

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

公辦公聽會

實施者：鴻勝地產股份有限公司

都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司

建築設計：周致淳建築師事務所

鑑價機構：誠立不動產估價師聯合事務所

正聯國際不動產估價師聯合事務所

益誠不動產估價師事務所

110年8月19日

都市更新條例第23條：

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。

都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新條例第37條：

依第二十三條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

都市更新條例第44條：

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。

都市更新條例第48條：

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第32條及第33條規定程序辦理。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

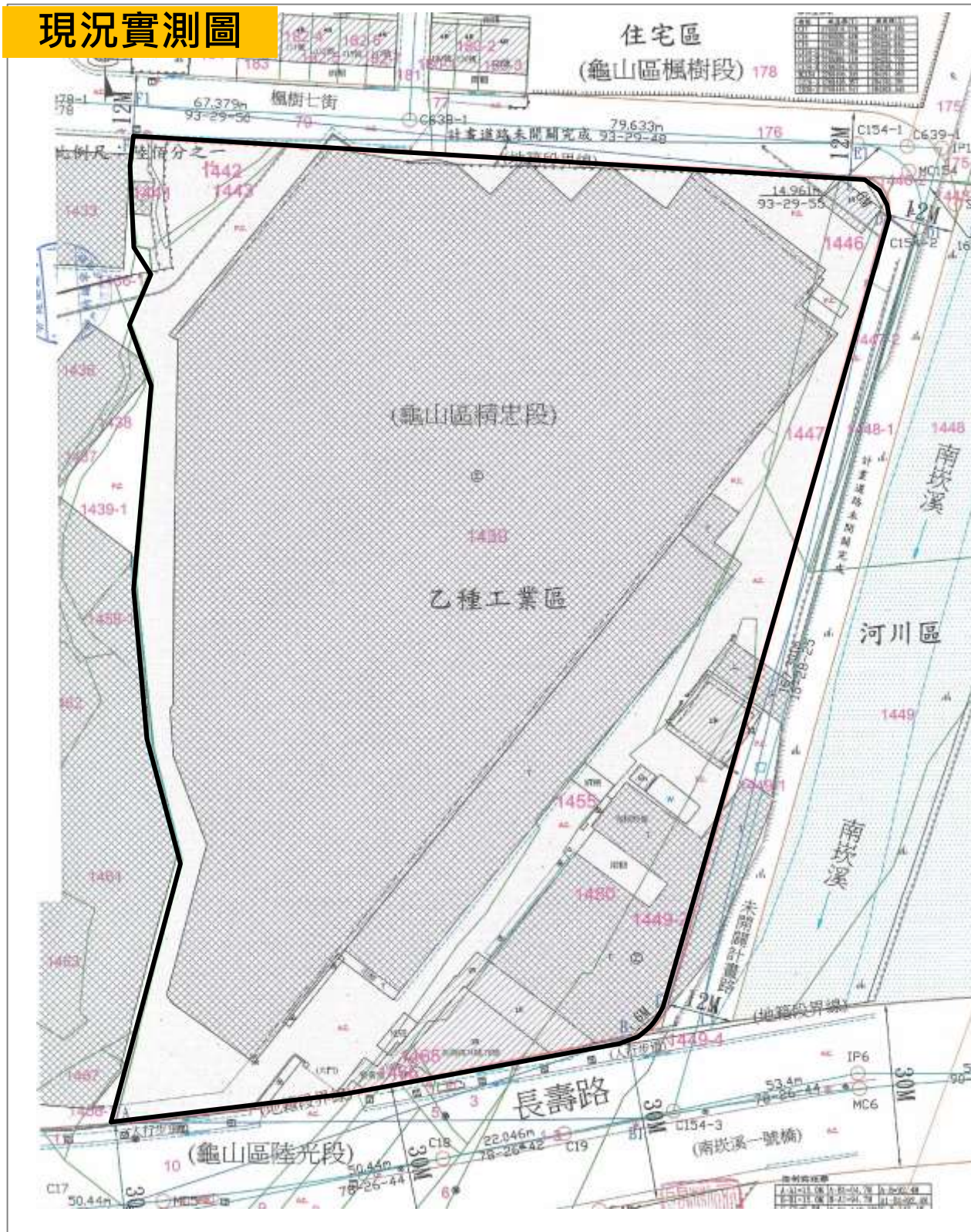
都市更新條例施行細則第8條：

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

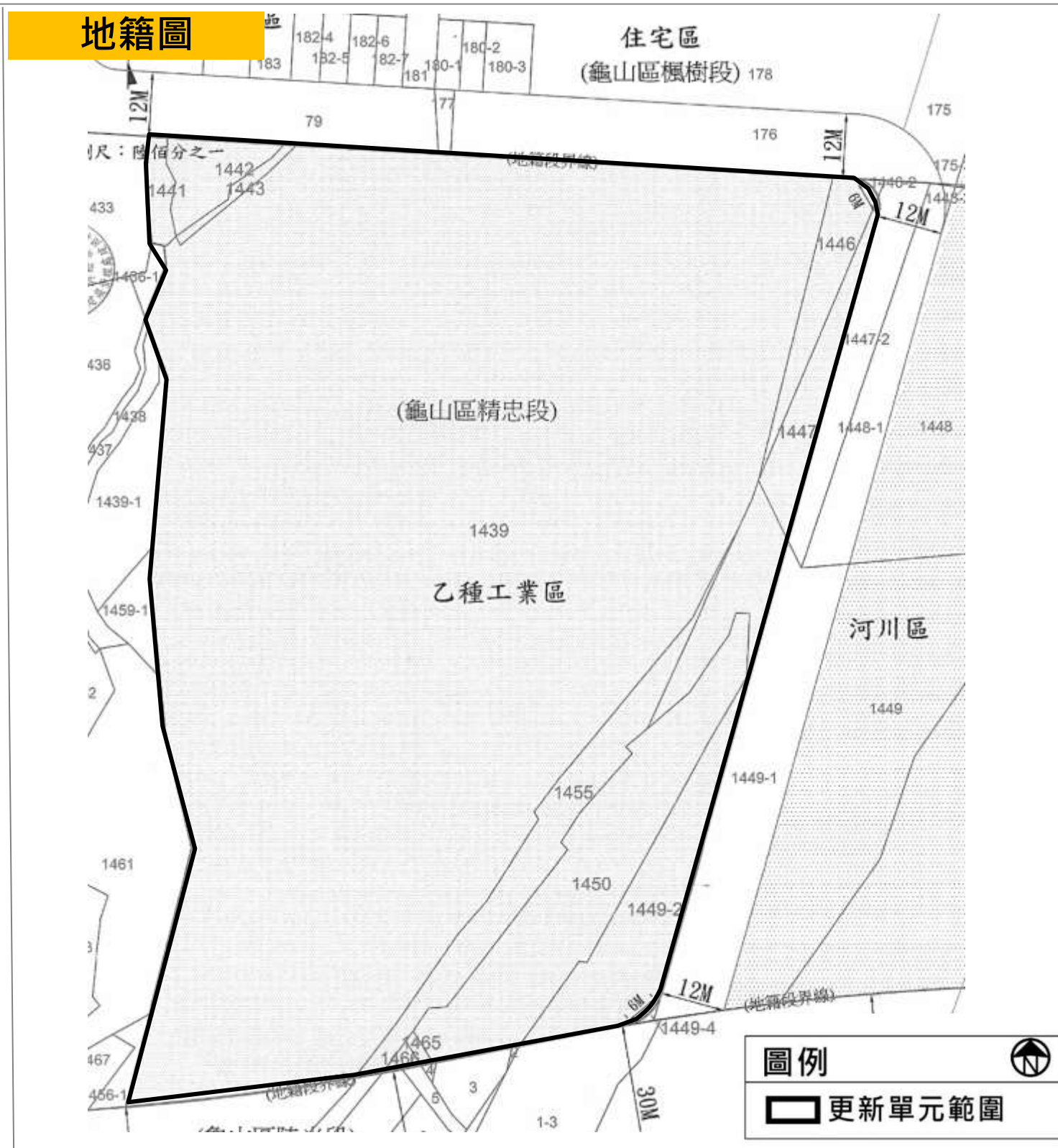
更新案實施者：鴻勝地產股份有限公司

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

現況實測圖



地籍圖



- 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。
- 土地部分
所有權人共計9名，面積為18,753.82m²（約5,673.03坪），其中公有1名(中華民國/財政部國有財產署)，面積2,287.08m²，占本更新單元12.20%，其餘皆私有土地。
- 建物部分
所有權人共計7名，面積為9,852.27m²（約2,980.31坪），皆為私有建物。



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

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

■ 協助開闢鄰近地區公共設施用地

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
合計		2筆	1,066.95	-	2人	-	-

■ 鄰近地區公共設施改善計畫

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。」。

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	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
2	精忠段	1447-2	414.52				
3	精忠段	1448-1	456.86				
4	精忠段	1449-1	1,045.82				
5	精忠段	1449-4	7.38				
合計		5筆	1,930.61	-	1人	-	-



項目	土地部分		合法建築物部分	
	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
同意數 (C)	16,466.74	8	9,852.27	7
同意比例 (%) (C/B)	100% > 4/5 (即法定80.00%)	100% > 4/5 (即法定80.00%)	100% > 4/5 (即法定80.00%)	100% > 4/5 (即法定80.00%)

- 本案目前同意比例已符合都市更新條例第37條規定門檻標準
- 依都市更新條例第37條規定：所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及109年12月3日公告之「桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準」之規定檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	獎勵比例(%)
中央	#11智慧建築(銀級)	2,362.98	6.00
	#14時程	2,756.81	7.00
	#15規模獎勵	11,814.90	30.00
	小計	16,934.69	43.00
地方	#3報核時同意比例達90%同意	1,969.15	5.00
	#4人行步道	2,191.25	5.56
	#5無頂蓋型街角廣場	759.01	1.93
小計		4,919.41	12.49
都市更新容積獎勵合計		21,854.10	55.49
都市更新容積獎勵總計 (上限)		19,691.51	50.00
容積移轉額度		15,753.21	40.00
本案申請容積額度總計		35,444.72	90.00

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新條例』第65條之規定。

【公開閱覽版】實際內容以都市更新權利變換核定為準。

計畫目標

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

效益評估

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

處理方式及區段劃分、實施方式及費用分擔

- 本案擬採**重建方式處理**，並以「**部分協議合建部分權利變換**」之方式實施都市更新事業。
 - 採**協議合建**之土地所有權人，**依協議比例**以更新後土地及建物折價抵付予實施者。
 - 採**權利變換**方式之土地所有權人，**按其權利價值比例共同負擔**，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。
- 都市更新事業之各項申請程序，由**實施者鴻勝地產股份有限公司**具名辦理。

■ 地上物拆遷計畫

➤ 依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

■ 建築物之補償與安置

➤ 拆遷補償費

- 依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，**相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。**

➤ 拆遷安置費

- **安置方式由地主自行另覓場所，故未提列**合法建築物拆遷安置費用。

本案更新後興建一棟地上11層地下2層之工業廠房，構造為鋼筋混凝土造(RC造)

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	41億4,983萬5,346元	包含建築設計、營建費用、工程管理費、公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線工程費、建築執照相關規費
	公共設施費用	480萬1,275元	協助開闢基地北側楓樹段176、177地號(開闢面積1,066.95m ²)
	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	225萬5,181元	智慧建築管理維護(參酌新北以保證金×5%提列)
	小計	41億5,689萬1,802元	
權利變換費用	調查費	1,188萬9,500元	包含都市更新規劃費、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費等
	更新前土地及建物測量費	-	
	土地改良物拆遷補償費	2,770萬4,583元	依都市更新條例第57條規定以殘餘價值提列
	拆遷安置費(租金補貼)	-	本案無提列，由地主另覓場所
	地籍整理費	364萬0,000元	以每戶20,000元/戶提列
	其他必要業務費	36萬0,000元	交通影響評估合約金額
	小計	4,359萬4,083元	
貸款利息		9,369萬7,673元	
稅捐		6,926萬1,571元	印花稅+營業稅
管理費用		4億0,593萬4,036元	人事行政(3%)、銷售管理費(3%)、風險(3%)
都市計畫變更負擔費用		-	本案無
容積移轉費用		1億0,227萬5,841元	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，實際依容移合約提列。
	共同負擔費用總計	48億7,165萬5,006元	

註：財務計畫相關數值實際仍須依桃園市政府都市更新審議會審議結果為準。

【公開閱覽版】實際內容以都市更新權利變換核定為準。

■ 本案依誠立不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額(元)
1F店鋪	230.32	坪	265,000	6,103萬4,800元
1F廠房	1,055.55	坪	180,412	1億9,043萬3,647元
1F餐廳	349.05	坪	221,410	7,728萬2,873元
1F廠房 (透天)	945.88	坪	254,437	2億4,066萬5,772元
2F廠房	26,604.86	坪	177,060	47億1,066萬4,163元
2F廠房 (透天)	4,258.66	坪	171,401	7億2,993萬7,128元
汽車位	744	輛	1,087,366	8億0,900萬0,000元
銷售總收入金額小計				68億1,901萬8,383元

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔比例	71.44%
	土地所有權人分配比例	28.56%
	應分配房地權利價值	68億1,901萬8,383元×28.56% = 約19億4,751萬元

註：財務計畫相關數值依桃園市政府都市更新審議會審議結果為準。

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

總更新時程約 3.17年

(事權計畫核定至更新成果備查)

項目	階段主要工作	月數	完成年月
1	事業計畫及權變計畫核定公告	1	111/01
2	申請建造執照	3	111/02~111/04
3	改良物殘餘價值補償	2	111/05~111/06
4	申請更新期間稅捐減免	1	111/05
5	地上物騰空拆除	2	111/06-111/07
6	工程施工	15	111/08~112/10
7	申請使用執照	2	112/11~112/12
8	送水送電	2	113/01~113/02
9	申請測量	2	113/03~113/04
10	釐正圖冊	1	113/05
11	接管	1	113/06
12	計算及找補差額價金	2	113/07~113/08
13	產權登記	2	113/09~113/10
14	申請更新後稅捐減免	2	113/11~113/12
15	更新成果備查	2	114/01~114/02

■ 同意書簽署時點與效力：

依都市更新條例第37條規定：除有民法第88、89、92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

■ 實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：鴻勝地產股份有限公司

- 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
- 聯絡人：黃瓊誼小姐
- 專案網站：<https://www.sunglory.tw>

規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司

- 地址：臺北市中山區建國北路二段
33號13樓之6
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：蔣佩真小姐

■ 主管機關聯絡資訊

機關：內政部營建署

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

機關：桃園市政府住宅發展處

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

權利變換計畫

法令依據：

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

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

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

3. 選任專業估價者：都市更新條例第50條

實施者指定一家，其餘二家由實施者自桃園市都市更新權利變換專業估價者名單中，以公開、隨機方式選任。

本案於109年8月13日召開專業估價者選任會議。

4. 三家估價師事務所（評價基準日為109年9月1日）

誠立不動產估價師聯合事務所（以下簡稱誠立）(領銜)、正聯國際不動產估價師聯合事務所（以下簡稱正聯國際）、益誠不動產估價師事務所（以下簡稱益誠）

項目		誠立	正聯國際	益誠
更新前土地價值	土地平均單價（元/坪）	255,000	258,000	248,000
	更新前土地總價（元）	1,446,622,790	1,463,641,882	1,398,353,129
更新後房地價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	255,665	251,290	247,134
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	174,767	173,663	172,464
	透天廠房平均建坪單價（元/坪）	186,492	188,426	182,492
	車位平均價格（元/個）	1,087,366	1,067,366	1,087,366
	更新後總權利價值（元）	6,819,018,383	6,778,820,682	6,769,663,032
土地所有權人應分配權利價值（元）		1,947,363,377	1,907,165,676	1,898,008,026

因更新前價值及更新後價值均以誠立不動產估價師聯合事務所所估價值為最高，為保障全案土地所有權人權益，故選定其鑑價結果為權利變換依據

【公開閱覽版】實際內容以都市更新權利變換核定為準。

■ 本案權利變換意願調查期間

109年9月7日至109年10月16日止，共計40日

(1)	總房屋及車位數	一般零售業：1戶、作業廠房：181戶、車位：744部
(2)	權利變換之土地所有權人及權利變換關係人	1人
(3)	申請分配房屋及車位人數	1人
	表示不參與分配擬領取補償金人數	本案無
	未達最小分配面積，不能參與權利變換者	本案無
(4)	土地所有權人及權利變換關係人分得	作業廠房6戶、車位6部
(5)	實施者折價抵付分得	作業廠房10戶、40部車位

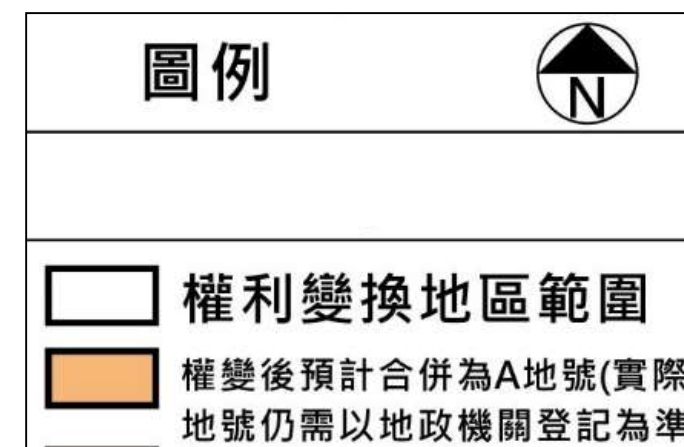
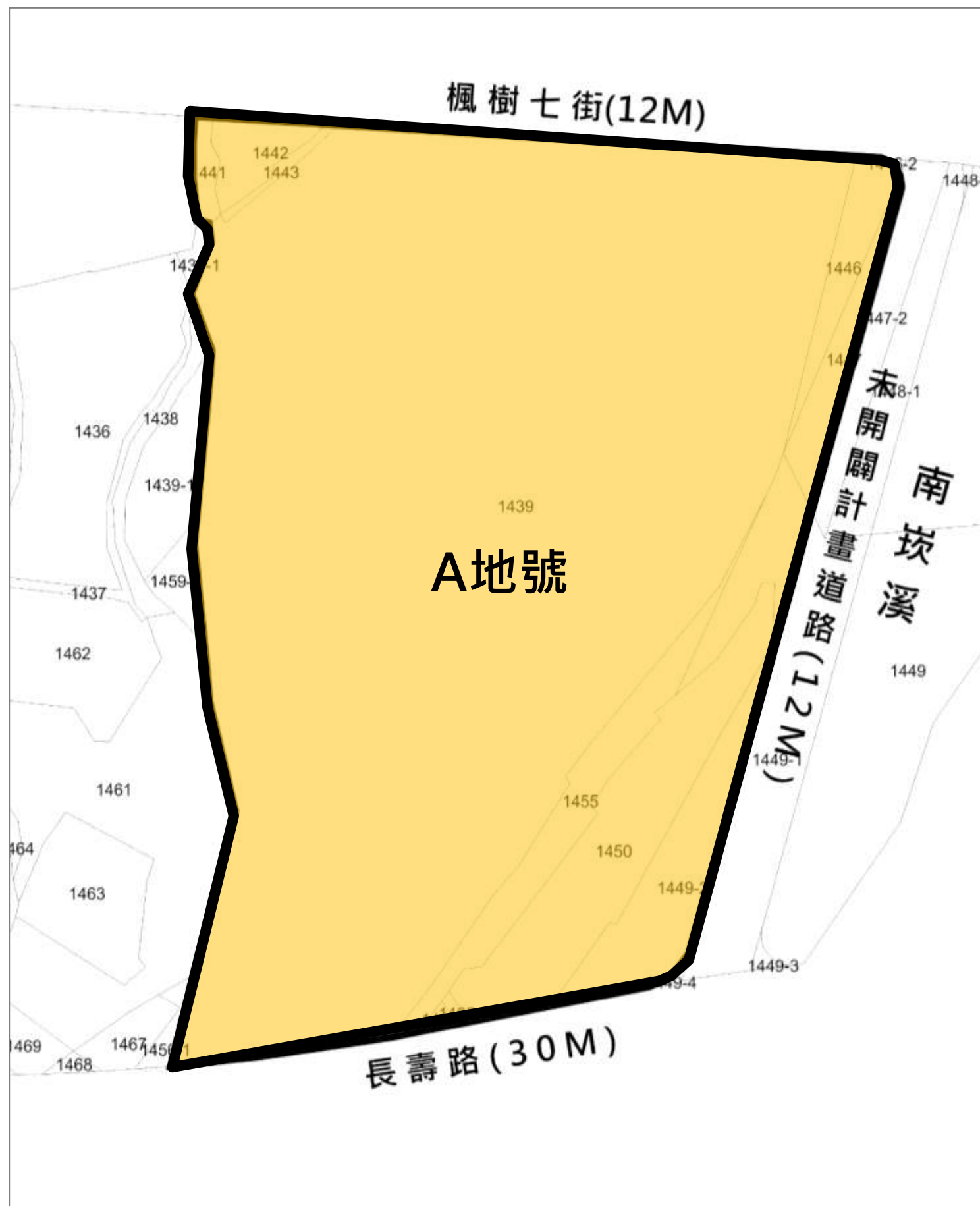
- ◆ 本案公開抽籤時間：109年10月19日 下午2時整
- ◆ 公開抽籤作業紀錄處理情形：本案無未選配及重複選配之情形，故不需辦理公開抽籤程序。
- ◆ 未達最小分配面積，不能參與權利變換者：0人

■ 參與權利變換分配者

- ◆ 都市更新條例第52條第2項：

依前項規定分配結果，**實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；**
實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

- 依土地使用分區預計整理為1筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



重建區段之土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

周致淳建築師事務所



面積計算表

使用分區	乙種工業區 (建蔽率70% , 容積率210%)	
基地面積	18,753.82m ²	5,673.03坪
基準容積	39,383.02m ²	11,913.36坪
更新獎勵總容積	19,691.51m ²	5,956.68坪
容積移轉	15,753.21m ²	4,765.35坪
允建容積	74,827.74m ²	22,635.39坪
實設容積	74,827.43 m ²	22,634.38坪
總樓地板面積	132,521.70m ²	40,093.77坪
戶數	作業廠房181戶、一般零售業1戶，共182戶	
實設停車位	汽車：實設762部 (法定385部)、機車：實設825部	
建物規劃	地下2層：防空避難室兼停車空間 地下1層：停車空間、機電空間) 地上1層：一般零售業、作業廠房、廠房附屬空間(員工餐廳/辦公室) 地下2至11層：作業廠房、管委會空間 屋突1至3層：梯間、機房、水箱	
建物構造	鋼筋混凝土 (RC)	

建築概要說明

戶數統計：

作業廠房：181戶 一般零售業：1戶

汽機車數量統計：

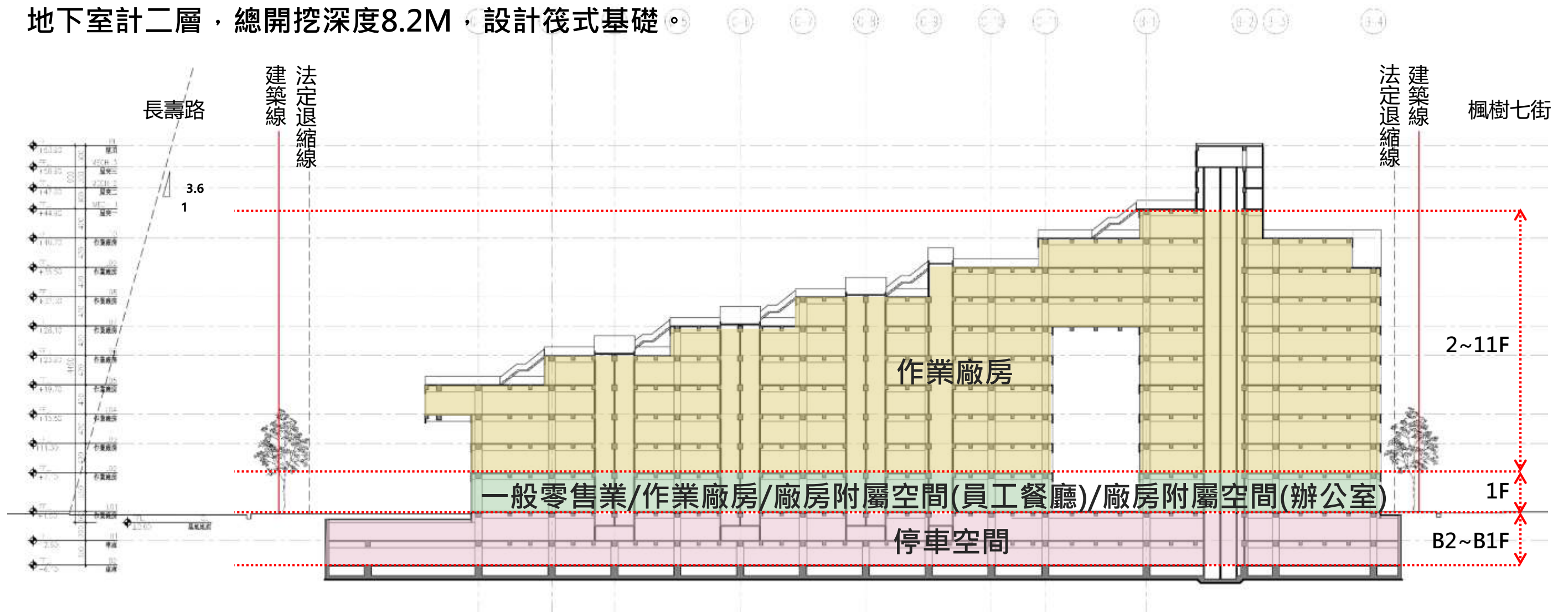
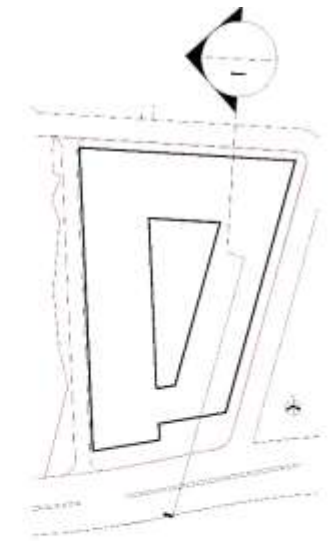
汽車位762部：法定385部+自設377部

裝卸車位17部：法定17部

機車位825部：自設825部

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。



一層平面配置圖

- 一般零售業
- 作業廠房
- 廠房附屬空間
(員工餐廳、辦公室)
- 裝卸車位

- 一般零售業入口
- 廠房附屬空間入口
- 作業廠房入口
- 汽車車道
- 機車車道

申請獎勵範圍：

開放空間

有效之範圍計算

= 759.01 m² > 500 m²

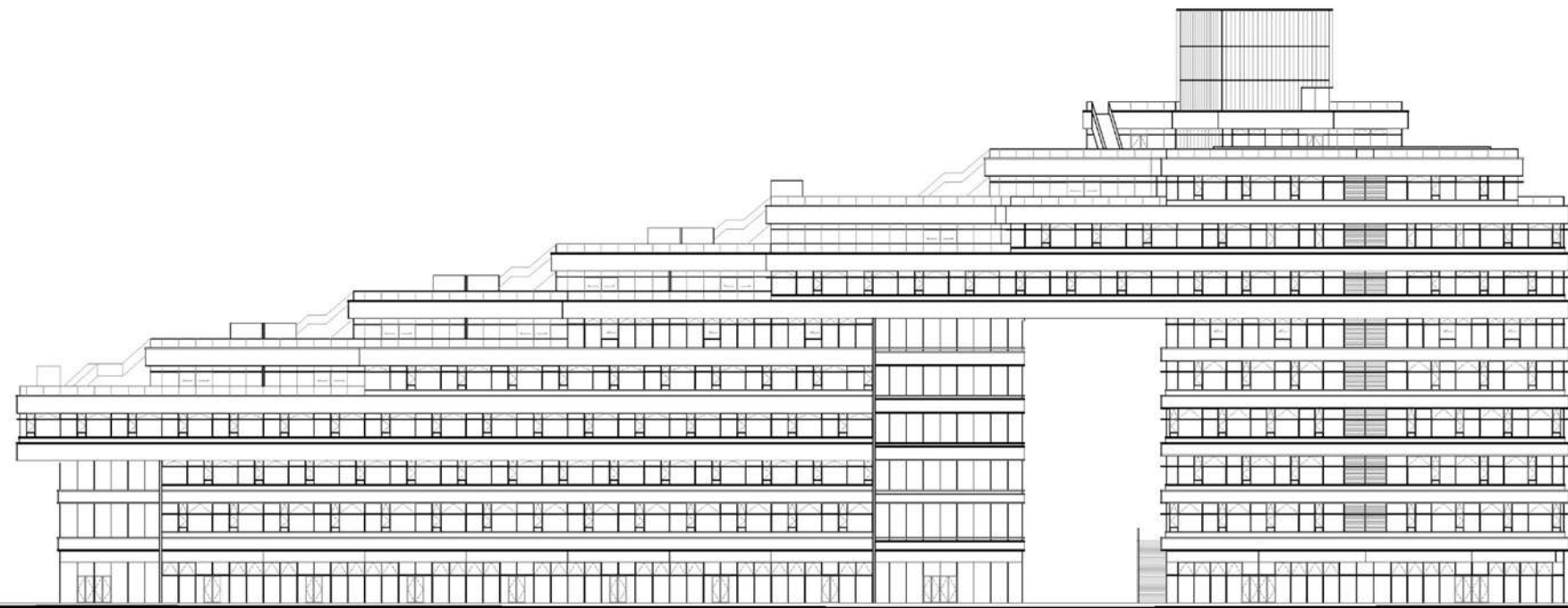
以法定容積之 8% 獎勵評定



東、西向立面圖

長壽路
建築線
法定退縮線

FFL	+53.90	RF	屋頂
FFL	+50.90	MECH 3	屋突三
FFL	+47.90	MECH 2	屋突二
FFL	+44.90	MECH 1	屋突一
FFL	+40.70	L10	作業層
FFL	+36.50	L09	作業層
FFL	+32.30	L08	作業層
FFL	+28.10	L07	作業層
FFL	+23.90	L06	作業層
FFL	+19.70	L05	作業層
FFL	+15.50	L04	作業層
FFL	+11.30	L03	作業層
FFL	+7.10	L02	作業層
FFL	+1.60	L01	作業層



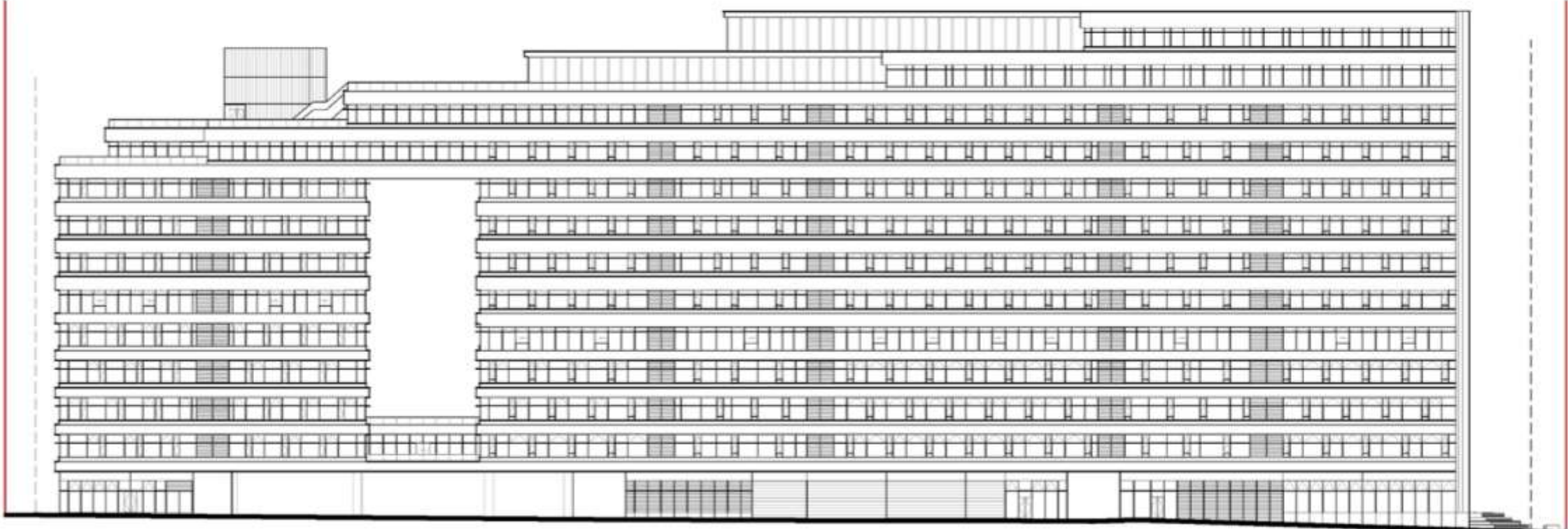
東向立面圖

楓樹七街
建築線
法定退縮線

FFL	+53.90	RF	屋頂
FFL	+50.90	MECH 3	屋突三
FFL	+47.90	MECH 2	屋突二
FFL	+44.90	MECH 1	屋突一
FFL	+40.70	L10	作業層
FFL	+36.50	L09	作業層
FFL	+32.30	L08	作業層
FFL	+28.10	L07	作業層
FFL	+23.90	L06	作業層
FFL	+19.70	L05	作業層
FFL	+15.50	L04	作業層
FFL	+11.30	L03	作業層
FFL	+7.10	L02	作業層
FFL	+1.60	L01	作業層

楓樹七街
建築線
法定退縮線

FFL	+53.90	RF	屋頂
FFL	+50.90	MECH 3	屋突三
FFL	+47.90	MECH 2	屋突二
FFL	+44.90	MECH 1	屋突一
FFL	+40.70	L10	作業層
FFL	+36.50	L09	作業層
FFL	+32.30	L08	作業層
FFL	+28.10	L07	作業層
FFL	+23.90	L06	作業層
FFL	+19.70	L05	作業層
FFL	+15.50	L04	作業層
FFL	+11.30	L03	作業層
FFL	+7.10	L02	作業層
FFL	+1.60	L01	作業層

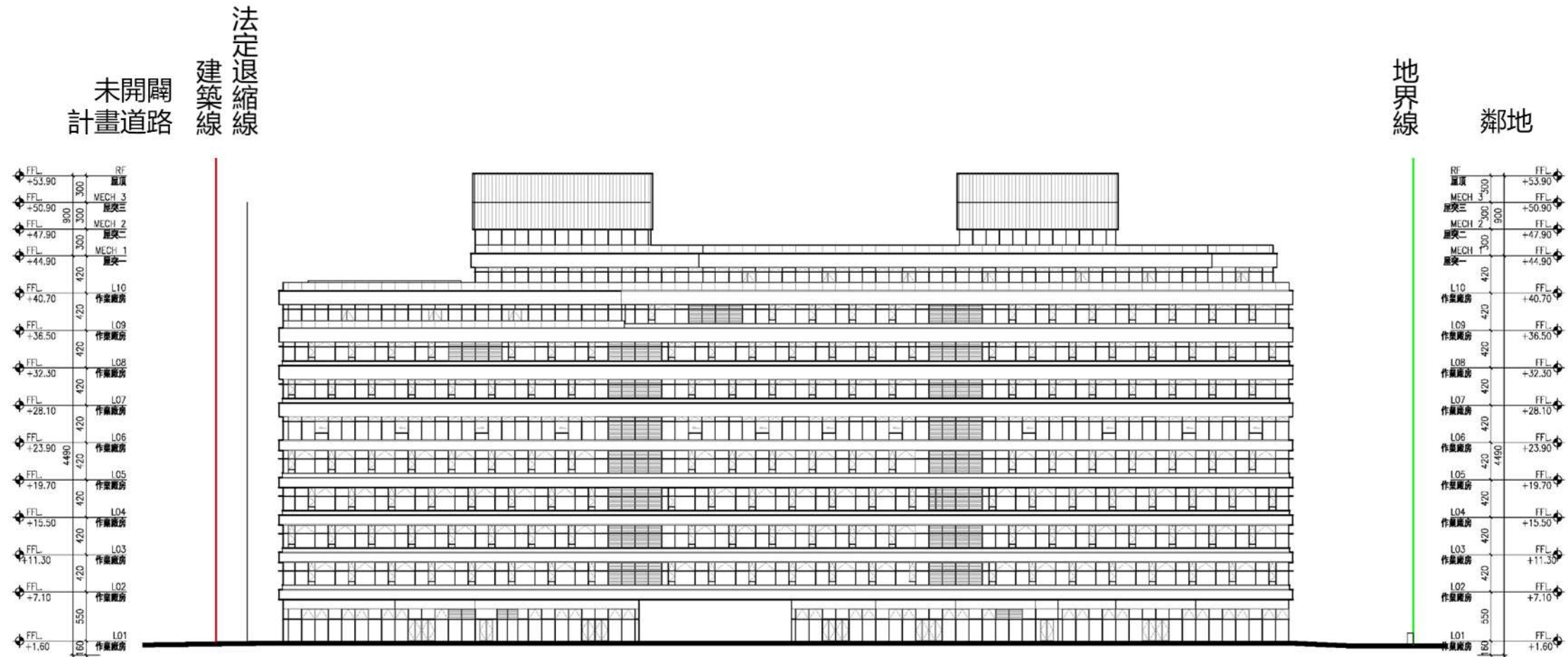


西向立面圖

長壽路
建築線
法定退縮線

FFL	+53.90	RF	屋頂
FFL	+50.90	MECH 3	屋突三
FFL	+47.90	MECH 2	屋突二
FFL	+44.90	MECH 1	屋突一
FFL	+40.70	L10	作業層
FFL	+36.50	L09	作業層
FFL	+32.30	L08	作業層
FFL	+28.10	L07	作業層
FFL	+23.90	L06	作業層
FFL	+19.70	L05	作業層
FFL	+15.50	L04	作業層
FFL	+11.30	L03	作業層
FFL	+7.10	L02	作業層
FFL	+1.60	L01	作業層

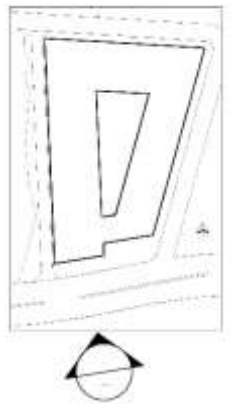
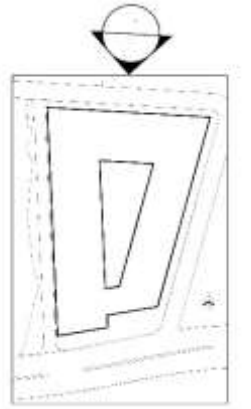
北、南向立面圖



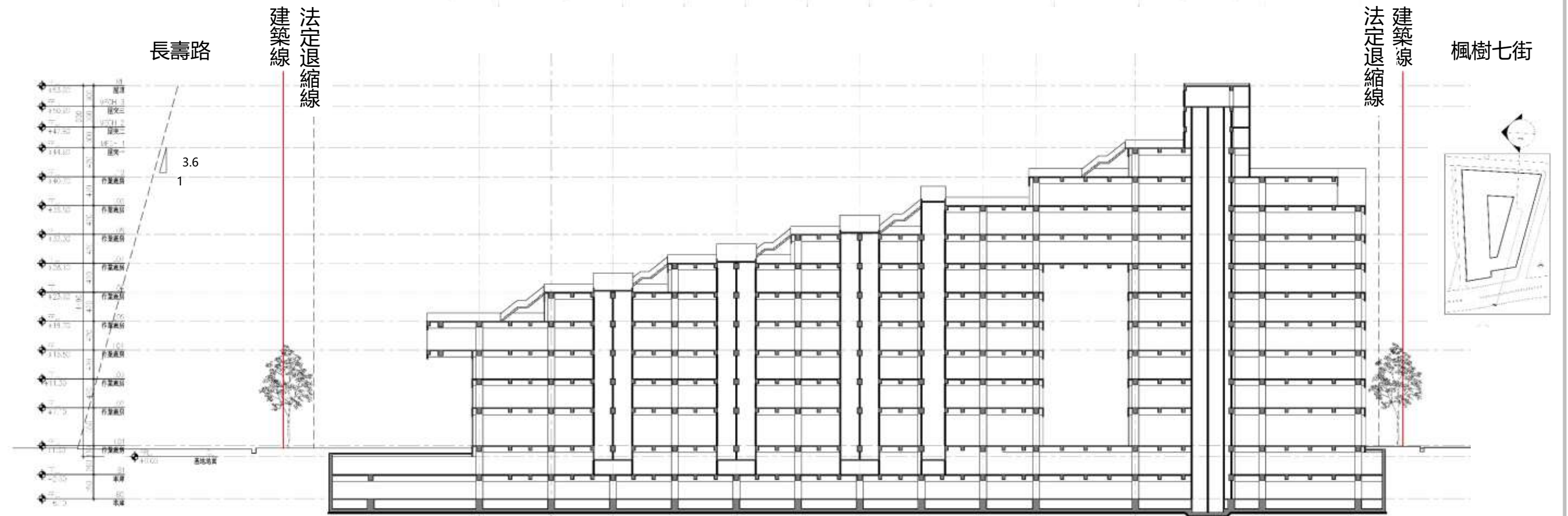
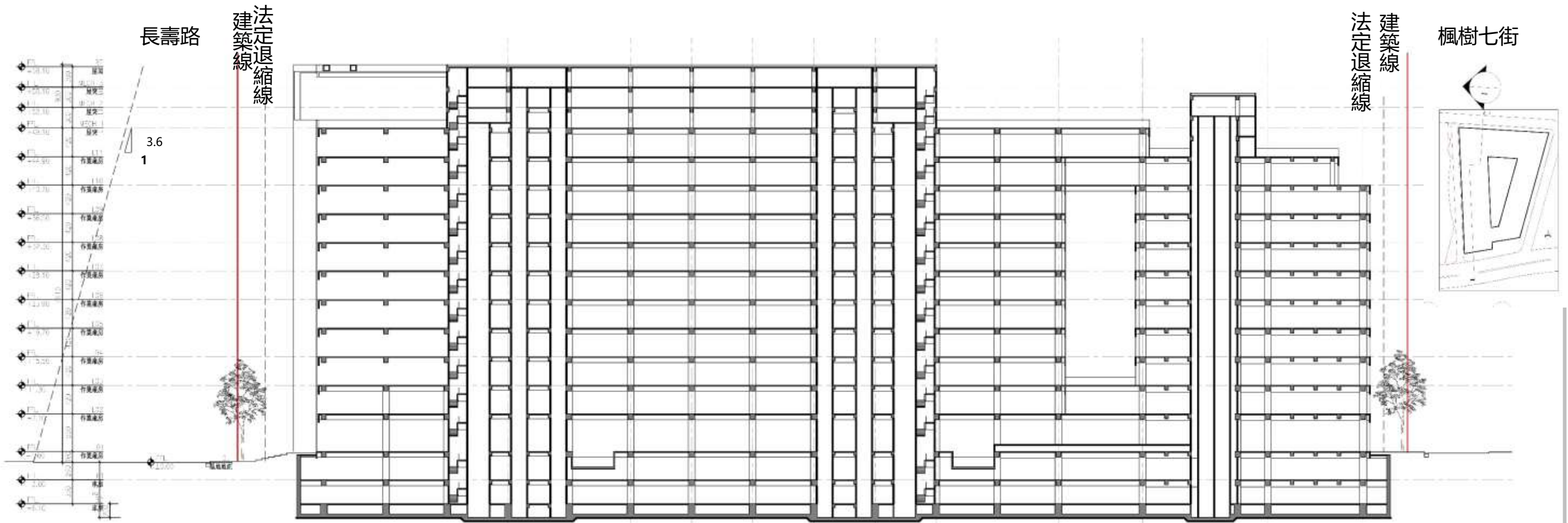
北向立面圖



南向立面圖



縱向剖面圖



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

透視圖

外觀透視模擬



現況透視模擬



一層景觀配置圖



景觀人行道示意



景觀人行道示意

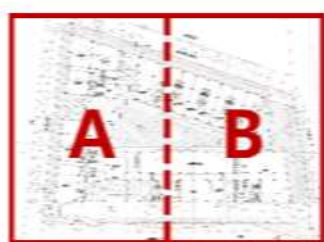


中庭休憩區域示意

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



一層景觀配置圖



中庭示意



景觀台階示意

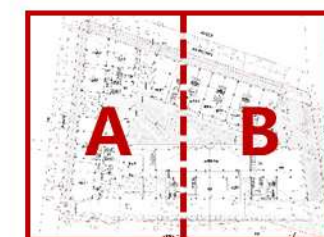


樹籬邊界示意

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



屋突層景觀配置圖



屋頂花園示意



露天泳池示意



特色盆栽造景示意



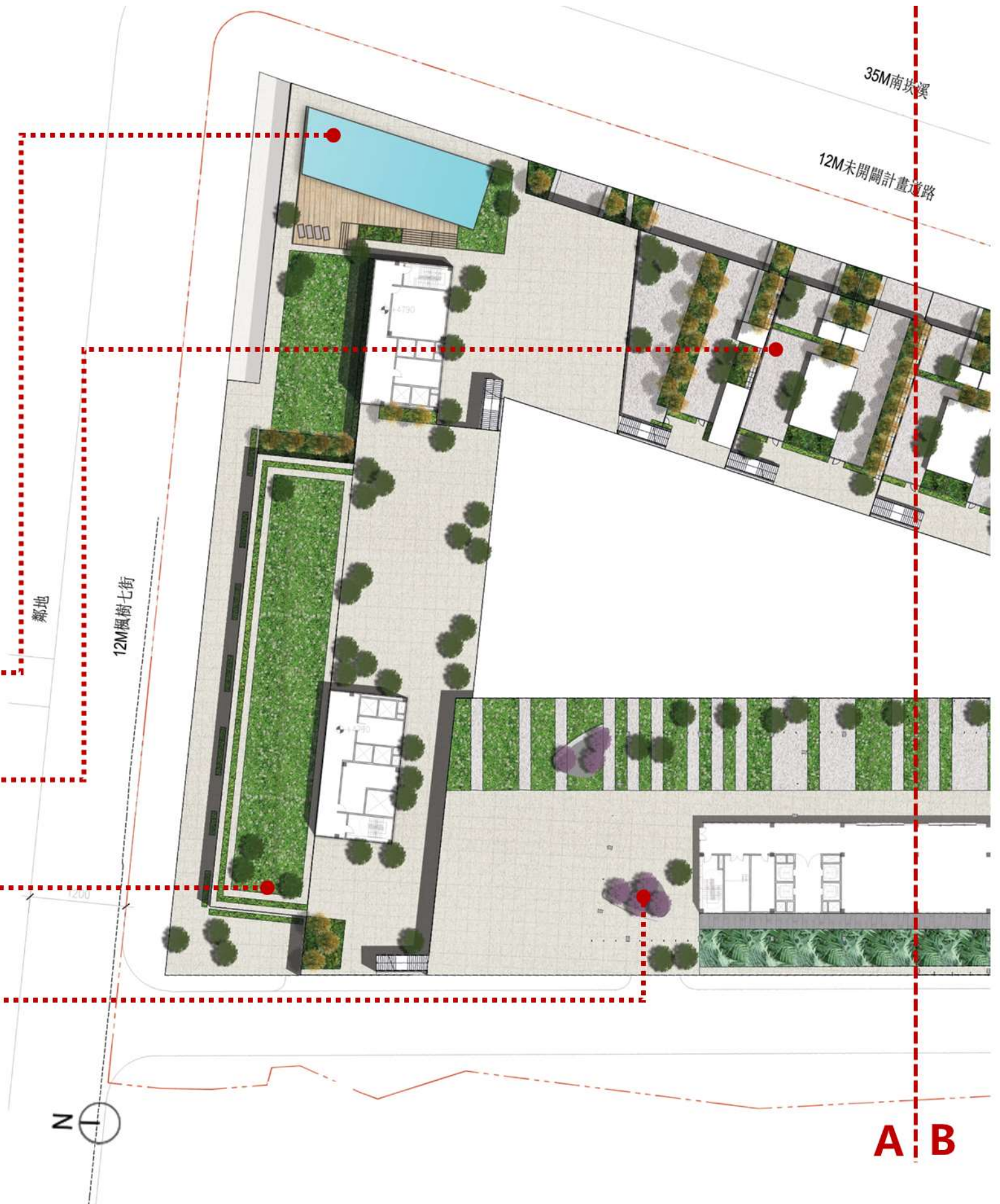
可“坐”之花台示意

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



屋突層景觀配置圖



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

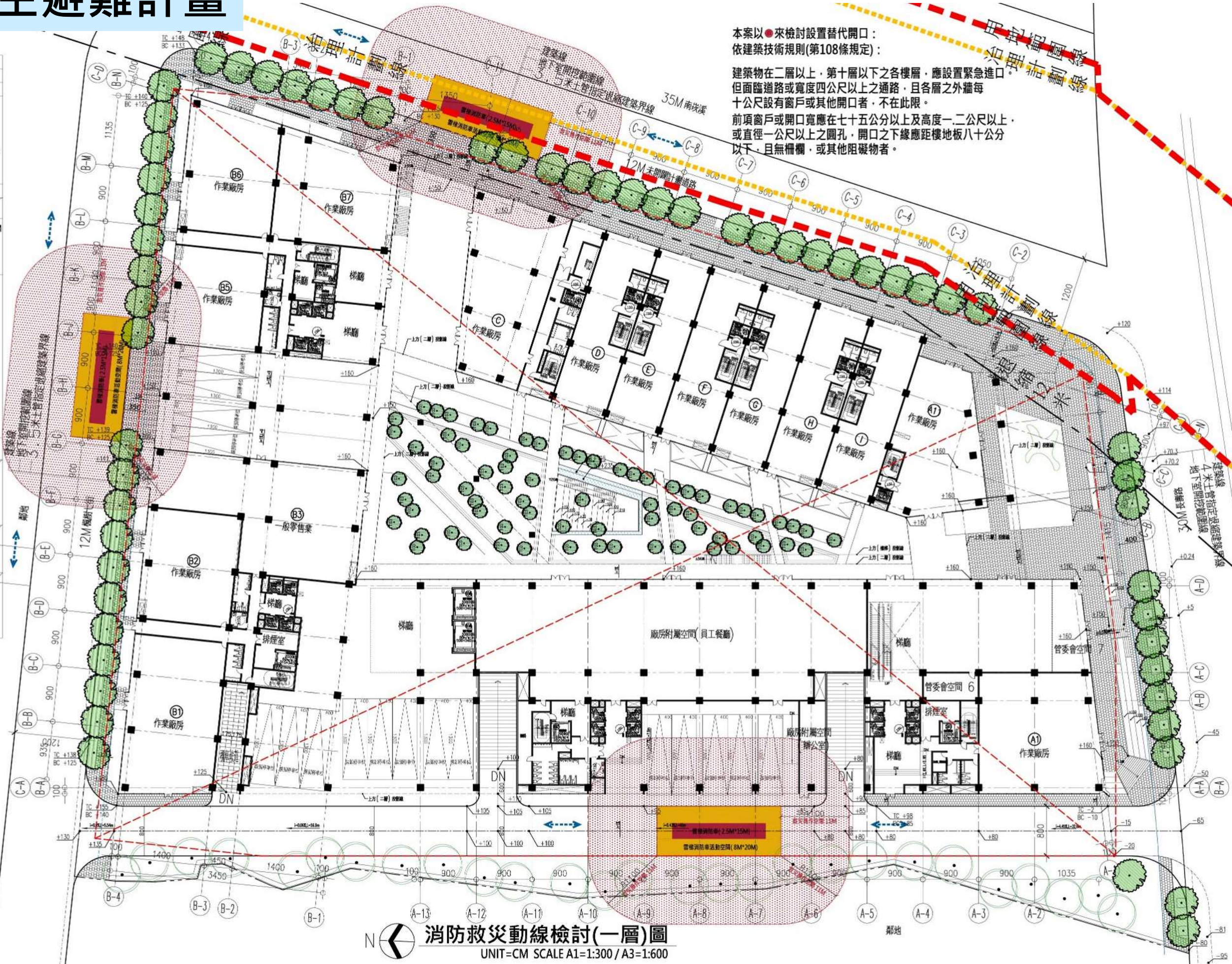


防災與逃生避難計畫

劃設消防車輛救災空間指導原則檢討：
內政部102.7.22台內警字第1020807424號函修正

- | 檢討說明 | 檢核說明 |
|---|--|
| <p>一、消防車輛救災動線指導原則：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三)道路轉彎及交叉路口設計應儘量考慮適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。</p> | <p>本案為11層，消防車輛通行之道路寬12M及30M，並於無頂蓋範圍。</p> |
| <p>二、消防車輛救災活動空間之指導原則：</p> <p>(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。</p> <p>(二)六層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口，其替代開口或開口水平距離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，其替代開口或開口距離超過11公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。</p> <p>(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，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。
2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。
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。</p> | <p>本案無12M及30M計畫道路，開口水平距離，符合11M救災範圍。</p> <p>1.本案消防救災空間寬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。</p> |
| <p>三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則：</p> <p>(一)狹小道路巷弄設置路障應避免設置密閉式鐵閘、水柱柱狀障礙物等固定性障礙物，各障礙應採用輕便可移動之設計，當發生意外事故，可輕易將障礙推離。側牆式招牌廣告突出建築物頂面不得超過1.5公尺，且位於車道上方者，自下緣計算至地面淨距離應在4.6公尺以上，違者依建築法處理。</p> <p>(二)狹小道路巷弄中間勿設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣(市)政府道路、停車、攤販、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。</p> <p>(三)攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組訓練，強化攤商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攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。</p> | <p>本案無狹小道路巷弄。</p> |

- 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(一層)圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

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，且無柵欄，或其他阻礙物者。

更新前後估價說明

誠立不動產估價師聯合事務所

- (一) 勘估標的基本條件
- (二) 權利變換價值評估法源及內容
- (三) 估價條件
- (四) 更新前土地權利價值評估
- (五) 更新後供分配建物價值評估
- (六) 價格結論

一、勘估標的基本條件

地號	土地面積 (平方公尺)	土地面積 (坪)	土地使用分區	法定 建蔽率	法定 容積率
龜山區精忠段 1439、1441、1442、1443、1446、 1447、1449-2、1450、1455、1465、 1466地號等11筆土地	18,753.82	5,673.03	乙種工業區	70%	210%



二、權利變換價值評估法源及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據：
 - 不動產估價技術規則
 - 都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項(105年08月30日修訂版；中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報)
- 評估內容
 - 更新前土地所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。
 - 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

三、估價條件-更新前

- 價格日期：民國109年09月01日
- 更新前估價條件：
 1. 更新前各權利人權利價值，以**土地素地價格**為基礎評估，價格種類為**正常價格**。
 2. 更新前各宗土地之**劃分原則**，以價格日期當時**毗鄰**數筆土地為「**同一所有權人視為同一宗土地**」，劃分結果如下：

編號	地號	土地所有權人	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)
1	1439		15,058.05	4,555.0601
2	1441、1443	中華民國	128.38	38.8350
3	1442		205.45	62.1486
4	1446、1447、 1449-2、1455、 1465	中華民國	2,158.70	653.0067
5	1450		1,185.14	358.5049
6	1466		18.10	5.4753



四、估價條件-更新前

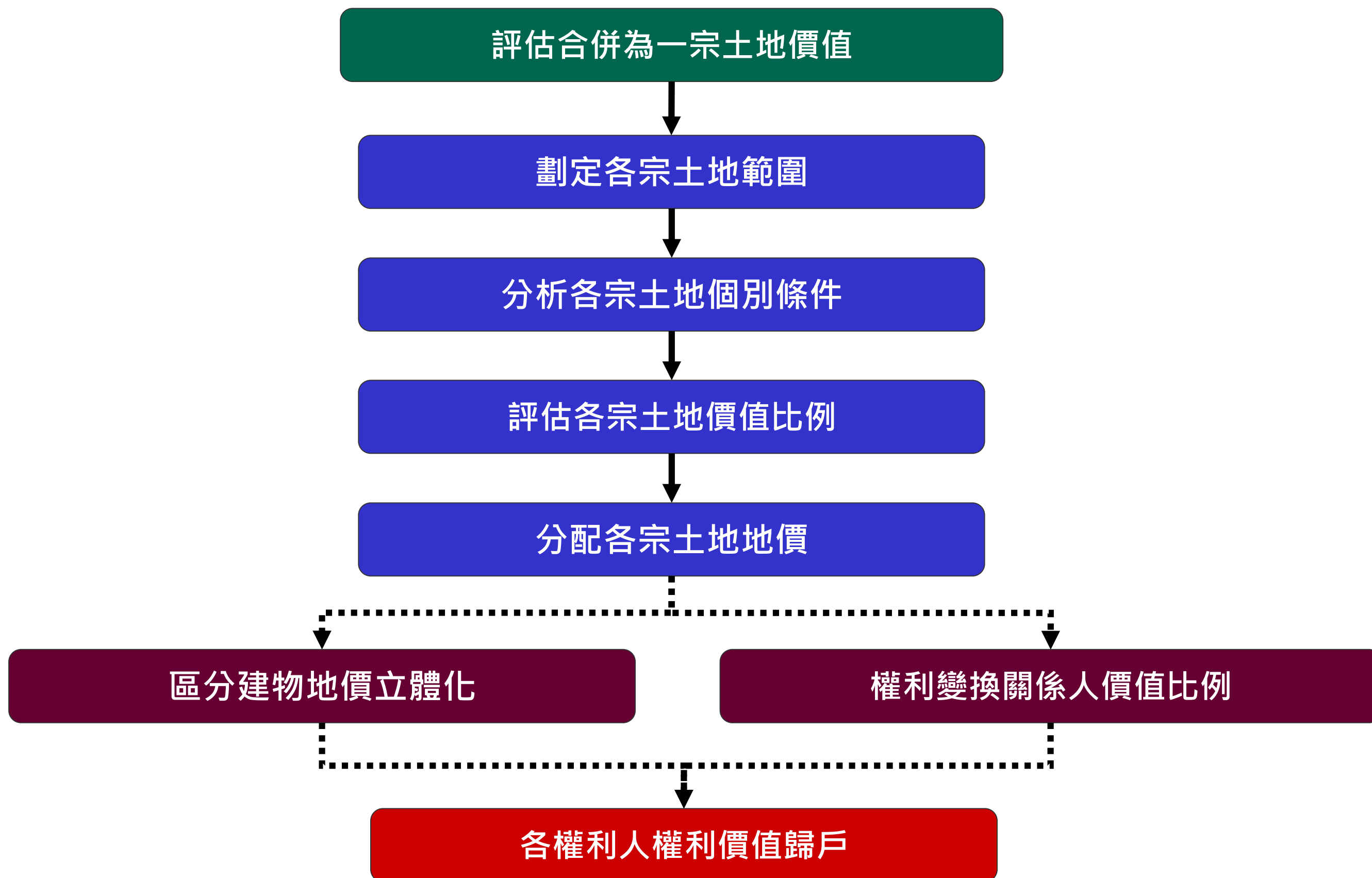
3. 本更新單元土地使用分區為乙種工業區，考量合併前部分宗地面積較小，因此以合併後土地作為比準地，計算比準地價值後，再依合併前各宗基地個別條件差異，修正合併前土地價值及計算土地權利價值比率。
4. 更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各筆土地合併利用，且不考慮任何獎勵容積之前提下，以法定容積率所評估之價值，但由於1439地號有申請「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第4條第1項第2款規定之容積獎勵8%，屬於1439地號之個別貢獻，故1439地號之權利價值係以加計該容積獎勵8%之情形進行評估，並依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之第六號公報規定進行容積折減。

五、估價條件-更新後

◆ 更新後估價條件

1. 更新後區分所有建物及其土地應有部分，係依據本都市更新權利變換計畫案之建築規劃、建材設備等級、工程造價水準及樓層別與水平效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。
2. 更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並有約定專用。本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。
3. 更新後店面及一樓廠辦、餐廳比準單元以地面層B3戶為基準、透天廠辦比準單元以H戶為基準、樓上層廠辦比準單元以4樓B3戶為基準、汽車停車位以B1坡道平面(規格250×550)為基準進行評估。

六、更新前土地權利價值評估



七、更新前土地權利價值評估

• 合併後土地

- 經採用比較法及土地開發分析法評估。

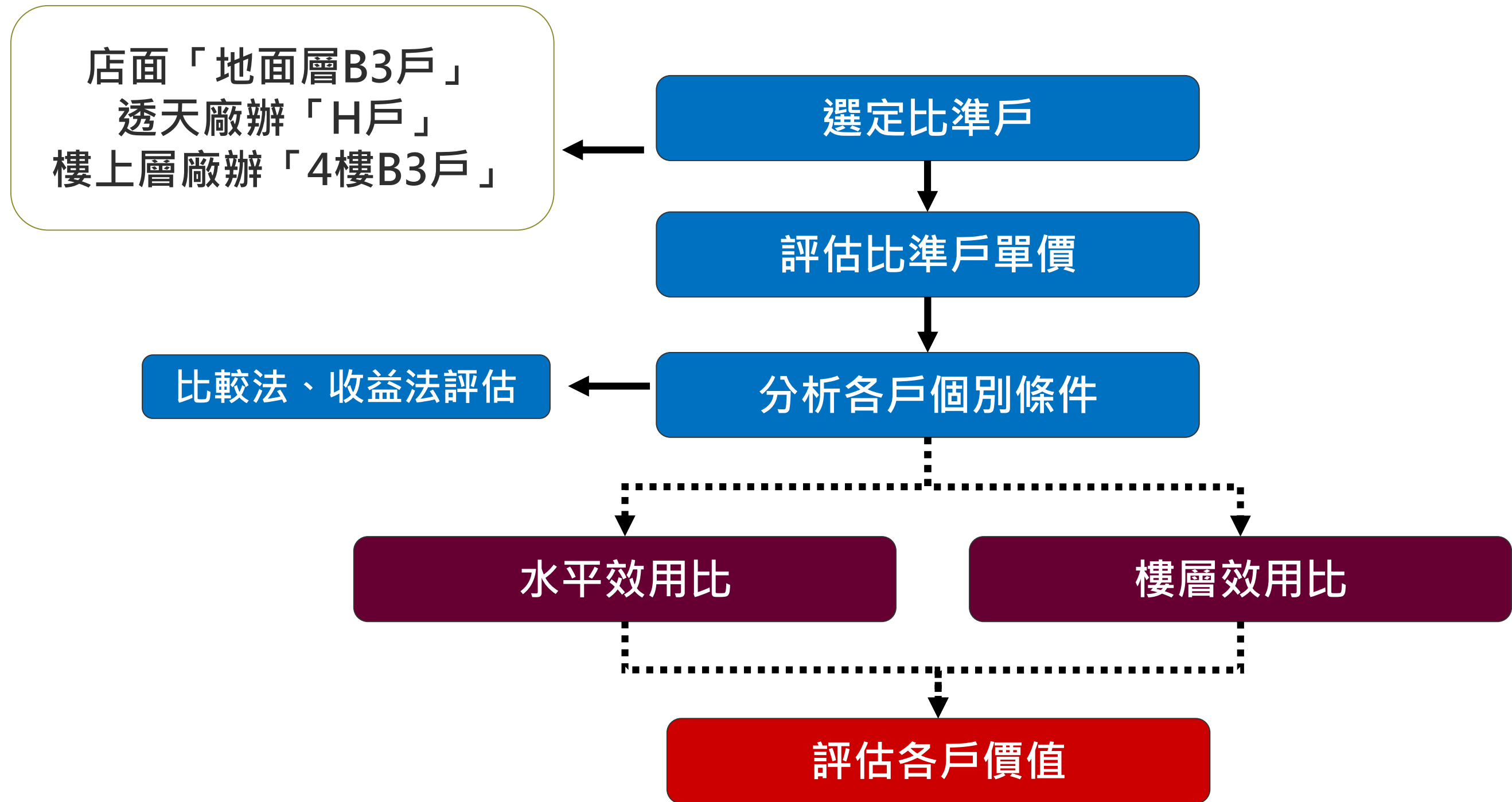
➤ 土地單價為255,000元/坪。

➤ 土地總值為1,446,622,790元。

• 分析各宗土地個別條件並設立調整基準

土地	面積	調整率	地形	調整率	容積率	調整率	臨路情形	調整率
		5,001坪以上	0%	近梯形	0%	226.80%	5.52%	30m長壽路、12m楓樹七街、12m未開闢計畫道路
	4,001坪~5,000坪	-1%	三角形	-3%	210.00%	0%	30m長壽路、12m楓樹七街	-2%
	3,101坪~4,000坪	-2%	不規則形	-5%			30m長壽路	-4%
	2,301坪~3,100坪	-3%					12m楓樹七街	-8%
	1,601坪~2,300坪	-4%						
	1,001坪~1,600坪	-5%						
	601坪~1,000坪	-6%						
	401坪~600坪	-7%						
	251坪~400坪	-8%						
	151坪~250坪	-9%						
	71坪~150坪	-10%						
	21坪~70坪	-11%						
	未滿20坪	-12%						

八、更新後供分配建物價值評估



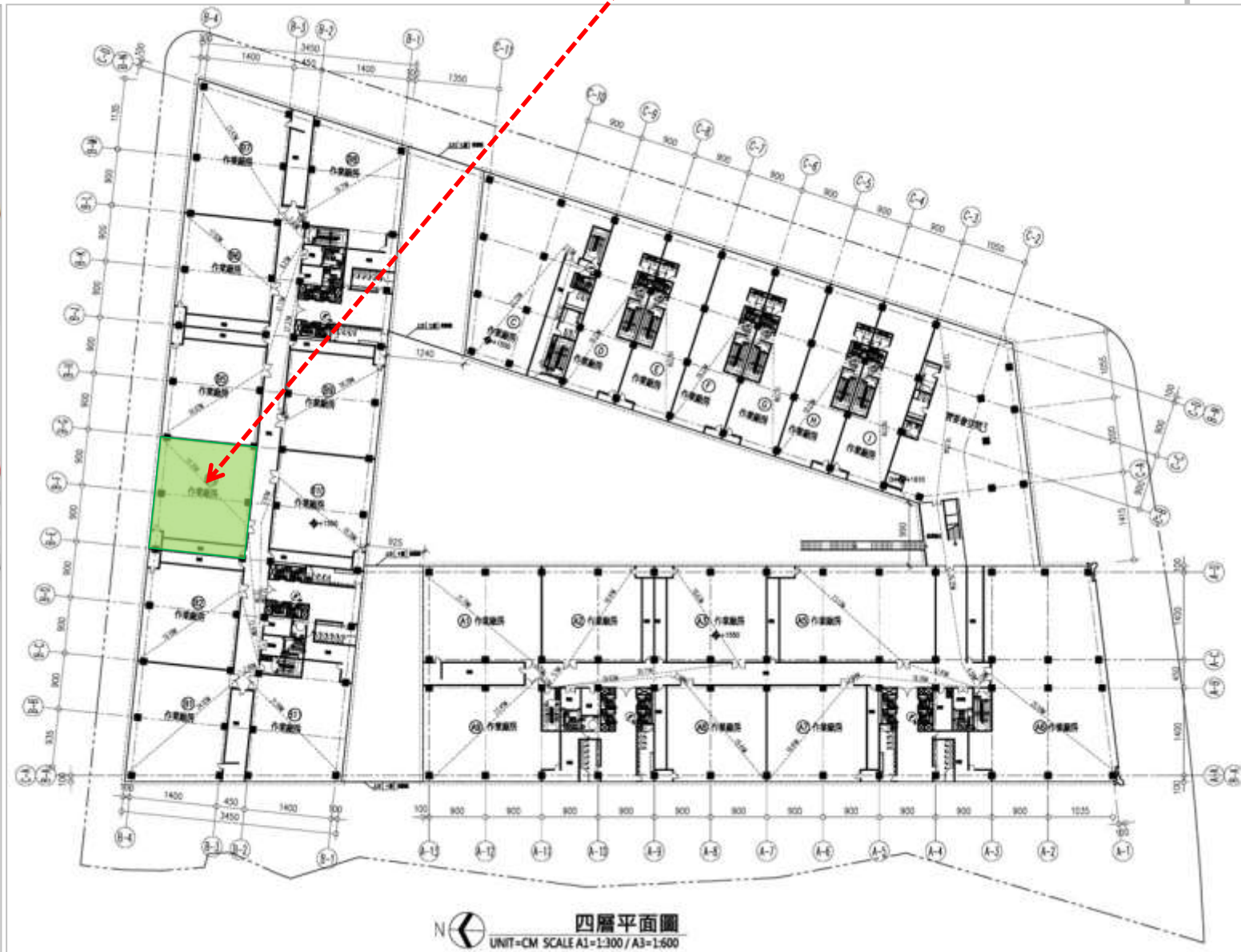
九、更新後供分配建物價值評估

• 比準戶條件

透天廠辦比準
戶別：H戶
面積：662.75坪

樓上層廠辦比準
戶別：4樓B3戶
面積：124.26坪

店面廠辦比準
戶別：地面層B3戶
面積：230.32坪



十、更新後供分配建物價值評估

•分析各戶個別條件並設立調整基準

店面比準戶	1FB3	面積	230.32	格局	L形	路角店	否	商效	面12m楓樹七街	登記用途	一般零售業
-------	------	----	--------	----	----	-----	---	----	----------	------	-------

地面	樓層	調整率	面積	調整率	格局	調整率	路角店	調整率	商效	調整率	登記用途	調整率
	1F	100%	301坪以上	-1%	長方形	3%	是	7%	面30m長壽路	5%	一般零售業	0%
			201坪~300坪	0%	梯形	2%	否	0%	面12m楓樹七街	0%	作業廠房	-10%
			101坪~200坪	1%	五角形	1%			面12m未開闢計畫道路	-5%	廠房附屬空間 (員工餐廳)	-5%
			100坪以下	2%	L形	0%			位於內部	-10%		

樓上比準戶	4FB3	面積	124.26	格局	長方形	通風採光	單面採光	棟距視野	面12m楓樹七街	車道上方	否
-------	------	----	--------	----	-----	------	------	------	----------	------	---

樓上	樓層	調整率	面積	調整率	格局	調整率	通風採光	調整率	棟距視野	調整率	車道上方	調整率
	2F	102%	601坪以上	-5%	長方形	0%	四面採光	3%	面12m未開闢計畫道路 及35m南崁溪	2%	否	0%
	3F	101%	501坪~600坪	-4%	梯形	-1%	三面採光	2%	面30m長壽路	1%	是	-2%
	4F	100%	401坪~500坪	-3%	五角形	-2%	雙面採光	1%	面12m楓樹七街	0%		
	5F	101%	301坪~400坪	-2%	L形	-3%	單面採光	0%	面中庭	0%		
	6F	102%	201坪~300坪	-1%					面西側鄰地	-1%		
	7F	103%	101坪~200坪	0%								
	8F	104%	100坪以下	1%								
	9F	105%										
	10F	106%										
11F	107%											

透天比準戶	H	面積	662.75	格局	長方形	通風採光	雙面採光
-------	---	----	--------	----	-----	------	------

透天	樓層	調整率	面積	調整率	格局	調整率	通風採光	調整率
	1-3F	106%	801坪以上	-2%	長方形	0%	四面採光	2%
	1-5F	100%	701坪~800坪	-1%	梯形	-1%	三面採光	1%
	1-6F	99%	601坪~700坪	0%	五角形	-2%	雙面採光	0%
	1-7F	98%	501坪~600坪	1%	L形	-3%	單面採光	-1%
		500坪以下	2%					

十一、價格結論

•更新前評估結果

編號	地號	合併前土地 單價(元/坪)	合併前土地 權利總值(元)	合併後土地 單價(元/坪)	合併後土地 權利總值(元)
1	1439	261,426	1,190,811,148	263,042	1,198,172,134
2	1441、1443	193,800	7,526,213	194,998	7,572,736
3	1442	198,900	12,361,362	200,130	12,437,774
4	1446、1447、1449-2、1455、1465	226,950	148,199,882	228,353	149,115,978
5	1450	216,750	77,705,926	218,090	78,186,264
6	1466	206,550	1,130,913	207,827	1,137,904
	合計		1,437,735,444		1,446,622,790

•更新後評估結果

全案均價		
面積(坪)	總價(元)	平均單價(元/坪)
33,444.32	6,010,018,383	179,702
店面均價		
面積(坪)	總價(元)	平均單價(元/坪)
1,285.87	328,751,320	255,665
廠辦均價		
面積(坪)	總價(元)	平均單價(元/坪)
26,953.91	4,710,664,163	174,767
透天均價		
面積(坪)	總價(元)	平均單價(元/坪)
5,204.54	970,602,900	186,492

樓層	車位型式	尺寸	數量(個)	車位單價(元/個)	總價(元)
B1	無障礙	600x550	0	1,250,000	0
B1	坡道平面	600x250	19	1,200,000	22,800,000
B1	坡道平面	550x250	234	1,150,000	269,100,000
B1	坡道平面	550x230	25	1,100,000	27,500,000
B2	坡道平面	600x250	26	1,100,000	28,600,000
B2	坡道平面	550x250	420	1,050,000	441,000,000
B2	坡道平面	550x230	20	1,000,000	20,000,000
合計			744	1,087,366	809,000,000

無障礙汽車位9部計入大公
550*250 大車位9部計入大公
(552.553.558.559.564.565.566.567.568)

簡報結束