

「桃園市八德區機關用地(機六)北側公辦都市更新案」

第一階段都市更新說明會



桃園市政府
住宅發展處
Office of Housing Development, Taoyuan

主辦單位
執行單位

桃園市政府
桃園市政府住宅發展處

民國110年8月24日

議程

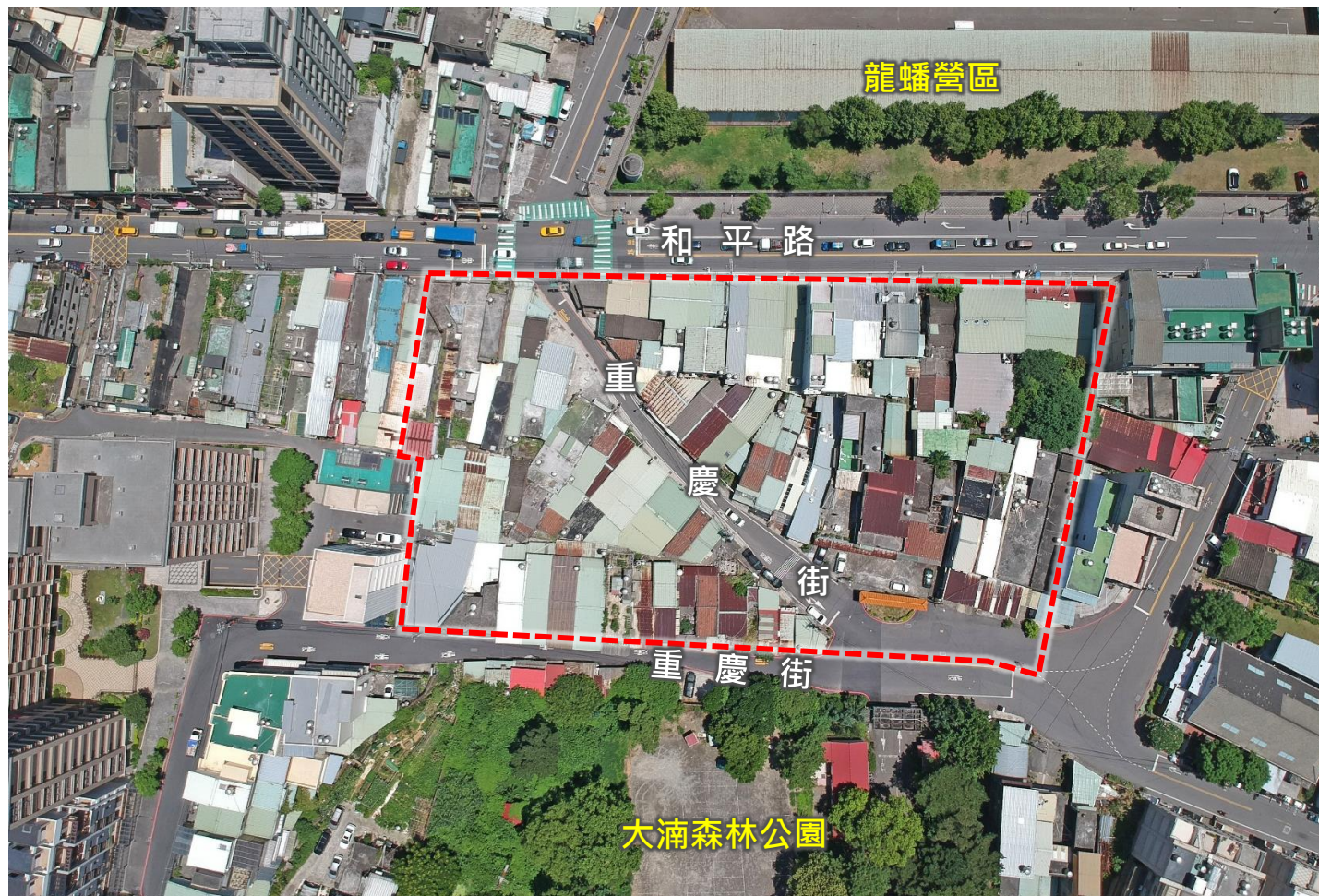
場次1.	場次2.	內容
13 : 30~13 : 45	15 : 00~15 : 15	簽到
13 : 45~13 : 48	15 : 15~15 : 18	開場
13 : 48~13 : 58	15 : 18~15 : 28	簡報說明
13 : 58~14 : 18	15 : 28~15 : 48	民眾提問
14 : 18~14 : 28	15 : 48~15 : 58	調查表填寫

註：參與場次資訊詳會議通知單所載。

一、計畫範圍

□都市更新範圍

更新地區範圍包含八德區大華段117-2地號等165筆土地，更新範圍面積共計8,777.11m²(約2,653坪)。

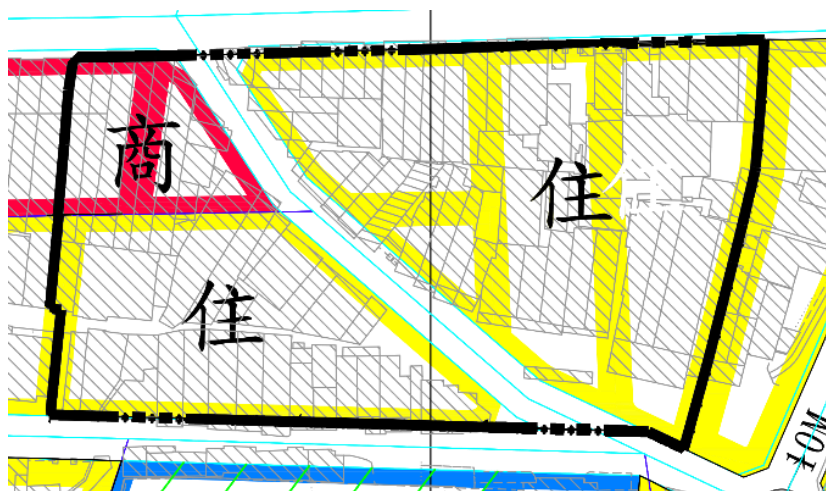


一、計畫範圍

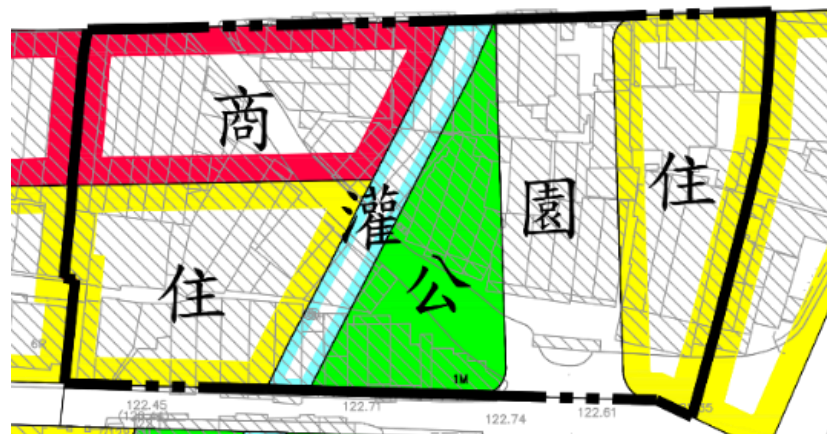
□辦理依據

依循「擬定八德(大湳地區)都市計畫(配合機關用地(機六)暨周邊土地開發計畫)細部計畫案」(草案)劃定**更新地區**之指導，以**公辦更新**方式改善整體環境。

- 原計畫：住宅區、商業區、道路用地



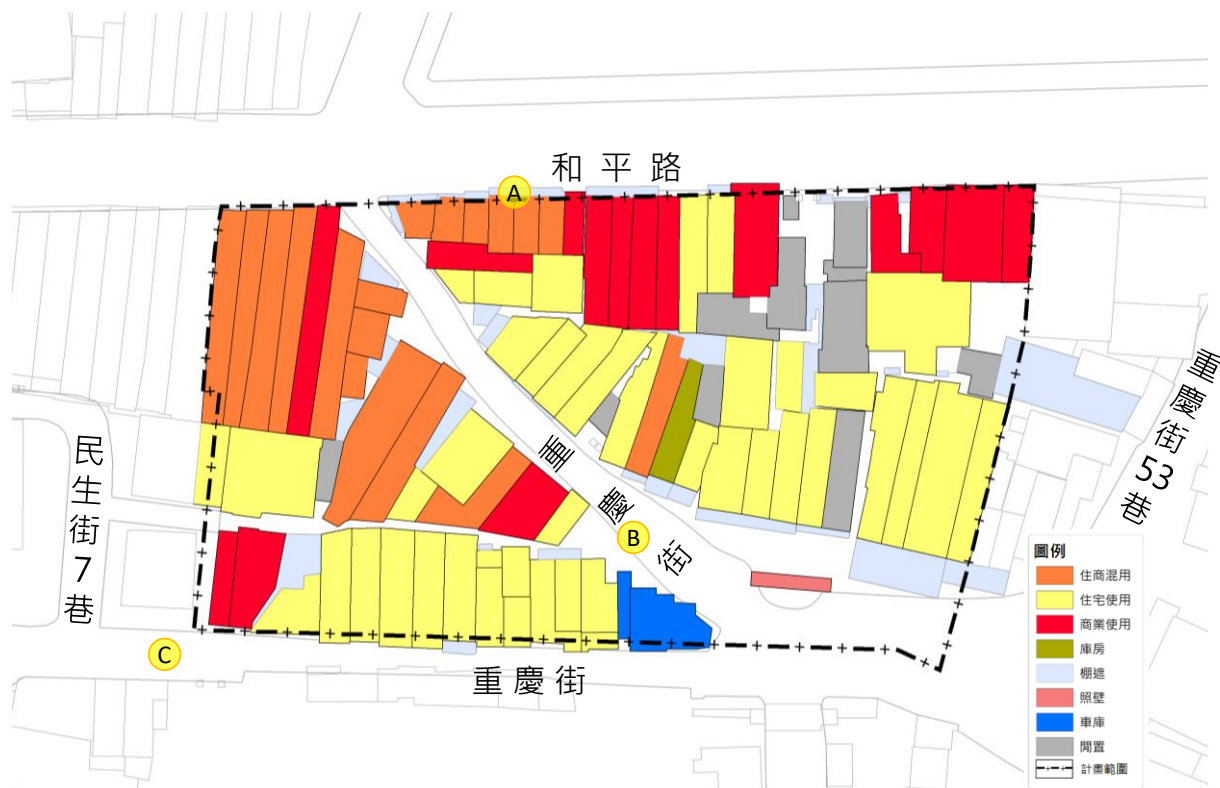
- **變更後**：住宅區、商業區、灌溉設施專用區、園道、公園用地



二、基地現況說明

□土地使用發展現況

- 商業使用、住商混用多沿和平路發展。
- 南側與東南側重慶街，以住宅使用為主；街廓內部具閒置傾頹建物。

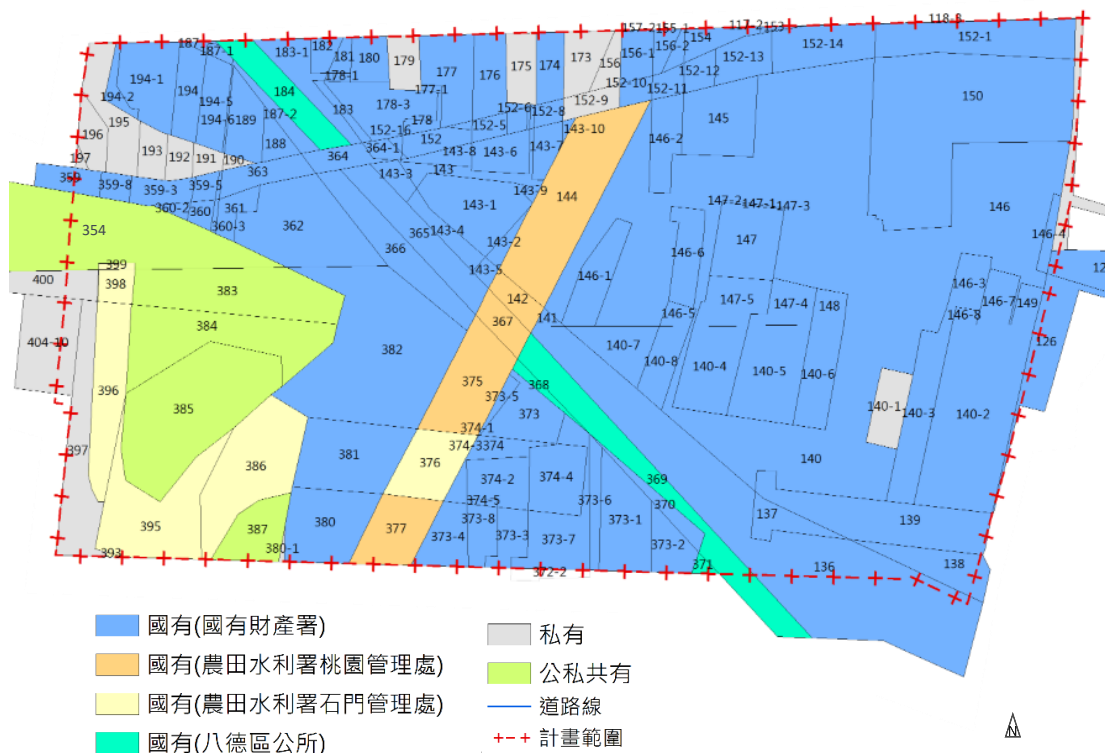


二、基地現況說明

□土地權屬

公有土地7,483.09m²，約占85.25%；私有土地約517.45m²，約占5.90%；公私共有約776.57m²，約占8.85%。

類別	管理機關	筆數 (筆)	面積 (m ²)	比例 (%)
公有	國產署	125	6,382.04	72.71
	農田水利署 石門管理處	7	485.62	5.53
	農田水利署 桃園管理處	5	423.34	4.82
	八德區公所	5	192.09	2.19
	小計	142	7,483.09	85.25
私有	私人(66位)	18	517.45	5.90
公私共有	私人243位(99%) 國產署(1%)	5	776.57	8.85
總計		165	8,777.11	100.00



二、基地現況說明

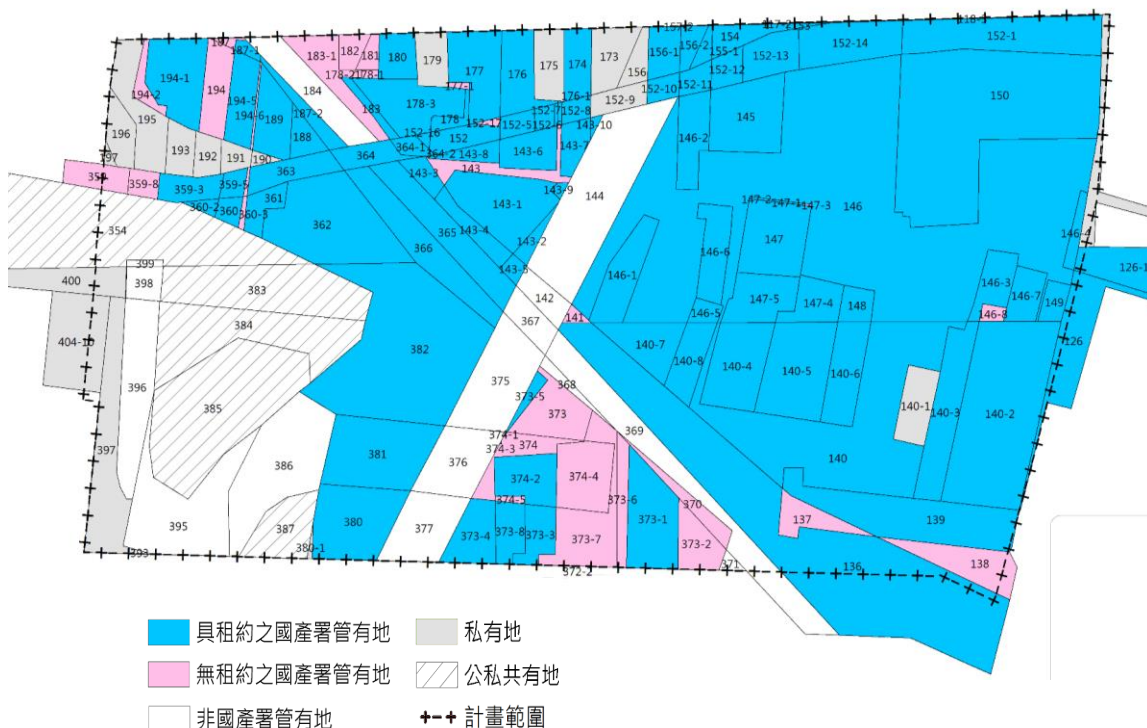
▣建物保存登記

計畫範圍內**94幢**建物，皆**無**申請保存登記。

▣土地租約簽立

- 國產署125筆土地中，共簽立44份租約，計有**88筆土地出租**。
- 其他機關皆**無簽訂租約**，視為**佔用**。

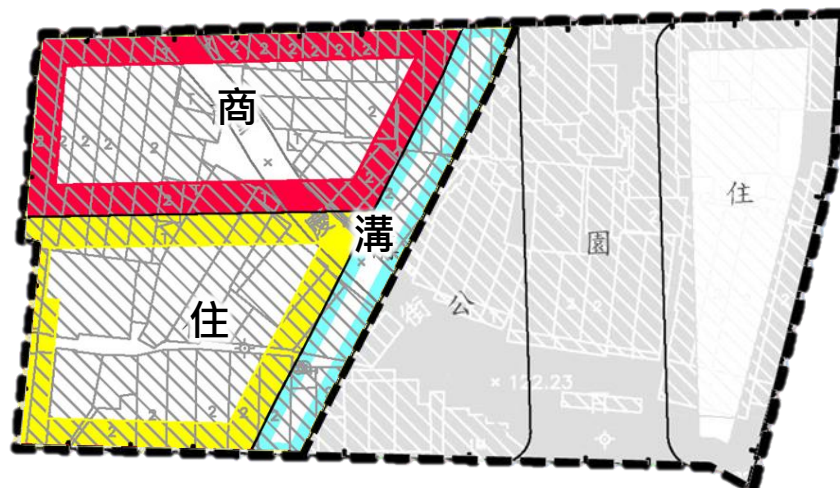
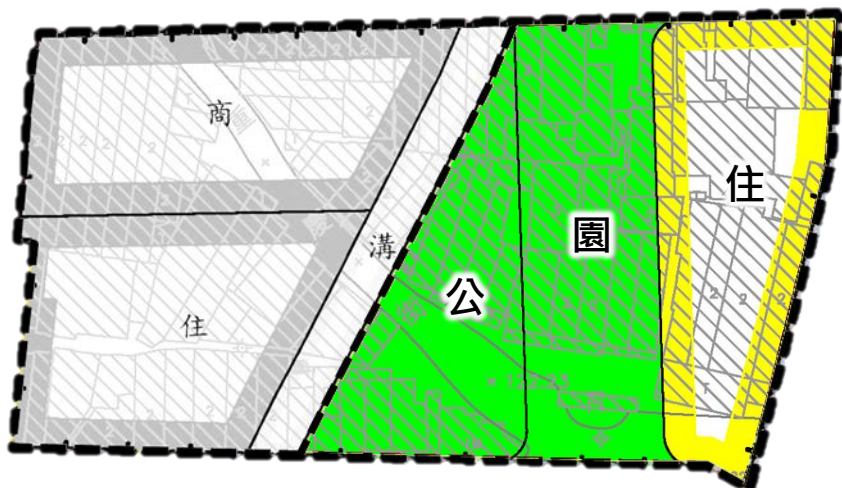
管理機關	有租約	無租約 (占用)	合計
財政部 國有財產署	94	31	125
農田水利署 石門管理處	0	7	7
農田水利署 桃園管理處	0	5	5
合計	94	43	137



三、更新推動方式

□分期推動計畫

- 第1期範圍(優先推動)：東側住宅區、園道用地及公園用地。
- 第2期範圍：西側商業區、住宅區及灌溉設施專用區。



三、更新推動方式

□更新共同負擔

依「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，初估第一期範圍共同負擔費用如下：

項目	費用(萬元)	備註
壹、工程費用(A)	42,903	已完成物價調整
貳、權利變換費用(B)	6,161	包含拆遷補償費等
參、貸款利息(C)	832	
肆、稅捐(D)	809	包含營業稅等
伍、管理費用(E)	5,179	風險管理費率10%
陸、都計變更負擔費用(F)	0	
柒、容積移轉費用(G)	0	
合 計	55,884	更新費用單價約 15.25萬元/坪

□更新權利變換

權利人	分配權利(萬元)	備註
私有地主	400~420	(不含拆遷補償)
公有地主(國產署)	18,800~19,000	約配回19戶住宅單元作社會住宅
實施者(市政府)	51,000~51,500	約配回70戶住宅、5戶店舖

(註：上列二表數字僅供規劃說明用，實際數字以最終核定公告之更新事業及權利變換計畫為準。)

三、更新推動方式_私有土地所有權人

□參與方式

依都市更新條例第22、37、48條等，
以**權利變換**方式參與公辦更新。

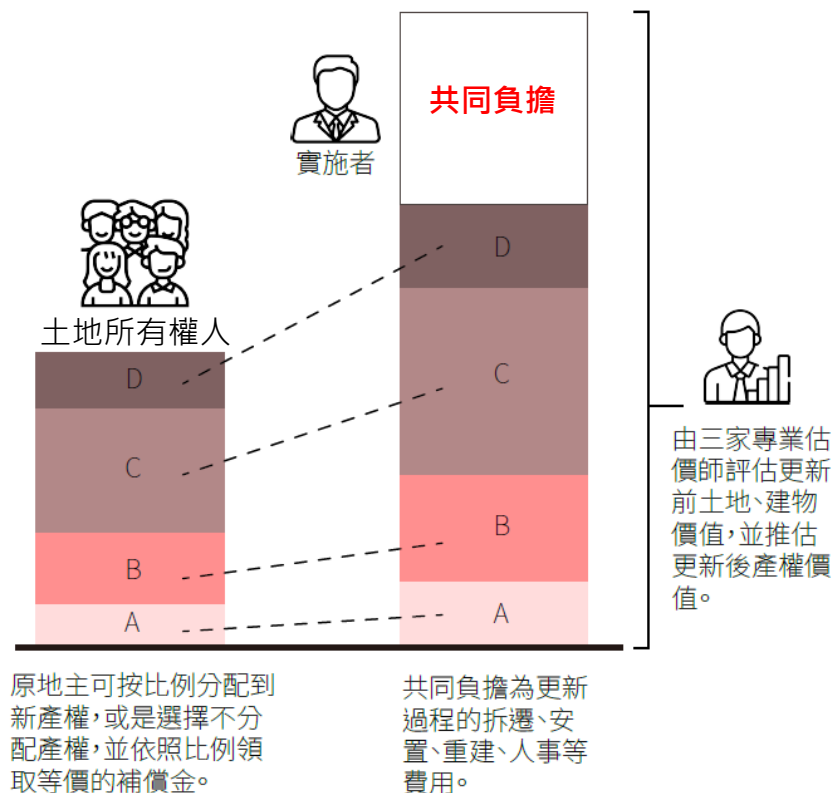
□更新期間安置

- 1.社會住宅
- 2.包租代管
- 3.自行安置

以上均須自付租金及其他相關費用。

□既有建物拆遷補償

按「桃園市興辦公共工程建築改良物
拆遷補償標準」查估計算：**補償面積**
*** 總評點*評點計值(12.1元/點)。**



依各別權利比例分配更新後房地

三、更新推動方式_國有地承租戶、占用戶

□參與方式

依都市更新條例第46、62、84條等規定，以**舊違章建築**戶納入公辦更新。

□更新期間安置

1.社會住宅 ----- 依桃園市興辦社會住宅各案釋出房型及房間數進行安排

2.包租代管

3.自行安置

均須自付租金或其他相關費用。

行政區	基地	戶數	辦理進度
桃園區	中路一號	169戶	招租中
	中路二號	212戶	已入住
	中路三號	417戶	施工中
	中路四號	350戶	施工中
	東門停車場都更	84戶	施工中
八德區	八德一號	418戶	已入住
	八德二號	354戶	已入住
	八德三號	524戶	施工中
中壢區	中壢一號	957戶	施工中
	中興巷警宿都更	94戶	施工中
蘆竹區	蘆竹一號	114戶	施工中
	蘆竹二號	416戶	施工中
平鎮區	平鎮一號	64戶	施工中
楊梅區	楊梅一號(一期)	216戶	施工中

三、更新推動方式_國有地承租戶、占用戶

□建物拆除補償金

- 領取資格：提出既有建物證明文件，建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、航照圖、門牌編釘證明、區公所證明，擇一。
- 價值計算：依「桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準」第2條評點基準計算。
- 領取時間：於更新事業計畫核定公告，且完成房屋騰空點交後30日內發放完畢，經通知逾期未領取者，依法辦理提存。
- 參與優先承購者則轉作為後續申請承購更新後房地之價款。

試算：1層樓、連棟中間戶、82.64m²(約25坪)

計算方式：補償面積×總評點×評點計值

評點計值：以新臺幣12.1元為基數。

補償金：82.64m²×1,395點×12.1元=1,394,922元

(註：上列數字僅供參考，實際數字以最終查估金額為準。)

項目	材料	點數
主結構	加強磚造、中間戶	696
室內隔牆	紅磚	59
屋外牆	油漆	15
室內牆	有隔間、水泥	110
屋頂	台灣瓦	120
樓地板	銅條磨石子	90
天花板	三夾板貼	105
門窗	鋁窗	65
浴廁設備	水泥貼馬賽克及普通浴盆、抽水馬桶	80
電氣	高級建築類，電泡、普通日光燈露出配線簡易設備	55
總計		1,395

三、更新推動方式_國有地承租戶、占用戶

□優先承購更新建築

- 給付金額：〔申請承購面積×更新後住宅及車位價格〕-建物拆除補償金

試算

- 拆除補償金：1,394,922元(1層樓、連棟中間戶、25坪)
- 假設申請承購：住宅單元35坪(含公設)+1個平面車位

項目	均價
1F店鋪	45~50萬/坪
2F以上住宅	25~27萬/坪
汽車停車位	120~150萬/個

給付金額：(35坪×25~27萬/坪)+120萬-139.5萬
=855.5~925.5萬元



住宅



車位



補償金



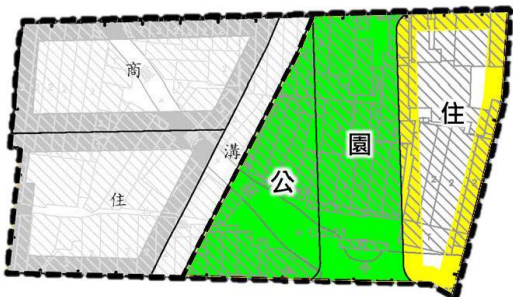
給付金額

(註：上列數字僅供規劃說明用，實際數字以最終核定公告之更新事業及權利變換計畫為準。)

四、更新參與意向書_國有地住戶版

「桃園市八德區機關用地(機六)北側公辦都市更新案」

都市更新參與意向書_國有地住戶版



請勾選參與桃園市政府住宅發展處主導推動「桃園市八德區機關用地(機六)北側公辦都市更新案」之方式：

參與都市更新意願(單選)：☐無意願 ☐有意願，請填寫下列 2 題
更新期間安置方式(單選)：☐社會住宅____人房(最多 3 人房) ☐包租代管 ☐自行安置
參與都市更新方式(單選)：☐現地安置(承購更新後房地) ☐領取補償金

註 1.：各類安置方式均須自付租金或其他相關費用。

註 2.：實際都市更新參與方式依核定都市更新事業計畫及權利變換計畫書為準。

特別說明

本意向書表僅作為參與公辦都更拆遷安置意向之表達，非正式同意書。

☐國產署承租戶：_____ (姓名)，承租 _____ 地號，
門牌 _____

☐無租約占用戶：_____ (姓名)，占用 _____ 地號，
門牌 _____

聯絡地址：_____

聯絡電話：_____

回覆方式：

1. 於 110 年 8 月 24 日說明會當日繳交。
2. 於 110 年 9 月 30 日前寄回桃園市政府住宅發展處-更新科 (地址：330 桃園市桃園區力行路 300 號)，或傳真至 (03)332-4703。

逾期視同無意願納入本更新計畫。若有任何問題或建議，歡迎與我們聯絡。

桃園市政府住宅發展處 敬啟

意見徵求

請安心表達意見!!

更新參與意向書

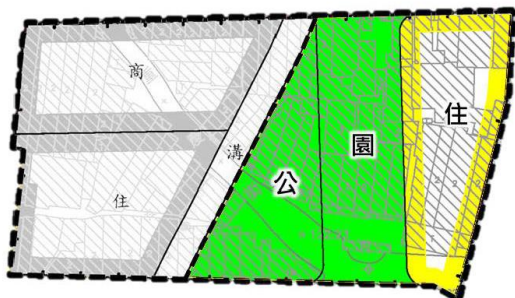
會議現場繳回或於9月30日前回寄
至住宅發展處。

郵寄：桃園區力行路300號
傳真：(03)332-4703

四、更新參與意向書_私有地主版

「桃園市八德區機關用地(機六)北側公辦都市更新案」

都市更新參與意向書_私有土地所有權人版



請勾選參與桃園市政府住宅發展處主導推動「桃園市八德區機關用地(機六)北側公辦都市更新案」之方式：

參與都市更新意願(單選)：☐無意願

☐有意願，請填寫下題

更新期間安置方式(單選)：☐社會住宅____人房(最多3人房)

☐包租代管

☐自行安置

註：各類安置方式均須自付租金或其他相關費用。

特別說明

本意向書表僅作為參與公辦都更拆遷安置意向之表達，非正式同意書。

所有權人：_____ (姓名)

持有_____地號/_____建號

聯絡地址：_____

聯絡電話：_____

回覆方式：

1. 於110年8月24日說明會當日繳交。
2. 於110年9月30日前寄回桃園市政府住宅發展處-更新科(地址：330桃園市桃園區力行路300號)，或傳真至(03)332-4703。

逾期視同無意願納入本更新計畫。若有任何問題或建議，歡迎與我們聯絡。

桃園市政府住宅發展處 敬啟

意見徵求

請安心表達意見!!

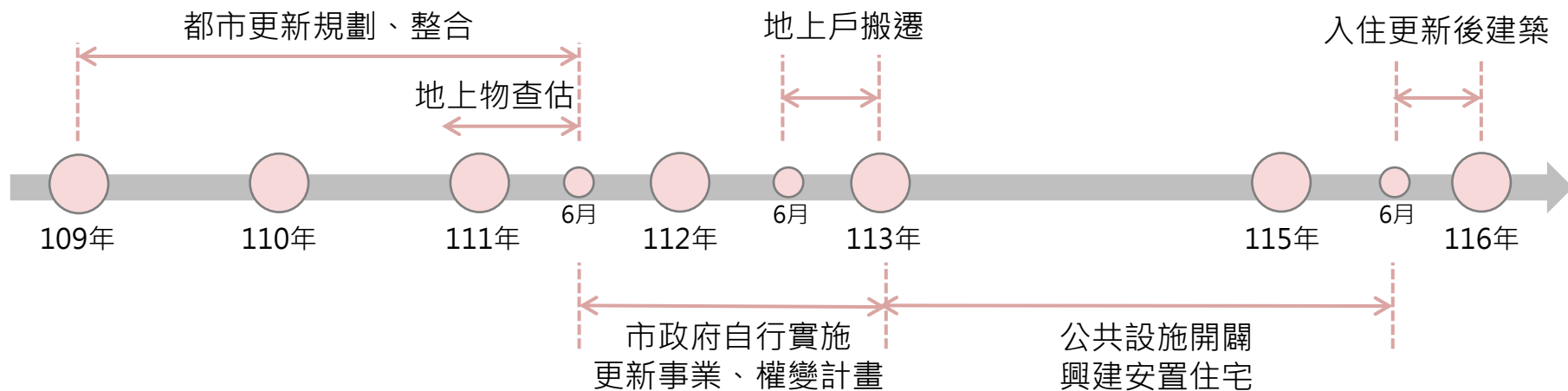
更新參與意向書

會議現場繳回或於9月30日前回寄至住宅發展處。

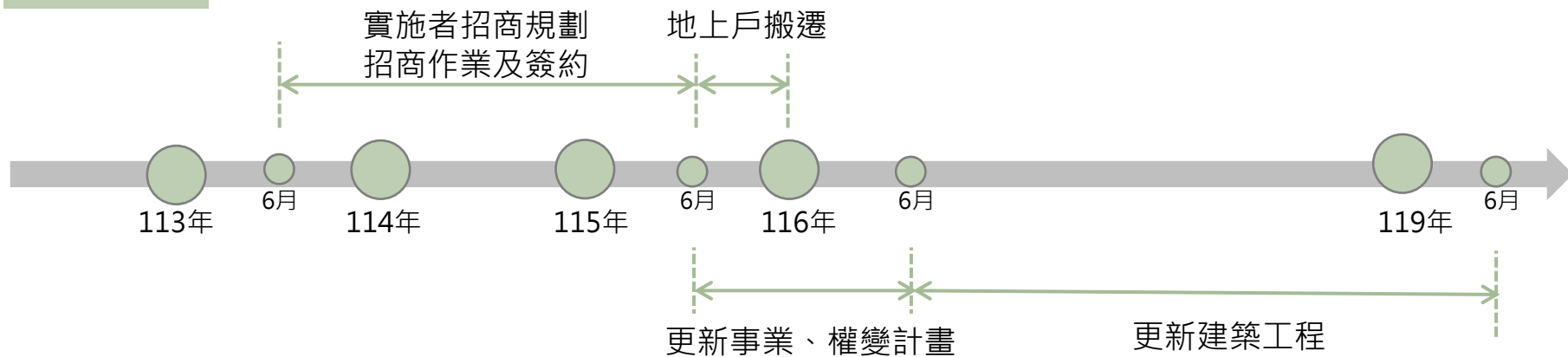
郵寄：桃園區力行路300號
傳真：(03)332-4703

五、計畫期程

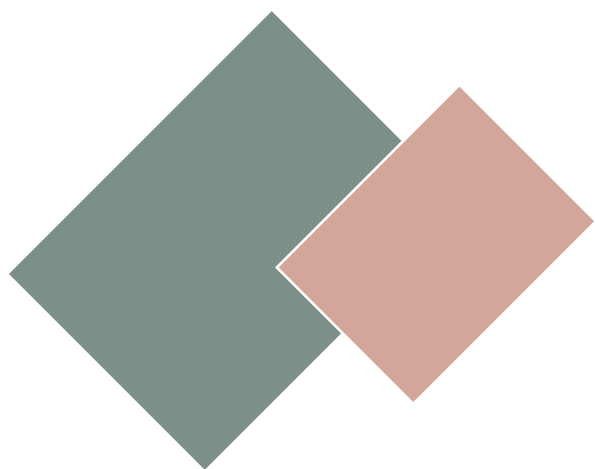
【第1期】



【第2期】



註：依計畫實際進行進度為準。



簡報結束、感謝聆聽