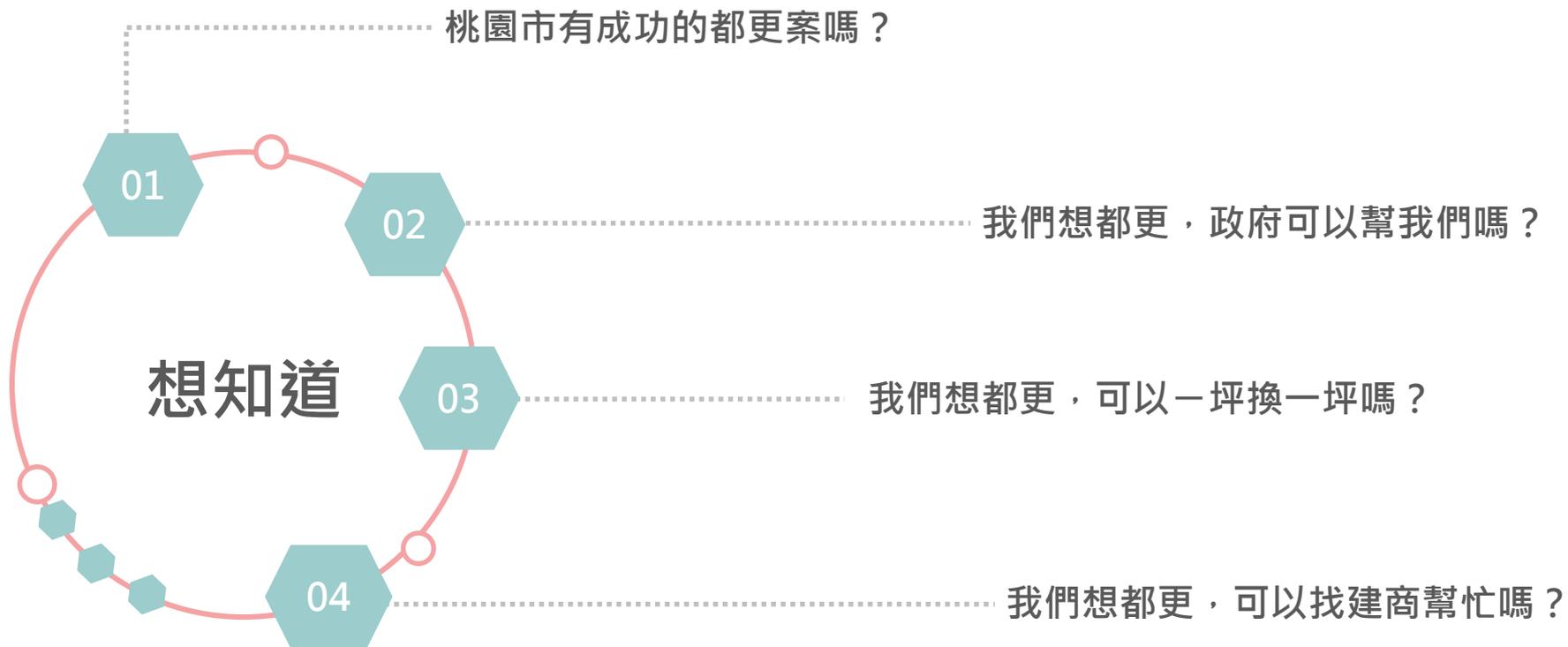




桃園市都市更新政策解析 及自主更新補助

陳怡芳 科長/110年8月26日/桃園市政府住宅發展處

桃園市都市更新現況



桃園市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
- ◆ 整維都更地區
- ◆ 都更法令研擬

民間
辦理都更

- ◆ 民間申請重建及整維
- ◆ 都市更新審議審查

輔導
民眾辦理

- ◆ 自主更新補助
- ◆ 成立自主更新會
- ◆ 教育推廣課程



目錄

01

桃園市都市更新地區

02

公辦都更

03

桃園市都市更新法令

04

都市更新送審流程

05

都市更新重建及整維補助

06

老屋活化

07

都市更新資訊查詢



01

桃園市都市更新地區

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
7	桃園火車站周邊更新地區	101.2.29



編號	已劃定更新地區	發布日期
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	108.10.17
16	桃園市桃園區埔子段埔子小段2039-6地號等27筆土地都市更新地區	109.6.9



桃園市整建維護都市更新地區 (109年3月16日公告)

桃園火車站周邊
中壢火車站周邊
內壢火車站周邊
老街溪兩側



大溪老街

楊梅區富岡火車站周邊
大溪區仁義里



大溪區仁善里
大溪區仁文里
龍潭區三坑老街
桃園區舊城區



麗寶經典

桃林鐵路兩側周邊



富岡火車站周邊



桃林鐵路兩側周邊



老街溪兩側

大溪老街

- 位於都市計畫區且屋齡15年以上之本市國宅坐落土地
- 建物耐震初評結果為「經判定屬於結構安全性能評估結果未達最低等級或耐震能力未達一定標準」





02

公辦都更

桃園市公辦都市更新

- ▲ 招商前置作業中
- ▲ 已簽約及規劃施工中
- ▲ 市府自行擔任實施者



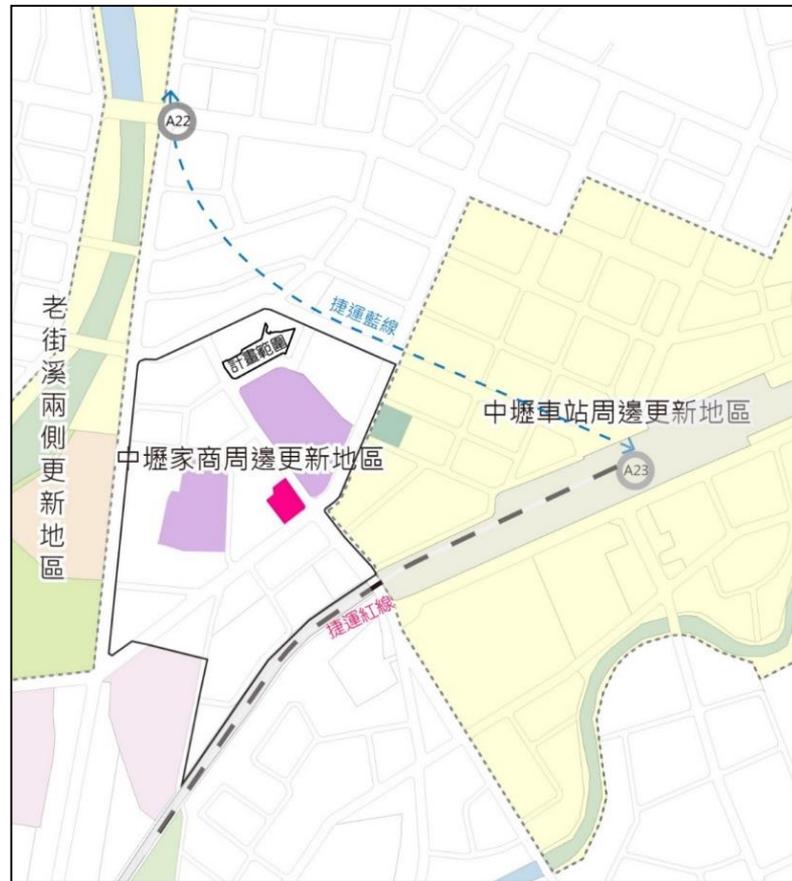
桃園市公辦都市更新-中興巷

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)。
- 土地權屬：公有88%，私有12%。

基地現況

- 已開工，預計111年完工。



桃園市公辦都市更新-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11月核定事業計畫、權利變換計畫。



公益設施規劃

- 派出所、集會所、樂齡學習中心。



桃園市公辦都市更新-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）。
- 土地權屬：公有87.82%，私有12.18%。

基地現況

- 已開工，
預計111年完工。



桃園市公辦都市更新-東門段

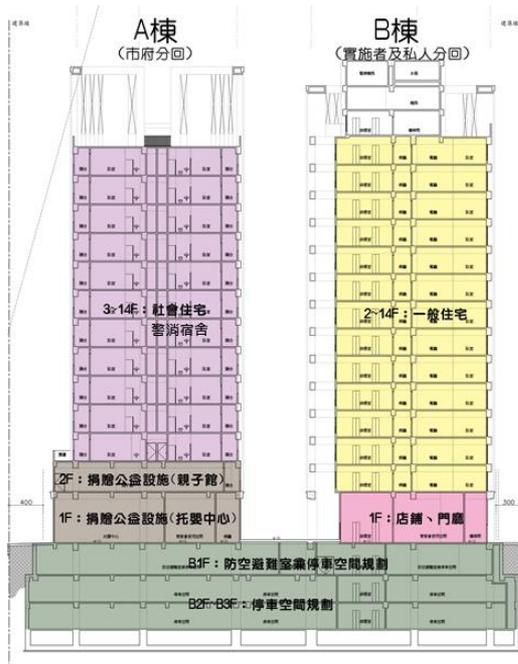
桃園區第2件都市更新招商案例

- 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。
- 109年4月核定事業計畫、權利變換計畫。



公益設施規劃

- 公托中心、親子館。



桃園市公辦都市更新-復興路

計畫基地

- 位置：復興路、民生路、安樂街、朝陽街二段所圍街廓內。
- 範圍：桃園市桃園區桃園段武陵小段183地號等10筆土地。
- 面積：2,375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「桃園縣桃園火車站周邊更新地區都市更新計畫」(101.2.29公告)。
- 土地權屬：公有72.20%，私有27.80%。

基地現況

- 停車場、機車維修店及餐飲店使用。



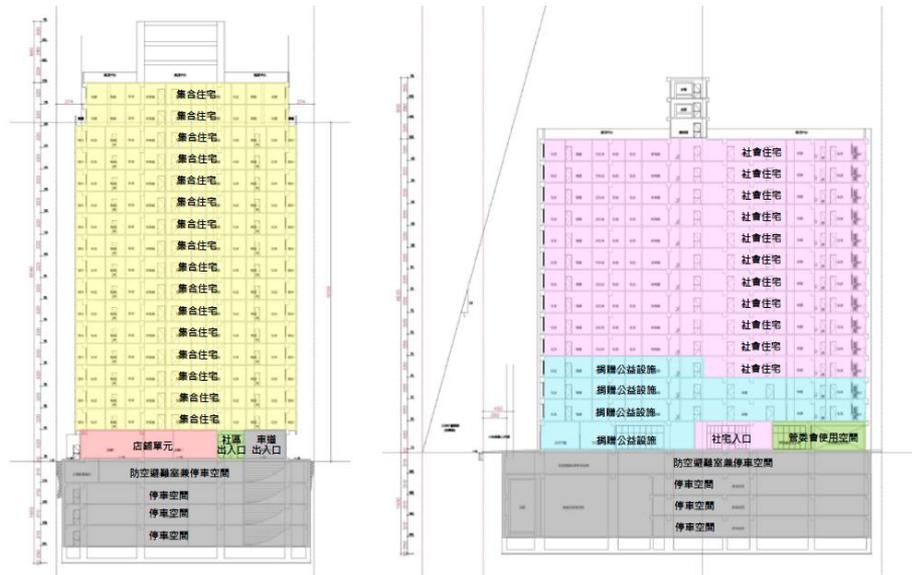
桃園市公辦都市更新-復興路

桃園區第3件都市更新招商案例

- 109年5月11日辦理招商公告。
- 109年7月31日召開評選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。



公益設施規劃



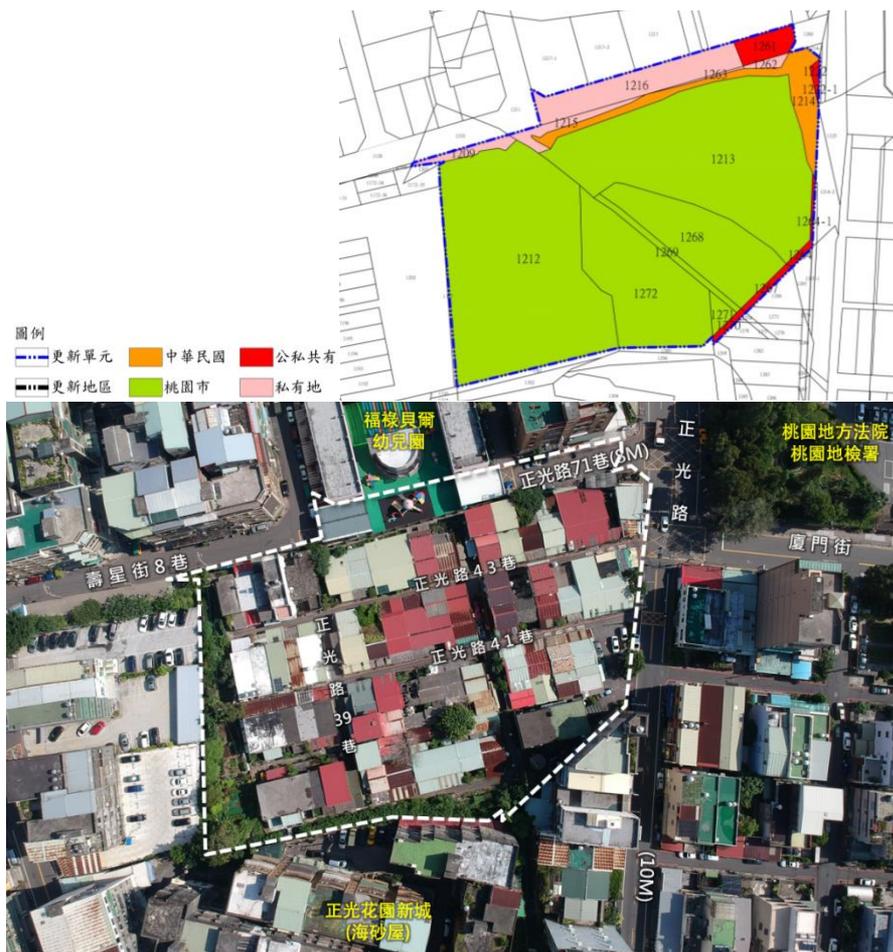
桃園市公辦都市更新-正光路警察宿舍

計畫基地

- 位置：桃園地方法院西南側。
- 範圍：桃園區中正段1209地號及法政段1222地號等17筆土地。
- 面積：8,490.24平方公尺。
- 使用分區：第二種住宅區(容積率240%、建蔽率60%)。
- 更新地區：位屬「擬定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」(104.9.14公告)。
- 土地權屬：公有90.23%、私有9.77%(122人)。

基地現況

- 舊警眷宿舍。

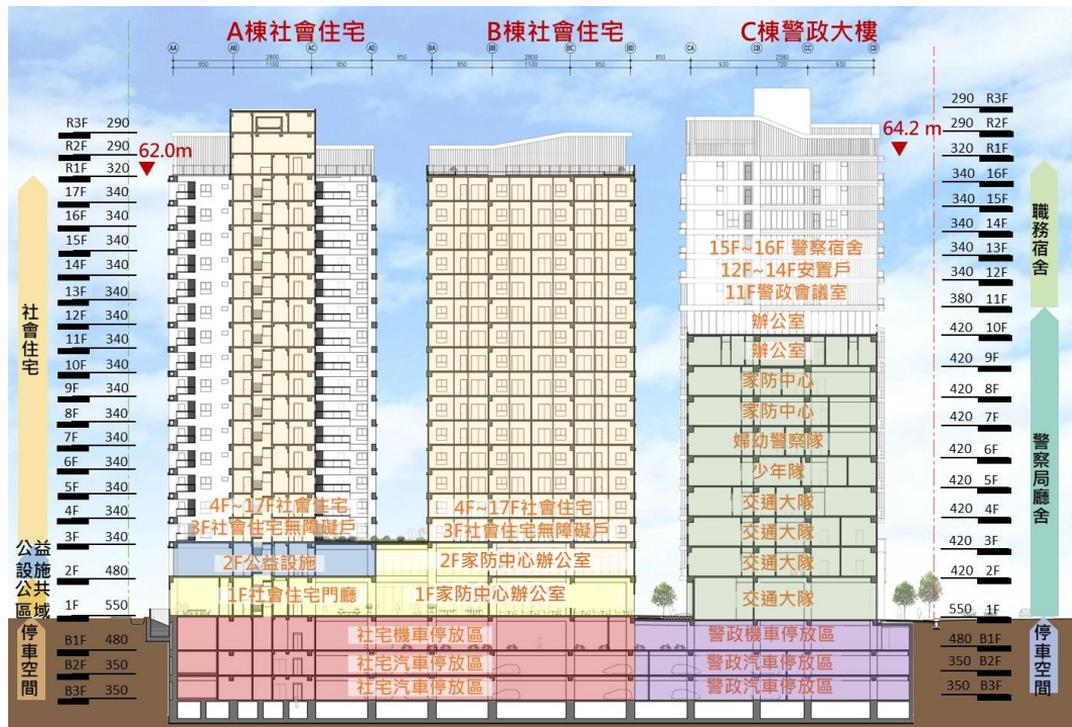


桃園市公辦都市更新-正光路警察宿舍

桃園市首件市府自行實施案例

- 109年7月啟動規劃設計。
- 110年5月報核都市更新事業暨權變計畫書。
- 110年7月公展及公聽會。

公益設施規劃



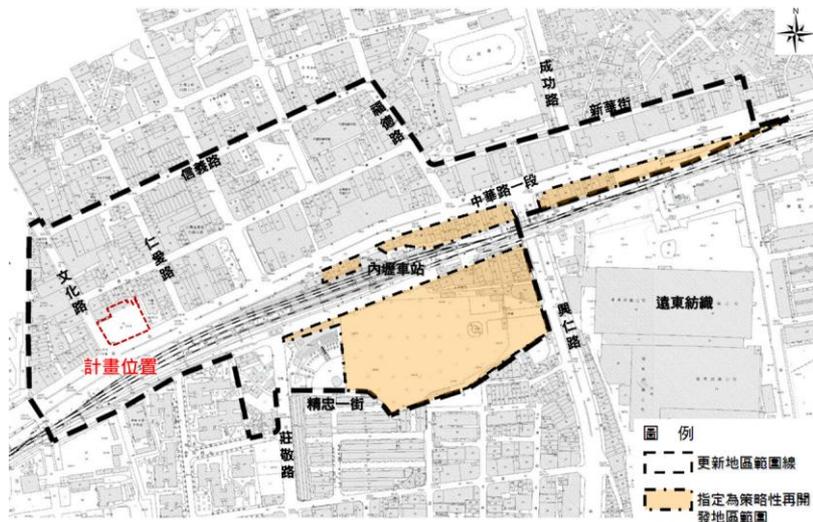
桃園市公辦都市更新-內壢第三市場

計畫基地

- 位置：中壢區中華路一段、文化路路口，距內壢火車站約300公尺。
- 範圍：桃園市中壢區仁愛段1047地號等14筆土地。
- 面積：2,212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「擬定桃園縣內壢火車站周邊更新地區都市更新計畫」(101.2.29公告)。
- 土地權屬：公有76.94%，私有23.06%。

基地現況

- 停車場、便利商店及住宅使用。



桃園市公辦都市更新-內壢第三市場

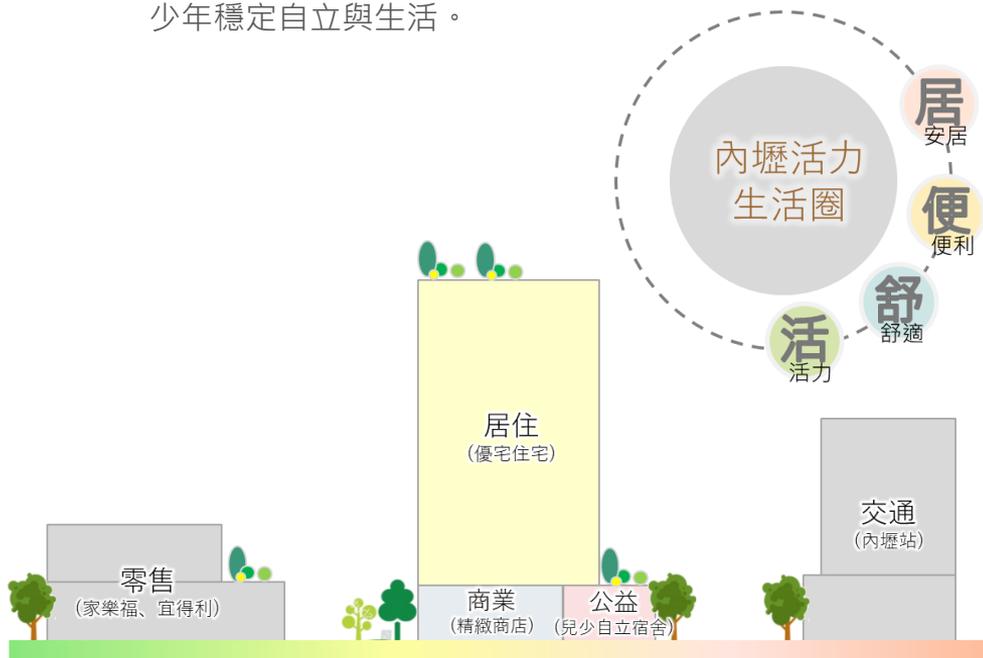
招商歷程

- 110年3月30日辦理第一次公告招商。
- 110年7月辦理第二次公告招商。



公益設施規劃

- 兒少自立宿舍：提供自立少年住宿，充實入住少年自身自立生活技能，提供適合之輔導升學、職業適應，促進少年穩定自立與生活。

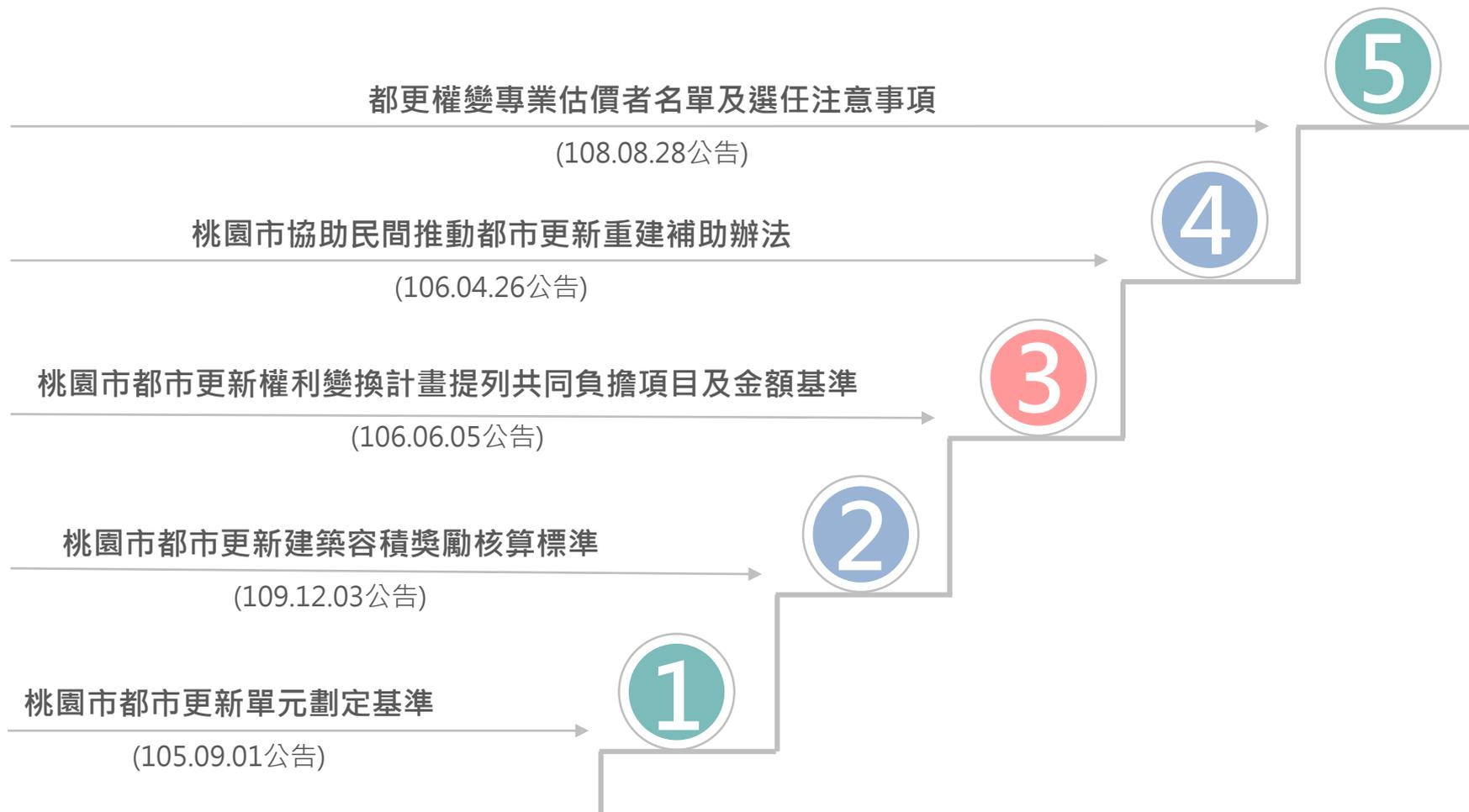




03

桃園市都市更新法令

桃園市都市更新法令

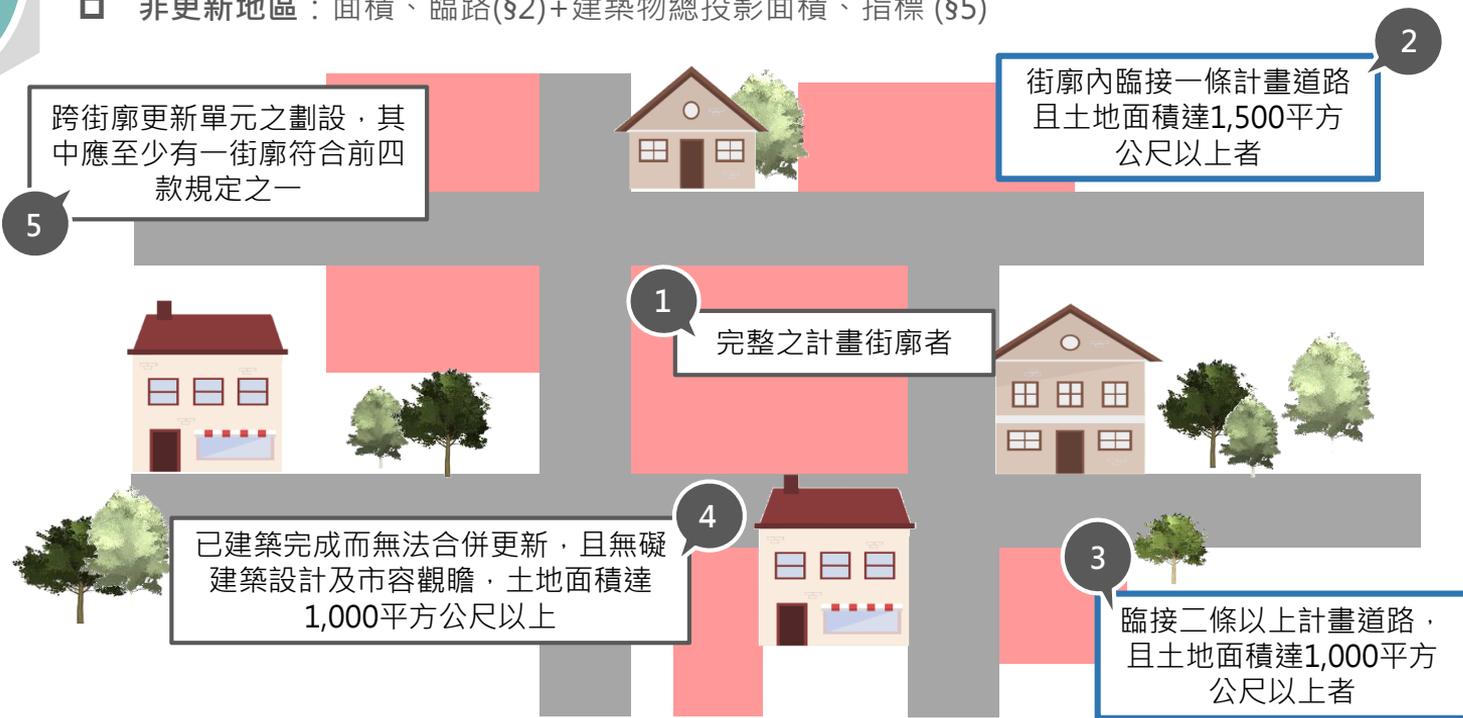


桃園市都市更新單元劃定基準



都市更新單元之劃定

- 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)





§3、§4

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



§5

非更新地區檢討指標

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。

危險建築除外條款

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)



§6

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



整建或維護方式辦理

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。

危險老舊建物

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。



相關計畫應載明事項

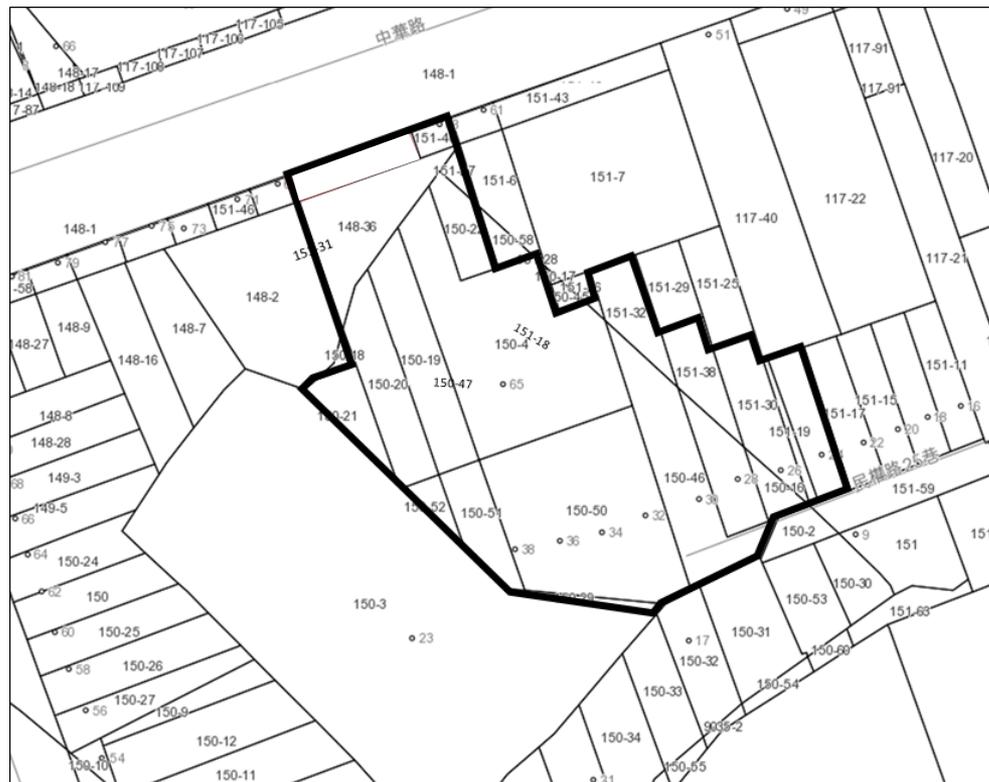
本基準所列事項，應於都市更新事業概要中載明；其依都市更新條例第十條第二項逕行擬具都市更新事業計畫辦理者，應於都市更新事業計畫中載明。(§9)

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

- 都市更新事業計畫已核定。
- 位置：地位於中華路、民權路、民族路及復興路所圍街廓之西北側。
- 更新地區：位屬「桃園火車站周邊更新地區」範圍內。
- 僅需要檢討面積、臨路規定。



桃園市都市更新單元劃定基準

案例分析

- 完成公辦說明會等程序。
- 位置：地位於大有路及大興路交叉口西北側街廓範圍內。
- 非屬更新地區範圍。
- 符合本市都市更新單元劃定基準第八條規定(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)，僅需要檢討面積、臨路規定。



都市更新建築容積獎勵辦法(108年5月15日修正)

□ 獎勵上限：

法定容積 1.5倍

原容積+0.3倍法定容積

原容積1.3倍(經直轄市、
縣(市)主管機關認定屬
高氯離子鋼筋混凝土或耐
震能力不足而有明顯危害
公共安全)

(110.5.28修訂都市更新條例)

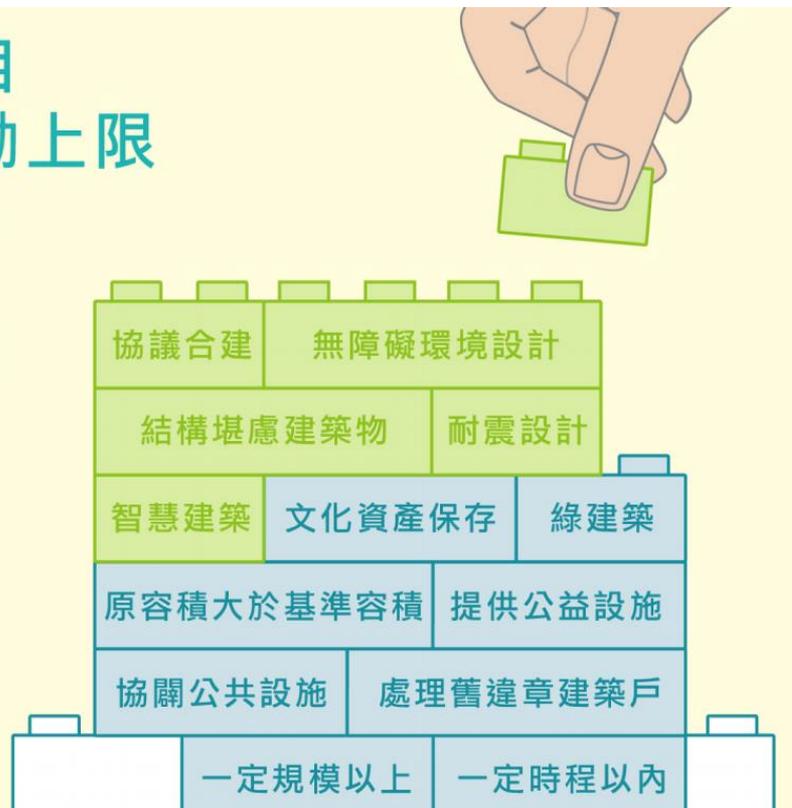
□ 地方容獎上限20%

多元獎勵項目 協助達到獎勵上限

十三項容積獎勵，可依個案
需求來申請獎勵。

除了這些獎勵項目，也授權
地方政府，可以因地制宜來
另訂容積獎勵項目，例如：

- 捐贈當地都市更新基金
- 建築規劃設計



圖片來源：內政部營建署網站

中央、本市舊法、新訂容積獎勵辦法之比較

中央(108.5.15公告)

原容積大於法定容積(10%)
限期拆除及結構安全(10%)
公益設施(30%)
協助開闢公設(15%)
文資保存維護(建物實際面積1.5倍)
申請綠建築(10%)
智慧建築設計(10%)
無障礙空間規劃(5%)
耐震設計(10%)
時程獎勵(10%)
規模獎勵(35%)
協議合建獎勵(5%)
舊違章建築戶(20%)

本市舊法(105.4.19公告)

△F1原容積大於法定容積
△F2公益設施
△F3時程獎勵
△F4協助開闢公設
△F4文資保存維護
△F4捐贈都發基金
△F5環境調和
△F5配合地方重大建設
△F5開放空間
△F5人行步道
△F5綠建築
△F5規模獎勵
△F5舊違章建築戶

本市新法(109.12.3公告)

5年內加速辦理都更(5%)
(中華民國110年3月17日行政院院臺建字第1100005887號函第2條規定無效)
報核時同意比例高(5%)
人行步道 (15%)
街角廣場
鼓勵老舊公寓更新(15%)
產權複雜案件整合(10%)
捐贈都發基金
公益設施係數
舊違章建築戶認定

桃園市都市更新容積獎勵



報核時同意比例高

擬訂報核都市更新事業計畫之更新單元內私有土地與合法建築物所有權人數及所有權面積均超過十分之九者，得給予基準容積5%之獎勵。(適用非單一所有權人)

留設街角廣場

基地留設無頂蓋街角廣場者，得給予容積獎勵，獎勵面積依其實際留設面積計算之，除不得與前條（留設人行步道）之獎勵面積重複外，其容積獎勵（與前條合計）合計不得超過基準容積15%。

前項街角廣場應設置於計畫道路或指定建築線之現有巷道轉角處並配合周邊無遮簷人行步道或騎樓整體規劃，其最小設置面積不得小於36平方公尺，最短邊長度不得小於6公尺。



桃園市都市更新容積獎勵

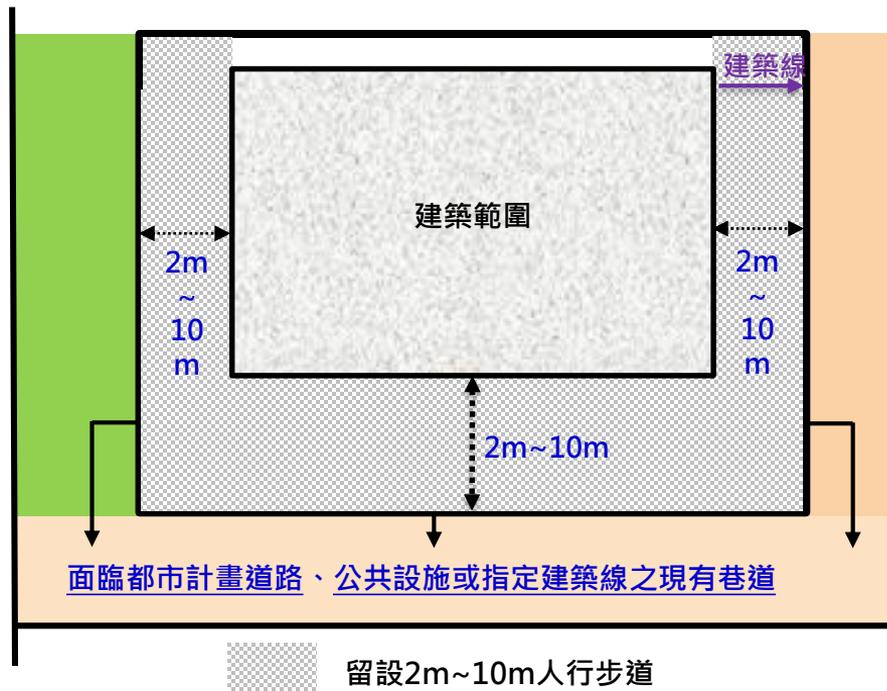


更新單元建築基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之現有巷道沿街面，留設淨寬度2公尺以上之沿街步道開放空間，且具延續性者，得給予容積獎勵。但超過10公尺部分不予獎勵。

前項容積獎勵上限不得超過基準容積15%，獎勵額度依扣除有關汽車出入口後之實際留設面積計算之。

沿街步道開放空間寬度應大於各該都市計畫土地使用分區管制要點規定退縮距離再加1公尺，始得申請第一項獎勵。

人行步道獎勵



桃園市都市更新容積獎勵



鼓勵老舊公寓更新

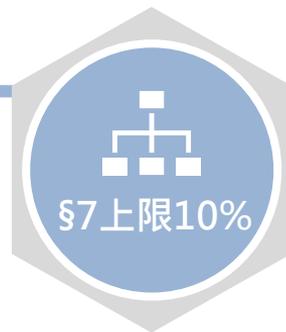
基地內合法建築物，樓層達四層樓以上，無電梯且屋齡達30年者，得給予容積獎勵：

法定容積260%以下：五層樓以上建物基地面積部分其獎勵額度以建築基地部分之**法定容積15%為上限**；四層樓建物基地面積部分其獎勵額度以建築基地部分之**法定容積10%為上限**。

法定容積超過260%：五層樓以上建物基地面積部分其獎勵額度以建築基地部分之**法定容積9%為上限**；四層樓建物基地面積部分其獎勵額度以建築基地部分之**法定容積6%為上限**。

產權複雜案件整合

產權級別計算：都市更新事業計畫申請報核日之 (門牌戶土地所有權人+建物所有權人) ÷ 3	獎勵額度
25以上未滿50	基準容積4%
50以上未滿100	基準容積6%
100以上未滿150	基準容積8%
150以上	基準容積10%



桃園市都市更新容積獎勵



捐贈都發基金獎勵

捐贈本市都市發展基金者，得給予容積獎勵：

- 一、**捐贈都發基金金額 = 取得獎勵容積之基地價格 - 未取得獎勵容積之基地價格**
- 二、捐贈都發基金所獲得容積獎勵額度前後地價評估，以土地開發分析法為主，並應參酌比較法或其他方法共同決定之，如無法以土地開發分析法評估者，應敘明理由並依不動產估價技術規則規定辦理。

公益設施獎勵

申請**提供本市公告指定之社會福利設施或其他公益設施**，得依下表規定獎勵係數計算獎勵容積：

項目	獎勵係數
社區式長期照顧服務機構、住宿式長期照顧服務機構、樂齡學習中心、社會住宅(面積600m ² 以上)	1.8
市民活動中心、親子館、托嬰中心、青創基地、社區公共托育家園、身心障礙福利設施	1.5
其他經本府同意之公益設施	1.5



(中央都市更新獎勵容積辦法#7，其獎勵額度以基準容積百分之三十為上限。)

桃園市都市更新容積獎勵



處理占有舊違章

依容獎辦法第十七條規定，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，其舊違章建築戶之認定，以中華民國85年8月15日前建造完成，並檢附下列文件之一：

- 一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
- 二、門牌編釘證明。
- 三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
- 四、繳納水、電費憑證。
- 五、未實施建築管理地區建物完工證明書。
- 六、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

都市更新建築容積獎勵辦法第十七條

處理占有他人土地之舊違章建築戶，依都市更新事業計畫報核前之實測面積給予獎勵容積，且每戶不得超過最近一次行政院主計總處人口及住宅普查報告各該直轄市、縣（市）平均每戶住宅樓地板面積，其獎勵額度以基準容積20%為上限。

都更權變專業估價者名單及選任注意事項(110年5月13日公告)

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81人

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：

1 專業估價者選任

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**。

2 專業估價者不能執行業務處理

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**。

3 專業估價者未能完成委任處理

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。

4 實施者擇定專業估價者

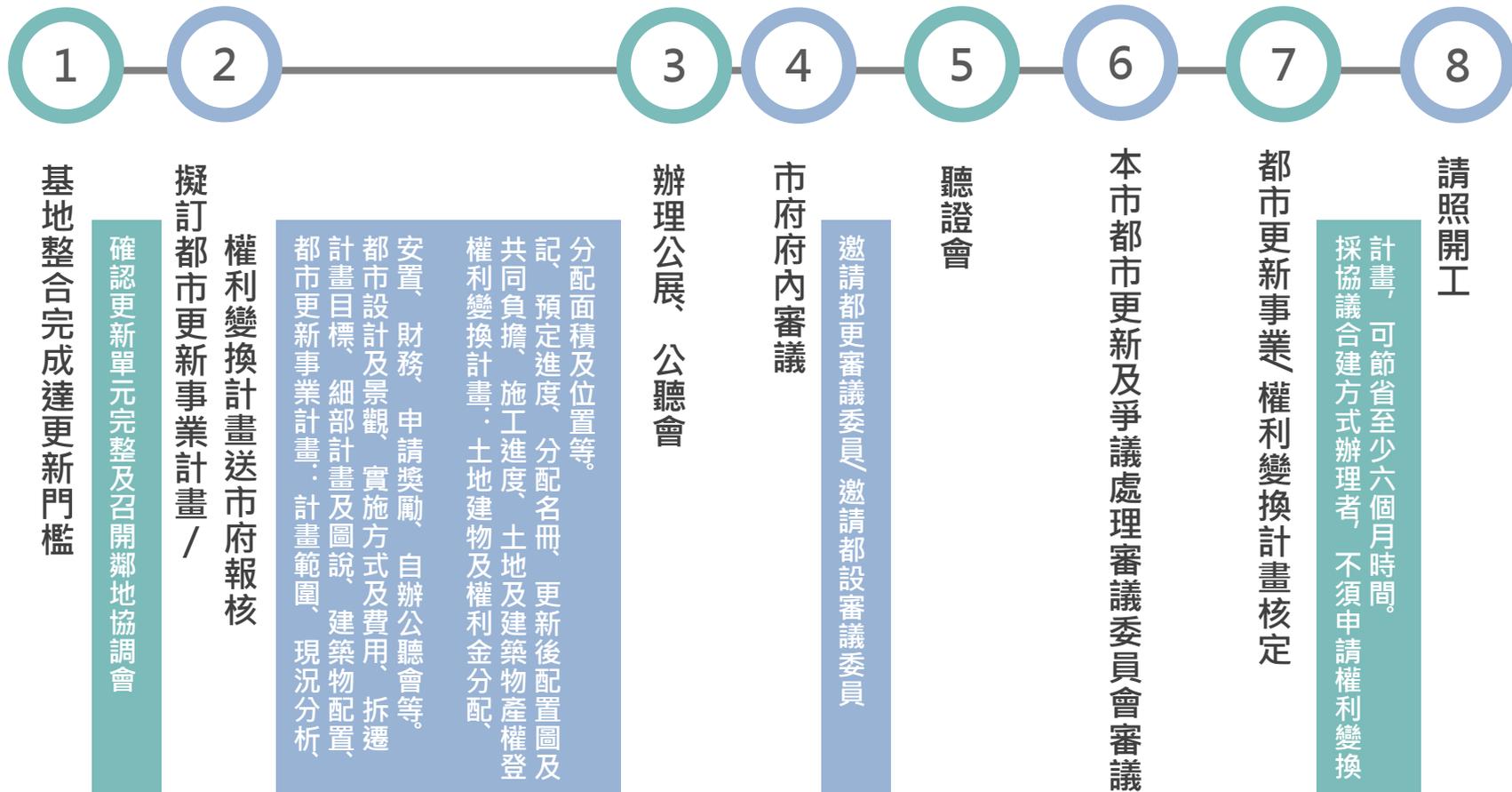
實施者於**選任前自行**至內政部地政及不動產估價師全國聯合會網站**查詢**。



04

都市更新送審流程

都市更新送審流程(事業計畫及權利變換計畫)



更新會籌組流程

1

都市更新會籌組發起

§ 27

行實施都市更新事業時，應組織都市更新會。逾七人之土地及合法建築物所有權人依規定自

2

申請更新會籌組

更會 §3

主管機關申請。
人檢具申請書及相關文件向直轄市、縣（市）有權人過半數或七人以上發起籌組，並由發起都市更新會之設立，應由土地及合法建築物所

3

召開更新會成立大會

更會 §4

大會，並通知主管機關派員列席。
發起人應自核准籌組之日起六個月內召開成立

4

申請更新會立案

更會 §5

◆ 以一個為限。
◆ 核准立案之都市更新會，在同一更新單元內管機關核准立案，並發給立案證書。
◆ 都市更新會應於成立大會後三十日內報請主

5

推動都市更新事業及會務運作

更會 §7-10、22、23

6

解散及清算

更會 §33、34

主管機關備查十五日內報請清算完後應於



重建注意事項

案件類型	常見問題
更新會籌組、立案	<ul style="list-style-type: none">• 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• 申請建築線• 核定籌組後，未依限立案



05

都市更新重建及整維補助

中央及桃園市都市更新重建及整建維護補助

補助單位	補助類型	法源依據
中央補助	重建	中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知
	整建維護	
市府補助	重建	桃園市協助民間推動都市更新重建補助辦法
		桃園市高氯離子鋼筋混凝土建築物自行實施都市更新補助計畫

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知



重建

補助條件及項目

補助條件

- 區域：
 - ◆ 位於都市計畫區內
 - ◆ 符合地方政府更新單元劃定基準
- 屋齡：30年以上合法建築物
- 對象：都市更新會

補助項目

- 規劃費：
 - ◆ 擬訂都市更新事業計畫
 - ◆ 擬訂權利變換計畫經費

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知



補助額度

重建

- 規劃費：
 - ◆ 擬訂都市更新事業計畫
 - ◆ 擬訂權利變換計畫經費

所有權人數	事業/權變計畫補助額度(新台幣)
50人以下	150萬元以下/100萬以下
超過50人，100人以下	每增加1人，再加計1萬5千元/1萬元
超過100人	每增加1人，再加計1萬元/5千元

【補助額度計算範例(事業計畫)】

所有權人為75人：

$150\text{萬元} + (75 - 50)(\text{人}) \times 1\text{萬}5\text{千元} = 150\text{萬元} + 37\text{萬}5\text{千元} = 187\text{萬}5\text{千元}$ 。

※補助上限：事業計畫500萬元 / 權變計畫300萬元,並不得超過實際採購金額。

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

補助條件及項目



整維

補助條件

- 區域：
 - ◆ 位於都市計畫區內
 - ◆ 符合地方政府更新單元劃定基準
- 屋齡：**20年以上合法建築物**
- 對象：都市更新會、公寓大廈管理委員會、都市更新事業機構



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

補助項目

- 規劃費：
 - ◆ 擬訂都市更新事業計畫
 - ◆ 建築物耐震能力詳細評估
 - ◆ 結構補強設計
- 工程費：
 - ◆ **建築物外牆修繕** →
 - ◆ **增設電梯**
 - ◆ **結構補強**

必要施作

1. 建物立面修繕
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. 無障礙設施
7. 防墜設施
8. 其他必要工程

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知



整維

補助額度

規劃費

□ 擬訂都市更新事業計畫

地面層以上樓地板面積(m ²)	補助額度(新台幣)
5000m ² 以下	50萬元以下
超過5000m ² ·10000m ² 以下	每增加100m ² ·再加計1萬元
超過10000m ²	每增加100m ² ·再加計5千元

【補助額度計算範例】

地面層以上樓地板面積為7500m²：
50萬元+(7500m²-5000m²)/100m²x1萬元
=75萬元

□ 建築物耐震能力詳細評估

總樓地板面積(m ²)	補助額度(新台幣)
300m ² 以下	15萬元以下
超過300m ² ·600m ² 以下	每增加1m ² ·再加計500元
超過600m ² ·2000m ² 以下	每增加1m ² ·再加計120元
超過2000m ² ·5000m ² 以下	每增加1m ² ·再加計40元
超過5000m ² ·10000m ² 以下	每增加1m ² ·再加計15元
超過10000m ² ·20000m ² 以下	每增加1m ² ·再加計10元
超過20000m ² 以下	每增加1m ² ·再加計5元

【補助額度計算範例】

總樓地板面積為10000m²：
15萬元+(600m²-300m²)x500元
+(2000m²-600m²)x120元
+(5000m²-2000m²)x40元
+(10000m²-5000m²)x15元=66萬3千元

□ 結構補強設計：都市更新事業計畫費用50%或補強總工程費5%，擇一計算。

※補助額度不得超過實際採購金額

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知



整維

工程費

- ▣ 建築物外牆修繕及周邊環境整理



一般案件



補助上限
總經費之45%
且每平方公尺 800元



整維地區



補助上限
總經費之75%
且每平方公尺 1200元

【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**。

- ▣ 增設電梯：上限為本項工程經費45%

- ▣ 結構補強：上限為本項工程經費55%

施作部分樓地板面積(m ²)	補助額度(新台幣)
1500m ² 以下	每平方公尺補助上限為4000元
超過1500m ²	每平方公尺補助上限為3000元

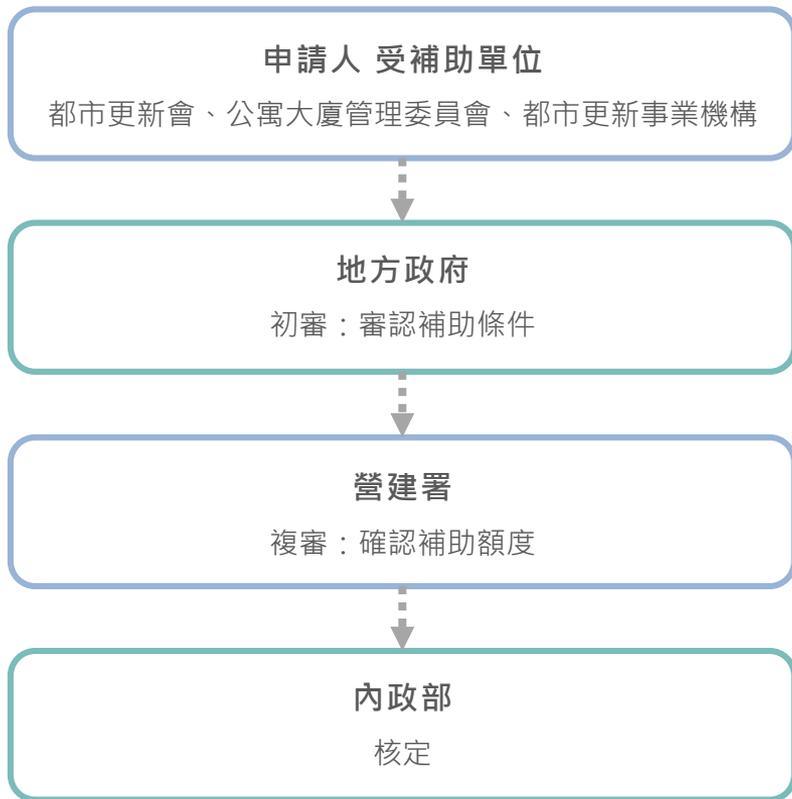
※補助額度不得超過實際採購金額

補助額度

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知



申請流程



整建或維護應配合事項

- ❑ 突出外牆面之違規物一律配合拆除
- ❑ 實施工程完工後5年內不得任意變更

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**。

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**高氫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**。

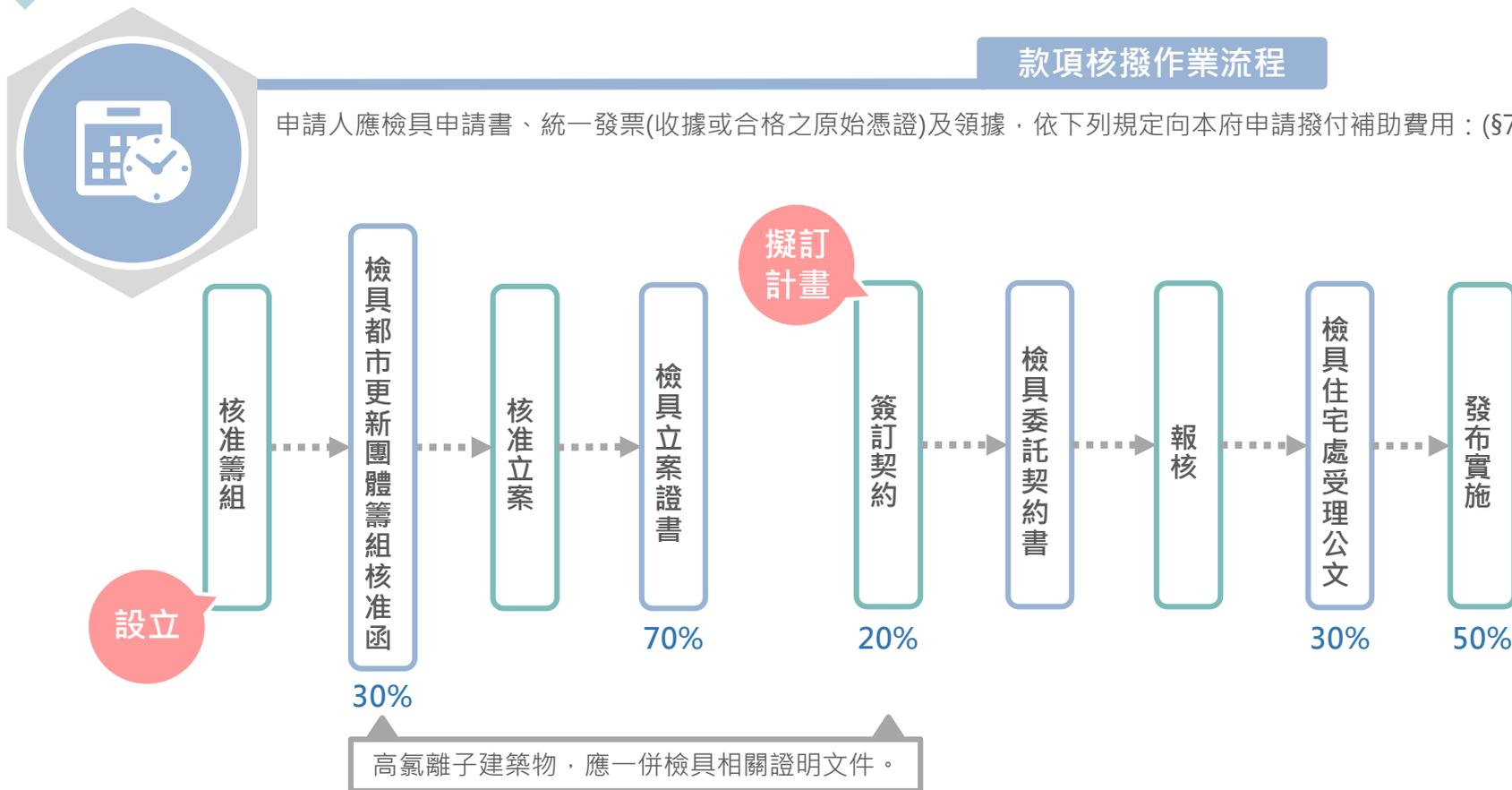
同一更新單元之申請以一次為限。已接受本府或其他相關機關(構)補助者，不予補助。(§6)



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)



桃園市高氯離子鋼筋混凝土建築物自行實施都市更新補助計畫



申請資格

桃園市境內符合「桃園市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物善後處理要點」第2點之高氯離子建築物，依都市更新條例核准立案之**都市更新會**。

補助項目及額度

本計畫補助項目為辦理都市更新事業規劃費，補助內容及金額如下：

□ 補助內容

- ◆ **擬訂都市更新事業計畫**經費（含更新會行政作業費）
- ◆ **擬訂權利變換計畫**經費。

□ 補助金額

本項補助金額依「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」第6點第3款之規定，經內政部核定補助案件，由本市相同經費補助。惟其補助金額（包含中央及地方各補助機關）**上限不逾辦理都市更新事業規劃總經費之45%**。



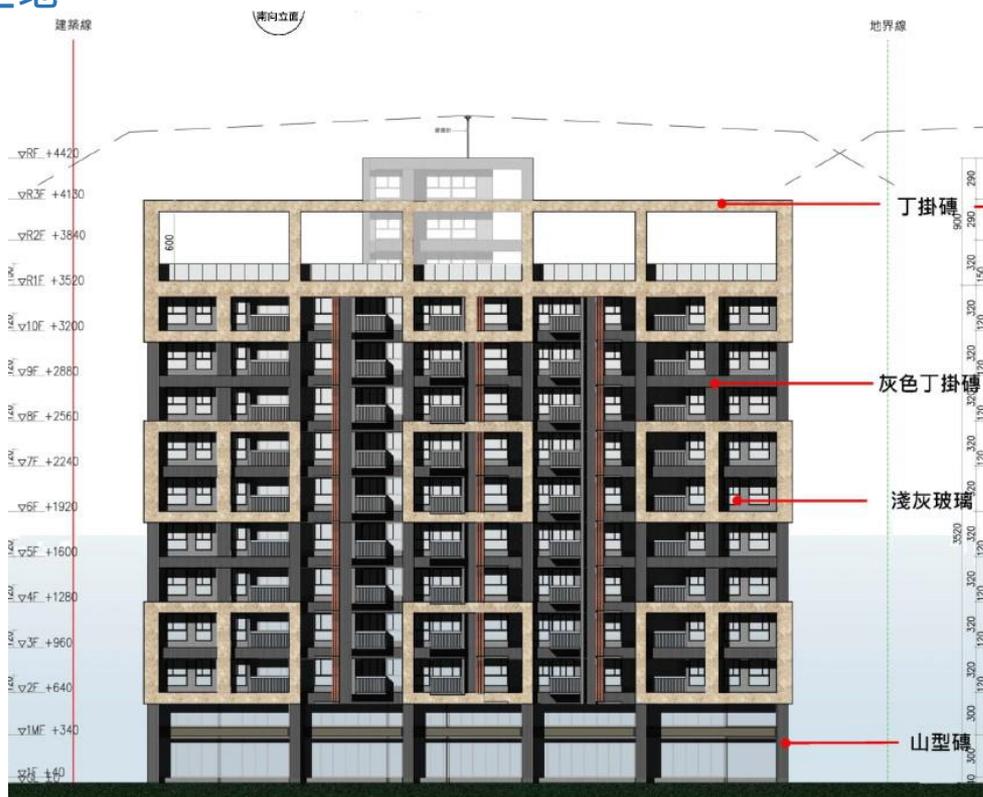
案例介紹-申請重建補助(海砂屋-金山社區)

桃園市龜山區陸光段575地號等17筆土地

- 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(事業計畫)、
109年獲中央補助100萬元(權利變換)。



事業計畫已於109年8月核定



地上11層，地下3層，共87戶

案例介紹-申請重建補助(海砂屋-光峰社區)

事業計畫已於109年4月核定

桃園市龜山區陸光段558地號等17筆土地

- 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(事業計畫)、109年獲中央補助124萬元(權利變換)。



地上14層，地下2層，共113戶

案例介紹-申請重建補助(海砂屋-正光花園新城)

桃園市桃園區中正段1303地號等19筆土地

- 地點：桃園地方法院西南側，正光路警察宿舍南側。(195戶)
- 土地/建物所有權人總數：219人/171人
- 土地/建物總面積：7,876.03m²/ 20,227.29m²
- 110.04.13核准籌組更新會。
- 110.05.02召開更新會成立大會。**110.5.25發文核准成立更新會。**



樓板鋼筋外露



外牆磁磚剝落



內部樓板水泥剝落

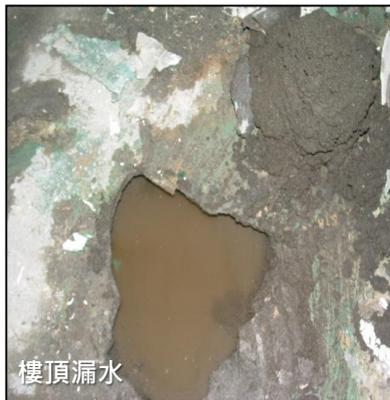


內部樓板水泥剝落

案例介紹-申請整維補助(宏國新城)

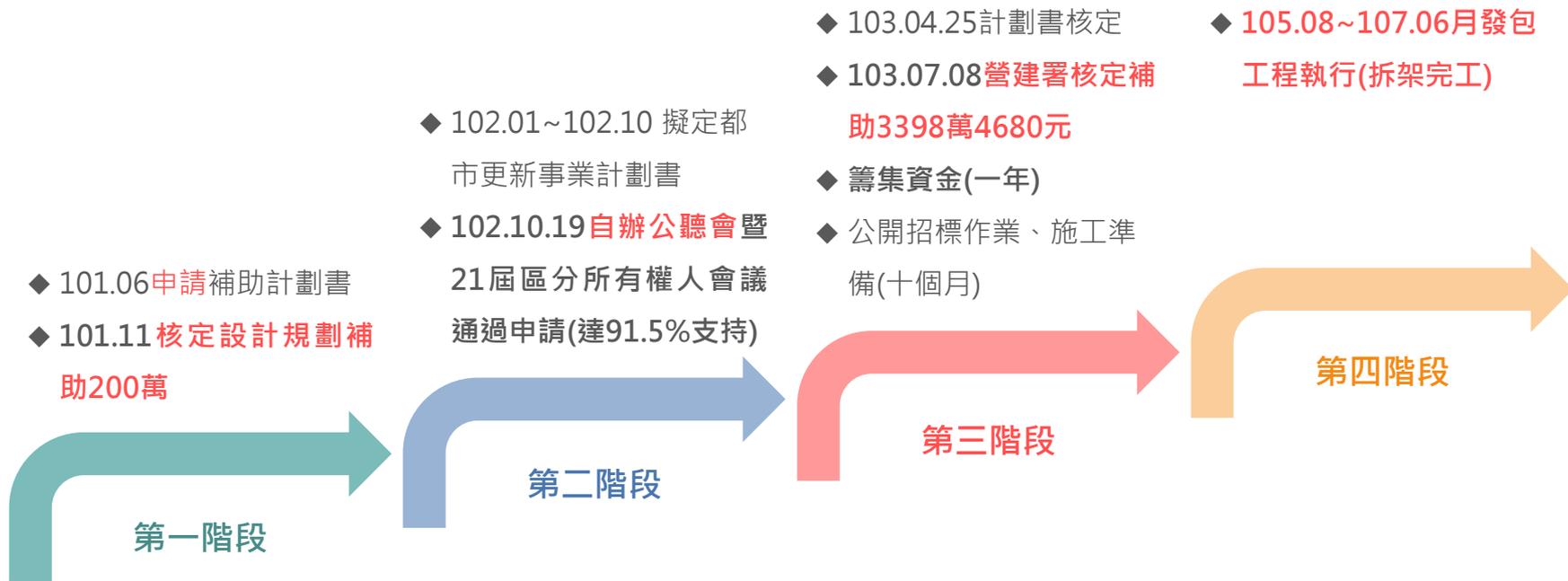
桃園市中壢區三座屋段舊社小段77-4地號1筆土地 (環西路二段300巷宏國新城)

- 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(宏國新城)

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(宏國新城)

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(世紀大樓)

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



整維後
外觀示意圖

□ 105.08.11同意核定補助規劃費88萬8,922萬，由中央補助100%。

□ 110.03.30核定事業計畫，110.05.11核定整維補助481萬7,992元。





06

老屋活化

110 年度桃園市老屋再生活化補助計畫



補助範圍及資格

補助範圍及標的

桃園區舊城區及楊梅富岡火車站周邊，且屋齡達**40**年以上之合法建築物。

屋齡未達40年以上者，經文化局認定具有歷史、文化價值者。

優先補助範圍：

- 一、老屋建築立面及景觀有助形塑街區風貌。
- 二、老屋有助復甦街區活力或振興產業發展。
- 三、提供公眾使用且未設置封閉性設施之老屋。
- 四、公有老屋由民間辦理整修或經營。
- 五、其他經主辦機關認定優先再生活化之老屋。

補助對象及申請資格

對象：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。

資格：中華民國自然人、法人或設有代表人或管理人之團體。



桃園區舊城區範圍圖



楊梅富岡火車站周邊範圍圖

110 年度桃園市老屋再生活化補助計畫



補助項目及額度

老屋建築整建或修建

- 立面清理、外牆面材復舊修補更新、外掛物清除、防水、門窗復舊或更新、外露管線收整或更新、騎樓地坪復舊或更新、陽台花台復舊修補或更新、建築構件除(防)鏽、夜間照明等。
- 限額：最高40萬元/棟。
- 自籌：總工程費50%，超出部分申請人自付。
- 不適用：違章增建、改建部分、具有危害建築結構、公眾安全者。
- 每棟5年內僅得申請1次。

老屋室內修繕

- 室內之天花板、牆面(含隔間牆)、地坪、照明、廁所裝修、水電管線、無障礙設施設置等。
- 限額：最高90萬元/棟。
- 自籌：總工程費50%，超出部分申請人自付
- 不包含：移動式家具、家電及其他營業用器材設備等。
- 每棟5年內僅得申請1次。

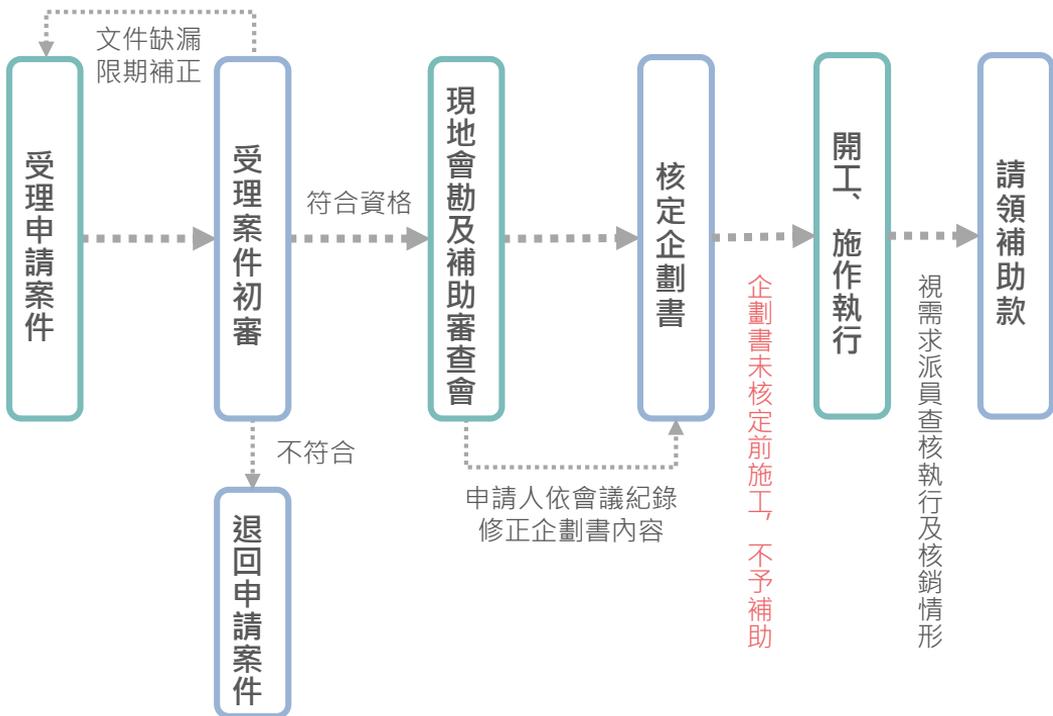
老屋活化經營

- 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。
- 限額：每月1萬元為限。
- 期間：12個月。
- 不違反：都市計畫法、文化資產保存法、建築法規等相關規定。

110 年度桃園市老屋再生活化補助計畫

申請流程

申請期間：自本計畫公告日起至 110 年 10 月 31 日下午 5 時止。



老屋建築整建或修建

檢附領款收據請領該項補助金額總額。

老屋室內修繕

- 修繕完竣並經機關核定成果報告書後，得請領補助金額總額之40%。
- 實際經營連續達6、12個月以上時，得分期請領該項補助金額總額之40%、20%。

老屋活化經營

- 實際經營連續達6個月以上，得請領第1至6個月之營運補助。
- 實際經營達連續12個月以上，得請領第7至12個月之經營補助。如有未足月情形，以期限前實際經營足月之月數計算。

案例介紹-大溪老街蘭室

整建維護補助

- 「蘭室」為清末大溪秀才呂鷹揚的豪宅，其子呂鐵州為日治時期知名膠彩畫家。屋齡已有120年，後由蘭室文創股份有限公司買下11及13號，整修為茶坊及展覽空間。
- 104年8月提出申請，105年7月核定，106年4月工程竣工查驗、106年6月核撥補助款。
- **大溪區中山路11號 (105.12.5登錄歷史建築)**
 - ✓ 總工程經費：130萬，**補助經費97.5萬元**(75%，實際核撥94.6726萬元)
- **大溪區中山路13號 (104.11.19登錄歷史建築)**
 - ✓ 總工程經費：130萬，**補助經費45萬元**(74.86%，實際核撥41.585萬元)
- 補助修繕項目：
 1. 建築物牌樓立面與背面修繕、清洗及防護
 2. 出入口木作大門修繕、清洗及防護
 3. 天花板拆除及修繕
 4. 原屋頂管線整理線路汰換及燈具更換
 5. 屋頂防水。



案例介紹-大溪老街蘭室

老屋再生活化補助計畫

□ 補助項目：

- ✓ 老屋整建或修建
- ✓ 老屋活化經營

□ 補助金額：

- ✓ **老屋整建或修建**：總工程經費68萬1,000元，補助經費34萬0,500元(50.00%，實際核撥34萬0,500元)。
- ✓ **老屋活化經營**：12萬(每月新臺幣1萬元，補助期間為12個月)。



案例介紹-富岡農會肥料倉庫

整建維護補助

- 補助項目：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。



老屋再生活化補助計畫

- 老屋室內修繕。
- 補助項目：紅磚牆與地坪整修。
- 補助金額：48萬。



案例介紹-桃園區新民街光影咖啡館

老屋再生活化補助計畫

□ 補助項目：

- ✓ 老屋整建或修建
- ✓ 老屋室內修繕
- ✓ 老屋活化經營

□ 補助金額：

- ✓ 老屋整建或修建：總工程經費83萬3,852元，補助經費40萬元 (50.00%)。
- ✓ 老屋室內修繕：總工程經費171萬6,913元，補助經費85萬8,456元 (50.00%)。
- ✓ 老屋活化經營：12萬(每月新臺幣1萬元，補助期間為12個月)。





07

都市更新資訊查詢

桃園市都市更新資訊查詢

都市更新相關法令

網址：http://ohd.tycg.gov.tw/

方法 2



方法 1

桃園市都市更新資訊查詢

都市更新相關法令

網址：<http://ohd.tycg.gov.tw/>



The screenshot displays the website's search interface and a list of urban renewal-related laws and regulations. The search filters include '發布日期' (Release Date) and '標題' (Title). The list table has columns for '日期' (Date), '標題' (Title), and '發布單位' (Issuing Unit). Two entries are highlighted with red dashed boxes: '109-03-16 公告劃定本市整建維護更新地區' and '108-10-18 本市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)'.

日期	標題	發布單位
▶ 107-10-07	都市更新相關法令(最新版)	住宅發展處
▶ 109-10-14	「桃園市中壢火車站公辦都市更新案」地主說明會(109.10.13)	都市更新科
▶ 109-10-06	109年桃園市都市更新培訓課程	都市更新科
▶ 109-03-30	都市更新作業手冊(109年版)	都市更新科
▶ 109-05-18	桃園市高氯離子鋼筋混凝土建築物自行實施都市更新補助計畫	都市更新科
▶ 109-03-20	109年度桃園市都市更新公開評選申訴審議會委員名冊	都市更新科
▶ 109-03-16	公告劃定本市整建維護更新地區	都市更新科
▶ 109-02-21	桃園市申請都市更新建築容積獎勵協議書	都市更新科
▶ 108-10-18	本市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)	住宅發展處

整建維護更新地區

都市更新地區分布圖、計畫書

桃園市都市更新資訊查詢

都市更新相關法令

網址：<http://ohd.tycg.gov.tw/>



高氯離子鋼筋混凝土建築物自行實施都市更新補助計畫

桃園市都市更新資訊查詢

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(最新版)	住宅發展處
▶ 109-10-14	「桃園市中壢火車站公辦都市更新案」地主說明會(109.10.13)	都市更新科
▶ 109-10-06	109年桃園市都市更新培訓課程	都市更新科
▶ 109-03-30	都市更新作業手冊(109年版)	都市更新科
▶ 109-05-18	桃園市高氣離子鋼筋混凝土建築物自行實施都市更新補助計畫	都市更新科
▶ 109-03-20	109年度桃園市都市更新公開評選申訴審議會委員名冊	都市更新科
▶ 109-03-16	公告劃定本市整建維護更新地區	都市更新科
▶ 109-02-21	桃園市申請都市更新建築容積獎勵協議書	都市更新科
▶ 108-10-18	本市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)	住宅發展處
▶ 108-10-07	都市更新聽證紀錄	都市更新科
▶ 108-09-16	公民或團體對都市計畫陳情意見表	都市更新科
▶ 108-08-27	桃園市都市更新權利變換專業估價者名單	都市更新科
▶ 108-03-22	都市更新團體申請籌組	都市更新科

專業估價者名單

The slide features decorative geometric patterns on both the left and right sides. These patterns consist of overlapping triangles and polygons in shades of teal, blue, and light grey, creating a modern, abstract background. The central text is positioned between these two decorative elements.

簡報結束，感謝聆聽

桃園市都市更新整建維護補助辦法



申請資格

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。(圖一)

✓ 三層樓以上之集合住宅與緊鄰建築物各一棟以上。(圖二、三)

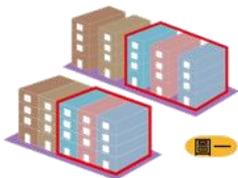
✓ 六層樓以上整幢建築物。(圖四)

□ 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)



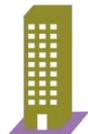
圖一



圖二



圖三



圖四



圖五

桃園市都市更新整建維護補助辦法



補助項目及內容

類別	內容		備註
建築物外部	公共安全	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。	申請騎樓整平補助項目時，至少以一完整街廓（路段）為原則。
	環境景觀	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。	
	其他	經委員會審議通過並經本府核定。	
建築物本體及內部	公共安全	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。	建築物外部門窗修繕工程，至少以一棟建築物為原則。
	環境景觀	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。	
	機能改善	四、五層樓之合法集合住宅建築物增設昇降設備。	
	其他	經委員會審議通過並經本府核定。	

桃園市都市更新整建維護補助辦法

規劃費用補助經費額度

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)

地面層以上樓地板面積(m ²)	補助額度(新台幣)
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10000m ² 部分	每增加100m ² ，再加計5千元

【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：

$$50萬元 + (7500m^2 - 5000m^2) / 100m^2 \times 1萬元 = 75萬元$$

工程費用補助經費額度

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)



一般案件

補助上限
總經費之45%
且不得超過1000萬元

【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**。



整維地區

補助上限
總經費之75%
且不得超過1000萬元

