

# 擬訂桃園市龜山區精忠段1434地號等23筆土地

## 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

### 公聽會

實施者：金勝源建設股份有限公司

都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司

建築設計：三門聯合建築師事務所

鑑價機構：信義不動產估價師聯合事務所

行遠不動產估價師事務所

戴德梁行不動產估價師事務所

112年1月10日

### 都市更新條例第22條：

其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

### 都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

### 都市更新條例第48條：

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

### 都市更新條例施行細則第8條：

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

### 更新案實施者：金勝源建設股份有限公司

符合都市更新條例第26條規定：都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

## 1.辦理都市更新事業概要（得免擬具）

- 依『都市更新條例第22條』規定，同意比例已達都市更新條例第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。
- 因本案已達都市更新事業計畫同意比例門檻，故逕送都市更新事業計畫。

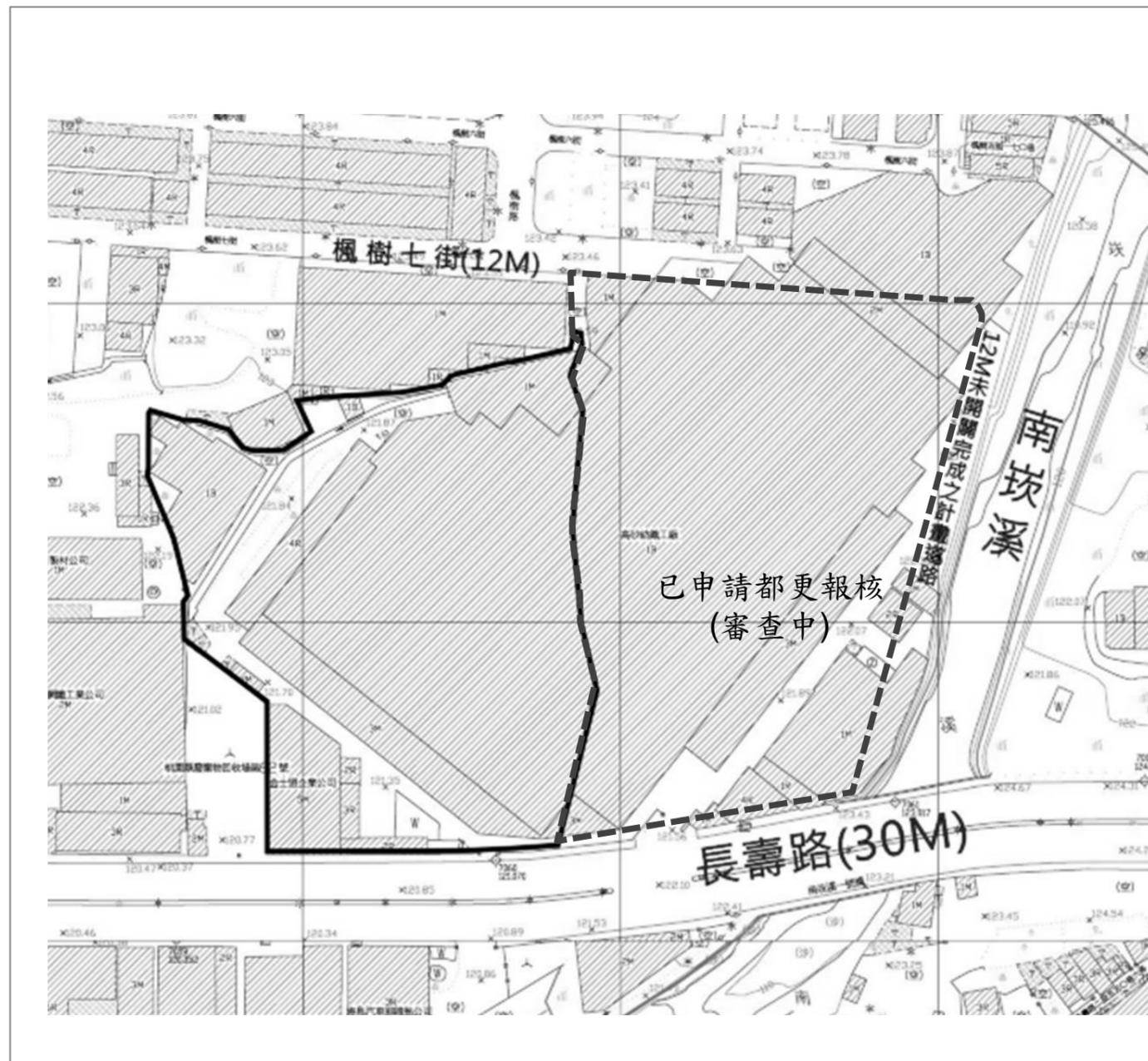
## 2.辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫暨自行劃定更新單元

- 111年12月21日 至12月23日 報紙刊登3日
- 111年12月29日 張貼公告於龜山區楓福里公佈欄
- 111年12月29日 以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 112年01月10日 舉辦本案公聽會

## 3.公聽會辦理人：弘傑開發事業股份有限公司（規劃單位）

## 4.公聽會邀請對象：

- 桃園市政府住宅發展處
- 桃園市龜山區公所
- 桃園市龜山區楓福里-薛仁岳里長
- 土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人
- 囑託限制登記機關
- 預告登記請求權人



- 本案更新單元位於桃園區長壽路及忠義路一段交叉口之西北側街廓範圍內，為一非完整街廓。
- 土地部分  
所有權人共計3名，面積為16,387.15m<sup>2</sup>（約4,957.11坪），皆私有土地。
- 建物部分  
所有權人共計1名，面積為9,679.54m<sup>2</sup>（約2,928.06坪），其中924建號面積為206 m<sup>2</sup>屬無主屋，其餘均為私有建物。



本更新單元位於民國95年06月15日發布實施「變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案」範圍內。

■土地使用及強度

使用分區	地號	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率	建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率	法定容積 ( m <sup>2</sup> )
乙種工業區	1434、1435、1436、1436-1、1437、1438、1439-1、1456-1、1459-1、1461、1462、1463、1464、1467、1468、1469、1470、1471、1472、1473、1474、1475及1479地號	16,387.15	70%	11,471.01	210%	34,413.02
合計	23筆土地	16,387.15	—	—	—	34,413.02

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )
全區總和 ( A=a+b )	16,387.15	3	9,679.54	1
公有 ( a )	0.00	0	0.00	0
私有 ( b = A-a )	16,387.15	3	9,679.54	1
同意比率 ( % )	同意比率 > 4/5 ( 即法定80.00% )	同意比率 > 4/5 ( 即法定80.00% )	同意比率 > 4/5 ( 即法定80.00% )	同意比率 > 4/5 ( 即法定80.00% )

- 本案報核時同意比率將符合都市更新條例第37條規定門檻規定。
- 依都市更新條例第37條規定，所以權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

## 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，促進經濟發展及土地合理利用，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條第1項之立法目的。

## 效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間，改善地區環境
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用	更新後提供人行步道供舒適行走空間
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境

## 處理方式及區段劃分、實施方式及費用分擔

- 本案擬採**重建方式**處理，並以「**權利變換**」之方式實施都市更新事業。
- 都市更新事業之各項申請程序，由實施者**金勝源建設股份有限公司**具名辦理。
- 土地所有權人按其更新前權利價值比例共同負擔，並以**權利變換後應分配之土地及建物折價抵付共同負擔費用**。

本案申請容積獎勵項目皆依內政部108.5.15台內營字第1080807765號令修正「都市更新建築容積獎勵辦法」規定及桃園市政府105.04.19桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準辦理。

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(m <sup>2</sup> )	獎勵比例(%)
中央	#11智慧建築(銀級)	2,064.78	6.00
	#14時程	2,408.91	7.00
	#15規模獎勵	10,323.90	30.00
	小計	14,797.59	43.00
地方	#3報核時同意比例達90%同意	1,720.65	5.00
	#4人行步道	724.59	2.11
小計		2,445.24	7.11
都市更新容積獎勵合計		17,242.83	50.11
都市更新容積獎勵總計 (上限)		17,206.51	50.00
容積移轉額度		13765.21	40.00
本案申請容積額度總計		30,971.72	90.00

註：本表所列申請容積獎勵額度僅係預估階段，實際容積獎勵額度以桃園市都市更新及爭議處理審議會審定為準。

## 地上物拆遷計畫

- 依據「都市更新權利變換實施辦法」第24條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

## 合法建築物之補償與安置

- **拆遷補償費**：依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。
- **拆遷安置費**：安置方式由地主自行另覓場所，故未提列合法建築物拆遷安置費用。

■ 本案更新後地上12層、地下開挖2層之工業廠房，構造為鋼筋混凝土造(RC)。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	44億4,057萬1,388元	包含拆除工程、建築設計費用、營建費用(含智慧建築設備)公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費、建造執照相關規費等。
	公共設施費用	—	本案無。
	申請各項建築容積獎勵後續管理計畫相關經費及相關委辦費	341萬8,129元	本市無規定，暫參酌新北市管理維護費用以公寓大廈管理基金×50%計算提列。
	小計	44億4,398萬9,517元	
權利變換費用	調查費	1,274萬2,000元	包含都市更新規劃費依合約提列、三家估價費依合約提列、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費等。
	更新前測量費	11萬2,000元	依合約金額提列。
	土地改良物拆遷補償費	1,025萬2,759元	補償費用依專業估價者查估後評定提列。
	占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	—	本案無。
	拆遷安置費	—	安置方式由地主自行另覓場所，故未提列。
	地籍整理費	360萬0,000元	以每戶20,000元/戶提列。
	其他必要之費用(交通影響評估)	40萬0,000元	依合約提列。
小計	2,710萬6,759元		
貸款利息		1億1,689萬6,647元	
稅捐		1億0,277萬1,449元	包含印花稅，營業稅。
管理費用		9億7,919萬7,063元	包含人事行政3%(上限5%)、銷售5%(上限5.65%)利潤及風險12.50%。
都市計畫變更負擔費用		—	本案無。
容積移轉費用		—	本案無提列。
本案更新成本總計		56億6,996萬1,435元	

註：本表所載數據與本案權利變換計畫報核內容數據將有所差異，因依提列標準規定共同負擔計算須依實際選配結果修正，實際財務計畫及收益分析結果仍須依桃園市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

本案依信義不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/位)	總銷金額(元)
地面層-工業廠房	1,834.73	坪	321,362	589,611,610
二樓以上-工業廠房	27,752.65	部	274,921	7,629,775,910
汽車位(平面車位)	444	部	1,247,297	553,800,000
銷售總收入金額小計 A				87億7,318萬7,520元

項目		金額
土地所有權人	共同負擔費用 (同更新成本) B	56億6,996萬1,435元
	更新後可分配價值 (A-更新成本)	31億0,322萬6,085元
	共同負擔比例B/A	64.63 %

註：財務計畫相關數值依桃園市政府都市更新審議會審議結果為準。

本案未來將會辦理信託，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
資金來源及控管	<p>來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立資金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.本案之資金信託專戶採專款專用，除支付本案約定之工程款、各項稅費等開發所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。</li><li>2.實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。</li><li>3.為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。</li></ol>

## 維護管理及保固事項

- 一、本案工程興建期間，實施者應負責管理工地及工人並對四鄰人員及財物之安全預為防範，倘發生任何意外或損害情事，概由實施者負責，與地主無關。
- 二、地主驗收完成（含視同驗收完成）時開始進入實施者保固期間。保固期間內，結構安全工程（如：樑柱、樓版、結構牆壁等）負責保固15年。
- 三、保固期間之保固範圍內，如工程瑕疵者免費修繕或換新，但因天災地變等不可抗力、人為破壞、地主不當使用或正常損耗者，則不在此限。

## 實施進度：

總更新時程約需3.75年  
(事權計畫核定至更新成果備查)

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫及權利變換計畫 核定公告	1	114/1
2	申請拆除及建造執照	3	114/2~114/4
3	改良物殘餘價值補償	1	114/2
4	申請更新期間稅捐減免	1	114/3
5	土地補償金發放作業	1	114/4
6	地上物騰空拆除	5	114/5~114/9
7	工程施工	18	114/10~116/3
8	申請使用執照	2	116/4~116/5
9	送水送電	1	116/6
10	申請測量	1	116/7
11	釐正圖冊	2	116/8~116/9
12	接管	2	116/10~116/11
13	計算及找補差額價金	2	116/12~117/1
14	產權登記	4	117/2~117/5
15	申請更新後稅捐減免	2	117/6~117/7
16	更新成果備查	2	117/8~117/9

## 同意書簽署時點與效力：

依都市更新條例第37條規定：所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。

## 實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：金勝源建設股份有限公司

- 聯絡地址：臺北市中山區市民大道三段167號3樓  
聯絡電話：(02)8964-5899
  - 聯絡人：柯俊宏 協理
  - 專案網站：<https://www.sunglory.tw>
- 規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司
- 地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
  - 電話：(02)2507-1910
  - 聯絡人：蔣佩真 小姐

## 主管機關聯絡資訊

機關：內政部營建署

- 地址：臺北市松山區八德路2段342號
- 電話：(02)8771-2345
- 網站：<http://www.cpami.gov.tw/chinese/>

機關：桃園市政府住宅發展處

- 地址：桃園市桃園區力行路300號
- 電話：03-3324700
- 網站：<http://https://ohd.tycg.gov.tw>

# 權利變換計畫

法令依據：

- 都市更新條例第48條
- 都市更新權利變換實施辦法第5條
- 都市更新權利變換實施辦法第10條
- 都市更新權利變換實施辦法第17條

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

『權利變換』係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

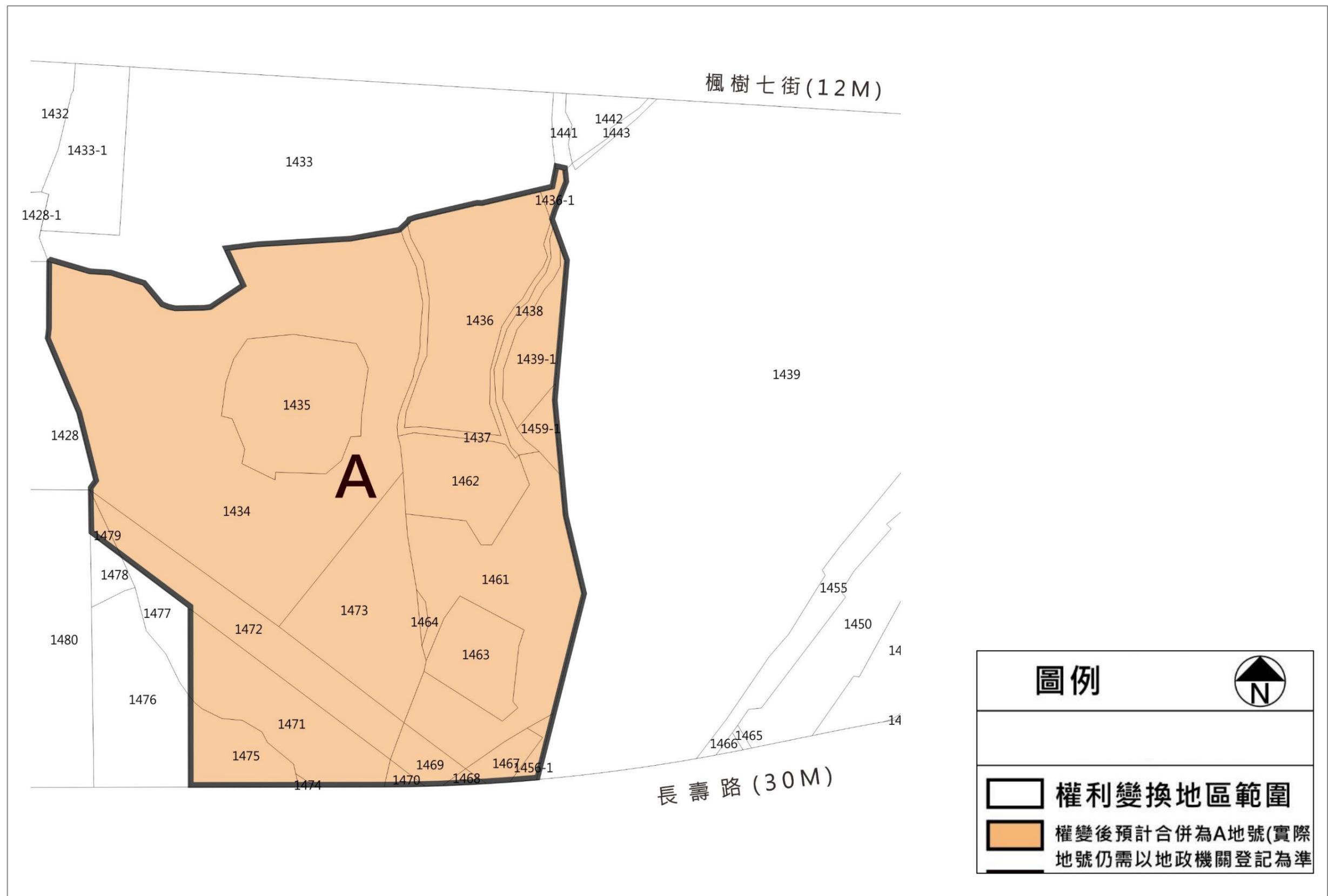
3. 本案由所有權人共同指定三家專業估價者（**評價基準日為111年11月30日**）

- 1) 信義不動產估價師聯合事務所(以下簡稱 信義)
- 2) 行遠不動產估價師事務所(以下簡稱 行遠)
- 3) 戴德梁行不動產估價師事務所(以下簡稱 戴德梁行)

項目		信義	行遠	戴德梁行
更新前	土地平均單價(元/坪)	101,943	101,802	97,992
土地價值	更新前土地總價(元)	1,670,547,047	1,668,248,516	1,605,804,745
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	321,362	339,367	335,770
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	274,921	268,323	270,427
房地價值	車位平均價格(元/個)	1,247,297	1,247,297	1,246,396
	更新後總權利價值(元)	8,773,187,520	8,623,113,929	8,674,504,370
土地所有權人應分配權利價值		3,103,226,085	2,953,152,494	3,004,542,935

※因更新前後價值均以「信義」估值為最高，為保障全案土地所有權人權益，故選定其鑑價結果為權利變換依據。

- 依土地使用分區，預計整理成1筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



## 通知申請分配



## 表達申請分配意願



## 公開抽籤

1. 選配期間：民國112年1月11日（星期三）起至112年2月10日（星期五）止，共計31日。
  2. 期限內表達申請分配意願及分配位置申請。
- 
1. 說明及應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位。
  2. 申請分配意願與申請分配結果，請於112年2月10日前親自送達或以雙掛號方式郵寄附件二、附件三。
- 
1. 未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人。
  2. 公開抽籤日：112年2月14日(星期二)上午10時30分於高砂紡織二樓會議室（桃園市龜山區長壽路74號2樓），如所有權人均已選配完成且無重覆選配情形，則無須辦理公開抽籤。

1. 受配人選擇之房屋及車位權值以**不超過原應分配價值110%為上限**，若超過應與實施者協商後為之。
2. 如有**二人以上選配同一位置之房屋或車位**，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
3. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函（略以）：「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條(現條次變更為第17條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條(現條次變更為第17條)但書應公開抽籤之適用範圍，**其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限**，不宜併同抽籤處理，...。」辦理。

附件一 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

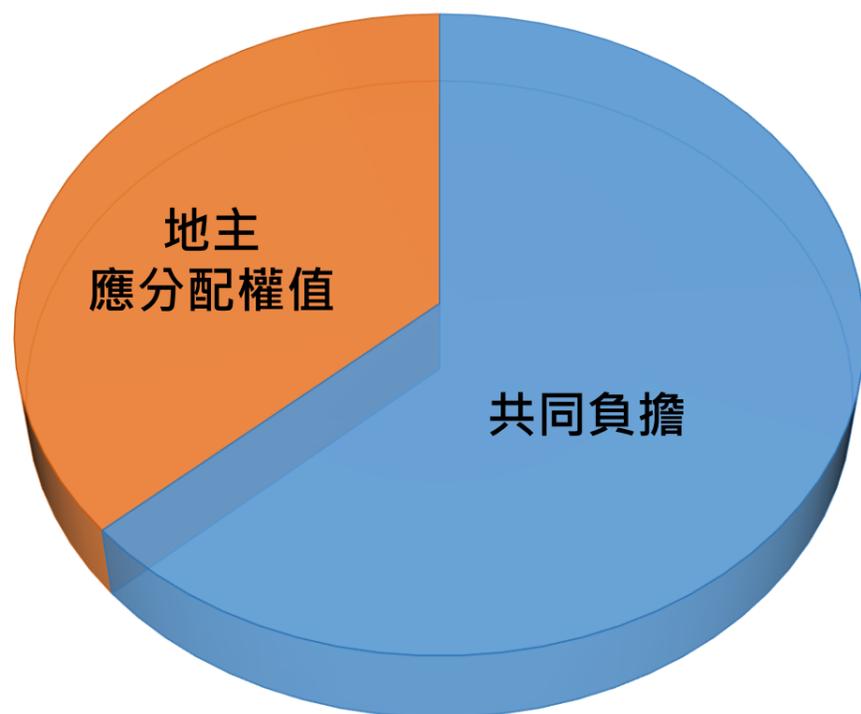
附件二 權利變換意願調查表

附件三 更新後分配位置申請書

附件四 更新後合併分配協議書

附件五 代為出席公開抽籤會議委託書

## ■ 選配說明暨房屋及車位權值圖冊



本案更新後房地及車位總銷售價值：  
87億7,318萬7,520元

- ◆ 本案每位地主應分配權值
- = 地主應分配權值 × 每人更新前權值比例
- = 31億0,322萬6,085元 × 每人更新前權值比例
- \* 藍色底線字體為估價公司鑑價

(一)可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，本案估價公司為：

- 1) 信義不動產估價師聯合事務所
- 2) 行遠不動產估價師事務所
- 3) 戴德梁行不動產估價師事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定信義不動產估價師聯合事務所之估價結果）

(二)房屋及車位圖冊：



- **權利變換意願調查表**
- 表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的正式書面文件

附件二

「擬訂桃園市龜山區精忠段 1434 地號等 23 筆土地都市更新權利變換計畫案」  
權利變換意願調查表

本人 **A君** 對於桃園市龜山區精忠段 1434 地號等 23 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下（請勾選一項）：

- 願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。
- 不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

本人 **A君** 為桃園市龜山區精忠段 1434 地號等 23 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：\_\_\_筆地號

地段	小段	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )
精忠段					

二、建物：\_\_\_筆建號

建號			
建物門牌			
總面積(m <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積(m <sup>2</sup> )			

所有權人：**A君** **A123456789** (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：**印** (如係未成年，需有父母共同代理出具；  
如係法人應有其統一編號等資料)

聯絡地址(營業所在地)：**桃園市○○區○○路○號○樓**

聯絡電話：**(02) 2345-6789**

中 華 民 國 **112** 年 **??** 月 **??** 日

- 更新後分配位置申請書
- 填具右側所示更新後分配位置申請書
- 申請分配後，找補金額將依地政機關測量釐正面積後核計差額價金。

「擬訂桃園市龜山區精忠段 1434 地號等 23 筆土地都市更新權利變換計畫案」

### 更新後分配位置申請書

填寫人：A君

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為：(舉例：如選取 4 樓 A5 戶，則單元編號請填寫「4F-A5」)

4F-A5 等，共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位 1 位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下一樓編號 112 之車位，則車位編號請填寫「B1-112」)

B1-112 等，共 1 部。

說明：

- 都市更新權利變換調查與申請分配
  - 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
  - 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。
- 本表請於 112 年 2 月 10 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達弘傑開發事業股份有限公司(臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6)，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 112 年 2 月 14 日上午 10 時 30 分，地點為高砂紡織二樓會議室(桃園市龜山區長壽路 74 號 2 樓)。
- 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準

所有權人：A君 (簽名及蓋章)

身分證字號(或統一編號)：A123456789

聯絡地址(營業所在地)：桃園市○○區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中 華 民 國 112 年 ?? 月 ?? 日

「擬訂桃園市龜山區精忠段 1434 地號等 23 筆土地都市更新權利變換計畫案」  
更新後合併分配協議書

立協議書人 A君、B君 等土地所有權人，共 2 位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為 5F-A；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B2-11。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名		權利範圍	備註
5F-A	1	A君	45 / 100	
	2	B君	55 / 100	
	3		/	
分配車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
B2-11	1	A君	45 / 100	
	2	B君	55 / 100	
	3		/	
	1		/	
	2		/	
	3		/	

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第 18 條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

立協議書人基本資料

立協議書人 (簽名)	身分證 字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 A君	A123456789	桃園市○○區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-5555	
2 B君	A123456780	桃園市○○區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-6666	
3				

中華民國 112 年 ?? 月 ?? 日

# 更新後合併分配協議書

- 如果想與他人合併權值一起分配，未來並互相持分房屋及車位時才需要填寫
- 須填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
- 依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

舉例：

※若A君及B君二人欲合併權值，則以加總後之總權值分配房屋及車位

※未來房屋及車位為二人共同持有

註：本案為單一地主故無需填寫附件四。

## ■ 代為出席公開抽籤會議委託書

- 若無法出席公開抽籤會議，則可填具委託書請他人代理，否則將由見證律師代抽選。

附件四

「擬訂桃園市龜山區精忠段 1434 地號等 23 筆土地都市更新權利變換計畫案」  
更新後合併分配協議書

立協議書人\_\_\_\_\_等土地所有權人，共\_\_\_\_位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

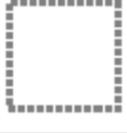
申請分配之「單元代碼」為\_\_\_\_\_；申請分配之車位共\_\_\_\_\_位，其「車位編號」為\_\_\_\_\_。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名		權利範圍	備註
	1		/	
	2		/	
	3		/	
分配車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
	1		/	
	2		/	
	3		/	
	1		/	
	2		/	
	3		/	

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第 18 條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

立協議書人基本資料

立協議書人 (簽名)	身分證 字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

# 建築設計

三門聯合建築師事務所

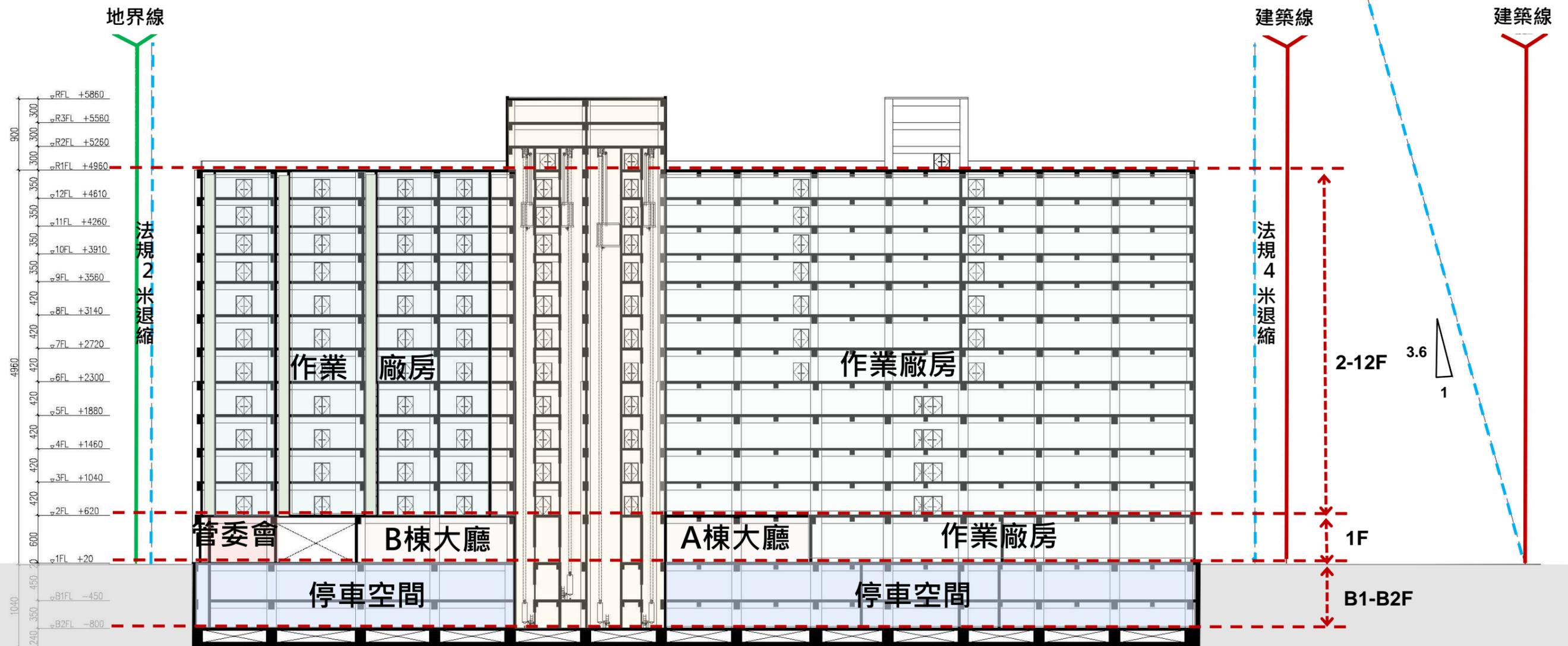
# 面積計算表

基地位置	桃園市龜山區精忠段1434等23筆土地
基地面積	1,6387.15 m <sup>2</sup> ( 4957.11坪)
使用分區	乙種工業區 (建蔽率70%、容積率210%)
允建建築面積	11,471.01 m <sup>2</sup> (3469.98 坪)
基準容積	34,413.02 m <sup>2</sup> (10409.94 坪)
都更獎勵(預計約50%)	17,206.51 m <sup>2</sup> (5204.97坪)
容積移轉獎勵(預計約40%)	13,765.21 m <sup>2</sup> (4163.97坪)
允建容積合計	65,384.74 m <sup>2</sup> (19778.88坪)
實設容積	65,384.73 m <sup>2</sup> (19778.88坪)
總樓地板面積	112,222.97 m <sup>2</sup> (33947.45坪)
戶數	作業廠房 189戶
實設停車位	汽車：實設444輛 (法定339輛)、機車：自設674輛
建物規劃	地下一至二層：停車空間、機房 地上一層：門廳、廠房、管委會空間 地上二層至十二層：廠房、管委會空間 屋突一層至二層：梯間、機房 屋突三層：梯間、機房、水箱
建物構造	鋼筋混凝土 (RC)

# 建築概要說明

- 開發規模：
- 地上12層、地下2層
- 戶數統計：
- 作業廠房：189戶
- 汽機車數量統計：
- 汽車位：444輛（法定339輛 + 自設105輛）
- 裝卸車位：法定15輛
- 機車位：自設 674輛

- 高度說明：
- 本案為作業廠房大樓
- 結構採鋼筋混凝土構造（RC）
- 建築物高度 49.6M
- 地下室計二層，總開挖深度10.6M，設計筏式基礎。



# 一層平面配置圖



- 作業廠房 (A棟)
- 作業廠房 (B棟)
- 裝卸車位 (4Mx13M)
- 作業廠房入口
- 大廳入口
- 汽車車道入口
- 機車車道入口

申請獎勵範圍:

開放空間

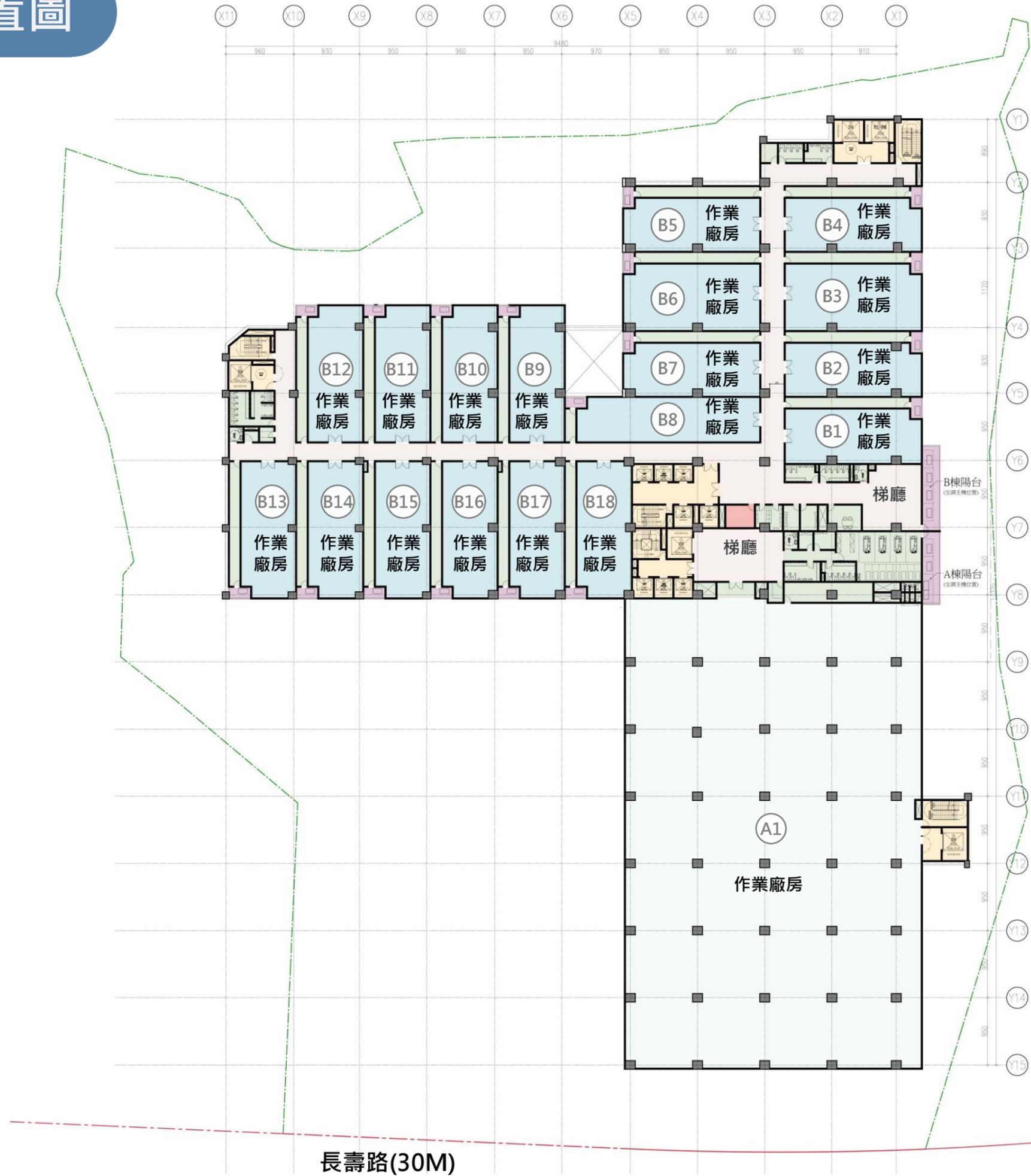
有效之範圍計算  
 = 724.59m<sup>2</sup> > 500m<sup>2</sup>  
 以法定容積2.10556%之評定



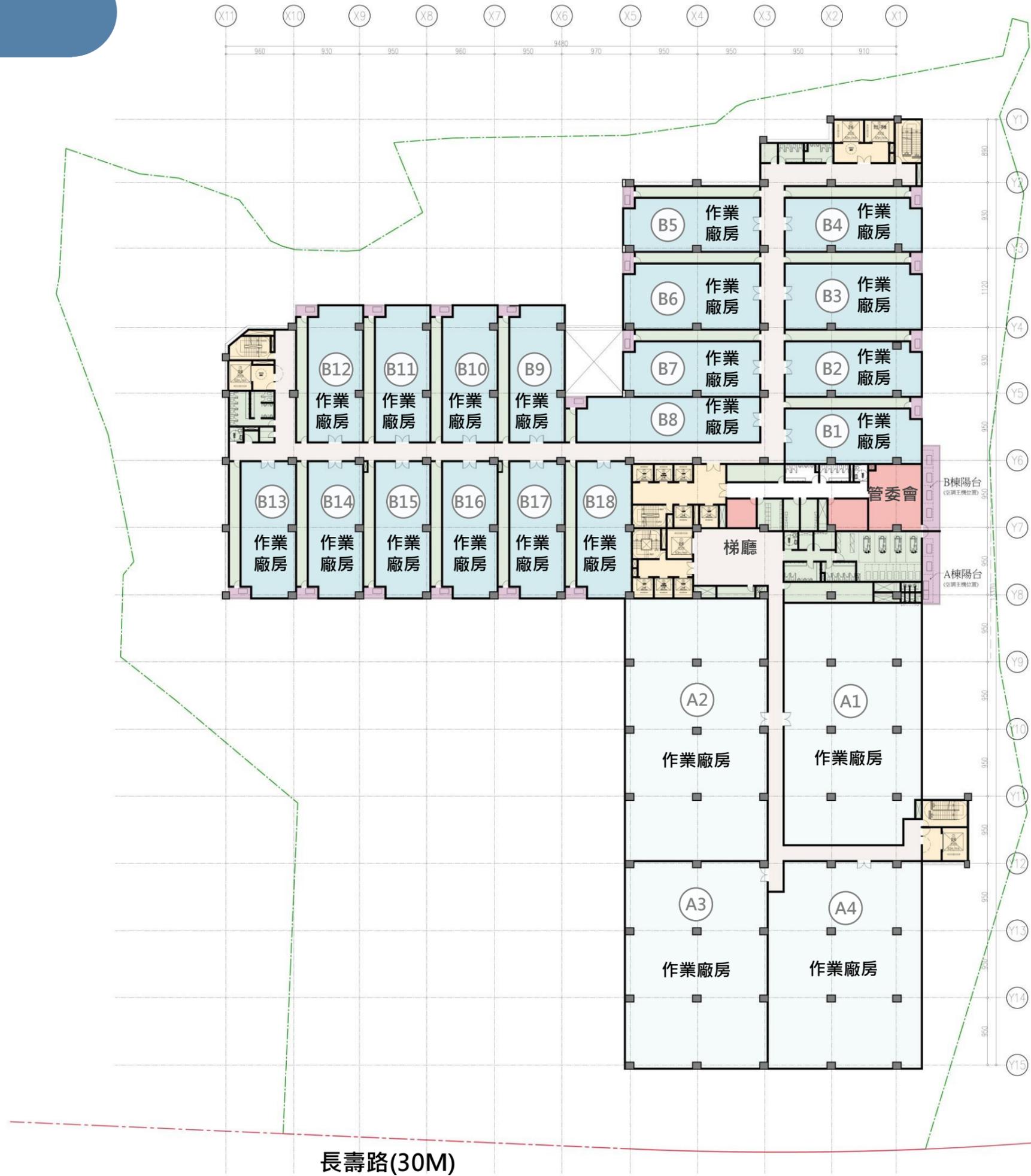
長壽路(30M)

都市更新 10M 退縮

# 二至五層平面配置圖



# 六層平面配置圖



# 七層平面配置圖



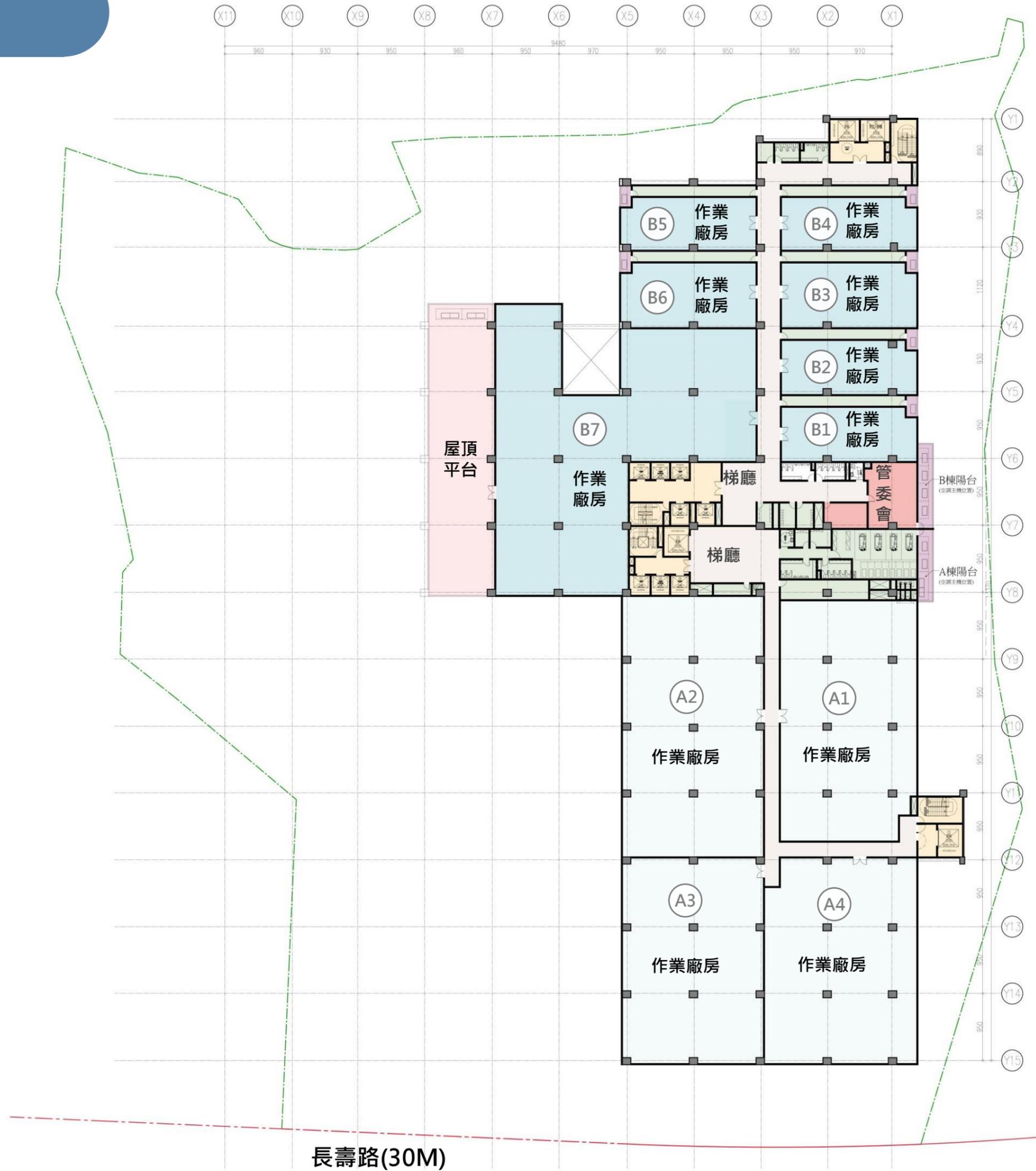
# 八層平面配置圖



# 九層平面配置圖



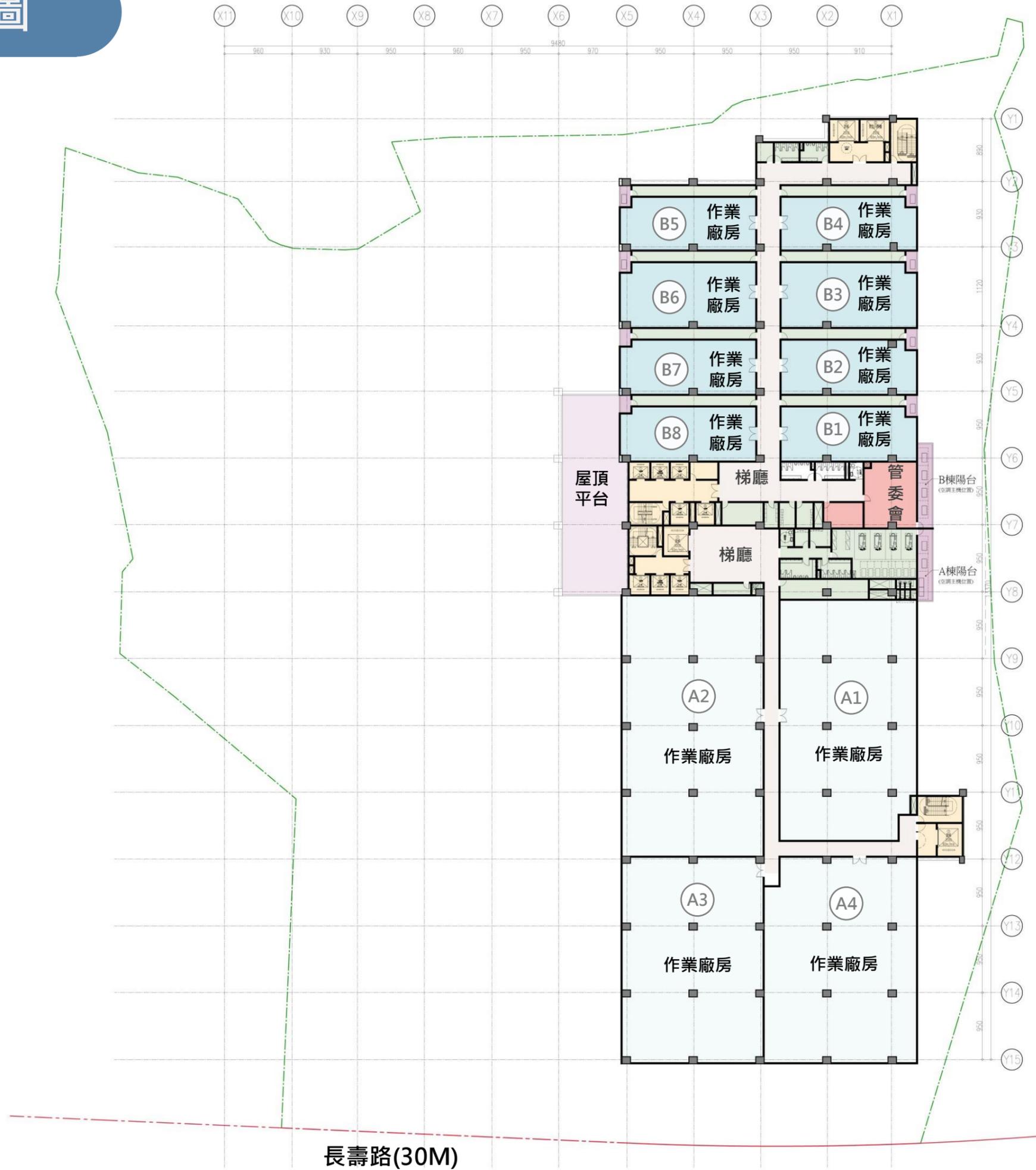
# 十層平面配置圖



# 十一層平面配置圖



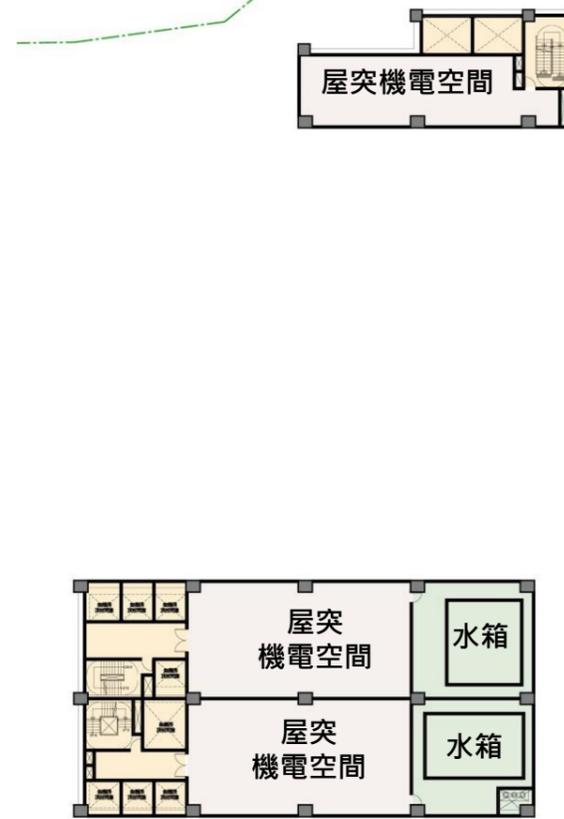
# 十二層平面配置圖



# 屋突層平面配置圖

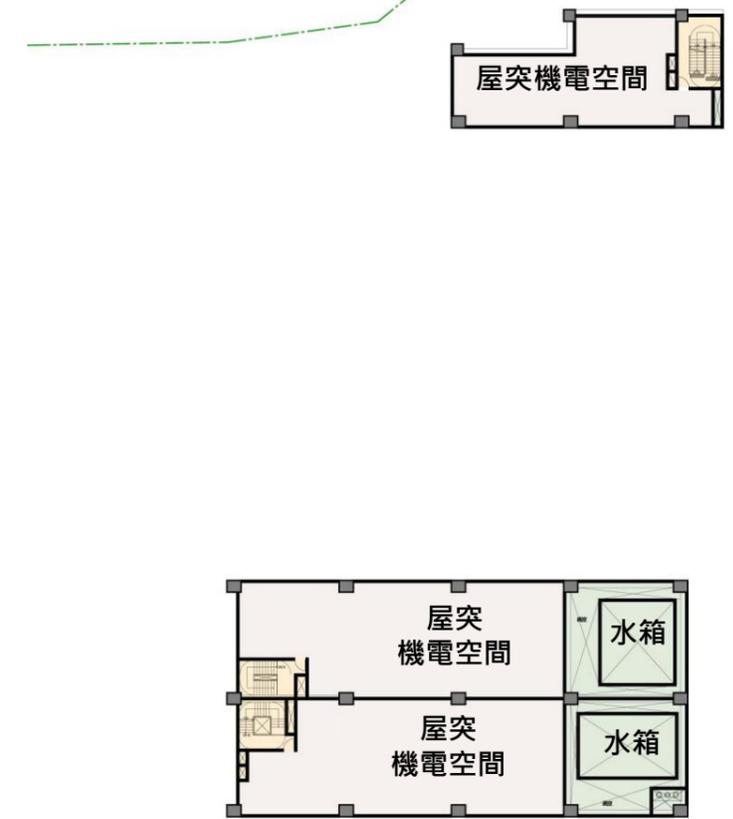


長壽路(30M)



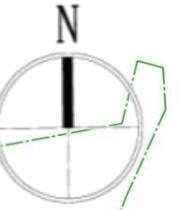
屋突二層平面圖

長壽路(30M)



屋突三層平面圖

長壽路(30M)



# 地下一層平面圖

## 汽機車數量統計(1F-B2F):

法定汽車位: 339輛

自設汽車位: 105輛

**汽車停車位合計: 444輛**

(含無障礙車位)

**自設機車位: 674輛**

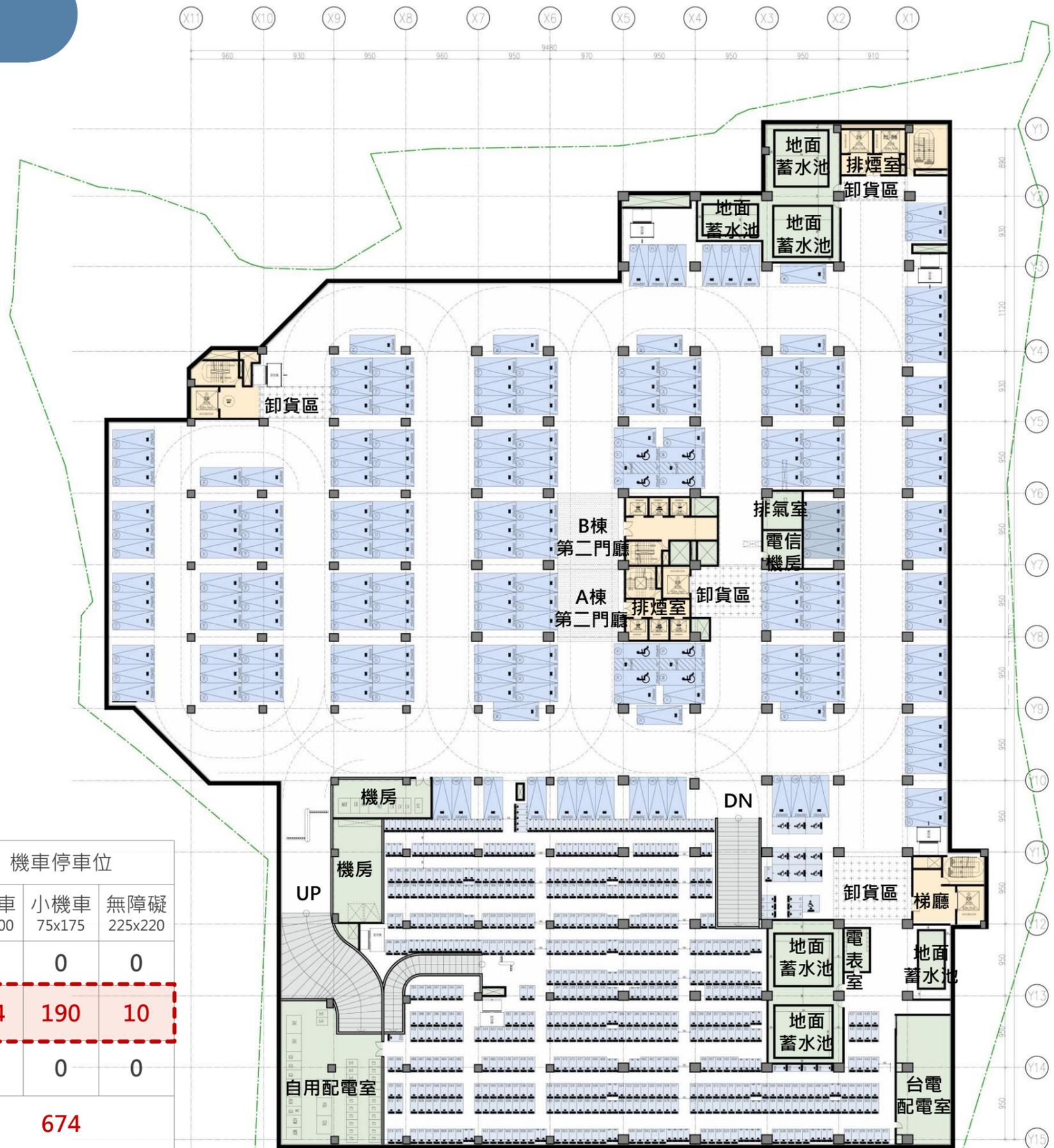
**裝卸車位: 15輛**

■ 汽車停車位

■ 機車停車位

### 停車數量檢討

停車位 (輛)	汽車停車位				機車停車位		
	裝卸車 400x1300	大車 250x600	中車 250x550	無障礙 350x600	大機車 100x200	小機車 75x175	無障礙 225x220
一層	15	0	0	0	0	0	0
地下一層	0	8	173	8	474	190	10
地下二層	0	10	245	0	0	0	0
合計	15	18	418	8	674		
			444				



長壽路(30M)

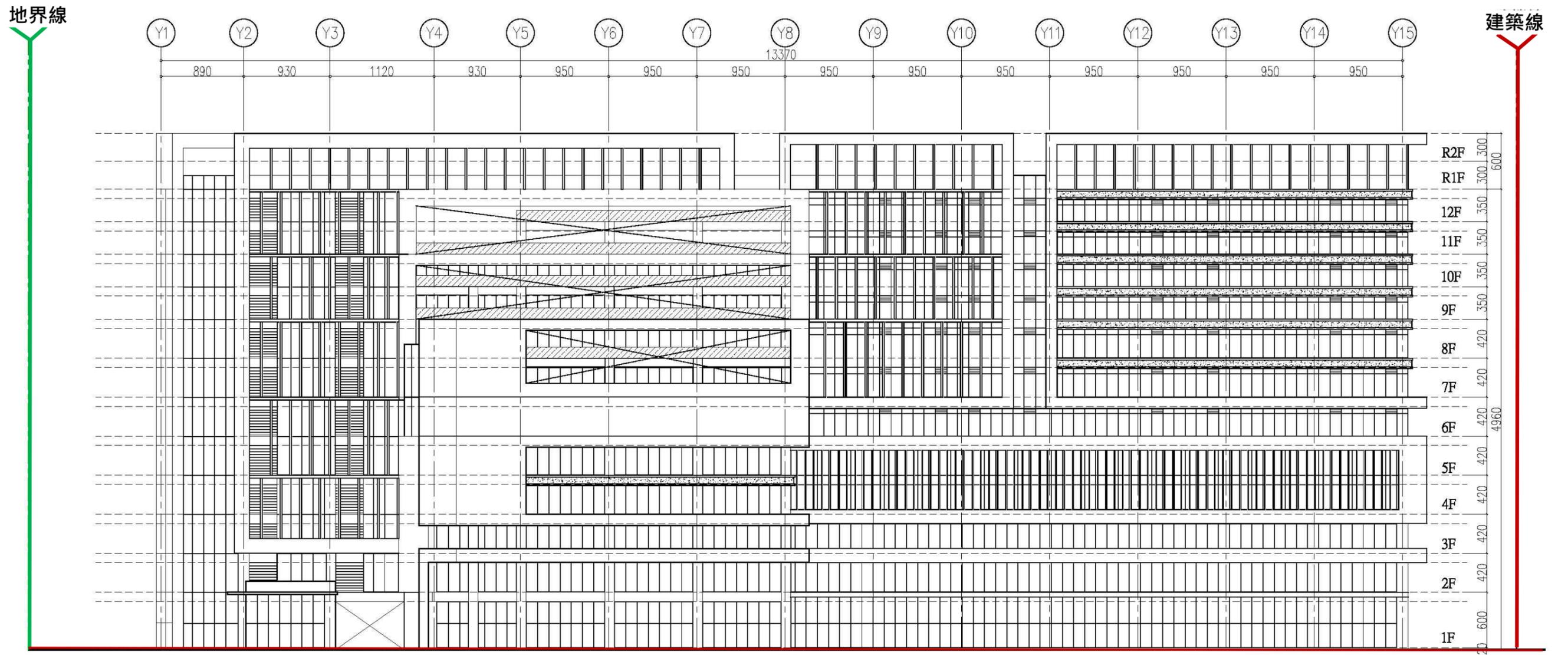
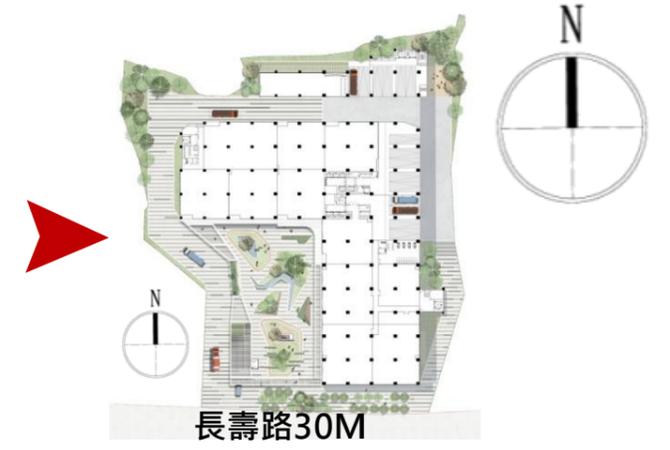
# 地下二層平面圖



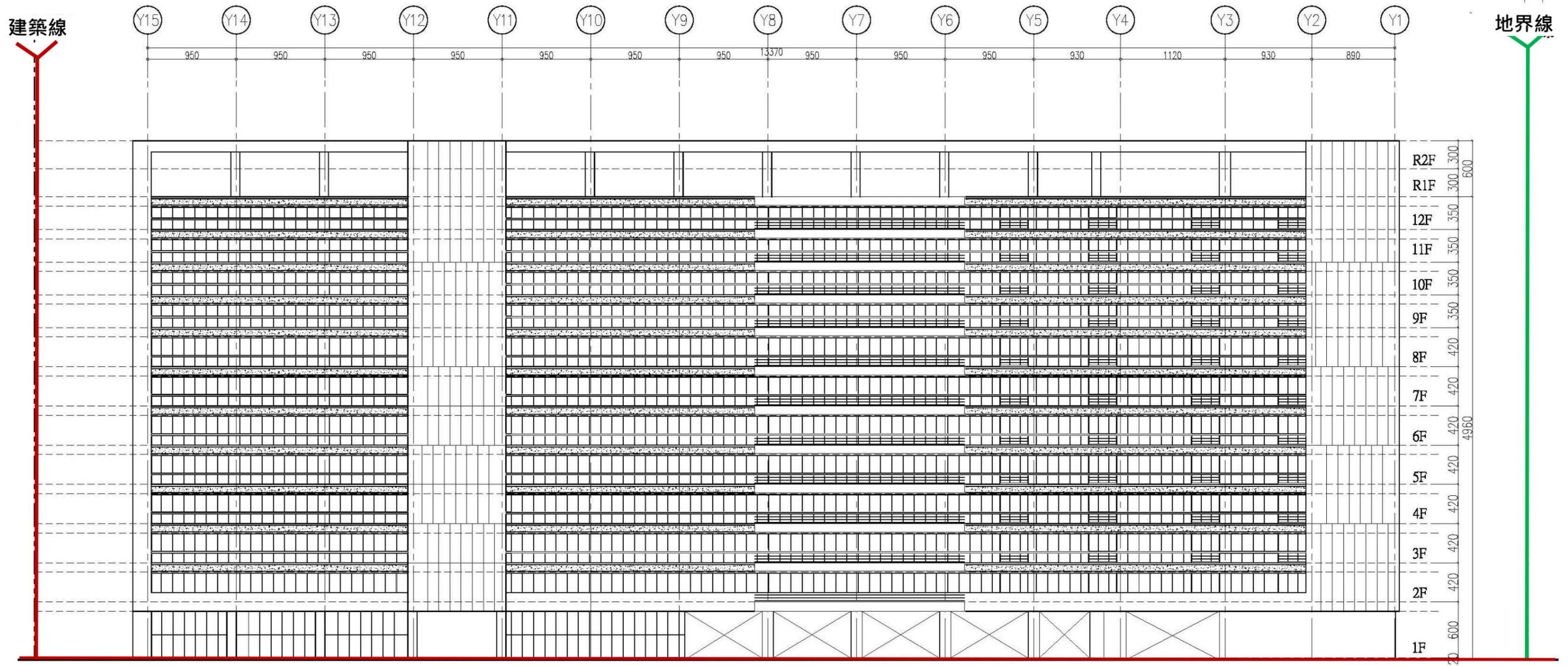
停車數量檢討

停車位 (輛)	汽車停車位				機車停車位		
	大型車 400x1300	大車 250x600	中車 250x550	無障礙 350x600	大機車 100x200	小機車 75x175	無障礙 225x220
一層	15	0	0	0	0	0	0
地下 一層	0	8	173	8	474	190	10
地下 二層	0	10	245	0	0	0	0
合計	15	18	418	8	674		
			444				

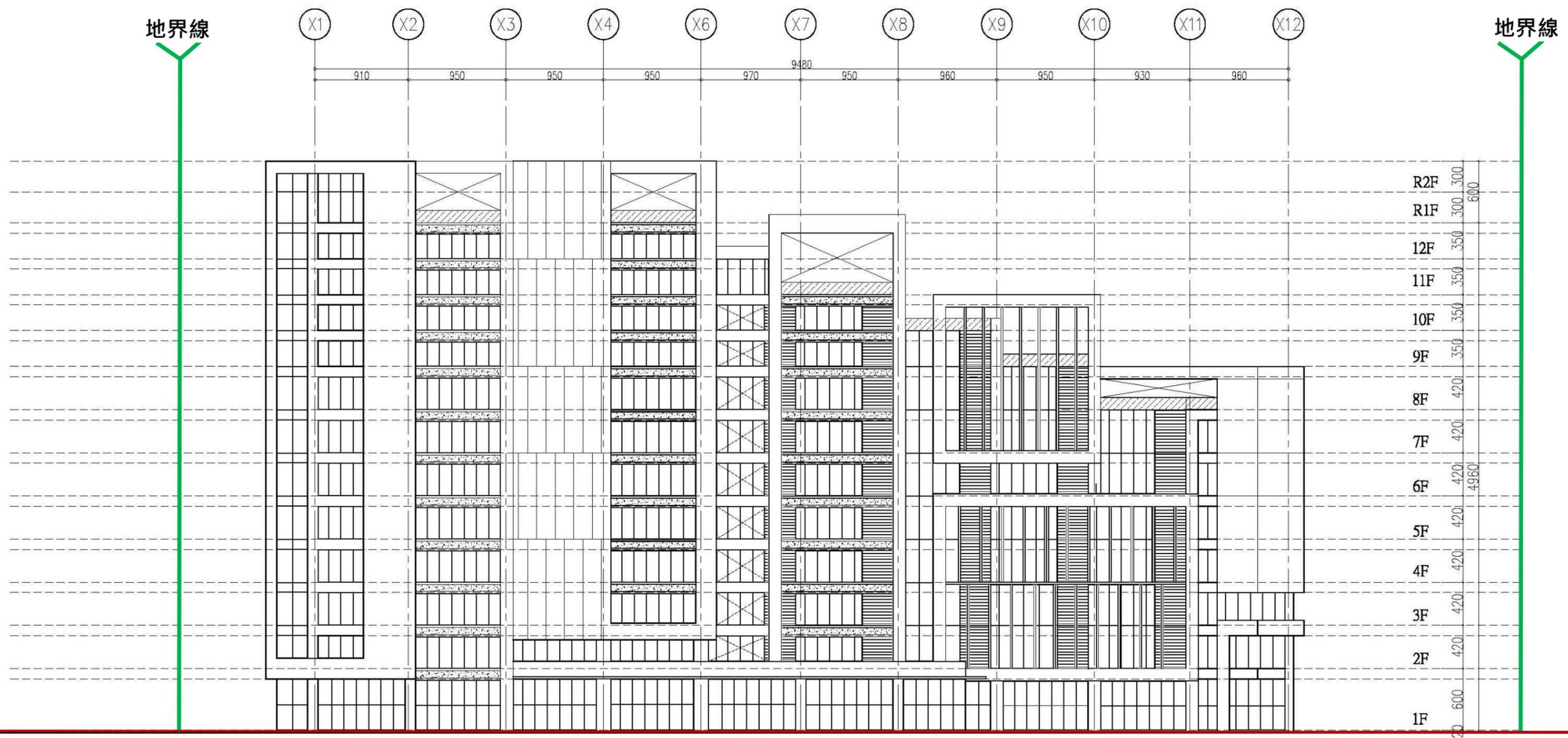
# 西向立面圖



# 東向立面圖



# 北向立面圖



# 南向立面圖



長壽路30M

地界線

地界線

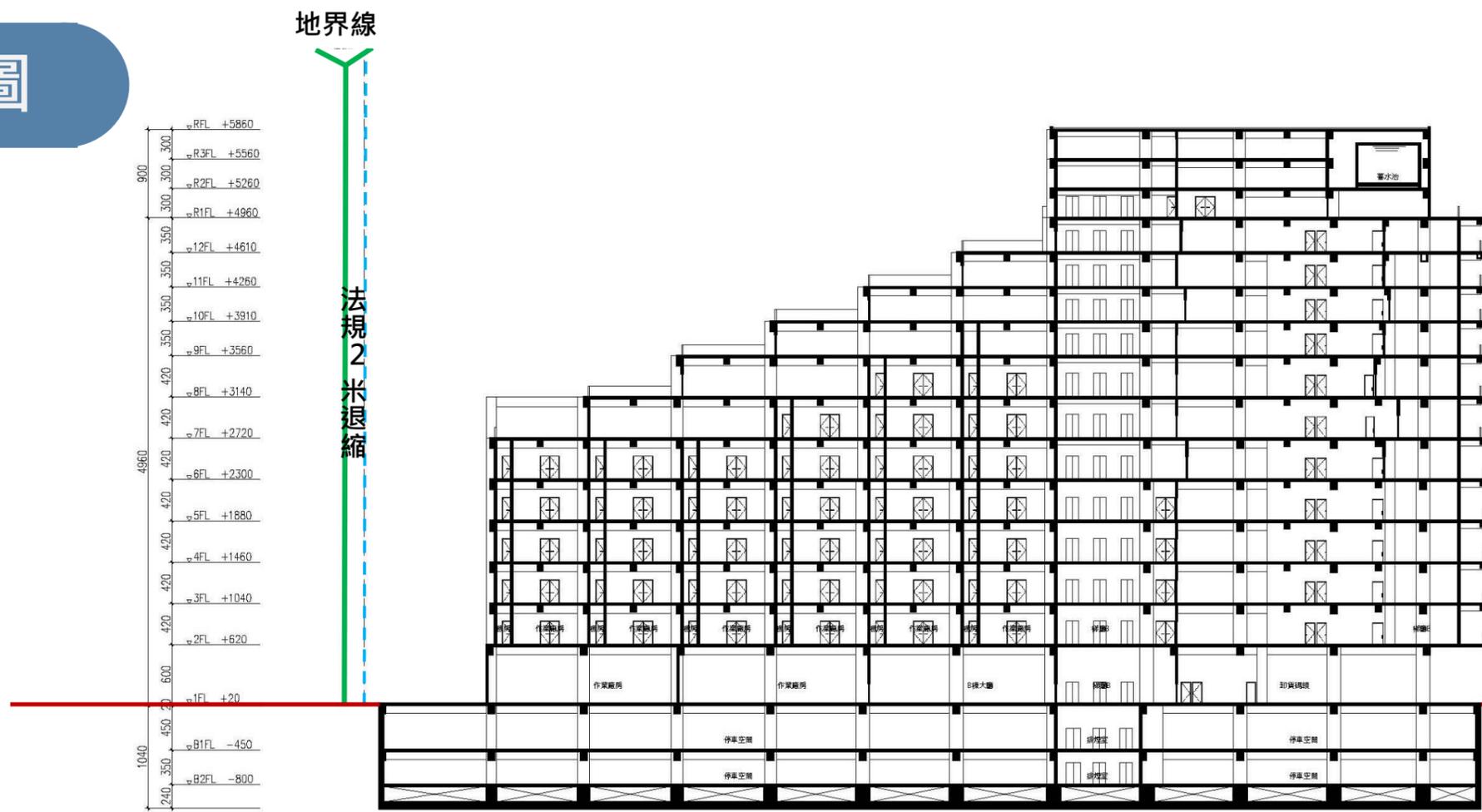
X12 X11 X10 X9 X8 X7 X6 X4 X3 X2 X1

960 930 950 960 950 9480 970 950 950 950 910

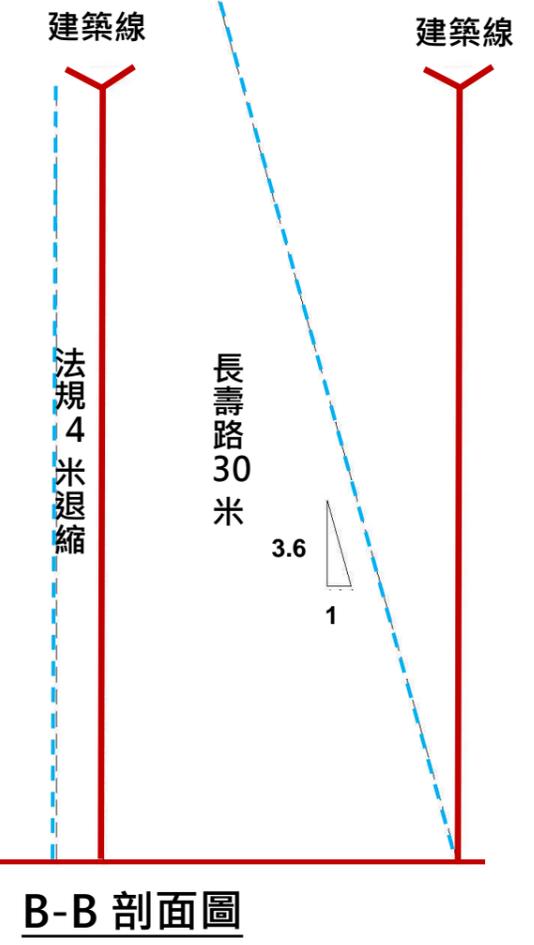
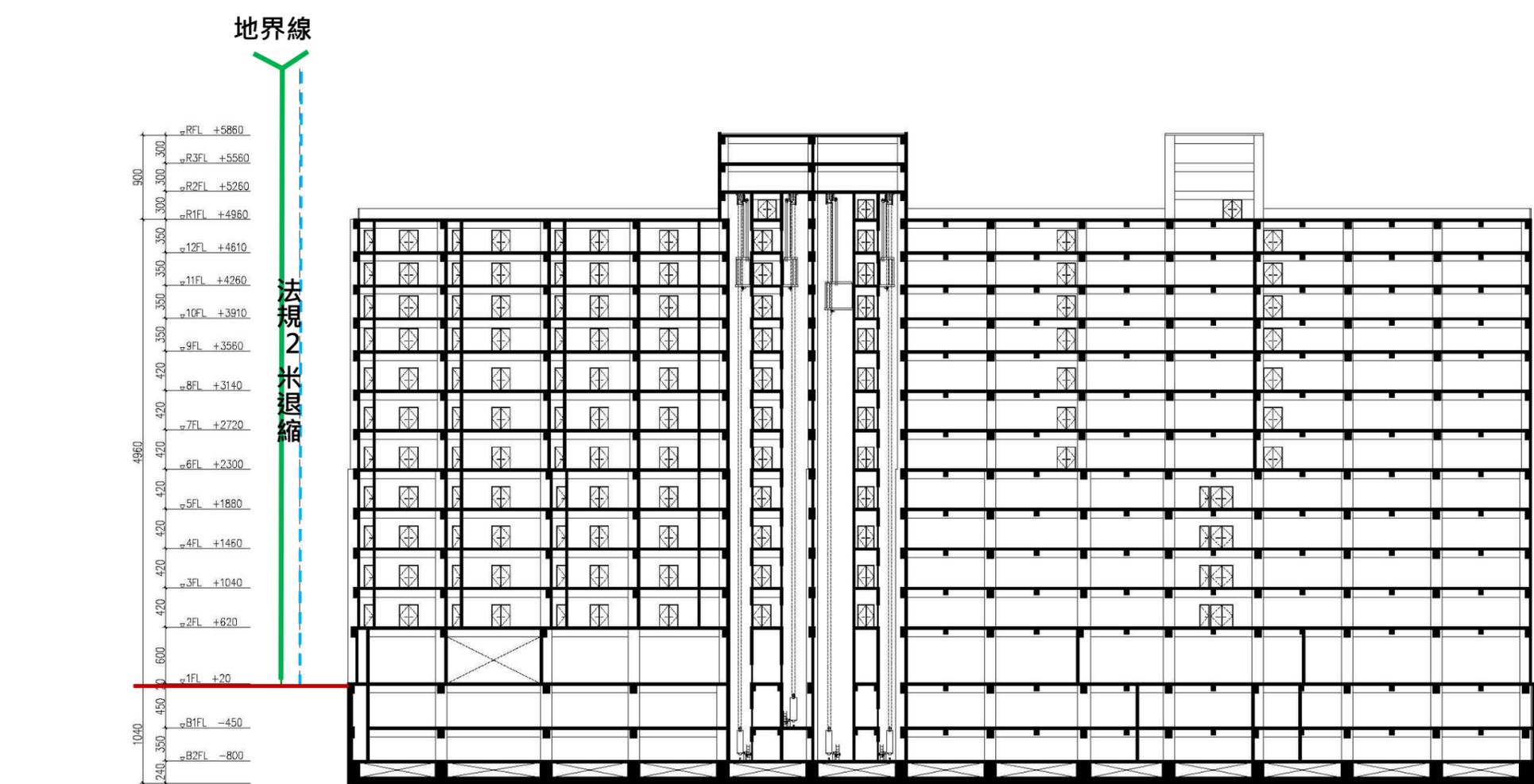
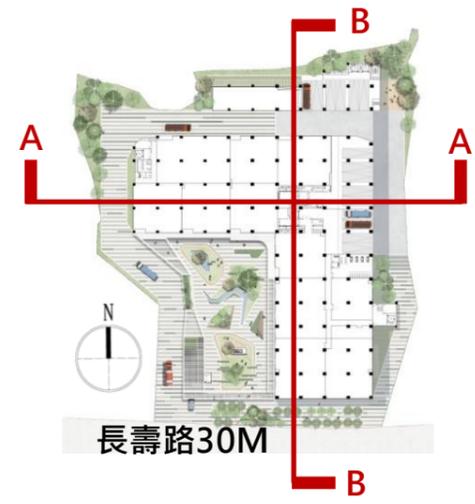
R2F 300  
R1F 300  
12F 350  
11F 350  
10F 350  
9F 350  
8F 420  
7F 420  
6F 420  
5F 420  
4F 420  
3F 420  
2F 420  
1F 600



# 剖面圖



A-A 剖面圖



B-B 剖面圖

# 透視圖



# 人車動線規劃構想圖 (一層平面圖)

## 人車動線設計原則

### (一) 公共交通系統

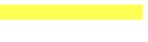
基地一面臨路，南側面臨寬度30M長壽路，於基地內側設有人行道，人車動線分離，打造安全行人步道環境。

### (二) 車行動線系統

地下停車場入口採雙車道系統，車道出入口統一在30M長壽路進出。此外利用基地部分退縮空間作為車輛進出緩衝空間。

### (三) 行人動線系統

退縮沿街步道式開放空間10M，可供民眾休憩行走。

圖例	名稱
	戶外立式導引指示 (整合出車警示燈)
	警示燈
	作業廠房動線
	用戶人行動線
	裝卸(貨)車動線
	自行車停放區
	臨停區
	汽車動線
	機車動線



# 人車動線規劃構想圖 (地下一層)

## 停車場動線設計原則

### 地下一層規劃

汽車位 189 席(自設105席 法定84席)、  
機車位 674席 (皆為自設)。

機車停車位集中設置於地下一層，  
減少人車動線交織。



## 停車數量檢討

停車位 (單位:輛)	汽車停車位				機車停車位		
	大型車 (400x1300)	大車 (250x600)	中車 (250x550)	無障礙 (350x600)	大機車 (100x200)	小機車 (75x175)	無障礙 (225x200)
地面一層	15	0	0	0	0	0	0
地下一層	0	8	173	8	474	190	10
地下二層	0	10	245	0	0	0	0
合計	15	18	418	8	674		
	15	444					



# 人車動線規劃構想圖 (地下二層)

## 停車場動線設計原則

### 地下二層規劃

汽車位 255 席(皆為法定)。

### 基地共計設置

汽車位 444 席(法定339席 自設105席)、

機車位 674 席(皆為自設)及

地面層大型車位 15席。



## 停車數量檢討

停車位 (單位:輛)	汽車停車位				機車停車位		
	大型車 (400x1300)	大車 (250x600)	中車 (250x550)	無障礙 (350x600)	大機車 (100x200)	小機車 (75x175)	無障礙 (225x200)
地面一層	15	0	0	0	0	0	0
地下一層	0	8	173	8	474	190	10
地下二層	0	10	245	0	0	0	0
合計	15	18	418	8	674		
	15	444					



# 無障礙專章檢討

## 202.1 高差：(詳圖202.2)

高差在0.5公分至3公分者，應作1/2之斜角處理；高差超過3公分者，應設置符合本規範之坡道、昇降設備、升降平台。但高差未達0.5公分者，得不受限制。

## 202.2 地面：

通路地面應平整、防滑且易於通行。

## 203.2.2 室外通路坡度：

地面坡度不得大於1/15；但適用本規範202.4者，其地面坡度不得大於1/10，超過者應依本規範206節規定設置坡道，且兩不同方向之坡道交會處應設置平台，該平台之坡度不得大於1/50。

## 203.2.3 室外通路寬度：

室外通路寬度不得小於130公分；但適用本規範202.4者，其通路寬度不得小於90公分。

## 203.2.4 室外通路排水：

室外通路應考慮排水，洩水坡度為1/100 至1/50。

## 203.2.5 室外通路開口：(詳圖203.2.5)

室外通路寬度130公分範圍內，儘量不設置水溝格柵或其他開口，如需設置，水溝格柵或其他開口應至少有一方向開口不得大於1.3公分。



圖202.2

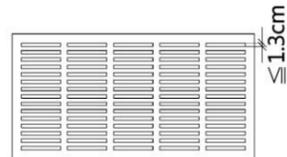
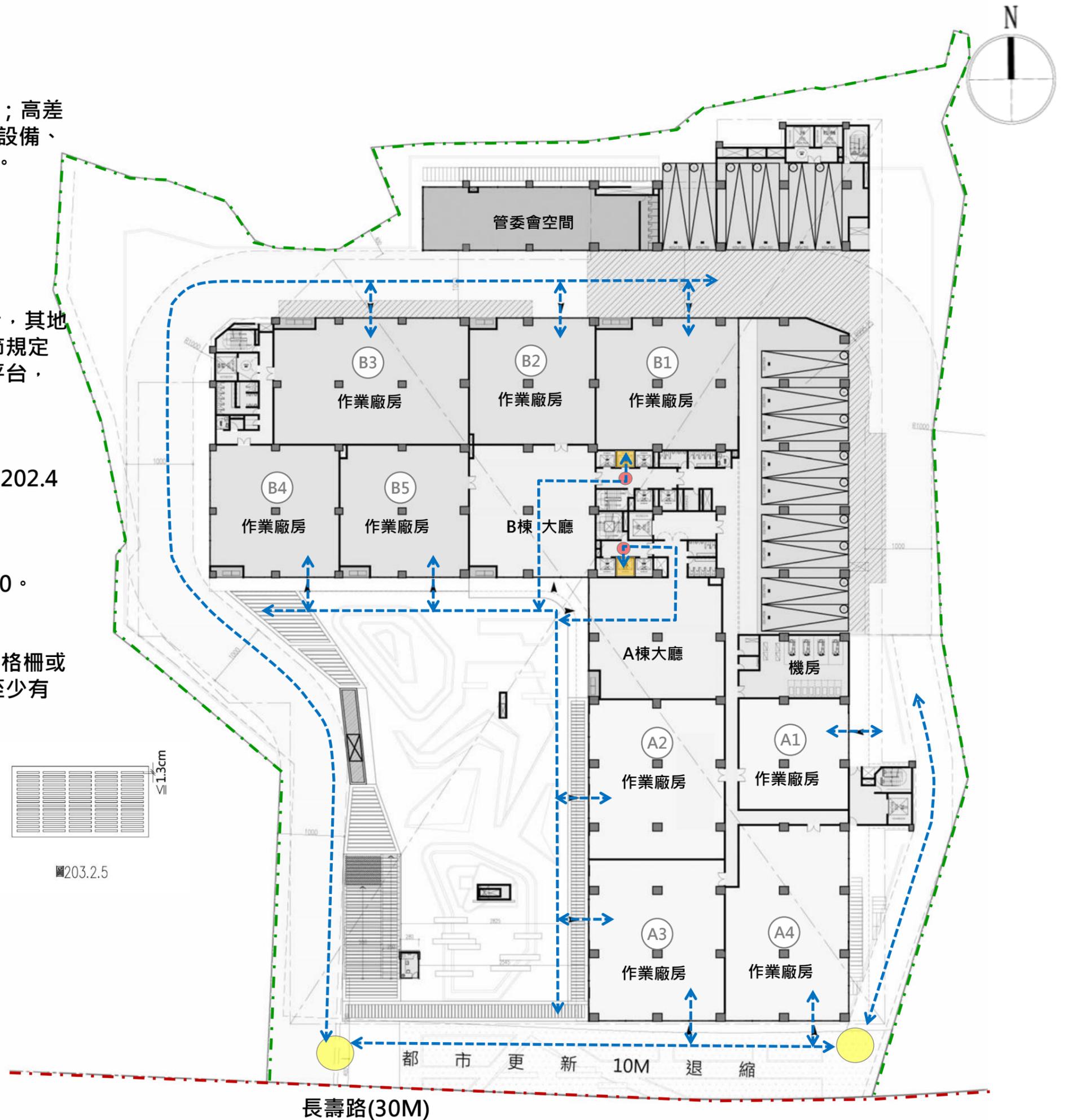


圖203.2.5

- 供行動不便者人行動線
- 供行動不便者升降設備
- 輪椅迴轉半徑
- 順平處理



# 地面層景觀圖說



於基地內加入木平台,藉由與植栽的搭配豐富空間層次,同時也提供使用者休閒休憩的使用空間。

運用簡約乾淨的草地型塑活動廣場空間,並結合喬木提供適當的遮陰,帶來開闊的視野和寧靜平和的使用。

沿街林蔭道內除遮陰的喬木及步行道外,於樹下設置休憩座椅,以草地邊緣為框,繪出草坪美景。

樂聚廣場

日光廣場

綠蔭廊道



30M長壽路

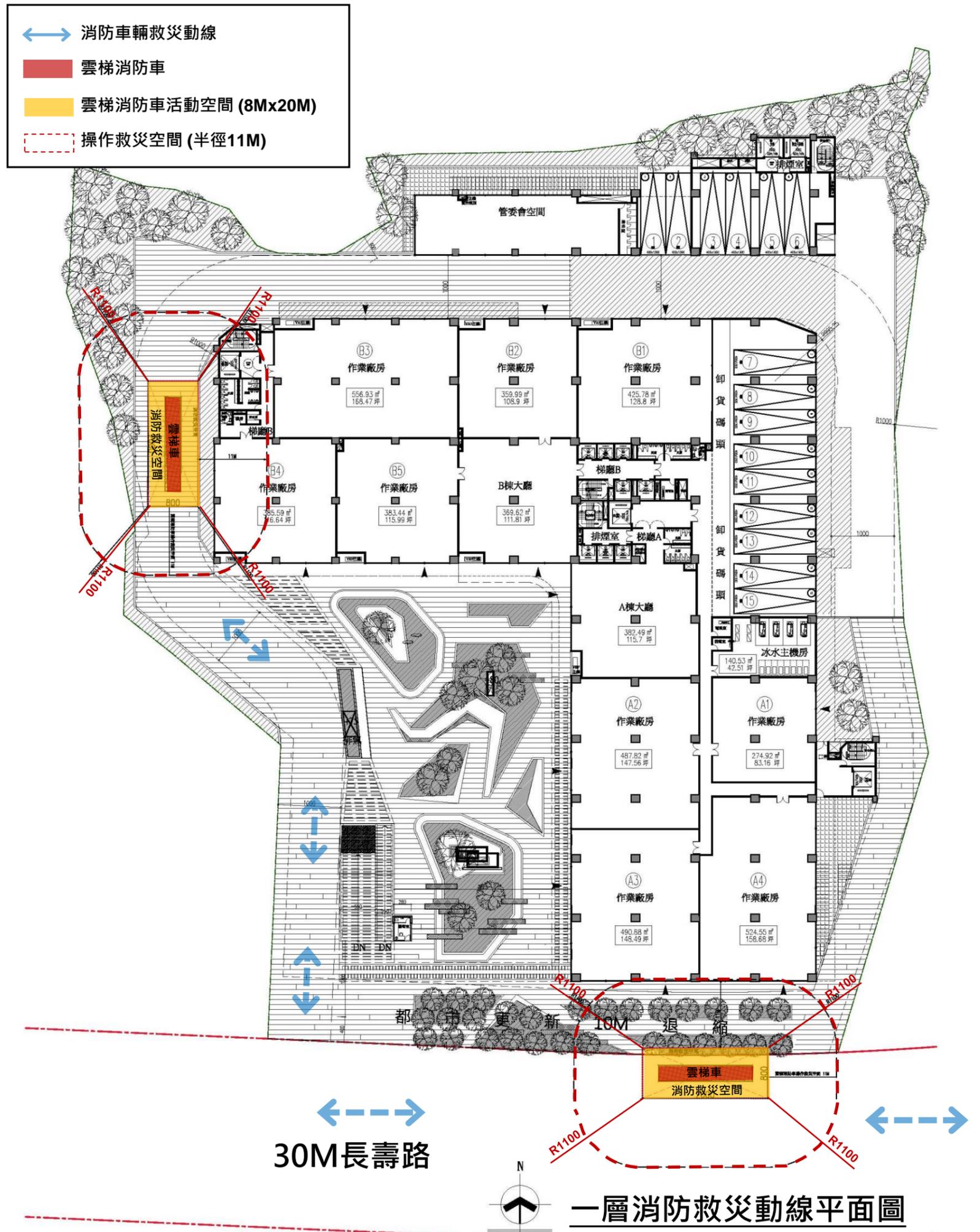


# 防災與逃生避難計畫



依內政部102.7.22台內營字第1020807424號函  
訂頒「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討

內容	本案設計規劃檢討說明	條件符合
<b>一.消防車輛救災動線指導原則</b>		
(一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三·五公尺以上之淨寬，及四·五公尺以上之淨高。		
(二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四·五公尺以上之淨高。	本案為地上12層建築物，南臨30M長壽路。	符合規定
(三) 道路轉彎及交叉路口設計應盡量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。	本案基地依圖例檢討，符合原則。	符合規定
<b>二.消防車輛救災活動空間之指導原則</b>		
(一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四·一公尺以上。		
(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	本案雲梯車救災搶救活動空間規劃於南側30M道路及基地內西側基地內10M通路。操作救災空間與建築物外牆水平開口距離，符合11M救災範圍。	符合規定
(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：		
1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。	本案為地上12層建築物，建築物高度49.6M，設置消防救災空間寬8M長20M。	符合規定
2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	本案無妨礙通行及操作之突出固定設施，地面平順。	符合規定
3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一·五倍總重量。	本案依規定可承載雲梯車1.5倍(75噸)以上之重量	符合規定
4.坡度應在百分之五以下。	本案救災活動空間坡度5%以下	符合規定
5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。	操作救災空間與建築物外牆水平開口距離，符合11M距離	符合規定
<b>三.狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則</b>		
本案無狹小道路巷弄		



一層消防救災動線平面圖

# 更新前後估價說明

信義不動產估價師聯合事務所

# 壹、更新前估價條件

一、價格日期：民國111年11月30日

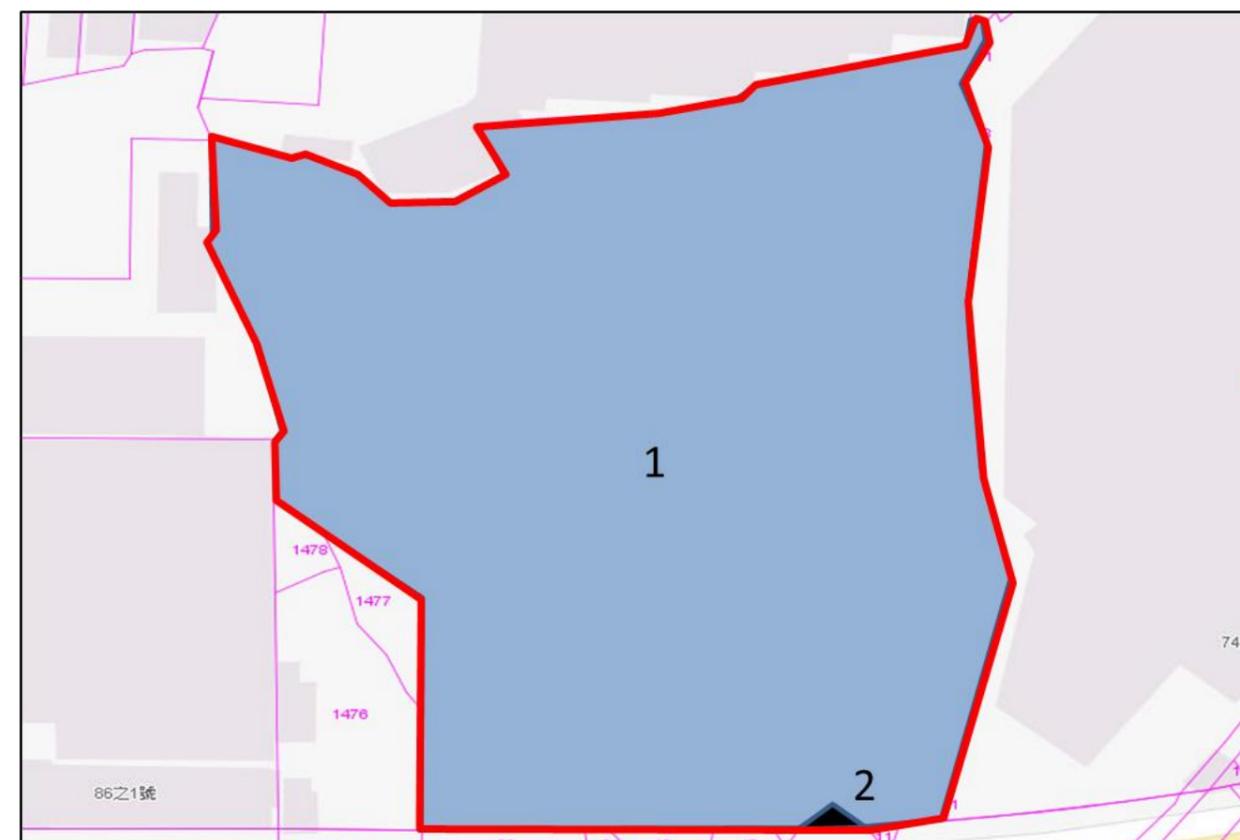
二、本案以實施者提供之土地、建物清冊為評估依據。更新前各權利人土地權利價值，係以土地**素地價格**為基礎，在不考慮任何容積獎勵情況下，評估更新前土地權利價值。

三、更新前各宗土地之劃定，係以價格日期當時「毗鄰數筆土地為**同一所有權人**視為同一宗土地」為原則，本次共劃分為2宗土地如下：

宗地編號	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	土地面積(坪)	所有權人
1	1434、1435、1436、1436-1、1437、1438、1439-1、1456-1、1459-1、1461、1462、1463、1464、1467、1469、1470、1471、1472、1473、1474、1475、1479	16,363.54	4,949.97	高砂紡織股份有限公司
2	1468	23.61	7.1420	周正剛、周傳芳

四、本次選定更新單元內**整宗土地**作為合併前比準地，評估該比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，推估合併前各宗土地價值。

五、本案1471、1474、1475地號設有普通地上權，依都市更新條例第60條規定，由土地所有權人與地上權人自行協議處理，不列入本次評估範圍。





## 貳、更新前估價流程說明

選定比準地  
並評估比準地價值



推估更新單元內  
各宗土地價值



計算更新前權利價值比例  
及權利價值

# 參、更新前土地評估

## 一、評估比準地價格

蘆竹區水尾段1689地號等6筆土地 (110.10.19)  
 ●分區：乙種工業區 - 60%、210%  
 ●面積：6,437 坪  
 ●成交單價：36.01 萬/坪

**土地比較標的示意圖**  
 龜山區頂湖段349地號等8筆土地 (110.6.28)  
 ●分區：乙種工業區 - 60%、210%  
 ●面積：2,296 坪  
 ●成交單價：33.36 萬/坪

蘆竹區上興段611地號等3筆土地 (111.1.27)  
 ●分區：工業區、乙種工業區 - 60%、210%  
 ●面積：2,600 坪  
 ●成交單價：31 萬/坪



## 參、更新前土地評估

估價方式	單價	權重	決定單價(元)	決定總價(元)
比較法	344,000	50%	337,000	1,670,547,047
土地開發分析法	329,000	50%		

## 二、推估各宗土地價格

基本資料	比較項目及調整率							合併前各筆土地價格(元/坪)	合併前各筆土地價值總額(元)	權值比例
	地號	面積(坪)	調整率	面寬(M)	調整率	縱深(M)	調整率			
精忠段1434地號等23筆土地(比準地)	4957.1129	0%	91	0%	152	0%	0.0%	---	---	---
精忠1434地號等22筆土地	4,949.9709	0%	79.5	0%	152	0%	0.0%	337,000	1,668,140,193	99.8747%
精忠1468地號	7.1420	-5%	11.5	-3%	4	-5%	-13.0%	293,000	2,092,606	0.1253%
	4,957.1129							合計	1,670,232,799	100.0000%

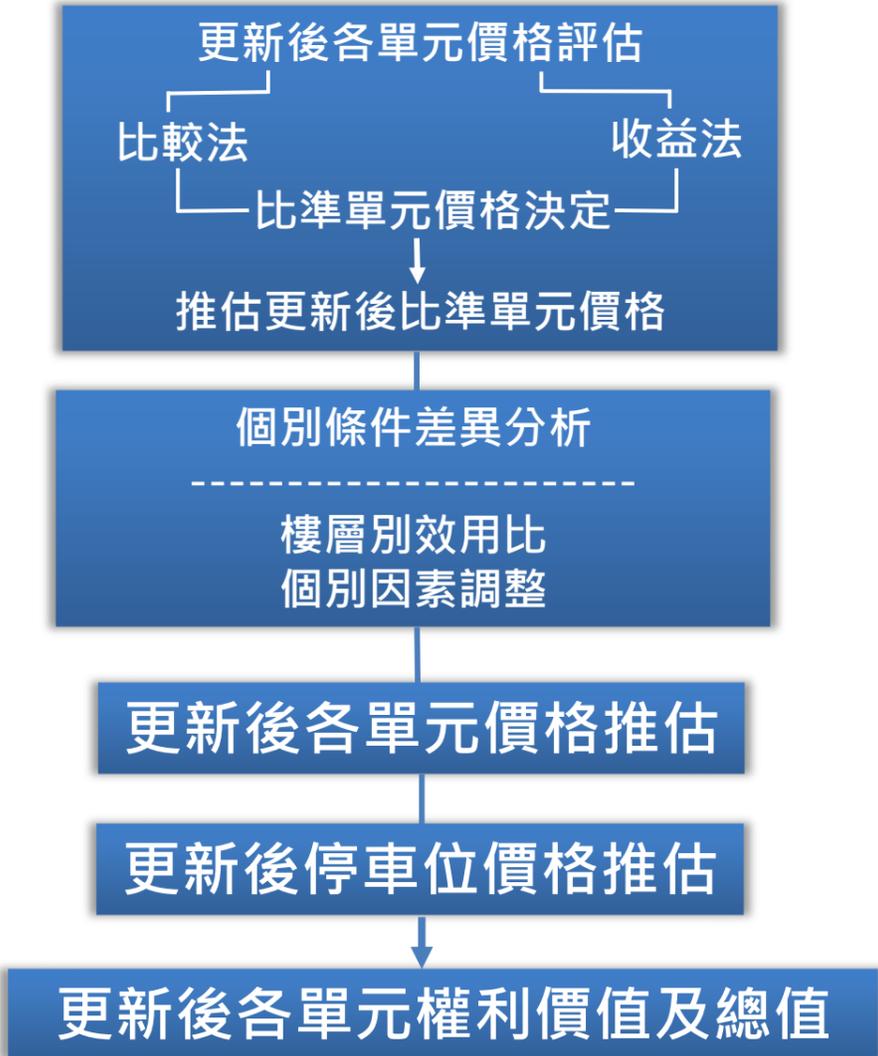
# 肆、更新前權利價值及比例

## 三、計算更新前權利價值比例及權利價值

編號	土地所有權人	權利價值 來源及說明	更新前土地 權利價值合計(元)	持分	更新前土地 權利價值比例
1	高砂紡織 股份有限公司	精忠段1434地號 等22筆土地	1,668,454,047	1/1	99.874712%
2	周正剛	精忠1468地號	2,093,000	1/2	0.062644%
3	周傳芳	精忠1468地號	2,093,000	1/2	0.062644%
合計			1,670,547,047		100.0000%

# 伍、更新後估價條件

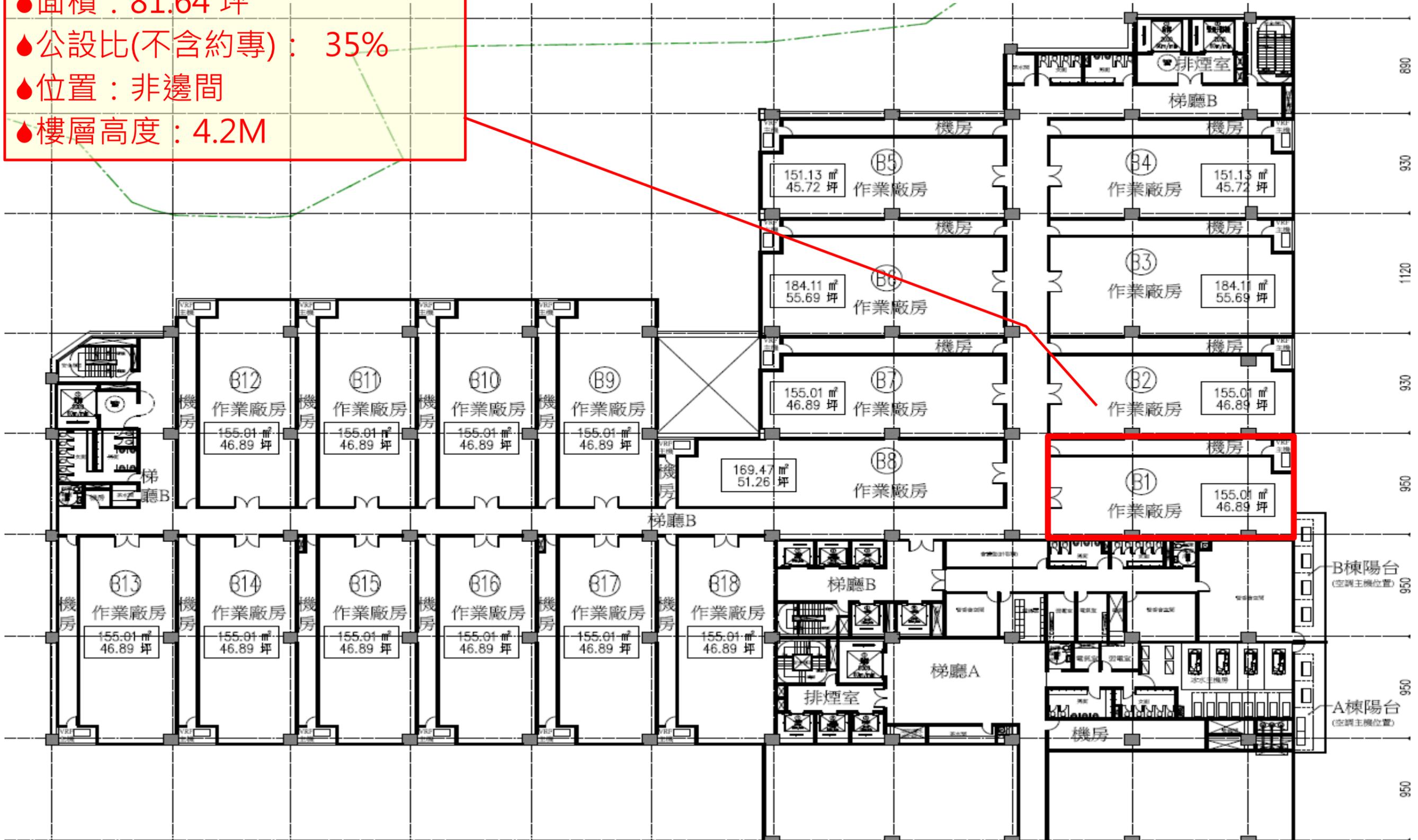
- 一、更新後區分所有建物及其土地應有部分，係考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用及其他各別條件等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。
- 二、評估更新後各戶價格，選定**6F-B1**戶為比準單元，停車位選定地下一層編號90號(250x550)坡道平面車位為比準單元。
- 三、更新後部分單元設有**約定專用露臺(屋頂平台)**，考量其約定專用之使用效益予以評估其權利價值。



# 陸、更新後估價流程

## 一、比準戶位置圖 ( 6 F - B 1 )

- 面積：81.64 坪
- 公設比(不含約專)：35%
- 位置：非邊間
- 樓層高度：4.2M



# 柒、更新後估價說明

## 新成屋廠辦比較標的 示意圖

新北市泰山區明志路三段350號2樓

- 成交日期：111年7月19日
- 面積：82.32坪
- 屋齡：1.6年
- 公設比：39%
- 成交單價：32.8 萬/坪



桃園市楊梅區中山北路一段199巷15之1號5樓

- 成交日期：111年2月24日
- 面積：85.29坪
- 屋齡：2.5年
- 公設比：37%
- 成交單價：23.7 萬/坪



桃園市八德區和平路1125巷41號2樓

- 成交日期：110年10月13日
- 面積：71.34坪
- 屋齡：0.3年
- 公設比：26%
- 成交單價：25.9 萬/坪



# 柒、更新後估價說明

## 二、估價方法與估價結果

廠房(6F-B1)	單價	權重	決定單價(元)	決定總價(元)
比較法	276,000	50%	270,000	22,042,800
收益法	264,000	50%		

車位(B1-90)	單價	權重	決定單價(元)	決定總價(元)
比較法	1,300,000	100%	1,300,000	1,300,000

## 二、更後區分建物各戶價格推估

### ➤ 作業廠房

#### 1.樓層別效用比調整

樓層	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F
調整率	16%	-4%	-3%	-2%	-1%	0%	1%	2%

樓層	9F	10F	11F	12F
調整率	3%	4%	5%	6%

#### 2.個別條件調整

可及性 (A棟2~5F)	調整率	面積	調整率
2F	6.0%	未滿100坪	0%
3F	4.5%	100以上 ~未滿200坪	-1%
4F	3.0%	200以上 ~未滿300坪	-2%
5F	1.5%	300坪以上	-3%
6F	0%		

# 柒、更新後估價說明

## 2. 個別條件調整

臨路情形	調整率	單層戶數	調整率
臨計畫道路	4%	1~4戶	2%
臨前側社區道路、廣場	0%	7~18戶	0%
臨後側社區道路	-3%		

通風採光	調整率	樓層高度	調整率
邊間	2%	6米以上	4%
非邊間	0%	4以上未滿4.5米	0%
非邊間且部分被梯間遮擋	-1%	3.5以上未滿4米	-1%
非邊間且面大樓挑空部分	-2%		

公設比	調整率
每差距1%	0.3%

## 3. 露臺評估標準

與該戶登記建物面積比值	評估標準
20以上未達35%	以該戶建坪單價25%評估
35%以上未達50%	以該戶建坪單價20%評估
70%以上	以該戶建坪單價15%評估

### ➤ 車位

車位所在樓層及尺寸	樓層別 (萬元/個)	大小差異 (萬元/個)	車位價格 (元/個)
B1坡道平面無障礙	0	15	1,450,000
B1坡道平面(250x600)	0	5	1,350,000
B1坡道平面(250x550)	0	0	1,300,000
B2坡道平面 (250x600)	-10	5	1,250,000
B2坡道平面 (250x550)	-10	0	1,200,000



## 捌、更新後估價結果

價格日期：民國111年11月30日		信義估價結果
更新前	更新前平均土地單價(元/坪)	337,000
	更新前土地總價(元)	1,670,547,047
更新後	1F廠房平均單價(元/坪)	321,362
	2F以上廠房平均單價(元/坪)	274,921
	車位均價(元/部)	1,247,297
	更新後房地總價值(元)	8,773,187,520

簡報結束

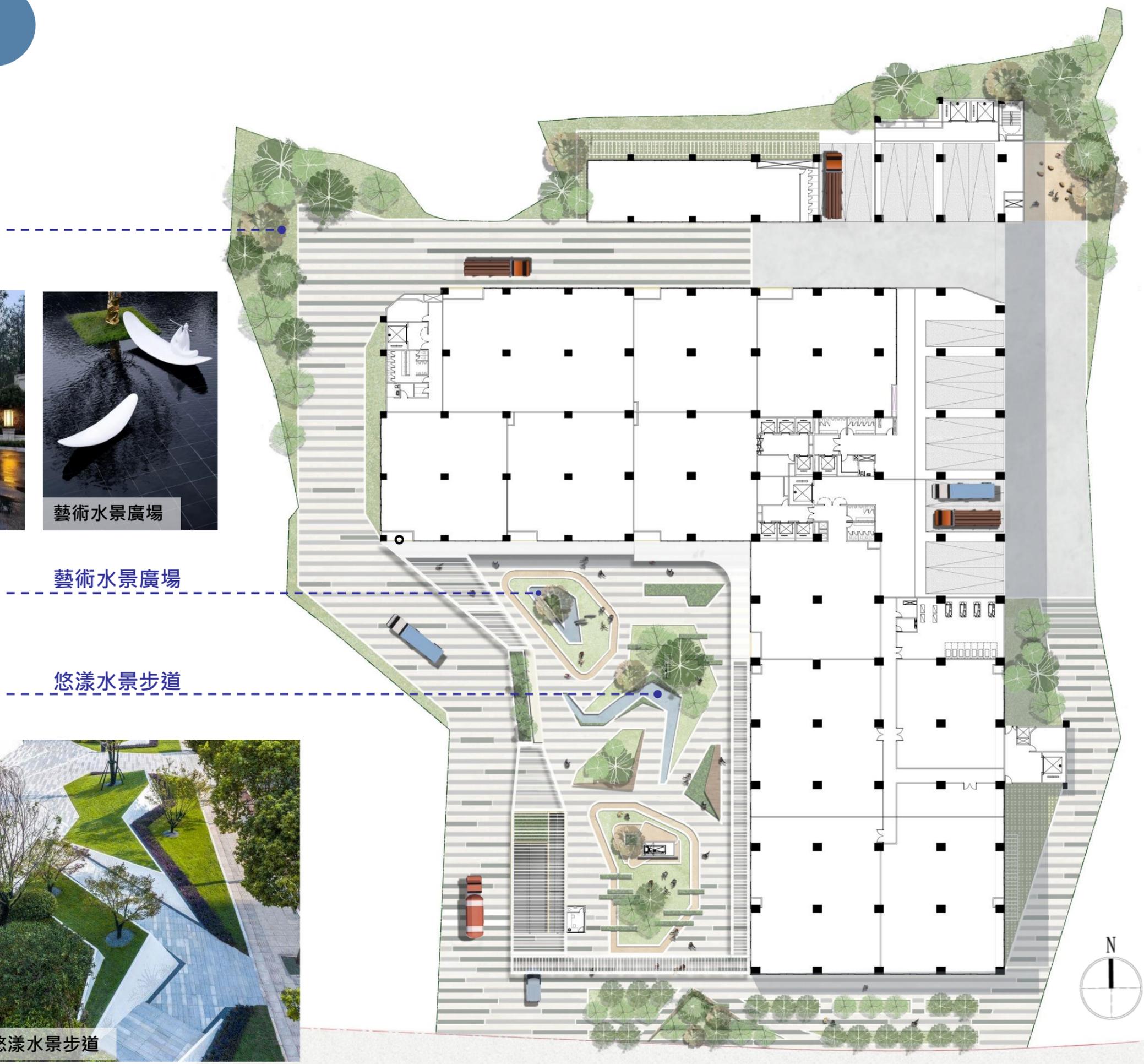
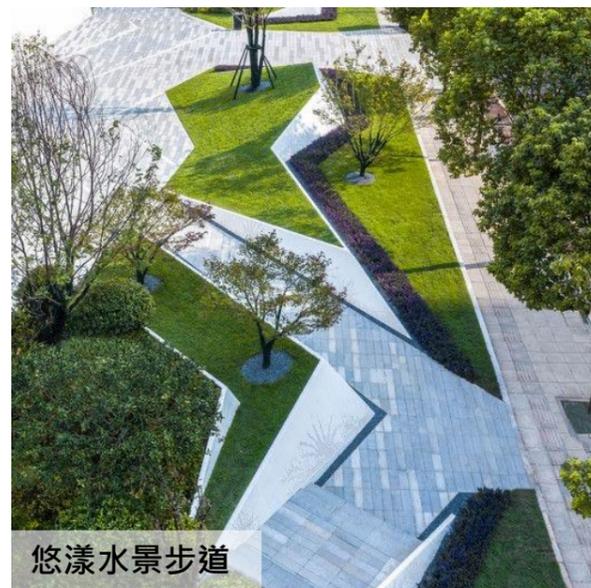
# 地面層景觀圖說

藉由植物舒密種植的手法,使基地內外的邊界虛化,並增加空間的層次感與通透性。



活動廣場中倒入綠化、水景及藝術裝置,通過整體空間氛圍,使只用戶沉浸自然的藝術陶薰。

將水景導入廣場,增加空間趣味性,並以線型鏡面水景結合線性鋪面,引領使用者前往建物主入口。



# 屋頂層景觀配置圖



休憩木平台



休憩木平台



休憩木平台

於屋頂層設置可擺放移動式家具的木平台,讓使用者擁有休憩及交流的空間,同時也能眺望美景。

休憩木平台



草坪踏石



草坪藝術品

以多年生草坪結合藝術裝置物的點綴,並搭配草花等灌木植栽,於屋頂層創造舒適宜人且有趣味性的戶外使用空間。

藝樹草坪

屋頂南側設置發呆亭,結合植栽的層次圍塑,為使用者打造一個靜謐且安詳寧靜的休息空間。

發呆亭



發呆亭



30M長壽路