

劃定桃園市桃園區中平段 716 地號等
9 筆土地(集賢社區大樓)
都市更新地區計畫書

擬定機關：桃園市政府
中華民國 106 年 12 月

目錄

壹、辦理緣起與目的	1
一、辦理緣起.....	1
二、辦理目的.....	1
三、法令依據.....	1
貳、更新計畫範圍	2
參、更新地區發展現況.....	2
一、現行都市計畫.....	2
二、土地及建築物使用現況.....	6
三、交通系統.....	12
四、周邊公共設施.....	13
五、土地及建築物權屬.....	14
六、居民參與意願.....	15
肆、更新課題與對策	16
伍、計畫目標與策略	17
一、計畫目標.....	17
二、計畫策略.....	17
陸、實質再發展計畫	18
一、再發展定位及整體規劃構想.....	18
二、都市防災計畫.....	19
柒、更新單元劃定基準.....	20
附件一 更新計畫地區土地清冊.....	附-24
附件二 集賢大樓高氣離子混凝土建築物綠離子檢測鑑定報告.....	附-24

圖目錄

圖 1 計畫範圍示意圖	2
圖 2 現行都市計畫示意圖	5
圖 3 計畫範圍內使用現況照片	6
圖 4 計畫範圍周邊使用現況照片	7
圖 5 土地使用現況示意圖	8
圖 6 建物屋齡分布示意圖	9
圖 7 建物樓層數分布示意圖	10
圖 8 建物結構分布示意圖	11
圖 9 計畫範圍交通系統示意圖	12
圖 10 計畫範圍周邊 500 公尺公共設施分布示意圖	13
圖 11 計畫範圍及其周邊土地權屬示意圖	14
圖 12 更新地區整體規劃構想示意圖	18
圖 13 更新地區防救災系統示意圖	19

表目錄

表 1 縱貫公路桃園內壢間都市計畫一覽表	2
表 2 現行都市計畫土地使用面積分配表	4
表 3 土地使用現況面積表	8
表 4 建物屋齡分布面積表	9
表 5 建物樓層數分布面積表	10
表 6 建物結構分布面積表	11
表 7 計畫範圍周邊及其周邊地區公共設施一覽表	13
表 8 土地權屬面積表	15
表 9 建物權屬及主要用途面積表	15

壹、辦理緣起與目的

一、辦理緣起

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。

集賢社區位於桃園市桃園區中山路及中平路街廓，建築物興建完工於民國 69-73 年間，結構屬於鋼筋混凝土造建築。近年住戶發現建築物出現白華、析晶、鋼筋腐蝕及混凝土剝落等現象，104 年 6 月經社團法人桃園市土木技師公會檢測判定，發現屬於高氯離子鋼筋混凝土建築物，影響住戶居住安全並對公共環境造成危害。且氯離子含量鑑定結果更顯示建築物已達拆除重建之標準，尤其集賢大樓目前外牆磁磚剝落嚴重，具有拆除重建的必要性及立即性。為維護都市安全及預防潛在危險，本計畫將研擬集賢社區更新地區之劃定，以協助居民重建家園並促進公共安全。

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，以維護市民生命財產安全，辦理目的包含以下兩點：

- (一) 調查桃園區集賢大樓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。

三、法令依據

本計畫依都市更新條例第 5 條、第 6 條及第 8 條，訂定都市更新計畫並劃定集賢大樓社區都市更新地區。

貳、更新計畫範圍

本更新地區位於桃園區中山路、中平路、壽昌街 20 巷及壽昌街所圍成街廓之西北側，包含桃園區中平段 716、717、718、719、720、721、724、725 及 726 地號等 9 筆土地，總面積約 2,410.13 平方公尺。

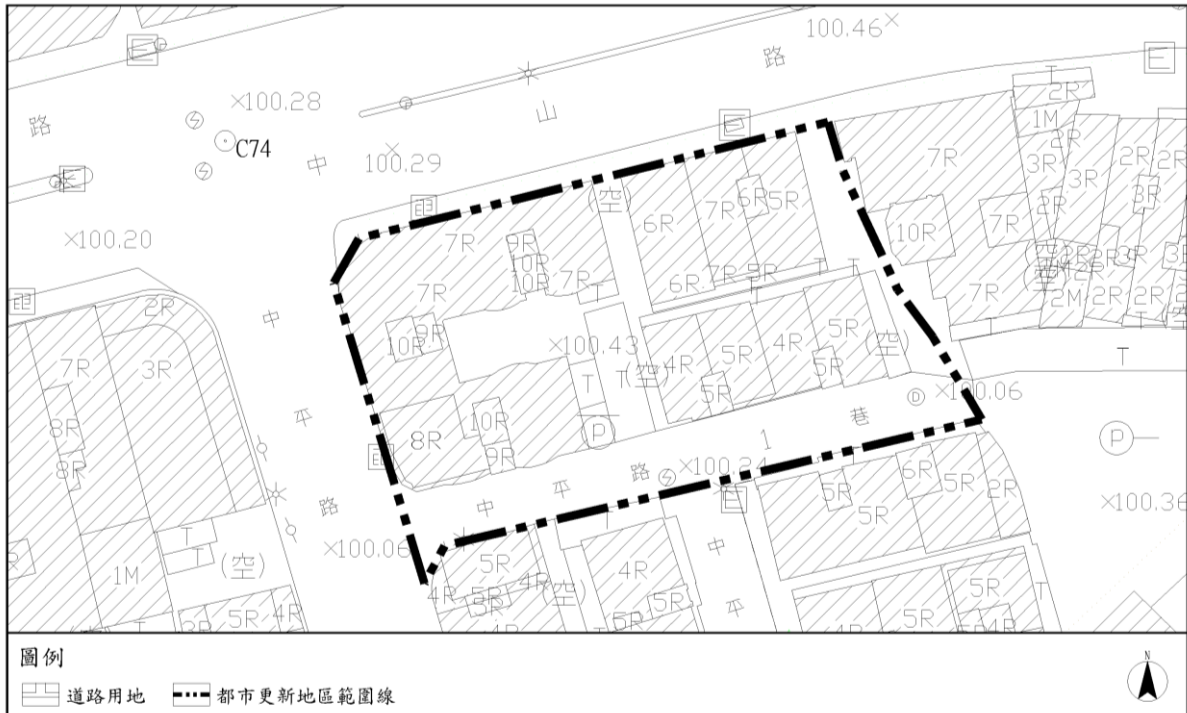


圖 1 計畫範圍示意圖

參、更新地區發展現況

一、現行都市計畫

(一) 實施經過

縱貫公路桃園內壢間都市計畫於民國 68 年 02 月 25 日發布實施，並於 72 年 04 月 27 日辦理第一次通盤檢討，83 年 09 月 05 日辦理第二次通盤檢討，現行計畫為民國 95 年 1 月 9 日府城鄉字 0940369332 號發布實施之變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)案。

表 1 縱貫公路桃園內壢間都市計畫一覽表

	計畫案名稱	公告時間	公告字號
1	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)案	95/01/09	府城鄉字 0940369332
2	訂定縱貫公路桃園內壢間都市計畫土地使用分區管制要點案	86/01/13	(85)府工都字 285600

計畫案名稱		公告時間	公告字號
3	縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第二次通盤檢討)案	83/09/05	(83)府工都字 171900
4	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(通盤檢討)計畫案	71/08/03	(71)府建都字 92763
5	高速公路桃園交流道附近特定區計畫案 ^註	68/03/17	(68)府建都字 21347

註：臺灣省都委會 71.01.21 第 207 次會議決議修正計畫名稱為「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」

(二)計畫範圍與面積

位於桃園區、八德區及蘆竹區，其範圍東至桃園都市計畫界線，南至石門灌溉圳，西至中壢平鎮都市擴大修訂計畫界線，北至省一號幹道北面約兩公里平行線，計畫面積約 1,389.68 公頃。

(三)計畫年期

以民國 100 年為計畫目標年。

(四)計畫人口與密度

計畫人口為 120,000 人，居住密度每公頃 360 人及 480 人。

(五)土地使用分區計畫

分區劃設包含住宅區、商業區、乙種工業區、零星工業區、文教區、行政區、倉儲區、宗教專用區、自來水事業專用區、加油站專用區及農業區，總面積 1,150.39 公頃。

(六)公共設施計畫

用地劃設包含機關用地、文小用地、文中用地、高中(職)用地、文大用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、停車場用地、市場用地、廣場用地、醫院用地、變電所用地、電路鐵塔用地、圳渠溝渠用地、高速公路用地、鐵路用地及道路用地，總面積 239.29 公頃。

(七)交通系統計畫

1. 聯外道路

(1)一號道路(台 1 號省道)為東西間之主要聯外幹道，向東通往桃園區、台北，向西通往中壢、新竹之聯外幹道，計畫寬度 24、30 公尺。

(2)二號、十號道路為主要聯外幹道，北通南崁、南往大湳，計畫寬度

10、20、30 公尺。

(3)三號道路為另一條東西間之主要聯外幹道，東街桃園區、向西往內壢，計畫寬度 30 公尺，與二號道路同為高速公路交流道之連絡道路。

(4)六號道路為向南通往八德之主要聯外幹道，計畫寬度 15 公尺。

(5)十八號道路為向東北通往桃園區之主要聯外幹道，計畫寬度 30 公尺。

(6)七號道路為向西北通往新庄之次要聯外幹道，計畫寬度 15 公尺。

(7)十二號道路為向東北通往南崁之次要聯外幹道，計畫寬度 20 公尺。

2. 區內道路

配合區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 20 公尺、15 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺、6 公尺，另為方便行人，酌設四公尺寬之人行步道。

(八)土地使用管制分區

本更新地區屬於第二種住宅區，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺(含)以上者，至少退縮 4 公尺建築。

表 2 現行都市計畫土地使用面積分配表

項目		面積(公頃)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	佔計畫面積百 分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	195.21	34.22	14.05
	商業區	13.09	2.29	0.94
	乙種工業區	98.49	17.27	7.09
	零星工業區	5.44	0.95	0.39
	文教區	0.94	0.16	0.07
	行政區	2.00	0.35	0.14
	倉儲區	10.23	1.79	0.74
	宗教專用區	0.27	0.05	0.05
	自來水事業專用區	5.07	0.89	0.36
	加油站專用區	0.40	0.07	0.03
	農業區	819.25	-	58.95
	小計	1,150.39	58.05	82.78
公共 設施 用地	機關用地	5.85	1.03	0.42
	文小用地	3.81	1.56	1.37
	文中用地	2.71	1.11	1.11
	高中(職)用地	1.94	0.80	0.80
	文大用地	1.54	0.63	0.63
	公園用地	16.92	2.97	1.22
	兒童遊樂場用地	7.59	1.33	0.55

項目	面積(公頃)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	估計畫面積百 分比(%)
綠地	1.98	1.33	0.55
停車場用地	1.52	0.27	0.11
市場用地	3.13	0.55	0.23
廣場用地	0.04	0.01	0.00
醫院用地	6.68	1.17	0.48
變電所用地	0.33	0.06	0.02
電路鐵塔用地	0.14	0.02	0.01
圳渠溝渠用地	5.56	0.97	0.40
高速公路用地	32.42	5.68	2.33
鐵路用地	14.73	2.58	1.06
道路用地	85.33	14.96	6.14
小計	239.29	41.95	17.22
合計	1,389.68	-	100.00
都市發展用地	570.43	100.00	-

資料來源：變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)案(95年01月)。

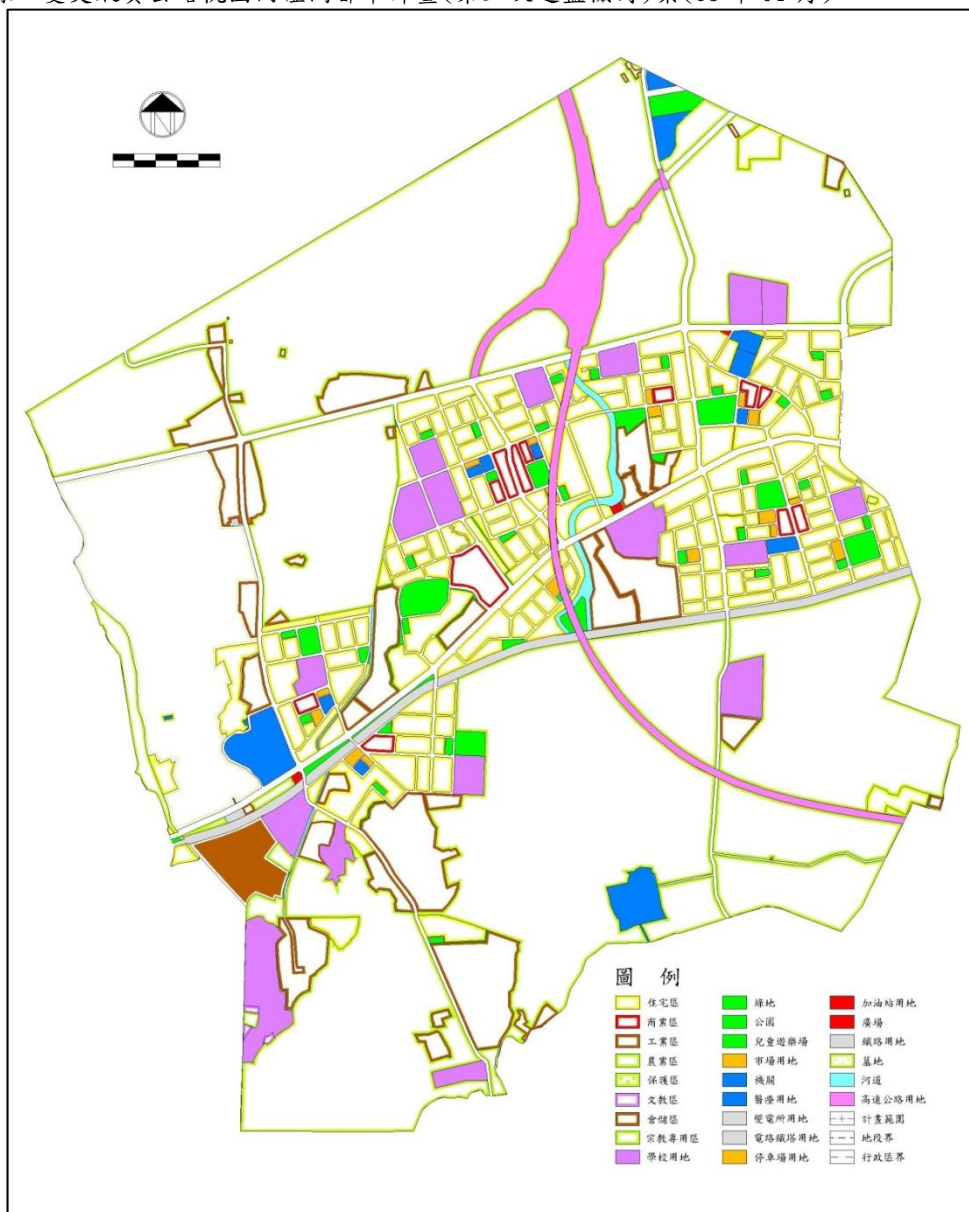


圖 2 現行都市計畫示意圖

二、土地及建築物使用現況

(一) 計畫範圍內

計畫範圍內現為鋼筋混凝土住宅大樓及道路使用，其建築物外觀磁磚剝落，影響行人及居民安全，目前已架設防護網確保公共安全。



圖 3 計畫範圍內使用現況照片

(二) 計畫範圍周邊

計畫範圍周邊地區南側為住宅使用，東側為住宅大樓及商業使用，東南側為空地及閒置建物，空地現況作為停車場使用。



圖 4 計畫範圍周邊使用現況照片

(一) 土地使用

本計畫範圍位於中山路及中平路口，沿街面商業使用頻繁，計畫範圍內以住商使用為主，面積約 1,475.36 平方公尺，約占總計畫範圍 61.22%；其次為住宅使用面積 485.46 平方公尺，占總計畫範圍 20.14%；及道路使用面積 449.31 平方公尺，約占總計畫面積 18.64%。

計畫周邊地區仍以住商使用佔大多數，面積 5,176.52 平方公尺，占總街廓約 25.88%；其次為住宅使用面積 4,104.80 平方公尺，占總街廓面積約 20.52%；其次為空地，面積約 2,690.98 平方公尺，占總街廓約 13.45%。

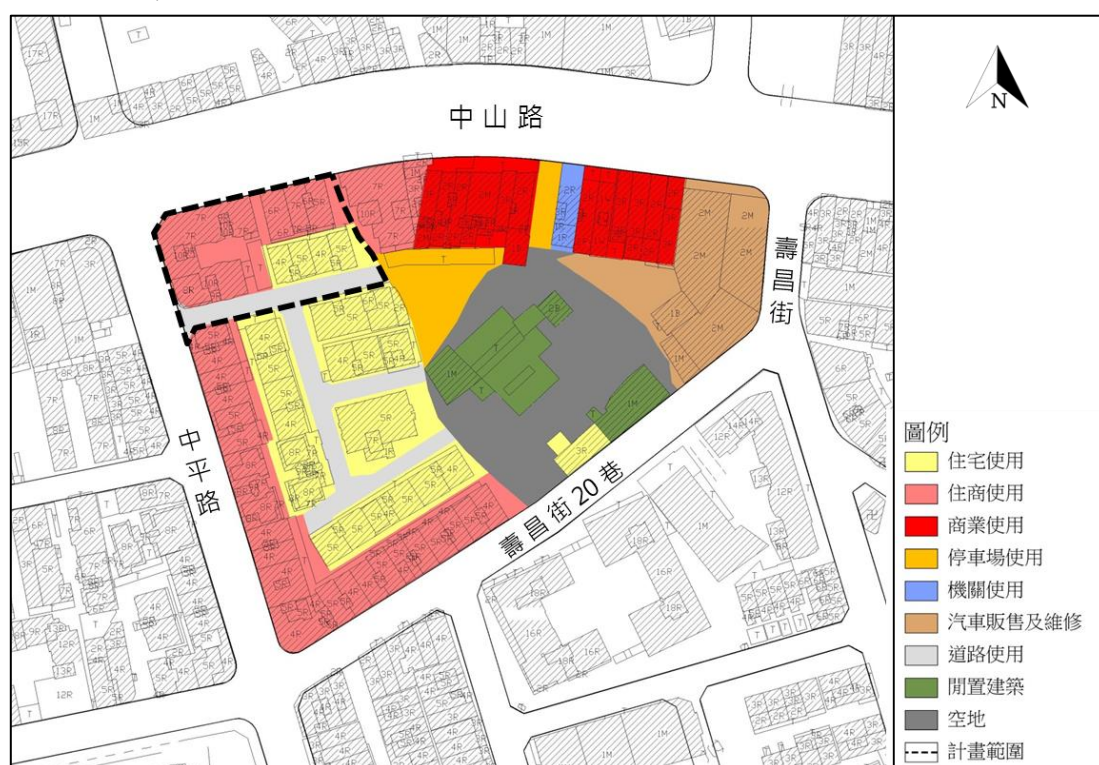


圖 5 土地使用現況示意圖

表 3 土地使用現況面積表

土地使用現況	更新計畫地區		完整街廓	
	面積(m ²)	百分比(%)	面積(m ²)	百分比(%)
住宅使用	485.46	20.14	4,104.80	20.52
住商使用	1,475.36	61.22	5,176.52	25.88
商業使用	0.00	0.00	2,052.94	10.26
停車場使用	0.00	0.00	982.80	4.91
機關使用	0.00	0.00	207.17	1.04
汽車販售及維修	0.00	0.00	2,177.73	10.89
閒置建築	0.00	0.00	1,242.54	6.21
道路使用	449.31	18.64	1,369.26	6.84
空地	0.00	0.00	2,690.98	13.45
合計	2,410.13	100.00	20,004.74	100.00

(二)建物屋齡

本更新地區內之建物屋齡皆為 30-40 年，面積總計約 1,397.36 平方公尺。整個街廓中同樣以屋齡 30-40 年為主，面積約 4,041.84 平方公尺，占總街廓約 43.89%，分布於街廓西側；屋齡 20-30 年之建物次多，面積約 1,595.85 平方公尺，占總街廓面積約 17.33%；沿中山路之建物最為老舊，屋齡超過 40 年，總面積約 1,240.89 平方公尺，占總街廓約 13.47%。另街廓東側之建物，包含汽車販售及維修中心、閒置建物等，由於缺乏建照而無法取得實際屋齡，初步判斷除汽車販售及維修中心外，皆超過 40 年，所占面積比例僅次於屋齡 30-40 年之建物。

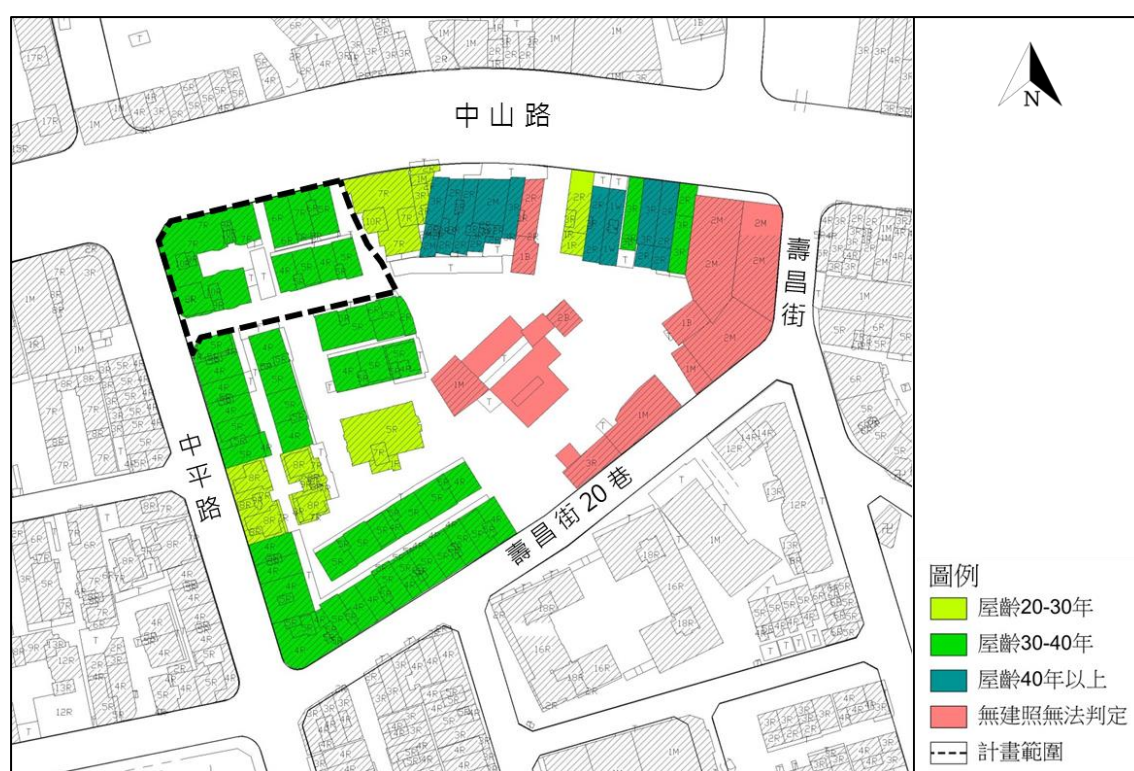


圖 6 建物屋齡分布示意圖

表 4 建物屋齡分布面積表

屋齡	更新計畫地區		完整街廓	
	面積(m ²)	百分比(%)	面積(m ²)	百分比(%)
20-30 年	0.00	0.00	1,595.85	17.33
30-40 年	1,397.36	100.00	4,041.84	43.89
40 年以上	0.00	0.00	1,240.89	13.47
其他	0.00	0.00	2,330.75	25.31
合計	1,397.36	100.00	9,209.32	100.00

(三)建物樓層

本計畫範圍以 6 樓以上建物為主，面積約 947.57 平方公尺，估計計畫範圍約 61.65%；其次為 4-5 樓之建物，面積約 429.56 平方公尺，估計計畫範圍約 27.95%。

從整體街廓來看，其東北側以 2-3 樓之建物為主，面積總計約 3,490.77 平方公尺，占街廓範圍約 27.18%；西南側以 4-5 樓之建物為主，面積約 4,597.45 平方公尺，占街廓範圍約 35.80%；6 樓以上之建物最少，面積約 1,945.84 平方公尺，占街廓範圍約 15.15%。

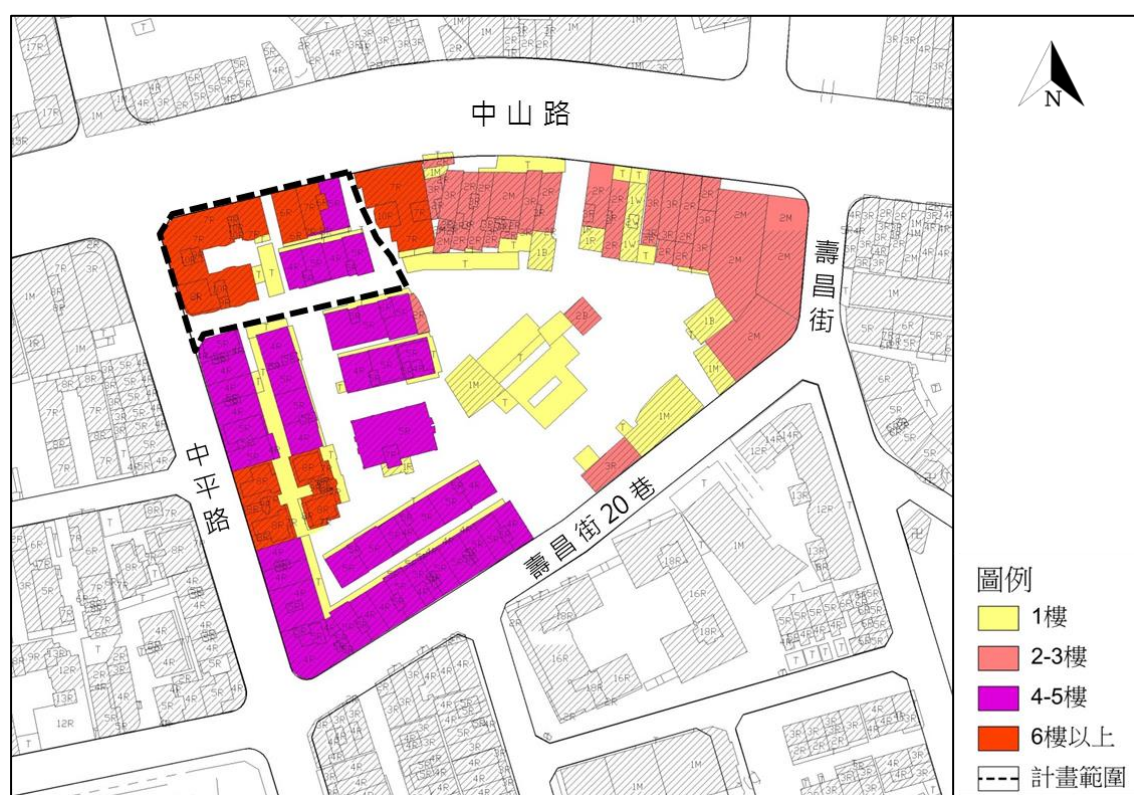


圖 7 建物樓層數分布示意圖

表 5 建物樓層數分布面積表

樓層數	更新計畫地區		完整街廓	
	面積(m ²)	百分比(%)	面積(m ²)	百分比(%)
1 樓	159.90	10.40	2,809.54	21.87
2-3 樓	0.00	0.00	3,490.77	27.18
4-5 樓	429.56	27.95	4,597.45	35.80
6 樓以上	947.57	61.65	1,945.84	15.15
合計	1,537.03	100.00	12,843.61	100.00

(四)建物結構

本計畫範圍內之建物結構以鋼筋混凝土為主，面積約 1,377.12 平方公尺，估計畫範圍約 89.60%；其次為臨時建物，面積約 159.91 平方公尺，估計畫範圍約 10.40%。

整個街廓中之建物結構，仍以鋼筋混凝土佔最多數，面積約 8,502.64 平方公尺，估計畫範圍約 66.20%；其次為汽車展售及維修中心之鐵皮屋結構及臨時建物，面積分別為 1,925.23 及 1,699.40 平方公尺，估計畫範圍約 14.99%及 13.23%；另磚造建築面積約 716.34 平方公尺，估計畫範圍約 5.57%。

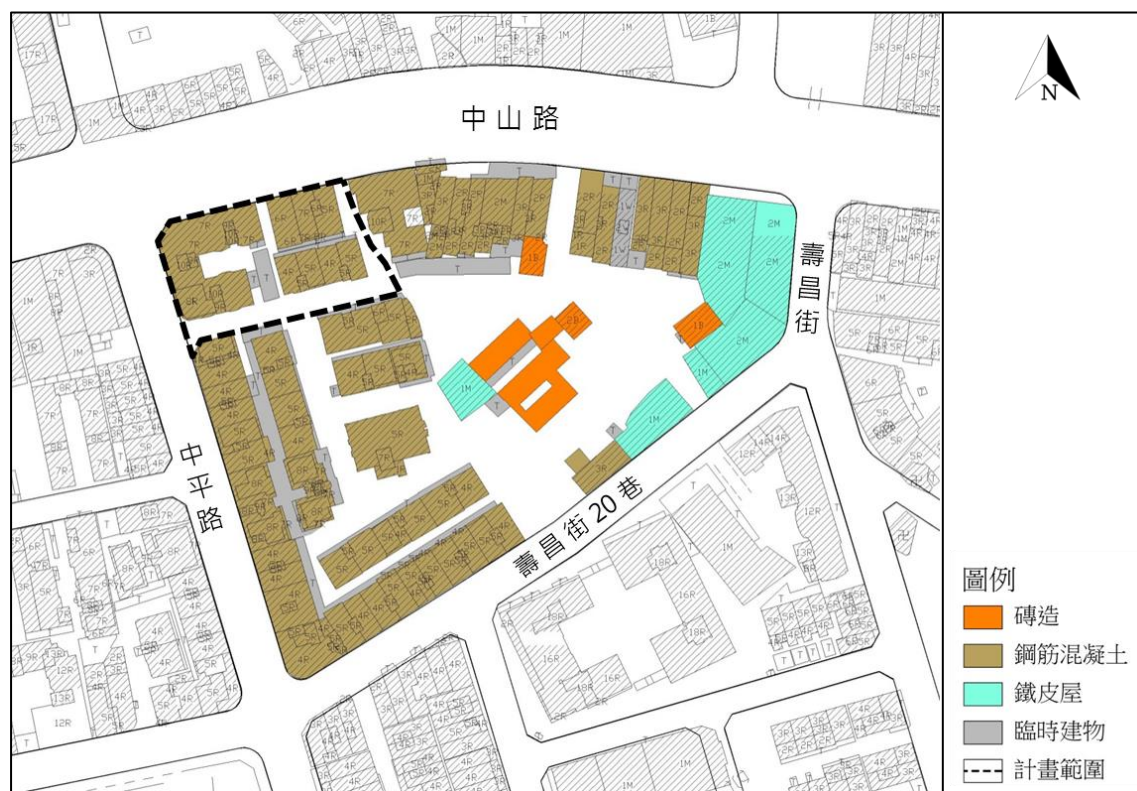


圖 8 建物結構分布示意圖

表 6 建物結構分布面積表

樓層數	更新計畫地區		完整街廓	
	面積(m ²)	百分比(%)	面積(m ²)	百分比(%)
磚造	0.00	0.00	716.34	5.57
鋼筋混凝土	1,377.12	89.60	8,502.64	66.20
鐵皮屋	0.00	0.00	1,925.23	14.99
臨時建築	159.91	10.40	1,699.40	13.23
合計	1,537.03	100.00	12,843.61	100.00

三、交通系統

本計畫範圍主要道路包含中山路(30M)及中平路(15M)，中山路向東通往桃園區及台北，向西通往中壢、新竹；中平路向北銜接中山路，南至鐵道。區內道路為中平路一巷，道路寬度約 6M，屬於社區既成道路。

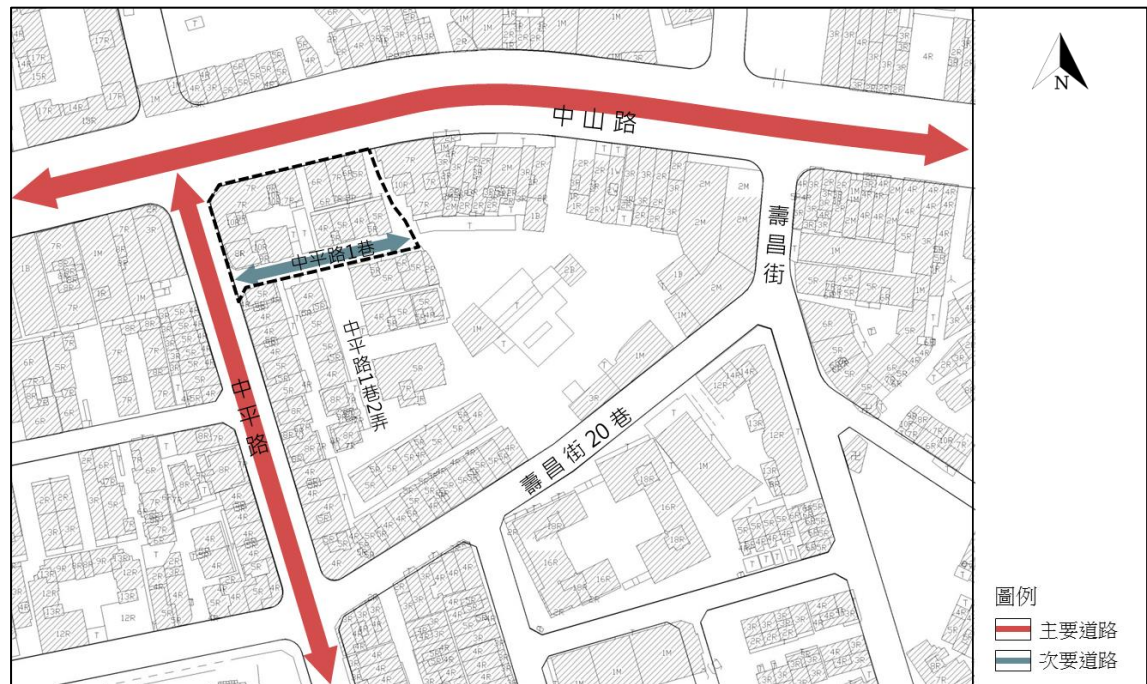


圖 9 計畫範圍交通系統示意圖

四、周邊公共設施

計畫範圍周邊半徑 500 公尺範圍內，公共設施包含機關用地、公園用地、兒童遊樂場用地、學校用地、市場用地及停車場用地，目前開闢率不高，尤其兒童遊樂場用地及市場用地之開闢率皆未達 50%。

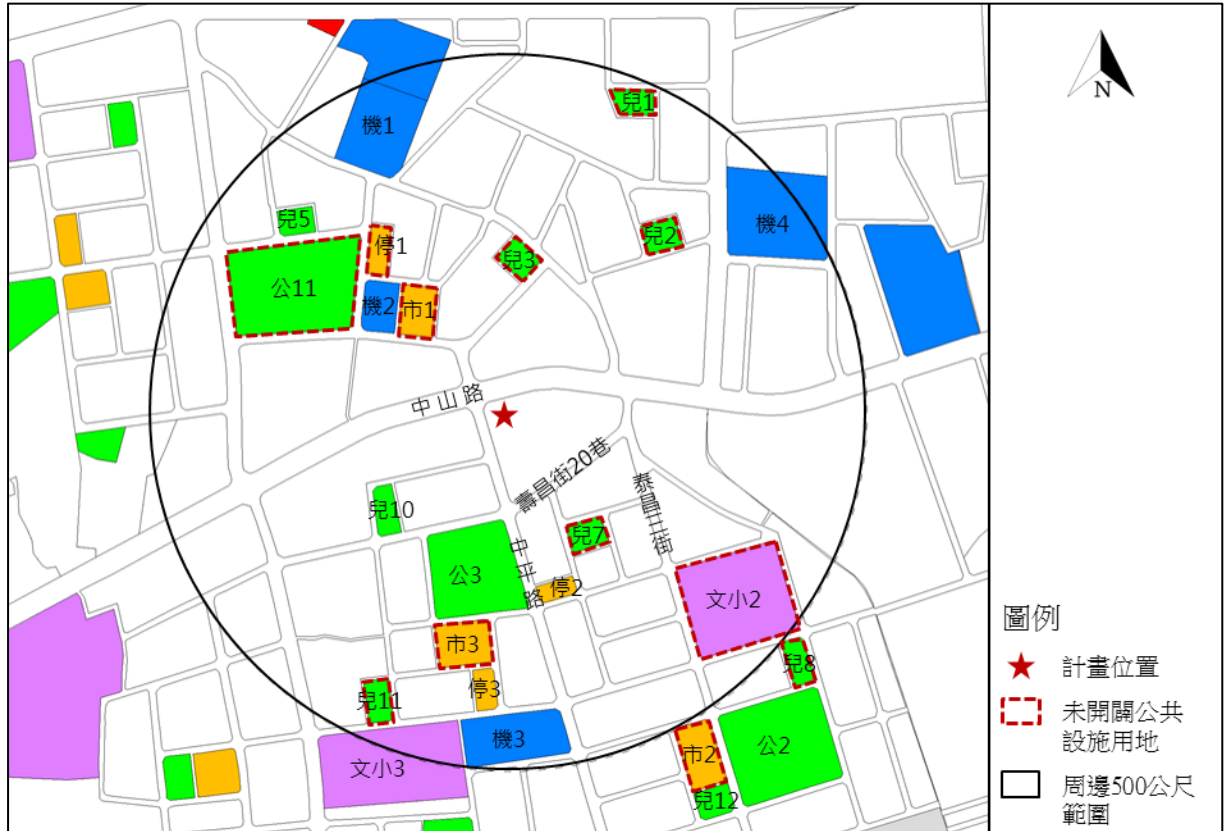


圖 10 計畫範圍周邊 500 公尺公共設施分布示意圖

表 7 計畫範圍周邊及其周邊地區公共設施一覽表

項目	面積 (公頃)	開闢 情形	使用現況	備註
機二	0.34	已開闢	菸酒公賣局配銷處	
機三	0.96	已開闢	中華電信、里集會 所、市立圖書館	中山路以南
機四	1.49	已開闢	桃園地方法院	屬於桃園都市計畫範圍
公三	1.45	已開闢	市立游泳池	中山路以南
公十一	2.10	未開闢	汽車駕訓班	
兒一	0.21	未開闢	菜園	
兒二	0.20	未開闢	幼稚園	福祿貝爾正光分校
兒三	0.20	未開闢	南光紙業	
兒五	0.21	已開闢	國強公園	
兒八	0.20	未開闢	雜林草地	中山路以南
兒九	0.21	未開闢	超市	中山路以南

項目	面積 (公頃)	開闢 情形	使用現況	備註
兒十	0.22	已開闢	中山公園	中山路以南
兒十一	0.22	未開闢	幼稚園	福祿貝爾，中山路以南
文小二	2.00	未開闢	汽車駕訓班等	中山路以南
市一	0.36	未開闢	雜林草地	
市二	0.47	未開闢	籃球場	中山路以南
市三	0.47	未開闢	籃球場、空地	中山路以南
停一	0.20	未開闢	雜林草地	
停二	0.13	已開闢	停車場	中山路以南
停三	0.17	已開闢	宏昌公有停車場	中山路以南

五、土地及建築物權屬

(一)土地權屬

本計畫範圍內土地皆為私人土地，面積約 2,410.13 平方公尺。另計畫範圍周邊多為私有土地，面積約 111,379.93 平方公尺，占完整街廓面積約 99.73%，僅部分土地為中華民國所有，其管理機關為財政部國有財產署，面積約 300.93 平方公尺，占完整街廓面積約 0.27%。



圖 11 計畫範圍及其周邊土地權屬示意圖

表 8 土地權屬面積表

所有權	管理機關	計畫範圍		完整街廓	
		騰本面積 (m ²)	百分比 (%)	騰本面積 (m ²)	百分比 (%)
私人	-	2,410.13	100.00	111,379.93	99.73
中華民國	財政部國有財產署	0.00	0.00	300.93	0.27
小計		2,410.13	100.00	111,680.86	100.00

(二)建物權屬

本更新地區建築面積總計 7,227.86 平方公尺，目前皆為私有建築，主要用途為住家用。

表 9 建物權屬及主要用途面積表

權屬	建物登記主要用途	面積(m ²)	百分比(%)
私有建築	住家用	5,668.28	78.43
	住商用	100.01	1.38
	商業用	373.60	5.17
	見其他登記事項	565.26	7.82
	共有部分	520.71	7.20
	總計	7,227.86	100.00

六、居民參與意願

集賢大樓及周邊大樓住戶於民國 104 年至 106 年間，已召開多次都市更新相關會議，且於 104 年 6 月辦理完成建築物氬離子檢測之鑑定。經初步統計，範圍內逾七成以上居民支持都市更新之推動，期盼能加速推動都市更新並重建家園。

肆、更新課題與對策

課題一：計畫範圍內建物屬於危險及老舊建築物

說明：集賢大樓及周邊大樓皆為屋齡 30 年以上之老舊建物，經檢測建築物之氯離子濃度過高，且集賢大樓外牆磁磚開始出現剝落，目前雖已架設防護網避免砸傷路過行人，但對於住戶及公共安全仍具有負面影響。

對策：由於本計畫範圍內建築物屬於具危害疑慮之高氯離子鋼筋混凝土建築物，且鑑定結果顯示已達拆除重建之標準，為推動都市安全潛在危險之建物更新重建，建議劃定集賢大樓及周邊大樓土地為都市更新地區。

課題二：停車空間不足

說明：目前集賢大樓有地下停車場供住戶使用，而周邊大樓並未開挖地下停車場或設置停車空間，雖中山路設有沿路停車格，但住戶車輛仍多停放於中平路一巷，有影響道路通行及防救災之虞。

對策：未來都市更新重建建物後，有可能引入更多之樓地板面積及不同類型的使用，因此應根據建築法及都市設計等相關規定，評估住宅、商業等各使用面積並提供停車空間，以降低開發對周邊環境之負面影響。

課題三：計畫範圍南側之私有道路及人行步道串聯不彰

說明：1. 計畫範圍南側中平路一巷為私有道路，為中平路一巷二弄住戶之唯一出入道路，若無法維持通行功能，除了影響中平路一巷二弄住戶及街廓內部停車場之出入外，更可能造成救災困難。
2. 計畫範圍西側臨中平路部分無人行步道，無法與中山路人行步道串聯，雖有騎樓可供行走但常被商家擺設物品佔用，降低步行空間品質。

對策：未來更新單元於建築開發階段時，建議透過留設開放空間於中平路一巷的方式，維持既有道路之通行功能，以確保周邊居民及街廓內部使用之出入可行及都市防救災安全。此外，根據相關建築及都市設計等相關法規設置人行步道空間，提升地區居住品質。

伍、計畫目標與策略

一、計畫目標

(一)提升居住環境安全

由於高氯離子鋼筋混凝土建築物具有建築結構等風險，對都市居民將造成潛在危害，因此進行更新重建以提升居住環境安全。

(二)改善都市景觀，調和空間介面

連貫更新地區內之人行步道，打造優質生活空間，妥善處理東側與既有建物間之介面，創造視覺優美之都市景觀。

二、計畫策略

(一)加速危險及老舊建築物都市更新地區劃定及建物重建

為解除高氯離子鋼筋混凝土建築物對都市環境造成的潛在危害，應儘速劃定危險及老舊建築物都市更新地區，並依相關規定給予更新容積獎勵，降低居民參與重建成本，以加速更新整合及重建。

(二)留設開放空間於中平路一巷

由於中平路一巷非屬都市計畫道路，但又具有空間之必要性，建議後續更新單元重建時，將開放空間留設於中平路一巷，以維持其通行及防災救災機能。

(三)建物退縮及留設開放空間

依都市計畫土地使用分區管制內容，沿中山路及中平路至少退縮4公尺，沿中平路一巷至少退縮3.5公尺。配合建物退縮及開放空間留設，串聯更新地區北側及西側之人行空間，改善都市景觀營造舒適的公共環境。

此外，妥善處理更新地區東側與既有建物間之介面，利用開放空間或視覺景觀之營造等方式，避免產生建物間壓迫感之問題。

二、都市防災計畫

以東西向中山路(30M)及南北向中平路(15M)為主要防救災道路，宏昌一街(8M)、吉昌街(12M)、壽昌街 20 巷(12M)、國際路一段 1124 巷 23 弄(8M)、泰昌三街(12M)及宏昌六街(9M)為次要防救災道路。緊急避難場所包含吉昌街之中山公園、中平路之市立游泳池、泰昌三街之學校用地。中長期收容所包含宏昌六街之中山國小、圖書館及里民活動中心。

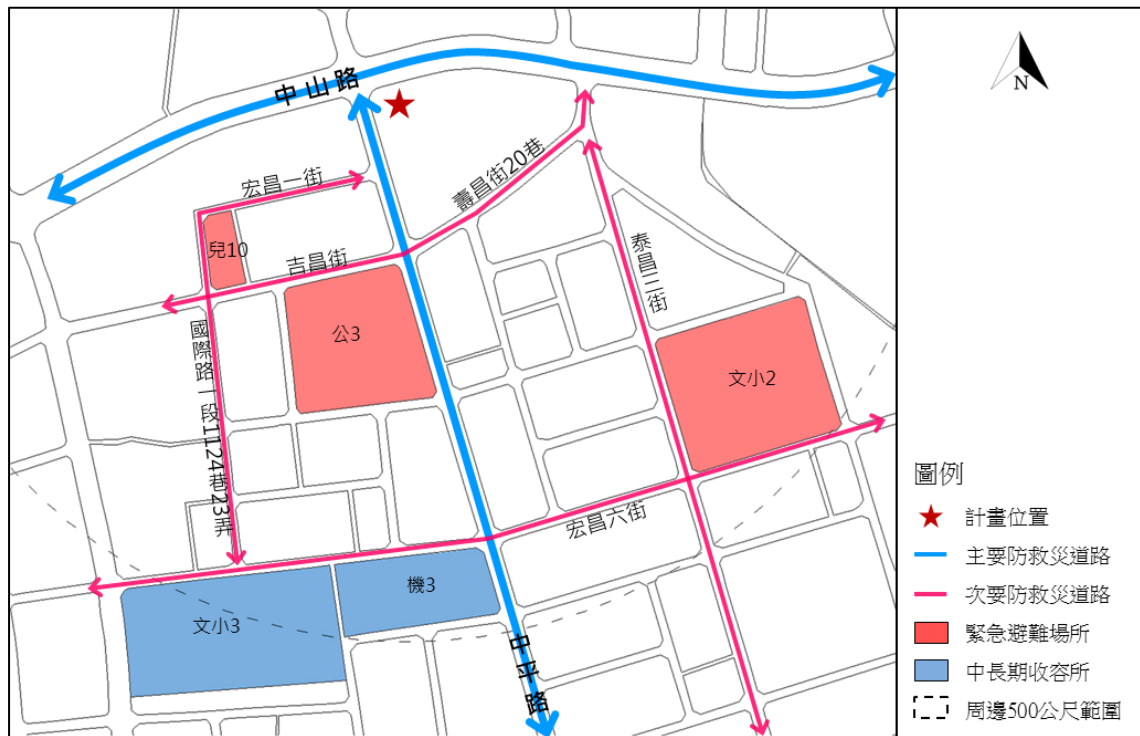


圖 13 更新地區防救災系統示意圖

柒、更新單元劃定基準

本計畫都市更新地區範圍內劃定之更新單元應符合「桃園市都市更新單元劃定基準」規定，說明如下：

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之計畫道路，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。

本計畫集賢社區大樓屬有危害疑慮之高氣離子混凝土建築物，若經土地及合法建築物所有權人在五分之四以上，且其土地面積與合法建築物總樓地板面積達五分之四以上同意者，得不受前述劃定基準規定之限制。

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。

附錄一 都市更新地區範圍土地清冊

附件一 更新計畫地區土地清冊

行政區：桃園區

地段	地號
中平段	716
中平段	717
中平段	718
中平段	719
中平段	720
中平段	721
中平段	724
中平段	725
中平段	726

附錄二 集賢大樓高氯離子混凝土建築物綠離子檢測
鑑定報告

附件二 集賢大樓高氯離子混凝土建築物綠離子檢測鑑定報告



桃園市桃園區縣府路120號3樓
電話：(03)3377377
傳真：(03)3378377

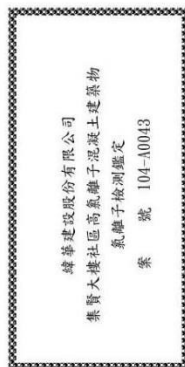
桃園市桃園區縣府路120號3樓
電話：(03)3377377
傳真：(03)3378377

一、集賢大樓社區



桃園市桃園區縣府路120號3樓
電話：(03)3377377
傳真：(03)3378377

桃園市桃園區縣府路120號3樓
電話：(03)3377377
傳真：(03)3378377



集賢大樓社區高氯離子混凝土建築物
綠離子檢測鑑定
案號：104-A0043

集賢大樓社區高氯離子混凝土建築物
綠離子檢測鑑定
案號：104-A0043

一、申請單位：緯華建設股份有限公司
聯絡地址：桃園市龜山區文化二路38-6號3樓
聯絡人：丁章鈞
電話：03-3978877

二、申請日期及文號：
104年05月14日，本公會收文日期104年05月14日第1040308號
詳附件一、鑑定申請書。

三、鑑定標的物之座落
桃園市桃園區中山路687、689、691、693、695、697、699號

四、鑑定要旨：
申請單位發現鑑定標的物有白華、析晶、鋼筋腐蝕、混凝土剝落等現象，曾經於103年委託本公會進行綠離子採樣檢測(桃土技字第10300528號，案號103-A0069)，當時共有5處採樣點，綠離子檢測結果全部高於CNS規定標準值(0.3kg/m³)以上，所以研判鑑定標的物有可能為高氯離子過高的建築物，為了確認鑑定標的物是否為高氯離子混凝土建築物，特函向本公會要求高氯離子混凝土建築物綠離子檢測鑑定。(詳附件一、鑑定申請書、申請單位提供高氯離子含量試驗報告)

鑑定技師：何豪鏞 技師

日期：104年6月17日
文號：桃土技字第10400456號

五、鑑定依據：
(1) 鑑定申請書(詳附件一、鑑定申請書)
收文號：民國104年05月14日收文第1040308號。
(2) 桃園縣土木技師公會鑑定手冊。
(3) 新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點。

六、會勘日期：
會勘時間於民國104年05月21日上午9點開始。
詳附件二、會勘通知函。

會址：330 桃園市桃園區縣府路120號3樓
電話：(03) 337-7377 傳真：(03) 337-8377

二、集賢大樓擴大地區

七、會勘人員：詳如附件三、會勘紀錄表

- (1)申請單位代表：徐明格先生。
- (2)鑑定技師：何象鑄技師。

八、鑑定過程：

- (1)民國 104 年 05 月 21 日上午 9 點至鑑定標的物採樣，鑑定標的物之平面位置，詳附件四、鑑定標的物之平面位置示意圖及外觀照片。
- (2)採樣點位置分散於標的物社區各樓層，每層樓取三個位置，採樣點共 24 點，詳附件五、實驗報告；採樣點位置平面示意圖、照片及結果。
- (3)標的物住家內部大部份經過裝潢所以無法檢視，因此僅能針對對標的物可見取疵及外牆磁磚現況部份作紀錄並照相存證，詳附件六、建築物現況照片及照片位置平面示意圖。

九、鑑定標的物之構造、用途及現況：

鑑定標的物其構造及用途如下表：詳附件九、鑑定標的物使用執照

鑑定標的物座落	構造	用途及現況
桃園市桃園區中山路 687、689、691、693、695、697、699 號	地上七層、地下一層 鋼筋混凝土	住宅、使用中

十、鑑定結果

本次鑑定混凝土鑽心抗壓強度、中性化深度共採樣 24 處，硬固氯離子含量採樣 19 點，加上 103 年鑑定時氯離子含量採樣點 5 點共 24 點，結果詳附件七、鑑定結果總表。試驗結果：混凝土鑽心抗壓強度平均值為 101.5 kg/cm²，各層中性化深度平均值為 3.80、6.43、3.67、4.23、1.37、3.27、3.67、6.40 公分，硬固氯離子含量平均值為 2.56 kg/m³。

十一、結論與建議

a. 結論

依據新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點，本鑑定標的物達拆除重建的標準(混凝土水溶性氯離子含量平均值 0.9kg/m³ 以上、中性化深度檢測樓層平均值 2 公分以上之樓層比二分之一以上者)。詳附件八、新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點簡錄。

b. 建議

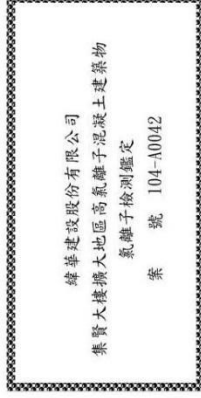
鑑定標的物外牆磁磚剝落情況非常嚴重，有公共危險之虞，而且實驗結果達到拆除重建的標準，因此建議本鑑定標的物應盡速拆除重建。

2



社團法人桃園市土木技師公會

TAOYUAN PROFESSIONAL CIVIL ENGINEERS ASSOCIATION



鑑定技師：何象鑄 技師

日期：104 年 6 月 17 日

文號：桃土技字第 10400455 號

會址：330 桃園市桃園區縣府路 120 號 3 樓

電話：(03) 337-7377 傳真：(03) 337-8377



緯華建設股份有限公司
集賢大樓擴大地區高氣離子混凝土建築物
氣離子檢測鑑定
案 號 104-A0042

一、申請單位：緯華建設股份有限公司
聯絡地址：桃園市龜山區文化二路38-6號3樓
聯絡人：丁章鈞
電話：03-3978877

二、申請日期及文號：
104年04月28日，本公會收文日期104年04月29日第1040260號
詳附件一、鑑定申請書。

三、鑑定標的物之座落

A棟：桃園市桃園區中平路1巷1、3、5、7號
B棟：桃園市桃園區中平路681、683、685號

四、鑑定要旨：(詳附件一、鑑定申請書)

鑑定標的物旁之集賢大樓社區曾經於103年委託本公會進行氣離子採樣檢測(挑土技字第10300528號，案號103-A0069)，當時共有5處採樣點，氣離子檢測結果全部高於CNS規定標準值(0.3kg/m³)以上。

由於本鑑定標的物與集賢大樓社區是同一營造公司於同一時期所興建，並且發現鑑定標的物有白華、析晶、鋼筋腐蝕、混凝土剝落等現象，所以研判鑑定標的物有可為高氣離子過高的建築物，為了確認鑑定標的物是否為高氣離子建築物，特函向本公會要求高氣離子混凝土建築物之氣離子檢測鑑定。(詳附件一、鑑定申請書、鑑定標的物使用執照)

五、鑑定依據：

- (1) 鑑定申請書(詳附件一、鑑定申請書)
收文號：民國104年04月29日收文第1040260號
- (2) 桃園市土木技師公會鑑定手冊。
- (3) 新北市政府高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點。

六、會勘日期：
會勘時間於民國104年05月22日上午9點開始。
詳附件二、會勘通知函。



七、會勘人員：詳如附件三、會勘紀錄表

- (1) 申請單位代表：徐明格先生。
- (2) 鑑定技師：何象麟技師。

八、鑑定過程：

- (1) 民國104年05月22日上午9點至鑑定標的物採樣，鑑定標的物平面位置，詳附件四、鑑定標的物平面位置示意圖及外觀照片。
- (2) 採樣點位置分散於標的物各樓層，每層樓取三個位置，採樣點(1)A棟：中平路1巷1、3、5、7號共12點(2)B棟：中平路681、683、685號共15點，詳附件五、實驗報告；採樣點位置平面示意圖、照片及結果。
- (3) 標的物住家內部大部份經過裝潢所以無法檢視，因此僅能針對標的物可見瑕疵及外牆瑕疵現況部份作紀錄並照相存證，詳附件六、建築物現況照片及照片位置平面示意圖。

九、鑑定標的物構造、用途及現況：
鑑定標的物其構造及用途如下表：

鑑定標的物座落	構造	用途及現況
A棟：桃園市桃園區中平路1巷1、3、5、7號	四層鋼筋混凝土	住宅、使用中
B棟：桃園市桃園區中平路681、683、685號	五層鋼筋混凝土	住宅、使用中

十、鑑定結果

本次鑑定混凝土鑽心抗壓強度、中性化深度、硬固氣離子含量(1)A棟：中平路1巷1、3、5、7號共12點(2)B棟：中平路681、683、685號共15點共採樣27處，結果詳附件七、鑑定結果總表。

試驗結果：混凝土鑽心抗壓強度A、B棟平均值各為137.83及120.73kg/cm²，各層中性化深度平均值A棟各為3.8、5.5、7.5、4.5公分及B棟各為0.7、3.0、3.5、4.6、6.2公分，硬固氣離子含量A、B棟平均值各為1.27及1.25kg/m³。

十一、結論與建議

a. 結論

依據新北市政府高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點，本鑑定標的物違拆除重建的標準(混凝土水溶性氣離子含量平均值0.9kg/m³以上、中性化深度檢測樓層平均值2公分以上之樓層比二分之一以上者)。詳附件八、新北市政府高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點摘錄。



b. 建議

鑑定標的物有白蟻、新蟲、鋼筋腐蝕、混凝土剝落等現象情況，而且實驗結果達到拆除重建的標準，因此建議本鑑定標的物應盡速拆除重建。

十二、附件

附件一、鑑定申請書、鑑定標的物使用執照

附件二、會勘通知函

附件三、會勘紀錄表

附件四、鑑定標的物平面位置示意圖、外觀照片

附件五、實驗報告；採樣點位置平面示意圖、照片及結果

附件六、建築物現況照片及照片位置平面示意圖

附件七、鑑定結果總表

附件八、新北市政府高氣氬子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點摘錄

鑑定技師：何象麟〈會員號碼：39〉

中華民國104年06月17日