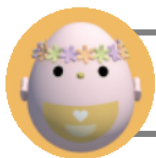
前言

重建

整建維護

案例介紹

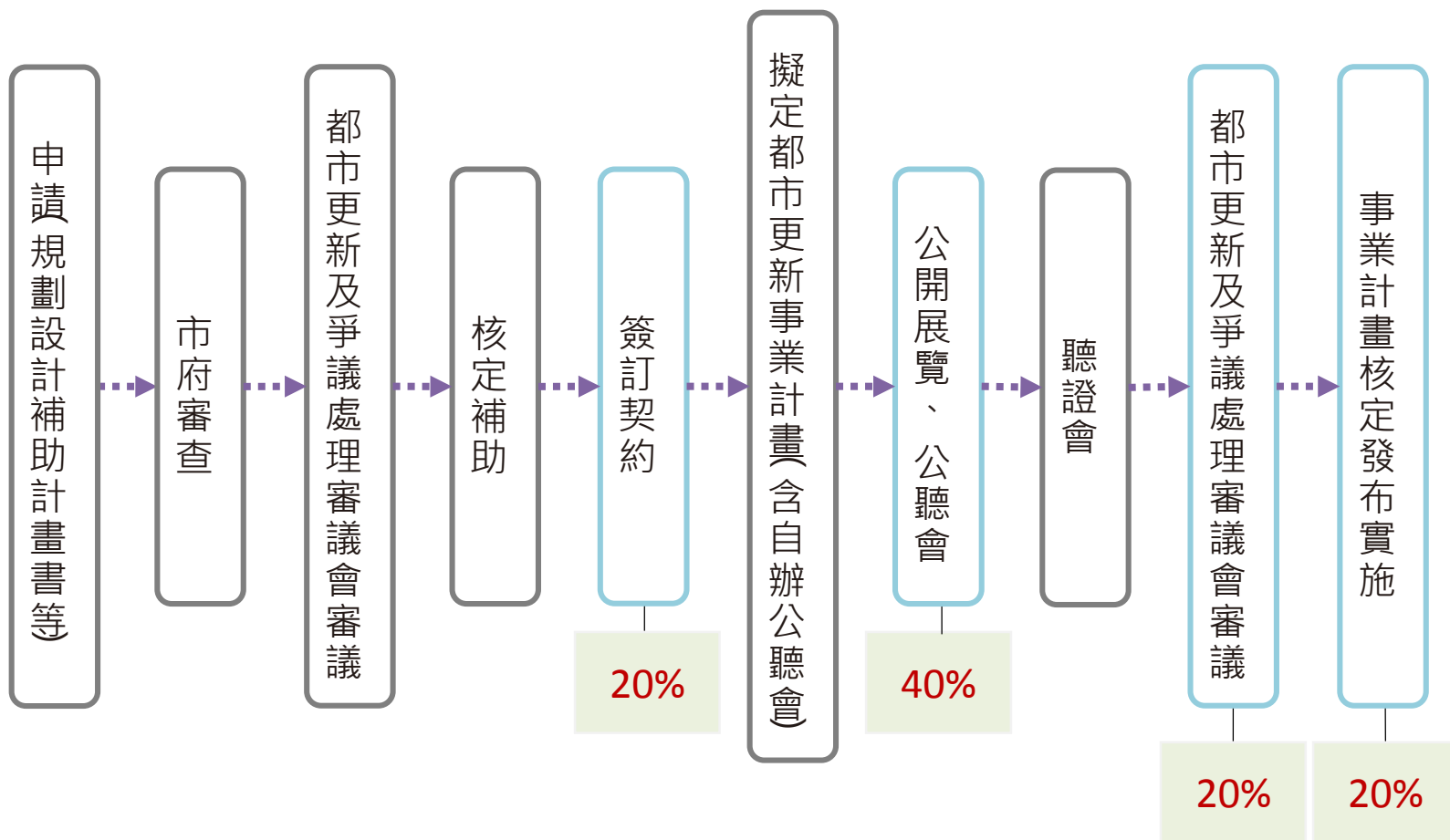
資料查詢



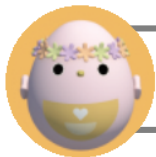
款項核撥作業流程

規劃

- 擬訂都市更新事業計畫補助經費，應依下列規定向本府申請撥款：(\$11)



桃園市都市更新整建維護補助辦法



申請檢具文件

- 申請附表所列補助項目或都市更新事業計畫實施工程補助經費，應於公告申請期間內，依下列規定向本府提出申請；逾期不予受理：(§7)
 - 一、**100%同意者**：由申請者檢具**申請補助計畫書**及相關文件。
 - 二、**未取得範圍內100%所有權人同意**，而依本條例第19條、第21條及第22條規定辦理者：由申請者檢具**都市更新事業計畫**及相關文件。
- 前項申請案，應經桃園市都市更新及爭議處理審議會審議。

都市更新條例

第十九條（都市更新事業計畫之擬定及變更程序）

第二十一條（都市更新事業計畫應表明事項）

第二十二條（都市更新事業計畫之擬定、變更應取得同意之所有權人及總樓地板面積之比例）

桃園市都市更新整建維護補助辦法



整建維護補助經費額度

- 申請擬訂都市更新事業計畫之補助經費，依下列級距規定評定其補助額度，並不得超過實際採購金額：(\$9)

規劃



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：

$$50\text{萬元} + \frac{(7500-5000)}{100}\text{M}^2 \times 1\text{萬元} = 75\text{萬元}。$$

桃園市都市更新整建維護補助辦法



整建維護補助經費額度

- 住宅使用樓地板面積未達總樓地板面積 $1/2$ 者，經審議會審議及本府核定後，得不予補助或酌減補助額度。(§10)

工程



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

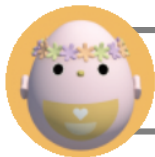
Ex：補助額度計算範例（位於整建維護策略地區）

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。

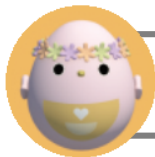
桃園市都市更新整建維護補助辦法



申請補助相關規定

- 範圍內存有違章建築者，於都市更新事業計畫載明不影響公共安全及公眾通行等情形，其**合法建築物**部分之實施工程經費，得申請補助。(§13)
- 同一申請案**已接受本府或其他相關機關（構）補助者，不予補助**。(§14)
- 申請文件經審查不符規定或審查結果需修正者，住宅處得通知限期補正；逾期未補正者，本府得駁回其申請。未依第十二條第三項規定申請展期或展期後未依期限提出申請者，亦同。(§15)
- 申請者未依核定補助計畫書或都市更新事業計畫實施時，本府得要求改善或予以追繳補助費用。(§16)
- 依本辦法接受補助實施都市更新整建維護之建築物，其所有權人或管理人除因天然災害及其他不可抗力之因素，並經住宅處同意外，**不得於工程竣工查驗後五年內任意變更整建維護項目**，並應於住戶規約中載明及於日後產權移轉時列入交代。(§17)

桃園市都市更新整建維護補助辦法



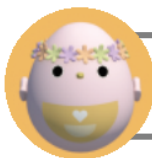
整建維護補助項目

■ 建築物外部

	公共安全	環境景觀	其他
補助項目	■ 防火間隔或社區道路綠美化工程。 ■ 騎樓整平或門廊修繕工程。 ■ 違章建築拆除。	■ 無遮簷人行道植栽綠美化工程。 ■ 無遮簷人行道鋪面工程。 ■ 無遮簷人行道街道家具設施。	經委員會審議通過並經本府核定。
備註	申請騎樓整平補助項目時，至少以一完整街廓（路段）為原則。	無	無



桃園市都市更新整建維護補助辦法



整建維護補助項目

■ 建築物本體及內部

補助項目	公共安全	環境景觀
	■ 耐震評估或耐震補強工程 ■ 供公眾使用之防火避難設施或消防設備 ■ 供公眾使用之無障礙設施 ■ 違章建築拆除	■ 公共走道或樓梯修繕工程 ■ 通往室外之通路或門廳修繕工程 ■ 陽臺或露臺綠美化工程。 ■ 屋頂平臺綠美化工程 ■ 建築物立面修繕工程(含廣告招牌、外牆清洗、拆除鐵窗等工程) ■ 建築物外部門窗修繕工程
備註	無	建築物外部門窗修繕工程，至少以一棟建築物為原則



外牆清洗



供公眾使用之無障礙設施

桃園市都市更新整建維護補助辦法

前言

重建

整建維護

案例介紹

資料查詢



整建維護補助項目

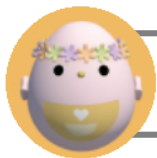
■ 建築物本體及內部

	機能改善	其他
補助項目	四、五層樓之合法集合住宅建築物增設昇降設備	經委員會審議通過並經本府核定
備註	無	無



增設昇降設備

108年度桃園市老屋再生活化補助計畫



申請資格

- 桃園市境內具歷史、文化保存及再利用價值，且屋齡達40年以上之合法建築物。惟屋齡未達40年以上之合法建築物，經本府文化局認定具有歷史、文化價值者不在此限。
- 包含老屋建築本體及其外部環境，補助對象包含老屋所有權人或使用人，以及老屋整修、營運相關之法人及團體。
- 申請人資格得為中華民國自然人、法人或設有代表人或管理人之團體，並應附檢相關證明文件，以利申請補助作業。

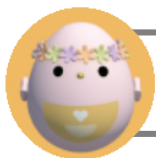
108年度桃園市老屋再生活化補助計畫



補助額度

- 本計畫補助項目包含老屋建築整建或修建、老屋室內修繕及老屋活化經營三項，補助內容及規定如下：
 - 老屋建築整建或修建
 - ✓ 內容：老屋立面清理、外牆面材復舊修補或更新等。
 - ✓ 金額：每棟最高額度為新臺幣40萬元，申請人須自行籌措總工程金額之50%。
 - 老屋室內修繕
 - ✓ 內容：老屋室內之天花板、牆面(含隔間牆)、水電管線等。
 - ✓ 金額：每棟最高額度為新臺幣90萬元，申請人須自行籌措總工程金額之50%。
 - 老屋活化經營
 - ✓ 內容：有助復甦街區活力、振興地方產業、提升社區參與等老屋經營項目，申請經營項目與內容須經本計畫審查核定。
 - ✓ 金額：每月新臺幣1萬元為限，補助期間為12個月。

整建維護及老屋活化



差異說明

	市府整維補助辦法	老屋再生活化計畫
目的	鼓勵民眾自主修復建築物， 延續老舊建築物的生命週期 並復甦建築物的機能，落實都市更新改善居住環境及增進公共利益的目的	為提升全市歷史、文化風貌質量，讓其他具有歷史、文化價值的老屋得以 活化利用
屋齡	✓15年以上	✓40年以上
申請者	✓土地、建物所有權人	✓老屋所有權人 ✓使用人 ✓老屋整修、營運相關之法人及團體
房屋樣態	✓整維策略地區 ✓得以一棟為申請單位	✓得以一棟為申請單位
補助項目	✓建築外部 ✓建物本體	✓建築立面 ✓室內修繕 ✓經營補助
補助額度	✓一般地區45% ✓整維策略地區75%	✓建築立面(40萬上限)，自籌50% ✓室內修繕(90萬上限)，自籌50% ✓經營補助(每月1萬)

整建維護及老屋活化

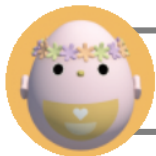
前言

重建

整建維護

案例介紹

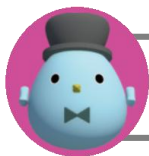
資料查詢



常見問題

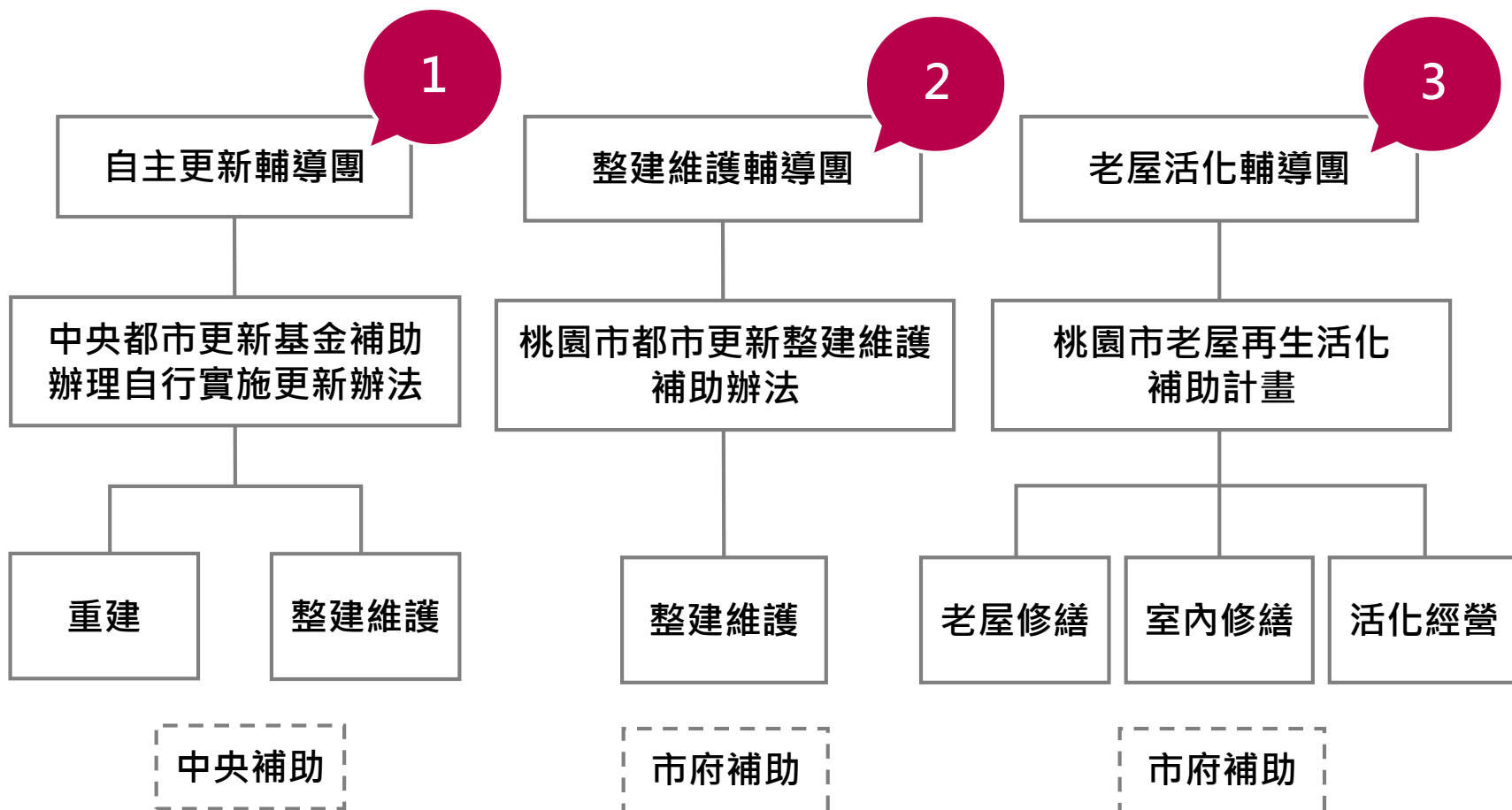
案件類型	常見問題
整維補助計畫書 (規劃 + 工程) (所有權人百分百同意)	• 合法建築物得申請 • 謄本缺漏 • 計畫內容過於簡略 • 缺漏相關證明文件 • 工程經費估價浮濫 • 已先行施工 • 依現況修繕，不得增建 • 違建美化或拆除 • 騎樓問題
老屋再生活化計畫	• 申請人身分易混淆(個人或團體) • 同意書、切結書及申請書等相關書件之簽署人(以團體名義申請，簽屬人非為代表人本身) • 申請補助原由與得否優先補助之說明 • 老屋建築整建、修建或室內修繕之概念及內容補充 • 工程項目之說明、工程經費估價浮濫 • 更新前後差異與實質效益

輔導民間重建、整建維護及老屋活化

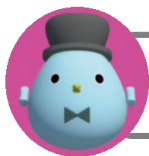


本市輔導團

■ 提供**免費諮詢**及**協助申請補助**等服務。



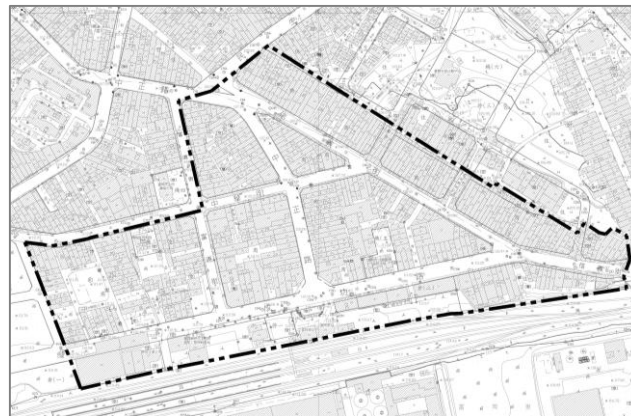
輔導民間重建及整建維護



本府歷年推動地區

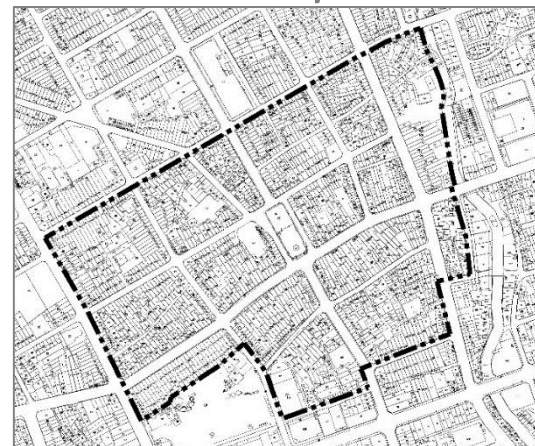


105年
大溪老街整維策略地區
(核定8案)
(申請案2案)

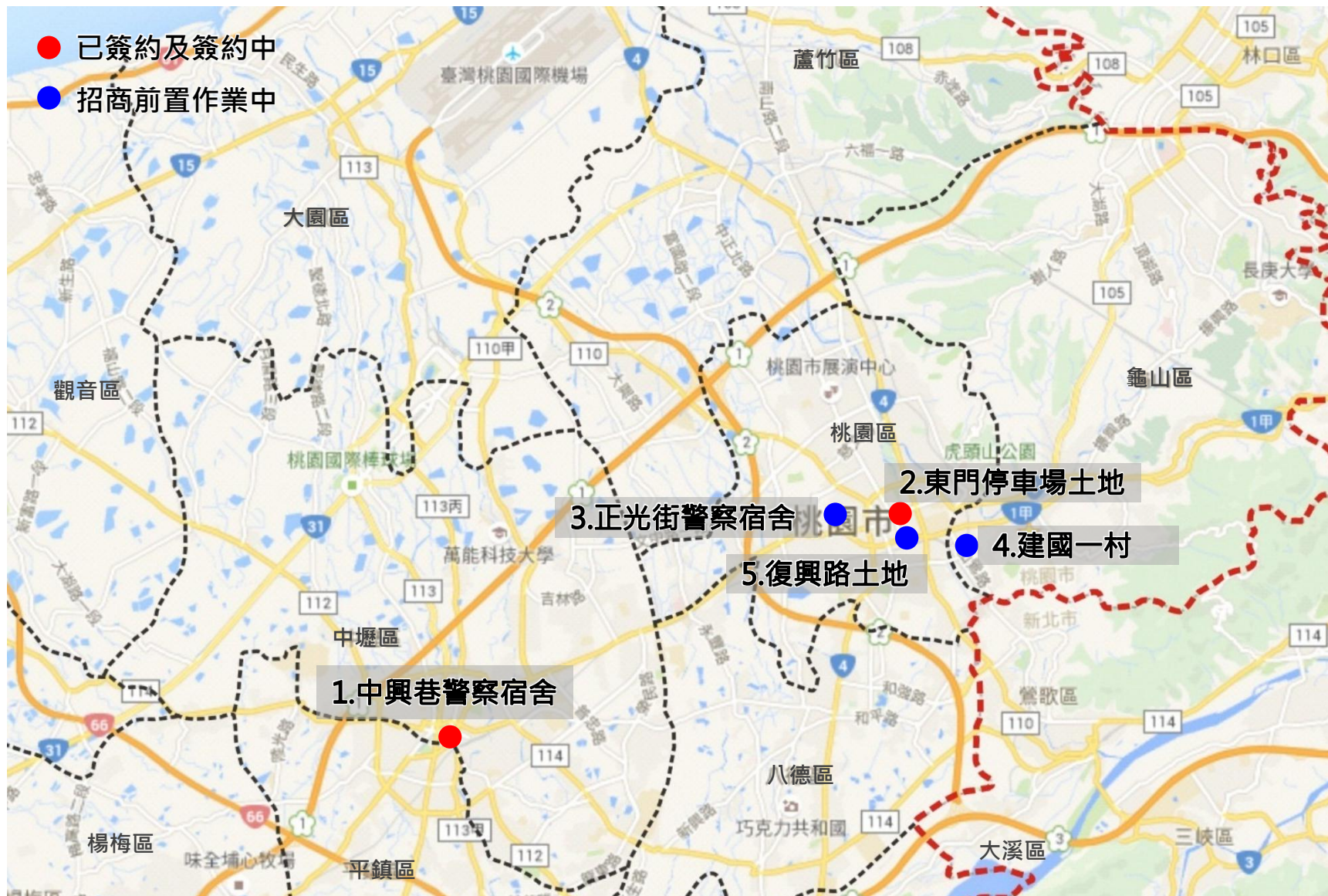


106年
富岡火車站周邊
整維策略地區
(核定4案)
(申請案1案)

107年
桃園舊城區周邊
整維策略地區



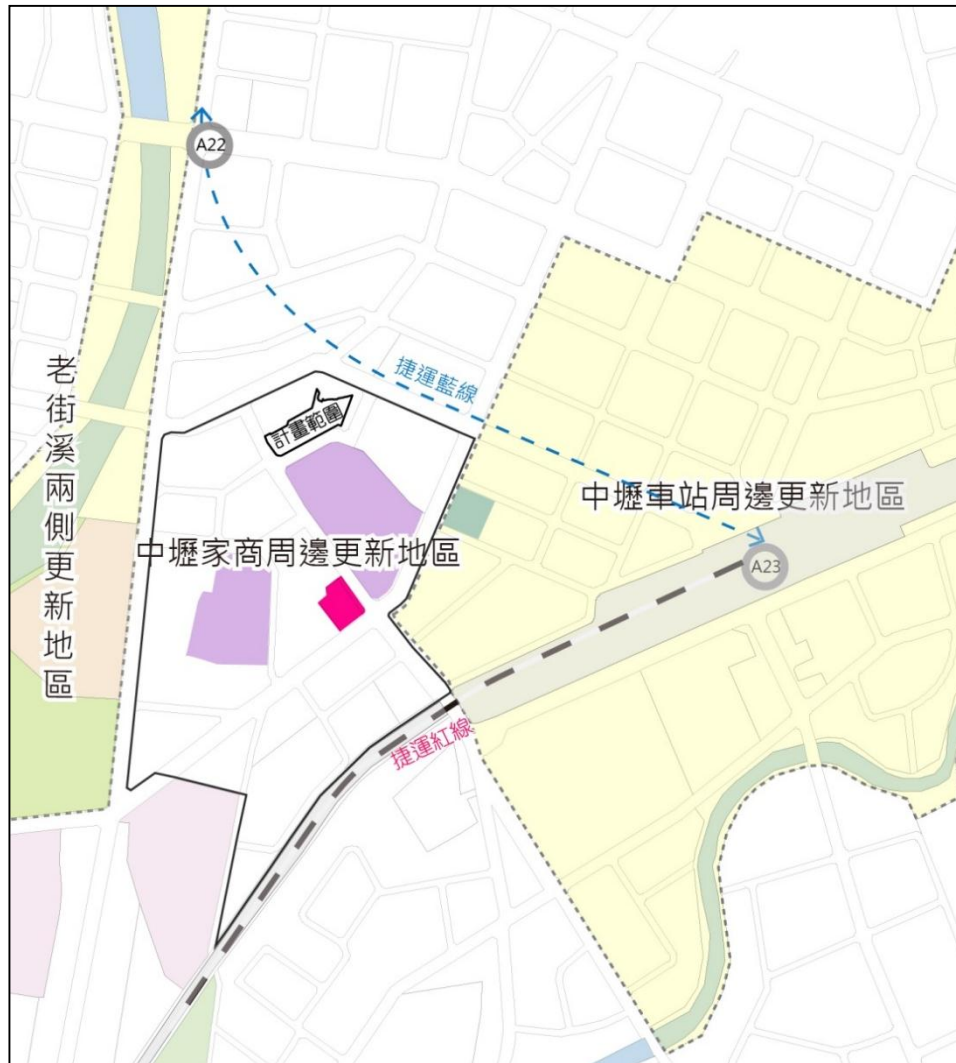
公辦都更招商



公辦都更招商(中興巷)

■ 計畫基地

- 位置：中壢國小北側。
- 範圍：桃園市中壢區興南段中壢老小段100地號等10筆土地。
- 面積：3,059平方公尺。
- 使用分區：商業區(容積率380%、建蔽率80%)
- 更新地區：位屬「中壢家商周邊都市更新地區」範圍內(105.02.16公告)



公辦都更招商(中興巷)

■ 基地現況

- 中壢分局警察宿舍(現住戶已全數遷離)

- 臨時停車場(中壢分局)

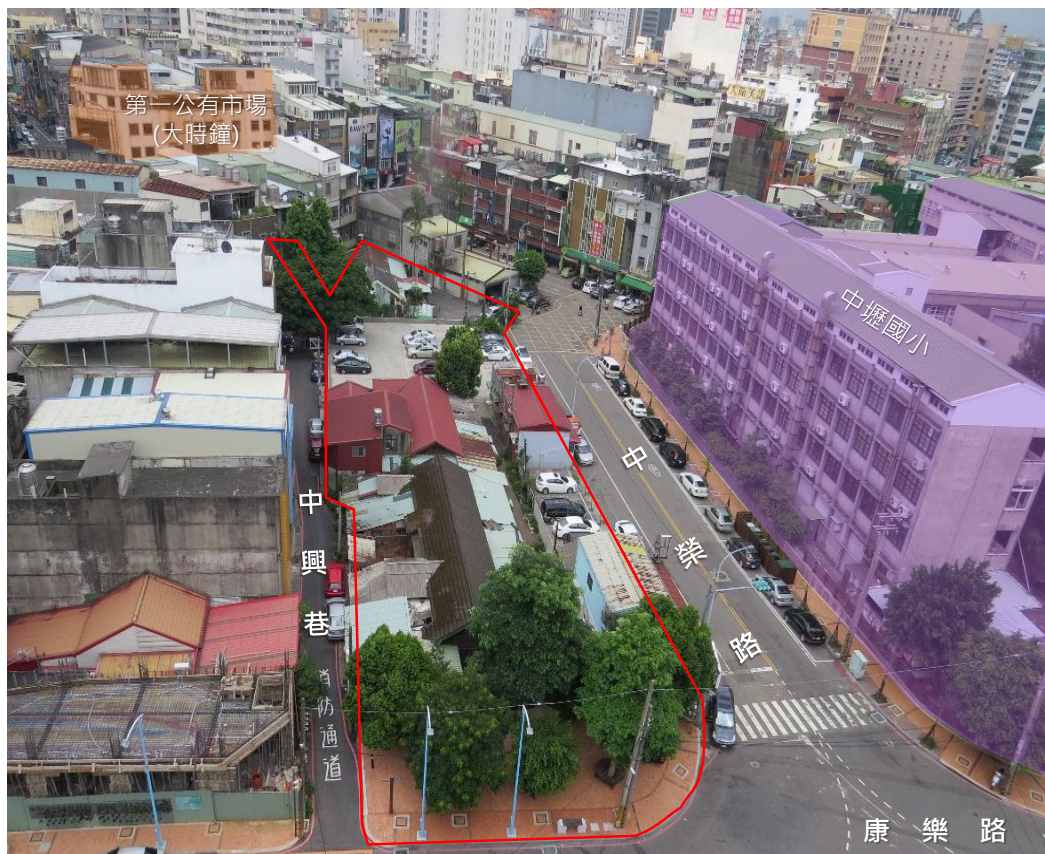
- 1層樓磚造、鐵皮建物

■ 周邊現況

- 東北側-中正路商街、第一公有市場(大時鐘)(已拆除)

- 南側-中壢國小

- 北側-既有道路中興巷



公辦都更招商(中興巷)

■ 桃園市首件都市更新招商案例

- 106年6月23日辦理招商公告
- 106年8月31日召開甄審委員會議進行綜合評選，由「昇陽建設企業股份有限公司」獲選為最優申請人。
- 108年6月11日第2次本市都市更新及爭議處理審議會審議通過

■ 公益設施規劃

- 派出所、集會所、樂齡學習中心



公辦都更招商(東門段)

■ 計畫基地

- 位置：成功路二段、朝陽街一段、鎮江街，所圍之區域。
- 範圍：桃園市桃園區東門段208-1地號等14筆土地
- 面積：3,449平方公尺。
- 更新地區：位屬『桃園市桃園區東門段177-1地號等167筆土地都市更新地區』(106.01.23公告)



公辦都更招商(東門段)

■ 基地現況

- 東東門停車場、既成道路、人行通道、空地

■ 周邊現況

- 北側-救國團大樓
- 西側-東溪綠園東門徒步街



公辦都更招商(東門段)

■ 桃園區首件都市更新招商案例

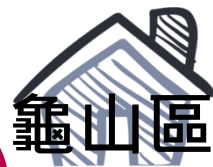
- 107年1月8日辦理招商公告
- 107年5月29日召開甄審委員會議進行綜合評選，由「立信工營造股份有限公司」獲選為最優申請人。
- 108年7月29日公開展覽30日，108年8月14日召開公聽會。

■ 公益設施規劃

- 公托中心、親子館



案例介紹-申請重建補助



中央

■ 桃園市龜山區陸光段575地號等17筆(金山社區)

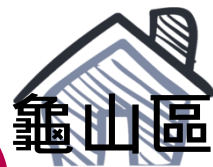
- 地點：龜山區光峰路、金山街(35戶)
- 土地/建物所有權人總數：38人/37人
- 土地/建物總面積：1,624m²/ 3,676m²
- 105年獲中央補助150萬元(規劃費)

事業計畫已於108年8月報核



地上11層，地下3層，共87戶

案例介紹-申請重建補助



中央

■ 桃園市龜山區陸光段558地號等17筆(光峰社區)

- 地點：龜山區光峰路、金山街(75戶)
- 土地/建物所有權人總數：74人/72人
- 土地/建物總面積：2,548m²/6,993m²
- 106年獲中央補助187.5萬元(規劃費)。

事業計畫已於108 年初報核

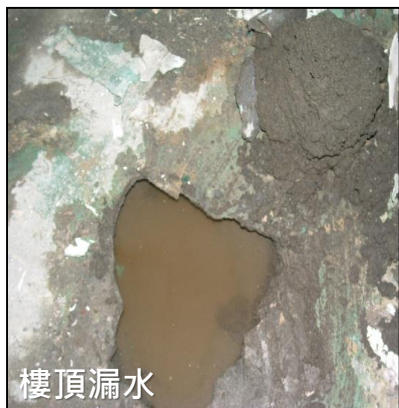


地上14層，地下2層，共113戶

案例介紹-申請整維補助



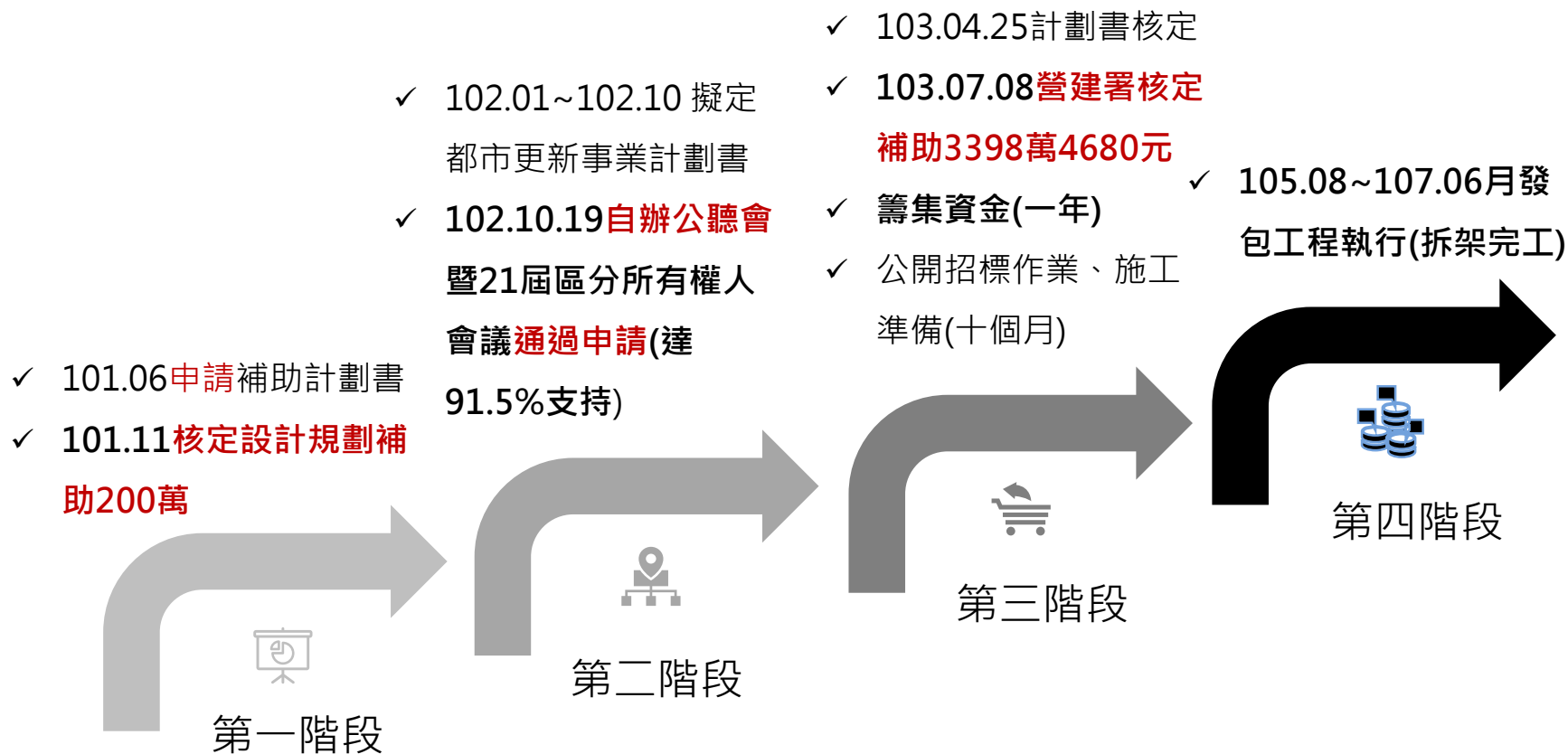
- 桃園市中壢區三座屋段舊社小段77-4地號1筆土地(環西路二段300巷宏國新城)
 - 為早期興建之高樓層大樓建物，屋齡逾二十三年以上，現況屋頂及外牆也因長期受到溫度、酸雨、地震、颱風等現象造成外牆老化劣損，諸多外牆磁磚剝落，造成公共安全危險，雨水侵蝕滲漏水等現象。
 - 101年申請獲補助整維規劃費200萬元，由中央補助85%、市府補助15%。
 - 103年申請獲補助整維工程費約3398萬元(總工程經費約9900萬元)。



案例介紹-申請整維補助



■ 桃園市中壢區三座屋段舊社小段77-4地號1筆土地
(環西路二段300巷宏國新城)



案例介紹-申請整維補助



■ 桃園市中壢區三座屋段舊社小段77-4地號1筆土地 (宏國新城)



整維前



整維前



整維後



整維前



整維後



整維後

案例介紹-申請整維補助

中央



中壢區

■ 桃園市中壢區石頭段35-110地號(桃園市中壢區復興路115、117 號及中平路80、82 號)等1筆土地整建維護案(世紀大樓)

■ 申請補助項目：

- 1.建築物立面修繕工程
- 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.屋頂防水及綠美化
- 5.提高建物耐震能力

■ 105年獲申請整建維護規劃費88萬8,922萬，由中央補助100%。

事業計畫於108年7月府內初審



整維後
外觀示意圖



案例介紹-申請整維補助



■ 大溪老街保存區



■ 中山路11、13號(規劃+工程)

■ 中正路37、39、46號(規劃+工程)

■ 中央路107號、中山路2-1、2-2號
(規劃+工程)

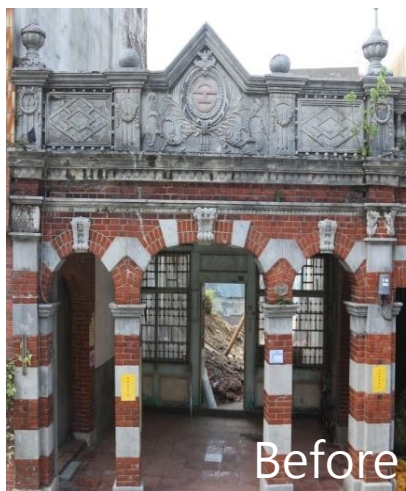


案例介紹-申請整維補助(蘭室)



市府

■ 大溪區中山路11、13號



Before



After

整建維護補助辦法

補助項目為牌樓立面修繕補、天溝防漏修繕、騎樓天花板修繕、老舊線路更新與處理等，補助金額97萬。

整建維護補助辦法

補助項目為牌樓立面修繕補、天溝防漏修繕、騎樓天花板修繕、老舊線路更新與處理等，補助金額45萬。



Before



After

案例介紹-申請整維補助



市府

■ 大溪區中山老街37、39號



Before



After

整建維護補助辦法

補助項目為陽臺或露臺綠美化工程、建築物 **立面修繕** 工程、外部門窗修繕工程、**違章建築拆除**，補助金額 **65** 萬。

整建維護補助辦法

補助項目為陽臺或露臺綠美化工程、建築物 **立面修繕** 工程、外部門窗修繕工程、**違章建築拆除**，補助金額 **61** 萬。



Before



After

案例介紹-申請整維補助

■ 大溪區中央路107號、中山路2-1、2-2號



市府



Before



Before



Before



Before



After



After



After

整建維護補助辦法

補助項目為通往室外之通路或門廳修繕工程、建築物立面修繕工程、外部門窗修繕工程，補助金額

250萬(3戶)。

案例介紹-申請整維補助



■ 富岡火車站周邊



- 中正路22、24、58號(規劃+工程)
- 富岡呂宅：中正路12-20號(規劃案)
- 成功路25號(規劃+工程)



案例介紹-申請整維補助



市府

■ 中正路22、24號



Before



After

整建維護補助辦法

補助項目為陽臺或露臺綠美化工程、建築物立面修繕工程、外部門窗修繕工程、違章建築拆除，補助金額65萬。

整建維護補助辦法

補助項目為陽臺或露臺綠美化工程、建築物立面修繕工程、外部門窗修繕工程、違章建築拆除，補助金額61萬。



Before



After

案例介紹-申請整維補助



■ 中壢火車站周邊



- 東興街1號(規劃+工程)
- 東興街3號(規劃+工程)
- 東興街14號(規劃+工程)



1 東興街14號



東興街1、3號

案例介紹-申請整維補助



市府

■ 東興街1、3、14號



Before



After

整建維護補助辦法

補助項目為陽臺或露臺綠美化工程、建築物立面修繕工程、外部門窗修繕工程、管線整理，分別補助金額114萬及39萬。

整建維護補助辦法

補助項目為陽臺或露臺綠美化工程、建築物立面修繕工程、外部門窗修繕工程、管線整理，補助金額61萬。



Before



After

案例介紹-申請整維、老屋活化補助



市府

■ 楊梅農會



Before



After

老屋再生活化補助計畫

(老屋室內修繕) 補助項目

為紅磚牆與地坪整修，

補助金額 48 萬。

整建維護補助辦法

補助項目為違章建築拆除、建築物立面修繕工程、外部門窗修繕工程，補助金額 147 萬。



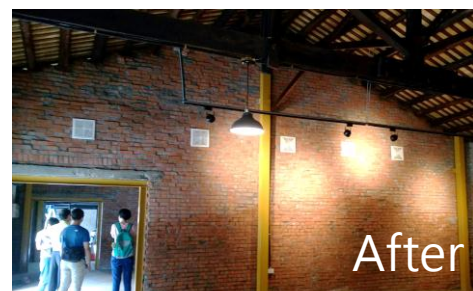
Before



Before

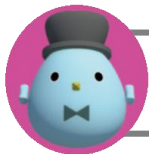


After



After

桃園市都市更新查詢



都市更新相關法令

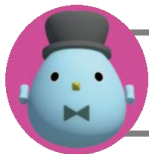
網址：<http://ohd.tycg.gov.tw/>

方法 2



方法 1

桃園市都市更新查詢



都市更新相關法令

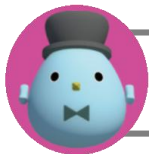
網址：<http://ohd.tycg.gov.tw/>

日期	標題	發布單位
107-10-07	都市更新相關法令(104.3-107.10)	都市更新科
108-03-22	都市更新團體申請籌組文件檢核表	都市更新科
108-03-20	都市更新公辦公聽會議紀錄	都市更新科
108-02-11	108年度本市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助	都市更新科
108-02-01	歷年本市都市更新及爭議處理審議會-委員名冊	都市更新科
108-02-01	108年度桃園市老屋再生活化補助計畫	都市更新科
108-01-29	歷年本市都市更新及爭議處理審議會會議紀錄	都市更新科
108-01-21	108年度中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業	都市更新科
107-10-30	課程講義-107年桃園市都市更新培訓課程	都市更新科
107-05-04	桃園市協助民間推動都市更新重建補助辦法	都市更新科
107-01-26	107年度本市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助	都市更新科
106-10-25	課程講義-106年桃園市都市更新培訓計畫	都市更新科

相關法令

- 桃園市都市更新整建維護補助辦法
- 桃園市都市更新單元劃定基準
- 桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準
- 桃園市都市更新基金收支保管及運用辦法
- 桃園市協助民間推動都市更新重建補助辦法
- 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

桃園市都市更新查詢



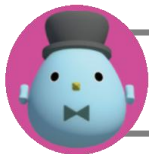
都市更新相關法令

網址：<http://ohd.tycg.gov.tw/>

訊息公告	認識我們	機關通訊錄	業務資訊	便民服務	政府資訊公開
▶ 108-03-20	都市更新公辦公聽會議紀錄				都市更新科
▶ 108-02-11	108年度本市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助				都市更新科
▶ 108-02-01	歷年本市都市更新及爭議處理審議會-委員名冊				都市更新科
▶ 108-02-01	108年度桃園市老屋再生活化補助計畫				都市更新科
▶ 108-01-29	歷年本市都市更新及爭議處理審議會會議紀錄				都市更新科
▶ 108-01-21	108年度中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業				都市更新科
▶ 107-10-30	課程講義-107年桃園市都市更新培訓課程				都市更新科
▶ 107-05-04	桃園市協助民間推動都市更新重建補助辦法				都市更新科
▶ 107-01-26	107年度本市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助				都市更新科
▶ 106-10-25	課程講義-106年桃園市都市更新培訓計畫				都市更新科
▶ 105-05-20	本市都市更新地區分布圖				住宅發展處
▶ 105-02-15	本市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)				住宅發展處
▶ 106-02-22	公辦都更-擬定桃園火車站周邊(桃園區東門段177-1地號等167筆土地更新地區)都市更新計畫				都市更新科

都市更新地區分布圖、計畫書

桃園市都市更新查詢



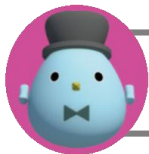
都市更新相關法令

網址：<http://ohd.tycg.gov.tw/>



專業估價者名單

桃園市都市更新查詢



都市更新相關法令

網址：<http://ohd.tycg.gov.tw/>



整維補助

老屋活化

簡報結束，謝謝大家