

檔 號：

保存年限：

桃園市住宅及都市更新中心公告

發文日期：中華民國114年10月13日

發文字號：桃住都更字第1140003080號

附件：

主旨：公告「桃園市桃園區中正段1292地號等17筆土地公辦都市更新案」招商文件說明。

依據：「都市更新事業實施者公開評選辦法」及本中心招商文件相關規定。

公告事項：

- 一、本案公開評選釋疑期間(114年9月1日至114年9月22日)，經綜整廠商所提相關議題，基於資訊公開、程序公平及強化招商誘因之原則，主動說明並公告。
- 二、詳細內容已公告於本中心官網「招標專區－招標公告－本案公告」，請參閱本公告附件「桃園市桃園區中正段1292地號等17筆土地都市更新事業公開評選出資人案說明表」。

董事長 **王明鉅**

桃園市桃園區中正段 1292 地號等 17 筆土地都市更新事業

公開評選出資人案說明表

項次	文件標的	章節頁碼	原條文	廠商意見	回覆說明
1.				本案如果最後還是有不同意戶整合不成，會有下車條款嗎？	為公辦都市更新案，無須依都市更新條例取得取得同意書。
2.	申請須知	須-11	2.1.2.4	現況建物的產權總面積約莫多少？以利推估拆補費用。	本案測量面積約 21,000 平方公尺 (含增建面積約 1,200 平方公尺)，詳細數字請參照招商文件所附「本案測量面積表」(須附-23)。(購買方式請電洽本中心都市更新組購買招商文件)
3.	申請須知	須-30	4.1.2.7.(1) 辦理都市更新經驗申請人曾擔任都市更新事業計畫或權利變換計畫之實.....(略).....該協力廠商檢具前述證明文件。	若申請人在事業計畫申請或權利變換計畫案中僅擔任受託人或規劃單位，是否可認定為具有都更實績之協力廠商，檢附更新處回函(EX:任一都市更新計畫案相關函文佐證)	都更實績以申請人或協力廠商曾擔任過都市更新案之實施者或出資人進行認定，並應檢附相關核定函文。
4.	申請須知	須-14	2.1.4.4 表 4 房型調查及安置需求統計表	依地主需求書，是否有要求店面的面積需要多少以上？	依本案房型調查，地主無特別要求更新後 1 樓店面面積，然有 8 戶地主表達更新後欲選配店面產品，惟後續仍

					以地主實際選配結果為準。
5.	出資暨協助實施都市更新事業契約	契-35	7.4.1.1 本案更新單元範圍內之私有土地所有權人及權利變換關係人，應優先於出資者行使選配權。其選配價值（含車位）超過應分配權值總額未逾百分之二十者，稱為「多選」；逾百分之二十者，稱為「超選」。超選不得影響其他所有權人應分配部分之優先選配權益。	本案有超選機制，欲超選地主有無超過一半人數？	本案設有超選機制，目前超選(依出資暨協助實施都市更新事業契約第 7.4.1.1 約定)戶數未過半(詳參招商文件之房型調查及安置需求統計表)，惟後續仍以地主實際選配結果為準。
6.	申請須知	須-18	(無明文規範)惟依申請須知-18 頁 2.5.2.2 規定，更新前每戶私有土地所有權人，應依合併計算後之權利價值，原則上得分配更新後一戶住宅及一個汽車停車位。惟實際分配數量與配置，若經都市設計審議及交通影響評估核定，更新後選配兩房型（含以上）住宅者應選配一個停車位，並應配合整體開發計畫辦理。	本案都審是否會要求一戶一車位？	依「桃園市都市設計審議原則」，集合住宅僅要求每戶設置一機車位，並無一戶一汽車位的強制規定。惟本案因開發規模涉及交通影響評估，依「基地開發交通影響評估審查規定」第五條，應依實際需求設置，原則上每戶配置一汽車與一機車停車位。若規劃小坪數住宅單元，因停車需求較低，可酌予折減；若折減後仍未達標，得依「小坪數住宅單元附加負擔審查要點」經審議通過後，以折繳停車空間不足費用方式補足，最終仍應依都審內容

					辦理。
7.	申請 須知	須- 18、 19	2.5.3 本案建築設計 指引 1. 整體規劃設計原 則...(略) 2. 開放空間規劃原 則...(略) 3. 交通系統規劃原 則...(略)	目前草擬規劃 B3/15F 是否 不能變動？	依【申請須知】 2.5 開發需求及 相關規範之內 容，本案須以爭 取最大容積獎勵 並兼顧地主分回 為設計原則， 並依「桃園市防 災都更專案計 畫」取得耐震標 章、綠建築銀級 以上及新建建築 能效 1 級。除上 述要求外，其餘 為原則性規範， 出資人可依專業 評估調整設計方 案，無不得變更 草擬規劃之限 制。
8.	申請 須知	須- 15、 16、 17	2.2 擴充基地整合事 項...(略) 2.3 擴充基地條 件...(略)	鄰地整合的部 分是要簽意願 書嗎？	依桃園市受理民 間申請公辦都市 更新專案計畫， 鄰地整合的部分 出資人應取得參 與公辦都市更新 同意書。
9.	申請 須知	須-20	2.5.5 標章取得 1. 耐震標章 (含耐 震設計標章)。 2. 綠建築標章銀級 以上 (含候選證 書)，且須取得新建 建築能效 1 級。	本案標章要求 為何？	依桃園市防災都 更專案計畫及本 案公開評選文件 規定，本案新建 之建築物應取得 綠建築標章(含能 效標示)銀級以 上、耐震設計標 章及新建建築能 效 1 級等標章。
10.				變更更新地區 與細計變更能 否併送？	依都市更新條例 第 9 條第一項 更新地區之劃定 或變更及都市更 新計畫之訂定或 變更，未涉及都

					市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。 招商完成後，依上述條例報請都會委會擴大更新地區，後依照防災都更專案計畫辦理。
11.	出資暨協助實施都市更新事業契約	契-20、21	4.14.4、4.14.5、4.14.6	專案管理服務費、行政作業費、專案營建委託技術服務費等費用能否納入共負？	依出資暨協助實施都市更新事業契約，乙方應負擔專案管理服務費、行政作業費用及專案營建委託技術服務費，上述費用最終依都市更新審議決議辦理，出資人並須依承諾之共同負擔比率辦理。
12.				最優申請人備標時所雇估價師，是否不得成為本案執行後實施者之估價師？	都更條例及本案公開評選文件均無限制。