



# 桃園市公辦都更巡迴講座

1 1 3 / 1 1 / 2 ( 六 )  
中平公寓(集賢社區大樓更新地區-海砂屋)



簡報下載  
QRcode



問卷調查  
QRcode



受理民間申  
請公辦都更  
專案計畫  
QRcode



桃園市防災  
都更專案  
計畫  
QRcode

01

公辦都更巡迴講座緣起

02

專案計畫

2-1桃園市防災都更專案計畫

2-2受理民間申請公辦都更專案計畫

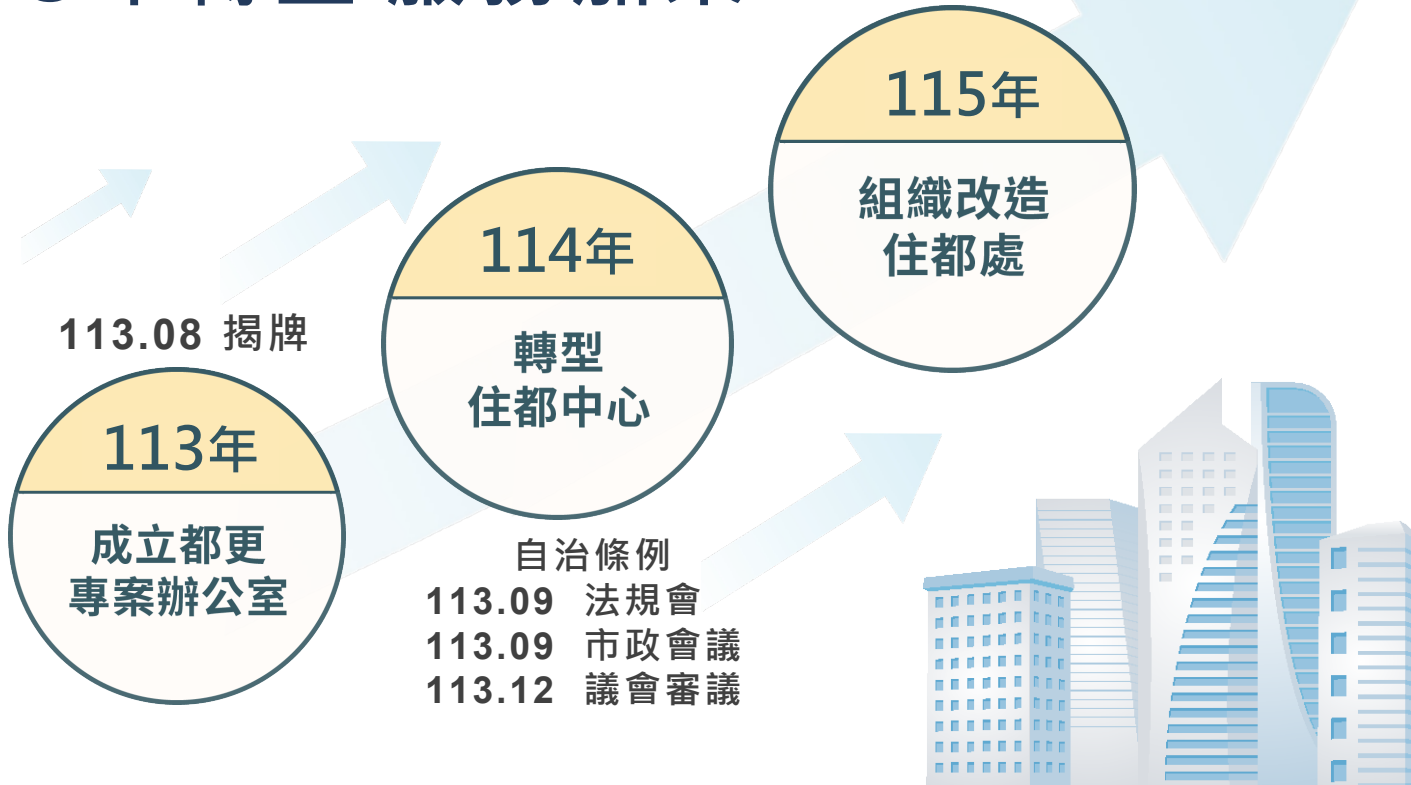
01

# 巡迴講座緣起



# 桃園市都市更新\_新局新貌

## 3年轉型 服務加乘



# 113.8.30正式成立都更專案辦公室



# 一、加速防災都更

提高誘因  
消彌危險



## 防災都更專案計畫

(113年8月21日發布，受理期限至116年12月31日)

- 都市計畫變更
- 原容積1.5倍或基準容積2倍
- 需取得綠建築銀級(含能效標示)及耐震設計標章



## 高氯離子建築物自治條例

- 明訂停止使用、限期拆除之標準、相關罰則及處理方式

# 二、受理民間申請公辦都更

【市府擔任實施者，徵求出資者】

全程陪伴  
增加信任



危險建築物

1



50%

建築量體  
財務試算  
舉辦說明會

2



75%

模擬選配  
建物規劃配置  
分回權值

3



75%

市府擔任實施者  
徵求出資者

113年09月27日發布，受理期限至114年10月31日(每年度受理期間由本府另行公告之)





# 危險建築物是什麼？

■ 桃園市政府建築管理處列管「危險建築物標的清冊」之建築物

- ① 列管有案之高氯離子鋼筋混凝土建築物(海砂屋)。
- 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值 $<0.35$  ) 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。







# 桃園市公辦都更巡迴講座

**11/02(六)** 10點-中平公寓(集賢社區大樓更新地區-海砂屋)  
桃園區 五中市民活動中心 201會議室

**11/02(六)** 14點-公爵大樓-紅單  
中壢區 南園市民活動中心 一樓禮堂

**11/03(日)** 14點-成功花園城-紅單  
中壢區 三里市民活動中心 一樓禮堂

**11/09(六)** 14點-正光花園新城-海砂屋  
桃園區 五中市民活動中心 一樓禮堂

**11/22(五)** 15點-第一商業大樓(高危建物)全街廓  
中壢區 中壢區公所 三樓訓練室

**11/24(日)** 10點-金山、光峰社區-海砂屋  
龜山區 精忠第二市民活動中心 一樓禮堂



## 2-1 桃園市防災都更專案計畫



桃園市防  
災都更專  
案計畫  
QRcode



# 桃園市防災都更專案計畫 (113.08.21)

## 申請資格

- (一)
- 1.符合「桃園市都市更新單元劃定基準」且基地面積達1,000平方公尺以上
  - 2.或依主管機關劃定之更新單元
- (二)屬本府建築管理處列管「危險建築物標的清冊」之建築物：
- 1.列管有案之高氯離子鋼筋混凝土建築物(海砂屋)
  - 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 ( $ID_1 < 0.35$ 、 $ID_2 < 0.35$ ) 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
- (三)屬同一使用執照範圍內之合法建築物
- (四)應臨接8公尺以上計畫道路或8公尺以上已指定建築線之現有巷
- (五)得納入毗鄰土地合併開發，惟其容積應依相關規定分別核算

## 實施方式

以基準容積2倍或原容積1.5倍都更重建，但不得再以其他方式增加容積

## 雙標章 認證

新建之建築物應取得綠建築標章(含能效標示)銀級及耐震設計標章

## 專案期限

公告日起至116年12月31日

## 審議

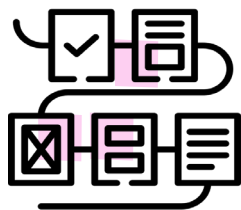
申請個案須提送都市計畫、都市設計及都市更新三個委員會審查



# 申請防災都更專案計畫流程

## 第一階段

### 變更都市計畫



擬訂或變更  
更新事業計畫

檢附防災專案計畫申請文件  
實施方式為權利變換  
• 須併送權利變換計畫

116年12月31日前報核



公覽  
30日  
公辦  
公聽會

市府提送

桃園  
都市  
計畫  
委員會  
審議

審竣



府內  
審查  
會議

聽證

## 第二階段

### 限期申請建照

都市  
更新  
審議會

核定  
發布  
實施

一年內

申請  
建造  
執照

2-2

## 受理民間申請公辦都更 專案計畫



受理民間申  
請公辦都更  
專案計畫  
QRcode



# 受理民間申請公辦都更專案計畫 (113.09.27)

## 申請資格

(一)符合「桃園市都市更新單元劃定基準」

(二)

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) 列管有案之高氯離子鋼筋混凝土建築物(海砂屋)

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  
( $ID_1 < 0.35$ 、 $ID_2 < 0.35$ )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

## 專案期限

危險建築物：自公告日起至114年10月31日止 (每年度受理期間另行公告)

- 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。
- 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。



# 受理民間申請公辦都更專案計畫 (113.09.27)

## 危險建築物

1



所有權人數  
或門牌戶數

50%

市府受理申請

2



說明會(3次為限)  
建築量體  
財務試算

75%

3



建物規劃配置  
模擬選配  
初步分回權值/需求

75%

4



市府擔任實施者  
徵求出資者  
(招商2次)

第一階段：受理申請 私有土地及合法建築物**所有權人數**或**門牌戶數**都市更新意願書**逾50%**。

第二階段：方案初評 **市府通知日起3個月內**，私有土地及合法建築物**所有權人數**、**面積**同意比率皆**逾75%**。

第三階段：模擬選配 **市府通知日起3個月內**，私有土地及合法建築物**所有權人數**、**面積**同意比率皆**逾75%**。  
若未達門檻，市府將函知所有權人不續行，但若函知日起180日內整合同意比率達90%，得續行。

第四階段：招商 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。

第五階段：規劃審議 招商成功由市府與出資者簽約，辦理都市更新事權計畫等相關事宜。



# 計畫範圍

## 更新單元位置

位於桃園市桃園區中山路、中平路、壽昌街及壽昌街20巷所圍成之街廓範圍內，屬非完整街廓。

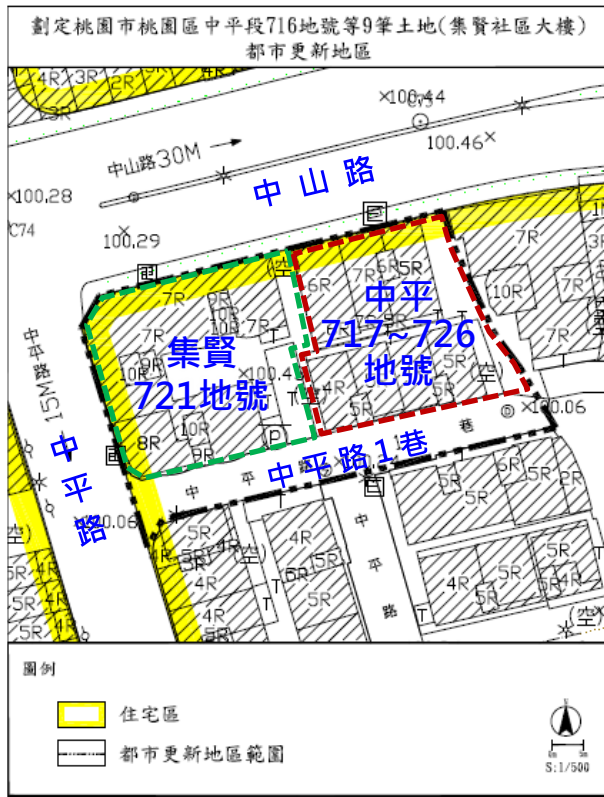
## 更新地區

107年1月4日府都住更字第10603002221號公告  
 「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」

## 都市計畫及土地使用分區管制

111.10.31府都計1110295144號「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(中路地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)案」

地號	面積(m <sup>2</sup> )	土地使用分區	建蔽率	容積率
集賢 721地號	1016.94	第二種住宅區	60%	240%
中平 717等7筆	943.88			
合計	1,960.82			





# TAOYUAN 現況分析

## 土地及合法建築物權屬分析

### 土地

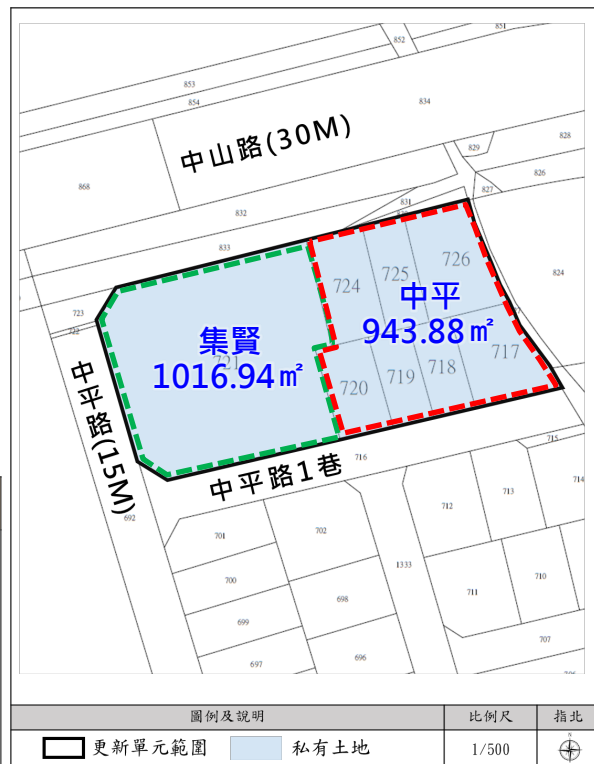
8筆土地，均為私有  
面積共計**1,960.82 m<sup>2</sup>** (593.15坪)  
所有權人共72人

### 建物

91筆建號，均為私有  
共87戶(不含共有部分及地下室)  
樓地板面積共計**7,865.46 m<sup>2</sup>** (2,379.30坪)  
所有權人共72人

### ▼ 土地建物權屬綜整表

項目	權屬	面積	人數
土地(8筆)	私有	共 <b>1,960.82 m<sup>2</sup></b> 集賢1,016.94 m <sup>2</sup> 中平943.88 m <sup>2</sup>	共 <b>72人</b>
合法建物(91筆) 集賢55戶+ 中平32戶= <u>87戶</u>		共 <b>7,865.46 m<sup>2</sup></b> 集賢5,181.58 m <sup>2</sup> 中平2,683.88 m <sup>2</sup>	



圖例及說明		比例尺	指北
更新單元範圍	私有土地	1/500	指北

# 都市更新容積獎勵上限檢討~擇一最優值

假設**集賢+中平**原建築容積率=(集賢4239.16+中平2439.84)/1960.82=340%

**中平**原建築容積率=2439.84/943.88=258% (須以建築管理機關核定函文為準)

容積上限計算		集賢+中平	中平	申請要件
桃園 防災 都更 專案 計畫	集賢：採原建築容積之1.5倍 $4239.16*1.5=6358.74$	555% =(6358.74+ 4530.62) /1960.82	不適用 防災都更 專案計畫	1. 符合「桃園市都市更新單元 劃定基準」且 <b>基地面積達 1,000平方公尺以上</b> 2. 或主管機關劃定之更新單元
	中平：法定容積之2倍 $2265.31*2=4530.62$			
都更 條例 65 條	法定容積之1.5倍 $240%*1.5$	360%	360%	獎勵項目需逐項檢討
	原建築容積加法定容積之0.3倍 集賢+中平=340%+(240%*0.3) 中平=258%+(240%*0.3)	412%	330%	實施容積管制前已興建完成之 合法建築物，其原建築容積高 於基準容積者
	原建築容積之1.2倍 集賢+中平=340%*1.2=408% 中平=258%*1.2=310%	408%	310%	獎勵項目需逐項檢討
	原建築容積之1.3倍 集賢+中平=340%*1.3=442% 中平=258%*1.3=335%	437%	335%	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



# 防災都更 VS 公辦都更

項目	桃園市防災都更專案計畫	桃園市受理民間申請公辦都市更新專案計畫
申請期限	113年08月21日至 <u>116年12月31日</u>	<p><b>危險建築物：</b> 113年09月27日至<u>114年10月31日</u> (每年度受理期間由本府另行公告之)</p>
申請資格	<p>1 ①符合「桃園市都市更新單元劃定基準」且<b>基地面積達1,000 m<sup>2</sup>以上</b> ②依主管機關劃定之更新單元</p>	符合「桃園市都市更新單元劃定基準」
	2	建築管理處列管「 <b>危險建築物標的清冊</b> 」之建築物
	3	都市計畫地區之合法建築物
	4	同一使用執照範圍內之 <b>合法建築物</b> -
	5	應 <b>臨接8m以上</b> 計畫道路或已指定建築線之現有巷 -
5	得納入毗鄰土地合併開發，容積應依規定分別核算 -	
申請人	實施者	1名所有權人
其他	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 新建建物：取得<b>綠建築標章(含能效標示)</b> <b>銀級、耐震設計標章</b></li> <li>■ 委員會審查：<b>都計、都設、都更</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 中央補助、本專案計畫擇一申請</li> <li>■ 所有權人未與潛在實施者簽同意書或協議書</li> </ul>

## ① 申請書

附符	
<b>桃園市防災都更專案計畫申請書</b>	
申請日期： 年 月 日	
案名	
更新單元地號	
更新單元建號	
申請資格	<input type="checkbox"/> 符合「桃園市都市更新單元劃定基準」第_____點規定 <input type="checkbox"/> 基地面積_____平方公尺 <input type="checkbox"/> 臨接_____公尺計畫道路或_____公尺以上已指定建築線之現有巷道
申請類別	<input type="checkbox"/> 列管有索之高氣離子鋼筋混凝土建築物 <input type="checkbox"/> 耐震能力不足之建築物 <input type="checkbox"/> 列管有索之老舊危險複合用途建築物 <input type="checkbox"/> 震損列管之紅單建築物
實施方式	<input type="checkbox"/> 以基準容積二倍規劃重建 <input type="checkbox"/> 以原容積一點五倍規劃重建
<p>此致</p> <p>桃園市政府</p> <p>申請人： (簽名或蓋章)</p> <p>代表人： (簽名或蓋章)</p> <p>聯絡地址：</p> <p>聯絡電話：</p> <p>中華民國 年 月 日</p>	

申請文件

② 都市更新事業計畫併送權利變換計畫

③ 依規定併同檢具擬訂或變更都市計畫書等文件

# 桃園市受理民間申請公辦都市更新專案計畫

## ① 公辦都市更新專案計畫申請書暨初步檢核表

附件三

申請書表 一般街廓 危險建築物

桃園市受理民間申請公辦都市更新專案計畫申請書暨初步檢核表

送件日期： 年 月 日

案名：申請桃園市 區 段 小段 地號等 筆土地為公辦都市更新案

申請者基本資料		
申請人姓名	(簽名或蓋章)	
聯絡電話		
聯絡地址		
申請人持有之地號		
申請人持有之建號		
申請人持有之門牌		

公辦都市更新專案計畫應備文件及條件檢核表		
項目	檢核項目	自評結果
	一、應備文件	(一)公辦都市更新專案計畫申請書暨初步檢核表
(二)申請基地範圍圖		<input type="checkbox"/> 已檢附 <input type="checkbox"/> 未檢附
(三)範圍內私有土地、合法建築物及門牌清冊統計表		<input type="checkbox"/> 已檢附 <input type="checkbox"/> 未檢附
(四)公辦都市更新意願書(第一階段)(彙整成冊)		<input type="checkbox"/> 已檢附 <input type="checkbox"/> 未檢附
(五)一般街廓基地評估指標表。(危險建築物免填)		<input type="checkbox"/> 已檢附 <input type="checkbox"/> 未檢附
二、申請資格	(一)基地符合「桃園市都市更新單元劃定基準」。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
	(二)意願比例： 基地內私有土地及私有合法建築物所有權人數逾一般街廓 75%/危險建築物 50%或門牌戶數逾一般街廓 75%/危險建築物 50%。 (視造成情形，擇一勾選) <input type="checkbox"/> 私有土地所有權人有意願比例： %；私有合法建築物所有權人有意願比例： %。 <input type="checkbox"/> 門牌戶數有意願比例： %。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合

## ④ 公辦都市更新意願書(第一階段)(彙整成冊)

附件三

桃園市受理民間申請公辦都市更新專案計畫

桃園市 區 段 小段 地號等 筆土地參與公辦都市更新意願書 (第一階段)

本人 表達有意願參與公辦都市更新案，並切結以下事項：

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

二、本人知悉申請計畫後由桃園市政府依都市更新條例第 12 條、第 21 條規定辦理，並採權利變換方式實施都市更新事業。

參與土地及建物權利範圍：

編號	地段	小段	地號	建號	門牌
1					
2					
3					
4					
5					

立意願書人(本人)： 簽名 蓋章

立意願書人(法定代理人)：  
統一編號：簽名 蓋章  
聯絡地址：簽名 蓋章  
聯絡電話：簽名 蓋章

中華民國 年 月 日

注意事項：  
1. 本意願書限於申請桃園市受理民間申請公辦都市更新專案計畫使用，禁止移作他用。  
2. 如立意願書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立意願書人無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

## ② 申請基地範圍圖

## ③ 範圍內私有土地、合法建築物及門牌清冊統計表

## ⑤ 一般街廓基地評估指標表。(危險建築物免填)

## ⑥ 申請日前3個月內謄本



# 都市更新如何啟動？

## 推派代表人

組成**推動小組**，邀請鄰居一同了解社區是否有**重建需求**與**推動的可能性**

## 募集初期費用

用於**申請土地及建物第三類謄本**，以掌握社區內所有權人人數與面積

## 委任專業機構協助技術服務

請專業機構分析都更推動過程中可能面臨之**課題**及**研商處理方案**

## 確認實施者

### 公辦都市更新

市府徵求出資者招商成功後，由實施者與出資者簽約辦理都市更新事權計畫及後續重建等相關事宜

### 民間自辦都市更新 - 私有土地及合法建物所有權人

#### 委託**都更事業機構**

民間股份有限公司  
提案經地主會議決議

#### 籌組**都市更新會**

委託專業機構專案輔導  
提案經理事會會員大會決議

# 簡報結束

# 交流時間