



桃園市公辦都更巡迴講座

1 1 3 / 1 1 / 2 2 (五)
第一商業大樓(高層建物)全街廓



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

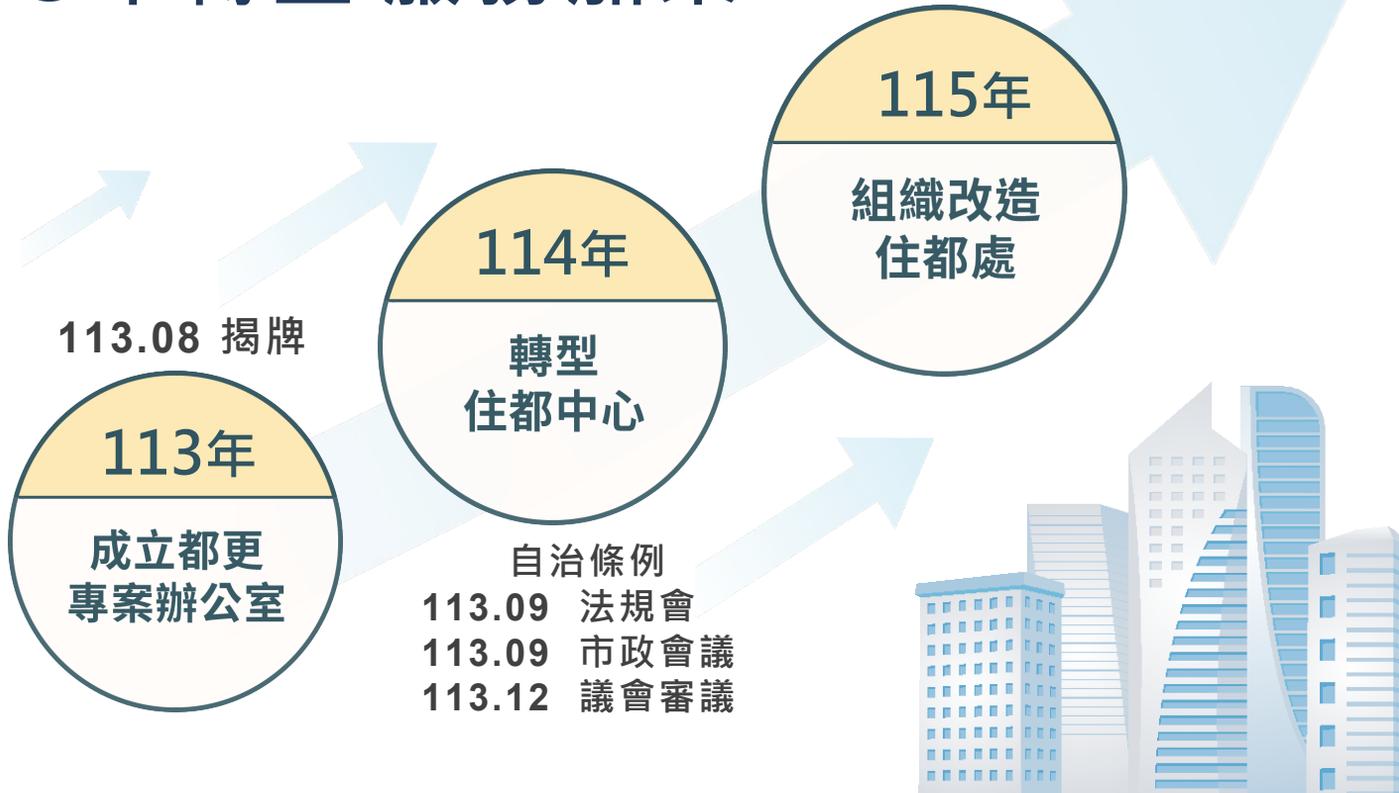
01

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】



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)

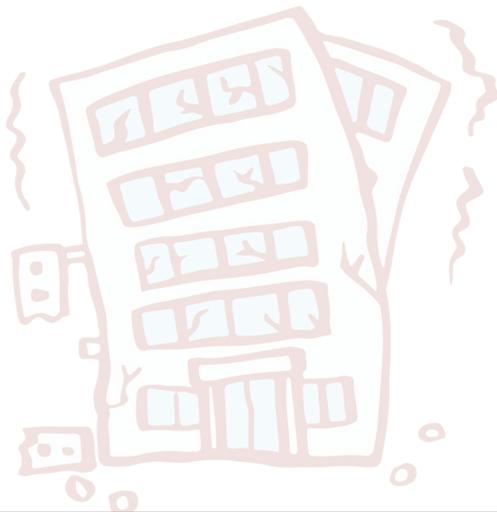




危險建築物是什麼？

■ 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)

11

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

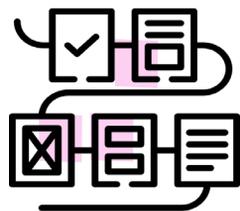




申請防災都更專案計畫流程

第一階段

變更都市計畫

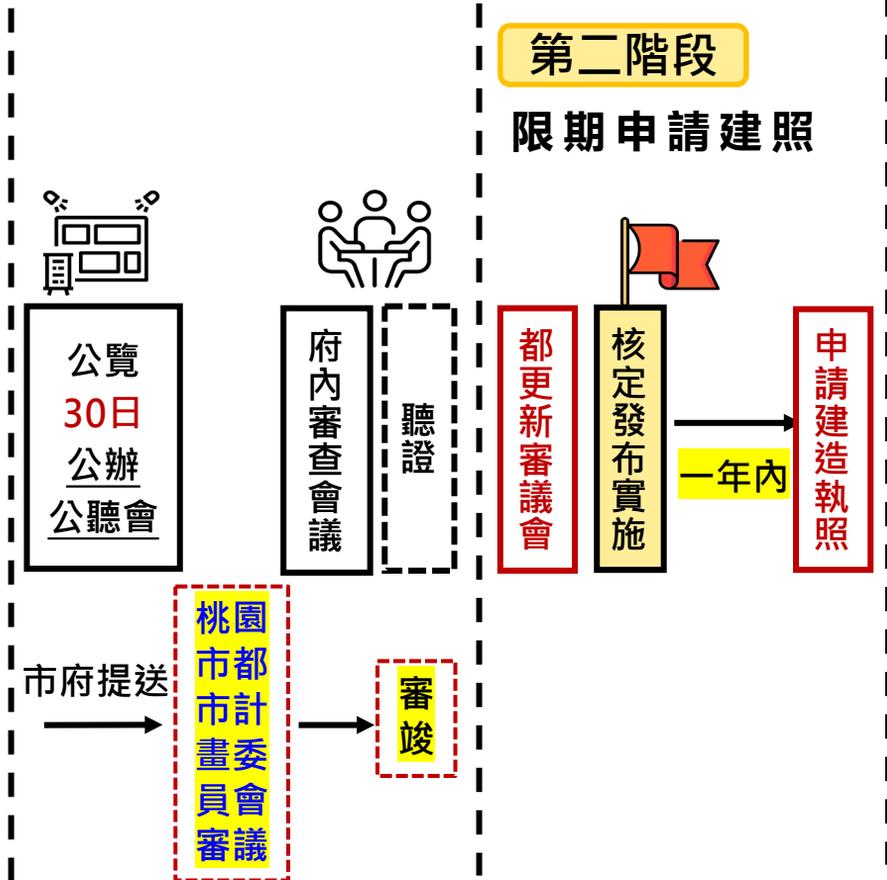


擬訂或變更
更新事業計畫



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



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：

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)

- 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。

第一商業大樓全街廓基本資料

➤ 更新單元位置

位於中正路(約20m)以南、中和路(約9m)以北、建國路(約10m)以東圍成之街廓，屬完整街廓。

➤ 更新單元範圍

中壢區石頭段39-142地號等41筆土地面積約3,645.00m²(約1,102.61坪)。

➤ 相關都市計畫

中壢平鎮都市擴大修訂計畫案

➤ 土地使用分區及使用管制要點

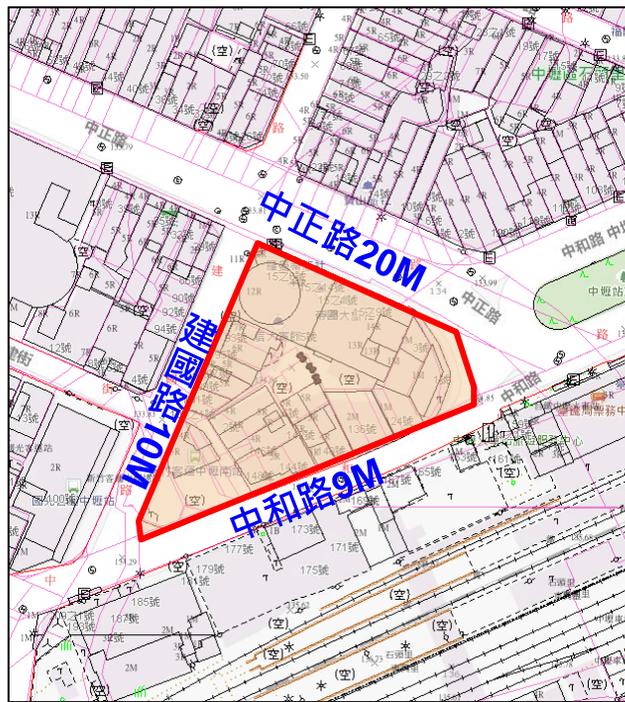
商業區、道路用地

(容積：380%；建蔽：80%)

公劃地區：中壢火車站周邊更新地區

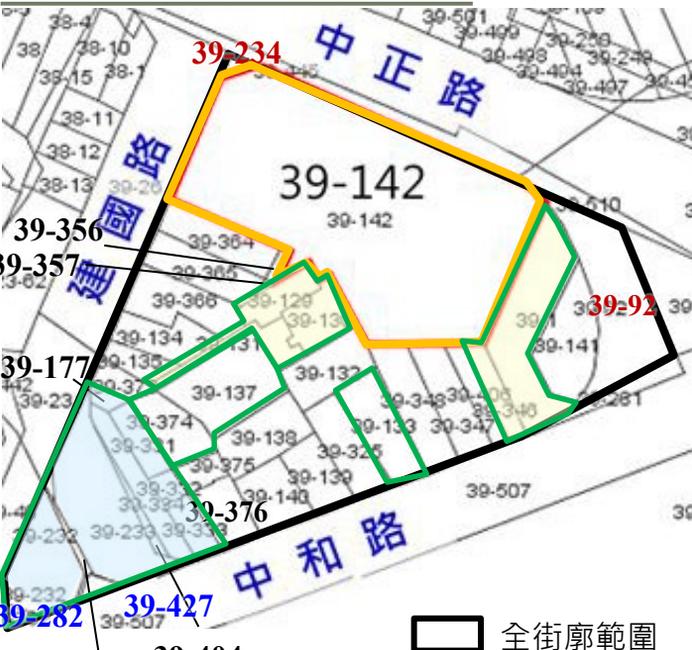
➤ 土地使用現況

基地內除第一商業大樓(11F/B3)外，多為5層樓以下建物，現況為住商使用。



 全街廓範圍

全街廓面積/權屬



全街廓範圍

- 第一商業大樓 1,111.00 m² (占街廓30.48%)
- 新竹汽車客運股份有限公司 505.00 m² (占街廓13.85%)
- 祥通建設股份有限公司 356.33 m² (占街廓9.78%)
- 112年5月前已繳交意願書之地主 1,232.93 m² (占街廓33.80%)

市有 216.67 m² (占街廓5.94%)
 國有 47.00 m² (占街廓1.29%)

序號	地號	面積 m ²	序號	地號	面積 m ²
1	39-1	193.00	21	39-331	36.00
2	39-92	214.00	22	39-332	13.00
3	39-129	43.00	23	39-333	30.00
4	39-130	56.00	24	39-334	70.00
5	39-131	44.00	25	39-346	35.00
6	39-132	75.00	26	39-347	82.00
7	39-133	90.00	27	39-348	91.00
8	39-134	57.00	28	39-356	7.00
9	39-135	24.00	29	39-357	1.00
10	39-137	130.00	30	39-364	80.00
11	39-138	83.00	31	39-365	76.00
12	39-139	59.00	32	39-366	85.00
13	39-140	70.00	33	39-373	26.00
14	39-141	100.00	34	39-374	63.00
15	39-177	11.00	35	39-375	21.00
16	39-232	128.00	36	39-376	56.00
17	39-233	206.00	37	39-403	16.00
18	39-234	8.00	38	39-404	11.00
		(公私共有)	39	39-406	38.00
19	39-282	18.00	40	39-427	13.00
20	39-325	75.00	41	39-142	1,111.00
				合計	3,645.00



第一商業大樓 使用執照存根

➤ 基地面積

其他：871.01 m² 騎樓：219.99 m²

合計：1,091.00 m²

➤ 原建築容積

第1層：678.66 m²

第2層：890.55 m²

第3層：890.55 m²

第4層：890.55 m²

第5層：890.55 m²

第6層：890.55 m²

第7層：890.55 m²

第8層：890.55 m²

第9層：890.55 m²

第10層：890.55 m²

第11層：553.12 m²

合計：9,246.73 m²

核准製圖日期：民國 70 年 1 月 12 日

核准製圖地點：臺南市第一商業大樓

核准製圖人：(67) 製 026 行

使用執照存根

執照建管使 英 字第 005 號
收文 73.1.7 字第 189 號

建造人	姓名	李美朗 邱瑞		住址	北平街惠德街 20 號				
建造類別	構造種類		RC						
使用分區	商業區		層數戶數						
建築地點	地址	中港路 15 號		地號	石 29 號				
基地面積	特種	M ²	其他	M ²	建築率	法定空地			
		219.99		871.01	26.17/10	M ²			
建築	建築	各層	各層	各層	建築	各層	各層	各層	構造
	地下室	902.06 M ²	2.8 M	2.9 M	銀禧大樓第六層	870.15 M ²	2.6 M	2.6 M	住宅
	騎樓	211.97 M ²	2.9 M	2.9 M	騎樓	870.15 M ²	2.6 M	2.6 M	住宅
	第一層	678.66 M ²	2.9 M	2.9 M	第一層	870.15 M ²	2.6 M	2.6 M	住宅
	第二層	870.15 M ²	2.9 M	2.9 M	第二層	870.15 M ²	2.6 M	2.6 M	住宅
	第三層	870.15 M ²	2.9 M	2.9 M	第三層	870.15 M ²	2.6 M	2.6 M	住宅
	第四層	870.15 M ²	2.9 M	2.9 M	第四層	870.15 M ²	2.6 M	2.6 M	住宅
	第五層	870.15 M ²	2.9 M	2.9 M	第五層	870.15 M ²	2.6 M	2.6 M	住宅
	第六層	870.15 M ²	2.9 M	2.9 M	第六層	870.15 M ²	2.6 M	2.6 M	住宅
	第七層	870.15 M ²	2.9 M	2.9 M	第七層	870.15 M ²	2.6 M	2.6 M	住宅
	第八層	870.15 M ²	2.9 M	2.9 M	第八層	870.15 M ²	2.6 M	2.6 M	住宅
	第九層	870.15 M ²	2.9 M	2.9 M	第九層	870.15 M ²	2.6 M	2.6 M	住宅
其他	防空	地上	M ²		室內	M ²			住宅
	避難	地下	807.06 M ²		室外	M ²			住宅
	層高	3.1 M		建築高度	2.1 M				住宅

設計人 姓名 洪 聘 明 事務所名稱 弘 明

監造人 姓名 事務所名稱

承造人 姓名 承造廠名稱 中 遠 營造 建築管理委員會

工程概算 35,901,200.00 元 開工日期 68 年 3 月 1 日

發照日期 73 年 1 月 12 日 竣工日期 70 年 1 月 10 日

建築執照號 (67) 製 026 行

71. 12. 2,500

72. 1. 20

73. 1. 26

僅供公務使用



都市更新容積獎勵上限檢討(擇一最優值)

• 假設 第一商業大樓 原建築容積= $9,246.73 / 1,091.00=847.54\%$, 須以建管機關核定函文為準。

容積上限計算		第一商業大樓	全街廓申請要件	
桃園 防災 都更 專案 計畫	原建築容積之1.5倍 $847.54\%*1.5$	1271.31%	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. 屬同一使用執照範圍內之合法建築物 3. 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 4. 116年12月31日前事權併送	
	法定容積之2倍 $380%*2$	760%		
都更 條例 65條	法定容積之1.5倍 $380%*1.5$	570%		獎勵項目需逐項檢討
	原建築容積加法定容積之0.3倍 $847.54\%+(380%*0.3)$	961.54%		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 獎勵項目需逐項檢討
	原建築容積之1.2倍 $847.54%*1.2$	1017.05%		
	原建築容積之1.3倍 $847.54%*1.3$	1101.80%	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 獎勵項目免逐項檢討 申請要件依主管機關認定為準	



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>危險建築物： 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」且基地面積達1,000㎡以上 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	<p>建築管理處列管「危險建築物標的清冊」之建築物 都市計畫地區之合法建築物</p>
	3	<p>同一使用執照範圍內之合法建築物</p> <p>-</p>
	4	<p>應臨接8m以上計畫道路或已指定建築線之現有巷</p> <p>-</p>
	5	<p>得納入毗鄰土地合併開發，容積應依規定分別核算</p> <p>-</p>
申請人	實施者	1名所有權人
其他	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新建建物：取得綠建築標章(含能效標示)銀級、耐震設計標章 ■ 委員會審查：都計、都設、都更 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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

① 申請書

附符	
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
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	

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
	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%。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
	(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： %。	

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)：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

立意願書人(法定代理人)：
統一編號：
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



都市更新推動程序

「專業估價者」選任程序

不動產估價師或依法從事
其業務者所屬事務所

通知全體土地所有權人
日期與地點於10日前通知
(註:得通知本市公布之專業估價者
或各相關公會)

「選任」
辦理專業估價者
「公開、隨機」選任作業

- 1.地點應於更新單元範圍所在村(里)或鄰近地域適當場所。
- 2.應有公正第三人在場見證。
- 3.依桃園市政府公告之建議名單抽籤，正取兩家，備取數家
(註:建議備取三家)

1 擬訂更新事業計畫
及權利變換(併送)

預定實施者
處理方式 重建
實施方式 權利變換

容積獎勵
建築規劃設計

權值估算選屋

2 公聽會紀錄
事業計畫報告書
事業計畫同意書
報核前人數及面積逾3/4

2 公聽會紀錄
權利變換報告書
含估價報告
參與權變調查
選屋申請書

3 公開展覽
30日
(註1)
公辦公聽會

4 府內
審查會議

5 聽證
(註2)

6 都市更新
審議會

核定發布實施

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