

桃園市桃園市中平段721地號1筆土地 更新單元

第二次鄰地協調說明會

桃園市政府自主更新輔導團

112年10月15日



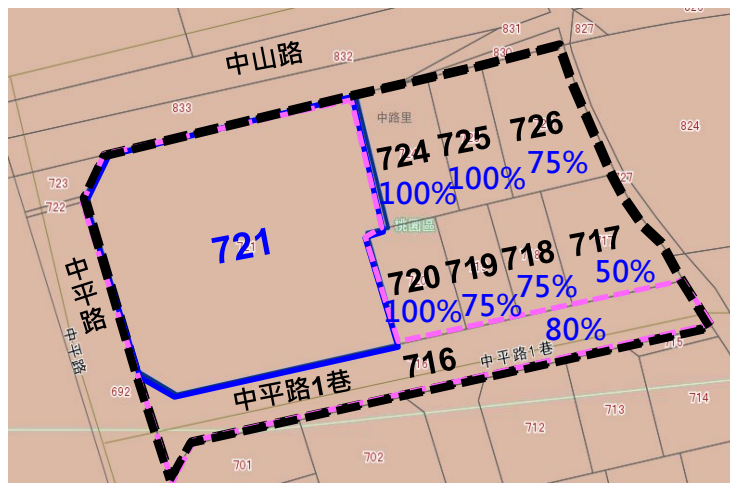
簡報QRCODE



集賢社區大樓-鄰地意願結果

統計截止至112年9月1日

- 集賢大樓更新會範圍(擬重建範圍1)
- 擬重建單元範圍2=集賢大樓+中平路1巷
- 擬重建單元範圍3 =公劃地區9筆土地



序號	鄰地地號	面積 m ²	坪	人數	有意願面積	有意願人數	有意願面積比例%	有意願人數比例%
1	716	449.31	135.92	5	385.12	4	86%	80%
現有巷鄰地小計		449.31	135.92	5	385.12	4	86%	80%
2	717	169.75	51.35	2	42.44	1	25%	50%
3	718	97.31	29.44	4	72.98	3	75%	75%
4	719	95.34	28.84	4	71.51	3	75%	75%
5	720	123.06	37.23	4	123.06	4	100%	100%
6	724	152.03	45.99	6	152.03	6	100%	100%
7	725	114.38	34.60	5	114.38	5	100%	100%
8	726	192.01	58.08	4	153.61	3	80%	75%
右側鄰地小計		943.88	285.52	27	730.00	23	77%	85%



集賢社區大樓

更新會

103/11/20立案

112/2/19(六)

收取自籌款

自籌款到位

出資率達98%

112/8/19(六)

鄰地協調會1

112/9/11(一)

112/9/4(一)

鄰地意願結果

理事會

確認重建範圍

112/10/15(日)

鄰地協調會2

擬重建範圍1
原721地號-1筆

擬重建範圍2
721、716地號-2筆

擬重建範圍3
更新地區-9筆

- 鄰地加入門檻設定
- 1. 成立籌備小組
- 2. 自籌款收取達8成 (\$6,000元/建坪)

112/12/24(日)

更新大會議決通過變更章程

113/1

提送中央補助計畫

團隊招商作業

中央及地方補助款
桃園市補相同金額

啟動事權計畫

課題

- 1. 自籌款到位
- 2. 銀行融資

集賢更新會推動時程進度表

月份	法定會議	遴選專業團隊	會員大會籌備及議決	申請補助計畫	確認重建範圍
8					19鄰調會1
9	11理事會	廠商招標方案			
10	理事會	訂定招標須知 招商須知公告	估價師選任條件 估價師選任正2備10 申請三類謄本		15鄰調會2
11	理事會	投標廠商審查	鄰地參與作業 會員大會議案	撰寫補助計畫	鄰地推動小組協商會 鄰地小組收取自籌款
12	理事會	投標廠商審查		撰寫補助計畫	鄰地推動小組協商會 鄰地小組收取自籌款
12	會員大會	提 會員大會議決	補助規定議決事項 1. 申請補助款 2. 自籌款來源 3. 重建費用分攤 前期資金使用方式 委任廠商議決 估價師選任	撰寫補助計畫 概要內容說明	確認鄰地是否納入
1-3	理事會 會員大會	事權計畫草案	納入鄰地申請變更立案 擴大範圍核准變更立案	補助計畫地方初審 補助計畫中央復審	
4-6	會員大會	徵求事業計畫同意書	選任理監事	補助計畫修訂核定	

集賢大樓納入毗鄰土地都更-處理原則

- 推動進度仍依更新會範圍廣續推動-參閱進度表。
- 鄰地建物成立推動小組擔任對話窗口，現有巷推選1人擔任為家族代表人對話窗口。
- 鄰地申請調閱第三類謄本，委託輔導團製作產權清冊。
- 比照集賢大樓收取前期推動費(委託二家估價師費用及其他事務費用)-毗鄰建物及現有巷各自收取。
- 以房屋坪數為收費標準，每坪繳交6千元，現有巷繳交價金另行估算。
- 併同政府補助款，委任團隊擬訂事業計畫及權利變換計畫草案(三家估價師同步辦理估價作業)。
- 所有權人知悉事權計畫草案之權利義務，進行議決作業：
- 開始收取事業計畫同意書，逾事業計畫同意比率75%續行，辦理公聽會及選屋等後續法定程序。
- 事業計畫同意比率未逾75%，檢討草案內容或終止本案推動，退還已繳交費用及終止廠商契約。
- 所有權人應分配更新後價值，依不動產估價師更新前後估價為基準，並依政府審議核定為準。



基地位置



➤ 土地使用分區

- 都市計畫
「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)案」
- 土地使用分區
第二種住宅區、容積率：240%、建蔽率：60%



集賢社區大樓更新會範圍

鄰地範圍



集賢社區大樓更新會-基礎資料



●公劃更新地區

劃定桃園市桃園區中平段716地號等9筆土地(集賢社區大樓)都市更新地區計畫」

●地段地號

桃園區中平段721地號1筆土地

●土地面積：1,016.94m²(約307.62坪)

●建物樓層：地上7層、地下1層

●建號：59筆(含3筆共有部分建號)

●使用分區

第二種住宅區(容積：240%、建蔽：60%)

●人數：44人

●海砂鑑定

104年6月委託桃園市土木技師公會檢測判定屬氯離子過高建物，並均達拆除重建標準。

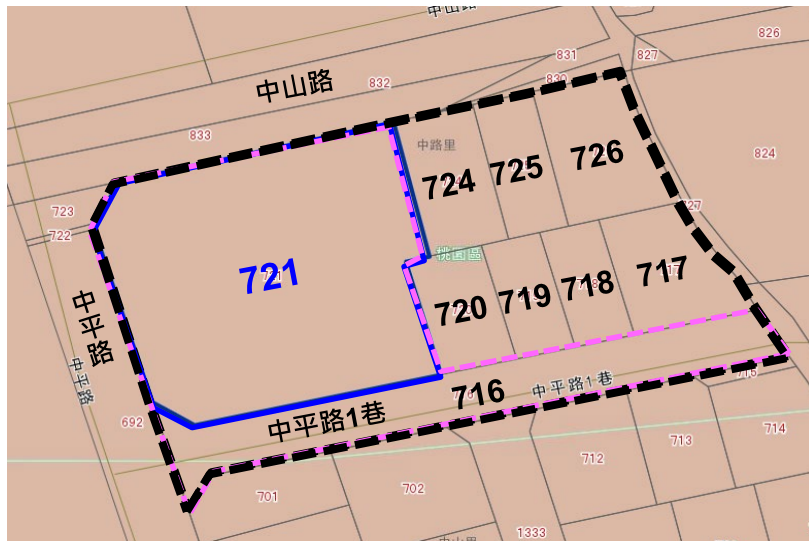
桃園市都市更新
單元劃定基準

107.10.24

第2條第3款(符合規定)

街廓內臨接二條以上計畫道路，
且土地面積達1,000m²以上者。

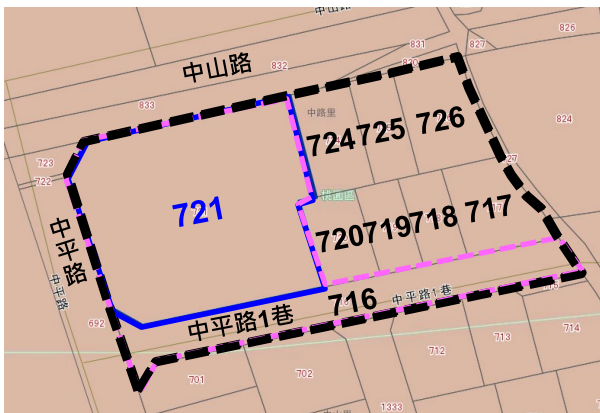
集賢社區大樓-鄰地範圍



- 集賢大樓更新會範圍(擬重建範圍1)
- 擬重建單元範圍2=集賢大樓+中平路1巷
- 擬重建單元範圍3 =公劃地區9筆土地

序號	鄰地範圍地號	面積(m ²)	面積(坪)
集賢	721	1016.94	307.62
範圍1面積 (集賢721地號-1筆)		1016.94	307.62
1	716	449.31	135.92
範圍2面積 (集賢721+716地號-2筆)		1,466.25	443.54
2	717	169.75	51.35
3	718	97.31	29.44
4	719	95.34	28.84
5	720	123.06	37.23
6	724	152.03	45.99
7	725	114.38	34.60
8	726	192.01	58.08
右側鄰地小計		943.88	285.52
範圍3面積 (更新地區-9筆)		2,410.13	729.06

集賢社區大樓-鄰地公告現值



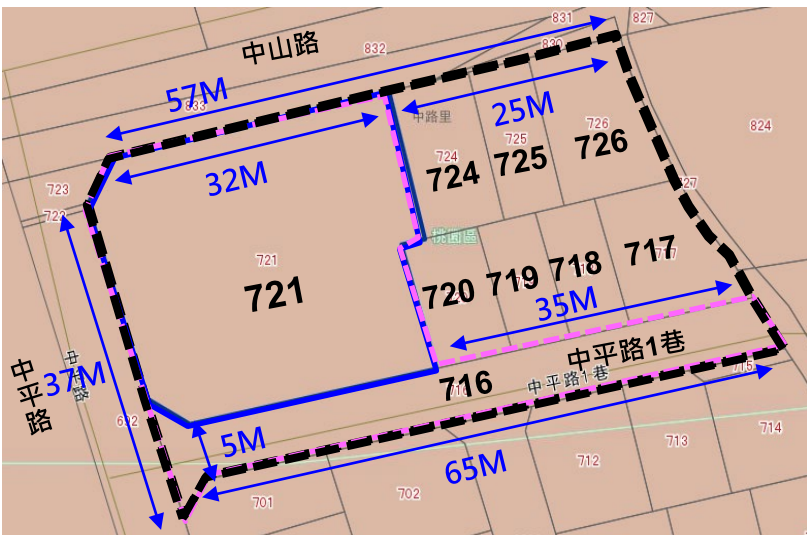
- 集賢大樓更新會範圍(擬重建範圍1)
- 擬重建單元範圍2=集賢大樓+中平路1巷
- 擬重建單元範圍3 =公劃地區9筆土地

鄰地參與方式:

- 參與權利變換
- 土地買賣

序號	鄰地地號	面積 m ²	112年公告現值	土地價值(元)
集賢	721	1016.94	118,691	120,701,626
範圍1面積 (集賢721地號-1筆)		1016.94		
1	716	449.31	76,044	34,167,330
範圍2面積 (集賢721+716地號-2筆)		1,466.25		
2	717	169.75	88,402	15,006,240
3	718	97.31	91,325	8,886,836
4	719	95.34	91,498	8,723,419
5	720	123.06	91,703	11,284,971
6	724	152.03	135,000	20,524,050
7	725	114.38	135,000	15,441,300
8	726	192.01	135,000	25,921,350
範圍3面積 (更新地區-9筆)		2,410.13		

集賢社區大樓-重建範圍與資金



建蔽面積: $729.06 \text{坪} \times 60\% = \underline{437.44 \text{坪}}$

範圍	面積(坪)	比例	人數
集賢(721)	307.62	42%	44
鄰地面積	421.44	58%	32
合計	729.06	100%	76
可建築面積	593.15	81%	71
現有巷(716)	135.92	19%	5
合計	729.06	100%	76

序號	鄰地地號	面積(m ²)	面積(坪)	人數
集賢	721	1016.94	307.62	44
範圍1面積 (集賢721地號-1筆)		1016.94	307.62	44
1	716	449.31	135.92	5
範圍2面積 (集賢721+716地號)		1,466.25	443.54	49
2	717	169.75	51.35	2
3	718	97.31	29.44	4
4	719	95.34	28.84	4
5	720	123.06	37.23	4
6	724	152.03	45.99	6
7	725	114.38	34.60	5
8	726	192.01	58.08	4
右側鄰地小計		943.88	285.52	27
範圍3面積 (更新地區-9筆)		2,410.13	729.06	76



✓ 中央都市更新基金補助機制

➤ 受理申請窗口：桃園市政府住宅發展處

受理	桃園市政府		內政部營建署	
	截止收件時間	初審時間	截止受理時間	複審時間
	今年已截止			
作業要點	1. 依作業須知第3條規定檢送相關文件紙本1式12份及電子檔2份。 2. 依初審意見修正後再送營建署複審。 3. 申請複審正式公文並檢附申請補助計畫書(納入初審意見表及回應表、初審結果)、要件檢核表(作業須知附件二)及相關證明文件。		1. 提交書面資料為一式12份，光碟1份。 2. 受補助單位應於複審會議紀錄發文日起二星期內，確實依審查委員意見修正申請補助計畫書，經市府確認無誤後，由市府以正式公文函(檢附修正意見檢核表、書面資料2份，光碟2份)送營建署辦理報部核定。 3. 逾期應再行提報複審會議審查。	
輔導機制	1. 輔導團協助社區成立都市更新會。 2. 各項申請書面資料由輔導團協助申請人撰寫與製作申請資料。			

✓ 中央都市更新基金-重建補助經費

■ 重建補助經費核算方式

會員人數	事業計畫	權利變換計畫
人數≤50人者	150萬元	100萬元
超過50人 < 人數≤100人部分	每增1人加計1萬5千元	每增1人加計1萬元
人數 > 100人	每增1人加計1萬元	每增1人加計5千元
補助金額上限	新臺幣500萬元	新臺幣300萬元

註：土地及合法建築物所有權人數>400人，經直轄市、縣（市）主管機關敘明理由，得酌予提高補助額度及補助上限。

案例試算

範圍	申請事權補助款上限
集賢更新會(721地號) _44人	150萬+100萬=250萬
擬重建單元範圍2 _49人 =集賢大樓(721)+中平路1巷(716)	150萬+100萬=250萬
擬重建單元範圍3 _76人 =公劃地區9筆土地	150萬+39萬(26人*1.5萬)=189萬 100萬+26萬(26人*1萬) =126萬 事權共補助315萬

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

(內政部112.4.26台內營字第1120804691號令訂定)

• 重建申請文件

1.申請補助計畫書摘要表

2.申請補助計畫書

3.其他必要文件

- ① 土地及建物登記簿謄本影本或其他證明文件。
- ② 住戶重建意願調查。
- ③ 第七點第一款第一目之更新會會員大會決議紀錄。
- ④ 提案單位身分證明文件。

會員大會議決案:

- 1.範圍調整
- 2.推動方式
- 3.補助意願
- 4.自籌款籌措方式及分攤原則

申請補助計畫書內容-目錄

壹、基地範圍

貳、現況分析

參、課題與對策

肆、預定工作項目、內容及實施方式

伍、公私有土地之分配意願及需求初步調查

陸、權利變換選配原則概述

柒、財務計畫概述

捌、預定作業時程

玖、經費需求與項目明細

附錄一 都市更新會立案證書

附錄二 土地及合法建物所有權人清冊

附錄三 都市更新會會員人數及補助經費計算表

附錄四 建築物地籍套繪圖

附錄五 直轄市、縣(市)政府初審會議紀錄

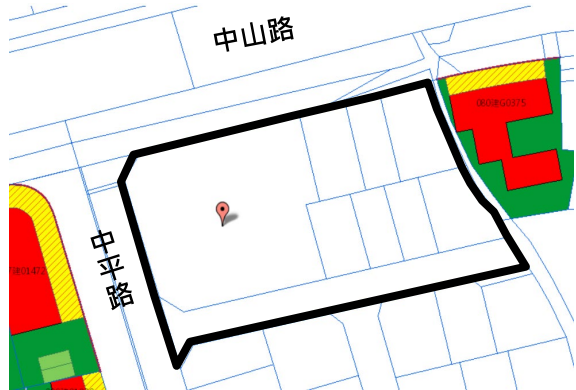
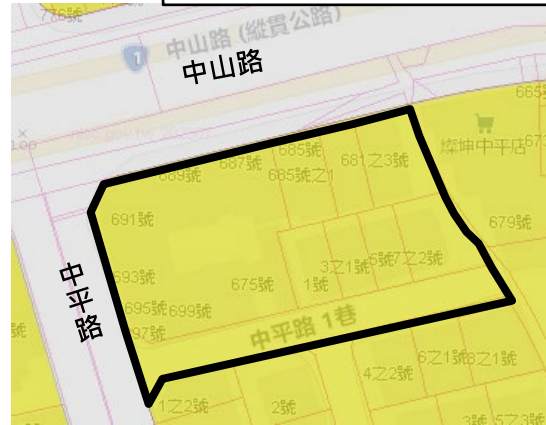
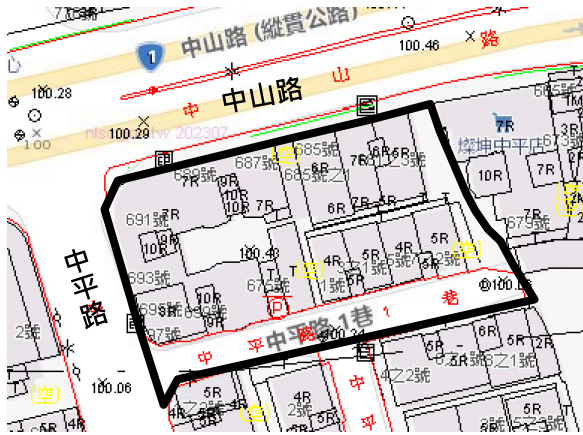
附錄六 都市更新會會員大會會議紀錄

交流時間



現況調查圖資

土地使用分區：第二種住宅區
容積率：240%
建蔽率：60%



現況



B 既有道路(中平路一巷)



C 集賢大樓南側外觀(中平路一巷)



A 集賢大樓外觀磁磚剝落



F 集賢大樓周邊建物(沿中山路)



G 與鄰棟建築介面

協力廠商-會務總顧問

工作項目	預估費用
1 協辦定期及不定期之理事會、會員大會，並追蹤管考議決事項辦理情形。	
2 會議資料製作\通知(除會員大會需採書面通知外，其餘皆由理事會親送或電子郵件通知)\紀錄。	
3 協助會議主持、通知、紀錄，並視會議性質錄音等相關業務。	
4 協辦都市更新作業程序相關會議。	
5 統籌管理及督導整合各協力廠商(如建築、估價、都更規劃、地政士等)，依計畫期程執行相關委辦事項，並於理事會及會員大會提出工作報告，以及協助更新會會務推動運作及執行方案建議。	
6 整合協力廠商，協助更新會確認擬訂事業計畫及權利變換計畫。	
7 主管機關溝通與協調事宜。	
8 協助本案相關都市更新問題回應與提出建議方案。	
9 依「擬訂事業計畫及權利變換計畫」審議內容及進度，協助本會規劃「計畫審議核定後之會務推動」前置籌備作業。	

協力廠商-更新規劃

工作項目		預估費用
1	更新法令及規劃課題評估、分析與建議作業。	都市更新規劃費 1.都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核 300萬+X+Y 2.以權利變換方式實施 150萬 更新單元面積規模(累計計算) 2000㎡(以下)_1000元/㎡ 2000㎡~4000㎡_800元/㎡ 權屬情形(累計計算) 20人以下_6萬元/人 20人~100人_4萬元/人
2	協辦不動產估價師選任作業。	
3	協辦不動產估價資料整合、房屋車位選配及抽籤相關作業。	
4	辦理自辦公聽會及提供都市更新報核法定文件表單。	
5	擬訂都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫報告書及審議核定作業。	
6	公部門行政程序溝通協調與列席相關審查會議及簡報工作，依行政審查、幹事會(專案小組會)審查、聽證、審議會審議等各階段意見，整合協力單位修改報告書相關書圖。	
7	協辦事權計畫核定後相關通知函文及定期稽考作業。	
8	協辦更新成果備查作業(不含竣工圖及會計師簽證作業)。	
9	協助申請臺北市都市更新處更新規劃經費補助及撥付作業。	
10	列席相關會議進行規劃簡報。	

協力廠商-建築師事務所

工作項目		預估費用
1	建築規劃設計(平面、立面、剖面、景觀及人行步道規劃)。	<ul style="list-style-type: none">• 建築設計費用 按桃園市建築物工程造價標準表及桃園市建築師公會建築師酬金標準表計算。• 申請建築線費用10萬元。
2	建築物外觀及公共空間材料選用計劃。	
3	都市更新事業報核前期作業(事業計畫相關章節圖說及文字)。	
4	都市更新報告書製作。	
5	協助配合都市更新計畫各階段工作。	
6	列席相關會議進行建築設計簡報。	
7	水電消防都更容積項目顧問等複委託管理。	

協力廠商-估價師事務所

工作項目	預估費用
1 更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。	一家估價師事務所服務費用： 40萬元+更新前建物筆數或土地筆數*0.45萬元+更新後建物筆數*0.45萬元 領銜選定費用： 加計30%，不得低於25萬元
2 更新前建物殘餘價值。	
3 更新期間房屋租金估價。	
4 更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。	
5 配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。	
6 依內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書。	
7 列席相關會議進行估價簡報。	
8 配合相關會議之審查意見修正估價結果。	

協力廠商-地政士事務所

工作項目		預估費用
1	更新規劃設計之建物及土地面積攤算(包含建物共有面積分配之檢討與建議)。	預估2-3萬 地籍整理 費用2萬元/ 戶 信託登記 4500元/戶 信託塗銷 4500/戶
2	建物滅失、房屋稅籍撤銷及申請登記、更新期間稅捐減免。	
3	不願與不能參與者、稅捐查欠。	
4	不願與不能參與者價金提存及補償金發放作業。	
5	建物第一次測量及建物平面圖轉繪。	
6	辦理設立房屋稅籍申報契稅、增值稅及權利變換登記。	
7	協助檢視規劃公司依權利變換圖冊之土地建物產權清冊內容及修定。	
8	辦理房屋稅及地價稅減免申報。	
9	有關本案都市更新之地政事務、稅務法令及民眾諮詢服務。	
10	列席相關會議。	

協力廠商-測量公司

工作項目		預估費用
1	土地現況地形圖測量工程。	其他土地 改良物面 積測量
2	都市更新違章增建建物測量。	
3	都市更新審查成果簿製作	