

桃園市受理民間申請公辦都市更新專案計畫

113.09

壹、辦理源起及目的

桃園市都市計畫地區範圍廣闊，部分老舊社區建物窳陋、巷弄狹窄且缺乏公共設施，影響居住安全，且多數重建條件不佳，房價較低，亦無民間機構投入整合，使其都市更新推動困難，期透過「桃園市受理民間申請公辦都更專案計畫」，積極協助民間都市更新。

為提升居住環境品質及居住安全，分為兩個層次協助欲申請公辦都更之所有權人，凡屬本府建築管理處列管「危險建築物標的清冊」之建築物(以下簡稱危險建築物)，由社區自主整合意願逾 50%後提出申請；非前述列管建築物之社區(以下簡稱一般街廓)自主整合意願逾 75%後提出申請，本府將引進民間技術團隊辦理方案評估、財務試算及建築量體規劃，如通過模擬選配階段，經市府同意啟動公辦都更，將依都市更新條例第 12 條、第 21 條規定辦理，公開徵求出資者，透過引進民間技術及資金投入，協助老舊社區重建，推動後續都市更新事業。

貳、辦理機關

主管機關：桃園市政府

執行機關：桃園市政府住宅發展處

參、辦理依據

依都市更新條例等相關規定辦理。

肆、計畫期程

- 一、本專案計畫每年度受理期間由本府另行公告之。
- 二、本(113-114)年度受理期間如下：

- (一)危險建築物：自公告日起至 114 年 10 月 31 日止，列管有案之高氣離子鋼筋混凝土建築物為最優先受理標的。
- (二)一般街廓：第一梯次自公告日起至 114 年 2 月 28 日止，第二梯次自 114 年 5 月 1 日起至 114 年 10 月 31 日止，兩梯次截止受理後將由本府住宅發展處分別召開資格審查會議，並於各梯次擇定 1 件辦理。

伍、實施方式

位於桃園市都市計畫範圍內，由本府受理民間申請公辦都更，將進行方案評估與意願調查，評估過程包含協助範圍內所有權人了解都市更新建築量體、財務試算草案，及參與模擬選配結果，經所有權人達同意比率門檻後，再由本府依都市更新條例第 12 條、第 21 條規定辦理招商作業，作業流程詳附件一。

陸、申請辦法

一、申請資格

- (一)申請基地應符合「桃園市都市更新單元劃定基準」。
- (二)申請類別(擇一)：
 - 1.屬本府建築管理處列管「危險建築物標的清冊」之建築物：
 - (1)列管有案之高氣離子鋼筋混凝土建築物。
 - (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 小於 0.35、 ID_2 小於 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。
 - 2.其餘都市計畫地區之合法建築物。
- (三)範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人土地及人數之計算，

以申請日前3個月內土地及建物登記謄本為準。

(四)為避免中央補助及本專案計畫重複投入公共資源造成浪費，應擇一申請。

(五)所有權人未與申請範圍內辦理更新開發整合中之民間建設公司、建築經理、開發公司等潛在實施者簽訂同意書或協議書。

二、申請方式

(一)申請基地範圍內所有權人自行整合意願，符合前開申請資格後，由其中1名所有權人(以下簡稱申請人)檢具申請書表(附件二)等文件，向本府住宅發展處提出申請。如檢具文件不符規定或文件缺漏，申請人得辦理補件。

(二)如申請基地非屬更新地區，依都市更新條例第6條、第7條規定，於招商前，屬危險建築物者，由市府迅行劃定都市更新地區；屬一般街廓者，由市府優先劃定都市更新地區。

柒、作業流程

本專案計畫分為受理申請、方案初評、模擬選配、招商及規劃審議等五階段。

一、第一階段：受理申請

(一)辦理方式：

由申請人代表於受理期間向本府住宅發展處提出申請，本府住宅發展處將依本專案計畫「肆、計畫期程」辦理，符合資格者將進入第二階段工作。

(二)同意比率(附件三)：

1. 危險建築物：範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數或門牌戶數簽署都市更新意願書逾50%。
2. 一般街廓：範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數或門牌戶數簽署都市更新意願書逾75%。

二、第二階段：方案初評

(一)辦理方式：

本府住宅發展處委託民間技術團隊，協助符合第一階段資格者進行方案初評及辦理方案說明會(以辦理 3 次說明會為上限)，向所有權人說明建築量體及財務試算草案，及辦理第二階段同意調查，達本階段同意比率門檻，即進入第三階段作業。

(二)同意比率(附件四)：

1. 危險建築物：經本府住宅發展處通知日起 3 個月內，範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數、私有土地及私有合法建物面積同意比率皆逾 75%。
2. 一般街廓：經本府住宅發展處通知日起 3 個月內，範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數、私有土地及私有合法建物面積同意比率皆逾 80%。

(三)倘第二階段同意調查結果逾限仍未達本階段門檻，將函知所有權人不續行本專案計畫，並將相關資訊發布於本府住宅發展處網站。

三、第三階段：模擬選配

(一)辦理方式：

符合第二階段資格者，由本府住宅發展處委託民間技術團隊協助模擬選配，向所有權人說明初步分回權值並調查更新後分回需求等，及辦理第三階段同意調查，達本階段同意比率門檻，即進入第四階段作業。

(二)同意比率(附件四)：

1. 危險建築物：經本府住宅發展處通知日起 3 個月內，範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數、私有土地及私有合法建物面積同意比率皆逾 75%。

2. 一般街廓：經本府住宅發展處通知日起3個月內，範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數、私有土地及私有合法建物面積同意比率皆逾80%。

(三)倘第三階段同意調查結果逾限仍未達本階段門檻，將函知所有權人不續行本專案計畫，並將相關資訊發布於本府住宅發展處網站。但所有權人經前開函知日起180日內，整合同意比率達90%，得續行本專案計畫。

四、第四階段：招商

符合第三階段資格者，由本府依都市更新條例第12條、第21條規定辦理，啟動徵求出資者作業，倘若經招商2次未徵得出資者，將函知所有權人招商結果及不續行本專案計畫，並將相關資訊發布於本府住宅發展處網站。

五、第五階段：規劃審議

公辦都更招商成功後，將由實施者與出資者簽約，並由實施者辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂、報核、審議、核定及後續重建等相關事宜。

捌、其他應遵行事項

- 一、為妥善運用公共資源、避免重複投入，各階段同意調查如同意比率未逾該階段門檻，將函知所有權人不續行本專案計畫，且同範圍5年內不得再申請本專案計畫。但所有權人符合「柒、三、第三階段：模擬選配(三)」但書規定，不在此限。
- 二、各階段規劃草案與說明會內容均屬參考之用，後續仍須依都市更新事業計畫及權利變換計畫審議結果為準。
- 三、所有權人應積極參與各階段說明會、意願書及同意調查，且申請人應善盡溝通義務，主動向申請基地內及周邊所有權人說明案件進度等事宜。

四、如有未盡事宜，本府得另行補充之。