

擬訂桃園市中壢區興南段中壢老小段100地號等10筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案 公辦公聽會



實施者 昇陽建設企業股份有限公司
建築設計 三大聯合建築師事務所
更新規劃 丹棠開發股份有限公司
估價師 麗業不動產估價師聯合事務所
尚上不動產估價師聯合事務所
正聯國際不動產估價師聯合事務所

1 0 7 年 1 2 月 2 5 日



應聽取民眾意見

《都市更新條例》第19、29條

- 擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。
- 權利變換計畫之擬定報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

公聽會邀請對象

《都市更新條例施行細則》第6條

- 舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 於10日前刊登當地政府公報或新聞紙3日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

實施者

《都市更新條例》第3條、《都市更新條例施行細則》第14條

- 實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。
- 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

壹、基本資料

貳、事業計畫(含建築設計說明)

參、權利變換計畫(含估價說明)

肆、申請分配說明

伍、效益及實施進度



壹、基本資料

一、基地位置及範圍

5

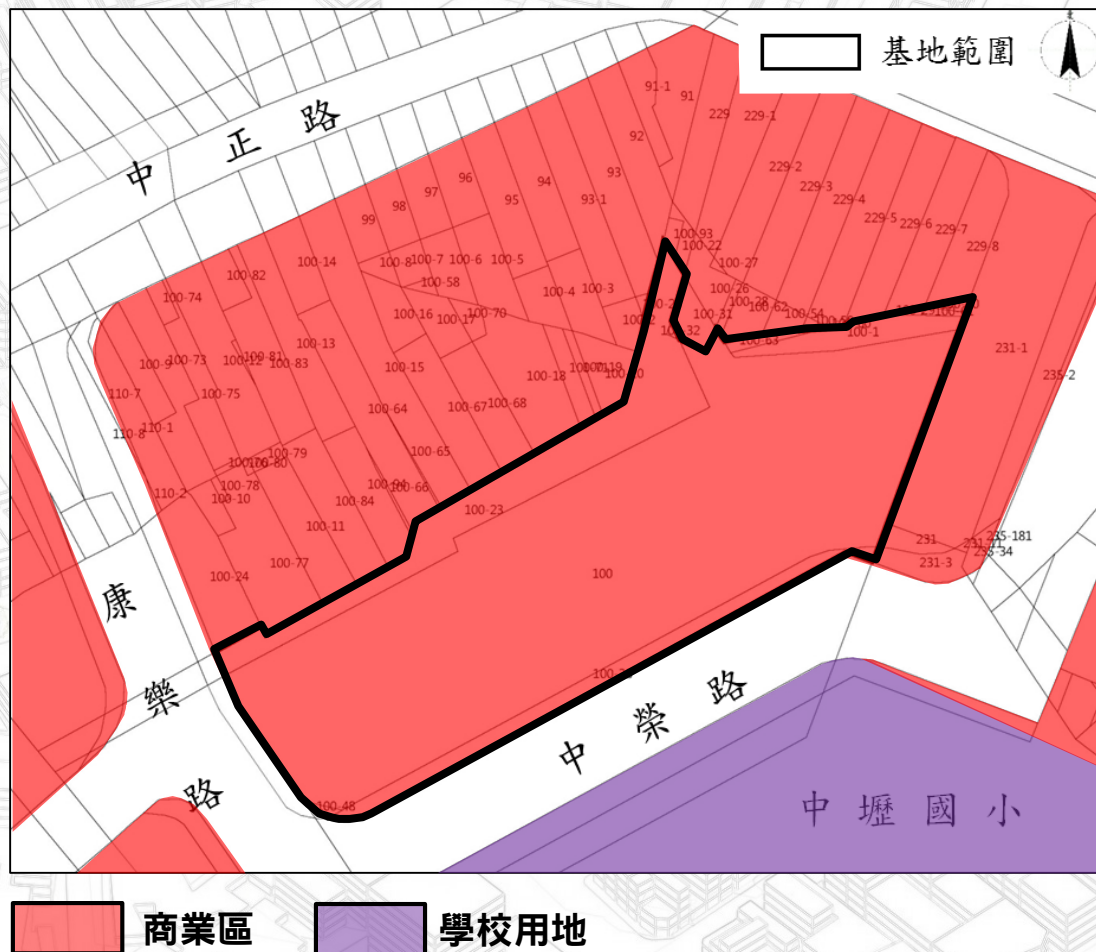
- 本基地座落於**中興巷、中榮路及康樂路**所圍範圍內
- 南側為中壢國小、中壢家商等學校使用
- 西側為新勢公園和老街溪河川教育中心
- 距離中壢火車站約500公尺



二、土地使用分區及強度

6

使用分區	商業區
基地面積	3, 059. 00m ²
建蔽率	80%
容積率	380%
基準容積	11, 624. 20m ² (約3, 516. 32坪)



三、土地權屬

7

所有權人：

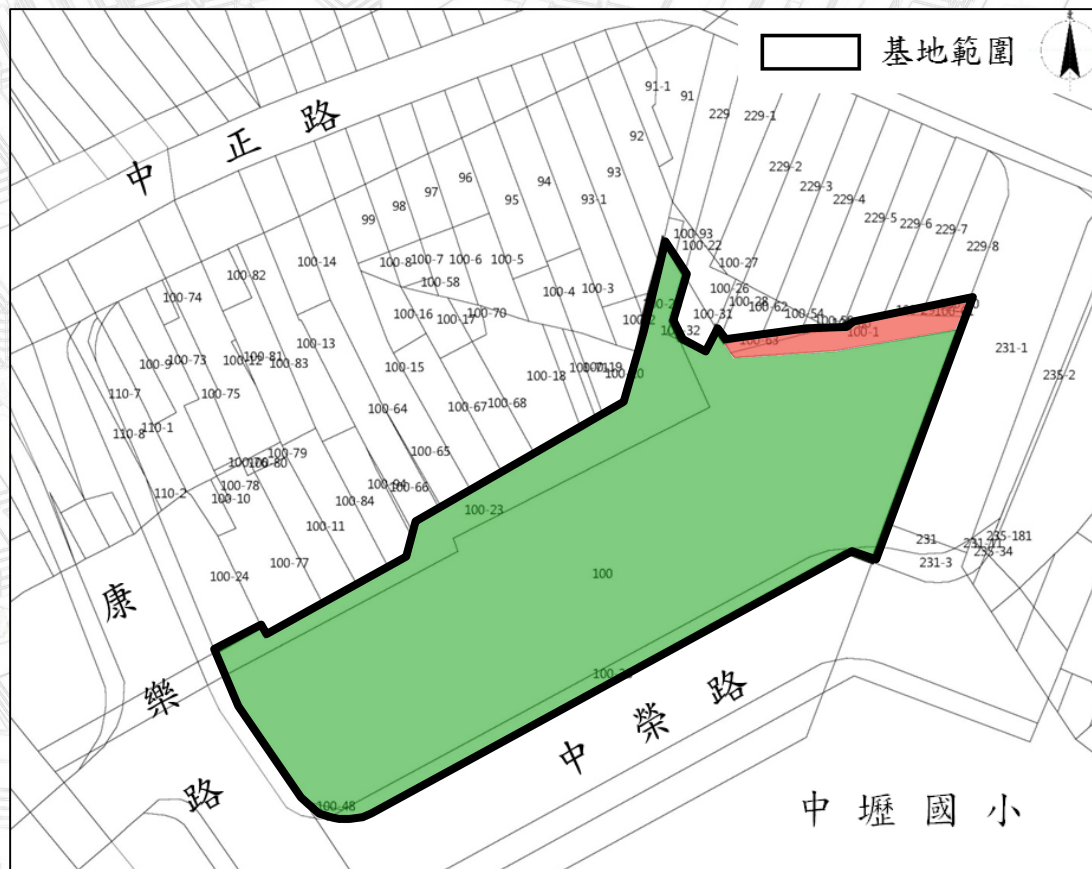
中華民國、桃園市

管理單位：

桃園市政府住宅發展處

桃園市中壢區公所

桃園市政府養護工程處



中華民國

桃園市

四、基地現況

8

- 本案土地範圍原為桃園市警員宿舍，目前舊警局房舍皆已拆除騰空。





貳、事業計畫

一、同意比例/門檻

10

本案為桃園市政府依都市更新條例第9條，經公開評選程序委託實施案，範圍內皆為公有土地，依都市更新條例第27條規定，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，故免依都市更新條例第22條檢討私有土地及私有合法建築物所有權人同意比例。

二、擬爭取容積獎勵額度：都市更新

11

基準容積：11,624.20m² (3,516.32坪)

擬申請容積獎勵項目	擬申請獎勵額度		說明
	面積 (m ²)	比例 (%)	
△F2捐贈公益設施	1,743.63	15.00%	本案依招標須知設置 中壢派出所 、 集會所 及 樂齡學習中心 等公益設施，將其產權無償登記為市有，並依相關規定申請容積獎勵。
△F3更新時程	929.94	8.00%	自更新地區公告之日起，三年內提送事業計畫者，給與法定容積8%之獎勵。
△F5-A建築設計與鄰房地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災	348.73	3.00%	依105年4月19日訂定「 桃園市都市更新容積獎勵核算標準 」檢討（相關內容詳建築設計）
△F5-A-3人行步道	669.63	5.76%	留設 無遮簷人行步道 （本案擬於康樂路、中榮路、中興巷留設2~4公尺人行步道）
△F5-C更新單元規模	604.46	5.20%	本案面積達三千平方公尺以上，且屬劃定應實施都市更新之地區，依相關規定申請容積獎勵。
申請容積獎勵總計	4,296.38	36.96%	

三、處理方式及區段劃分/實施方式及有關負擔

12

□ 處理方式及區段劃分

- 全區為重建區段
- 採權利變換方式實施

□ 整建或維護計畫：無

□ 相關費用負擔

- 依《都市更新條例》第30條、《都市更新權利變換實施辦法》第13條、「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」計算。
- 實施者投入之共同負擔費用，將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，折價抵付予實施者。

四、財務計畫（共同負擔）

13

□法令依據：《都市更新權利變換實施辦法》第13條、「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」

項目		金額	說明
1	工程費用 (A)	10億5,736萬元	建築設計費、營建費用（約11.14萬/坪；RC造）、公寓大廈公共基金、外接水電管線費、建築執照相關規費等。
2	權利變換費用 (B)	1,375萬元	都市更新規劃費、不動產估價費、土地鑑界、鑽探費用、鄰房鑑定費、更新前測量費、合法建築物拆遷補償費及拆遷安置費、其他土地改良物拆遷補償費、地籍整理費
3	貸款利息 (C)	4,405萬元	自有資金 (30%) × 「郵政儲金一年期定存利率 (0.21%)」 + 融資 (70%) × 「五大銀行平均基準利率 (2.63%)」
4	稅捐 (D)	3,133萬元	印花稅、土地所有權人分回房屋之營業稅…等
5	管理費用 (E)		
	信託費用 (E2)	1,265萬元	依合約報價
	人事管理費用 (E3)	4,586萬元	(A+B+C+D) × 管理費率 (4%)
	銷售管理費 (E4)	6,879萬元	(A+B+C+D) × 銷售費率 (6%)
	風險管理費 (E5)	1億5,364萬元	(A+B+C+D+E1+E2+E3) × 風險費率 (12.75%)
總計		14億2,744萬	



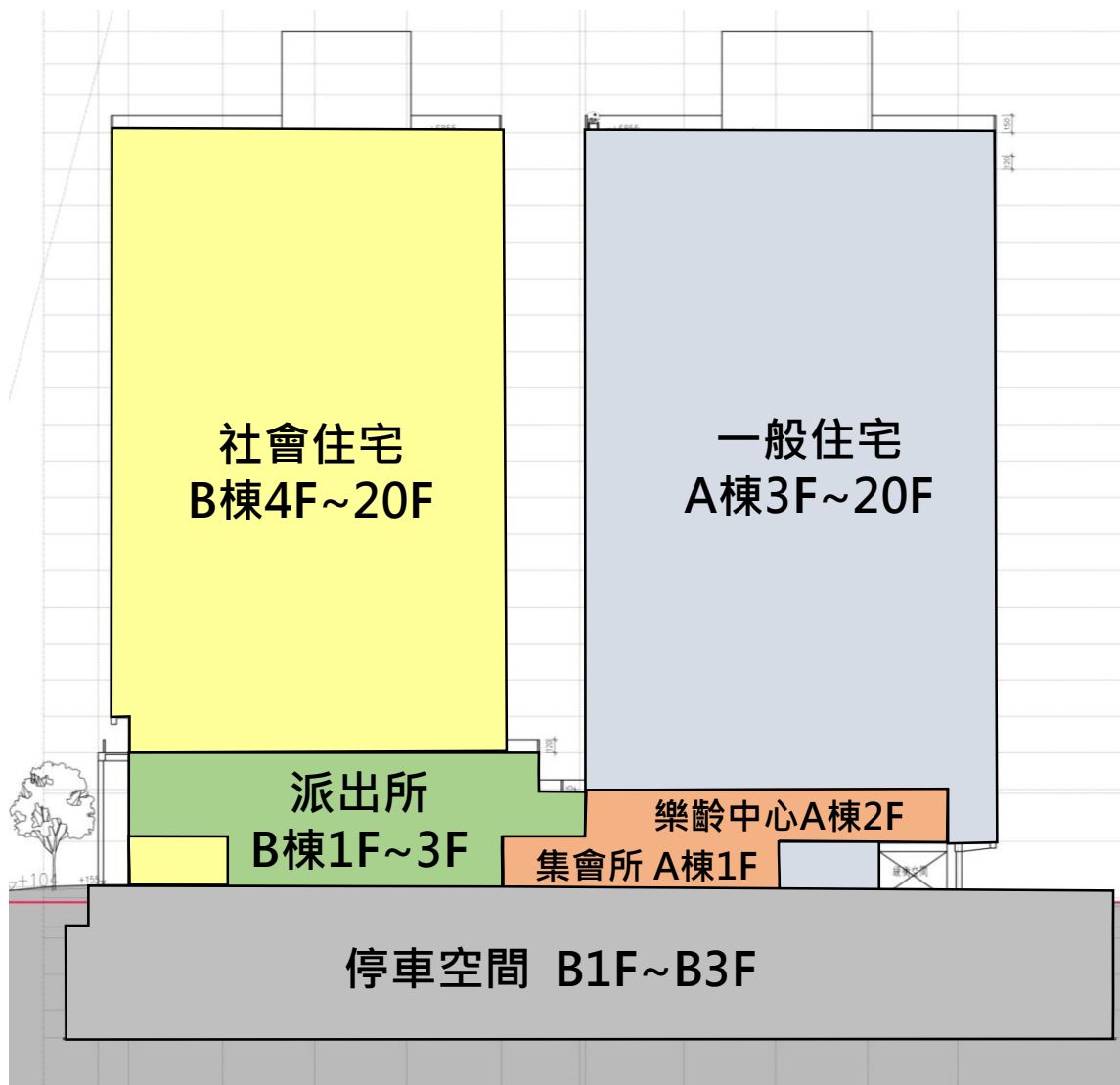
建築規劃設計

三大聯合建築師事務所

建築規劃概要說明

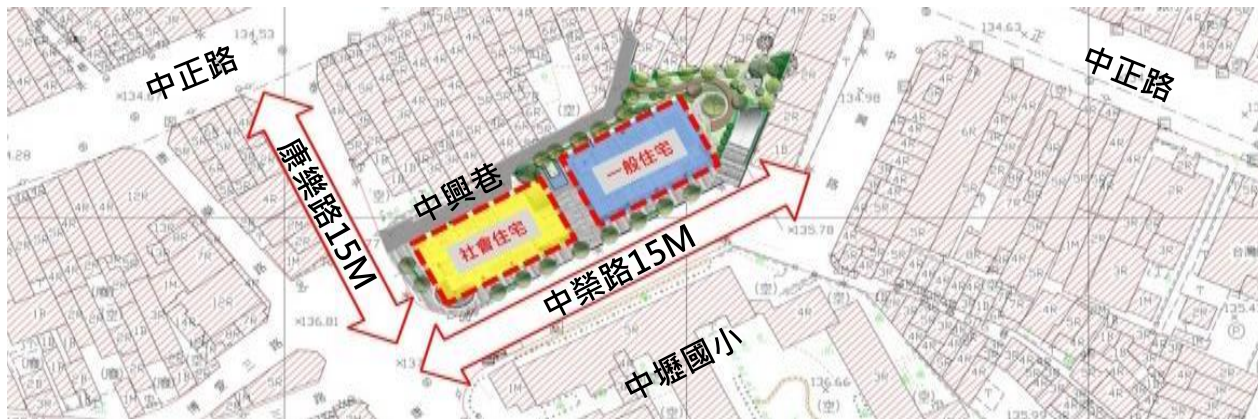
15

使用分區		商業區
基地面積		3,059.00m ²
法定基準容積		11,624.20m ²
開發強度	實設容積	15,824.57m ²
	建築面積	1,438.45m ²
	樓地板面積	29,897.12m ²
建築計畫	構造/ 樓層數	RC造/一幢兩棟 (地上20樓、地下3樓)
	戶數	208戶
	車位數	汽車145部 大車位：4部 中車位：108部 小車位：28部 無障礙車位：4部 資源回收車位：1部 機車位共252部



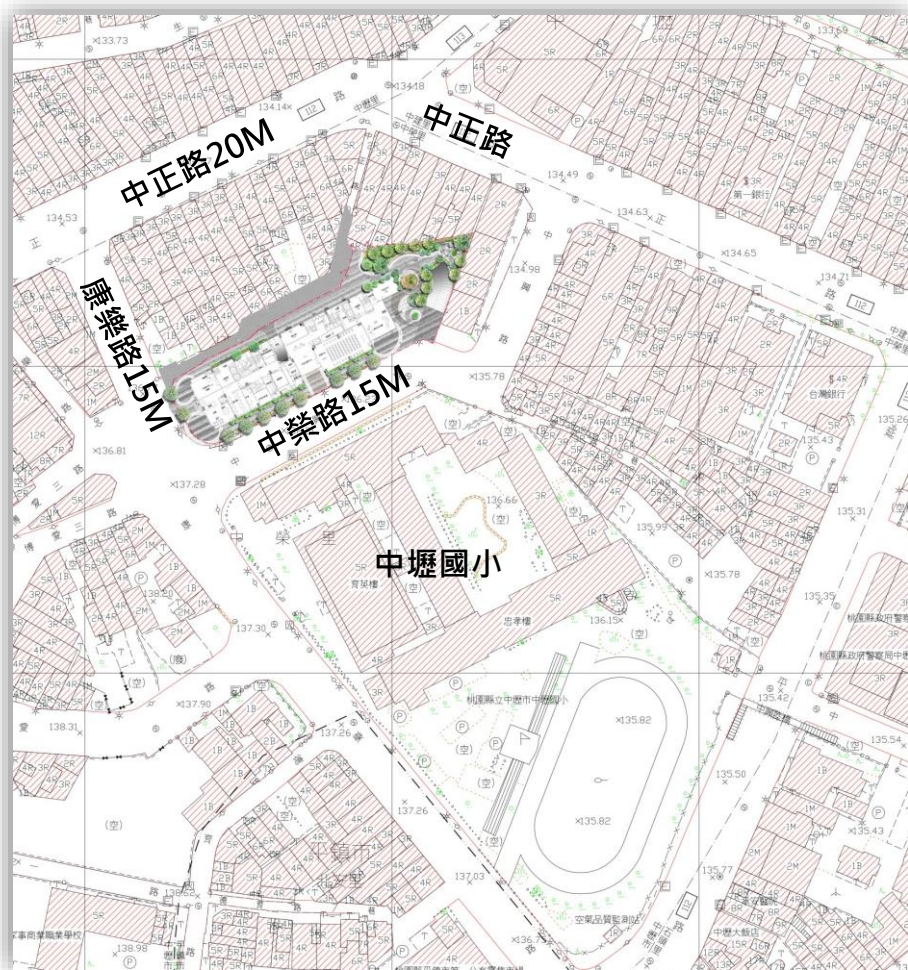
基地配置量體計畫

16



中壢國小改建前後配置圖

17



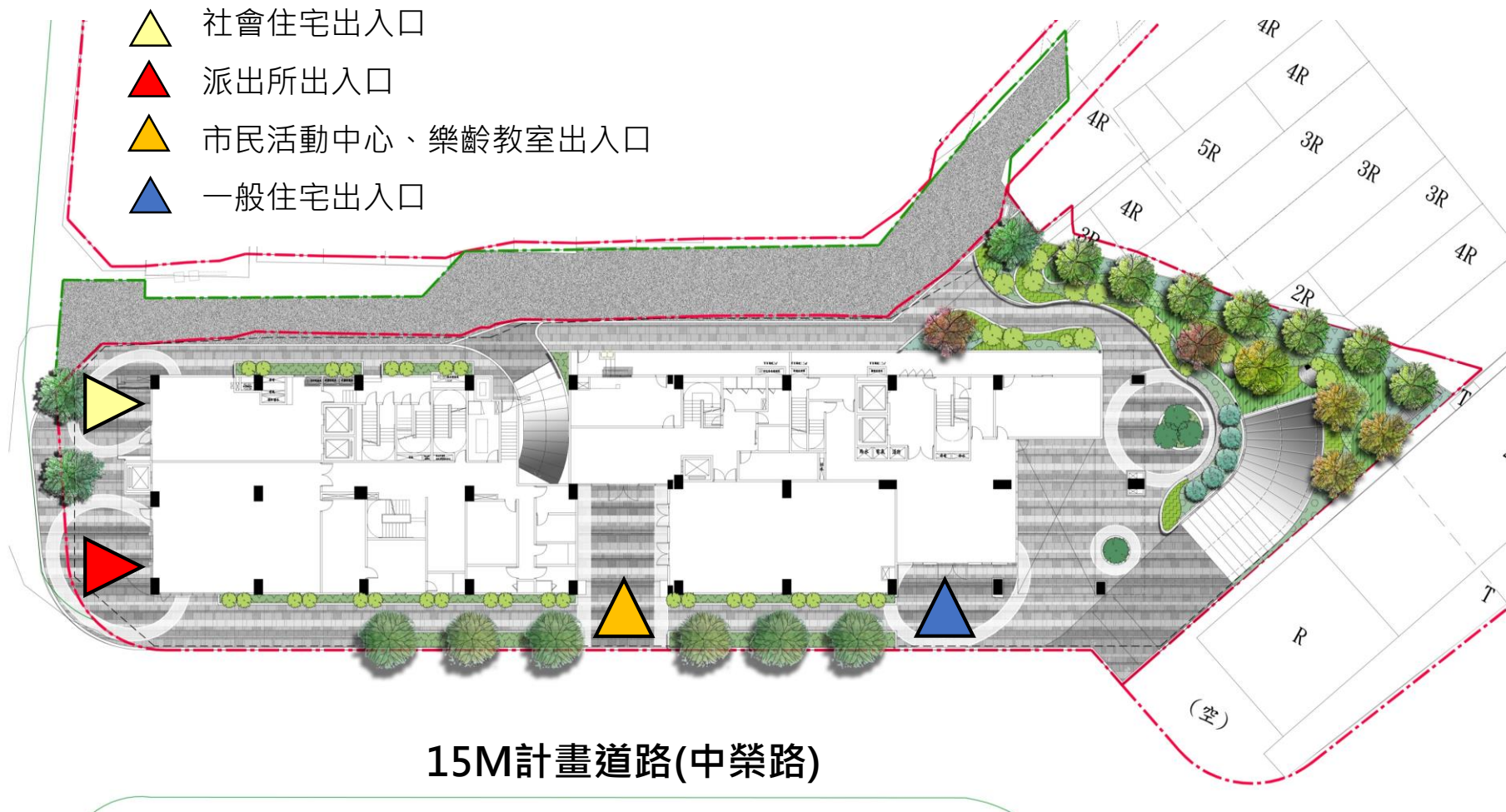
中壢國小改建前



中壢國小改建後

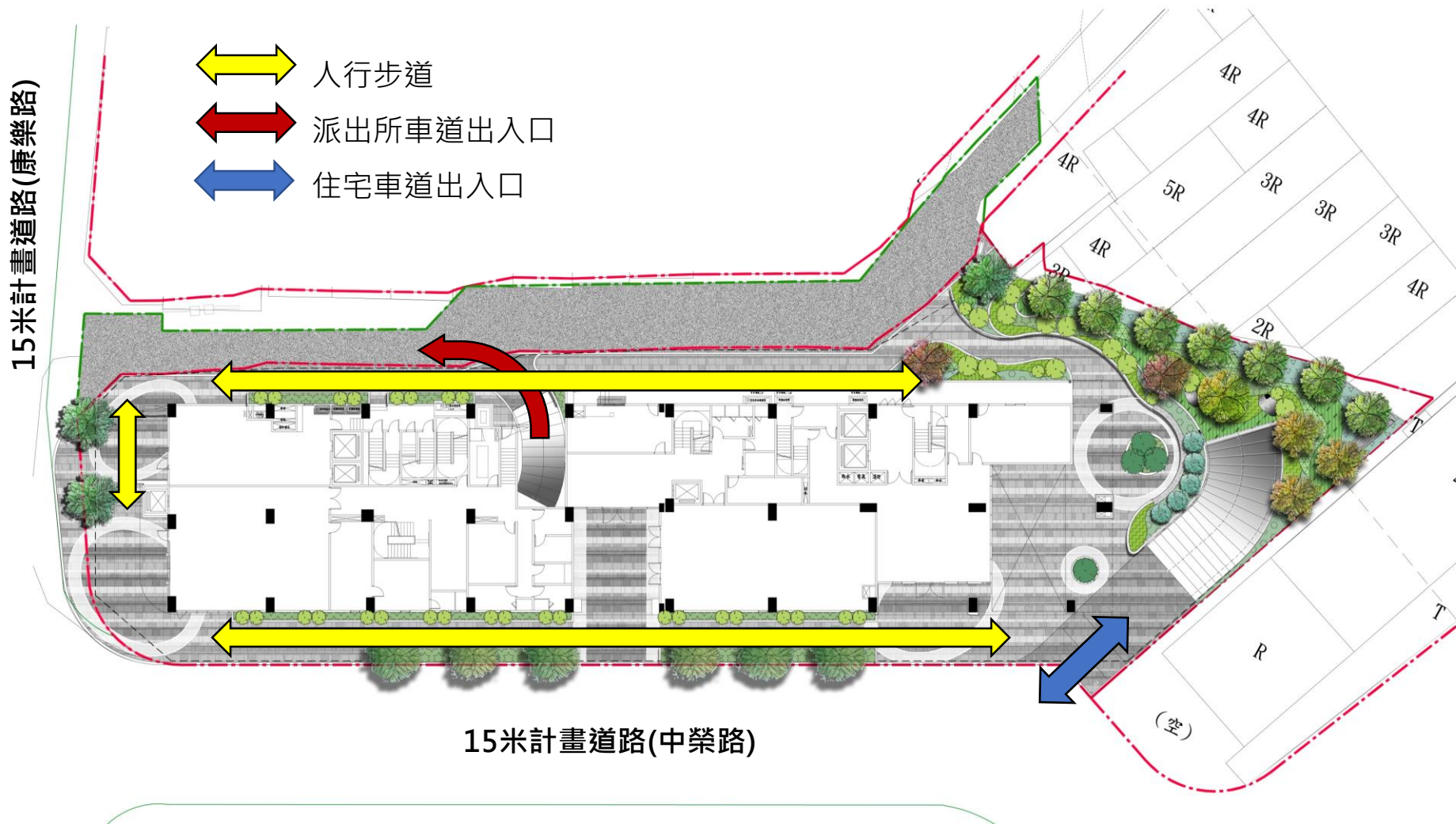
社區主要出入口

18



人車動線計畫

19



開放空間系統

20

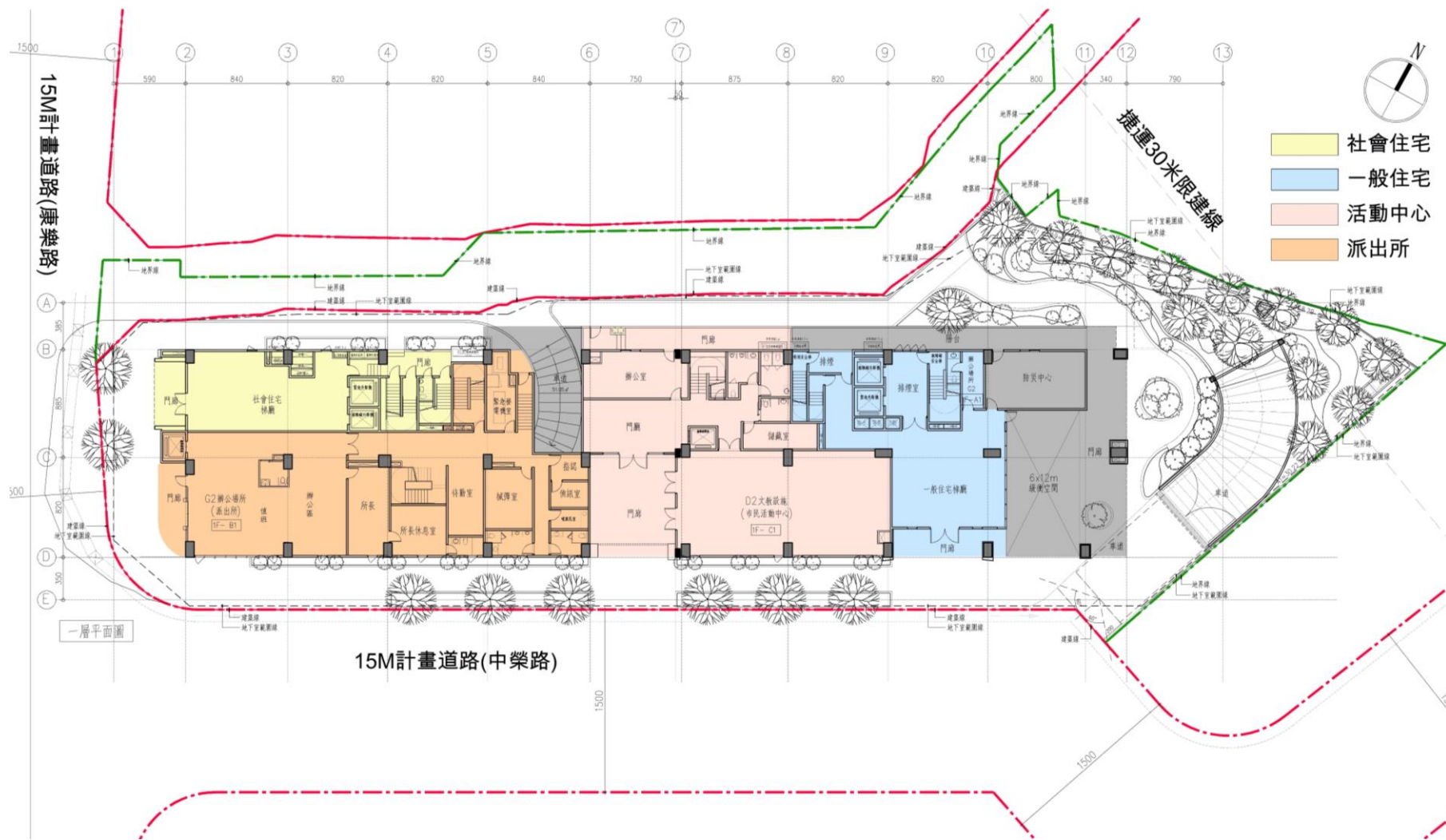
15米計畫道路(康樂路)

- 現有人行步道
- 街角廣場
- 退縮人行步道(2~4米)
- 退縮外廊
- 保留(退縮)既有中興巷(供社區鄰里通行)
- 高層建築緩衝空間(住宅鄰里空間)
- 戶外綠化景觀空間(可供集會堂延伸戶外活動)

15米計畫道路(中榮路)

一層平面圖

21



二層平面圖

22



三層平面圖

23



四層平面圖

24



社會住宅坪型說明			
		18坪	24坪
15F-20F	5戶	3戶x6=18戶	2戶x6=12戶
5F-14F	6戶	3戶x10=30戶	3戶x10=30戶
4F	3戶	2戶	1戶
小計		50戶	43戶
合計		93戶	
比例		53.76%	46.24%

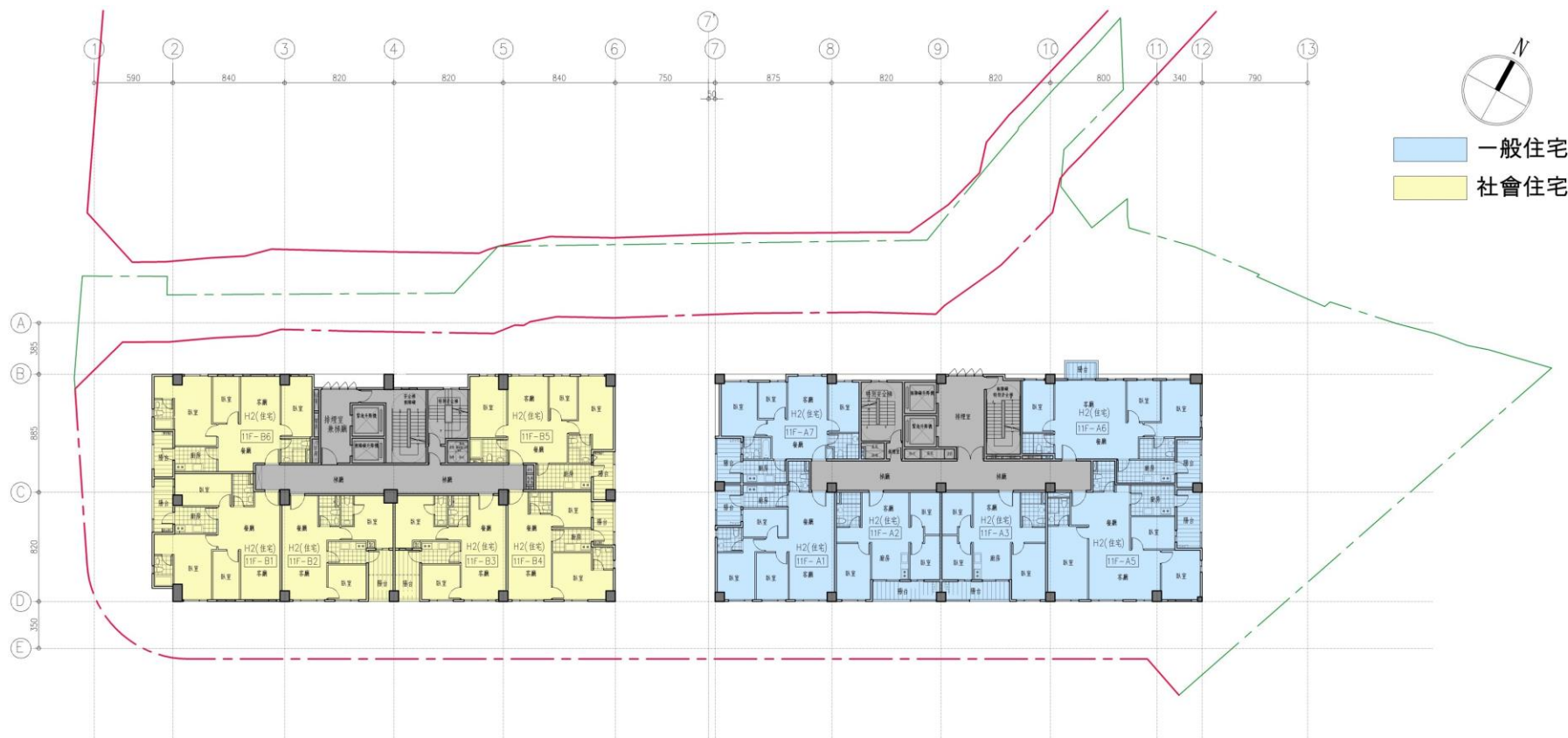
五至十層平面圖

25



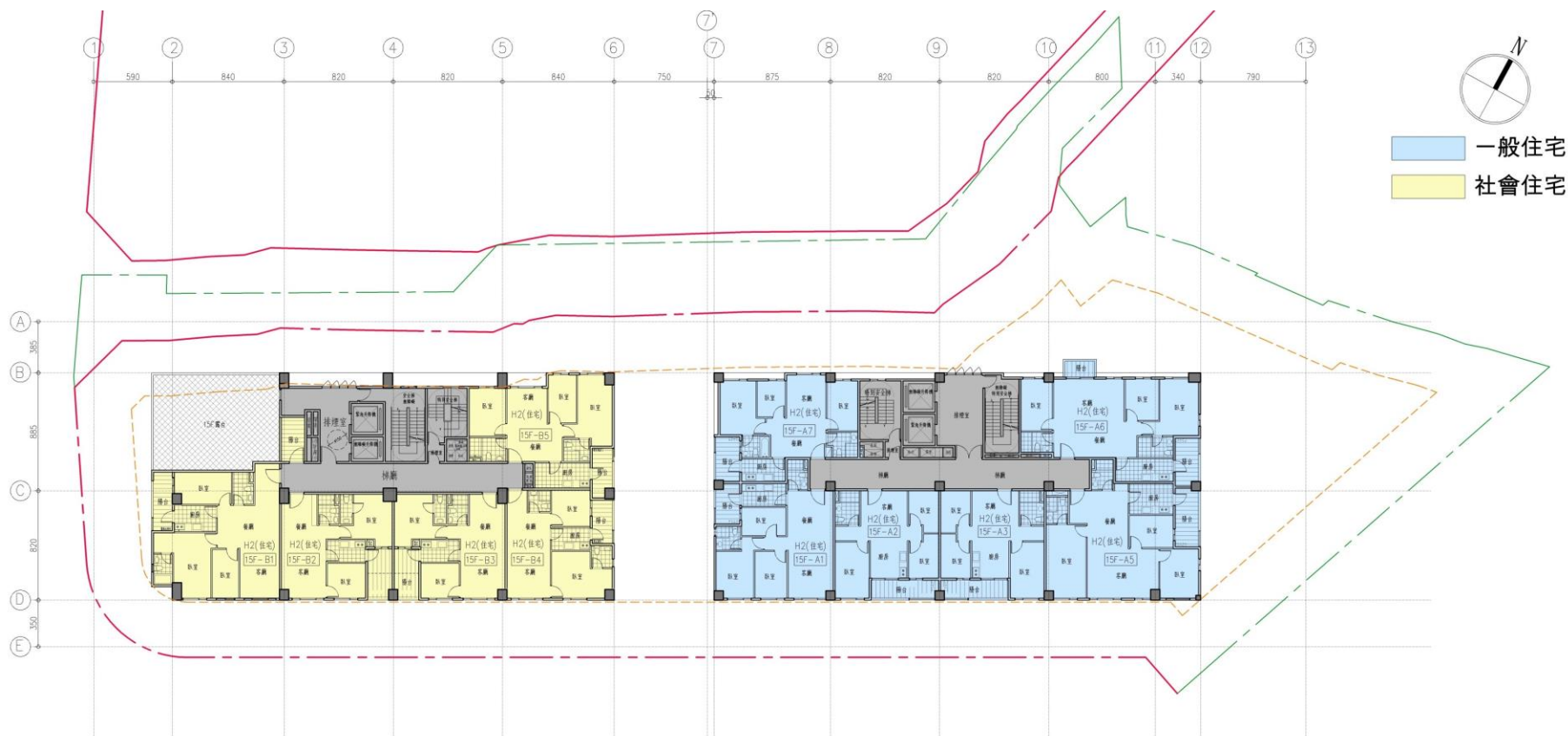
十一至十四層平面圖

26



十五層平面圖

27



十六至二十層平面圖

28

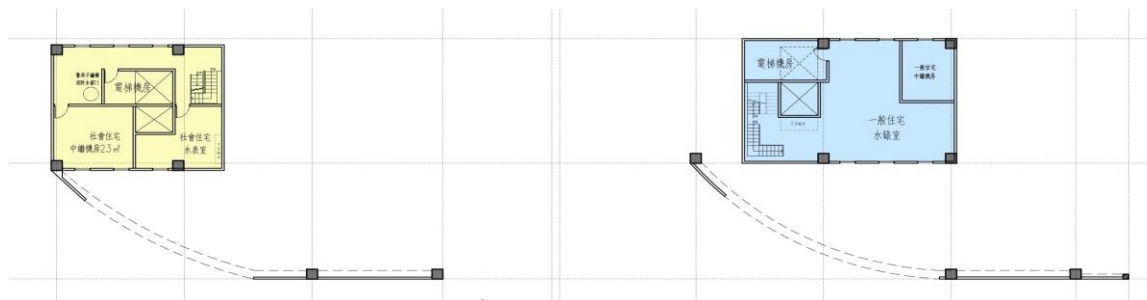


屋頂層平面圖

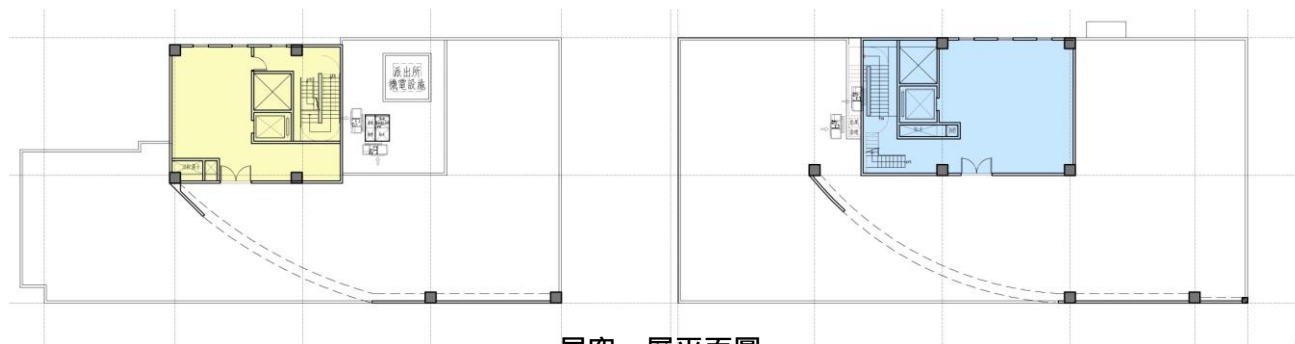
29



屋突三層平面圖



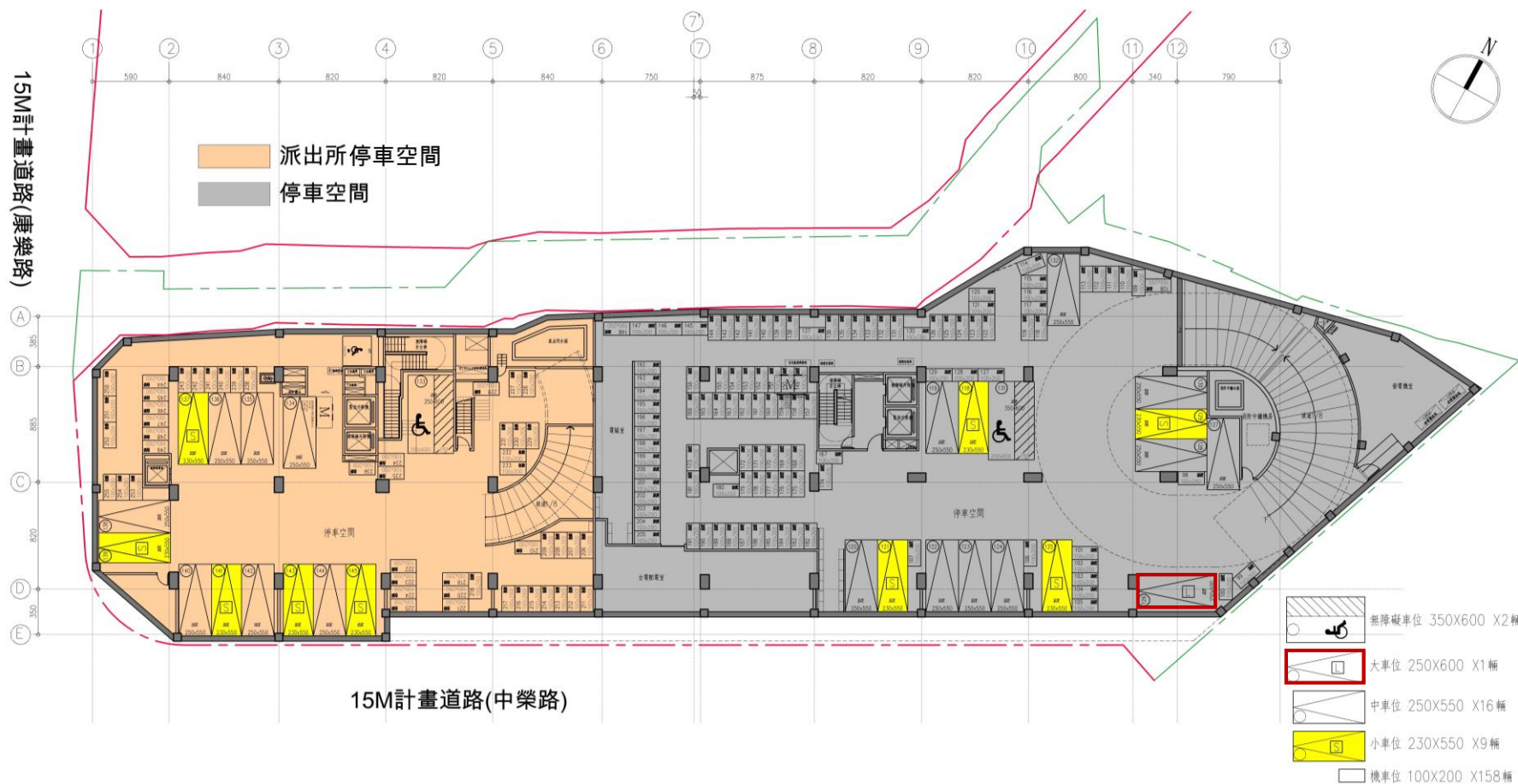
屋突二層平面圖



屋突一層平面圖

地下一層平面圖

30

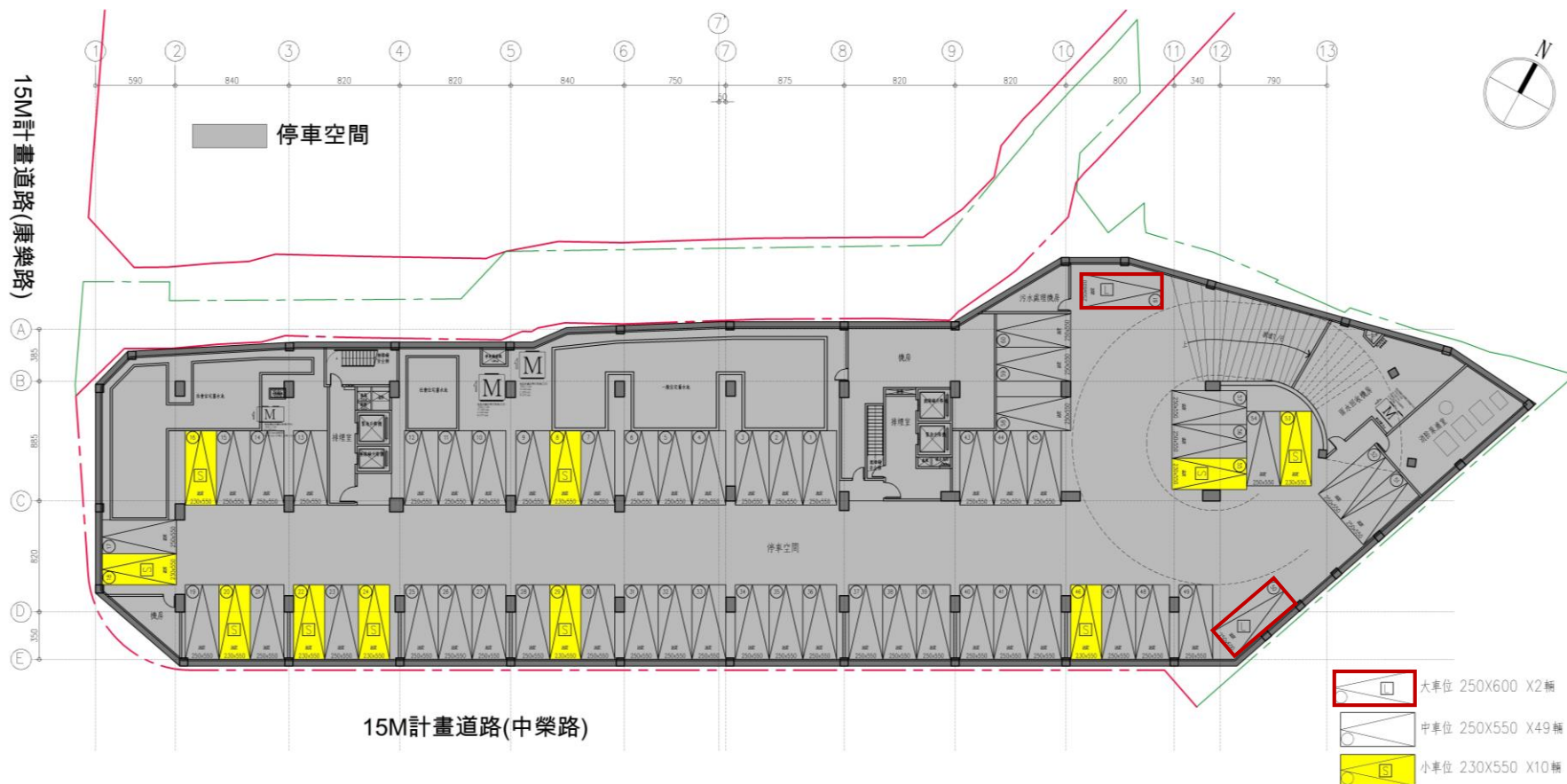


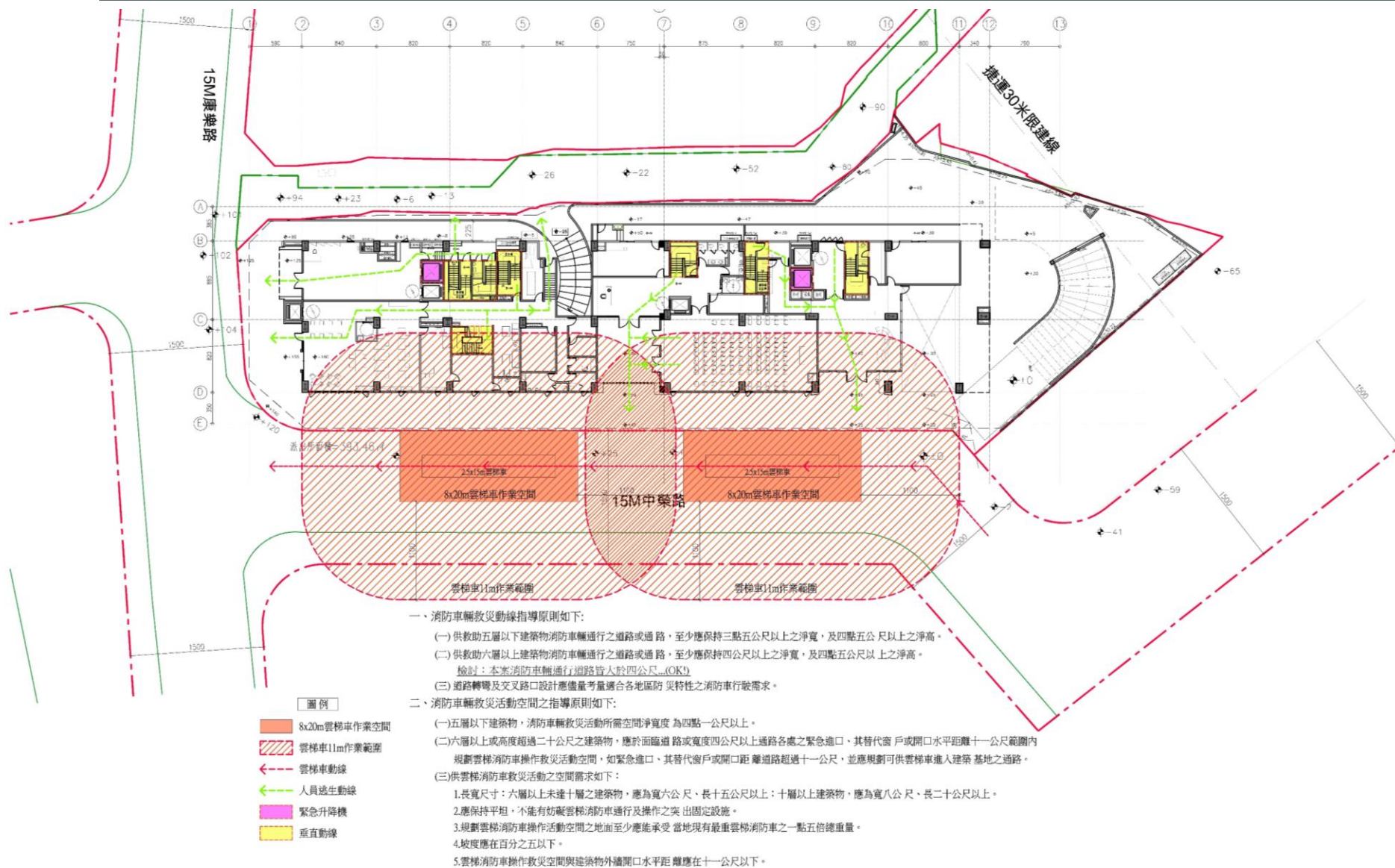
31



地下三層平面圖

32





景觀規劃：喬木配置說明

34



T1 楓香



T2 樟樹



T3 山櫻花



T4 竹柏



T5 光臘樹



T6 流蘇

喬木類圖表

編號	圖例	名稱	規格/株高.冠寬.cm	米徑 ϕ cm	數量	土球	株距	覆土深度	單位綠覆面積	綠覆面積
T1		楓香	H:5~6m W:3m	15-20	6	90cm	4M	≥ 150 cm	25m ²	150m ²
T2		樟樹	H:4~5m W:3~4m	15-20	3	90cm	4M	≥ 150 cm	25m ²	75m ²
T3		山櫻花	H:3~4m W:2.5~3m	15-20	2	90cm	4M	≥ 150 cm	25m ²	50m ²
T4		竹柏	H:4~5m W:3m	15-20	7	90cm	4M	≥ 150 cm	25m ²	175m ²
T5		青楓	H:5~6m W:3m	15	3	90cm	4M	≥ 150 cm	25m ²	75m ²
T6		流蘇	H:3~4m W:3~4m	20	1	90cm	4M	≥ 150 cm		
T7		鐵色	H:2~3m W:1.5~2m	8	5	90cm	4M	≥ 150 cm		

喬木綠覆面積計算：150+75+50+175+75=525m²



T7 鐵色

景觀規劃：灌木、地被配置說明

35



灌木及地被類圖表

編號	圖例	名稱	規格/株高.冠寬.cm	根球徑 cm	覆土深度 Df.cm	株距 株/m²	基肥 Kg/株	數量
S1		雞蛋花	H=200cm W=100cm	80	60	4	0.05	4株
S2		球型灌木	H=60cm W=60cm	50	60		0.05	46株
S3		黃金五爪木	H=45cm W=45cm	30	60	36	0.05	35.52m²
S4		田代氏石斑木	H=60cm W=40cm	30	60	36	0.05	50.97m²
S5		銳葉桉木	H=30cm W=30cm	30	60	49	0.05	72.54m²
S6		小葉赤楠	H=25cm W=25cm	30	60	36	0.05	115.33m²
灌木綠覆計算: 35.52+50.97+72.54+108.33=267.36m²								
編號	圖例	名稱	規格/株高.冠寬.cm	根球徑 cm	覆土深度 Df.cm	株距 株/m²	基肥 Kg/株	數量
G1		紫嬌花	H=50cm W=40cm	30	60	25	0.03	44.72m²
G2		白鶴芋	H=40cm W=35cm	30	60	25	0.03	54.40m²
地被綠覆計算: 44.72+54.40=99.12m²								



S1 雞蛋花



S2 球型灌木



S3 黃金五爪木



S4 田代氏石斑木



S5 銳葉桉木



S6 小葉赤楠



G1 紫嬌花

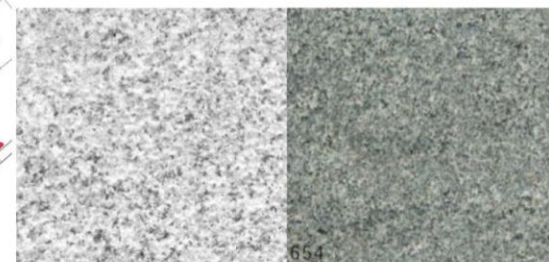
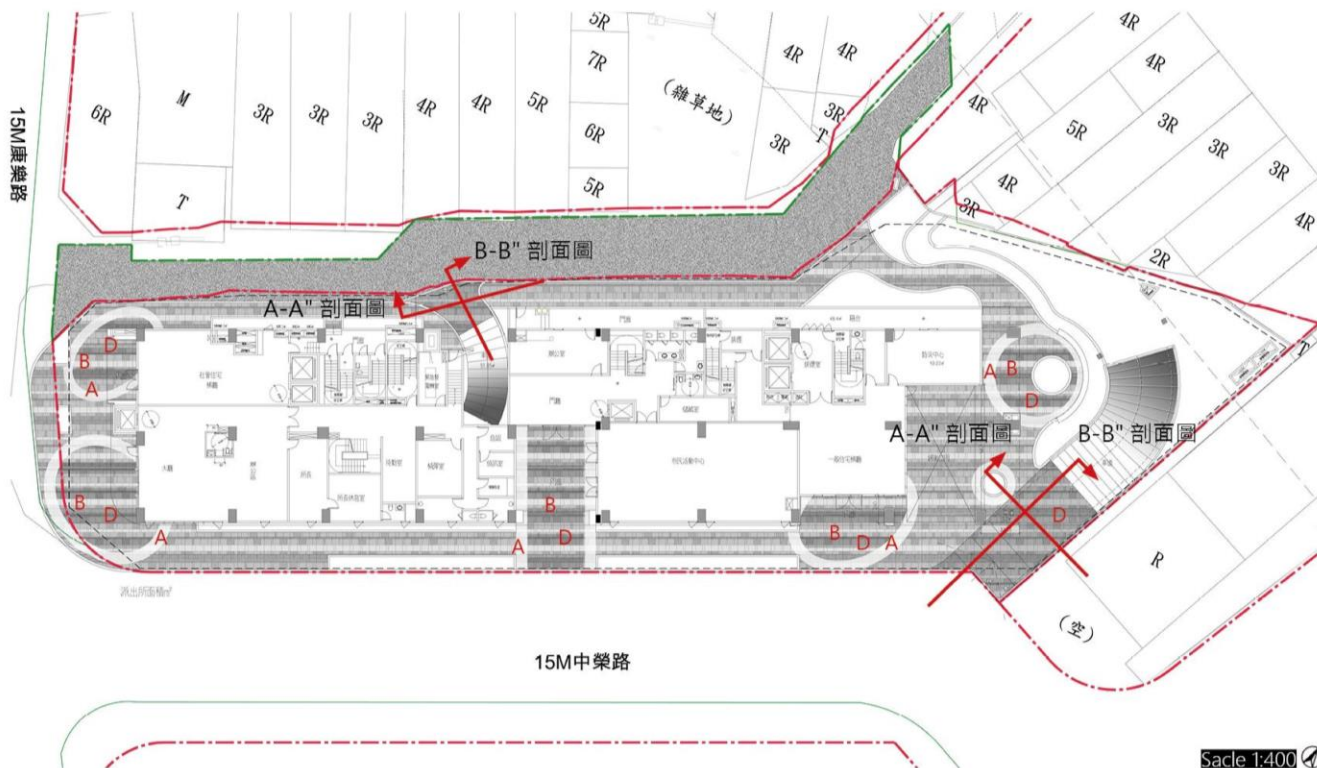


G2 白鶴芋

Scale 1:400

鋪面及材質說明

36



A 淺灰色面磚

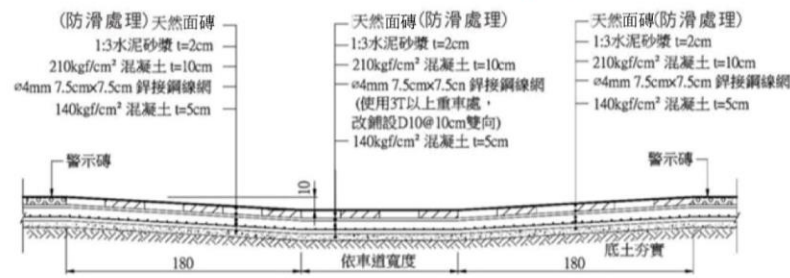
B 灰色面磚



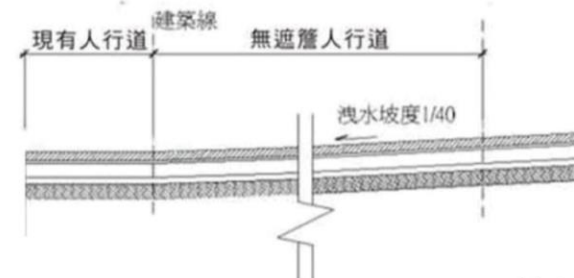
C 深灰色面磚

D 車道磚

Scale 1:400



A-A' 剖面圖



B-B' 剖面圖

建築物量體規劃

37

本案規劃2棟20層建築，地面層退縮廣場及人行空間，建築基座及2棟高層量體皆以整體造型設計，屋頂以風帆意象塑造「動感、休閒、揚帆啟程」建築的主要印象。



建築立面色彩及材質設計

38

建築物以鮮明的白色、溫馨的卡其色、以及沉穩的灰色成為建築主量體的主色系，除了讓立面呈現更豐富的質感，三個色調以互相交織的手法，消除2個大量體的沉重感，並賦予建築更豐富的質感與語彙。

建築物主量體以暖色系低彩度的面磚為主要材質設計，低層區及入口區域佐以較大面材質及細部設計提升整體精緻度。



南向立面圖

39



西向、東向立面圖

40



西向立面



東向立面



南向3D夜景視圖

42



南向入口3D視圖 (市民活動中心)

43



西向入口3D視圖 (社會住宅-派出所)

44





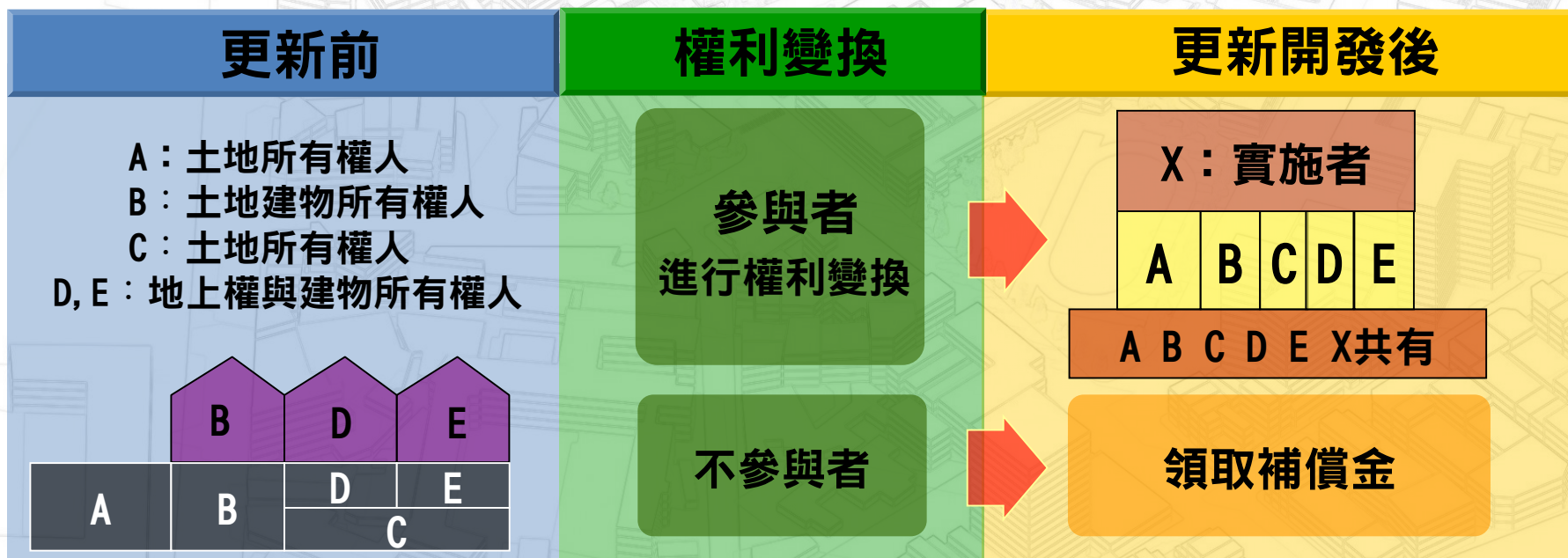
參、權利變換計畫

一、權利變換意義

46

權利變換意義

- 透過公平、公開、公正的方式，以互助合作的方式實施都市更新
- 相關權利人均享有更新法令之保障
- 多數人同意即可實施
- 其精神類似立體之市地重劃或法制化的合建



二、更新前後總價值^{1/2}

47

價格基準

- 評價基準日：本案評價基準日定為107年7月25日
- 評價基準日之日期限於權利變換計畫報核日期6個月內
(《都市更新權利變換實施辦法》第8條)

估價選定

- 由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之
(權變實施辦法第6條)
- 本案委託麗業、尚上、正聯估價師事務所，查鑑更新前後權利價值。
- 以更新前土地總價值及更新後房地總價值最高，對地主最有利者為選定估價

二、更新前後總價值2/2

48

項目		麗業	尚上	正聯
更新前	土地單價	67萬元/坪	63萬元/坪	66.7萬元/坪
	更新前土地總價	<u>6.20億元</u>	5.83億元	6.17億元



較優

估價結果以 麗業 對地主最有利

項目		麗業	尚上	正聯
更新後	住宅平均單價	28.64萬元/坪	27.93萬元/坪	28.42萬元/坪
	房地價值總計	21.83億元	21.28億元	21.65億元
	車位平均單價	149萬元/個	149萬元/個	156萬元/個
	更新後總價值	<u>23.92億元</u>	23.37億元	23.84億元



桃園市中壢區興南段中壢老小段100 地號等10筆土地都市更新案 估價說明簡報

簡報大綱

- 1.更新前估價條件說明
- 2.更新前估價說明
- 3.更新後估價條件說明
- 4.更新後估價說明
- 5.估價結果

麗業不動產估價師聯合事務所
Elite Appraisers Firm



1. 更新前各宗土地權利價值，係以**法定容積率**之土地素地價格為基礎，在**合併利用**狀況且不考慮其他獎勵容積之條件下，評估各宗土地更新前權利價值。
2. 更新前各宗土地之劃分方式，係以價格日期(民國**107年07月25日**)當時數筆土地為「**同一所有權人**之毗鄰土地視為同一宗土地」之原則作為劃分之依據。本案100-1地號等5筆土地所有權人為**中華民國**，考量未來將撥用給**桃園市政府**，將更新單元內土地視為同一宗土地進行評估。

土地編號	地號	使用分區	各筆土地面積(坪)	所有權人/管理單位	法定容積率(%)	備註
1	100	商業區	722.37	桃園市/桃園市政府住宅發展處	380%	
2	100-1	商業區	23.90	中華民國/桃園市政府住宅發展處	380%	
3	100-23	商業區	127.05	桃園市/桃園市中壢區公所	380%	
4	100-29	商業區	0.91	中華民國/桃園市政府住宅發展處	380%	
5	100-30	商業區	1.51	中華民國/桃園市政府住宅發展處	380%	
6	100-32	商業區	0.61	桃園市/桃園市中壢區公所	380%	
7	100-38	商業區	40.84	桃園市/桃園市中壢區公所	380%	
8	100-48	商業區	1.21	桃園市/桃園市養護工程處	380%	
9	100-61	商業區	1.82	中華民國/桃園市政府住宅發展處	380%	
10	100-63	商業區	5.14	中華民國/桃園市政府住宅發展處	380%	
合計			925.35		380%	



3. 更新前以合併後整宗土地評估土地素地價格，在評估整宗土地之合理價格後，考量目前土地管理機關不同，依**各土地管理機關持分之土地面積比例**，拆算更新前土地權利價值。
4. 更新前整宗土地現況三面臨路，臨路條件為中榮路(15m)、康樂路(15m) 及既成巷道(4m中興巷)。



更新前估價流程

更新單元內各宗土地劃定



合併後土地價格評估

比較法

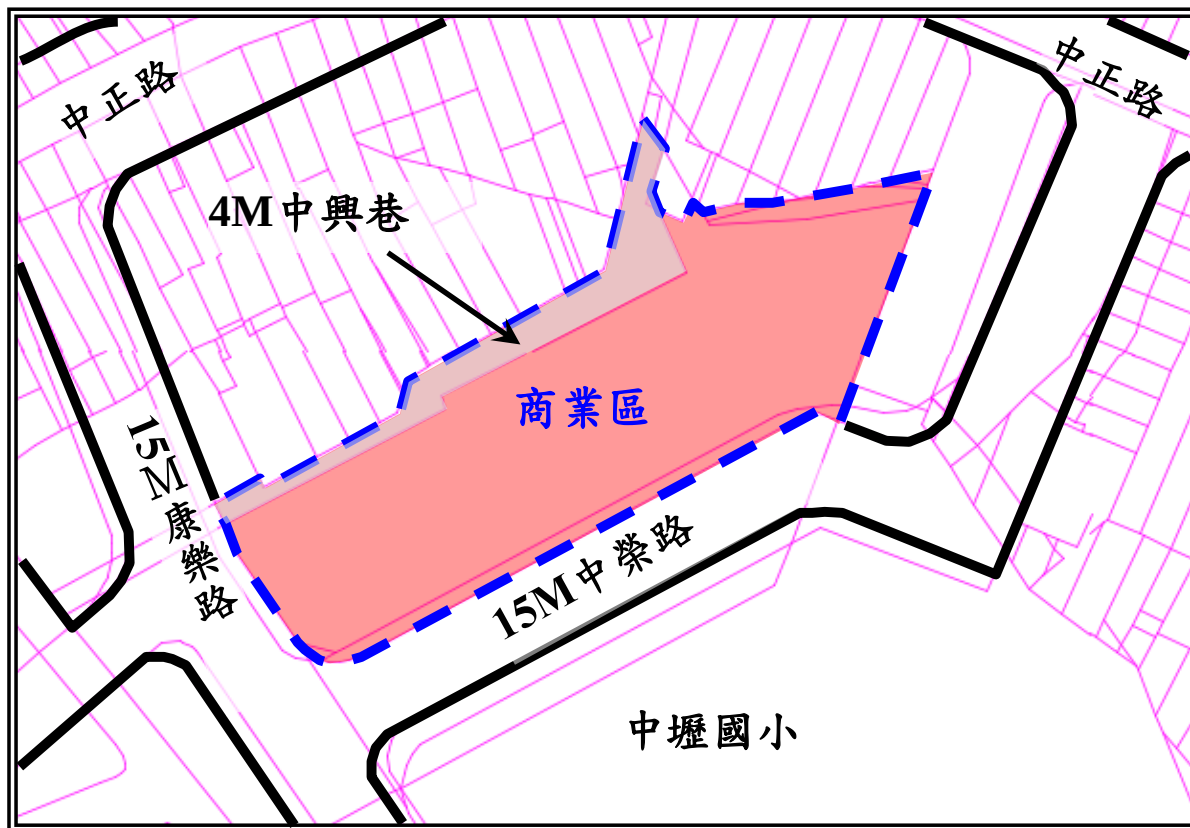
土地開發分析



各筆土地面積比例計算



分配合併後土地價格



 更新單元



- 整宗土地面積:925.3475坪
- 容 積 率:380.00%
- 整宗土地單價:670,000元/坪
- 合併前土地權利價值

619,982,825元

編號	地號	土地使用分區	面積(坪)	各宗土地面積比例(%)
1	100	商業區	722.3700	78.06%
2	100-1	商業區	23.8975	2.58%
3	100-23	商業區	127.0500	13.73%
4	100-29	商業區	0.9075	0.10%
5	100-30	商業區	1.5125	0.16%
6	100-32	商業區	0.6050	0.07%
7	100-38	商業區	40.8375	4.41%
8	100-48	商業區	1.2100	0.13%
9	100-61	商業區	1.8150	0.20%
10	100-63	商業區	5.1425	0.56%
合計			925.3475	100.00%



更新前各宗土地價格

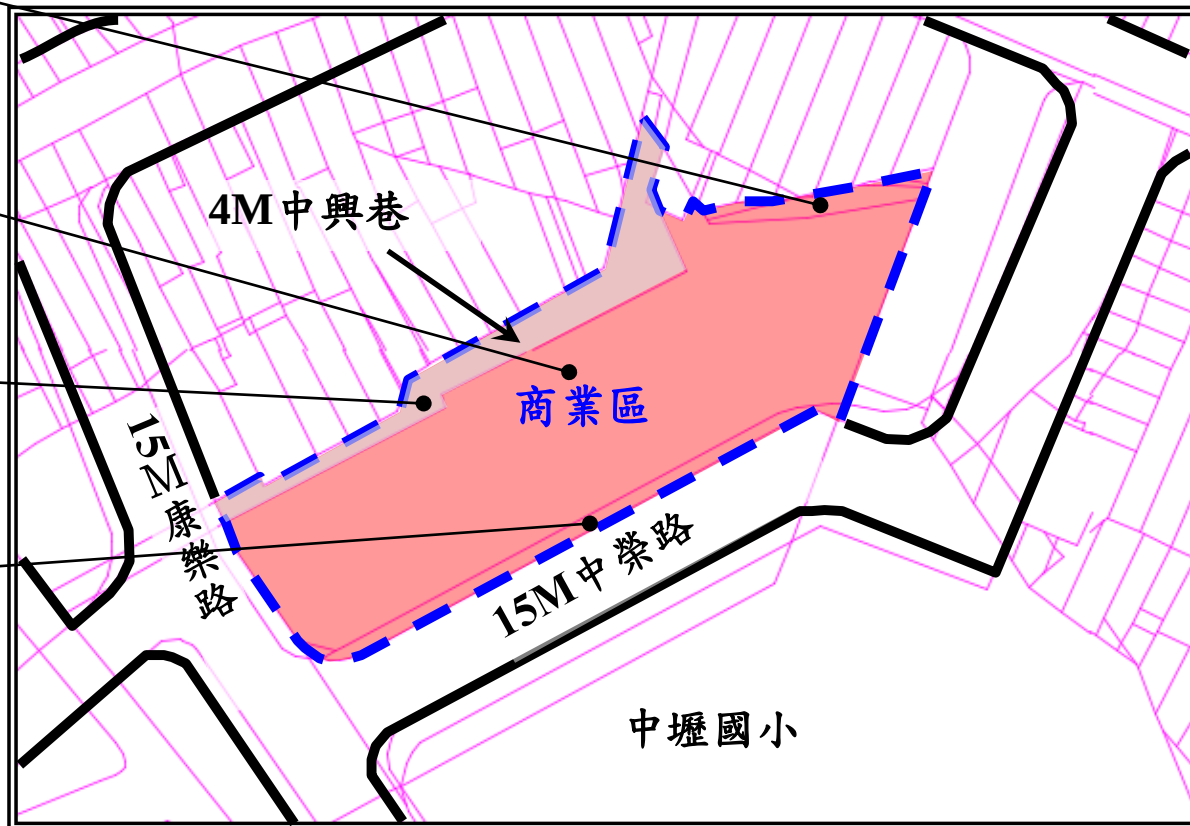
100-1地號
價值比例：2.58%
地價：0.16億

100地號
價值比例：78.06%
地價：4.84億

100-23地號
價值比例：13.73%
地價：0.85億

100-38地號
價值比例：4.41%
地價：0.27億

其餘小面積
價值比例：0.07%~0.56
地價：0.004億~0.012億





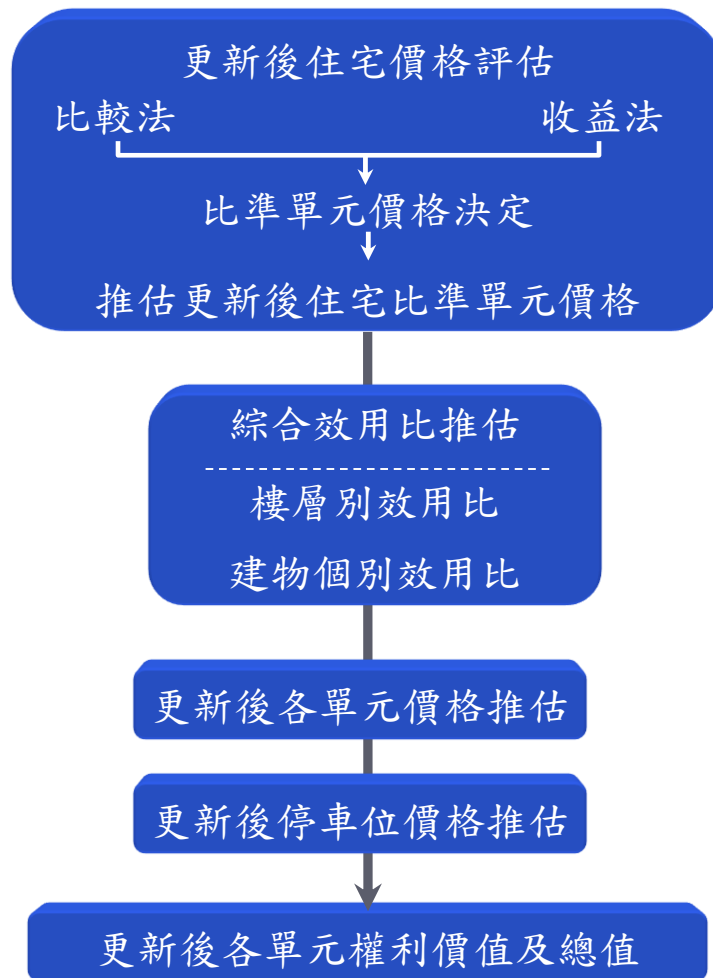
1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以**都市更新評價基準日當時之新成屋價格**查估之。
2. 依建築技術規則建築構造篇規定，**一般住宅棟**建築物耐震用途係數I值為1，**社會住宅棟**因規劃公益設施「派出所」，建築物耐震用途係數I值為1.5，本次評估考量耐震用途系數差異，評估更新後區分所有建物及其土地應有部份之合理價值。
3. 更新後建物另有規劃露台為約定專用，本次評估考量露台使用效益，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部份之合理價值。
4. 評估更新後各戶價格，住宅選定**4F-A7戶**作為比準單元，停車位選定地下一層編號**123號**(250cm*550cm)作為比準單元。

➤以都市更新評價基準日(民國107年07月25日)當時之新成屋價格查估之。



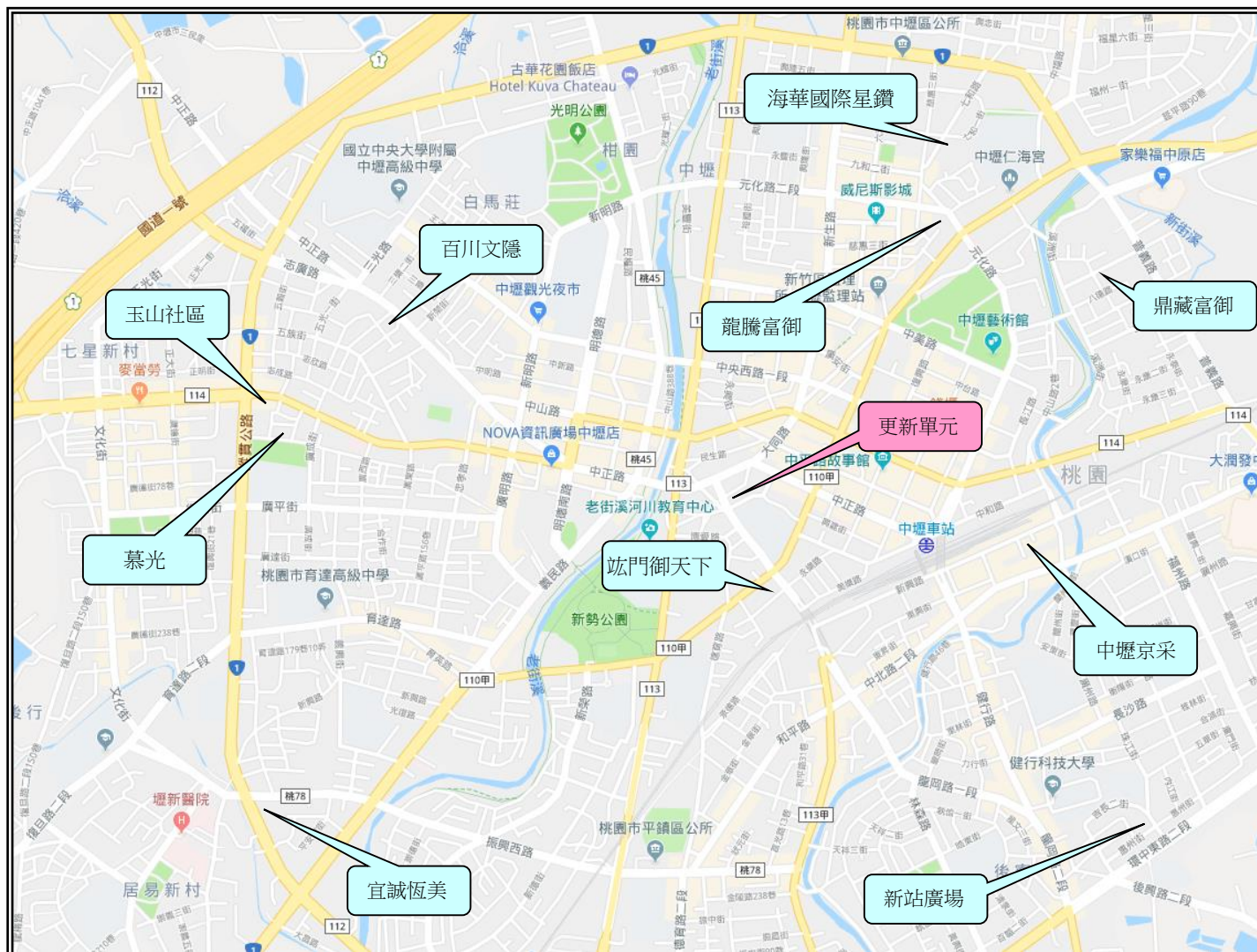
更新後建築規劃

- 產品類型：住宅大樓(地上20層、地下3層)
- 建物構造：RC造
- 一般住宅棟(A棟)住宅3F~20F：108戶
- 社會住宅棟(B棟)住宅 4F~20F：94戶
- A棟公設比：34.01%~34.23%
- B棟公設比：37.35%~37.53%
- 一般住宅棟停車位(128部)：坡道平面停車位
- 社會住宅棟停車位(12部)：坡道平面停車位





更新後估價說明



案名	產品 型態	建物 構造	屋 齡 (年)	面積 (坪)	樓別 /樓高	成交 價格(萬元/坪)	價格 日期
竝門御天下	成交價	RC	2.9	71.11	12/15	27.1	106/11
中壢京采	成交價	RC	2.5	36.03	11/20	27.6	107/03
龍騰富御	成交價	RC	1.2	55.91	7/21	27.2	107/03
海華國際星鑽	成交價	RC	0.1	45.91	10/15	34.2	107/01
百川文隱	成交價	RC	2.3	48.3	6/14	23.4	107/02
玉山社區	成交價	RC	3.6	41.03	24/25	24.5	107/03
慕光	成交價	RC	0.6	33.96	2/14	26.1	106/11
宜誠恆美	成交價	RC	1.5	58.42	13/14	21.0	106/11
新站廣場	成交價	RC	1.5	30.01	8/12	22.0	106/11
鼎藏富御	成交價	RC	2.6	55.54	12/12	28.4	106/12

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網
面積不含車位面積



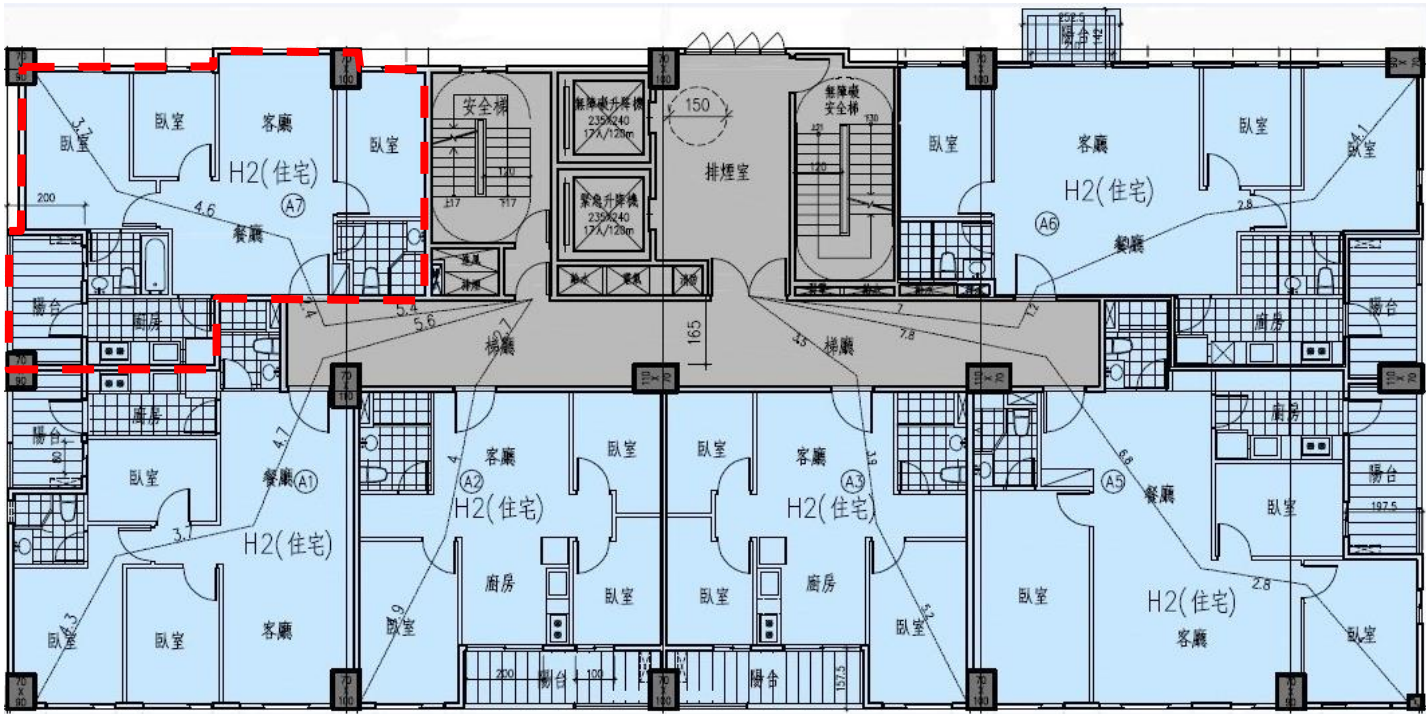
更新後估價說明

住宅比準戶單價：26.6萬元/坪

樓層	戶別	面積(坪)	通風採光	格局	路沖	視野
4F	A7	34.62	二面採光	普通	無	普通

A7

A6



A1

A2

A3

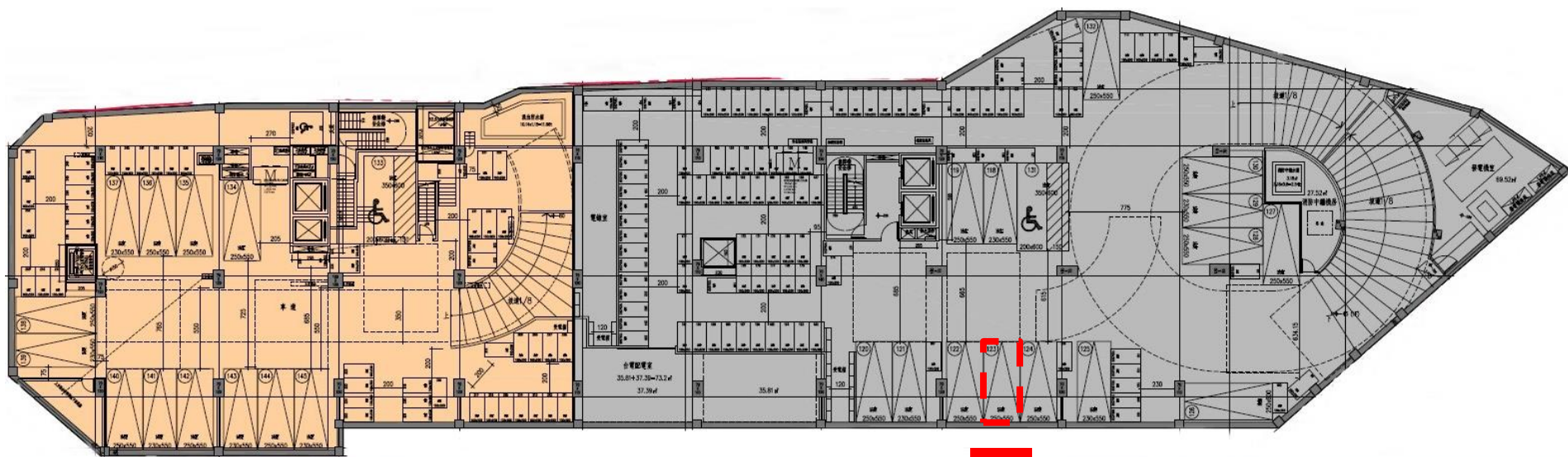
A5



更新後估價說明

停車位比準戶單價：170萬元/個

樓層	編號	面積(坪)	類型	大小	上下車便利性	停車便利性
B1	123	8.75	坡道平面式	250cm*550cm	普通	普通



123



更新後建物調整因子

1. 樓層別效用比：

住 宅			
樓層	效用比	樓層	效用比
3F	101%	12F	108%
4F	100%	13F	109%
5F	101%	14F	110%
6F	102%	15F	111%
7F	103%	16F	112%
8F	104%	17F	113%
9F	105%	18F	114%
10F	106%	19F	115%
11F	107%	20F	117%

2. 個別效用比：

項目	條件	調整率
面積	35坪以下	0%
	35~45坪	-1%
	45~60坪	-2%
	100坪以上	-5%
通風採光	較佳	3%
	稍佳	2%
	略佳	1%
	普通	0%
	略差	-1%
	稍差	-2%
	較差	-3%
室內規劃設計	普通	0%
	略差	-1%
視野景觀	略佳	1%
	普通	0%
公共服務設施	略佳	1%
	普通	0%
公設比	35%以下	0%
	35%以上	-1%
建物耐震係數	1.5	1%
	1	0%
無障礙房型	是	1%
	否	0%
汽車升降機出入口	無	0%
	3F	-1%



評估總值

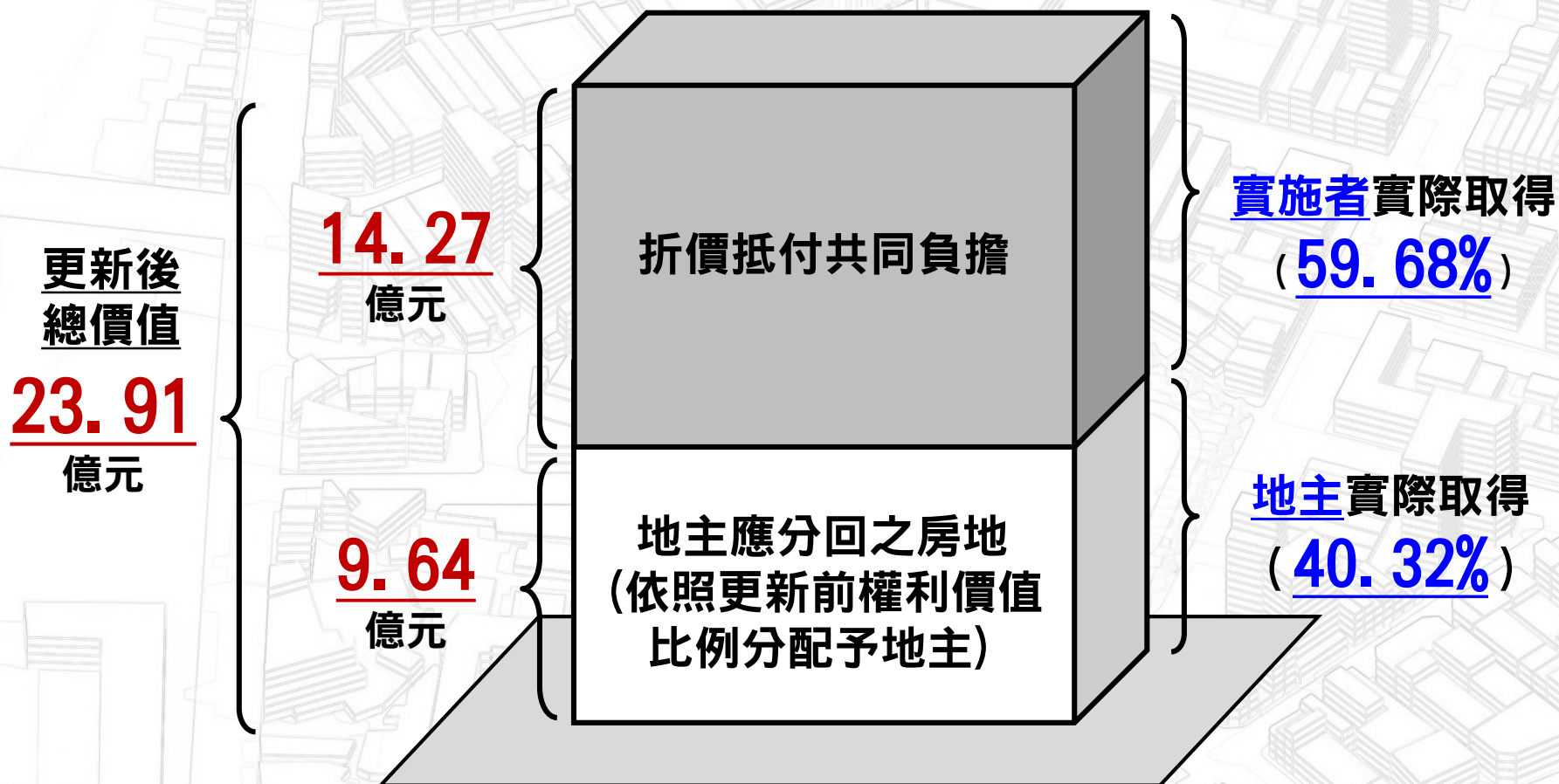
價格日期：107年07月25日		麗業	備註
更新前	更新前土地單價(元/坪)	670,000元/坪	
	更新前土地總價(元)	619,982,825元	
更新後	一般住宅棟平均單價(元/坪)	283,679元/坪	
	一般住宅棟總價(元)	1,148,422,490元	
	社會住宅棟平均單價(元/坪)	289,552元/坪	
	社會住宅棟總價(元)	1,034,221,947元	
	全案住宅平均單價(元/坪)	286,432元/坪	
	全案住宅總價(元)	2,182,644,437元	
	車位均價(元/部)	1,493,929元/部	
	車位總價(元)	209,150,000元	
	更新後房地總價值(元)	2,391,794,437元	

-簡報結束-

四、權利變換計算結果

62

- 地主與實施者之分配目前初估為 **40.32% (地主) : 59.68% (實施者)**
未來權利變換結果將以合約所載之共同負擔比例計算



(實際額度以都市更新審議委員會審議通準)

五、權利變換說明1/4

63

權利變換意願調查時間說明

(下述日期以實際寄發之選配調查通知單為準)

□法令依據

- 參與意願及選配單元意願調查（權利變換實施辦法第5條）
- 同一位置二人申請時，以公開抽籤辦理。
（《都市更新權利變換實施辦法》第11條）

□選配意願調查通知：預訂於107年8月31日以雙掛號方式通知

□申請分配期間：預訂於107年9月11日至107年10月11日（約31天）
（申請分配截止日：寄發通知後期限不得少於30日）

□公開抽籤日：107年10月15日（本案無）

■應辦理情形

已達最小分配單元價值且未表示選配意願者；（未表達意願）
同一位置有二人以上申請時；（車位或單元有重複選）

六、權利變換說明2/4

64

「參與」與「不參與」權利變換之處理

□《都市更新條例》第31條、《都市更新權利變換實施辦法》第7之1條

參與 權利變換

□依更新後應分得權利價值參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補價金。

不願參與 權利變換

□依其「更新前權利價值」領取補償金。

□現金補償數額，應以評定之權利變換前價值扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。

不能參與 權利變換

□應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，不能分配者，得以「更新前權利價值」計算補償金。

□不足最小分配單元者，得與他人合併分配房地。

□現金補償數額，應以評定之權利變換前價值扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。

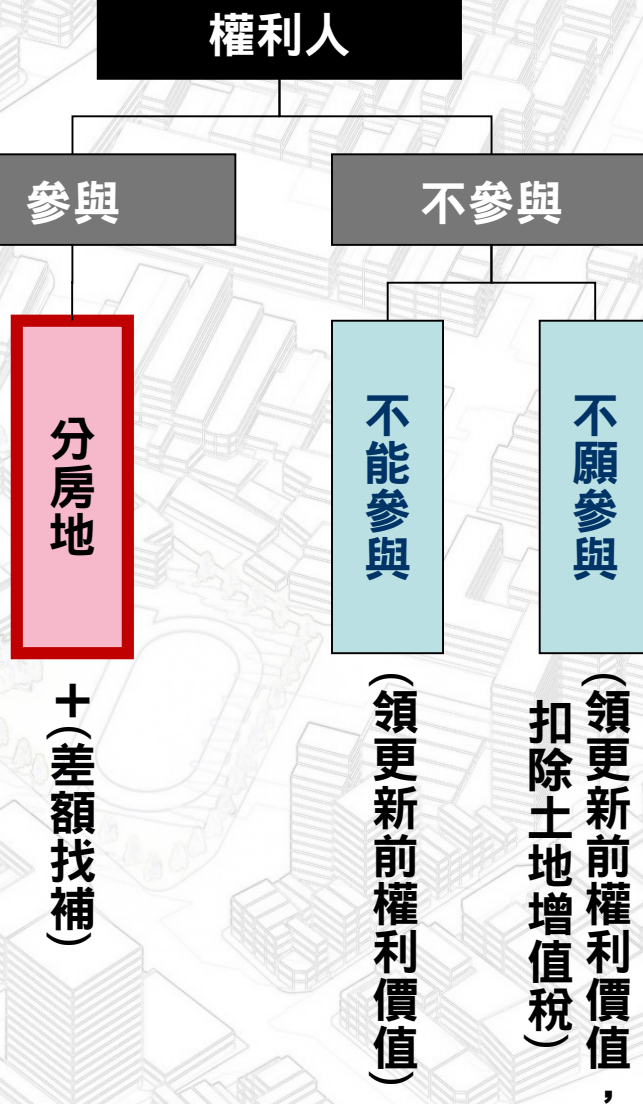
六、權利變換說明3/4

65

最小分配單元

項目	最小分配單元
樓層	4層
單元代碼	<u>4F-A2</u> 、 <u>4F-A3</u>
產權面積	99.46m ² (30.09坪)
單元總價	<u>約767萬元</u>

本案無未達最小分配單元價值者



六、權利變換說明4/4

66

他項權利處理方案

□抵押權（分配建物）

- 更新前設定之抵押權於更新後將按原登記順序之先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物。

□抵押權、限制登記（發放補償金/提存）（不能或不願者）

- 該權利應予塗銷，並通知權利登記或囑託限制之法院或機關。

權利變換結果登記

- 更新後產權：經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送由該管登記機關，逕為辦理權利變更或移轉登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，宣告其原權利書狀無效。
（都市更新條例第43條）

- 差額價金未繳納：獲配土地加註未繳納價金，除繼承外不得辦理所有權人移轉登記或設定負擔。登記完成後，該管登記機關應通知抵押權人換發書狀。（權利變換實施辦法第26條）



肆、申請分配說明

一、申請分配原則1/2

68

住宅單元選配原則

1. 本案規劃興建之社會住宅、公益性設施（中壢派出所、集會所及樂齡學習中心）及中壢派出所之汽、機停車位，應優先分配予本案土地所有權人
2. 本案規劃興建之社會住宅，應分配予本案土地所有權人，並以水平集中選配為原則。
3. 本案土地所有權人依第1點分配之權利價值若少於應分配價值，則剩餘之應分配價值由本案土地所有權人填具「權利變換意願調查表」、「更新後分配位置申請書」予實施者辦理選配作業。前開選配後之價值餘額不足選配一單元時，則領取差額價金。

一、申請分配原則2/2

69

停車位選配原則

1. 本案規劃興建之中壢派出所汽、機停車位，應優先分配予本案土地所有權人。
2. 為利於後續維護管理計畫訂定分管原則之執行，本案土地所有權人應優先選擇地下一層（中壢派出所）汽、機車停車位及地下二層汽、機車停車位，並以整層水平集中選配為原則。

二、申請分配結果^{1/2}

70

康

樂

路

20F-A1	20F-A2	20F-A3	20F-A5	20F-A6	20F-A7	20F-B1	20F-B2	20F-B3	20F-B4	20F-B5	
19F-A1	19F-A2	19F-A3	19F-A5	19F-A6	19F-A7	19F-B1	19F-B2	19F-B3	19F-B4	19F-B5	
18F-A1	18F-A2	18F-A3	18F-A5	18F-A6	18F-A7	18F-B1	18F-B2	18F-B3	18F-B4	18F-B5	
17F-A1	17F-A2	17F-A3	17F-A5	17F-A6	17F-A7	17F-B1	17F-B2	17F-B3	17F-B4	17F-B5	
16F-A1	16F-A2	16F-A3	16F-A5	16F-A6	16F-A7	16F-B1	16F-B2	16F-B3	16F-B4	16F-B5	
15F-A1	15F-A2	15F-A3	15F-A5	15F-A6	15F-A7	15F-B1	15F-B2	15F-B3	15F-B4	15F-B5	
14F-A1	14F-A2	14F-A3	14F-A5	14F-A6	14F-A7	14F-B1	14F-B2	14F-B3	14F-B4	14F-B5	14F-B6
13F-A1	13F-A2	13F-A3	13F-A5	13F-A6	13F-A7	13F-B1	13F-B2	13F-B3	13F-B4	13F-B5	13F-B6
12F-A1	12F-A2	12F-A3	12F-A5	12F-A6	12F-A7	12F-B1	12F-B2	12F-B3	12F-B4	12F-B5	12F-B6
11F-A1	11F-A2	11F-A3	11F-A5	11F-A6	11F-A7	11F-B1	11F-B2	11F-B3	11F-B4	11F-B5	11F-B6
10F-A1	10F-A2	10F-A3	10F-A5	10F-A6	10F-A7	10F-B1	10F-B2	10F-B3	10F-B4	10F-B5	10F-B6
9F-A1	9F-A2	9F-A3	9F-A5	9F-A6	9F-A7	9F-B1	9F-B2	9F-B3	9F-B4	9F-B5	9F-B6
8F-A1	8F-A2	8F-A3	8F-A5	8F-A6	8F-A7	8F-B1	8F-B2	8F-B3	8F-B4	8F-B5	8F-B6
7F-A1	7F-A2	7F-A3	7F-A5	7F-A6	7F-A7	7F-B1	7F-B2	7F-B3	7F-B4	7F-B5	7F-B6
6F-A1	6F-A2	6F-A3	6F-A5	6F-A6	6F-A7	6F-B1	6F-B2	6F-B3	6F-B4	6F-B5	6F-B6
5F-A1	5F-A2	5F-A3	5F-A5	5F-A6	5F-A7	5F-B1	5F-B2	5F-B3	5F-B4	5F-B5	5F-B6
4F-A1	4F-A2	4F-A3	4F-A5	4F-A6	4F-A7	4F-B1		4F-B3	4F-B4	4F-B5	
3F-A1	3F-A2	3F-A3	3F-A5	3F-A6	3F-A7	派出所					
樂齡學習中心						派出所					
市民活動中心						派出所					

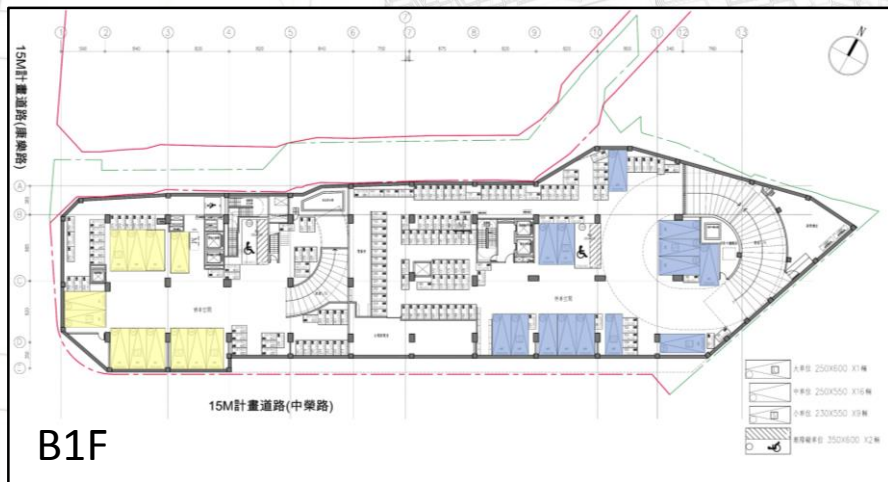
市府選配

實施者選配

公益設施

二、申請分配結果^{2/2}

71



類型	市府	實施者	公益設施	小計
單元選配				
住宅	94戶	109戶	5戶	208戶
車位選配				
B1	12部	14部	-	26部
B2	41部	12部	-	53部
B3	-	61部	-	61部
小計	53部	87部	-	140部
圖例				



伍、實施進度與效益

一、目前實施進度與預期進度

73

實施進度

- 107/8/31 寄送公聽會及選配通知
- 107/9/10 自辦公聽會
- 107/9/11至107/10/11 申請分配期間
- 107/12/14公開展覽30日
- 107/12/25公辦公聽會

目前
進度 →

事業計畫及權利變換計畫公聽會

申請分配 (107/9/11-107/10/11)

抽籤作業

事業計畫及權利變換計畫送件

住發處初審 (程序審查)

公開展覽

公辦公聽會

幹事會及權利變換小組審查/複審

聽證

審議會

核定公告

施工、成果備查

31日

二、更新後效益

74

地主之效益

- 本案現況部分房舍已拆除騰空作為臨時停車場使用，土地低度利用，對土地所有權人乃莫大損失。藉由都市更新整體規劃改善環境，提升土地使用效益。

地區里民之效益

- 增加人行步道之留設，塑造良好之人行動線及環境品質。
- 帶動整體地區提升環境水準。

政府部分之效益

- 不動產價值提升，創造政府稅收。
- 促進民間參與。
- 社區總體營造。



簡報結束 謝謝指教