

擬訂桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地
都市更新事業計畫案 【公展版】



實施者：鴻勝地產股份有限公司

規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司

建築設計：周致淳建築師事務所

中華民國 110 年 7 月

章節目錄

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書	I	四、 公共設施現況.....	5-8
都市更新事業計畫及權利變換計畫切結書	II	五、 附近地區交通現況.....	5-8
都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書	III	六、 房地產市場調查.....	5-9
桃園市都市更新審議資料表	IV	陸、 與都市計畫之關係	6-1
意見回應綜理表.....	綜-1	一、 相關都市計畫內容.....	6-1
壹、 辦理緣起與法令依據.....	1-1	二、 土地使用分區管制要點.....	6-1
一、 辦理緣起	1-1	三、 土地使用說明.....	6-1
二、 法令依據	1-1	柒、 處理方式及其區段劃分	7-1
貳、 計畫地區及範圍.....	2-1	一、 處理方式	7-1
一、 基地位置	2-1	二、 區段劃分	7-1
二、 更新單元範圍	2-1	捌、 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	8-1
三、 自行劃定更新單元說明	2-1	一、 區內公共設施興修或改善計畫(本案無).....	8-1
四、 鄰地現況	2-1	二、 鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	8-1
五、 更新單元內公有土地面積比例	2-1	玖、 整建或維護計畫(本案無).....	9-1
參、 實施者	3-1	壹拾、 申請容積獎勵項目及額度	10-1
一、 實施者基本資料	3-1	一、 更新建築容積獎勵.....	10-1
二、 本案信託概況	3-1	二、 其他容積獎勵：容積移轉.....	10-2
肆、 計畫目標	4-1	壹拾壹、 重建區段之土地使用計畫	11-1
一、 促進土地合理利用	4-1	一、 現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1
二、 形塑優質可親之都市開放空間	4-1	二、 都市計畫土地使用強度.....	11-1
三、 提升整體都市環境景觀	4-1	三、 申請容積獎勵後土地使用強度.....	11-1
四、 創造協調的都市景觀	4-1	四、 建築興建計畫.....	11-1
伍、 現況分析	5-1	壹拾貳、 都市設計與景觀計畫	12-1
一、 土地及合法建築物權屬	5-1	一、 開發內容	12-1
二、 土地使用及建築物現況	5-8	二、 設計目標及構想.....	12-1
三、 附近地區土地使用現況	5-8	三、 建築物配置計畫.....	12-2
		四、 夜間照明	12-9

五、 人車動線設計原則	12-10	貳拾伍、 其他應加表明之事項	25-1
六、 景觀植栽設計構想	12-22	一、 實施者連絡窗口	25-1
壹拾參、 防災與逃生避難計畫	13-1	附錄一、 實施者證明文件	附錄-1
壹拾肆、 保存或維護計畫(本案無)	14-1	附錄二、 文化局相關函文計畫	附錄-3
壹拾伍、 實施方式及有關費用分擔	15-1	附錄三、 劃定基準檢討	附錄-4
一、 實施方式	15-1	附錄四、 智慧建築設計說明	附錄-6
二、 有關費用分擔	15-1	附錄五、 交通影響評估摘要	附錄-8
壹拾陸、 分配與選配原則	16-1	附錄六、 區分所有權人管理規約(草約)	附錄-13
壹拾柒、 公有財產之處理方式及更新後分配使用原則	17-1	附錄七、 建材設備表	附錄-27
一、 公有財產處理方式	17-1	附錄八、 各式委託合約	附錄-29
壹拾捌、 拆遷安置計畫	18-1	附錄九、 原建物使照存根及使照竣工	附錄-40
一、 地上物拆遷計畫	18-1	附錄十、 建築線指定圖	附錄-44
二、 合法建築物之補償與安置	18-1	附錄十一、 台灣省結構工程技師公會函	附錄-48
三、 其他土地改良物之補償(本案無)	18-1	附錄十二、 都市設計審議原則	附錄-49
四、 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置(本案無)	18-1	附錄十三、 產權面積估算	附錄-53
壹拾玖、 財務計畫	19-1		
一、 成本說明	19-1		
二、 收入說明	19-9		
三、 成本收入分析	19-9		
四、 現金流量分析說明	19-10		
貳拾、 實施風險控管方案	20-1		
貳拾壹、 維護管理及保固事項	21-1		
一、 管理維護計畫	21-1		
二、 保固事項	21-1		
貳拾貳、 效益評估	22-1		
一、 更新前後效益評估比較	22-1		
二、 實施後實質效益評估	22-1		
貳拾參、 實施進度	23-1		
貳拾肆、 相關單位配合辦理事項(本案無)	24-1		

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置圖.....	2-2	圖 11-19 七層平面圖(S:1/600)	11-21
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖.....	2-3	圖 11-20 七層面積計算圖(S:1/600)	11-22
圖 2-3 更新單元地形套繪圖.....	2-4	圖 11-21 八層平面圖(S:1/600)	11-23
圖 5-1 更新單元內公私有分布圖.....	5-10	圖 11-22 八層面積計算圖(S:1/600)	11-24
圖 5-2 更新單元周圍土地使用現況示意圖.....	5-11	圖 11-23 九層平面圖(S:1/600)	11-25
圖 5-3 合法建築物分布位置示意圖.....	5-12	圖 11-24 九層面積計算圖(S:1/600)	11-26
圖 5-4 更新單元公共設施分布示意圖.....	5-13	圖 11-25 十層平面圖(S:1/600)	11-27
圖 5-5 更新單元周圍交通系統示意圖.....	5-14	圖 11-26 十層面積計算圖(S:1/600)	11-28
圖 6-1 土地使用分區圖.....	6-1	圖 11-27 十一層平面圖(S:1/600)	11-29
圖 6-2 龜山都市計畫圖.....	6-2	圖 11-28 十一層面積計算圖(S:1/600)	11-30
圖 7-1 更新單元區段劃分圖.....	7-2	圖 11-29 屋突一層平面圖(S:1/600)	11-31
圖 8-1 鄰近地區公共設施開闢計畫圖.....	8-1	圖 11-30 屋突一層面積計算圖(S:1/600)	11-32
圖 8-2 鄰近地區公共設施改善計畫計畫圖.....	8-2	圖 11-31 屋突二層平面圖(S:1/600)	11-33
圖 10-1 開放空間獎勵面積計算圖.....	10-3	圖 11-32 屋突二層面積計算圖(S:1/600)	11-34
圖 11-1 建築面積計算圖(S:1/600).....	11-3	圖 11-33 屋突三層平面圖(S:1/600)	11-35
圖 11-2 建築物高度及面前道路陰影檢討圖(S:1/600).....	11-4	圖 11-34 屋突三層面積計算圖(S:1/600)	11-36
圖 11-3 地下二層平面圖(S:1/600).....	11-5	圖 11-35 屋頂層平面圖(S:1/600)	11-37
圖 11-4 地下二層面積計算表(S:1/600).....	11-6	圖 11-36 東向立面圖(S:1/600)	11-38
圖 11-5 地下一層平面圖(S:1/600).....	11-7	圖 11-37 西向立面圖(S:1/600)	11-39
圖 11-6 地下一層面積計算表(S:1/600).....	11-8	圖 11-38 北向立面圖(S:1/600)	11-40
圖 11-7 一層平面圖(S:1/600).....	11-9	圖 11-39 南向立面圖(S:1/600)	11-41
圖 11-8 一層面積計算圖(S:1/600).....	11-10	圖 11-40 西側縱向剖面示意圖(S:1/600)	11-42
圖 11-9 二層平面圖(S:1/600).....	11-11	圖 11-41 東側縱向剖面示意圖(S:1/600)	11-43
圖 11-10 二層面積計算圖(S:1/600).....	11-12	圖 11-42 北側縱向剖面示意圖(S:1/600)	11-44
圖 11-11 三層平面圖(S:1/600).....	11-13	圖 12-1 建築物量體配置計畫	12-2
圖 11-12 三層面積計算圖(S:1/600).....	11-14	圖 12-2 建築物造型、色彩、外牆材質圖說明	12-3
圖 11-13 四層平面圖(S:1/600).....	11-15	圖 12-3 東向立面建材色彩圖.....	12-4
圖 11-14 四層面積計算圖(S:1/600).....	11-16	圖 12-4 西向立面建材色彩圖.....	12-5
圖 11-15 五層平面圖(S:1/600).....	11-17	圖 12-5 北向立面建材色彩圖.....	12-6
圖 11-16 五層面積計算圖(S:1/600).....	11-18	圖 12-6 南向立面建材色彩圖.....	12-7
圖 11-17 六層平面圖(S:1/600).....	11-19	圖 12-7 透視模擬圖.....	12-8
圖 11-18 六層面積計算圖(S:1/600).....	11-20	圖 12-8 夜間照明時段說明圖.....	12-9

圖 12-9 車行及人行出入動線規劃 (外部) 12-10

圖 12-10 地下一層車行及人行出入動線規劃 (內部) 12-11

圖 12-11 地下二層車行及人行出入動線規劃 (內部) 12-12

圖 12-12 無障礙專章檢討圖說..... 12-13

圖 12-13 基地排水系統說明圖 12-14

圖 12-14 雨水滯洪設施圖..... 12-15

圖 12-15 空調主機位置檢討圖..... 12-16

圖 12-16 垃圾清運動線圖..... 12-17

圖 12-17 圍牆綠籬及欄杆設計大樣圖..... 12-18

圖 12-18 廣告及招牌形式規劃說明 (一) 12-19

圖 12-19 廣告及招牌形式規劃說明 (二) 12-20

圖 12-20 廣告及招牌形式規劃說明 (三) 12-21

圖 12-21 景觀植栽設計圖說(一)..... 12-22

圖 12-22 景觀植栽設計圖說(二)..... 12-23

圖 12-23 屋面景觀植栽設計圖說(一)..... 12-24

圖 12-24 屋面景觀植栽設計圖說(二)..... 12-25

圖 12-25 綠化檢討圖(一)..... 12-26

圖 12-26 綠化檢討圖(二)..... 12-27

圖 12-27 植栽照片說明圖..... 12-28

圖 12-28 植栽標準詳圖 12-29

圖 12-29 景觀剖面索引及剖面圖..... 12-30

圖 12-30 綠化面積計算圖(一)..... 12-31

圖 12-31 綠化面積計算圖(二)..... 12-32

圖 12-32 地面層喬木配置平面圖..... 12-33

圖 12-33 屋面層喬木配置平面圖..... 12-34

圖 12-34 景觀鋪面設計說明圖..... 12-35

圖 13-1 消防救災動線檢討(一層平面)..... 13-1

圖 13-2 消防救災動線檢討(標準層)..... 13-2

附圖 1 共用專用部分平面圖(一)..... 附錄-23

附圖 2 共用專用部分平面圖(二)..... 附錄-24

附圖 3 共用專用部分平面圖(三)..... 附錄-25

附圖 4 共用專用部分平面圖(四)..... 附錄-26

表目錄

表 5-1 更新單元土地權屬清冊..... 5-1

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊..... 5-6

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 5-7

表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表..... 5-7

表 5-5 更新單元鄰近公車站行經路線表 5-8

表 5-6 微笑單車據點 5-9

表 5-7 更新單元房地產市場行情一覽表 5-9

表 6-1 龜山都市計畫歷次變更一覽表 6-1

表 6-2 更新單元內土地使用分區面積表 6-1

表 8-1 更新單元鄰近地區公共設施興修或改善計畫說明表..... 8-1

表 10-1 容積獎勵試算表 10-1

表 11-1 建築面積計算表 11-2

表 18-1 合法建築物拆遷補償費用明細表 18-2

表 19-1 更新總成本估算表..... 19-1

表 19-2 建築規劃設計費用估算表 19-3

表 19-3 營建工程標準單價計算表..... 19-3

表 19-4 營建費用估算表..... 19-4

表 19-5 公寓大廈之公共基金估算表..... 19-4

表 19-6 更新單元公告現值總表..... 19-5

表 19-7 桃園市都市更新權利變換更新規劃費提列基準計算表..... 19-5

表 19-8 不動產估價費用認列標準表 19-5

表 19-9 鄰房鑑定費估算表 19-5

表 19-10 桃園市都市更新權利變換銷售管理費用提列基準表..... 19-8

表 19-11 更新整體開發收益表 19-9

表 19-12 現金流量表..... 19-10

表 20-1 計畫效益評估說明表 20-1

表 23-1 更新實施進度預定表..... 23-1

都市更新事業計畫及權利變換計畫 申請書

■ 案名：

「擬訂桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

位置及範圍：桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地，位於長壽路、忠義路一段、楓樹七街及 12 公尺未開闢計畫道路所為之街廓東側，非完整街廓。

土地：本更新單元土地為桃園市龜山區精忠段 1439、1441、1442、1443、1446、1447、1449-2、1450、1455、1465 及 1466 地號等 11 筆土地，總面積 18,753.82 m²。

合法建築物：本更新單元建物為龜山區精忠段 2840 建號 1 筆建物，建物總面積 9,852.27 m²。

■ 使用分區：

本更新單元土地使用分區為「乙種工業區」，建蔽率為 70%、容積率為 210%。

■ 申請理由及依據

依據「都市更新條例」第二十二條、第三十二條、第三十七條、第四十四條、第四十八條及「都市更新條例施行細則」第八條規定申請實施都市更新事業，業已於中華民國 109 年 9 月 15 日下午 2 時 00 分於桃園市龜山區高砂紡織二樓會議室(桃園市龜山區長壽路 74 號 2 樓)召開本都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會，檢具都市更新事業計畫報告書併同公聽會紀錄、私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

■ 申請事項

申請核定實施「擬訂桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」。

申請人：鴻勝地產股份有限公司

統一編號：83453128

負責人：何易蒼

聯絡地址：新北市板橋區中山路 2 段 443 巷 77 號 18 樓

聯絡電話：(02)8964-5899



中 華 民 國 1 0 9 年 1 1 月 2 0 日

都市更新事業計畫及權利變換計畫 切結書

- 一、立切結書人 鴻勝地產股份有限公司，茲切結本公司所檢附「擬訂桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 鴻勝地產股份有限公司 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致
桃園市政府

申請人：鴻勝地產股份有限公司

統一編號：83453128

負責人：何易蒼

聯絡地址：新北市板橋區中山路 2 段 443 巷 77 號 18 樓

聯絡電話：(02)8964-5899



中 華 民 國 1 0 9 年 1 1 月 2 0 日

都市更新事業計畫及權利變換計畫 委託書

茲委託 弘傑開發事業股份有限公司
周致淳建築師事務所

全權代表本公司辦理「擬訂桃園市龜山區精忠段1439地號等11筆土地都市更新事業計畫及權利變換計

畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立此委託書如上。

委託人：鴻勝地產股份有限公司
統一編號：83453128
負責人：何易蒼
聯絡地址：新北市板橋區中山路2段443巷77號18樓
聯絡電話：(02)8964-5899



受託單位：弘傑開發事業股份有限公司
統一編號：80670831
負責人：陳玉璟
聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
聯絡電話：(02)2507-1910



受託單位：周致淳建築師事務所
統一編號：72745205
建築師：周致淳
聯絡地址：新北市板橋區中山路2段443巷77號16樓
聯絡電話：(02)8964-5899

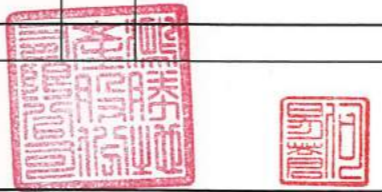


中華民國 1 0 9 年 1 1 月 2 0 日

桃園市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)				請勾選送審類別 <input checked="" type="checkbox"/> A: 公開展覽 <input type="checkbox"/> B: 委員會審 <input type="checkbox"/> C: 核定					
案名	擬訂桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案				基地地號	桃園市龜山區精忠段 1439、1441、1442、1443、1446、1447、1449-2、1450、1455、1465 及 1466 地號等 11 筆土地				
土地 使用 及 環境 設計 資料	基地使用分區	乙種工業區	法定建蔽率	70.00%	法定汽車停車位	385 輛	更新前後戶數 (前/後)	更新前 1 戶 / 更新後 182 戶		
	基地面積	18,753.82 m ²	允建建蔽率	70.00%	實設汽車停車位	762 輛	安置戶數 (合法/違章)	1 戶 / 0 戶		
			實設建蔽率	70.00%						
	總樓地板面積	132,521.70 m ²	法定容積率	210.00%	法定機車停車位	0 輛	提供公益設施種類、樓層	—		
			允建容積率	399.00%						
	工業使用容積	74,913.92 m ²	實設容積率	399.00%	實設機車停車位	825 輛	面積	—		
	住宅使用容積	—	住宅單元	- 戶						
	商業使用容積	589.26 m ²	商業單元	1 戶	法定裝卸停車位	16 輛	開闢計畫道路情形	協助開闢更新單元北側龜山區楓樹段 176、177 等 2 筆土地，開闢面積 1,066.95 m ²		
	其它使用容積	—	其他單元(工業廠房)	181 戶	實設裝卸停車位	17 輛	面積	—		
	各樓層 使用概 況	地下層	防空避難室兼停車空間、停車空間、機電空間			地下層樓地板面積 地下開挖規模	32,314.10 m ² 開挖率: 86.15%	留設人行步道情形	南側退縮 10 公尺、東側退縮 7 公尺、北側退縮 5 公尺無遮簷人行步，總退縮面積 2,191.25 m ²	
地面層與 低層部		一般零售業、作業場房、廠房附屬空間(員工餐廳)、廠房附屬空間(辦公室)、管委會空間			留設無頂蓋型街角廣場情形			759.01 m ²		
標準層		作業場房			最大樓層數	11 層	更新後建物結構	鋼筋混凝土造(RC)		
頂層部		機房、梯間、水箱			建物高度	47.50M				
及獎勵 面積 額 度 適用 獎勵 類型	桃園市都市更新容積 獎勵核算基準	基準容積	39,383.03 m ²	—%	都市更新容積獎勵 合計 = 21,854.10 m ² (55.49%) 因超過上限 50 %，故以上限 19,691.52 m ² 計算	獎勵 面積 額 度 適用 獎勵 類型 及	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	—	
		中央獎 勵值	第十一條-智慧建築	2,362.98 m ²			6.00%	獎勵樓地板面積	—	
			第十四條-時程獎勵	2,756.81 m ²			7.00%	增設公用停車空間 鼓勵要點	增設公用停車數量	—
			第十五條-規模獎勵	11,814.90 m ²			30.00%	容積移轉	獎勵樓地板面積	—
		地方獎 勵值	第三條-同意比例	1,969.15 m ²			5.00%	其他	接受樓地板面積	15,753.21 m ²
			第四條-留設人行步道	2,191.25 m ²			5.56%	合計	獎勵樓地板面積	—
			第五條-留設無頂蓋型街角廣場	759.01 m ²			1.93%		合計	15,753.21 m ²
申請 資料	實施者	鴻勝地產股份有限公司			電話	(02) 2570-9988				
	地址	新北市板橋區中山路 2 段 443 巷 77 號 18 樓			傳真	(02) 2962-6797				
	設計人	周致淳建築師事務所	弘傑開發事業股份有限公司		電話	(02) 8964-5899	(02) 2507-1910			
	地址	新北市板橋區中山路 2 段 443 巷 77 號 16 樓	臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6		傳真	—	(02) 2507-2138			
辦理 過程	過程	日期	發文字號	備註	過程	日期	發文字號	備註		
	1	自辦擬訂事業計畫及權利變換計畫公聽會	民國 109 年 09 月 15 日	鴻龜(更)字第 1090904901 號函		8	召開聽證會			
	2	申請擬訂事業計畫及權利變換計畫報核	民國 109 年 11 月 20 日	弘開(更)字第 1091120901 號函		9	召開 年度第 次審議會			
	3	召開更新單元研商會議	民國 110 年 03 月 09 日	桃住更字第 1100004714 號函						
	4	召開第二次更新單元研商會議	民國 110 年 05 月 07 日	桃住更字第 1100009150 號函						
	5	公開展覽期間								
	6	公辦擬訂事業計畫及權利變換計畫公聽會								
7	召開府內審查會									

填表人 (申請單位): 鴻勝地產股份有限公司 簽章處: _____



填表日期: 民國 110 年 7 月 14 日

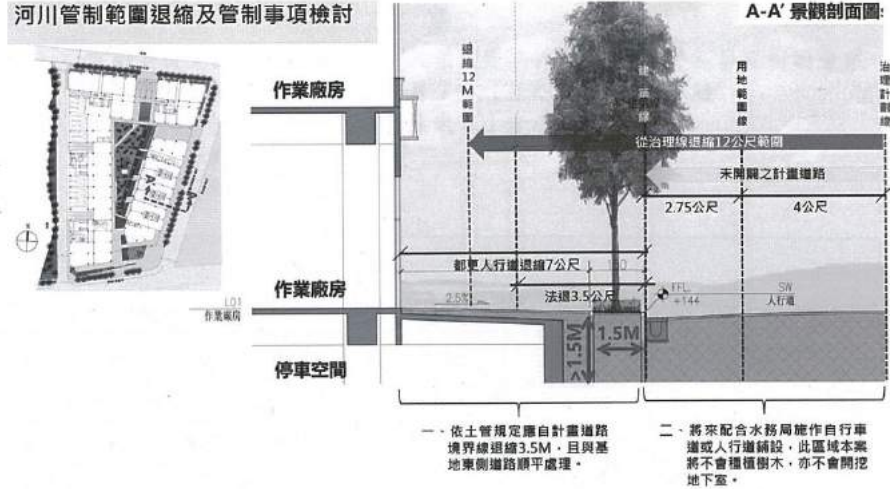
公開展覽草案

「擬訂桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」 第 2 次更新單元討論會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國 110 年 5 月 7 日（星期五）上午 10 時整

開會地點：桃園市政府住宅發展處 301 會議室

主席：莊處長敬權 紀錄：林雅婷

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	桃園市政府水務局	(一)本案東側舊路溪排水幹線用地範圍線以內不可建築或開挖地下室，目前規劃圖基地東南側地下室開挖範圍已於區域排水用地範圍線內，請規劃單位配合修正。 (二)因本案工程鄰近護岸，有損壞堤防之虞，請規劃單位檢附堤防修護切結書，本案涉及區域排水用地範圍線管制，請規劃單位後續於都更審議會前發函本局檢送本案區域排水構造物申請書予本局審查，並完成審查事宜。	(一)已配合修正地下一層及地下二層開挖範圍，已不開挖地下室規劃。 (二)遵照辦理。	(一)詳事業計畫 p.11-5、p.11-7 (二)-
二	桃園市政府建築管理處	本案相關法定退縮依本府建管法規規定辦理，因本案涉及區域排水用地範圍管制規定，建築執照相關審查將會辦水務局。	遵照辦理。	-
三	桃園市政府都市發展局都市設計科	本案相關法定退縮依本府建管法規規定辦理。	遵照辦理，本案於基地南側退縮10公尺、東側退縮7公尺、北側退縮5公尺無遮簷人行步，已符合貴府及土管管制規定寬度。	(一)詳事業計畫 p.8-1
四	桃園市政府住宅發展處	由於龜山區楓福里里長詢問本案是否提供公益設施，請規劃單位與當地里長及里民共同研議本案公益設施設置討論。	遵照辦理，惟目前因應嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)疫情防治，實施者俟中央流行疫情指揮中心規範及疫情漸緩後再會與當地里長及里民共同研議本案公益設施設置之可行性。	-
五	會議結論	(一)因基地東側原為未開闢之12公尺寬都市計畫道路，故本案自南崁溪(舊路溪)河川治理線退縮12公尺，未來配合水務局施作自行車道或人行道鋪設，有關法定退縮範圍依本府相關建築法規及土管管制規定辦理。(如附件詳圖) (二)依區域排水治理計畫用地範圍管制規定，本案東側舊路溪排水幹線用地範圍線以內不可建築或開挖地下室，請規劃單位依規定修正。 (三)本案更新單元確定，請規劃單位依各機關審查意見修正，並於會議紀錄發文次日起30天內提送修正後相關計畫書圖，俾利辦理後續審查事宜。 附件  (本圖為規劃單位提供參考資料)	(一)遵照辦理，本案基地東側已於河川治理線退縮12公尺。 (二)已配合修正地下一層及地下二層開挖範圍，已不開挖地下室規劃。 (三)敬悉。	(一)詳事業計畫 p.8-1 (二)詳事業計畫 p.11-5、P.11-7 (三)-

公開展覽草案

「擬訂桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」更新單元討論會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國 110 年 3 月 26 日（星期五）上午 10 時整

開會地點：桃園市政府住宅發展處 301 會議室

主席：莊處長敬權 紀錄：林雅婷

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	婁委員光銘	<p>(一)本案依簡報資料內容該棟建築物現況已拆成二棟建築，依結構報告書所載為四層樓一建築物，請整清說明，另報告書是否應修正？</p> <p>(二)本案自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標四，鑑定人兼設計人是否應迴避，其鑑定報告一般以開業技師或建築師辦理或須由技師公會出具報告。</p> <p>(三)一層平面圖結構部分，長短跨距過於懸殊，大跨度達14公尺，小跨度達4.5公尺，此結構行為將來應力集中現象會非常明顯，整體結構系統配置主要分三棟建築量體，連結不同樓層，不管是平面，立面皆為不規則形結構。</p> <p>(四)頂層之樑上柱坐落於14公尺大樑上，上面還有三層突出建築物，請考慮長期荷重影響行為。</p> <p>(五)地下室外牆無邊柱，外牆抵抗側力不佳，且外牆銜接正交樑約14公尺長，對於整體外牆抵抗行為較差。</p> <p>(六)建築物設計三棟量體銜接，請考慮介面搭樑，斜樑產生施工困難問題。</p>	<p>(一)本案舊廠區於辦理都市更新事業前業經所有權人辦理地籍及建築物分割完竣，本更新單元內左側廠房為兩層樓高架棚，右側一排鐵棚為後續使用執照補登成四層樓，現況做工廠辦公室使用，本次結構報告書建物樓層數係依使用執照登載樓層為依據。本次結構鑑定報告書內之棟別與鄰地建築物係屬同一張執照範圍，申請都市更新建築容積獎勵辦法第六條仍有疑慮，故本案爰取消該項容積獎勵，本次結構報告書列為本廠區耐震數據參考，報告書維持原內容。</p> <p>(二)遵照辦理，已更換指標鑑定及簽證之建築師。</p> <p>(三)長短跨之短梁效應將以調整梁勁度處理之。各棟建築物之二樓至屋頂層之上部結構採分開獨立。各棟間之通道銜接採簡支承設計。各棟間之通道與各棟建築物採用伸縮縫。</p> <p>(四)敬悉。</p> <p>(五)地下室外牆已有配置邊柱。</p> <p>(六)敬悉。</p>	<p>(一) -</p> <p>(二) 詳自劃更新單元檢核表附件冊</p> <p>(三) 詳事業計畫 p. 11-9</p> <p>(四) 詳事業計畫 p. 11-37</p> <p>(五) 詳事業計畫 p. 11-7</p> <p>(六) -</p>
二	何委員芳子	<p>(一)基地北側楓樹七街依現況圖似有地上物，目前是否已開闢完成可供通行？</p> <p>(二)依土地使用分區圖所示東側12公尺未開闢之計畫道路與南崁溪界線清楚，但依現況圖來看並非清楚劃分，一般臨路條件不優但基地範圍較大之案件，皆會要求將周邊未開闢計畫道路配合都市更新一併開闢供通行，本案基地面積大，有條件可留設周邊計畫道路，增加該案公益性。</p> <p>(三)本案申請開放空間獎勵8%，容移獎勵40%，因建築容積量體增加，沿計畫道路周邊應增加人行道退縮及雙排植栽樹，建築物屋頂，硬體，平面層應多加綠化，對生態環境有助益。</p> <p>(四)延南崁溪側建議留設人行道及自行車道，強化綠色交通系統。</p> <p>(五)法定汽車為385輛，自設汽車位377輛，本案開挖率達82%，是否縮小開挖率，使植栽及植樹可落原土，有益於生態環境。</p>	<p>(一)北側楓樹七街(楓樹段176、177地號)屬未開闢完成之公有土地，實施者承諾將該2筆計畫道路開闢完成，以增加都市更新之公益性。</p> <p>(二)本案經會議決議承諾於基地東側南崁溪(舊路溪)之河川治理線退縮12公尺，並未來配合水務局施作自行車道或人行道鋪設，完善留設原都市計畫意旨之12公尺路寬。</p> <p>(三)依據桃園市建築基地綠化自治條例，本案為第二類基地，綠覆率應達法定空地1/5以上，喬木以每100㎡法定空地面積種植一株，不足100㎡者以一株計。 1. 綠覆面積=85×25=2,125㎡(綠覆率=36.88%)≥5,626.15㎡/5=1,125.23㎡(即20%)…OK! 2. 喬木應設數量=5,626.15/100=56.26…取57棵，實設喬木數量83棵 > 57棵…OK! 故基地不論在地面層或屋頂層之綠化皆符合標準，並以複層植栽手法增加綠化，為整體環境帶來豐富綠意。</p> <p>(四)本案經會議決議承諾於基地東側南崁溪(舊路溪)之河川治理線退縮12公尺，並未來配合水務局施作自行車道或人行道鋪設。</p> <p>(五)本案地下室開挖至地下二層，目前總車輛數762部，因應工業廠房汽車數量必須充足，若減少開挖率恐再開挖至地下三層，對環境較有衝擊。另有關植栽覆土深度將會遵守覆土深度1.5公尺之原則。</p>	<p>(一) 詳事業計畫 p. 8-1</p> <p>(二) 詳事業計畫 p. 8-1</p> <p>(三) 詳事業計畫 p. 12-22~p. 12-27、p. 12-31~p. 12-32</p> <p>(四) 詳事業計畫 p. 8-1</p> <p>(五) 詳事業計畫 p. 11-5、p. 11-7、p. 12-30</p>

公開展覽草案

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>(六)東側南北兩端可否留設較寬闊之街角廣場？期待本案結合科技，人文，自然成為現代化之工作環境，雖然無申請智慧建築，但可朝向智慧建築設計規劃，且本案眾多汽車，機車，可考量多增設充電汽機車位。</p> <p>(七)本案土地所有權人中華民國（管理者：財政部國有財產署）土地面積占更新單元12.20%，選屋分配6戶，是否符合財政部國有財產署需求。</p> <p>(八)本案僅9位私有所有權人請說明未來經營合作方式。</p>	<p>(六)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量長壽路為該區主要幹道，車流量較多故於基地東南側臨長壽路轉角處留設759.01m²街角廣場，有助減少車輛行駛之視覺衝擊，基地東北側屬住宅區及南崁溪邊緣，人流較少街角廣場使用空間之效益低，故暫無規劃設計。 2. 遵照辦理，本次新增申請銀級智慧建築，依智慧建築標章暨候選智慧建築證書評估總表(辦公服務類)，申請內容包含綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、節能管理；健康舒適等評估項目，總分數為98分 3. 本案於地下一層提供充電汽車位共18輛，車位編號為551、552、553、554、555、556、557、558、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568。 <p>(七)中華民國（管理者：財政部國有財產署）業於109年10月7日台財產北桃二字第10936042760號函選配房屋及車位單元。</p> <p>(八)本案實施者受範圍內所有權人委託辦理都市更新，希冀藉由都市更新改善原有舊廠區之使用效益，更新後之房地及車位依協議合建比例分回予各所有權人，未來將各自對外招商進駐相關新創、研發、展銷、物流、5G、物聯網、人工智慧、大數據等產業使用。</p>	<p>(六)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 詳事業計畫 p.10-3 2. 詳事業計畫 p. 附錄-2 3. 詳事業計畫 p.11-7 <p>(七) -</p> <p>(八) -</p>
三	桃園市政府水務局	<p>(一)本案東側南崁溪屬舊路溪區域排水，沿線有步道之需求，若須於本局用地上種植樹木將依照相關限制規範植樹。</p> <p>(二)未來工程施作鄰近護岸，後續於都更審議會前發函告知本局該都市更新計畫於南安溪舊路溪側範圍內施作道路鋪平或其他相關工程之施作方式及計畫書圖。</p>	<p>(一)本案綠化植栽無使用貴局用地。經會議決議承諾於基地東側南崁溪(舊路溪)之河川治理線退縮12公尺，並未未來配合水務局施作自行車道或人行道鋪設。</p> <p>(二)遵照辦理。</p>	<p>(一) 詳事業計畫 p. 8-1</p> <p>(二) -</p>
四	桃園市政府都市發展局	<p>(一)有關會議議題二，申請人設置超商係屬對外營業，不屬於工業附屬設施，過去有裁罰及訴願駁回案例，請依規定申請甲乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施審查要點規定事項辦理</p> <p>(二)初步預查總量，預查公式已登入11.34%，尚餘5,600平方公尺，一般零售業可使用面積尚符合規定，後續須依法申請甲乙種工業區設置公共服務設施及公用事業設施。</p> <p>(三)目前報告書所申請容積移轉40%尚未向主管機關申辦，後續於審議會前需取得一階核准函，以利辦理後續容查事宜。</p>	<p>(一)遵照辦理，將於府內審查前取得一般零售業及餐飲業預查證明。</p> <p>(二)同上述(一)回應。</p> <p>(三)敬悉。</p>	<p>(一) -</p> <p>(二) -</p> <p>(三) -</p>
五	住宅發展處	<p>(一)本案申請開放空間獎勵，基地綠化綠覆率應符合相關法規規定。</p> <p>(二)本案可依據本市109年12月3日公告之建築容積獎勵核算標準提出申請，另本市都市更新建築容積獎勵核算標準第2條規定於110年3月17日經函告無效，爰不得申請該條獎勵。</p>	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依土管檢討：綠化面積應大於法定空地1/2 本案綠化面積實設：2852.05m² > 5626.15 m²/2=2813.08 m²...OK! 2. 依桃園市建築基地綠化自治條例檢討:基地為第二類：工業區 ≥ 一萬m² 綠覆率 ≥ 法定空地1/5 本案綠覆面積=85*25=2125m² ≥ 5626.15m²/5=1125.23 m²...OK! <p>(二)本次已依109年12月3日公告之建築容積獎勵核算標準提出申請第三條、第四條及第五條容積獎勵。</p>	<p>(一) 詳事業計畫 p.12-31~p.12-32</p> <p>(二) 詳事業計畫 p.10-1</p>

公開展覽草案

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
六	會議結論	<p>(一)有關自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標四，建議建築設計人應不得兼結構鑑定人，請規劃單位提出其他技師簽證文件。</p> <p>(二)請開闢本案基地北側楓樹七街計畫道路，以增加本案公益性。</p> <p>(三)基地東側自南崁溪(舊路溪)河川治理線退縮12公尺與基地內通路順平處理，將來配合水務局施作自行車道或人行道鋪設，且植樹位置不開挖地下室為原則。</p> <p>(四)本案更新單元確定，請規劃單位依各委員及各機關審查意見修正，並於會議記錄發文次日起30天內提送修正後相關計畫書圖，俾利辦理後續審查事宜。</p>	<p>(一)遵照辦理，已更換指標鑑定及簽證之建築師。</p> <p>(二)遵照辦理，實施者承諾開闢北側楓樹七街(楓樹段176、177地號)，以增加都市更新之公益性。</p> <p>(三)遵照辦理。</p> <p>(四)敬悉。</p>	<p>(一)詳自劃更新單元檢核表附件冊</p> <p>(二)詳事業計畫 p. 8-1</p> <p>(三)詳事業計畫 p. 8-1</p> <p>(四)-</p>

公開展覽草案

「擬訂桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」桃園市政府住宅發展處
初審查意見回應綜理表

依桃園市政府住宅發展處民國 109 年 12 月 16 日桃住更字第 1090031585 號函

章節項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
申請書、切結書、委託書			
桃園市都市更新審議資料表			
一、緣起依據	-		
二、計畫地區及範圍	依桃園市都市更新單元劃定基準第四條規定，合法未達結構安全性能評估最低等級，得不受本基準第 5 條第 1 款之限制，免檢討指標、毗鄰土地等規定，惟所附長壽路 74 號評估報告，雖未達安全性能評估最低等級，但該建物同屬龜鄉建字第 13765 號使用執照範圍內，應就該執照內建築基地面積一次納入更新範圍內重建，如未能依上開規定辦理者，則應依劃定基準規定，檢討指標及投影面積等內容，並辦理鄰地協調作業，較為妥適。	遵照辦理，本更新單元業經建築師鑑定簽證符合指標 3、4、8 及基地規模、投影面積、建物屋齡等內容，詳附件冊。 另本更新單元西側鄰地於本案報核前，執照內建築物業經所有權人辦理分割完竣後基地面積規模達 13,819.81 m ² ，仍符合劃定基準第二條第二款「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」之規定，未來除可單獨興建之外亦可單獨辦理都市更新。	詳桃園市自行劃定都市更新單元檢核表(補正版)
三、實施者	-		
四、計畫目標	-		
都市更新事業計畫內容 五、現況分析	本案為都市計畫內工業區，有關的 P5-9 房地產市場調查所選用案例使用分區及產品型態與規劃產品較不符合，且價格日期多差距一年以上，請說明案例選用的適宜性。	(一)店面案例說明： 本案調查區域行情時，惟工業用地規劃為廠房並無店鋪及一般零售業之案例(實價登錄資料:2 年內、5 公里範圍均無大樓華廈之店鋪坐落於工業區內)。故考量本案店鋪單元應以鄰近地區為優先，以外區域替代性因較差，另鄰近地區有店鋪交易資訊，雖土地使用分區不同，仍具備高度替代關係，故於店鋪單元市場調查分析時，係以 2 年內鄰近地區之大樓華廈之一樓店鋪作為調查對象，始可查得較具替代性之交易案例作為比較基礎。(最終選用比較標的均位於龜山舊市區東側外圍，與勘估標的距離均在 800 公尺內。) (二)廠房產品案例說明： 評估廠房單元時，亦因近鄰地區廠房交易案例稀少(僅一例已選用)，故擴大供需圈、價格期間之範圍進行搜尋後，方具備得以替代比較之交易案例。	-
六、與都市計畫之關係	本案位於龜山都市計畫範圍內土地，該都市計畫於 95 年公告實施龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案，請依都市計畫發布狀況修正表 6-1 及土地使用分區管制內容。	已補充 95 年公告實施龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案，並重新檢討土地使用分區管制要點內容。	詳事業計畫 p. 6-1
七、處理方式及其區段劃分	-		
八、區內及鄰近地區公設興修改善計畫	本案申請 50%都更容積獎勵及 40%容積移轉，為避免更新後新增車流，影響現有道路服務水準，應將東側未開闢計畫道路併同開闢完成，以增加本案對環境之公益性。 若未能併同開闢東側計畫道路，請補充說明基地內裝卸車位行車動線。	(一)本案所新增車流，皆採內化處理，以降低現有通路負荷，東側未開闢計畫道路，不在本次開發範圍。 (二)裝卸位為全區共用，基地內裝卸位以分時分流管控使用，以因應東側計畫道路未開闢前使用。	1. - 2. -

公開展覽草案

章節項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
九、整建或維護計畫			
十、申請容積獎勵項目及額度	請於府內審查前取得容積移轉預查函。	遵照辦理。	-
十一、重建區段之土地使用計畫	<p>(一)請依「都市計畫法桃園市施行細則」第 17 條、第 18 條及「桃園市都市計畫甲乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施審查要點」於府內審查前取得一般零售業及餐飲業預查證明。</p> <p>(二)補充說明全區作業廠房空間使用內容及工業類別、作業廠房工作型式等。</p> <p>(三)1 樓建築平面圖請詳細標註地界線、建築線及依土管退縮與自行退縮範圍，以利判讀。</p>	<p>(一)遵照辦理，本案將於府內審查前取得一般零售業及餐飲業預查證明。</p> <p>(二)本更新單元未來作業廠房空間使用及類別預計匯集新創、研發、展銷、物流、5G、物聯網、人工智慧、大數據等產業為主，提升該地區產業發展；廠房工作型式將以新型態智慧工廠以研發、企業總部及智慧製造為主，帶動產業升級方向。</p> <p>(三)本案依層平面已有標註地界線、建築線及依土管退縮，另本案無自行退縮範圍。</p>	<p>(一)-</p> <p>(二)-</p> <p>(三)詳事業計畫 p. 11-9、權變 p19-5</p>
十二、都市設計與景觀計畫	請逐條檢視現有規劃設計方案是否符合「桃園市都市計畫甲乙種工業區設置工業發展及公共服務設施之基地綠化與防災避難安全審查要點」之規定，經檢附經審查通過之證明，始得提送大會審議。	本案依「桃園市都市計畫甲乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施審查要點」申請第二十二目一般零售業，未涉及同要點第六點，規定之第十九目及第二十一目應經「桃園市都市計畫甲乙種工業區設置工業發展及公共服務設施之基地綠化與防災避難安全審查要點」之規定。	-
十三、防災與逃生避難計畫			
十四、保存或維護計畫			
十五、實施方式及有關費用分擔			
十六、分配與選配原則			
十七、公有財產之處理方式及更新後分配使用原則			
十八、拆遷安置計畫			
十九、財務計畫	請依二、更新地區審查意見修正鄰房鑑定範圍(該鄰房建議應納入更新單元)，另依 P12-2 所示，本案開挖深度為 8.2M，請釐清 P19-6 有關鄰房鑑定範圍是否有誤。	已修正誤植內容，開挖深度應為 8.2M。	詳事業計畫 p. 19-6
二十、實施風險控管方案			
二十一、維護管理及保固事項			
二十二、效益評估			
二十三、實施進度			
二十四、相關單位配合辦理事項			
二十五、其他應加表明之事項			
其他	<p>(一)請補附建築線指示圖</p> <p>(二)書件標頭內容有誤，請再檢視。</p>	<p>(一)已補充。</p> <p>(二)已修正誤植內容。</p>	<p>(一)詳事業計畫 p. 附錄 38</p> <p>(二)-</p>

公開展覽草案

	章節項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
都市 更新 權利 變換 計畫 內容	申請書、切結書、委託書	補申請書、切結書日期。	已補充申請書、切結書日期。	
	桃園市都市更新審議 資料表	補桃園市都市更新審議資料表填表日期。	已補充審議資料表填表日期。	
	回應綜理表	-		
	一、緣起依據	-		
	二、權利變換範圍	-		
	三、實施者	-		
	四、原有公共設施用地等土地面積	-		
	五、更新前權利關係名冊			
	六、各項公共設施設計施工基準及權屬			
	七、土地改良物拆遷補償費			
	八、舊違章建築戶處理方案			
	九、權利變換所需費用			
	十、更新品後權利價值查估			
	十一、共同負擔			
	十二、更新後分配面積及位置			
	十三、申請分配及公開抽籤作業方式	-		
	十四、不參與分配名冊	-		
	十五、土地、建築物及權利金分配清冊			
	十六、地籍整理計畫			
十七、實施進度	-			
十八、其他應表明事項	-			
十九、建築設計圖說	-			

	附件冊	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
附件四		請依桃園市都市更新權利變換專業估價者選任注意事項規定補付實施者出具於確認選任專業估價者均非屬同一事務所之切結文件。	已補充選任專業估價者均非屬同一事務所之切結文件。	詳附件冊(第一次補 正版)
附件六		補建築師證明文件	已補充建築師證明文件 1. 建築師開業證書 2. 建築公會會員證 3. 建築師身分證。	詳附件冊(第一次補 正版)

「擬訂桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 109 年 9 月 15 日（星期二）下午 2 時整

開會地點：桃園市龜山區高砂紡織二樓會議室(桃園市龜山區長壽路 74 號 2 樓)

主席：弘傑開發事業股份有限公司辜永奇 總經理

紀錄：蔣佩真

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	楓福里 薛仁岳里長	<p>(一)目前楓樹七街道路用地尚未建置，往後實施者是否會開闢道路或併同工程開闢?楓樹七街道路用地目前屬於桃園市區公產權所有。</p> <p>(二)本案範圍內國有財產署占更新單元面積12%，能否部分作為市民活動中心或其他公益設施，因本里已無多餘土地及空間能夠使用，在籌劃都市更新時順便捐給里民活動使用，當然須遵循使用項目規定，然而條例依細項中有載明社會福利一項，本區里民人數約四千多人，未來還會增加，希望都市更新時能把此訊息提供市長裁示，我們要為里民爭取，再麻煩貴單位及市府。</p>	<p>(一)目前更新單元範圍如簡報所載，周邊計畫道路目前尚無協助開闢之計畫，惟開闢道路必須經土地所有權人出具同意書，後續將依實際狀況納入考量。</p> <p>(二)本案屬工業區，相關使用組別仍須依工業區允許使用組別之規定辦理，國有財產之處分也須符合相關單位規定辦理，且未來受贈單位是否能處理受贈空間，雙方應再通盤考量。</p>	
二	學者專家 連琳育委員	<p>(一)本案係事權併送，事業計畫最主要先審議可取得多少容積獎勵，實施者也非常用心為地主爭取到最大值，但未來容積獎勵值仍須依實際都市更新審議會審查結果為準，故目前獎勵值非定案結果，需再經所有專家學者、委員、建築及規劃等審議計畫書內容。權利變換部分，多數私地主採協議合建，協議內容以雙方達成共識；採權利變換執行者，更新後價值之鑑價，實施者應遵循新制法令，估價師選任方式採公開隨機方式抽籤，今日三家估價師事務所鑑價結果已於簡報內容載明價值及估價條件等，未來於選屋期過後，應出具估價報告書並提送市政府審查，市府會替地主把關。</p> <p>(二)共同負擔費用提列內容，市府及委員將於審意過程中依相關規定詳細審查。</p> <p>(三)國有土地部分，里長也替里民努力爭取，但國有土地有一定運用原則，今日公聽會里長為里民請命之內容會載明於公聽會會議紀錄，惟國有土地占總更新單元面積12%，請實施者與國有財產署做溝通協調，若國有財產署有任何意見也盡快向實施者表達，利於往後審議得更加快速。</p>	<p>(一)敬悉。</p> <p>(二)敬悉。</p> <p>(三)敬悉。</p>	
三	桃園市政府 住宅發展處	<p>實施者及各位先進大家午安，本案目前尚未掛件，以下幾點提醒</p> <p>(一)本處很鼓勵桃園市辦理都市更新，尤其是工業區辦理都市更新。工業區特別在容積移轉、允許使用組別、都市設計審議及交通影響評估等，都會影響建築量體配置，建議先行確認工業區允許使用、容積移轉及都審之規定，避免未來建築配置調整，連帶影響權變選屋結果及相關程序重來，後續仍有許多審查會議，就目前圖面合理性，請建築師及都更公司加強說明，標示工業廠房未來應如何使用，也許未來審議委員會想了解這些事情。</p> <p>(二)本案申請較多都市更新獎勵，過往其他都更案件中，如時程獎勵及規模獎勵，雖然都符合規定申請，但審議過程中市府或委員可能會提及公益性部分。</p> <p>(三)本案未來送審時，都市更新單元檢討須於報告書所規定之章節載明，惟本案非屬都市更新地區，在劃定基準、指標檢討及投影面積等一併檢附說明。</p> <p>(四)未來是否得做為里民活動中心，因本案使用分區屬工業區，允許使用組別及項目請建築師及都更公司須再向桃園市都市發展局都市行政科作溝通確認，包含目前規劃一般零售業是否能容許使用，必免未來執行法定程序時規劃使用之項目不得使用而更改建築配置，整體審議過程得重新召開，會耗時又浪費資源，建議事前確認好，後續如果實施者先申請報核，市府再召開各局處相關協調會，進行法定程序也是可行，以上提醒。</p>	<p>(一)本案遵照108年9月16日桃園市都市計畫甲乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施審查要點之相關規定設置允許使用設施。</p> <p>(二)敬悉。</p> <p>(三)本案已於109年11月20日申請事業計畫及權利變換計畫報核時，檢附桃園市自行劃定更新單元檢核表附件冊。</p> <p>(四)敬悉。</p>	
四	弘傑開發事業 股份有限公司 辜永奇總經理		<p>(一)目前更新單元範圍如簡報所載，周邊計畫道路目前尚無協助開闢之計畫，惟開闢道路必須經土地所有權人出具同意書，後續將依實際狀況納入考量。</p> <p>(二)本案屬工業區，相關使用組別仍須依工業區允許使用組別之規定辦理，國有財產之處分也須符合相關單位規定辦理，且未來受贈單位是否能處理受贈空間，雙方應再通盤考量。</p>	

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於桃園市龜山區長壽路、忠義路一段、楓樹七街及 12 公尺未開闢完成之計畫道路所為街廓之東側，為一非完整街廓。現況廠房使用多年且土地使用未充分發揮效能，為促進經濟發展及土地合理利用，並改善原有環境品質，提升整體都市環境景觀，將依都市更新條例相關規定提出申請辦理都市更新，希冀本案透過都市更新計劃執行後，更新後之建物得建構安全防災系統，同時藉由新建物之配置規劃，發揮應有之都市機能及效益，促進土地有效利用，亦能成為鄰近街廓後續更新之典範及地標性建築物。

二、法令依據

本更新單元依據都市更新條例第 23 條、第 32 條、第 37 條、第 44 條及第 48 條規定辦理，併送事業計畫及權利變換計畫，說明如下。

(一) 依據都市更新條例第 23 條規定

未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

(二) 依據都市更新條例第 32 條規定

擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。本案於民國 109 年 9 月 15 日於高砂紡織二樓會議室（桃園市龜山區長壽路 74 號 2 樓）召開都市更新事業計畫及權利變換計畫公聽會，並擬具事業計畫及權利變換計畫報告書及公聽會會議紀錄。

(三) 依都市更新條例第 37 條規定

應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。

(四) 依都市更新條例第 44 條規定

以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。

前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於都市更新相關法規之規定。

(五) 依都市更新條例第 48 條規定

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。

貳、計畫地區及範圍

一、基地位置

本更新單元位於桃園市龜山區長壽路、忠義路一段、楓樹七街及 12 公尺未開闢完成之計畫道路所為街廓之東側，為一非完整街廓，詳圖 2-1。

二、更新單元範圍

本更新單元範圍為桃園市龜山區精忠段 1439、1441、1442、1443、1446、1447、1449-2、1450、1455、1465 及 1466 地號等 11 筆土地，土地面積為 18,753.82 m²，詳圖 2-2、圖 2-3。

三、自行劃定更新單元說明

(一) 更新單元劃定基準

本更新單元劃定規模符合桃園市政府 107 年 10 月 24 日府都住更字第 1070220024 號公布實施之「桃園市都市更新單元劃定基準」第 2 條第 2 款「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」規定。

(二) 更新單元建築物及地區環境評估指標

本更新單元符合以下指標：

- 1、指標(三)「更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物及三十年以上加強磚造、鋼鐵造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造建築物、四十年以上鋼骨混凝土造建築物。」：申請範圍內總計建築物 1 棟，其總面積為 9,852.27 m²，逾使用年限 30 年之加強磚造建築物面積為 9,852.27 m²，占建築物總面積比例 100%，故符合指標規定。
- 2、指標(四)「更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽、破損或變形，而有危險之虞，其棟數比例達二分之一以上。」：申請範圍內之建築物屋齡已逾 40 年以上之加強磚造建築物，且皆經周致淳建築師鑑定並簽證有梁、柱、牆壁及樓板腐朽破損或變形，足以妨害公共安全之棟數危險之虞者；前開建築物占建築物總棟數比例 100%，故符合指標規定。
- 3、指標(八)「更新單元內建築物耐震設計標準不符建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。」
 - (1) 經台灣省結構工程技師公會 109 年 10 月 05 日完成建築物耐震能力初步評估，危險度總分數 R 值為 62.60 分，初評評估等級屬未達最低等級(詳附錄十一)，建築物結構上有耐震安全之疑慮。
 - (2) 本案為民國 60 年興建之建築物，耐震設計不符合建築技術規則建築構造編第 41-1 條等相關規定，故符合指標規定。

四、鄰地現況

本更新單元西側鄰地現況屬工業廠房使用，與本基地原屬同一宗使用執照為(64)歸鄉使執字第 402 號使用執照，屬業已建築完成之建築物，執照內建築物業經所有權人辦理地籍分割完竣後，西側鄰地土地面積為 13,819.81 m²，其基地規模符合「桃園市都市更新單元劃定基準」第二條第二款「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」之規定未來仍可單獨興建亦或辦理都市更新。

五、更新單元內公有土地面積比例

本案更新單元範圍內包含財政部國有財產署之 1441、1443、1446、1447、1449-2、1455 及 1465 地號等 7 筆土地，使用分區為乙種工業區，土地面積為 2,287.08 m²，占更新單元總面積 18,753.82 m²之比例為 12.20%，未符「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 3 點第 2 項之管理機關得研提主導都市更新之規定，(公有地分布圖表，詳表 5-3 及圖 5-1)。

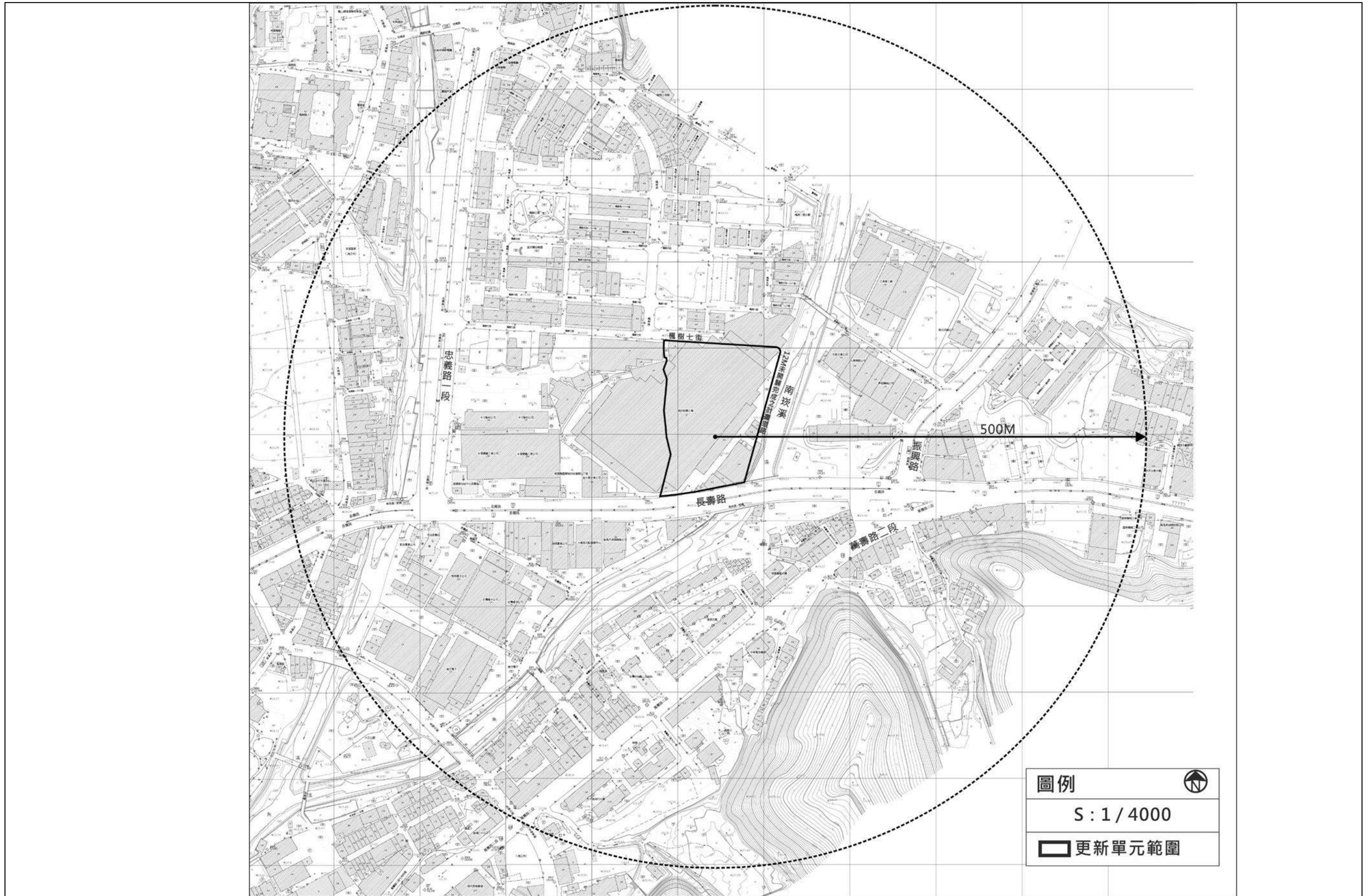


圖 2-1 更新單元位置圖

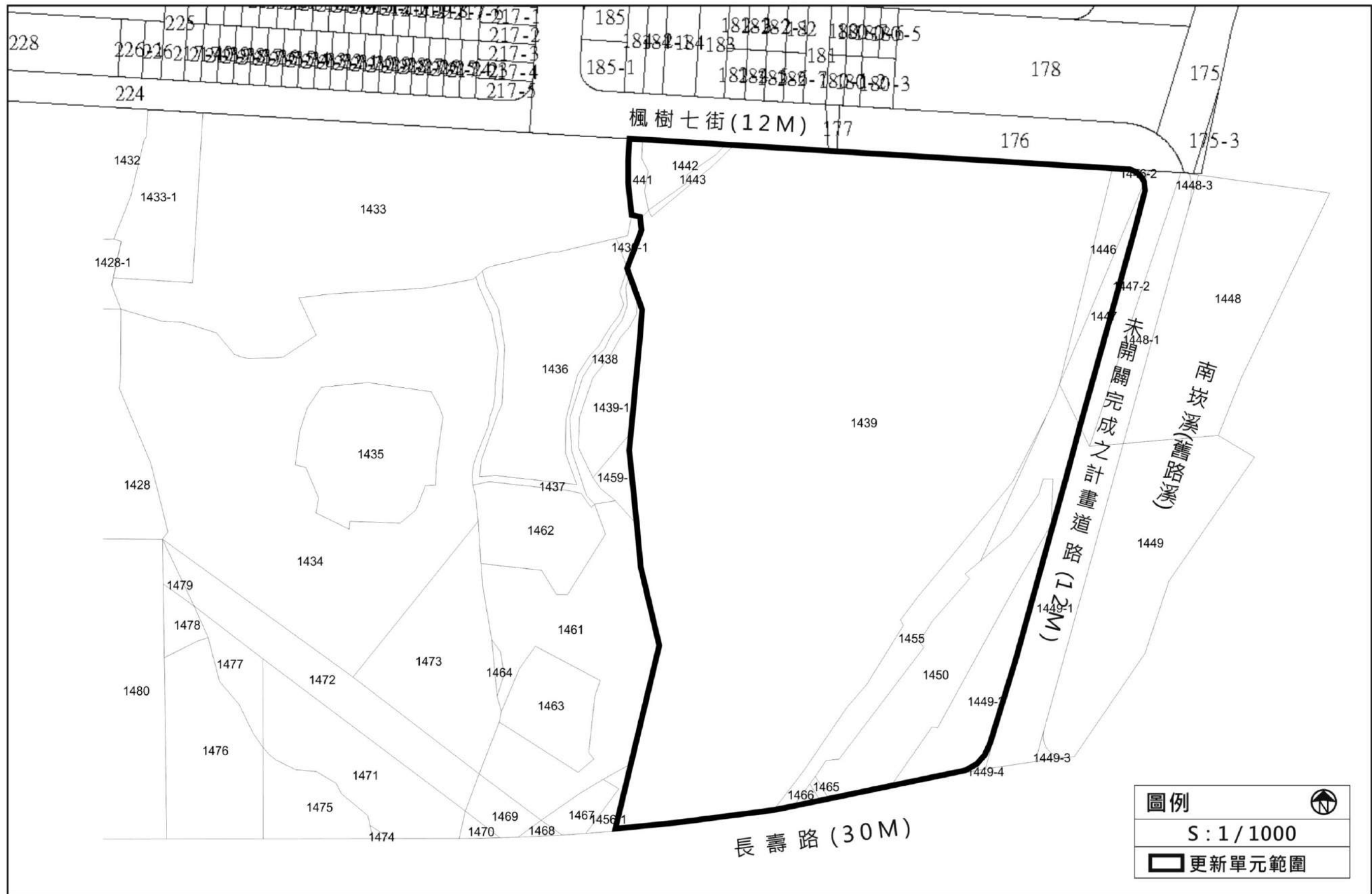


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

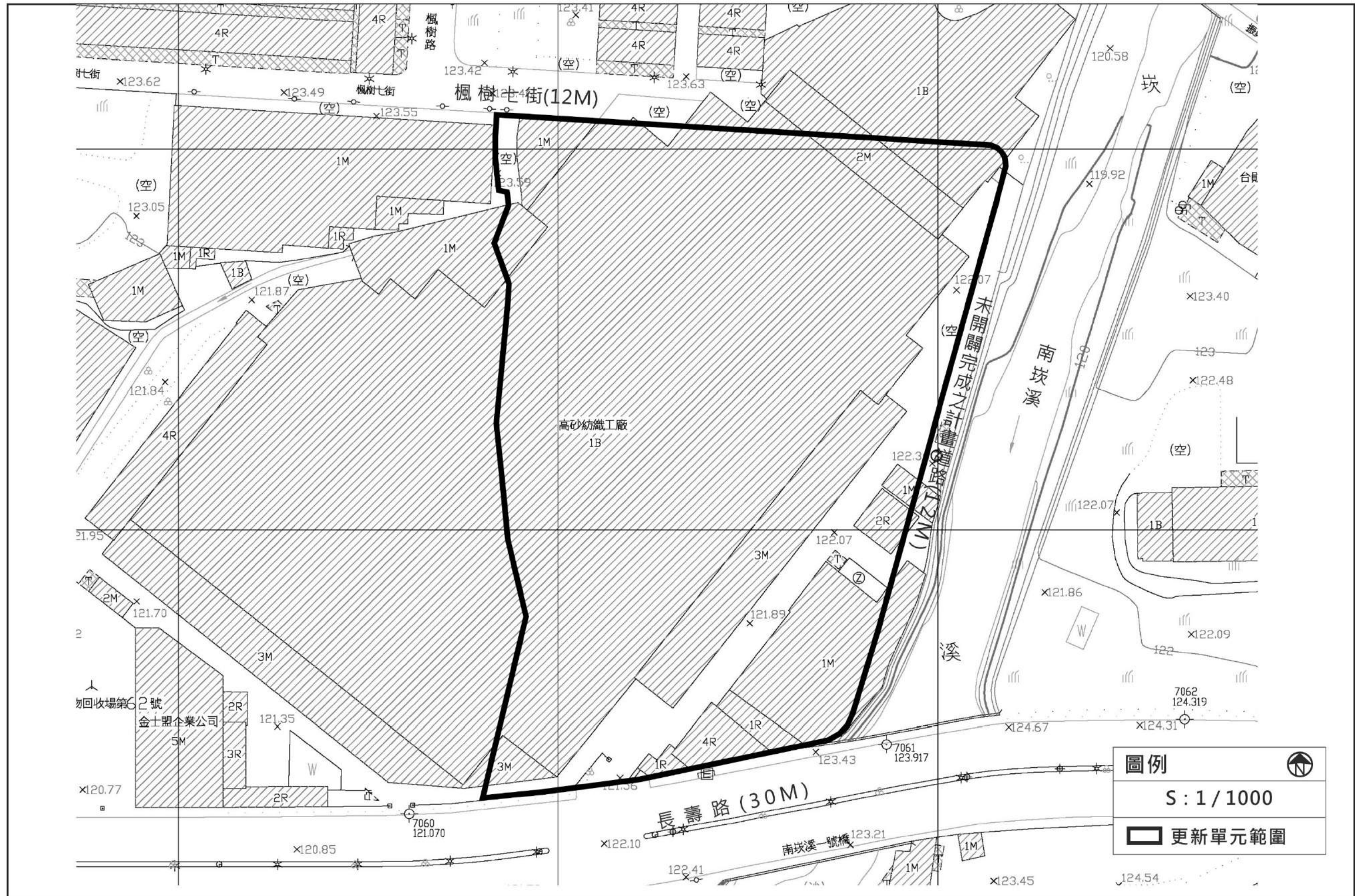


圖 2-3 更新單元地形套繪圖

參、實施者

一、實施者基本資料

申請人：鴻勝地產股份有限公司

統一編號：83453128

代表人：何易蒼

聯絡地址：新北市板橋區中山路 2 段 443 巷 77 號 18 樓

聯絡電話：02-25709988

二、本案信託概況

本案無。

肆、計畫目標

一、促進土地合理利用

本更新單元內之建物現況老舊與都市景觀不符，藉由都市更新機制鼓勵所有權人重建，改善目前土地低度利用情形。故未來實施更新事業後，以現代化建築，形塑本區現代化都市景觀，並有效提升整體土地利用強度與土地價值，連結鄰近地區現有社會網絡，塑造更優質的都市環境，以增加土地所有權人總財產價值及促進都市整體發展。

二、形塑優質可親之都市開放空間

本更新單元內建物為早期廠房建築態樣，區內公共設施及活動空間不足，或有缺乏管理，環境品質不佳等問題，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高環境品質，以符合現代化之需求，並妥善規劃區內開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

三、提升整體都市環境景觀

本更新單元建築量體將順應土地使用分區進行配置，預期達到明顯的空間區隔，以確保環境品質，塑造環境地標性建築物，希望本更新單元的開發，成為促進附近地區逐步更新改善的動力，改善地區都市環境品質；並規劃更具舒適性、安全性之開放空間，強化更新單元內綠化植栽的配置，使得都市景觀得以美化，提升整體都市環境品質。

四、創造協調的都市景觀

目前本更新單元內建物老舊，與都市景觀等各方面均顯不協調，故本案將以綠地景觀，搭配四季變化的植栽，軟化建築物量體的壓迫感。並運用自然材料及融洽的自然手法，使自然與人造物之間有感性的對話關係。希冀藉由都市更新的推動，以新現代建築，形塑本區為現代化之都市景觀風貌。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元土地為桃園市龜山區精忠段 1439、1441、1442、1443、1446、1447、1449-2、1450、1455、1465 及 1466 地號等 11 筆土地，土地面積 18,753.82 m²，土地所有權人共計 9 人，土地權屬清冊表詳表 5-1。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

編號	標示部				土地所有權部					他項權利部						
	地段	地號	地上物建號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	其他登記事項	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人/債務額比例	設定義務人	其他登記事項	備註
1	精忠段	1439	2840	15,058.05	0002	東友建設股份有限公司	40/100	6,023.22		0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原		
					0003	大興資產管理顧問有限公司	13/100	1,957.55		0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原		
					0004	品佳金屬建材有限公司	10/100	1,505.81		0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原		
					0005	王○銘	10/100	1,505.81		0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原		
					0006	簡○湟	10/100	1,505.81		0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原		
					0007	簡○賢	10/100	1,505.81		0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原		

編號	標示部				土地所有權部					他項權利部							
	地段	地號	地上物建號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	其他登記事項	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人/債務額比例	設定義務人	其他登記事項	備註	
					0008	簡○原	7/100	1,054.06		0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司,債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司,債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司,債務額比例全部、王○銘,債務額比例全部、簡○湟,債務額比例全部、簡○賢,債務額比例全部、簡○原,債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原			
2	精忠段	1441	-	82.92	0001	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	1/1	82.92	申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記								
3	精忠段	1442	-	205.45	0002	東友建設股份有限公司	40/100	82.18			0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司,債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司,債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司,債務額比例全部、王○銘,債務額比例全部、簡○湟,債務額比例全部、簡○賢,債務額比例全部、簡○原,債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原		
					0003	大興資產管理顧問有限公司	13/100	26.71			0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司,債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司,債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司,債務額比例全部、王○銘,債務額比例全部、簡○湟,債務額比例全部、簡○賢,債務額比例全部、簡○原,債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原		
					0004	品佳金屬建材有限公司	10/100	20.55			0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司,債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司,債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司,債務額比例全部、王○銘,債務額比例全部、簡○湟,債務額比例全部、簡○賢,債務額比例全部、簡○原,債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原		
					0005	王○銘	10/100	20.55			0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司,債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司,債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司,債務額比例全部、王○銘,債務額比例全部、簡○湟,債務額比例全部、簡○賢,債務額比例全部、簡○原,債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原		
					0006	簡○湟	10/100	20.55			0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司,債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司,債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司,債務額比例全部、王○銘,債務額比例全部、簡○湟,債務額比例全部、簡○賢,債務額比例全部、簡○原,債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原		
					0007	簡○賢	10/100	20.55			0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司,債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司,債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司,債務額比例全部、王○銘,債務額比例全部、簡○湟,債務額比例全部、簡○賢,債務額比例全部、簡○原,債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原		
					0008	簡○原	7/100	14.38			0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司,債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司,債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司,債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金		

編號	標示部				土地所有權部					他項權利部							
	地段	地號	地上物 建號	面積(m ²)	登記 次序	所有權人 /管理人	權利 範圍	持分面積 (m ²)	其他登記 事項	登記 次序	權利種類	他項權利人	債務人/債務額比例		設定義務人	其他登 記事項	備註
													額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○煌，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部		屬建材有限公司、王○銘、簡○煌、簡○賢、簡○原		
4	精忠段	1443		45.46	0001	中華民國(管理 者:財政部 國有財產署)	1/1	45.46	申請免繕 發權利書 狀:辦理 公有土地 權利登記								
5	精忠段	1446		266.29	0001	中華民國(管理 者:財政部 國有財產署)	1/1	266.29	申請免繕 發權利書 狀:辦理 公有土地 權利登記								
6	精忠段	1447		290.40	0001	中華民國(管理 者:財政部 國有財產署)	1/1	290.40	申請免繕 發權利書 狀:辦理 公有土地 權利登記								
7	精忠段	1450	-	1,185.14	0002	東友建設股 份有限公司	25/100	296.29		0008	最高限額 抵押權	上海商業儲 蓄銀行股份 有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○煌，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部		東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○煌、簡○賢、簡○原		
					0003	林○裕	15/100	177.77		0008	最高限額 抵押權	上海商業儲 蓄銀行股份 有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○煌，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部		東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○煌、簡○賢、簡○原		
					0004	品佳金屬建 材有限公司	10/100	118.51		0008	最高限額 抵押權	上海商業儲 蓄銀行股份 有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○煌，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部		東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○煌、簡○賢、簡○原		
					0005	簡○煌	10/100	118.51		0008	最高限額 抵押權	上海商業儲 蓄銀行股份 有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○煌，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部		東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○煌、簡○賢、簡○原		
					0006	簡○賢	10/100	118.51		0008	最高限額 抵押權	上海商業儲 蓄銀行股份 有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○煌，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部		東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○煌、簡○賢、簡○原		

編號	標示部				土地所有權部					他項權利部						
	地段	地號	地上物 建號	面積(m ²)	登記 次序	所有權人 /管理人	權利 範圍	持分面積 (m ²)	其他登記 事項	登記 次序	權利種類	他項權利人	債務人/債務額比例	設定義務人	其他登記 事項	備註
					0007	簡○原	7/100	82.96		0008	最高限額 抵押權	上海商業儲 蓄銀行股份 有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○煌，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○煌、簡○賢、簡○原		
					0008	王○銘	10/100	118.51		0008	最高限額 抵押權	上海商業儲 蓄銀行股份 有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○煌，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○煌、簡○賢、簡○原		
					0009	大興資產管 理顧問有限 公司	13/100	154.07		0008	最高限額 抵押權	上海商業儲 蓄銀行股份 有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○煌，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○煌、簡○賢、簡○原		
8	精忠段	1455		577.00	0001	中華民國(管 理者:財政部 國有財產署)	1/1	577.00	申請免繕 發權利書 狀:辦理 公有土地 權利登記							
9	精忠段	1449-2		1,011.88	0001	中華民國(管 理者:財政部 國有財產署)	1/1	1,011.88	申請免繕 發權利書 狀:辦理 公有土地 權利登記							
10	精忠段	1465		13.13	0001	中華民國(管 理者:財政部 國有財產署)	1/1	13.13								
11	精忠段	1466		18.10	0002	東友建設股 份有限公司	25/100	4.53		0008	最高限額 抵押權	上海商業儲 蓄銀行股份 有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○煌，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○煌、簡○賢、簡○原		
					0003	林○裕	15/100	2.72		0008	最高限額 抵押權	上海商業儲 蓄銀行股份 有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○煌，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○煌、簡○賢、簡○原		
					0004	品佳金屬建 材有限公司	10/100	1.81		0008	最高限額 抵押權	上海商業儲 蓄銀行股份 有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○煌，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○煌、簡○賢、簡○原		

編號	標示部				土地所有權部					他項權利部						
	地段	地號	地上物 建號	面積(m ²)	登記 次序	所有權人 /管理人	權利 範圍	持分面積 (m ²)	其他登記 事項	登記 次序	權利種類	他項權利人	債務人/債務額比例	設定義務人	其他登 記事項	備註
					0005	簡○煌	10/100	1.81		0008	最高限額 抵押權	上海商業儲 蓄銀行股份 有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○煌，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○煌、簡○賢、簡○原		
					0006	簡○賢	10/100	1.81		0008	最高限額 抵押權	上海商業儲 蓄銀行股份 有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○煌，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○煌、簡○賢、簡○原		
					0007	簡○原	7/100	1.27		0008	最高限額 抵押權	上海商業儲 蓄銀行股份 有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○煌，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○煌、簡○賢、簡○原		
					0008	王○銘	10/100	1.81		0008	最高限額 抵押權	上海商業儲 蓄銀行股份 有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○煌，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○煌、簡○賢、簡○原		
					0009	大興資產管 理顧問有限 公司	13/100	2.35		0008	最高限額 抵押權	上海商業儲 蓄銀行股份 有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○煌，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○煌、簡○賢、簡○原		
合計		11 筆	1 筆	18,753.82		9 人		18,753.82								

註:1. 以上持分面積計算，取小數點後三位，四捨五入至二位計之。

2. 謄本日期：民國 109 年 11 月 20 日。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元合法建築物為桃園市龜山區精忠段 2840 建號 1 筆建物，建物總面積 9,852.27 m²，合法建築物所有權人共計 7 人，合法建築物權屬清冊表詳表 5-2。

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部			所有權部					他項權利部					備註		
	建號	建物門牌號碼	面積(m ²)	坐落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	其他登記事項	登記次序	權利種類	設定範圍	他項權利人		債務人/債務額比例	設定義務人
1	2840	長壽路 74 號	9,852.27	1439	0002	東友建設股份有限公司	40/100	3,940.91		0008	最高限額抵押權	1/1	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
					0003	大興資產管理顧問有限公司	13/100	1,280.80		0008	最高限額抵押權	1/1	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
					0004	品佳金屬建材有限公司	10/100	985.23		0008	最高限額抵押權	1/1	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
					0005	王○銘	10/100	985.23		0008	最高限額抵押權	1/1	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
					0006	簡○湟	10/100	985.23		0008	最高限額抵押權	1/1	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
					0007	簡○賢	10/100	985.23		0008	最高限額抵押權	1/1	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
					0008	簡○原	7/100	689.66		0008	最高限額抵押權	1/1	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
					合計	1 筆	1 個	9,852.27	1 筆		7 人		9,852.27			

註:1. 以上持分面積計算，取小數點後三位，四捨五入至二位計之。

2. 謄本日期：民國 109 年 11 月 20 日。

(三) 公、私有土地分布狀況

本更新單元公有土地坐落於桃園市龜山區精忠段 1441、1443、1446、1447、1449-2、1455 及 1465 地號等 7 筆土地，土地面積為 2,287.08 m²，所有權人為中華民國/財政部國有財產署，占更新單元土地總面積 12.20%，其餘同小段 1439、1442、1450 及 1466 地號等 4 筆土地皆為私有，私有土地面積為 16,466.74 m²，占更新單元土地總面積 87.80%，詳表 5-3 及圖 5-1。

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬 (管理機關)		土地面積 (m ²)	比率 (%)	人數 (人)	比率 (%)
公有土地	國有地	2,287.08	12.20%	1	11.11%
	縣(市)有地	-	-	-	-
	鄉(鎮市區)有地	-	-	-	-
私有土地		16,466.74	87.80%	8	88.89%
合計		18,753.82	100.00%	9	100.00%

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

依據都市更新條例第 37 條規定：依第 23 條規定辦理者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 4/5，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 4/5 之同意，詳表 5-4。

1、參與都市更新事業計畫之私有土地同意比例

本更新單元私有土地總面積為 16,466.74 m²，同意參與都市更新事業計畫面積為 16,466.74 m²，故同意參與都市更新事業計畫土地面積比例為 100%；本更新單元私有土地人數為 8 人，同意參與都市更新事業計畫人數為 8 人，故同意參與都市更新事業計畫土地人數比例為 100%，土地同意人數及其面積超過門檻值，符合規定。

2、參與都市更新事業計畫之私有合法建築物同意比例

本更新單元私有合法建築物面積為 9,852.27 m²，同意參與都市更新事業計畫私有合法建築物面積為 9,852.27 m²，故同意參與都市更新事業計畫私有合法建築物面積比例為 100%；本更新單元私有合法建築物所有權人數為 7 人，同意參與都市更新事業計畫所有權人數為 7 人，故同意參與都市更新事業計畫私有合法建築物人數比例為 100%，合法建築物所有權同意人數及其面積超過門檻值，符合規定。

表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	18,753.82	9	9,852.27	7
公有 (a)	2,287.08	1	0.00	0
私有 (b=A-a)	16,466.74	8	9,852.27	7
排除總和 (c)	0.00	0	0.00	0
計算總和 (B=b-c)	16,466.74	8	9,852.27	7
私有同意數 (C)	16,466.74	8	9,852.27	7
同意比例 (%) (C/B)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
自行劃定更新單元法定比率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本更新單元土地使用分區為乙種工業區，現況為高砂紡織之工業廠房使用，部分建築內部空間已閒置使用，整體土地呈現低度利用狀態，詳圖 5-2、圖 5-4。

(二) 合法建築物現況

本更新單元範圍內有 1 棟合法建築物(桃園市龜山區長壽路 74 號)，屋齡已逾三十年以上之加強磚造建築物，經台灣省結構工程技師公會 109 年 10 月 05 日完成建築物耐震能力初步評估，危險度總分數 R 值為 62.60 分，初評評估等級屬未達最低等級，評估結果符合危老條例第三條第一項第二款規定(詳附錄十一)，故本案建築物結構上有耐震安全之疑慮，有待透過都市更新之方式加以改善，促進都市土地合理、有效利用，詳圖 5-2、圖 5-3。

(三) 其他土地改良物

本更新單元範圍內無其他土地改良物。

(四) 占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

(五) 古蹟及歷史建物保存

本更新單元範圍內無涉及依文化資產保存法、都市計畫表明應予保存或有保存價值的建築，詳附錄二。

三、附近地區土地使用現況

本更新單元位於長壽路及南崁溪交叉口西北側街廓範圍內，更新單元以南臨長壽路一帶主要為乙種工業區及住宅區，現況為廠房及住宅大樓使用；更新單元以北臨楓樹七街屬第一種住宅區，現況為透天集合住宅使用；更新單元以西屬乙種工業區，現況為廠房使用，詳圖 5-4。

四、公共設施現況

(一) 更新單元周邊公共設施現況

本更新單元周邊 500 公尺範圍內公共設施用地包含 1 處學校用地，現況為桃園市龜山區楓樹國民小學使用；1 處機關用地，現況為桃園市消防局龜山分隊使用、1 處電信用地，現況為中華電信使用；1 處公園用地，現況為楓樹公園使用；1 處加油站用地，現況為中油龜山加油站使用；5 處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，現況為中正公園其於皆未開闢完成；3 處未開闢完成之兒童遊樂場用地及 15 處綠地用地，詳圖 5-4。

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

1、聯外道路

本基地周邊聯外道路為南側萬壽路二段(台 1 甲線)，為本更新單元向東通往國道一號林口交流道及新北市新莊區；向西通往桃園市中心及桃園火車站等。

2、主要道路

本基地主要道路為南側長壽路(省道 1 號)及西側忠義路二段(市道 105 號)，向東銜接聯外道路萬壽路二段(台 1 甲線)至新北市新莊區及丹鳳地區；向北通往林口及八里區。

3、次要道路

本基地次要道路為北側楓樹七街及東側 12 公尺未開闢完成之計劃道路，主要提供該區居民通行使用為主。

(二) 大眾運輸系統

本更新單元 250 公尺範圍內共有 10 處桃園區公車停靠站點，分別為長壽長峰路口站、中正公園站、精忠五村站、楓樹國小站、楓樹三街站、半嶺一站、半嶺站、太子地球村站、龍廷社區站及水源地站，詳表 5-5 及圖 5-5 所示。

表 5-5 更新單元鄰近公車站行經路線表

編號	公車站牌	行經公車路線
1	長壽長峰路口	601、602
2	中正公園	237 兔坑藍線、L310、L317、L317A 繞駛文青路、L318、L325、L329
3	精忠五村	5063、5116、L319、L319A 繞駛文青路、L325
4	楓樹國小	5063、5116、L319、L319A 繞駛文青路、L325
5	楓樹三街	L319、L319A 繞駛文青路
6	半嶺一	601、602、5009、BR
7	半嶺	1803、5009、5057、5057A、5057B、5065、9102、BR
8	太子地球村	237 兔坑藍線、5009、5057、5057A、5057B、5065、9102、BR、L317、L317A 繞駛文青路、L318、L329
9	龍廷社區	5057、5057A、5057B、5065、L317、L317A 繞駛文青路、L318
10	水源地	5057、5057A、5057B、5065

資料來源：桃園市政府交通局

最後瀏覽日期：109 年 10 月 7 日

(三) 停車空間現況

本更新單元 250 公尺範圍內無公有停車場。

(四) 微笑單車站點現況

本更新單元周圍 250 公尺內微笑單車據點總計 1 處，為南崁溪自行車道（長壽路口），詳表 5-6 及圖 5-5 所示。

表 5-6 微笑單車據點

編號	租賃站點	站點位置	車輛數
A	南崁溪自行車道(長壽路口)	半嶺段 44 地號	38 輛

(五) 更新單元內公共設施現況

本更新單元範圍無公共設施用地。

六、房地產市場調查

本案蒐尋之標的物產品型態主要為廠辦，其不動產合理市場價格水準根據誠立不動產估價師聯合事務所估價人員調查，如表 5-7 所示。

表 5-7 更新單元房地產市場行情一覽表

編號	座落地段	使用分區	價格型態	產品型態	建物坪數(坪)	所在樓層/總樓層	平均單價(萬元/坪)	停車位型態	停車位單價(萬元)	價格日期
1	龜山區長峰路 66 號	第二種住宅區	成交	商業用	66.56	1/18	23.39	坡道平面	120	108/4/28
2	龜山區自強東路 217 號	第一種住宅區	成交	店鋪	41.47	1/7	28.22	-	-	107/7/23
3	龜山區楓樹三街 95 號	第一種住宅區	成交	店鋪	30.65	1/11	22.05	坡道平面	102	107/1/12
4	桃園區春日路 1492 之 3 號 8 樓	甲種工業區	成交	廠辦	100.53	8/10	19.30	坡道平面	140	109/1/15
5	中壢區西園路 111 之 6 號 6 樓	工業區丁種建築用地	成交	廠辦	103.18	6/10	16.69	坡道平面	100	107/4/2
6	龜山區萬壽路一段 611 號 3 樓之 3	乙種工業區	成交	廠辦	87.56	3/8	16.56			108/7/31

資料來源：誠立不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書 P.99。

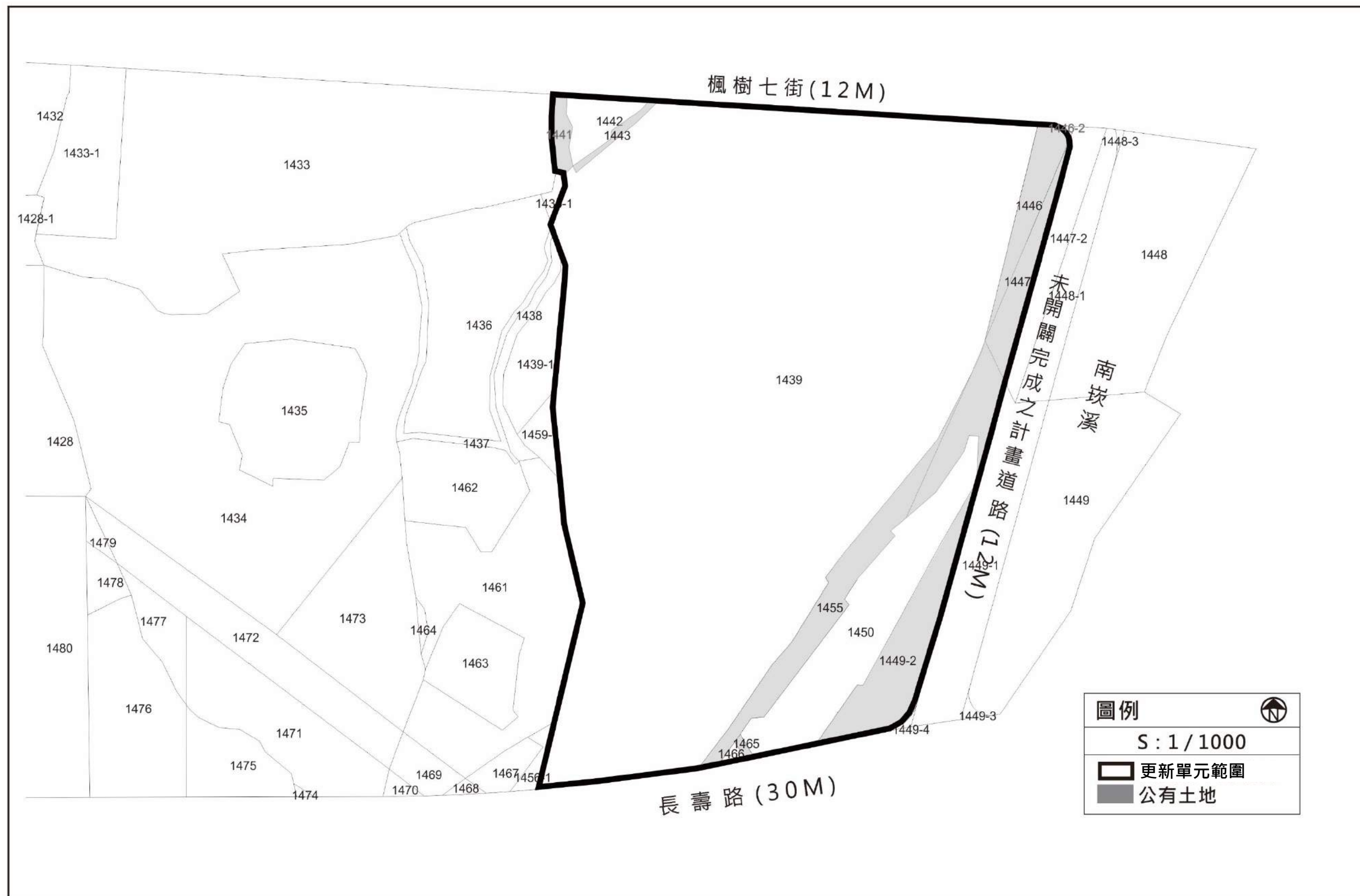


圖 5-1 更新單元內公私有分布圖

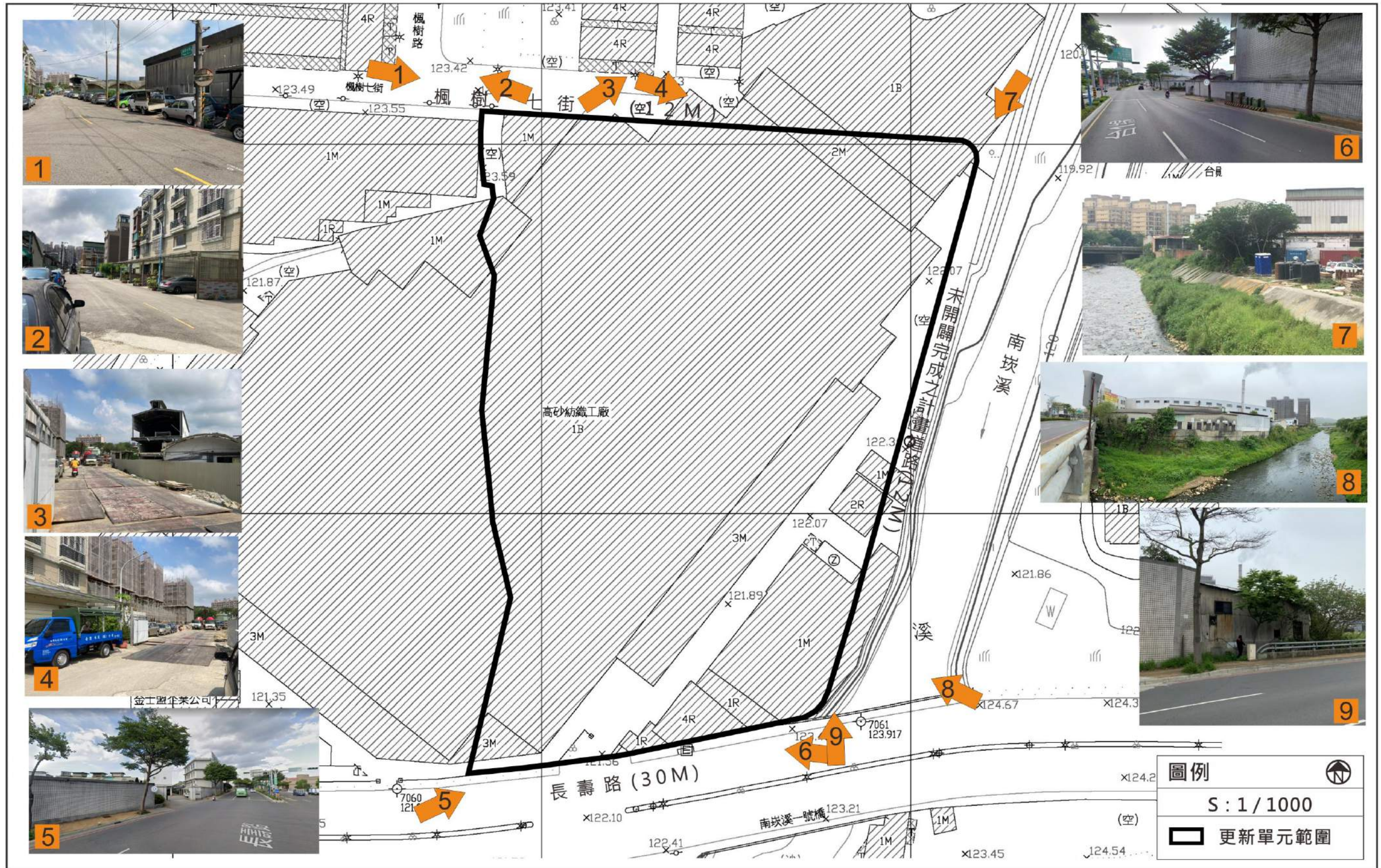


圖 5-2 更新單元周圍土地使用現況示意圖

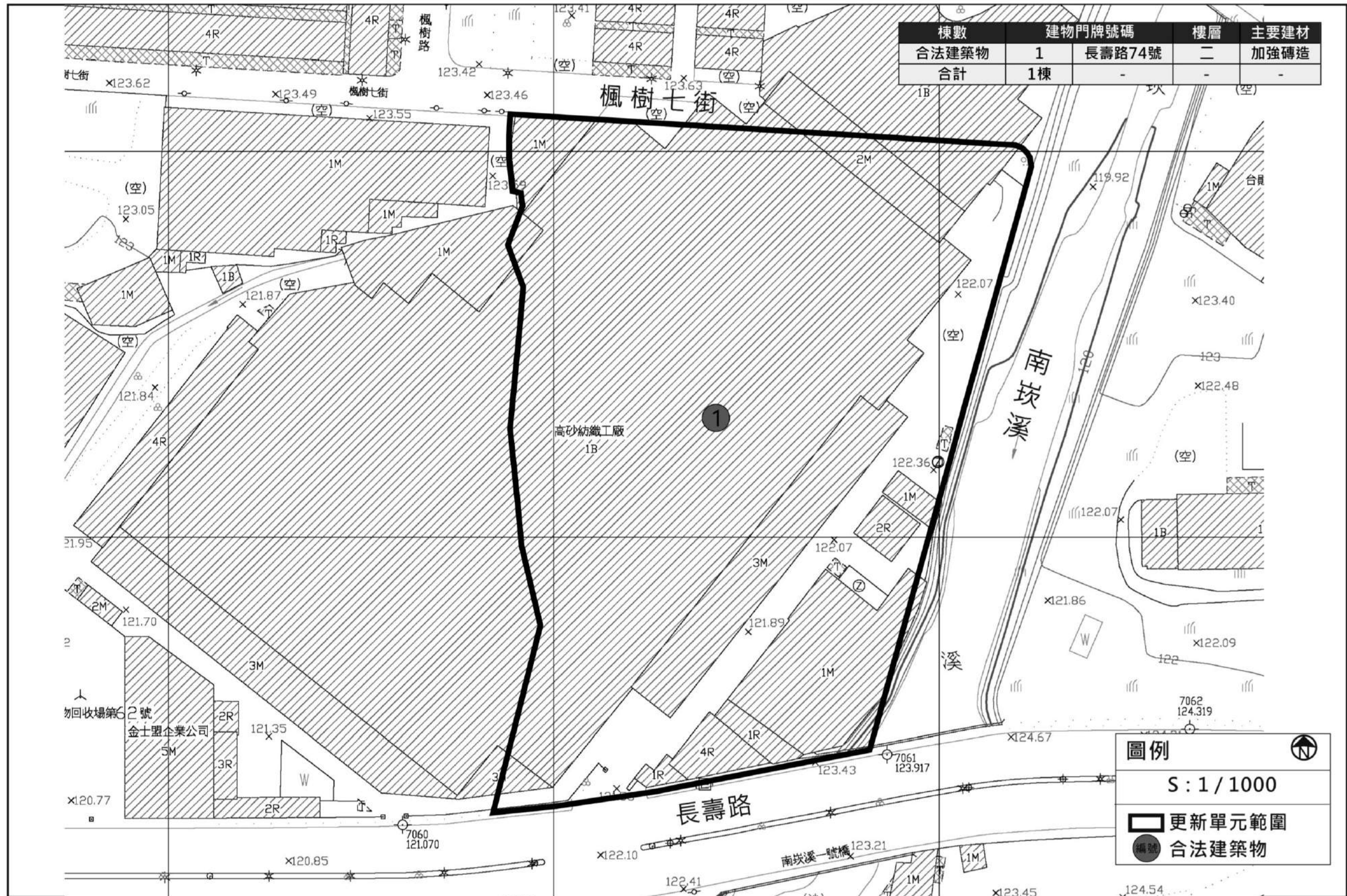
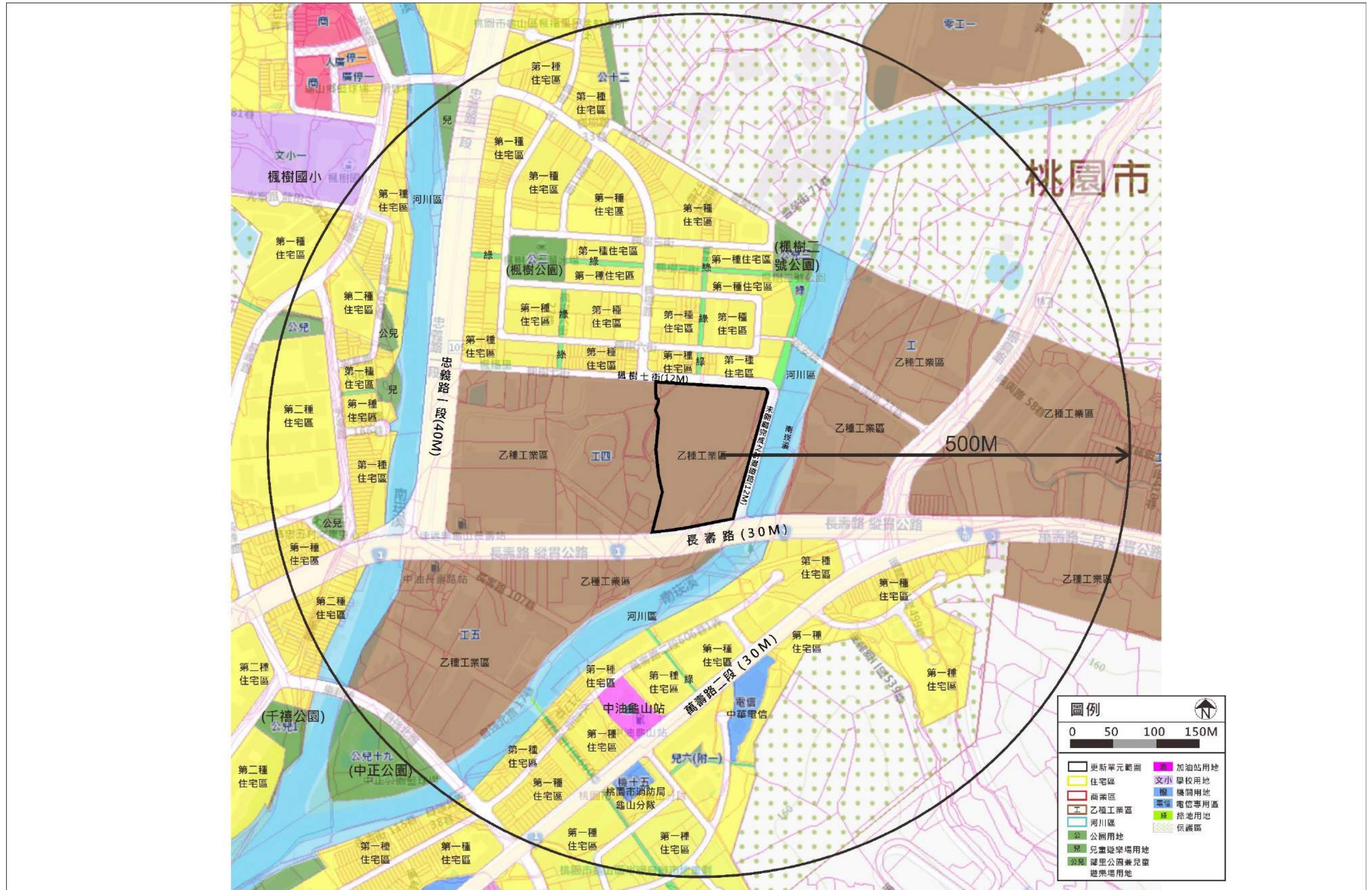


圖 5-3 合法建築物分布位置示意圖



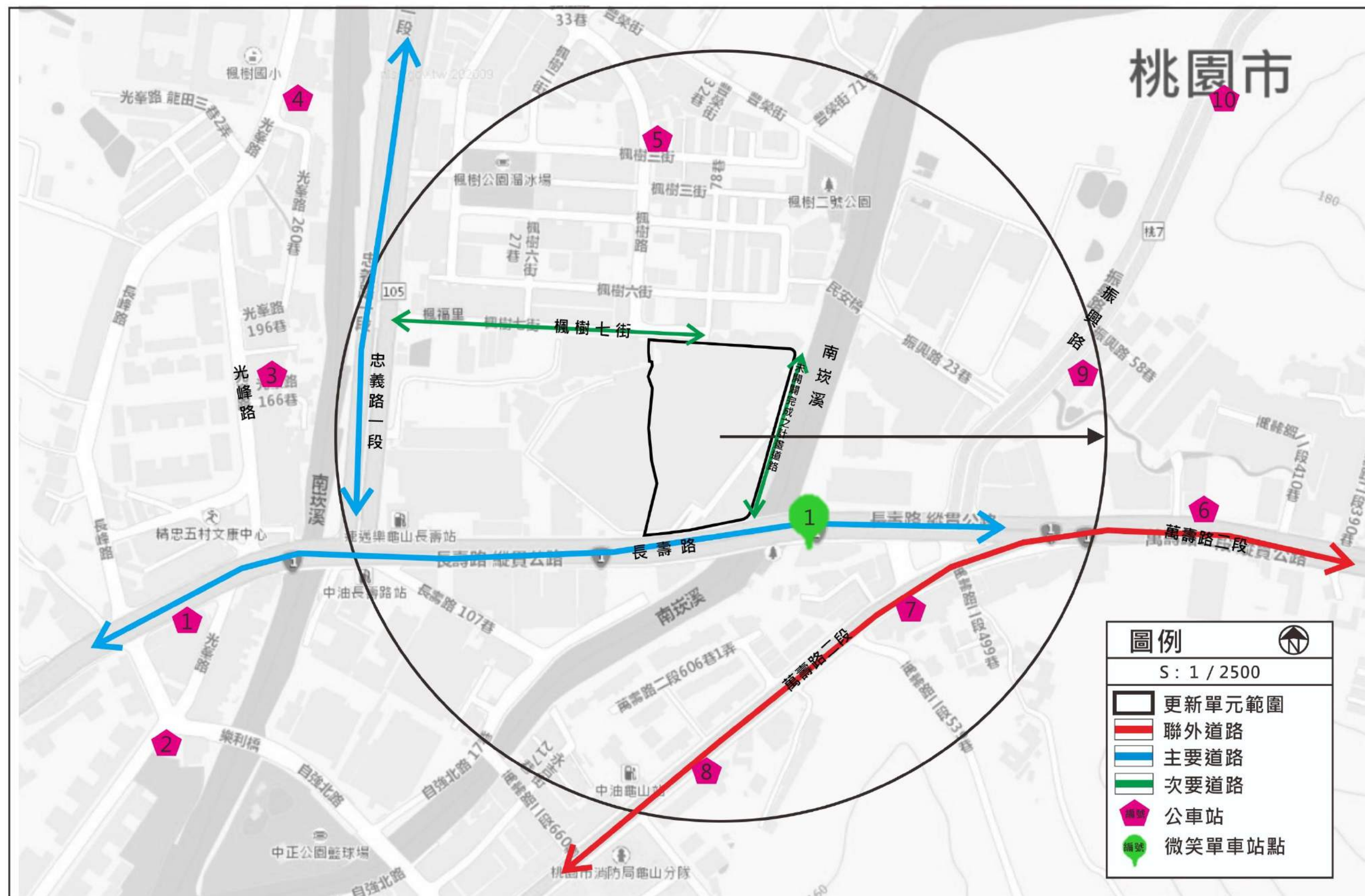


圖 5-5 更新單元周圍交通系統示意圖

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫內容

本更新單元所在位置之相關都市計畫，修訂日期、文號與基地相關之說明事項，詳表 6-1。

表 6-1 龜山都市計畫歷次變更一覽表

編號	變更內容	發部日期文號
一	龜山都市計畫	民國 63 年 03 月 06 日 (62)府建都字第 16659 號
二	變更龜山都市計畫(縱貫線西側農業區變更為住宅區、道路)案	民國 63 年 12 月 27 日 (63)府建都字第 109140 號
三	變更龜山都市計畫(第一次通盤檢討)案	民國 69 年 12 月 03 日 府建都字第 128052 號
四	變更龜山都市計畫(第二次通盤檢討)案	民國 74 年 11 月 19 日 府建都字第 152433 號
五	變更龜山都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	民國 80 年 06 月 04 日 府建都字第 53315 號
六	變更龜山都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	民國 80 年 10 月 16 日 府建都字第 178837 號
七	擬定龜山都市計畫(陸光三村)細部計畫案	民國 82 年 12 月 16 日 府建都字第 247554 號
八	擬定龜山都市計畫(精忠五村)細部計畫案	民國 82 年 12 月 16 日 府建都字第 247554 號
九	擬定龜山都市計畫(原文高用地變更為住宅區)細部計畫案	民國 82 年 02 月 04 日 府建都字第 22816 號
十	擬定龜山都市計畫(原市一市場用地變更為住宅區)細部計畫	民國 83 年 08 月 05 日 府建都字第 150151 號
十一	擬定龜山都市計畫(原市四市場用地變更為住宅區)細部計畫	民國 83 年 08 月 05 日 府建都字第 150152 號
十二	擬定龜山都市計畫(原市五市場用地變更為住宅區)細部計畫	民國 83 年 08 月 05 日 府建都字第 150150 號
十三	擬定龜山都市計畫(原市三市場用地變更為住宅區)細部計畫	民國 83 年 08 月 05 日 府建都字第 150148 號
十四	擬定龜山都市計畫(原市六市場用地變更為住宅區)細部計畫	民國 83 年 08 月 05 日 府建都字第 150149 號
十五	擬定龜山都市計畫(原市二市場用地變更為住宅區)細部計畫	民國 83 年 09 月 02 日 府建都字第 185884 號
十六	變更龜山都市計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案	民國 83 年 02 月 25 日 府建都字第 215962 號
十七	變更龜山都市計畫(配合第十七期龜山楓樹坑市地重劃區)案	民國 82 年 02 月 12 日 府建都字第 21705 號
十八	變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案	民國 95 年 06 月 15 日 府城鄉字第 0950161329 號

二、土地使用分區管制要點

本計畫目前係依據民國 95 年 06 月 15 日府城鄉字第 0950161329 號「變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案」之土地使用分區管制要點所載內容。

(一) 土地使用分區管制要點

第一點：本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。

第二點：住宅區之建蔽率及容積率及設置停車之規定：(略)

第三點：商業區之建蔽率及容積率及設置停車之規定：(略)

第四點：工業區為乙種工業區，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

第五點：宗教專用區之建蔽率及容積率：(略)

第六點：文教區之建蔽率及容積率：(略)

第七點：機關用地之建蔽率及容積率：(略)

第八點：學校用地之建蔽率及容積率：(略)

第九點：市場用地之建蔽率及容積率：(略)

第十點：郵政事業用地之建蔽率及容積率：(略)

第十一點：為鼓勵基地之整合併建築使用及設置公益性設施，得依下列規定辦理。

1、建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。

2、建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

(1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公共使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設置公益性基金管理營運者。

(2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

第十二點：計畫區內各使用分區，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 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應值栽綠化。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會(或審查小組)審查同意者，從其規定。

第十三點：本計畫區開發面積大於 1000 平方公尺，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建照執照，變更建照執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。桃園縣都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

第十三點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

第十五點：本要點未規定事項，適用其他有關法令規定辦理。

三、土地使用說明

本更新單元內桃園市龜山區精忠段 1439、1441、1442、1443、1446、1447、1449-2、1450、1455、1465 及 1466 地號等 11 筆土地，土地使用分區為乙種工業區，建蔽率為 70%，容積率為 210%，土地面積為 18,753.82 m²，詳表 6-2 及圖 6-2。

表 6-2 更新單元內土地使用分區面積表

使用分區	地號	土地面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)
乙種工業區	精忠段 1439、1441、1442、1443、1446、1447、1449-2、1450、1455、1465 及 1466	18,753.82	70	13,127.67	210	39,383.02
合計	11 筆土地	18,753.82	—	13,127.67	—	39,383.02



圖 6-1 土地使用分區圖

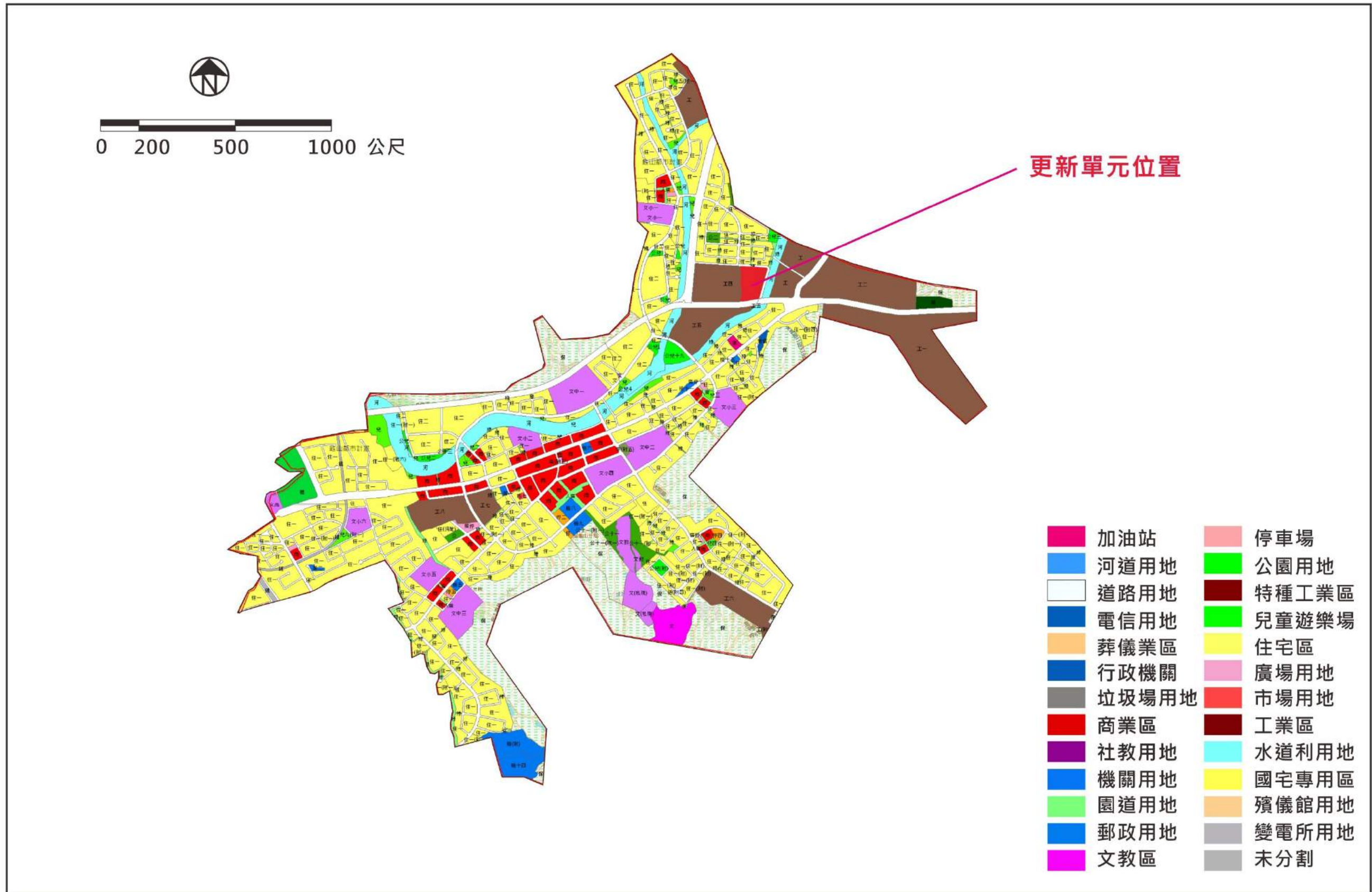


圖 6-2 龜山都市計畫圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元全區採「拆除重建」方式辦理都市更新。

二、區段劃分

本更新單元全區劃設為「重建區段」，詳區段劃分圖 7-1。

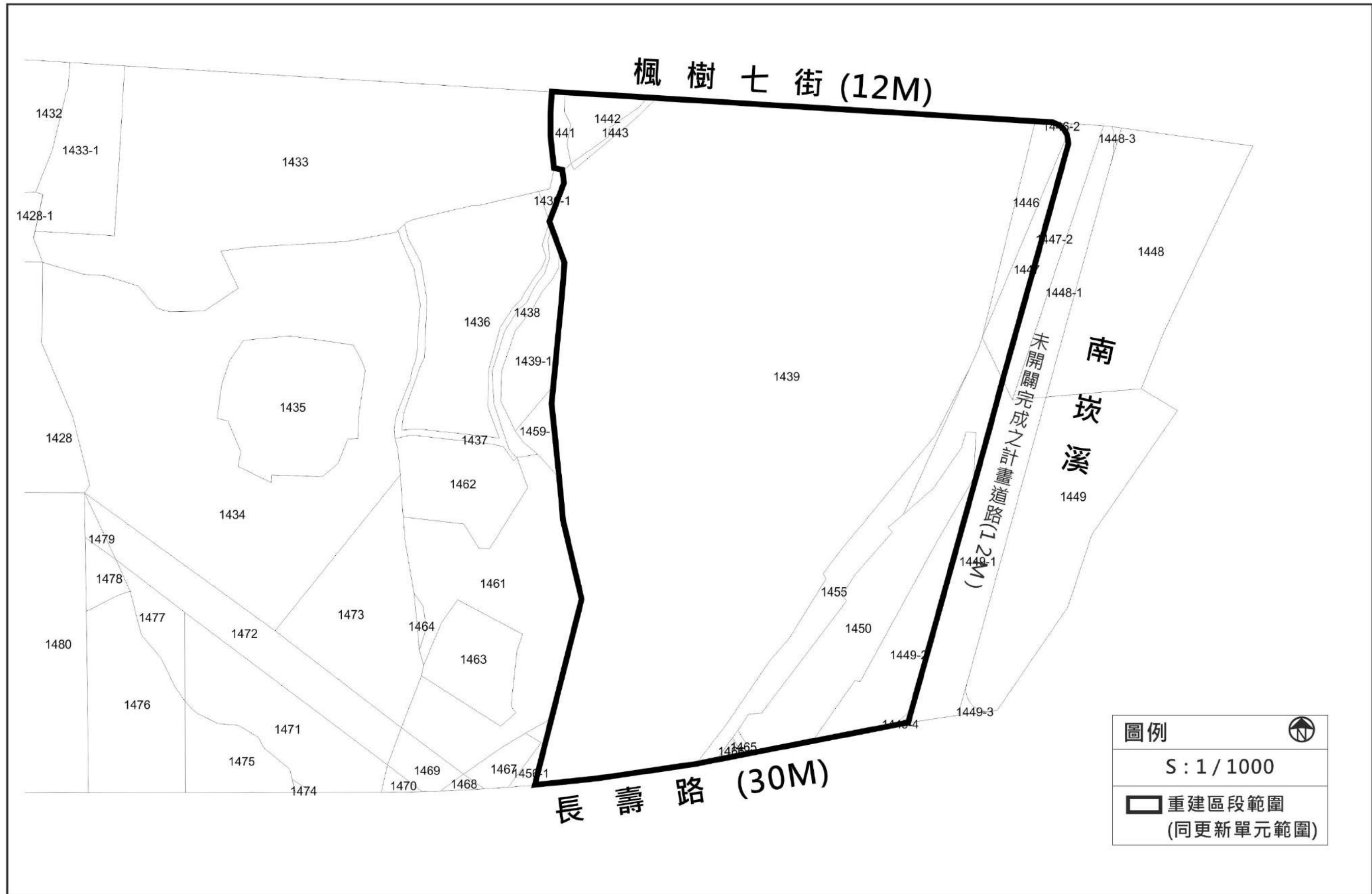


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

一、區內公共設施興修或改善計畫(本案無)

本更新單元內無公共設施用地，無興修或改善計畫。

二、鄰近地區公共設施興修或改善計畫

(一) 協助開闢鄰近地區公共設施用地

1、公共設施項目、面積及範圍

本案將協助開闢北側楓樹七街(楓樹段 176、177 地號等 2 筆土地)，詳表 8-1 及圖 8-1。

2、經費說明

本案興闢公共設施開闢單價皆以 4,500 元/m²計算，並納入共同負擔費用，計算金額請詳壹拾玖章、財務計畫。

(二) 鄰近地區公共設施改善計畫

1、公共設施項目、面積及範圍

本案經桃園市住宅發展處 110 年 5 月 7 日更新單元討論會議決議：「基地東側原為未開闢之 12 公尺寬都市計畫道路，故本案自南坎溪(舊路溪)河川治理線退縮 12 公尺，未來配合水務局施作自行車道或人行道鋪設，有關法定退縮範圍依本府相關建築法規及土管管制規定辦理。」。

本案擬配合興修改善鄰近地區公共設施範圍為精忠段 1446-2、1447-2、1448-1、1449-1、1449-4 地號等 4 筆部分土地(範圍詳圖 8-2 所示)，未來將屬於國有土地部分之計畫道路用地已鋪設柏油為原則，並與基地內人行步道順平處理，以利行人及自行車通行。

表 8-1 更新單元鄰近地區公共設施興修或改善計畫說明表

序號	地段	地號	土地面積	開闢或改善面積(m ²)	所有權人	改善項目	改善計畫
1	楓樹段	176	1,031.95	1,031.95	桃園市(管理者:桃園市龜山區公所)	道路	開闢
2	楓樹段	177	35.00	35.00	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	道路	開闢
3	精忠段	1446-2	6.03	依實際工程興修改善面積為準	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	道路	鋪設瀝青混凝土
4	精忠段	1447-2	414.52		中華民國(管理者:財政部國有財產署)	道路	鋪設瀝青混凝土
5	精忠段	1448-1	456.86		中華民國(管理者:財政部國有財產署)	道路	鋪設瀝青混凝土
6	精忠段	1449-1	1,045.82		中華民國(管理者:財政部國有財產署)	道路	鋪設瀝青混凝土
7	精忠段	1449-4	7.38	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	道路	鋪設柏油	
合計		7 筆	2,997.56	-	2 人	-	-

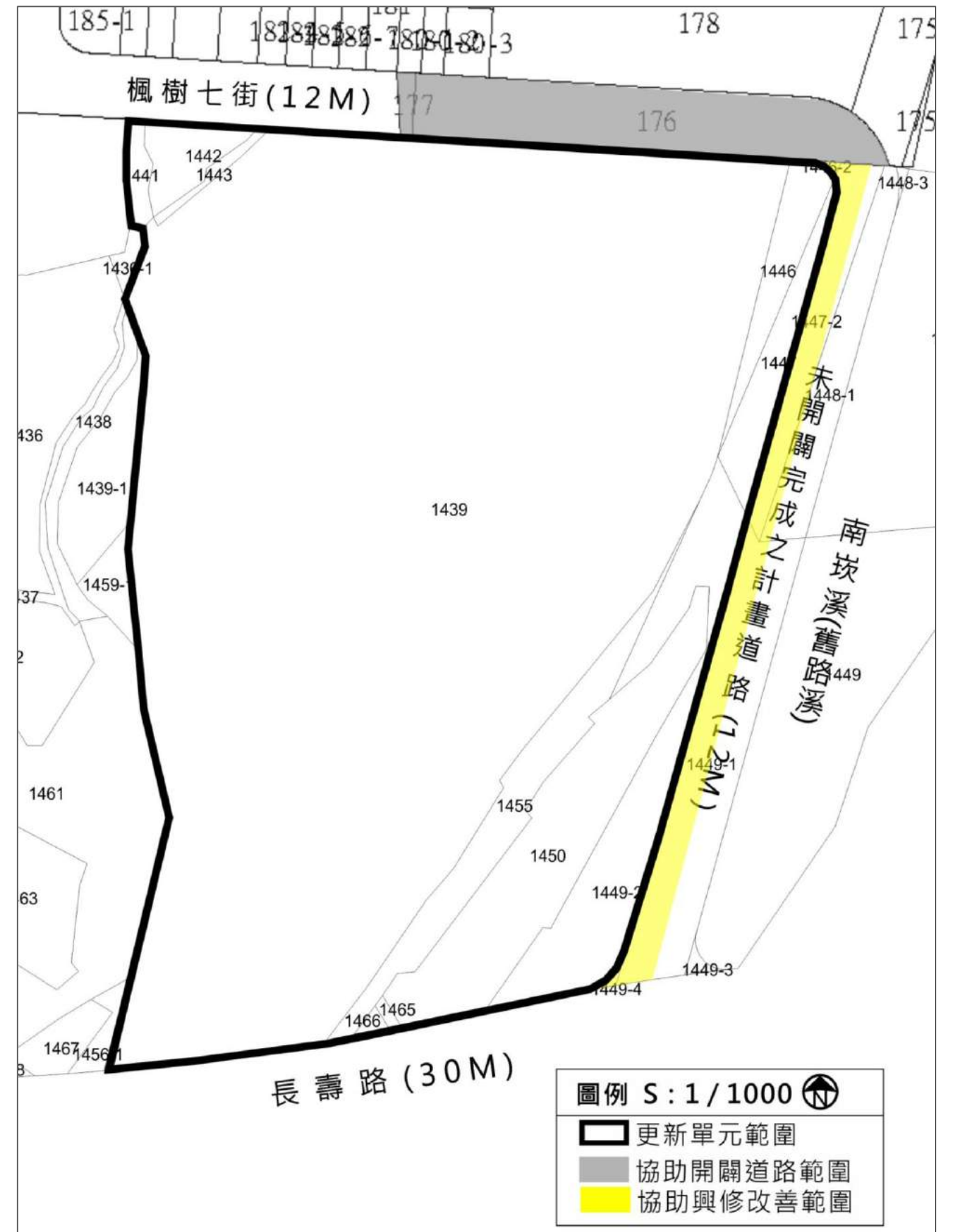


圖 8-1 鄰近地區公共設施開闢計畫圖

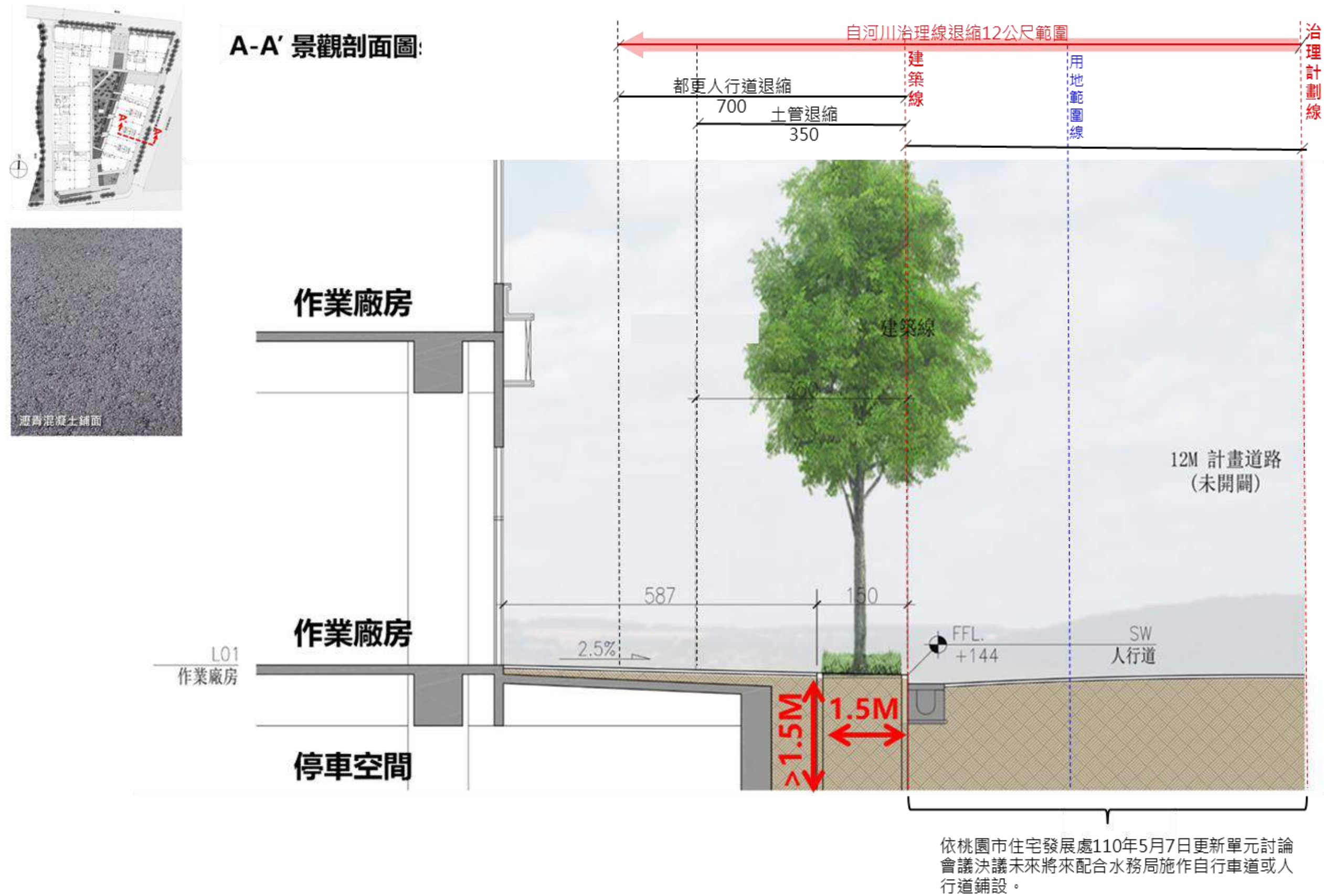


圖 8-2 鄰近地區公共設施改善計畫計畫圖

玖、整建或維護計畫(本案無)

本更新單元全區採「重建」方式辦理都市更新，故無整建或維護計畫。

壹拾、申請容積獎勵項目及額度

表 10-1 容積獎勵試算表

擬申請容積項目 (#容積獎勵辦法)		擬申請容積額度 (m ²)	佔基準容積百分比 (%)	
中央容積獎勵項目	#5 原建築容積高於基準容積	-	-	
	#6 結構堪慮建築物	-	-	
	#7 公益設施	-	-	
	#8 協助開闢公共設施用地	-	-	
	#9 文資保存及維護	-	-	
	#10 綠建築	-	-	
	#11 智慧建築	2,362.98	6.00	
	#12 無障礙環境設計	-	-	
	#13 耐震設計	-	-	
	#14 時程	2,756.81	7.00	
	#15 規模	11,814.90	30.00	
	#16 全體同意採協議合建實施	-	-	
	#17 處理舊違建戶	-	-	
	中央獎勵小計		16,934.69	43.00
	地方容積獎勵項目	#2 5年內加速辦理都更	-	-
		#3 報核時同意比例	1,969.15 m ²	5.00%
		#4 人行步道	2,191.25 m ²	5.56%
#5 無頂蓋型街角廣場		759.01 m ²	1.93%	
#6 四層、五層合法建築物				
#7 產權複雜案件整合				
#8 捐贈都市發展基金				
地方獎勵小計		4,919.41	12.49	
都市更新容獎合計 (A)		21,854.10	55.49	
其他容獎項目 (B)		-	-	
容積獎勵額度總計 (A) + (B)		19,691.51	50.00	
容積移轉額度 (C)		15,753.21	40.00	
本案申請容積額度總計 (A) + (B) + (C)		35,444.72	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。

一、更新建築容積獎勵

(一) 本條件設定說明

1、土地面積：18,753.82 m²

2、基準容積：本案基準容積為 18,753.82 m²×210%=39,383.02 m²

(二) 都市更新容積獎勵概算

本案依 108 年 5 月 15 日修正「都市更新建築容積獎勵辦法」及 109 年 12 月 3 日修正「桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準」之規定，擬申請容積獎勵合計 19,691.51 m²，申請容積獎勵額度細項詳表 10-1。

1、都市更新建築容積獎勵辦法第十一條 - 智慧建築標章之建築設計

本案採銀級智慧建築設計，申請 6%容積獎勵。(檢討內容詳附錄四說明)

=39,383.02 m²×6%

=2,362.98 m²

(1)智慧建築保證金

=都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值×0.7×獎勵容積樓地板面積

=27,268 元/m²×0.7×2,362.98 m²

=45,103,617 元

表 10-2 智慧建築標章設計保證金計算表

序號	建築基地地號	面積 (m ²) A	109年公告土地現值 (元/m ²) B	複值 C=A*B
1	1439	15,058.05	30,550	460,023,428
2	1441	82.92	30,600	2,537,352
3	1442	205.45	30,600	6,286,770
4	1443	45.46	30,600	1,391,076
5	1446	266.29	12,100	3,222,109
6	1447	290.40	12,100	3,513,840
7	1450	1,185.14	12,269	14,540,483
8	1455	577.00	12,206	7,042,862
9	1449-2	1,011.88	12,273	12,418,803
10	1465	13.13	12,600	165,438
11	1466	18.10	12,600	228,060
合計	11筆	18,753.82	-	511,370,221
平均建築基地公告土地現值 C/A (元/m ²)				27,268

有關智慧建築管理維護費用參酌新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準提列，以智慧建築保證金×5%提列管理維護基金，計算如下：

$$\begin{aligned} & (2) \text{智慧建築管理維護費用} \\ & = \text{智慧建築保證金} \times 5\% \\ & = 45,103,617 \text{ 元} \times 5\% \\ & = 2,255,181 \text{ 元} \end{aligned}$$

2、都市更新建築容積獎勵辦法第十四條 - 更新時程獎勵

本案位於未經劃定應實施更新之地區，自中華民國 108 年 5 月 15 日修正施行日起 5 年內(至 113 年 5 月 15 日)擬訂都市更新事業計畫報核，申請法定容積 7%之獎勵容積。

$$\begin{aligned} & = 39,383.02 \text{ m}^2 \times 7\% \\ & = 2,756.81 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

3、都市更新建築容積獎勵辦法第十五條 - 更新單元規模

本更新單元土地面積為 18,753.82 m²。依據都市更新建築容積獎勵辦法第十五條規定，土地面積達 10,000 m²以上，基準容積 30%。

$$\begin{aligned} & = 5\% + (7,100 \text{ m}^2 - 3,000 \text{ m}^2) / 100 \text{ m}^2 \times 0.3\% \\ & = 17.30\% \end{aligned}$$

故本案可申請法定容積 30%之獎勵容積。

$$\begin{aligned} & = 39,383.02 \text{ m}^2 \times 30.00\% \\ & = 11,814.91 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

4、桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準

依都市更新條例第 65 條，直轄市、縣(市)主管機關基於都市發展特性之需要，得依自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。直轄市、縣(市)自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地 0.2 倍之基準容積。

本案依 109 年 12 月 3 修正「桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準」之規定申請地方獎勵，申請項目及額度如下：

(1) 桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準第三條 - 報核時同意比例

擬訂報核都市更新事業計畫之更新單元內私有土地及合法建築物所有權人數及所有權面積均超過十分之九者，得給予基準容積百分之五之獎勵

本更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數及面積之事業計畫同意比例均為 100%(詳表 5-4)，申請 5%獎勵容積。

$$= 39,383.02 \text{ m}^2 \times 5\%$$

$$= 1,969.15 \text{ m}^2$$

(2) 桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準第四條 - 人行步道

更新單元建築基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之現有巷道沿街面，留設淨寬度二公尺以上之沿街步道式開放空間，且具延續性者，得給予容積獎勵。但超過十公尺部分，不予獎勵。

本案臨都市計畫道路留設沿街步道式開放空間之面積為 2,191.25 m²，詳圖 10-1 開放空間獎勵面積計算圖，其計算如下：2,191.25 m² ÷ 39,383.02 m² = 5.56%。

(3) 桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準第五條 - 無頂蓋街角廣場

基地留設無頂蓋街角廣場者，得給予容積獎勵，獎勵面積依其實際留設面積計算之，除不得與前條之獎勵面積重複外，其容積獎勵合計不得超過基準容積百分之十五。

本案留設無頂蓋街角廣場之面積為 759.01 m²，詳圖 10-1 開放空間獎勵面積計算圖，其計算如下：759.01 m² ÷ 39,383.02 m² = 1.93%。

(三) 獎勵上限檢討

申請桃園市都市更新建築容積獎勵辦法之容積獎勵合計 8%，未超過都市更新條例第 65 條規定各該建築基地 0.2 倍之基準容積，符合規定。

(四) 都市更新容積獎勵上限檢討

1、依都市更新條例第 65 條辦理之建築容積申請，不得超過各該建築基地 1.5 倍法定容積或各該建築基地 0.3 倍法定容積再加其原建築容積。

本案都市更新容積獎勵上限檢討如下：

$$16,934.69 \text{ m}^2 (\text{中央獎勵}) + 4,919.41 \text{ m}^2 (\text{地方獎勵}) = 21,854.10 \text{ m}^2 \geq 39,383.02 \text{ m}^2 \times 50\% = 19,691.51 \text{ m}^2$$

申請之都更容積獎勵超過上限，故以上限 50%申請。

2、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議通過為準。

二、其他容積獎勵：容積移轉

依都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條規定：「位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十」。

本案預計申請容積移轉額度為：39,383.02 m² × 40% = 15,753.21 m²。

■ 都市更新獎勵專章-人行步道及無頂蓋行街角廣場

依據桃園市都市更新建築容積獎勵核實標準修正條文：

- 第四條：
更新單元建築基地面臨都市計畫道路，公共設施或指定建築線之現有巷道沿街面，留設淨寬度二公尺以上之沿街開放式步道空間，且具延續性者，得給予容積獎勵，但超過十公尺部分，不予獎勵。——**本案如圖示，留設未超過10公尺，符合規定。**
前項容積獎勵上限不得超過基準容積15%，獎勵額度依扣除有關汽車入口後實際留設面積計算之。
——**本案留設之人行步道依規定扣除汽車入口，符合規定。**
沿街步道式開放空間寬度應大於個都市計畫土地使用分區管制要點規定退縮距離再加一公尺，始得申請第一項獎勵。
——**本案申請人行步道獎勵退縮處皆退縮依土管規定退縮距離再加一公尺，符合規定。**

- 第五條：
基地留設無頂蓋街角廣場者，得給予容積獎勵，獎勵面積依其實際留設面積計算之，除不得與前條獎勵面積重複外，其容積獎勵合計不得超過基準容積15%。
——**本案申請之無頂蓋街角廣場與沿街開放式步道空間範圍無重複，合計為7.49%，未超過基準容積15%，符合規定。**
前項街角廣場應設置於計畫道路或指定建築線之現有巷道轉角處，並配合周邊無遮擋人行步道或騎樓整體規劃，其最小設置面積不得小於36㎡，最短邊長度不得小於6公尺。
——**本案申請之街角廣場位於轉角處，設置面積759.01㎡>36㎡，最短邊長度皆大於6公尺，符合規定。**

開放空間有效之範圍計算：
 $(9.364+15.3365) \times 12.8087 / 2 + 5.8926 \times 9.364 / 2 + 11.0638 \times 1.6906 \times 2 / 3 + (18.7013 + 19.5034) \times 28.1280 / 2 + 19.7353 \times 2.3765 / 2 = 759.01$

開放空間有效之範圍合計= 759.01㎡

人行步道 A 有效之範圍計算：
 $5.1413 \times 3.9643 / 2 + 6.4744 \times 0.9471 \times 2 / 3 = 14.28$
 人行步道 B 有效之範圍計算：
 $8.1202 \times 1.5824 \times 2 / 3 + 5.9809 \times 5.4906 / 2 + (110.2933 + 109.1352) \times 5.4906 / 2 = 627.38$
 人行步道 C 有效之範圍計算：
 $8.7188 \times 2.2754 \times 2 / 3 + 4.7825 \times 7.2901 / 2 + (134.5537 + 137.9534) \times 7.2901 / 2 = 1023.96$
 人行步道 D 有效之範圍計算：
 $1.3032 \times 10.6139 / 2 + (10.6139 + 11.0453) \times 30.8646 / 2 + (11.0453 + 4.9468) \times 5.1604 / 2 + 8.81 \times 1.9262 \times 2 / 3 + 4.9468 \times 0.5304 / 2 = 395.06$
 人行步道 E 有效之範圍計算：
 $0.2748 \times 2.2382 / 2 + (2.2382 + 10.129) \times 9.4054 / 2 + 12.277 \times 2.4183 \times 2 / 3 + 0.5244 \times 7.3583 / 2 + (3.1335 + 7.3583) \times 9.6046 / 2 = 130.57$

人行步道A~E 有效之範圍合計= 2191.25㎡

實際留設面積計算之獎勵面積檢討：

開放空間有效之範圍合計= 759.01㎡
 人行步道A~E 有效之範圍合計= 2191.25㎡

$759.01 + 2191.25 = 2950.26 \text{㎡}$
 $2950.26 / 210\% / 18753.82 \times 100\% = 7.49\%$
 未超過基準容積15%，符合規定。

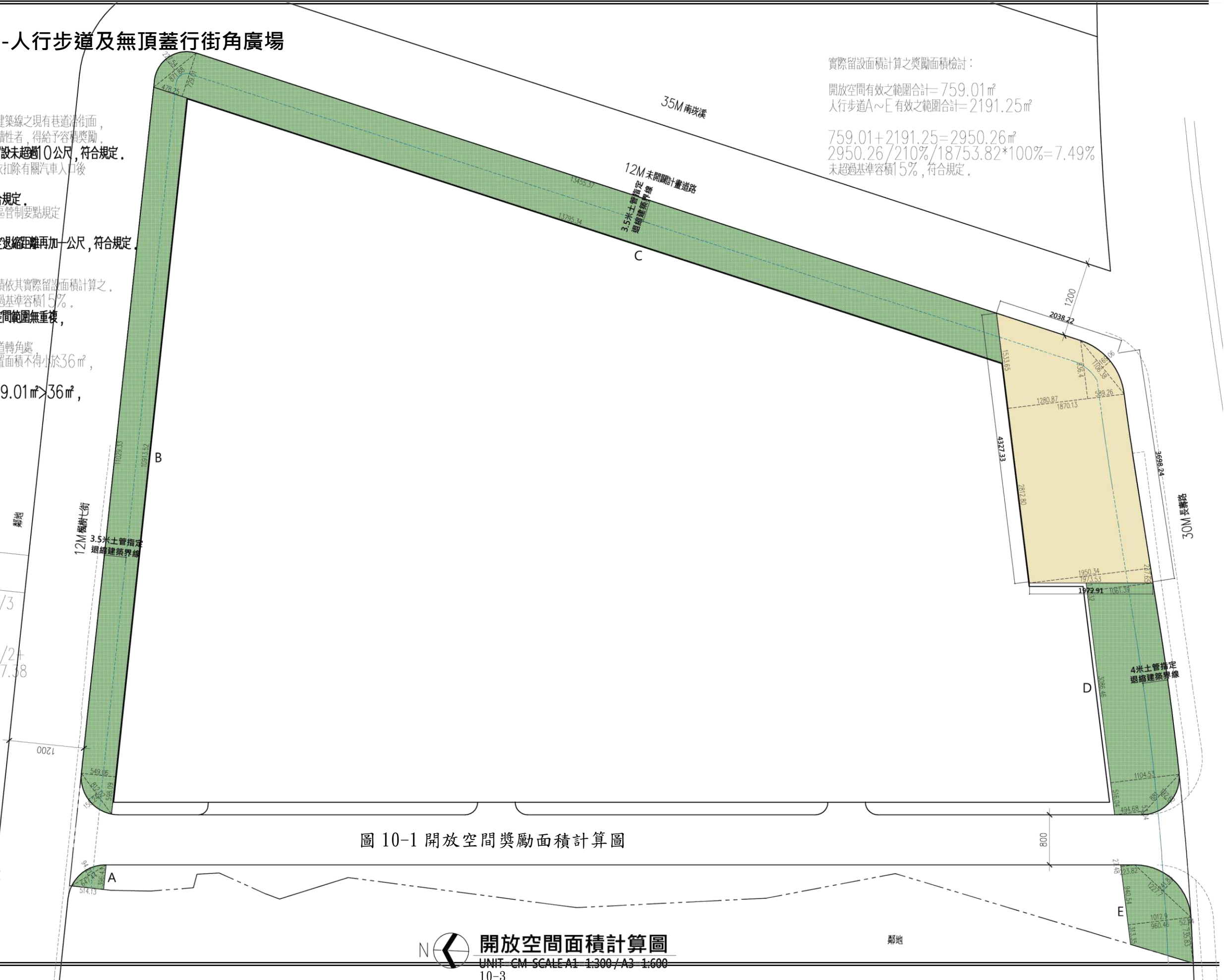


圖 10-1 開放空間獎勵面積計算圖

壹拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案無現有巷道廢止或改道之計畫。

二、都市計畫土地使用強度

(一) 土地使用強度及性質

本更新單元範圍之基地面積為 18,753.82 m²，土地使用分區屬乙種工業區，建蔽率 70%，容積率 210%，允建建築面積為 13,127.67 m²，允建基準容積為 39,383.02 m³。

(二) 使用組別

更新後的土地使用組別將依都市計畫說明書圖相關規定辦理，目前規劃設計為工廠使用。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

(一) 土地使用強度及性質

本更新單元土地使用分區為乙種工業區，更新後土地使用強度為允建建蔽率 70%，實設建蔽率為 61.39%，允建容積率為 399%，實設容積率為 399%；允建總容積為 74,827.74 m³，實設總容積為 74,827.43 m³。

1、獎勵前允建建築容積

$$\begin{aligned} &= \text{基地面積} \times \text{容積率} \\ &= 18,753.82 \text{ m}^2 \times 210\% \\ &= 39,383.02 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

2、獎勵後允建總建築容積

$$\begin{aligned} &= \text{法定容積} + \text{申請總獎勵容積} + \text{容積移轉獎勵} \\ &= 39,383.02 \text{ m}^3 + 19,691.51 \text{ m}^3 + 15,753.21 \text{ m}^3 \\ &= 74,827.74 \text{ m}^3 \text{ (允建容積率: 獎勵後總容積/更新單元面積} = 399\%) \end{aligned}$$

3、實設容積總樓地板面積(地上層+地下層): 74,827.43 m² < 74,827.74 m² (OK!)

(二) 計畫容納戶數及人口數

1、容納戶數

本案擬興建一棟地上 11 層、地下 2 層之建築量體，地上一層設置 14 戶作業廠房，1 戶一般零售業，整體開發後總戶數共為 182 戶。

2、容納人口數

本案為廠房大樓，不予計算容納人口數。

四、建築興建計畫

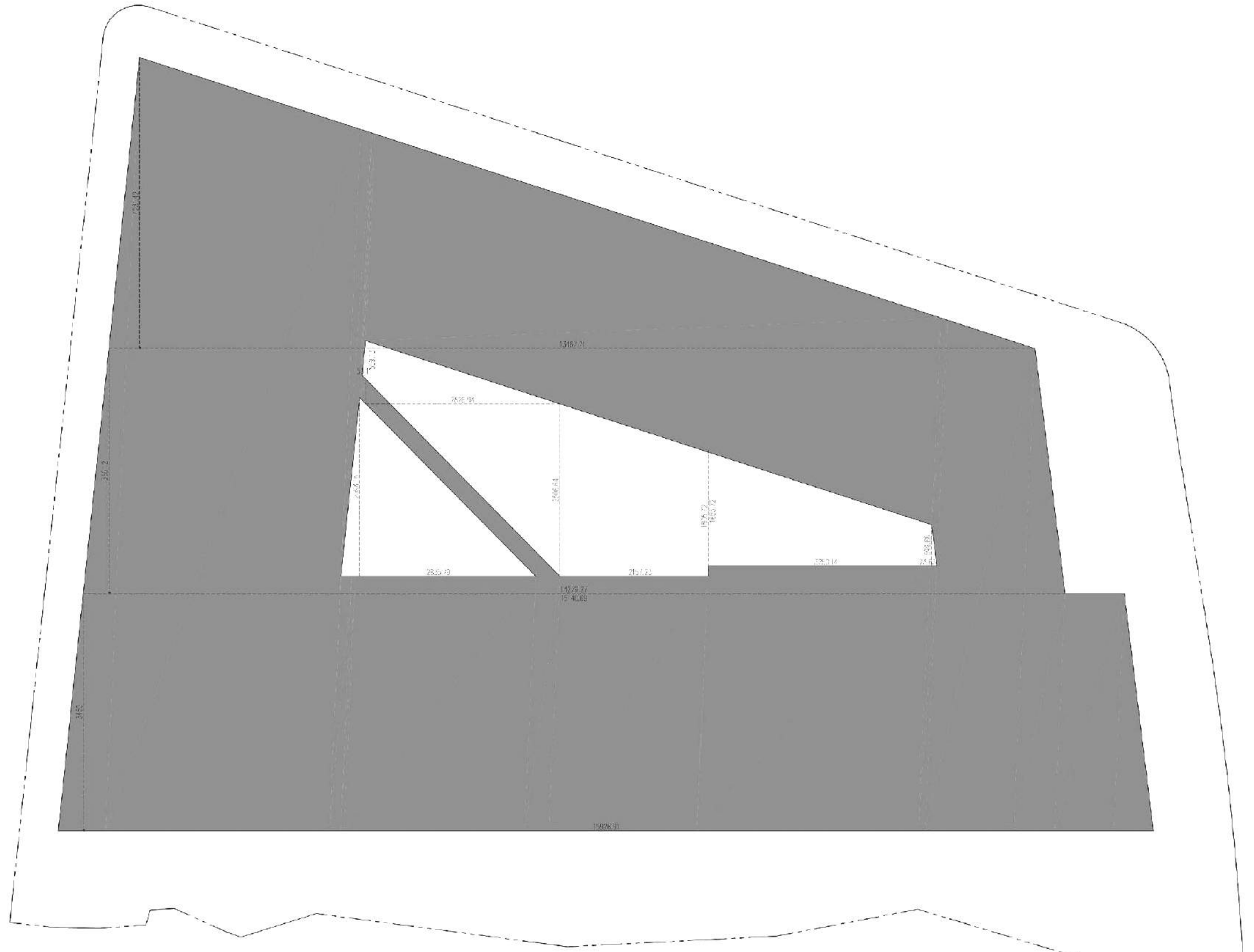
本案屬於乙種工業區，該基地原建物為屋齡超過三十年以上的老舊廠房，因此擬透過申辦都市更新重建計畫，重塑建築主體、改善原有環境品質、塑造良好空間以提升優質生活機能的工作環境。

本次規劃地上 11 層及地下 2 層之作業廠房，結構為鋼筋混凝土造，全區設置戶數 182 戶，面臨長壽路之地面層分別設置作業廠房、廠房附屬空間(員工餐廳)、一般零售業，二樓以上皆為作業廠房，部分空間為管委會使用空間，設計規劃上藉由南側退縮 10 公尺、東側退縮 7 公尺、北側退縮 5 公尺無遮簷人行步道營造開放之都市公共空間，亦於西側鄰地退縮 10 公尺後建築，減輕建築量體對道路造成之壓迫感，形成舒適的街道景色，詳表 11-1、圖 11-1 至圖 11-42。

表 11-1 建築面積計算表

面積計算表									
基地起造人	鴻勝地產股份有限公司 負責人：何易蒼								
基地座落位置	桃園市龜山區精忠段1439,1442,1450,1466,1441,1443,1446,1447,1449-2,1455,1465等11筆地號								
基地面積	18753.82㎡	法定建蔽率	70%	設計建築面積	11512.09㎡				
使用分區	乙種工業區	法定容積率	210%	法定空地	18753.82*(1-70%)=5626.15㎡				
建築物概要		樓地板面積	梯廳面積	機電	容積樓地板面積	各層高度	主要用途		戶數
	地下二層	16157.05				3.5	防空避難室兼停車空間		
	地下二層	16157.05				4.2	停車空間 機電空間		
	地下層小計	32314.10				7.7			
	一層	11504.57	1150.14	549.06	9482.25	5.5	一般零售業, 作業廠房, 廠房附屬空間(員工餐廳), 廠房附屬空間(辦公室)		15
	二層	10439.69	911.24	1412.64	8115.81	4.2	作業廠房, 管委會空間		18
	三層	10252.43	1013.99	1076.23	8162.21	4.2	作業廠房		20
	四層	10245.94	1013.10	1607.13	7625.71	4.2	作業廠房, 管委會空間		19
	五層	9562.97	945.06	1025.91	7592.00	4.2	作業廠房		20
	六層	9040.90	892.60	952.07	7196.23	4.2	作業廠房		20
	七層	8889.51	877.57	887.74	7124.20	4.2	作業廠房		20
	八層	8331.18	854.70	845.55	6652.51	4.2	作業廠房		16
	九層	7704.91	785.14	755.86	6178.56	4.2	作業廠房		15
	十層	6278.57	613.15	1705.47	3959.95	4.2	作業廠房, 管委會空間		10
	十一層	4241.82	422.80	405.27	3413.75	4.2	作業廠房		9
	地上層小計	96492.49		11222.93	75503.18	47.5			182
	屋突一層	1419.01				3.0	梯間, 機房		
	屋突二層	1148.05				3.0	梯間, 機房		
	屋突三層	1148.05				3.0	水箱, 機房		
	屋突層小計	3715.11				9.0			
總樓地板面積	132521.70								
法規檢討	法定汽車	一般零售業	499.20/150=3.33, 應設4輛, 實設4輛			385	762	法定單位合計 385輛	
		作業廠房	(96492.49-499.20-323.12-500)/250=380.68, 應設381輛, 實設381輛						
	自設汽車	實設自設停車位377輛			377				
	裝卸車位	(65333.01-1500)/4000+1=16.96(尾數免計), 應設16輛, 實設17輛							
	無障礙汽車	(401-50)/50+1=8.02, 應設9輛, 實設9輛							
	自設機車	825輛							
	停車空間免計容積	40*12+39.15*5=675.75							
	允建容積(210%)	18753.82*210%=39383.02							
	都市更新獎勵(50%)	18753.82*210%*50%=19691.51							
	容積移轉(40%)	18753.82*210%*40%=15753.21							
合計允建總容積	74827.74								
允建容積率	74827.74/18753.82=399%								
機電空間面積檢討	11222.93 < 74827.74*15%=11224.16...OK!								
總容積樓地板面積檢討	75503.18-675.75=74827.43 < 74827.74...OK!								
容積樓地板面積	實設容積樓地板面積 74827.43㎡ < 允建總容積樓地板面積 74827.74㎡...OK!								
容積率檢討	設計容積率=74827.43/18753.82=399%								
	都市更新獎勵容積率:19691.51/18753.82=105%								
	容積移轉獎勵容積率:15753.21/18753.82=84.00%								
	容積率檢討=399%-105%(都更)-84%(容移)=210%								
	實設容積率:399% < 允建總容積率:399%...OK!								
	74827.43-19691.51-15753.21=39382.71㎡								
容積率檢討=39382.71/18753.82=210% ≤ 210%...OK!									
工程造價	樓地板	132521.70*10100=1'338'469'170元整			1'354'506'205元整				
	地下室開挖土方	133641.96*120=16'037'035元整							

點號	坐標
1	(39.7921, 3.4069)
2	(39.7921, 3.4069)
3	(39.7921, 3.4069)
4	(39.7921, 3.4069)
5	(39.7921, 3.4069)
6	(39.7921, 3.4069)
7	(39.7921, 3.4069)
8	(39.7921, 3.4069)
9	(39.7921, 3.4069)
10	(39.7921, 3.4069)
11	(39.7921, 3.4069)



建築面積計算圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 11-1 建築面積計算圖(S:1/600)



圖 11-2 建築物高度及面前道路陰影檢討圖(S:1/600)

停車圖例：

圖例	數量
○ 汽車車位 550X250	417
△ 汽車車位 550X230	22
○ 汽車車位 600X250	27
合計	466



地下二層平面圖
 UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 11-3 地下二層平面圖(S:1/600)

樓地板面積
$(164.0614+137.5502) \times 2.7864 / 2 + (164.0614+160.816) \times 30.8777 / 2 +$
$(150.9091+160.816) \times 43.4725 / 2 + (150.9091+142.2971) \times 5.5212 / 2 +$
$(142.2971+20.6864) \times 38.2089 / 2 + 2.1623 \times 20.5731 / 2 = 16157.05$

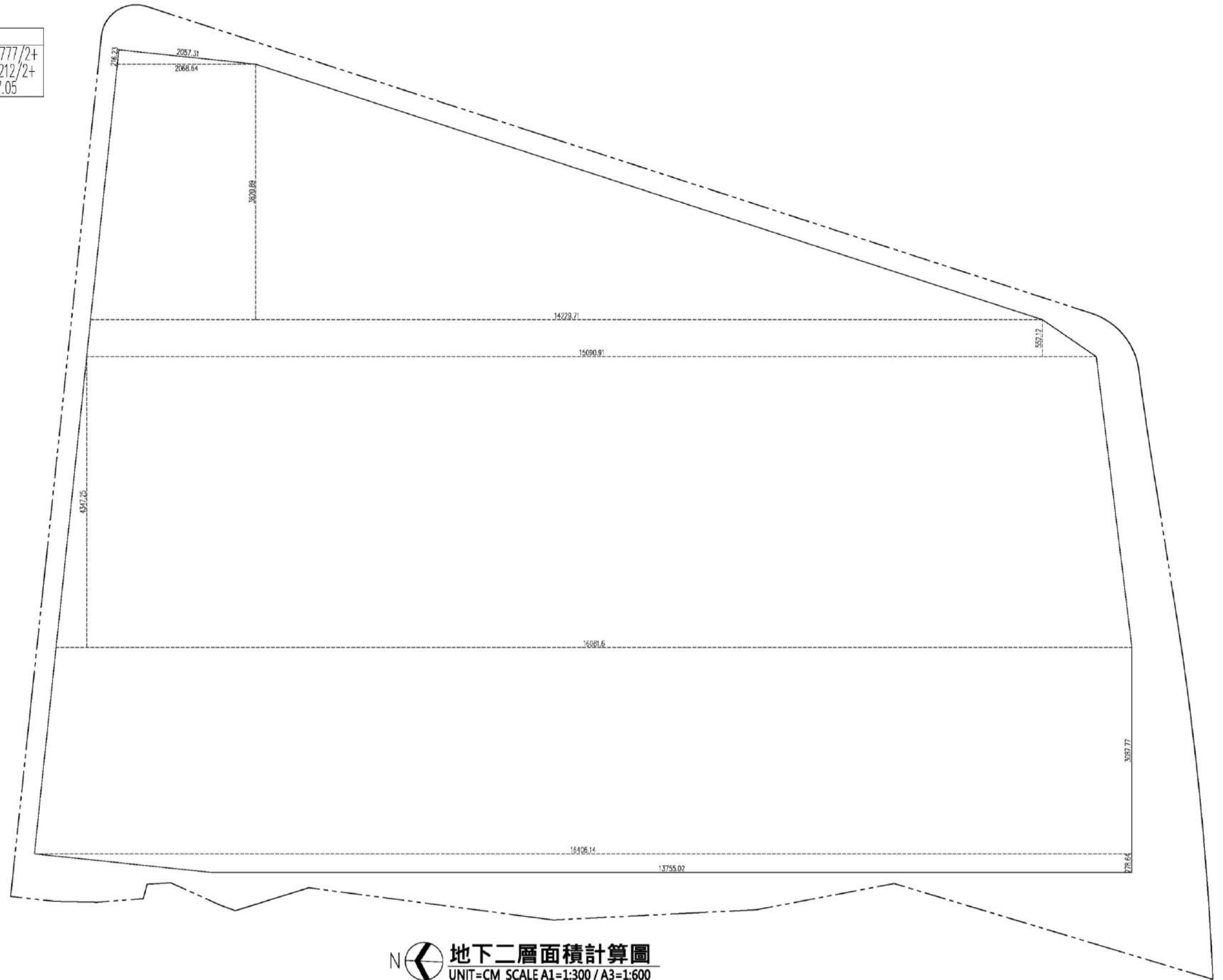


圖 11-4 地下二層面積計算表(S:1/600)

停車圖例：



圖例	數量
○ 汽車車位 550X250	243
△ 汽車車位 550X230	25
○ 汽車車位 600X250	19
○ 無障礙汽車車位 600X350	9
合計	296
○ 機車位 100X200	817
○ 無障礙機車位 220X225	8
合計	825

○ 充電汽車位置

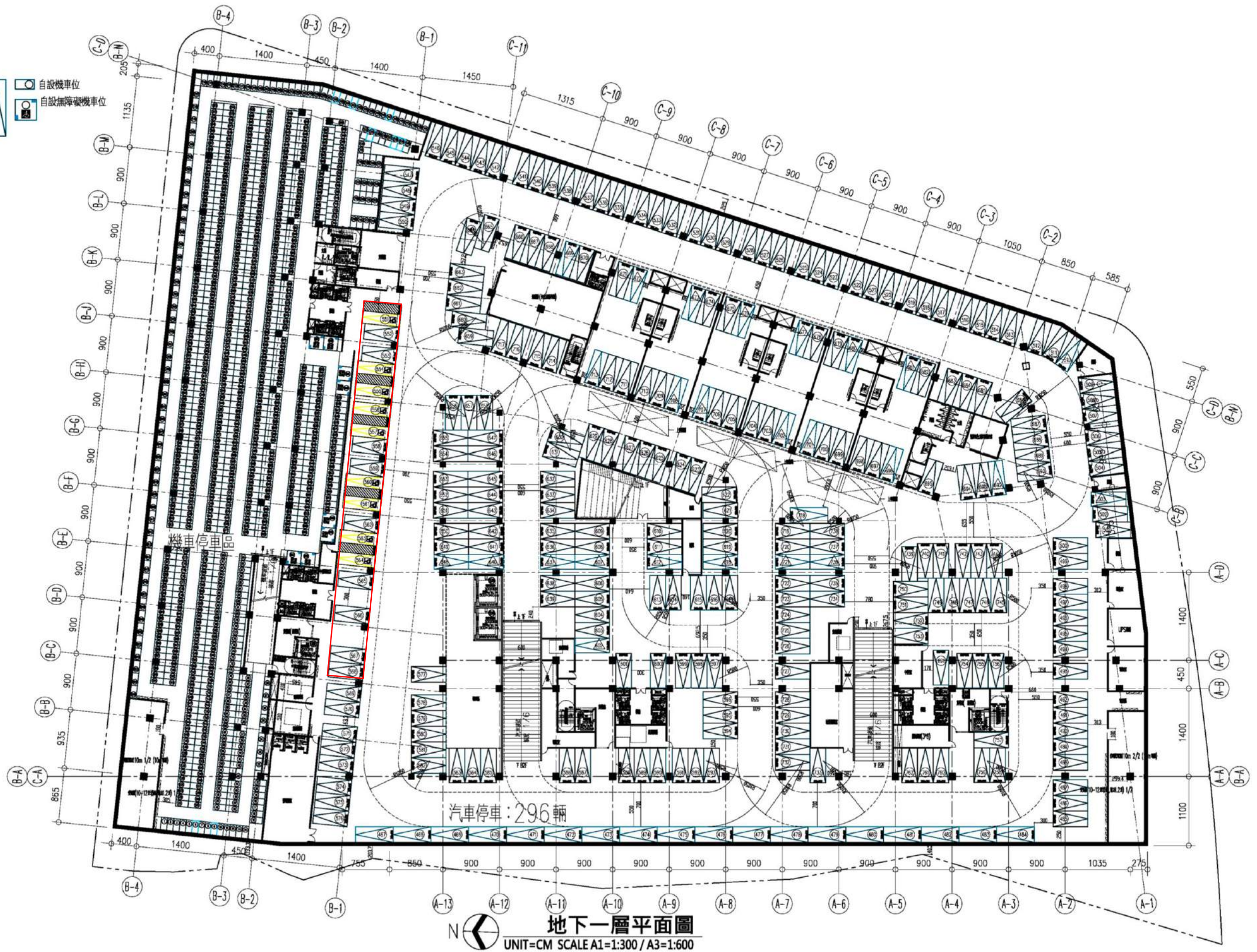
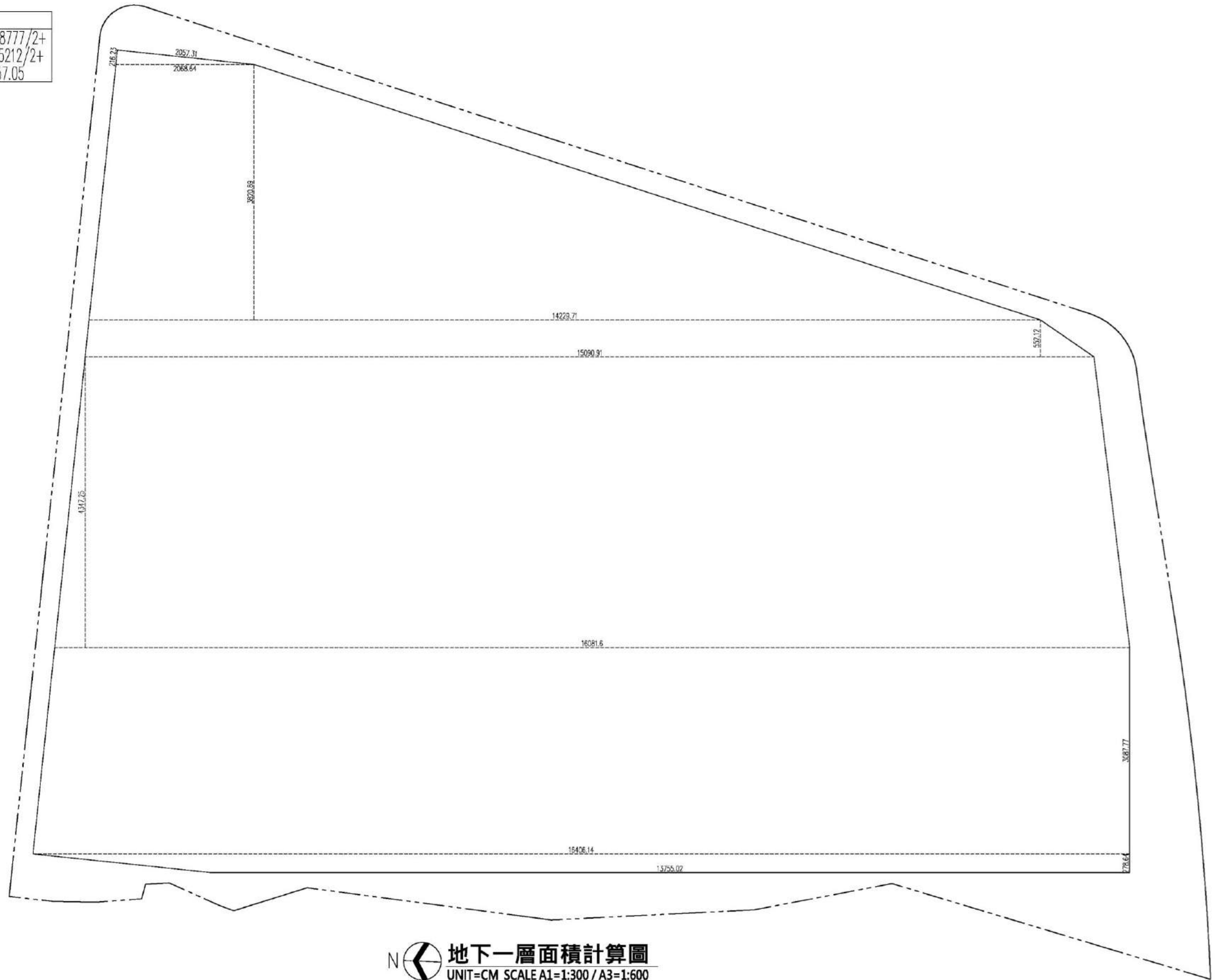


圖 11-5 地下一層平面圖(S:1/600)

樓地板面積
$(164.0614+137.5502) \times 2.7864 / 2 + (164.0614+160.816) \times 30.8777 / 2 +$ $(150.9091+160.816) \times 43.4725 / 2 + (150.9091+142.2971) \times 5.5212 / 2 +$ $(142.2971+20.6864) \times 38.2089 / 2 + 2.1623 \times 20.5731 / 2 = 16157.05$

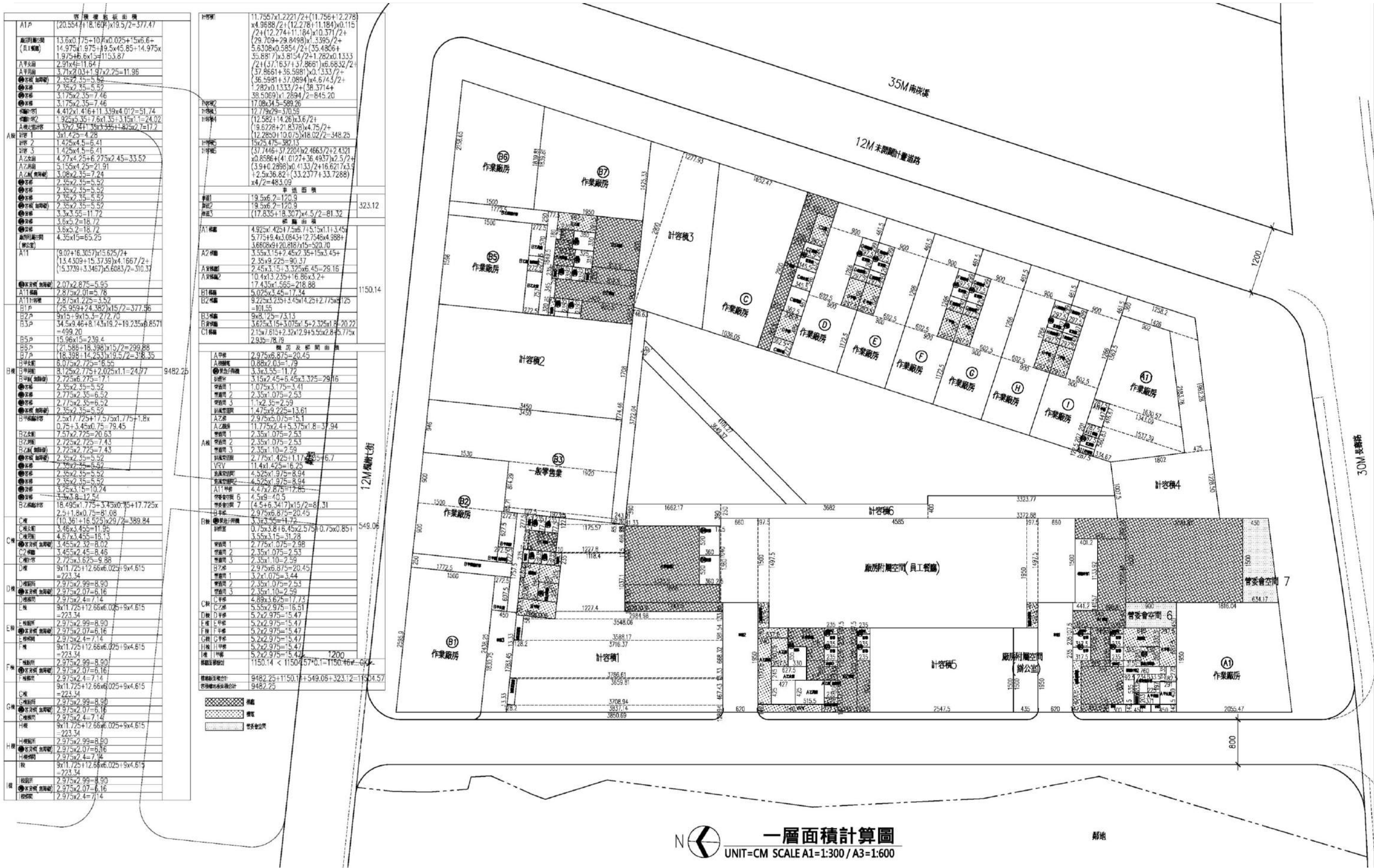


N  地下一層面積計算圖
 UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 11-6 地下一層面積計算表(S:1/600)

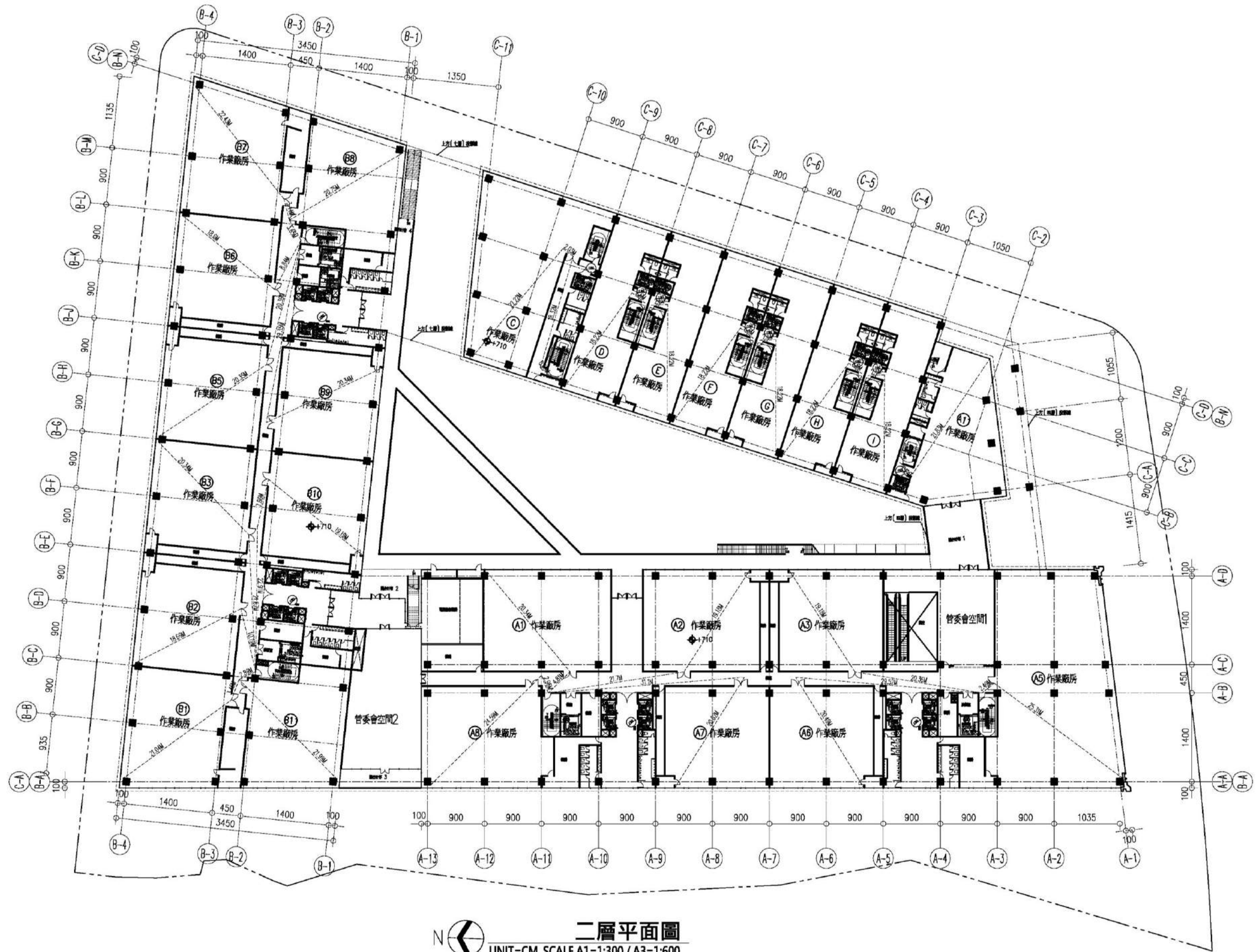


圖 11-7 一層平面圖(S:1/600)



一層面積計算圖 UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 11-8 一層面積計算圖(S:1/600)

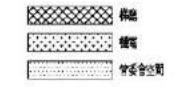


二層平面圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 11-9 二層平面圖(S:1/600)

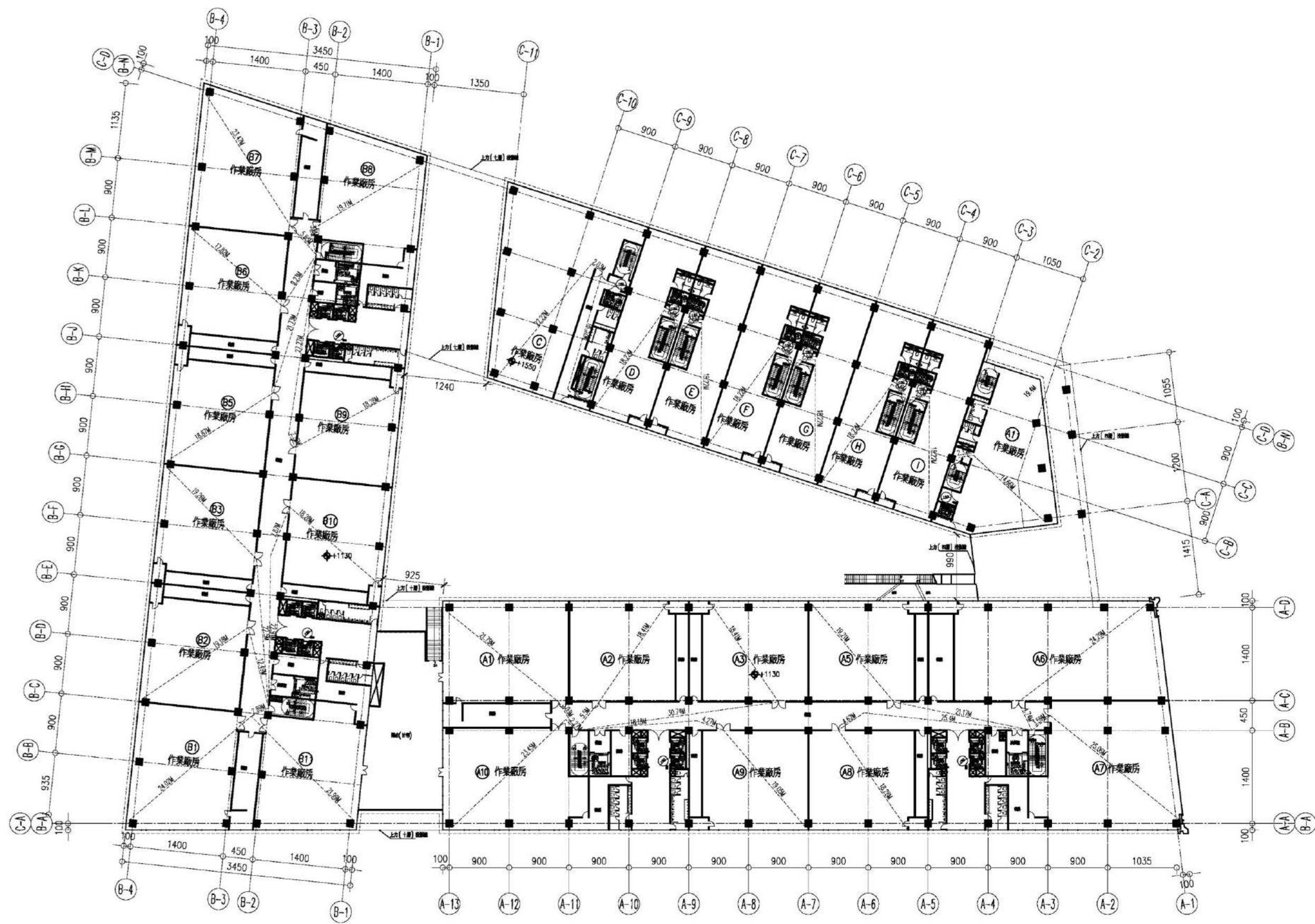
容積權總數面積	
A1F	20.215x14.695+24.365x1.4=331.17
A2F	19.99x1.925+18.49x1.17=300.48
A3F	18x1.925+16.5x1.17=268.46
A5F	(16.743+19.138)x9.5/2+(18.713+19.567)x6.875/2+(21.512+22.274)x6.21/2+(20.3196+20.5547)x1.915/2=656.49
A6F	15.5x14.18+18x1.925=268.62
A7F	15.5x14.18+18x1.925=268.62
A8F	15.105x19+6.21x1.95=318.14
A中庭	3.425x6.775=23.20
A中庭	8.125x2.775+2.025x1.1=24.77
●容積 (扣除)	2.35x2.35=5.52
●容積	2.35x2.35=5.52
●容積	2.35x2.35=5.52
●容積	2.35x2.35=5.52
A中庭	3.425x6.775=23.20
A中庭	8.125x2.775+2.025x1.1=24.77
●容積	2.35x2.35=5.52
●容積	2.35x2.35=5.52
●容積	2.35x2.35=5.52
●容積	2.35x2.35=5.52
●容積 (扣除)	3.3x3.55=11.72
A11F	(6.145+15.3739)x19.7917/2+(15.3739+5.9739)x4.3833/2+(8.8487+6.2217)x1.225/2=268.87
A11中庭	2.875x4.42=12.71
A11中庭	2.875x3.28=9.43
A11-1中庭	2.875x2.95=8.48
A11-2中庭	2.875x2.08=5.98
●容積 (扣除)	2.875x2.07=5.95
●容積	8.5x3.6608+12.4344x0.912=81.00
●容積	10.0719+11.1897x9.1036/2=96.78
●容積	10.3809+9.3952x9.35/2=92.47
●容積	13.0243+12.709x3/2=38.60
B1F	16.1x4.915+(12.9228+14.5440)x15.425/2=290.97
B2F	18x1.925+14.175x6.5=268.54
B3F	18x1.925+14.175x6.5=268.54
B5F	18x1.925+14.175x6.5=268.54
B6F	18x1.925+14.175x6.5=268.54
B7F	16.1x4.915+(13.3928+16.5715)x15.425/2=311.00
B8F	8.125x2.975+4.915x16.1+(9.3383+12.6170)x15.425/2=272.63
B9F	18x1.925+14.175x6.5=268.54
B10F	18x1.925+14.175x6.5=268.54
B11F	8.125x2.975+16.1x4.915+(10.9179+12.5392)x15.425/2=284.22
B中庭	3.425x6.775=23.20
B中庭	8.125x2.775+2.025x1.1=24.77
●容積	2.35x2.35=5.52
●容積	2.35x2.35=5.52
●容積	2.35x2.35=5.52
●容積	2.35x2.35=5.52
B中庭	3.425x6.775=23.20
B中庭	8.125x2.775+2.025x1.1=24.77
●容積	2.35x2.35=5.52
●容積	2.35x2.35=5.52
●容積	2.35x2.35=5.52
●容積	2.35x2.35=5.52
●容積	3.25x3.15=10.24
●容積	3.3x3.8=12.54
●容積	29.6479x2.5=74.12
●容積	1.35x1.2=1.62
●容積	1.35x1.2=1.62
C中庭	29.6x16.41/2+10.3605x29+8.485x2.8+2.975x2.935=422.32
C中庭	3.46x3.45=11.95
C中庭	4.67x3.45=16.13
●容積 (扣除)	3.455x2.32=8.02
●容積	3.455x2.45=8.46
C中庭	3.625x1.225=4.44
D中庭	9x10.425+13.96x6.025+9x4.615=219.47
D中庭	2.975x2.99=8.90
●容積 (扣除)	2.975x2.07=6.16
D中庭	2.975x2.4=7.14
E中庭	9x10.425+13.96x6.025+9x4.615=219.47
E中庭	2.975x2.99=8.90
●容積 (扣除)	2.975x2.07=6.16
E中庭	2.975x2.4=7.14
F中庭	9x10.425+13.96x6.025+9x4.615=219.47
F中庭	2.975x2.99=8.90
●容積 (扣除)	2.975x2.07=6.16
F中庭	2.975x2.4=7.14
G中庭	9x10.425+13.96x6.025+9x4.615=219.47
G中庭	2.975x2.99=8.90
●容積 (扣除)	2.975x2.07=6.16
G中庭	2.975x2.4=7.14
H中庭	9x10.425+13.96x6.025+9x4.615=219.47
H中庭	2.975x2.99=8.90
●容積 (扣除)	2.975x2.07=6.16
H中庭	2.975x2.4=7.14
I中庭	9x10.425+13.96x6.025+9x4.615=219.47
I中庭	2.975x2.99=8.90
●容積 (扣除)	2.975x2.07=6.16
I中庭	2.975x2.4=7.14

樓層面積	
A中庭	2.3x19+3.405x2.975+6.73x3.3+4.715x3.405+8.125x2.35+19.5x0.785+3.45x3.45+19.5x0.785+3.405x1.565+36.85x2.3+3.405x2.35+18.405x3.45+8.125x2.35+3.405x2.275+4.075x9.075=486.23
B中庭	2.3x4.915+3.4x11.775+8.125x2.35+3.45x18.4+3.4x2.35+2.3x36.85+3.4x2.35+18.4x3.45+8.125x2.35+3.4x5.5+6.475x3.3+3.4x2.975+2.3x4.915=378.71
C中庭	2.15x7.615+12.9x2.32=46.30
●樓層面積	9.775x4.295=41.98
●樓層面積	14.17x1.5=21.26
●樓層面積	14.17x1.5=21.26
●樓層面積	1.35x7.47+4.86x4.045+6x1.915=41.23
A中庭	1.975x6.88+1.5x7.4=24.19
A中庭	1.925x6.88+1.5x7.3=24.19
A中庭	1.35x7.47+4.86x4.045+6x1.915=41.23
A中庭	2.975x6.875=20.45
A中庭	6.875x3.15=21.66
●容積 (扣除)	3.3x3.55=11.72
●容積	3.3x3.325=10.97
●容積	2.35x1.075=2.53
●容積	2.35x1.075=2.53
●容積	2.35x1.10=2.59
●容積	0.75x1.10=0.83
A中庭	2.975x6.875=20.45
A中庭	6.875x3.15=21.66
●容積	2.35x1.075=2.53
●容積	2.35x1.075=2.53
●容積	2.35x1.10=2.59
●容積	0.75x1.10=0.83
●容積	9.075x15.425=139.98
●容積	(8.75+9.4522)x6.8139/2+1.6239x0.1688/2+(11.0761+12.709)x15.5361/2=245.12
●容積	5.625x1.4=7.88
●容積	9.775x10.4=101.66
A11中庭	2.875x4.40=12.65
A11中庭	2.875x4.975=14.30
●容積	(12.5392+12.9228)x3.65/2=46.47
●容積	1.5x14.175=21.26
●容積	1.5x14.175=21.26
●容積	1.5x14.175=21.26
●容積	1.5x14.175=21.26
●容積	1.5x14.175=21.26
●容積	(12.617+13.3928)x3.65/2=47.47
●容積	5.25x1.35+6.775x3.025=27.58
●容積	6.875x1.925+1.5x7.3=24.18
●容積	6.875x1.925+1.5x7.3=24.18
●容積	5.25x1.35+6.775x3.025=27.58
●容積	2.975x6.875=20.45
●容積	6.875x3.15=21.66
●容積	3.3x3.55=11.72
●容積	3.3x3.325=10.97
●容積	2.35x1.075=2.53
●容積	2.35x1.075=2.53
●容積	2.35x1.10=2.59
●容積	0.75x1.10=0.83
A中庭	2.975x6.875=20.45
A中庭	6.875x3.15=21.66
●容積	0.75x1.10=0.83
●容積	6.39x3.625=23.16
●容積	5.55x2.975=16.51
●容積	6.5x2.975=19.34
●容積	6.5x2.975=19.34
●容積	6.5x2.975=19.34
●容積	6.5x2.975=19.34
●容積	6.5x2.975=19.34
●容積	6.5x2.975=19.34
●容積	911.24 < 10439.69x0.1=1043.97...OK!
●容積	8115.81+1911.24+1412.64=10439.69
●容積	8115.81



二層面積計算圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 11-10 二層面積計算圖(S:1/600)



三層平面圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 11-11 三層平面圖(S:1/600)

百級樓地板面積	
A1P	16.305x15.425+15.16x2.695=292.36
A2P	18x1.915+16.025x1.245=246.72
A3P	18x1.915+16.025x1.245=246.72
A5P	18x1.915+16.025x1.245=246.72
A6P	1.915x3.845+15.16x1.458+15.894x15+1.8418x15/2=480.62
A7P	(18.288+17.7354)x4.5/2+(19.557+18.713)x6.875/2+(22.5321+23.2946)x6.21/2+(20.3196+20.5547)x1.915/2=394.03
A8P	16.025x13.085+18x1.915=244.16
A9P	16.025x13.085+18x1.915=244.16
A10P	16.305x15.425+15x2.695+6.21x2.975=310.40
A甲中前	3.425x6.775=23.20
A甲中後	8.125x2.775+2.025x1.1=24.77
●正側(前)面積	2.35x2.35=5.52
●正側(中)面積	2.35x2.35=5.52
●正側(後)面積	2.35x2.35=5.52
●正側(前)面積	2.35x2.35=5.52
●正側(中)面積	2.35x2.35=5.52
●正側(後)面積	2.35x2.35=5.52
A乙中前	3.425x6.775=23.20
A乙中後	8.125x2.775+2.025x1.1=24.77
●正側(前)面積	2.35x2.35=5.52
●正側(中)面積	2.35x2.35=5.52
●正側(後)面積	2.35x2.35=5.52
●正側(前)面積	2.35x2.35=5.52
●正側(中)面積	2.35x2.35=5.52
●正側(後)面積	2.35x2.35=5.52
●正側(前)面積	3.3x3.55=11.72
●正側(中)面積	3.538x2.51(10.395+9.875)*4.92/2+(8.845+9.519)*6.4735/2+1.548x0.161/2+(12.7132+11.0674)*1.6585/2=304.00
A11P	(6.145+15.3739)x19.7917/2+(15.3739+5.9739)x4.3833/2+(8.8487+6.2217)x1.225/2=268.97
A11 前側	4.4x2.75=12.1
A11 左側	2.875x3.28=9.43
A11-1 前側	2.875x2.25+0.7x1.3=7.38
A11-2 前側	2.875x2.23=6.41
●正側(前)面積	2.875x2.07=5.95
B1P	15.16x2.845+(16.6140+14.9928)x15.425/2=286.90
B2P	18x1.915+13.245x16.025=246.72
B3P	18x1.915+13.245x16.025=246.72
B5P	18x1.915+13.245x16.025=246.72
B6P	18x1.915+13.245x16.025=246.72
B7P	15.16x2.845+(15.4628+18.7415)x15.425/2=306.93
B8P	6.21x2.975+15x2.845+(11.4083+14.687)x15.425/2=262.41
B9P	18x1.915+13.085x16.025=244.16
B10P	18x1.915+13.085x16.025=244.16
B11P	6.21x2.975+15x2.845+(12.9879+14.6092)*15.425/2=273.99
B甲中前	3.425x6.775=23.20
B甲中後	8.125x2.775+2.025x1.1=24.77
●正側(前)面積	2.35x2.35=5.52
●正側(中)面積	2.35x2.35=5.52
●正側(後)面積	2.35x2.35=5.52
●正側(前)面積	2.35x2.35=5.52
●正側(中)面積	2.35x2.35=5.52
●正側(後)面積	2.35x2.35=5.52
B乙中前	3.425x6.775=23.20
B乙中後	8.125x2.775+2.025x1.1=24.77
●正側(前)面積	2.35x2.35=5.52
●正側(中)面積	2.35x2.35=5.52
●正側(後)面積	2.35x2.35=5.52
●正側(前)面積	2.35x2.35=5.52
●正側(中)面積	2.35x2.35=5.52
●正側(後)面積	2.35x2.35=5.52
●正側(前)面積	3.3x3.8=12.54
C1P	29x6.1641/2+10.3605x29+8.485x2.8+2.975x2.935=422.32
C乙中前	3.46x3.455=11.95
C乙中後	4.67x3.455=16.13
●正側(前)面積	3.455x2.32=8.02
●正側(中)面積	3.455x2.45=8.46
●正側(後)面積	3.625x1.225=4.44
D1樓	9x10.425+13.96x6.025+9x4.615=219.47
●正側(前)面積	2.975x2.99=8.90
●正側(中)面積	2.975x2.07=6.16
●正側(後)面積	2.975x2.4=7.14
E1樓	9x10.425+13.96x6.025+9x4.615=219.47
●正側(前)面積	2.975x2.99=8.90
●正側(中)面積	2.975x2.07=6.16
●正側(後)面積	2.975x2.4=7.14
F1樓	9x10.425+13.96x6.025+9x4.615=219.47
●正側(前)面積	2.975x2.99=8.90
●正側(中)面積	2.975x2.07=6.16
●正側(後)面積	2.975x2.4=7.14
G1樓	9x10.425+13.96x6.025+9x4.615=219.47
●正側(前)面積	2.975x2.99=8.90
●正側(中)面積	2.975x2.07=6.16
●正側(後)面積	2.975x2.4=7.14
H1樓	9x10.425+13.96x6.025+9x4.615=219.47
●正側(前)面積	2.975x2.99=8.90
●正側(中)面積	2.975x2.07=6.16
●正側(後)面積	2.975x2.4=7.14
I1樓	9x10.425+13.96x6.025+9x4.615=219.47
●正側(前)面積	2.975x2.99=8.90
●正側(中)面積	2.975x2.07=6.16
●正側(後)面積	2.975x2.4=7.14

詳細面積	
A樓前側	4.34x5.67+3.3x7.665+5.5x4.34+2.35x8.125+19.34x3.45+41.55x4.34+19.34x3.45+2.35x8.125+12.2x4.34=478.68
B樓前側	4.34x14.62+8.125x2.35+19.34x3.45+4.34x2.35+4.34x3.2+19.34x3.45+8.125x2.35+4.34x5.5+7.415x3.3+4.34x5.82=489.01
C1樓前側	2.15x7.615+12.9x2.32=46.30
機房及梯間面積	
AA機房	16.305x3.65=59.51
AB機房	13.245x1.975=26.16
AC機房	13.245x1.975=26.16
AD機房	13.245x1.975=26.16
AE機房	3.845x1.245=50.93
AF機房	6x1.915+3.025x4.86+6.45x1.35=34.90
AG機房	2.4x5.775+1.975x7.31=28.30
AH機房	2.4x5.775+1.975x7.31=28.30
AI機房	6x1.915+3.025x4.86+6.45x1.35=34.90
A甲前	2.975x6.875=20.45
A甲中	6.875x3.15=21.66
●正側(前)面積	3.3x3.55=11.72
●正側(中)面積	3.3x3.325=10.97
●正側(後)面積	2.35x1.075=2.53
●正側(前)面積	2.35x1.075=2.53
●正側(中)面積	2.35x1.075=2.53
●正側(後)面積	0.75x1.10=0.83
A乙前	2.975x6.875=20.45
A乙中	6.875x3.15=21.66
●正側(前)面積	2.35x1.075=2.53
●正側(中)面積	2.35x1.075=2.53
●正側(後)面積	2.35x1.10=2.59
●正側(前)面積	0.75x1.10=0.83
A11甲前	2.87x4.25+0.7x1.5/5=13.32
A11乙前	2.87x4.975=14.30
BA機房	(14.609+14.993)x3.85/2=54.02
BC機房	1.975x13.245=26.16
BD機房	1.975x13.245=26.16
BE機房	1.975x13.245=26.16
BF機房	1.975x13.245=26.16
BG機房	(14.687+15.463)x3.65/2=55.02
BH機房	6x1.915+3.025x4.86+6.45x1.35=34.90
BI機房	5.775x2.4+1.975x7.31=28.30
BJ機房	5.775x2.4+1.975x7.31=28.30
BJ機房	6x1.915+3.025x4.86+6.45x1.35=34.90
B甲前	2.975x6.875=20.45
B甲中	6.875x3.15=21.66
●正側(前)面積	3.3x3.55=11.72
●正側(中)面積	3.3x3.325=10.97
●正側(後)面積	2.35x1.075=2.53
●正側(前)面積	2.35x1.075=2.53
●正側(中)面積	2.35x1.075=2.53
●正側(後)面積	0.75x1.10=0.83
B乙前	2.975x6.875=20.45
B乙中	3.625x3.15=11.42
●正側(前)面積	2.35x1.075=2.53
●正側(中)面積	2.35x1.075=2.53
●正側(後)面積	2.35x1.10=2.59
●正側(前)面積	0.75x1.10=0.83
C甲前	6.39x3.625=23.16
C甲中	5.5x2.975=16.51
C甲後	6.5x2.975=19.34
C乙前	6.5x2.975=19.34
C乙中	6.5x2.975=19.34
C乙後	6.5x2.975=19.34
C丙前	6.5x2.975=19.34
C丙中	6.5x2.975=19.34
C丙後	6.5x2.975=19.34
●正側(前)面積	1013.99 < 10252.43*0.1=1025.24 OK!
●正側(中)面積	8162.21+1013.99+1076.23=10252.43
●正側(後)面積	8162.21



三層面積計算圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 11-12 三層面積計算圖(S:1/600)

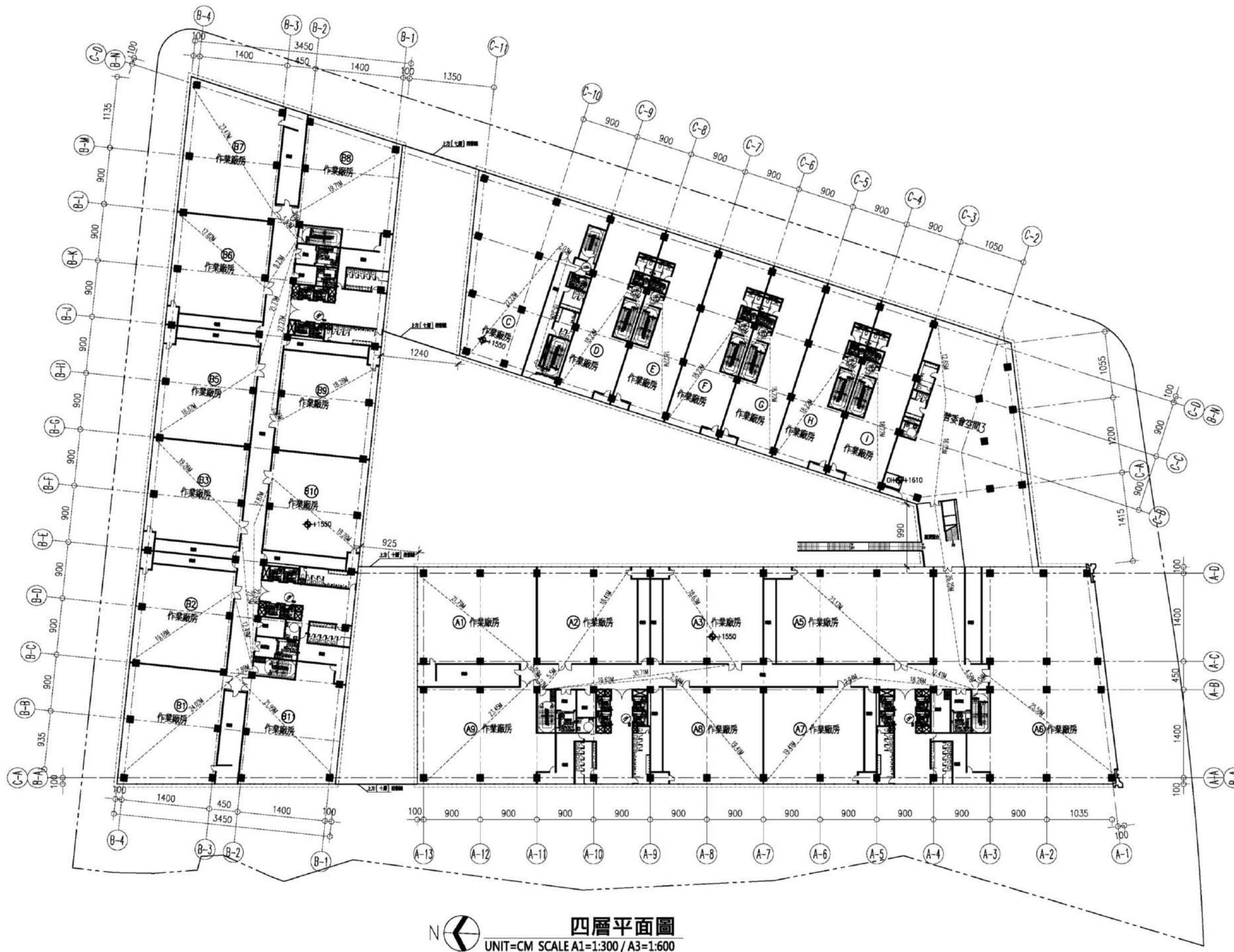
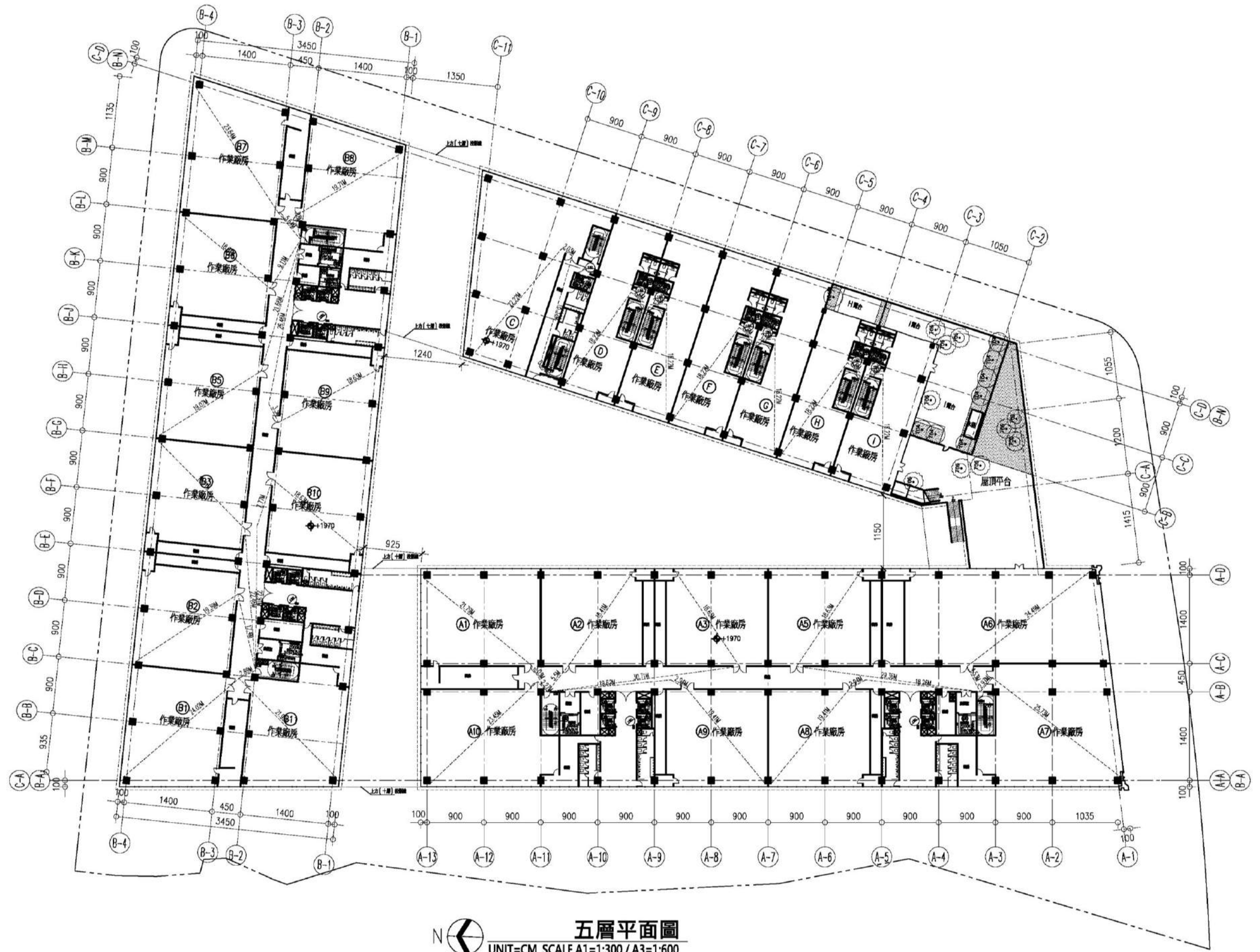


圖 11-13 四層平面圖(S:1/600)



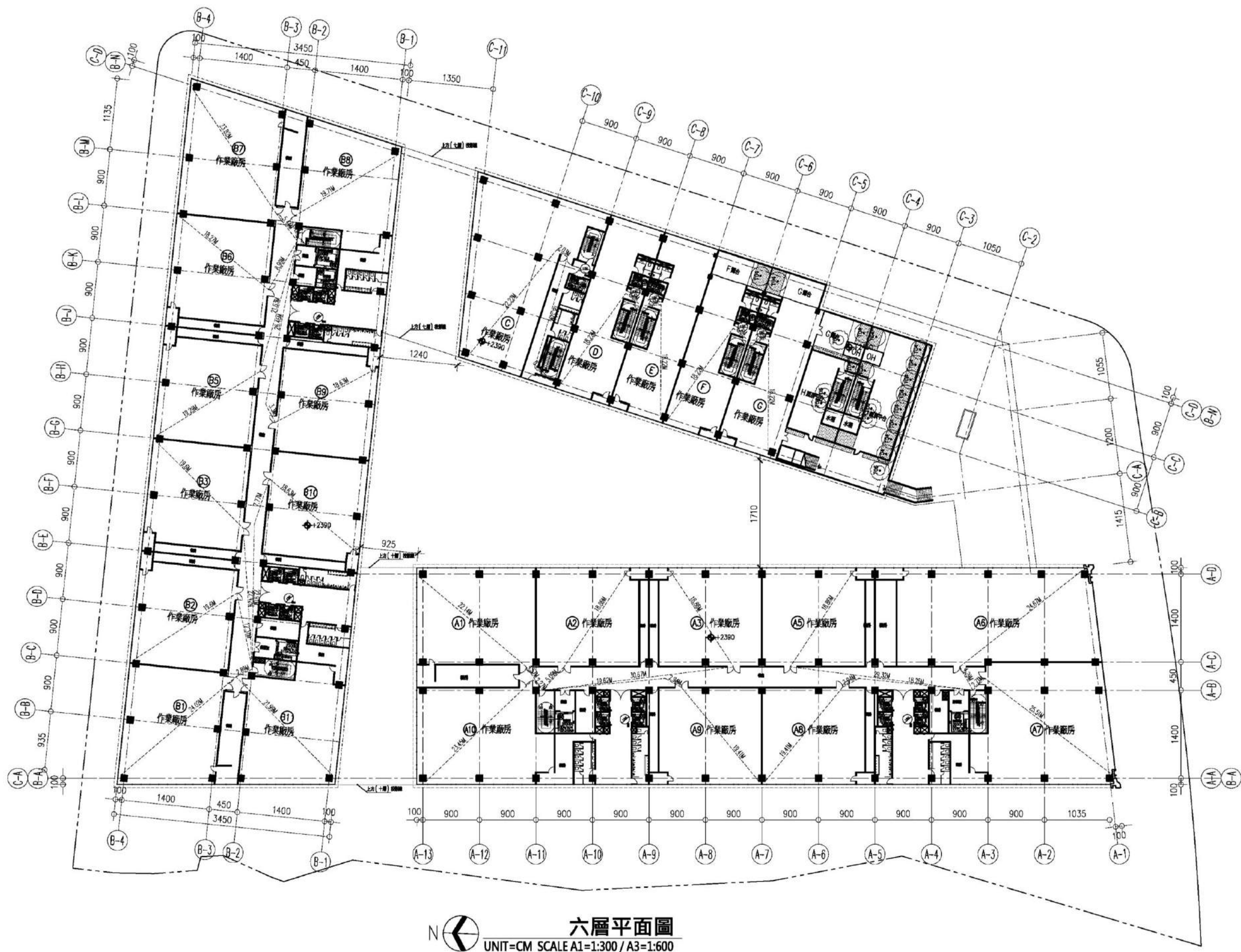
五層平面圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600
圖 11-15 五層平面圖(S:1/600)

容積率表面積		總面積	
A1F	19x15.425=293.08	A棟樓	3.6x3.65+4.075x2.975+3.3x7.4+5.5x4.075+2.35x8.125+19.075x3.45+2.35x4.075+36.85x3.65+4.075x2.35+19.075x3.45+11.35x4.075+2.35x8.125=441.81
A2F	16.145x13.51+18x1.915=252.59	B棟樓	3.65x3.75+4.075x11.775+8.125x2.35+19.075x3.45+4.075x2.35+3.65x3.65+4.075x2.35+19.075x3.45+8.125x2.35+4.075x5.5+7.15x3.34+4.075x2.975+3.65x3.75=456.95
A3F	16.145x13.51+18x1.915=252.59	C棟樓	2.15x7.615+12.9x2.32=46.30
A4F	16.145x13.51+18x1.915=252.59	機器及機房面積	
A5F	16.145x13.51+18x1.915=252.59	AA機房	3.65x15.4=56.21
A6F	1.915x3.57+15.425x14.005+16.7437x15+1.8418x15.72=487.83	AQ機房	13.51x1.855=25.06
A7F	6.21x2.975+19.5x18.1604-0.425x4.5+2.3943x19.50/2=397.86	AO機房	13.51x1.855=25.06
A8F	16.145x13.51+18x1.915=252.59	AJ機房	13.51x1.855=25.06
A9F	16.145x13.51+18x1.915=252.59	AK機房	13.51x3.57=48.23
A10F	19x1.915+21.975x6.21+19x7.3=511.55	AL機房	6x1.915+3.025x4.86+6.45x1.35=34.90
A甲房	3.425x6.775=23.20	AM機房	2.975x6.875=20.45
A甲房	8.125x2.775+2.025x1.1=24.77	AN機房	6.875x3.15=21.66
住宅	2.35x2.35=5.52	AP機房	3.3x3.55=11.72
住宅	2.35x2.35=5.52	專區 1	3.3x3.325=10.97
住宅	2.35x2.35=5.52	專區 2	2.35x1.075=2.53
住宅	2.35x2.35=5.52	專區 3	2.35x1.075=2.53
住宅	2.35x2.35=5.52	專區 4	0.75x1.10=0.83
A乙房	5.425x6.775=36.56	A乙房	2.975x6.875=20.45
A乙房	8.125x2.775+2.025x1.1=24.77	A乙房	6.875x3.15=21.66
住宅	2.35x2.35=5.52	專區 1	2.35x1.075=2.53
住宅	2.35x2.35=5.52	專區 2	2.35x1.075=2.53
住宅	2.35x2.35=5.52	專區 3	2.35x1.10=2.59
住宅	2.35x2.35=5.52	專區 4	0.75x1.10=0.83
住宅	2.35x2.35=5.52	BA機房	(3.704+14.088)x3.65/2=50.77
住宅	2.35x2.35=5.52	BB機房	13.51x1.855=25.06
住宅	2.35x2.35=5.52	BC機房	13.51x1.855=25.06
住宅	2.35x2.35=5.52	BD機房	13.51x1.855=25.06
住宅	2.35x2.35=5.52	BE機房	13.51x1.855=25.06
住宅	2.35x2.35=5.52	BF機房	(13.782+14.558)x3.65/2=51.72
A丙房	5.425x6.775=36.56	BG機房	1.855x7.31+2.28x6.2=27.70
A丙房	8.125x2.775+2.025x1.1=24.77	BH機房	1.855x7.31+2.28x6.2=27.70
住宅	2.35x2.35=5.52	BI機房	6x1.915+3.025x4.86+6.45x1.35=34.90
住宅	2.35x2.35=5.52	BJ機房	6x1.915+3.025x4.86+6.45x1.35=34.90
住宅	2.35x2.35=5.52	B甲房	2.975x6.875=20.45
住宅	2.35x2.35=5.52	B乙房	6.875x3.15=21.66
住宅	2.35x2.35=5.52	專區 1	3.3x3.325=10.97
住宅	2.35x2.35=5.52	專區 2	2.35x1.075=2.53
住宅	2.35x2.35=5.52	專區 3	2.35x1.075=2.53
住宅	2.35x2.35=5.52	專區 4	0.75x1.10=0.83
住宅	2.35x2.35=5.52	B乙房	2.975x6.875=20.45
住宅	2.35x2.35=5.52	B乙房	3.625x3.15=11.42
住宅	2.35x2.35=5.52	專區 1	2.35x1.075=2.53
住宅	2.35x2.35=5.52	專區 2	2.35x1.075=2.53
住宅	2.35x2.35=5.52	專區 3	2.35x1.10=2.59
住宅	2.35x2.35=5.52	專區 4	0.75x1.10=0.83
住宅	2.35x2.35=5.52	C甲房	6.39x3.625=23.16
住宅	2.35x2.35=5.52	C乙房	5.55x2.975=16.51
C戶房	29x6.1641/2+10.3605x29+8.485x2.8+2.975x2.935=422.32	D甲房	6.5x2.975=19.34
C戶房	3.45x3.455=11.95	D乙房	6.5x2.975=19.34
C戶房	4.67x3.455=16.13	F甲房	6.5x2.975=19.34
C戶房	3.45x2.32=8.02	F乙房	6.5x2.975=19.34
C戶房	3.45x2.45=8.46	G甲房	6.5x2.975=19.34
C戶房	3.625x1.225=4.44	G乙房	6.5x2.975=19.34
D棟	9x10.425+13.96x6.025+9x4.615=219.47	H棟	6.5x2.975=19.34
D樓層	2.975x2.99=8.90	I棟	6.5x2.975=19.34
D樓層	2.975x2.07=6.16	J棟	6.5x2.975=19.34
E棟	2.975x2.4=7.14	機器及機房	945.06 < 9562.97*0.1=956.30 OK!
E樓層	2.975x2.99=8.90	機器及機房	7592.00+945.06+1025.91=9562.97
E樓層	2.975x2.07=6.16	機器及機房	7592.00
F棟	2.975x2.4=7.14	總面積	
F樓層	9x10.425+13.96x6.025+9x4.615=219.47		
F樓層	2.975x2.99=8.90		
F樓層	2.975x2.07=6.16		
F樓層	2.975x2.4=7.14		
G棟	9x10.425+13.96x6.025+9x4.615=219.47		
G樓層	2.975x2.99=8.90		
G樓層	2.975x2.07=6.16		
G樓層	2.975x2.4=7.14		
H棟	10.425x9+6.025x14.575=181.64		
H樓層	3.605x2.975=10.73		
H樓層	2.975x2.07=6.16		
I棟	2.975x2.4=7.14		
I樓層	2.975x2.99=8.90		
I樓層	2.975x2.07=6.16		
I樓層	2.975x2.4=7.14		
J棟	10x10.425+14.575x7.025=206.64		
J樓層	3.605x2.975=10.73		
J樓層	2.975x2.07=6.16		
J樓層	2.975x2.4=7.14		



五層面積計算圖
 UNIT=CM SCALE A1=1:300/A3=1:600

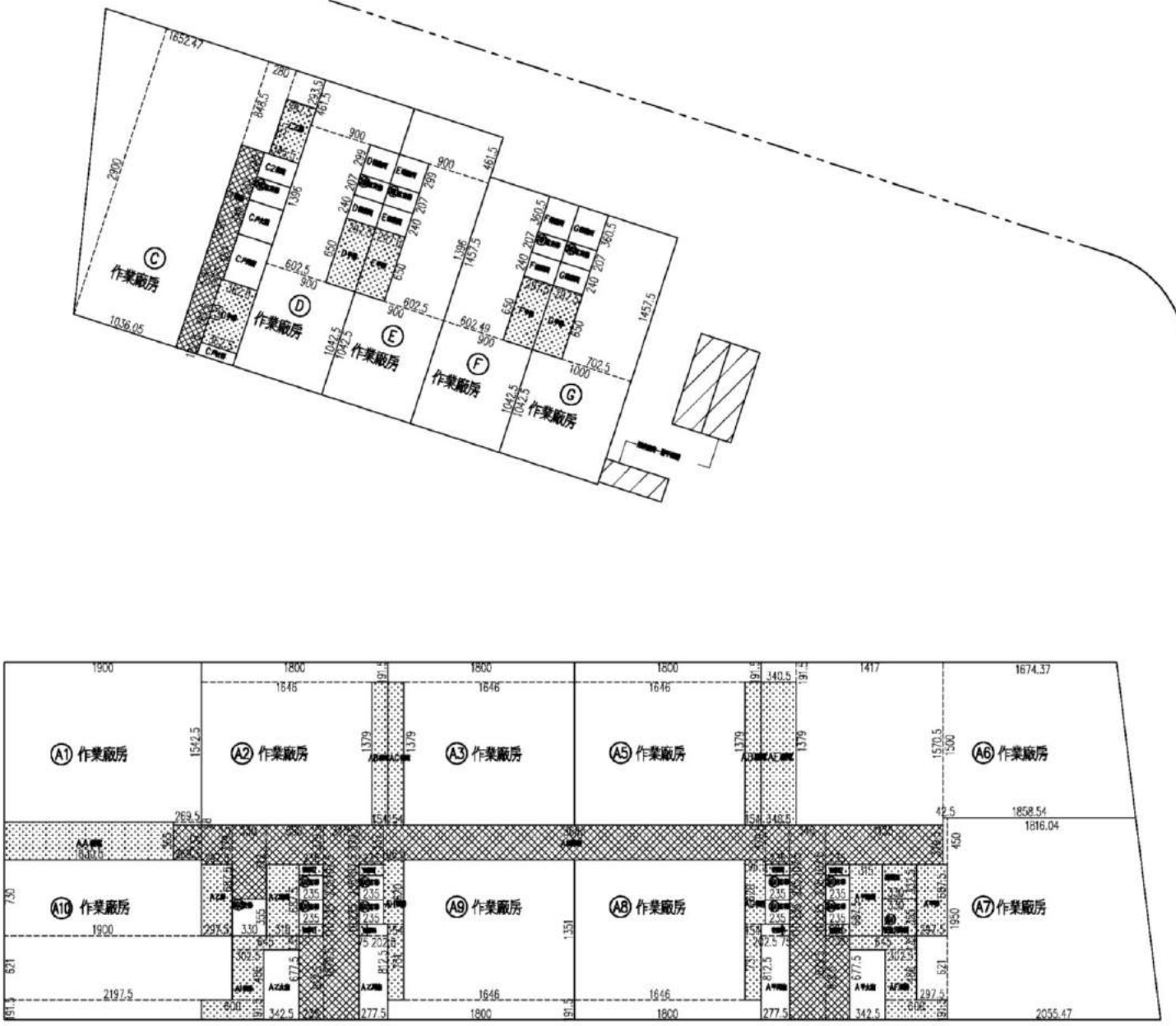
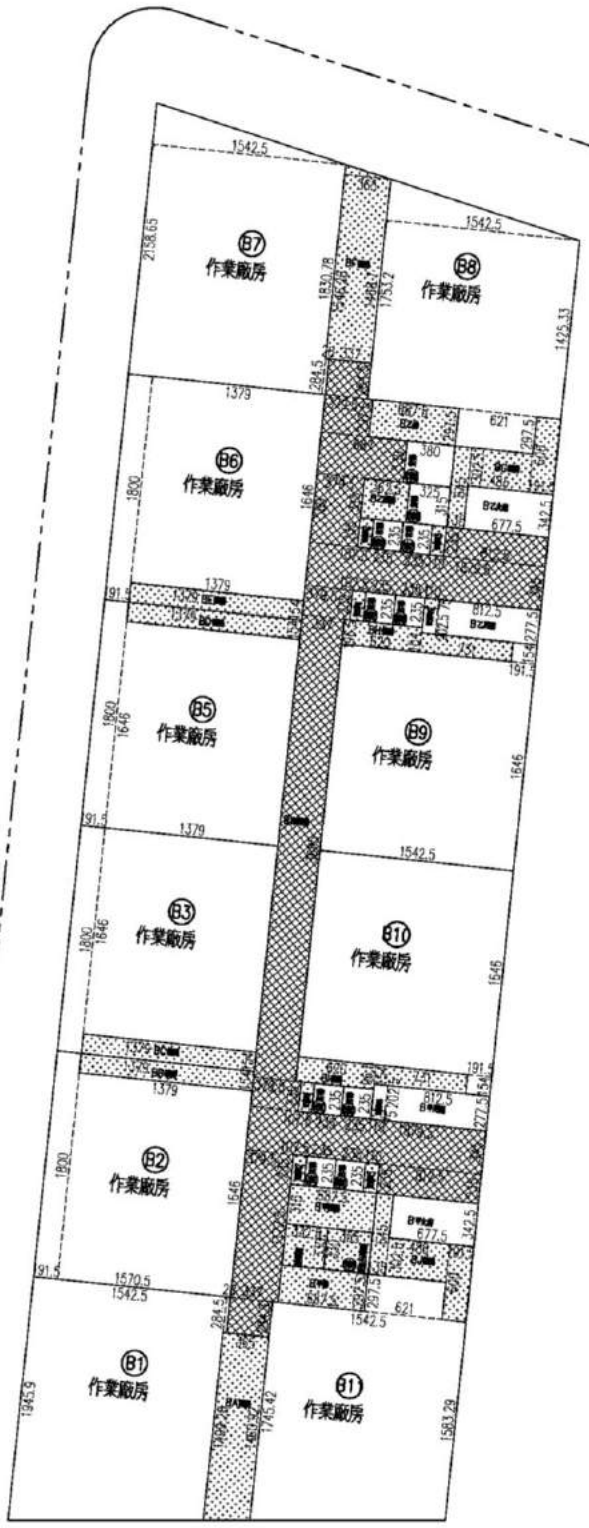
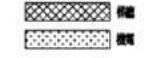
圖 11-16 五層面積計算圖(S:1/600)



六層平面圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600
圖 11-17 六層平面圖(S:1/600)

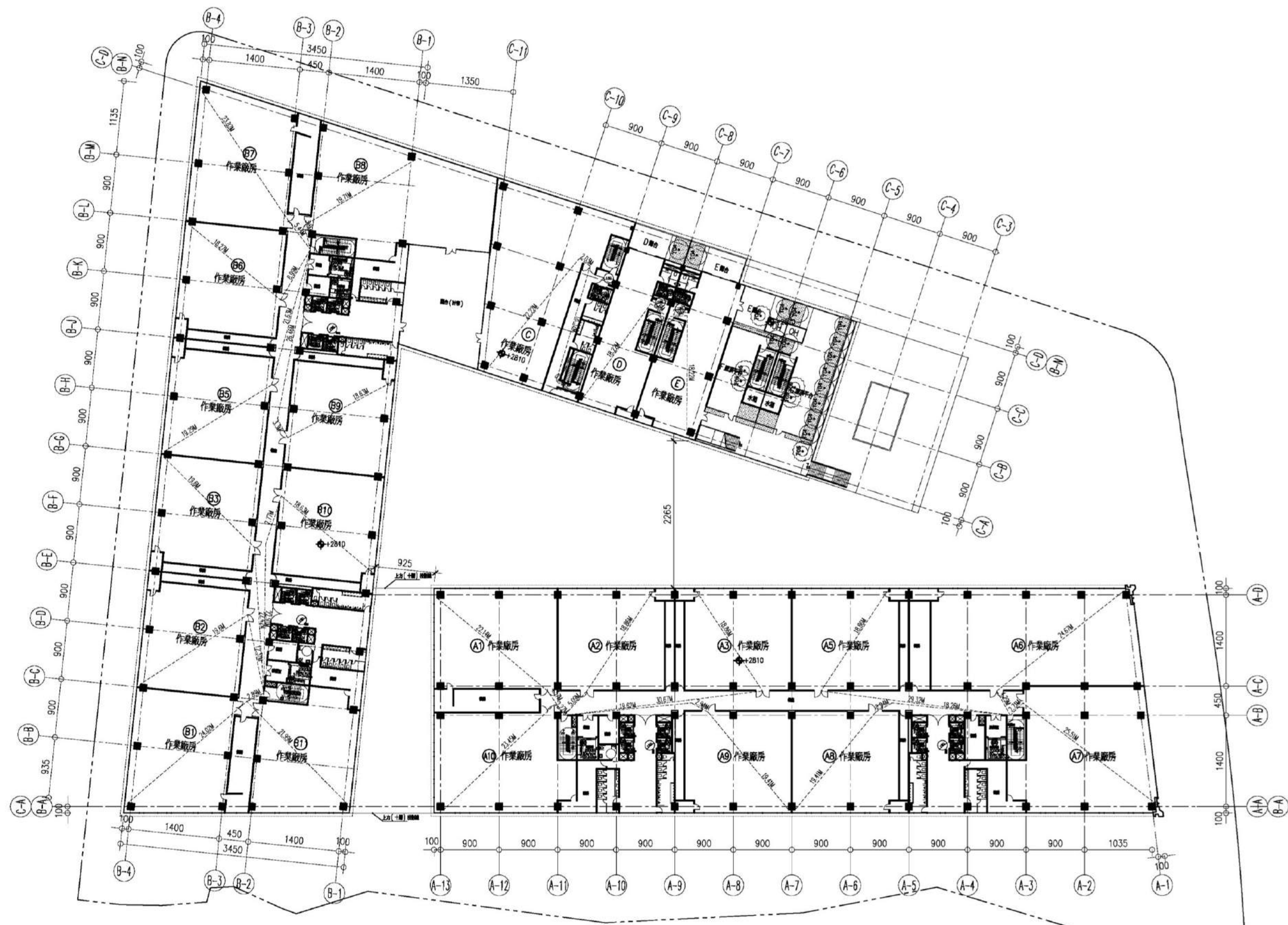
容積權地板面積	
A1P	19x15.425+2.695x0.28=293.83
A2P	16.46x13.79+18x1.915=261.45
A3P	16.46x13.79+18x1.915=261.45
A5P	16.46x13.79+18x1.915=261.45
A6P	1.915x3.405+15.705x14.17+ (16.7437+18.5854)x15/2=494.03
A7P	6.21x2.975+0.425x4.5+(20.555+ 18.16)x19.5/2=397.86
A8P	1.915x18+13.51x16.46=256.84
A9P	1.915x18+13.51x16.46=256.84
A10P	1.915x19+21.975x6.21+19x7.3 =311.55
A甲女廁	3.425x6.775=23.20
A甲男廁	8.125x2.775+2.025x1.1=24.77
◎客室(加梯)	2.35x2.35=5.52
◎客室	2.35x2.35=5.52
◎客室	2.35x2.35=5.52
◎客室	2.35x2.35=5.52
A乙女廁	3.425x6.775=23.20
A乙男廁	8.125x2.775+2.025x1.1=24.77
◎客室(加梯)	2.35x2.35=5.52
◎客室	2.35x2.35=5.52
◎客室	2.35x2.35=5.52
◎客室	2.35x2.35=5.52
◎客室(加梯)	2.35x2.35=5.52
◎客室	3.3x3.55=11.72
B1P	(17.838+19.459)x15.425/2+ 2.845x0.28=286.45
B2P	18x1.915+13.79x16.46=261.45
B3P	18x1.915+13.79x16.46=261.45
B5P	18x1.915+13.79x16.46=261.45
B6P	18x1.915+13.79x16.46=261.45
B7P	15.705x2.845+15.425x15.463+ 2.845x0.28=308.46
B8P	(14.253+17.532)x15.425/2+ 6.21x2.975=263.62
B9P	16.46x15.425+1.54x1.915=256.84
B10P	16.46x15.425+1.54x1.915=256.84
B11P	(15.833+17.454)x15.425/2+ 6.21x2.975=275.20
B甲女廁	3.425x6.775=23.20
B甲男廁	8.125x2.775+2.025x1.1=24.77
◎客室(加梯)	2.35x2.35=5.52
◎客室	2.35x2.35=5.52
◎客室	2.35x2.35=5.52
◎客室	2.35x2.35=5.52
B乙女廁	3.425x6.775=23.20
B乙男廁	8.125x2.775+2.025x1.1=24.77
◎客室(加梯)	2.35x2.35=5.52
◎客室	2.35x2.35=5.52
◎客室	2.35x2.35=5.52
◎客室	2.35x2.35=5.52
◎客室(加梯)	3.25x3.15=10.24
◎客室	3.3x3.8=12.54
C甲	(10.361+16.525)x29/2+8.485x2.8+ 2.975x2.935=472.32
C甲女廁	3.46x3.455=11.95
C甲男廁	4.67x3.455=16.13
◎客室(加梯)	3.455x2.32=8.02
C乙女廁	3.455x2.45=8.46
C乙男廁	3.625x1.725=6.24
D	9x10.425+13.96x6.025+9x4.615 =219.47
D甲女廁	2.975x2.99=8.90
◎客室(加梯)	2.975x2.07=6.16
D甲男廁	2.975x2.4=7.14
E	9x10.425+13.96x6.025+9x4.615 =219.47
E甲女廁	2.975x2.99=8.90
◎客室(加梯)	2.975x2.07=6.16
E甲男廁	2.975x2.4=7.14
F	10.425x9+6.025x14.575=181.64
F甲女廁	3.605x2.975=10.73
F甲男廁	2.975x2.07=6.16
G	2.975x2.4=7.14
G甲女廁	10x10.425+14.575x7.025=206.64
G甲男廁	3.605x2.975=10.73
G甲	2.975x2.07=6.16
G甲	2.975x2.4=7.14
樓層面積	
A樓層	7.12x3.3+3.37x2.695+8.125x2.35+ 2.975x3.795+18.795x3.45+3.795x 5.5+3.795x2.35+3.37x3.6.85+ 3.795x2.35+18.795x3.45+8.125x 2.35+3.795x1.35=417.71
B樓層	3.37x2.845+3.795x11.775+3.795x 2.35+18.795x3.45+18.795x3.45+ 3.37x3.6.85+3.795x2.35+18.795x 3.45+3.795x5.5+8.125x2.35+ 6.87x3.3+3.795x2.975+3.37x2.845 =428.59
C甲樓	2.15x7.615+12.9x2.32=46.30

樓房及樓間面積	
AA樓房	3.65x16.305=59.51
AB樓房	13.79x1.54=21.24
AC樓房	13.79x1.54=21.24
AD樓房	1.54x13.79=21.24
AE樓房	3.405x13.79=46.95
AF樓房	6x1.915+3.025x4.86+6.45x1.35 =34.9
AG樓房	7.31x1.54+6.2x1.965=23.44
AH樓房	7.31x1.54+6.2x1.965=23.44
AI樓房	6x1.915+3.025x4.86+6.45x1.35 =34.9
A甲梯	2.975x6.875=20.45
A甲樓	6.875x3.15=21.66
◎客室(加梯)	3.3x3.55=11.72
◎客室	3.3x3.325=10.97
客室 1	2.35x1.075=2.53
客室 2	2.35x1.075=2.53
客室 3	2.35x1.10=2.59
客室 4	0.75x1.10=0.83
A乙梯	2.975x6.875=20.45
A乙樓	6.875x3.15=21.66
◎客室 1	2.35x1.075=2.53
◎客室 2	2.35x1.075=2.53
◎客室 3	2.35x1.10=2.59
◎客室 4	0.75x1.10=0.83
BA樓房	(14.609+14.993)x3.65/2=54.02
BB樓房	13.79x1.54=21.24
BC樓房	13.79x1.54=21.24
BD樓房	13.79x1.54=21.24
BE樓房	13.79x1.54=21.24
BF樓房	(14.687+15.463)x3.65/2=55.02
BG樓房	6.45x1.35+4.86x3.025+1.915x6 =34.9
BH樓房	1.965x6.2+7.31x1.54=23.44
BI樓房	6.2x1.965+1.54x7.31=23.44
BJ樓房	6x1.915+3.025x4.86+6.45x1.35 =34.9
B甲梯	2.975x6.875=20.45
B甲樓	6.875x3.15=21.66
◎客室(加梯)	3.3x3.55=11.72
◎客室	3.3x3.325=10.97
客室 1	2.35x1.075=2.53
客室 2	2.35x1.075=2.53
客室 3	2.35x1.10=2.59
客室 4	0.75x1.10=0.83
B乙梯	2.975x6.875=20.45
B乙樓	3.625x3.15=11.42
◎客室 1	2.35x1.075=2.53
◎客室 2	2.35x1.075=2.53
◎客室 3	2.35x1.10=2.59
◎客室 4	0.75x1.10=0.83
C甲梯	6.39x3.625=23.16
C乙梯	5.55x2.975=16.51
D甲梯	6.5x2.975=19.34
D甲樓	6.5x2.975=19.34
F甲梯	6.5x2.975=19.34
F甲樓	6.5x2.975=19.34
G甲梯	6.5x2.975=19.34
G甲樓	6.5x2.975=19.34
樓層面積合計	892.60 < 9040.90/1=9040.9 OK!
樓房面積合計	7196.23+892.60+952.07=9040.90
容積率	7196.23

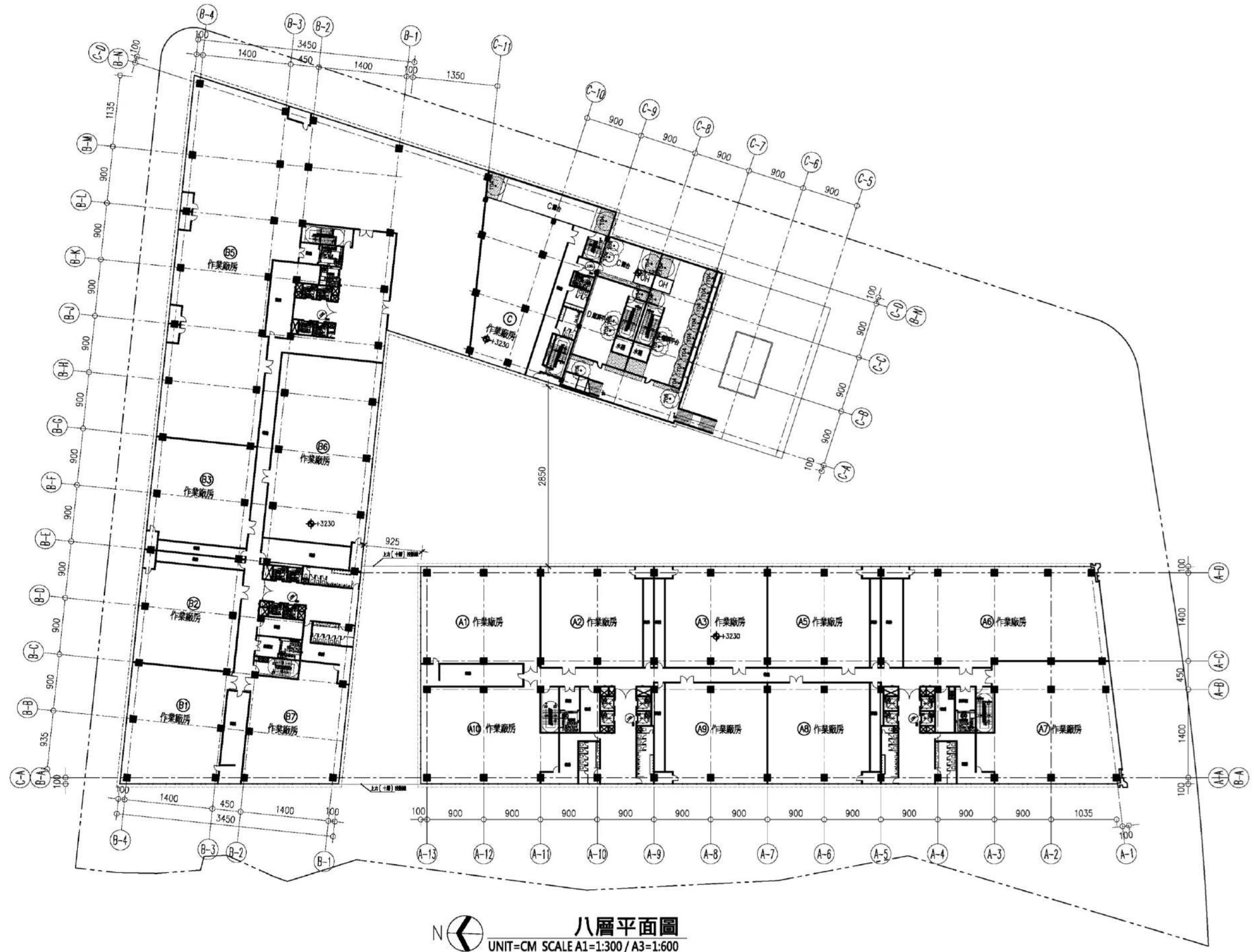


六層面積計算圖
 UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 11-18 六層面積計算圖(S:1/600)



七層平面圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600
圖 11-19 七層平面圖(S:1/600)



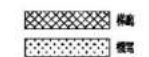
八層平面圖

UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 11-21 八層平面圖(S:1/600)

容積樓地板面積	
A1F	19x15.425+2.695x0.35=294.02
A2F	16.275x14.17+18x1.915=265.09
A3F	16.275x14.17+18x1.915=265.09
A5F	16.275x14.17+18x1.915=265.09
A6F	3.50x1.915+16.085x4.075+18.585+16.744x1.5/2=498.07
A7F	6.21x2.975+0.425x4.075+(20.555+18.16)x19.5/2=397.68
A8F	18x1.915+16.275x14.17=265.09
A9F	18x1.915+16.275x14.17=265.09
A10F	19x15.425+6.21x2.975=311.55
A甲左前	3.425x6.775=23.20
A甲前	8.25x2.775+2.025x1.1=24.77
A甲右前	2.35x2.35=5.52
A甲左中	2.35x2.35=5.52
A甲中	2.35x2.35=5.52
A甲右中	2.35x2.35=5.52
A甲左後	3.425x6.775=23.20
A甲右後	8.125x2.775+2.025x1.1=24.77
A甲左	2.35x2.35=5.52
A甲中	2.35x2.35=5.52
A甲右	2.35x2.35=5.52
A甲左(無障礙)	2.35x2.35=5.52
A甲中(無障礙)	2.35x2.35=5.52
A甲右(無障礙)	2.35x2.35=5.52
A甲左(無障礙)	3.3x3.55=11.72
B1F	(17.838+19.459)x15.425/2+2.845x0.35=288.65
B2F	16.085x16.275+1.725x1.915=265.09
B3F	16.085x16.275+1.725x1.915=265.09
B5F	17.575x0.66+(57.586+54.308)x15.425/2+(23.717+24.583)x4.075/2+(17.444+15.693)x8.275/2+(15.693+14.245)x6.81/2+13.766x29=1610.42
B6F	1.915x3.79+16.085x29.535=482.33
B7F	6.21x2.975+(15.833+17.454)x15.425/2=275.20
B甲左前	3.425x6.775=23.20
B甲前	8.125x2.775+2.025x1.1=24.77
B甲左中	2.35x2.35=5.52
B甲中	2.35x2.35=5.52
B甲右中	2.35x2.35=5.52
B甲左後	2.35x2.35=5.52
B甲中後	2.35x2.35=5.52
B甲右後	2.35x2.35=5.52
B甲左	2.35x2.35=5.52
B甲中	2.35x2.35=5.52
B甲右	2.35x2.35=5.52
B甲左(無障礙)	2.35x2.35=5.52
B甲中(無障礙)	2.35x2.35=5.52
B甲右(無障礙)	2.35x2.35=5.52
B甲左(無障礙)	3.25x3.15=10.24
B甲中(無障礙)	3.3x3.8=12.54
B甲右(無障礙)	1.6x1.1=1.76
C1F	(14.652+9.338)x25/2=299.88
C1F左前	3.46x3.45=11.95
C1F左中	4.67x3.45=16.13
C1F左後	3.455x2.32=8.02
C1F中	3.455x2.45=8.47
C1F右	3.625x1.225=4.44
A甲中	(6.74+6.741)x3.3/2+2.695x3.3+2.35x8.125+2.99x2.975+18.415x3.45+5.5x2.99+2.35x2.99+36.85x2.33+2.99x2.35+18.415x3.45+2.35x8.125+11.35x2.99=355.58
B1中	3.3x2.645+2.99x1.775+18.415x3.45+2.99x2.35+8.125x2.35+2.33x3.75+18.415x2.25+15x0.85+8.125x2.18+8.15x0.17+3.45x15.035+0.007x0.035/2+8.8x8.16+6.81x2.975=430.11
B2中	3.075x3.3=10.15
C甲中	2.15x7.615+2.32x12.9+4.485x2.8=58.86

機房及梯間面積	
AA機房	3.65x16.305=59.51
AB機房	14.17x1.725=24.44
AC機房	14.17x1.725=24.44
AD機房	14.17x1.725=24.44
AE機房	3.50x14.17=49.60
AF機房	6x1.915+3.025x4.86+6.45x1.35=34.9
AG機房	1.725x7.31+2.15x6.88=27.36
AH機房	1.725x7.31+2.15x6.88=27.36
A機房	6x1.915+3.025x4.86+6.45x1.35=34.9
A甲機房	2.975x7.3=21.72
A甲機房	7.3x3.15=23
A甲機房	3.3x3.55=11.72
樓梯室	3.3x3.75=12.38
樓梯間 1	2.35x1.5=3.53
樓梯間 2	2.35x1.5=3.53
樓梯間 3	2.35x1.0=2.59
樓梯間 4	0.75x1.0=0.83
A乙機房	2.975x7.3=21.72
A乙機房	7.3x3.15=23
樓梯間 1	2.35x1.5=3.53
樓梯間 2	2.35x1.5=3.53
樓梯間 3	2.35x1.0=2.59
樓梯間 4	0.75x1.0=0.83
BA機房	(14.609+14.993)x3.65/2=54.02
BB機房	14.17x1.725=24.44
BC機房	14.17x1.725=24.44
BD機房	9x4.075+7.7x3.15=60.93
BE機房	6.88x4.215+3.79x7.31=56.62
BF機房	8.125x3.025+3.425x1.35+1.915x2.975=34.9
B甲機房	7.3x2.975=21.72
B甲機房	3.15x7.3=23
B甲機房	3.3x3.55=11.72
樓梯室	3.3x3.75=12.38
樓梯間 1	1.5x2.35=3.53
樓梯間 2	2.35x1.0=2.59
樓梯間 3	0.75x1.0=0.83
B乙機房	8.225x2.975=24.47
樓梯間 1	2.35x0.75=2.53
樓梯間 2	2.35x0.75=2.53
樓梯間 3	2.35x1.0=2.59
樓梯間 4	0.75x1.0=0.83
C甲機房	6.39x3.675=23.16
C乙機房	4.485x2.975=13.34
樓梯室	854.70 > 833.18+0.1=833.18㎡.NO!
樓梯間	854.70-833.18=21.52㎡.回建樓梯!
容積樓地板合計	6630.93+854.70+1845.55=8331.18
容積樓地板扣除合計	6630.93+21.58=6652.51



N **八層面積計算圖**
 UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 11-22 八層面積計算圖(S:1/600)

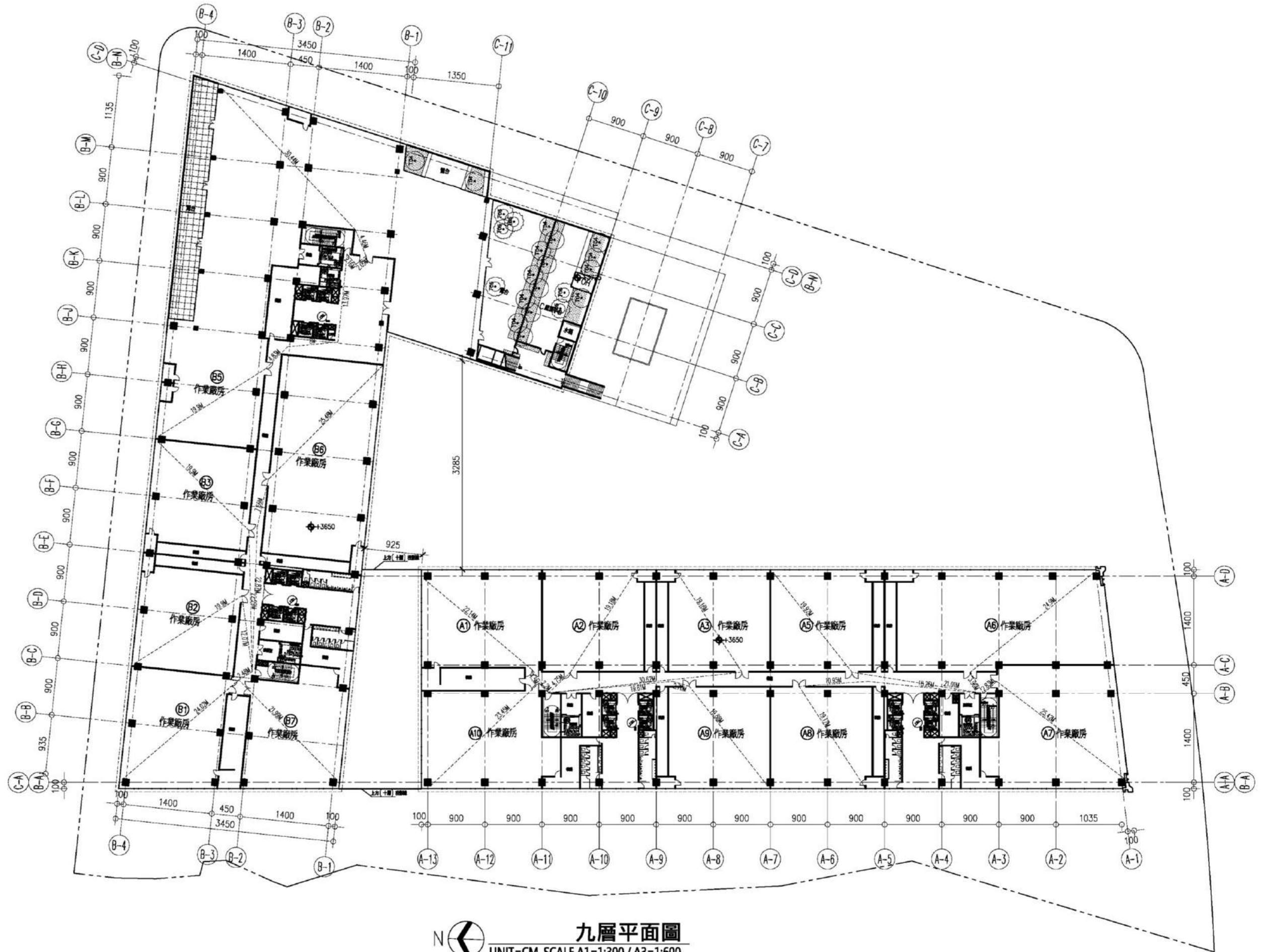
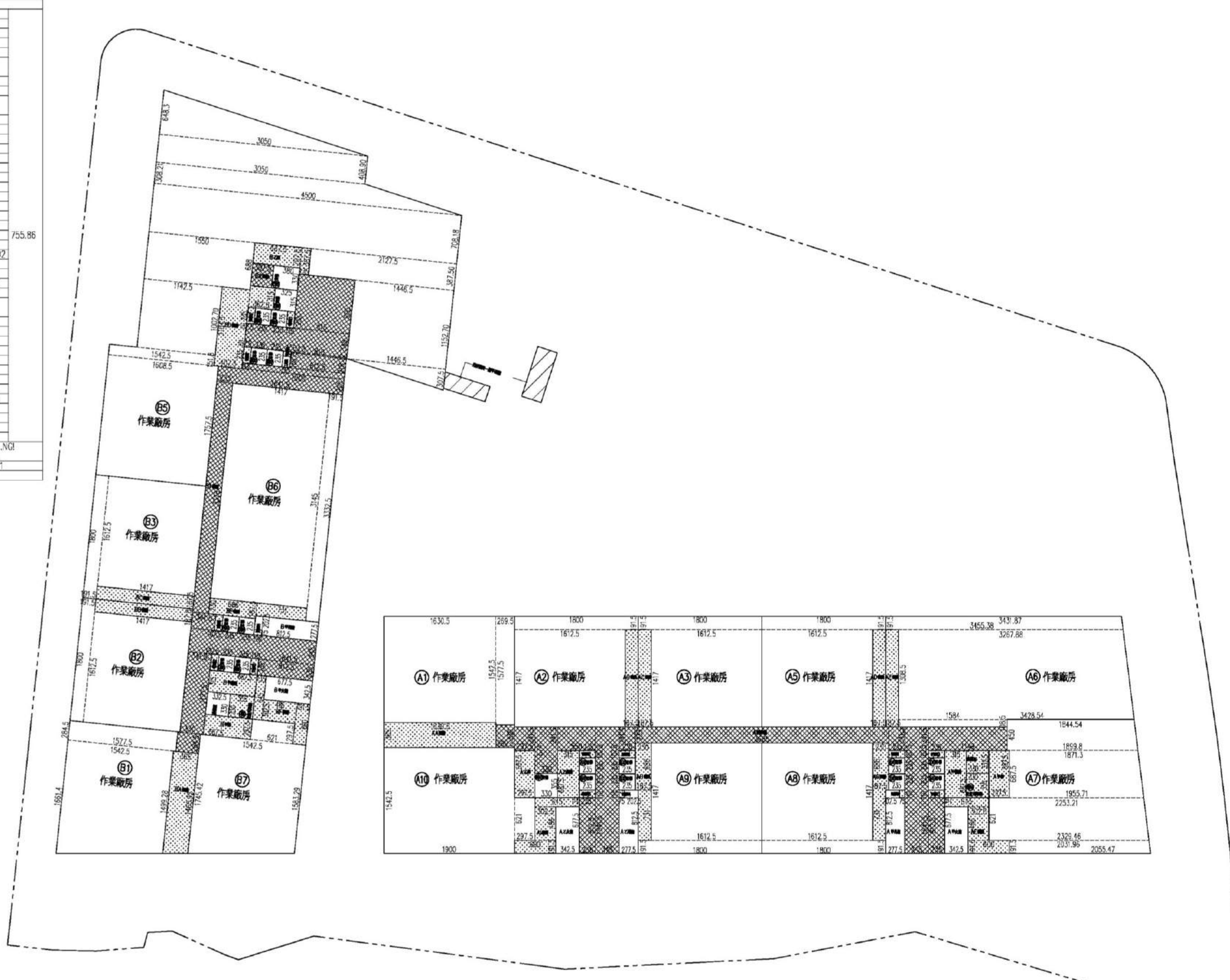


圖 11-23 九層平面圖(S:1/600)

房屋總面積表	
A1P	16.305x15.425+15.775x2.695=294.02
A2P	18x1.915+18.125x4.17=262.96
A3P	18x1.915+18.125x4.17=262.96
A4P	18x1.915+18.125x4.17=262.96
A5P	18x1.915+18.125x4.17=262.96
A6P	1.085x15.84+(32.6788+34.2854)x 13.085/2+(34.5538+34.3187)x 1.915/2=521.25
A7P	(20.3196+20.5547)x1.915/2+ (22.5321+23.2946)x6.21/2+ (19.5571+18.713)x6.875/2+ (18.4454+18.998)x4.5/2=397.23
A8P	18x1.915+18.125x4.17=262.96
A9P	18x1.915+18.125x4.17=262.96
A10P	15.425x19+2.975x6.21=311.55
A甲左面	3.425x6.775=23.20
A甲右面	8.125x2.775+2.025x1.1=24.77
A乙左面	2.35x2.35=5.52
A乙右面	2.35x2.35=5.52
A丙左面	2.35x2.35=5.52
A丙右面	2.35x2.35=5.52
A丁左面	2.35x2.35=5.52
A丁右面	2.35x2.35=5.52
A戊左面	2.35x2.35=5.52
A戊右面	2.35x2.35=5.52
A己左面	2.35x2.35=5.52
A己右面	2.35x2.35=5.52
A庚左面	2.35x2.35=5.52
A庚右面	2.35x2.35=5.52
A辛左面	2.35x2.35=5.52
A辛右面	2.35x2.35=5.52
A壬左面	2.35x2.35=5.52
A壬右面	2.35x2.35=5.52
A癸左面	2.35x2.35=5.52
A癸右面	2.35x2.35=5.52
A甲左面	3.425x6.775=23.20
A乙左面	8.125x2.775+2.025x1.1=24.77
A乙右面	2.35x2.35=5.52
A丙左面	2.35x2.35=5.52
A丙右面	2.35x2.35=5.52
A丁左面	2.35x2.35=5.52
A丁右面	2.35x2.35=5.52
A戊左面	2.35x2.35=5.52
A戊右面	2.35x2.35=5.52
A己左面	2.35x2.35=5.52
A己右面	2.35x2.35=5.52
A庚左面	2.35x2.35=5.52
A庚右面	2.35x2.35=5.52
A辛左面	2.35x2.35=5.52
A辛右面	2.35x2.35=5.52
A壬左面	2.35x2.35=5.52
A壬右面	2.35x2.35=5.52
A癸左面	2.35x2.35=5.52
A癸右面	2.35x2.35=5.52
工具間	3.3x3.8=12.54
	1.5x1.1=1.75

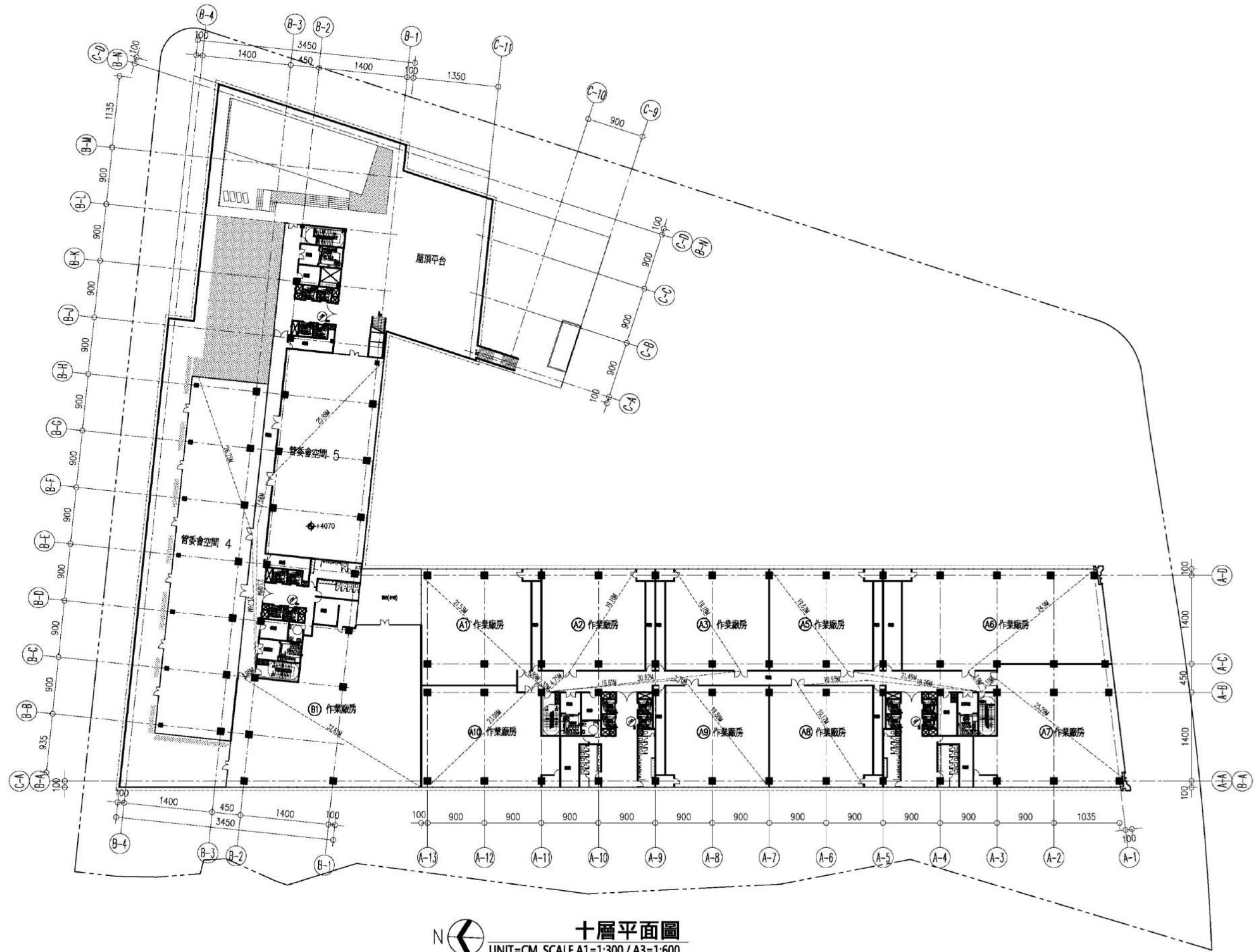
拆屋面積	
A棟拆屋	3.3x2.695+3.415x2.975+3.3x6.74+ 5.5x3.415+2.35x8.125+18.415x 3.45+2.35x3.415+36.85x2.33+ 2.35x3.415+18.415x3.45+2.35x 8.125+11.49x3.415=366.48
B1棟拆屋	3.3x2.845+3.415x11.775+8.125x 2.35+18.415x3.45+3.415x2.35+ 2.33x3.375+18.415x2.25+15x0.85+ 2.18x8.125+8.16x0.7+15.035x 3.45+18.16x7.90=408.51
B2棟拆屋	3.3x3.075=10.15

樓房及附屬面積	
AA棟房	3.65x16.595=59.51
AB棟房	14.17x1.875=26.57
AC棟房	14.17x1.875=26.57
AD棟房	14.17x1.875=26.57
AE棟房	14.17x1.875=26.57
AF棟房	14.17x1.875=26.57
A甲房	6.45x1.35+3.025x4.86+6x1.915 =34.90
A乙房	2.35x6.875+1.875x7.31=29.48
A丙房	2.35x6.875+1.875x7.31=29.48
A丁房	6.45x1.35+3.025x4.86+6x1.915 =34.90
A甲車房	2.975x6.875=20.45
A甲車庫	6.875x3.15=21.66
車庫1	3.3x3.325=10.97
車庫2	2.35x1.075=2.53
車庫3	2.35x1.075=2.53
車庫4	2.35x1.10=2.59
A乙車房	2.975x6.875=20.45
A乙車庫	6.875x3.15=21.66
車庫1	2.35x1.075=2.53
車庫2	2.35x1.075=2.53
車庫3	2.35x1.10=2.59
車庫4	2.35x1.10=2.59
BA棟房	(14.6092+14.9928)x3.65/2=54.02
BC棟房	14.17x1.875=26.57
BD棟房	14.17x1.875=26.57
BE棟房	11.545x4.075+3.625x3.15=58.46
BF棟房	6.86x2.3+1.875x7.31=29.48
B甲房	6x1.915+3.025x4.86+6.45x1.35 =34.90
B甲車房	2.975x6.875=20.45
B甲車庫	6.875x3.15=21.66
車庫1	3.3x3.325=10.97
車庫2	2.35x1.075=2.53
車庫3	2.35x1.075=2.53
車庫4	2.35x1.10=2.59
B乙房	2.975x6.875+3.875x1.35=25.68
車庫1	2.35x1.075=2.53
車庫2	2.35x1.075=2.53
車庫3	2.35x1.10=2.59
車庫4	2.35x1.10=2.59
房屋總面積計	785.14 > 770.91*0.1=770.49㎡...NG!
拆屋面積計	785.14 - 770.49 = 14.65㎡...OK!
更新後總面積計	6163.91+785.14+14.65=7049.70
更新前總面積計	6163.91+14.65=6178.56



九層面積計算圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 11-24 九層面積計算圖(S:1/600)

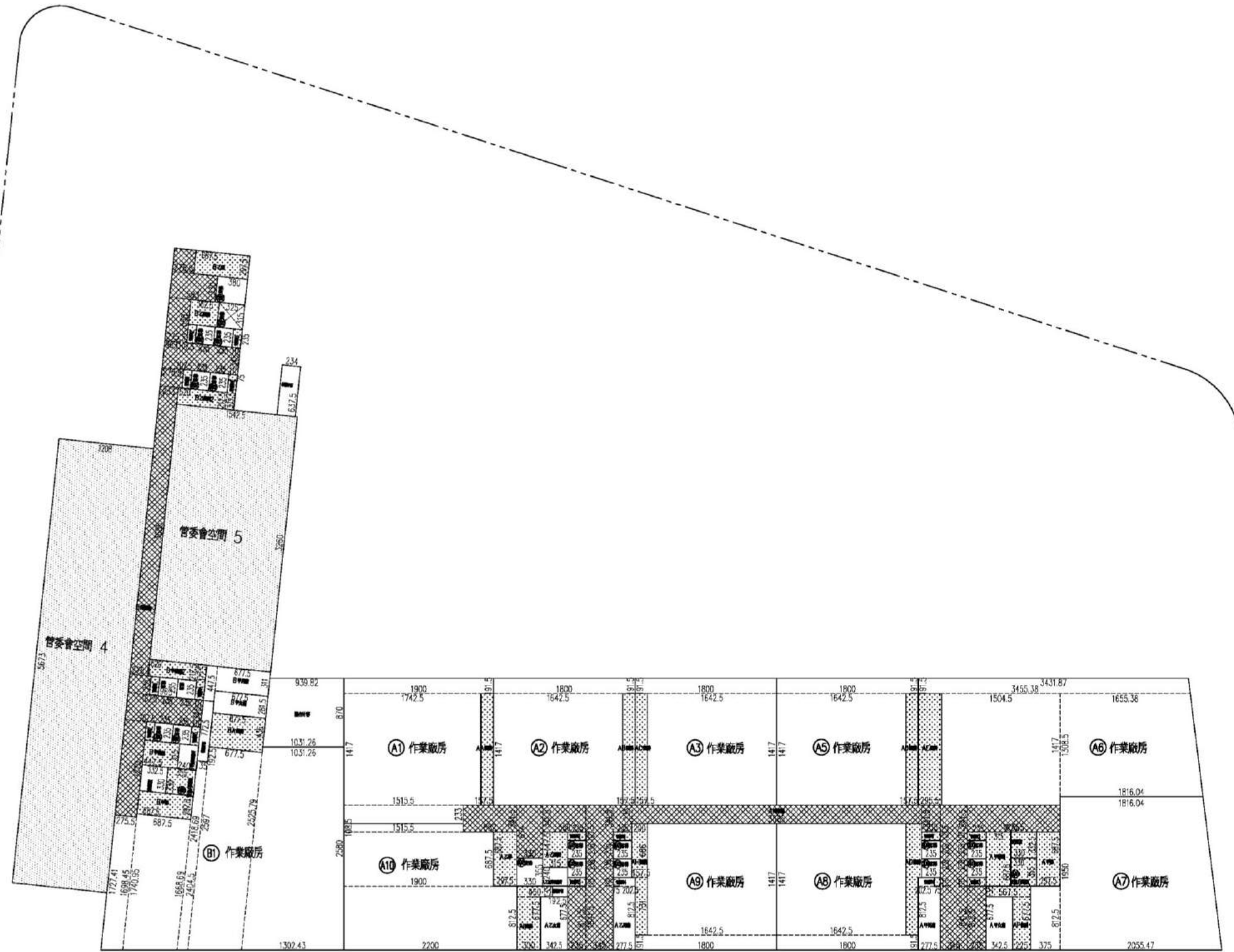
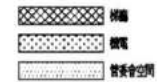


十層平面圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 11-25 十層平面圖(S:1/600)

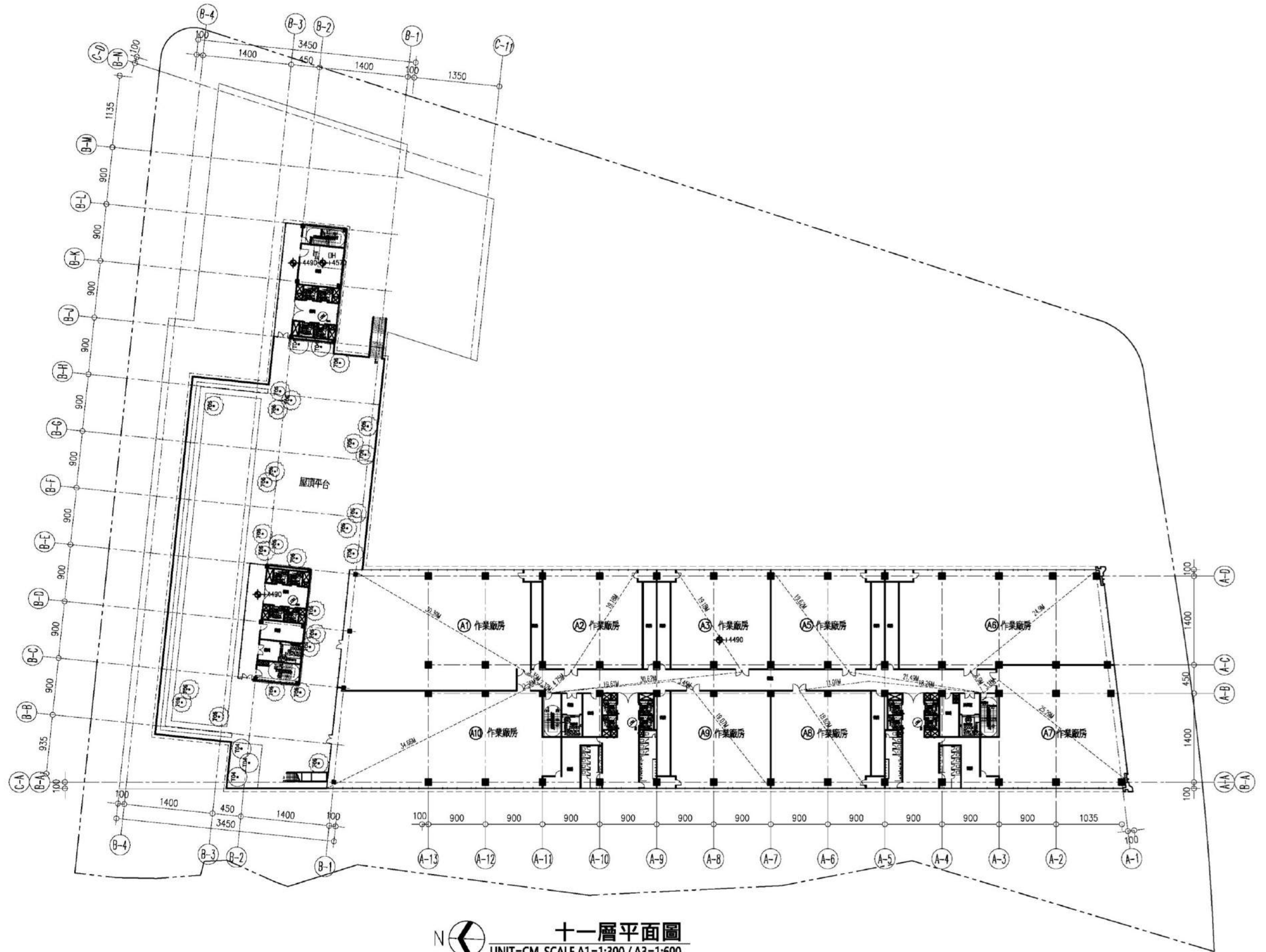
容積權表面積		3959.95
A1P	$19 \times 1.915 + 14.17 \times 17.425 + 15.155 \times 2.33 = 318.61$	
A2P	$14.17 \times 16.425 + 18 \times 1.915 = 267.21$	
A3P	$14.17 \times 16.425 + 18 \times 1.915 = 267.21$	
A4P	$14.17 \times 16.425 + 18 \times 1.915 = 267.21$	
A5P	$15.045 \times 4.17 + (34.5538 + 34.3187) \times 1.915 / 2 + (16.5538 + 18.1604) \times 13.085 / 2 = 506.25$	
A7P	$8.125 \times 3.75 + (20.5547 + 18.1604) \times 19.5 / 2 = 407.94$	
A8P	$14.17 \times 16.425 + 18 \times 1.915 = 267.21$	
A9P	$14.17 \times 16.425 + 18 \times 1.915 = 267.21$	
A10P	$15.155 \times 1.085 + 6.875 \times 19 + 22 \times 8.125 = 325.82$	
A甲女廁	$3.425 \times 6.775 = 23.20$	
A甲男廁	$8.125 \times 2.775 + 2.025 \times 1.1 = 24.77$	
儲藏室 (儲藏室)	$2.35 \times 2.35 = 5.52$	
儲藏室	$2.35 \times 2.35 = 5.52$	
儲藏室	$2.35 \times 2.35 = 5.52$	
儲藏室	$2.35 \times 2.35 = 5.52$	
A乙女廁	$3.425 \times 6.775 = 23.20$	
A乙男廁	$8.125 \times 2.775 + 2.025 \times 1.1 = 24.77$	
儲藏室	$2.35 \times 2.35 = 5.52$	
儲藏室	$2.35 \times 2.35 = 5.52$	
儲藏室 (儲藏室)	$2.35 \times 2.35 = 5.52$	
儲藏室	$3.3 \times 3.35 = 11.72$	
A乙樓梯間	$3.15 \times 2.4 = 7.56$	
樓梯間	$1.35 \times 1.925 = 2.60$	
B1P	$(13.0243 + 10.3126) \times 25.8 / 2 + (25.2579 + 25.97) \times 6.775 / 2 + (24.045 + 24.1869) \times 1.35 / 2 + (16.6869 + 17.4095) \times 6.875 / 2 + (16.9845 + 17.2741) \times 2.755 / 2 = 671.53$	
總計容積	$(10.3126 + 9.3982) \times 8.77 / 2 = 85.74$	
B甲女廁	$2.815 \times 6.775 = 19.07$	
B甲男廁	$4.475 \times 1.35 + 3.11 \times 6.775 = 27.11$	
儲藏室	$2.35 \times 2.35 = 5.52$	
儲藏室	$2.35 \times 2.35 = 5.52$	
儲藏室 (儲藏室)	$2.35 \times 2.35 = 5.52$	
儲藏室	$2.35 \times 2.35 = 5.52$	
B甲樓梯間	$3.15 \times 2.4 = 7.56$	
樓梯間	$7.725 \times 1.35 = 10.43$	
儲藏室 (儲藏室)	$2.35 \times 2.35 = 5.52$	
儲藏室	$2.35 \times 2.35 = 5.52$	
儲藏室	$2.35 \times 2.35 = 5.52$	
儲藏室	$2.35 \times 2.35 = 5.52$	
儲藏室	$3.25 \times 3.15 = 10.24$	
儲藏室	$3.3 \times 3.8 = 12.54$	
樓梯間	$6.375 \times 2.34 = 14.92$	
總面積		613.15
A棟總面積	$3.415 \times 6.82 + 6.74 \times 3.34 + 5.5 \times 3.415 + 2.35 \times 8.125 + 18.415 \times 3.45 + 2.35 \times 3.415 + 36.85 \times 2.33 + 3.415 \times 2.35 + 18.415 \times 3.45 + 2.35 \times 8.125 + 11.775 \times 3.415 = 371.69$	
B棟總面積	$2.755 \times 12.2 + 9.63 \times 3.45 + 2.755 \times 2.35 + 36.85 \times 2.33 + 2.35 \times 2.755 + 9.63 \times 3.45 + 2.755 \times 5.5 + 5.83 \times 3.3 + 2.755 \times 2.975 = 241.46$	

總面積及樓間面積		1705.47
AA樓房	$14.17 \times 1.575 = 22.32$	
AB樓房	$14.17 \times 1.575 = 22.32$	
AC樓房	$14.17 \times 1.575 = 22.32$	
AD樓房	$14.17 \times 1.575 = 22.32$	
AE樓房	$14.17 \times 2.955 = 41.87$	
AF樓房	$1.35 \times 5.675 + 2.25 \times 6.775 = 22.91$	
AG樓房	$6.86 \times 2 + 1.575 \times 7.31 = 25.23$	
AH樓房	$6.86 \times 2 + 1.575 \times 7.31 = 25.23$	
AI樓房	$4.5 \times 1.35 + 6.775 \times 3 = 26.40$	
A中梯	$2.975 \times 6.875 = 20.45$	
A中梯房	$6.875 \times 3.15 = 21.66$	
A棟總面積	$3.3 \times 3.35 = 11.72$	
樓梯間	$3.3 \times 3.325 = 10.97$	
儲藏室 1	$2.35 \times 1.075 = 2.53$	
儲藏室 2	$2.35 \times 1.075 = 2.53$	
儲藏室 3	$2.35 \times 1.10 = 2.59$	
儲藏室 4	$0.75 \times 1.10 = 0.83$	
A乙梯	$2.975 \times 6.875 = 20.45$	
A乙梯房	$3.15 \times 4.475 = 14.10$	
儲藏室 1	$2.35 \times 1.075 = 2.53$	
儲藏室 2	$2.35 \times 1.075 = 2.53$	
儲藏室 3	$2.35 \times 1.10 = 2.59$	
儲藏室 4	$0.75 \times 1.10 = 0.83$	
BA樓梯	$6.775 \times 4.35 = 29.47$	
B中梯	$2.975 \times 6.875 = 20.45$	
B中梯房	$4.475 \times 3.15 = 14.10$	
B甲樓房 1	$2.125 \times 6.24 + 3.725 \times 1.1 = 17.27$	
B甲樓房 2	$2.125 \times 6.24 + 3.725 \times 1.1 = 17.27$	
B棟總面積	$3.3 \times 3.35 = 11.72$	
樓梯間	$3.3 \times 3.325 = 10.97$	
儲藏室 1	$2.35 \times 1.075 = 2.53$	
儲藏室 2	$2.35 \times 1.075 = 2.53$	
儲藏室 3	$2.35 \times 1.10 = 2.59$	
儲藏室 4	$0.75 \times 1.10 = 0.83$	
B乙梯	$2.975 \times 6.875 = 20.45$	
B乙梯房	$3.625 \times 3.15 = 11.42$	
B乙樓房 1	$2.125 \times 6.24 + 3.725 \times 1.1 = 17.27$	
B乙樓房 2	$2.125 \times 6.24 + 3.725 \times 1.1 = 17.27$	
儲藏室 1	$2.35 \times 1.075 = 2.53$	
儲藏室 2	$2.35 \times 1.075 = 2.53$	
儲藏室 3	$2.35 \times 1.10 = 2.59$	
儲藏室 4	$0.75 \times 1.10 = 0.83$	
儲藏室 5	$56.73 \times 12.08 = 685.30$	
儲藏室 6	$15.425 \times 32.60 = 502.86$	
樓梯間	$613.15 < 6278.57 \times 0.1 = 627.86 \text{ OK!}$	
樓間面積合計	$3959.95 + 613.15 + 1705.47 = 6278.57$	
容積率合計	3959.95	



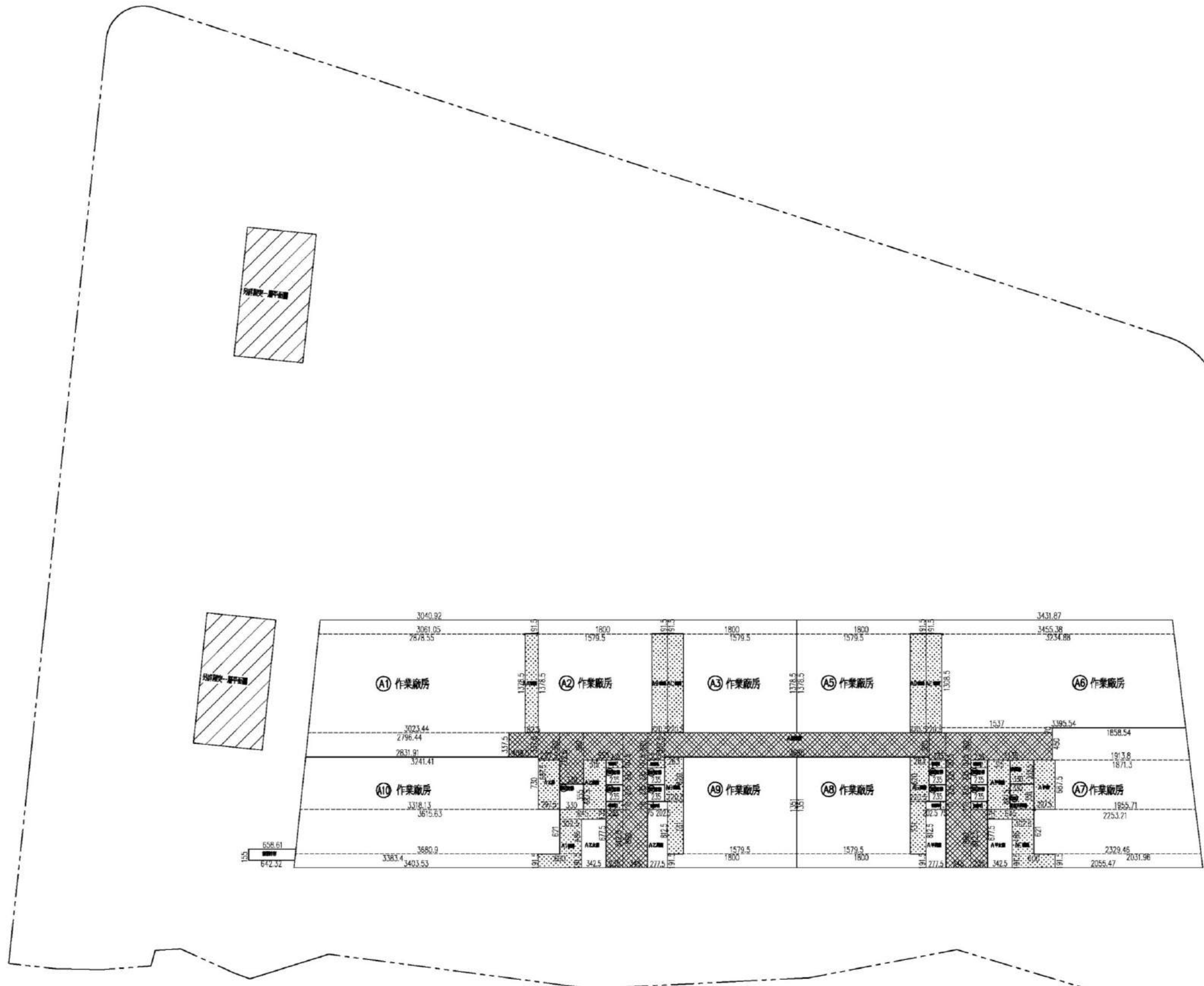
十層面積計算圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 11-26 十層面積計算圖(S:1/600)



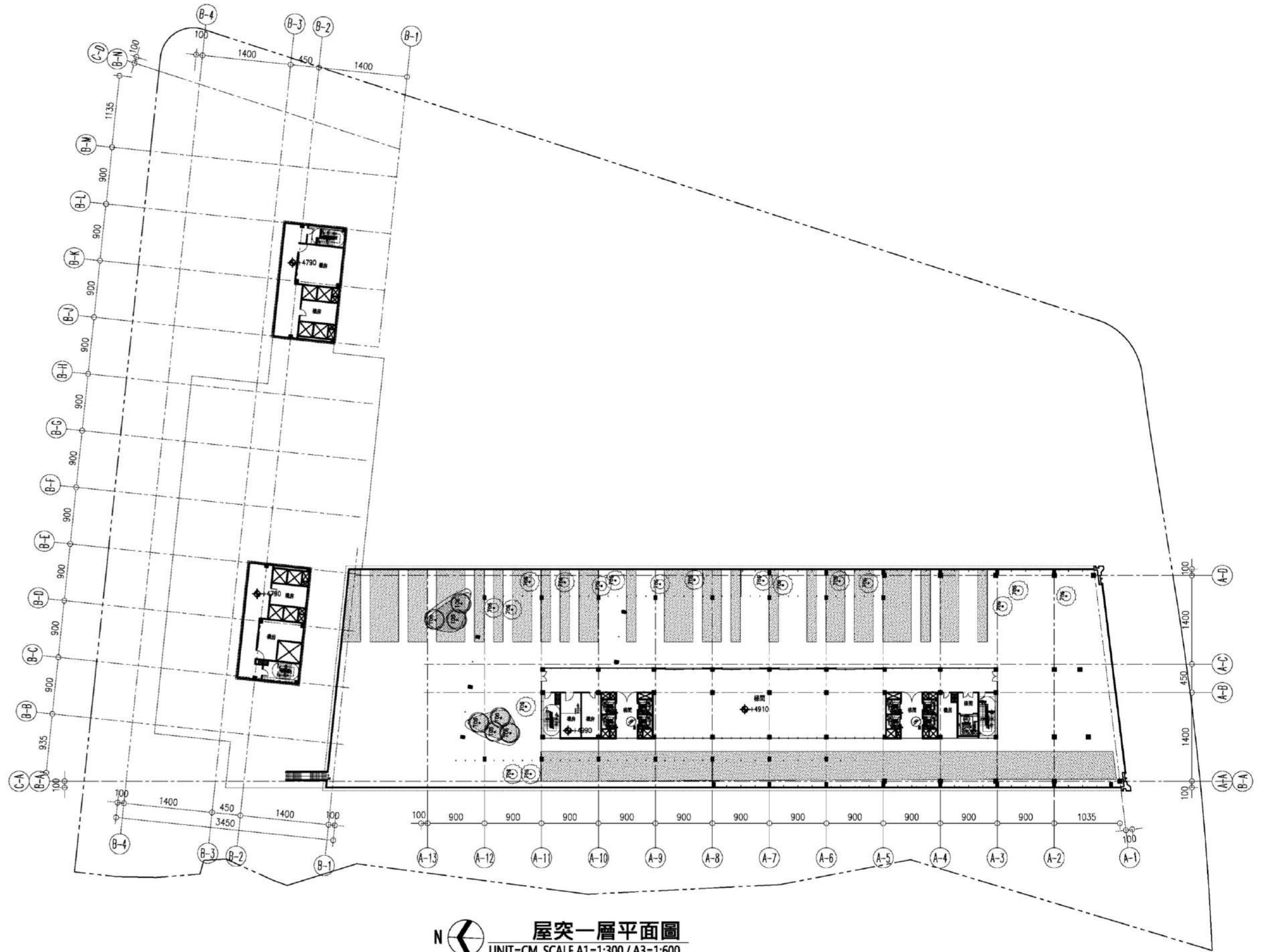
十一層平面圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600
圖 11-27 十一層平面圖(S:1/600)

算樓層板面積		
A1F	$(28.3191+27.9644) \times 3.375 / 2 + (28.7865+30.2344) \times 13.785 / 2 + (30.6105+30.4092) \times 1.915 / 2 = 560.70$	3413.75
A2F	$18 \times 1.915 + 13.785 \times 15.795 = 252.20$	
A3F	$18 \times 1.915 + 13.785 \times 15.795 = 252.20$	
A5F	$18 \times 1.915 + 13.785 \times 15.795 = 252.20$	
A6F	$15.37 \times 0.7 + (32.3488 + 33.9554) \times 13.085 / 2 + (34.5538 + 34.3187) \times 1.915 / 2 = 510.50$	
A7F	$(20.3196 + 20.5547) \times 1.915 / 2 + (22.5321 + 23.2946) \times 6.21 / 2 + (19.5571 + 18.713) \times 6.875 / 2 + (19.138 + 18.5854) \times 4.5 / 2 = 397.86$	
A8F	$13.51 \times 15.795 + 1.915 \times 18 = 247.86$	
A9F	$13.51 \times 15.795 + 1.915 \times 18 = 247.86$	
A10F	$(33.834 + 34.0353) \times 1.915 / 2 + (36.809 + 36.1563) \times 6.21 / 2 + (33.1813 + 32.414) \times 7.3 / 2 = 530.97$	
A樓	3.425x6.775=23.20	
A甲房	$8.125 \times 2.775 + 2.025 \times 1.1 = 24.77$	
A乙房	$2.35 \times 2.35 = 5.52$	
A丙房	$2.35 \times 2.35 = 5.52$	
A丁房	$2.35 \times 2.35 = 5.52$	
A戊房	$2.35 \times 2.35 = 5.52$	
A己房	$2.35 \times 2.35 = 5.52$	
A庚房	$2.35 \times 2.35 = 5.52$	
A辛房	$2.35 \times 2.35 = 5.52$	
A壬房	$2.35 \times 2.35 = 5.52$	
樓梯	$3.3 \times 3.55 = 11.72$	
其他	$(6.5861 + 6.4232) \times 1.55 / 2 = 10.08$	
八樓面積	$4.095 \times 3.375 + 3.8 \times 2.975 + 3.3 \times 7.125 + 5.5 \times 3.8 + 2.35 \times 8.125 + 18.8 \times 3.45 + 2.35 \times 3.8 + 36.85 \times 3.375 + 3.8 \times 2.35 + 18.8 \times 3.45 + 2.35 \times 8.125 + 11.35 \times 3.8 = 422.80$	422.80
機房及梯間面積		
A-A機房	$13.785 \times 1.875 = 25.16$	405.27
A-B機房	$13.785 \times 2.205 = 30.40$	
A-C機房	$13.785 \times 2.205 = 30.40$	
A-D機房	$13.785 \times 2.205 = 30.40$	
A-E機房	$13.785 \times 2.205 = 30.40$	
A-F機房	$6.45 \times 1.35 + 3.025 \times 4.86 + 6 \times 1.915 = 34.90$	
A-G機房	$6.2 \times 2.63 + 7.31 \times 2.205 = 32.42$	
A-H機房	$6.2 \times 2.63 + 7.31 \times 2.205 = 32.42$	
A-I機房	$6.45 \times 1.35 + 3.025 \times 4.86 + 6 \times 1.915 = 34.90$	
A-J機房	$2.975 \times 6.875 = 20.45$	
A-K機房	$6.875 \times 3.15 = 21.66$	
A-L機房	$3.3 \times 3.55 = 11.72$	
樓梯	$3.3 \times 3.55 = 11.72$	
樓梯 1	$2.35 \times 1.075 = 2.53$	
樓梯 2	$2.35 \times 1.075 = 2.53$	
樓梯 3	$2.35 \times 1.075 = 2.53$	
樓梯 4	$0.75 \times 1.075 = 0.81$	
A-乙房	$2.975 \times 6.875 = 20.45$	
A-丙房	$6.875 \times 3.15 = 21.66$	
樓梯 1	$2.35 \times 1.075 = 2.53$	
樓梯 2	$2.35 \times 1.075 = 2.53$	
樓梯 3	$2.35 \times 1.075 = 2.53$	
樓梯 4	$0.75 \times 1.075 = 0.81$	
其他面積	$422.80 < 4241.82 \times 0.1 = 424.18 \# \dots OK!$	
樓地板面積合計	$3413.75 + 422.80 + 405.27 = 4241.82$	
算樓層板面積合計	3413.75	



十一層面積計算圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

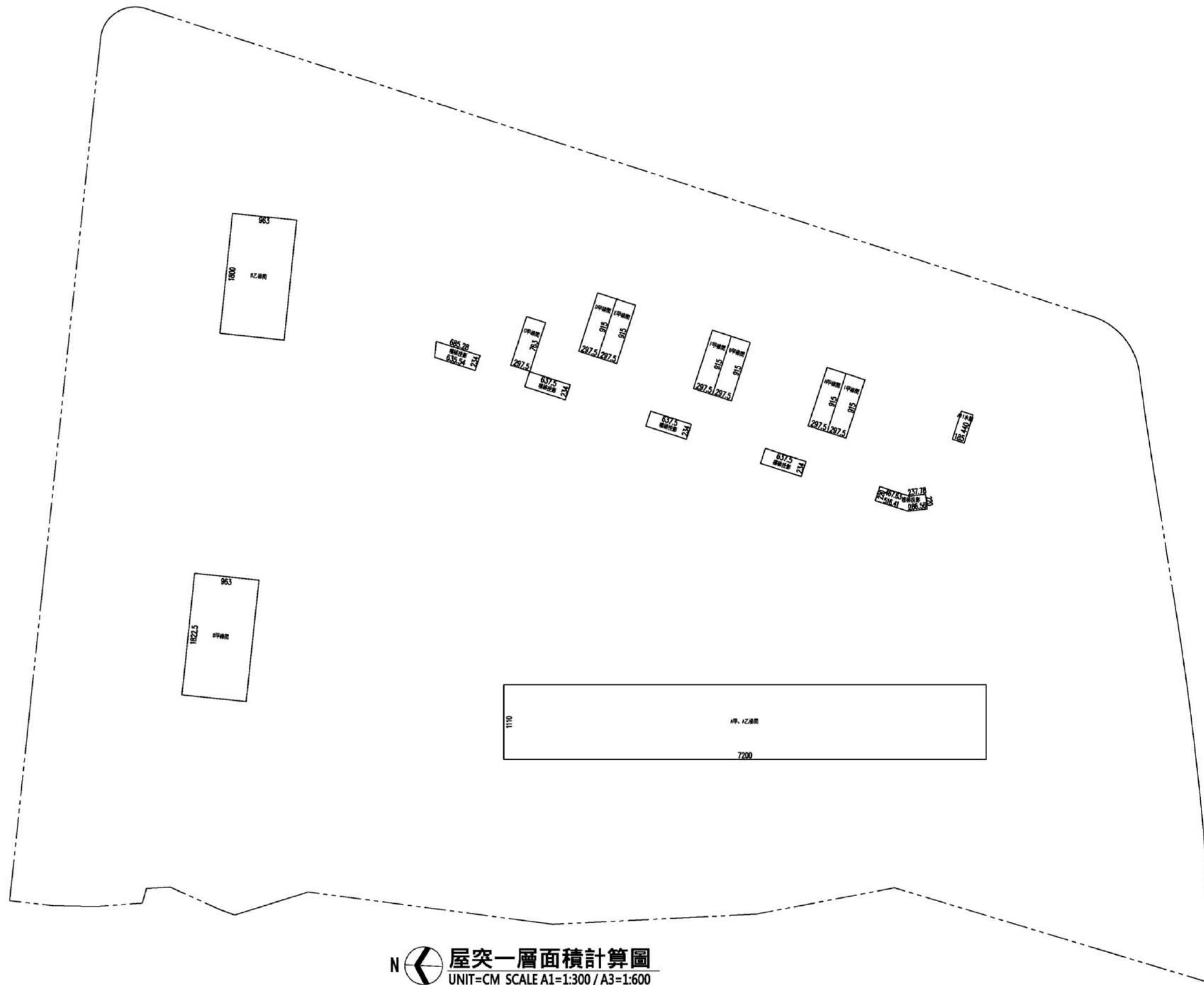
圖 11-28 十一層面積計算圖(S:1/600)



N  屋突一層平面圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 11-29 屋突一層平面圖(S:1/600)

屋突一層面積	
A棟	A甲、A乙總面積 72x11.1=799.20
樓板面積	(5.1641+4.6763)x2.2/2+(2.8656+2.3758)x2.2/2=16.59
A11水塔	4.4x1.85=8.14
日曬板	9.63x18.225=175.51
日曬板	18x9.63=173.34
C棟	樓板面積 (6.8578+5.3554)x2.34/2=15.45
C日曬板	7.63x2.975=22.70
D棟	樓板面積 2.34x3.75=14.92
D日曬板	9.15x2.975=27.22
F棟	樓板面積 2.34x3.75=14.92
F日曬板	9.15x2.975=27.22
G棟	樓板面積 2.34x3.75=14.92
G日曬板	9.15x2.975=27.22
H棟	樓板面積 2.34x3.75=14.92
H日曬板	9.15x2.975=27.22
I棟	樓板面積 2.34x3.75=14.92
I日曬板	9.15x2.975=27.22
樓板面積合計	1419.01 < 1/8*11509.47=1438.68...OK!



N 屋突一層面積計算圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 11-30 屋突一層面積計算圖(S:1/600)

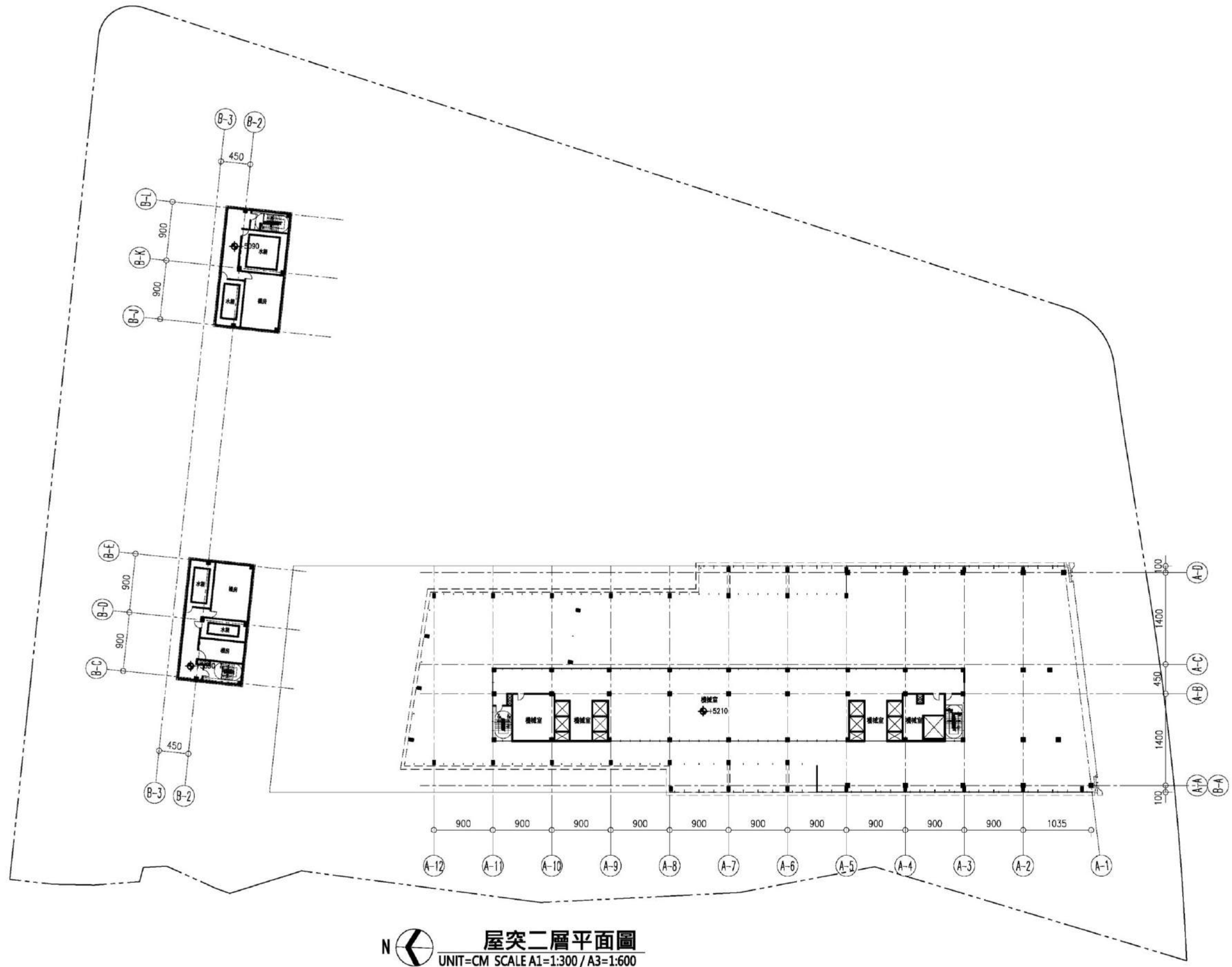
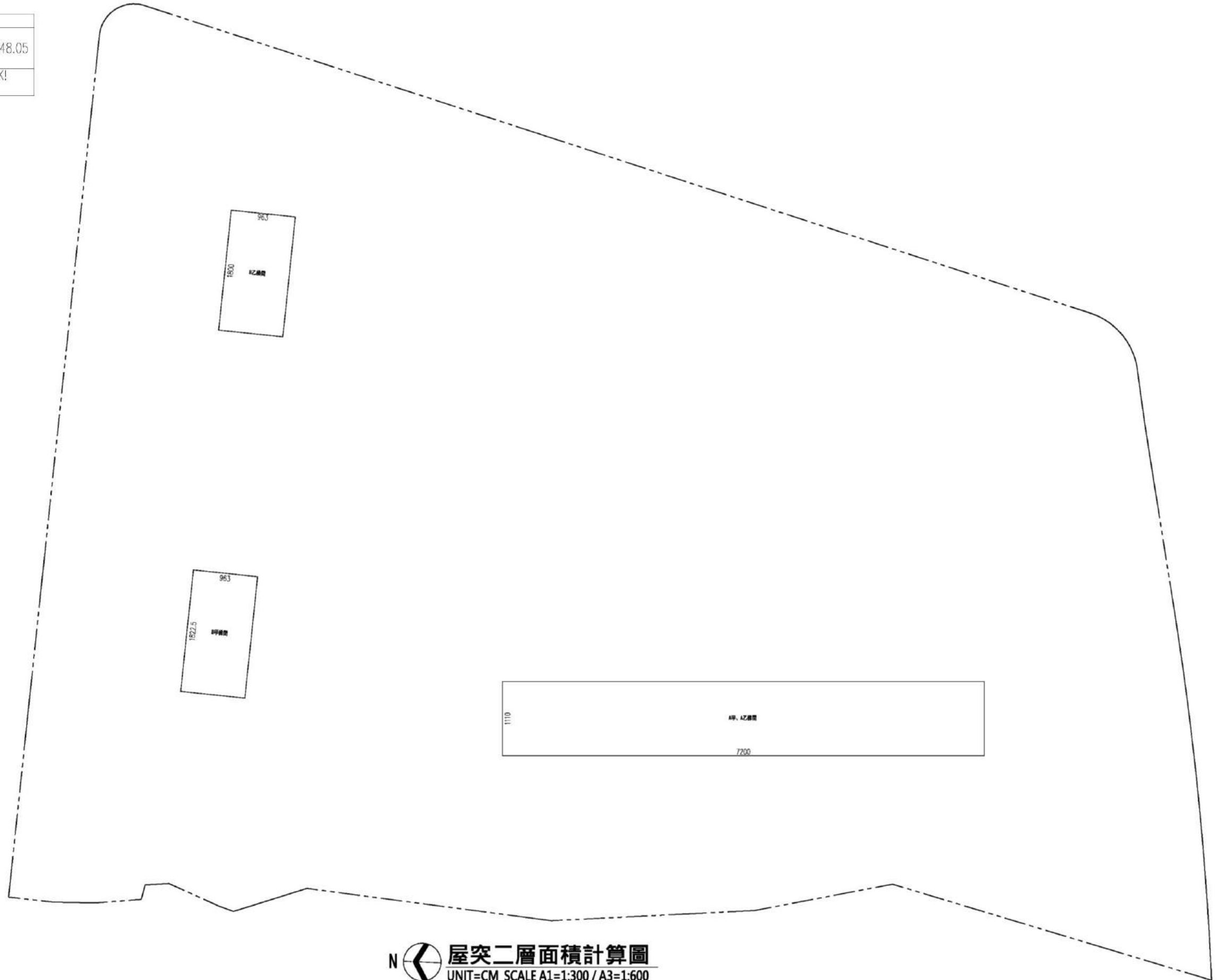


圖 11-31 屋突二層平面圖(S:1/600)

屋突二層面積			
A棟	A甲, A乙樓間	72x11.1=799.20	1148.05
B棟	B甲樓間	9.63x18.225=175.51	
	B乙樓間	18x9.63=173.34	
樓地板面積合計		1148.05 < 1/8*11509.47=1438.68...OK!	



N  屋突二層面積計算圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 11-32 屋突二層面積計算圖(S:1/600)

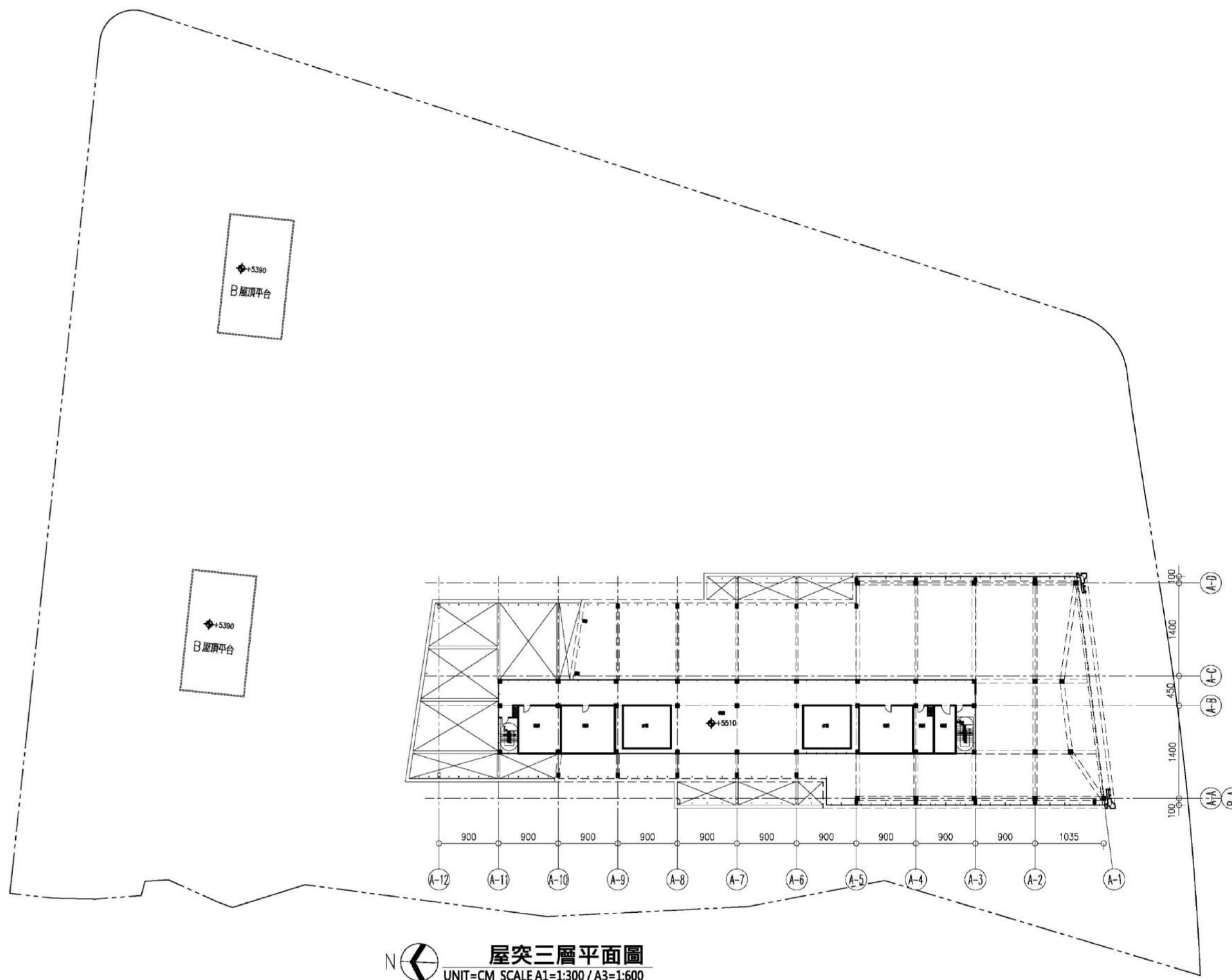
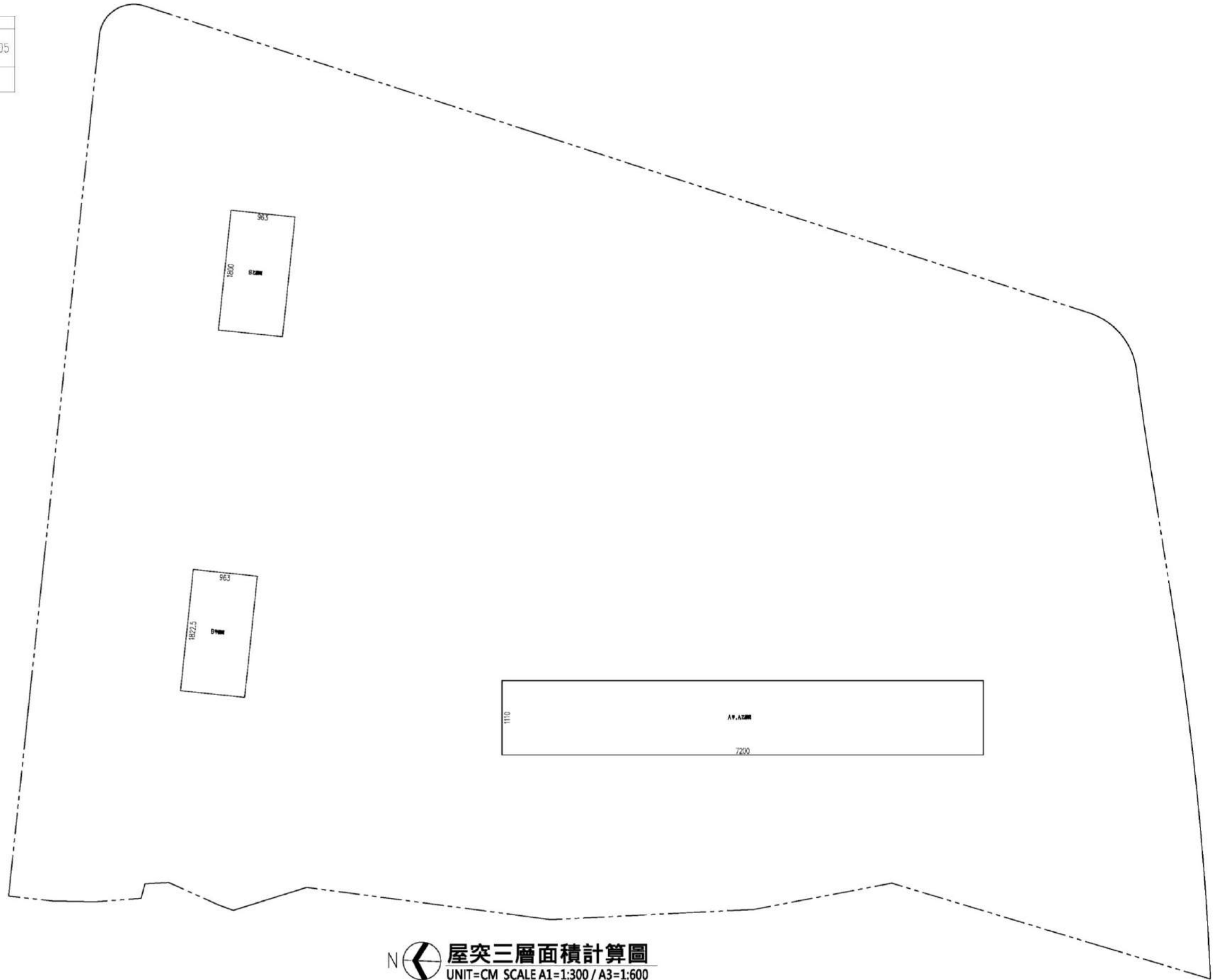


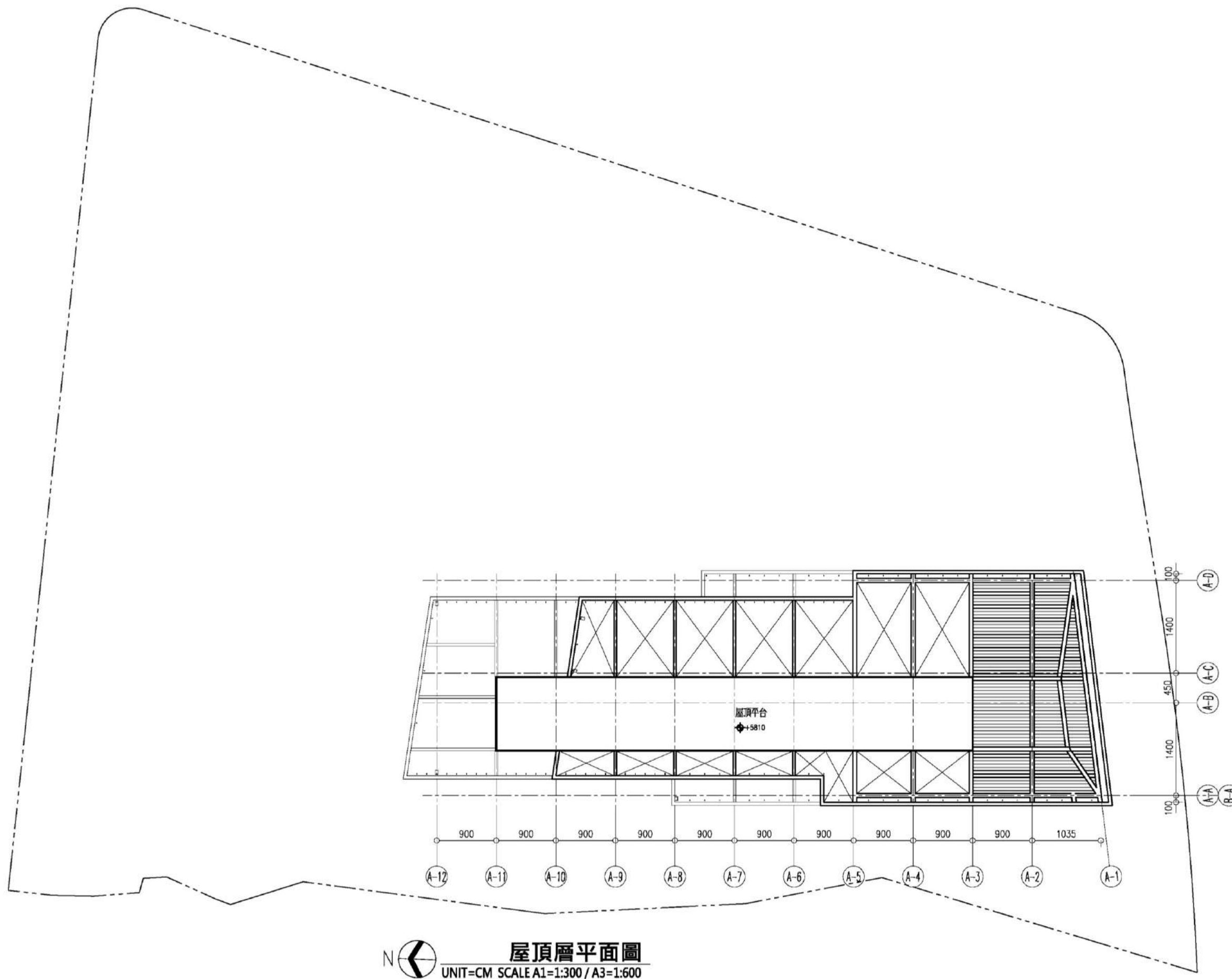
圖 11-33 屋突三層平面圖(S:1/600)

屋突三層面積		
A棟	A甲, A乙樓間	72x11.1=799.20
B棟	B甲樓間	9.63x18.225=175.51
	B乙樓間	18x9.63=173.34
樓地板面積合計		1148.05 < 1/8*11509.47=1438.68...OK!



屋突三層面積計算圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 11-34 屋突三層面積計算圖(S:1/600)



屋頂層平面圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 11-35 屋頂層平面圖(S:1/600)

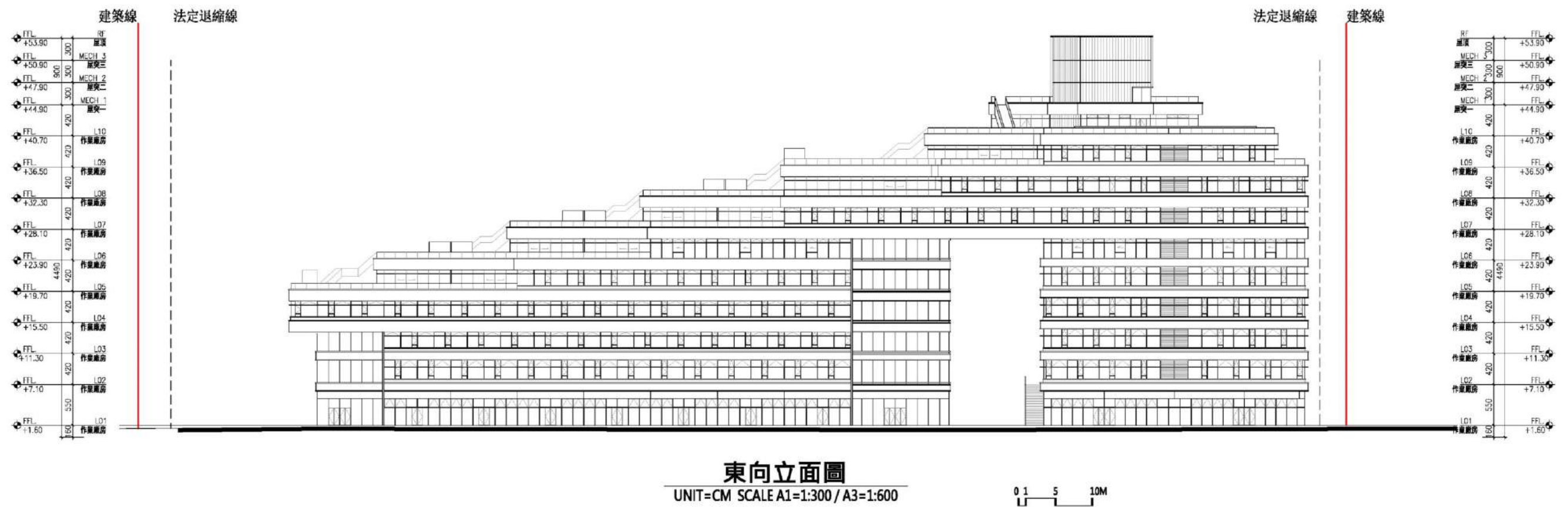
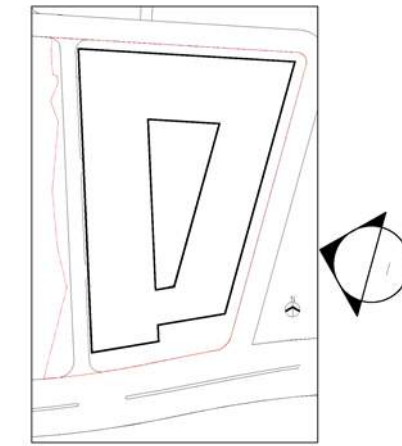
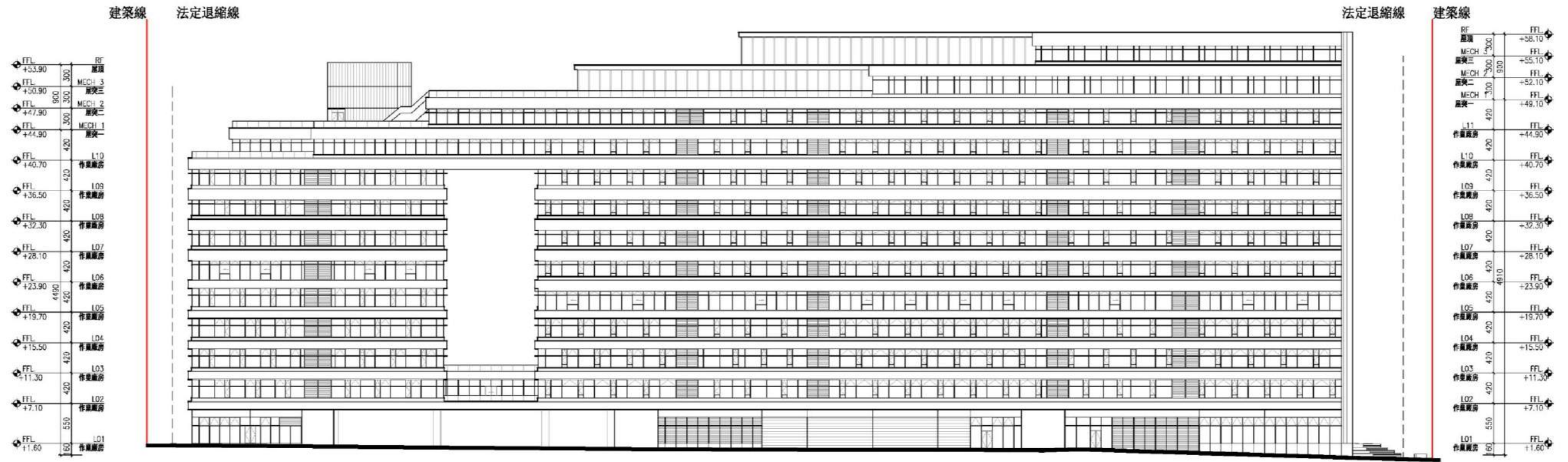
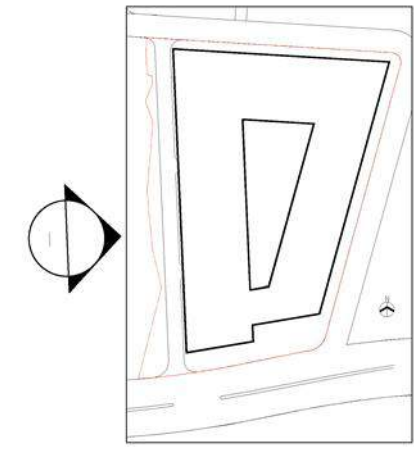
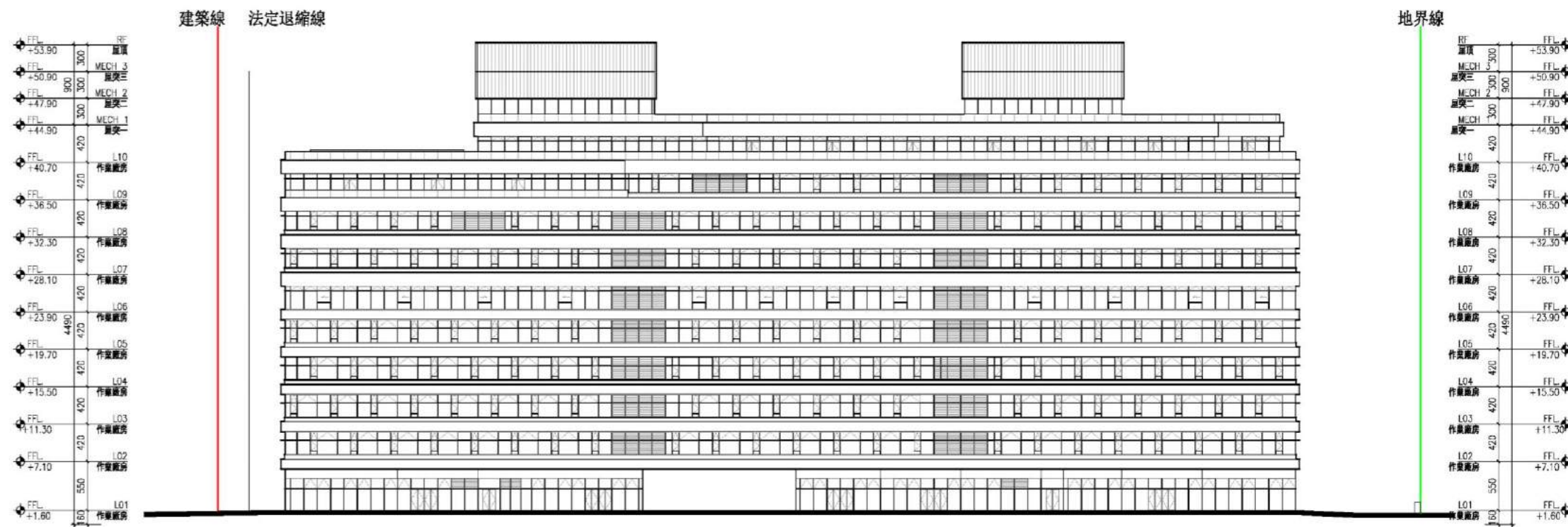
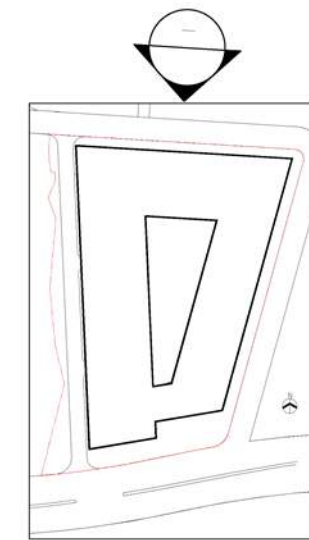


圖 11-36 東向立面圖(S:1/600)



西向立面圖
 UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600
 0 1 5 10M

圖 11-37 西向立面圖(S:1/600)



北向立面圖

UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

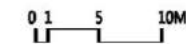


圖 11-38 北向立面圖(S:1/600)

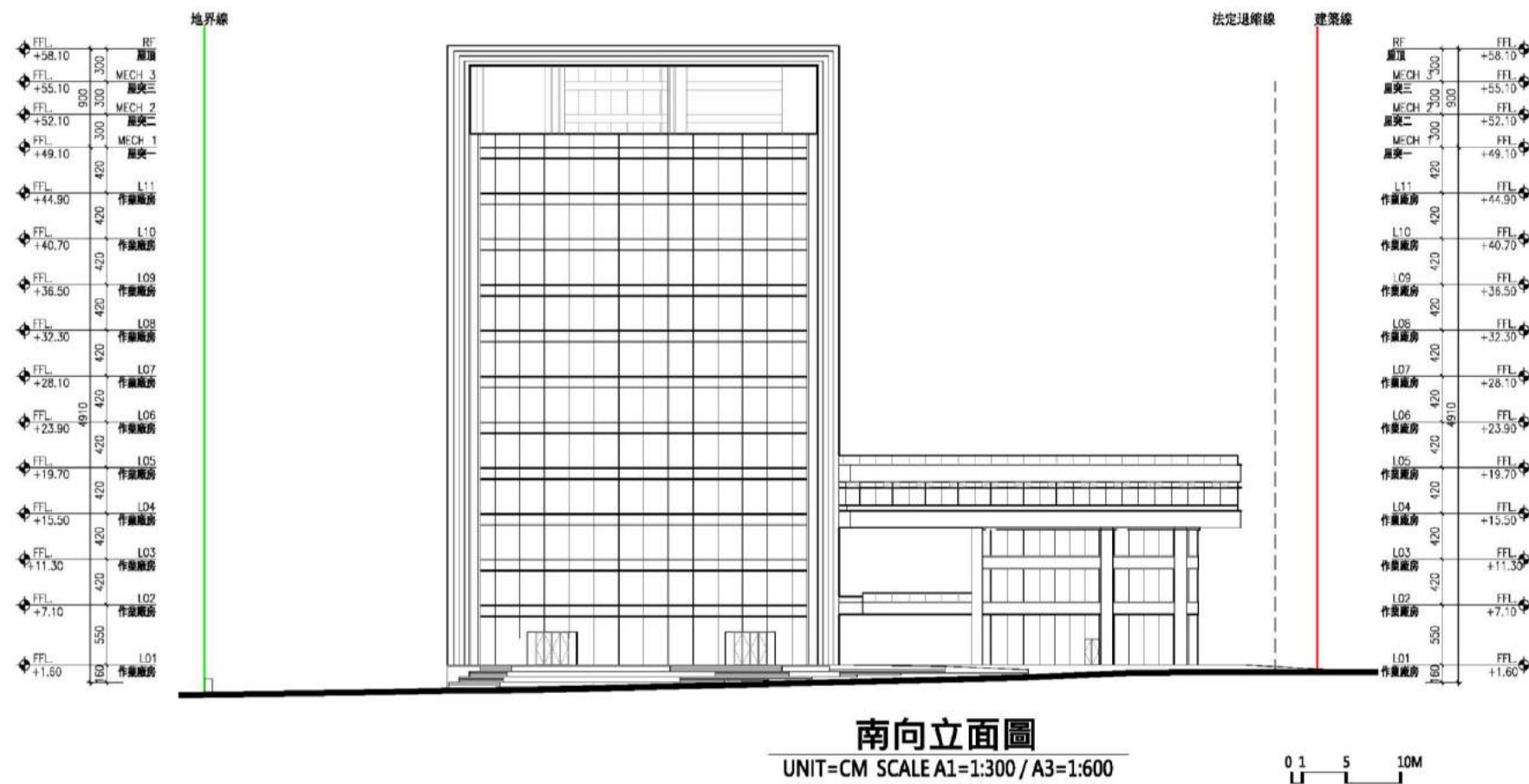
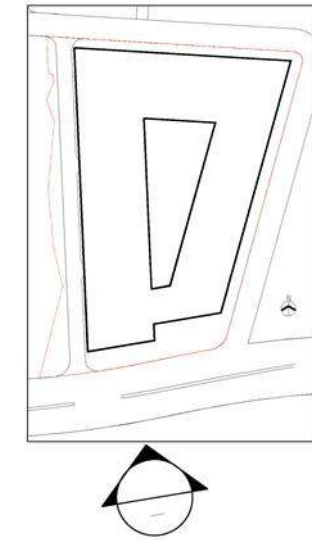
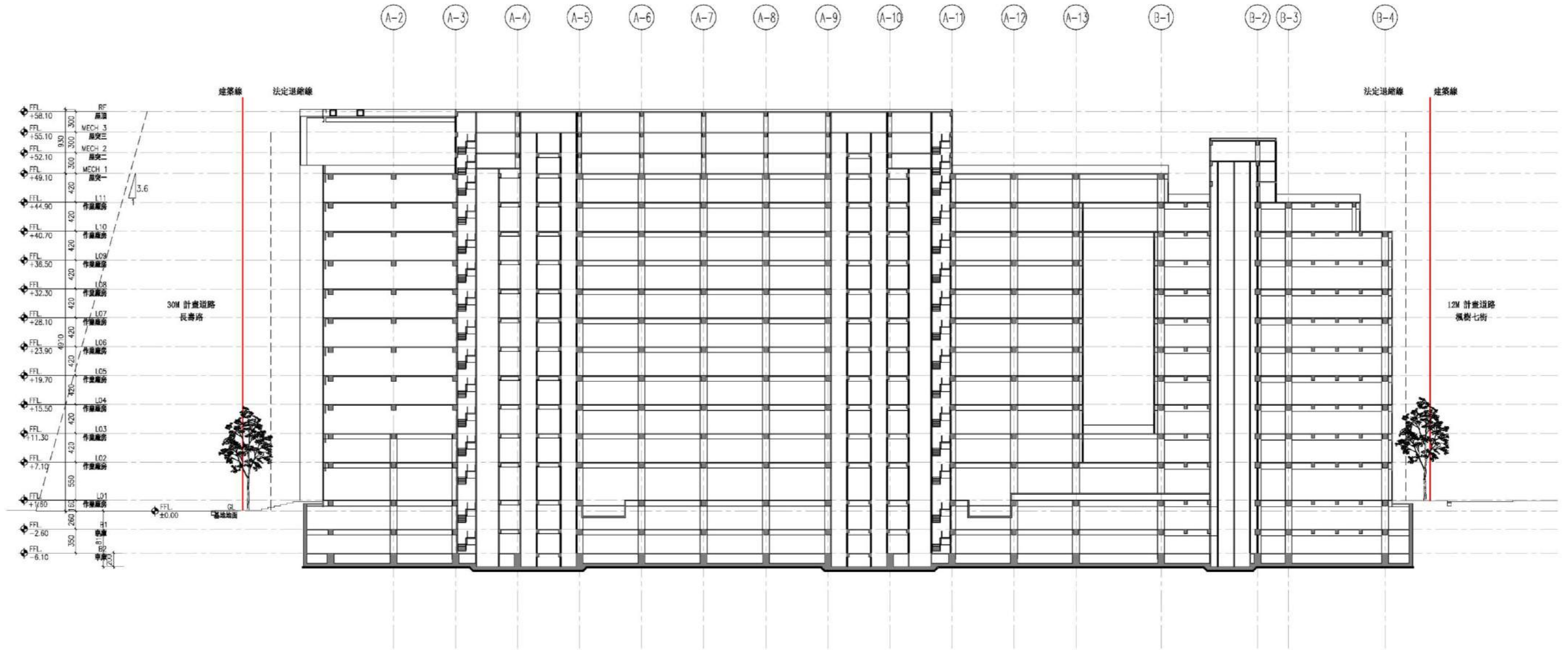
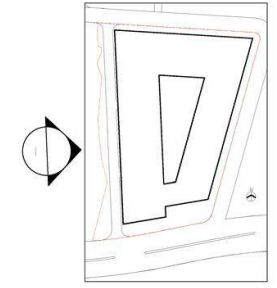


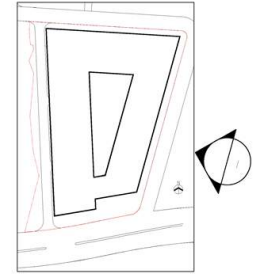
圖 11-39 南向立面圖(S:1/600)



西側縱向剖面圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600



圖 11-40 西側縱向剖面示意圖(S:1/600)



東側縱向剖面圖

UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

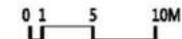
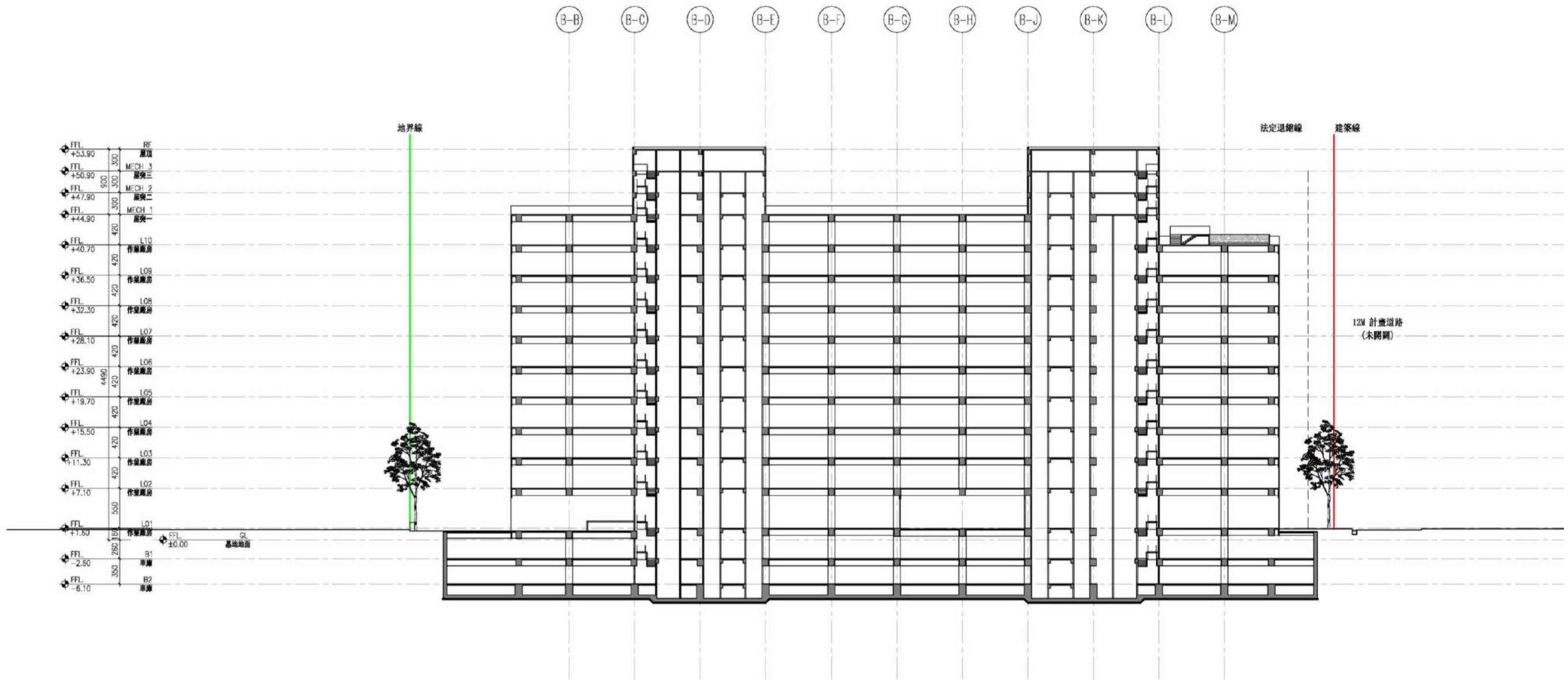
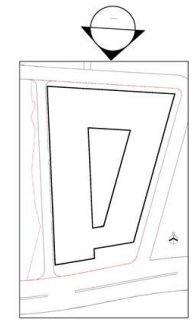


圖 11-41 東側縱向剖面示意圖(S:1/600)



北側縱向剖面圖

UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

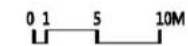


圖 11-42 北側縱向剖面示意圖(S:1/600)

壹拾貳、都市設計與景觀計畫

一、開發內容

- (一) 本開發案為桃園市龜山區精忠段 1439、1442、1450、1466、1441、1443、1446、1447、1449-2、1455、1465 等 11 筆土地規劃之工廠興建安。
- (二) 本基地位於「變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)」內之乙種工業區用地，北側及東側為楓樹七街之 12M 計畫道路，其中東側屬未開闢完成之計畫道路；西側臨接鄰地；南側臨接長壽路之 30M 計畫道路。
- (三) 本案擬興建地下二層、地上十一層，作業廠房新建工程。
- (四) 本案用途：
 - 1、地下二層：防空避難室兼停車空間
 - 2、地下一層：停車空間、機電空間
 - 3、地上一層：一般零售業、作業廠房、廠房附屬空間(員工餐廳)、廠房附屬空間(辦公室)
 - 4、地上二至十一層：作業廠房、管委會空間
 - 5、屋突一至三層：梯間、機房、水箱

二、設計目標及構想

(一) 聽見環境，功能與使用者的聲音

科技來自文化－人文自然地景+科技地景。基地位於桃園市龜山區。龜山是竹科之外另一個重要的工業重鎮，有知名企業總部位於本區。透過對現代作業廠辦的詮釋，我們希望提供一個結合科技，人文，自然與生產的現代工作與生活環境。結合東側南崁溪的獨特基地條件，透過功能與體量的分析，規劃一個合院型的建築，結合梯形中心廣場，與屋頂露台，創造一個強調溝通，連結與整體感的立體園區，鼓勵合作，相遇，並創造機會的平台。

(二) 與環境及城市天際線充分結合

結合東邊南崁溪景緻，建築體量與四周遠處環繞的桃園台地起伏的丘陵呼應，整體規劃西南角最高，往北降低一層，再往南逐層降低，提供最多可眺望南崁溪環境的空間，與花園辦公的環境。結合屋頂露台與植栽，創造層層起伏生動的立體花園建築，彷彿城市中的自然。

(三) 注重多孔性，創造公共空間

南側，東側，與北側在沿街皆有開口將人流導引至中庭，在提供良好採光與通風的城市廣場之時，也將北側的楓樹七街，東側南崁溪步行環境與南邊長壽路主街道與中庭廣場進行串聯，完善城市步行環境，與城市公共空間節點的創造。

(四) 和諧的城市景觀

建築的外立面考慮周圍城市與自然環境，起伏的體量，水平的外立面線條，呼應層層退台，結合沿街的植栽與喬木，創造視覺層次豐富，簡潔流暢的形象，提供和諧整體的都市環境意象。

(五) 創造具獨特場所感的城市環境

懸浮的空中公園作為街道的延伸：將屋頂花園露台，中庭廣場與城市街道以樓梯進行串聯，結合南崁溪的景致，創造一個適合活動，休憩，討論，與美好視野的立體公園。

三、建築物配置計畫

(一) 本案用途：

- 地下二層：防空避難室兼停車空間
- 地下一層：停車空間、機電空間
- 地上一層：一般零售業、作業廠房、廠房附屬空間(員工餐廳)、廠房附屬空間(辦公室)
- 地上二至十一層：作業廠房、管委會空間
- 屋突一~三層：梯間、機房、水箱

(二) 高度說明

本案設計為一棟作業廠房大樓，結構採用 RC 構造，建築物高度 49.10M，地下室計二層，總開挖深度 8.2M，設計筏式基礎。

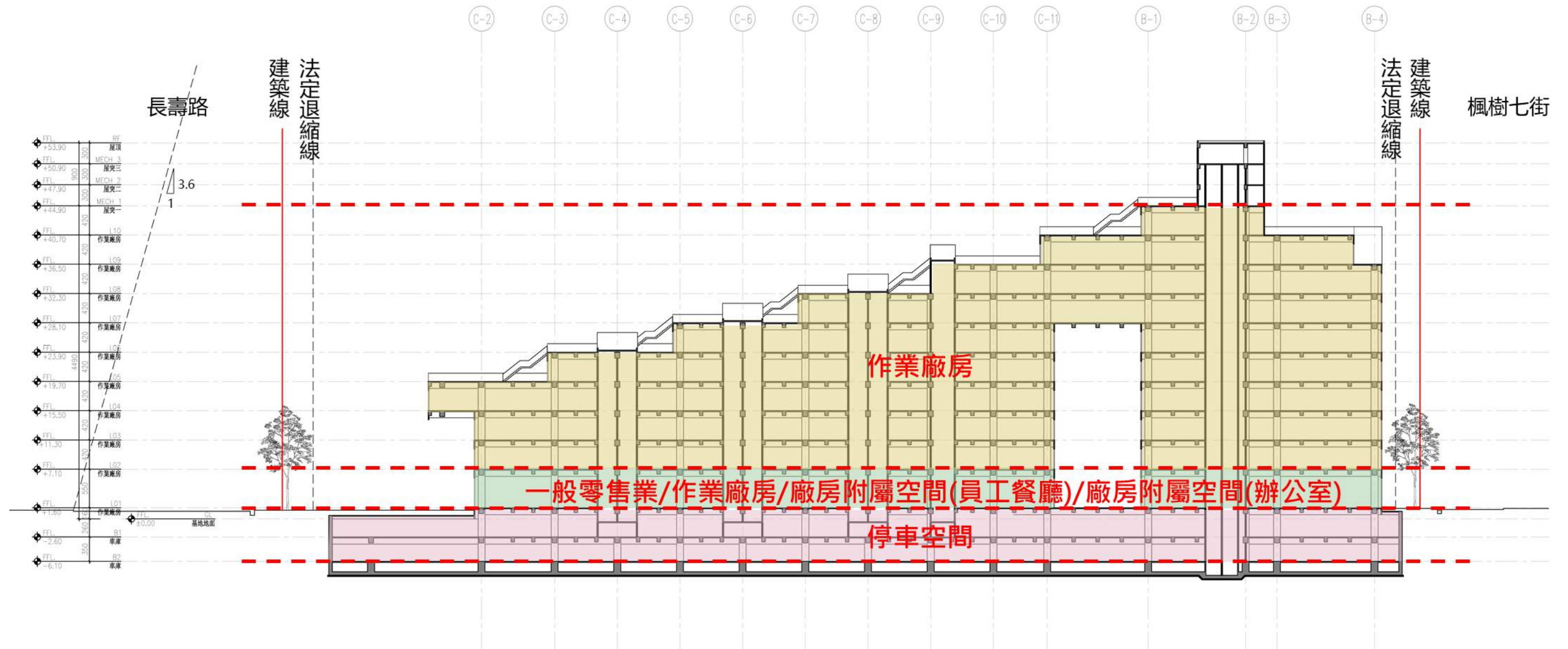
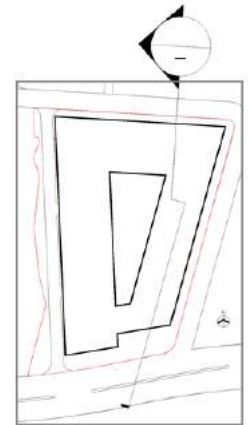
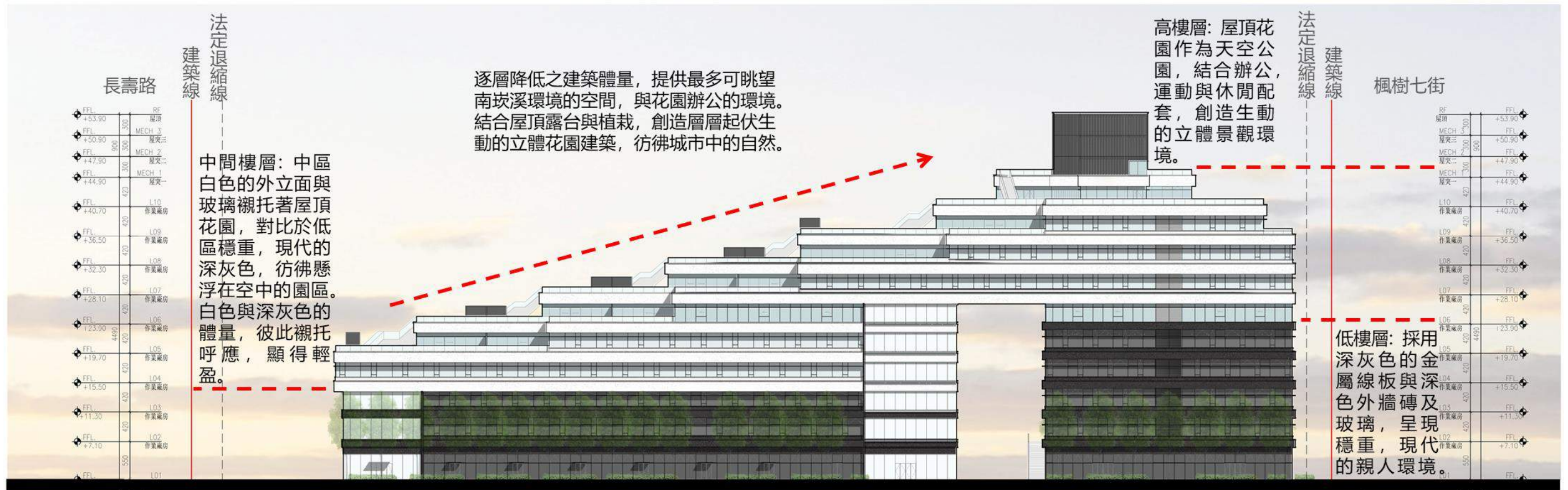
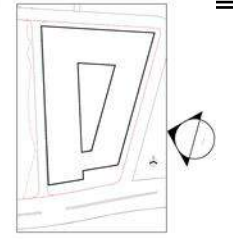


圖 12-1 建築物量體配置計畫



材料圖例 名稱				
	白色外牆磚 運用位置：高樓層外牆	深灰色外牆磚 運用位置：屋突/低樓層外牆	白色金屬線板 運用位置：局部立面	深灰色金屬線板/格柵 運用位置：局部立面

圖 12-2 建築物造型、色彩、外牆材質圖說明

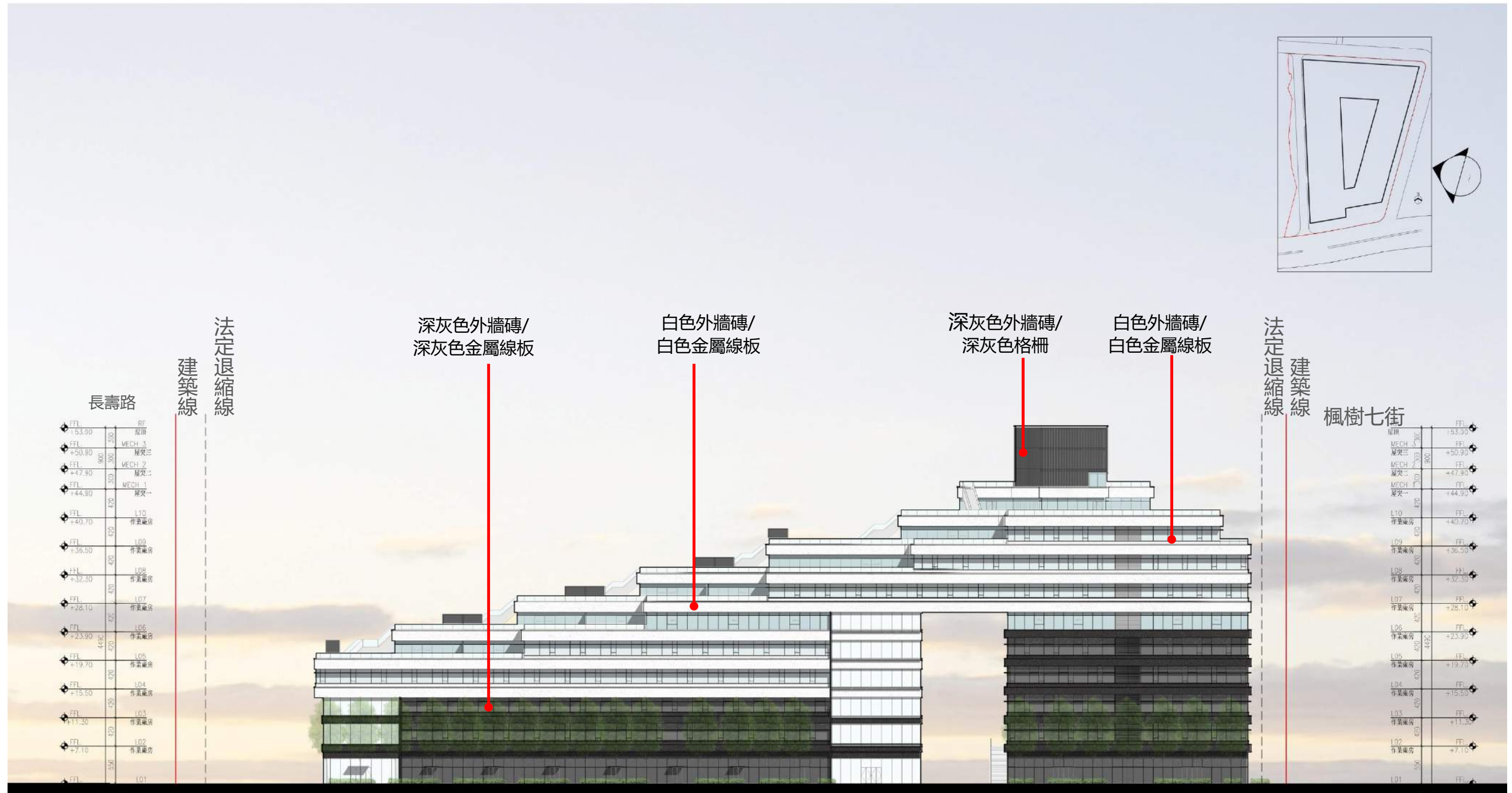


圖 12-3 東向立面建材色彩圖

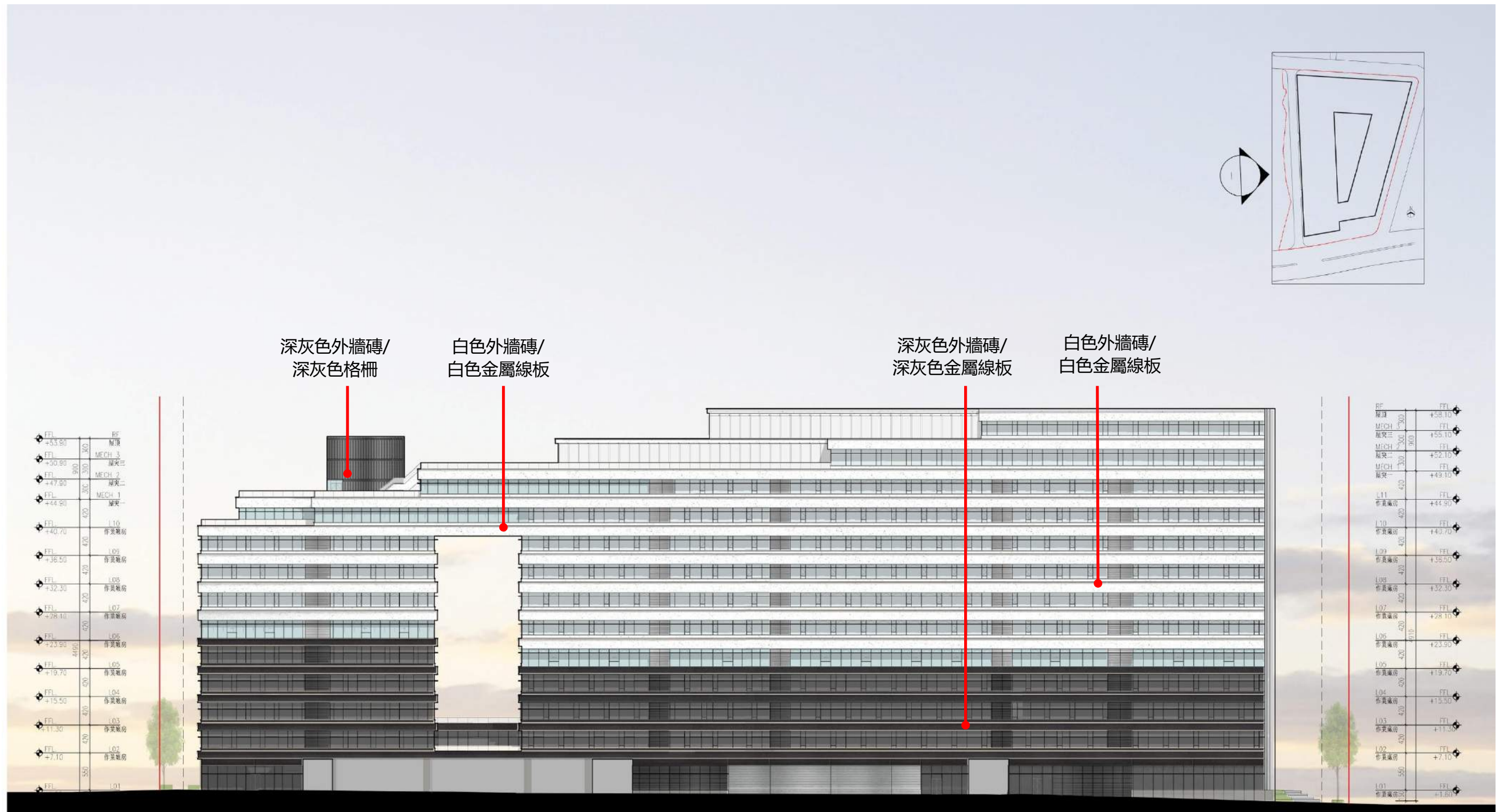


圖 12-4 西向立面建材色彩圖

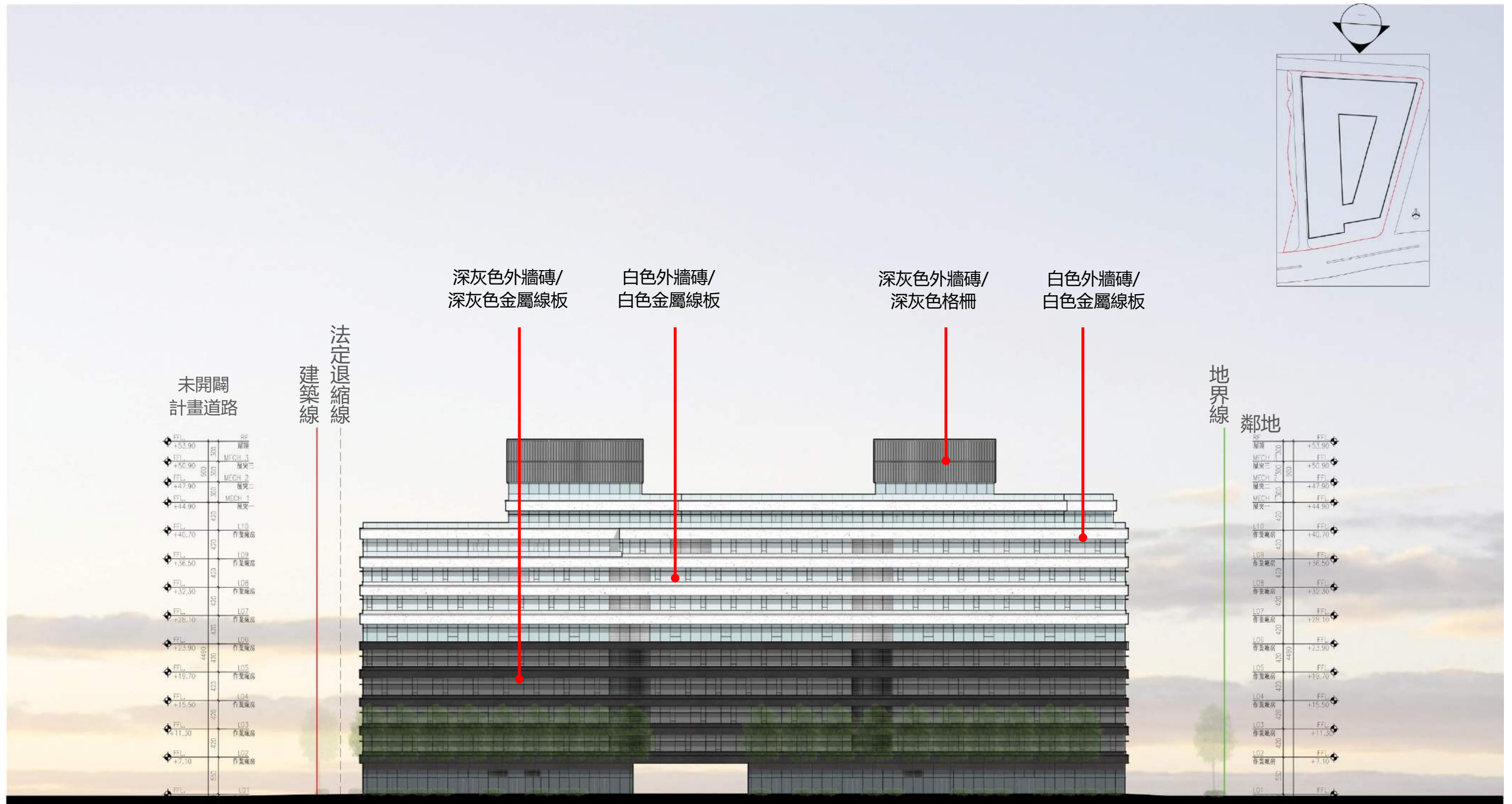


圖 12-5 北向立面建材色彩圖

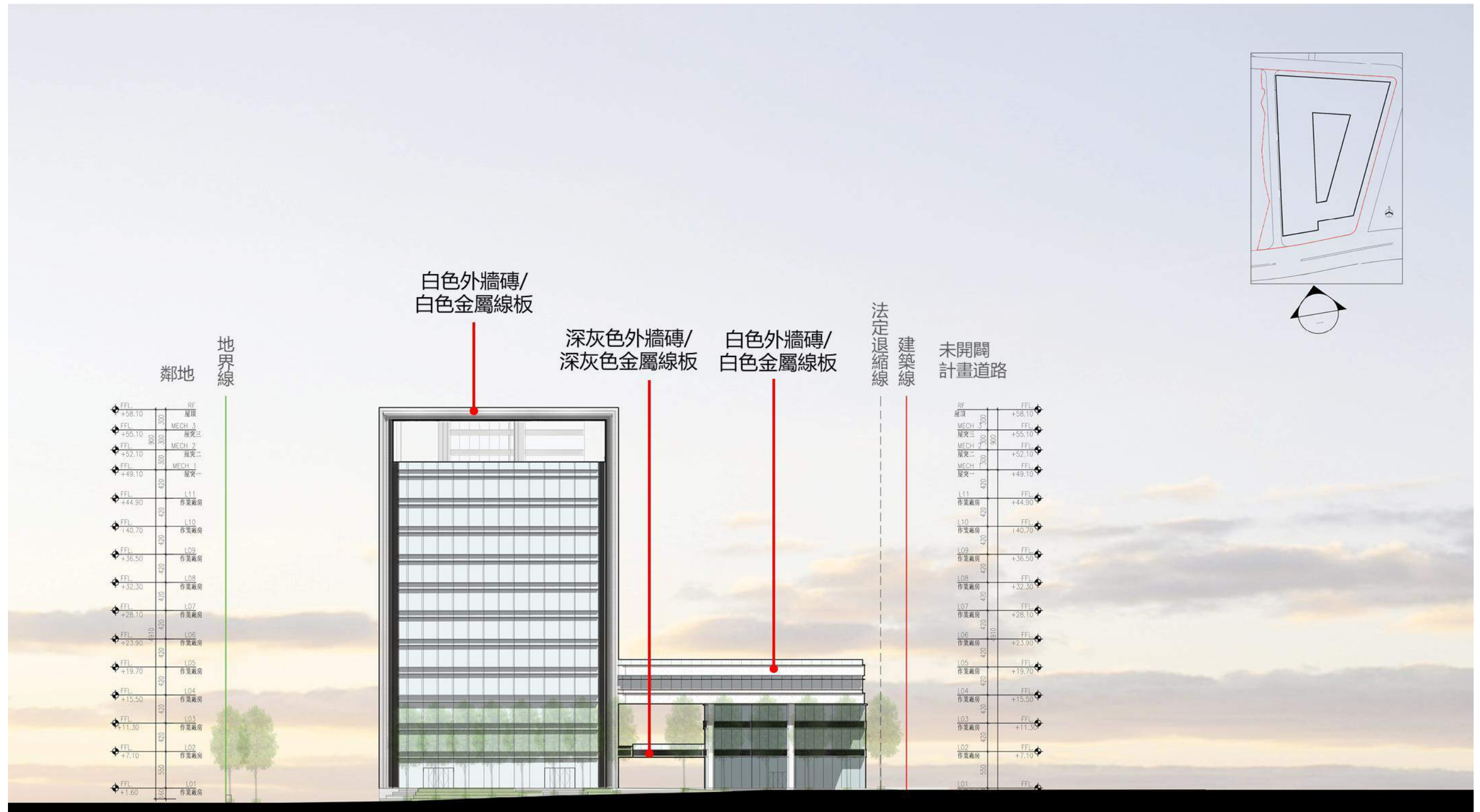
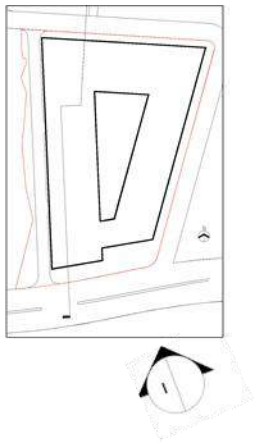


圖 12-6 南向立面建材色彩圖



外觀透視模擬



現況透視模擬



圖 12-7 透視模擬圖

四、夜間照明

(一) 構想及設計說明

透過照明設計手法，將建築物層層堆疊的設計語彙於夜間呈現出來。為了可以從遠、中、近不同的距離來看建築物，分別從都市尺度、街道尺度與人的尺度來規劃建築物的燈光，方能建立建築的夜間層次。藉由屋頂的特殊亮化方式，利用 3000K 勾勒出夜間專屬於此區較為安靜優雅的天際線美感；利用 3000K 間接與 4000K 直接的方式將水平向樓板與景觀亮化，勾勒建築局部層層量體；入口區挑簷底板的亮化則提供建築體漂浮感，輔以景觀柔和的街道燈光，為夜間的生活巷道，提供了舒適且悠閒人行尺度光環境。適宜且不過亮的燈光強調建築特色、增加城市夜間美感，是現今照明的趨勢。

(二) 夜間照明分時分段控制計劃

為達到節能照明之目的，除了使用 LED 為主要照明光源外，亦運用分時分段的燈控計劃來配合。夜晚，一般人活動最集中的時段為 7~10 時，可將大部份的燈光於此時段開啟，用燈光表現建築物的設計語彙，並且提供良好的光環境；10 點過後人潮逐漸減少，則可減少建築物垂直面的燈光，留下人行尺度的安全照明，更能符合節能減碳的綠色照明。



嵌地燈
10 W / 3000K



LED 燈條
12W / 3000K



LED 投光燈
35W / 3000K



LED 線型燈
20W / 3000K

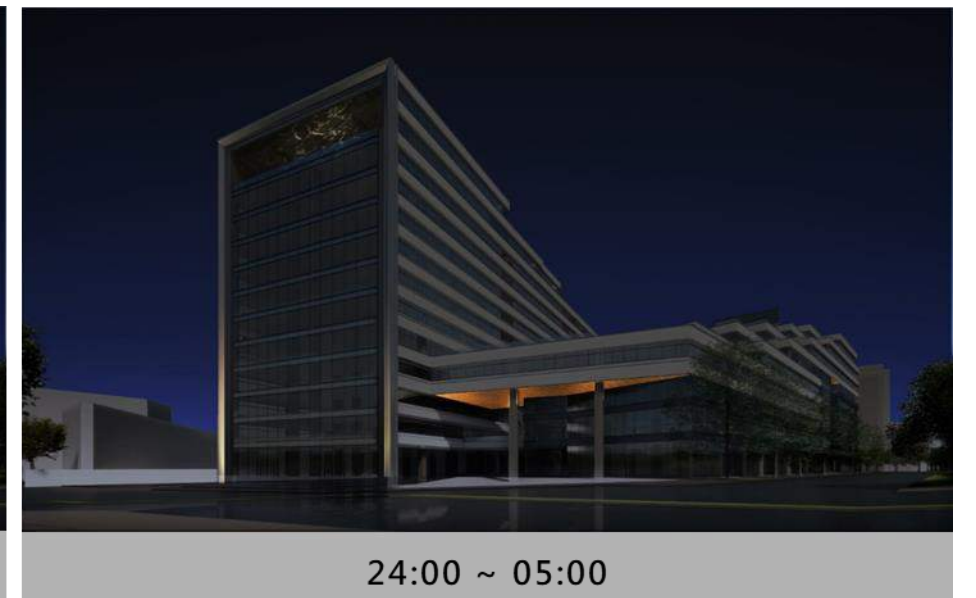
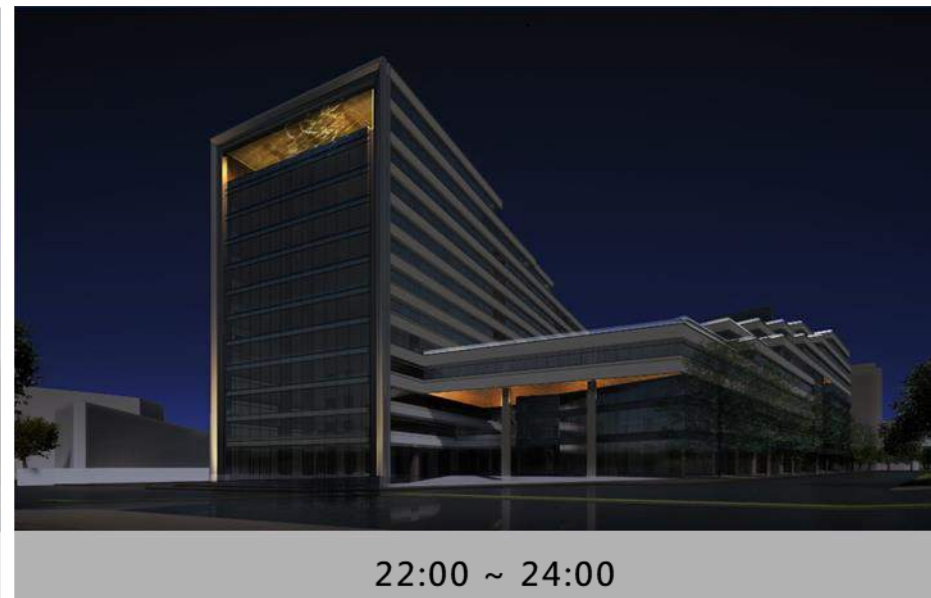
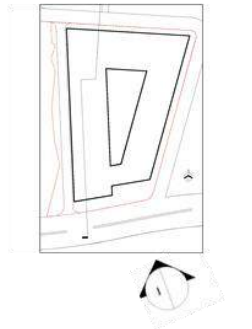


圖 12-8 夜間照明時段說明圖

五、人車動線設計原則

人車動線設計原則

(一) 公共交通系統

基地南側臨30M長壽路；東側臨12M未開闢計畫道路；北側臨12M楓樹七街；西側接鄰地，於基地內側設有人行道，人車動線分離，打造安全行人步行環境。

(二) 車行動線系統

地下停車場入口採雙車道系統，車道入口由12M楓樹七街進車，30M長壽路出車。

(三) 行人動線系統

退縮沿街式開放空間>5M，留設>2M林蔭步道可供民眾休憩行走，並串聯中庭景觀進入社區內庭至各棟門廳及所屬辦公區域。

- 警示燈
- ← - - → 行人沿街動線
- ← - - → 用戶人行動線
- ← - - → 作業廠房動線
- ← - - → 汽車動線
- ← - - → 機車動線
- 垂直動線

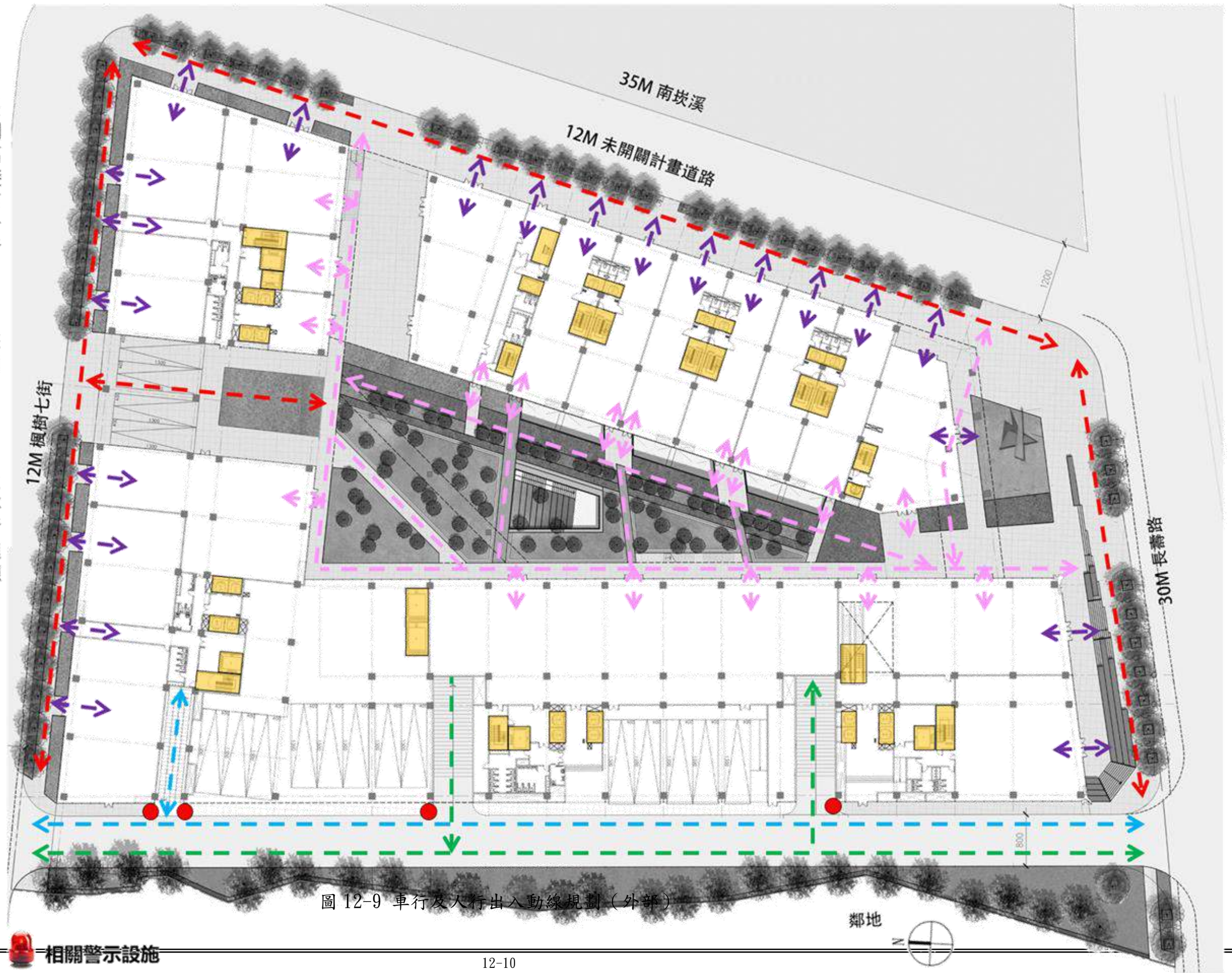


圖 12-9 車行及人行出入動線規劃 (外部)

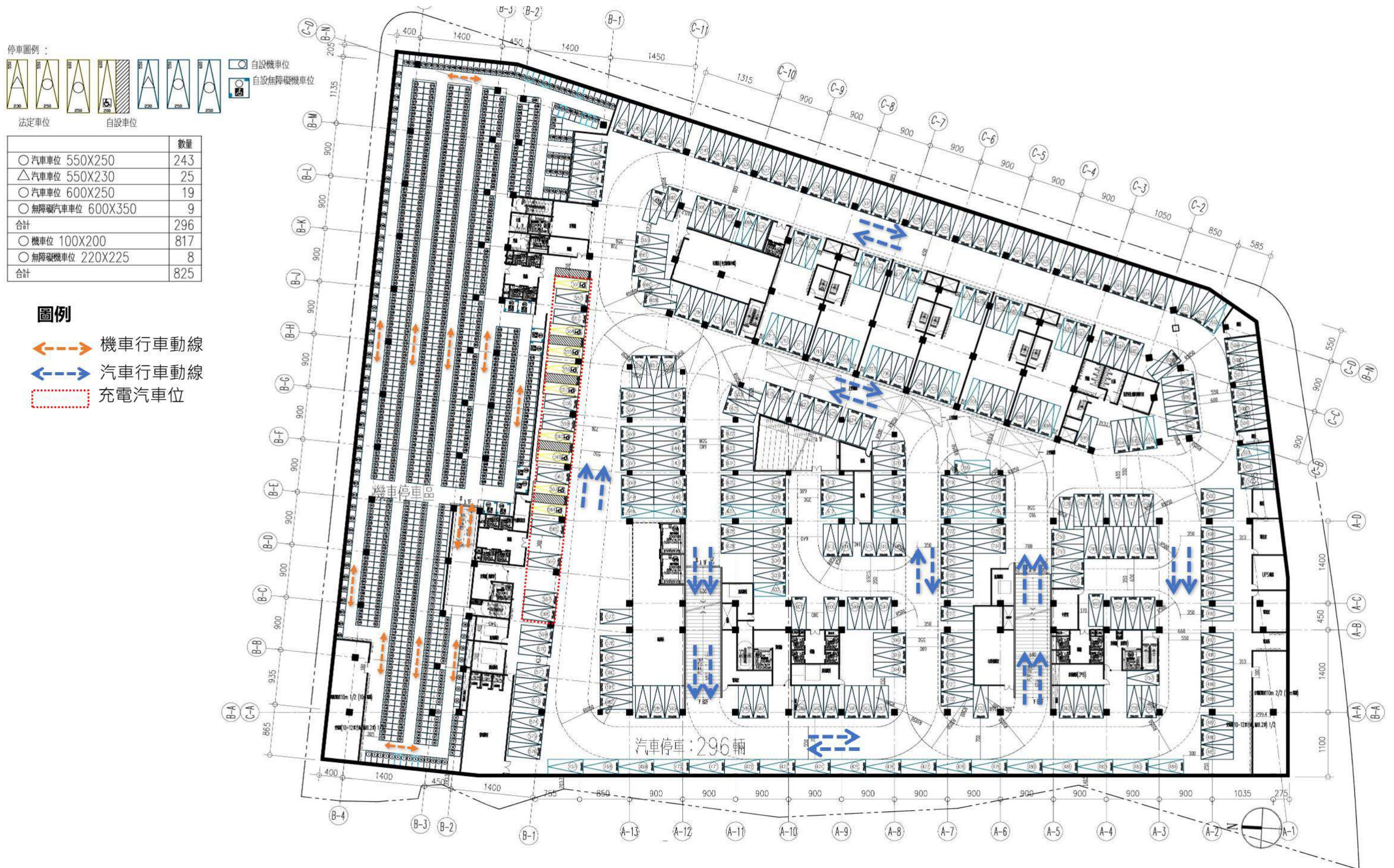


圖 12-10 地下一層車行及人行出入動線規劃 (內部)

停車圖例：

圖例	數量
○ 汽車車位 550X250	417
△ 汽車車位 550X230	22
○ 汽車車位 600X250	27
合計	466

圖例

↔ 機車行車動線

↔ 汽車行車動線



圖 12-11 地下二層車行及人行出入動線規劃 (內部)

無障礙專章檢討圖說

202.2 高差：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，應設置符合規範之坡道、昇降設備、升降平台。但高差未達0.5公分者，得不受限制(如圖202.2)

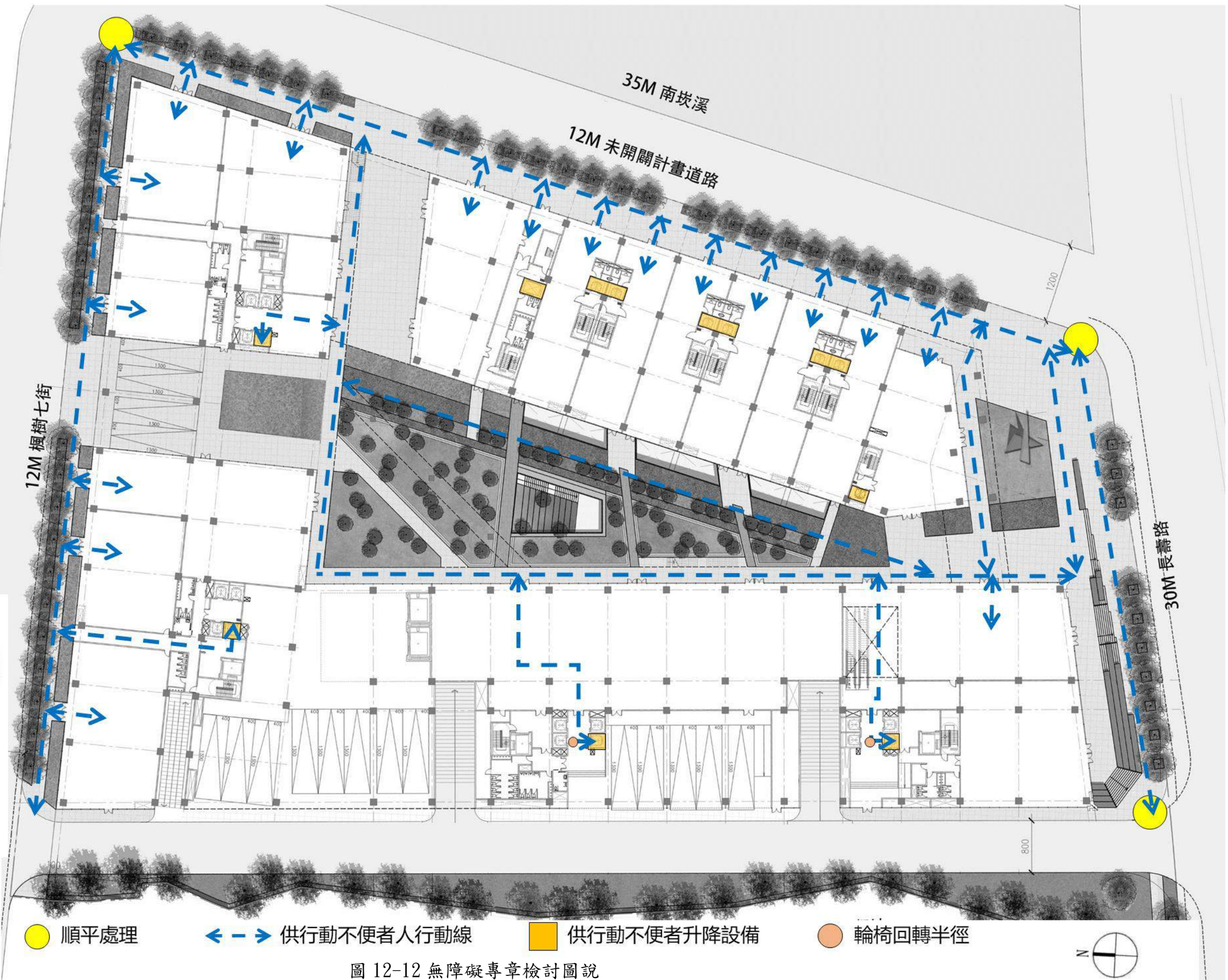
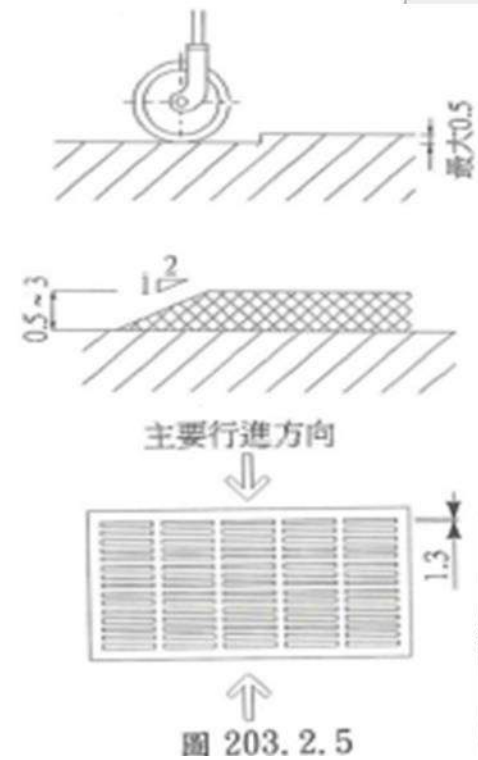
202.3 地面：通路地面應平整、防滑且易於通行。

203.2.2 室外通路坡度：地面坡度不得大於1/15

203.2.3 室外通路寬度：室外通路寬度不得小於130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：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。



基地保水及透水

將可透水的植栽區域最大化來確保基地保水能力，暴雨時可利用基地四周連續帶狀的植栽帶，盡可能地在進入城市雨水系統前將基地上的逕流截取，留存在基地裡，不僅節省灌溉用水量，也可緩和洪峰來時溜入公共下水道的逕流量。



圖 12-13 基地排水系統說明圖

建築技術規則建築設計施工編 第 4-3 條

都市計畫地區新建、增建或改建之建築物(略), 應依下列規定, 設置雨水貯集滯洪設施:

設置之雨水貯集滯洪設施, 其雨水貯集設計容量不得低於下列規定:

一、新建建築物且建築基地內無其他合法建築物者, 以申請建築基地面積

乘以零點零四五(立方公尺/平方公尺)。

檢討: 依技術規則檢討: 申請基地面積:

$$18,753.82\text{m}^2 \times 0.045 = 843.92\text{m}^3$$

依桃園市建築基地開發透水、保水或滯洪設施最小滯洪量計算表檢討:

最小滯洪量 $V_{\min}(\text{m}^3)$ $= 0.051 \times A_1$ $= 0.051 \times 18678.28\text{m}^2$ <hr/> $V_{\min} = 952.59\text{m}^3$
--

雨水貯集滯洪設施設計容量檢討:

水體深度 = 筏基深度 2m - 大底 0.6m - 版厚

0.15 - 溢流空間 0.5m = 0.75m

最小留設面積 = $952.59 / 0.75 = 1270.12\text{m}^2$

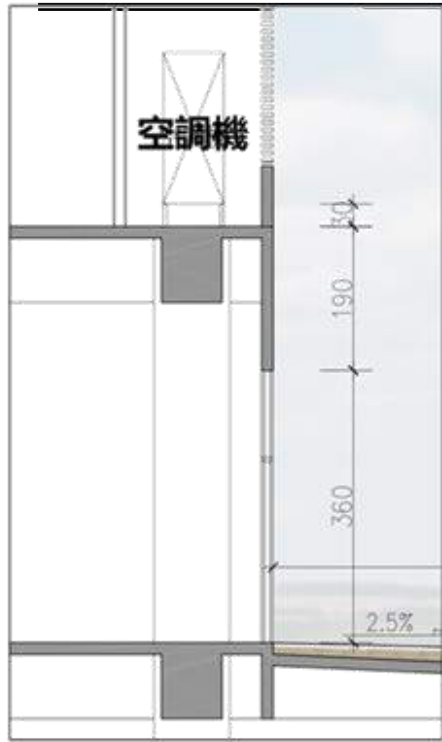
實際留設面積 = $8 \times (4.5 + 8 + 8 + 8) \times 6 = 1368\text{m}^2$

實際雨水貯集滯洪設施設計容量 =

$$1368 \times 0.75 = 1026\text{m}^3 \geq 952.59\text{m}^3 \dots \text{OK!}$$

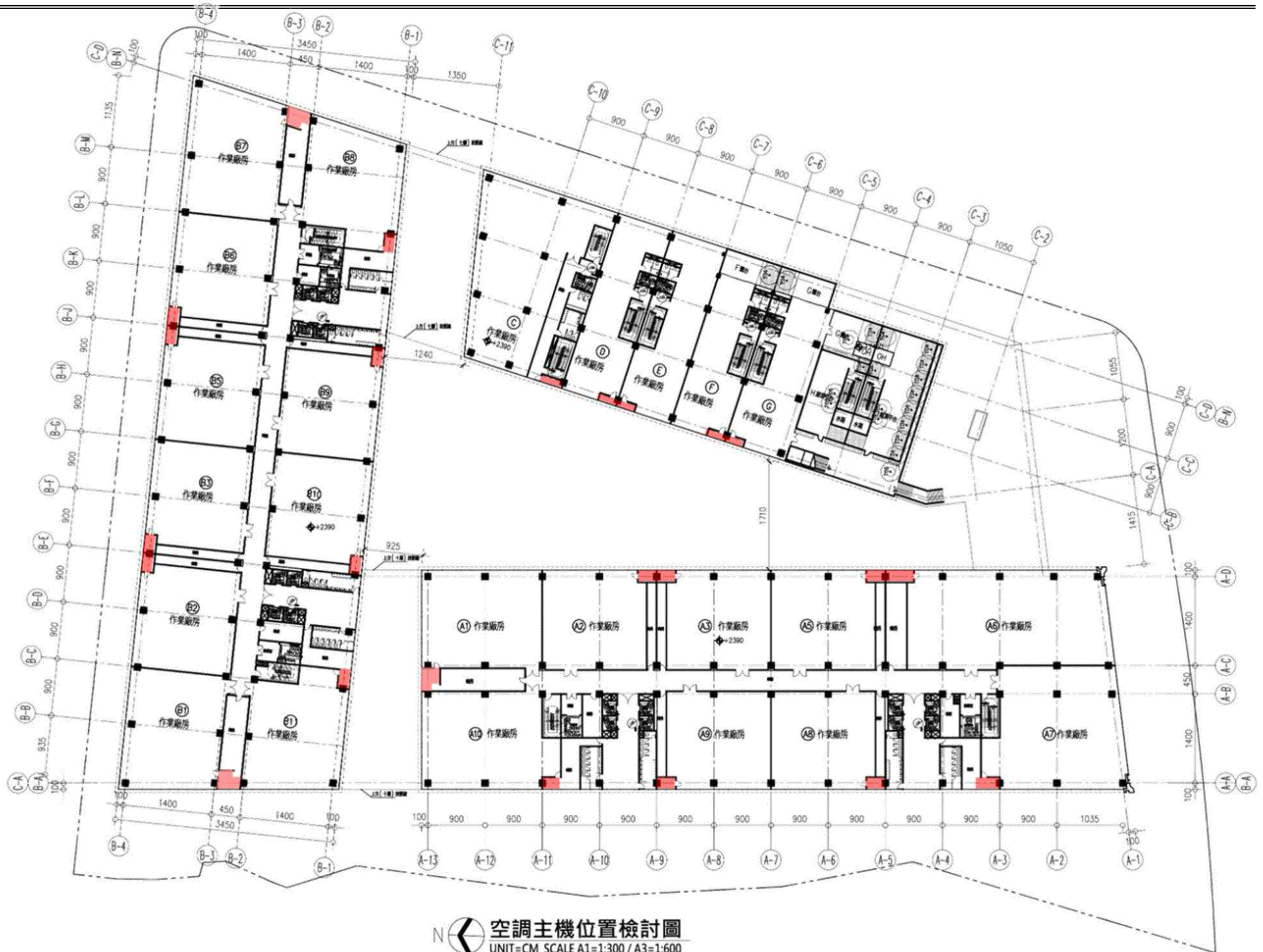


圖 12-14 雨水滯洪設施圖
 汽車停車: 466 輛
 雨水滯洪設施圖
 UNIT: CM SCALE: A1=1:300 / A3=1:600



剖面示意圖

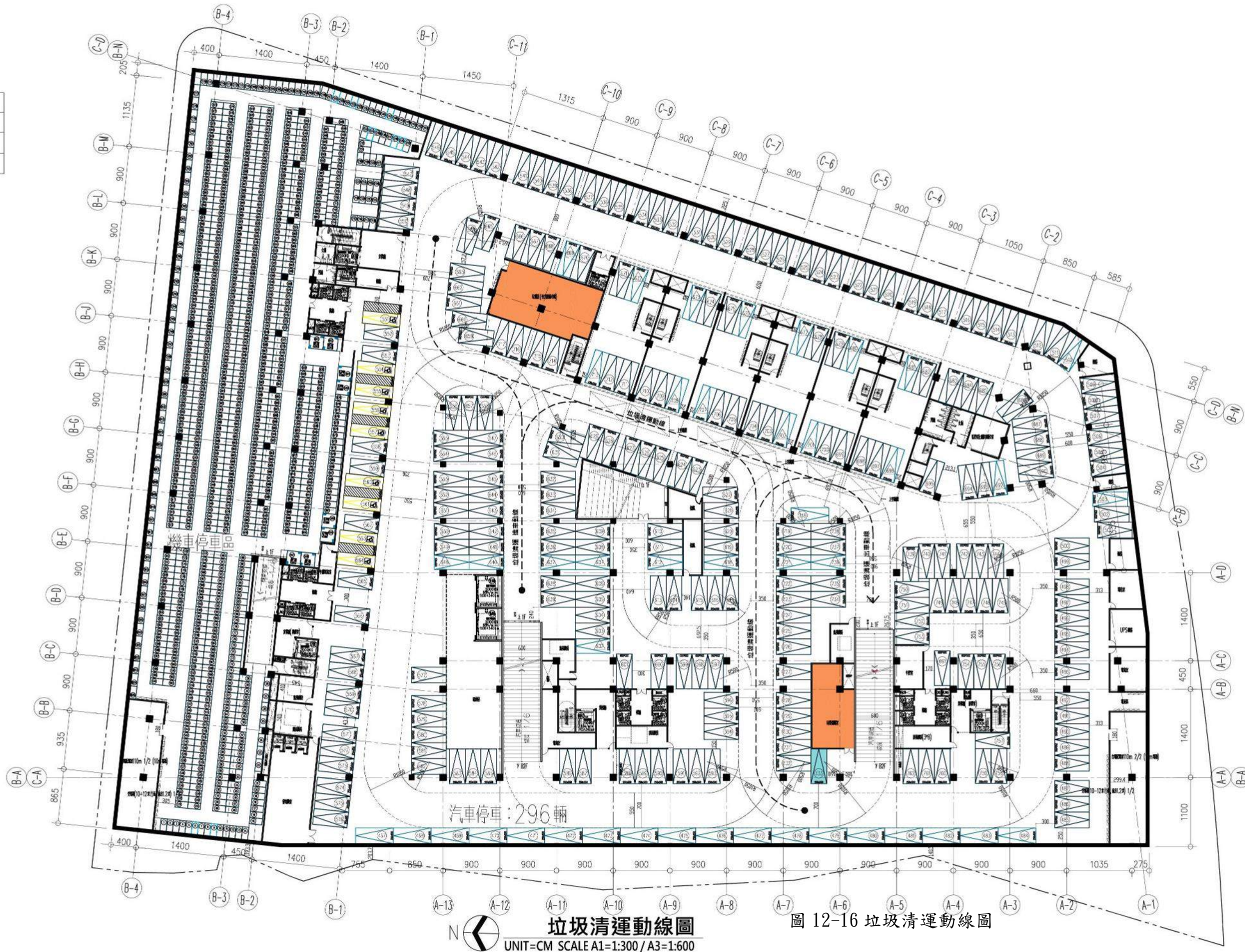
室外機位置將集中留設於各廠房獨立對外，並考量有效進排氣以水平格柵設計遮蔽美化。



■ 空調機位置

▲ 空調主機位置檢討圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600
圖 12-15 空調主機位置檢討圖

圖例	名稱
	垃圾清運路線
	垃圾儲存空間
	垃圾裝卸位





700mm



1200mm

臨地地界以綠籬規劃
軟性介面兼具綠化及
達到阻隔的功能。

基地鄰地界線設置圍
籬總高度
 $= 1.35 < 1.8\text{m}$
圍籬長度: 175.84m



圖 12-17 圍牆綠籬及欄杆設計大樣圖

廣告招牌設置說明

第 29 條

正面式招牌廣告之設置，應符合下列規定：

一、下端至地面淨距離應在三公尺以上，且不得低於二樓樑底；位於退縮騎樓上方者，並應符合騎樓淨高之規定。

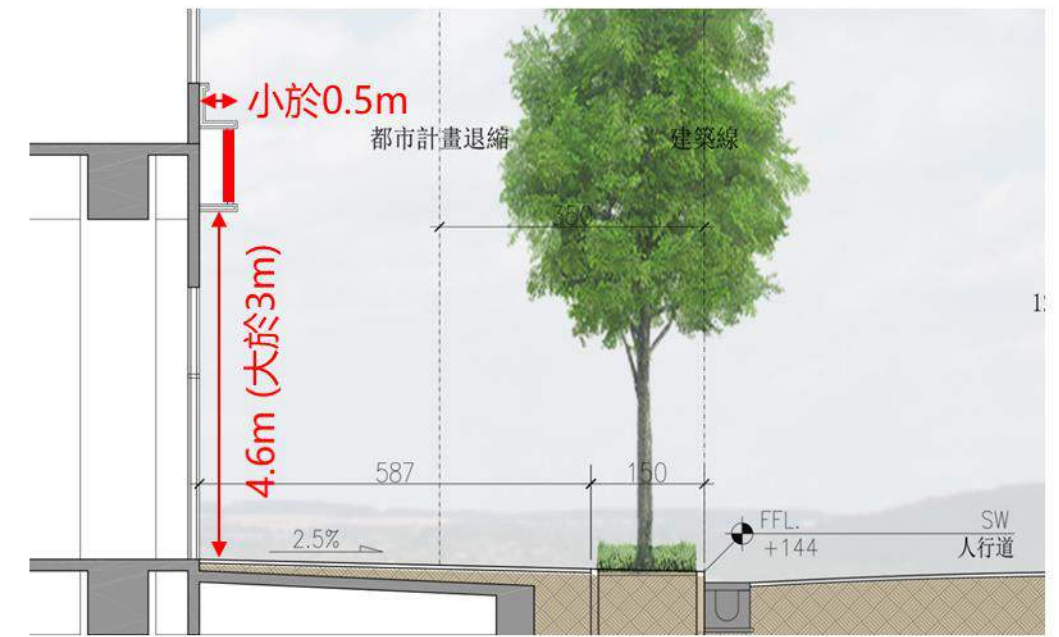
本案一樓沿街面廣告招牌設置高度下端淨距4.6M>3M...OK

二、突出建築物牆面不得超過零點五公尺。

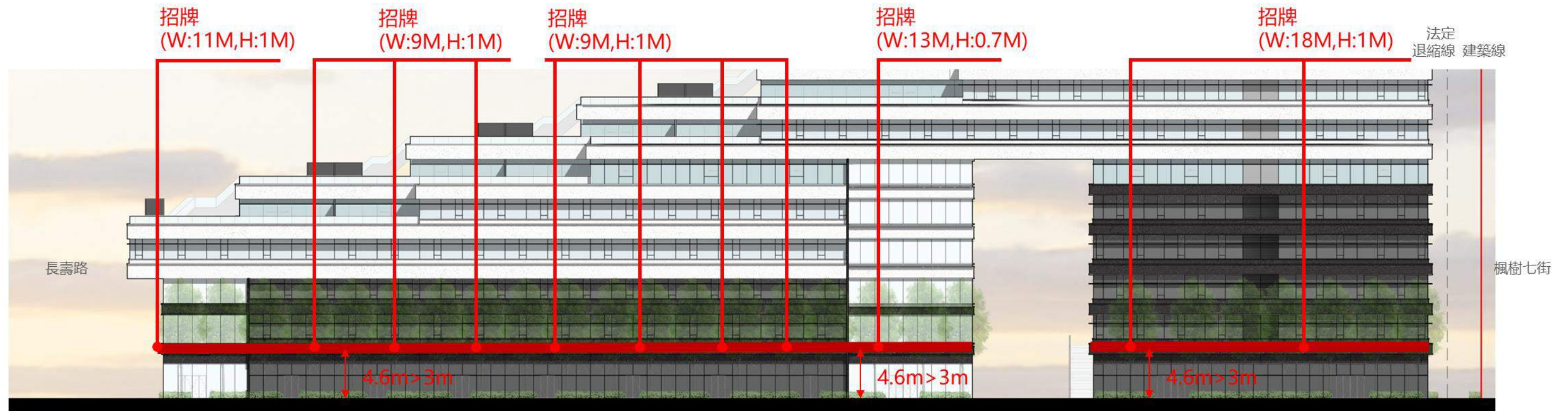
本案以廣告箱以不突出牆面50cm設置...OK

三、設置於同一幢建築物各樓層之招牌廣告，應位於同一水平或垂直位置

本案一樓招牌廣告統一設置於同一水平高度...OK



招牌剖面 S:1/10



東向局部立面圖

圖 12-18 廣告及招牌形式規劃說明 (一)

廣告招牌設置說明

第 29 條

正面式招牌廣告之設置，應符合下列規定：

一、下端至地面淨距離應在三公尺以上，且不得低於二樓梁底；位於退縮騎樓上方者，並應符合騎樓淨高之規定。

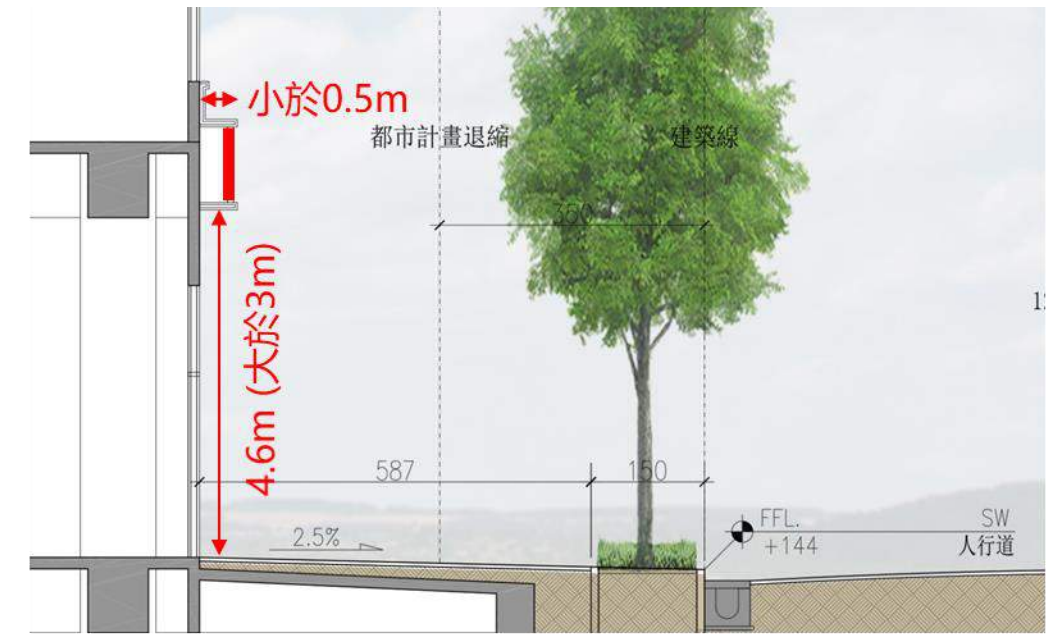
本案一樓沿街面廣告招牌設置高度下端淨距4.6M > 3M...OK

二、突出建築物牆面不得超過零點五公尺。

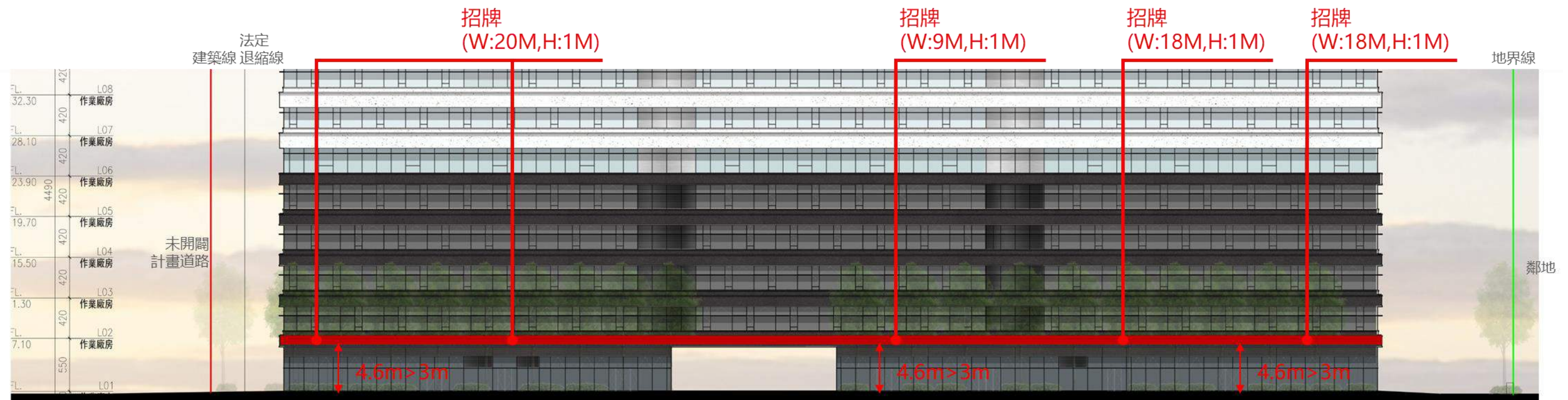
本案以廣告箱以不突出牆面50cm設置...OK

三、設置於同一幢建築物各樓層之招牌廣告，應位於同一水平或垂直位置

本案一樓招牌廣告統一設置於同一水平高度...OK



招牌剖面 S:1/10



北向局部立面圖

圖 12-19 廣告及招牌形式規劃說明 (二)

廣告招牌設置說明

第 29 條

正面式招牌廣告之設置，應符合下列規定：

一、下端至地面淨距離應在三公尺以上，且不得低於二樓樑底；位於退縮騎樓上方者，並應符合騎樓淨高之規定。

本案一樓沿街面廣告招牌設置高度下端淨距4.6M > 3M...OK

二、突出建築物牆面不得超過零點五公尺。

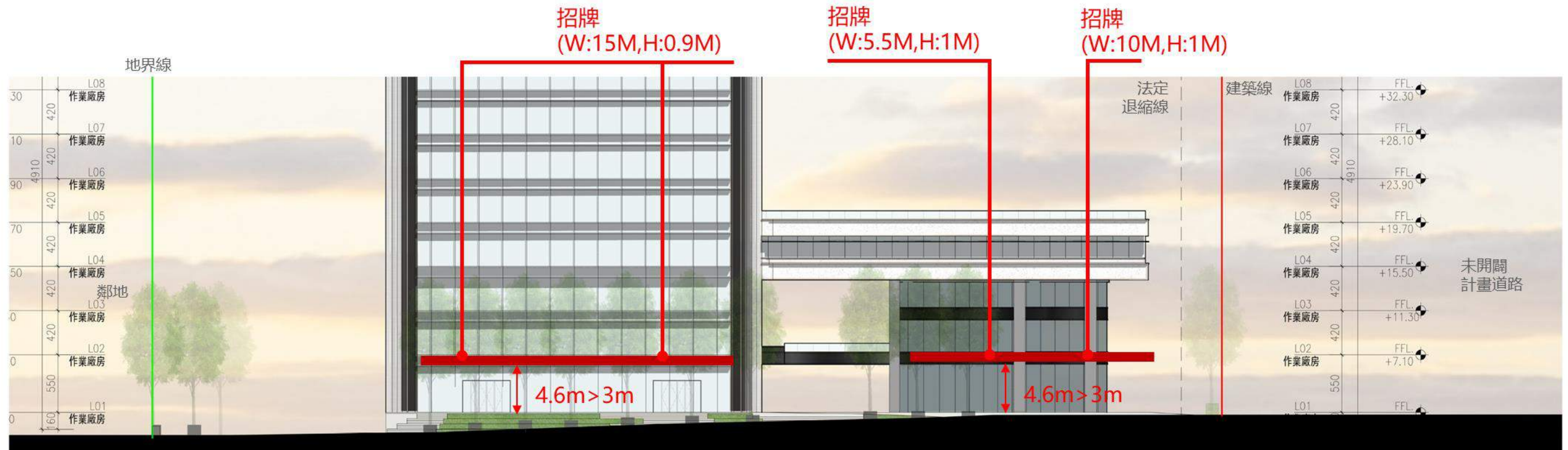
本案以廣告箱以不突出牆面50cm設置...OK

三、設置於同一幢建築物各樓層之招牌廣告，應位於同一水平或垂直位置

本案一樓招牌廣告統一設置於同一水平高度...OK



招牌剖面 S:1/10



南向局部立面圖

圖 12-20 廣告及招牌形式規劃說明 (三)

景觀植栽設計構想



景觀人行道示意



景觀人行道示意



中庭休憩區域示意

沿街面綠帶搭配喬木形塑沿河街面綠意盎然的都市綠洲形象及舒適的人行道空間

森林花園中庭的豐沛綠意提供適當的遮蔭,通透涼爽的樹下空間配合戶外家具可供戶外各種休憩使用

沿街面兩旁耐蔭植栽將人行道轉化成花園般的步道,提供本案過渡到社區在尺度及景觀上的緩衝及舒適的行走經驗

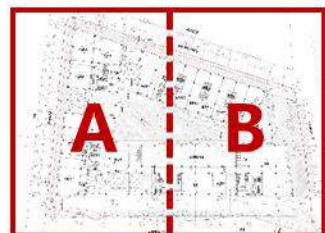
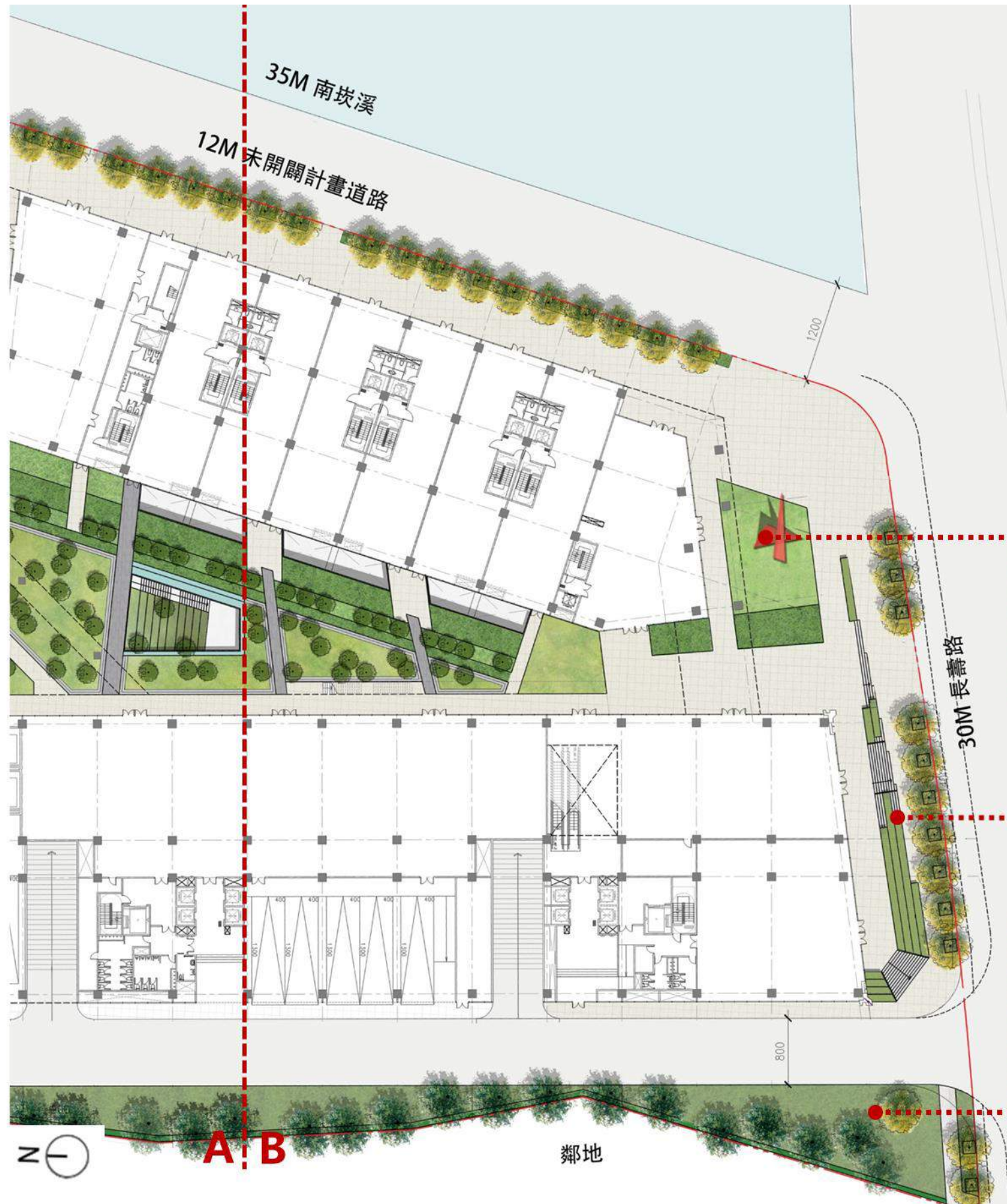


圖 12-21 景觀植栽設計圖說(一)



中庭示意



景觀台階示意



樹籬邊界示意

- 簡約大方的廣場草坪搭配公共藝術雕塑為街角提供舒適的開放空間供各種活動使用
- 西南角的景觀台階為現況高差提供了既開敞又綠意盎然的景觀，也兼顧人行的行走舒適性
- 喬木搭配樹籬的邊界形成適當的景觀緩衝帶



圖 12-22 景觀植栽設計圖說(二)

景觀設計說明 (屋面)



屋頂花園示意



露天泳池示意



特色盆栽造景示意



可“坐”之花台示意

屋頂東北角設置露天泳池，為員工打造一個健康的活動體驗；
搭配邊上的休閒平台，灌木植栽，營造出休閒輕鬆的氛圍空間

以小喬木及柔軟質感樹下植栽混和搭配劃分，同時提供私人露臺
及公共走道舒適宜人的室外活動空間

多年生草花屋頂花園以多功能草坪及多年生草花組合，創造屋頂
舒適宜人的休憩空間供各種靜態及社交活動使用

以特色盆栽造景為前景的良好視野為屋頂眺望平台帶來獨一無
二的景觀體驗

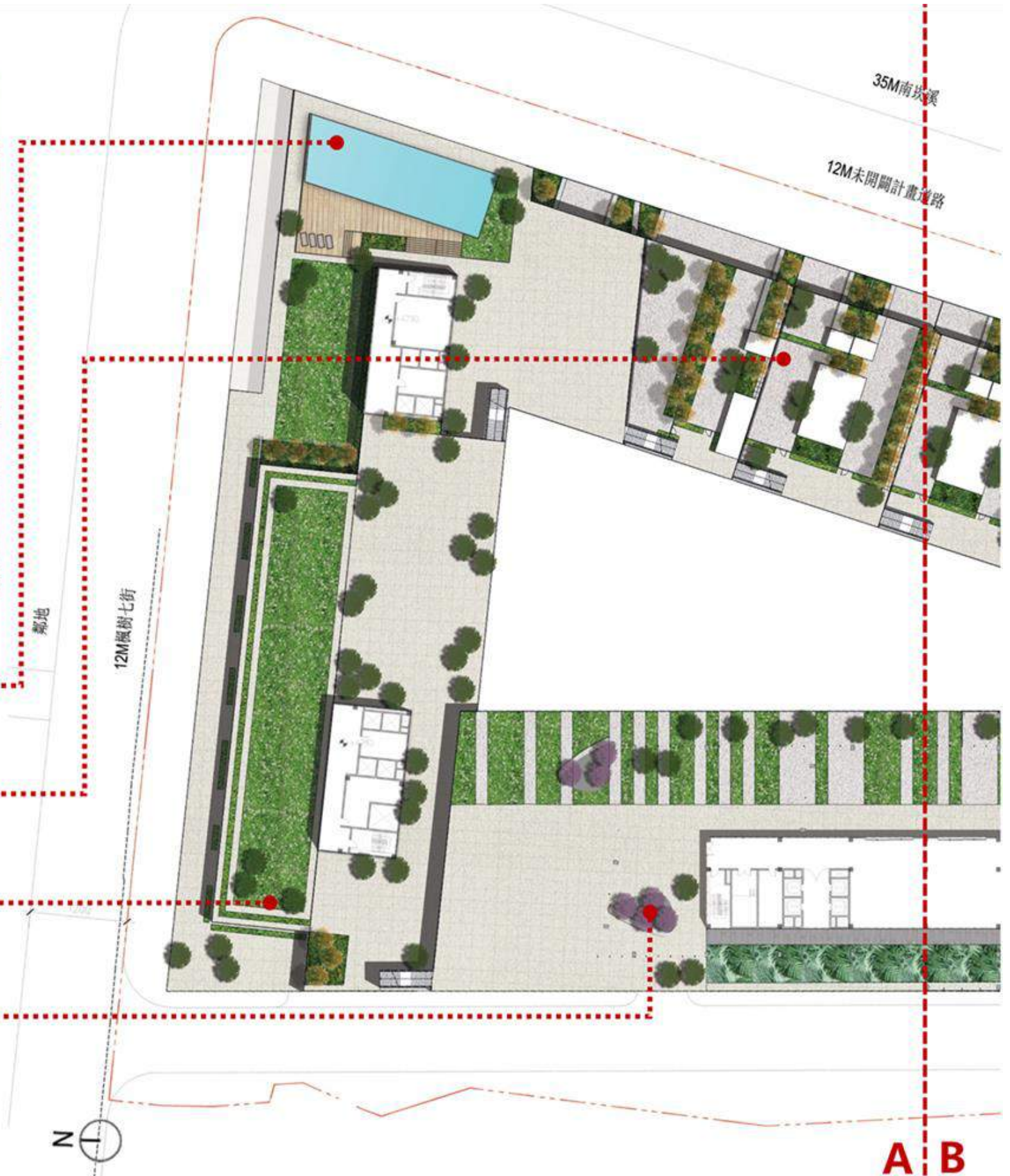


圖 12-23 屋面景觀植栽設計圖說(一)



屋頂戶外草坪客廳地坪示意



屋頂戶外家具示意



花園示意



屋頂公共客廳示意

- 位於最高樓層的眺望平台提供面南的寬闊景觀視野
- 西屋頂戶外草坪客廳可供用戶各種戶外活動彈性使用
- 屋頂花園以多種台灣本地混植打造熱帶質感花園

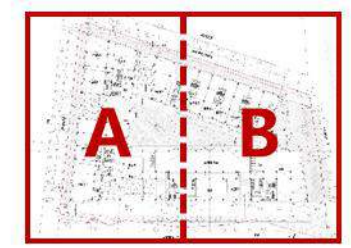


圖 12-24 屋面景觀植栽設計圖說(二)

編號	種類	圖例	名稱	單位	數量	覆土深度 cm	備註
A-1	喬木		光蠟樹	株	58	150	原生種
A-2	喬木		樟樹	株	27	150	原生種
A-3	喬木		櫟木	株	71	150	原生種
B-1	灌木		春不老	m ²	123.08	70	原生種
C-1	草花		蔥蘭	m ²	485.39	70	原生種
C-2	草花		冇骨消	m ²	773.70	70	原生種
D-1	地被		油點草	m ²	694.62	45	原生種
D-2	地被		普拉特草	m ²	105.17	30	原生種
D-3	地被		台北草	m ²	830.60	30	原生種

綠化面積檢討：

基地面積=18753.82m²

法定空地面積=18753.82*(1-70%)=5626.15m²

* (土管)綠化面積應大於法定空地1/2

綠化面積實設：2852.05m² > 5626.15 m²/2=2813.08m²...OK!

依桃園市建築基地綠化自治條例：

基地為第二類：工業區 ≥ 一萬m²

(一)綠覆率 ≥ 法定空地1/5

綠覆面積=83*25=2075m² ≥ 5626.15m²/5=1125.23 m²...OK!

(二)喬木應設數量=5626.15/100=56.26...取57棵

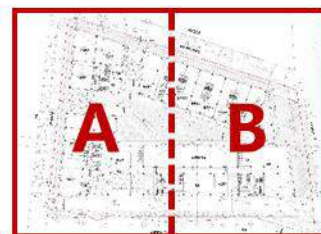
實設喬木數量 83棵 > 57棵...OK!

依桃園市都市設計審議原則(108.9.1)

法定退縮面積=1392.00m²

應種植1392.00/25=55.68取56棵，

實設種植56棵...OK!



一層平面圖 (S:1/60)



圖 12-25 綠化檢討圖(一)

編號	種類	圖例	名稱	單位	數量	覆土深度 cm	備註
A-1	喬木		光蠟樹	株	58	150	原生種
A-2	喬木		樟樹	株	27	150	原生種
A-3	喬木		櫻木	株	71	150	原生種
B-1	灌木		春不老	m ²	123.08	70	原生種
C-1	草花		蔥蘭	m ²	485.39	70	原生種
C-2	草花		冇骨消	m ²	773.70	70	原生種
D-1	地被		油點草	m ²	694.62	45	原生種
D-2	地被		普拉特草	m ²	105.17	30	原生種
D-3	地被		台北草	m ²	830.60	30	原生種



綠化面積檢討：

基地面積=18753.82m²

法定空地面積=18753.82*(1-70%)=5626.15m²

*(土管)綠化面積應大於法定空地1/2

綠化面積實設：2852.05m² > 5626.15 m²/2=2813.08m²...OK!

依桃園市建築基地綠化自治條例：

基地為第二類：工業區 ≥ 一萬m²

(一)綠覆率 ≥ 法定空地1/5

綠覆面積=85*25=2125m² ≥ 5626.15m²/5=1125.23 m²...OK!

(二)喬木應設數量=5626.15/100=56.26...取57棵

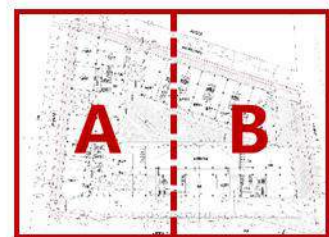
實設喬木數量 85棵 > 57棵...OK!

依桃園市都市設計審議原則(108.9.1)

法定退縮面積=1392.00m²

應種植1392.00/25=55.68取56棵

實設種植58棵...OK!



一層平面圖 (S:1/60)

圖 12-26 綠化檢討圖(二)

鄰地

照片					
名稱	中文名稱:光臘樹 拉丁學名: FRAXINUS FORMOSANA HAYATA	中文名稱:樟樹 拉丁學名: CINNAMOMUM CAMPHORA	中文名稱:榲桲 拉丁學名: ZELKOVA SERRATA (THUNB.) MAKINO	中文名稱:春不老 拉丁學名: ARDISIA ELLIPTICA	中文名稱:九節木 拉丁學名: PSYCHOTRIA RUBRA
產地	臺灣	臺灣、中國南部各省、日本、琉球。	臺灣	臺灣、海南島、中南半島、泰國、緬甸、錫蘭、菲律賓	中國南部、越南、琉球、日本、臺灣已馴化種植
特性	為木犀科常綠半落葉喬木，樹皮灰白色，幹上常有雲狀剝落痕跡。因其材色具有油質色澤，材質堅韌優良，復頗似雞油，但顏色較白，所以又名為「白雞油」(台灣樟)。葉為奇數羽狀複葉，葉對生，羽狀複葉先端漸尖銳，葉小光滑全緣，秋天葉片會轉黃。花序明顯，花黃白色，圓錐狀花序。果為翅果，果形狀長呈片狀生長，成熟時褐色。樹形優美，適合作為庭園樹、行道樹。樹液則是獨角仙最喜愛的食物。	枝葉濃密、樹形美觀，可作行道樹及防風林。灰褐色的樹皮有縱溝縱裂紋。葉橢圓形，葉端尖，揉搓有樟腦的辛香味。2~4月開花，綠白色，又小又多。核果球形，熟時黑色。原生於台灣平野及山區。現廣被栽植為行道樹及庭園樹。	落葉喬木；樹皮灰白色或褐色，呈不規則的片狀剝落。葉厚紙質，長卵形，長3~10公分，寬2~5公分，先端漸尖，基部圓形，表面粗糙，背面沿主脈兩側殘留有稀疏柔毛，單鋸齒緣，側脈5~14對，葉柄長0.2~0.4公分。花與新葉同開，單性，花被凹形，4或5淺裂。核果幾無梗，斜卵狀圓錐形，上面偏斜，凹陷，底徑約0.3公分，具背腹脊，網肋明顯。移植時間開春前，易存活。	耐風、耐陰、抗瘧，故可為綠籬、修飾造型、庭園美化、大型盆栽等，常綠小灌木、小喬木，全株平滑，株高約2~4公尺，小型喬木或灌木。單葉，互生，葉肉質，具葉柄，葉形為倒卵形或倒披針形，葉緣為全緣，收尾圓鈍，葉脈不明顯，光滑，葉柄桃紅色，葉上表面深綠色，下表面淺綠色。新芽新葉略帶紅色。花期3~5月。扁球形漿果，成熟時由紅色至紫黑色，平滑，具極小的線點。	綠化植物：是優良的庭園植物，九節木的果序生於枝端，核果熟時黃色或橙紅色，甚美觀，可供下木觀賞材料。

照片			
名稱	中文名稱:青楓 拉丁學名: ACER SERRULATUM HAYATA	中文名稱:呂宋英薔 拉丁學名: VIBURNUM LUZONICUM ROLFE	中文名稱:烏皮九苜 拉丁學名: STYRAX FORMOSANA MATSUM
產地	臺灣	臺灣原生種、中國南部、菲律賓、中南半島	臺灣北、中部山麓地帶
特性	落葉中或小喬木，株高可達20公尺。樹冠傘狀圓錐形；樹皮灰褐色或灰紅色，有縱裂，皮孔顯著；小枝綠色帶點紅，平滑。葉具細柄，對生，紙質，圓心形或圓卵形，掌狀5裂，長7~8公分，寬9~10公分，先端漸尖，葉基心形，不規則鋸齒緣或重鋸齒緣，葉面光滑，掌狀脈，5條，明顯。花序長7~8公分，寬9~10公分，先端漸尖，葉基心形，不規則鋸齒緣或重鋸齒緣，葉面光滑，掌狀脈，5條，明顯。花序長7~8公分，寬9~10公分，先端漸尖，葉基心形，不規則鋸齒緣或重鋸齒緣，葉面光滑，掌狀脈，5條，明顯。花序長7~8公分，寬9~10公分，先端漸尖，葉基心形，不規則鋸齒緣或重鋸齒緣，葉面光滑，掌狀脈，5條，明顯。	呂宋英薔可觀花也可觀果，果實可作插花花材，也是優良的景觀植栽，適合叢植或列植，庭園、校園和公園均適合栽植。和其他落葉樹種一樣，春天是她們長新芽及開花的季節，每年的二月是萌芽期，常會吸引許多的昆蟲前來吸食花蜜。花謝後結成嫩綠色的果實，到了十月、十一月正是果實成熟轉成紅色的時候，常可見許多以果實為主食的鳥類會穿梭其間。	落葉小喬木，全株幼嫩部份密被星狀毛茸。單葉互生，具葉柄，柄長1~2公分，葉片長4~6公分，寬2~3公分，菱狀長橢圓形，葉基楔形，葉尖漸尖形，葉緣全緣至淺鋸齒緣，老葉僅中肋有毛，側脈5~6對。花序為總狀花序或聚繖花序，花4~6朵；花梗長2~3公分以上，基部具小苞片1枚；花萼鐘形，萼緣具5齒裂，齒裂片三角形。

照片					
名稱	中文名稱:野牡丹藤 拉丁學名: MEDINILLA FORMOSANA HAYATA	中文名稱:臺灣天南星 拉丁學名: ARISAEMA FORMOSANUM (HAYATA) HAYATA	中文名稱:臺灣青芋 拉丁學名: COLOCASIA FORMOSANA	中文名稱:基隆扁葉芋 拉丁學名: HOMALOMENA KELUNGENSIS	中文名稱:野牡丹 拉丁學名: MELASTOMA CANDIDUM D. DON
產地	臺灣	臺灣	中國、泰國、中南半島，臺灣中部及北部中、低海拔地區可見。	臺灣	中國南方、中南半島及臺灣
特性	庭園點綴、盆栽；觀賞期可達四個月之久，為非常好的室內盆栽花卉。觀賞價值高，可觀葉、觀花、也可觀果。	多年生中草本，假莖高10~60公分，白至灰綠色，有時具紫褐色斑點。葉單生，直立，近葉長或略短於假莖，葉柄如莖狀，具紫黑色斑點；小葉狹橢圓至橢圓形，輪生，先端漸尖，具短尾，上表面綠色，下表面粉白色。其花長於「佛焰苞」內，4~6月由葉柄基部抽出，花序軸向前漸變細，花序軸末端直徑0.1~0.2公分，雌雄異株，也有少數雌雄同株。	地下莖塊接近直立狀，長約10厘米(3.9英寸)。葉片寬闊如卵形或卵心形、盾狀，葉片先端銳尖或略圓，基部呈心形，葉柄呈綠色。	葉闊卵形，長約33cm，寬約25cm，先端三角狀銳尖，基部箭狀心形。	常綠小灌木，高0.5~1.5公尺，略作四方莖，嫩枝、葉片與萼筒密生倒伏狀粗毛；葉對生，5~7出脈。桃紅五花瓣，碩大而明顯，最特別在雄蕊，10根分兩型，長短各一半，花絲具關節，上段成彎勾，是為一特色。果實為蒴果，用種子繁殖。

圖 12-27 植栽照片說明圖

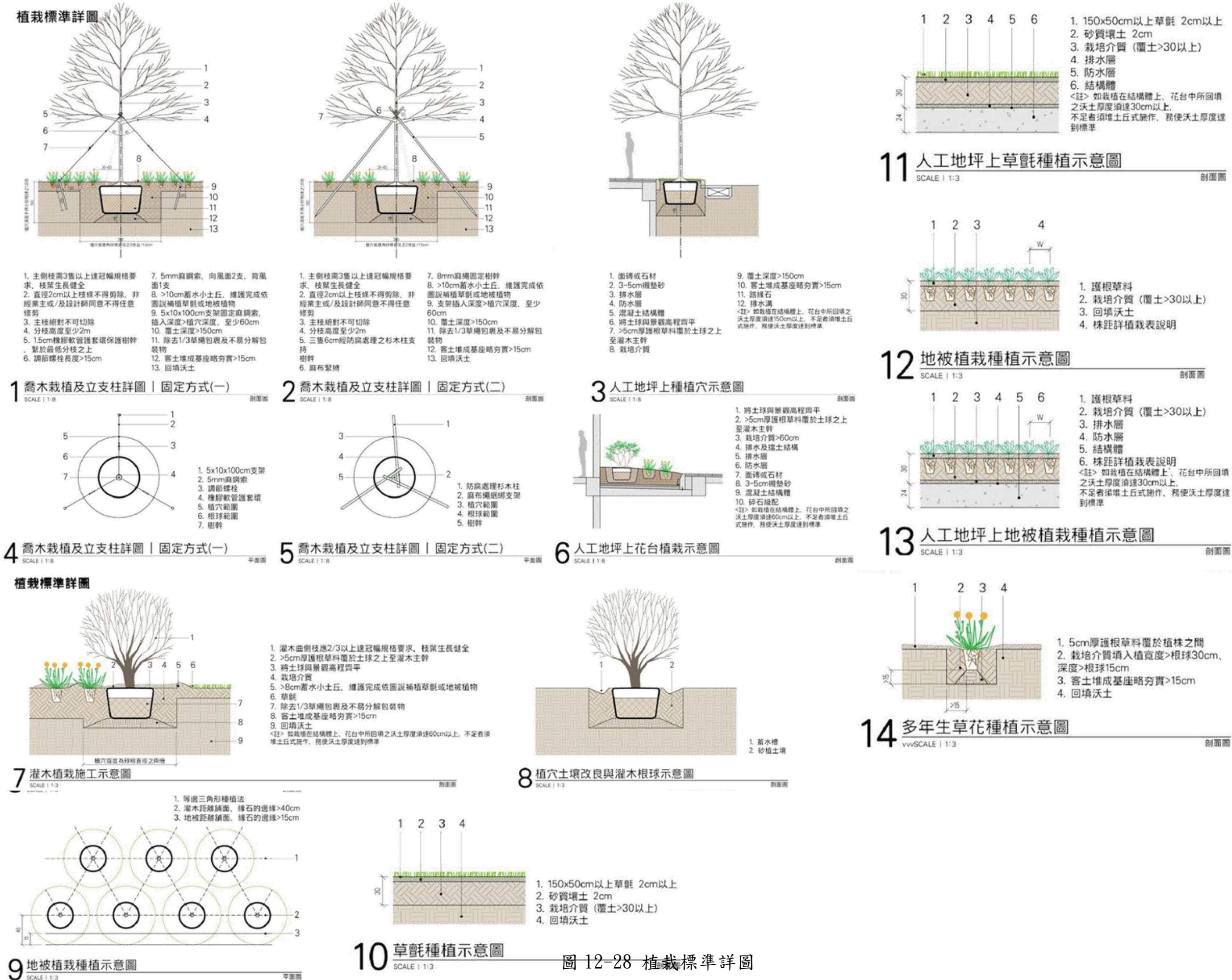
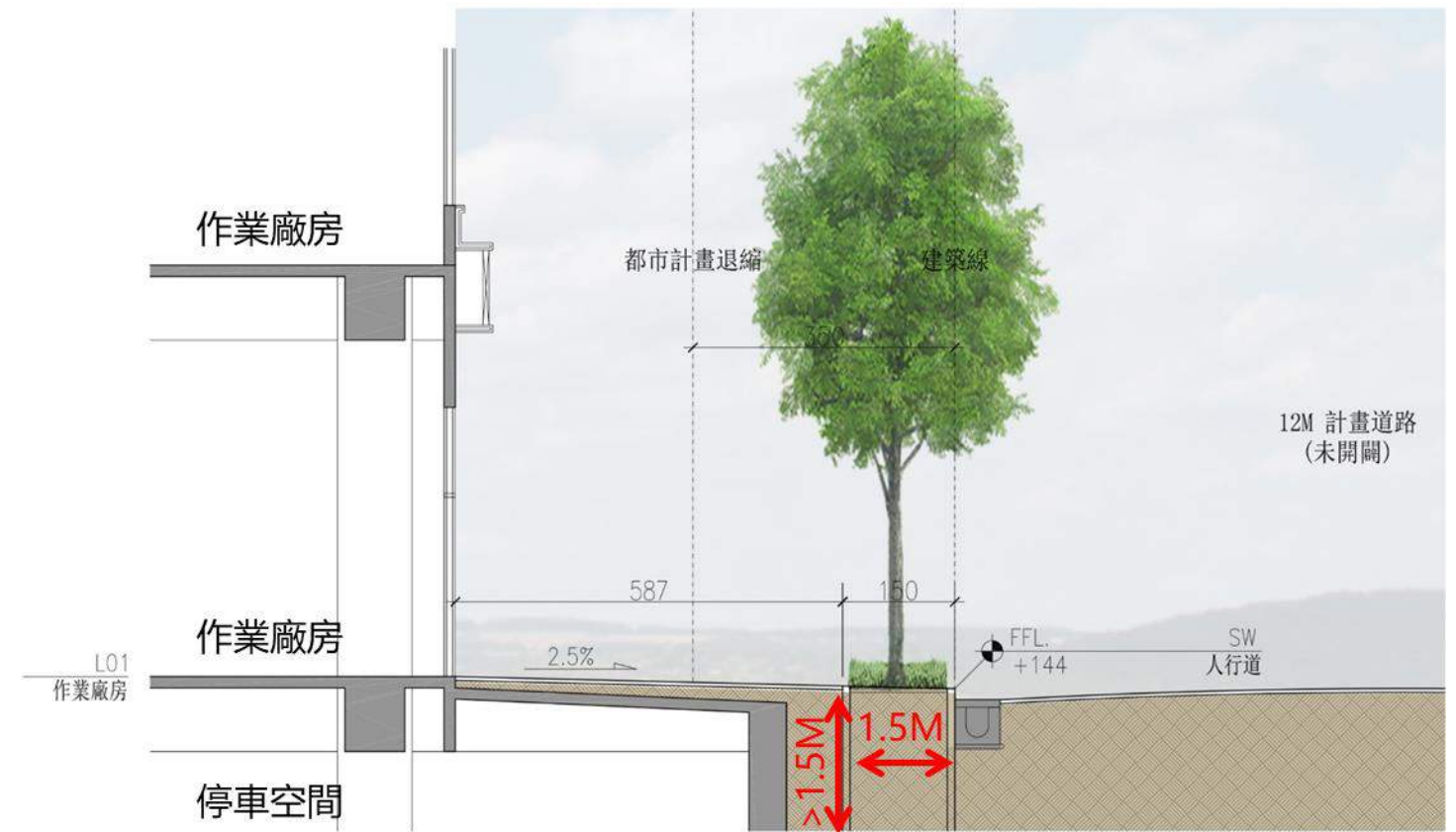
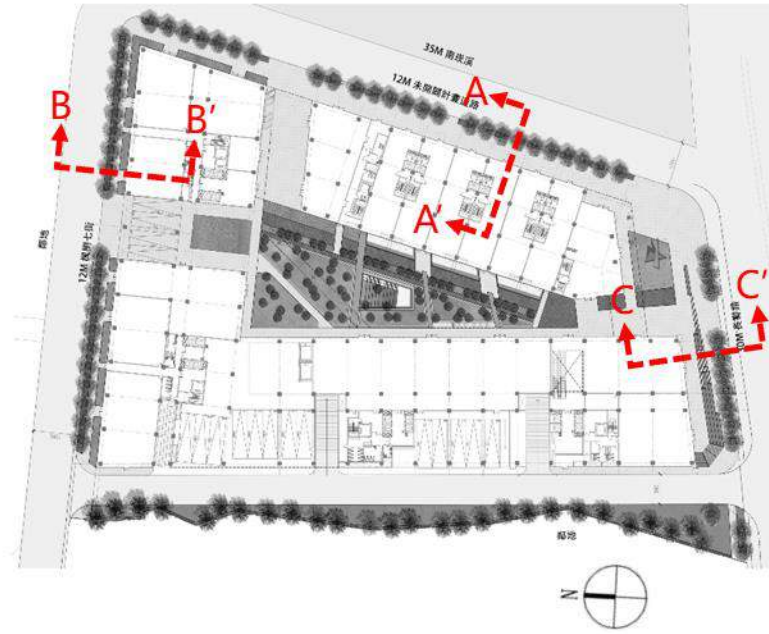
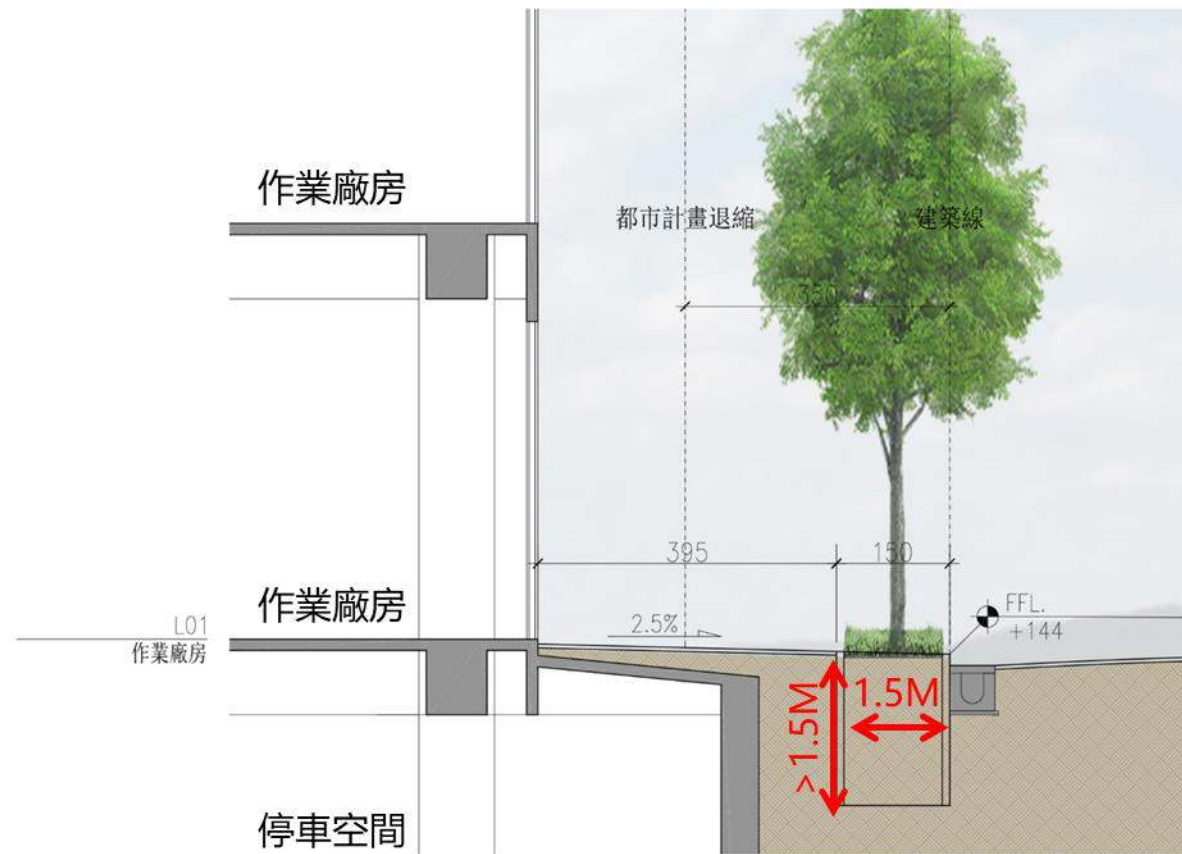


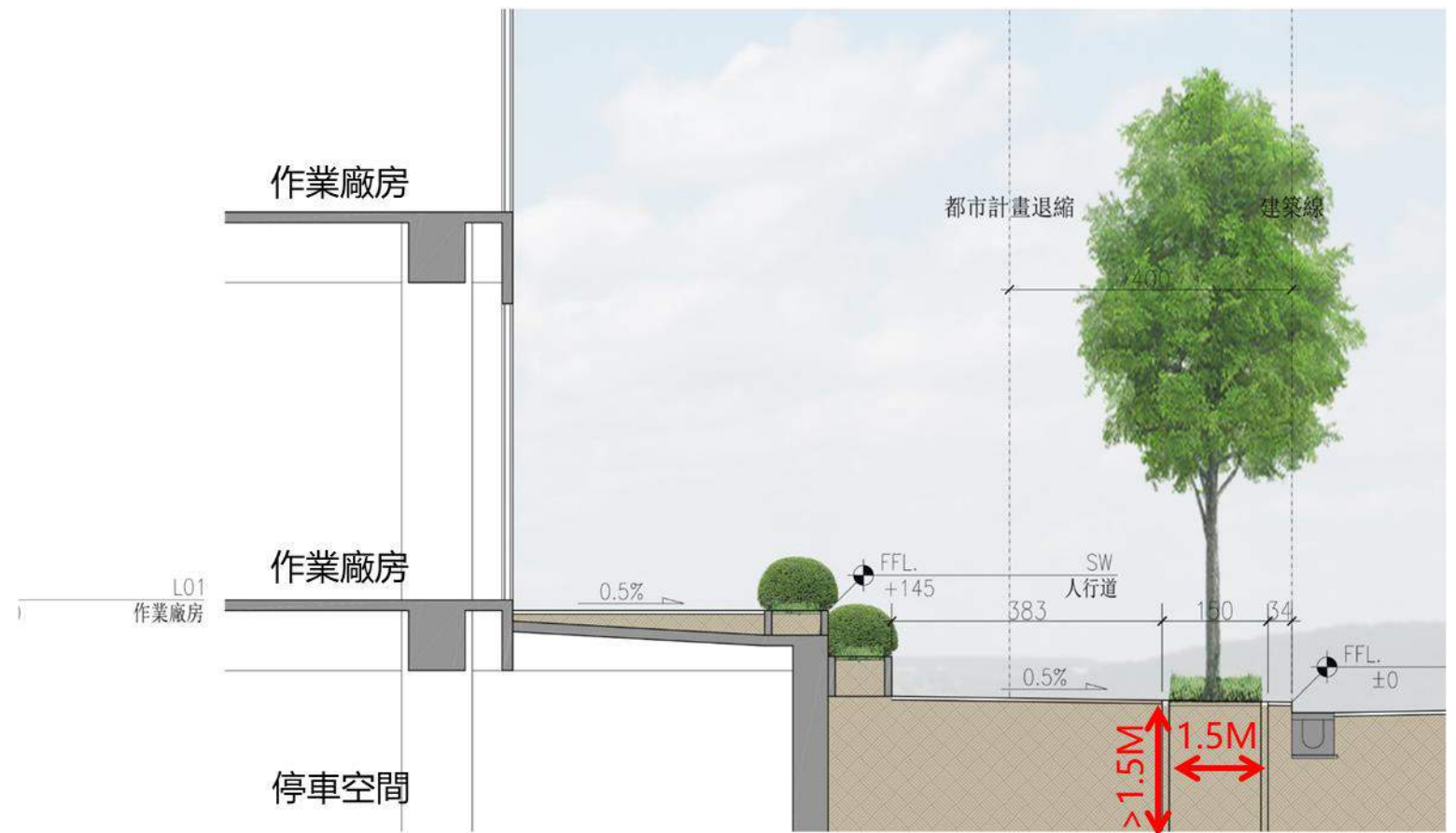
圖 12-28 植栽標準詳圖



A-A' 景觀剖面圖s=1:10



B-B' 景觀剖面圖 s=1:10



C-C' 景觀剖面圖s=1:10

圖 12-29 景觀剖面索引及剖面圖

綠地編號	綠地面積 (m ²)	綠地編號	綠地面積 (m ²)
G1	869.6	G29	11
G2	24.35	G30	7.84
G3	9.5	G31	12.06
G4	51.7	G32	23.87
G5	7.97	G33	29.83
G6	2.25	G34	12.3
G7	2.25	G35	45.6
G8	2.25	G36	61.64
G9	2.25	G37	10.05
G10	2.25	G38	19.95
G11	2.25	G39	6.92
G12	2.25	G40	6.92
G13	2.25	G41	15
G14	2.25	G42	22.05
G15	2.25	G43	79.41
G16	2.25	G44	19.95
G17	6.89	G45	25.73
G18	37.78	G46	167.04
G19	117.58	G47	271.58
G20	8	G48	227.53
G21	9	G49	58.65
G22	9	G50	91.10
G23	9	G51	84.1
G24	9	G52	74.39
G25	7.07	G53	94.05
G26	9	G54	13.18
G27	9	G55	67.44
G28	11.25	G56	75.2

總綠化面積 2864.82m²

綠化面積檢討：

基地面積=18753.82m²

法定空地面積=18753.82*(1-70%)=5626.15m²

* (土管)綠化面積應大於法定空地1/2

綠化面積實設：2852.05m² > 5626.15 m²/2=2813.08m²...OK!

依桃園市建築基地綠化自治條例：

基地為第二類：工業區 ≥ 一萬m²

(一)綠覆率 ≥ 法定空地1/5

綠覆面積=85*25=2125m² ≥ 5626.15m²/5=1125.23 m²...OK!

(二)喬木應設數量=5626.15/100=56.26...取57棵

實設喬木數量 85棵 > 57棵...OK!

依桃園市都市設計審議原則(108.9.1)

法定退縮面積=1392.00m²

應種植1392.00/25=55.68取56棵，

實設種植58棵...OK!

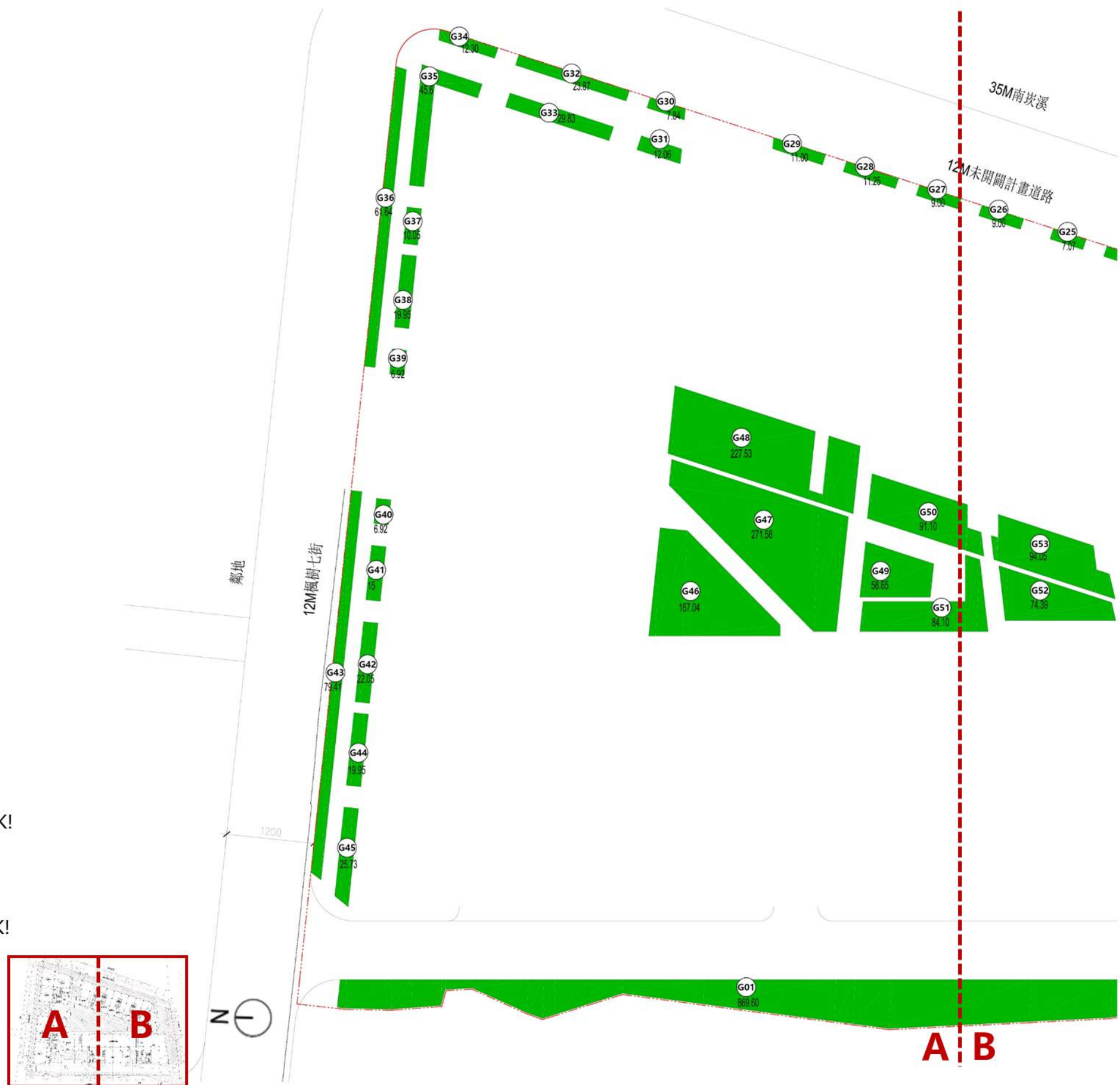


圖 12-30 綠化面積計算圖(一)

綠地編號	綠地面積 (m ²)	綠地編號	綠地面積 (m ²)
G1	869.6	G29	11
G2	24.35	G30	7.84
G3	9.5	G31	12.06
G4	51.7	G32	23.87
G5	7.97	G33	29.83
G6	2.25	G34	12.3
G7	2.25	G35	45.6
G8	2.25	G36	61.64
G9	2.25	G37	10.05
G10	2.25	G38	19.95
G11	2.25	G39	6.92
G12	2.25	G40	6.92
G13	2.25	G41	15
G14	2.25	G42	22.05
G15	2.25	G43	79.41
G16	2.25	G44	19.95
G17	6.89	G45	25.73
G18	37.78	G46	167.04
G19	117.58	G47	271.58
G20	8	G48	227.53
G21	9	G49	58.65
G22	9	G50	91.1
G23	9	G51	84.1
G24	9	G52	74.39
G25	7.07	G53	94.05
G26	9	G54	13.18
G27	9	G55	67.44
G28	11.25	G56	75.2
總綠化面積	2864.82m²		

綠化面積檢討：

基地面積=18753.82m²

法定空地面積=18753.82*(1-70%)=5626.15m²

* (土管)綠化面積應大於法定空地1/2

綠化面積實設：2852.05m² > 5626.15 m²/2=2813.08m²...OK!

依桃園市建築基地綠化自治條例：

基地為第二類：工業區 ≥ 一萬m²

(一)綠覆率 ≥ 法定空地1/5

綠覆面積=85*25=2125m² ≥ 5626.15m²/5=1125.23 m²...OK!

(二)喬木應設數量=5626.15/100=56.26...取57棵

實設喬木數量 85棵 > 57棵...OK!

依桃園市都市設計審議原則(108.9.1)

法定退縮面積=1392.00m²

應種植1392.00/25=55.68取56棵

實設種植58棵...OK!

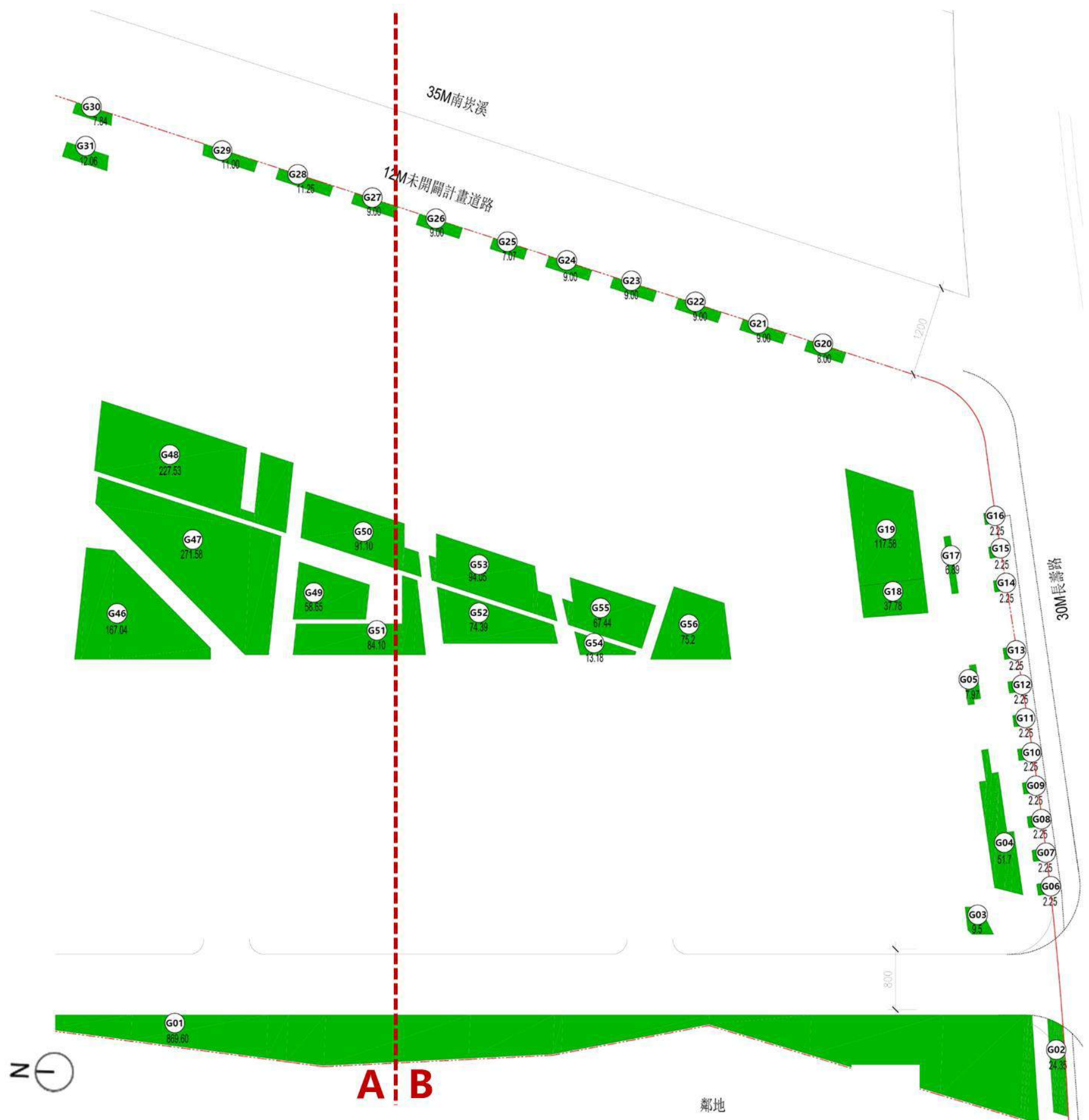
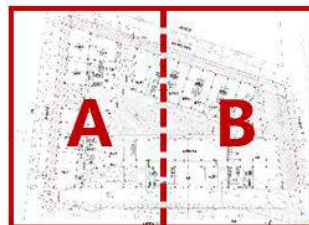


圖 12-31 綠化面積計算圖(二)



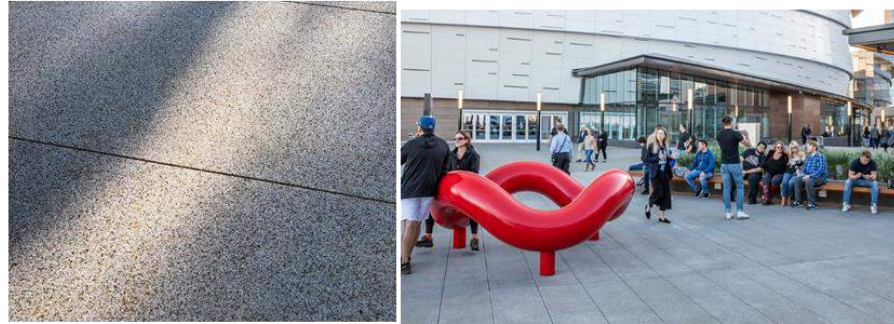
圖 12-32 地面層喬木配置平面圖



圖 12-33 屋面層喬木配置平面圖

鋪面計畫構想

整體: 以統一淺色石材/地磚貫穿地面鋪面設計, 灰白色系的石質感面磚搭配建築簡潔的現代立面語彙及立面的低矮樓層, 展現出低調卻富有層次的質感, 提供高品質的街道立面及城市空間。



中庭以草坪為主, 搭配枝葉輕薄的喬木提供適當遮蔭, 東西貫穿走道以異形的灰色石材/面磚為主, 增添花園質感。



西側道路車格與周圍景觀及喬木形成寬大的景觀緩衝帶。

圖例	名稱
	淺色石材/地磚
	灰色石材/地磚

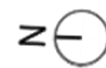


圖 12-34 景觀鋪面設計說明圖

壹拾參、防災與逃生避難計畫

劃設消防車輛救災空間標準檢討:

內政部102.7.22台內發字第1020807424號函修正

- 一、消防車輛救災活動空間原則:
- (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3.5公尺以上淨寬，及4.5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4公尺以上淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
 - (三)道路轉彎及交叉路口設計應參考各該地區防火特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。

檢討說明

本案為11層，消防車輛通行之道路寬12M及30M，並設無障礙通道。

二、消防車輛救災活動空間之指導原則:

- (一)五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為4.1公尺以上。
- (二)六層以上或高度超過20公尺之建築物，應於道路或寬度4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11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應超過11公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。
- (三)供雲梯消防車救災活動空間需求如下:
 - 1.長寬尺寸:6層以上未達10層之建築物，應為6公尺、長15公尺以上;10層以上建築物，應為8公尺、長20公尺以上。
 - 2.應保持平整，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。
 - 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1.5倍總重量。
 - 4.坡度應在5%以下。
 - 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11公尺以下。

本案雲梯12M及30M計畫道路，開口水平距離，符合11M救災範圍。

1.本案消防救災空間為8M、長20M

2.本案無妨礙通行及操作之突出固定設施。

3.本案依規定承受重量設計。

4.本案救災活動空間坡度5%以下。

5.操作救災空間與建築物外牆開口水平距離，符合11M救災範圍。

三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則:

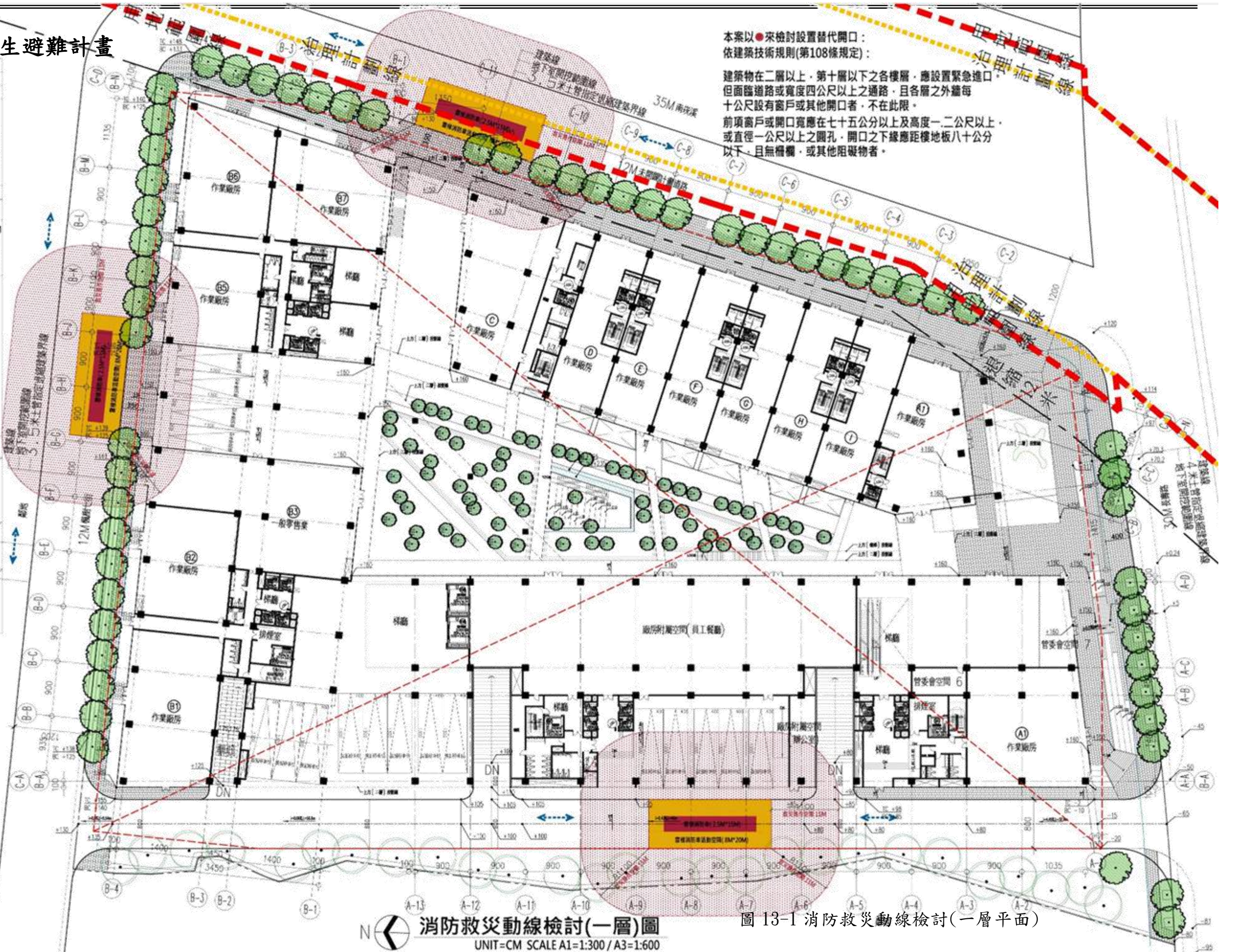
本案無狹小道路巷弄。

(一)狹小道路巷弄設置路障設施應設置密閉式鐵捲門、水柱柱狀障礙物等固定性障礙物，各障礙物應採用非硬質可立即移動之設計，當發生意外事故，可隨時將障礙物移開，倒閉式招牌廣告突出建築物者不得超過1.5公尺，且位於車道上方者，自下端計算至地面淨距離應在4.6公尺以上，違者依建築法處理。

(二)狹小道路巷弄中請勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣(市)政府道路、停車、圍牆、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。

(三)應請主管機關轉請受災自治會定期召集各會員舉辦自衛訓練演練，強化會員自衛防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低，同時針對使用液化石油氣等火源之構，加強宣傳使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大損害。

- 圖例:
- 消防車輛救災動線
 - 雲梯消防車(長15M·寬2.5M·高4M)
 - 雲梯消防車活動空間(8M*20M)
 - 操作救災空間(半徑11M)
 - 替代開口



本案以●來檢討設置替代開口:
依建築技術規則(第108條規定):

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

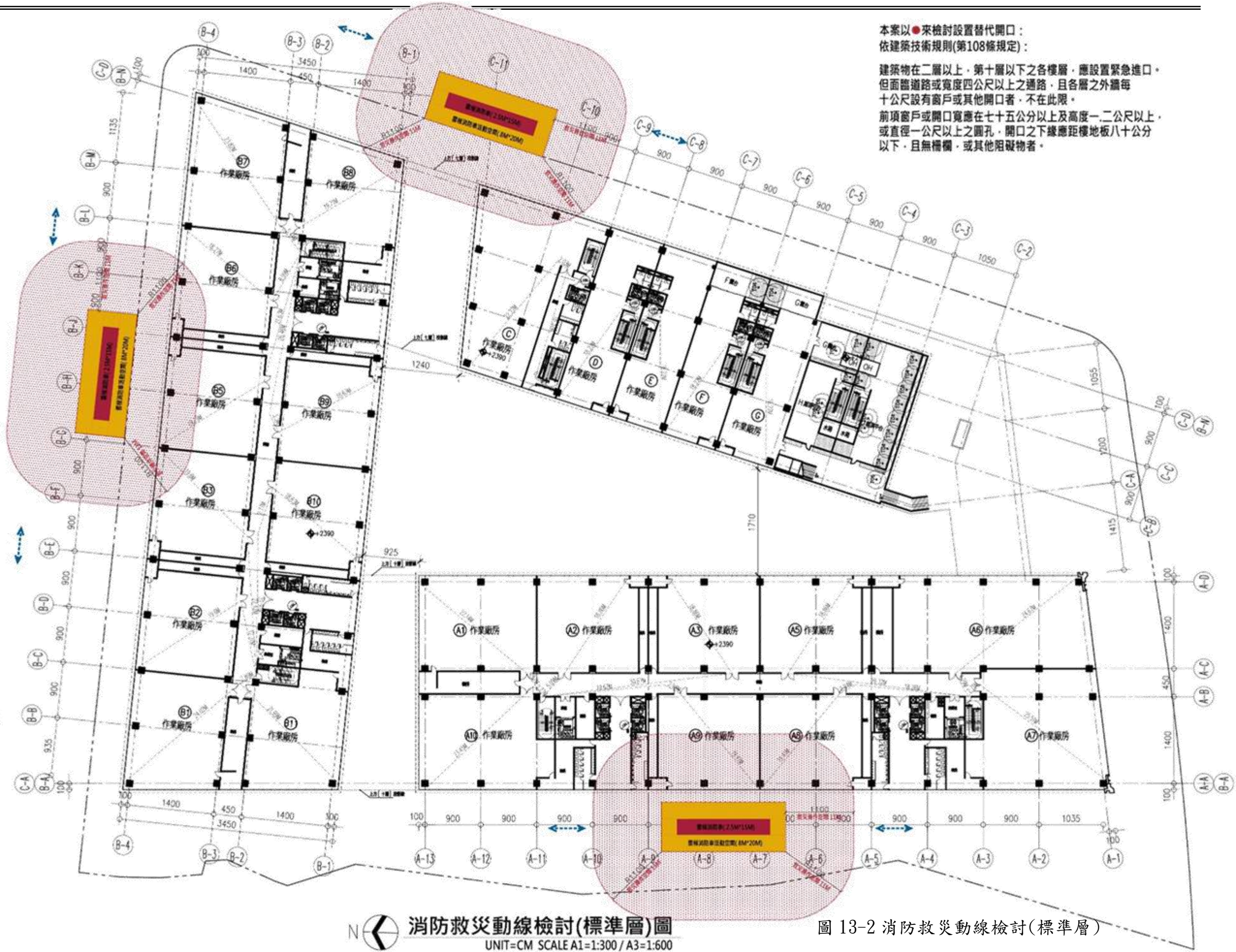
前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一、二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無欄柵，或其他阻礙物者。

消防救災動線檢討(一層)圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 13-1 消防救災動線檢討(一層平面)

本案以●來檢討設置替代開口：
 依建築技術規則(第108條規定)：
 建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口，
 但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每
 十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
 前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一、二公尺以上，
 或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分
 以下，且無欄柵，或其他阻礙物者。

- 圖例：
- 消防車輛救災動線
 - 雲梯消防車(長15M·寬2.5M·高4M)
 - 雲梯消防車活動空間(8M*20M)
 - 操作救災空間(半徑11M)
 - 替代開口



消防救災動線檢討(標準層)圖
 UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 13-2 消防救災動線檢討(標準層)

壹拾肆、保存或維護計畫(本案無)

本案無涉及具應保存或維護之歷史、文化、藝術、紀念價值等建築物。

壹拾伍、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案擬採全區段拆除重建方式處理，並依都市更新條例第 44 條規定以協議合建方式實施都市更新事業，未能依 43 條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過 4/5 之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。故本案就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施。

二、有關費用分擔

在經費的分攤上，依都市更新條例相關規定，按實施者投入本都市更新事業之營建成本及其他相關經費，由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定按其權利價值比例，計算其共同負擔比例，並以權利變換後應分配土地及建築物折價抵付予實施者，預估可能產生費用項目與分擔方式，依 107 年 6 月 5 日桃園市政府府都住更字第 10701159801 號發布之「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」提列項目編列。

總項目	項目	計算標準		
壹、工程費用 (A)	一、重費用	(一) 拆除工程	拆除面積×拆除單價	
		(二) 建築設計費用	依提列標準規定 6~13 樓之鋼筋混凝土造拆除單價以 950/m ² 計算。	
		(三) 營建費用 (含公益設施樓地板面積)	按桃園市建築物工程造價標準表及桃園市建築師公會建築師酬金標準表計算。	
		(四) 工程管理費	樓地板面積×營建工程單價	
		(五) 其他必要費用	依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算。	
	二、公共設施費用	1. 公寓大廈公共基金	1. 公寓大廈公共基金	依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算。
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	以更新後每戶×70,000 元提列為基準。
		3. 建築執照相關規費	3. 建築執照相關規費	依桃園市政府局建築執照規費標準提列。
			4. 其他	依實際狀況認列。
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦工程費用 (A) 小計	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦工程費用 (A) 小計	依該公益設施管理機關審定之金額認列。	依該公益設施管理機關審定之金額認列。
			依該公益設施管理機關審定之金額認列。	依該公益設施管理機關審定之金額認列。
			依事業計畫所審定金額為準。	依事業計畫所審定金額為準。

總項目	項目	計算標準		
貳、權利變換費用 (B)	一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	依都市更新案都市更新規劃費提列基準計算或依委任合約。	
		(二) 不動產估價費用 (含技師簽證費)	依權利變換不動產估價提列基準。	
		(三) 土地鑑界費	更新前每筆地號 4,000 元提列。	
		(四) 鑽探費用	以每孔 75,000 元提列。	
		(五) 鄰房鑑定費用	依「桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法」第 4 條，其鄰房現況鑑定範圍為基礎開挖深度一倍距離內之鄰房各層。	
	二、更新前土地及建物測量費用	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。		
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一) 建築改良物	1. 合法建築物	(1) 補償面積，依登記面積所載為準。屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記，得予以補償。但無登記者須檢具證明文件。 (2) 依不動產估價技術規則計算。
			2. 非合法建築物	依不動產估價技術規則計算。
	(二) 其他土地改良物	依不動產估價技術規則計算。		
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	依不動產估價技術規則計算。		
五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費 (租金補貼)	依查估更新單元附近租金水準為計算依據。		
六、地籍整理費用	每戶以 20,000 元提列 (不含信託登記及信託塗銷費用)			
七、其他必要業務費	除前述費用外，其他權利變換必要費用。			
權利變換費用 (B) 小計				
參、貸款利息 (C)		1. 貸款利息 = (1) + (2) (1) 【合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用 (F) + 容積移轉費用 (G)】×貸款年利率×貸款期間 (2) 【(工程費用(A)-公寓大廈管理基金) + (權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)】×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半) 2. 有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率 = 自有資金比例×郵政儲金 1 年期定期儲金利率 + 融資比例×評價基準日當期 5 大銀行平均基準利率 (自有資金比例依實際狀況提列) 3. 如審議當時，中央銀行公布之 5 大銀行平均基準利率較提列之利率差異超過 30%，得依審議當時年息百分率計之。 4. 貸款期間：指都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業施工期間加 12 個月。 5. 施工期間：為申報開工至取得使照，如下表：		
貸款利息 (C) 小計				
肆、稅捐 (D)	一、印花稅	依印花稅法第 5 條規定提列。		
	二、營業稅	(地主實分配價值-進項稅額)×5% = 【地主實分配價值-(內含營業稅之共同負擔項目總額)/(1+5%)】×5%		
	稅捐 (D) 小計			
伍、管理費用 (E)	一、行政作業費用 (E1)	行政作業費用 (E1) = 更新單元內土地公告現值總值×2.5%		
	二、信託費用 (E2)	依合約或報價單。		

總項目	項目	計算標準
	三、人事行政管理費用 (E3)	1. 人事行政管理費用 (E3) = (A+B+C+D+F+G) × 人事行政管理費率。 2. 人事行政管理費率以 5% 為上限。
	四、銷售管理費用 (E4)	銷售管理費 (E4) = (A+B+C+D+F+G) × 銷售管理費率。
	五、利潤及風險管理費用 (E5)	風險管理費 (利潤及風險管理費) (E5) = (A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G) × 利潤及風險管理費率。
	管理費用 (E) 小計	
陸、都市計畫變更負擔費用 (F)	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	若為土地，應列為用地負擔；若為樓地板面積時，則應轉換為金額，並以各該都市計畫變更相關規定換算。
柒、容積移轉費用 (G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	1. 以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證。 2. 以繳納代金方式購入者，依桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點提列。
共同負擔費用 = 壹 + 貳 + 參 + 肆 + 伍 + 陸 + 柒 總計：		

壹拾陸、分配與選配原則

本案採事業計畫與權利變換計畫併送方式辦理，本案原所有權人更新後分配之權利變換比率詳見權利變換計畫書所載。房地選配原則如下：

- (一) 因本案依都市更新條例第 44 條採部分協議合建、部分權利變換方式實施，為顧及參與權利變換者之權益，本案由參與權利變換者先行選配，協議合建者自剩餘之房車位置中與實施者自行協議選配。受配人選擇之房屋及車位權值不得超過可分配權值±10%為限。
- (二) 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。
- (三) 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。

壹拾柒、公有財產之處理方式及更新後分配使用原則

一、公有財產處理方式

本案更新單元範圍內由財政部國有財產署北區分署桃園辦事處經管之 1441、1443、1446、1447、1449-2、1455、1465 地號等 7 筆土地，使用分區為乙種工業區區，土地面積為 2,287.08 m²，占更新單元總面積 18,753.82 m² 之比例為 12.20%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（以下簡稱處理原則）檢討說明如下：

- (一) 未符合處理原則第 3 點第 3 項之管理機關得研提主導都市更新之規定。
- (二) 未符合處理原則第 7 點第 1 項之規定：(略以)「除依第三點第三項規定主導辦理都市更新外，符合下列條件之一者，按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則，執行機關並應就更新後可分回之國有非公用房地，優先依序評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用：
 - 1、面積合計五百平方公尺以上。
 - 2、面積合計未達五百平方公尺，而占都市更新單元土地總面積比例四分之一以上。
- (三) 依財政部國有財產署北區分署桃園辦事處 109 年 10 月 7 日台財產北桃二字第 10936042760 號函說明，依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 8 點規定略以，更新單元內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，執行機關依規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。故選配 1. 房屋單元:C-8F、C-7F、C-6F、C-5F、C-4F 及 C-3F 等 6 戶、2. 車位單元:計地下二層編號 72、73、74、75、76、77 等 6 席，並預計領取差額價金。
- (四) 更新後分配使用原則
本案採事業計畫與權利變換計畫併送方式辦理，本案原所有權人更新後分配之權利變換比率詳見權利變換計畫書所載。房地選配原則如下：
 - (五) 因本案依都市更新條例第 44 條採部分協議合建、部分權利變換方式實施，為顧及參與權利變換者之權益，本案由參與權利變換者先行選配，協議合建者自剩餘之房車位置中與實施者自行協議選配。受配人選擇之房屋及車位權值不得超過可分配權值±10%為限。
 - (六) 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。

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。

壹拾捌、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

本案總拆除總拆除樓地板面積共 9,852.27 m²，本案拆除單價依桃園市提列基準以 1 至 3 層樓加強磚造單價為 400 元/m²，拆除費用為 9,852.27 m²×400 元/m²=3,940,908 元，於本都市更新事業計畫核定實施且取得拆除執照後，由實施者統一拆除之。

本案採權利變換方式辦理，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第 24 條、第 25 條規定辦理。

二、合法建築物之補償與安置

(一) 合法建築物拆遷補償費用

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第 57 條規定辦理。因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者誠立不動產估價師聯合事務所查估後評定之，提列 27,704,583 元。

(二) 合法建築物拆遷安置費用

本案合法建築物所有權人均為協議合建戶，故無提列合法建築物拆遷安置費，安置方式由地主自行另覓場所。

三、其他土地改良物之補償(本案無)

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置(本案無)

表 18-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	建號	門牌號碼	構造	樓層	拆除面積(騰本面積)A		補償面積(m ²)	殘餘價值(補償單價)(元/m ²)B	補償總價(元)C=A×B	拆除費用單價(元/m ²)D	拆除費用(元)E=A×D	所有權人	權利範圍	應補償總價(元)F=C-E
					m ²	坪								
1	2840	長壽路 74 號	加強磚造	一、二層	9,852.27	2,980.31	9,852.27	3,212	31,645,491	400	3,940,908	東友建設股份有限公司	40/100	11,081,833
												大興資產管理顧問有限公司	13/100	3,601,596
												品佳金屬建材有限公司	10/100	2,770,458
												王○銘	10/100	2,770,458
												簡○湟	10/100	2,770,458
												簡○賢	10/1000	2,770,458
												簡○原	7/100	1,939,321
合計	1 筆	1 個	-	-	9,852.27	2,980.31	9,852.27	3,212	31,645,491	-	3,940,908	7 人	-	27,704,583

--

壹拾玖、財務計畫

一、成本說明

本案依 107 年 6 月 5 日桃園市政府府都住更字第 10701159801 號發布「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」之規定提列項目編列，預估更新總成本為 4,871,655,006 元，內容詳表 19-1 更新總成本估算表。

表 19-1 更新總成本估算表

總項目	項目	數量	單位	單價/費	單位	複價	單位	備註		
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一) 拆除工程	9,852.27	m ²	400	m ²	0	拆除費用=拆除面積 x 拆除單價=9,852.27 m ² x 400 元/m ² =3,940,908 元，並依都市更新條例第 57 條規定，將代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。		
		(二) 建築設計費用	1	式	—	—	95,017,934	元	本案依桃園市建築師公會建築師酬金標準(中級)計算。	
		(三) 營建費用(含公益設施樓地板面積)	132,521.70	m ²	30,432	—	4,032,900,375	元	營建費用=總樓地板面積x營建單價	
		(四) 工程管理費	—	式	—	元		元	本案無。	
		(五) 其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	7,822,531	元	依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，本條例第十八條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金。
	2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用		182	戶	70,000	元/戶	12,740,000	元	每戶費用 70,000 元計算。	
	3. 建築執照相關規費		1,354,506,205	元	0.10	%	1,354,506	元	建照規費以法定工程造價 0.1% 計算。	
	4. 其他：		—	式	—	—	0	元	本案無。	
	重建費用小計：						4,149,835,346	元		
	二、公共及公益設施	(一) 公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)費用	1. 地上物拆遷補償費	—	m ²	—	元/m ²	0	元	本案無。
			2. 工程開闢費用	1,066.95	m ²	4,500	元/m ²	4,801,275	元	本案協助開闢基地北側楓樹段 176、177 地號，開闢面積 1,066.95 m ² 。
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	0	元	土地取得費用=土地面積 x 事業計畫報核當日(109/1)之公告現值計算 x 1.2 倍核計。本案無。
		(二) 公益設施認養及捐贈費用	1. 基本設施、設備及裝修費用	—	式	—	—	0	元	本案無。
			2. 公益設施認養經費	—	式	—	—	0	元	本案無。
	(三) 捐贈本市都市更新基金	—	式	—	—		元	本案無。		
	公共設施費用小計：						4,801,275	元		
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費：智慧建築管理維護費		—	元	—	%	2,255,181	元	依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準提列，以智慧建築保證金 x 5% 提列管理維護基金。	
	工程費用 (A) 合計						4,156,891,802	元		
	貳、權利變換費用 (B)	一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	1	式	—	—	5,500,000	元	本案依都市更新規劃費合約金額提列。
			(二) 不動產估價費用(含技師簽證費)	1	式	—	—	4,012,500	元	本案依不動產估價合約金額提列。
(三) 土地鑑界費			11	筆	4,000	元	44,000	元	本案依地政單位收費標準，每筆 4,000 元提列。	
(四) 鑽探費用			31	孔	75,000	元/孔	2,325,000	元	本案以土地面積 600 m ² 鑽探一孔，每孔 7.5 萬元暫估。	
(五) 鄰房鑑定費用			1	戶	—	—	8,000	元	依「桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法」第 4 條，其鄰房現況鑑定範圍為基礎開挖深度一倍距離內之鄰房各層。總鄰房戶數為 1 戶。	
二、更新前土地及建物測量費用		—	式	—	—	0	元	本案無。		
三、土地改良物拆遷補償費用		(一) 建築改良物	1. 合法建築物	—	式	—	—	27,704,583	元	依都市更新條例第 57 條規定以殘餘價值提列。
			2. 非合法建築物	—	式	—	—	0	元	本案無。
(二) 其他土地改良物		—	式	—	—	0	元	本案無。		

總項目	項目	數量	單位	單價/費	單位	複價	單位	備註
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	—	式	—	—		元	本案無。
	五、拆遷安置費 合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	1	式	—	—	0	元	本案無。
	六、地籍整理費用 更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用	182	戶	20,000	元/戶	3,640,000	元	以每戶 20,000 元提列之。
	七、其他必要業務費:交通影響評估	—	式	—	—	360,000	元	本案依交通影響評估合約金額提列。
	權利變換費用(B)合計					43,594,083	元	
參、貸款利息(C)		—	式	—	—	93,697,673	元	貸款利息=(1)+(2) (1)【合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)】×貸款年利率(1.75%)×貸款期間(2.42年) (2)【(工程費用(A)-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)】×貸款年利率(1.75%)×貸款期間(2.42年)×0.5(折半) ※貸款年利率以自有資金比例(30%)×郵政儲金一年期定存利率+融資比例(70%)×五大銀行平均基準利息。 ※郵政儲金一年期定存利率以中華郵政 109 年 9 月 1 日公告一年大額定存利率 0.13%；五大銀行平均基準利息以中央銀行 109 年 9 月 1 日公告五大銀行平均基準利率 2.44%，貸款年利率為 0.13%×0.3+2.44%×0.7=1.75%。
肆、稅捐(D)	(一)印花稅	4,044,372,103	式	0.1	%	4,044,372	元	(建築設計費用(未稅)+營建費用(未稅)+都市更新規劃費用(未稅)+不動產估價費用(未稅)+鑽探費用+鄰房鑑定費+更新前測量費用+地籍整理費用+容積移轉費用)×0.1%
	(二)營業稅	—	式	—	—	65,217,199	元	(更新後總價值-共同負擔)*〔房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格)〕*5%
	稅捐(D)合計					69,261,571	元	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)	—	元	—	%	0	元	依都市更新條例第 9 條辦理之更新事業為限，故本案無。
	二、信託費用(E2)	—	—	—	—	0	元	本案無。
	三、人事行政管理費用(E3)	4,465,720,970	元	3	%	133,971,629	元	(A+B+C+D+F+G)×3%(上限5%)。
	四、銷售管理費用(E4)	4,465,720,970	元	3	%	133,971,629	元	(A+B+C+D+F+G)×累進費率，本案以 3% 提列。
	五、利潤及風險管理費用(E5)	4,599,692,599	元	3	%	137,990,778	元	(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)×3%(上限12.50%)。
	管理費用(E)合計:					405,934,036	元	
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	—	式	—	—	0	元	本案無。
柒、容積移轉費用(G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	—	式	—	—	102,275,841	元	本案依都市計畫容積移轉實施辦法擬移入容積 40%，容積移轉成本暫依都市計畫容積移轉實施辦法第 9 條計算公式×市場調整率 50% 推估，實際費用以都市更新權利變換計畫報告書所載為準。
本案更新總成本(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計:		—	—	—	—	4,871,655,006	元	
違章建築戶申請現地安置且採更新期間現金繳納更新成本:						0	元	
本案共同負擔費用總計:		4,871,655,006	—	0	=	4,871,655,006	元	

註：實際費用以都市更新權利變換計畫書核定公告為準。

(一) 更新事業實施經費

1、重建費用

(1) 拆除工程 (建築物拆除費)

本案更新前地上物總面積為 9,852.27 m²，拆除費用單價以 400 元/m²計算，故本項費用為 3,940,908 元，由實施者統一代為拆除，並依都市更新條例第 57 條規定，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

(2) 建築設計費用

本案依桃園市建築物工程造價標準表及桃園市建築師公會建築師酬金標準表計算法定工程造價為 1,354,506,205 元，建築設計費用為 95,017,934 元，詳見表 19-2 所示。

表 19-2 建築規劃設計費用估算表

費率級距	採用費率	金額計算 (元)	
0 萬~300 萬	8.00%	3,000,000×8.00%=	240,000
300 萬~1,500 萬	7.50%	12,000,000×7.50%=	900,000
1,500 萬~6,000 萬	7.25%	45,000,000×7.25%=	3,262,500
6,000 萬以上	7.00%	1,294,506,205×7.00%=	90,615,434
合計			95,017,934

(3) 營建費用

本案總樓地板面積為 132,521.70 m²(約為 40,087,81 坪)，依 107 年 6 月 5 日桃園市政府府都住更字第 10701159801 號發布之「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」之營建單價基準得以 100,600 元/坪(即 30,432 元/m²)，惟為減輕地主負擔，本案不加計 A. 物價指數處理措施及 B. 地下室加成，故本案總營建費用為 4,032,900,375 元。

表 19-3 營建工程標準單價計算表

樓層數	樓高 (M)	樓地板面積 (m ²) A	標準單價 (元/m ²) (a)	地下室加成	高度加成 (b)	修正後單價 (元/m ²) B=(a) x (1+b)	物調金額 (元/m ²) (C)	物價指數調整後單價 (元/m ²) C= B+(c)	金額(元) D=A x C	依 107 年 6 月 5 日「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」之營建單價基準標準認列。
R3F	3.00	1,148.05	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	34,937,458	1. 樓層高度超過 4 公尺 (不含 4 公尺)，每增加 0.1 公尺該層加計造價百分之一進行計算。 2. 後續樓層高度以此類行推方式進行加計造價。 3. 其中一樓住宅使用者以 4 公尺為基準高度，如供商業使用者以 4.2 公尺為基準高度。 3. 地上 16 層建築物其地下樓層超過 4 層，其超建樓層部分，以各超建樓層之實際面積按核列地價單價，加計造價分別為：超建第 1 層，該層加計造價 30%；超建第 2 層加計造價 40%；超建第 3 層加計造價 50%；超建第 4 層 (含) 以上部份，該層加計造價 60%
R2F	3.00	1,148.05	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	34,937,458	
R1F	3.00	1,419.01	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	43,183,312	
11F	4.20	4,241.82	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	129,087,066	
10F	4.20	6,278.57	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	191,069,442	
9F	4.20	7,704.91	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	234,475,821	
8F	4.20	8,331.18	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	253,534,470	
7F	4.20	8,889.51	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	270,525,568	
6F	4.20	9,040.90	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	275,132,669	
5F	4.20	9,562.97	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	291,020,303	
4F	4.20	10,245.94	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	311,804,446	
3F	4.20	10,252.43	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	312,001,950	
2F	4.20	10,439.69	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	317,700,646	
1F	5.50	11,504.57	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	350,107,074	
B1F	4.20	16,157.05	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	491,691,346	
B2F	3.50	16,157.05	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	491,691,346	
合計	-	132,521.70	-	-	-	-	-	-	4,032,900,375	

單價 4,032,900,375 m²/132,521.70 m²=30,432 元/m²=100,600 元/坪

表 19-4 營建費用估算表

項次	工程項目	單位	複價(元)	單價(元/m ²)	成本百分比(%)
壹、建築工程					
一	假設工程	乙式	63,314,003	478	1.57%
二	基礎工程	乙式	409,726,289	3,092	10.16%
三	結構體工程	乙式	1,262,650,599	9,528	31.31%
四	外部裝修工程	乙式	235,108,687	1,774	5.83%
五	內部裝修工程	乙式	451,666,775	3,408	11.20%
六	門窗工程	乙式	168,971,767	1,275	4.19%
七	防水隔熱工程	乙式	34,278,282	259	0.85%
八	雜項工程	乙式	49,199,417	371	1.22%
九	景觀工程(庭園及綠化工程)	乙式	45,973,225	347	1.14%
十	設備工程(電梯、廚具等)	乙式	173,811,054	1,312	4.31%
小計(壹)			2,894,700,098	21,844	71.78%
貳、機電工程					
一	電氣工程	乙式	125,821,459	949	3.12%
二	弱電工程	乙式	142,758,963	1,077	3.54%
三	給排水工程	乙式	100,818,477	761	2.50%
四	生活廢水工程	乙式	29,035,721	219	0.72%
五	消防設備工程	乙式	127,031,281	959	3.15%
六	通風工程	乙式	86,703,890	654	2.15%
小計(貳)			612,169,791	4,619	15.18%
合計(壹+貳)			3,506,869,889	26,463	86.96%
管理費(含保險、利潤)10%		乙式	350,686,989	2,646	8.70%
營業稅 5%		乙式	175,343,494	1,323	4.35%
總計			4,032,900,375	30,432	100.00%

(4) 工程管理費：本案無。

(5) 其他必要費用

A. 公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理第 18 條及其施行細則第 5 條規定，依法提列共同基金，按法定總工程造價在一千萬以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部份，其費率為 1.5%，十億元至一億元部分，其費率為 0.5%，十億元以上，其費率為 0.3%。本案法定工程造價為 1,354,506,205 元，本案公寓大廈共同基金提列金額為 7,822,531 元，詳表 19-5 所示。

表 19-5 公寓大廈之公共基金估算表

費率級距	採用費率	金額計算(元)	
0 萬~1,000 萬	2.00%	10,000,000×2.00%=	200,000
1,000 萬~10,000 萬	1.50%	90,000,000×1.50%=	1,350,000
10,000 萬~100,000 萬	0.50%	1,254,506,205×0.50%=	6,272,531
合計			7,822,531

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預估興建戶數 182 戶，外接水、電、瓦斯接管費用以依「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」以 70,000 元/戶計算，預估費用為 182 戶×70,000 元/戶=12,740,000 元。

C. 建照執照相關規費

依桃園市政府建築管理處建築執照規費標準以法定工程造價 0.1% 計算，本案法定工程造價為 1,354,506,205 元，規費編列為 1,354,506,205 元×0.1%=1,354,506 元。

2、公共及公益設施：

(1) 公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)費用

A. 地上物拆遷補償費：本案無。

B. 工程開闢費：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」以計畫道路開闢單價不得超過 4,500 元/m²計算，本案擬開闢毗鄰之道路用地：楓樹段 176、177 地號等 2 筆公有道路用地，本項預估費用為 1,066.95 m²×4,500 元/m²=4,801,275 元。

C. 公共設施用地捐贈本市土地成本：本案無。

(2) 公益設施認養及捐贈費用：本案無。

(3) 捐贈本市都市更新基金：本案無。

3、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費：智慧建築維護管理費

本案擬申請智慧建築維護管理費，惟桃園市無相關計算公式，則依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」以智慧建築保證金×5%提列，其智慧建築保證金係依「都市更新建築容積獎勵辦法」規定，計算公式如下：

都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值×0.7×獎勵容積樓地板面積=27,268 元/m²×0.7×2,362.98 m² = 45,103,617 元

表 19-6 更新單元公告現值總表

序號	建築基地地號	面積 (m ²) A	109年公告土地現值 (元/m ²) B	複值 C=A*B
1	1439	15,058.05	30,550	460,023,428
2	1441	82.92	30,600	2,537,352
3	1442	205.45	30,600	6,286,770
4	1443	45.46	30,600	1,391,076
5	1446	266.29	12,100	3,222,109
6	1447	290.40	12,100	3,513,840
7	1450	1,185.14	12,269	14,540,483
8	1455	577.00	12,206	7,042,862
9	1449-2	1,011.88	12,273	12,418,803
10	1465	13.13	12,600	165,438
11	1466	18.10	12,600	228,060
合計	11筆	18,753.82	-	511,370,221
平均建築基地公告土地現值 C/A (元/m ²)				27,268

智慧建築管理維護費用

=智慧建築保證金 × 5%

=45,103,617 元 × 5%

=2,255,181 元

4、權利變換費用

(1) 調查費

A. 都市更新規劃費用

委託辦理都市更新相關事宜，包括可行性分析、事業計畫之擬訂與審議，及權利變換計畫之執行與成果報核等工作，本案都市更新規劃費用依合約為 5,500,000 元(詳附錄八)，未高於桃園市都市更新權利變換更新規劃費提列基準 13,450,764 元，符合規定。

表 19-7 桃園市都市更新權利變換更新規劃費提列基準計算表

項目	認列標準(萬元)
計畫擬訂 都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核	P3=200 萬+[2,000 m ² ×0.1 萬元/m ² + (4,000 m ² -2,000 m ²)×0.08 萬元+(6,000 m ² -4,000 m ²)×0.06 萬元+(10,000 m ² -6,000 m ²)×0.04 萬元+(18,753.82 m ² -10,000 m ²)×0.02 萬元]+20 人×6 萬元/人=1,135.0764 萬
計畫執行與成果報核 以權利變換方式實施	P3=150 萬
更新可行性評估(法令檢討及獎勵分析、權利變換模擬分析、整合策略分析、其他等作業，不含估價)	60 萬
合計	1,345.0764 萬元

B. 不動產估價費(含技師簽證費)：

依不動產估價費用審議認列標準提列金額為 4,012,500 元。

表 19-8 不動產估價費用認列標準表

項目		認列標準(萬元)
A	更新前土建物比數或土地筆數	A=11(建物筆數)
B	更新後主建物筆數	B=182
基本服務費(每家)		【40+(A+B)×0.25+(B×0.25)】 =【40+(11+182)×0.25+(182×0.25)】 =133.75
三家服務費用(基本服務費用×3)		133.75×3=401.25
合計		401.25 萬元

C. 土地鑑界費

本案更新前土地筆數為 11 筆，依桃園市政府地政局收費標準以每筆 4,000 元提列，故本案鑑界費為：11 筆土地×4,000 元=44,000 元。

D. 鑽探費用

本案依「建築技術規則」建築構造篇第 65 條規定，以土地面積每 600 m²鑽探一孔，每孔以 75,000 元/孔計算，預計需鑽探為 31 孔，故本案鑽探費用為：31 孔×75,000 元/孔=2,325,000 元。

E. 鄰房鑑定費

經統計本街廓內相鄰建物門牌總計有 1 戶(建物門牌長壽路 78 號)，依「桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法」第 4 條，其鄰房現況鑑定範圍為基礎開挖深度一倍距離內之鄰房各層計算，本案開挖深度為 8.2 公尺，故鄰房現況鑑定範圍：8.2 公尺×1 倍=8.2 公尺，鄰房鑑定費計算用及範圍，詳表 19-9、圖 19-1。

鄰房鑑定費

= (1 戶×8,000 元/戶)

= 8,000 元

表 19-9 鄰房鑑定費估算表

鑑定範圍內之戶數	單價	金額計算(元)		
		戶數	乘數	金額
1 戶~20 戶	8,000 元/戶	1 戶	× 8,000	= 8,000
合計		1 戶		8,000

單價參考資料：財團法人聯合營建發展基金會-鄰房鑑定收費標準

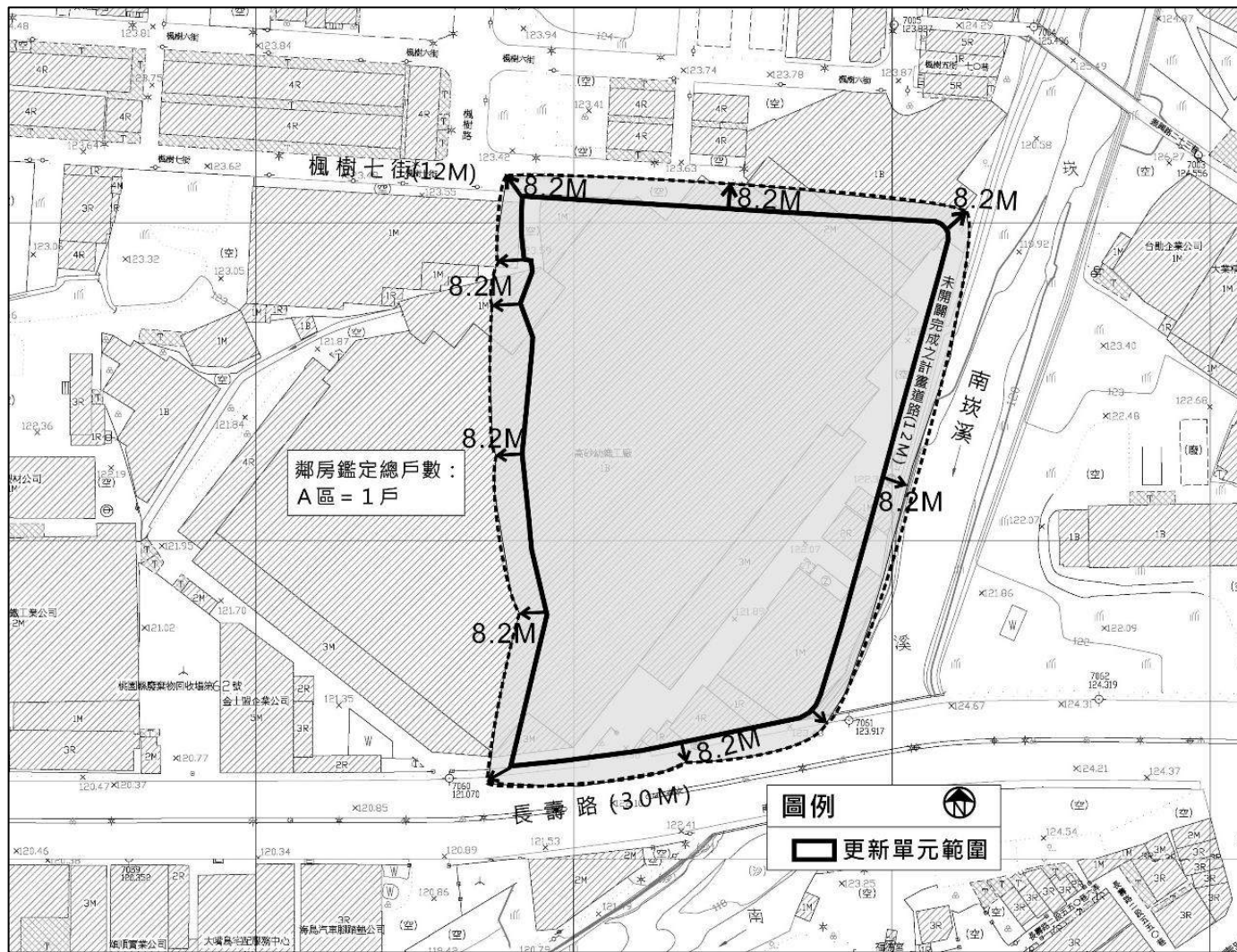


圖 19-1 鄰房鑑定範圍圖

(2) 更新前土地及建物測量費用：本案無。

(3) 土地改良物拆遷補償費用

A. 建築改良物

(A) 合法建築物：

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第 57 條規定辦理。更新單元內共計有 1 筆合法建築物，總面積為 9,852.27 m²，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由誠立不動產估價師聯合事務所查估後評定之，採 31,645,491 元提列。

拆除單價加強磚造建物 2 層樓以 400 元/m²計，合法建築物拆除總價合計為 9,852.27 m²×400 元/m²=3,940,908 元，故本案拆遷補償費共計為 31,645,491 元-3,940,908 元=27,704,583 元。

(B) 非合法建築物：本案無。

B. 其他土地改良物：本案無。

(4) 占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費：本案無。

(5) 拆遷安置費：合法建築物拆遷安置費

本案合法建築物所有權人均為協議合建戶，故無提列合法建築物拆遷安置費，安置方式由地主自行另覓場所。

(6) 地籍整理費

本項費用包含更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，每戶以 20,000 元(不含信託登記及信託塗銷費用)計，本案更新後共規劃 182 戶，故地籍整理費為 182 戶×20,000 元/戶=3,640,000 元。

(7) 其他必要業務費：本案無。

5、貸款利息

貸款利息=(1)+(2)

郵政儲金一年期定存利率以中華郵政 109 年 9 月公告一年定存利率，500 萬元(含)以上為 0.13%。五大銀行平均基準利息以中央銀行 109 年 9 月公告五大銀行平均基準利率 2.44%。

貸款期間以施工期間加 6 個月，施工期間為開挖地下一層以 4 個月計算，每多開挖一層增加 2 個月；地上層每層以 1 個月計。本案施工期間為 17 個月，貸款期間共計 29 個月(2.42 年)。

A. 貸款利息(1)

$$\begin{aligned}
 &= [\text{合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費} + \text{都市計畫變更負擔費用} \\
 &\quad (\text{F}) + \text{容積移轉費用} (\text{G})] \times (\text{自有資金比例 } 30\% \times \text{「郵政儲金一年期定存利率」} \\
 &\quad + \text{融資比例 } 70\% \times \text{「五大銀行平均基準利率」}) \times \text{貸款期間} \\
 &= [27,704,583 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 102,275,841 \text{ 元}] \times (30\% \times 0.13\% + 70\% \times 2.44\%) \times 2.42 \text{ 年} \\
 &= 129,980,424 \text{ 元} \times 1.75\% \times 2.42 \text{ 年} \\
 &= 5,504,671 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

B. 貸款利息(2)

$$\begin{aligned}
 &= [(\text{工程費用} (\text{A}) - \text{公寓大廈管理基金}) + (\text{權利變換費用} (\text{B}) - \text{合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費})] \times (\text{自有資金比例 } 50\% \times \text{「郵政儲金一年期定存利率」} \\
 &\quad + \text{融資比例 } 50\% \times \text{「五大銀行平均基準利率」}) \times \text{貸款期間} \times 0.5 (\text{折半}) \\
 &= [(4,156,891,802 \text{ 元} - 7,822,531 \text{ 元}) + (43,594,083 \text{ 元} - 27,704,583 \text{ 元})] \times (50\% \times 0.13\% + 50\% \times 2.44\%) \times 2.42 \text{ 年} \times 0.5
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{元}] \times (30\% \times 0.13\% + 70\% \times 2.44\%) \times 2.42 \text{年} \times 0.5 \\ & = 4,164,958,771 \text{元} \times 1.75\% \times 2.42 \text{年} \times 0.5 \\ & = 88,193,002 \text{元} \end{aligned}$$

貸款利息總計

$$\begin{aligned} & = \text{貸款利息}(1) + \text{貸款利息}(2) \\ & = 5,504,671 \text{元} + 88,193,002 \text{元} \\ & = 93,697,673 \text{元} \end{aligned}$$

6、稅捐

本都市更新事業計畫所需相關稅捐，主要以實施者辦理本更新案所需之稅捐計算如下：

(1) 印花稅：

依〔(建築設計費用(扣除 10%稅額)+營建費用(扣除 5%稅額)+都市更新規劃費用(扣除 5%稅額)+不動產估價費用(扣除 10%稅額)+鑽探費用+鄰房鑑定費+更新前測量費用+地籍整理費用+容積移轉費用)〕× 0.1%計算。

$$\begin{aligned} & = [(95,017,934 \text{元}/1.10) + (4,032,900,375 \text{元}/1.05) + (5,500,000 \text{元}/1.05) + (4,012,500 \text{元}/1.10) + 2,325,000 \text{元} + 8,000 \text{元} + 0 \text{元} + 3,640,000 \text{元} + 102,275,841 \text{元}] \times 0.1\% \\ & = 4,044,372,103 \text{元} \times 0.1\% \\ & = 4,044,372 \text{元} \end{aligned}$$

(2) 營業稅：

本案依桃園市營業稅提列標準計算

$$\begin{aligned} & = (\text{地主實分配價值} - \text{進項稅額}) \times 5\% \\ & = [\text{地主實分配價值} - (\text{內含營業稅之共同負擔項目總額}) / (1 + 5\%)] \times 5\% \\ & = [\text{地主實分配價值} - (\text{營建費用} + \text{外接水、電、瓦斯管線工程費用、都市更新規劃費用、交通影響評估費用、鑽探費用、鄰房鑑定費用、銷售管理費用}) / (1 + 5\%)] \times 5\% \\ & = [1,947,363,377 \text{元} - (4,032,900,375 \text{元} + 12,740,000 \text{元} + 5,500,000 \text{元} + 360,000 \text{元} + 2,325,000 \text{元} + 8,000 \text{元} + 133,971,629 \text{元})] / (1 + 5\%) \times 5\% \\ & = -106,687,697 \text{元} \end{aligned}$$

因依桃園市營業稅提列標準計算結果為負值不合理，故本案採財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令之營業稅公式擇一計算：

A. 公式一：(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值)× 5%。

$$\begin{aligned} & = (6,819,018,383 \text{元} - 4,871,655,006 \text{元}) \times [(4,871,655,006 \text{元} - 65,217,199 \text{元} - 4,801,275 \text{元}) / 6,819,018,383] \times 5\% \\ & = 68,566,665 \text{元} \end{aligned}$$

B. 公式二：(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×〔房屋評定標準價格÷(土地公告現值+房屋評定標準價格)〕× 5%

房屋評定標準價格=(房屋及車位總產權面積(詳附錄十三)×房屋評定價格)。房屋評定標準價格係依「桃園市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」第十點規定房屋之夾層、地下室(層)，按該房屋所應適用之標準單價八成核計。夾層面積之和超過一百平方公尺或超過該層樓地板面積三分之一者，按房屋總層數適用之標準單價核計。

房屋評定價格：依桃園市政府地政稅局訂定「桃園市房屋地段等級表暨桃園市房屋街道等級調整率表」規定，長壽路地段等級調整率為 120% 乘以「桃園市房屋標準單價表」之鋼筋混凝土造_預鑄混凝土造_第三類，房屋評定標準單價 6,720 元/m²，故房屋評定價格為 120%×6,720 元/m² = 8,064 元/m²。

房屋評定標準價格

$$\begin{aligned} & = (\text{房屋總產權面積} \times \text{房屋評定價格} + \text{車位總產權面積} \times \text{房屋評定價格} \times 0.8) \\ & = (110,560.04 \text{m}^2 \times 8,064 \text{元}/\text{m}^2 + 22,556.73 \text{m}^2 \times 8,064 \text{元}/\text{m}^2 \times 0.8) \\ & = 891,556,163 \text{元} + 145,517,977 \text{元} \\ & = 1,037,074,140 \text{元} \end{aligned}$$

土地公告現值

$$\begin{aligned} & = \text{更新單元土地面積} \times \text{事業計畫報核日當期}(109 \text{年} 1 \text{月}) \text{之公告現值} \\ & = 511,370,221 \text{元} \end{aligned}$$

公式二營業稅

$$\begin{aligned} & = (\text{主管機關核定之更新後總權利價值} - \text{共同負擔}) \times [\text{房屋評定標準價格} \div (\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格})] \times 5\% \\ & = (6,819,018,383 \text{元} - 4,871,655,006 \text{元}) \times [1,037,074,140 \text{元} / (511,370,221 \text{元} + 1,037,074,140 \text{元})] \times 5\% \\ & = 1,947,363,377 \text{元} \times 66.98\% \times 5\% \\ & = 65,217,199 \text{元} \end{aligned}$$

(3) 稅捐總計

=印花稅+營業稅
 =4,044,372 元+65,217,199 元
 =69,261,571 元

7、管理費用

本案管理費用依 107 年 6 月 5 日桃園市政府府都住更字第 10701159801 號發布「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」之規定提列，管理費可分為以下如行政作業費用、信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、利潤及風險管理費用等五項：

(1) 行政作業費用：本案無。

(2) 信託費用：本案無。

(3) 人事行政管理費用

=〔工程費用 (A) + 權利變換費用 (B) + 貸款利息 (C) + 稅捐 (D) + 都市計畫變更負擔費用 (F) + 容積移轉費用 (G)〕×人事行政管理費率(上限得以 5% 提列，本案以 3% 提列)
 =〔4,156,891,802 元 + 43,594,083 元 + 93,697,673 元 + 69,261,571 元 + 0 元 + 102,275,841 元〕×3%
 =4,465,720,970 元×3%
 =133,971,629 元

(4) 銷售管理費用

=〔工程費用 (A) + 權利變換費用 (B) + 貸款利息 (C) + 稅捐 (D) + 都市計畫變更負擔費用 (F) + 容積移轉費用 (G)〕×累進費率
 =〔4,156,891,802 元 + 43,594,083 元 + 93,697,673 元 + 69,261,571 元 + 0 元 + 102,275,841 元〕
 =4,465,720,970 元

累進費率為 20 億以下部分費率 6%、超過 20~40 億部分費率 5.5%、超過 40 億部分費率 5%。故本案銷售管理費用為〔(2,000,000,000 元×6%)+(2,000,000,000×5.5%)+(4,465,720,970 元-4,000,000,000 元)×5%〕=278,530,577 元，故銷售管理費率經計算應為 253,286,049 元÷4,465,720,970 元=5.67%，詳表 19-10。

本案銷售管理費率採 3% 提列，總銷售管理費用為 4,465,720,970 元×3.00%=133,971,629 元，未高於桃園市都市更新權利變換銷售管理費用提列基準，符合規定。

表 19-10 桃園市都市更新權利變換銷售管理費用提列基準表

費率級距	採用費率	金額計算 (元)	
0 萬~200,000 萬	6.00%	2,000,000,000×6.00%=	120,000,000
200,000 萬~400,000 萬	5.50%	2,000,000,000×5.50%=	110,000,000
400,000 萬以上	5.00%	465,720,970×5.00%=	23,286,049
合計			253,286,049

(5) 利潤及風險管理費用

=〔工程費用 (A) + 權利變換費用 (B) + 貸款利息 (C) + 稅捐 (D) + 行政作業費 (E1) + 信託費用 (E2) + 人事行政管理費用 (E3) + 都市計畫變更負擔費用 (F) + 容積移轉費用 (G)〕×利潤及風險管理費率(上限得以 12.50% 提列，本案以 3% 提列)
 =〔4,156,891,802 元 + 43,594,083 元 + 93,697,673 元 + 69,261,571 元 + 0 元 + 0 元 + 133,971,629 元 + 0 元 + 102,275,841 元〕×3%
 =4,599,692,599 元 × 3%
 =137,990,778 元

本案基地面積為 18,753.82 m²，所有權人數為 1 人，原利潤及風險管理費率依標準提列上限為 12.50%，本案以 3% 提列未超過上限，符合規定。

8、都市計畫變更負擔費用：本案無。

9、容積移轉費用

本案依都市計畫容積移轉實施辦法擬移入容積面積為 15,753.21 m²(40%)，接受基地 109 年平均公告現值為 27,268 元/m²，故容積移轉成本暫依都市計畫容積移轉實施辦法第 9 條計算公式推估為 102,275,841 元，計算如下：

都市計畫容積移轉實施辦法第 9 條計算公式：

$$\text{接受基地移入之容積} = \frac{\text{送出基地土地面積} \times \text{申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值}}{\text{申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值}} \times \text{接受基地之容積率}$$

本案應負擔之容移成本推估

= (送出基地土地面積 × 申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值) × 市值調整率

= (接受基地移入之容積 × 接受基地之 109 年平均公告土地現值 ÷ 接受基地之平均容積率) × 市值調整率

= (15,753.21 m² × 27,268 元/m² ÷ 210%) × 50%

=102,275,841 元

辦理方式及實際費用以容積移轉合約金額及桃園市都市更新審議委員會審議通過為準。

二、收入說明

更新後總銷售面積約為 33,444.32 坪及車位 744 位，預計銷售總收入金額約為 6,819,018,383 元，詳表 19-11。

表 19-11 更新整體開發收益表

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/輛)	總銷金額(元)
一層店鋪	230.32	坪	265,000	61,034,800
一層廠房	1,055.55	坪	180,412	190,433,647
一層餐廳	349.05	坪	221,410	77,282,873
一層廠房(透天)	945.88	坪	254,437	240,665,772
二樓以上廠房	26,604.86	坪	177,060	4,710,664,163
二樓以上廠房(透天)	4,258.66	坪	171,401	729,937,128
汽車位(平面車位)	744	輛	1,087,366	809,000,000
銷售總收入金額小計				6,819,018,383

備註：實際更新後總價值以都市更新權利變換計畫書核定公告為準。

三、成本收入分析

以下分別就土地所有權人及實施者之收入、支出加以說明。

(一) 整體更新事業財務分析

更新前土地價值依誠立不動產估價師聯合事務所查估更新前土地價值為 1,446,622,790 元，投資時程預計約 3.17 年(自權利變換計畫核定至更新完成備查)。

本案年投資報酬率

= (更新後所有權人可分配土地價值 - 更新前土地價值) ÷ 更新前土地價值 ÷ 投資時程

= (1,947,363,377 元 - 1,446,622,790 元) ÷ 1,446,622,790 元 ÷ 3.17 年

= 500,740,587 元 ÷ 1,446,622,790 元 ÷ 3.17 年

= 10.92%

(二) 實施者部分

本案無現地安置戶亦無申請△F6 獎勵，故本案更新事業實施總成本為 4,871,655,006 元，即為本更新事業共同負擔費用。

實施者支付上述共同負擔費用後，由土地所有權人現金繳納予實施者，故實施者之損益如下：

實施者損益

= 更新後應分配土地及建物價值 - 共同負擔費用 + 風險管理費

= 4,871,655,006 元 - 4,871,655,006 元 + 137,990,778 元

= 137,990,778 元

(三) 土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地 18,753.82 m²，依誠立不動產估價師聯合事務所查估更新前土地價值為 1,446,622,790 元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建物後，土地所有權人更新後可分配價值為 1,947,363,377 元。

更新後總價值

= 總銷售金額 - 現地安置戶應安置面積價值

= 6,819,018,383 元 - 0 元

= 6,819,018,383 元

更新後可分配價值

= 更新後總價值 - 共同負擔費用(已扣除現地安置戶應負擔費用)

= 6,819,018,383 元 - 4,871,655,006 元

= 1,947,363,377 元

土地所有權人損益

= 更新後可分配價值 - 更新前土地價值

= 1,947,363,377 元 - 1,446,622,790 元

= 500,740,587 元

共同負擔費用平均負擔比例

= $\frac{\text{共同負擔費用}}{\text{更新後總價值}} \times 100\%$

= $\frac{4,871,655,006 \text{ 元}}{6,819,018,383 \text{ 元}} \times 100\%$

= 71.44%

四、現金流量分析說明

表 19-12 現金流量表

序號	項目/年 期程	第1-3月	第4-6月	第7-9月	第10-12月	第13-15月	第16-18月	第19-21月	第22-24月	第25-27月	第28-30月	第31-33月	第34-36月	第37-39月	第40-42月	第43-45月	第46-48月	第49-51月	第52-54月	第55-57月	第58-60月	合計	
		準備期						施工期															交屋期間
現金流入																							
1	自有資金	60,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	200,000,000	200,000,000	200,000,000	200,000,000	210,000,000	200,000,000	200,000,000	200,000,000	20,500,000	20,500,000	42,000,000	25,000,000	87,000,000		
2	融資貸款								403,290,038	403,290,038	403,290,038	403,290,038	403,290,038	403,290,038	403,290,038								2,823,030,266
3	折價抵付共同負擔房地價值																						
4	現金流入合計 (序號1至序號3加總)	60,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	603,290,038	603,290,038	603,290,038	603,290,038	613,290,038	603,290,038	603,290,038	200,000,000	20,500,000	20,500,000	42,000,000	25,000,000	87,000,000	2,823,030,266	
現金流出																							
5	拆除費工程	-																					-
6	建築設計費	19,003,587				19,003,587	19,003,587	19,003,587						19,003,587									95,017,934
7	營建費用								576,128,625	576,128,625	576,128,625	576,128,625	576,128,625	576,128,625	576,128,625								4,032,900,375
8	公寓大廈管理基金																		7,822,531				7,822,531
9	外接水、電、瓦斯管線工程費																		12,740,000				12,740,000
10	建築相關規費								1,354,506														1,354,506
11	工程開關費用	4,801,275																					4,801,275
12	公共設施捐贈本府土地成本	-																					-
13	申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(綠建築管理維護費)								2,255,181														2,255,181
14	都市更新規劃費用	2,750,000				2,300,000													450,000				5,500,000
15	不動產估價費用	2,407,500				1,605,000																	4,012,500
16	土地鑑界費								44,000														44,000
17	鑽探費用								232,500														2,325,000
18	鄰房鑑定費								8,000														8,000
16	更新前土地及建物測量費用(本案無)	-																					-
17	土地改良物拆遷補償費用	27,704,583																					27,704,583
18	合法建築物拆遷安置費	-																					-
19	地籍整理費用																			3,640,000			3,640,000
20	稅捐								4,044,372													65,217,199	69,261,571
21	信託費用																						-
21	人事行政管理費	6,698,581	6,698,581	6,698,581	6,698,581	6,698,581	6,698,581	6,698,581	6,698,581	6,698,581	6,698,581	6,698,581	6,698,581	6,698,581	6,698,581	6,698,581	6,698,581	6,698,581	6,698,581	6,698,581	6,698,581	6,698,581	133,971,622
22	融資貸款利息費用	-	-	-	-				1,312,037	3,936,111	5,904,166	7,872,222	9,840,277	11,808,332	13,776,388	13,776,388	13,776,388	13,776,388	13,776,388	13,776,388	13,776,388	13,776,388	137,107,859
23	融資本金償還																						2,823,030,266
24	現金流出合計 (序號5-23)	63,365,526	6,698,581	6,698,581	6,698,581	29,607,168	25,702,168	25,702,168	594,170,302	586,763,317	588,731,372	590,699,428	611,671,070	594,635,538	596,603,594	20,474,969	20,474,969	20,474,969	41,487,500	24,114,969	85,692,170	4,540,466,937	
25	息後淨現金累計	3,365,526	301,419	301,419	301,419	392,832	4,297,832	4,297,832	9,119,736	16,526,721	14,558,666	12,590,610	1,618,968	8,654,500	6,686,444	179,525,031	25,031	25,031	512,500	885,031	1,307,830		

貳拾、實施風險控管方案

為使本案工程能順利進行至完工，實施者將委託信託銀行及建築經理公司辦理資金信託及續建機制，分述如下：

(一) 信託財產及信託專戶收入來源：

本案實施者將於受託銀行業務部門開立價金信託專戶，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銀行業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障。

(二) 資金之控管

- 1、本案之價金信託專戶採專款專用，除支付本案約定之工程款、各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。
- 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，經受託銀行審核無誤後始得動用；實施者另應檢附工程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銀行後，再由受託銀行自信託專戶撥付。
- 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銀行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。

(三) 續建機制

- 1、本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達二個月或累積停工達三個月以上，經建築經理公司催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，建築經理公司得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，受託銀行如未能提出具體解決方案時，不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。
- 2、為配合建築經理公司依前項約定協助辦理本更新案工程續建需要，實施者同意建築經理公司得以信託財產向金融機構融資，以取得興建資金，相關資金成本得於完工後以實施者信託財產處分之收入清償銀行融資之餘額抵償之。
- 3、續建期間本更新案信託專戶內資金應優先用於支付工程款及續建相關費用，續建所產生之工程款及相關費用，均仍實施者負擔，不足部分，實施者同意授權建築經理公司得繼續銷售本更新案實施者原分得之房地，以取得續建所需資金，惟不得影響融資銀行債權。
- 4、於續建完工後，實施者同意信託專戶之資金先用於清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、建築經理公司續建服務費、本更新案融資本息及所有甲方於本更新案應負擔之費用，如有餘額或餘屋再交付實施者，相關建物所有權第一次登記及各項地政有關之手續，由建築經理公司指定並經受託

銀行同意之地政士統一辦理。

前述之信託及續建方式，將於權利變換計畫核定前與受託銀行及建築經理公司簽訂協議書中載入。

貳拾壹、維護管理及保固事項

一、管理維護計畫

(一) 停車位之管理

本建物總共規劃 762 部汽車停車位及 825 部機車停車位。

- 1、地上一層：裝卸車位 17 部
- 2、地下一層：機車停車位設置 817 部及 8 部無障礙機車停車位；汽車停車位設置 287 部及 9 部無障礙汽車車位。
- 3、地下二層：設置汽車停車位 466 部。

(二) 特別約定等事項

- 1、本大樓退縮留設人行步道面積 2,191.25 平方公尺及東南側留設一處無頂蓋街角廣場 759.01 平方公尺，開放空間總面積為 2,950.26 平方公尺，係無償提供予不特定公眾通行使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理，並設置標示牌，非經主管機關核准不得變更且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。
- 2、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項；如有懸掛或設置廣告物、招牌、空調(分離式)或鐵窗等情事，應依法令及非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置。
- 3、地上一層設置裝卸車位 17 部、機車停車位設置 825 部，其中包含無障礙車位 8 輛(編號 657、658、659、660、680、681、682、683)、汽車位 762 部，其中包含無障礙汽車位 9 輛(編號 551、554、555、556、557、560、561、563、564)及充電汽車功能車位 18 輛(編號 551、552、553、554、555、556、557、558、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568)，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。
- 4、機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能，且不得外掛空調主機。
- 5、本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合(1)各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。(2)「機電設備空間」應以具 1 小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

二、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)負責保固十五年。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。
- (三) 實施者同意在不影響結構安全、建築法規、甲乙雙方及其他地主之權益範圍內，於地下層結構體完成前，通知地主於一定期限內辦理室內設計變更及追加減預算工程之協議，且以乙次為限，嗣後或逾期未提出，地主均不得再行要求辦理相關手續。而地主要求之室內變更，應於實施者通知期限內以書面通知實施者，其變更內容應經實施者書面同意，並於繳清變更所需之工程費用後，實施者始有實施之義務。辦理變更時，地主需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理。如變更工程無法於前揭期限內達成協議或地主未依通知如期繳清變更工程所需費用，則仍按原定項目施工之。

貳拾貳、效益評估

一、更新前後效益評估比較

本案之更新計畫如經核准並完成更新重建後，對於地主、整體環境及政府應有極大效益，詳計畫效益評估說明表。

表 20-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地使用	低建蔽率，低容積率之低使用強度。	透過整體規劃，引導區內土地合理利用，增加區內空地與綠化，形塑良好之都市空間。
建築使用	多為屋齡 30 年以上之老舊廠房。	本更新單元將打造成為現代化廠房，優化的建築新場景，以發揮地區特色，塑造地區新風貌。
人行步道	基地四周僅設置公有人行道。	設計規劃上藉由南側退縮 10 公尺、東側退縮 6 公尺、北側退縮 5 公尺無遮簷人行步道營造開放之都市公共空間，以改善更新後道路之流暢性。
開放空間	原廠房較為封閉，缺乏可供行人停留駐足空間。	更新後建蔽率設計 61.37%，建物集中設置，提供 754.99 m ² 街角廣場開放空間，除基地周邊留設人行空間外，輔以綠帶植栽，形塑街廓休憩場所及入口意象，在南崁溪周邊工業區增添一份綠地。
停車空間	現況停車空間主要位於地面層，無地下室停車空間，土地無法有效利用，且停車空間未開放予周邊公眾使用。	於新建建築地下室設置充足汽機車位，以協助解決本廠區之停車問題。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。	透過本更新計畫之實施，改善市區老化的問題，以創造良好的生活環境，使之具有優良特色的都市景觀。

二、實施後實質效益評估

(一) 地主之效益

本案更新前建物為舊式廠房，結構上有耐震及防火安全之顧慮，潛藏公共安全問題，藉由都市更新的完成，創造公共設施完善之嶄新地標，改善現有的窳陋環境與景觀，將有效地提升地區整體實質環境品質，及提升地主財產價值。

(二) 整體環境及鄰近地區之效益

本案未來於臨路側皆退縮留設人行步道供公眾通行，開放空間可供鄰里救災防災空間，以提升本地區之都市防災機能，減少災害之發生。

(三) 政府之效益

龜山工業區廠商對產業用地之需求遠大於尚可供給之土地，使工廠容量增加，並帶動附近街廓更新發展，藉由老舊工廠之重建提升南崁溪周邊都市景觀品質。

貳拾參、實施進度

本案預定於111年1月事業計畫及權利變換計畫核定公告，111年8月至112年10月為工程施工期間、114年2月完成更新成果備查，詳表23-1。表

23-1 更新實施進度預定表

序號	進度	年 月 月數	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	114	114				
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38		
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	1	◎																																							
2	申請拆除及建造執照	3		◎	◎	◎																																				
3	改良物殘餘價值補償	2			◎	◎																																				
4	申請更新期間稅捐減免	1				◎																																				
5	土地補償金發放作業	1				◎																																				
6	地上物騰空拆除	2					◎	◎																																		
7	工程施工	15							◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎																			
8	申請使用執照	2																						◎	◎																	
9	送水送電	2																							◎	◎																
10	申請測量	2																									◎	◎														
11	釐正圖冊	2																										◎	◎													
12	接管	1																											◎													
13	計算及找補差額價金	2																												◎	◎											
14	產權登記	2																													◎	◎										
15	申請更新後稅捐減免	2																														◎	◎									
16	更新成果備查	2																																						◎	◎	

貳拾肆、相關單位配合辦理事項（本案無）

貳拾伍、其他應加表明之事項

一、實施者連絡窗口

- (一) 實施者名稱：鴻勝地產股份有限公司
- (二) 代表人：何易蒼
- (三) 聯絡地址：新北市板橋區中山路 2 段 443 巷 77 號 18 樓
- (四) 聯絡電話：(02)8964-5899
- (五) 更新案專屬網站：<http://pleasanthotel.wordpress.com>

附錄一、實施者證明文件

僅供精忠段1439等11筆地號申請都市更新使用

(公司印章) (代表公司負責人印章)

股份有限公司設立登記表


公司預查編號 108070634
 ※公司統一編號 83453128
 公司聯絡電話
 備外投資事業 是 否 公開發行 是 否 預定開業日期
 陸資 是 否
 閉鎖性股份有限公司股東人數
 複數表決權特別股 有 無
 對於特定事項具否決權特別股 有 無
 特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制 有 無
 或當選一定名額之權利

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

一、公司名稱	中文 鴻勝地產 股份有限公司
	(章程所訂) 外文
二、(郵遞區號)公司所在地	(220) 新北市板橋區中山路2段443巷77號18樓
	(全稱註明樓層)
三、代表公司負責人	何易登
四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	50,000,000 元
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	50,000,000 元
七、股份總數	5,000,000股
八、已發行股份總數	1.普通股 5,000,000股 2.特別股 0股
九、董事人數任期	03人自 108年12月13日至111年12月12日 (含獨立董事 0 人)
十、監察人人數任期	01人自 108年12月13日至111年12月12日 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人
十一、公司章程訂定日期	108年12月13日

※ 核准登記日期文號 1088085995

公務記載蓋章欄



(一) 申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
 (二) 為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、輕觸、污損或塗改。
 (三) 應各欄如公司統一編號、核准登記日期文號、權號等，申請人請勿填寫。
 (四) 違反公司法代辦資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
 (五) 為配合郵政作業，請於所在地加貼郵遞區號。
 (六) 第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。
 (七) 閉鎖性股份有限公司應填列股東人數，以技術或勞務出資者應填列章程載明之股款股數與抽充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

僅供精忠段1439等11筆地號申請都市更新使用

鴻勝地產 股份有限公司設立登記表

十二、股本明細	1.現金 5,000,000股、50,000,000元
(股本若為4、5、6之併購者，請加填第十三欄)	2.財產 股、元
	3.技術 股、元
併購	4.合併新設 股、元
	5.分割新設 股、元
	6.股份轉換 股、元
其他	7.勞務 股、元
	元
	元

十三、被併購公司資料明細


併購種類	併購基準日	被併購公司
	年 月 日	統一編號 公司名稱
	年 月 日	

所營事業

編號	代碼	營業項目說明
001	H703090	不動產買賣業
002	H703100	不動產租賃業
003	H701010	住宅及大樓開發租售業
004	H701020	工業廠房開發租售業
005	H202020	辦理金融機構金融債權之評價或拍賣業務
006	I401010	一般廣告服務業

公務記載蓋章欄

1088085995



僅供精忠段1439等11筆地號申請都市更新使用


鴻勝地產 股份有限公司設立登記表

所營事業

編號	代碼	營業項目說明
007	I401020	廣告傳單分送業
008	I501010	產品設計業
009	I503010	景觀、室內設計業
010	I102010	投資顧問業
011	I103060	管理顧問業
012	I301010	資訊軟體服務業
013	I299990	其他工商服務業
014	I301030	電子資訊供應服務業
015	F211010	建材零售業
016	F401010	國際貿易業
017	F111090	建材批發業
018	E801010	室內裝潢業
019	J202010	產業育成業
020	J299050	仲介服務業
021	J303010	雜誌(期刊)出版業
022	JB01010	會議及展覽服務業
023	JD01010	工商徵信服務業
024	H701040	特定專業區開發業
025	H701060	新市鎮、新社區開發業
026	H701080	都市更新重建業

公務記載蓋章欄

1088085995



僅供精忠段1439地號等11筆土地申請都市更新使用

鴻勝地產 股份有限公司設立登記表

所營事業		
編號	代碼	營業項目說明
027	G202010	停車場經營業
028	CN01010	家具及裝設品製造業
029	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

董事、監察人名單				
編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
(郵遞區號)住所或居所(或法人所在地)				
1	董事長	何易蒼	FI2	50,000
(104) 台北市中山區北安路				
2	董事	何文勝	FI	1,950,000
(235) 新北市中和區				
3	董事	王復傑	SI2	1,600,000
(111) 台北市士林區				
4	監察人	林觀宜	G2	0
(220) 新北市板橋區漢生				

公務記載蓋章欄

1088085995



僅供精忠段1439地號等11筆土地申請都市更新使用

鴻勝地產 股份有限公司設立登記表

所代表法人			
編號	董監事編號	所代表法人名稱	法人統一編號
(郵遞區號)法人所在地			
1	2~2	勝輝地產開發股份有限公司	28081496
(220) 新北市板橋區中山路2段443巷77號17樓			
2	3~3	悅大建設股份有限公司	54341080
(105) 台北市松山區敦化北路260號7樓			

公務記載蓋章欄

1088085995



附錄二、文化局相關函文計畫

正本

發文方式：郵寄(普通掛號)

檔號：

保存年限：

桃園市政府文化局 函

104
台北市中山區建國北路二段33號13號之6

地址：33053桃園市桃園區縣府路21號
承辦人：傅星蕙
電話：03-3322592-8625
電子信箱：10064217@mail.tycg.gov.tw

受文者：弘傑開發事業股份有限公司

發文日期：中華民國109年8月4日
發文字號：桃市文資字第1090015857號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司函詢本市龜山區精忠段1439、1442、1450、1466、
1441、1443、1446、1447、1449-2、1455、1465地號等11
筆土地，是否位屬本市法定文化資產，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司109年7月29日弘開(更)字第1090729901號函。
- 二、經查所詢土地並非位屬且非鄰接古蹟、古蹟保存區、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟、文化景觀及考古遺址之所在地，亦無位經本局105年7月普查之「桃園考古遺址普查計畫」區域內；惟日後如於營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築價值之建造物，以及疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第33條、第35條、第57條及第77條規定，應立即停止工程或開發行為之進行，並報本局辦理。

正本：弘傑開發事業股份有限公司
副本：

局長 莊秀美

第1頁 共1頁



附錄三、劃定基準檢討

劃定桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地

【桃園市自行劃定都市更新單元檢核表】補正版 2

申請單位：鴻勝地產股份有限公司

民國 110 年 4 月

桃園市自行劃定都市更新單元檢核表

劃定桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地都市更新單元申請表 (表 I-1)

壹、基本資料：			
申請日期	109 年 11 月 20 日	申請人	鴻勝地產股份有限公司
更新單元面積	18,753.82 (m ²)		
行政區及地號	龜山區精忠段 1439、1441、1442、1443、1446、1447、1449-2、1450、1455、1465 及 1466 地號等 11 筆土地		

貳、劃定基準：		自行檢核	備註
(應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)			
一、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。	■符合第 2 款	劃定基準第二點	
(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。			
二、未經本府劃定為應實施都市更新之地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。			
自行劃定更新單元毗鄰土地之建築物已建築完成，且達三十年以上者，申請人應依前點第二項規定程序辦理，如更新單元範圍仍有爭議，則提送本市都市更新及爭議處理審議會審議。			
三、未經本府劃定為應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，應符合下列規定：			
(一)申請實施都市更新事業者，除應符合第二點規定外，更新單元內之建築物及地區環境應符合附表所列規定指標達三項以上，並於都市更新事業概要或事業計畫內載明。			
		■符合 (指標檢討，詳後第肆項)	劃定基準第五點

貳、劃定基準：		自行檢核	備註		
(應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)					
(二)更新單元內建築物屋齡達三十年之投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並符合第二點及第四點規定。更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式： $A0/A1 \geq 1/3$ 。		■符合 (面積檢討，詳第參項)			
A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 A0：合法建築物坐落之基地面積或投影面積及中華民國八十五年八月十五日前建造完成之違章建築總投影面積。					
(三)更新單元位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地，不受其申請。		■符合			
四、合法建築物符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第二款及第三款所定結構安全性能評估，並經本府認定者，得不受第五點第一款規定之限制。		□符合			
參、更新單元內建築物屋齡調查表：					
(一)建築物屋齡達三十年之投影面積比例：					
棟別	建物門牌	建築完成日期	使用年份	屋齡逾 30 年以上之建築投影面積 (m ²) (A)	建築物總投影面積 (m ²) (B)
1	長壽路 74 號	60 年 2 月 7 日 (依建物登記簿謄本所載之建築完成日期)	30 年以上	9,540.56	9,540.56
建築物投影面積合計 (m ²)				9,540.56	9,540.56
計算結果	A=9,540.56 m ² B=9,540.56 m ² A/B=1 ≥ 1/2	A/B ≥ 1/2 A：更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積。 B：更新單元內建築物總投影面積。 ※本案投影面積暫依精忠段 2840 建號登載之一層面積從嚴估算。			
(二)合法建築物座落之基地面積或投影面積比例：					
棟別	建物門牌	建築物座落地號	合法建築物座落之基地面積 (m ²)	合法建築物投影面積 (m ²)	得計入檢討之面積 (m ²) (A0)
1	長壽路 74 號	1439	15,058.05	9,540.56	9,540.56
面積合計 (m ²) (A0)			9,540.56		
更新單元面積 (m ²) (A1)			18,753.82		
計算結果	A0=15,058.05 m ² A1=18,753.82 m ² A0/A1=80.29% ≥ 1/3	A0/A1 ≥ 1/3 A0：合法建築物坐落之基地面積或投影面積及中華民國八十五年八月十五日前建造完成之違章建築總投影面積。 A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。			



肆、未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標： (申請人請先自行檢核，經劃定更新地區免檢核本項指標)		
評估指標	自行檢核	審查結果
一、更新單元內屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上(檢附建築師或專業技師簽證、或經專業機構辦理鑑定)。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
二、更新單元內現有巷道寬度小於六公尺者之面積占現有巷道總面積比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
三、更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物及三十年以上加強磚造、鋼鐵造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造建築物、四十年以上鋼骨混凝土造建築物。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
四、更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽、破損或變形，而有危險之虞，其棟數比例達二分之一以上(檢附建築師或專業技師簽證、或經專業機構辦理鑑定)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
五、更新單元內合法建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
六、更新單元有下列條件之一者： 1、臨已開闢之計畫道路寬度達四十公尺以上之路段。 2、位於鐵路地下化沿線兩側二百公尺範圍內。 3、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)八百公尺範圍內。 4、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達零點五公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。 5、位於面積達一千平方公尺以上廣場一百公尺範圍內。 6、基地面積達三千平方公尺以上，對都市景觀及提升生活環境品質有助益者。	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	<input type="checkbox"/> 符合
七、更新單元內建築物無單獨衛生設備戶數比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
八、更新單元內建築物耐震設計標準不符建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上(檢附建築師或專業技師簽證)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
九、更新單元內計畫道路未徵收開闢之面積比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
十、更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
十一、更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
十二、更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合

評估結果	自行檢核	審查結果
未經本府劃定為應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，應符合其更新單元內建築物屋齡達30年之投影面積比例應達建築物總投影面積1/2，並符合第二點及第四點規定，且更新單元內之建築物及地區環境應符合規定指標達三項以上(詳表1-2)。 建築師、專業技師或機構(第3、4、8款簽證無誤)	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第3、4、8款	<input type="checkbox"/> 符合
 (請加蓋公司大小章) 審查結果： <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合(說明：)		



附錄四、智慧建築設計說明

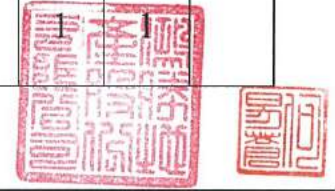
智慧建築標章暨候選智慧建築證書
評估總表—辦公服務類

申請評定類別	<input type="checkbox"/> 智慧建築標章 <input checked="" type="checkbox"/> 候選智慧建築證書								
建築物名稱	鴻勝地產-桃園市龜山區精忠段都市更新案								
申請等級	<input type="checkbox"/> 合格級 <input type="checkbox"/> 銅級 <input checked="" type="checkbox"/> 銀級 <input type="checkbox"/> 黃金級 <input type="checkbox"/> 鑽石級								
基本規定	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合								
鼓勵項目自評結果	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
	自評得分	18	15	20	17	11	9	8	0
	合計總分	98							

一、綜合佈線指標評估表

綜合佈線-基本規定評估內容						
項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
1.1 佈線規劃與設計	1.1.1 佈線規劃應涵蓋納入設計之各佈線系統，並分別或合併提出各系統之規劃設計概述、相關網路架構圖、佈線配管/配線昇位圖、佈線平面配置圖，與佈線設備設計清單等基本圖說文件。				符合	
	1.1.2 佈線設計應就引進設施、電信室/設備室/配線箱等配線空間、主幹水平佈線與工作區等子系統，依法定規範或公認標準之基本基準值進行設計配置。				符合	
1.2 佈線應用與服務	1.2.1 佈線系統應支援電信服務、寬頻服務、資訊服務與衍生之智慧服務。				符合	
1.3 佈線性能與整合	1.3.1 電信佈線系統與資訊佈線系統應依循共通化標準配置。				符合	
	1.3.2 資訊佈線系統等級應依 TIA 或 ISO/IEC 設定之等級基準配置。				符合	
	1.3.3 佈線系統應具備未來擴充與配線空間應用整合性。				符合	
1.4 佈線管理與維運	1.4.1 電信佈線系統之標示識別及圖資管理應符合 EL-3600 規範之基本基準。				符合	
	1.4.2 佈線系統應具備佈線系統審驗與檢測計畫說明、竣工測試報告（正式標章階段）、及後續維護管理計畫說明。				符合	

綜合佈線-鼓勵項目評估內容							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
1.1 佈線規劃與設計	1.1.1 佈線規劃完整涵蓋：電信佈線、資訊佈線、建築物控管佈線、宅內/工作區佈線、同軸佈線與其他佈線(如：DAS)等需求。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1分：3/6 涵蓋率 2分：5/6 涵蓋率			2	2	
	1.1.2 佈線相關設備室採高架地板設計。	提出相關配線圖說或竣工圖說。			1	1	
	1.1.3 主體佈線採用光纖化架構設計。	提出光纜配線相關圖說，如光纜配線昇位圖、平面配線圖等。					



項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	1.1.4 工作區(10m ²)/住宅內廳房配置RJ-45 插座三組以上。	提出相關配線圖說(平面配線圖)或竣工資料等。 1分:30%涵蓋率 2分:60%涵蓋率 3分:100%涵蓋率 註:涵蓋範圍內之WLAN視同一組RJ-45納入計分			3	0	
	1.1.5 水平/工作區,或宅內佈線系統全數採用同一等級之線纜與接續器材(例如:使用Cat6等級之UTP水平配線,搭配同等級之出線匣、跳線與接續面板)。	提出相關配線圖說。			1	1	
1.2 佈線 應用 與服 務	1.2.1 支援進階之電信、數位匯流相關等服務。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說 電信相關服務:VoIP、VoBB、OTT或其他電信應用等服務。 數位匯流相關服務:視訊服務、數位電視、網路電視、有線寬頻或等同之匯流服務。			2	2	
	1.2.2 支援光纖資訊通訊相關服務(如:FTTB或FTTH、光纖區域網路、光纖社區網路等)。	提出光纖配線相關圖說,如光纜配線昇位圖、平面配線圖等。 1分:FTTB或等同之服務 2分:FTTH、光纖區域網路或等同之光纖網路服務			2	2	
	1.2.3 支援建築物控管系統(電力、空調、照明、衛生給排水、通風、電梯、消防系統)。	提出相關系統配線設計說明含相關配線圖。 1分:1/7涵蓋率 2分:5/7涵蓋率			2	1	
	1.2.4 支援智慧服務系統(監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救、智慧家庭自動化)。	提出相關服務系統之配線設計說明含相關配線圖。 1分:1/7涵蓋率 2分:4/7涵蓋率			2	1	
	1.3 佈線 性能	1.3.1 佈線「系統等級」可達Cat 6(或等同)以上之標準。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。			1	1

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應圖名稱	分數	自評結果	審查結果
與 整 合	1.3.2 配置之佈線可支援300Mbps(含)以上之傳輸速率。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1分:可達300Mbps 2分:可達1 Gbps 3分:可達10Gbps			3	2	
	1.3.3 電信佈線與資訊佈線(CA/OA)達成整合建置。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1分:主幹、水平或出線匣任一項達成整合 2分:主幹、水平與出線匣完整達成整合			2	2	
	1.3.4 電信佈線、資訊佈線與建築物控管佈線(CA/OA/BA)達成整合建置。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。			1	0	
	1.4 佈線 管理 與維 運	1.4.1 應用進階標示與識別(如:TIA-606規範、電子條碼等)。	提出進階標示、識別相關之設計與施作佐證說明。 1-3分:依設計成效計分			3	0
	1.4.2 具備佈線系統竣工測試報告或測試計畫說明。	提出佈線測試報告;候選階段採提測試計畫說明。 1分:提出資訊佈線(含光纖)測試報告/測試計畫說明 2分:悉數提出1.1.1項納入之佈線系統的測試報告或測試計畫說明(候選階段)			2	1	
	1.4.3 具備維運管理計畫。	提出佈線系統維運管理說明。 1分:提出完整佈線維運管理計畫說明 2分:納入設施管理系統維運			2	1	
鼓勵項目得分小計					30	18	

附錄五、交通影響評估摘要

壹、基地周邊交通現況分析

一、道路系統幾何特性分析

基地三面臨路，現況南側面臨寬度 30 公尺長壽路，北側面臨寬度 12 公尺楓樹七街(部分開闢)，東側面臨寬度 12 公尺計畫道路(未開闢)，鄰近地區主要道路系統包括長壽路、萬壽路二段、振興路、忠義路一段及楓樹七街等。

(一)長壽路(振興路-長峰路)

本路段緊鄰基地南側，道路寬度 30 公尺，採中央實體分隔，車道配置為雙向各 1 快車道及 2 混合車道，道路二側現有寬度 2.0 公尺之人行道，道路南側劃設紅、黃線管制停車，道路北側無管制措施。

(二)萬壽路二段(茶專路-振興路)

本路段位於基地東側，道路寬度 30 公尺，採中央實體分隔，車道配置為雙向各 1 快車道 1 混合車道及 1 機車優先道，道路二側現有寬度 2.0 公尺之人行道，道路二側無管制措施。

(三)萬壽路二段(振興路-自強北路)

本路段位於基地南側，道路寬度 20 公尺，採中央標線分隔，車道配置為雙向各 2 混合車道，道路二側無設置人行道，道路二側劃設收費汽車格及免費機車格。

(四)振興路(長壽路-萬壽路二段 390 巷)

本路段位於基地東側，道路寬度 30 公尺，採中央實體分隔，車道配置為雙向各 1 快車道及 1 混合車道，道路二側現有寬度 2.0 公尺之人行道，道路二側無管制措施。

(五)忠義路一段(長壽路-楓樹路)

本路段位於基地西側，道路寬度 45 公尺，採中央實體及快慢分隔，車道配置為雙向各 2 快車道及 1 慢車道，道路二側現有寬度 2.0-2.5 公尺之人行道，道路二側無管制措施。

(六)楓樹七街(忠義路一段-楓樹路)

本路段緊鄰基地北側，道路寬度 8 公尺，採中央標線分隔，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路二側無設置人行道，道路二側無管制措施。

(七)楓樹七街(楓樹路-12 公尺計畫道路)

本路段緊鄰基地北側，道路寬度 12 公尺，採中央標線分隔，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路二側無設置人行道，道路二側無管制措施。

表 1 基地周邊道路幾何特性彙整表

路名及區位	路權寬度	道路速限	單向車道配置	分隔型態	人行道寬度	停車管制
長壽路 (振興路-長峰路)	30	50 或 50 以下	1 快 2 混	實體分隔	2.0	南側：紅黃線管制停車 北側：無管制措施
萬壽路二段 (茶專路-振興路)	30		1 快 1 混 1 機車優先	實體分隔	2.0	無管制措施
萬壽路二段 (振興路-自強北路)	20		2 混	標線分隔	無	收費汽車格 免費機車格
振興路 (長壽路-萬壽路二段 390 巷)	30	60	1 快 1 混	實體分隔	2.0	無管制措施
忠義路一段 (長壽路-楓樹路)	45		2 快 1 慢	實體分隔	2.0-2.5	無管制措施
楓樹七街 (忠義路一段-楓樹路)	8	50 或 50 以下	1 混	標線分隔	無	無
楓樹七街 (楓樹路-12 公尺計畫道路)	12		1 混	標線分隔	無	無

資料來源：本案調查整理。註：1.「快」為快車道，「混」為快慢混合車道，「慢」慢車道。2.道路速限單位為 KPH，路權寬度及人行道寬度單位為公尺。



圖 1 基地周邊道路現況示意圖

二、大眾運輸系統

基地周邊大眾運輸系統主要以公車為主，現況 500 公尺範圍內設有 8 處公車站，現有 18 線路線行經，距離最近公車站為西側之「長壽振興口」站位，步行距離約 100 公尺。有關公車站位分佈及路線如圖 2、表 2 所示。

表 2 基地周邊各站公車路線分布表

編號	路名	站名	公車路線
1	長壽路	長壽振興口	601、602
2		長壽長峰口	601、602
3	萬壽路二段	半嶺一	601、602、5009、BR
4		半嶺	1803、5009、5057、5057A、5057B、5065、9102、BR、236 兔坑紅線、L317、L317 繞駛文青路、L318、L329
5		太子地球村	5009、5057、5057A、5057B、5065、9102、BR、236 兔坑紅線、L317、L317 繞駛文青路、L318、L329
6	楓樹路	楓樹忠義路口 (樂活巴)	L317、L317 繞駛文青路、L318、L319、L319A 繞駛文青路
7		楓樹三街	L317、L317 繞駛文青路、L318、L319、L319A 繞駛文青路
8	振興路	龍廷社區	5057、5057A、5057B、5057C、5065、L317、L317 繞駛文青路、L318、L319、L319A 繞駛文青路

資料來源：本案調查整理。

三、公共自行車系統

基地周邊 500 公尺評估範圍內現有 4 處 YouBike 微笑單車租賃站，分別為「南崁溪自行車道(長壽路口)」站(提供 38 席)、「龜山中正公園」站(提供 38 席)、「環都江山社區」站(提供 32 席)及「楓樹公園」站(提供 42 席)。經實地觀察發現租借自行車者多為周邊居民，以前往鄰近區域之租賃站為主，有關基地周邊自行車租賃站位置如圖 2 所示。



圖 2 基地周邊大眾運輸及公共自行車系統示意圖

四、基地車輛進出動線規劃

本案停車場出入口設置於基地西側基地內通路，車輛主要經由長壽路、萬壽路二段、振興路、忠義路一段、楓樹路及楓樹七街匯集與疏散。相關基地車輛進出動線如圖 3 及圖 4 所示。



圖 3 基地車輛主要進場動線示意圖

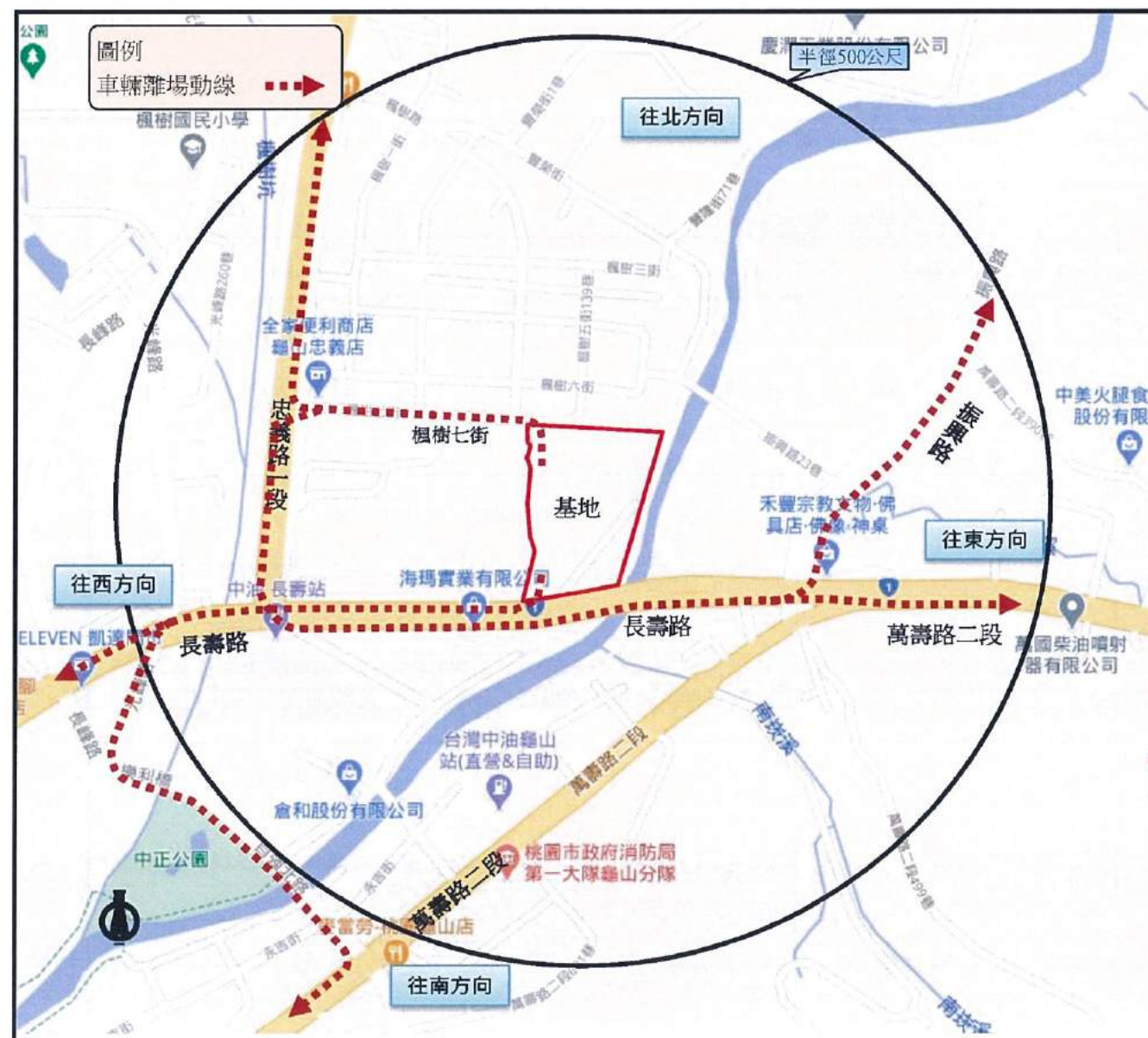


圖 4 基地車輛主要離場動線示意圖

貳、基地開發交通改善措施

針對基地開發之交通改善措施，其最主要影響點位於基地之車輛出入口處，為提升基地停車場運作效能與安全性，將設置相關交通安全設施，以維護人車進出之安全。

一、出入口規劃足夠緩衝空間

本案檢討停車場出入口及退縮人行道之綠美化植栽設施，於出入口兩側保留開闊視距，以維護人車通行安全，同時透過內部退縮空間，提供足夠停等空間。停車場出入口鋪面將採防滑硬質鋪面處理，且與鄰近人行道鋪面採不同色彩材質鋪設，以區隔辨別車道與行人空間，增加行人通行安全。

二、車道出入口處警示設施配置

為提高停車場出口處人車進出安全，出入口處車道高度將與現有鋪面順平，以提供行人安全保障，另一方面在車道出入口設置警示燈(可發出警示聲響及閃爍紅燈)與反射鏡，告知來往行人，並於尖峰時段，將由管理人員協助車輛進出，以維持車輛進出安全。

三、停車場出入口與鄰近路口保持適當距離

本案車輛出入口與鄰近路口具有適當距離，南側出入口往西方向距離忠義路一段約 250 公尺，往東距離 12 公尺計畫道路約 75 公尺，北側出入口往西方向距離楓樹路約 16 公尺。

四、車道間安全設施配置

燈光照明除依「建築技術規則」規定辦理外，在出入口及車道間，加強燈光照明以提供駕駛者安全環境。為提高停車場內車輛行駛安全，除在各層進出車道加鋪止滑材料及設置警示燈、反射鏡設施外，亦進行標誌及標線劃設。此外本停車場將依據法規設置消防灑水頭與手持式滅火器，以預防意外事故發生。綜合考量進出停車場之人車安全，共提出以下幾點措施。

(一)於停車場出入口設置警示燈，提醒行人及車輛能提高警覺。

(二)車道視線不良處加設反射鏡，提供進出車輛掌握來車狀況。

(三)燈光照明除依建築技術規則規定辦理外，在出入口及上下車道間加強燈光照明，以提供駕駛者安全環境。

(四)本停車場擬使用停車輪擋設施，安裝於牆壁前，防止車輛停放時造成碰撞，並縮短停車時間，也能使停車場車輛停放更為整齊。

(五)停車場內部擬設置角形柱反光防撞條，設置於停車場內各樑柱角，可減輕車輛不慎碰撞結構物之刮傷程度，也可適度保護結構體。

五、場內安全監視系統配置

為維護人車進出及停車之安全，於場內配置監視系統，並於適當位置設置攝影機，由控制室隨時監看全場狀況，以防止危害安全情事發生。

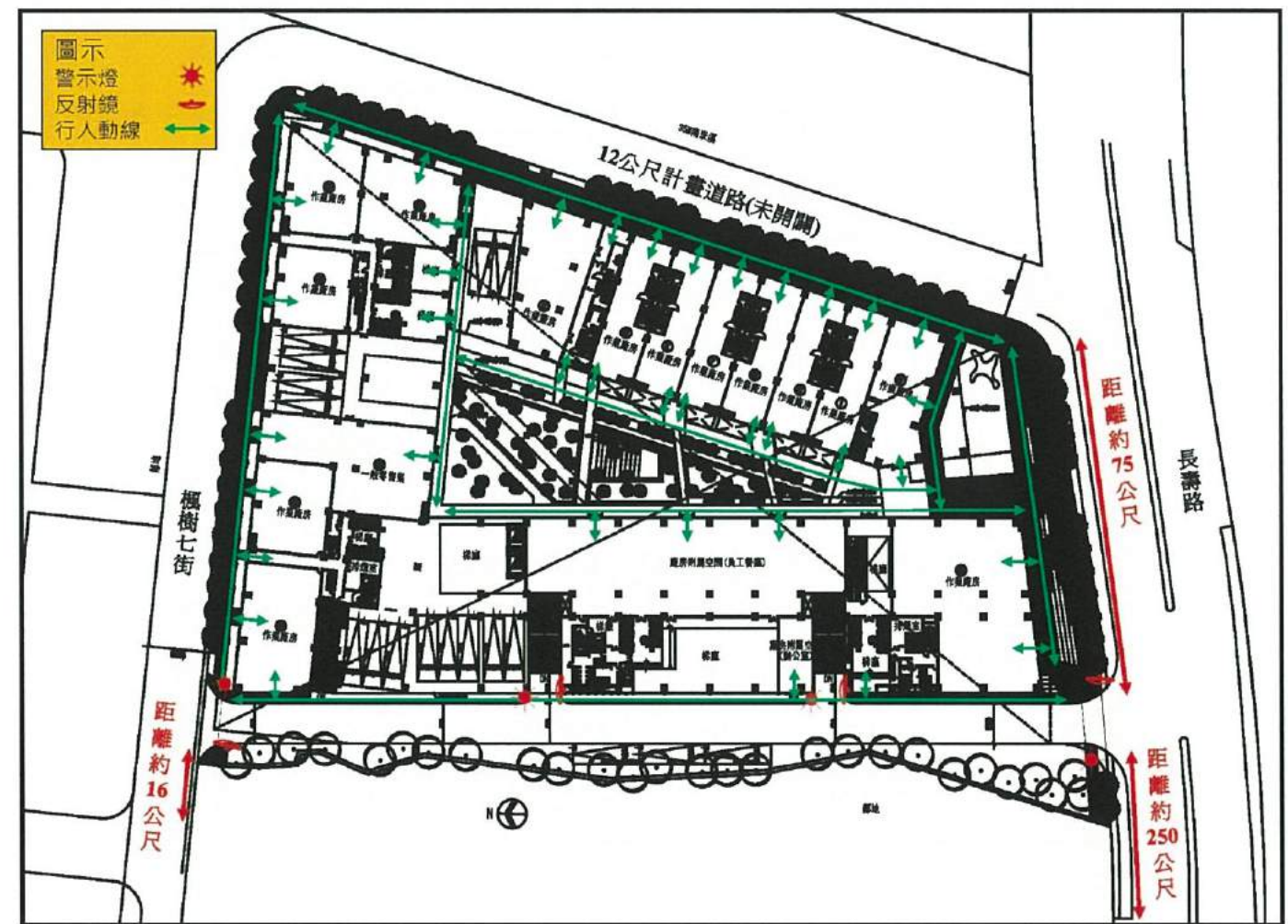


圖 5 基地地面層空間佈設示意圖

參、施工期間交通維持說明

一、施工期間交通維持措施

- (一)地面結構施工於基地內規劃機具施工區域、補強結構，以杜絕施工車輛、機具佔據馬路。
- (二)若施工區域受限必須借用道路時應事先申請，並不得於交通尖峰時間施工。
- (三)佔用馬路施工時需派專人指揮交通以維護行人安全
- (四)將地面之樓地板面積事先規劃成堆區域，施工車輛行走區，事先將其樓板等結構補強，以杜絕施工車輛佔用慢車道施工妨礙車流。
- (五)機動調整施工車輛運輸時間，儘量避免交通尖峰時刻行駛以減輕影響程度，另對於擁擠路段將設置速率限制標誌，以維護交通安全。
- (六)預先規劃適當之施工車輛停車位置，以避免施工車輛任意停置路旁妨礙車流。
- (七)隨時保養、檢修施工車輛，使其維持最佳狀況，以減低意外發生之可能性。
- (八)避免於暴雨期間施工，以減少因天雨路滑產生交通事故。
- (九)時常派員檢視路面破損情形，以維持道路品質。於重要路口，事實際行車情形，機動調派交通指揮人員，以免交通阻塞。
- (十)施工車輛進出工地時，於入口處設置一名指揮交工哨，同時豎立明顯之引導標誌，以便提前導引來車提早變換車道，以免車道急速縮減造成交通堵塞。
- (十一)另外派遣一名指揮哨於入口處指揮交通，引導施工車輛進出工地，同時指揮來往車輛緩慢前進，已使交通順暢，同時避免安全事故之發生。

二、外部交通改善措施

- (一)施工車輛進出應注意車輛清潔及防漏，降低環境干擾及影響交通安全。
- (二)出入車輛應嚴格限制不得超載、超速，以維護行車安全。
- (三)經常檢查並保持施工區及道路之施工標誌、燈號之清潔及正常運作。
- (四)要求工地人員採用證件管制方式進出，並限制工地私人車輛進出，減少施工期間衍生交通量。

三、施工車輛智慧化管理

本案為減輕施工期間各類工程車輛進出，可能對周邊交通造成影響，將針對工程車輛採智慧監控系統，包括行駛路線、車輛載重及車輛動線，透過 GPS 定位

即時監控資訊，紀錄施工車輛車行動線，避免車輛行經未經許可道路路線，同時掌握車輛所在位置，以確保車輛運作安全及工期進度。

四、施工車輛抽驗措施

本案為防治施工車輛超載行為，避免影響市區道路安全或造成行經路面破損，將針對未來配合廠商執行施工車輛隨機抽驗作業，於工程各階段不定時要求抽驗載運車輛，至指定地磅站進行檢測，以維護整體施工品質及周邊環境交通安全。



圖 6 施工車輛智慧化管理示意圖



圖 7 施工車輛過磅檢測示意圖

五、施工人員及車輛駕駛教育訓練

本案將擬定完整教育訓練機制，未來針對承包工程廠商之施工車輛駕駛，以及各類機具操作人員，進行相關教育訓練，除加強工程技術執行效率與安全性，同時著重於行人通行安全維護，以保障施工期間周邊區域交通安全。相關重點項目說明如下：

- 行駛路線交通特性
- 道路交通管制資訊
- 重要路段與節點安全宣導
- 鄰里友善宣導措施
- 機具操作安全規範
- 人車指揮勤務作業原則
- 機具材料置放作業
- 機地內部與周邊環境清掃



圖 8 施工人員現場教育訓練示意圖



圖 9 施工人員勤前教育訓練示意圖

附錄六、區分所有權人管理規約（草約）

【依內政部 103 年 4 月 30 日台內營字第 1030803180 號令發布之「公寓大廈規約範本」】

本○○○○大樓區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本大樓全體區分所有權人、無權占有人及承租戶。

本大樓之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本大樓專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

（一）專有部分：指大樓之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

（二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

（三）約定專用部分：大樓共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

（四）約定共用部分：大樓專有部分經約定供共同使用者。

二、本大樓專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

2. 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本大樓法定空地、樓頂平臺為共用部分，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應供全體區分所有權人及承租戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及承租戶共同使用。

（1）位於____之____（如法定空地、樓頂平臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（2）位於____之____（如法定空地、樓頂平臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（3）位於____之____（如法定空地、樓頂平臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（4）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

（一）停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件____。

3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供承租戶之機車停放。

4. 停車空間之其他權利形式：_____。

（二）停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及承租戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及承租戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3. 停車空間之其他使用管理方式：_____。

（三）本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。

五、本大樓外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 本大樓外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

2. 本大樓外牆之使用管理方式：_____。

六、本大樓周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗、空調主機位置或其他

類似之行為。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：_____。

七、本大樓有十二歲以下之承租戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下之承租戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本大樓設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 應依下列規定辦理：_____。

八、本大樓之開放空間部分為依都市更新事業計畫規劃供公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾公共使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

九、特別約定事項

- (一) 有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項；如有懸掛或設置廣告物、招牌、空調(分離式)或鐵窗等情事，應依法令及非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置。
- (二) 機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能，且不得外掛空調主機。
- (三) 本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合(1)各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。(2)「機電設備空間」應以具 1 小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。
- (四) 本大樓退縮留設開放空間面積共 754.99 m²，係無償提供予不特定公眾通行使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順乎處理，並設置標示牌，非經主管機關核准不得變更且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。
- (五) 地上一層設置裝卸車位 17 部、機車停車位設置 825 部，其中包含無障礙車位 8 輛(編號 657、658、659、660、680、681、682、683)、汽車位 762 部，其中包含無障礙汽車位 9 輛(編號 551、554、555、556、557、560、561、562、563)及充電汽車功能車位 18 輛(編號 551、552、553、554、555、556、557、558、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568)，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會

議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

(六) 基地開發所衍生停車、臨時停車需求應於基地內自行滿足。

(七) 本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、區分所有權人對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本大樓除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：詳如使用執照及其竣工圖所載基地、建物及其附屬設施之圖說，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於__月內予以改善或回復原狀。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

(一) 如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由該區分所有權人負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

(二) 如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及使用人對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及使用人對於專有部分及約定專用部分應依符合產業創新條例

暨施行細則及建築法或本區出售及出租要點等相關法令之規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 依建築法相關規定辦理。
- 2. 該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

- 1. 定期會議每年召開一次（至少一次）。
- 2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：
 - (1) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
 - (2) 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，依大樓管理條例第二十八條規定，第一次由起造人擔任召集人並擔任主席，其後由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者

或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 會議主席產生之優先順序：
 - (1) 由召集人擔任。
 - (2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。
- 2. 會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一) 規約之訂定或變更。
- (二) 大樓之重大修繕或改良。
- (三) 大樓有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四) 違反產業創新條例、公寓大廈管理條例及相關法令者之強制遷離或區分所有權之強制讓出。
- (五) 約定專用或約定共用事項。
- (六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 2. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合

務委員，其已充任者，即當然解任。

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
3. 受破產之宣告，尚未復權者。
4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
5. 無行為能力或限制行為能力者。

(五) 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一) 管理委員之選任方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. (1) 委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
(2) 委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
- 5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二) 主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。
- 2. 由副主任委員遞補。
- 3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由委員行使主任委員職務。
- 4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

(三) 副主任委員、監察委員及財務委員 (請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 由主任委員於管理委員中選任之。
- 2. 由管理委員互推之。
- 3. 其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四) 管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所

遺之任期為限，並視一任。

(五) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 於區分所有權人會議中辦理選任。
- 2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
- 3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 自 年 月 日起至 年 月 日止，為期一年。
- 2. 自 年 月 日起至 年 月 日止，為期二年。
- 3. 自 年 月 日起至 年 月 日止，為期 年 月 (至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
2. 管理委員喪失承租戶資格者。
3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二) 管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免 (請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 (1) 之情形)

- (1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
- (2) 管理委員職務之其他罷免方式：_____。

2. 管理委員之罷免 (請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 (1) 之情形)

- (1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。
- (2) 管理委員之其他罷免方式：_____。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用 (以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
1. 為無給職。
2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。
- 第十四條 管理委員會會議之召開
- 一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
1. 應每二個月乙次。
2. 應每_____個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
2. 應有_____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員_____以上之決議通過。
3. 討論事項應經全體管理委員_____以上之決議通過。
4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。
- 管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。
3. 其配偶或直系親屬出席。
4. _____出席，但以代理一名委員為限。
5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
- （一）開會時間、地點。
- （二）出席人員及列席人員名單。
- （三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。
- 第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任
- 一、管理委員會之保管責任
- （一）規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負責保管之責。
- （二）管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- （三）共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- （四）收益、公共基金及其他經費之保管。
- 二、管理委員會公告責任
- （一）主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- （二）公共基金或區分所有權人、承租戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- （三）會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- （四）管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- （五）區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- （六）本大樓公告欄設置於各棟一樓梯廳。
- 三、管理委員會之移交責任
- 公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。
- 第十六條 管理負責人準用規定之事項
- 未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選承租戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：
- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。
- 第四章 財務管理
- 第十七條 公共基金、管理費之繳納
- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，區

分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一) 公共基金。
- (二) 管理費。

二、管理費之收繳

(一) 管理費之分擔基準(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
- 2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。
- 3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。
- 4. 管理費之其他分擔方式：_____。

(二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三) 管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一) 公共基金收繳基準(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
- 2. 公共基金之其他收繳方式：_____。

(二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或承租戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)經 10 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 10% 計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

- (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五) 稅捐及其他徵收之稅賦。

(六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 新臺幣十萬元以上。
- 2. 逾公共基金之百分之五。
- 3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- 4. 其他標準：_____。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
 - 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
 - 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
- 前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。
- 區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至十二月三十一日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 2. 應經經辦人、____委員、____委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

- (一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
- (二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

- (一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
- (二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
- (三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
- (四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 承租戶共同遵守協定事項

第二十二條 承租戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他承租戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他承租戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、承租戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、承租戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、承租戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
 - 1. 承租戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
 - 2. 承租戶不得飼養動物。
 - 3. 飼養動物之其他規定：_____。
 前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一 承租戶室內裝修遵守之事項

- 一、承租戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
 - (一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。
 - (二) 內部牆面裝修。
 - (三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
 - (四) 分間牆變更。
- 二、承租戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，承租戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
 - 1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。
 - 2. 本大樓室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條 投保火災保險之責任

大樓內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。承租戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他承租戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。
承租戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該承租戶負擔。

第二十四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、今為維護社區公共安全，起造人同意於各棟梯廳等主要出入口、車道出入口及屋突一層裝設監視系統，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。
- 七、今為加強維護建築物使用安全，起造人同意依建築技術規則第四章之一建築物安全維護設計規定設置各項維護裝置，並於社區公共設施點交時，一併列

入點交項目。

- 八、本大樓設計之挑空部分，今切結將來絕不任意加設違建，不因使用材質視為室內裝修，否則經查報願無條件自行拆除，任何時間拆除均無異議，並於產權移轉時及售屋時列入交代。
- 九、本大樓設計之屋脊裝飾部分，今切結將來絕不任意加設違建及變更構造，否則經查報願無條件自行拆除，任何時間拆除均無異議，並於產權移轉時及售屋時列入交代。
- 十、禁止二次施工：起造人(申請人)/所有權人/使用人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，如有上述違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代。
- 十一、社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之前後院、開放空間(人行步道、廣場)、公共設施(公園、綠地、停車空間)、公用設備(庭園燈、街道家具)，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責，並於產權移轉時及售屋時列入交代。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

- 一、大樓區分所有權人或承租戶間發生有關大樓爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣(市)政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉(鎮、市、區)公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本大樓所在地之地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或承租戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一) 承租戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他承租戶之安寧、安全及衛生情事；於他承租戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該承租戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - (二) 除本規約另有約定外，承租戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更大樓周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該承租戶應於一個月內回復原狀，

屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該承租戶負擔。

- (三) 承租戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
 - (四) 承租戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式，有違反使用執照、產業創新條例、本規約或相關法令之規定時，應予制止，若經制止而未遵從者，得報請各該主管機關處理，並要求其回復原狀，必要時，得請求各該主管機關處以罰鍰及限期回復原狀之。
 - (五) 承租戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。
- 二、承租戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或承租戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而承租戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：
- (一) 積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
 - (二) 違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
 - (三) 其他違反法令或規約，情節重大者。
- 三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

本大樓文件之保管、保管年限及閱覽管理規定：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 詳如附件__。
- 2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼承人之責任

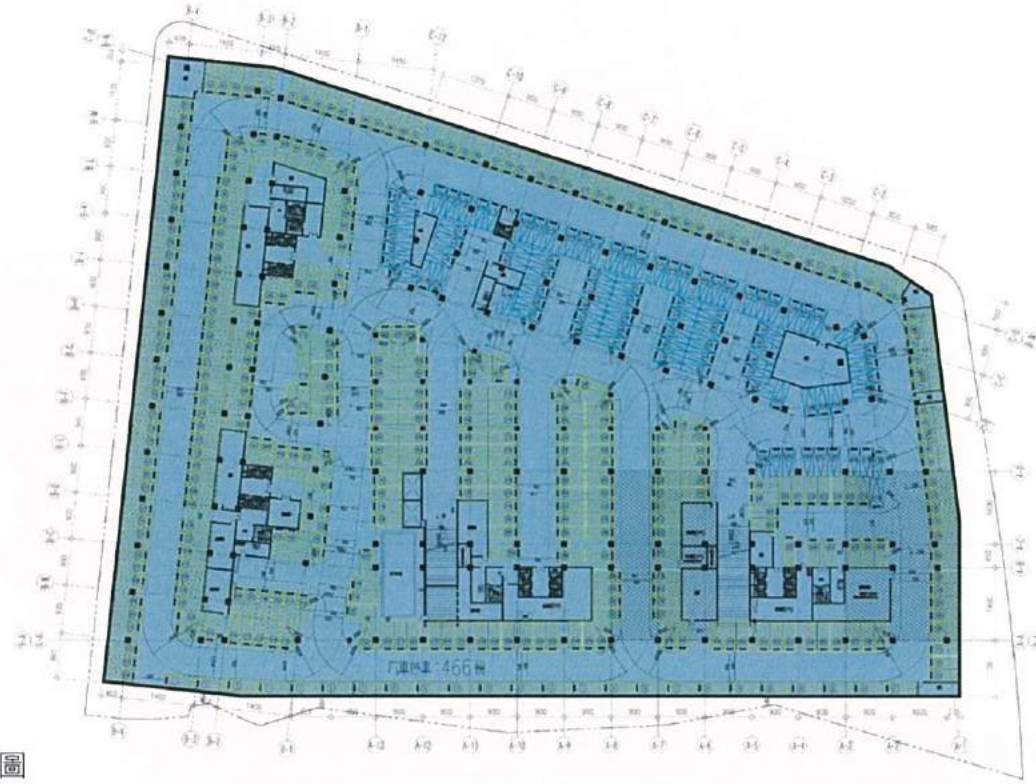
區分所有權之繼承人，應於繼承前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼承後遵守原區分所有權人依公寓大廈管

理條例或規約所定之一切權利義務事項。

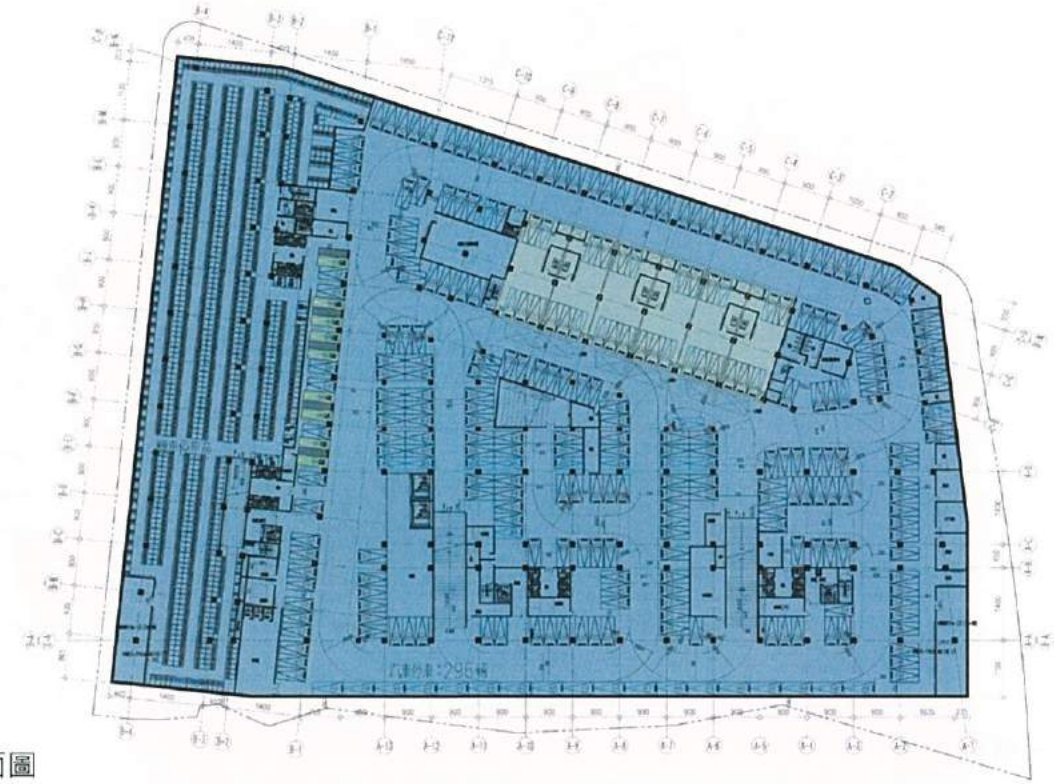
第二十九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
 - 1. 以投遞於區分所有權人或承租戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本大樓之地址信箱或以公告為之。
 - 2. 其他送達方式：_____。

第三十條 本規約訂立於民國年月日。



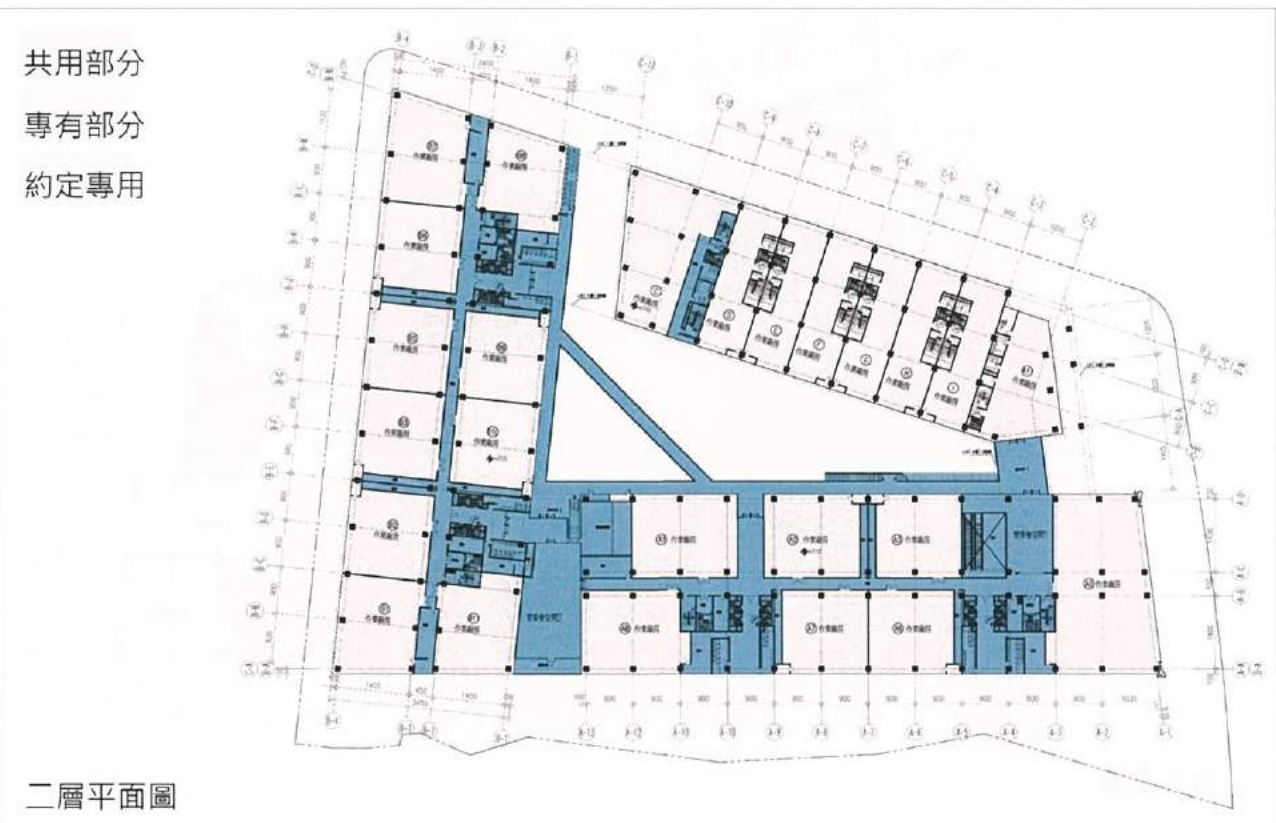
地下二層平面圖



地下一層平面圖



一層平面圖



二層平面圖

附圖 1 共用專用部分平面圖(一)



共用部分
專有部分
約定專用



附圖 2 共用專用部分平面圖(二)



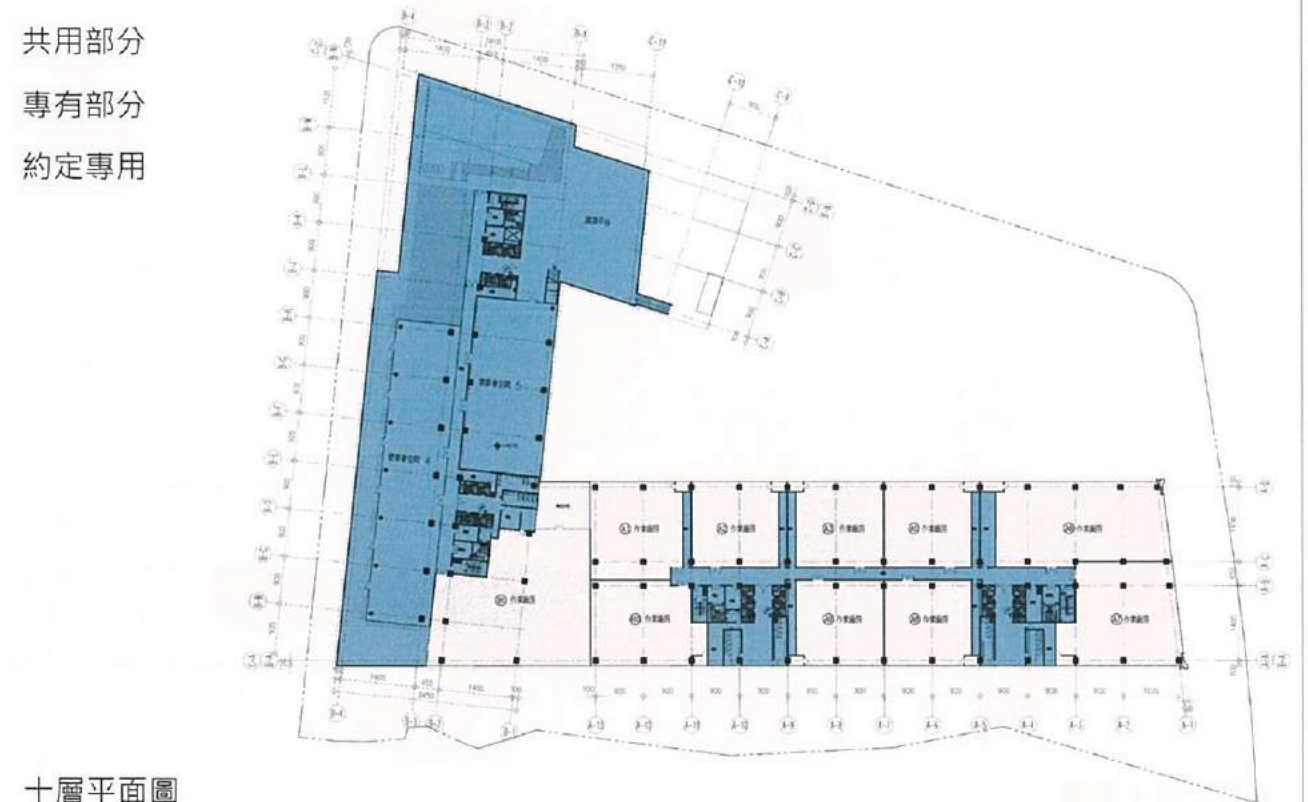
七層平面圖



八層平面圖

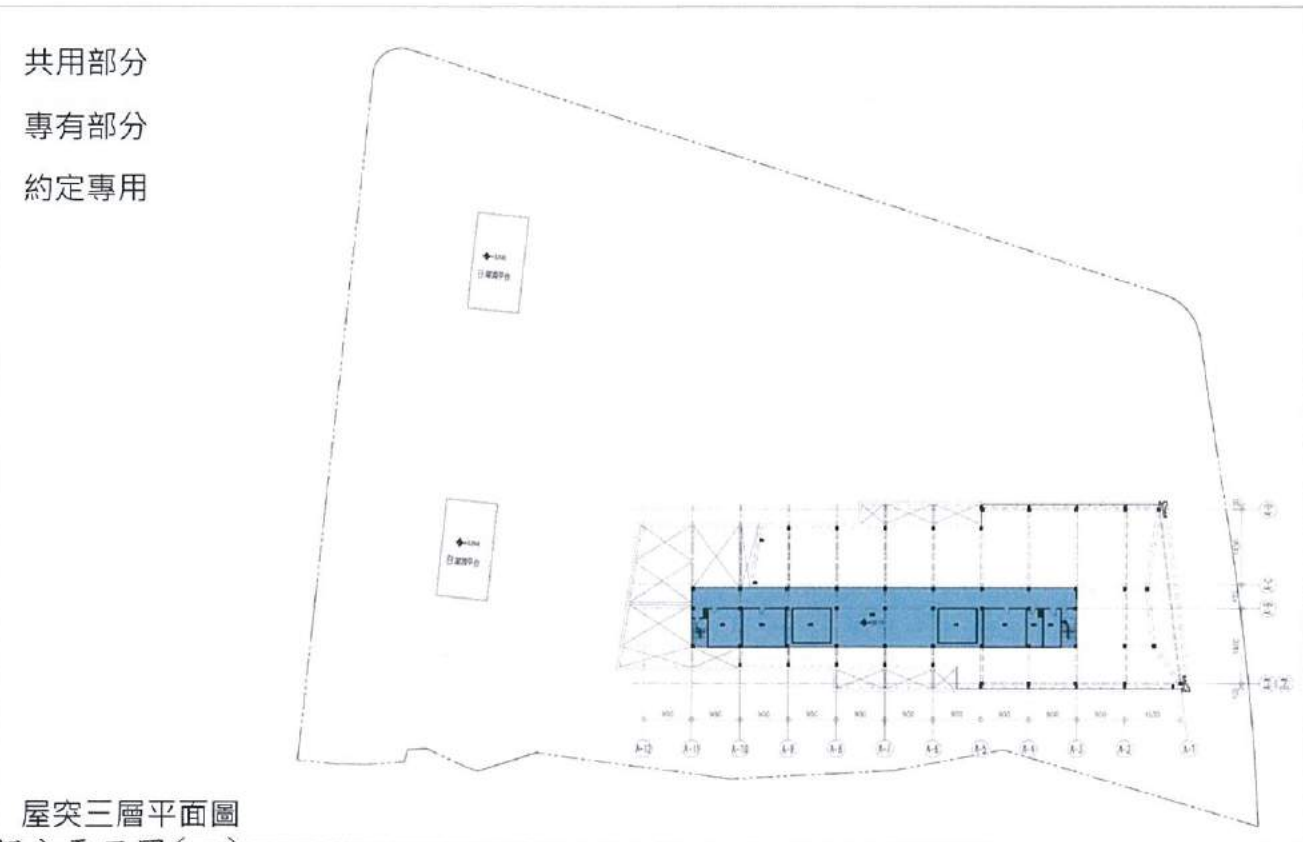
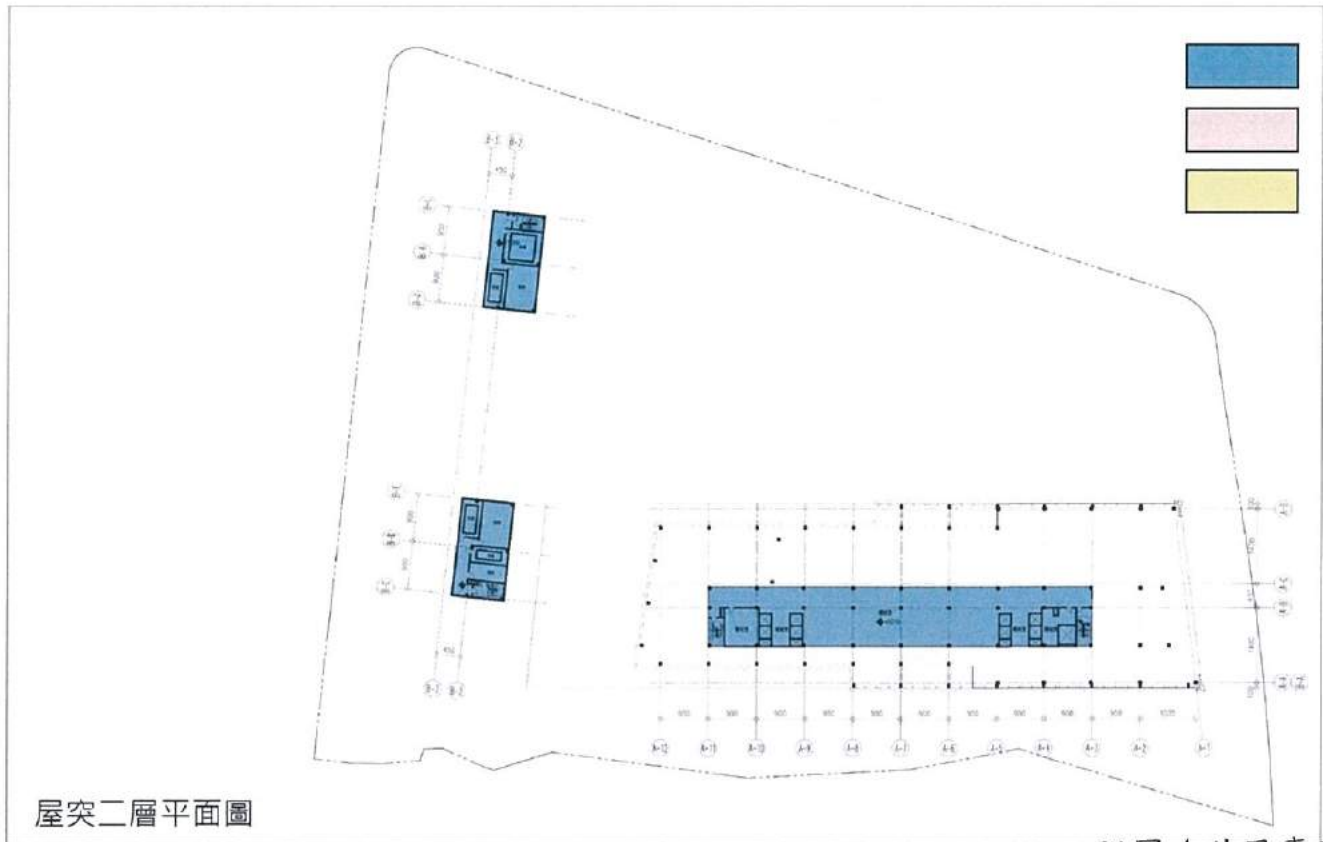
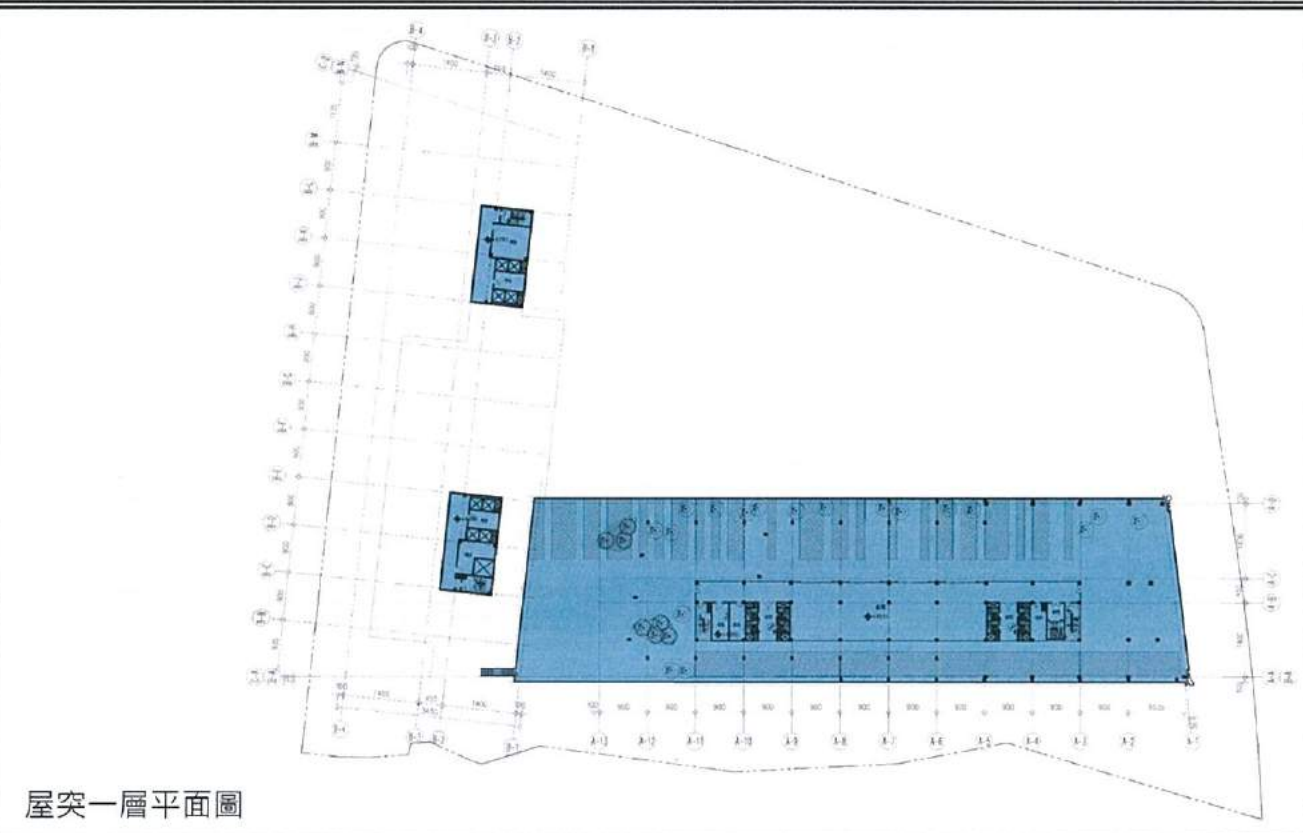
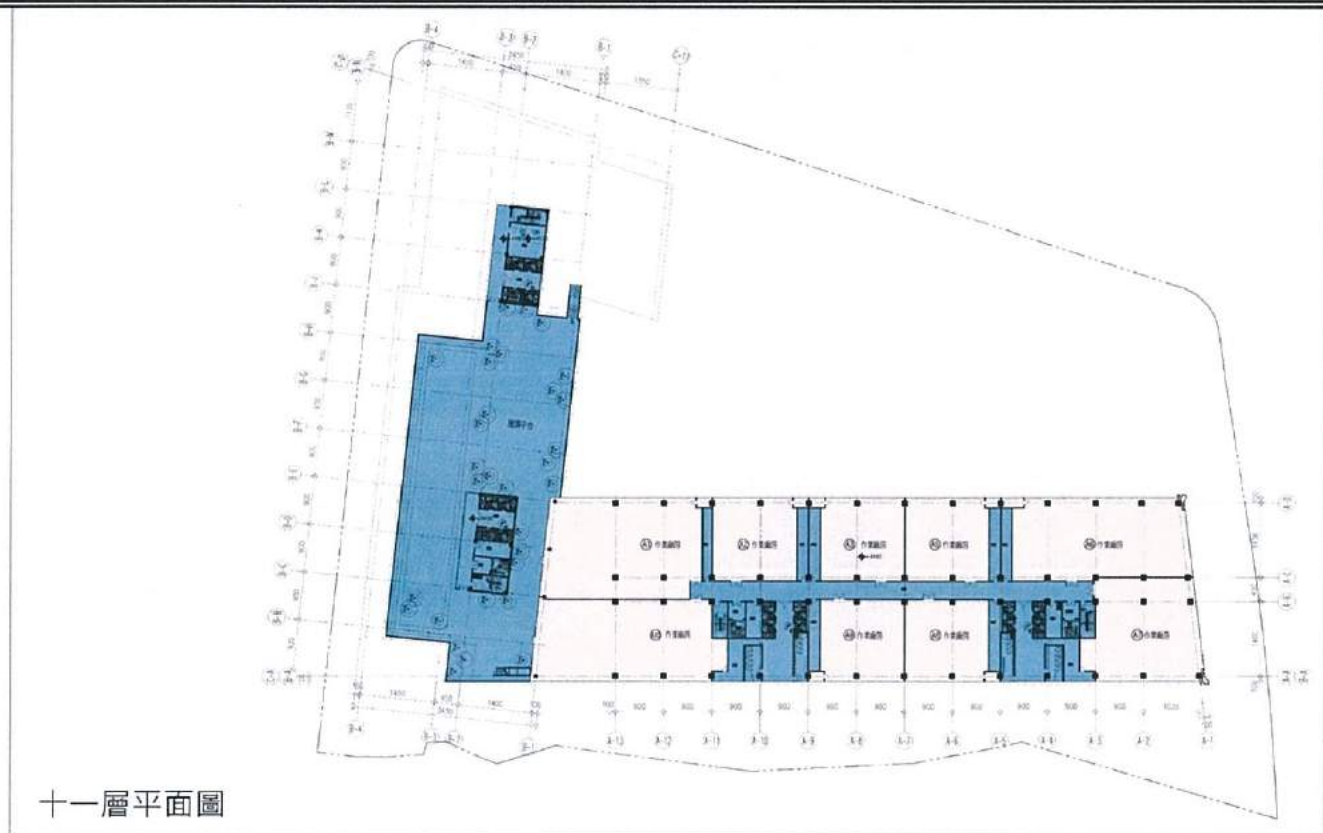


九層平面圖



十層平面圖

附圖 3 共用專用部分平面圖(三)



附圖 4 共用專用部分平面圖(四)

附錄七、建材設備表

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外牆牆面	正面牆	正立面採用玻璃帷幕，其餘三面外牆採用磁磚和金屬飾材。	磁磚採白馬、冠軍、三洋或同級品
	背面牆		
	側面牆		
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間(內部鋪裝防火棉)，牆面粉刷水泥漆。	環球水泥板/虹牌/青葉或同級品
三、牆面(含踢腳板)	一樓門廳	面貼拋光石英磚或石材搭配木作裝潢。	磁磚白馬、冠軍、三洋或同級品
	2F 以上梯廳	水泥漆、乳膠漆。	虹牌/青葉/明星/南寶或同級品
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。	虹牌/青葉/明星/南寶或同級品
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆。	虹牌/青葉/明星/南寶或同級品
	2F 以上室內空間	本案 2F 以上用途為廠房，無此項。	
	浴廁	高級石英磚或岩面磚。	三洋、白馬、冠軍或同級品
	陽臺	整體造型丁掛、小口磚或山形磚，加防水水泥漆。	三洋、白馬、冠軍或同級品
	地下室	防水水泥漆。	鐘淵/虹牌/青葉/明星/南寶或同級品
	屋頂	採用整體防水粉光加鋪高分子防水塗料或高性能 PU 防水層施作並鋪設隔熱磚，具有專業責任施工，達到防水、隔熱之最佳效果。	為說明設備規格無使用廠牌
四、地坪(含門檻)	一樓門廳	拋光石英磚、天然石材、人造鋼石。	磁磚白馬、冠軍、三洋或同級品
	2F 以上梯廳	拋光石英磚、天然石材、人造鋼石。	磁磚白馬、冠軍、三洋或同級品
	公共樓梯間	止滑石英磚、高級止滑磁磚。	三洋、白馬、冠軍或同級品
	1F 店面室內空間	拋光石英磚。	三洋、白馬、冠軍或同級品
	2F 以上室內空間	本案 2F 以上用途為廠房，無此項。	
	浴廁	防滑地磚、石英磚。	三洋、白馬、冠軍或同級品
	陽台	防滑石英磚。	三洋、白馬、冠軍或同級品
	地下室	停車場地坪採用金鋼砂耐磨地坪或 EPOXY 地坪，車道入口斜坡止滑處理。	為說明設備規格無使用廠牌

項目	位置	使用建材及設備	備註
	屋頂	採用整體防水粉光加鋪高分子防水塗料或高性能 PU 防水層施作並鋪設隔熱磚，具有專業責任施工，達到防水、隔熱之最佳效果。	為說明設備規格無使用廠牌
五、門窗設備	各戶大門	採用防火金屬門，防火時效 1 小時。	符合國家防火規定
	外牆	採用氣密窗。	力霸/錦鉉/大同/正新/永欣或同級品
六、電梯設備		1. 1 樓門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層採不銹鋼大型門框及不銹鋼門板，車廂地坪鋪設高級石英磚。 2. 載貨用梯採用不銹鋼大型門框、門扇、車廂內板、乘場踏板。 3. 除一般電梯安全設施外，另含有閉路電視監控系統、防夾感應設備、照明燈、通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、地震故障自動停靠最近樓層裝置、停電自動歸位、開延長等功能。	永大/歐賓/雄崎/OTIS 或同級品
七、浴室設備		本案用途為廠房，無此項。	
八、廚具設備		本案用途為廠房，無此項。	
九、電氣設備	總開關	標準規格五迴路以上，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關。	士林、東元、伍菱或同級品
	各戶配備	本案用途為廠房，無此項。	
	抽風設備	廁所、茶水間皆為靜音抽風系統，配合暖房乾燥系統。	國際牌/台達電/阿拉斯加或同級品
	緊急供電設備	設置自動發電機組，停電時供應電梯、消防、保全及監控設備電力，發電機另加設防震消音器及黑煙淨化氣。	
十、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣安裝為主，預留穿樑套管(以專區規劃主機位置)。	日立/三菱/國際牌或同級品
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備。	聚耀/宏灣/亞驛或同級品

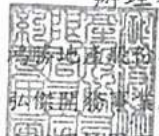
項目	位置	使用建材及設備	備註
十一、門禁管理及保全監控系統	庭院四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	Hometek/Honeywell/SIEMENS/PAPAGO/新光/中興/或同級品
	入口門廳	電視對講機，進門指紋等電腦辨識系統、密碼輸入或刷卡雙軌管理。	Hometek/Honeywell/SIEMENS/PAPAGO/新光/中興/或同級品
	各戶大門	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統。	
	各戶門窗瓦斯	本案用途為廠房，無此項。	
	各戶門窗及室內	各戶大門裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援，所有門窗均設磁簧感應器。	Hometek/Honeywell/SIEMENS/PAPAGO/新光/中興/或同級品
十二、平頂(自行補充)	一樓大門	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含灯具)。	虹牌/青葉/明星/南寶或同級品
	2F 以上梯廳	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含灯具)。	虹牌/青葉/明星/南寶或同級品
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。	虹牌/青葉/明星/南寶或同級品
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆加線板。	虹牌/青葉/明星/南寶或同級品
	2F 以上室內空間	防火天花板。	
	浴廁	防火天花板。	
	陽臺	晴雨漆。	虹牌/青葉/明星/南寶或同級品
	地下室	防水水泥漆。	鐘淵/虹牌/青葉/明星/南寶或同級品
十三、停車設備(自行補充)		1. 中央安全保全系統以及 CCTV 監視系統。 2. 電動車充電車位 18 部。	
十二、景觀工程(自行補充)	植栽與綠化	地面及屋頂地被為台北草或韓國草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭。	
	庭園與造景	部份造景及庭園設計，含自動灑水系統。	

項目	位置	使用建材及設備	備註
十四、消防設備		消防設備需視建築本身設計為主，包含的項目有消防栓(含室內與室外之設備)、感知器(含差動式、定溫式、偵煙式)、火警受信總機、消防泵、避難指標(含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈)、緩降機、消防灑水設備(含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等)、乾粉滅火器、緊急發電機及消防設備安裝等，各層設一氧化探測器，監測停車場空氣品質及溫度，另依消防法規設置滅火器設備。	
十五、視訊及網路設備(自行補充)	各戶配備	社區共同天線系統，整合有線電視訊號，並增加網路連線設備，建構光纖管路及預留出口。	

附錄八、各式委託合約

1. 都市更新規劃費用

辦理都市更新委託服務合約書

立合約書人  瑞勝地產代理有限公司 (以下簡稱甲方) 為委託
 弘傑興業股份有限公司 (以下簡稱乙方)

甲方為委託乙方辦理桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 15 筆土地及楓樹段 176 地號等 2 筆土地(共 17 筆土地)都市更新案(以下簡稱本案)相關事宜,經雙方協議訂定本契約,內容如下:

一、工作依據:
依都市更新條例、命令等規定項目製作並申請。

二、工作內容:
 (一) 自行劃定都市更新單元
 (二) 都市更新事業計畫及權利變換計畫階段

1. 出席參與前期建築設計、估價等相關會議,提供都市更新審議原則及相關意見。
2. 提供都市更新事業計畫及權利變換計畫申請所需相關文件(同意書及相關申請、委託、切結書等)。
3. 提供前置作業清單及相關進度掌控
4. 代辦都市更新事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會(含登報、公告、發函通知等)。
5. 擬定都市更新事業及權利變換計畫法定書圖。
6. 代辦都市更新事業計畫及權利變換計畫之申請暨相關行政作業程序。
7. 審核時之溝通與說明。
8. 協助擬定公告禁止事項函。
9. 協助辦理權利變換申請分配位置及公開抽籤事宜。
10. 協助權利變換結果通知。
11. 協助拆遷通知與拆遷補償費發放。
12. 協助不願或不能參與者補償金發放。

1

13. 權利變換計畫發布實施後,代為辦理申請更新期間稅捐減免。
14. 協助函請桃園市政府辦理整正圖冊工作。
15. 依整正之圖冊,計算權利變換差額價金。
16. 協助通知接管及差額價金繳納。
17. 協助業主委託之地政士辦理權利變換後產權登記事宜。
18. 於產權登記後,協助地政士辦理更新後稅捐減免申請。

(三) 更新事業實施完成後,協助檢附相關文件辦理成果備查

三、工作期限:
自合約書簽訂之日起至完成都市更新成果備查止。

四、工作費用:
 (一) 本案服務費用總計新台幣 550 萬元整(含稅,以下同),付款期別及金額如下:

期別	付款階段	工作期程	付款比例	付款金額(萬元)
第 1 期	簽約		10%	55
第 2 期	更新單元劃定、 事業及權利變換計畫	自辦公聽會召開完成	10%	55
第 3 期		事業及權利變換計畫掛號	30%	165
第 4 期		公開展覽完成	10%	55
第 5 期		審議會通過會議記錄下達	10%	55
第 6 期		核定發布實施	22%	120
第 7 期	完工後成果備查	完成成果備查	8%	45
總 計			100.00%	550

(二) 本案服務費用不包含:

1. 申請各項規費。
2. 建築師、估價師、綠建築、智慧建築、結構技師、景觀技師、測量技師、交通技師、環工技師、代書、或本案執行需求之其他專業技師等費用。
3. 辦理銀行信託、建築經理相關費用。
4. 辦理概要計畫、容積移轉、都市計畫變更費用。
5. 更新各階段(事業計畫、權利變換計畫)核定後再申請辦理變更之費用。

2

6. 如因都市更新法令修正而須新增服務項目，其費用視工作內容由甲、乙雙方另行協議。

五、付款辦法：

(一) 甲方支付委託服務工作費予以乙方時，除簽約金於簽約完成時以現金(電匯)或即期支票支付外，其餘階段服務工作費以乙方完成階段工作當月底請款證明並檢附發票以書函向甲方請款。甲方於次月 16 號以電匯至乙方指定帳戶或開具指定乙方帳戶抬頭劃線即期支票支付乙方為準。

(二) 乙方指定帳戶(戶名：弘傑開發事業股份有限公司；銀行名稱：台灣新華銀行長安分行，銀行帳戶 0611-10-1000993)

六、辦理程序及進度：

本約由甲方法定各項工作之起始時間，乙方經甲方正式通知後始得進行本約工作內容。

七、合約變更與執行：

(一) 合約自簽約之日起開始生效，任何修改應經由雙方協議並以書面方式為之；甲方如增減規劃範圍工作內容時，亦應經由雙方協議並以書面方式為之。

(二) 若因乙方因素致使未能履行本合約所規定之部份或全部工作任務，甲方得以書面方式通知乙方於 15 日後終止合約。

(三) 本合約非因乙方因素而必須終止，乙方應於合約終止後 7 日內繳交所有正在進行或已完成之工作成果予甲方。甲方應依據乙方實際已完成之工作進度給付乙方相同比例之款項。

(四) 甲方不能履行本合約所規定之付款責任，乙方得以書面方式通知甲方於 15 日後終止合約，甲方必須支付乙方合約終止之前因處理本約委任事項所支出之費用。

八、凡更新作業範圍區域內之資料圖表及參考資料，須經甲方方能取得者，則甲方必須提供或協助出具函向有關機關索取，以利乙方之作業。

九、辦理都市更新過程所需送審資料圖表等，須經甲方同意方可送審。

十、乙方依本約完成之文件、資料、圖說、規範等文件，其著作財產權屬甲方所有。

十一、本案規劃過程中應提供甲方審核之計畫書，乙方應於規劃完成後提供一份核定報告書圖。

十二、本合約如有未盡事宜，悉依民法誠信原則及相關法令規定之。

十三、本合約正本貳份，分由甲乙雙方各持壹份為憑。


立約人

甲方 公司名稱：鴻勝地產股份有限公司
負責人：何易蒼
統一編號：83453128
聯絡地址：新北市板橋區中山路 2 段 443 巷 77 號 17 樓
聯絡電話：02-8964-5899

乙方 公司名稱：弘傑開發事業股份有限公司
負責人：陳玉璟
統一編號：80670831
公司地址：臺北市中山區長安東路二段 81 號 9 樓之 5
聯絡電話：02-2507-1910

中華民國 109 年 4 月 日

2. 三家估價合約

 誠立不動產估價師聯合事務所
電話：+886-3-462-2712
傳真：+886-3-462-2719
Email: airchengli@gmail.com

【都市更新專案-不動產權利價值評估委託契約書】

立委託書人：
委託人：鴻勝地產股份有限公司 (以下簡稱甲方)
受託人：誠立不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方)

茲就甲方委託乙方辦理桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地之都市更新權利變換前後不動產權利價值評估，雙方約定如下：


第一條 估價基本事項
一、不動產標示：更新前後基本資料如下：

更新前基本資料
1. 土地標示：桃園市龜山區精忠段 1439、1442、1450、1466、1441、1443、1446、1447、1449-2、1455、1465 地號等 11 筆土地。
2. 建物標示：桃園市龜山區長壽路 4 號 (精忠段 2840 建號)。
(更新前不動產面積以土地登記簿記載為準)

更新後基本資料：
1. 建築形式：規劃興建地上 11 層及地下 2 層之工廠。
2. 規劃戶數：182 戶，並設計 762 部汽車停車位。
3. 規劃使用種類：店舖、作業廠房等。
(更新後不動產面積以委託者提供為準)

二、估價目的：都市更新權利變換前後合理不動產權利價值評估。
三、價格日期：價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準，本案為民國 109 年 09 月 01 日。
四、價格種類：正常價格。

第二條 估價條件
估價條件於簽訂委託契約書後，由委託人與受託人協議，並由委託人以書面函件提供受託人。

 誠立不動產估價師聯合事務所
電話：+886-3-462-2712
傳真：+886-3-462-2719
Email: airchengli@gmail.com

第三條 委託作業內容
一、評估更新前各宗土地之權利價值。
二、評估更新前合法建物所有權價值。
三、評估因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價格。
四、計算更新前各個土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
五、更新後每個分配單元之權利價值。
六、出席下列有關估價內容之必要會議：
1. 權利變換估價會議。
2. 權利變換公聽會。
3. 權利變換審查會。
4. 權利價值查估說明會。
5. 權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟。

第四條 工作時程：
一、甲方提供完整資料及估價原則確定後，乙方應於 15 個工作天內出具更新前價值試算表予甲方；甲方提供更新後建築物分戶面積表與建築圖說後，乙方應於 15 個工作天內出具更新後價值試算表予甲方；經甲方通知出具正式估價報告書後，乙方應於 10 個工作天內出具正式估價報告書予甲方。
二、如經都市更新審議結果要求調整不動產估價報告書內容，乙方應自甲方通知後 7 個工作天內調整完成，並檢送該調整後報告書予甲方，乙方不得要求增加額外費用或為任何請求。

第五條 服務費用及付款約定
一、參照「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」，計算本案估價服務總費用為新台幣 1,000,000 元(含稅、地政規費及交通費，但不含受選定為權利變換價值基準者之費用)；若選定乙方為權利變換價值基準者，需另加收權利變換價值基準服務費新台幣 250,000 元整(含稅)。
二、估價服務費用付款約定如下：
第一期款：自雙方簽訂本契約時，甲方應支付總服務費用之 10% (即新台幣 100,000 元)。
第二期款：乙方出具更新前價值試算表後，甲方應支付總服務費用之 15% (即新台幣 150,000 元)。
第三期款：乙方出具更新後價值試算表後，甲方應支付總服務費用之 15%

有限公司




 誠立不動產估價師聯合事務所
電話：+886-3-462-2712
傳真：+886-3-462-2719
Email：airchengli@gmail.com

(即新台幣 150,000 元)。

第四期款：乙方出具正式估價報告書後，甲方應支付總服務費用之 30% (即新台幣 300,000 元)；乙方若受選定為權利變換價值基準者，甲方應於此階段同時支付權利變換價值基準服務費，計新台幣 200,000 元整。

第五期款：本案權利變換計畫經審議通過並取得桃園市政府公告實施函後，甲方應支付總服務費用之 30% (即新台幣 300,000 元)；乙方若受選定為權利變換價值基準者，甲方應於此階段同時支付權利變換價值基準服務費，計新台幣 50,000 元整。

三、支付方式：甲方於乙方完成各階段工作，並由乙方檢附請款單及收據後 15 個工作天內，以現金、匯款或即期支票方式一次給付。

四、除本契約另有約定外，上述之估價服務費用已含差旅費、謄本等政府規費。

第六條 甲方提供資料：

一、更新前資料：

1. 一個月內之土地及建物登記謄本、地籍圖、建物測量成果圖。
2. 價格日期當時之土地及合法建物產權狀態清冊。
3. 如有合法建物，應提出相關證明 (使用執照、竣工圖)。
4. 舊違章建築面積及權利人證明文件。
5. 更新前使用現況約定及權利證明文件。
6. 其他影響估價之相關文件。

二、更新後所需資料：

1. 建築平面圖、建築面積計算表。
2. 工程預定進度表。
3. 工程造價分析表。
4. 建材設備說明書，作為本案不動產估價報告書附件。
5. 建築規畫之各分配單元預計登記產權面積明細表-【預算分坪面積】。
6. 其他足以影響估價之相關文件。

三、除根據登記謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權、產權糾紛及變更規劃設計等足以影響估價結果之狀況。

 誠立不動產估價師聯合事務所
電話：+886-3-462-2712
傳真：+886-3-462-2719
Email：airchengli@gmail.com

第七條 約定事項

- 一、乙方提供之估價報告書以中文格式書寫，出具報告書 25 份；如需增加印製不動產估價報告書時，每增加一份以 800 元計價。
- 二、乙方應配合出席本案有關權利變換價值說明會、公聽會、估價協調會及相關審議會至權利變換計畫書審議完成，惟甲方應提前二個工作天通知乙方，乙方不得另行收取任何費用。如有非可歸責於乙方之因素而必須參與第二次以上 (含第二次) 相同性質會議時，乙方得向甲方請領交通費及差旅費用每次以 2,000 元計。
- 三、於出具正式報告後，除配合主管機關審議要求修改外，甲方有權利變換計畫變更或估價條件之變動，使乙方有修改估價報告書時，應由甲方書面通知乙方，乙方並得依據修改情況酌加計服務費用。
- 四、本次估價作業服務，除契約約定正常報酬，不得以任何名目向甲方收取額外費用。但若非本契約所約定之其他作業事項，乙方則可另議合理之報酬。

第八條 契約效力及中止

- 一、本委託書經雙方簽署後生效，委託人如欲中途變更估價項目或撤銷委託時，須以書面提出，並經乙方簽認始生效力，若無書面確認則依委託書執行辦理。
- 二、非因可歸責於乙方之事由終止本契約，甲方不得要求乙方退還已付之服務費用。
- 三、本契約有效期限自簽約日起三年內有效，逾有效期間仍未出具估價報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費用則另訂契約執行。

第十條 保密協定：

乙方應盡善良管理人之責履行本委託，乙方自甲方取得之資料或數據，除依不動產估價師法第 18 條規定外，負有保密之義務，除經甲方之書面同意外，不得洩露或交付予第三人，並僅限於履行本委託之目的使用。但下列情形不在此限：

1. 該等機密或非公開資訊已為公眾所知悉，且公眾之知悉該等機密或非公開資

有限公司

鴻勝地



 誠立不動產估價師聯合事務所
 電話：+886-3-462-2712
 傳真：+886-3-462-2719
 Email：airchengli@gmail.com

- 訊並非因簽署人違反本保密協議書所致。
2. 該等機密或非公開資訊於簽署人簽訂本保密協議書前，即屬簽署人或其所屬機構所有者。
 3. 該等機密或非公開資訊係由簽署人或其所屬機構獨立產生者；或該等機密或非公開資訊係由簽署人或其所屬機構自非機密管道取得且其消息來源並委託人或其所屬人員者。

第十一條 未盡事宜、合意管轄：
 本契約如有未盡事項，悉依有關法令、善良習慣、誠實信用原則公平解決之。
 甲乙雙方如因本契約書約定事項所生之爭執，同意以不動產所屬轄區之地方法院為第一審管轄法院。

第十二條 契約分存：
 本契約書正本壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑，印花稅各自負擔。

立委託書人：

甲 方：鴻勝地產股份有限公司
 代表人：何易蒼
 統一編號：83453128
 地 址：新北市板橋區中山路 2 段 443 巷 77 號 18 樓

乙 方：誠立不動產估價師聯合事務所
 所 長：陳俊宏
 統一編號：45658331
 地 址：桃園市中壢區南園二路 296 巷 22 號 2 樓

中華民國 109 年 8 月 20 日

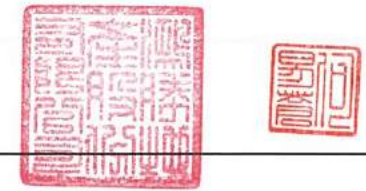
委託都市更新權利變換前後權利價值評估委任合約書

立契約人：

- 甲 方：鴻勝地產股份有限公司
 乙 方：正聯國際不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

- 第一條：委託案名稱
 『桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地更新單元之都市更新權利變換價值評估案』
- 第二條：估價標的
 桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地。
- 第三條：估價目的
 都市更新權利變換價值評估。
- 第四條：估價內容
 一、更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
 二、更新後建築物及其基地應有部分之權利價值。
 三、配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
 四、配合本案相關之權利變換計畫說明會、公聽會及相關審議會等法定會議之列席說明。
 五、配合相關會議之審查意見修正估價結果。
- 第五條：價格日期（評價基準日）
 價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。
- 第六條：價格種類及估價條件
 估價條件應於委託後續作業中由委託者以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。



條：估價作業時間

- 一、自估價原則確定之日起，二十個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供更新後建築平面圖之日起，十五個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。
- 二、如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方通知之日起七個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。

條：甲方配合事項

為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，並提供下列各項相關資料：

- 一、本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。
- 二、評估標的最新地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以影本替代)。
- 三、更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。
- 四、更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
- 五、其他足以影響估價之相關證明文件。
- 六、除根據土地登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、地上權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。
- 七、甲方應於委託後帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。
- 八、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方)。

條：乙方配合事項

- 一、乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。
- 二、乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。

第十條：估價服務費用

一、服務總費用共計新臺幣壹佰貳拾肆萬元整(含執行業務所得稅10%)

- 1. 基本估價服務費：新臺幣壹佰玖萬元整。
- 2. 選定為權利變換基礎(領銜)服務費新臺幣貳拾伍萬元整；乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜服務費。

二、估價服務費用支付時間：

第一期款：簽約完成後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 10%，計新臺幣壹拾萬玖仟元整(NT\$109,000 元)。

第二期款：出具第一次「更新前價值試算表」，甲方支付乙方基本估價服務費用 20%，計新臺幣貳拾柒萬參仟元整(NT\$273,000 元)。

第三期款：出具第一次「更新後價值試算表」，甲方支付乙方基本估價服務費用 20%，計新臺幣貳拾柒萬參仟元整(NT\$273,000 元)。

第四期款：出具「正式估價報告書」時，甲方支付乙方基本估價服務費用 30%，計新臺幣參拾貳萬柒仟元整(NT\$327,000 元)；甲方若選定乙方作為權利變換價格基礎，應於本階段同時支付領銜服務費用，計新臺幣貳拾伍萬元整(NT\$250,000 元)。

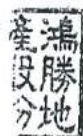
第五期款：於權利變換計畫通過桃園市政府公告核定時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新臺幣貳拾柒萬參仟元整(NT\$273,000 元)。

三、服務費用支付方式：

於工作完成當月乙方提送請款單及收據予甲方請款，甲方於次月前以匯款或票期 30 天之支票一次給付予乙方。【註：以上所列之費用，請在各階段付款時依給付執行業務報酬規定扣繳 10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款】。

第十一條：乙方有義務出席下列有關估價內容之會議

- 一、權利變換估價會議。
- 二、權利變換公聽會。
- 三、權利變換地密查會。



二條：委託契約範圍變動

一、若本案有估價條件之大幅變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動、更新後產品用途大幅度更動等，致使乙方需修改試算表或估價報告書者，或契約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求加計服務費用，其費用視變動內容由雙方另行議定。

三條：工作成果提報

一、乙方完成工作後，應配合權利變換計畫審查出具估價報告書，50 本以內不另收費，若委託者另需增出報告書，超過每本加收新臺幣貳仟伍佰元工本費。
二、乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。

四條：合約有效期限

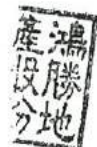
本合約有效期限為自簽約日起二年內有效，如甲方逾有效期間仍未通知乙方出具報告書時，本約即當然終止，無須通知。然甲方仍需依本約第十條所載各期費用依比例核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

五條：合約之終止

委託期間，因可歸責於甲方之事由而終止本約全部或部分工作時，甲方不得要求退回已支付服務費用，如因甲方已通知乙方製作本契約相關之工作項目且乙方已進行製作者，甲方仍需依本約第十條所載各期費用依比例核算給付乙方服務費用。
乙方處理本委任事務，如有未履行本契約所訂事項之情事者，甲方得終止本委任事項，乙方不得異議。甲方若於中途減少或停止本約內容時，應以書面通知乙方，並由雙方共同協議終止契約之內容，甲方並同意給付乙方已執行業務之相關費用。

六條：其他

本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。



第十七條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，可另訂協議事項及依相關法令、習慣和平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

立契約書人

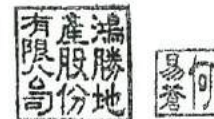
甲 方：鴻勝地產股份有限公司

統一編號：83453128

負責人：何易蒼

地 址：新北市板橋區中山路二段443巷77號18樓

電 話：02-89645899



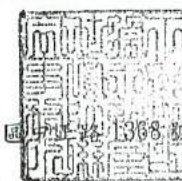
乙 方：正聯國際不動產估價師聯合事務所

統一編號：99641359

負責人：趙基榮

地 址：桃園市桃園區中正路1368號2樓

電 話：03-3160679



中 華 民 國 1 0 9 年 8 月 1 0 日



都市更新權利變換前後不動產權利價值評估委託契約書

立契約書人 鴻勝地產股份有限公司 (以下簡稱甲方)
益誠不動產估價師事務所 (以下簡稱乙方)

雙方同意訂定本委託契約共同遵守，其條款如下：

第一條 委託案名稱

桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地之都市更新權利變換前後不動產權利價值估價 (以下簡稱本案)。

第二條 委託內容

- 一、更新前各所有權人及權利關係人之權利價值及權利價值比例。
- 二、更新後每個分配單元之權利價值。
- 三、配合提供都市更新權利變換作業所需之估價資料及表格。
- 四、配合製作相關簡報資料，並出席與本案有關之權利變換價值說明會、公聽會、估價協調會、審議會及其他相關會議至權利變換計畫書公告實施。
- 五、配合相關審議之審查意見修正估價結果及其他與本案相關估價事項之諮詢。

第三條 價格日期

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第四條 價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依據估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。

第五條 服務費用及付款辦法

一、服務費用

服務總費用共計新台幣壹佰零玖萬元整(含稅、地政規費及交通費，但不含受選定為權利變換價值基準者之費用)；若選定乙方為權利變換價值基準者，需另加收權利變換價值基準服務費新台幣參拾貳萬元整(含稅)。

二、付款時間及金額

- (一) 第一期款：自雙方簽訂本契約時，甲方應支付總服務費用之 10%予乙方，計新台幣壹拾萬玖仟元整。
- (二) 第二期款：乙方出具更新前價值試算表後，甲方應支付總服務費用之 20%予乙方，計新台幣貳拾壹萬捌仟元整。
- (三) 第三期款：乙方出具更新後價值試算表後，甲方應支付總服務費用之 20%予乙方，計新台幣貳拾壹萬捌仟元整。
- (四) 第四期款：乙方出具正式估價報告書後，甲方應支付總服務費用之 30%予乙方，計新台幣參拾貳萬柒仟元整；乙方若受選定為權利變換價值基準者，甲方應於此階段同時支付權利變換價值基準服務費，計新台幣貳拾柒萬元整。
- (五) 第五期款：本案權利變換計畫審議通過，並取得桃園市政府公告實施函後，甲方應支付總服務費用之 20%予乙方，計新台幣貳拾壹萬捌仟元整；乙方若受選定為權利變換價值基準者，甲方應於此階段同時支付權利變換價值基準服務費，計新台幣伍萬元整。

三、支付方式

甲方於乙方完成各階段工作，並由乙方檢附請款單及收據後五個工作天內，以現金、匯款或即期支票方式一次給付。

第六條 工作時程

- 一、甲方提供完整資料及估價原則確定後，乙方應於十五個工作天內出具更新前價值試算表予甲方；甲方提供更新後建築物分戶面積表與建築圖說後，乙方應於十五個工作天內出具更新後價值試算表予甲方，經甲方通知出具正式估價報告書後，乙方應於十個工作天內出具正式估價報告書予甲方。
- 二、如經都市更新審議結果要求調整不動產估價報告書內容，乙方應自甲方通知後七個工作天內調整完成，並檢送該調整後報告書予甲方，乙方不得要求增加額外費用或為任何請求。



第七條 甲方配合事項

- 一、甲方應於委託後帶領乙方進行現場勘察並說明現況，以利估價作業進行，並提供下列各項相關資料：
 - (一) 本案更新範圍內符合都市更新條例所規定之土地、建物所有權人及權利關係人之相關明細資料。
 - (二) 本案最新地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖及建物測量成果圖等。
 - (三) 更新後建築物分戶面積表與建築圖說。
 - (四) 更新後建材設備說明書、工程造價分析表及工程進度表等。
 - (五) 其他足以影響估價之相關證明文件。
- 二、除根據登記謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權、產權糾紛及變更規劃設計等足以影響估價結果之狀況，若甲方未說明致乙方估價過程未考量，不得歸責於乙方。

第八條 乙方配合事項

- 一、乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估，並力求估價結果之公正客觀。
- 二、乙方應配合出席本案有關權利變換價值說明會、公聽會、估價協調會及相關審議會至權利變換計畫審議完成，惟甲方應提前二個工作天通知乙方，乙方不得另行收取任何費用。

第九條 契約終止

- 一、本契約書簽訂後，非經他方書面同意不得任意終止。
- 二、非因可歸責於乙方之事由終止本契約，甲方不得要求乙方退還已付之服務費用。

第十條 其他約定事項

- 一、乙方所提送之不動產估價報告書於貳拾伍份以內，不另收費，超過每份第一書酌收工本費新台幣貳仟元整。
- 二、乙方出具之不動產估價報告書所載委託人為本案實施者。
- 三、乙方出具正式估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方書面通知乙方，要求乙方進行報告書修正。若有大幅度變動，如更新範圍

變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度變動等，或合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加服務費用，其費用視變動內容由雙方另行議定。

- 四、本契約有效期限自簽約日起三年內有效，逾有效期間仍未出具估價報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費用則另訂契約執行。
- 五、本契約如有未盡事項，悉依有關法令、善良習慣、誠實信用原則公平解決之。如有爭議涉訟時，雙方同意以臺灣桃園地方法院為第一審管轄法院。
- 六、本契約書一式貳份，由雙方各執壹份為憑，自簽約日起生效。

(以下空白)

立契約書人

甲 方：鴻勝地產股份有限公司

代表人：何易蒼

統一編號：83453128

地 址：新北市板橋區中山路2段443巷77號18樓

電 話：(02)8964-5899

乙 方：益誠不動產估價師事務所

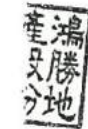
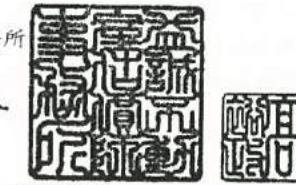
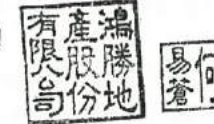
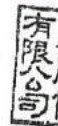
所 長：高裕政

統一編號：72784348

地 址：桃園市八德區中正一路28號6樓

電 話：0973-321-515、(03)365-5175

中 華 民 國 1 0 9 年 8 月 2 0 日



3. 交通影響評估合約

服 務 合 約

鴻勝地產股份有限公司 (以下簡稱甲方) 為將 交通影響評估 (以下簡稱本工程) 交由



行易網科技股份有限公司 (以下簡稱乙方) 承辦，雙方同意訂立合約如下：



第一條 施工範圍 桃園市龜山區精忠段 1438 地號等 20 筆配合建築執照申請之都市設計審議委員會，提送交通影響評估報告至交通局審查。

第二條 工程總價 總價承攬工程總價預估計新臺幣叁拾肆萬貳仟捌佰伍拾柒元整(未稅)，不含加值型營業稅，詳細價目單附後。本約一經簽約即生效，將來無論工料漲落，匯率變動，乙方均不得要求增減。

第三條 付款辦法

一、依合約訂定付款方式(詳合約補充說明)，按請款期別估驗當期實作完成金額。(付款方式所約定之驗收款於工程全部完工並經甲方、甲方所承攬之業主或管委會正式驗收合格後請領)。

二、乙方應付足額發票且不得以他人發票抵用。

三、請款及付款時間：

1、每月 1 日以前，乙方應檢具請款單、包商請款計價明細表及當月發票等憑證送工務所估驗，(遇例假日提前)逾期或未附憑證者不予估驗，其損失由乙方自行負責。

2、款項由甲方依合約約定付款條件之到期日當天匯入乙方指定帳戶。匯費由乙方自行負擔，當款項內扣除(匯費依各家銀行匯款金額級距自行負擔)。

四、付款方式：工程款均為 100% 現金匯款。

第四條 服務範圍 本案件為總價發包，簽約後甲乙雙方不再辦理追加減。

工作內容如下：

一、符合桃園市交通局審查所需之交通影響評估報告，並出席相關審查會議與修正相關報告內容。

1

二、與交通等相關審查單位之溝通。

三、本案服務費用含交通影響評估報告通過審查一切簽證費用，簽證單位為行易網科技股份有限公司。

四、本案若因開發時程或審查作業延宕，造成交通調查資料超過 1 年有效期限，或經審查單位要求更新交通調查資料與分析，衍生增加服務費用需由甲乙雙方協調之。

工作內容如下：

一、前言

1.1 計畫緣起與開發內容說明。

1.2 計畫目標。

1.3 工作內容與方法。

1.4 基地位置與評估範圍。

二、基地周邊現況

2.1 周邊土地使用現況。

2.2 道路系統幾何特性分析。

2.3 路口與路段服務水準分析。

2.4 大眾運輸系統服務現況。

2.5 停車供需說明。

2.6 人行系統現況與動線分析。

2.7 重大建設計畫。

三、基地開發交通影響分析

3.1 基地開發衍生交通量推估。

3.2 衍生停車需求分析。

3.3 基地開發衝擊分析。

四、停車場規劃與分析

4.1 停車場出入口動線。

4.2 停車場出入視距與安全設施分析。

4.3 停車位空間佈設與數量配置圖說。

五、交通改善措施與建議

5.1 施工時間交通維持措施初步構想。

5.2 基地交通配置與規劃說明及改善對策。

第五條 工作時程 甲方交付確定圖面與相關資料給乙方後，一個月內完成交通影響評估報告。

第六條 作業期限 自簽約日起至通過桃園市都市設計審議委員會及交通局審議為止。若因可歸責甲方因素而需停止本案作業，則甲方仍應依乙方已完成之工作內容與進度支付以方服務費用。

2




第七條 通訊地址 本合約甲、乙雙方以簽約之地址為通訊地址，若有變更，應事先通知對方，否則因而無法連絡或信件無法送達時，以第一次投郵時，視為已送達對方。其所發生之一切損失及責任全部由其負責。

第八條 爭議解決 本合約如有爭議，以桃園地方法院為第一審管轄法院。並以中華民國法律為準據法，非經甲方同意不得以進行調處、訴訟為由要求停工，仍應依甲方指示繼續履行本合約義務。

第九條 合約附件 本合約正本貳份，由甲乙雙方各存執乙份，所需印花，雙方自理。
本合約附件計：
附件一、合約工程明細表。
附件二、銀行匯款申請同意書。

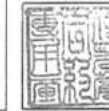
本合約書及其附件於簽訂前業經乙方詳細審閱，並經雙方充分討論合意後方簽訂本約。
乙方確認簽章：



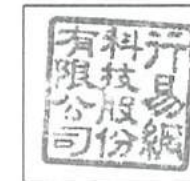
3

立合約書人：

甲方 公司名稱：鴻勝地產股份有限公司
公司地址：新北市板橋區中山路二段 443 巷 77 號 18 樓
法定代理人：何易蒼
統一編號：83453128
公司電話：02-8964-6124

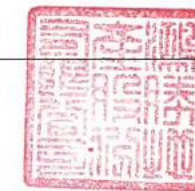


乙方 公司名稱：行易網科技股份有限公司
公司地址：新北市板橋區四川路二段 239 號 7 號
法定代理人：許勝隆
統一編號：70578357
公司電話：02-8966-8111



中華民國 1 0 9 年 0 4 月 0 7 日

4



報


因可
容與

附錄九、原建物使用執照存根及使用竣工

使用執照存根

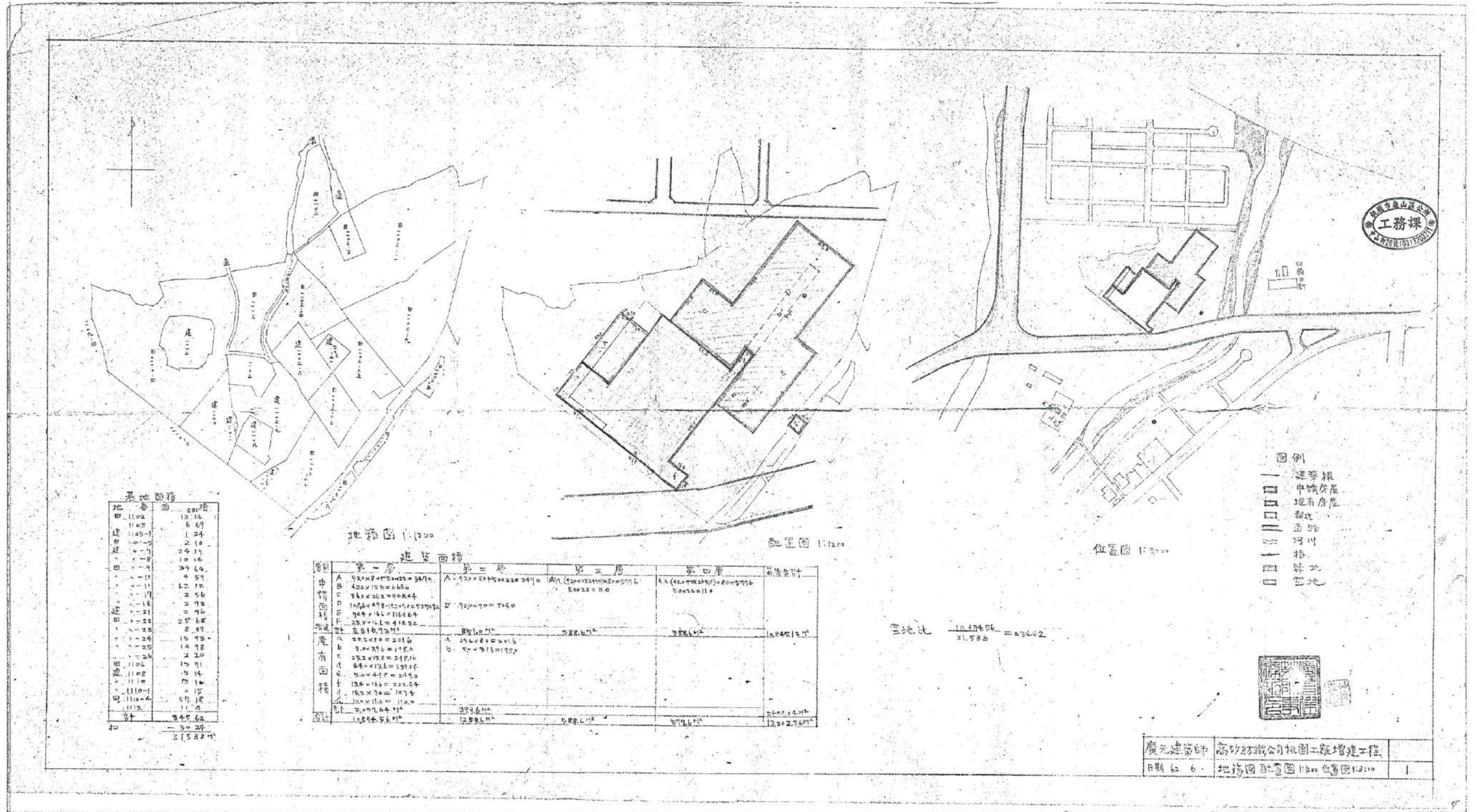
8091 龜鄉建 12765 號

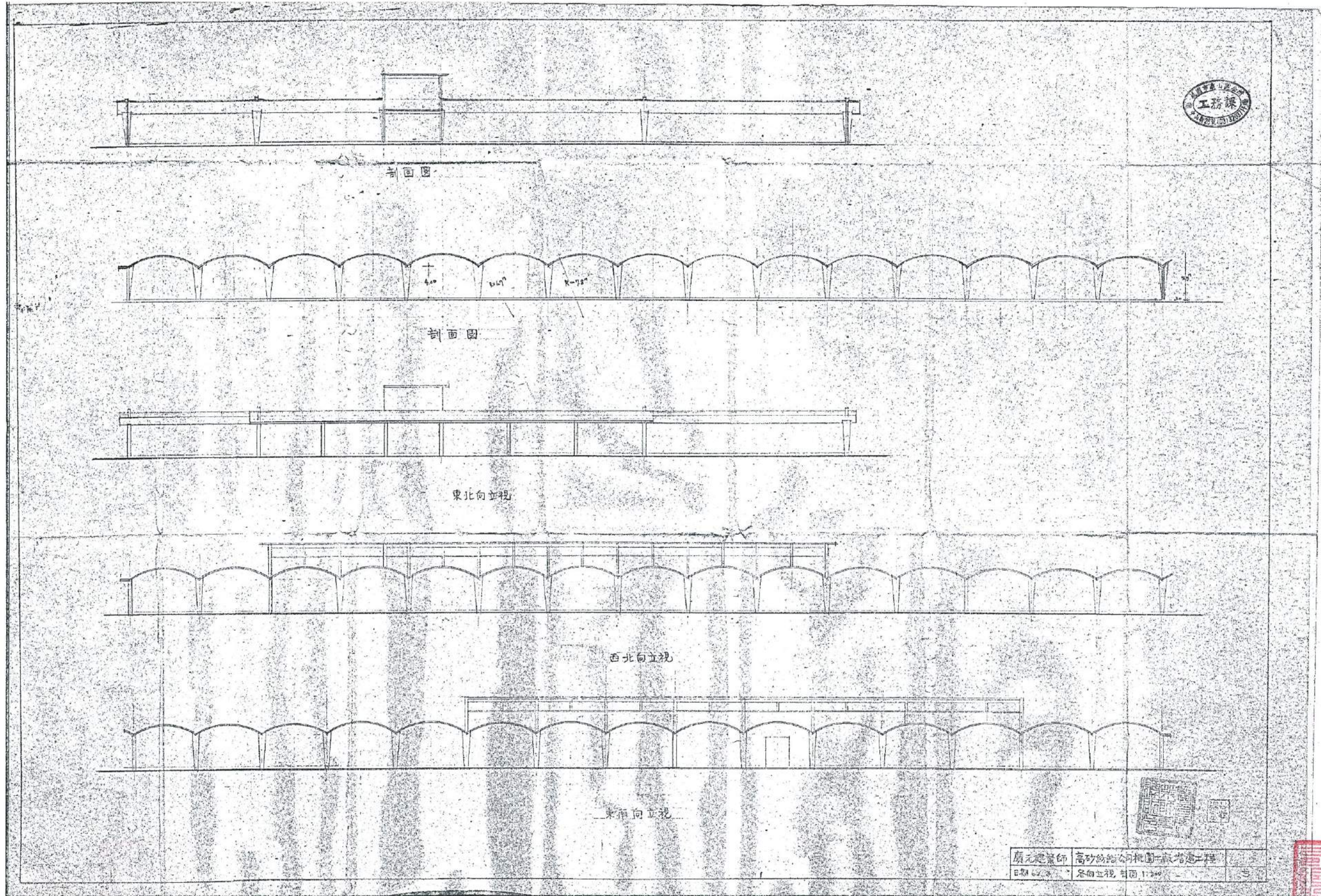
起造人姓名	高砂紡織公司		住址	台北市汀洲路82號				
建築類別	增建		構造種類	加強磚造				
使用分區	工業區		層棟戶數	1104-1104-1103-5 1103-25 1102-1102-1103-8 1103-2 1106-1102-1103-9 1103-1				
建築地點	地址 龜鄉村二鄰93		地號	相鄰坑後村街後				
基地面積	騎樓 M ²	其他 M ²	315.8	建築率	58%			
				法定空地面積	754.98 M ²			
建築物概要	建築項	各項面積	各層高度	各層用途	建築項	各層面積	各層高度	各層用途
	地下室	M ²	M		第六層	M ²	M	
	第一層	916.40 M ²	M	員工宿舍	第七層	M ²	M	
	第二層	504.0 M ²	M		第八層	M ²	M	
	第三層	241.6 M ²	M		第九層	M ²	M	
	第四層	241.6 M ²	M		第十層	M ²	M	
	第五層	M ²	M		第十一層	M ²	M	
	第六層	M ²	M		第十二層	M ²	M	
	防空避難	地上 M ²		室內 M ²	停車場	室外 M ²		屋頂突出部份 M ²
		地下 M ²						
	層高	M		建築高度	4.00 M			
	設計人姓名	莊得全		事務所名稱	廣元建築師事務所			
監造人姓名			事務所名稱					
承造人姓名	胡金松		營造廠名稱	興隆胡記營造廠				
工程概算	7,706,720.00 元		竣工日期	64年8月30日				
發照日期	64年9月16日		領照日期	64年9月16日				
建築執照字號	龜鄉建執照字第198號							
附註	NO 402							

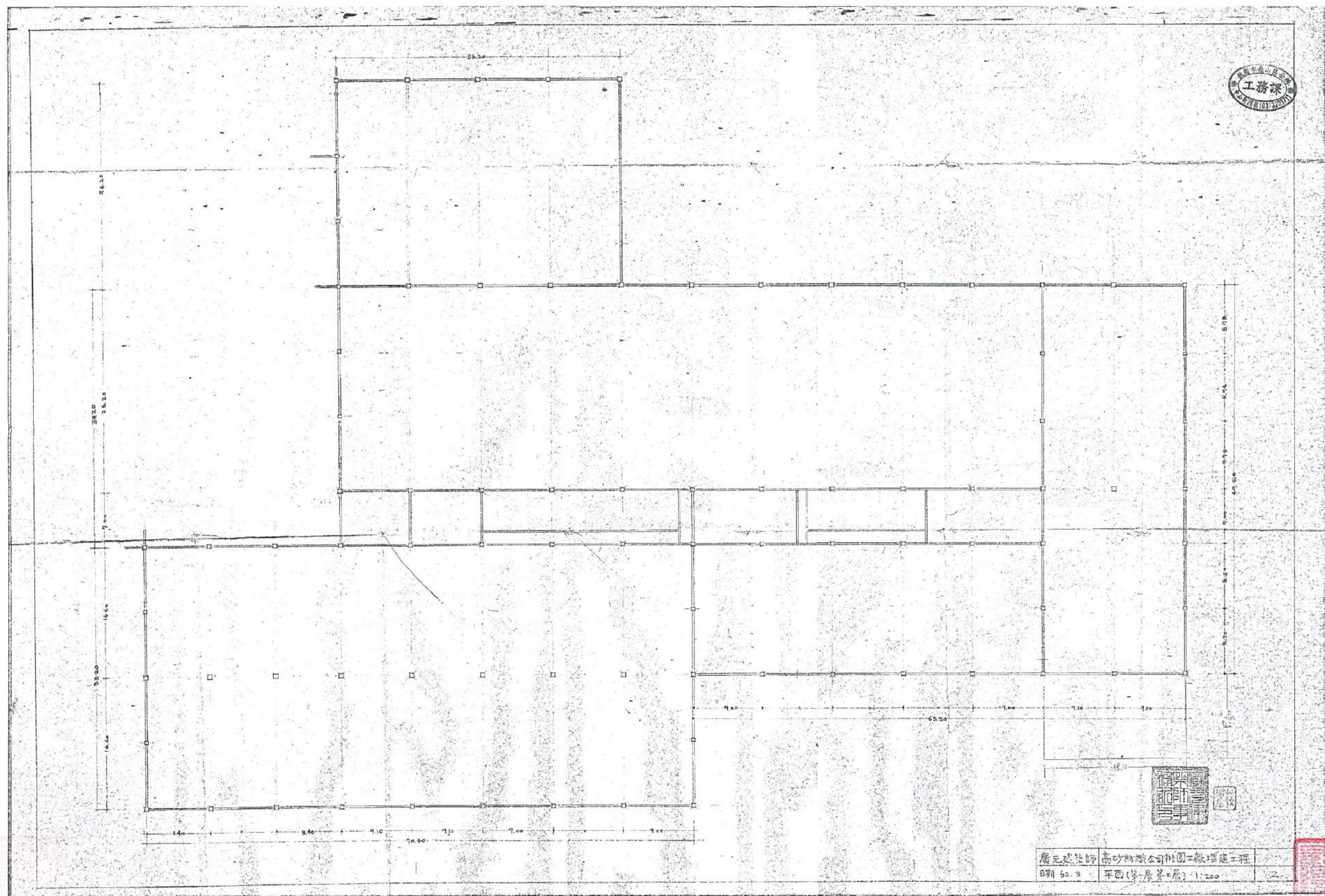


63.4.2,000









附錄十、建築線指定圖

現況實測圖套繪計畫圖比例尺：1/1000

地籍套繪計畫圖比例尺：1/1000

比例尺：壹仟分之一

註：1本套現況實測圖係由申請人委託測量師測量，圖內地籍線依地籍圖繪繪本套繪圖僅供參考。
 2本建築基地對外道路之通行權，仍應由土地所有權人及起造人依民法等相關法令辦理，並依內政部訂定「建築法」第32條涉及未完成道路開闢之建築基地申請建築執照出入道路之執行方式辦理。

(如後附圖)

(如後附圖)

桃園市政府
 中華民國 110 年 1 月 日

建 築 線 指 定 圖

申請人姓名	文鼎測量有限公司	住址	桃園市桃園區信一街8號	電話	03-3384300
受託人	文鼎測量有限公司	住址	桃園市桃園區信一街8號	電話	03-3354361
申請基地	地點	桃園市 龜山區 長壽路(街) 段 巷 弄 號			
	地號	龜山區精忠段1439, 1441, 1442, 1443, 1446, 1447, 1449-2, 1450, 1455, 1465, 1466地號共計11筆土地			

上開土地之建築線，經申請申請書，圖申請建築線指定

此致
 桃園市政府

申請人：文鼎測量有限公司
 受託人：文鼎測量有限公司

中華民國 110 年 1 月 日

申請基地	計畫道路	綠帶(地)	電桿	水井
道路退縮地	現有巷道	綠帶(地)兼步道系統	廁所	菜園
時空保留地	私設道路	綠帶(地)兼步道系統退縮地	掃位	綠草地
建築線	綠帶(地)供現有道路使用	花園	鐵絲網	水田
地界線	加部計畫道路(尚未訂格適用)	菜園	暗溝	竹林
使用分區界線	加部計畫道路退縮地(尚未訂格適用)	P.C. 水坭地	步道	樹木
河川區域線	溝渠	A.C. 柏油路面	空地	池塘
河川行水區域線	河川(加註溪名)	現有房屋	涼亭	圍牆
水道治理計畫用地範圍線	都市計畫界線	水溝加蓋	基地	階梯

建築線指定記錄事項

<p style="text-align: center;">補充說明事項</p> <ol style="list-style-type: none"> 實測圖之地形地物相關位置，由申請人委任建築師或測量技師測繪並登證負責。 指定建築線及地界線詳如現況計畫圖，除與申請基地有關部份，餘僅供參考。 申請基地地籍界與建築線不合時，應向本府申請(反應)召集有關單位研商解決。 基地若臨河川或區域排水，申請建築執照時請加會水利主管單位。 本套繪圖如有(測)不實，致影響申請基地相關土地及建物所有權利關係人權益時應自行負責。 本核定本申請建築時，對建築線及地籍線認有疑義，起造人先向地政機關申請土地界址鑑定，以避免越界建築情事。 有關其他相關規定，請依本都市計畫書、圖內容或區域計畫法有關規定辦理。 	<ol style="list-style-type: none"> 都市計畫名稱：龜山都市計畫 使用分區：乙種工業區 發佈實施日期文號：82/03/06 <ol style="list-style-type: none"> 主要計劃：88/12/03 變更龜山都市計畫(通盤檢討)計畫案 95/06/15 變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案 細部計劃： <p>其 備 一、本核准案副本有效期間八個月 二、地籍套繪圖僅供參考，不作經費依據</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">核定本</p> <p style="text-align: center;">桃園市政府</p> <p>一、建築線指定係由測量師測量繪繪都市計畫圖</p> <p>二、其地籍界線依民法第八百五十二條規定供地籍圖繪繪參考。</p> <p>前次核定日期：110021896號 110年1月5日</p> <p>核准：桃園市政府建設局 建築科 蔡登輝</p> </div>
---	--

註：本建築基地對外道路之通行權，仍應由土地所有權人及起造人依民法等相關法令辦理，並依內政部訂定「建築法」第32條涉及未完成道路開闢之建築基地申請建築執照出入道路之執行方式辦理。





本建築基地對外道路之通行權，仍應由土地所有權人及起造人依法申請開闢，並依內政部訂定「建築法」第32條及內政部完成道路開闢之建築基地申請建築執照出入道路之執行方式辦理。



附錄十一、台灣省結構工程技師公會函

保存年限：
檔 號：

台灣省結構工程技師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區文化路 1 段 266 號 21 樓之 2
聯絡電話：(02) 2254-7419
傳真號碼：(02) 2254-8269

220085 新北市板橋區中山路二段 443 巷 77 號 17 樓

受 文 者：鴻勝地產股份有限公司

發文日期：109 年 10 月 05 日

發文字號：(109)省結技(11)雄字第 5715 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：完成貴公司委託本會辦理「桃園市龜山區長壽路 74 號」都市危險及老舊建築物結構安全性能評估乙案，隨函檢送台省結技危老字第 0434 號評估報告書一式三冊，敬請查收。

說明：

- 一、依貴公司 108.08.09 申請書辦理。
- 二、旨揭案件評估結果相關事項彙整如下：
 - (1) 評估地址：桃園市龜山區長壽路 74 號。
 - (2) 危險度總分數 R：62.60。
 - (3) 初評評估等級：未達最低等級。
 - (4) 未進行詳細評估。
 - (5) 無設置升降設備。
 - (6) 評估結果符合危老條例第三條第一項第二款規定。
 - (7) 建築物規模：地上 4 層，地下 0 層，樓地板面積 10156.6m²。

正本：鴻勝地產股份有限公司(220085 新北市板橋區中山路二段 443 巷 77 號 17 樓)

理事長 江世雄



附錄十二、都市設計審議原則

桃園市都市設計審議原則

108 年 8 月 20 日修正；9 月 1 日生效

條次	法令規定	本案設計	備註
一	桃園市政府為建立本市都市設計審議案件之一致性，提供審議案件規劃設計之參據，特訂定本原則。		
二	建築物開放空間設計原則		
	(一) 開放空間配置應呼應基地周邊環境特性。	本案沿長壽路側留設10M開放空間及街角廣場結合既有公有人行道3.2M，形成友善的複層植栽綠帶人行步空間。 臨南崁溪未開闢計畫道路側留設7M開放空間延續週邊綠帶，形成河岸悠閒樹蔭步道。 臨檨樹七街計畫道路側留設5M開放空間，創造良好的沿街步道空間。	
	(二) 都市計畫規範之建築基地最小退縮建築範圍直上方不得有任何突出構造物。	本案基地最小退縮範圍直上方無任何突出構造物。	
	(三) 各建築基地留設之帶狀開放空間及無遮簷人行道地應為連續性鋪面，車道面應與兩側人行道以斜坡銜接或順平處理。	本案帶狀開放空間為連續性鋪面，車道面及兩側人行道以斜坡銜接處理。	
	(四) 土管退縮範圍內除街道家具、公用及消防設備外，原則不得有任何突出構造物及停車空間，橫向剖面斜率以2.5%為原則設計且應與相鄰基地人行步道高程順平。	本案開放空間中無任何突出構造物，橫向剖面斜率2.5%且與相鄰基地人行步道高程順平。	
	(五) 建築基地面積達1500平方公尺以上者，鄰接廣場、綠地、綠帶、公園、兒童遊樂場及人行步道用地，應至少退縮4公尺以上建築為原則。	本案不適用本條規定。	
	(六) 申請案件有容積獎勵、容積移轉、增額容積及容積率提升等項目者，應再檢討下列事項： 1. 說明開放空間對外開放之公益性與開放性，或說明區分對外開放部分及對內社區自用部分。 2. 應提出開放空間維護管理機制。	本案沿長壽路側留設10M開放空間，臨南崁溪未開闢計畫道路側留設7M開放空間，臨檨樹七街計畫道路側留設5M開放空間，其中法定退縮留設範圍植栽樹穴留設1.5M，無遮簷人行道2M，長壽路與南崁溪側計畫道路街角留設廣場型開放空間對外開放使用，對內中庭以廣植喬木及灌木草皮營造森林公園意象供公眾使用。 本案於公寓大廈規約中訂定管理維護機制。	
三	景觀規劃設計原則		
	(一) 景觀牆設計原則:景觀牆高度與鄰地界退縮距離關係至少為3:1(即設置3公尺景觀牆至少離地界退縮1公尺以上)且高度至多不得超過4.5公尺。	本案無設計景觀牆。	
	(二) 圍牆設計原則: 1. 臨接建築線側、開放空間、永久性空地等類似空間之圍牆透空率不得小於70%，圍牆總高度不得大於1.8公尺，牆基高度不得大於60公分且不納入透空率檢討範圍。 2. 圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制，總高度不得大於1.8公尺。	本案無設計實體圍牆。 本案鄰地圍牆以綠籬代替高度1.35M ≤ 1.8M，符合規定。	
	(三) 立面綠化設計原則: 1. 集合住宅申請案件有容積獎勵、容積移轉、增額容積及容積率提升等項目者，臨建築線、開放空間、永久性空地等類似空間之半數以上住宅單元應設置立面綠化設施，設計原則如下： (1) 植栽槽設置區域面積不小於0.4平方公尺，淨深、淨寬不小於0.4公尺。 (2) 設置位置及高度以能安全合理維護，及替換維護植栽為原則。 (3) 應考量於都市環境之可視性，植栽主體不得受牆體遮擋。 (4) 設置於陽台者應降板處理或以牆體區隔。 (5) 需檢附局部外觀透視模擬圖說明其預期效果。 2. 其餘供公眾使用類型案件建議酌予設置立面綠化。	本案不適用本條規定。 本案不適用本條規定。 本案不適用本條規定。 本案不適用本條規定。 本案不適用本條規定。 本案為工廠，於屋頂露臺及屋頂平台設置綠化。	
	(四) 建築基地法定退縮建築範圍內，沿建築線側應種植枝下淨高2公尺以上之喬木，其數量計算以每25平方公尺種植1棵為原則，未達1棵以1棵計算。	本案退縮範圍面積為1392.00m ² ，應種植1392.00/25=55.68=56棵，實設種植58棵。	
	(五) 考量喬木生長空間，以複層植栽與帶狀樹穴為優先，植栽槽寬度、深度至少維持1.5公尺以上為原則。	本案臨計畫道路植栽樹穴均為原土層深度>1.5M，基地內中庭植栽樹穴留設1.5M。	
	(六) 沿街喬木株距以4公尺~6公尺，以「桃園市都市設計審議案件建議與不建議樹種整理表」種植常綠開展型原生樹種為原則。	本案沿街喬木株距均≥4公尺，種植常綠開展型原生樹種光臘樹。	
	(七) 地下結構物開挖原則: 1. 高速鐵路桃園車站特定區內之建築基地臨道路、人行步道用地、廣場用地2公尺範圍不得開挖地下室，以利地面層植栽及透水。 2. 其餘都市計畫範圍之建築基地臨道路、人行步道用地、廣場用地2公尺範圍內，地下一層建築不得開挖地下室。	本案不適用本條規定。 本案開挖地下室範圍臨道路皆退縮2M範圍。	
	(八) 沿建築線設置之植栽槽，與相臨地界線應留設寬度2公尺以上鋪面緩衝空間為原則。	本案依規定辦理。	

條次	法令規定	本案設計	備註
四	交通動線及停車空間設計原則		
	(一) 車道出入口設置：		
	1. 車道出入口以集中留設一處為原則。	本案於欄樹七街集中設置汽機車入口停經地下室停車空間，於長壽路集中設置汽車車出口。	
	2. 通往地面層之車道供機車使用者，斜率宜為1/8為原則設置。	本案供機車使用車道為斜率1/8設置。	
	(二) 位於高速鐵路桃園車站特定區，每一住宅單元應至少設置一輛汽車停車空間。	本案不適用本條規定。	
	(三) 「機場捷運 A7 站區整體開發區都市計畫案」非住宅使用之汽車停車空間設置標準，除依土管規定設置外，另應增設自設車位，其總計數量應符合「建築技術規則」停車空間規定。	本案不適用本條規定。	
	(四) 採集合住宅設計之每一住宅單元，應至少設置一輛機車停車空間，原則優先設置於地下一層，除都市計畫另有規定者外，機車位尺寸長 2 公尺寬 1 公尺，機車車道寬度 1.5 公尺以上。	本案為自設機車位，以地下一層集中設置，單位尺寸及車道寬度，依規定辦理。	
	(五) 建築基地汽車出入口原則不得設置於下列位置：	本案依規定辦理。	
	1. 自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線 10 公尺以內及公車站牌。	本案依規定辦理。	
	2. 丁字路口或其他有礙公共安全及公共交通之道路路段或場所。	本案依規定辦理。	
	3. 車道出入口坡道起始點與人行開放空間應留設 2 公尺以上緩衝空間。	本案依規定辦理。	
	(六) 人行步道無障礙破口：		
	1. 依市區道路及附屬工程設計規範設計。	本案依規定辦理。	
	2. 應配合鄰接道路或公共設施人行道高程整體設計。	本案依規定辦理。	
3. 原則留設於主入口、車道出入口、街角或行人穿越線留設位置等。	本案依規定辦理。		
五	建築量體、造型及色彩設計原則		
	(一) 斜屋頂(綠屋頂)適用地區：		
	1. 高速鐵路桃園車站特定區。	本案不適用本條規定。	
	2. 中壢市(過嶺)楊梅鎮(高榮)新屋鄉(頭洲)觀音鄉(富源)都市計畫區。	本案不適用本條規定。	
	3. 八德(八德地區)都市計畫區。	本案不適用本條規定。	
	4. 八德(大湳地區)都市計畫區。	本案不適用本條規定。	
	5. 中路地區整體開發計畫。	本案不適用本條規定。	
	6. 經國特區第一期開發計畫。	本案不適用本條規定。	
	7. 龜山都市計畫。	本案位於龜山都市計畫。	
	8. 變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫。	本案不適用本條規定。	
	9. 機場捷運 A7 站區整體開發區都市計畫。	本案不適用本條規定。	
	(二) 斜屋頂(屋頂綠化)設計原則：		
	1. 住宅區、或供集合住宅用途者，五層樓以下之建築物應設置斜屋頂，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之 50% 為原則。	本案不適用本條規定。	
	2. 住宅區、或供集合住宅用途者，六層樓以上之建築物應設置屋頂綠化，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之 50% 為原則，並應至少留設一座昇降機通達屋突層，但位於航高管制地區其設置確有困難，經審議同意者不在此限。	本案不適用本條規定。	
3. 綠屋頂之設計方式需經本市都市設計審議委員會審議同意，惟經本市都市設計審議委員會審議應採斜屋頂設計者，應設置斜屋頂。	本案不適用本條規定。		
4. 斜屋頂設計之斜率為 1/2 至 1/4 之間。	本案不適用本條規定。		
(三) 建築物外觀色彩應考量周遭環境色調，提出色彩及材質計畫並專章檢討。	本案依規定辦理提送都市設計審議。		

條次	法令規定	本案設計	備註	
六	建築設計注意事項			
	申請案件有容積獎勵、容積移轉、增額容積及容積率提升等項目者，建築物供住宅使用部分，應依下列規定檢討：			
	(一)	1. 建築物之鄰幢(棟)間隔，同一幢建築物相對部分不得小於 4 公尺。高層建築物之鄰幢(棟)間隔、同一幢建築物相對部分不得小於 6 公尺。	本案鄰棟間隔、同幢建築物相對部分皆 ≥ 4 公尺。	
		2. 建築物外牆牆心線與地界線應留設 3 公尺以上距離。花台、陽台、雨遮、遮陽板等構造外緣離地界線留設 2 公尺以上之距離。	本案外牆牆心與地界皆 ≥ 3 公尺。裝飾板外緣離地界線皆 ≥ 2 公尺。	
		3. 基地為單面臨路者，建築物外牆牆心線與後側地界線應留設 4 公尺以上距離，與其他部分地界線應留設 2 公尺以上距離。花台、陽台、雨遮、遮陽板等構造外緣離地界線留設 1.5 公尺以上之距離。	本案不適用本條規定。	
	(二)	垃圾回收儲存空間以設置於地下一層為原則。	本案以地下一層設置垃圾回收儲存空間。	
	(三)	無障礙單位以鄰近無障礙升降機口，並以設置於接近地面層為原則。	本案依規定辦理。	
	(四)	照明計畫(單棟單戶者且非供公眾使用者除外)：		
		1. 燈光計畫須依時段區劃並模擬夜間照明之真實性，檢附專業之照明圖說，含夜間景觀照明概念，分時段且符合節能與安全需求之模擬圖。	本案依規定辦理。	
		2. 載明燈具規格、數量、顏色、位置、投射方向、光束投射顏色、燈具造型之平面、立面圖等相關圖說。	本案依規定辦理。	
		3. 沿街人行開放空間避免使用地面型投射燈防止眩光，並應配合原有公共路燈整體照度設計。	本案依規定辦理。	
	(五)	水塔(水箱)、空調、視訊、或其他建築物所需設備等：		
		1. 應加以隱藏、美化或包覆設計，以人行視角考量不得外露。	本案水塔設於屋突層內隱藏，非人行視角可視考量。	
		2. 空調機(A/C)應檢討管線配置之合理路徑並隱藏或包覆處理。	本案空調主機利用隔柵美化遮蔽。	
		3. 面臨道路之工作陽台需做美化遮蔽設計或景觀隔離處理方式。	本案不適用本條規定。	
	(六)	裝飾柱、裝飾版、空調室外機專用板、透空遮牆、透空立體構架及屋脊裝飾物等：		
		1. 應依建造執照預審審議原則相關規定專章檢討，超過規定部分應提審議會審議同意始得設置。	本案裝飾版未超過突0.5M，不適用本條規定。	
		2. 應繪製平、立、剖面大樣對照圖說，並著色標示於各向立面圖上。	本案不適用本條規定。	
		3. 雨遮不得兼作花台及空調室外機專用板。	本案不適用本條規定。	
		4. 本款未依相關規定檢討標示或圖說不全者，委員會得不予審議。	本案不適用本條規定。	
(七)	申請基地與鄰地地界應避免設置擋土牆產生垂直性高差，若產生高差應以緩坡及綠美化處理。	本案順應基地地勢以緩坡及綠美化處理與臨地界關係。		
(八)	透視圖應配合現況套繪製作。	本案依規定辦理。		
(九)	建築細部設計、景觀植栽設計、高程、排水、剖面、燈光照明及涉及前開(一)~(七)款應檢附 1/50 圖說詳細標示說明。	本案依規定辦理。		
七	商業區建築物使用用途特殊規定			
	(一)	適用地區：		
		1. 南崁新市鎮都市計畫(多功能藝文園區)細部計畫區。	本案不適用本條規定。	
		2. 桃園都市計畫(小槍溪整體開發計畫)。	本案不適用本條規定。	
	3. 林口特定區計畫。	本案不適用本條規定。		
	(二)	審議原則：		
		1. 較低之樓層應以商業使用為主，以符規定並確保商業使用之連續性，並製作商業面積規劃專章(包含各層平面圖、剖面圖及面積計算圖說)。	本案不適用本條規定。	
		2. 非住宅使用與住宅使用之建築物外觀(造型、色彩及材質等)及動線應作區隔。	本案不適用本條規定。	
3. 非住宅使用空間應展現其用途之格局，管道間、機電及衛生設備空間應於各戶內集中一處。		本案不適用本條規定。		
4. 供住宅使用總容積樓地板面積不得超過商業區總容積樓地板面積之二分之一，總容積樓地板面積為建造執照申請之總容積樓地板面積。	本案不適用本條規定。			

條次	法令規定	本案設計	備註
	(三) 其他整體開發區之商業區，為維持基本商業區應有機能，健全都市發展，應於較低之樓層連續留設至少 3 個樓層(含地面層)供商業使用。	本案不適用本條規定。	
八	其他		
	(一) 本原則未規定事項，依都市計畫法暨相關法令及本市都市設計審議委員會審議決議事項辦理。	本案依規定辦理。	
	(二) 本原則因個案有特殊情形無法遵循，得提請委員會同意後不在此限。	本案依規定辦理。	

附錄十三、產權面積估算

序號	單元編號	主建物面積㎡	私有面積 (主建物) ㎡	員工餐廳 專用面積 ㎡	大公面積 ㎡	登記面積 (總銷面積) ㎡	登記面積 (總銷面積) 坪	公設比例 %
1	A1-1F	381.60	381.60	-	199.59	581.19	175.81	34.34%
2	B1-1F	380.65	380.65	-	198.96	579.61	175.33	34.33%
3	B2-1F	274.04	274.04	-	143.38	417.42	126.27	34.35%
4	B3-1F	499.91	499.91	-	261.49	761.40	230.32	34.34%
5	B5-1F	240.60	240.60	-	125.69	366.29	110.80	34.32%
6	B6-1F	302.66	302.66	-	157.91	460.57	139.32	34.29%
7	B7-1F	319.85	319.85	-	167.38	487.23	147.39	34.35%
8	C-1F	391.86	391.86	-	205.28	597.14	180.63	34.38%
9	A1-2F	333.00	333.00	-	216.02	549.02	166.08	39.35%
10	A2-2F	301.98	301.98	611.56	179.38	1,092.92	330.61	72.37%
11	A3-2F	269.80	269.80	542.32	162.96	975.08	294.96	72.33%
12	A5-2F	659.51	659.51	-	385.93	1,045.44	316.24	36.92%
13	A6-2F	269.97	269.97	-	165.49	435.46	131.73	38.00%
14	A7-2F	269.97	269.97	-	165.49	435.46	131.73	38.00%
15	A8-2F	319.56	319.56	-	208.44	528.00	159.72	39.48%
16	B1-2F	293.60	293.60	-	200.23	493.83	149.38	40.55%
17	B2-2F	269.87	269.87	-	162.96	432.83	130.93	37.65%
18	B3-2F	269.87	269.87	-	162.96	432.83	130.93	37.65%
19	B5-2F	269.87	269.87	-	162.96	432.83	130.93	37.65%
20	B6-2F	269.87	269.87	-	162.96	432.83	130.93	37.65%
21	B7-2F	313.81	313.81	-	211.60	525.41	158.94	40.27%
22	B8-2F	273.82	273.82	-	171.17	444.99	134.61	38.47%
23	B9-2F	269.87	269.87	-	165.49	435.36	131.70	38.01%
24	B10-2F	269.87	269.87	-	165.49	435.36	131.70	38.01%
25	B11-2F	285.38	285.38	-	176.86	462.24	139.83	38.26%
26	C-2F	427.01	427.01	-	223.60	650.61	196.81	34.37%
27	A1-3F	293.87	293.87	-	212.86	506.73	153.29	42.01%
28	A2-3F	248.07	248.07	-	156.01	404.08	122.23	38.61%
29	A3-3F	248.07	248.07	-	156.01	404.08	122.23	38.61%
30	A5-3F	248.07	248.07	-	156.01	404.08	122.23	38.61%
31	A6-3F	484.33	484.33	-	304.45	788.78	238.60	38.60%
32	A7-3F	397.05	397.05	-	242.55	639.60	193.48	37.92%
33	A8-3F	245.51	245.51	-	156.64	402.15	121.65	38.95%
34	A9-3F	245.51	245.51	-	156.64	402.15	121.65	38.95%
35	A10-3F	312.06	312.06	-	198.33	510.39	154.39	38.86%
36	B1-3F	289.53	289.53	-	205.91	495.44	149.87	41.56%
37	B2-3F	248.07	248.07	-	156.01	404.08	122.23	38.61%
38	B3-3F	248.07	248.07	-	156.01	404.08	122.23	38.61%
39	B5-3F	248.07	248.07	-	156.01	404.08	122.23	38.61%
40	B6-3F	248.07	248.07	-	156.01	404.08	122.23	38.61%
41	B7-3F	309.74	309.74	-	217.28	527.02	159.42	41.23%
42	B8-3F	264.65	264.65	-	173.07	437.72	132.41	39.54%
43	B9-3F	245.51	245.51	-	156.64	402.15	121.65	38.95%
44	B10-3F	245.51	245.51	-	156.64	402.15	121.65	38.95%
45	B11-3F	275.27	275.27	-	178.75	454.02	137.34	39.37%
46	C-3F	427.01	427.01	-	223.60	650.61	196.81	34.37%

序號	單元編號	主建物面積㎡	私有面積 (主建物) ㎡	員工餐廳 專用面積 ㎡	大公面積 ㎡	登記面積 (總銷面積) ㎡	登記面積 (總銷面積) 坪	公設比例 %
47	A1-4F	295.66	295.66	-	214.12	509.78	154.21	42.00%
48	A2-4F	252.25	252.25	-	158.54	410.79	124.26	38.59%
49	A3-4F	252.25	252.25	-	158.54	410.79	124.26	38.59%
50	A5-4F	391.07	391.07	-	231.81	622.88	188.42	37.22%
51	A6-4F	685.80	685.80	-	429.51	1,115.31	337.38	38.51%
52	A7-4F	252.25	252.25	-	161.70	413.95	125.22	39.06%
53	A8-4F	252.25	252.25	-	161.70	413.95	125.22	39.06%
54	A9-4F	314.29	314.29	-	196.44	510.73	154.49	38.46%
55	B1-4F	290.28	290.28	-	206.54	496.82	150.29	41.57%
56	B2-4F	252.25	252.25	-	158.54	410.79	124.26	38.59%
57	B3-4F	252.25	252.25	-	158.54	410.79	124.26	38.59%
58	B5-4F	252.25	252.25	-	158.54	410.79	124.26	38.59%
59	B6-4F	252.25	252.25	-	158.54	410.79	124.26	38.59%
60	B7-4F	310.49	310.49	-	217.28	527.77	159.65	41.17%
61	B8-4F	265.87	265.87	-	173.70	439.57	132.97	39.52%
62	B9-4F	252.25	252.25	-	161.70	413.95	125.22	39.06%
63	B10-4F	252.25	252.25	-	161.70	413.95	125.22	39.06%
64	B11-4F	277.55	277.55	-	177.49	455.04	137.65	39.01%
65	C-4F	427.01	427.01	-	223.60	650.61	196.81	34.37%
66	A1-5F	295.66	295.66	-	210.96	506.62	153.25	41.64%
67	A2-5F	253.94	253.94	-	157.91	411.85	124.58	38.34%
68	A3-5F	253.94	253.94	-	157.91	411.85	124.58	38.34%
69	A5-5F	253.94	253.94	-	157.91	411.85	124.58	38.34%
70	A6-5F	491.54	491.54	-	305.08	796.62	240.98	38.30%
71	A7-5F	400.88	400.88	-	244.44	645.32	195.21	37.88%
72	A8-5F	253.94	253.94	-	160.43	414.37	125.35	38.72%
73	A9-5F	253.94	253.94	-	160.43	414.37	125.35	38.72%
74	A10-5F	314.14	314.14	-	198.96	513.10	155.21	38.78%
75	B1-5F	290.28	290.28	-	202.75	493.03	149.14	41.12%
76	B2-5F	253.94	253.94	-	157.91	411.85	124.58	38.34%
77	B3-5F	253.94	253.94	-	157.91	411.85	124.58	38.34%
78	B5-5F	253.94	253.94	-	157.91	411.85	124.58	38.34%
79	B6-5F	253.94	253.94	-	157.91	411.85	124.58	38.34%
80	B7-5F	310.49	310.49	-	214.12	524.61	158.70	40.82%
81	B8-5F	265.87	265.87	-	166.75	432.62	130.87	38.54%
82	B9-5F	253.94	253.94	-	160.43	414.37	125.35	38.72%
83	B10-5F	253.94	253.94	-	167.38	421.32	127.45	39.73%
84	B11-5F	277.55	277.55	-	180.01	457.56	138.41	39.34%
85	C-5F	427.01	427.01	-	223.60	650.61	196.81	34.37%
86	A1-6F	296.42	296.42	-	214.75	511.17	154.63	42.01%
87	A2-6F	262.80	262.80	-	159.17	421.97	127.65	37.72%
88	A3-6F	262.80	262.80	-	159.17	421.97	127.65	37.72%
89	A5-6F	262.80	262.80	-	159.17	421.97	127.65	37.72%
90	A6-6F	497.74	497.74	-	306.97	804.71	243.43	38.15%
91	A7-6F	400.88	400.88	-	244.44	645.32	195.21	37.88%
92	A8-6F	258.19	258.19	-	158.54	416.73	126.06	38.04%
93	A9-6F	258.19	258.19	-	158.54	416.73	126.06	38.04%
94	A10-6F	314.14	314.14	-	198.96	513.10	155.21	38.78%
95	B1-6F	291.08	291.08	-	206.54	497.62	150.53	41.51%

序號	單元編號	主建物面積㎡	私有面積 (主建物) ㎡	員工餐廳 專用面積 ㎡	大公面積 ㎡	登記面積 (總銷面積)㎡	登記面積 (總銷面積)坪	公設比例 %
96	B2-6F	262.80	262.80	-	159.17	421.97	127.65	37.72%
97	B3-6F	262.80	262.80	-	159.17	421.97	127.65	37.72%
98	B5-6F	262.80	262.80	-	159.17	421.97	127.65	37.72%
99	B6-6F	262.80	262.80	-	159.17	421.97	127.65	37.72%
100	B7-6F	311.29	311.29	-	217.91	529.20	160.08	41.18%
101	B8-6F	265.87	265.87	-	173.70	439.57	132.97	39.52%
102	B9-6F	258.19	258.19	-	158.54	416.73	126.06	38.04%
103	B10-6F	258.19	258.19	-	158.54	416.73	126.06	38.04%
104	B11-6F	277.55	277.55	-	180.01	457.56	138.41	39.34%
105	C-6F	427.01	427.01	-	223.60	650.61	196.81	34.37%
106	A1-7F	295.66	295.66	-	214.12	509.78	154.21	42.00%
107	A2-7F	263.11	263.11	-	158.54	421.65	127.55	37.60%
108	A3-7F	263.11	263.11	-	158.54	421.65	127.55	37.60%
109	A5-7F	263.11	263.11	-	158.54	421.65	127.55	37.60%
110	A6-7F	498.63	498.63	-	306.97	805.60	243.69	38.10%
111	A7-7F	400.88	400.88	-	244.44	645.32	195.21	37.88%
112	A8-7F	263.11	263.11	-	161.07	424.18	128.31	37.97%
113	A9-7F	263.11	263.11	-	161.07	424.18	128.31	37.97%
114	A10-7F	314.14	314.14	-	196.44	510.58	154.45	38.47%
115	B1-7F	290.28	290.28	-	206.54	496.82	150.29	41.57%
116	B2-7F	263.11	263.11	-	158.54	421.65	127.55	37.60%
117	B3-7F	263.11	263.11	-	158.54	421.65	127.55	37.60%
118	B5-7F	263.11	263.11	-	158.54	421.65	127.55	37.60%
119	B6-7F	263.11	263.11	-	158.54	421.65	127.55	37.60%
120	B7-7F	310.49	310.49	-	217.28	527.77	159.65	41.17%
121	B8-7F	427.32	427.32	-	258.34	685.66	207.41	37.68%
122	B9-7F	263.11	263.11	-	161.07	424.18	128.31	37.97%
123	B10-7F	263.11	263.11	-	161.07	424.18	128.31	37.97%
124	B11-7F	277.55	277.55	-	177.49	455.04	137.65	39.01%
125	C-7F	425.00	425.00	-	222.33	647.33	195.82	34.35%
126	A1-8F	296.61	296.61	-	214.75	511.36	154.69	42.00%
127	A2-8F	266.44	266.44	-	164.22	430.66	130.28	38.13%
128	A3-8F	266.44	266.44	-	164.22	430.66	130.28	38.13%
129	A5-8F	266.44	266.44	-	164.22	430.66	130.28	38.13%
130	A6-8F	499.94	499.94	-	311.39	811.33	245.43	38.38%
131	A7-8F	402.54	402.54	-	245.70	648.24	196.09	37.90%
132	A8-8F	266.44	266.44	-	166.75	433.19	131.04	38.49%
133	A9-8F	266.44	266.44	-	166.75	433.19	131.04	38.49%
134	A10-8F	314.14	314.14	-	198.96	513.10	155.21	38.78%
135	B1-8F	291.28	291.28	-	206.54	497.82	150.59	41.49%
136	B2-8F	266.44	266.44	-	164.22	430.66	130.28	38.13%
137	B3-8F	266.44	266.44	-	164.22	430.66	130.28	38.13%
138	B5-8F	1,619.78	1,619.78	-	908.28	2,528.06	764.74	35.93%
139	B6-8F	484.83	484.83	-	310.76	795.59	240.67	39.06%
140	B7-8F	277.55	277.55	-	180.01	457.56	138.41	39.34%
141	C-8F	301.67	301.67	-	157.91	459.58	139.02	34.36%
142	A1-9F	296.61	296.61	-	214.75	511.36	154.69	42.00%
143	A2-9F	264.31	264.31	-	164.86	429.17	129.82	38.41%
144	A3-9F	264.31	264.31	-	164.86	429.17	129.82	38.41%

序號	單元編號	主建物面積㎡	私有面積 (主建物) ㎡	員工餐廳 專用面積 ㎡	大公面積 ㎡	登記面積 (總銷面積)㎡	登記面積 (總銷面積)坪	公設比例 %
145	A5-9F	264.31	264.31	-	164.86	429.17	129.82	38.41%
146	A6-9F	524.96	524.96	-	301.29	826.25	249.94	36.46%
147	A7-9F	400.25	400.25	-	244.44	644.69	195.02	37.92%
148	A8-9F	264.31	264.31	-	168.01	432.32	130.78	38.86%
149	A9-9F	264.31	264.31	-	168.01	432.32	130.78	38.86%
150	A10-9F	314.14	314.14	-	198.96	513.10	155.21	38.78%
151	B1-9F	291.28	291.28	-	206.54	497.82	150.59	41.49%
152	B2-9F	264.31	264.31	-	164.86	429.17	129.82	38.41%
153	B3-9F	264.31	264.31	-	164.86	429.17	129.82	38.41%
154	B5-9F	1,468.51	1,468.51	-	827.43	2,295.94	694.52	36.04%
155	B6-9F	511.96	511.96	-	297.50	809.46	244.86	36.75%
156	B7-9F	277.55	277.55	-	180.01	457.56	138.41	39.34%
157	A1-10F	320.03	320.03	-	189.49	509.52	154.13	37.19%
158	A2-10F	268.56	268.56	-	162.96	431.52	130.53	37.76%
159	A3-10F	268.56	268.56	-	162.96	431.52	130.53	37.76%
160	A5-10F	268.56	268.56	-	162.96	431.52	130.53	37.76%
161	A6-10F	509.96	509.96	-	308.87	818.83	247.70	37.72%
162	A7-10F	411.24	411.24	-	238.12	649.36	196.43	36.67%
163	A8-10F	268.56	268.56	-	166.12	434.68	131.49	38.22%
164	A9-10F	268.56	268.56	-	166.12	434.68	131.49	38.22%
165	A10-10F	327.47	327.47	-	197.70	525.17	158.86	37.64%
166	B1-10F	674.40	674.40	-	382.77	1,057.17	319.79	36.21%
167	A1-11F	563.93	563.93	-	320.24	884.17	267.46	36.22%
168	A2-11F	253.55	253.55	-	162.96	416.51	125.99	39.13%
169	A3-11F	253.55	253.55	-	162.96	416.51	125.99	39.13%
170	A5-11F	253.55	253.55	-	162.96	416.51	125.99	39.13%
171	A6-11F	514.21	514.21	-	299.39	813.60	246.11	36.80%
172	A7-11F	400.88	400.88	-	244.44	645.32	195.21	37.88%
173	A8-11F	249.21	249.21	-	162.33	411.54	124.49	39.44%
174	A9-11F	249.21	249.21	-	162.33	411.54	124.49	39.44%
175	A10-11F	534.69	534.69	-	314.55	849.24	256.90	37.04%
176	A11(1-3F)	1,005.95	1,005.95	-	526.78	1,532.73	463.65	34.37%
177	D(1-7F)	1,828.82	1,828.82	210.81	956.92	2,996.55	906.46	38.97%
178	E(1-7F)	1,855.99	1,855.99	204.01	971.45	3,031.45	917.01	38.78%
179	F(1-6F)	1,566.47	1,566.47	204.01	819.85	2,590.33	783.58	39.53%
180	G(1-6F)	1,593.64	1,593.64	204.01	833.75	2,631.40	796.00	39.44%
181	H(1-5F)	1,304.12	1,304.12	204.01	682.79	2,190.92	662.75	40.48%
182	I(1-5F)	1,330.99	1,330.99	204.01	696.69	2,231.69	675.09	40.36%
182戶		67,569.13	67,569.13	2,384.74	40,606.17	110,560.04	33,444.32	
汽庫位					22,556.73	22,556.73	6,823.41	
房屋+車位		67,569.13	67,569.13		63,162.90	133,116.77	40,267.73	

備註：實際面積依地政機關測量登記為準。