

擬定桃園市桃園區埔子段埔子小段2039-6地號及
埔子段北門埔子小段4-33地號等27筆土地
都市更新計畫案

擬定機關：桃園市政府

中華民國109年6月

桃園市都市更新計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市更新計畫名稱	擬定桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號及埔子段北門埔子小段 4-33 地號等 27 筆土地都市更新計畫案
劃定都市更新地區法令依據	都市更新條例第 5 條及第 6 條第 4 款
劃定都市更新地區機關	桃園市政府
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽 自民國 109 年 3 月 26 日起，公告 30 日；刊登於民國 109 年 3 月 26 日自由時報。
	說 明 會 民國 109 年 4 月 7 日下午 2 時於桃園區公所 4 樓視聽中心舉行。
人民團體對本案之反映意見	無
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級 桃園市都市計畫委員會 109 年 5 月 1 日第 46 次會議修正通過

目錄

第壹章、計畫緣起及法令依據.....	5
一、計畫緣起與目的.....	5
二、辦理目的.....	5
三、法令依據.....	6
第貳章、都市更新地區範圍及面積.....	7
第參章、更新地區發展現況.....	9
一、現行都市計畫.....	9
二、土地及建築物使用現況.....	14
三、交通系統分析.....	20
四、公共設施概況.....	23
五、居民意願調查.....	25
六、不動產市場分析.....	25
第肆章、更新課題與對策.....	30
第伍章、計畫目標與策略.....	31
一、計畫目標.....	31
二、計畫策略.....	31
第陸章、實質再發展計畫.....	32
一、再發展定位及整體規劃構想.....	32
二、都市防災計畫.....	33
第柒章、其他應表明事項.....	35
一、桃園市都市更新單元劃定基準.....	35
二、附帶條件.....	35
附錄一、都市更新地區範圍土地清冊.....	38
附錄二、本案符合都市更新條例第六條第四項相關證明資料.....	39
附錄三、與本案相關證明資料.....	43
附錄四、辦理說明會之相關文件.....	46
附錄五、辦理都市更新說明會之相關證明.....	51
附錄六、都市更新說明會之相關資料.....	56
附錄七、都市計畫委員會 109 年 5 月 1 日第 46 次會議紀錄.....	60

圖目錄

圖 1 本計畫範圍示意圖	8
圖 2 桃園市都市計畫及歷次變更示意圖	13
圖 3 基地範圍內及周遭建物使用類別圖	14
圖 4 基地範圍內及周遭建物現況照片圖	15
圖 5 本計畫範圍建物樓層分布示意圖	16
圖 6 本計畫範圍建物結構分布示意圖	17
圖 7 本計畫範圍土地權屬分布示意圖	19
圖 8 本計畫範圍周邊道路系統示意圖	22
圖 9 本計畫範圍周邊公共設施分布示意圖	24
圖 10 桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖	26
圖 11 桃園區近一年年建物型態交易數統計圖	26
圖 12 桃園區建物型態交易數空間分佈圖	27
圖 13 桃園區建物型態交易均價統計圖	28
圖 14 桃園區建物型態交易均價空間分佈圖	29
圖 15 都市更新地區空間發展構想示意圖	32
圖 16 都市防災計畫示意圖	34

表目錄

表 1 本計畫範圍內容表	7
表 2 都市計畫實施歷程表	9
表 3 桃園市都市計畫土地使用計畫面積分配表	11
表 4 本計畫範圍建物樓層面積表	16
表 5 本計畫範圍建物結構面積表	17
表 6 本計畫範圍建物屋齡面積表	18
表 7 土地權屬統計表	18
表 8 行經中正三民路口站客運班次表	20
表 9 計畫範圍內聯外及區內道路幾何特性一覽表	21
表 10 本計畫周邊半徑 500 公尺公共設施開闢現況表	23
表 11 桃園區建物型態交易數統計表	26
表 12 桃園區建物型態交易單價統計表	28

第壹章、計畫緣起及法令依據

一、計畫緣起與目的

民國 88 年臺灣所發生之 921 大地震、民國 90 年的納莉颱風及近年的莫拉克風災，皆造成人口密集之都市地區嚴重傷亡，突顯天災所帶來之環境衝擊不容小覷，使近年「防災型都市更新」列入推動都市更新政策重要導向及目標之一，促使都市環境更安全。

基於都市防災、居住安全考量，中央積極推動《都市危險及老舊建築物加速重建條例》專法，並於民國 106 年 4 月 25 日三讀通過，期透過相關獎勵措施，加速危險及老舊建築物重建工作。桃園市為順應中央政策，積極推動危險及老舊建築之更新重建。

本計畫街廓位於桃園市桃園區正康一街、正康二街及中正一街所圍之住宅區街廓及部分道路用地，範圍內建物屋齡迄今逾 30 年以上，具有造成都市公共安全之危害，且周邊多為住宅區使用，建物老舊、公共設施不足、交通壅塞等因素，造成整體環境品質低落，都市活力與競爭力衰退。

是以，本計畫將擬劃定桃園市桃園區正康一街、正康二街及中正一街所圍之街廓為更新地區，希冀透過本都市更新計畫，活化閒置公有土地，引導周邊老舊建築加速更新，提升基地周邊地區環境品質，並帶動地區活絡發展，以達都市再生與永續發展目標。此外，為促使地區整體環境品質提升，亦將透過都市設計結合綠帶、藍帶景觀，納入生態社區及都市防災概念，重新塑造都市機能及活力。

二、辦理目的

本計畫旨在推動桃園市危險及老舊建築物加速更新重建，藉以維護市民生命財產安全以及帶動地區活絡發展，以達都市再生與永續發展目標，辦理目的包含：

- (一) 調查基地範圍及其周邊地區老舊及危險建築物之分布狀況，以評估劃定更新地區範圍，研擬更新定位及策略。
- (二) 完成劃定都市更新地區，透過都市更新容積獎勵等機制引導社區居民參與更新事業，以加速老舊危險建築物之更新重建。

由本計畫優先推動，辦理都市更新事業，提供適宜之公益性設施、開放空間，提升公有地利用效益，同時提供必要性公共設施，進而引導並加速周邊地區老舊窳陋建築之更新活化。

三、法令依據

依都市更新條例(108.01.30 公布修正)第 5 條及第 6 條規定訂定都市更新計畫、擬定桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號及埔子段北門埔子小段 4-33 等 27 筆土地都市更新計畫案。相關法規說明如下：

(一) 都市更新條例第 5 條

直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

(二) 都市更新條例第 6 條

有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定為更新地區：

1. 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
2. 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
3. 建築物未符合都市應有之機能。
4. 建築物未能與重大建設配合。
5. 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
6. 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
7. 經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
8. 特種工業設施有妨害公共安全之虞。

本案位置處於桃園捷運綠線 G8 站點之 500m 範圍內，劃定都市更新地區之依據為都市更新條例第 6 條第四項：建築物未能與重大建設配合，符合條件之資料詳附件二。

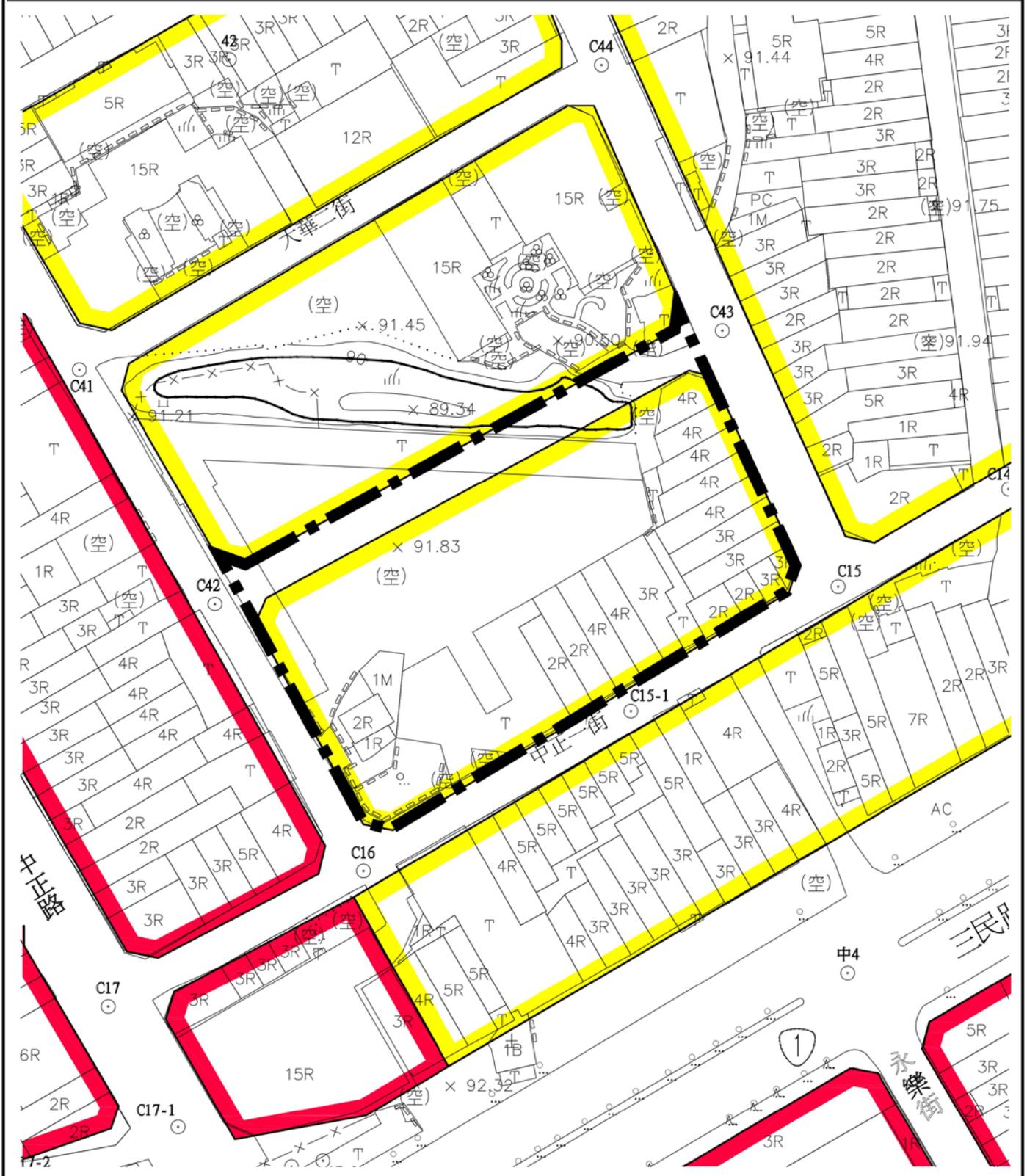
第貳章、都市更新地區範圍及面積

本計畫區範圍西鄰桃園區正康一街、東鄰桃園區正康二街、北鄰未開闢之計畫道路、南鄰中正一街，範圍為桃園區埔子段埔子小段 2039-6、2039-8、2039-60、2039-61、2039-62、2039-110、2039-111、2039-115、2039-121、2039-122、2039-219、2039-224、2039-250、2039-227、2039-261、2040 地號等 16 筆土地及埔子段北門埔子小段 41-33、4-34、4-35、4-36、4-37、4-38、4-39、4-40、4-41、4-58、4-82(部分)等 11 筆土地，面積共計 4,883.00 平方公尺。

表 1 本計畫範圍內容表

都市更新地區範圍	面積(公頃)	使用分區	法令依據
桃園市桃園區正康一街、正康二街及中正一街所圍街廓內之住宅區及北側未開闢道路用地	0.49	桃園市都市計畫： 住宅區、道路用地	都市更新條例第 5、6條

桃園市桃園區埔子段埔子小段2039-6地號及埔子段北門埔子小段4-33等27筆土地都市更新計畫圖



- 圖例：
-  都市更新地區範圍
 -  住宅區
 -  商業區



Scale: 1:1000

圖 1 本計畫範圍示意圖

第參章、更新地區發展現況

一、現行都市計畫

(一) 桃園都市計畫

1、實施經過

「桃園市都市計畫」於民國 44 年 5 月 30 日發布實施，並於 61 年 1 月 12 日擴大修訂計畫，73 年 1 月 11 日發布實施第一次通盤檢討，81 年 11 月 28 日完成第一期公共設施保留地專案通盤檢討，93 年 9 月 8 日發布實施第二次通盤檢討。本計畫自第二次通盤檢討後，迄今共辦理 18 次個案變更，另 90 年 11 月 19 日發布實施「訂定桃園市(含大樹林地區及部分大湳地區)都市計畫(土地使用分區管制要點)案」，於 98 年 10 月 30 日發布實施「修訂桃園市都市計畫(土地使用分區管制要點第十點地下層退縮建築)案」。歷次主要計畫變更及發布實施日期詳如下表：

表 2 都市計畫實施歷程表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
1	桃園鎮都市計畫	44.05.30 府建都字 12712
2	桃園都市擴大修訂計畫	61.01.12 府建都字 18686
3	桃園(大樹林地區)都市計畫案	68.06.29 桃府建都字 68230
4	變更桃園都市計畫(通盤檢討)案	73.01.11 (73)府建都字 162422
5	桃園擴大修訂都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	81.11.28 (81)府工都字 222942
6	變更桃園都市計畫(第二次通盤檢討)案人民或團體陳情綜理表第 3 案	88.09.30 (88)府工都字 204691
7	變更桃園都市計畫(第二次通盤檢討)案變內容綜理表第四案	90.08.09 (90)府城鄉字 142853
8	變更桃園市都市計畫(第二通盤檢討)案	93.9.8 府城鄉字第 0930225678 號
9	變更桃園市都市計畫(部分農業區為文教區)案	100.7.29 府城都字第 1000289713 號
10	變更桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)主要計畫案	103.6.4 府城都字第 1030119696 號
11	變更桃園市都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地；部分農業區為住宅區；部分道路用地修正開發方式)案	108.3.6 府都綜字第 1080014439 號

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
12	變更桃園市都市計畫(部分住宅區為機關用地(機十七))案	108.06.10 府都計字第1080137121號

資料來源：桃園市政府都市發展局

2、計畫範圍與面積

桃園市都市計畫之範圍北至慈文路，南至陽明社區，東以虎頭山頂為界，西至桃園大圳第一支線。本計畫範圍包括桃園市文化、文明、武陵、東門、東山、三義、永和、中南、萬壽、豐林、文昌、長美、中北、北門、永興、西門、西湖、朝陽、青溪、雲林、成功、東埔、永安、南門、南華、建國、中興等 27 里之全部範圍及福林、大林、忠義、中正、玉山等里之部分範圍，面積合計 1,122.61 公頃。

3、計畫年期

計畫年期為民國 94 年。

4、計畫人口與密度

計畫人口為 200,000 人，居住密度約每公頃 450 人。

5、土地使用分區計畫

包括住宅區、商業區、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區、倉庫區、文教區、宗教專用區、車站專用區、醫療專用區、農業區及河川區，面積合計為 743.97 公頃(占計畫總面積 66.27%，占都市發展面積 60.51%)，各分區面積詳見表 3。

6、公共設施計畫

包括機關、學校(文小、文中、文高)、公園、公園兼兒童遊樂場、公園用地(兼供滯洪池使用)、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場、醫院、醫療衛生機構、營區、社教、市場、停車場、加油站、電力事業、變電所、電路鐵塔、截流站、鐵路、高速公路及道路等公共設施用地，面積合計為 378.64 公頃(占計畫總面積 33.73%，占都市發展面積 39.49%)，各分區面積詳見表 3。

7、交通系統計畫

包括道路系統、鐵路及高速公路等，面積詳見表 3。

表 3 桃園市都市計畫土地使用計畫面積分配表

項目		計畫面積	估計畫區總面積(%)	佔都市發展用地面積百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	359.07	37.45%	31.98%	
	商業區	68.21	7.11%	6.08%	
	工商綜合專用區	0.00	0.00%	0.00%	
	工業區	甲種工業區	74.41	7.76%	6.63%
		乙種工業區	69.31	7.23%	6.17%
		零星工業區	0.17	0.02%	0.02%
	倉庫區	1.20	0.13%	0.11%	
	文教區	2.27	0.24%	0.20%	
	宗教專用區	0.22	0.02%	0.02%	
	車站專用區	4.03	0.42%	0.36%	
	醫療專用區	1.21	0.13%	0.11%	
	農業區	133.76	-	11.91%	
	河川區	30.11	-	2.68%	
小計	743.97	60.51%	66.27%		
公共 設施 用地	機關用地	30.99	3.23%	2.76%	
	學校用地	文小用地	24.42	2.55%	2.18%
		文中用地	22.37	2.33%	1.99%
		文高用地	34.92	3.64%	3.11%
	公園用地	69.20	7.22%	6.16%	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.44	0.05%	0.04%	
	公園用地(兼供滯洪池使用)	3.22	0.34%	0.29%	
	兒童遊樂場用地	0.71	0.07%	0.06%	
	綠地	3.30	0.34%	0.29%	
	生態綠地	0.02	0.00%	0.00%	
	廣場用地	0.60	0.06%	0.05%	
	體育場用地	7.86	0.82%	0.70%	
	醫院用地	1.04	0.11%	0.09%	
	醫療衛生機構用地	6.44	0.67%	0.57%	
	營區用地	1.50	0.16%	0.13%	
	社教用地	0.32	0.03%	0.03%	
	市場用地	3.90	0.41%	0.35%	
停車場用地	1.13	0.12%	0.10%		
加油站用地	0.54	0.06%	0.05%		
電力事業用地	0.60	0.06%	0.05%		

項目	計畫面積	估計畫區總面積(%)	佔都市發展用地面積百分比(%)
變電所用地	0.18	0.02%	0.02%
電路鐵塔用地	0.03	0.00%	0.00%
貯氣槽用地	0.00	0.00%	0.00%
截流站用地	0.68	0.07%	0.06%
道路用地	156.58	16.33%	13.95%
鐵路用地	5.69	0.59%	0.51%
高速公路用地	1.74	0.18%	0.15%
滯洪池用地(兼供道路使用)	0.23	0.02%	0.02%
小記	378.64	39.49%	33.73%
都市發展用地合計	958.74	-	100.00%
計畫總面積合計	1,122.61	100.00%	-

資料來源：變更桃園市都市計畫(部分住宅區為機關用地(機十七))案，108年6月。



資料來源：變更桃園市都市計畫(部分住宅區為機關用地(機十七))案，108年6月。

圖 2 桃園市都市計畫及歷次變更示意圖

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

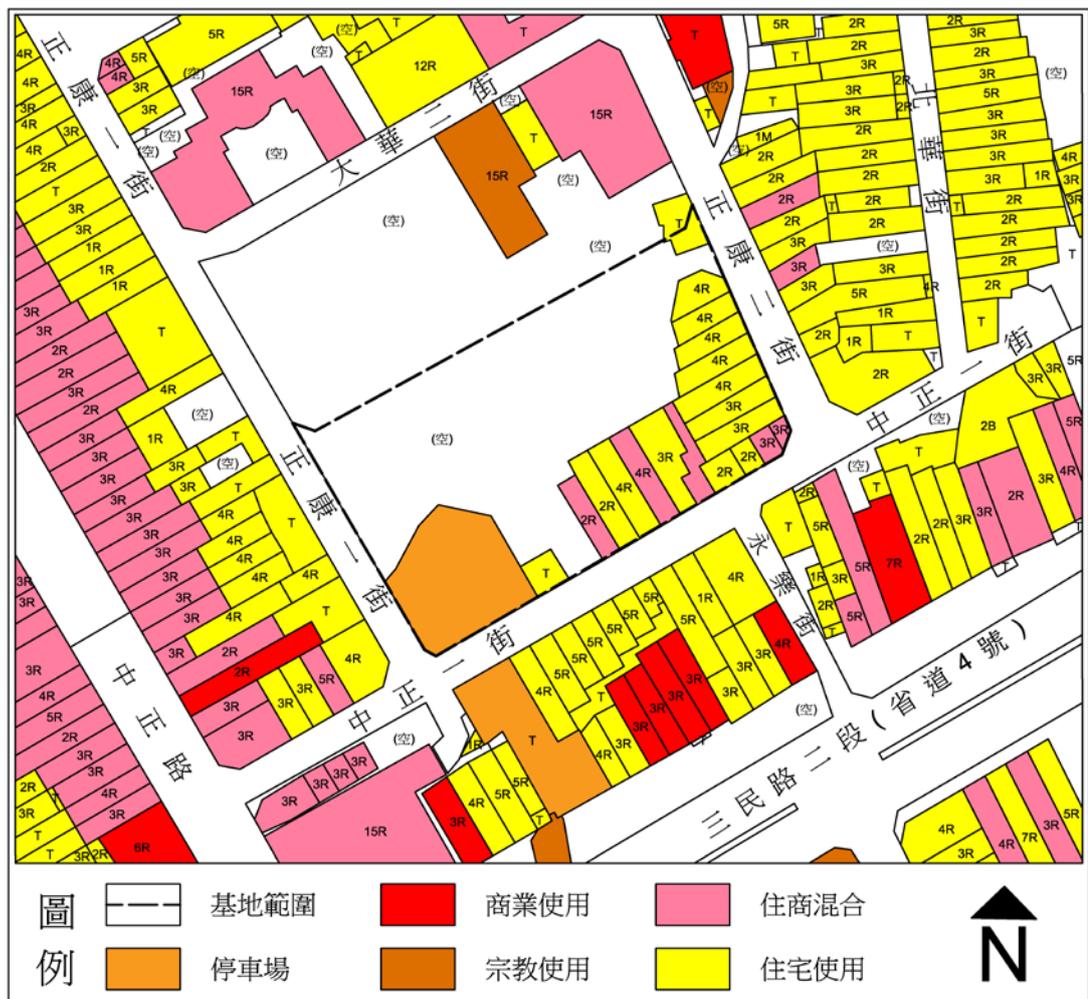
1、計畫範圍內

本計畫範圍內北側現有條計畫道路尚未開闢，基地內建物集中於東南側鄰中正一街及正康二街之位置，其他空間現況為空地，西南側空地做停車空間及 U-bike 駐點使用，基地中心空地現況為宜雄建設之接待會館。範圍內之建物皆為 30 年以上老舊建物，具有結構安全疑慮及危險性。

計畫範圍四周正康一街、中正一街及正康二街鄰街部分多為住宅使用，正康一街鄰街有洗衣店、按摩店及燒烤等零星商業使用，二樓以上則為一般住宅使用。

2、計畫範圍周邊

計畫範圍周邊，北側為宜雄建設之建案，現況在施工中；東側、西側及南側街廓皆為住宅使用為主。



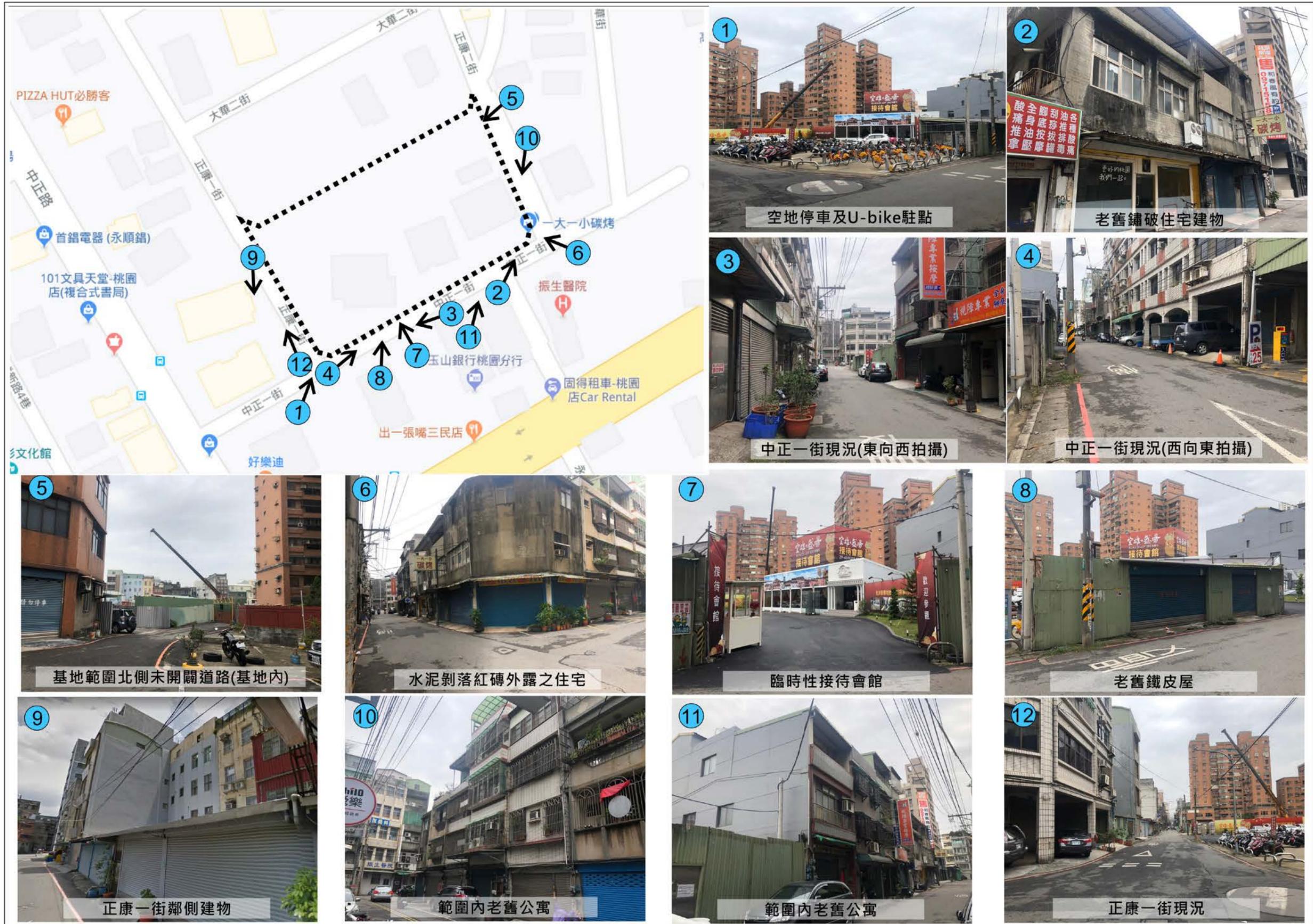


圖 4 基地範圍內及周遭現況照片圖

(二) 建築物使用現況

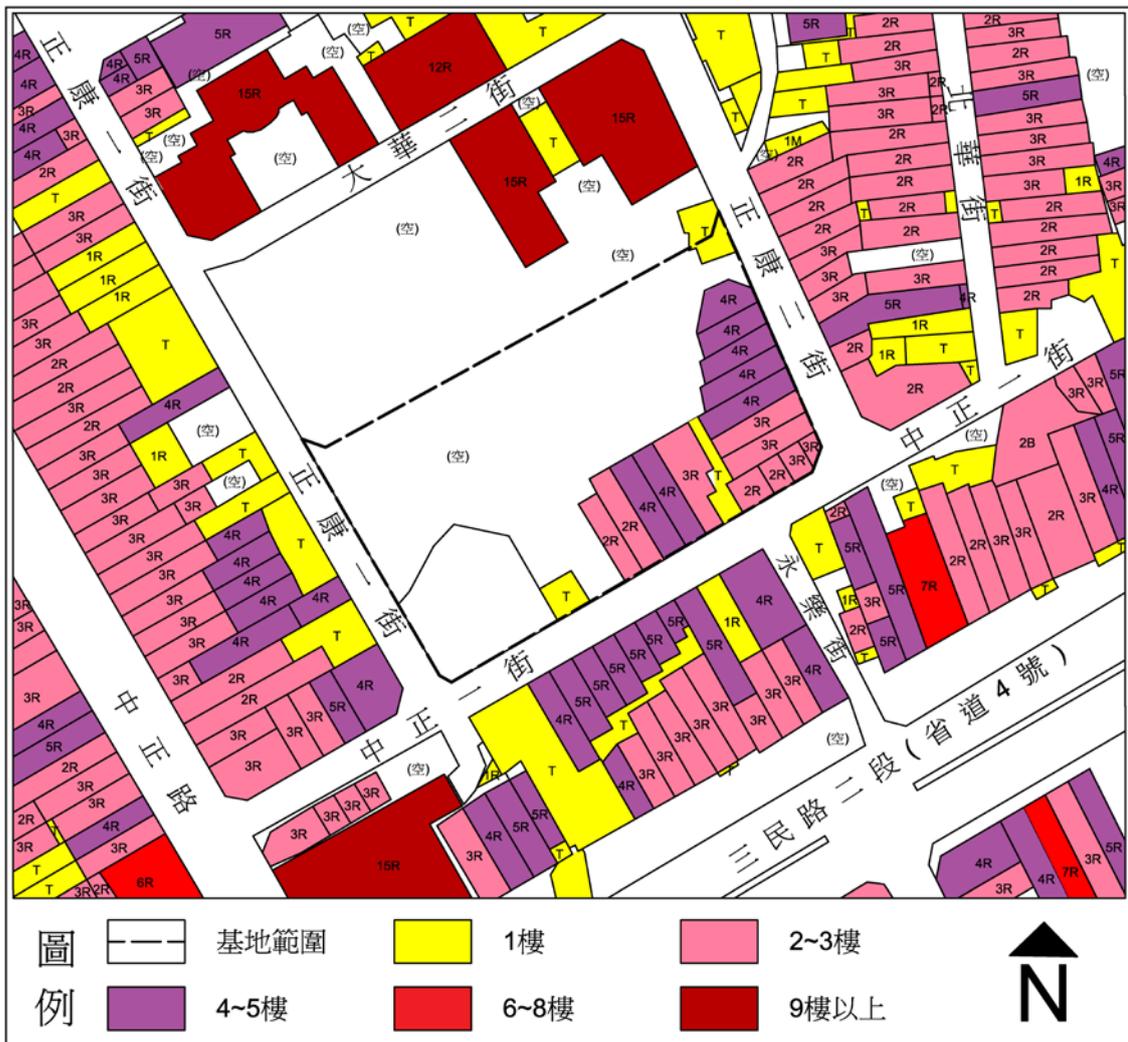
1、建物樓層

本計畫範圍內公寓大多為 2~5 樓層建築，建築面積約為 1,335.36 平方公尺，中正一街及正康二街側共有 3 處 1 樓層鐵皮建物。

表 4 本計畫範圍建物樓層面積表

類別	面積(平方公尺)	百分比(%)
1 樓	282.61	17.47%
2~3 樓	677.48	41.87%
4~5 樓	657.88	40.66%
合計	1,617.97	100.00%

註：表內面積數字係以地形圖資按各類別估算之建築面積，非建築樓地板面積。



2、建物結構

本計畫範圍內建物結構以鋼筋混凝土為主，面積約 1,335.36 平方公尺，佔全區建物結構 8 成以上比例，主要是 2~4 樓住宅公寓。其次為鐵皮結構，估計畫範圍面積約 282.61 平方公尺，主要為夾雜於鋼筋混凝土建物內之 1 層增建部分。

表 5 本計畫範圍建物結構面積表

類別	面積(平方公尺)	百分比(%)
鋼筋混凝土	1,335.36	85.53%
鐵皮	282.61	17.47%
合計	1,617.97	100.00%

註：表內面積數字係以地形圖資按各類別估算之建築面積，非建築樓地板面積。

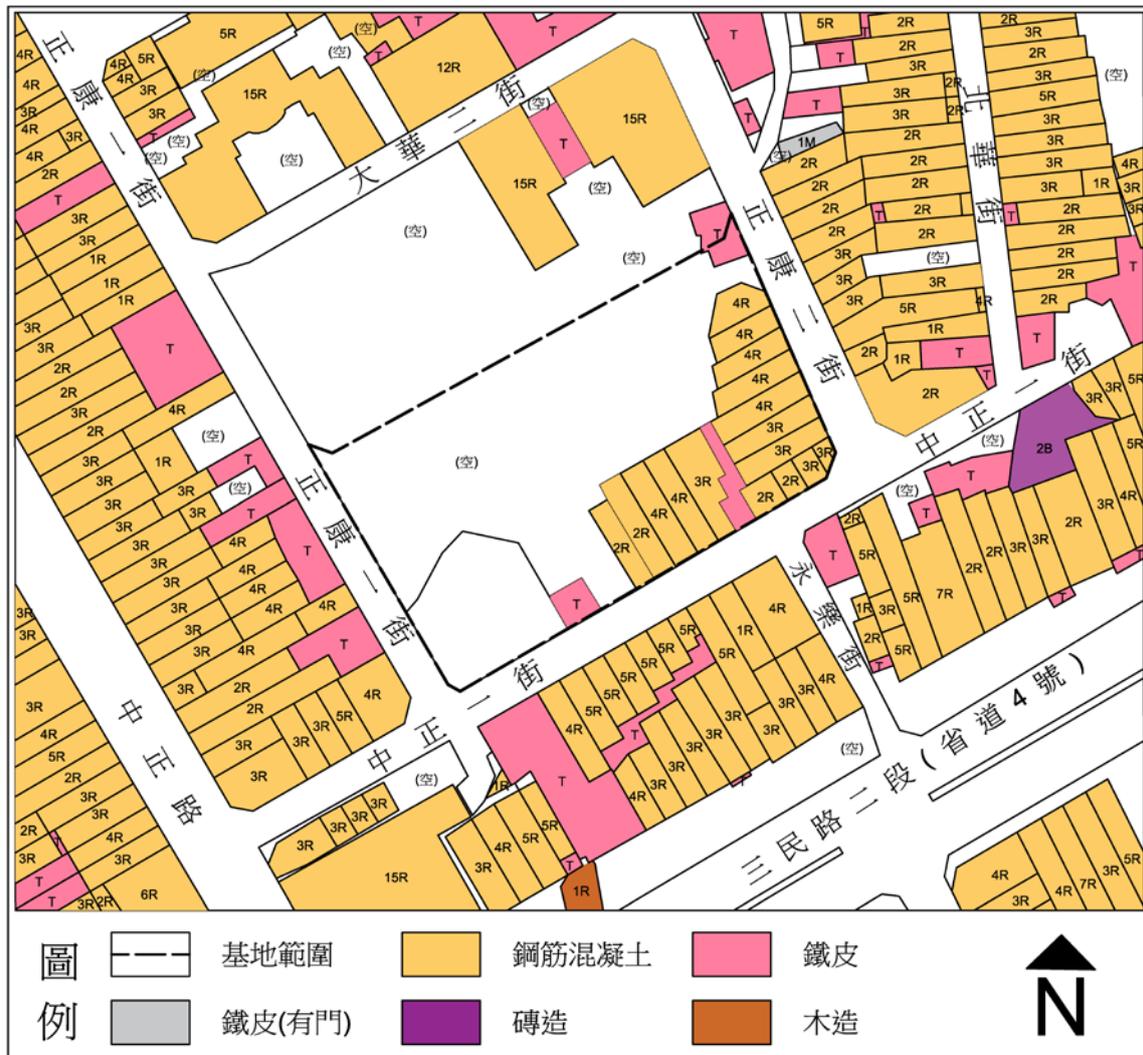


圖 6 本計畫範圍建物結構分布示意圖

3、建物屋齡

本計畫範圍內屋齡皆餘 30 年以上，面積約 1,335.36 平方公尺（未計入增建之鐵皮）。

表 6 本計畫範圍建物屋齡面積表

類別	面積(平方公尺)	百分比(%)
30年以上	1,335.36	100.00%
合計	1,335.36	100.00%

註：表內面積數字係以地形圖資按各類別估算之建築面積，非建築樓地板面積。

(三) 土地權屬現況

本計畫地區範圍，地籍包含桃園市桃園區埔子段埔子小段及桃園區埔子段北門埔子小段，共 2 個地段土地，面積約 4,883.00m²。其中國有土地面積約 399.00m²，占全區 8.17%，桃園市市有土地面積約 448.00m²，占全區 9.17%，市私共有土地面積約 50.00m²，占全區 1.02%，國市私共有土地面積約 164.00m²，占全區 3.36%，私有土地面積共計約 3,822.00m²，約占全區 78.27%。

表 7 土地權屬統計表

類別	筆數	面積(m ²)	比例(%)
國有地	1	399.00	8.17%
市有地	2	448.00	9.17%
市私共有地	1	50	1.02%
國有、市有、 私有共有地	2	164.00	3.36%
私有地	21	3,822.00	78.27%
總計：	27	4,883.00	100.00%

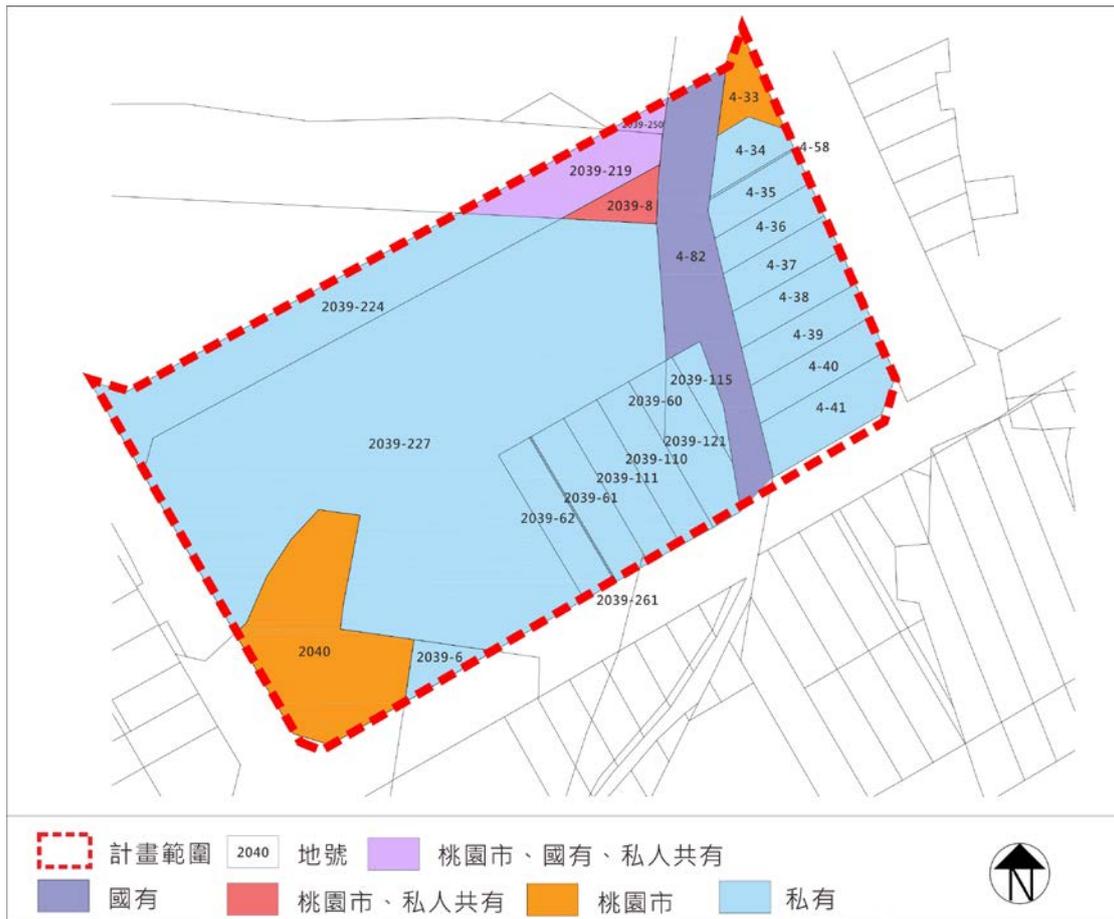


圖 7 本計畫範圍土地權屬分布示意圖

三、交通系統分析

(一) 大眾運輸系統

1、鐵路運輸：臺鐵桃園火車站

桃園火車站位於計畫基地東南側約 1.2 公里處，開車約 5 分鐘。桃園車站為臺鐵縱貫線之一等站，旅客進出人次僅次於臺北車站為全國排名第二，日平均乘車人數約為兩萬八千多人次，其中以通勤臺北人口居多。未來與桃園捷運綠、棕線系統形成雙鐵共構，服務桃園市區及周邊區域居住人口之旅次通勤。

2、捷運系統：桃園捷運綠線

桃園捷運綠線離本計畫基地最近之站點為 G8 站點，該站位於桃園區中正路永和市場前，距本計畫基地約 400 公尺。

捷運綠線由八德建德路起，經八德區介壽路、桃園區建國路、延平路，再經臺鐵桃園站，續沿桃園區中正路、蘆竹區中正北路、省道台 4 線，轉坑菓路，與機場捷運 A11 站銜接。另自 G14 站後路線分岔往西，與機場捷運 A16 站銜接，共設 21 座車站(地下 10 站、高架 11 站)，全長 27.8 公里。

3、客運運輸

本計畫範圍四周之道路並無客運經過，最近的客運站點為：中正三民路口站，該站位於基地西側 50 公尺處之中正路上，行徑客運路線有 117、117A、151、152、GR、L103、L103A、L105 及 L105A 等 9 個班次，以桃園市區公車為主，路線詳下表。

表 8 行經中正三民路口站客運班次表

客運業者	編號	路線	客運業者	編號	路線
桃園客運	117	桃園-寶慶路	桃園客運	L103	環狀藍線 (環藍)
桃園客運	117A	桃園-寶慶路	桃園客運	L103A	環狀藍線 (環藍)
桃園客運	151	桃園-同安街	桃園客運	L105	環藍甲線 (環藍甲)
桃園客運	152	桃園-同安街	桃園客運	L105A	環藍甲線 (環藍甲)
桃園客運	GR	桃園後站-捷運 坑口站	-	-	-

(二) 道路系統

1、聯外道路

(1) 中正路

中正路為南北向 15 公尺寬之計畫道路。往北可通往中正一街接往基地內、往南可通往桃園火車站及桃園市中心。

(2) 三民路二段

三民路二段為東西向 25~30 公尺寬之計畫道路，以中山路交叉口以西屬省道台 1 線，以南屬省道台 4 線。三民路二段往西可接往接往國道 2 號，往東可通往龜山區及新北地區。

2、區內道路

(1) 中正一街

中正一街為東西向之 8 公尺寬計畫道路，為計畫範圍內重要道路，其往西通至聯外道路-中正路。

(2) 正康一街

正康一街為南北向之 8 公尺寬計畫道路。

(3) 正康二街

正康二街為南北向之 10 公尺寬計畫道路。

(4) 永樂街

永樂街為南北向之 4.5 公尺寬既有巷道，向南通往聯外道路-三民路二段(縱貫公路)。

表 9 計畫範圍內聯外及區內道路幾何特性一覽表

路名	現況寬度 (計畫寬度)	車道數	分隔型態	停車管制	人行道
中正路	15m	雙向2線	標線分隔	白線、停車格	有
三民路二段	25m~30m	雙向4線	分隔島分隔	紅黃線	有
中正一街	8m	雙向1線	無	紅白線	無
正康一街	8m	雙向1線	無	紅白線	無
正康二街	10m	雙向2線	標線分隔	白線、停車格	無
永樂街	4.5m	雙向1線	無	紅線	無



圖 8 本計畫範圍周邊道路系統示意圖

四、公共設施概況

本計畫範圍涵蓋桃園市都市計畫區，半徑 500 公尺內共計 21 處公共設施用地，僅 5 處已開闢，多為學校用地及公園用地，其餘尚有 16 處尚未開闢，多為公園用地及綠地用地為多，其詳細說明如下表。

桃園市都市計畫區劃設文中小用地(2 處)、市場用地(1 處)、公園用地(4 處)已開闢，另公園用地(3 處)、綠地(12 處)尚未開闢。

表 10 本計畫周邊半徑 500 公尺公共設施開闢現況表

都市計畫區	公共設施用地	位置	開闢狀況/現況	
桃園市都市計畫	文中小	埔新路與三民路二段路口	已開闢	成功國小
	文中小	中福街與三民路二段路口	已開闢	桃園國中
	市場用地	中正路與和平路路口	已開闢	永和市場
	公園用地	三民路與民族路路口	已開闢	民族公園
	公園用地	永康街與中正五街路口	已開闢	永康公園
	公園用地	公六街東側	已開闢	朝陽公園
	綠地用地 (12處)	詳圖面	未開闢	住宅、空地及雜林為主



圖 9 本計畫範圍周邊公共設施分布示意圖

五、居民意願調查

本計畫於民國 109 年 2 月 5 日辦理鄰近地區都市更新說明會，並寄發參與都市更新意願之問卷，相關會議紀錄詳如附件。其說明會辦理結果如下：

(一) 都市更新說明會

本計畫為推動本案對地區之相關再生發展概念，於民國 109 年 2 月 5 日下午 2 時 30 分，在桃園市桃園區信光路 55 號(東埔市民活動中心)完成辦理「擬定桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號及埔子段北門埔子小段 4-34 地號等 23 筆土地都市更新計畫案」都市更新說明會，說明會中匯集了計畫範圍內所有權人及周遭民眾對於參與都市更新之疑問，相關內容包含以下：

1. 都市更新是否達到一定比例後會強迫不同意參與之所有權人參與都更？
2. 都更獎勵是甚麼？
3. 未來更新地區劃定後，是否能每戶都申請獎勵來自己建築？

綜上所述，彙整了計畫區民眾之意見跟疑慮後，發現大多民眾對於都更的概念並不清楚，藉由此說明會向地區民眾解答對於都更的疑慮。

(二) 意願調查結果

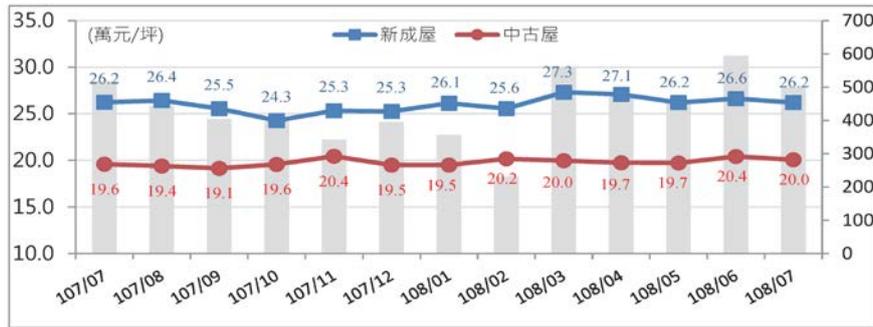
本案之意願調查時間為 109 年 2 月 6 日~109 年 2 月 20 日，共計 15 日，本次並無民眾回傳意願調查，也無民眾反對及陳情意見。

六、不動產市場分析

(一) 不動產市場概況

本計畫範圍位於桃園區，依桃園市地政局公布最新之桃園市不動產交易分析月報，桃園區近一年來交易筆棟數占全市總數百分比為 21.84%、成交總金額 1166.91 億元，交易筆棟數及成交總金額皆居全市第一。

就平均成交單價而言，桃園區平均成交單價為 21.4 萬元/坪，在六個不動產交易重點行政區中為最高者，其中住宅大樓新成屋，108 年 7 月交易均價 26.2 萬元，住宅大樓中古屋，108 年 7 月交易均價 20.0 萬元/坪，交易區位分布均勻，均價變化不大，最近一年約介於 19~20.5 萬元/坪之間。



資料來源：桃園市最新不動產市場交易分析月報(108.07)。

圖 10 桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(二) 成交價量分析

1、建物型態交易分析

桃園市不動產交易e指通資料,桃園區近一年(107年10月~108年10月)交易建物類別以屋齡高於5年之中古大樓最多,達3,076筆,其次為新大樓(屋齡5年以內)大樓2,656筆。除透天厝外其餘各類別成交量數均較去年增加,其中中古大樓增幅達4.2%,內容詳下表。

表 11 桃園區建物型態交易數統計表

建物型態 交易數(筆)	大樓(新)	大樓(中古) (屋齡大於5年)	公寓 (5樓含以下無電梯)	透天厝	土地(素地)
本期交易數	2,656	3,076	425	389	1,117
與去年同期 交易數比較	▲18 (+0.7%)	▲124 (+4.2%)	▲1 (+0.2%)	▼66 (-14.5%)	▲113 (+11.3%)

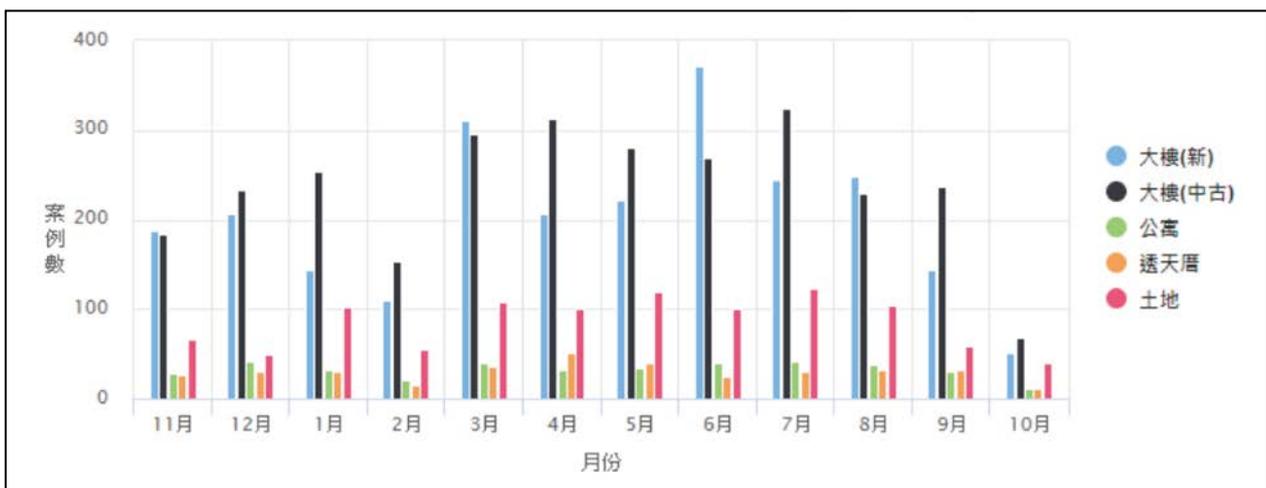


圖 11 桃園區近一年年建物型態交易數統計圖

2、建物型態成交價格分析

依桃園市不動產 e 指通交易資料，桃園區建物型態交易單價以透天厝 63.30 萬元/坪最高，其交易均價 25.83 萬元/坪亦為最高者。惟依上述建物型態交易分析可知，建物交易數最多者為大樓型式，其最高交易單價以新大樓的 49.88 萬元/坪最高，中古大樓最高為 45.83 萬元/坪，其交易均價則分別為 24.66 萬元/坪及 18.50 萬元/坪。

成交價格空間分佈觀之，較高之成交均價主要分布於桃園車站及藝文區周邊地區，較低之成交價以桃園區東北側及西側之區域為多，其他各類建物型態之成交價分布如下均價空間分佈圖。

表 12 桃園區建物型態交易單價統計表

建物型態交易單價 (萬元/坪)	大樓(新)	大樓(中古) (屋齡大於 5 年)	公寓(5 樓含以下無 電梯)	透天厝	土地(素地)
最高	49.88	45.83	30.38	63.30	160.00
均價	24.66	18.50	14.19	25.83	34.08
最低	14.04	7.31	5.65	10.30	1.00
與去年同期均價比較	▲0.12 (+0.5%)	▲0.62 (+3.4%)	▲0.39 (+2.8%)	▲1.20 (+4.9%)	▲7.88 (+30.1%)

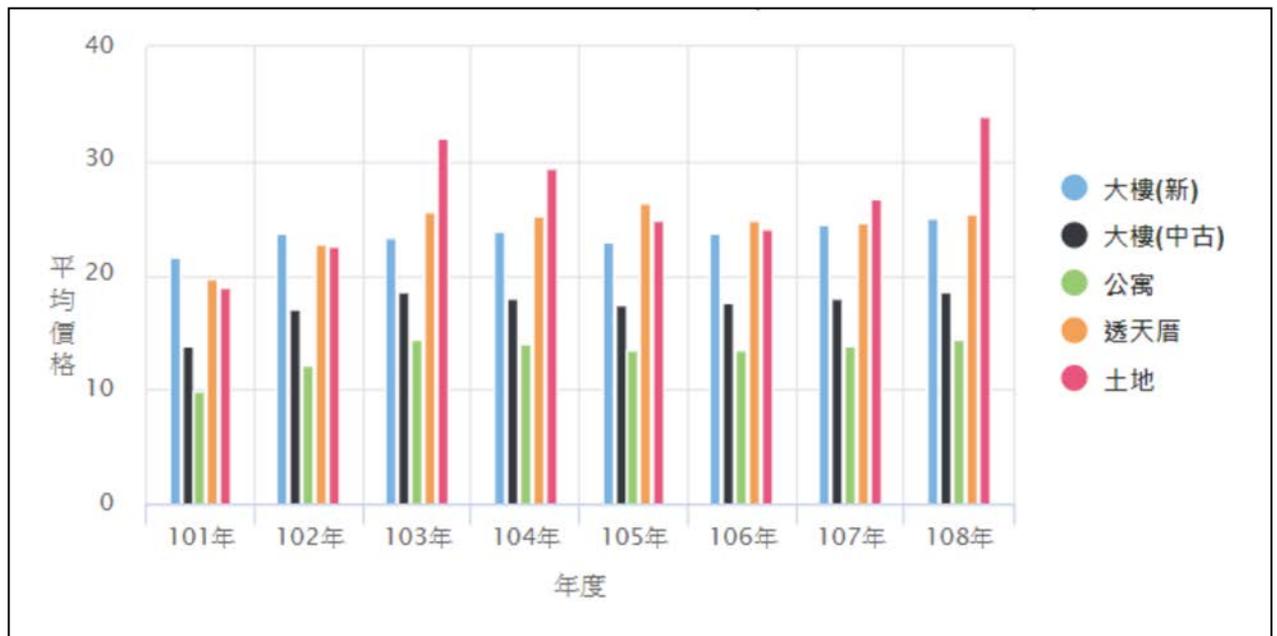


圖 13 桃園區建物型態交易均價統計圖

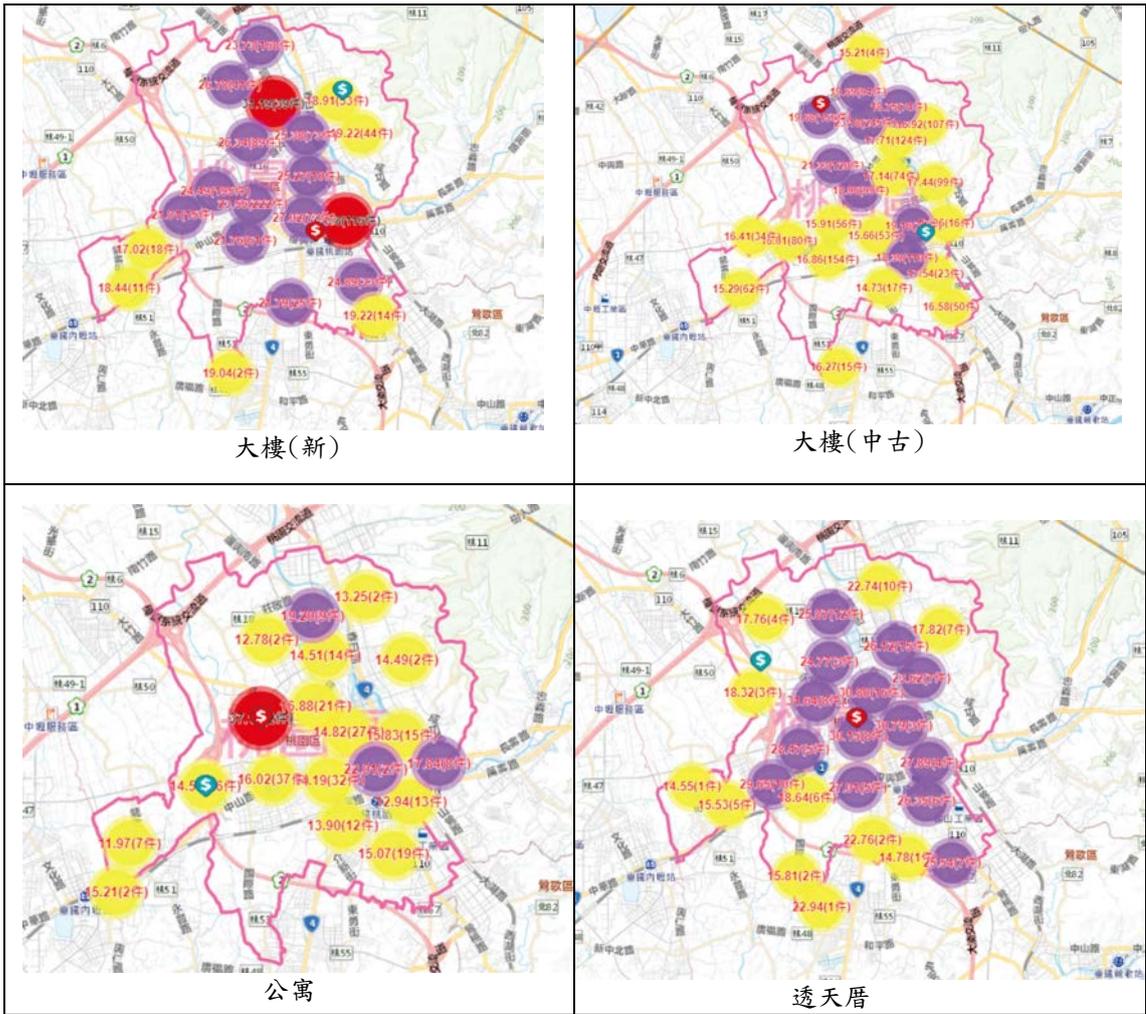


圖 14 桃園區建物型態交易均價空間分佈圖

第肆章、更新課題與對策

課題一：計畫範圍內建物多為危險及老舊建築物，影響都市發展機能。

說明：本計畫劃定更新地區內之建物皆為 30 年以上老舊公寓，部分建物外牆磁磚剝落。本劃定更新地區內之建物已影響公共安全，降低住宅生活品質，對都市安全性產生負面疑慮。

對策：本計畫劃定更新地區內之建物屋齡已達更新年限，建築物及居住環境亟待改善。透過都市更新地區之劃定，得依相關規定給予適度更新獎勵，進而降低社區居民更新重建成本，加速老舊及危險建物重建作業，改善該地區住宅環境品質及公共安全。

課題二：計畫範圍內人行步道及開放空間不足

說明：本計畫劃定更新地區東側臨正康二街，西側臨正康一街，南側臨中正一街，皆無人行步道空間，以致當地居民於步行時，造成人車爭道之情形。

對策：透過後續都市更新建築重建時，留設無遮簷人行步道及規劃開放空間，塑造安全、舒適之公共空間，使計畫區周遭人行步道得以連續，改善步行安全空間，提升地區環境品質，塑造良好都市景觀。

課題三：停車空間不足

說明：本計畫劃定更新地區內住宅皆為 30 年以上老舊公寓並無開挖地下層設置停車空間，現住居多將機車停放在公寓一樓，汽車則沿區內消防通道停放，另在區內空地處搭設臨時車棚停放，此停車情形已影響消防救災動線。

對策：透過後續都市更新建築重建時，配合都市防災計畫及消防救災系統規定劃設計畫區內紅線，避免車輛違停，強化地區救災能力。於後續建築重建時，增設地下層停車空間，改善解決停車空間不足之問題。

第五章、計畫目標與策略

一、計畫目標

(一) 解決危險及老舊建築物所帶來之公共安全問題

為解決高齡及耐震不足之建築物所產生之都市潛在危險，應儘速劃定危險及老舊建築物都市更新地區，以利加速危險及老舊建築物之重建，強化住宅結構之安全性，增加地區公共安全性。

(二) 賦予新建築物前瞻性之目標

藉由都市更新重建方式，建議可引入綠建築、智慧建築、耐震設計及無障礙環境等設計方式，符合最新建築設計概念及規範，同時取得相關更新容積獎勵，落實環境永續之發展。

(三) 串聯本地區人行步道及開放空間

本計畫區現有人行步道、停車及開放空間不足等問題，透過建物重建重新配置計畫區內人行及車型動線，並串聯周邊開放空間，以利提升地區行人之舒適度及安全性。

(四) 增加地區居民之凝聚性

藉由推動都市更新重建計畫，促使居民互動及參與公共事務，增加地區居民之凝聚力，活絡社區發展，並引導周遭地區都市更新。

二、計畫策略

(一) 為解決高齡及耐震不足之建築物對都市公共環境造成危險性疑慮，應儘速劃定都市更新地區，給予適度更新容積獎勵，以利後續居民整合及更新重建。

(二) 透過土地使用分區管制要點及都市設計規範，重建之建物應配合建築線之退縮及留設開放空間，增進地區人行步道空間之整合及串聯，以提升開放空間之舒適性。

第陸章、實質再發展計畫

一、再發展定位及整體規劃構想

(一) 再發展定位

考量計畫範圍及其周邊之都市紋理及環境機能，將本計畫更新地區定位為「安全住宅、引領更新」，原高齡危險建物透過重建方式，打造安全住宅家園，並將更新後之成果引導周遭民眾參與都市更新。

(二) 整體規劃構想

- 1、本計畫劃定更新地區範圍內之北側計畫道路將協助開闢完成，並於建築基地四周臨計畫道路側，透過退縮建築線，設置人行步道，改善行人步行空間。
- 2、規劃區內通道、維持建築間距，健全防災、救災動線及機能。
- 3、配合周邊建成環境空間，集中留設開放空間供住戶休憩、運動休閒使用，提升地區環境品質，塑造良好都市景觀。



圖 15 都市更新地區空間發展構想示意圖

二、都市防災計畫

(一) 防(救)災路線

1、緊急避難道路

指定鄰近本計畫區周邊寬度 12 公尺以上之主要道路-中正路(15公尺)及三民路二段(30公尺)，為第一層主要防災道路，可通達全桃園區主要防災醫療救護中心及外部大型集散中心。

2、救援輔助道路

指定本計畫區周邊寬度 8 公尺以上之次要道路為救援輔助道路，包括中正一街(8公尺)、正康一街(8公尺)及正康二街(10公尺)，可連接緊急避難道路，主要作為災害發生時消防救災及援助物資前往各災害發生地點及各防災據點之機能為主。

(二) 防災避難場所

緊急疏散地區劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用；本計畫以鄰近之成功國小學校用地即朝陽公園為緊急疏散地區。



圖 16 都市防災計畫示意圖

第七章、其他應表明事項

一、桃園市都市更新單元劃定基準

都市更新單元之劃定，應符合下列規定之一：

- (一) 為完整之計畫街廓者。
- (二) 街廓內臨接一條計畫道路且土地面積達一千五百平方公尺以上者。
- (三) 街廓內臨接二條以上計畫道路，且土地面積達一千平方公尺以上者。
- (四) 同一街廓內相鄰土地業已建築完成而無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成者，其土地面積達一千平方公尺以上，經敘明理由，提經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者。
- (五) 跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合前四款規定之一，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

前項所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地；如基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防或河川等，其鄰接部分得視為街廓邊界。本計畫桃園區符合第二點第一項第一款之範圍屬完整街廓之基地。本計畫都市更新地區內土地，得由桃園市政府或土地及合法建築物所有權人依上述更新單元劃定基準自行劃定更新單元，除應符合前述之規定外，並應以不造成同一街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。

二、附帶條件

- (一) 本案申請人所屬之土地(埔子段埔子小段 2039-227 地號)，應於本地區公告為都市更新地區之日起一年內，由實施者依下列原則擬具都市更新事業計畫申請報核：
 - 1、將北側都市計畫道路納入都市更新地區，納入申請人所屬土地之都市更新單元內併同開闢完成，由市府取得產權，並配合修正案名。
 - 2、於更新單元無償設置共享運具設施或其他經市府同意之公共服務設施。
 - 3、依都市更新建築容積獎勵第七條提供本市指定公益設施，獎勵額度不得低於基準容積百分之五。
 - 4、應在範圍內舉辦 1 次以上都市更新或危老重建的法令說明會，並調查土地及建物所有權人更新參與意願，成立都市更新

諮詢窗口，以提高該地區土地及建物所有權人參與意願。

本原則如有特殊情形無法遵循，得提請本市都市更新及爭議處理委員會同意後，依其決議辦理。

未依第一項所訂都市更新事業計畫報核時程辦理者，不得依都市更新條例第 65 條規定申請本市給予之建築容積獎勵。

- (二) 為加速推動本地區都市更新作業，前項申請應於本地區公告為更新地區之日起三年內，完成都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定公告作業，並向本府申請建築執照。未能依前項期限辦理者，應由申請人敘明理由向本府申請展延，屆期未向本府申請展延者，得廢止該土地所屬之都市更新事業計畫。

附錄

附錄一、都市更新地區範圍土地清冊

行政區：桃園區

編號	地段	地號	面積 (m ²)	土地權屬	備註
1	埔子段埔子小段	2040	393.00	市有	
2	埔子段埔子小段	2039-6	43.00	私人	
3	埔子段埔子小段	2039-8	50.00	私人:18.00%	
				市有:82.00%	
4	埔子段埔子小段	2039-60	21.00	私人	
5	埔子段埔子小段	2039-61	106.00	私人	
6	埔子段埔子小段	2039-62	101.00	私人	
7	埔子段埔子小段	2039-110	107.00	私人	
8	埔子段埔子小段	2039-111	107.00	私人	
9	埔子段埔子小段	2039-115	38.00	私人	
10	埔子段埔子小段	2039-121	110.00	私人	
11	埔子段埔子小段	2039-122	1.00	私人	
12	埔子段埔子小段	2039-219	147.00	私人:8.84%	
				國有:1.77%	
				市有:89.39%	
13	埔子段埔子小段	2039-224	411.00	私人	
14	埔子段埔子小段	2039-227	2,102.00	私人	
15	埔子段埔子小段	2039-250	17.00	私人:40%	
				國有:10%	
				市有:50%	
16	埔子段埔子小段	2039-261	5.00	私人	
17	埔子段北門埔子小段	4-33	55.00	市有	
18	埔子段北門埔子小段	4-34	52.00	私人	
19	埔子段北門埔子小段	4-35	59.00	私人	謄本面積 1,287.00 m ² ，因僅部分於更新地區範圍內，暫依內政部國土測繪網站之面積估算，實際以之後分割測量之面積為主。
20	埔子段北門埔子小段	4-36	74.00	私人	
21	埔子段北門埔子小段	4-37	79.00	私人	
22	埔子段北門埔子小段	4-38	84.00	私人	
23	埔子段北門埔子小段	4-39	89.00	私人	
24	埔子段北門埔子小段	4-40	93.00	私人	
25	埔子段北門埔子小段	4-41	136.00	私人	
26	埔子段北門埔子小段	4-58	4.00	私人	
27	埔子段北門埔子小段	4-82	399.00	國有	
總計:			4883.00		

附錄二、本案符合都市更新條例第六條第四項相關證明資料

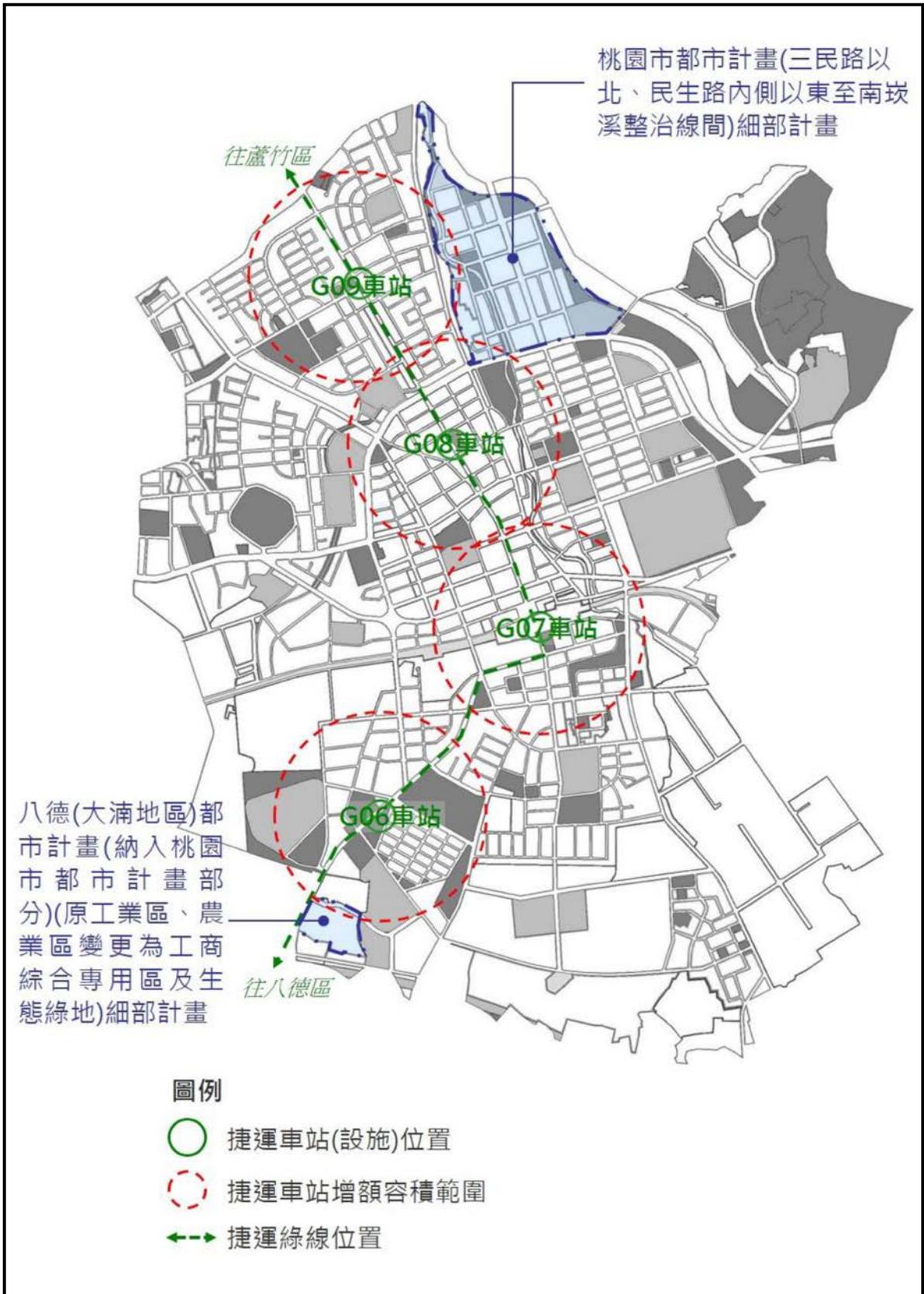
本案位置處於桃園捷運綠線 G8 站點之 500m² 範圍內，相關佐證資料如下。

桃園捷運綠線車站站名及位置一覽表

站號	位置	車站型式	轉乘路線
G01	老街八德區擴大都市計畫區建德路與興豐路口附近溪站	高架	未來計畫接續捷運綠線延伸至臺鐵中壢站及延伸至大溪
G02	八德區建國路與新闢道路路口附近	高架	
G03	八德區介壽路二段巧克力街路口附近	地下	
G04	八德區介壽路一段與銀和街路口附近	地下	未來計畫與臺北捷運三鶯延伸線銜接轉乘
G05	八德區介壽路一段與忠勇西街路口附近	地下	
G06	桃園區介壽路一段與介新街路口附近	地下	
G07	桃園區延平路臺鐵桃園站	地下	未來計畫與臺鐵地下化桃園站交會轉乘
G08	桃園區中正路永和市場前	地下	
G09	桃園區中正路與民光路路口附近	地下	
G10	桃園區中正路與大興西路路口附近	地下	
G11	桃園區中正路展演中心前	地下	
G12	桃園區中正路與同安街路口附近	地下	未來計畫與南崁轉運站銜接轉乘
G13	蘆竹區中正北路與南竹路路口附近	高架	
G13a	蘆竹區中正北路與蘆竹街交叉口附近	高架	
G14	蘆竹區南崁路二段與長興路路口附近	高架	
G15	大園區航空城計畫航空產業區新闢道路	高架	
G16	大園區航空城計畫航空產業區新闢道路-東側	高架	
G17	大園區航空城計畫航空產業區新闢道路-西側	高架	
G18	大園區機場聯外捷運(藍線)A16橫山站附近	高架	計畫與機場捷運A16站交會轉乘
G31	大園區三民路二段與坑菓路路口附近	高架	
G32	蘆竹區坑口村機場聯外捷運(藍線)A11坑口站附近	高架	計畫與機場捷運A11站交會轉乘

資料來源:桃園市政府捷運工程局

桃園市都市計畫暨捷運設施位置示意圖



資料來源：訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案

附圖 2-2:桃園捷運綠線站點套疊基地範圍示意圖



附錄三、與本案相關證明資料

土地證明文件：一類謄本

土地登記第一類謄本（所有權個人全部）
桃園區埔子段埔子小段 2039-0227地號



列印時間：民國109年01月31日10時22分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳姿宜自行列印
謄本種類碼：6346TRPF*RFB，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
桃園地政事務所 主任 游貞蓮
桃園電謄字第025392號
資料管轄機關：桃園市桃園地政事務所 謄本核發機關：桃園市桃園地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國069年12月10日 登記原因：逕為分割
面積：****2,102.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***72,400元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：2039之3地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0032 登記原因：買賣
登記日期：民國108年02月25日
原因發生日期：民國107年11月28日
所有權人：賴 [REDACTED] 出生日期：[REDACTED]
統一編號：[REDACTED]
住址：[REDACTED]

權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：108桃資地字第004326號
當期申報地價：109年01月***11,920.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
107年10月 ***72,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****20分之1*****
107年11月 ***72,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****4分之3*****
107年12月 ***72,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****25分之4*****
107年12月 ***73,800.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****25分之1*****
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：（空白）

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0001-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國108年 字號：德桃登跨字第003500號
登記日期：民國108年02月26日 登記原因：設定

權利人：臺灣土地銀行股份有限公司
住址：台北市中正區館前路46號
債權額比例：全部 ***1分之1***

擔保債權總金額：新台幣*****1,129,680,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證及依信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及特約商店契約所負之債務。

擔保債權確定日期：民國138年2月19日
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期
利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算
遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算
違約金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算
其他擔保範圍約定：1. 取得執行名義之費用。2. 保全抵押物之費用。3. 因債務不履行而發生之損害賠償。4. 因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5. 抵押權人墊付抵押物之保險費及自
(續次頁)



桃園區埔子段埔子小段 2039-0227地號

列印時間：民國109年01月31日10時22分

頁次：2

墊付日起按抵押權人借款利率加4.75%計算之利息。
 債務人及債務額比例：賴[]，債務額比例全部、誠永營造有限公司，債務額比例全部
 權利標的：所有權
 標的登記次序：0032
 設定權利範圍：全部 *****1分之1*****
 證明書字號：108桃資他字第014332號
 設定義務人：賴[]
 共同擔保地號：埔子段埔子小段 2039-0003 2039-0062 2039-0220
 2039-0224 2039-0227 2039-0242
 2039-0249 2039-0256 2039-0257
 2039-0258 2039-0259 2039-0260

其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
 〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



桃園地政事務所

附錄四、辦理說明會之相關文件

「擬定桃園市桃園區埔仔段埔仔小段 2039-6 地號及桃園區埔子段北門埔子小段
4-35 等 23 筆土地都市更新計畫案」說明會 開會通知單

地址：臺北市中山區長安東路二段 81 號 9 樓之 5
聯絡人：江威廉
電話：(02)2507-1910
傳真：(02)2507-2138

受文者：貴住戶

發文日期：中華民國 109 年 1 月 22 日

發文字號：弘開(更)字第 1090122701 號

附 件：附件 1 開會地點位置圖、附件 2 擬定更新地區範圍圖、附件 3 參與更新地區劃定意願書

開會事由：召開「擬定桃園市桃園區埔仔段埔仔小段 2039-6 地號及桃園區埔子段北門埔子小段 4-35 等 23 筆土地都市更新計畫案」都市更新說明會

開會時間：民國 109 年 2 月 5 日（星期三）下午 2 時 30 分

開會地點：東埔市民活動中心

開會地址：桃園市桃園區信光路 55 號（附件 1）

出席單位：桃園市桃園區埔仔段埔仔小段 2039-6 地號及桃園區埔子段北門埔子小段 4-35 等 23 筆合法建築物之所有權人、相鄰地區里民

列席單位：住宅發展處都市更新科、東埔里里長、北門里里長、弘傑不動產事業股份有限公司
說明：

- 一、依據桃園市住宅發展處中華民國 109 年 1 月 13 日「桃住更字第 1090000427 號」函及內政部營建署公告之「都市更新作業手冊」規定，辦理說明會，並調查居民意願。
- 二、本更新地區（詳附件 2）包括桃園市桃園區埔仔段埔仔小段 2039-6 地號及桃園區埔子段北門埔子小段 4-35 等 23 筆土地，因 台端為範圍內之所有權人及相關權利人。為使 台端知悉本更新計畫案之內容，擬召開說明會並進行意願調查，意願調查期間為 109 年 2 月 6 日起至 109 年 2 月 20 日止，共計 15 日；請 台端於 109 年 2 月 20 日前填妥「參與更新地區劃定意願書」（詳附件 3），郵寄（郵戳為憑）至臺北市中山區長安東路二段 81 號 9 樓之 5 或傳真至(02)2507-2138，收件人：江威廉。
- 三、有關更新相關法令規定可參閱桃園市住宅發展處都市更新科/都市更新相關法令（<https://ohd.tycg.gov.tw/home.jsp?id=23&parentpath=0,4>）

副 本：桃園市住宅發展處都市更新科、桃園區東埔里里長、桃園區北門里里長

申請人 賴  

附件 1 開會地點位置圖

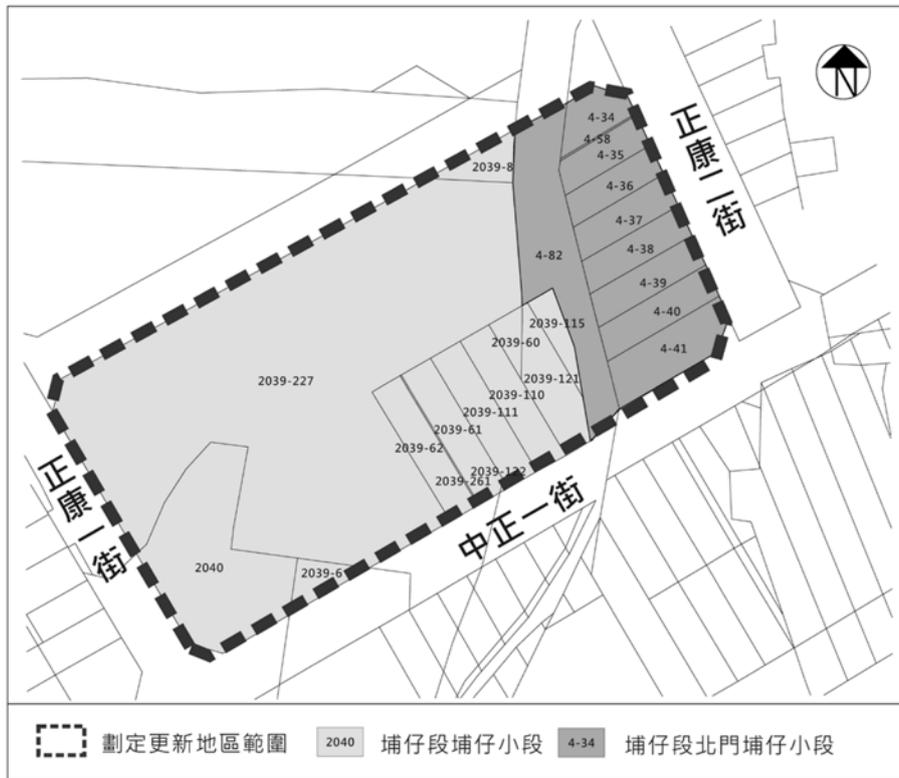


會議日期:109年2月5日(星期三)下午2時30分

會議地點:東埔市民活動中心

會議地址:桃園市桃園區信光路55號

附件 2 擬定更新地區範圍圖

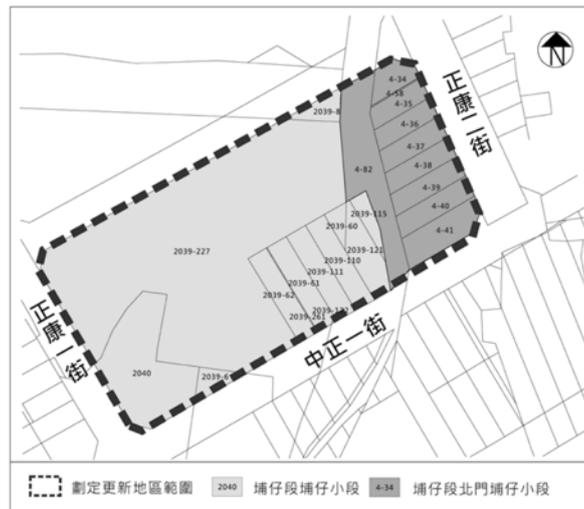


附件 3 參與更新地區劃定意願書

擬定桃園市桃園區埔仔段埔仔小段 2039-6 地號及桃園區埔子段北門埔子小段
4-35 等 23 筆土地都市更新計畫案

參與更新地區劃定意願書

本人對於是否願意劃入本更新地區範圍之意願表達如下：



劃定更新地區範圍圖

- 有意願 納入 賴 [] 申請之「擬定桃園市桃園區埔仔段埔仔小段 2039-6 地號及桃園區埔子段北門埔子小段 4-35 等 23 筆土地都市更新計畫案」擬定之更新地區範圍內，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。
- 無意願 納入 賴 [] 申請之「擬定桃園市桃園區埔仔段埔仔小段 2039-6 地號及桃園區埔子段北門埔子小段 4-35 等 23 筆土地都市更新計畫案」擬定之更新地區範圍內。

所有權人： (簽名或蓋章)

統一編號：

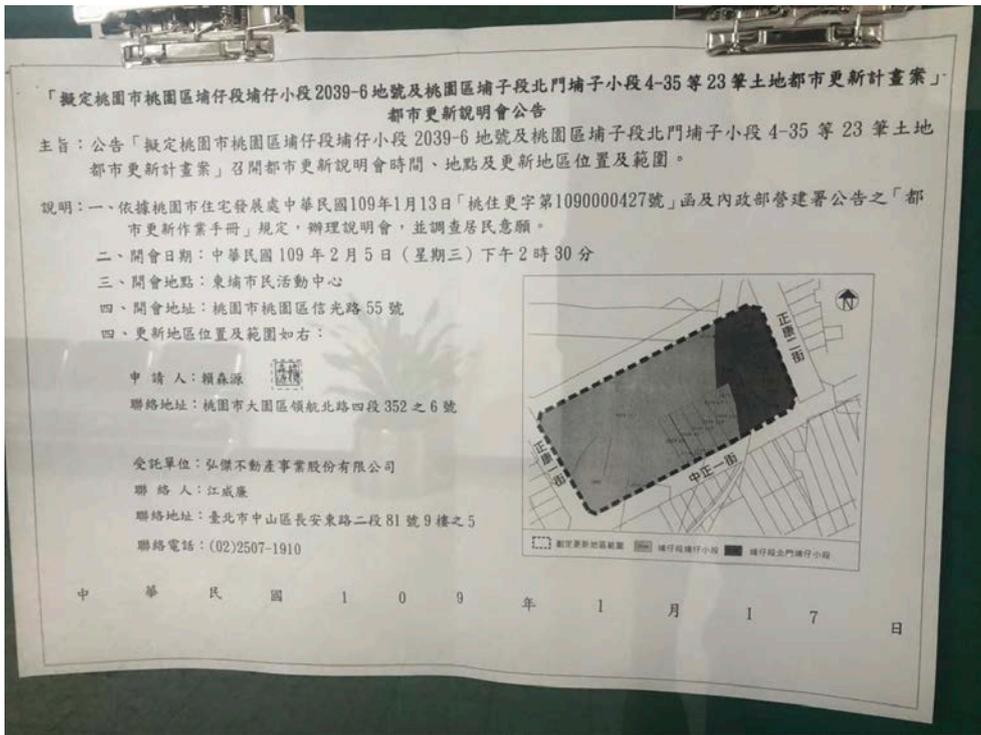
聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

附錄五、辦理都市更新說明會之相關證明

鄰近地區公告照片 1

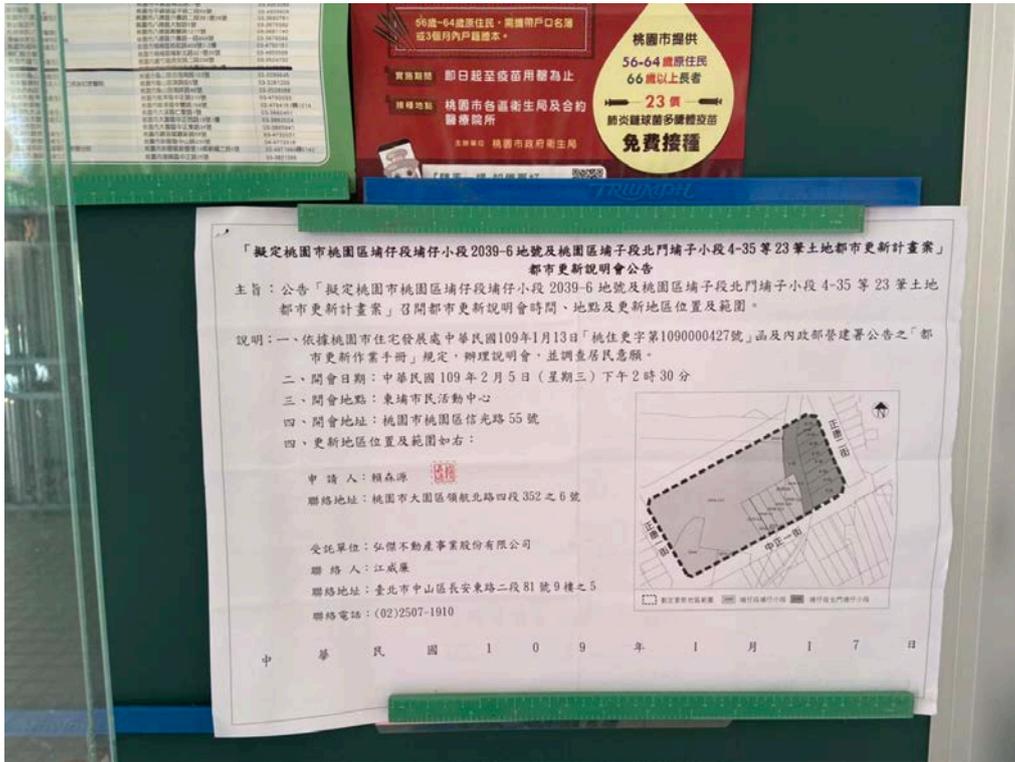


拍攝地點：桃園市桃園區公所
拍攝日期：109 年 01 月 17 日



拍攝地點：桃園市桃園區公所
拍攝日期：109 年 01 月 17 日

鄰近地區公告照片 2



拍攝地點：桃園市桃園區東埔里里布告欄
 拍攝日期：109 年 01 月 17 日



拍攝地點：桃園市桃園區東埔里里布告欄
 拍攝日期：109 年 01 月 17 日

開會通知公文

「擬定桃園市桃園區埔仔段埔仔小段 2039-6 地號及桃園區埔子段北門埔子小段 4-35 等 23 筆土地都市更新計畫案」說明會 開會通知單

地址：臺北市中山區長安東路二段 81 號 9 樓之 5
聯絡人：江威廉
電話：(02)2507-1910
傳真：(02)2507-2138

受文者：貴住戶

發文日期：中華民國 109 年 1 月 22 日

發文字號：弘開(更)字第 1090122701 號

附件：附件 1 開會地點位置圖、附件 2 擬定更新地區範圍圖、附件 3 參與更新地區劃定意願書

開會事由：召開「擬定桃園市桃園區埔仔段埔仔小段 2039-6 地號及桃園區埔子段北門埔子小段 4-35 等 23 筆土地都市更新計畫案」都市更新說明會

開會時間：民國 109 年 2 月 5 日（星期三）下午 2 時 30 分

開會地點：東埔市民活動中心

開會地址：桃園市桃園區信光路 55 號（附件 1）

出席單位：桃園市桃園區埔仔段埔仔小段 2039-6 地號及桃園區埔子段北門埔子小段 4-35 等 23 筆合法建築物之所有權人、相鄰地區里民

列席單位：住宅發展處都市更新科、東埔里里長、北門里里長、弘傑不動產事業股份有限公司
說明：

- 一、依據桃園市住宅發展處中華民國 109 年 1 月 13 日「桃住更字第 1090000427 號」函及內政部營建署公告之「都市更新作業手冊」規定，辦理說明會，並調查居民意願。
- 二、本更新地區（詳附件 2）包括桃園市桃園區埔仔段埔仔小段 2039-6 地號及桃園區埔子段北門埔子小段 4-35 等 23 筆土地，因 台端為範圍內之所有權人及相關權利人。為使 台端知悉本更新計畫案之內容，擬召開說明會並進行意願調查，意願調查期間為 109 年 2 月 6 日起至 109 年 2 月 20 日止，共計 15 日；請 台端於 109 年 2 月 20 日前填妥「參與更新地區劃定意願書」（詳附件 3），郵寄（郵戳為憑）至臺北市中山區長安東路二段 81 號 9 樓之 5 或傳真至(02)2507-2138，收件人：江威廉。
- 三、有關更新相關法令規定可參閱桃園市住宅發展處都市更新科/都市更新相關法令（<https://ohd.tycg.gov.tw/home.jsp?id=23&parentpath=0.4>）

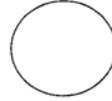
副 本：桃園市住宅發展處都市更新科、桃園區東埔里里長、桃園區北門里里長

申請人 賴

開會通知寄件證明

□□□□□□ □□
收寄局碼 郵件種類碼
(由收寄局填寫)

中 華 民 國 郵 政
限時掛號
交寄大宗掛號函件
快捷郵件



郵局郵戳

中華民國____年____月____日

寄件人 李怡政

名稱： 宜雄建設有限公司

寄件人代表

詳細地址： 桃園市大園區領航北路四段352-6號1樓 電話號碼： 03-3818788*30

順序 號碼	掛號號碼	收 件 人		是否 回執 (a)	是否 印刷物 (a)	重量	郵資	限時小包掛號或快捷郵件內裝物品名稱
		姓 名	寄達地名(或地址)					
1	120199	貴住戶	330 桃園市桃園區中正一街21號					
2	↑	貴住戶	330 桃園市桃園區中正一街23號					
3		貴住戶	330 桃園市桃園區中正一街25號					
4		貴住戶	330 桃園市桃園區中正一街27號					
5		貴住戶	330 桃園市桃園區中正一街27-1號					
6		貴住戶	330 桃園市桃園區中正一街29號					
7		貴住戶	330 桃園市桃園區正康二街1號					
8		貴住戶	330 桃園市桃園區正康二街3號					
9		貴住戶	330 桃園市桃園區正康二街5號					
10		貴住戶	330 桃園市桃園區正康二街7號					
11		貴住戶	330 桃園市桃園區正康二街9號					
12		貴住戶	330 桃園市桃園區正康二街11號					
13		貴住戶	330 桃園市桃園區正康二街13號					
14		住宅發展處 都市更新科	330 桃園市桃園區力行路300號					
15		江慶尚里長	330 桃園市桃園區正康一街156巷33號					
16	↓	蕭國章里長	330 桃園市桃園區新生路23號					
17	120210	桃園區公所	330 桃園市桃園區縣府路7號					

- 1.此單填寫1式2份。
- 2.限時掛號、掛號函件與快捷郵件不得同列一單，請將標題塗去其二。
- 3.函件背面應註明順序號碼，並按號碼次序排齊滿20件為1組分組交寄。
- 4.將本埠與外埠函件分別列單交寄。
- 5.郵件應妥為封裝，如為小包或快捷郵件，內裝易脆物品者，請於封面正面加貼「脆弱郵件-小心搬運」紅杯標籤。
- 6.如有證明郵資、重量必要者，應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明，並結填總郵資，交郵局經辦員逐件核對。本執據僅作交寄郵件郵資及重量之證明，不得移作其他用途。
- 7.日後如須查詢，應於交寄日起6個月查詢。如上網查詢，請輸入完整14碼（掛號號碼+收寄局碼+郵件種類碼）。
- 8.掛號函件全部遺失或被竊時之補償金額，每件為新台幣575元。
- 9.錢鈔或有價證券請利用報值或保價交寄。
- 10.交寄限時小包掛號或快捷郵件，請詳填內裝物。
- 11.郵件不得裝寄危險物品或禁寄物品，凡裝寄前述物品遭海關或內政部警政署航空警察局扣留或處以罰鍰者，應由寄件人負全部責任。

上開 限時掛號
掛號函件/共 件照收無誤
快捷郵件
郵資共計 元

經辦員簽署

保存期限2年

郵件查詢輸入 14 碼資料如下：

***** 338031 16

郵件號碼 局號碼 類別碼



附錄六、都市更新說明會之相關資料

「擬定桃園市桃園區埔仔段埔仔小段2039-6地號及桃園區埔子段北門埔子小段4-35等 23筆土地都市更新計畫案」 都市更新說明會簽到簿			
壹、會議日期：109年2月5日(星期三) 下午2時30分			
貳、會議地點：桃園市桃園區信光路55號			
出席單位(人員)		簽名	
一、申請人			
1	賴森源	賴森源(代)	
二、列席單位			
1	桃園市住宅發展處都市更新科	劉淑娟	
2	桃園區公所	張容璋 楊發生	
3	桃園區東埔里里長	江振尚	
4	桃園區北門里里長	賴裕昇	
三、計畫範圍內土地及合法建物所有權人			
編號	簽名	連絡電話	住址
1	劉 [redacted]	[redacted]	[redacted]
2	簡 [redacted]	[redacted]	[redacted]
3	[redacted]	[redacted]	[redacted]
4	[redacted]		
5			
6			
7			
8			
9			
10			

038
gmail.com

**「擬定桃園市桃園區埔仔段埔仔小段 2039-6 地號及桃園區埔子段北門
埔子小段 4-35 等 23 筆土地都市更新計畫案」
都市更新說明會會議紀錄**

一、會議時間：民國 109 年 02 月 05 日（星期三）下午 2 時 30 分

二、會議地點：桃園市桃園區信光路 55 號(東埔市民活動中心)

三、主持人:陳玉璟(申請人之代理人)

四、出(列)席單位：(詳簽到簿)

記錄：江威廉

五、規劃單位資料：(略)

六、綜合討論：

(一) 經彙整本次會議里長、周邊住戶及計畫範圍內民眾意見說明如下：

1. 都市更新計畫是否達到一定比例後會強迫不同意參與之所有權人參與都更？
2. 未來更新地區劃定後，是否能每戶都申請獎勵來自己建築？
3. 都更獎勵是甚麼？
4. 本次參與意願調查單的勾選代表甚麼？勾了有意願就代表我要參與都更嗎？

(二) 主持人回應

1. 此次辦理之都市更新計畫案，係依據都市更新條例第 5 條、第 6 條及第 10 條規定，由土地所有權人申請將本街廓劃定為「更新地區」，並由主管機關審核是否符合劃定更新地區之條件後，予以公告實施，故本次更新計畫申請無同意比例之規定。
2. 更新地區劃定後，未來範圍內可劃分不同的更新單元辦理都市更新事業計畫，不必全街廓一起辦理。但無法每戶單獨申請，必須符合劃定都市更新單元的條件。
3. 都更獎勵是政府為了鼓勵民眾參與都更而給的建築容積獎勵，都市更新獎勵是需要符合相關法令規定項目才能取得，例如若設計綠建築銀級標章、智慧建築銀級標章能申請獎勵等。
4. 本次說明會是希望讓大家多了解都市更新的概念，勾選意願單係表示同意劃定為更新地區，未來可享有更新地區在辦理程序及獎勵上的優惠。未來需要有實施者劃定更新單元，然後單元內的土地所有權人簽署事業計畫同意書，才是真正參與都更及啟動的依據。

七、會議結論

感謝今日出席參與本案說明會之里長、相關政府單位及民眾，我們會將各位之意見及參與意願納入本計畫之參考。

八、散會:下午 16 時

「擬定桃園市桃園區埔仔段埔仔小段 2039-6 地號及桃園區
埔子段北門埔子小段 4-35 等 23 筆土地都市更新計畫案」

都市更新說明會 照片記錄



拍攝地點:桃園市桃園區信光路 55 號(東埔市民活動中心)

附錄七、都市計畫委員會 109 年 5 月 1 日第 46 次會議紀錄

抄 本

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：張鈺琪
電話：03-3322101#5223
電子信箱：10047787@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府市長室、本府便民服務中心、桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年5月22日
發文字號：府都計字第1090115027號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：檢送本市都市計畫委員會109年5月1日第46次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府109年4月24日府都計字第1090085606號開會通知單續辦。
- 二、隨文檢附本會議書面會議紀錄1份予本市都市計畫委員會委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有修正意見，請於文到7日內以書面方式提出，以利本府綜整；至其餘相關單位及人員則請至本府都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「業務資訊—都市計畫科—桃園市都市計畫委員會—委員會會議紀錄」網站下載會議紀錄。

正本：游主任委員建華、黃副主任委員治峯、盧委員維屏、陳委員錫禎、賴委員宇亭、歐委員美鑽、洪委員曙輝、簡委員裕榮、劉委員惠雯、何委員芳子、張委員蓓琪、宋委員立堃、彭委員文惠、白委員仁德、林委員靜娟、賀委員士庶、陳委員銀河、葉委員呂華、韋委員多芳、李委員文科、李委員銘謙

副本：桃園市議會、大溪復興籍市議員(討論第1案)、平地原住民籍市議員(討論第1案)、山地原住民籍市議員(討論第1案)、平鎮區籍市議員(討論第2案、報告第1案)、桃園區籍市議員(討論第3案)、蘆竹區籍市議員(討論第4案)、中壢區籍市議員(報告第1案)、弘傑不動產事業股份有限公司(討論第3案)、財政部國有財產署(討論第3案)、桃園市復興區公所(討論第1案)、桃園市平鎮區公所(討論第2案、報告第1案)、桃園市桃園區公所(討論第3案)、桃園市中壢區公所(報告第

1案)、桃園市蘆竹區公所(討論第4案)、桃園市政府原住民族行政局(討論第1案)、桃園市政府地政局(討論第1、2案)、桃園市政府交通局(討論第2案)、桃園市政府經濟發展局(討論第2案)、桃園市政府財政局(討論第3案)、桃園市政府工務局(討論第4案)、桃園市政府民政局(討論第4案)、桃園市政府住宅發展處(討論第3案)、桃園市政府都市發展局綜合規劃科(討論第1案)、桃園市政府都市發展局都市行政科(報告第1案)、桃園市政府都市發展局(副局長、主任秘書、專門委員)

桃園市都市計畫委員會第 46 次會議紀錄

壹、時間：109 年 5 月 1 日(星期五)下午 3 時 30 分。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：游主任委員建華

紀錄彙整：張鈺琪

肆、出席委員：(詳會議簽到簿)。

伍、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

陸、本會第 45 次會議紀錄確認情形：

109 年 4 月 6 日第 45 次會議紀錄尚未函送各委員，提下次會議確認。

柒、討論事項(會議決議如後)

第 1 案：再審議「變更巴陵拉拉山風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」

第 2 案：再審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫貨物轉運中心細部計畫案」

第 3 案：審議「擬定桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號及埔子段北門埔子小段 4-34 地號等 23 筆土地都市更新計畫案」

第 4 案：審議「變更南崁地區都市計畫(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)細部計畫(部分綠地及人行步道用地為公園用地)案」

捌、報告事項(會議決議如後)

第 1 案：「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(興南國中附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」暨「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(雙連坡附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」

玖、散會時間：下午 6 時 10 分

第3案：審議「擬定桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號及埔子段北門埔子小段 4-34 地號等 23 筆土地都市更新計畫案

說明：

一、辦理緣起：

本計畫街廓位於桃園市桃園區正康一街、正康二街及中正一街所圍街廓內之住宅區，屋齡迄今逾 30 年以上，具有造成都市公共安全之危害，且周邊多為住宅區使用，建物老舊、公共設施不足、交通壅塞等因素，造成整體環境品質低落，都市活力與競爭力衰退。

是以，本計畫將擬劃定桃園市桃園區正康一街、正康二街及中正一街所圍之街廓為更新地區，希冀透過本都市更新計畫，引導周邊老舊建築加速更新，提升基地周邊地區環境品質，並帶動地區活絡發展，以達都市再生與永續發展目標。此外，為促使地區整體環境品質提升，亦將透過都市設計結合綠帶、藍帶景觀，納入生態社區及都市防災概念，重新塑造都市機能及活力。

本計畫預計完成劃定都市更新地區，透過都市更新容積獎勵等機制引導社區居民參與更新事業，以加速老舊建築物之更新重建。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、申請人：賴森源。

四、計畫性質：擬定都市更新計畫、劃定都市更新地區。

五、法令依據：都市更新條例第 5、6 條。

六、計畫位置：桃園市桃園區正康一街、正康二街及中正一街所圍之街廓範圍。計畫範圍皆屬桃園市都市計畫範圍內，土地使用分區為住宅區，面積合計為 0.42 公頃。

七、計畫內容：詳計畫書。

八、公民或團體陳情意見：無。

九、本案主要提會審議事項：本計畫期望依循都市更新條例第5條、第6條及第10條等相關規定，劃定「桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號及埔子段北門埔子小段 4-34 地號等 23 筆土地都市更新地區」，藉由市府擬定都市更新計畫並劃定更新地區，賦予計畫範圍明確之環境改善、土地活化之方向與策略，並透過適度之都市更新容積獎勵，引導民間投入計畫範圍內重建相關工作，並帶動地區閒置空的活化再利用，進而健全計畫範圍之都市機能及整體環境品質。

決議：修正後通過，請業務單位依下列意見修正後，依程序發布實施。

- 一、法令依據修正為「都市更新條例第5、6條」。
- 二、考量更新範圍完整性，同意市府將北側道路用地納入更新地區，修正後更新地區範圍如附圖。
- 三、另申請人所屬之土地申請都市更新時，應依附件規定擬具都市更新事業計畫始得向本府申請報核。

附 件：

一、本案申請人所屬之土地(埔子段埔子小段 2039-227 地號)，應於本地區公告為都市更新地區之日起一年內，由實施者依下列原則擬具都市更新事業計畫申請報核：

- (一)將北側都市計畫道路納入都市更新地區，納入申請人所屬土地之都市更新單元內併同開闢完成，由市府取得產權，並配合修正案名。
- (二)於更新單元無償設置共享運具設施或其他經市府同意之公共服務設施。
- (三)依都市更新建築容積獎勵第七條提供本市指定公益設施，獎勵額度不得低於基準容積百分之五。
- (四)應在範圍內舉辦1次以上都市更新或危老重建的法令說明會，並調查土地及建物所有權人更新參與意願，成立都市更新諮詢窗口，以提高該地區土地及建物所有權人參與意願。

本原則如有特殊情形無法遵循，得提請本市都市更新及爭議處理委員會同意後，依其決議辦理。

未依第一項所訂都市更新事業計畫報核時程辦理者，不得依都市更新條例第65條規定申請本市給予之建築容積獎勵。

二、為加速推動本地區都市更新作業，前項申請應於本地區公告為更新地區之日起三年內，完成都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定公告作業，並向本府申請建築執照。未能依前項期限辦理者，應由申請人敘明理由向本府申請展延，屆期未向本府申請展延者，得廢止該土地所屬之都市更新事業計畫。

