擬訂桃園市龜山區陸光段 578 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫

【核定版】

實 施 者：桃園市龜山區陸光段 578 地號等 8 筆土地都市更新會

規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司

建築設計：楊振植建築師事務所

中 華 民 國 1 0 9 年 7 月

章節目錄

都市更新事業計畫申請書 ..... Ⅰ
都市更新事業計畫切結書 ..... Ⅱ
都市更新事業計畫委託書 ..... Ⅲ
桃園市都市更新審議資料表 ..... Ⅳ
意見回應綜理表 ..... 綜－1

壹、 辦理緣起與法令依據 1-1
一、 辦理緣起 1-1
二、 法令依據 1-1
貳、 計畫地區及範圍 2-1
一、 基地位置 2-1
二、 更新單元範圍 2-1
三、 更新單元劃定基準 2-1
四、 鄰地現況 2-1
參、 實施者 3-1
一、 實施者基本資料 3-1
二、 本案信託概況 3-1
肆、 計畫目標 4-1
一、 改善環境品質 4-1
二、 提升整體都市環境景觀 4-1
伍、 現況分析 5-1
一、 土地及合法建築物權屬 5-1
二、 土地使用及建築物現況 5-8
三、 附近地區土地使用現況 5-8
四、 公共設施現況 5-8
五、 附近地區交通現況 5-12
六、 房地產市場調查 5-12
陸、 細部計畫及其圖說 6-1
一、 相關都市計畫內容 6-1
二、 土地使用說明 6-2
三、 更新計畫摘要 6-2
柒、 處理方式及其區段劃分 7-1
一、 處理方式 7-1
二、 區段劃分 7-1
捌、 區內公共設施興修或改善計畫 8-1
一、 區內公共設施興修或改善計畫(本案無) 8-1
二、 鄰近地區公共設施興修或改善計畫 8-1
玖、 整建或維護計畫(本案無) 9-1
壹拾、 申請容積獎勵項目及額度 10-1
一、 更新建築容積獎勵 10-1
二、 其他容積獎勵 10-2
三、 都市更新容積獎勵上限檢討 10-2
四、 容積移轉 10-2
壹拾壹、 重建區段之土地使用計畫 11-1
一、 現有巷道廢止或改道計畫 11-1
二、 都市計畫土地使用強度 11-1
三、 申請容積獎勵後土地使用強度 11-1
四、 建築興建計畫 11-1
壹拾貳、 都市設計與景觀計畫 12-1
一、 開發內容、設計目標及構想說明 12-1
二、 人車動線設計原則 12-7
三、 景觀植栽設計構想 12-17
壹拾參、 防災與逃生避難計畫 13-1
壹拾肆、 實施方式及有關費用分擔 14-1
一、 實施方式 14-1
二、 辦理權利變換計畫之分配方式 14-1
三、 選配原則 14-1
四、 有關費用分擔 14-1
壹拾伍、 拆遷安置計畫 15-1
一、 地上物拆遷計畫 15-1
二、 合法建築物之補償與安置 15-1
三、 其他土地改良物之補償(本案無) 15-5
四、 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置(本案無) 15-5
壹拾陸、 財務計畫 16-1
一、 成本說明 16-1
二、 收入說明 16-10
三、 成本收入分析 16-10
四、 現金流量分析說明 16-11

壹拾柒、 管理維護計畫 17-1
一、 停車位之管理 17-1
二、 特別約定事項 17-1
壹拾捌、 效益評估 18-1
一、 政府之效益 18-1
二、 地主與民眾之效益 18-1
三、 實施者效益 18-1
壹拾玖、 實施進度 19-1
貳拾、 相關單位配合辦理事項（本案無） 20-1
貳拾壹、 其他應加表明之事項 21-1
一、 實施風險控管方案(信託及續建說明) 21-1
二、 實施者連絡窗口 21-1

附錄一、 產權面積估算表 附錄-1
附錄二、 鄰房鑑定清冊 附錄-2
附錄三、 建材設備表 附錄-3
附錄四、 住戶管理規約(草約)..... 附錄-4
附錄五、 原建物使用執照存根及使照竣工圖..... 附錄-10
附錄六、 原建築容積核准函..... 附錄-13
附錄七、 容積移轉相關文件..... 附錄-14
附錄八、 高氯離子混凝土建築鑑定證明文件..... 附錄-15
附錄九、 耐震不足證明文件..... 附錄-25
附錄十、 實施者證明文件 附錄-26
附錄十一、更新會會員大會會議紀錄(109.3.28)..... 附錄-28
附錄十二、各式委託合約 附錄-30
附錄十三、公開展覽及公辦公聽會相關會議資料..... 附錄-35
附錄十四、聽證結果做成決定綜理表..... 附錄-37
附錄十五、桃園市都市設計審議共同決議事項檢討表（107.4.19)..... 附錄-39
附錄十六、108年度桃園市都市更新及爭議處理審議會會議紀錄(108.11.25）..
..... 附錄-43
附錄十七、建築線指示圖..... 附錄-45

圖目錄

圖 2-1　更新單元位置圖 2-2
圖 2-2　更新單元地籍套繪圖 2-3
圖 2-3　更新單元地形套繪圖 2-4
圖 5-1　都市更新地區土地權屬分布狀況及道路開闢情形圖 5-8
圖 5-2　更新單元周圍土地使用現況示意圖 5-9
圖 5-3　合法建築物分布位置意圖 5-10
圖 5-4　更新單元公共設施分布示意圖 5-11
圖 5-5　更新單元周圍交通系統示意圖 5-13
圖 5-6　房地產市場案例分布圖 5-14
圖 6-1　土地使用分區圖 6-2
圖 6-2　更新地區範圍示意圖 6-3
圖 6-3　龜山都市計畫圖 6-6
圖 7-1　更新單元區段劃分圖 7-1
圖 8-1　鄰近地區公共設施興修或改善計畫圖 8-1
圖 10-1 都市更新容積獎勵上限檢討圖說(一) 10-4
圖 10-2 都市更新容積獎勵檢上限討圖說(二) 10-5
圖 10-3 人行步道面積檢討圖 S：1/200 10-6
圖 11-1 道路陰影檢討圖 11-3
圖 11-2 建築面積檢討圖(S:1/200) 11-4
圖 11-3 地下三層平面圖(S:1/200) 11-5
圖 11-4 地下三層面積計算圖(S:1/200) 11-6
圖 11-5 地下二層平面圖(S:1/200) 11-7
圖 11-6 地下二層面積計算表(S:1/200) 11-8
圖 11-7 地下一層平面圖(S:1/200) 11-9
圖 11-8 地下一層面積計算表(S:1/200) 11-10
圖 11-9 一層平面圖(S:1/200) 11-11
圖 11-10 一層面積計算表(S:1/200) 11-12
圖 11-11 夾層平面圖(S:1/200) 11-13
圖 11-12 夾層面積計算表(S:1/300) 11-14
圖 11-13 二至十一樓平面圖(S:1/200) 11-15
圖 11-14 二至十樓面積計算表(S:1/200) 11-16
圖 11-15 屋頂層平面圖(S:1/200) 11-17
圖 11-16 屋頂層面積計算表(S:1/200) 11-18
圖 11-17 東向、北向立面圖 11-19
圖 11-18 西向、南向立面圖 11-20
圖 11-19 縱向及橫向剖面圖 11-21
圖 11-20 本公寓大廈共用專有平面圖(一) 11-22
圖 11-21 本公寓大廈共用專有平面圖(二) 11-23
圖 11-22 本公寓大廈共用專有平面圖(三) 11-24
圖 11-23 本公寓大廈共用專有平面圖(四) 11-25
圖 12-1　建築物量體配置計畫 12-2
圖 12-2　東、北向立面建材色彩圖 12-3
圖 12-3　西、南向立面建材色彩圖 12-4
圖 12-4　現況透視模擬圖 12-5
圖 12-5　夜間照明計畫圖 12-6
圖 12-6　車行及人行出入動線規劃(外部) 12-7
圖 12-7　地下一層車行及人行出入動線規劃(內部)(S:1/200) 12-8
圖 12-8　地下二層車行及人行出入動線規劃(內部)(S:1/200) 12-9
圖 12-9　地下三層車行及人行出入動線規劃(內部) (S:1/200) 12-10
圖 12-10 無障礙專章檢討圖說 12-11
圖 12-11 基地排水系統說明圖 12-12
圖 12-12 雨水滯洪設施圖 12-13
圖 12-13 AC 專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖 12-14
圖 12-14 垃圾清運動線規劃圖 12-15
圖 12-15 廣告及招牌形式規劃說明 12-16
圖 12-16 景觀植栽設計說明 12-17
圖 12-17 一層綠化面積檢討圖 12-18
圖 12-18 植栽照片說明圖 12-19
圖 12-19 植栽標準詳圖(一) 12-20
圖 12-20 植栽標準詳圖(二) 12-21
圖 12-21 景觀剖面索引及剖面圖 12-22
圖 12-22 屋頂綠化檢討圖 12-23
圖 12-23 屋頂綠化檢討圖、植栽配置及數量表 12-24
圖 12-24 景觀照明設計說明 12-25
圖 12-25 屋頂層景觀照明設計說 12-26
圖 12-26 景觀鋪面設計說明 12-27
圖 12-27 屋頂層規定檢討 12-28
圖 12-28 裝飾柱檢討圖說 12-29
圖 13-1　一層消防救災動線平面圖 13-1
圖 13-2　二至十層消防救災動線平面圖 13-2
圖 13-3　緊急進口檢討圖 13-3
圖 13-4　雲梯車消防救災檢討圖 13-4
圖 16-1　鄰房鑑定範圍圖 16-7
附圖 1　原建物使照竣工圖(一) 附錄-11
附圖 2　原建物使照竣工圖(二) 附錄-12

表目錄

表 5-1　更新單元土地權屬清冊(報核時產權狀況)..... 5-1
表 5-2　更新單元土地權屬清冊(核定時產權狀況)..... 5-2
表 5-3　更新單元合法建築物權屬清冊(報核時產權狀況)..... 5-4
表 5-4　更新單元合法建築物權屬清冊(核定時產權狀況)..... 5-5
表 5-5　同意參與更新事業計畫統計表(報核時)..... 5-7
表 5-6　同意參與更新事業計畫統計表(公展結束)..... 5-7
表 5-7　同意參與更新事業計畫統計表(核定時)..... 5-7
表 6-1　桃園市都市計畫第二次通盤檢討後歷次變更一覽表..... 6-1
表 6-2　龜山都市計畫土地使用計畫面積分配表..... 6-1
表 6-3　更新單元內土地使用分區面積表..... 6-2
表 8-1　更新單元鄰近地區公共設施改善計畫說明表..... 8-1
表 10-1 容積獎勵試算表..... 10-1
表 10-2 接受基地容積計算表..... 10-3
表 10-3 送出基地可移出容積計算表..... 10-3
表 10-4 容積移轉額度計算表..... 10-3
表 11-1 建築面積計算表..... 11-2
表 14-1 「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」提列項目編列表..... 14-1
表 15-1 桃園市地價調查用建築改良物標準單價表(鋼筋(預鑄)混凝土造)... 15-1
表 15-2 建物之殘餘價格率..... 15-2
表 15-3 建物之經濟耐用年數表..... 15-2
表 15-4 合法建築物拆遷補償費用明細表..... 15-3
表 15-5 周邊租金水準..... 15-5
表 15-6 合法建築物拆遷安置費用明細表..... 15-5
表 16-1 更新總成本估算表..... 16-1
表 16-2 建築規劃設計費估算表..... 16-4
表 16-3 營建工程標準單價計算表..... 16-5
表 16-4 營建費用估算表..... 16-5
表 16-5 公寓大廈之公共基金估算表..... 16-6
表 16-6 鄰房鑑定費估算表..... 16-7
表 16-8 更新整體開發收益表..... 16-10
表 16-9 現金流量表..... 16-11
表 18-1 計畫效益評估說明表..... 18-1
表 19-1 更新實施進度預定表..... 19-1

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

位置及範圍：桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地，位於光峰路及育英街交叉口東側街廓範圍內，為一非完整街廓。

土　　地：本更新單元土地為龜山區陸光段578、579、580、581、582、583、584及585地號等8筆土地，土地面積1,170.56㎡。

合法建築物：本更新單元建物為龜山區陸光段155、156、157、158、159、160、161、162、163、164、165、166、167、168、169、170、171、172、173、174、175、176、177、178、179、180、181、182、183、184、185、186、187、188及189建號等35筆建物，建物總面積3,676.01㎡。

■ 使用分區：

桃園市龜山區陸光段578、579、580、581、582、583、584及585地號等8筆土地，土地使用分區第一種住宅區。

■ 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108年6月15日下午2時整於桃園市立龜山國中3樓視聽教室（桃園市龜山區自強西路66號3樓)召開本都市更新事業計畫案公聽會，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

申請都市更新事業計畫核定。

申 請 人：桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地都市更新會

核准立案文號：府都住更字第1090101915號

代 表 人：呂慧鈴

聯絡地址：桃園市龜山區光峰路25號1樓

聯絡電話：0926-341-699

桃園市龜山區陸光段五七八地號等八筆土地都市更新會

呂慧鈴

中　華　民　國　108　年　6　月　21　日

都市更新事業計畫切結書

一、立切結書人 桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地都市更新會，茲切結本公司所檢附「擬訂桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地都市更新事業計畫案」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 桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地都市更新會 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

立切結書人：桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地都市更新會
核准立案文號：府都住更字第1090101915號
代　表　人：呂慧鈴
聯絡地址：桃園市龜山區光峰路25號1樓
聯絡電話：0926-[redacted]-699

桃園市龜山區陸光段五七八地號等八筆土地都市更新會

呂慧鈴

中　華　民　國　108　年　6　月　21　日

都市更新事業計畫委託書

茲委託　弘傑不動產事業股份有限公司
楊振植建築師事務所　全權代表本公司辦理「擬訂桃園市龜山區陸光段 578 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜。特立此委託書如上。

委 託 人：桃園市龜山區陸光段 578 地號等 8 筆土地都市更新會
核准立案文號：府都住更字第 1090101915 號
代 表 人：呂慧鈴
聯絡地址：桃園市龜山區光峰路 25 號 1 樓
聯絡電話：0926-[redacted]-699

受託單位：弘傑不動產事業股份有限公司
統一編號：12956520
代 表 人：湯秋宜
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：楊振植建築師事務所
統一編號：41189436
建 築 師：楊振植
聯絡地址：新北市永和區自由街 55 號 9 樓
聯絡電話：(02)2927-1368

中　華　民　國　108　年　6　月　21　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	□A：公開展覽 □B：委員會審 ■C：核定
案名	擬訂桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地都市更新事業計畫案	基地地號	桃園市龜山區陸光段578、579、580、581、582、583、584及585地號等8筆土地

土地使用及環境設計資料					
基地使用分區		第一種住宅區	法定建蔽率	60.00%
基地面積		1,170.56 ㎡	允建建蔽率	60.00%
			實設建蔽率	54.72%
			法定容積率	200%
總樓地板面積		8,174.86 ㎡	允建容積率	355.13%
工業使用容積		—	實設容積率	355.11%
住宅使用容積		3,764.07 ㎡	住宅單元	63 戶
商業使用容積		299.83 ㎡	商業單元	7 戶
其它使用容積		—	其他單元	—
各樓層使用概況	地下層	停車空間、防空避難室、機房、台電配電場所、水箱		
	地面層與低層部	日常用品零售業、梯廳、管委會空間		
	標準層	集合住宅		
	頂層部	樓梯間、電梯機房、消防水箱、自來水箱		

法定汽車停車位	35 位	更新前後戶數（前/後）	更新前35戶／更新後70戶		
實設汽車停車位	42 位	安置戶數（合法/違章）	35戶／0戶		
法定機車停車位	70 位	提供公益設施種類、樓層	—		
實設機車停車位	70 位	面積	—		
法定裝卸停車位	1 位	開闢計畫道路情形	—		
實設裝卸停車位	1 位	面積			
地下層樓地板面積 地下開挖規模	935.82 ㎡×2+843.10 ㎡×1＝2,714.74 ㎡ 開挖率：79.95%	留設人行步道情形	本案臨計畫道路東側及南側皆退縮留設2公尺以上無遮簷人行步道，留設面積130㎡。		
		面積			
		其他	—		
最大樓層數	10 層		—		
建物高度	35.20M				
屋頂突出物高度	9.00M				

適用獎勵類型及獎勵面積額度						
(中央)都市更新建築容積獎勵辦法及(地方)桃園市都市更新容積獎勵核算基準	基準容積		2,341.12 ㎡	—%	都市更新容積獎勵合計 ＝920.61 ㎡+234.11 ㎡+130.00 ㎡ ＝1,284.72 ㎡	
	中央獎勵值	第五條-原建築容積高於基準容積	920.61 ㎡	39.32%		
		第十四條-時程獎勵	234.11 ㎡	10.00%		
	地方獎勵值	△F5A-人行步道	130.00 ㎡	5.55%	基準容積＋都市更新容積獎勵＋高氣離子混凝土建築物容積獎勵＋容積移轉(區內) ＝2,341.12 ㎡+1,284.72 ㎡+887.64 ㎡+132.36 ㎡ ＝4,645.84 ㎡ （本案已達上限，故以上限4,157.01 ㎡計）	

適用獎勵類型及獎勵面積額度				
綜合設計放寬規定		開放空間有效面積	—	
		獎勵樓地板面積	—	
增設公用停車空間鼓勵要點		增設公用停車數量	—	
		獎勵樓地板面積	—	
容積移轉(區外)		接受樓地板面積	132.36 ㎡	
其他	高氣離子混凝土建築物容積獎勵	獎勵樓地板面積	887.64 ㎡	
合計		—	1,021.00 ㎡	

申請資料				
實施者	桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地都市更新會	電話	0926-[redacted]699	
地址	桃園市龜山區光峰路25號1樓	傳真	—	
設計人	弘傑不動產事業股份有限公司 楊振植建築師事務所	電話	（02）2507-1910	（02）2927-1368
地址	臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6 新北市永和區自由街55號9樓	傳真	（02）2507-2138	（02）2927-1369

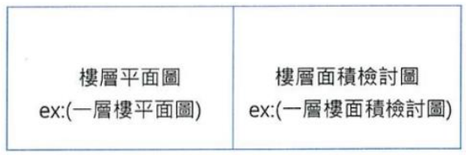
辦理過程	過程	日期	發文字號	備註	過程	日期	發文字號	備註
1	自辦事業計畫公聽會	民國108年06月15日	弘業(更)字第1080604901號函		9 自辦權利變換公聽會			
2	申請事業計畫報核	民國108年06月21日	金山(更)字第1080621901號函		10 申請權利變換計畫報核			
3	公開展覽期間	民國108年08月27日起公告30日	府都住更字第10802134441號函		11 公開展覽期間			
4	公辦事業計畫公聽會	民國108年09月11日	府都住更字第1080215826號函		12 公辦權利變換公聽會			
5	召開府內審查會	民國108年10月08日	府都住更字第1080248438號函		13 召開府內審查會			
6	召開聽證會	民國108年10月18日	府都住更字第1080244573號函		14 召開聽證會			
7	召開審議會	民國108年11月25日	府都住更字第1080323389號函		召開委員會			
8	事業計畫公告實施				權利變換計畫公告實施			

填表人（申請單位）：桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地都市更新會 簽章處： 填表日期： **民國 109 年 6 月 29 日**

桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地都市更新會 呂慧鈴

「擬訂桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地都市更新事業計畫案」桃園市政府住宅發展處審查意見回應綜理表

依據桃園市政府住宅發展處民國109年6月1日桃住更字第1090012504號函

	章節項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
都市更新事業計畫計畫書內容	封面	請依桃園市政府109年5月4日府桃住更字第1090101915號函修正案名。	已修正封面案名。	-
	回應綜理表	請重新檢視本案事業計畫內容是否依審議會會議記錄及府內審查意見修正。	已重新檢視並修正完成。	-
	一、緣起依據			
	二、計畫範圍			
	三、實施者			
	四、計畫目標			
	五、現況分析	P5-7:參與都更事業計畫比例計算,請加入核定前同意都更比例說明文字。	已補充核定前同意都更比例及說明文字。	P5-7
	六、細部計畫及其圖說			
	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			
	九、整建或維護計畫			
	十、申請容積獎勵項目及額度	1.P10-3:請補充容積移轉獎勵取得一、二階核准(或申請)之時程。 2.P10-5:都更容獎上限檢討:更新單元範圍請調整至變更後計畫範圍。	1.已補充本案容積移轉申請一階之時程及相關規定。 2.已調整為變更後8筆土地。	1.P10-2 2.P10-5
	十一、重建區段之土地使用計畫	1. P11-2:03-使用項目分區:住一區，道路用地。請刪除道路用地。 2. 請補充開挖率檢討。 3. 住宅區及公共設施用地分別詳列，並補圖說。 4. P11-3~P11-18:樓層計算圖與樓層平面圖調整至對開頁面，俾利本案審查，如下圖範例所示。  5. P11-3:請依建築技術規則檢討陰影面積，請檢視陽台是否計入陰影面積檢討。 6. P11-9及P11-11,一層平面圖地下室入口車道與地下一層車道不一致;梯廳空間不一致，請檢視並修正。 7. P11-5:車道迴轉半徑不在圓心上，請檢視。 8. 請補建築物高度檢討，依建築技術規則-建築設計施工篇164條檢討，並補圖說及說明。 9. 請補地下室高度檢討圖說及詳細說明(地下層淨高、車道斜率、車道長度…等)。	1.已於建築面積計算表中刪除道路用地項目。 2.已補充於建築面積計算表補充，地下室開挖率檢討 935.82 ㎡ / 1170.56x100%=79.95%。 3.本案公共設施用地並未併入，其本案筆數已由原 11 筆扣除 3 筆道路用地(575、576、577地號)後變更為8筆土地。 4.遵照辦理，已修正樓層計算圖與樓層平面圖調整至對開頁面。 5.本案陽台未計入陰影面積檢討。 6.已修正車道、梯廳空間 7.已修正各層車道半徑位置，並標註尺寸。 8. 已依技規164條檢討 9. 已補充地下室高度檢討圖說及說明	1.P11-2 2.P11-2 3.- 4.P11-8~P11-18 5.P11-3 6.P11-9、11 7.P11-5、7、9 8.P11-3 9.P11-5~P11-10

	章節項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	十二、都市設計與景觀計畫	1.P12-1：文字敘述「…筆數 11…」，請修正。 2.P12-5：建築模擬圖有不明數字，請檢視並修正。 3.P12-8：地下一層梯間與地上一層梯間圖面標示不一，請檢視並修正。 4.P12-9：圖面重複，請檢視並修正。 5.P12-12：順平處理標示位置錯誤，請檢視。 6.P12-15：圖面與圖名不符，圖面右上數字遮蔽，請檢視。 7.P12-17：圖說文字「冷氣室外機位置」是否誤植，請檢視。 8.P12-23：圖面 A'-A'標示位置錯誤，請檢視。 9.P12-24：說明文字請勿遮蔽更新單元範圍請檢視。 10.P12-30：裝飾柱及板未依會議紀錄修正，請補圖示說明。若經檢討仍有存在必要請補敘理由說明	1.已修正誤植內容。 2.已修正模擬圖說，並已移除數字。 3.已更正圖面標示。 4.已移除圖面重複問題。 5.已調整偏移之標示位置。 6.已修正圖名，圖面及數字遮蔽問題。 7.已修正誤植內容。 8.已修正誤植內容。 9.已移除遮蔽。 10.已取消 A1，A5 戶裝飾柱及裝飾板。剩餘裝飾柱，版為維持立面造型凹凸面，故保留且檢討相關尺寸皆≦1M，符合規定。	1.P12-1 2.P12-1、P12-5 3.P12-8 4.P12-9 5.P12-11 6.P12-13 7.P12-16 8.P12-22 9 P12-23 10.P12-29
	十三、防災與逃生避難計畫	P13-4 立面圖樓地板線條未顯示，請檢視並修正。	已修正不清晰之圖面。	P13-4
	十四、實施方式及費用分擔	-		
	十五、拆遷安置計畫	-		
	十六、財務計畫	-		
	十六、財務計畫	-		
	十六、管理維護計畫	-		
	十七、效益評估	-		
	十八、實施進度	P19-1 頁面標示「擬定…等 11 筆地號…」，請檢視並修正。	已修正誤植內容。	P19-1
	十九、相關單位配合事項	-		
	二十、其他應表明事項	-		
	二十一、附錄	1.附錄-1：請補充核准函。 2.附錄-9：圖面說明文字過小，並將本頁移至章節十一「重建區段之土地使用計畫」。 3.附錄 15：附錄五，請修正標題「“原建物”使用執照存根及使照竣工圖」。 4.附錄 16：請補充圖名。 5.附錄 17：請補充圖名。 6.附錄 19：請補充高氯離子報告書。 7.請補充耐震不足證明文件。 8.請補充更新前估價報告。 9.請補充會員大會會員紀錄。 10.請補充容積移轉相關文件。 11.附錄影本文件請加註「與正本相符」並加蓋更新會正章。	1.已補充。 2.已調整至章節十一。 3.已增加文字說明。 4.已補充使用執照竣工圖圖名。 5.已補充使用執照竣工圖圖名。 6.已補充高氯離子報告書摘要。 7.已補充耐震不足證明文件。 8.本案參酌光峰社區更新前土地估價價格暫以 20 萬/坪估算，實際仍依權利變換計畫估價鑑價結果為準。 9.已補充會員大會會議紀錄。 10.本案業於 109 年 6 月 19 日申請更移轉第一階，目前刻正辦理核准中，並檢附掛件公文。 11.遵造辦理。	1.P 附錄-26 2.P11-22~P11-25 3.P 附錄-10 4.P 附錄-11 5.P 附錄-12 6.P 附錄-15~24 7.P 附錄-25 8.- 9.P 附錄-28 10.P 附錄-14 11.-

	章節項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
其他		1.請依附件相關度調整附錄順序。	1.遵照辦理，並調整附錄順序。	1.P 附錄-1~43
		2.1 樓店面夾層請依無障礙相關法令檢討。	2.依據技規 167 條第三項規定，為便利行動不便者進出及使用建築物，新建或增建建築物，應依本章規定 設置無障礙設施。但符合下列情形之一者，不在此限： 三、除公共建築物外，建築基地面積未達一百五十平方公尺或每棟每層樓地板面積均未達一百平方公尺。本案夾層面積均<100 ㎡，故無須設無障礙設施。	2.P11-13
		3.地下層停車空間迴轉半徑是否符合法令規範，且車位配置上恐有疑慮，請檢視並釐清。	3.本案車道內側曲線半徑 5m，外側半徑 8.5m，皆符合建築技術規則規定，車道迴轉半徑調整圓心。	3.P11-5~P11-10
		4.地下一層行車車道恐有疑慮，請檢視並釐清。	4.因本案基地條件受限，故地下一車道採此設計。為避免疑慮未來會設置相關警示設施。相關車道尺寸皆已標註。	4.P11-9
		5.一層景觀結構物挖足後基地內，地下停車空間高度是否達 2.1M 以上，請釐清，並補充圖說。	5.本案地下一層停車空間高度 3.15M(2.75M)>　2.1M。	5.P11-21
		6.一層入地下室車道位置是否正確，請釐清。	6.已修正一層入地下室車道位置。	6.P11-9、P11-11
		7.請檢視本案內建築設計部分是否符合「建築技術規則」及「桃園市都市設計審議原則」，檢視目前本案事業計畫書內尚有多處須修正並補強說明部分，請釐清。	7.遵照辦理，已修正相關圖說並補充說明。	7.-

「擬訂桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新事業計畫案」108年度桃園市都市更新及爭議處理審議會回應綜理表

依據桃園市政府民國109年1月7日府都住更字第1080323389號函

開會時間：108年11月25日(星期一)下午1時30分　開會地點：桃園市政府1602會議室　主持人：游召集人建華

項次	委員及各單位審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、委員及各單位審查意見	(一)陸光段575、577及576地號等3筆計畫道路預計辦理容積移轉，請剔除於本案更新單元。	遵照辦理，本更新會於109年3月28日召開都市更新會員大會，經法定同意比例表決通過剔除陸光段575、577及576地號等3筆於本案更新單元外，並併同更改都市更新單元範圍及更新會名稱，並於109年5月4日取得市府核發都市更新立案證書(109年5月4日核准立案，核准字號：府都住更字第1090101915號)。	P附錄-26~29
	(二)光峰社區及金山社區兩案基地相鄰，惟整體建築設計截然不同，建議本案可與光峰社區的外觀色彩相近，以免過於突元。	遵照辦理，已調整本案外觀色彩偏向暖色系，並與光峰社區建物色彩相近。	P12-5
	(三)建築外觀設計過多裝飾柱及裝飾板，恐增加造價成本，建議減少外觀裝飾物。	已取消A1，A5戶裝飾柱及裝飾板。剩餘裝飾柱，版為維持立面造型凹凸面，故保留且檢討相關尺寸皆≦1M，符合規定。	P12-28
	(四)P11-13及P11-14夾層面積檢討有誤，另是否需計入樓地板面積，請整清修正。	遵照辦理，已修正夾層面積檢討，並計入樓地板面積。	P11-13~P11-14
	(五)地面層設置無障礙汽機車停車，建議依都市設計審議原則設置於地下一層，請修正。	遵照辦理，已將無障礙汽機車調整至地下一層。	P11-9
	(六)地下層部分梁柱未連結地面層，建議調整地下層柱位，請修正。	遵照辦理，已調整地下層樑柱位置，另本案於地下一層轉柱(柱斷面加大)。	P11-5~P11-11
	(七)地下層停車空間迴轉半徑是否符合法令規範，請釐清修正。	本案車道內側曲線半徑5m，外側半徑8.5m，皆符合建築技術規則規定。	P11-5~P11-10
	(八)P12-26，C-C’剖面圖，植穴設置於建築物梁柱上，致影響建物結構，請修正。	遵照辦理，本案已調整B1F外牆，並臨建築線退縮達2公尺以上。	P12-22
	(九)地下層停車空間高度是否達2.1公尺以上，請釐清。	本案B1F梁下淨高達3.15m > 2.1m …OK	P11-21
	(十)拆遷安置費，拆遷補償費，不動產估價費用，貸款利息及管理費用，請說明相關計算基礎，補充計算方式及核實編列。	本案拆遷安置費、拆遷補償費、不動產估價費用、貸款利息及管理費用之計算基，已於計畫書中述明提列依據。 1.合法建築物拆遷安置費係依建物登記面積為依據，根據內政部不動產交易實價查詢服務網(不動產租賃)，顯示附近之租金行情，店面以每月500元/坪提列；住宅以每月300元/坪提列拆遷安置費，更新期間以30個月計之(權變實施後至產權登記，不得長於施工期間+12個月)，並依市府訂定權利變換拆遷安置提列基準估算，實際仍依權利變換委託之估價團隊估價之。 2.合法建築物拆遷補償費之重建成本依「不動產價技術規則第69條」、中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發佈「第四號公報-桃園市營造或施工費標準表」及104年11月17日公告之「桃園縣政府地價調查用建築改良物標準單價表」規定初步估算本更新案建物之成本價格，作為拆遷補償費依據，實際仍依權利變換委託之估價團隊估價之。 3.本案不動產估價費用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提列，實際仍以權利變換階段簽約金額為準。 4.貸款利息、管理費皆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提列。	1.P15-5、P16-7 2.P15-1~P15-4 3.P16-6 4.P16-8~P16-9
	(十一)請依規定檢討道路陰影及北向日照。	遵照辦理，已補充道路陰影及北向日照檢討。	P11-3
	(十二)請全面檢視建築設計是否符合建築技術規則，並修正相關書圖。	遵照辦理，建築設計皆符合建築技術規則相關規定。	-
	(十三)請補充本案海砂屋鑑定公文。	遵照辦理，已補充鑑定公文。	P附錄18~24
	(十四)本案屬自主更新會，住戶要承擔較多風險及支出，依公聽會及聽證紀錄，並非每位位戶能夠接受由規劃公司協助作業，建議規劃單位及實施者積極與本案有權人溝通說明，經常性更新本案進度。	本案於108年11月25日審議會後，陸續於109年2月24日召開本案推動研商會議、109年3月19日召開所有權人參與都市更新協調會、109年3月28日召開本案會員大會，期討論議題包含1.變更更新單元範圍、2.配合「都市更新會設立管理及解散辦法」發布實施，修正本會章程、3.權利變換房型需求調查、4.未來重建進度說明，實施者後續仍會積極向住戶溝通協調。	-
二、決議	(一)有關本更新單元範圍575、576、577地號等3筆計畫道路	遵照辦理，本更新會於109年3月28日召開都市更新會員大會，經法定同意比例通過剔除陸光	P附錄-26~29

項次	委員及各單位審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	土地預計辦理容積轉移，請剔除於更新單元外。另請實施者（陸光段575地號等11筆土地都市更新會）併同調整更新會名稱，送市府備查，以完備程序。	段575、577及576地號等3筆於本案更新單元外，並併同更改都市更新單元範圍及更新會名稱，業已於109年5月4日取得市府核發都市更新立案證書(109年5月4日核准立案，核准字號：府都住更字第1090101915號)。	
	(二)本案事業計畫請實施者依各委員及各單位意見修正後通過，並授權作業單位確認修正內容。	敬悉。	-
	(三)請作業單位補充本案聽證逐字紀錄，並實施者納入更新事業計畫書內，聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。	遵照辦理。	-
	(四)請實施，於會議紀錄送達次日起九十日內，依審議結果修正完成績辦核定程序。	遵照辦理。	-

「擬訂桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新事業計畫案」聽證會會議紀錄

會議時間：108年10月18日(星期二)下午2時　　開會地點：桃園市龜山區公所2樓視訊會議室
會議主持人：王委員大立　　會議記錄：黃舒晨
依桃園市政府108年10月23日府都住更字第1080265571號函

項次	發言次序	答覆
一	一、 發言次序:1 (一) 發言人:葉○豪 1、 ☑案件當事人、☐其他利害關係人 2、 書面意見(☑已檢附、☐未檢附) 3、 陳述或發問要旨： (1) (2) 都更規劃費用743萬，是否為當初28戶同意戶，都清楚明白下簽同意書。 (3) 不動產估價流程，收費方式確認清楚是否可由所有住戶投票決議？ (4) 財務計畫的B6，代書費87戶的174萬，指派何人為代書？ (5) E3+E5(管銷)2384萬用在何處？請詳細說明繳交給誰。 發言人簽章:葉○豪	(二) 受詢人：桃園市政府住宅發展處莊敬權處長 1、 ☐實施者負責人(☐受任人、☐已檢附委託書)、☑機關單位 2、 答復要旨： (1) 今日聽證會係針對本案事業計畫內容說明，非屬事業計畫書內容本聽證會不予受理，其餘估價及財務相關內容請規劃單位說明。 受詢人簽章: (三) 受詢人：弘傑不動產事業股份有限公司陳玉琛協理 1、 ☑實施者負責人(☑受任人、☐已檢附委託書)、☐機關單位 2、 答復要旨： (1) 規劃費用部分，依據合約內容佐證，事業計畫之財務計畫皆依相關法令規定編列，為本案未來執行之預算參考。 (2) 有關代書費及管銷費用均為預算提列，尚未指定支付對象。 (3) 有關不動產估價流程及估價師遴選，後續均依相關法令規定辦理。 受詢人簽章:
二	二、 發言次序:2 (一) 發言人：葉○豪 1、 ☑案件當事人、☐其他利害關係人 2、 書面意見(☑已檢附、☐未檢附) 3、 陳述或發問要旨： (1) 本人對於本案持反對意見，不需支付管銷費用2384萬2002元，建議本案採自地自建不需透過弘傑顧問公司辦理。 發言人簽章:葉○豪	(二) 受詢人：桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新會呂慧鈴主委 1、 ☑實施者負責人(☐受任人、☐已檢附委託書)、☐機關單位 2、 答復要旨： (1) 弘傑為專業顧問公司，能協助本案完成都更流程，過去遴選顧問公司時，皆無意見。因葉先生提供資料內容無法確認專業度，該顧問公司願意配合開會地點、時間且具專業度及實績，目前僅支付部分費用，後續更新會召開會員大會時，請各位住戶務必參加，發表意見。 受詢人簽章:呂慧鈴

項次	發言次序	答覆
三	三、 發言次序: 3 (一) 發言人:陳 芳 1、 ☑案件當事人、☐其他利害關係人 2、 書面意見(☑已檢附、☐未檢附) 3、 陳述或發問要旨： (1) 因經濟負擔，希望建商一條龍合作辦理本案都市更新。 (2) 詳書面意見。 發言人簽章	(二) 受詢人: 桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新會呂慧鈴主委 1、 ☑實施者負責人(☐受任人、☐已檢附委託書)、☐機關單位 2、 答復要旨: (1) 建商已有洽談，但建商表示原地原建即可，規劃內容不清楚，並非有保值空間無法保證整合而退場。另目前已有 2、3 家營造廠提供資料，後續遴選營造廠時以公開，住戶應提供意見。 受詢人簽章: (三) 受詢人: 桃園市政府住宅發展處莊敬權處長 1、 ☐實施者負責人(☐受任人、☐已檢附委託書)、☑機關單位 2、 答復要旨: (1) 建商與自主都更各有優缺點，過去有社區找建商辦理都更因不信任建商而失敗空轉，自主都更是一件蠻好的模式，建議持續推動。 受詢人簽章:
四	四、 發言次序: 4 (一) 發言人:劉 輝 1、 ☑案件當事人、☐其他利害關係人 2、 書面意見(☐已檢附、☑未檢附) 3、 陳述或發問要旨： (1) 感謝主委並支持本案更新，原則上尊重住戶發言。相關簽約資料皆有附在事業計畫書內。後續更新會召開會員大會時，請各位住戶務必參加，發表意見。 (2) 車道出入口建議規劃在育英街。 發言人簽章	(二) 受詢人: 楊振植建築師事務所周韋任 1、 ☑實施者負責人(☑受任人、☐已檢附委託書)、☐機關單位 2、 答復要旨: (1) 建築基地及車道出入口，依法應從指定建築線及次要道路為出入口，經查育英街使用分區為學校用地，無法指定建築線及設置車道出入口，另考量光峰路為主要道路，故將基地車道出入口設置於次要道路金山街。 受詢人簽章:
五	主持人結語 ： (一)本次聽證紀錄將作為後續桃園市都市更新及爭議處理審議會之審議依據。 (二)請實施者將本次聽證紀錄納入後續計畫書。 三、聽證紀錄將於聽證結束兩周後上網供閱覽，請至桃園市政住宅發展處網站，https：//www.tycg.gov.tw/housing/index.jsp 查詢。	

「擬訂桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新事業計畫案」(金山社區)府內審查會議紀錄

會議時間：108年10月8日(星期二)下午3時　　開會地點：桃園市政府住宅發展處301會議室

會議主持人：莊處長敬權（賴）副總工程司芳美代　　會議記錄：蔡承勳

依桃園市政府108年10月23日府都住更字第1080265184號函

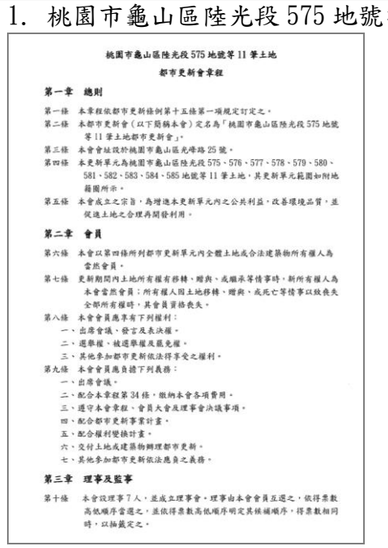
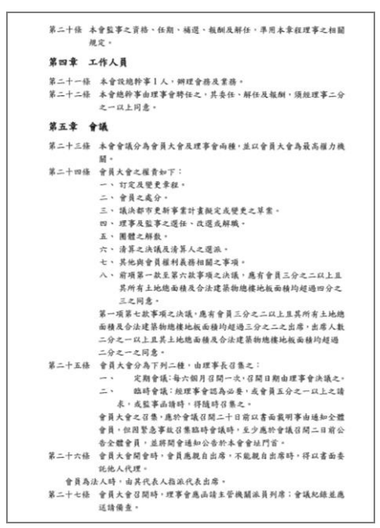
項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	何委員芳子	(一)人行步道獎勵圖 P10-4，有涉及到車道出入口是否要扣除，車道出入口位於金山街8米未開闢之計畫道路，請補充說明道路是否可通行及開闢狀況。	(一) 1.本案已扣除車道開口。未來車道可由光峰路進入金山街。 2.金山街(575、577地號)將由光峰社區協助開闢完成。	(一)P10-6
		(二)退縮2M人行步道獎勵部分，其植栽帶、喬木樹穴似未與道路順平，請檢視修正，另屋頂植栽綠化，請採用小喬木或灌木。	(二)本案植栽帶與人行步道順平，並考量人行安全部份，故植栽帶與道路保有高差。另屋頂皆無種植大喬木。	(二)P12-26
		(三)1F商業使用空間廣告招牌、空調主機納入整體規劃。	(三)遵照辦理，已補充圖說。	(三)P12-17、P12-20
		(四)本案更新後規劃87戶，停車位規劃52輛，目前已開挖至地下三層，依交通局建議若再深挖車位，恐增加開挖成本，但請實施者與規劃團隊選配方式補充說明。	(四)本案目前規劃87戶，若須以一戶一車位為原則，將增加本案地下室開挖至地下四或五層，恐將提高營建成本造成住戶負擔，其目前汽車位數量50部，並於選配原則中載明原住戶35戶優先選配，故可供原住戶一戶一車位，優先保障原住戶權益。	(四)P14-1
		(五)本案含陸光段576地號，並辦理容積移轉於更新單元內，另陸光段575及577地號容積移轉至光峰社區，故是否劃掉道路用地已協助開闢或容積移轉方式執行，請釐清考量。	(五) 1.本案將於更新審議會決議同意後修正更新單元範圍，排除陸光段575、576、577地號等3筆道路用地。故後續576地號將採區外容移方式移入容積至本案。 2.依更新科決議，本案於召開都市更新爭議處理審議會後，召開更新會會員大會提請會員同意調整更新會及都更範圍，並檢附會議紀錄至住宅發展處備查後，重新核發更新會立案證書。	(五)-
		(六)請補充公辦公聽會回應綜理表。	(六)已補充	(六)P綜-10
二	麥委員怡安	(一)本案更新單元範圍內包含道路用地陸光段575、576及577地號3筆土地，分別辦理容積移轉至光峰及金山社區，相關權利價值業已移轉，若仍於更新單元內與各區分所有權人分配更新後權利價值，尚屬不合理，且範圍內不可辦理容積移轉，故請本案更新會將陸光段575、576及577地號剔除更新單元範圍。	(一) 1.本案將於更新審議會決議同意後修正更新單元範圍，排除陸光段575、576、577地號等三筆道路用地。故後續576地號將採區外容移方式移入容積至本案。 2.依更新科決議，本案於召開都市更新爭議處理審議會後，召開更新會會員大會提請會員同意調整更新會及都更範圍，並檢附會議紀錄至住宅發展處備查後，重新核發更新會立案證書。	(一)-
		(二)本案拆遷補償費提列為0元，惟已有都市更新訴訟案例，判決結果說明殘餘價值補償費係屬法規規定必須提列，不可為0元，請估價師釐清確認。另拆除費用係於拆遷補償費內扣回，本案拆除費用提列2,940,808元，其拆除費為建物所有權人負擔，非全數地主負擔，請實施者及規劃團隊檢討修正。	(二)本案已增列拆遷補償費用並依都市更新條例57條規定，其拆除費用在應領補償金額內扣回。	(二)P15-1~ P15-6
		(三)本案拆遷安置費提列為0元，法規並未規定必須提列，可於更新審議大會中決議，建議規劃單位跟各住戶說明告知。	(三) 1.本案將於更新審議會決議同意後修正更新單元範圍，排除陸光段575、576、577地號等三筆道路用地。故後續576地號將採區外容移方式移入容積至本案。 2.依更新科決議，本案於召開都市更新爭議處理審議會後，召開更新會會員大會提請會員同意調整更新會及都	(三)P15-1~P15-6

項次	單位/委員/ 陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(四)本案為自主更新，屬地主自力自建，應無課徵營業稅，請予本案扣除。 (五)本案計畫書所提列之財務計畫，均須依「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」提列項目編列，市府編訂之提列標準係依通案性市場可接受之價格編列，如本案壓低更新總費用，後續事業計畫核定公告實施，住戶向銀行貸款費用並不會高於更新總費用，此案非與建商合建，並非壓低財務計畫費用，將來出資費用就會降低。	更範圍，並檢附會議紀錄至住宅發展處備查後，重新核發更新會立案證書。 (四)遵照辦理，已刪除營業稅。 (五)敬悉。	(四)P16-2、P16-8 (五)-
三	徐委員瑞璨 （書面意見）	(一)請補充建築物高度檢討，依建築技術規則建築設計施工編 164 條。 (二)沿街建築線之喬木覆土深度未達 1.5M，且車位淨高不足，請修正地下室之退縮距離或增加樓層高度，以符標準規定。 (三)建築基地使用面積請標示清楚，住宅區及公共設施用地分別詳列（P11-2)。	(一)已補充道路陰影檢討。 (二)已修正覆土深度，並調整地下一層高度由原 3.2M 改為 3.9M 取代地下室退縮距離，已補充剖面圖。 (三)已修正，詳建築面積表編號 5。	(一)P11-3 (二)P11-21、P 12-26 (三)P11-2
四	都市發展局 都市行政科	本科無意見。	敬悉。	-
五	建築管理處	本案道路陰影檢討計算結果尚符規定，但檢討及表現方式有誤，請釐清修正。	已補充道路陰影檢討。	P11-3
六	交通局	(一)汽車位建議以符合一戶一車位為原則設置。 (二)平面層車位及地下層車道口動線，請檢討其合理性。	(一)本案目前規劃 87 戶，若須以一戶一車位為原則，將增加本案地下室開挖至地下四層至五層，恐將提高營建成本造成住戶負擔，其目前汽車位數量 50 部，並於選配原則中載明由原住戶 35 戶優先選配，故可達原住戶一戶一車位，優先保障原住戶權益。 (二)本案將停車入口設於次要道路 8M 金山街，並將無障礙車位設於地面層一樓鄰近入口門廳，以利進出。	(一)- (二)P11-9 、 P11-11 、 P12-14
七	地政局	計畫書 P16-10，有關土地所有權人更新後可分配土地價值為 24,427,525 元或是 225,794,517 元，請釐清修正。	已修正誤植內容。	P16-10
八	養護工程處	本處無意見。	敬悉。	
九	住宅發展處	事業計畫書： (一)章節五、現況分析 p.5-11 請標示本案基地與房地產市價調查標的位置關係。 (二)章節六、細部計畫及其圖說 p.6-4 都市防災計畫 A.緊急過避難道路：「。本計畫區周邊寬度 12 公尺以上之主要道路一光峰路（12 公尺），…」。道路寬度是否誤植。 (三)章節七、處理方式及其區段劃分 1.請補敘道路陰影檢討內容。 2.請補敘建築削線檢討詳細圖說及計算內容（主要道路及次要道路)。 3.本更新單元內涵括道路用地，依計畫內容擬辦理容積移轉至「桃園市龜山區陸光段 558 地號等 17 筆土地都市更新案」，請檢視是否有相關法源依據「更新單元內道路容積移轉至其它都市更新單元內」之相關內容，若無，請將計畫道路剃除本更新單元內，重新劃定本單元範圍。	(一)已補充房地產市價調查標的與本更新單元位置。 (二)已修正誤植內容。 (三) 1.已補充道路陰影檢討於報告書第壹拾壹章。 2.已補充道路陰影檢討於報告書第壹拾壹章。 3. (1)本更新範圍內 576 地號未來將採容積移轉，依委員意見將會剔除陸光段 575、576 及 577 地號 3 筆土地。 (2)依更新科決議，本案於召開都市更新爭議處理審議會後，召開更新會會員大會提請會員同意調整更新會及都更範圍，並檢附會議紀錄至住宅發展處備查後，重新核發更新會立案證書。	(一)P5-12 (二)P6-4 (三)- 1.P11-3 2.P11-3 3.-

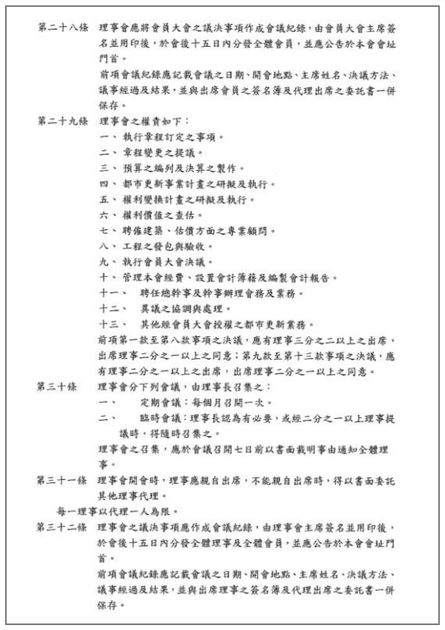
項次	單位/委員/ 陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(四)章節八、區內及鄰近地區公設與修改善計畫 同上述章節意見3。 (五)章節十、申請容積獎勵項目及額度 1.請檢視表10-1計算數值是否正確。 2.都市更新容積獎勵上限檢討：1.583（部分），584（部分）及585地號土地為畸零…（略），請於敘述旁補圖說以利本項檢討。 (六)章節十一、重建區段之土地使用計畫 1.p.11-2：請檢視面積計算表01-17項目數值是否正確，並刪除項目18。 2.p.11-6：請檢討一層平面圖之無障礙電梯設置。 3.p.11-1至p.11-11及p.11-16請調整圖說順序，面積檢討及平面配置順序請	(四)遵照辦理。 (五) 1.已修正誤植內容。 2.已補充都市更新容積獎勵上限檢討圖說。 (六) 1.已確認表01-17項目數值無誤，並刪除項目18。 2.本案店鋪僅設置於一樓加夾層且夾層面積<100 ㎡，故無需設置無障礙昇降機。已補標示相關無障礙動線。 3.已將面積檢討及平面配置分頁說明。	(四)- (五) 1.P10-1 2.P10-4~P10-5 (六)- 1.11-2 2.12-14 3.P11-4~P11-21
九	住宅發展處	(七)章節十二、都市設計與景觀計畫 1.請依本市都市設計審議要點共同決議事項逐項檢討，設檢討表請納入附件。 2.12-10圖說標示不清，實際動線請標示清晰 3.無障礙專章檢討，請檢視一層店面無障礙電梯設置。圖面標示如順平處理，迴轉半徑等標示請檢視並修正圖說，以利檢核。 4.冷氣放置於雨遮上應妥善遮蔽，請補充示意圖及說明。 5.請標註雨遮尺寸。 6.屋凸裝飾物建議小於6公尺。 7.依本市都設準則，地下室開挖應退縮2公尺開挖。 8.裝飾物、結構應另專章檢討。 9.專有及共用部分請標示並補圖說。 10.請補地下室地車道及人行道剖面圖並標示尺寸及說明。 11.廣告及招牌形式規劃說明請依本市都設準則檢討。 (八)章節十四、實施方式及費用 p.14-1請補表格名稱 (九)章節十五、拆遷安置計畫 本案雖為海砂屋，但仍應說明不編列原因。 (十)章節十六、財務計畫: 1.本案領自合法建築等執照，請說明未編列拆遷安置費用是否取得同意。 2.請補述費用未編列項目之原因，並於備註說明。 3.相關費用之合理性，未來需於報核後提請審議會審議。 (十一)章節十七、風險控管: 除說明信託內容，架構及額度外，應依契約說明明確可行之續建方案。 (十二)章節十九、實施進度: 請依目前現況調整實施進度。 (十三)章節二十一、其他應表明事項項 1.風險控管方案內容請補敘後續與金融機構簽訂信託契約，成立契託專戶，並辦理本更新事業資金信託與受託機構（其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項），且補敘具體續建完工機制。 2.風險控管方案內容請敘明資金來源（投入金額、費用來源、自備款）、信託架	(七) 1.已補充都審共同決議事項。 2.已補充標示，並調整圖面解析度。 3.本案店鋪僅設置於一樓加夾層且夾層面積<100 ㎡，故無需設置無障礙昇機。已補標示相關無障礙動線。 4.冷氣設置於各戶陽台，並有上方雨遮板遮蔽。 5.已補標註1M之雨遮尺寸。 6.已調整裝飾物<6M。 7.因受限本案基地深度，地下一層臨建築線如退縮 2M，將無法容入單車道迴圈。 8.已補裝飾物檢討。 9.已補充專有共用圖說。 10.已補充相關尺寸及說明。 11.本案招牌設置符合桃園市廣告物管理自治條例。 (八)已補充表格名稱。 (九)本案已增列拆遷補償及安置費用。 (十) 1.本案已增列拆遷安置費用。 2.本案已編列拆遷補償及安置費用。 3.遵照辦理。 (十一)已補充說明信託及續建說明，已載明於章節貳拾壹。 (十二)遵照辦理。已調整實施進度表。 (十三) 1.已補充信託及續建基至內容。 2.已補充資金來源及控管方式。	(七)- 1.P附錄-27 2.P12-10 3.P12-14 4.P12-17 5.P11-15 6.P11-19 7.P11-5、P11-7、P11-9 8.P12-33 9.附錄-9 10.P12-26 11.P12-20 (八)P14-1 (九)P16-1~ P16-3 (十) 1.P16-1~ P16-10 2.P16-1~ P16-10 3.- (十一)P21-1 (十二)P19-1 (十三) 1.P21-1 2.P21-1

項次	單位/委員/ 陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		構、信託專戶收入來源、自有資金、預售資金、資金控管、費用負擔及支付及續建機制。 (十四)其他 1.計畫內容請參依都市更新條例第36條事業計畫應載明之內容補充。 2.公聽回應紀錄綜理表(綜4-綜6),建築師事務所及該委託規劃單位回應事項應列於「意見回應及處理情形」,非公聽會發表意見欄位,請修正。	(十四) 1.遵照辦理。 2.已調整欄位。	(十四)- 1.- 2.P綜-10~P綜-13
十	會議結論	請實施者依各委員及各機關審查意見修正,將陸光段575、576及577地號剔除更新單元範圍。請實施者於108年10月31日前檢送修正後事業計畫書圖,俾利辦理後續相關程序。	遵照辦理。	-

「擬訂桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」人民陳情意見回應綜理表

項次	發言人	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
一	所有權人 田○月 （王○蒂代）	郵寄地點及電話：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 填表時請注意：一、本意見表不必另備文。（本意見表請勿裁開） 二、建議理由及辦法請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。 三、請檢附建議位置圖、修正意見圖及有關資料。 公民團體對　桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案　意見表 陳情位置：土地標示：　陸光　段　小段　575 地號等 11 筆土地 門牌號碼：　龜山　區　村(里)　鄰　金山　街　段　巷　弄　5 號　5　樓 陳情理由：根據桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新會章程所述,其第五章23條明訂以會員大會為最高權力機關。其第五章24條所述對於議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案應有會員三分之二以上且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但根據107年12月2日針對委託弘傑不動產股份有限公司進行都是更新案之同意會員並未達三分之二（20/35）,且經詢問多數會員對合約內容所述之**第九條契約之終止,其闡明若本委託契約因甲方（都更委員會）導致本契約無法開發之因素,得以中止,但須支付弘傑公司已完成服務之價金**，並未知情同意。更有甚者，合約簽立代表人呂慧鈴女士表示目前都更委員會無法支付弘傑公司目前開立合約款項請款單，且另有表示弘傑公司私下承諾『未收到的款項等住戶同意後或銀行貸款下來再支付』,根據上述緣由，在未達有效同意席次且與廠商私下合議（付款與合約載明內容不符）後進行簽約。 承上，都更仍有許多未同意戶，成功與否取決於多項因素。許多都更地主戶尚需經專業評估予以財務融資規劃建議，以了解自身的財務能力，是否能負擔未來各種開銷。畢竟許多地主們，經濟並不寬裕，且未了解與廠商合約協議內容及簽約付款金額之下，呂慧鈴女士自敘為可以代表所有地主與廠商簽約。這樣單方面委任弘傑不動產股份有限公司進行都市更新計畫書之委任，並與其簽約及接受廠商請款，是否已經危害其他未同意戶的權益？其他未同意的都更地主戶到公聽會時才得知有委託廠商合約，且參與公聽會後才知需付弘傑不動產公司合約費用，未同意戶不付即為欠廠商款項，實在不合理。而在廠商分段收款的階段呂慧鈴女士也表明目前無法支付弘傑不動產公司發票請款的狀況下，讓廠商繼續執行合約內容，使得許多都更地主戶在未知情的狀況下，只會積欠越來越多的廠商款項，上述都是公聽會舉行前，未被告知說明的事情。都更成功是大家所期待的，希望政府協助把關，避免被有心人利用年老住戶期待心切的情況下，都更不成，還會欠下鉅款。 建議事項：懇請　市府住宅發展局都市更新科承辦人員對此案予以協助監督，管理及輔導,並協助審查本案是否未盡完善之處 申請人或其代表：王凱箬 桃市龜山區光明街 223 巷 11 號　0987003533 中華民國　108　年　9　月　20　日 檢附內容： 1. 桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新會章程計 6 頁 2. 桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新會 107 年度 12 月 2 日改建方案會議紀錄計 2 頁 3. 桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新單元都市更新事業案服務委託合約書計 2 頁 4. 桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新會會員群組對話節錄圖檔計 1 頁 5. 弘傑不動產公司請款單計計 1 頁 1. 桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新會章程計 6 頁  桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地 都市更新會章程 第一章　總則 第一條　本章程依都市更新條例第十五條第一項規定訂定之。 第二條　本都市更新會（以下簡稱本會）定名為「桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新會」。 第三條　本會會址設於桃園市龜山區光峰路 25 號。 第四條　本更新單元為桃園市龜山區陸光段 575、576、577、578、579、580、581、582、583、584、585 地號等 11 筆土地，其更新單元範圍如附地籍圖所示。 第五條　本會成立之宗旨，為增進本更新單元內之公共利益，改善環境品質，並促進土地之合理再開發利用。 第二章　會員 第六條　本會以第四條所列都市更新單元內全體土地或合法建築物所有權人為當然會員。 第七條　更新期間內土地所有權有移轉、贈與、或繼承等情事時，新所有權人為本會當然會員；所有權人因土地移轉、贈與、或死亡等情事以致喪失全部所有權時，其會員資格喪失。 第八條　本會會員應享有下列權利： 一、出席會議、發言及表決權。 二、選舉權、被選舉權及罷免權。 三、其他參加都市更新依法得享受之權利。 第九條　本會會員應負擔下列義務： 一、出席會議。 二、配合本章程第 34 條，繳納本會各項費用。 三、遵守本會章程、會員大會及理事會決議事項。 四、配合都市更新事宜計畫。 五、配合權利變換計畫。 六、交付土地或建築物辦理都市更新。 七、其他參加都市更新依法應負之義務。 第三章　理事及監事 第十條　本會設理事 7 人，並成立理事會，理事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之，並依得票數高低順序明定其候補順序，得票數相同時，以抽籤定之。 未來依需要增加理事人數時，須經會員大會同意。 第十一條　本會設理事長一人，由理事中互選之。 第十二條　有都市更新團體設立管理及解散辦法第十五條規定之情事者，不得擔任本會之理事或候補理事。 被選定為理事或候補理事，而於任職期間有前項所列情事發生者，喪失理事或候補理事之資格。 第十三條　理事之權責如下： 一、　出席理事會、發言及表決權。 二、　理事長與常務理事之選舉與被選舉權。 三、　配合理事會執行會員大會決議事項。 第十四條　理事長之權責如下： 一、　召集會員大會並擔任會員大會主席。 二、　召集理事會並擔任理事會主席。 三、　對外代表本會。 四、　理事長因故不能行使職權時，應指定理事一人代理之；理事長未指定代理人時，由理事互推一人代理之。 第十五條　本會理事為無給職，任期二年，連選得連任之。 本會理事任期以召開第一次理事會之日起計算。任期屆滿不及改選時，延長其職務至改選理事就任時為止。 第十六條　本會理事有缺額時，由候補理事依序遞補，候補理事人數不足遞補時，理事長應立即召集會員大會補選之。理事長缺任時，由理事會補選之。 第十七條　本會理事有下列情事發生者，得經會員大會決議解任之，並應報請主管機關備查： 一、　都市更新團體設立管理及解散辦法第二十條所列情事者。 二、　無正當理由經會議連續三次以上者。 三、　無故不出席理事會議達三次以上者。 四、　違會誼及本會信譽者。 五、　喪失本更新單元土地或建築物所有權者。 第十八條　本會設監事 5 人，監事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之。 第十九條　監事之權責如下： 一、　監察理事會執行會員大會之決議案。 二、　監察理事會研擬及執行都市更新事業計畫。 三、　監察理事會研擬及執行權利變換計畫。 四、　監察理事會執行權利價值之查核。 五、　查核會計簿籍及會計報告。 六、　監察財務及財產。 七、　其他依權責應監察事項。  第二十條　本會監事之資格、任期、補選、報酬及解任，準用本章程理事之相關規定。 第四章　工作人員 第二十一條　本會設總幹事 1 人，綜理會務及業務。 第二十二條　本會總幹事由理事會聘任之，其委任、解任及報酬，須經理事二分之一以上同意。 第五章　會議 第二十三條　本會會議分為會員大會及理事會兩種，並以會員大會為最高權力機關。 第二十四條　會員大會之權責如下： 一、訂定及變更章程。 二、會員之處分。 三、議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案。 四、理事及監事之選任、改選或解職。 五、團體之解散。 六、清算之決議及清算人之選派。 七、其他與會員權利義務相關之事項。 八、前項第一款至第六款事項之決議，應有會員三分之二以上且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。 第一項第七款事項之決議，應有會員三分之二以上且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之出席，出席人數二分之一以上且其土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。 第二十五條　會員大會分為下列二種，由理事長召集之： 一、　定期會議：每六個月召開一次，召開日期由理事會決議之。 二、　臨時會議：經理事會認為必要，或會員五分之一以上之請求，或監事函請時，得隨時召集之。 會員大會之召集，應於會議召開二十日前以書面載明事由通知全體會員，但因緊急事故召集臨時會議時，至少應於會議召開二日前公告全體會員，並將開會通知公告於本會會址門首。 第二十六條　會員大會開會時，會員應親自出席，不能親自出席時，得以書面委託他人代理。 會員為法人時，由其代表人指派代表出席。 第二十七條　會員大會召開時，理事會應函請主管機關派員列席；會議紀錄並應送請備查。	實施者於 107 年 12 月 14 日召開地主改建方案會議前，已多次舉辦地主說明會，惟本案屬海砂屋現況危險且不堪居住，多數財務能力不足之住戶，無能力搬遷，期盼可透過都市更新改建家園，故住戶開始自主更新會，並向中央申請都市更新事業計畫補助款，先行辦理都市更新事業作業。 本案於 107 年 12 月 14 日經會員投票表決通過委任弘傑不動產事業股份有限公司及楊振植建築師事務所辦理都市更新事業事宜，先行辦理都市更新事業作業，會議後陳情人於 108 年 1 月 20 日出具事業計畫同意書、108 年 6 月 15 日出席都市更新事業計畫自辦公聽會，知悉本案執行都市更新事業方式、委任單位、委任契約書及事業計畫內容，並於專屬網站中載明計畫內容。 本案目前係依中央補助款項提供委任團隊規劃作業費用，都市更新仍需各位住戶一同努力，如陳情人對於資訊尚有不公開透明之疑慮，實施者會持續與陳請人溝通。	

項次	發言人	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次



第二十八條　理事會應將會員大會之議決事項作成會議紀錄，由會員大會主席簽名並用印後，於會後十五日內分發全體會員，並應公告於本會會址門首。
前項會議紀錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名、決議方法、議事經過及結果，並與出席會員之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第二十九條　理事會之權責如下：
一、執行章程訂定之事項。
二、章程變更之提議。
三、預算之編列及決算之製作。
四、都市更新事業計畫之研擬及執行。
五、權利變換計畫之研擬及執行。
六、權利價值之查估。
七、聘僱建築、估價方面之專業顧問。
八、工程之發包與驗收。
九、執行會員大會決議。
十、管理本會經費、設置會計簿籍及編製會計報告。
十一、聘任總幹事及幹事辦理會務及業務。
十二、異議之協調與處理。
十三、其他經會員大會授權之都市更新業務。
前項第一款至第八款事項之決議，應有理事三分之二以上之出席，出席理事二分之一以上之同意；第九款至第十三款事項之決議，應有理事二分之一以上之出席，出席理事二分之一以上之同意。

第三十條　理事會分下列會議，由理事長召集之：
一、定期會議：每個月召開一次。
二、臨時會議：理事長認為有必要，或經二分之一以上理事提議時，得隨時召集之。
理事會之召集，應於會議召開七日前以書面載明事由通知全體理事。

第三十一條　理事會開會時，理事應親自出席，不能親自出席時，得以書面委託其他理事代理。
每一理事以代理一人為限。

第三十二條　理事會之議決事項應作成會議紀錄，由理事會主席簽名並用印後，於會後十五日內分發全體理事及全體會員，並應公告於本會會址門首。
前項會議紀錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名、決議方法、議事經過及結果，並與出席理事之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三十三條　除會員大會及理事會會議紀錄須依第二十九條與第三十三條公告外，政府修改都市更新事業計畫之內容或其他關係會員權利義務之重大事項，亦應於十五日內以書面通知全體會員，並應公告於本會會址門首。
會員對於公告事項如有異議，得於公告期間內以書面載明意見、姓名、與聯絡方式，向本會提出異議，由理事會予以處理。公告期滿後不得提出異議。

第六章　資產與會計

第三十四條　本會經費來源如下：
一、會費：每位會員新台幣1000元。
二、都市更新事業費：依每位會員在本更新單元所有土地面積及建築物樓地板面積佔本更新單元土地總面積及建築物總樓地板面積之比例出資。
三、政府機關之補助。
四、民間團體及個人之捐助。
五、基金及其孳息。
六、其他收入。

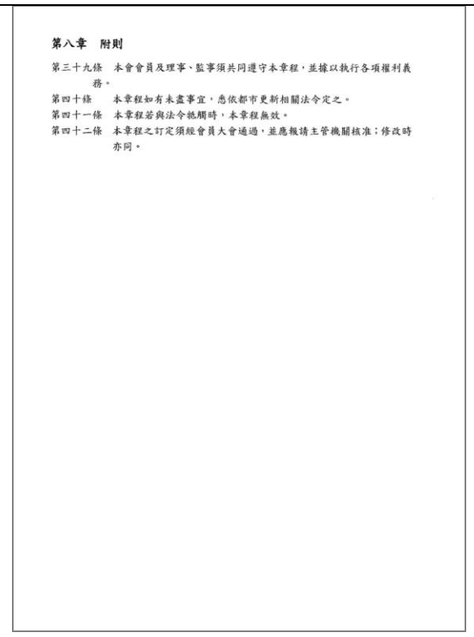
第三十五條　本會準用商業會計法規定設置會計憑證、會計簿籍，並依法定之會計處理程序辦理相關事務。

第三十六條　本會經費由理事會負責管理，理事會應於每一會計年度開始時擬定預算書提經會員大會通過，並於每一會計年度終了後三個月內編製資產負債表、收支明細表及其他經主管機關指定之報表，經監事查核通過，附上監事之查核報告一併提報會員大會承認後送請主管機關備查；並於會員大會承認後十五日內連同會員大會會議紀錄一併分發全體會員。
理事會所造具之各項會計報告及監事之查核報告，須於定期會員大會開會十日前，備置於本會會址供會員查閱。

第七章　解散

第三十七條　本會因下列原因解散之：
一、經直轄市、縣(市)主管機關依都市更新條例第五十四條第一項及第五十六條第二項規定撤銷更新核准者。
二、依都市更新條例第五十七條完成備查程序。
三、其他。

第三十八條　本會解散後，由理事為清算人進行清算，
並於清算完結後十五日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報告報請主管機關備查。



第八章　附則

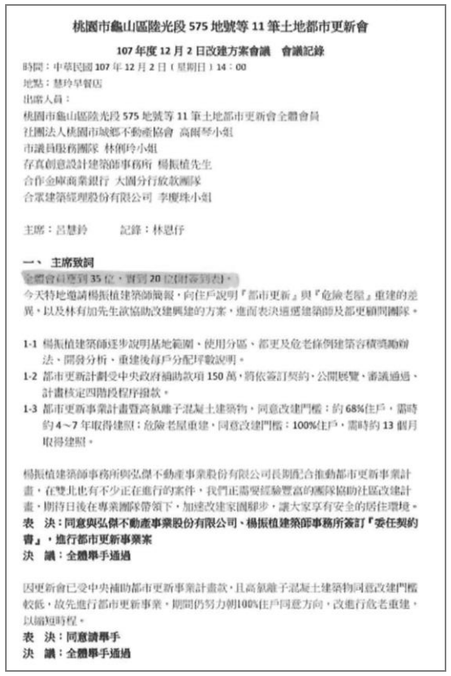
第三十九條　本會會員及理事、監事須共同遵守本章程，並據以執行各項權利義務。

第四十條　本章程如有未盡事宜，悉依都市更新相關法令定之。

第四十一條　本章程若與法令牴觸時，本章程無效。

第四十二條　本章程之訂定須經會員大會通過，並應報請主管機關核准；修改時亦同。

2. 桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新會107年度12月2日改建方案會議紀錄計2頁



桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新會

107 年度 12 月 2 日改建方案會議　會議記錄

時間：中華民國 107 年 12 月 2 日（星期日）14：00
地點：慧玲早餐店
出席人員：
桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新會全體會員
社團法人桃園市城鄉不動產協會 高振琴小姐
市議員服務團隊 林御玲小姐
存真創意設計建築師事務所 楊振植先生
合作金庫商業銀行 大園分行放款團隊
合眾建築經理股份有限公司 李櫻珠小姐

主席：呂慧鈴　　記錄：林思仔

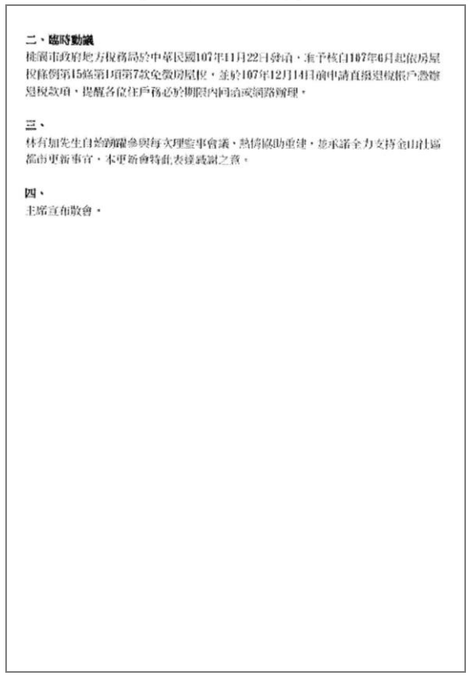
一、 主席致詞

全體會員應到 35 位，實到 20 位(附簽到表)。
今天特地邀請楊振植建築師簡報，向住戶說明『都市更新』與『危險老屋』重建的差異，以及林有加先生欲協助改建興建的方案，並面表決通過建築師及都更顧問團隊。

1-1 楊振植建築師逐步說明基地範圍、使用分區、都更及危老條例建築容積獎勵辦法、開發分析、重建後每戶分配坪數說明。
1-2 都市更新計劃受中央政府補助款項 150 萬，將依簽訂契約，公開展覽，審議通過，計畫核定四階段程序撥款。
1-3 都市更新事業計畫豐高氣離子混凝土建築物，同意改建門檻：約 68%住戶，需時約 4～7 年取得建照；危險老屋重建，同意改建門檻：100%住戶，需時約 13 個月取得建照。

楊振植建築師事務所與弘傑不動產事業股份有限公司長期配合推動都市更新事業計畫，在雙北也有不少正在進行的案件，我們正需要經驗豐富的團隊協助社區改建計畫，期待日後在專業團隊帶領下，加速改建家園腳步，讓大家享有安全的居住環境。
表　決：同意與弘傑不動產事業股份有限公司、楊振植建築師事務所簽訂『委任契約書』，進行都市更新事業案
決　議：全體舉手通過

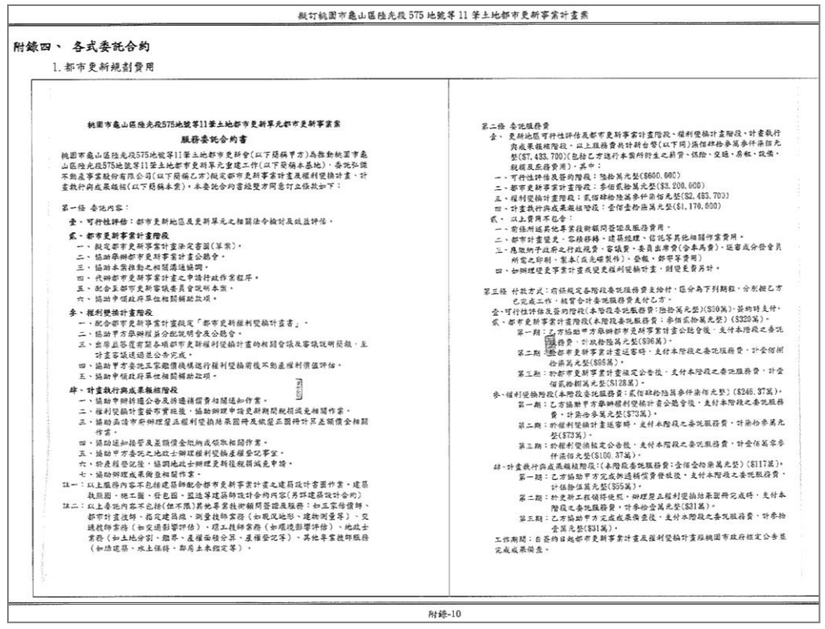
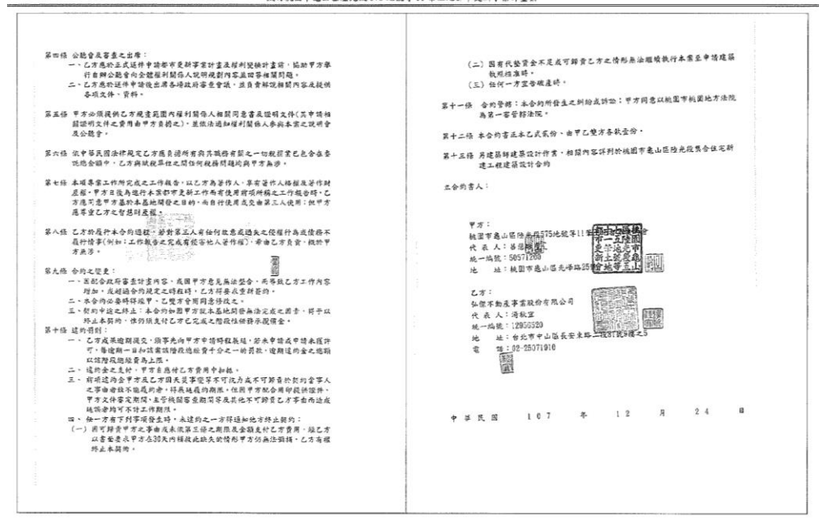
因更新會已受中央補助都市更新事業計畫款，且高氣離子混凝土建築物同意改建門檻較低，故先進行都市更新事業，期間仍努力朝100%住戶同意方向，改進行危老重建，以縮短時程。
表　決：同意請舉手
決　議：全體舉手通過



二、臨時動議
桃園市政府地方稅務局於中華民國107年11月22日發函，准予核自107年6月起依房屋稅條例第15條第1項第7款免徵房屋稅，並於107年12月14日前申請直接退稅抵戶證明退稅款項，提醒各位住戶務必於期限內向各戶所辦理。

三、
林有加先生自始踴躍參與每次理監事會議，熱情協助重建，並承諾全力支持金山社區都市更新事宜，本更新會特此表達感謝之意。

四、
主席宣布散會。

項次	發言人	意見陳述		意見回應及處理情形	修正頁次
		3.桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新事業案服務委託合約書計2頁  擬訂桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新事業計畫案 附錄四、 各式委託合約 1.都市更新規劃費用 桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新單元都市更新事業案 服務委託合約書 桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新單元(以下簡稱甲方)為推動桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新單元重建工作(以下簡稱本基地)，委託弘儒不動產事業股有限公司(以下簡稱乙方)擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫，計畫執行與成果報告(以下簡稱本案)，本委託合約書經雙方同意訂立條款如下： 第一條 委託內容： 壹、可行性評估：都市更新地區及更新單元之相關法令檢討及效益評估。 貳、都市更新事業計畫階段 一、擬定都市更新事業計畫書初案(草案)。 二、協助舉辦都市更新事業計畫公聽會。 三、協助本案修正之相關通過協調。 四、代辦都市更新事業計畫之申請行政作業程序。 五、配合主管都市更新審議委員會說明本案。 六、協助申領政府單位相關補助款項。 參、權利變換計畫階段 一、配合都市更新事業計畫擬定「都市更新權利變換計畫書」。 二、協助甲方召開辦理公聽說明會及公聽會。 三、依照主管單位各項都市更新權利變換計畫辦理相關會議及審議說明簡報，主持事業議題協調公告完成。 四、協助甲方委託不動產估價機構進行權利變換價值不動產權利價值評估。 五、協助申領政府單位相關補助款項。 肆、計畫執行與成果報告階段 一、協助申辦相關公告及辦理通過證書相關協助作業。 二、權利變換計畫經核實後，協助辦理申請更新期限展延相關作業。 三、協助委請市府辦理屋主權利變換結果圖冊及核發土地所有權狀作業。 四、協助建物拆除及基隆停車位相關作業。 五、協助甲方委託之地政士辦理權利變換產權登記事宜。 六、於產權登記後，協助地政士辦理更新後權利變換土地免申報。 七、協助辦理成果報告相關作業。 註一：以上服務內容不包括建築物都市更新事業計畫之建築設計書圖作業、建築執照、施工圖、營造圖、監造等建築師依計參約內容(另訂建築設計合約) 註二：以上委託內容不包括(但不限)其他專業技術顧問簽證服務：如工業污染調查、都市計畫說明、指定建築線、測量技師簽證(如概況地形、建物測量等)、交通技師簽證(如交通影響評估)、環境影響(如環境影響評估)、地政士業務(如土地分割、鑑界、產權移轉分算、產權登記等)、其他專業技師服務(如造景、水土保持、都市土木設定等)。 第二條 委託服務費 壹、更新地區可行性評估及都市更新事業計畫階段、權利變換計畫階段，計畫執行與成果報告階段，以上服務費共計新台幣(以下同)陸佰肆拾參萬參仟柒佰元整($7,433,700)(包括乙方進行本案所衍生之薪資、保險、交通、房租、設備、報償及差旅費用)，其中： 一、可行性評估及簽約階段：預收美元整($600,000) 二、都市更新事業計畫階段：參佰柒拾萬元整($3,200,000) 三、權利變換計畫階段：貳佰肆拾陸萬參仟柒佰元整($2,493,700) 四、計畫執行與成果報告階段：全部金額壹佰萬元整($1,170,000) 貳、以上費用不包含： 一、需檢附送其他專業技術顧問簽證及服務費用。 二、都市計畫變更、容積移轉、建築規劃、估價等其他相關作業費用。 三、應繳納予政府之行政規費、審議費、委員出席費(含專家)、證書及分發會員所需之印刷、複製(含光碟製作)、會議、郵寄等費用) 四、如辦理甚至事業計畫或變更權利變換計畫，則變更費另計。 第三條 付款方式：在核定委託服務內容及服務費支付之前，區分為下列期程，分批按乙方之完成工作，經實合計委託服務費支付之方： 壹、可行性評估及簽約階段(本階段委託服務費：陸拾萬元整)($60萬)，簽約時支付。 貳、都市更新事業計畫階段(本階段委託服務費：參佰柒拾萬元整)($320萬)。 第一期：乙方協助甲方舉辦都市更新事業計畫公聽會後，支付本階段之委託服務費，計新台幣壹佰萬元整($96萬)。 第二期：都市更新事業計畫送審時，支付本階段之委託服務費，計新台幣貳佰萬元整($80萬)。 第三期：於都市更新事業計畫核定公告後，支付本階段之委託服務費，計新台幣壹佰萬元整($128萬)。 參、權利變換階段(本階段委託服務費：柒佰肆拾陸萬參仟柒佰元整)($246.37萬)。 第一期：乙方協助甲方舉辦權利變換計畫公聽會後，支付本階段之委託服務費，計新台幣壹佰萬元整($73萬)。 第二期：於權利變換計畫送審時，支付本階段之委託服務費，計新台幣貳佰萬元整($73萬)。 第三期：於權利變換核定公告後，支付本階段之委託服務費，計新台幣壹佰萬元整($100.37萬)。 肆、計畫執行與成果報告階段：(本階段委託服務費：全部金額柒萬元整)($117萬)。 第一期：乙方協助甲方完成拆遷補償費發放後，支付本階段之委託服務費，計新台幣伍萬元整($55萬)。 第二期：於更新工程竣得後，辦理屋主權利變換結果圖冊完成時，支付本階段之委託服務費，計新台幣貳萬元整($31萬)。 第三期：乙方協助甲方完成收取委託費查核，支付本階段之委託服務費，計新台幣貳萬元整($31萬)。 工作期間：自簽約日起都市更新事業計畫及權利變換計畫經桃園市政府核定公告至完成成果圖冊。  附錄-10 擬訂桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新事業計畫案 第四條 公聽會及審查之出席： 一、乙方應於正式送件申請都市更新事業計畫及權利變換計畫前，協助甲方舉行自辦公聽會向全體權利關係人說明規劃內容並回答相關問題。 二、乙方應於送件申請後出席各場政府審查會議，並負責解說相關內容及說明各項文件、資料。 第五條 甲方必須提供乙方履意範圍內權利關係人相關同意書及證明文件(其申請相關證明文件之費用由甲方負擔之)，並協助通知權利關係人參與本案之說明會及公聽會。 第六條 依中華民國法律規定乙方應負擔所有與本服務有關之一切稅捐費用包含各項地政士公會應繳交之費用由甲方負擔之)，並協助通知權利關係人參與本案之說明會及公聽會。 第七條 本契約書之工作期完成之工作報告，以乙方為著作人，享有著作人格權及著作財產權，甲方在為履行本契約甲更新工作所必須使用該等報告之工作報告時，乙方應不得甲方基於本基地開發之目的，而自行使用或交由第三人使用；但甲方應事前乙方之智慧財產權。 第八條 乙方於履行本合約過程，若對第三人有任何致意處過失之侵權行為或債務不履行情事(例如：工作報告之完成有抄襲他人著作權)，需由乙方負責，概於甲方無涉。 第九條 合約之變更： 一、互配合政府審查計畫內容，或因甲方意見無法整合，而導致乙方工作內容增加，或經協會物減之工時數時，乙方得由之要辦重約。 二、本合約必要時得經甲、乙雙方合同意修改之。 三、契約中設之標法：本合約如因甲方設本基地開發無法完成之部分，則予以終止本契約，依所填支付乙方已完成之階段性研發承擔報金。 第十條 違約罰則： 一、乙方或其他關係人等，倘事先向甲方申請特權為由，若本案造成甲請本履行它，每違期一日扣罰該違約段造報酬千分之一的罰款，違期違約金之總額以該階段總金為上限。 二、違約金之支付，甲方自應付乙方費用中扣抵。 三、前述違約金甲方及乙方因天災事變等不可抗力或不可歸責於契約當事人之事由者得不協處約金，得再延長該作期限，但因甲方配合開發該項證件，甲方文件審定期間，主管機關審查期間等及其他不可歸責乙方事由時造成無法如不依工作期限， 四、每一方有下列事項發生時，未違約之一方得通知他方終止契約： (一)因可歸責甲方之事由或未依第三條之期限及金額支付乙方費用，經乙方以書面要求甲方在30天內補救此缺失於情形甲方仍無法補救，乙方有權終止本契約。 (二)因有代墊資金不足或可歸責乙方之情形無法順暢執行本案並申請建築執照時。 (三)任何一方宣告破產時。 第十一條 合約管轄：本合約所發生之訴訟或訴訟：甲方同意以桃園市桃園地方法院為第一審管轄法院。 第十二條 本合約書正本乙式柒份，由甲乙雙方各執壹份。 第十三條 月建築師建築設計作業，相關內容詳對於桃園市龜山區陸光段售合住宅新建工程建造設計合約 立合約書人： 甲方： 桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新單元 代 表 人： 統一編號：50571200 地 址：桃園市龜山區光華路 乙方： 弘儒不動產事業股份有限公司 代 表 人： 統一編號：12950320 地 址：台北市中山區長安東路二段97號3樓之3 電 話：02-25371910 中 華 民 國 107 年 12 月 24 日 附錄-11	4.桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新會會員群組對話截錄圖檔計1頁 5. 弘傑不動產公司請款單計1頁 		

「擬訂桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新事業計畫案」 公辦公聽會回應綜理表

開會時間：民國108年9月11日(星期三)上午10時00分

開會地點：臺北市龜山區公所2樓視訊會議室(桃園市龜山區中山街26號2樓)

主席：莊處長敬權　　紀錄：黃舒晨

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	所有權人-林○加先生/委託人代	(一)本案確認是由弘傑不動產事業股份有限公司規劃本案都市更新內容嗎？目前尚有住戶不知道由該公司負責,是否應公開公正的方式公開評選建築公司或是估價師等來規劃才對？ (二)依據記錄來說，約略一年前已有計畫書出來，但當時還是希望以遴選方式選出規劃單位，畢竟目前所有權人不清楚甚至不知道現在規劃單位，還必須共同給付規劃單位這麼高的費用，還是希望能公開評選規劃單位。	(一)弘傑不動產事業股份有限公司角色是負責本案都市更新程序並製作事業計畫及權利變換計畫書圖，並非建築公司或是估價師，辦理都市更新前已向住戶召開多次會議，因程序冗長且費時，後期多數地主已不管此事，而許多住戶房屋室內水泥已崩塌掉落，故更新會於107年12月2日針對本案申請都市更新事業計畫案遴選建築師及都更顧問公司進行表決，並向市政府申請都市更新事業計畫。 (二)本案建築及規劃單位係經查目前臺北市及新北市案件量經驗豐富且專業之顧問團隊來協助本更新單元辦理都市更新程序，更新會每場會議皆有通知各位住戶參與，若住戶有推薦之人選也可向更新會表達意見，並積極參與更新會所有會議，以利了解本案流程及情形。	—
二	所有權人-田○月女士/王○蒂女士代	(一)住戶當初所有的人是否都同意委由弘傑來規劃本案？就以權利計畫部分,土地所有權人需給付達7百多萬費用，都更本身就未明確規定一定要 100%同意才可執行，僅訂定最低可更新面積及法定人數，是否後期可依照棟別劃分都更執行？如整棟住戶100%同意，就依照危老條例重建即可，排除其他棟不同意戶加速同意戶的重建？ (二)從計畫開始迄今早期同意的所有權人已等待了多年，目前尚有 8-9 戶未同意，一直在等待不同意戶的點頭，是否延宕了整個都更進度，在這點是否有其他可討論空間？ (三)在都更會跟弘傑的資訊傳達上是不透明的，迄今 8-9 戶不同意，是否以不同意戶部分做區分，若部分同意戶已達重建門檻是否可加速進行，現在報告書都規劃出來了，尚有8-9戶不同意,就只能一直等下去嗎？都市更新該如何下去？更新會主委代表本案全部的所有權人代表大家同意，但住戶們了解這些同意事項嗎？ (四)資訊不透明的情況下，更新會主委代表本社區和弘傑簽約，在社區所有權人未表態情況下逕自代表社區簽約，合約訂定給付 7 百多萬的費用，是否程序上和傳達上的效益不彰才導致資訊接收的落差甚至根本沒接受到相關資訊？ (五)為何不在目前同意戶資訊公開的情況下以棟別區分,讓已同意戶自己獨立出來主導各棟別都更？若要等到全數所有權人同意，卡在這8-9戶不同意戶，規劃報告處理了半年到現在還無法整合，甚至至前段時間房屋坍塌，現有住戶該如何自處？ (六)本案委託弘傑不動產事業股份有限公司，並未使所有住戶知情同意，若在權利變換階段不同意戶仍未取得同意權，是否考慮劃分獨立都更或是個別走危老？	(一)因本案海砂屋各戶嚴重狀況不一且同意戶分散，故住戶建議分割出單棟戶數同意比例達100%先行執行都更，依麥委員怡安意見認為近乎不可行。利益觀點上危老獎勵上限僅 40%不優於目前本案都市更新獎勵77.56%。 (二)惟本案同意比例分散，故無法分割區某區域100%單獨進行都市更新，故本案 11 筆土地(35 戶)已是命運共同體，必須晉心協力本案才可繼續往下一步推進。 (三)有關資訊不透明更新會將再努力改進缺失部分。都市更新需要靠各位住戶整合，本案也已達法定同意比例門檻75%申請事業計畫，目前 35 戶住戶僅剩 2 尚未同意，故此案係有整合的空間並朝向100%同意，也需靠各位住戶配合及努力。更新會係由各位住戶所組成，區分所有權人如同股東，若住戶對於更新會程序上和傳達上有資訊落差，也請各位住戶互相告知鄰居所有會議資訊，更新會也將努力改善資訊落差的狀況。 (四)同上述(三)回應。 (五)同上述(二)回應。 (六)更新會於107年12月2日針對本案申請都市更新事業計畫案遴選建築師及都更顧問公司進行表決，也通知各位住戶參與會議，惟本案目前尚未同意戶僅剩2戶，故有努力的空間可整合至100%，然因劃分獨立都更涉及建築使照分割、拆屋恐導致鄰房倒塌等風險，故更新會仍希望以11筆土地(35戶)整合重建。	—

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
三	所有權人- 郭○○蘭女士	新的建物，總戶數與停車位有明顯差異，是否能夠設計成一戶一車位。如果不行原住戶要有車位優先選購權，這樣才能達到公平。	因地下室開挖將增加工程成本，故目前車位數暫依符合法規規定設計，實際仍依審議結果為準，若住戶需求為一戶一車位亦可將多開挖一層或改為機械式車位增加汽車位數。	—
四	所有權人	(一)你們說的不同意戶實際上是同意的，但是礙於事業計畫書內容太複雜了，一般民眾完全不能理解，我也和住戶們溝通過了真的是看不懂，前陣子我也去聽聽台北信義區的案子，他們就寫得非常簡單易懂，而且是以屋換屋不用貼錢，幾戶幾坪寫得很明白，售出的房子夠給付合約金額還剩餘多少，蓋多少戶讓大家平分不夠我們再多付就好了，現在報告書內寫的拆一戶多少錢、蓋一戶多少錢、利息多少錢，所有權人都是老人家，沒有辦法理解內容，就以事業計畫書計算的利息 6 百多萬來說，看到金額就傻住了，到後來是我一項一項解釋給大家聽，大家才略為了解。這本報告書寫得太複雜，是否有更淺顯易懂的方式讓我們這些所有權人了解明白？蓋幾戶、賣幾戶、賣出去的房子能收回多少、更新會繳完本案須給付金額還剩餘多少或是我們所有權人一戶平均要補多少，就不會有這麼多戶至今不同意了甚至根本搞不清楚現在在做什麼了。 (二)大家都想搬遷也都想重建，礙於計畫書內容實在是看不懂不敢隨便簽名，真的被騙怕了，麻煩規劃單位是否能想辦法針對我們社區這些老人家擬定一份淺顯易懂的報告書，讓我們知道我們的權益和要給付多少。	(一) 1. 本案目前屬都市更新是業計畫階段，須待等事業計畫核定後將進行權利變換計畫，依事業計畫核定建築圖面請代書實際分算總產權面積及各戶產權面積、估價師估算更新前後權利價值，屆時即可得出實際更新後可分配總坪數及應負擔費用。 2.本案整體更新成本係屬預算編列之概念，貸款利息依「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」計算方式，都市更新所有成本應於何時段支付，皆依市府公式核算出全案未來貸款利息，故貸款利息 684 萬 2,806 元並非個人支出費用。 (二)有關地主未來須負擔成本需待等權利變換計畫由專業估價師替各位鑑價更新前後權利變換價值，屆時才能得出實際更新後可分配總坪數及應負擔費用。	—
五	所有權人－ 陳○芳女士	(一)市府方面可以補助租屋補貼部分嗎？之前四樓坍塌的時候住宅處的人有來開說明會，說可以申請包租代管服務或是簡易支撐，那現在包租代管的選擇性不多，我們是否可以自己找房子租再由市府補貼我們租屋費用？ (二)包租代管的商品少、費用又高，我們現居的所有權人真的付不起，能否立個專案讓我們這些想出去住的住戶給予補助？就像您看到的這樣，金山社區隨時隨地都可能再傳出坍塌，安全真的有疑慮，懇請市府幫忙協助租金補貼的部分，或預留部分社宅讓我們暫時居住至本案重建完成?	(一)因屬市府補助疑問，更新會無權代答，另有關補助租屋補貼部分及中央及地方都市更新補助等事項，更新會已努力向市政府爭取，待等市府提供相關配套及解釋。 (二)同上述(一)回應。	—
六	麥委員怡安	今日公辦公聽會僅為整體都市更新程序中的一場會議，最重要的還是住戶之間共識是否更加凝聚。本案事業計畫同意比例尚有 6 至 7 位鄰居未同意，更新會是否有進一步溝通?本都市更新案市政府有壓力必須努力往前推行，倘市政府將都市更新法定程序完成，住戶間依舊未達成共識，後續執行也有困難，有關未同意之住戶須再努力溝通其原因。本案雖未開始啟動權利變換計畫，但是否可開始預先選屋作業、成本負擔、貸款銀行、個人新舊貸款、財務等作業程序安排，並同步開會討論，各位住戶應更加積極，在此懇請市府人員協助住戶需求，海砂屋都市更新案不管在臺北市或新北市也相當備受重視，故須雙管齊下讓此案快速往前走。 以下幾個觀念與各位說明: 1. 各位住戶都會在意都市更新程序資訊不公開透明，倘更新會有資訊不透明之處必須改善，且更新會須依法規規定將所有財務報告、會議紀錄等公開、透明至更新會會址，如更新會皆依法行事，是否住戶沒注意到這些資訊應多加留意，若有地主很關心積極參與此事，亦可重選下一屆理監事，惟本案屬自主更新會並沒有建商進廠，有關遴選作業流程住戶已有疑慮，後續更新會應需要加強資訊公開事宜。 2. 有關住戶提出:「本案是否能分批走危老」，以個人專業判斷上認為較費時，因為本案海砂屋各戶嚴重狀況不一且同意戶分散，故住戶建議分割出單棟戶數同意比例達 100%先行執行都更，近乎不可行。本案 35 戶已是命運共同體，必須晉心協力本案才可繼續往下一步推進。 3. 假設分割獨立都更後一區 200 坪，另一區 150 坪，興建後房屋將不易售出，室內居住也不盡理想。	遵照辦理。	—

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
		4.假設住戶願意分割基地也願意居住較小房屋，就利益觀點上危老獎勵上限僅40%不優於目前本案都市更新獎勵77.56%。 綜合以上觀點，基地切割層面、專業上很難達到如期效果，若住戶認為更新會有待加強應該要互相鼓勵，且本案為自主都更無建商介入，住戶可競選擔任理監事，即使不是理監事人員也可以協助幫忙。		
七	何委員象鏞	(一)針對今日公聽會簡報資料，p.8及p.18獎勵容積是否有誤，請釐清。 (二)地下三樓平面圖，目前看起來係以混凝土牆當地下室外牆，靠近8公尺計畫道路此處鋼筋混凝土柱位未靠牆，單純用混凝土牆當地下室外牆適宜?請說明。 (三)光峰路道路寬度係12公尺還是15公尺，請釐清。	(一)簡報p.18都市更新獎勵涉及原容積部分，當時依事務所預估原容積面積推算獎勵容積，本案業於108年7月17日取得建管處核准原容積之相關證明文件，簡報p.18尚未更新修正，本案總申請獎勵依簡報p.8為準，後續將一併修正計畫書內容。 (二)有關RC柱之後會由請結構技師做更詳結構計算數及鋼筋配數量、RC使用磅數等相關報告公審查使用。 (三)依據都市計畫內容，光峰路為15米計畫道路。	—
八	楊振植建築師事務所 陳昶源規劃師		(一)簡報p.18都市更新獎勵涉及原容積部分，當時依事務所預估原容積面積推算獎勵容積，本案業於108年7月17日取得建管處核准原容積之相關證明文件，簡報p.18尚未更新修正，本案總申請獎勵依簡報p.8為準，後續將一併修正計畫書內容。 (二)有關RC柱之後會由請結構技師做更詳細的分析，目前僅提出部分意見及構想。後續會有明確的結構計算數及鋼筋配數量、RC使用磅數等相關報告公審查使用。 (三)依據都市計畫內容，光峰路為15米計畫道路，後續會再確認光峰路是否已完全開闢。	—
九	弘傑不動產事業股份有限公司- 李欣怡特助		本案整體更新成本係屬預算編列之概念，貸款利息依「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」計算方式，都市更新所有成本應於何時段支付，皆依市府公式核算出全案未來貸款利息，故貸款利息684萬2,806元並非個人支出費用，在此向各位說明。	—
十	桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新會- 呂惠鈴理事長		(一)當初為何決定由弘傑不動產事業股份有限公司擔任本案都更顧問團隊，係因為辦理都市更新前已向住戶召開多次會議，因程序冗長且費時，後期多數地主已不管此事，而許多住戶房屋室內水泥已崩塌掉落，故更新會不得趕緊向市政府申請都市更新事業計畫案，如果不辦理都市更新，不知未來該如何，因此必須先辦理完都市更新流程。。 (二)營造廠遴選部分更新會後續將與各住戶洽談，現今此案即將要走到權利變換階段，則可以知道更新後分配之房屋，故權利變換計畫才是都市更新重點，希望各位能有共識於事業計畫階段盡速執行，不希望各位又走回頭路。台北市內湖區合家歡社區富貴區更新案同樣為自主更新會、海砂屋，目前七月份已經開始動土興建，如果房子銷售得宜，依預估概算，管委會清償相關費用後仍餘一百多萬元，且各住戶可免付貸款及利息，為何各位不朝此方向前進呢?現行有何方案能比申請都市更新更能有效解決問題? (三)有關尚未同意的住戶或不明瞭都更程序之住戶，更新會有責任告知至明瞭，如部分已簽屬事業計畫同意書住戶，如今仍有諸多疑問，係因不了解都市更新，故今日公聽會也請各位住戶聆聽並提	—

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
			問，而不是想自行分割獨立都更，本案 35 戶是可以整合的。	
	桃園市政府住宅發展處-莊處長敬權	(一)本案採自主都市更新方式，都市更新流程中有都市更新事業計畫及權利變換計畫階段，2 階段辦理完後，開始遴選營造廠，目前自主都更會尚未到遴選營造廠階段，而自主更新會的各區分所有權人皆視同更新會股東，有權利遴選營造廠，而弘傑不動產事業股份有限公司角色是負責本案都市更新程序並製作事業計畫及權利變換計畫書圖。 (二)以市府立場當然希望住戶能 100%同意執行危老，危老好處分別為 2 點： 1、住戶已 100%同意，程序上相對快速。 2、 30%容積獎勵加上 10%時程獎勵最高可達 40%。 住戶提到若某區塊已 100%同意是否可獨立執行都更，法規上是可行，但要考量到拆除執照等建築法規問題，拆除執照將涉及法定空地及建管處審查，倘地主期望以 35 戶整體規劃或分區域進行都市更新，市政府都尊重各位立場，而本案目前同意比例已達都市更新法定門檻，是可續行都市更新事宜。 (三)獨立分割都市更新，假設法規上條件許可，實際層面將考量到地下室開挖受限問題、停車效率驟減，目前事業計畫規劃須開挖至地下三層，若以同意戶區塊獨立開挖，即使基地方整，惟礙於基地面積縮小，地下開挖到地下四層、地下五層，工程費用亦會是更沉重的負擔。 (四)地上建物層面，更新後工程施工再拆除同意戶之建物時，其他住戶施工過程中也有坍塌疑慮，如麥委員所說，已是命運共同體不可能拆散。市府建議今日事業計畫書已經送件，也很重視此案並預計 10 月召開聽證會，預訂今年年底將此案送都市更新委員會審查，並請規劃單位依委員意見修正送審，明年年初事業計畫核定，而此案重點在於權利變換階段前期溝通是否開始進行，目前要件於權利變換階段前置作業，擔任更新會理事長職位相當辛苦，現居的海砂屋也十分危險，請各位一同向前走。 (五)本案為自主都更，沒有建商抽成問題，權利變換部分趕緊開會討會，即可解決住戶對於未來如何售屋、售價等問題。請更新會持續努力溝通尚未同意之住戶。 (六)各位住戶若今日尚未想到疑問，皆可於公展期間以書面方式提出，後續市政府會召開聽證會，亦可於聽證會上提出疑問，並將住戶意見呈現至都市更新審議會供委員審查。	(一)敬悉。 (二)敬悉。 (三)敬悉。 (四)遵照辦理，本案目前已向中央申請權利變換補助，後續將遴選估價團隊進行本案權利變換評估作業。 (五)遵照辦理。 (六)敬悉。	
十一	結論	本次會議與會以及專家學者所提意見，請實施者納入事業計畫內參考。另於公開展覽過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面方式向本市住宅發展處表達，住宅發展處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，本案公聽會紀錄將於會後上網公告，請至「桃園市政府住宅發展處／業務資訊／都市更新科」查詢，今天公聽會謝謝各位的參加。	—	—

「擬訂桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新事業計畫案」 桃園市政府住宅發展處初審查意見回應綜理表

依據桃園市政府住宅發展處民國108年7月17日桃住更字第1080013659號函

	審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
附件冊內容	一、土地及建物權利證明文件			
	二、都市更新事業計畫同意書	1.同意書之產權內容應與謄本所載之內容一致，然本案檢附之同意書中，建物門牌之光「峰」路，與謄本所載之光「峯」路，用字不一致，請釐清說明。 2.同意書：游○璇建物產權之門牌有誤；黃○春缺漏統一編號。	1.經查教育部異體字字典網站系統中，本案範圍內建物謄本所載之建物門牌之光「峯」路，然今皆作「峰」，故以「峯」為「峰」之異體。 2.已將游○璇及黃○春之土地及合法建築物面積於事業計畫同意比例中移除。	1.- 2.-
	三、公聽會	通知地址應以謄本登載地址為主，所有權人王○民之通知地址非為謄本地址，請說明原因。	實施者係依108年5月7日之謄本登載地址寄發自辦公聽會，其所有權人王○民當時謄本地址為桃園市龜山區精忠村 5 鄰陸光二村161號，與108年6月21日報核當時之謄本地址不同，特此說明。	-
	四、實施者證明文件			
	五、舊違章建築戶證明文件(本案無)			
	六、捐贈公共設施			
	七、都市更新單元建物(含其他土地改良物)測量成果報告(另冊檢附，若無則免附)			
都市更新事業計畫書內容	申請書、切結書、委託書			
	回應綜理表			
	一、緣起依據	本案於108年6月21日報核，依內政部108年6月21日台內營字第1080809577號令訂定核釋，本案適用新法，不符都市更新條例第82條第2款內容，請檢視。	已修改法令依據之表達方式。	p.1-1
	二、計畫範圍			
	三、實施者			
	四、計畫目標			
	五、現況分析			
	六、細部計畫及其圖說			
	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	本案單元包含575、576及577地號三筆道路地，575及577地號之處理方式，請補充說明。	本更新單元內575及577地號已辦理容積轉移至108年1月3日報核之「擬訂桃園市龜山區陸光段558地號等17筆土地都市更新事業計畫案」，未來將依都市更新條例第45條規定「…(略以)前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。」	-
	九、整建或維護計畫	-	-	

	審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	十、 重建區段之土地使用計畫	1.△F1 有關原容積高於法定容積之證明，應於府內審查階段前取得，以利確認相關數值。	1.本案已於 108 年 7 月 17 日取得府都建照字第 1080165580 號函認定「龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地」建築物原容積證明如下(一) 地下層原建築容積：0 平方公尺(二)地上層原建築容積：2,958.786 平方公尺。	1.p.10-1
		2.本案未取得全體所有權人同意，故仍建請依都市更新條例規定，提列拆遷補償費與安置費，避免爭議。	2.本案實施者為都市更新會，合法建築物拆遷補償及安置費用亦為共同負擔成本，地主須自行出資。考量減輕地主日後負擔，地主將自行覓屋安置，故本案未提列合法建築物拆遷補償及安置費用。	2.-
		3.有關高氯離子鋼筋混凝土建築物獎勵之證明，應於府內審查階段前取得，以利確認相關數值。	3.本案已於 106 年 12 月 7 日請桃園建築師公會申請高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定，目前刻正辦理中。	3.-
		4.有關本案都市更新容積獎勵上限檢討，扣除部份空地之合理性，請檢附相關證明文件或圖說說明，以利檢視；另其面積之值(151.47 平方公尺)，計算依據亦請一併說明。	4.本更新單元內依 74 桃縣建管使字第 01747 號之使用執照圖說所載使用基地面積計算圖①+②…⑥=1,019.09 ㎡，扣除基地總面積 1,170.56 ㎡，得出畸零保留地(空地)面積為 151.47 平方公尺。	4.p.10-4~p.10-5、附錄 15-17
		5.送出基地說明部分：「本更新單元外陸光段 576 地號…」，本案更新地區含括 576 地號，請檢視文字敘述是否誤繕。另該地號使用分區屬道路用地，採容積移轉獎勵是否有重複計算疑慮，容積計算上是否恰當請檢視。	5.已修正誤植內容。	5.p.10-3
	十一、重建區段之土地使用計畫	相關平面圖應標註停車場坡道坡度、出入口寬度、車道寬度、行車方向指示、行車安全警示標誌、停車格位之車道寬度、車行坡度等尺寸規格，以利審視。	已修正圖 11-1 地下三層、圖 11-2 地下二層、圖 11-3 地下一層相關圖面標示。	p.11-3~ p.11-5
	十二、都市設計與景觀計畫	10. 基地依土管規定退縮 4m，請標明人行道綠化及實際人行空間尺寸。	1.已標示相關尺寸於圖 12-19 景觀植栽設計說明、圖 12-20 一層綠化面積檢討圖。	1.p.12-20
		11. 圖 12-21 植栽照片說明圖，請檢視雪茄花及七里香圖面是否誤植。	2.已修正圖 12-21 植栽照片說明圖。	2.p.12-22
	十三、防災與逃生避難計畫	請補充室內外住戶疏散動線。	已補充標示於圖 13-1 與圖 13-2 標示疏散動線	p.13-1 及 p.13-2
	十四、實施方式及費用分擔			
	十五、拆遷安置計畫	1.拆遷公告及通知內容：「都市更新權利變換實施辦法」已於 108 年 6 月 17 日公告實施，請檢視法條是否僅摘略部分文字或誤植舊法。	1.已補充完整法條說明及誤植內容。	1.p.15-1
		2.公告拆遷日內容：「都市更新條例」已於 108 年 1 月 30 日公告實施，請檢視本法條是否僅摘略部分文字或誤植舊法。	2.已補充完整法條說明及誤植內容。	2.p.15-1
		3.本案未取得全體所有權人同意，故仍建請依都市更新條例規定，提列拆遷補償費與安置費，避免爭議。	3.本案實施者為都市更新會，合法建築物拆遷補償及安置費用亦為共同負擔成本，地主須自行出資。考量減輕地主日後負擔，地主將自行覓屋安置，故本案未提列合法建築物拆遷補償及安置費用。	3.-
	十六、財務計畫	1.成本說明內「如桃園市未規定之項目及計算方式…參照新北市政府…」哪些項列參照新北市政府相關規章，請標明。	1.本案僅營業稅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，已載明依據於表 16-1 及壹拾陸-財務計畫內文。	1.p.16-1
		2.表 16-1：二、公共及公益設施備註：土地取得費用=土地面積 X 事業計畫報核當日(108/1)之公告現值計算 x1.2 倍核計。本案實際報核日為 108 年 6 月 21 日。	2.已修正日誤植日期。	2.p.16-1
		3.表 16-1：貳、權利變換費用(B)鄰房鑑定費用備註：「…基礎開挖深度一倍距離內之鄰房…」，然頁面 16-6 E、鄰房鑑定費鑑定範圍：9.6 公尺 x2 倍，請審視。	3.本案已修正基礎開挖率深度之倍數計算式，為 9.6 公尺 x1 倍=9.6 公尺	3.p.16-7

	審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	十六、財務計畫	1.建築設計費依提列標準應以依桃園市建築物工程造價標準表及建築師酬金標準表計算。	1.遵照辦理，並配合修正。	1.p.16-4
		2.都市更新規劃費依合約提列，應請補充說明是否高於提列標準。	2.已補充。	2.p.16-6
		3.本案未取得全體所有權人同意，故仍建請依都市更新條例規定，提列拆遷補償費與安置費，避免爭議。	3.本案實施者為都市更新會，合法建築物拆遷補償及安置費用亦為共同負擔成本，地主須自行出資。考量減輕地主日後負擔，地主將自行覓屋安置，故本案未提列合法建築物拆遷補償及安置費用。	3.-
		4.鄰房鑑定費依提列標準規定，需依桃園市土木技師公會、建築師公會、結構工程技師公會等，及本府建築管理處核准備查得予鑑定建築物施工損壞鄰房之相關公會及學術研究機構之鑑定業務收費標準規定計算。本案引用「財團法人聯合營建發展基金會」鑑定收費標準，是否符合前述規定，再請確認。	4.本案鄰房鑑定費用修改引用為「社團法人桃園市土木技師公會鑑定業務收費標準」提列此項費用。	4.p.16-7
		5.土地鑑界費應為規費，應於印花稅中扣除。	5.已於印花稅中扣除土地鑑界費。	5.p.16-8
		6.營業稅中所指之內含營業稅之共同負擔項目總額，非指本案之共同負擔總額請修正計算數值。	6.經確認後無誤。	6.p.16-8
		7.16-8 營業稅計算算式與「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」計算標準不符，請說明。	7.經確認後無與計算標準不符。	7.p.16-8
		8.本案容積移轉費用提及「暫依都市計畫容積移轉實施辦法第 9 條計算…」，應請確認費用計算方式。	8.本案因尚未簽屬容積移轉合約，故目前暫依市場估值計算，實際仍依合約金額為準。	8.p.16-9 及 p.16-10
		9.成本收入分析提及之更新前土地價值之數值依據，請補充說明。	9.本案參酌 108 年 1 月 3 日「擬訂桃園市龜山區陸光段 558 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案」之更新前土地價值。	9.p.16-10
	十六、管理維護計畫	1.前述綜-1 回覆內容「部分車位機械式車位」或「多開挖一層均坪增加車位數量」，於 17-1 停車車位之管理內容說明內未寫明相關事宜，請補充說明。	1.本案目前停車位規劃方式係地下 3 層之坡平式停車位，有關 108 年 6 月 15 日公聽會回覆內容，僅告知住戶若欲想減少營建成本或欲增加停車數量，可有改成部分車位機械式車位或多開挖一層增加車位數量等方案，供各位住戶參酌。	1.-
		2.特別約定等事項內容：1.人行步道面積共 130.00 ㎡部分，請檢附標明尺寸之圖說說明。	2.已檢附人行步道面積檢討圖	2.p.10-4
		3.請敘明後續保固事項。	3.本案因屬自主更新會，實施者同等於各位所有權人，故須待等更新會確立後續發包之營造廠後，方得依規定敘明後續保固事項。	3.-
	十七、效益評估			
	十八、實施進度			
	十九、相關單位配合事項			
	二十、其他應表明事項	1. 應補充權利變換之選配原則。 2. 專屬網站資料內容請依本案進度定期更新。	1.已載明於壹拾肆章、實施方式及有關費用分擔。 2.遵照辦理。	1.p.14-1 2.-
	二十一、附錄	請檢附容積獎勵認定文件。	已檢附。	p.附錄-18
其他		請依都市更新條例第 36 條第 3 項，增列「實施風險控管方案」並敘明相關內容。	已補充說明。	p.21-1

「擬訂桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新事業計畫案」 公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國108年6月15日（星期六）下午2時00分
開會地點：桃園市立龜山國中3樓視聽教室(桃園市龜山區自強西路66號3樓)
主席：桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新會 呂○鈴理事長　　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	金山街1號○樓－蔡○宏先生	(一)更新後將近有三分之一的住戶沒辦法停到汽車停車位，請問汽車停車位是否充足?	(一)本案更新後戶數是87戶，目前規劃地下3層約52部汽車停車位，將來會統計住戶實際車位需，可將部分改為機械式車位，或多開挖一層均坪增加車位數輛，皆可彈性調整。	—
		(二)更新後店面及住宅是哪戶可以選擇哪一棟?位置是我們可以用抽籤的方式決定?	(二)更新後規劃店面由更新前店面或一樓住戶優先選配;更新前二樓以上住戶以原相對位次之分配單元優先選配，例如角間處即優先留給原角間店面，二樓以上面向光峰路住戶得優先選擇更新後面向光峰路之房屋。	—
		(三)將來房屋內部設備，例如衛浴設備等級、是否需要浴缸等需求都可以向建築師提出要求嗎?	(三)有關建築設計規劃，建築師事務所將陸續召開建築設計說明會，並鼓勵各位住戶提出需求，以利建築師綜合考量規劃符合住戶的坪數及房型產品，讓本案順利完成。	—
		(四)若鄰房牆壁龜裂係因地震造成，剛好又在本案施工期間，這部分該如何知道鄰房受損是因地震所害而不是本案工程導致?	(四)鄰房鑑定係委託專業鑑定公司鑑定並出具鑑定報告書，因此專業人員會判斷這個期間裂縫來源，若因地震等天然災害所致，其鄰損將不完全歸責是本案所為。	—
二	光峯路○號-呂○鈴女士	(一)將來一樓店面是7戶還是5戶?	(一)目前規劃7間店面，若將來店面有增加或減量之需求皆可於建築設計說明會提出討論。	—
		(二) 1.簡報p.14調查費用項目中鄰房鑑定總計283戶，是代表什麼意思? 2.請問鑑定單位拍照是每一戶拍還是只是拍建物外觀。	(二) 1.此項費用係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表規定，以基礎開挖深度一倍距離內的鄰房戶數計算。鄰房鑑定費用提列用途在於房屋新建工程開工之前，必須委託專業鑑定單位申請調查一定範圍內之鄰房現況、拍照等工作，若鄰房因本案施工導致受損，其營造廠有責修繕損壞部分，此項費用屬於保障住戶避免鄰損糾紛。 2.專業鑑定單位會每戶進去屋內拍照紀錄，並提出鄰房鑑定報告書。	—
三	光峯路27號○樓-曾○文先生（妻代）	我們都沒收到開會通知的掛號信件。	依市政府規定係依土地及建物登記簿謄本所載之所有權人地址，以雙掛號方式寄發開會通知，若住戶想更改成通訊地址，必須到地政事務所更新。沒收到本次公聽會開會通知單的住戶可於會議結束後或住戶LINE群組上寫下姓名及通訊地址，下次有任何法定會議通知將同時寄發至此通訊地址，但提醒各位政府法定程序規定謄本地址仍需寄發，故未更新謄本地址的住戶會收到兩封相同的信件，造成各位不便請見諒。	—
四	楊振植建築師事務所 楊振植建築師		(一)各位住戶大家好，先說明本案的緣起，今年農曆年前已向各位住戶召開一次都市更新說明會，這場會議結束之後，中華民國內政部營建署預告將修正「都市更新條例」，包含獎勵值及事業計畫同意書範本修正等，因此在農曆年前事務所及都更顧問公司弘傑用短短2週的時間，備妥事業計畫報告書準備召開公聽會，然而在寄發公聽會通知前幾天「都市更新條例」便在108年1月30日修正公布施行，原先備妥的資料所載法令依據因條例修正而無法適用，然而農曆年後至今約3~4個月，中華民國政府也陸續公告施行「都市更新容積獎勵」、「都市更新施行細則」等相關修正法條，因此事務所及都更顧問公司弘傑互相溝通後，希冀在新都市更新事業計畫同意書格式或相關條例尚未公告之前，趕快將此案掛件，倘時間再繼續向後拖延，恐怕呂主委又需要已新事業計畫同意書格式向各位住戶重新簽署，之前的辛勞將付諸流水，且要再湊足同意書想必又要花費上更多的時間。	—

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
			(二)各位住戶非常關心未來居住規劃的願景，在這之前先與各位說明，目前規劃設計先按照當前法令檢討及規定辦理，並取得事業計畫掛件門檻完成階段性任務，保障本案時程獎勵及相關獎勵值，事業計畫掛件後會針對建築設計部分與各位住戶密集召開說明會，請各位放心，在尚未與各位住戶溝通及討論之前，目前僅是階段性的建築圖說，而事務所考量若先與各位住戶先密集開會討論建築內部設計再送件，恐怕時程上不如各位預期，請見諒。	—
			(三)本案更新後戶數是 87 戶，惟受限於地下開挖深度，開挖深度與我們的建築安全跟工程造價有關，目前規劃地下 3 層約 52 部汽車停車位，將來在不增加地下室的開挖深度，也許平面停車位可改為機械式停車位，即可增加汽車數量，滿足各位的停車需求，或經過大家首肯，願意增加工程費用多開挖一層，這些意見皆可彈性作調整，並非今日自辦公聽會上所說明的建築設計送於市政府就是定案，目前我們先踏出都市更新的第一步完成事業計畫送件，替保住各位的權益及時效。	—
			(四)目前規劃的 7 間店面，若將來店面有增加調整的需求，請各位提供意見。將來送建照之圖說，一定係經過多次與地主開會協調，達到地主滿意的共識後才會定案。惟為加快本案更新效率，事務所期望利用市政府歷次審查過程中調整建築設計，將來店面須增加或縮減都可以配合調整。	—
五	弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟協理		(一)待本案事業計畫掛件之後，會開始密集與各位住戶召開建築設計說明會，並調查各位將來的需求，例如:是否需要汽車位，統計實際需求量後比對現在掛件的版本相差幾部，建築師將可修正圖面，樓上居住坪數同樣比照辦理，目前尚未與各位地主開會，僅依現有的土地面積及對這塊土地最好的建築規劃配置畫圖，住戶可依這套圖有個基本的概念及想像，事業計畫掛件後請各位住戶表達您的需求，讓建築師可以參酌規劃。	—
			(二)更新後房屋及車位選配原則： 1. 更新後店面會優先保留給現在擁有店面的地主，店面位置也先保留給原相對位置的人，例如角間處即優先留給原角間店面。 2. 更新前 2 樓以上住戶，因更新後每層戶數及格局與更新前不同，則係依臨光峰路的優先選面向光峰路，位於後棟住戶則優先選擇後棟，若後棟住戶更新後想改成面向光峰路，則需要向原本面光峰路的住戶協商是否願意交換位置，原則上係以更新前原相對位置之住戶有優先原位置選擇權。 3. 更新後可選擇第幾層樓，則由各住戶自由選擇，但前提一樣由更新前原住戶優先選擇自己原居住樓層，例如更新前 4 樓住戶想要選擇更新後 2 樓，但原居住 2 樓之住戶更新後仍選擇居住 2 樓，沒有住戶讓出 2 樓的空間，則 4 樓住戶就要另尋其他樓層，以上係權利變換計畫階段房屋選配的遊戲規則，先讓各位了解。	—
			(三)本案目前係屬都市更新會自力更新，須住戶自己出錢自己蓋，而住戶現在沒有錢沒關係，假設更新後由 5 層樓變為 11 層樓所增加的房屋賣掉後來付工程款，所以我們現在這個案子是沒有建商來參與，未來由各位自行出資興建並全數按比例分回，假設更新後每人平均分到 50 坪，有人只想要 20 坪，不想住這麼大的房子，剩餘的 30 坪則出售去抵充須負擔的工程費用，也就是說選的坪數愈大須負擔的金額愈多，將來各位期望的衛浴、廚具等級亦或不需要某些傢俱設備，請各位在往後的建築設計說明會中提出意見，再幫各位做成本細項的估算，今天簡報 p13- p15 財務計畫內容並非定案，先讓各位知道將來蓋房子的預算成本，除了蓋房子造價 10 萬/坪，還有貸款利息、請建築師、估價師及管理費用…等成本項目皆須列入，未來建築規劃、建材設備等皆由各位住戶在建築設計會議上表決決定即可。	—
			(四)有關鄰房鑑定： 1. 在蓋新房子挖地基工程當中所產生的震動，有可能造成鄰近房屋牆壁裂開的風險，因此所有新建工程都必須提列此項費用，要求在工程開工之前先去周邊鄰居家中拍照，包含室內牆壁及樑柱，若這些住戶在本案開工後牆壁柱子裂開，以後你們所請的營造廠必須負責修繕鄰房有損壞的部分，這筆鄰房鑑	—

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
			定費就是要委託專門的單位去拍照做紀錄，目前依市政府提列標準規定以基礎開挖深度一倍距離內的鄰房戶數計算，若光峰社區比我們提早拆屋蓋房子，將來光峰社區所占的 75 戶則會扣除，這筆費用也會降低，此項費用係給予住戶保障，將來鄰居的房屋若因其他因素而有受損，須鑑定才能判定是否為本案施工所造成。 2. 鄰房鑑定會委託給專業鑑定公司出據鑑定報告書，判斷這個期間裂縫怎麼來的，如果那是因為地震那完全不能歸責是本案所為，向本案地主全額賠賞或是天然災害造成的，是怎樣造成的他們會記錄。 3. 專業的鑑定公司會是每一戶進去屋內拍照紀錄，若各位住戶在外有房屋週邊正在新建施工，因其施工而造成龜裂等問題，可以要求營造廠商修復回原樣貌，這是法律規定每個案子都必須提列鄰房鑑定費用。	
			(五)依市政府規定係依土地及建物登記簿謄本所載之所有權人地址，以雙掛號方式寄發開會通知，此地址可能已經是 30 幾年前住戶買這棟房子時去地政事務所辦登記所填的地址，若住戶想更改成您現在居住的通訊地址，必須到地政事務所修正更新，而非到戶政事務所，兩個地方是不相同的。沒收到本次公聽會開會通知單的住戶可於會議結束後或住戶 LINE 群組上寫下您的姓名及通訊地址，下次有任何法定會議通知將寄發此通訊地址給您，但提醒各位政府法定程序規定謄本地址仍需要寄發，故未更新謄本地址的住戶會收到兩封一樣的信件，造成各位不便請見諒。	—
			(六)今日公聽會簡報及事業計畫報告書內容，詳細資料皆可於本案專屬網頁 https://taoyuanks.home.blog/ 中詳閱。	—

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政府民國 107 年 1 月 4 日府都住更字第 10603002222 號公告「劃定桃園市龜山區陸光段 361 地號等 36 筆土地(金山、光峰社區)都市更新地區計畫」範圍內。

本更新單元範圍於民國 108 年 11 月 25 日經 108 年度桃園市都市更新及爭議處理審議會會議決議(詳附錄十六):「有關本更新單元範圍 575、576、577 地號等 3 筆計畫道路土地預計辦理容積轉移，請剔除於更新單元外。另請實施者（陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新會)併同調整更新會名稱,送市府備查，以完備程序。」，故本案已於 109 年 3 月 28 日經桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新會會員大會，表決同意更改事業計畫範圍及更新會名稱，故本事業計畫案由原「擬訂桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」調整為「擬訂桃園市龜山區陸光段 578 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案」(詳附錄十)。

本更新單元範圍內均為 30 年以上之鋼筋混凝土建築物，建物內部水泥剝落、鋼筋外露，並已於 106 年 12 月 7 日委託桃園市建築師公會完成高氯離子全幢(棟)建築物之鑑定作業，其評估結果為「唯為避免上述結構損害所引發居民恐慌及仍居住於此住戶之生命財產安全，建議本標的物可採短期修補，中期補強，長期拆除重建的方案進行」(詳附錄八鑑定結論與建議（八））。

為求都市健全發展、土地合理利用及提高居民環境生活品質，本案引用都市更新機制推動本基地之重建，改善本區住宅環境機能、美化都市環境景觀及提升居住環境水準，並藉以獲得生活環境之滿足與提升。

二、法令依據

本案依據都市更新條例第 22 條、第 32 條及第 37 條規定辦理。

（一）依據都市更新條例第 22 條規定

同意比例已達第 37 條規定者，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

（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 108 年 6 月 15 日於桃園市立龜山國中-3 樓視聽教室(桃園市龜山區自強西路 66 號 3 樓)召開都市更新事業計畫公聽會，擬具事業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

應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 3/4，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 3/4 之同意，但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 9/10 同意者，其所有權人不予計算。

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育英街及光峰路交叉口之東側街廓範圍內，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陸光段578、579、580、581、582、583、584及585地號等8筆土地，土地面積為1,170.56㎡，為桃園市政府於民國107年1月4日府都住更字第10603002222號公告「劃定桃園市龜山區陸光段361地號等36筆土地(金山、光峰社區)都市更新地區計畫」範圍內，詳圖2-1、圖2-2及圖2-3。

三、更新單元劃定基準

依「劃定桃園市龜山區陸光段361地號等36筆土地(金山、光峰社區) 都市更新地區計畫書」所示，更新地區範圍內土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元時，除應符合桃園市政府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」之規定，並應以不造成相鄰土地無法單獨建築為原則。

本案南側臨光峰路、東側臨金山街且更新單元面積為1,170.56㎡，故本更新單元劃定規模符合「桃園市都市更新單元劃定基準」第2條第二款「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、鄰地現況

本案東側鄰地為桃園市龜山區陸光段558地號等17筆土地(光峰社區)，屬業已建築完成，並領有74桃縣建管使字第1747號使用執照之五層樓鋼筋混凝土造建築物，於109年4月14日「擬訂桃園市龜山區陸光段558地號等17筆土地都市更新事業計畫案」核定；東北側鄰地為地上15層樓之冠雲集一期集合式住宅大樓，屬業已建築完之建築物；北側586及605地號之住宅區用地屬私人空地，現況做菜園使用，面積總計1,001.45㎡，仍符合劃定基準第四款規定，故本更新單元未造成相鄰土地無法單獨建築之情形。

長壽路(縱貫公路)
長壽路269巷
育英街
光峰路
金山街6巷
高坡巷(8M)街
光峰路(15M)
龜山國中
(沙)
來區路N8M街廓範圍
金山街(來區路N8M街廓範圍)
圖例
S：1/1000
更新地區範圍
更新單元範圍

圖 2-1 更新單元位置圖

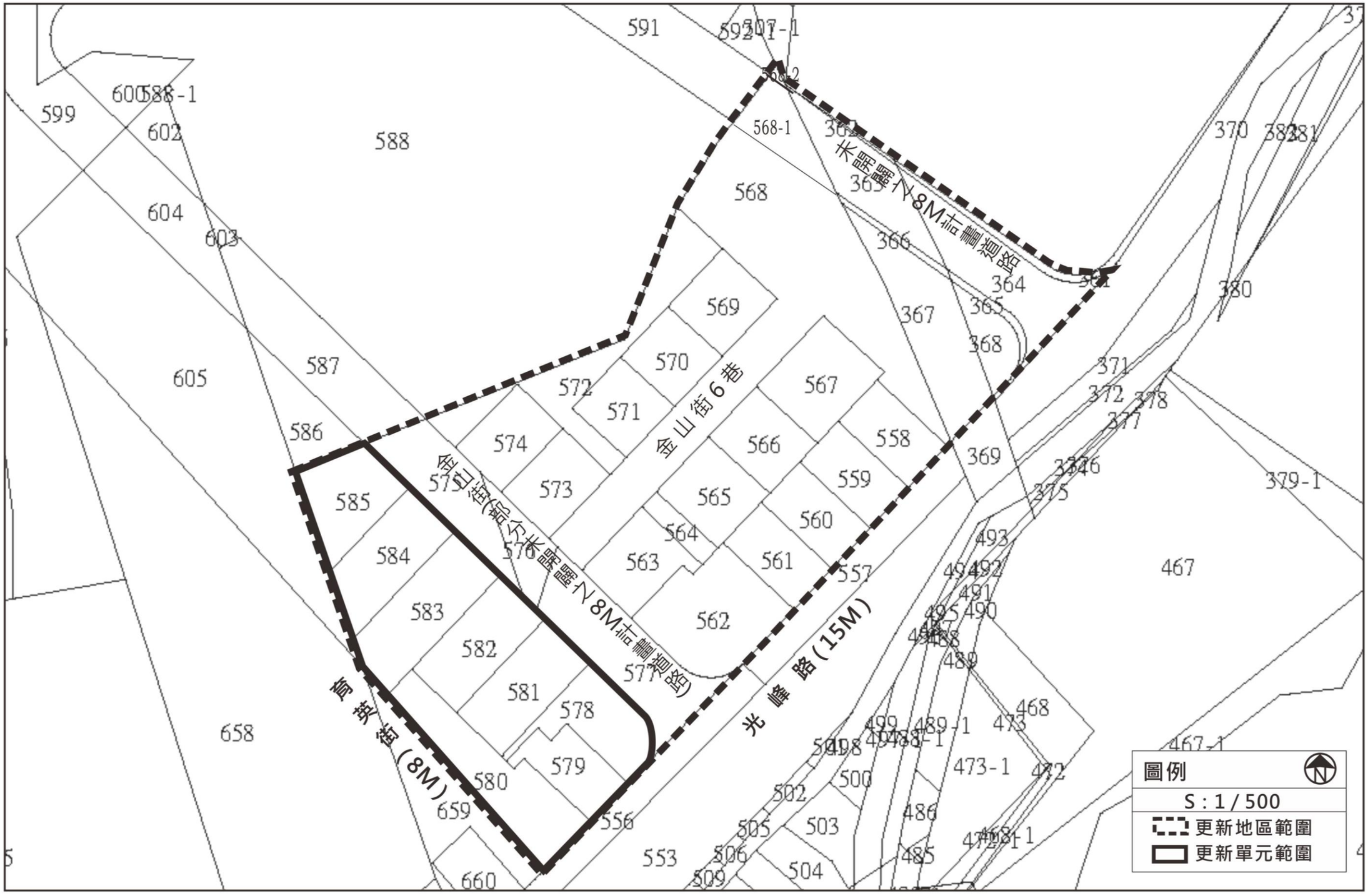


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

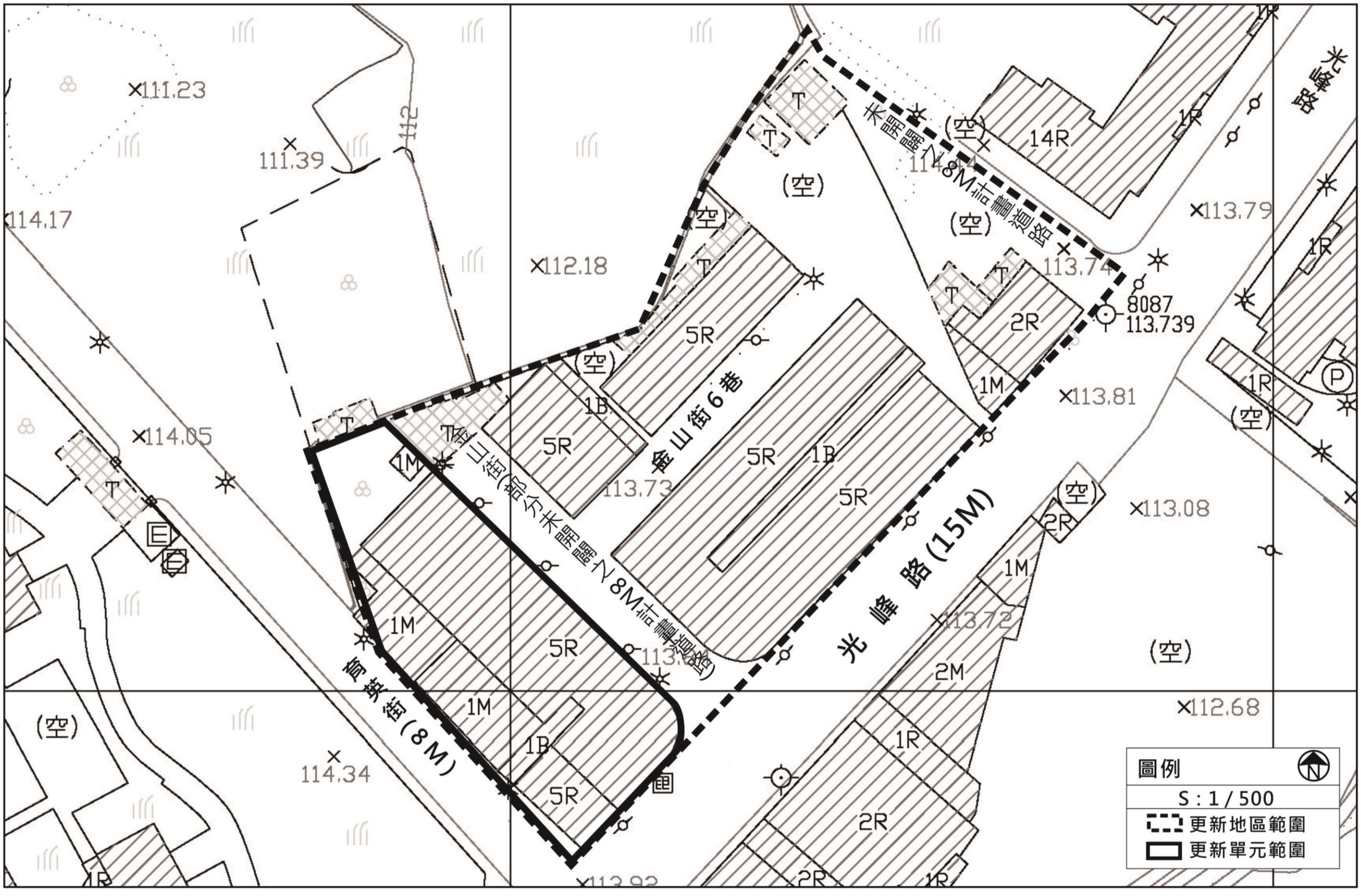


圖 2-3 更新單元地形套繪圖

參、實施者

一、實施者基本資料

更新會業已於 109 年 5 月 4 日取得市府核發都市更新立案證書(109 年 5 月 4 日核准立案，核准字號：府都住更字第 1090101915 號)由原「桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新會」調整為「桃園市龜山區陸光段 578 地號等 8 筆土地都市更新會」(詳附錄十)。

實　施　者　：桃園市龜山區陸光段 575 地號等 8 筆土地都市更新會
核准立案文號：府都住更字第 1090101915 號
代　表　人　：呂慧鈴
公 司 地 址 ：桃園市龜山區光峰路 25 號 1 樓
聯 絡 電 話 ：0926-○○○-699

二、本案信託概況

本案現無辦理信託，未來將依都市更新條例第 25 條規定辦理信託事宜。

肆、計畫目標

一、改善環境品質

本更新單元內之建物現況老舊、結構上經專業檢測後評估結果為「唯為避免上述結構損害所引發居民恐慌及仍居住於此住戶之生命財產安全，建議本標的物可採短期修補，中期補強，長期拆除重建的方案進行」(詳附錄八鑑定結論與建議(八))，因此透過都市更新的方法，將能有效促使改善本區的建築型態、調和都市景觀，提供居民舒適的環境。並期望將原窳陋、居住環境品質不佳的地區能予以整頓、消除，改善都市環境衛生，維護市容景觀風貌，並創造健康的生活空間，以符合更新條例之立法宗旨。

二、提升整體都市環境景觀

藉由都市更新改建老舊建物，建築更現代化且符合生活機能環境，規劃社區內開放空間及防災動線，以使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

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、安全性之人行步道，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。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

（一）土地權屬

本更新單元報核當時土地為桃園市龜山區陸光段575、576、577、578、579、580、581、582、583、584及585地號等11筆，土地面積1,623.66㎡，土地所有權人共計38人，土地權屬清冊表詳表5-1，於核定時產權狀況為同段578、579、580、581、582、583、584及585地號等8筆，土地面積1,170.54㎡，土地所有權人共計40人詳表5-2。

表5-1 更新單元土地權屬清冊(報核時產權狀況)

序號	土地標示部				土地所有權部				土地他項權利部				
	地段	地號	地上物建號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利總類	他項權利人	債務人/債務額比例	設定義務人	備註
1	陸光段	575	-	157.88	0001	東鋅股份有限公司	1/1	157.88					
2	陸光段	576	-	66.18	0001	東鋅股份有限公司	1/1	66.18					
3	陸光段	577	-	229.04	0001	東鋅股份有限公司	1/1	229.04					
4	陸光段	578	155、156、157、158、159	125.75	0003	蘇○桂	1/5	25.15					
					0004	游○維	1/5	25.15					
					0005	曾○文	1/5	25.15	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	曾○文	曾○文	
					0006	宋○芳	1/5	25.15	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	宋○芳，債務額比例全部	宋○芳	
									最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	宋○芳，債務額比例全部	宋○芳	
									最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	宋○芳，債務額比例全部	宋○芳	
					0007	江○娟	1/5	25.15					
5	陸光段	579	160、161、162、163、164	94.83	0002	游○○卿	1/5	18.97	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	游○明	游○○卿	
					0003	黃○	1/5	18.97	抵押權	有限責任桃園信用合作社	黃○	黃○	
					0008	呂○鈴	2/5	37.93	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	呂○鈴，債務額比例全部	呂○鈴	
									最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	呂○鈴，債務額比例全部	呂○鈴	
									最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	呂○鈴，債務額比例全部	呂○鈴	
					0011	王○皓	1/15	6.32					
					0012	王○凱	1/15	6.32					
					0013	王○宏	1/15	6.32					
6	陸光段	580	165、166、167、168、169	205.28	0001	林○加	2/5	82.11	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林○加	林○加	
					0002	黃○能	1/5	41.06					
					0004	黃○春	1/5	41.06	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	黃○春、林○隆	黃○春	
					0005	游○璇	1/5	41.06	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	顏○璇，債務額比例全部	游○璇	
									最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	顏○璇，債務額比例全部	游○璇	
7	陸光段	581	170、171、172、173、174	142.11	0001	蔡○宏	1/5	28.42					
					0002	張○和	1/5	28.42					
					0006	胡○祥	1/10	14.21					
					0007	胡○福	1/10	14.21					

序號	土地標示部				土地所有權部				土地他項權利部				
	地段	地號	地上物建號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利總類	他項權利人	債務人/債務額比例	設定義務人	備註
					0009	吳○豪	1/5	28.42	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	游○翔，債務額比例全部	游○翔	
					0010	張○德	1/5	28.42					
8	陸光段	582	175、176、177、178、179	142.11	0003	郭○○蘭	2/10	28.42					
					0007	陳○芳	1/5	28.42	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳○芳	陳○芳	
					0011	林○伃	1/5	28.42	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	林○伃，債務額比例全部	林○伃	
					0012	胡○勇	1/5	28.42	最高限額抵押權	桃園市龜山區農會	胡○勇，債務額比例全部	胡○勇	
					0013	吳○瑾	1/5	28.42	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	吳○瑾	吳○瑾	
9	陸光段	583	180、181、182、183、184	178.32	0001	卓○庚	1/5	35.66					
					0002	賴○候	1/5	35.66					
					0003	蔡○○秀	1/5	35.66					
					0012	洪○○櫻	1/5	35.66	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	洪○○櫻，債務額比例全部	洪○○櫻	
					0014	田○月	1/5	35.66					
10	陸光段	584	185、186、187、188、189	147.98	0001	羅○揚	1/5	29.60					
					0005	潘○鳴	1/5	29.60					
					0006	王○民	1/5	29.60					
					0007	李○○富	1/10	14.80	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	李○才	李○才	
					0008	李○芳	1/10	14.80	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	李○才	李○才	
					0009	謝○娟	1/5	29.60					
11	陸光段	585	-	134.18	0001	東鋅股份有限公司	1/1	134.18					
合計	11 筆		35 筆	1,623.66		38 人		1,623.66					

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.依108年6月21日土地登記謄本登載內容。

表5-2 更新單元土地權屬清冊(核定時產權狀況)

序號	土地標示部				土地所有權部				土地他項權利部				
	地段	地號	地上物建號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利總類	他項權利人	債務人/債務額比例	設定義務人	備註
1	陸光段	578	155、156、157、158、159	125.75	0003	蘇○桂	1/5	25.15					
					0004	游○維	1/5	25.15					
					0005	曾○文	1/5	25.15	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	全部	曾○光	
					0006	宋○芳	1/5	25.15	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	宋○芳，債務額比例全部	宋○芳	
									最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	宋○芳，債務額比例全部	宋○芳	
									最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	宋○芳，債務額比例全部	宋○芳	
					0007	江○娟	1/5	25.15					
2	陸光段	579	160、161、162、163、164	94.83	0002	游○○卿	1/5	18.97	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	游○明	游○○卿	
					0003	黃○	1/5	18.97	抵押權	有限責任桃園信用合作社	黃○	黃○	
					0008	呂○鈴	2/5	37.93	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	呂○鈴，債務額比例全部	呂○鈴	
									最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	呂○鈴，債務額比例全部	呂○鈴	
									最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	呂○鈴，債務額比例全部	呂○鈴	

序號	土地標示部				土地所有權部				土地他項權利部				
	地段	地號	地上物建號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利總類	他項權利人	債務人/債務額比例	設定義務人	備註
					0011	王○皓	1/15	6.32					
					0012	王○凱	1/15	6.32					
					0013	王○宏	1/15	6.32					
3	陸光段	580	165、166、167、168、169	205.28	0001	林○加	2/5	82.11	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林○加	林○加	
					0002	黃○能	1/5	41.06					
					0004	黃○春	1/5	41.06	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	黃○春、林○隆	黃○春	
					0005	游○璇	1/5	41.06	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	吳○慈，債務額比例全部	游○璇	
									最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	吳○慈，債務額比例全部	游○璇	
4	陸光段	581	170、171、172、173、174	142.11	0001	蔡○宏	1/5	28.42					
					0002	張○和	1/5	28.42					
					0006	胡○祥	1/10	14.21					
					0007	胡○福	1/10	14.21					
					0009	吳○豪	1/5	28.42	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	游○翔，債務額比例全部	游○翔	
					0010	張○德	1/5	28.42					
5	陸光段	582	175、176、177、178、179	142.11	0003	郭○○蘭	2/10	28.42					
					0007	陳○芳	1/5	28.42	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳○芳	陳○芳	
					0011	林○仔	1/5	28.42	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	林○仔，債務額比例全部	林○仔	
					0012	胡○勇	1/5	28.42	最高限額抵押權	桃園市龜山區農會	胡○勇，債務額比例全部	胡○勇	
					0013	郭○青	1/15	9.47					
					0014	郭○玉	1/15	9.47					
					0015	郭○榕	1/15	9.47					
6	陸光段	583	180、181、182、183、184	178.32	0001	卓○庚	1/5	35.66					
					0002	賴○候	1/5	35.66					
					0003	蔡○○秀	1/5	35.66					
					0012	洪○○櫻	1/5	35.66	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	洪○○櫻，債務額比例全部	洪○○櫻	
					0014	田○月	1/5	35.66					
7	陸光段	584	185、186、187、188、189	147.98	0001	羅○揚	1/5	29.60					
					0005	潘○鳴	1/5	29.60					
					0006	王○民	1/5	29.60					
					0007	李○○富	1/10	14.80	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	李○才	李○才	
					0008	李○芳	1/10	14.80					
					0009	謝○娟	1/5	29.60					
8	陸光段	585	－	134.18	0001	東鋅股份有限公司	1/1	134.18					
合計	8筆		35筆	1,170.56		40人		1,170.54					

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.依109年4月15日土地登記謄本登載內容。

（二）合法建築物權屬

本更新單元報核當時合法建築物為桃園市龜山區陸光段155、156、157、158、159、160、161、162、163、164、165、166、167、168、169、170、171、172、173、174、175、176、177、178、179、180、181、182、183、184、185、186、187、188及189建號等35筆建物，建物總面積3,676.01㎡，合法建築物所有權人共計37人，合法建築物權屬清冊表詳表5-3；核定時產權狀況合法建築物所有權人共計39人詳表5-4。

表5-3 更新單元合法建築物權屬清冊(報核時產權狀況)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	座落地號	建物總面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利總類	他項權利人	債務人/債務額比例	設定義務人	
1	155	光峯路27號	578	109.95	0001	蘇○桂	1/1	109.95					
2	156	光峯路27號二樓	578	110.74	0001	游○維	1/1	110.74					
3	157	光峯路27號三樓	578	110.74	0001	曾○文	1/1	110.74	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	曾○文	曾○文	
4	158	光峯路27號四樓	578	110.74	0002	江○娟	1/1	110.74					
5	159	光峯路27號五樓	578	110.74	0002	宋○芳	1/1	110.74	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	宋○芳，債務額比例全部	宋○芳	
									最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	宋○芳，債務額比例全部	宋○芳	
									最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	宋○芳，債務額比例全部	宋○芳	
6	160	光峯路25號	579	85.45	0002	呂○鈴	1/1	85.45	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	呂○鈴，債務額比例全部	呂○鈴	
									最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	呂○鈴，債務額比例全部	呂○鈴	
7	161	光峯路25號二樓	579	85.83	0002	呂○鈴	1/1	85.83	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	呂○鈴，債務額比例全部	呂○鈴	
8	162	光峯路25號三樓	579	85.83	0006	王○皓	1/3	28.61					
					0007	王○凱	1/3	28.61					
					0008	王○宏	1/3	28.61					
9	163	光峯路25號四樓	579	85.83	0001	黃○	1/1	85.83	抵押權	有限責任桃園信用合作社	黃○	黃○	
10	164	光峯路25號五樓	579	85.83	0001	游○○卿	1/1	85.83	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	游○明	游○○卿	
11	165	光峯路57號	580	87.94	0001	林○加	1/1	87.94	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林○加	林○加	
12	166	光峯路57號二樓	580	88.34	0001	林○加	1/1	88.34	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林○加	林○加	
13	167	光峯路23號三樓	580	88.34	0001	黃○春	1/1	88.34	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	黃○春、林○隆	黃○春	
14	168	光峯路23號四樓	580	88.34	0001	黃○能	1/1	88.34					
15	169	光峯路23號五樓	580	88.34	0002	游○璇	1/1	88.34	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	顏○璇，債務額比例全部	游○璇	
									最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	顏○璇，債務額比例全部	游○璇	
16	170	金山街1號	581	111.79	0003	吳○豪	1/1	111.79	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	游○翔，債務額比例全部	游○翔	
17	171	金山街1號二樓	581	112.36	0001	蔡○宏	1/1	112.36					
18	172	金山街1號三樓	581	112.36	0001	張○和	1/1	112.36					
19	173	金山街1號五樓	581	112.36	0002	胡○祥	1/2	56.18					
					0003	胡○福	1/2	56.18					
20	174	金山街1號四樓	581	112.36	0002	張○德	1/1	112.36					
21	175	金山街3號	582	111.79	0005	吳○瑾	1/1	111.79	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	吳○瑾	吳○瑾	
22	176	金山街3號二樓	582	112.36	0002	陳○芳	1/1	112.36	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳○芳	陳○芳	
23	177	金山街3號三樓	582	112.36	0002	林○伃	1/1	112.36	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	林○伃，債務額比例全部	林○伃	

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	座落地號	建物總面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利總類	他項權利人	債務人/債務額比例	設定義務人	
24	178	金山街3號四樓	582	112.36	0002	郭○○蘭	1/1	112.36					
25	179	金山街3號五樓	582	112.36	0002	胡○勇	1/1	112.36	最高限額抵押權	桃園市龜山區農會	胡○勇，債務額比例全部	胡○勇	
26	180	金山街5號	583	111.79	0001	蔡○○秀	1/1	111.79					
27	181	金山街5號二樓	583	112.36	0001	賴○候	1/1	112.36					
28	182	金山街5號三樓	583	112.36	0001	卓○庚	1/1	112.36					
29	183	金山街5號四樓	583	112.36	0005	洪○○櫻	1/1	112.36	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	洪○○櫻，債務額比例全部	洪○○櫻	
30	184	金山街5號五樓	583	112.36	0006	田○月	1/1	112.36					
31	185	金山街7號	584	113.42	0001	羅○揚	1/1	113.42					
32	186	金山街7號三樓	584	113.98	0002	王○民	1/1	113.98					
33	187	金山街7號四樓	584	113.98	0002	謝○娟	1/1	113.98					
34	188	金山街7號五樓	584	113.98	0002	李○○富	1/2	56.99	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	李○才	李○才	
					0003	李○芳	1/2	56.99	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	李○才	李○才	
35	189	金山街7號二樓	584	113.98	0001	潘○鳴	1/1	113.98					
合計	35筆	35個	11筆	3,676.01	-	37人	-	3,676.01					

註:1.本表計算持分面積係以小數點第三位四捨五入至小數點第二位計算。

2.依108年6月21日建物登記謄本登載內容。

表5-4 更新單元合法建築物權屬清冊(核定時產權狀況)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	座落地號	建物總面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利總類	他項權利人	債務人/債務額比例	設定義務人	
1	155	光峯路27號	578	109.95	0001	蘇○桂	1/1	109.95					
2	156	光峯路27號二樓	578	110.74	0001	游○維	1/1	110.74					
3	157	光峯路27號三樓	578	110.74	0001	曾○文	1/1	110.74	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	全部	曾○文	
4	158	光峯路27號四樓	578	110.74	0001	江○娟	1/1	110.74					
5	159	光峯路27號五樓	578	110.74	0002	宋○芳	1/1	110.74	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	宋○芳，債務額比例全部	宋○芳	
									最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	宋○芳，債務額比例全部	宋○芳	
									最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	宋○芳，債務額比例全部	宋○芳	
6	160	光峯路25號	579	85.45	0002	呂○鈴	1/1	85.45	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	呂○鈴，債務額比例全部	呂○鈴	
									最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	呂○鈴，債務額比例全部	呂○鈴	
7	161	光峯路25號二樓	579	85.83	0002	呂○鈴	1/1	85.83	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	呂○鈴，債務額比例全部	呂○鈴	
8	162	光峯路25號三樓	579	85.83	0006	王○皓	1/3	28.61					
					0007	王○凱	1/3	28.61					
					0008	王○宏	1/3	28.61					
9	163	光峯路25號四樓	579	85.83	0001	黃○	1/1	85.83	抵押權	有限責任桃園信用合作社	黃○	黃○	
10	164	光峯路25號五樓	579	85.83	0001	游○○卿	1/1	85.83	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	游○明	游○○卿	
11	165	光峯路57號	580	87.94	0001	林○加	1/1	87.94	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林○加	林○加	

編號	標示部				所有權部				他項權利部				
	建號	建物門牌號碼	座落地號	建物總面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利總類	他項權利人	債務人/債務額比例	設定義務人	備註
12	166	光峯路57號二樓	580	88.34	0001	林○加	1/1	88.34	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林○加	林○加	
13	167	光峯路23號三樓	580	88.34	0001	黃○春	1/1	88.34	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	黃○春、林○隆	黃○春	
14	168	光峯路23號四樓	580	88.34	0001	黃○能	1/1	88.34					
15	169	光峯路69號五樓	580		0002	游○璇	1/1	88.34	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司			
				88.34					最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	全部	游○璇	
16	170	金山街1號	581	111.79	0003	吳○豪	1/1	111.79	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	全部	游○翔	
17	171	金山街1號二樓	581	112.36	0001	蔡○宏	1/1	112.36					
18	172	金山街1號三樓	581	112.36	0001	張○和	1/1	112.36					
19	173	金山街1號五樓	581	112.36	0002	胡○祥	1/2	56.18					
					0003	胡○福	1/2	56.18					
20	174	金山街1號四樓	581	112.36	0002	張○德	1/1	112.36					
21	175	金山街3號	582	111.79	0006	郭○青	1/3	37.26					
					0007	郭○玉	1/3	37.26					
					0008	郭○榕	1/3	37.26					
22	176	金山街3號二樓	582	112.36	0002	陳○芳	1/1	112.36	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	全部	陳○芳	
23	177	金山街3號三樓	582	112.36	0002	林○仔	1/1	112.36	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	全部	林○仔	
24	178	金山街3號四樓	582	112.36	0002	郭○○蘭	1/1	112.36					
25	179	金山街3號五樓	582	112.36	0002	胡○勇	1/1	112.36	最高限額抵押權	桃園市龜山區農會	全部	胡○勇	
26	180	金山街5號	583	111.79	0001	蔡○○秀	1/1	111.79					
27	181	金山街5號二樓	583	112.36	0001	賴○候	1/1	112.36					
28	182	金山街5號三樓	583	112.36	0001	卓○庚	1/1	112.36					
29	183	金山街5號四樓	583	112.36	0005	洪○○櫻	1/1	112.36	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	全部	洪○○櫻	
30	184	金山街5號五樓	583	112.36	0006	田○月	1/1	112.36					
31	185	金山街7號	584	113.42	0001	羅○揚	1/1	113.42					
32	186	金山街7號三樓	584	113.98	0002	王○民	1/1	113.98					
33	187	金山街7號四樓	584	113.98	0002	謝○娟	1/1	113.98					
34	188	金山街7號五樓	584	113.98	0002	李○○富	1/2	56.99	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	全部	李○才	
					0003	李○芳	1/2	56.99					
35	189	金山街7號二樓	584	113.98	0001	潘○鳴	1/1	113.98					
合計	35筆	35個	8筆	3,676.01	-	39人		3,676.00					

註：1.本表計算持分面積係以小數點第三位四捨五入至小數點第二位計算。

2.依109年4月15日建物登記謄本登載內容。

（三）公、私有土地分布狀況

本更新單元土地座落於龜山區陸光段 578、579、580、581、582、583、584及585地號等8筆土地，總面積為1,170.56㎡，均為私有土地。

（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22條規定其餘更新地區，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3/4，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過3/4之同意，但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過4/5同意者，其所有權人不予計算，108年6月21日報核當時及公開展覽結束之同意比例，詳表5-5、表5-6。

1、參與都市更新事業計畫之私有土地同意比例(報核時)

本更新單元私有土地面積為1,623.66㎡，同意參與都市更新事業計畫面積為1,345.19㎡，故同意參與都市更新事業計畫土地面積比例為82.85%；本更新單元私有土地人數為38人，同意參與都市更新事業計畫人數為29人，故同意參與都市更新事業計畫土地人數比例為76.32%，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(報核時)

本更新單元私有合法建築物面積為3,676.01㎡，同意參與都市更新事業計畫私有合法建築物面積為2,819.63㎡，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 76.70%；本更新單元私有合法建築物所有權人數為37人，同意參與都市更新事業計畫所有權人數為28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75.68%，符合規定。

表5-5 同意參與更新事業計畫統計表(報核時)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	1,623.66	38	3,676.01	37
公有（a）	—	—	—	—
私有（b＝A-a）	1,623.66	38	3,676.01	37
排除總和（c）	—	—	—	—
計算總和(B＝b-c)	1,623.66	38	3,676.01	37
私有同意數（C）	1,345.19	29	2,819.63	28
同意比例（%）（C/B）	82.85%＞3/4（75.00%）	76.32%＞3/4（75.00%）	76.70%＞3/4（75.00%）	75.68%＞3/4（75.00%）

統計時間：108年6月21日

表5-6 同意參與更新事業計畫統計表(公展結束)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	1,623.66	38	3,676.01	37
公有（a）	—	—	—	—
私有（b＝A-a）	1,623.66	38	3,676.01	37
排除總和（c）	—	—	—	—
計算總和(B＝b-c)	1,623.66	38	3,676.01	37
私有同意數（C）	1,487.34	33	3,170.48	32
同意比例（%）（C/B）	91.60%＞3/4（75.00%）	86.84%＞3/4（75.00%）	86.25%＞3/4（75.00%）	86.49%＞3/4（75.00%）

統計時間：108年9月25日

惟本更新會業已於109年5月4日府都住更字第1090101915號函同意調整更新單元為「桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地都市更新會」，故核定時之土地及合法建築物之人數及面積同意比例統計結果，詳表5-7。

3、參與都市更新事業計畫之私有土地同意比例(核定時)

本更新單元私有土地面積為1,170.56㎡，同意參與都市更新事業計畫面積為1,034.24㎡，故同意參與都市更新事業計畫土地面積比例為88.35%；本更新單元私有土地人數為40人，同意參與都市更新事業計畫人數為33人，故同意參與都市更新事業計畫土地人數比例為82.50%，符合規定。

4、參與都市更新事業計畫之私有合法建築物同意比例(核定時)

本更新單元私有合法建築物面積為3,676.01㎡，同意參與都市更新事業計畫私有合法建築物面積為3,170.48㎡，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 86.25%；本更新單元私有合法建築物所有權人數為39人，同意參與都市更新事業計畫所有權人數為32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82.05%，符合規定。

表5-7 同意參與更新事業計畫統計表(核定時)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	1,170.56	40	3,676.01	39
公有（a）	—	—	—	—
私有（b＝A-a）	1,170.56	40	3,676.01	39
排除總和（c）	—	—	—	—
計算總和(B＝b-c)	1,170.56	40	3,676.01	39
私有同意數（C）	1,034.24	33	3,170.48	32
同意比例（%）（C/B）	88.35%＞3/4（75.00%）	82.50%＞3/4（75.00%）	86.25%＞3/4（75.00%）	82.05%＞3/4（75.00%）

統計時間：109年5月7日

二、土地使用及建築物現況

（一）土地使用現況

本更新單元之土地使用分區為第一種住宅區，僅面臨光峰路及育英街之一樓為商業使用，二樓以上均為住宅；臨金山街一樓及二樓以上均為住宅使用，詳圖 5-2。

（二）合法建築物現況

本更新單元範圍內有 4 棟合法建築物，屋齡已逾三十年以上之鋼筋混凝土造建築物，部分建築物外牆有磁磚剝落及住宅內部樓板水泥脫落、鋼筋外露之情形，並結構上經專業檢測後評估結果為「唯為避免上述結構損害所引發居民恐慌及仍居住於此住戶之生命財產安全，建議本標的物可採短期修補，中期補強，長期拆除重建的方案進行」(詳附錄八鑑定結論與建議（八）)，建築物現況已嚴重影響更新單元內居民生活安全，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 5-3。

（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。

三、附近地區土地使用現況

本更新單元座落於育英街及光峰路交叉口東側街廓範圍內，更新單元周邊土地一樓部分多為早餐小吃店、檳榔店、汽機車美容店等商業使用，二樓以上則為一般住宅使用，詳圖 5-2。

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 3 處學校用地（桃園市立龜山國民中學、桃園市立壽山高級中等學校及桃園市龜山國民小學）、4 處鄰里公園兼兒童遊樂場用地(千禧公園、中正公園、南崁溪自行車道及一處未開闢之鄰里公園兼兒童遊樂場用地)、2 處機關用地(桃園市政府警察局龜山分局龜山派出所及一處未開闢之機關用地)、1 處宗教專用地(龜山天主堂)、1 處文化設施用地(供眷村故事館使用)、5 處未開闢之兒童遊樂場用地、1 處未開闢之廣場兼停車場用地、1 處未開闢之人行廣場用地及 1 處未開闢之廣場用地等，詳圖 5-4。

（二）更新單元周邊道路用地使用現況

1、本案北側道路用地(長壽路 269 巷等 9 筆土地)屬未開闢完成之計畫道路，現況僅供冠雲集社區住戶使用，無對外通行。(詳圖 5-1、圖 5-2)

2、陸光段 575 地號：位於金山街，屬未開闢完成之計畫道路，土地權屬為私有，現況為鐵棚式停車場搭建占有。(詳圖 5-1、圖 5-2)

3、陸光段 576、577 地號：位於金山街，屬已開闢完成之計畫道路，土地權屬為私有，現況供人車通行使用。(詳圖 5-1、圖 5-2)

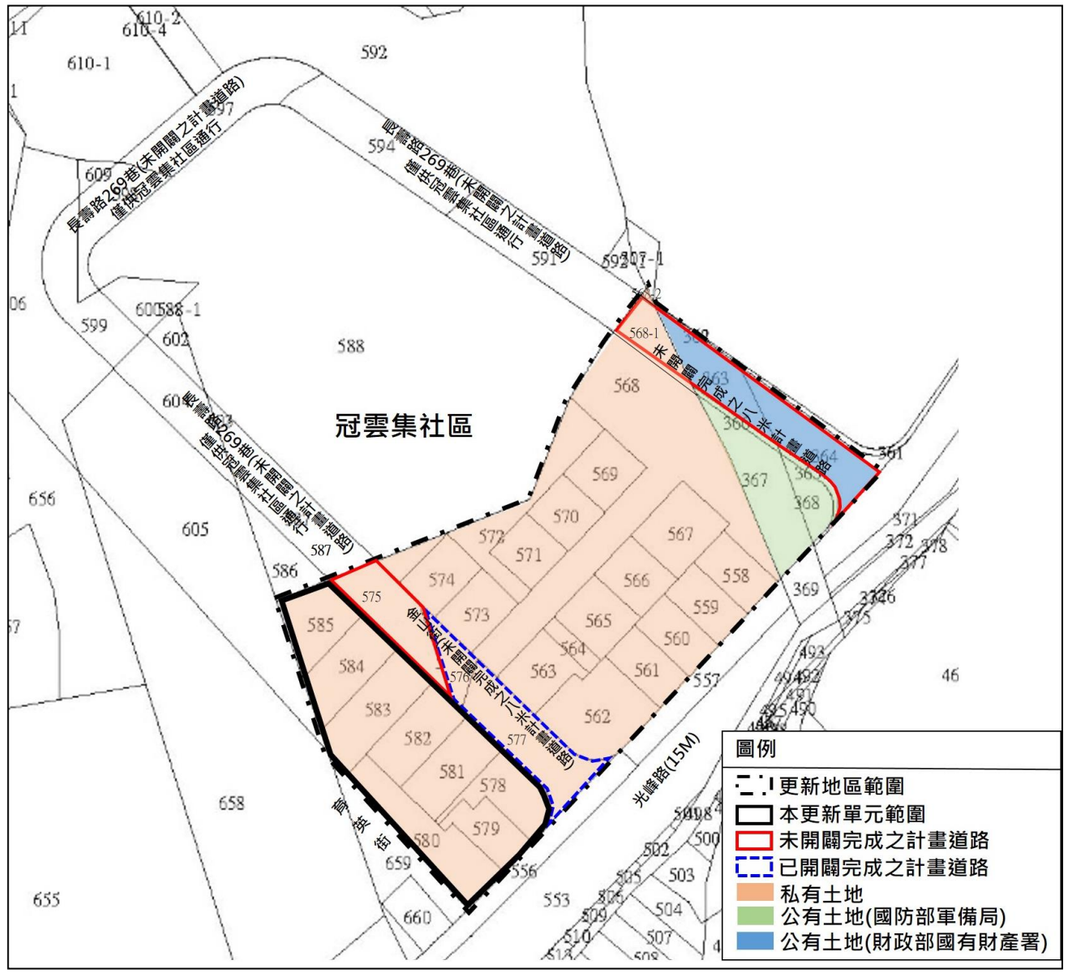


圖 5-1 都市更新地區土地權屬分布狀況及道路開闢情形圖

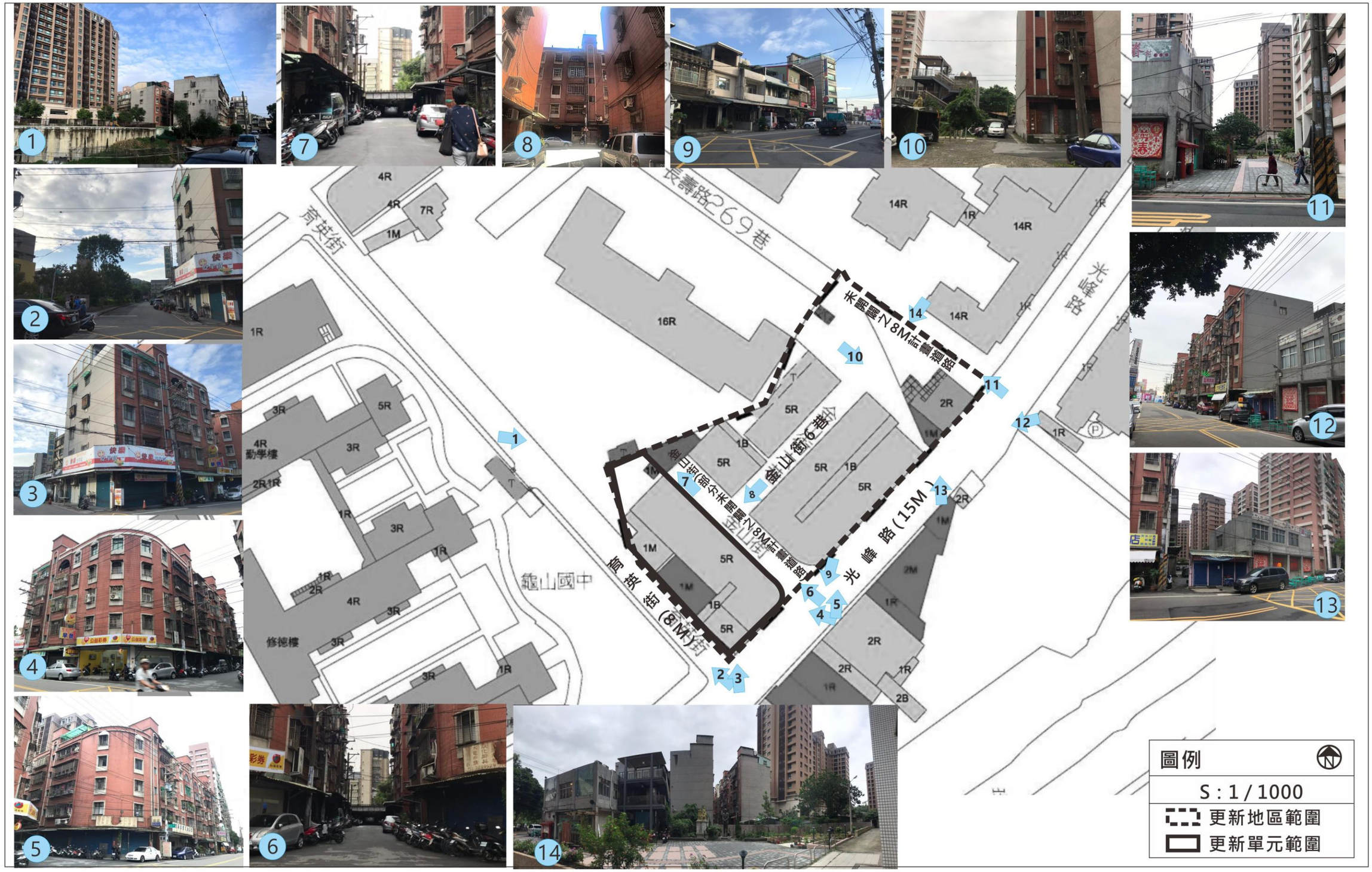


圖 5-2 更新單元周圍土地使用現況示意圖

棟數		建物門牌號碼	樓層	主要建材
合法建築物	1	光峯路23號	五	鋼筋混凝土造
	2	光峯路25號	五	鋼筋混凝土造
		光峯路27號		
	3	金山街1號	五	鋼筋混凝土造
		金山街3號		
	4	金山街5號	五	鋼筋混凝土造
		金山街7號		
合計	4棟	-	-	-

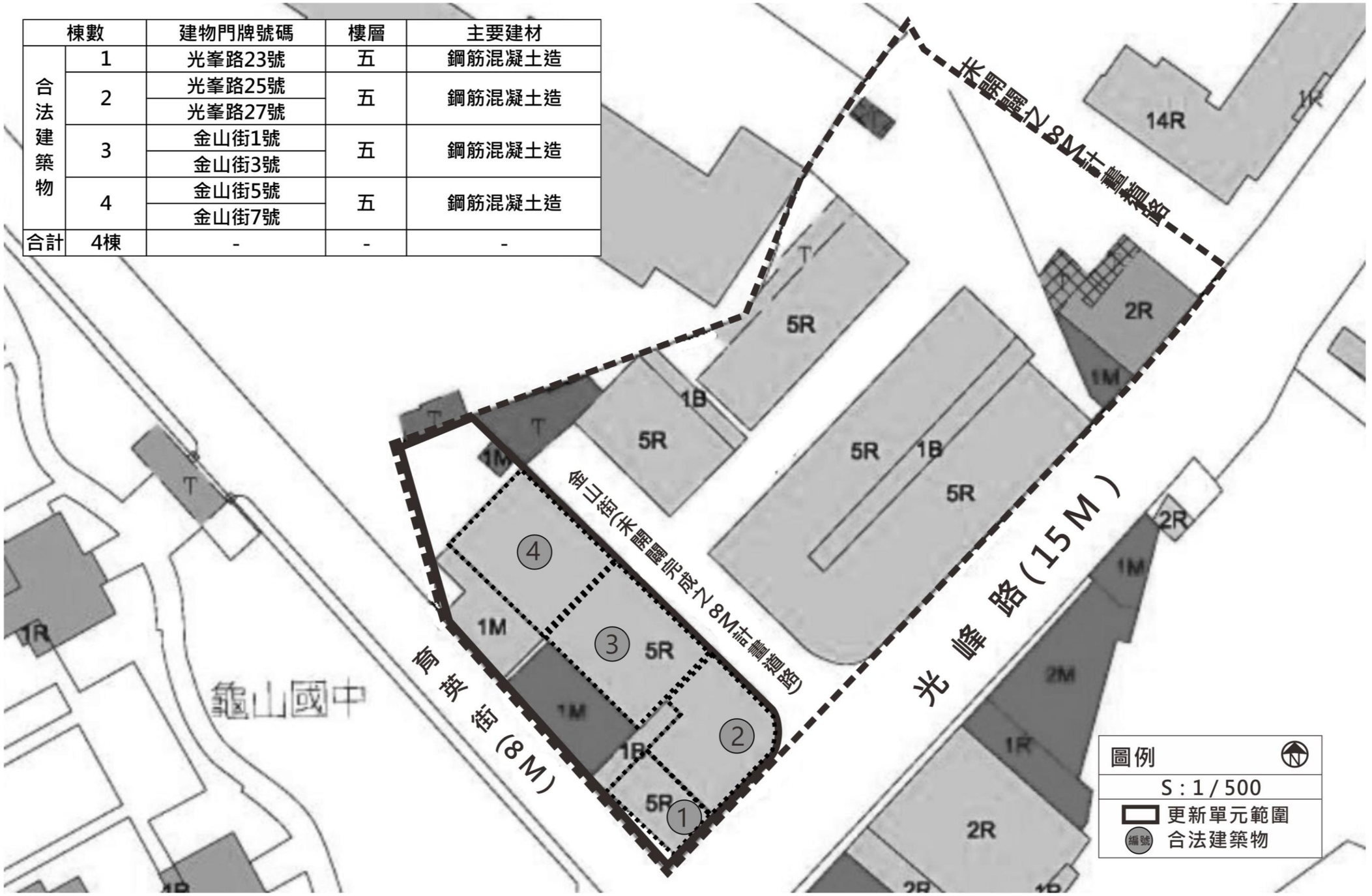


圖 5-3 合法建築物分布位置意圖

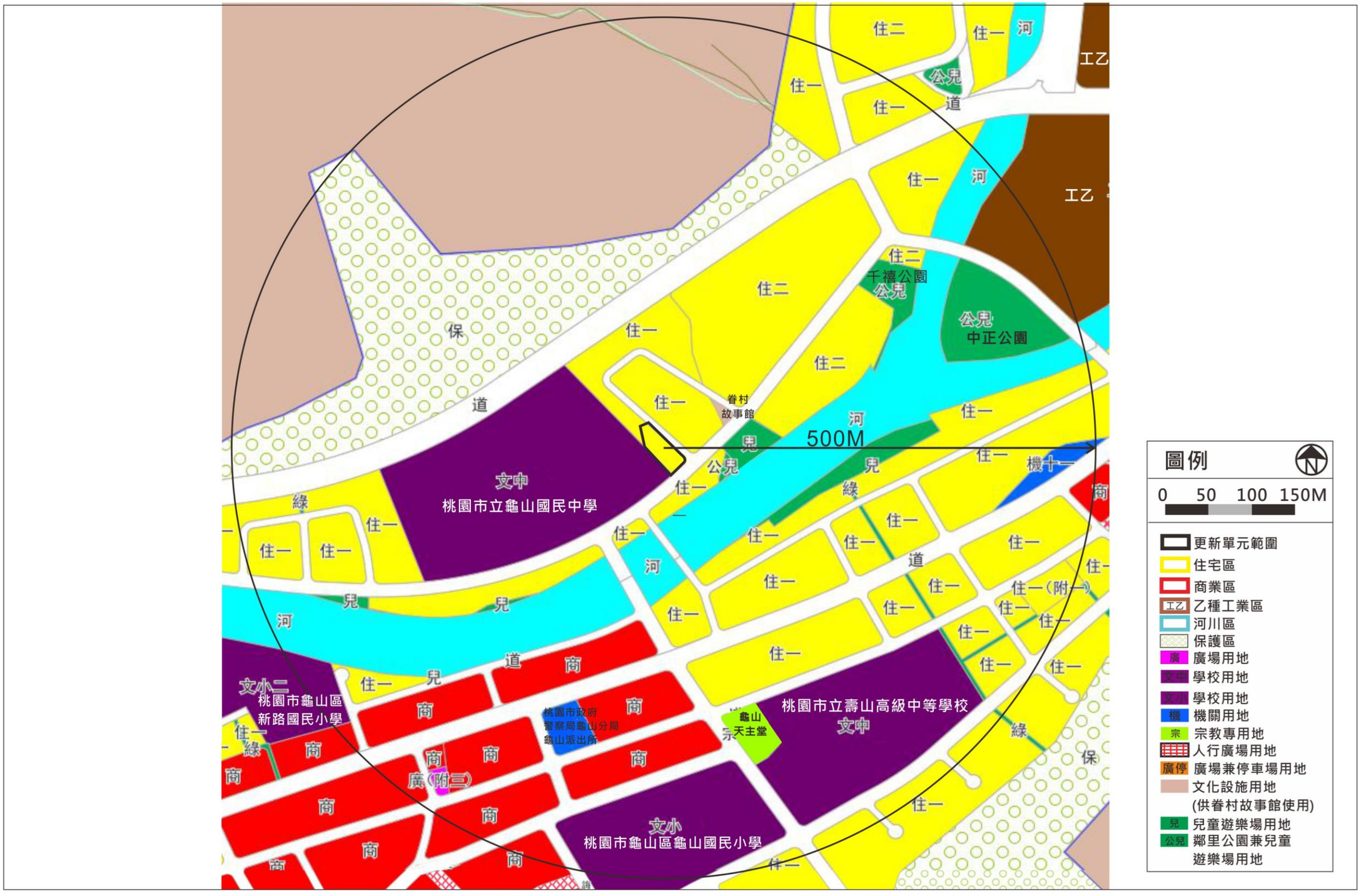


圖 5-4 更新單元公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

（一）道路系統現況

1、聯外道路

本更新單元周邊聯外道路為北側省道 1 號(長壽路)及南側萬壽路二段(台 1 甲線)。

2、主要道路

本更新單元主要道路為南側為光峰路，往東可銜接省道 1 號(長壽路)至國道 1 號林口交流道及新北市新莊區，往西銜接自強西路至桃園市及桃園火車站等各主要區域。

3、次要道路

本更新單元次要道路為西側育英街、大同路及東側長峰路，可銜接光峰路至聯外道路。

（二）大眾運輸系統

本計畫區周邊共有3處龜山區公所免費公車路線停靠站點，分別為千禧新城站、龜山國中站及壽山高中，皆可搭往台北林口方向，詳表 5-8。

另基地周邊之公車停靠站總計有9處，包括千禧新城站、龜山國中站、壽山、長壽長峰路口、自強萬壽路口、地磅、壽山高中、龜山及萬壽中興路口，主要以光峰路及萬壽路二段為大眾運輸路線，詳表 5-9 及圖 5-5 所示。

表 5-8 龜山區公所免費公車

路線	行駛路線	站牌	客運公司
5063	桃園 － 竹林山寺	千禧新城站、龜山國中站	桃園客運
5116	桃園 － 臺北長庚醫院	千禧新城站、龜山國中站	桃園客運
L312	嶺頂線	千禧新城站、龜山國中	桃園客運（龜山區免費公車）
L322	兔坑紅線	千禧新城站、龜山國中	
L325	中坑線	千禧新城站、龜山國中、壽山高中	
L310	龜山紅線	千禧新城站、龜山國中	
L311	龜山藍線	千禧新城站、龜山國中	
L313	嶺頂線	千禧新城站、龜山國中	
L317	長庚紅線	千禧新城站、龜山國中	
L319	長庚藍線	千禧新城站、龜山國中	
L320	庚直達綠線	千禧新城站、龜山國中	
L325	兔坑藍線	龜山國中站	

資料來源：桃園市政府交通局　　最後瀏覽日期：107 年 10 月 23 日

表 5-9 更新單元鄰近公車站行經路線表

編號	站牌名稱	行經公車路線
A	千禧新城	209、209A、5063、5116、L310、、L313、L317、L318、L320、L323、L325
B	龜山國中	209、209A、5063、5116、L310、、L313、L317、L318、L320、L323、L325
C	壽山	1803
D	長壽長峰路口	601
E	自強萬壽路口	209、209A、601、L311、L312、L322
F	地磅	1803、5009、5057、5057A、5065、9102、BR
G	壽山高中	137、5068、301A、L325
H	龜山	301A、601、1803、5009、5057、5057A、5063、5064、5065、5116、9102、BR
I	萬壽中興路口	601、5009、5057、5057A、5063、5064、5065、BR

資料來源：桃園市政府交通局　　最後瀏覽日期：107 年 10 月 23 日

（三）微笑單車站點現況

本更新單元周圍微笑單車據點總計有2處，為龜山國中站及萬壽中興路口，詳表 5-10 及圖 5-5。

表 5-10 更新單元周邊微笑單車站數統計表

編號	租賃站點	站點位置	車輛數
1	龜山國中站	自強西路 66 號前方人行道	36
2	萬壽中興路口	萬壽路二段 981 號對面停車場	36

資料來源：Welcome to YouBike 微笑單車　　最後瀏覽日期：107 年 10 月 23 日

（四）停車空間現況

本更新單元 250 公尺範圍內無公有停車場。

六、房地產市場調查

本更新單元周邊不動產主要產品型態為透天厝、公寓及店面住宅大樓，其不動產合理市場價格水準參酌 108 年 1 月 3 日「擬訂桃園市龜山區陸光段 558 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案」報核之周圍房地產市場行情，詳表 5-11 更新單元周圍房地產市場行情一覽表、圖 5-6 房地產市場案例分布圖。

表 5-11 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名	座落地段	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數（坪）	興建樓層/地下層	平均單價(表價)(萬元/坪)	平均單價(行情價)(萬元/坪)	一樓單價(萬元/坪(店/住))	停車位型態	停車位單價(萬元)	價格日期
冠雲集一期	長壽路269巷12號	第一種住宅區	成交	大樓	25-34	15/3	--	19-22	--	坡道平面式	100-120	106/10-107/11
冠雲集二期	長壽路269巷1號	第一種住宅區	成交	大樓	35-49	13、14/3	--	19-22	--	坡道平面式	100-120	106/10-107/11
璟都江山	長峰路66-1號	第二種住宅區	成交	大樓	25-50	18/4	--	18-21	--	坡道平面式	90-110	106/10-107/11

資料來源：參酌 108 年 1 月 3 日「擬訂桃園市龜山區陸光段 558 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案」報告書

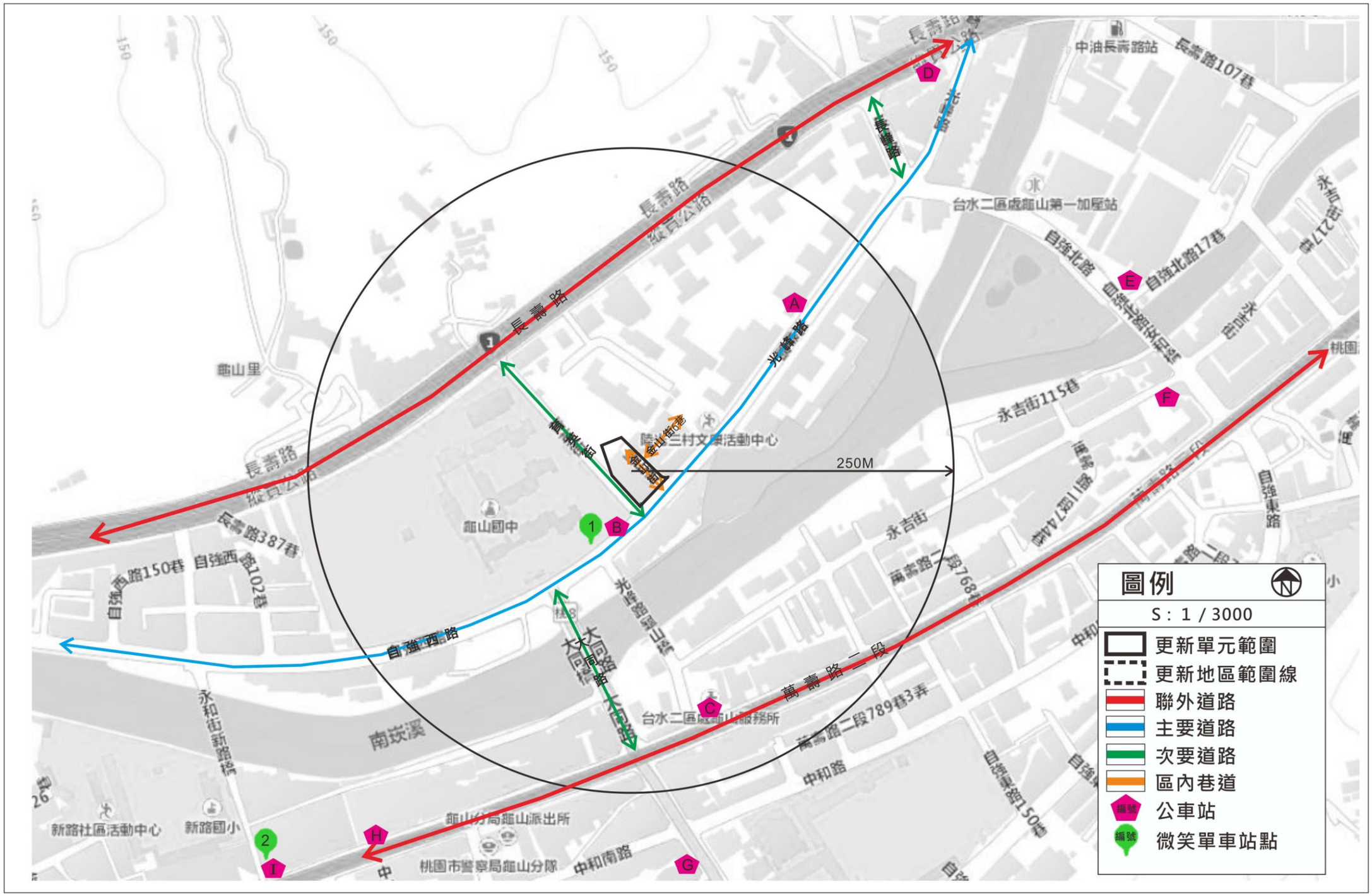


圖 5-5 更新單元周圍交通系統示意圖

【位置圖-冠雲集一期】

【位置圖-冠雲集二期】

【位置圖-璟都江山】

圖 5-6 房地產市場案例分布圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫內容

（一）現行都市計畫

1、龜山都市計畫

（1）實施經過

龜山都市計畫於民國62年3月6日經桃園市政府以府建都字號第16659號函公告實施，迄今已屆滿四十年。其第一次通盤檢討於民國69年12月3日經桃園市政府以府建都字第128052號函公告實施。另於民國74年、95年分別完成第二次及第三次通盤檢討。其後亦完成多處計畫案之變更，歷次變更及發布實施日期詳附表6-1。

表6-1 桃園市都市計畫第二次通盤檢討後歷次變更一覽表

編號	變更內容	發部日期文號
一	龜山都市計畫說明案	民國62年3月6日 府建都字16659號
二	變更龜山都市計畫(通盤檢討)案	民國68年12月03日 府建都字128052號
三	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
四	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0950161329號
五	變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表第十二案復議案書	民國99年4月30日 府城規字0990144814號
六	變更龜山都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)計畫案	民國99年9月23日 府城規字地0990368391號
七	變更龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地;部分住宅區為道路用地;部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)案」計畫案	民國103年5月22日 府城都字1030109559
八	變更龜山都市計畫（部分住宅區為文化設施用地）(供眷村故事館使用）計畫案	民國103年11月10日 府城都字第1030268423號

2、計畫範圍與面積

計畫範圍東至茶葉專用區，南至丘陵地，西至桃園市及龜山工業區，北至林口特定區南界，行政轄區包括陸光村、山頂村、嶺頂村、楓樹村與精忠村部分地區，面積為458.50公頃。

（1）土地使用計畫

土地使用分區計畫包括住宅區、商業區、乙種工業區、文教區、宗教專用區、保護區及河川區，詳表6-2。

（2）公共設施計畫

本計畫區檢討後公共設施計畫包括機關、學校、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、綠地、體育場、停車場、市場、廣場、人行廣場、加油站、郵政事業用地、墓地、鐵路及道路等公共設施用地，面積合計為112.92公頃。

（3）交通系統計畫

A.道路

劃設8條聯外道路，寬度分別為40、30及15 公尺及配設區內主要、次要及出入道路，酌設4公尺寬之人行步道，面積合計為62.34公頃。

B.鐵路

配合現況或電氣化所需土地，劃設鐵路用地二處，即為縱貫鐵路及其林口支線(桃林鐵路)，面積合計1.38公頃。

表6-2 龜山都市計畫土地使用計畫面積分配表

項目		計畫面積(公頃)	佔計畫區總面積(%)	佔都市發展用地面積百分比(%)
土地使用分區	住宅區	176.58	38.51	48.11
	商業區	15.55	3.39	4.24
	乙種工業區	59.61	13.00	16.24
	文教區	2.16	0.47	0.59
	宗教專用區	0.22	0.05	0.06
	保護區	70.40	15.35	-
	河川區	21.06	4.59	-
	小計	345.58	75.37	69.24
公共設施用地	機關	5.17	1.13	1.41
	學校	25.72	5.61	7.00
	公園	3.14	0.68	0.86
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.31	0.29	0.36
	兒童遊樂場	4	0.87	1.09
	綠地用地	2.27	0.05	0.62
	體育場	3.29	0.72	0.90
	停車場	1.04	0.23	0.28
	市場	0.11	0.02	0.03
	廣場	0.06	0.01	0.02
	人行廣場	1.39	0.30	0.38
	加油站	0.31	0.07	0.08
	郵政事業用地	0.28	0.06	0.08
	墓地	1.11	0.24	0.30
	鐵路	1.38	0.30	0.38
	道路	62.34	13.60	16.98
	小計	112.92	24.63	30.
合計	都市計畫總面積	458.50	100.00	-
	都市發展面積	367.04	-	100.00

資料來源：變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案，95年6月。

（二）土地及建築物使用現況

1、土地使用現況

（1）計畫範圍內

本計畫範圍內現有兩條 T 字型現有巷道(金山街及金山街 6 巷)。範圍內金山及光峰社區為高氯離子及耐震不足建物，其內部水泥剝落、鋼筋外露情形嚴重，具有結構安全疑慮及危險性。

計畫範圍鄰光峰路及育英街一樓部分多為早餐小吃店、檳榔店、汽車美容、機車行等商業使用，二樓以上則為一般住宅使用。計畫範圍東側則為文化設施用地供眷村故事館使用，其餘未建築部分之空地多作為臨時停車使用為主。

（2）計畫範圍周邊

本計畫更新地區東側鄰陸光三村改建之千禧新城社區，西側以育英街與龜山國中相隔，其中育英街為學校用地，目前供作道路使用，南鄰光峰路及南崁溪河畔公園，北側鄰冠雲集社區為集合式住宅，另鄰育英街北側住宅區土地現為菜園使用。

二、土地使用說明

本更新單元為桃園市龜山區陸光段 578、579、580、581、582、583、584 及 585 地號等 8 筆土地，土地面積為 1,170.56 ㎡，土地使用分區為第一種住宅區，依據「變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案」規定，第一種住宅區建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 200%，詳表 6-3 及圖 6-1。

表 6-3 更新單元內土地使用分區面積表

使用分區	地號	面積（㎡）	建蔽率	建築面積（㎡）	容積率	法定容積（㎡）
第一種住宅區	578、579、580、581、582、583、584 及 585 地號	1,170.56	60%	1,528.22	200%	2,341.12
合計	8 筆	1,170.56	-	-	-	2,341.12

圖 6-1 土地使用分區圖

三、更新計畫摘要

本更新單元屬桃園市政府於民國 107 年 1 月 4 日公告實施之「劃定桃園市龜山區陸光段 361 地號等 36 筆土地(金山、光峰社區)都市更新地區計畫」案範圍內。相關計畫內容摘錄如下：

（一）更新地區範圍

本計畫區範圍西鄰龜山區育英街與龜山國中、東鄰軍眷住宅千禧新城社區、北鄰長壽路 269 巷巷底、南鄰光峰路為界，範圍包含金山社區、光峰社區及龜山眷村故事館之土地。

計畫範圍為龜山區陸光段 361 地號等 36 筆土地(包含龜山區陸光段 361(部分)、362、363、364、365、366、367、368、558、559、560、561、 562、563、564、565、566、567、568、569、570、571、572、573、574、 575、576、577、578、579、580、581、582、583、584、585)，面積共計 4,892.74 平方公尺，詳圖 6-2 所示。

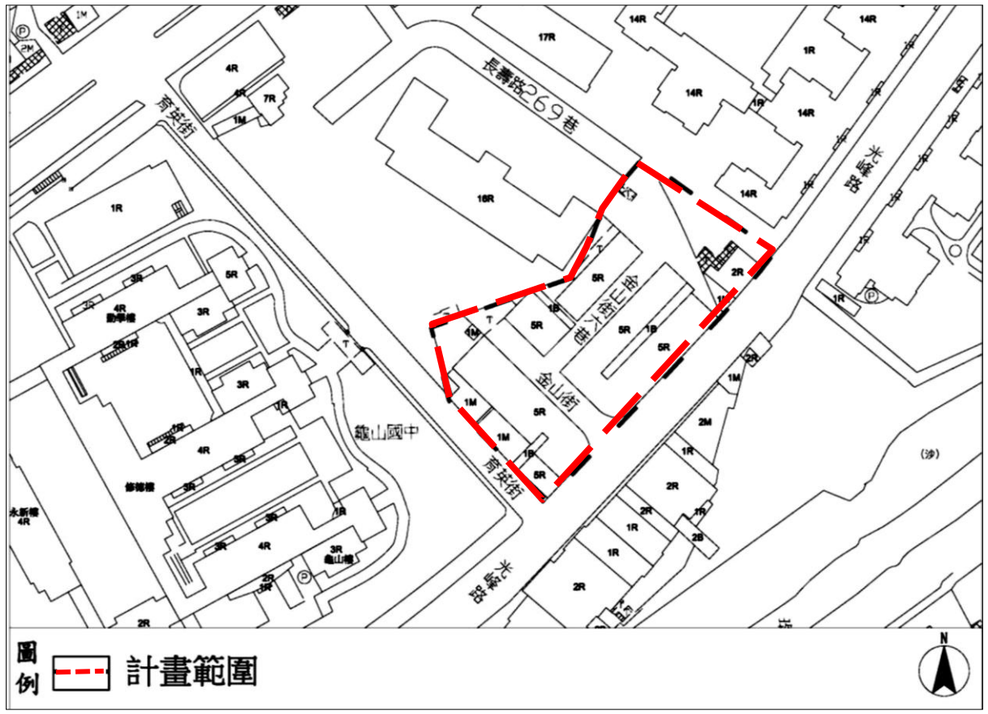


圖 6-2 更新地區範圍示意圖

（二）更新課題與對策

課題一：計畫範圍內建物多為危險及老舊建築物，影響都市發展機能。

說　明：本計畫劃定更新地區內金山及光峰社區之建物皆為 30 年以上老舊公寓，部分建物外牆磁磚剝落，住宅內部樓板水泥脫落及鋼筋外露之情形，恐為高氯離子建築物之疑慮，且經專業檢測後為耐震不足之建物。本劃定更新地區內之建物已具有危險性，影響公共安全，降低住宅生活品質，對都市安全性產生負面疑慮。

對　策：本計畫劃定更新地區內金山及光峰社區之建物屋齡已達更新年限，且經檢測確認為高氯離子及耐震不足之建物，建築物及居住環境亟待改善。金山及光峰社區居民已自主更新推動更新作業，惟因市場行情及重建成本等因素令部分居民却步，致參與整合不易。透過都市更新地區之劃定，得依相關規定給予適度更新獎勵，進而降低社區居民更新重建成本，加速老舊及危險建物重建作業，改善該地區住宅環境品質及公共安全。

課題二：計畫範圍內人行步道及開放空間不足。

說　明：本計畫劃定更新地區東測臨光峰路、西側臨育英街及範圍內金山街、金山街 6 巷皆無人行步道空間，以致當地居民於步行時，造成人車爭道之情形，並與更新地區範圍東西兩側(千禧社區及龜山國中)人行步道不連續。

對　策：透過後續都市更新建築重建時，留設無遮簷人行步道及規劃開放空間，塑造安全、舒適之公共空間，使光峰路人行步道得以連續，改善步行安全空間，提升地區環境品質，塑造良好都市景觀。

課題三：停車空間空間不足。

說　明：本計畫劃定更新地區內住宅皆為 30 年以上老舊公寓並無開挖地下層設置停車空間，現住居多將機車停放在公寓一樓，汽車則沿區內金山街及金山街 6 巷消防通道停放，另在區內空地處搭設臨時車棚停放，此停車情形已影響消防救災動線。

對　策：透過後續都市更新建築重建時，配合都市防災計畫及消防救災系統規定劃設計劃區內紅線，避免車輛違停，強化地區救災能力。於後續建築重建時，增設地下層停車空間，改善解決停車空間不足之問題。

課題四：計畫區東側都市計畫道路尚未開闢，眷村故事館建物突出。

說　明：本計畫劃定更新地區東側龜山區陸光段 361 地號等 4 筆土地為 8 米寬之都市計畫道路，現況為眷村故事館館前廣場及人行步道，尚未開闢，經本計畫量測地形圖建物時，眷村故事館部分建物坐落範圍疑似超出於計畫道路上。

對　策：建議本計畫更新地區未來推動都市更新事業時，鄰近更新單元應配合整體規劃及社區實際需求，協助都市計畫道路之開闢，以促進路網串聯，改善更新地區與周邊地區之交通品質。另有關眷村故事館疑似部分建物坐落於道路用地上，建議應先行測量建物超出範圍，後續於道路開闢時，調整及修正計畫道路線型，避免影響眷村故事館歷史建物。

課題五：以居民為推動更新主體，惟相關意見整合及推動機制尚需建立。

說　明：本計畫劃定更新地區內之金山社區已成立更新團體方式進行都市更新推動作業，住戶以自主更新方式進行，需自行負擔相關重建費用，且都市更新規動過程中，涉及多種專業領域之整合，恐在實務操作上面臨專業技術困難。

對　策：建議由市府委託之都市更新輔導團隊提供專業顧問諮詢及技術服務，讓住戶瞭解實際實務操作方式，以利推動都市更新重建社區，改善居住環境符合現代住宅應有之機能與品質。

（三）計畫目標及策略

1、計畫目標

A.解決危險及老舊建築物所帶來之公共安全問題

為解決高氯離子及耐震不足之建築物所產生之都市潛在危險，應盡速劃定危險及老舊建築物都市更新地區，以利加速危險及老舊建築物之重建，強化住宅結構之安全性，增加地區公共安全性。

B.賦予新建築物前瞻性之目標

藉由都市更新重建方式，建議可引入綠建築、智慧建築、耐震設計及無障礙環境等設計方式，符合最新建築設計概念及規範，同時取得相關更新容積獎勵，落實環境永續之發展，使本計畫區內居民揮之過去高氯離子建築物之夢魘。

C.串聯本地區人行步道及開放空間

本計畫區現有人行步道、停車及開放空間不足等問題，透過建物重建重新配置計畫區內人行及車型動線，並串聯周邊開放空間，以利提升地區行人之舒適度及安全性。

D.協助開闢都市計畫道路

本計劃區東、西兩側之部分計畫道路尚未開闢，其中眷村故事館歷史建物部分建物坐落於道路用地上，後續可藉由都市更新單元重建以整體開發方式妥善介面處理，協助計畫道路之開闢，優化本計劃區內道路服務水準。

E.增加地區居民之凝聚性

藉由推動都市更新重建計畫，促使居民互動及參與公共事務，增加地區居民之凝聚力，活絡社區發展。

2、計畫策略

A.為解決高氯離子及耐震不足之建築物對都市公共環境造成危險性疑慮，應儘速劃定都市更新地區，給予適度更新容積獎勵，以利後續居民整合及更新重建。

B.透過土地使用分區管制要點及都市設計規範，重建之建物應配合建築線之退縮及留設開放空間，增進地區人行步道空間之整合及串聯，以提升開放空間之舒適性。

C.社區居民參與意願之整合，為執行都市更新作業之成敗關鍵因素，透過自主更新會外，公部門應積極協助及擔任專業輔導之角色，以加速整體更新工作之推動。

（四）實質再發展

1、再發展定位及整體規劃構想

A.再發展定位

考量計畫範圍及其周邊之都市紋理及環境機能，將本計畫更新地區定位為「安全住宅、眷村傳承」，原高氯離子及危險建物透過重建方式，打造安全住宅家園，眷村故事館歷史建物以維護方式永續保存，進而塑造本更新地區人文特色。

B.整體規劃構想

（a）本計畫劃定更新地區西側及南側臨光峰路及育英街計畫道路，透過退縮建築線，設置人行步道，改善行人步行空間。

（b）規劃區內通道、維持建築間距，健全防災、救災動線及機能。

（c）配合眷村故事館及周邊建成環境空間，集中留設開放空間供住戶休憩、運動休閒使用，提升地區環境品質，塑造良好都市景觀。

2、都市防災計畫

（1）防(救)災路線

A.緊急避難道路

指定鄰近本計畫區周邊寬度 12 公尺以上之主要道路-光峰路(15 公尺)，為第一層主要防災道路，可通達全龜山區主要防災指揮中心、醫療救護中心及外部大型集散中心。

B.救援輔助道路

指定本計畫區周邊寬度8公尺以上之次要道路為救援輔助道路，包括育英街(8 公尺)及金山街(8 公尺)，可連接緊急避難道路，主要作為災害發生時消防救災及援助物資前往各災害發生地點及各防災據點之機能為主。

（2）防災避難場所

緊急疏散地區劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用；本計畫以鄰近之龜山國中學校用地為緊急疏散地區

（五）更新單元劃定基準

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

都市更新單元之劃定，應符合下列規定之一：

1、為完整之計畫街廓者。

2、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。

3、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。

4、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。

5、跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合前四款規定之一，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

前項所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地；如基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防或河川等，其鄰接部分得視為街廓邊界。

本計畫龜山區金山、光峰社區屬有危害疑慮之高氯離子混凝土建築物，若經土地及合法建築物所有權人在五分之四以上，且其土地面積與合法建築物總樓地板面積達五分之四以上同意者，得不受前述劃定基準規定之限制。

本計畫都市更新地區內土地，得由桃園市政府或土地及合法建築物所有權人依上述更新單元劃定基準自行劃定更新單元，除應符合前述之規定外，並應以不造成同一街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。

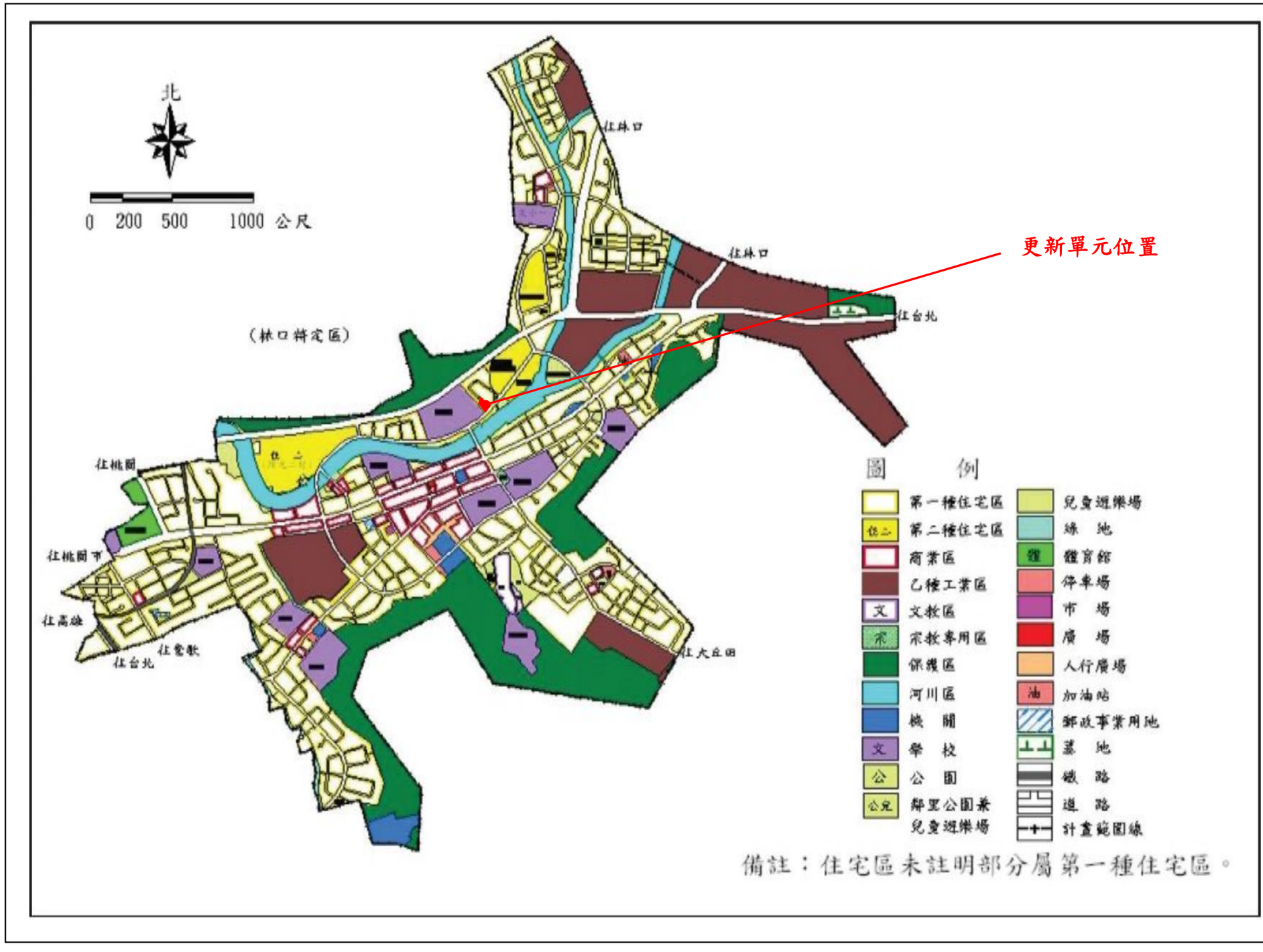

北
0 200 500 1000 公尺
(林口特定區)
往林口
往林口
往台北
往桃園
往桃園下
往高速
往台北
往龍獅
往大丘田
更新單元位置
圖 例
第一種住宅區
第二種住宅區
商業區
乙種工業區
文教區
宗教專用區
保護區
河川區
機 關
學 校
公 園
鄰里公園兼兒童遊樂場
兒童遊樂場
綠 地
體育館
停車場
市 場
廣 場
人行廣場
加油站
郵政事業用地
墓 地
鐵 路
道 路
計畫範圍線
備註：住宅區未註明部分屬第一種住宅區。

圖 6-3 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」，詳圖 7-1。

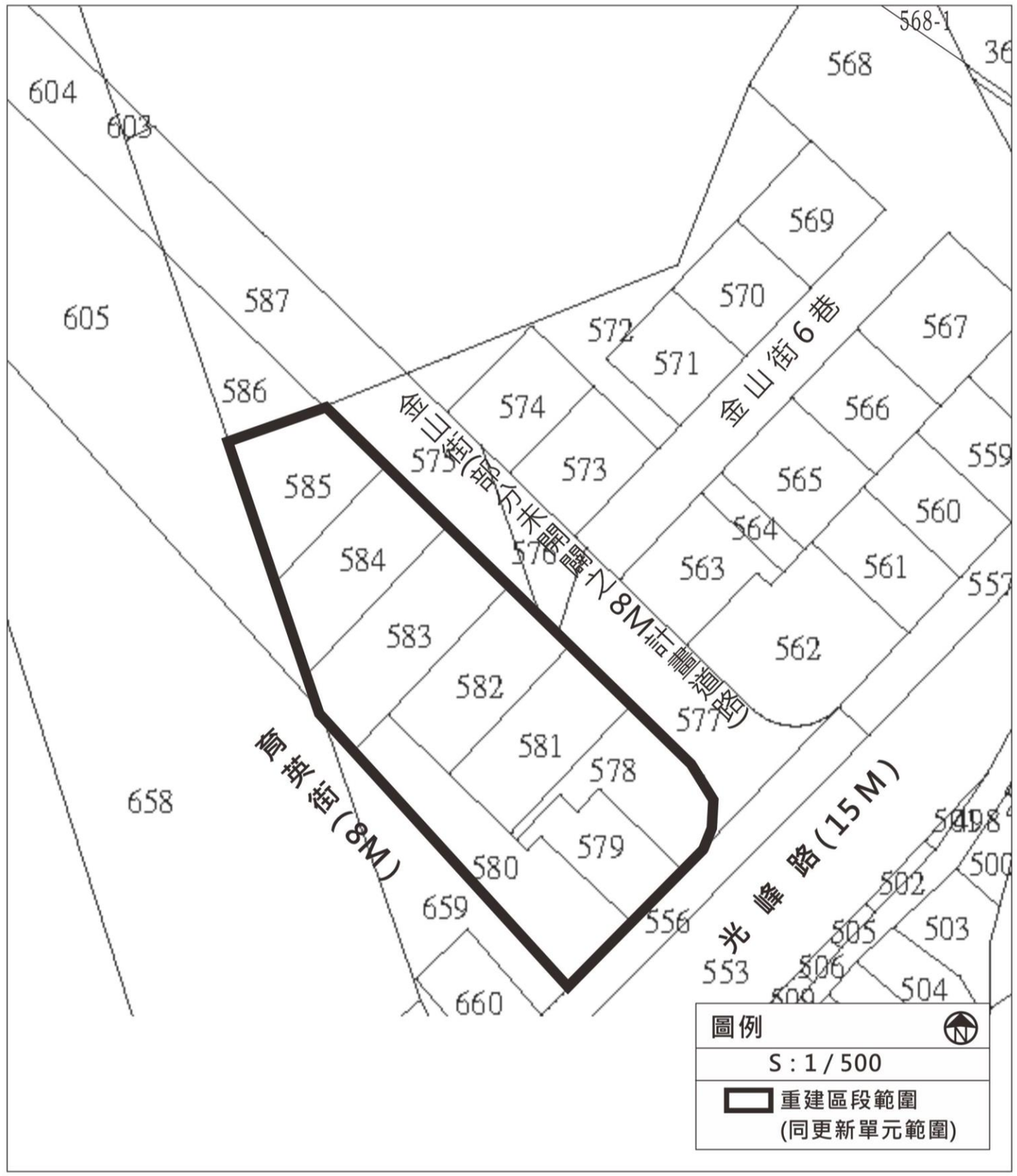


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區內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)

二、鄰近地區公共設施興修或改善計畫

更新單元範圍外之私有公共設施保留地（道路用地）依都市更新條例第66條規定「更新地區範圍內公共設施保留地、依法或都市計畫表明應予保存、直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值及依第二十九條規定審議保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。」

本更新範圍外同段576地號1筆土地，土地面積為66.18㎡，產權為私有，現況已鋪設水溝蓋並開闢完成，未來擬申請區外容積移轉。

表8-1 更新單元鄰近地區公共設施改善計畫說明表

序號	地段	地號	面積（㎡）	所有權人	權利範圍	持分面積（㎡）	改善項目	改善計畫	辦理程序
1	陸光段	576	66.18	東鋅股份有限公司	1/1	66.18	道路	將私有道路用地產權登記予桃園市	由所有權人辦理將產權登記予桃園市
合計		1筆	66.18	-	-	66.18	-	-	-

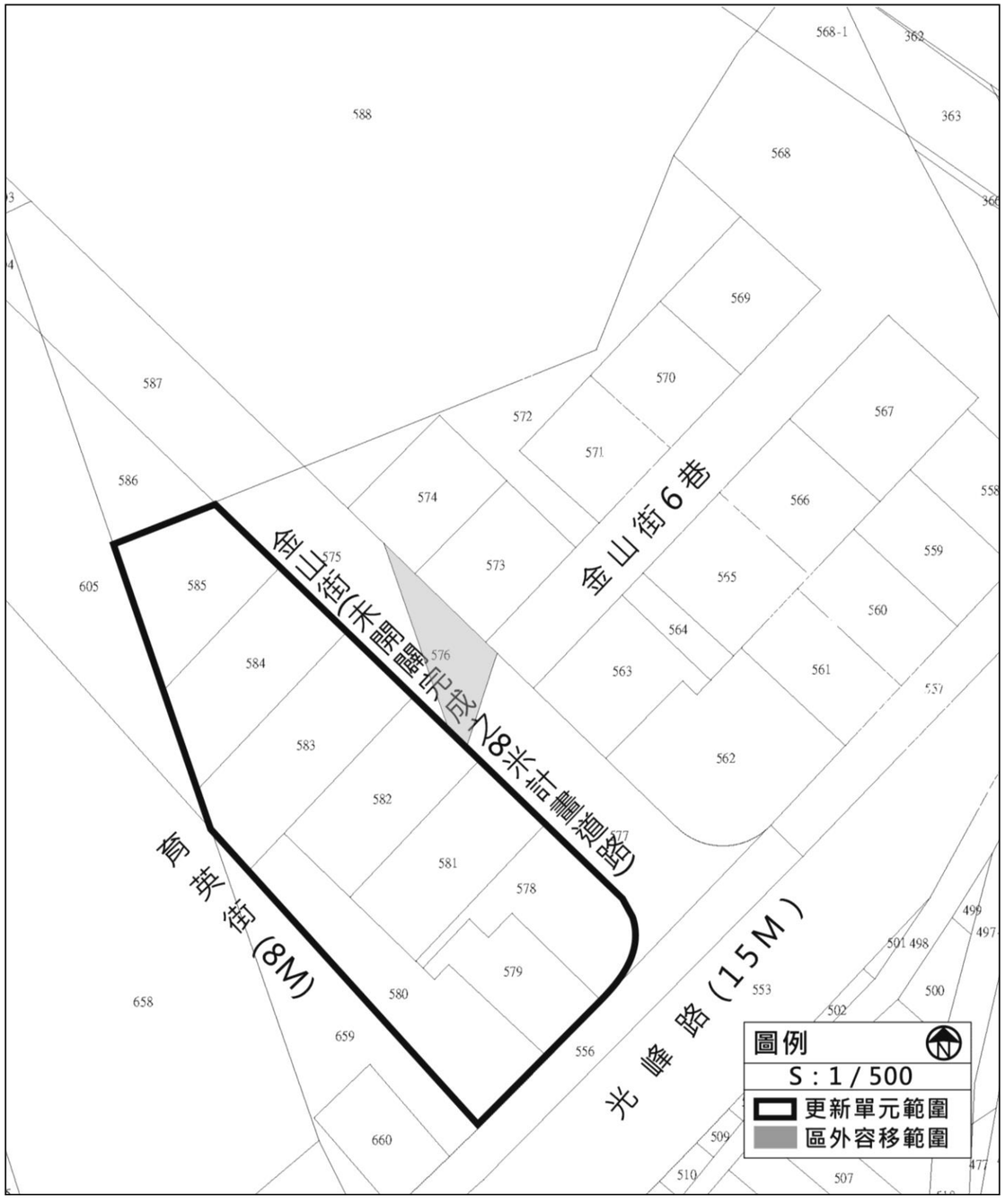


圖8-1 鄰近地區公共設施興修或改善計畫圖

玖、整建或維護計畫(本案無)

本更新單元全區採「拆除重建」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

擬申請容積獎勵項目		獎勵面積（㎡）	基準容積比率（%）
一、中央獎勵-依都市更新建築容積獎勵辦法			
第五條	以原容積高於法定容積	920.61	39.32
第六條	危險及老舊建築物	-	-
第七條	捐贈公益設施	-	-
第八條	協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或周邊公共設施用地	-	-
第九條	保存都市更新事業計畫範圍內具歷史、紀念性或藝術價值之建築建築物	-	-
第十條	綠建築標章之建築設計	-	-
第十一條	智慧建築標章之建築設計	-	-
第十二條	無障礙環境設計	-	-
第十三條	建築物採耐震設計	-	-
第十四條	更新時程獎勵	234.11	10.00
第十五條	更新單元規模		
第十六條	以協議合建方式實施更新事業		
第十七條	處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵		
二、地方獎勵-桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準			
△F5-A-3人行步道	沿街面留設二公尺以上人行步道	130.00	5.55
都市更新容積獎勵 小計		1,284.72	54.87
三、高氯離子混凝土建築物容積獎勵		887.64	37.92
申請容積獎勵 合計		2,172.36	92.79
申請容積獎勵 上限		1,683.53	71.91
四、其他容積獎勵：容積移轉獎勵		132.36	5.65
申請容積獎勵 總計		1,815.89	77.56

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）基地條件說明

1、土地面積：1,170.56 ㎡

2、基準容積：本案基準容積為1,170.56 ㎡×200%＝2,341.12 ㎡

（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107年10月24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1,284.72 ㎡，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五條-以原容積高於法定容積：

本案範圍內74桃縣建管使字第1747號，依桃園市政府108年7月17日府都建照字第 1080165580 號函示(詳附錄六) 地上層容積樓地板面積為2,958.786 ㎡。74桃縣建管使字第1747號已使用之基地面積為1,019.09 ㎡，故基準容積為 1,019.09 ㎡×200%＝2,038.18 ㎡，本案原容積高於法定容積之獎勵面積為920.61 ㎡（39.32%）。

原容積高於法定容積獎勵

＝原建築容積－基準容積

＝2,958.786 ㎡－2,038.18 ㎡

＝920.61 ㎡（39.32%）

2、都市更新建築容積獎勵辦法第六條-危險及老舊建築物：本案無。

3、都市更新建築容積獎勵辦法第七條-捐贈公益設施：本案無。

4、都市更新建築容積獎勵辦法第八條-協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或周邊公共設施用地：本案無。

5、都市更新建築容積獎勵辦法第九條-保存都市更新事業計畫範圍內具歷史、紀念性或藝術價值之建築建築物：本案無。

6、都市更新建築容積獎勵辦法第十條-綠建築標章之建築設計：本案未申請。

7、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：本案未申請。

8、都市更新建築容積獎勵辦法第十二條-無障礙環境設計：本案未申請。

9、都市更新建築容積獎勵辦法第十三條-建築物採耐震設計：本案未申請。

10、都市更新建築容積獎勵辦法第十四條-更新時程獎勵：劃定應實施更新之地區於都市更新建築容積獎勵辦法修正施行日起五年內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，給予獎勵法定容積百分之十；前目期間屆滿之次日起五年內，給予獎勵法定容積百分之五。

申請更新時程獎勵面積為：2,341.12 ㎡×10%＝234.11 ㎡。

本更新單元位於桃園市政府於民國 107 年 1 月 4 日府都住更字第10603002222號公告「劃定桃園市龜山區陸光段361地號等36筆土地(金山、光峰社區)都市更新地區計畫」範圍內，因本案已於民國108年6月21日申請擬訂事業計畫報核，故核給獎勵法定容積10%獎勵。

11、都市更新建築容積獎勵辦法第十五條-更新單元規模：本案無。

12、都市更新建築容積獎勵辦法第十六條-以協議合建方式實施更新事業：本案無。

13、都市更新建築容積獎勵辦法第十七條-處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵：本案無。

二、其他容積獎勵

（一）高氯離子鋼筋混凝土建築物容積獎勵

本更新單元內建物領有74桃縣建管使字第1747號使用執照，係屬高氯離子混凝土建築物（詳附錄七）依桃園市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物善後處理要點第五條規定：「高氯離子建築物經鑑定須拆除重建者，本府應按建築法第八十一條規定，通知所有權人或占用人停止使用，並命所有權人限期拆除；逾期未拆除者，得強制拆除。高氯離子建築物依前項規定須拆除重建者，得按原建蔽率、原容積率或原總樓地板面積興建。但於一定期限內申請重建者，得增加原容積率（不含地下層）或原總樓地板面積百分之三十。前項所定之一定期限，由本府另定之。」

（二）故本案得申請高氯離子容積獎勵：2,958.786㎡×30%＝887.64㎡

三、都市更新容積獎勵上限檢討

（一）依都市更新條例第65條規定：「都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。」

故本案依都市更新條例檢討之容積獎勵上限各取其優，檢討如下：

1、583(部分)、584(部分)及585地號土地為畸零地保留地(空地)(使照原圖詳附件六)以「各該建築基地一點五倍之法定容積」檢討(詳圖10-1、圖10-2)

＝151.47㎡×200%×1.5＝454.41㎡

2、578地號等10筆土地(74桃縣建管使字第1747號)(使照原圖詳附件六)以「各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積」檢討(詳圖10-1、圖10-2)

＝(1,019.09㎡×200%×0.3)＋2,958.786㎡＝3,570.24㎡

故本案依都市更新建築容積獎勵辦法第13條規定檢討之容積獎勵上限為

＝(1)＋(2)-法定容積

＝454.41㎡＋3,570.24㎡－2,341.12㎡

＝1,683.53(71.91%)

四、容積移轉

（一）法令依據

1、依都市計畫法桃園市施行細則第42條規定：「各土地使用分區除依本法第八十三條之一、文化資產保存法第四十一條及五十條、水利法第八十二條規定可移入容積、增額容積、依前條第一項第三款捐建社會住宅及第五款無償提供捷運設施使用規定辦理者外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定…(略)」故本案依都市計畫法第83條之1，申請區外容積移轉。

2、依都市更新條例第66條規定「更新地區範圍內公共設施保留地、依法或都市計畫表明應予保存、直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值及依第二十九條規定審議保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。」

3、另依都市計畫容積移轉實施辦法第9條規定，計算容積轉移額度。

「接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

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

（二）辦理時程

依桃都行字第1080011687號函之「桃園市辦理都市更新及容積移轉申請流程處理原則研商案」會議決議辦理，本案業已於109年6月16日向市府申請容積移轉第一階事宜(詳附錄七)。

後續將於取得容積移轉第一階許可證明文件，併同權利變換計畫提交審議。實施者應自權利變換計畫審議結果發函通知之日起120日內、權利變換計畫核定前，取得送出基地所有權並辦妥捐贈登記，續依「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」規定向本府申領容積移轉第二階段許可證明文件。

（三）本案區外容移計算

1、接受基地說明

更新單元內第一種住宅區之土地為更新後之建築基地及作為容積接受基地，其土地範圍為陸光段578、579、580、581、582、583、584及585地號等8筆土地，土地面積合計為1,170.56㎡。

本案容積移轉接受基地108年平均公告土地現值為44,800元/㎡，平均容積率為200%，可移入容積上限40%為936.44㎡，詳表10-2。

表10-2接受基地容積計算表

編號	地號	土地面積（㎡）	108年公告土地現值(元/㎡)	108年公告土地總值（元）	使用分區	容積率（%）	基準容積（㎡）	可移入容積（㎡)(基準容積x40%)
1	578	125.75	44,800	5,633,600	第一種住宅區	200%	251.50	100.60
2	579	94.83	44,800	4,248,384	第一種住宅區	200%	189.66	75.86
3	580	205.28	44,800	9,196,544	第一種住宅區	200%	410.56	164.22
4	581	142.11	44,800	6,366,528	第一種住宅區	200%	284.22	113.69
5	582	142.11	44,800	6,366,528	第一種住宅區	200%	284.22	113.69
6	583	178.32	44,800	7,988,736	第一種住宅區	200%	356.64	142.66
7	584	147.98	44,800	6,629,504	第一種住宅區	200%	295.96	118.38
8	585	134.18	44,800	6,011,264	第一種住宅區	200%	268.36	107.34
合計		1,170.56	接受基地108年平均公告土地現值44,800（元/㎡）				2,341.12	936.44

註：本表係以事業計畫報核當時之土地公告現值登載。

2、送出基地說明

本更新單元內陸光段576地號為道路用地，土地面積為66.18㎡，換算送出基地可送出容積為 66.18 ㎡x(44,800(元/㎡)÷ 44,800(元/㎡))x200%＝132.36㎡（5.65%），詳表10-3。

表10-3送出基地可移出容積計算表

地號	土地面積（㎡）	108年公告現值（元/㎡）	土地公告現值總值（元）	可移出容積（㎡）
576	66.18	44,800	2,964,864	132.36
合計	66.18	送出基地108年平均公告土地現值44,800(元/㎡)	2,964,864	132.36

註：本表係以事業計畫報核當時之土地公告現值登載。

3、容積移轉面積

故本案可移入容積為936.44㎡，本次擬移入容積為132.36㎡，尚可移入容積804.08㎡。辦理容積移轉後該公共設施用地（道路用地）將依法登記為公有。

表10-4容積移轉額度計算表

接受基地地號	平均公告土地現值(元/㎡)	可移入容積（㎡）	前已移入容積(㎡)	本次擬移入之容積(㎡)	尚可移入之容積(㎡)
陸光段578、579、580、581、582、583、584及585地號等8筆土地	44,800	936.44	0.00	132.36	804.08
送出基地地號	平均公告土地現值(元/㎡)	可移出容積（㎡）	前已移出容積(㎡)	本次擬移出之容積(㎡)	尚可移出之容積(㎡)
陸光段576地號1筆土地	44,800	132.36	0.00	132.36	0.00

都市更新容積獎勵上限檢討

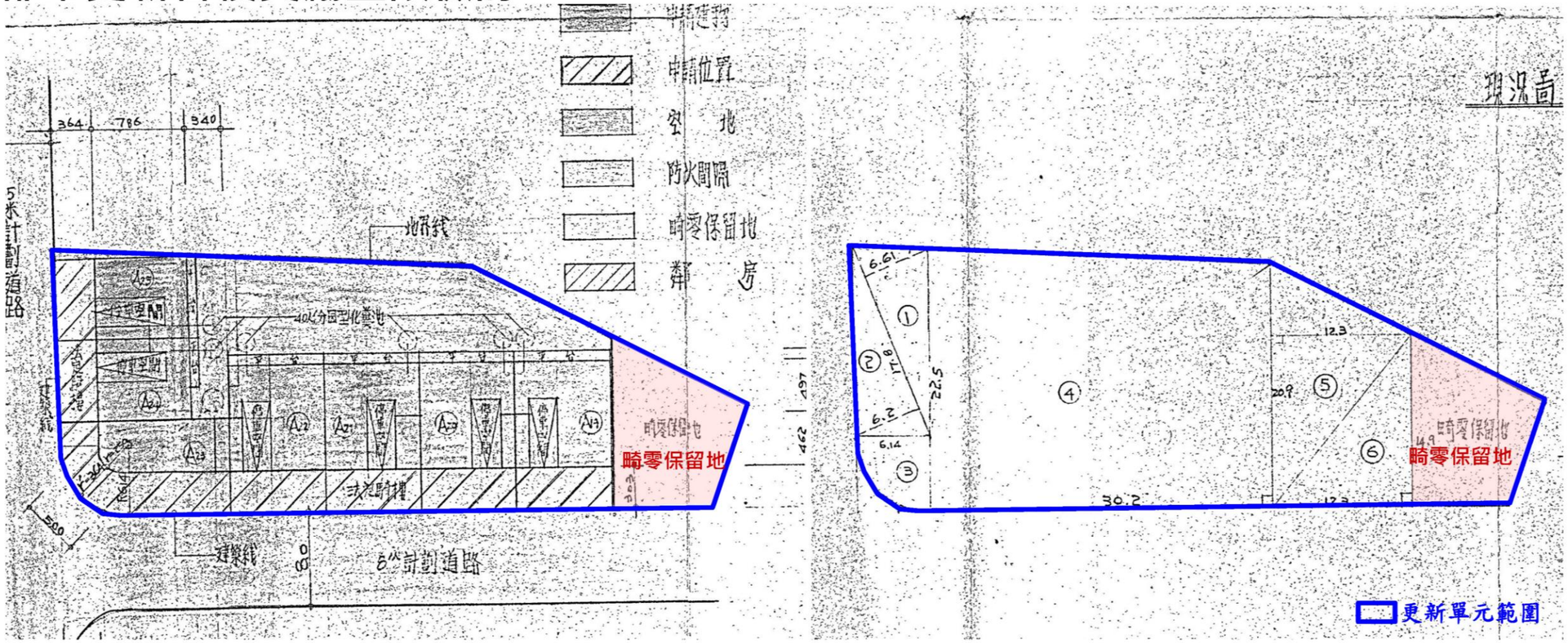
使用執照圖說

單位：M²

使用基地面積=1,019.09㎡

| | | |

都市更新容積獎勵上限檢討



1.各該建築基地0.3法容+原容積檢討
= (74使1747號使照)標示使用基地面積*容積率×0.3 + 建管核准原建築容積
= (1,019.09㎡×200%×0.3) + 2,958.786㎡
= 3,570.24㎡

2.各該建築基地1.5法定容積檢討
=【陸光段583(部分)、584(部分)及585地號土地為畸零地保留地(空地) 】×容積率×1.5
=【陸光段578地號等8筆土地面積(同更新單元面積)- (74使1747號使照)標示使用基地面積】×200%×1.5
=【 1,170.56㎡ - 1,019.09㎡ 】×200%×1.5
= 151.47×200%×1.5
= 454.41 ㎡

故本案依都市更新建築容積獎勵辦法第13條規定檢討之容積獎勵上限為

= (1) + (2)-法定容積 = 3,570.24㎡ + 454.41㎡ - 2,341.12㎡ = 1,683.53(71.91%)

圖 10-2 都市更新容積獎勵檢上限討圖說(二)

△F5-A獎勵容積評定基準表

人行步道:

面臨同一條都市計畫道路留設之人行步道各部分淨寬度應均在二公尺以上且具延續性者，始得申請獎勵。留設之人行步道，淨寬度在六公尺以下部分（含依相關法令或都市計畫書規定留設之無遮簷人行道），給予百分之百之獎勵；超過六公尺部分，不予獎勵。

本案更新單元面臨

東南側 15M (光峰路)------退縮4M以上建築

東北側 8M ------退縮4M以上建築

人行步道:

有效之範圍計算=130㎡

佔基準容積之5.55%

人行步道有效計算範圍

人行步道有效面積計算：

① (6.49+5.41)X2/2=11.9

② (2.01X1.38)/2=1.39

③ (16.32+16.32)X2/2=32.64

④ (2.15+2.01)X0.29/2=0.6

⑤ (0.59+0.59)X2/2=1.18

⑥ (2.67+2.15)X1.06/2=2.55

⑦ (0.38+0.38)X2/2=0.76

⑧ (3.57+2.67)X0.52/2=1.52

⑨ (39.97+38.93)X1.18/2=46.55

⑩ (38.93+36.77)X0.82/2=31.04

① + ⑩ = 130㎡

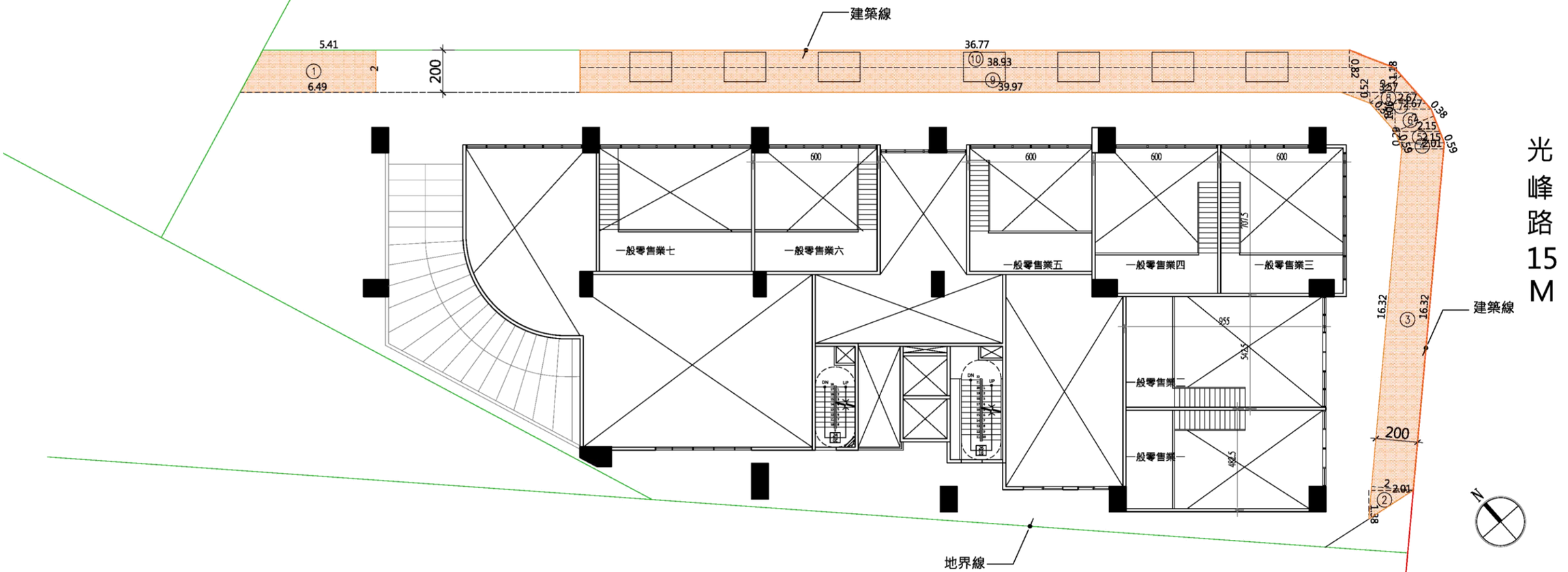


圖 10-3 人行步道面積檢討圖 S：1/200

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

本更新單元範圍之土地使用分區為第一種住宅區，面積1,170.56㎡，建蔽率為60%，容積率為200%，允建建築面積為702.34㎡，允建基準容積為2,341.12㎡。

（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，本案目前規劃設計為集合住宅使用，於一樓設置7戶日常用品零售業，符合都市計畫法相關規定。

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第一種住宅區及道路用地，更新後土地使用強度為允建建蔽率 60%，實設建蔽率 54.72%；允建容積率為 355.13%，實設容積率為 355.11%；允建總容積為 4,157.01 ㎡，實設總容積為4,156.80㎡。

1、獎勵前允建建築容積

＝基地面積x容積率

＝1,170.56㎡x200%

＝2,341.12㎡

2、獎勵後允建總建築容積

＝法定容積+申請總獎勵容積+容積移轉獎勵

＝2,341.12㎡+1,683.53㎡+132.36㎡

＝4,157.01㎡（允建容積率：獎勵後總容積/更新單元面積＝355.13%）

3、實設容積總樓地板面積＝4,156.80㎡＜4,157.01㎡（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10層、地下3層之建築量體，地上一層共7戶日常用品零售業；二至十層共63戶集合住宅，整體開發後總戶數共為70戶。

2、容納人口數

依桃園市政府主計處民國106年度之龜山區人口統計資料可知，龜山區每戶平均容納人口數為2.57人，故本案預計容納人口以住宅63戶計算，故本更新單元預計可容納人口數約63戶x2.57人≒162人。

四、建築興建計畫

本案屬於第一種住宅區，該基地原建物大都為屋齡超過三十年以上的老舊建物，居住品質不佳且未符合應有機能，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居民生活水準，提供優質生活機能的居住環境。

本次規劃地上10層及地下3層之住宅大樓，結構為鋼筋混凝土造，全區設置戶數70戶，面臨光峰路及金山街之地面層分別設置店舖，二樓以上皆為住宅空間，設計規劃上臨光峰路側退縮 4 公尺無遮簷人行步道；臨金山街側退縮 3.5 公尺無遮簷人行道，藉此提升鄰里間人行友善環境及都市公共空間，亦減輕建築量體對道路造成之壓迫感形成舒適的街道景色。其相關建築面積及圖面設計，詳表11-1、圖11-1至圖11-19。

面積計算表

01	工程名稱	桃園金山社區							
02	地號	桃園市龜山區陸光段578等8筆地號							備註
03	使用分區	住一區							
04	腹本面積	1170.56㎡-—(住一區)							
05	基地面積	1170.56㎡-—(住一區)							
06	允建建築面積	1170.56x60%=702.34㎡							
	允建容積面積	1170.56x200%=2341.12㎡							
07	都市更新獎勵容積面積		中請容積獎勵項目			獎勵面積（㎡）	容積率（%）		
		中央	原建築容積高於法定容積　※依建管核發之原容積証明文件所載數據計算之			920.61㎡	39.32%		
			時程獎勵			234.11㎡	10.00%		
			小計			1154.72㎡	49.32%		
		地方	人行步道-沿街面留設二公尺以上人行步道			130.00㎡	5.55%		
			小計			1284.72㎡	54.87%		
			高氨鬆子建築物獎勵			887.64㎡	37.92%		
			都更獎勵合計：			2172.36㎡	92.79%		
			獎勵上限：			1683.53㎡	71.91%		
07-1	容積移轉					132.36㎡	5.65%		
08	允建總容積	地上層建築容積=2341.12+1683.53+132.36=4157.01㎡	地下層原建築容積= 0 ㎡	合計: 4157.01－0＝4157.01㎡					
	允建容積率	4157.01 / 1170.56x100%=355.13%							
	設計容積率	4156.8 / 1170.56x100%=355.11%							
09	設計建築面積	640.57/ 1170.56x100%=54.72%							
	設計建蔽率	54.72% ≦ 60%							
10	法定空地面積	1170.56x(1-0.6)=468.22㎡							
	實設空地面積	1170.56-640.57=529.99㎡ ≧ 1170.56x(1-0.6)=468.22㎡ (ok)							

		樓層	戶數	用途	樓高	計算式	陽台面積	樓地板面積	容積樓地板面積	
11	各層樓地板面積	地下3層		停車空間、機房、水箱	3.15m	詳地下3層平面圖		935.82㎡		
		地下2層		停車空間、機房、水箱	3.15m	詳地下2層平面圖		935.82㎡		
		地下1層		防空避難室(含停車空間、機房、台電配電場所)	3.90m	詳地下1層平面圖		843.1㎡		
		1層	7戶	日常用品零售業、停車、管委會空間　GL+0.40m	6.00m	詳1層平面圖		602.28㎡	304.44㎡	
		夾層	-	日常用品零售業、管委會空間		詳一層夾層平面圖		88.29㎡	88.29㎡	
		2層	7戶	集合住宅	3.20m	詳2層平面圖	30.12㎡	504.95㎡	418.23㎡	
		3層	7戶	集合住宅	3.20m	詳3-10層平面圖	30.12㎡	504.95㎡	418.23㎡	
		4層	7戶	集合住宅	3.20m	詳3-10層平面圖	30.12㎡	504.95㎡	418.23㎡	
		5層	7戶	集合住宅	3.20m	詳3-10層平面圖	30.12㎡	504.95㎡	418.23㎡	
		6層	7戶	集合住宅	3.20m	詳3-10層平面圖	30.12㎡	504.95㎡	418.23㎡	
		7層	7戶	集合住宅	3.20m	詳3-10層平面圖	30.12㎡	504.95㎡	418.23㎡	
		8層	7戶	集合住宅	3.20m	詳3-10層平面圖	30.12㎡	504.95㎡	418.23㎡	
		9層	7戶	集合住宅	3.20m	詳3-10層平面圖	30.12㎡	504.95㎡	418.23㎡	
		10層	7戶	集合住宅	3.20m	詳3-10層平面圖	30.12㎡	504.95㎡	418.23㎡	
					33.20m					
		屋突壹層		樓梯間	3.0m	詳屋突層平面圖		75.00㎡		
		屋突式層		樓梯間	3.0m	詳屋突層平面圖		75.00㎡		
		屋突參層		樓梯間、電梯機房、消防水箱、自來水箱	3.0m	詳屋突層平面圖		75.00㎡		
		合計	70戶				271.08㎡	8174.86㎡	4156.8㎡	

12	總樓地板面積	8174.86㎡			8174.86㎡	
13	總容積樓地板面積	4156.8㎡			4156.8㎡	
14	容積率	4156.8 / 1170.56x100%=355.11%　≦ 355.13% (ok)			355.11%	
15	建築物高度	(1F=6.0m, 2~10F=3.2m)　0.2m+6.0m+(3.2m*19)=35.20m			35.20m	
16	地下室開挖率檢討	935.82㎡ / 1170.56x100%=79.95%			79.95%	
17	法定停車數量檢討	汽車停車位	(602.28+88.29+504.95*9-250)/150-1=34.23　取35輛　※設置一處無障礙汽車停車位	法定：35輛 自設：7輛 合計：42輛	42部	汽車停車：42輛 機車停車：70輛 裝卸停車： 1輛
		機車停車位	(602.28+88.29+504.95*9-250)/150-1=34.23　取35輛　※設置一處無障礙機車停車位 本案為都審案件，且為集合住宅。故需滿足一戶一機車位原則。本案共計70戶，設置70輛	法定：70輛 自設： 0輛 合計：70輛	70輛	

一、臨8m計畫道路高度檢討:(依建築技術規則第164條)

1.建築物高度1F至10F

抬高 0.40+6.00+3.20*9 =35.2M

2.陰影水平投影距離:

35.2/3.6=9.78m

二、Sw(面前道路寬度) ,L(基地鄰接面前道路之長度)

Sw=8.00M

L=27.73M

三、As(建築物3.6:1投影於面前道路之陰影面積)

(6.48*4.98)+(3.28*3.68)+(1.45*2.03)+(6.63*4.98)+(1.45*2.03)+(((1.98+1.54)*4.98/2))=92.01

≤ (LxSw)/2=27.73*8/2 =110.92㎡.....ok.

四、D(建築物各部分至建築線之水平距離)

92.01/(6.48+3.28+1.45+6.63+1.45+1.98)=4.33

五、H(建築物各部分高度)

35.2M ≤ 3.6(Sw+D)=3.6*(8+4.33) =44.39M.....ok.

一、臨15m計畫道路高度檢討:(依建築技術規則第164條)

1.建築物高度1F至10F

抬高 0.40+6.00+3.20*9 =35.2M

2.陰影水平投影距離:

35.2/3.6=9.78m

二、Sw(面前道路寬度) ,L(基地鄰接面前道路之長度)

Sw=15.00M

L=23.94M

三、As(建築物3.6:1投影於面前道路之陰影面積)

(4.44+4.87)X4.85/2+(2.08+2.51)X4.88/2+(3.44+4)X6.33/2=57.32

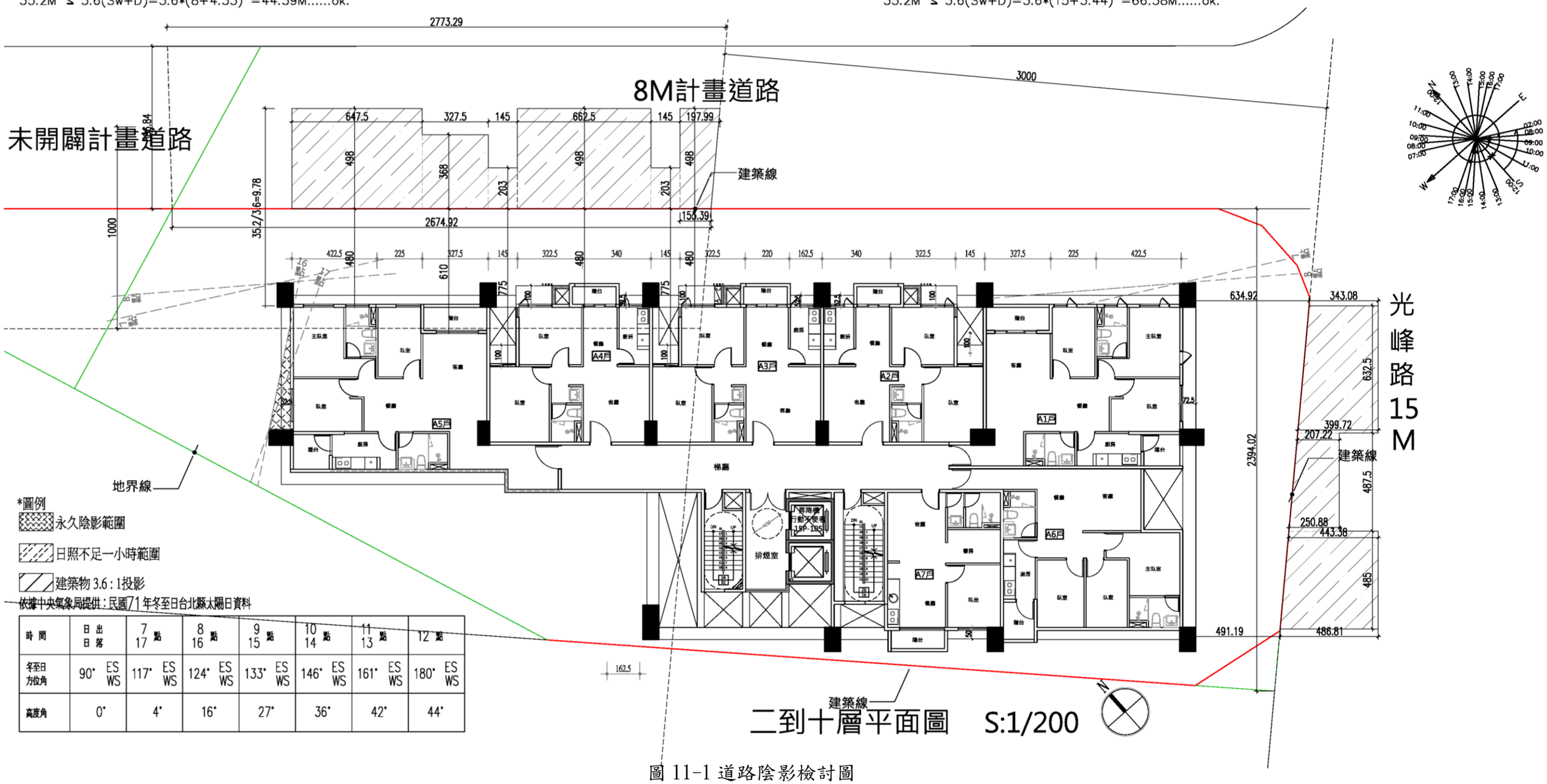
≤ (LxSw)/2=23.94*15/2 =179.56㎡.....ok.

四、D(建築物各部分至建築線之水平距離)

57.32/(6.33+4.87+5.45)=3.44

五、H(建築物各部分高度)

35.2M ≤ 3.6(Sw+D)=3.6*(15+3.44) =66.38M.....ok.



時間	日出 日落	7 17 點	8 16 點	9 15 點	10 14 點	11 13 點	12 點
冬至日方位角	90° ES WS	117° ES WS	124° ES WS	133° ES WS	146° ES WS	161° ES WS	180° ES WS
高度角	0°	4°	16°	27°	36°	42°	44°

圖 11-1 道路陰影檢討圖

建築面積：

① (29.5/360X3.14159X4.863X4.863)−2.475X4.703/2=0.27
② 9.55X1.05=10.02
③ 15.3X1.275=19.50
④ 0.6X0.725=0.43
⑤ 17.95X1=17.94
⑥ 15.3X0.4=6.12
⑦ 35.5X4.92=174.66
⑧ (38.618+36.225)X0.63/2=23.58
⑩ 42.875X1.375=58.95
⑪ 43.85X0.5=21.93
⑫ 45.775X6.325=289.53
⑬ 42.075X0.025=1.05
⑭ 18X0.225=4.05
⑮ 19.801X0.225=4.46

過樑面積：

⑯ 0.35X1.75=0.61
⑰ 0.35X1.75=0.61
⑱ 0.35X1.75=0.61
⑲ 8.225X0.6=4.94
⑳ 2.175X0.6=1.31

⑯ ~ ⑳ = 8.08㎡

合計建築面積：

632.49+8.08㎡=640.57㎡

640.57 / 1170.56x100%=54.72%　　≦60%

① ~ ⑮ =632.49㎡

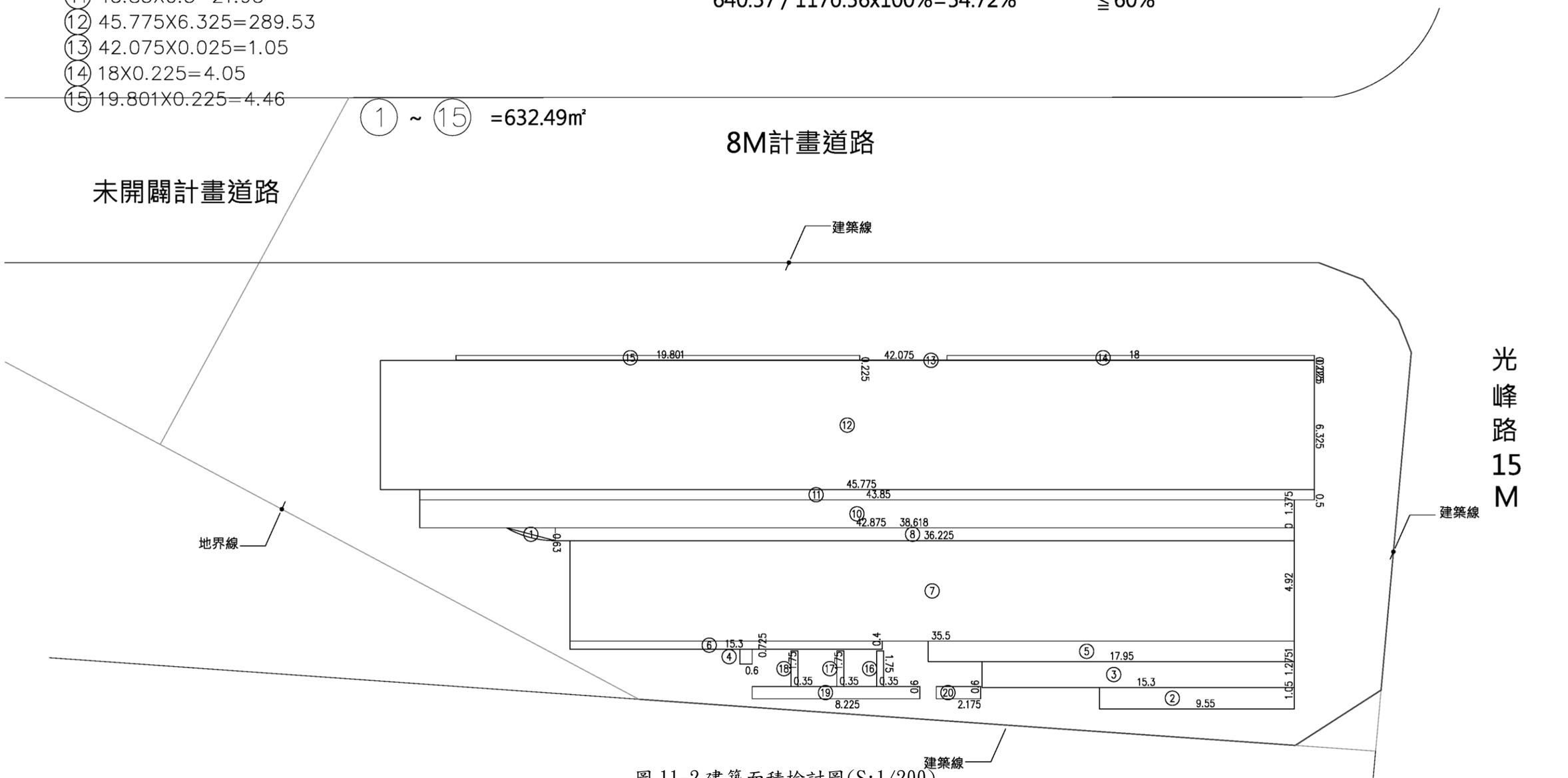


圖 11-2 建築面積檢討圖(S:1/200)

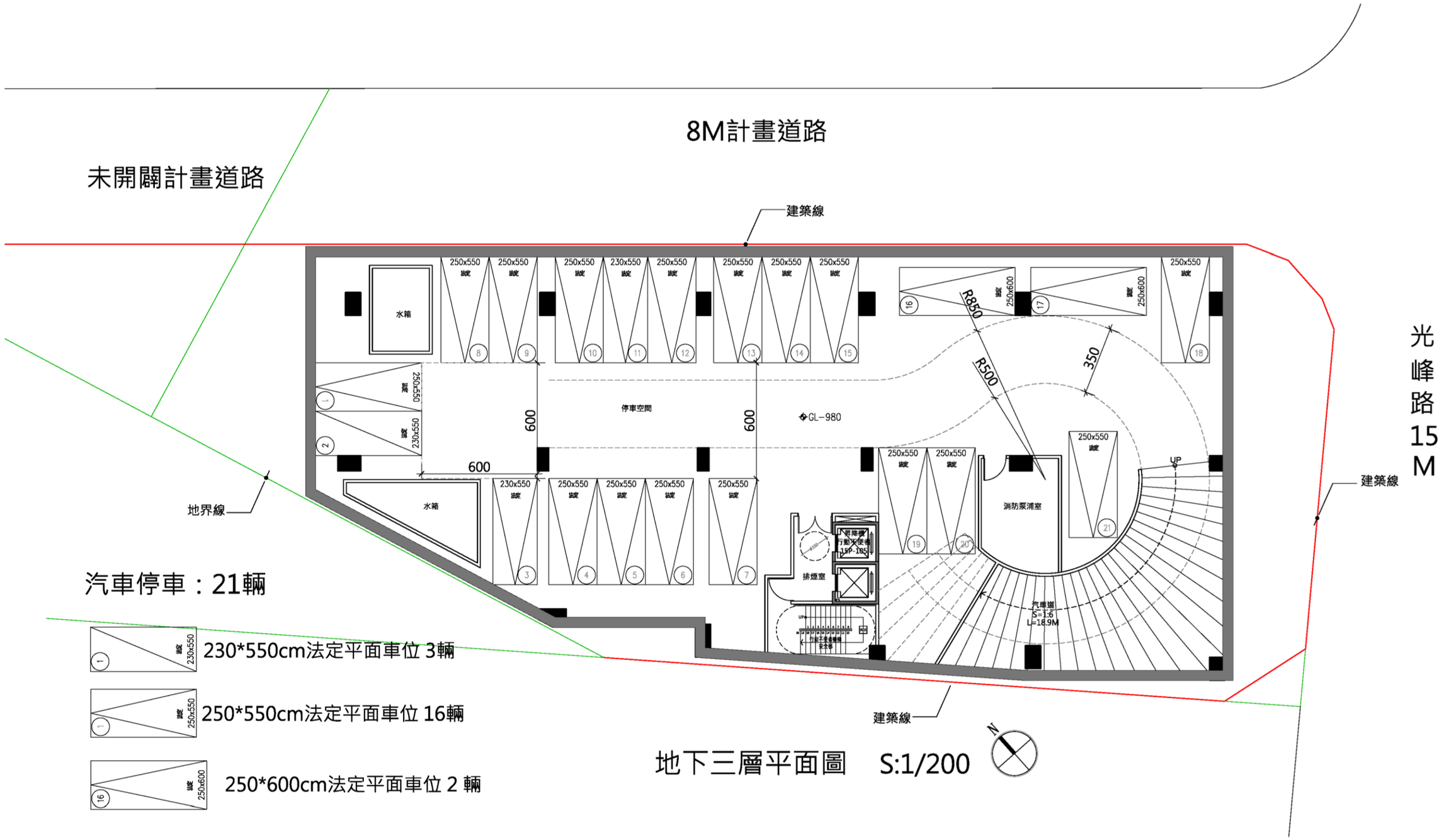
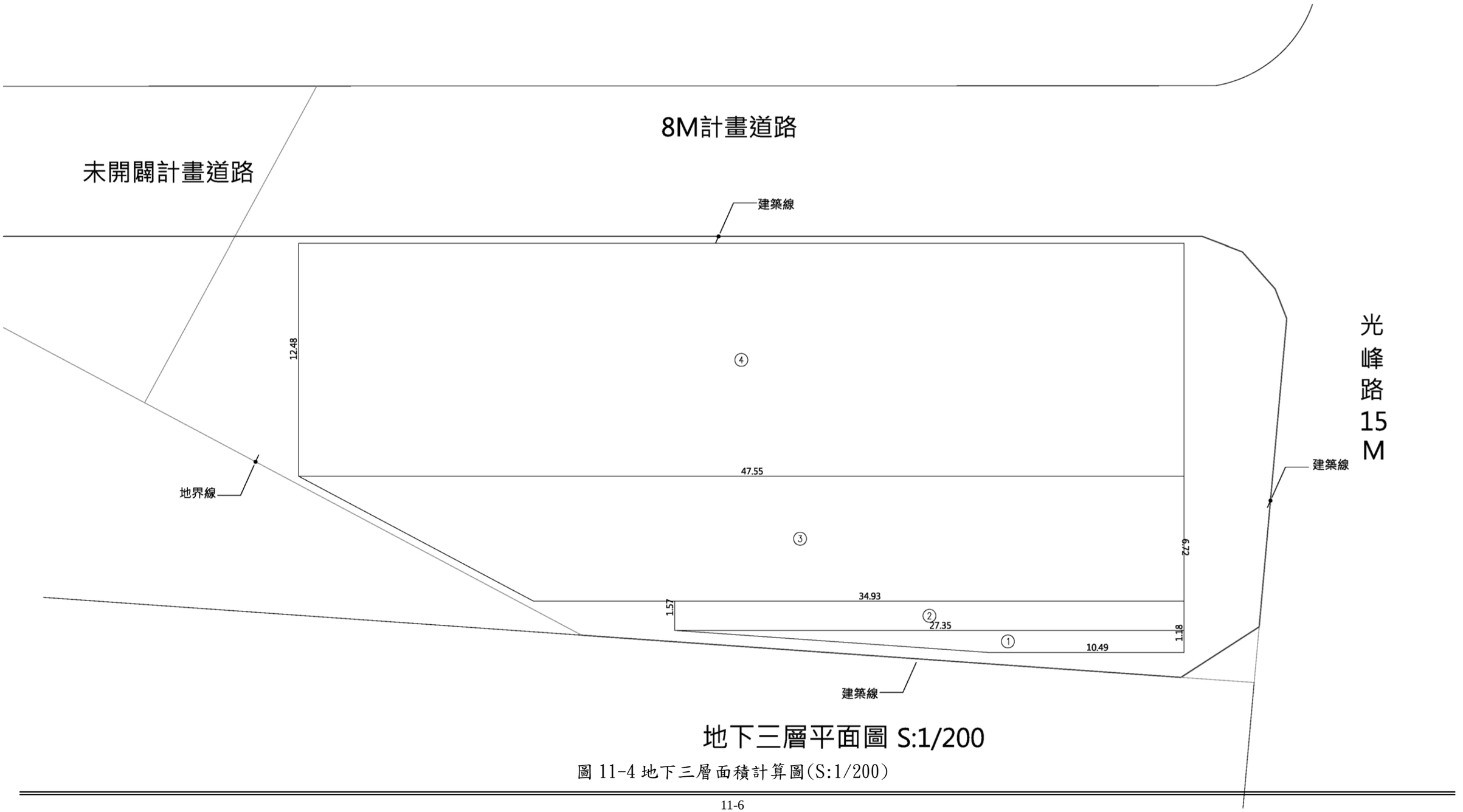


圖 11-3 地下三層平面圖(S:1/200)

B3層面積計算			
樓地板面積	935.82㎡		一、防火區劃檢討(依建築技術規則設計施工篇七十九條之規定)：
			935.82㎡ < 3000㎡；備有效自動滅火設備，得免計面積1/2即防火區劃為3000㎡
當層停車位數量	250*550cm平面車位	16	故整層為一防火區劃。
	250*600cm平面車位	2	二、地下室開挖率檢討：935.82㎡ / 1170.56x100%=79.95%
	230*550cm平面車位	3	
合計		21	

① (27.35+10.49)X1.18/2=22.33
② 27.35X1.57=42.94
③ (47.55+34.93)X6.72/2=277.13
④ 47.55X12.48=593.42
① + ② + ③ + ④ = 935.82



地下三層平面圖 S:1/200

圖 11-4 地下三層面積計算圖(S:1/200)

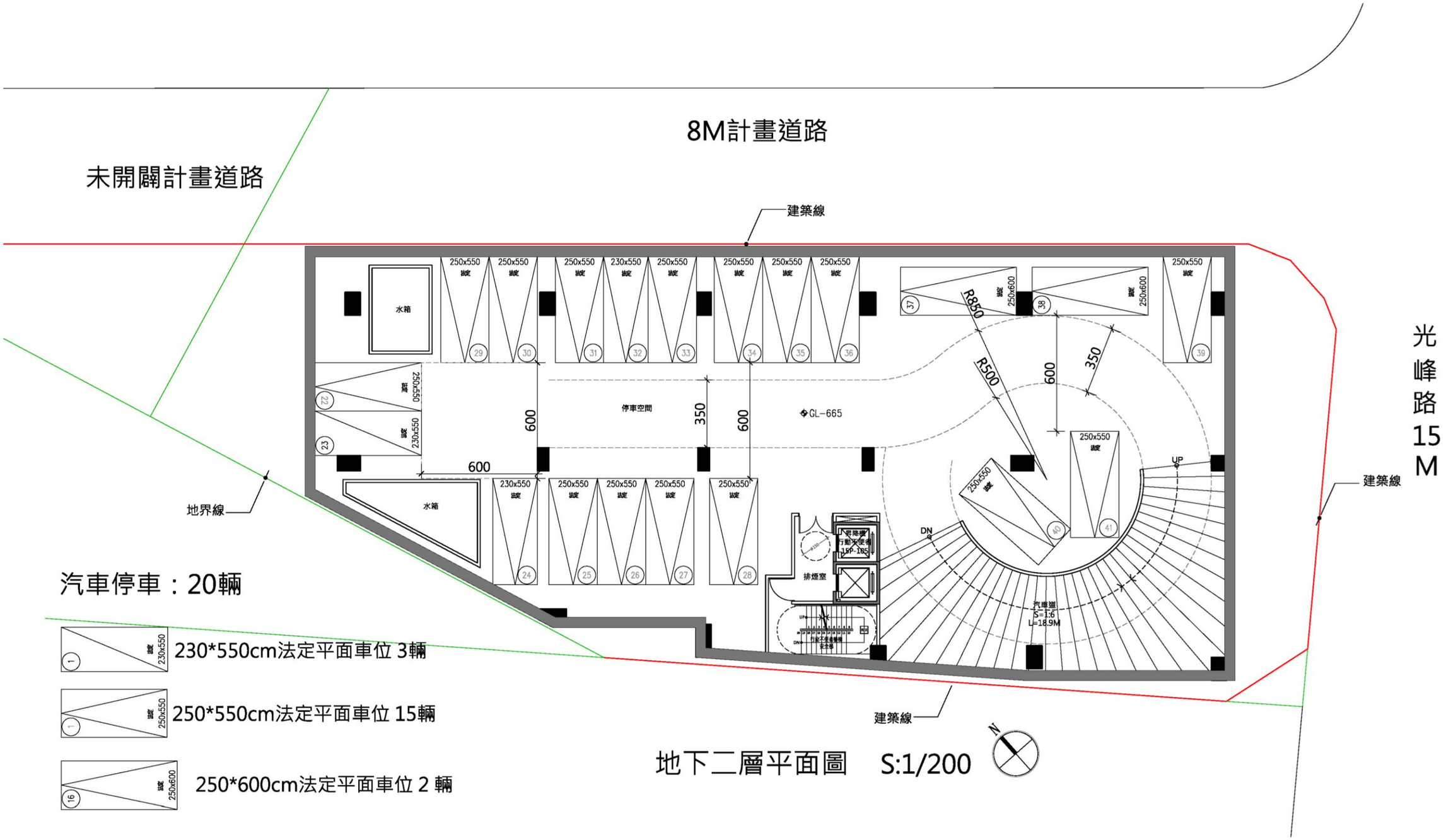
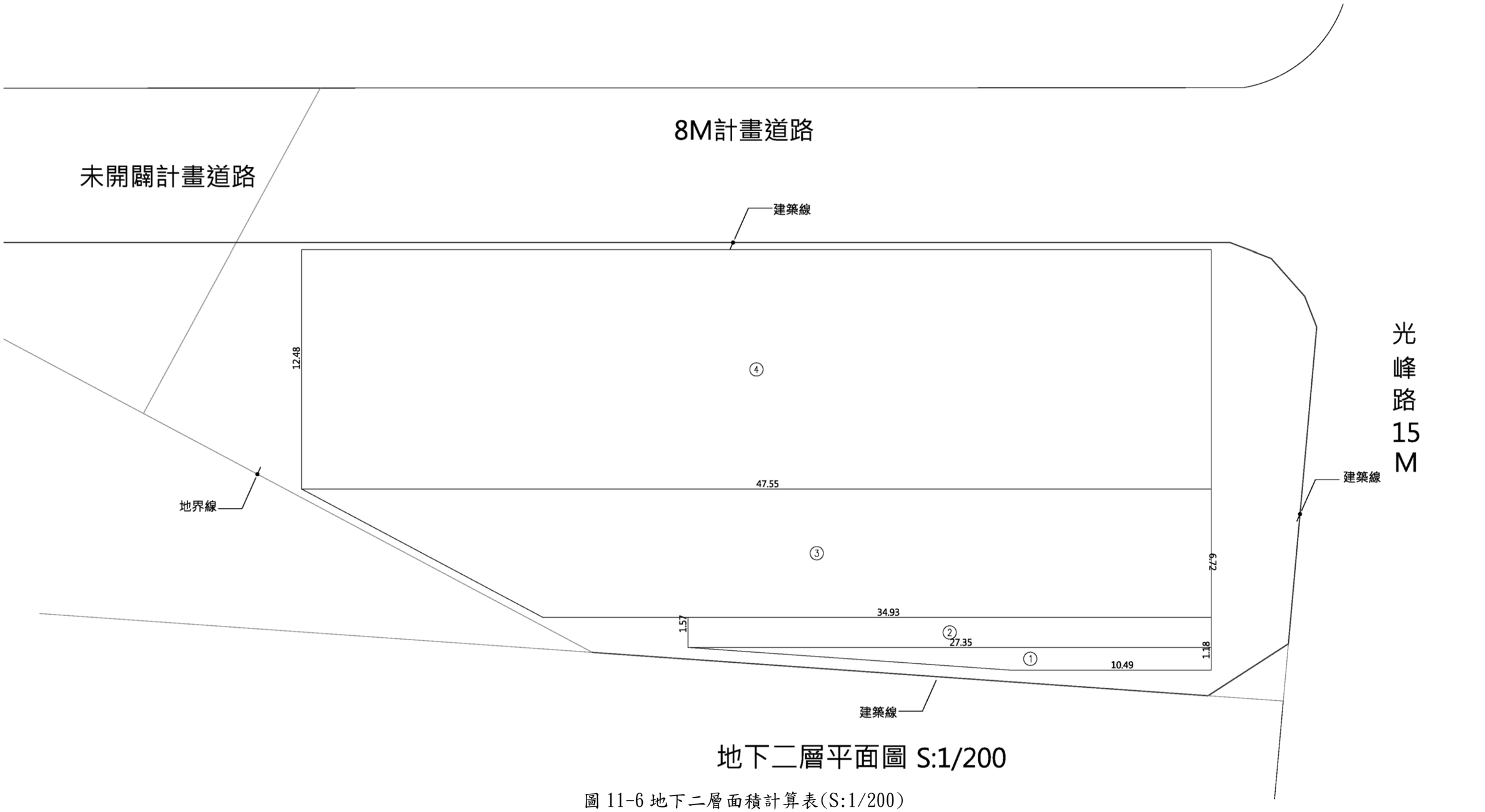


圖 11-5 地下二層平面圖(S:1/200)

B2層面積計算			
樓地板面積	935.82㎡		一、防火區劃檢討(依建築技術規則設計施工篇七十九條之規定)：
			935.82㎡ < 3000㎡；備有效自動滅火設備，得免計面積1/2即防火區劃為3000㎡
當層停車位數量	230*550cm平面車位	3	故整層為一防火區劃。
	250*550cm平面車位	15	二、地下室開挖率檢討：935.82㎡ / 1170.56x100%=79.95%
	250*600cm平面車位	2	
合計		20	

① (27.35+10.49)X1.18/2=22.33
② 27.35X1.57=42.94
③ (47.55+34.93)X6.72/2=277.13
④ 47.55X12.48=593.42
① + ② + ③ + ④ = 935.82



地下二層平面圖 S:1/200

圖 11-6 地下二層面積計算表(S:1/200)

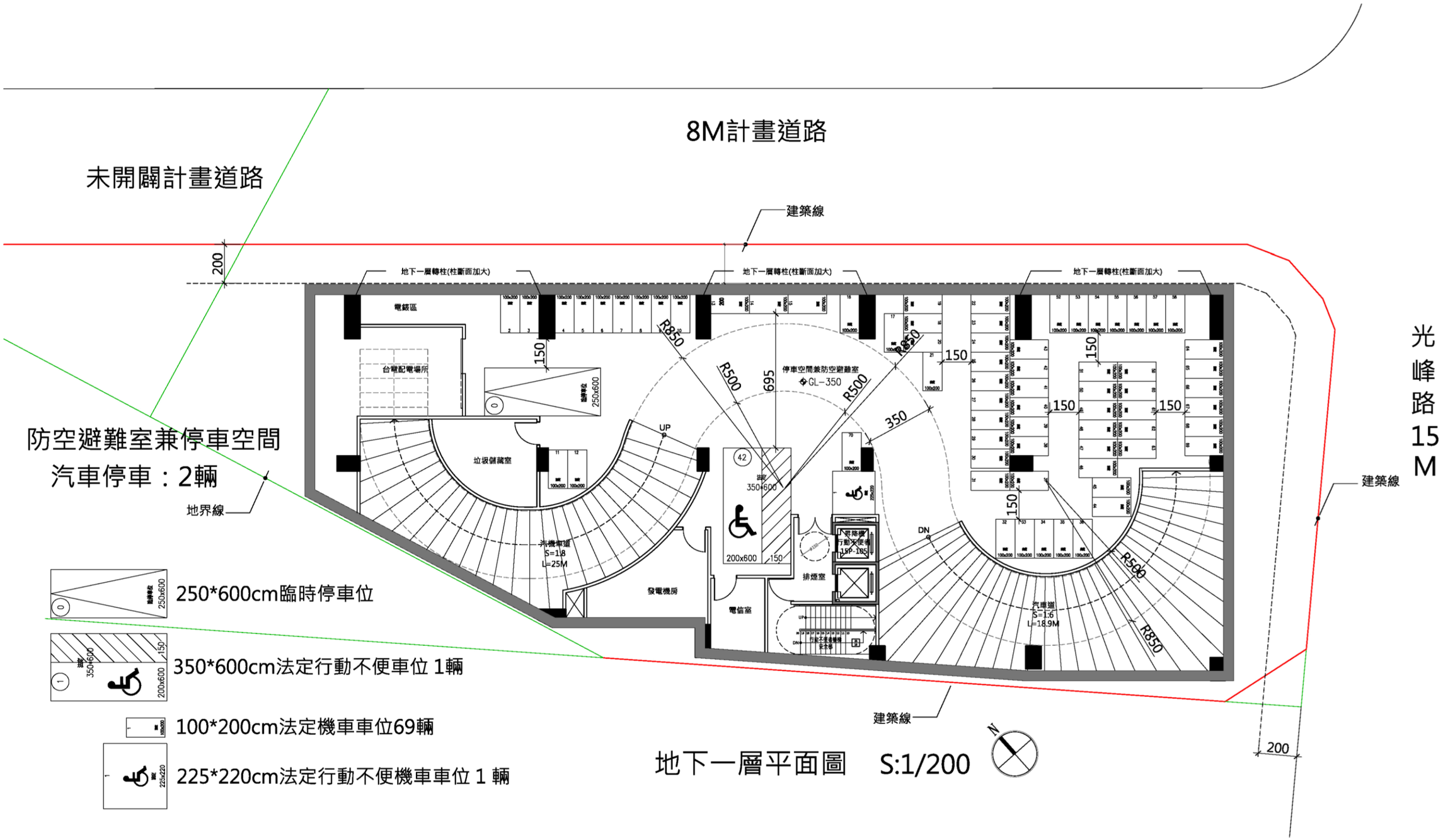
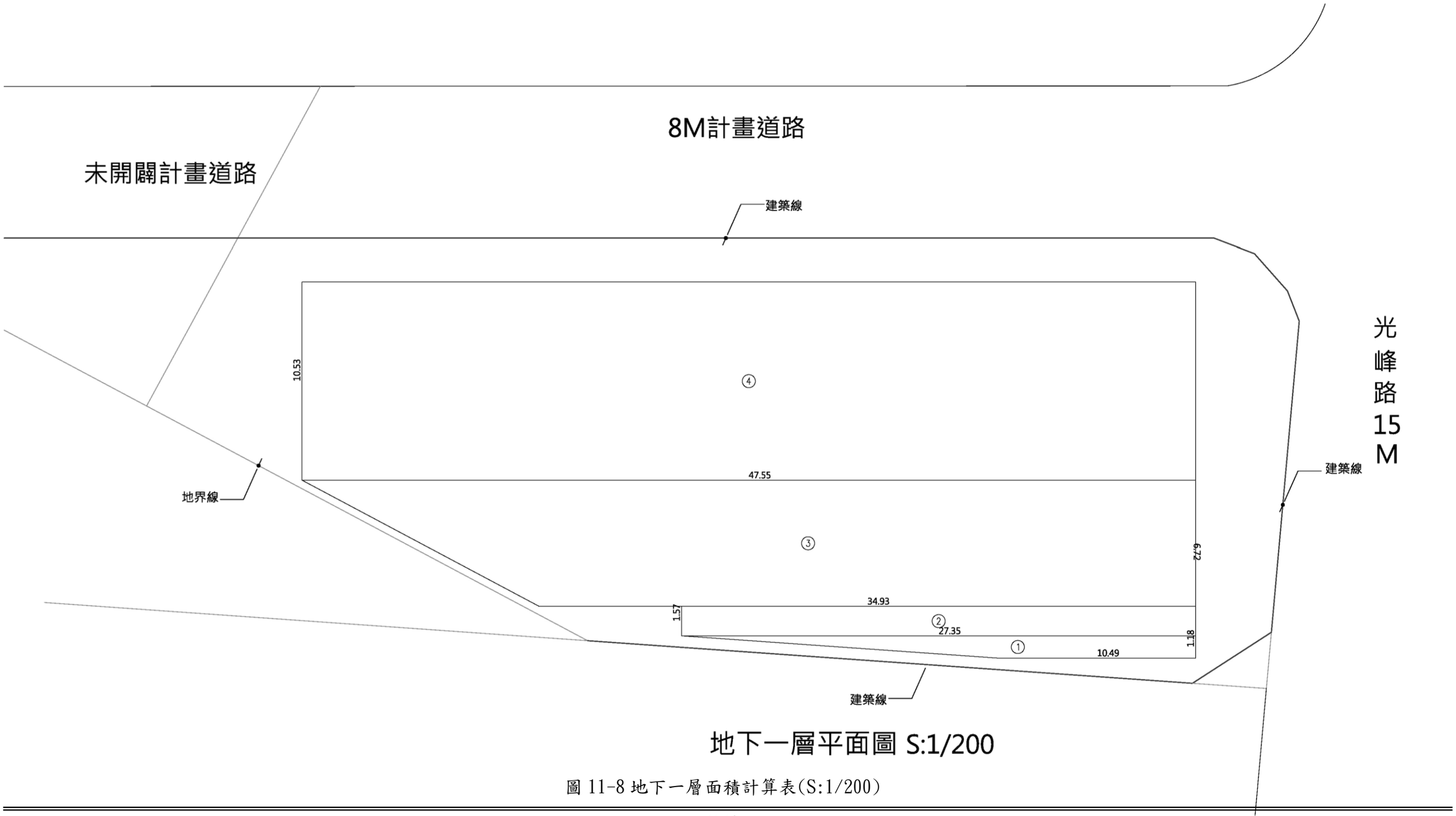


圖 11-7 地下一層平面圖(S:1/200)

B1層面積計算			
樓地板面積	843.1㎡		一、防火區劃檢討(依建築技術規則設計施工篇七十九條之規定)：
			843.1㎡ < 3000㎡；備有效自動滅火設備，得免計面積1/2即防火區劃為3000㎡故整層
當層停車位數量	250*550cm平面車位	1	為一防火區劃。
	350*600cm平面車位	1	二、地下室開挖率檢討：935.82㎡ / 1170.56x100%=79.95%
合計		2	

① (27.35+10.49)X1.18/2=22.33
② 27.35X1.57=42.94
③ (47.55+34.93)X6.72/2=277.13
④ 47.55X10.53=500.7
① + ② + ③ + ④ = 843.1



地下一層平面圖 S:1/200

圖 11-8 地下一層面積計算表(S:1/200)

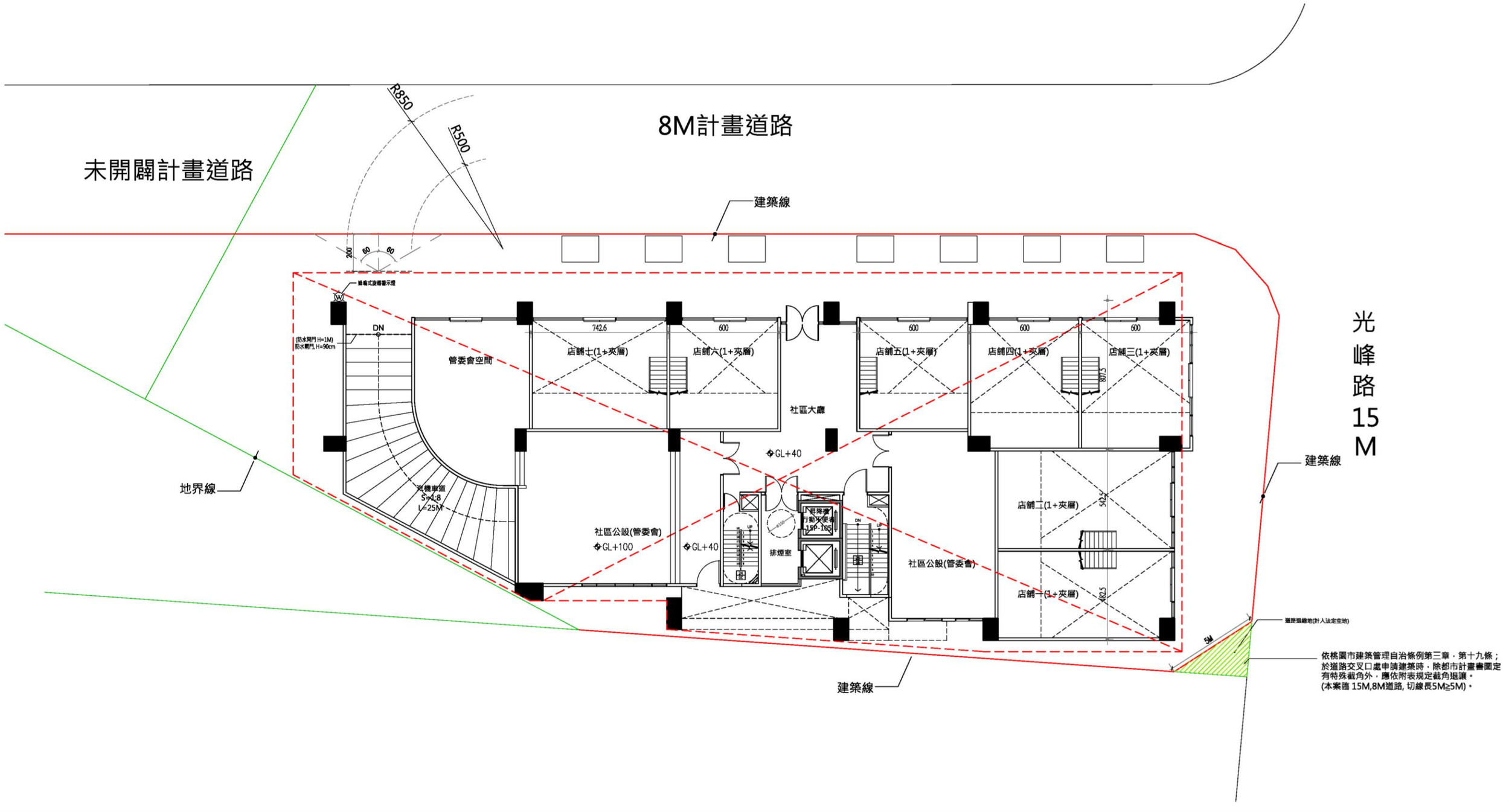


圖 11-9 一層平面圖(S:1/200)

店舖一面積計算
① 7.43X6.02=44.74

店舖二面積計算
② 6X6.02=36.15

店舖三面積計算
③ 6X6.02=36.15

店舖四面積計算
④ 6X7.07=42.45

店舖五面積計算
⑤ 6X7.07=42.45

店舖六面積計算
⑥ 9.55X5.42=51.81

店舖七面積計算
⑦ 9.55X4.83=46.08

店舖總面積計算
44.74+36.15+36.15+42.45+42.45+51.81+46.08=299.83㎡

昇降機面積計算
⑧ 2.25X2.05=4.61

排煙室+緊急昇降機面積計算
⑨ 2.15X4.95=10.64
⑩ 2.25X2.5=5.63

梯廳面積計算
⑪ 9.1X3.43=31.20
⑫ 4.27X5.8=24.76

安全梯面積計算
⑬ 2.05X4.95=10.15
⑭ 2.65X5.55=14.71

管委會面積計算
⑮ 11.1X8.38=92.96
⑯ 5.75X9.2=52.9
⑰ 4.28X1.05=4.49
92.96+52.9+4.49= 150.35㎡

管委會面積計算
⑱ (19/360X3.14159X4.875X4.875)−1.605X4.808/2=0.08
⑲ −((1.8/360X3.14159X8.637X8.637)−0.276X8.636/2)=−0.02
⑳ (67.8/360X3.14159X4.863X4.863)−5.425X4.036/2=3.03
㉑ (7.643X3.517)/2=13.44
㉒ (8.425X1.33)/2=5.6
㉓ (8.525X0.255)/2=1.09
㉔ (9.203X4.936)/2=22.71
㉕ (3.14X0.705)/2=1.11
㉖ (6.075X0.769)/2=2.34
㉗ (9.203X0.217)/2=1
⑱ + ⑲ + ⑳ + ㉑ + ㉒ + ㉓ + ㉔ + ㉕ + ㉖ + ㉗ =50.40

1層面積計算

店舖	299.83㎡ (計入容積)		一、安全梯及直通樓梯寬度檢討(依建築技術規則設計施工篇第一章第三十三條，第九十五條之規定)：
昇降機	4.61㎡ (計入容積)		本建物為十層之建物，樓地板面積：602.28㎡ > 200㎡，應設120cm兩座，實設90cm 戶外安全梯兩座...(ok)
排煙室+緊急昇降機	10.64+5.63=16.27㎡		二、防火間隔檢討(依建築技術規則第110條)：本案建築物臨基地境界線未達1.5M範圍內之外牆，具有一小時防火時效。
梯廳	31.20+24.76=55.96㎡		三、外牆厚度除特別標註外一律15cm。
安全梯間	10.15+14.71=24.86㎡		四、機電設備空間免計容積樓地板面積檢討：
管委會	150.35+50.4=200.75㎡		623.37㎡< 4157.01 *15%=623.55㎡...(ok)
			※故機電設備空間得免計入容積樓地板面積。
樓地板面積	299.83+4.61+16.27+55.96+24.86+200.75=602.28		五、排煙室檢討：10.64㎡ > 10㎡ (ok)
容積樓地板面積	299.83+4.61=304.44㎡		
梯廳面積檢討	55.96<602.28X10%=60.23㎡ ...OK!		
陽台面積檢討	未設置陽台		
梯廳+陽台面積檢討	55.96<602.28X15%=90.34㎡ ...OK!		

梯廳
陽臺
管委會空間

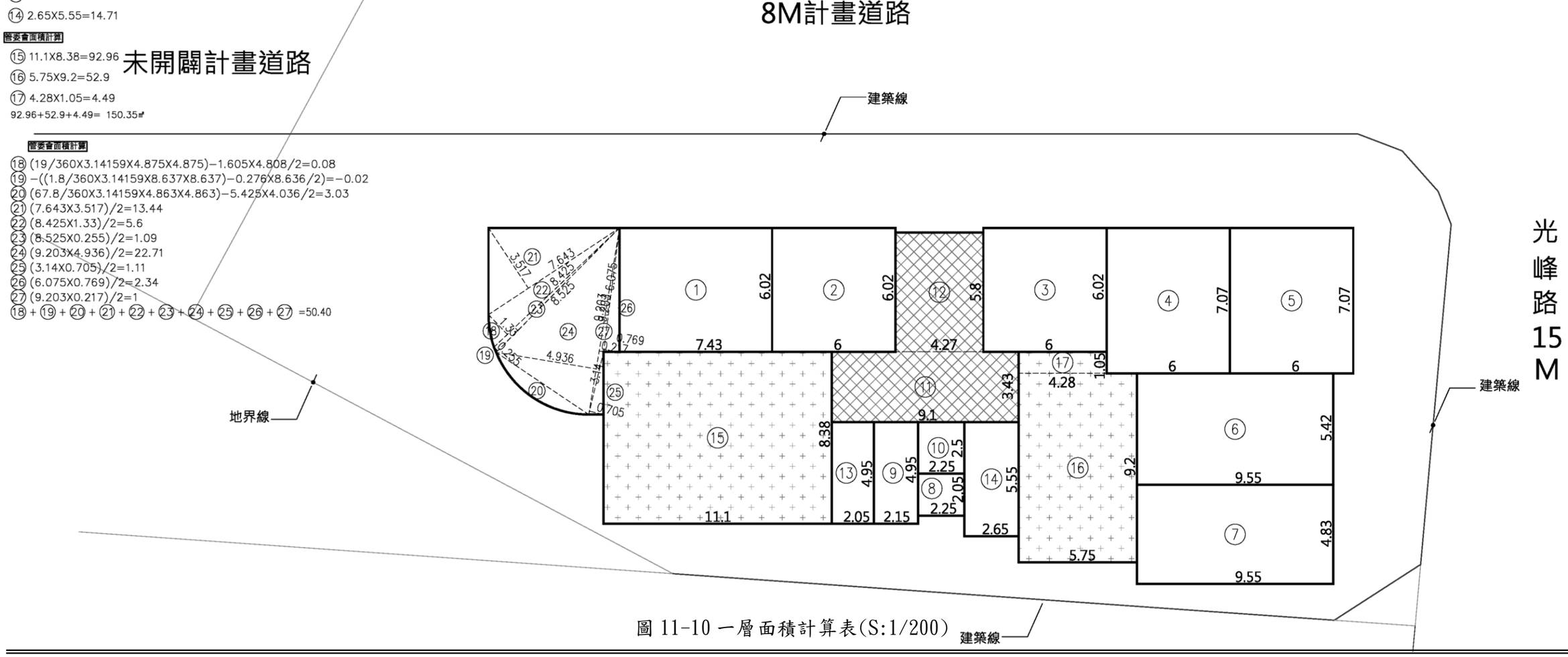


圖 11-10 一層面積計算表(S:1/200)

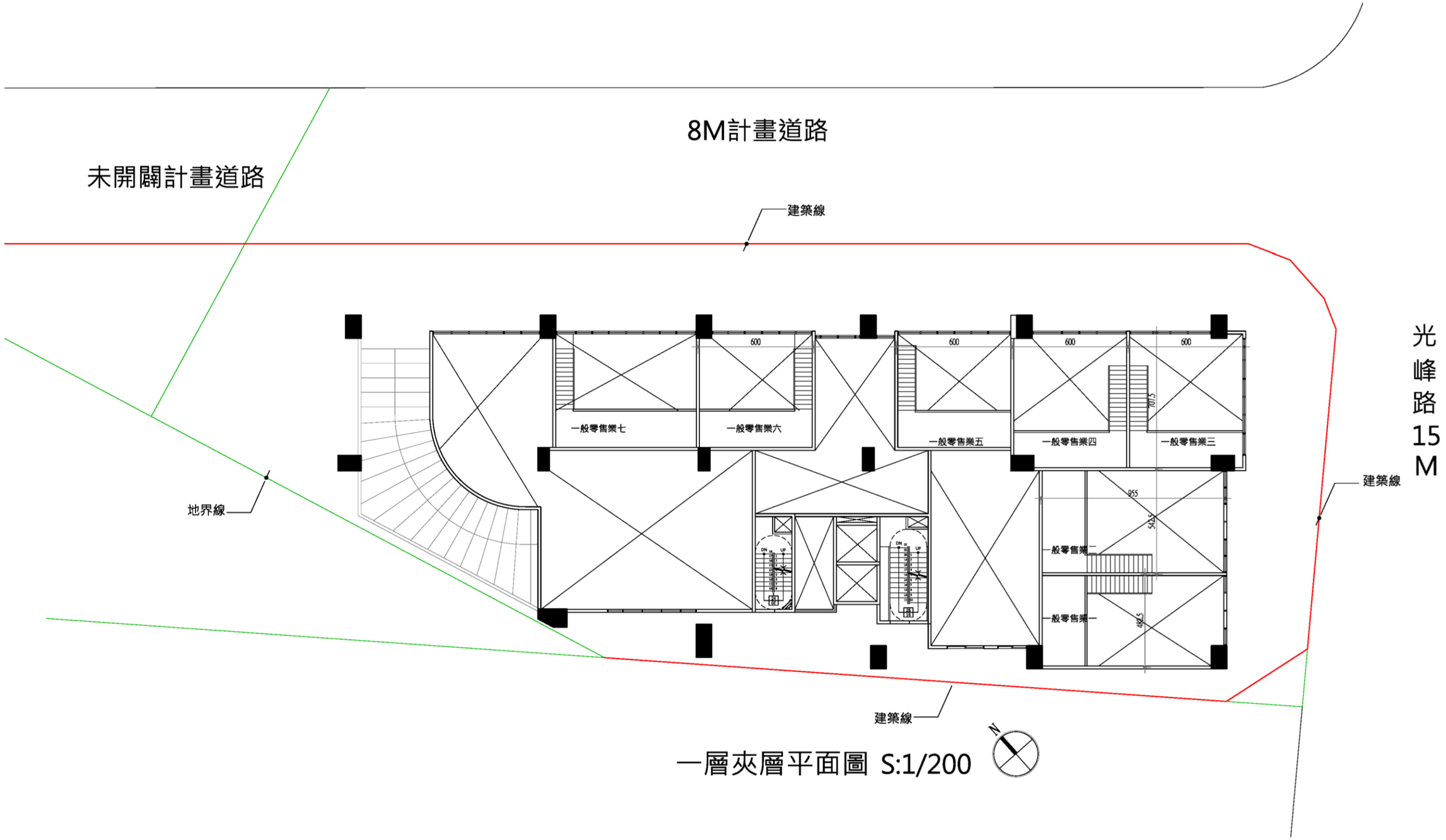


圖 11-11 夾層平面圖(S:1/200)

一般零售業一
① 2.4X4.83=11.58
一般零售業二
② 2.4X5.43=13.02
一般零售業三
③ 6X2=12
一般零售業四
④ 6X2=12
一般零售業五
⑤ 6X2=12
一般零售業六
⑥ 6X2.05=12.36
一般零售業七
⑦ 7.43X2.06=15.33
合計面積
11.58+13.02+12+12+12+12.36+15.33=88.29㎡

	一夾層	一層	一層+夾層面積合計	
一般零售業一	11.58㎡	44.74 ㎡	11.58+44.74=56.32<100㎡	
一般零售業二	13.02㎡	36.15 ㎡	13.02+36.15=49.17<100㎡	
一般零售業三	12㎡	36.15 ㎡	12+36.15=48.15<100㎡	
一般零售業四	12㎡	42.45㎡	12+42.45=54.45<100㎡	
一般零售業五	12㎡	42.45㎡	12+42.45=54.45<100㎡	
一般零售業六	12.36㎡	51.81㎡	12.36+51.81=64.17<100㎡	
一般零售業七	15.33 ㎡	46.08 ㎡	15.33+46.08=61.41<100㎡	
店鋪面積合計	88.29㎡		(計入容積)	
樓地板面積	88.29㎡			
容積樓地板面積	88.29㎡			

夾層面積檢討

一、夾層面積檢討(依建築技術規則設計第164-1條第5項規定)：

夾層面積：88.29㎡ < 299.83/3=99.94㎡.....OK

二、依據167條第三項規定，為便利行動不便者進出及使用建築物，新建或增建建築物，應依本章規定 設置無障礙設施。但符合下列情形之一者，不在此限：三、除公共建築物外，建築基地面積未達一百五十平方公尺或每棟每層樓地板面積均未達一百平方公尺。

本案各戶店鋪一層+夾層面積合計均<100㎡，故無須設無障礙設施。

梯廳
陽臺
管委會空間

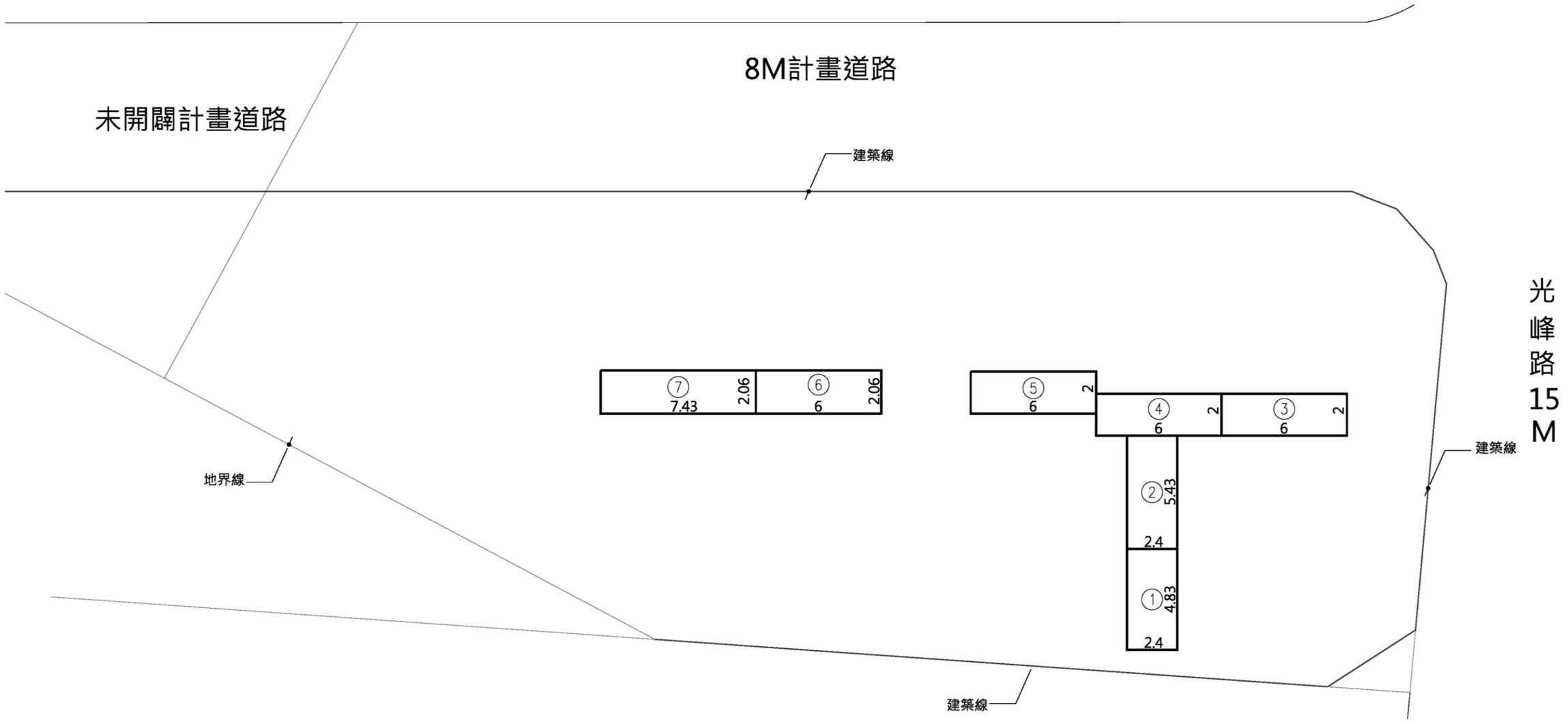


圖 11-12 夾層面積計算表(S:1/300)

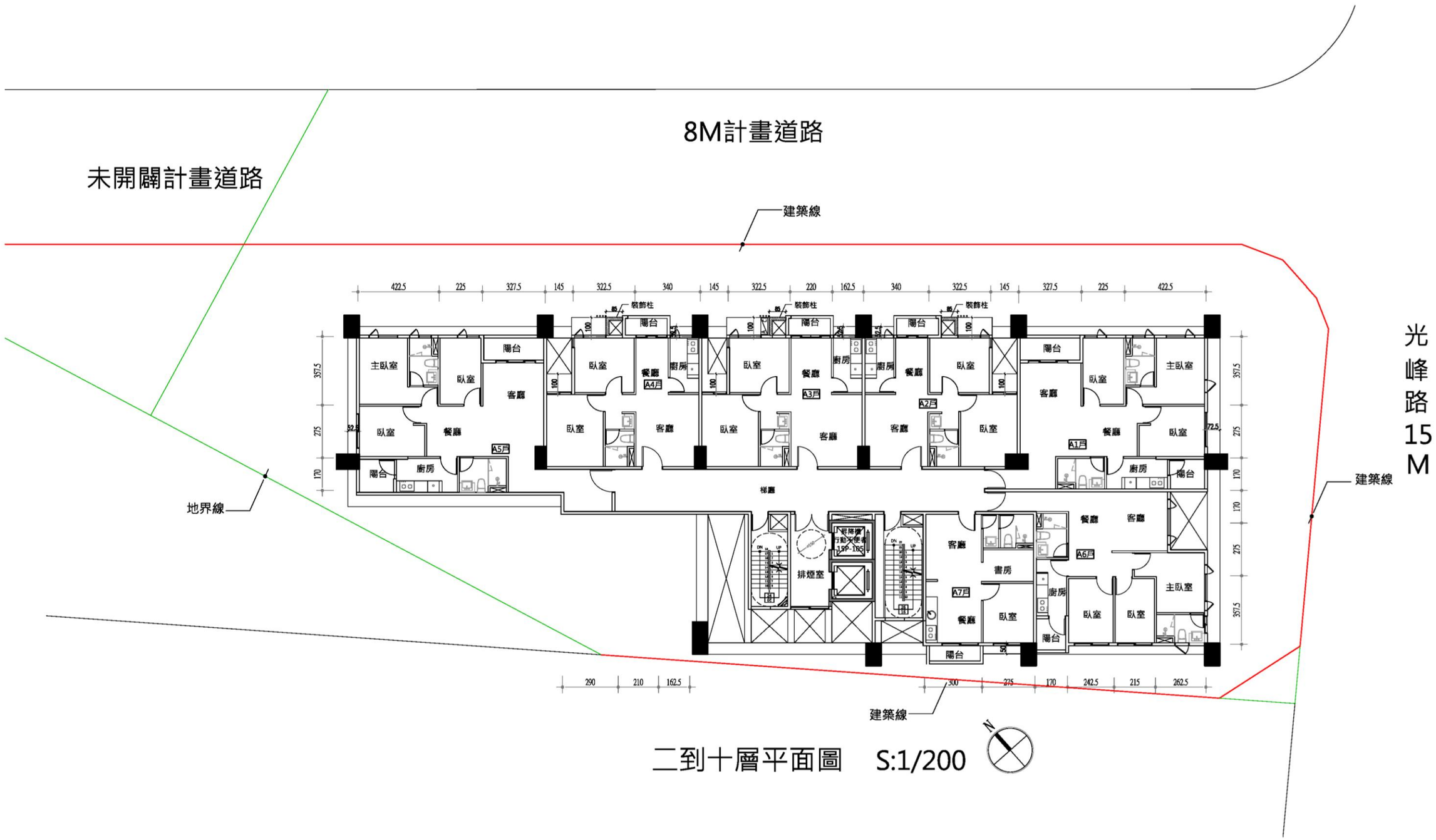


圖 11-13 二至十一樓平面圖(S:1/200)

A1戶住宅面積計算

⑫ 9.52X1.17=11.14
⑬ 7.82X0.52=4.07
⑭ 9.75X5.02=48.95
⑮ 6.48X1.3=8.55

A1戶陽台面積計算

A2戶住宅面積計算

⑩ 8.07X3.9=31.48
⑪ 6.63X2.95=19.56

A2戶陽台面積計算

A3戶住宅面積計算

⑧ 8.5X3.9=33.15
⑨ 7.05X2.95=20.8

A3戶陽台面積計算

A4戶住宅面積計算

⑥ 8.07X3.9=31.49
⑦ 6.62X2.95=19.55

A4戶陽台面積計算

A5戶住宅面積計算

① 2.65X1=2.65
② 11.38X1.35=15.36
③ 7.83X0.53=4.15
④ 9.75X5.02=48.95
⑤ 6.48X1.3=8.42

A5戶陽台面積計算

A6戶住宅面積計算

⑯ 7.23X1.4=10.12
⑰ 8.9X3.45=30.74
⑱ 6.98X2=13.96
⑲ 9.52X1.17=11.14

A6戶陽台面積計算

A7戶住宅面積計算

㉑ 5.75X6.85=39.39

A7戶陽台面積計算

2-10層面積計算

室內	A1	72.71㎡	A4	51.04㎡	A7	39.39㎡	陽台	A1	7.9㎡	A4	2.64㎡	A7	2.95㎡
	A2	51.04㎡	A5	79.53㎡				A2	2.64㎡	A5	8.25㎡		
	A3	53.95㎡	A6	65.96㎡				A3	2.64㎡	A6	3.1㎡		
	住宅 (小計)		413.62㎡			(計入容積)		陽台 (小計)		30.12㎡			

昇降機	㉒ 2.25X2.05=4.61㎡	= 4.61㎡	(計入容積)
排煙室+緊急昇降機	㉟ 2.15X4.95=10.64 ㊱ 2.25X2.5=5.63	= 16.27㎡	
梯廳	㉝ 19.4X2.35=45.59	= 45.59㎡	
安全梯間	㉞ 2.05X4.95=10.15 ㊲ 2.65X5.55=14.71	=24.86㎡	
樓地板面積	413.62+4.61+16.27+45.59+24.86=504.95㎡		
陽台面積檢討	30.12㎡ < 504.95x10%=50.46㎡ (ok)		
梯廳面積檢討	45.59㎡ < 504.95x10%=50.46㎡ (ok)		
陽台+梯廳面積檢討	30.12+45.95=75.71㎡ < 504.95x15%=75.74㎡ (ok)		
容積樓地板面積	413.62+4.61=418.23㎡		

四、步行距離檢討：

A1		A5	
A2		A6	
A3		A7	
A4			

一、安全梯及直通樓梯寬度檢討(依建築技術規則設計施工篇第一章第三十三條，第九十五條之規定)：

本建物為十層之建物，樓地板面積：504.95㎡，居室面積：413.62㎡ > 200㎡

應設120cm兩座，實設90cm 戶外安全梯兩座...(ok)

二、防火間隔檢討(依建築技術規則第110條)：

本案建築物臨基地境界線未達1.5M範圍內之外牆，具有一小時防火時效

三、外牆厚度除特別標註外一律15cm

四、步行及重複步行距離檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十三條第二款之規定)：

五、排煙室檢討： 10.64㎡ > 10㎡ (ok)

梯廳

陽臺

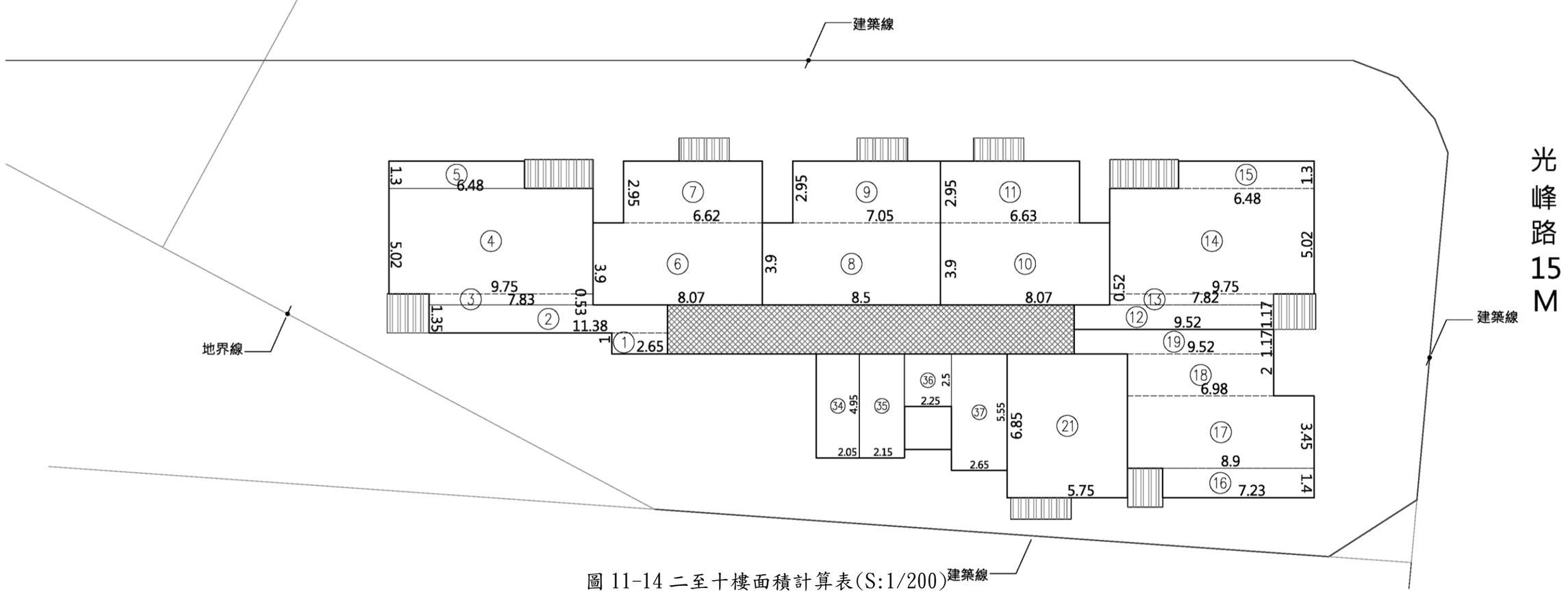


圖 11-14 二至十樓面積計算表(S:1/200)

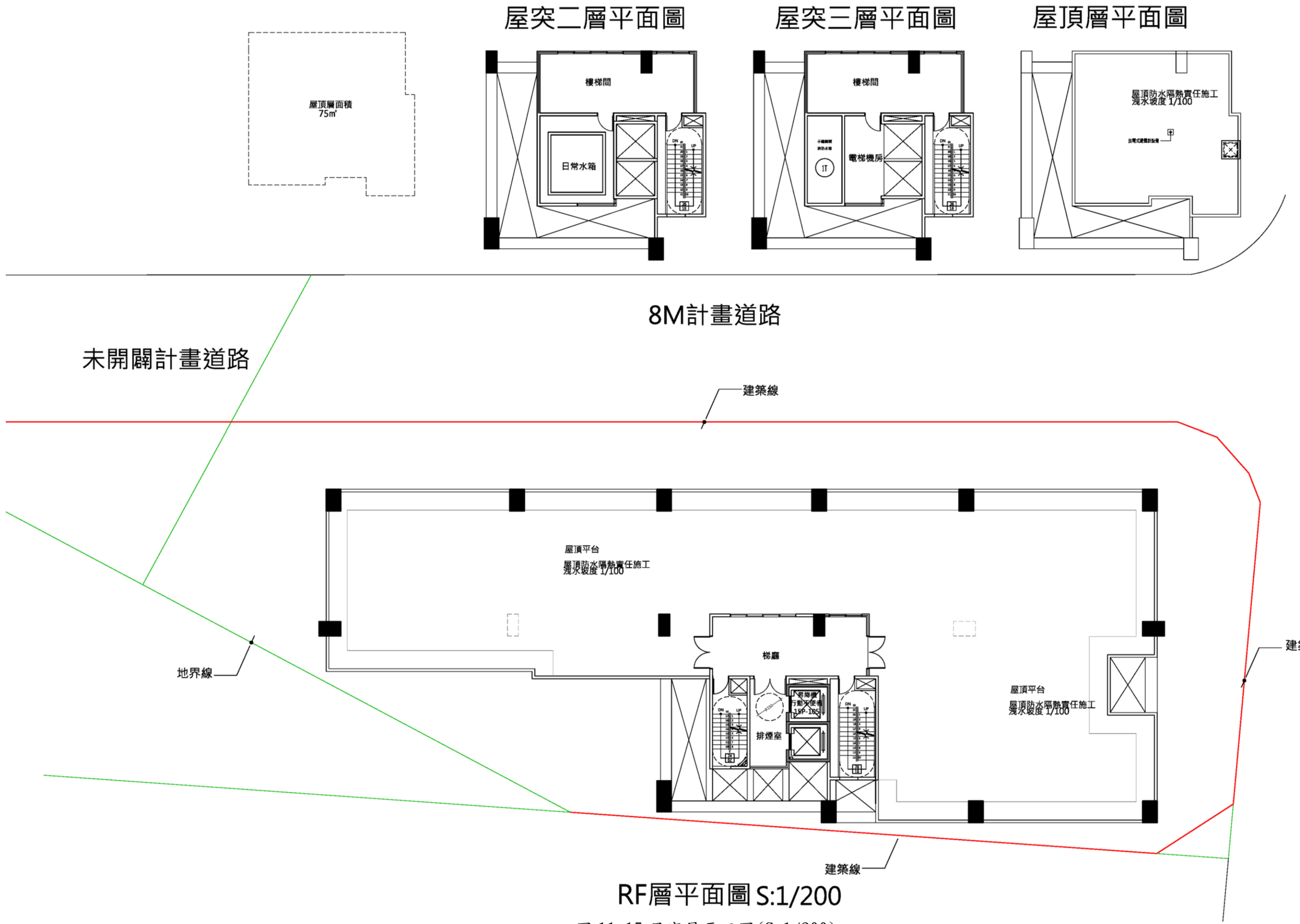


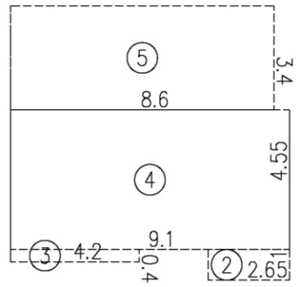
圖 11-15 屋突層平面圖(S:1/200)

屋突層面積計算		
屋突一層	75㎡	
屋突二層	75㎡	
屋突三層	75㎡	
屋突層法規檢討：		
一、樓地板面積：75㎡ < 630.21x12.5%=78.77㎡ (ok)		

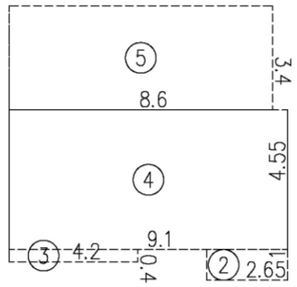
② 2.65X1=2.65
③ 4.2X0.4=1.68
④ 9.1X4.55=41.43
⑤ 8.6X3.4=29.24

②+③+④+⑤ =75

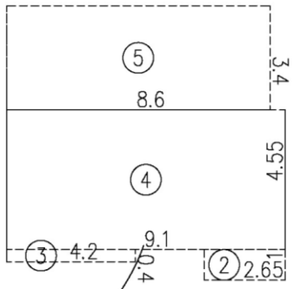
屋突二層平面圖

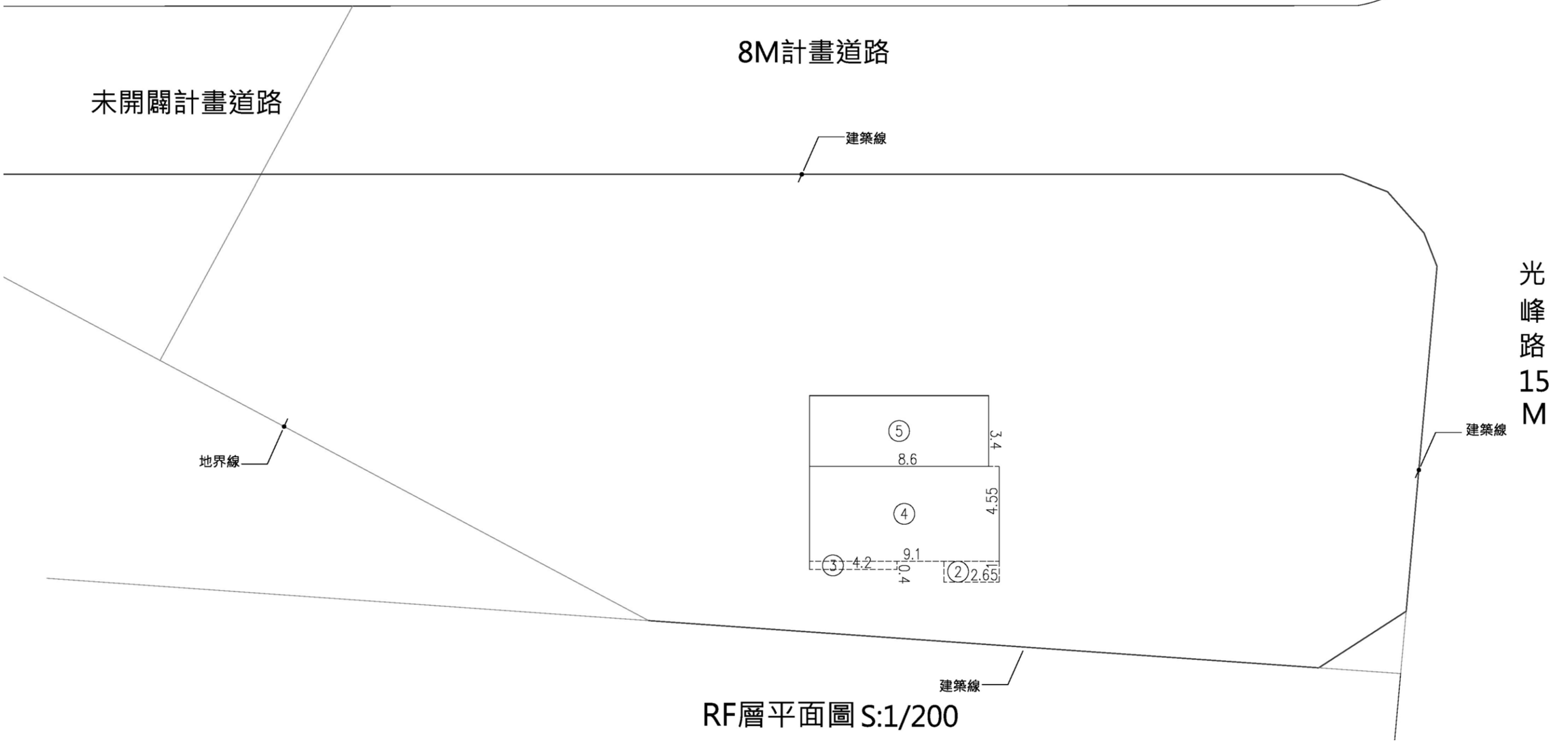


屋突三層平面圖



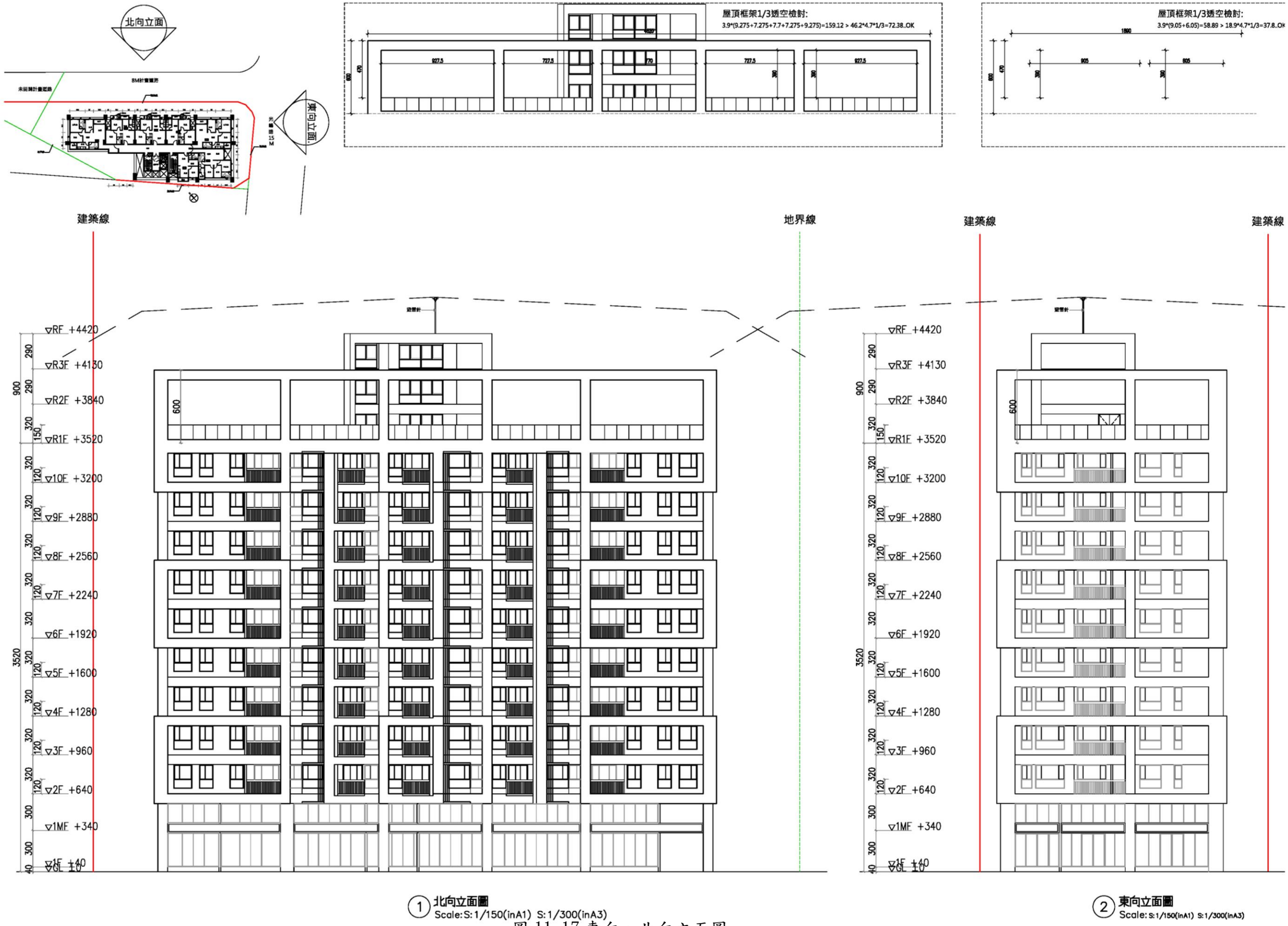
屋頂層平面圖





RF層平面圖 S:1/200

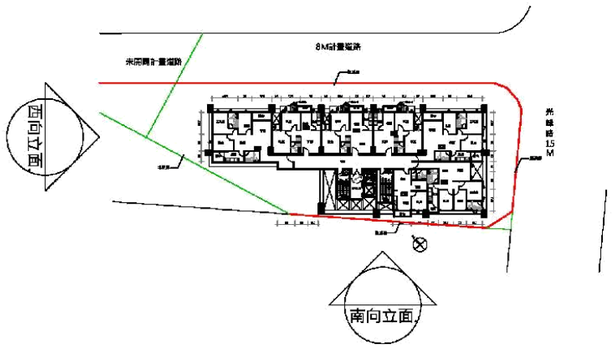
圖 11-16 屋突層面積計算表(S:1/200)

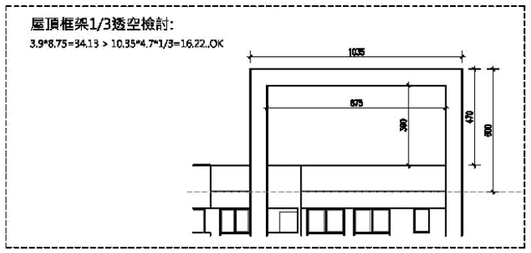


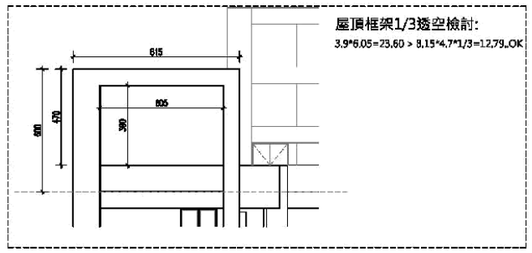
① 北向立面圖
Scale: S: 1/150(inA1) S: 1/300(inA3)

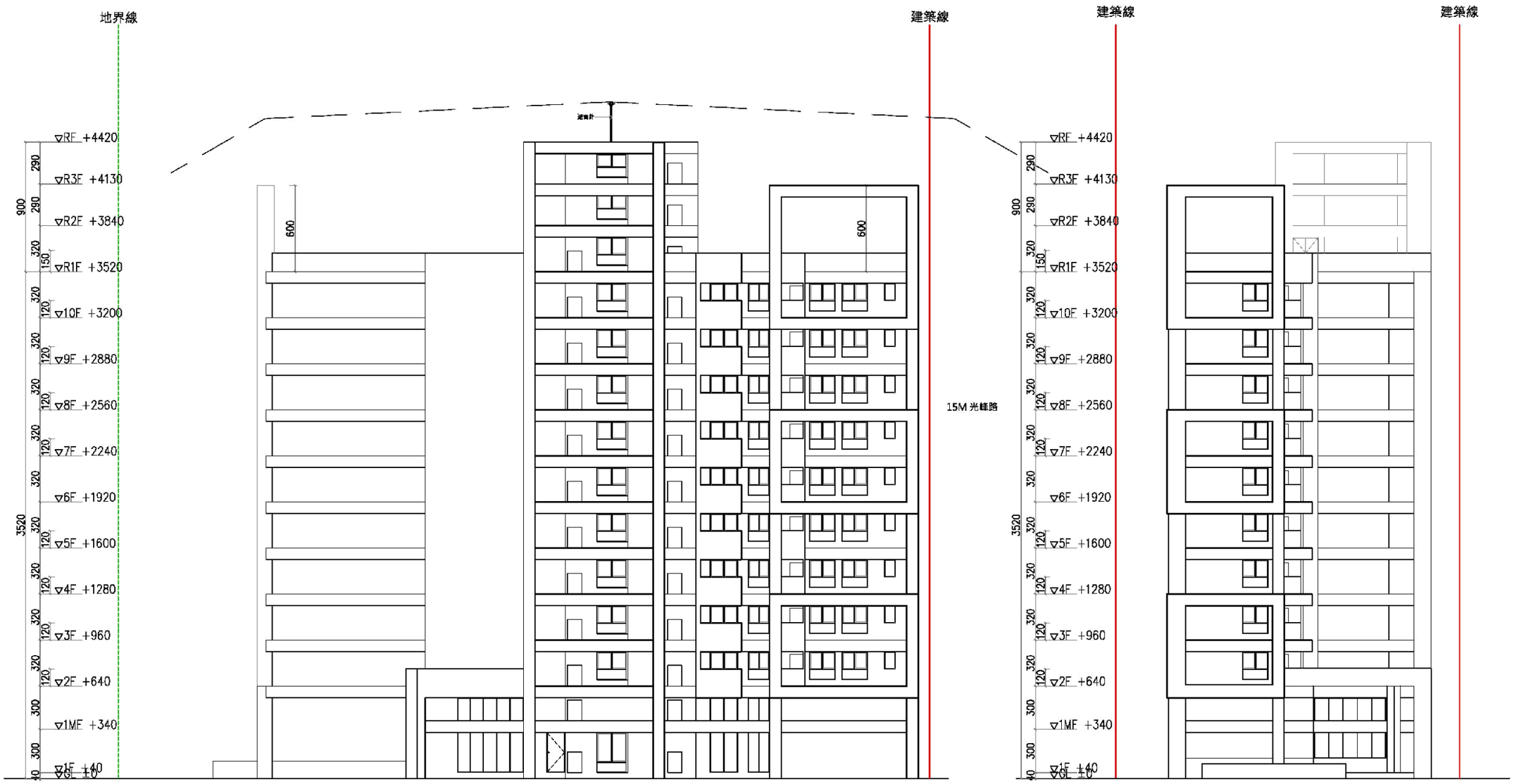
② 東向立面圖
Scale: S: 1/150(inA1) S: 1/300(inA3)

圖 11-17 東向、北向立面圖





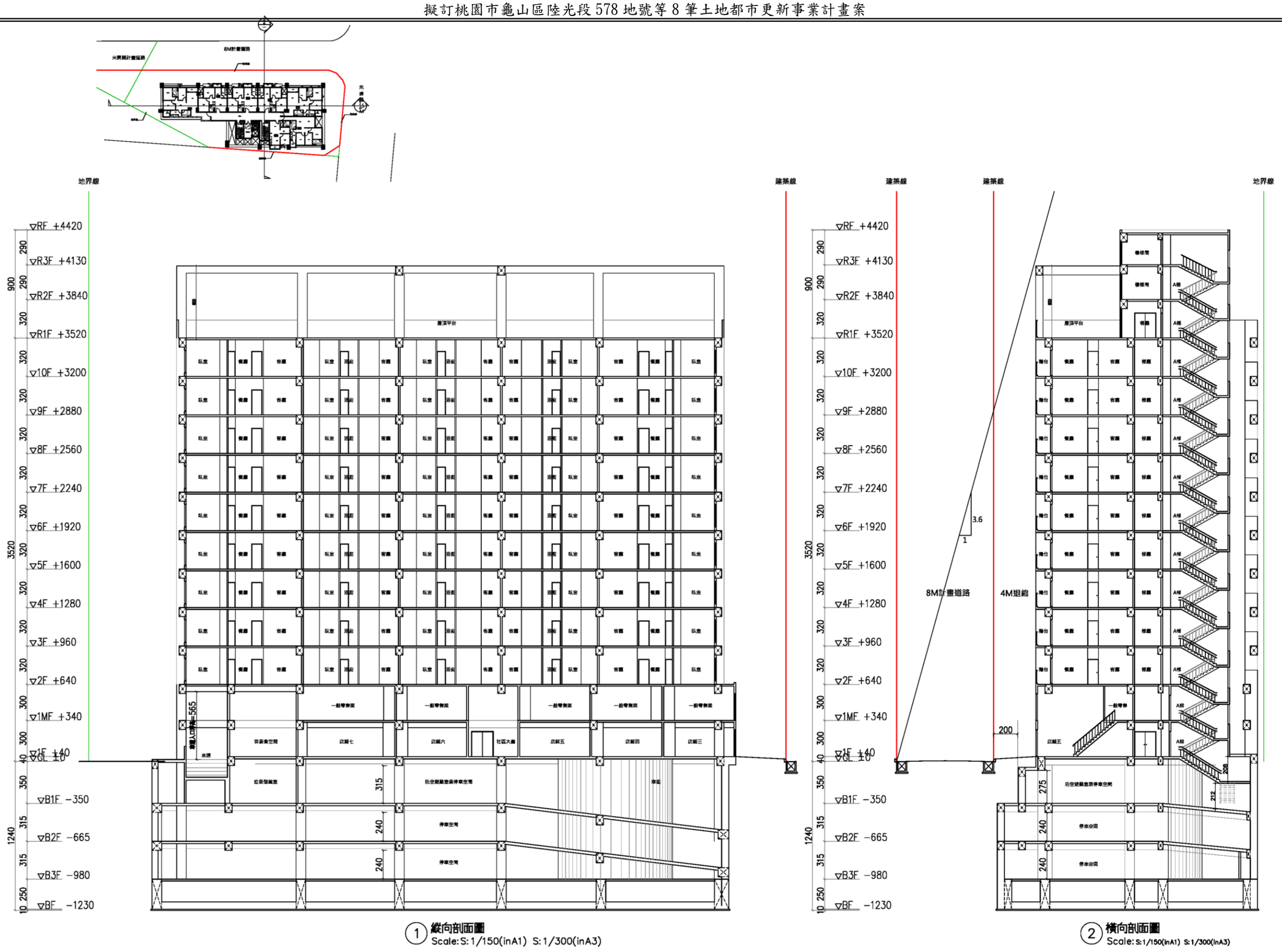




① 南向立面圖
Scale: S:1/150(inA1) S:1/300(inA3)

② 西向立面圖
Scale: S:1/150(inA1) S:1/300(inA3)

圖 11-18 西向、南向立面圖



① 縱向剖面圖
Scale: S:1/150(inA1) S:1/300(inA3)

② 橫向剖面圖
Scale: S:1/150(inA1) S:1/300(inA3)

圖 11-19 縱向及橫向剖面圖

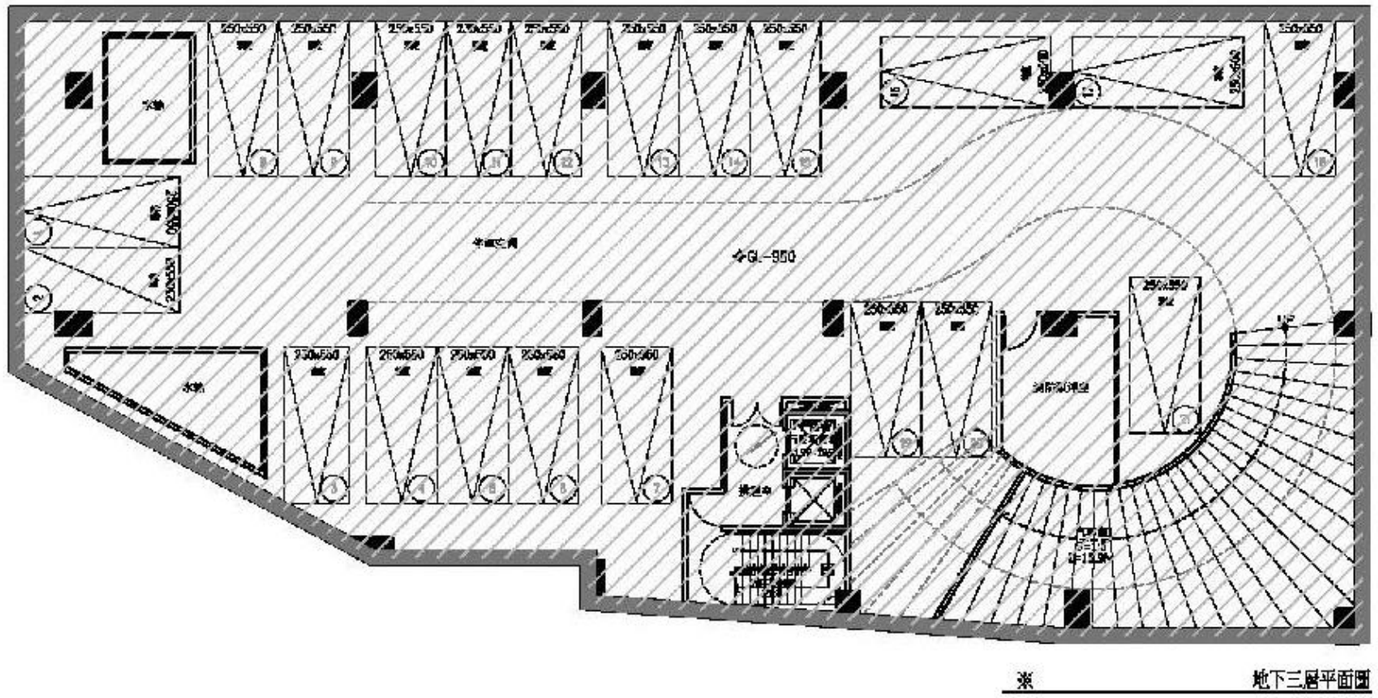
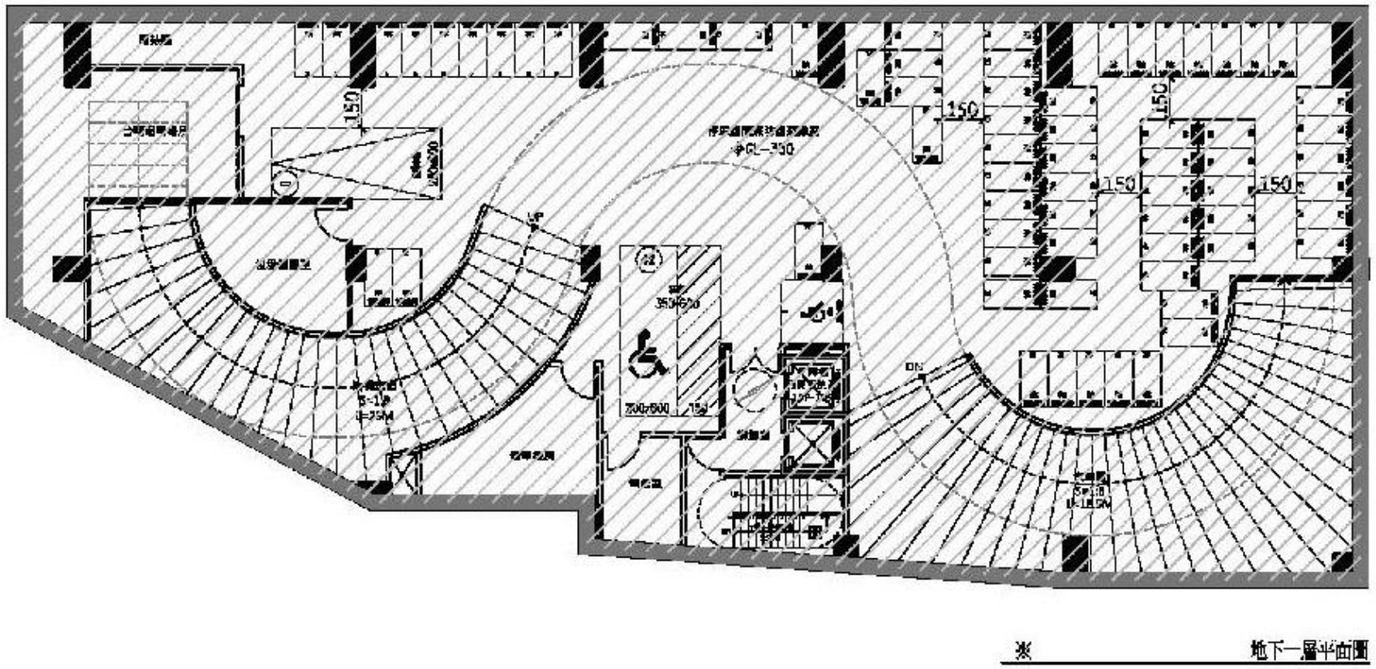


圖 11-20 本公寓大廈共用專有平面圖(一)



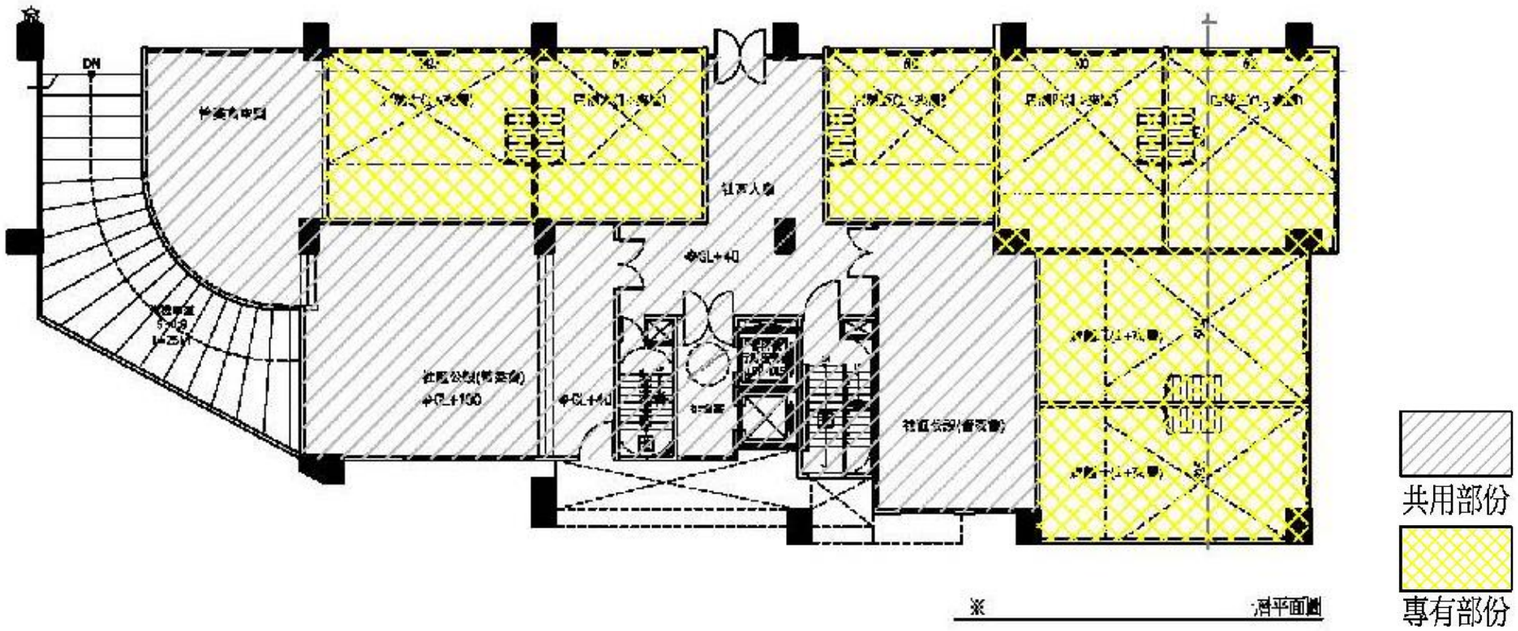
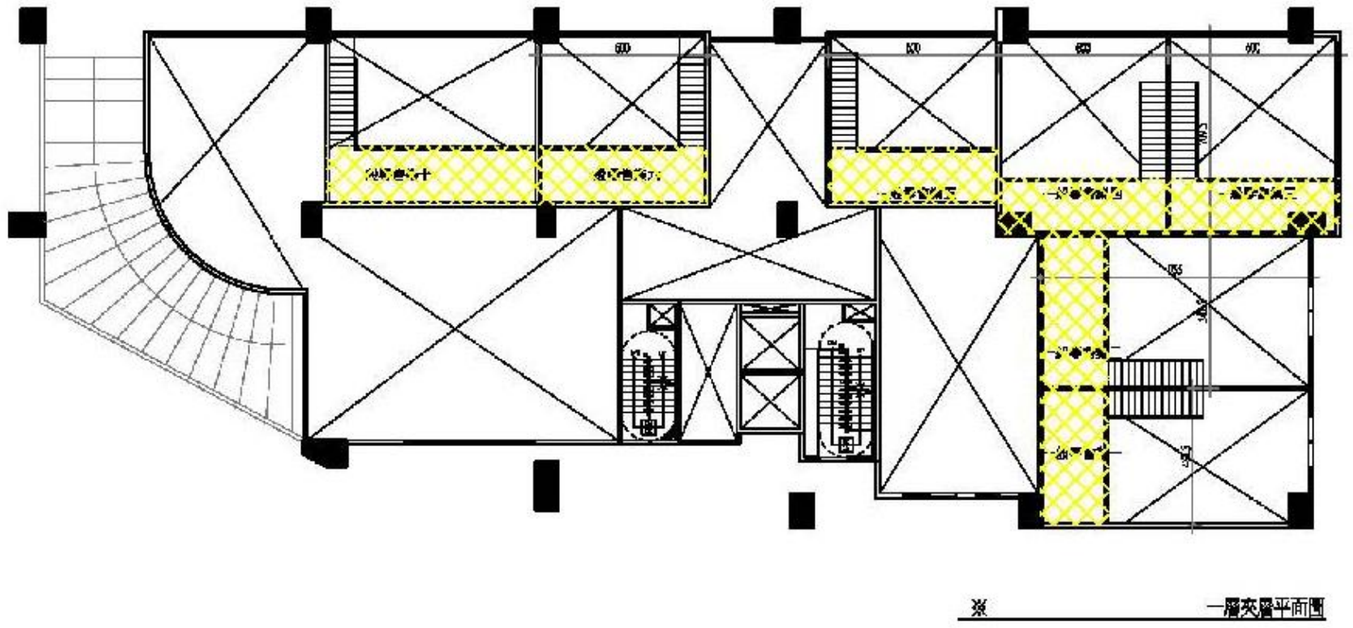


圖 11-21 本公寓大廈共用專有平面圖(二)



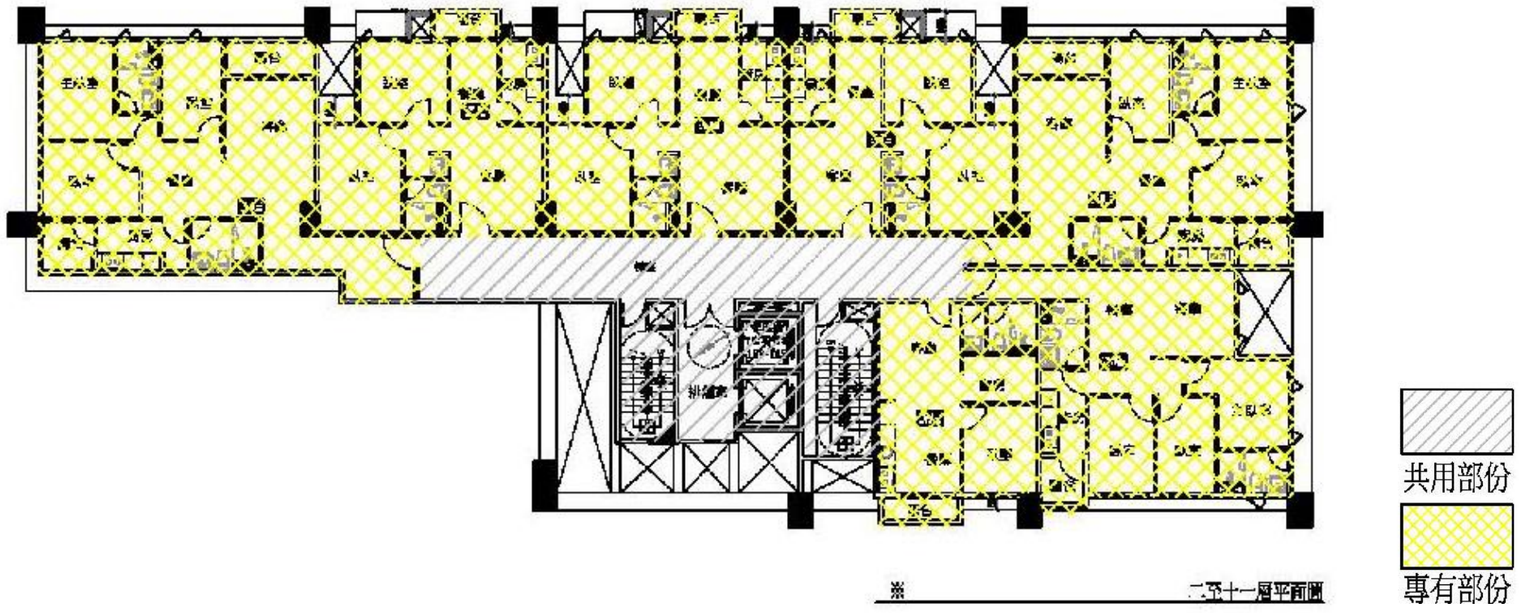
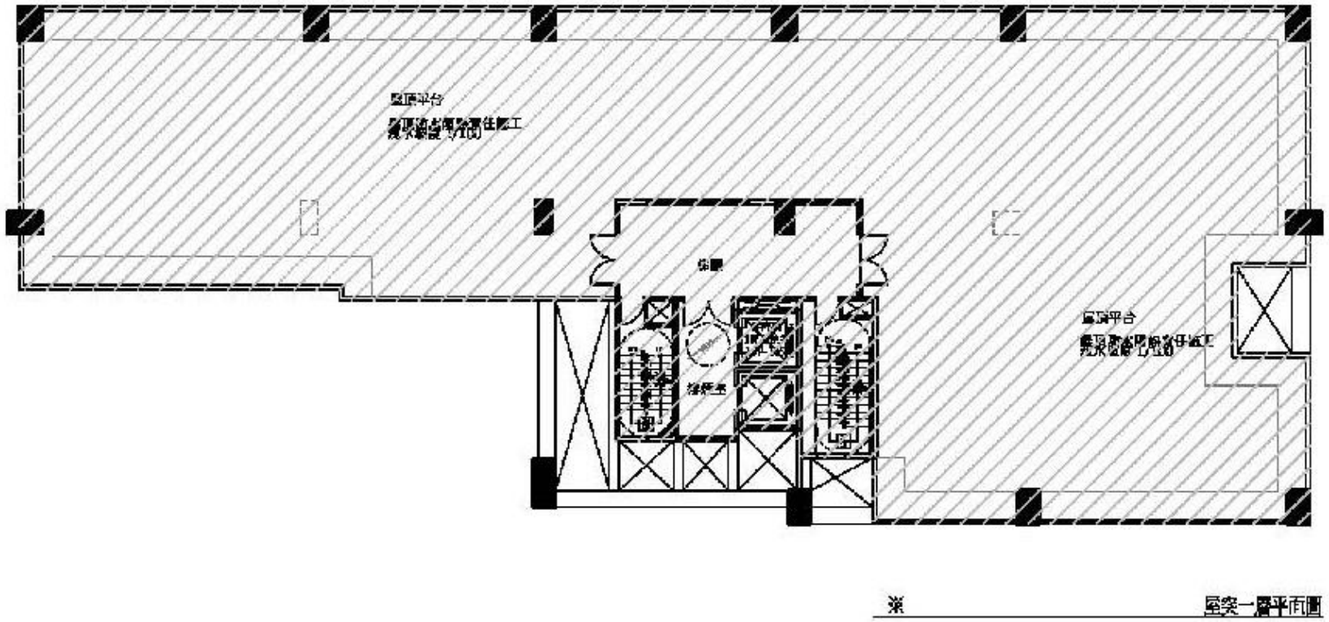
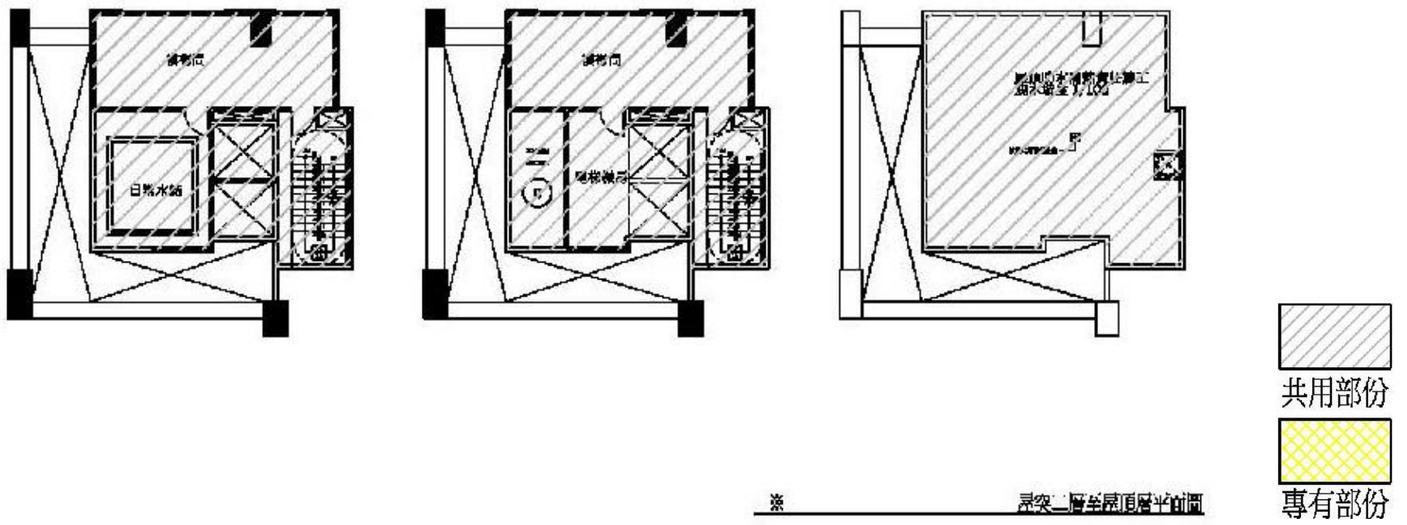


圖 11-22 本公寓大廈共用專有平面圖(三)



※ 屋突一層平面圖



※ 屋突二層至屋頂層平面圖

圖 11-23 本公寓大廈共用專有平面圖(四)

壹拾貳、都市設計與景觀計畫

開發內容

1. 本開發案為桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地都市更新會茲委託本所於桃園市龜山區陸光段578等8筆地號規劃之集合住宅興建案。
2. 本基地位於「變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)」內之第一種住宅區用地，東側為15M計畫道路光峰路，西側臨接鄰地，南側臨接育英街，北側臨接8M計畫道路(部分未開闢)。
3.本案擬興建地下三層、地上十層，集合住宅新建工程。
4.本案用途：
   地下二~三層：停車空間、機房
   地下一層：停車空間、防空避難室兼停車空間、機房
   地上一~一夾層：入口大廳、管委會空間、店鋪
   地上二至十層：集合住宅
   屋突一至三層：梯間、機房、水箱

設計目標及構想

（一）塑造更新單元完整都市空間

本案屬於住宅區，該基地原建物大都為屋齡超過二十年以上的老舊建物，居住品質不佳且未符合應有機能，因此擬透過申辦都市更新重建計劃，重塑建築主體、改善原有環境品質、塑造良好空間以提升居民生活水準，提供優質生活機能的居住環境。
本次規劃地上10層地下3層之住宅大樓，設計規劃上籍由退縮3.5~4米無遮簷人行步道營造開放之都市公共空間，亦減輕建築量體對道路造成之壓迫感形成舒適的街道景色。

（二）建立舒適流暢的開放空間

針對本基地周圍公共空間、街道特色及考量未來都市發展與可能衍生的各種活動需求，留設寬敞舒適的3.5~4米無遮簷人行步道空間，塑造基地周圍街景空間之延續性及安全舒適的都市空間。

（三）創造層次豐富之都市景觀

本案建築量體、造型語彙、材料顏色及景觀設施等外部設計，均納入都市景觀規劃考量，未來與地區環境和都市紋理相協調與契合，避免造成週邊環境衝擊，塑造整體都市社區意象。

使用計畫

本案用途：

地下三層：停車空間、機房
地下二層：停車空間、機房、水箱
地下一層：停車空間、防空避難室兼停車空間、機房
地上一層：入口大廳、管委會空間、店鋪、一般零售業
地上二至十層：集合住宅
屋突一至三層：梯間、機房、水箱

高度說明

本案設計為一棟集合住宅大樓，結構採用RC構造，建築高度35.2M，地下室設計三層，幢開挖深度12.4M，設計筏式基礎。

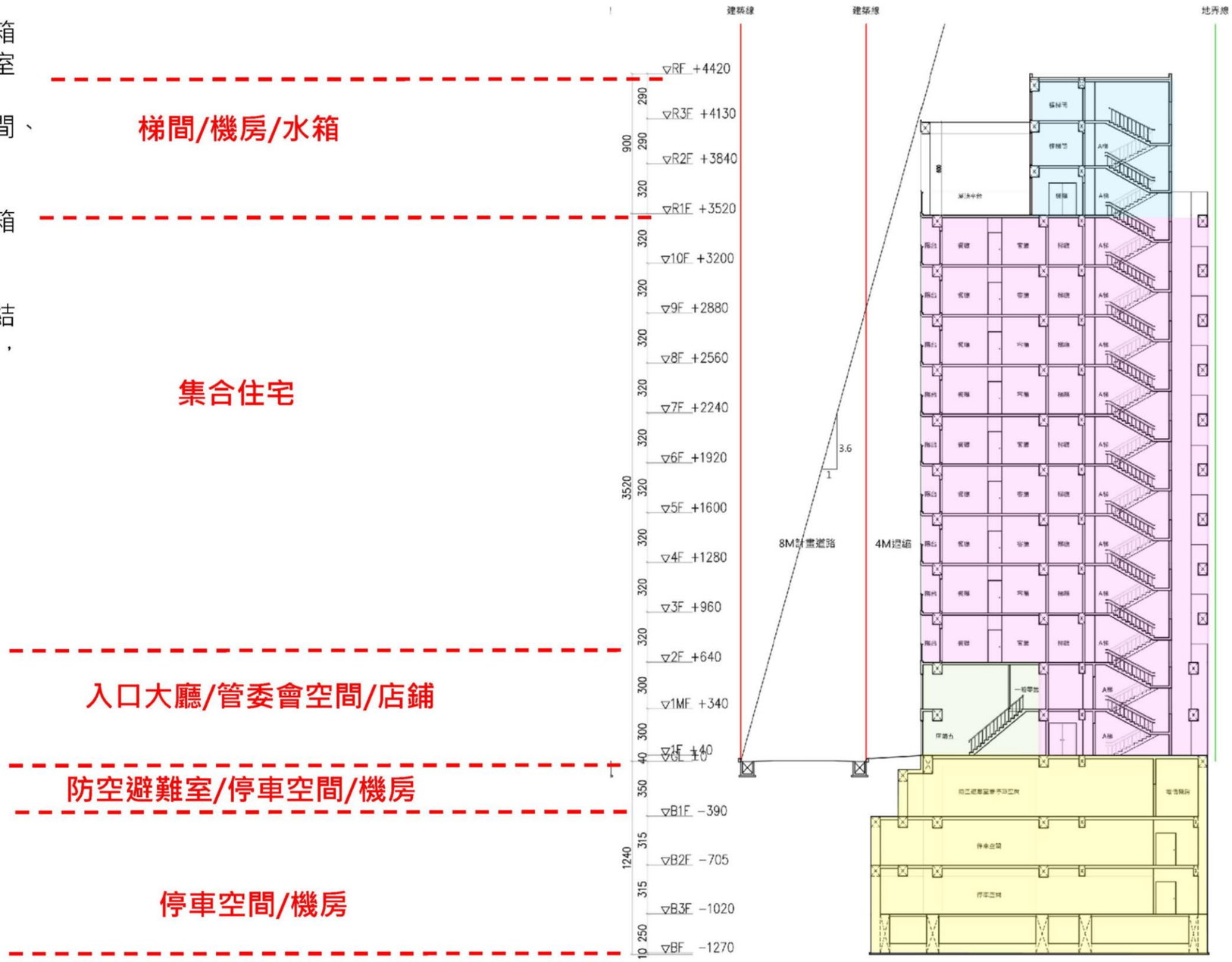


圖 12-1 建築物量體配置計畫

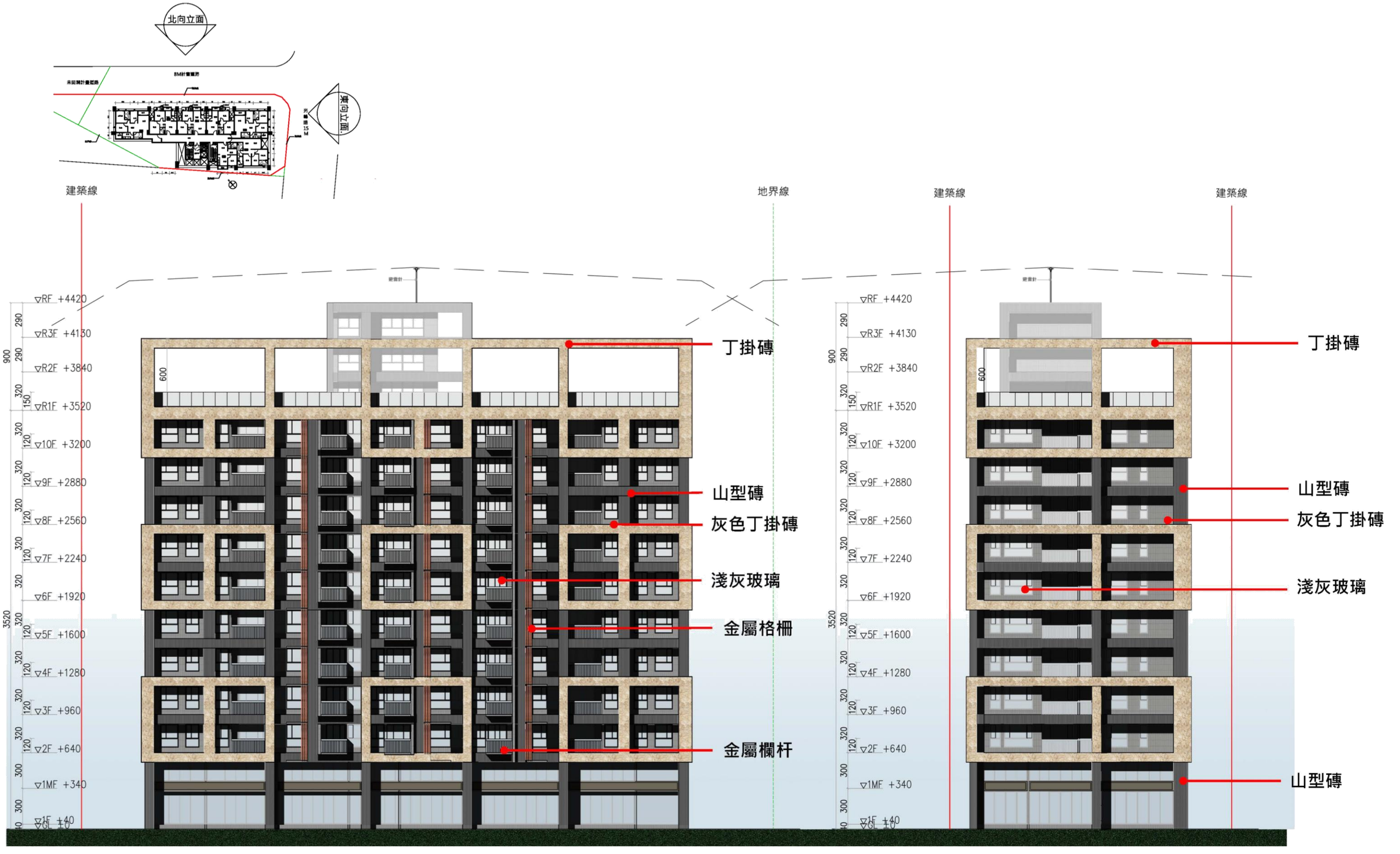
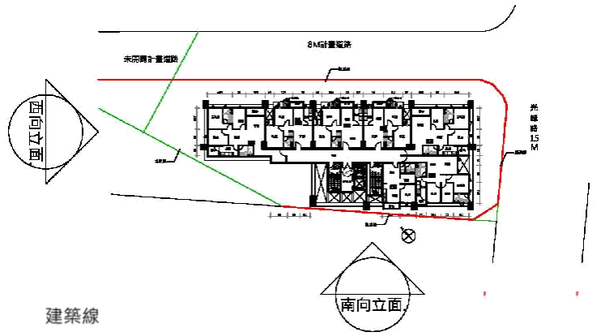


圖 12-2 東、北向立面建材色彩圖



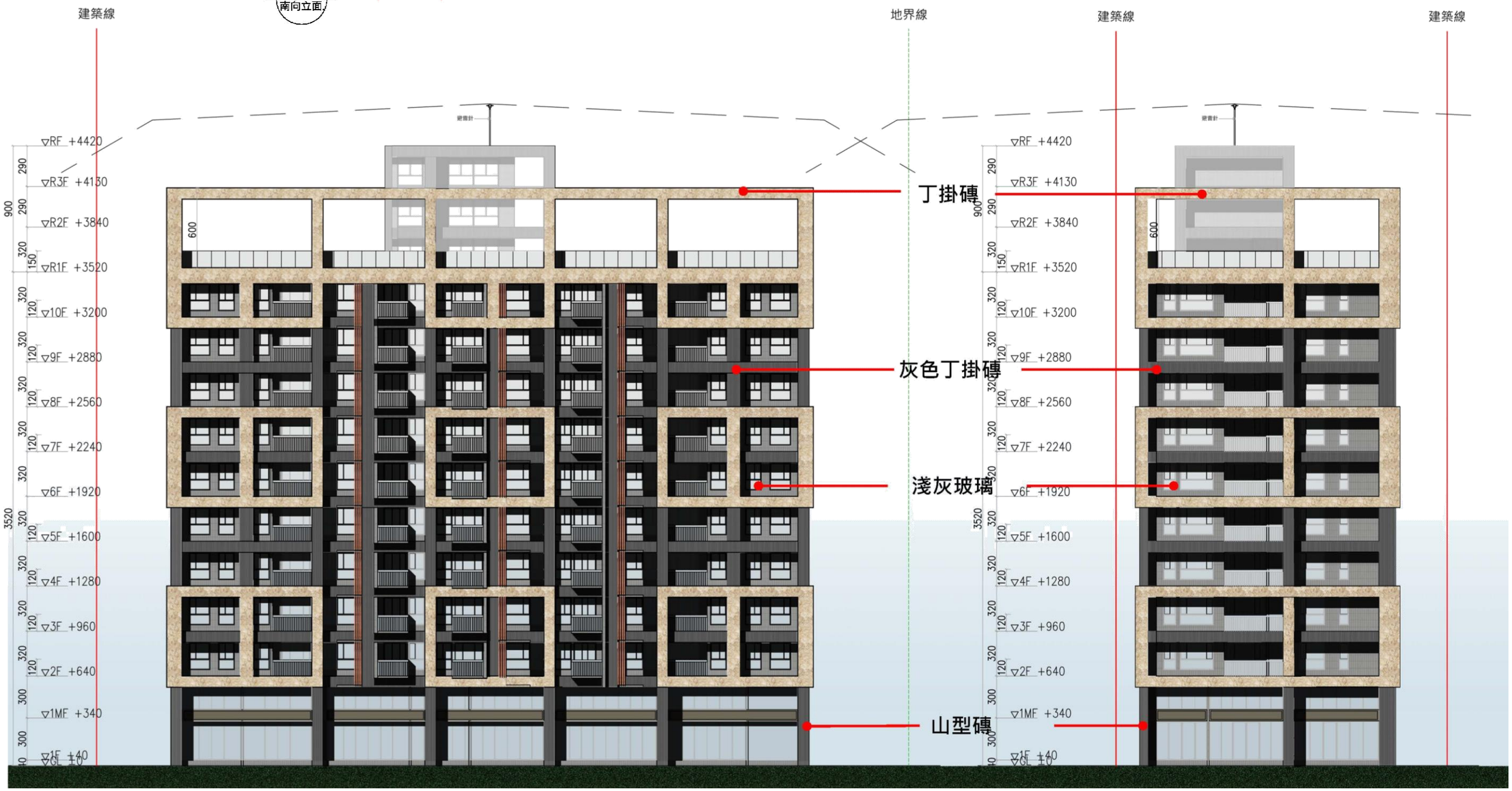
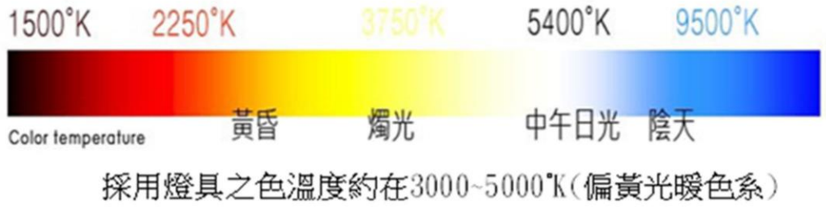
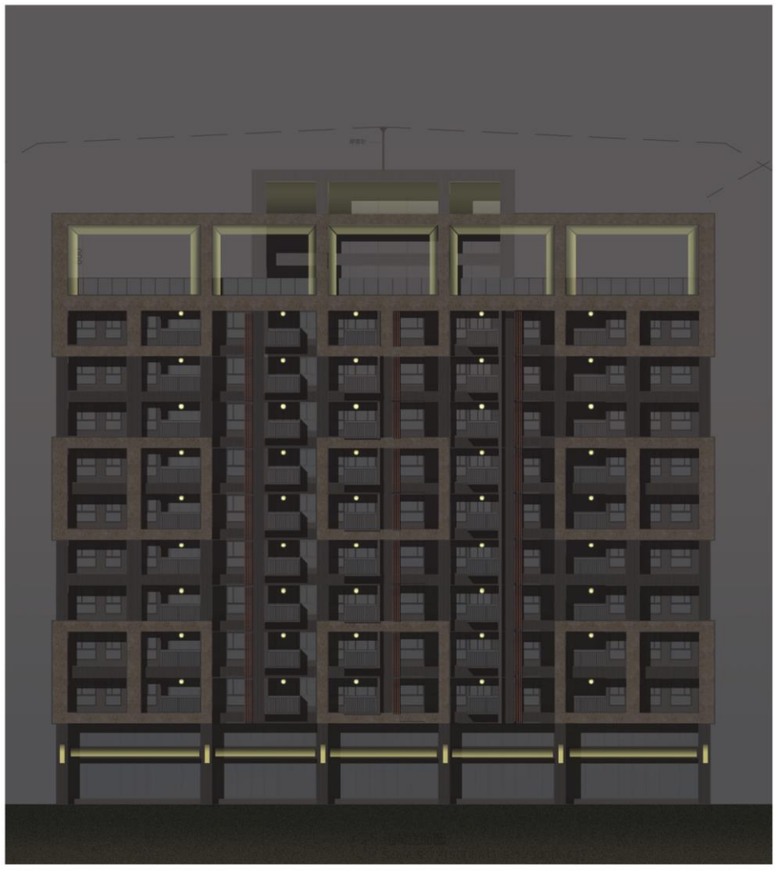


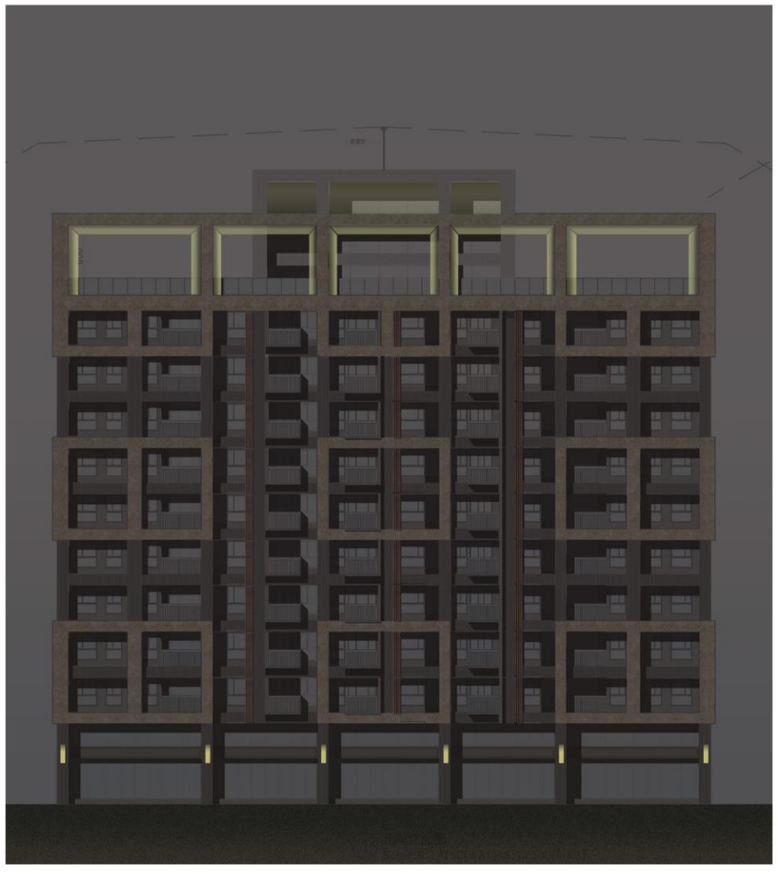
圖 12-3 西、南向立面建材色彩圖

圖 12-4 現況透視模擬圖



夜間照明設計構想及說明
採用燈具之色溫度約在3000~5000°K(偏黃光暖色系)。
好的夜間建築照明可促進都市夜間絢麗，適度表現建築明暗之立體感並呈現夜間之美，增進都市景觀。





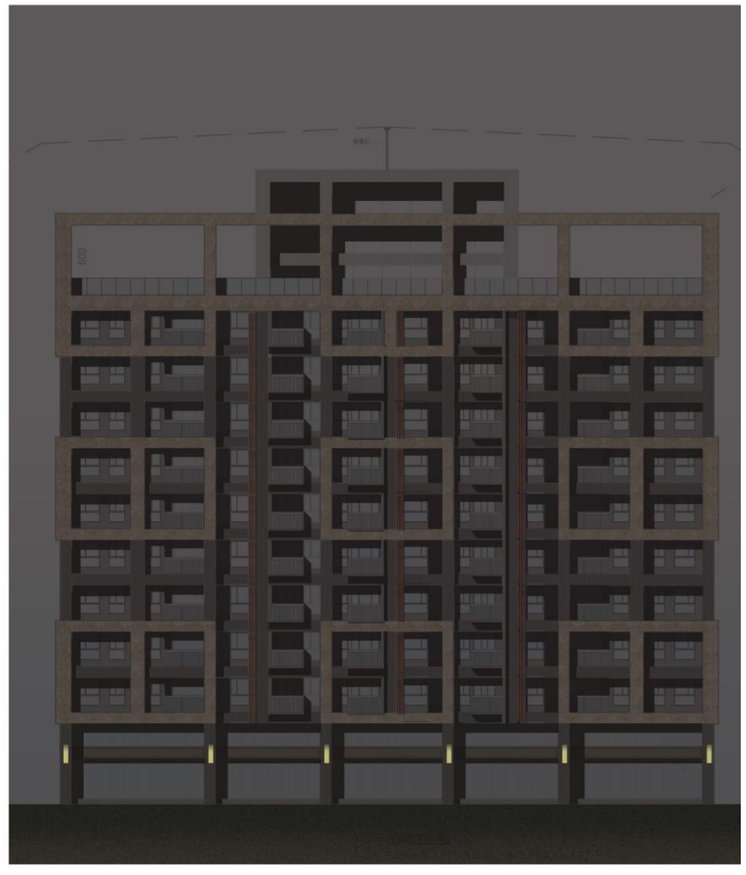


圖 12-5 夜間照明計畫圖

一、人車動線設計原則

（一）公共交通系統

基地東南側臨15M計畫道路光峰路；東北側臨8M計畫道路(部分未開闢)；西北側臨接臨地，於基地內側設有人行步道，人車動線分離打造安全行人步行環境。

（二）車行動線系統

地下停車場入口採單車道系統，車道入口由8米計畫道路進出，並留設下車區之緩衝空間，以降低對人行空間之衝擊。

（三）行人動線系統

面臨道路部分留設4米的沿街式開放空間，可供民眾休憩行走，社區出入口由沿街式開放空間進入社區大廳。

相關警示設施

警示燈
行人沿街動線
住戶人行動線
店鋪動線
汽車動線
機車動線
垂直動線

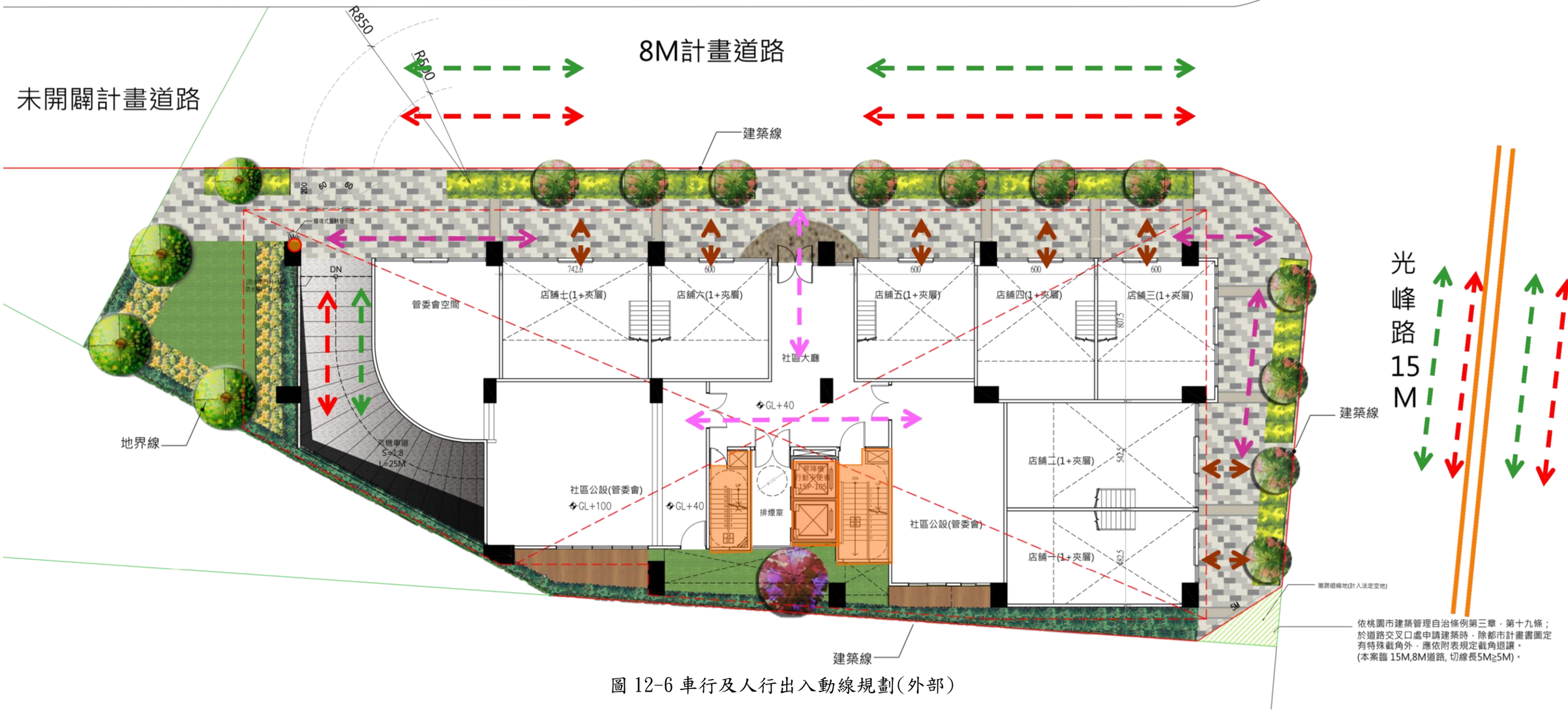


圖 12-6 車行及人行出入動線規劃(外部)

圖例	名稱
⟷	機車行車動線
⇄	汽車行車動線

地下層停車總數量表				
	法定汽車	自設汽車	法定機車	自設機車
B1F	1	1	70	0
B2F	20	0	0	0
B3F	21	0	0	0
合計	42	1	70	0

地下一層停車數量表				
	汽車		機車	
	平面車位 250*600cm	行動不便車位 350*600cm	機車車位 100*200cm	行動不便機車位 225*220cm
法定車位	0	1	69	1
自設車位	1	0	0	0
合計	2		70	

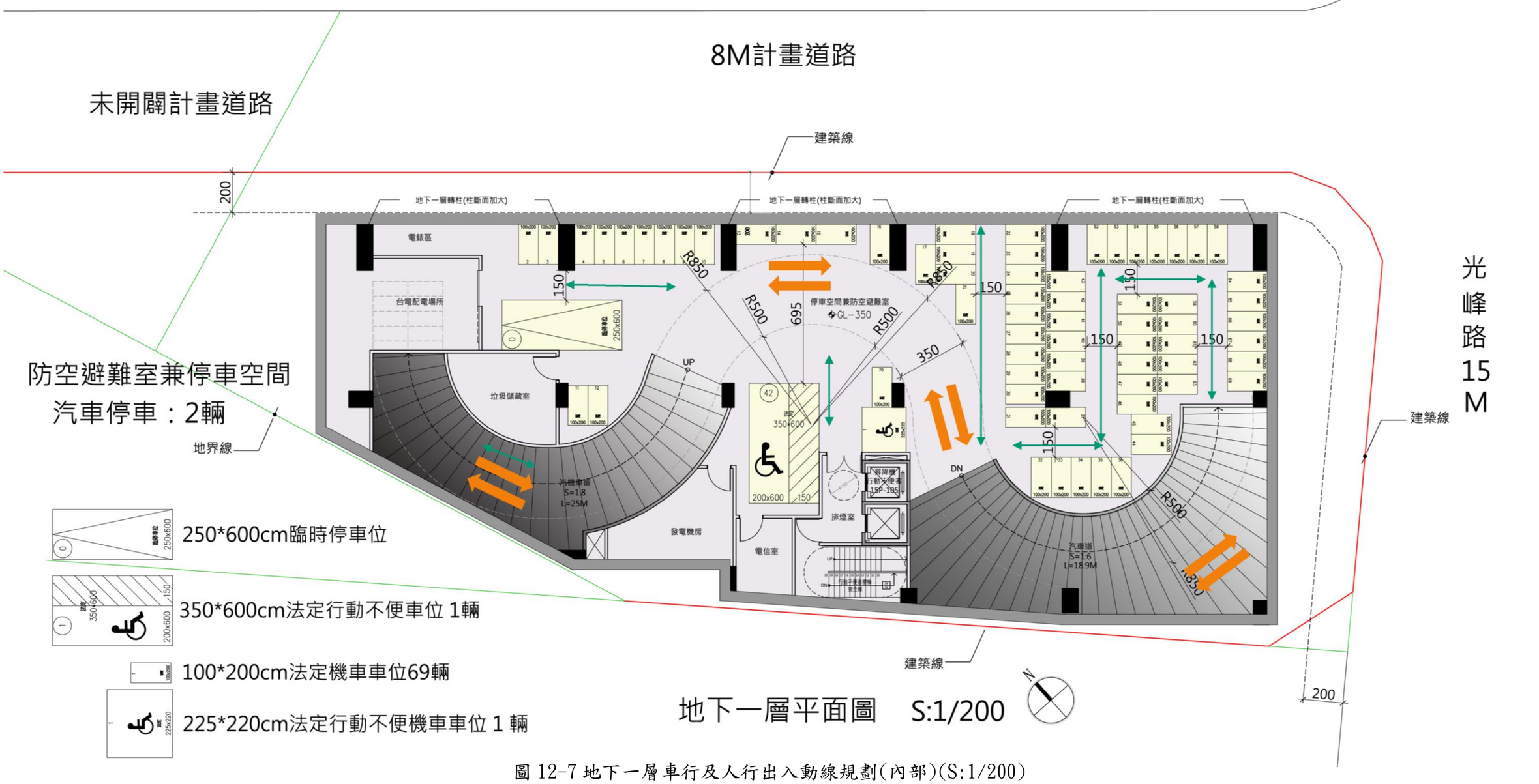


圖 12-7 地下一層車行及人行出入動線規劃(內部)(S:1/200)

圖例	名稱
⇄	汽車行車動線

地下層停車總數量表				
	法定汽車	自設汽車	法定機車	自設機車
B1F	1	1	70	0
B2F	20	0	0	0
B3F	21	0	0	0
合計	42	1	70	0

地下二層停車數量表				
	汽車			
	平面車位 230*550cm	平面車位 250*550cm	平面車位 250*600cm	行動不便車位 350*600cm
法定車位	3	15	2	0
自設車位	0	0	0	0
合計	20			

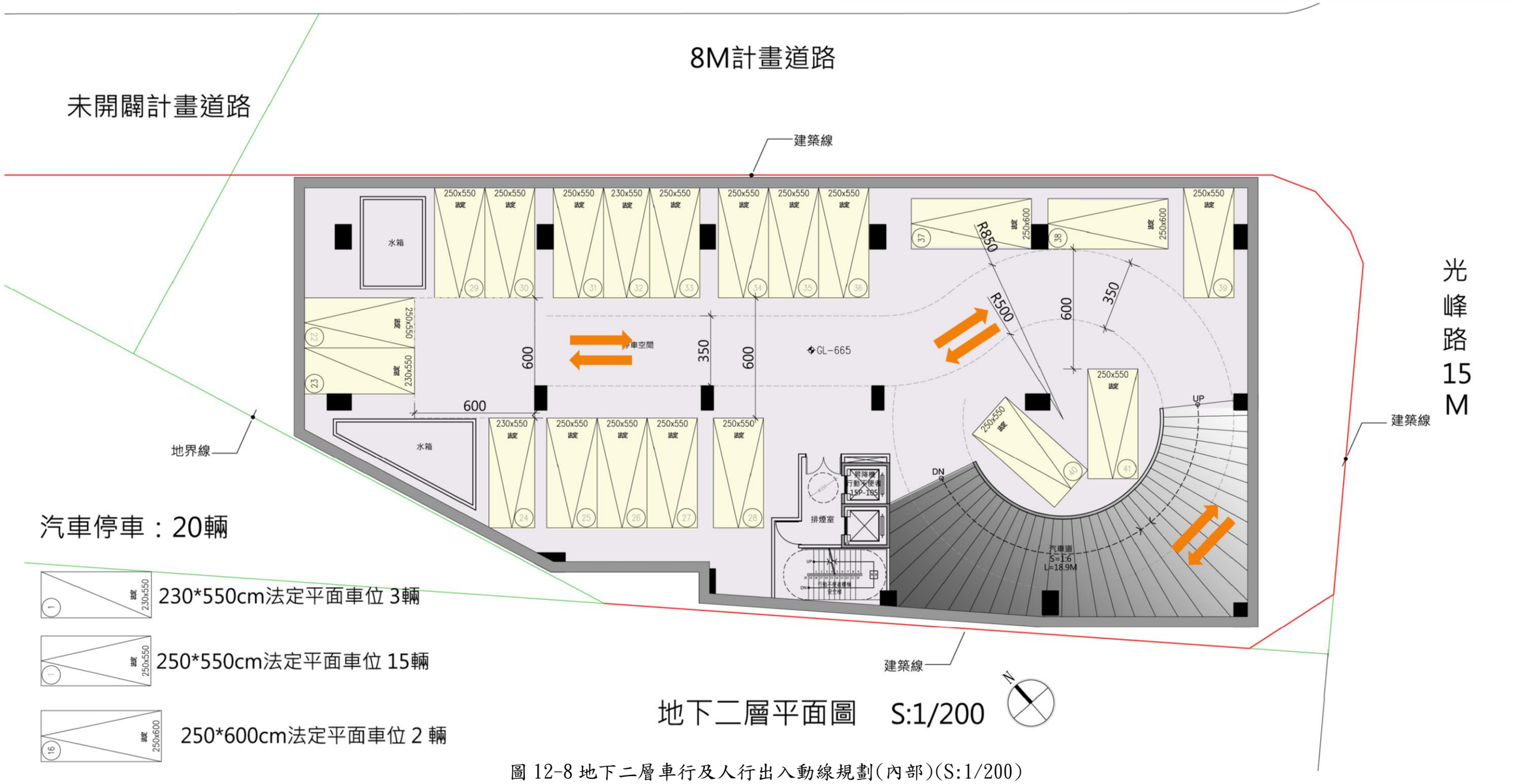


圖 12-8 地下二層車行及人行出入動線規劃(內部)(S:1/200)

圖例	名稱
⇄	汽車行車動線

地下層停車總數量表				
	法定汽車	自設汽車	法定機車	自設機車
B1F	1	1	70	0
B2F	20	0	0	0
B3F	21	0	0	0
合計	42	1	70	0

地下三層停車數量表				
	汽車			
	平面車位 230*550cm	平面車位 250*550cm	平面車位 250*600cm	行動不便車位 350*600cm
法定車位	3	16	2	0
自設車位	0	0	0	0
合計	21			

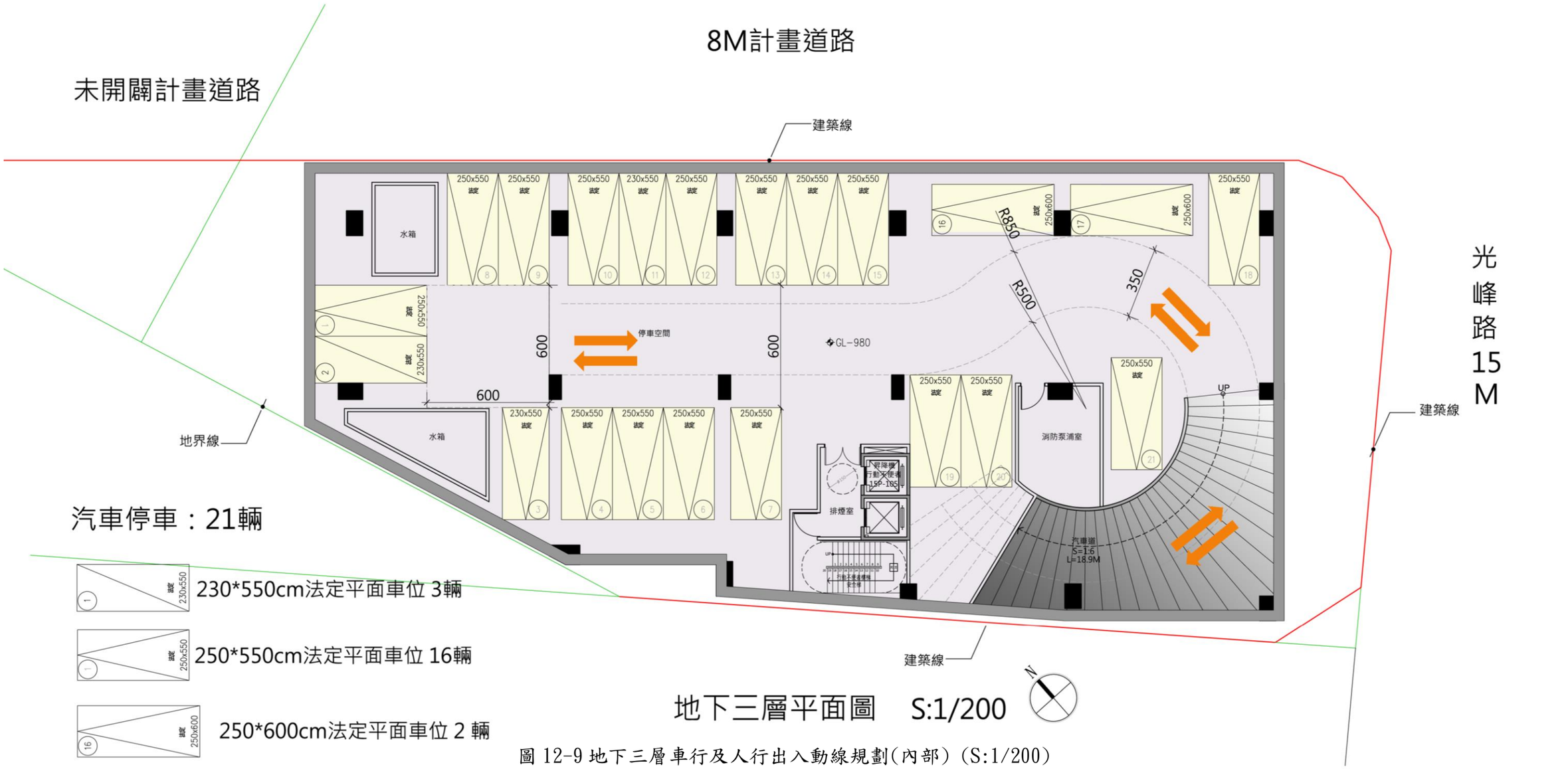


圖 12-9 地下三層車行及人行出入動線規劃(內部)(S:1/200)

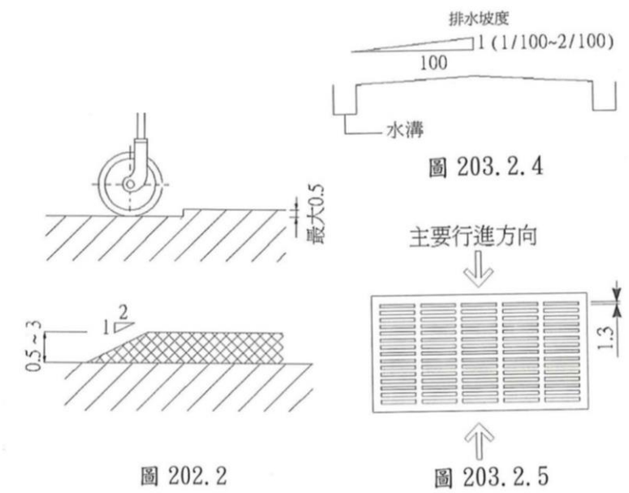


圖 202.2　　圖 203.2.4　　圖 203.2.5

202.2 高低差：高低差在 0.5 公分至 3 公分者，應作 1/2 之斜角處理，高低差在 0.5 公分以下者得不受限制（圖 202.2）；高低差大於 3 公分者，應設置符合本規範 之「坡道」、「昇降備」或「輪椅昇降台」。

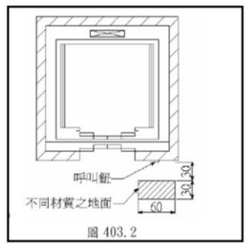
202.3 地面：通路地面應平整、堅固、防滑。

203.2.2 坡度：地面坡度不得大於 1/15；但 202.4 獨棟或連棟之建築物其地面坡度不得大於 1/10，超過者須依 206 節規定設置坡道。且二不同方向之坡道交會處應設置平台，該平臺之坡度不得大於 1/50。

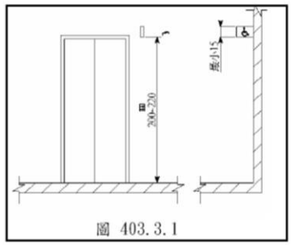
203.2.3 淨寬：通路淨寬不得小於 130 公分；但202.4 獨棟或連棟之建築物其通路淨寬不得小於 90 公分。

203.2.4 排水：無遮蓋戶外通路應考慮排水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度 1/100 - 2/100（圖 203.2.4）。

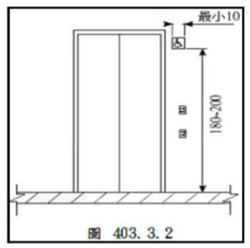
203.2.5 開口：通路 130 公分範圍內，應儘量不設置水溝格柵或其他開口，如需設置，其水溝格柵或其他開口在主要行進之方向，開口不得大於 1.3 公分（圖 203.2.5）。



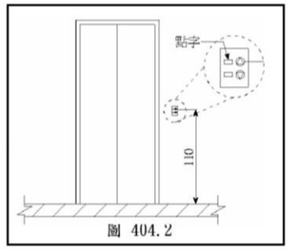
一、入口引導設備說明



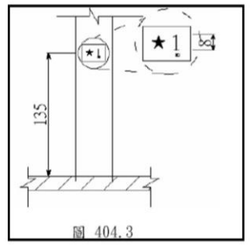
二、主入口樓層設置無障礙標誌



三、無障礙標誌設置說明



四、昇降機呼叫設置說明



五、昇降機入口觸覺裝置說明

供行動不便者人行動線　順平處理　供行動不便者升降設備　輪椅迴轉半徑

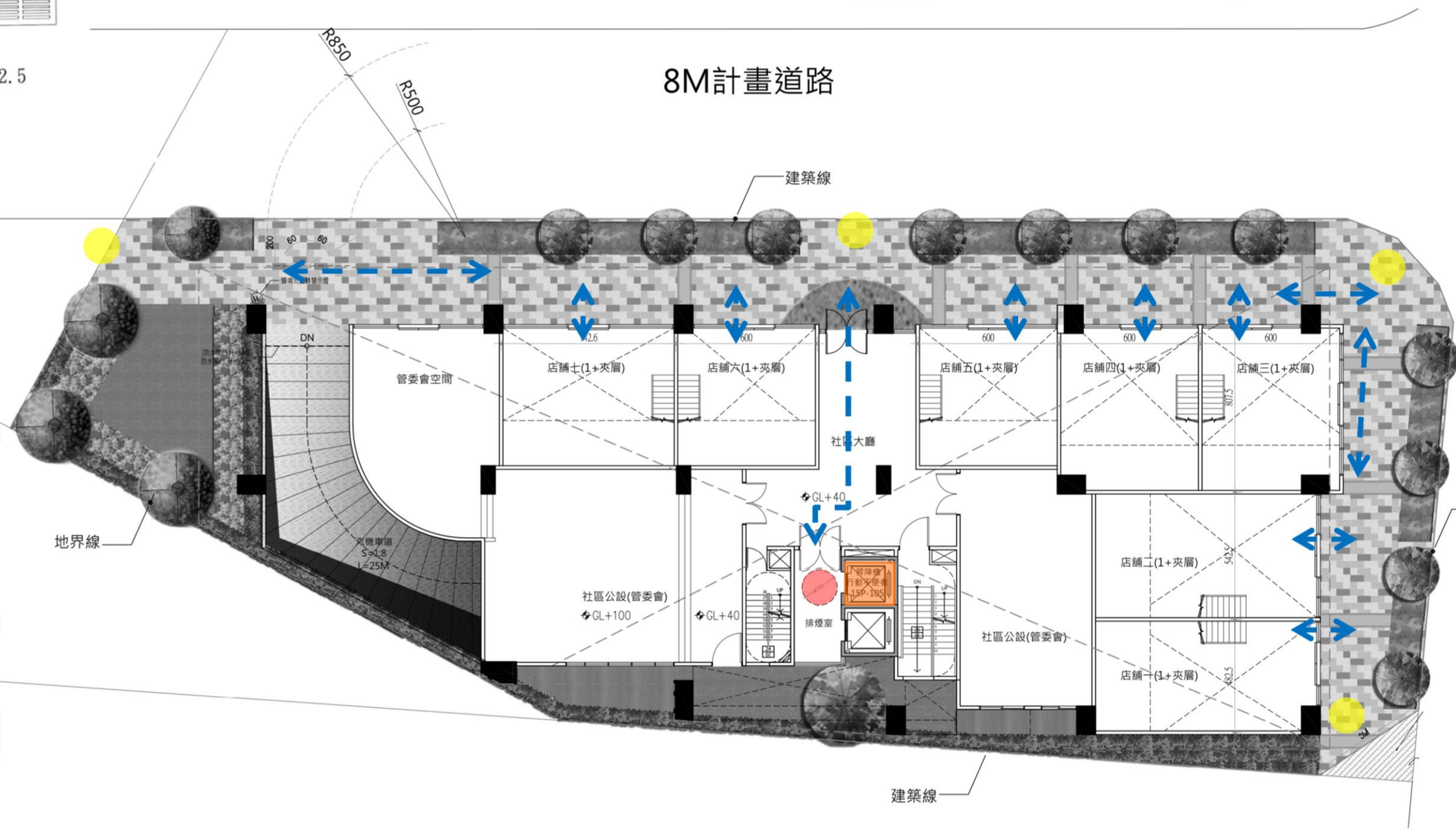


圖 12-10 無障礙專章檢討圖說

基地保水及透水：

1.
建築基地地面排水設施請沿地界線屋基設置並儘量將地面水匯集入筏基中，過多之逕流始可排入外部公共排水溝，並請儘量設滲透井或其他保水設計，以減少公共排水溝負擔，並請明標示排水方向及保水設施位置及剖面。

2.
基地排水設施以排入樹穴、草溝或
降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。

圖 例	項 目	型 式
⊠	滲透陰井	40*40*60cm
⊠	陰井(RC)	60*60*90cm
---·---·---	RCP管	⌀ 30cm
～～～	車道截水溝	W:28cm
→	地表洩水方向	

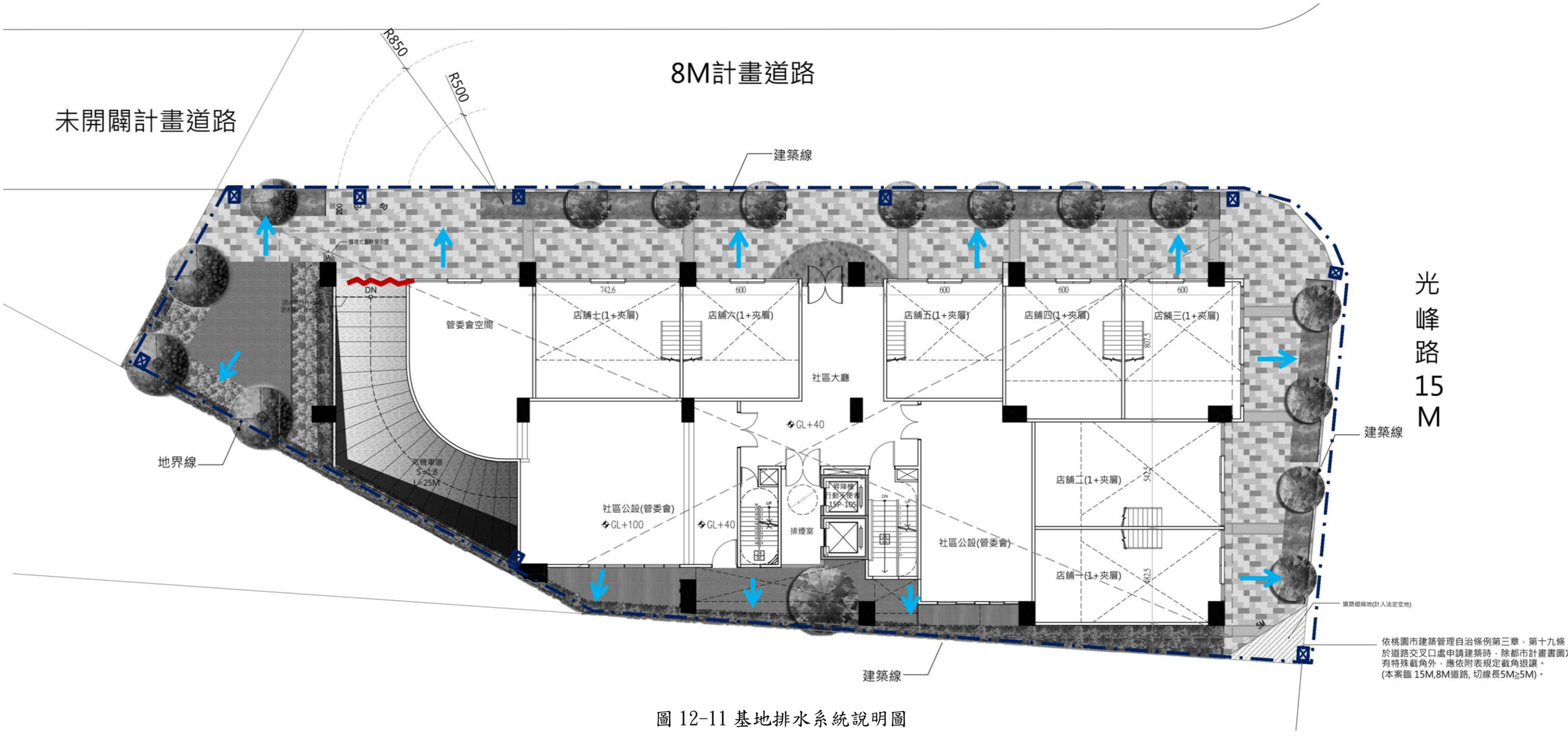
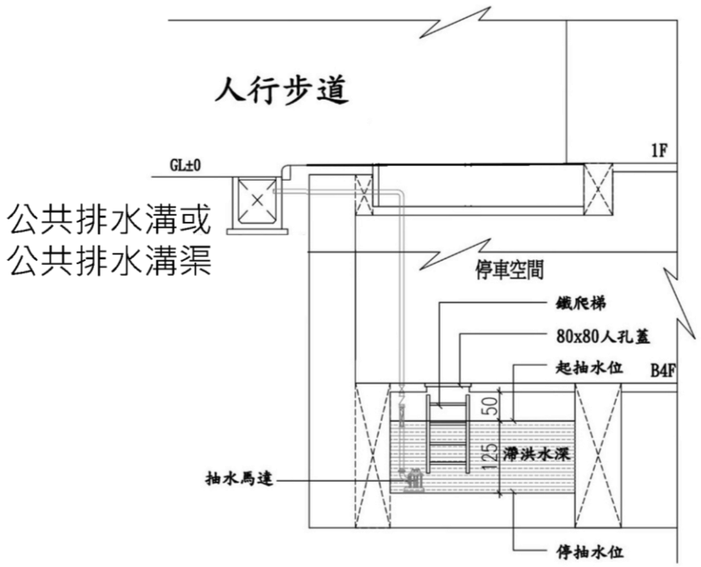


圖 12-11 基地排水系統說明圖



雨水滯留池剖面圖 S:1/100

■依建築技術規則第4-3條(略)第一項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，以申請建築基地乘以零點零四五(立方公尺/平方公尺)。

基地面積：1170.56*0.045=52.68m³

雨水滯留池：7.9*10.025*1.55=122.76m³ > 52.68m³....OK！

雨水儲集滯洪池

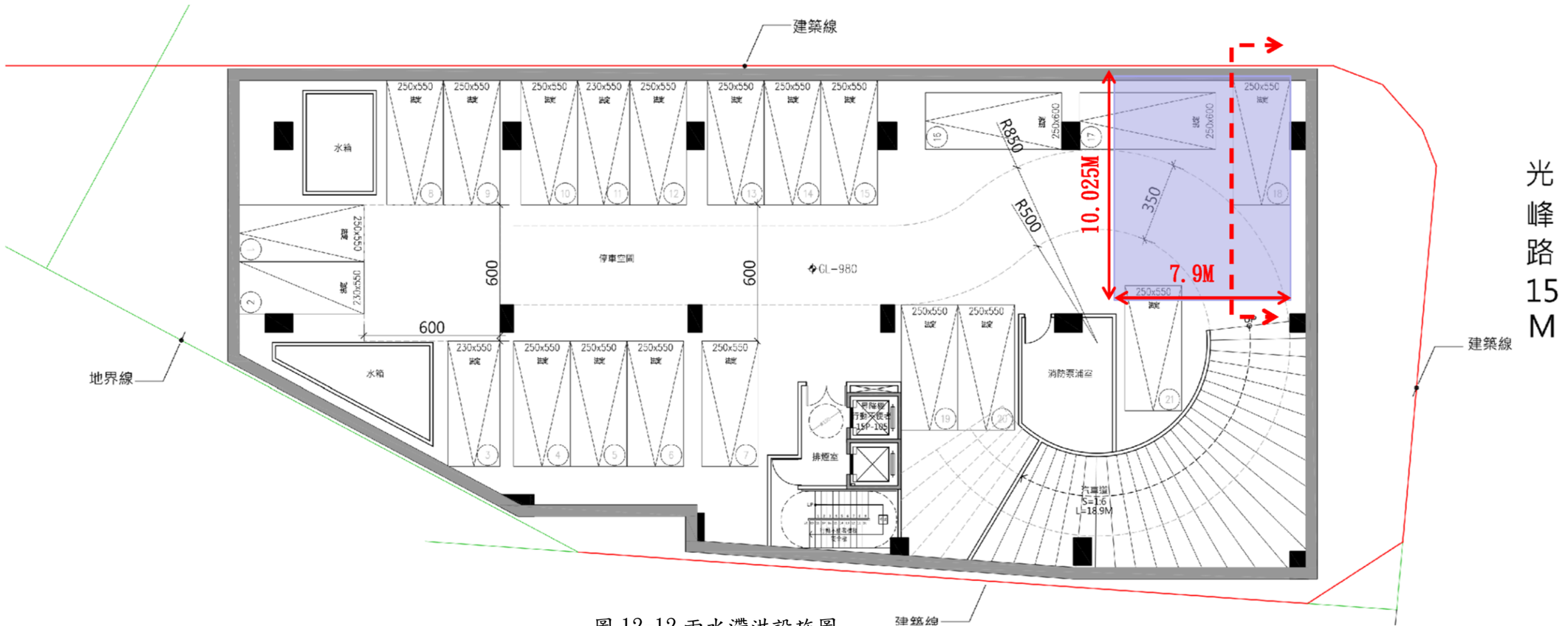
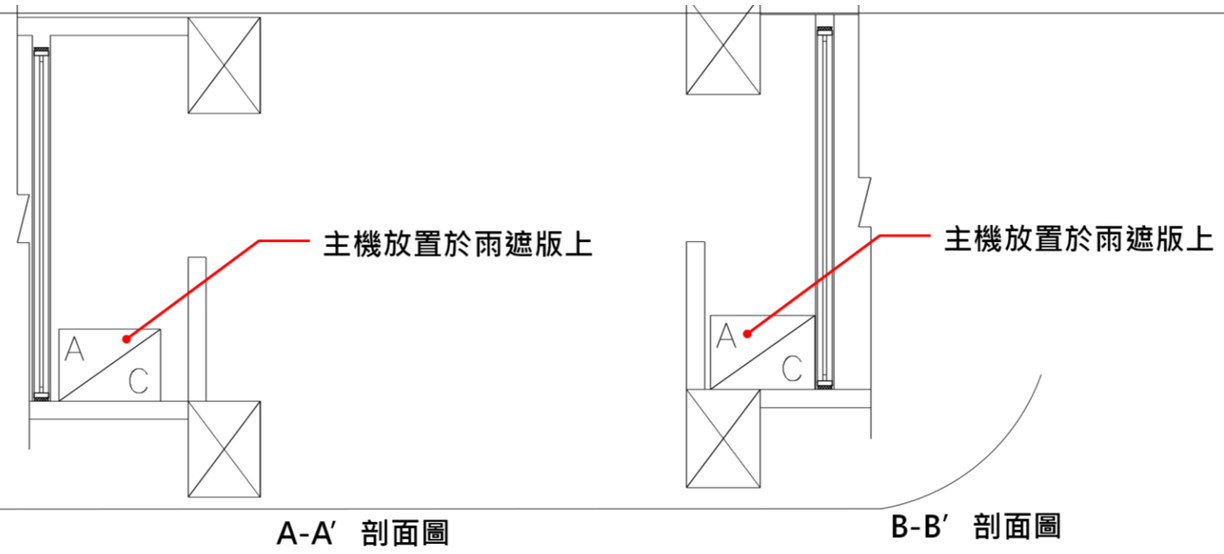


圖 12-12 雨水滯洪設施圖

1.本案空調規劃採用分離式冷氣，冷氣主機置於雨遮上方處，其位置如圖。

2.冷氣管線規劃採預埋冷氣套管，並於室內機位置預留排水立管。

3.為維護本社區之整體性，冷氣主機安裝位置及冷氣架樣式，應依建議規劃方式施作，並納入公寓大廈管理規約載明。



A-A′ 剖面圖　　B-B′ 剖面圖

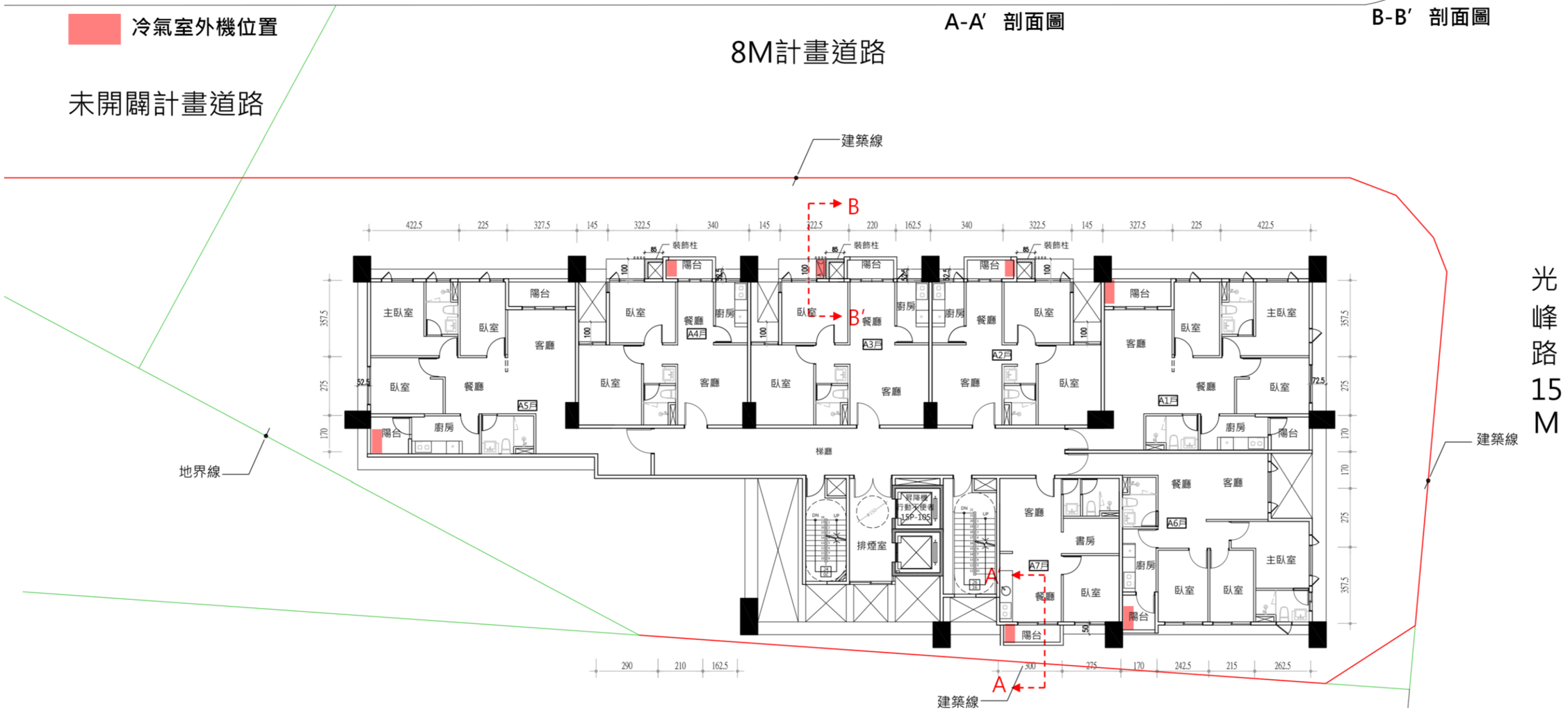


圖 12-13 AC 專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖

垃圾改善規劃

(1)本案於B1設置資源回收區。

(2)其次執行資源垃圾分類回收管理系統及設備。

(3)地下室資源回收空間設置1處冷藏、冷凍等廚餘前置暫存設施。

(4)公共區設置設置防止動物咬食之密閉垃圾箱。

清運動線

垃圾儲藏室

垃圾車停車位

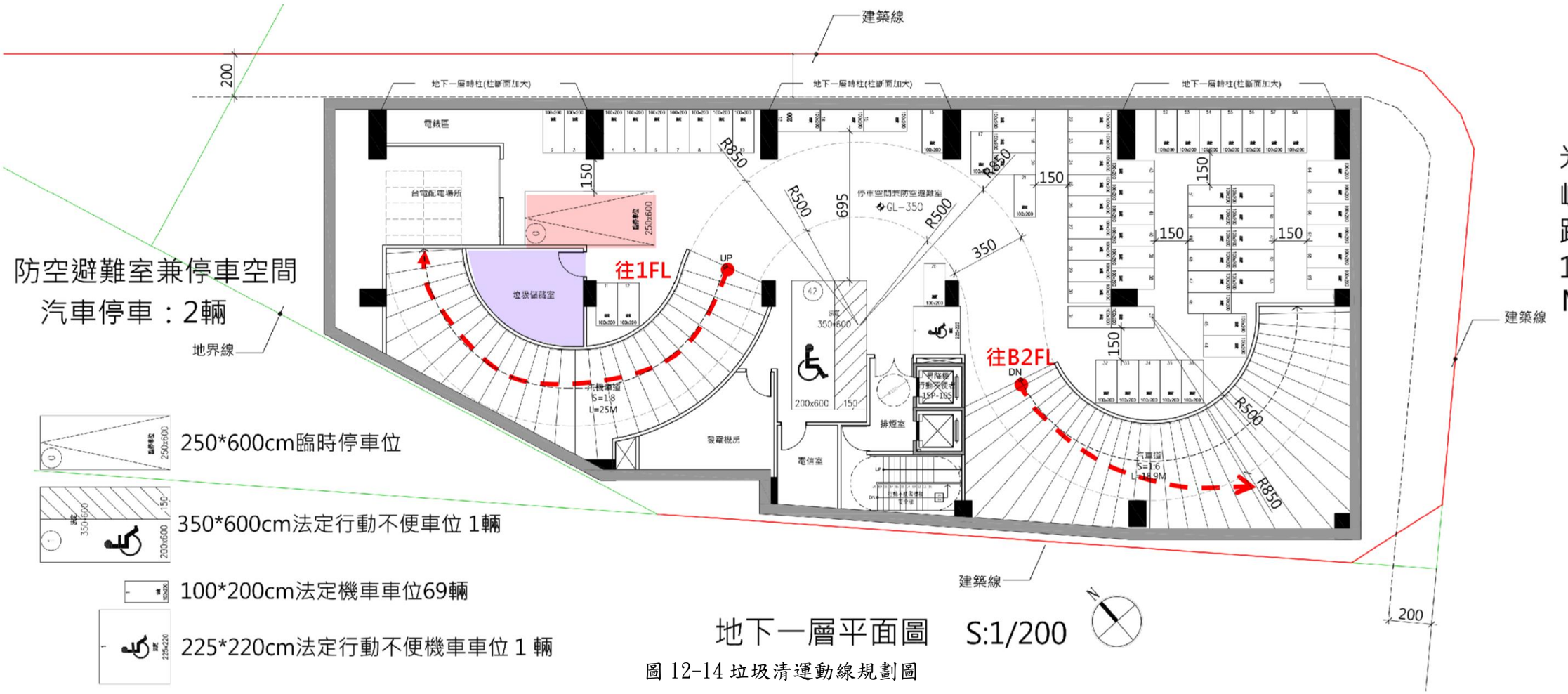


圖 12-14 垃圾清運動線規劃圖

依桃園市政府105年11月10日府法制字第1050276355號 令發布「桃園市廣告物管理自治條例」第二節，第二十六九辦理。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。

二、突出建築物牆面不得超過零點五公尺。

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。

前三項規定於都市計畫及其相關法令已有規定者，從其規定。

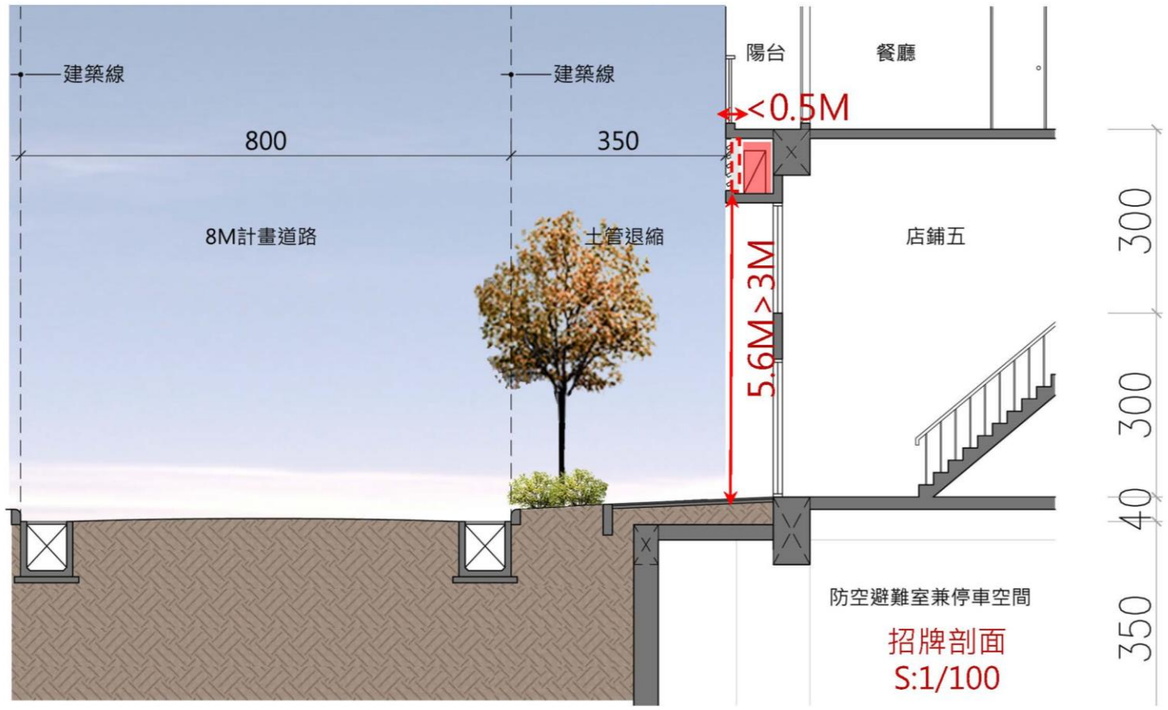
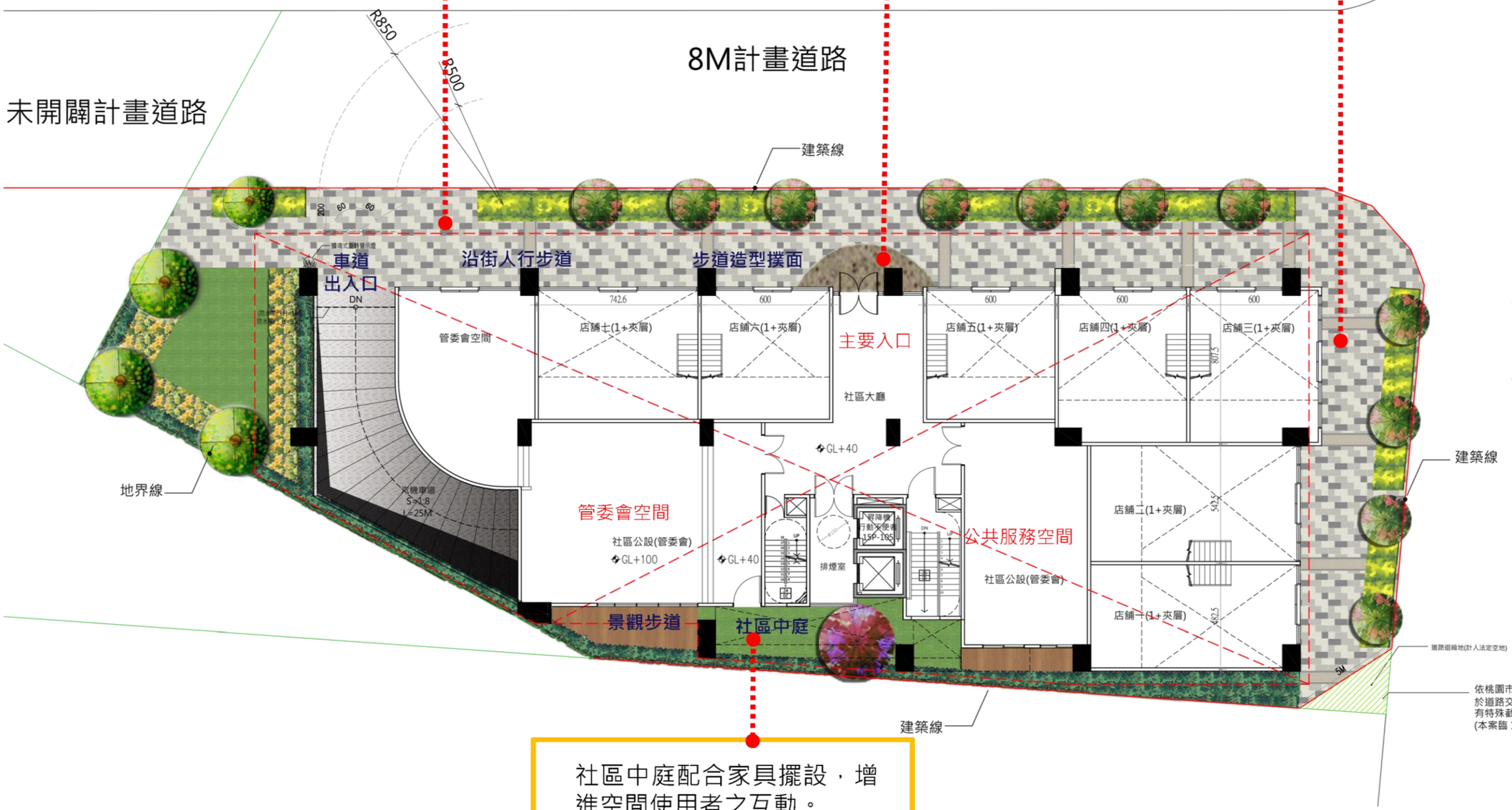


圖 12-15 廣告及招牌形式規劃說明

二、景觀植栽設計構想

基地沿街面均設計3.5M及4M人行開放步道空間，並以良好的綠化形朔鬧中取靜的城市綠洲，減緩視覺衝擊效果。

社區入口設置造型鋪面，營造入口意象。

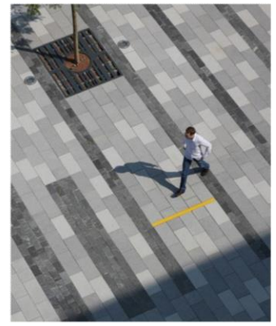


社區中庭配合家具擺設，增進空間使用者之互動。

休憩平台(示意圖)

景觀照明(示意圖)

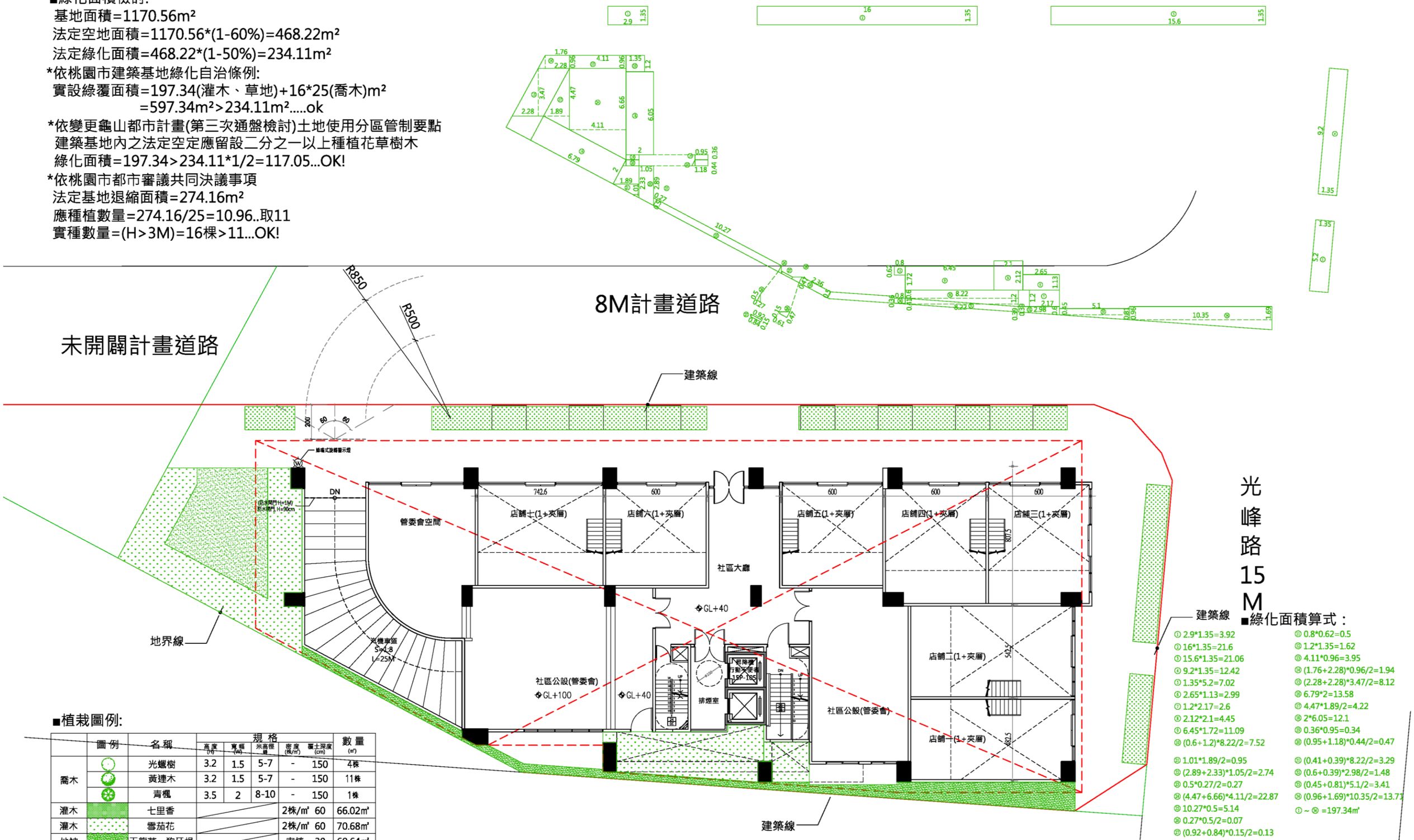
照明設施(示意圖)


景觀人行道(示意圖)

單排樹道(示意圖)

圖 12-16 景觀植栽設計說明

■綠化面積檢討:
基地面積=1170.56m²
法定空地面積=1170.56*(1-60%)=468.22m²
法定綠化面積=468.22*(1-50%)=234.11m²
*依桃園市建築基地綠化自治條例:
實設綠覆面積=197.34(灌木、草地)+16*25(喬木)m²
=597.34m²>234.11m².....ok
*依變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點
建築基地內之法定空定應留設二分之一以上種植花草樹木
綠化面積=197.34>234.11*1/2=117.05...OK!
*依桃園市都市審議共同決議事項
法定基地退縮面積=274.16m²
應種植數量=274.16/25=10.96..取11
實種數量=(H>3M)=16棵>11...OK!



■植栽圖例:

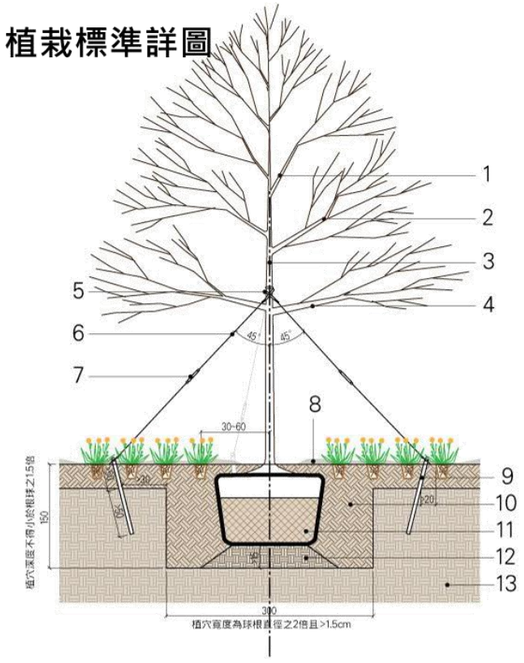
	圖例	名稱	規格 高度(H)	寬幅(W)	米高徑	密度(株/m²)	覆土深度(cm)	數量(m²)
喬木		光蠟樹	3.2	1.5	5-7	-	150	4株
		黃連木	3.2	1.5	5-7	-	150	11株
		青楓	3.5	2	8-10	-	150	1株
灌木		七里香				2株/m² 60		66.02m²
灌木		雪茄花				2株/m² 60		70.68m²
地被		玉龍草，狗牙根				密植 30		60.64m²

圖 12-17 一層綠化面積檢討圖

照片						
名稱	中文名稱：光蠟樹 英文名稱：Griffith's Ash	中文名稱：黃連木 英文名稱：Pistacia chinensis	中文名稱：青楓 英文名稱：Acer serrulatum	中文名稱：雪茄花 英文名稱：Cuphea hyssopifolia	中文名稱：七里香 英文名稱：GrassMurraya paniculata	中文名稱：狗牙根 英文名稱：ermuda Grass
產地	台灣	中國、菲律賓及臺灣	台灣	台灣	台灣、中國大陸、琉球、菲律賓、印尼、馬來西亞、斯里蘭卡、印度、澳洲	原產熱帶非洲，世界各地皆有普及分佈於原野
特性	光蠟樹為木犀科常綠半落葉喬木，樹皮灰白色，幹上留有雲形剝落痕跡。因其材色具有油蠟色澤，材質堅韌優良，很類似雞油，但顏色較白，所以又名為「白雞油」（台灣櫸）。	生長於海拔140米至3,350米的地區，一般生於石山林中。 木質堅硬，且適應性強，可在惡劣環境及土質的狀況下生長，可達20m高。由於它的落葉性以及迷人的果實，黃連木被廣泛用做行道樹。	特產台灣全島中海拔闊葉林。而在台灣存在六種楓樹，分別是青楓、台灣紅榨楓、台灣掌葉楓、台灣三角楓、樟葉楓、尖葉楓。但是台灣的楓樹，沒有一種能製成楓糖，也很少用於建築。	常綠小灌木，全株平滑而略生平孔，葉細小，單葉對生，呈披針形，全緣。花著生莖上部之葉腋，小型，數量眾多，花為紫紅或桃紅色，花期長。蒴果長橢圓形，綠色，常被忽略未見。果實因狀似雪茄且葉片細小，故名「細葉雪茄花」。普遍栽植為矮籬、花壇與園藝造景之用。	花能提煉芳香油，花及熟果可供食用，曬乾後的花可泡茶飲用，古時貴族使用月橘的樹皮或樹脂，與雅香同置薰籠中薰香衣服，木材堅硬可作手杖、印章、農具及小刀柄等，亦常人工栽培作綠籬之用。花期4 - 9月，果期9 - 12月。月橘的花因濃郁而獨特的香味，能飄散往遠處故而有七里香、九里香、十里香、千里香、萬里香、滿山香等之稱。	多年生禾草，具匍匐莖(在地表蔓延，此點異於結縷草屬(韓國草)，可據與區別之)和根狀莖，耐蔭性差、中等抗旱、小型品系、暖地早春生長(回青)迅速，花期6~8 月。小型品系耐寒性較強，大型品系耐踐踏。

圖 12-18 植栽照片說明圖

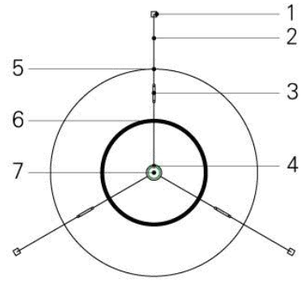
植栽標準詳圖



1. 主側枝需3隻以上達冠幅規格要求，枝葉生長健全
2. 直徑2cm以上枝條不得剪除，非經業主或/及設計師同意不得任意修剪
3. 主枝絕對不可切除
4. 分枝高度至少2m
5. 1.5cm橡膠軟管護套環保護樹幹，繫於最低分枝之上
6. 調節螺栓長度>15cm
7. 5mm麻鋼索，向風面2支，背風面1支
8. >10cm蓄水小土丘，維護完成依圖說補植草氈或地被植物
9. 5x10x100cm支架固定麻鋼索，插入深度>植穴深度，至少60cm
10. 覆土深度>150cm
11. 除去1/3草繩包裹及不易分解包裝物
12. 客土堆成基座略夯實>15cm
13. 回填沃土

1 喬木栽植及立支柱詳圖｜固定方式(一)

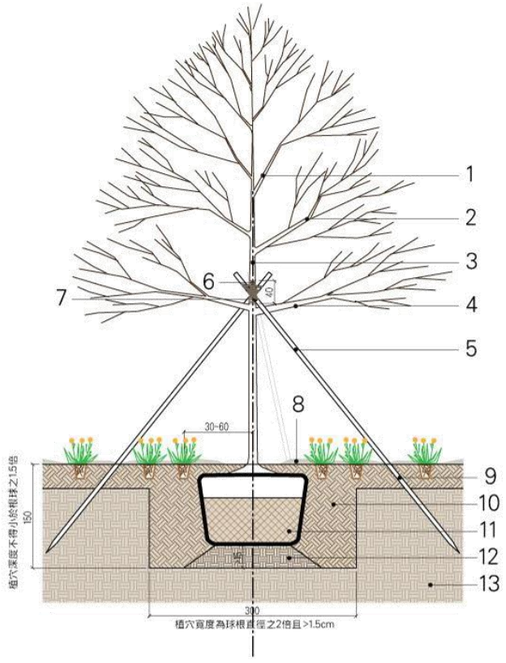
SCALE｜1:8　剖面圖



1. 5x10x100cm支架
2. 5mm麻鋼索
3. 調節螺栓
4. 橡膠軟管護套環
5. 植穴範圍
6. 根球範圍
7. 樹幹

4 喬木栽植及立支柱詳圖｜固定方式(一)

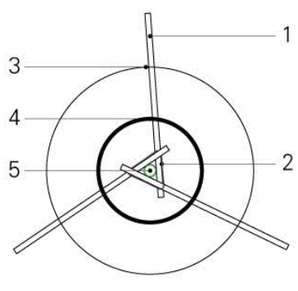
SCALE｜1:8　平面圖



1. 主側枝需3隻以上達冠幅規格要求，枝葉生長健全
2. 直徑2cm以上枝條不得剪除，非經業主或/及設計師同意不得任意修剪
3. 主枝絕對不可切除
4. 分枝高度至少2m
5. 三隻6cm經防腐處理之杉木柱支持樹幹
6. 麻布緊縛
7. 8mm麻繩固定樹幹
8. >10cm蓄水小土丘，維護完成依圖說補植草氈或地被植物
9. 支架插入深度>植穴深度，至少60cm
10. 覆土深度>150cm
11. 除去1/3草繩包裹及不易分解包裝物
12. 客土堆成基座略夯實>15cm
13. 回填沃土

2 喬木栽植及立支柱詳圖｜固定方式(二)

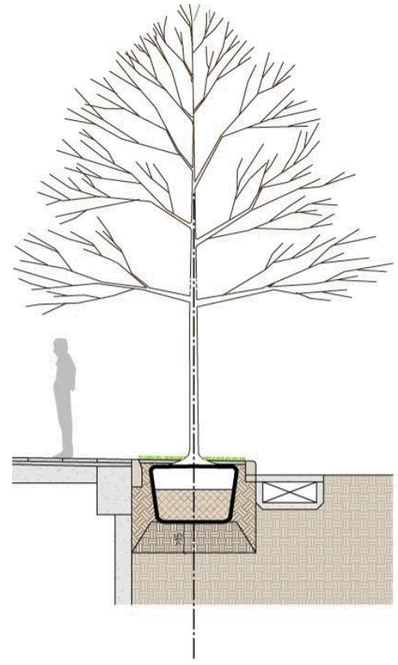
SCALE｜1:8　剖面圖



1. 防腐處理杉木柱
2. 麻布繩綑綁支架
3. 植穴範圍
4. 根球範圍
5. 樹幹

5 喬木栽植及立支柱詳圖｜固定方式(二)

SCALE｜1:8　平面圖

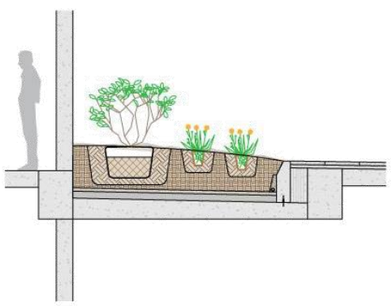


1. 面磚或石材
2. 3-5cm襯墊砂
3. 排水層
4. 防水層
5. 混凝土結構體
6. 將土球與景觀高程齊平
7. >5cm厚護根草料覆於土球之上至灌木主幹
8. 栽培介質
9. 覆土深度>150cm
10. 客土堆成基座略夯實>15cm
11. 路緣石
12. 排水溝

<註> 如栽植在結構體上、花台中所回填之沃土厚度須達150cm以上，不足者須堆土丘式施作，務使沃土厚度達到標準

3 人工地坪上種植穴示意圖

SCALE｜1:8　剖面圖



1. 將土球與景觀高程齊平
2. >5cm厚護根草料覆於土球之上至灌木主幹
3. 栽培介質>60cm
4. 排水及擋土結構
5. 排水層
6. 防水層
7. 面磚或石材
8. 3-5cm襯墊砂
9. 混凝土結構體
10. 碎石級配

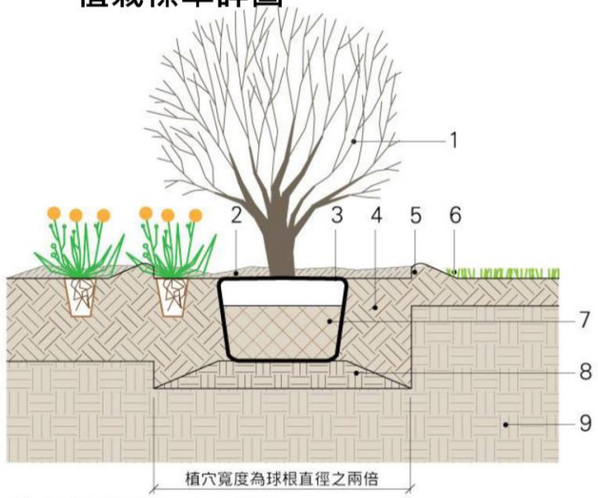
<註> 如栽植在結構體上、花台中所回填之沃土厚度須達60cm以上，不足者須堆土丘式施作，務使沃土厚度達到標準

6 人工地坪上花台植栽示意圖

SCALE｜1:8　剖面圖

圖 12-19 植栽標準詳圖(一)

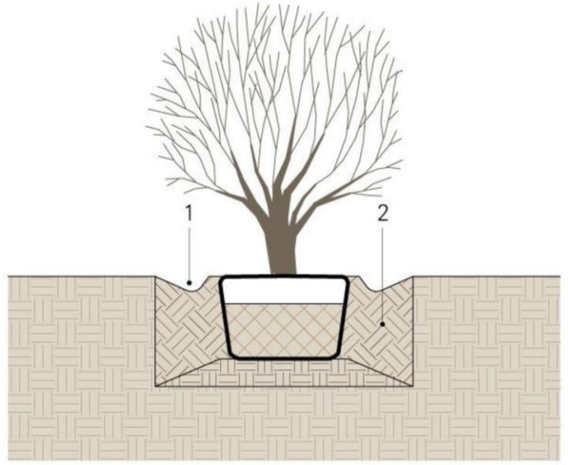
植栽標準詳圖



1. 灌木曲側枝應2/3以上達冠幅規格要求，枝葉生長健全
2. >5cm厚護根草料覆於土球之上至灌木主幹
3. 將土球與景觀高程齊平
4. 栽培介質
5. >8cm蓄水小土丘，維護完成依圖說補植草氈或地被植物
6. 草氈
7. 除去1/3草繩包裹及不易分解包裝物
8. 客土堆成基座略夯實>15cm
9. 回填沃土

<註> 如栽植在結構體上、花台中所回填之沃土厚度須達60cm以上，不足者須堆土丘式施作，務使沃土厚度達到標準

7 灌木植栽施工示意圖
SCALE | 1:3 剖面圖

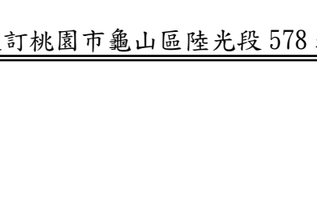


1. 蓄水槽
2. 砂植土壤

8 植穴土壤改良與灌木根球示意圖
SCALE | 1:3 剖面圖

1. 150x50cm以上草氈 2cm以上
2. 砂質壤土 2cm
3. 栽培介質（覆土>30以上）
4. 回填沃土

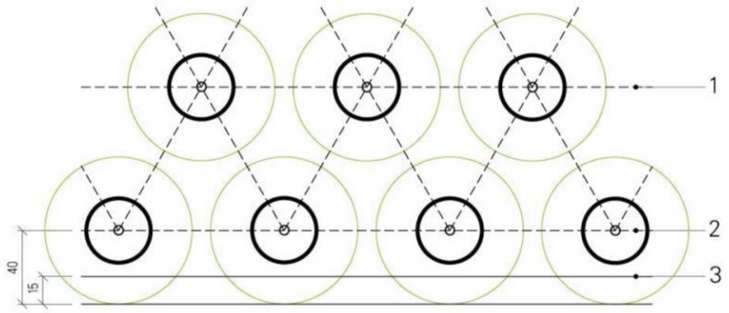
10 草氈種植示意圖
SCALE | 1:3 剖面圖



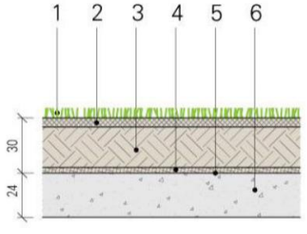
1. 護根草料
2. 栽培介質（覆土>30以上）
3. 回填沃土
4. 株距詳植栽表說明

12 地被植栽種植示意圖
SCALE | 1:3 剖面圖

1. 等邊三角形種植法
2. 灌木距離鋪面、緣石的邊緣>40cm
3. 地被距離鋪面、緣石的邊緣>15cm



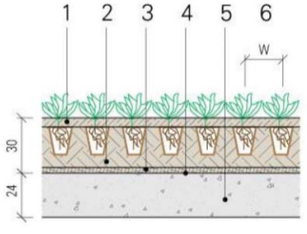
9 地被植栽種植示意圖
SCALE | 1:3 平面圖



1. 150x50cm以上草氈 2cm以上
2. 砂質壤土 2cm
3. 栽培介質（覆土>30以上）
4. 排水層
5. 防水層
6. 結構體

<註> 如栽植在結構體上、花台中所回填之沃土厚度須達30cm以上，不足者須堆土丘式施作，務使沃土厚度達到標準

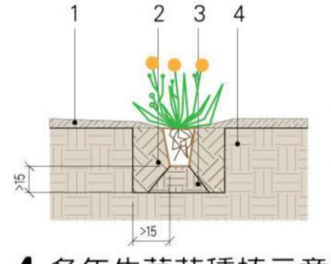
11 人工地坪上草氈種植示意圖
SCALE | 1:3 剖面圖



1. 護根草料
2. 栽培介質（覆土>30以上）
3. 排水層
4. 防水層
5. 結構體
6. 株距詳植栽表說明

<註> 如栽植在結構體上、花台中所回填之沃土厚度須達30cm以上，不足者須堆土丘式施作，務使沃土厚度達到標準

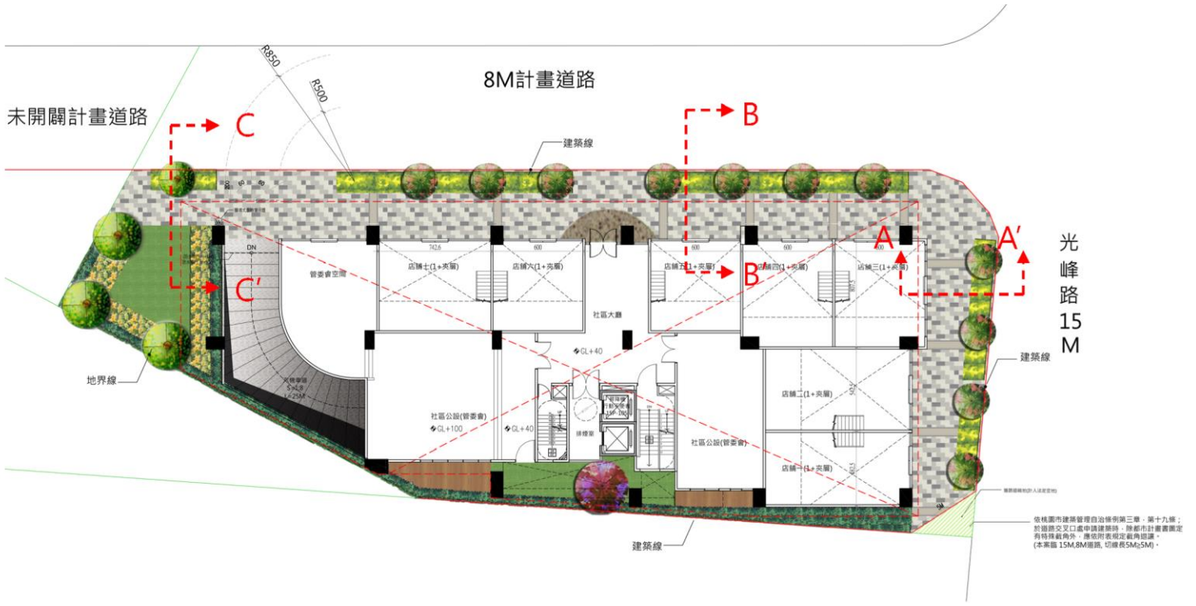
13 人工地坪上地被植栽種植示意圖
SCALE | 1:3 剖面圖

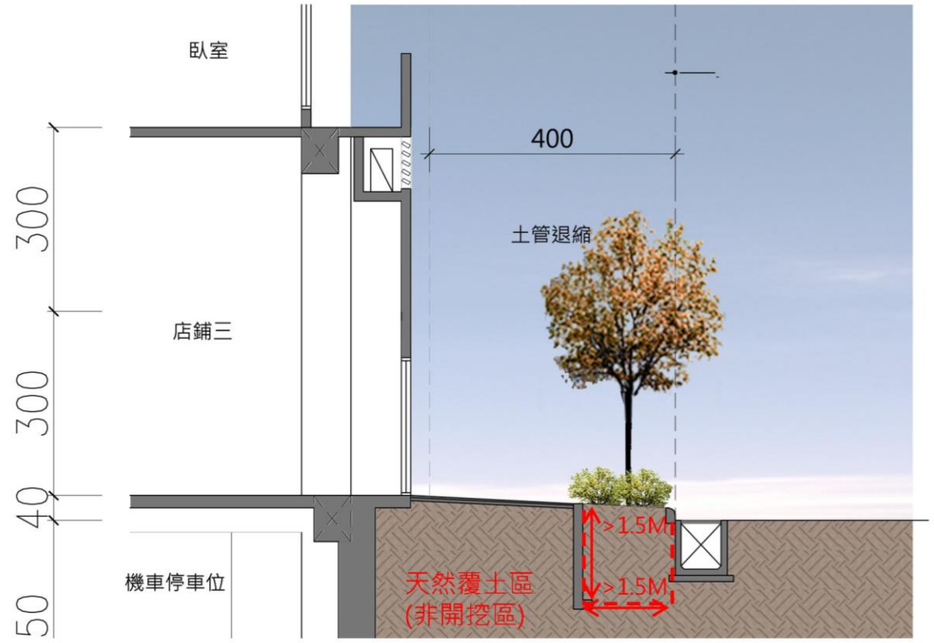


1. 5cm厚護根草料覆於植株之間
2. 栽培介質填入植寬度>根球30cm、深度>根球15cm
3. 客土堆成基座略夯實>15cm
4. 回填沃土

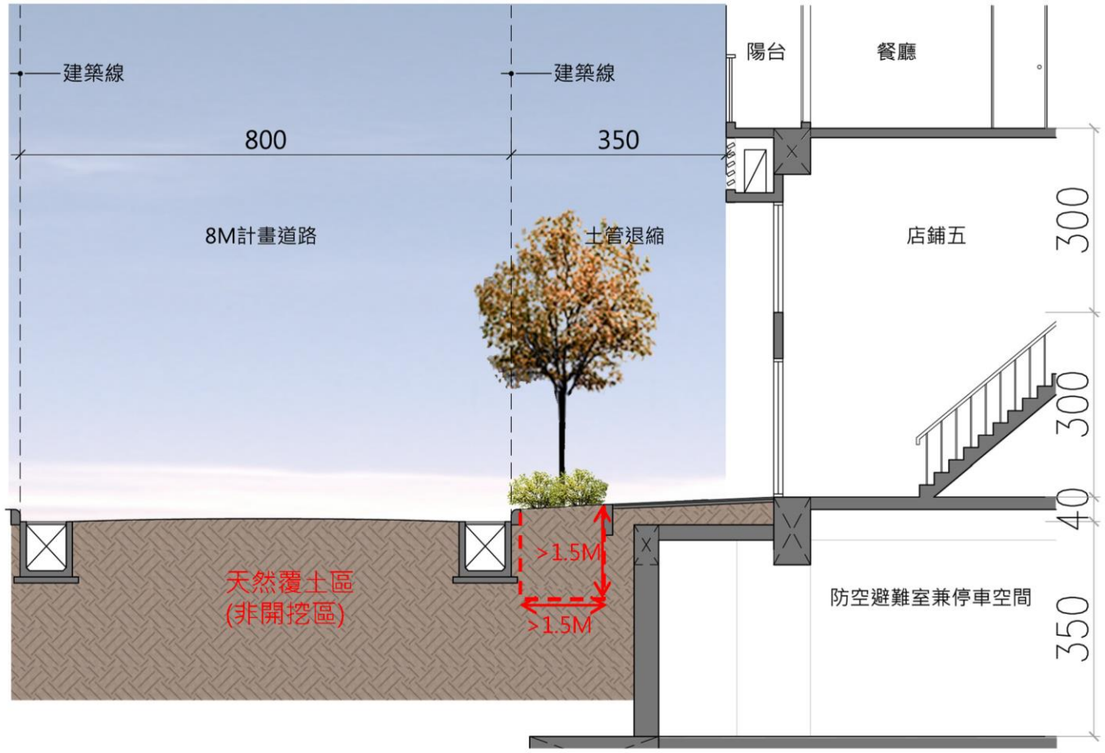
14 多年生草花種植示意圖
vvvSCALE | 1:3 剖面圖

圖 12-20 植栽標準詳圖(二)

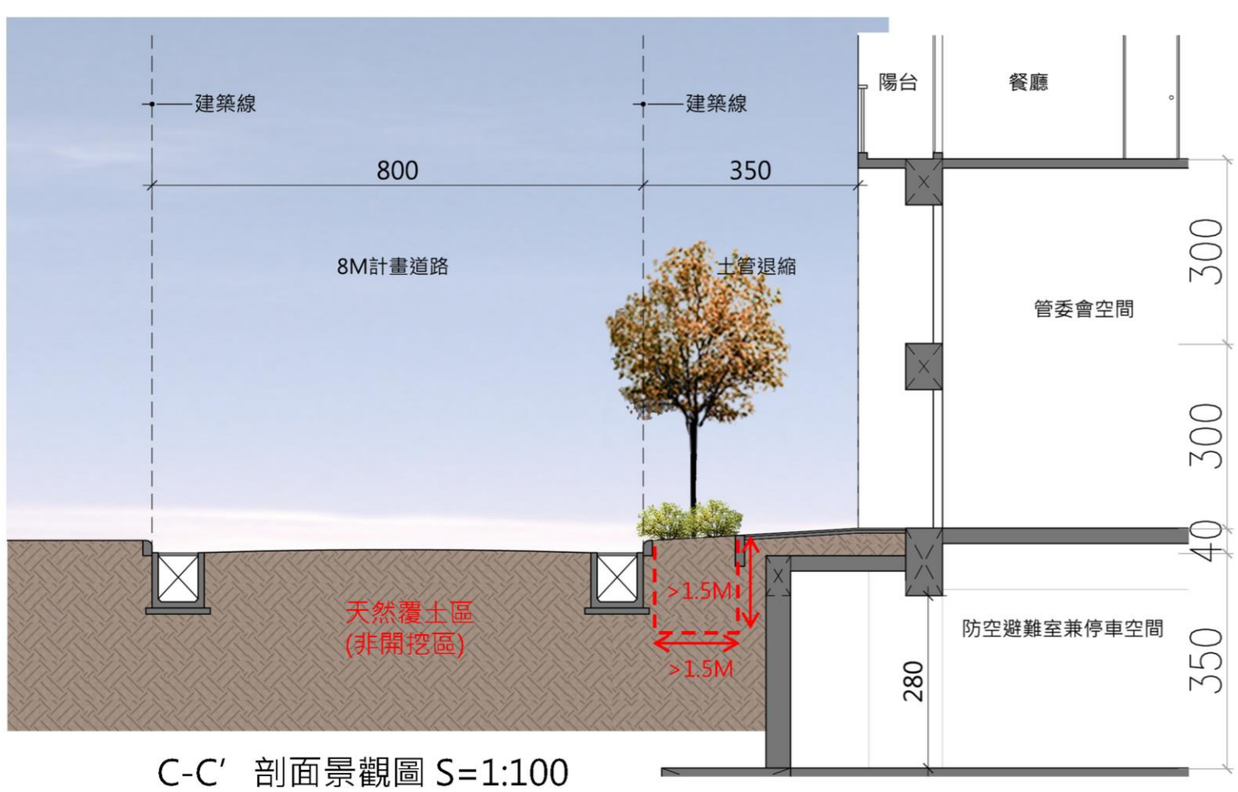




A-A’ 剖面景觀圖 S=1:100



B-B’ 剖面景觀圖 S=1:100

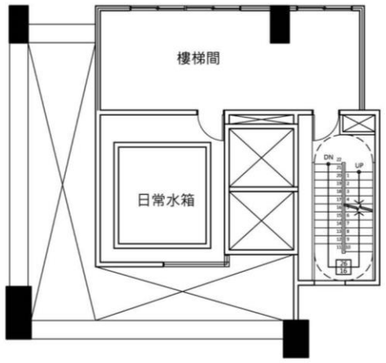


C-C’ 剖面景觀圖 S=1:100

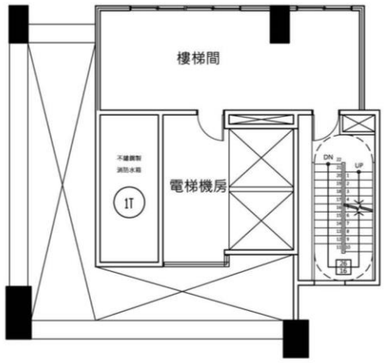
圖 12-21 景觀剖面索引及剖面圖

設置屋頂平臺供住戶使用，增進住戶互動，並以綠化增加建物隔熱，且截留雨水減緩雨水逕流量。

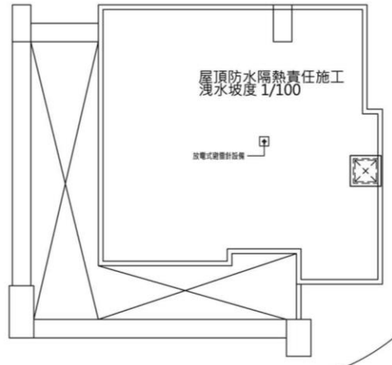
屋突二層平面圖



屋突三層平面圖



屋頂層平面圖



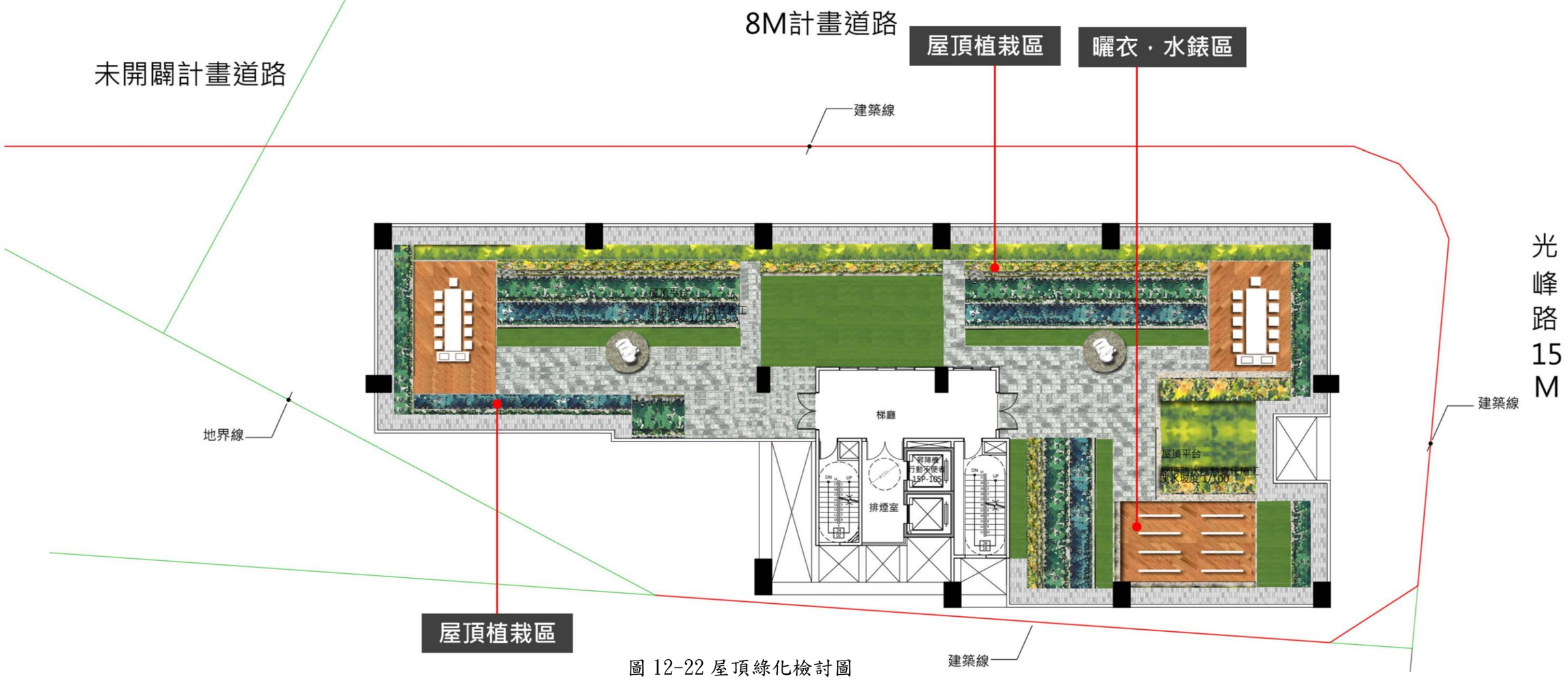
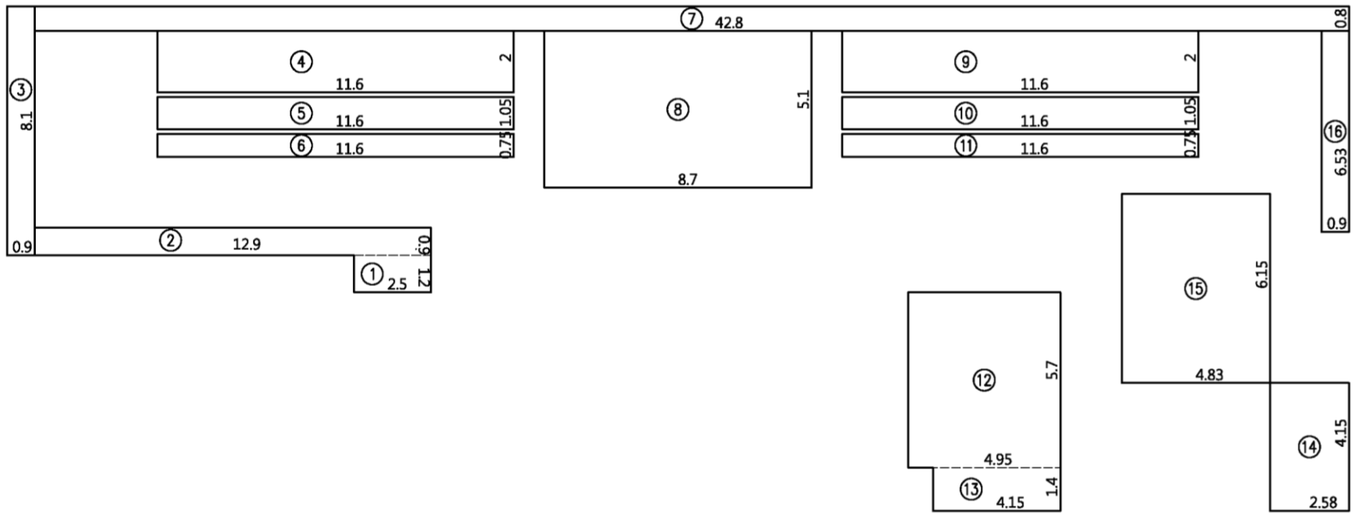


圖 12-22 屋頂綠化檢討圖

■綠化面積檢討:

屋頂露臺面積=534.38m²
屋頂露臺面積1/2=534.38/2m²=267.19m²
本案綠覆面積=268.99m²>267.19m²...OK!



■屋頂綠化面積算式：

① 2.5X1.2=3
② 12.9X0.9=11.61
③ 0.9X8.1=7.29
④ 11.6X2=23.2
⑤ 11.6X1.05=12.18
⑥ 11.6X0.75=8.7
⑦ 42.8X0.8=34.24
⑧ 8.7X5.1=44.37
⑨ 11.6X2=23.2
⑩ 11.6X1.05=12.18
⑪ 11.6X0.75=8.7
⑫ 4.95X5.7=28.22
⑬ 4.15X1.4=5.81
⑭ 2.58X4.15=10.71
⑮ 4.83X6.15=29.7
⑯ 0.9X6.53=5.88
① ~ ⑯ = 268.99㎡

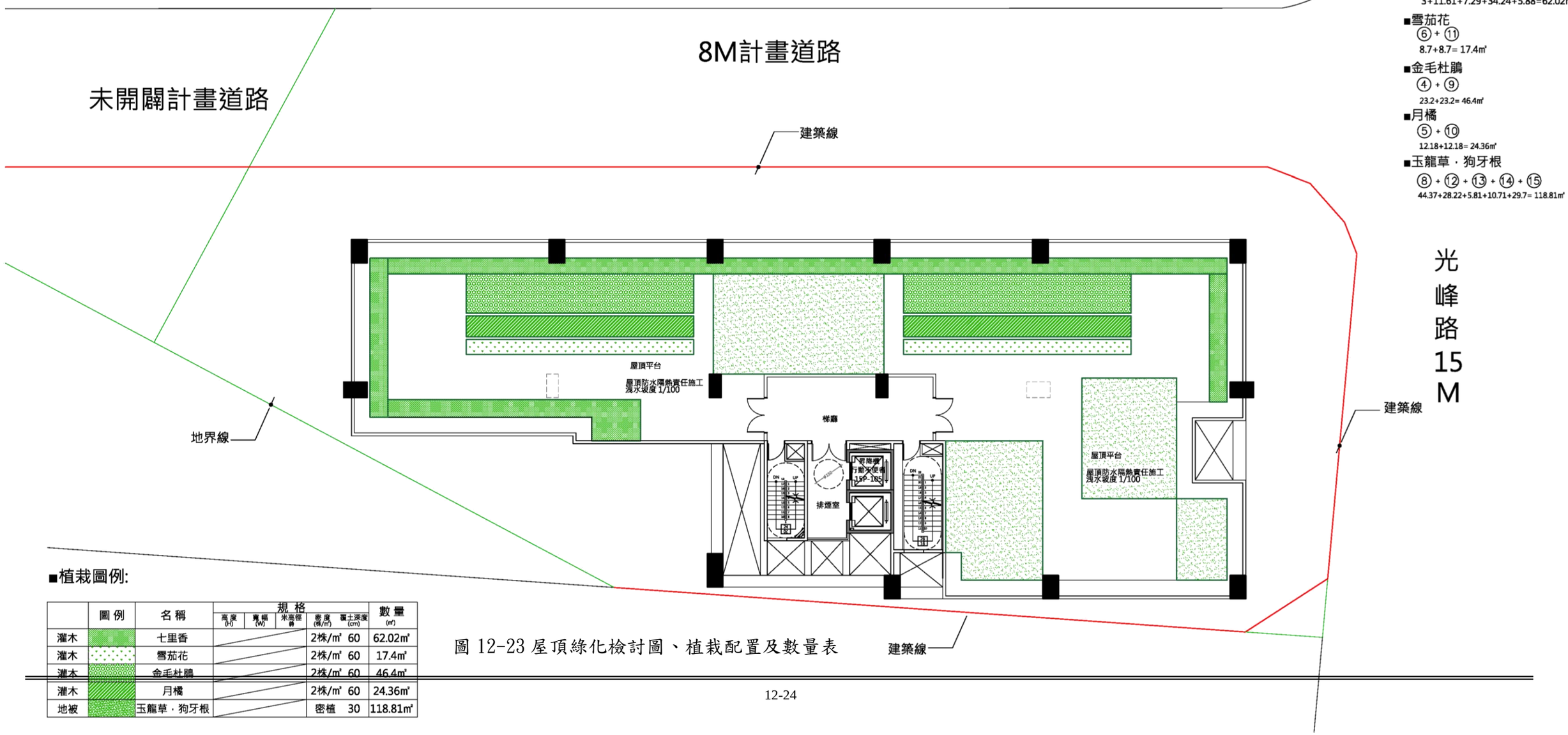
■七里香
① + ② + ③ + ⑦ + ⑯
3+11.61+7.29+34.24+5.88=62.02㎡

■雪茄花
⑥ + ⑪
8.7+8.7= 17.4㎡

■金毛杜鵑
④ + ⑨
23.2+23.2= 46.4㎡

■月橘
⑤ + ⑩
12.18+12.18= 24.36㎡

■玉龍草，狗牙根
⑧ + ⑫ + ⑬ + ⑭ + ⑮
44.37+28.22+5.81+10.71+29.7= 118.81㎡



■植栽圖例:

	圖例	名稱	規格 高度 (H)	寬幅 (W)	米高徑 (胸)	密度 (株/㎡)	覆土深度 (cm)	數量 (㎡)
灌木		七里香				2株/㎡	60	62.02㎡
灌木		雪茄花				2株/㎡	60	17.4㎡
灌木		金毛杜鵑				2株/㎡	60	46.4㎡
灌木		月橘				2株/㎡	60	24.36㎡
地被		玉龍草，狗牙根				密植	30	118.81㎡

圖 12-23 屋頂綠化檢討圖、植栽配置及數量表

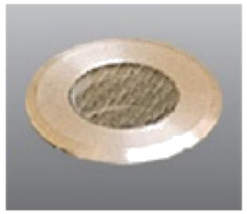
景觀照明設計說明

景觀照明計畫設計構想

夜間照明處理上，以簡約性燈光設計節能照明之應用，在整體計畫區意象使用景觀高燈提供基本照明，在以高燈及投射燈形塑夜間花園空間並暗示動線方向。強調夜間多樣景觀形式並強化設計主題與突顯視覺效果，符合照明所提供之機能與美化環境之功能，塑造其明亮空間，提供優質景觀為原則。

特殊燈

入口燈



埋地燈(小)

車道燈

景觀高燈

圖例	名稱	數量
	車道燈	10
	埋地燈(小)	15
	入口燈	6
	特殊燈	2
	景觀高燈	20

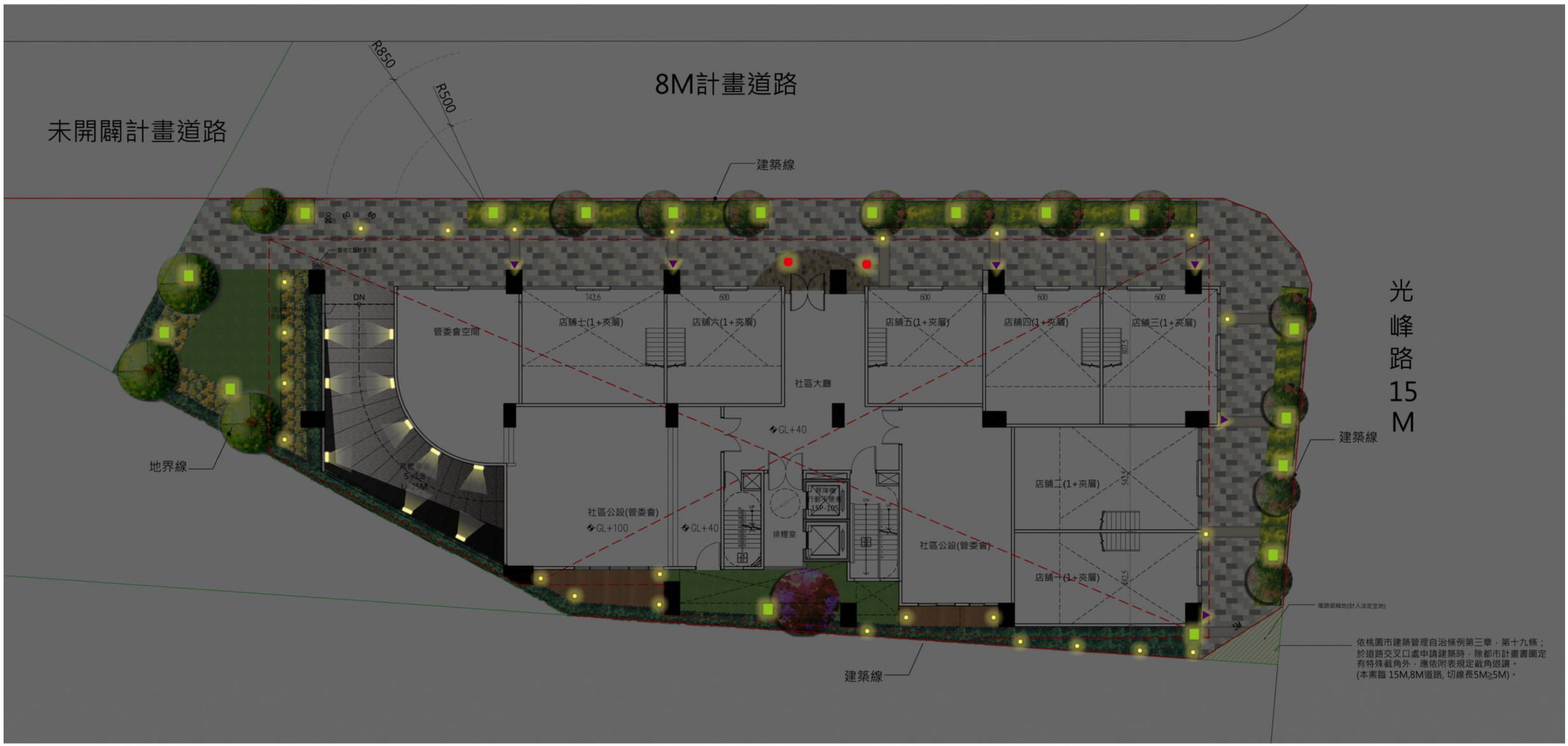
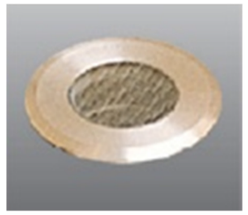


圖 12-24 景觀照明設計說明

景觀照明計畫設計構想

夜間照明處理上，以簡約性燈光設計節能照明之應用，在屋頂層景觀以埋地燈形塑夜間花園與木地板空間並暗示動線方向。強調夜間屋頂休憩景觀，符合照明所提供之機能與美化環境之功能，塑造其明亮空間，提供優質景觀為原則。



埋地燈(小)

圖例	名稱	數量
	埋地燈(小)	18

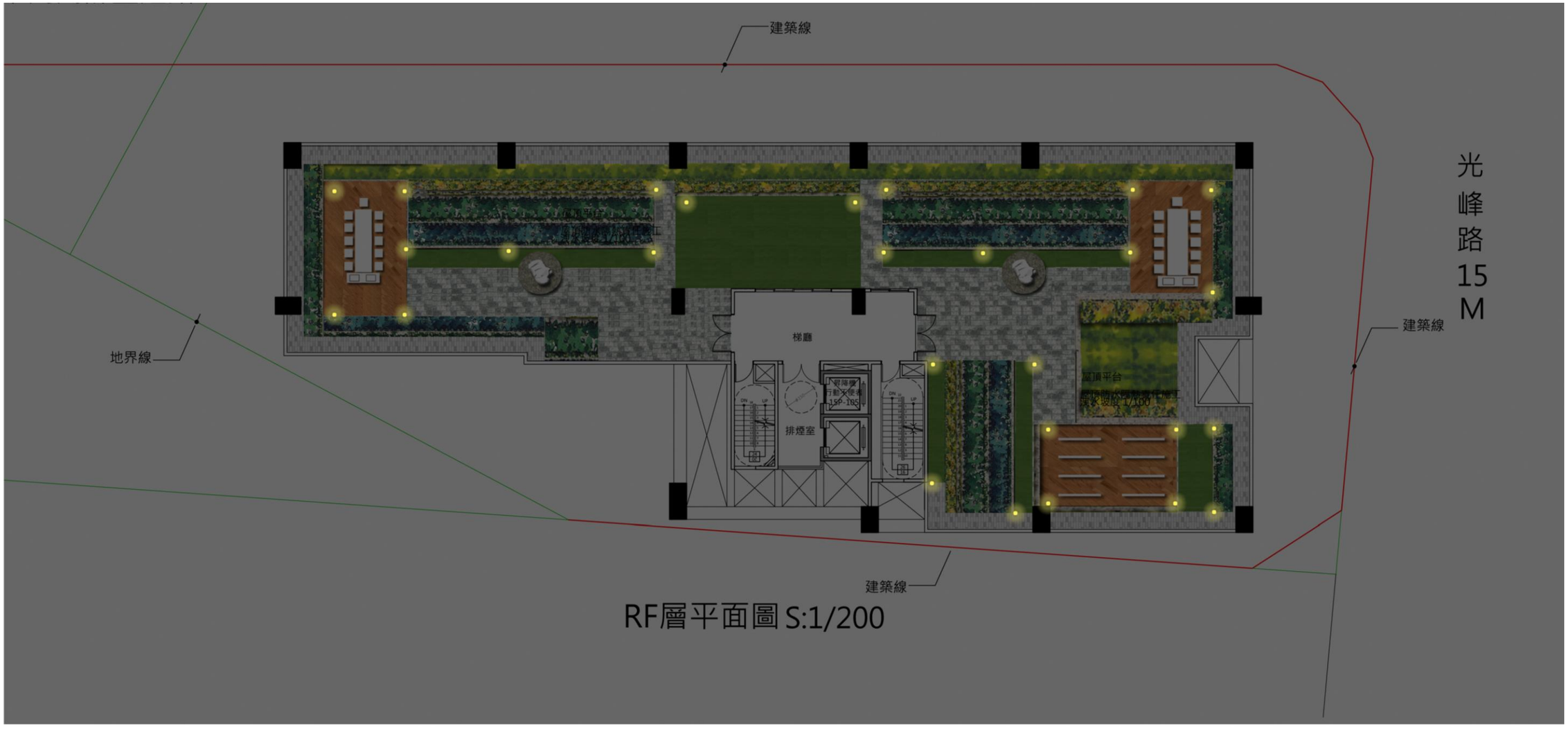


圖 12-25 屋頂層景觀照明設計說

鋪面計畫構想

1.人行步道區 - 鋪設具有耐磨止滑及硬度高等特性之材料為原則，利用深灰色、淺灰色系止滑石質地磚拼貼，呼應立面現代創新之造型，並營造豐富的行走空間。另配合街道藝術品搭配，期待創造有趣之街道空間。

2.庭園區 - 以草坪或植草磚為主，創造綠意盎然、悠閒恬適之視覺效果。

3.車道 - 以不同人行道顏色之車道磚鋪貼，提醒用路人注意路況空間轉換。

塑木平臺

車道專用磚

人行步道鋪面示意

花崗石地坪

圖例	名稱
	車道專用磚
	透水磚
	塑木

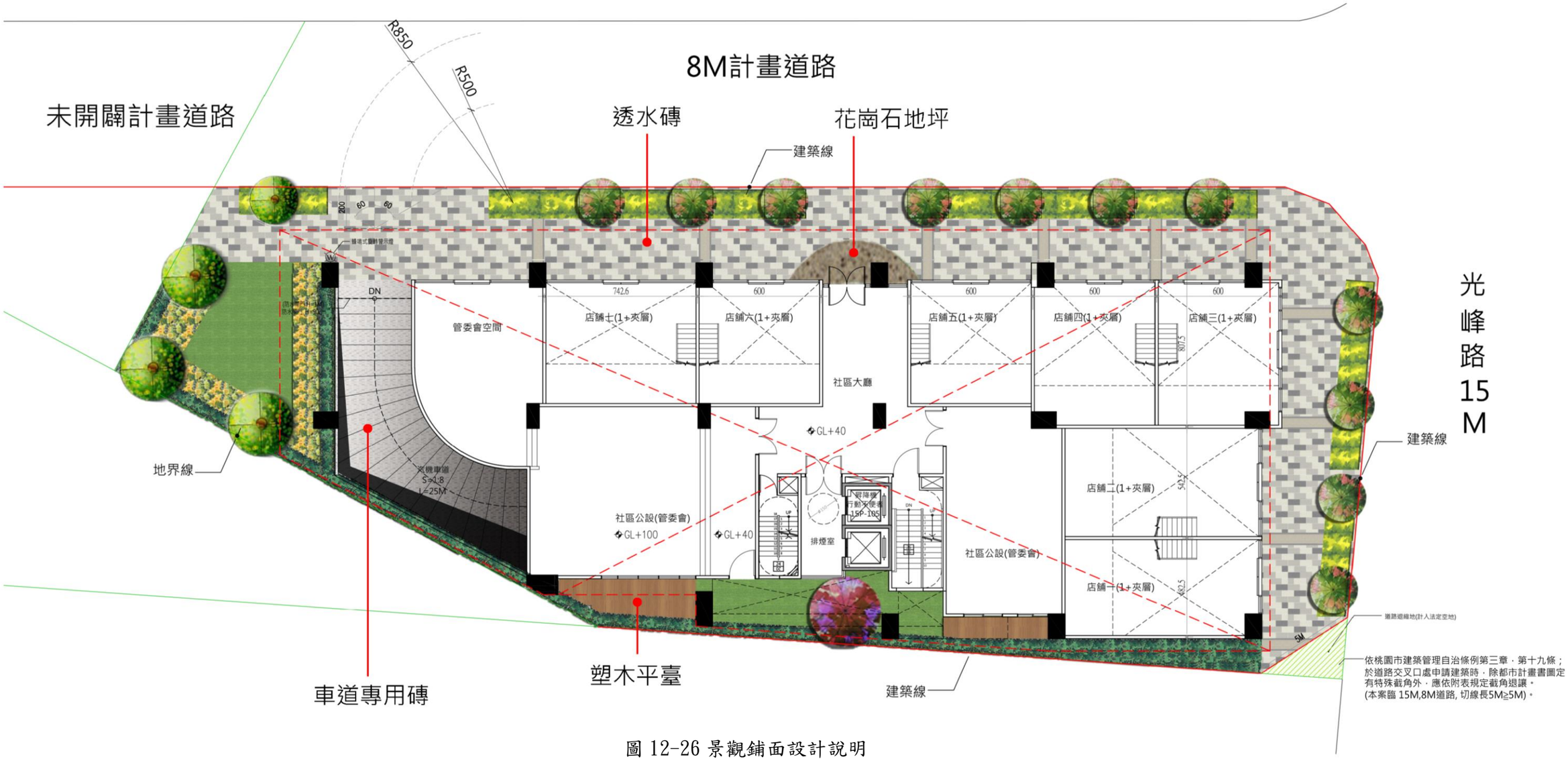


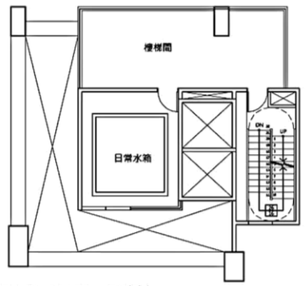
圖 12-26 景觀鋪面設計說明

一、建築物屋頂形式設計原則：

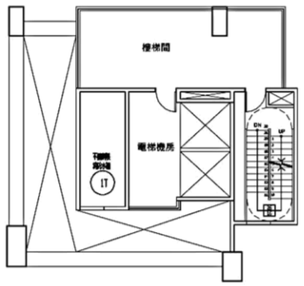
1. 依各地區鄰近特色與風格規劃。
2. 屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過6公尺為原則並應檢討耐候、 耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並由都市設計審議委員會審議後依決議內容進行調整。
3. 屋頂設置水塔及外部設施設備等機電設備應與屋頂突出物整體設計遮蔽美化。

屋突層面積計算		
屋突一層	75㎡	
屋突二層	75㎡	
屋突三層	75㎡	
屋突層法規檢討：		
一、機地板面積：75㎡ < 603.58x12.5%=75.45㎡ (ok)		

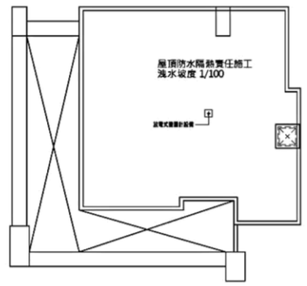
屋突二層平面圖

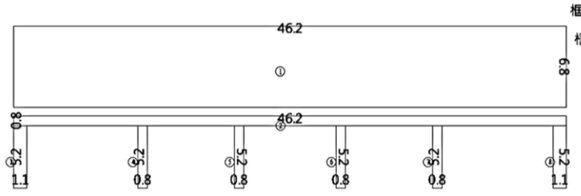


屋突三層平面圖



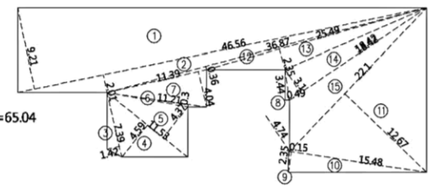
屋頂層平面圖



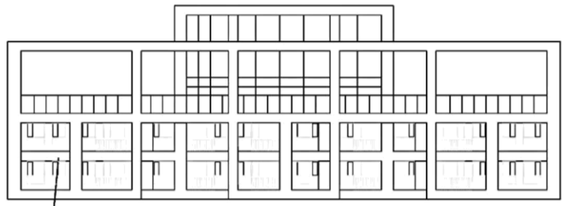


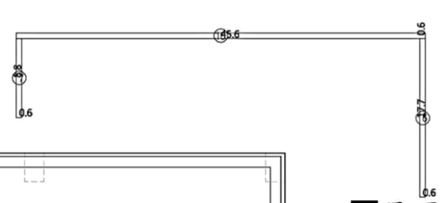
框架範圍
框架
① 46.2*6.8=314.16
③ 0.8*46.2=36.96
③ 1.1*5.2=5.72
④ 5.2*0.8=4.16
⑤ 5.2*0.8=4.16
⑥ 5.2*0.8=4.16
⑦ 5.2*0.8=4.16
⑧ 5.2*1.1=5.72
③ + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧
36.96+5.72+4.16+4.16+4.16+4.16+5.72=65.04

1/3透空檢討
框架範圍(314.16*1/3)=104.72≤框架透空
(314.16-65.04)=249.12

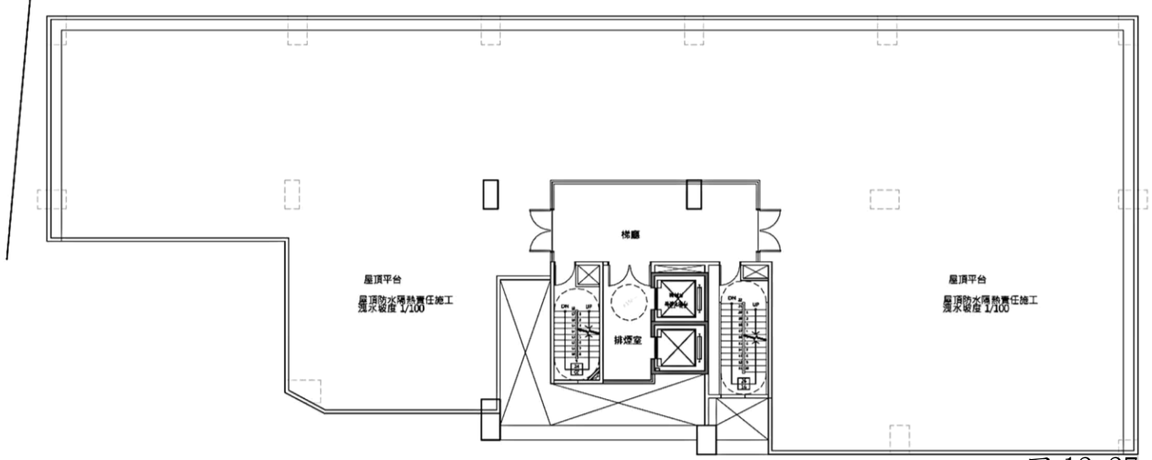


框架裝置
① (46.56X9.21)/2=214.41
② (46.56X2.01)/2=46.79
③ (7.39X1.42)/2=5.25
④ (11.53X4.59)/2=26.46
⑤ (11.53X4.37)/2=25.19
⑥ (11.21X0.3)/2=1.68
⑦ (11.39X4.04)/2=23.01
⑧ (3.44X0.49)/2=0.84
⑨ (2.35X0.15)/2=0.18
⑩ (15.48X2.35)/2=18.19
⑪ (22.1X12.67)/2=140
⑫ (36.87X0.36)/2=6.64
⑬ (25.49X2.35)/2=29.95
⑭ (18.42X3.1)/2=28.55
⑮ (18.42X4.74)/2=43.66
① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪ + ⑫ + ⑬ + ⑭ + ⑮ =610.8





框架 43.26m²
⑯ 0.6X17.7=10.62
⑰ 0.6X8.8=5.28
⑱ 45.6X0.6=27.36
⑯ + ⑰ + ⑱ =43.26
－.2/3透空立體構架造型檢討：
構架透空面積
(610.8-43.26)=567.54m²
≥應透空2/3面積(610.8*2/3)
=407.2m²....ok



■屋頂突出物透空立體構架檢討：
*水平投影面積計算：
43.268㎡
*屋突水平投影面積
=75㎡(詳R1F平面圖)
*建築面積=603.58㎡
*水平投影面積與屋突水平投影面積之基準值=603.58*30%=181.07㎡
*水平投影面積與屋突水平投影面積之合=
43.268+75=118.27㎡<603.58㎡ ..OK!

RF層平面圖 S:1/200

圖 12-27 屋頂層規定檢討

屋脊裝飾物結構安全證明書

實施者:桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新會，於桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地。該案屋脊裝飾物非主要結構，為鋼構造，安全考量性及現場施工確實性、擬定細部設計規範如下：

1. 構架之設計須符合內政部頒佈之「建築物耐風設計規範及解說」及「建築物耐震設計規範及解說」。
   本案屋脊裝飾物為鋼構造，其耐候、耐震、耐風及透空率均合乎規定：
   （一）耐候：本案屋脊裝飾物為鋼構造，並採用外包飾鈑，已達到耐候之抗酸、抗鹼、日照、防鏽等需求。
   （二）耐風(依技術規則規定)：
   本案基本設計風速 37.5 m/sec
   本案基本設計風壓 72.71 kgf/m²
   （三）耐震：基地位於 桃園市龜山區
   $F_{ph}=0.4S_{DS}I_p(a_i/R_{ph})*(1+2*h_x/h_n)*W_p$
   $S_{DS}=0.6$，$I_p=1.0$，$a_i=1.0$，$R_{ph}=2.0$，$h_x=71.25m$。
   $F_{ph}=0.36*W_p$
   屋脊裝飾物已納入公寓大廈草約，規定該構架不得擅加建照頂蓋及對外營業用。
2. 屋脊構架細部設計圖說經承商委請專業技師計算及簽證，經建照單位審查方可施作。
3. 架構施作流程需擬定施工計畫書，經監造單位審查方可施作。
4. 構架之設計配置以不影響整體建物結構安全為原則。

以上規定，經本人確認無誤

此 致

結構技師:周紀文

簽名:

二、屋脊裝飾物檢討

依內政部[建築技術規則]建築設計篇第一條:
十.屋頂突出物:突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物:
(五)突出屋面之三分之一以上透空遮牆、三分之二以上透空立體構架供景觀造型、屋頂綠化公益及綠建築設施,其投影面積不計入第九款第一目屋頂突出物水平投影面積之和。但本目與第一目及第六目之屋頂突出物水平投影面積之和,以不超過建築面積百分之三十為限。

■屋頂突出物透空立體構架檢討:
*2/3透空立體構架檢討
框架面積43.26㎡
(610.8-43.26)=567.54㎡
>610.8*2/3=407.2㎡
*1/3透空遮牆檢討(尺寸詳立面圖)
南向:34.13>10.35x4.7x1/3=16.22
西向:23.6 >8.15x4.7x1/3=12.79
北向:159.12>46.2x4.7x1/3=72.38
東向:58.89>18.9x4.7x1/3=37.8

依據桃園縣建築物外牆設計裝飾物，裝飾柱設置原則：
裝飾柱檢討：1m+0.9m=1.90m<44.15*2/5=17.66，各裝飾均<100cm
裝飾柱檢討：0.85m+0.9m=1.75m<44.15*2/5=17.66，各裝飾均<100cm
裝飾柱檢討：0.85m+0.9m=1.75m<44.15*2/5=17.66，各裝飾均<100cm
裝飾柱檢討：0.85m+0.9m=1.75m<44.15*2/5=17.66，各裝飾均<100cm
裝飾柱檢討：1m+0.9m=1.90m<44.15*2/5=17.66，各裝飾均<100cm

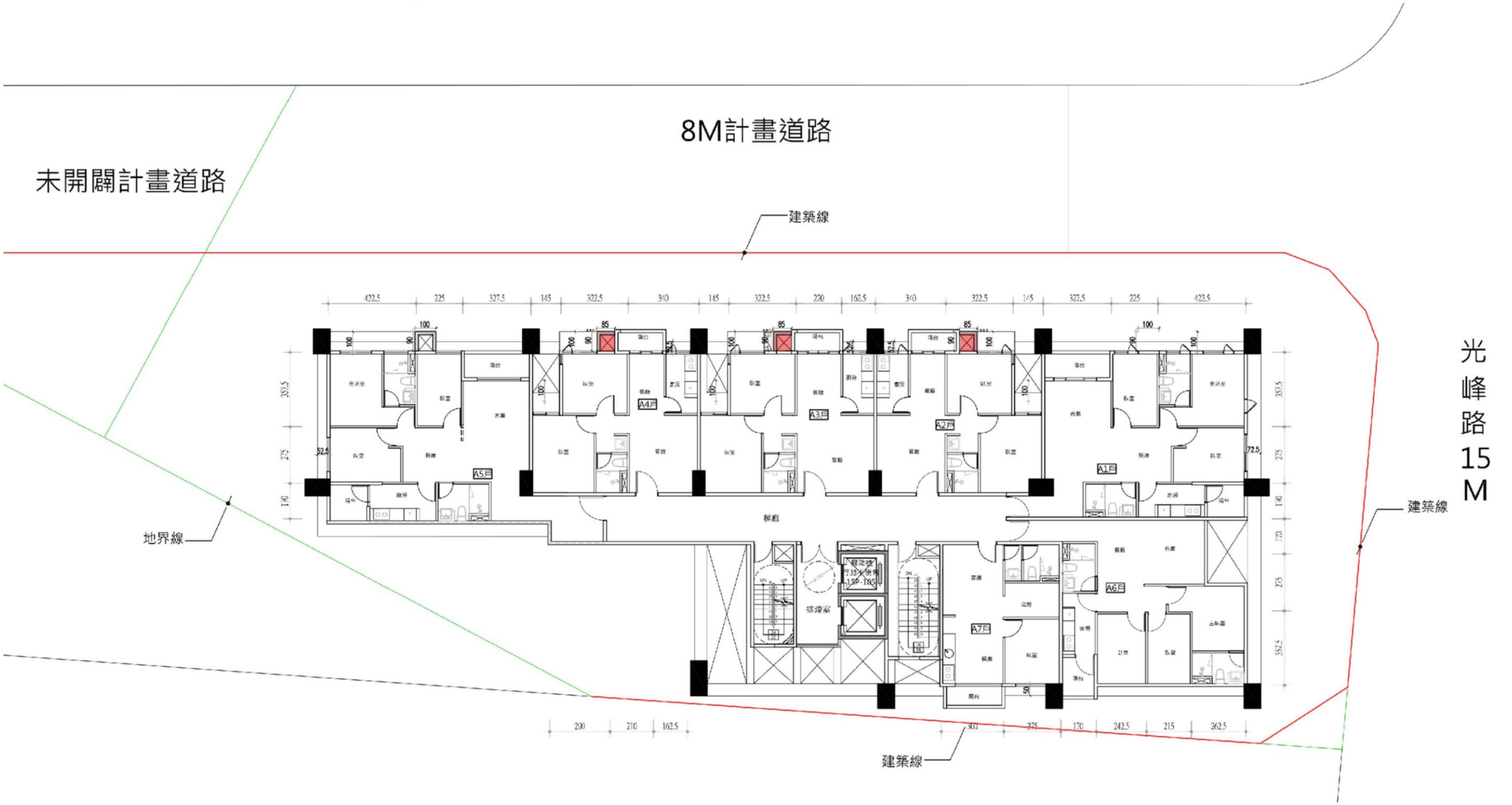
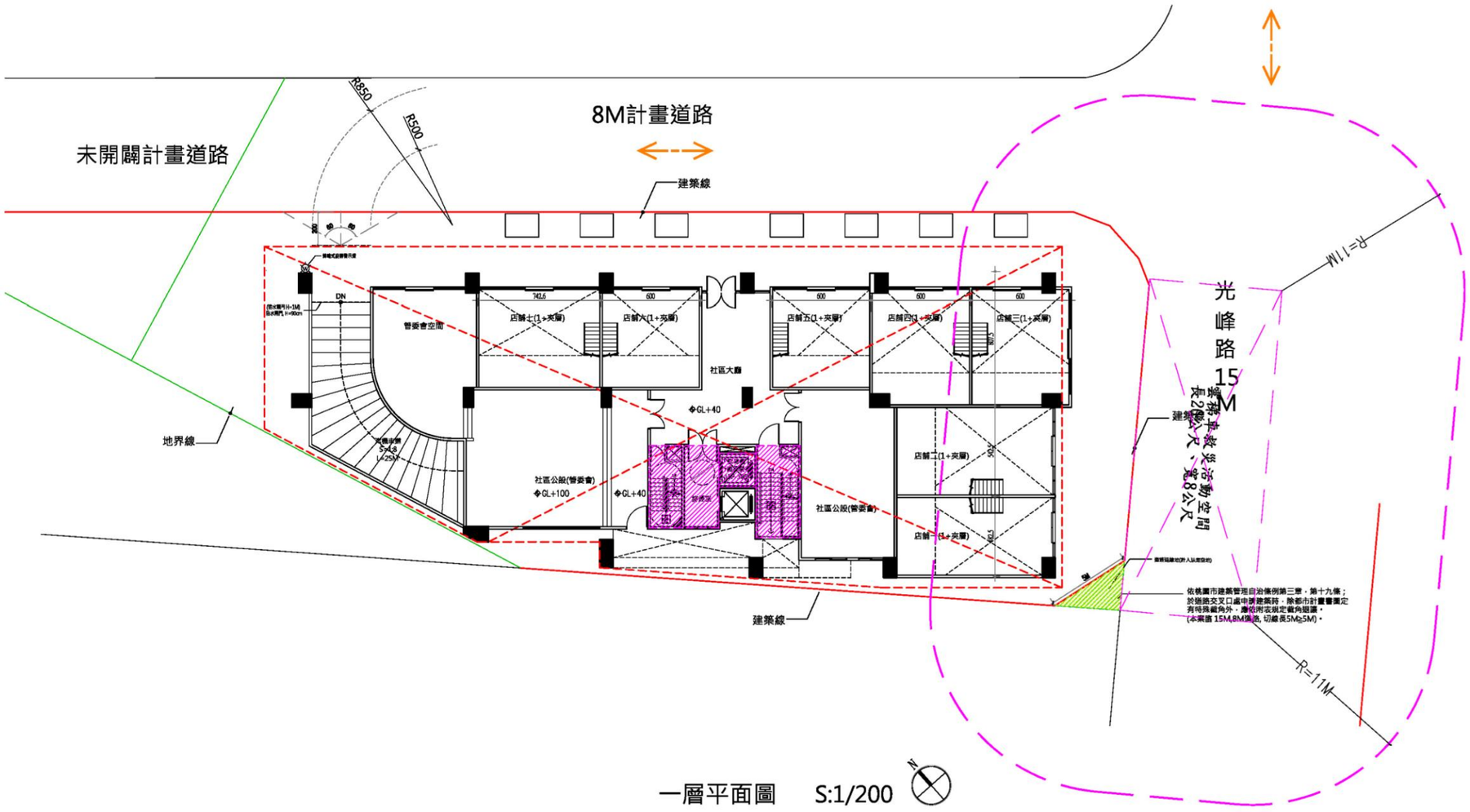


圖 12-28 裝飾柱檢討圖說

壹拾參、防災與逃生避難計畫



一層平面圖　S:1/200

圖 13-1 一層消防救災動線平面圖

消防檢討　依據最新建築技術規則

一、消防車輛救災動線指導原則如下：

(一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

(二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

(三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。

檢討：本案臨8M及15M計畫道路至少保持4M以上淨寬及4.5M以上淨高。

二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

(一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。

檢討：本案臨8M及15M計畫道路至少保持淨寬4.1M以上消防車輛救災所需空間。

(二)六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

檢討：本案臨8M及15M計畫道路共設置二處8Mx20M消防救災空間，替代窗戶水平距離均<11M。

(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。

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一點五倍總重量。

4.坡度應在百分之五以下。

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十一公尺以下。

檢討：1.本案設置二處8Mx20M消防救災空間，符合規定。

2.道路面保持平坦且無固定設施，符合規定。

3.符合規定。

4.符合規定。

5.符合規定。

三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下：

(一) 狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮陽棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。

側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。

(二) 狹小道路巷弄中間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、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。

(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演練，強化攤商自我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，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。

檢討：本案非處於狹小道路巷弄，免檢討。

遮煙室、緊急逃生梯、緊急升降機

表示依技規第108條設置替代窗口

雲梯車救災活動空間

消防雲梯車動線

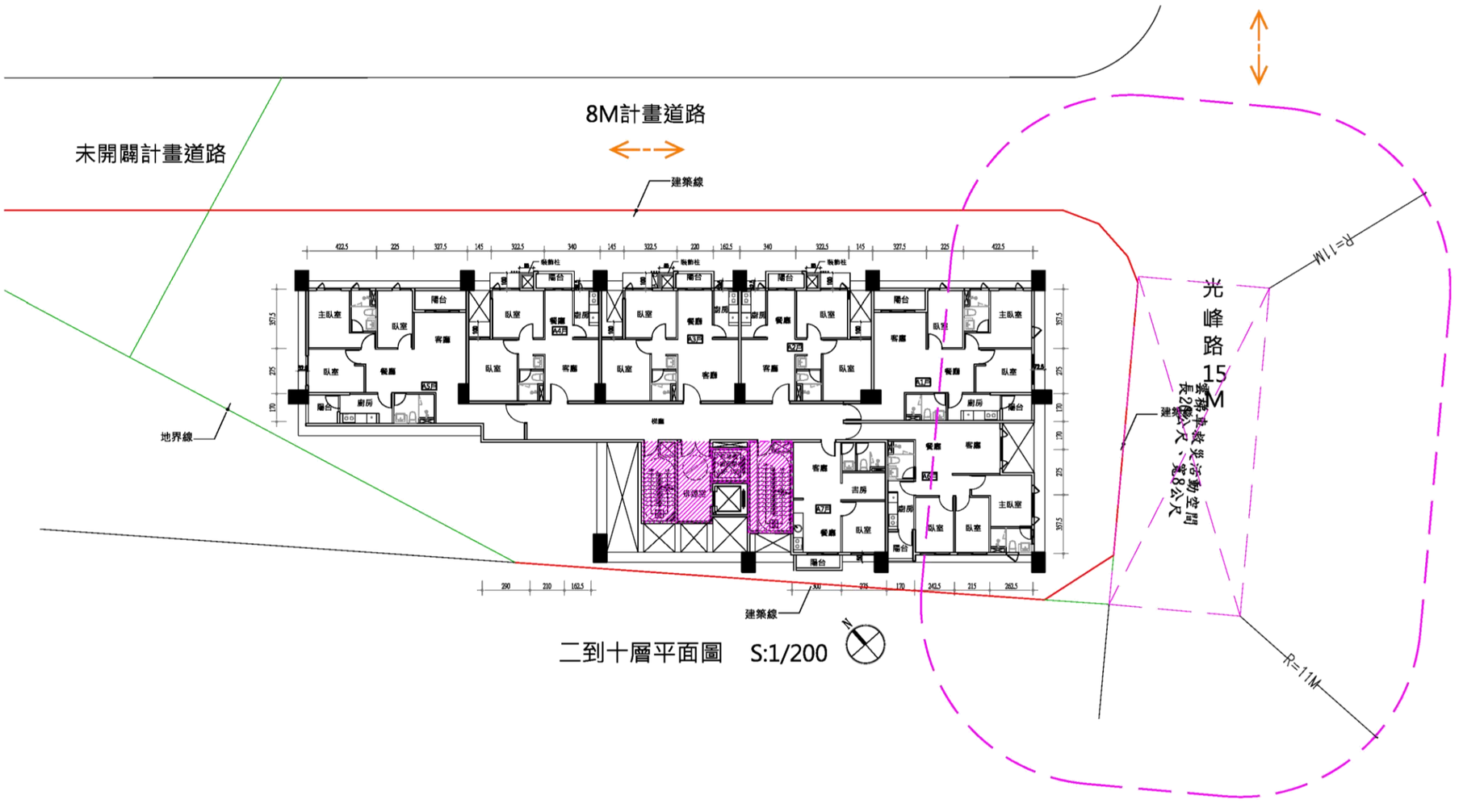


圖 13-2 二至十層消防救災動線平面圖

消防檢討 依據最新建築技術規則

依技規第108條：

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。

(本案外牆無柵欄或其他阻礙物，已留設替代窗口)

依技規第233條：

高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，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。前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

(本案外牆無柵欄，或其他阻礙物，已每十公尺留設替代窗口)

有關建築物緊急進口，其替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

表示依技規第108條設置替代窗口

雲梯車救災活動空間

消防雲梯車動線

消防救災檢討 依據建築技術規則

依技規第106條：(緊急昇降機之設置標準)

一、建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，至少應設置一座，超過1500平方公尺時，每增3000平方公尺，增設一座。

二、左列建築不受前款之限制：

(一)超過十層樓之部份為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。

(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺。

本案建築高度十層，最大一層為733.18㎡<1500㎡,應設置一座。OK!

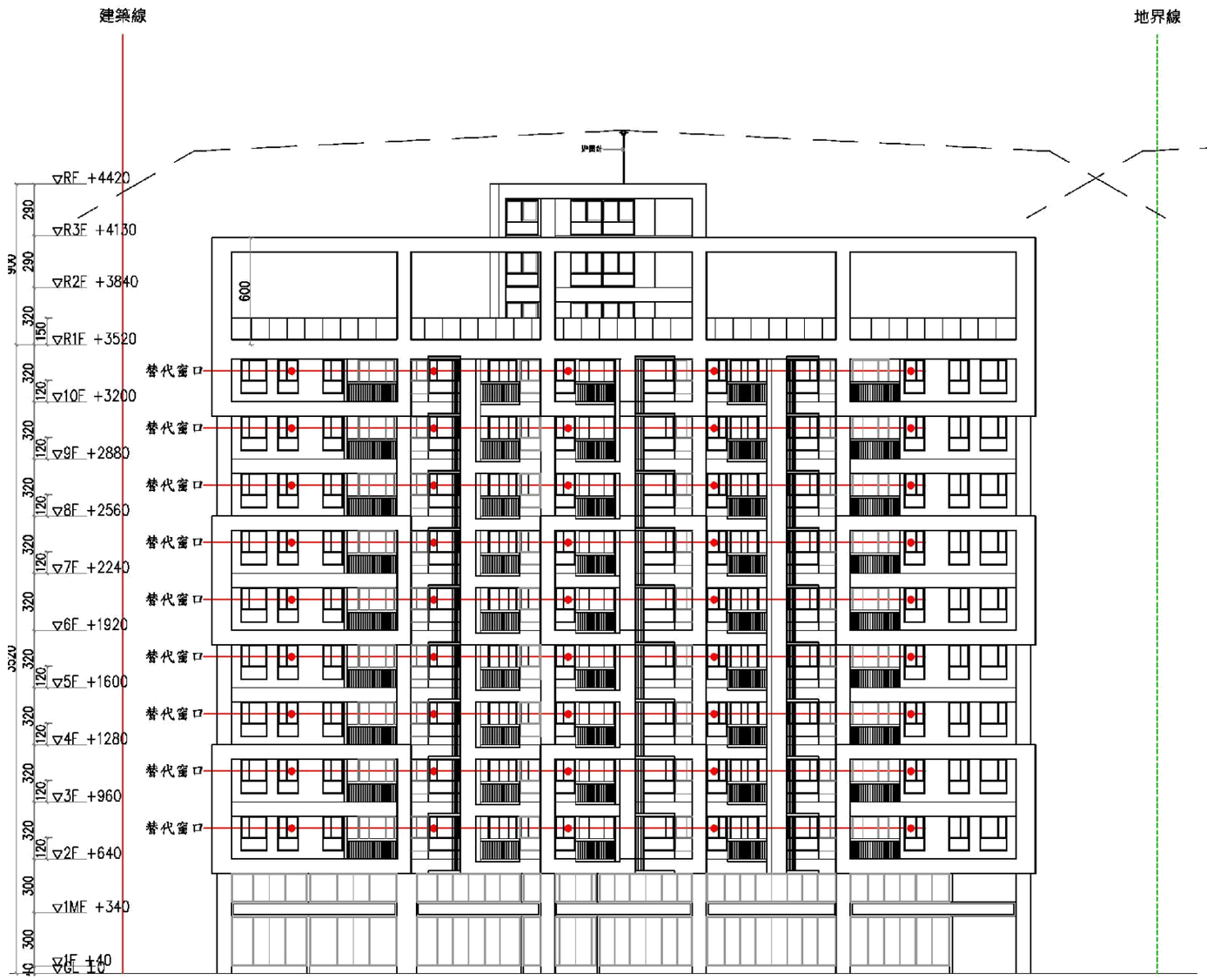
遮煙室、緊急逃生梯、緊急升降機

表示依技規第108條設置替代窗口

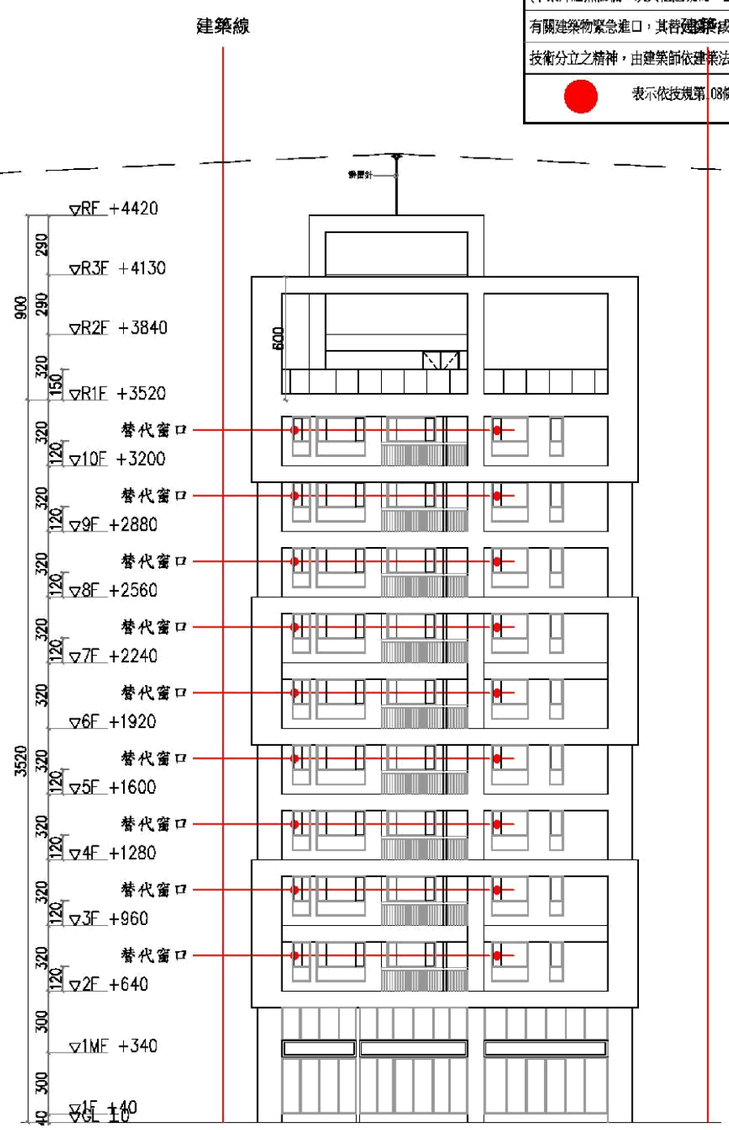
雲梯車救災活動空間

消防雲梯車動線

消防檢討　依據最新建築技術規則
依技規第108條：
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。
(本案外牆無柵欄或其他阻礙物，已留設替代窗口)
依技規第233條：
高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，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。前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。
(本案外牆無柵欄，或其他阻礙物，已每十公尺留設替代窗口)
有關建築物緊急進口，其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政
技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。
表示依技規第108條設置替代窗口

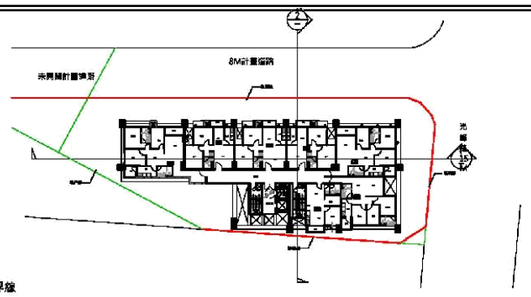


① 北向立面圖
Scale: S:1/150(inA1) S:1/300(inA3)

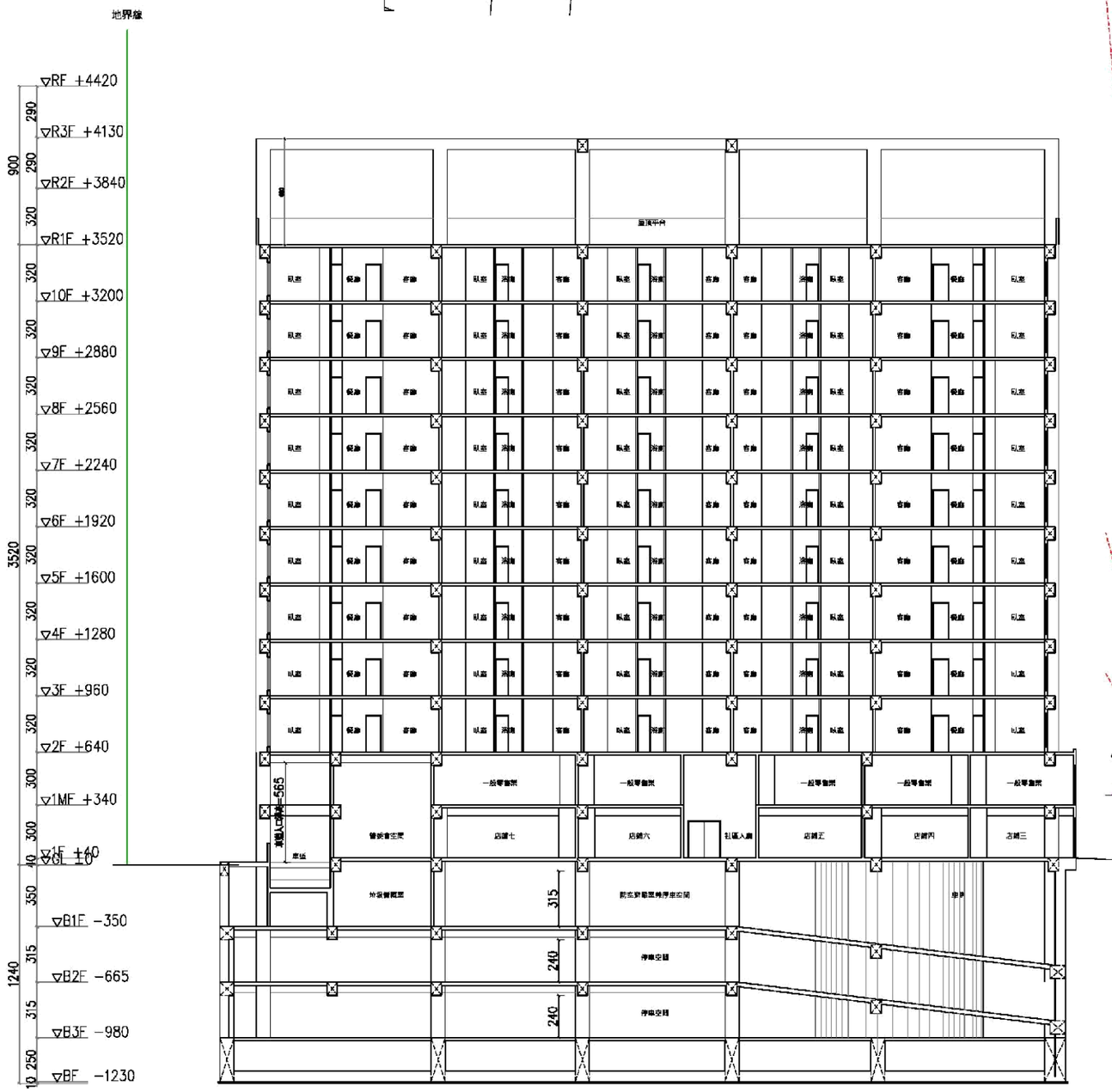


② 東向立面圖
Scale: S:1/150(inA1) S:1/300(inA3)

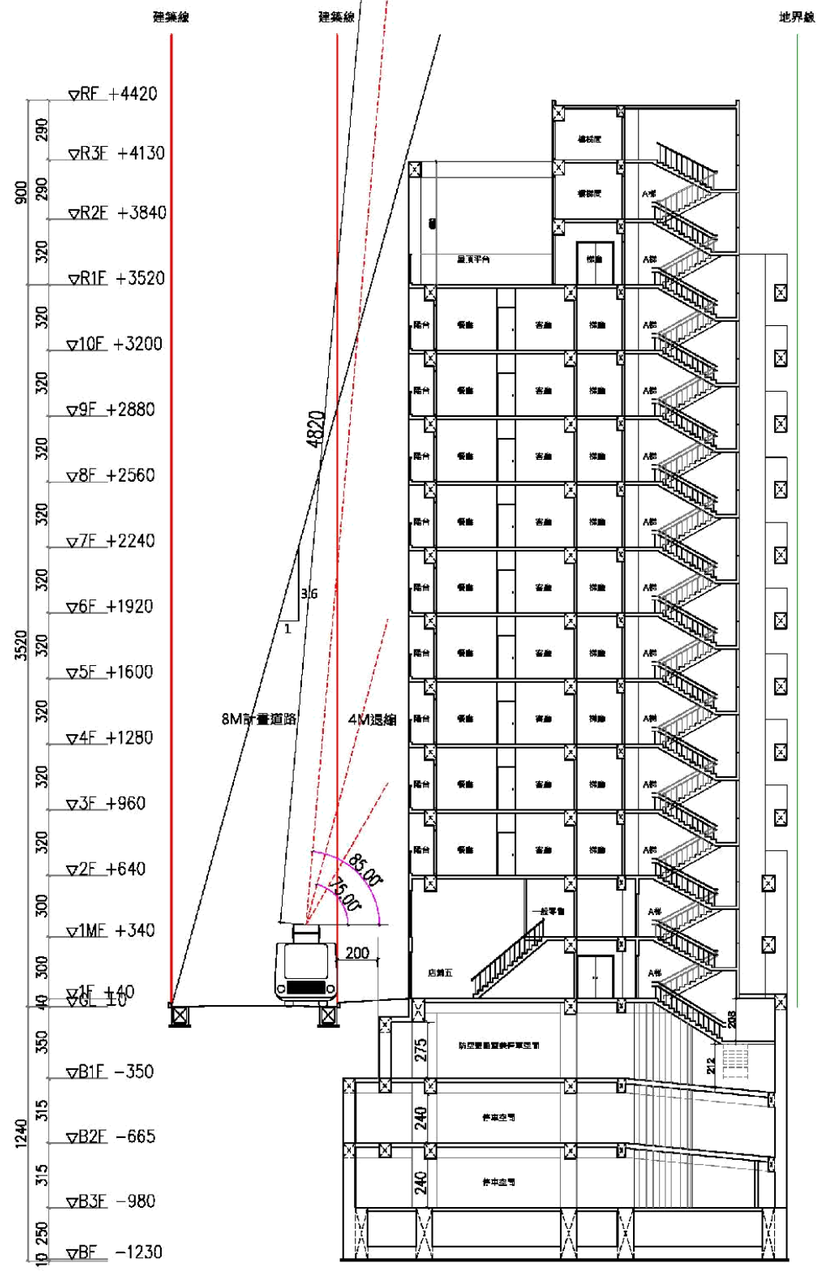
圖 13-3 緊急進口檢討圖



消防檢討　依據最新建築技術規則		
依技規第108條：	依技規第233條：	
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	高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置	技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。
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，	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	● 表示依技規第108條設置替代窗口
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	或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。	
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。	(本案建築物設計為十層樓，已每十公尺留設替代窗口)	
(本案建築物設計為十層樓，已留設替代窗口)	有關建築物緊急進口、其替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政	



① 縱向剖面圖
Scale: S:1/150(inA1) S:1/300(inA3)



② 橫向剖面圖
Scale: S:1/150(inA1) S:1/300(inA3)

圖 13-4 雲梯車消防救災檢討圖

壹拾肆、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，並以「權利變換」之方式實施都市更新事業。

二、辦理權利變換計畫之分配方式

本案依都市更新權利變換實施辦法第十七條規定:「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；…」，故未來依以下原則辦理權利變換計畫之分配方式，說明如下：

（一）不願意參與分配及不能參與分配者：

1、如不願意參與分配者，得以現金補償之，並依都市更新權利變換實施辦法第九條規定辦理。

2、如不能參與分配者（即更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值者)：

（1）得以現金補償之，並依都市更新權利變換實施辦法第九條規定辦理。

（2）可與他人合併權值申請分配。

3、前述1.及2.(1)之補償金，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，通知受補償人於通知之日起三十日內領取，逾期不領取者，依法提存之。

三、選配原則

（一）更新後規劃店面由更新前店面(1樓)所有權人優先選配。

（二）更新前二樓以上住戶以原相對位次之分配單元優先選配。(例如:更新前位於面向光峰路5樓住戶，更新後優先選配面向光峰路5樓之相對位置)

（三）本案更新前原住戶(35戶)得以一戶一車位方式優先選配。

（四）選配單元後，其差額價金之繳納金額不得超過更新後應分配價值之 10%為原則，若超過應與實施者協商後為之。

（五）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。

（六）若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者

1、於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」,填寫欲分配比例,如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。

2、依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

（七）依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函(詳備註)，二人以上同時選配同一房屋或車位時，以權值足夠選配者優先獲配，如同時有二人以上均足夠權值選配該房屋或車位，則以公開抽籤辦理。

備註: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，…。」

四、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，計算其共同負擔費用並以現金繳納。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，其項目分述如下。

表14-1「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」提列項目編列表

總項目	項目			計算標準
壹、工程費用（A）	一、重建費用	（一）拆除工程		拆除面積x拆除單價
		（二）建築設計費用		依提列標準規定4~5樓之鋼筋混凝土造拆除單價以800/㎡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x營建工程單價
		（五）其他必要費用	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x70,000元提列為基準。
			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。 法定工程造價x0.1%
			4.其他	依實際狀況認列。
	二、公共及公益設施費用	（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	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託3家以上專業估價者查估後評定之。
			2.工程開闢費用	開闢單價： 1.計畫道路：不得超過4,500元/㎡。 2.其他公共設施用地：依各管理機關審定金額為準。
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第5條規定之成本提列。

總項目	項目			計算標準
		（二）公益設施認養及捐贈費用	1. 基本設施、設備或裝修費用	依該公益設施管理機關審定之金額認列。
			2. 公益設施認養經費	依該公益設施管理機關審定之金額認列。
		（三）捐贈本市都市更新基金		依事業計畫所審定金額為準。
	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			依事業計畫所審定金額為準。
	工程費用（A）小計			
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。
		依不動產估價技術規則計算。		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）		更新期間原住戶居住租金或營業租金之補貼，其金額依權利變換拆遷安置費提列基準計算。。
	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			

總項目	項目	計算標準
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： 項目：地下層／時程：開挖地下1層以4個月計算，每多開挖1層增加2個月。 項目：地上層／時程：每層1個月計算。
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)x5%＝【地主實分配價值－（內含營業稅之共同負擔項目總額）/(1+5%)】x5%
	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x2.5%
	二、信託費用（E2）	依合約或報價單。
	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）x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)x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)x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：		

壹拾伍、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

（一）法令依據

本案所列土地改良物拆遷補償費用提列係依「都市更新條例」第五十七條規定，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查估後評定之。除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

（二）拆除方式及面積

本案總拆除總拆除樓地板面積共3,676.01㎡，本案拆除單價依桃園市提列基準以4至5層樓RC造單價為800元/㎡，地上物由實施者統一代為拆除。

（三）拆除工程費用

本案範圍內35筆合法建築物為鋼筋混凝土加強磚造，拆除費用為3,676.01㎡×800元/㎡＝2,940,808元。

（四）預定拆除時程

1、拆遷公告及通知

未來本案實施後，實施者依據都市更新權利變換實施辦法第二十四條規定，於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。前項權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。

2、公告拆遷日

依都市更新條例第五十七條，權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理：一、由實施者予以代為之。二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。

另依都市更新權利變換實施辦第二十四條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十日內，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、扣押、法院強制執行者或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關。權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。

二、合法建築物之補償與安置

（一）合法建築物拆遷補償費用

本更新單元內共計有35筆合法建物，為便利及加速計畫之進行，將由實施者統一拆除之，並依「不動產估價技術規則」之規定辦理，故本案提列合法建物所有權人之建築物拆遷補償費計算如下：

本更新單元內共計有35筆合法建築物，為民國74年完成之五層鋼筋混凝土造建物，總面積為3,676.01㎡，重建成本依「不動產價技術規則第69條」、中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發佈「第四號公報-桃園市營造或施工費標準表」及104年11月17日公告之「桃園縣政府地價調查用建築改良物標準單價表」規定初步估算本更新案建物之成本價格，作為拆遷補償費依據。

本案合法建築物補償單價為4,602元/㎡，拆遷補償費(扣除拆除費用)共計為13,976,190元，詳表15-1至表15-4。

建物成本價格

＝建物總成本－建物累積折舊額

＝建物總成本－建物總成本×【(1－殘餘價格率）÷耐用年數】×已經歷年數

＝13,000 元/㎡×3,676.01 ㎡－13,000 元/㎡×3,676.01 ㎡×【(1－5%）÷50年】×34年

＝16,916,998元

補償金額單價＝16,916,998元÷3,676.01㎡＝4,602元/㎡

表15-1 桃園市地價調查用建築改良物標準單價表(鋼筋(預鑄)混凝土造)

構造類別	單位：元/㎡
鋼筋(預鑄)混凝土造　5層樓以下	13,000~24,000
鋼筋(預鑄)混凝土造　6至10層樓	18,000~28,000
鋼筋(預鑄)混凝土造 11至15層樓	21,000~31,000
鋼筋(預鑄)混凝土造 16至20層樓	24,000~36,000
鋼筋(預鑄)混凝土造 21至30層樓	28,000~42,000

表15-2 建物之殘餘價格率

建物種類	殘值價格率（%）
鋼骨鋼筋混凝土造（SRC）	10
鋼骨造（SC）	10
鋼筋混凝土造（RC）	5
加強磚造	0
磚構造	0
金屬造	10
木造	0
石造	0

資料來源：107年11月12日中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報

表15-3 建物之經濟耐用年數表

細目		經濟耐用年數
辦公用、商店用、住宅用、公共場所用及不屬下列各項之房屋	1鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土建造、鋼筋混凝土建造、預鑄混凝土造	50
	2加強磚造	35
	3磚造	25
	4金屬造(有披覆處理)	20
	4金屬造(無披覆處理)	15
	6木造	10

資料來源：107年11月12日中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報

表15-4 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(謄本面積)A		補償面積(㎡)	補償單價(元/㎡)B	補償總價(元)C=AxB	拆除費用單價(元/㎡)D	拆除費用(元)E=AxD	所有權人	權利範圍	應補償總價(元)F=C-E
					㎡	坪								
1	155	光峯路27號	鋼筋混凝土造	一、騎樓	109.95	33.26	109.95	4,602	505,989	800	87,960	蘇○桂	1/1	418,029
2	156	光峯路27號二樓	鋼筋混凝土造	二	110.74	33.50	110.74	4,602	509,625	800	88,592	游○維	1/1	421,033
3	157	光峯路27號三樓	鋼筋混凝土造	三	110.74	33.50	110.74	4,602	509,625	800	88,592	曾○文	1/1	421,033
4	158	光峯路27號四樓	鋼筋混凝土造	四	110.74	33.50	110.74	4,602	509,625	800	88,592	江○娟	1/1	421,033
5	159	光峯路27號五樓	鋼筋混凝土造	五	110.74	33.50	110.74	4,602	509,625	800	88,592	宋○芳	1/1	421,033
6	160	光峯路25號	鋼筋混凝土造	一、騎樓	85.45	25.85	85.45	4,602	393,240	800	68,360	呂○鈴	1/1	324,880
7	161	光峯路25號二樓	鋼筋混凝土造	二	85.83	25.96	85.83	4,602	394,990	800	68,664	呂○鈴	1/1	326,326
8	162	光峯路25號三樓	鋼筋混凝土造	三	85.83	25.96	85.83	4,602	394,990	800	68,664	王○皓	1/3	108,775
												王○凱	1/3	108,775
												王○宏	1/3	108,775
9	163	光峯路25號四樓	鋼筋混凝土造	四	85.83	25.96	85.83	4,602	394,990	800	68,664	黃○	1/1	326,326
10	164	光峯路25號五樓	鋼筋混凝土造	五	85.83	25.96	85.83	4,602	394,990	800	68,664	游○○卿	1/1	326,326
11	165	光峯路57號	鋼筋混凝土造	一、騎樓	87.94	26.60	87.94	4,602	404,699	800	70,352	林○加	1/1	334,347
12	166	光峯路57號二樓	鋼筋混凝土造	二	88.34	26.72	88.34	4,602	406,541	800	70,672	林○加	1/1	335,869
13	167	光峯路23號三樓	鋼筋混凝土造	三	88.34	26.72	88.34	4,602	406,541	800	70,672	黃○春	1/1	335,869
14	168	光峯路23號四樓	鋼筋混凝土造	四	88.34	26.72	88.34	4,602	406,541	800	70,672	黃○能	1/1	335,869
15	169	光峯路69號五樓	鋼筋混凝土造	五	88.34	26.72	88.34	4,602	406,541	800	70,672	游○璇	1/1	335,869
16	170	金山街1號	鋼筋混凝土造	一、騎樓	111.79	33.82	111.79	4,602	514,457	800	89,432	吳○豪	1/1	425,025
17	171	金山街1號二樓	鋼筋混凝土造	二	112.36	33.99	112.36	4,602	517,081	800	89,888	蔡○宏	1/1	427,193
18	172	金山街1號三樓	鋼筋混凝土造	三	112.36	33.99	112.36	4,602	517,081	800	89,888	張○和	1/1	427,193
19	173	金山街1號五樓	鋼筋混凝土造	五	112.36	33.99	112.36	4,602	517,081	800	89,888	胡○祥	1/2	213,597
												胡○福	1/2	213,597
20	174	金山街1號四樓	鋼筋混凝土造	四	112.36	33.99	112.36	4,602	517,081	800	89,888	張○德	1/1	427,193
21	175	金山街3號	鋼筋混凝土造	一、騎樓	111.79	33.82	111.79	4,602	514,457	800	89,432	吳○瑾	1/1	425,025
22	176	金山街3號二樓	鋼筋混凝土造	二	112.36	33.99	112.36	4,602	517,081	800	89,888	陳○芳	1/1	427,193
23	177	金山街3號三樓	鋼筋混凝土造	三	112.36	33.99	112.36	4,602	517,081	800	89,888	林○伃	1/1	427,193

編號	建號	門牌號碼	構造	樓層	拆除面積(謄本面積)A		補償面積(㎡)	補償單價(元/㎡)B	補償總價(元)C=A×B	拆除費用單價(元/㎡)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
					㎡	坪								
24	178	金山街3號四樓	鋼筋混凝土造	四	112.36	33.99	112.36	4,602	517,081	800	89,888	郭○○蘭	1/1	427,193
25	179	金山街3號五樓	鋼筋混凝土造	五	112.36	33.99	112.36	4,602	517,081	800	89,888	胡○勇	1/1	427,193
26	180	金山街5號	鋼筋混凝土造	一、騎樓	111.79	33.82	111.79	4,602	514,457	800	89,432	蔡○○秀	1/1	425,025
27	181	金山街5號二樓	鋼筋混凝土造	二	112.36	33.99	112.36	4,602	517,081	800	89,888	賴○候	1/1	427,193
28	182	金山街5號三樓	鋼筋混凝土造	三	112.36	33.99	112.36	4,602	517,081	800	89,888	卓○庚	1/1	427,193
29	183	金山街5號四樓	鋼筋混凝土造	四	112.36	33.99	112.36	4,602	517,081	800	89,888	洪○○櫻	1/1	427,193
30	184	金山街5號五樓	鋼筋混凝土造	五	112.36	33.99	112.36	4,602	517,081	800	89,888	田○月	1/1	427,193
31	185	金山街7號	鋼筋混凝土造	一、騎樓	113.42	34.31	113.42	4,602	521,959	800	90,736	羅○揚	1/1	431,223
32	189	金山街7號二樓	鋼筋混凝土造	二	113.98	34.48	113.98	4,602	524,536	800	91,184	潘○鳴	1/1	433,352
33	186	金山街7號三樓	鋼筋混凝土造	三	113.98	34.48	113.98	4,602	524,536	800	91,184	王○民	1/1	433,352
34	187	金山街7號四樓	鋼筋混凝土造	四	113.98	34.48	113.98	4,602	524,536	800	91,184	謝○娟	1/1	433,352
35	188	金山街7號五樓	鋼筋混凝土造	五	113.98	34.48	113.98	4,602	524,536	800	91,184	李○○富	1/2	216,676
												李○芳	1/2	216,676
合計	35筆	35個	-	-	3,676.01	1,111.99	3,676.01	-	16,916,998	-	2,940,808	37人	-	13,976,190

註：依108年6月21日建物登記簿謄本

（二）合法建築物拆遷安置費

更新期間將請各合法建築物戶暫時自行覓屋安置，本案合法建築物拆遷安置費係依建物登記面積為依據，根據內政部不動產交易實價查詢服務網（不動產租賃），顯示附近之租金行情，店面約每月 433 元/坪至每月 550 元/坪之間，本案以每月 500 元/坪提列；住宅約每月 271 元/坪至每月 373 元/坪間，本案以每月 300 元/坪提列拆遷安置費，更新期間以 30 個月計之(權變實施後至產權登記，不得長於施工期間+12 個月)，故本案合法建築物拆遷安置費為 22,836,716 元提列，詳表 15-5 及表 15-6。

表 15-5 周邊租金水準

項目	位置	面積（坪）	租金（元/月）	平均租金（元/月/坪）
店面	光峰路 151~180 號	92.37	40,000	433
	萬壽路二段 901~930 號	43.65	20,000	458
	光峰路 131 巷 1~30 號	39.93	20,500	513
	自強東路 211~240 號	51.53	28,350	550
住宅	和平街 1~30 號	25.81	7,000	271
	自強西路 150 巷 1~30 號	28.51	10,000	351
	自強東路 181~210 號	29.51	11,000	373

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網（不動產租賃）/最後瀏覽日期：108 年 11 月 08 日

表 15-6 合法建築物拆遷安置費用明細表

編號	建號	門牌號碼	樓層	拆除面積(膽本面積)A		所有權人	權利範圍	租金水準(元/坪)	安置期間(月)	拆遷安置費（元）
				㎡	坪					
1	155	光峯路 27 號	一、騎樓	109.95	33.26	蘇○桂	1/1	500	30	498,900
2	156	光峯路 27 號二樓	二	110.74	33.50	游○維	1/1	300	30	301,500
3	157	光峯路 27 號三樓	三	110.74	33.50	曾○文	1/1	300	30	301,500
4	158	光峯路 27 號四樓	四	110.74	33.50	江○娟	1/1	300	30	301,500
5	159	光峯路 27 號五樓	五	110.74	33.50	宋○芳	1/1	300	30	301,500
6	160	光峯路 25 號	一、騎樓	85.45	25.85	呂○鈴	1/1	500	30	387,750
7	161	光峯路 25 號二樓	二	85.83	25.96	呂○鈴	1/1	300	30	233,640
8	162	光峯路 25 號三樓	三	85.83	25.96	王○皓	1/3	300	30	77,880
						王○凱	1/3	300	30	77,880
						王○宏	1/3	300	30	77,880
9	163	光峯路 25 號四樓	四	85.83	25.96	黃○	1/1	300	30	233,640
10	164	光峯路 25 號五樓	五	85.83	25.96	游○○卿	1/1	300	30	233,640
11	165	光峯路 57 號	一、騎樓	87.94	26.60	林○加	1/1	500	30	399,000
12	166	光峯路 57 號二樓	二	88.34	26.72	林○加	1/1	300	30	240,480
13	167	光峯路 23 號三樓	三	88.34	26.72	黃○春	1/1	300	30	240,480
14	168	光峯路 23 號四樓	四	88.34	26.72	黃○能	1/1	300	30	240,480
15	169	光峯路 69 號五樓	五	88.34	26.72	游○璇	1/1	300	30	240,480
16	170	金山街 1 號	一、騎樓	111.79	33.82	吳○豪	1/1	500	30	507,300
17	171	金山街 1 號二樓	二	112.36	33.99	蔡○宏	1/1	300	30	305,910
18	172	金山街 1 號三樓	三	112.36	33.99	張○和	1/1	300	30	305,910
19	173	金山街 1 號五樓	五	112.36	33.99	胡○祥	1/2	300	30	152,955
						胡○福	1/2	300	30	152,955
20	174	金山街 1 號四樓	四	112.36	33.99	張○德	1/1	300	30	305,910
21	175	金山街 3 號	一、騎樓	111.79	33.82	吳○瑾	1/1	500	30	507,300
22	176	金山街 3 號二樓	二	112.36	33.99	陳○芳	1/1	300	30	305,910
23	177	金山街 3 號三樓	三	112.36	33.99	林○伃	1/1	300	30	305,910
24	178	金山街 3 號四樓	四	112.36	33.99	郭○○蘭	1/1	300	30	305,910
25	179	金山街 3 號五樓	五	112.36	33.99	胡○勇	1/1	300	30	305,910
26	180	金山街 5 號	一、騎樓	111.79	33.82	蔡○○秀	1/1	500	30	507,300
27	181	金山街 5 號二樓	二	112.36	33.99	賴○候	1/1	300	30	305,910
28	182	金山街 5 號三樓	三	112.36	33.99	卓○庚	1/1	300	30	305,910
29	183	金山街 5 號四樓	四	112.36	33.99	洪○○櫻	1/1	300	30	305,910
30	184	金山街 5 號五樓	五	112.36	33.99	田○月	1/1	300	30	305,910
31	185	金山街 7 號	一、騎樓	113.42	34.31	羅○揚	1/1	500	30	514,650
32	189	金山街 7 號二樓	二	113.98	34.48	潘○鳴	1/1	300	30	310,320
33	186	金山街 7 號三樓	三	113.98	34.48	王○民	1/1	300	30	310,320
34	187	金山街 7 號四樓	四	113.98	34.48	謝○娟	1/1	300	30	310,320
35	188	金山街 7 號五樓	五	113.98	34.48	李○○富	1/2	300	30	155,160
						李○芳	1/2	300	30	155,160
合計	35 筆	35 個		3,676.01	1,112.00	37 人				11,336,880

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)

壹拾陸、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」規定提列項目編列，預估更新總成本為321,178,481元，內容詳表16-1更新總成本估算表。

表16-1 更新總成本估算表

總項目	項目			數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
壹、工程費用（A）	一、重建費用	(一)拆除工程		3,676.01	㎡	800	㎡	0		拆除費用=拆除面積x拆除單價＝3,676.01㎡ x 800元/㎡＝2,940,808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	—	—	5,982,126	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）		8,174.86	㎡	29,044	—	237,430,695	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	1,288,491	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	70	戶	70,000	元/戶	4,900,000	元	每戶費用70,000元計算。
			3.建築執照相關規費	82,566,086	元	0.10	%	82,566	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:						249,683,878	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	—	㎡	—	元/㎡	0	元	本案無。
			2.工程開闢費用	0.00	㎡	4,500	元/㎡	0	元	
			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(108/1)之公告現值計算x1.2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:						0	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:本案無			—	元	—	%	0	元	本案無。
	工程費用（A）合計							249,683,878	元	

總項目	項目			數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
貳、權利變換費用（B）	一、調查費	（一）都市更新規劃費用		1	式	—	—	7,433,700	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	—	—	2,512,500	元	依權利變換不動產估價提列基準。
		（三）土地鑑界費		8	筆	4,000	元	32,000	元	本案依地政單位收費標準，每筆4,000元提列。
		（四）鑽探費用		2	孔	75,000	元/孔	150,000	元	本案以土地面積600㎡鑽探一孔，每孔7.5萬元暫估。
		（五）鄰房鑑定費用		75	戶	—	—	500,000	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75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	—	—	13,976,190	元	依不動產估價技術規則計算提列。
			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。
	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	—	—	11,336,880	元	依內政部不動產交易實價查詢服務網（不動產租賃）附近租金水準為依據提列30個月。
	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		70	戶	20,000	元/戶	1,400,000	元	以每戶20,000元提列之。
	七、其他必要業務費			—	式	—	—	0	元	本案無。
	權利變換費用（B）合計							37,341,270	元	
參、貸款利息（C）				—	式	—	—	7,188,553	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(1.90%)×貸款期間(2.5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(1.90%)×貸款期間(2.5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108年05月公告一年定存利率，500萬元（含）以上為0.21%。五大銀行平均基準利息以中央銀行108年4月公告五大銀行平均基準利率2.63%。
肆、稅捐(D)	（一）印花稅			244,458,108	式	0.1	%	244,458	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	—	—	0	元	依財政部76年8月7日台財稅第760071994號函釋，本案為自行組織更新團體實施都市更新事業，得免課徵營業稅。
	稅捐（D）合計							244,458	元	

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用（E1）	-	元	-	%	0	元	行政作業費用（E1）＝更新單元內土地公告現值總值x2.5%。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）	—	—	—	—	1,066,382	元	本案暫以土地市價0.5%+營建費用6成0.5%。
	三、人事行政管理費用（E3）	295,939,695	元	3	%	8,878,191	元	（A+B+C+D+F+G）x3%。
	四、銷售管理費用（E4）	295,939,695	元	0	%	0	元	銷售管理費（E4）＝（A＋B＋C＋D＋F＋G)x銷售管理費率。本案未提列。
	五、利潤及風險管理費用（E5）	305,884,268	元	5	%	15,294,213	元	風險管理費（利潤及風險管理費）（E5）＝(A＋B＋C＋D＋E1＋E2＋E3＋F＋G)x利潤及風險管理費率。
	管理費用（E）合計:					25,238,786	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	—	—	1,481,536	元	本案依都市計畫容積移轉實施辦法，擬移入容積面積為132.36㎡(約5.65%)，接受基地1,170.56㎡，其108年平均公告現值為44,800元/㎡,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x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:		—	—	—	—	321,178,481	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：		321,178,481	—	0	=	321,178,481	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3,676.01㎡，拆除費用單價以800元/㎡計算，故本項費用為2,940,808元，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

依桃園市建築師公會酬金標準，本案總樓地板面積為8,174.86㎡，法定工程造價為82,566,086元，建築設計費依公共及高層建築中級標準計算為5,982,126元。

表16-2建築規劃設計費估算表

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%	22,566,086	×7.00%	=	1,579,626
合計					5,982,126

（3）營建費用

本案營建費用依據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」之營建單價基準認列，本案工程規劃地上10層地下3層之鋼筋混凝土(RC)構造，總樓地板面積為8,174.86㎡(約為2,472.90坪)，相關要點摘錄如下：

A.建築物之樓層高度以標準高度為4公尺內為主，有下列情形者，得按標準單價依下列核計原則另計加價或加成：

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；後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中一樓設計如供住宅使用者以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，本案一樓供商業使用非夾層高度為6公尺，夾層下方高度為3公尺，故本案建築物之樓層高度加乘為(6公尺-4.2公尺)10×1%＝18%。

B.物價指數處理措施

本表之單價得依當月營造工程物價指數比較本表物價基準日總指數，其指數增減率之絕對值超過2.5%者，就漲跌幅超過2.5%部分進行調整，指數增減率之絕對值在2.5%以內者不予調整，物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致。所稱物價指數依據行政院台灣地區營造工程物價指數總指數辦理，故本案依107年10月之行政院臺灣地區營建工程物價指數總指數辦理，調整指數後之營建工程單價為：

指數增減率

＝【（調整日當月總指數÷106年8月指數）－1】×100%

＝【（108年5月指數÷106年8月指數）－1】×100%

＝【（108.25÷102.71）－1】×100%

＝5.39%(因漲跌幅絕對值在2.5%以上，故進行調整)

調整金額

＝標準單價×（指數增減率之絕對值-2.5%）

＝27,921元/㎡×（5.39%-2.5%）

＝27,921元/㎡×2.89%

＝807元/㎡

指數增減率為正值者，就上開調整金額調整；指數增減率為負值者，就上開調整金額扣減。故本案物調金額為＋807元/㎡。

調整指數後之營建工程單價

＝標準單價＋調整金額

＝27,921元/㎡＋807元/㎡

＝28,728元/㎡

C.有關於地下室加成或樓上建物樓高加成的計算，應依據原計算模式計算加成原則，而加成後若涉及物價指數調整之情形，應以加成後單層的標準單價進行物價指數之調整，本案不必加計地下室高度加成。

D.營建費用＝總樓地板面積×工程造價。(總樓地板面積為建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和，但不計入依法設置的遮陽板、陽臺、屋簷、雨遮或花臺等之面積。)＝237,430,695元，詳表16-3及表16-4。

表16-3 營建工程標準單價計算表

樓層數	樓高（M）	樓地板面積（㎡）A	標準單價（元/㎡）(a)	高度加成(b)	修正後單價（元/㎡）B=(a) X (1+b)	物調金額（元/㎡）c	物價指數調整後單價（元/㎡）C= B+c	金額（元）D=A*C
R3F	3.00	75.00	27,921	0.00%	27,921	807	28,728	2,154,600
R2F	3.00	75.00	27,921	0.00%	27,921	807	28,728	2,154,600
R1F	3.00	75.00	27,921	0.00%	27,921	807	28,728	2,154,600
10F	3.20	504.95	27,921	0.00%	27,921	807	28,728	14,506,204
9F	3.20	504.95	27,921	0.00%	27,921	807	28,728	14,506,204
8F	3.20	504.95	27,921	0.00%	27,921	807	28,728	14,506,204
7F	3.20	504.95	27,921	0.00%	27,921	807	28,728	14,506,204
6F	3.20	504.95	27,921	0.00%	27,921	807	28,728	14,506,204
5F	3.20	504.95	27,921	0.00%	27,921	807	28,728	14,506,204
4F	3.20	504.95	27,921	0.00%	27,921	807	28,728	14,506,204
3F	3.20	504.95	27,921	0.00%	27,921	807	28,728	14,506,204
2F	3.20	504.95	27,921	0.00%	27,921	807	28,728	14,506,204
夾層	3.00	88.29	27,921	0.00%	27,921	807	28,728	2,536,395
1F	(夾層下方)3.00	88.29	27,921	0.00%	27,921	807	28,728	2,536,395
	(非夾層處)6.00	513.99	27,921	18.00%	32,947	807	33,754	17,349,218
B1F	3.90	843.10	27,921		27,921	807	28,728	24,220,577
B2F	3.15	935.82	27,921		27,921	807	28,728	26,884,237
B3F	3.15	935.82	27,921		27,921	807	28,728	26,884,237
小計		8,174.86						237,430,695

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標準」之營建單價基準標準認列。
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推方式進行加計造價。
3.其中一樓設計如供住宅使用者以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面層以上認列單價，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%計算,超建第3層加計造價50%計，超建第4層（含）以上部份，該層加計造價60%

表16-4 營建費用估算表

項次	工程項目	單位	複價（元）	單價（元/㎡）	成本百分比(%)
壹、建築工程					
一	假設工程	乙式	3,727,513	456	1.57%
二	基礎工程	乙式	24,121,994	2,951	10.16%
三	結構體工程	乙式	74,336,574	9,093	31.31%
四	外部裝修工程	乙式	13,841,656	1,693	5.83%
五	內部裝修工程	乙式	26,591,174	3,253	11.20%
六	門窗工程	乙式	9,947,948	1,217	4.19%
七	防水隔熱工程	乙式	2,018,080	247	0.85%
八	雜項工程	乙式	2,896,539	354	1.22%
九	景觀工程（庭園及綠化工程）	乙式	2,706,602	331	1.14%
十	設備工程（電梯、廚具等）	乙式	10,232,854	1,252	4.31%
小計(壹)			170,420,934	20,847	71.78%
貳、機電工程					
一	電氣工程	乙式	7,407,541	906	3.12%
二	弱電工程	乙式	8,404,710	1,028	3.54%
三	給排水工程	乙式	5,935,530	726	2.50%
四	生活廢水工程	乙式	1,709,433	209	0.72%
五	消防設備工程	乙式	7,478,768	915	3.15%
六	通風工程	乙式	5,104,556	624	2.15%
小計(貳)			36,040,538	4,408	15.18%
合計(壹+貳)			206,461,472	25,255	86.96%
管理費(含保險、利潤)10%		乙式	20,646,147	2,526	8.70%
營業稅5%		乙式	10,323,074	1,263	4.35%
總計			237,430,695	**29,044**	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

依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，依法提列共同基金，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82,566,086元，本案共同基金提列總金額約為1,288,491元，詳表16-5所示。

表 16-5 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%	72,566,086×1.50%＝	1,088,491
10,000 萬~100,000 萬	0.50%	－×0.50%＝	－
100,000 萬~1,000,000 萬	0.30%	－×0.30%＝	－
合計			1,288,491

B.外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預估興建戶數 70 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 70 戶×70,000 元/戶＝4,900,000 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 82,566,086 元，規費編列為 82,566,086 元×0.1%＝82,566 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：本案無。

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。

（4）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:本案無。

3、權利變換費用

（1）調查費

A.都市更新規劃費用

依據「桃園市都市更新權利變換不動產估價提列基準」所訂之都市更新規劃標準提列，並採 108 年 6 月 21 日事業計畫報核之所有權人數及基地面積計算，其金額為 7,806,758 元，計算方式如下:

更新面積規模費用 X

＝[1,623.66 ㎡×0.1 萬元/㎡

＝1,623,660 元。

權屬情形費用 Y

＝[(20 人×6 萬元/人)+(38 人-20 人×4 萬元/人)]＝1,920,000 元

都市更新規劃基準費用

＝計畫擬訂＋計畫執行與成果報核＋事業計畫及權利變換計畫分別報核(得以計畫費用調整增加 30%)＋更新可行性評估

＝(200 萬元＋X＋Y)+[(200 萬元＋X＋Y)×30%]＋600,000 元

＝5,543,660 元＋1,663,098＋600,000 元

＝7,806,758 元

本案都市更新規劃費依事業計畫報核之土地筆數及面積計算，依合約為 7,433,700 元(含稅價)，委託辦理都市更新相關事宜，包括都市更新地區檢討評估、事業計畫之擬訂、報核及送審，及權利變換計畫之執行與成果報核等工作，其都市更新規劃合約費用未高於桃園市政府規定之提列標準，詳附錄十二。

B.不動產估價費（含技師簽證費）

本案依「桃園市都市更新權利變換不動產估價提列基準」以都市更新不動產估價費認列包括估價服務費用及簽證費用基準計算，以更新前主建物筆數 35 筆、更新後主建物筆數 70 戶計算，故本案三家不動產估價費用共計 2,512,500 元，計算公式如下：

＝〔40 萬＋（更新前主建物筆數或土地筆數×0.25 萬元)+(更新後主建物筆數×0.25 萬元)+(簽證費用：評估每單位不動產價值應加計專業簽證費用 0.25 萬元/每單位）〕× 3 家估價師事務所

＝〔400,000 元＋（35 筆建物×2,500 元/筆+70 戶×2,500 元/戶+70 戶×2,500 元/戶）〕×3 家估價師事務所

＝2,512,500 元

C.土地鑑界費

本案更新前土地筆數為 8 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：8 筆土地×4,000 元＝32,000 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 ㎡鑽探一孔，每孔以 75,000 元/孔計算，預計需鑽探為 2 孔，故本案鑽探費用為：2 孔×75,000 元/孔＝150,000 元。

E.鄰房鑑定費

經統計本街廓內相鄰建物門牌總計有 75 戶，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 9.6 公尺，故鄰房現況鑑定範圍：9.6 公尺x1 倍＝9.6 公尺，鄰房鑑定費計算用及範圍，詳表 16-6 及圖 16-1。

鄰房鑑定費

＝(20 戶x8,000 元/戶)+〔30 戶-20 戶)x7,200 元/戶〕+〔(50 戶-30 戶)x6,400 元/戶〕+〔(75 戶-50 戶)x5,600 元/戶〕

＝160,000 元＋72,000 元＋128,000 元＋140,000 元

＝500,000 元

表 16-6 鄰房鑑定費估算表

鑑定範圍內之戶數	單價	金額計算（元）			
1 戶~20 戶	8,000 元/戶	20 戶	x8,000	＝	160,000
21 戶~30 戶	7,200 元/戶	10 戶	x7,200	＝	72,000
31 戶~50 戶	6,400 元/戶	20 戶	x6,400	＝	128,000
51 戶~100 戶	5,600 元/戶	25 戶	x5,600	＝	140,000
合計		75 戶			500,000

單價參考資料：社團法人桃園市土木技師公會-建築物現況鑑定收費標準

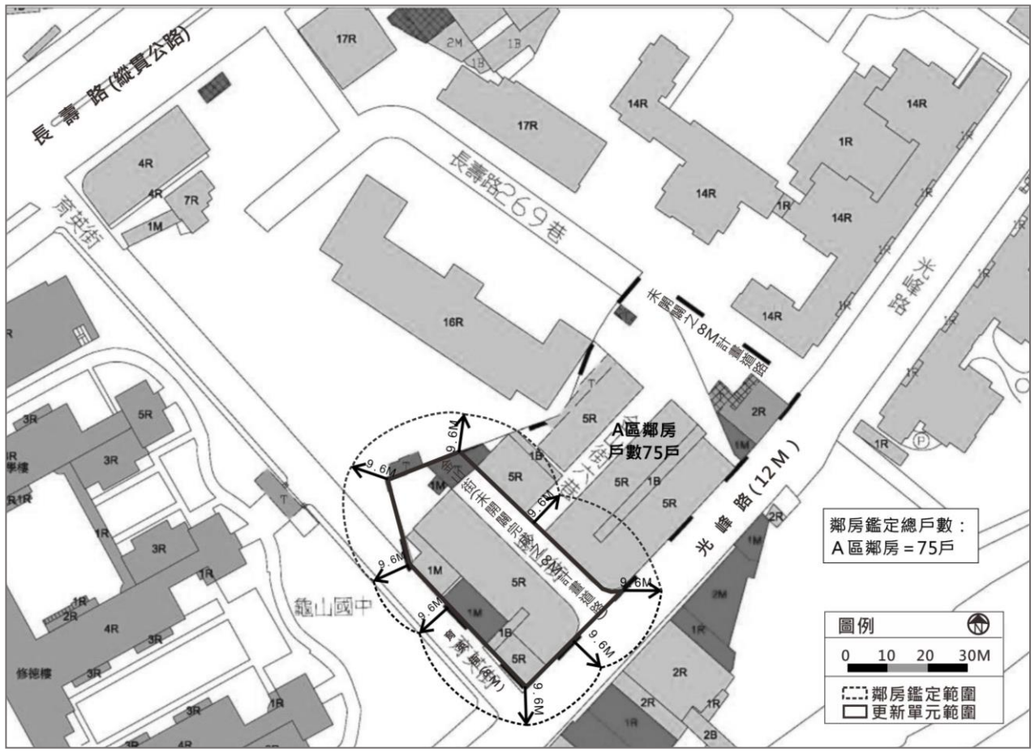


圖 16-1 鄰房鑑定範圍圖

（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

本更新單元內共計有 35 筆合法建築物，為民國 74 年完成之五層鋼筋混凝土造建物，總面積為 3,676.01 ㎡，重建成本依「不動產價技術規則第 69 條」、中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發佈「第四號公報-桃園市營造或施工費標準表」及 104 年 11 月 17 日公告之「桃園縣政府地價調查用建築改良物標準單價表」規定初步估算本更新案建物之成本價格，作為拆遷補償費依據。

本案合法建築物補償單價為 4,602 元/㎡，拆遷補償費(扣除拆除費用)共計為 13,976,190 元，詳表 15-1 至表 15-4。

本案合法建物拆遷補償費

＝拆遷補償費－建物拆除費用

＝16,916,998 元－2,940,808 元

＝13,976,190 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（租金補貼）

更新期間將請各合法建築物戶暫時自行覓屋安置，本案合法建築物拆遷安置費係依建物登記面積為依據，根據內政部不動產交易實價查詢服務網（不動產租賃），顯示附近之租金行情，店面約每月 433 元/坪至每月 550 元/坪之間，本案以每月 500 元/坪提列；住宅約每月 271 元/坪至每月 373 元/坪間，本案以每月 300 元/坪提列拆遷安置費，更新期間以 30 個月計之(權變實施後至產權登記，不得長於施工期間+12 個月)，故本案合法建築物拆遷安置費為 11,336,880 元提列，詳表 15-5 及表 15-6。

（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70戶，故地籍整理費為70戶×20,000元/戶＝1,400,000元。

（7）其他必要業務費：本案未提列。

4、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108年5月公告一年定存利率：500萬元（含）以上為0.21%；五大銀行平均基準利息以中央銀行108年5月公告五大銀行平均基準利率2.63%。

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個月計算。

施工期間：為申報開工至取得使照，計算方式為開挖地下一層以4個月計，每多開挖一層增加2個月；地上層每層以1個月計，故本案施工期間為18個月，貸款期間共計30個月(約2.5年)。

（1）貸款利息(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）]×（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率」）×貸款期間

＝[13,976,190 元＋0 元＋1,481,536 元]×(30%×0.21%＋70%×2.63%)×2.5年

＝15,457,726元×1.90%×2.5年

＝734,242元

（2）貸款利息(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)]×（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率」）×貸款期間×0.5(折半)

＝[（249,683,878 元-1,288,491 元）＋（37,341,270 元-13,976,190元）]×(30%×0.21%＋70%×2.63%)×2.5年×0.5

＝271,760,467元×1.90%×2.5年×0.5

＝6,454,311元

貸款利息總計

＝貸款利息(1)＋貸款利息(2)

＝734,242元＋6,454,311元

＝7,188,553元

5、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。

＝[(5,982,126元/1.10)＋(237,430,695元/1.05)＋(7,433,700元/1.05)＋(2,512,500元/1.10)＋150,000元＋500,000元＋0元＋1,400,000元＋1,481,536元]×0.1%

＝244,458,108元×0.1%

＝244,458元

（2）營業稅

依財政部76年8月7日台財稅第760071994號函釋，土地及合法建築物所有權人自行組織更新團體實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按所有權人獲配比例分配更新後房地之應有部分或現金，得免辦稅籍登記及免課徵營業稅。

因本案實施者為土地及合法建築物所有權人自行組織之更新團體，依前述函文規定免課徵營業稅，故無提列。

（3）稅捐總計

＝印花稅＋營業稅

＝244,458元＋0元

＝244,458元

6、管理費用

本案之管理費用依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

依都市更新條例第12條辦理之更新事業為限，故本案無。

（2）信託費用

本案暫以私有土地市價0.5%＋營建費用6成0.5%計，實際依權利變換計畫階段合約金額為準，

信託費用

＝[(1,170.56㎡ × 0.3025) × 200,000元/坪 × 0.5%)+(237,430,695元 × 0.6×0.5%)

＝354,090元＋712,292元

＝1,066,382元

（3）人事行政管理費用

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(上限為5%，本案以3%提列)

＝〔249,683,878元＋37,341,270元＋7,188,553元＋244,458元＋0元＋1,481,536元〕×3%

＝295,939,695元×3%

＝8,878,191元

（4）銷售管理費用：

本案未提列銷售管理費。

（5）利潤及風險管理費用

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 5%(上限得以12%提列，本案以5%提列)

＝〔249,683,878元＋37,341,270元＋7,188,553元＋244,458元＋0元＋0元＋1,066,382＋8,878,191元＋0元＋1,481,536元〕×5%

＝305,884,268元×5%

＝15,294,213元

7、都市計畫變更負擔費用:本案無。

8、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132.36㎡(約5.65%)，接受基地108年平均公告現值為44,800元/㎡(詳表10-4)，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 1,481,536元，計算如下：

都市計畫容積移轉實施辦法第9條計算公式：

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

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108年平均公告土地現值÷接受基地之平均容積率)×市值調整率

＝(132.36㎡×44,800元/㎡÷200%)×50%

＝[(1,170.56㎡×200%×5.65%)×44,800元/㎡÷200%]×50%

＝[(1,170.56㎡×5.65%)×44,800元/㎡]×50%

＝(66.14㎡×44,800元/㎡)×50%

＝1,481,536元

辦理方式及實際費用以桃園市都市更新審議委員會審議通過及都市更新權利變換計畫報告書所載為準。

二、收入說明

更新後總銷售面積約為2,034.84坪及車位42位，預計銷售總收入金額約為459,319,690元，詳表16-8。

表16-8 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）
店面面積	179.49	坪	260,000	46,667,400
住宅銷售面積	1,855.35	坪	196,643	368,552,290
汽車位(平面車位)	42	輛	1,050,000	44,100,000
銷售總收入金額小計				459,319,690

註：1.本案參酌108年1月3日「擬訂桃園市龜山區陸光段558地號等17筆土地都市更新事業計畫案」(下稱光峰社區)報核之銷售單價。
(1)店面銷售：光峰社區 26萬元/坪與本案皆面向光峰路及金山街，故單價維持不變。
(2)住宅銷售(2樓以上均價)：光峰社區為15層鋼筋混凝土造：20萬1,643元/坪，本案為10層鋼筋混凝土造，故2樓以上均價調降0.5萬元/坪。
(3)汽車位銷售(平面車位)：光峰社區開挖至地下二層，車位價格110萬元/部，本案開挖至地下三層，故均價調降5萬元/部。
2.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

共同負擔費用平均負擔比例

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

$$= \frac{321,178,481\text{ 元}}{459,319,690\text{ 元}} \times 100\%$$

$$= 69.92\%$$

（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321,178,481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

＝321,178,481元－321,178,481元

＝0元

（三）現地安置戶部份：本案無

（四）土地所有權人部分

本案土地所有權人提供土地1,170.56㎡，並參酌108年1月3日「擬訂桃園市龜山區陸光段558地號等17筆土地都市更新事業計畫案」之更新前土地價值暫以更新前土地單價以 20 萬元/坪核計，故更新前土地價值為(1,170.56㎡×0.3025坪/㎡)×20萬元/坪＝70,818,000元，扣除現金繳納之土地及建物共同負擔後，土地所有權人更新後可分配土地價值為107,341,296元。

更新後可分配土地價值

＝更新後總價值－共同負擔費用

＝459,319,690元－321,178,481元

＝138,141,209元

土地所有權人損益

＝更新後可分配土地價值－更新前土地價值

＝138,141,209元－70,818,000元

＝67,323,209元

四、現金流量分析說明

表16-9 現金流量表

序號	項目/年	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
	期程	準備期							施工期											交屋期間		
	現金流入																					
1	自有資金	33,000,000	450,000	450,000	1,520,000	5,800,000	5,800,000	2,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	13,000,000	12,000,000	12,000,000	1,400,000	1,400,000	1,700,000	7,600,000	2,800,000	1,400,000	
2	融資貸款								23,743,070	23,743,070	23,743,070	23,743,070	23,743,070	23,743,070	23,743,068				-	-	-	166,201,488
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）**	**33,000,000**	**450,000**	**450,000**	**1,520,000**	**5,800,000**	**5,800,000**	**2,000,000**	**35,743,070**	**35,743,070**	**35,743,070**	**35,743,070**	**36,743,070**	**35,743,070**	**35,743,068**	**1,400,000**	**1,400,000**	**1,700,000**	**7,600,000**	**2,800,000**	**1,400,000**	**166,201,488**
	現金流出																					
5	拆除費工程	-																				-
6	建築設計費	1,196,425				1,196,425	1,196,425	1,196,425					1,196,425									5,982,126
7	營建費用								33,918,671	33,918,671	33,918,671	33,918,671	33,918,671	33,918,671	33,918,669							237,430,695
8	公寓大廈管理基金																		1,288,491			1,288,491
9	外接水、電、瓦斯管線工程費																		4,900,000			4,900,000
10	建築相關規費								82,566													82,566
11	工程開闢費用	-																				-
12	公共設施捐贈本市府土地成本	-																				-
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)								-													-
14	都市更新規劃費用	3,800,000				2,463,700	550,000							310,000				310,000				7,433,700
15	不動產估價費用	1,507,500				1,005,000																2,512,500
16	土地鑑界費								32,000													32,000
17	鑽探費用								150000													150,000
18	鄰房鑑定費								500,000													500,000
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	13,976,190																				13,976,190
18	合法建築物拆遷安置費	11,336,880																				11,336,880
19	地籍整理費用																			1,400,000		1,400,000
20	稅捐								244,458												-	244,458
21	信託費用				1,066,382																	1,066,382
21	人事行政管理費	443,910	443,910	443,910	443,910	443,910	443,910	443,910	443,910	443,910	443,910	443,910	443,910	443,910	443,910	443,910	443,910	443,910	443,910	443,910	443,901	8,878,191
22	融資貸款利息費用	-	-	-	-				83,259	249,777	374,666	499,554	624,443	749,331	874,220	874,220	874,220	874,220	874,220	874,220	874,220	8,700,569
23	融資本金償還																					166,201,488
24	**現金流出合計(序號5~23)**	**32,260,905**	**443,910**	**443,910**	**1,510,292**	**5,109,035**	**2,190,335**	**1,640,335**	**35,454,864**	**34,612,358**	**34,737,247**	**34,862,135**	**36,183,449**	**35,421,912**	**35,236,799**	**1,318,130**	**1,318,130**	**1,628,130**	**7,506,621**	**2,718,130**	**1,318,121**	**305,914,748**
25	**息後淨現金累計**	**739,095**	**6,090**	**6,090**	**9,708**	**690,965**	**3,609,665**	**359,665**	**288,206**	**1,130,712**	**1,005,823**	**880,935**	**559,621**	**321,158**	**506,269**	**81,870**	**81,870**	**71,870**	**93,379**	**81,870**	**81,879**	

註：本案更新總成本估算表所載貸款利息係依「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表」規定之計算結果，本表所載融資貸款利息費用為現金流量表實際計算結果，故二者計算結果不同，本案以更新總成本估算表所載貸款利息為本案共同負擔提列費用。

壹拾柒、管理維護計畫

一、停車位之管理

本建物總共規劃42部汽車停車位及70部機車停車位。

1、地下一層：設置法定裝卸車位1部、法定機車停車位70部(含無障礙機車位1部)及無障礙汽車停車位1部。

2、地下二層：設置法定汽車停車位20部。

3、地下三層：設置法定汽車停車位21部。

二、特別約定事項

1、本大樓退縮留設之人行步道面積共130.00㎡(詳圖10-1)，係無償提供予不特定公眾使用，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，非經主管機關核准不得變更。

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、地下一層設置70部機車停車位及1部裝卸車位，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。

6、本建築針對綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物檢量、室內環境、水資源及污水垃圾改善指標等內容進行綠建築規劃設計，另訂定管理維護辦法，未來應納入銷售契約。

壹拾捌、效益評估

本案之更新計畫如經核准並完成更新重建後，對於地區整體發展上應有極大效益，以下分別就各相關部門加以說明：

一、政府之效益

（一）拆除老舊窳陋之建築物，維護公共安全與衛生環境，提升整體都市景觀品質。

（二）配合都市計畫定位，塑造本地優良環境意象。

二、地主與民眾之效益

（一）藉由都市更新的完成，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居住品質及不動產價值。

（二）藉由更新單元的規劃設計，以提升都市之視覺景觀環境品質。

（三）提升本社區之都市防災機能，減少災害之發生。

三、實施者效益

（一）本案為自力更新，自組更新會實施都市更新是投資行為，需自行出資興建，故所有風險均由會員自行承擔，收益亦由地主全數分回。

（二）更新會相當於一案建設公司，更新完成就解散。會員即類似建設公司的股東，不只是地主，同時也是實施者法人成員。故須主動參與會員大會及說明會，並於規定期限配合相關作業。

表 18-1 計畫效益評估說明表

評估項目		更新前	更新後
政府	地區發展	地區發展無法連貫	整體街廓更新發展
	都市景觀	未能配合政府設施	嶄新地標建物
地主及民眾	社區品質	建物老舊	嶄新社區
	都市防災	無助益	留設開放空間可供作鄰里救災防災空間
	居住品質	環境品質低落	嶄新高品質居住生活環境

壹拾玖、實施進度

本案預定於109年7月事業計畫核定公告，110年9月辦理權利變換計畫核定公告、111年3月至112年7月為工程施工期間、113年8月完成更新成果備查，詳表19-1。

表19-1 更新實施進度預定表

序號	進度	年	109	109	109	109	109	109	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	113	113	113	113	113	113	113	113
		月	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	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8		
		月數	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	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50		
1	事業計畫核定公告	1	◎																																																		
2	申請權利變換計畫報核	5		◎	◎	◎	◎	◎																																												
3	權利變換計畫核定公告	12							◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎																																					
4	申請拆除及建造執照	3																◎	◎	◎																																	
5	改良物殘餘價值補償	1																◎																																		
6	申請更新期間稅捐減免	1																	◎																																	
7	土地補償金發放作業	1																		◎																																
8	地上物騰空拆除	2																			◎	◎																													
9	工程施工	19																					◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎													
10	申請使用執照	2																																						◎													
11	送水送電	1																																							◎											
12	申請測量	1																																								◎										
13	釐正圖冊	2																																									◎	◎								
14	接管	2																																											◎	◎						
15	計算及找補差額價金	2																																											◎	◎						
16	產權登記	2																																													◎	◎				
17	申請更新後稅捐減免	2																																															◎	◎		
18	更新成果備查	2																																																◎	◎

貳拾、相關單位配合辦理事項（本案無）

貳拾壹、其他應加表明之事項

一、實施風險控管方案(信託及續建說明)

為使本案工程能順利進行至完工，本案將於事業計畫核定量體確定後與融資銀行確認核貸額度，以更新會名義與信託銀行與建經公司簽訂資金信託及續建合約，相關內容說明如下：

（一）資金來源及控管

1、來源：更新會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。

2、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）更新會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；更新會所委託之營造單位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。

（二）產權控管機制

信託目的完成，信託銀行應就信託範圍財產範圍，依本都更案權利變換計畫或合建契約之分配約定，配合辦理房地所有權移轉登記予受益人或歸屬權利人。

（三）續建機制之內容、啟動時點

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更新會所委託之營造單位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。

二、實施者連絡窗口

（一）實施者名稱：桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地都市更新會

（二）聯絡人：呂○鈴

（三）聯絡地址：桃園市龜山區光峰路25號1樓

（四）聯絡電話：0926-341-699

（五）更新案專屬網站：https://taoyuanks.home.blog/

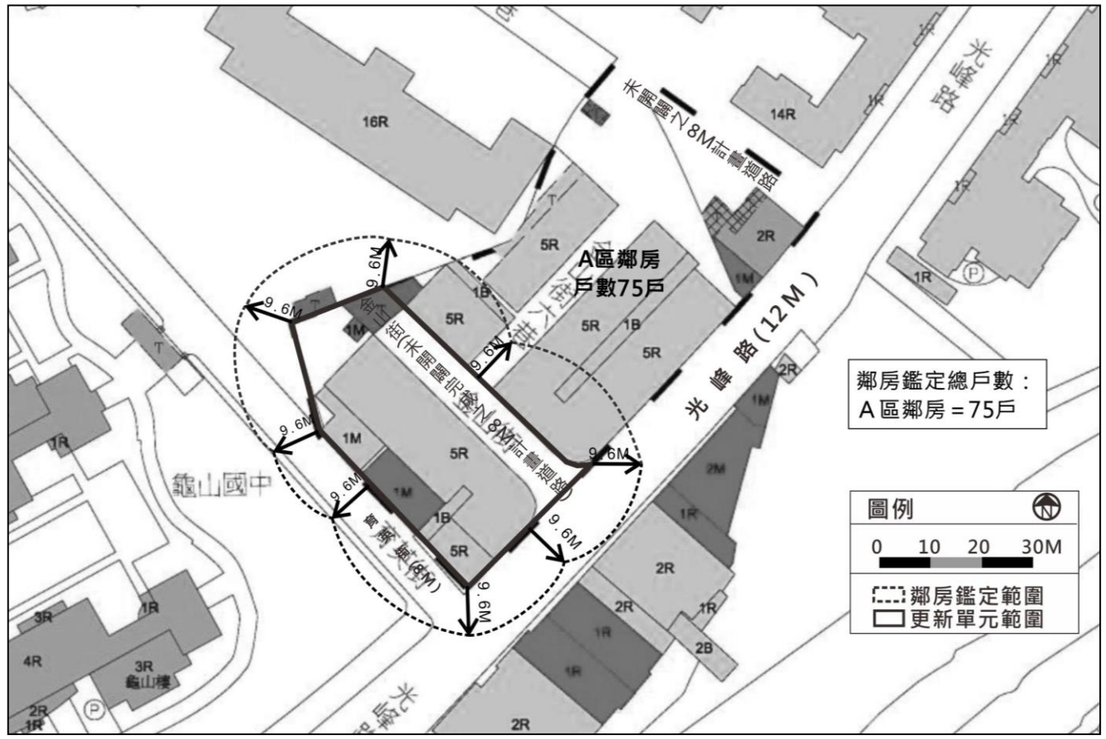
附錄一、 產權面積估算表

戶數編號	樓層	單元編號	主建物面積(㎡)	附屬面積(㎡)	主附建物合計(㎡)(主建物+陽台)	(主+陽台)(大公)持分(㎡)	公設總面積(㎡)	建物總面積(主+陽+公設)		大公持分面積(㎡)	公設比	土地持分(土地總面積㎡)
				陽台	4456.64		4,091.99	合計(㎡)	合計(坪)	4,091.99		(主+陽)
1	1F	店-1	47.24		47.24	59/10000	24.14	71.38	21.59	24.14	33.82%	106/10000
	夾層	店-1	11.84		11.84	15/10000	6.14	17.98	5.44	6.14	34.15%	27/10000
2	1F	店-2	52.22		52.22	65/10000	26.60	78.82	23.84	26.60	33.75%	117/10000
	夾層	店-2	13.02		13.02	16/10000	6.55	19.57	5.92	6.55	33.47%	29/10000
3	1F	店-3	43.51		43.51	54/10000	22.10	65.61	19.85	22.10	33.68%	98/10000
	夾層	店-3	12.15		12.15	15/10000	6.14	18.29	5.53	6.14	33.57%	27/10000
4	1F	店-4	42.90		42.90	53/10000	21.69	64.59	19.54	21.69	33.58%	96/10000
	夾層	店-4	12.00		12.00	15/10000	6.14	18.14	5.49	6.14	33.85%	27/10000
5	1F	店-5	36.62		36.62	46/10000	18.82	55.44	16.77	18.82	33.95%	82/10000
	夾層	店-5	12.00		12.00	15/10000	6.14	18.14	5.49	6.14	33.85%	27/10000
6	1F	店-6	36.62		36.62	46/10000	18.82	55.44	16.77	18.82	33.95%	82/10000
	夾層	店-6	12.36		12.36	15/10000	6.14	18.50	5.60	6.14	33.19%	28/10000
7	1F	店-7	45.30		45.30	56/10000	22.92	68.22	20.64	22.92	33.60%	102/10000
	夾層	店-7	15.45		15.45	19/10000	7.77	23.22	7.02	7.77	33.46%	35/10000
8	2F	A1	74.42	7.53	81.95	102/10000	41.74	123.69	37.42	41.74	33.75%	184/10000
9	3F	A1	74.42	7.53	81.95	102/10000	41.74	123.69	37.42	41.74	33.75%	184/10000
10	4F	A1	74.42	7.53	81.95	102/10000	41.74	123.69	37.42	41.74	33.75%	184/10000
11	5F	A1	74.42	7.53	81.95	102/10000	41.74	123.69	37.42	41.74	33.75%	184/10000
12	6F	A1	74.42	7.53	81.95	102/10000	41.74	123.69	37.42	41.74	33.75%	184/10000
13	7F	A1	74.42	7.53	81.95	102/10000	41.74	123.69	37.42	41.74	33.75%	184/10000
14	8F	A1	74.42	7.53	81.95	102/10000	41.74	123.69	37.42	41.74	33.75%	184/10000
15	9F	A1	74.42	7.53	81.95	102/10000	41.74	123.69	37.42	41.74	33.75%	184/10000
16	10F	A1	74.42	7.53	81.95	102/10000	41.74	123.69	37.42	41.74	33.75%	184/10000
17	2F	A2	51.86	2.54	54.40	68/10000	27.83	82.23	24.87	27.83	33.84%	122/10000
18	3F	A2	51.86	2.54	54.40	68/10000	27.83	82.23	24.87	27.83	33.84%	122/10000
19	4F	A2	51.86	2.54	54.40	68/10000	27.83	82.23	24.87	27.83	33.84%	122/10000
20	5F	A2	51.86	2.54	54.40	68/10000	27.83	82.23	24.87	27.83	33.84%	122/10000
21	6F	A2	51.86	2.54	54.40	68/10000	27.83	82.23	24.87	27.83	33.84%	122/10000
22	7F	A2	51.86	2.54	54.40	68/10000	27.83	82.23	24.87	27.83	33.84%	122/10000
23	8F	A2	51.86	2.54	54.40	68/10000	27.83	82.23	24.87	27.83	33.84%	122/10000
24	9F	A2	51.86	2.54	54.40	68/10000	27.83	82.23	24.87	27.83	33.84%	122/10000
25	10F	A2	51.86	2.54	54.40	68/10000	27.83	82.23	24.87	27.83	33.84%	122/10000
26	2F	A3	54.81	2.54	57.35	71/10000	29.05	86.40	26.14	29.05	33.62%	129/10000
27	3F	A3	54.81	2.54	57.35	71/10000	29.05	86.40	26.14	29.05	33.62%	129/10000
28	4F	A3	54.81	2.54	57.35	71/10000	29.05	86.40	26.14	29.05	33.62%	129/10000
29	5F	A3	54.81	2.54	57.35	71/10000	29.05	86.40	26.14	29.05	33.62%	129/10000
30	6F	A3	54.81	2.54	57.35	71/10000	29.05	86.40	26.14	29.05	33.62%	129/10000
31	7F	A3	54.81	2.54	57.35	71/10000	29.05	86.40	26.14	29.05	33.62%	129/10000
32	8F	A3	54.81	2.54	57.35	71/10000	29.05	86.40	26.14	29.05	33.62%	129/10000
33	9F	A3	54.81	2.54	57.35	71/10000	29.05	86.40	26.14	29.05	33.62%	129/10000
34	10F	A3	54.81	2.54	57.35	71/10000	29.05	86.40	26.14	29.05	33.62%	129/10000
35	2F	A4	52.08	2.54	54.62	68/10000	27.83	82.45	24.94	27.83	33.75%	123/10000
36	3F	A4	52.08	2.54	54.62	68/10000	27.83	82.45	24.94	27.83	33.75%	123/10000
37	4F	A4	52.08	2.54	54.62	68/10000	27.83	82.45	24.94	27.83	33.75%	123/10000
38	5F	A4	52.08	2.54	54.62	68/10000	27.83	82.45	24.94	27.83	33.75%	123/10000
39	6F	A4	52.08	2.54	54.62	68/10000	27.83	82.45	24.94	27.83	33.75%	123/10000
40	7F	A4	52.08	2.54	54.62	68/10000	27.83	82.45	24.94	27.83	33.75%	123/10000
41	8F	A4	52.08	2.54	54.62	68/10000	27.83	82.45	24.94	27.83	33.75%	123/10000
42	9F	A4	52.08	2.54	54.62	68/10000	27.83	82.45	24.94	27.83	33.75%	123/10000
43	10F	A4	52.08	2.54	54.62	68/10000	27.83	82.45	24.94	27.83	33.75%	123/10000
44	2F	A5	82.18	7.87	90.05	112/10000	45.83	135.88	41.10	45.83	33.73%	201/10000
45	3F	A5	82.18	7.87	90.05	112/10000	45.83	135.88	41.10	45.83	33.73%	201/10000
46	4F	A5	82.18	7.87	90.05	112/10000	45.83	135.88	41.10	45.83	33.73%	201/10000
47	5F	A5	82.18	7.87	90.05	112/10000	45.83	135.88	41.10	45.83	33.73%	201/10000
48	6F	A5	82.18	7.87	90.05	112/10000	45.83	135.88	41.10	45.83	33.73%	201/10000
49	7F	A5	82.18	7.87	90.05	112/10000	45.83	135.88	41.10	45.83	33.73%	201/10000
50	8F	A5	82.18	7.87	90.05	112/10000	45.83	135.88	41.10	45.83	33.73%	201/10000
51	9F	A5	82.18	7.87	90.05	112/10000	45.83	135.88	41.10	45.83	33.73%	201/10000
52	10F	A5	82.18	7.87	90.05	112/10000	45.83	135.88	41.10	45.83	33.73%	201/10000
53	2F	A6	67.49	2.90	70.39	88/10000	36.01	106.40	32.19	36.01	33.84%	158/10000
54	3F	A6	67.49	2.90	70.39	88/10000	36.01	106.40	32.19	36.01	33.84%	158/10000
55	4F	A6	67.49	2.90	70.39	88/10000	36.01	106.40	32.19	36.01	33.84%	158/10000
56	5F	A6	67.49	2.90	70.39	88/10000	36.01	106.40	32.19	36.01	33.84%	158/10000
57	6F	A6	67.49	2.90	70.39	88/10000	36.01	106.40	32.19	36.01	33.84%	158/10000
58	7F	A6	67.49	2.90	70.39	88/10000	36.01	106.40	32.19	36.01	33.84%	158/10000
59	8F	A6	67.49	2.90	70.39	88/10000	36.01	106.40	32.19	36.01	33.84%	158/10000
60	9F	A6	67.49	2.90	70.39	88/10000	36.01	106.40	32.19	36.01	33.84%	158/10000
61	10F	A6	67.49	2.90	70.39	88/10000	36.01	106.40	32.19	36.01	33.84%	158/10000
62	2F	A7	39.92	2.81	42.73	53/10000	21.69	64.42	19.49	21.69	33.67%	96/10000
63	3F	A7	39.92	2.81	42.73	53/10000	21.69	64.42	19.49	21.69	33.67%	96/10000
64	4F	A7	39.92	2.81	42.73	53/10000	21.69	64.42	19.49	21.69	33.67%	96/10000
65	5F	A7	39.92	2.81	42.73	53/10000	21.69	64.42	19.49	21.69	33.67%	96/10000
66	6F	A7	39.92	2.81	42.73	53/10000	21.69	64.42	19.49	21.69	33.67%	96/10000
67	7F	A7	39.92	2.81	42.73	53/10000	21.69	64.42	19.49	21.69	33.67%	96/10000
68	8F	A7	39.92	2.81	42.73	53/10000	21.69	64.42	19.49	21.69	33.67%	96/10000
69	9F	A7	39.92	2.81	42.73	53/10000	21.69	64.42	19.49	21.69	33.67%	96/10000
70	10F	A7	39.92	2.81	42.73	53/10000	21.69	64.42	19.49	21.69	33.67%	96/10000
合計(1至10F)總銷面積			4198.07	258.57	4456.64	0.5547	2269.93	6726.57	2034.84	2269.93		1
車位持分面積總計			-	-	-	0.4453	1,822.06	1,822.06	551.17	1,822.06		
合計		121	4198.07	258.57	4456.64	1.0000	4091.99	8548.63	2586.01	4,091.99		1.0000

註：實際面積依地政機關測量登記為準。

附錄二、 鄰房鑑定清冊

A區 東側光峰社區				鄰房門牌總計
1	光峯路29號	51	金山街6巷5號	A區=75戶
2	光峯路29號二樓	52	金山街6巷5號二樓	
3	光峯路29號三樓	53	金山街6巷5號三樓	
4	光峯路29號四樓	54	金山街6巷5號四樓	
5	光峯路29號五樓	55	金山街6巷5號五樓	
6	光峯路31號	56	金山街6巷6號	
7	光峯路31號二樓	57	金山街6巷6號二樓	
8	光峯路31號三樓	58	金山街6巷6號三樓	
9	光峯路31號四樓	59	金山街6巷6號四樓	
10	光峯路31號五樓	60	金山街6巷6號五樓	
11	光峯路33號	61	金山街6巷8號	
12	光峯路33號二樓	62	金山街6巷8號二樓	
13	光峯路33號三樓	63	金山街6巷8號三樓	
14	光峯路33號四樓	64	金山街6巷8號四樓	
15	光峯路33號五樓	65	金山街6巷8號五樓	
16	光峯路35號	66	金山街6號	
17	光峯路35號二樓	67	金山街6號二樓	
18	光峯路35號三樓	68	金山街6號三樓	
19	光峯路35號四樓	69	金山街6號四樓	
20	光峯路35號五樓	70	金山街6號五樓	
21	光峯路37號	71	金山街8號	
22	光峯路37號二樓	72	金山街8號二樓	
23	光峯路37號三樓	73	金山街8號三樓	
24	光峯路37號四樓	74	金山街8號四樓	
25	光峯路37號五樓	75	金山街8號五樓	
26	光峯路39號			
27	光峯路39號二樓			
28	光峯路39號三樓			
29	光峯路39號五樓			
30	光峯路39號四樓			
31	金山街2號			
32	金山街2號二樓			
33	金山街2號三樓			
34	金山街2號四樓			
35	金山街2號五樓			
36	金山街6巷1號			
37	金山街6巷1號二樓			
38	金山街6巷1號三樓			
39	金山街6巷1號四樓			
40	金山街6巷1號五樓			
41	金山街6巷2號			
42	金山街6巷2號二樓			
43	金山街6巷2號三樓			
44	金山街6巷2號四樓			
45	金山街6巷2號五樓			
46	金山街6巷3號			
47	金山街6巷3號二樓			
48	金山街6巷3號三樓			
49	金山街6巷3號四樓			
50	金山街6巷3號五樓			
A區合計 75戶				



附錄三、 建材設備表

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、牆面外觀	正、背、側面牆	高級面磚搭配金屬飾版	磁磚：新睦豐、歐冠、富冠鈞、北大欣、一澤、騰騏、華漢、睿敏或同等級廠商 鐵件：全陸、貿林、輕而堅、昌宇、仲美、力霆、聯懿、泰田、尚晟或同等級廠商
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間、1/2B 磚牆、水泥漆、乳膠漆	輕隔間：日信、瑞陞、翌立、上來、普盛或同等級廠商 油漆：宇健、久勝、頂全、柏陞或同等級廠商
三、牆面	門廳、梯廳	天然石材搭配其他裝修建材	石材：鼎堡、旭怡、瑋嵩、翔聯、和泰、璞裕或同等級廠商 木作裝潢：築內、向原、國泰、銓威、豪恩、傳昇、鴻築或同等級廠商
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆	宇健、久勝、頂全、柏陞或同等級廠商
	室內空間	水泥漆、乳膠漆	宇健、久勝、頂全、柏陞或同等級廠商
	浴廁	高級石英面磚	磁磚：新睦豐、歐冠、富冠鈞、北大欣、睿敏、瑪摩或同等級廠商
	地下室	水泥漆	宇健、久勝、頂全、柏陞或同等級廠商
四、地坪	門廳、梯廳	天然石材及其他裝修建材	磁磚：新睦豐、歐冠、富冠鈞、北大欣、睿敏、瑪摩或同等級廠商 石材：鼎堡、旭怡、瑋嵩、翔聯、和泰、璞裕或同等級廠商
	公共樓梯間	高級止滑石英磚	磁磚：新睦豐、歐冠、富冠鈞、北大欣、睿敏、瑪摩或同等級廠商
	室內空間	木地板或拋光石英磚	磁磚：新睦豐、歐冠、富冠鈞、北大欣、睿敏、瑪摩或同等級廠商 木地板：光達、聚峰或同等級廠商
	浴廁、陽台	防滑地磚	磁磚：新睦豐、歐冠、富冠鈞、北大欣、睿敏、瑪摩或同等級廠商
	地下室	AC 鋪面或 EPOXY 耐磨硬化地坪或石英砂	樹昌、龍田、泳樂、頂全或同等級廠商
	屋頂	整體防水加壓層處理	防水：鴻正、得城、偉堤、泓品、大信、立大業、粘霸或同等級廠商
五、門窗設備		金屬門窗隔音設備。 各戶大門使用防火金屬門。	金屬門：永裔、庭菘、世義、燦通、偉敦、可尼卡或同等級廠商 鋁窗：全益、中華、今一、三協大同、太天或同等級廠商 玻璃：凱富、憶成、佳佳、昌明、祐昀或同等級廠商
六、電梯設備		1.一般電梯安全設施含防夾門擋及故障就近樓層開啟功能。 2.電梯採感應讀卡系統，具錯按取消及紅外線防夾功能，車廂內設置彩色攝影監控設備。 3.車廂內部整體設計。	三菱(MITSUBISHI)、崇友(TOSHIBA)、大同(OTIS)、永大(HITACHI)或同等級之設備
七、浴室設備		1.面盆（崁入式、檯面式）。 2.馬桶衛生設備。 3.天然石材或人造石檯面。 4.SMC 浴缸。 5.淋浴設施、淋浴拉門。 6.浴室通風換氣調節機。	衛浴設備： HCG、V&B、KEUCO、DORN BRACHT、HOESCH、GROHE、KOHLER、HANSGROHE、TOTO、PANASONIC、DURAVIT、KLUDI、KARAT、ROCA或同等級廠商 淋浴間： 春積、和昇、弘茂、毅太、弘麗、鑫金豪或同等級廠商
八、廚具設備		整體式廚具設備，含： 1.人造石流理檯面或高級人造崗石檯面。 2.不鏽鋼單洗槽。 3.瓦斯爐或鹵素爐或電氣加熱設備。 4.崁入式烘碗機。 5.冷熱單槍龍頭。 6.附加烘碗機、多功能籃架。 7.廚櫃抽屜裝設回歸緩衝器，廚櫃門扇裝設吸附緩衝，可避免關廚櫃門時產生過大撞擊減少噪音。	LEICHT、ALON、GOATER、BERLONI、STORMER、雅登、櫻花、或同等級廠商
九、電氣設備	總開關	各重電機具及迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關	開鴻、賢銘、永川、益來、百總、橋正、藍福、宗盈捷成或同等級廠商
	抽風設備	多功能通風設備	TOTO、KARAT、HCG、PANASONIC、MITSUBISHI、LIFEGEAR、、ALASKA 或同等級廠商
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結。	中興、景道、遵宇、宗亞或同等級廠商
十、空調通風工程及設備	各戶配備	分離式冷氣主機、預留穿樑套管	水電工程：開鴻、賢銘、永川、益來、百總、橋正、藍福、宗盈捷成或同等級廠商 空調工程：固群、和泰、達富、台灣日立、豪能或同等級廠商
	地下室	停車場附設照明設備、進排氣與誘導式風機設備，定時控制風機運轉，讓地下室空氣流暢。	開鴻、賢銘、永川、益來、百總、橋正、藍福、宗盈捷成或同等級廠商
十一、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	設自動監視系統	中興、景道、遵宇、宗亞或同等級廠商
	公共門禁、監視與報警	電視對講機、感應式讀卡機附數字鍵	中興、景道、遵宇、宗亞或同等級廠商

附錄四、　住戶管理規約(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○○○○公寓大廈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

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍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）。

第 二 條　專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下(詳圖11-20至圖11-23)：

（一）專有部分：指公寓大廈之一部分，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：公寓大廈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：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限，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。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分

四、停車空間應依下列規定：

（一）為共用部份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。

（二）停車空間之使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住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。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）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。

六、本公寓大廈周圍上下、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，不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，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(無十二歲以下之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

八、本公寓大廈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）本大樓退縮留設之人行步道面積共130.00㎡，係無償提供予不特定公眾使用，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，非經主管機關核准不得變更。

（二）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。

（三）地下一層設置70部機車停車位及1部裝卸車位，為區分所有權人共有，將來使用方式預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。

（四）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。

（五）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。

（六）本建築針對綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物檢量、室內環境、水資源及污水垃圾改善指標等內容進行綠建築規劃設計，另訂定管理維護辦法(詳附件1)，未來應納入銷售契約。

第 三 條　共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶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。本公寓大廈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，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，依建築法相關規定辦理。

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，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

（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，由管理費或公共基金支應。

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、區分所有權人及住戶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、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，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，依建築法相關規定辦理。

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，依公寓大廈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由召集人擔任。

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）公寓大廈之重大修繕或改良。

（三）公寓大廈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）住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

（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：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。

第 八 條　區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，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作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第 九 條　議案成立之要件

一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第 十 條　會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送

達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員（包括區分所有權人及列席人員）之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章　管理委員會

第十一條　管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

（一）主任委員一名。

（二）副主任委員一名。

（三）財務委員（負責財務業務之委員）一名。

（四）監察委員（負責監察業務之委員）一名。

（五）委員七名。

前項委員名額，合計十一名，並得置候補委員三名。委員名額之分配方式採不分配方式為之。

第十二條　主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

（一）管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

（二）每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

（三）主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

（四）主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，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：

（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。

（二）主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時，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。

（三）副主任委員、監察委員及財務委員，由管理委員互推之。

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於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

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.管理委員喪失住戶資格者。

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，應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

2.管理委員之罷免，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。

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。

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應每二個月乙次。

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。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

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、住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）本公寓大廈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住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議決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）管理費之分擔基準各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

（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，由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

（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

區分所有權人或住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)或積欠達新臺幣____萬元以上(含)，經____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____%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標準，由區分所有權人會議決議之。

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，應經經辦人、財務委員、監察委員、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　住戶共同遵守協定事項

第二十二條　住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、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、住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、住戶不得於私設通路、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、住戶為維護、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：住戶飼養動物，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。

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　住戶室內裝修遵守之事項

一、住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、住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，住戶應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。

第二十三條　投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、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。住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。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住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，由該住戶負擔。

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，其格式如附件三。

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。

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、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，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，應以管轄本公寓大廈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、區分所有權人或住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）住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，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、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住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，住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、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，該住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，其費用由該住戶負擔。

（三）住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）住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及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

（五）住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、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，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。而住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。

本公寓大廈文件之保管、保管年限及閱覽管理規定依公寓大廈管理條例規定為之，未規定者授權管理委員會訂定之。

第二十八條　繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受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，並應於繼受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。

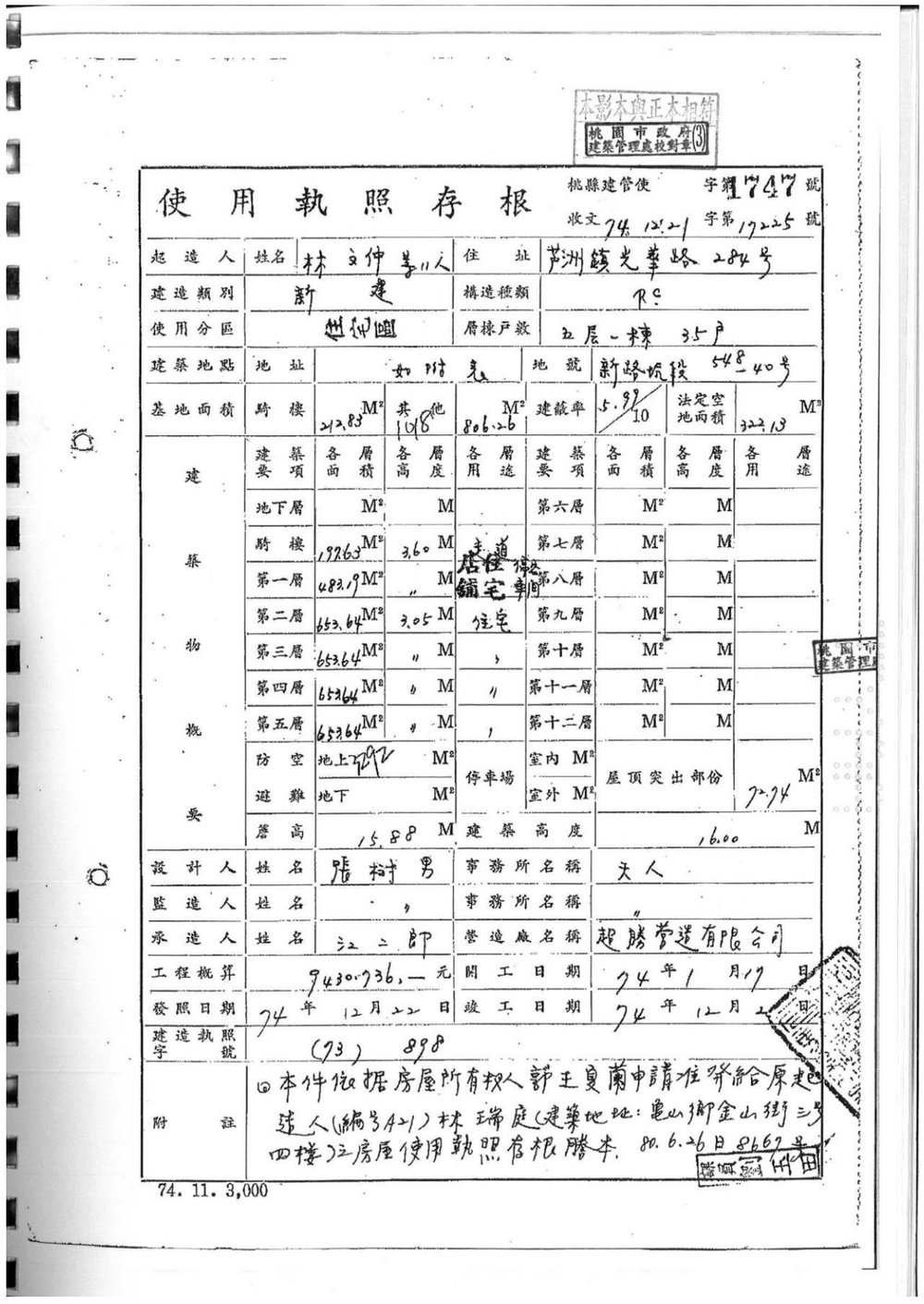
第二十九條　催告與送達方式

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，以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

第三十條　本規約訂立於民國__年__月__日。

附錄五、 原建物使用執照存根及使照竣工圖



本影本與正本相符
桃園市政府 建築管理處校對章(3)

使用執照存根

桃縣建管使 字第1747號
收文 74.12.21 字第17225號

起造人	姓名	林文仲等11人	住址	芦洲鎮光華路284号					
建造類別	新建		構造種類	RC					
使用分區	世和園		層棟戶數	五層一棟 35戶					
建築地點	地址	如附表	地號	新路坡段 548-40号					
基地面積	騎樓	212.83 M²	其他 108 M²	806.26 M²	建蔽率	5.97/10	法定空地面積	322.13 M²	

建築概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
建築物概要	地下層	M²	M		第六層	M²	M	
	騎樓	1926.3 M²	3.60 M	走道	第七層	M²	M	
	第一層	483.19 M²	〃 M	店住鋪宅 停車間	第八層	M²	M	
	第二層	653.64 M²	3.05 M	住宅	第九層	M²	M	
	第三層	653.64 M²	〃 M	〃	第十層	M²	M	
	第四層	653.64 M²	〃 M	〃	第十一層	M²	M	
	第五層	653.64 M²	〃 M	〃	第十二層	M²	M	
	防空	地上 742 M²		停車場	室內 M²	屋頂突出部份	7.74 M²	
	避難	地下 M²			室外 M²			
	簷高	15.88 M		建築高度	16.00 M			

設計人	姓名	階樹男	事務所名稱	大人
監造人	姓名	〃	事務所名稱	〃
承造人	姓名	江二郎	營造廠名稱	超勝營造有限公司
工程概算	7430.736.— 元		開工日期	74年1月17日
發照日期	74年12月22日		竣工日期	74年12月[illegible]日
建造執照字號	(73) 898			

附註：
①本件依據房屋所有權人鄧王良蘭申請准發給原建造人(編号421)林瑞庭(建築地址：龜山鄉金山街三号四樓)之房屋使用執照存根謄本 80.6.26日8867号

桃園市政府 建築管理處 謄本專用章

74.11.3,000

使用執照圖說

單位：M²

基地面積	使用基地面積計算式詳如計算表 1019.09										1019.09
騎樓地面積	3.64×(0.12+1+1+0.77×6.14+(6.14×6.14×3.14/4)-0.65×2.5-(2.5×2.5×3.14/4)+3.03×(2.12+5.44+1.2+8.3+8.3+8.3+8.3+0.12)										212.83
淨基地面積	1019.09-212.83										806.26
區別＼編號	A19	A20	A21	A22	A23	A24	A25	總計			
騎樓	8.3×2.88 —23.90	8.3×2.88 —23.90	8.3×2.88 —23.90	8.3×2.88 —23.90	1.77×3.49+(5.39×5.39×3.14/4)-0.6×2.5-(2.5×2.5×3.14/4)=53.17 +8.76×2.88	7×3.49 —24.43	7×3.49 —24.43	197.63			
壹層	8.3×9.59 —79.59	8.3×9.59 —79.59	8.3×9.59 —79.59	8.3×9.59 —79.59	2.37×2.5+8.76×4.97+2.5×2.5×3.14/4=59.49	(7.08+7.25)×7.86/2 —56.32	7.86×7 —55.02	483.19			
貳層	8.3×12.35-0.73×4 —99.59	8.3×12.35-0.73×4 —99.59	8.3×12.35-3.×0.73 —100.32	8.3×12.35-0.73×4 —99.59	(5.87×5.87×3.14/4)+1.77×5.87+8.76×7.63-0.73×5.44=100.31	(7+7.25)×11.23/4-0.73×3 —77.82	7×11.23-0.73×3 —76.42	653.64			
叁層	仝上 —99.59	仝上 —99.59	仝上 —100.32	仝上 —99.59	仝 上 —100.31	仝上 —77.82	仝上 —76.42	653.64			
肆層	仝上 —99.59	仝上 —99.59	仝上 —100.32	仝上 —99.59	仝 上 —100.31	仝上 —77.82	仝上 —76.42	653.64			
伍層	仝上 —99.59	仝上 —99.59	仝上 —100.32	仝上 —99.59	仝 上 —100.31	仝上 —77.82	仝上 —76.42	653.64			
突出物	P1=4.08×1.2=4.9 P2=3.23×2.49/2=4.02 P1+P2=8.92 —8.92	P1=4.08×1.2=4.9 P2=3.23×2.49/2=4.02 P1+P2=8.92 —8.92	P1=4.08×2.2=8.98 P2=3.23×2.29=7.40 P1+P2=16.38 —16.38	P1=4.08×1.2=4.9 P2=3.23×2.49/2=4.02 P1+P2=8.92 —8.92	P1=4.08×1.2=4.9 P2=3.23×2.49/2=4.02 P1+P2=8.92 —8.92	P1=4.69×1.2=5.56 P2=3.84×2.49/2=4.78 P1+P2=10.34 —10.34	P1=4.69×1.2=5.56 P2=3.84×2.49/2=4.78 P1+P2=10.34 —10.34	72.74			
合計	510.77	510.77	521.15	510.77	514.82	402.37	395.47	3368.12			
建築面積	483.19							483.19			
陽台檢討 法定陽台面積	653.64/8=81.71							81.71			
陽台檢討 設計陽台面積	(3+3+7+4.2+3.4+5.44+4(8.3)+4+4+4+3)×1=74.24<81.70 OK							74.24			
突出物檢討 法定突出物面積	653.64/8=81.71							81.71			
突出物檢討 設計突出物面積	P1:(4.08×2.4)×2+4.08×2.2+4.69×2.41=37.816<81.7 OK P2:(2.49×3.23)×2+2.29×3.23+2.49×3.84=33.043 P1+P2=72.86							72.86			
建蔽率	483.19/806.26=0.599 5.99:10<6.0:10 OK							599:10			
法定停車空間	(3097.75-1000)÷300=6.99 約6輛 室內停車空間：(25×6.0×6)=90							90			
法定空地	483.19×2/3=322.13							322.13			
綜合造價	3368.12×2800元							9430736元			

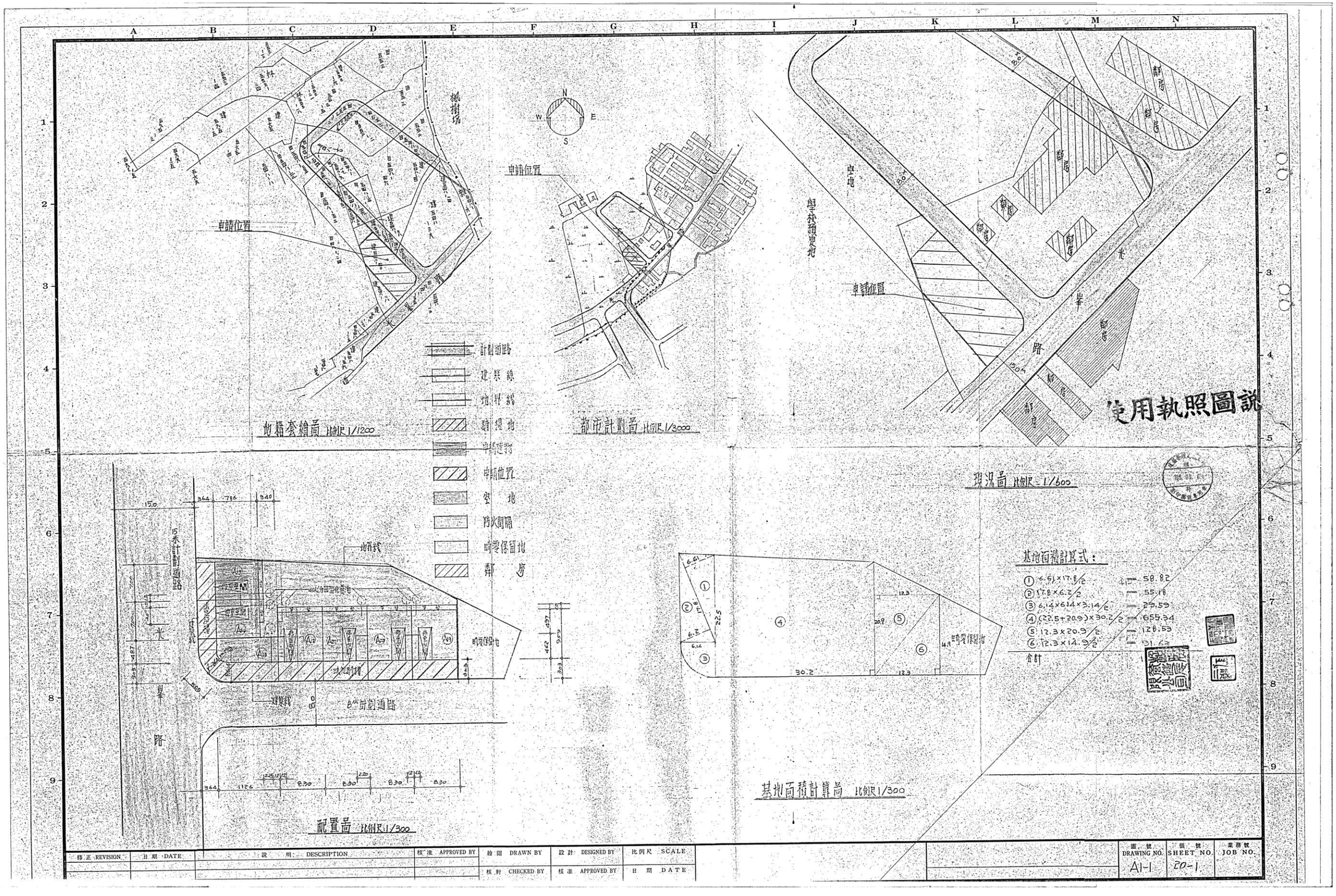
索引表

A1-1	代銷套繪圖、配置圖、都市計劃圖、基地面積計劃圖表、圖例、現況圖	1-20	A3-1	東西南北向立面圖	8-20	S1-3	貳層結構平面圖	15-20
A1-2	面積計算表、索引表	2-20	A4-1	樓梯、墻、陽台剖面圖	9-20	S1-4	叁至伍層結構平面圖	16-20
	此頁不印	3-20	A4-2	化糞池剖面詳圖	10-20	S1-5	屋頂結構平面圖	17-20
A2-1	壹層平面圖	4-20	A5-1	樓梯及陽台剖面詳圖	11-20	S2-1	G1~G4配筋詳圖	18-20
A2-2	貳層平面圖	5-20	A6-1	門窗詳圖	12-20	S2-2	G5.G6.C1~C3.B.1B1~1B3配筋詳圖	19-20
A2-3	叁至伍層平面圖	6-20	S1-1	基礎結構平面圖Ⓐ	13-20	S2-3	F1~F5/S1~S3陽台樓梯配筋詳圖	20-20
A2-4	屋頂平面圖	7-20	S1-2	基礎結構平面圖②	14-20			

修正 REVISION	日期 DATE	說明 DESCRIPTION	核准 APPROVED BY	繪圖 DRAWN BY	設計 DESIGNED BY	比例尺 SCALE
				核對 CHECKED BY	核准 APPROVED BY	日期 DATE

圖示號 DRAWING NO.	張號 SHEET NO.	案件號 JOB NO.
A1-2	2a-2	

附圖1 原建物使照竣工圖(一)



附圖 2 原建物使照竣工圖(二)

附錄六、 原建築容積核准函

正　本
發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

桃園市政府　函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：何沛卿
電話：03-3322101~6101

23445
新北市永和區自由街55號9樓

受文者：楊振植建築師事務所

發文日期：中華民國108年7月17日
發文字號：府都建照字第1080165580號 SCAN.108.07.19
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明四

主旨：貴公司檢送「龜山區陸光段575地號等11筆土地」建築物原容積認定一案，本府同意備查，復請查照。

說明：

一、復貴公司108年7月1日桃(建)字第1080701號函。

二、查本案領有本府105年10月14日府都住更字第1050254813號「桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新會」核准立案函；另旨揭地號經本府108年2月22日府住更字第1080002982號「劃定桃園市龜山區陸光段361地號等36筆土地(金山、光峰地區)都市更新地區計畫」公告劃定為都市更新地區。

三、旨案即經貴公司檢具旨揭地號之(74)桃縣建管使字第1747號使用執照圖說，並依依法開業登記之建築師依據建築技術規則建築設計施工編第162條規定檢討確認無誤並簽證負責填具「法令檢討及原容積計算結果總整表」認定原建築容積如下、同意備查。

(一)地下層原建築容積：0平方公尺。

(二)地上層原建築容積：2958.786平方公尺。

四、隨函檢還用印後備查本1份。

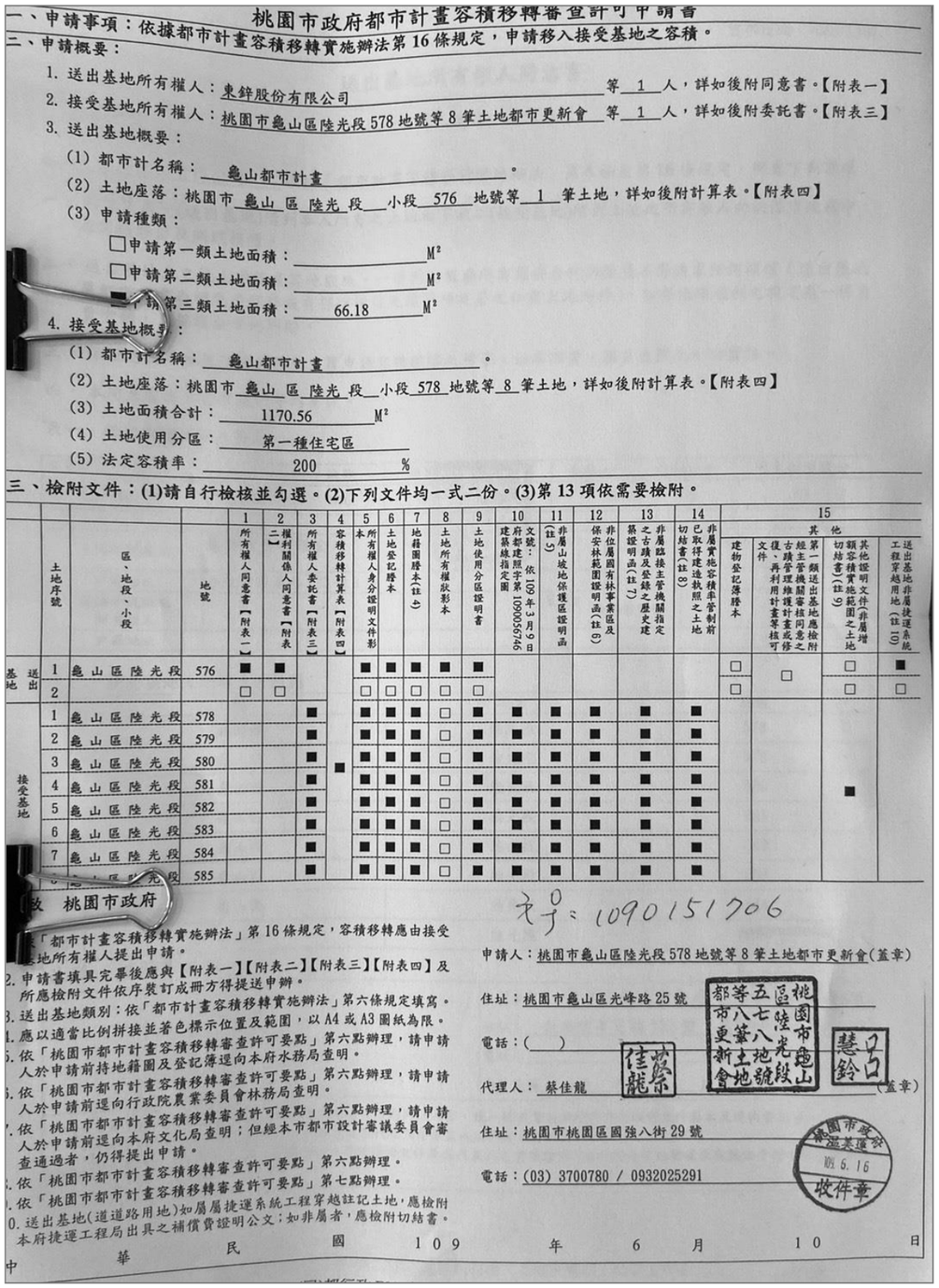
正本：楊振植建築師事務所
副本：桃園市政府住宅發展處、本府建管處建照科

市長 鄭文燦 請假
副市長 游建華 代行

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附錄七、　容積移轉相關文件

一、容積移轉第一階申請書



桃園市政府都市計畫容積移轉審查許可申請書

一、申請事項：依據都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條規定，申請移入接受基地之容積。

二、申請概要：

1. 送出基地所有權人：東鋅股份有限公司　等 1 人，詳如後附同意書。【附表一】
2. 接受基地所有權人：桃園市龜山區陸光段 578 地號等 8 筆土地都市更新會　等 1 人，詳如後附委託書。【附表三】
3. 送出基地概要：
   (1) 都市計名稱：龜山都市計畫。
   (2) 土地座落：桃園市 龜山 區 陸光 段 小段 576 地號等 1 筆土地，詳如後附計算表。【附表四】
   (3) 申請種類：
   □申請第一類土地面積：＿＿＿＿ M²
   □申請第二類土地面積：＿＿＿＿ M²
   ■申請第三類土地面積：66.18 M²
4. 接受基地概要：
   (1) 都市計名稱：龜山都市計畫。
   (2) 土地座落：桃園市 龜山 區 陸光 段 小段 578 地號等 8 筆土地，詳如後附計算表。【附表四】
   (3) 土地面積合計：1170.56 M²
   (4) 土地使用分區：第一種住宅區
   (5) 法定容積率：200 %

三、檢附文件：(1)請自行檢核並勾選。(2)下列文件均一式二份。(3)第 13 項依需要檢附。

	土地序號	區、地段、小段	地號	1 所有權人同意書【附表一】	2 權利關係人同意書【附表二】	3 所有權人委託書【附表三】	4 容積移轉計算表【附表四】	5 所有權人身分證明文件影本	6 土地登記謄本	7 地籍圖謄本(註4)	8 土地所有權狀影本	9 土地使用分區證明書	10 文號：依109年3月9日府都建照字第1090056746 建築線指定圖	11 非屬山坡地保護區證明函(註5)	12 非位屬國有林事業區及保安林範圍證明函(註6)	13 非屬路線主管機關指定之古蹟及登錄之歷史建築證明函(註7)	14 非屬實施容積率管制前已取得建造執照之土地切結書(註8)	15 其他 建物登記謄本	15 其他 第一類送出基地應檢附經主管機關審核同意之古蹟管理維護計畫或修復、再利用計畫等核可文件	15 其他 其他證明文件(非屬增額容積實施範圍之土地切結書)(註9)	送出基地非屬捷運系統工程穿越用地(註10)
基地送出	1	龜山區陸光段	576	■	■			■	■	■	■	■						□	□	□	■
	2			□	□			□	□	□	□	□						□		□	□
接受基地	1	龜山區陸光段	578			■	■	■	■	■	□	■	■	■	■	■	■			■	
	2	龜山區陸光段	579			■		■	■	■	□	■	■	■	■	■	■				
	3	龜山區陸光段	580			■		■	■	■	□	■	■	■	■	■	■				
	4	龜山區陸光段	581			■		■	■	■	□	■	■	■	■	■	■				
	5	龜山區陸光段	582			■		■	■	■	□	■	■	■	■	■	■				
	6	龜山區陸光段	583			■		■	■	■	□	■	■	■	■	■	■				
	7	龜山區陸光段	584			■		■	■	■	□	■	■	■	■	■	■				
	8	龜山區陸光段	585			■		■	■	■	□	■	■	■	■	■	■				

收文 桃園市政府

文字：1090151706

1. 依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 16 條規定，容積移轉應由接受基地所有權人提出申請。
2. 申請書填具完畢後應與【附表一】【附表二】【附表三】【附表四】及所應檢附文件依序裝訂成冊方得提送申辦。
3. 送出基地類別：依「都市計畫容積移轉實施辦法」第六條規定填寫。
4. 應以適當比例拼接並著色標示位置及範圍，以 A4 或 A3 圖紙為限。
5. 依「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」第六點辦理，請申請人於申請前持地籍圖及登記簿逕向本府水務局查明。
6. 依「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」第六點辦理，請申請人於申請前逕向行政院農業委員會林務局查明。
7. 依「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」第六點辦理，請申請人於申請前逕向本府文化局查明；但經本市都市設計審議委員會審查通過者，仍得提出申請。
8. 依「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」第六點辦理。
9. 依「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」第七點辦理。
10. 送出基地(道道路用地)如屬屬捷運系統工程穿越註記土地，應檢附本府捷運工程局出具之補償費證明公文；如非屬者，應檢附切結書。

申請人：桃園市龜山區陸光段 578 地號等 8 筆土地都市更新會(蓋章)

住址：桃園市龜山區光峰路 25 號

電話：(　)

代理人：蔡佳龍　(蓋章)

住址：桃園市桃園區國強八街 29 號

電話：(03) 3700780 / 0932025291

桃園市政府 都市發展局 收文章 109.6.16

中華民國 109 年 6 月 10 日

附錄八、 高氯離子混凝土建築鑑定證明文件

正　本
發文方式：郵寄(普通掛號)

檔　　號：
保存年限：

桃園市政府　函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：賴韻如
電話：03-3322101#6111~6114
傳真：03-3341478
電子信箱：072048@mail.tycg.gov.tw

桃園市龜山區光峰路25號

受文者：金山社區管理委員會

發文日期：中華民國107年8月21日
發文字號：府都建使字第1070212915號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送貴管理委員會委託桃園市建築師公會鑑定「金山社區(本市龜山區光峰路23、25、27號及金山路1、3、5、7號1~5樓)高氯離子混凝土建築物鑑定案」鑑定報告書1份，請查照。

說明：依桃園市建築師公會107年6月8日107028號高氯離子混凝土建築物鑑定報告書及本府建築管理處107年7月18日桃建使字第1070048466號函續辦。

正本：金山社區管理委員會
副本：本府建築管理處

市長 鄭文燦

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

桃園市建築師公會

桃園市金山社區建築物

高氯離子混凝土建築物鑑定報告書

鑑定報告書

鑑定人：陳文舜　建築師

日　期：107年6月8日
文　號：107028

地　址：桃園市桃園區縣府路二三二號
電　話：(03)3377127~8・(03)3370056
傳　真：(03)3331263

桃園市金山社區建築物
高氯離子混凝土建築物鑑定報告書

鑑定人：陳文舜　建築師

中華民國　107　年　5　月　31　日

桃園市建築師公會
330 桃園市桃園區縣府路232號
03-3377127　www.tyaa.org.tw

目錄

一、申請人 1
二、鑑定標的物座落 1
三、鑑定要旨 1
四、鑑定依據 2
五、會勘日期及會勘人員 2
六、鑑定標的物之構造、用途及範圍 2
七、鑑定經過分析與結果 3
八、鑑定結論與建議 13
九、臨時性安全維護建議 15
十、附件 16

桃園市建築師公會
330桃園市桃園區縣府路232號
03-3377127 www.tyaa.org.tw

桃園市龜山區金山社區高氯離子混凝土建築物鑑定案

一、 申請人：

（一）申請人：金山社區管理委員會 代表人：呂慧鈴

（二）地址：桃園市龜山區光峰路25號

（三）電話：0926-341699

（四）申請文號：

(1) 申請日期：中華民國106年12月7日

(2) 本會收文號：第081號

二、 鑑定標的物座落：

桃園市龜山區光峰路23號等(金山社區)，地上5層1幢4棟，共計35戶。配合原竣工圖分棟對應之代號依序如下（詳附件二）：

A棟：光峰路23、25號1~5樓

B棟：光峰路27號、金山街1號1~5樓

C棟：金山街3號1~5樓

D棟：金山街5、7號1~5樓

三、 鑑定要旨：

本鑑定的標的物領有(74)桃縣建管使字第1747號使用執照在案(詳附件四)，於民國105年11月時各棟曾申請桃園市政府既有住宅耐震安檢評估作業申請耐震初評(詳附件五)，當時現場柱、樑及版都有鋼筋鏽蝕膨脹導致混凝土開裂或掉落情事，進一步釐清建築物是否為高氯離子建築物為本案鑒定要旨。

桃園市建築師公會
330桃園市桃園區縣府路232號
03-3377127 www.tyaa.org.tw

四、 鑑定依據：

（一）依金山社區管理委員會106年12月7日申請書辦理（詳附件一）。

（二）“混凝土結構設計規範”內政部106.5.31台內營字第1060805829號令修正「混凝土結構設計規範」部分規定 ，自106.7.1生效。

（三）“混凝土結構施工規範”內政部91.7.8台內營字第0910084735號令訂定。

（四）國家標準 CNS3090 A204（預拌混凝土）第19節（新拌混凝土中最大水溶性綠離子含量規定）87.6.25及104.1.13修定。

（五）桃園市建築師公會鑑定手冊。

五、 會勘日期及會勘人員：

（一）初勘:中華民國106年5月09日(鑽心取樣日)

1. 申請人：金山社區管理委員會 代表人：呂慧鈴
2. 鑑定單位：桃園市建築師公會 陳文舜建築師及助理一人
3. 檢測單位:厚昇工程顧問有限公司材料實驗室

（二）第一次會勘: 中華民國106年5月29日

1. 申請單位: 金山社區管理委員會 代表人：呂慧鈴
2. 鑑定單位:桃園市建築師公會 陳文舜建築師及助理一人

六、 鑑定標的物之構造、用途及範圍：

（一）鑑定標的物構造:

本鑑定標的物為1幢4棟地上5層之鋼筋混凝土造建築物。

桃園市建築師公會
330 桃園市桃園區縣府路232號
03-3377127 www.tyaa.org.tw

（二）鑑定標的物用途:

地上1層用途為店鋪，現況有部分作住宅，2層以上全部為住宅。

（三）鑑定標的物範圍:

本案以桃園市龜山區金山社區地上5層共35戶為鑑定範圍。

（四）鑑定標的物現況:

本鑑定標的物現況為店鋪及集合住宅使用，現勘後發現建築結構有鋼筋外露、腐蝕、混凝土塊掉落及外牆磁磚掉落等情事，且建築物之版、牆、梁、柱有程度不等之結構損害，居住於建築物內之住戶幾乎都有裝設天花板或鐵皮輕結構，以阻擋樓板剝落之混凝土塊，另部分居住單元已無人居住。

七、 鑑定經過分析與結果：

（一）申請單位提供標的物原使用執照竣工圖（詳附件六）及建造執照（詳附件七），本報告摘錄部份圖面。

（二）鑑定標的物經現場會勘及訪談，梁、柱有混凝土龜裂現象，樓版底部除了有龜裂現象外尚有混凝土大片掉落情事，少部分住戶已自行敲除剝落混凝土並修復，但樓版底部因鋼筋生鏽膨脹導致混凝土掉落狀況仍持續發生。

（三）部分住戶因會勘時間無法配合或已不居住於現址，無法進入室內勘測。

（四）鑽心取樣日時請厚昇工程顧問有限公司於現場探測鋼筋時，發現分戶牆及外牆僅探測到極少量鋼筋，推測本標的物牆面應為磚造。

（五）光峰路27號5樓曾發生過火災，目前已無人居住且未經修繕，樓板底部混凝土塊掉落及鋼筋剝落情況較為嚴重（位置詳附件九P.55）。

（六）2次現場會勘時間，由鑑定人對標的物現況之結構損害情形予以量

桃園市建築師公會
330 桃園市桃園區縣府路232號
03-3377127 www.tyaa.org.tw

測、繪圖並拍照等紀錄工作。

■ A棟:光峰路23、25號 外觀及梯間現況

照片 A-01 外觀現況

照片 A-02 外觀現況(光峰路側)

照片 A-03 光峰路23、25號門牌(出入口)

照片 A-04 光峰路23、25號屋突層梯間現況

照片 A-05 光峰路23、25號梯間牆面因漏水造成粉刷層脫落

照片 A-06 光峰路23、25號梯間頂版混凝土剝落

照片 A-07 光峰路23、25號梯間牆面隆起及裂縫、粉刷層脫落

照片 A-08 光峰路23、25號梯間梯間頂版混凝土剝落鋼筋外露

照片 A-09 光峰路23、25號梯間牆面隆起及裂縫

■ A棟:光峰路23、25號 1樓

照片 A-10 光峰路25號1F(門牌)及柱表面突起磁磚剝落

照片 A-11 光峰路25號1樓室內現況

照片 A-12 光峰路25號1樓室內梁柱現況

照片 A-13 光峰路23號1樓騎樓現況

照片 A-14 光峰路23號1樓室內現況

■ A棟:光峰路23、25號2樓

照片 A-15 光峰路25號2F陽台柱表面隆起現況

照片 A-16 光峰路25號2F室內梁裂縫現況

■ A棟:光峰路23、25號3樓

照片 A-17 光峰路25號3F室內現況牆面因漏水產生粉刷層剝落

照片 A-18 光峰路25號3F室外後陽台現況

■ A棟:光峰路23、25號4樓

桃園市建築師公會
330桃園市桃園區縣府路232號
03-3377127 www.tyaa.org.tw

照片 A-19 光峰路 25 號 4F 室內現況
照片 A-20 光峰路 25 號 4F 室內天花板裂縫現況
照片 A-21 光峰路 25 號 4F 室內天花板裂縫現況
照片 A-22 光峰路 25 號 4F 室外後陽台天花板裂縫現況

■B 棟: 光峰路 27 號、金山街 1 號 外觀及梯間現況
照片 B-01 外觀現況(光峰路及金山街口)
照片 B-02 光峰路 27 號、金山街 1 號育英街(背側)立面
照片 B-03 光峰路 27 號、金山街 1 號門牌及出入口
照片 B-04 光峰路 27 號、金山街 1 號梯間粉刷層剝落現況
照片 B-05 光峰路 27 號、金山街 1 號梯間樓梯結構裂縫現況
照片 B-06 光峰路 27 號、金山街 1 號梯間牆面隆起粉刷層剝落
■B 棟:光峰路 27 號、金山街 1 號 1 樓
照片 B-07 光峰路 27 號 1 樓騎樓部分現況
照片 B-08 光峰路 27 號 1 樓室內現況
照片 B-13 金山街 1 號 1 樓室內現況
照片 B-14 金山街 1 號 1 樓騎樓牆面裂縫現況
照片 B-15 金山街 1 號 1 樓騎樓現況
■B 棟:光峰路 27 號、金山街 1 號 2 樓
照片 B-16 金山街 1 號 2 樓出入口現況
照片 B-17 金山街 1 號 2 樓室內現況
照片 B-18 金山街 1 號 2 樓室內現況
■B 棟:光峰路 27 號、金山街 1 號 3 樓
照片 B-09 光峰路 27 號 3 樓室內天花板變形現況
照片 B-10 光峰路 27 號 3 樓室內天花板變形新作支撐
照片 B-19 金山街 1 號 3 樓室內現況

桃園市建築師公會
330桃園市桃園區縣府路232號
03-3377127 www.tyaa.org.tw

照片 B-20 金山街 1 號 3 樓室內頂版混凝土崩落現況
照片 B-21 金山街 1 號 3 樓室內頂版混凝土崩落現況

■B 棟:光峰路 27 號、金山街 1 號 4 樓
照片 B-22 金山街 1 號 4 樓室內現況
照片 B-23 金山街 1 號 4 樓室內現況
照片 B-24 金山街 1 號 4 樓結構樑粉刷脫落現況
■B 棟:光峰路 27 號、金山街 1 號 5 樓
照片 B-11 光峰路 27 號 5 樓出入口現況
照片 B-12 光峰路 27 號 5 樓室內混凝土崩落現況(該戶曾發生火災)
照片 B-25 金山街 1 號 5 樓室內現況
照片 B-26 金山街 1 號 5 樓室外陽台現況
照片 B-27 金山街 1 號 5 樓室內天花板粉刷脫落現況
照片 B-28 金山街 1 號 5 樓室外陽台天花板崩落後修補現況

■C 棟:金山街 3 號 外觀及梯間現況
照片 C-01 外觀
照片 C-02 門牌
照片 C-03 梯間屋突層粉刷層剝落現況
照片 C-04 梯間頂版鋼筋外露現況
照片 C-05 梯間粉刷層剝落自行修補後現況
照片 C-06 梯間些微裂縫現況
■C 棟:金山街 3 號 1 樓
照片 C-07 1 樓出入口
照片 C-08 1 樓室內天花板用不鏽鋼板補強現況

桃園市建築師公會
330桃園市桃園區縣府路232號
03-3377127 www.tyaa.org.tw

■C棟:金山街3號 2樓

照片C-09 2樓室內現況

照片C-10 2樓室外陽台天花板混凝土剝落現況

照片C-11 2樓室內天花板防崩落輕結構支撐補強

照片C-12 2樓室內天花板崩落現況

■C棟:金山街3號 3樓

照片C-13 3號3樓室內牆面現況

照片C-14 3號3樓室內現況

照片C-15 3樓室外後陽台現況

■C棟:金山街3號 4樓

照片C-16 4樓室內及天花板現況

照片C-17 4樓室內天花板現況

照片C-18 4樓室內結構樑裂縫現況

照片C-19 4樓室內結構樑裂縫現況

照片C-20 4樓室內天花板崩落鋼筋外露情形

照片C-21 4樓室外後陽台天花板混凝土崩落現況

■C棟:金山街3號 5樓

照片C-22 5樓室內天花板崩落混凝土塊掉落現況

照片C-23 5樓室內現況

照片C-24 5樓後陽台天花板粉刷層及頂版混凝土塊剝落現況

■D棟:金山街5、7號 外觀及梯間現況

照片D-01 金山街5、7號外觀(金山街)

照片D-02 金山街5、7號背立面外觀(育英街)

照片D-03 金山街5、7號側立面外觀(育英街)

照片D-04 金山街5、7號門牌

桃園市建築師公會
330桃園市桃園區縣府路232號
03-3377127 www.tyaa.org.tw

照片D-05 梯間樓梯底部剝落鋼筋外露

照片D-06 梯間樓梯底部崩落情形(樓梯結構內可見藏有磚塊)

■D棟:金山街5、7號 1樓

照片D-07 5號1樓騎樓現況

照片D-08 5號1樓騎樓現況

照片D-22 金山街7號1樓門牌

照片D-23 金山街7號1樓室內現況

照片D-24 金山街7號1樓天花板現況

照片D-25 金山街7號1樓浴廁天花板粉刷層剝落情形

照片D-26 金山街7號1樓後陽台頂板崩落情形

■D棟:金山街5、7號 3樓

照片D-09 金山街5、7號3樓梯間(2戶出入口均有調整)

照片D-10 金山街5號3樓室內現況

照片D-11 金山街5號3樓前陽台天花板崩落現況

照片D-12 金山街5號3樓室內現況

照片D-13 金山街5號3樓後陽台天花板剝落情形

■D棟:金山街5、7號 4樓

照片D-14 金山街5號4樓室內現況

照片D-15 金山街5號4樓天花板崩落混凝土塊掉落情形

照片D-16 金山街5號4樓室內天花板粉刷層剝落

照片D-17 金山街5號4樓後陽台頂板崩落情形

■D棟:金山街5、7號 5樓

照片D-18 金山街5號5樓出入口

照片D-19 金山街5號5樓天花板崩落及結構樑裂縫情形

照片D-20 金山街5號5樓天花板崩落情形

照片D-21 金山街5號5樓室內現況

桃園市建築師公會
330桃園市桃園區縣府路232號
03-3377127 www.tyaa.org.tw

（七）由前述現場現況調查得知，鑑定物屬於結構性之損壞者，各樓層之柱、樑、牆、樓板之混凝土、鋼筋皆有，其中又以樓版底部混凝土龜裂剝落損害之情形最為嚴重，甚至保護層混凝土大量崩落造成鋼筋外露並嚴重鏽蝕，全社區三至五樓損害情形亦較一至二層嚴重，如此損害情形嚴重影響建築物結構安全及住戶生命財產。

（八）首次會勘當日由厚昇工程顧問有限公司派員施作混凝土鑽心取樣抗壓強度檢測、硬固結構混凝土氯離子含量檢測、混凝土中性化深度檢測、混凝土保護層深度檢測及鋼筋斷面檢測，其取樣標準以每棟「各棟各樓層混凝土檢測取樣數至少每200平方公尺一個(各樓層採樣位置需均勻分佈，不得集中於同一處)取樣位置以小梁為主」經核算應取樣共計60處。所採樣之試體並由取得TAF標章認證（詳附件十）之厚昇工程顧問有限公司材料實驗室進行相關檢測，其檢測書面報告資料並由相關人簽署。

（九）混凝土鑽心試體抗壓強度測試結果，如下附表:

樓層＼鑽心編號	A棟			B棟			C棟			D棟			平均抗壓強度
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1F (1~3 號)	67	85	62	74	113	91	62	85	64	63	65	126	79.75(0.38fc′)
2F (4~6 號)	47	61	61	42	64	60	34	92	60	38	66	65	57.5(0.27fc′)
3F (7~9 號)	29	43	97	85	90	77	57	145	50	80	97	53	75.25(0.36fc′)
4F (10~12 號)	54	69	93	45	53	147	134	45	57	120	52	86	79.58(0.38fc′)
5F (13~15 號)	178	109	120	150	169	161	118	141	228	174	136	77	146(0.7fc′)

單位 : kgf/c㎡

依申請人提供本鑑定標的建造執照卷宗內之結構計算書，其混凝土

桃園市建築師公會
330桃園市桃園區縣府路232號
03-3377127 www.tyaa.org.tw

設計強度fc′為210 kgf/c㎡(詳附件)，本試驗依CNS1238(2015)試驗方法，統計結果計有59處低於設計標準，達取樣數量98.33%，強度最低者僅29 kgf/c㎡，最高者228 kgf/c㎡；各樓層平均強度為57.5~146 kgf/c㎡，皆低於設計標準。若以設計強度85%(178.5 kgf/c㎡)檢核，仍有58處未達設計標準，達取樣數量96.67%，各樓層平均強度皆未達設計強度85%(詳附件十一)。

（十）混凝土氯離子含檢測結果，如下附表:

樓層＼鑽心編號	A棟			B棟			C棟			D棟			各層平均
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1F (1~3 號)	0.778	2.062	1.207	2.441	0.744	1.226	1.13	1.61	1.579	1.051	2.225	1.874	1.494
2F (4~6 號)	1.414	2.225	1.303	1.822	1.481	1.21	1.793	1.728	1.738	0.79	1.601	0.18	1.440
3F (7~9 號)	1.301	0.703	0.142	1.428	0.408	2.227	0.972	1.231	1.562	1.608	3.418	0.103	1.259
4F (10~12 號)	0.874	4.514	1.426	1.625	1.294	0.444	2.179	1.831	2.659	2.738	0.864	0.036	1.707
5F (13~15 號)	0.703	1.042	1.368	2.743	0.737	0.54 (塊狀)	4.01	1.714	0.24	4.018	2.035	0.199 (塊狀)	1.612

單位 : kg/m³

硬固結構混凝土中最大水溶性氯離子含量依據民國83年7月22日修訂之國家標準CNS 3090 A2042中限制如下：鋼筋混凝土(一般) 0.6kg/m³以下，鋼筋混凝土（所處環境須作耐久性考慮者）0.3kg/m³以下；民國87年6月25日第二次修訂，新拌鋼筋混凝土中之混凝土水溶性氯離子含量比必須小於0.3kg/m³；民國104年1月13日第三次修定，新新拌鋼筋混凝土中之混凝土水溶性氯離子含量比必須小於0.15kg/m³。

桃園市建築師公會
330 桃園市桃園區縣府路232號
03-3377127 www.tyaa.org.tw

本次試驗取樣數量共 60 處，其結果 0.15kg/m³以下共計 3 處，超過 0.15 小於 0.3kg/m³共計 2 處，超過 0.3 小於 0.6kg/m³共計 4 處，超過 0.6kg/m³以上共計 51 處。本鑑定標的取得使用執照日期為民國 74 年 12 月 22 日，若以民國 87 年水溶性氯離子含量標準統計，超過 0.3kg/m³以上者共計 55 處，不合格率約 91.67%；若以民國 104 年水溶性氯離子含量標準統計，超過 0.15kg/m³以上者共計 57 處，不合格率約 95%。

凡建築物之中低樓層一旦發生結構損害，其影響不僅止於當樓層，恐將危害全棟建築物結構安全。依此概念判斷本標的物，各棟一層比例取樣共 12 處(取樣位置為各棟樓層間小樑)，取樣結果顯示混凝土中氯離子含量全部超過 0.3kg/m³，其不合格率高達 100%。

（十一）混凝土中性化深度檢測結果，如下附表:

鑽心編號 / 樓層	A棟			B棟			C棟			D棟			平均深度
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1F (1~3 號)	6.8	5.6	7.9	3.6	2.4	3	8.1	1	2.9	5.1	6.1	1.3	4.48
2F (4~6 號)	10.5	9.4	8.7	7.4	6.2	7	5.6	0.8	8.7	6.5	2.2	6.2	6.6
3F (7~9 號)	7.5	7.8	2.1	5.4	6.4	1.8	3.1	1.6	1.5	3.3	3.2	4.1	3.98
4F (10~12 號)	9.3	6.6	2.7	6.5	3.4	2.3	3.7	2.1	1.5	2.6	6.3	3.1	4.22
5F (13~15 號)	3.6	3.1	1.6	2.6	2.8	1.7	2.8	1.8	1.7	2.6	2.5	4.5	2.61

單位:cm

（十二）混凝土保護層深度檢測測試結果，如下附表:

編號	位置	主筋	箍筋	保護層深度(含粉刷層)	備註
1	RF 樑	2-#7	#3@20cm	5.1	
2	5F 柱	2-#7	#3@32cm	5.4	
3	3F 柱	2-#7	#3@29cm	8.5	
4	3F 樑	2-#7	#3@38cm	6.6	

桃園市建築師公會
330 桃園市桃園區縣府路232號
03-3377127 www.tyaa.org.tw

編號	位置	主筋	箍筋	保護層深度(含粉刷層)	備註
5	3F 樑	2-#7	#3@29cm	4.5	
6	4F 柱	2-#7	#3@21cm	8.5	
7	1F 柱	3-#7	#3@27cm	9.5	
8	2F 樑	2-#7	#3@30cm	4.9	
9	3F 樑	2-#7	#3@36cm	4.7	
10	3F 樑	1-#7	#3@30cm	3.4	樑側

單位:cm

混凝土保護層厚度是影響鋼筋腐蝕程度重要因素之一，足夠的保護層厚度能使腐蝕因子不易進入混凝土內，然而混凝土中性化卻會破壞此一機制，當中性化程度到達鋼筋深度時，鋼筋便開始腐蝕。

本次混凝土中性化深度試驗採酚酞試劑測試，其結果顯示，混凝土保護層深度依構造部位不同，深度由 3.4cm~9.5cm 不等，平均值亦達 6cm 左右，尚稱標準。而混凝土中性化深度由 0.8cm~10.5cm 不等，平均值在 4.5cm 以下。由此結果初步判斷，混凝土中性化應非造成鋼筋腐蝕之主因。

（十三）建築物耐震能力初步評估表結果，如下附表:

棟別	依評估項目評估結果	加計其他評估項目總評估結果	評估人員
A	54.22(有疑慮)	64.22(確有疑慮)	陳文弊建築師
B	54.22(有疑慮)	74.22(確有疑慮)	
C	54.22(有疑慮)	64.22(確有疑慮)	
D	54.22(有疑慮)	64.22(確有疑慮)	
平均	54.22(有疑慮)	66.72(確有疑慮)	

桃園市建築師公會
330桃園市桃園區縣府路232號
03-3377127 www.tyaa.org.tw

經鑑定單位委派之建築師現場踏勘後填具之建築物耐震能力初步評估表(詳附件五)，依評估項所得分數總計各棟均為 54.22，皆落於「有疑慮」(30<D<60)之評估結果;若加計外加評分項目，4 棟均落於「確有疑慮」(D>60)之評估結果。因此，由建築物使用情形及建築物受災損狀況所反應出的建築耐震能力尚有疑慮，需進一步進行建築物耐震能力詳細評估及補強作業，以維護結構安全。

八、 鑑定結論與建議：

（一）本案各項檢測項目結果統計，如下附表:

檢測項目	檢測依據	標準值	檢測值	不合格數/合格數	不合格(率)
混凝土鑽心試體抗壓強度試驗 CNS 1238（2015）	混凝土設計規範 1.7 節	不得小於 210kgf/cm²	29~228 kgf/cm²	59/60	98.33%
	本案結構計算書	210kgf/cm²			
	結構混凝土施工規範 18.5.5 節	平均不得低於 fc' 之 85%（178.5kgf/cm²）		-	一至五層
		任一試體不低於 fc' 之 75%（157.5kgf/cm²）		55/60	91.67%
硬固結構混凝土氯離子含量檢測試驗規範 CNS 14703（2002）	民國 87 年預拌混凝土 CNS 3090 A2042 規範	小於 0.3kg/m³	0.036~4.514 kg/m³	55/60	91.67%
	民國 104 年預拌混凝土 CNS 3090 A2042 規範	小於 0.15kg/m³		57/60	95%
混凝土保護層深度檢測	結構混凝土施工規範 13.6 節	梁、柱：40mm 以上	3.4~9.5mm	1/10	10%

（二）混凝土含氯量過高係影響建築物之耐久年限，本標的物因氯離子含量過高所顯現之結構損壞，可由現場勘查附件照片發現，梁、柱所產生之裂縫、樓版底部混凝土保護層龜裂剝落、鋼筋外露鏽蝕嚴重之情形研判，結構體內部鋼筋應已鏽蝕膨脹，安全性確實堪慮。

桃園市建築師公會
330桃園市桃園區縣府路232號
03-3377127 www.tyaa.org.tw

（三）依現場勘查結果分析，其損壞最嚴重者為版，其次為梁、柱，較輕微者為牆。梁柱雖未有如版一般嚴重損壞之情形，但營造施工時，各樓層柱、梁、版之混凝土係一同澆置，其混凝土內氯離子含量過高之問題一樣存在於梁柱，上述推論對照混凝土氯離子含量檢測結果可獲得確認。故梁、柱內之鋼筋與版應同樣遭高氯離子損害，唯尚未於表面呈現出混凝土保護層龜裂剝落鋼筋外露鏽蝕之情形。

（四）經鑑定單位委派之建築師現場踏勘後填具之建築物耐震能力初步評估表，期評估皆落於「確有疑慮」之評估結果，反應出建築物之耐震能力尚有疑慮，需進一步進行建築物耐震能力詳細評估及補強作業，以維護建築物結構安全。

（五）標的物以目前之損壞，應以補強防鏽及修復為前提，考量其混凝土強度普遍不足、鋼筋外露鏽蝕之損害，其補強修復工作項目至少應包含結構補強、鋼筋鏽蝕防治、混凝土剝落修復、內外其面積屋面整修等相關工程，部分樓板龜裂剝落銹蝕特別嚴重者，須全面打除重新整建。因標的物係為集合住宅，尚須考量因修復及結構補強，住戶搬遷、內部變更使用及室內裝修損壞復原等等對住戶造成之影響，恐不符經濟效益，加上高氯離子混凝土在補強防鏽過程中並未置換，鋼筋鏽蝕情形恐將持續發生，進而影響補強之效果，是故補強防鏽恐無法完全解決本標的物及構損害之成因。

（六）本案標的物之混凝土氯離子含量，經檢測單位所測得之數據，確實超過現行國家標準，鋼筋受銹蝕損害及混凝土因鋼筋銹蝕膨脹而形成剝離龜裂甚至崩落之情形，較一般條件之建築物為高，且現況結構損害之情形已大幅降低建築物耐震能力及建築物使用年限。

（七）依「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊」混凝土水溶性氯離子含量樓層平均值 0.6 kg/m³以上、中性化深度檢測樓層平均值 4 公分以上且混凝土抗壓強度平均值小於0.45f' c之樓層總數與總樓層

桃園市建築師公會
330 桃園市桃園區縣府路232號
03-3377127 www.tyaa.org.tw

數之比值二分之一以上者得判定為重建。本鑑定標的同時符合上述條件者樓層數為1、2、4層佔總樓層數五分之三。

（八）綜合上述，本案標的物結構尚無立即性傾倒或崩塌之危險性，唯為避免上述結構損害所引發居民恐慌及維護仍居住於此住戶之生命財產安全，建議本標的物可採短期修補，中期補強，長期拆除重建的方案進行。

九、 臨時性安全維護建議：

（一）對於危害較輕微之樓層，建議將剝落混凝土敲除，鋼筋作除鏽防蝕之處理，再以不鏽鋼網加彈性水泥回補，避免鋼筋持續鏽蝕及混凝土崩塌。

（二）對於損害較為嚴重之樓層，凡有樓板混凝土保護層全面崩落之情形者，其當層及直上層即不應再使用，若確實有使用之必要，應由建築師或結構相關技師詳細評估後，將該樓版全面打除重新整建或其他補強措施。至於部分樓版有崩落、隆起或沉陷之情形者，首先應減少該區域之使用強度或保持淨空以減少荷重，可行的話並在該區域直下部分由建築結構相關技師評估後以鋼板、鋼柱等作臨時性支撐，避免損害繼續擴大。

（三）公共區域如梯間，輕微損壞者可以建議(一)方式修補;損壞情形較嚴重者，則按建議(二)方式作必要的臨時性支撐。

（四）後續相關監測措施可由社區管理基金或有意願之住戶共同分擔經費，委由專業監測單位進行必要的監測措施，如建物傾斜、裂縫寬度、樓板沉陷…等，定期彙整會報。社區並應建立災害應變管理機制，當監測之數據超顧安全警戒值時，則通報住戶加強控管措施；當達危險管理值時，基於保障生命財產安全，需安置受損住戶或作必要的補強措

桃園市建築師公會
330 桃園市桃園區縣府路232號
03-3377127 www.tyaa.org.tw

施；住戶平時也應多注意公私領域損害情形，若有持續性或突發性之損害發生，應迅速反應作必要的補強、監控措施或緊急移出該居住單元。

（五）綜觀整體建築物情形，長期而言仍建議拆除重建方案以維護居民生命財產安全，後續可依「桃園市政府高氯離子混凝土建築物善後處理要點」相關規定完成必要的程序，爭取拆除重建相關獎勵以提高居民參與意願。

（六）僅提申請單位 參酌。

十、 附件：

（一）鑑定申請書

（二）鑑定標的物座落位置及分戶示意平面圖

（三）會勘紀錄表

（四）標的物使用執照影本

（五）鑑定標的物各棟耐震能力初步評估表

（六）標的物使用執照圖面

（七）標的物建築執照結構圖面

（八）標的物鑽探報告書及結構計算書（節錄）

（九）標的物現況立面照片及現況損壞照片

（十）實驗室 TAF 證書

（十一）鑽心取樣位置圖與混凝土抗壓試驗、中性化試驗、氯離子含量試驗報告

（十二）鋼筋探測資料

附錄九、 耐震不足證明文件

附錄二 耐震不足證明文件(金山社區)

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者

建築物棟數	構造別	建照核准日期或謄本建築完成日期	是否符合耐震設計標準		申請人填具檢附之證明文件
			是	否	
1	鋼筋混凝土造	74.12.22		V	桃縣建都使字第 1747 號
2	鋼筋混凝土造	74.12.22		V	桃縣建都使字第 1747 號
3	鋼筋混凝土造	74.12.22		V	桃縣建都使字第 1747 號
4	鋼筋混凝土造	74.12.22		V	桃縣建都使字第 1747 號
5	鋼筋混凝土造	74.12.22		V	桃縣建都使字第 1747 號
合計	-	-	0	5	
計算結果	5/(0+5)=1>1/2				
評估結果	符合桃園市都市更新單元劃定標準中「自行劃定更新單元建築物及地區環境評估表」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者。				
建築師或技師簽證	陳文聲 (簽名及蓋章)				

※檢附文件：

建築物及地區環境狀況指標	認定方式	應檢附證明文件
(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者(檢附建築師或技師簽證)。	1. 各種構造建築物使用年期，應依使用執照或建物登記簿謄本所載構造別及核發日期(或建物完成日期)為準 2. 如屬舊違章建築物，以民國 77 年 8 月 1 日以前興建完成者為限，並應檢附相關證明文件。	■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 □其他相關證明文件(無則免附)

附-3

附錄十、 實施者證明文件

一、(變更後)實施者立案證書及核准公文

正　本
發文方式：郵寄(限時掛號)

檔　　號：
保存年限：

桃園市政府　函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：黃舒晨
電話：03-3324700#3104
傳真：03-3324703
電子信箱：80010366@mail.tycg.gov.tw

333032
桃園市龜山區光峰路25號

受文者：桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地都市更新會

發文日期：中華民國109年5月4日
發文字號：府都住更字第1090101915號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明四

主旨：貴更新會申請變更名稱為「桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地都市更新會」及修正章程一案，本府同意，復請查照。

說明：

一、復貴更新會109年4月22日桃龜陸地更字第109041002號函。

二、貴更新會申請變更更新會名稱及修正章程內容如下：

(一)更新會名稱：原「桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新會」變更為「桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地都市更新會」。

(二)更新會章程草案：依108年5月16日發布之「都市更新會設立管理及解散辦法」修正第24條出席人數相關規定。

三、請貴更新會參酌108年5月16日發布之「都市更新會設立管理及解散辦法」檢討更新會章程條文。

四、隨函檢附旨揭更新會變更立案證書1份，原貴更新會立案證書（105年10月14日核准立案，核准字號：府都住更字第1050005287號）自即日失效。

正本：桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地都市更新會
副本：

市長鄭文燦

第1頁　共1頁

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

裝　訂　線

都市更新會立案證書

核准字號：府都住更字第 1090101915 號

桃園市龜山區陸光段 578 地號等 8 筆土地都市更新會，依據都市更新條例第 27 條暨都市更新會設立管理及解散辦法第 5 條規定申請，經本府核准並發給立案證書。

本立案證書自核准立案之日起至依據該辦法第 33 條規定解散之日止。

名　　稱：桃園市龜山區陸光段 578 地號等 8 筆土地都市更新會
地　　址：桃園市龜山區光峰路 25 號
更新單元範圍：桃園市龜山區陸光段 578、579、580、581、582、583、584、585 地號等 8 筆土地
理 事 長：呂慧鈴（身分證統一編號：H220047027）
核准機關：桃園市政府

市長鄭文燦

中華民國 109 年 5 月 4 日

二、(變更前)實施者立案證書及核准公文

副　本
發文方式：紙本傳遞

檔　　號：
保存年限：

桃園市政府　函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：蔡禮鴻
電話：(03)3298600#201
傳真：(03)3298051
電子信箱：10014132@mail.tycg.gov.tw

330
桃園市桃園區縣府路110號4樓之1

受文者：社團法人桃園市城鄉不動產協會

發文日期：中華民國105年10月14日
發文字號：府都住更字第1050254813號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：由呂慧鈴君等人為立案「桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新會」申請核准一案，本府同意，復請查照。

說明：

一、復貴籌備小組105年9月8日桃龜陸更字第1050908001號函。

二、隨函檢附旨揭更新會立案證書1份。

正本：桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新籌備會
副本：社團法人桃園市城鄉不動產協會

市長鄭文燦

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

府都住更字第1050005287號

都市更新會立案證書

准核字號：府都住更字第1050005287號

桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新會籌備小組依據都市更新條例第15條暨都市更新團體設立管理及解散辦法第5條規定申請「桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新會」，經本府核准並發給立案證書。

本立案證書自核准立案之日起至依據該辦法第34條規定解散之日止。

名稱：桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新會
地址：桃園市龜山區光峰路25號
更新單元範圍：桃園市龜山區陸光段575、576、577、578、579、580、581、582、583、584、585地號等11筆土地
理事長：呂慧鈴(身分證統一編號：H2200[redacted])

核准機關：桃園市政府

市長鄭文燦

中　華　民　國　105　年　10　月　11　日

附錄十一、更新會會員大會會議紀錄(109.3.28)

桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新會

會議紀錄

壹、時間：109 年 3 月 28 日(六) 下午 2 時整

貳、地點：慧玲早餐店（龜山區光峰路 25 號一樓）

參、主席：呂慧鈴 理事長 呂慧鈴　　記錄：呂慧鈴 呂慧鈴

肆、出席情況：詳簽到簿

出席比例統計結果：土地及合法建築物所有權人出席總人數為 36 人、土地出席總面積為 1,494.96 m^2、合法建築物出席總面積為 3,247.91m^2，各出席比例皆已達都市更新會設立管理及解散辦法第十條規定，說明如下：

➢ 土地

項目	人數(人)	面積(m^2)
合計	40	1,623.66
排除	0	0.00
總計	40	1,623.66
出席人數/面積	36	1,494.96
法定比例	**66.67%**	**75.00%**
出席比例	**90.00%**	**92.07%**

➢ 建物

項目	人數(人)	面積(m^2)
合計	39	3,676.01
排除	0	0.00
總計	39	3,676.01
出席人數/面積	35	1,494.96
法定比例	**66.67%**	**75.00%**
出席比例	**89.74%**	**88.35%**

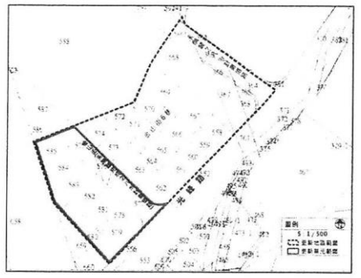
已達出席人數三分之二以上且其土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二，依程序召開本次更新會會員大會。

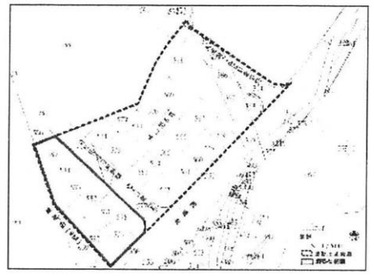
伍、列席人員致詞：(略)

陸、討論議題：

議題一：依桃園市政府 109 年 1 月 7 日府都住更字第 1080323389 號函「108 年度桃園市都市更新及爭議處理審議會」第 3 次會議紀錄決議：「有關本更新單元範圍 575、576、577 地號等 3 筆計畫道路土地預計辦理容積移轉，請剔除於更新單元外。

※原事業計畫更新單元範圍　　※變更後事業計畫更新單元範圍





投票結果：32 票同意，0 票不同意，4 票未表達。

已達出席人數三分之二以上且其土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二。

決議：同意 575、576、577 等 3 筆地號剔除於更新單元範圍外。

議題二：接續議程一，因調整更新單元範圍，更新會名稱需併同修正，並檢送市府備查，以完備程序。

※原更新會名稱為：「桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新會」

※變更更新會名稱為：「桃園市龜山區陸光段 578 地號等 8 筆土地都市更新會」

投票結果：32 票同意，0 票不同意，4 票未表達。

已達出席人數三分之二以上且其土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二。

決議：同意修正本更新會名稱為：「桃園市龜山區陸光段 578 地號等 8 筆土地都市更新會」。

議題三：為配合 108 年 5 月 16 日發布實施之「都市更新會設立管理及解散辦法」第十條修正更新會之法定出席數及同意比例，俾利後續更新會會員大會之召開與本案更新推動，本次議題擬調修本更新會章程第二十四條出席人數比率相關規定，修改內容如下列表格：

章程修改對照表

現有章程出席人數	修改後章程人數
1.第二十四條第一項第八款 「前項第一款至第六款事項之決議，應有會員三分之二且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。」 2.第二十四條第二項 「第一項第七款事項之決議，應有會員三分之二以上且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超三分之二之出席，出席人數二分之一以上且其土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。」	1.第二十四條第一項第八款 「前項第一款至第六款事項之決議，應經會員人數超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。」 2.第二十四條第二項 「第一項第七款事項之決議，以會員人數超過二分之一並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之出席，並出席人數超過二分之一，出席者之土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。」

投票結果： 32 票同意，0 票不同意，4 票未表達。

已達出席人數三分之二以上且其土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二。

決議：同意變更本更新會章程。

柒、臨時動議：

動議一：建設公司 - 誠德建設股份有限公司簡報

本會邀請德誠建設股份有限公司董事長道明先生，向本案所有權人報告該公司辦理都市更新重建案例及本案未來施作內容。

本次簡報僅供所有權人參考，如果所有權人有推薦更好的廠商或營造公司歡迎提出，更新會於確定時間後再次召開會員大會，邀集推薦及有意願廠商來社區內簡報，遴選本案後續重建的建設公司或營造廠。

捌、散會 16：18

玖、當日會議照片

附錄十二、各式委託合約

1.都市更新規劃費用

桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新單元都市更新事業案

服務委託合約書

桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新會(以下簡稱甲方)為推動桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新單元重建工作(以下簡稱本基地)，委託弘傑不動產事業股份有限公司(以下簡稱乙方)擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫、計畫執行與成果報核(以下簡稱本案)。本委託合約書經雙方同意訂立條款如下：

第一條 委託內容：

壹、可行性評估：都市更新地區及更新單元之相關法令檢討及效益評估。

貳、都市更新事業計畫階段

一、擬定都市更新事業計畫法定書圖(草案)。
二、協助舉辦都市更新事業計畫公聽會。
三、協助本案推動之相關溝通協調。
四、代辦都市更新事業計畫之申請行政作業程序。
五、配合至都市更新審議委員會說明本案。
六、協助申領政府單位相關補助款項。

參、權利變換計畫階段

一、配合都市更新事業計畫擬定「都市更新權利變換計畫書」。
二、協助甲方舉辦權益分配說明會及公聽會。
三、出席並答覆有關各項都市更新權利變換計畫的相關會議及審議說明簡報，至計畫審議通過並公告完成。
四、協助甲方委託三家鑑價機構進行權利變換前後不動產權利價值評估。
五、協助申領政府單位相關補助款項。

肆、計畫執行與成果報核階段

一、協助申辦拆遷公告及拆遷補償費相關通知作業。
二、權利變換計畫發布實施後，協助辦理申請更新期間稅捐減免相關作業。
三、協助函請市府辦理釐正權利變換結果圖冊及依釐正圖冊計算差額價金相關作業。
四、協助通知接管及差額價金繳納或領取相關作業。
五、協助甲方委託之地政士辦理權利變換產權登記事宜。
六、於產權登記後，協調地政士辦理更新後稅捐減免申請。
七、協助辦理成果備查相關作業。

註一：以上服務內容不包括建築師配合都市更新事業計畫之建築設計書圖作業、建築執照圖、施工圖、發包圖、監造等建築師設計合約內容(另詳建築設計合約)

註二：以上委託內容不包括(但不限)其他專業技術顧問簽證及服務：如三家估價師、都市計畫技師、指定建築線、測量技師業務（如現況地形、建物測量等）、交通技師業務（如交通影響評估）、環工技師業務（如環境影響評估）、地政士業務（如土地分割、鑑界、產權面積分算、產權登記等）、其他專業技師服務（如綠建築、水土保持、鄰房土木鑑定等）。

第二條 委託服務費

壹、 更新地區可行性評估及都市更新事業計畫階段、權利變換計畫階段、計畫執行與成果報核階段，以上服務費共計新台幣(以下同)柒佰肆拾參萬參仟柒佰元整($7,433,700)(包括乙方進行本案所衍生之薪資、保險、交通、房租、設備、稅捐及庶務費用)，其中：

一、可行性評估及簽約階段：陸拾萬元整($600,000)
二、都市更新事業計畫階段：參佰貳拾萬元整($3,200,000)
三、權利變換計畫階段：貳佰肆拾陸萬參仟柒佰元整($2,463,700)
四、計畫執行與成果報核階段：壹佰壹拾柒萬元整($1,170,000)

貳、 以上費用不包含：

一、前條所述其他專業技術顧問簽證及服務費用。
二、都市計畫變更、容積移轉、建築經理、信託等其他相關作業費用。
三、應繳納予政府之行政規費、審議費、委員出席費(含車馬費)、送審或分發會員所需之印刷、製本(或光碟製作)、登報、郵寄等費用)
四、如辦理變更事業計畫或變更權利變換計畫，則變更費另計。

第三條 付款方式：前條規定各階段委託服務費支給付，區分為下列期程，分別按乙方已完成工作，核實合計委託服務費支付乙方。

壹、可行性評估及簽約階段(本階段委託服務費：陸拾萬元整)($60萬)，簽約時支付。

貳、都市更新事業計畫階段(本階段委託服務費：參佰貳拾萬元整)($320萬)。

第一期：乙方協助甲方舉辦都市更新事業計畫公聽會後，支付本階段之委託服務費，計玖拾陸萬元整($96萬)。
第二期：於都市更新事業計畫送審時，支付本階段之委託服務費，計壹佰捌拾柒萬元整($96萬)。
第三期：於都市更新事業計畫核定公告後，支付本階段之委託服務費，計壹佰貳拾捌萬元整($128萬)。

參、權利變換階段(本階段委託服務費：貳佰肆拾陸萬參仟柒佰元整)($246.37萬)。

第一期：乙方協助甲方舉辦權利變換計畫公聽會後，支付本階段之委託服務費，計柒拾參萬元整($73萬)。
第二期：於權利變換計畫送審時，支付本階段之委託服務費，計柒拾參萬元整($73萬)。
第三期：於權利變換核定公告後，支付本階段之委託服務費，計壹佰萬零參仟柒佰元整($100.37萬)。

肆、計畫執行與成果報核階段：(本階段委託服務費：壹佰壹拾柒萬元整)($117萬)。

第一期：乙方協助甲方完成拆遷補償費發放後，支付本階段之委託服務費，計伍拾伍萬元整($55萬)。
第二期：於更新工程領得使照，辦理釐正權利變換結果圖冊完成時，支付本階段之委託服務費，計參拾壹萬元整($31萬)。
第三期：乙方協助甲方完成成果備查後，支付本階段之委託服務費，計參拾壹萬元整($31萬)。

工作期間：自簽約日起都市更新事業計畫及權利變換計畫經桃園市政府核定公告並完成成果備查。

第四條 公聽會及審查之出席：

一、乙方應於正式送件申請都市更新事業計畫及權利變換計畫前，協助甲方舉行自辦公聽會向全體權利關係人說明規劃內容並回答相關問題。

二、乙方應於送件申請後出席各場政府審查會議，並負責解說相關內容及提供各項文件、資料。

第五條 甲方必須提供乙方規畫範圍內權利關係人相關同意書及證明文件(其申請相關證明文件之費用由甲方負擔之)，並依法通知權利關係人參與本案之說明會及公聽會。

第六條 依中華民國法律規定乙方應負擔所有與其職務有關之一切稅捐業已包含在委託總金額中，乙方與賦稅單位之間任何稅務問題均與甲方無涉。

第七條 本項專案工作所完成之工作報告，以乙方為著作人，享有著作人格權及著作財產權。甲方日後為進行本案都市更新工作而有使用前項所稱之工作報告時，乙方應同意甲方基於本基地開發之目的，而自行使用或交由第三人使用；但甲方應尊重乙方之智慧財產權。

第八條 乙方於履行本合約過程，若對第三人有任何故意或過失之侵權行為或債務不履行情事(例如：工作報告之完成有侵害他人著作權)，希由乙方負責，概於甲方無涉。

第九條 合約之變更：

一、因配合政府審查計畫內容，或因甲方意見無法整合，而導致乙方工作內容增加，或超過合約規定之時程時，乙方得要求重新簽約。

二、本合約必要時得經甲、乙雙方會商同意修改之。

三、契約中途之終止：本合約如因甲方就本基地開發無法完成之因素，得予以終止本契約，惟仍須支付乙方已完成之階段性任務承攬價金。

第十條 違約罰則：

一、 乙方成果逾期提交，須事先向甲方申請時程展延，若未申請或申請未獲許可，每逾期一日扣該案該階段總經費千分之一的罰款，逾期違約金之總額以該階段總經費為上限。

二、 違約金之支付，甲方自應付乙方費用中扣抵。

三、 前項違約金甲方及乙方因天災事變等不可抗力或不可歸責於契約當事人之事由者致不能履約者。得展延履約期限。但因甲方配合用印提供證件、甲方文件審定期間、主管機關審查期間等及其他不可歸責乙方事由而造成延誤者均可不計工作期限。

四、 任一方有下列事項發生時，未違約之一方得通知他方終止契約：

（一）因可歸責甲方之事由或未依第三條之期限及金額支付乙方費用，經乙方以書面要求甲方在30天內補救此缺失的情形甲方仍無法彌補，乙方有權終止本契約。

2.建築師規劃費用

委 任 契 約 書

立委任契約書人 業　主：桃園市龜山區陸光段575、576、577、578、579、580、581、582、583、584、585等11筆土地都市更新會

代表人：呂慧玲（以下簡稱為委任人）

建築師：楊振植建築師事務所　　代表人：楊振植（以下簡稱為受任人）

茲為座落於桃園市龜山區陸光段575等11筆地號土（基本面積1170.56㎡），興建地下3層、地上15層RC造之住宅大樓新建工程案。

謹委任受任人規劃設計及監造等事宜，經雙方同意訂立條款如後，以茲遵守：

第一條、委任人委託受任人處理如下事務：

一、察看建築基地。

(1)含土地使用協助業主辦理分割作業之面積確認。

二、擬定草圖及設計說明。

三、執照圖繪製。

(1)含配合消防檢查需併建照申請之室內裝修。

四、請領建照執照。

(1)含執照相關文件、相片及出圖。

(2)含跑照。

(3)含都市設計審議相關書圖作業。

(4)含協助都市更新事業計畫審查作業。

五、配合銷售提供傢配圖及草圖、手稿及協助建案銷售製作銷售道具及講習。

(1)含建築物外觀3D日夜間透視圖及模型。

六、施工圖繪製：

(1)含細部詳圖及大樣。

(2)含磁磚原則計劃。

(3)提供材料與色樣之建議。

(4)交圖時程由雙方另行約定。

七、景觀圖繪製：

(1)含細部大樣、植栽計劃及基本景觀燈具配置。

(2)提供材料與色樣之建議。

八、室內設計圖繪製：

(1)設計範圍：二次施工之入口大廳、1F梯廳、大小公設。

(2)不含併建照申請外之室內裝修送審。

(3)提供材料與色樣之建議。

(4)各單元彩色家配設計。

九、建築燈光設計：

(1)設計範圍：建築立面燈光及景觀燈光設計。

(2)含燈光計畫及燈具建議。

十、覆委託配合：

(1)含結構設計及簽證費。

「結構設計須配合業主指定之結構工程顧問公司及制震系統修正相關設計」

(2)含水電設計及簽證費、施工預算、標單。

「提供水電、消防、監控等工程」

「不含竣工之電信、發電機、污水技師簽證」

「整合防盜監視系統、空調系統」

「含污廢水處理設備」

「不含空調繪圖」

(3)含建物外殼節能計算及簽證費。

十一、監造：

(1)解釋圖說上之疑問及提供與本案有關之建議事項。

「因業主圖說疑義召開相關會議建築師需列席說明」

十二、協助營造廠開工申報、查驗勘驗及請領使用執造作業。

(1)依建管單位要求，監造應配合各樓層勘驗及現場拍照。

(2)協助並配合修改竣工圖繪製。

第二條、受任人應盡善良管理人之責任，處理受委任事務：

一、建築及景觀設計酬金：(含稅業主代扣10%稅金)（詳附件一）。

(1)建築實際設計酬金以建照核准之總工程造價按「建築師執業酬金標準表」所訂之「公共及高層建築」類別取「中限值」(一般都市更新案)百分比計算後，再依附件一所列之折扣比率計算（詳附件二、三）。

二、設計酬金請款辦法：

(1)依執行階段請領並配合委任人付款時程辦理。

「第一期：設計合約完成簽定後，請領叁拾貳萬伍仟元整」。

「第二期：都市更新事業計畫自辦公聽會時，請領叁拾貳萬伍仟元整 」。

「第三期：都市更新事業計畫報核送審後，請領叁拾貳萬伍仟元整」。

「第四期：都市更新事業計畫委員會審議通過後，請領陸拾伍萬元整」。

「第五期：權利變換計畫審議通過後，請領陸拾伍萬元整」。

「第六期：建造執照完成掛號時，請領壹佰陸拾貳萬伍仟元整 」。

「第七期：建造執照完成取得時，請領陸拾伍萬元整 」。

「第八期：施工圖完成並申報開工時，請領陸拾伍萬元整」。

「第九期：申報屋頂板勘驗時，請領陸拾伍萬元整 」。

「第十期：取得使用執照，請領陸拾伍萬元整」。

(2) 各期款項，為配合公會繳款須為現金票。

第三條、委任人應提供之資料文件與辦理事項如下：

一、基本設計資料。

二、正確之地籍、地形、地籍測量資料。

三、合法及正確之土地證件。

四、建築主管機關規定或設計所需之地質鑽探資料。
五、起造人之合法有關資料。
六、負責應繳納之各項規費。
七、辦理本案有關之其他資料。

第四條、非屬受任人之各項變更處理辦法：
一、重新規劃-設計翻案：
(1)如委任人因故變更設計致須重新規劃時，雙方應有書面約定或訂立附約。
(2)並就受任人已完成的工作案第二條之規定計酬並結清之。
(3)變更設計酬金計算：以新案之總設計酬金×七折計算。
(4)變更設計衍生之各項規費由委任人支付。
二、局部變更：
(1)委任人因用途、名義變更致須辦理變更設計時，須以書面通知受任人。
(2)受任人須事先提出報價、工作事項及工時成本，並經委任人同意簽認始得成立。
(3)變更設計衍生之各項規費由委任人支付。
三、受任人需免費協助辦理變更起造人事宜，並以壹次為限。
四、因委任人或營造業者之責任或天災人禍等增長監造期限，或致建照過期所需復照等之監造及復照費用，得由雙方議定酌增之。
五、如屬受任人之原因而需辦理變更設計時，由受任人無償辦理一切事宜。
(1)如：放樣時與現場尺寸不符。
(2)如：設計錯誤無法施工…等。
六、本條所列之變更設計費用應於變更設計核准時，一次向委任人請領。

第五條、圖面相關事項：
一、施工圖繳交委任人後，委任人於一個月內完成清圖。
二、受任人應於准照後交付委任人之圖面及檔案：
(1)所有建照藍圖三份、施工藍圖五份並製成圖冊。
(2)電腦CAD檔光碟片一片。
三、承上第二項所交付之施工藍圖係以壹個月內已清完之圖面為準。
四、超出本合約所訂之晒圖或圖冊一律由委任人付。
五、辦理變更設計核准後之正確圖說，受任人應晒三份並裝訂成冊予委任人。

第六條、代之費用：係指本合約之設計酬金以外而為本案所代墊之各項費用，列舉如下：
一、代為請領土地、房屋等地政文件（以公家機關收據為憑）。
二、其他依建築師業務章則第十四條規定，或額外得請領之各項費用。

第七條、相關權益：
一、合約中止：
(1)雙方完成合約，本合約當然終止。

(2)委任人如欲中止合約辦理設計、監造人名義變更手續時，受任人應配合簽章，惟委任人應將以完成部分之應付未付款項一次付清。
二、本約如有未盡事宜，悉依內政部核定之建築師業務章則經雙方協議訂定之。
三、未經受任人同意，委任人不得任意更換受任人。

第八條、因本案為一般都市更新案件，且需進行權利變換，為保障雙方權益，本契約提送事業計畫所提列之金額與實際請領金額之差額，應依中華民國相關稅務法規計算其所產生之稅負，並由委任人負擔之。
上列稅負依本契約第二條第二款設計酬金請款辦法各付款時程比例撥付。

第九條、因本約所生之爭執，悉由受任人加入之建築師公會公斷之，並極為裁判之基礎。

第十條、本契約正本壹式貳份由委任人及受任人各執壹份正本，以為憑據。

委 任 人：桃園市龜山區陸光段575等17筆土地都更會
代 表 人：呂慧
統一編號：50571200
地　　址：桃園市龜山區光峰路25號

受 任 人：楊振植建築師事務所
統一編號：41189436
建 築 師：楊振植
開業證號：新北市建開證字第H000320號
地　　址：新北市永和區自由街55號9樓
電　　話：(02) 2927-1368

中　　華　　民　　國 107 年 12 月 24 日

桃園市龜山區陸光段集合住宅新建工程(金山社區)
住宅案新建工程案　設計酬金計算表
「附件一」

【一】、建築設計酬金

1、服務費用說明：

一、依據桃園市政府建築工程造價標準及建築師公會建築酬金標準表。

二、本案採公共及高層建築取收費標準中限值(一般都市更新案)。

2、總工程造價：(依桃園市工程造價標準表為計算基準)

總樓地板面積約：8,098.51 ㎡

樓層數約：15層

造價單位12,000元/㎡

法定工程造價：8,098.51 X 12,000 =97,182,120元

設計酬金依「建築師酬金標準」之「公共及高層建築」類別取中限計算：

300萬以下：　3,000,000 X 8.00%=240,000

300—1500萬：12,000,000 X 7.50%=900,000

1500—6000萬：45,000,000 X 7.25%=3,262,500

6000萬以上：　37,182,120 X 7.00%=2,602,748

合計：7,005,248.00

本設計作業計費優惠價格為新台幣650萬(含稅)計算。

【二】、備註

一、不含相關審查規費。

二、不含基地鑽探及報告書製作。

三、不含建築線指示及現況測量作業。

四、不含容積移轉申請作業。

五、不含綠建築標章申請作業。

六、不含桃園市建築耐震初評及詳評(由相關專業單位執行)。

-6-

附錄十三、公開展覽及公辦公聽會相關會議資料

正本

檔　號：
保存年限：

桃園市政府　公告

發文日期：中華民國108年8月26日
發文字號：府都住更字第10802134441號
附件：

主旨：公告公開展覽桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地都市更新會擔任實施者擬具之「[illegible]575地號等11筆土地都市更新事業計畫案」計畫書、圖，並舉辦公聽會。

依據：都市更新條例第32條第2項及第3項。

公告事項：

一、公告日期：自民國108年8月27日起公告30日，並訂於108年9月11日上午10時整，於龜山區公所2樓視訊會議室舉辦公聽會。

二、公告計畫範圍：如計畫書、圖所示。

三、公告方式：

(一)書面：計畫書、圖公開展覽於本府住宅發展處、桃園市龜山區公所及桃園市龜山區龜山里里辦公處。

(二)網路：公告於本府住宅發展處網站(http://ohd.tycg.gov.tw/)

(三)登報：刊登於自由時報。

四、任何公民或團體對於本計畫案如有意見，得於公開展覽期間以書面載明姓名(名稱)及地址，向本府住宅發展處提出意見，以供本市都市更新及爭議處理審議會參考。

市長 鄭文燦

桃園市政府住宅發展處張貼核准章

印製單位	都市更新科
張貼期限	108年8月27日起至108年9月25日止

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

第1頁　共1頁

擬訂桃園市龜山區陸光段575地號
等11筆土地
都市更新事業計畫案
公聽會

附錄十四、聽證結果做成決定綜理表

「擬訂桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新事業計畫案」(金山社區)聽證結果做成決定綜理表

序號	陳述人及意見	受詢人答辯	採納或不採納理由
1	葉□豪(代理游□璇)(當事人) 1.都更規劃費用743萬，是否為當初28戶同意戶，都清楚明白下簽同意書。 2.不動產估價流程,收費方式確認清楚是否可由所有住戶投票決議？ 3.財務計畫的B6，代書費87戶的174萬，指派何人為代書？ 4.E3+E5(管銷)2384萬用在何處？請詳細說明繳交給誰。	**桃園市政府住宅發展處莊敬權** 1.今日聽證會係針對本案事業計畫內容說明，非屬事業計畫書內容本聽證會不予受理，其餘估價及財務相關內容請規劃單位說明。 **弘傑不動產事業股份有限公司　陳玉璟協理** 1.規劃費用部分，依據合約內容佐證，事業計畫之財務計畫皆依相關法令規定編列，為本案未來執行之預算參考。 2.有關代書費及管銷費用均為預算提列，尚未指定支付對象。 3.有關不動產估價流程及估價師遴選，後續均依相關法令規定辦理。	**第1、2、3、4點無爭點，原因如下：** 1.第1點非屬本次聽證內容，不予採納。 2.第2點財務相關內容請規劃單位說明。 3.第2、3、4點為陳述人詢問估價流程及本案相關費用編列支出事項，已由實施者回覆。

序號	陳述人及意見	受詢人答辯	採納或不採納理由
2	葉□豪(代理游□璇)(當事人) 1.本人對於本案持反對意見，不需支付管銷費用2384萬2002元，建議本案採自地自建不需透過弘傑顧問公司辦理。	**桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新會呂慧鈴主委** 1.弘傑為專業顧問公司，能協助本案完成都更流程，過去遴選顧問公司時，皆無意見。因葉先生提供資料內容無法確認專業度，該顧問公司願意配合開會地點、時間且具專業度及實績，目前僅支付部分費用，後續更新會召開會員大會時，請各位住戶務必參加，發表意見。	**第1點無爭點，原因如下：** 1.第1點為陳述人反對本案都市更新並敘明反對理由，已由實施者回覆。
3	**陳□芳(當事人)** 1.因經濟負擔,希望建商一條龍合作辦理本案都市更新。 2.詳書面意見。 (1).改建過程中，都有建商有意願和我們合作，但為何都無法近一步溝通，請說明。 (2).以我們的案例計算，49坪x13+前置費+車位，約815萬，已等同於附近新成屋這樣的價錢，那如果多餘的部分，賣掉後可否試算	**桃園市政府住宅發展處莊敬權處長** 1.建商與自主都更各有優缺點，過去有社區找建商辦理都更因不信任建商而失敗空轉,自主都更是一件蠻好的模式，建議持續推動。 **桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新會呂慧鈴主委** 2.建商已有洽談，但建商表示原地原建即可，規劃內容不清楚，並非有保	**第1、2點無爭點，原因如下：** 1.第1、2點為陳述人希望能與建商合作減輕經濟負擔,已由實施者回覆。

序號	陳述人及意見	受詢人答辯	採納或不採納理由
	能抵銷多少成本？）	值空間無法保證整合而退場。另目前已有2、3家營造廠提供資料，後續遴選營造廠時以公開，住戶應提供意見。	
4	**鄧□輝(代理林□仔)(當事人)** 1.感謝主委並支持本案更新，原則上尊重住戶發言。相關簽約資料皆有附在事業計畫書內。後續更新會召開會員大會時，請各位住戶務必參加，發表意見。 2.車道出入口建議規劃在育英街。	**楊振植建築師事務所周韋任** 1.建築基地及車道出入口，依法應從指定建築線及次要道路為出入口，經查育英街使用分區為學校用地，無法指定建築線及設置車道出入口，另考量光峰路為主要道路，故將基地車道出入口設置於次要道路金山街。	**第1、2點不採納，原因如下：** 1.第1點非屬本次聽證內容，不予採納。 2.第2點為陳述人建議車道出入口規畫位置，已由實施者回覆。

附錄十五、桃園市都市設計審議共同決議事項檢討表 (107.4.19)

項次	審議項目	審議原則	開發內容說明	條件符合	備註
一	建築物開放空間設計原則	(一)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。	基地沿街面退縮4m無遮簷人行步道，沿街廓綠化配置。	■是 □否	P4-2建築外部空間及設計說明
		(二)應提出開放空間維護管理機制。	定期派人維護	■是 □否	
		(三)開放空間配置應呼應基地周邊環境特性。	基地沿街面轉角處設置造型傢俱廣場，並配合街道家具擺設增加鄰里互動	■是 □否	P4-2建築外部空間及設計說明
		(四)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。	本案退縮建築物範圍規劃為無遮簷人行道	■是 □否	
		(五)各建築基地留設之帶狀開放空間及無遮簷人行道地坪應為連續性鋪面，車道除外。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，橫向斷面斜率以2.5%為原則設計且應與相鄰基地人行步道高程順平。	土管退縮4m無遮簷人行道，4m*2.5%=0.1m	■是 □否	P4-16 建築高程說明
二	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。	本案未設置	■是 □否	
		(二)圍牆設計原則:臨建築線側、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。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。	本案未設置	■是 □否	
		(三)垂直綠化設計原則:集合住宅臨建築線、開放空間、永久性空地等類 似空間之半數以上住宅單元需設置淨深度、寬度至少0.4公尺，總計面積0.4平方公尺以上之固定式植栽槽，以加強立體綠化量，並考量維護管理需求設計。	臨建築線垂直綠化面積檢討: 1.0.8*0.5=0.4m2 2.0.64*0.625=0.4m2 3.0.626*1.15=0.72m2	■是 □否	P4-30 建築垂直綠化規劃說明
		(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3公尺以上之樹種，其數量計算以平均每25平方公尺種植一棵為原則，未達1棵以一棵計算。	本案沿建築線側種植喬木	■是 □否	P4-4 綠化檢討圖、植栽配置及數量表
		(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。	本案植栽槽寬度、深度至少維持 1.5公尺	■是 □否	P4-8 景觀剖面索引及剖面圖
		(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。	本案喬木株距皆在以4公尺～6公尺	■是 □否	

項次	審議項目	審議原則		開發內容說明	條件符合	備註
二	景觀規劃設計原則	(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。	本案非高速鐵路桃園車站特定區	■是 □否	
			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。	因受限本案基地深度，故提請放寬	□是 ■否	
三	交通動線及停車空間設計原則	(一)車道出入口集中留設	1. 適用本市都市設計審議委員會第一審議會之程序，則其車道出入口應以集中留設為原則。	本案適用於第二審議會之程序	■是 □否	
			2. 適用本市都市設計審議委員會第二審議會之程序，視申請單位之需求設計停車動線。	本案適用於第二審議會之程序，依規定辦理	■是 □否	
		(二)位於高速鐵路桃園車站特定區，採集合住宅設計之每一住宅單元， 應至少設置一輛汽車停車空間。		本案非高速鐵路桃園車站特定區	■是 □否	
		(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。		本案非高速鐵路桃園車站特定區	■是 □否	
		(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，原則設置於地下一層或地下二層(以地下一層優先)。		依規定辦理	■是 □否	
		(五) 建築基地汽車出入口原則不得設置於下列位置	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。	本案汽車出入口未在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	■是 □否	P6-6 1F平面圖
			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。	本案汽車出入口未在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	■是 □否	P6-6 1F平面圖
		(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。	本案退縮4m人行道 (花台淨寬1.5m、無遮簷人行道淨寬2.5m) 道路與無遮簷人行道高差為10cm，坡度為1/40	■是 □否	P5-4 無障礙專章檢討圖說
			2. 路緣石高度 10～20 公分。	本案路緣石高度10公分	■是 □否	P5-4 無障礙專章檢討圖說
			3. 原則留設於主入口、車道出入口、街角等。	人行步道無障礙破口留設於主入口	■是 □否	P5-4 無障礙專章檢討圖說
四	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。	本案為龜山都市計畫區。	■是 □否	
			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。	本案為龜山都市計畫區。	■是 □否	

項次	審議項目	審議原則		開發內容說明	條件符合	備註
四	建築量體、造型及色彩設計原則	(一) 斜屋頂(綠屋頂)適用地區	3. 八德(八德地區)都市計畫區。	本案為龜山都市計畫區。	■是 □否	
			4. 八德(大湳地區)都市計畫區。	本案為龜山都市計畫區。	■是 □否	
			5. 中路地區整體開發計畫。	本案為龜山都市計畫區。	■是 □否	
			6. 經國特區第一期開發計畫。	本案為龜山都市計畫區。	■是 □否	
			7. 龜山都市計畫。	本案為龜山都市計畫區，遵照辦理	■是 □否	
			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。	本案為龜山都市計畫區。	■是 □否	
			9.「機場捷運A7站區整體開發區都市計畫」。	本案為龜山都市計畫區。	■是 □否	
		(二) 斜屋頂(綠屋頂)設計原則	1. 住宅區五層樓以下之建築物頂層及屋頂突出物應採用斜屋頂，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之50%為原則。	本案六層樓以上，免檢討。	■是 □否	
			2. 住宅區六層樓以上之建築物頂層及屋頂突出物原則採用綠屋頂，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之50%為原則。	本案綠屋頂綠覆率 312.27m2>591.88m2*0.5=295.94m2	■是 □否	P4-10屋頂綠化面積計算圖
			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。	本案綠屋頂綠覆率 312.27m2>591.88m2*0.5=295.94m2	■是 □否	
			4. 斜屋頂設計之斜率為1/2至1/4之間。	本案未設置斜屋頂	■是 □否	
			5. 屋脊裝飾物應專章檢討並提會審議。	框架範圍(314.16*1/3)=104.72≤框架透空(314.16-65.04)=249.12	■是 □否	
		(三) 建築物外觀色彩應專章檢討並提會審議。		依規定辦理	■是 □否	
五	建築設計注意事項	(一)審查案件涉及申請建築基地綜合設計者其鄰棟(幢)間隔及後院深度 規定如下	1.單面臨路基地，應留設 3 公尺以上後院(地界線起算至外牆心留設 3 公尺以上之距離；後院鄰接永久性空地者不在此限)。另花台、陽台、 雨遮、遮陽板等板式構造應由地界線起算至構造外緣留設 1.5 公尺 以上之距離。	本案未申請建築基地綜合設計，免檢討	■是 □否	
			2.建築物之鄰幢間隔或同一幢建築物相對部分不得小於3公尺。	本案未申請建築基地綜合設計，免檢討	■是 □否	
		(二) 垃圾回收儲存空間以設置於地下一層為原則。		本案垃圾回收儲存空間設置於地下一層	■是 □否	P4-36垃圾清運動線

項次	審議項目	審議原則		開發內容說明	條件符合	備註
六	商業區建築物使用用途特殊規定	(二)審議原則	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，包含容積移轉、開放空間獎勵及停車獎勵之容積。	本案為住宅區，龜山都市計畫區，免檢討。	■是 □否	
七	其他	(一)本共同決議未規定事項，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。		依規定辦理	■是 □否	
		(二)本共同決議事項因個案有特殊情形無法遵循，如提請委員會同意後不在此限。		依規定辦理	■是 □否	
簽證欄 (建築師)						

附錄十六、108年度桃園市都市更新及爭議處理審議會會議紀錄(108.11.25)

正　本
發文方式：郵寄(普通掛號)

檔　　號：
保存年限：

桃園市政府　函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：陳宇屏
電話：03-3324700#3105
傳真：03-3324703
電子信箱：80016753@mail.tycg.gov.tw

104
臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5

受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國109年1月7日
發文字號：府都住更字第1080323389號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本府108年11月25日召開「108年度桃園市都市更新及爭議處理審議會」第3次會議紀錄1份，請查照。

說明：依本府108年11月20日府都住更字第1080277304號開會通知單續辦。

正本：游召集人建華、黃副召集人治峯、周委員春櫻、歐委員美鍠、盧委員維屏、莊委員敬權、黃委員國媚、王委員大立、呂委員家瑋、何委員芳子、何委員象鏞、宋委員立垚、邱委員志揚、洪委員啟東、張委員能政、參委員怡安、蔡委員志揚、賴委員碧瑩、桃園市政府交通局、桃園市政府都市發展局(都市設計科)、桃園市政府養護工程處、桃園市龜山區陸光段558地號等17筆土地都市更新會、桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新會、世紀大樓管理委員會、弘傑不動產事業股份有限公司、陳明宏建築師事務所、楊振植建築師事務所

副本：財團法人都市更新基金會(含附件)

市長 鄭文燦 請假
副市長 游建華 代行

第1頁　共1頁

第2案：「擬訂桃園市龜山區陸光段575地號等11筆土地都市更新事業計畫案」(金山社區)

一、委員及各單位審查意見

(一) 陸光段575、577及576地號等3筆計畫道路預計辦理容積移轉，請剔除於本案更新單元。

(二) 光峰社區及金山社區兩案基地相鄰，惟整體建築設計截然不同，建議本案可與光峰社區的外觀色彩相近，以免過於突兀。

(三) 建築外觀設計過多裝飾柱及裝飾板，恐增加造價成本，建議減少外觀裝飾物。

(四) P11-13及P11-14夾層面積檢討有誤，另是否需計入樓地板面積，請釐清修正。

(五) 地面層設置無障礙汽機車停車位，建議依都市設計審議原則設置於地下一層，請修正。

(六) 地下層部分梁柱未連結地面層，建議調整地下層柱位，請修正。

(七) 地下層停車空間迴轉半徑是否符合法令規範，請釐清修正。

(八) P12-26，C-C’ 剖面圖，植穴設置於建築物梁柱上，致影響建物結構，請修正。

(九) 地下層停車空間高度是否達2.1公尺以上，請釐清。

(十) 拆遷安置費、拆遷補償費、不動產估價費用、貸款利息及管理費用，請說明相關計算基礎，補充計算方式及核實編列。

(十一) 請依規定檢討道路陰影及北向日照。

(十二) 請全面檢視建築設計是否符合建築技術規則，並修正相關書圖。

(十三) 請補充本案海砂屋鑑定公文。

(十四) 本案屬自主更新會，住戶要承擔較多風險及支出，依公聽會及聽證紀錄，並非每位住戶能夠接受由規劃公司協助作業，建議規劃單位及實施者積極與本案所有權人溝通說明，經常性更新本案進度。

7

二、決議：

(一)有關本更新單元範圍575、576、577地號等3筆計畫道路土地預計辦理容積轉移，請剔除於更新單元外。另請實施者(陸光段575地號等11筆土地都市更新會)併同調整更新會名稱，送市府備查，以完備程序。

(二)本案事業計畫請實施者依各委員及各單位意見修正後通過，並授權作業單位確認修正內容。

(三)請作業單位補充本案聽證逐字紀錄，並實施者納入更新事業計畫書內，聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。

(四)請實施者於會議紀錄送達次日起九十日內，依審議結果修正完成續辦核定程序。

附錄十七、建築線指示圖

副本

現況實測圖套繪計畫圖 比例尺:1/500

（詳如後圖）

N

地籍圖套繪計畫圖 比例尺:1/500

（詳如後圖）

N

註:1. 本圖內◉地界點係依現場界址施測，地籍線依實測界址點連線，實際仍應依地政機關現地複丈成果為準。
2. 圖內地界線 —— 因現地無界址，故其地籍線係依地籍圖謄本套繪，僅供參考，實際仍應依地政機關現地複丈成果為準，本圖地籍線並不得為建築設計放樣之依據。
3. 本建築基地聯外道路之通行權，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建之建築基地申請建築執照出入通路之執行方式辦理。

建 築 線 指 示（定） 圖

申請人姓名	台地測量工程有限公司	地 址	桃園市桃園區南豐街 282 號 TEL:03-3649019
申請基地	地 點	桃園市龜山區光峯路	
	地 號	桃園市龜山區陸光段578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585地號共8筆	

上開土地之建築線，遵章檢同申請書、圖申請建築線指定

此致

桃園市政府

申請人:台地測量工程有限公司 （印）

中華民國 109 年 02 月 日

圖例

申請基地	計畫道路	線帶(地)	電桿	水井			
道路退縮地	現有巷道	線帶(地)兼步道系統	寺廟	菜園			
騎樓保留地	私設道路	線帶(地)兼步道系統退縮地	格位	雜草地			
建築線	線帶(地)供現有道路使用	花圃	鐵絲網	水田			
地界線	細部計畫道路(尚未釘樁適用)	單圍	暗溝	竹林			
使用分區界線	細部計畫道路退縮地(尚未釘樁適用)	PC 水泥地	步道	樹木			
河川區域線	溝渠	AC 柏油路面	(空)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			
水源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 紀 錄 事 項

補充說明事項

1. 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簽証負責。
2. 指定建築線及區界線詳如現況計畫圖，除與申請基地有關部份，餘僅供參考。
3. 申請基地線鑑界與建築線不合時，應向本府申請(或應)召集有關單位研商解決。
4. 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。
5. 本套繪圖如有套(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。
6. 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辦土地界址鑑定，以避免越界建築情事。
7. 有關其他相關規定，請依都市計畫書、圖內容或區域計畫法有關規定辦理。

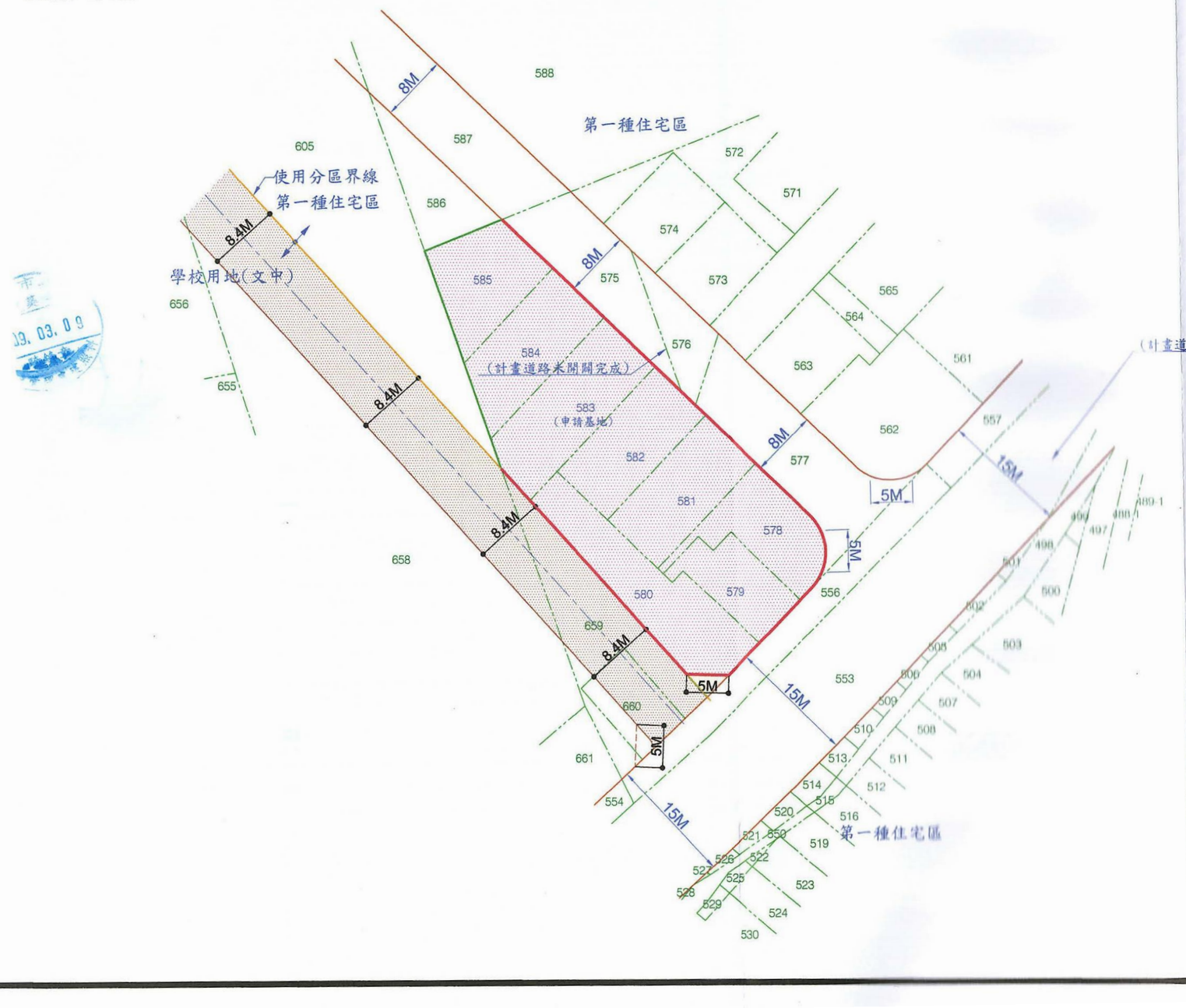
都市計畫情形	一、都市計畫名稱： 龜山都市計畫
	二、使用分區： 第一種住宅區
	三、發佈實施日期文號： 63/03/06 1、主要計畫： 05/06/15 變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案 2、細部計畫： 84/02/25 變更龜山都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案
其他	一、本核定本有效期間八個月
	二、地籍套繪圖僅供參考,不作經界依據
備考	核定本 桃園市政府 一、建築線指定位置如實測圖套繪都市計畫圖 二、基地內有無民法第八百五十二條規定供通行自行處理。 府都建照字第1090056746號109年03月09日 校對： 桃園市政府建築管理(109)建照科校對章

地籍圖套繪計畫圖

土地坐落：桃園市龜山區陸光段578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585地號共8筆

N

SCALE=1/500



現況實測圖套繪計畫圖

土地坐落：桃園市龜山區陸光段578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585地號共8筆

註:1. 本圖內曲地界點係依現場界址施測，地籍線依實測界址點連線，實際仍應依地政機關現地複丈成果為準。
2. 圖內地界線 —— 因現地無界址，故其地籍線係依地籍圖謄本套繪，僅供參考，實際仍應依地政機關現地複丈成果為準，本圖地籍線並不得為建築設計放樣之依據。
3. 本建築基地聯外道路之通行權，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建之建築基地申請建築執照出入通路之執行方式辦理。

台灣土地測量工程有限公司

洪振生

SCALE=1/500

樁位座標表

樁號	橫坐標(X)	縱坐標(Y)
EC119	283411.117	2765885.455
C206	283444.090	2765741.820
C207	283495.457	2765789.317
C208	283502.504	2765796.832
IP32	283353.358	2765637.779
S392	283362.820	2765910.186
S393	283478.037	2765781.450
R18-1	283535.686	2765832.240

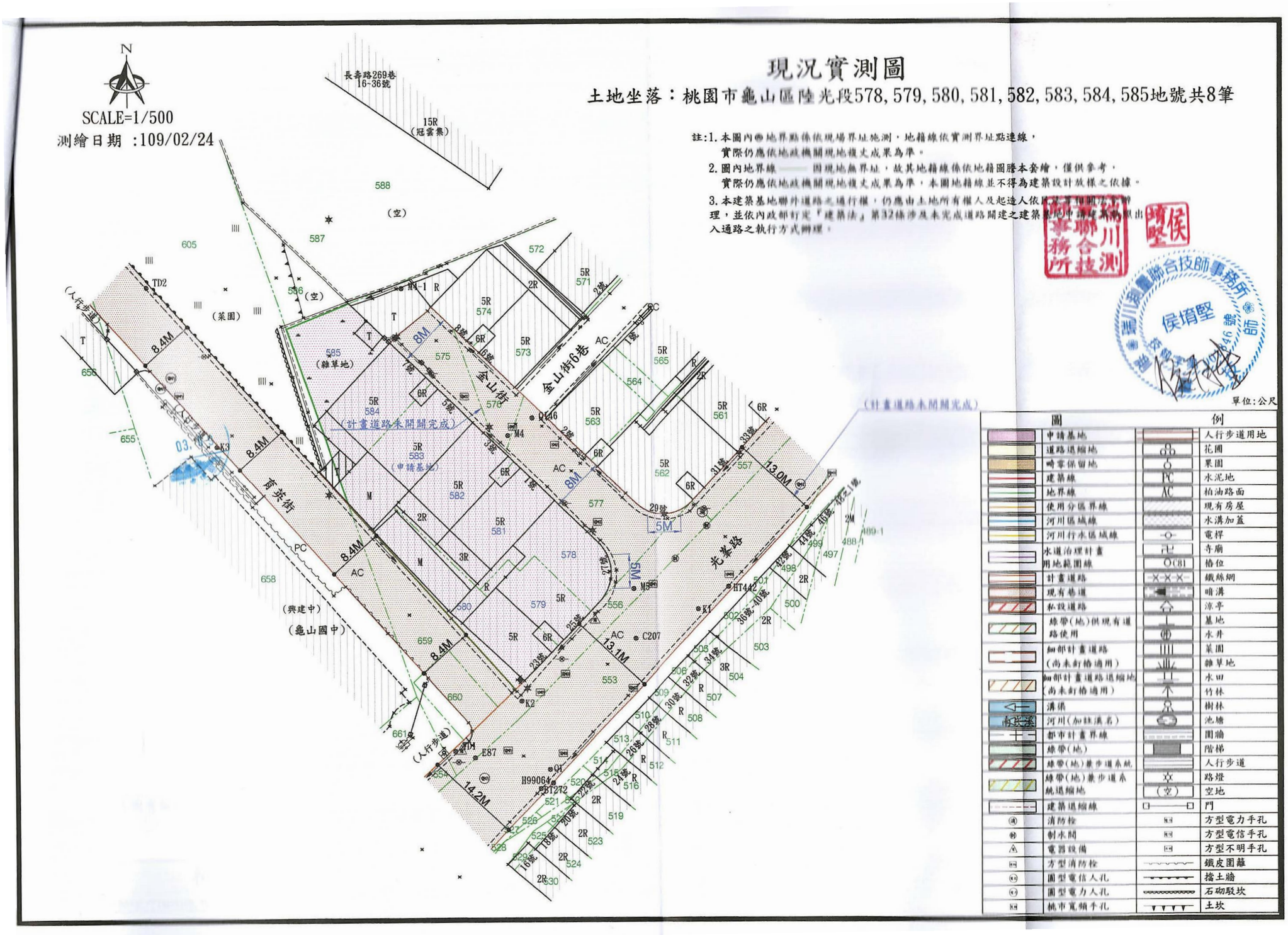
單位:公尺

控制點距離

點號	距離	點號	距離
A-A'	4.00M	F-E'	33.09M
B-B'	4.00M	A-B	50.68M
B-C208	14.02M	B-C	8.57M
C-C208	12.41M	C-D	14.40M
C-C'	7.50M	D-E	11.43M
D-D'	7.50M	E-F	32.82M
E-E'	4.20M	EC119~A'	63.18M
F-F'	4.20M	A'~B'	50.68M
A-B'	50.84M	B'~C208	13.44M
B-A'	50.84M	C208~C'	9.88M
C-D'	16.40M	C'~C207	0.42M
D-C'	16.34M	C207~D'	14.28M
D-E'	8.55M	D'~C206	55.71M
E-D'	11.64M	D'~E'	13.66M
E-F'	33.09M	E'~F'	32.82M

圖例

申請基地	人行步道用地
道路退縮地	花圃
畸零保留地	果園
建築線	水泥地
地界線	柏油路面
使用分區界線	現有房屋
河川區域線	水溝加蓋
河川行水區域線	電桿
水道治理計畫用地範圍線	寺廟
計畫道路	鐵絲網
現有巷道	暗溝
私設道路	涼亭
線帶(地)供現有道路使用	墓地
細部計畫道路(尚未劃格適用)	水井
細部計畫道路退縮地(尚未劃格適用)	菜園
溝渠	雜草地
南坑溪 河川(加註溪名)	水田
都市計畫界線	竹林
線帶(地)	樹林
線帶(地)兼步道系統	池塘
線帶(地)兼步道系統退縮地	圍牆
建築退縮線	階梯
消防栓	人行步道
制水閘	路燈
電器設備	空地
方型消防栓	門
圓型電信人孔	方型電力手孔
圓型電力人孔	方型電信手孔
桃市寬頻手孔	方型不明手孔
	鐵皮圍籬
	擋土牆
	石砌駁坎
	土坎


現況實測圖
土地坐落：桃園市龜山區陸光段578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585地號共8筆
SCALE=1/500
測繪日期 :109/02/24
註:1. 本圖內各地界點係依現場界址施測，地籍線依實測界址點連線，實際仍應依地政機關現地複丈成果為準。
2. 圖內地界線 —— 因現地無界址，故其地籍線係依地籍圖謄本套繪，僅供參考，實際仍應依地政機關現地複丈成果為準，本圖地籍線並不得為建築設計放樣之依據。
3. 本建築基地聯外道路之通行權，仍應由土地所有權人及起造人依[illegible]理，並依內政部訂定『建築法』第32條涉及未完成道路開建之建築基地申請建築執照出入通路之執行方式辦理。
侯堉堅
單位:公尺
(計畫道路未開闢完成)
長壽路269巷16-36號
金山街6巷
金山街
成功街
光華路
(興建中)
(龜山國中)
(人行步道)
(菜園)
(雜草地)
(申請基地)
(空)
圖例
申請基地
道路退縮地
畸零保留地
建築線
地界線
使用分區界線
河川區域線
河川行水區域線
水道治理計畫用地範圍線
計畫道路
現有巷道
私設道路
綠帶(地)供現有道路使用
細部計畫道路(尚未劃格適用)
細部計畫道路退縮地(尚未劃格適用)
溝渠
河川(加註溪名)
都市計畫界線
綠帶(地)
綠帶(地)兼步道系統
綠帶(地)兼步道系統退縮地
建築退縮線
消防栓
制水閥
電器設備
方型消防栓
圓型電信人孔
圓型電力人孔
桃市寬頻手孔
人行步道用地
花園
果園
水泥地
柏油路面
現有房屋
水溝加蓋
電桿
寺廟
牌位
鐵絲網
暗溝
涼亭
基地
水井
菜園
雜草地
水田
竹林
樹林
池塘
圍牆
階梯
人行步道
路燈
空地
門
方型電力手孔
方型電信手孔
方型不明手孔
鐵皮圍籬
擋土牆
石砌駁坎
土坎

桃園市政府都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

台地測量工程有限公司 (330)桃園市桃園區南豐街282號	(108)桃市都行字第39434號 中華民國108年11月05日

復台端108年11月05日申請查核 龜山區 陸光段 共 8 筆土地之使用分區案

一、所核發之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作實施之依據應依據現況指示建築線為準。
二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）及計畫說明書之特殊使用規定，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定…等予以查列。至計畫書中其他土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。
三、本證明書有效期間四個月，證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更者為準，不再另行通知。
四、未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。

備註：一、本案依照分層負責規定授權承辦人員判發。
二、本證明書僅供參考，若作為土地買賣依據，請依現地指定建築線為準。

地號	都市計畫案名(發布實施日期) 土地使用分區(或公共設施用地)	公共設施用地 土地取得方式及需地機關
578, 579, 580, 581, 582 583, 584, 585	龜山都市計畫(民國63年03月06日)	
	第一種住宅區	

都市計畫書中特別土地使用規定(整體開發方式、公設負擔比規定、其它規定)及備註事項

應以核定都市計畫書圖有關規定辦理	驗證碼 1911 jpopwn

桃園市政府

可至「http://landuse.tycg.gov.tw/Sys/QueryCertificate/QueryCertificate.aspx」查驗本證明書之正確性

108/11/6 17:49 第1頁 共1頁