



都市更新

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

中華民國一〇八年十一月

擬訂桃園市中壢區興南段中壢老小段 100 地號等 10 筆土地

都市更新事業計畫案【核定版】

目 錄

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書.....	I	捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	8-1
切結書.....	II	玖、整建或維護計畫	9-1
委託書(建築設計).....	III	拾、重建區段之規劃構想.....	10-1
委託書(都市更新).....	IV	一、現有巷道廢止或改道構想.....	10-1
審議資料表.....	V	二、都市計畫土地使用強度.....	10-1
回應綜理表.....	綜-1	三、申請容積獎勵項目及額度.....	10-1
壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1	四、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別.....	10-3
一、辦理緣起.....	1-1	五、建築興建計畫.....	10-3
二、法令依據.....	1-1	拾壹、都市設計及景觀計畫.....	11-1
貳、計畫地區範圍.....	2-1	一、都市設計規劃理念.....	11-1
一、計畫地區位置.....	2-1	二、建築物之量體、造型、色彩計畫.....	11-2
二、計畫範圍總面積.....	2-1	三、人、車動線設計原則.....	11-11
參、實施者.....	3-1	四、景觀植栽設計原則.....	11-16
肆、計畫目標.....	4-1	五、基地內受保護樹木檢討.....	11-26
一、預期開發效益.....	4-1	拾貳、防災與逃生避難計畫.....	12-1
二、整體環境之效益.....	4-1	一、開放空間規劃.....	12-1
三、鄰近地區之效益.....	4-1	二、消防車救災活動空間規劃.....	12-2
伍、現況分析.....	5-1	三、更新單元逃生避難計畫.....	12-4
一、土地及合法建築物權屬.....	5-1	拾參、實施方式及有關費用負擔.....	13-1
二、土地使用及建物現況.....	5-3	一、實施方式.....	13-1
三、附近地區土地使用及建築物使用現況.....	5-4	二、有關費用負擔.....	13-1
四、公共設施現況.....	5-4	三、更新後單元及停車位選配原則.....	13-2
五、附近地區交通現況.....	5-4	拾肆、拆遷安置計畫	14-1
六、房地產市場調查.....	5-8	拾伍、財務計畫	15-1
陸、都市計畫及其圖說.....	6-1	一、成本說明.....	15-1
一、相關都市計畫.....	6-1	二、收入分析.....	15-6
二、都市計畫使用分區說明.....	6-1	三、成本收入分析.....	15-6
三、都市更新計畫內容說明.....	6-2	拾陸、管理維護計畫	16-1
柒、處理方式及其區段劃分.....	7-1	一、管理組織與決策.....	16-1
一、處理方式.....	7-1	二、住戶費用負擔及收支基準.....	16-2
二、區段劃分.....	7-1	三、管理事項.....	16-2
		四、特別約定.....	16-2
		五、其他.....	16-3

拾柒、效益評估..... 17-1

一、更新前後效益評估比較..... 17-1

二、實施後實質效益評估..... 17-1

拾捌、實施進度..... 18-1

拾玖、相關單位配合事項..... 19-1

一、申請建造執照前相關事宜..... 19-1

二、取得使用執照後相關事宜..... 19-1

貳拾、其他應表明事項..... 20-1

一、網站架設情形..... 20-1

二、更新服務處設置地點..... 20-1

三、投資抵減事宜..... 20-1

四、承諾及回饋事項..... 20-1

附錄

附錄一、實施者證明文件..... 附錄-1

附錄二、住戶管理規約（草案）..... 附錄-3

附錄三、費用佐證文件..... 附錄-7

附錄四、建築工程建材設備等級表..... 附錄-13

附錄五、鄰房鑑定範圍..... 附錄-14

附錄六、公辦公聽會：公告張貼照片、開會當天照片..... 附錄-15

附錄七、聽證會議情形..... 附錄-17

附錄八、事業計畫圖..... 附錄-26

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置圖.....	2-1
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖.....	2-2
圖 2-3 更新單元地形套繪圖.....	2-3
圖 5-1 更新單元內公有土地分布圖.....	5-2
圖 5-2 更新單元土地使用現況圖.....	5-3
圖 5-3 更新單元建物套繪圖.....	5-5
圖 5-4 更新單元周邊公共設施分布示意圖.....	5-6
圖 5-5 更新單元周邊交通系統示意圖.....	5-6
圖 5-6 更新單元周邊公車站牌分布示意圖.....	5-7
圖 5-7 更新單元周邊停車場分布示意圖.....	5-7
圖 5-8 更新單元周邊房地產案例分布示意圖.....	5-9
圖 6-1 劃定桃園市中壢家商周邊都市更新地區範圍圖.....	6-2
圖 6-2 土地使用分區圖.....	6-3
圖 7-1 更新單元區段劃分圖.....	7-2
圖 10-1 空間使用規劃說明圖.....	10-4
圖 10-2 人行步道檢討圖（比例尺：1/300）.....	10-10
圖 10-3 一層平面圖（比例尺：1/300）.....	10-11
圖 10-4 二層平面圖（比例尺：1/300）.....	10-12
圖 10-5 三層平面圖（比例尺：1/300）.....	10-13
圖 10-6 四層平面圖（比例尺：1/300）.....	10-14
圖 10-7 五至九層平面圖（比例尺：1/300）.....	10-15
圖 10-8 十至十四層平面圖（比例尺：1/300）.....	10-16
圖 10-9 十五層平面圖（比例尺：1/300）.....	10-17
圖 10-10 十六至二十層平面圖（比例尺：1/300）.....	10-18
圖 10-11 屋突一層平面圖（比例尺：1/300）.....	10-19
圖 10-12 屋突二、三層平面圖（比例尺：1/300）.....	10-20
圖 10-13 地下一層平面圖（比例尺：1/300）.....	10-21
圖 10-14 地下二層平面圖（比例尺：1/300）.....	10-22
圖 10-15 地下三層平面圖.....	10-23
圖 10-16 南向立面圖.....	10-24
圖 10-17 北向立面圖.....	10-25
圖 10-18 西向、東向立面圖.....	10-26
圖 10-19 橫向剖面圖.....	10-27
圖 10-20 縱向剖面圖.....	10-28
圖 10-21 地籍圖套繪計畫圖.....	10-29

圖 10-22 現況實測圖套繪計畫圖.....	10-30
圖 10-23 投影及高度檢討圖（比例尺：1/400）.....	10-31
圖 11-1 建築量體造型構想示意圖.....	11-2
圖 11-2 建築透視圖示意圖 I.....	11-3
圖 11-3 建築透視圖示意圖 II.....	11-4
圖 11-4 建築物立面材質說明示意圖（南向立面）.....	11-5
圖 11-5 建築物立面材質說明示意圖（北向立面）.....	11-6
圖 11-6 建築物立面材質說明示意圖（西向立面）.....	11-7
圖 11-7 建築物立面材質說明示意圖（東向立面）.....	11-7
圖 11-8 夜間環境模擬示意圖 I.....	11-8
圖 11-9 夜間環境模擬示意圖 II.....	11-9
圖 11-10 夜間環境模擬示意圖 III.....	11-10
圖 11-11 人行動線說明圖.....	11-11
圖 11-12 車行動線說明圖.....	11-12
圖 11-13 無障礙空間規劃說明圖 I（比例尺：1/400）.....	11-13
圖 11-14 無障礙空間規劃說明圖 II（比例尺：1/400）.....	11-14
圖 11-15 無障礙空間規劃說明圖 III（比例尺：1/400）.....	11-15
圖 11-16 景觀一層平面配置圖.....	11-16
圖 11-17 景觀一層喬木配置圖.....	11-17
圖 11-18 景觀一層灌木配置圖.....	11-18
圖 11-19 景觀一層植栽照片說明圖.....	11-19
圖 11-20 景觀剖面圖.....	11-20
圖 11-21 景觀一層綠覆率檢討圖.....	11-21
圖 11-22 景觀一層綠化面積檢討圖.....	11-22
圖 11-23 景觀一層鋪面配置圖.....	11-23
圖 11-24 景觀一層照明計畫配置圖.....	11-24
圖 11-25 景觀一層排水參考配置圖.....	11-25
圖 12-1 開放空間規劃說明圖.....	12-1
圖 12-2 消防救災活動空間示意圖 I.....	12-2
圖 12-3 消防救災活動空間示意圖 II（比例尺：1/400）.....	12-3
圖 12-4 都市防災示意圖.....	12-4

表目録

表 5-1 更新單元土地權屬清冊.....	5-1
表 5-2 更新單元內土地權屬公有狀況統計表.....	5-1
表 5-3 更新單元鄰近公車路線表.....	5-4
表 5-4 更新單元鄰近微笑單車場站表.....	5-5
表 5-5 更新單元鄰近 500 公尺停車場一覽表.....	5-5
表 5-6 更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....	5-8
表 6-1 相關都市計畫一覽表.....	6-1
表 6-2 土地使用分區面積表.....	6-1
表 10-1 更新單元內各土地使用分區法定容積計算表.....	10-1
表 10-2 更新後提供公益設施面積表.....	10-1
表 10-3 容積獎勵試算表.....	10-2
表 10-4 更新單元建築面積檢討表.....	10-9
表 15-1 都市更新事業實施總經費成本估算表.....	15-1
表 15-2 建築規劃設計費估算表.....	15-2
表 15-3 營建工程標準造價計算表.....	15-2
表 15-4 營建工程費用估算表.....	15-3
表 15-5 公寓大廈之公共基金費明細表.....	15-3
表 15-6 整體更新事業開發收入表.....	15-6
表 15-7 現金流量表.....	15-7
表 17-1 計畫效益評估說明表.....	17-1
表 18-1 都市更新事業實施進度表.....	18-1

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書

■案名：擬訂桃園市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

■申請更新單元範圍及面積：

本更新單元位於桃園市中壢區中興巷、中榮路、康樂路所圍街廓內，範圍包括中壢區興南段中壢老小段 100、100-1、100-23、100-29、100-30、100-32、100-38、100-48、100-61、100-63 地號等 10 筆土地，面積合計 3,059.00 平方公尺；本更新單元範圍內無合法建築物。

■使用分區：商業區。

■申請理由及依據：依據《都市更新條例》第 9 條、第 19 條、第 29 條規定辦理。

■申請事項：申請都市更新事業計畫及權利變換計畫核定。

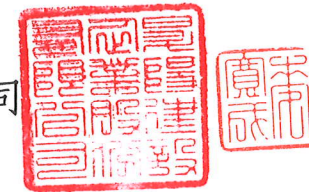
申請人：昇陽建設企業股份有限公司

代表人：麥寬成

聯絡地址：臺北市大安區忠孝東路四段 289 號 11 樓

聯絡電話：(02)2777-1355

統一編號：84141187



中 華 民 國 107 年 11 月 20 日

切 結 書

- 一、立切結書人昇陽建設企業股份有限公司，茲切結所檢附「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」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昇陽建設企業股份有限公司自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

桃園市政府

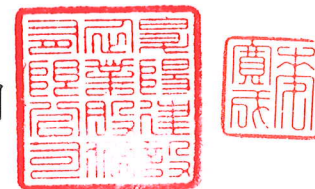
立切結書人：昇陽建設企業股份有限公司

代 表 人：麥寬成

聯 絡 地 址：臺北市大安區忠孝東路四段 289 號 11 樓

聯 絡 電 話：(02)2777-1355

統 一 編 號：84141187



中 華 民 國 107 年 11 月 20 日

委 託 書（建築設計）

茲委託三大聯合建築師事務所全權代表本公司辦理「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」之一切建築相關事宜及出席本案都市更新審議事宜，相關建築規劃設計圖說均由建築師簽證負責。特立委託書如上。

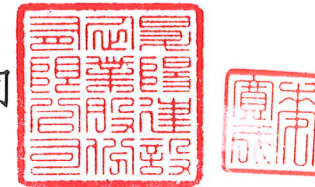
委 託 人：昇陽建設企業股份有限公司

代 表 人：麥寬成

聯絡地址：臺北市大安區忠孝東路四段 289 號 11 樓

聯絡電話：(02)2777-1355

統一編號：84141187



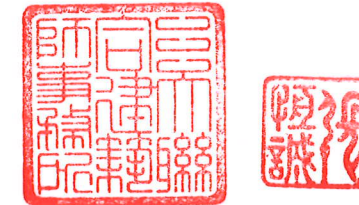
受 託 人：三大聯合建築師事務所

代 表 人：張恒誠

聯絡地址：臺北市中正區仁愛路二段 2 號 11 樓

聯絡電話：(02)2394-3555

統一編號：04173778



中 華 民 國 107 年 11 月 20 日

委 託 書（都市更新）

茲委託丹棠開發股份有限公司全權代表本公司辦理「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」之一切更新事業規劃申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

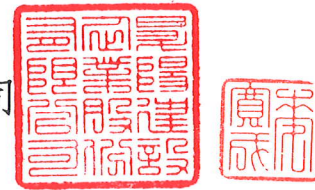
委 託 人：昇陽建設企業股份有限公司

代 表 人：麥寬成

聯絡地址：臺北市大安區忠孝東路四段 289 號 11 樓

聯絡電話：(02)2777-1355

統一編號：84141187



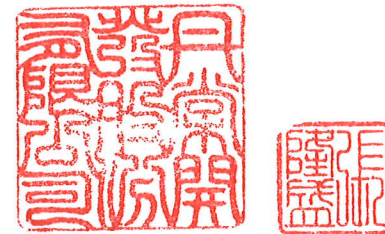
受 託 人：丹棠開發股份有限公司

代 表 人：張隆盛

聯絡地址：臺北市中正區延平南路 85 號 2 樓

聯絡電話：(02)2381-8700

統一編號：80179793



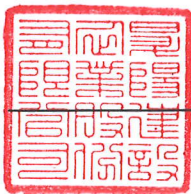
中 華 民 國 1 0 7 年 1 1 月 2 0 日

桃園市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫) 請勾選送審類別 ☐ A:公開展覽 ☐ B:府內研商會審 ☐ C:審議會審 ☒ D:核定											
案名	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					基地地號	桃園市中壢區興南段中壢老小段 100、100-1、100-23、100-29、100-30、100-32、100-38、100-48、100-61、100-63 地號等 10 筆土地。					
土地 使用 及 環境 設計 資料	基地使用分區		商業區		法定建蔽率	80%	法定汽車停車位	145 輛		更新前後戶數(前/後)	更新前 0 戶/更新後 208 戶	
	基地面積		3,059.00 m ²		實設建蔽率	48.55%	實設汽車停車位	145 輛		安置戶數(合法/違章)	0 戶/0 戶	
	總樓地板面積		29,941.13 m ²		法定容積率	380%	法定機車停車位	202 輛		提供公益設施種類、樓層	派出所/B 棟 1F~3F 市民活動中心/A 棟 1F 樂齡學習中心/A 棟 2F	
	工業使用容積		- m ²		實設容積率	516.61%	實設機車停車位	252 輛		樓地板面積	2,404.00 m ²	
	住宅使用容積		15,618.12 m ²		住宅單元	202 單元	法定裝卸停車位	0 輛		開闢計畫道路情形	無	
	商業使用容積		9.17 m ²		一般事務所	1 單元	實設裝卸停車位	0 輛		面積	0.00 m ²	
	其他使用容積		鄰房侵占		113.51 m ²		公益設施	5 單元		留設人行步道情形	臨北側、西側及南側道路留 設寬度約 4 公尺之人行步道	
	各樓層 使用概況		地下層		停車空間、防空避難室			地下層樓板面積	7,178.24 m ²		面積	669.63 m ²
			地面層與低層部		派出所、市民活動中心、樂齡學習中心、集合住宅、辦公場所			地下開挖規模	79.21%		其他	無
			標準層		集合住宅			最大樓層數	20 層			
		頂層部		梯間、水箱、水表、機電空間			建築物高度	68.55 公尺				
							屋頂突出物高	9.00 公尺				
適用獎 勵類型 及獎勵 面積額 度	桃園市都市更新建築容積獎勵 項目及額度表		F0	11,624.20 m ²	$\triangle F1 + \triangle F2 + \triangle F3 + \triangle F4 + \triangle F5 + \triangle F6 = 4,300.56 \text{ m}^2$	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			
			$\triangle F2$	1,743.630 m ²			獎勵樓地板面積					
			$\triangle F3$	929.936 m ²	增設公用停車空間鼓勵要點		獎勵增加停車數量					
			$\triangle F5-A$	348.726 m ²	其他		獎勵樓地板面積					
			$\triangle F5-A-3$	669.630 m ²								
			$\triangle F5-C$	608.640 m ²	合計				- m ²			
申請 資料	實施者		昇陽建設企業股份有限公司			電話	(02)2773-1355					
	地址		臺北市大安區忠孝東路四段 289 號 11 樓			傳真	(02)2741-8097					
	建築設計		三大聯合建築師事務所			電話	(02)2394-3555					
	地址		臺北市中正區仁愛路二段 2 號 11 樓			傳真	(02)2341-5770					
辦理 過程	過程		日期	發文文號		備註	過程		日期	發文文號		備註
	1	更新地區公告	105 年 02 月 16 日	府都住更字第 1050012042 號			10	108 年度桃園市都市更新及爭議處理審議會第 2 次會議	108 年 06 月 11 日	府都住更字第 1080126809 號		
	2	事業及權變計畫草案送件	107 年 08 月 15 日	昇陽字(107)第 073 號			11	事業及權變計畫核定公告				
	3	自辦事業及權變計畫公聽會	107 年 08 月 31 日	昇陽(107)字第 081 號								
	4	申請事業及權變計畫報核	107 年 11 月 20 日	昇陽字(107)第 118 號		函文日期 107.11.19						
	5	公開展覽期間	107 年 12 月 14 日至 108 年 01 月 12 日	府都住更字第 10703027641 號								
	6	公辦事業及權變計畫公聽會	107 年 12 月 25 日	府都住更字第 1070302764 號								
	7	府內研商會議	108 年 01 月 29 日	府都住更字第 1080006740 號								
	8	召開聽證會	108 年 03 月 20 日	府都住更字第 1080047707 號								
9	108 年度桃園市都市更新及爭議處理審議會第 1 次會議	108 年 05 月 15 日	府都住更字第 1080093131 號									

填表人(申請單位): 昇陽建設企業股份有限公司

蓋章處:



填表日期: 108 年 11 月 08 日

「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」計畫內容審查意見回應綜理表

依據 108 年 9 月 17 日桃住更字第 1080018536 號函辦理

查核項目		意見回應	頁次
都市更新事業計畫	(一)未依契約第 4.11 條規定，將本更新案之信託內容載明於都市更新事業計畫中，請補充載明。	遵照辦理，已配合修正。	詳事業計畫 P.20-1
	(二)相關建築圖面(ex. 10-2~10-20)解析度不佳，請改善。	遵照辦理，已配合修正。	詳事業計畫 CH10
都市更新權利變換計畫	(一)表 16-5 所示之各規格車位對應之土地持分比例，有不同規格車位但土地持分比例相同，或同規格車位但土地持分比例不同之情況，請釐清修正或於備註說明原因。	遵照辦理，已配合修正。	詳權利變換計畫 P.16-19 至 20
	(二)相關建築圖面(ex. 6-2~6-20)解析度不佳，請改善。	遵照辦理，已配合修正。	詳權利變換計畫 CH6
	(三)表 16-1 顯示本府住宅發展處於分配後需繳交差額價金 5,093,852 元予實施者，與契約第 7.4 條規定不符，請依該規定於備註說明處理方式。	遵照辦理，已配合修正。	詳權利變換計畫 P.16-6

「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」108 年度都市更新及爭議處理審議會第 2 次會議回應綜理表

會議時間：民國 108 年 06 月 11 日（星期二）上午 9 時 30 分
 會議地點：桃園市政府 16 樓 1602 會議室
 主 持 人：游召集人建華

編號	發表人	意見	意見回應及處理情形
1	委員審查意見	1.本案 1 樓若做商業使用，建議於申請建照時註明商業用途，避免日後須辦理變更使照，此外施工時也應事先預留管線。	遵照辦理。
		2.建議本案事先規劃留設派出所、樂齡學習中心及市民活動中心之公佈欄及管線，另應考量道路燈光計畫更加完善。	遵照辦理。
		3.本案貸款期間以更新期間(40 個月)加上更新事業計畫核定至開工(6 個月)及取得使照到產權登記(6 個月)，共計 52 個月，請檢討是否合理。	本案貸款期間與施工期間皆係以雙方契約規定時間計算，惟實施者已承諾經主管機關核定發布實施之權利變換計畫共同負擔比例，與雙方契約約定不同時，實施者同意無條件適用較低之共同負擔比例計算權利分配。
		4.本案為地上 20 層地下 3 層之建物，然更新期間依委託合約計算，與實際情形有所差異，建議依實際施工期間計算。	
		5.麗業估價報告書 (1)30、P90，請於報告書補充說明，本案更新前和更新後土地比較標的一不同之原因。 (2)P60，比較標的一之樓層別效用比為-16%，違反不動產估價技術規則之規定，請釐清修正。 (3)P45，總銷售金額推估表中，一樓店鋪價格為 28.5 萬元/坪，是否偏低？請於報告書補充說明其計算依據及合理性。 (4)P42、P60，請於報告書補充說明住宅寧適性之判斷依據。	(1)更新前後土地比較標的已修改為一致。 (2)已更換比較標的一。 (3)一樓價格原來考量一樓規劃為住宅及大廳，大廳以樓上層均價評估，造成一樓價格偏低。目前已將大廳面積分攤至各層，依各層建坪單價評估，一樓住宅價格以 342,000 元/坪評估。 (4)經重新檢視住宅寧適性修正，P42、P60 比較標的二，考量基地位置鄰近中壢火車站及鐵路，火車經過噪音較大，調整率向上修正 2%。P60 比較標的三，考量基地位置位於巷內，寧適性較佳，調整率向下修正 5%。
		6.本案原本就為中壢派出所之宿舍，從未做商業使用，故建議警察局應堅守立場，並親自與里民及社區理事長說明。	-
		7.桃園市政府都市發展局不會協助召集，建議教育局自行與里長與里民說明。	-
		8.避免日後開工有所爭議，故請需用機關與里民溝通。此外建議本案 1 樓仍維持活動中心，且暫不隔間，只須事先留設管線。若日後民意仍堅持做商業使用，再變更使用類別。	敬悉。

編號	發表人	意見	意見回應及處理情形
2	桃園市政府民政局	1.經溝通協調後，中榮里里長仍表達有設置活動中心之需求，但因附近里民希望低樓層做商業使用，故協助反應民意。啟用後，有請里長多舉辦關懷據點等活動，讓附近里民了解設置市民活動中心之優點。	敬悉。
3	桃園市政府教育局	1.於上次審議會中，本局誤解住宅發展處會召集民政局、警察局和本局一起向里長和里民說明。若仍有需要且住宅發展處不方便協助召集，本局願意自行與里長與里民說明。	—
4	桃園市政府 警察局中壢分局	1.本局 2 次親自拜訪，但里長都不在，因此用電話與其聯繫。此外，於會議前特別邀請里長來了解本局之運作方式。	—
		2.經里長表示目前尚未成立本都更案之自救會，而其只是協助轉達民意。	—
		3.因本局尚未聯繫到社區理事長，故請里長協助轉達。	—
5	桃園市政府住宅發展處	1.業務單位會議前已將目前方案與民政局討論，經民政局表示已和里長溝通協調。	敬悉。
		2.業務單位已與建管處確認，市民多功能活動中心須完成隔間，才能依建築法規辦理用途變更，1 樓辦公室則不用，可直接做商業使用。此外，若未來商業使用之所得未達營利水準，甚至不須辦理用途變更。	敬悉。
		3.本府應分配之權利價值如與實際已申請分配總值不同，本府需調整分配標的時，實施者應配合辦理，且差額價金應依旨案契約規定辦理。	遵照辦理。
6	決議	1.同意本案修正後通過，請實施者依委員及相關單位意見修正及回應。	遵照辦理。
		2.本案開工前請警察局、民政局和教育局加強與里民溝通說明，並回報溝通情形。	敬悉。
		3.本案一般住宅棟 1 樓仍維持規劃設置市民多功能活動中心，若日後有商業使用需求，逕由需求機關依相關法令辦理變更使用。	遵照辦理。
		4.有關本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」，第 1 位陳述意見，第 1 點不予採納，第 2 點無爭點；第 2 位陳述意見，無爭點。	—

「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」108 年度都市更新及爭議處理審議會第 1 次會議回應綜理表

會議時間：民國 108 年 05 月 15 日（星期三）下午 2 時

會議地點：桃園市政府 16 樓 1602 會議室

主 持 人：游召集人建華

編號	發表人	意見	意見回應及處理情形
1	人民陳情	(1)本案位於中壢區經濟最繁榮的地方，因此里民反對設置派出所，避免影響周遭地區的房價。	本案為公開甄選實施者案，故建築規劃皆配合市府及需用機關需求所訂之招商文件配置。
		(2)里集會所是否能設置於樓上，1～3 樓保留做商業使用，以帶動整體環境發展。	本案為公開甄選實施者案，故建築規劃皆配合市府及需用機關需求所訂之招商文件配置。
		(3)本案於公聽會皆未說明，未來建築規劃一棟由市府分回，另一棟由建商分回。	本案於自辦公聽會及公辦公聽會皆已說明，未來建築規劃除公益設施外，一棟由市府分回預計作社會住宅，另一棟則由實施者分回作一般住宅。
		(4)派出所設置於原址已經好幾十年，為何要搬遷至這裡，況且本案為商業區並非機關用地。	本案為公開甄選實施者案，故建築規劃皆配合市府及需用機關需求所訂之招商文件配置。
		(5)樂齡學習中心為何一定要設置於低樓層？	本案為公開甄選實施者案，故建築規劃皆配合市府及需用機關需求所訂之招商文件配置。
		(6)希望主席與各位委員能聽取地方民意，創造政府與民眾雙贏的局面，並帶動地方繁榮。	敬悉。
2	委員審查意見	(1)建議本案於報告書加強說明派出所及公益設施設置的必要性，及須設置於低樓層之原因。	本案為公開甄選實施者案，故建築規劃皆配合市府及需用機關需求所訂之招商文件配置。招商文件中已載明本更新案應捐贈公益性設施予桃園市政府，其總樓地板面積不得低於 2,404 平方公尺，公益性設施項目包含中壢派出所、集會所及樂齡學習中心，並須依照其設計需求辦理規劃設計及興建。 而其設計需求提及有關中壢派出所辦公廳舍需設置於康樂路與中榮路口，雙面臨路，且為獨立地上 1 至 3 樓辦公室與獨立地下 1 至 2 樓停車空間；集會所、樂齡學習中心則應集中規劃設計於 3 樓以下，並設置獨立之出入動線，符合無障礙環境需求。是以本案公益設施皆配合設置於地面層 1 至 3 樓，以符合招商文件之需求，後續將於報告書補充說明。

編號	發表人	意見	意見回應及處理情形
		(2)因派出所和公益設施皆設置於低樓層，考量街道連續性，建議本案夜間照明計畫可稍做調整。	謝謝委員指教。目前基地鄰中榮路、康樂路及中興巷側皆有路燈，未來本案亦會在低樓層規劃建築照明。
		(3)樂齡教室是否能更改隔間，讓集會所與其共同使用？若 1 樓日後仍為集會所並由區公所管理作商業使用，可引進地方創生或不定期舉辦農村市集，促進地方商業發展。	謝謝委員指教。目前樂齡教室皆依使用單位須求規劃，另外是否讓市民活動中心共同使用事宜，有請將來管理機關裁定。
		(4)以防救災角度，考量老年人可及性建議公益設施設置於低樓層；以法令而言，本案公益設施有申請容積獎勵，依規定應設置於 1~3 樓。若低樓層做商業使用，則須加強規劃公益設施之易達性，但以本案基地條件有其困難，故仍建議維持派出所及公益設施設置於低樓層之方案。	敬悉。
		(5)建議實施者評估是否於低樓層引進超市等小型零售商，以回應附近里民的需求。	敬悉，然目前低樓層之公益設施皆無償捐贈予市府，若產登後未來公益設施空間欲調整，建議可由市府相關單位自行辦理變更。
		(6)因本案使用種類較多、建築規劃較複雜，無法全面滿足各機關之需求。	敬悉。
		(7)建築規劃就不同單位使用應區分清楚，以避免日後產生糾紛，如社會住宅和派出所之水箱應分別設置。	謝謝委員指教。本案社會住宅與派出所之地下室水箱與高層水箱皆分別獨立設置。
		(8)在里長有意願的前提下，是否將里民活動中心移至 2 樓，1 樓做商業使用？	敬悉，惟如公益設施管理機關之空間需求有異動，建築設計配合調整需再重新檢討，圖面修正及計畫書內容調整將耗費更多時間。此外目前低樓層之公益設施皆無償捐贈予市府，若產登後未來公益設施空間欲調整，建議可由市府相關單位自行辦理變更。
		(9)提醒本案若須經都市設計審議，相關圖面仍須依審議原則修正。	多謝指教，本案經桃園市政府 108 年 5 月 3 日府都設字第 1080103715 號函示同意免再另行辦理都市設計審議，並由住發處於都市更新審議過程中邀集都市設計主管機關表示相關意見。
		(10)本案位於商業區卻無設置商業設施，似不符合都市計畫精神。	本案為公開甄選實施者案，故建築規劃皆配合市府及需用機關需求所訂之招商文件配置。另低樓層設置公益設施亦符合都市計畫用途。

編號	發表人	意見	意見回應及處理情形
		(11)本案申請公益設施獎勵，其捐贈之面積是否為實際可供公眾使用，還是多為公設？	本案捐贈公益設施之樓地板面積為室內實際使用面積，且皆符合委託契約規定。
		(12)權利變換計畫 P.2-3 地形圖與事業計畫 P10-28 現況實測之地形圖不同，請釐清。	遵照辦理，後續配合修正。
		(13)中興巷現況狹小，且出入口扣除路燈及電線桿應不足 3 米。本案規劃自中興巷路中心線退縮，更新後中興巷至多 4.5 米，且為警車主要出入動線，考量警車出勤之機動性及緊急性，此規劃是否適當？另中興巷有高低差，是否會造成視差，請實施者釐清。	謝謝委員指教。本案北側中興巷更新後依現況路心各退縮 3 米為 6 米現有巷，已大於一般單車道 3.5 米之寬度；派出所車道出入口至中興巷口之高差約為 75 公分，平均坡度為 1/44，應不至於造成行車上之視差。另本案於車道出口皆有裝設凸鏡及警示設施，增加行人之安全性。
		(14)依目前規劃中興巷擬留設 2 至 4 米人行步道，未來若種植植栽及設置路燈，是否會影響行人通行？	謝謝委員指教。本案北側中興巷更新後依現況路心各退縮 3 米為 6 米現有巷，再退縮 2 至 4 米人行步道，未來人行步道與道路以順平處理，植栽槽至建築線亦保持 2 米淨寬以上。
		(15)本案住宅車道後方植栽空間，易形成治安死角，是否須設置安全維護設施？	謝謝委員指教。本案住宅東側車道後方之植栽空間為立體多層次花台，並非供人休憩與進入之空間，且夜間亦設置景觀照明，不易產生治安死角。
		(16)本案若須依桃園市都市設計審議共同決議事項檢討，地下一層因上方植栽，需往內退縮 2 米。	多謝指教，本案經桃園市政府 108 年 5 月 3 日府都設字第 1080103715 號函示同意免再另行辦理都市設計審議，並由住發處於都市更新審議過程中邀集都市設計主管機關表示相關意見。 本案因基地形狀有其限制，深度較淺且部分基地已做為現有巷供民眾進出通行，另配合派出所需求及交評意見修正調整，故地下一層局部未退縮，其上方也未種植植栽。
		(17)本案 3 樓派出所皆規劃設置套房，為何還需要 3 間公共廁所？	謝謝委員指教。本案派出所 3F 除了待勤室空間外皆為供警員使用之餐廳、健身房、洗衣晾衣室，故設置男女廁所各一間、浴室一間以供警員使用。
		(18)派出所水壓是否足夠及未來熱水應如何供應？	謝謝委員指教。派出所上層水箱設置於 3 層露臺，於其鄰近之機電空間內設置加壓泵浦及熱水器等設備。

編號	發表人	意見	意見回應及處理情形
		(19)中興巷早期為經濟繁榮的地區，因時代變遷慢慢沒落。近期因都市更新，本基地拆屋整地無償提供居民停車使用，明顯帶動附近商業發展，若日後警局進駐，恐將影響民眾臨停消費之意願。	敬悉。
		(20)需用機關應協助住宅發展處與附近居民溝通說明，避免日後施工困難。	敬悉。
		(21)中興巷巷道狹小，更新後兩棟高樓恐造成後方居民壓迫感，但看得出本案建築設計已盡力規劃。	敬悉。
		(22)道路退縮地雖可計入法定空地，但請標示於面積計算表。	謝謝委員指教。本案基地內現有巷之面積計算已補充於圖面。
		(23)提醒開挖範圍不得超過建築線。	謝謝委員指教。本案開挖範圍未超過建築線。
		(24)北側人行步道因種植植栽，最窄僅為 1.2 米，再請實施者考量。	謝謝委員指教。本案北側中興巷更新後依現況路心各退縮 3 米為 6 米現有巷，再退縮 2 至 4 米人行步道，未來人行步道與道路以順平處理，植栽槽至建築線亦保持 2 米淨寬以上。
		(25)標準層之梯廳淨深度應為 2 米，但目前僅有 1.85 米，請實施者檢討修正。	謝謝委員指教。本案標準層梯廳免計容積部分寬度皆有 2 米以上。
		(26)請於 1 樓配置圖標示法定退縮線。	謝謝委員指教。已於一樓配置圖標示法定退縮線 4 米。
3	桃園市政府住宅發展處	(1)計畫書所示之共同負擔比例為 59.98%，在選配結果不改變的前提下，實施者應說明後續係以何種方式使共同負擔比例符合契約規定之 52.57%，並提出相關計算說明。	在選配結果不變之前提下，本案擬以實施者自行吸收部份共同負擔費用及提昇整體更新後價值之方式，使共同負擔比例符合契約之規定。
		(2)本案為公辦都市更新案，業務單位認為應強調公益性，因此給公益設施最優化的設計及最好的位置，並期望帶動本市都市更新發展，此外附近已能提供足夠的店鋪，滿足商業需求，況且更新後社會住宅及一般住宅引入的人口也能帶動附近商業發展。	敬悉。
		(3)本案經桃園市政府 108 年 5 月 3 日府都設字第 1080103715 號函示同意免再另行辦理都市設計審議流程，惟為符合都市設計審議一致性原則，仍應於審議時參酌「桃園市都市設計審議共同決議事項」內容辦理。	敬悉。

編號	發表人	意見	意見回應及處理情形
4	桃園市政府 警察局中壢分局	(1)目前中壢派出所的警力約 37 名，兩年內會增加至 50 名，原來的警局已無空間容納增加的警力，因此本局才利用經管的土地透過公辦都市更新的方式，期望設置中壢派出所，此外也認為警局設立後，對附近治安與交通皆會有所助益。	敬悉。
5	桃園市政府民政局	(1)中榮里里長表達有設置活動中心之需求，但因為附近居民希望低樓層做商業使用，如商業使用有其必要，民政局可配合調整活動中心所屬樓層。	敬悉。
		(2)目前民政局在 1 樓除了廁所僅有日後兼作關懷據點的禮堂，若之後有會議或研習課程需要，將與教育局借用 2 樓的教室，因此目前建築配置皆為教育局和民政局所需。	敬悉。
6	桃園市政府教育局	(1)教育局會遵照副市長及委員指示，與當地里長及附近居民溝通說明設置樂齡教室的公益性及必要性。當然低樓層可及性較高，但若協調不成，可配合調整樓層。	敬悉。
7	決議	(1)請實施者考量市民活動中心及樂齡學中心之規劃，是否能以微調的方式，在 1 樓設置符合商業使用的小型空間，並請各公益設施管理機關加強回應里長、里民的意見。	目前低樓層之公益設施皆無償捐贈予市府，若產登後未來公益設施空間欲調整，建議可由市府相關單位自行辦理變更。
		(2)請實施者依上開決議、委員及有關機關意見修正計畫後，續提審議會審議。	遵照辦理。

「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」聽證意見回應綜理表

會議時間：民國 108 年 03 月 20 日（星期三）上午 9 時 30 分

會議地點：桃園市中壢區公所 3 樓訓練教室

主 持 人：王委員大立

編號	發表人	意見	意見回應及處理情形
1	劉文正 (其他利害關係人) (書面意見)	(1)詳后附集合各里民之書面意見。(詳附錄七、聽證會議情形) (2)聽證通知公文缺字，是否影響本聽證效力。	桃園市政府住宅發展處 莊敬權 (1)該通知公文缺字問題應不影響本聽證通知效力。 (2)公辦都更強調公益性最大化，經市府調查周邊環境，認為這個地區缺乏派出所、市民活動中心及樂齡學習中心之公益設施，且為方便市民使用該設施，故設置於低樓層。 桃園市政府警察局中壢分局中壢派出所 范源正 (1)桃園市政府警察局中壢分局中壢派出所整年度派案率最高，經檢討將中壢派出所移置該區，有助穩定地方治安。
2	劉文正 (其他利害關係人)	中興巷僅 4 米寬，本案興建高層建築物，且車道出入口設置於中興巷側，是否影響附近居民日照權及出入安全。	桃園市政府住宅發展處 莊敬權 (1)本府要求實施者於基地現有中興巷側退縮 1 米車道，及 2 米人行道供人行使用。 (2)本案基地形狀狹長，已做出最優化之設計。

「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」府內研商會議回應綜理表

會議時間：民國 108 年 01 月 29 日（星期二）下午 2 時 30 分
會議地點：桃園市龜山地政事務所 3 樓會議室
主 持 人：莊處長敬權

編號	發表人	意見	意見回應及處理情形
1	桃園市政府警察局	無意見。	敬悉。
2	桃園市政府民政局	無意見。	敬悉。
3	桃園市政府教育局	樂齡學習中心是否有配置隔間及器材設備？	樂齡學習中心之設計規劃係依委託契約及招標須知之基準需求辦理，後續將依需求機關之意見配合調整；至就器材設備，因本案招標須知並未規範，後續應由需求機關依設計規劃及相關法令自行採購。
4	桃園市政府交通局	1.本案 1 樓有市民活動中心，並設有 145 部汽車停車位及 252 輛機車停車位，已達辦理交通影響評估之標準。	本案為居住用途建築物，經檢視未達交評標準，故不須辦理交通影響評估。
		2.本案總戶數高達 208 戶，建議盡量符合 1 戶 1 汽車位之原則，避免日後停車位不足，造成停車需求外擴。	因本案招標須知有關社會住宅的停車空間設計準則有規定，「應符合法定汽、機車停車位為優先…」，故本案已依建築相關法令檢討汽車位之留設數量；另因鄰近本案基地之中壢國小未來將興建地下停車場供附近居民使用，故為避免本案基地地下層開挖樓層過深，本案仍以依建築相關法令留設汽車位為原則。
5	桃園市政府消防局	無意見。	敬悉。
6	桃園市政府財政局	本府獲配之房地，後續管理機關應登帳列管。	敬悉，實施者將配合主辦機關辦理。
7	桃園市政府地政局	無意見。	敬悉。
8.	桃園市政府中壢區公所	無意見。	敬悉。
9	桃園市政府建築管理處	1.本案使用種類較多，提醒後續於建照審查階段，應以用途區分。	遵照辦理。

編號	發表人	意見	意見回應及處理情形
		2.道路退縮地，應順平處理。	本案道路退縮地，皆已順平處理。
		3.本案為 20 層樓之建築物，提醒後續應辦理結構外審。	遵照辦理，後續將依相關規定辦理。
10	婁委員光銘	1.簡報提及之共同負擔比例，是否已由桃園市政府同意?	簡報提及之共同負擔比例是以實際提列金額計算，但未來權利變換結果，將依照委託契約規定辦理。
		2.本案評價基準日是否符合規定?	本案符合《都市更新權利變換實施辦法》第 8 條，評價基準日為權利變換計畫報核日前六個月內之規定。
		3.本案地下 1 層較地下 2、3 層往內退縮，因牆面錯開，未來地震力要如何傳到地下 2、3 層?	本案已交由結構技師評估，後續也有外審之程序，因此地震力問題應可克服。
11	桃園市政府住宅發展處	1.委託契約中並未載明樂齡學習中心隔間需求，俟本案事業及權利變換計畫核定公告後，再與實施者商討相關事宜。	敬悉。
		2.請實施者釐清本案是否須辦理交通影響評估，若須請儘速辦理。	本案為居住用途建築物，經檢視未達交評標準，故不須辦理交通影響評估。
		3.目前規劃興建之社會住宅是 1 戶 1 機車位，社會住宅不需符合 1 戶 1 汽車位之規定。此外本案已開挖至地下 3 層，若要增設汽車停車位，恐有困難。	敬悉。
		4.為避免審議會審查之圖面，無法順利申請建照，請實施者先行提供資料供建管處承辦初審。	遵照辦理。
		6.本案委託契約已明訂共同負擔比例上限，且載明經主管機關審議通過之共同負擔比例，與本案委託契約所訂比例不同時，實施者應無條件適用較低之共同負擔比例計算權利分配。	敬悉。

編號	發表人	意見	意見回應及處理情形
		7.業務單位意見詳后附「桃園市都市更新事業計畫及權利變換計畫案件審查意見表」 事業計畫 六、細部計畫及其圖說： P. 6-1 表 6-2 建築面積有誤，應為 2447. 20 (3059*80%=2447. 20)，請修正。 十、重建區段之土地使用計畫 (1)P.10-1 銷售淨利計算式中之單位建築成本數值有誤，請修正。 (2)P.10-2 F5-C 更新單元規模獎勵值 5.236%，非僅為 5.2%，請併同修正獎勵面積。 十五、(1) P.15-2 營建費用之物價指數修正中，本案物價指數調整日 107 年 7 月之營造工程物價指數應為 106.26，非 105.63，請釐清修正。 (2) P.15-3「建築相關規費」請補充計算式，以利檢視。 (3)請補充鑽探費之詳細計算依據說明，若鑽探孔數超過規定之最少應鑽孔數，應說明理由。 (4)請於 P.15-3(二)權利變換費用項下，補充地籍整理費之計算說明。 (5) P.15-4 貸款利息之計算式符號及計算所得數值有誤，請釐清修正。 權利變換計畫 六、請併同事業計畫相關意見調整內容。 十、請併同事業計畫相關意見調整內容。	本案業已依審查意見修正計畫書相關內容。

「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」公辦公聽會回應綜理表

會議時間：民國 107 年 12 月 25 日（星期二）下午 2 時 30 分

會議地點：桃園市中壢區公所 3 樓簡報室

主 持 人：莊處長敬權

編號	發表人	意見	意見回應及處理情形
1	中壢區中榮里里長及市民連署意見（書面意見）	1.中壢區中榮里位於市中心，該宗開發土地位於中榮里中心點，使用分區為商業區，此區已呈現經濟蕭條狀態。	敬悉，因本案為公開甄選實施者案件，建築規劃皆配合市府於招商文件與需用機關所訂之需求配置，未來依審議委員會審議結果為準。
		2.堅決反對設置派出所，影響中榮里周遭商業區的發展。	
		3.建議將該宗土地里民活動中心放置於樓上，樓下能保留做商業用途，以利中榮里整體環境發展，促進地方繁榮。	
		4.懇請市府能傾聽民意，不要再浪費公帑設置派出所，並將里集會所放置於樓上，達到經濟效能最大化，使政府和民眾能夠雙贏。	
2	桃園市政府住宅發展處	1.都市計畫商業區做派出所、市民活動中心、樂齡學習中心、社會住宅或一般住宅使用、皆符合都市計畫相關法令規定。	敬悉。
		2.本案更新單元大部分原為桃園市警察局中壢分局管理之土地，中壢分局可依據相關建築法令在其土地上自行興建派出所、惟本府為促進都市土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善居住環境及增進公共利益，故以都市更新方式開發本土地，並規劃提供派出所、市民活動中心、樂齡學習中心及社會住宅等增進公共利益之設施。	敬悉。
		3.本府於公開展覽期間及公聽會上搜集到的意見，皆會納入記錄送進都市更新及爭議處理審議會供委員以合議制的方式參考審議。	敬悉。
3	桃園市政府警察局中壢分局	1.感謝鄰近居民的意見，以分局的立場，非常感謝住宅處幫我們做都市更新的工作。	敬悉。
		2.這塊地原本是做警察宿舍使用，因中壢派出所年代久遠，周邊也因繁榮發展而無適當用地蓋新的派出所，所以才希望透過都市更新的方式將這塊土地的利用價值最大化並設置新的派出所，一方面可守護這個地區的治安，另一方面都市更新後新增的住宅若能住滿，住戶會在周邊的店家消費，有助帶動周邊繁榮。	敬悉。

編號	發表人	意見	意見回應及處理情形
		3.各位（里長及里民，下同）建議本案 1 到 3 樓不要做派出所使用，要做商場使用，以目前周邊都已經是做商業使用的情況下，多 3 層樓的商場，是不是真的可以帶動當地的繁榮，我覺得可以多加考量，也就是在功能替代性的部分，要請鄉親體諒及多加考量。	敬悉。
4	洪委員啟東	1.透過公聽會機制讓大家反應意見，市府會將大家的意見納入紀錄及審議會審議。	敬悉。
		2.對於各位要求的本案 1 到 4 樓的使用方式，我們在審議會中會跟其他委員說明，但最終如何規劃仍應依多數委員的決定而定。	敬悉，本案未來規劃仍依審議會審議結果為準。
		3.本案規設置派出所、市民活動中心、樂齡學習中心及社會住宅等設施，是市府整體考量後的政策，不是由住宅處單獨決定，要請各位理解。	敬悉。
5	羅委員武銘	1.大家的意見滿不錯的，因為桃園市很多商業區沒有做商業使用，各位的意見我們會在適當的時間反應給市長知道，因為很多商業區想做住宅使用、住宅區想做商業使用，甚至工業區想做住宅使用，這樣都市計畫會亂了套，所以從都市計畫的角度來看，各位的建議非常好。	敬悉，謝謝委員指教。
		2.透過都市更新手段讓這塊土地活化利用，對這塊土地經濟價值及周邊商業行為的提升都有幫助，但若這地區商業行為沒有起來，規劃商場空間空在那邊也不是好事。所以政府會整體考量，包含市場面的考量，如果這裡商業行為很發達，也許會考慮將派出所遷離這裡。從公聽會的角度，當然希望採納大家的意見，但地主有其一定的考量。	敬悉，謝謝委員指教。
6	結論	本案公開展覽至 108 年 1 月 12 日止，後續如有任何意見亦可書面寄至住宅發展處，本府會將意見提供審議會供審議參考。	敬悉。

「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」草案計畫內容審查意見回應綜理表

依據 107 年 10 月 15 日府都住更字第 1070254554 號函辦理

查核項目			意見回應	頁次
都市更新事業計畫內容	五、現況分析	請補附更新單元建物套繪圖	遵照辦理，已補充更新單元建物套繪圖。	P.5-5
	十、重建區段之土地使用計畫	(一)P.10-3 建築物高度所述為 68.55 公尺，與審議資料表所載之 68.15 公尺不符，請釐清後修正。	遵照辦理，已確認本案建築物高度為 68.55 公尺，並修正審議資料表所載之數值。	審議資料表
		(二)P.10-9 人行步道面積檢討圖之面積計算為 673.87 m ² ，與 P.10-2 所示申請獎勵面積 669.63 m ² 不一致，請說明原因或修正。	遵照辦理，已確認本案人行步道面積為 669.63 m ² ，並修正圖 10-2 人行步道面積檢討圖。	P.10-9
		(三)圖 10-12 地下一層小車停車位圖面上數量為 9 輛，惟圖面下方文字說明為 7 輛，請釐清後修正。	遵照辦理，已確認本案地下一層小車位數量為 9 輛，並修正圖 10-12 下方文字說明。	P.10-19
	附錄	附錄一請補附代表人身分證正、反影本；附錄三請補附信託報價單。	遵照辦理，已將本案代表人身分證正、反影本及信託報價單檢附於附錄。	附錄-3 附錄-13

「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」自辦公聽會意見回應綜理表

會議時間：中華民國 107 年 9 月 10 日(一)下午 2 時 30 分

會議地點：救國團中壢社教中心（桃園市中壢區元化路 226 號 4 樓）

主 持 人：昇陽建設企業股份有限公司代表 徐天牧副理

編號	發表人	意見	意見回應及處理情形
1	劉文正里長等中榮里里民 (書面意見)	1.中壢區中榮里位於市中心，該宗開發土地位於中榮里中心點，使用分區為商業區，此區現已呈現經濟蕭條狀態。	敬悉。
		2.建議將該宗土地一、二、三樓能保留做商業用途，四樓為里民活動中心，以利中榮里整體環境發展，促進地方繁榮。	敬悉，因本案為公開甄選實施者案件，建築規劃皆配合市府於招商文件與需用機關所訂之需求配置，未來依審議委員會審議結果為準。
		3.懇請市府能傾聽民意，不要再浪費公帑能將里集會所放置於樓上，達到經濟效能最大化，使政府和民眾能夠雙贏。	敬悉。
2	劉文正里長	1.本案於基地東側之綠帶空間，若設有圍牆，恐造成鄰地居民出入不易。	本案基地東側之綠帶為開放空間，未設置圍牆，不會影響鄰地居民之進出。
		2.實施者在辦理本都市更新案時是否有徵詢華南銀行及毗鄰居民參予更新之意願。	本案於辦理公聽會前，已先徵詢華南銀行及毗鄰居民是否願意一同辦理都市更新，皆表達無意願。
3	中榮里里民 1	1.本案使用分區為商業區，應於地面層規劃商業使用，帶動地方發展。	敬悉，因本案為公開甄選實施者案件，建築規劃皆配合市府於招商文件與需用機關所訂之需求配置，未來依審議委員會審議結果為準。
		2.本人反對派出所設置於本案基地內。	敬悉，因本案為公開甄選實施者案件，建築規劃皆配合市府於招商文件與需用機關所訂之需求配置，未來依審議委員會審議結果為準。
		3.本案應於建築設計前，舉辦公聽會蒐集里民意見，而非設計完成後才辦理。	敬悉，因本案為公開甄選實施者案件，建築規劃皆配合市府於招商文件與需用機關所訂之需求配置，未來依審議委員會審議結果為準。
4	中榮里里民 2	請問中興巷是否有退縮補足 6 公尺？	依招商文件內容，中興巷既有巷道應維持通行機能。故本案規劃設計將維持現況寬度並退縮留設 2 公尺寬之無遮簷人行步道，未來可通行寬度(含無遮簷人行步道)應可達 6 公尺。
5	洪啟東委員	本案後續仍有公辦公聽會及聽證會，若各位里民倘有任何問題，皆可於程序中以書面或口頭表述意見，此外建築圖面尚未定案，日後市府也會進行實質審查，各位可以不用擔心。	敬悉。
6	陳文舜建築師	1.因基地形狀的關係，本案主要開放空間設置於基地東側較封閉的地方，恐造成鄰里居民使用性降低。	敬悉，考量與鄰近地區建築物之調和，本案鄰路側皆留設人行步道，且配合東側低樓層公益設施(集會所與樂齡學習中心)未來活動之需求，故於東側留設開放空間。

編號	發表人	意見	意見回應及處理情形
		2.本案車道設置於主要計畫道路上，並位於轉彎處，未來在都市設計審議會，討論度可能會很高。	敬悉，因基地形狀臨康樂路側面寬較窄，故將車道設置於中榮路側，惟有關本案車道設置未來仍應依審議會審議結果為準。
7	桃園市政府住宅發展處 (都市更新科 陳怡芳科長)	今日為昇陽建設的自辦公聽會，後續仍有公開展覽、公辦公聽會及聽證等程序，可以聽取各位的意見。本案目前規劃之公益設施為市府徵詢各機關需求而設置，若里民對於公益設施之種類、配置及地面層的使用類別有其他想法，我們都會充分轉達予市府。	敬悉。

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

桃園市政府為加速中壢老街地區更新活化，擇定鄰近中壢區中正路商圈，區位條件良好、規模適中，且土地權屬單純之中壢區興南段中壢老小段 100 地號等 10 筆土地做為實施都市更新之示範。並於 106 年 8 月完成公開評選，由昇陽建設企業股份有限公司獲選為最優申請人，期由公、私部門協力協力合作完成更新重建，並取得公益性設施，實施都市更新之公益性，改善周邊居住及商業環境機能等目的。

本案基地位於桃園市中壢區中興巷、中榮路、康樂路所圍範圍內，係屬擬定桃園市中壢家商周邊更新地區，原為桃園市警員宿舍，目前房舍皆已拆除騰空。

二、法令依據

本案於桃園市政府 105 年 2 月 18 日公告實施之「擬定桃園市中壢家商周邊更新地區都市更新計畫」範圍內，後續由昇陽建設企業股份有限公司依都市更新條例第 9 條規定擔任本案實施者，實施都市更新事業，並依《都市更新條例》第 19 條送件之法定程序，及第 29 條規定由實施者擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫一併報請主管機關審議核定。

貳、計畫地區範圍

一、計畫地區位置

本計畫地區位於桃園市中壢區中興巷、中榮路、康樂路所圍範圍內，非屬完整街廓。詳圖 2-1 更新單元位置圖。

本更新單元於桃園市政府 105 年 2 月 18 日公告實施之「擬定桃園市中壢家商周邊更新地區都市更新計畫」範圍內，並依《桃園市都市更新單元劃定基準》檢討，符合第 2 條第 3 項：「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。」

二、計畫範圍總面積

本更新單元範圍包含桃園市中壢區興南段中壢老小段 100、100-1、100-23、100-29、100-30、100-32、100-38、100-48、100-61、100-63 地號等 10 筆土地，面積為 3,059 平方公尺，詳見圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

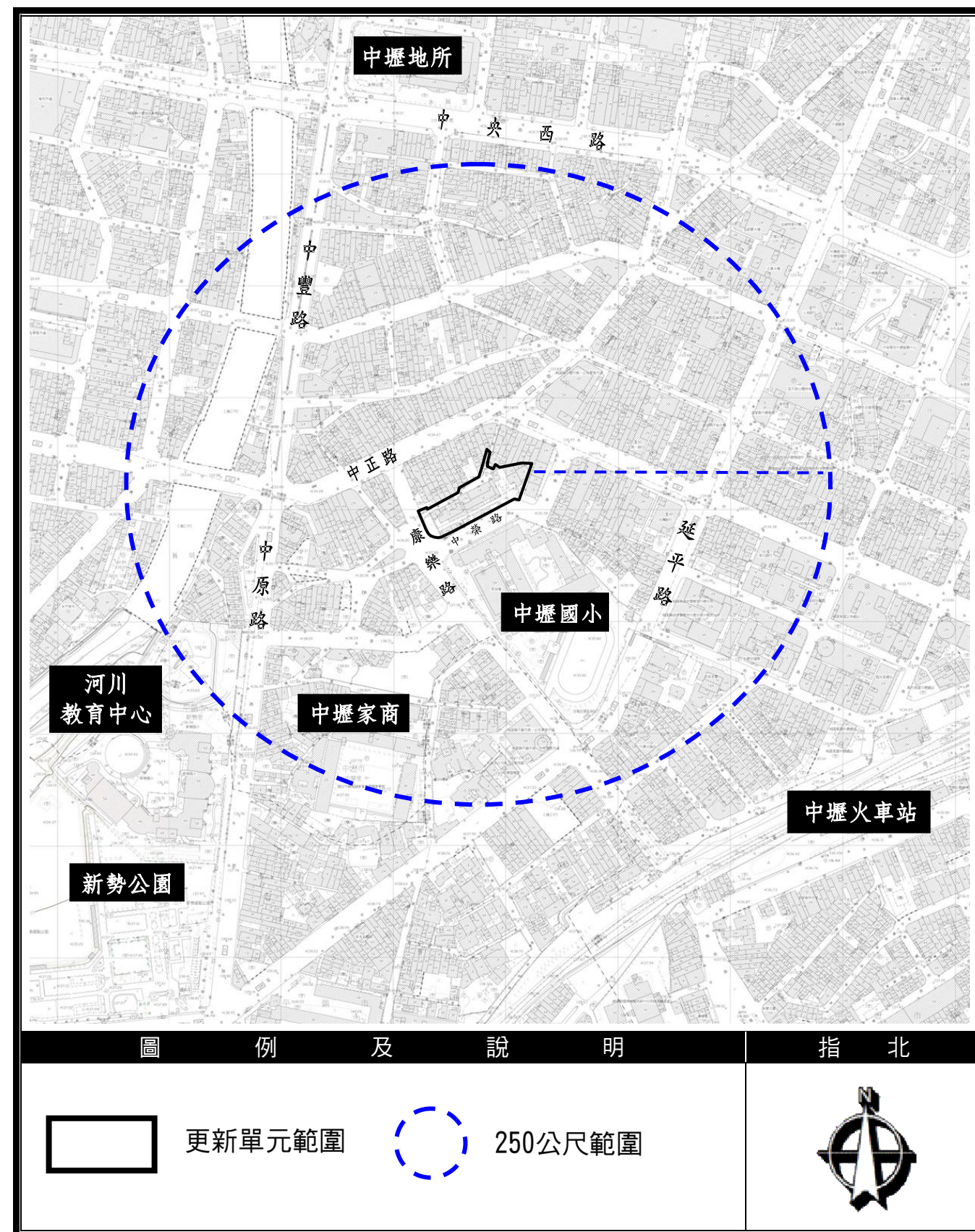


圖 2-1 更新單元位置圖

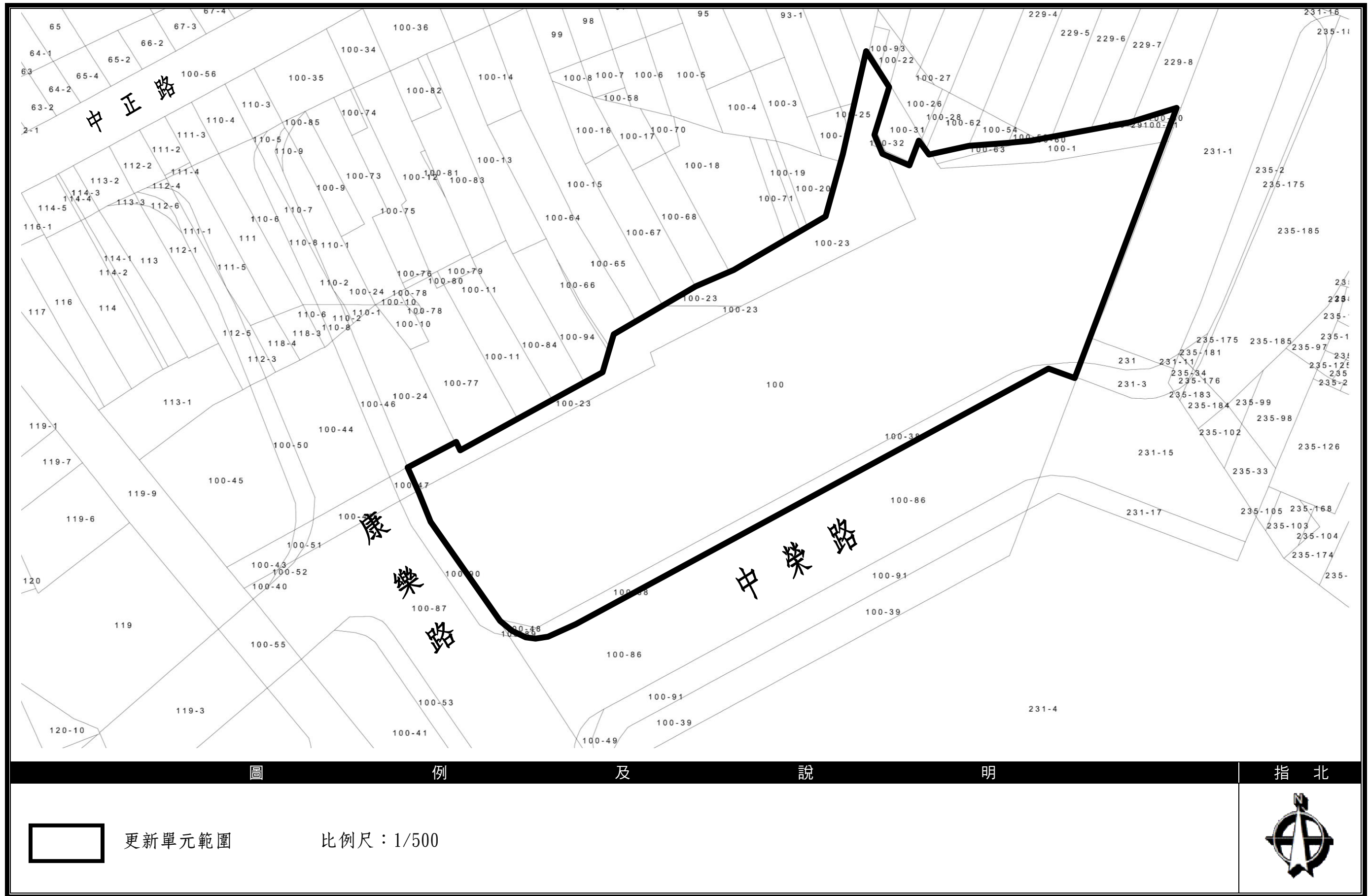
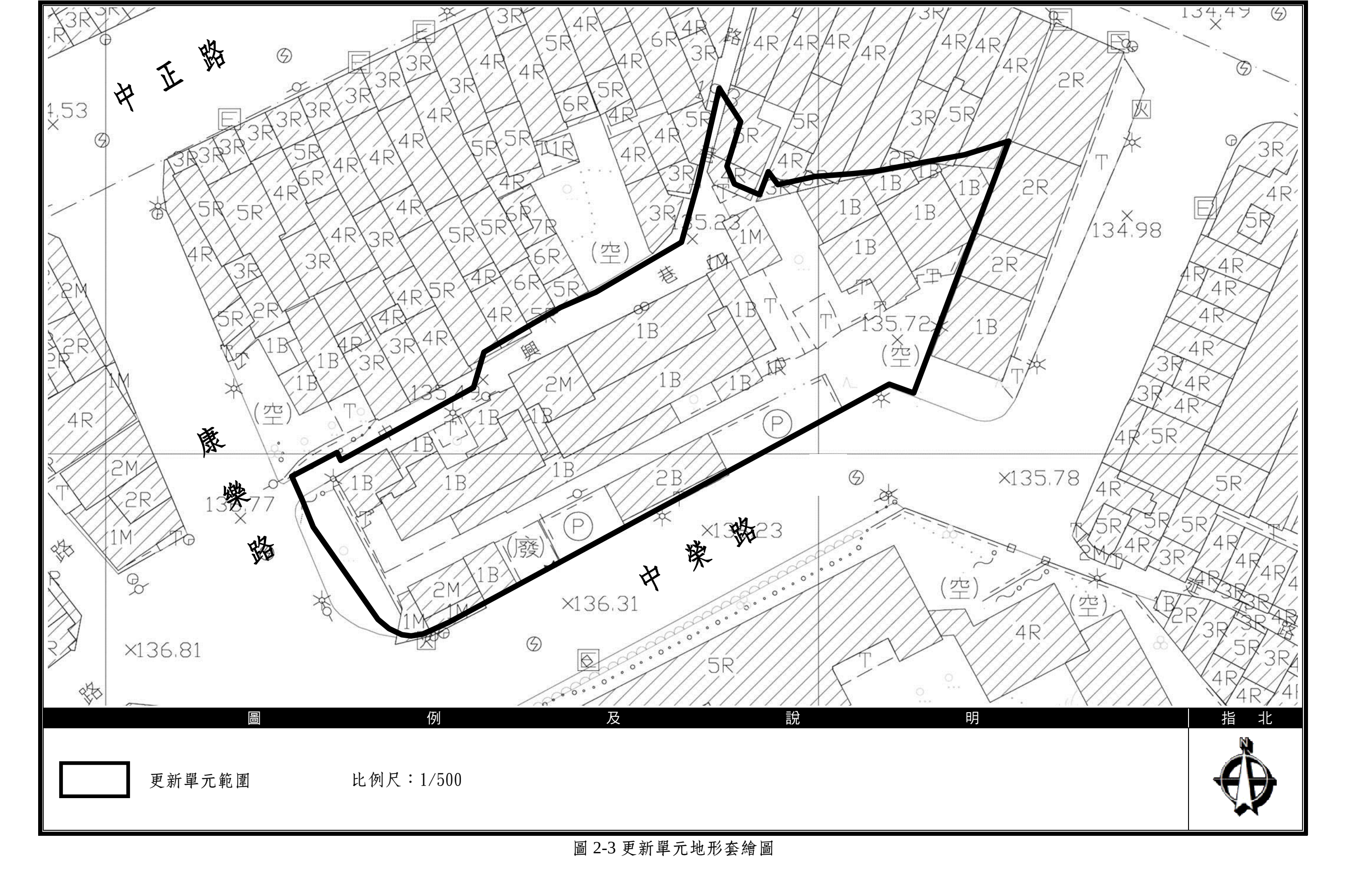


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖



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案

參、實施者

- 一、公司名稱：昇陽建設企業股份有限公司
- 二、負 責 人：麥寬成
- 三、公司地址：臺北市大安區忠孝東路 4 段 289 號 11 樓
- 四、統一編號：84141187
- 五、聯絡電話：(02)2777-1355

肆、計畫目標

一、預期開發效益

為加速中壢老街地區更新活化，擇定鄰近中壢區中正路商圈，區位條件良好、規模適中，且土地權屬單純之中壢區興南段中壢老小段 100 地號等 10 筆土地做為實施都市更新之示範。並由政府主導辦理都市更新，徵求參與更新事業之實施者，期由公、私部門協力合作完成更新重建，並取得公益性設施，實踐都市更新之公益性，改善周邊居住及商業環境機能等目的。

因此，本公司冀望與桃園市政府攜手合作，為公部門引入民間資金推動地區更新共同努力，活化桃園市中壢火車站周邊地區，增進土地效益，並藉此提供公益性空間，增加社會效益。本團隊預期透過本更新單元之推動，可為都市環境帶來公共利益與助益如下：

二、整體環境之效益

促進都市更新轉型發展

都市更新為當前政府重大振興經濟措施之一，配合都市更新政策之推動，提升公有財產運用效益，落實「變產置產、創造永續財源」之經營管理目標，並改善都市景觀、防災及地區實質居住環境。

增進土地利用效益

提升都市核心區公有土地的利用效益，改善周邊商業機能及整體居住環境，配合周邊地區重大建設計畫，整體規劃開發朝高價值土地利用方向發展，有效利用閒置土地，提高土地利用經濟價值及地區發展潛力。

社會發展效益

本基地之更新再發展，可改善都市景觀、創造舒適及優質之環境品質、健全都市機能，與中壢地區未來發展相結合。同時落實土地開發願景，加速處理土地進度，促進市有土地之有效利用，維護市有財產權益，使之成為中壢老街區活化更新之起點與示範之更新地區。

三、鄰近地區之效益

興建社會住宅實踐居住正義

配合中央社會住宅政策，落實居者有其屋，藉由本案公有土地再生活化，提供適量社會住宅，期望可以緩解部分族群之住宅需求，實踐居住正義。

規劃並提供適宜之公益性設施

透過本案公益設施之捐贈，設置中壢派出所、樂齡學習中心與地區居民集會所，有效提升公有土地利用效益，並做為中正路與老街區的活動新據點。

留設開放空間、人行步道與綠帶

本案範圍介於桃園捷運藍線 A22 及 A23 站間，透過大眾運輸導向發展理念，配合周邊中壢家商、中壢國小等開放空間做為都市綠廊節點，串連本案基地周邊人行步道與綠化植栽，打造舒適的生活綠廊帶。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本案基地座落於桃園市中壢區興南段中壢老小段 100 地號等 10 筆土地，面積合計 3,059.00 m²(約 925.35 坪)。其中 5 筆土地的所有權人為中華民國，其管理機關為桃園市住宅發展處，而另 5 筆土地之所有權人為桃園市，其管理者分別為桃園市中壢區公所、桃園市政府住宅發展處、桃園市政府養護工程處。此外，本案基地範圍內無私有土地，公有土地比例為 100.00%，詳表 5-1 更新單元土地權屬清冊。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部		所有權部				備註
	地號	面積(m ²)	登記次序	土地所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	
1	100	2,388.00	2	桃園市/桃園市政府住宅發展處	1/1	2,388.00	
2	100-1	79.00	1	中華民國/桃園市政府住宅發展處	1/1	79.00	
3	100-23	420.00	2	桃園市/桃園市中壢區公所	1/1	420.00	
4	100-29	3.00	1	中華民國/桃園市政府住宅發展處	1/1	3.00	
5	100-30	5.00	1	中華民國/桃園市政府住宅發展處	1/1	5.00	
6	100-32	2.00	2	桃園市/桃園市中壢區公所	1/1	2.00	
7	100-38	135.00	2	桃園市/桃園市中壢區公所	1/1	135.00	
8	100-48	4.00	2	桃園市/桃園市政府養護工程處	1/1	4.00	
9	100-61	6.00	1	中華民國/桃園市政府住宅發展處	1/1	6.00	
10	100-63	17.00	1	中華民國/桃園市政府住宅發展處	1/1	17.00	
合計	10 筆	3,059.00	-		-	-	

註 1：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。
註 2：本表產權係依 108 年 9 月 6 日申請之土地登記謄本載列。

(二) 合法建築物權屬

本案土地範圍原為桃園市警員宿舍，目前房舍皆已拆除騰空，故範圍內已無合法建築物。

(三) 公有土地分布狀況

本更新單元範圍內共計有 10 筆公有土地（分布位置:中壢區興南段中壢老小段 100、100-1、100-23、100-29、100-30、100-32、100-38、100-48、100-61、100-63 地號等 10 筆土地，面積合計為 3,059.00 m²），分別為中華民國及桃園市政府所有，更新單元基地主要以公有土地組成，無私有土地，而國有與市有土地比例，詳表 5-2 更新單元內土地權屬公有狀況統計表、圖 5-1 更新單元內公有土地分布圖。

表 5-2 更新單元內土地權屬公有狀況統計表

土地權屬/管理機關		土地面積(m ²)	比例(%)	人數	比例(%)
公有土地	中華民國/桃園市政府住宅發展處	110.00	3.60%	1	50%
	桃園市/桃園市政府住宅發展處	2,388.00	78.06%	1	50%
	桃園市/中壢區公所	557.00	18.21%		
	桃園市/桃園市政府養護工程處	4.00	0.13%		
	小計	3,059.00	100%	2	100%
私有土地		0	0%	0	0%
合計		3,059.00	100%	2	100%

註：本表面積之計算採四捨五入至小數點第二位。

(四) 同意參與都市更新事業比例計算

本案為公辦都市更新，由桃園市政府依都市更新條例第 9 條，經公開評選程序委託昇陽建設企業股份有限公司為實施者，實施本案，故毋須依都市更新條例第 22 條規定計算同意比例。

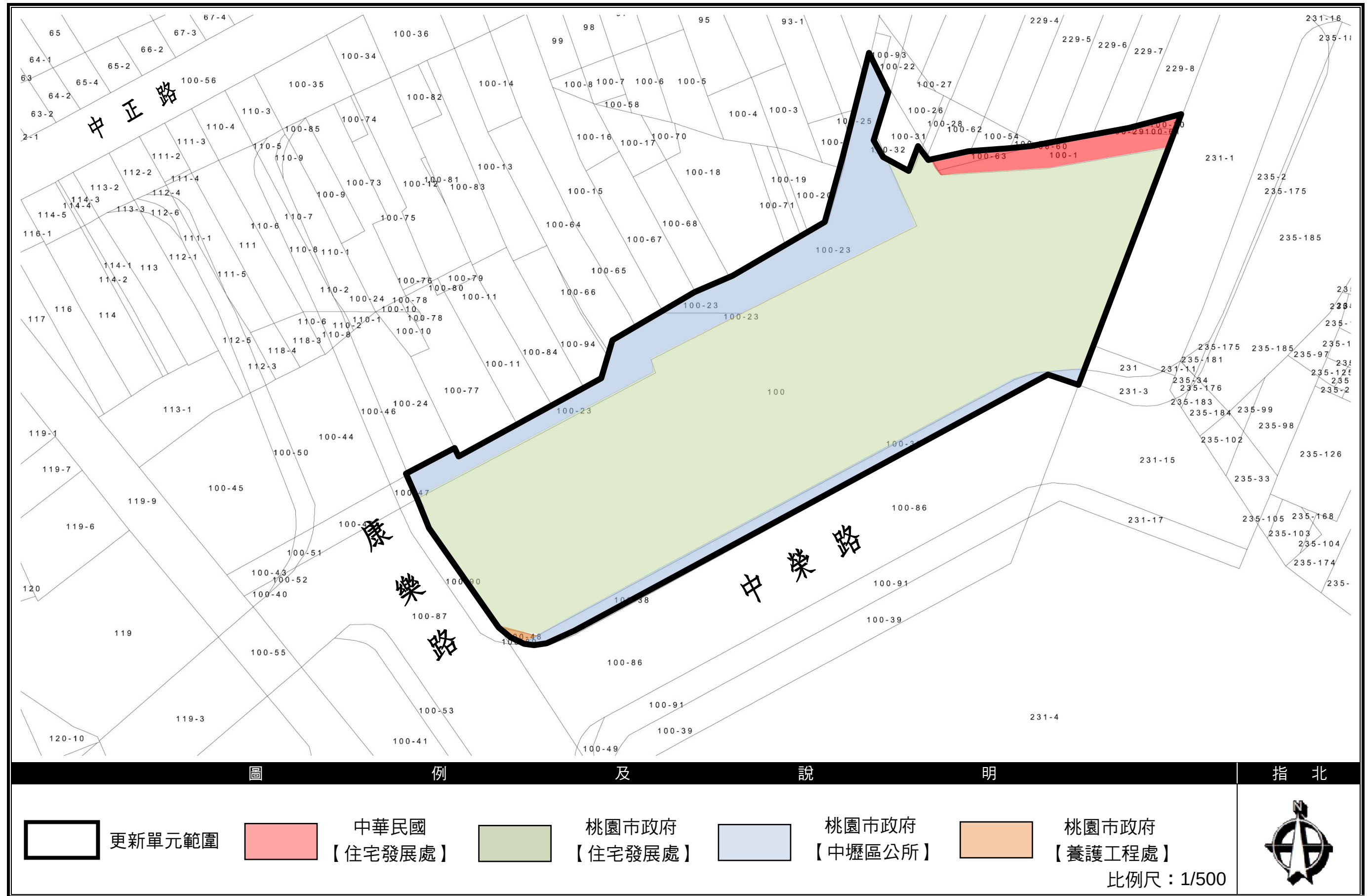


圖 5-1 更新單元內公有土地分布圖

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本案土地範圍原為桃園市警員宿舍，目前房舍皆已拆除騰空。此外本案基地經地籍鑑界後尚發現 4 處佔用或越界情形，侵占面積約為 33.87 平方公尺。

(二) 合法建築物現況

本更新單元範圍內無合法建築物。

(三) 其他土地改良物

本更新單元內無其他土地改良物。

(四) 占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元內無占有他人之舊違章建築戶。



圖 5-2 更新單元土地使用現況圖

三、附近地區土地使用及建築物現況

本更新單元周邊地區沿康樂路、中正路沿線多為住商混合使用，以一樓商業活動最為興盛，多為一般零售業為主，而中榮路一側為中壢國小與一般住宅，另其餘周邊地區則以住宅使用為主，附近有學區、自來水公司服務所、電力公司服務所、公園綠地、停車場、市立圖書館、警察局，及餐飲、一般零售業，為生活機能完備之地區。

四、公共設施現況

本更新單元位於「澗仔壠水岸新驛再生計畫－林澗生活公園」範圍內，此計畫希望透過藍帶水岸資源，串連河川教育園區及新勢公園，將新勢公園空間機能作調整，整合市民活動與運動設施空間，以提高使用率，並透過帶狀河岸生態池與濕地，建構一處低碳且可呼吸的自然生態園區。

距離更新單元 500 公尺範圍內設有中壢國小、中壢家商、中壢火車站及中壢地政事務所等，基地周邊公共設施尚稱充足。此外，本更新單元範圍內無公共設施。

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統

基地位處於中壢區康樂路與中榮路口，在交通動線上本案基地的主要服務道路為中正路與康樂路，中正路路寬 20 公尺，往北可連接觀音地區，西行可銜接縣道 114 通往新屋地區，並連接國道 1 號中壢交流道。康樂路路寬 15 公尺，往南可連通中壢車站後站及龍崗地區，往北則與中正路銜接，基地聯外交通十分便捷。

(二) 大眾運輸系統

基地周邊大眾運輸系統以市區公車為主，公車行駛路線多集中於中正路、延平路、中央西路等主要道路，站牌數共 20 處(雙向計為 1 處)；另本基地距離台鐵中壢車站(桃園捷運 A23 站)及桃園捷運 A22 站約 500 公尺，大眾運輸機能完善。

表 5-3 更新單元鄰近公車路線表

編號	站位名稱	行經公車路線
1	第一市場	5035、5042、132、5043A、5038、5033、5039、5027、5032、5041、5026、5043、132A、5025、5039、5006、5077、5082、5027A、5031、5030
2	河川教育中心	126、131、132、132A、133、172
3	第一銀行	1、1 延、110、116、126、131、132、132A、133、170、172、701、5006、5025、5026、5027、5027A、5030、5031、5032、5033、5035、5038、5039、5041、5042、5043、5043A、5077、5082
4	中壢分局	1、111、112 南、115 甲、115 乙、119、301、301A、701、5050、5055、5300、5616、5617、5617A、5620、5623、5624、5634、5644、5645、5646、5651、5651A、5653、5654、5671、5672、5674、5676、L208、9001
5	中壢家商	301、301A、5055、5300、5616、5617、5617A、5620、5623、5624、5634、5651、5651A、5653、5654、5671、5676、L210、L215、L217
6	中壢國中	119、L208、L211、L216、L218
7	新勢國小 (新勢公園)	119、301、301A、5300、5623、5624、5651、5651A、5654、5676、L211、L216、L218
8	老街溪河川 教育中心	503、L208
9	舊社	126、131、132、132A、133、172、505、701、1862、1863、5025、5026、5027、5027A、5030、5031、5032、5033、5035、5038、5039、5041、5042、5043、5043A、5082、9025、L217
10	中央新生路口	118、135、171、5081、5087、5087A、5089、1 甲
11	中央中豐路口	703、5081、1 甲
12	中美路	1、1 延、110、116
13	中壢監理站	1、1 延、110、116、122、301、301A、2022、5017、5078、5118
14	興國市場	120
15	中山中平路口	120
16	第二公有市場	L208
17	新明國小	118、703、1 甲
18	中壢地政	L208
19	民權路口	1 甲
20	永興公園	118、703、5081、L208、1 甲

資料來源：桃園客運便民資訊網站(<http://www.tybus.com.tw/>)

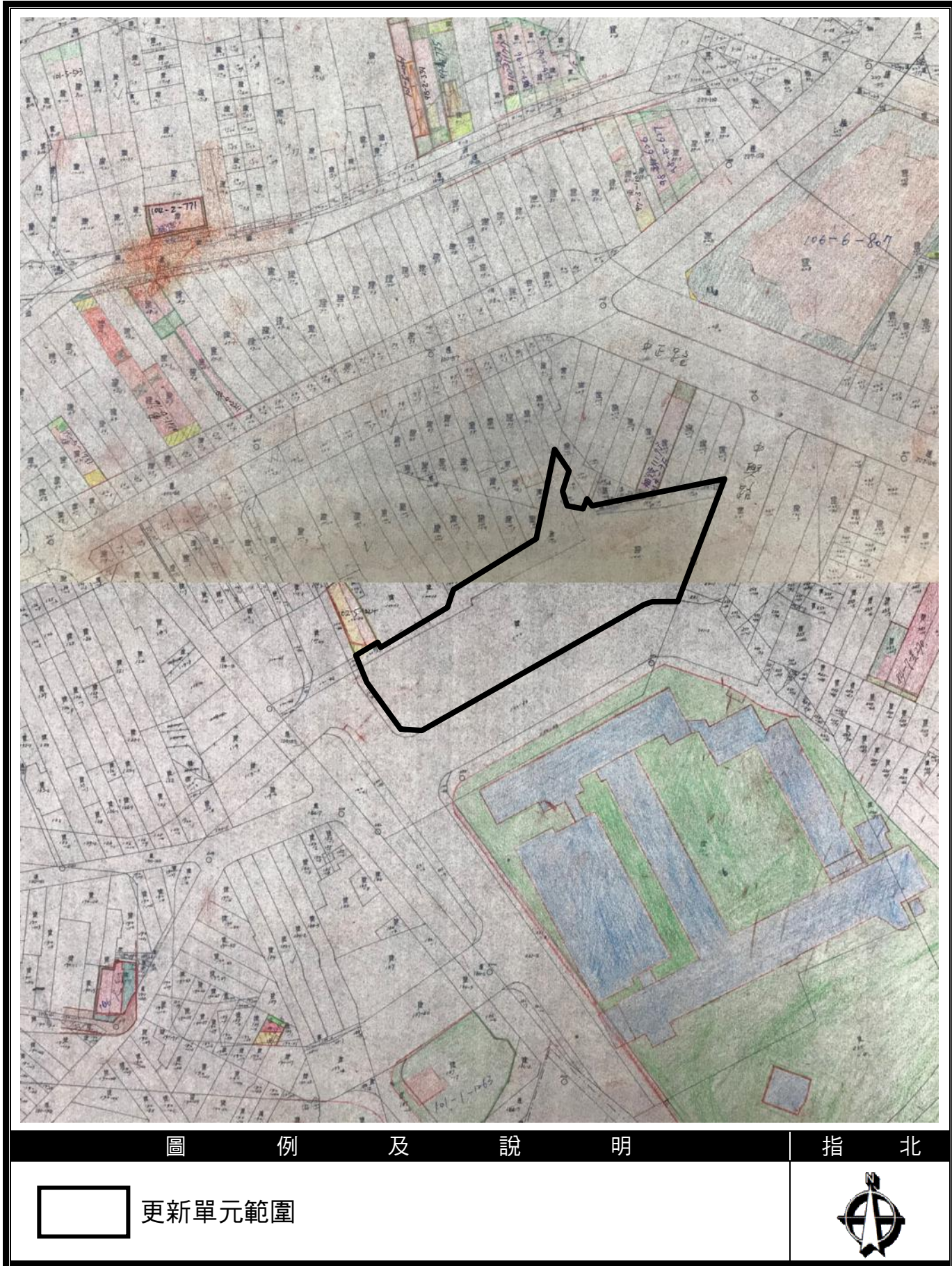


圖 5-3 更新單元建物套繪圖

(三) 人行及自行車道

經調查，更新單元臨康樂路段設有人行步道，中正路兩側均有騎樓供人行走，為周邊主要步行動線；此外，基地周邊 500 公尺範圍內設有 6 處 Youbike 微笑單車場站，距離本更新單元基地最近的場站為中壢國小，已正式啟用。

表 5-4 更新單元鄰近微笑單車場站表

編號	站點名稱	站點位置
1	中壢國小	桃園市中壢區康樂路 47 號中壢國小旁人行道
2	中壢火車站(後站)	桃園市中壢區中和路 139 號對面圓環
3	中壢火車站(後站)	桃園市中壢區新興路 68-94 號對向人行道
4	中壢中央公園	桃園市中壢區建國北路 9 號對面公園人行道
5	翠堤橋	桃園市中壢區義民路 105 號旁人行道
6	新勢公園	桃園市中壢區延平路一段 181 號對面新勢公園旁人行道

資料來源：YouBike 微笑單車(<https://tycg.youbike.com.tw/home>)

(四) 停車空間

本更新單元周邊主要道路設有路邊停車格，公有收費停車場有 2 處，私有收費停車場共計 9 處，因本基地鄰近中壢市區，在住宅與商家的生活及機能需求下，停車使用較為頻繁，故停車空間需求量大。

表 5-5 更新單元鄰近 500 公尺停車場一覽表

編號	停車場名稱	停車場地址	車位數
P1	延平路停車場	中壢區延平路 535 號	201
P2	中北健行平面停車場	中壢區中北路 151 號	224
P3	台灣聯通延平場	平鎮區延平路一段 2 號 B1	35
P4	中壢站前收費停車場	中壢區復興路 161 號	221
P5	車亭延平立體停車場	中壢區延平路 535 號	201
P6	承泰停車場	中壢區裕民街 19 號	20
P7	中美停車場	中壢區中美路一段 18 號	4
P8	中壢慈惠堂停車場	中壢區慈惠一街與恩德街路口	22
P9	百老匯企業社停車場	中壢區新生路 188 號 B4、192 號 B2、B3	182
P10	明德停車場	中壢區中正路 389 號 B1	45
P11	TIMES 中壢明德路	中壢區明德路 198 號	41

資料來源：桃園市停車資訊導引系統(<http://124.199.76.3>)



圖 5-4 更新單元周邊公共設施分布示意圖

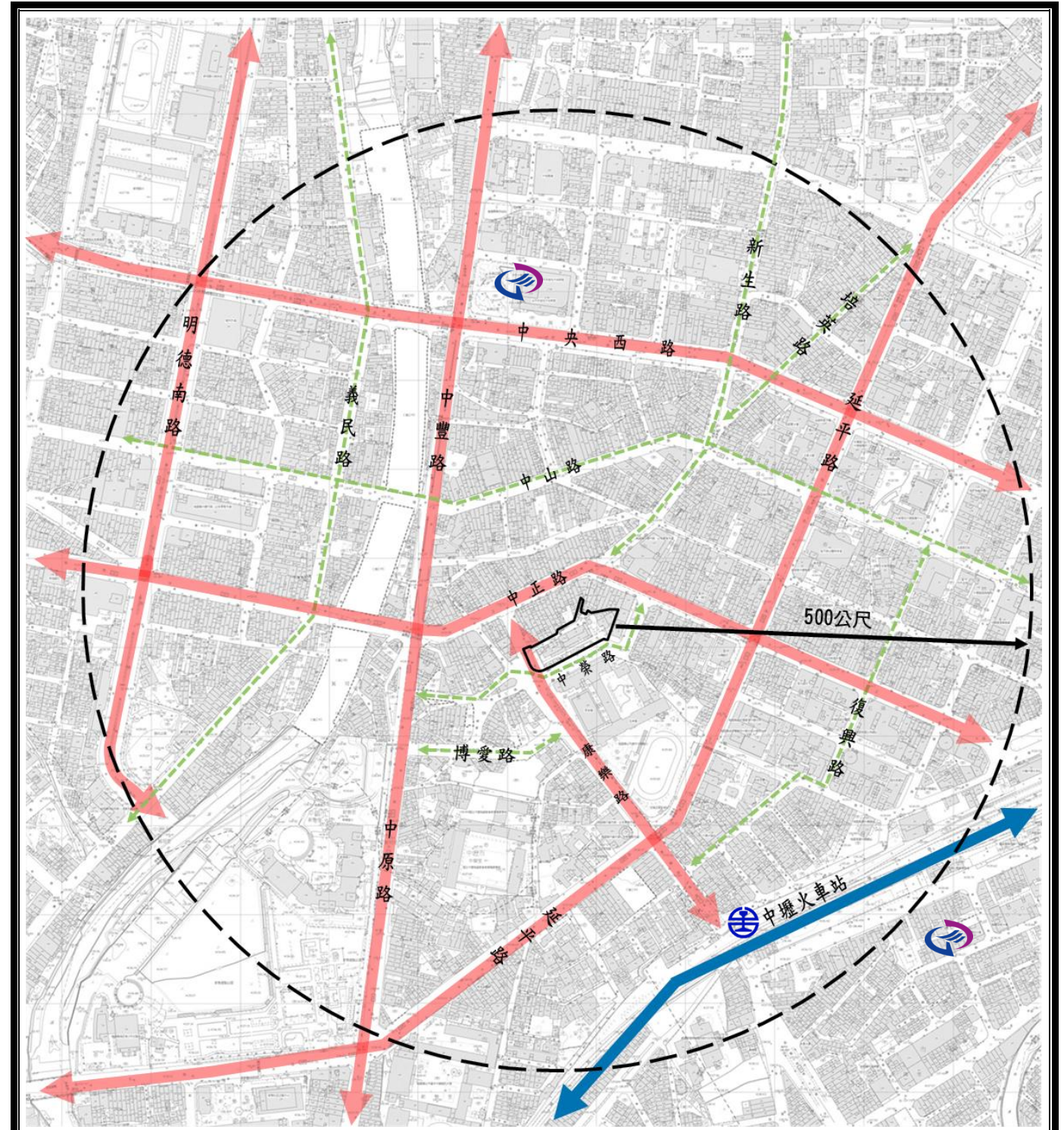


圖 5-5 更新單元周邊交通系統示意圖

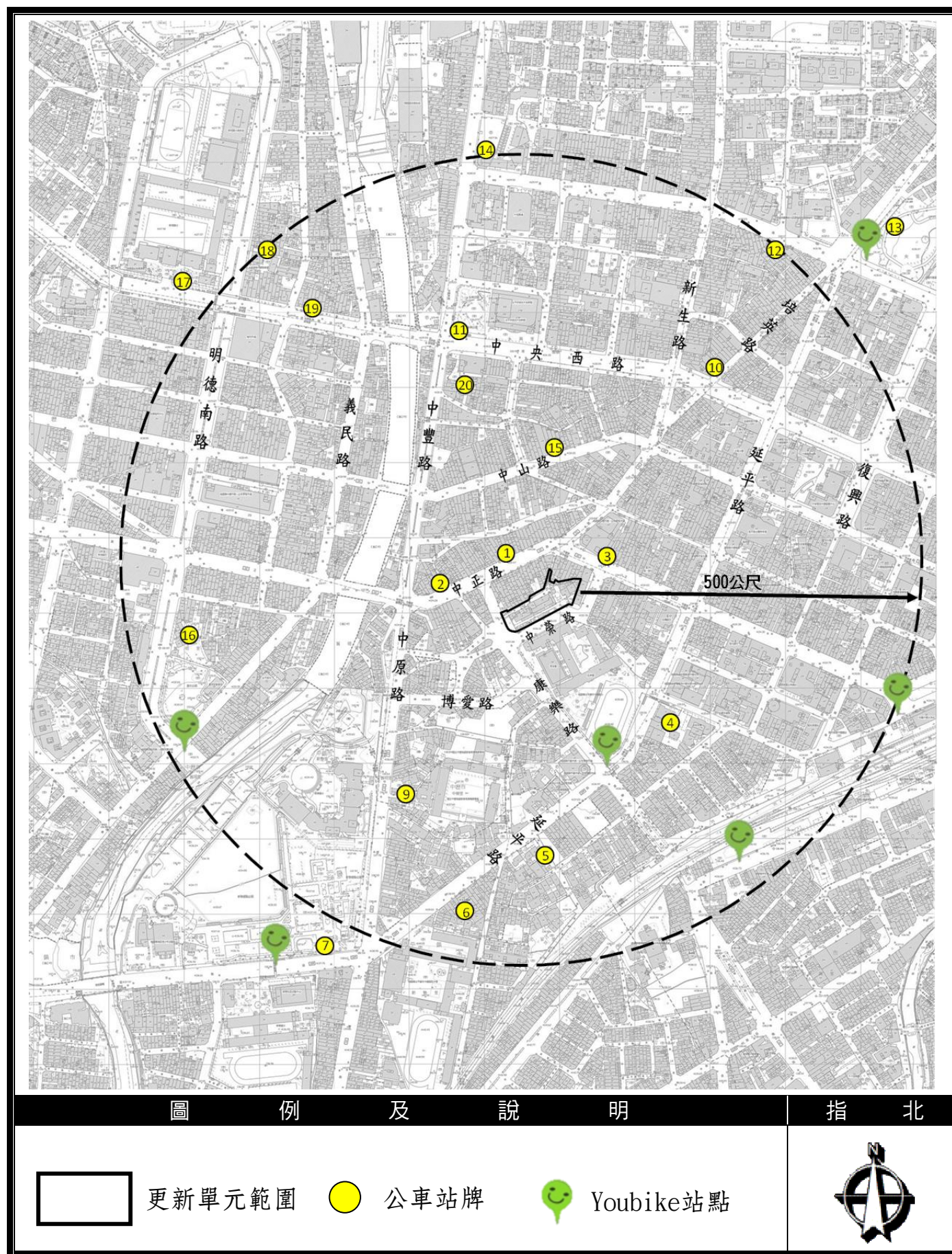


圖 5-6 更新單元周邊公車站牌分布示意圖

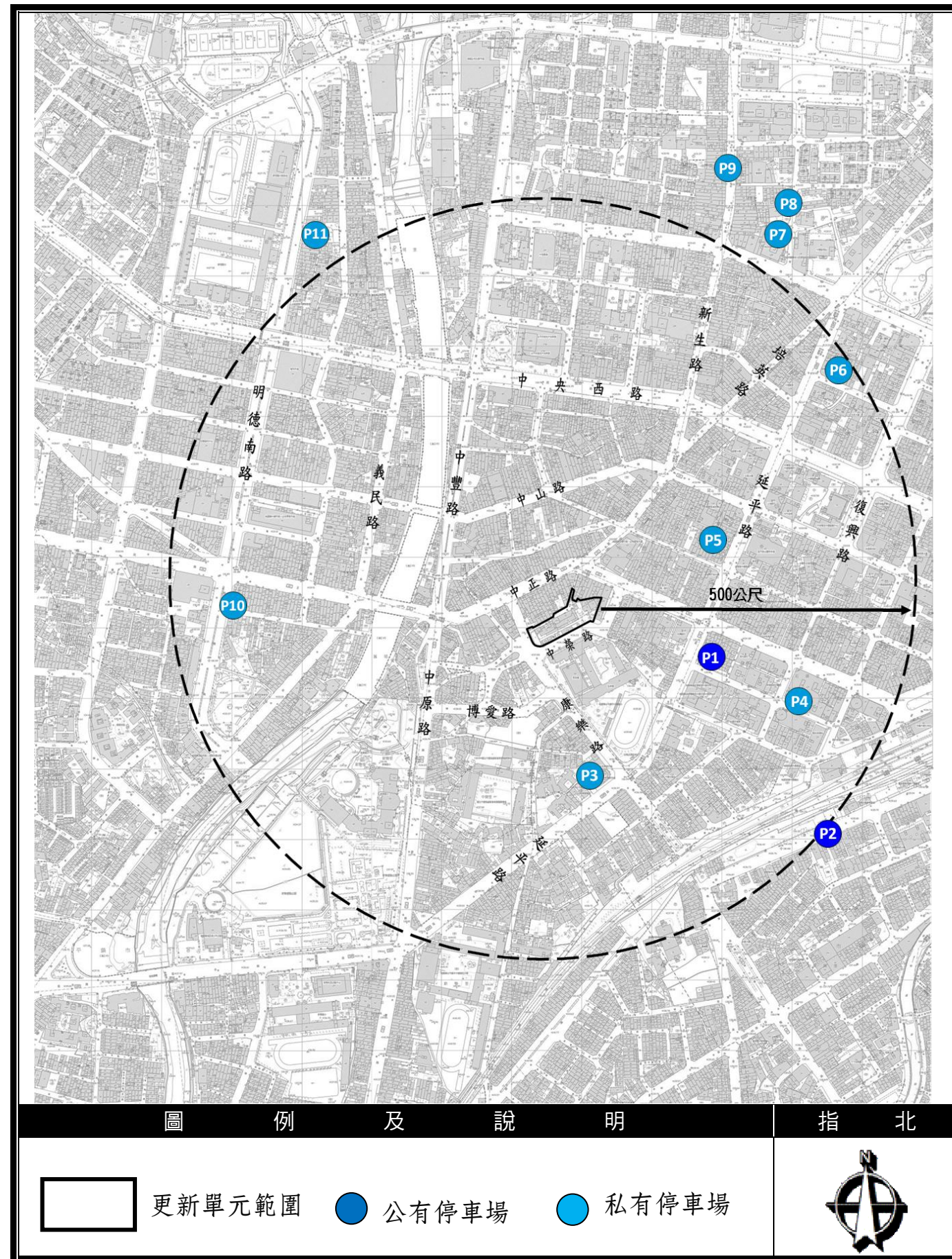


圖 5-7 更新單元周邊停車場分布示意圖

六、房地產市場調查

(一) 區域概述

本更新單元坐落於桃園市中壢區中榮路與康樂路交叉口，位於中壢火車站前站，鄰近「中壢火車站周邊更新地區」，為中壢地區早期發展商圈，區域內以中正路、中山路及延平路為主要交通道路，可經由中正路、延平路連接中山高中壢交流道，亦可經延平路、中華路連接桃園區；此外，更新單元距離興建中機場捷運線老街溪站(預計 111 年完工)僅約 500 公尺，整體交通條件尚佳。更新單元鄰近地區公共設施有新勢公園、機場捷運線老街溪站、台鐵中壢站、中壢家事商業高級中等學校、中壢國小、新榮國小、桃園市政府警察局中壢分局、新明市場等，生活機能良好。

(二) 市場案例與行情

根據惟馨周報統計資料顯示桃園市 106 年度預售屋及新成屋推案規模，桃園市共計有 217 件個案，規劃戶數約 16,180 戶，可售戶數約 12,329 戶，剩餘戶數約 7,193 戶，銷售率約 41.66%。其中中壢區推案數共計 35 件，規劃戶數約 2936 戶，可售戶數約 1933 戶，剩餘戶數約 843 戶，銷售率約 56.39%，中壢區推案量約佔桃園市推案量 18.15%。

中壢區近年來陸續規劃興建許多公共建設，包括捷運機場線、桃園鐵路地下化、中壢火車站改建、老街溪及新街溪整治、中壢體育園區等，使中壢區近幾年成為購屋熱門區域。區域內土地，多數已開發利用，可供開發土地數量不多，土地呈中低度利用狀態，以住宅及商業景觀持重。區域內建物呈中高密度分佈，建物多為 30 年以上屋齡，以公寓、透天及華廈為主，未來不動產發展有賴都市更新之推動。

區域內近一年來有 4~5 處預售屋及新成屋公開銷售，產品類型以住宅大樓為主，新建供給量平穩。區域環境內預售屋及新成屋住宅產品，根據資料顯示，2 樓以上住宅之建坪單價約 200,000 元/坪~350,000 元/坪。坡道平面式停車位約 1,200,000 元/個~1800,000 元/個。

(三) 不動產市場需求分析

依內政部公佈之建物買賣移轉棟數統計資料顯示，中壢區住宅賣買移轉棟數由 102 年的 6,325 棟下滑至 106 年的 2,291 棟，顯示不動產市場買氣仍不足。依中壢區人口統計資料顯示，中壢區近 5 年來戶數及人口數皆呈現成長趨勢，區域內交通、生活機能完善，將可吸引更多人口移入，對不動產市場需求潛力可期。

表 5-6 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名	基地坐落	興建樓層 G/B	產品型態	建物構造	屋齡 (年)	面積(坪) (不含車位)	樓別 /樓高	成交價格 (萬元/坪)	車位 型態	車位單價 (萬元/個)	價格 日期
鉉門御天下	延平路一段 9 號	15/4	成交價	RC	2.9	71.11	12/15	27.1	坡道 平面	180	106/11
中壢京采	新興路 232 號	20/4	成交價	RC	2.5	36.03	11/20	27.6	坡道 平面	135	107/03
龍騰富御	元化路 236 號	21/3	成交價	RC	1.2	55.91	7/21	27.2	坡道 平面	180	107/03
海華國際 星鑽	七和一街 91~120 號	15/3	成交價	RC	0.1	45.91	10/15	34.2	坡道 平面	130	107/01
百川文隱	五光二街 1~30 號	14/3	成交價	RC	2.3	48.3	6/14	23.4	坡道 平面	140	107/02
玉山社區	民族路二段 23 巷 1~30 號	25/5	成交價	RC	3.6	41.03	24/25	24.5	--	--	107/03
慕光	環南路 35 巷 1~30 號	14/4	成交價	RC	0.6	33.96	2/14	26.1	--	--	106/11
宜誠恆美	環南路 463 號	14/3	成交價	RC	1.5	58.42	13/14	21.0	坡道 平面	150	106/11
新站廣場	惠州街 102 號	12/2	成交價	RC	1.5	30.01	8/12	22.0	坡道 平面	130	106/11
鼎藏富御	溪州三街 31~60 號	12/2	成交價	RC	2.6	55.54	12/12	28.4	坡道 平面	160	106/12

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網。

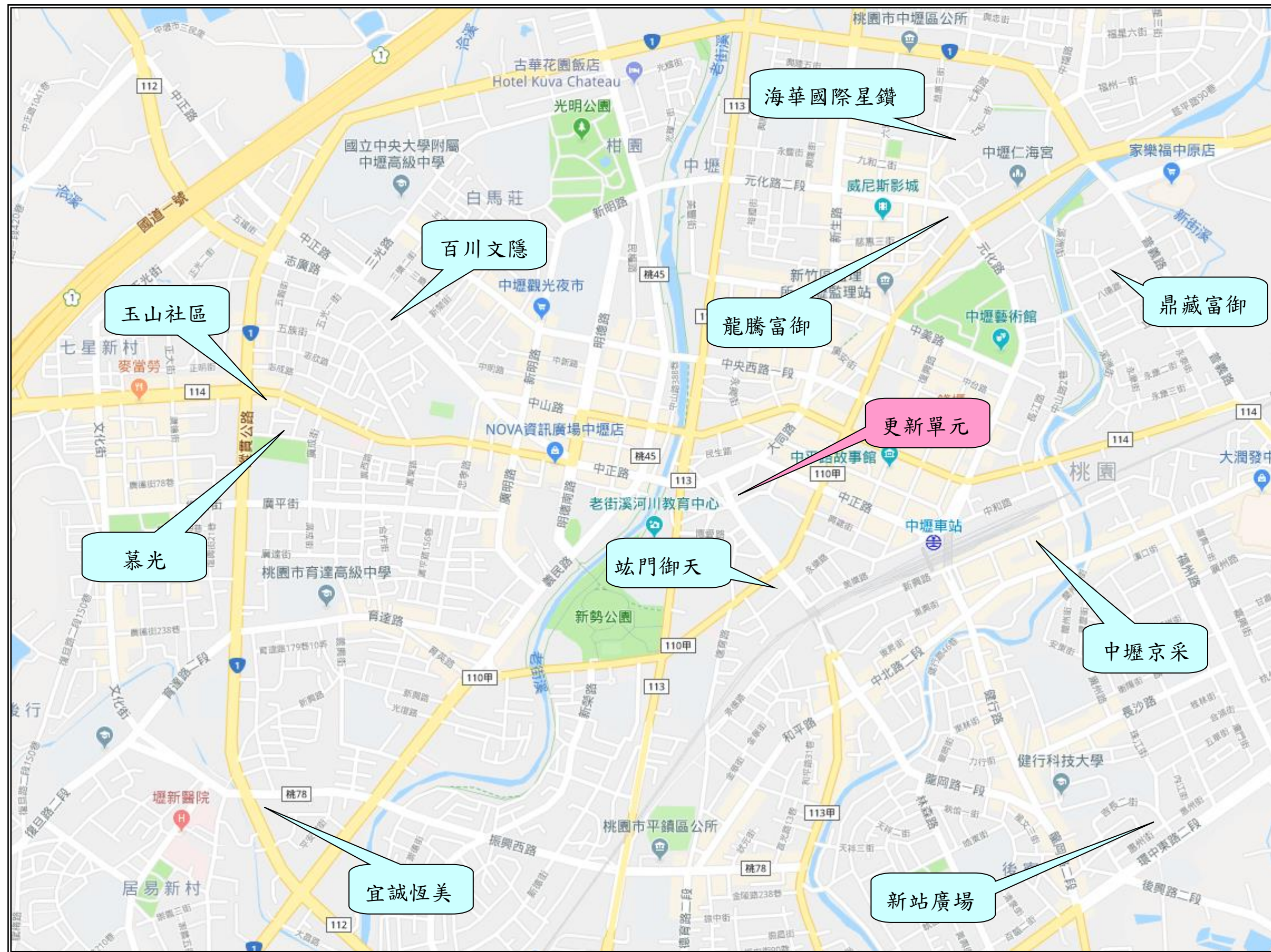


圖 5-8 更新單元周邊房地產案例分布示意圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本都市更新單元所在位置之相關都市計畫，修訂名稱、日期文號及與基地相關之說明事項詳表 6-1 相關都市計畫一覽表。

表 6-1 相關都市計畫一覽表

日期文號	計畫名稱	計畫說明
105.02.18 府都住更字第 1050012042 號	擬定桃園市中壢家商周邊都市更新地區都更計畫書案	劃定都市更新地區
82.07.17 府工都字第 133439 號	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(第二次通盤檢討)案	說明本更新單元周邊環境發展現況及現行計畫概要
72.04.26 府建都字第 40546 號	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(通盤檢討)案	
61.02.26 府建都字第 15650 號	中壢平鎮都市擴大修訂計畫案	
45.11.29 桃府建土字第 26596 號	中壢街都市計畫	

(一) 實施經過

中壢平鎮都市擴大修計畫原為民國45年11月29日公告實施之中壢街都市計畫，民國61年2月26日配合都市擴大需要，公告實施中壢平鎮都市擴大修訂計畫，後於民國72年4月26日及民國82年7月17日分別辦理第一次及第二次通盤檢討並公告實施。

(二) 計畫範圍及面積

都市計畫範圍東起內壢桃園大圳，西迄高速公路中壢交流道，北鄰中福派出所，南至臺電普仁變電所南側約80公尺處為界。全區主要為中壢與平鎮兩區之行政轄區，另小部分為桃園區及八德區之轄區，計畫面積共2,080.60公頃。

(三) 交通系統計畫

中壢平鎮之交通系統除有縱貫道路以東北西南向貫穿本計畫區之中央，公路系統由南北高速公路作聯外環狀幹道，以現有省道及通往鄰近各鄉鎮之輻射式道路為基幹，再配合土地使用計畫及地理環境，分別配置主要、次要及出入道路。

(四) 開放空間

計畫區內各使用分區(農業區及保護區除外)，臨接計畫道路未達15公尺者，至少退縮3.5公尺建築，臨接15公尺(含)以上者，至少退縮4公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮4公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；退縮部分應自計畫道路境界線留設2公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。

(五) 停車空間

- A.住宅區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺應增設1部停車空間。
- B.商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺應增設1部停車空間。

二、都市計畫使用分區說明

(一) 使用強度

本更新單元依中壢平鎮都市擴大修訂計畫土地使用分區管制要點係屬商業區，法定容積率為380%，建蔽率為80%，基地總面積3,059平方公尺。詳表 6-2 土地使用分區面積表。

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	面積(m ²)	建蔽率	建築面積(m ²)	容積率	法定容積(m ²)
商業區	3,059.00	80%	2,447.20	380%	11,624.20
總計	3,059.00	80%	2,447.20	380%	11,624.20

三、都市更新計畫內容說明

本案位於桃園市政府 105 年 2 月 18 日公告實施之「擬定桃園市中壢家商周邊更新地區都市更新計畫書」範圍內，以下簡要說明該更新計畫之指導原則。

(一) 計畫緣起

呼應「都市更新產業行動計畫」(99.11)的推動目標，以「地區再發展」(redevelopment)及「地域再生」(Renaissance)的概念，檢討中壢家商周邊地區之產業、文化、景觀、基礎設施等條件，以整體宏觀角度分析規劃之，結合並延續中壢火車站、老街溪兩側都市更新計畫的定位機能，以桃園市「創意、永續、桃花園」的發展願景推動老街區之活化再生，並透過都市更新地區的劃定，啟動中壢老街區更新活化，期促使民眾參與都市更新事業。

(二) 計畫範圍及面積

中壢家商周邊更新地區範圍，西以中原路與新榮國小為鄰，東側以延平路一段及縱貫鐵路為界，北至中正路，南以延平路一段與中壢國中為鄰，行政轄區包括中壢區中榮里及石頭里部分範圍、平鎮區新勢里及北安里部分範圍。土地包含中壢區中壢段老小段、石頭段及平鎮區延平段，面積約16.41公頃。(詳圖6-1劃定桃園市中壢家商周邊都市更新地區範圍圖)

(三) 都市設計與景觀計畫(摘錄與本案相關部分)

本計畫更新地區之更新建築，應依「桃園市都市設計審議作業要點」辦理都市設計審議。

1. 退縮建築管制

康樂路及德育路為計畫範圍主要南北向軸線，除做為區內聯絡道路外，亦為中壢國小、中壢家商通勤動線，兩側土地規劃退縮4公尺建築。博愛路、中榮路屬學校及社區間寧適性道路，為減少大量穿越性交通、提升地區人行安全，道路斷面設計除保留8公尺雙向混合車道使用外，兩側應留設帶狀廣場或人行步道。

2. 建築與景觀設計原則

本計畫範圍更新重建建築應採綠建築或智慧建築設計，並得依相關法令規定取得獎勵容積。

指定博愛路、中榮路、德育路及公道五路為生活綠廊道，利用道路用地或退縮空間，透過道路鋪面及人行道鋪設，打造通學通勤良好步行環境。

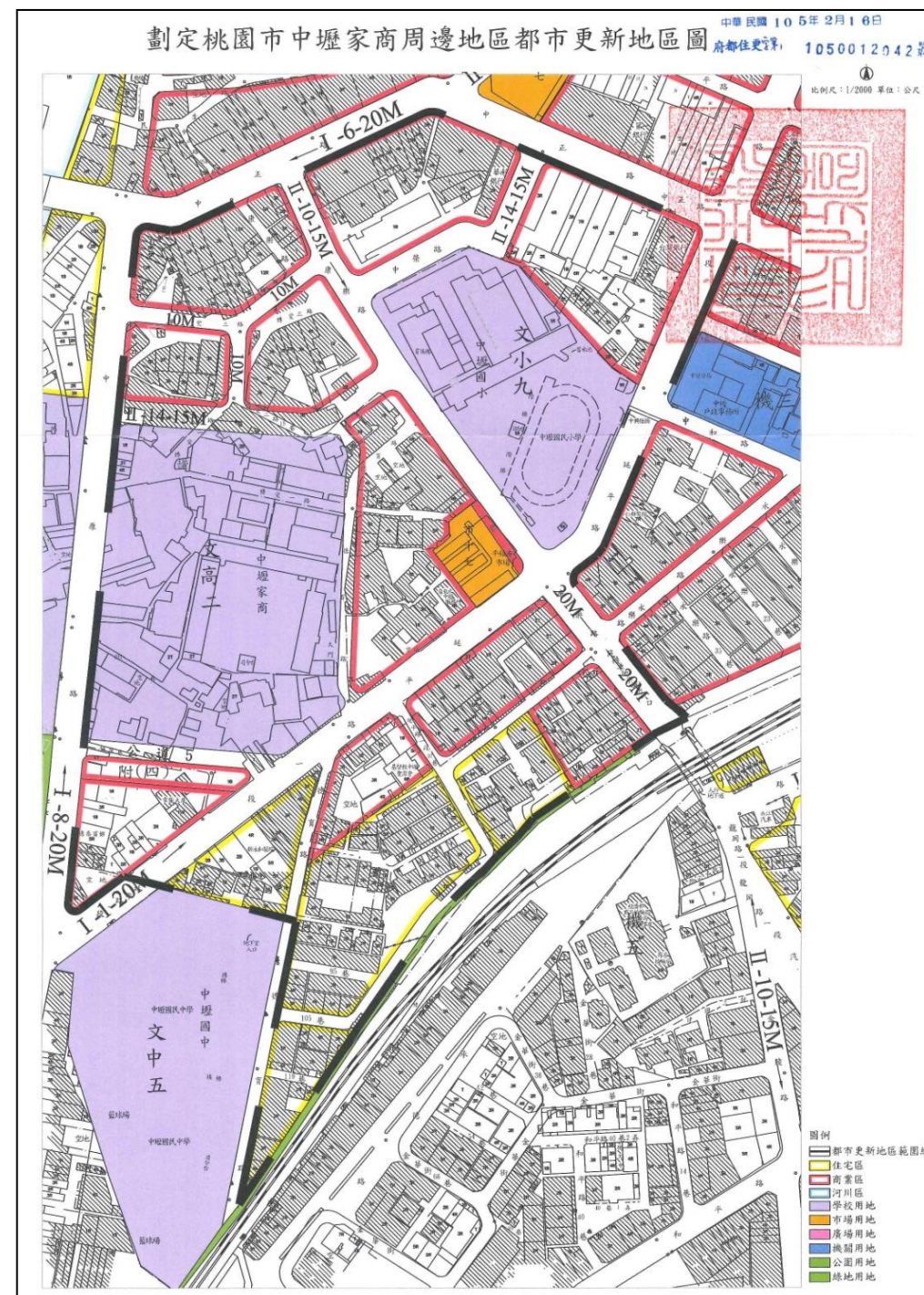


圖 6-1 劃定桃園市中壢家商周邊都市更新地區範圍圖

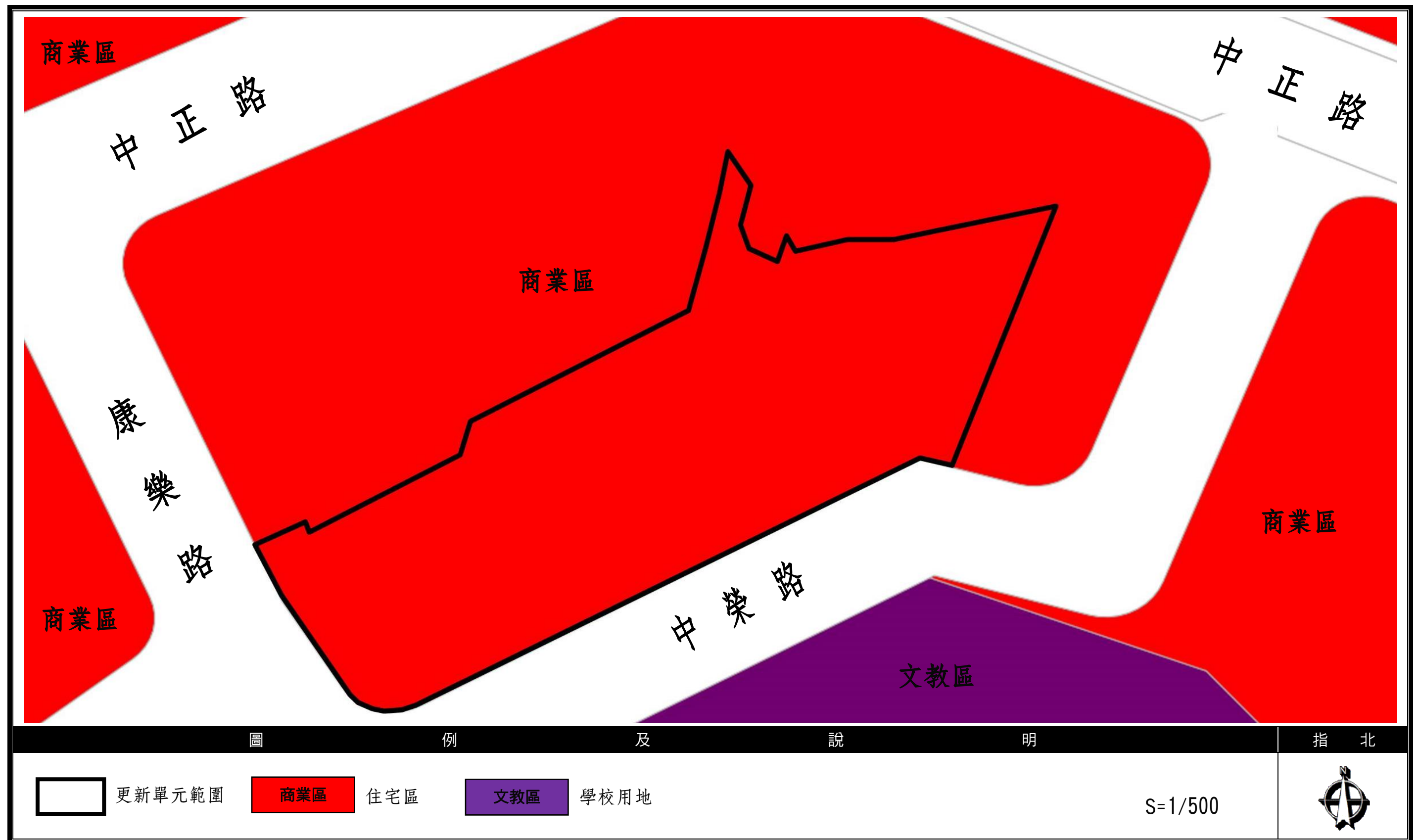


圖 6-2 土地使用分區圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本案乃由桃園市政府依都市更新條例第 9 條，經公開評選程序，委託昇陽建設企業股份有限公司為實施者，並以「權利變換」方式實施都市更新事業。

二、區段劃分

未來本案擬將更新單元全區劃為「重建區段」實施都市更新事業。詳圖 7-1 更新單元區段劃分圖。

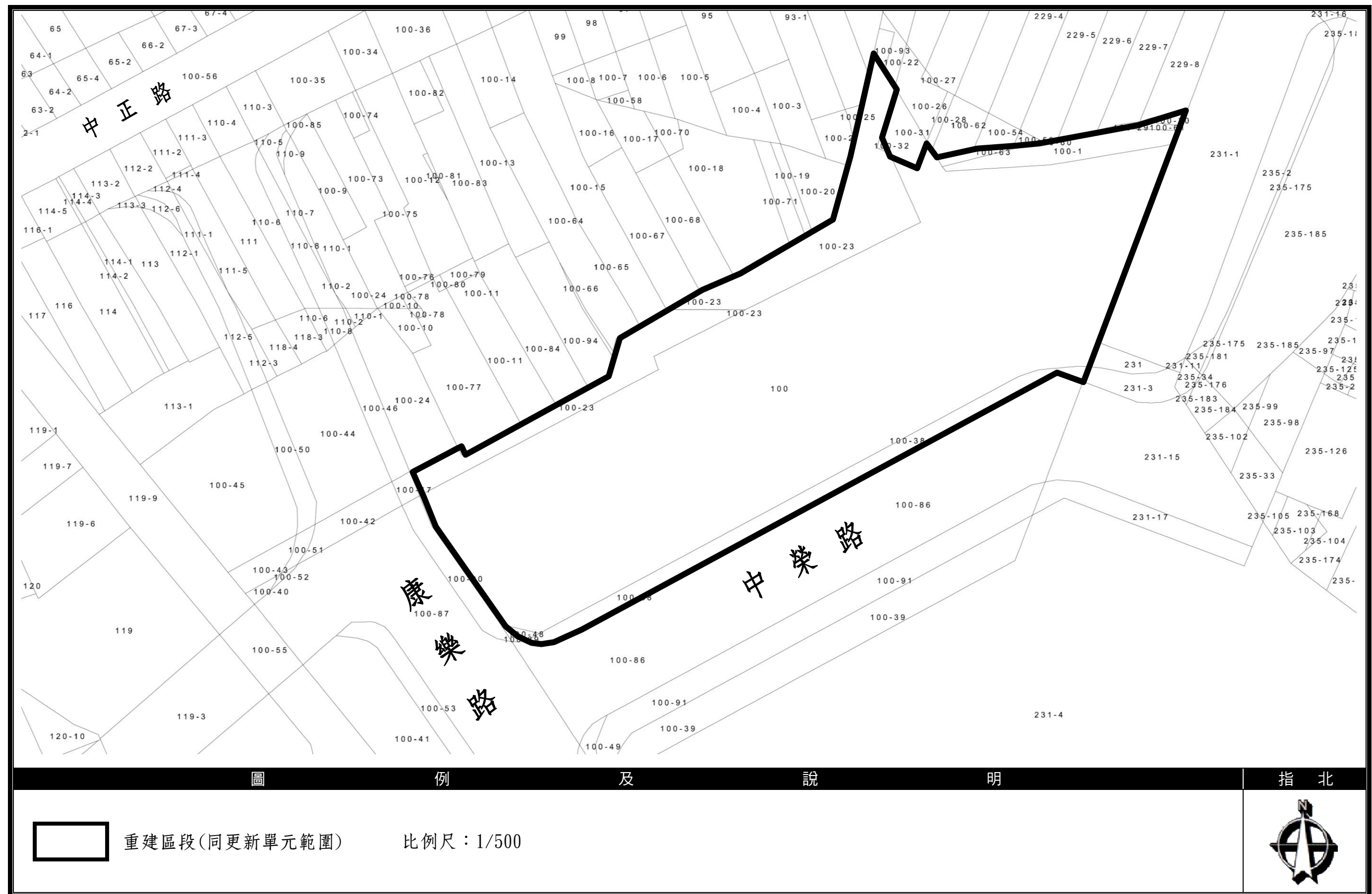


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本更新單元區內及鄰近地區無公共設施興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫

經桃園市政府文化局網站查詢，本更新單元內無古蹟、遺址、歷史建物等文化資產，故全區劃為「重建區段」無整建、維護區段之計畫。

拾、重建區段之規劃構想

一、現有巷道廢止或改道構想：無

二、都市計畫土地使用強度

本更新單元範圍之土地使用分區屬於商業區，建蔽率為 80%，容積率為 380%。

三、申請容積獎勵項目及額度

本案都市更新容積獎勵部分，依《都市更新條例》第 44 條、「桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準」等相關規定申請容積獎勵。

(一) 基本條件設定說明

- 1.更新單元內建築基地面積：3,059.00 m²(925.35 坪)
- 2.更新單元內之基準容積：11,624.20 m²(3,516.32 坪)

表 10-1 更新單元內各土地使用分區法定容積計算表

使用分區	面積(m ²)	建蔽率	可建築面積(m ²)	容積率	法定容積(m ²)
商業區	3,059.00	80%	2,447.20	380%	11,624.20
可建地小計	3,059.00	80%	2,447.20	380%	11,624.20

(二) 容積獎勵概算

1.銷售淨利核算

本案之銷售淨利計算公式如下：

$$\begin{aligned}
 \text{銷售淨利} &= \text{平均銷售單價} - \text{單位建築成本} - \text{單位銷售費用} - \text{單位管理費用} \\
 &= 96,265 \text{ 元/m}^2 - 33,922 \text{ 元/m}^2 - 5,776 \text{ 元/m}^2 - 4,813 \text{ 元/m}^2 \\
 &= 51,754 \text{ 元/m}^2 \text{ (171,088 元/坪)}
 \end{aligned}$$

平均銷售單價：

本案委託估價師查估二樓以上更新後平均單價每坪 318,231 元估算(約為 96,265 元/m²)，詳麗業不動產估價師聯合事務所之估價報告書。

$$\begin{aligned}
 \text{單位建築成本} &: 1,015,672,376 \text{ 元} / 29,941.13 \text{ m}^2 \text{ (詳事業 P15-1)} \\
 &= 33,922 \text{ 元/m}^2
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{單位銷售費用} &: \text{「平均銷售單價」} \times 6\% \text{ 計算。} \\
 &= 96,265 \text{ 元/m}^2 \times 6\% \\
 &= 5,776 \text{ 元/m}^2
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{單位管理費用} &: \text{「平均銷售單價」} \times 5\% \text{ 計算。} \\
 &= 96,265 \text{ 元/m}^2 \times 5\% \\
 &= 4,813 \text{ 元/m}^2
 \end{aligned}$$

2.△F1：以原容積高於法定容積：無。

3.△F2：捐贈公益設施：

本案擬規劃設置「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，並依據桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準申請容積獎勵。捐贈面積詳表 10-2 更新後提供公益設施面積表。

表 10-2 更新後提供公益設施面積表

樓層	空間名稱	樓地板面積(m ²)
A 棟 1F	集會所 (市民多功能活動中心)	396.19
A 棟 2F	樂齡學習中心	388.57
B 棟 1F	中壢派出所	393.46
B 棟 2F	中壢派出所	679.13
B 棟 3F	中壢派出所	546.65
合計		2,404.00

$$\Delta F2 = \frac{1.2 \times B1}{P1 - C1 - C2} = \frac{1.2 \times 81,992,655}{96,265 - 33,922 - (5,776 + 4,813)} = 1,901.13$$

△F2：捐贈公益設施之獎勵容積 (≤法定容積之百分之十五)

B1：捐贈公益設施土地成本+興建成本+提供管理維護基金

P1：二樓以上更新後平均單價

C1：單位興建成本

C2：單位管銷費用

(1) 捐贈公益設施土地成本：

捐贈土地成本=(建築基地面積×捐贈公益設施土地面積持分)×土地單價
 本案捐贈公益設施土地面積，依權變計畫表 17-3 建物登記清冊表，三項公益設施土地持分為 5/10000，面積約為 1.53 m²。
 土地單價每坪 960,000 元（290,400 元/m²），詳權變附錄一。
 土地成本= (3,059.00× 5/10000 ×0.3025) × 960,000 = 444,167 元

(2) 捐贈公益設施興建成本：

本案捐贈公益設施樓地板面積為 2,404.00 m²，興建成本為 33,922 元/m²，興建成本為 81,548,488 元

$$B1 = 81,548,488 \text{ 元} + 444,167 \text{ 元} = 81,992,655 \text{ 元}$$

本案公益設施獎勵容積已達 15% 上限，故擬申請獎勵容積為 1,743.630 m²，佔法定容積 15.00%。

4.△F3：更新時程獎勵：

本更新單元位於桃園市政府於 105 年 2 月 16 日府都住更字第 1050012042 號函所公告劃定之「擬定桃園市中壢家商周邊更新地區都市更新計畫書」案都市更新計畫案內。

依「桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準」△F3：於都市更新地區公告日起，三年內申請事業計畫報核者，給予法定容積百分之八之獎勵容積，故本案依規定得申請法定容積 8% 之更新獎勵。

$$11,624.20 \text{ m}^2 \times 8\% = 929.936 \text{ m}^2$$

5.△F4：考量地區環境狀況：無。

6.△F5：更新地區規劃設計獎勵

A.△F5-A 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災

依△F5-A 獎勵容積評定基準表，符合地方發展特性第一點，建築物色彩及量體與環境調和者，得以獎勵法定容積 5% 為上限。本案考量整體環境與地方特性後擬申請獎勵法定容積 3.00%，面積計 348.726 m²。
 $11,624.20 \text{ m}^2 \times 3\% = 348.726 \text{ m}^2$

B.△F5-A-3 人行步道

依△F5-A 獎勵容積評定基準表，沿街面留設 2 公尺以上人行步道，淨寬度在 6 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)，給予百分之百獎勵，本案擬於中興巷、康樂路、中榮路留設約 4 公尺寬人行步道，並植栽綠化，擬申請獎勵面積 669.630 m²，佔法定容積 5.76%，詳圖 10-3 人行步道留設面積檢討圖。

C.△F5-C 更新單元規模獎勵

本案更新單元面積為 3,059 m² 達三千平方公尺以上，且屬劃定應實施都市更新之地區，經計算可申請獎勵容積 5.236%，未超出規模獎勵 15% 上限，擬申請獎勵容積 608.640 m²，佔法定基準容積 5.236%。獎勵容積計算如下：

更新單元規模達三千平方公尺以上之獎勵容積

$$= 5\% + \left[2\% \times (\text{更新單元土地面積} - 3,000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2 \right]$$

$$= 5\% + \left[2\% \times (3,059 \text{ m}^2 - 3,000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2 \right]$$

$$= 5\% + \left[2\% \times 0.118 \right] \div 5.236\%$$

表 10-3 容積獎勵試算表

條次	獎勵項目		擬申請獎勵額度 (㎡)	佔基準容積百 分比(%)	備註
△F2	(一)提供社區使用之公益設施(免計容積)		-	-	
	(二)經政府指定額外提供之公益設施		1,743.630	15.00%	上限 15%
△F3	時程獎勵		929.936	8.00%	
△F5	整體規劃 設計 A	符合地方發展特性	348.726	3.00%	
		人行步道	669.630	5.76%	
	規模獎勵 C		608.640	5.236%	
	小計		4,300.562	37.00%	
申請容積獎勵合計			4,300.56	37.00%	

註：實際容積獎勵額度以都市更新審議委員會審議通過為準，本表僅供參考。

註：本表顯示數值以小數點後二位四捨五入為原則。

(三) 都市更新容積獎勵上限檢討

- 1.依據都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條規定給予獎勵後之建築容積，及其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准給予獎勵之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積，且不得超過依都市計畫法第八十五條訂定施行細則之規定。檢討計算如下：

該建築基地 1.5 倍之法定容積：

$$\text{都市更新獎勵容積上限 } 11,624.20 \text{ m}^2 \times 1.5 = 17,436.30 \text{ m}^2$$

- 2.本案獎勵後總容積檢討

$$\begin{aligned} F &= F1 + \Delta F2 + \Delta F3 + \Delta F4 + \Delta F5 + \Delta F6 \\ &= 11,624.20 \text{ m}^2 (\text{基準容積}) + 4,300.56 \text{ m}^2 (\text{都市更新容積獎勵}) \\ &= 15,924.76 \text{ m}^2 \leq 17,436.30 \text{ m}^2 (\text{OK}) \end{aligned}$$

- 3.容積獎勵額度以都市更新審議委員會審議通過為準。

四、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

(一) 申請容積獎勵後土地使用強度

本更新單元面積為 3,059.00 m² (925.35 坪)，法定基準容積為 11,624.20 m² (3,516.32 坪)，本案獎勵後總容積為 15,924.76 m²，其容積獎勵後土地使用強度如下所示：

$$\begin{aligned} \Sigma FA &= FA (\text{基準容積}) + \Delta FA_u (\text{都市更新容積獎勵}) \\ &= 11,624.20 \text{ m}^2 (\text{基準容積}) + 4,300.56 \text{ m}^2 (\text{都市更新容積獎勵}) \\ &= 15,924.76 \text{ m}^2 \\ \text{獎勵後允建容積率} &= \text{獎勵後總容積} / \text{基地面積} \\ &= 15,924.76 \text{ m}^2 / 3,059.00 \text{ m}^2 \\ &= 520.59\% \end{aligned}$$

(二) 允許使用組別

本計畫使用分區為商業區，其使用組別依更新單元所在之中壢平鎮都市擴大修訂計畫土地使用分區管制要點所定之土地使用管制規則等規定辦理。

(三) 空間使用規劃

1.空間使用規劃

本案擬興建一幢兩棟 20 樓之住宅大樓，地下室開挖至 3 樓，採鋼筋混凝土結構設計。

2.容納戶數及人數

本案更新後興建單元共計 208 個單元，容納人數以桃園市中壢區戶政事務所公佈民國 107 年 6 月中榮里每戶平均容納人口數 2.68 人/戶計算，預估可容納約 557 人。

五、建築興建計畫

◎本案基地面積為 3,059 m²，規劃兩棟新建建築物，地上 20 層、地下 3 層、建築物高度 68.55 公尺，總開發樓地板面積約為 29,941.13 m² (9,057.19 坪)。地上分別為社會住宅與一般住宅共兩棟，建築物基座底層為派出所與公益設施之多目標使用複合式用途。

◎社會住宅棟配置於康樂路、中榮路口側，地面四至二十層規劃社會住宅居住單元，底部基座一至三層及地下一層規劃為派出所使用。

◎一般住宅棟配置於中榮路側，地面三至二十層規劃一般住宅居住單元，底部基座一至二層規劃公益設施(集會所、樂齡學習中心)使用。

◎地下室 1 至 3 層皆為停車空間使用，其中地下二層為防空避難室間停車空間，共規劃 145 輛汽車位、252 輛機車停車位。

◎建築物採用鋼筋混凝土造(RC)韌性立體剛構架系統，共分 A、B 兩棟 20 層大樓，兩棟間地上層結構分開，地下層相連，地下室外牆為鋼筋混凝土牆，除抵抗土壓力外兼具有剪力牆作用，基礎結構採用筏式基礎。

◎本工程為地上 20 層地下 3 層 RC 結構體，現場組模灌漿，柱版牆皆為現場綁紮鋼筋與混凝土澆置，地下層結構體採用順打工法施工，開挖完成後由基礎逐層向上施作。

(一) 空間使用規劃

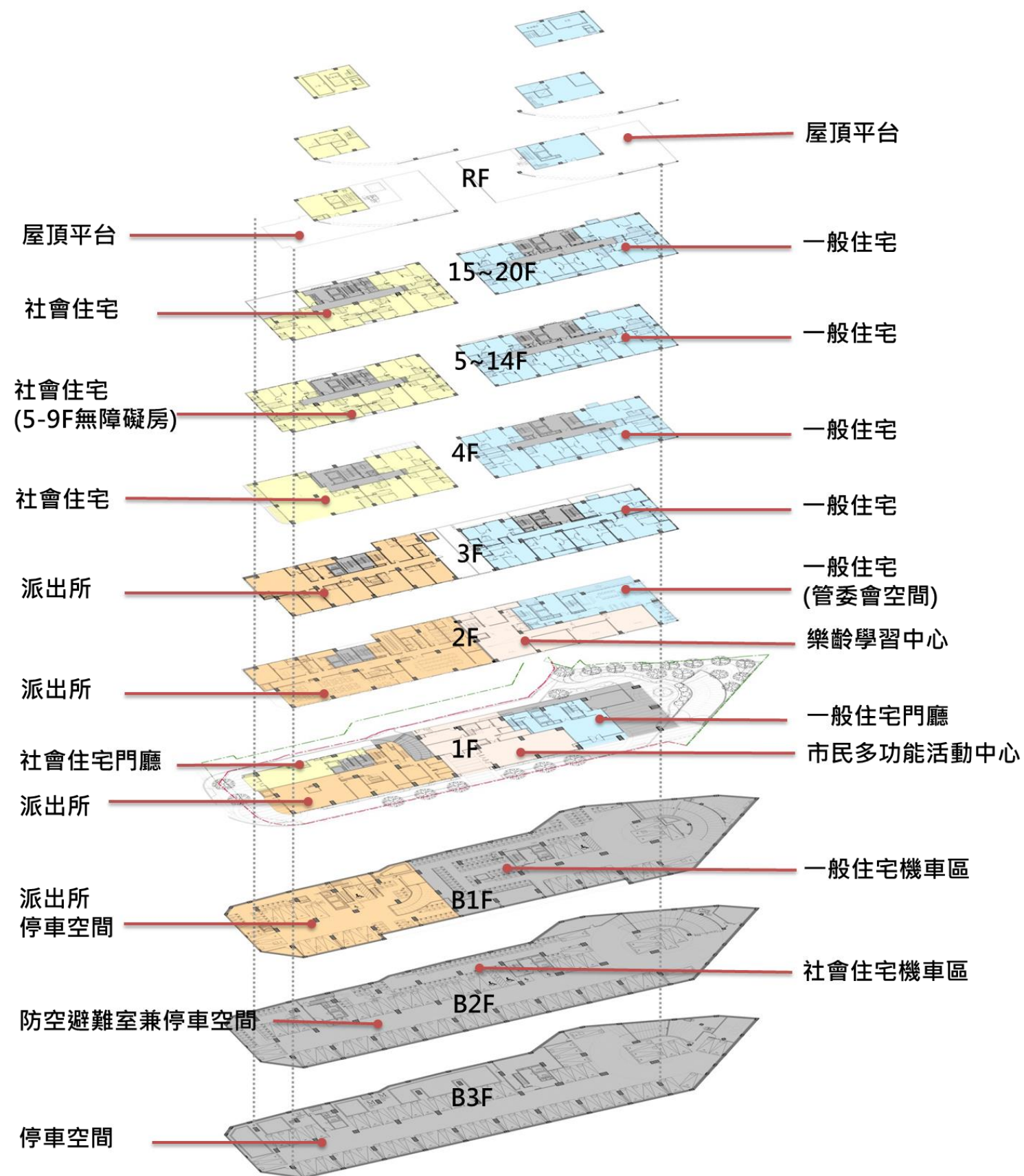
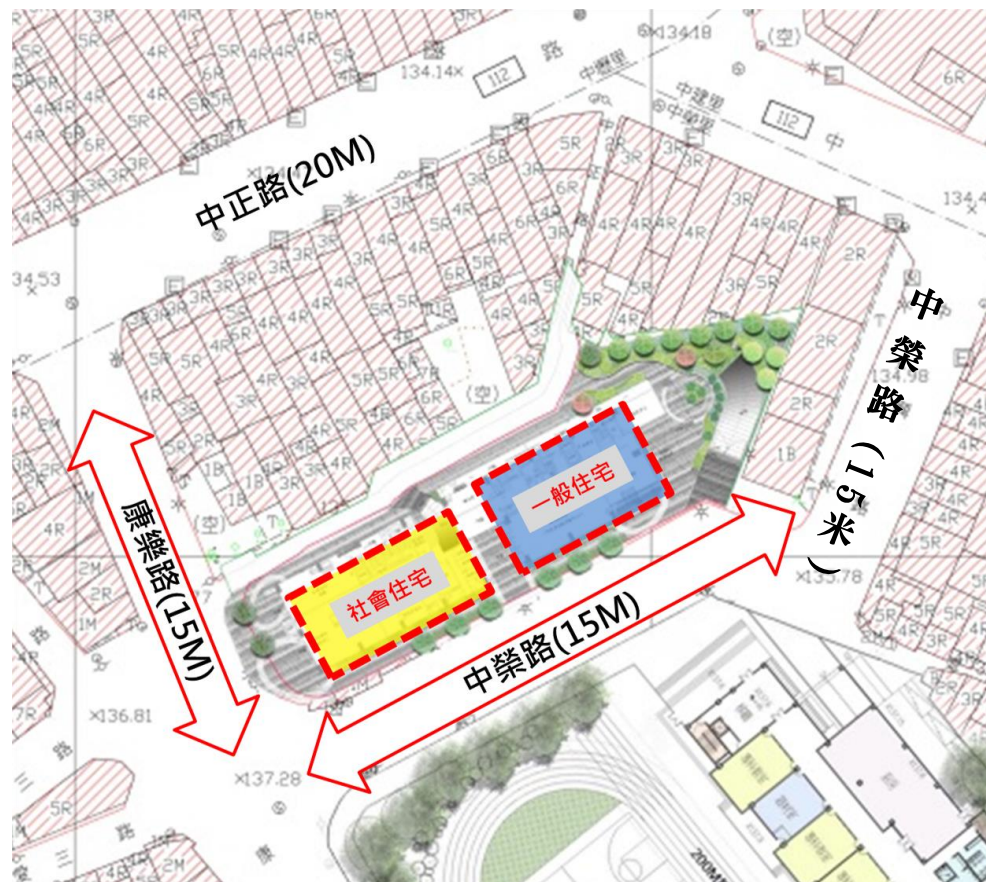


圖 10-1 空間使用規劃說明圖

(二) 配置設計原則

本案基地為東北-西南主要面南之座向，縱長約 110 公尺，深度平均約 25 公尺，為一狹長型之基地，基地鄰中榮路、康樂路退縮 4M 人行步道，北側為現有巷中興巷，依法路心兩側各退縮 3M 為建築線，再退縮約 2M 人行步道，配置量體為兩棟 20 層高建築，低層區為 2 至 3 層高的基座量體，主要車道配置於基地東側，派出所車道配置於中興巷內，綠地配置於基地東側車道後方，同時串聯中榮路、康樂路、中興巷之人行步道，為本區域提供更優質之都市空間。



(三) 建築結構及特殊工法說明

1. 結構設計規劃與技術分析

(1) 系統概述

建築物採用鋼筋混凝土造 (RC) 韌性立體剛構架系統，共分 A、B 兩棟 20 層大樓，兩棟間地上層結構分開，地下層則相連通，共有地下三層，地下室外牆為鋼筋混凝土牆，除抵抗土壓力外兼具有剪力牆之作用，基礎結構採用筏式基礎。

(2) 構件概述

A 樓板：地面層以上樓板厚度 18 cm，一層戶外為 24cm，基礎層上版(BS)為 15 cm，下版(FS)為 60 cm。

B 梁：為 RC 梁，大梁約為 50~60cm×70cm。

C 柱：主結構柱約為 70cm×120cm RC 柱。

D 牆：所有地面以上之牆均為非結構牆，並不參與抗震體系，地下室外牆為 30~40 cm 厚之鋼筋混凝土牆，其他牆系統包含電梯、樓梯間、車道均採用鋼筋混凝土牆，室內隔間則採用輕隔間系統。

E 基礎結構：採用筏式基礎，並做 250 cm 深之基礎梁，共同承載結構物載重，以減少沉陷量及差異沉陷。

F 安全支撐：本工程地下室採 H 型鋼安全支撐工法。

(3) 載重計劃

A 呆載重 (Dead Load)

材料/構件項目	載重	備註
鋼	7.85 T/m ³	
混凝土	2.40 T/m ³	
混凝土牆	360 kg/m ²	
混凝土隔間牆	320 kg/m ²	
輕質隔間	100 kg/m ²	

B 活載重 (Live Load)

樓層	載重	備註
地下一層至地下三層	500 kg/m ²	
一層	室內 500 kg/m ² ， 室外 1000 kg/m ²	
地上層(辦公室)	300 kg/m ²	
地上層(住宅)	200 kg/m ²	
屋頂層	300 kg/m ²	

(4) 地震力預估

基地位於中壢，地盤分類＝粗估為第二類地盤，工址短週期設計水平譜加速度係數 $S_{sd}=0.6$

$N_A=1.00$ 近斷層調整因子

$F_a=1.00$ $S_{DS}=N_A \times F_a \times S_{sd}=0.6$

工址一秒週期設計水平譜加速度係數 $S_{d1}=0.3$

$N_V=1.00$ 近斷層調整因子

$F_v=1.5$ $S_{D1}=N_V \times F_v \times S_{d1}=0.45$

工址短週期最大考量水平譜加速度係數 $S_{ms}=0.80$

$F_a=1.00$ $S_{MS}=N_A \times F_a \times S_{sm}=0.80$

工址一秒週期最大考量水平譜加速度係數 $S_{m1}=0.45$

$F_v=1.2$ $S_{M1}=N_V \times F_v \times S_{m1}=0.54$

短週期與中週期分界之轉角週期 $T_{0D}=S_{D1}/S_{DS}=0.68$

短週期與中週期分界之轉角週期 $T_{0M}=S_{M1}/S_{MS}=0.68$

週期上限係數 $C_U=1.4$

用途係數 $I=1.50$ 警務使用 (B 棟)

$I=1.0$ 一般住宅使用 (A 棟)

韌性容度 $R_x=4.00$ 鋼骨-抗彎距構架系統 (SMRF)

$R_y=4.00$ RC-抗彎距構架系統 (具非結構)

容許韌性容度 $R_{ax}=3.00$ $R_{ay}=3.00$
 地震折減係數 $F_{xu}=3.00$ $F_{yu}=3.00$
 放大倍數 $\alpha_y=1.00$ 鋼筋混凝土極限設計法 (USD)
 總層剪力 $V_x=$
 最小設計水平總橫力 $V_x= I [S_{ad}/F_u]m/1.4\alpha_y*W$
 中小度地震降伏之地震力 $V_x=I*F_u[S_{ad}/F_u]m/3.5\alpha_y*W$
 最大考量地震崩塌設計地震力 $V_x=I[S_{am}/F_u]m/1.4\alpha_y*W$
 $V_x=$ 取上述最大值

(5)材料及強度

結構主要材料之強度及標準應依下列所示：

鋼筋		備註
#6 以上	需符合 CNS 560A2006 SD42W 之規定 $F_y=4.2T/cm^2$	
#5 以下	需符合 CNS 560 A2006 SD28 之規定 $F_y=2.8T/cm^2$	
混凝土		
各層 RC 梁、柱、樓板、牆	$F_c'=280kg/cm^2$ 3 樓以上	
	$F_c'=350kg/cm^2$ 3 樓以下	

(6)施工方法概述

本工程為地上 20 層地下 3 層 RC 結構體，現場組模灌鑄，其他版牆皆為現場綁紮鋼筋與混凝土澆置，地下層結構體採用順打工法施工，開挖完成後由基礎逐層向上施作。

(7)設計準則

- (1)建築技術規則
- (2)混凝土工程設計規範與解說(土木 401-96)
- (3)建築物耐震設計規範及解說(100 年)
- (4)建築物基礎構造設計規範(90)

(8)電腦程式之應用

動力分析—採用 CSI-ETABS 程式
 基本振動周期 (MODE SHAPE ANALYSIS)
 震譜分析 (SPECTRUM ANALYSIS)
 靜力分析—基礎層以上柱梁主結構體採用 CSI-ETABS 程式，依照規範檢核其應力。

2.結構安全性分析

本案兩棟因有不同的使用用途，其中 B 棟為警務及社會住宅使用，耐震設計時用途係數 I 須採用為最高標的 1.5，另一棟 A 棟則為一般住宅使用，用途係數 I 則可採用 1.0，唯兩者相連之地下室則也採用 $I=1.5$ 設計，以確保大地震時能維持警務功能。

考慮耐震安全需符合下列規定：

- (1)梁柱桿件韌性設計。
- (2)強柱弱梁檢核。
- (3)極限層剪力檢核。
- (4)弱層檢核。

3.大地工程規劃

本基地地下室結構體為地下三層，開挖深度約至基地內現有地表下 12.2m，依附近地質狀況，研判地層係以卵礫石層及岩層為主，建築物承載力及沉陷量方面均屬安全。因開挖時擋土結構所承受之土壓力不大，故規劃採用 H250 型鋼兵樁，配合 3 層 H 型鋼水平支撐系統以作為地下室開挖之安全設施，可確保開挖時對四周環境之影響在安全範圍以內。

4.容納戶數及人數

本案更新後擬興建共 208 個單元，其中社會住宅 94 戶，一般住宅 108 戶，一般事務所 1 戶，派出所 1 至 3F 各一戶共 3 戶，市民活動中心 1 戶，樂齡教室 1 戶，共計 208 戶。

H2 住宅類每 30 平方公尺 1 人計算，使用人數約 510 人。

G2 辦公類每 10 平方公尺 1 人計算，使用人數約 97 人。

D2 文教類每 0.7 平方公尺 1 人，以每日 8 小時計算，使用人數約 203 人。

以上合計人數為 810 人。

表 10-4 更新單元建築面積檢討表

項目												
申請基地地號	桃園市中壢區興南段中壢老小段100、100-1、100-23、100-29、100-30、100-32、100-38、100-48、100-61、100-63地號等10筆											
申請基地地址	桃園市中壢區康樂路(15米計畫道路)					捐贈公益設施						
使用分區	商業區						派出所		樂齡教室、市民活動中心			
基地面積(㎡)	3059					樓層	樓地板面積	戶數	樓地板面積	戶數	用途	
使用面積(㎡)	3059					3F	546.65	1	-	-	住宅	
基準容積樓地板面積(㎡)	3059x380%=	11624.2				2F	679.13	1	388.57	1	辦公場所(派出所)、文教設施(樂齡學習中心)	
都更容積獎勵面積(㎡)		4300.56	37.00%			1F	393.46	1	396.19	1	辦公場所(派出所)、文教設施(市民活動中心)	
鄰房侵占計入建築面積(㎡)	33.87					小計	1619.24	3	784.76	2		
鄰房侵占計入容積面積(㎡)	113.51					合計	2404					
法定建蔽率(%)	80%					實設建蔽率(%)	(1485.1 / 3059)*100% =					48.55%
法定建築面積(㎡)	3059 X 80% =	2447.2				實設建築面積(㎡)	1451.23+33.87(鄰房侵占)=					1485.1
法定空地面積(㎡)	3059 X 20% =	611.8				實設法定空地(㎡)	3059-1485.1 =					1573.9
法定容積率(%)	380%					實設容積率(%)	(15803.24/ 3059)*100% =					516.61%
允建總容積面積(FA+都更)	11624.2+4300.56=	15924.76				實設容積樓地板面積(㎡)	15627.29+113.51+62.44=					15803.24
允建機電面積(㎡)	15924.76x15%=	2388.71				實設機電面積檢討(㎡)	2451.15-2388.71					62.44 (超出部分計入容積)
	樓地板面積(㎡)	緩衝空間(㎡)	防災中心(㎡)	車道(㎡)	機電(㎡)	梯廳(㎡)	陽台(㎡)	容積(㎡)	戶數	層高(M)	用途	
R3F	217.55									2.8	樓梯間、電梯機房、水箱、中繼消防水箱	
R2F	217.55									2.8	樓梯間、電梯機房、水錶室、中繼機房	
R1F	217.55									3.4	樓梯間	
小計	652.65									9		
20F	1019.64				135.68	67.64	84.77	816.32	11	3.25	H2集合住宅	
19F	1019.64				135.68	67.64	84.77	816.32	11	3.25	H2集合住宅	
18F	1019.64				135.68	67.64	84.77	816.32	11	3.25	H2集合住宅	
17F	1019.64				135.68	67.64	84.77	816.32	11	3.25	H2集合住宅	
16F	1019.64				135.68	67.64	84.77	816.32	11	3.25	H2集合住宅	
15F	1019.64				135.68	67.64	84.77	816.32	11	3.25	H2集合住宅	
14F	1098.72				111.86	80.92	82.79	905.94	12	3.25	H2集合住宅	
13F	1098.72				111.86	80.92	82.79	905.94	12	3.25	H2集合住宅	
12F	1098.72				111.86	80.92	82.79	905.94	12	3.25	H2集合住宅	
11F	1098.72				111.86	80.92	82.79	905.94	12	3.25	H2集合住宅	
10F	1098.72				111.86	80.92	82.79	905.94	12	3.25	H2集合住宅	
9F	1098.72				111.86	80.92	82.79	905.94	12	3.25	H2集合住宅	
8F	1098.72				111.86	80.92	82.79	905.94	12	3.25	H2集合住宅	
7F	1098.72				111.86	80.92	82.79	905.94	12	3.25	H2集合住宅	
6F	1098.72				111.86	80.92	82.79	905.94	12	3.25	H2集合住宅	
5F	1098.72				111.86	80.92	82.79	905.94	12	3.25	H2集合住宅	
4F	1085.91				132.9	61.49	92.63	891.52	10	3.25	H2集合住宅	
3F	1151.16				107.56	33.83	49.94	463.12	7	3.25	H2集合住宅、G2辦公場所	
2F	1371.92				141.63	58.79	38.25	103.8	2	4.65	梯廳、G2辦公場所、D2文教設施	
1F	1396.21	72	40.29	54.25	136.38	132.4	48.4	211.53	3	5	梯廳、G2辦公場所、D2文教設施	
小計	22110.24	72	40.29	54.25	2451.15	1501.55	1565.74	15627.29	208	68.15		
B1F	2332.26									3.4	停車空間(派出所)、停車空間	
B2F	2422.99									3.1	防空避難室兼停車空間	
B3F	2422.99									3.1	停車空間	
小計	7178.24									9.6		
合計	29941.13	72	40.29	54.25	2451.15	1501.55	1565.74	15627.29	208	68.55		
停車數量	法定汽車停車位		22110.24-72(緩衝空間)-54.25(車道)-40.29(防災中心)-234.06(門廊)=21709.64 (21709.64-250)/150+1=145輛								實設汽車位 145輛	
	自設汽車停車位		0輛									
	法定機車停車位		202輛								實設機車位 252輛	
	自設機車停車位		50輛									
工程造價	29941.13	X	14500	+	69.9	X	1700	+	30355.74	X120(挖方)	437,907,904	

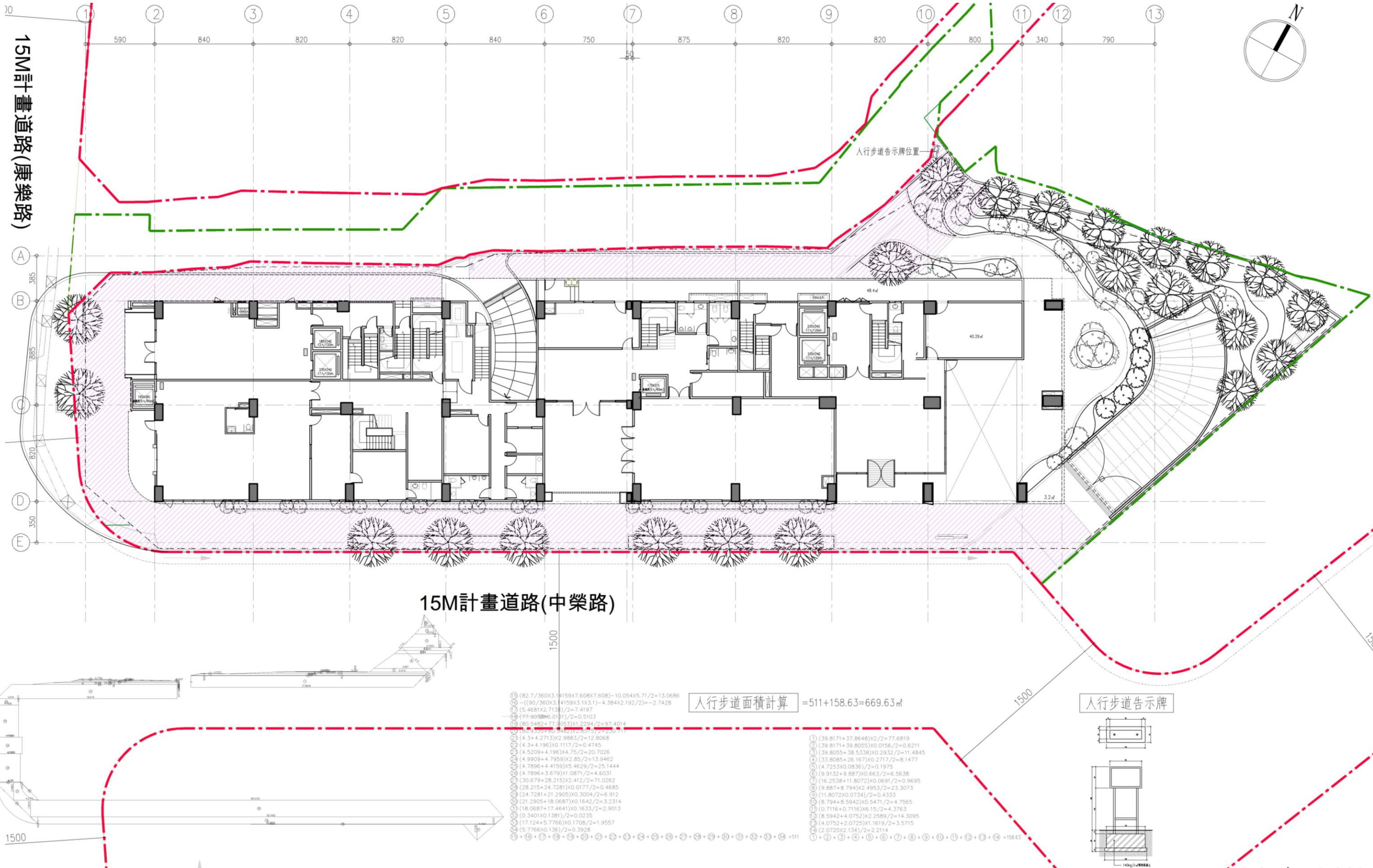


圖 10-2 人行步道檢討圖(比例尺：1/300)

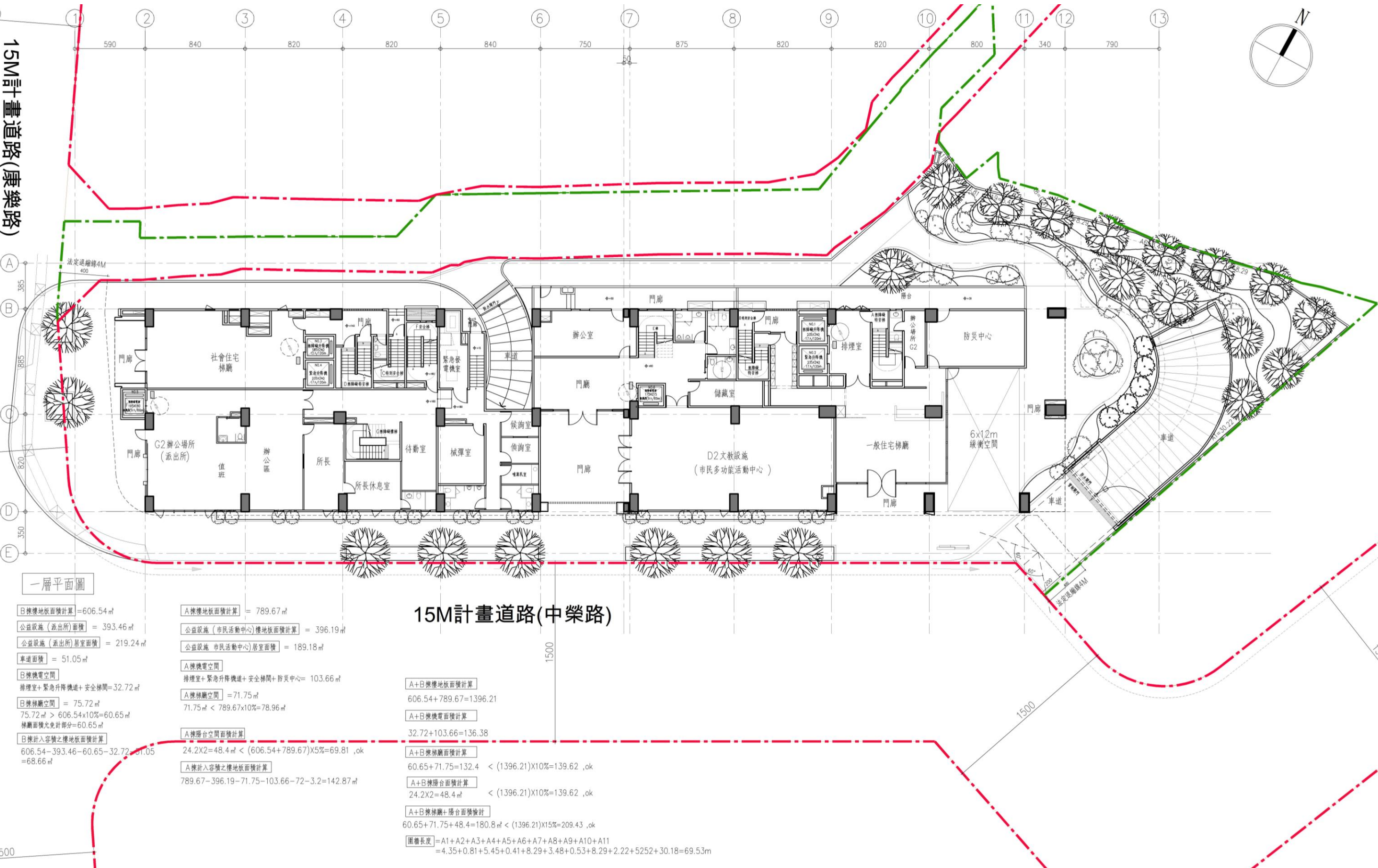


圖 10-3 一層平面圖(比例尺：1/300)

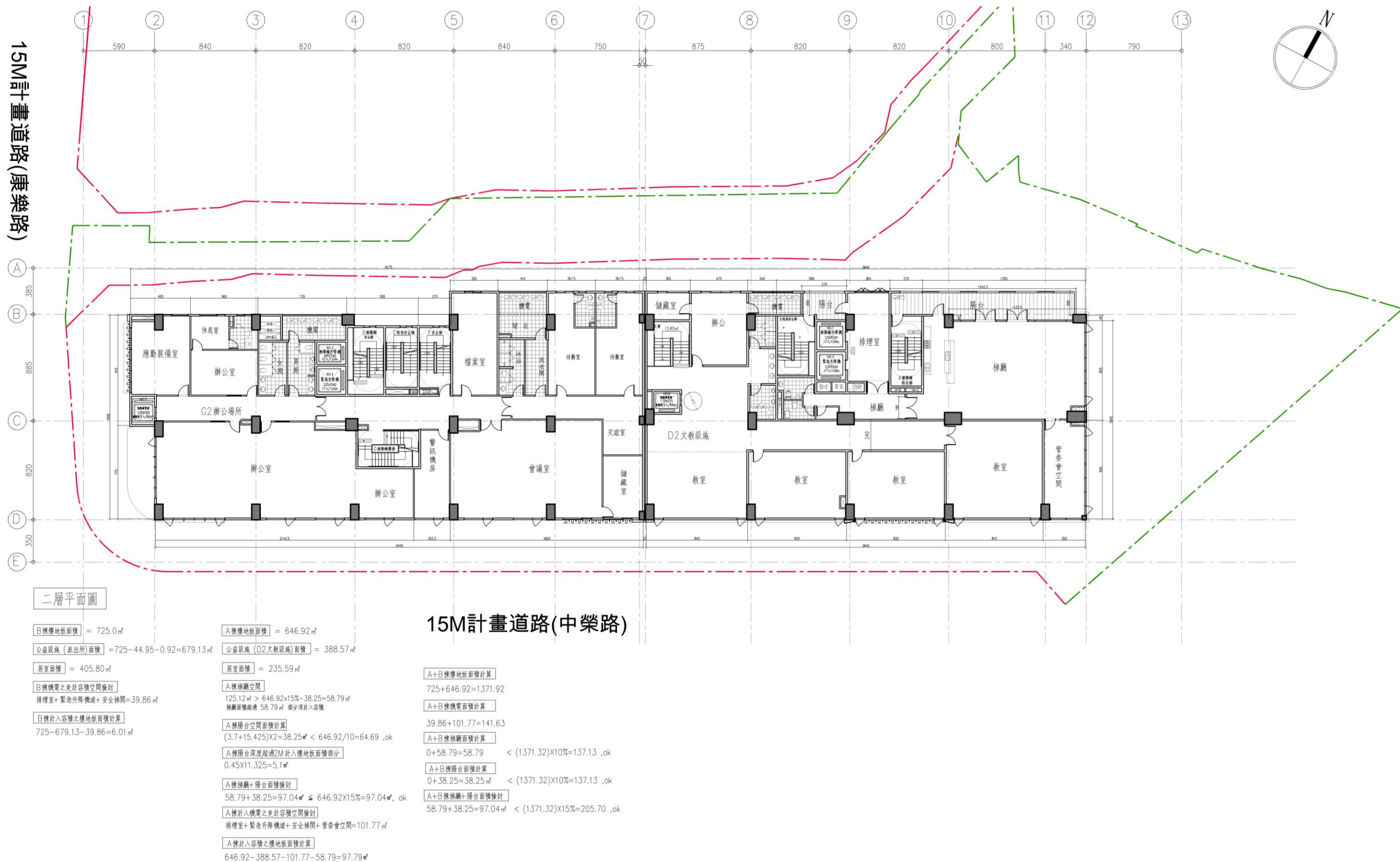


圖 10-4 二層平面圖(比例尺：1/300)

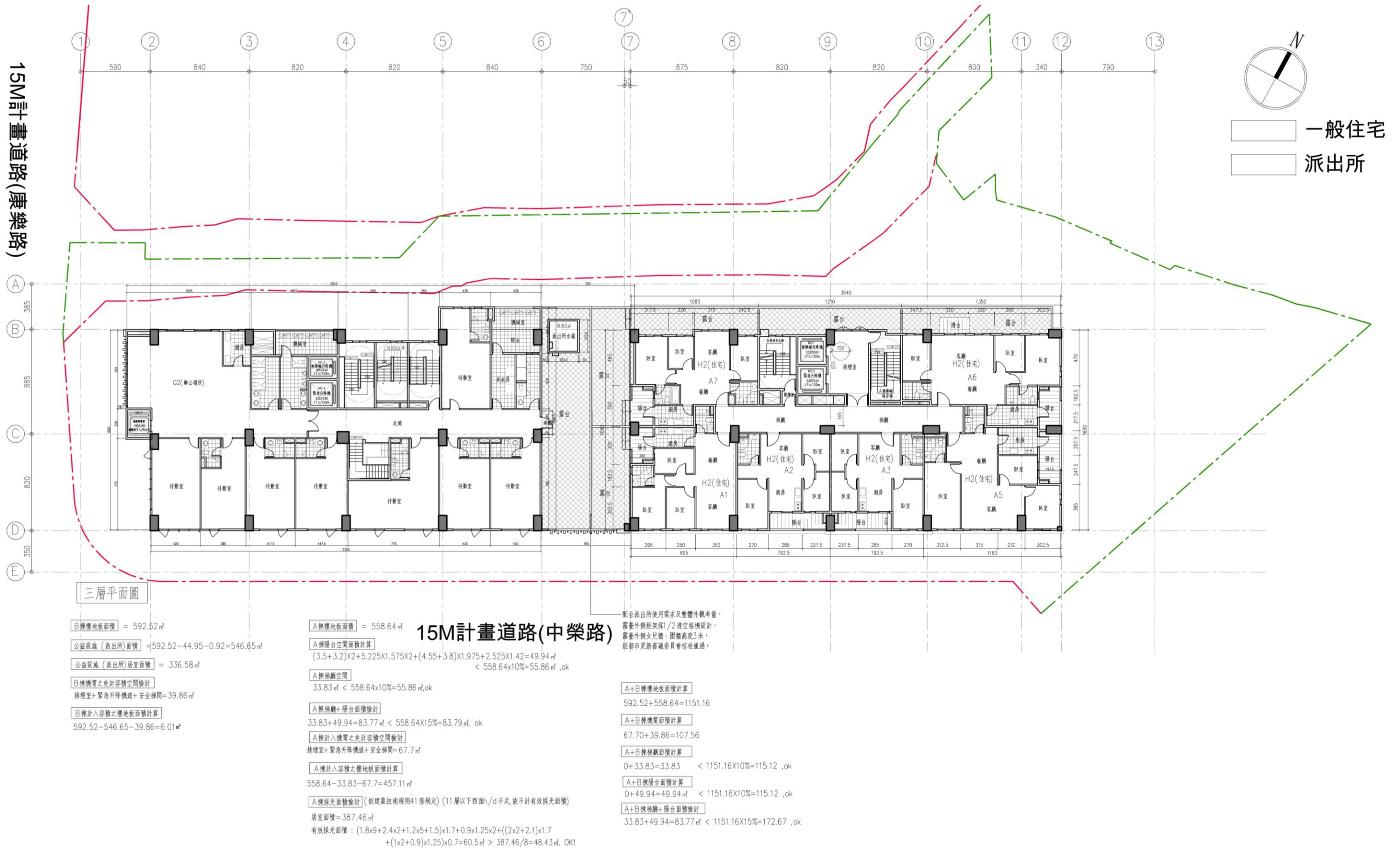


圖 10-5 三層平面圖(比例尺：1/300)

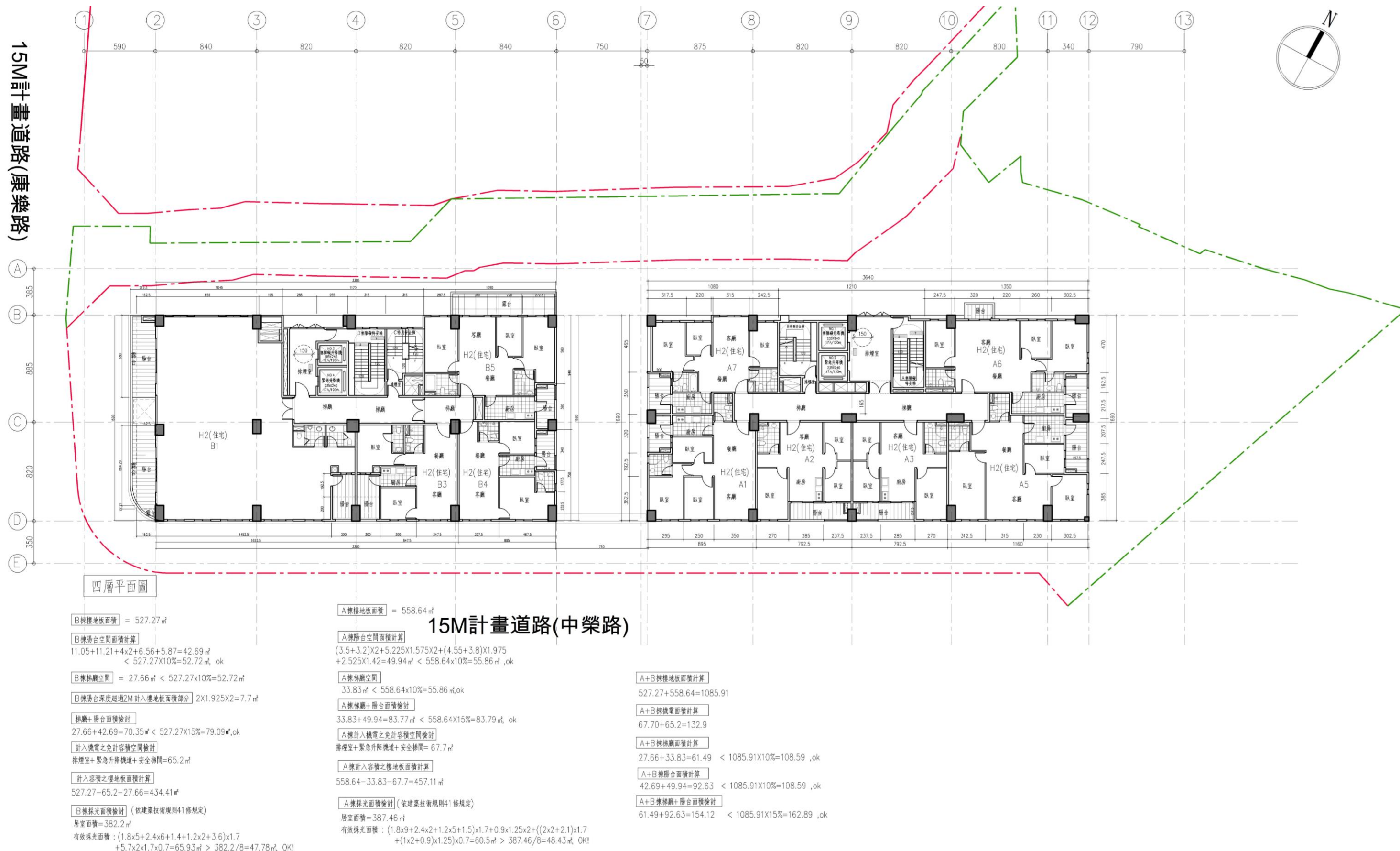


圖 10-6 四層平面圖(比例尺：1/300)

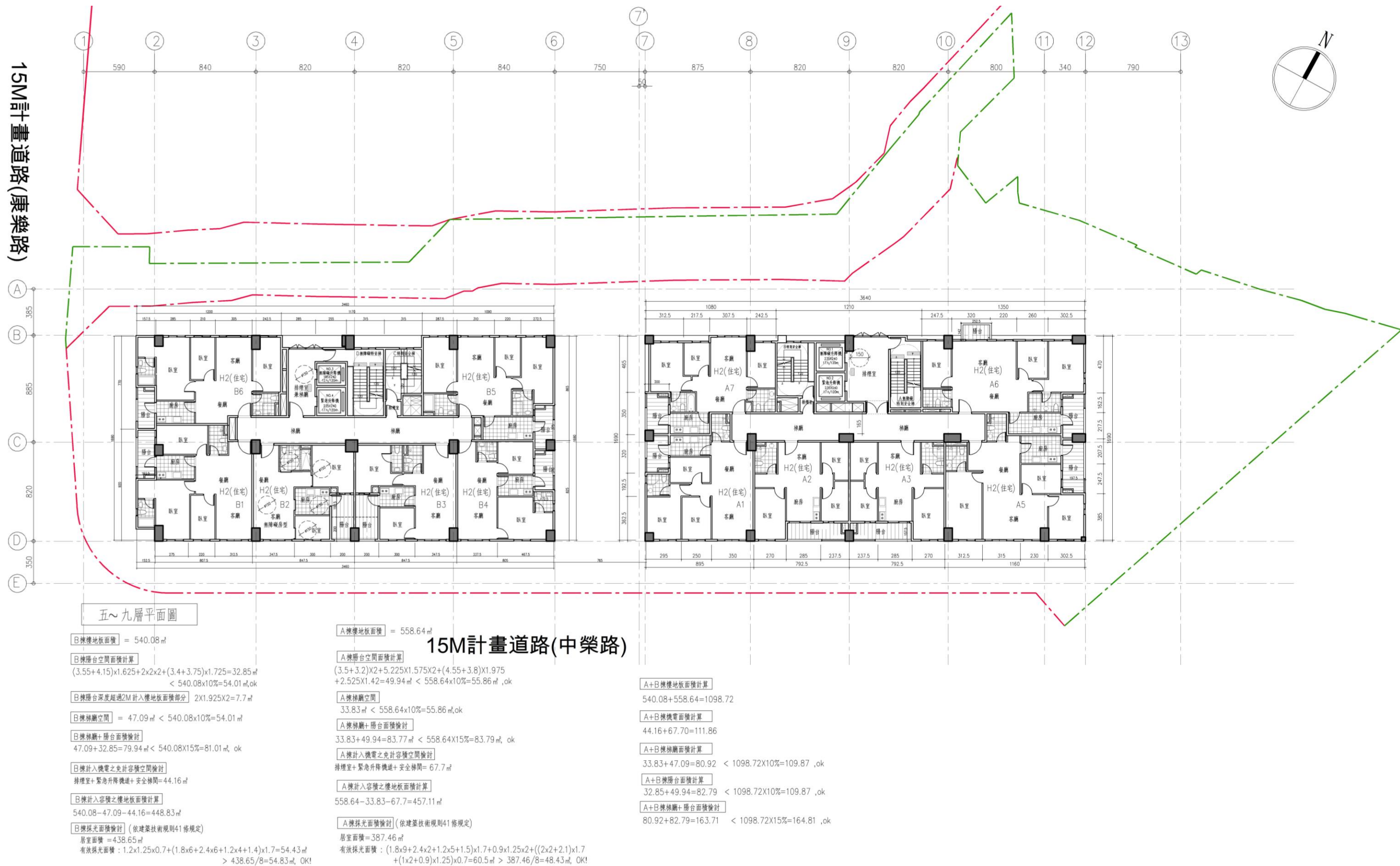


圖 10-7 五至九層平面圖(比例尺：1/300)

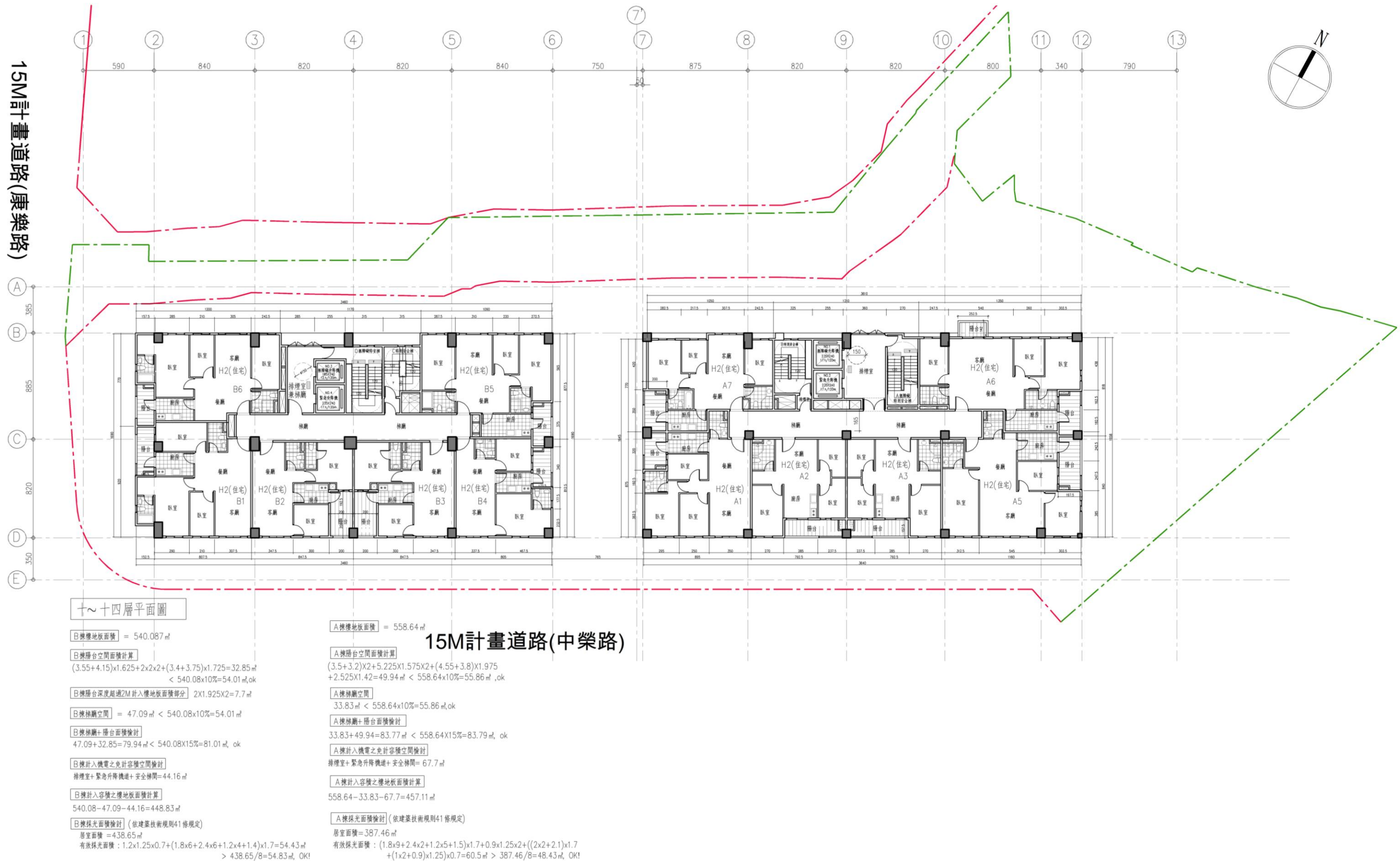
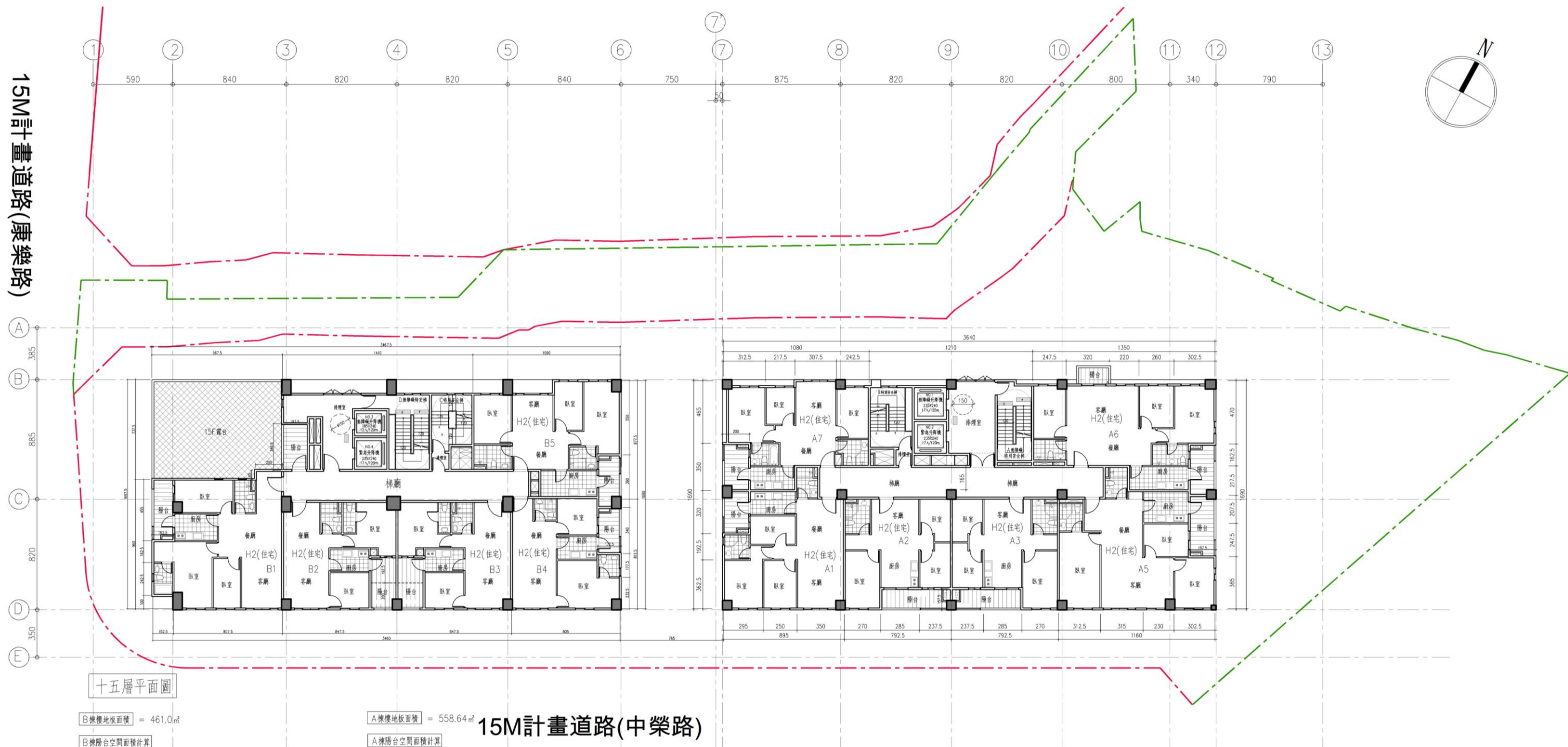


圖 10-8 十至十四層平面圖(比例尺：1/300)



十五層平面圖

15M計畫道路(中榮路)

B棟樓地板面積 = 461.0㎡

B棟陽台空間面積計算

$4.55 \times 1.625 + 4.0 \times 2.0 + (3.9 + 3.4) \times 1.725 + 3.465 \times 1.975 = 34.83 \text{ m}^2$
 $< 461 \times 10\% = 46.1 \text{ m}^2, \text{ok}$

B棟陽台深度超過2M計入樓地板面積部分 $2 \times 1.925 \times 2 = 7.7 \text{ m}^2$

B棟梯廳空間 = $33.81 \text{ m}^2 < 461 \times 10\% = 46.1 \text{ m}^2$

B棟梯廳+陽台面積檢討

$33.81 + 34.83 = 68.64 \text{ m}^2 < 461 \times 15\% = 69.15 \text{ m}^2, \text{ok}$

B棟計入機電之免計容積空間檢討

排煙室+緊急升降機道+安全梯間=67.98㎡

B棟計入容積之樓地板面積計算

$461 - 33.81 - 67.98 = 359.21 \text{ m}^2$

B棟採光面積檢討 (依建築技術規則41條規定)

居室面積 = 301.35㎡

有效採光面積： $1.2 \times 1.25 \times 0.7 \times 2 + (1.8 \times 5 + 2.4 \times 5 + 1.2 \times 2 + 1.4) \times 1.7 = 44.26 \text{ m}^2$
 $> 301.35 / 8 = 37.67 \text{ m}^2, \text{OK!}$

A棟樓地板面積 = 558.64㎡

A棟陽台空間面積計算

$(3.5 + 3.2) \times 2 + 5.225 \times 1.575 \times 2 + (4.55 + 3.8) \times 1.975$
 $+ 2.525 \times 1.42 = 49.94 \text{ m}^2 < 558.64 \times 10\% = 55.86 \text{ m}^2, \text{ok}$

A棟梯廳空間

$33.83 \text{ m}^2 < 558.64 \times 10\% = 55.86 \text{ m}^2, \text{ok}$

A棟梯廳+陽台面積檢討

$33.83 + 49.94 = 83.77 \text{ m}^2 < 558.64 \times 15\% = 83.79 \text{ m}^2, \text{ok}$

A棟計入機電之免計容積空間檢討

排煙室+緊急升降機道+安全梯間=67.7㎡

A棟計入容積之樓地板面積計算

$558.64 - 33.83 - 67.7 = 457.11 \text{ m}^2$

A棟採光面積檢討 (依建築技術規則41條規定)

居室面積 = 387.46㎡

有效採光面積： $(1.8 \times 9 + 2.4 \times 2 + 1.2 \times 5 + 1.5) \times 1.7 + 0.9 \times 1.25 \times 2 + ((2 \times 2 + 2.1) \times 1.7$
 $+ (1 \times 2 + 0.9) \times 1.25) \times 0.7 = 60.5 \text{ m}^2 > 387.46 / 8 = 48.43 \text{ m}^2, \text{OK!}$

A+B棟樓地板面積計算

$461.0 + 558.64 = 1019.64$

A+B棟機電面積計算

$67.98 + 67.70 = 135.68$

A+B棟梯廳面積計算

$33.83 + 33.81 = 67.64 < 1019.64 \times 10\% = 101.96, \text{ok}$

A+B棟陽台面積計算

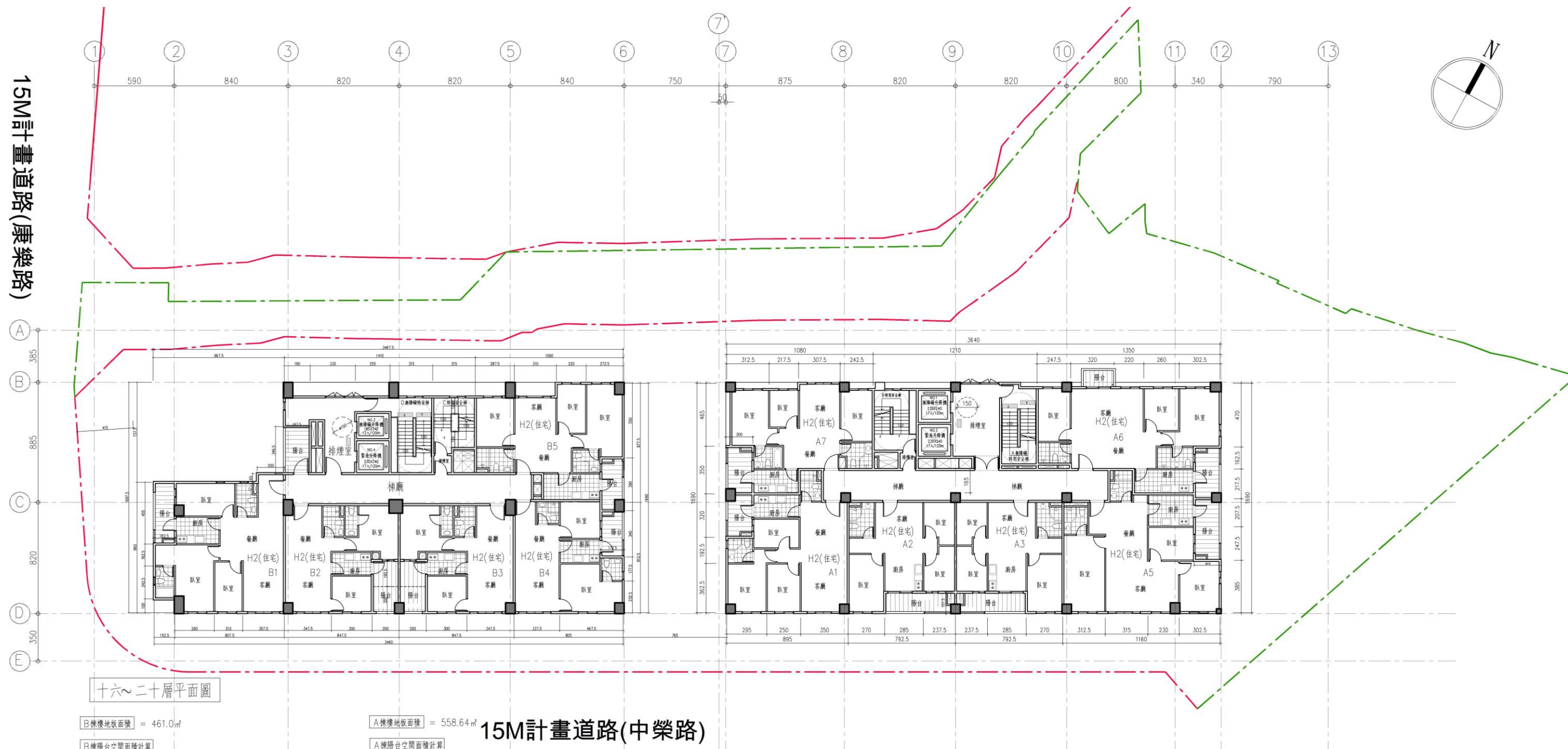
$34.83 + 49.94 = 84.77 < 1019.64 \times 10\% = 101.96, \text{ok}$

A+B棟梯廳+陽台面積檢討

$67.64 + 84.77 = 152.41 < 1019.64 \times 15\% = 152.95, \text{ok}$

圖 10-9 十五層平面圖(比例尺：1/300)

15M計畫道路(康樂路)



十六~二十層平面圖

B棟樓地板面積 = 461.0㎡

B棟陽台空間面積計算

$4.55 \times 1.625 + 4.0 \times 2.0 + (3.9 + 3.4) \times 1.725 + 3.465 \times 1.975 = 34.83 \text{ m}^2$
 $< 461 \times 10\% = 46.1 \text{ m}^2, \text{ok}$

B棟陽台深度超過2M計入樓地板面積部分 $2 \times 1.925 \times 2 = 7.7 \text{ m}^2$

B棟梯廳空間 = $33.81 \text{ m}^2 < 461 \times 10\% = 46.1 \text{ m}^2$

B棟梯廳+陽台面積檢討

$33.81 + 34.83 = 68.64 \text{ m}^2 < 461 \times 15\% = 69.15 \text{ m}^2, \text{ok}$

B棟計入機電之免計容積空間檢討

排煙室+緊急升降機+安全梯間= 67.98 m^2

B棟計入容積之樓地板面積計算

$461 - 33.81 - 67.98 = 359.21 \text{ m}^2$

B棟採光面積檢討 (依建築技術規則41條規定)

居室面積 = 301.35 m^2

有效採光面積: $1.2 \times 1.25 \times 0.7 \times 2 + (1.8 \times 5 + 2.4 \times 5 + 1.2 \times 2 + 1.4) \times 1.7 = 44.26 \text{ m}^2$
 $> 301.35 / 8 = 37.67 \text{ m}^2, \text{OK!}$

A棟樓地板面積 = 558.64㎡

A棟陽台空間面積計算

$(3.5 + 3.2) \times 2 + 5.225 \times 1.575 \times 2 + (4.55 + 3.8) \times 1.975$
 $+ 2.525 \times 1.42 = 49.94 \text{ m}^2 < 558.64 \times 10\% = 55.86 \text{ m}^2, \text{ok}$

A棟梯廳空間

$33.83 \text{ m}^2 < 558.64 \times 10\% = 55.86 \text{ m}^2, \text{ok}$

A棟梯廳+陽台面積檢討

$33.83 + 49.94 = 83.77 \text{ m}^2 < 558.64 \times 15\% = 83.79 \text{ m}^2, \text{ok}$

A棟計入機電之免計容積空間檢討

排煙室+緊急升降機+安全梯間= 67.7 m^2

A棟計入容積之樓地板面積計算

$558.64 - 33.83 - 67.7 = 457.11 \text{ m}^2$

A棟採光面積檢討 (依建築技術規則41條規定)

居室面積 = 387.46 m^2

有效採光面積: $(1.8 \times 9 + 2.4 \times 2 + 1.2 \times 5 + 1.5) \times 1.7 + 0.9 \times 1.25 \times 2 + ((2 \times 2 + 2.1) \times 1.7$
 $+ (1 \times 2 + 0.9) \times 1.25) \times 0.7 = 60.5 \text{ m}^2 > 387.46 / 8 = 48.43 \text{ m}^2, \text{OK!}$

15M計畫道路(中樂路)

A+B棟樓地板面積計算

$461.0 + 558.64 = 1019.64$

A+B棟機電面積計算

$67.98 + 67.70 = 135.68$

A+B棟梯廳面積計算

$33.83 + 33.81 = 67.64 < 1019.64 \times 10\% = 101.96, \text{ok}$

A+B棟陽台面積計算

$34.83 + 49.94 = 84.77 < 1019.64 \times 10\% = 101.96, \text{ok}$

A+B棟梯廳+陽台面積檢討

$67.64 + 84.77 = 152.41 < 1019.64 \times 15\% = 152.95, \text{ok}$

圖 10-10 十六至二十層平面圖(比例尺: 1/300)

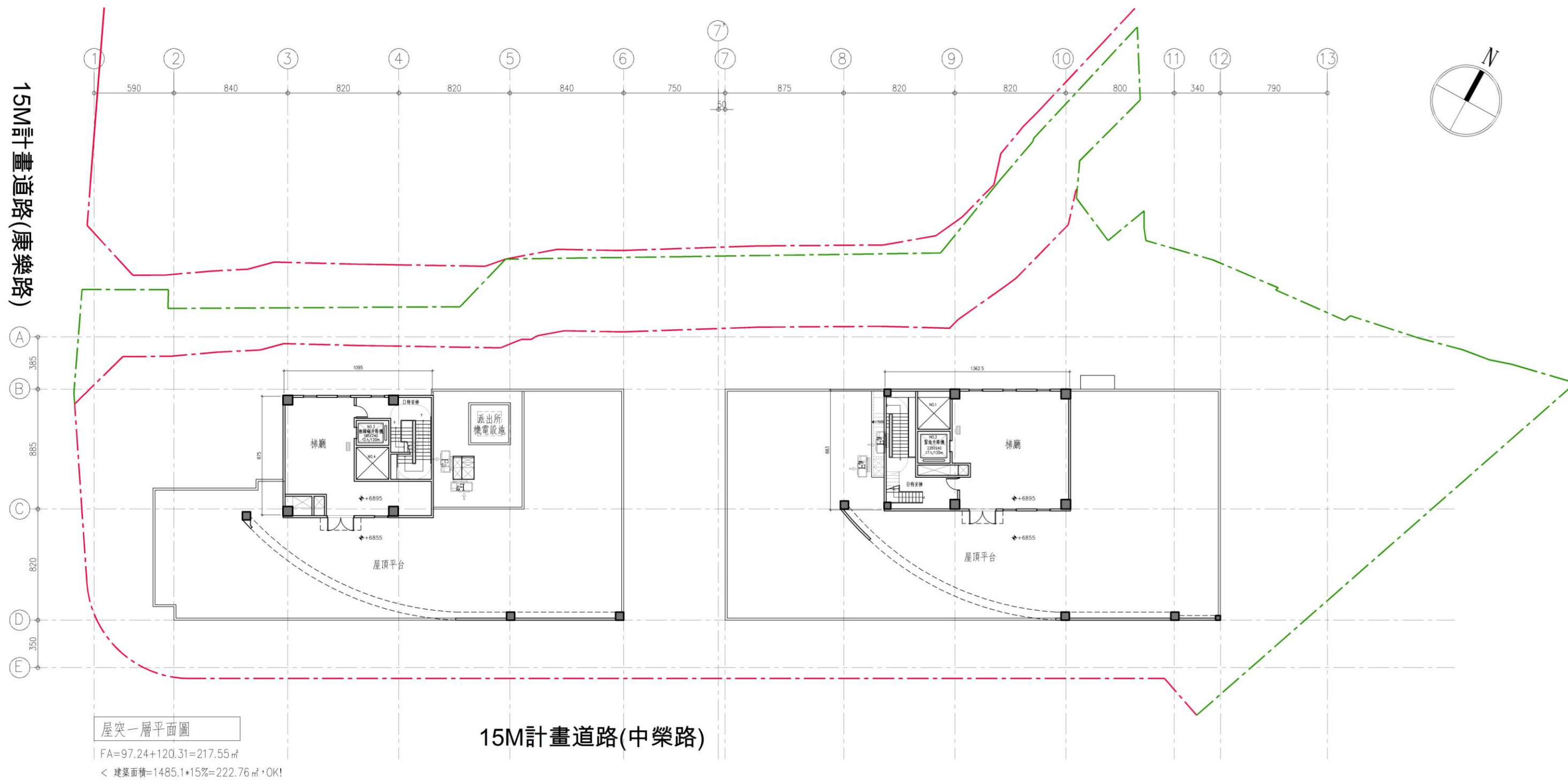


圖 10-11 屋突一層平面圖(比例尺：1/300)

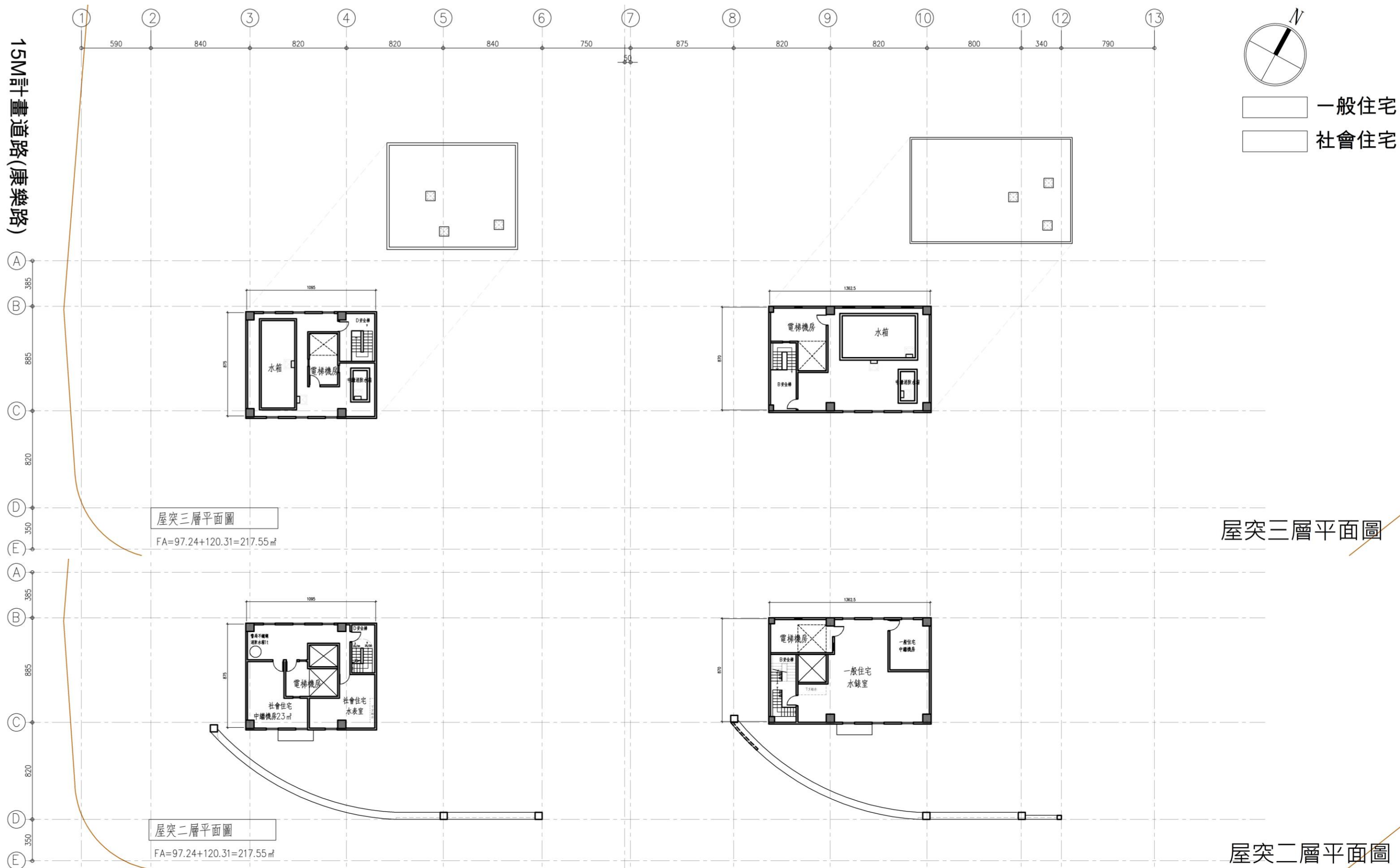


圖 10-12 屋突二、三層平面圖(比例尺：1/300)

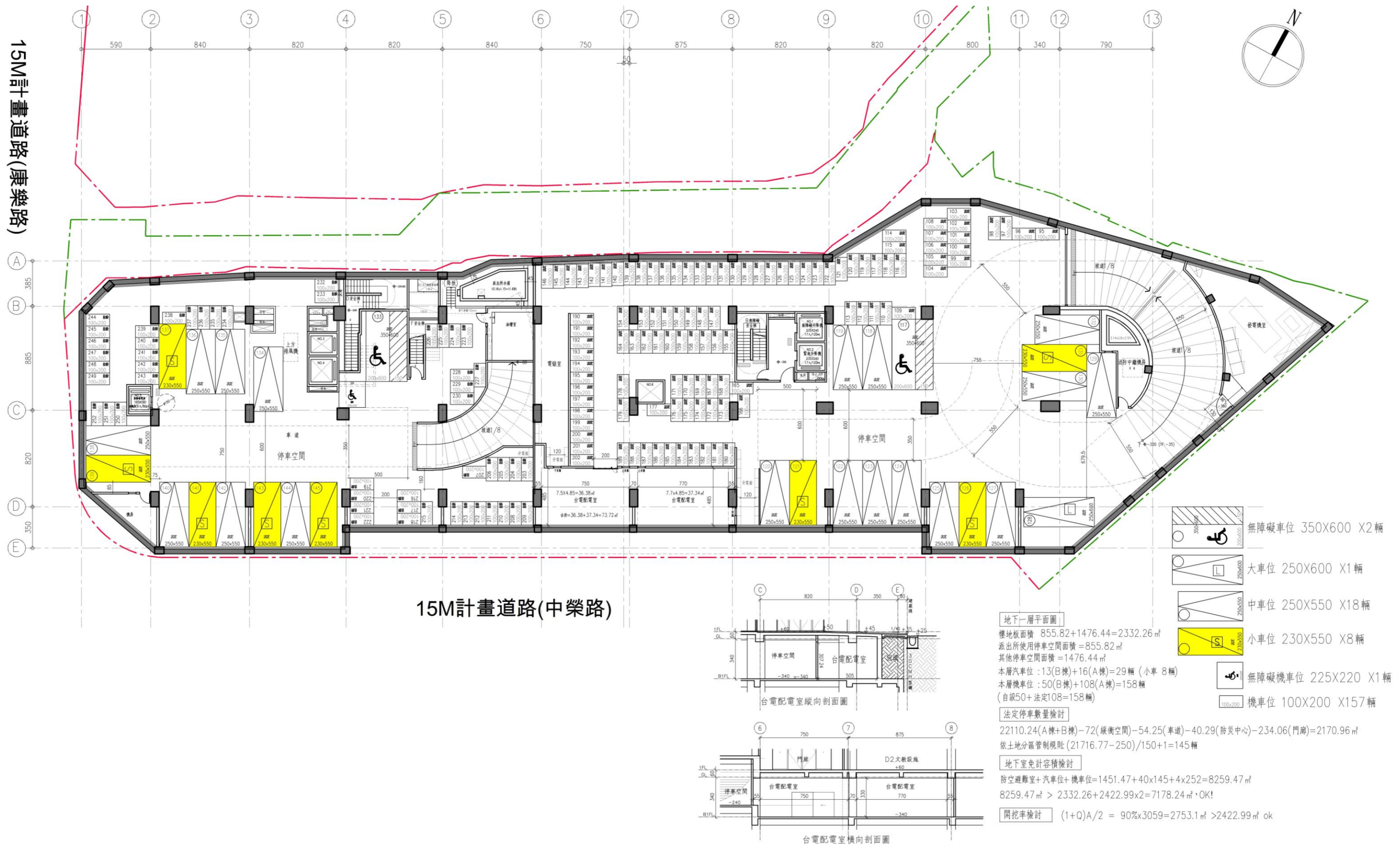


圖 10-13 地下一層平面圖(比例尺：1/300)

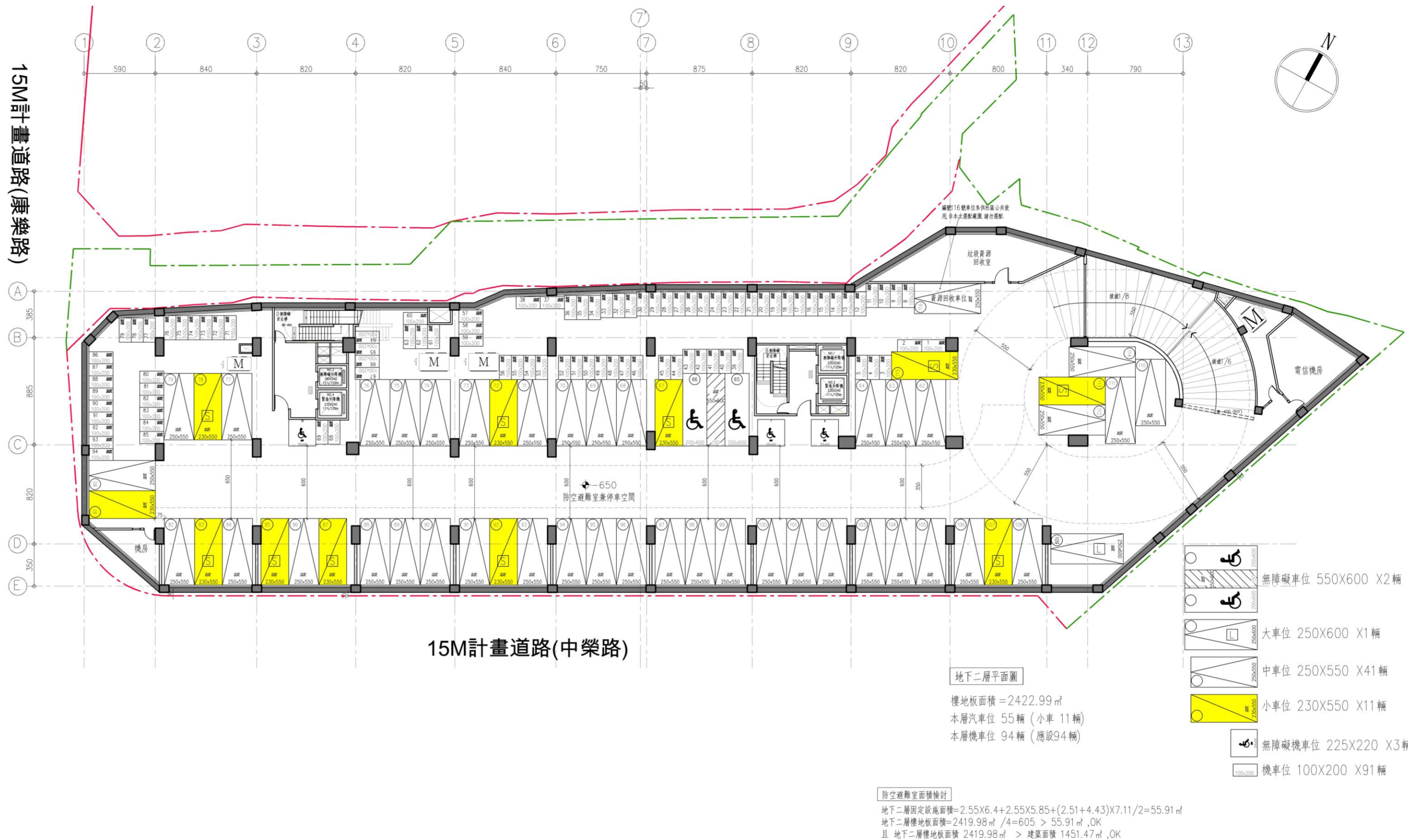


圖 10-14 地下二層平面圖(比例尺：1/300)



	汽車位					機車位
	350X600	250X600	250X550	230X550	合計	100X200
B1車位	2輛	1輛	18輛	8輛	29輛	158輛
B2車位	1輛	2輛	41輛	11輛	55輛	94輛
B3車位		1輛	50輛	10輛	61輛	
合 計	3輛	4輛	109輛	29輛	145輛	252輛

圖 10-15 地下三層平面圖(比例尺：1/300)



圖 10-16 南向立面圖(比例尺：1/400)



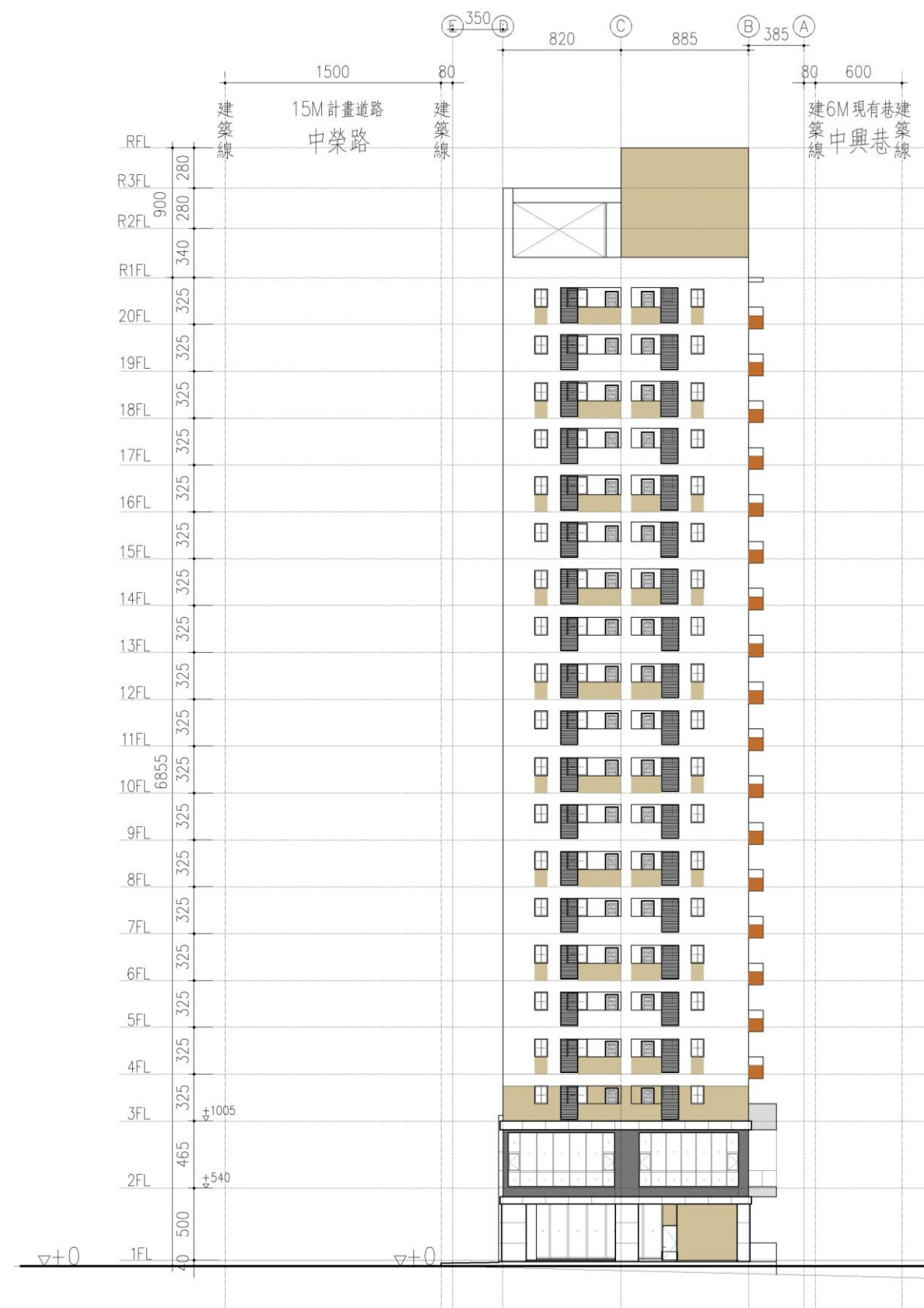


圖 10-18 西向、東向立面圖(比例尺：1/400)

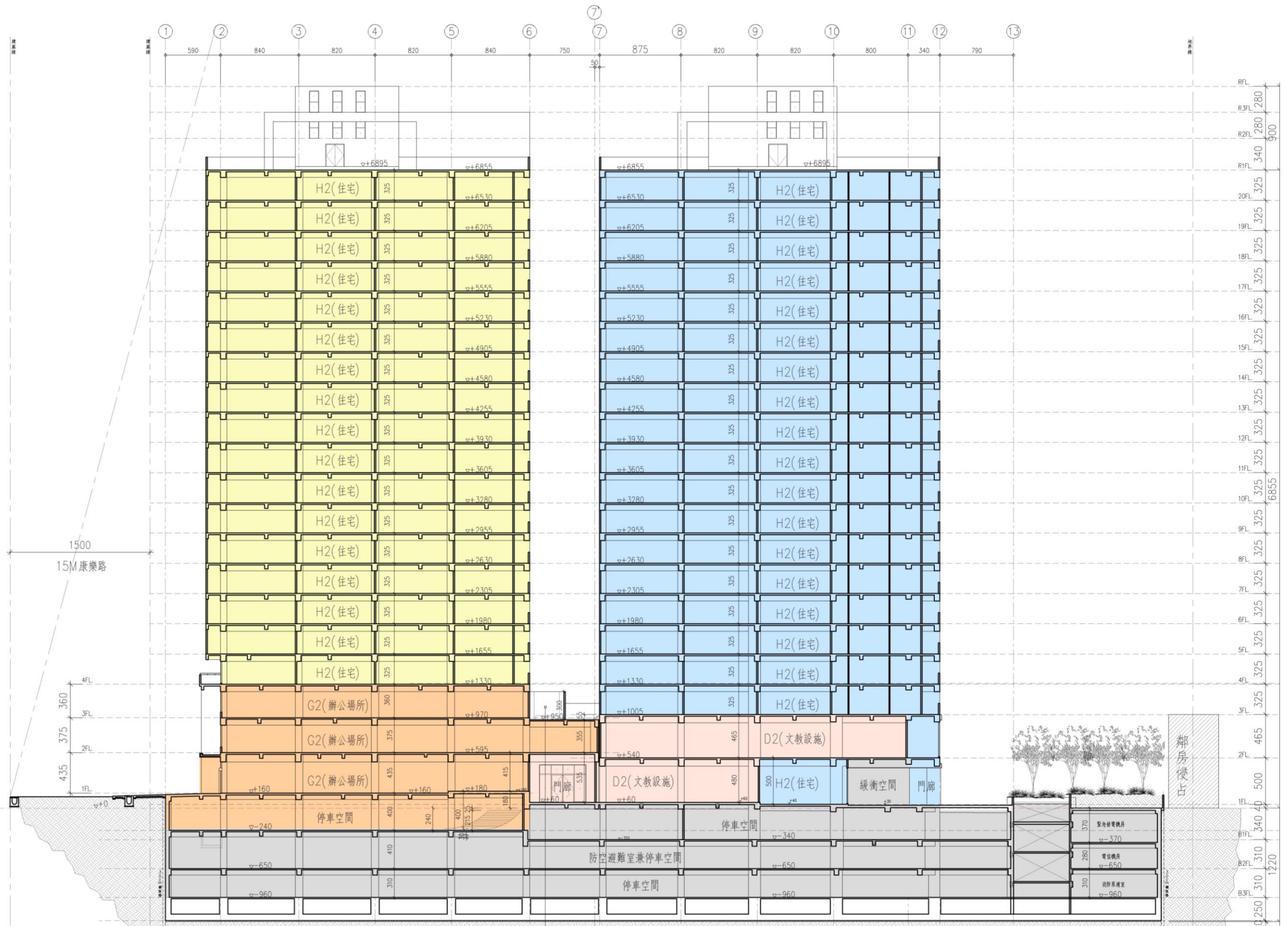
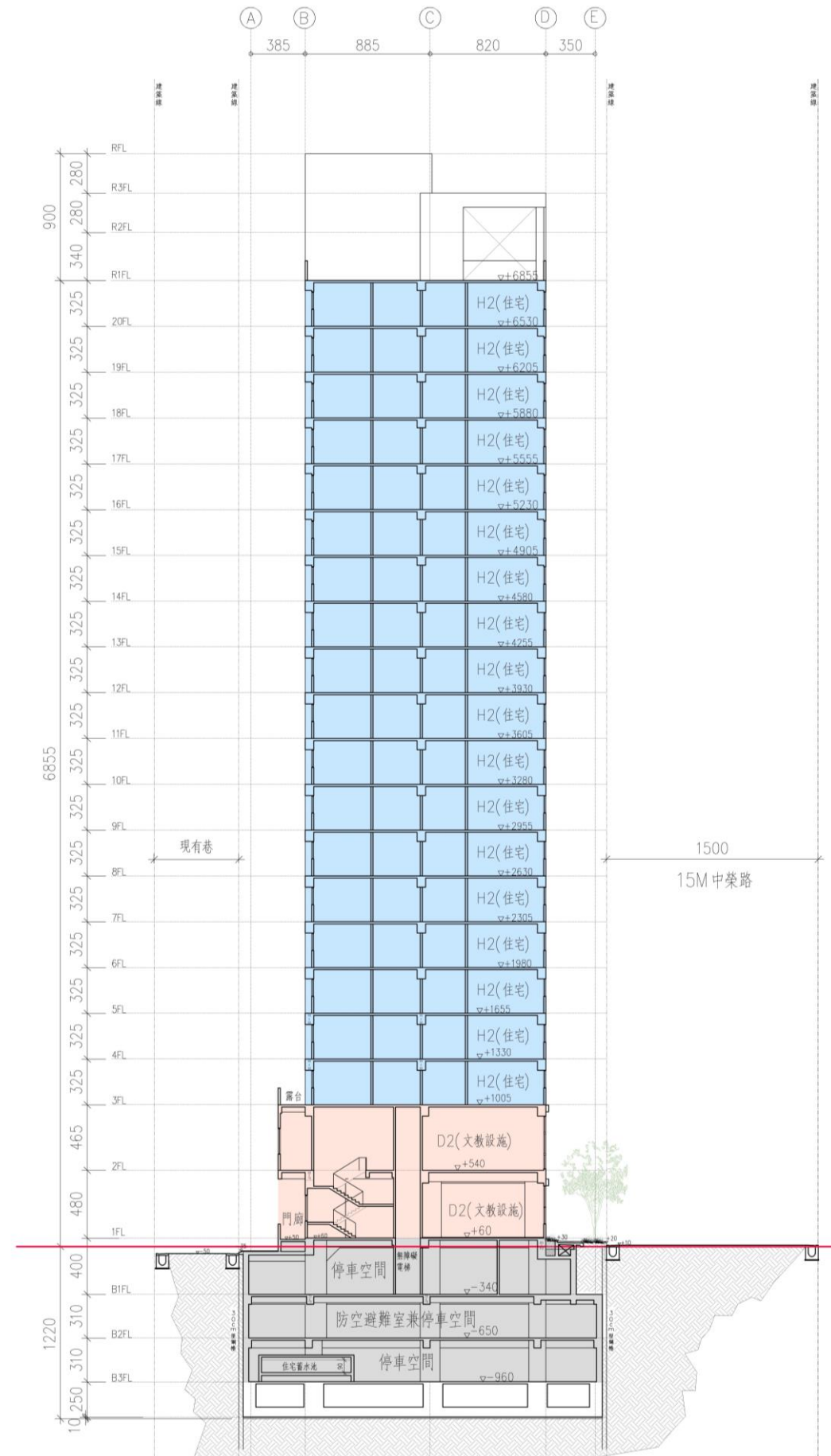


圖 10-19 橫向剖面圖(比例尺：1/400)



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案 10-27

地籍圖套繪計畫圖

土地坐落：桃園市中壢區興南段中壢老小段100-23, 100-32, 100, 100-38, 100-48, 100-1, 100-29, 100-30, 100-61, 100-63地號共10筆

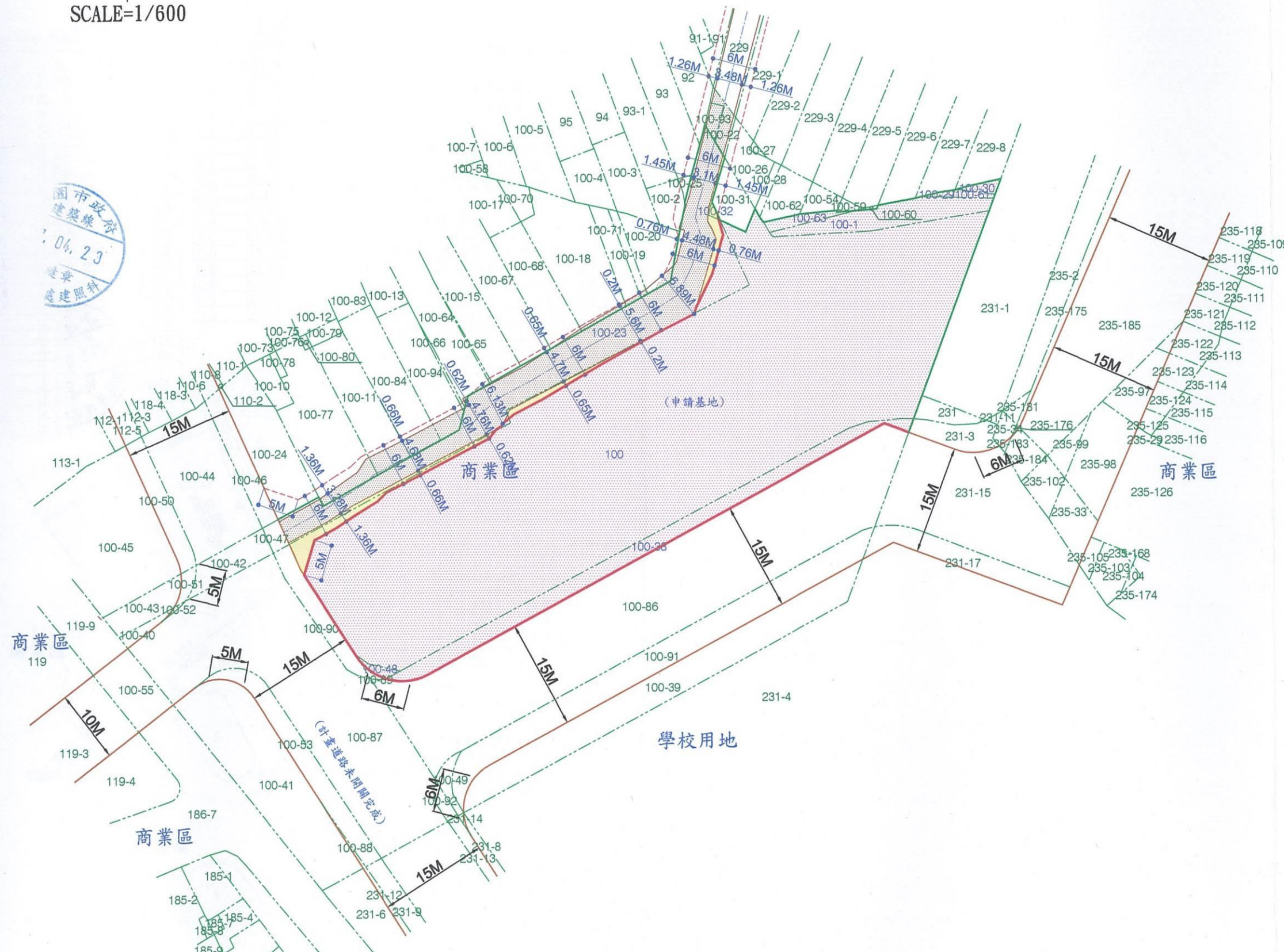


圖 10-21 地籍圖套繪計畫圖

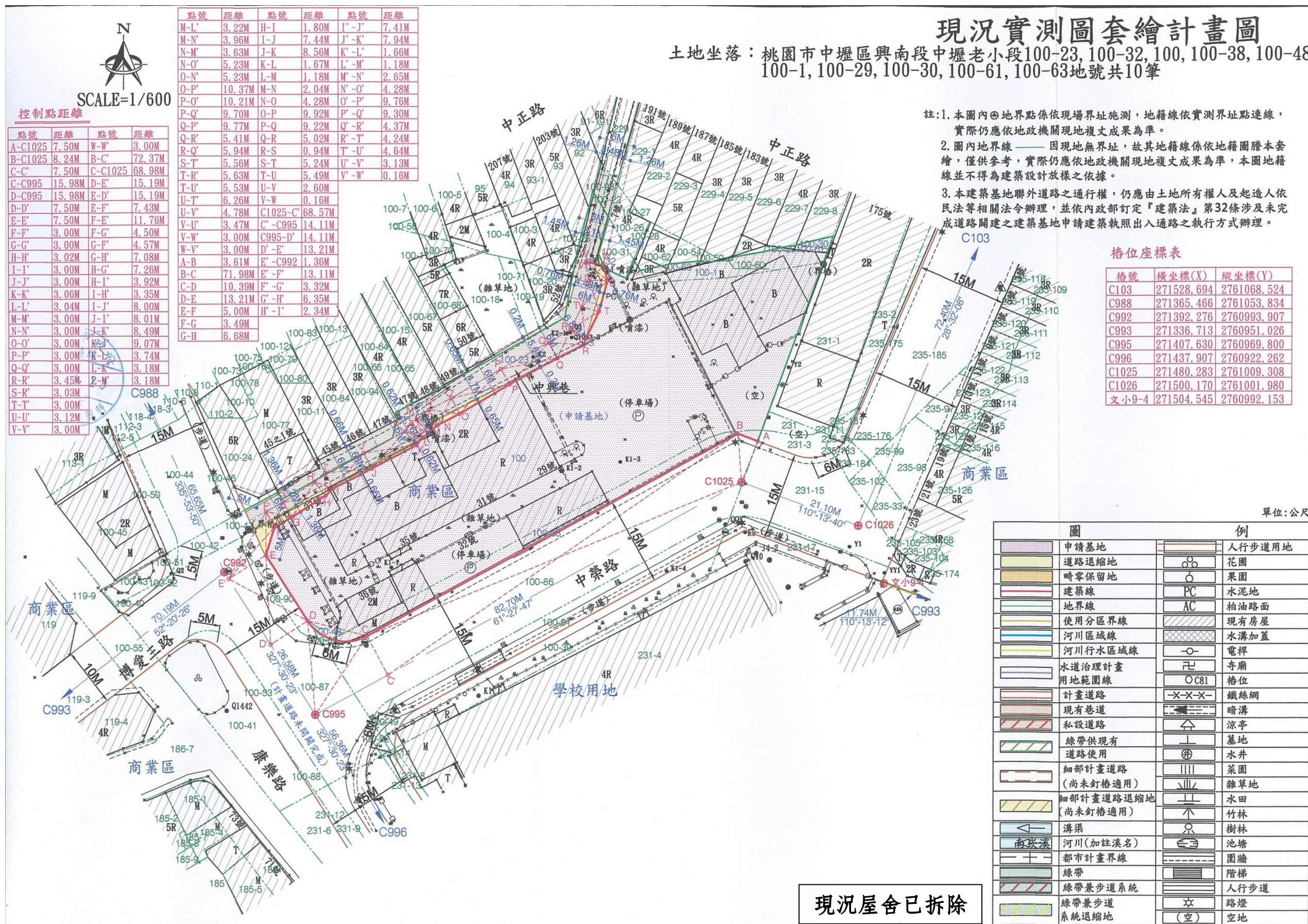


圖 10-22 現況實測圖套繪計畫圖

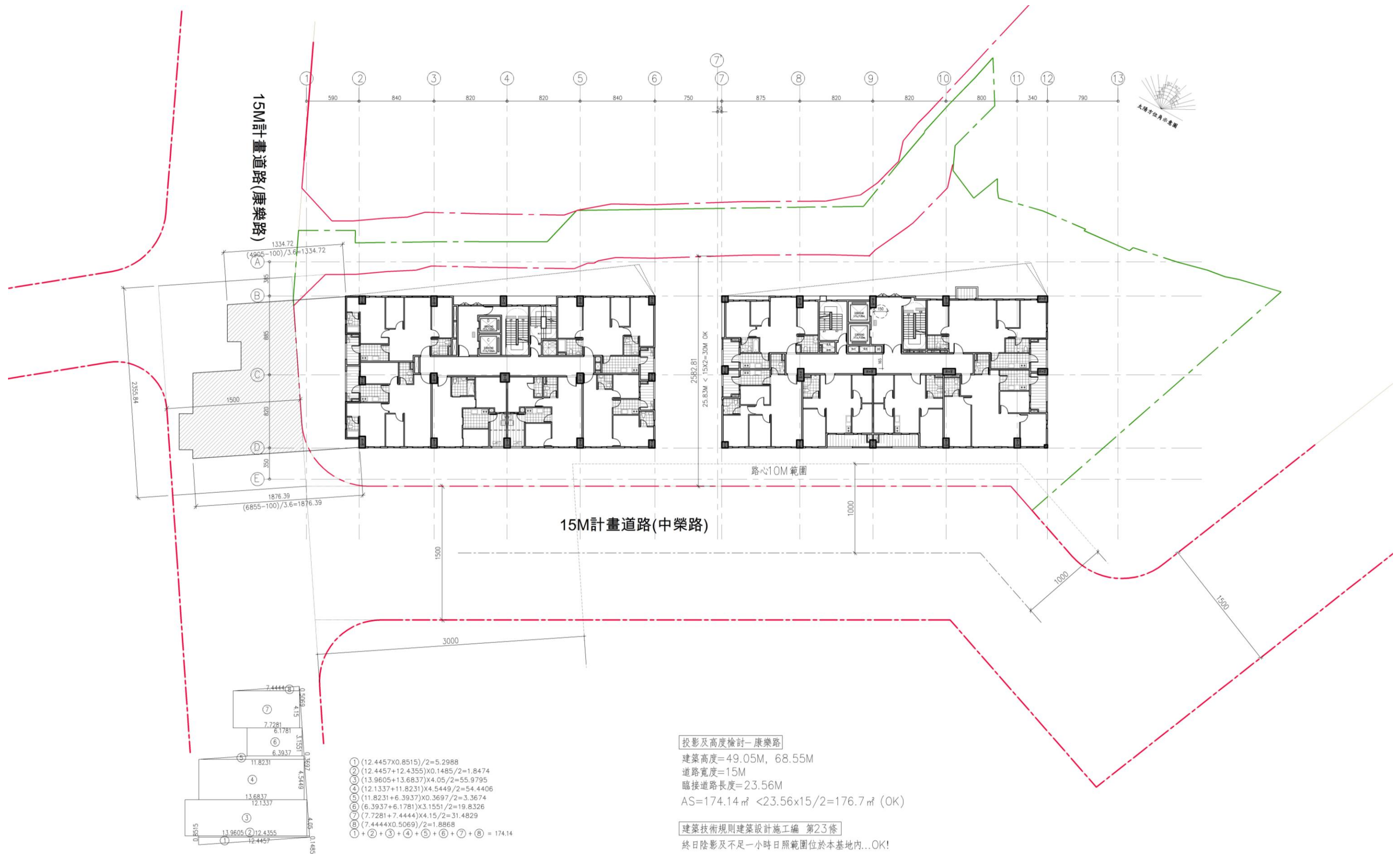


圖 10-23 投影及高度檢討圖(比例尺：1/400)

拾壹、都市設計及景觀計畫

一、都市設計規劃理念

- (一) 考量「公益性、公共性及可及性」，使具有流通性之開放空間成為住戶及周邊社區居民日常交誼、休閒之活動場域；另公共開放空間可作為都市防災之重要緩衝空間，緊急狀況時，社區有足夠空間可提供緊急避難，減少對周邊交通之負面影響。
- (二) 以公園式之公益設施概念出發，基地以街角廣場整合至公益設施、全區基地，將公益設施與東側留設的綠化景觀空間整合，釋放更多開放空間，創造優質生活。
- (三) 為了本社區高品質的社會住宅需求，並期許促進都市街區特色之塑造，提供一個結合公益、住宅、自然環境與人文特質之建築空間，並尊重都市涵構，維持商業活動延續性，以都市環境優先考量，改善沿線窳陋環境，提昇都市住商環境品質。
- (四) 留設北側既有中興巷道，與基地整體規劃綠化，與基地留設之開放空間、人行步道、景觀綠化、街角廣場、公益設施做整體串聯，以提供更便利人的尺度讓都市民眾更擁有更舒適的都市機能。



二、建築物之量體、造型、色彩計畫

(一) 建築配置及量體計畫

本基地之都市更新再發展，可改善都市景觀、創造舒適及優質之環境品質、健全都市機能，與中壢地區未來發展相結合。

本案將結合住宅與公共服務機能設施，發展「多元共居益城」，以「優質住宅」、「社區公益」、「開放空間」之結合為主，並以延續地方紋理、深化人文氣息，並結合都更事業回饋必要性公共空間，以增進公益事業性質為本案發展方向。



圖 11-1 建築物量體造型構想示意圖

(二) 造型計畫

一、本案規劃 2 棟 20 層建築，屋頂的風帆造型塑造「動感、休閒、揚帆啟程」的建築主要印象，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三個色系，除了讓立面呈現更豐富的質感，三個主色系於立面互相交織，也消除 2 個大量體的沉重感，賦予建築更豐富的語彙。

二、中榮路跟康樂路側一樓至三樓的是中壢派出所，與康樂路、中興巷口的社會住宅入口，及中榮路側的市民活動中心入口共同構成一量體，為社會住宅棟的基座體，建築自明性完整，也延續上部量體的色彩，以垂直綜橫的灰階交織，綴以垂直格柵與潔白的收邊，型塑富現代化公共性空間質感。

於中榮路東側為一般住宅入口與本案地下室停車道入口，其後側留設本案僅剩的綠地空間，將以大小喬木、灌木植栽，提供一與鄰地間的綠意空間，這綠化空間也將後側中興巷與中榮路、康樂路人行步道串聯成一氣，為本區域提供更優質、舒適的都市人行空間。



圖 11-2 建築物透視示意圖 I



圖 11-3 建築物透視示意圖 II

(三) 色彩計畫與座落方位



圖 11-4 建築物立面材質說明示意圖（南向立面）



圖 11-5 建築物立面材質說明示意圖（北向立面）



圖 11-6 建築物立面材質說明示意圖（西向立面）



圖 11-7 建築物立面材質說明示意圖（東向立面）

(四) 夜間照明計畫

PM 6:00 後的建築照明，強調 1 至 3 層建築量體建築物各入口的位置及屋頂的風帆造型框架輪廓照明，除了提供人行安全的基本照度並開啟建築物立面陽台的燈光使其成為一垂直光帶，搭配整棟使用戶的錯落燈光效果將呈現都市天際線鮮明的活力。



圖 11-8 夜間環境模擬示意圖 I

PM 9：00 後的建築照明，以整棟使用戶的錯落燈光效果為主，低層區提供人行步道安全的基本照度與各主要出入口及屋頂的風帆造型框架輪廓照明，以增加本區夜間的都市風采。



圖 11-9 夜間環境模擬示意圖 II

AM 00:00 後的建築照明，整棟使用戶的錯落燈光效果將漸漸熄滅，維持低層區提供人行步道安全的基本照度與各主要出入口及屋頂的風帆造型框架輪廓照明，以增加本區夜間的都市風采。



圖 11-10 夜間環境模擬示意圖Ⅲ

三、人、車動線設計原則

(一) 人行動線系統

結合住宅、派出所、公益設施使用機能，基地臨路側沿街設置完整帶狀開放空間系統，提供沿街面人行道與等候空間，建立開放性、安全性、舒適性人行動線系統。



圖 11-11 人行動線說明圖

(二) 車行動線系統

派出所與住宅車行動線皆分別設置獨立出入口，及專屬之汽、機車停位。

(1) 派出所車行動線

派出所設於康樂路、中榮路口，以康樂路為主要出入道路，車行動線主要以康樂路側 4 米現有巷為主。

(2) 住宅車行動線

住宅汽機車出入口設於中榮路，並透過基地退縮達 10 公尺路寬以提供足夠車道之緩衝空間；社區車道採雙向通行設計。



(三) 無障礙空間規劃說明

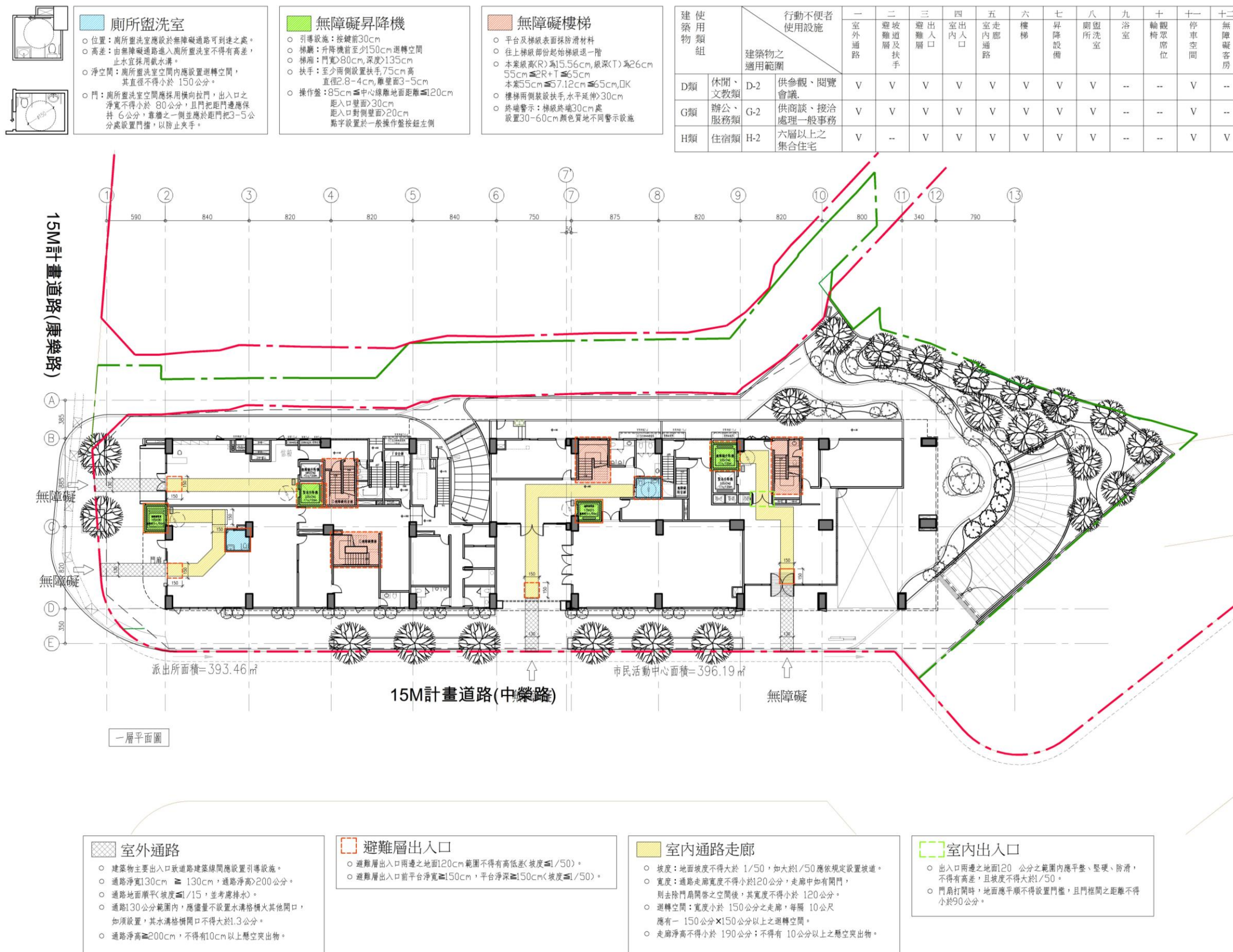


圖 11-13 無障礙空間規劃說明圖 I (比例尺：1/400)

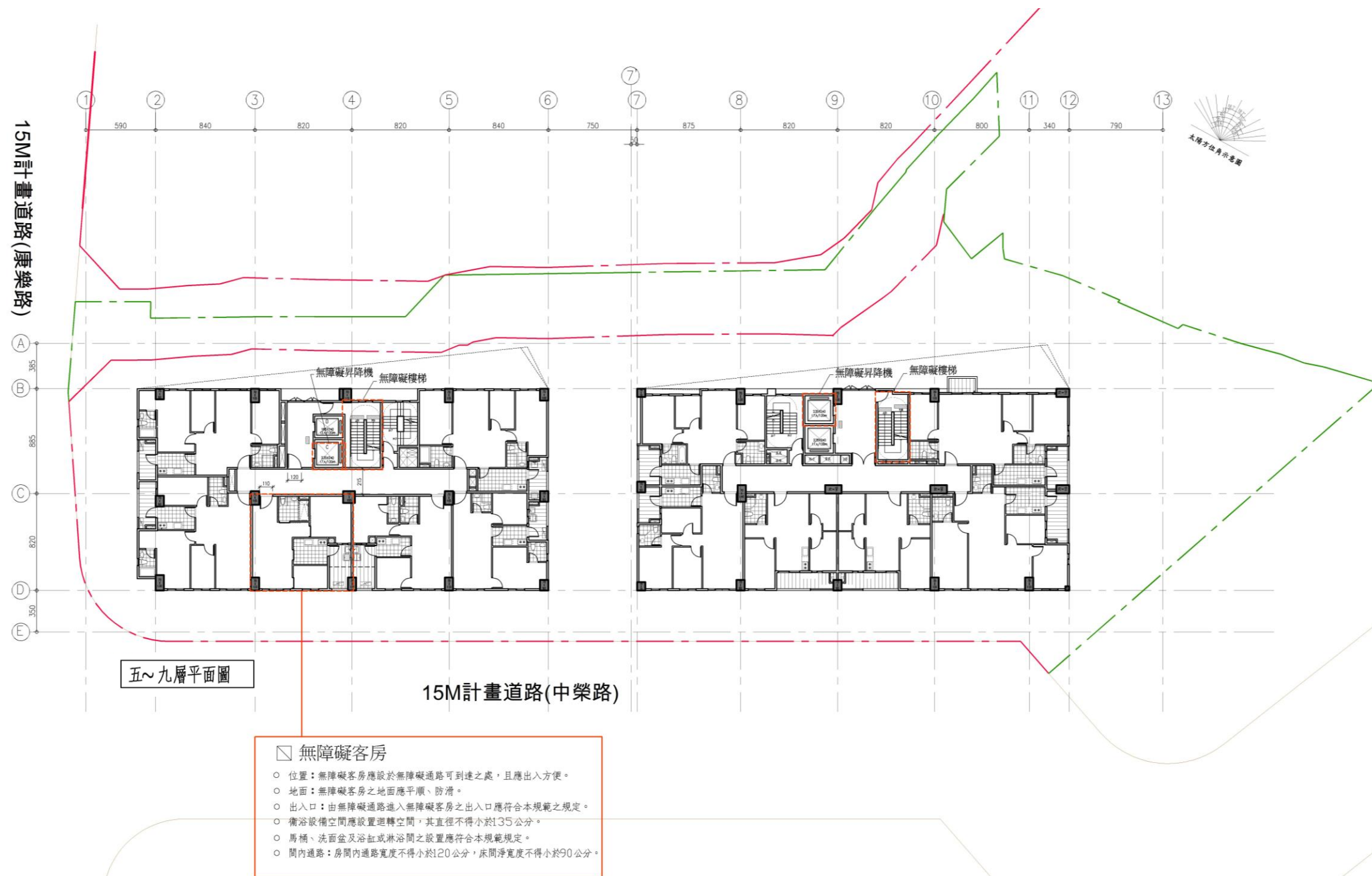


圖 11-14 無障礙空間規劃說明圖 II (比例尺：1/400)

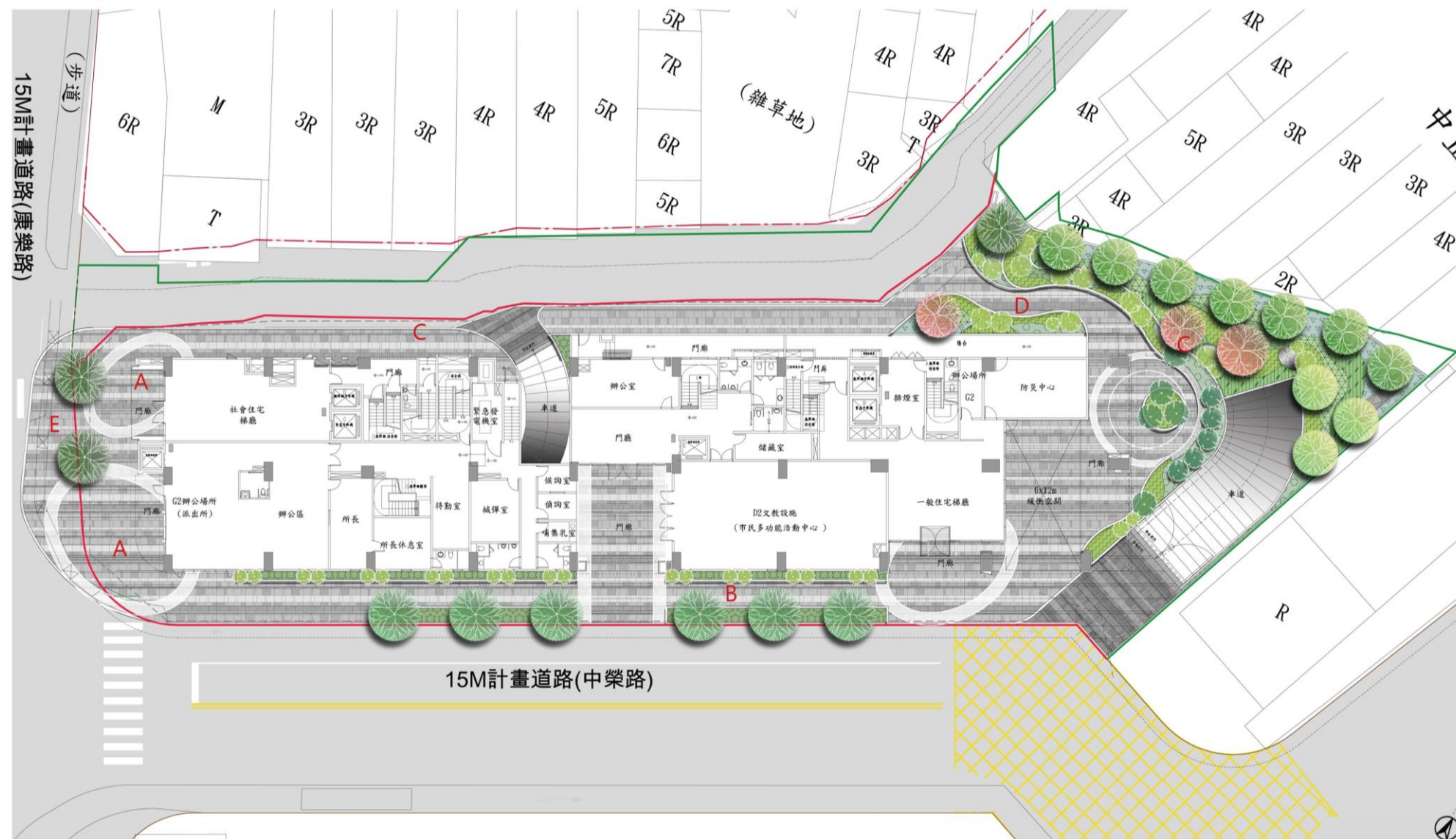


A3 Scale=1/400

圖 11-15 無障礙空間規劃說明圖Ⅲ(比例尺：1/400)

四、景觀植栽設計原則

景觀一層平面配置圖

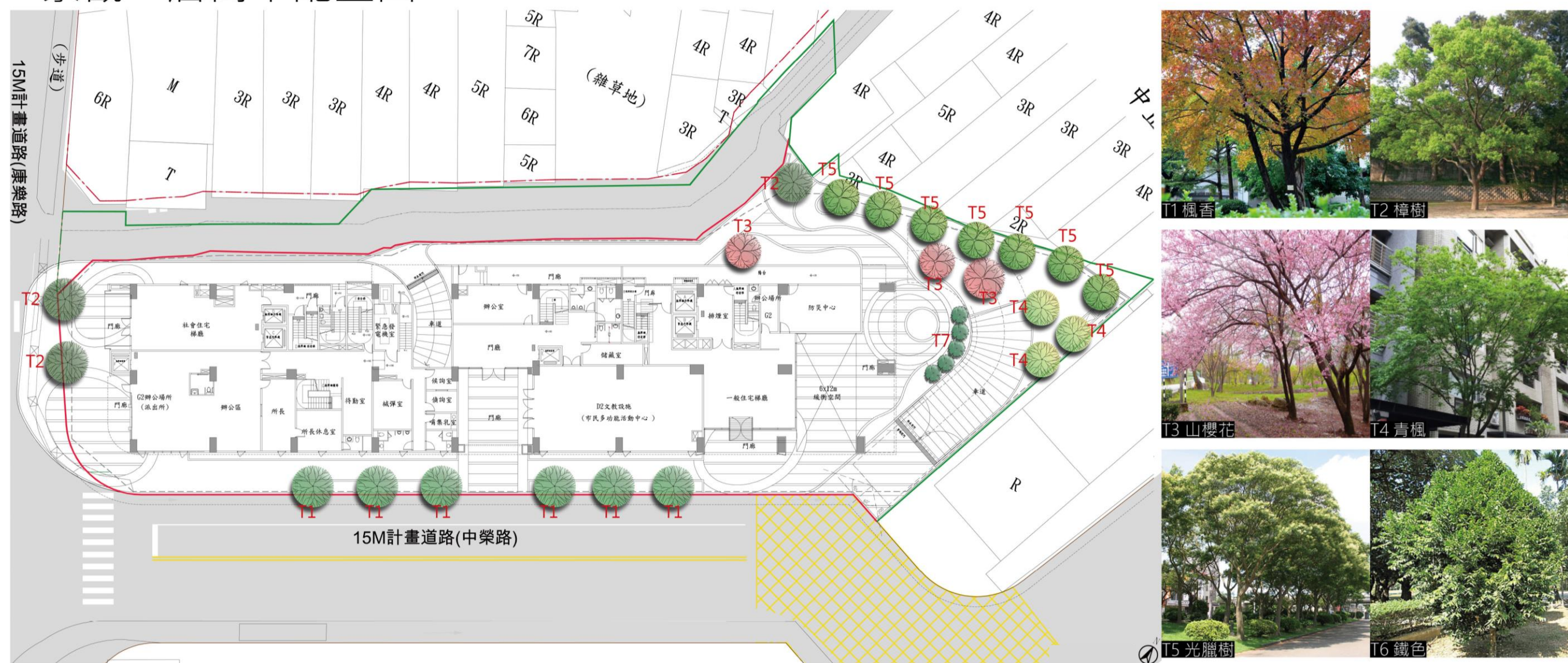


- A 街角廣場
- B 人行散步道
- C 後院景觀花園
- D 花園散步道
- E 既有人行道



圖 11-16 景觀一層平面配置圖

景觀一層喬木配置圖



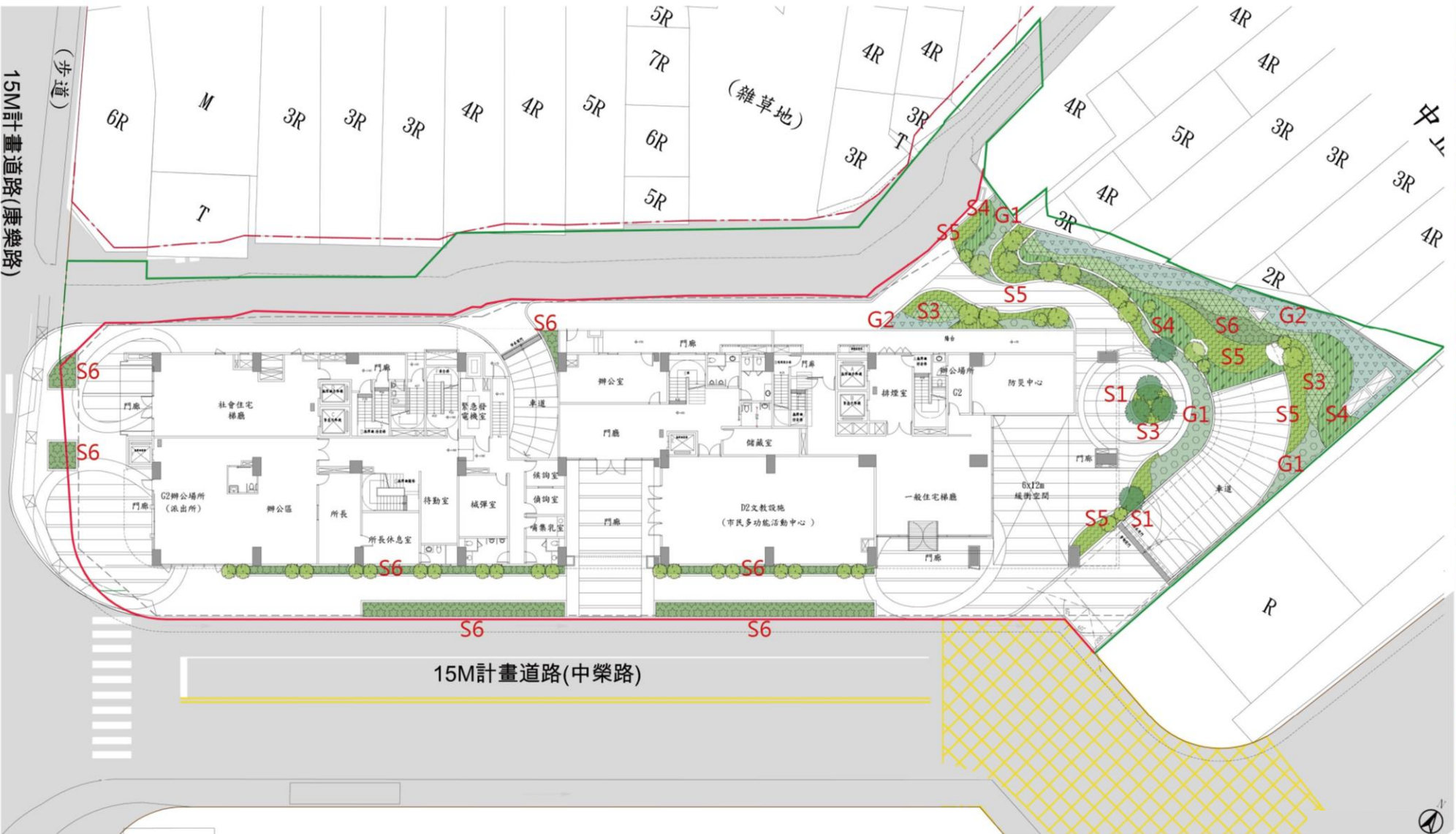
喬木類圖表

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	6	90cm	4M	≥ 150 cm	25m ²	150m ²
T2		樟樹	H:4~5m W:3~4m	15	3	90cm	4M	≥ 150 cm	25m ²	75m ²
T3		山櫻花	H:3~4m W:2.5~3m	15	3	90cm	4M	≥ 150 cm	25m ²	50m ²
T4		青楓	H:4~5m W:3m	15	3	90cm	4M	≥ 150 cm	25m ²	75m ²
T5		光臘樹	H:7~8m W:3~4m	15	7	90cm	4M	≥ 150 cm	25m ²	175m ²
T6		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

圖 11-17 景觀一層喬木配置圖

景觀一層灌木配置圖



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 D/.cm	株距 株/m²	基肥 Kg/株	數量
S1		白水木	H=250cm W=250cm	80	60	4	0.05	5株
S2		球型灌木	H=80cm W=80cm	50	60		0.05	40株
S3		變葉木	H=50cm W=30cm	30	60	16	0.05	35.56m²
S4		草海桐	H=40cm W=40cm	30	60	16	0.05	49.36m²
S5		銳葉柃木	H=30cm W=30cm	30	60	25	0.05	76.04m²
S6		黃金露花	H=25cm W=25cm	30	60	25	0.05	98.46m²
灌木綠覆計算: 35.56+49.36+76.04+98.64=259.42m²								
編號	圖例	名稱	規格/株高.冠寬.cm	根球徑 cm	覆土深度 D/.cm	株距 株/m²	基肥 Kg/株	數量
G1		白鶴芋	H=50cm W=40cm	30	60	25	0.03	44.26m²
G2		文殊蘭	H=40cm W=35cm	30	60	25	0.03	52.65m²
地被綠覆計算: 44.26+52.65=96.91m²								

圖 11-18 景觀一層灌木配置圖

景觀一層植栽照片說明



【樟樹】
學名：Cinnamomum camphora
科名：樟科
別名：栳樟、栳樹、番樟
常綠喬木，葉橢圓或卵形，表面亮綠，葉背粉白，果球形，成熟時呈紫黑色，是鳥類的珍饈，灰褐深沈的老幹上，有著一道道縱裂紋的深溝，是歲月刻下的痕跡，配上翠綠的葉，一股剛毅的氣息，伴隨著樟腦香淡淡的散發出來。



【青楓】
學名：Acer serrulatum
科名：槭樹科
別名：槭樹、青皮楓
落葉性大喬木，樹皮平滑淡綠色。葉對生，紙質，輪廓闊圓形，長 7 ~ 8 cm 寬 9 ~ 10 cm，掌狀 5 裂，裂片三角狀披針形，先端尾狀銳尖，不整齊鋸齒緣，基部截形，5 掌脈。聚繖狀圓錐花序頂生。翅果，果翅倒披針狀長橢圓形，長約 2 cm，翅脈明顯。



【山櫻花】
學名：Cerasus serrulata
科名：薔薇科
別名：緋寒櫻、緋櫻
落葉喬木，高可達 20 公尺，樹幹通直，樹皮茶褐色，有光澤，若時常呈片狀剝落。葉單一，互生，卵形至卵狀長橢圓形，長 5~9 公分，寬 2~4 公分，紙質，重鋸齒緣。葉柄有兩個腺體點，幼時會分泌汁液，吸引小螞蟥前來吸食。核果卵形，成熟時暗紅色，可食用。



【楓香】
學名：Liquidambar formosana
科名：金縷梅科
別名：路路通、楓仔樹
落葉喬木，葉互生，莢果刺球狀，有別於槭樹之對生葉及翅形果。台灣地處亞熱帶，秋季落葉前平地氣溫仍高，楓葉不易轉紅，托葉紅色，早落。雌雄同株。果實為圓球形的多花聚合果，成熟後會垂直地墜落下來。



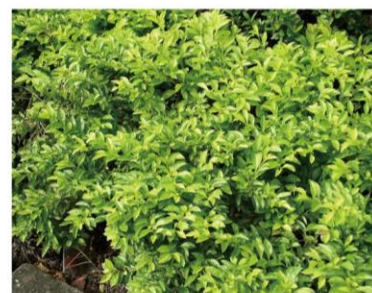
【鐵色】
學名：Drypetes littoralis
科名：大戟科
別名：濱環蕊木、濱海核果木
低矮灌木或小喬木，高可達 7 公尺或更高，徑 10~20 公分，樹皮灰白色，具有多分枝。



【光臘樹】
學名：Fraxinus formosana Hayata
科名：木犀科
別名：白雞油、脫皮樹、山苦楝
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。



【白水木】
學名：Heliotropium foertherianum
科名：紫草科
別名：山草、銀丹、銀毛樹
常綠性的小喬木或中喬木，樹皮灰褐色，小枝條、葉片、花序，都被有銀白色的絨毛。花期 4~6 月。葉叢生在枝端，全緣，倒卵形，肉質性。白色小花列排成蠟尾形的聚繖花序。果實球形，具軟木質，能藉海水傳播。



【黃金露花】
學名：Duranta erecta L.
科名：馬鞭草科
別名：台灣連翹、苦林盤
常綠性灌木或小喬木，品種有高位、矮性及斑葉品種，高位種株高 2-3 公尺，矮性種 30 公分至 2 公尺，分枝多，枝有 4 稜，小枝柔軟而下垂，幼嫩的部分有毛。花色因品種不同而有淡藍、淺紫、深紫、白色等之變化，四季常開花，夏秋季最盛。



【文殊蘭】
學名：Crinum asiaticum
科名：石蒜科
別名：允水蕉、羅裙帶
大型多年生球根草本植物，具有皮鱗莖，圓柱形，耐風、耐潮，全株有毒。



【草海桐】
學名：Scaevola sericea Vahl
科名：草海桐科
別名：水草、海草、海桐草
匍匐狀常綠多年生小灌木，高 1~3 公尺，莖部粗大，葉互生，長倒卵形，肉質性，叢集於株條頂端，長約 10~20 公分，寬約 4~8 公分。



【變葉木】
學名：Codiaeum variegatum
科名：大戟科
別名：灑金榕
葉序輪生，葉有倒卵形、倒披針形、倒卵狀長橢圓形、螺旋形乃至線形等，外觀千變萬化。依葉形、長短及幅之寬窄等可概分為闊葉變葉木系、長葉變葉木系、闊葉變葉木系、螺旋變葉木系、角葉變葉木系、細葉變葉木系以及母子變葉木系等。葉面散生各種形狀和顏色之斑點，整體葉色五彩繽紛，幾乎包含了所有的色彩。

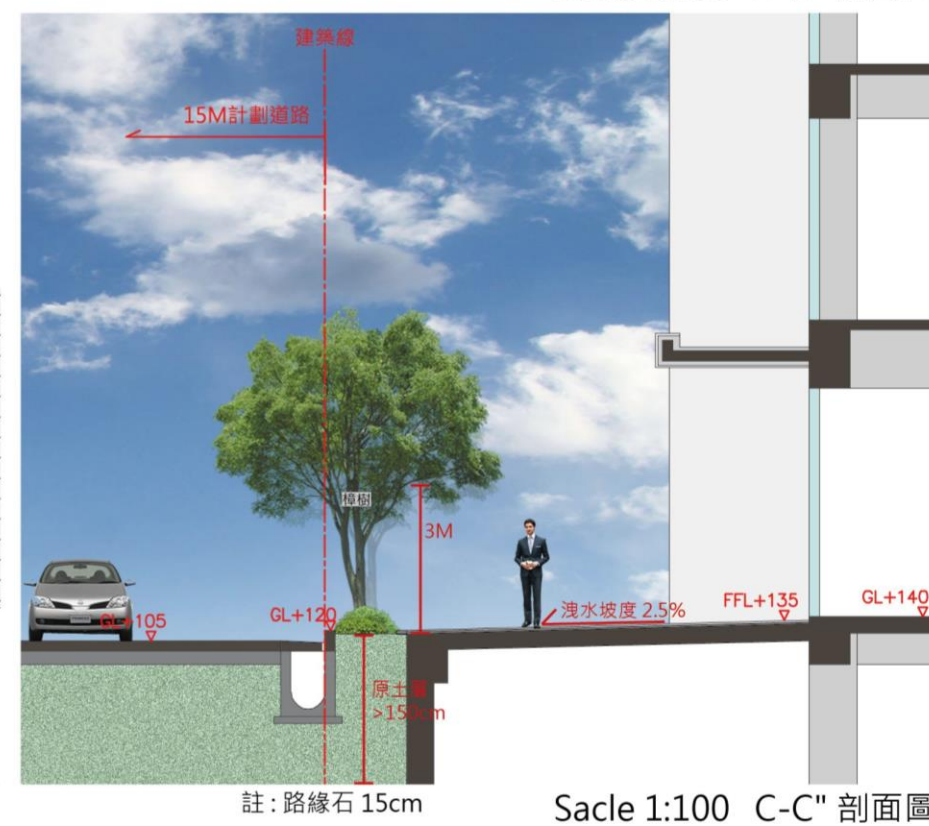
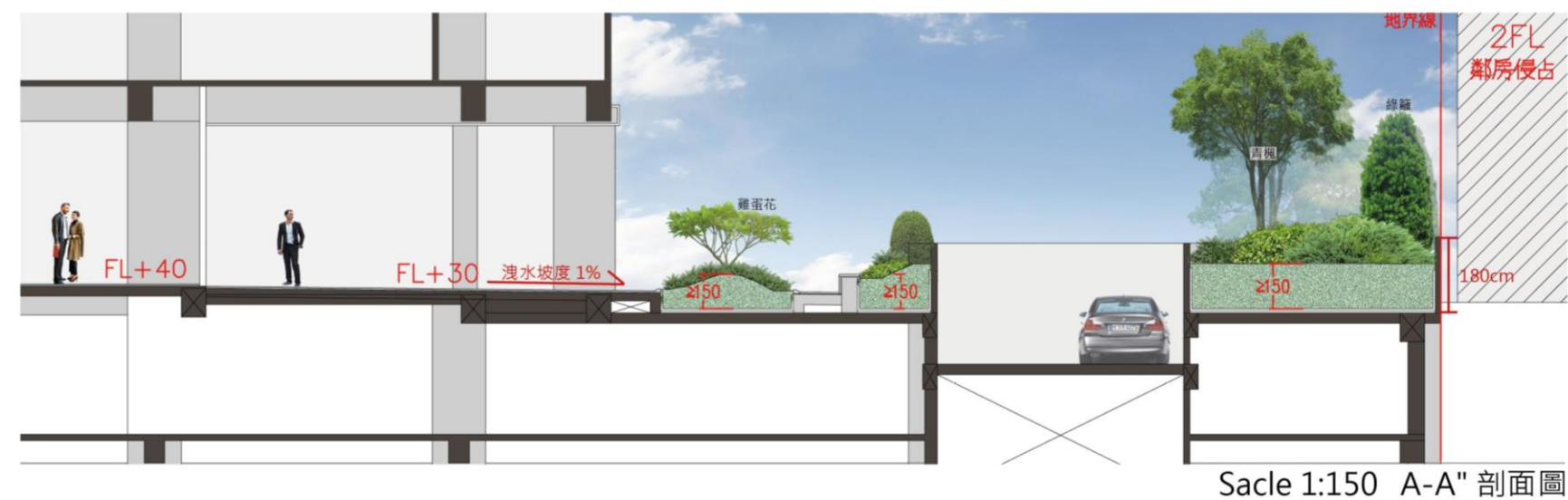
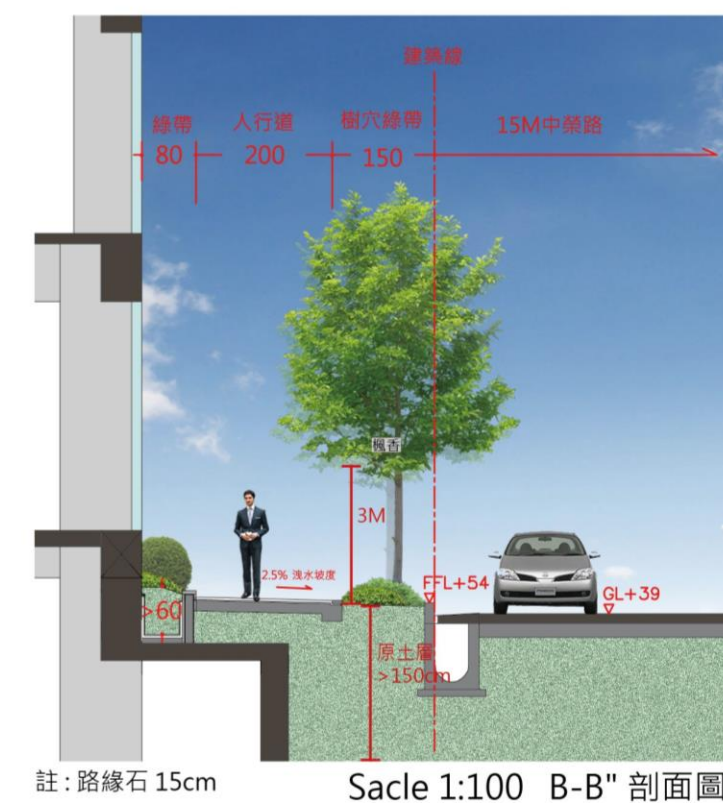
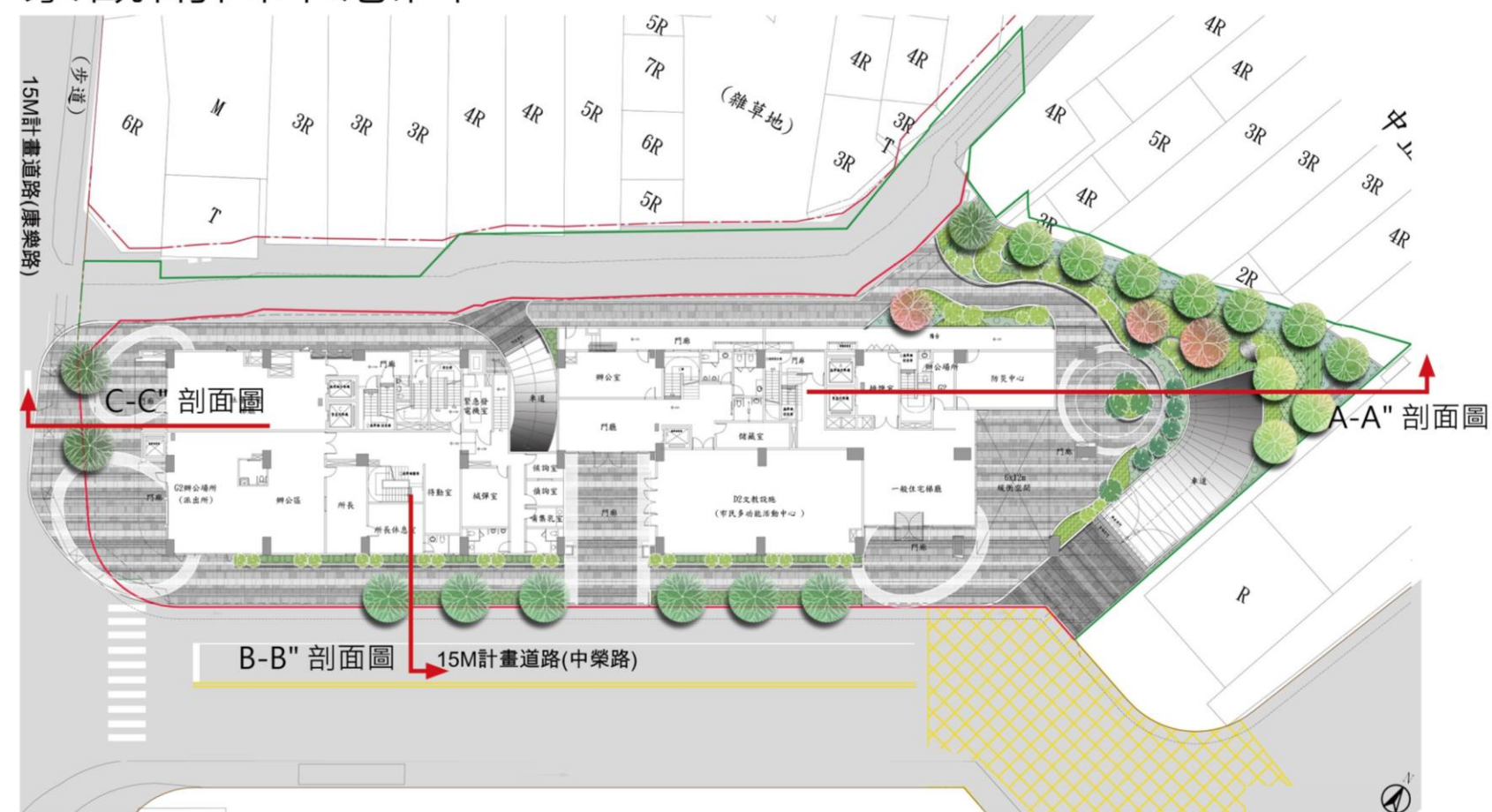


【銳葉柃木】
學名：Eurya loquaiana Dunn
科名：茶科
別名：尖尾銳葉柃木、細枝柃木
灌木或小喬木；嫩枝纖細，灰褐色或紅褐色，密被短柔毛；頂芽錐形，密被短柔毛。葉紙質或薄革質，披針形、長圓狀披針形或狹橢圓形，長 5.5~9.5 公分，寬 1.5~2.5 公分。



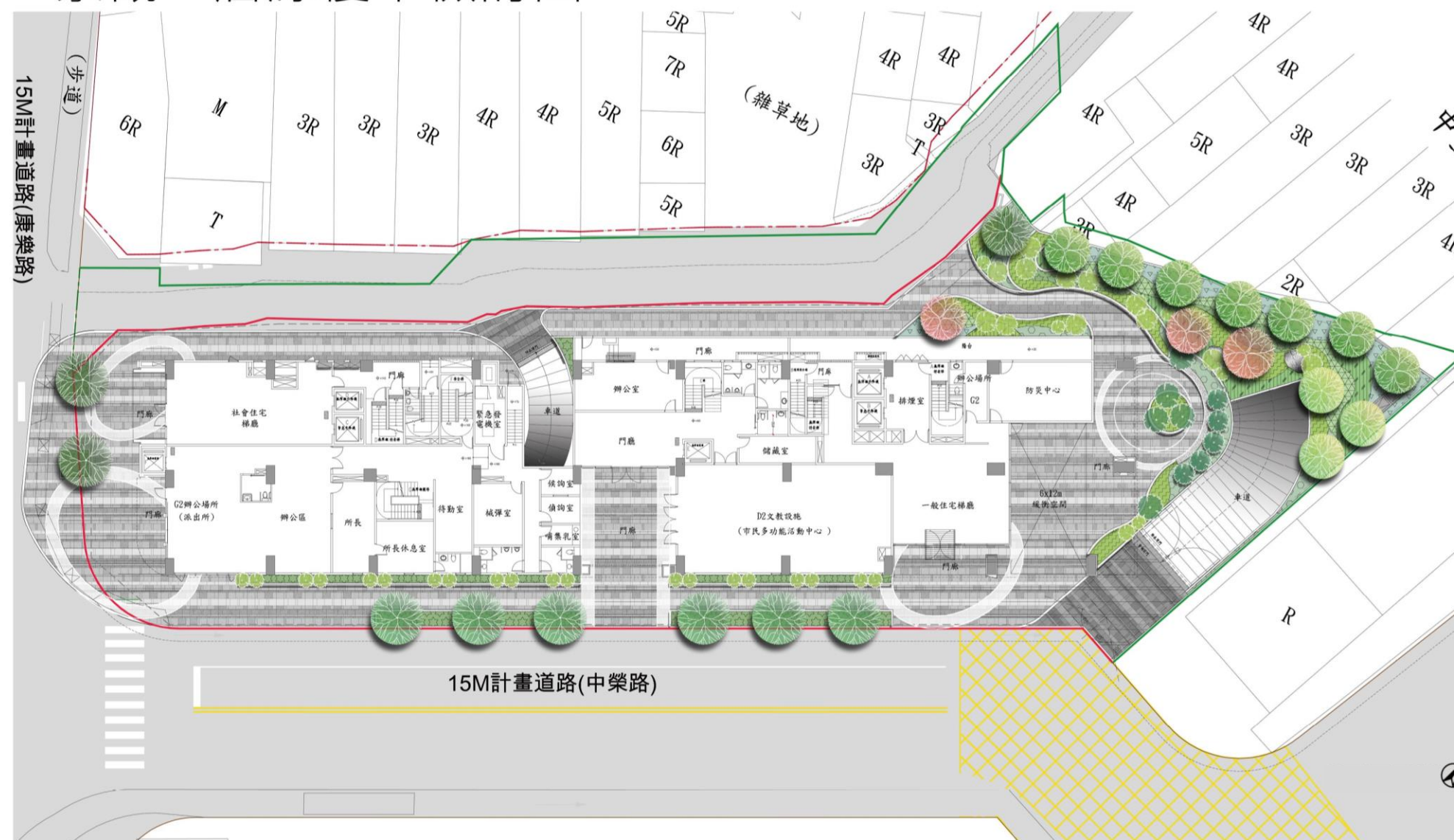
【白鶴芋】
學名：Spathiphyllum kochii Engler
科名：天南星科
別名：允水蕉、羅裙帶
大型多年生球根草本植物，具有皮鱗莖，圓柱形，耐風、耐潮，全株有毒。

圖 11-19 景觀一層植栽照片說明圖



11-20 擬訂桃園市中壢區與南段中壢老小段 100 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案

景觀一層綠覆率檢討圖



綠覆率面積檢討

依據 " 桃園市建築基地綠化自治條例 " 之規定檢討：
本案屬於第二類住商區綠覆率規定應達法定空地 20% 以上

1. 基地面積 :3059 m²
2. 法定建蔽率 :80%
3. 法定空地 :611.8 m²
4. 法定綠覆面積 : 法定空地 *20%=
611.8*20%=122.36 m²
5. 本案實際綠覆 :525+259.42+96.91=881.33 m²
6. 本案綠覆率 : 881.33 m² /611.8 m²
=1.44=144%>20% 以上 OK!!!
7. 本案法定空地 611.8 m² /100 m² =6.11(以 7 株計)
6+3+2+7+3+1+5=27 株 >7 株 ...OK!!

建築基地綠化應留設法定空地二分之一以上綠化植栽

8. 法空二分之一 : 881.33 m² >611.8 m² /2=305.9 m²
OK!!!

喬木類圖表

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

喬木綠覆面積計算: 150+75+50+175+75=525m²

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 D/.cm	株距 株/m ²	基肥 Kg/株	數量
S1		白水木	H=250cm W=250cm	80	60	4	0.05	5株
S2		球型灌木	H=80cm W=80cm	50	60		0.05	40株
S3		變葉木	H=50cm W=30cm	30	60	16	0.05	35.56m ²
S4		草海桐	H=40cm W=40cm	30	60	16	0.05	49.36m ²
S5		銳葉柃木	H=30cm W=30cm	30	60	25	0.05	76.04m ²
S6		黃金露花	H=25cm W=25cm	30	60	25	0.05	98.46m ²

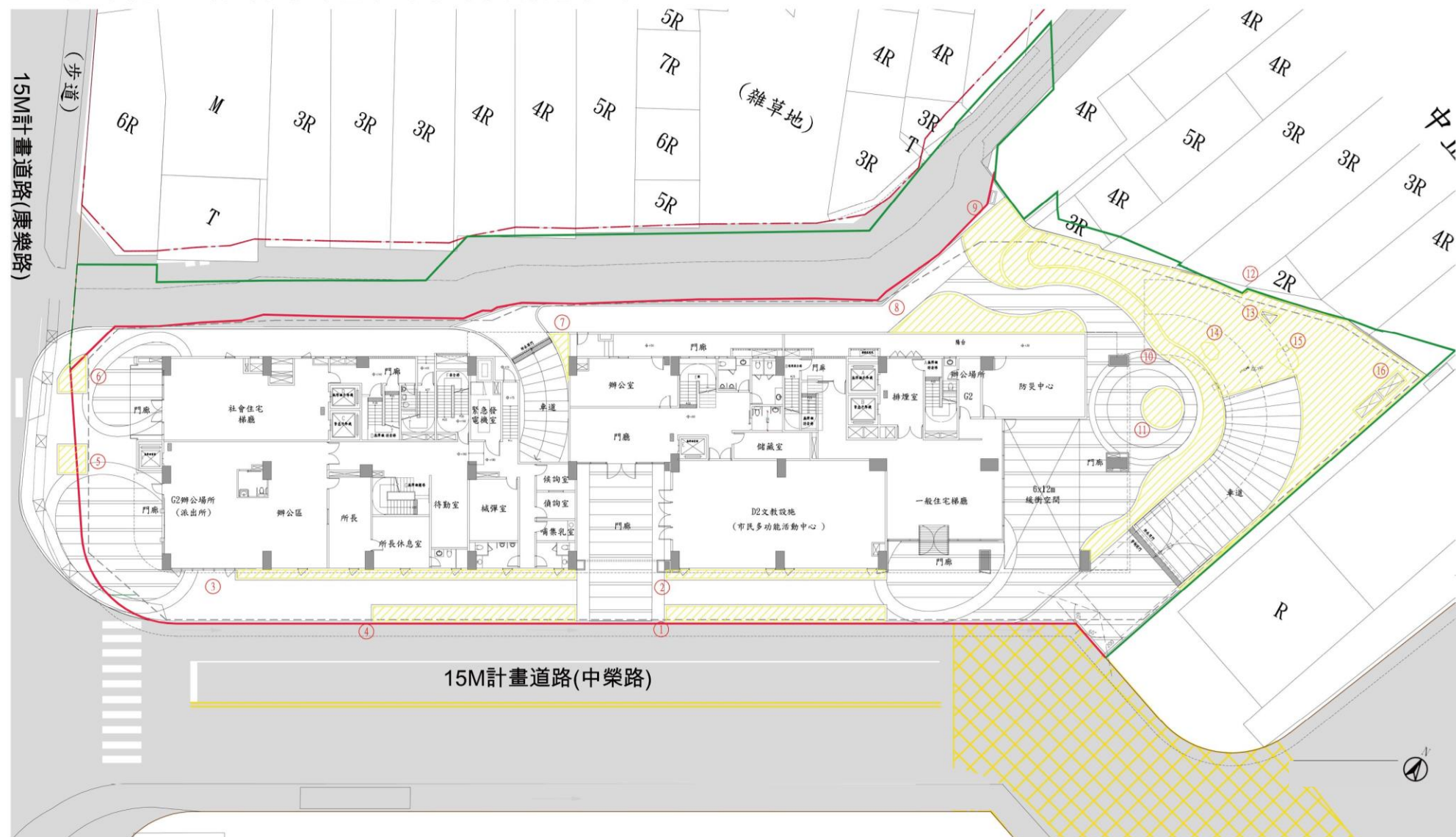
灌木綠覆計算: 35.56+49.36+76.04+98.64=259.42m²

編號	圖例	名稱	規格/株高.冠寬.cm	根球徑 cm	覆土深度 D/.cm	株距 株/m ²	基肥 Kg/株	數量
G1		白鶴芋	H=50cm W=40cm	30	60	25	0.03	44.26m ²
G2		文殊蘭	H=40cm W=35cm	30	60	25	0.03	52.65m ²

地被綠覆計算: 44.26+52.65=96.91m²

圖 11-21 景觀一層綠覆率檢討圖

景觀一層綠化面積檢討圖



綠覆面積檢討

依據 " 桃園市建築基地綠化自治條例 " 之規定檢討：

1. 基地面積 :3059 m²
2. 法定建蔽率 :80%
3. 法定空地 :611.8 m²
4. 本案實際綠覆：
喬木 (21*25)=525 m²
灌木 + 地被 = ① + ② ++⑩ = 356.33 m²
喬木 + 灌木 + 地被 =881.33 m²
5. 法空二分之一：881.33 m² > 611.8 m² /2=305.9 m²
OK!!!

喬木類圖表

編號	圖例	名稱	規格/株高.冠寬.cm	米徑φcm	數量	土球	株距	覆土深度	單位綠覆面積	綠覆面積
T1		楓香	H:6~7m W:3m	15	6	90cm	4M	≥150cm	25m ²	150m ²
T2		樟樹	H:6~7m W:3m	15	3	90cm	4M	≥150cm	25m ²	75m ²
T3		山櫻花	H:3~4m W:2.5~3m	15	3	90cm	4M	≥150cm	25m ²	50m ²
T4		青楓	H:4~5m W:3m	15	3	90cm	4M	≥150cm	25m ²	175m ²
T5		光臘樹	H:7~8m W:3~4m	15	7	90cm	4M	≥150cm	25m ²	75m ²
T6		鐵色	H:2~3m W:1.5~2m	8	5	90cm	4M	≥150cm		
喬木綠覆面積計算: 150+75+50+175+75=525m ²										

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D/.cm	株距株/m ²	基肥Kg/株	數量
S1		白水木	H=250cm W=250cm	80	60	4	0.05	5株
S2		球型灌木	H=80cm W=80cm	50	60		0.05	40株
S3		變葉木	H=50cm W=30cm	30	60	16	0.05	35.56m ²
S4		草海桐	H=40cm W=40cm	30	60	16	0.05	49.36m ²
S5		銳葉柃木	H=30cm W=30cm	30	60	25	0.05	76.04m ²
S6		黃金露花	H=25cm W=25cm	30	60	25	0.05	98.46m ²
灌木綠覆計算: 35.56+49.36+76.04+98.64=259.42m ²								
編號	圖例	名稱	規格/株高.冠寬.cm	根球徑cm	覆土深度D/.cm	株距株/m ²	基肥Kg/株	數量
G1		白鶴芋	H=50cm W=40cm	30	60	25	0.03	44.26m ²
G2		文殊蘭	H=40cm W=35cm	30	60	25	0.03	52.65m ²
地被綠覆計算: 44.26+52.65=96.91m ²								

圖 11-22 景觀一層綠化面積檢討圖

景觀一層鋪面示意圖

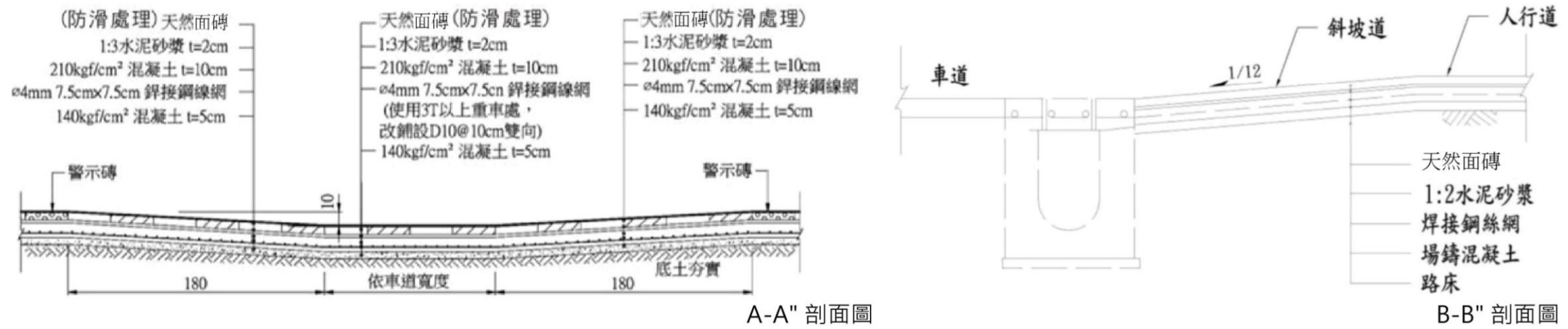
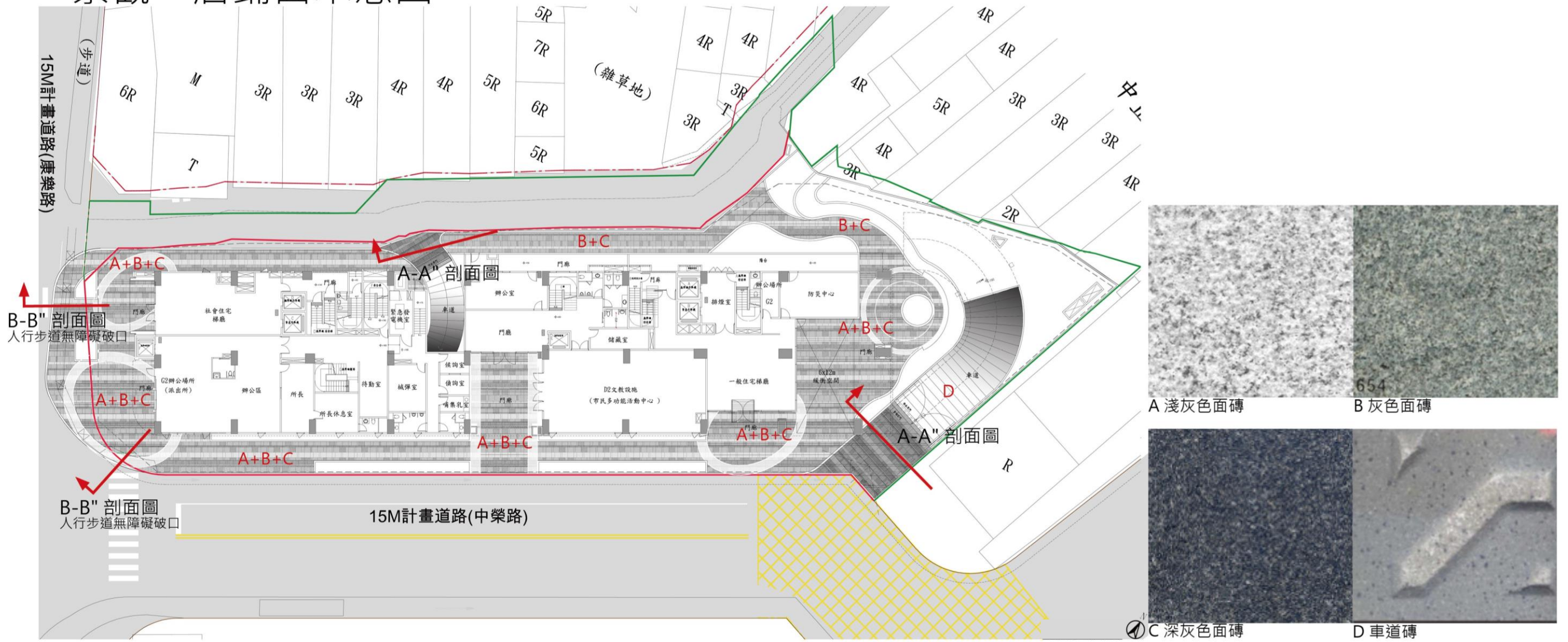
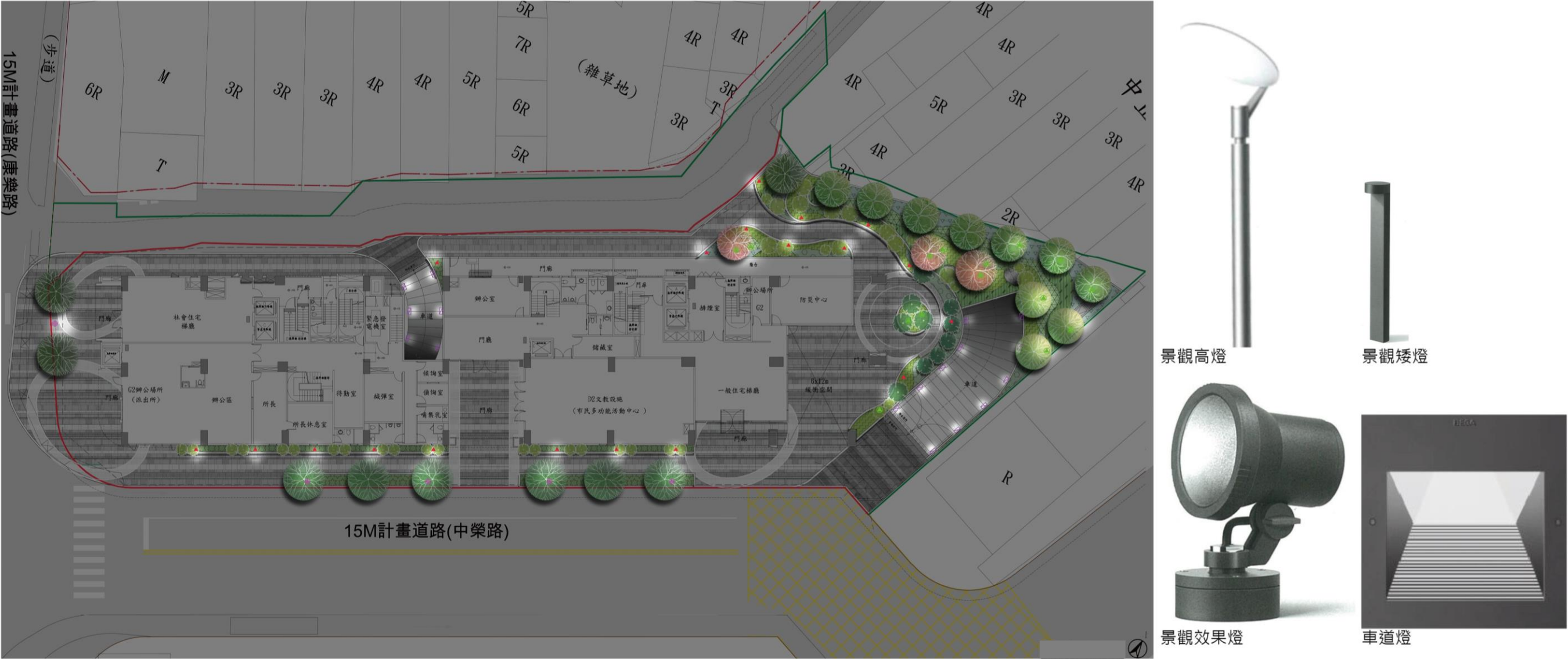


圖 11-23 景觀一層鋪面配置圖

景觀一層照明計畫示意圖

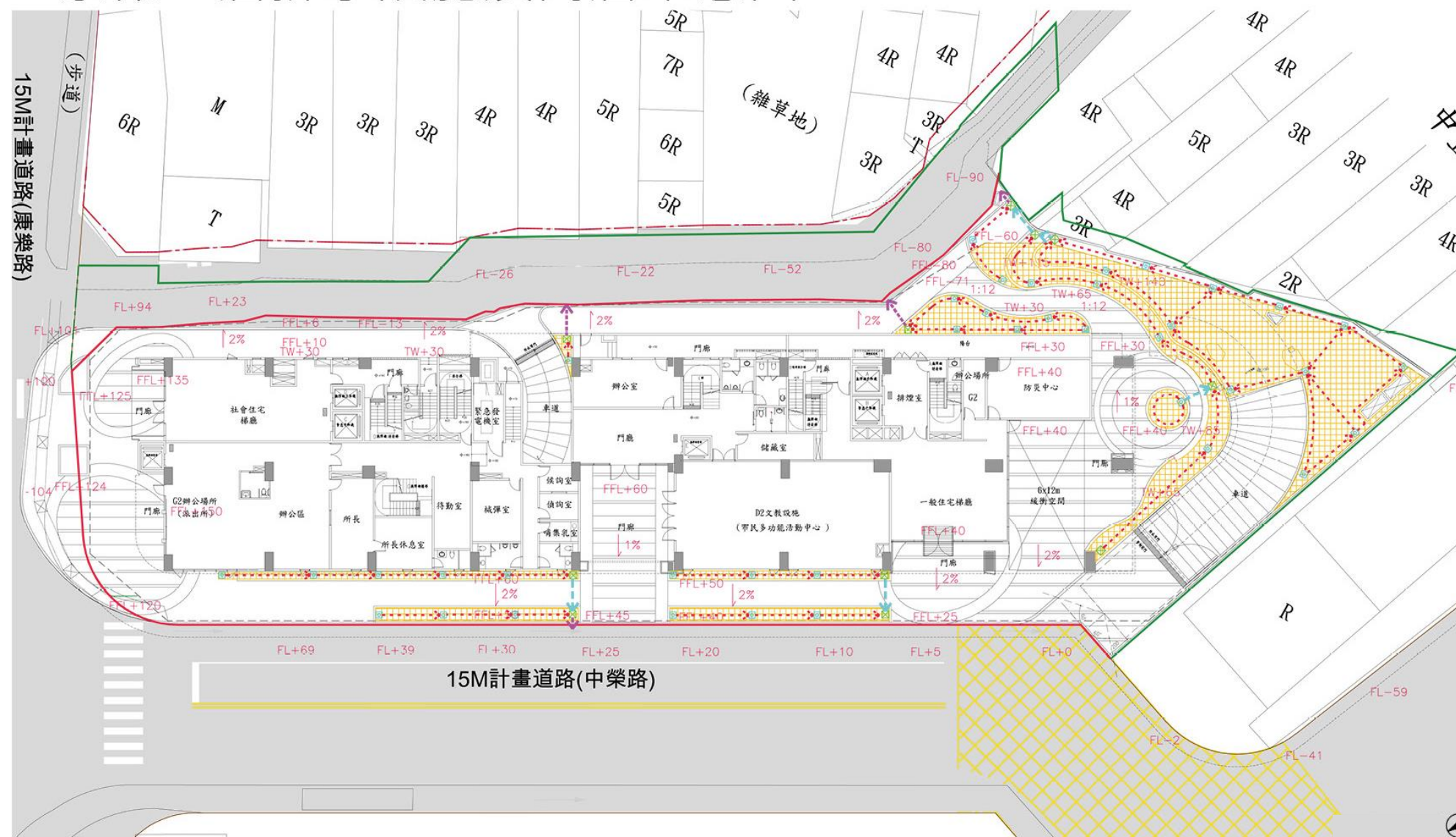


照明燈俱表

圖例	編號	燈 俱	光 源	位 置	瓦 數	流明	數 量	合計瓦數
⊗	01	景觀高燈	LED	人行道	44W	3150lm	5組	220W
◻	02	車道燈	HIT-CE	車道	14W	1130lm	17組	238W
▲	03	庭園矮燈	LED	植栽槽	23W	1260lm	19組	437W
⬆	04	投光燈	LED	主景樹	12W	650lm	15組	180W
本案設置中.夜間平均照度不低於十勒克斯。								合計瓦數 1075W

圖 11-24 景觀一層照明計畫配置圖

景觀一層排水設施及高層示意圖



排水圖例表

圖 例	尺 寸	設施種類
	W:35cm D:35cm	陰井
	W:22.5cm D:22.5cm	落水井
	□2.5"	HDPE透水管
	□2.5"	PVC 管
	□3"	PVC 管(接至公共排水溝)
	3.5*3.5cm	蓄水式排水板

圖 11-25 景觀一層排水參考配置圖

五、基地內受保護樹木檢討

本基地內無受保護樹木。

拾貳、防災與逃生避難計畫

一、開放空間規劃

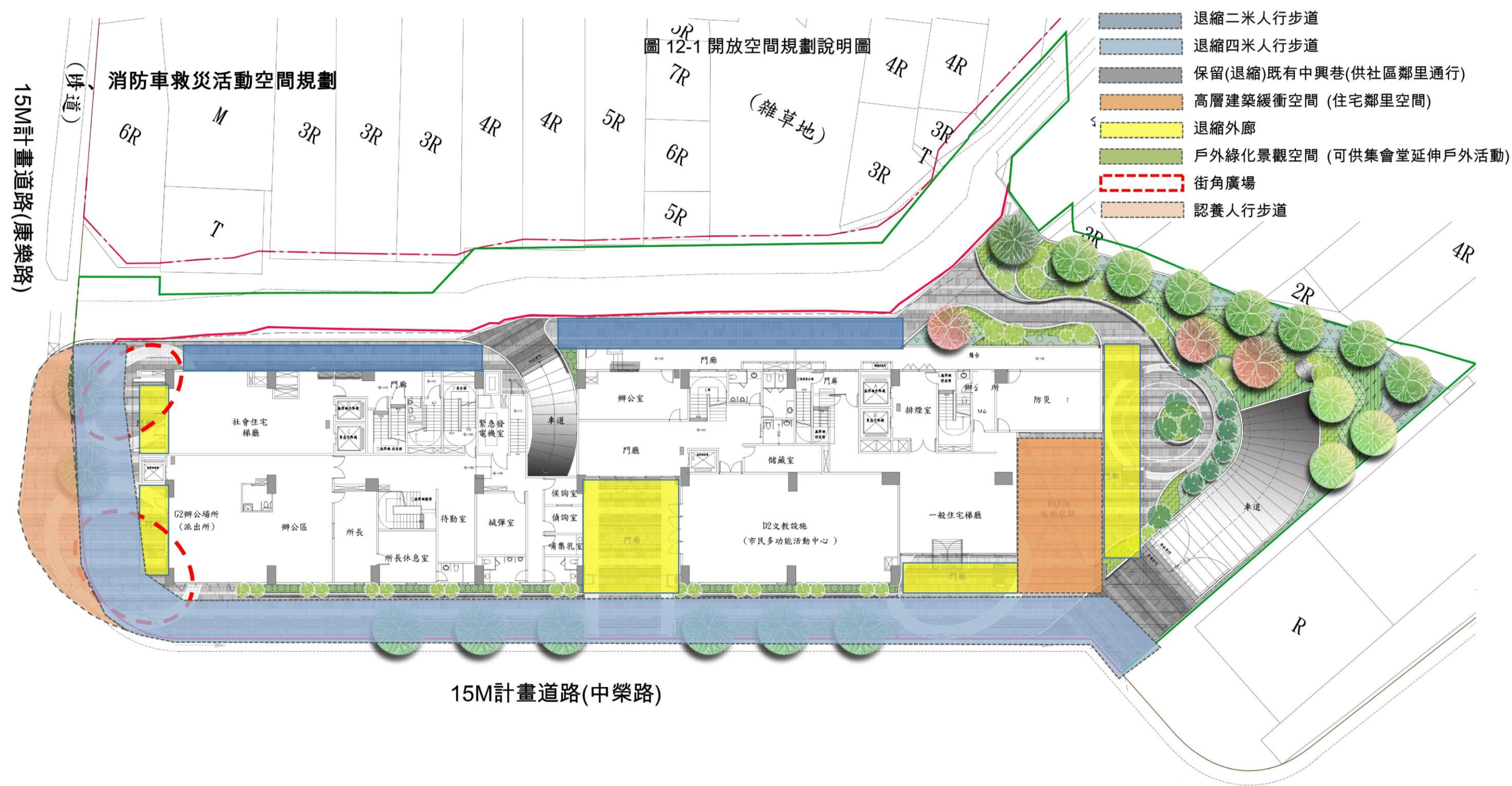
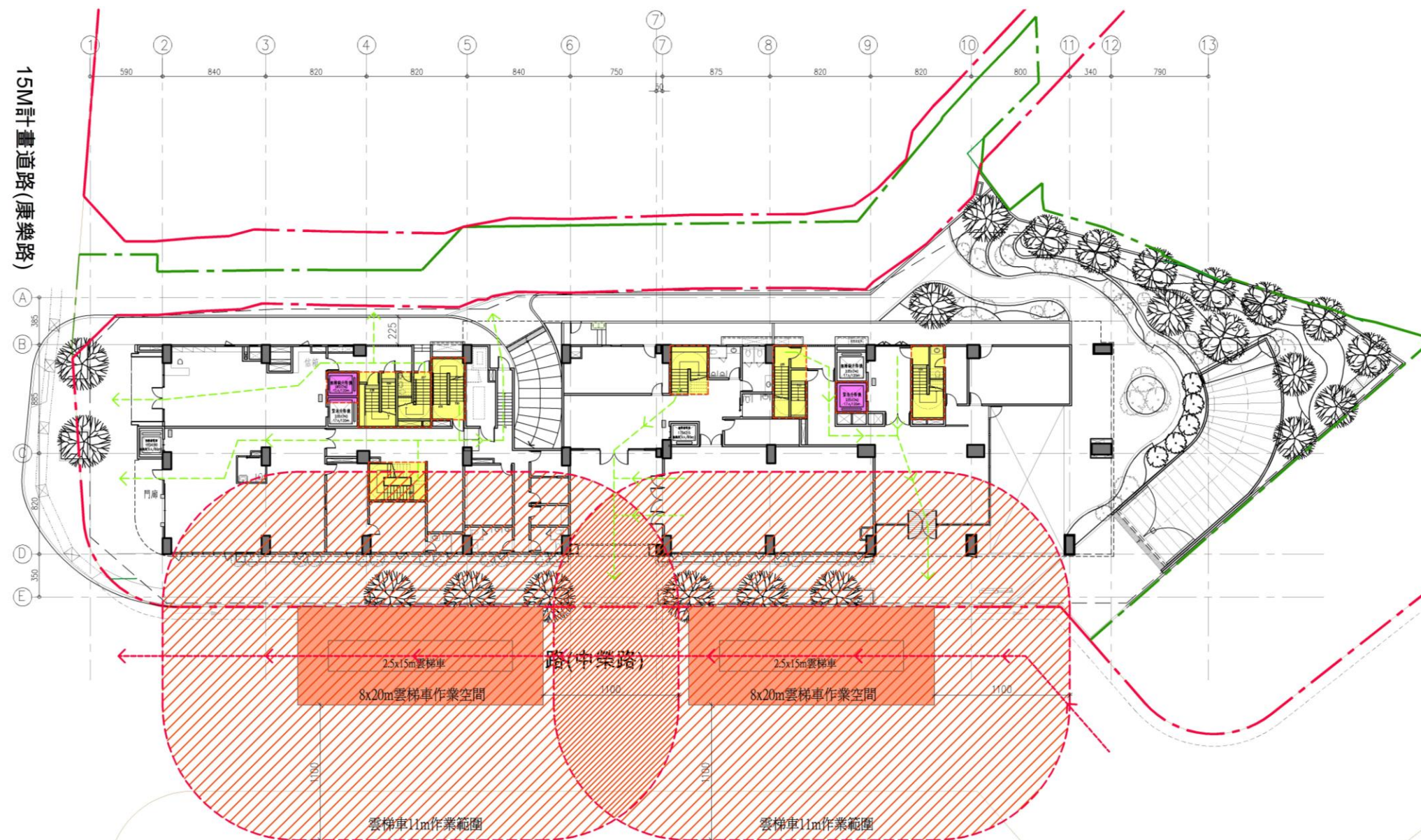


圖 12-1 開放空間規劃說明圖

二、消防車救災活動空間規劃



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。
- 檢討：本案消防車輛通行道路皆大於四公尺...(OK)
- (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。

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。
- (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。
- (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之一點五倍總重量。
 - 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：本案設置於計畫道路提供消防救災活動空間，且消防車救災空間與建築物外牆開口水平距離皆維持十一公尺以內...(OK!)

本案以●來檢討設置替代開口：
依建築技術規則設計施工編第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。

消防救災動線檢討(一層)圖

圖 12-2 消防車救災活動空間示意圖 I

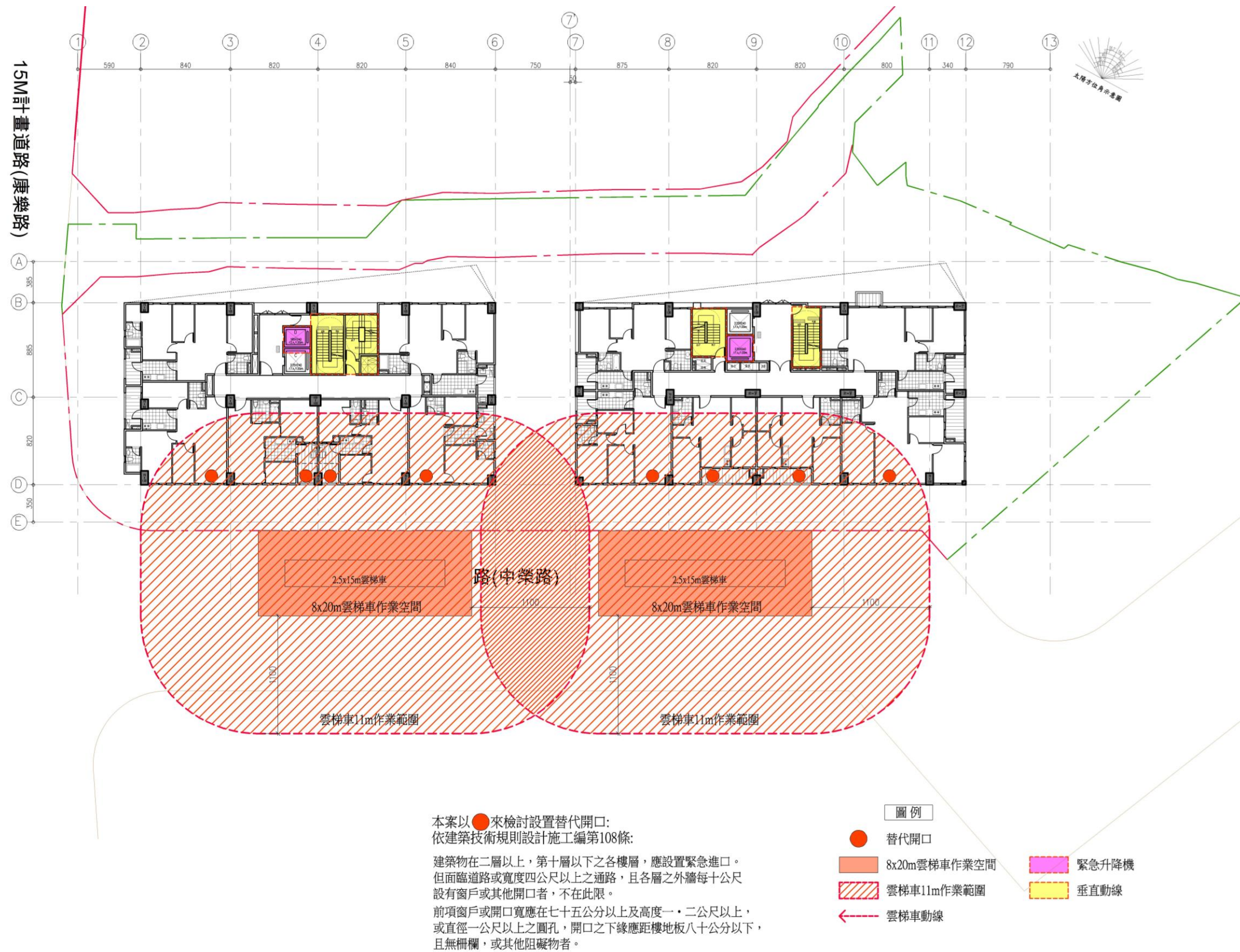


圖 12-3 消防車救災活動空間示意圖 II (比例尺：1/400)

三、更新單元逃生避難計畫

(一) 建築物防火避難計畫

1. 本案集中留設綠地及開放空間，提供做為救災及逃生使用之疏散動線。另公共開放空間，可作為都市防災之重要緩衝空間，緊急狀況時，社區有足夠空間可提供緊急避難，減少對周邊交通之負面影響。
2. 本案鄰 15M 中榮路側設置 8x20M 防災救災空間，除供救災單位快速定位，並供此區域的居民有緊急避難空間，以防災空間為緩衝點，擴散連結至其他相關避難據點。

(二) 消防車輛救災動線指導原則

1. 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5M 以上淨寬，以及 4.5M 以上淨高。
2. 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 4M 以上淨寬，以及 4.5M 以上淨高。
3. 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。
本案救災車輛可以經由 15M 中榮路到達基地大樓進行救災，且留設 8x20M 雲梯車作業空間供雲梯車救災時使用。

(三) 消防車輛救災活動空間之指導原則

(依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定，六層以上或超過 20 公尺之建築物，應於建築物外牆開口(窗戶開口、陽臺等)前至少規劃一處可供雲梯車消防車操作救災活動之空間。如外牆開口(窗戶開口、陽臺等)距離道路超過 11 公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

本案配合指導原則規劃適宜之消防救災活動空間，共計 2 處，使建築物在意外發生時有適當之消防救災活動空間可供救災車輛使用，以確保住戶安全。

(四) 狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則

本案符合以上規定。



圖 12-4 都市防災示意圖

拾參、實施方式及有關費用負擔

一、實施方式

本案全區為重建區段，並由桃園市政府經公開評選程序委託昇陽建設企業股份有限公司擔任實施者，以權利變換方式實施都市更新事業。

二、有關費用負擔

本都市更新事業之相關辦理費用依《都市更新條例》第 30 條、第 31 條、《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》計算，預估可能產生費用項目與分擔方式分述如下：

(一) 經費項目

1. 工程費用

(1) 建築設計費

委託建築師、設計師、結構技師等規劃設計建築量體、空間、造型，以及水電、消防、結構系統之設計費與簽證費以及建照領取相關費用。

(2) 營建費用

包括更新後建築物之施工費、整地費、材料費、工程監造等其他營建相關費用，詳第十五章說明。

(3) 公寓大廈管理基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 5 條規定起造人應按工程造價一定的比例提列公共基金。

(4) 外接水、電、瓦斯工程費

依《都市更新權利變換實施辦法》第 21 條辦理，以更新後每戶 75,000 元計列。

(5) 建築執照相關規費

依照建築法規定辦理，建築執照以法定造價千分之一提列規費。

2. 權利變換費用

(1) 都市更新規劃費

包括研擬更新事業計畫與權利變換計畫書圖以及相關法定審議程序之辦理作業費用，以實際合約金額認列。

(2) 不動產估價費（含技師簽證費）

委請 3 家鑑價機構查估權利變換前後更新單元內各宗土地及建築物權利價值所需之費用，以實際合約金額認列。

(3) 土地鑑界費用

支付地政機關收取之更新前各宗土地鑑界、複丈費用。

(4) 鑽探費用

依《建築技術規則》第 64、65 條規定，更新前進行地質調查鑽探費用，包括鑽探採樣、試驗、報告撰寫等費用。

(5) 鄰房鑑定費

指更新前對更新單元周邊一定範圍內鄰房進行調查之費用(不含鄰損賠償)。依鑑定範圍內之戶數×鑑定單價進行編列。

(6) 地籍整理費用

包括更新完成後，辦理土地登記時，所需之代書費及相關規費。

3. 貸款利息

包括更新期間工程費用與權利變換等費用之貸款利息。

4. 稅捐

依《都市更新條例》第 30 條規定，稅捐得提列共同負擔。包含承攬契據、讓受不動產契據之印花稅及土地所有權人分回房屋課徵之營業稅之稅費。

(1) 印花稅

其中印花稅包含承攬契據（指一方為他方完成一定工作之契據，但不含支付予政府機關之行政規費無課徵印花稅）、讓受不動產契據（更新後實施者分回之不動產，其買賣不動產所向主管機關申請物權登記之契據），均以契據金額千分之一計列。

(2) 營業稅

都市更新之權利變換視為「合建分屋、物物交換」，故土地所有權人分回房屋應課徵營業稅，以「（更新後土地所有權人實際分配之房屋價值－進項稅額）×5%」計列。

5.管理費用

(1) 人事行政管理費

依《都市更新權利變換實施辦法》第13條第7款規定，實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合，人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。

(2) 銷售管理費

依《都市更新權利變換實施辦法》第13條第7款規定，實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用（變現成本），採「包銷方式」，即包括廣告、企劃及銷售等成本費用。

(3) 利潤及風險管理費

依《都市更新權利變換實施辦法》第13條第7款規定，「權利變換」係以更新後房地折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。

(二) 費用分擔方式

參與更新之所有權人，按其「更新前權利價值比例」共同負擔實施總成本，實施者昇陽建設企業股份有限公司則提供資金，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

三、更新後單元及停車位選配原則

(一) 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，應分配予本案土地所有權人，實施者或其他相關權利人不得選配。
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。

(二) 停車位選配原則

1. 本案規劃興建之中壢派出所汽、機車停車位，應分配予本案土地所有權人，實施者或其他相關權利人不得選配。
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。

拾肆、拆遷安置計畫

本案範圍內無合法建築物、其他土地改良物及占有他人之舊違章建築戶，故不提列相關拆遷補償費及安置費用。

拾伍、財務計畫

一、成本說明

本都市更新事業實施費用總額為 1,392,121,505 元，詳表 15-1 說明，本章財務計畫僅係初估階段，後續共同負擔總額以事業計畫及權利變換計畫核定內容為準。

表 15-1 都市更新事業實施總經費成本估算表

提列項目				數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	說明	
壹、工程費用（A）	一、重建費用	(一)建築設計費		1	式	30,856,053	元/式	30,856,053	元	依桃園市建築師公會建築師酬金標準表-高層建築標準	
		(二)營建費用（含公益設施樓地板面積）		9,057.16	坪	112,140	元/坪	1,015,672,376	元	樓地板面積×營建單價	
		(三)工程管理費		-	元	-	%	-	元	本案未提列	
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金		1	式	3,239,540	元/式	3,239,540	元	依公寓大廈管理條例提列
			2.外接水電、瓦斯管線工程費		208	戶	70,000	元/戶	14,560,000	元	依通案性收費標準提列
			3.建築執照相關規費		1	式	437,908	元/式	437,908	元	依桃園市工務局建築執照規費標準提列
			4.其他		-	式	-	元/式	-	元	依實際狀況認列
工程費用(A)							合計：	1,064,765,877	元		
貳、權利變換費用（B）	一、調查費	(一)都市更新規劃費		1	式	6,000,000	元/式	6,000,000	元	依實際狀況認列	
		(二)不動產估價師費(含技師簽證)		1	式	2,550,000	元/式	2,550,000	元	依實際狀況認列	
		(三)土地鑑界費		10	筆	4,000	元/孔	40,000	元	更新前每筆地號4,000元。	
		(四)鑽探費用		9	孔	75,000	元/孔	675,000	元	依每孔75000認列	
		(五)鄰房鑑定費用		48	戶	5,000	元/戶	240,000	元	依桃園市土木技師、建築師、結構技師公會等鑑定業務收費標準之規定計算。	
	二、更新前土地及建物測量費用		1	式	88,000	元/式	88,000	元	依實際狀況認列		
	六、地籍整理費		208	戶	20,000	元/式	4,160,000	元	更新後戶數×20,000元/戶		
				權利變換費用(B)			合計：	13,753,000	元		
參、貸款利息(C)				1	式	44,017,635	元/式	44,017,635	元	以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計算	
				貸款利息(C)			合計：	44,017,635	元		
肆、稅捐(D)	一、印花稅	(一)承攬契據		1,009,753,742	元	0.1%		1,009,754	元	以承攬契據金額×0.1%計列	
		(二)典賣、讓受及分割不動產契據		462,547,201	元	0.1%		462,547	元	以讓受不動產契據金額×0.1%計列	
	二、營業稅		660,277,134	元	5%		33,013,857	元	更新後土地所有權人應分配房屋價值×5%		
稅捐(D)							合計：	34,486,158	元		
伍、管理費用（E）	一、行政作業費用(E1)			-	元	2.5%		-	元	依都市更新條例第9條辦理之更新事業為限。	
	二、信託費用(E2)			1	式	2,000,000	元/式	2,000,000	元	依合約報價	
	三、人事行政管理費用(E3)			1,157,022,670	元	4.00%		46,280,907	元	(A+B+C+D+F+G)×人事管理費費率	
	四、銷售管理費用(E4)			1,157,022,670	元	6.00%		69,421,360	元	(A+B+C+D+F+G)×銷售管理費費率	
	五、利潤及風險管理費用(E5)			1,205,303,577	元	9.74%		117,396,568	元	(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)×風險管理費費率	
管理費用(E)							合計：	235,098,835	元		
共同負擔費用（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）總計：								1,392,121,505	元		

(一) 工程費用：1,064,765,877 元

1. 建築設計費：30,856,053 元

委任建築師規劃設計更新後建築，包括建築、水電、消防、結構之設計與簽證費用，其費用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為 30,856,053 元，詳見表 15-2 所示。

表 15-2 建築規劃設計費估算表

法定工程造價：437,907,904 元			
項次	費率級距	採用費率	金額計算(元)
1	0 至 300 萬元	8.00%	$3,000,000 \times 8.00\% = 240,000$
2	300 至 1500 萬元	7.50%	$12,000,000 \times 7.50\% = 900,000$
3	1500 至 6000 萬元	7.25%	$45,000,000 \times 7.25\% = 3,262,500$
4	6000 萬元以上	7.00%	$377,907,904 \times 7.00\% = 26,453,553$
合計			30,856,053

2. 營建費用(含公益設施樓地板面積)：1,015,672,376 元

A. 依營建單價基準規定加成計算費用

本案設計為地上 20 層、地下 3 層鋼筋混凝土造(RC)建築物，興建總樓地板面積為 29,941.13 m² (9,057.16 坪)，依桃園市營建單價基準規定，以樓地板面積 7,800 坪以上、20 層鋼筋混凝土造價基準 110,300 元/坪為基準，進行物價指數調整計算，本案有樓層高度加成但無地下室超挖加成之情形。

(A) 物價指數修正

依桃園市營建單價基準規定物價調整基準日為 106 年 8 月(臺灣地區營造工程物價指數為 102.71)，本案物價指數調整日(評價基準日)為 107 年 7 月且其當月營造工程物價指數為 106.26 則本案物價指數調整計算說明如下：指數增減率 = $\{[(106.26 / 102.71) - 1] \times 100\% \} \div 3.46\%$

營建單價調整金額 =

$110,300 \text{ 元/坪} \times (3.46\% - 2.5\%) \div 1100 \text{ 元/坪 (進位至百位)}$

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，進行調整建築物標準單價，綜合前述，本案造價基準以 111,400 元/坪為基準計算。

(B) 高度加成

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》規定，建築物之樓層高度以標準高度 4 公尺內為主，每增加 0.1 公尺該層加計造價百分之一進行計算。其中一樓設計如供商業使用者以 4.2 公尺為標準高度。因此本案一層單價為 120,200 元/坪、二層單價為 118,600 元/坪。

表 15-3 營建工程標準造價計算表

樓層	高度 cm	當層建築面積 (坪)	法定價 (元/坪)	地下室/ 高度加成	修正後單價 (含物價調整)	複價(元)
R3F	280	65.81	110,300	0	111,400	7,331,234
R2F	280	65.81	110,300	0	111,400	7,331,234
R1F	340	65.81	110,300	0	111,400	7,331,234
20F	325	308.44	110,300	0	111,400	34,360,216
19F	325	308.44	110,300	0	111,400	34,360,216
18F	325	308.44	110,300	0	111,400	34,360,216
17F	325	308.44	110,300	0	111,400	34,360,216
16F	325	308.44	110,300	0	111,400	34,360,216
15F	325	308.44	110,300	0	111,400	34,360,216
14F	325	332.36	110,300	0	111,400	37,024,904
13F	325	332.36	110,300	0	111,400	37,024,904
12F	325	332.36	110,300	0	111,400	37,024,904
11F	325	332.36	110,300	0	111,400	37,024,904
10F	325	332.36	110,300	0	111,400	37,024,904
9F	325	332.36	110,300	0	111,400	37,024,904
8F	325	332.36	110,300	0	111,400	37,024,904
7F	325	332.36	110,300	0	111,400	37,024,904
6F	325	332.36	110,300	0	111,400	37,024,904
5F	325	332.36	110,300	0	111,400	37,024,904
4F	325	328.49	110,300	0	111,400	36,593,786
3F	325	348.23	110,300	0	111,400	38,792,822
2F	465	415.01	110,300	6.5	118,600	49,220,186
1F	500	422.35	110,300	8	120,200	50,766,470
小計		6,688.32	-	-	-	751,783,600
B1F	320	705.51	110,300	0	111,400	78,593,814
B2F	320	732.95	110,300	0	111,400	81,650,630
B3F	320	732.95	110,300	0	111,400	81,650,630
小計		2,171.41	-	-	-	241,895,074
合計		9,057.16				1,015,672,376
1,015,672,376 元 / 9,057.16 坪 = 112,140 元/坪						

表 15-4 營造工程費用估算表

項次	工程項目	複價 (元)	平均單價 (元/坪)	百分比
一、建築工程費用				
1	假設工程	63,751,049	7,039	6.28%
2	基礎工程	41,626,861	4,596	4.10%
3	結構體工程	244,533,993	26,999	24.08%
4	外部裝修工程	51,494,049	5,685	5.07%
5	內部裝修工程	135,811,281	14,995	13.37%
6	門窗工程	47,050,536	5,195	4.63%
7	防水隔熱工程	10,694,034	1,181	1.05%
8	雜項工程	14,252,693	1,574	1.40%
9	庭園景觀工程	14,919,439	1,647	1.47%
10	設備工程(電梯)	30,411,973	3,358	2.99%
小計 (1)		654,545,908	72,269	64.44%
二、機電工程費用				
1	電氣工程	62,441,278	6,894	6.15%
2	弱電設備工程	34,475,798	3,806	3.39%
3	給排水工程	22,107,591	2,441	2.18%
4	生活廢水工程	61,143,775	6,751	6.02%
5	消防設備工程	37,074,410	4,093	3.65%
6	通風工程及空調設備	6,023,585	665	0.59%
小計 (2)		223,266,437	24,650	21.98%
合計 (1) + (2)		877,812,345	96,919	86.43%
三、	勞工安全衛生費	1,510,528	167	0.15%
四、	空氣汙染防制費	202,918	22	0.02%
五、	管理費(含保險、利潤)	87,781,234	9,692	8.64%
六、	營業稅 5%	48,365,351	5,340	4.76%
總計		1,015,672,376	112,140	100.00%

註：總樓地板面積為 9,057.16 坪(不含陽台)。

2.其他必要費用

(1) 公寓大廈管理基金

依公寓大廈管理條例，依法提列共同基金，法定總工程造价在一千萬元以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部分其費率為 1.5%，一億元至十億元部分其費率為 0.5%，十億元以上部分其費率為 0.3%。本案擬提列總金額為 3,239,540 元，詳表 15-5 公寓大廈之公共基金費明細表。

表 15-5 公寓大廈之公共基金費明細表

法定工程造价： 437,907,904 元		
費率級距	費率	金額計算 (元)
0 至 1,000 萬元	2.0%	200,000
1000 至 10,000 萬元	1.5%	1,350,000
10000 至 100,000 萬元	0.5%	1,689,540
100,000 萬元以上	0.3%	-
合計		3,239,540

(2) 外接瓦斯、水電工程費

本案總共興建 208 戶，其中自來水、電力及瓦斯每戶接管費用為 70,000 元，合計外接水、電、瓦斯管線工程費預估為 14,560,000 元。

(3) 建築相關規費

依照建築法規定辦理，建築執照以法定造價千分之一提列規費，本案法定工程造价為 437,907,904 元，建築相關規費共 437,908 元。

(二) 權利變換費用： 13,753,000 元

1.都市更新規劃費

委託丹棠開發股份有限公司辦理都市更新相關事宜，包括事業計畫之擬訂、審議與更新事業之執行等工作，委託實際價格為 6,000,000 元。(詳附錄五：費用佐證文件)

2.不動產估價師費 (含簽證費)

本案委託不動產估價公司辦理更新前後土地及建物估價事宜，委託三家估價公司出具估價成果報告及估價師簽證費用，委託實際價格為 2,550,000 元。(詳附錄五：費用佐證文件)

3.土地鑑界費

本案共有 10 筆土地，每筆土地為 4,000 元，鑑界費為 40,000 元。

4.鑽探費

本案地質鑽探費用，依《建築技術規則》以建築物基礎涵蓋面積每 300 平方公尺者，應鑽一孔，不足 300 平方公尺者亦以一孔計。本案建築基礎涵蓋面積為 2,422.99 平方公尺，共鑽 9 孔，每孔 75,000 元，共計 675,000 元。

5.鄰房鑑定費

鄰房安全鑑定費計算方式＝（開挖深度×1 倍）範圍內的門牌數×每戶鑑定單價。1 倍開挖深度（含筏基約 2.6 公尺）範圍約為 12.20 公尺，初步估計可能影響之戶數為 48 戶，依桃園市土木技師、建築師、結構技師公會等鑑定業務收費標準之規定計算，每戶鑑定單價為 5,000 元/戶，計算鄰房鑑定費為 240,000 元。（詳附錄五：鄰房鑑定範圍）

6.更新前測量費（含簽證費）

委託測量公司辦理更新前測量事宜，包含地形圖及地上物測繪圖等工作，預計總測量費用共 88,000 元。（詳附錄三：費用佐證文件）

7.地籍整理費

本都市更新事業計畫更新後之總戶數為 208 戶，地籍整理平均每戶 20,000 元計算，共計 4,160,000 元。

（三）貸款利息： 44,017,635 元

依《都市更新條例》第 30 條、《都市更新權利變換實施辦法》第 13 條及《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》規定辦理。

■貸款年利率：以 1.904%計算

3 成自有資金部份依「郵政儲金一年期定存利率 0.21%」計算、7 成融資資金依「五大銀行平均基準利率 2.63%」計算加權平均。

■貸款期間：52 個月(約 4.3 年)

都市更新事業計畫核定至開工（約 6 個月）＋更新期間(約 40 個月)＋取得使照到產權登記（約 6 個月）＝6＋40＋6＝52 個月（ 4.3 年）

更新期間：依委託合約 4.4.4 條，本案施工期間為 40 個月。

1.(拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用)×貸款年利率×貸款期間＝（0＋0＋0）×1.904%×4.3＝0 元

2.〔(工程費用-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用-拆遷補償費)〕×貸款年利率×貸款期間×0.5
＝〔(1,064,765,877 - 3,239,540)+(13,753,000 - 0)〕×1.904%×4.3×0.5
＝ 44,017,635

貸款利息總計（1）0＋（2）44,017,635＝44,017,635 元

（四）稅捐： 34,486,158 元

依《都市更新條例》第 30 條，稅捐得提列共同負擔。包含如下：

1.印花稅：依承攬契據及讓受不動產契據總額之千分之一計列。

(1)承攬契據

指一方為他方完成一定工作之契據金額千分之一計列，但支付予政府機關之行政規費無課徵印花稅，應予扣除。本案承攬契據包括營建費用、建築設計費用、鑽探費用、鄰房鑑定費、都市更新規劃費用、不動產估價費用、更新前測量費用、地籍整理費...等項目，總額共計 1,009,753,742 元，該金額之千分之一為其承攬契據印花稅為 1,009,754 元。

〔營建費用（含特殊費用）＋建築設計費用＋鑽探費用＋鄰房鑑定費＋都市更新規劃費用＋不動產估價費用＋更新前測量費用＋地籍整理費用扣除行政規費＋容積移轉費〕(不含營業稅)/×0.1%

〔1,015,672,376＋30,856,053＋675,000＋240,000＋6,000,000＋2,550,000＋88,000＋4,160,000＋0〕÷(1+5%)×1‰＝1,009,753,742×1‰＝1,009,754 元

(2)讓受不動產契據（更新後實施者分回之不動產）

更新後實施者分回之不動產應申請物權登記之契據，由賣方支付，每件按金額之千分之一計列。其中內容包括更新後實施者實際分配土地公告現值及更新後實施者分配房屋現值。

本案實施者實際獲配土地面積為 1,685.509 m²，平均土地公告現值為 91,437 元/m²；更新後實施者分配房屋現值部分為實際分回面積 13,395.41 m²（4,052.11 坪）乘以房屋評定現值 23,052 元/m²之乘積，兩者合計之 1‰讓受不動產契據印花稅計為 462,547 元。計算方式說明如下：

（1）實施者分配之土地及房屋面積，依權利變換計畫書表 16-2 所示。

（2）本案房屋評定現值＝更新後總銷售坪數乘以「桃園市 35 層以下房屋構造標準單價表」RC 造第三類 20 層建物之標準單價 15,350 元/m²及乘以房屋街路等級調整率（150%）之乘積＝23,025 元/m²

A.更新後實施者實際分配土地公告現值

$$= 1,685.509 \text{ m}^2 \times 91,437 \text{ 元/m}^2 \div 154,117,886 \text{ 元}$$

B.更新後實施者實際分配房屋現值

$$= 13,395.41 \text{ m}^2 \times 23,025 \text{ 元/m}^2$$

$$\div 308,429,315 \text{ 元}$$

(更新後實施者實際分配土地公告現值+更新後實施者分配房屋現值) $\times 0.1\%$

$$= (154,117,886 + 308,429,315) \times 0.1\% \div 462,547 \text{ 元}$$

2.營業稅(土地所有權人分回房屋之營業稅)

都市更新權利變換視為合建分屋、物物交換，故土地所有權人分回房屋應課徵營業稅(5%)。

本案更新後土地所有權人實際分配房屋之權利變換計畫價值(不含土地部分)為 660,277,134 元，則土地所有權人分回房屋之營業稅為 33,013,857 元。

更新後土地所有權人實際分配房屋(不含土地部份)之權利變換計畫核定價值 $\times 5\%$

$$= \text{更新後總價值} \times \text{共同負擔比} \times (1 - \text{共同負擔比}) \times 5\%$$

$$= 2,648,104,723 \times 52.57\% \times (1 - 52.57\%) \times 5\%$$

$$= 660,277,134 \times 5\% \div 33,013,857$$

(五)管理費用：235,098,835 元

屬計畫核定公告後實施者所有作業之管理費，其可拆分為行政作業費用(本案未申請)、信託費用、人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費等。分述如下：

1.信託費用

本案依委託契約 4.11 條規定，實施者應於權利變換計畫核定發布之日起 30 日內與金融機構簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構(其內容包括專款專用、續建完工等事項)，於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建築物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記，本案信託管理費共計 2,000,000 元。

2.人事行政管理費

實施者執行計畫核定後補償金發放、地上物拆除、工程施工、成果報核等作業所需之人事成本費用，即實施者於計畫執行階段所發生執行勞務所需要之人事管理費用：

人事行政管理費 = (工程費用 + 權利變換費用 + 貸款利息 + 稅捐 + 都市計畫變更負擔費用 + 容積移轉費用) $\times$ 人事行政管理費率 (4.00%)，因本案公有土地面積比例達 90% 以上，故費率予以酌減，估計共 46,280,968 元。

$$(1,064,765,877 + 13,753,000 + 44,017,635 + 34,486,158 + 0 + 0) \times 4.00\% \div 46,280,907 \text{ 元}$$

3.銷售管理費

本案銷售管理費應依《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》辦理，實施者實際分回房地價值在 20 億以下部分，銷售管理費率以 6% 計算：

銷售管理費 = (工程費用 + 權利變換費用 + 貸款利息 + 稅捐 + 都市計畫變更負擔費用 + 容積移轉費用) $\times$ 銷售管理費率 (6.00%)，估計共 69,421,360 元。

$$(1,064,765,877 + 13,753,000 + 44,017,635 + 34,486,158 + 0 + 0) \times 6.00\% \div 69,421,360 \text{ 元}$$

4.風險管理費

依《桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準》規定，本案基地面積級別為第 4 級「3,000 m^2 以上至未滿 4,000 m^2 」，人數級別屬於第 1 級「5 人以下」，再以地上層超過 15 層，每層加計利潤及風險管理費率基數 0.25% 計算(本案為地上 20 層之建物)，利潤及風險管理費率依規定得提列 12.75%。(配合本案委託契約承諾之共同負擔比例，調整風險管理費率為 9.74%)

風險管理費 = (工程費用 + 權利變換費用 + 貸款利息 + 稅捐 + 行政作業費 + 信託費用 + 人事行政管理費 + 都市計畫變更負擔費用 + 容積移轉費用) $\times$ 風險管理費率 (9.74%)

$$= (1,064,765,877 + 13,753,000 + 44,017,635 + 34,486,158 + 0 + 2,000,000 + 46,280,907 + 0 + 0) \times 9.74\% = 1,205,303,577 \times 9.74\% \div 117,396,568 \text{ 元。}$$

二、收入分析

更新後之可銷售總面積為 7,620.11 坪，可售車位數為 140 個，故本案可銷售總價值為 2,648,104,723 元，詳表 15-6 整體更新事業開發收入表。

表 15-6 整體更新事業開發收入表

	項目	數量	平均單價	總價
更新後 規劃	更新後房屋 (一般住宅)	4,048.31 坪	309,219 元/坪	1,251,814,801 元
	更新後房屋 (社會住宅)	3,571.80 坪	328,445 元/坪	1,173,139,922 元
	更新後可售車位數	140 個	1,593,929 元/部	223,150,000 元
	可銷售總面積價值小計			2,648,104,723 元

註：實際金額以都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

三、成本收入分析（以合約共同負擔比 52.57% 計算）

本案未來將以權利變換方式實施，由地主提供土地，實施者提供資金共同辦理都市更新事業，並於建築物重建完成後，由地主以更新後土地及建築物折價抵付共同負擔予實施者。以下分就整體更新事業、實施者及土地所有權人三方面加以說明。

本案以標單所載共同負擔比例 52.57% 計算，本都市更新事業實施費用總額為 1,392,108,653 元，更新後所有權人應分配權利價值為 1,255,996,070 元。

都市更新事業實施總費用：2,648,104,723 × 52.57% = 1,392,108,653

更新後所有權人應分配權利價值：2,648,104,723 × (1-52.57%) = 1,255,996,070

（一）整體更新事業損益

本案整體更新事業總銷為 2,648,104,723 元，實施者實施都市更新之收入為 1,392,108,653 元，土地成本為 772,665,163 元，投資時程 4.3 年，換算整體報酬率為 22.33% 及年投資報酬率為 5.19%，報酬率計算如下：

整體更新事業報酬率

= (更新事業開發收入 - 更新事業實施總成本 - 土地成本) / (更新事業實施總成本 + 土地成本)

= (2,648,104,723 元 - 1,392,108,653 - 772,665,163 元) / (1,392,108,653 元 + 772,665,163 元) = 22.33%

則整體之年投資報酬率 = 22.33% / 4.3 = 5.19%

（二）實施者損益

本案由實施者出資實施更新事業，經費包括：工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、人事行政管理費等，其成本共為 1,274,712,085 元（未含風險管理費），而以風險管理費作為實施本更新事業之合理利潤，投資報酬率為 8.43%，年報酬率則為 1.96%。

實施者投資報酬率 = 風險管理費 / 更新事業實施總成本

= 117,396,568 元 / 1,392,108,653 元

= 8.43%

年投資報酬率 = 8.43% / 4.3 = 1.96%

（三）土地所有權人損益

本案土地所有權人提供土地共 3,059.00 m²，更新前土地價值為 772,665,163 元。依表 15-6 之整體更新事業開發收入，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後可分配價值計算如下：

1. 更新後土地所有權人應分配土地及建築物價值

= 更新後規劃總銷售價值 - 整體都市更新總成本

= 2,648,104,723 元 - 1,392,108,653 元

= 1,255,996,070 元

2. 土地所有權人損益 = 更新後土地所有權人應分配土地及建築物價值 - 更新前土地價值

= 1,255,996,070 元 - 772,665,163 元

= 483,330,907 元

以更新前土地成本價值計算，則土地所有權人之投資報酬率 62.55%，投資時程 4.30 年，換算為年投資報酬率 14.55%。

= (483,330,907 元 / 772,665,163 元) / 4.3

= 14.55%

表 15-7 現金流量表

月數		第1-6月	第7-11月	第12-16月	第17-21月	第22-26月	第27-31月	第32-36月	第37-41月	第42-46月	第47-49月	第50-52月	總計
專案投資部份		準備期	施工期								交屋期		
現金流入	專案融資（70%）	17,538,695	108,800,539	102,152,768	102,152,768	87,933,354	87,933,354	88,633,354	81,523,648	107,388,802	29,557,120	30,740,400	844,354,801
	自有資金（30%）	7,516,583	46,628,802	43,779,758	43,779,758	37,685,723	37,685,723	37,985,723	34,938,706	46,023,772	12,667,337	13,174,457	361,866,343
	出售折價抵付共同負擔房地價值收入										1,392,121,505		1,392,121,505
	合計	25,055,278	155,429,341	145,932,525	145,932,525	125,619,078	125,619,078	126,619,078	116,462,354	153,412,574	1,434,345,962	43,914,857	2,598,342,645
現金流出	建築設計費	9,256,816	9,256,816									12,342,421	30,856,053
	營建費用		142,194,133	142,194,133	142,194,133	121,880,685	121,880,685	121,880,685	111,723,961	111,723,961			1,015,672,376
	鑽探費用	675,000											675,000
	鑑界費	40,000											40,000
	建築相關規費	437,908											437,908
	外接瓦斯、水電工程費											14,560,000	14,560,000
	鄰房鑑定費		240,000										240,000
	都市更新規劃費用	5,300,000										700,000	6,000,000
	不動產估價師費	2,550,000											2,550,000
	測量費（含技師簽證）	88,000											88,000
	地籍整理費										4,160,000		4,160,000
	公寓大廈管理基金									3,239,540			3,239,540
	計畫執行階段人事行政管理費	5,553,708	2,776,854	2,776,854	2,776,854	2,776,854	2,776,854	2,776,854	2,776,854	2,776,854	2,776,854	15,735,513	46,280,907
	信託費用							1,000,000	1,000,000				2,000,000
	銷售管理費									34,710,680	34,710,680		69,421,360
	合計	23,901,432	154,467,803	144,970,987	144,970,987	124,657,539	124,657,539	125,657,539	115,500,815	152,451,035	41,647,534	43,337,934	1,196,221,144
稅前息前淨現金流量		1,153,846	961,538	961,538	961,538	961,538	961,538	961,538	961,538	961,538	1,392,698,428	576,923	1,402,121,505
稅前息前淨現金累計		1,153,846	2,115,385	3,076,923	4,038,462	5,000,000	5,961,538	6,923,077	7,884,615	8,846,154	1,401,544,582	1,402,121,505	
專案融資部份		準備期	施工期								交屋期		
現金流出	融資利息費用	5,078,958	4,232,465	4,232,465	4,232,465	4,232,465	4,232,465	4,232,465	4,232,465	4,232,465	2,539,479	2,539,479	44,017,635
	融資本金返還											1,206,221,144	1,206,221,144
	稅捐	3,448,616										31,037,542	34,486,158
	合計	8,527,574	4,232,465	4,232,465	4,232,465	4,232,465	4,232,465	4,232,465	4,232,465	4,232,465	2,539,479	1,239,798,165	1,284,724,937
稅後息後淨現金流量		- 7,373,728	- 3,270,926	- 3,270,926	- 3,270,926	- 3,270,926	- 3,270,926	- 3,270,926	- 3,270,926	- 3,270,926	1,390,158,949	- 1,239,221,242	117,396,568
稅後息後淨現金累計		- 7,373,728	- 10,644,654	- 13,915,580	- 17,186,507	- 20,457,433	- 23,728,360	- 26,999,286	- 30,270,213	- 33,541,139	1,356,617,810	117,396,568	

拾陸、管理維護計畫

本案更新後將規劃一幢兩棟(A、B 棟)地上 20 層、地下 3 層之建物，分別為一般住宅及社會住宅使用，未來擬採「產權分治」、「整合物業管理」之策略，社區地下室(地下一社會住宅專用區域除外)與戶外公區委由物管公司來經營管理。此外依公寓大廈管理條例相關規定，應由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬定管理公約及辦理相關委員之選舉。待公約通過實行及委員選任完成後即將原提列之公寓大廈公共基金移交予管理委員會統籌運用。日後維護管理之相關權利義務關係依住戶通過之公約內容為準。

本案依建築管理公約精神擬定管理維護計畫之原則說明如下：

一、管理組織與決策

(一) 區分所有權人會議

係由 A 棟全體區分所有權人及 B 棟區分所有權人(桃園市政府派任管理代表)共同組成，並依據公寓大廈管理條例及本社區住戶規約之相關規定執行其職權。

(二) B 棟社會住宅

產權屬桃園市政府所有，因此依法由桃園市政府指派一人為「管理代表」，代表桃園市政府出席區分所有權人會議及本社區管理委員會之當然委員，即擔任本出租社會住宅物業管理相關事務之最高決策代表，本案依公寓大廈管理條例規定，由管委會就「共用部分」、「約定專用部份」、「約定共用部分」委託物管公司訂定各項設施之管理辦法。

(三) 管理委員會之發起

管委會秉持「區分所有權人會議決議」及「住戶管理規約」，職司一般公共事務之決策，並負責聘僱督導物管與保全公司執行日常管理服務及維護作業；委員會的組成將依本社區未來訂定之住戶規約，分別由 A 棟及 B 棟之區分所有權人與住戶共同組成，並同意於本大樓區分所有權人交屋達公寓

大廈管理條例規定比例後，委由「昇陽建設企業股份有限公司」通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會。有關管理委員會之組織章程及管理規章，依管理公約草案內容另訂之。

(四) 管理委員會人員編制

管理委員會得視實際需要，聘僱行政人員、管理人員、機電人員、清潔人員等若干名。

(五) 管理委員會服務範圍

- 1.公共設施之管理維護事項。
- 2.公共機電設備之管理維護事項。
- 3.公共環境衛生之清潔維護事項。
- 4.供住戶公共使用之電器及其他設備之經營管理及維護事項。
- 5.管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、決算事項。
- 6.公共安全之維護及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項。
- 7.對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。
- 8.其他有關本大樓之管理及服務事項。

(六) 遵循公寓大廈管理條例規定

為維護全體住戶之共同利益，尊重公寓大廈管理條例精神，更新後住戶應配合簽署同意書同意遵守本大樓住戶管理公約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會(以下簡稱管委會)所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。「管理公約草案」詳見附錄。

二、住戶費用負擔及收支基準

(一) 公共設施使用費收入

本大樓之公共設施使用費由管理委員會統一收取，其收費標準俟管理委員會成立時另訂之。

(二) 經常管理費

更新後住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按所持有之房屋坪數(不含汽車停車位坪數)計算分擔費用。自本案完成產權登記且驗收完成的實際日交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支應。

(三) 公共設備水電費

本大樓公共設備之水電費由更新後各住戶依持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)或實際使用量比例分擔。

(四) 臨時分擔費用

本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。

(五) 會計作業

管理委員會依公約支出之費用，於經常管理費用項下支出；為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。管理委員會應於每月月終後 10 日內將該月份之管理費收支情形決算列表公佈，更新後各用戶如有疑問得向管理委員會查詢。若有異議，應於公佈日起 3 天內提出，否則視為認可。

三、管理事項

凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本大樓所規範公約之義務；管理內容應以下列事項為原則：

(一) 一般原則

- 1.更新後各住戶不得拒付或拖欠應繳納之管理費或公共分擔費用。
- 2.不作妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持管理人員執行其任務。
- 3.更新後各住戶如有破壞或污損公共建築及設備者，應由其負責修復或賠償。
- 4.為保持本大樓外觀之整齊美觀，各住戶不得恣意增改房屋正面外飾或於外牆油漆及張貼文宣。
- 5.禁止在廁所內使用硬性不易溶化之紙張或於便器內亂拋煙蒂、茶葉、果皮等以免阻塞。
- 6.禁止於本大樓四周窗口及樓電梯間、走廊通道、廣場空地等公共場所堆積雜物以免妨礙觀瞻。
- 7.禁止任意佔用他人停車位或佔用停車場公共空間停放車輛或堆置物品。
- 8.禁止於本大樓內亂丟垃圾，應自備容器放置於指定地點，由清潔服務人員統一處理。
- 9.每戶應按電力公司核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途或擴大電力負載或作其他有損安全之措施。
- 10.本大樓房屋之樑柱、樓版、牆板、樓梯等不得任意穿鑿，以免損及結構安全或產生滲漏。
- 11.本大樓露台由相連接之住戶依法無償管理使用，各區分所有權人應將本條約定告知及列明於轉讓或其他依所有權處分之行為中。
- 12.本大樓房屋若有因出售、典讓、繼承等任何原因而移轉或出租時，原區分所有權人應詳實轉知新用戶遵守本公約之約定。
- 13.如有其他未盡事宜，各住戶應同意授權管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定另行訂定之。

四、特別約定

- (一) 為維護大樓整體居住優良環境，更新後各住戶須承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀...等)，否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益。

(二) 本大廈外圍留設之人行步道為共用部分，面積為 669.93 m²，未來將設置標示牌明確標示面積、位置，無條件供公眾使用且不得停放機車，由全體區分所有權人維護，並供全體區分所有權人、住戶及公眾使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，並取得主管機關之同意，不得約定為約定專用部分，非經主管機關同意不得變更使用，並不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。

(三) A 棟大樓三樓露臺為顧及使用便利性，由 3 樓 A1 住宅單元管理使用面積約 29.6 m²，A6 住宅單元管理使用面積約 25.4 m²，A7 住宅單元管理使用面積約 59.4 m²(以上面積以實際面積為準)，位置詳附錄-約定專用露臺示意圖；並另訂定分管契約管理之。

(四) 停車位

1. 本大樓汽車法定停車位為 145 部，停車位非經主管機關核准不得變更。機車法定停車位為 202 部，自設機車停車位 50 部，該部分面積僅供機車停車使用，不得移作其他使用。

2. 未來使用基地停車場之人員主要為本集合住宅大樓之住戶，除在地面層設置停車空間告示牌外，其管制措施初步規劃於平面層以柵門式管制處理。

五、其他

(一) 住戶管理公約及管理規章如有未盡事宜，得授權由管理委員會增訂、修改並公佈實施之。

(二) 管理公約對更新後住戶之受讓人、管理人、繼承人、借用人、承租人等均具同等之約束效力。

拾柒、效益評估

一、更新前後效益評估比較

更新前後效益說明如下表：

表 17-1 計畫效益評估說明表

環境項目	更新前	更新後
建物安全	本案建物老舊，耐震強度多不符現行建築技術規則所規範標準。	以符合耐震標準之規格重建為安全建物，保障居民生命財產安全。
消防救災	建物密集，缺乏適當鄰棟間距，既有巷弄狹小。	以符合消防救災、耐震、逃生避難等現代居住環境品質要求。
公共設施	缺乏開放空間和人行空間。	建築物退縮，鄰北、東等二側留設適量之無遮簷人行步道，以透水性鋪面設計及較佳植栽及綠化，提供舒適之人行空間。
交通狀況	街道停車空間不足，巷弄常有違停汽、機車。	於新建築地下開挖 3 層，設置 145 個汽車停車位 252 個機車停車位供社區使用，內化社區停車需求。
視覺景觀	建物老舊，進出道路狹小，動線不佳，視覺環境雜亂。	採整體規劃設計，加強建築立面設計，考量建物量體、色彩、座落方位與鄰近建物調和、植栽綠化等，美化市容景觀。

二、實施後實質效益評估

本案實施都市更新整體重建的效益如下：

（一）地主之效益

本案基地區位環境良好，具有極佳的土地使用條件，然而現況部分房舍已拆除騰空作為臨時停車場使用，整體環境無法改善，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。

（二）住戶之效益

1.更新後住戶

本案更新後可提供單純寧適且安全防災之居住環境，且配合鄰地環境與完善的公共設施服務，對新住戶來說，可擁有高水準的生活品質。

2.周邊住戶

本區環境更新改善並提供社區人行步道等，讓周邊住戶享有良好的人行動線及環境品質。此外，更可藉由全區的人行空間系統，與周邊公園串連，將周邊社區交誼活動緊密的聯繫在一起，以增進社區居民間的交流。

（三）整體環境之效益

1.改善都市意象

本案位於桃園市中壢區火車站的重要商業中心地帶，透過都市更新整體規劃，可將本地區原有老舊建築汰舊換新，以改善居住環境品質，進而提升桃園市整體都市形象。

2.提供開放空間供社區民眾使用

利用本案所規劃之開放空間，提供鄰里更多休閒及互動之場所，促進家庭及鄰里和諧，凝聚居民向心力，提升社區生活品質，建立高水準的生活環境。

（四）政府部門之效益

1.不動產價值提升，創造政府稅收

本都市更新完成後，可為政府創造更高之土增稅、地價稅、房屋稅、印花稅等稅收收入。

2.促進民間就業

在都市更新之規劃、施工等階段均有龐大人力需求，可創造就業機會、維護社會安定、降低犯罪率、促進國家經濟成長並提高國民所得。

3.社區總體營造

藉由政府推動都市更新，提升公有土地之使用效率，並鼓勵周邊老舊社區積極加入更新行列，達到綠化環境、美化市容、提升公共安全、改善居民生活環境並建立良好都市形象之目標。

拾捌、實施進度

本都市更新事業時程自都市更新事業計畫及權利變換計畫核定至完成產權登記共計 63 個月(約 5.25 年)，其中主要可分為三個階段，分別為準備階段(申請建築執照、捷運限建範圍審查、綠建築及智慧建築審查等)、施工階段(更新期間)及產權登記階段(釐正圖冊、產權登記及交屋等作業)。請參照表 18-1 都市更新事業實施進度表。

表 18-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	2019年	2020年				2021年				2022年				2023年				2024年				2025年		
		10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月
1	事業計畫及權利變換計畫公告實施																								
2	申請更新期間稅捐減免																								
3	申請建造執照																								
4	捷運限建範圍審查、綠建築及智慧建築審查																								
5	工程施工期間																								
6	消防檢查																								
7	申請使照																								
8	送水送電																								
9	申請測量及釐正圖冊																								
10	接管、計算及找補差額價金																								
11	產權登記																								
12	辦理更新成果備查																								
13	申請更新後稅捐減免																								

拾玖、相關單位配合事項

一、申請建造執照前相關事宜

依《都市更新條例》第 34 條規定，依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。本案實際執行時，擬請桃園市政府更新處協助辦理申請建照時預先告知相關單位及後續協調事項，以助本案順利推動。

二、取得使用執照後相關事宜

（一）申請地籍及建物測量

依《都市更新權利變換實施辦法》第 23 條規定，由實施者或直轄市、縣(市)政府分別辦理界樁埋設、地籍及建築物測量。

本案申請建物第一次測量時，將檢具建物使用執照影本、分配清冊圖面及建築圖等相關資料，擬請桃園市政府協助囑託該管登記機關辦理地籍測量及建物測量。

（二）申報土地移轉現值及查欠

擬請主管稅捐稽徵機關核課移轉與權利變換關係人之土地移轉現值，並詳察是否積欠工程受益費、房屋稅、地價稅等。

（三）權利變換結果登記

依《都市更新條例》第 43 條規定，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。

本案於權利變換完成接管之際，將依測量結果釐正之權利變換計畫相關圖冊辦理登記事宜，擬請桃園市政府協助提送該管登記機關逕為辦理權利變更或移轉登記，並協助依《都市更新權利變換實施辦法》第 26 條規定辦理權利變換結果登記及處理。

（四）申請更新期間、更新後之稅捐減免

擬請主管稅捐稽徵機關依《都市更新條例》第 46、47 及 49 條等規定，辦理本案更新後地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅之減徵及相關稅賦抵減事宜。

貳拾、其他應表明事項

一、網站架設情形

本案所設置專屬網站，網址為
<https://www.suntty.com.tw/renovate/index.html>，未來將定期更新網站訊息，提供後續事業計畫擬訂各階段相關資訊。

二、更新服務處設置地點

本案更新服務處地點設置於：
 臺北市忠孝東路 4 段 289 號 12 樓

三、投資抵減事宜

本案未來依「股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」規定辦理。依該辦法第三條規定應敘明下列事項：

- (一) 公司名稱、所在地、及代表人姓名、住所：詳參第三章實施者及附錄一實施者證明文件。
- (二) 預定從事該辦法第二條第三項及第四項規定之費用項目、金額及支出時間：
 1. 建築規劃設計費 2. 鑽探費用 3. 鄰房鑑定費 4. 測量費 5. 地籍整理費用等項目，其費用金額詳參第十五章財務計畫，部分費用支出時間於規劃設計階段，未來依「股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」及「股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法審查要點」規定檢附合約書、費用憑證或扣繳資料申請抵減。
- (三) 預定開工日期、施工進度表及預定完成日期：詳參第十八章實施進度。

四、承諾及回饋事項

本案依「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案」委託契約 4.11 條規定，實施者應於權利變換計畫核定發布之日起 30 日內與金融機構簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予

受託機構(其內容包括專款專用、續建完工等事項)，於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建築物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記。

實施者有感市府全力為市民提供優質的社會住宅，提供市民舒適居住環境，因此擬提供下列公益回饋，讓本案及附近鄰里社區有感基地再開發後的貢獻。

- (一) 基地範圍內鄰康樂路側派出所面前人行步道認養 3 年(約 50 平方公尺)
 未來在鄰康樂路派出所面前人行步道，除將與基地地坪整體規劃，並將與市府申請人行道認養 3 年。
- (二) 社會住宅公共設施空間提供飲水機、跑步機及活動傢俱
 1. 提供一部筒裝水飲水機。
 2. 提供 2 部跑步機，提供居民室內活動空間。
 3. 提供可移動之桌椅：2 張長桌，4 張方桌，22 張椅子。



桌子示意照片



椅子示意照片



跑步機示意照片

附 錄

附錄一、實施者證明文件

附錄二、住戶管理規約（草案）

附錄三、費用佐證文件

附錄四、建築工程建材設備等級表

附錄五、鄰房鑑定範圍

附錄六、公辦公聽會：公告張貼照片、開會當天照片

附錄七、聽證會議情形

附錄八、事業計畫圖

附錄一、實施者證明文件

共 4 頁第 1 頁

(公司印章) (代表公司負責人印章)

昇陽建設企業 股份有限公司變更登記表

變更預查編號: 8 4 1 4 1 1 8 7

公司統一編號: (02)2777-1355

公司聯絡電話: 是 ☒ 否 ☐ 公開發行 ☒ 是 ☐ 否 ☐

備外投資事業: 陸資 ☒ 是 ☐ 否 ☐

閉鎖性股份有限公司股東人數: _____ 人

原名稱: _____ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章, 並勿超出框格。

一、公司名稱(變更後)	昇陽建設企業 股份有限公司	
二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(106) 台北市大安區忠孝東路四段 289 號 11 樓	
三、代表公司負責人	參寬成	四、每股金額(阿拉伯數字)
五、資本總額(阿拉伯數字)	5,000,000,000 元	
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	3,523,143,090 元	
七、股份總數	500,000,000 股	八、已發行股份總數
		1. 普通股 352,314,309 股
		2. 特別股 0 股
九、董事人數任期	5~7 人自 105 年 6 月 15 日至 108 年 6 月 14 日 (含獨立董事 2 人)	
十、監察人人數任期 或 ☐ 審計委員會	3 人自 105 年 6 月 15 日至 108 年 6 月 14 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人	
十一、公司章程修正(訂定)日期	105 年 6 月 15 日	

※變更登記日期文號: 105.06.30 經授商字第 10501140480 號

公務記載蓋章欄

105.06.30 公司登記表 專用章

(一)申請表一式二份, 於核辦後一份存核辦單位, 一份送還申請公司收執。
(二)為配合電腦作業, 請打字或電腦以黑色列印填寫清楚, 數字部份請採用阿拉伯數字, 並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
(三)※各欄如變更登記日期文號、權號等, 申請人請勿填寫。
(四)違反公司法代作資金導致公司資本不實, 公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
(五)為配合郵政作業, 請於所在地加填郵遞區號。
(六)第十欄位請依公司章程內容, 於「監察人任期」前註記圖, 並填寫人數任期; 或於「審計委員會」前註記圖, 監察人之人數任期免填。
(七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數, 非以現金出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(信用、勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

商 1302-1 網

1040902 公告

共 4 頁第 2 頁

昇陽建設企業 股份有限公司變更登記表

註:1.欄位不足請自行複製, 未使用之欄位可自行刪除, 若本頁不足使用, 請複製全頁後自行增減欄位。
2.有、無續頁, 請於頁尾勾選一項, 並請勿刪除。

十二、本次股本增加明細

(股本若為 9、10、11、12 之併購者, 請加填第十四欄)

資產增加	1. 現金	0 元
	2. 財產	0 股、0 元
	3. 技術	0 股、0 元
	4. 股份交換	0 元
權益科目調整	5. 認股權憑證轉換股份	0 元
	6. 資本公積	0 元
	7. 法定盈餘公積	0 元
	8. 股息及紅利	0 元
併購	9. 合併	0 元
	10. 分割受讓	0 元
	11. 股份轉換	0 元
	12. 收購	0 元
其他	13. 債權抵繳股款	0 元
	14. 公司債轉換股份	0 元
	15. 信用	0 股、0 元
	16. 勞務	0 股、0 元

十三、本次股本減少明細

1. 彌補虧損	0 元	2. 退還股款	0 元
3. 註銷庫藏股	0 元	4. 合併銷除股份	0 元
5. 分割減資	0 元	6. 收回特別股	0 元

十四、被併購公司資料明細

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



有續頁請打 ☒ V

無續頁請打 ☐



公務記載蓋章欄

商 1302-2 網

所 營 事 業		
編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
1	F401010	國際貿易業
2	H701010	住宅及大樓開發租售業
3	H701020	工業廠房開發租售業
4	H701040	特定專業區開發業
5	H701050	投資興建公共建設業
6	H701060	新市鎮、新社區開發業
7	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業
8	H701080	都市更新重建業
9	H701090	都市更新整建維護業
10	H703090	不動產買賣業
11	H703100	不動產租賃業
12	H703110	老人住宅業
13	I102010	投資顧問業
14	J901020	一般旅館業
15	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

董事、監察人 或 其他負責人 名單				
編號	職 稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
(郵遞區號)	住 所 或 居 所(或 法 人 所 在 地)			
1	董事長	麥寬成	A10365	9,937,363
(106)	台北市大安區			
2	董事	簡伯殷	M10170	40,738,478
(220)	新北市板橋區			
3	董事	麥修璋	A12181	40,738,478
(111)	台北市士林區			



有續頁請打 ☒ V

無續頁請打 ☐



公務記載蓋章欄

商 1302-3 網

董事、監察人 或 其他負責人 名單				
編號	職 稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
(郵遞區號)	住 所 或 居 所(或 法 人 所 在 地)			
4	獨立董事	黃其光		44,681
5	獨立董事	于俊明		0
6	監察人	許全隆		1,114,541
7	監察人	吳淑媛		0
8	監察人	林鴻基		303,704

經 理 人 名 單			
編號	姓 名	身 分 證 統 一 編 號	到職日期(年月日)
(郵遞區號)	住 所 或 居 所		
1	簡伯殷	M10170	96 年 12 月 27 日
(220)	新北市板橋區		

所 代 表 法 人			
編號	董 監 事 編 號	所 代 表 法 人 名 稱	法 人 統 一 編 號
(郵遞區號)	法 人 所 在 地		
1	2 ~ 3	鼎陽投資股份有限公司	16292073
(106)	台北市大安區忠孝東路四段 289 號 11 樓		



有續頁請打 ☐

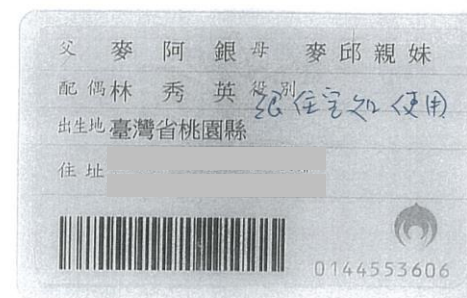
無續頁請打 ☒ V



公務記載蓋章欄

商 1302-4 網

與正本相符



附錄二、住戶管理規約（草案）

第一條：為維護○○○○○（以下簡稱本大樓）全體住戶之共同利益，立書人同意遵守后列本大樓住戶管理公約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會（以下簡稱管委會）所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。

第二條：為有效執行住戶管理公約及有關本大樓管理服務規章之執行與運作，全體區分所有權人同意於本大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理條例規定比例後，委由○○○○○（實施者）通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會，以推動本大樓管理服務之工作。有關管理委員會之組織章程及管理規章，依本約內容另訂之。

第三條：人員編制：管理委員會得視實際需要，聘僱行政人員、管理人員、機電人員、清潔人員等若干名。

第四條：管理委員會服務範圍如下：

- 一、公共設施（包括屋頂突出物、機械房、水箱、地下水槽、化糞池……等）之管理維護事項。
- 二、公共機電設備（包括電梯及其機械、避雷設備、發電機、抽水馬達……）之管理維護事項。
- 三、公共環境衛生（包括樓電梯間、排水溝、基地內空地、停車場……）之清潔維護事項。
- 四、供住戶公共使用之電器及其他設備之經營管理及維護事項。
- 五、管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、決算事項。
- 六、公共安全之維護（包括守衛、防盜、防災、監視、警鈴設備）及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項。
- 七、對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。
- 八、其他有關本大樓之管理及服務事項。

第五條：本大樓住戶應分擔之管理服務費用及收支基準：

- 一、公共設施使用費收入：本大樓之公共設施使用費由管理委員會統一收取，其收費標準俟管理委員會成立時另訂之。
- 二、經常管理費：住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按所持有之房屋坪數（不含汽車停車位坪數）計算分擔費用。並自交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。汽車停車位所有權人依所購車位數按月繳交經常管理費。
- 三、公共設備水電費：本大樓公共設備水電費由各住戶依持有戶數比例分擔。
- 四、臨時分擔費用：本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。
- 五、管理委員會依本公約第三條聘僱之管理服務人員之薪津、事務用品費、公共水電費、公共設施設備之經常保養維修費等，於經常管理費用項下支出。為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。

第六條：管理委員會之會計

管理委員會應於每月月終後十日內將該月份之管理費收支情形決算列表公佈，各用戶如有疑問得向管理委員會查詢。若有異議，應於公佈日起三天內提出，否則視為認可。

第七條：住戶管理公約

凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本公約之義務。

- 一、不得拒付或拖欠應繳納之管理費或公共分擔費用。
- 二、不作妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持管理人員執行其任務。
- 三、各住戶如有破壞或污損公共建築及設備者，應由其負責修復或賠償。
- 四、為保持本大樓外觀之整齊美觀，各住戶不得增改房屋正面外飾或於外牆油漆及張貼。

五、禁止在廁所內使用不易溶化之紙張或於便器內亂拋煙蒂、茶葉、果皮等以免阻塞。

六、禁止於本大樓四周窗口及樓電梯間、走廊通道、廣場空地等公共場所堆積雜物以免妨礙觀瞻。

七、禁止任意佔用他人停車位或佔用停車場公共空間停放車輛或堆置物品。

八、禁止於本大樓內亂丟垃圾，應自備容器放置於指定地點，由清潔服務人員統一處理。

九、每戶應按電力公司核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途或擴大電力負載或作其他有損安全之措施。

十、本大樓房屋之樑柱、樓版、牆板、樓梯等不得任意穿鑿，以免損及結構安全或產生滲漏。

十一、本大樓露台由相連接之住戶依法無償管理使用，各區分所有權人應將本條約定告知及列明於轉讓或其他依所有權處分之行為中。

十二、本大樓房屋若有因出售、典讓、繼承等任何原因而移轉或出租時，原區分所有權人應詳實轉知新用戶遵守本公約之約定。

十三、如有其他未盡事宜，立書人同意授權管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定另行訂定之。

第八條：特別約定：

一、為維護大樓整體優良環境，立約人承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀…等)，否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益，立約人絕無異議。

二、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管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。

三、本大樓退縮留設之人行步道面積共669.93平方公尺，係為無償開放予公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物，並應設置告示牌，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，非經主管機關核准不得變更。其位置(含告示牌)與說明標示如附圖2。

四、A棟大樓三樓露臺為顧及使用便利性，由3樓A1住宅單元管理使用面積約29.6m²，A6住宅單元管理使用面積約25.4m²，A7住宅單元管理使用面積約59.4m²(以上面積以實際面積為準)位置詳圖；並另訂定分管契約管理之。

第九條：住戶管理公約及管理規章如有未盡事宜，得由管理委員會增訂、修改並公佈實施之。

第十條：本約對立書人之受讓人、管理人、繼承人、借用人、承租人等均具同等之約束效力。

人行步道告示牌位置圖



約定專用露臺示意圖



附錄三：費用佐證文件

一、都市更新規劃顧問約(107年1月)-含投標階段共計600萬元

P10623

SUNTY

正本

桃園市中壢區興南段中壢老小段100地號等10筆土地
都市更新事業規劃服務委任合約書

甲方委任人：昇陽建設企業股份有限公司
乙方受任人：丹棠開發股份有限公司

中華民國一〇七年一月

SUNTY

(三) 協助拆遷通知與拆遷補償費發放。
(四) 協助不願或不能參與者土地補償金發放或提存作業。
(五) 代為辦理申請更新期間稅捐減免。
(六) 協助辦理整正圖冊相關申請作業。
(七) 依整正之圖冊計算權利變換差額償金。
(八) 協助辦理通知接管及差額償金繳納相關作業。
(九) 協助甲方委託之地政士辦理權利變換後產權登記事宜。
(十) 於產權登記後，協調地政士辦理更新後稅捐減免申請。
(十一) 製作更新成果報告書，辦理更新成果備查程序。
(十二) 其他甲方指示辦理與都市更新有關之作業或相關政府單位之行政程序協調作業。

以上服務不包括申辦容積移轉、測量、估價師估價、地政士產權攤算費用、建築設計、都市設計、交通影響評估、環境影響評估、建築執照申請、發包、監造等建築師執業內容以及更新後產權登記、相關訴訟糾紛處理與甲方負責辦理事項。關於建築計畫(建築初步設計、營建工法、建材規格)、都市設計、景觀計畫、權利變換分配應由甲方提供完整書圖及相關資料(包含建築師、估價師及代書...等)。

第三條 委任酬金

一、服務酬金項目及總額依甲、乙雙方協議如下：

(一) 都市更新事業計畫及權利變換計畫擬定規劃：新臺幣肆佰玖拾萬元整(不包含委託三家鑑價機構估價費用)(含稅，以下同)。
(二) 都市更新執行作業：新臺幣陸拾萬元整。
(三) 總計新臺幣伍佰伍拾萬元整。

二、前款費用包括乙方進行本案所衍生之薪資、保險、交通、營業稅(5%)、房租、設備及庶務費用，但不包括邀請出席之學者專家等出席費、公聽會場地費用等相關規費及其他必要費用，並以實報實銷方式，由甲方負擔。

三、第一款第一目費用以事業計畫及權利變換計畫併行送件為前提，若本案改採事業計畫權變計畫分送方式辦理，則該目服務費用調整如后：事業計畫擬定規劃委任酬金為新臺幣貳佰玖拾伍萬元整、權利變換計

第2頁

SUNTY

立契約書人：

甲 方：昇陽建設企業股份有限公司
統一編號：84141187
負責人：參寬成
地址：臺北市大安區忠孝東路4段289號11樓

乙 方：丹棠開發股份有限公司
統一編號：80179793
負責人：張隆盛
代表人：陳松森
地址：臺北市中正區延平南路85號2樓

中華民國一〇七年一月二十五日

第7頁

合作備忘錄

昇陽建設企業股份有限公司（以下簡稱甲方）

立備忘錄人：丹棠開發股份有限公司（以下簡稱乙方）

雙方茲為現有之成果及未來相關合作事宜，特議定本合作備忘錄（以下稱本備忘錄），以資遵循：

第1條：合作緣起

丹棠開發股份有限公司（乙方）協同昇陽建設企業股份有限公司（甲方）欲參與甄選「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案」（以下稱本案）實施者之投標作業，將基於乙方對都市更新法令之熟稔，提供都市更新專業諮詢，同時進行都市更新實務推動，雙方同意簽訂本備忘錄。

第2條：合作內容

乙方同意在本案甄選結果確定且甲方得標時，受託擔任甲方之都市更新規劃顧問公司，辦理都市更新事業計畫與權利變換計畫之擬訂規劃及都市更新執行作業等各階段相關更新工作事宜。

第3條：合作費用

甲方應於本案甄選結果確定時七日內，以現金或即期支票給付乙方新台幣（以下同）伍拾萬元整（含稅，以下同）；惟如於甄選結果確定，且雙方另行簽訂都市更新委託服務委任契約時，委託服務費用（含上開合作費用）雙方同意為陸佰萬元。另倘乙方協同推動本案所需印製之報告書費用超過伍萬元者，以實報實銷方式，由甲方負擔。

第4條：效力

本備忘錄自簽約日起生效，於甄選結果確定時或雙方正式簽訂都市更新委託服務委任契約時失效。

第5條：終止

乙方未依甲方排定之期限內完成工作項目，甲方得以書面提前解除本約並得向乙方請求返還已支付之合作費用。

第6條：特約條款

乙方不得就本案再與第三人簽訂與本備忘錄內容相似或相同之約定。

第7條：爭議解決方式

本備忘錄未定事宜，雙方應秉於誠信原則及商業習慣共同協議解決，若仍有未盡事宜，依有關法令訂定之。如因本備忘錄爭議涉訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第8條：附則

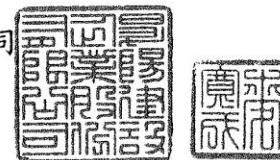
本備忘錄壹式貳份，由雙方各執正本壹份。

立備忘錄人：昇陽建設企業股份有限公司

負責人：麥寬成

統一編號：84141187

聯絡地址：臺北市大安區忠孝東路4段289號11樓

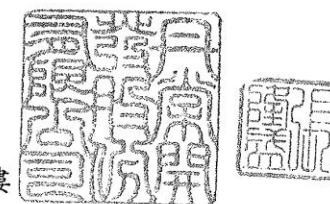


立備忘錄人：丹棠開發股份有限公司

負責人：張隆盛

統一編號：80179793

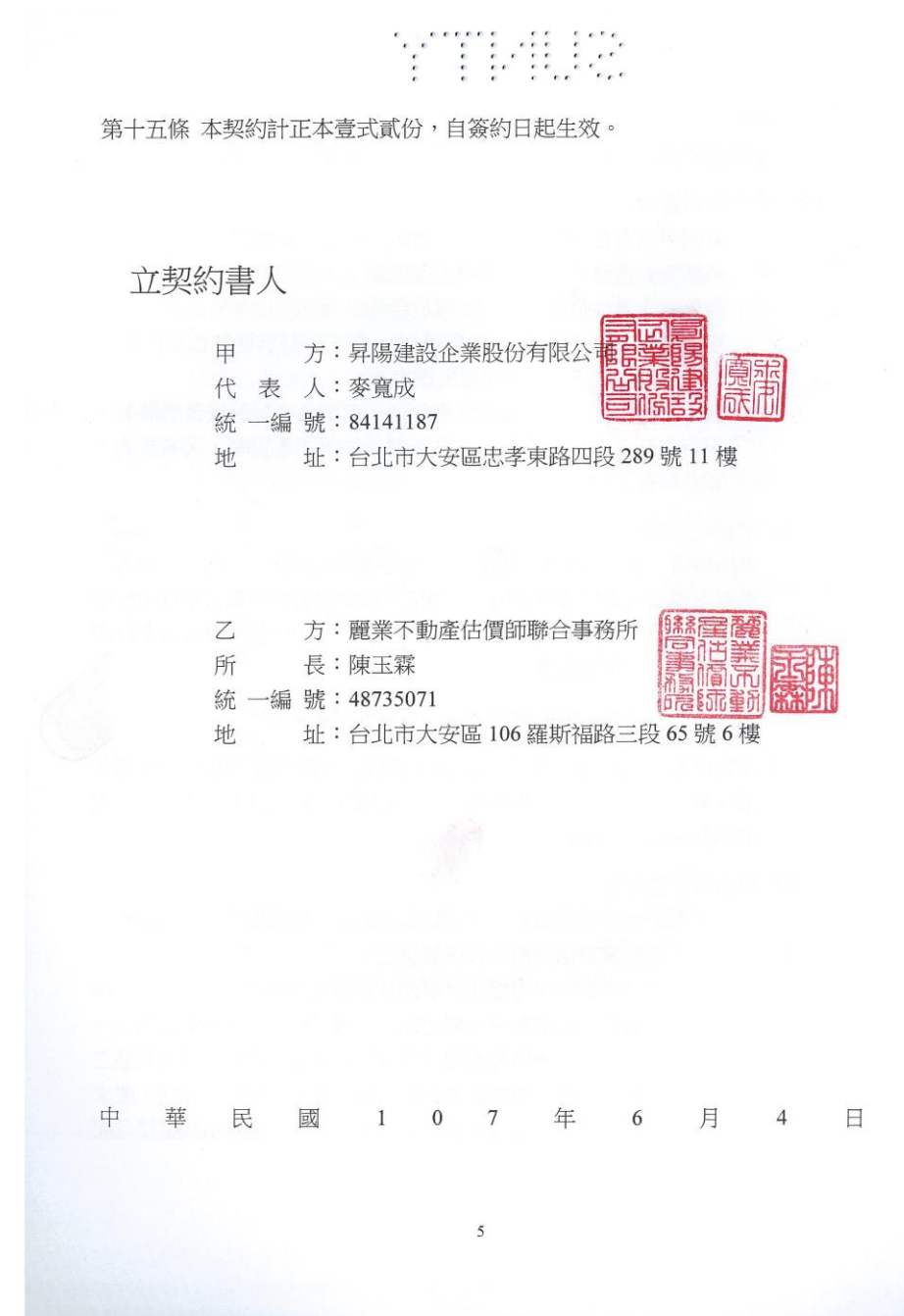
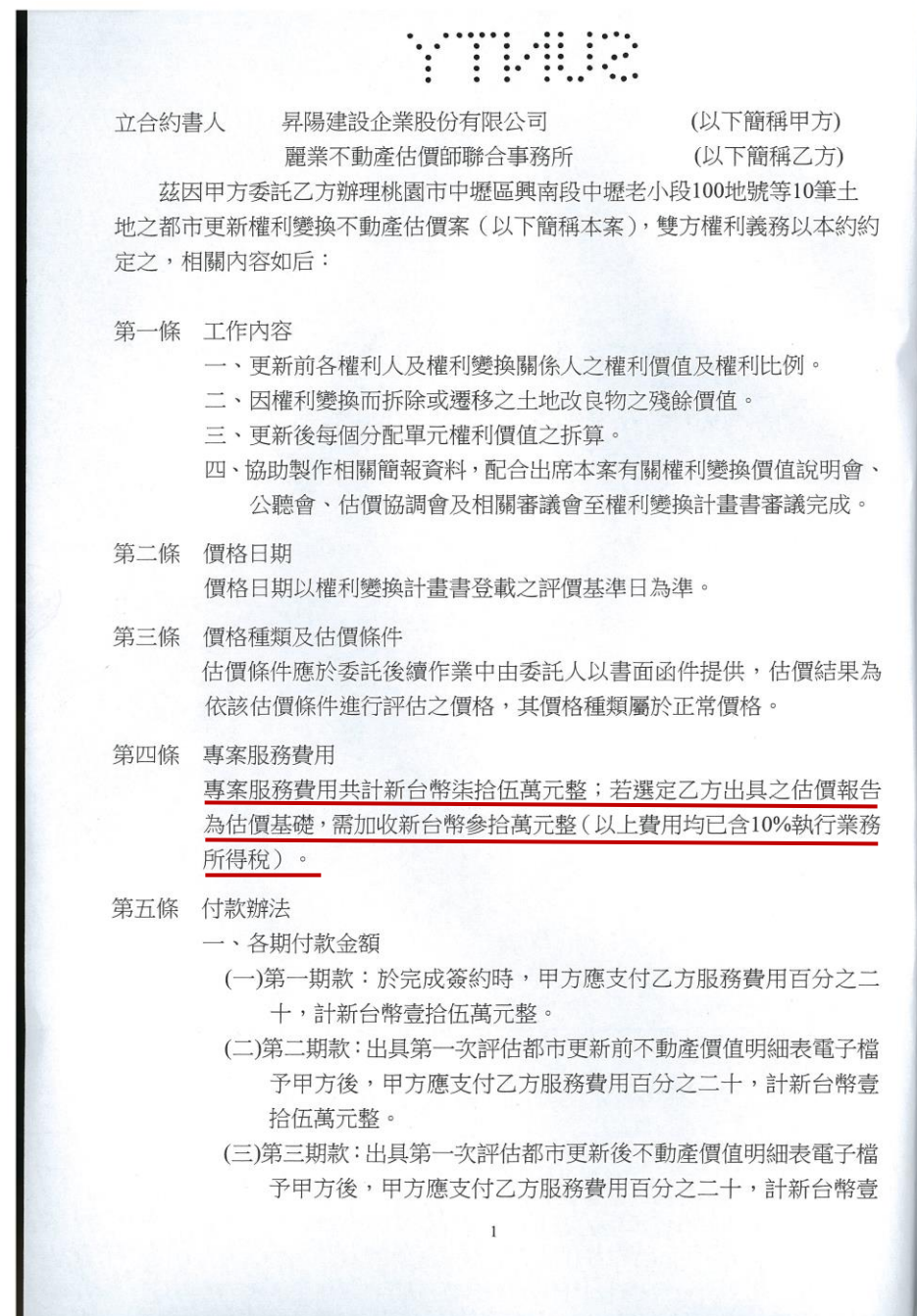
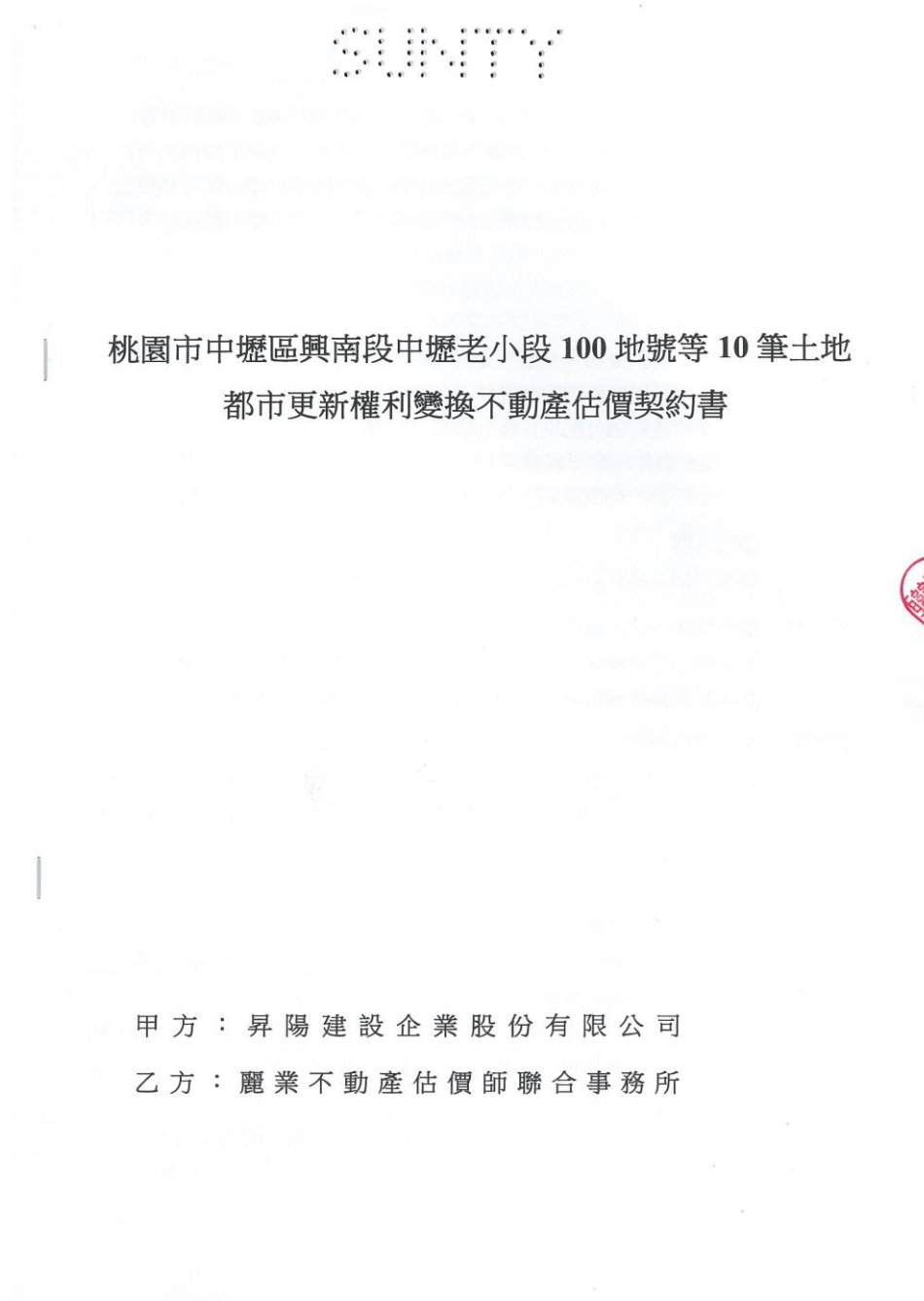
聯絡地址：臺北市中正區延平南路85號2樓



中華民國 106 年 8 月 16 日

二、三家不動產估價費合約

【麗業不動產估價師聯合事務所】



委託都市更新權利變換前後權利價值評估

服務契約書

『桃園市中壢區興南段中壢老小段 100 地號等 10 筆土地

都市更新案權利變換前後權利價值評估案』

甲方：昇陽建設企業股份有限公司

乙方：尚上不動產估價師聯合事務所

賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明而致乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

第十一條：服務費用及付款時間

一、基本服務費用及付款時間：基本服務費用計新臺幣(下同)75 萬元整。

(1) 簽約完成後，應支付乙方基本服務費用20%，計15萬元整。

(2) 出具更新前權利價值後，應支付乙方基本服務費用20%，計15萬元整。

(3) 出具更新後權利價值後，應支付乙方基本服務費用20%，計15萬元整。

(3) 出具正式估價報告書後，應支付乙方基本服務費用20%，計15萬元整。

(4) 權利變換計畫書審議通過並取得新北市政府公告實施函後，應支付基本服務費用20%，計15萬元整。

二、被選定為權利變換價值基準之服務費用支付時間：

若乙方獲選定為本委託案之權利變換基準服務（即本委託之領銜估價師），甲方同意再給付乙方服務費用 30 萬元整。甲方應於乙方出具正式估價報告書後，支付 30 萬元整。

三、合約範圍變動：

若甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍大幅變動、評價基準日時間變動超過一年、更新後產品用途大幅度更動等，致乙方應重新大幅修改估價報告書者，應加計服務費用，其費用視變動內容由雙方議定，最高不超過原基本服務費用百分之五十為準。

四、服務費用支付方式：前項各期款付款時間，經甲方已確認乙方已完成階段工作且收到乙方檢附收據請款通知後，甲方於次月前以匯款或票期 30 天之支票一次給付予乙方。【註：以上所列之費用均已含 10%執行業務所得稅，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定代扣繳 10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款】。

五、乙方除本條約定之服務費用外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

六、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

第十二條：乙方有義務出席下列有關估價內容之會議：

一、權利變換估價會議。

二、權利變換公聽會、聽證會等法定會議。

三、權利變換審查會。

四、權利價值查估說明會。

五、更新一般地主說明會。

共 4 頁_第 3 頁

時

第十三條：乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀，且不得將本約工作範圍之內容洩露與第三人。乙方因執行本契約所產生之著作，其著作權及所有權歸甲方所有。

第十四條：工作成果提報

一、乙方完成工作後應提送不動產估價報告書壹本予甲方，嗣後配合甲方要求或權利變換計畫審查出具之估價報告書 30 本以內不另收費(含正、副本)，若超過每本加收新臺幣貳仟伍佰元整工本費。

二、乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方通知乙方，乙方應進行報告書修正。

第十五條：合約終止

本契約經雙方簽署後生效，若經雙方同意提前終止或甲方因故通知終止，乙方應依第十一條約定領取已完成階段之服務費用，且不得再向甲方要求支付非依本契約應領取之其他費用。

第十六條：合約有效期限

本契約有效期限為自簽約日起三年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十七條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十八條：本契約以中華民國法律為準據法。雙方若因合約事宜發生訴訟時，雙方同意以臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十九條：其他

本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

立契約書人

甲 方：昇陽建設企業股份有限公司

代表人：麥寬成

地 址：臺北市大安區忠孝東路四段 289 號 11 樓

電 話：02-27771355

統一編號：84141187

乙 方：尚上不動產估價師聯合事務所

負責人：王鴻源

地 址：台北市復興南路一段 249 號 10 樓

電 話：(02) 2755-4415 傳 真：(02) 2755-4395

統一編號：99612262

中 華 民 國 1 0 7 年 6 月 4 日

共 4 頁_第 4 頁

【正聯不動產估價師聯合事務所】

委託都市更新權利變換前後權利價值評估

委任合約書

『桃園市中壢區興南段中壢老小段 100 地號等 10 筆
土地更新單元權利變換前後權利價值評估案』

甲 方：昇陽建設企業股份有限公司

乙 方：正聯國際不動產估價師聯合事務所

第十條：估價服務費用

一、服務總費用共計新臺幣柒拾伍萬元整（含執行業務所得稅10%）

1. 基本估價服務費：新臺幣柒拾伍萬元整。

2. 選定為權利變換基礎(領銜)服務費新臺幣參拾萬元整；乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜服務費。

二、估價服務費用支付時間：

第一期款：簽約完成後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新臺幣壹拾伍萬元整(NT\$150,000 元)。

第二期款：出具第一次「更新前價值試算表」，甲方支付乙方基本估價服務費用 20%，計新臺幣壹拾伍萬元整(NT\$150,000 元)。

第三期款：出具第一次「更新後價值試算表」，甲方支付乙方基本估價服務費用 20%，計新臺幣壹拾伍萬元整(NT\$150,000 元)。

第四期款：出具「正式估價報告書」時，甲方支付乙方基本估價服務費用 20%，計新臺幣壹拾伍萬元整(NT\$150,000 元)；甲方若選定乙方作為權利變換價格基礎，應於本階段同時支付領銜服務費用，計新臺幣參拾萬元整(NT\$300,000 元)。

第五期款：於權利變換計畫通過桃園市政府公告核定時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新臺幣壹拾伍萬元整(NT\$150,000 元)。

三、服務費用支付方式：

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

第十一條：乙方有義務出席下列有關估價內容之會議

一、權利變換估價會議（含地主說明會）。

二、權利變換公聽會、聽證會等法定會議。

三、權利變換審查會（含市府召開與本案相關之審查會）。

第十七條：未盡事宜之處置

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

二、乙方應詳實辦理甲方委託之事務且善盡注意義務，就委任之工作應親自執行，如需第三人協助執行，需經甲方之同意始得為之。

三、雙方任何一方知悉甲方或乙方違反禁止佣金、回扣或其他利益之契約條款時，應立即據實將此等人員之身分、提供、承諾、要求或收受之方式、金額或其他利益告知他方，並提供相關證據且配合他方調查。

立契約書人

甲 方：昇陽建設企業股份有限公司

統一編號：84141187

負責人：參寬成

地 址：臺北市大安區忠孝東路四段 289 號 11 樓

電 話：02-27771355

乙 方：正聯國際不動產估價師聯合事務所

統一編號：99641359

負責人：趙基榮

地 址：桃園市桃園區同德六街 192 號 12 樓

電 話：03-3160679

中 華 民 國 1 0 7 年 6 月 4 日

三、測量費用

台地測量工程有限公司-估價單

委託人：昇陽建設-巫順興 TEL:27771355轉1581
 工程名稱：中壢區興南段中壢老小段100-23,100-32,100,100-38,100-48,100-1,100-29,100-30,100-61,100-6,3231-1,231,235-2地號共13筆-都內

項目	名稱	數量	單價	複價
1	控制測量:平面,水準控制點引測	1式		20000
2	除依建築線申請所須之現況測量圖外含:基地及四周所有道路高程及水溝底與面高程(含道路對側對)2.所有地面上人孔,檢修孔3.計劃道路路心建築線標示	1式		42000
3	地籍套繪及圖檔制作	1式		8000
4	道路養護證明申請	1式		3000
5	建築線申請	1式		5000
6	技師簽證證	1式		6000
7	領勘規費 副本制作(3份)	1式		4000
合計				88000
總計:		新台幣	捌萬捌仟	元整(含稅)

備註: andreas@suntv.com.tw

1. 請地主配合委託書及切結書用印。申請地段地號敬請再行核對是否正確。
2. 現場建議先申請鑑界。若無界址點時，地籍圖套繪僅供參考，不得作為建築放樣依據。
3. 本案如因故暫停委辦時其已完成工作項目,完成部份請依上表單價給付服務費。
5. 建築線申請時因委託人無法提出桃園市政府規定必備文件致無法核准及因故暫停委辦時其已完成工作，請依上表單價給付。
6. 本案現況測量係供建築線申請用，不作水保申請用途。如因雜草叢生，人員無法進入，須請業主代為除草，本案不含除草費用。
7. 付款條件:建築線副本取件時請一次付清尾款。

報價單位：台地測量工程有限公司

負責人：張 洪 生

地 址：桃園市南豐街282號

電 話：03-3649019 傳 真:03-3621420

匯款(請匯至所列戶頭)
 戶 名: 台地測量工程有限公司
 帳 號:232-10-435493
 委託人用印:(如蒙惠允，請簽名回傳)



D:\報價單\3建設營造土木公司\建設公司\昇陽建設\1061013中壢區興南段中壢老小段100-23,100-32,100,100-38,100-48,100-1,100-29,100-30,100-61,100-63地號共10筆-都內

四、信託報價單

昇陽建設企業股份有限公司 桃園市中壢區興南段中壢老小段 100 地號等 10 筆土地 「不動產合建及預售屋價金」信託業務報價單

單位：新臺幣元

項目	收取方式	優惠費用
管理費	全案	共收取 200 萬元。
包含成立信託專戶，將本更新事業資金信託予受託機構之專款專用、續建完工等事項。		

單位：華南商業銀行信託部

聯絡人姓名：黃文衛

電話：(02)2371-3111 #3154 日期：108.09.23



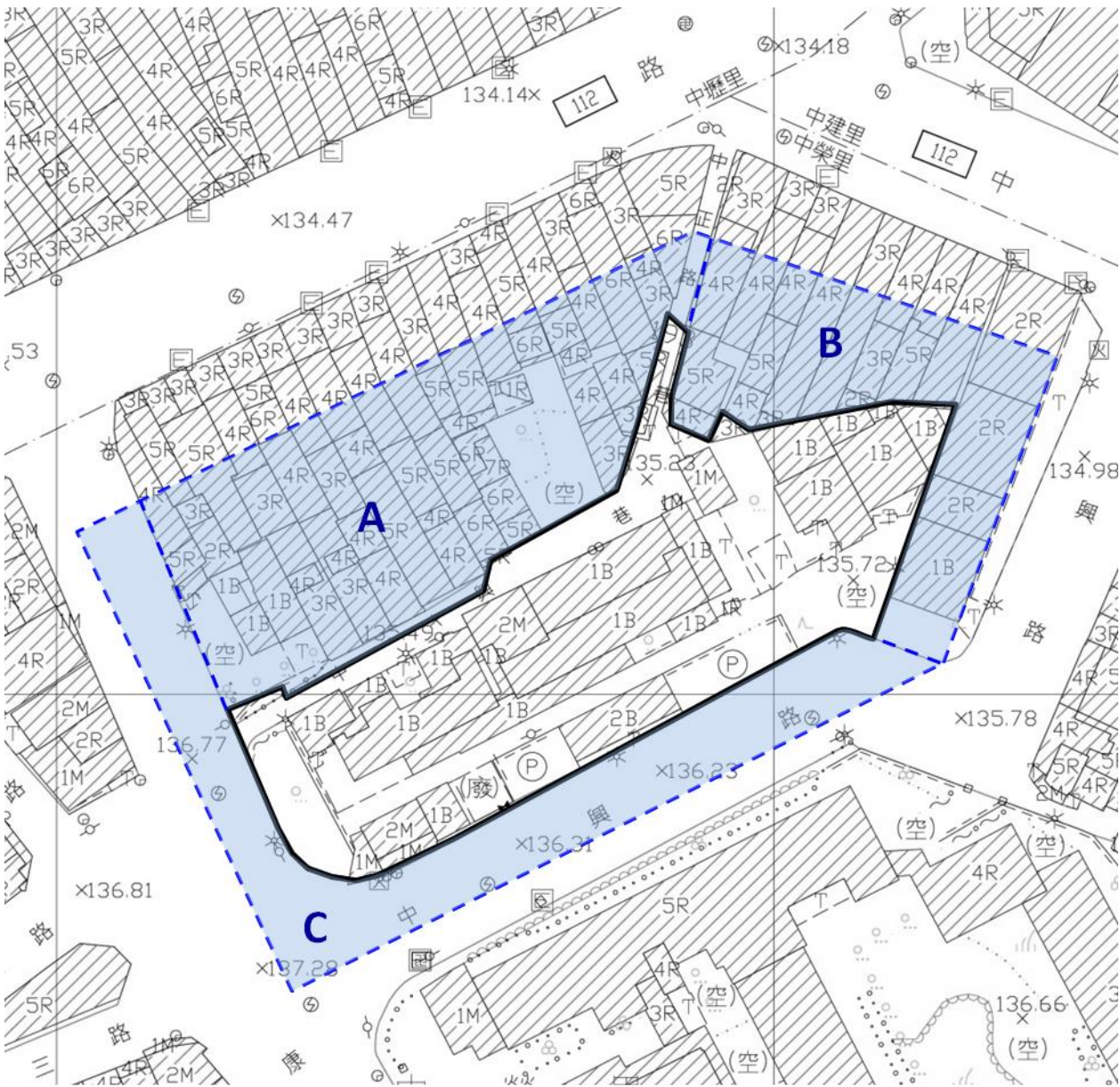
本報價半年內有效

附錄四、建築工程建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外觀牆面	正、背、側面牆	立面牆身使用面磚搭配裝飾材。	凱聚、冠軍、INAX、新睦豐或同級品。
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間或灌漿牆或 1/2B 磚牆。	
三、牆面	門廳、梯廳	石英磚搭配其他裝飾材。	三洋、白馬、冠軍、昇元或同級品。
	公共樓梯間	水泥漆。	ICI、虹牌或同級品。
	室內空間	水泥漆	ICI、虹牌或同級品
	浴廁	磁磚。	三洋、白馬、冠軍、昇元或同級品。
	地下室	水泥漆。	ICI、虹牌或同級品
四、地坪	門廳、梯廳	石英磚搭配其他裝飾材。	三洋、白馬、冠軍、昇元或同級品。
	公共樓梯間	防滑地磚。	三洋、白馬、冠軍、昇元或同級品。
	室內空間	石英磚。	三洋、白馬、冠軍、昇元或同級品。
	浴廁、陽台	防滑地磚。	三洋、白馬、冠軍、昇元或同級品。
	地下室	柏油瀝青地坪或印 OXY 地坪。	
	屋頂	整體粉光，加鋪 PU 或其他防水隔熱層加地磚	
五、門窗設備		金屬門窗。 各戶大門使用達法規要求之金屬門。	中華、力霸、大同、九州、永欣或同級品。

項目	位置	使用建材及設備	備註
六、電梯設備		1. 電梯設備須取得建築物昇降設備使用許可證。 2. 一樓門廳電梯採大型門框，其餘樓層採用金屬烤漆門板。 3. 電梯除一般電梯安全設施外，含有閉路電視監控系統、防夾感應設備、照明燈及通風扇	三菱、奧的斯、富士達、永大、崇友或同級品。
七、浴室設備		1. 壁掛式面盆。 2. 搭配冷熱單槍龍頭，並留設雙聯插座。 3. 搭配「省水馬桶」。	TOTO、HCG、電光、凱撒或同級品。
八、廚具設備		1. 附爐具、流理檯面、排油煙機。 2. 冷熱單槍龍頭。	須達到廚房基本使用功能，得視產品規劃調整。
九、電氣設備	總開關	每戶採單相三線式 110/220V 供電，各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。	大林、國際、慶同、伍菱或同級品。
	抽風設備	各浴室抽風系統。	樂奇、MCG、阿拉斯加或同級品。
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結。	宗亞、佑寧、詠動、晨泰或同級品。
十、通風工程及空調設備	各戶配備	預留分離式冷氣穿樑套管（規劃主機位置）。	此部分主要為空調設備裝置之設計，非以空調設備主題為主。
	地下室	各層進風管道，各層排風設備。	太全行、峰緯或同級品。
十一、門禁管理、保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	宗亞、佑寧、詠動、晨泰或同級品。
	公共門禁、監視與報警	社區監視錄影系統、門禁管理，自動報警系統連結社區保全，地下室及電梯監視系統連線至管理員室。	宗亞、佑寧、詠動、晨泰或同級品。

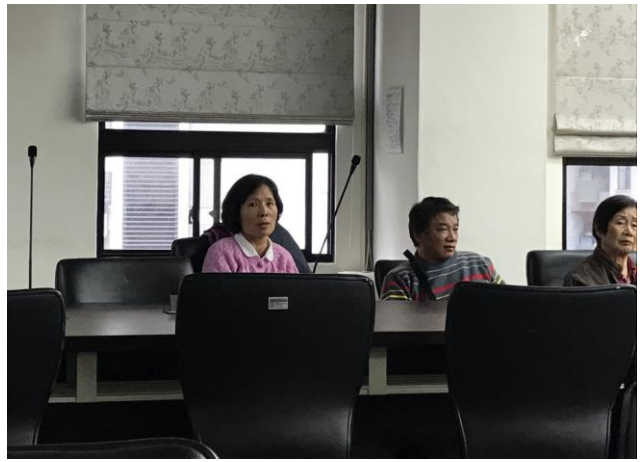
附錄五：鄰房鑑定範圍



附圖：鄰房鑑定範圍圖

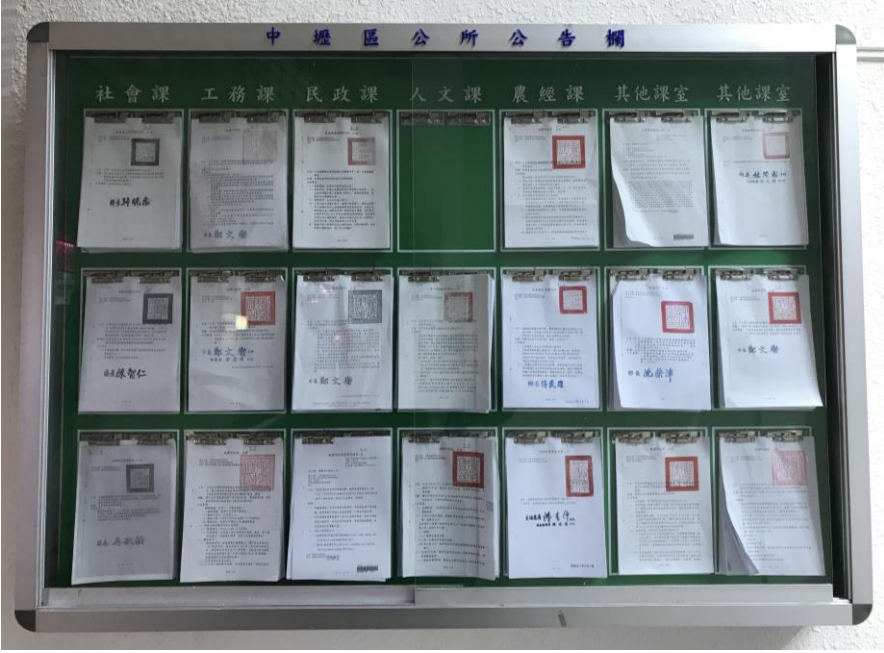
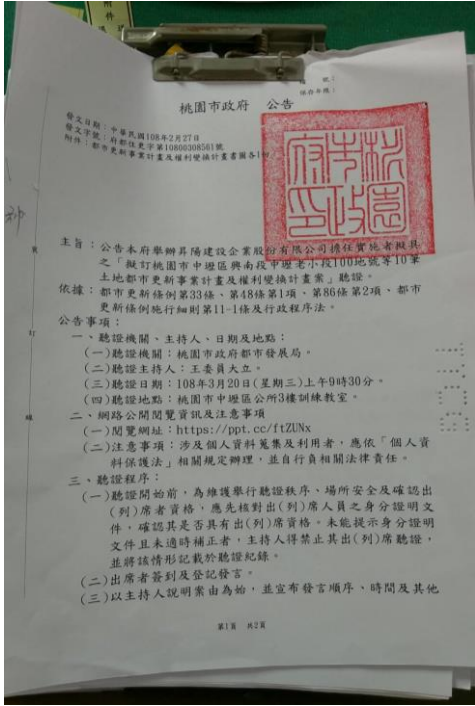
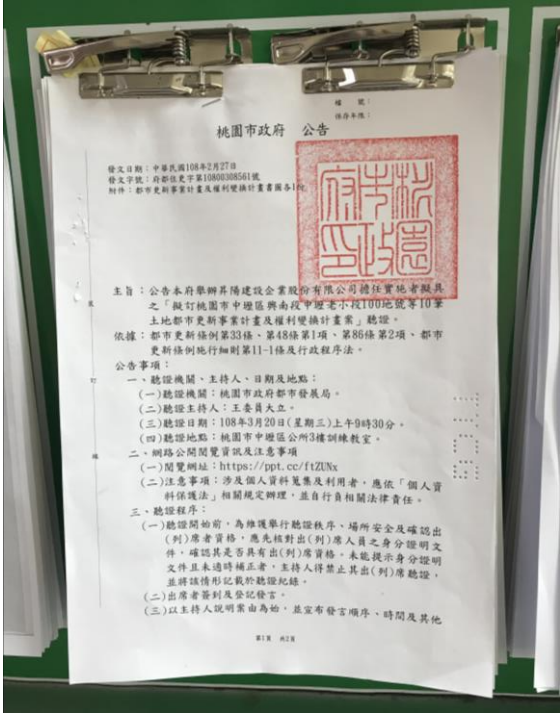
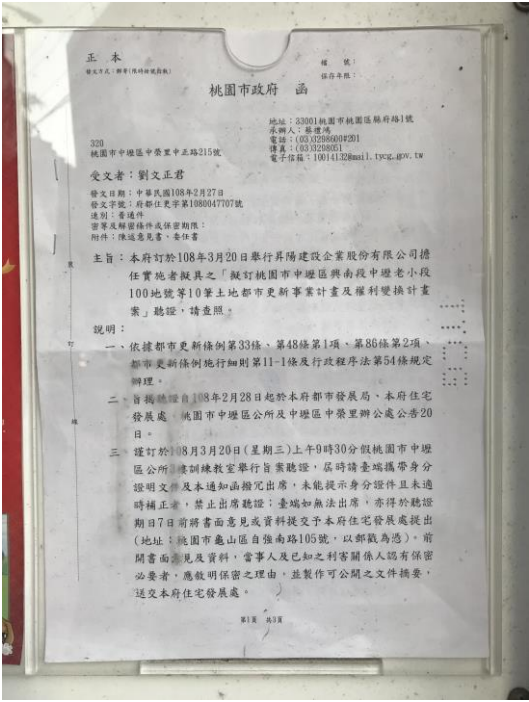
分區 A：共 34 戶		分區 B：共 14 戶		分區 C：共 0 戶	
1	桃園市中正路 1 9 5 號	1	桃園市中正路 1 7 1 號		
2	桃園市中正路 1 9 7 號	2	桃園市中正路 1 7 3 號		
3	桃園市中正路 1 9 9 號	3	桃園市中正路 1 7 5 號		
4	桃園市中正路 2 0 1 號	4	桃園市中正路 1 7 7 號		
5	桃園市中正路 2 0 3 號	5	桃園市中正路 1 7 9 號		
6	桃園市中正路 2 0 5 號	6	桃園市中正路 1 8 1 號		
7	桃園市中正路 2 0 7 號	7	桃園市中正路 1 8 3 號		
8	桃園市中正路 2 0 9 號	8	桃園市中正路 1 8 5 號		
9	桃園市中正路 2 1 1 號	9	桃園市中正路 1 8 7 號		
10	桃園市中正路 2 1 3 號	10	桃園市中正路 1 8 9 號		
11	桃園市中正路 2 1 5 號	11	桃園市中正路 1 9 1 號		
12	桃園市中正路 2 1 7 號	12	桃園市中正路 1 9 3 巷 7 號		
13	桃園市中正路 2 1 9 號	13	桃園市中興巷 2 1 號		
14	桃園市中正路 2 2 1 號	14	桃園市中興巷 2 3 號		
15	桃園市中正路 2 2 3 號				
16	桃園市中正路 2 2 5 號				
17	桃園市中正路 2 2 7 號				
18	桃園市中正路 2 2 9 號				
19	桃園市中正路 2 3 1 號				
20	桃園市中正路 2 3 3 號				
21	桃園市中正路 2 3 5 號				
22	桃園市中正路 2 3 5 號一樓				
23	桃園市中正路 2 3 5 號二樓				
24	桃園市中正路 2 3 5 號三樓				
25	桃園市中正路 2 3 7 號				
26	桃園市中正路 2 3 9 號				
27	桃園市中興巷 4 5 之 1 號				
28	桃園市中興巷 4 5 號				
29	桃園市中興巷 4 6 號				
30	桃園市中興巷 4 7 號				
31	桃園市中興巷 4 9 號				
32	桃園市中興巷 5 0 號				
33	桃園市中興巷 5 2 號				
34	桃園市中興巷 5 3 號				

※公辦公聽會當天照片：民國 107 年 12 月 25 日

項目	照片	
會議情形		
會議發言情形		
會議發言情形		

附錄七、聽證會議情形

➤ 自民國 108 年 2 月 28 日起，公告 20 日，並於 108 年 3 月 20 日舉辦聽證。

公告張貼照片		
桃園市政府公告欄	桃園市中壢區區公所公告欄	桃園市中壢區中榮里里辦公處公告欄
		
		

※聽證會當天照片：108 年 3 月 20 日

當日照片			聽證紀錄
會議簽到情形		會議簽到情形	「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」聽證紀錄 壹、聽證時間：108 年 3 月 20 日(星期四)上午 9 時 30 分 貳、聽證場所：桃園市中壢區公所 3 樓訓練教室 參、主持人：王委員大立 肆、主席說明案由及會場規定：略 伍、出(列)席人員：詳簽到簿 陸、承辦單位摘要報告案件之案情及處理情形：略 記錄：蔡禮鴻
會議發言情形		會議與會情形	
主持人及諮詢委員		會議張貼情形	

聽證紀錄

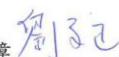
柒、聽證過程：

一、發言次序：1

(一) 發言人：

- 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) 詳后附集合各里民之書面意見。
 - (2) 聽證通知公文缺字，是否影響本聽證效力。

發言人簽章：



(二) 受詢人：

- 1、 ☐ 實施者負責人(☐ 受任人、☐ 已檢附委託書)、☒ 機關單位(桃園市政府住宅發展處、桃園市政府警察局中壢分局中壢派出所)
- 2、 答復要旨：
 - (1) 該通知公文缺字問題應不影響本聽證通知效力
 - (2) 公辦都更強調公益性最大化，經市府調查周邊環境，認為這個地區缺乏派出所、市民活動中心及樂齡學習中心之公益設施，且為方便市民使用該設施，故設置於低樓層。
 - (3) 桃園市政府警察局中壢分局中壢派出所整年度派案率最高，經檢討將中壢派出所移置該區，有助穩定地方治安。

受詢人簽章：



二、發言次序：2

(一) 發言人：

- 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) 中興巷僅4米寬，本案興建高層建築物，且車道出入口設置於中興巷側，是否影響附近居民日照權及出入安全。

發言人簽章：



(二) 受詢人：

- 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) 本府要求實施者於基地現有中興巷側退縮1米車道，及2米人行道供人行使用。
 - (2) 本案基地形狀狹長，已做出最優化之設計。

受詢人簽章：



陳情書

受文者：桃園市政府住宅發展處

主旨：中壢區興南段中壢老小段 0100-0000 地號等 10 筆土地都市更新計畫

說明：

- 一、中壢區中榮里位於市中心，該宗開發土地位於中榮里中心點，使用分區為商業區，此區現已呈現經濟蕭條狀態。
- 二、堅決反對設置派出所，影響中榮里週遭商業區的發展。
- 三、建議將該宗土地里民活動中心放置於樓上，樓下能保留做做商業用途，以利中榮里整體環境發展，促進地方繁榮。
- 四、懇請市府能傾聽民意，不要再浪費公帑設置派出所，並將里集會所放置於樓上，達到經濟效能最大化，使政府和民眾能夠雙贏。

正本：桃園市政府住宅發展處

副本：桃園市政府市長鄭文燦、桃園市議會議長邱奕勝、昇陽建設企業股份有限公司、桃園市政府住宅發展處、中壢區公所區長吳宏國、市議員魯明哲、市議員王浩宇、市議員徐景文、市議員彭俊豪、市議員劉安祺、市議員吳嘉和、市議員謝美英、市議員梁為超、市議員劉曾玉春、市議員張運炳

中華民國 107 年 12 月 25 日

聽證紀錄

桃園市政府辦理都市更新聽證陳述意見書

案名	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
陳述意見人	姓名：邱 博 (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：
土地建物權屬座落位置	土地：興南段中壢老小段 100-地號 建物門牌：康樂路(街) 段 巷 弄 62 號 樓
相關意見	堅決反對草率規劃， 不顧所有民意， 妨害民意。 一、對於車道規劃日後必定造成車、人流不順。甚至易生意外。 二、商業區應多規劃商業用途。
中華民國 108 年 3 月 19 日	
備註：	一、建請臺端詳閱行政程序法第 54 條規定。 二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 7 日前(郵戳為憑)以書面向桃園市政府住宅發展處陳述意見，郵寄至：「333 桃園市龜山區自強南路 105 號，桃園市政府住宅發展處」收。

桃園市政府辦理都市更新聽證陳述意見書

案名	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
陳述意見人	姓名：李 峰 (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：
土地建物權屬座落位置	土地： 段 小段 地號 建物門牌：中榮路(街) 段 巷 弄 17 號 樓
相關意見	反對變更為機關用地
中華民國 108 年 3 月 19 日	
備註：	一、建請臺端詳閱行政程序法第 54 條規定。 二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 7 日前(郵戳為憑)以書面向桃園市政府住宅發展處陳述意見，郵寄至：「333 桃園市龜山區自強南路 105 號，桃園市政府住宅發展處」收。

桃園市政府辦理都市更新聽證陳述意見書

案名	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
陳述意見人	姓名：陳 珠 (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：
土地建物權屬座落位置	土地： 段 小段 地號 建物門牌：中榮路(街) 段 巷 弄 608 號 樓
相關意見	反對變更為機關用地
中華民國 108 年 3 月 19 日	
備註：	一、建請臺端詳閱行政程序法第 54 條規定。 二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 7 日前(郵戳為憑)以書面向桃園市政府住宅發展處陳述意見，郵寄至：「333 桃園市龜山區自強南路 105 號，桃園市政府住宅發展處」收。

聽證紀錄

桃園市政府辦理都市更新聽證陳述意見書

案名	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
陳述意見人	姓名： <u>張江</u> (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：
土地建物權屬	土地：段 小段 地號 建物門牌：路(街) 段 巷 弄 號 樓 我就住在此
相關意見	反對變更為機關用地
中華民國 108 年 3 月 19 日	
備註： 一、建請臺端詳閱行政程序法第 54 條規定。 二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 7 日前(郵戳為憑)以書面向桃園市政府住宅發展處陳述意見，郵寄至：「333 桃園市龜山區自強南路 105 號，桃園市政府住宅發展處」收。	

桃園市政府辦理都市更新聽證陳述意見書

案名	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
陳述意見人	姓名： <u>張新</u> (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：
土地建物權屬	土地：興南段中壢老小段 0235-0174 地號 建物門牌：中壢路(街) 段 巷 弄 2 號 樓
相關意見	反對變更為機關用地
中華民國 108 年 3 月 19 日	
備註： 一、建請臺端詳閱行政程序法第 54 條規定。 二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 7 日前(郵戳為憑)以書面向桃園市政府住宅發展處陳述意見，郵寄至：「333 桃園市龜山區自強南路 105 號，桃園市政府住宅發展處」收。	

桃園市政府辦理都市更新聽證陳述意見書

案名	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
陳述意見人	姓名： <u>張容</u> (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：
土地建物權屬	土地：興南段中壢老小段 0235-0174 地號 建物門牌：中壢路(街) 段 巷 弄 19 號 樓 住此地
相關意見	反對變更為機關用地
中華民國 108 年 3 月 19 日	
備註： 一、建請臺端詳閱行政程序法第 54 條規定。 二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 7 日前(郵戳為憑)以書面向桃園市政府住宅發展處陳述意見，郵寄至：「333 桃園市龜山區自強南路 105 號，桃園市政府住宅發展處」收。	

聽證紀錄

桃園市政府辦理都市更新聽證陳述意見書

案名	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		
陳述意見人	姓名：鄭政 (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：		
土地建物權屬座落位置	土地： 段 小段 地號 建物門牌： 路(街) 段 巷 弄 號 樓 銘高補習班在此		
相關意見	反對變更為機關用地		
中華民國 108 年 7 月 19 日			
備註： 一、建請臺端詳閱行政程序法第 54 條規定。 二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 7 日前(郵戳為憑)以書面向桃園市政府住宅發展處陳述意見，郵寄至：「333 桃園市龜山區自強南路 105 號，桃園市政府住宅發展處」收。			

桃園市政府辦理都市更新聽證陳述意見書

案名	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		
陳述意見人	姓名：張金 (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：		
土地建物權屬座落位置	土地： 段 小段 地號 建物門牌： 路(街) 段 巷 弄 號 樓 我住在此地		
相關意見	反對變更為機關用地		
中華民國 108 年 3 月 19 日			
備註： 一、建請臺端詳閱行政程序法第 54 條規定。 二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 7 日前(郵戳為憑)以書面向桃園市政府住宅發展處陳述意見，郵寄至：「333 桃園市龜山區自強南路 105 號，桃園市政府住宅發展處」收。			

桃園市政府辦理都市更新聽證陳述意見書

案名	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		
陳述意見人	姓名：徐和 (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：		
土地建物權屬座落位置	土地： 段 小段 地號 建物門牌： 路(街) 段 巷 弄 號 樓 土地轉名		
相關意見	反對變更為機關用地。		
中華民國 108 年 3 月 19 日			
備註： 一、建請臺端詳閱行政程序法第 54 條規定。 二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 7 日前(郵戳為憑)以書面向桃園市政府住宅發展處陳述意見，郵寄至：「333 桃園市龜山區自強南路 105 號，桃園市政府住宅發展處」收。			

聽證紀錄

桃園市政府辦理都市更新聽證陳述意見書

案名	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		
陳述意見人	姓名：陳永祿 (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：		
土地建物權屬	土地：段 小段 地號	建物門牌：路(街) 段 巷 弄 號 樓	
座落位置			
相關意見	反對變更為非商業用地		
中華民國 108 年 3 月 19 日			
備註： 一、建請臺端詳閱行政程序法第 54 條規定。 二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 7 日前(郵戳為憑)以書面向桃園市政府住宅發展處陳述意見，郵寄至：「333 桃園市龜山區自強南路 105 號，桃園市政府住宅發展處」收。			

PDF Eraser Free

桃園市政府辦理都市更新聽證陳述意見書

案名	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		
陳述意見人	姓名：林永彬 (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：		
土地建物權屬	土地：興南段中壢區小段 0100-0084 地號	建物門牌：路(街) 段 巷 弄 號 樓	
座落位置			
相關意見	堅決反對變更為機關用地		
中華民國 108 年 3 月 19 日			
備註： 一、建請臺端詳閱行政程序法第 54 條規定。 二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 7 日前(郵戳為憑)以書面向桃園市政府住宅發展處陳述意見，郵寄至：「333 桃園市龜山區自強南路 105 號，桃園市政府住宅發展處」收。			

PDF Eraser Free

桃園市政府辦理都市更新聽證陳述意見書

案名	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		
陳述意見人	姓名：林博 (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：		
土地建物權屬	土地：興南段中壢區小段 地號 100-18, 100-69, 100-72	建物門牌：路(街) 段 巷 弄 號 樓	
座落位置			
相關意見	堅決反對目前規劃的都更方案		
中華民國 108 年 3 月 19 日			
備註： 一、建請臺端詳閱行政程序法第 54 條規定。 二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 7 日前(郵戳為憑)以書面向桃園市政府住宅發展處陳述意見，郵寄至：「333 桃園市龜山區自強南路 105 號，桃園市政府住宅發展處」收。			

聽證紀錄

PDF Eraser-Free

桃園市政府辦理都市更新聽證陳述意見書

案名	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
陳述意見人	姓名：林 瑋 (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：
土地建物權屬座落位置	土地：興南 段 中壢老 小段 0100-0013 地號 建物門牌：中正 路(街) 段 巷 弄 223 號 樓
相關意見	反對變更
中華民國 108 年 3 月 19 日	
備註： 一、建請臺端詳閱行政程序法第 54 條規定。 二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 7 日前(郵戳為憑)以書面向桃園市政府住宅發展處陳述意見，郵寄至：「333 桃園市龜山區自強南路 105 號，桃園市政府住宅發展處」收。	

PDF Eraser-Free

桃園市政府辦理都市更新聽證陳述意見書

案名	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
陳述意見人	姓名：林 瑋 (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：
土地建物權屬座落位置	土地：興南 段 中壢老 小段 0100-0014 地號 建物門牌：路(街) 段 巷 弄 47 號 樓
相關意見	反對變更
中華民國 108 年 3 月 19 日	
備註： 一、建請臺端詳閱行政程序法第 54 條規定。 二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 7 日前(郵戳為憑)以書面向桃園市政府住宅發展處陳述意見，郵寄至：「333 桃園市龜山區自強南路 105 號，桃園市政府住宅發展處」收。	

PDF Eraser-Free

桃園市政府辦理都市更新聽證陳述意見書

案名	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
陳述意見人	姓名：黃 芳 (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：
土地建物權屬座落位置	土地：興南 段 中壢老 小段 0100-0084 地號 建物門牌：路(街) 段 巷 弄 46 號 樓
相關意見	反對變更為機關用地
中華民國 108 年 3 月 19 日	
備註： 一、建請臺端詳閱行政程序法第 54 條規定。 二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 7 日前(郵戳為憑)以書面向桃園市政府住宅發展處陳述意見，郵寄至：「333 桃園市龜山區自強南路 105 號，桃園市政府住宅發展處」收。	

聽證紀錄

桃園市政府辦理都市更新聽證陳述意見書

案名	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
陳述意見人	姓名： <u>宋男</u> (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：
土地座落位置	土地：段 小段 地號 建物門牌：路(街) 段 巷 弄 號 樓
相關意見	集會所設置一樓，較不妥當，也並非天天使用，可否移至上樓層，也有電梯使用。樓下還可做商業行進，
中華民國 108 年 3 月 20 日	
備註： 一、建請臺端詳閱行政程序法第 54 條規定。 二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 7 日前(郵戳為憑)以書面向桃園市政府住宅發展處陳述意見，郵寄至：「333 桃園市龜山區自強南路 105 號，桃園市政府住宅發展處」收。	

捌、受通知人及其他到場人於聽證程序中，聲明異議之事由及主持人對該異議

之處理：

無。

玖、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週後上網供閱覽，請至桃園市政府住宅發展處網站，<https://ppt.cc/ftZUNx> 查詢。

拾、散會：10 時 26 分。

附錄八：事業計畫圖