

# 桃園市公辦都更巡迴講座

113 / 11 / 9 (六)  
正光花園新城(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



桃園市政府住宅發展處 | 桃園市自主更新輔導團 |



冠霖都市更新事業股份有限公司



01

## 起緣講座巡回更都辦公



02

## 計畫專案

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



桃園市政府住宅發展處 | 桃園市自主更新輔導團 |



冠霖都市更新事業股份有限公司

# 桃園市都市更新\_新局新貌

## 3年轉型 服務加乘

113.08 揭牌

113年

成立都更  
專案辦公室

114年

轉型  
住都中心

115年

組織改造  
住都處

自治條例  
113.09 法規會  
113.09 市政會議  
113.12 議會審議



# 113.8.30正式成立都更專案辦公室



桃園市政府住宅發展處 | 桃園市自主更新輔導團 |



冠霖都市更新事業股份有限公司

# 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)



桃園市政府住宅發展處 | 桃園市自主更新輔導團 |

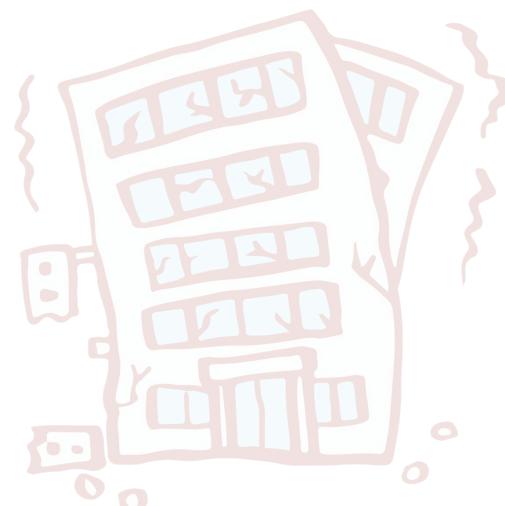


冠霖都市更新事業股份有限公司



# 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



桃園市政府住宅發展處 | 桃園市自主更新輔導團 |



冠霖都市更新事業股份有限公司



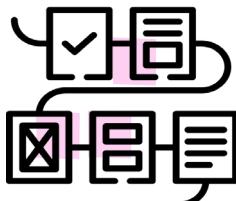
# 桃園市防災都更專案計畫 (113.08.21)

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	113年8月21日起至116年12月31日
審議	申請個案須提送 <u>都市計畫</u> 、 <u>都市設計</u> 及 <u>都市更新</u> 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



公覽  
30日  
公辦  
公聽會



府內審查會議

聽證

## 第二階段 限期申請建照



核定發布實施

一年內

申請建造執照

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

市府提送

桃園  
市都  
市計  
畫委  
員會  
審議

審  
竣

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



桃園市政府住宅發展處 | 桃園市自主更新輔導團 |



冠霖都市更新事業股份有限公司



# 受理民間申請公辦都更專案計畫(113.09.27)

申請資格	<p>(一)符合「桃園市都市更新單元劃定基準」</p> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 屬本府建築管理處列管「危險建築物標的清冊」之建築物：<ol style="list-style-type: none"><li>1) 列管有案之高氯離子鋼筋混凝土建築物(海砂屋)</li><li>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 (<math>ID_1 &lt; 0.35</math>、<math>ID_2 &lt; 0.35</math>) 之合法建築物</li><li>3) 列管有案之老舊危險複合用途建築物</li><li>4) 震損列管之紅單建築物</li></ol></li><li>2. 其餘都市計畫地區之合法建築物</li></ol>
專案期限	<p>危險建築物：</p> <p>113年9月27日起至114年10月31日止 (每年度受理期間另行公告)</p>

- 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。



## 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。

# 正光基本資料

## ➤ 更新單元範圍

桃園區中正段1292地號等19筆土地，面積共計 $7,876.03\text{ m}^2$  (2,382.50坪)，屬劃定更新地區。

(住二： $7,750.18\text{ m}^2$ ；道路： $125.85\text{ m}^2$ )

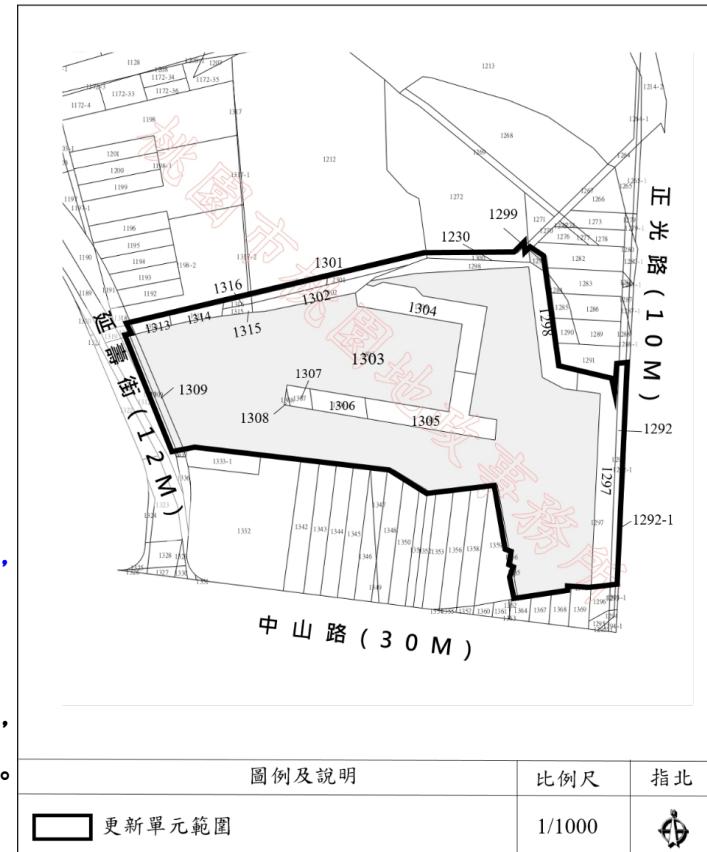
## ➤ 土地使用分區及使用管制要點 第二種住宅區及道路用地

(建蔽率60%、容積率240%)

## ➤ 土地使用現況

共21棟，地下一層、地上五層，RC造，合計195戶，197個建號，面積共 $20,224.29\text{ m}^2$  (6,117.85坪)。

使用執照號碼為桃縣建管使字第873號，發照日期為75年6月16日，屋齡為38年。



# 正光使用執照存根

## ➤ 基地面積

其他 : 5,822.54 m<sup>2</sup>

騎樓 : 97.23 m<sup>2</sup>

合計 : 5,919.77 m<sup>2</sup>

## ➤ 原建築容積

第1層 : 3,360.99 m<sup>2</sup>

第2層 : 3,443.67 m<sup>2</sup>

第3層 : 3,443.67 m<sup>2</sup>

第4層 : 3,443.67 m<sup>2</sup>

第5層 : 3,443.67 m<sup>2</sup>

合計 : 17,135.67 m<sup>2</sup>

起造人		姓名	林長條	性別	男	住 址	桃市中壢區中華路6號
建造類別		地	建	構造種類	不	地	地
使用分區		地	建	層	戶數	地	地
建築地點		地	址	如附表	地	號	地
基地面積		地	面積	建	面積	法定空	地
		地	面積	率	面積	地積	積
建	建	各	各	各	各	各	各
	築	面	層	層	層	層	層
基	地	下	M <sup>2</sup>				
	地	上	M <sup>2</sup>				
物	地	下	M <sup>2</sup>				
	地	上	M <sup>2</sup>				
委	防	室	M <sup>2</sup>				
	施	施	M <sup>2</sup>				
設	計	人	姓 名	黃日月	事務所名稱	中興公司	
監	造	人	姓 名	?	事務所名稱	?	
承	造	人	姓 名	江二郎	營造廠名稱	超勝营造有限公司	
工	程	概 算	5,249,676 元	開工日期	73年12月23日		
發	照	日 期	75年6月16日	竣 工 期	75年6月10日		
附	註	記	(73) 1113				

備註：總面積為 5,919.77 m<sup>2</sup>，其中建蔽率為 57.1%，容積率為 1.0，總樓層面積為 17,135.67 m<sup>2</sup>，其中地下層為 3,360.99 m<sup>2</sup>，地上層為 13,774.68 m<sup>2</sup>。

74, 11, 3,000



# 都市更新容積獎勵上限檢討(擇一最優值)

18

假設正光原建築容積 =  $17,135.67 / 5,919.77 = 289.46\%$ ，須以建管機關核定函文為準。

桃園 防災 都更 專案 計畫	原建築容積之1.5倍 $289.46\% * 1.5$	434.19%	<u>116年12月31日前事權併送</u>
	法定容積之2倍 $240\% * 2$	480%	
都更 條例 65條	法定容積之1.5倍 $240\% * 1.5$	360%	獎勵項目需逐項檢討
	原建築容積加法定容積之0.3倍 $289.46\% + (240\% * 0.3)$	361.46%	
	原建築容積之1.2倍 $289.46\% * 1.2$	347.35%	
	原建築容積之1.3倍 $289.46\% * 1.3$	376.29%	

## 都市更新條例 §65

- 2 二、前款合法建築物經直轄市、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：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。
- 8 第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。



# 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>	<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)
申請資格	1 ①符合「桃園市都市更新單元劃定基準」 <u>且基地面積達1,000 m<sup>2</sup>以上</u> ②依主管機關劃定之更新單元	符合「桃園市都市更新單元劃定基準」
	2 <b>建築管理處列管「危險建築物標的清冊」之建築物</b>	
	3 <b>同一使用執照範圍內之合法建築物</b>	-
	4 <b>應<u>臨接8m以上計畫道路或已指定建築線之現有巷</u></b>	-
	5 得納入毗鄰土地合併開發，容積應依規定分別核算	-
	實施者	1名所有權人
其他	■ 新建建物：取得 <u>綠建築標章(含能效標示)</u> <u>銀級</u> 、 <u>耐震設計標章</u> ■ 委員會審查： <u>都計</u> 、 <u>都設</u> 、 <u>都更</u>	■ 中央補助、本專案計畫擇一申請 ■ 所有權人未與潛在實施者簽同意書或協議書

項目

# 桃園市防災都更專案計畫

申請文件

## ① 申請書

附件	
桃園市防災都更專案計畫申請書	
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"/> 列管有案之高氯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"/> 列管有案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"/> 以原空缺一點五倍規劃重建
此致	
桃園市政府	
申請人：	(簽名或蓋章)
代表人：	(簽名或蓋章)
聯絡地址：	
聯絡電話：	
中華民國 年 月 日	

- 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



桃園市政府住宅發展處 | 桃園市自主更新輔導團 |



冠霖都市更新事業股份有限公司

# 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

**附件二**

申請書表	<input type="checkbox"/> 一般街廓 <input type="checkbox"/> 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 市更新案	筆土地為公辦都
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	
檢核項目	自評結果
說明	
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	<input type="checkbox"/> 已檢附 <input type="checkbox"/> 未檢附
(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)公辦都市更新專案計畫(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
(六)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)應備比例：	
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% /危建建築物 50% 或門牌戶數逾一般街廓75% /危險建築物 50%。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
規避成績情形：擇一勾選	
□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： %。	
□門牌戶數有意願比例： %。	

## 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 <b>有意願</b> 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)：				立意願書人(法定代理人)：		
統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話：				統一編號： 簽署人印 聯絡地址： 聯絡電話：		
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贍本**，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

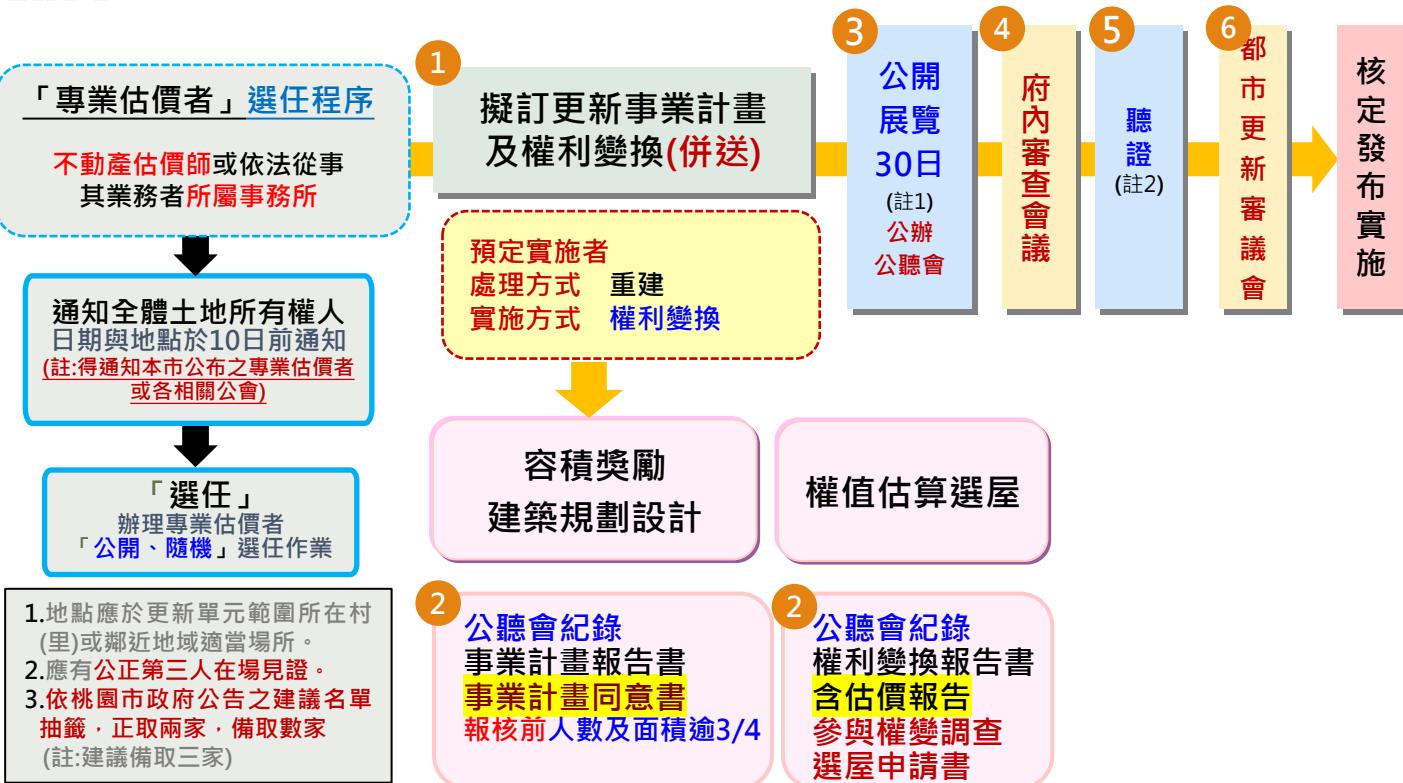
#### 籌組**都市更新會**

委託專業機構專案輔導  
提案經理事會會員大會決議





# 都市更新推動程序



註1.條例32條第3項：個案100%同意，**公開展覽可縮短為15日**

註2.條例33條：下列情形**免舉行聽證**：**無爭議**、整維或協議合建等(全體同意)、簡易變更(條例34條第2&3款)



# 簡報結束

# 交流時間

