都市更新

擬訂 桃園市桃園區東門段208-1地號等14筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫案

【核定版】

桃園市政府
中華民國　　年　　月　　日 府都更字第　　號

實施者

立信工營造股份有限公司

建築設計

陳朝雄建築師事務所

都更規劃

里美都市開發股份有限公司

中華民國 109年 3月

目　　錄

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書..... Ⅰ
都市更新事業計畫及權利變換計畫切結書..... Ⅱ
都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書(建築設計)..... Ⅲ
都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書(都更規劃)..... Ⅳ
桃園市都市更新審議資料表..... Ⅴ
108.12.17都市更新及爭議處理審議會意見回應綜理表..... 綜-1
核定版報告書修正前後相關數據對照表..... 綜-3
聽證意見回應綜理表..... 綜-4
聽證版報告書修正前後相關數據對照表..... 綜-5
都市更新相關法令修正前後計畫內容對應位置說明..... 綜-7
108.10.1府內審查會意見回應綜理表..... 綜-8
108.9.4第4次工作會議討論題綱意見回應綜理表..... 綜-12
108.8.14公辦公廳會意見回應綜理表..... 綜-13
案件審查意見表108.6.25..... 綜-14
案件審查意見表108.5.7..... 綜-21
108.5.6公聽會會議紀錄意見回應綜理表..... 綜-24
公益設施及社會住宅空間需求
第五次工作會議紀錄意見回應綜理表..... 綜25
公益設施及社會住宅空間需求
第四次工作會議紀錄意見回應綜理表..... 綜-28
公益設施及社會住宅空間需求本處修正建議..... 綜-29
公益設施及社會住宅空間需求第三次工作會議紀錄意見回應綜
理表..... 綜-30
公益設施及社會住宅空間需求第二次工作會議紀錄意見回應綜
理表..... 綜-32
公益設施及社會住宅空間需求
第一次工作會議紀錄意見回應綜理表..... 綜-33
甄審委員會修正內容對照表..... 綜-34
107年5月10日甄審委員會答詢紀錄..... 綜-36

壹、計畫地區範圍及辦理緣起與法令依據..... P1-1
一、基地位置..... P1-1
二、更新單元範圍..... P1-1
三、辦理緣起..... P1-2
四、法令依據..... P1-2
貳、實施者與共同出資人..... P2-1
一、實施者..... P2-1
二、共同出資人..... P2-1
參、現況分析..... P3-1
一、土地及建築物權屬..... P3-1
二、土地使用及建築物現況..... P3-4
三、附近地區土地使用現況..... P3-8
四、公共設施現況..... P3-8
五、附近地區交通現況..... P3-10
六、房地產市場調查..... P3-12
肆、計畫目標..... P4-1
一、帶動周邊地區參與更新之意願..... P4-1
二、創造舒適及安全的人行空間及開放廣場..... P4-1
三、提升消防救災便利性並強化都市防災安全性..... P4-1
四、落實綠建築設計強化節能減碳目標..... P4-1
五、公私協力都更並納入社會住宅、公益設施等提升公共利益..P4-1
伍、與都市計畫關係..... P5-1
一、相關都市計畫..... P5-1
二、土地使用說明..... P5-1
三、捷運綠線(增額容積)相關規定..... P5-2
陸、處理方式及其區段劃分..... P6-1
一、處理方式..... P6-1

二、區段劃分 P6-1
柒、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說 P7-1
捌、整建或維護區段內建築物改建、休建、維護或充實設備之標準及設計圖說 P8-1
玖、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說 P9-1
一、申請容積獎勵後土地使用強度及限制使用項目 P9-1
二、建築興建計畫 P9-3
三、綠建築設計說明 P9-32
四、智慧建築設計說明 P9-44
五、無障礙設計說明 P9-49
六、社會住宅房型配比檢討 P9-53
七、其他相關圖說檢討 P9-54
拾、都市設計與景觀計畫 P10-1
一、設計目標及構想 P10-1
二、建築物之量體、造型、色彩、坐落方位 P10-3
三、人車動線設計原則 P10-12
四、景觀配置構想 P10-14
五、建築照明計畫 P10-36
六、防災規劃原則 P10-37
七、建築物防災 P10-37
八、消防車救災活動空間規劃 P10-37
九、有關「消防緊急進口、窗戶或開口疑義」函釋 P10-37
十、更新單元逃生避難計畫 P10-38
拾壹、文化資產、都市計畫應予保存或有保存價值建築之保存維護或維護計畫 P11-1
拾貳、實施方式及有關費用分擔 P12-1
一、實施方式 P12-1
二、有關費用分擔 P12-1
拾參、拆遷安置計畫 P13-1
拾肆、財務計畫 P14-1
一、成本說明 P14-1
二、收入說明 P14-6
三、成本收入分析 P14-7
拾伍、實施進度 P15-1
拾陸、效益評估 P16-1
一、更新前後效益評估比較 P16-1
二、實施後實質效益評估 P16-1
拾柒、申請獎勵項目及額度 P17-1
一、108年5月15日內政部修正公布「都市更新建築容積獎勵辦法」 P17-1
二、105年4月19日桃園市政府公布之「桃園市都市更新建築容積獎勵項目及額度表」 P17-2
三、都市更新建築容積獎勵上限 P17-3
四、增額容積 P17-3
五、申請容積獎勵總計 P17-3
六、申請容積獎勵保證金計算 P17-4
拾捌、權利變換之分配及選配原則 P18-1
一、權利變換之分配 P18-1
二、選配原則 P18-1
拾玖、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則 P19-1
一、處理方式 P19-1
二、更新後分配使用原則 P19-1
貳拾、實施風險控管方案 P20-1
一、資金來源 P20-1
二、信託架構 P20-1
貳拾壹、管理維護及保固事項 P21-1

一、管理委員會.....P21-1
二、住戶費用負擔及收支基準.....P21-1
三、管理事項.....P21-2
四、特別約定.....P21-2
五、保固事項.....P21-3
貳拾貳、相關單位配合辦理事項 P22-1
貳拾參、其他應加表明之事項 P23-1
一、公告禁止事項 P23-1
二、權利變換結果登記.....P23-1
三、申請稅捐減免 P23-1
四、申請建照相關事宜.....P23-1
五、都市更新專屬網站.....P23-1
六、都市更新服務諮詢.....P23-1

附　　錄

附錄一：申請人證明文件(影本).....P 附錄-1
1.實施者(立信工營造股份有限公司).....P 附錄-1
2.出資者(祝園實業股份有限公司) .....P 附錄-5
3.出資者(上境實業有限公司).....P 附錄-5
附錄二：住戶管理規約.....P 附錄-7
附錄三：建材設備等級表.....P 附錄-15
附錄四：合約及報價單.....P 附錄-17
1.共同資協議合約 .....P 附錄-17
2.都更規劃委任合約.....P 附錄-19
3.估價合約(第一太平戴維斯不動產估價師事務所) .....P 附錄-22
4.估價合約(麗業不動產估價師聯合事務所) .....P 附錄-25
5.估價合約(展碁不動產估價師聯合事務所) .....P 附錄-27
6.景觀設計合約 .....P 附錄-29
7.測量合約.....P 附錄-32
8.交通技師合約 .....P 附錄-33
9.信託費用報價單.....P 附錄-34
10.特殊因素費用報價單.....P 附錄-35
附錄五：範圍內說明會.....P 附錄-36
附錄六：自辦公聽會 .....P 附錄-37
附錄七：桃園市都市設計審議共同事項查核表.....P 附錄-38
附錄八：相關函文 .....P 附錄-42
1. 108年8月26日桃都設字第1080025985號函
(都市發展局函覆本案免經都市設計審議函文) .....P 附錄-42
2.108年5月3日府都設字第1080103715號函文(中興巷個案)
.....P 附錄-43
3.108年9月18日桃都行字第1080029960號函
(增額容積非容積移轉函文).....P 附錄-44
4.108年11月25日府都行字第1080296019號函
(增額容積價金估價結果函文) .....P 附錄-45
5. 108年5月13日府都住更字第1080101344號函
(社會住宅單元房型配比修正增補協議書」 .....P 附錄-46
6. 109年1月31日府都住更字第1090001966號函
(108.12.17都市更新及爭議處理審議會會議紀錄).....P 附錄-46A
7. 109年2月24日院授財產公字第10900037100號函
(行政院核准撥用函).....P 附錄-46D
附錄九：建築線及土地使用分區證明書 .....P 附錄-47
附錄十：108.10.1通知土地所有權人選配車位編號變動通知函及附件、大宗掛號單及雙掛號回執 .....P 附錄-50
附錄十一：聽證記錄 .....P 附錄-52
附錄十二：保證金協議書.....P 附錄-56
附錄十三：事業計畫圖.....P 附錄-59

表　目　錄

表3-1　更新單元土地權屬清冊 P3-1
表3-2　更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 P3-3
表3-3　106年度汽機車停車供需調查結果彙整表 P3-11
表3-4　更新單元周邊房地市場行情一覽表 P3-13
表5-1　相關計畫修訂名稱及日期一覽表 P5-1
表5-2　本案都市計畫土地使用分區管制要點一覽表 P5-1
表5-3　土地使用分區面積表 P5-2
表9-1　本案土管限制使用項目表 P9-1
表9-2　計畫容納戶數及人口表 P9-2
表9-3　建築面積檢討表 P9-4
表9-4　綠建築評估資料總表 P9-32
表9-5　EEWH-RS 綠建築分級評估計分表 P9-33
表9-6　EEWH-RS 分級評估最終等級評量表 B P9-33
表9-7　綠化量指標評估表 P9-34
表9-8　基地保水指標評估表 P9-36
表9-9　日常節能指標評估表 P9-37
表9-10　二氧化碳減量指標評估表 P9-39
表9-11　廢棄物減量指標評估表 P9-39
表9-12　水資源指標評估表 P9-40
表9-13　汙水垃圾改善指標評估表 P9-41
表9-14　智慧建築標章評估總表 P9-44
表9-15　綜合佈線-基本規定評估表 P9-44
表9-16　污水垃圾指標評估表 P9-45
表9-14　智慧建築標章評估總表 P9-44
表9-15　綜合佈線-基本規定評估內容 P9-44
表9-16　資訊通訊-基本規定評估表 P9-45
表9-17　系統整合-基本規定評估表 P9-45
表9-18　設施管理-基本規定評估表 P9-46
表9-19　安全防災-基本規定評估表 P9-47
表9-20　節能管理-基本規定評估表 P9-48
表9-21　健康舒適-基本規定評估表 P9-48
表9-22　住宅單元設計配比準則表 P9-53
表9-23　本案社宅設計檢討表 P9-53
表10-1　綠化法規檢討表 P10-34
表14-1　都市更新事業實施總經費成本明細表 P14-1
表14-2　建築設計費估算表 P14-2
表14-3　都市更新事業營造費用成本表 P14-3
表14-4　營建工程費用估算表 P14-3
表14-5　公寓大廈之公共基金費明細表 P14-3
表14-6　鄰房鑑定費表 P14-4
表14-7　貸款利息計算表 P14-5
表14-8　稅捐費計算表 P14-5
表14-9　土地公告現值及房屋現值計算表 P14-5
表14-10　人事行政管理費計算表表 P14-6
表14-11　銷售管理費計算表 P14-6
表14-12　風險管理費計算表 P14-6
表14-13　整體更新事業開發收入表 P14-7
表14-14　現金流量表 P14-9
表15-1　實施進度表 P15-1
表16-1　計畫效益評估說明表 P16-1
表17-1　申請容積獎勵及增額容積彙整表 P17-3
表17-2　容積獎勵保證金計算表 P17-4

圖　目　錄

圖1-1　更新單元地籍套繪圖 P1-1
圖1-2　更新單元位置示意圖 P1-3
圖1-3　更新單元地形範圍圖 P1-4
圖3-1　更新單元公私有土地分布圖 P3-4
圖3-2　更新單元土地使用現況圖(一) P3-5
圖3-3　更新單元土地使用現況圖(二) P3-6
圖3-4　更新單元合法建物套繪圖 P3-7
圖3-5　更新單元周邊土地使用現況圖 P3-8
圖3-6　更新單元周邊大眾運輸現況示意圖 P3-9
圖3-7　附近地區交通現況圖 P3-10
圖3-8　更新單元周邊房地市場行情圖 P3-12
圖5-1　土地使用分區圖 P5-3
圖5-2　桃園市都市計畫增額容積實施範圍示意圖 P5-4
圖6-1　更新區段劃分構想圖 P6-1
圖9-1　開挖率檢討圖 P9-5
圖9-2　1層平面圖 P9-6
圖9-2A　1層面積檢討圖 P9-7
圖9-3　2層平面圖 P9-8
圖9-3A　2層面積檢討圖 P9-9
圖9-4　3層平面圖 P9-10
圖9-4A　3層面積檢討圖 P9-11
圖9-5　4層平面圖 P9-12
圖9-5A　4層面積檢討圖 P9-13
圖9-6　5~14層平面圖 P9-14
圖9-6A　5~14層面積檢討圖 P9-15
圖9-7　屋突層平面圖 P9-16
圖9-7A　屋突層面積檢討圖 P9-17
圖9-8　地下1層平面圖 P9-18
圖9-8A　地下1層面積檢討圖 P9-19
圖9-9　地下2層平面圖 P9-20
圖9-9A　地下2層面積檢討圖 P9-21
圖9-10　地下3層平面圖 P9-22
圖9-10A　地下3層面積檢討圖 P9-23
圖9-11　北向立面圖 P9-24
圖9-12　西向立面圖 P9-24
圖9-13　南向立面圖 P9-25
圖9-14　東向立面圖 P9-25
圖9-15　北向彩色立面圖 P9-26
圖9-16　西向彩色立面圖 P9-27
圖9-17　南向彩色立面圖 P9-28
圖9-18　東向彩色立面圖 P9-29
圖9-19　A-A’ 縱向剖面圖 P9-30
圖9-20　B-B’ 橫向剖面圖 P9-31
圖9-21A　綠建築標章標誌 P9-32
圖9-21B　各種節能標章標誌 P9-32
圖9-22A　複層綠化示意圖 P9-34
圖9-22B　花台綠化示意圖 P9-34
圖9-23　連鎖磚型透水鋪面示意圖 P9-35
圖9-24　透水鋪面「連鎖磚型」示意圖 P9-35
圖9-25　屋頂綠化植栽示意圖 P9-36
圖9-26　LED 及 T5節能燈具示意圖 P9-37
圖9-27　RC 建物 CO2排放量是鋼構建物的1.4倍示意圖 P9-38
圖9-28　二氧化碳造成全球暖化圖 P9-38
圖9-29　省水標章 P9-41
圖9-30　雨水回收再利用示意圖(1) P9-41
圖9-31　雨水回收再利用示意圖(2) P9-41
圖9-32　垃圾子車、分類垃圾桶、冷凍冷藏垃圾壓縮設備示意圖 P9-41
圖9-33　二房型(A8戶)社會住宅無障礙單元傢配建議圖 P9-49
圖9-34　二房型(A7戶)社會住宅無障礙單元傢配建議圖 P9-50
圖9-35　二房型(A5戶)社會住宅無障礙單元傢配建議圖 P9-50
圖9-36　三房型(A3/A2戶)社會住宅無障礙單元傢配建議圖 P9-50
圖9-37　全區無障礙動線檢討圖 P9-52
圖9-38　一層空調主機位置檢討圖 P9-54
圖9-39　二層 AC 專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖 P9-55
圖9-40　三層 AC 專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖 P9-56

圖9-41 四至十四層 AC 專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖 P9-57
圖9-42 招牌示意圖 P9-58
圖9-43 招牌立面圖 P9-58
圖9-44 招牌剖面位置示意圖 P9-58
圖9-45 裝飾柱、版檢討圖 P9-59
圖9-46 標準層造型版平面圖 P9-60
圖9-47 標準層造型版立面圖 P9-60
圖9-48 標準層造型版剖面圖 P9-60
圖9-49 冬至日照及道路陰影檢討圖 P9-61
圖9-50 屋頂層相關規定檢討圖 P9-62
圖9-51 一層緩降機設備平面示意圖 P9-63
圖9-52 二層緩降機設備平面示意圖 P9-64
圖9-53 三層緩降機設備平面示意圖 P9-65
圖9-54 四層緩降機設備平面示意圖 P9-66
圖9-55 五至十層緩降機設備平面示意圖 P9-67
圖10-1 建築物都市設計配置示意圖 P10-2
圖10-2 建築物視覺景觀模擬圖(一) P10-4
圖10-3 建築物視覺景觀模擬圖(二) P10-5
圖10-4 建築物視覺景觀模擬圖(三) P10-6
圖10-5 建築物視覺景觀模擬圖(四) P10-7
圖10-6 建築物與周邊環境融合說明示意圖 P10-8
圖10-7 基地西南側鳥瞰圖 P10-9
圖10-8 基地西北側鳥瞰圖 P10-10
圖10-9 基地東北側鳥瞰圖 P10-11
圖10-10 人車動線規劃示意圖 P10-13
圖10-11 一層景觀喬木配置圖 P10-15
圖10-12 一層景觀灌木植栽配置圖 P10-16
圖10-13 屋突層景觀植栽配置圖 P10-17
圖 10-13A 植栽種類說明照片(一) P10-18
圖 10-13B 植栽種類說明照片(二) P10-19
圖10-14 一層喬木配置圖 P10-20
圖10-15 一層灌木配置圖 P10-21
圖10-16 植栽標準詳圖 P10-22
圖10-17 一層景觀剖面圖 P10-23
圖10-18 一層景觀綠化面積檢討圖 P10-24
圖10-19 一層景觀綠覆率檢討圖 P10-25
圖10-20 一層景觀鋪面配置圖 P10-26
圖10-21 一層景觀燈光配置圖 P10-27
圖10-22 一層景觀排水及高程配置圖 P10-28
圖10-23 屋突一層景觀植栽配置平面圖 P10-29
圖10-24 屋突一層景觀綠化量面積檢討圖 P10-30
圖10-25 屋突一層景觀燈光平面配置圖 P10-31
圖10-26 屋突一層景觀排水平面配置圖 P10-32
圖10-27 垂直綠化檢討說明圖 P10-33
圖10-28 夜間照明分時模擬圖 P10-36
圖10-29 避難動線檢討圖 P10-39
圖10-30 地面層消防救災活動空間檢討圖 P10-40
圖10-31 標準層防災避難動線及救災活動空間檢討圖 P10-41
圖10-31a 西側消防救災活動空間與道路高程檢討詳圖 P10-42
圖10-31b 北側消防救災活動空間與道路高程檢討詳圖 P10-42
圖10-32 東北向消防替代位置出口示意圖 P10-43
圖10-33 西北向消防替代位置出口示意圖 P10-44
圖14-1 鄰房鑑定戶數檢討圖 P14-8
圖17-1 開放空間及供人行走之道路面積檢討圖 P17-5

附錄圖目錄

附錄圖2-1 開放空間及供人行走之道路面積檢討圖 ..... P 附錄-9
附錄圖2-2 地下一層專有共用位置示意圖 ..... P 附錄-10
附錄圖2-3 地下二層專有共用位置示意圖 ..... P 附錄-10
附錄圖2-4 地下三層專有共用位置示意圖 ..... P 附錄-11
附錄圖2-5 地上一層專有共用位置示意圖 ..... P 附錄-11
附錄圖2-6 地上二層專有共用位置示意圖 ..... P 附錄-12
附錄圖2-7 地上三層專有共用位置示意圖 ..... P 附錄-12
附錄圖2-8 地上四層專有共用位置示意圖 ..... P 附錄-13
附錄圖2-9 地上五至十四層專有共用位置示意圖 ..... P 附錄-13
附錄圖2-10 屋頂層專有共用位置示意圖 ..... P 附錄-14

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書

■案名：

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

■申請更新單元範圍面積：

一、更新單元位於成功路二段以南，鎮江街以北，朝陽街一段以東所圍街廓範圍內，範圍內之地號為桃園區東門段 208-1、209、210、211、213、215、216、217、218、219、220、222、222-3、813 地號等 14 筆土地。

二、更新範圍內之範圍現況為停車場，無地上建築物。

三、更新單元面積為 3,449.00 ㎡。

■使用分區：住宅區。

■申請理由及依據：

公開評選係依據 108 年 1 月 30 日修訂之「都市更新條例」第 12 條第 1 項、第 13 條及 103 年 4 月 25 日修訂之「都市更新條例施行細則」第 5 條之 1 等規定；未來依據 108 年 1 月 30 日修訂之「都市更新條例」第 22 條、第 32 條、第 36 條、第 37 條第 1 項等及相關規定。

■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　：　立信工營造股份有限公司
代　表　人　：　李榮和
統一編號　：　23709033
地　　址　：　臺北市信義區忠孝東路五段 552 號 10 樓
電　　話　：　(02)6638-6038

中　華　民　國　109　年　3　月　5　日

都市更新事業計畫及權利變換計畫切結書

一、立切結書人 立信工營造股份有限公司 ，茲切結所檢附「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)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 立信工營造股份有限公司 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

切結書人：立信工營造股份有限公司

代表人：李榮和

統一編號：23709033

地址：臺北市信義區忠孝東路五段 552 號 10 樓

電話：(02)6638-6038

中華民國 109 年 3 月 5 日

都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書

茲委託 陳朝雄建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之一切規劃設計及出列席本案都市更新審議事宜，案內相關建築規劃設計圖說由建築師簽證負責。特立委託書如上。

委　託　人　：　立信工營造股份有限公司
代　表　人　：　李榮和
統一編號　：　23709033
地　　址　：　臺北市信義區忠孝東路五段 552 號 10 樓
電　　話　：　(02)6638-6038

受　託　人　：　陳朝雄建築師事務所
代　表　人　：　陳朝雄
統一編號　：　26590184
聯絡地址　：　新北市三重區集英路 8 號
聯絡電話　：　(02)8287-5886

年　　月

中　華　民　國　109　年　3　月　5　日

都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書

茲委託 里美都市開發股份有限公司 全權代表本公司辦理「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委　託　人　：　立信工營造股份有限公司
代　表　人　：　李榮和
統一編號　：　23709033
地　　址　：　臺北市信義區忠孝東路五段 552 號 10 樓
電　　話　：　(02)6638-6038

受　託　人　：　里美都市開發股份有限公司
代　表　人　：　陳百棟
統一編號　：　52528546
聯絡地址　：　臺北市八德路三段 2 號 12 樓之 1
聯絡電話　：　(02)2579-5282

中　華　民　國　109　年　3　月　5　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:府內審查會審 □C:聽證程序 □D:審議會審 ■E:核定
案名	擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案	基地地號	桃園市桃園區東門段 208-1、209、210、211、213、215、216、217、218、219、220、222、222-3、813 地號等 14 筆土地

土地使用及環境設計資料								
基地使用分區	住宅區	法定建蔽率	60.00%	法定汽車停車位	110 輛	更新前後戶數(前/後)	更新前 0 戶/更新後 220 戶
基地面積	3,449.00 ㎡	實設建蔽率	46.05%	實設汽車停車位	212 輛	安置戶數(合法/違章)	0 戶/0 戶
總樓地板面積	25,506.45 ㎡	法定容積率	230.00%	法定機車停車位	220 輛	提供公益設施種類、樓層樓地板面積	托嬰中心 1F、親子館 2F(部分)、4 輛公務車位 B1，共 1206.06 ㎡
工業使用容積	-	實設容積率	367.99%	實設機車停車位	220 輛		
住宅使用容積	11,463.47 ㎡	住宅單元	214 單元	法定裝卸停車位	1 輛	開闢計畫道路情形	-
商業使用容積	253.25 ㎡	商業單元	4 單元	實設裝卸停車位	1 輛	退縮人行步道情形	890.09 ㎡
其它使用容積(公益設施)	975.00 ㎡	其他單元	2 單元	地下開挖規模	83.37%	退縮開放空間情形	411.3 ㎡
各樓層使用概況 地下層	B1F~B3F：停車空間兼防空避難室、停車空間			地下層樓地板面積	B1：2,690.55 ㎡	最大樓層數	14 層
各樓層使用概況 地面層與低層部	1F：店鋪、公益設施、管委會使用空間；2F：集合住宅、公益設施				B2：2,877.82 ㎡	建築物高度	49.95m
各樓層使用概況 標準層	集合住宅				B3：2,877.82 ㎡	屋頂突出物高度	9.00m
各樓層使用概況 頂層部	樓梯間、消防水箱、電梯機房			其他	-	其他	-

適用獎勵類型及面度								
內政部 108 年 5 月 15 日修正公布之都市更新建築容積獎勵辦法	五、原建築容積	0.00 ㎡	十二、無障礙環境設計	396.64 ㎡	其他			
	六、危險或評估未達最低等級建物	0.00 ㎡	十三、耐震設計	793.27 ㎡	增額容積樓地板面積	793.27 ㎡		
	七、提供社福或公益設施	1,206.06 ㎡	十四、時程獎勵	793.27 ㎡	允建容積檢討			
	八、協助取得及開闢公設用地	0.00 ㎡	十五、規模獎勵	491.83 ㎡	法定基準容積	7,932.70 ㎡		
	九、文化資產保存	0.00 ㎡	十六、協議合建	0.00 ㎡	都市更新建築容積獎勵	3,966.35 ㎡	本案實際申請面積	
	十、取得候選綠建築證書(銀級)	475.96 ㎡	十七、處理就違章建築戶	0.00 ㎡	增額容積樓地板面積	793.27 ㎡		
	十一、取得候選智慧建築證書(合格級)	0.00 ㎡	第五~十七條獎勵合計	4,157.03 ㎡	允建總容積樓地板面積	12,692.32 ㎡		

申請資料				
實施者	立信工營造股份有限公司	電話	(02)6638-6038	
地址	臺北市信義區忠孝東路五段 552 號 10 樓	統一編號	23709033	
建築設計	陳朝雄建築師事務所	電話	(02)8287-5886	
地址	新北市三重區集英路 8 號	統一編號	26590184	
都更規劃	里美都市開發股份有限公司	電話	(02)2579-8456	
地址	臺北市松山區八德路三段 2 號 12 樓之 1	統一編號	52528546	

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	事業及權利變換計畫(草案)掛件	108/4/19	立信工字 1080027 號		11	召開府內審查會	108/10/1	府都住更字第 1080248793 號	
2	自辦事業及權利變換計畫公聽會	108/5/6	立信工字 108031 號		12	召開聽證	108/11/13	府都住更字第 1080287169 號	
3	權利變換選配期間	108/4/26 至 108/5/26	立信工字 108032 號		13	召開審議會	108/12/11	府都住更字第 1080289875 號	
4	權利變換公開抽籤	108/5/27	立信工字 108032 號		14	事業及權利變換計畫核定			
5	事業及權利變換計畫(草案修正)掛件	108/5/29	立信工字 108045 號		15				
6	事業及權利變換計畫(草案)核准	108/5/30	府都住更字第 1080134664 號		16				
7	申請事業及權利變換計畫報核	108/5/30	立信工字 108046 號		17				
8	公開展覽期間	108/7/26	府都住更字第 10801790011 號		18				
9	公辦公聽會	108/7/26	府都住更字第 10801790011 號		19				
10	申請府內審查會	108/9/16	立信工字 108061 號		20				

填表人：立信工營造股份有限公司　　蓋章處：　　填表日期：109 年 3 月 5 日

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
108.12.17 都市更新及爭議處理審議會會議意見回應綜理表

⊙依桃園市政府 109 年 1 月 31 日府都住更字第 1090001966 號函

發言人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、委員單位審查意見	(一)請補充地下室植栽降版的處理方式及相關剖面圖。	遵照辦理，已配合補充地下室植栽降板剖面圖檢討。	事業 p10-23
	(二)地下室似有外牆不連續之情形，請補充說明如何加強地下室及地面層防水措施，以避免產生漏水之情形。	遵照辦理，詳見剖面圖，地下室外牆退縮處除必要之防水措施外，其結構亦採 30cm 厚樓板加強其連接處,可有效避免漏水情形產生。	事業 p9-30~9-31
	(三)消防救災部分請確認及補充下列事項： 1.請確認右側現有巷道是否能符合內政部 102 年 7 月 22 日「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」有關承重之規定。 2.請將本市雲梯車資訊(長 12 公尺、寬 3.6 公尺、迴轉半徑 14 公尺、重量 35 公噸)標示於圖面並據此作動線規劃、救災活動空間留設及載重重新計算。 3.請於圖面標註坡度並列出算式並確認現有植栽配置不得影響雲梯車操作。	1.依內政部函 105.8.18.內授營建管字第 1050811807 號函釋，(略以)「面臨道路或寬度 4 公尺以上之通路，且各層之外牆每 10 公尺設有窗戶或其他開口者」係指建築物面臨道路或寬度 4 公尺以上之通路有任何一側合乎此一規定即可，但同一基地有 2 棟以上建築物或建築物同一樓層以無開口之牆壁分隔者，應分別檢討設置緊急進口、窗戶或開口。 本案 2 棟建物分別於北側及西側檢討檢討 8*20 消防救災活動空間，消防車可經由北側成功路二段、西側朝陽街一段、南側鎮江街等三面計畫道路通行，本基地東側(右側)現有巷道檢討退縮 7 公尺(包含 4 公尺供車行及 3 公尺供人行)，未達消防救災作業空間 8 公尺寬度，故東側現有巷道並未檢討消防車救災活動空間及載重規定。本案消防救災指導原則相關檢討及救援通路地面載重經結構技師簽證檢討，符合規定。 2.消防雲梯車尺寸及載重規定已配合於圖面檢討修正。 3.圖 10-30 已補充本基地西側朝陽街一段人行步道及道路高程均為 0，並於 p10-40 補充北側及西側剖面詳圖檢討，說明平坦無高差並無突出障礙物之高程檢討，景觀植栽均不影響雲梯車操作。	事業 p10-37~p10-44 事業 p10-37~p10-41 事業 p10-40~p10-44
	(四)依事業計畫 P3-13 周邊房地市場行情一覽表所示，本案周邊房地市場行情與估價師所評定更新後價格似有落差，請加強說明比較標的與勘估標的之關聯性。	遵照辦理，五十甲城峰以大面積豪宅為主力房型，且社區公共設施包含游泳池、SPA、健身房、中庭花園等，其產品定位與本案差異較大，故未予使用；璞麗位於復興路上，相較於本案，其區位條件位於火車站周邊，使用之建材、公共設施、社區定位亦優於本案水準，故未予使用。 參考委員意見，就目前比較標的所在之街廓生活機能、居住水準以及標的之建材配備進行檢討，調整後全案平均單價為 304,740 元/坪	事業 P14-7 估價摘要權變 p 附錄-7~31 估價報告書
	(五)請將本府 108 年 11 月 25 日府都行字第 1080296019 號函核定本案增額容積費用函文納入計畫書附錄。	遵照辦理，已依意見將增額容積費用函文納入計畫書附錄。	事業 p 附錄-45
	(六)其餘涉及建築管理等，請依「桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」書圖面審查意見表逐條修正	遵照辦理，已依以下各點審查意見逐條修正。	-
	1.請明確標示地面層退縮尺寸。另 P9-6(1F 平面圖)、P10-1(基地退縮說明)及附錄 46(建築線指示)圖說不一致，請一併釐清修正。	遵照辦理，已於一層平面圖標示退縮範圍線及退縮尺寸，並修正圖說與建築線指示圖相符， P10-1 基地退縮文字說明亦一併修正。	事業 p9-6、事業 p10-1、p 附錄-47~48
	2.基地土地為道路退縮地部分，請併同修正 P9-4 面積計算表(並標註道路退縮寬度及是否得計入法容)。	遵照辦理，已修正面積計算表並標註道路退縮寬度，依「桃園市建築管理自治條例」第 16 條第 3 點規定，該現有巷道得計入法定空地檢討。	事業 p9-4、p9-6
	3.請確認 P10-23 景觀剖面 B-B" 建築線位置及現有巷道範圍，並請修正。P10-24～P10-29 及附錄 9，另附錄 9 之鋪面設計，請限於基地內。	遵照辦理，已重新修正剖面圖及相關圖面，鋪面已修正於本案基地內範圍規劃；附錄 9 及 p17-4 之標示僅為計算人行步道面積及開放空間面積檢討範圍，並非鋪面設計範圍圖示。	事業 P10-23～P10-29 事業 p 附錄-9、P17-4

發言人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(一、委員單位審查意見)	4.P10-41 之 A 剖面圖，地下室已超出建築線，請修正，並標示建築線位置。	遵照辦理，已重新修正剖面圖，消防章節配合審議會意見檢討修正圖說，剖面圖請改詳 p9-30。	事業 p9-30
	5.請修正計畫書中增額容積費用誤植為容積移轉部分	遵照辦理，已配合將文字誤植部分修正。	事業 p5-2、9-3、17-1、14-5、14-6、14-7
	6.事業計畫 P14-5 稅捐費計算表中營業稅項下之地主實分配價值與權利變換計畫 P16-12 土地及建物分配結果彙整表中地主實分配價值不一致，請確認後修正。	遵照辦理，營業稅之地主實分配價值已依權利變換計畫中地主實分配價值數據修正。	事業 P14-5 權變 P10-6、16-12
	7.信託管理費請依附錄 9 信託費用報價表提列。	遵照辦理，信託管理費用已依報價單金額修正。	詳事業 P14-6、P 附錄-34、權變 P10-6
	8.將 108.10.1 府內審查後修正通知土地所有權人之公文及結果納入計畫書敘明。	遵照辦理，已依意見納入府內審查意見修正後通知所有權人公文及結果。	詳事業附錄十、權變附錄三
二、決議	(一)本案事業及權利變換計畫請實施者依各委員及各單位意見修正後通過，並授權作業單位確認修正內容。	敬悉。	-
	(二)為取得各項標章所需，原則同意編列景觀設計顧問費 157 萬元、特殊因素工程費(耐震工程)1,500 萬元、人事行政管理費 4.95%、利潤及風險管理費 11.5%、共同負擔比例為 50.4%。	敬悉。	-
	(三)本案公開展覽及聽證期間均未有人提出異議，另實施者配合府內審查調整配置部分，已於 108 年 11 月將調整方案發函各所有權人知悉，迄今未有所有權人提出意見，故本案聽證結果確認。	敬悉。	-
	(四)請實施者於會議紀錄送達次日起九十日內，依審議結果修正完成續辦核定程序。	遵照辦理。	-

擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
核定版報告書修正前後相關數據對照表

項次	項目	聽證版	核定版	差異原因說明	頁碼
1	地下層樓地板面積	8441.07 ㎡	8446.19 ㎡	地下層開發範圍均未變動，因面積列式檢討後，地下三個樓層面積加總共計增加 5.12 ㎡	事業 P9-4~P9-23
	地上層樓地板面積	17060.01 ㎡	17060.26 ㎡	地上層面積因面積列式計算檢討後，小數後尾數增加 0.25 ㎡	
	總樓地板面積合計	25501.08 ㎡	25506.45 ㎡	地上層及地下層樓地板面積加總後，增加 5.37 ㎡	
2	地下層開挖率	2875.26/3449=83.36%	2877.82/3449=83.44%	東側現有巷道指定建築線地下層面積檢討後，地下層開挖面積增加 2.56 ㎡(增加 0.08%)。	事業 P9-5
3	法定工程造價	306,012,960 元	306,077,400 元	因總樓地板面積增加，法定工程造價增加 64,440 元	事業 P14-1~P14-7 權變 P10-1~10-6
4	建築設計費用	23,193,407 元	23,197,918 元	因總樓地板面積及法定工程造價增加，增加 4,511 元	
5	營建費用	836,422,538 元	836,594,087 元	因總樓地板面積增加，增加 171,549 元	
6	公寓大廈管理基金	2,580,065 元	2,580,387 元	因法定工程造價增加，增加 322 元	
7	建築相關規費	306,013 元	306,077 元	因法定工程造價增加，增加 64 元	
8	綠建築管理維護費	1,290,033 元	1,290,194 元	因公寓大廈管理基金增加，增加 161 元	
9	貸款利息	25,659,490 元	25,663,239 元	配合其他提列成本順修，增加 3,749 元	
10	稅捐	7,962,394 元	9,945,387 元	售價提高後，地主實分配價值增加，並配合其他提列成本順修，增加 1,982,993 元	
11	人事行政管理費	47,438,530 元	47,542,997 元	配合其他提列成本順修，增加 104,467 元	
12	銷售管理費	57,501,249 元	57,627,875 元	配合其他提列成本順修，增加 126,626 元	
13	利潤及風險管理費	117,206,684 元	117,460,798 元	配合其他提列成本順修，增加 254,114 元	
14	提列共同負擔費用	1,193,896,491 元	1,196,486,913 元	配合其他提列成本順修，增加 2,590,422 元	
15	共同負擔率	53.73%	52.40%	依更新後總收入金額修正，降低 1.33%	
16	A 棟住宅均價(社會住宅)	300,494 元	310,152 元	依審議會意見修正，均價提高後，增加 9,658 元	事業 P14-1~P14-7
17	B 棟住宅均價(一般住宅)	291,181 元	300,540 元	依審議會意見修正，均價提高後，增加 9,359 元	
18	車位均價	1,371,058 元	1,371,394 元	依審議會意見修正，增加 336 元	
19	更新後總收入	2,222,181,981 元	2,283,450,408 元	依審議會意見修正，均價提高後，增加 61,268,427 元	
20	最優申請人 50.4%之共同負擔費用(權變計算依據)	1,119,979,718 元	1,150,859,006 元	依更新後總收入金額修正，增加 30,879,288 元	
21	地主應分配價值	1,102,202,263 元	1,132,591,402 元	依更新後總收入金額修正，增加 30,389,139 元	

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證記錄回應綜理表

⊙依桃園市政府 108 年 12 月 2 日府都住更字第 1080304326 號函聽政會議紀錄(聽證記錄詳事業計畫附錄十)

發言人	發言內容	意見回應及處理情形	修正頁次
本次聽證無人登記發言	-	-	-
主持人結語：	一、 本次聽證記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記錄納入後續計畫書。 三、 聽證記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 ing/index.jsp 查詢。	敬悉。 敬悉。 敬悉。	

(結束)

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
聽證版報告書修正前後相關數據對照表

項次	項目	府內審查版	聽證版	差異原因說明	頁碼
1	地下層樓地板面積	9180.07 ㎡	8441.07 ㎡	東側現有巷道指定建築線，地下層開挖範圍縮減，減少 739 ㎡	事業 P9-4~P9-14
	地上層樓地板面積	17060.4 ㎡	17060.01 ㎡	面積檢討誤植修正，減少 0.39 ㎡	
	總樓地板面積合計	26240.47 ㎡	25501.08 ㎡	減少 739.39 ㎡	
2	地下層開挖率	3138.66/3449=91%	2875.26/3449=83.36%	東側現有巷道指定建築線地下層面積縮減，地下層開挖面積減少 263.4 ㎡(減少 7.64%)。	事業 P9-5
3	法定汽車位/自設汽車位/總車位數	110 輛/105 輛/215 輛	110 輛/102 輛/212 輛	自設汽車位減少 3 輛，總車位數減少 3 輛	事業 P9-4~P9-14
4	法定工程造價	314,885,640 元	306,012,960 元	因總樓地板面積縮減，減少 8,872,680 元	事業 P14-1~P14-6 權變 P10-1~10-6
5	建築設計費用	23,814,495 元	23,193,407 元	因總樓地板面積及法定工程造價降低，減少 621,071 元	
6	營建費用單價	(RC 造>7800 坪)　100,600 元/坪	(RC 造<7800 坪)　103,700 元/坪	因總樓地板面積縮減，對應的總樓地板面積級距調整為未滿 7800 坪/元，工程造價單價增加 3100 元，營建費用增加 1,690,674 元	
7	營建費用	834,731,864 元	836,422,538 元		
8	公寓大廈管理基金	2,624,428 元	2,580,065 元	因總樓地板面積及法定工程造價降低，減少 44,363 元	
9	建築相關規費	314,886 元	306,013 元	因法定工程造價降低，順修後減少 8,873 元	
10	綠建築管理維護費	1,312,214 元	1,290,033 元	因公寓大廈管理基金降低，順修後減少 22,181 元	
11	貸款利息	25,425,564 元	25,659,490 元	配合其他提列成本順修，增加 233,926 元	
12	稅捐	9,413,525 元	7,962,394 元	刪除印花稅，減少 1,451,131 元	
13	信託管理費	5,000,000 元	4,520,000 元	依信託銀行報價單金額提列，減少 480,000 元	
14	人事行政管理費	47,261,345 元	47,438,530 元	配合其他提列成本順修，增加 177,185 元	
15	銷售管理費	57,286,479 元	57,501,249 元	配合其他提列成本順修，增加 214,770 元	
16	利潤及風險管理費	121,909,425 元	117,206,684 元	利潤及風險管理費率酌降 0.5%，減少 4,702,741 元	
17	改為增額容積費用	26,417,673 元	30,221,205 元	因應本市法令修正，容積移轉改以增額容積，並委託桃園市不動產估價師公會針對增額容積價金估價，依估價結果修正價金，增加 3,803,532 元	
18	共同負擔費用/共同負擔比率	1,195,107,781 / 53.57%	1,193,896,491 / 53.73%	依各項成本提列費用修正後，共同負擔金額減少 1,211,290 元，共同負擔比率增加 0.19%	
19	一樓店鋪 (B 棟) 均價	559,167 元	559,165 元	因面積差異，均價減少 2 元	事業 P14-6 權變 P11-1、P
20	2 親子館(A 棟)均價	311,200 元	307,800 元	因臨停車位標示取消改以人行步道順平方式，估價修正因素取消，故均價降低 3400 元	
21	車位均價	1,382,749 元	1,371,058 元	因車位數減少，均價後降低 11,691 元/輛	
22	更新後總收入	2,230,750,444 元	2,222,181,981 元	依建築圖面及銷坪面積順修，減少 8,568,463 元	
23	最優申請人 50.4%之共同負擔費用(權變計算依據)	1,124,298,224 元	1,119,979,718 元	依財務及估價結果順修，減少 4,318,506 元	事業 P14-1
24	地主應分配價值	1,106,452,220 元	1,102,202,263 元	依財務及估價結果順修，減少 4,249,957 元	事業 P14-7 權變 P16-1

項次	項目	府內審查版	聽證版	差異原因說明	頁碼
25	車位編號異動 (私地主公開抽籤部分) 9 輛	B1-192、B1-196、B1-108、B2-129、B2-133、B2-141、B2-153、B2-160、B2-172	B1-190、B1-185、B2-154、B2-134、B2-129、B2-122、B2-108、B2-107、B2-93	因車位編號調整，依本案選配原則第八點因審議修正時以原位次精神分配予原選配該位置車位之所有權人，並於 108.11.1 發函通知地主。	權變 P14-1~P14-2、P16-2~P16-11、P17-5~P17-15
26	車位編號異動 (私地主部分) 2 輛	B1-181 B2-121	B1-198 B2-142		
27	車位編號異動 (國有地部分) 54 輛	B3-26~B3-44、 B3-51~B3-57、 B3-59~B3-85	B3-3~B3-19、 B3-20~B3-38、 B3-45~B3-62		
28	車位編號異動 (市有地部分) 33 輛	B3-1~B3-25、 B3-45~B3-50、 B3-86、B3-87	B3-1、B3-2、 B3-39~B3-44 、 B3-63~B3-80 、 B3-82~ B3-87、B3-81		
29	車位編號異動 (公務車位部分) 4 輛	B1-175~B1-178	B1-209~B1-212		

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
都市更新相關法令修正前後計畫內容對應位置說明

本案事業計畫及權利變換計畫案報核日期：108 年 5 月 30 日

事業計畫		權利變換計畫	
◎ 依據 108 年 1 月 30 日總統華總一義字第 10800010381 號令修正都市更新條例第 36 條檢討 (都市更新條例修正發布時間早於本案事業計畫及權利變換計畫報核時間)		◎ 內政部 108 年 6 月 17 日台內營字第 1080808957 號令修正之都市更新權利變換實施辦法第 3 條檢討 (本案事業計畫及權利變換計畫報核日期早於都市更新權利變換實施辦法修正發布時間)	
事業計畫應表明事項	**內容檢討頁次**	**權利變換計畫應表明事項**	**內容檢討頁次**
一、計畫地區範圍。	P1-1	一、實施者姓名及住所或居所；其為法人或其他機關（構）者，其名稱及事務所或營業所所在地。	P3-1、附錄一
二、實施者。 (實施者為都市更新事業機構，其都市更新事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等)。	P2-1、 附錄一	二、實施權利變換地區之範圍及其總面積。	P2-1
三、現況分析。	P3-1~P3-13	三、權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積。	P2-1
四、計畫目標。	P4-1	四、更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。	P5-1~P5-3
五、與都市計畫之關係。	P5-1~P5-4	五、土地、建築物及權利金分配清冊。	P16-1~P16-12
六、處理方式及其區段劃分。	P6-1	六、第十九條第一項第四款至第十款所定費用。	P10-1~P10-7
七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。	P7-1	七、專業估價者之共同指定或選任作業方式及其結果。	P11-1
八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。	P8-1	八、估價條件及權利價值之評定方式。	P11-1
九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。	P9-1~9-58	九、依本條例第五十一條第一項規定各土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金。	P12-1
十、都市設計或景觀計畫。	P10-1~P10-42	十、各項公共設施之設計施工基準及其權屬。	P7-1
十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。	P11-1	十一、工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。	P18-1
十二、實施方式及有關費用分擔。	P12-1	十二、不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。	P15-1
十三、拆遷安置計畫。	P13-1	十三、依本條例第五十七條第四項規定土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值。	P8-1
十四、財務計畫。	P14-1~P14-7	十四、申請分配及公開抽籤作業方式。	P14-1
十五、實施進度。	P15-1	十五、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。其比例尺不得小於五百分之一。	P17-2、 P6-7~P6-30
十六、效益評估。	P16-1	十六、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖	P6-7~P6-30
十七、申請獎勵項目及額度。	P17-1~P17-3	十七、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。	P13-1~P13-12
十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。	P18-1	十八、地籍整理計畫。	P17-2~P17-18
十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。	P19-1	十九、依本條例第六十二條規定舊違章建築戶處理方案。	P9-1
二十、實施風險控管方案。 (都市更新事業計畫以重建方式處理者，實施風險控管方案依下列方式之一辦理：不動產開發信託、資金信託、續建機制、同業連帶擔保、商業團體辦理連帶保證協定、其他經主管機關同意或審議通過之方式。)	P20-1	二十、其他經各級主管機關規定應表明之事項。	P19-1
二十一、維護管理及保固事項。	P21-1~P21-3		
二十二、相關單位配合辦理事項。	P22-1		
二十三、其他應加表明之事項。	P23-1		

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」108.10.1 府內審查會意見回應綜理表

⊙依108年10月4日府都住更字第1080248793號函辦理

項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
(一)劉委員博文	1. 地面層外部空間景觀 (1)在兼顧消防救災空間需求之餘，比照東側人行步道側之綠化方式強化朝陽街綠化，以維沿街綠化之連續性，及提供托嬰中心西向遮蔭與景觀視野。	遵照辦理，西側人行步道已請景觀調整修改該側綠化設施	事業 P10-15
	(2)中庭版位於車道上方，請留意花台與車道界面上之安全維護措施。	遵照辦理，車道上方之中庭版已配合補充該處剖面圖檢討。	事業 P10-23
	(3)建議 B 棟酌予增設東側出入口，縮短動線長度，使社區出入更為便捷。	遵照辦理，已於 B 棟東側增加設置出入口。	事業 P9-6
	(5)B 棟管委會空間整層除出入口外，外牆未設置開口，應適度開窗，以滿足室內通風採光需求、降低空調照明等設備負載。	遵照辦理，已配合 B 棟管委會空間以重新檢討開窗設置,可提升室內通風採光效果。	事業 P9-6
	(5)一樓無障礙室內通路請延伸檢討至各無障礙設施，並釐清 B 棟排煙室門開啟軌跡是否與無障礙室內通路寬度重疊。	遵照辦理，已配合檢討各無障礙設施間通路，B 棟排煙室開門方向已修正，與室內無障礙通路並未重疊。	事業 P9-43
	(6)基地東側人行步道因無公用路燈，應增設街燈照明，以維夜間步行安全。	遵照辦理，已配合檢討增加東側人行道之街燈照明。	事業 P10-27
	2.建築物造型設計 (1)P9-50 標準層造型版設計應屬裝飾板，請併 P9-52 專章檢討裝飾版。並檢視二樓及三樓等各樓層是否設置裝飾板，並就平面及立面加強說明設置之位置、尺寸及型式。	遵照辦理，已依委員意見，合併檢討造型版及裝飾版，並重新補充立面裝飾板說明及檢討。	事業 P9-50~9-51
	(2)本市得設置 70 公分空調主機專用版，應留設足夠空間尺寸，以符合實際需求。	遵照辦理，已依各戶需求檢討設置符合規定之空調主機專用版。	事業 P9-54~9-58
	(3)P9-45～48 空調主機專用版檢討圖說，與 P9-15～20 立面設計不相符。檢視東、西向立面圖，室外機設置於專用版部分，並無水平格柵的立面處理，請修正使圖說一致，並確保垂直及水平格柵之設置，能達到遮蔽空調室外機及管線之效益。	遵照辦理，已修正空調主機專用版檢討圖,並與立面圖相符。	事業 P9-15~9-16、 P9-45~9-48
	3.住宅規劃及無障礙設計 P9-40 本案採無障礙環境設計，爭取 5%容積獎勵，報告書內無障礙住宅廚房通道寬度建議設置 120 公分，請釐清其法源依據，並確認本案無障礙單元廚房通道寬度設計 97.5/110 公分，是否符合申請標章之規定。	遵照辦理，本案已依「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」無障礙住宅設計基準規定檢討，廚房通道寬度不得小於 90cm 符合規定。	事業 P9-40~9-41
	4.請釐清以下圖說，並檢討修正 (1)P9-8 請釐清三樓 A 棟西南角隅(2 樓親子館專用電梯上方)露台範圍，如有誤，請併同修正相關圖說，如約定專用範圍圖 P 附錄-12。	遵照辦理，已重新檢討 2 樓親子館專用電梯上方圖面標示說明。	事業 P9-7~P9-8
	(2)P8-42 請釐清一層平面圖設於親子館入口之樓梯是否為無障礙樓梯，如否，請修正標示。	敬悉，一層平面圖親子館入口處樓梯非為無障礙樓梯，親子館用無障礙樓梯設置靠成功路側，請詳無障礙動線檢討圖說明。	事業 P9-43
	(3)P9-53 屋頂水平投影面積檢討有誤，屋突面積應有誤植，請修正。	遵照辦理，屋頂水平投影面積誤植部分已配合修正。	事業 P9-53
	(4)計入建築面積之陽台，免設欄杆，請修正圖說 P9-49、P10-22(含相關平面)。	遵照辦理，計入建築面積之陽台免設欄杆部分已配合修正相關圖說。	

項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
(二)陳委員文舜	1.依照本市建造預審規定，裝飾板大於 50 公分，AC 版大於 70 公分應送本市建築執照預審小組審查通過，且兩者不可混用，請申請單位釐清本案各項設計是否有符合上開規定。	敬悉，本案設置之裝飾柱、版及 AC 版均符合「桃園市建造執照預審審議原則」規定。	事業 P9-45~9-48、P9-50
	2.依所附建築線指示圖，基地東側為現有巷道，不可作為地下室開挖範圍，請申請單位檢討修正。	遵照辦理，基地東側現有巷道(指定建築線)不得納入開挖範圍，相關圖說已配合修正檢討。	事業 P9-5、P-12~9-14
	3.請申請單位妥善檢討陽台、客廳或臥室等空間尺寸之合理性，避免陽台過深，不易使用之情形。	敬悉，本案設置陽台皆依實際使用需求設置，超過 2M 範圍均依規定計入容積檢討	事業 P9-7~9-10
	4.本案開放空間設施集中於臨成功路側，對於鎮江街巷道住宅缺乏友善設計，是否可考量提供環境公益性措施。	敬悉，本案因北側留設 400 ㎡開放空間，另南側鎮江街退縮 4M，並依委員意見設置豐富植栽綠化設施及適當街道傢俱坐椅，以提升環境綠美化，增加環境公益性。	事業 P10-15
	5.請申請單位檢討補充裝飾牆投影面積是否符合建築技術規則規定。	遵照辦理，已配合檢討裝飾牆投影面積。	事業 P9-53
	6.售宅門廳留設過於狹小，請申請單位再思考售宅棟門廳設計。	敬悉，本案 B 棟售宅門廳未來將結合管委會使用空間整體裝修設計並合併使用，以達到舒適的門廳規劃。	事業 P9-6
(三)麥委員怡安	1.本案為公辦都更案，風險程度相較一般自辦案件為低，申請單位編列 12%風險管理費是否可予酌降。	(1) 依本案投標企畫書及雙方合約內容，實施者原申請 10%容積移轉；因配合 108 年 1 月 30 日新公告實施「訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案」，捷運綠線 G07 車站半徑 500M 範圍內，應優先以增額容積，故已購買欲提供本案之公共設施容移量均無法使用，由實施者自行吸收承擔。 (2)本案 10%增額容積價金另依規定提桃園市不動產估價師公會查估，所估均價 30,221,205 元已高於市價甚多，再增加實施者及本案所承擔之風險甚多。 (3)本案仍參酌審查意見，風險管理費酌降 0.5%。	事業 P14-6
	2.另行政院會已通過明年度廢除印花稅，有關本案共同負擔仍編列印花稅等費用，是否合宜。	遵照辦理，依本案報核時法令尚未修正，目前該法令提立法院修法當中，考量未來通案性，印花稅仍配合審查意見刪除。	事業 P14-5
	3.都市更新條例於 108 年 1 月 31 日公告實施，108 年 2 月 1 日生效，並規範都市更新案件專業估價者除實施者與土地所有權人共同指定，若無法指定，應由實施者指定一家，其餘兩家由實施者自各級主管機關建議名單中，以採公開、隨機方式選任。本案報核日期為 108 年 5 月 30 日，請申請單位補充說明專業估價者選任過程及是否符合上開條例之規定。	(1)都市更新條例於 108 年 1 月 30 日公布，本案於 108 年 5 月 30 日事業計畫及權利變換計畫報核，屬 108 年 6 月 17 日都市更新權利變換實施辦法公布前報核案件。 (2)本案估價者選任過程由桃園市政府於 107 年 8 月 3 日由發函中華民國不動產估價師公會全國聯合會等估價師公會公開受理估價者選定登記作業，並於 107 年 9 月 27 日於龜山地政事務所依桃園市政府提供公開登記名單進行估價者選定抽籤作業，全程採公開、隨機方式選任，尚符合都更條例之規定。 (3)實施者並依抽籤結果，委託三家不動產估價師事務所辦理本案權利變換估價作業。	權變 P11-1
	4.本案編列 500 萬信託費用，是否有檢附契約書或報價單作為佐證，若無相關資料，請申請單位說明編列依據為何？	遵照辦理，本案依桃園市政府委託契約要求，於權利變換計畫核定發布日起 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；目前提列信託費用依報價單金額提列，費用並已酌降。	事業 P14-5 事業 附錄四
	5.本案除實施者外，尚有兩位共同出資者，請申請單位說明出資者有無契約載明出資比例，並將相關文件納入計畫書附錄。	遵照辦理，本案實施者及共同出資者契約書已檢附於附件冊。	事業 附錄四
	6.各次會議意見回應內容應依意見明確回復(如綜-1 有關開挖率回應見回應說明)。	遵照辦理，開挖率已依府內審查會議意見修正後降低為 83.36%，各次會議意見回應部分，並已修正回覆內容。	事業 P9-5 歷次意見回應表

項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
(一) 桃園市政府 都市發展局	請申請單位說明本案是否有應辦理都市設計審議之情形，如需辦理都市設計審議者，請依相關規定及範例製作報告書提交審查。	敬悉，依桃園市政府都市發展局 108 年 8 月 26 日府都設字第 1080025985 號函及桃園市政府 108 年 5 月 3 日府都設字第 1080103715 號函同意公辦都更案免再另行辦理都市設計審議流程；倘涉及桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點或其他法令規定，則另依其他規定提交審查。	事業 附錄八、 P 附錄 42~43
(二)桃園市政府交通局	依本局 108 年 9 月 17 日審查本案交通影響評估結論(摘錄)如下： 1.本案現況為停車場使用，請申請單位考量開發完成後是否仍有餘裕開放周邊地區停車使用。	敬悉，本案因基地東側現有巷道(指定建築線)不得納入開挖範圍，開挖率降為 83.36%，總車位數減少 3 輛，又考量滿足原地主已選配之車位，已無餘裕空間再行增設車位，尚祈見諒。	事業 P9-5、 P9-12~P9-14
	2.本案 1、2 樓規劃作為托嬰中心及親子館使用，雖然規劃地下 1 樓有公務車位可供使用，但建議周邊應妥善規劃臨停設施，以因應未來接送需求。	遵照辦理，依本次會議決議參考中路二號社會住宅規劃設計內容，人行步道與道路順平方式設計，並可提供托嬰中心及親子館接送之用。	事業 P9-6、P10-15、 P10-39
(三)桃園市政府 建築管理處	1. 本案所附建築線與計畫書內建築圖說不一致，請申請單位釐清建築線之正確性。	遵照辦理，計畫書內建築圖說已重新套繪建築線，相關圖說檢討已一併調整。	事業 P9-6~P9~14
	2.建物高度檢討、停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、露樑、挑空 過樑、排煙室、雨遮、花台、陽台、露台、A/C 專用板、防火避難、步行距離、面積計算等請依建築技術規則及桃園市建築管理自治條例等規定併建管程序辦理。	遵照辦理，有關建物高度檢討、停車空間、無障礙設施設計…等已配合依建築技術規則及桃園市建築管理自治條例等相關規定檢討。	事業 P9-6~P9~58
	3.另現有巷道不可納入開挖範圍，請申請單位修正相關圖面。	遵照辦理，基地東側現有巷道(指定建築線)不得納入開挖範圍，相關圖說已配合修正檢討。	事業 P9-6、P-8~P-14
(四)桃園市政府地政局	請估價師說明報告書第 73 頁中比較標的調整率與權重之合理性。	P73.比較標的三調整率絕對值雖高於前 2 案例 10%，但其形狀、面積差異與勘估標的相較差距不大，主要差異來自於容積率以及獎勵容積，故仍給予相近於前 2 案例之權重。	第一太平戴維斯估價報告書 P73
(五)桃園市政府消防局	1.本案規劃地上兩棟建築物，其中一棟規劃一層 10 戶，依照消防法令規範，一層人數達 30 人以上應設置緩降機，請申請單位妥善規劃緩降機設置空間。	遵照辦理，已依各類場所消防安全設備設置標準檢討，A 棟 2F 親子館設置 2 具緩降機設備，B 棟 2F-10F 各設置一具緩降機設備。	事業 P9-56~P-59
	2.另本案地面層以上規劃排煙窗，地面層以下規劃排煙管道，請申請單位注意是否會造成短循環問題，避免影響消防效果。	敬悉，地下室排煙室設置排煙閘門設於入口上方，未與進風閘門同一面動作，不影響排煙效果。	事業 P9-6
	3.建議可於建築設計階段邀請消防設備師協助檢視，避免將來產生不必要問題。	敬悉，本案相關圖說已請消防設備師協助檢視無虞。	-
(六)桃園市政府財政局	本案土地有申請容積移轉(增額容積)，應依照桃園市市有不動產參加都市更新處理原則檢附容積移轉前後財務分析試算資料。	遵照辦理，本案容積移轉(增額容積)已檢送財務分析試算。	附件冊
(七)桃園市政府社會局	本案 1、2 樓規劃作為托嬰中心及親子館使用，後續將委請專業團隊協助裝修作業，請申請單位妥為留設給、排水及衛生設施等管線，以利進駐使用。	遵照辦理，圖面已配合社會局意見修正，並配合留設給排水及衛生設施等管線。	事業 P9-6~9-7
(八)桃園市桃園區公所	經詢本案東側巷道為本所養護道路，但仍依本所核發之公文為準。	遵照辦理，基地東側現有巷道(指定建築線)已依 108.10.1 府內審查會議意見修正不納入開挖範圍。	事業 P9-6~P9~14
(九)住宅發展處	1.依市府 108 年 5 月 30 日及都發局 108 年 8 月 26 日、108 年 9 月 18 日函文所示，本案得免另行辦理都市設計審議流程，請申請單位將上開函文納入計畫書附錄，較為妥適。	遵照辦理，相關函文已檢附於事業計畫附錄八。	事業 附錄八
	2.受讓不動產契據不需扣除營業稅，請申請單位修正事業計畫中 P14-5 表 14-8 稅捐計算表之計算內容。	敬悉，因行政院會已通過明年度廢除印花稅，讓售不動產契據亦屬印花稅之一部分，本案印花稅已配合刪除。	事業 P14-5
	3.一樓建築平面圖請詳細標註地界線、建築線，以利判讀。	遵照辦理，一樓平面圖已配合標註地界線及建築線。	事業 P9-6

項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
結論：	(一)本案修正通過，請申請單位以不影響選配內容的情形下，依建管法令，出席單位及委員意見再行檢討，於會議紀錄發文次日起 30 日內檢送修正前後對照表及修正後計畫書圖到府，俾利辦理後續相關程序。	敬悉，相關意見已依建管及委員檢討修正，不影響建物單元選配，惟汽車位部分因地下室面積縮減後，車位編號修正，並已於 108.11.1 發函通知所有權人；並於會議記錄文到 30 日內提送修正後計畫書到府續行審查。	-
	(二)臨停設施部分，請申請單位參酌中路二號社會住宅規劃設計內容，以人行道順平處理，並修正計畫書圖。	遵照辦理，臨停設施部分以人行步道採順平處理方式，相關圖說已配合修正。	事業計畫 P9-6

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」108.9.4 第 4 次工作會議討論題綱意見回應綜理表

項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
一、建築配置修正內容(含開挖率及避車彎調整)	(一)本案開挖率高達 91%，建議調整為 80%(建蔽率+20%)	(1)本基地現況收費停車場共 109 席汽車位；更新後公有地分回地下三層整層車位共 87 席，停車位數較現況已減少 20%。 (2)依本案 108.9.17 交評審查結論，請申請單位考量開發完成後是否仍有餘裕開放周邊地區停車使用。惟依 108.10.1 府內審查會議意見修正後，開挖率已調降為 83.36%，汽車位總數量減少 3 席，已無餘裕車位提供開放。 (3)本案開挖率調降後，仍以對公/私地主(已選配)影響最小的狀況下調整，地下層停車位數盡可能接近原本規劃數量，但無法滿足一戶一車位。	事業 P9-5
	(二)配合本市土管及都市設計規定，建議取消設置臨停車位，如有停車需求可至實施者捐贈的公務車位臨停。	(1) 臨停設施部分依 108.10.1 府內審查會議意見修正，並參酌中路二號社會住宅規劃設計內容，以人行道順平方式設計。 (2) 未來公益設施臨停需求，仍可至地下一層捐贈市府公務車位(B1-209~212 號車位)臨停使用。	事業 P9-6、P9-12
二、配合都市設計審議併入都市更新審查，計畫書調整內容	**(一)事業計畫部分**		
	2. 請於都市設計與景觀計畫新增都市設計共同決議事項處理情形說明，並增列裝飾柱版等應專章檢討之圖說。	遵照辦理，已補充都市設計與景觀計畫都市設計共同決議事項處理情形及裝飾柱版專章檢討。	事業 P9-50、 事業 附錄七
	3. 都市設計共同事項查核表請納入計畫書附錄。	遵照辦理，都市設計共同決議事項查核表已納入事業計畫附錄。	事業 附錄七
	4. 一層及標準層空調配置圖應標註比例尺，並說明一樓應如何遮蔽冷氣主機。	遵照辦理，空調配置已補充比例尺、一樓主機遮蔽檢討。	事業 P9-45~9-48
	5. 請補充分時段夜間照明計畫	遵照辦理，已配合補充分時段夜間照明計畫。	事業 P10-36
	6. 圖 9-47~9-48，請補充標準層雨遮尺寸	依內政部修訂「地籍測量實施規則」於 107 年 1 月 1 日後申請建照之建築物雨遮無法登記。圖 9-47~9-48 屬外觀造型版設計，非屬雨遮。	事業 P9-50~P9-51
	7. 一層人行及車行動線檢討及圖 10-17 一層景觀平面，請標註出入口警示燈設置位置	遵照辦理，已配合補充標是入口警示燈設置位置。	事業 P9-6、P10-15、P10-16
	8. P10-22 圖 10-17 一層景觀平面配置請依本市都市設計共同決議事項，調整人行道橫向斜率斷面為 2.5%	遵照辦理，已配合修正人行道橫向斜率斷面為 2.5%。	事業 P10-26
	9. P10-35 圖 10-28 一層防災避難動線 成功路側雲梯車工作空間被樹木擋住，請予檢討調整。	遵照辦理，成功路側雲梯車作業空間向北側外推，較不影響雲梯車操作，尚符合 11M 且救災半徑檢討。	事業 P10-38
	10. 請說明附錄圖 2-2 及 2-3 地上二、三層露臺部分屬專用或約定專用，並依樓層調整圖說順序	遵照辦理，已配合補充露臺約定專用標示，並調整圖說樓層順序。	事業 P 附錄 10~14
	(二) 權利變換計畫		
	1. 第一太平戴維斯不動產估價報告摘要，表五更新後地面層價格誤植為 238 萬 2098 元，請修正	遵照辦理，估價報告摘要誤植處已配合修正。	第一太平戴維斯不動產估價報告摘要 P11 表五
	2. 表 16-2 請載明實施者及共同出資者應分配權利比例	遵照辦理，已配合載明權利比例。	權變 P16-4~16-11
	3. 表 16-3 請分列實施者及共同投資人應分配權利。	遵照辦理，已配合分列應分配權利。	權變 P16-12

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」108.8.14 公辦公聽會意見回應綜理表

⊙依108年8月22日府都住更字第1080210830號函辦理

項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
(一)麥怡安委員	有關本案為公辦更新案，市府在公開展覽前已有召開多次小組會議討論計畫內容，本次公聽會主要在聽取地主及他項權利人意見，後續將交由市府所成立的委員會進行審議，委員也會在公共利益的基礎上進行審查。	敬悉。	-
(二)呂家瑋委員	1.本案避車彎設置位置為對象社區車道出入口，請實施者再予考量停車彎設置的必要性及位置。	遵照辦理，本案西側避車彎設計系參考社會局考量公益設施接送需求之設計，未來提送後續審查時，依審查結論修正。	-
	2.事業計畫內圖說有不一致之情形，請實施者再予逐一檢視調整。	遵照辦理，圖說不一致部分將再予檢討修正。	-
(三)立信工營造股份有限公司 葉翔琳經理 (實施者說明)	1.今日有兩位他項權利人在場，本案債權處理方式，將在改建完成後，將以轉載方式登記於原債務人分回房地，不影響各位的權利。	-	-
	2.有關各位債權的關係，因屬民法關係，仍需要等土地所有權人處分時，才有辦法償還。	-	-
(四) 財政部國有財產署 北區分署桃園辦事處 (書面意見)	本案預計共同負擔比例達 53.57%，依貴府 108 年 7 月 27 日開會通知單來文會議資料第九點所示，基於實施者與桃園市政府簽訂合約承諾之共同負擔比例為 50.4%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權	敬悉，本案共同負擔係依據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，實際權利變換計算依據係以與市府合約承諾之比例為準，未來提送後續審查時，依審查結論修正。	-
結論	本次會議所提意見，請實施者納入修正，另本案公開展覽至 108 年 8 月 27 日止，期間如有其他意見，仍可採書面方式向本府住宅發展處提出，住宅發展處將函請實施者回應，並作為本市都市更新及爭議處理審議會審查參考，謝謝各位的參與。	敬悉。	-

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」案件審查意見綜理表

⊙依108年6月25日桃都住更字第1080012007號函辦理

項目	章節項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
都市更新事業計畫內容	申請書、切結書、委託書	-	-	-
	一、緣起依據	-	-	-
	二、計畫範圍	-	-	-
	三、實施者	-	-	-
	四、計畫目標	-	-	-
	五、現況分析	-	-	-
	六、細部計畫及其圖說	應加入捷運綠線說明增額容積規定。	遵照辦理，已配合意見補充捷運綠線說明及增額容積相關規定。	P5-2、5-4
	七、處理方式及其區段劃分	-	-	-
	八、區內及鄰近地區公設興修改善計畫	-	-	-
	九、整建或維護計畫	-	-	-
	十、重建區段之土地使用計畫	1.表 10-5 建築面積檢討表，法定建築面積誤植為 206.94 ㎡，另實設建蔽率與實設容積率合計未達 100%，請再予釐清。	遵照辦理，釐清並修正表 10-5 建築面積檢討表，法定建築面積誤植處；另已修正實設建蔽率及空地比合計為 100%。	P9-4
		2.實設容積率請取自小數點後第 2 位(第三位四捨五入)。	遵照辦理，已修正實設容積率四捨五入取自小數點後第 2 位。	P9-4
		3.住宅銷售棟(320M)和社會住宅棟(335M)規劃知各樓層樓板高度不同，影響建築視覺景觀，請實施者考量外觀一致性，補充說明其差異之必要性，請留設相同樓高。	敬悉，一、本案 A 棟社會住宅棟樓高係依據社會住宅規劃設計基準需求規畫；B 棟一般住宅樓高實施者依據市場及產品定位需求規劃，不影響地主需求及分回權利。二、2 棟建物採一前後設計，A 棟社會住宅樓高較高，建物向後退縮較多，B 棟一般住宅建物配置較靠近成功路，故採較適宜樓高規劃，可降低對成功路的壓迫感外，就人眼尺度視角，並無明顯落差。 三、B 棟適當樓高的規畫，亦可降低都市的碳排放及環境友善性。綜此，建請同意本案建築物採用不同樓高錯落設計。	-
		4.請酌予調降本案開挖率，若無法調降，請說明原因。	(1)本基地現況即為收費停車場共 109 席汽車位；更新後公有地分回地下三層整層車位共 87 席，停車位數已較現況減少 20%。 (2)依本案 108.9.17 交評審查結論，請申請單位考量開發完成後是否仍有餘裕開放周邊地區停車使用。 (2)依 108.10.1 府內審查會議意見修正後，開挖率調降為 83.36%。 (3)本案開挖率調降後，仍以對公/私地主(已選配)影響最小的狀況下調整，地下層停車位數盡可能接近原本規劃數量，但無法滿足一戶一車位。	事業 P9-5
	十一、都市設計或景觀計畫	1.本案開放空間設施集中於臨成功路側，對於鎮江街巷道住宅缺乏友善設計，是否可考量提供環境公益性措施。	敬悉，一、本案沿計畫道路退縮 4M 以上無遮簷人行道及 400 ㎡開放空間廣場，均開放供公眾使用，並未申請任何獎勵並考量環境友善設計，另委託專業景觀公司，提供基地綠美化設計，並增加街道傢俱座椅，以周邊環境公益性及友善性措施。 二、依本案招標申請須知規定，需自境界線退縮 4m 供公眾通行，且北側開放空間係依更新計畫書於成功路側留設廣場空間等因素考量，故社會住宅棟僅能採向後退縮設計。 三、實施者仍努力提升鎮江街街道空間尺度，故於 B 棟南側向後退縮至 6 m，對環境的公益性及舒適性仍有助益。	事業 P10-14~10-16

項目	章節項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		2.請檢討因設置避車彎而造成景觀植栽不連續之情形，並請補充現有人行道現有植栽留設圖說。	依 108.10.1 府內審查會議意見修正，並參酌中路二號社會住宅規劃設計內容，以人行道順平方式設計；考量景觀植栽延續性，調整為內側留設植栽。	事業 P10-14~10-16
		3.請補充說明本案是否有設置街道家具、複層植栽。	遵照辦理，本案中庭及基地四周退縮人行步道設置休憩座椅等街道傢俱並採複層式景觀植栽設計，可供公眾休憩使用	事業 P10-14~10-16
		4.請檢討植栽種植位置，避免植栽離建物距離過近，影響生長。	敬悉，本案建築物側採複層式植栽規劃並搭配小型喬木栽種，已留設有適足植栽生長空間。	-
	十二、防災與逃生避難計畫	-	-	-
	十三、實施方式及費用負擔	-	-	-
	十四、拆遷安置計畫	-	-	-
	十五、財務計畫	1. P15-2 重建費用列計景觀設計顧問費及特殊因素工程費，依本市共同負擔提列標準規定，除公共藝術外，景觀設計已包含在工程費用內，如因申請綠建築所需，僅得提列綠建築設施與工程造價差異部分。另管理維護費用部分，依共同負擔提列標準規定，申請容積獎勵者始得提列維護費用，僅聽提列率建築維護費用(131 萬 2214 元)，智慧建築提列部分請刪除。	遵照辦理，本案提列景觀設計顧問費係依據「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」屬特殊必要設計費用，得予以合約金額提列，未來提經桃園市都市更新及爭議處理審議會審議；另管理維護費用部分，因未申請智慧建築獎勵項目，故智慧建築維護管理費用已配合意見予以刪除。	P14-3、P14-4
		2. 依本市共同負擔提列標準，地下 3 層不可列為加成，請修正表 15-3 營造費用成本表及相關費用計算標準。	遵照辦理，已修正地下三層不予加成計列營造費用。	P14-2、P14-3
		3. P15-4 鄰房鑑定費(E)依桃園市建築工程施工損害鄰房爭議辦法規定，鄰房鑑定範圍為基礎開挖深度 1 倍，請修正本項費用。	遵照辦理，已修正鄰房鑑定範圍為基礎開挖深度 1 倍計列鄰房鑑定費用。	P14-4
		4. 稅捐部分 (1) 印花稅之承攬契據，應以扣稅後之金額提列。	依本案報核時法令尚未修正，目前該法令提立法院修法當中，考量未來通案性，印花稅仍配合審查意見刪除。	P14-5
		(2) 印花稅之「讓售不動產契據(B)」項目應以實施者實際分回房屋現值作為計算依據；	遵照辦理，已修正印花稅之「讓售不動產契據(B)」項目應以實施者實際分回之銷售面積作為房屋現值之計算依據。	P14-5
		(3) 營業稅之地主實分配價值(C)，請於完成選配後以地主實際分配價值修正，非以總銷金額做為計算標準；	遵照辦理，已配合修正以地主實際分配價值數據。	P14-5
		(4) 營業稅中應扣除內含營業稅之公共負擔項目；另鑑界工作係為地政事務所，亦無營業稅，本項建議扣除。鄰房鑑定費用部分，請依第 3 點意見調整鑑定範圍後重新核計。	遵照辦理，已修正營業稅中，以扣稅後之金額提列；鑑界工作係為地政事務所，亦無營業稅，本項依建議予以扣除；已修正鄰房鑑定範圍為基礎開挖深度 1 倍計列鄰房鑑定費用。	P14-5
		5. 表 15-8 稅捐費計算表，缺交通影響評估費用；地主實分配 C 之小計值似有誤，請釐清後修正。	遵照辦理，已補充計列交通影響評估費用；營業稅之地主實分配價值(C)以地主實際分配價值修正。	P14-5
		6. 本案公有土地已達 87.82%，且私有土地所有權人數未達 10 人，是否可酌減行政管理費及風險管理費。	遵照辦理，本案依據審查意見行政管理費酌減為 4.95%、風險管理費已依 108.10.1 府內審查會議意見修正，已調降為 11.95%。	P14-5、P14-6
		7. 依本案契約條件，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，成立契托專戶，將辦理本更新事業資金信託與受託機構(其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項)，請說明具體有效必可續建完工機制。	遵照辦理，有關本案信託專章內容，已補充說明專款專用、具體有效必可續建完工機制等。	P20-1
		8. 相關費用之合理性，未來需於報核後提請審議會審議。	遵照辦理。	-
	十六、風險控管	除說明信託內容及架構外，應依契約說明明確可行之續建方案	遵照辦理，有關本案信託專章內容，已補充說明專款專用、具體有效必可續建完工機制等。	P20-1
	十七、管理維護計畫	1. 本案為申請銀級綠建築，四、特別約定(四)誤植為黃金級綠建築，請修正	遵照辦理，已修正管理維護計畫誤植處。	P21-3
		2. P17-3 留設無遮簷人行道面積與 P10-2 人行步道留設面積不一致，請釐清。	遵照辦理，開放空間及人行步道面積已修正。	P21-3

項目	章節項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		3. 請釐清共用部分面積是否含開放空間廣場部分。	遵照辦理，已釐清開放空間廣場確為共用部分，並修正詳載於管理維護計畫章節。	P21-3
	十八、效益評估	-	-	-
	十九、實施進度	-	-	-
	二十、相關單位配合事項	-	-	-
	二十一、其他應表明事項	-	-	-
	二十二、附錄	1. 所附事業計畫圖圖名與案名不同。	遵照辦理，已釐清並修正所附事業計畫圖圖名與案名為一致。	-
	其他	1. 計畫內容請參依都市更新條例第 36 條事業計畫應載明之內容補充。	遵照辦理，已參依都市更新條例第 36 條事業計畫應載明之內容，並修正本計畫章節編排順序及內容。	-
		2. 建材設備等級表之項目請依本市共同負擔列基準修正，且內容無需自評等級。	遵照辦理，本案建材設備等級表之項目已請依本市共同負擔列基準修正，並刪除自評等級欄。	P 附錄-15~附錄 16
都市更新權利變換計畫內容	申請書、切結書、委託書	-	-	-
	回應綜理表	-	-	-
	一、緣起依據	-	-	-
	二、計畫範圍	-	-	-
	三、實施者	-	-	-
	四、原有公共設施用地等土地面積	-	-	-
	五、更新前權利關係名冊	-	-	-
	六、更新後土地使用及建築計畫	-	-	-
	七、各項公共設施設計施工基準及權屬	-	-	-
	八、土地改良物拆遷補償費	-	-	-
	九、舊違章建築戶處理方案	-	-	-
	十、權利變換所需費用	請依事業計畫 15.財務計畫修正共同負擔費用	遵照辦理，依事業計畫十五、財務計畫修正共同負擔費用，併同修正權利變換計畫十、權利變換所需費用。	權變 P10-1~P10-6
	十一、更新前後權利價值鑑價	-	-	-
	十二、共同負擔	-	-	-
	十三、更新後分配面積及位置	-	-	-
	十四、權利變換選配作業說明	-	-	-
	十五、不參與名冊	-	-	-
	十六、分配清冊	1. 表 16-3 土地及建物分配結果彙整表，請將公私地主應分配權利價值即分配單元等單獨說明，另捐贈停車位數不得納入停車分配單元計算。	遵照辦理，表 16-3 修正完成，已拆分公私地主應分配權利價值等，另捐贈單元及捐贈車位數不納入本表計算。	P16-12
		2. 另請於備註欄敘明，本案依契約規定，公地主部分無需繳交差額償金。	遵照辦理，已於備註欄載明「公地主部分無需繳交差額償金」	P16-12
		3. 分配清冊內部份車位形式有誤，另車位形式之分類請重新確認並統一名稱	遵照辦理，表 16-1、表 16-2 分配清冊有關車位形式，統一依估價報告所載之車位形式名稱修正。	P16-2～P16-11
		4. P16-11 實分配價值及差額償金之合計是否有誤，請再確認。	遵照辦理，表 16-2 實分配權利價值合計誤植為 675,782,633 元，現已修正 1,126,304,392 元。	P16-11

項目	章節項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		5. P16-12 差額償金是否有誤，請再確認。	表 16-3 預計繳納差額價金欄位誤植，併同 1.拆分公私地主應分配權利價值及分配單元修正完成。	P16-12
	十七、地籍整理計畫	1. 圖 17-2，缺 813 地號。	遵照辦理，圖 17-1 已配合修正。	P17-2
		2. P17-11 請補充表頭。	遵照辦理，P17-11 建物登記清冊（續表）表頭已配合修正。	P17-11
		3. 請補充本案停車位以採單獨權狀或無權狀計入共有部份方式登記，如為無權狀計算共有部份，請依內政部前於 104 年 7 月 31 日召開「研商精進建物測繪登記相關業務第 2 次會議」決議，檢討停車位面積是否符合建造執照及其平面圖說記載停車位面積 1.8 倍為基準之規定。	(1)本案受西側現有巷道指定建築線影響，地下層開挖率縮減為 83.37%(原為 91%)，但考量本案公/私地主均已選配完成，及 108.10/1 市府小組審議建議、以對公/私地主影響最小的狀況調整，本案地下室設計及車位數又盡可能接近原本規劃數量等。 (2)本案非屬都市設計審議地區，法令並未限制開挖面積，但仍依桃園市都市設計審議共同事項查核表自我檢討，建築基地臨道路 2 公尺範圍 B1F 均退縮不開挖地下室，故地下層開挖面積受限無法擴大。 (3)倘停車位總面積增加至可符合 1.8 倍汽車停車位總面積，方案一為則需再向下開挖至地下四層，在本案招標承諾共同負擔 50.4%與提列試算共同負擔 53.96%，實施者已可能無再增加成本，再向下開挖將使風險大增及影響地主分配價值。方案二則是擴大 B1F-B3F 地下室開挖面積，惟本案為配合『都市設計審議共同事項』與自我要求，亦難擴大地下室開挖面積。 (4)基於以上考量，本案停車位面積，擬以目前設計方案，採盡量不減少車位數，地下室利用率最大化方式，對地主較有利之方案規劃。	P17-3。
	十八、實施進度	-	-	-
	十九、其他應表明事項	-	-	-
	二十、附錄	所附不動產估價報告摘要，麗業不動產估價師所附版本為送件版，其餘估價師為報核版，請修正。	遵照辦理，估價報告摘要版本已配合修正。	P 附錄-7
附件冊	附件冊（一）	1. 檢附之土地謄本，應檢附未隱匿之內容，以利核對確認產權。	敬悉。	-
		2. 108.4.26 公聽會通知回執，缺漏本處之資料。	遵照辦理，已補充光碟燒錄缺漏 108.4.26 桃園市政府住宅發展處公聽會通知資料。	附件冊(四)
		3. 說明會及公聽會等相關通知，未完全寄達予公同共有之所有權人，且該人等未出席相關會議及選配與抽籤，請說明實施者聯繫情形，以為後續審查參考。	敬悉，本案除以大宗掛號方式交寄各式開會文件，於 108/3/4 實地走訪公同共有之所有權人謄本登載住所，並投遞 108/3/11 範圍內說明會相關資料；又於 108/4/26 至範圍周邊明顯可見處、東山里辦公室張貼 108/5/6 公聽會開會公告，並至所有權人謄本登載地址投遞通知單及選配資料。公同共有之所有權人雖未實際與會，為確保其權益，實施者仍願意持續努力溝通協調。	-
		4. 本案專屬網站請補充公聽會及計畫內容相關資料。	遵照辦理，已修正並抽換專屬網站上為最新進度。	附件冊(四)
	附件冊（二）	1. 實施者變更登記表過期，且缺漏代表人身分證影本。	遵照辦理，已抽換光碟燒錄誤植資料，並補充代表人身分證影本；另有關出資者(上境)之變更登記表經查並未過期，因僅有 1 人出任董事，故該任無異動則變更登記無期限。	附件冊(四)
	附件冊（三）	1. 申請分配結果綜理表，有關財政部國有財產署申請分配之建物單元，內容重複列計，請修正。	遵照辦理，誤植部分已配合修正。	附件冊(四)
		2. 申請分配結果綜理表，單元 A1-01 為捐贈市府之公益設施，非交通局申請分配之單元，請修正。	遵照辦理，誤植部分已配合修正。	附件冊(四)

項目	章節項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		3. 應補充抽籤結果之通知函掛號函件收據、通知回執情形檢核表。	遵照辦理，本案於 108/6/27 寄發抽籤結果通知，並於附件冊中補充相關寄件回執等。	附件冊(四)
不動展估價報告	共通性意見	1. 本次選用比較案例甚多與價格日期差距一年以上，請說明選用理由。	由於區域中一年內成交土地案例甚少，故更新前比準地選用近鄰地區內 106 年之成交案例進行比較。 更新前合併後基地由於面積較大，市區內並無相當案例可供比較，故選用中路重劃區內已申請建照、確定容積獎勵之土地案例進行比較，以致部份案例差距達一年。	-
		2. 本刊估標的位在捷運路線 G07(桃園火車站)及 G08(永和市場站)中央，且台鐵地下化已獲行政院核定，預計在 108 年度核定，核定後 7 年內完工，故地區重大建設及未來發展趨勢甚佳，有關發展潛力項目個細項調整率請再斟酌。	依市場調查狀況，綠線核定對於價格影響尚不明確，且使用案例多位於近鄰地區內，故就發展潛力影響情形係與勘估標的相當不另調整，僅在個別條件中，距離車站遠近一項進行調整。	-
		3. 本勘估標的位於市中心區，鄰近學校、銀行、火車站，周邊尚有 U-BIKE，地區發展已近成熟，且市中心區可供建築土地不足，故有關商業效益、市場成熟度等項目，請各依實際發展情形再予考量。	使用案例多位於近鄰地區內，其影響程度相當即不再調整。	-
		4. 依契約規定，本案應取得銀級綠建築標章及合格級智慧建築與耐震標章，請估價師說明，本案所評定價格是否以適度反映於更新後售價。	本案於更新後建物比較法中，建材建築設計均上調 3%之修正率，另本案並未就綠建築額外提列共同負擔成本，其修正率價差已查 8,400 元/坪應已合理反映本案提列之建材設備等級。	-
	第一太平洋戴維斯	1. 比較法所使用比較標的基本資訊有誤 (1) P47 比較標的三：西門段 451-450 地號，屬桃園市都市計畫住宅區，建蔽率及允建容積率應與勘估標的相同	建蔽率係誤植，於報告書進行修正	P47
		(2) P68 比較標的二、三均屬中路整體開發計畫範圍，使用分區相同，建蔽率不同原因為何？	建蔽率係誤植，於報告書進行修正	P47
		2. 調整率疑義 (1) P102 比較標的三：法院後街 1-30 號，其面臨道路為 8M 正光路 112 巷及法院後街，均非屬主幹道，請評估其調整率。	係次幹道之文字誤植，故未予調整，於報告書修正文字。	P102
		(2) 本案鄰近桃園火車站及大廟前，商業效益良好，P56、P78 比較標的一：自強路 151-180 號商業效益調整 13%、10%，是否差距太大。	由於本案係位於區域商業效益較弱之地區，並非近鄰火車站周邊，故在商效調整應著眼於標的所在位置展現之商業效益為主，調整率尚屬合理。	-
		(3) 本勘估標的位屬捷運綠線增額容積範圍內土地，有關 P71 比較標的三-桃園區三民段獎勵容積項目因增額容積扣減 2%，請再予評估。	由於都市更新估價原則更新前土地係以無容積獎勵前提下進行評估，故此部分應予以扣減。	-
		(4) P71 比較標的 1、2 均屬中路整體開發計畫範圍，且均位於主要道路正光路旁，次要道路也均為 8 公尺寬，商業效益調整原因為何？	觀察中路計畫區地面層開價行情，約在 60~100 萬元/坪之間，比較標的 1 商效高於本案勘估標的，故以-2%修正，比較標的 2 與勘估標的商效接近，故以 0%修正之。	-
		(5) P81 本勘估標的發展已久，市場成熟度應屬良好，P81 比較標的四、五小檜溪市地重劃範圍，目前尚在辦理重劃區公共設施驗收接管作業，其發展成熟度是否與本案勘估標的相當，仍請再酌。	P81 比較標的四五案名為晴空宿、NEWONE，距離本案不遠，發展成熟度與本案相當，故未予調整。	-
		(6) P82 比較標的四、五期結構均屬鋼筋混凝土造，與本案預定使用結構相同，有關建物個別條件下「建材、建築設計」調整率是否妥當。另建築樓層數分別為 10F、12F，且均列為稍優，請說明調整率差異原因。	因 P82 係為土開法大樓比準單元之比較法，由於土開法建築成本單價較低(83,000 元/坪)，故於建材、建築設計一項下修調整。 比較標的四、五樓建築樓層為 10F、21F，而建材建築設計主要仍以該建案建築裝修水準進行調整，因均高於土開法大樓假設水準，故以稍優進行修正。	-

項目	章節項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		(7) 本案將來亦會成立管理委員會，P97 住宅比率戶 4FB1 比較標的個別因素調整表中建物個別條件項下「管理狀況」，請說明比較標的管理狀況為何較勘估標的良好。	管理狀況主要修正單層戶數，市場狀況以單層戶數較少為優(如一層一戶、單層雙併等廣銷條件)比較標的四、五、六皆為二~三併，優於本案規劃十併，故以稍優進行修正。	-
		(8) P101 比較案例位屬法院後街，離桃園火車站將近 2 公里遠，有關交通運輸項目「鐵路運輸之便利性」是否與勘估標的相當，請再說明。另該案例位於中路整體開發地區，目前興建量甚大，相較本案位於市中心區域，新建案建有限，故發展潛力項下中「市場供需」項目調整率是否妥當，請再予說明。	由於鐵路運輸係屬於跨度較大之運輸系統，本案評估上認為桃園區之鐵路運輸便利性屬一致，故就接近性程度優劣修正於個別條件中車站接近一項。 經分析桃園區內對於新興住宅區之需求偏好較佳，故於市場供需中對於中路計畫區給予稍優修正。	-
		(9) P117 比較案例一位於日春路上且與勘估標的均自鎮江街出入，故有關 B2 坡道平面車位與比較案例個別因素比較表「環境條件」停車方便性，標的標的評定「極優」原因及調整率是否妥當	係為停車位供需之誤植，由於該建案戶數以及建案規畫對於停車位需求較大，故對於停車位供需一項進行修正。	-
	展碁	1. 比較法所使用比較標的基本資訊有誤 (1) P.36 比較標的 2、3 均屬中路整體開發地區住宅區，依該地區土地使用分區管制要點規定，住宅區建蔽率為 50%，請再確認建蔽率是否無誤。	本案將重新檢視各比較案例土地使用分區之相關規定，以符比較條件與各案例之狀況。	-
		(2) P.43 本案勘估標的面積為 39.51 坪；比較標的 5，面積為 136.62 坪，比較標的 6，面積為 30.85 坪，比較標的六，面積為 45.29 坪；調整率分別為 2%、1%，-1%，請說明其調整原因？	本案係以勘估標的標準戶之面積為基礎，就各比較案例與勘估標的面積之相對性進行調整。	-
		(3) 勘估標的面臨主要道路為成功路，路寬為 20 公尺，有關比較調整表中勘估標的面臨主要道路寬度誤植為 8 公尺，請修正。	本案將重新檢視勘估標的主要臨路條件之情形。	-
		(4) P56 勘估標的可建容積率應為 230%，請修正。	本案將重新檢視比較案例土地使用分區容積率與建蔽率之相關規定，以符比較條件與各案例之狀況。	-
		(5) P58 勘估標的 10 為東國段 382-3 地號等 2 筆土地，其屬桃園市都市計畫住宅區，建蔽率誤植為 45%，請修正。	本案將重新檢視東國段該比較案例土地使用分區容積率與建蔽率之相關規定，以符比較條件與各案例之狀況。	-
		2. 調整率 (1) 勘估標的鄰近桃園國小、銀行、郵局、中華電信等服務性設施，請說明 P35 比準地與比較標的區域因素比較調整分析表公共設施項目中「服務性設施」調整原因。	服務性設施會依據勘估標的周邊環境與比較案例周邊環境之差異進行調整。	-
		(2) 比較標的 28 鄰近藝文園區，且鄰近同德國中，比較標的 29 位於中路整體開發地區法院後街，比較標的 30 位於龍安商圈，請說明 P95 勘估標的地面層比準單元租金與比較標的，區域因素中發展潛力調整說明。	店面租金比較案例因為勘估標的周邊可供參考案例顯有不足，故擴大範圍找尋適當案例，而擴大範圍同時，各案例因為周邊環境條件不同，故須於發展潛力或其他條件就其適當性進行調整，重劃區內案例考量未來發展潛力與發展可塑性，市場交易價格多與成熟地區有較大差異，須就該等因素之影響進行調整以符勘估標的更新後之情形。	-
	麗業	1. 調整率 (1) P34 土地比較標的因素調整暨價格試算表(個別因素調整表)(比準地)，勘估標的 2(東國段 382-3 地號)屬不規則形，勘估標的為規則長方形，在宗地實質條件下，土地開發潛力細項，均屬普通之原因為何	土地開發潛力主要係考量土地面積大小的影響，勘估標的約 257 坪，比較標的 2 約 196 坪，條件差異不大，土地地形條件則另項修正。	P34
		(2) P42 土開樓上層比準地比較標的因素(個別因素調整表)建物實質條件中高度細項，比較標的 3(鎮二街 35 號 13 樓)與勘	修正率誤植，已修正。	P42

項目	章節項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		估標的相同，其修正率-1%，請說明原因。		
		(3) P81 更新後住宅租賃比較標的因素調整暨價格試算表(個別因素調整表)道路條件中道路種別細項，比較標的 2(博愛路 157 號)均屬一般道路，其修正率為 1%，請說明原因。	勘估標的道路條件誤植，已更正。	P81

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案(草案)」案件審查意見綜理表 108.5.7

項目	章節項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
事業計畫	申請書、切結書、委託書	-	-	-
	一、緣起依據	-	-	-
	二、計畫範圍	P2-1 圖 2-1 更新單元地籍套繪圖內土地筆數僅 13 筆，缺 813 地號，請再確認。	遵照辦理，誤植處已修正。	P2-1
	三、實施者	-	-	-
	四、計畫目標	-	-	-
	五、現況分析	1.P5-2、P5-3 表格內容請顯示表頭，以利檢視。	遵照辦理，漏植處已修正。	P5-1、5-2
		2.P5-10 請標示圖名。	遵照辦理，漏植處已修正。	P5-10
		3.請補附建管處核發之建物套繪圖。	遵照辦理，已修正補附建管處核發之建物套繪圖。	P5-7
	六、細部計畫及其圖說	-	-	-
	七、處理方式及其區段劃分	同意見 2	遵照辦理，誤植處已修正。	P7-1
	八、區內及鄰近地區公設興修改善計畫	-	-	-
	九、整建或維護計畫	-	-	-
	十、重建區段之土地使用計畫	1.▵F2 公益設施 B2 興建成本之計算值尾數有誤，請釐清修正；另請說明土地單價之依據。	敬悉，本案依據 108 年 5 月 15 日修正公布之「都市更新建築容積獎勵辦法」調整申請獎勵項目，故有關提供指定公益設施獎勵已併同修正計算方式。	P10-1
		2.▵F2 公益設施 C1、C2、C3 各項單價請詳列計算式。	敬悉，本案依據 108 年 5 月 15 日修正公布之「都市更新建築容積獎勵辦法」調整申請獎勵項目，故有關提供指定公益設施獎勵已併同修正計算方式。	P10-1
		3.▵F 2 公益設施(5)獎勵之計算值 1,311.95m²似有誤，請釐清修正。	敬悉，本案依據 108 年 5 月 15 日修正公布之「都市更新建築容積獎勵辦法」調整申請獎勵項目，故有關提供指定公益設施獎勵已併同修正計算方式。	P10-1
		4.▵F5-A3 所提及之東側基地內之既有巷道是否為指定有案之現有巷道，請確認後說明，以利確認其退縮申請獎勵之合理性。	敬悉，有關▵F5-A3 所提及之東側基地內之既有巷道是否為指定有案之現有巷道，未來與相關管理單位釐清後說明。	P10-2
		5.▵F5-C 本案非屬完整街廓，請修正內容文字及表 10-1 容獎試算表之說明。	敬悉，本案依據 108 年 5 月 15 日修正公布之「都市更新建築容積獎勵辦法」調整申請獎勵項目，故有關非屬完整街廓已併同修正計算方式。	P10-1
		6.表 10-5 建築面積檢討表，容積樓地板面積之合計似有誤，請釐清修正。	遵照辦理，誤植處已修正。	P10-7
	十一、都市設計或景觀計畫	-	-	-
	十二、防災與逃生避難計畫	-	-	-
	十三、實施方式及費用分擔	-	-	-
	十四、拆遷安置計畫	-	-	-
	十五、財務計畫	1. P15-2 重建費用列計景觀設計顧問費及特殊因素工程費之必要性與合理性，應補充說明。		P15-1
		2. P15-2 營建費用總樓地板面積之單位有誤，請修正；c.調整金額 A 所對應之值有誤，請確認後修正。	遵照辦理，誤植處已修正。	P15-2

項目	章節項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		3. P15-2 C 營建費用 a.本案已 108 年 1 月為物價指數計算日期，桃園市營造工程物價指數...，依本市所訂提列標準，應使用行政院台灣地區營造工程物價指數總指數，請修正。	遵照辦理，誤植處已修正。	P15-2
		4. 表 15-3 都市更新事業營造費用成本表，地下層 B3F 地下室是否須加成，請釐清後確認。	敬悉，有關地下層 B3F 地下室是否需加成，於未來釐清後修正。	P15-2
		5. 貸款利息之計算值似有誤，請釐清後修正。	敬悉，有關貸款利息之計算值，於未來釐清後修正。	P15-4
		6. P15-3 其他必要費用-水電瓦斯管線費，依本市所訂提列標準，每戶提列金額為 7 萬元，請修正。	遵照辦理，誤植處已修正。	P15-3
		7. P15-4 鄰房鑑定費(E)依桃園市建築工程施工損害鄰房爭議辦法規定，鄰房鑑定範圍文基礎開挖深度 1 倍，請修正本項費用。	敬悉，有關鄰房鑑定範圍基礎開挖深度 1 倍，於未來釐清後修正。	P15-4
		8. 印花稅之承攬契據，應以扣稅後之金額提列。另地主實分配價值(C)，請於完成選配後以地主實際分配價值修正，非以總銷金額做為計算基準。	敬悉，有關印花稅之承攬契據，應以扣稅後之金額提列及地主實分配價值(C)，請於完成選配後以地主實際分配價值修正，於未來釐清後修正。	P15-5
		9. 表 15-8 稅捐費計算表，地主實分配 C 之小計值似有誤，請釐清後修正。	敬悉，有關稅捐費計算表，地主實分配 C 之小計值似有誤，於未來釐清後修正。	P15-5
		10. P15-6 之(5)利潤及風險管理費內容敘述「重工程費用(A)」文字有誤，請修正。	遵照辦理，誤植處已修正。	P15-6
		11. 本案無綠建築容積獎勵及智慧建築獎勵之申請，故 P15-3 提列申請各項容積獎勵後續管理維護費用應不合理。	敬悉，本案依據實施者與桃園市政府之委任契約規定取得銀級綠建築候選證書、合格級智慧建築候選證書，實際衍生相關後續管理費用，惠請予已提列。	P15-3
		12. 相關費用之合理性，未來需於報核後提請審議會審議。	敬悉。	-
	十六、管理維護計畫	P16-3 五、其他 1.保固內容請依本案委託實施者契約規定調整。 2.單位誤植為台北市政府財政局，請修正。	1.遵照辦理，維護管理計畫之保固內容已依本案委託實施者契約規定調整。 2.遵照辦理，單位誤植處已修正。	P17-3
	十七、效益評估	-	-	-
	十八、實施進度	-	-	-
	十九、相關單位配合事項	-	-	-
	二十、其他應表明事項	-	-	-
	二十一、附錄	附錄一請於報核時檢附有效期限內之申請人及出資證明文件。	遵照辦理，有效期限內之申請人及出資證明文件已檢附於附件冊(二)中。	
	其他	請依 108.1.30 公告都市更新條例第 37 條內容調整事業計畫章節(如缺實施風險控管方案、公有財產之處理及更新後分配使用原則等資料)	遵照辦理，已依 108.1.30 公告都市更新條例第 37 條內容調整事業計畫章節，其中有關本案權利變換分配選配原則及分配比率詳載於第 13 章及第 15 章中、公有財產之處理及更新後分配使用原則詳載於第 13 章中、實施風險控管方案詳載於第 16 章中。	P13-2、16-1
權利變換計畫	申請書、切結書、委託書	-	-	-
	回應綜理表	-	-	-
	一、緣起依據	-	-	-
	二、計畫範圍	-	-	-
	三、實施者	-	-	-
	四、原有公共設施用地等土地面積	-	-	-

項目	章節項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	五、更新前權利關係名冊	P5-1 地號、持分面積與產權誤植，請釐清後確認。	敬悉，誤植部分已配合修正。	P5-1、P5-2
	六、更新後土地使用及建築計畫	請參詳事業計畫第 10 章意見併同修正。	1.本案依據 108 年 5 月 15 日修正公布之「都市更新建築容積獎勵辦法」調整申請獎勵項目，故有關提供指定公益設施獎勵已併同修正計算方式。 2.遵照辦理，併同事業計畫第 10 章誤植處已修正完成。	P6-1～6-30
	七、各項公共設施設計施工基準及權屬	-	-	-
	八、土地改良物拆遷補償費	-	-	-
	九、舊違章建築戶處理方案	-	-	-
	十、權利變換所需費用	1.請參詳事業計畫第 15 章意見併同修正。	1.遵照辦理，權利變換所需費用併同事業計畫第 15 章意見修正完成。	P10-1～10-6
		2.請說明計算平均更新實施成本單價為 108,770 元/坪之計算方式	2. 總營建費用共計 863,385,964 元/總樓地板面積 7937.72（坪）＝實施成本單價為 108,770 元/坪	P10-2
	十一、更新前後權利價值鑑價	P11-1 評價基準日訂於 107.11.30 與 108.5.6 自辦公聽會簡報不符，請確認。	遵照辦理，本案評價基準日為 108 年 1 月 1 日，原誤植文字已修正。	P11-1
	十二、共同負擔	-	-	-
	十三、更新後分配面積及位置	-	-	-
	十四、權利變換選配作業說明	-	-	-
	十五、不參與名冊	-	-	-
	十六、分配清冊	-	-	-
	十七、地籍整理計畫	-	-	-
	十八、實施進度	-	-	-
	十九、其他應表明事項	-	-	-
	二十、附錄	-	-	-

備註:本表如有其他未盡事宜，仍須依本案與主管機關之契約及後續審查會議紀錄意見辦理。

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

108.5.6 公聽會會議紀錄意見回應綜理表

時間：108 年 5 月 6 日(一)下午 2 時 30 分(三民里集會所)		依據文號：立信工字 108031 號	
發表人	**發言內容**	**意見回應及處理情形**	**修正頁次**
208-1、213、216、217、218、219 土地所有權人 中華民國/財政部國有財產署(陳彥名代)	1.有關本署之選配，預計與桃園市政府住宅處聯繫討論後決定，並於選配截止前以正式公文回覆予實施者； 2.有關估價部分，煩請實施者團隊後續提供相關估價報告；都市更新案施行相當不容易，感謝團隊努力，預祝本案順利。	1.敬悉，有關中華民國/財政部國有財產署之選配單元已於選配截止前以正式公文回覆予實施者。 2.遵照辦理，於報核後提供相關估價報告予貴署。	1.附件冊 2.-
桃園市政府 住宅發展處 邱正工燕華	1.本案為市府在桃園區推動的公辦都更，本府訂有市有土地參加都市更新處理辦法，內容提到都市更新案涉及容移者，須請提供容移前、後之財務試算報告，煩請補充說明經容移增加之樓地板面積後續分配情形； 2.市府已於 107 年 9 月與實施者簽訂相關契約，計畫書之保固的部分請確認是否與契約內容相符； 3.本案為桃園區第一個都市更新案件，具有相當程度指標性，本府會盡量給予協助，但簡報中相關期程煩請給作業單位一些預估，好讓我們有一些時間做準備； 4.期望能與實施者、土地所有權人共同努力，透過本案改善舊市區。	1.遵照辦理，本案報核時申請都更容積獎勵及容積移轉額度合計為 60.00%(4,759.62 ㎡)，共同負擔比例(金額)為 55.19%(1,231,143,176 元)；經試算僅申請都更容積獎勵且無容移額度為 50.00%(3,966.35 ㎡)，共同負擔比例(金額)為 58.77%(1,192,149,040 元)，增加總樓地板面積約 793.19 ㎡，有關本案容移前後之財務試算報告及分配情形已檢附於附件冊中。 2.遵照辦理，維護管理計畫之保固內容已依本案委託實施者契約規定調整。 3.遵照辦理，後續提供本案相關進度期程，另於計畫書第 19 章詳載更新進度。 4.遵照辦理。	1.附件冊 2.P17-3 3.P19-1 4.-
專家學者 呂委員家瑋	本案建築設計幾乎已完成，建議增加建築設計與都市環境間之細膩度。	遵照辦理，於設計中檢討增加建築設計與都市環境間之細膩，如更新單元內之照明設計、留設人行空間與道路順平等。	P11-22
專家學者 林技正佑璘	1.本案契約簽訂日為都市更新條例修法公告之前，又事業計畫及權利變換計畫報核於修法公告之後，目前計畫書內容以新法令檢討尚屬正確，建議未來報核事業計畫書中依法補充權利變換分配選配原則及分配比率、風險控管方案； 2.因相關都市更新條例子法分別於本月中及月底修正公布，建議實施者團隊於月底報核前，持續追蹤相關法令公布時點，使全案之法令適用符合規定； 3.因取得全案同意比例得簡化未來諸多程序，建議實施者再充分與私有土地所有權人聯繫及溝通。	1.遵照辦理，已依 108.1.30 公告都市更新條例第 37 條內容調整事業計畫章節，其中有關本案權利變換分配選配原則及分配比率詳載於第 13 章及第 15 章中、公有財產之處理及更新後分配使用原則詳載於第 13 章中、實施風險控管方案詳載於第 16 章中。 2.遵照辦理。 3.遵照辦理。	P 第 13 章、第 15 章、第 16 章

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公益設施及社會住宅空間需求第五次工作會議紀錄意見回應綜理表

時間：108 年 3 月 13 日(三)上午 9 時 30 分(桃園市政府住宅發展處三樓會議室)		依據文號：桃住更字第 108000483500 號	
發表人	**發言內容**	**意見回應及處理情形**	**修正頁次**
呂家瑋委員	(一)本案基地位屬桃園舊社區範圍，目前僅設計單一車道，並由南側 7 米計畫道路進入，所衍生車流對於鄰近老舊社區的環境衝擊較大，建議可檢討改由右側較小車道進出降低衝擊。	本案為考量縮短車輛進出動線，故車道出入口留設於南側，現況右側退縮之車行空間非屬計畫道路，車輛改由右側進出仍有適法性疑義。	事業 p10-13
	(二)社宅動出入口規劃於成功路側，較不便於停車接送住戶；消防救災空間設置臨停車位，是否影響救災動線，建議應予調整。	本案消防救災空間檢討於北側成功路二段及西側朝陽街一段兩處，並依 108.10.1 府內審查會議決議參考中路二號社會住宅規劃設計內容，人行步道與道路順平方式設計。	事業 p10-13
	(三)本案臨計畫道路退縮設置人行道，請依規定檢討得否申請容積獎勵。	本案退縮開放空間及人行步道未申請獎勵。	事業 p17-2~p17-3
	(四請考量樹穴生長所需面積，避免植栽過度靠近建物地下室樓板，影響結構安全。	本案已依桃園市都市設計審議共同決議事項規定於臨道路側退縮 2M 範圍內不得開挖地下室，未來將依都市更新及都市設計審議意見修正。。	事業 p10-15~p10-25
	(五)因應結構問題，如採用較大的梁柱尺寸，應妥善注意管線空間，避免穿樑影響結構安全或因淨高不足，造成住戶壓迫感；另請多加注意部分梁柱跨距較大，是否可能導致結構性問題。	遵照辦理，已請結構技師加強檢討梁柱尺寸及之結構安全。	事業 P9-6~p9-14
	(六)三樓等平面配置圖有關 A2 及 A3 房間寬僅約 2 米，建議考量居住使用完整性，進行尺寸微調；A7 及 A8 戶廚房規劃排油煙管規畫採轉彎形式，請再檢討細部設計。	有關 A2 及 A3 房間寬度部分經檢討傢俱配置後尚屬合宜，A7 及 A8 戶廚房排油煙管將另行設置細部圖說，未來將依都市更新及都市設計審議意見修正。	事業 p9-8
	(七)請說明 1、2 樓空調管線配置位置及穿樑狀況，並補充 2 樓空調位置。	遵照辦理，2 樓空調設備均規畫於陽台空間。	事業 P9-45~p9-48
	(八)平面圖中有關人行及車行圖例請依規定修正。	遵照辦理，未來將依都市更新及都市設計審議意見修正。	事計 p10-13
陳文舜委員	(一)有關退縮空間施設人行步道是否得依都市更新條例申請容積獎勵，請依桃園市建築管理預審及都市設計審議規定再予釐清。	本案退縮開放空間及人行步道未申請獎勵。	事業 p17-2~p17-3
	(二)本案開放空間施設集中於臨成功路側，對於鎮江街巷道住宅缺乏友善設計，是否可考量提供環境公益性措施。	本案退縮開放空間及人行步道依本案申請須知規劃設計基準需求規劃留設，鎮江街現況已檢討退縮 4~6 米人行步道，且售宅棟 2 樓留設露臺，建築量體再向後退縮，並考量委員意見設置豐富植栽綠化設施及適當街道家具座椅，以提升環境綠美化，增加環境公益性。	事業 p10-1、 p10-4~p10-5
	(三)請檢討因設置避車彎而造成景觀植栽不連續之情形，並請補充現有人行道現有植栽留設圖說。	本案避車彎留設係依據 107 年 11 月 14 日本案與社會局研商會議決議之設計需求辦理。並依本案 108.10.1 府內審查會議決議參考中路二號社會住宅規劃設計內容，人行步道與道路順平方式設計，植栽部分檢討於內側。	事業 P9-6、P10-13、 P10-15
	(四)請檢討陽台及屋頂格柵是否符合建築技術規則之規定。	本案陽台及屋頂格柵均符合現行法令規定。	-

時間：108 年 3 月 13 日(三)上午 9 時 30 分(桃園市政府住宅發展處三樓會議室)		依據文號：桃住更字第 108000483500 號	
發表人	**發言內容**	**意見回應及處理情形**	**修正頁次**
	(五)請依建築管理及都市設計審議等規定，檢討建築物外牆設計裝飾柱、裝飾板及空調室外機專用板相關內容。	遵照辦理，裝飾柱、裝飾板及 AC 專用版已配合檢討。	事業 p9-10、p9-45~p9-48
	(六)部分房型的陽台深度大於寬度，臥室及餐廳之規劃與實際居住使用機能不符，建議應予調整。	遵照辦理，已依委員建議調整。	事業 P9-6~p9-10
	(七)空調主機應遮蔽處理，不得外露，請檢討空調管線配置之合理路徑，以避免設備管線及主機外露影響都市景觀	遵照辦理，本案冷氣主機檢討於陽台或 AC 專用版，並已檢討設置格柵遮蔽，空調管線路徑已重新檢討。	事業 p9-45~p9-48
邱志揚委員	(一)請說明是否因滿足一戶一汽車位及戶數等條件，造成開挖率必須高達 90%。	遵照辦理，本案依 108.10.1 府內審查會議決議，開挖率修正為 83.36%。	事業 P9-5
	(二)部分汽機車位設置於梁柱邊及牆邊，建議應考量使用者習慣適當調整汽機車位。	考量本案車位數較多，將於容許調整範圍內微調汽機車停車位。	事業 P9-12~p9-14
	(三)本案機車位設置多達 200 位以上，是否設置機車專用道，以維護行車安全。	敬悉，本案汽、機車道設置採合併規劃，均符合建築相關法規規定檢討。	事業 P9-12~p9-14
	(四)請說明冷氣主機位置及如何遮蔽。	本案冷氣主機檢討於陽台或 AC 版，並已檢討設置格柵遮蔽。	事業 p9-45~p9-48
	(五)建議售宅棟考量使用者居住需求，於入口處留設適當開放空間。	本案售宅棟入口處退縮達 6.3M，已大於法定退縮 4M 範圍，且 2 樓設置露臺，建物再向後退縮，已留設舒適空間尺度並提升環境公益性。。	事業 p9-6、p10-2
	(六) 請依據各房型坪數及使用機能差異，修正陽台面積。	遵照辦理，陽台面積已再重新檢討。	事業 P9-6~p9-10
	(七) 消防救災空間以淨空為原則，不宜劃設臨停車位。	本案消防救災空間檢討於北側成功路二段及西側朝陽街一段兩處，並依 108.10.1 府內審查會議決議參考中路二號社會住宅規劃設計內容，人行步道與道路順平方式設計，消防空間檢討無虞。	事業 p10-39~p10-40
	(八) 避車彎應考量地面層整體植栽及消防救災規範，妥善調整長度，以增加景觀之延續性。	本案消防救災空間檢討於北側成功路二段及西側朝陽街一段兩處，並依 108.10.1 府內審查會議決議參考中路二號社會住宅規劃設計內容，人行步道與道路順平方式設計；植栽部分考量延續性調整於內側。	事業 P10-14~p10-17
	(九) 地面層東側及南側喬木種植位置鄰近建物牆面，將不利植栽生存。	遵照辦理，考量該處應配合退縮設置人行通路，其喬木將修正為灌木植栽，以利植栽生長需求。	事業 P10-14~p10-17
	(十)標準層部分房型陽台位於梁柱後方，影響通風採光，建議妥善予以調整。	遵照辦理，已依委員建議調整。	事業 P9-6~p9-10
	(十一)請補充街道家具、複層植栽等說明，以利後續都市設計審議。	遵照辦理，有關街道家具及複層植栽已配合重新檢討修正。	事業 p10-14~p10-17
麥怡安委員	(一)都市更新條例業於 108 年 2 月 1 日生效，有關子法刻由內政部訂定中，惟本案尚未報核，有關估價師選任機制及容積獎勵規定，應於報核前再次檢視是否符合現行相關法令規定。	(1)都市更新條例於 108 年 1 月 30 日公布，本案於 108 年 5 月 30 日事業計畫及權利變換計畫報核，屬 108 年 6 月 17 日都市更新權利變換實施辦法公布前報核案件。 (2)本案估價者選任過程由桃園市政府於 107 年 8 月 3 日由發函中華民國不動產估價師公會全國聯合會等估價師公會公開受理估價者選定登記作業，並於 107 年 9 月 27 日於龜山地政事務所依桃園市政府提供公開登記名單進行估價者選定抽籤作業，全程採公開、隨機方式選任，尚符合都更條例之規定。	權變 p11-1

時間：108 年 3 月 13 日(三)上午 9 時 30 分(桃園市政府住宅發展處三樓會議室)		依據文號：桃住更字第 108000483500 號	
發表人	**發言內容**	**意見回應及處理情形**	**修正頁次**
		(3)實施者並依抽籤結果，委託三家不動產估價師事務所辦理本案權利變換估價作業。	
	(二)有關本案 1、2 樓公益設施空間部分計入權利價值之方案，如以市府分回權值最佳方面為考量，應改以部分 2 樓面積計算市府分回價值，1 樓整層做為公益設施空間較為妥適。	遵照辦理，已依委員意見修正公益設施計入權值方案。	權變 p7-1
桃園市政府建築管理處	(一) 售宅棟應依建築技術規則設置無障礙廁所。	遵照辦理，售宅棟一樓門廳已配合增設無障礙廁所。	事業 P9-6
	(二) 請加大售宅棟電梯梯廳面積。	本案電梯梯廳面積檢討均已符合法規要求及無障礙檢討相關規定，基於不提高公設比考量，以適宜電梯梯廳面積規劃。	事業 p9-44、P9-5~p9-15
	(三)1 樓陽台計入建築面積部分得免設欄杆，相關圖面請依建技規定檢討修正。	遵照辦理，計入建築面積部分得免設欄杆已依意見檢討修正。	事業 p10-14
桃園市政府財政局	請補充說明共同負擔費用中，本案採用 2.63%為貸款利率之緣由；若與實際貸款利率不同時，如何因應。	遵照辦理，貸款利率係依據 107 年 6 月 5 日桃園市政府公布「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」貸款利息之貸款年利率=自有資金比例*郵政儲金一年期定期儲金利率+融資比例*評價基準日當期五大銀行平均基準利率計算，且都市更新相關成本提列均採預算制，事業計畫及權利變換計畫經市府核定後，成本及分配即已確定，倘因物價漲跌風險均由實施者負擔。	事計 p14-4
桃園市政府地政局	(一) 請說明更新前土地估價，單元內零碎土地價格與比準地土地價格差異較小之合理性。	遵照辦理，關於更新前各宗土地各項調整項目調整過程，將於事業計畫報核時檢附不動產估價報告書，並於報後時估價報告書中敘明，特此說明。	-
	(二) 請說明更新前地價與各地公告現值相近之原因。	遵照辦理，本次評估更新前地價，係以市場比較法與土地開發分析法等評估方法決定標的價格，而公告土地現值依各地方政府每年調整政策，或有與市價差異，唯差異比例並與估價方法無直接關係，特此說明。	-
結論	請依委員意見調整修正現行方案，續依契約期程提送草案。	遵照辦理，本案將依雙方合約規範期程提送草案。	

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
公益設施及社會住宅空間需求第四次工作會議紀錄意見回應綜理表

時間：108 年 1 月 29 日(二)上午 10 時 00 分(桃園市政府住宅發展處 101 會議室)		
項目	**審查意見暨說明**	**回覆說明**
一、公益設施部分	因涉及後續使照變更等事宜，不同意一樓托嬰中心空間採分戶方式辦理；請實施者朝 (1)建築容積有效去化 (2)其他可供市府分回權值最佳建議等二方向重新研議可行方案。	遵照辦理，公益設施已改採估價條件設定部分(公益設施面積)不計價方式辦理。
二、社會住宅部分	(一)取消三樓 A7、A8 戶陽台及四樓露臺，另請妥善規劃窗戶雨遮及防水設施，以避免高樓遇雨滲水等問題。	遵照辦理，未來施工時會加強注意。
	(二)各戶房型仍需合理配置家具位置，以利弱電配合家具規劃配置。	遵照辦理，圖面已配合修正。
三、規劃期程	(一)配合設計規劃進度，預定二月底辦理地主說明會及鄰地協調會，並於三月中提送計畫書草案。	本次會議圖面定案後仍需銷坪、估價作業時程，會後倘無重大修正意見，本案預計於 4 月初提送計畫書草案。
	(二)參考雙北市案例，自辦公聽會後再進行辦理權變選屋(30 日)，以維護權利義務人相關權益。	為配合市府希望期程，希望能提早提送事業計畫及權利變換計畫報核，惠請同意。
四、地下室相關事宜	(一)請實施者予鑽探報告完成後，確認並回復地下室是否施作複壁。	遵照辦理，待鑽探報告完成並經公司確認後再行回覆。

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
公益設施及社會住宅空間需求本處修正建議

時間：108 年 1 月 7 日(一)下午 1 時 30 分(桃園市政府二樓圖資室)

項目	審查意見暨說明	回覆說明
一、三樓無障礙戶型	1. 有關無障礙房型室內出入口、室內通路走廊寬度、通行寬度、門把等設計，請依「建築物無障礙設施設計規範」等檢討。	遵照辦理，已依「建築物無障礙設施設計規範」等檢討。
	2. 請考量並檢討各戶露臺之可及性及使用性，並確認工作陽台設置欄杆與露臺之使用關係。	遵照辦理。
二、標準層戶型	1. 各房型之管道間設計請盡量避免轉管，以減少後續使用管理議題。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	2. 各房型廚房空間及流理台設備尺寸，請檢討居住使用機能及參考下列社會住宅規格： (1) 一房型流理台(一口爐)：達 180 公分以上。 (2) 二三房型(二口爐)流理台：達 210 公分以上。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	3. 請檢討 A2 及 A3 戶三房型次臥室合宜空間使用機能。	遵照辦理。
三、地下層汽機車車位	1. 考量動線，以使用便利性為主，社宅分回機車位區域請改分配靠近社宅棟電梯廳區域。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	2. 請另於後續工作會議中，提出地下室1-3 樓汽機車位管理使用計畫，以利確認公有汽、機車位分回區域。	遵照辦理，圖面已配合修正。
四、本案一二樓公益設施定案供社會局為托嬰中心及親子館使用，請預留水電等管線規劃等，有關內部格局留由社會局思考另予以修正。		遵照辦理，圖面已配合修正。
五、有關地下開挖率逾 90%過高(含植栽樹穴退縮等)，宜檢討是否符合本市都市設計審議規範，並請檢討植栽樹穴退縮等地下結構設計。		遵照辦理，圖面已配合修正。
六、建議兩棟住宅大樓以相同設計元素，可各自呈現獨特立面細部表現；應加強一二樓立面細部表情，或繪製剖立面後併同檢討整體設計。		遵照辦理，圖面已配合修正。
七、本案基地方正、案情單純，市府與團隊應提高效率、縮短行政審查程序，共同朝 110 年 12 月底前完工為努力目標。		敬悉。

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公益設施及社會住宅空間需求第三次工作會議紀錄意見回應綜理表

時間：107 年 12 月 12 日(三)上午 10 時 00 分(桃園市政府住宅發展處 101 會議室)

發表人	審查意見		回覆說明
一、住宅開發科	(一)標準層配置	1.　3 房型 A2、A3 戶玄關狹長，走道造成空間使用浪費，請檢討。	遵照辦理，圖面已配合修正。
		2.　3 房型 A2、A3 廚房寬度只有一扇門太窄，請調整增加 15~20cm 較合適。	遵照辦理，圖面已配合修正。
		3.　3 房型 A2、A3 客廳空間面積太小，請縮減景觀陽台淨深尺寸給客廳使用較合適。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	(二) 地下一層	1. 機車停車動線太多轉折，請以直線思考調整，可將第 148、149、109、92、84、67、68、54、55、38、39、26、27 車位調整位置，以利使用，請調整。	遵照辦理，圖面已配合修正。
		2. 第 184 汽車位難用，請檢討。	遵照辦理，圖面已配合修正。
		3. 第 212、213 無障礙機車位請靠牆動線較合理，請調整。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	(三) 地下二、三層	1. 出售戶梯廳出口凸在車道動線上易發生危險，切齊或內縮較合理，請檢討。	遵照辦理，圖面已配合修正。
		2. B3F 公益梯廳凸在車道動線上易發生危險，並造成第 76、77 汽車位不好用，切齊或內縮較合理，請檢討。	遵照辦理，圖面已配合修正。
二、住宅服務科	(一) 一樓社宅大廳信箱位置應鄰近接待櫃檯，建議調整至走道位置；另管委會 1 空間是否需要區隔，再請調整檢討。		遵照辦理，圖面已配合修正。
	(二) 考量社區管理(費)公平性，A、B 棟住戶應當共用兩棟管委會空間，請實施者採納後研議。		遵照辦理，圖面已配合修正。
	(三) 請預留地下三層停車繳費機空間及機電管線設置。		遵照辦理，圖面已配合修正。
	(四) 社會住宅分回地下三層停車位將採委外經營模式，請規劃地下三層管制設備與一樓入口處管制設備具一致性(E-tag 或車牌辨識)。		遵照辦理，未來規劃地下三層管制設備與一樓入口處管制設備具一致性(E-tag 或車牌辨識)。
項目	**審查意見暨說明**		
一、公益設施部分	(一)一樓托嬰中心空間，請依法令檢討確認設置無障礙廁所之必要性，並檢討增設哺集乳室之可行性。		遵照辦理，圖面已配合增設哺集乳室。
	(二)考量減少走道空間及空間完整性，北側逃生梯請檢討調整至朝陽街一段側。		遵照辦理，圖面已配合修正北側逃生梯請檢討調整至朝陽街一段側。
二、社會住宅部分	(一)室內格局以使用及機能為導向，並請配合結構系統及以直通梁為前提，同意調整本次一層 7 戶之房型比例。		遵照辦理，圖面已配合修正。
	(二)考量管理效益，建議減少戶型類別，請調整 A8 戶改為與 A7 戶對稱，A 2 戶改為 A3 戶對稱格局。		遵照辦理，圖面已配合修正調整 A8 戶改為與 A7 戶對稱，A 2 戶改為 A3 戶對稱格局。
	(三)考量使用需求及管理，請將住會住宅棟無障礙戶別調整設置於同樓層，依目前規劃調整至地		遵照辦理，圖面已配合修正將住會住宅棟無障礙

	上三層 A8，A7，A6，A5 及 A3 戶（5 戶）。	戶別調整設置於同樓層。
	(四)本案分回房地將作為社會住宅使用，所規劃相關設備規格請參考市府興建社會住宅，並請開發科提供參考資料。	遵照辦理，圖面已配合修正。
三、地下室及車道使用部分	(一) 門廳人行出入動線及車行動線(車道)應避免使用上衝突，並以車位效用考量下優化調整地下層門廳周邊停車及動線。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	(二) 機車動線請朝單一及優化調整。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	(三) 地下層車位之配置，請一併考量結構厚度及施作複壁、導水溝等設施所需之空間。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	(四) 請併同檢討地下層水箱、機電空間、垃圾冷藏設備及垃圾清運動線等需求。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	(五) 車道入口請加設防水閘門及截水溝等設備。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	(六) 車輛管制系統之規劃，請考量與市府興建之社會住宅(採用車牌辨識系統)具一致性。	遵照辦理，未來考量與市府興建之社會住宅(採用車牌辨識系統)具一致性。
四、請實施者於 12 月 24 日前提送修改圖面，以利 12 月 30 日前安排局內討論會議。		敬悉。

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公益設施及社會住宅空間需求第二次工作會議紀錄意見回應綜理表

時間：107 年 11 月 28 日(三)下午 2 時 00 分(桃園市政府住宅發展處)

項目	審查意見暨說明	回覆說明
一、公益設施部分	1. 一樓托嬰中心部分： （1） 同意社會局選擇 B 方案，以滿足托嬰中心空間需求。 （2） 公益設施出入口請依據社會局建議調整至朝陽街側，以接近臨停區域及南區出入口及管理空間整體規劃原則。 （3） 補充無障礙廁所規劃。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	2. 二樓親子館部分： （1） 同意社會局選擇 B 方案。 （2） 公益設施出入口意見同上，並請調整門廳等待空間應加大或接待區與公益門廳合併規劃。 （3） 補充無障礙廁所規劃。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	3. 一二樓親子館逃生梯位置再行檢視。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	4. 依社會局考量滿足公益設施空間需求，故 4 部公務車位不留設。	敬悉。
二、社會住宅部分	1. 同意 B 方案，社宅出入口從北側成功路進出，但梯廳走道不宜過窄並需考量管理櫃臺、包裹收納、交誼空間、內外高程等規劃。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	2. 管委會空間需考量兩棟平衡或棟公分開計算及是否可共用。	遵照辦理。
	3. 三樓以上社宅，有關走道過長、客廳寬度、曬衣空間、床壓樑、柱位、鞋櫃、陽台往外調整等，以及各單位書面意見，請配合調整。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	4. 請依據無障礙標章規定比例及戶數規劃。	遵照辦理，圖面已配合修正。
三、地下室部分	1.開挖範圍需考量施工可行性及植栽覆土深度。	遵照辦理，圖面已配合檢討並說明。
	2.請檢討地下一層部分機車之停車動線合理性。	遵照辦理，圖面已配合檢討並說明。
	3.無障礙車位請鄰近電梯。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	4.水箱請統一規劃。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	5.汽車位設置請考量車位尺寸、設置位子（EX125 號車位）、婦幼車位設置辦法等檢討調整。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	6.桃市分配之專用機車位，未來請以顏色做辨識區劃。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	7.地下三由桃市分回部分，未來會委外管理，請考量智慧管理（EX 車牌辨識或 ETC 等管理機制）。	遵照辦理。
四、有關本案是否得分別成立管委會之機制，請實施者提出具體建議作法。		敬悉。。
五、請依據業務單位意見及會議結論調整規劃設計，請實施者於 12 月 10 日前提供修正圖說，以利安排下次會議。		敬悉。

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
公益設施及社會住宅空間需求第一次工作會議紀錄意見回應綜理表

時間：107 年 10 月 12 日(五)下午 2 時 30 分(桃園市政府住宅發展處)

項目	審查意見暨說明	回覆說明
一、公益設施部分	以滿足社會局空間及規劃需求，本處原則同意： 1. 一樓為托嬰中心、二樓為親子館，且可彈性依社會局意見不留設四個公務車位，將面積併入公益設施空間，惟請檢討家長接送動線，以不造成交通問題為規劃考量。	遵照辦理，已於 107 年 11 月 14 日社會局研商圖面會議達成設計共識。
	2. 公益空間設計面積若超過合約部分，可由本府可選配之權值面積提供予公益設施使用，以增進公共利益，惟一樓商業空間提供公益設施使用時，有關商業價值之鑑價數據可合理反映，且未來仍需提本府審視確認。	遵照辦理，公益設施面積超過合約規範部分，權變估價將合理反映價值。
	3. 托嬰中心及親子館之規劃設計，後續請實施者與社會局商討。	遵照辦理，已於 107 年 11 月 14 日社會局研商圖面會議達成設計共識。
二、社會住宅部分	1. 應從空間使用合理性檢討，避免過長走道、柱位配置等造成使用上之不便，其他請參考各科意見調整。	遵照辦理，應從空間使用合理性檢討，避免過長走道、柱位配置等造成使用上之不便。
	2. 另有關社會住宅比例與各戶空間規劃有衝突時，亦可提出建議，以達社宅空間最好使用為目標。	遵照辦理。
	3. 社會住宅出入口併同公益設施空間檢討並設計。	遵照辦理，圖面已配合修正，考量接送棟線並於住宅區隔，公益設施出入口留設於朝陽街一段南側。
三、地下室部分	1.請檢討地下一層部分機車之停車動線合理性。	遵照辦理，已檢討地下一層部分機車之停車動線合理性。
	2.原則同意地下三層整層由本府分回以利管理，但部分停車位之停車動線似有困難性，請檢討後調整。	遵照辦理，部分停車位之停車動線已檢討後調整。
	3.請檢討車道留設位置之合理性，並考量二棟間隔之地面層畸零空間之問題。	敬悉，考量縮短車輛進出動線並避免車道對上方住宅之影響，故車道位置留設於南側。
四、本案管委會機制請實施者提出建議，有關地下室機房、水箱等公共空間，請檢討分開或合併規劃之利弊。		遵照辦理，未來管委會機制將採一個管委會但兩棟建物採分管協議辦理；地下室機房、水箱等公共空間基於公設比考量，採合併規劃。
五、請依據本次會議建議調整規劃設計，並於 10/31 前提供相關圖說，以安排下次會議，與社會局商討圖說過程如有問題亦請提出。		

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
甄審委員會修正內容對照表

章節	項目	修正內容		修正原因	修正頁次
		建議書版	企劃書版		
第四章 第 4 節	一、都市更新建築容積獎勵項目	都更獎勵合計 48.80%(3,871.16 ㎡)	都更獎勵合計 50.00%(3,966.35 ㎡)	■依據甄審委員會答詢紀錄之委員意見修正，增加規模獎勵完整街廓 5%，並刪除黃金級綠建築獎勵及技術規則開放空間獎勵。 ■修正後都更獎勵為 50.80%，但以上限 50%申請計算。 ■總申請容積為 59.99%小於 60%，符合申請須知規定得予以申請。	P4-3、P4-4
		F5-B 綠建築獎勵：3%(237.98 ㎡)	F5-B 綠建築獎勵：無		
		F5-C 更新單元規模獎勵：1.80%(142.79 ㎡)	F5-C 更新單元規模獎勵：6.80%(539.42 ㎡)		
	一、	二、建築技術規則實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵：1.2% (95.19 ㎡)	二、都市更新建築容積獎勵上限 11,962.51 ㎡ > 11,899.05 ㎡……故以上限 11,899.05 ㎡申請		
	四、申請容積獎勵總計	都市更新建築容積獎勵 48.80%+建築技術規則開放空間獎勵 1.2%+容積移轉 9.99%，合計總申請容積為 59.99%小於 60%，故符合申請須知規定得予以申請。	都市更新建築容積獎勵 50.00%+容積移轉 9.99%，合計總申請容積為 59.99%小於 60%，符合申請須知規定得予以申請。		
第四章 第 6 節	三、公益設施之規劃	-	(三)目前規劃公托中心及親子館等公益設施之產權登記面積約 1423.74 ㎡(詳附錄產權面積表)大於申請須知規定 1200 ㎡，並符合各別使用面積應至少為 100 坪之需求，未來實際規劃內容，將依據主管機關及市政府審議核定為準。	■依據甄審委員會答詢紀錄之委員意見，補充說明公益設施面積說明符合規定。	P4-6 P4-28 P 附錄-3
第四章 第 10 節	二、綠建築檢討	總得分Σrsi=48.18 分 綠建築評估資料總表「黃金級」	總得分Σrsi=43.92 分 綠建築評估資料總表「銀級」	■依據甄審委員會答詢紀錄之委員意見修正，增加規模獎勵完整街廓 5%，並刪除黃金級綠建築獎勵，改為申請銀級建築標章，符合申請須知規定。	P4-38
第七章 第 1 節	四、共同負擔比例	共同負擔費用 1,107,937,234 元、共同負擔比例 50.44%。	目前共同負擔費用比例以最優申請人之共同負擔標單 50.40%，約 1,107,237,234 元，並作為企劃書之權利變換與相關分配計算。實際共同負擔費用比例計算，依據本案事業計畫及權利變換計畫報核及桃園市政府審議核定公告為準。	■依據甄審委員會最優申請人之共同負擔標單 50.40%，並作為企劃書之權利變換與相關分配計算調整。 ■補充共同負擔提列計算式。	P7-1～ P7-4
	五、 資金來源運用	■開發費用約 99,523 萬元 ■資金來源表	■開發費用約 99,453 萬元 ■資金來源表配合修正	■依據甄審委員會最優申請人之共同負擔標單 50.40%，修正相關費用及資金來源。	P7-5
第七章 第 2 節	投資效益分析	更新事業實施成本 1,107,937,234 元，相關數據配合修正	更新事業實施成本 1,107,237,234 元，相關數據配合修正	■依據甄審委員會最優申請人之共同負擔標單 50.40%，修正相關數據。	P7-5
第七章 第 3 節	二、不動產信託	-	公有土地產權部分，不納入不動產信託	■依據甄審委員會答詢紀錄，增加公有土地產權部分，不納入不動產信託等說明。	P7-5
第七章 第 4 節	分年現金流量	現金流量表	現金流量表，期程依據進度調整，金額配合共同負擔修正	■依據甄審委員會最優申請人之共同負擔標單 50.40%，修正相關數據。	P7-6

章節	項目	修正內容		修正原因	修正頁次
		建議書版	企劃書版		
第八章 第1節	一、更新前土地權利價值評估	-	增加(一)更新前土地權利價值評估說明之內容	■依據甄審委員會答詢紀錄，增加更新前土地權利價值評估說明之內容。	P8-1、P8-2
	二、更新後建物及土地應有部分權利價值評估	-	增加(一)更新後建物及土地應有部分權利價值評估說明之內容	■依據甄審委員會答詢紀錄，增加更新後建物及土地應有部分權利價值評估說明之內容。	P8-3～ P8-7
第八章 第2節	權利變換申請分配原則	-	增加權利變換申請分配原則	■依據甄審委員會答詢紀錄，增加權利變換申請分配原則。	P8-8
第八章 第3節	權利關係人更新後應分配權利價值	■本案以 50.44%不高於申請須知公告之最高共同負擔比例 50.59%計算本案權利關係人更新後應分配權利價值 ■本案權利人更新後分配權利價值表	■目前共同負擔費用比例以最優申請人之共同負擔標單 50.40%(約 1,107,237,234 元)，並作為企劃書之權利變換與相關分配計算 ■本案權利人更新後分配權利價值表配合調整	■依據甄審委員會最優申請人之共同負擔標單 50.40%，修正相關數據。	P8-9
第八章 第4節	更新後房屋及車位協商分配規劃	(一)房屋分配規劃	■(一)房屋分配規劃 增加 2.公有分回棟二個公地主分配規劃 增加(三)分配結果及差額價金估算 ■增加更新後房屋分配規劃表(二個公地主分配規劃)	■依據甄審委員會答詢紀錄，增加更新後房屋及車位分配規劃內容說明。	P8-10、P8-11
第九章	實施進度	實施進度預估表	實施進度預估表依據實際進度調整	■依據甄審委員會答詢紀錄及實際進度調整。	P9-1
第十章 第2節	四、人行道及開放空間之管理維護	-	增加四、人行道及開放空間之管理維護說明	■補充說明人行道及開放空間之管理維護說明，以確立未來人行道及開放空間提供公眾使用。	P10-1
第十一章 第1節	承諾事項	本案承諾共同負擔比例不得超過 50.59%	■本案承諾共同負擔比例不得超過 50.40% ■增加二棟使用之建材設備與等級相同。	■依據甄審委員會最優申請人之共同負擔標單 50.40%，修正相關數據。 ■依據甄審委員會答詢紀錄，增加二棟使用之建材設備與等級相同等語。	P11-1
第十四章	附錄	一、建材設備表	增加建材設備表內容	■依據甄審委員會答詢紀錄，增加建材設備表內容。	P 附錄-1 P 附錄-2
		-	增加三、相關函文	補充載入相關函文。	P 附錄-4～ P 附錄-6

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

107 年 5 月 10 日甄審委員會答詢紀錄 (依據桃園市政府 107 年 5 月 29 日府都住更字第 10701197081 號函)

甄審委員提問內容	受評申請人回答內容	說明暨修正情形
一、許阿雪委員 1.從公益及管理方面考量，本案公有部門分回(公益設施、社會住宅) 是否能建議調整為獨立完整一棟? 2.集合住宅的各戶室內配置設計似比社會住宅之設計得宜，申請人得否配合使用性質，調整修正後續社會住宅的各戶室內平面配置設計? 3.社會住宅未來之管理方式為何?並請說明未來交屋時社會住宅各戶基本設備配置內容(即交屋時各戶具哪些基本設施配備抑或僅為毛胚屋)? 4.有關本案申請綠建築更新容積獎勵申請等級與第四章第 10 節內文字有所差異，請說明本案規劃綠建築標章為銀級或是黃金級? 5.有關權利變換與財務說明較為簡略，請補充說明估價之計算，如第 8-1 頁私有分回住宅(每坪單價 30.2 萬元)與公有分回住宅(每坪單價 30.7 萬元)之價格差異原由。 6.建議書中實施計畫時程，約可於 109 年取得建照至 113 年興建完成，與評選報告中表明具有優質營造經驗將可縮短本案之興建期有所差異，請說明本案實施時程縮短之可行性？	1.本案考量出入口及車道動線之設計等，地下層建議仍採共同使用之規劃設計，但地上層可分別規劃為獨立二棟。若分為獨立二棟時，公益設施空間可能調整設置於 1 至 3 樓。 2.本案社會住宅戶會提供基礎設施，所規劃配置之建材設備兩棟相同；有關社會住宅各戶室內平面配置設計可配合修正。 3.有關本案綠建築標章之申請，若更新獎勵值足夠之情形下，可以不必然達到黃金級，但本案目前各項規劃、評估及建材等皆以黃金級為基準。 4.由於桃園市未有公告共同負擔標準之，故本案目前採用新竹市公告內容為計算基準，後續將參考台北市及新北市標準，或依市府公告內容為依據。	1.地上層可配合規劃為獨立二棟，將於未來依據市府意見調整。 2.社會住宅之房型配比為依據本案申請須知內容數值規劃，後續可配合市府意見調整。 3.社會住宅之管理為依據本案申請須知內容，以二個管委會分別管理方式。並以本案契約所議定之建材設備表內容，配置之建材設備兩棟相同。 4.本案申請銀級建築標章，符合申請須知規定，相關誤植修正完成。 5.遵照辦理，補充更新前後估價過程說明，未來配合市府遴選三家估價公司機制及市府審議通過為準。 6.遵照辦理，調整實施進度，以 111 年工程施工取得使用執照為目標，並以實際審查辦理進度為準。
二、賴美蓉委員 1.請說明本案集合住宅與社會住宅兩棟是否採用相同之建材、設備? 設計理念是否相同? 2.有關申請本案開放空間獎勵之空間是否集中留設或可分為二處，請補充並確認該項法規規定。 3.有關申請更新規模獎勵之計算是否有誤，請確認補充。另有關本案規劃及申請黃金級綠建築標章，請說明必要性? 4.建議書中權利變換內容較少，請補充說明本案更新前後估價方式等內容。 5.建議書中所提及之回饋事項屬基本性質，是否可增列其他更具體實際之回饋公益設施項目或其他補充內容。	1.本案集合住宅與社會住宅二棟使用之建材設備與等級完全相同。目前共同負擔營建費用採用「新竹市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準」鋼筋混凝土造第二級造價版本，未來可依市府公告內容為依據調整。 2.本案之規模獎勵之認定差異在於是否為完整街廓，後續再釐清。 3.本案更新前後估價方式與原則如下： (1) 估價日期為 107 年 3 月，估算本案價值時不考量更新獎勵及容積移轉的價值。 (2) 更新前價值之估算係以各所有權人權屬分別及分區估定；全案以 220 地號(市有地)為比準地計算各宗土地合併前之及合併後各土地所有權人所有土地之價值。 (3) 估價方法採土地開發法及比較法，估算各宗地之價值並以各塊土地之性質做調整試算。 (4) 後續依本案權利變換查估評定權利價值之專業估價者之估算審定為準。	1.以本案契約所議定之建材設備表內容，配置之建材設備兩棟相同。 2.遵照辦理，本案申請開放空間獎勵之空間集中一處。 3.遵照辦理，增加規模獎勵完整街廓 5%，並刪除黃金級綠建築獎勵，改為申請銀級建築標章，符合申請須知規定。 4.遵照辦理，補充更新前後估價過程說明，未來配合市府遴選三家估價公司機制及市府審議通過為準。 以上事項所需費用納入共同負擔，期增加本案額外之公共利益。 5.本案基於都更之公益性，除了興建社會住宅、捐贈公益設施、退縮人行道、廣場、整體景觀綠美化等，並考量社宅調撥招租等緩衝時程提供保全及物業代管一年、東側鄰地說明會、認養公有人行道、公益設施空間舉辦社區參與活動等具體活動。

甄審委員提問內容	受評申請人回答內容	說明暨修正情形
三、賴宗裕委員 1. 請說明未來是否願意召開鄰地協調說明會，調查或擴大鄰地參與本公辦更新案之意願？ 2. 有關本案辦理容積移轉之必要性，請補充說明。 3. 建築物屋突達三層(高度約為 9 公尺)，請補充說明其必要性，是否有機會降低其非必要之高度。 4. 目前規劃停車場為共同使用之性質，為避免將來需各自改建之情形產生，是否可變更設計為獨立二棟建築物? 5. 有關本案社會住宅之房型設計，建議考量當地人口結構及使用需求，以符合近年桃園市之單身人口大幅成長之情事。 6. 請補充說明有關本案之權利變換原則與選配原則。 7. 有關本案申請團隊中之估價師是否會參與未來權利變換查估作業？後續權利變換三家專業估價師如何選取？ 8. 依建議書中第 8-2 頁，公部門更新後分回房屋及車位後，領取差額找補金額約為 2600 餘萬；若未來機關以不領取差額價金為目標，是否可增加其分回之房地或車位?	1. 屋突之設計為保有機電及電梯設備之空間，建議還是保有三層樓高之設計。 2. 本案考量出入口及車道動線之設計等，地下層建議仍採共同使用之規劃設計，但地上層可配合規劃為獨立二棟。 3. 有關社會住宅之房型配比為依據本案申請須知內容數值規劃，後續可配合市府意見調整。 4. 後續依本案申請需知規定辦理，權利變換計畫依核定內容為準。 5. 本案未來之選配皆以相關法規規範及各所有權人之意願及土地價值為選配基準。若公有地分回部分想多分回房地不以差額找補為第一選項，可配合市府需求調整。	1.本案仍以公開招商申請須知所載基地範圍為準，另會針對東側鄰地辦理都更說明會，說明東側自行辦理都更之可行性。 2.本案依據申請須知所載得申請容積移轉，並能增加土地所有權人更新後分回價值，另本案於地面層留設大面積人行道及開放空間，作為公益措施。 3.屋突之設計為保有機電及電梯設備之空間需求，建議還是保有三層樓高之設計。 4.本案考量出入口及車道動線之設計等，地下層建議仍採共同使用之規劃設計，但地上層可配合規劃為獨立二棟。 5.社會住宅之房型配比為依據本案申請須知內容數值規劃，後續可配合市府意見調整。 6.遵照辦理，補充選配原則。 7.本案協助辦理備標之估價師不會參與未來估價作業，後續配合市府遴選三家估價公司機制。 8.遵照辦理，未來將儘量增加分回房地為目標，縮小領取差額價金金額。
四、陳玉霖委員 1.建議書中一樓之空間規劃似以商業性為考量，公益設施及社會住宅之入口門廳規劃為臨後方鎮江街巷道，是否妥適?為顧及社會住宅及公益設施之使用及管理營運，是否可調整為獨立二棟設計? 2.更新後分為社會住宅棟，圖面上皆未顯示規劃有提供社會住宅住戶使用之公共空間或是交流聯誼空間，是否有機會增設? 3.請補充說明本案提供公益設施空間規劃，是否已滿足親子館及托嬰中心各別所需之空間至少 100 坪? 4.請說明本案範圍內私地主更新後分回權利價值比例如何評估與計算，並補充本案基地範圍內私地主之整合與選配計畫，如何進行? 5.請補充說明建議書中規劃設計之管理模式及機電空間配置之合理性。 6.請補充說明本案兩棟之建材規格是否皆為相同。 7.請補充說明財務假設內容、融資利息、容積移轉成本、管理等費用計算式。	1.本案考量出入口及車道動線之設計等，地下層建議仍採共同使用之規劃設計，地上層可分別規劃為獨立二棟。若分為獨立二棟時，公益設施空間可能調整設置於 1 至 3 樓。 2.本案之公益設施面積需有 1,200 ㎡以上，若市府有其他使用需求時可配合分配至其他樓層使用，或配合需求增加社會住宅管理及交流空間。 3.本案未來之選配皆以相關法規規範及各所有權人之意願及土地價值為選配基準。 4.本案集合住宅與社會住宅二棟使用之建材設備與等級完全相同。目前共同負擔營建費用採用「新竹市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準」鋼筋混凝土造第二級造價版本，未來可依市府公告內容為依據調整。	1.地上層可配合規劃為獨立二棟，入口門廳規劃亦可配合市府建議調整。 2.可配合增加社會住宅管理及交流空間。 3.遵照辦理，增加說明計算公托中心及親子館各別使用面積應至少為 100 坪之需求，符合規定。 4.遵照辦理，補充更新前後估價過程說明。 5.遵照辦理，管理維護請詳管理維護計畫章節，另機電空間配置採統一規劃，未來管理方式及費用將以分管協議分攤為準。 6.以本案契約所議定之建材設備表內容，配置之建材設備兩棟相同。 7.遵照辦理，財務計畫章節補充計算式。

甄審委員提問內容	受評申請人回答內容	說明暨修正情形
五、蔡志揚委員 1. 請補充說明編列信託管理費 500 萬之信託架構、信託財產的內容。建議可分為二個層面，對於市政府而言，為使市府對於廠商有信心，請說明信託內會不會有續建機制。對於消費者而言，預售的價金會存入信託專戶嗎?或是有其他的信託方式?請補充說明。 2. 簡報過程中提及有關施工品質控管將有結構技師參與本案，請問是公司之員工或是外聘之合作廠商，其對於本案之協助以及對於本案鄰損、滲漏水處理等說明。 3. 建議書第十四章建材設備表內容為空白，請補充說明。	1. 本案風險控管會以信託方式進行，包含價金信託，私地主之信託等。 2. 本案之結構技師為本公司之員工，協助本案之品質管控等方面。本公司施工前會做鄰房鑑定，施工中做監測，施工後也會做鄰損報告。另外，滲漏水處理也會依過往之施工經驗做處理。 3. 本案集合住宅與社會住宅二棟使用之建材設備與等級完全相同。目前共同負擔營建費用採用「新竹市都市更新審議案(重建區段)建築物工程造價基準」鋼筋混凝土造第二級造價版本，未來可依市府公告內容為依據調整。	1.詳財務風險管控對策(含信託計畫)章節說明。 2.同左 2.回答說明。 3.遵照辦理，補充建材設備表內容。
六、歐美鐶委員 1. 請補充說明對於私有所有權人整合計畫，若無法取得同意時如何因應? 2. 本案資金來源估計將有 60%預售收入，若無法達到計畫目標時，申請人如何因應? 3. 本案財務計畫及投資效益試算年期為 3.5 年，與時程管制表中開發期程(107 至 112 年)不符，以及本案之融資利率計算方式。請補充說明。 4. 請補充說明有關回饋事項，提供人行道維護管理時程為 3 年是有無延長管理時間之可能，或延長協助代管期間至社會住宅管委會成立?	1. 人行道維護管理時程願配合市府要求延長。 2. 額外承諾事項:(1)願配合市府之需求(除都市設計審查，都更審查行政程序外)，縮短全案辦理及施工時程。(2)可配合市府要求更改設計成地上層二棟。	1.詳所有權人整合計畫章節說明，另無法取得同意之所有權人，仍可依據估價機制參與權利變換，若應分配價值未達最小分配單元或未合併選配者，則領取更新前價值辦理。 2.資金來源已下修預售收入為 50%，申請人另已積極洽談甲山林機構代銷公司，為本案前期規劃、市場調查及未來銷售研擬策略，作為本案未來策略合作夥伴。 3.開發期程調整為 107/8 至 111/12 約為 3.5 年規劃，並補充說明貸款利息之計算方式。 4.同左 2.說明。
七、林鼎鈞委員 1. 請補充說明本案更新前土地價值如何估算? 2. 本案更新後車位之價值均價為 149 萬，與前面現況分析章節所列車位之價格為 150~170 萬不符，請補充說明。 3. 請補充建議書第 7-3 頁貸款利息之計算。 4. 請補充說明本案將大樓出入口設置於後方臨鎮江街側之設計規劃理念。	1. 本案更新前後估價方式與原則如下： (1) 估價日期為 107 年 3 月，估算本案價值時不考量更新獎勵及容積移轉的價值。 (2) 更新前價值之估算係以各所有權人權屬分別及分區估定;全案以 220 地號(市有地)為比準地計算各宗土地合併前之及合併後各土地所有權人所有土地之價值。 (3) 估價方法採土地開發法及比較法，估算各宗地之價值並以各塊土地之性質做調整試算。 (4) 後續依本案申請須知規定，由選定專業估價者之查估評定價值並經核定內容為準。 2. 本案之大樓出入口設置於後方之規劃理念，主要時為了配合公益設施之性質，利用出入口退縮(約 15 米)為一個廣場，並加入兒童遊戲空間，與道路保有安全距離。	1.遵照辦理，補充更新前後估價過程說明。 2.本案車位分屬地下一層至地下三層，單價從 160 萬/位至 145 萬/位，依據單價與數量，計算車位均價為 149 萬/位。 3.遵照辦理，補充說明貸款利息之計算方式。 4.社宅與公益設施出入口設置於後側，係考量二者出入口統一規劃並能連結後側靜巷寧適性，整體以廣場式入口規劃串連室內外活動與動線，俾能提升統一管理與利用之便利性、安全性。

甄審委員提問內容	受評申請人回答內容	說明暨修正情形
八、莊敬權委員 1. 有關本案建議書內一樓平面配置規劃，設有集合住宅管理會空間，並無劃設社會住宅之管理會空間；然於實際情形中，社會住宅及公益設施更需管理空間處理相關作業，提請參考。 2. 申請須知中提及本案公益設施面積需有 1,200 ㎡以上，目前劃設於 2 樓，但當市府有其他需求時，若需要一樓之空間時，可否提供? 3. 請補充說明有關本案之私有土地及其他項權利人之整合計畫。 4. 請補充說明本案提列 12%風險管理費之必要性。 5. 請補充說明本案購入容積移轉成本如何計算? 依現行法規無法以公告現值為計算成本之依據。 6. 請補充說明本案兩棟棟距?以及更改規劃為獨立二棟之可能性。	1. 本案之公益設施面積需達 1,200 ㎡以上，若市府有其他使用需求時可配合分配至其他樓層使用，或配合需求增加社會住宅管理及交流空間。 2. 目前規劃兩棟建築物之棟距為 6 公尺，而本案平面配置原則以開口朝向南北之設計，以避免各戶對望之情形發生。 3. 容積移轉之成本以市場行情為準，不會以公告現值做計算。未來可提供本公司購買容移之契約做為成本計算之佐證資料。 4. 本案風險控管會以信託方式進行，包含價金信託，私地主之信託等。 5. 本案考量出入口及車道動線之設計等，地下層建議仍採共同使用之規劃設計，地上層可分別規劃為獨立二棟。若分為獨立二棟時，公益設施空間可能調整設置於 1 至 3 樓。	1.遵照辦理，公有分回棟平面配置規劃可配合社宅所需管理與交誼空間需求調整。 2.遵照辦理，公益設施及一樓空間可配合市政府需求調整。 3.詳所有權人整合計畫章節說明，另無法取得同意之所有權人，仍可依據估價機制參與權利變換，若應分配價值未達最小分配單元或未合併選配者，則領取更新前價值辦理。 4.風險管理費依法意旨為實施者投入資本、創意、管理技術及風險承擔所應獲取相對應之報酬。本案備標至獲選最優申請人期間營造工程物價總指數相對應造價調整已增加，加上原物料鋼筋指數持續攀升，並有特殊因素費用包含地質改良、綠建築、智慧建築、結構耐震力提升等費用目前未納入提列成本，因應未來事業計畫報核至實際工程發包期間營建成本增加皆須以風險管理費用作為支應；另因目前房地產景氣欠佳、都更條例修法未定及選舉政治波動等風險因素，綜上分析目前提列費率具有其必要性。 5.遵照辦理，補充目前容積移轉成本計算說明。未來可提供本公司購買容移之契約做為成本計算之佐證資料。 6.遵照辦理，棟距請詳左 2.說明，另地面建物可配合調整為獨立二棟規劃，其他部分，配合二棟設計調整。
九、盧維屏委員 1. 建議書第十四章內容為空白，請補充說明。 2. 今日審查內容及申請人對於會中向各甄審委員之補充說明，將依本案申請須知 8.3.10 作為甄選會議紀錄，並作為甄選評決、修正更新事業計畫企劃書或簽約之依據。 3. 本案於申請須知中載明，公部門分回部份集中為一棟，若考量使用需求及各自獨自管理，本案之公益設施是否可設置於一樓?	1. 本案集合住宅與社會住宅二棟使用之建材設備與等級完全相同。目前共同負擔營建費用採用「新竹市都市更新審議案 (重建區段) 建築物工程造價基準」鋼筋混凝土造第二級造價版本，未來可依市府公告內容為依據調整。 2. 本案考量出入口及車道動線之設計等，地下層建議仍採共同使用之規劃設計，地上層可分別規劃為獨立二棟(分為獨立二棟時，公益設施空間可能調整設置於 1 至 3 樓)。若市府有其他使用需求時可配合分配至其他樓層使用，或增加社會住宅可公用交流空間可能。	1.遵照辦理，補充建材設備表內容。 2.遵照辦理。 3.遵照辦理，同左 2.說明。

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
108.12.17 都市更新及爭議處理審議會會議意見回應綜理表

⊙依桃園市政府 109 年 1 月 31 日府都住更字第 1090001966 號函

發言人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、委員單位審查意見	(一)請補充地下室植栽降版的處理方式及相關剖面圖。	遵照辦理，已配合補充地下室植栽降板剖面圖檢討。	事業 p10-23
	(二)地下室似有外牆不連續之情形，請補充說明如何加強地下室及地面層防水措施，以避免產生漏水之情形。	遵照辦理，詳見剖面圖，地下室外牆退縮處除必要之防水措施外，其結構亦採 30cm 厚樓板加強其連接處,可有效避免漏水情形產生。	事業 p9-30~9-31
	(三)消防救災部分請確認及補充下列事項： 1.請確認右側現有巷道是否能符合內政部 102 年 7 月 22 日「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」有關承重之規定。 2.請將本市雲梯車資訊(長 12 公尺、寬 3.6 公尺、迴轉半徑 14 公尺、重量 35 公噸)標示於圖面並據此作動線規劃、救災活動空間留設及載重重新計算。 3.請於圖面標註坡度並列出算式並確認現有植栽配置不得影響雲梯車操作。	1.依內政部函 105.8.18.內授營建管字第 1050811807 號函釋，(略以)「面臨道路或寬度 4 公尺以上之通路，且各層之外牆每 10 公尺設有窗戶或其他開口者」係指建築物面臨道路或寬度 4 公尺以上之通路有任何一側合乎此一規定即可，但同一基地有 2 棟以上建築物或建築物同一樓層以無開口之牆壁分隔者，應分別檢討設置緊急進口、窗戶或開口。 本案 2 棟建物分別於北側及西側檢討檢討 8*20 消防救災活動空間，消防車可經由北側成功路二段、西側朝陽街一段、南側鎮江街等三面計畫道路通行，本基地東側(右側)現有巷道檢討退縮 7 公尺(包含 4 公尺供車行及 3 公尺供人行)，未達消防救災作業空間 8 公尺寬度，故東側現有巷道並未檢討消防車救災活動空間及載重規定。本案消防救災指導原則相關檢討及救援通路地面載重經結構技師簽證檢討，符合規定。 2.消防雲梯車尺寸及載重規定已配合於圖面檢討修正。 3.圖 10-30 已補充本基地西側朝陽街一段人行步道及道路高程均為 0，並於 p10-40 補充北側及西側剖面詳圖檢討，說明平坦無高差並無突出障礙物之高程檢討，景觀植栽均不影響雲梯車操作。	事業 p10-37~p10-44 事業 p10-37~p10-41 事業 p10-40~p10-44
	(四)依事業計畫 P3-13 周邊房地市場行情一覽表所示，本案周邊房地市場行情與估價師所評定更新後價格似有落差，請加強說明比較標的與勘估標的之關聯性。	遵照辦理，五十甲城峰以大面積豪宅為主力房型，且社區公共設施包含游泳池、SPA、健身房、中庭花園等，其產品定位與本案差異較大，故未予使用；璞麗位於復興路上，相較於本案，其區位條件位於火車站周邊，使用之建材、公共設施、社區定位亦優於本案水準，故未予使用。 參考委員意見，就目前比較標的所在之街廓生活機能、居住水準以及標的之建材配備進行檢討，調整後全案平均單價為 304,740 元/坪	事業 P14-7 估價摘要權變 p 附錄-7~31 估價報告書
	(五)請將本府 108 年 11 月 25 日府都行字第 1080296019 號函核定本案增額容積費用函文納入計畫書附錄。	遵照辦理，已依意見將增額容積費用函文納入計畫書附錄。	事業 p 附錄-45
	(六)其餘涉及建築管理等，請依「桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」書圖面審查意見表逐條修正	遵照辦理，已依以下各點審查意見逐條修正。	-
	1.請明確標示地面層退縮尺寸。另 P9-6(1F 平面圖)、P10-1(基地退縮說明)及附錄 46(建築線指示)圖說不一致，請一併釐清修正。	遵照辦理，已於一層平面圖標示退縮範圍線及退縮尺寸，並修正圖說與建築線指示圖相符， P10-1 基地退縮文字說明亦一併修正。	事業 p9-6、事業 p10-1、p 附錄-47~48
	2.基地土地為道路退縮地部分，請併同修正 P9-4 面積計算表(並標註道路退縮寬度及是否得計入法容)。	遵照辦理，已修正面積計算表並標註道路退縮寬度，依「桃園市建築管理自治條例」第 16 條第 3 點規定，該現有巷道得計入法定空地檢討。	事業 p9-4、p9-6
	3.請確認 P10-23 景觀剖面 B-B" 建築線位置及現有巷道範圍，並請修正。P10-24～P10-29 及附錄 9，另附錄 9 之鋪面設計，請限於基地內。	遵照辦理，已重新修正剖面圖及相關圖面，鋪面已修正於本案基地內範圍規劃；附錄 9 及 p17-4 之標示僅為計算人行步道面積及開放空間面積檢討範圍，並非鋪面設計範圍圖示。	事業 P10-23～P10-29 事業 p 附錄-9、P17-4

發言人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(一、委員單位審查意見)	4.P10-41 之 A 剖面圖，地下室已超出建築線，請修正，並標示建築線位置。	遵照辦理，已重新修正剖面圖，消防章節配合審議會意見檢討修正圖說，剖面圖請改詳 p9-30。	事業 p9-30
	5.請修正計畫書中增額容積費用誤植為容積移轉部分	遵照辦理，已配合將文字誤植部分修正。	事業 p5-2、9-3、17-1、14-5、14-6、14-7
	6.事業計畫 P14-5 稅捐費計算表中營業稅項下之地主實分配價值與權利變換計畫 P16-12 土地及建物分配結果彙整表中地主實分配價值不一致，請確認後修正。	遵照辦理，營業稅之地主實分配價值已依權利變換計畫中地主實分配價值數據修正。	事業 P14-5 權變 P10-6、16-12
	7.信託管理費請依附錄 9 信託費用報價表提列。	遵照辦理，信託管理費用已依報價單金額修正。	詳事業 P14-6、P 附錄-34、權變 P10-6
	8.將 108.10.1 府內審查後修正通知土地所有權人之公文及結果納入計畫書敘明。	遵照辦理，已依意見納入府內審查意見修正後通知所有權人公文及結果。	詳事業附錄十、權變附錄三
二、決議	(一)本案事業及權利變換計畫請實施者依各委員及各單位意見修正後通過，並授權作業單位確認修正內容。	敬悉。	-
	(二)為取得各項標章所需，原則同意編列景觀設計顧問費 157 萬元、特殊因素工程費(耐震工程)1,500 萬元、人事行政管理費 4.95%、利潤及風險管理費 11.5%、共同負擔比例為 50.4%。	敬悉。	-
	(三)本案公開展覽及聽證期間均未有人提出異議，另實施者配合府內審查調整配置部分，已於 108 年 11 月將調整方案發函各所有權人知悉，迄今未有所有權人提出意見，故本案聽證結果確認。	敬悉。	-
	(四)請實施者於會議紀錄送達次日起九十日內，依審議結果修正完成續辦核定程序。	遵照辦理。	-

擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
核定版報告書修正前後相關數據對照表

項次	項目	聽證版	核定版	差異原因說明	頁碼
1	地下層樓地板面積	8441.07 ㎡	8446.19 ㎡	地下層開發範圍均未變動，因面積列式檢討後，地下三個樓層面積加總共計增加 5.12 ㎡	事業 P9-4~P9-23
	地上層樓地板面積	17060.01 ㎡	17060.26 ㎡	地上層面積因面積列式計算檢討後，小數後尾數增加 0.25 ㎡	
	總樓地板面積合計	25501.08 ㎡	25506.45 ㎡	地上層及地下層樓地板面積加總後，增加 5.37 ㎡	
2	地下層開挖率	2875.26/3449=83.36%	2877.82/3449=83.44%	東側現有巷道指定建築線地下層面積檢討後，地下層開挖面積增加 2.56 ㎡(增加 0.08%)。	事業 P9-5
3	法定工程造價	306,012,960 元	306,077,400 元	因總樓地板面積增加，法定工程造價增加 64,440 元	事業 P14-1~P14-7 權變 P10-1~10-6
4	建築設計費用	23,193,407 元	23,197,918 元	因總樓地板面積及法定工程造價增加，增加 4,511 元	
5	營建費用	836,422,538 元	836,594,087 元	因總樓地板面積增加，增加 171,549 元	
6	公寓大廈管理基金	2,580,065 元	2,580,387 元	因法定工程造價增加，增加 322 元	
7	建築相關規費	306,013 元	306,077 元	因法定工程造價增加，增加 64 元	
8	綠建築管理維護費	1,290,033 元	1,290,194 元	因公寓大廈管理基金增加，增加 161 元	
9	貸款利息	25,659,490 元	25,663,239 元	配合其他提列成本順修，增加 3,749 元	
10	稅捐	7,962,394 元	9,945,387 元	售價提高後，地主實分配價值增加，並配合其他提列成本順修，增加 1,982,993 元	
11	人事行政管理費	47,438,530 元	47,542,997 元	配合其他提列成本順修，增加 104,467 元	
12	銷售管理費	57,501,249 元	57,627,875 元	配合其他提列成本順修，增加 126,626 元	
13	利潤及風險管理費	117,206,684 元	117,460,798 元	配合其他提列成本順修，增加 254,114 元	
14	提列共同負擔費用	1,193,896,491 元	1,196,486,913 元	配合其他提列成本順修，增加 2,590,422 元	
15	共同負擔率	53.73%	52.40%	依更新後總收入金額修正，降低 1.33%	
16	A 棟住宅均價(社會住宅)	300,494 元	310,152 元	依審議會意見修正，均價提高後，增加 9,658 元	事業 P14-1~P14-7
17	B 棟住宅均價(一般住宅)	291,181 元	300,540 元	依審議會意見修正，均價提高後，增加 9,359 元	
18	車位均價	1,371,058 元	1,371,394 元	依審議會意見修正，增加 336 元	
19	更新後總收入	2,222,181,981 元	2,283,450,408 元	依審議會意見修正，均價提高後，增加 61,268,427 元	
20	最優申請人 50.4%之共同負擔費用(權變計算依據)	1,119,979,718 元	1,150,859,006 元	依更新後總收入金額修正，增加 30,879,288 元	
21	地主應分配價值	1,102,202,263 元	1,132,591,402 元	依更新後總收入金額修正，增加 30,389,139 元	

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證記錄回應綜理表

⊙依桃園市政府 108 年 12 月 2 日府都住更字第 1080304326 號函聽政會議紀錄(聽證記錄詳事業計畫附錄十)

發言人	發言內容	意見回應及處理情形	修正頁次
本次聽證無人登記發言	-	-	-
主持人結語：	一、 本次聽證記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記錄納入後續計畫書。 三、 聽證記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 ing/index.jsp 查詢。	敬悉。 敬悉。 敬悉。	

(結束)

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
聽證版報告書修正前後相關數據對照表

項次	項目	府內審查版	聽證版	差異原因說明	頁碼
1	地下層樓地板面積	9180.07 ㎡	8441.07 ㎡	東側現有巷道指定建築線，地下層開挖範圍縮減，減少 739 ㎡	事業 P9-4~P9-14
	地上層樓地板面積	17060.4 ㎡	17060.01 ㎡	面積檢討誤植修正，減少 0.39 ㎡	
	總樓地板面積合計	26240.47 ㎡	25501.08 ㎡	減少 739.39 ㎡	
2	地下層開挖率	3138.66/3449=91%	2875.26/3449=83.36%	東側現有巷道指定建築線地下層面積縮減，地下層開挖面積減少 263.4 ㎡(減少 7.64%)。	事業 P9-5
3	法定汽車位/自設汽車位/總車位數	110 輛/105 輛/215 輛	110 輛/102 輛/212 輛	自設汽車位減少 3 輛，總車位數減少 3 輛	事業 P9-4~P9-14
4	法定工程造價	314,885,640 元	306,012,960 元	因總樓地板面積縮減，減少 8,872,680 元	事業 P14-1~P14-6 權變 P10-1~10-6
5	建築設計費用	23,814,495 元	23,193,407 元	因總樓地板面積及法定工程造價降低，減少 621,071 元	
6	營建費用單價	(RC 造>7800 坪)　100,600 元/坪	(RC 造<7800 坪)　103,700 元/坪	因總樓地板面積縮減，對應的總樓地板面積級距調整為未滿 7800 坪/元，工程造價單價增加 3100 元，營建費用增加 1,690,674 元	
7	營建費用	834,731,864 元	836,422,538 元		
8	公寓大廈管理基金	2,624,428 元	2,580,065 元	因總樓地板面積及法定工程造價降低，減少 44,363 元	
9	建築相關規費	314,886 元	306,013 元	因法定工程造價降低，順修後減少 8,873 元	
10	綠建築管理維護費	1,312,214 元	1,290,033 元	因公寓大廈管理基金降低，順修後減少 22,181 元	
11	貸款利息	25,425,564 元	25,659,490 元	配合其他提列成本順修，增加 233,926 元	
12	稅捐	9,413,525 元	7,962,394 元	刪除印花稅，減少 1,451,131 元	
13	信託管理費	5,000,000 元	4,520,000 元	依信託銀行報價單金額提列，減少 480,000 元	
14	人事行政管理費	47,261,345 元	47,438,530 元	配合其他提列成本順修，增加 177,185 元	
15	銷售管理費	57,286,479 元	57,501,249 元	配合其他提列成本順修，增加 214,770 元	
16	利潤及風險管理費	121,909,425 元	117,206,684 元	利潤及風險管理費率酌降 0.5%，減少 4,702,741 元	
17	改為增額容積費用	26,417,673 元	30,221,205 元	因應本市法令修正，容積移轉改以增額容積，並委託桃園市不動產估價師公會針對增額容積價金估價，依估價結果修正價金，增加 3,803,532 元	
18	共同負擔費用/共同負擔比率	1,195,107,781 / 53.57%	1,193,896,491 / 53.73%	依各項成本提列費用修正後，共同負擔金額減少 1,211,290 元，共同負擔比率增加 0.19%	
19	一樓店鋪 (B 棟) 均價	559,167 元	559,165 元	因面積差異，均價減少 2 元	事業 P14-6 權變 P11-1、P
20	2 親子館(A 棟)均價	311,200 元	307,800 元	因臨停車位標示取消改以人行步道順平方式，估價修正因素取消，故均價降低 3400 元	
21	車位均價	1,382,749 元	1,371,058 元	因車位數減少，均價後降低 11,691 元/輛	
22	更新後總收入	2,230,750,444 元	2,222,181,981 元	依建築圖面及銷坪面積順修，減少 8,568,463 元	
23	最優申請人 50.4%之共同負擔費用(權變計算依據)	1,124,298,224 元	1,119,979,718 元	依財務及估價結果順修，減少 4,318,506 元	事業 P14-1
24	地主應分配價值	1,106,452,220 元	1,102,202,263 元	依財務及估價結果順修，減少 4,249,957 元	事業 P14-7 權變 P16-1

項次	項目	府內審查版	聽證版	差異原因說明	頁碼
25	車位編號異動 (私地主公開抽籤部分) 9 輛	B1-192、B1-196、B1-108、B2-129、B2-133、B2-141、B2-153、B2-160、B2-172	B1-190、B1-185、B2-154、B2-134、B2-129、B2-122、B2-108、B2-107、B2-93	因車位編號調整，依本案選配原則第八點因審議修正時以原位次精神分配予原選配該位置車位之所有權人，並於 108.11.1 發函通知地主。	權變 P14-1~P14-2、P16-2~P16-11、P17-5~P17-15
26	車位編號異動 (私地主部分) 2 輛	B1-181 B2-121	B1-198 B2-142		
27	車位編號異動 (國有地部分) 54 輛	B3-26~B3-44、 B3-51~B3-57、 B3-59~B3-85	B3-3~B3-19、 B3-20~B3-38、 B3-45~B3-62		
28	車位編號異動 (市有地部分) 33 輛	B3-1~B3-25、 B3-45~B3-50、 B3-86、B3-87	B3-1、B3-2、 B3-39~B3-44 、 B3-63~B3-80 、 B3-82~ B3-87、B3-81		
29	車位編號異動 (公務車位部分) 4 輛	B1-175~B1-178	B1-209~B1-212		

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
都市更新相關法令修正前後計畫內容對應位置說明

本案事業計畫及權利變換計畫案報核日期：108 年 5 月 30 日

事業計畫		權利變換計畫	
◎ 依據 108 年 1 月 30 日總統華總一義字第 10800010381 號令修正都市更新條例第 36 條檢討 (都市更新條例修正發布時間早於本案事業計畫及權利變換計畫報核時間)		◎ 內政部 108 年 6 月 17 日台內營字第 1080808957 號令修正之都市更新權利變換實施辦法第 3 條檢討 (本案事業計畫及權利變換計畫報核日期早於都市更新權利變換實施辦法修正發布時間)	
事業計畫應表明事項	**內容檢討頁次**	**權利變換計畫應表明事項**	**內容檢討頁次**
一、計畫地區範圍。	P1-1	一、實施者姓名及住所或居所；其為法人或其他機關（構）者，其名稱及事務所或營業所所在地。	P3-1、附錄一
二、實施者。 (實施者為都市更新事業機構，其都市更新事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等)。	P2-1、 附錄一	二、實施權利變換地區之範圍及其總面積。	P2-1
三、現況分析。	P3-1~P3-13	三、權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積。	P2-1
四、計畫目標。	P4-1	四、更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。	P5-1~P5-3
五、與都市計畫之關係。	P5-1~P5-4	五、土地、建築物及權利金分配清冊。	P16-1~P16-12
六、處理方式及其區段劃分。	P6-1	六、第十九條第一項第四款至第十款所定費用。	P10-1~P10-7
七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。	P7-1	七、專業估價者之共同指定或選任作業方式及其結果。	P11-1
八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。	P8-1	八、估價條件及權利價值之評定方式。	P11-1
九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。	P9-1~9-58	九、依本條例第五十一條第一項規定各土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金。	P12-1
十、都市設計或景觀計畫。	P10-1~P10-42	十、各項公共設施之設計施工基準及其權屬。	P7-1
十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。	P11-1	十一、工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。	P18-1
十二、實施方式及有關費用分擔。	P12-1	十二、不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。	P15-1
十三、拆遷安置計畫。	P13-1	十三、依本條例第五十七條第四項規定土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值。	P8-1
十四、財務計畫。	P14-1~P14-7	十四、申請分配及公開抽籤作業方式。	P14-1
十五、實施進度。	P15-1	十五、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。其比例尺不得小於五百分之一。	P17-2、 P6-7~P6-30
十六、效益評估。	P16-1	十六、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖	P6-7~P6-30
十七、申請獎勵項目及額度。	P17-1~P17-3	十七、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。	P13-1~P13-12
十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。	P18-1	十八、地籍整理計畫。	P17-2~P17-18
十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。	P19-1	十九、依本條例第六十二條規定舊違章建築戶處理方案。	P9-1
二十、實施風險控管方案。 (都市更新事業計畫以重建方式處理者，實施風險控管方案依下列方式之一辦理：不動產開發信託、資金信託、續建機制、同業連帶擔保、商業團體辦理連帶保證協定、其他經主管機關同意或審議通過之方式。)	P20-1	二十、其他經各級主管機關規定應表明之事項。	P19-1
二十一、維護管理及保固事項。	P21-1~P21-3		
二十二、相關單位配合辦理事項。	P22-1		
二十三、其他應加表明之事項。	P23-1		

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」108.10.1 府內審查會意見回應綜理表

⊙依108年10月4日府都住更字第1080248793號函辦理

項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
(一)劉委員博文	1. 地面層外部空間景觀 (1)在兼顧消防救災空間需求之餘，比照東側人行步道側之綠化方式強化朝陽街綠化，以維沿街綠化之連續性，及提供托嬰中心西向遮蔭與景觀視野。	遵照辦理，西側人行步道已請景觀調整修改該側綠化設施	事業 P10-15
	(2)中庭版位於車道上方，請留意花台與車道界面上之安全維護措施。	遵照辦理，車道上方之中庭版已配合補充該處剖面圖檢討。	事業 P10-23
	(3)建議 B 棟酌予增設東側出入口，縮短動線長度，使社區出入更為便捷。	遵照辦理，已於 B 棟東側增加設置出入口。	事業 P9-6
	(5)B 棟管委會空間整層除出入口外，外牆未設置開口，應適度開窗，以滿足室內通風採光需求、降低空調照明等設備負載。	遵照辦理，已配合 B 棟管委會空間以重新檢討開窗設置,可提升室內通風採光效果。	事業 P9-6
	(5)一樓無障礙室內通路請延伸檢討至各無障礙設施，並釐清 B 棟排煙室門開啟軌跡是否與無障礙室內通路寬度重疊。	遵照辦理，已配合檢討各無障礙設施間通路，B 棟排煙室開門方向已修正，與室內無障礙通路並未重疊。	事業 P9-43
	(6)基地東側人行步道因無公用路燈，應增設街燈照明，以維夜間步行安全。	遵照辦理，已配合檢討增加東側人行道之街燈照明。	事業 P10-27
	2.建築物造型設計 (1)P9-50 標準層造型版設計應屬裝飾板，請併 P9-52 專章檢討裝飾版。並檢視二樓及三樓等各樓層是否設置裝飾板，並就平面及立面加強說明設置之位置、尺寸及型式。	遵照辦理，已依委員意見，合併檢討造型版及裝飾版，並重新補充立面裝飾板說明及檢討。	事業 P9-50~9-51
	(2)本市得設置 70 公分空調主機專用版，應留設足夠空間尺寸，以符合實際需求。	遵照辦理，已依各戶需求檢討設置符合規定之空調主機專用版。	事業 P9-54~9-58
	(3)P9-45～48 空調主機專用版檢討圖說，與 P9-15～20 立面設計不相符。檢視東、西向立面圖，室外機設置於專用版部分，並無水平格柵的立面處理，請修正使圖說一致，並確保垂直及水平格柵之設置，能達到遮蔽空調室外機及管線之效益。	遵照辦理，已修正空調主機專用版檢討圖,並與立面圖相符。	事業 P9-15~9-16、 P9-45~9-48
	3.住宅規劃及無障礙設計 P9-40 本案採無障礙環境設計，爭取 5%容積獎勵，報告書內無障礙住宅廚房通道寬度建議設置 120 公分，請釐清其法源依據，並確認本案無障礙單元廚房通道寬度設計 97.5/110 公分，是否符合申請標章之規定。	遵照辦理，本案已依「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」無障礙住宅設計基準規定檢討，廚房通道寬度不得小於 90cm 符合規定。	事業 P9-40~9-41
	4.請釐清以下圖說，並檢討修正 (1)P9-8 請釐清三樓 A 棟西南角隅(2 樓親子館專用電梯上方)露台範圍，如有誤，請併同修正相關圖說，如約定專用範圍圖 P 附錄-12。	遵照辦理，已重新檢討 2 樓親子館專用電梯上方圖面標示說明。	事業 P9-7~P9-8
	(2)P8-42 請釐清一層平面圖設於親子館入口之樓梯是否為無障礙樓梯，如否，請修正標示。	敬悉，一層平面圖親子館入口處樓梯非為無障礙樓梯，親子館用無障礙樓梯設置靠成功路側，請詳無障礙動線檢討圖說明。	事業 P9-43
	(3)P9-53 屋頂水平投影面積檢討有誤，屋突面積應有誤植，請修正。	遵照辦理，屋頂水平投影面積誤植部分已配合修正。	事業 P9-53
	(4)計入建築面積之陽台，免設欄杆，請修正圖說 P9-49、P10-22(含相關平面)。	遵照辦理，計入建築面積之陽台免設欄杆部分已配合修正相關圖說。	

項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
(二)陳委員文舜	1.依照本市建造預審規定，裝飾板大於 50 公分，AC 版大於 70 公分應送本市建築執照預審小組審查通過，且兩者不可混用，請申請單位釐清本案各項設計是否有符合上開規定。	敬悉，本案設置之裝飾柱、版及 AC 版均符合「桃園市建造執照預審審議原則」規定。	事業 P9-45~9-48、P9-50
	2.依所附建築線指示圖，基地東側為現有巷道，不可作為地下室開挖範圍，請申請單位檢討修正。	遵照辦理，基地東側現有巷道(指定建築線)不得納入開挖範圍，相關圖說已配合修正檢討。	事業 P9-5、P-12~9-14
	3.請申請單位妥善檢討陽台、客廳或臥室等空間尺寸之合理性，避免陽台過深，不易使用之情形。	敬悉，本案設置陽台皆依實際使用需求設置，超過 2M 範圍均依規定計入容積檢討	事業 P9-7~9-10
	4.本案開放空間設施集中於臨成功路側，對於鎮江街巷道住宅缺乏友善設計，是否可考量提供環境公益性措施。	敬悉，本案因北側留設 400 ㎡開放空間，另南側鎮江街退縮 4M，並依委員意見設置豐富植栽綠化設施及適當街道傢俱坐椅，以提升環境綠美化，增加環境公益性。	事業 P10-15
	5.請申請單位檢討補充裝飾牆投影面積是否符合建築技術規則規定。	遵照辦理，已配合檢討裝飾牆投影面積。	事業 P9-53
	6.售宅門廳留設過於狹小，請申請單位再思考售宅棟門廳設計。	敬悉，本案 B 棟售宅門廳未來將結合管委會使用空間整體裝修設計並合併使用，以達到舒適的門廳規劃。	事業 P9-6
(三)麥委員怡安	1.本案為公辦都更案，風險程度相較一般自辦案件為低，申請單位編列 12%風險管理費是否可予酌降。	(1) 依本案投標企畫書及雙方合約內容，實施者原申請 10%容積移轉；因配合 108 年 1 月 30 日新公告實施「訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案」，捷運綠線 G07 車站半徑 500M 範圍內，應優先以增額容積，故已購買欲提供本案之公共設施容移量均無法使用，由實施者自行吸收承擔。 (2)本案 10%增額容積價金另依規定提桃園市不動產估價師公會查估，所估均價 30,221,205 元已高於市價甚多，再增加實施者及本案所承擔之風險甚多。 (3)本案仍參酌審查意見，風險管理費酌降 0.5%。	事業 P14-6
	2.另行政院會已通過明年度廢除印花稅，有關本案共同負擔仍編列印花稅等費用，是否合宜。	遵照辦理，依本案報核時法令尚未修正，目前該法令提立法院修法當中，考量未來通案性，印花稅仍配合審查意見刪除。	事業 P14-5
	3.都市更新條例於 108 年 1 月 31 日公告實施，108 年 2 月 1 日生效，並規範都市更新案件專業估價者除實施者與土地所有權人共同指定，若無法指定，應由實施者指定一家，其餘兩家由實施者自各級主管機關建議名單中，以採公開、隨機方式選任。本案報核日期為 108 年 5 月 30 日，請申請單位補充說明專業估價者選任過程及是否符合上開條例之規定。	(1)都市更新條例於 108 年 1 月 30 日公布，本案於 108 年 5 月 30 日事業計畫及權利變換計畫報核，屬 108 年 6 月 17 日都市更新權利變換實施辦法公布前報核案件。 (2)本案估價者選任過程由桃園市政府於 107 年 8 月 3 日由發函中華民國不動產估價師公會全國聯合會等估價師公會公開受理估價者選定登記作業，並於 107 年 9 月 27 日於龜山地政事務所依桃園市政府提供公開登記名單進行估價者選定抽籤作業，全程採公開、隨機方式選任，尚符合都更條例之規定。 (3)實施者並依抽籤結果，委託三家不動產估價師事務所辦理本案權利變換估價作業。	權變 P11-1
	4.本案編列 500 萬信託費用，是否有檢附契約書或報價單作為佐證，若無相關資料，請申請單位說明編列依據為何？	遵照辦理，本案依桃園市政府委託契約要求，於權利變換計畫核定發布日起 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；目前提列信託費用依報價單金額提列，費用並已酌降。	事業 P14-5 事業 附錄四
	5.本案除實施者外，尚有兩位共同出資者，請申請單位說明出資者有無契約載明出資比例，並將相關文件納入計畫書附錄。	遵照辦理，本案實施者及共同出資者契約書已檢附於附件冊。	事業 附錄四
	6.各次會議意見回應內容應依意見明確回復(如綜-1 有關開挖率回應見回應說明)。	遵照辦理，開挖率已依府內審查會議意見修正後降低為 83.36%，各次會議意見回應部分，並已修正回覆內容。	事業 P9-5 歷次意見回應表

項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
(一) 桃園市政府 都市發展局	請申請單位說明本案是否有應辦理都市設計審議之情形，如需辦理都市設計審議者，請依相關規定及範例製作報告書提交審查。	敬悉，依桃園市政府都市發展局 108 年 8 月 26 日府都設字第 1080025985 號函及桃園市政府 108 年 5 月 3 日府都設字第 1080103715 號函同意公辦都更案免再另行辦理都市設計審議流程；倘涉及桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點或其他法令規定，則另依其他規定提交審查。	事業 附錄八、 P 附錄 42~43
(二)桃園市政府交通局	依本局 108 年 9 月 17 日審查本案交通影響評估結論(摘錄)如下： 1.本案現況為停車場使用，請申請單位考量開發完成後是否仍有餘裕開放周邊地區停車使用。	敬悉，本案因基地東側現有巷道(指定建築線)不得納入開挖範圍，開挖率降為 83.36%，總車位數減少 3 輛，又考量滿足原地主已選配之車位，已無餘裕空間再行增設車位，尚祈見諒。	事業 P9-5、 P9-12~P9-14
	2.本案 1、2 樓規劃作為托嬰中心及親子館使用，雖然規劃地下 1 樓有公務車位可供使用，但建議周邊應妥善規劃臨停設施，以因應未來接送需求。	遵照辦理，依本次會議決議參考中路二號社會住宅規劃設計內容，人行步道與道路順平方式設計，並可提供托嬰中心及親子館接送之用。	事業 P9-6、P10-15、 P10-39
(三)桃園市政府 建築管理處	1. 本案所附建築線與計畫書內建築圖說不一致，請申請單位釐清建築線之正確性。	遵照辦理，計畫書內建築圖說已重新套繪建築線，相關圖說檢討已一併調整。	事業 P9-6~P9~14
	2.建物高度檢討、停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、露樑、挑空 過樑、排煙室、雨遮、花台、陽台、露台、A/C 專用板、防火避難、步行距離、面積計算等請依建築技術規則及桃園市建築管理自治條例等規定併建管程序辦理。	遵照辦理，有關建物高度檢討、停車空間、無障礙設施設計…等已配合依建築技術規則及桃園市建築管理自治條例等相關規定檢討。	事業 P9-6~P9~58
	3.另現有巷道不可納入開挖範圍，請申請單位修正相關圖面。	遵照辦理，基地東側現有巷道(指定建築線)不得納入開挖範圍，相關圖說已配合修正檢討。	事業 P9-6、P-8~P-14
(四)桃園市政府地政局	請估價師說明報告書第 73 頁中比較標的調整率與權重之合理性。	P73.比較標的三調整率絕對值雖高於前 2 案例 10%，但其形狀、面積差異與勘估標的相較差距不大，主要差異來自於容積率以及獎勵容積，故仍給予相近於前 2 案例之權重。	第一太平戴維斯估價報告書 P73
(五)桃園市政府消防局	1.本案規劃地上兩棟建築物，其中一棟規劃一層 10 戶，依照消防法令規範，一層人數達 30 人以上應設置緩降機，請申請單位妥善規劃緩降機設置空間。	遵照辦理，已依各類場所消防安全設備設置標準檢討，A 棟 2F 親子館設置 2 具緩降機設備，B 棟 2F-10F 各設置一具緩降機設備。	事業 P9-56~P-59
	2.另本案地面層以上規劃排煙窗，地面層以下規劃排煙管道，請申請單位注意是否會造成短循環問題，避免影響消防效果。	敬悉，地下室排煙室設置排煙閘門設於入口上方，未與進風閘門同一面動作，不影響排煙效果。	事業 P9-6
	3.建議可於建築設計階段邀請消防設備師協助檢視，避免將來產生不必要問題。	敬悉，本案相關圖說已請消防設備師協助檢視無虞。	-
(六)桃園市政府財政局	本案土地有申請容積移轉(增額容積)，應依照桃園市市有不動產參加都市更新處理原則檢附容積移轉前後財務分析試算資料。	遵照辦理，本案容積移轉(增額容積)已檢送財務分析試算。	附件冊
(七)桃園市政府社會局	本案 1、2 樓規劃作為托嬰中心及親子館使用，後續將委請專業團隊協助裝修作業，請申請單位妥為留設給、排水及衛生設施等管線，以利進駐使用。	遵照辦理，圖面已配合社會局意見修正，並配合留設給排水及衛生設施等管線。	事業 P9-6~9-7
(八)桃園市桃園區公所	經詢本案東側巷道為本所養護道路，但仍依本所核發之公文為準。	遵照辦理，基地東側現有巷道(指定建築線)已依 108.10.1 府內審查會議意見修正不納入開挖範圍。	事業 P9-6~P9~14
(九)住宅發展處	1.依市府 108 年 5 月 30 日及都發局 108 年 8 月 26 日、108 年 9 月 18 日函文所示，本案得免另行辦理都市設計審議流程，請申請單位將上開函文納入計畫書附錄，較為妥適。	遵照辦理，相關函文已檢附於事業計畫附錄八。	事業 附錄八
	2.受讓不動產契據不需扣除營業稅，請申請單位修正事業計畫中 P14-5 表 14-8 稅捐計算表之計算內容。	敬悉，因行政院會已通過明年度廢除印花稅，讓售不動產契據亦屬印花稅之一部分，本案印花稅已配合刪除。	事業 P14-5
	3.一樓建築平面圖請詳細標註地界線、建築線，以利判讀。	遵照辦理，一樓平面圖已配合標註地界線及建築線。	事業 P9-6

項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
結論：	(一)本案修正通過，請申請單位以不影響選配內容的情形下，依建管法令，出席單位及委員意見再行檢討，於會議紀錄發文次日起 30 日內檢送修正前後對照表及修正後計畫書圖到府，俾利辦理後續相關程序。	敬悉，相關意見已依建管及委員檢討修正，不影響建物單元選配，惟汽車位部分因地下室面積縮減後，車位編號修正，並已於 108.11.1 發函通知所有權人；並於會議記錄文到 30 日內提送修正後計畫書到府續行審查。	-
	(二)臨停設施部分，請申請單位參酌中路二號社會住宅規劃設計內容，以人行道順平處理，並修正計畫書圖。	遵照辦理，臨停設施部分以人行步道採順平處理方式，相關圖說已配合修正。	事業計畫 P9-6

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」108.9.4 第 4 次工作會議討論題綱意見回應綜理表

項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
一、建築配置修正內容(含開挖率及避車彎調整)	(一)本案開挖率高達 91%，建議調整為 80%(建蔽率+20%)	(1)本基地現況收費停車場共 109 席汽車位；更新後公有地分回地下三層整層車位共 87 席，停車位數較現況已減少 20%。 (2)依本案 108.9.17 交評審查結論，請申請單位考量開發完成後是否仍有餘裕開放周邊地區停車使用。惟依 108.10.1 府內審查會議意見修正後，開挖率已調降為 83.36%，汽車位總數量減少 3 席，已無餘裕車位提供開放。 (3)本案開挖率調降後，仍以對公/私地主(已選配)影響最小的狀況下調整，地下層停車位數盡可能接近原本規劃數量，但無法滿足一戶一車位。	事業 P9-5
	(二)配合本市土管及都市設計規定，建議取消設置臨停車位，如有停車需求可至實施者捐贈的公務車位臨停。	(1) 臨停設施部分依 108.10.1 府內審查會議意見修正，並參酌中路二號社會住宅規劃設計內容，以人行道順平方式設計。 (2) 未來公益設施臨停需求，仍可至地下一層捐贈市府公務車位(B1-209~212 號車位)臨停使用。	事業 P9-6、P9-12
二、配合都市設計審議併入都市更新審查，計畫書調整內容	**(一)事業計畫部分**		
	2. 請於都市設計與景觀計畫新增都市設計共同決議事項處理情形說明，並增列裝飾柱版等應專章檢討之圖說。	遵照辦理，已補充都市設計與景觀計畫都市設計共同決議事項處理情形及裝飾柱版專章檢討。	事業 P9-50、 事業 附錄七
	3. 都市設計共同事項查核表請納入計畫書附錄。	遵照辦理，都市設計共同決議事項查核表已納入事業計畫附錄。	事業 附錄七
	4. 一層及標準層空調配置圖應標註比例尺，並說明一樓應如何遮蔽冷氣主機。	遵照辦理，空調配置已補充比例尺、一樓主機遮蔽檢討。	事業 P9-45~9-48
	5. 請補充分時段夜間照明計畫	遵照辦理，已配合補充分時段夜間照明計畫。	事業 P10-36
	6. 圖 9-47~9-48，請補充標準層雨遮尺寸	依內政部修訂「地籍測量實施規則」於 107 年 1 月 1 日後申請建照之建築物雨遮無法登記。圖 9-47~9-48 屬外觀造型版設計，非屬雨遮。	事業 P9-50~P9-51
	7. 一層人行及車行動線檢討及圖 10-17 一層景觀平面，請標註出入口警示燈設置位置	遵照辦理，已配合補充標是入口警示燈設置位置。	事業 P9-6、P10-15、P10-16
	8. P10-22 圖 10-17 一層景觀平面配置請依本市都市設計共同決議事項，調整人行道橫向斜率斷面為 2.5%	遵照辦理，已配合修正人行道橫向斜率斷面為 2.5%。	事業 P10-26
	9. P10-35 圖 10-28 一層防災避難動線 成功路側雲梯車工作空間被樹木擋住，請予檢討調整。	遵照辦理，成功路側雲梯車作業空間向北側外推，較不影響雲梯車操作，尚符合 11M 且救災半徑檢討。	事業 P10-38
	10. 請說明附錄圖 2-2 及 2-3 地上二、三層露臺部分屬專用或約定專用，並依樓層調整圖說順序	遵照辦理，已配合補充露臺約定專用標示，並調整圖說樓層順序。	事業 P 附錄 10~14
	(二) 權利變換計畫		
	1. 第一太平戴維斯不動產估價報告摘要，表五更新後地面層價格誤植為 238 萬 2098 元，請修正	遵照辦理，估價報告摘要誤植處已配合修正。	第一太平戴維斯不動產估價報告摘要 P11 表五
	2. 表 16-2 請載明實施者及共同出資者應分配權利比例	遵照辦理，已配合載明權利比例。	權變 P16-4~16-11
	3. 表 16-3 請分列實施者及共同投資人應分配權利。	遵照辦理，已配合分列應分配權利。	權變 P16-12

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」108.8.14 公辦公聽會意見回應綜理表

⊙依108年8月22日府都住更字第1080210830號函辦理

項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
(一)麥怡安委員	有關本案為公辦更新案，市府在公開展覽前已有召開多次小組會議討論計畫內容，本次公聽會主要在聽取地主及他項權利人意見，後續將交由市府所成立的委員會進行審議，委員也會在公共利益的基礎上進行審查。	敬悉。	-
(二)呂家瑋委員	1.本案避車彎設置位置為對象社區車道出入口，請實施者再予考量停車彎設置的必要性及位置。	遵照辦理，本案西側避車彎設計系參考社會局考量公益設施接送需求之設計，未來提送後續審查時，依審查結論修正。	-
	2.事業計畫內圖說有不一致之情形，請實施者再予逐一檢視調整。	遵照辦理，圖說不一致部分將再予檢討修正。	-
(三)立信工營造股份有限公司 葉翔琳經理 (實施者說明)	1.今日有兩位他項權利人在場，本案債權處理方式，將在改建完成後，將以轉載方式登記於原債務人分回房地，不影響各位的權利。	-	-
	2.有關各位債權的關係，因屬民法關係，仍需要等土地所有權人處分時，才有辦法償還。	-	-
(四) 財政部國有財產署 北區分署桃園辦事處 (書面意見)	本案預計共同負擔比例達 53.57%，依貴府 108 年 7 月 27 日開會通知單來文會議資料第九點所示，基於實施者與桃園市政府簽訂合約承諾之共同負擔比例為 50.4%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權	敬悉，本案共同負擔係依據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，實際權利變換計算依據係以與市府合約承諾之比例為準，未來提送後續審查時，依審查結論修正。	-
結論	本次會議所提意見，請實施者納入修正，另本案公開展覽至 108 年 8 月 27 日止，期間如有其他意見，仍可採書面方式向本府住宅發展處提出，住宅發展處將函請實施者回應，並作為本市都市更新及爭議處理審議會審查參考，謝謝各位的參與。	敬悉。	-

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」案件審查意見綜理表

⊙依108年6月25日桃都住更字第1080012007號函辦理

項目	章節項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
都市更新事業計畫內容	申請書、切結書、委託書	-	-	-
	一、緣起依據	-	-	-
	二、計畫範圍	-	-	-
	三、實施者	-	-	-
	四、計畫目標	-	-	-
	五、現況分析	-	-	-
	六、細部計畫及其圖說	應加入捷運綠線說明增額容積規定。	遵照辦理，已配合意見補充捷運綠線說明及增額容積相關規定。	P5-2、5-4
	七、處理方式及其區段劃分	-	-	-
	八、區內及鄰近地區公設興修改善計畫	-	-	-
	九、整建或維護計畫	-	-	-
	十、重建區段之土地使用計畫	1.表 10-5 建築面積檢討表，法定建築面積誤植為 206.94 ㎡，另實設建蔽率與實設容積率合計未達 100%，請再予釐清。	遵照辦理，釐清並修正表 10-5 建築面積檢討表，法定建築面積誤植處；另已修正實設建蔽率及空地比合計為 100%。	P9-4
		2.實設容積率請取自小數點後第 2 位(第三位四捨五入)。	遵照辦理，已修正實設容積率四捨五入取自小數點後第 2 位。	P9-4
		3.住宅銷售棟(320M)和社會住宅棟(335M)規劃知各樓層樓板高度不同，影響建築視覺景觀，請實施者考量外觀一致性，補充說明其差異之必要性，請留設相同樓高。	敬悉，一、本案 A 棟社會住宅棟樓高係依據社會住宅規劃設計基準需求規畫；B 棟一般住宅樓高實施者依據市場及產品定位需求規劃，不影響地主需求及分回權利。二、2 棟建物採一前後設計，A 棟社會住宅樓高較高，建物向後退縮較多，B 棟一般住宅建物配置較靠近成功路，故採較適宜樓高規劃，可降低對成功路的壓迫感外，就人眼尺度視角，並無明顯落差。 三、B 棟適當樓高的規畫，亦可降低都市的碳排放及環境友善性。綜此，建請同意本案建築物採用不同樓高錯落設計。	-
		4.請酌予調降本案開挖率，若無法調降，請說明原因。	(1)本基地現況即為收費停車場共 109 席汽車位；更新後公有地分回地下三層整層車位共 87 席，停車位數已較現況減少 20%。 (2)依本案 108.9.17 交評審查結論，請申請單位考量開發完成後是否仍有餘裕開放周邊地區停車使用。 (2)依 108.10.1 府內審查會議意見修正後，開挖率調降為 83.36%。 (3)本案開挖率調降後，仍以對公/私地主(已選配)影響最小的狀況下調整，地下層停車位數盡可能接近原本規劃數量，但無法滿足一戶一車位。	事業 P9-5
	十一、都市設計或景觀計畫	1.本案開放空間設施集中於臨成功路側，對於鎮江街巷道住宅缺乏友善設計，是否可考量提供環境公益性措施。	敬悉，一、本案沿計畫道路退縮 4M 以上無遮簷人行道及 400 ㎡開放空間廣場，均開放供公眾使用，並未申請任何獎勵並考量環境友善設計，另委託專業景觀公司，提供基地綠美化設計，並增加街道傢俱座椅，以周邊環境公益性及友善性措施。 二、依本案招標申請須知規定，需自境界線退縮 4m 供公眾通行，且北側開放空間係依更新計畫書於成功路側留設廣場空間等因素考量，故社會住宅棟僅能採向後退縮設計。 三、實施者仍努力提升鎮江街街道空間尺度，故於 B 棟南側向後退縮至 6 m，對環境的公益性及舒適性仍有助益。	事業 P10-14~10-16

項目	章節項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		2.請檢討因設置避車彎而造成景觀植栽不連續之情形，並請補充現有人行道現有植栽留設圖說。	依 108.10.1 府內審查會議意見修正，並參酌中路二號社會住宅規劃設計內容，以人行道順平方式設計；考量景觀植栽延續性，調整為內側留設植栽。	事業 P10-14~10-16
		3.請補充說明本案是否有設置街道家具、複層植栽。	遵照辦理，本案中庭及基地四周退縮人行步道設置休憩座椅等街道傢俱並採複層式景觀植栽設計，可供公眾休憩使用	事業 P10-14~10-16
		4.請檢討植栽種植位置，避免植栽離建物距離過近，影響生長。	敬悉，本案建築物側採複層式植栽規劃並搭配小型喬木栽種，已留設有適足植栽生長空間。	-
	十二、防災與逃生避難計畫	-	-	-
	十三、實施方式及費用負擔	-	-	-
	十四、拆遷安置計畫	-	-	-
	十五、財務計畫	1. P15-2 重建費用列計景觀設計顧問費及特殊因素工程費，依本市共同負擔提列標準規定，除公共藝術外，景觀設計已包含在工程費用內，如因申請綠建築所需，僅得提列綠建築設施與工程造價差異部分。另管理維護費用部分，依共同負擔提列標準規定，申請容積獎勵者始得提列維護費用，僅聽提列率建築維護費用(131 萬 2214 元)，智慧建築提列部分請刪除。	遵照辦理，本案提列景觀設計顧問費係依據「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」屬特殊必要設計費用，得予以合約金額提列，未來提經桃園市都市更新及爭議處理審議會審議；另管理維護費用部分，因未申請智慧建築獎勵項目，故智慧建築維護管理費用已配合意見予以刪除。	P14-3、P14-4
		2. 依本市共同負擔提列標準，地下 3 層不可列為加成，請修正表 15-3 營造費用成本表及相關費用計算標準。	遵照辦理，已修正地下三層不予加成計列營造費用。	P14-2、P14-3
		3. P15-4 鄰房鑑定費(E)依桃園市建築工程施工損害鄰房爭議辦法規定，鄰房鑑定範圍為基礎開挖深度 1 倍，請修正本項費用。	遵照辦理，已修正鄰房鑑定範圍為基礎開挖深度 1 倍計列鄰房鑑定費用。	P14-4
		4. 稅捐部分 (1) 印花稅之承攬契據，應以扣稅後之金額提列。	依本案報核時法令尚未修正，目前該法令提立法院修法當中，考量未來通案性，印花稅仍配合審查意見刪除。	P14-5
		(2) 印花稅之「讓售不動產契據(B)」項目應以實施者實際分回房屋現值作為計算依據；	遵照辦理，已修正印花稅之「讓售不動產契據(B)」項目應以實施者實際分回之銷售面積作為房屋現值之計算依據。	P14-5
		(3) 營業稅之地主實分配價值(C)，請於完成選配後以地主實際分配價值修正，非以總銷金額做為計算標準；	遵照辦理，已配合修正以地主實際分配價值數據。	P14-5
		(4) 營業稅中應扣除內含營業稅之公共負擔項目；另鑑界工作係為地政事務所，亦無營業稅，本項建議扣除。鄰房鑑定費用部分，請依第 3 點意見調整鑑定範圍後重新核計。	遵照辦理，已修正營業稅中，以扣稅後之金額提列；鑑界工作係為地政事務所，亦無營業稅，本項依建議予以扣除；已修正鄰房鑑定範圍為基礎開挖深度 1 倍計列鄰房鑑定費用。	P14-5
		5. 表 15-8 稅捐費計算表，缺交通影響評估費用；地主實分配 C 之小計值似有誤，請釐清後修正。	遵照辦理，已補充計列交通影響評估費用；營業稅之地主實分配價值(C)以地主實際分配價值修正。	P14-5
		6. 本案公有土地已達 87.82%，且私有土地所有權人數未達 10 人，是否可酌減行政管理費及風險管理費。	遵照辦理，本案依據審查意見行政管理費酌減為 4.95%、風險管理費已依 108.10.1 府內審查會議意見修正，已調降為 11.95%。	P14-5、P14-6
		7. 依本案契約條件，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，成立契托專戶，將辦理本更新事業資金信託與受託機構(其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項)，請說明具體有效必可續建完工機制。	遵照辦理，有關本案信託專章內容，已補充說明專款專用、具體有效必可續建完工機制等。	P20-1
		8. 相關費用之合理性，未來需於報核後提請審議會審議。	遵照辦理。	-
	十六、風險控管	除說明信託內容及架構外，應依契約說明明確可行之續建方案	遵照辦理，有關本案信託專章內容，已補充說明專款專用、具體有效必可續建完工機制等。	P20-1
	十七、管理維護計畫	1. 本案為申請銀級綠建築，四、特別約定(四)誤植為黃金級綠建築，請修正	遵照辦理，已修正管理維護計畫誤植處。	P21-3
		2. P17-3 留設無遮簷人行道面積與 P10-2 人行步道留設面積不一致，請釐清。	遵照辦理，開放空間及人行步道面積已修正。	P21-3

項目	章節項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		3. 請釐清共用部分面積是否含開放空間廣場部分。	遵照辦理，已釐清開放空間廣場確為共用部分，並修正詳載於管理維護計畫章節。	P21-3
	十八、效益評估	-	-	-
	十九、實施進度	-	-	-
	二十、相關單位配合事項	-	-	-
	二十一、其他應表明事項	-	-	-
	二十二、附錄	1. 所附事業計畫圖圖名與案名不同。	遵照辦理，已釐清並修正所附事業計畫圖圖名與案名為一致。	-
	其他	1. 計畫內容請參依都市更新條例第 36 條事業計畫應載明之內容補充。	遵照辦理，已參依都市更新條例第 36 條事業計畫應載明之內容，並修正本計畫章節編排順序及內容。	-
		2. 建材設備等級表之項目請依本市共同負擔列基準修正，且內容無需自評等級。	遵照辦理，本案建材設備等級表之項目已請依本市共同負擔列基準修正，並刪除自評等級欄。	P 附錄-15~附錄 16
都市更新權利變換計畫內容	申請書、切結書、委託書	-	-	-
	回應綜理表	-	-	-
	一、緣起依據	-	-	-
	二、計畫範圍	-	-	-
	三、實施者	-	-	-
	四、原有公共設施用地等土地面積	-	-	-
	五、更新前權利關係名冊	-	-	-
	六、更新後土地使用及建築計畫	-	-	-
	七、各項公共設施設計施工基準及權屬	-	-	-
	八、土地改良物拆遷補償費	-	-	-
	九、舊違章建築戶處理方案	-	-	-
	十、權利變換所需費用	請依事業計畫 15.財務計畫修正共同負擔費用	遵照辦理，依事業計畫十五、財務計畫修正共同負擔費用，併同修正權利變換計畫十、權利變換所需費用。	權變 P10-1~P10-6
	十一、更新前後權利價值鑑價	-	-	-
	十二、共同負擔	-	-	-
	十三、更新後分配面積及位置	-	-	-
	十四、權利變換選配作業說明	-	-	-
	十五、不參與名冊	-	-	-
	十六、分配清冊	1. 表 16-3 土地及建物分配結果彙整表，請將公私地主應分配權利價值即分配單元等單獨說明，另捐贈停車位數不得納入停車分配單元計算。	遵照辦理，表 16-3 修正完成，已拆分公私地主應分配權利價值等，另捐贈單元及捐贈車位數不納入本表計算。	P16-12
		2. 另請於備註欄敘明，本案依契約規定，公地主部分無需繳交差額償金。	遵照辦理，已於備註欄載明「公地主部分無需繳交差額償金」	P16-12
		3. 分配清冊內部份車位形式有誤，另車位形式之分類請重新確認並統一名稱	遵照辦理，表 16-1、表 16-2 分配清冊有關車位形式，統一依估價報告所載之車位形式名稱修正。	P16-2～P16-11
		4. P16-11 實分配價值及差額償金之合計是否有誤，請再確認。	遵照辦理，表 16-2 實分配權利價值合計誤植為 675,782,633 元，現已修正 1,126,304,392 元。	P16-11

項目	章節項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		5. P16-12 差額償金是否有誤，請再確認。	表 16-3 預計繳納差額價金欄位誤植，併同 1.拆分公私地主應分配權利價值及分配單元修正完成。	P16-12
	十七、地籍整理計畫	1. 圖 17-2，缺 813 地號。	遵照辦理，圖 17-1 已配合修正。	P17-2
		2. P17-11 請補充表頭。	遵照辦理，P17-11 建物登記清冊（續表）表頭已配合修正。	P17-11
		3. 請補充本案停車位以採單獨權狀或無權狀計入共有部份方式登記，如為無權狀計算共有部份，請依內政部前於 104 年 7 月 31 日召開「研商精進建物測繪登記相關業務第 2 次會議」決議，檢討停車位面積是否符合建造執照及其平面圖說記載停車位面積 1.8 倍為基準之規定。	(1)本案受西側現有巷道指定建築線影響，地下層開挖率縮減為 83.37%(原為 91%)，但考量本案公/私地主均已選配完成，及 108.10/1 市府小組審議建議、以對公/私地主影響最小的狀況調整，本案地下室設計及車位數又盡可能接近原本規劃數量等。 (2)本案非屬都市設計審議地區，法令並未限制開挖面積，但仍依桃園市都市設計審議共同事項查核表自我檢討，建築基地臨道路 2 公尺範圍 B1F 均退縮不開挖地下室，故地下層開挖面積受限無法擴大。 (3)倘停車位總面積增加至可符合 1.8 倍汽車停車位總面積，方案一為則需再向下開挖至地下四層，在本案招標承諾共同負擔 50.4%與提列試算共同負擔 53.96%，實施者已可能無再增加成本，再向下開挖將使風險大增及影響地主分配價值。方案二則是擴大 B1F-B3F 地下室開挖面積，惟本案為配合『都市設計審議共同事項』與自我要求，亦難擴大地下室開挖面積。 (4)基於以上考量，本案停車位面積，擬以目前設計方案，採盡量不減少車位數，地下室利用率最大化方式，對地主較有利之方案規劃。	P17-3。
	十八、實施進度	-	-	-
	十九、其他應表明事項	-	-	-
	二十、附錄	所附不動產估價報告摘要，麗業不動產估價師所附版本為送件版，其餘估價師為報核版，請修正。	遵照辦理，估價報告摘要版本已配合修正。	P 附錄-7
附件冊	附件冊（一）	1. 檢附之土地謄本，應檢附未隱匿之內容，以利核對確認產權。	敬悉。	-
		2. 108.4.26 公聽會通知回執，缺漏本處之資料。	遵照辦理，已補充光碟燒錄缺漏 108.4.26 桃園市政府住宅發展處公聽會通知資料。	附件冊(四)
		3. 說明會及公聽會等相關通知，未完全寄達予公同共有之所有權人，且該人等未出席相關會議及選配與抽籤，請說明實施者聯繫情形，以為後續審查參考。	敬悉，本案除以大宗掛號方式交寄各式開會文件，於 108/3/4 實地走訪公同共有之所有權人謄本登載住所，並投遞 108/3/11 範圍內說明會相關資料；又於 108/4/26 至範圍周邊明顯可見處、東山里辦公室張貼 108/5/6 公聽會開會公告，並至所有權人謄本登載地址投遞通知單及選配資料。公同共有之所有權人雖未實際與會，為確保其權益，實施者仍願意持續努力溝通協調。	-
		4. 本案專屬網站請補充公聽會及計畫內容相關資料。	遵照辦理，已修正並抽換專屬網站上為最新進度。	附件冊(四)
	附件冊（二）	1. 實施者變更登記表過期，且缺漏代表人身分證影本。	遵照辦理，已抽換光碟燒錄誤植資料，並補充代表人身分證影本；另有關出資者(上境)之變更登記表經查並未過期，因僅有 1 人出任董事，故該任無異動則變更登記無期限。	附件冊(四)
	附件冊（三）	1. 申請分配結果綜理表，有關財政部國有財產署申請分配之建物單元，內容重複列計，請修正。	遵照辦理，誤植部分已配合修正。	附件冊(四)
		2. 申請分配結果綜理表，單元 A1-01 為捐贈市府之公益設施，非交通局申請分配之單元，請修正。	遵照辦理，誤植部分已配合修正。	附件冊(四)

項目	章節項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		3. 應補充抽籤結果之通知函掛號函件收據、通知回執情形檢核表。	遵照辦理，本案於 108/6/27 寄發抽籤結果通知，並於附件冊中補充相關寄件回執等。	附件冊(四)
不動展估價報告	共通性意見	1. 本次選用比較案例甚多與價格日期差距一年以上，請說明選用理由。	由於區域中一年內成交土地案例甚少，故更新前比準地選用近鄰地區內 106 年之成交案例進行比較。 更新前合併後基地由於面積較大，市區內並無相當案例可供比較，故選用中路重劃區內已申請建照、確定容積獎勵之土地案例進行比較，以致部份案例差距達一年。	-
		2. 本刊估標的位在捷運路線 G07(桃園火車站)及 G08(永和市場站)中央，且台鐵地下化已獲行政院核定，預計在 108 年度核定，核定後 7 年內完工，故地區重大建設及未來發展趨勢甚佳，有關發展潛力項目個細項調整率請再斟酌。	依市場調查狀況，綠線核定對於價格影響尚不明確，且使用案例多位於近鄰地區內，故就發展潛力影響情形係與勘估標的相當不另調整，僅在個別條件中，距離車站遠近一項進行調整。	-
		3. 本勘估標的位於市中心區，鄰近學校、銀行、火車站，周邊尚有 U-BIKE，地區發展已近成熟，且市中心區可供建築土地不足，故有關商業效益、市場成熟度等項目，請各依實際發展情形再予考量。	使用案例多位於近鄰地區內，其影響程度相當即不再調整。	-
		4. 依契約規定，本案應取得銀級綠建築標章及合格級智慧建築與耐震標章，請估價師說明，本案所評定價格是否以適度反映於更新後售價。	本案於更新後建物比較法中，建材建築設計均上調 3%之修正率，另本案並未就綠建築額外提列共同負擔成本，其修正率價差已查 8,400 元/坪應已合理反映本案提列之建材設備等級。	-
	第一太平洋戴維斯	1. 比較法所使用比較標的基本資訊有誤 (1) P47 比較標的三：西門段 451-450 地號，屬桃園市都市計畫住宅區，建蔽率及允建容積率應與勘估標的相同	建蔽率係誤植，於報告書進行修正	P47
		(2) P68 比較標的二、三均屬中路整體開發計畫範圍，使用分區相同，建蔽率不同原因為何？	建蔽率係誤植，於報告書進行修正	P47
		2. 調整率疑義 (1) P102 比較標的三：法院後街 1-30 號，其面臨道路為 8M 正光路 112 巷及法院後街，均非屬主幹道，請評估其調整率。	係次幹道之文字誤植，故未予調整，於報告書修正文字。	P102
		(2) 本案鄰近桃園火車站及大廟前，商業效益良好，P56、P78 比較標的一：自強路 151-180 號商業效益調整 13%、10%，是否差距太大。	由於本案係位於區域商業效益較弱之地區，並非近鄰火車站周邊，故在商效調整應著眼於標的所在位置展現之商業效益為主，調整率尚屬合理。	-
		(3) 本勘估標的位屬捷運綠線增額容積範圍內土地，有關 P71 比較標的三-桃園區三民段獎勵容積項目因增額容積扣減 2%，請再予評估。	由於都市更新估價原則更新前土地係以無容積獎勵前提下進行評估，故此部分應予以扣減。	-
		(4) P71 比較標的 1、2 均屬中路整體開發計畫範圍，且均位於主要道路正光路旁，次要道路也均為 8 公尺寬，商業效益調整原因為何？	觀察中路計畫區地面層開價行情，約在 60~100 萬元/坪之間，比較標的 1 商效高於本案勘估標的，故以-2%修正，比較標的 2 與勘估標的商效接近，故以 0%修正之。	-
		(5) P81 本勘估標的發展已久，市場成熟度應屬良好，P81 比較標的四、五小檜溪市地重劃範圍，目前尚在辦理重劃區公共設施驗收接管作業，其發展成熟度是否與本案勘估標的相當，仍請再酌。	P81 比較標的四五案名為晴空宿、NEWONE，距離本案不遠，發展成熟度與本案相當，故未予調整。	-
		(6) P82 比較標的四、五期結構均屬鋼筋混凝土造，與本案預定使用結構相同，有關建物個別條件下「建材、建築設計」調整率是否妥當。另建築樓層數分別為 10F、12F，且均列為稍優，請說明調整率差異原因。	因 P82 係為土開法大樓比準單元之比較法，由於土開法建築成本單價較低(83,000 元/坪)，故於建材、建築設計一項下修調整。 比較標的四、五樓建築樓層為 10F、21F，而建材建築設計主要仍以該建案建築裝修水準進行調整，因均高於土開法大樓假設水準，故以稍優進行修正。	-

項目	章節項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		(7) 本案將來亦會成立管理委員會，P97 住宅比率戶 4FB1 比較標的個別因素調整表中建物個別條件項下「管理狀況」，請說明比較標的管理狀況為何較勘估標的良好。	管理狀況主要修正單層戶數，市場狀況以單層戶數較少為優(如一層一戶、單層雙併等廣銷條件)比較標的四、五、六皆為二~三併，優於本案規劃十併，故以稍優進行修正。	-
		(8) P101 比較案例位屬法院後街，離桃園火車站將近 2 公里遠，有關交通運輸項目「鐵路運輸之便利性」是否與勘估標的相當，請再說明。另該案例位於中路整體開發地區，目前興建量甚大，相較本案位於市中心區域，新建案建有限，故發展潛力項下中「市場供需」項目調整率是否妥當，請再予說明。	由於鐵路運輸係屬於跨度較大之運輸系統，本案評估上認為桃園區之鐵路運輸便利性屬一致，故就接近性程度優劣修正於個別條件中車站接近一項。 經分析桃園區內對於新興住宅區之需求偏好較佳，故於市場供需中對於中路計畫區給予稍優修正。	-
		(9) P117 比較案例一位於日春路上且與勘估標的均自鎮江街出入，故有關 B2 坡道平面車位與比較案例個別因素比較表「環境條件」停車方便性，標的標的評定「極優」原因及調整率是否妥當	係為停車位供需之誤植，由於該建案戶數以及建案規畫對於停車位需求較大，故對於停車位供需一項進行修正。	-
	展碁	1. 比較法所使用比較標的基本資訊有誤 (1) P.36 比較標的 2、3 均屬中路整體開發地區住宅區，依該地區土地使用分區管制要點規定，住宅區建蔽率為 50%，請再確認建蔽率是否無誤。	本案將重新檢視各比較案例土地使用分區之相關規定，以符比較條件與各案例之狀況。	-
		(2) P.43 本案勘估標的面積為 39.51 坪；比較標的 5，面積為 136.62 坪，比較標的 6，面積為 30.85 坪，比較標的六，面積為 45.29 坪；調整率分別為 2%、1%，-1%，請說明其調整原因？	本案係以勘估標的標準戶之面積為基礎，就各比較案例與勘估標的面積之相對性進行調整。	-
		(3) 勘估標的面臨主要道路為成功路，路寬為 20 公尺，有關比較調整表中勘估標的面臨主要道路寬度誤植為 8 公尺，請修正。	本案將重新檢視勘估標的主要臨路條件之情形。	-
		(4) P56 勘估標的可建容積率應為 230%，請修正。	本案將重新檢視比較案例土地使用分區容積率與建蔽率之相關規定，以符比較條件與各案例之狀況。	-
		(5) P58 勘估標的 10 為東國段 382-3 地號等 2 筆土地，其屬桃園市都市計畫住宅區，建蔽率誤植為 45%，請修正。	本案將重新檢視東國段該比較案例土地使用分區容積率與建蔽率之相關規定，以符比較條件與各案例之狀況。	-
		2. 調整率 (1) 勘估標的鄰近桃園國小、銀行、郵局、中華電信等服務性設施，請說明 P35 比準地與比較標的區域因素比較調整分析表公共設施項目中「服務性設施」調整原因。	服務性設施會依據勘估標的周邊環境與比較案例周邊環境之差異進行調整。	-
		(2) 比較標的 28 鄰近藝文園區，且鄰近同德國中，比較標的 29 位於中路整體開發地區法院後街，比較標的 30 位於龍安商圈，請說明 P95 勘估標的地面層比準單元租金與比較標的，區域因素中發展潛力調整說明。	店面租金比較案例因為勘估標的周邊可供參考案例顯有不足，故擴大範圍找尋適當案例，而擴大範圍同時，各案例因為周邊環境條件不同，故須於發展潛力或其他條件就其適當性進行調整，重劃區內案例考量未來發展潛力與發展可塑性，市場交易價格多與成熟地區有較大差異，須就該等因素之影響進行調整以符勘估標的更新後之情形。	-
	麗業	1. 調整率 (1) P34 土地比較標的因素調整暨價格試算表(個別因素調整表)(比準地)，勘估標的 2(東國段 382-3 地號)屬不規則形，勘估標的為規則長方形，在宗地實質條件下，土地開發潛力細項，均屬普通之原因為何	土地開發潛力主要係考量土地面積大小的影響，勘估標的約 257 坪，比較標的 2 約 196 坪，條件差異不大，土地地形條件則另項修正。	P34
		(2) P42 土開樓上層比準地比較標的因素(個別因素調整表)建物實質條件中高度細項，比較標的 3(鎮二街 35 號 13 樓)與勘	修正率誤植，已修正。	P42

項目	章節項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		估標的相同，其修正率-1%，請說明原因。		
		(3) P81 更新後住宅租賃比較標的因素調整暨價格試算表(個別因素調整表)道路條件中道路種別細項，比較標的 2(博愛路 157 號)均屬一般道路，其修正率為 1%，請說明原因。	勘估標的道路條件誤植，已更正。	P81

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案(草案)」案件審查意見綜理表 108.5.7

項目	章節項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
事業計畫	申請書、切結書、委託書	-	-	-
	一、緣起依據	-	-	-
	二、計畫範圍	P2-1 圖 2-1 更新單元地籍套繪圖內土地筆數僅 13 筆，缺 813 地號，請再確認。	遵照辦理，誤植處已修正。	P2-1
	三、實施者	-	-	-
	四、計畫目標	-	-	-
	五、現況分析	1.P5-2、P5-3 表格內容請顯示表頭，以利檢視。	遵照辦理，漏植處已修正。	P5-1、5-2
		2.P5-10 請標示圖名。	遵照辦理，漏植處已修正。	P5-10
		3.請補附建管處核發之建物套繪圖。	遵照辦理，已修正補附建管處核發之建物套繪圖。	P5-7
	六、細部計畫及其圖說	-	-	-
	七、處理方式及其區段劃分	同意見 2	遵照辦理，誤植處已修正。	P7-1
	八、區內及鄰近地區公設興修改善計畫	-	-	-
	九、整建或維護計畫	-	-	-
	十、重建區段之土地使用計畫	1.▵F2 公益設施 B2 興建成本之計算值尾數有誤，請釐清修正；另請說明土地單價之依據。	敬悉，本案依據 108 年 5 月 15 日修正公布之「都市更新建築容積獎勵辦法」調整申請獎勵項目，故有關提供指定公益設施獎勵已併同修正計算方式。	P10-1
		2.▵F2 公益設施 C1、C2、C3 各項單價請詳列計算式。	敬悉，本案依據 108 年 5 月 15 日修正公布之「都市更新建築容積獎勵辦法」調整申請獎勵項目，故有關提供指定公益設施獎勵已併同修正計算方式。	P10-1
		3.▵F 2 公益設施(5)獎勵之計算值 1,311.95m²似有誤，請釐清修正。	敬悉，本案依據 108 年 5 月 15 日修正公布之「都市更新建築容積獎勵辦法」調整申請獎勵項目，故有關提供指定公益設施獎勵已併同修正計算方式。	P10-1
		4.▵F5-A3 所提及之東側基地內之既有巷道是否為指定有案之現有巷道，請確認後說明，以利確認其退縮申請獎勵之合理性。	敬悉，有關▵F5-A3 所提及之東側基地內之既有巷道是否為指定有案之現有巷道，未來與相關管理單位釐清後說明。	P10-2
		5.▵F5-C 本案非屬完整街廓，請修正內容文字及表 10-1 容獎試算表之說明。	敬悉，本案依據 108 年 5 月 15 日修正公布之「都市更新建築容積獎勵辦法」調整申請獎勵項目，故有關非屬完整街廓已併同修正計算方式。	P10-1
		6.表 10-5 建築面積檢討表，容積樓地板面積之合計似有誤，請釐清修正。	遵照辦理，誤植處已修正。	P10-7
	十一、都市設計或景觀計畫	-	-	-
	十二、防災與逃生避難計畫	-	-	-
	十三、實施方式及費用分擔	-	-	-
	十四、拆遷安置計畫	-	-	-
	十五、財務計畫	1. P15-2 重建費用列計景觀設計顧問費及特殊因素工程費之必要性與合理性，應補充說明。		P15-1
		2. P15-2 營建費用總樓地板面積之單位有誤，請修正；c.調整金額 A 所對應之值有誤，請確認後修正。	遵照辦理，誤植處已修正。	P15-2

項目	章節項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		3. P15-2 C 營建費用 a.本案已 108 年 1 月為物價指數計算日期，桃園市營造工程物價指數...，依本市所訂提列標準，應使用行政院台灣地區營造工程物價指數總指數，請修正。	遵照辦理，誤植處已修正。	P15-2
		4. 表 15-3 都市更新事業營造費用成本表，地下層 B3F 地下室是否須加成，請釐清後確認。	敬悉，有關地下層 B3F 地下室是否需加成，於未來釐清後修正。	P15-2
		5. 貸款利息之計算值似有誤，請釐清後修正。	敬悉，有關貸款利息之計算值，於未來釐清後修正。	P15-4
		6. P15-3 其他必要費用-水電瓦斯管線費，依本市所訂提列標準，每戶提列金額為 7 萬元，請修正。	遵照辦理，誤植處已修正。	P15-3
		7. P15-4 鄰房鑑定費(E)依桃園市建築工程施工損害鄰房爭議辦法規定，鄰房鑑定範圍文基礎開挖深度 1 倍，請修正本項費用。	敬悉，有關鄰房鑑定範圍基礎開挖深度 1 倍，於未來釐清後修正。	P15-4
		8. 印花稅之承攬契據，應以扣稅後之金額提列。另地主實分配價值(C)，請於完成選配後以地主實際分配價值修正，非以總銷金額做為計算基準。	敬悉，有關印花稅之承攬契據，應以扣稅後之金額提列及地主實分配價值(C)，請於完成選配後以地主實際分配價值修正，於未來釐清後修正。	P15-5
		9. 表 15-8 稅捐費計算表，地主實分配 C 之小計值似有誤，請釐清後修正。	敬悉，有關稅捐費計算表，地主實分配 C 之小計值似有誤，於未來釐清後修正。	P15-5
		10. P15-6 之(5)利潤及風險管理費內容敘述「重工程費用(A)」文字有誤，請修正。	遵照辦理，誤植處已修正。	P15-6
		11. 本案無綠建築容積獎勵及智慧建築獎勵之申請，故 P15-3 提列申請各項容積獎勵後續管理維護費用應不合理。	敬悉，本案依據實施者與桃園市政府之委任契約規定取得銀級綠建築候選證書、合格級智慧建築候選證書，實際衍生相關後續管理費用，惠請予已提列。	P15-3
		12. 相關費用之合理性，未來需於報核後提請審議會審議。	敬悉。	-
	十六、管理維護計畫	P16-3 五、其他 1.保固內容請依本案委託實施者契約規定調整。 2.單位誤植為台北市政府財政局，請修正。	1.遵照辦理，維護管理計畫之保固內容已依本案委託實施者契約規定調整。 2.遵照辦理，單位誤植處已修正。	P17-3
	十七、效益評估	-	-	-
	十八、實施進度	-	-	-
	十九、相關單位配合事項	-	-	-
	二十、其他應表明事項	-	-	-
	二十一、附錄	附錄一請於報核時檢附有效期限內之申請人及出資證明文件。	遵照辦理，有效期限內之申請人及出資證明文件已檢附於附件冊(二)中。	
	其他	請依 108.1.30 公告都市更新條例第 37 條內容調整事業計畫章節(如缺實施風險控管方案、公有財產之處理及更新後分配使用原則等資料)	遵照辦理，已依 108.1.30 公告都市更新條例第 37 條內容調整事業計畫章節，其中有關本案權利變換分配選配原則及分配比率詳載於第 13 章及第 15 章中、公有財產之處理及更新後分配使用原則詳載於第 13 章中、實施風險控管方案詳載於第 16 章中。	P13-2、16-1
權利變換計畫	申請書、切結書、委託書	-	-	-
	回應綜理表	-	-	-
	一、緣起依據	-	-	-
	二、計畫範圍	-	-	-
	三、實施者	-	-	-
	四、原有公共設施用地等土地面積	-	-	-

項目	章節項目	審查內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	五、更新前權利關係名冊	P5-1 地號、持分面積與產權誤植，請釐清後確認。	敬悉，誤植部分已配合修正。	P5-1、P5-2
	六、更新後土地使用及建築計畫	請參詳事業計畫第 10 章意見併同修正。	1.本案依據 108 年 5 月 15 日修正公布之「都市更新建築容積獎勵辦法」調整申請獎勵項目，故有關提供指定公益設施獎勵已併同修正計算方式。 2.遵照辦理，併同事業計畫第 10 章誤植處已修正完成。	P6-1～6-30
	七、各項公共設施設計施工基準及權屬	-	-	-
	八、土地改良物拆遷補償費	-	-	-
	九、舊違章建築戶處理方案	-	-	-
	十、權利變換所需費用	1.請參詳事業計畫第 15 章意見併同修正。	1.遵照辦理，權利變換所需費用併同事業計畫第 15 章意見修正完成。	P10-1～10-6
		2.請說明計算平均更新實施成本單價為 108,770 元/坪之計算方式	2. 總營建費用共計 863,385,964 元/總樓地板面積 7937.72（坪）＝實施成本單價為 108,770 元/坪	P10-2
	十一、更新前後權利價值鑑價	P11-1 評價基準日訂於 107.11.30 與 108.5.6 自辦公聽會簡報不符，請確認。	遵照辦理，本案評價基準日為 108 年 1 月 1 日，原誤植文字已修正。	P11-1
	十二、共同負擔	-	-	-
	十三、更新後分配面積及位置	-	-	-
	十四、權利變換選配作業說明	-	-	-
	十五、不參與名冊	-	-	-
	十六、分配清冊	-	-	-
	十七、地籍整理計畫	-	-	-
	十八、實施進度	-	-	-
	十九、其他應表明事項	-	-	-
	二十、附錄	-	-	-

備註:本表如有其他未盡事宜，仍須依本案與主管機關之契約及後續審查會議紀錄意見辦理。

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

108.5.6 公聽會會議紀錄意見回應綜理表

時間：108 年 5 月 6 日(一)下午 2 時 30 分(三民里集會所)		依據文號：立信工字 108031 號	
發表人	**發言內容**	**意見回應及處理情形**	**修正頁次**
208-1、213、216、217、218、219 土地所有權人 中華民國/財政部國有財產署(陳彥名代)	1.有關本署之選配，預計與桃園市政府住宅處聯繫討論後決定，並於選配截止前以正式公文回覆予實施者； 2.有關估價部分，煩請實施者團隊後續提供相關估價報告；都市更新案施行相當不容易，感謝團隊努力，預祝本案順利。	1.敬悉，有關中華民國/財政部國有財產署之選配單元已於選配截止前以正式公文回覆予實施者。 2.遵照辦理，於報核後提供相關估價報告予貴署。	1.附件冊 2.-
桃園市政府 住宅發展處 邱正工燕華	1.本案為市府在桃園區推動的公辦都更，本府訂有市有土地參加都市更新處理辦法，內容提到都市更新案涉及容移者，須請提供容移前、後之財務試算報告，煩請補充說明經容移增加之樓地板面積後續分配情形； 2.市府已於 107 年 9 月與實施者簽訂相關契約，計畫書之保固的部分請確認是否與契約內容相符； 3.本案為桃園區第一個都市更新案件，具有相當程度指標性，本府會盡量給予協助，但簡報中相關期程煩請給作業單位一些預估，好讓我們有一些時間做準備； 4.期望能與實施者、土地所有權人共同努力，透過本案改善舊市區。	1.遵照辦理，本案報核時申請都更容積獎勵及容積移轉額度合計為 60.00%(4,759.62 ㎡)，共同負擔比例(金額)為 55.19%(1,231,143,176 元)；經試算僅申請都更容積獎勵且無容移額度為 50.00%(3,966.35 ㎡)，共同負擔比例(金額)為 58.77%(1,192,149,040 元)，增加總樓地板面積約 793.19 ㎡，有關本案容移前後之財務試算報告及分配情形已檢附於附件冊中。 2.遵照辦理，維護管理計畫之保固內容已依本案委託實施者契約規定調整。 3.遵照辦理，後續提供本案相關進度期程，另於計畫書第 19 章詳載更新進度。 4.遵照辦理。	1.附件冊 2.P17-3 3.P19-1 4.-
專家學者 呂委員家瑋	本案建築設計幾乎已完成，建議增加建築設計與都市環境間之細膩度。	遵照辦理，於設計中檢討增加建築設計與都市環境間之細膩，如更新單元內之照明設計、留設人行空間與道路順平等。	P11-22
專家學者 林技正佑璘	1.本案契約簽訂日為都市更新條例修法公告之前，又事業計畫及權利變換計畫報核於修法公告之後，目前計畫書內容以新法令檢討尚屬正確，建議未來報核事業計畫書中依法補充權利變換分配選配原則及分配比率、風險控管方案； 2.因相關都市更新條例子法分別於本月中及月底修正公布，建議實施者團隊於月底報核前，持續追蹤相關法令公布時點，使全案之法令適用符合規定； 3.因取得全案同意比例得簡化未來諸多程序，建議實施者再充分與私有土地所有權人聯繫及溝通。	1.遵照辦理，已依 108.1.30 公告都市更新條例第 37 條內容調整事業計畫章節，其中有關本案權利變換分配選配原則及分配比率詳載於第 13 章及第 15 章中、公有財產之處理及更新後分配使用原則詳載於第 13 章中、實施風險控管方案詳載於第 16 章中。 2.遵照辦理。 3.遵照辦理。	P 第 13 章、第 15 章、第 16 章

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公益設施及社會住宅空間需求第五次工作會議紀錄意見回應綜理表

時間：108 年 3 月 13 日(三)上午 9 時 30 分(桃園市政府住宅發展處三樓會議室)		依據文號：桃住更字第 108000483500 號	
發表人	**發言內容**	**意見回應及處理情形**	**修正頁次**
呂家瑋委員	(一)本案基地位屬桃園舊社區範圍，目前僅設計單一車道，並由南側 7 米計畫道路進入，所衍生車流對於鄰近老舊社區的環境衝擊較大，建議可檢討改由右側較小車道進出降低衝擊。	本案為考量縮短車輛進出動線，故車道出入口留設於南側，現況右側退縮之車行空間非屬計畫道路，車輛改由右側進出仍有適法性疑義。	事業 p10-13
	(二)社宅動出入口規劃於成功路側，較不便於停車接送住戶；消防救災空間設置臨停車位，是否影響救災動線，建議應予調整。	本案消防救災空間檢討於北側成功路二段及西側朝陽街一段兩處，並依 108.10.1 府內審查會議決議參考中路二號社會住宅規劃設計內容，人行步道與道路順平方式設計。	事業 p10-13
	(三)本案臨計畫道路退縮設置人行道，請依規定檢討得否申請容積獎勵。	本案退縮開放空間及人行步道未申請獎勵。	事業 p17-2~p17-3
	(四請考量樹穴生長所需面積，避免植栽過度靠近建物地下室樓板，影響結構安全。	本案已依桃園市都市設計審議共同決議事項規定於臨道路側退縮 2M 範圍內不得開挖地下室，未來將依都市更新及都市設計審議意見修正。。	事業 p10-15~p10-25
	(五)因應結構問題，如採用較大的梁柱尺寸，應妥善注意管線空間，避免穿樑影響結構安全或因淨高不足，造成住戶壓迫感；另請多加注意部分梁柱跨距較大，是否可能導致結構性問題。	遵照辦理，已請結構技師加強檢討梁柱尺寸及之結構安全。	事業 P9-6~p9-14
	(六)三樓等平面配置圖有關 A2 及 A3 房間寬僅約 2 米，建議考量居住使用完整性，進行尺寸微調；A7 及 A8 戶廚房規劃排油煙管規畫採轉彎形式，請再檢討細部設計。	有關 A2 及 A3 房間寬度部分經檢討傢俱配置後尚屬合宜，A7 及 A8 戶廚房排油煙管將另行設置細部圖說，未來將依都市更新及都市設計審議意見修正。	事業 p9-8
	(七)請說明 1、2 樓空調管線配置位置及穿樑狀況，並補充 2 樓空調位置。	遵照辦理，2 樓空調設備均規畫於陽台空間。	事業 P9-45~p9-48
	(八)平面圖中有關人行及車行圖例請依規定修正。	遵照辦理，未來將依都市更新及都市設計審議意見修正。	事計 p10-13
陳文舜委員	(一)有關退縮空間施設人行步道是否得依都市更新條例申請容積獎勵，請依桃園市建築管理預審及都市設計審議規定再予釐清。	本案退縮開放空間及人行步道未申請獎勵。	事業 p17-2~p17-3
	(二)本案開放空間施設集中於臨成功路側，對於鎮江街巷道住宅缺乏友善設計，是否可考量提供環境公益性措施。	本案退縮開放空間及人行步道依本案申請須知規劃設計基準需求規劃留設，鎮江街現況已檢討退縮 4~6 米人行步道，且售宅棟 2 樓留設露臺，建築量體再向後退縮，並考量委員意見設置豐富植栽綠化設施及適當街道家具座椅，以提升環境綠美化，增加環境公益性。	事業 p10-1、 p10-4~p10-5
	(三)請檢討因設置避車彎而造成景觀植栽不連續之情形，並請補充現有人行道現有植栽留設圖說。	本案避車彎留設係依據 107 年 11 月 14 日本案與社會局研商會議決議之設計需求辦理。並依本案 108.10.1 府內審查會議決議參考中路二號社會住宅規劃設計內容，人行步道與道路順平方式設計，植栽部分檢討於內側。	事業 P9-6、P10-13、 P10-15
	(四)請檢討陽台及屋頂格柵是否符合建築技術規則之規定。	本案陽台及屋頂格柵均符合現行法令規定。	-

時間：108 年 3 月 13 日(三)上午 9 時 30 分(桃園市政府住宅發展處三樓會議室)		依據文號：桃住更字第 108000483500 號	
發表人	**發言內容**	**意見回應及處理情形**	**修正頁次**
	(五)請依建築管理及都市設計審議等規定，檢討建築物外牆設計裝飾柱、裝飾板及空調室外機專用板相關內容。	遵照辦理，裝飾柱、裝飾板及 AC 專用版已配合檢討。	事業 p9-10、p9-45~p9-48
	(六)部分房型的陽台深度大於寬度，臥室及餐廳之規劃與實際居住使用機能不符，建議應予調整。	遵照辦理，已依委員建議調整。	事業 P9-6~p9-10
	(七)空調主機應遮蔽處理，不得外露，請檢討空調管線配置之合理路徑，以避免設備管線及主機外露影響都市景觀	遵照辦理，本案冷氣主機檢討於陽台或 AC 專用版，並已檢討設置格柵遮蔽，空調管線路徑已重新檢討。	事業 p9-45~p9-48
邱志揚委員	(一)請說明是否因滿足一戶一汽車位及戶數等條件，造成開挖率必須高達 90%。	遵照辦理，本案依 108.10.1 府內審查會議決議，開挖率修正為 83.36%。	事業 P9-5
	(二)部分汽機車位設置於梁柱邊及牆邊，建議應考量使用者習慣適當調整汽機車位。	考量本案車位數較多，將於容許調整範圍內微調汽機車停車位。	事業 P9-12~p9-14
	(三)本案機車位設置多達 200 位以上，是否設置機車專用道，以維護行車安全。	敬悉，本案汽、機車道設置採合併規劃，均符合建築相關法規規定檢討。	事業 P9-12~p9-14
	(四)請說明冷氣主機位置及如何遮蔽。	本案冷氣主機檢討於陽台或 AC 版，並已檢討設置格柵遮蔽。	事業 p9-45~p9-48
	(五)建議售宅棟考量使用者居住需求，於入口處留設適當開放空間。	本案售宅棟入口處退縮達 6.3M，已大於法定退縮 4M 範圍，且 2 樓設置露臺，建物再向後退縮，已留設舒適空間尺度並提升環境公益性。。	事業 p9-6、p10-2
	(六) 請依據各房型坪數及使用機能差異，修正陽台面積。	遵照辦理，陽台面積已再重新檢討。	事業 P9-6~p9-10
	(七) 消防救災空間以淨空為原則，不宜劃設臨停車位。	本案消防救災空間檢討於北側成功路二段及西側朝陽街一段兩處，並依 108.10.1 府內審查會議決議參考中路二號社會住宅規劃設計內容，人行步道與道路順平方式設計，消防空間檢討無虞。	事業 p10-39~p10-40
	(八) 避車彎應考量地面層整體植栽及消防救災規範，妥善調整長度，以增加景觀之延續性。	本案消防救災空間檢討於北側成功路二段及西側朝陽街一段兩處，並依 108.10.1 府內審查會議決議參考中路二號社會住宅規劃設計內容，人行步道與道路順平方式設計；植栽部分考量延續性調整於內側。	事業 P10-14~p10-17
	(九) 地面層東側及南側喬木種植位置鄰近建物牆面，將不利植栽生存。	遵照辦理，考量該處應配合退縮設置人行通路，其喬木將修正為灌木植栽，以利植栽生長需求。	事業 P10-14~p10-17
	(十)標準層部分房型陽台位於梁柱後方，影響通風採光，建議妥善予以調整。	遵照辦理，已依委員建議調整。	事業 P9-6~p9-10
	(十一)請補充街道家具、複層植栽等說明，以利後續都市設計審議。	遵照辦理，有關街道家具及複層植栽已配合重新檢討修正。	事業 p10-14~p10-17
麥怡安委員	(一)都市更新條例業於 108 年 2 月 1 日生效，有關子法刻由內政部訂定中，惟本案尚未報核，有關估價師選任機制及容積獎勵規定，應於報核前再次檢視是否符合現行相關法令規定。	(1)都市更新條例於 108 年 1 月 30 日公布，本案於 108 年 5 月 30 日事業計畫及權利變換計畫報核，屬 108 年 6 月 17 日都市更新權利變換實施辦法公布前報核案件。 (2)本案估價者選任過程由桃園市政府於 107 年 8 月 3 日由發函中華民國不動產估價師公會全國聯合會等估價師公會公開受理估價者選定登記作業，並於 107 年 9 月 27 日於龜山地政事務所依桃園市政府提供公開登記名單進行估價者選定抽籤作業，全程採公開、隨機方式選任，尚符合都更條例之規定。	權變 p11-1

時間：108 年 3 月 13 日(三)上午 9 時 30 分(桃園市政府住宅發展處三樓會議室)		依據文號：桃住更字第 108000483500 號	
發表人	**發言內容**	**意見回應及處理情形**	**修正頁次**
		(3)實施者並依抽籤結果，委託三家不動產估價師事務所辦理本案權利變換估價作業。	
	(二)有關本案 1、2 樓公益設施空間部分計入權利價值之方案，如以市府分回權值最佳方面為考量，應改以部分 2 樓面積計算市府分回價值，1 樓整層做為公益設施空間較為妥適。	遵照辦理，已依委員意見修正公益設施計入權值方案。	權變 p7-1
桃園市政府建築管理處	(一) 售宅棟應依建築技術規則設置無障礙廁所。	遵照辦理，售宅棟一樓門廳已配合增設無障礙廁所。	事業 P9-6
	(二) 請加大售宅棟電梯梯廳面積。	本案電梯梯廳面積檢討均已符合法規要求及無障礙檢討相關規定，基於不提高公設比考量，以適宜電梯梯廳面積規劃。	事業 p9-44、P9-5~p9-15
	(三)1 樓陽台計入建築面積部分得免設欄杆，相關圖面請依建技規定檢討修正。	遵照辦理，計入建築面積部分得免設欄杆已依意見檢討修正。	事業 p10-14
桃園市政府財政局	請補充說明共同負擔費用中，本案採用 2.63%為貸款利率之緣由；若與實際貸款利率不同時，如何因應。	遵照辦理，貸款利率係依據 107 年 6 月 5 日桃園市政府公布「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」貸款利息之貸款年利率=自有資金比例*郵政儲金一年期定期儲金利率+融資比例*評價基準日當期五大銀行平均基準利率計算，且都市更新相關成本提列均採預算制，事業計畫及權利變換計畫經市府核定後，成本及分配即已確定，倘因物價漲跌風險均由實施者負擔。	事計 p14-4
桃園市政府地政局	(一) 請說明更新前土地估價，單元內零碎土地價格與比準地土地價格差異較小之合理性。	遵照辦理，關於更新前各宗土地各項調整項目調整過程，將於事業計畫報核時檢附不動產估價報告書，並於報後時估價報告書中敘明，特此說明。	-
	(二) 請說明更新前地價與各地公告現值相近之原因。	遵照辦理，本次評估更新前地價，係以市場比較法與土地開發分析法等評估方法決定標的價格，而公告土地現值依各地方政府每年調整政策，或有與市價差異，唯差異比例並與估價方法無直接關係，特此說明。	-
結論	請依委員意見調整修正現行方案，續依契約期程提送草案。	遵照辦理，本案將依雙方合約規範期程提送草案。	

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
公益設施及社會住宅空間需求第四次工作會議紀錄意見回應綜理表

時間：108 年 1 月 29 日(二)上午 10 時 00 分(桃園市政府住宅發展處 101 會議室)		
項目	**審查意見暨說明**	**回覆說明**
一、公益設施部分	因涉及後續使照變更等事宜，不同意一樓托嬰中心空間採分戶方式辦理；請實施者朝 (1)建築容積有效去化 (2)其他可供市府分回權值最佳建議等二方向重新研議可行方案。	遵照辦理，公益設施已改採估價條件設定部分(公益設施面積)不計價方式辦理。
二、社會住宅部分	(一)取消三樓 A7、A8 戶陽台及四樓露臺，另請妥善規劃窗戶雨遮及防水設施，以避免高樓遇雨滲水等問題。	遵照辦理，未來施工時會加強注意。
	(二)各戶房型仍需合理配置家具位置，以利弱電配合家具規劃配置。	遵照辦理，圖面已配合修正。
三、規劃期程	(一)配合設計規劃進度，預定二月底辦理地主說明會及鄰地協調會，並於三月中提送計畫書草案。	本次會議圖面定案後仍需銷坪、估價作業時程，會後倘無重大修正意見，本案預計於 4 月初提送計畫書草案。
	(二)參考雙北市案例，自辦公聽會後再進行辦理權變選屋(30 日)，以維護權利義務人相關權益。	為配合市府希望期程，希望能提早提送事業計畫及權利變換計畫報核，惠請同意。
四、地下室相關事宜	(一)請實施者予鑽探報告完成後，確認並回復地下室是否施作複壁。	遵照辦理，待鑽探報告完成並經公司確認後再行回覆。

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
公益設施及社會住宅空間需求本處修正建議

時間：108 年 1 月 7 日(一)下午 1 時 30 分(桃園市政府二樓圖資室)

項目	審查意見暨說明	回覆說明
一、三樓無障礙戶型	1. 有關無障礙房型室內出入口、室內通路走廊寬度、通行寬度、門把等設計，請依「建築物無障礙設施設計規範」等檢討。	遵照辦理，已依「建築物無障礙設施設計規範」等檢討。
	2. 請考量並檢討各戶露臺之可及性及使用性，並確認工作陽台設置欄杆與露臺之使用關係。	遵照辦理。
二、標準層戶型	1. 各房型之管道間設計請盡量避免轉管，以減少後續使用管理議題。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	2. 各房型廚房空間及流理台設備尺寸，請檢討居住使用機能及參考下列社會住宅規格： (1) 一房型流理台(一口爐)：達 180 公分以上。 (2) 二三房型(二口爐)流理台：達 210 公分以上。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	3. 請檢討 A2 及 A3 戶三房型次臥室合宜空間使用機能。	遵照辦理。
三、地下層汽機車車位	1. 考量動線，以使用便利性為主，社宅分回機車位區域請改分配靠近社宅棟電梯廳區域。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	2. 請另於後續工作會議中，提出地下室1-3 樓汽機車位管理使用計畫，以利確認公有汽、機車位分回區域。	遵照辦理，圖面已配合修正。
四、本案一二樓公益設施定案供社會局為托嬰中心及親子館使用，請預留水電等管線規劃等，有關內部格局留由社會局思考另予以修正。		遵照辦理，圖面已配合修正。
五、有關地下開挖率逾 90%過高(含植栽樹穴退縮等)，宜檢討是否符合本市都市設計審議規範，並請檢討植栽樹穴退縮等地下結構設計。		遵照辦理，圖面已配合修正。
六、建議兩棟住宅大樓以相同設計元素，可各自呈現獨特立面細部表現；應加強一二樓立面細部表情，或繪製剖立面後併同檢討整體設計。		遵照辦理，圖面已配合修正。
七、本案基地方正、案情單純，市府與團隊應提高效率、縮短行政審查程序，共同朝 110 年 12 月底前完工為努力目標。		敬悉。

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公益設施及社會住宅空間需求第三次工作會議紀錄意見回應綜理表

時間：107 年 12 月 12 日(三)上午 10 時 00 分(桃園市政府住宅發展處 101 會議室)

發表人	審查意見		回覆說明
一、住宅開發科	(一)標準層配置	1.　3 房型 A2、A3 戶玄關狹長，走道造成空間使用浪費，請檢討。	遵照辦理，圖面已配合修正。
		2.　3 房型 A2、A3 廚房寬度只有一扇門太窄，請調整增加 15~20cm 較合適。	遵照辦理，圖面已配合修正。
		3.　3 房型 A2、A3 客廳空間面積太小，請縮減景觀陽台淨深尺寸給客廳使用較合適。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	(二) 地下一層	1. 機車停車動線太多轉折，請以直線思考調整，可將第 148、149、109、92、84、67、68、54、55、38、39、26、27 車位調整位置，以利使用，請調整。	遵照辦理，圖面已配合修正。
		2. 第 184 汽車位難用，請檢討。	遵照辦理，圖面已配合修正。
		3. 第 212、213 無障礙機車位請靠牆動線較合理，請調整。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	(三) 地下二、三層	1. 出售戶梯廳出口凸在車道動線上易發生危險，切齊或內縮較合理，請檢討。	遵照辦理，圖面已配合修正。
		2. B3F 公益梯廳凸在車道動線上易發生危險，並造成第 76、77 汽車位不好用，切齊或內縮較合理，請檢討。	遵照辦理，圖面已配合修正。
二、住宅服務科	(一) 一樓社宅大廳信箱位置應鄰近接待櫃檯，建議調整至走道位置；另管委會 1 空間是否需要區隔，再請調整檢討。		遵照辦理，圖面已配合修正。
	(二) 考量社區管理(費)公平性，A、B 棟住戶應當共用兩棟管委會空間，請實施者採納後研議。		遵照辦理，圖面已配合修正。
	(三) 請預留地下三層停車繳費機空間及機電管線設置。		遵照辦理，圖面已配合修正。
	(四) 社會住宅分回地下三層停車位將採委外經營模式，請規劃地下三層管制設備與一樓入口處管制設備具一致性(E-tag 或車牌辨識)。		遵照辦理，未來規劃地下三層管制設備與一樓入口處管制設備具一致性(E-tag 或車牌辨識)。
項目	**審查意見暨說明**		
一、公益設施部分	(一)一樓托嬰中心空間，請依法令檢討確認設置無障礙廁所之必要性，並檢討增設哺集乳室之可行性。		遵照辦理，圖面已配合增設哺集乳室。
	(二)考量減少走道空間及空間完整性，北側逃生梯請檢討調整至朝陽街一段側。		遵照辦理，圖面已配合修正北側逃生梯請檢討調整至朝陽街一段側。
二、社會住宅部分	(一)室內格局以使用及機能為導向，並請配合結構系統及以直通梁為前提，同意調整本次一層 7 戶之房型比例。		遵照辦理，圖面已配合修正。
	(二)考量管理效益，建議減少戶型類別，請調整 A8 戶改為與 A7 戶對稱，A 2 戶改為 A3 戶對稱格局。		遵照辦理，圖面已配合修正調整 A8 戶改為與 A7 戶對稱，A 2 戶改為 A3 戶對稱格局。
	(三)考量使用需求及管理，請將住會住宅棟無障礙戶別調整設置於同樓層，依目前規劃調整至地		遵照辦理，圖面已配合修正將住會住宅棟無障礙

	上三層 A8，A7，A6，A5 及 A3 戶（5 戶）。	戶別調整設置於同樓層。
	(四)本案分回房地將作為社會住宅使用，所規劃相關設備規格請參考市府興建社會住宅，並請開發科提供參考資料。	遵照辦理，圖面已配合修正。
三、地下室及車道使用部分	(一) 門廳人行出入動線及車行動線(車道)應避免使用上衝突，並以車位效用考量下優化調整地下層門廳周邊停車及動線。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	(二) 機車動線請朝單一及優化調整。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	(三) 地下層車位之配置，請一併考量結構厚度及施作複壁、導水溝等設施所需之空間。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	(四) 請併同檢討地下層水箱、機電空間、垃圾冷藏設備及垃圾清運動線等需求。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	(五) 車道入口請加設防水閘門及截水溝等設備。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	(六) 車輛管制系統之規劃，請考量與市府興建之社會住宅(採用車牌辨識系統)具一致性。	遵照辦理，未來考量與市府興建之社會住宅(採用車牌辨識系統)具一致性。
四、請實施者於 12 月 24 日前提送修改圖面，以利 12 月 30 日前安排局內討論會議。		敬悉。

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公益設施及社會住宅空間需求第二次工作會議紀錄意見回應綜理表

時間：107 年 11 月 28 日(三)下午 2 時 00 分(桃園市政府住宅發展處)

項目	審查意見暨說明	回覆說明
一、公益設施部分	1. 一樓托嬰中心部分： （1） 同意社會局選擇 B 方案，以滿足托嬰中心空間需求。 （2） 公益設施出入口請依據社會局建議調整至朝陽街側，以接近臨停區域及南區出入口及管理空間整體規劃原則。 （3） 補充無障礙廁所規劃。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	2. 二樓親子館部分： （1） 同意社會局選擇 B 方案。 （2） 公益設施出入口意見同上，並請調整門廳等待空間應加大或接待區與公益門廳合併規劃。 （3） 補充無障礙廁所規劃。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	3. 一二樓親子館逃生梯位置再行檢視。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	4. 依社會局考量滿足公益設施空間需求，故 4 部公務車位不留設。	敬悉。
二、社會住宅部分	1. 同意 B 方案，社宅出入口從北側成功路進出，但梯廳走道不宜過窄並需考量管理櫃臺、包裹收納、交誼空間、內外高程等規劃。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	2. 管委會空間需考量兩棟平衡或棟公分開計算及是否可共用。	遵照辦理。
	3. 三樓以上社宅，有關走道過長、客廳寬度、曬衣空間、床壓樑、柱位、鞋櫃、陽台往外調整等，以及各單位書面意見，請配合調整。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	4. 請依據無障礙標章規定比例及戶數規劃。	遵照辦理，圖面已配合修正。
三、地下室部分	1.開挖範圍需考量施工可行性及植栽覆土深度。	遵照辦理，圖面已配合檢討並說明。
	2.請檢討地下一層部分機車之停車動線合理性。	遵照辦理，圖面已配合檢討並說明。
	3.無障礙車位請鄰近電梯。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	4.水箱請統一規劃。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	5.汽車位設置請考量車位尺寸、設置位子（EX125 號車位）、婦幼車位設置辦法等檢討調整。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	6.桃市分配之專用機車位，未來請以顏色做辨識區劃。	遵照辦理，圖面已配合修正。
	7.地下三由桃市分回部分，未來會委外管理，請考量智慧管理（EX 車牌辨識或 ETC 等管理機制）。	遵照辦理。
四、有關本案是否得分別成立管委會之機制，請實施者提出具體建議作法。		敬悉。。
五、請依據業務單位意見及會議結論調整規劃設計，請實施者於 12 月 10 日前提供修正圖說，以利安排下次會議。		敬悉。

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
公益設施及社會住宅空間需求第一次工作會議紀錄意見回應綜理表

時間：107 年 10 月 12 日(五)下午 2 時 30 分(桃園市政府住宅發展處)

項目	審查意見暨說明	回覆說明
一、公益設施部分	以滿足社會局空間及規劃需求，本處原則同意： 1. 一樓為托嬰中心、二樓為親子館，且可彈性依社會局意見不留設四個公務車位，將面積併入公益設施空間，惟請檢討家長接送動線，以不造成交通問題為規劃考量。	遵照辦理，已於 107 年 11 月 14 日社會局研商圖面會議達成設計共識。
	2. 公益空間設計面積若超過合約部分，可由本府可選配之權值面積提供予公益設施使用，以增進公共利益，惟一樓商業空間提供公益設施使用時，有關商業價值之鑑價數據可合理反映，且未來仍需提本府審視確認。	遵照辦理，公益設施面積超過合約規範部分，權變估價將合理反映價值。
	3. 托嬰中心及親子館之規劃設計，後續請實施者與社會局商討。	遵照辦理，已於 107 年 11 月 14 日社會局研商圖面會議達成設計共識。
二、社會住宅部分	1. 應從空間使用合理性檢討，避免過長走道、柱位配置等造成使用上之不便，其他請參考各科意見調整。	遵照辦理，應從空間使用合理性檢討，避免過長走道、柱位配置等造成使用上之不便。
	2. 另有關社會住宅比例與各戶空間規劃有衝突時，亦可提出建議，以達社宅空間最好使用為目標。	遵照辦理。
	3. 社會住宅出入口併同公益設施空間檢討並設計。	遵照辦理，圖面已配合修正，考量接送棟線並於住宅區隔，公益設施出入口留設於朝陽街一段南側。
三、地下室部分	1.請檢討地下一層部分機車之停車動線合理性。	遵照辦理，已檢討地下一層部分機車之停車動線合理性。
	2.原則同意地下三層整層由本府分回以利管理，但部分停車位之停車動線似有困難性，請檢討後調整。	遵照辦理，部分停車位之停車動線已檢討後調整。
	3.請檢討車道留設位置之合理性，並考量二棟間隔之地面層畸零空間之問題。	敬悉，考量縮短車輛進出動線並避免車道對上方住宅之影響，故車道位置留設於南側。
四、本案管委會機制請實施者提出建議，有關地下室機房、水箱等公共空間，請檢討分開或合併規劃之利弊。		遵照辦理，未來管委會機制將採一個管委會但兩棟建物採分管協議辦理；地下室機房、水箱等公共空間基於公設比考量，採合併規劃。
五、請依據本次會議建議調整規劃設計，並於 10/31 前提供相關圖說，以安排下次會議，與社會局商討圖說過程如有問題亦請提出。		

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
甄審委員會修正內容對照表

章節	項目	修正內容		修正原因	修正頁次
		建議書版	企劃書版		
第四章 第 4 節	一、都市更新建築容積獎勵項目	都更獎勵合計 48.80%(3,871.16 ㎡)	都更獎勵合計 50.00%(3,966.35 ㎡)	■依據甄審委員會答詢紀錄之委員意見修正，增加規模獎勵完整街廓 5%，並刪除黃金級綠建築獎勵及技術規則開放空間獎勵。 ■修正後都更獎勵為 50.80%，但以上限 50%申請計算。 ■總申請容積為 59.99%小於 60%，符合申請須知規定得予以申請。	P4-3、P4-4
		F5-B 綠建築獎勵：3%(237.98 ㎡)	F5-B 綠建築獎勵：無		
		F5-C 更新單元規模獎勵：1.80%(142.79 ㎡)	F5-C 更新單元規模獎勵：6.80%(539.42 ㎡)		
	一、	二、建築技術規則實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵：1.2% (95.19 ㎡)	二、都市更新建築容積獎勵上限 11,962.51 ㎡ > 11,899.05 ㎡……故以上限 11,899.05 ㎡申請		
	四、申請容積獎勵總計	都市更新建築容積獎勵 48.80%+建築技術規則開放空間獎勵 1.2%+容積移轉 9.99%，合計總申請容積為 59.99%小於 60%，故符合申請須知規定得予以申請。	都市更新建築容積獎勵 50.00%+容積移轉 9.99%，合計總申請容積為 59.99%小於 60%，符合申請須知規定得予以申請。		
第四章 第 6 節	三、公益設施之規劃	-	(三)目前規劃公托中心及親子館等公益設施之產權登記面積約 1423.74 ㎡(詳附錄產權面積表)大於申請須知規定 1200 ㎡，並符合各別使用面積應至少為 100 坪之需求，未來實際規劃內容，將依據主管機關及市政府審議核定為準。	■依據甄審委員會答詢紀錄之委員意見，補充說明公益設施面積說明符合規定。	P4-6 P4-28 P 附錄-3
第四章 第 10 節	二、綠建築檢討	總得分Σrsi=48.18 分 綠建築評估資料總表「黃金級」	總得分Σrsi=43.92 分 綠建築評估資料總表「銀級」	■依據甄審委員會答詢紀錄之委員意見修正，增加規模獎勵完整街廓 5%，並刪除黃金級綠建築獎勵，改為申請銀級建築標章，符合申請須知規定。	P4-38
第七章 第 1 節	四、共同負擔比例	共同負擔費用 1,107,937,234 元、共同負擔比例 50.44%。	目前共同負擔費用比例以最優申請人之共同負擔標單 50.40%，約 1,107,237,234 元，並作為企劃書之權利變換與相關分配計算。實際共同負擔費用比例計算，依據本案事業計畫及權利變換計畫報核及桃園市政府審議核定公告為準。	■依據甄審委員會最優申請人之共同負擔標單 50.40%，並作為企劃書之權利變換與相關分配計算調整。 ■補充共同負擔提列計算式。	P7-1～ P7-4
	五、 資金來源運用	■開發費用約 99,523 萬元 ■資金來源表	■開發費用約 99,453 萬元 ■資金來源表配合修正	■依據甄審委員會最優申請人之共同負擔標單 50.40%，修正相關費用及資金來源。	P7-5
第七章 第 2 節	投資效益分析	更新事業實施成本 1,107,937,234 元，相關數據配合修正	更新事業實施成本 1,107,237,234 元，相關數據配合修正	■依據甄審委員會最優申請人之共同負擔標單 50.40%，修正相關數據。	P7-5
第七章 第 3 節	二、不動產信託	-	公有土地產權部分，不納入不動產信託	■依據甄審委員會答詢紀錄，增加公有土地產權部分，不納入不動產信託等說明。	P7-5
第七章 第 4 節	分年現金流量	現金流量表	現金流量表，期程依據進度調整，金額配合共同負擔修正	■依據甄審委員會最優申請人之共同負擔標單 50.40%，修正相關數據。	P7-6

章節	項目	修正內容		修正原因	修正頁次
		建議書版	企劃書版		
第八章 第1節	一、更新前土地權利價值評估	-	增加(一)更新前土地權利價值評估說明之內容	■依據甄審委員會答詢紀錄，增加更新前土地權利價值評估說明之內容。	P8-1、P8-2
	二、更新後建物及土地應有部分權利價值評估	-	增加(一)更新後建物及土地應有部分權利價值評估說明之內容	■依據甄審委員會答詢紀錄，增加更新後建物及土地應有部分權利價值評估說明之內容。	P8-3～ P8-7
第八章 第2節	權利變換申請分配原則	-	增加權利變換申請分配原則	■依據甄審委員會答詢紀錄，增加權利變換申請分配原則。	P8-8
第八章 第3節	權利關係人更新後應分配權利價值	■本案以 50.44%不高於申請須知公告之最高共同負擔比例 50.59%計算本案權利關係人更新後應分配權利價值 ■本案權利人更新後分配權利價值表	■目前共同負擔費用比例以最優申請人之共同負擔標單 50.40%(約 1,107,237,234 元)，並作為企劃書之權利變換與相關分配計算 ■本案權利人更新後分配權利價值表配合調整	■依據甄審委員會最優申請人之共同負擔標單 50.40%，修正相關數據。	P8-9
第八章 第4節	更新後房屋及車位協商分配規劃	(一)房屋分配規劃	■(一)房屋分配規劃 增加 2.公有分回棟二個公地主分配規劃 增加(三)分配結果及差額價金估算 ■增加更新後房屋分配規劃表(二個公地主分配規劃)	■依據甄審委員會答詢紀錄，增加更新後房屋及車位分配規劃內容說明。	P8-10、P8-11
第九章	實施進度	實施進度預估表	實施進度預估表依據實際進度調整	■依據甄審委員會答詢紀錄及實際進度調整。	P9-1
第十章 第2節	四、人行道及開放空間之管理維護	-	增加四、人行道及開放空間之管理維護說明	■補充說明人行道及開放空間之管理維護說明，以確立未來人行道及開放空間提供公眾使用。	P10-1
第十一章 第1節	承諾事項	本案承諾共同負擔比例不得超過 50.59%	■本案承諾共同負擔比例不得超過 50.40% ■增加二棟使用之建材設備與等級相同。	■依據甄審委員會最優申請人之共同負擔標單 50.40%，修正相關數據。 ■依據甄審委員會答詢紀錄，增加二棟使用之建材設備與等級相同等語。	P11-1
第十四章	附錄	一、建材設備表	增加建材設備表內容	■依據甄審委員會答詢紀錄，增加建材設備表內容。	P 附錄-1 P 附錄-2
		-	增加三、相關函文	補充載入相關函文。	P 附錄-4～ P 附錄-6

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

107 年 5 月 10 日甄審委員會答詢紀錄 (依據桃園市政府 107 年 5 月 29 日府都住更字第 10701197081 號函)

甄審委員提問內容	受評申請人回答內容	說明暨修正情形
一、許阿雪委員 1.從公益及管理方面考量，本案公有部門分回(公益設施、社會住宅) 是否能建議調整為獨立完整一棟? 2.集合住宅的各戶室內配置設計似比社會住宅之設計得宜，申請人得否配合使用性質，調整修正後續社會住宅的各戶室內平面配置設計? 3.社會住宅未來之管理方式為何?並請說明未來交屋時社會住宅各戶基本設備配置內容(即交屋時各戶具哪些基本設施配備抑或僅為毛胚屋)? 4.有關本案申請綠建築更新容積獎勵申請等級與第四章第 10 節內文字有所差異，請說明本案規劃綠建築標章為銀級或是黃金級? 5.有關權利變換與財務說明較為簡略，請補充說明估價之計算，如第 8-1 頁私有分回住宅(每坪單價 30.2 萬元)與公有分回住宅(每坪單價 30.7 萬元)之價格差異原由。 6.建議書中實施計畫時程，約可於 109 年取得建照至 113 年興建完成，與評選報告中表明具有優質營造經驗將可縮短本案之興建期有所差異，請說明本案實施時程縮短之可行性？	1.本案考量出入口及車道動線之設計等，地下層建議仍採共同使用之規劃設計，但地上層可分別規劃為獨立二棟。若分為獨立二棟時，公益設施空間可能調整設置於 1 至 3 樓。 2.本案社會住宅戶會提供基礎設施，所規劃配置之建材設備兩棟相同；有關社會住宅各戶室內平面配置設計可配合修正。 3.有關本案綠建築標章之申請，若更新獎勵值足夠之情形下，可以不必然達到黃金級，但本案目前各項規劃、評估及建材等皆以黃金級為基準。 4.由於桃園市未有公告共同負擔標準之，故本案目前採用新竹市公告內容為計算基準，後續將參考台北市及新北市標準，或依市府公告內容為依據。	1.地上層可配合規劃為獨立二棟，將於未來依據市府意見調整。 2.社會住宅之房型配比為依據本案申請須知內容數值規劃，後續可配合市府意見調整。 3.社會住宅之管理為依據本案申請須知內容，以二個管委會分別管理方式。並以本案契約所議定之建材設備表內容，配置之建材設備兩棟相同。 4.本案申請銀級建築標章，符合申請須知規定，相關誤植修正完成。 5.遵照辦理，補充更新前後估價過程說明，未來配合市府遴選三家估價公司機制及市府審議通過為準。 6.遵照辦理，調整實施進度，以 111 年工程施工取得使用執照為目標，並以實際審查辦理進度為準。
二、賴美蓉委員 1.請說明本案集合住宅與社會住宅兩棟是否採用相同之建材、設備? 設計理念是否相同? 2.有關申請本案開放空間獎勵之空間是否集中留設或可分為二處，請補充並確認該項法規規定。 3.有關申請更新規模獎勵之計算是否有誤，請確認補充。另有關本案規劃及申請黃金級綠建築標章，請說明必要性? 4.建議書中權利變換內容較少，請補充說明本案更新前後估價方式等內容。 5.建議書中所提及之回饋事項屬基本性質，是否可增列其他更具體實際之回饋公益設施項目或其他補充內容。	1.本案集合住宅與社會住宅二棟使用之建材設備與等級完全相同。目前共同負擔營建費用採用「新竹市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準」鋼筋混凝土造第二級造價版本，未來可依市府公告內容為依據調整。 2.本案之規模獎勵之認定差異在於是否為完整街廓，後續再釐清。 3.本案更新前後估價方式與原則如下： (1) 估價日期為 107 年 3 月，估算本案價值時不考量更新獎勵及容積移轉的價值。 (2) 更新前價值之估算係以各所有權人權屬分別及分區估定；全案以 220 地號(市有地)為比準地計算各宗土地合併前之及合併後各土地所有權人所有土地之價值。 (3) 估價方法採土地開發法及比較法，估算各宗地之價值並以各塊土地之性質做調整試算。 (4) 後續依本案權利變換查估評定權利價值之專業估價者之估算審定為準。	1.以本案契約所議定之建材設備表內容，配置之建材設備兩棟相同。 2.遵照辦理，本案申請開放空間獎勵之空間集中一處。 3.遵照辦理，增加規模獎勵完整街廓 5%，並刪除黃金級綠建築獎勵，改為申請銀級建築標章，符合申請須知規定。 4.遵照辦理，補充更新前後估價過程說明，未來配合市府遴選三家估價公司機制及市府審議通過為準。 以上事項所需費用納入共同負擔，期增加本案額外之公共利益。 5.本案基於都更之公益性，除了興建社會住宅、捐贈公益設施、退縮人行道、廣場、整體景觀綠美化等，並考量社宅調撥招租等緩衝時程提供保全及物業代管一年、東側鄰地說明會、認養公有人行道、公益設施空間舉辦社區參與活動等具體活動。

甄審委員提問內容	受評申請人回答內容	說明暨修正情形
三、賴宗裕委員 1. 請說明未來是否願意召開鄰地協調說明會，調查或擴大鄰地參與本公辦更新案之意願？ 2. 有關本案辦理容積移轉之必要性，請補充說明。 3. 建築物屋突達三層(高度約為 9 公尺)，請補充說明其必要性，是否有機會降低其非必要之高度。 4. 目前規劃停車場為共同使用之性質，為避免將來需各自改建之情形產生，是否可變更設計為獨立二棟建築物? 5. 有關本案社會住宅之房型設計，建議考量當地人口結構及使用需求，以符合近年桃園市之單身人口大幅成長之情事。 6. 請補充說明有關本案之權利變換原則與選配原則。 7. 有關本案申請團隊中之估價師是否會參與未來權利變換查估作業？後續權利變換三家專業估價師如何選取？ 8. 依建議書中第 8-2 頁，公部門更新後分回房屋及車位後，領取差額找補金額約為 2600 餘萬；若未來機關以不領取差額價金為目標，是否可增加其分回之房地或車位?	1. 屋突之設計為保有機電及電梯設備之空間，建議還是保有三層樓高之設計。 2. 本案考量出入口及車道動線之設計等，地下層建議仍採共同使用之規劃設計，但地上層可配合規劃為獨立二棟。 3. 有關社會住宅之房型配比為依據本案申請須知內容數值規劃，後續可配合市府意見調整。 4. 後續依本案申請需知規定辦理，權利變換計畫依核定內容為準。 5. 本案未來之選配皆以相關法規規範及各所有權人之意願及土地價值為選配基準。若公有地分回部分想多分回房地不以差額找補為第一選項，可配合市府需求調整。	1.本案仍以公開招商申請須知所載基地範圍為準，另會針對東側鄰地辦理都更說明會，說明東側自行辦理都更之可行性。 2.本案依據申請須知所載得申請容積移轉，並能增加土地所有權人更新後分回價值，另本案於地面層留設大面積人行道及開放空間，作為公益措施。 3.屋突之設計為保有機電及電梯設備之空間需求，建議還是保有三層樓高之設計。 4.本案考量出入口及車道動線之設計等，地下層建議仍採共同使用之規劃設計，但地上層可配合規劃為獨立二棟。 5.社會住宅之房型配比為依據本案申請須知內容數值規劃，後續可配合市府意見調整。 6.遵照辦理，補充選配原則。 7.本案協助辦理備標之估價師不會參與未來估價作業，後續配合市府遴選三家估價公司機制。 8.遵照辦理，未來將儘量增加分回房地為目標，縮小領取差額價金金額。
四、陳玉霖委員 1.建議書中一樓之空間規劃似以商業性為考量，公益設施及社會住宅之入口門廳規劃為臨後方鎮江街巷道，是否妥適?為顧及社會住宅及公益設施之使用及管理營運，是否可調整為獨立二棟設計? 2.更新後分為社會住宅棟，圖面上皆未顯示規劃有提供社會住宅住戶使用之公共空間或是交流聯誼空間，是否有機會增設? 3.請補充說明本案提供公益設施空間規劃，是否已滿足親子館及托嬰中心各別所需之空間至少 100 坪? 4.請說明本案範圍內私地主更新後分回權利價值比例如何評估與計算，並補充本案基地範圍內私地主之整合與選配計畫，如何進行? 5.請補充說明建議書中規劃設計之管理模式及機電空間配置之合理性。 6.請補充說明本案兩棟之建材規格是否皆為相同。 7.請補充說明財務假設內容、融資利息、容積移轉成本、管理等費用計算式。	1.本案考量出入口及車道動線之設計等，地下層建議仍採共同使用之規劃設計，地上層可分別規劃為獨立二棟。若分為獨立二棟時，公益設施空間可能調整設置於 1 至 3 樓。 2.本案之公益設施面積需有 1,200 ㎡以上，若市府有其他使用需求時可配合分配至其他樓層使用，或配合需求增加社會住宅管理及交流空間。 3.本案未來之選配皆以相關法規規範及各所有權人之意願及土地價值為選配基準。 4.本案集合住宅與社會住宅二棟使用之建材設備與等級完全相同。目前共同負擔營建費用採用「新竹市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準」鋼筋混凝土造第二級造價版本，未來可依市府公告內容為依據調整。	1.地上層可配合規劃為獨立二棟，入口門廳規劃亦可配合市府建議調整。 2.可配合增加社會住宅管理及交流空間。 3.遵照辦理，增加說明計算公托中心及親子館各別使用面積應至少為 100 坪之需求，符合規定。 4.遵照辦理，補充更新前後估價過程說明。 5.遵照辦理，管理維護請詳管理維護計畫章節，另機電空間配置採統一規劃，未來管理方式及費用將以分管協議分攤為準。 6.以本案契約所議定之建材設備表內容，配置之建材設備兩棟相同。 7.遵照辦理，財務計畫章節補充計算式。

甄審委員提問內容	受評申請人回答內容	說明暨修正情形
五、蔡志揚委員 1. 請補充說明編列信託管理費 500 萬之信託架構、信託財產的內容。建議可分為二個層面，對於市政府而言，為使市府對於廠商有信心，請說明信託內會不會有續建機制。對於消費者而言，預售的價金會存入信託專戶嗎?或是有其他的信託方式?請補充說明。 2. 簡報過程中提及有關施工品質控管將有結構技師參與本案，請問是公司之員工或是外聘之合作廠商，其對於本案之協助以及對於本案鄰損、滲漏水處理等說明。 3. 建議書第十四章建材設備表內容為空白，請補充說明。	1. 本案風險控管會以信託方式進行，包含價金信託，私地主之信託等。 2. 本案之結構技師為本公司之員工，協助本案之品質管控等方面。本公司施工前會做鄰房鑑定，施工中做監測，施工後也會做鄰損報告。另外，滲漏水處理也會依過往之施工經驗做處理。 3. 本案集合住宅與社會住宅二棟使用之建材設備與等級完全相同。目前共同負擔營建費用採用「新竹市都市更新審議案(重建區段)建築物工程造價基準」鋼筋混凝土造第二級造價版本，未來可依市府公告內容為依據調整。	1.詳財務風險管控對策(含信託計畫)章節說明。 2.同左 2.回答說明。 3.遵照辦理，補充建材設備表內容。
六、歐美鐶委員 1. 請補充說明對於私有所有權人整合計畫，若無法取得同意時如何因應? 2. 本案資金來源估計將有 60%預售收入，若無法達到計畫目標時，申請人如何因應? 3. 本案財務計畫及投資效益試算年期為 3.5 年，與時程管制表中開發期程(107 至 112 年)不符，以及本案之融資利率計算方式。請補充說明。 4. 請補充說明有關回饋事項，提供人行道維護管理時程為 3 年是有無延長管理時間之可能，或延長協助代管期間至社會住宅管委會成立?	1. 人行道維護管理時程願配合市府要求延長。 2. 額外承諾事項:(1)願配合市府之需求(除都市設計審查，都更審查行政程序外)，縮短全案辦理及施工時程。(2)可配合市府要求更改設計成地上層二棟。	1.詳所有權人整合計畫章節說明，另無法取得同意之所有權人，仍可依據估價機制參與權利變換，若應分配價值未達最小分配單元或未合併選配者，則領取更新前價值辦理。 2.資金來源已下修預售收入為 50%，申請人另已積極洽談甲山林機構代銷公司，為本案前期規劃、市場調查及未來銷售研擬策略，作為本案未來策略合作夥伴。 3.開發期程調整為 107/8 至 111/12 約為 3.5 年規劃，並補充說明貸款利息之計算方式。 4.同左 2.說明。
七、林鼎鈞委員 1. 請補充說明本案更新前土地價值如何估算? 2. 本案更新後車位之價值均價為 149 萬，與前面現況分析章節所列車位之價格為 150~170 萬不符，請補充說明。 3. 請補充建議書第 7-3 頁貸款利息之計算。 4. 請補充說明本案將大樓出入口設置於後方臨鎮江街側之設計規劃理念。	1. 本案更新前後估價方式與原則如下： (1) 估價日期為 107 年 3 月，估算本案價值時不考量更新獎勵及容積移轉的價值。 (2) 更新前價值之估算係以各所有權人權屬分別及分區估定;全案以 220 地號(市有地)為比準地計算各宗土地合併前之及合併後各土地所有權人所有土地之價值。 (3) 估價方法採土地開發法及比較法，估算各宗地之價值並以各塊土地之性質做調整試算。 (4) 後續依本案申請須知規定，由選定專業估價者之查估評定價值並經核定內容為準。 2. 本案之大樓出入口設置於後方之規劃理念，主要時為了配合公益設施之性質，利用出入口退縮(約 15 米)為一個廣場，並加入兒童遊戲空間，與道路保有安全距離。	1.遵照辦理，補充更新前後估價過程說明。 2.本案車位分屬地下一層至地下三層，單價從 160 萬/位至 145 萬/位，依據單價與數量，計算車位均價為 149 萬/位。 3.遵照辦理，補充說明貸款利息之計算方式。 4.社宅與公益設施出入口設置於後側，係考量二者出入口統一規劃並能連結後側靜巷寧適性，整體以廣場式入口規劃串連室內外活動與動線，俾能提升統一管理與利用之便利性、安全性。

甄審委員提問內容	受評申請人回答內容	說明暨修正情形
八、莊敬權委員 1. 有關本案建議書內一樓平面配置規劃，設有集合住宅管理會空間，並無劃設社會住宅之管理會空間；然於實際情形中，社會住宅及公益設施更需管理空間處理相關作業，提請參考。 2. 申請須知中提及本案公益設施面積需有 1,200 ㎡以上，目前劃設於 2 樓，但當市府有其他需求時，若需要一樓之空間時，可否提供? 3. 請補充說明有關本案之私有土地及其他項權利人之整合計畫。 4. 請補充說明本案提列 12%風險管理費之必要性。 5. 請補充說明本案購入容積移轉成本如何計算? 依現行法規無法以公告現值為計算成本之依據。 6. 請補充說明本案兩棟棟距?以及更改規劃為獨立二棟之可能性。	1. 本案之公益設施面積需達 1,200 ㎡以上，若市府有其他使用需求時可配合分配至其他樓層使用，或配合需求增加社會住宅管理及交流空間。 2. 目前規劃兩棟建築物之棟距為 6 公尺，而本案平面配置原則以開口朝向南北之設計，以避免各戶對望之情形發生。 3. 容積移轉之成本以市場行情為準，不會以公告現值做計算。未來可提供本公司購買容移之契約做為成本計算之佐證資料。 4. 本案風險控管會以信託方式進行，包含價金信託，私地主之信託等。 5. 本案考量出入口及車道動線之設計等，地下層建議仍採共同使用之規劃設計，地上層可分別規劃為獨立二棟。若分為獨立二棟時，公益設施空間可能調整設置於 1 至 3 樓。	1.遵照辦理，公有分回棟平面配置規劃可配合社宅所需管理與交誼空間需求調整。 2.遵照辦理，公益設施及一樓空間可配合市政府需求調整。 3.詳所有權人整合計畫章節說明，另無法取得同意之所有權人，仍可依據估價機制參與權利變換，若應分配價值未達最小分配單元或未合併選配者，則領取更新前價值辦理。 4.風險管理費依法意旨為實施者投入資本、創意、管理技術及風險承擔所應獲取相對應之報酬。本案備標至獲選最優申請人期間營造工程物價總指數相對應造價調整已增加，加上原物料鋼筋指數持續攀升，並有特殊因素費用包含地質改良、綠建築、智慧建築、結構耐震力提升等費用目前未納入提列成本，因應未來事業計畫報核至實際工程發包期間營建成本增加皆須以風險管理費用作為支應；另因目前房地產景氣欠佳、都更條例修法未定及選舉政治波動等風險因素，綜上分析目前提列費率具有其必要性。 5.遵照辦理，補充目前容積移轉成本計算說明。未來可提供本公司購買容移之契約做為成本計算之佐證資料。 6.遵照辦理，棟距請詳左 2.說明，另地面建物可配合調整為獨立二棟規劃，其他部分，配合二棟設計調整。
九、盧維屏委員 1. 建議書第十四章內容為空白，請補充說明。 2. 今日審查內容及申請人對於會中向各甄審委員之補充說明，將依本案申請須知 8.3.10 作為甄選會議紀錄，並作為甄選評決、修正更新事業計畫企劃書或簽約之依據。 3. 本案於申請須知中載明，公部門分回部份集中為一棟，若考量使用需求及各自獨自管理，本案之公益設施是否可設置於一樓?	1. 本案集合住宅與社會住宅二棟使用之建材設備與等級完全相同。目前共同負擔營建費用採用「新竹市都市更新審議案 (重建區段) 建築物工程造價基準」鋼筋混凝土造第二級造價版本，未來可依市府公告內容為依據調整。 2. 本案考量出入口及車道動線之設計等，地下層建議仍採共同使用之規劃設計，地上層可分別規劃為獨立二棟(分為獨立二棟時，公益設施空間可能調整設置於 1 至 3 樓)。若市府有其他使用需求時可配合分配至其他樓層使用，或增加社會住宅可公用交流空間可能。	1.遵照辦理，補充建材設備表內容。 2.遵照辦理。 3.遵照辦理，同左 2.說明。

壹、計畫地區範圍及辦理緣起與法令依據

一、基地位置

更新單元位於 106 年 1 月 23 日公告實施之「擬定桃園市火車站周邊(東門段 177-1 地號等 167 筆土地)更新地區都市更新計畫案」之更新地區內，坐落於成功路二段(20M)以南，鎮江路(7M)以北，朝陽街一段(7M)以東所圍街廓之西側(詳圖 1-1)。

二、更新單元範圍

依據「公開評選桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地（東門停車場）都市更新事業實施者案」申請須知，更新單元範圍為桃園市桃園區東門段 208-1、209、210、211、213、215、216、217、218、219、220、222、222-3、813 地號等 14 筆土地，土地總面積為 3,449.00 ㎡(土地面積以登記機關登記結果為準)。

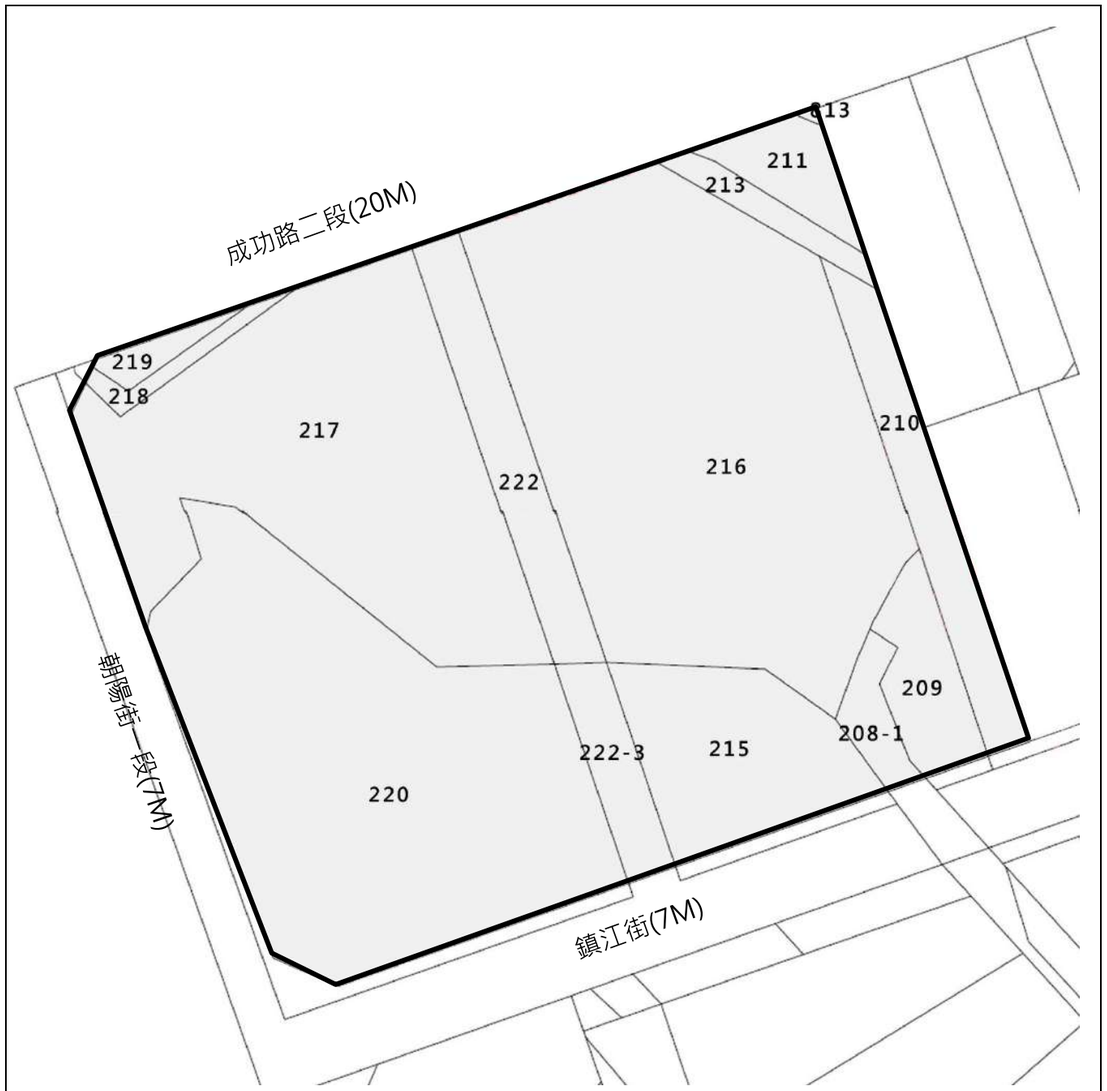


圖　例　及　說　明	指北
更新單元範圍	

圖 1-1 更新單元地籍套繪圖　(S：1/500)

三、辦理緣起

桃園市桃園區位於桃園市東北方，不僅為桃園都會區之重要發展核心位置，同時位處於國家重大設施計畫(桃園航空城)之地區；惟本更新單元位處於桃園區之精華地段，對公共服務及居住水準要求提高。近來由於工商發達，外來人口大量移入而成為國內第三大都市，再加上鄰近大臺北地區形成「首都生活圈」，與大臺北地區之關係已密不可分，同時亦與新竹縣、新竹市、苗栗縣、苗栗市組構「桃竹苗生活圈」。既為國際門戶又為各大生活圈之中樞，如此重要身分賦予桃園地區，意即位於桃園火車站周邊地區的本案，其都市更新之即刻性及必要性。

(一)配合政府重大施政建設計畫

因臺鐵都會區捷運化桃園段鐵路地下化縫合前、後站之理念與構想，因此，為配合政府重大建設效益及桃園市政府推行社會住宅等相關政策，強化桃園車站周邊環境機能與品質勢必刻不容緩。透過都市更新復甦都市機能，促進各地老舊市區重新規劃再開發，期望與附近重大建設產生串連效應，達到中央與地方政府政策目標。

(二)提升土地有效利用並能帶動區域再發展

本基地位於桃園市桃園區東山里，鄰近桃園車站、國立臺北科技大學附屬桃園農工高級中等學校、桃園成功郵局、朝陽森林公園等，周邊土地多已開發完成，然而基地現況為停車場(東門停車場)使用，如能透過都市更新方式活化閒置土地，以重要種子區域產生區域發展綜效之漣漪，帶動周邊整體環境再發展。

(三)提升都市環境品質並期創造公共利益

透過政府主導之公辦都更，於更新後目標為取得社會住宅，並提供親子館、托嬰中心等公益設施以外，期望以量體集中且最大地面層退縮空間，創造舒適沿街步道、大面積綠化之休憩開放空間及街角廣場等，大幅提升本案及其周邊之生活環境品質，使都市機能更加完善。

(四)成為公、私部門協力之領銜方案

遂此，桃園市政府辦理「桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業」，冀望利用都市再生之手段將土地活化再利用，並配合公營住宅政策及相關公益設施規劃辦理社會住宅、公設民營托嬰中心及親子館等，期望藉由公開評選方式選定本更新單元之都市更新實施者，透過公、私部門合作並延續既有巷弄紋理發展及提升都市機能，將更新單元規劃成為優質住宅、商業及公共服務機能設施，提升桃園市總體意象。

四、法令依據

(一)公開評選

公開評選係依據 108 年 1 月 30 日修訂之「都市更新條例」第 12 條第 1 項、第 13 條及 103 年 4 月 25 日修訂之「都市更新條例施行細則」第 5 條之 1 等規定；以 107 年 5 月 29 日府都住更字第 10701197081 號函示本公司取得最優申請人資格，並與桃園市政府 107 年 9 月 12 日府都住更字第 1070212347 號函簽訂委託契約。

(二)更新地區劃定公告

本案位於 106 年 1 月 23 日公告實施「擬定桃園市火車站周邊(桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地)更新地區都市更新計

擬定桃園市桃園火車站周邊（桃園區東門段177-1地號等167筆土地）更新地區都市更新計畫圖

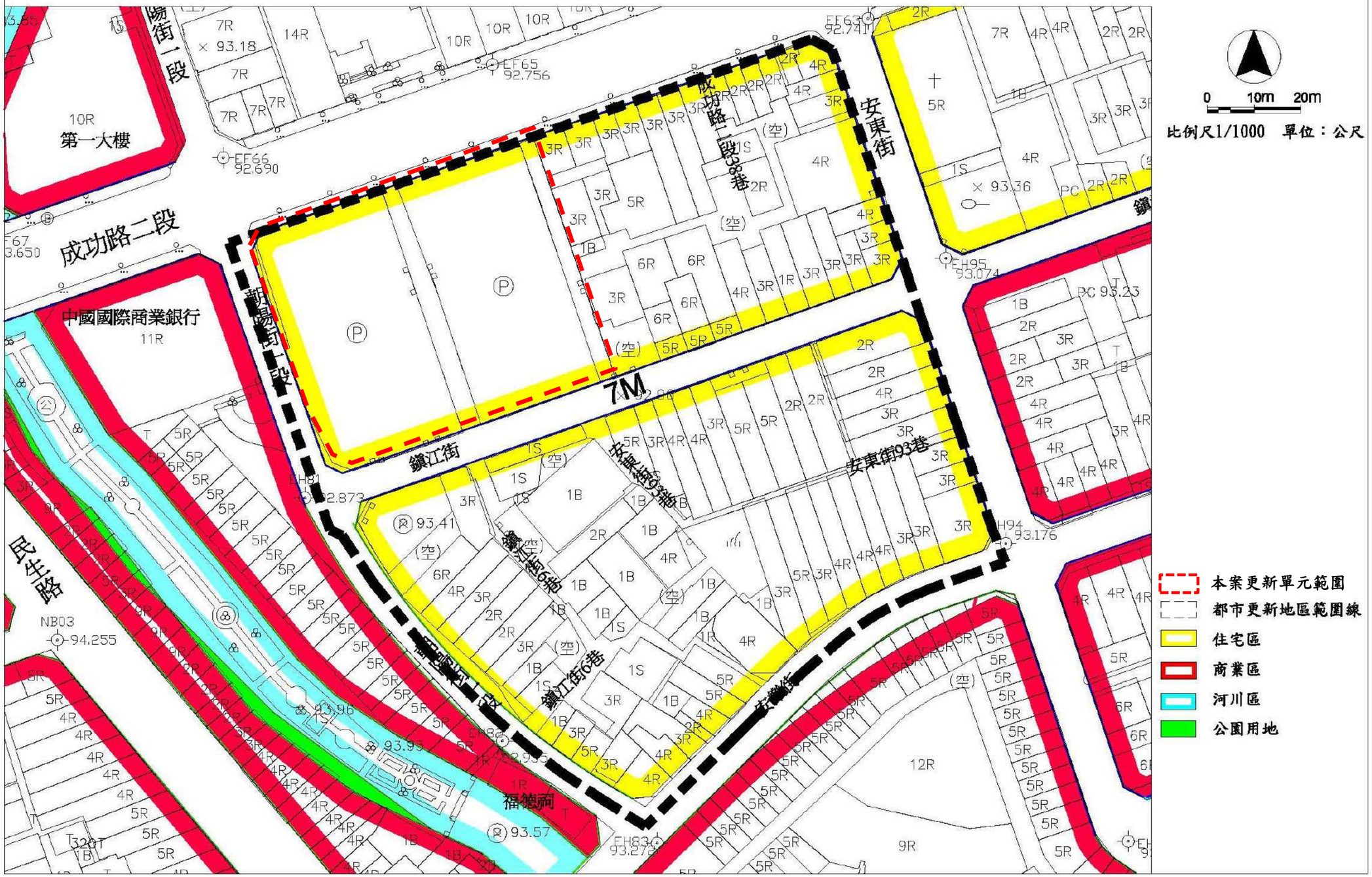


圖 1-2 更新單元位置示意圖 （S：1/100）

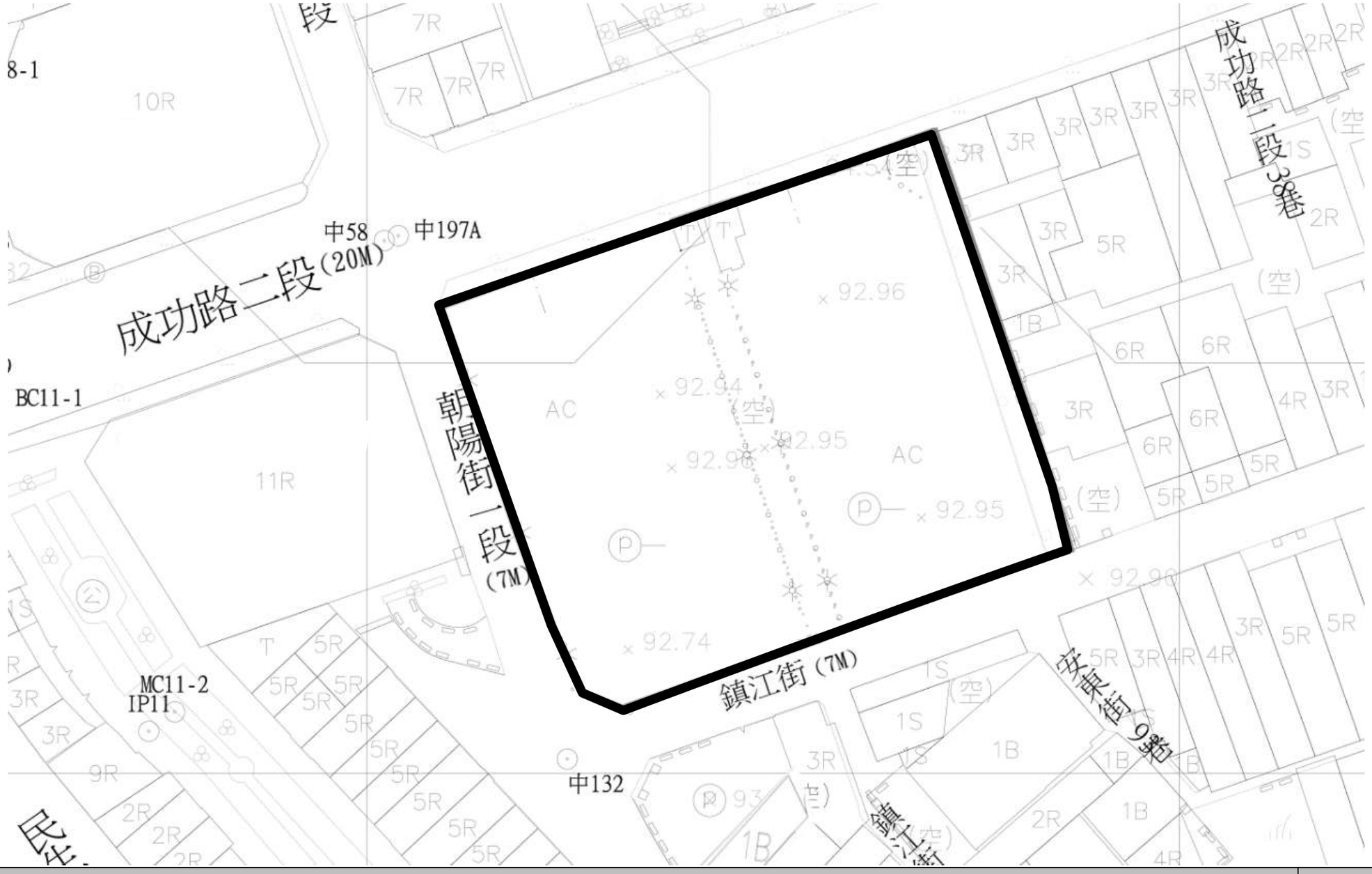


圖　例　及　說　明	指北
更新單元範圍	N

圖 1-3 更新單元地形範圍圖 （S：1/500）

貳、實施者與共同出資人

一、實施者

依據 108 年 1 月 30 日修訂公布之「都市更新條例」第 26 條都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限;第 36 條實施者為都市更新事業機構，其都市更新事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等，應於都市更新事業計畫表明(詳附錄一)。本都市更新案實施者為立信工營造股份有限公司(占全案權責比例 60%)，其詳細資料如下：

實　施　者　：　立信工營造股份有限公司
負　責　人　：　李
統一編號　：　23709033
地　　址　　：　台北市信義區忠孝東路五段 552 號 10 樓
電　　話　　：　(02) 6638-6038
資　本　額　：　260,000,000 元
實收資本額：　260,000,000 元
營業項目　：　都市更新重建業等 20 項。
個案實績　：　微美小丘(106 股使字第 466 號)、御峰(106 峽使字第 286 號)等數案。

二、共同出資人

依據 108 年 1 月 30 日修訂之「都市更新條例」第 3 條第 7 項「...更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金」; 又依據內政部 94.6.13 內授營都字第 0940006760 號解釋函「查都市更新事業以權利變換方式實施，提供資金協助辦理都市更新事業者，得依都市更新條例第 3 條第 5 款規定，納入權利變換計畫參與分配，並依同條例第 43 條規定辦理登記，本部營建署 90 年 5 月 18 日營署都字第 025335 號函（諒查）已有明釋；並無限制出資者應備之資格。是以，本案土地所有權人或其他投資者提供資金作為共同負擔費用，自得依上開函釋參與更新後建築物及土地之分配。」

本都市更新案之共同出資人包含：祝園實業股份有限公司(占全案權責比例 30%)、上境實業有限公司(占全案權責比例 10%)，其詳細資料如下：

共同出資人：祝園實業股份有限公司
負 責 人：祝
統一編號：23906772
地　　址：臺北市大安區忠孝東路 4 段 166 號 11 樓之 2
電　　話：(02) 8773-6688

共同出資人：上境實業有限公司
負 責 人：張
統一編號：52559060
地　　址：臺北市信義區信義路 5 段 127 號 2 樓之 8
電　　話：(02) 8773-6688

參、現況分析

一、土地及建築物權屬

(一)土地權屬

更新單元位於桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地，公有地面積 3,029.00 ㎡，公有地所有權人為中華民國及桃園市 2 人，管理機關包括桃園市政府交通局及中華民國財政部國有財產署；私有地面積為 420.00 ㎡，私有地所有權人 9 人；公有及私有土地面積共計為面積為 3,449.00 ㎡，公有及私有土地所有權人共計 11 人。

表 3-1 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部						備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (㎡)	登記次序	權利種類	設定權利範圍	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	東門段	208-1	44.00	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	44.00							因分割增加地號：208之2地號； 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。
2	東門段	209	90.00	0004	桃園市/桃園市政府交通局	1/1	90.00							重測前：大樹林段89之2地號； (一般註記事項)登記原因：撥贈； 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。
3	東門段	210	140.00	0017	賴　興	1/2	70.00							重測前：大樹林段89之1地號
				0018	張　在	1/2	70.00							重測前：大樹林段89之1地號
4	東門段	211	62.00	0003	林　玄	公同共有 5/6	51.67	0001-003 0002-000 0004-001 0004-002	抵押權 抵押權 普通抵押權 普通抵押權	5/6 5/6 全部1/1 全部1/1	涂素萍 俞娣 李汪跟 李鄭思雅	林	林	合併自：212地號； (一般註記事項)未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀； (一般註記事項)登記次序3、4、5、6、7、8、9公同共有。
				0004	林　崴									
				0005	林　玉									
				0006	林　紗									
				0007	林　和									
				0008	林　欣									
				0009	林　琦									
				0010	林　玄	公同共有 1/6	10.33							合併自：212地號； (一般註記事項)未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀； (一般註記事項)登記次序10、11、12、13、14、15、16公同共有。
				0011	林　崴									
				0012	林　玉									
				0013	林　紗									
				0014	林　和									
				0015	林　欣									
				0016	林　琦									
5	東門段	213	38.00	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	38.00							申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。
6	東門段	215	232.00	0004	桃園市/桃園市政府交通局	1/1	232.00							重測前：大樹林段83之3地號； 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。
7	東門段	216	1035.00	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	1035.00							重測前：大樹林段80之8地號； 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。
8	東門段	217	695.00	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	695.00							重測前：大樹林段80之6地號； 因分割增加地號：0217-0001地號； 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。

(續表 3-1)

序號	標示部			所有權部				他項權利部						備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (㎡)	登記次序	權利種類	設定權利範圍	他項權利人	債務人	設定義務人	
9	東門段	218	25.00	0001	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	25.00							因分割增加地號：0218-0001地號； 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。
10	東門段	219	20.00	0001	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	20.00							重測前：大樹林段92之6地號； 因分割增加地號：0219-0001地號； 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。
11	東門段	220	850.00	0004	桃園市/ 桃園市政府交通局	1/1	850.00							重測前：大樹林段83之2地號； (權狀註記事項)東門段906建號建築基地地號：東門段220地號； 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。
12	東門段	222	145.00	0003	林　玄	公同共有 5/6	120.83	0001-003 0002-000 0004-001 0004-002	抵押權 抵押權 普通抵押權 普通抵押權	5/6 5/6 全部1/1 全部1/1	涂 俞 李 李鄭	林	林	合併自：222-1地號； 因分割增加地號：222-3地號； (一般註記事項)未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀； (一般註記事項)登記次序3、4、5、6、7、8、9公同共有。
				0004	林　嚴									
				0005	林　玉									
				0006	林　紗									
				0007	林　和									
				0008	林　欣									
				0009	林　琦									
				0010	林　玄	公同共有 1/6	24.17							合併自：222-1地號； 因分割增加地號：222-3地號； (一般註記事項)未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀； (一般註記事項)登記次序10、11、12、13、14、15、16公同共有。
				0011	林　嚴									
				0012	林　玉									
				0013	林　紗									
				0014	林　和									
				0015	林　欣									
				0016	林　琦									
13	東門段	222-3	72.00	0017	賴　興	1/2	36.00							分割自：２２２地號
				0018	張　在	1/2	36.00							分割自：２２２地號
14	東門段	813	1.00	0013	林　玄	公同共有 1/1	1.00	0001-001 0001-002	普通抵押權 普通抵押權	全部1/1 全部1/1	李 李	林	林	重測前：大樹林段0092-0056地號； (一般註記事項)未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。
				0014	林　嚴									
				0015	林　玉									
				0016	林　紗									
				0017	林　和									
				0018	林　欣									
				0019	林　琦									
合計	共14筆		3,449.00				3,449.00							

(二)公、私有土地分布狀況

單元內土地權屬，208-1、213、216、217、218、219 地號所有權人為中華民國，管理者為財政部國有財產署，209、215、220 地號所有權人為桃園市，管理者為桃園市政府交通局，公有土地面積為 3,029.00 ㎡，佔本案面積比例 87.82%，公有土地所有權人 2 人，佔本案所有權人人數比例 18.00%；私有土地面積為 420.00 ㎡，佔本案面積比例 12.18%，私有土地所有權人 9 人佔本案所有權人人數比例 82%；本更新單元面積共計 3,449.00 ㎡，所有權人共計 11 人，詳表 3-2 及圖 3-1。

表 3-2　更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)		土地面積(㎡)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有地	1,857.00	53.84	1	9.00
	縣(市)有地	1,172.00	33.98	1	9.00
	鄉(鎮市區)有地	0.00	0.00	0	0.00
私有土地		420.00	12.18	9	82.00
合計		3,449.00	100.00	11	100.00

(三)同意參與都市更新事業計畫比例計算

1.都市更新事業計畫同意門檻

依據 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例第 37 條規定，本案屬經公開評選委託都市更新事業機構辦理之都市更新事業計畫案，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。實施者應保障私有土地及私有合法建築物所有權人權利變換後之權利價值，不得低於都市更新相關法規之規定。

2.範圍內土地之人數及面積比率分析

更新單元土地總面積為 3,449.00 ㎡，土地所有權人共計 11 人，其中公有土地面積 3,029.00 ㎡(佔更新單元面積比率 87.82%)，私有土地面積 420.00 ㎡(佔更新單元面積比率 12.18%)。私有土地所有權人共計 9 人，同意參與本案之土地面積合計 212.00 ㎡(同意比率 50.48%)，同意參與本案之私有土地所有權人合計 2 人(同意比率 22.22%)；範圍內無合法建築物；本案不涉及都市更新條例第 24 條之排除計算，且公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意，並依都市更新條例第 22 條及第 32 條規定，擬具都市更新事業計畫辦理。

二、土地使用及建築物現況

(一)土地使用現況

本更新單元之土地使用分區為住宅區，臨成功路二段及鎮江街屬住宅區（建蔽率 60%、容積率 230%）。公有土地現況為財政部國有財產署同意桃園市政府交通局進行合作興闢停車場使用；私有土地現況為既有巷道、空地，公私有土地分布圖 3-1。

(二)合法建築物現況

本基地現況為停車場使用，故無地上建築物。

(三)其他土地改良物

本基地現況為停車場使用，故無土地改良物。

(四)違章建築戶

本更新單元內無佔用他人土地之違章建築物。

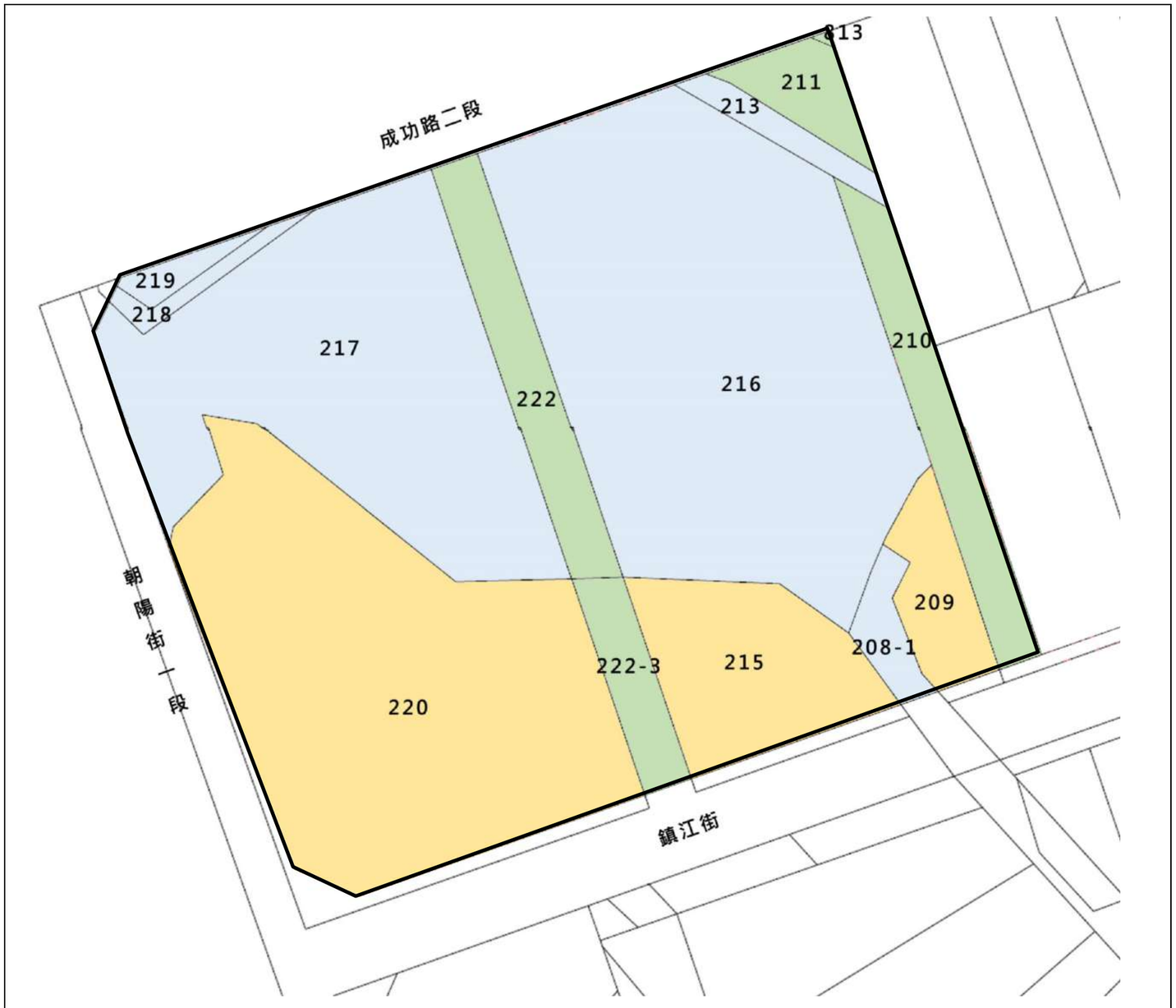


圖 3-1 更新單元公私有土地分布圖　(S：1/500)

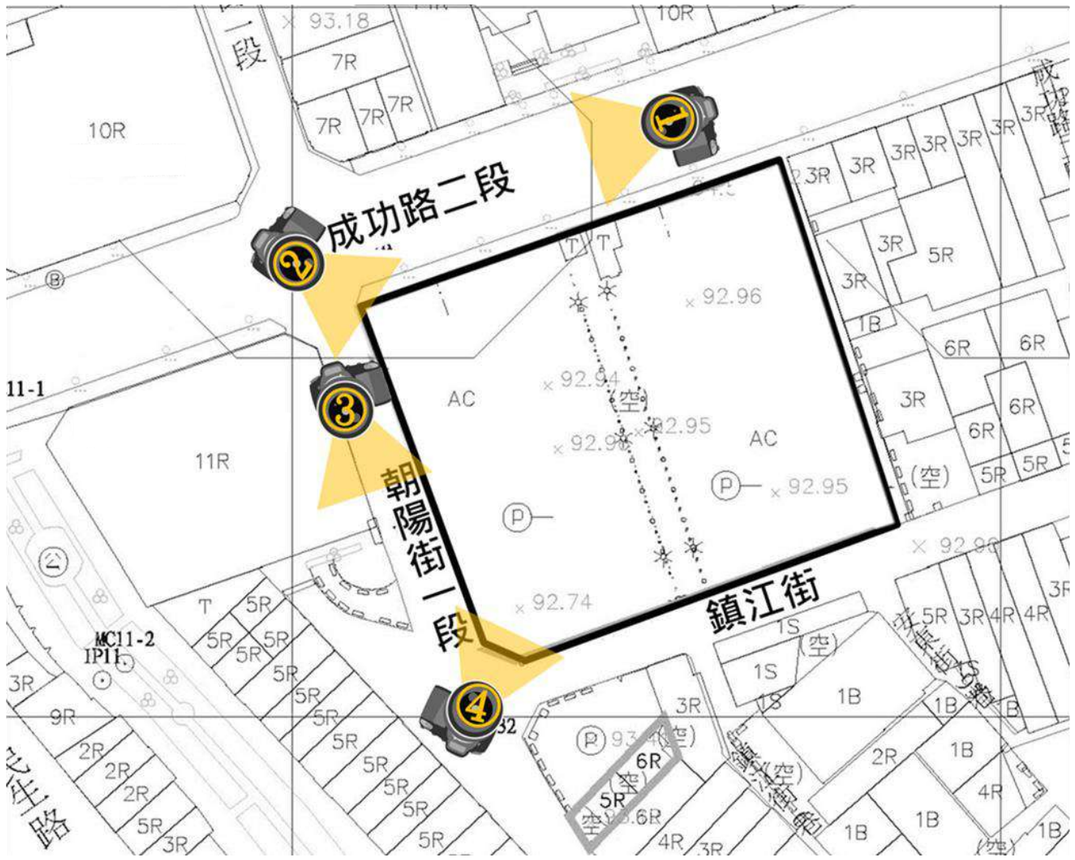


圖　例　及　說　明	指北
更新單元範圍	

圖 3-2 更新單元土地使用現況圖(一)

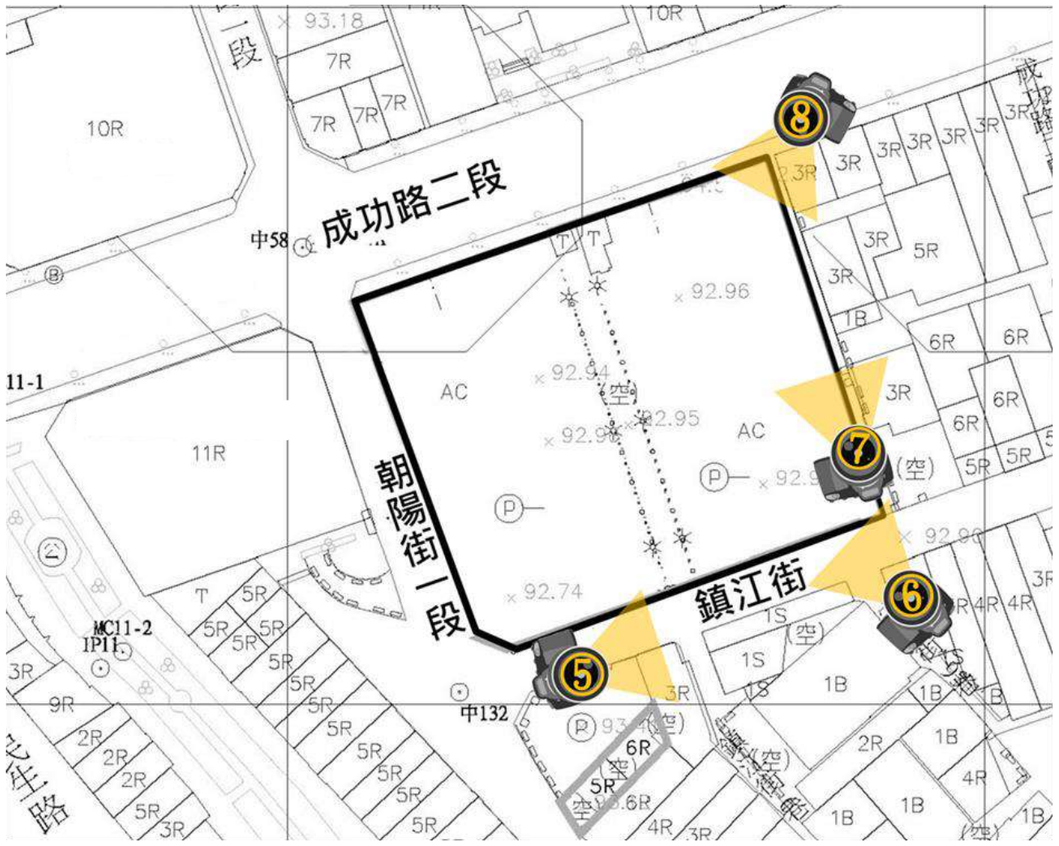


圖　例　及　說　明	指北
更新單元範圍	N

圖 3-3 更新單元土地使用現況圖(二)

圖　例　及　說　明	指北
更新單元範圍	N

圖 3-4 更新單元合法建築物套繪圖

三、附近地區土地使用現況

本基地周邊土地使用分區多為住宅區及商業區，北側及南側為住宅區，西側多為商業區，東側多為住宅區及學校用地。

本基地鄰近桃園火車站，周邊相鄰之土地使用現況多為 3 至 5 層建物或 12 至 15 層住商混合大樓，鄰近土地多已建築完成。

四、公共設施現況

本更新單元周邊 500m 範圍內既有公共設施說明如下：1 處公園用地，文昌公園；1 處綠地；2 處學校用地，東門國小、桃園農工；1 處河川用地，東門溪；1 處市場用地；1 處交通用地，台鐵桃園車站，目前皆已開闢完成。

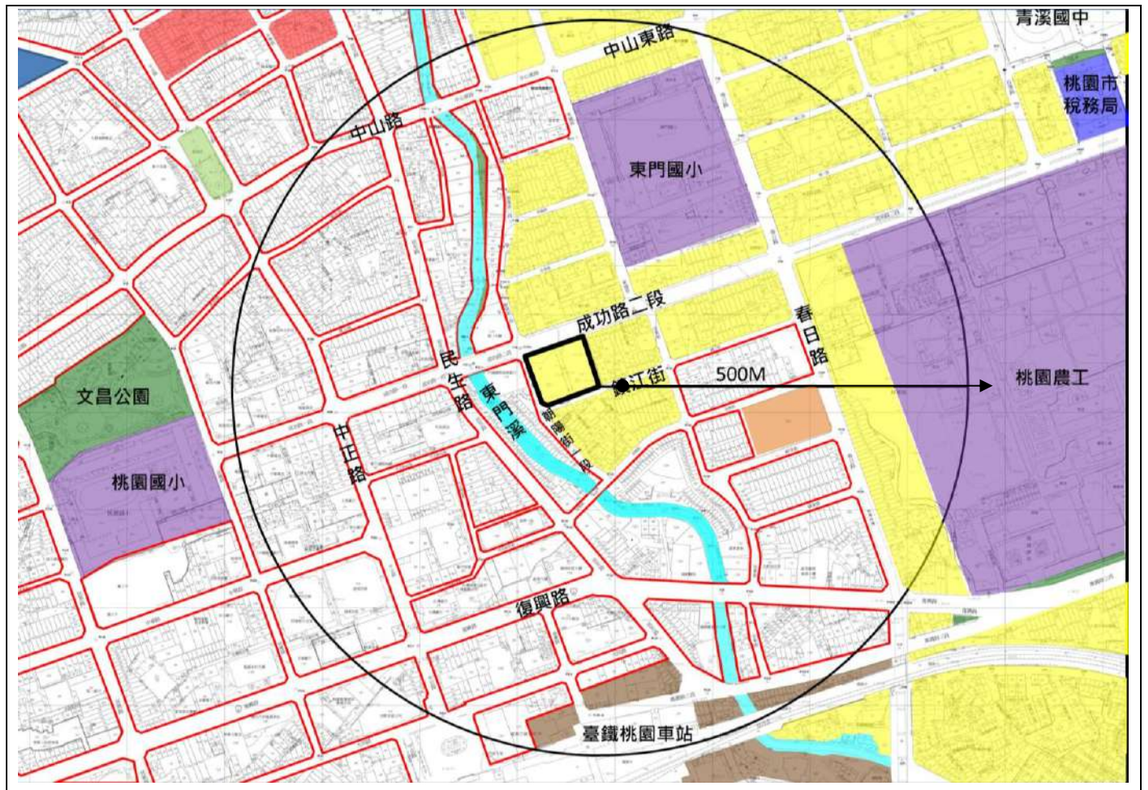


圖 3-5 更新單元周邊土地使用現況圖

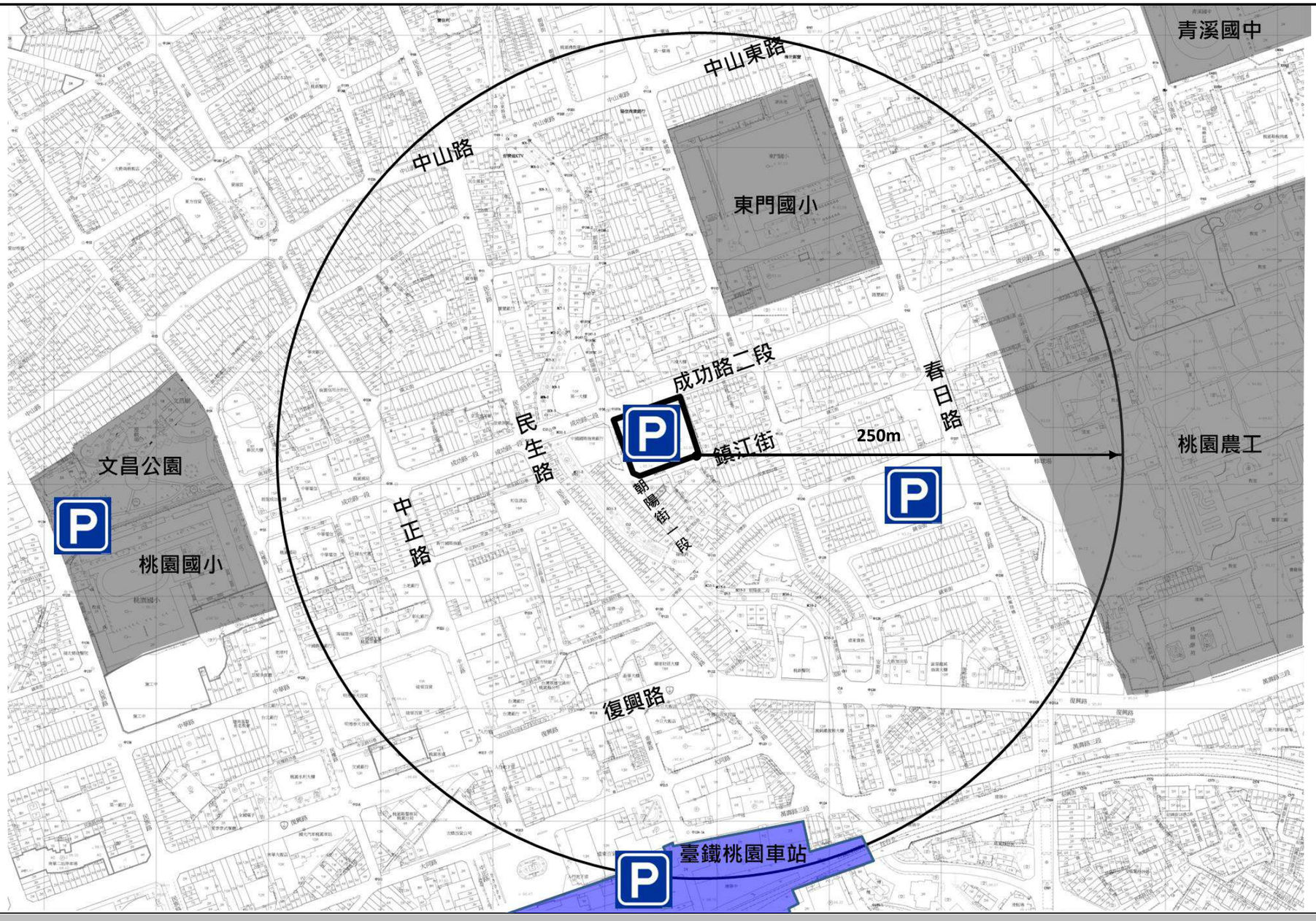


圖　例　及　說　明							指北
更新單元範圍	台鐵桃園車站	避難場所	停車場				N

圖 3-6 更新單元周邊大眾運輸現況示意圖

五、附近地區交通現況

(一) 道路現況分析

1.主要道路

(1)中山路及中山東路

鄰近本基地北側，桃園區之主要幹道，東接三民路一段（縱貫公路）為連接桃園市龜山區、新北市新莊區及樹林區。

(2)復興路

鄰近本基地南側，為桃園火車站周邊之主要道路，亦為對外聯絡道路(台 1 甲線)，東接萬壽路三段可連接萬壽路二段(縱貫公路)，西接縣府路可往桃園市中壢區、楊梅區。

(3)春日路

鄰近本基地東側，為桃園火車站周邊之主要道路，北至新南路二段可連接中山高速公路（國道一號），南接桃鶯路可至新北市鶯歌區。

(4)中正路

鄰近本基地西側，為桃園區之重要外環幹道，北接中正北路至中山高速公路，往南可至桃園火車站、經建新街可連接國道 2 號（桃園環線-機場支線）。

2.次要道路

(1)成功路二段

位於本基地北側，為桃園火車站周邊之主要道路，東接三民路，西至民生路。

(2)民生路

近基地東側，北接慈文路可至主要道路-春日路，南至萬壽路三段可達桃園火車站。

(二) 大眾運輸系統

1.人行系統

本基地周邊主要聯絡道路成功路二段、朝陽街一段、鎮江街及成功路二段 10 巷，除成功路二段兩側設有人行道或騎樓空間，其他道路均有人車爭道的情形；未來基地亦退縮設置人行空間與周邊人行系統相銜接，營造舒適、安全之人行環境。

2.公車系統

本基地周邊公車主要以桃園市聯營市區公車為主要連外通勤、通學運具，建構基地周邊整體大眾運輸服務系統，基地周邊市區公車服務路線計約有 74 條，附近市區公車主要行經成功路二段、春日路、民生路、復興路、長壽街、中正路及中山路，於本基地 500M 範圍內，分別設有 10 個公車站。

3.鐵路系統

本基地鄰近臺鐵桃園車站，自基地步行至桃園火車站時間約為 8~10 分鐘。

4.自行車系統

經本計畫調查，基地 500 公尺範圍內設有 4 處 YouBike 租賃站，各站點分別可租借車輛數為成功春日路口共 74 輛、東溪綠園共 31 輛、桃園市立圖書館桃園分館共 46 輛、桃園火車站前站共 64 輛。

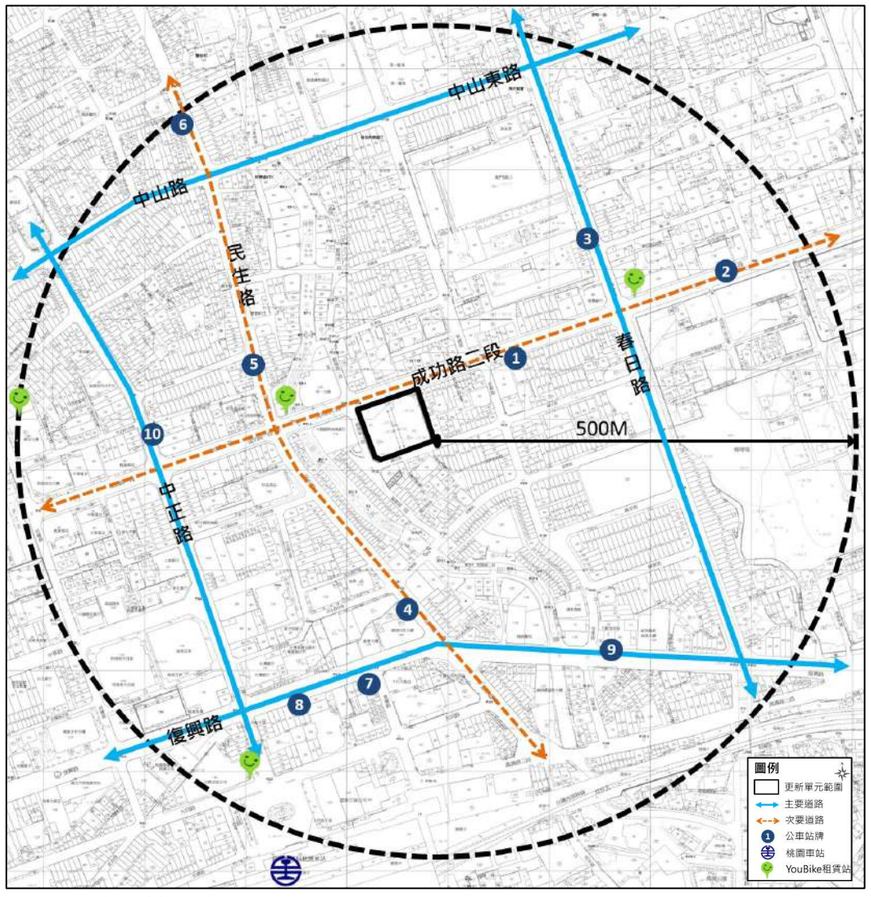


圖 3-7 附近地區交通現況圖

(三)停車供需現況分析

根據桃園市停車管理工程科「106 年度桃園市都計區及觀光景點汽機車停車供需調查」與本計畫之實際調查結果，詳細說明如下：

1. 停車供需分析

本案除參考桃園市停車管理工程科「106 年度桃園市都計區及觀光景點汽機車停車供需調查」外，為詳實反應基地周邊停車供需現況，亦針對基地所在桃園區第 23 分區進行更深入詳細之補充調查。

停車管理工程科 106 年度調查資料：本基地位於桃園區第 23 分區，鄰近 500m 範圍停車分區尚包括中山區第 13、15、16、22、25 分區。根據停車管理工程科 106 年度調查報告結果，基地所處桃園區第 23 分區，汽車需供比為 1.20，不足 48 席汽車位。

區域周邊多為 8M(含)以下巷道，周邊停車需供比已達飽和狀態，基地周邊確有停車需求，推測應以該地區住戶停車使用多，故仍有賴透過建物重建時，停車需求內部化，避免路邊停車造成道路交通問題。

表 3-3　106 年度汽機車停車供需調查結果彙整表

停車分區	需供比		汽車(席)			機車(席)		
	汽車	機車	需求	供給	供給-需求	需求	供給	供給-需求
桃園區 23 分區	1.20	1.22	294	246	-48	692	568	-24

資料來源：依桃園市停車管理工程科「106 年度桃園市都計區及觀光景點汽機車停車供需調查」

2.路邊停車情形

基地周邊道路包括成功路二段、鎮江街、朝陽街一段，附近巷道路雖多有停車管制，惟現況巷道兩側多停放汽、機車，長期佔用巷道內路邊停車空間，導致巷道停車空間不易釋出，汽車停車供給短缺。

3.路外停車情形

基地所在停車分區(桃園區第 23 分區)現況有 1 處對外開放之路外停車場，為「東門停車場(109 席，30 元/時)」，即為本基地之停車場；鄰近地區現況有 3 處對外開放之路外停車場，包含「朝陽公園停車場(45 席，30 元/時)」、「新民公有停車場(195 席，30 元/時)」、「桃園新站停車場(38 席，30 元/時)」。

(四)小結

1.路邊及路外停車無法滿足目前需求

從停管處資料調查桃園區第 23 分區(停車需供比為 1.20)與路外停車場調查發現，本基地周邊之停車需求遠大於所供給，路外停車場亦在本基地範圍之 500M 外，實際現況仍有供給不足問題。

2.大眾交通工具使用者之停車需求

基地所處停車分區以舊式住宅為主，多無建築物附設停車空間，現況部分民眾可選擇使用公車通勤，民眾於洽公或出遊仍有用車需求，故仍須尋求長租型車位停放使用。

3.自行車供給

本基地距離最近一處 YouBike 租賃站(東溪綠園)僅約 50 公尺，該處租賃站點已提供 31 輛車。另本基地 500 公尺範圍內已有 4 處租賃站點，共計 215 輛可供租借，自行車停車需求現況已足矣。

六、房地產市場調查

本更新單元位於桃園區成功路二段、朝陽街一段及鎮江街所圍街廓，鄰近以桃園火車站為發展重心之桃園區商業中心，桃園火車站前站為鐵、公路運輸系統匯集地區，因交通便利而發展為商業中心，附近商業大樓及店舖林立；本更新單元位於火車站商圈之東北側，區域土地利用主要為商業及住宅混合使用，對外交通以成功路二段為主要道路，西向可到火車站商圈，東向可至桃園農工、桃園高中等文教區及連接台一線省道至龜山地區，並可轉接春日路北向連接中山高速公路桃園交流道，南向連接後火車站商圈及桃鶯路龜山工業區，交通可謂便利。

因本更新單元位於桃園火車站中心商業區外圍，屬桃園車站地區擴張後發展區域，相較於前站地區密集商業活動之土地利用型態，本區商業活動強度及店舖效益相對較弱，在土地利用型態上亦呈現住宅、商業混合使用樣態；鄰近區域建物型態，呈現早期興建之透天厝、公寓與近年興建之大樓、華廈交錯坐落，鄰近中心商業區的生活機能、交通便利性為其主要特色。

在不動產市場方面，更新單元鄰近區域預售個案較少，不動產市場以成屋交易為主，根據調查資料顯示電梯住宅新成屋視區位、建材、樓層分布不同，成交價約 28-33 萬元/坪，平面式停車位（每個）成交價格約 130 - 150 萬元/位。

資料來源：第一太平戴維斯不動產估價師事務所調查整理。

圖 3-8　更新單元周邊房地市場行情圖

表 3-4 更新單元周邊房地市場行情一覽表

案名		基地位置	使用分區	價格型態	產品型態	面積(坪)	興建樓層/地下層	屋齡	平均單價(萬元/坪)	一樓單價(萬元/坪)	車位型態	車位單價(萬元/個)	價格日期
1	傳世帝寶	自強路 165、167 號	住宅區	成交價	店鋪住宅大樓	56.55	11F/B2F	15.8	-	65.3	坡道平面	120	107/4
2	新站 101	吉林路 36 號	商業區	成交價	店鋪住宅大樓	124.48	15F/B4F	8.8	-	44.7	坡道平面	120	107/3
3	尊勝首善	民族路 183 號	商業區	成交價	店鋪住宅大樓	23.75	12F/B3F	4.2	-	66.5	坡道平面	140	107/5
4	西班牙廣場	萬壽路二段 1427 號	住宅區	成交價	店鋪住宅大樓	31.03	15F/B2F	0	-	57.5	坡道平面	170	107/8
5	New ONE	春日路 81 號 14 樓	商業區	成交價	店鋪住宅大樓	41.17	21F/B4F	2.1	27.4	-	坡道平面	165	107/12
6	晴空宿	春日路 85 號 5 樓	住宅區	成交價	店鋪住宅大樓	29.84	10F/B2F	2.5	25.14	-	升降機械	90	107/9
7	謙玉院	鎮二街 35 號 13 樓	住宅區	成交價	住宅大樓	45.41	14F/B2F	3.5	26.8	-	坡道平面	155	107/12

資料來源：參考內政部實價登錄及本案委託第一太平戴維斯不動產估價師事務所調查整理。

肆、計畫目標

本案以「擬定桃園市桃園火車站周邊（桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地）更新地區都市更新計畫案」為依據，未來配合都市更新再生活化手法，以建築退縮留設供公眾通行之通道及增加綠化空間節點，亦提供社區及附近居民之休憩娛樂使用，促進老舊建築社區轉型為節能減碳、生態、友善的社區，以達都市更新的立法目的，並期完成如下之計畫目標：

一、帶動周邊地區參與更新之意願

本更新地區之劃定，一方面有助於宣示都市更新再發展的政策方向，更可透過都市更新計畫內容，指導更新單元開發及公共設施整體留設，亦採用都市更新的容積獎勵機制，鼓勵土地與建物所有權人參與更新。土地開發策略工作重點為選定更新地區中適合優先開發之更新單元，扮演都市更新之火車頭角色，以帶動週邊地區更新活化。

二、創造舒適及安全的人行空間及開放廣場

透過高層建築設計，地面層盡量退縮，使更新後基地周邊皆設有舒適人行空間供公眾使用，提昇行走安全與品質，地下層規劃停車空間，停車需求內部化。並增設綠地及廣場式開放空間供民眾使用，促進周邊居住環境之機能與品質之提升。

三、提昇消防救災便利性並強化都市防災安全性

透過西側及南側道路退縮補足 8 公尺寬度，提昇消防救災通行及操作空間便利性，降低災害延續與波及；符合最新建築相關法令檢討，提高建物耐震係數，避免重大震災事件，造成建物倒塌危機。

四、落實綠建築設計強化節能減碳目標

經過基地周邊重要地標建築物造型色彩與環境分析，強化建築物與周邊環境融合設計方式，並透過夜間照明設計，加強本區景緻的活潑化、特色化；更新後透過整體規劃設計，納入綠建築新思維，並依據綠建築之綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、CO2 減量指標、廢棄物減量指標、水資源指標、污水垃圾指標等要求，以創造綠建築社區，達到節能減碳目標，作為都市更新重建的典範。

五、公私協力都更並納入社會住宅、公益設施等提升公共利益

桃園市政府辦理本公辦都更案，冀望利用都市再生之手段將土地活化再利用，並辦理社會住宅、公設民營托嬰中心及親子館等提升公辦都更公共利益，透過公、私部門合作並延續既有巷弄紋理發展及提升都市機能，將更新單元規劃成為優質住宅、商業及公共服務機能設施，提升環境品質與都市機能。

伍、與都市計畫關係

一、相關都市計畫

本更新地區位於「桃園市都市計畫」範圍內，本計畫自民國 44 年發布實施後，至民國 61 年辦理擴大修訂計畫，於民國 73 年及民國 93 年辦理通盤檢討作業，民國 81 年時針對第一期公共設施保留地進行專案通盤檢討。茲就本案坐落桃園市都市計畫發布實施經過及其他相關都市計畫敘明如下：

表 5-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	重點
桃園鎮都市計畫	44/05/30 府建都字 12712 號	本更新單元位於計畫範圍內。
桃園都市擴大修訂計畫	61/01/12 府建都字 18686 號	本更新單元位於計畫範圍內。
變更桃園都市計畫(通盤檢討)案	73/01/11 府建都字 162422 號	本更新單元位於計畫範圍內。
變更桃園都市計畫(第二次通盤檢討)案	93/09/08 府城鄉 0930225678 號	本更新單元位於計畫範圍內。
變更桃園擴大修訂都市計畫（原工三市地重劃區專案檢討）案	93/09/10 府城鄉 0930228422 號	本更新單元位於計畫範圍內。
變更桃園市都市計畫（配合台鐵捷運化桃園段高架化建設計畫沿線土地規劃園林大道）案禁建說明書	97/07/25 府城規 0970220316 號	本更新單元位於計畫範圍內。
修訂桃園市都市計畫（土地使用分區管制要點第十點地下層退縮建築）案	98/10/30 府城規 0980420348 號	本更新單元位於計畫範圍內。
擬定桃園市桃園火車站周邊（桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地）更新地區都市更新計畫案	106/01/19 府都住更字第 10600050021 號	本更新單元位於計畫範圍內。
訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案	108/01/30 府都綜字第 1080016630 號	本更新單元位於 G07 範圍內。

二、土地使用說明

(一)法定使用強度

本案土地使用分區主要依照 93.9.8 府城鄉 0930225678 號發布實施「 變更桃園都市計畫(第二次通盤檢討)案」相關規定辦理：

表 5-2 本案都市計畫土地使用分區管制要點一覽表

項目		建蔽率	容積率	備註
住宅區		60%	230%	建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。
商業區		80%	380%	建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。
工業區	甲種工業區	60%	180%	
	乙種工業區及零星工業區	60%	210%	
倉庫區		60%	210%	
營區		40%	120%	
公共設施	社教用地	50%	250%	
	機關用地	50%	250%	
	體育場用地	40%	120%	
	醫院用地	50%	250%	
	學校用地	50%	250%	國小、國中容積率不得大於 150%，高中、高職容積率不得大於 200%。
	公園用地	15%	30%	
	兒童遊樂場	15%	30%	
	停車場用地	70%	480%	停車場做立體使用時。
	市場用地	60%	240%	
	變電所用地	50%	250%	
	加油站用地	40%	120%	
	貯氣槽用地	40%	120%	
資料來源：變更桃園都市計畫(第二次通盤檢討)案」				

(二)本案土地使用強度

本更新單元土地面積總計 3,449.00 ㎡(包含道路退縮地面積 245.69 ㎡及其他面積 3203.31 ㎡，均為住宅區土地)，土地使用分區為住宅區，法定建蔽率 60%，法定建築面積 2,069.40 ㎡；法定容積率 230%，法定容積 7,932.70 ㎡，相關檢討表列：

三、捷運綠線(增額容積)相關規定

(一)計畫範圍及法令依據

本案依據 108 年 1 月 30 日公告實施「訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案」，且位於以捷運綠線 G07 車站中心點半徑 500M 範圍內(詳圖 5-2) 。

表 5-3 土地使用分區面積表

土地使用分區	面積(㎡)	建蔽率(%)	建築面積(㎡)	容積率(%)	法定容積(㎡)
住宅區	3,449.00	60	2,069.40	230	7,932.70
總計	3,449.00	-	2,069.40	-	7,932.70

(二)增額容積相關規定

1.位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。

2.增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限，商業區、工業區、產業專用區基準容積率之 20%為限。

3.有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。

4.本要點未規定事項，悉依「桃園市都市計畫」規定內容辦理，並適用其他有關法令之規定。

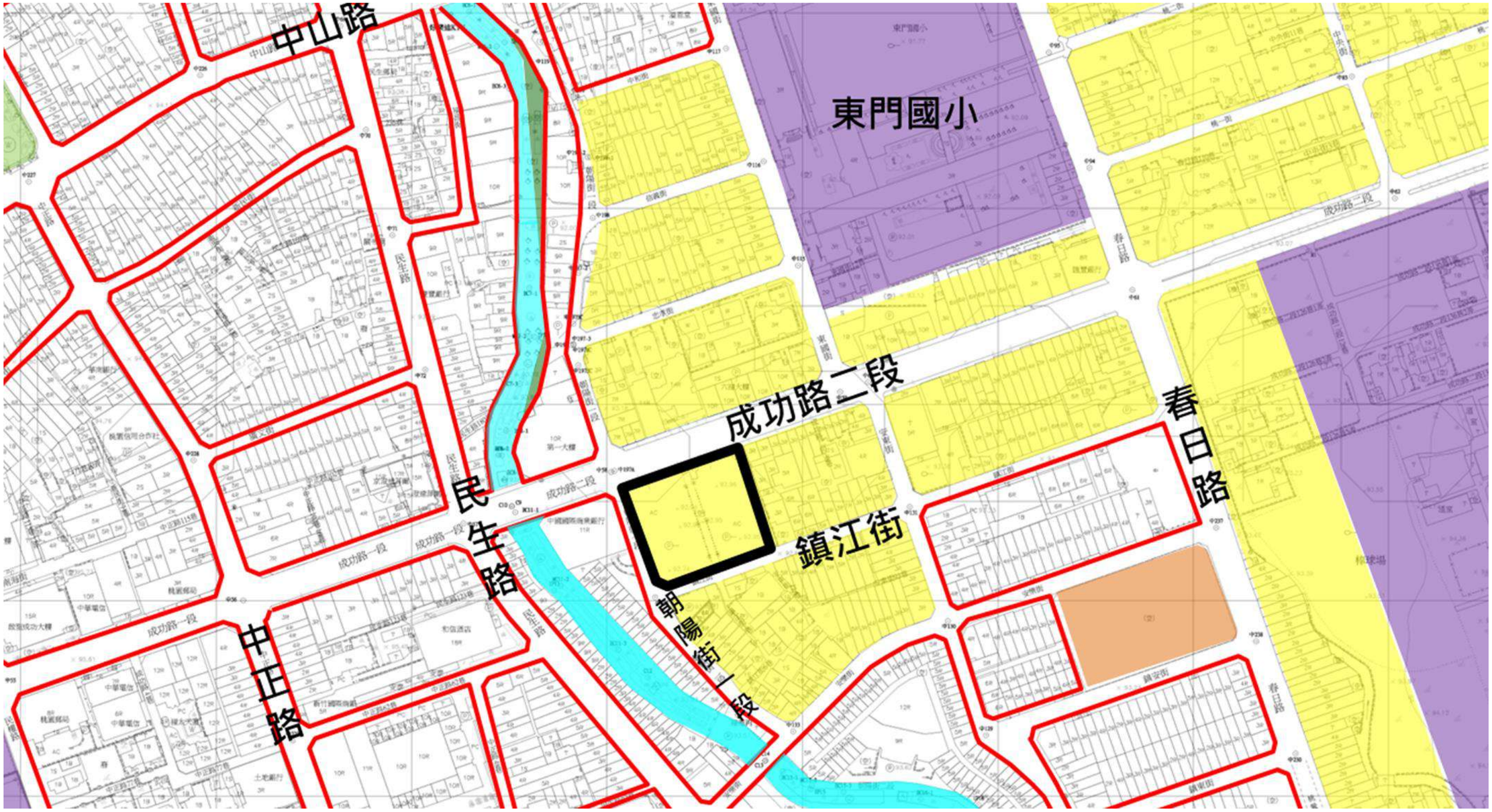


圖　例　及　說　明										指北
更新單元範圍	商業區	住宅區	河川用地	學校用地	市場用地	綠地/公園用地				

圖 5-1 土地使用分區圖　(S：1/500)

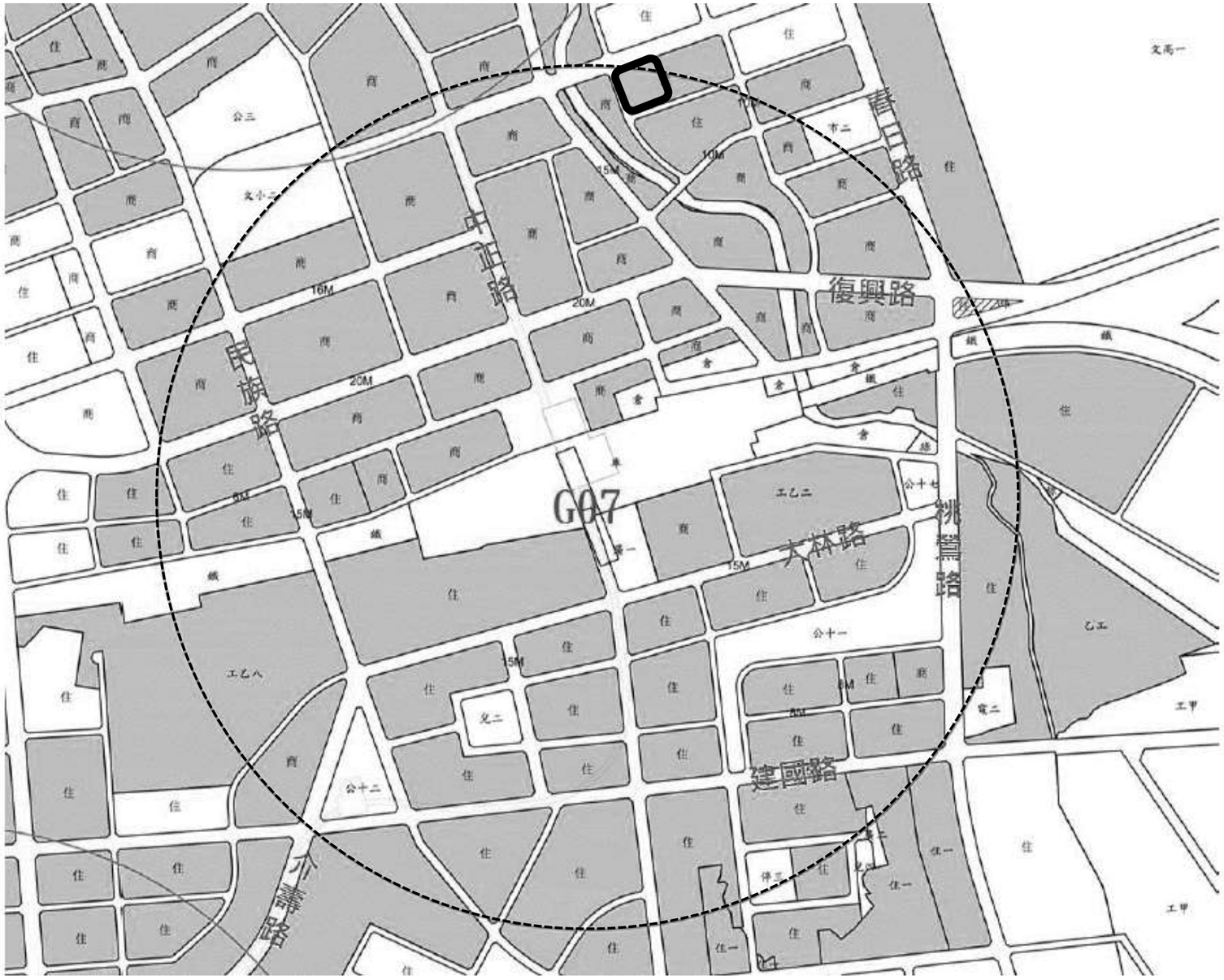


圖　例　及　說　明				指北
更新單元範圍	增額容積實施範圍	車站周邊半徑 500 公尺範圍		N

圖 5-2 桃園市都市計畫增額容積實施範圍示意圖(G07 車站周邊)

陸、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元均以重建方式辦理，因現況無建築物，故無需拆除。

二、區段劃分

本都市更新單元全部均為重建區段規劃(詳圖 6-1)。

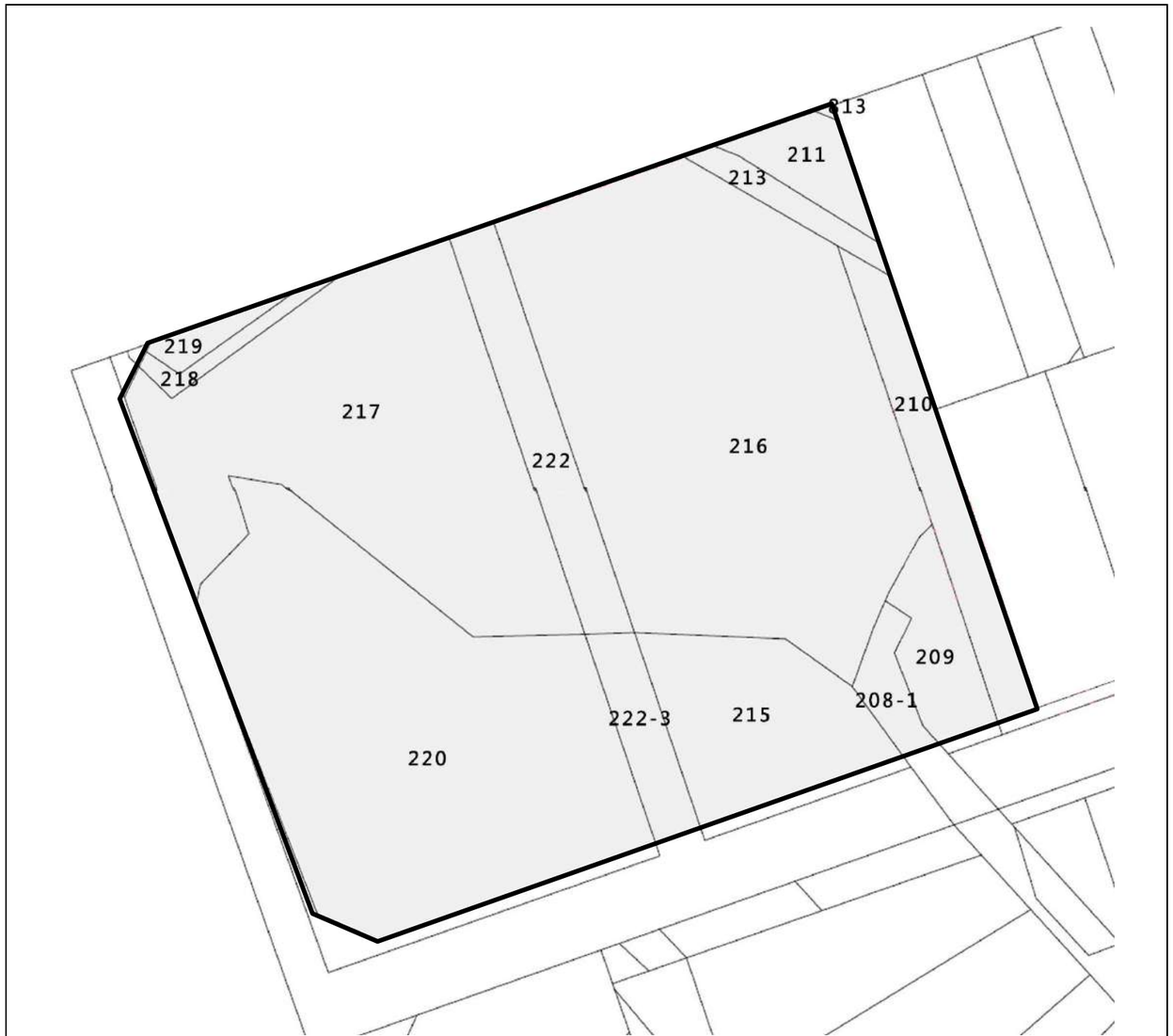


圖 6-1　更新區段劃分構想圖 (S：1/500)

柒、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說

本更新單元區內及鄰近地區並無公共設施興修改善計畫。

捌、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。

本都市更新案全部以重建方式進行，並無整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備及相關設計圖說。

玖、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說

一、申請容積獎勵後土地使用強度及限制使用項目

(一)獎勵後總允建建築面積及允建容積

本更新單元土地謄本面積為 3,449.00 ㎡(包含道路退縮地面積 245.69 ㎡及其他面積 3,203.31 ㎡，均為住宅區土地)，土地使用分區為住宅區，法定建蔽率 60%、法定容積率 230%，本案申請都市更新容積獎勵獎勵 3,966.35 ㎡(50%上限)、增額容積 793.27 ㎡(10%)，其允建總建築容積說明如下：

1.獎勵前允建建築面積

=基地面積*建蔽率

=3,449.00 ㎡ x 60%

=2,069.40 ㎡

2.獎勵後允建總建築容積

=法定容積+都市更新容積獎勵(50%上限)+增額容積(10%)

=7,932.70 ㎡ + 3,966.35 ㎡ + 793.27 ㎡

=12,692.32 ㎡(允建容積率為 368.00%)

(二)限制使用項目

本案更新後土地使用組別，依據 108 年 1 月 17 日修訂之「都市計畫法桃園市施行細則」第 14 條規定檢討(詳表 9-1)。

表 9-1 本案土管限制使用項目表

使用分區	住宅區
限制建築及使用	一、第十六條規定限制之建築及使用。 二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過六匹馬力、電熱超過五十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。 三、經營下列事業： (一)使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。 (二)噴漆作業者。 (三)使用動力以從事金屬之乾磨者。 (四)使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。 (五)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。 (六)彈棉作業者。 (七)醬、醬油或其他調味品之製造者。 (八)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。 (九)鍛冶或翻砂者。 (十)汽車或機車修理業者。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 (十一)液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。 (十二)塑膠類之製造者。 (十三)成人用品零售業。 四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 五、加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。 六、探礦、採礦。 七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用或資源回收站者，不在此限。 八、殯葬服務業 (殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。 九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府實地勘查認為符合相關法令者，不在此限。 十、戲院、電影片映演業、視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及旅館或其他經

使用分區	住宅區
	本府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場與旅館經目的事業主管機關審查核准及室內釣蝦（魚）場，其設置地點面臨十二公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限。 十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。 十二、飲酒店、夜店。 十三、總樓地板面積超過一千平方公尺之大型商場（店）或總樓地板面積超過六百平方公尺之大型飲食店。 十四、總樓地板面積超過二千平方公尺之證券及期貨業。 十五、總樓地板面積超過二千平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。 十六、人造或合成纖或其中間物之製造者。 十七、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。 十八、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。 十九、肥料製造者。 二十、紡織染整工業。 二十一、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。 二十二、金屬表面處理業。 二十三、自助儲物空間。但其設置地點面臨十二公尺以上道路，申請設置之總樓地板面積未達一千平方公尺，且樓層限於地面上第一層及地下一層，並設有獨立之出入口者，不在此限。 二十四、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。 前項第十款但書規定之室內釣蝦(魚)場，限於使用建築物之第一層；未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十五款之限制規定，與符合前項第三款第十目但書、第四款但書及第九款但書規定許可作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業者，限於使用建築物之第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨十二公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。

(三)預計容納人口數

桃園市政府民政局統計資料顯示，桃園市桃園區 108 年 1 月共計有 169,724 戶，合計 447,811 人，平均每戶有 2.60 人。預計容納人口數以 15~24 坪容納 2 人、25~34 坪容納 3 人、35 坪以上容納 4 人計算，本案以住宅部分預估容納總人數為 604 人住宅，相關規劃住宅類型坪數及容納人數如下表。

表 9-2　計畫容納戶數及人口表

樓層	面積(坪)	戶數(戶)	預計容納人口(人/戶)	容納人口數(人)	用途
1 層	15-24 坪	-	-	0	一般零售
	25-34 坪	3	-	0	一般零售
	35-99 坪	1	-	0	一般零售
	100 坪以上	1	-	0	公益設施
2 層	15-24 坪	6	2	6x2=12	集合住宅
	25-34 坪	-	3	0	集合住宅
	35-99 坪	4	4	4x4=16	集合住宅
	100 坪以上	1	-	0	公益設施
3 層	15-24 坪	7	2	7x2=14	集合住宅
	25-34 坪	6	3	6x3=18	集合住宅
	35 坪以上	4	4	4x4=16	集合住宅
4 層	15-24 坪	7	2	7x2=14	集合住宅
	25-34 坪	6	3	6x3=18	集合住宅
	35 坪以上	4	4	4x4=16	集合住宅
5-14 層	15-24 坪	7x10	2	7x10x2=140	集合住宅
	25-34 坪	6x10	3	6x10x3=180	集合住宅
	35 坪以上	4x10	4	4x10x4=160	集合住宅
小計		220	-	604	-

二、建築興建計畫

本案擬興建 1 幢 2 棟，地上 14 層，地下 3 層鋼筋混凝土構造之住商混合大樓，地面層以店鋪、社會住宅、一般住宅及公益設施規劃為主，地下層採防空避難室及停車空間規劃。

(一)設計目標及構想

整體規劃設計方案配合桃園市有關都市更新、都市計畫、建築法、建築技術規則及相關法定規定，有計畫的再度開發利用及妥善處理舊有地上物，並提供重建後更符合現代化舒適之居住環境的需求，設計目標：

1.商業軸線延續

本案更新後將北側一樓規劃店鋪單元，可使周邊商業軸線得以延續。

2.提昇環境品質

藉由本公辦都更案西北側留設廣場式開放空間及周邊退縮無遮簷人行步道，並透過綠美化設計，提供大眾步行、駐足、休憩的綠意空間，提升該區都市環境品質。

3.促進都市土地合理利用

考量住宅區土地特性，透過本都更案，提供社會住宅及一般住宅規劃，促進都市土地合理利用，創造優質生活環境。

4.改善都市整體視覺景觀

藉由簡潔、新穎的立面造型規劃，擺脫過去傳統國宅呆板印象，形塑街區新樣貌，共創繁榮新穎都市景觀。

(二)建築規劃原則

1.依據內政部 108.5.15 修正「都市更新建築容積獎勵辦法」、105.4.19 桃園市政府公布「桃園市都市更新建築容積獎勵項目及額度表」、「訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點」等申請容積獎勵，並依「建築技術規則」、「都市計畫法桃園市施行細則」及「桃園市建築管理自治條例」規劃設計。

2.參考所有權人意見、房地市場趨勢、綠建築概念，良好居住生活品質，進行建築規劃設計。

3.改善更新單元周圍生活品質，考量北側人行道以退縮留設配合景觀規劃塑造一寬闊舒適之人行步道空間，進而增加居民更加安心安全之人行品質，由成功路二段之寬闊人行道延續至朝陽街一段及鎮江，周邊以豐富之景觀植生及街道家具創造基地人行動線之趣味變化。

4.建築物以高安全度、戶戶通風及採光良好等為原則，座向與環境調和，結合開窗、遮陽、材料等設計，讓居室均能自然通風、採光，產生空氣對流，以減少空調與照明的使用耗能，並為落實綠建築設計，從建築座向、外殼、空間規劃及屋頂綠化隔熱等方向作為規劃核心，創造內、外環境和諧的綠建築。

5.強調以流動的線性為主軸配合水平與垂直線性立面設計及不同的比重分配，減輕對視覺上的壓迫感，更加突顯建築物的獨特之處。

6.考量公益設施接送需求，參考中路二號社會住宅規劃設計內容，人行步道與道路順平方式設計。

(三)開挖率檢討說明

本基地位於航空城捷運線【綠線】G07 車站大眾捷運場站周邊 500 公尺範圍內，周邊已設有 UBIKE 站等設施交通便利停車需求不高，鄰近 500 公尺範圍內亦有文昌公園地下停車場，停車尚屬便利。本基地因受限於東側現有巷道(指定建築線)不得納入開挖範圍，又需考量滿足基地自需性需求規劃，故開挖地下 3 層，地下一層依規定臨計畫道路退縮 2 公尺，開挖面積 2690.55 ㎡，其餘地下 2~3 層開挖面積 2877.82 ㎡，開挖率 83.44% (詳圖 9-1)。

(四)使用建材及設備

本更新單元所使用之建材及設備，包含國內外各大品牌，其品質除符合國家安全標準及人性化外，盡量使用具綠建材標章之環保建材設備，建材設備等級以第三級建材為主，建材設備詳細內容詳附錄三。

表 9-3　建築面積檢討表

1	基地位置		桃園市　東門段　208-1　地號等　14　筆土地			
2	更新單元謄本面積(㎡)		3,449.00 ㎡			
3	基地使用分區		住宅區			
4	基地面積	道路退縮地面積(㎡)	245.69 ㎡		合計	3,449.00 ㎡
		其他面積(㎡)	3,203.31 ㎡			
5	法定建蔽率(%)		60%			
6	法定容積率(%)		230.00%			
7	法定建築面積(㎡)		1,921.99 ㎡			
8	法定建築容積(㎡)		7,932.70 ㎡			
9	都市更新獎勵(㎡)		50.00%	3,966.35 ㎡		
10	增額容積(㎡)		10.00%	793.27 ㎡		
11	允建容積率(%)	允建總容積(㎡)	368.00%	12,692.32 ㎡		
12	實設建蔽率(%)	實設建築面積(㎡)	46.05%	1,588.37 ㎡		
12	實設容積率(%)	實設建築容積(㎡)	367.98%	12,691.72 ㎡		
13	實設空地比(%)	實設空地面積(㎡)	53.95%	1860.63㎡		
14	實設開挖率(%)	最大開挖面積(㎡)	83.44%	2,877.82 ㎡		
15	興建樓層數		地上14層，地下3層			
16	法定工程造價(元)		建築物	25506.45㎡ x 12000㎡/元 = 306,077,400元		(審議會審定，本案財務計畫及權利變換計算依據)
			地下層挖方	36260.53m³*120元= 4,351,264元		(挖方部分，不計入本案財務計畫及權利變換計算)
			306,077,400元	+ 4,351,264元	=	310,428,664元

17	各層面積計算	樓地板面積(㎡)	容積樓地板面積(㎡)	戶數(戶)	用途	樓高(m) A棟	樓高(m) B棟
	地下室3層	2,877.82	-	-	停車空間	3.20	
	地下室2層	2,877.82	-	-	停車空間	3.20	
	地下室1層	2,690.55	-	-	停車空間、 防空避難室	3.6+0.15=3.75	
	1層	1,536.67	478.78	5	店鋪、公益設施、管委會空間	6.0 (抬高0.15)	
	2層	1,303.51	547.11	11	集合住宅、公益設施	3.6	3.20
	3層	1,146.46	976.69	17	集合住宅	3.35	3.20
	4層	1,134.95	971.74	17	集合住宅	3.35	3.20
	5~14層	11,349.50	9,717.40	170	集合住宅	3.35*10=33.5	3.20
	屋突1層	192.49	-	-	樓梯間	3.0	
	屋突2層	198.34	-	-	樓梯間	3.0	
	屋突3層	198.34	-	-	樓梯間、電梯機房、水箱	3.0	
	總　　計	25,506.45	12,691.72	220		49.95	47.75

18	停車數量檢討(位)				
		法定汽車位	110 位	法定機車位	220 位
		獎勵汽車位	0 位	自設機車位	0 位
		自設汽車位	102 位	合計機車位	220 位
		總設計停車位	212 位		

備註：樓地板面積不包含陽台面積。

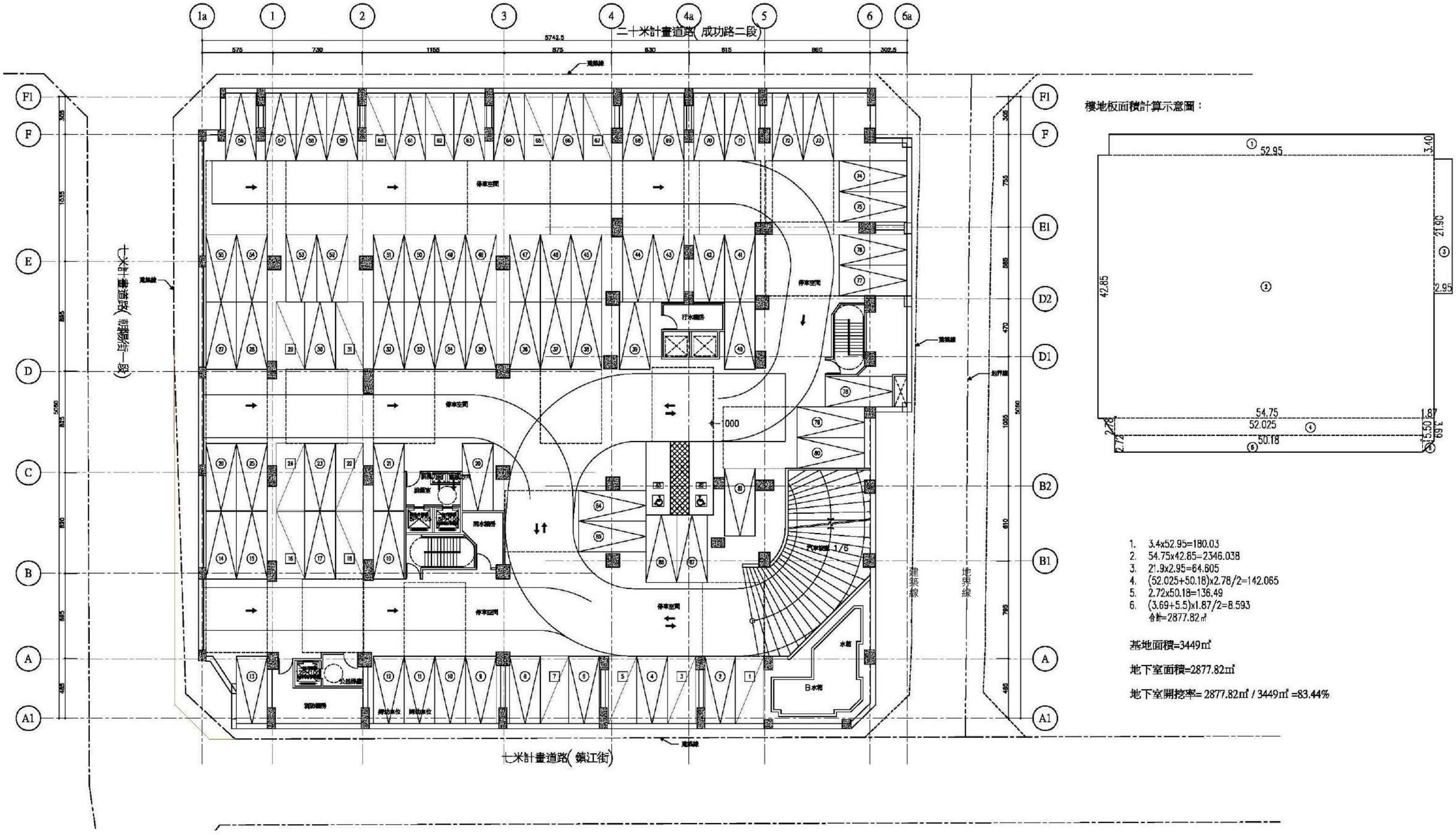


圖 9-1　開挖率檢討圖　(S：1/300)

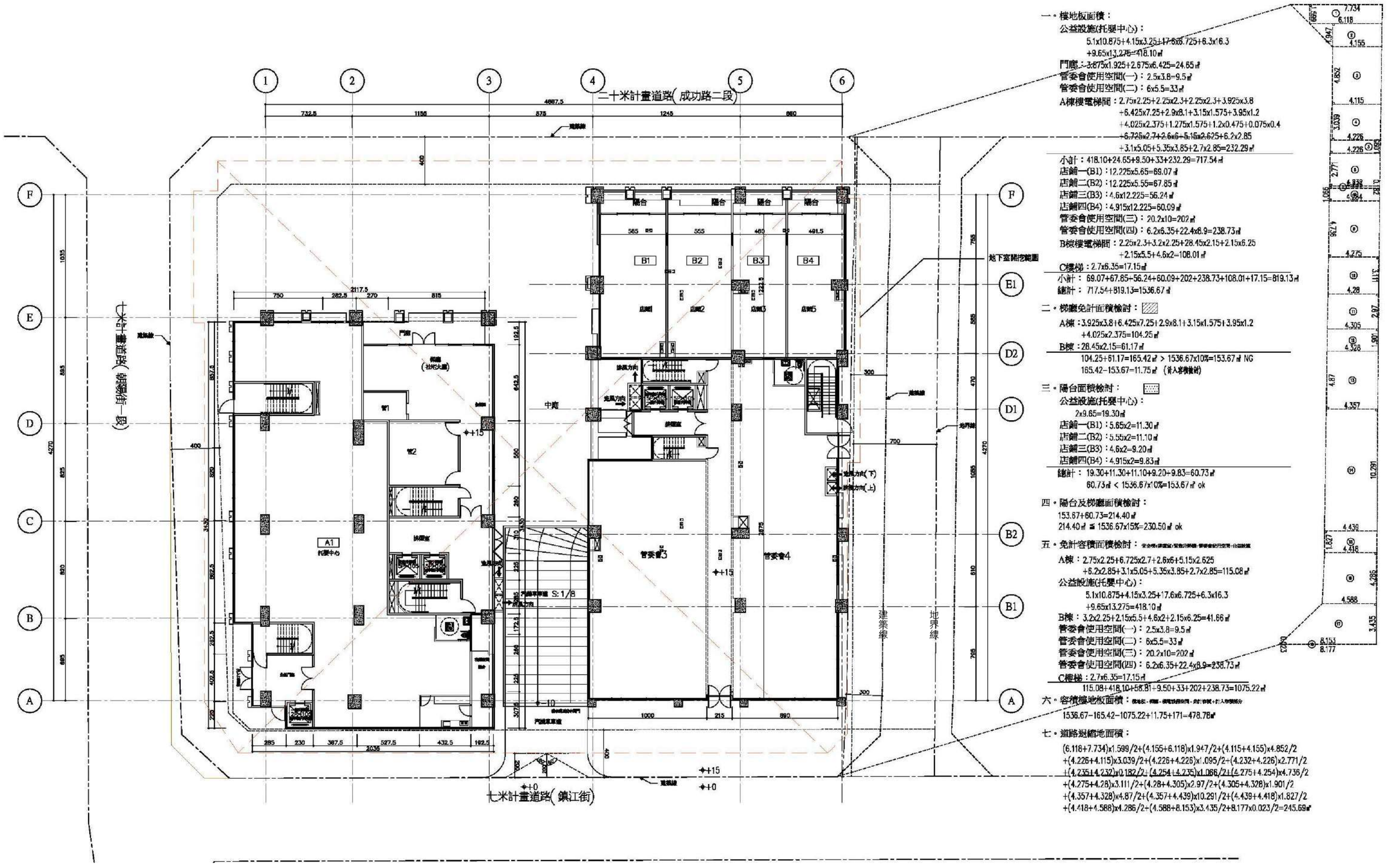


圖 9-2　1 層平面圖　(S：1/300)

樓地板面積計算示意圖：

公益設施(托嬰中心)：
1. 5.1x10.875=55.463
2. 4.15x3.25=13.488
5. 17.6x6.725=118.36
6. 6.3x16.3=102.69
8. 9.65x13.275=128.104

管委會使用空間(一)：
3. 2.5x3.8=9.5

管委會使用空間(二)：
4. 6x5.5=33

管委會使用空間(三)：
10. 20.2x10=202

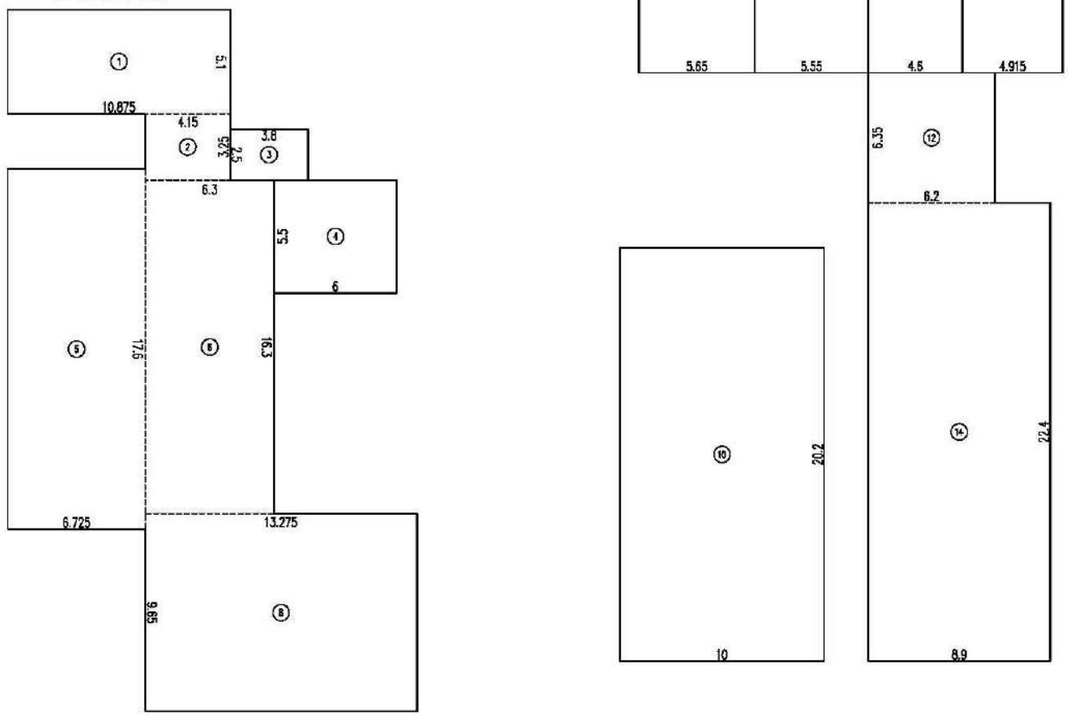
管委會使用空間(四)：
12. 6.2x6.35=39.37
14. 22.4x8.9=199.36

店鋪一(B1)：
7. 12.225x5.65=69.071

店鋪二(B2)：
9. 12.225x5.55=67.849

店鋪三(B3)：
11. 4.6x12.225=56.235

店鋪四(B4)：
13. 4.915x12.225=60.086



附屬設備及空間計算示意圖：

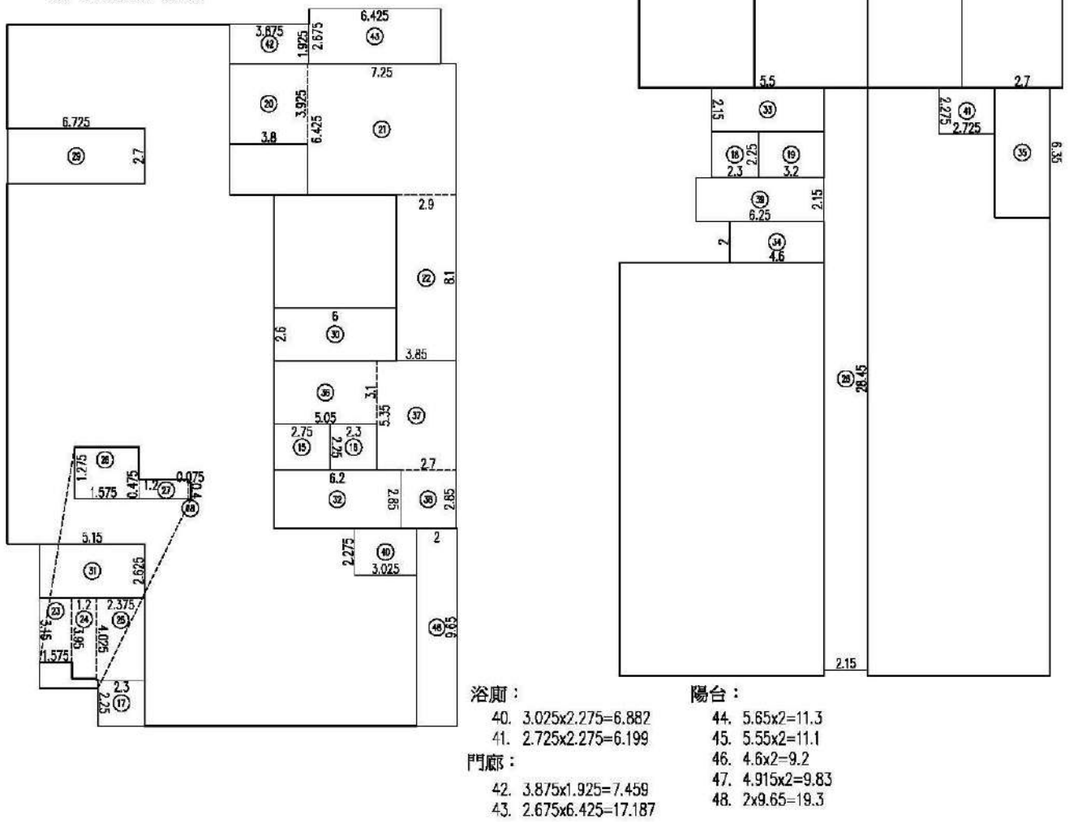
昇降機道：
15. 2.75x2.25=6.188
16. 2.25x2.3=5.175
17. 2.25x2.3=5.175
18. 2.25x2.3=5.175
19. 3.2x2.25=7.2

梯廳免計：
20. 3.925x3.8=14.915
21. 6.425x7.25=46.581
22. 2.9x8.1=23.49
23. 3.15x1.575=4.961
24. 3.95x1.2=4.74
25. 4.025x2.375=9.559
26. 28.45x2.15=61.168

梯廳計入容積(不足2M)：
26. 1.275x1.575=2.008
27. 1.2x0.475=0.57
28. 0.075x0.4=0.03

樓梯間：
29. 6.725x2.7=18.158
30. 2.6x6=15.6
31. 5.15x2.625=13.519
32. 6.2x2.85=17.67
33. 2.15x5.5=11.825
34. 4.6x2=9.2
35. 2.7x6.35=17.145

排煙室：
36. 3.1x5.05=15.655
37. 5.35x3.85=20.598
38. 2.7x2.85=7.695
39. 2.15x6.25=13.438

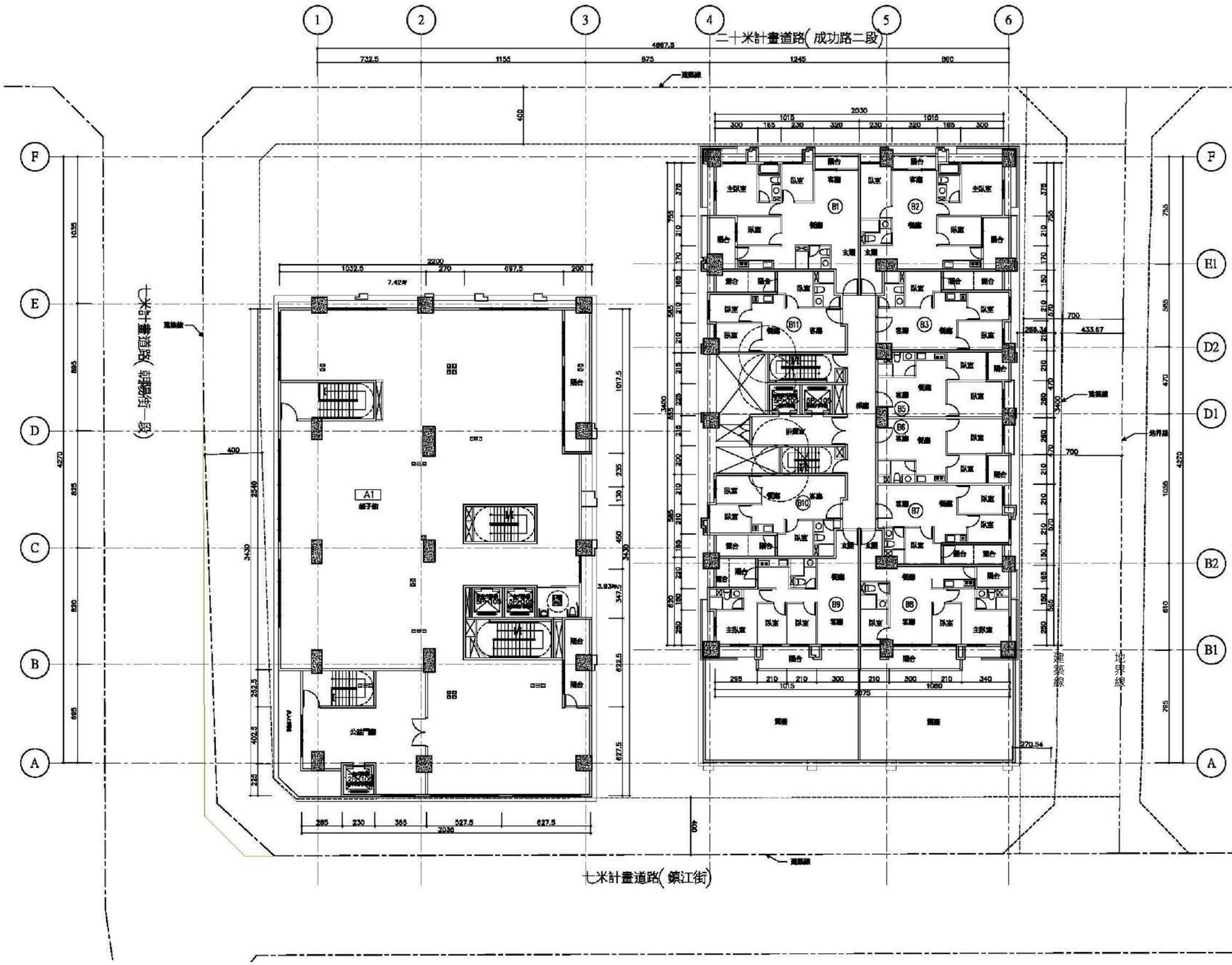


浴廁：
40. 3.025x2.275=6.882
41. 2.725x2.275=6.199

門廊：
42. 3.875x1.925=7.459
43. 2.675x6.425=17.187

陽台：
44. 5.65x2=11.3
45. 5.55x2=11.1
46. 4.6x2=9.2
47. 4.915x2=9.83
48. 2x9.65=19.3

圖 9-2A　1 層面積檢討圖　(S：1/300)



一。樓地板面積：

公益設施(親子館)：

5.5x20+13.275x2.7+5.65x5.05+13.025x17.2+1.925x1.95
+3.1x11.65+2.65x2.625+3.375x6.975+11.55x6.275
+3.1x5.05=556.90㎡

A棟樓電梯間：2.25x2.75+2.25x2.3+2.3x2.25+3.65x6.025
+3.15x1.575+3.95x1.2+4.025x2.375+2.875x2.625
+1.275x1.575+1.2x0.475+0.075x0.4+1.025x2.875
+6.725x2.7+5.05x2.6+5.15x2.625+6.975x2.85
=135.58㎡

小計：556.90+135.68=692.48㎡

B1戶：3.775x6.975+3.775x5.5+7.065x3.175+1.7x1.725=72.46㎡

B2戶：7.55x2.312+1.7x1.725+7.065x3.163+3.2x3.775
+3.775x4.675=72.48㎡

B3戶：4.355x1.725+4.605x3.975+2.1x4.545+2.1x4.095=44.76㎡

B5戶：7.745x2.1+8.9x2.6=39.40㎡

B6戶：8.9x2.6+7.745x2.1=39.40㎡

B7戶：4.805x3.175+4.355x2.525+4.095x2.075+2.125x4.545=44.41㎡

B8戶：1.7x2.525+8.675x5.65+4.025x1.925=61.05㎡

B9戶：1.55x3.375+2.475x2.925+1.975x1.7+6.2x7.225=60.62㎡

B10戶：2.075x4.3+2.125x4.75+4.95x1.725+4.6x2.15
+1.975x4.15=45.64㎡

B11戶：2.1x4.75+2.1x4.3+4.15x1.725+4.6x2.15+4.95x1.975=45.83㎡

B棟樓電梯間：2.3x2.25+2.25x3.2+2.15x2.5+2.15x12.25+2.5x2.15
+2.15x5.5+4.6x2+6.75x2.15=85㎡

小計：72.46+72.48+44.76+39.40+39.40+44.41+61.05+60.62
+45.64+45.83+85=611.03㎡

總計：692.48+611.03=1303.51㎡

二。梯廳免計面積檢討：

A棟：3.65x6.025+3.15x1.575+3.95x1.2+4.025x2.375
+2.875x2.625=48.80㎡

B棟：2.15x2.5+2.15x12.25+2.5x2.15=37.09㎡

48.80+37.09=85.89㎡ < 1303.51x10%=130.35㎡ ok

三。陽台面積檢討：

公益設施(親子館)：
10.15x2+6.225x2=32.75㎡

B1戶：2x3.775+3.175x1.11=11.07㎡

B2戶：3.163x1.11+2x3.775=11.06㎡

B3戶：1.5x2=3㎡

B5戶：2.1x1.68=3.53㎡

B6戶：1.68x2.1=3.53㎡

B7戶：2x1.5=3㎡

B8戶：2x1.625+7.175x1.775=15.99㎡

B9戶：1.95x2.175+1.775x7.175=16.98㎡

B10戶：1.96x1.65=3.23㎡

B11戶：1.65x1.96=3.23㎡

總計：32.75+11.07+11.06+3+3.53x2+3+15.99+16.98+3.23x2=107.37㎡

107.37㎡ < 1303.51x10%=130.35㎡ ok

四。陽台及梯廳面積檢討：

85.89+107.37=193.26㎡

193.26㎡ ≦ 1303.51x15%=195.53㎡ ok

五。免計容積面積檢討：

A棟：2.25x2.75+6.725x2.7+5.05x2.6+5.15x2.625
+6.975x2.85=70.87㎡

公益設施(親子館)：
5.5x20+13.275x2.7+5.65x5.05+13.025x17.2+1.925x1.95
+3.1x11.65+2.65x2.625+3.375x6.975+11.55x6.275
+3.1x5.05=556.90㎡

B棟：2.25x3.2+2.15x5.5+4.6x2+6.75x2.15=42.74㎡

70.87+556.90+42.74=670.51㎡

六。容積樓地板面積：

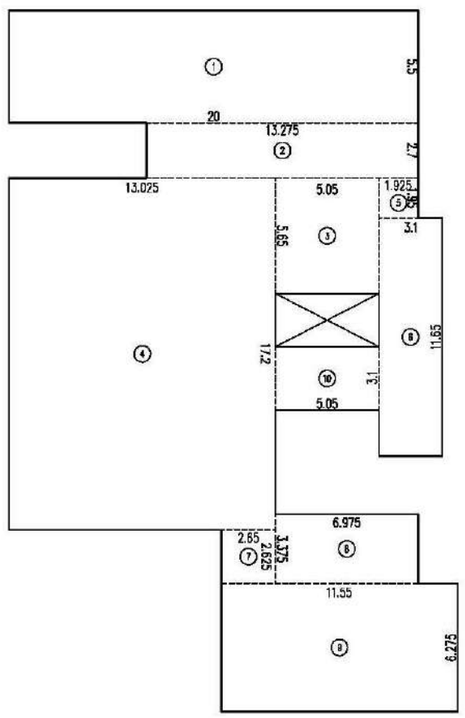
1303.51-85.89-670.51=547.11㎡

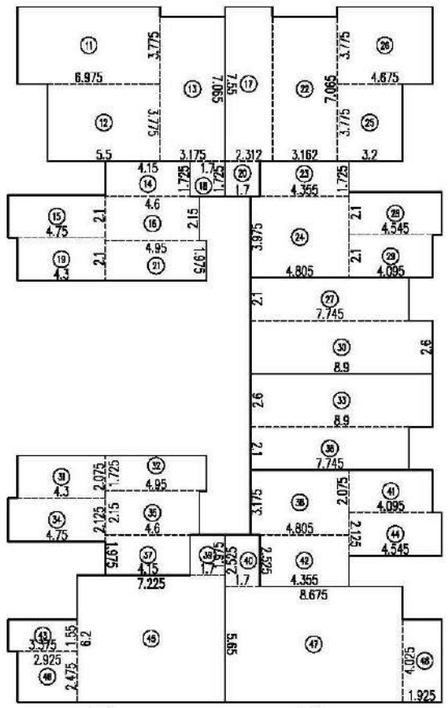
圖 9-3　2 層平面圖　(S：1/300)

樓地板面積計算示意圖：

公益設施(親子館)：

1. 5.5x20=110
2. 13.275x2.7=35.843
3. 5.65x5.05=28.533
4. 13.025x17.2=224.03
5. 1.925x1.95=3.754
6. 3.1x11.65=36.115
7. 2.65x2.625=6.956
8. 3.375x6.975=23.541
9. 11.55x6.275=72.476
10. 3.1x5.05=15.655





B1戶：

11. 3.775x6.975=26.331
12. 3.775x5.5=20.763
13. 7.065x3.175=22.431
18. 1.7x1.725=2.933

B2戶：

17. 2.312x7.55=17.456
20. 1.7x1.725=2.933
22. 7.065x3.162=22.34
25. 3.2x3.775=12.08
26. 4.675x3.775=17.648

B3戶：

23. 1.725x4.355=7.512
24. 4.805x3.975=19.1
28. 4.545x2.1=9.545
29. 4.095x2.1=8.599

B5戶：

27. 7.745x2.1=16.265
30. 2.6x8.9=23.14

B6戶：

33. 8.9x2.6=23.14
36. 7.745x2.1=16.265

B7戶：

38. 4.805x3.175=15.256
41. 4.095x2.075=8.497
42. 4.355x2.525=10.996
44. 4.545x2.125=9.658

B8戶：

40. 1.7x2.525=4.293
47. 5.65x8.675=49.014
48. 1.925x4.025=7.748

B9戶：

39. 1.975x1.7=3.358
43. 1.55x3.375=5.231
45. 6.2x7.225=44.795
46. 2.925x2.475=7.239

B10戶：

31. 2.075x4.3=8.923
32. 4.95x1.725=8.539
34. 2.125x4.75=10.094
35. 4.6x2.15=9.89
37. 4.15x1.975=8.196

B11戶：

14. 4.15x1.725=7.159
15. 2.1x4.75=9.975
16. 4.6x2.15=9.89
19. 2.1x4.3=9.03
21. 4.95x1.975=9.776

附屬設備及空間計算示意圖：

昇降機道：

49. 2.25x2.75=6.188
50. 2.25x2.3=5.175
51. 2.3x2.25=5.175
52. 2.3x2.25=5.175
53. 2.25x3.2=7.2

梯廳免計：

54. 3.65x6.025=21.991
55. 3.15x1.575=4.961
56. 3.95x1.2=4.74
57. 4.025x2.375=9.559
58. 2.875x2.625=7.547
59. 2.15x2.5=5.375
60. 2.15x12.25=26.338
61. 2.5x2.15=5.375

梯廳計入容積(不足2M)：

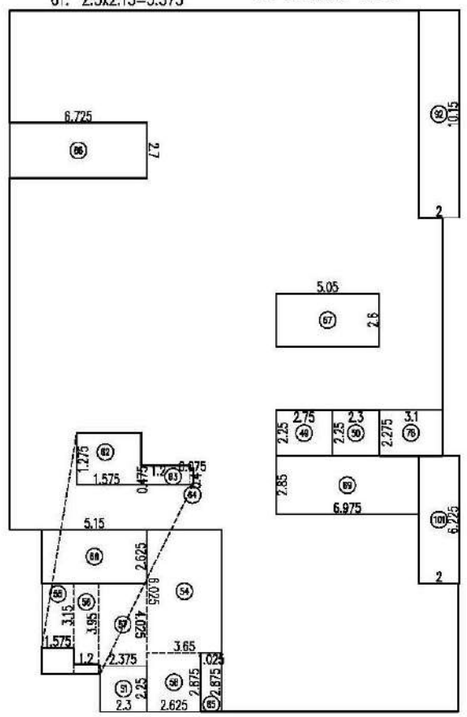
62. 1.275x1.575=2.008
63. 1.2x0.475=0.57
64. 0.075x0.4=0.03
65. 1.025x2.875=2.947

樓梯間：

66. 6.725x2.7=18.158
67. 5.05x2.6=13.13
68. 5.15x2.625=13.519
69. 6.975x2.85=19.879
70. 2.15x5.5=11.825
71. 4.6x2=9.2

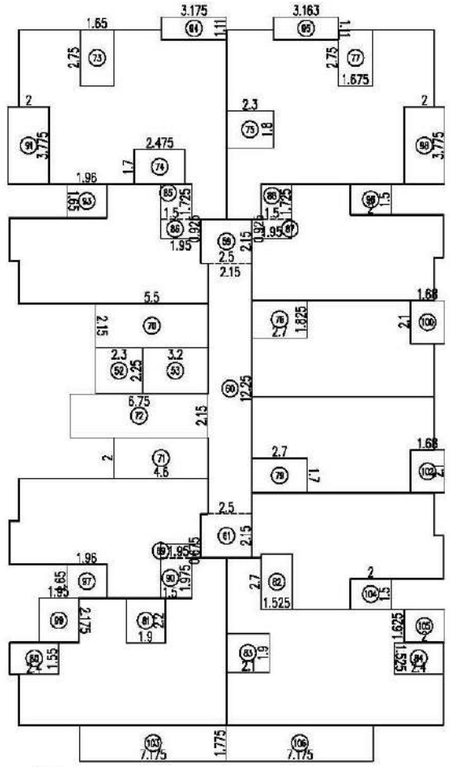
排煙室：

72. 6.75x2.15=14.513



浴廁：

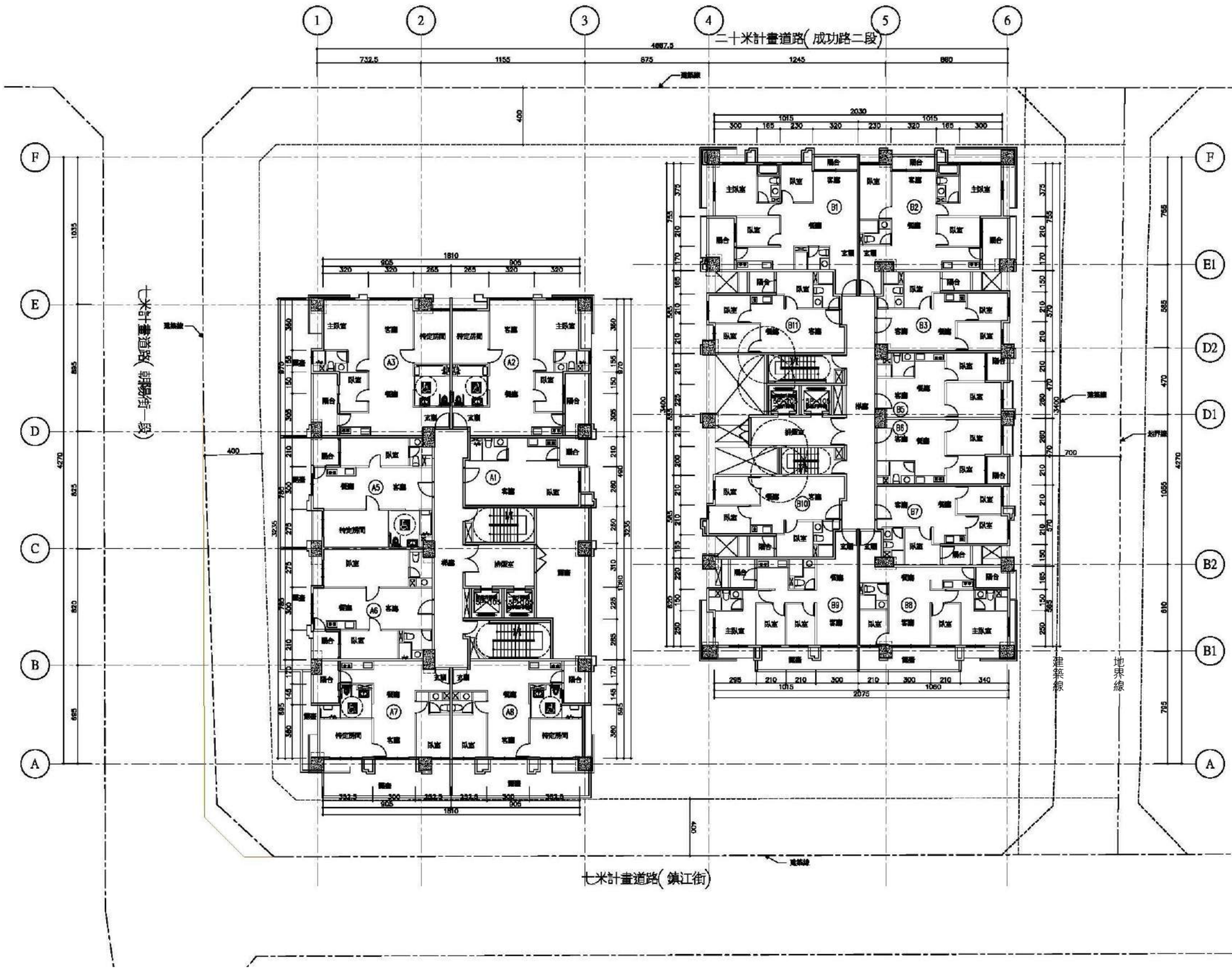
73. 2.75x1.65=4.538
74. 1.7x2.475=4.208
75. 2.3x1.8=4.14
76. 1.825x2.7=4.928
77. 1.675x2.75=4.606
78. 2.275x3.1=7.053
79. 2.7x1.7=4.59
80. 1.55x2.4=3.72
81. 2.2x1.9=4.18
82. 1.525x2.7=4.118
83. 1.9x2.1=3.99
84. 2.4x1.525=3.66
85. 1.725x1.5=2.588
86. 1.95x0.925=1.804
87. 0.925x1.95=1.804
88. 1.725x1.5=2.588
89. 0.675x1.95=1.316
90. 1.5x1.975=2.963



陽台：

91. 2x3.775=7.55
92. 10.15x2=20.3
93. 1.65x1.96=3.234
94. 3.175x1.11=3.524
95. 3.163x1.11=3.511
96. 1.5x2=3
97. 1.65x1.96=3.234
98. 2x3.775=7.55
99. 1.95x2.175=4.241
100. 2.1x1.68=3.528
101. 6.225x2=12.45
102. 1.68x2.1=3.528
103. 1.775x7.175=12.736
104. 2x1.5=3
105. 2x1.625=3.25
106. 7.175x1.775=12.736

圖 9-3A　2 層面積檢討圖　(S：1/300)



一、樓地板面積：

A1戶：6.325x1.55+3.35x6.675+2.825x1.475=36.33㎡

A2戶：2.625x4.425+6.425x3.575+3.925x1.25
+7.175x1.6+6.7x4.525=81.29㎡

A3戶：6.625x2.075+3.05x8.55+7.8x2.725=61.08㎡
+6.7x4.525+1.25x3.925=81.29㎡

A5戶：6.625x2.075+3.05x8.55+7.8x2.725=61.08㎡

A6戶：7.8x2.725+8.55x3.05+6.625x2.075=61.08㎡

A7戶：6.625x3.125+1.25x2.525+9.35x3.825=59.62㎡

A8戶：1.25x2.525+6.625x3.125+9.35x3.825=59.62㎡

~~A棟樓電梯間：2.25x2.75+2.25x2.31+2.5x2.15+2.15x12.6+2.5x2.15~~
+2.6x5.05+6.2x1.3+1.55x5.85+5.05x3.1=95.12㎡

小計：36.33+81.29x2+61.08x2+59.62x2+95.12=535.43㎡

B1戶：3.775x6.975+3.775x5.5+7.065x3.175+1.7x1.725=72.46㎡

B2戶：7.55x2.312+1.7x1.725+7.065x3.163+3.2x3.775
+3.775x4.675=72.46㎡

B3戶：4.355x1.725+4.805x3.975+2.1x4.545+2.1x4.095=44.76㎡

B5戶：7.745x2.1+8.9x2.6=39.40㎡

B6戶：8.9x2.6+7.745x2.1=39.40㎡

B7戶：4.805x3.175+4.355x2.525+4.095x2.075+2.125x4.545=44.41㎡

B8戶：1.7x2.525+8.675x5.65+4.025x1.925=61.05㎡

B9戶：1.55x3.375+2.475x2.925+1.975x1.7+6.2x7.225=60.62㎡

B10戶：2.075x4.3+2.125x4.75+4.95x1.725+4.6x2.15
+1.975x4.15=45.64㎡

B11戶：2.1x4.75+2.1x4.3+4.15x1.725+4.6x2.15+4.95x1.975=45.83㎡

B棟樓電梯間：2.3x2.25+2.25x3.2+2.15x2.5+2.15x12.25+2.5x2.15
+2.15x5.5+4.6x2+6.75x2.15=85㎡

小計：72.46+72.46+44.76+39.40+39.40+44.41+61.05+60.62
+45.64+45.83+85=611.03㎡

總計：535.43+611.03=1146.46㎡

二、梯廳免計面積檢討：

A棟：2.5x2.15+2.15x12.6+2.5x2.15=37.84㎡

B棟：2.15x2.5+2.15x12.25+2.5x2.15=37.09㎡

37.84+37.09=74.93㎡ < 1146.46x10%=114.65㎡ ok

三、陽台面積檢討：

A1戶：2x2.075=4.15㎡
A2戶：1.925x4.525=8.71㎡
A3戶：1.925x4.525=8.71㎡
A5戶：2x2.075=4.15㎡
A6戶：2x2.075=4.15㎡
A7戶：3.125x2=6.25㎡
A8戶：2x3.125=6.25㎡

B1戶：2x3.775+3.175x1.11=11.07㎡
B2戶：3.163x1.11+2x3.775=11.06㎡
B3戶：1.5x2=3㎡
B5戶：2.1x1.68=3.53㎡
B6戶：1.68x2.1=3.53㎡
B7戶：2x1.5=3㎡
B8戶：2x1.625=3.25㎡
B9戶：1.95x2.175=4.24㎡
B10戶：1.96x1.65=3.23㎡
B11戶：1.65x1.96=3.23㎡

總計：4.15+8.71x2+4.15x2+6.25x2+11.07+11.06+3x2+3.53x2+3.25+4.24+3.23x2=91.51㎡
91.51㎡ < 1146.46x10%=114.65㎡ ok

四、陽台及梯廳面積檢討：

74.93+91.51=166.44㎡
166.44㎡ ≦ 1146.46x15%=171.97㎡ ok

五、免計容積面積檢討：

A棟：2.25x2.75+2.6x5.05+6.2x1.3+1.55x5.85
+5.05x3.1=52.10㎡

B棟：3.2x2.25+2.15x5.5+4.6x2+6.75x2.15=42.74㎡

52.10+42.74=94.84㎡

六、容積樓地板面積：

1146.46−74.93−94.84=976.69㎡

圖 9-4　3 層平面圖　(S：1/300)

樓地板面積計算示意圖：

A1戶：
13. 6.325x1.55=9.804
14. 3.35x6.675=22.361
16. 2.825x1.475=4.167

A2戶：
4. 2.625x4.425=11.616
6. 6.425x3.575=22.969
8. 3.925x1.25=4.906
9. 7.175x1.6=11.48
11. 6.7x4.525=30.318

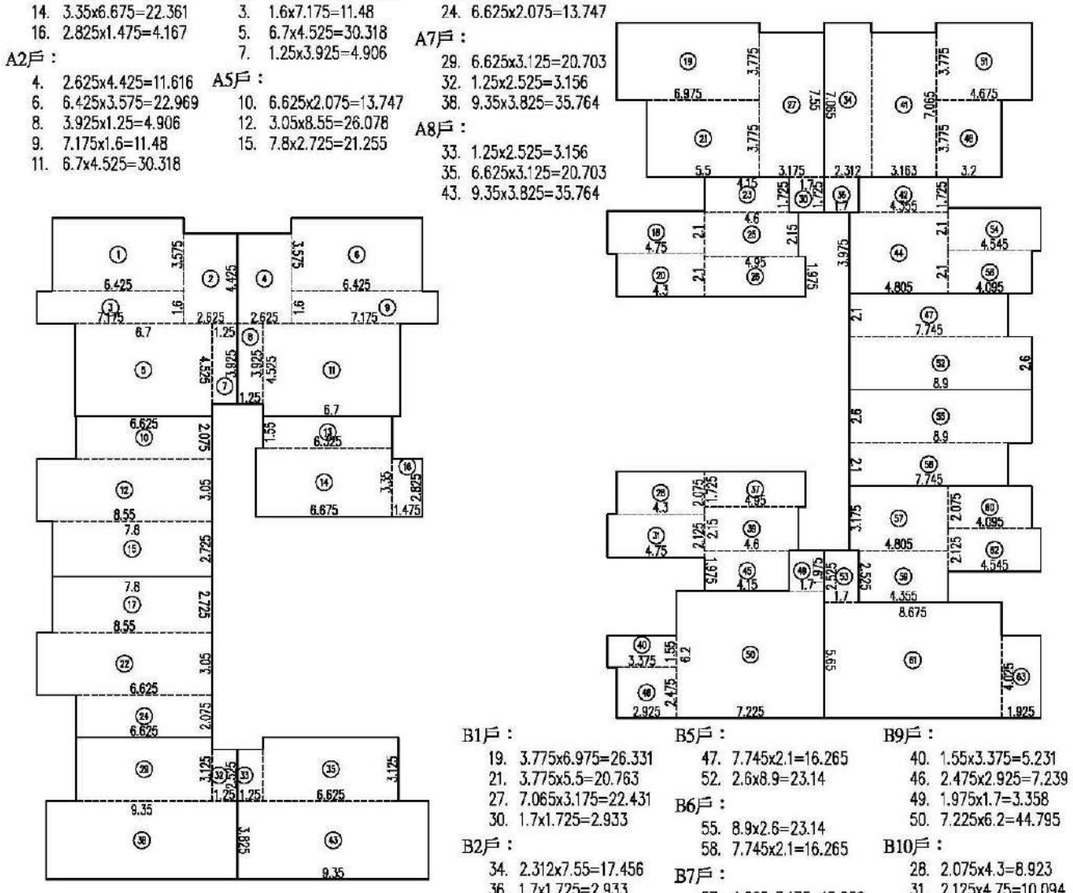
A3戶：
1. 3.575x6.425=22.969
2. 4.425x2.625=11.616
3. 1.6x7.175=11.48
5. 6.7x4.525=30.318
7. 1.25x3.925=4.906

A5戶：
10. 6.625x2.075=13.747
12. 3.05x8.55=26.078
15. 7.8x2.725=21.255

A6戶：
17. 7.8x2.725=21.255
22. 8.55x3.05=26.078
24. 6.625x2.075=13.747

A7戶：
29. 6.625x3.125=20.703
32. 1.25x2.525=3.156
38. 9.35x3.825=35.764

A8戶：
33. 1.25x2.525=3.156
35. 6.625x3.125=20.703
43. 9.35x3.825=35.764



B1戶：
19. 3.775x6.975=26.331
21. 3.775x5.5=20.763
27. 7.065x3.175=22.431
30. 1.7x1.725=2.933

B2戶：
34. 2.312x7.55=17.456
36. 1.7x1.725=2.933
41. 7.065x3.163=22.347
48. 3.2x3.775=12.08
51. 4.675x3.775=17.648

B3戶：
42. 1.725x4.355=7.512
44. 4.805x3.975=19.1
54. 4.545x2.1=9.545
56. 4.095x2.1=8.599

B5戶：
47. 7.745x2.1=16.265
52. 2.6x8.9=23.14

B6戶：
55. 8.9x2.6=23.14
58. 7.745x2.1=16.265

B7戶：
57. 4.805x3.175=15.256
59. 4.355x2.525=10.996
60. 4.095x2.075=8.497
62. 4.545x2.125=9.658

B8戶：
53. 1.7x2.525=4.293
61. 5.65x8.675=49.014
63. 1.925x4.025=7.748

B9戶：
40. 1.55x3.375=5.231
46. 2.475x2.925=7.239
49. 1.975x1.7=3.358
50. 7.225x6.2=44.795

B10戶：
28. 2.075x4.3=8.923
31. 2.125x4.75=10.094
37. 4.95x1.725=8.539
39. 4.6x2.15=9.89
45. 4.15x1.975=8.196

B11戶：
18. 2.1x4.75=9.975
20. 2.1x4.3=9.03
23. 4.15x1.725=7.159
25. 4.6x2.15=9.89
26. 4.95x1.975=9.776

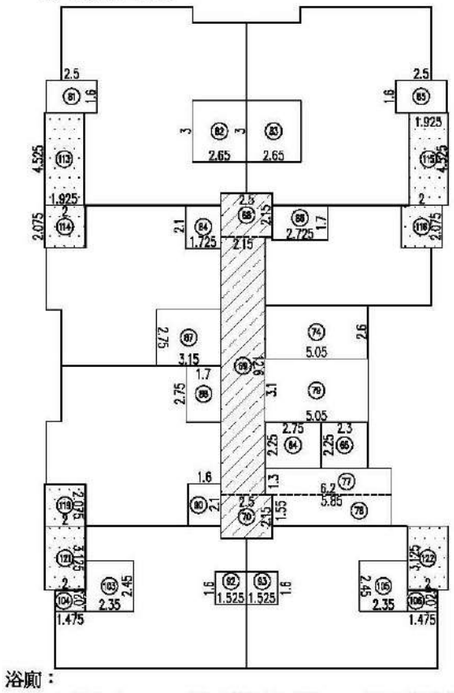
附屬設備及空間計算示意圖：

昇降機道：
64. 2.25x2.75=6.188
65. 2.25x2.3=5.175
66. 2.3x2.25=5.175
67. 3.2x2.25=7.2

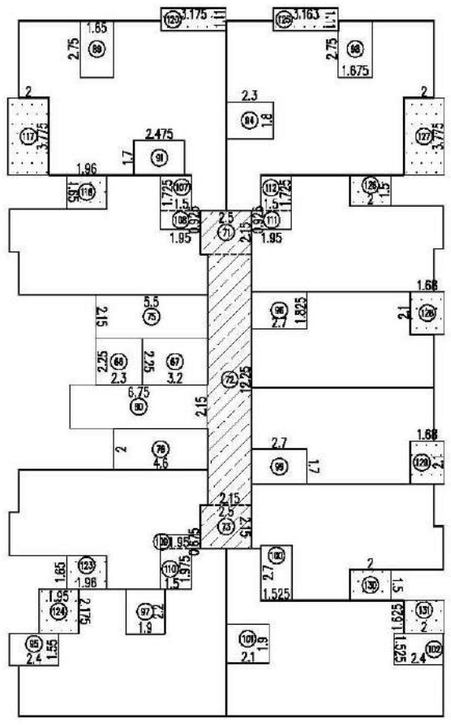
梯廳免計：
68. 2.5x2.15=5.375
69. 2.15x12.6=27.09
70. 2.5x2.15=5.375
71. 2.5x2.15=5.375
72. 12.25x2.15=26.338
73. 2.5x2.15=5.375

樓梯間：
74. 2.6x5.05=13.13
75. 2.15x5.5=11.825
76. 4.6x2=9.2
77. 6.2x1.3=8.06
78. 1.55x5.85=9.067

排煙室：
79. 5.05x3.1=15.655
80. 6.75x2.15=14.513

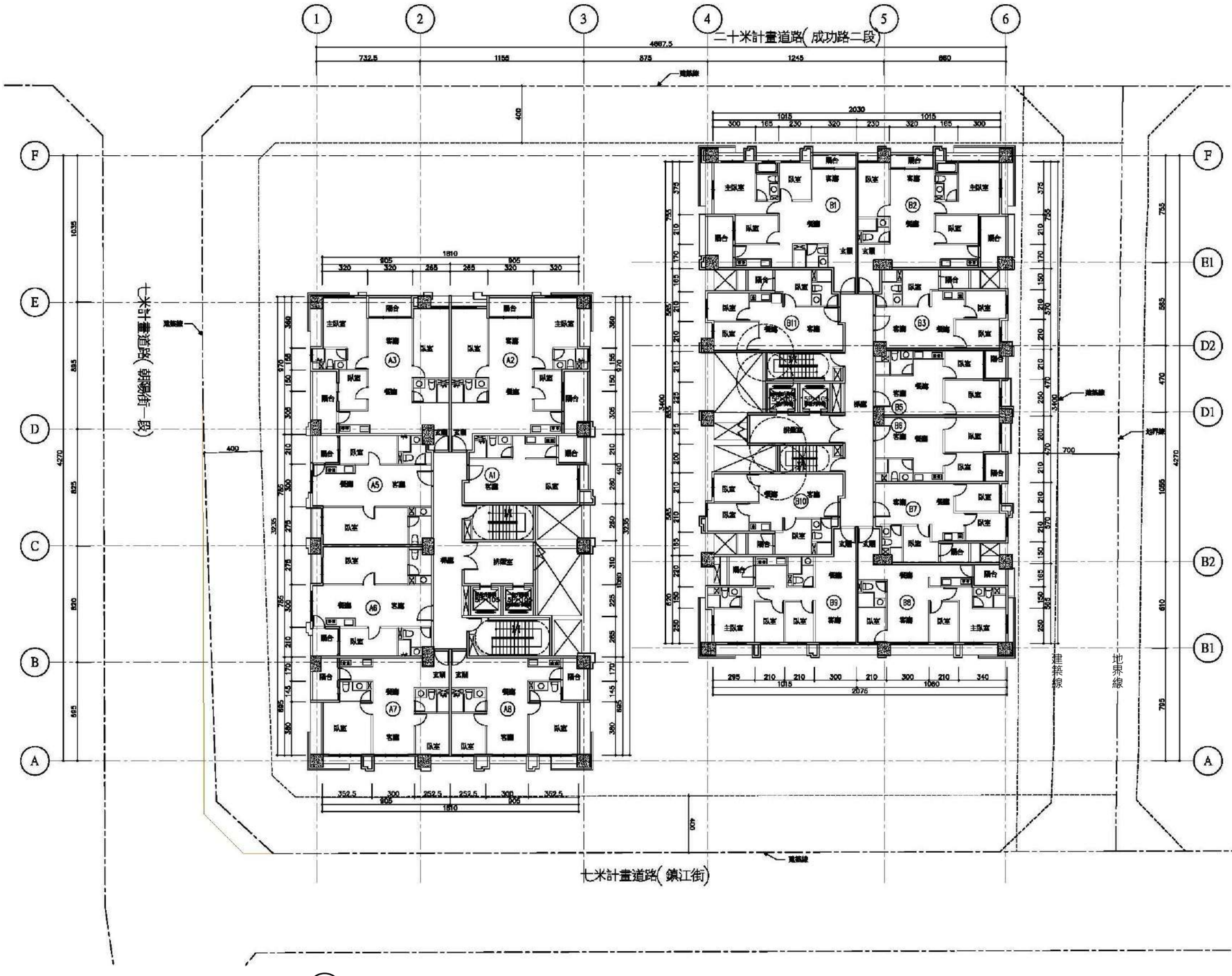


浴廁：
81. 2.5x1.6=4
82. 2.65x3=7.95
83. 2.65x3=7.95
84. 1.725x2.1=3.623
85. 1.6x2.5=4
86. 1.7x2.725=4.633
87. 3.15x2.75=8.663
88. 2.75x1.7=4.675
89. 2.75x1.65=4.538
90. 1.6x2.1=3.36
91. 1.7x2.475=4.208
92. 1.525x1.6=2.44
93. 1.525x1.6=2.44
94. 2.3x1.8=4.14
95. 1.55x2.4=3.72
96. 1.825x2.7=4.928
97. 2.2x1.9=4.18
98. 1.675x2.75=4.606
99. 2.7x1.7=4.59
100. 1.525x2.7=4.118
101. 1.9x2.1=3.99
102. 2.4x1.525=3.66
103. 2.45x2.35=5.758
104. 1.025x1.475=1.512
105. 2.45x2.35=5.758
106. 1.025x1.475=1.512
107. 1.725x1.5=2.588
108. 1.95x0.925=1.804
109. 0.675x1.95=1.316
110. 1.5x1.975=2.963
111. 1.95x0.925=1.804
112. 1.725x1.5=2.588



陽台：
113. 1.925x4.525=8.711
114. 2.075x2=4.15
115. 1.925x4.525=8.711
116. 2x2.075=4.15
117. 2x3.775=7.55
118. 1.65x1.96=3.234
119. 2.075x2=4.15
120. 3.175x1.11=3.524
121. 3.125x2=6.25
122. 2x3.125=6.25
123. 1.96x1.65=3.234
124. 1.95x2.175=4.241
125. 3.163x1.11=3.511
126. 1.5x2=3
127. 2x3.775=7.55
128. 2.1x1.68=3.528
129. 1.68x2.1=3.528
130. 2x1.5=3
131. 2x1.625=3.25

圖 9-4A　3 層面積檢討圖　(S：1/300)



一。樓地板面積：

A1戶：5.95x1.175+6.325x2.15+1.575x6.675
+1.475x2.825=35.27㎡

A2戶：2.675x4.425+3.725x3.15+3.225x3.575
+7.95x4.525+3.975x1.6+1.625x1.175=79.34㎡

A3戶：3.575x3.225+3.725x3.15+1.6x3.975
+4.425x2.675+7.95x4.525+1.625x1.175=79.34㎡

A5戶：2.075x6.25+8.175x3.05+3.95x0.375+2.725x7.8=60.64㎡

A6戶：2.725x7.8+3.05x8.55+2.075x6.625=61.08㎡

A7戶：6.625x3.125+3.625x1.25+3.825x9.05=59.85㎡

A8戶：1.25x3.625+6.625x3.125+3.825x9.05=59.85㎡

A棟樓電梯間：2.25x2.75+2.25x2.3+2.5x2.15+2.15x9.525
+2.35x2.5+2.6x5.05+2.85x5.85+3.1x5.05=88.55㎡

小計：35.27+79.34+79.34+60.64+61.08+59.85+59.85
+88.55=523.92㎡

B1戶：3.775x6.975+3.775x5.5+7.065x3.175+1.7x1.725=72.46㎡

B2戶：7.55x2.312+1.7x1.725+7.065x3.163+3.2x3.775
+3.775x4.875=72.46㎡

B3戶：4.355x1.725+4.805x3.975+2.1x4.545+2.1x4.095=44.76㎡

B5戶：7.745x2.1+8.9x2.6=39.40㎡

B6戶：8.9x2.6+7.745x2.1=39.40㎡

B7戶：4.805x3.175+4.355x2.525+4.095x2.075+2.125x4.545=44.41㎡

B8戶：1.7x2.525+8.675x5.65+4.025x1.925=61.05㎡

B9戶：1.55x3.375+2.475x2.925+1.975x1.7+6.2x7.225=60.62㎡

B10戶：2.075x4.3+2.125x4.75+4.95x1.725+4.6x2.15
+1.975x4.15=45.64㎡

B11戶：2.1x4.75+2.1x4.3+4.15x1.725+4.6x2.15+4.95x1.975=45.83㎡

B棟樓電梯間：2.3x2.25+2.25x3.2+2.15x2.5+2.15x12.25+2.5x2.15
+2.15x5.5+4.6x2+6.75x2.15=85㎡

小計：72.46+72.46+44.76+39.40+39.40+44.41+61.05+60.62
+45.64+45.83+85=611.03㎡

總計：523.92+611.03=1134.95㎡

二。梯廳免計面積檢討：

A棟：2.5x2.15+2.15x9.525+2.35x2.5=31.73㎡

B棟：2.15x2.5+2.15x12.25+2.5x2.15=37.09㎡

31.73+37.09=68.82㎡ < 1134.95x10%=113.50㎡ ok

三。陽台面積檢討：

A1戶：2x2.075=4.15㎡　　B1戶：2x3.775+3.175x1.11=11.07㎡

A2戶：3.15x1.525+4.525x1.925=13.51㎡　　B2戶：3.163x1.11+2x3.775=11.06㎡

A3戶：3.15x1.525+4.525x1.925=13.51㎡　　B3戶：1.5x2=3㎡

A5戶：2x2.075=4.15㎡　　B5戶：2.1x1.68=3.53㎡

A6戶：2x2.075=4.15㎡　　B6戶：1.68x2.1=3.53㎡

A7戶：3.125x2=6.25㎡　　B7戶：2x1.5=3㎡

A8戶：2x3.125=6.25㎡　　B8戶：2x1.625=3.25㎡　　B10戶：1.96x1.65=3.23㎡

B9戶：1.95x2.175=4.24㎡　　B11戶：1.85x1.96=3.23㎡

總計：4.15+13.51x2+4.15x2+6.25x2+11.07+11.06+3x2+3.53x2+3.25+4.24+3.23x2=101.11㎡

101.11㎡ < 1134.95x10%=113.50㎡ ok

四。陽台及梯廳面積檢討：

68.82+101.11=169.93㎡

169.93㎡ ≦ 1134.95x15%=170.24㎡ ok

五。免計容積面積檢討：

A棟：2.25x2.75+2.6x5.05+2.85x5.85+3.1x5.05=51.65㎡

B棟：2.25x3.2+2.15x5.5+4.6x2+6.75x2.15=42.74㎡

51.65+42.74=94.39㎡

六。容積樓地板面積：

1134.95-68.82-94.39=971.74㎡

圖 9-5　4 層平面圖　(S：1/300)

樓地板面積計算示意圖：

A1戶：
16. 5.95x1.175=6.991
17. 6.325x2.15=13.599
19. 1.575x6.675=10.513
20. 1.475x2.825=4.167

A2戶：
5. 2.675x4.425=11.837
7. 3.725x3.15=11.734
8. 3.225x3.575=11.529
10. 7.95x4.525=35.974
12. 3.975x1.6=6.36
13. 1.625x1.175=1.909

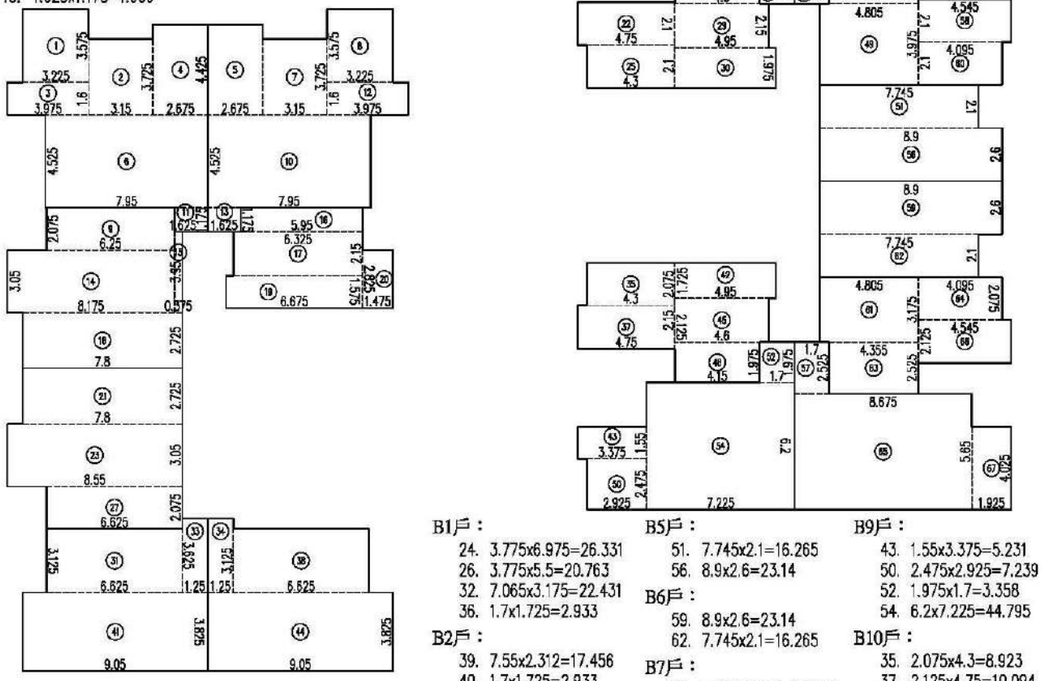
A3戶：
1. 3.575x3.225=11.529
2. 3.725x3.15=11.734
3. 1.6x3.975=6.36
4. 4.425x2.675=11.837
6. 7.95x4.525=35.974
11. 1.625x1.175=1.909

A5戶：
9. 2.075x6.25=12.969
14. 8.175x3.05=24.934
15. 3.95x0.375=1.481
18. 2.725x7.8=21.255

A6戶：
21. 2.725x7.8=21.255
23. 3.05x8.55=26.078
27. 2.075x6.625=13.747

A7戶：
31. 6.625x3.125=20.703
33. 3.625x1.25=4.531
41. 3.825x9.05=34.616

A8戶：
34. 1.25x3.625=4.531
38. 6.625x3.125=20.703
44. 3.825x9.05=34.616



B1戶：
24. 3.775x6.975=26.331
26. 3.775x5.5=20.763
32. 7.065x3.175=22.431
36. 1.7x1.725=2.933

B2戶：
39. 7.55x2.312=17.456
40. 1.7x1.725=2.933
46. 7.065x3.163=22.347
53. 3.2x3.775=12.08
55. 3.775x4.675=17.648

B3戶：
47. 4.355x1.725=7.512
49. 4.805x3.975=19.1
58. 2.1x4.545=9.545
60. 2.1x4.095=8.599

B5戶：
51. 7.745x2.1=16.265
56. 8.9x2.6=23.14

B6戶：
59. 8.9x2.6=23.14
62. 7.745x2.1=16.265

B7戶：
61. 4.805x3.175=15.256
63. 4.355x2.525=10.996
64. 4.095x2.075=8.497
66. 2.125x4.545=9.658

B8戶：
57. 1.7x2.525=4.293
65. 8.675x5.65=49.014
67. 4.025x1.925=7.748

B9戶：
43. 1.55x3.375=5.231
50. 2.475x2.925=7.239
52. 1.975x1.7=3.358
54. 6.2x7.225=44.795

B10戶：
35. 2.075x4.3=8.923
37. 2.125x4.75=10.094
42. 4.95x1.725=8.539
45. 4.6x2.15=9.89
48. 1.975x4.15=8.196

B11戶：
22. 2.1x4.75=9.975
25. 2.1x4.3=9.03
28. 4.15x1.725=7.159
29. 4.6x2.15=9.89
30. 4.95x1.975=9.776

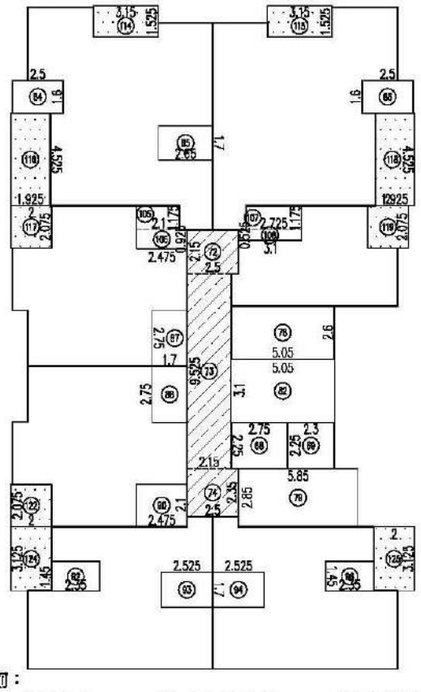
附屬設備及空間計算示意圖：

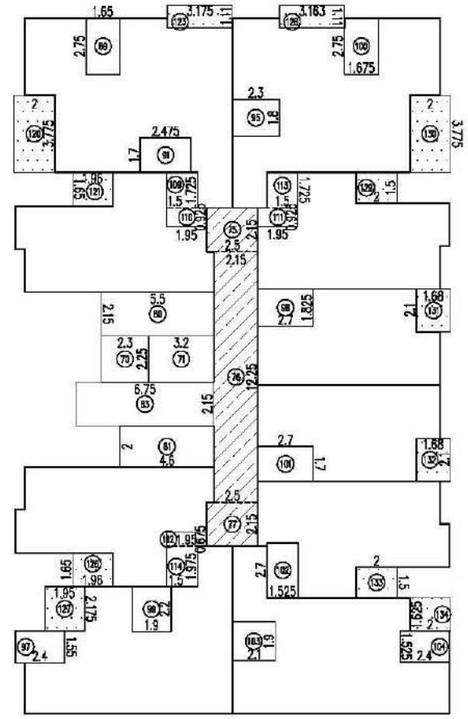
昇降機道：
68. 2.25x2.75=6.188
69. 2.25x2.3=5.175
70. 2.3x2.25=5.175
71. 2.25x3.2=7.2

梯廳免計：
72. 2.5x2.15=5.375
73. 2.15x9.525=20.479
74. 2.35x2.5=5.875
75. 2.15x2.5=5.375
76. 2.15x12.25=26.338
77. 2.5x2.15=5.375

樓梯間：
78. 2.6x5.05=13.13
79. 2.85x5.85=16.673
80. 2.15x5.5=11.825
81. 4.6x2=9.2

排煙室：
82. 3.1x5.05=15.655
83. 6.75x2.15=14.513

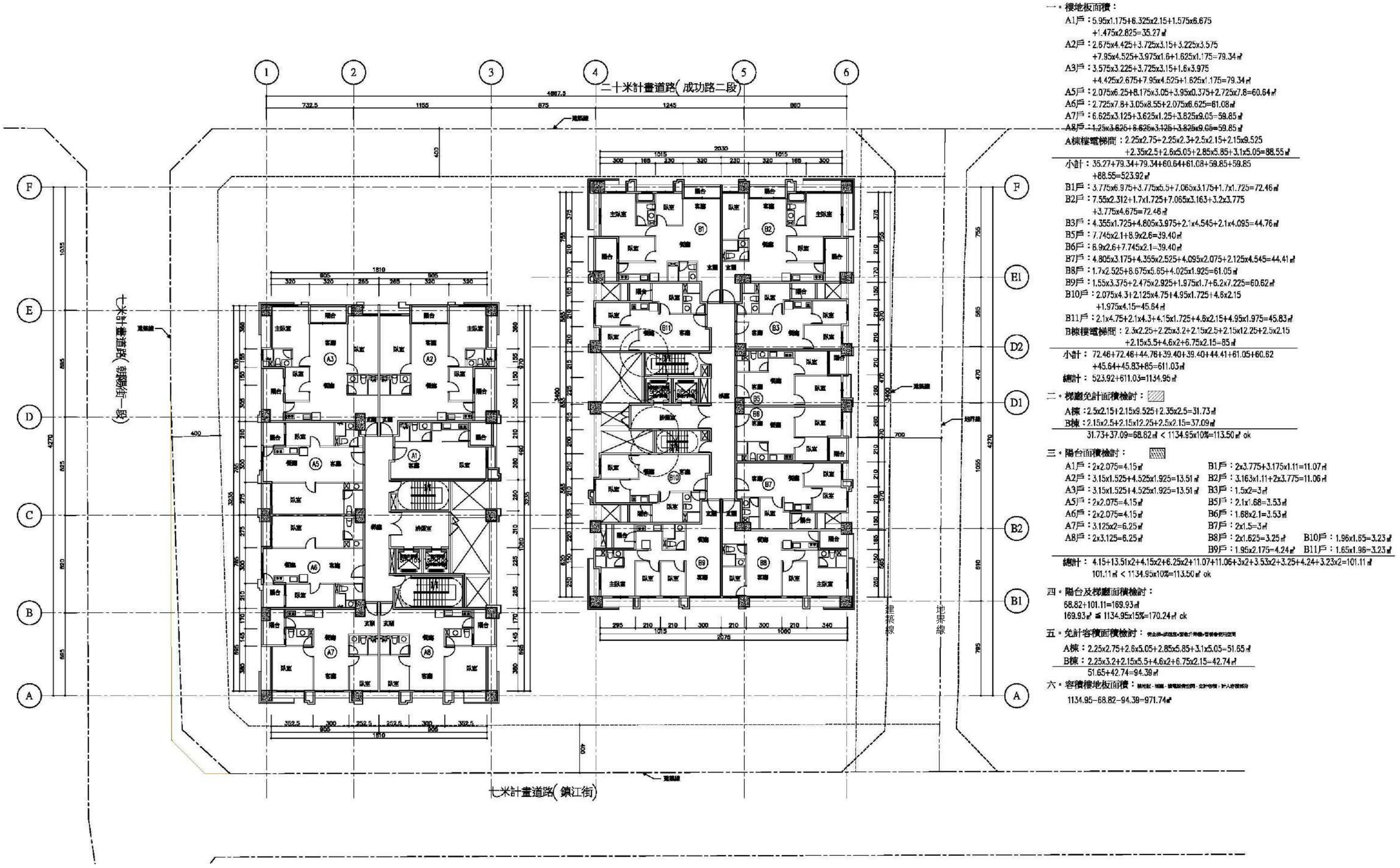




浴廁：
84. 2.5x1.6=4
85. 1.7x2.65=4.505
86. 1.6x2.5=4
87. 1.7x2.75=4.675
88. 2.75x1.7=4.675
89. 2.75x1.65=4.538
90. 2.1x2.475=5.198
91. 1.7x2.475=4.208
92. 2.35x1.45=3.408
93. 2.525x1.7=4.293
94. 1.7x2.525=4.293
95. 2.3x1.8=4.14
96. 2.35x1.45=3.408
97. 1.55x2.4=3.72
98. 1.825x2.7=4.928
99. 2.2x1.9=4.18
100. 1.675x2.75=4.606
101. 2.7x1.7=4.59
102. 1.525x2.7=4.118
103. 1.9x2.1=3.99
104. 2.4x1.525=3.66
105. 1.175x2.1=2.468
106. 2.475x0.925=2.289
107. 1.175x2.725=3.202
108. 0.525x3.1=1.628
109. 1.725x1.5=2.588
110. 1.95x0.925=1.804
111. 0.925x1.95=1.804
112. 0.675x1.95=1.316
113. 1.725x1.5=2.588
114. 1.5x1.975=2.963

陽台：
114. 3.15x1.525=4.804
115. 3.15x1.525=4.804
116. 4.525x1.925=8.711
117. 2x2.075=4.15
118. 4.525x1.925=8.711
119. 2x2.075=4.15
120. 2x3.775=7.55
121. 1.65x1.96=3.234
122. 2x2.075=4.15
123. 3.175x1.11=3.524
124. 3.125x2=6.25
125. 2x3.125=6.25
126. 1.96x1.65=3.234
127. 1.95x2.175=4.241
128. 3.163x1.11=3.511
129. 1.5x2=3
130. 2x3.775=7.55
131. 2.1x1.68=3.528
132. 1.68x2.1=3.528
133. 2x1.5=3
134. 2x1.625=3.25

圖 9-5A　4 層面積檢討圖　(S：1/300)



一。樓地板面積：

A1戶：5.95x1.175+6.325x2.15+1.575x6.675
+1.475x2.825=35.27㎡

A2戶：2.675x4.425+3.725x3.15+3.225x3.575
+7.95x4.525+3.975x1.6+1.625x1.175=79.34㎡

A3戶：3.575x3.225+3.725x3.15+1.6x3.975
+4.425x2.675+7.95x4.525+1.625x1.175=79.34㎡

A5戶：2.075x6.25+8.175x3.05+3.95x0.375+2.725x7.8=60.64㎡

A6戶：2.725x7.8+3.05x8.55+2.075x6.625=61.08㎡

A7戶：6.625x3.125+3.625x1.25+3.825x9.05=59.85㎡

~~A8戶：1.25x3.625+8.625x3.125+3.825x9.05=59.85㎡~~

A棟樓電梯間：2.25x2.75+2.25x2.3+2.5x2.15+2.15x9.525
+2.35x2.5+2.6x5.05+2.85x5.85+3.1x5.05=88.55㎡

小計：35.27+79.34+79.34+60.64+61.08+59.85+59.85
+88.55=523.92㎡

B1戶：3.775x6.975+3.775x5.5+7.065x3.175+1.7x1.725=72.46㎡

B2戶：7.55x2.312+1.7x1.725+7.065x3.163+3.2x3.775
+3.775x4.675=72.46㎡

B3戶：4.355x1.725+4.805x3.975+2.1x4.545+2.1x4.095=44.76㎡

B5戶：7.745x2.1+8.9x2.6=39.40㎡

B6戶：8.9x2.6+7.745x2.1=39.40㎡

B7戶：4.805x3.175+4.355x2.525+4.095x2.075+2.125x4.545=44.41㎡

B8戶：1.7x2.525+8.675x5.65+4.025x1.925=61.05㎡

B9戶：1.55x3.375+2.475x2.925+1.975x1.7+6.2x7.225=60.62㎡

B10戶：2.075x4.3+2.125x4.75+4.95x1.725+4.6x2.15
+1.975x4.15=45.64㎡

B11戶：2.1x4.75+2.1x4.3+4.15x1.725+4.6x2.15+4.95x1.975=45.83㎡

B棟樓電梯間：2.3x2.25+2.25x3.2+2.15x2.5+2.15x12.25+2.5x2.15
+2.15x5.5+4.6x2+6.75x2.15=85㎡

小計：72.46+72.46+44.76+39.40+39.40+44.41+61.05+60.62
+45.64+45.83+85=611.03㎡

總計：523.92+611.03=1134.95㎡

二。梯廳免計面積檢討：

A棟：2.5x2.15+2.15x9.525+2.35x2.5=31.73㎡

B棟：2.15x2.5+2.15x12.25+2.5x2.15=37.09㎡

31.73+37.09=68.82㎡ < 1134.95x10%=113.50㎡ ok

三。陽台面積檢討：

A1戶：2x2.075=4.15㎡　　B1戶：2x3.775+3.175x1.11=11.07㎡

A2戶：3.15x1.525+4.525x1.925=13.51㎡　　B2戶：3.163x1.11+2x3.775=11.06㎡

A3戶：3.15x1.525+4.525x1.925=13.51㎡　　B3戶：1.5x2=3㎡

A5戶：2x2.075=4.15㎡　　B5戶：2.1x1.68=3.53㎡

A6戶：2x2.075=4.15㎡　　B6戶：1.68x2.1=3.53㎡

A7戶：3.125x2=6.25㎡　　B7戶：2x1.5=3㎡

A8戶：2x3.125=6.25㎡　　B8戶：2x1.625=3.25㎡　　B10戶：1.96x1.65=3.23㎡

B9戶：1.95x2.175=4.24㎡　　B11戶：1.65x1.96=3.23㎡

總計：4.15+13.51x2+4.15x2+6.25x2+11.07+11.06+3x2+3.53x2+3.25+4.24+3.23x2=101.11㎡

101.11㎡ < 1134.95x10%=113.50㎡ ok

四。陽台及梯廳面積檢討：

68.82+101.11=169.93㎡

169.93㎡ ≦ 1134.95x15%=170.24㎡ ok

五。免計容積面積檢討：

A棟：2.25x2.75+2.6x5.05+2.85x5.85+3.1x5.05=51.65㎡

B棟：2.25x3.2+2.15x5.5+4.6x2+6.75x2.15=42.74㎡

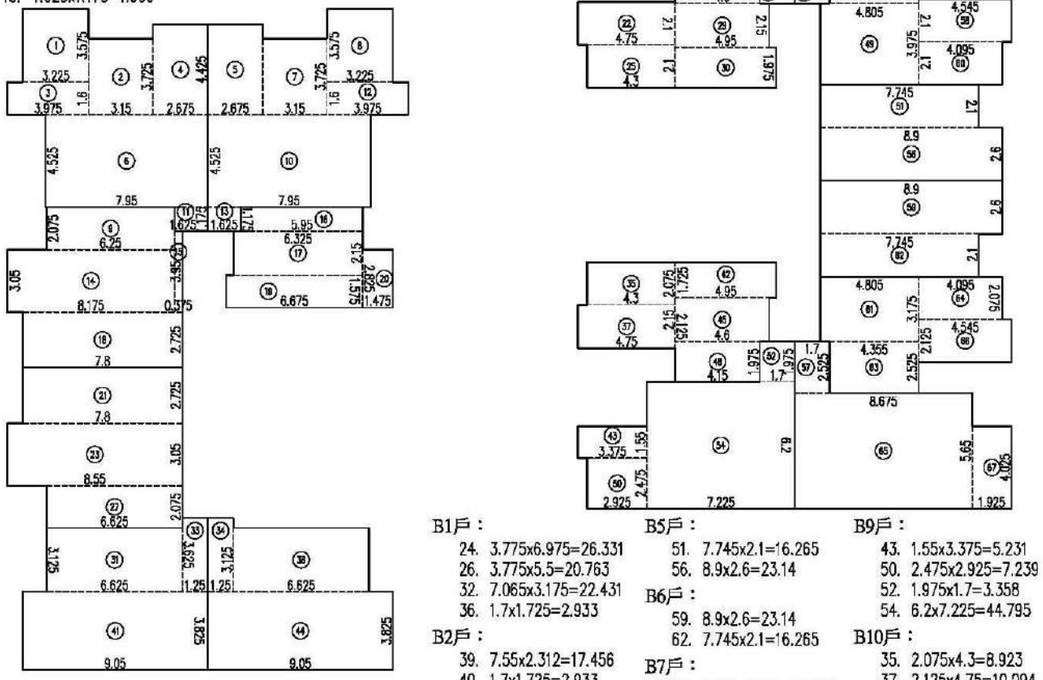
51.65+42.74=94.39㎡

六。容積樓地板面積：

1134.95-68.82-94.39=971.74㎡

圖 9-6　5~14 層平面圖　(S：1/300)

樓地板面積計算示意圖：



A1戶：
16. 5.95x1.175=6.991
17. 6.325x2.15=13.599
19. 1.575x6.675=10.513
20. 1.475x2.825=4.167

A2戶：
5. 2.675x4.425=11.837
7. 3.725x3.15=11.734
8. 3.225x3.575=11.529
10. 7.95x4.525=35.974
12. 3.975x1.6=6.36
13. 1.625x1.175=1.909

A3戶：
1. 3.575x3.225=11.529
2. 3.725x3.15=11.734
3. 1.6x3.975=6.36
4. 4.425x2.675=11.837
6. 7.95x4.525=35.974
11. 1.625x1.175=1.909

A5戶：
9. 2.075x6.25=12.969
14. 8.175x3.05=24.934
15. 3.95x0.375=1.481
18. 2.725x7.8=21.255

A6戶：
21. 2.725x7.8=21.255
23. 3.05x8.55=26.078
27. 2.075x6.625=13.747

A7戶：
31. 6.625x3.125=20.703
33. 3.625x1.25=4.531
41. 3.825x9.05=34.616

A8戶：
34. 1.25x3.625=4.531
38. 6.625x3.125=20.703
44. 3.825x9.05=34.616

B1戶：
24. 3.775x6.975=26.331
26. 3.775x5.5=20.763
32. 7.065x3.175=22.431
36. 1.7x1.725=2.933

B2戶：
39. 7.55x2.312=17.456
40. 1.7x1.725=2.933
46. 7.065x3.163=22.347
53. 3.2x3.775=12.08
55. 3.775x4.675=17.648

B3戶：
47. 4.355x1.725=7.512
49. 4.805x3.975=19.1
58. 2.1x4.545=9.545
60. 2.1x4.095=8.599

B5戶：
51. 7.745x2.1=16.265
56. 8.9x2.6=23.14

B6戶：
59. 8.9x2.6=23.14
62. 7.745x2.1=16.265

B7戶：
61. 4.805x3.175=15.256
63. 4.355x2.525=10.996
64. 4.095x2.075=8.497
66. 2.125x4.545=9.658

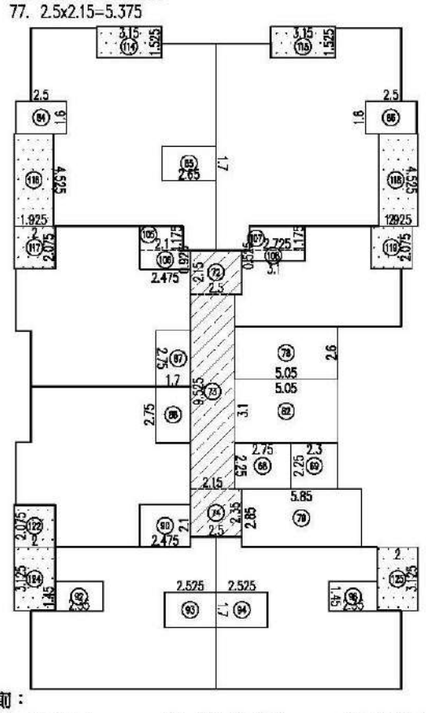
B8戶：
57. 1.7x2.525=4.293
65. 8.675x5.65=49.014
67. 4.025x1.925=7.748

B9戶：
43. 1.55x3.375=5.231
50. 2.475x2.925=7.239
52. 1.975x1.7=3.358
54. 6.2x7.225=44.795

B10戶：
35. 2.075x4.3=8.923
37. 2.125x4.75=10.094
42. 4.95x1.725=8.539
45. 4.6x2.15=9.89
48. 1.975x4.15=8.196

B11戶：
22. 2.1x4.75=9.975
25. 2.1x4.3=9.03
28. 4.15x1.725=7.159
29. 4.6x2.15=9.89
30. 4.95x1.975=9.776

附屬設備及空間計算示意圖：



昇降機道：
68. 2.25x2.75=6.188
69. 2.25x2.3=5.175
70. 2.3x2.25=5.175
71. 2.25x3.2=7.2

樓梯間：
78. 2.6x5.05=13.13
79. 2.85x5.85=16.673
80. 2.15x5.5=11.825
81. 4.6x2=9.2

梯廳免計：
72. 2.5x2.15=5.375
73. 2.15x9.525=20.479
74. 2.35x2.5=5.875
75. 2.15x2.5=5.375
76. 2.15x12.25=26.338
77. 2.5x2.15=5.375

排煙室：
82. 3.1x5.05=15.655
83. 6.75x2.15=14.513

浴廁：
84. 2.5x1.6=4
85. 1.7x2.65=4.505
86. 1.6x2.5=4
87. 1.7x2.75=4.675
88. 2.75x1.7=4.675
89. 2.75x1.65=4.538
90. 2.1x2.475=5.198
91. 1.7x2.475=4.208
92. 2.35x1.45=3.408
93. 2.525x1.7=4.293
94. 1.7x2.525=4.293
95. 2.3x1.8=4.14
96. 2.35x1.45=3.408
97. 1.55x2.4=3.72
98. 1.825x2.7=4.928
99. 2.2x1.9=4.18
100. 1.675x2.75=4.606
101. 2.7x1.7=4.59
102. 1.525x2.7=4.118
103. 1.9x2.1=3.99
104. 2.4x1.525=3.66
105. 1.175x2.1=2.468
106. 2.475x0.925=2.289
107. 1.175x2.725=3.202
108. 0.525x3.1=1.628
109. 1.725x1.5=2.588
110. 1.95x0.925=1.804
111. 0.925x1.95=1.804
112. 0.675x1.95=1.316
113. 1.725x1.5=2.588
114. 1.5x1.975=2.963

陽台：
114. 3.15x1.525=4.804
115. 3.15x1.525=4.804
116. 4.525x1.925=8.711
117. 2x2.075=4.15
118. 4.525x1.925=8.711
119. 2x2.075=4.15
120. 2x3.775=7.55
121. 1.65x1.96=3.234
122. 2x2.075=4.15
123. 3.175x1.11=3.524
124. 3.125x2=6.25
125. 2x3.125=6.25
126. 1.96x1.65=3.234
127. 1.95x2.175=4.241
128. 3.163x1.11=3.511
129. 1.5x2=3
130. 2x3.775=7.55
131. 2.1x1.68=3.528
132. 1.68x2.1=3.528
133. 2x1.5=3
134. 2x1.625=3.25

圖 9-6A　5~14 層面積檢討圖　(S：1/300)

一。屋突一層樓地板面積：
A棟：7.95x8.95+10.1x2.85=99.94㎡
B棟：6.55x11.035+10.135x2=92.55㎡
99.94+92.55=192.49㎡ < 1588.37x12.5%=198.55㎡

二。緊急升降機間面積檢討：
A棟：3.1x5.05=15.66㎡ > 10㎡ ok
B棟：5.5x2.15=11.83㎡ > 10㎡ ok

三。屋突二層樓地板面積：
A棟：0.5x1+0.5x2.45+1x0.5+8.95x7.95
+0.5x4.65+2.85x10.1=104.49㎡
B棟：1.85x0.5+0.5x0.75+11.035x6.55
+10.135x2=93.85㎡
104.49+93.85=198.34㎡ < 1588.37x12.5%=198.55㎡

四。屋突三層樓地板面積：
A棟：0.5x1+0.5x2.45+1x0.5+8.95x7.95
+0.5x4.65+2.85x10.1=104.49㎡
B棟：1.85x0.5+0.5x0.75+11.035x6.55
+10.135x2=93.85㎡
104.49+93.85=198.34㎡ < 1588.37x12.5%=198.55㎡

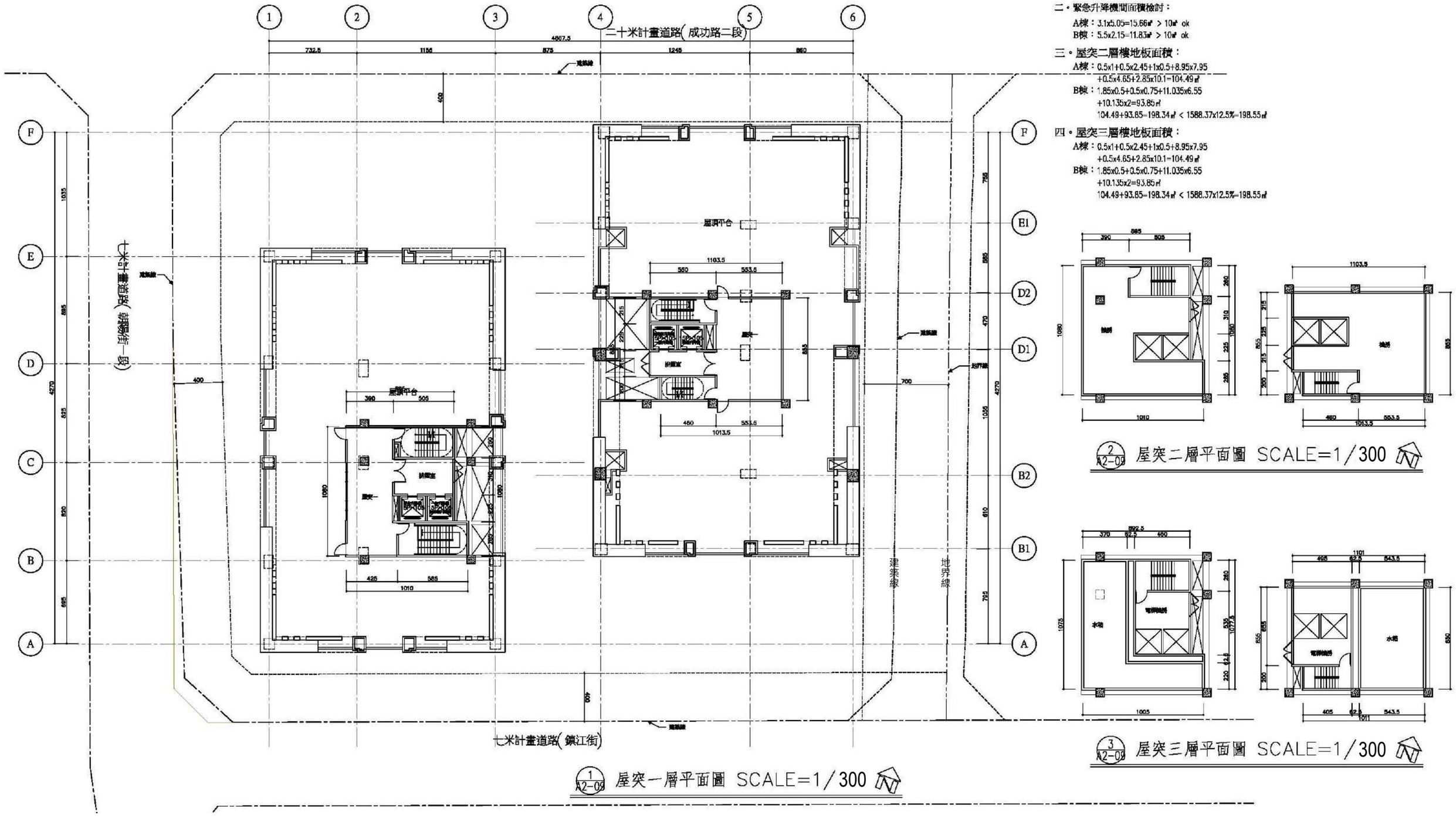
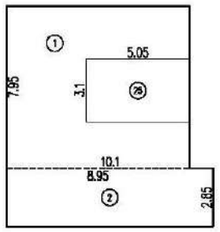
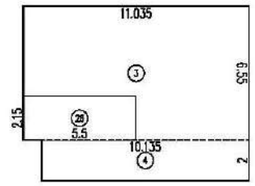


圖 9-7　屋突層平面圖　(S：1/300)

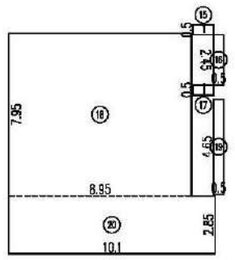
屋突一層樓地板面積計算示意圖：

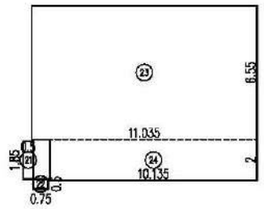




1. 7.95x8.95=71.153
2. 10.1x2.85=28.785
3. 6.55x11.035=72.279
4. 10.135x2=20.27
25. 3.1x5.05=15.655
26. 5.5x2.15=11.825

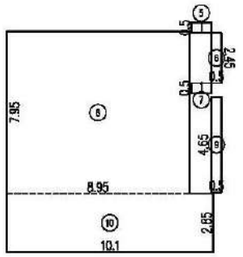
屋突二層樓地板面積計算示意圖：

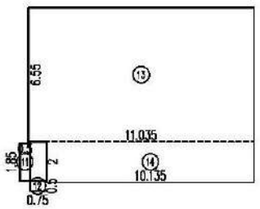




15. 0.5x1=0.5
16. 0.5x2.45=1.225
17. 1x0.5=0.5
18. 8.95x7.95=71.153
19. 0.5x4.65=2.325
20. 2.85x10.1=28.785
21. 1.85x0.5=0.925
22. 0.75x0.5=0.375
23. 6.55x11.035=72.279
24. 2x10.135=20.27

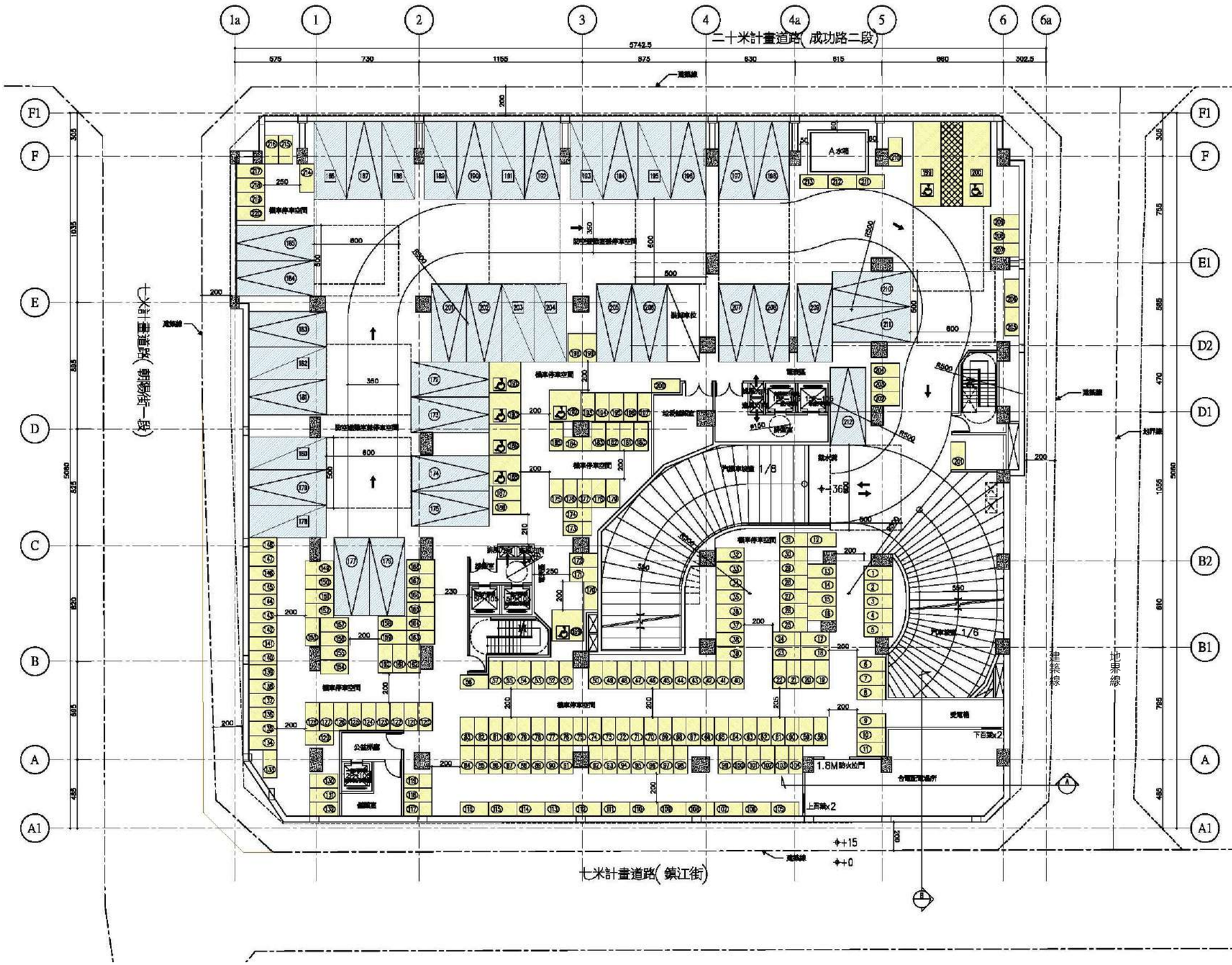
屋突二層樓地板面積計算示意圖：





5. 0.5x1=0.5
6. 0.5x2.45=1.225
7. 1x0.5=0.5
8. 8.95x7.95=71.153
9. 0.5x4.65=2.325
10. 2.85x10.1=28.785
11. 1.85x0.5=0.925
12. 0.5x0.75=0.375
13. 11.035x6.55=72.279
14. 10.135x2=20.27

圖 9-7A　屋突層面積檢討圖　(S：1/300)



一。樓地板面積：

10.75x2+3.15x52.25+53.8x10.1+54.925x11.8
+53.875x20.33+(52.30+49.535)x4.17/2+(2.645+4.17)x1.575/2
=2690.55㎡

二。當層停車位數量：

法定汽車車位：0輛	自設汽車車位：212輛
大汽車位(250*550)：27輛	法定機車位(220*90)：214輛
大汽車位(250*600)：0輛	自設機車位(220*90)：0輛
小汽車位(230*550)：12輛	無障礙機車位(220*225)：6輛
無障礙車汽車位(350*600)：2輛	小計 220輛
小計 41輛	

三。停車位檢討：(詳面積計算表)

項次	大車位	小車位	合計	機車位(法定220)
地下三層	73	14	87	
地下二層	68	16	84	
地下一層	30	11	41	
合計	171	41	212	
小車位=41輛 < 212/5=42.40輛 ..ok				

項次	法定停車位	自設停車位	合計
地下三層	87	0	87
地下二層	21	63	84
地下一層	2	39	41
合計	110	102	212

無障礙汽車數量檢討:210/50+1=5.2 輛 應設 6輛 實設 6輛 (設置於B3F~B1F)
無障礙機車數量檢討:220/50+1=5.4 輛 應設 6輛 實設 6輛 (設置於B1F)

四。防火區劃檢討：

本案依建築技術規則第79條之1檢討，每供停車空間使用
且設有1小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備
自成一個區劃，故得不受其限制。

五。地下室容積面積檢討：

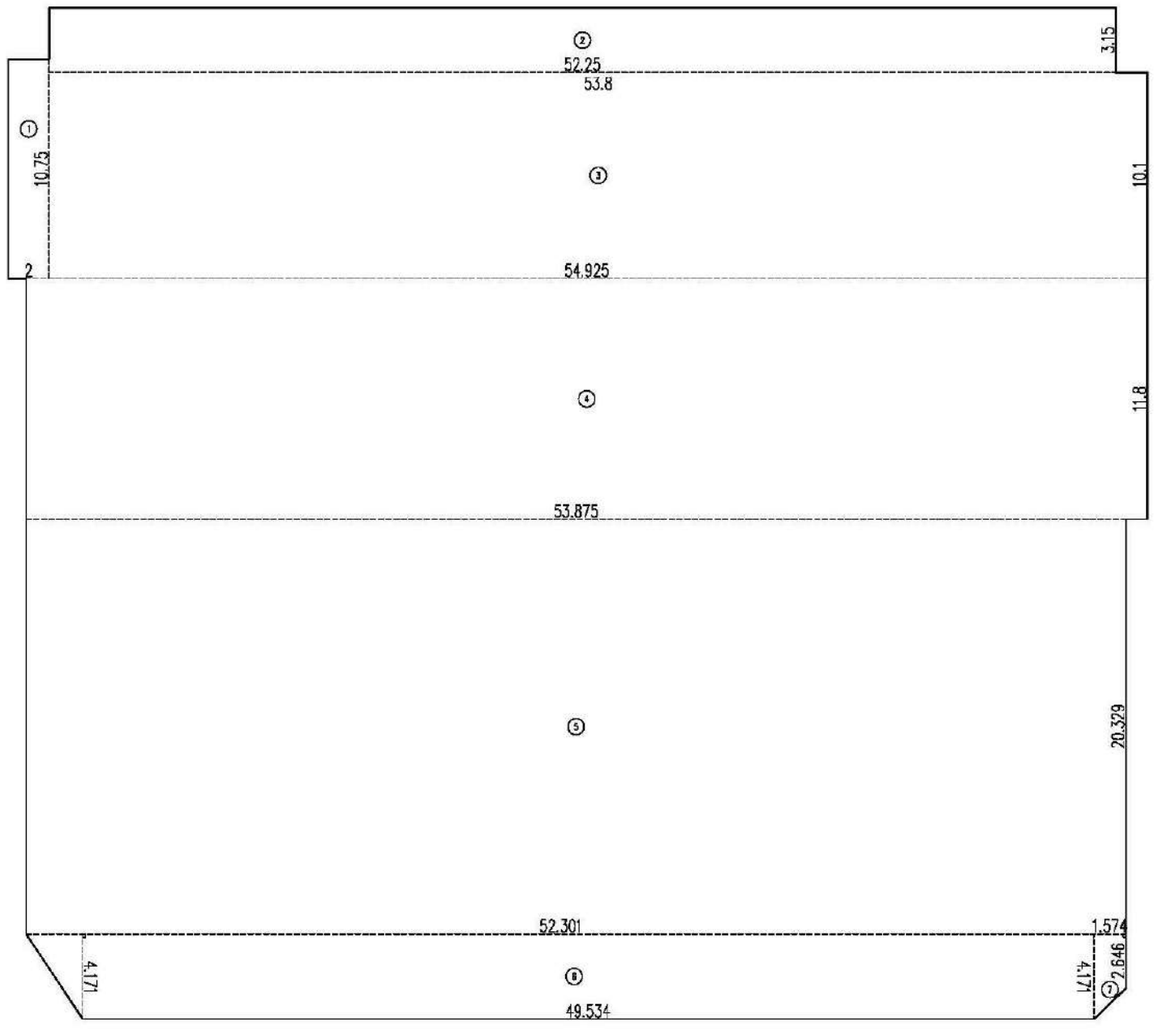
地下層免計容積樓地板面積
停車空間：220x40+220x4=9680㎡
建築面積：1588.37㎡
地下層實設容積樓地板面積
2690.55+2877.82x2=8446.19㎡ < 9680㎡ ok
故地下室均免計入容積樓地板面積

六。直通樓梯設置檢討：

本案地下層均為室內停車空間,依技術規則第89條規定
不計入樓地板面積檢討故免設置二座以上直通樓梯通達避難層
面積檢討詳地下一層平面圖

圖 9-8　地下 1 層平面圖　(S：1/300)

樓地板面積計算示意圖：



1. 10.75x2=21.5
2. 3.15x52.25=164.588
3. 53.8x10.1=543.38
4. 54.925x11.8=648.115
5. 53.875x20.329=1095.225
6. (52.301+49.534)x4.171/2=212.377
7. (2.646+4.171)x1.574/2=5.365
   合計=2690.55㎡

圖 9-8A　地下一層面積檢討圖　(S：1/300)

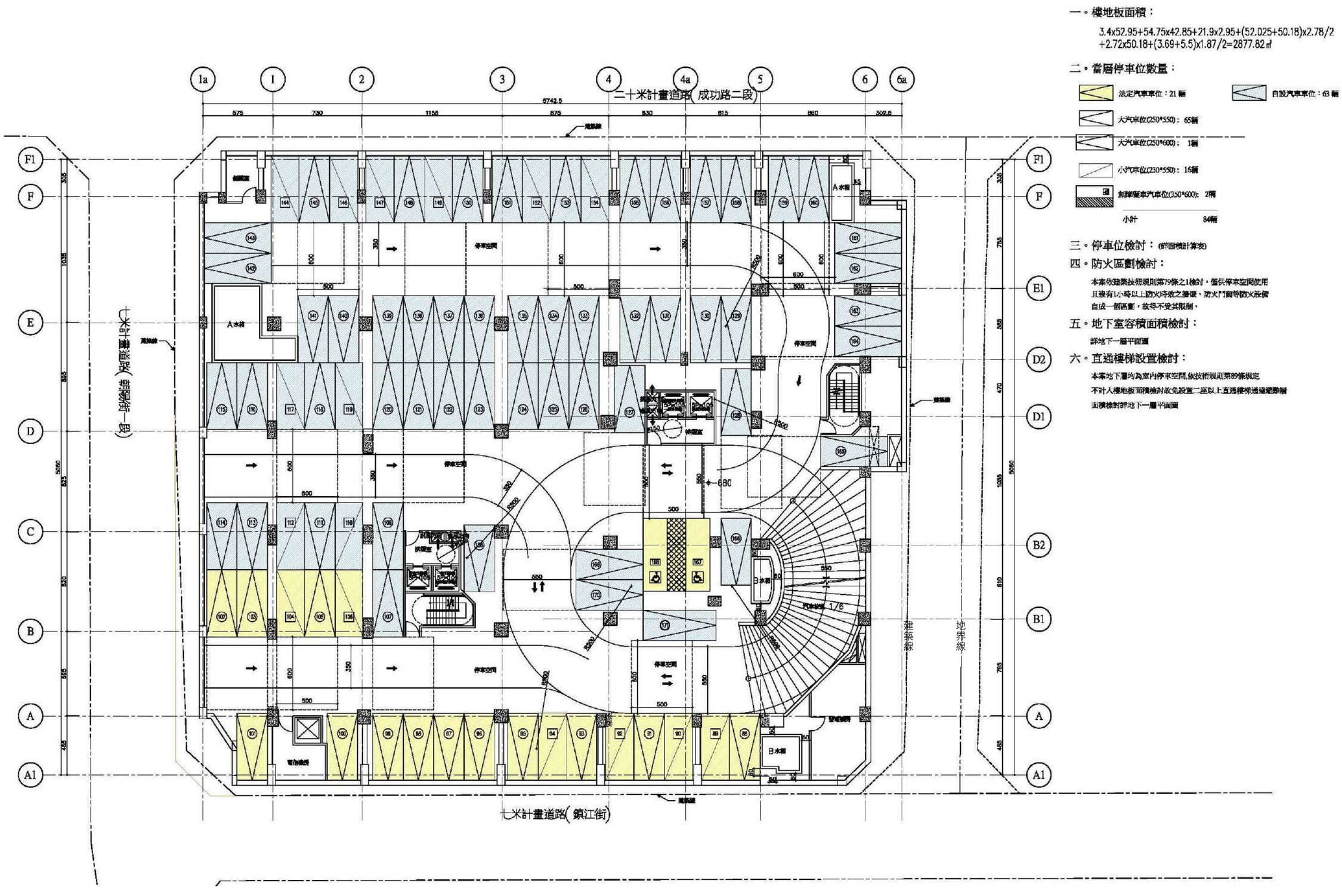
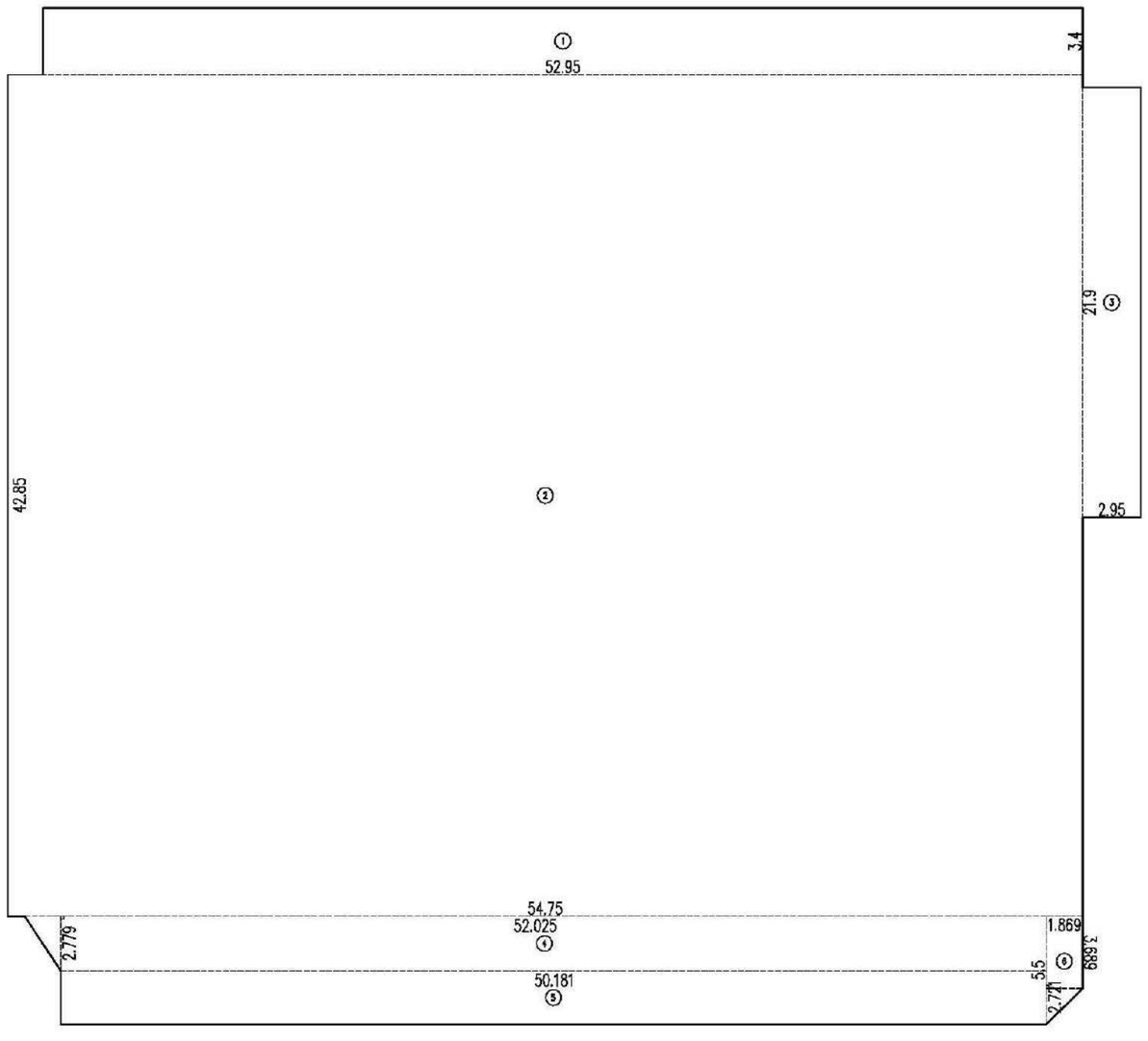


圖 9-9　地下 2 層平面圖　(S：1/300)

樓地板面積計算示意圖：



1. 3.4x52.95=180.03
2. 54.75x42.85=2346.038
3. 21.9x2.95=64.605
4. (52.025+50.181)x2.779/2=142.015
5. 2.721x50.181=136.543
6. (3.689+5.5)x1.869/2=8.587
   合計=2877.82㎡

圖 9-9A　地下二層面積檢討圖　(S：1/300)

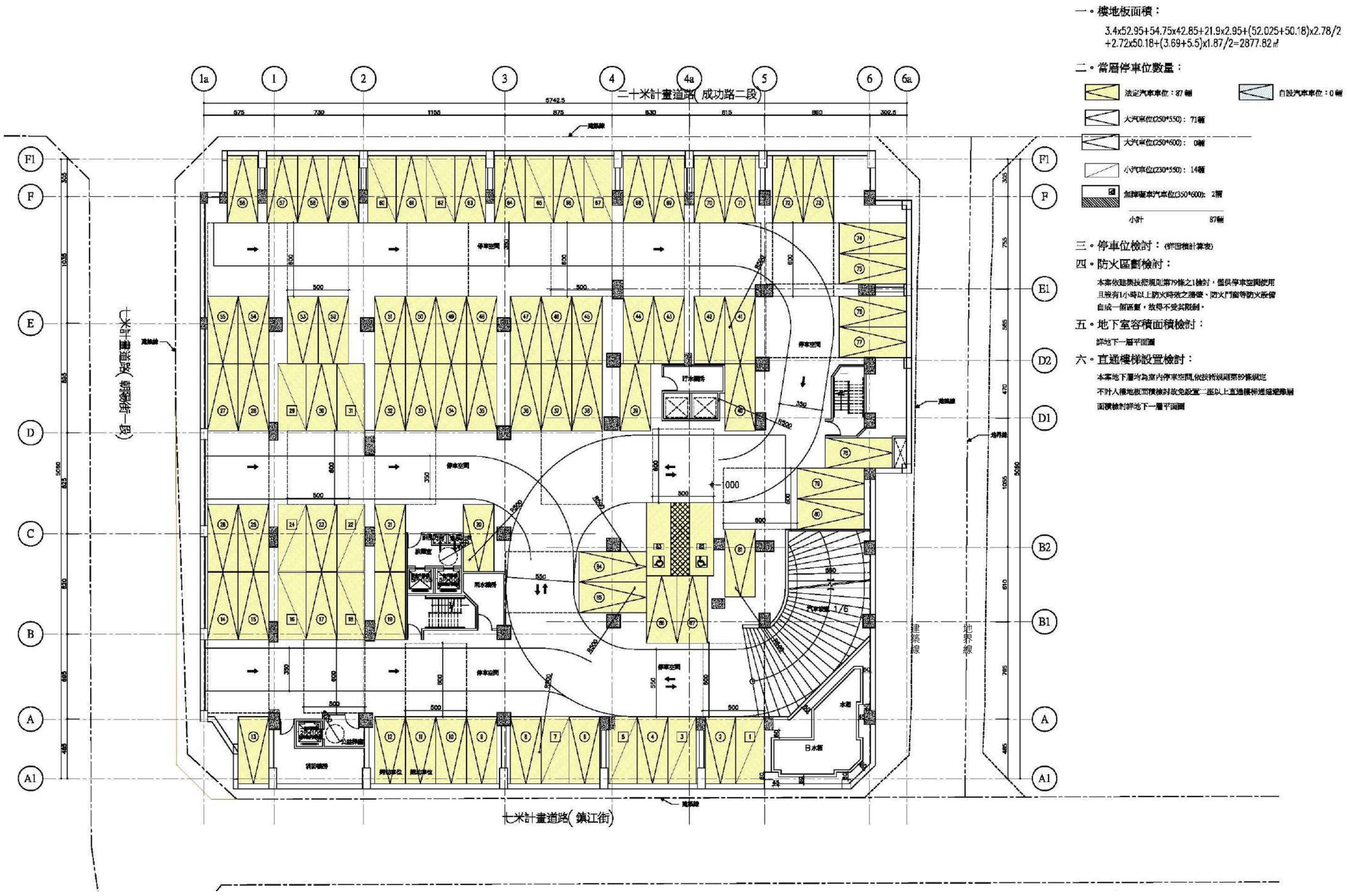
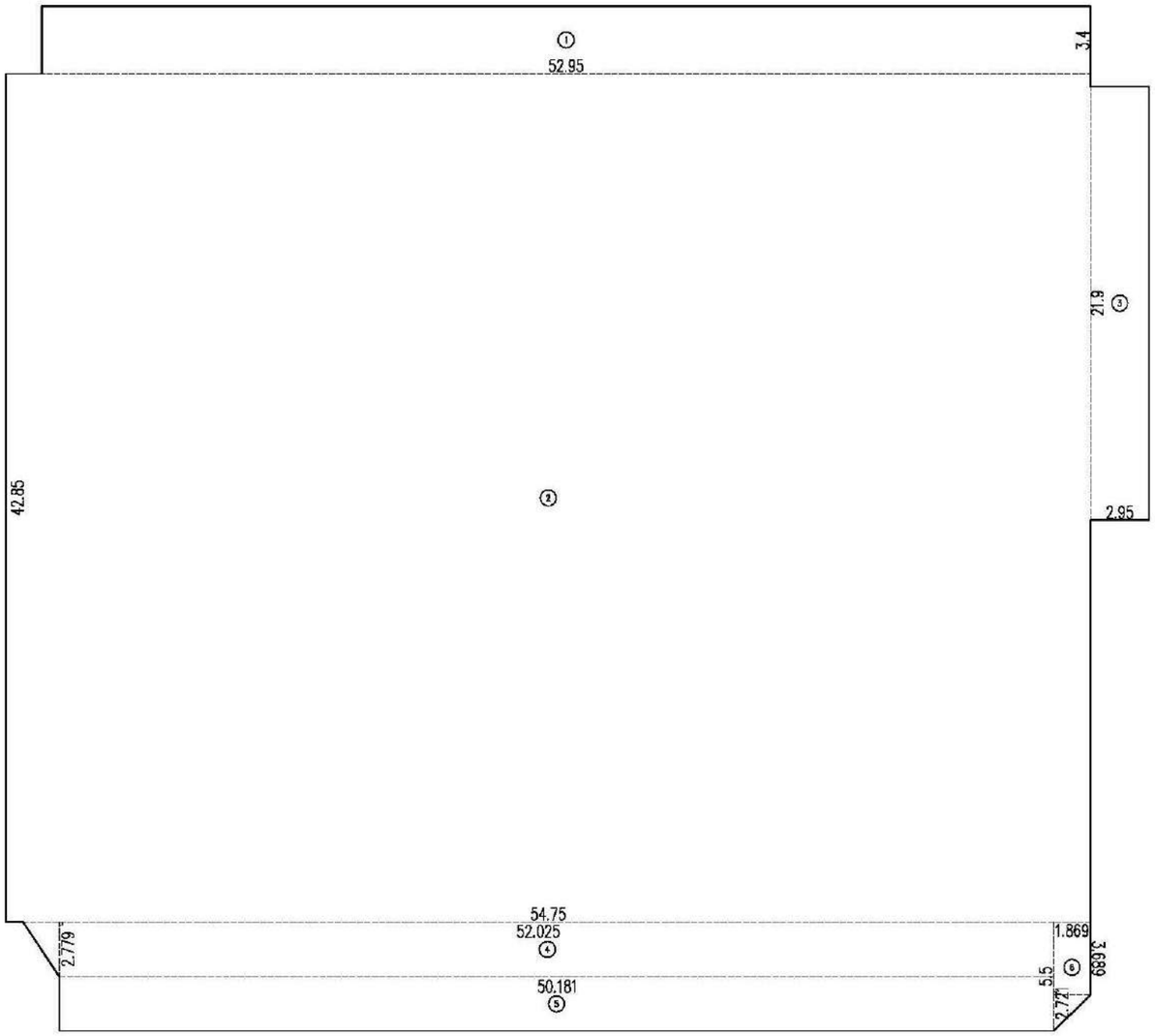


圖 9-10　地下 3 層平面圖　(S：1/300)

樓地板面積計算示意圖：



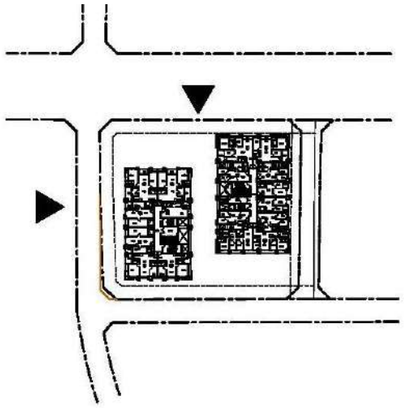
1. 3.4x52.95=180.03
2. 54.75x42.85=2346.038
3. 21.9x2.95=64.605
4. (52.025+50.181)x2.779/2=142.015
5. 2.721x50.181=136.543
6. (3.689+5.5)x1.869/2=8.587
   合計=2877.82㎡

基地面積=3449㎡

地下室面積=2877.82㎡

地下室開挖率= 2877.82㎡ / 3449㎡ =83.44%

圖 9-10A　地下三層面積檢討圖　(S：1/300)



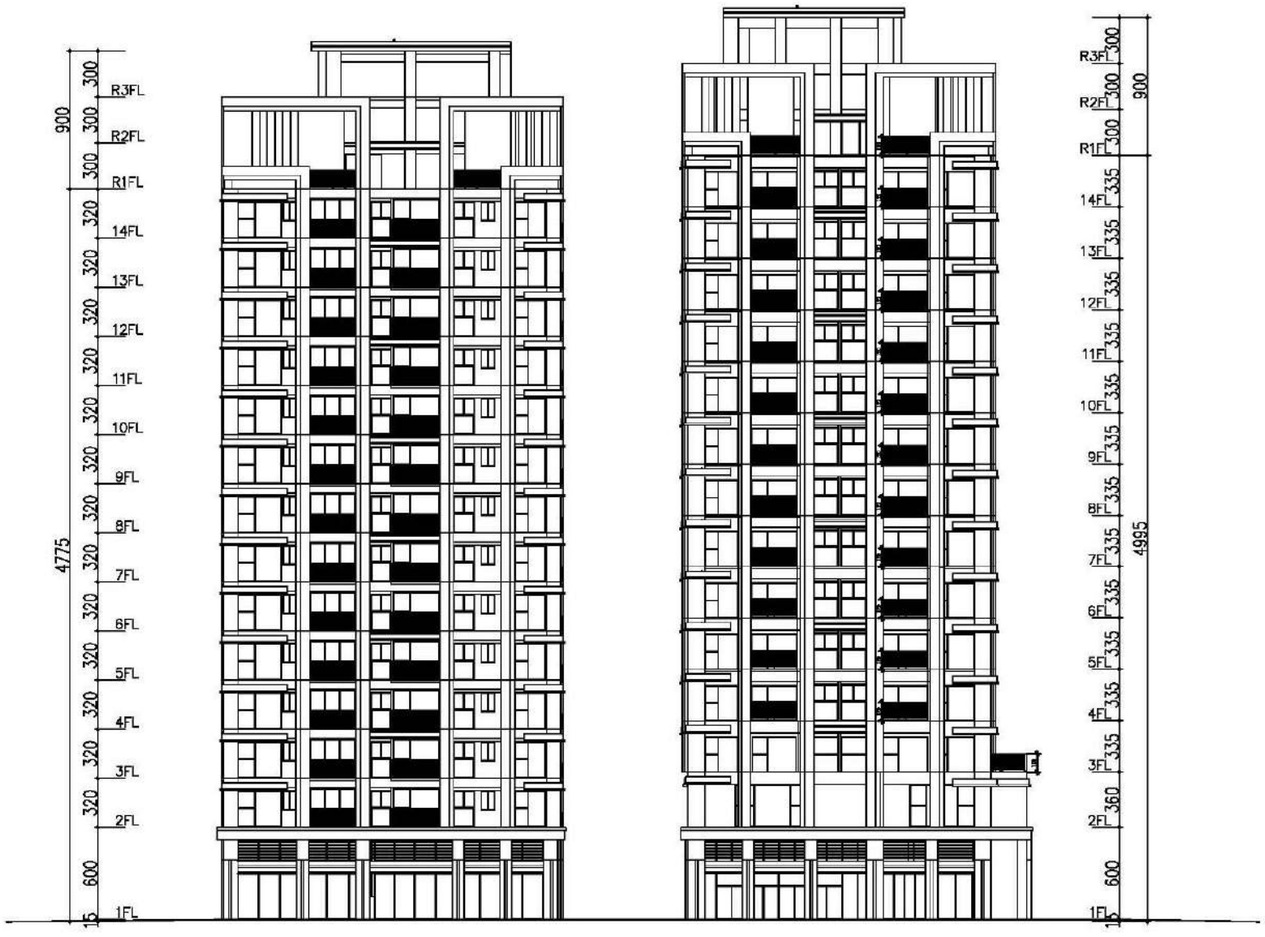


圖 9-11　北向立面圖　(S=1/400)

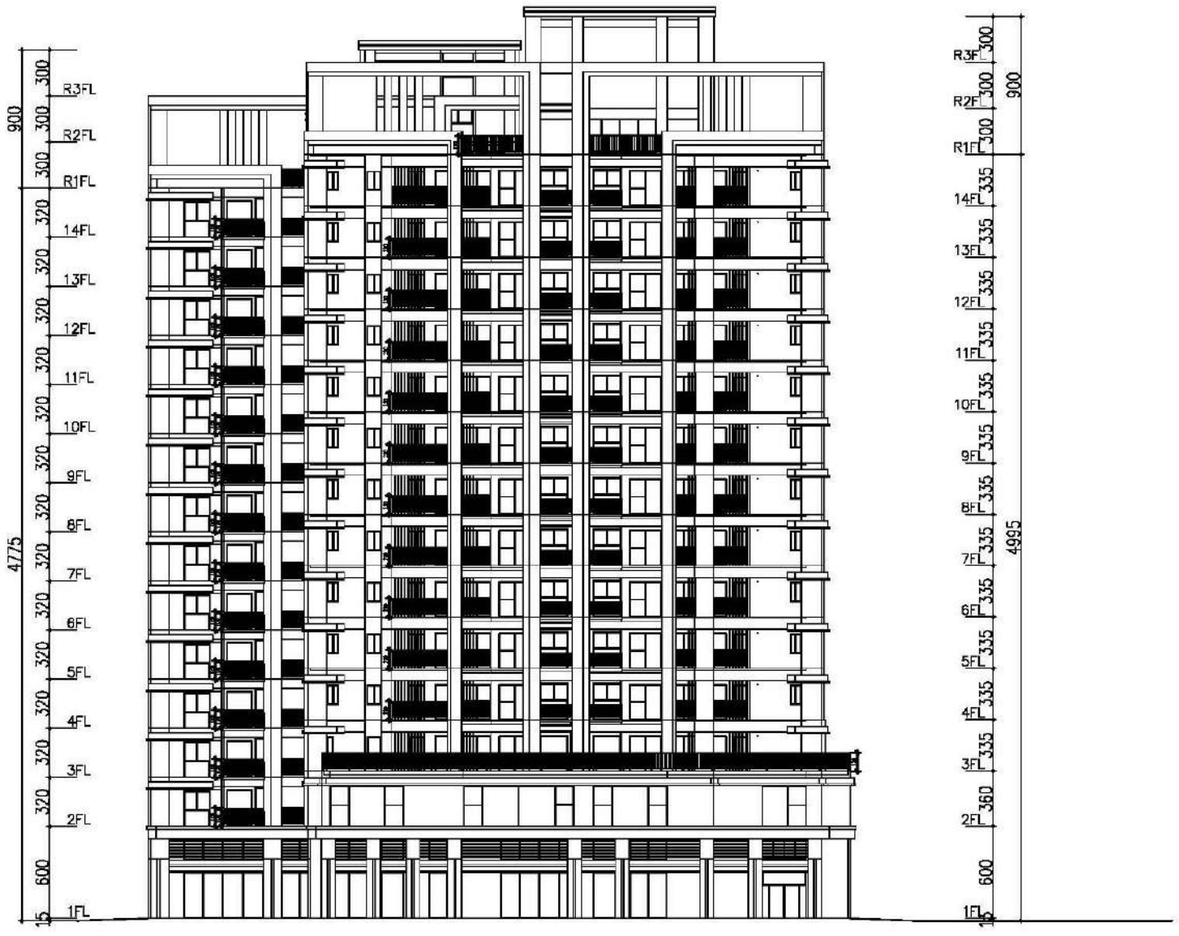
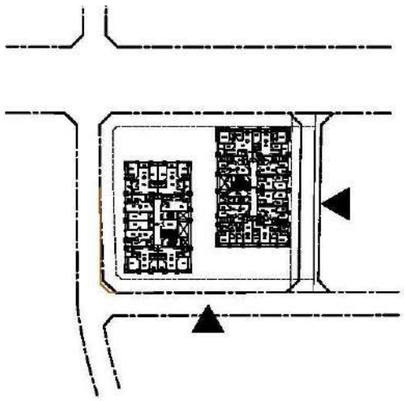


圖 9-12　西向立面圖　(S=1/400)



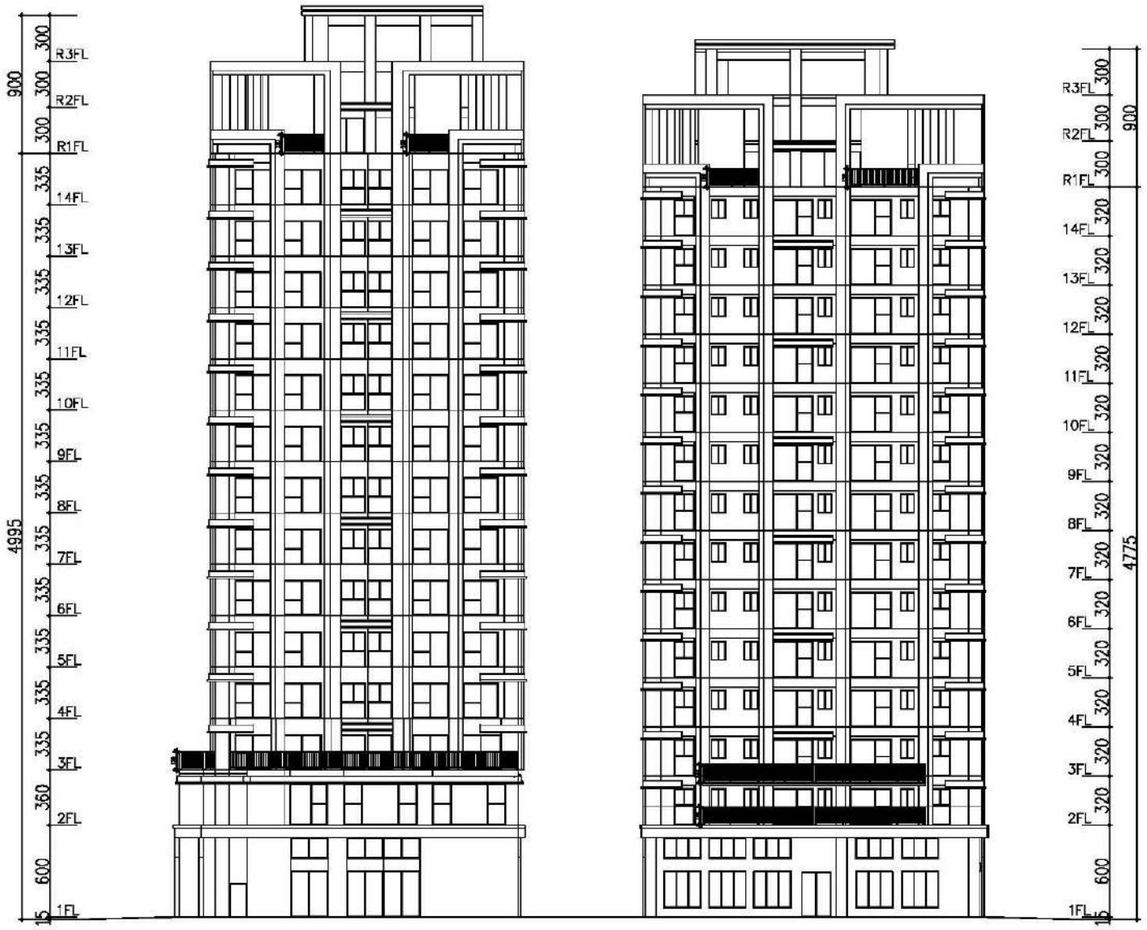


圖 9-13　南向立面圖　(S=1/400)

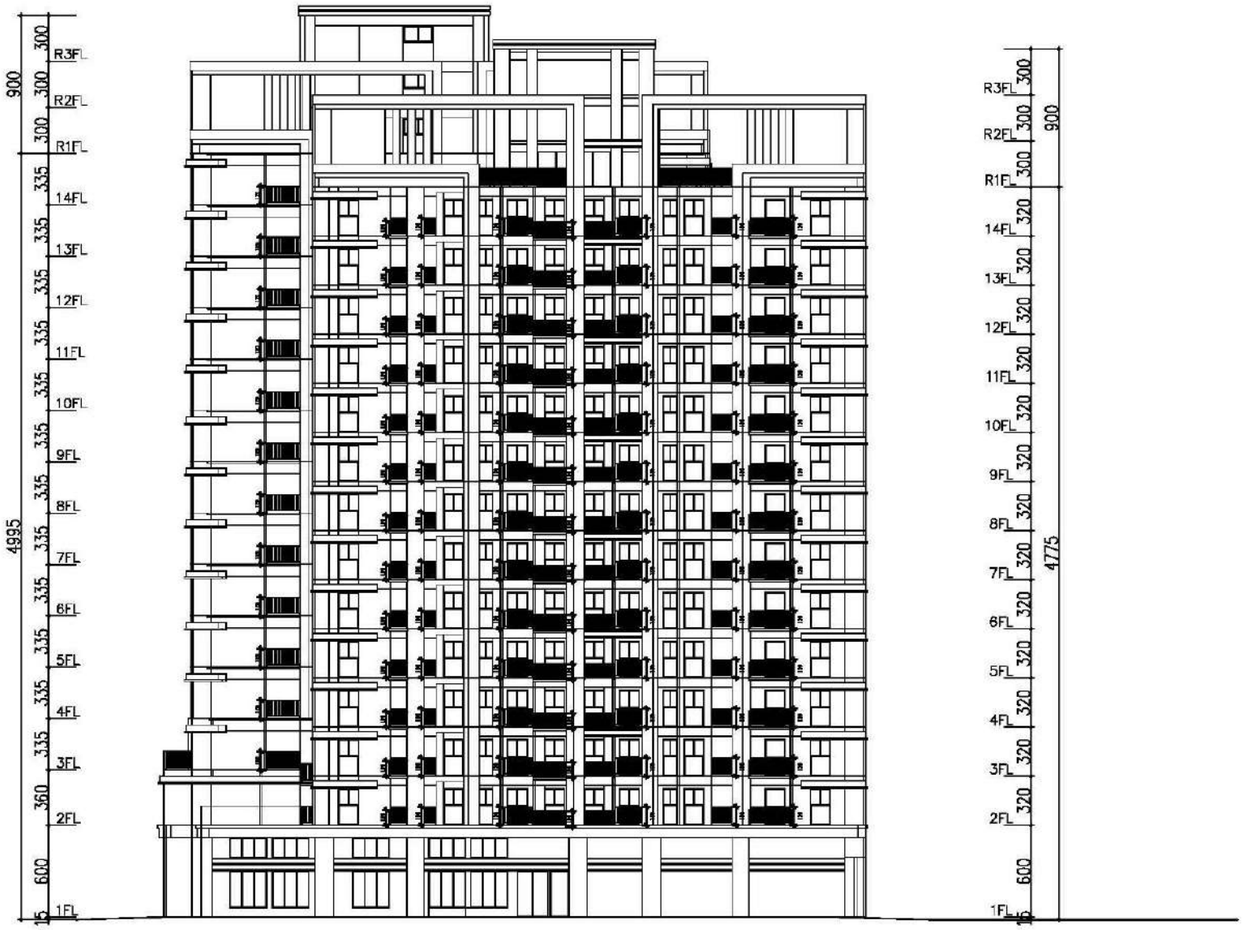


圖 9-14　東向立面圖　(S=1/400)

圖 9-15　北向彩色立面圖

圖 9-16　西向彩色立面圖

圖 9-17　南向彩色立面圖

圖 9-18　東向彩色立面圖

圖 9-19　A-A’縱向剖面圖

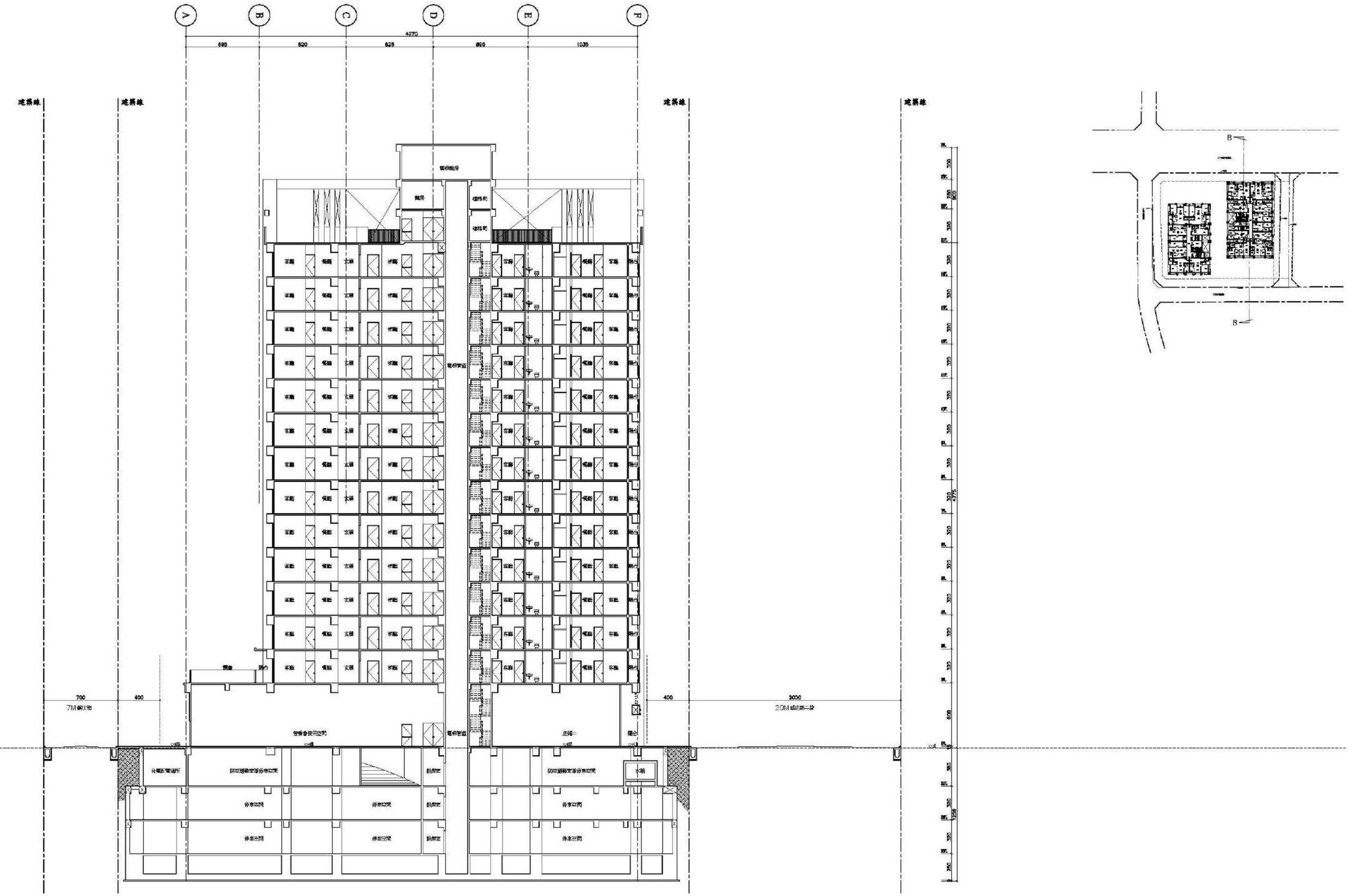


圖 9-20　B-B’ 橫向剖面圖

三、綠建築設計說明

綠建築標章為目前我國推動綠色建築的方法之一。目的在於希望建物在設計規畫初期導入環境關懷的概念，針對基地環境、構造物節能控制及設備、建材的採用，提出可量化的評估標準。

評估項目「綠化量指標」、「基地保水指標」、「日常節能指標」、「CO2 減量指標」、「廢棄物減量指標」、「水資源指標」、「污水垃圾改善指標」七大指標。

本案興建地下 3 樓，地上 14 樓之住宿類、學校類新建工程。其綠建築規劃設計各項評估指標分別說明如下：「本案依建築執照掛件報核日期判定，屬 104 年 7 月 1 日至 109 年 12 月 31 日之間。採用「綠建築評估手冊 2015 版本檢討」。，其綠建築規劃評估分別說明如下：

(一)銀級綠建築

因本案將申請綠建築銀級標章，故於綠建築之九項評估指標中，檢討「綠化量指標」、「基地保水指標」、「日常節能指標」、「CO2 減量指標」、「廢棄物減量指標」、「水資源指標」、「污水垃圾改善指標」等七項指標，依「綠建築解說與評估手冊」(2015 年版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標。本案分級評估總得分Σrsi≒47.03 分(實際得分依標章審查結果)。本案符合綠建築標章分級評估之〝銀級〞標準。各項指標簡述及「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」說明如下：

綠建築標章
GREEN BUILDING

圖 9-21A　綠建築標章標誌

2010 節能減碳年標誌　節能標章　省水標章　環保標章　碳足跡標誌　綠建材標章

圖 9-21B　各種節能標章標誌

表 9-4 綠建築評估資料總表

一、建築名稱：立信工營造桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地店舖/集合住宅新建工程
二、建物概要：地下 3 層地上 14 層，鋼筋混凝土構造，住宿類、學校類建築物
三、評估結果：

申請指標項目		設計值	系統得分	
□	生物多樣性指標	BD=_ BDc=_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_
✓	綠化量指標	TCO2=1,168,827.66 TCO2c=413,800	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.00
✓	基地保水指標	λ=0.59 λc=0.20	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.00
✓	日常節能指標	EEV=0.60 EEVc=0.80	RS4₁=ei ×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	2.00
		Uaw=免檢討 Uawc=3.00	RS4₂=4.00×【3.00-Uaw】=	0.00
		Uaf=免檢討 Uafc=5.50	RS4₃=2.00×【5.50-Uaf 】=	0.00
		EEV≦EEVc	■合格　□不合格	
		EAC=0.80 EACc=0.80	RS4₄=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=	1.50
		EAC≦EACc	■合格　□不合格	
		EL=0.80 ELc=0.80	RS4₅=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=	1.50
		EL≦ELc	■合格　□不合格	
		Σ(Eqi×Ui)=3.46	RS4₆=Σ(Eqi×Ui)=	3.46
✓	二氧化碳減量指標	CCO_2=0.63 CCO_{2C}=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	6.00
✓	廢棄物減量指標	PI=2.92 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	3.01
□	室內環境指標	IE=_ IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5=	_
✓	水資源指標	WI=9.00 WI=2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+.5=	8.00
		WI≧WIc	□合格　□不合格	
✓	污水垃圾改善指標	Gi=14.00 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=47.03				

綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
□	九大指標全評估總得分	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
✓	免評估生物多樣性指標	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
綠建築標章等級判定		□	□	✓	□	□

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為準。

表 9-5　EEWH-RS 綠建築分級評估計分表

九大指標			有無	設計值	基準值		分級評估得分 RSi	得分上限
一．生物多樣性指標			☐	BD= _	BDc=		RS1=18.75×R1+1.5= _	0.0≦RS1≦9.0
二．綠化量指標			■	TCO_2= 1,168,827.66	TCO_2c= 413,800		RS2=6.81×R2+1.5= **9.00**	0.0≦RS2≦9.0
三．基地保水指標			■	λ= **0.59**	λc= **0.20**		RS3=4×R3+1.5= **9.00**	0.0≦RS3≦9.0
四．日常節能指標	外殼節能	外殼節能	■	EEV= **0.80**	EEVc= **0.80**		RS41=eix R41+2.0 連棟住宅類 e1=10.0 其他住宿類 e2=15.0 **2.00**	0.0≦RS41≦9.0
		外牆隔熱	■	Uaw= 免檢討	EEVc= **3.0**		RS42=4.0×R42 **0.00**	0.0≦RS42≦4.0
		玻璃隔熱	■	Uaf= 免檢討	EEVc= **5.5**		RS43=2.0×R43 **0.00**	0.0≦RS43≦4.0
	空調節能		■	EAC= **0.80**	EACc= **0.80**		RS44=10.0×R42+1.5= **1.50**	0.0≦RS44≦6.0
	照明節能		■	EL= **0.80**	ELc= **0.80**		RS45=10.5×R43+1.5= **1.50**	0.0≦RS45≦5.0
	固定耗能設備		■	Eqi= **3.46**	-		RS46=Σ（EqixUi）= **3.46**	0.0≦RS46≦4.0
五．CO_2 減量指標			■	CCO_2= **0.63**	CCO_2c= **0.82**		RS5=19.40×R5+1.5= **6.00**	0.0≦RS5≦8.0
六．廢棄物減量指標			■	PI= **2.92**	PIc= **3.30**		RS6=13.13×R6+1.5= **3.01**	0.0≦RS6≦8.0
七．室內環境指標			☐	IE= _	IEc= **60.00**		RS7=18.67×R7+1.5= _	0.0≦RS7≦12.0
八．水資源指標			■	WI= **9.00**	WIc= **2.00**		RS8=2.50×R8+1.5= **8.00**	0.0≦RS8≦8.0
九．污水垃圾改善指標			■	GI= **14**	GIc= **10.0**		RS9=5.15×R9+1.5= **3.56**	0.0≦RS9≦5.0
合計總分 RS=ΣRSi=**47.03**								
註：變距 R1~R9 為該指標的設計值與基準值的值差與基準值之比，依「(設計值-基準值)÷基準值」之公式計算。								

表 9-6　EEWH-RS 分級評估最終等級評量表 B　　（單位：分）

綠建築等級 (得分概率分佈)		合格級 0~30%	銅級 30～60%	銀級 60～80%	黃金級 80～95%	鑽石級 95%以上
☐	九大指標全評估總得分 RS 範圍	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
✓	免評估生物多樣性指標 RS 範圍	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
分級評估歸屬級別(請勾選)		☐	☐	✓	☐	☐

(二)綠化量指標

「綠化量指標」為【質】與【量】之生態指標，透過多樣性之綠化手法，來維護使用環境品質之指標，本次規劃提出適用之指標項目如下：

1.植物歧異度設計、複層綠化

單一樹種過多將無法提供健全之生態林相，特別容易引起病蟲害造成同種樹種全面死亡，本次規劃綠地建議依據辛普森歧異度指標(SDI 理論)大面積基地種植的喬木種類與灌木藤蔓植物種類相異分佈，並讓各種類植栽有高、中、矮之分布，讓植物群落豐富，達到生態穩定。

2.選用原生植物與誘鳥誘蝶綠化

大量栽種外來植物可能破壞原有之生態環境，且原生植物擁有適合當地環境之條件，在演化過程中，亦與當地各種昆蟲鳥獸、土壤生物形成良好的共生關係，故選用植物建議參考建築研究所出版之「應用於綠建築設計之臺灣原生植物圖鑑」或「行政院農業委員會特有生物研究保育中心臺灣野生植物資料庫」，選用原生及誘鳥誘蝶之植物來綠化，可多目標保護生態環境。

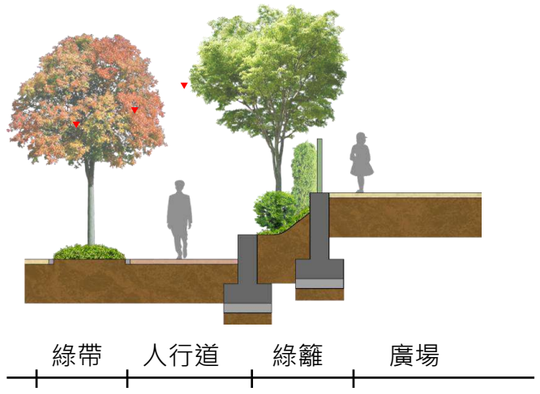


圖 9-22A　複層綠化示意圖

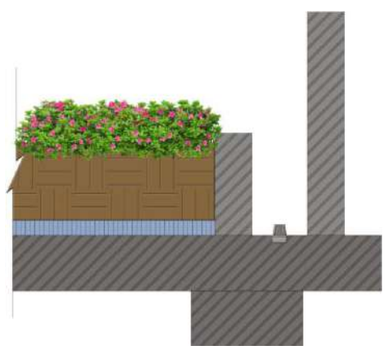


圖 9-22B　花台綠化示意圖

3.屋頂、人工地盤立體變化

為了創造生物多樣性之綠化環境，建議可在建物之屋頂、陽台、牆面等位置設置植栽；立體綠化之植栽應選取耐旱、低維護度、生產快速為原則。

表 9-7　綠化量指標評估表

綠化量指標評估表－住宿類（2015 年版）					
一、建築名稱：立信工營造桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地店舖/集合住宅新建工程					
二、綠化量評估					
植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai	計算值 Gi×Ai
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0 ㎡	0 kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	542.25 ㎡	488,025 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	292.5 ㎡	175,500 kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	0 ㎡	0 kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上 (每㎡至少栽植 2 株以上)	300	776.07 ㎡	232,821 kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0 ㎡	0 kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3 以上	20	137.61 ㎡	2,752.2 kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上 樹齡 20 年以上	900	0 ㎡	0 kg
			60	0 ㎡	0 kg
ΣGi×Ai=899,098.2 kg					
三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=1.0。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例				ra=1.0 α=1.30	
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$				TCO_2= 1,168,827.66 kg	
五、綠化基準值 TCO_{2c} 計算 $TCO_2c=1.5\times(0.5\times A'\times\beta)$，　$A'=(A_0-Ap)\times(1-r)$，若 $A'<0.15\times A_0$，則 $A'=0.15\ A_0$，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]				TCO_{2c}= 413,800 kg	
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.00，(0.0≦RS2≦9.0)				

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為準。

(三)基地保水指標

「基地保水指標」為探討建築基地涵養水分及貯集滲透雨水的能力，良好之保水性能，有益於土壤內微生物之活動，改善土壤之有機品質，本次規劃提出適用之指標項目如下：

1.人行道鋪面或廣場鋪面採用透水鋪面

本次規劃部分建物周邊設置人行道或建物入口廣場，建議可規劃以透水性鋪面等材料鋪設，增加地盤透水性能。

2.應具備原裸露基地涵養或貯留滲透雨水之能力

本次規劃之基地保水性能須能達到原裸露基地涵養能力，除設置透水鋪面外，建議配合設置貯集空地及綠化等手法，提升基地保水能力。

3.地下室作適度開挖，儘量留設為綠地

為達到最佳之基地保水性能，在規劃上應有效控制開挖量，符合法規及需求下地下室作適度開挖，其餘鋪面除俱使用功能外，空地儘量留設為廣場綠地。

4.硬鋪面應採透水鋪面設計

不透水硬鋪面常增加環境之負荷，硬鋪面比熱小，難以具備調節氣溫之功能，受日曬則溫度快速上升，所蓄輻射熱易致使區域內發生熱島效應；夜間快速放熱，致使夜晚悶濕。此外不透水鋪面在大雨來臨時無法有效保水，集中排放將提高排水系統之負荷，易造成淹水，故在本次規劃鋪面以透水磚或結構通氣管型「會呼吸的生態鋪面」等透水鋪面來設計，可有效達到本指標之效益。

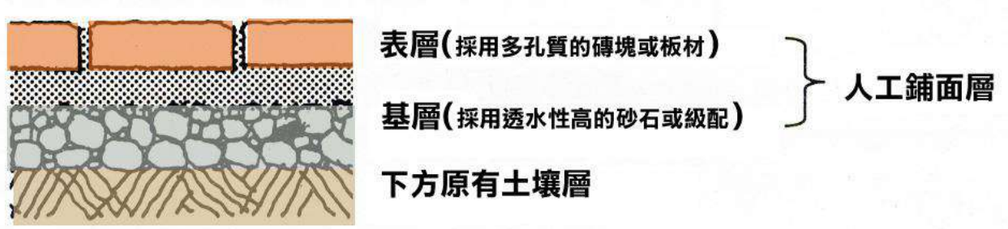


圖 9-23　連鎖磚型透水鋪面示意圖

圖 9-24　透水性鋪面「連鎖磚型」示意圖

表 9-8　基地保水指標評估表

基地保水指標評估表－住宿類（2015 年版）				
一、建築物名稱：立信工營造桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地店舖/集合住宅新建工程				
二、基地最終入滲率 f 判斷 鑽探報告土壤分類=粉土質黏土 CL　　土壤滲透係數 k　10 $^{-9}$ m/s 最大降雨延 t　86400 (s)　　基地最終入滲率 f= 10 $^{-7}$ m/				
三、基地保水量評估				
保水設計手法		說明	設計值	保水量 i
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	128.23	1.11
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	0	0.0
		基層厚度(m)	0	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)	785.45	16.60
		花園土壤體積(m^3)	331.98	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)	0	0.0
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	專用貯集設施地表面積(m^2)	0	0.0
		專用貯集設施體積(m^3)	0	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長(m)	0	0.0
		開孔率 χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0.0
	Q8 滲透側溝	滲側溝總長度(m)	0	0.0
		滲透側溝材質 a	0	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計說明並經委員會認定後採用	0	0.0
ΣQi=17.71				
註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用				
四、基地保水設計值 λ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i$ =17.71； 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$=29.80；			λ=0.59	
五、基地保水基準值 λC 計算 λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85			λc=0.20	
六、系統得分	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5=9.00，(0.0≦RS3≦9.0)			

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為準。

(四)日常節能指標

因地制宜的設計規劃，建議配合綠建築「日常節能指標」規劃如下：

1.外殼耗能

考量太陽運行之方向對建築之影響降低熱得，強調構造之隔熱性能以達到外殼節能之效果：

(1)建築配置與量體節能設計。

(2)適當開口率、大面窗避免設於東西向。

(3)外殼構造及材料：依方位設置外遮陽，建築物採取屋頂隔熱(PS 板或隔熱磚)，外牆隔熱。由於本案有大片玻璃窗，則考量以下述設計手法:

(4)採用格柵、百葉等加強遮陽手法。

(5)大片玻璃區塊考量採用膠合玻璃產品。

(6)設置百葉遮陽以降低熱能之傳遞。

屋頂隔熱，建築外殼耗能包含屋頂之隔熱手法。本案屋頂採用內置隔熱板或屋頂薄層綠化植栽、加設隔熱材等手法，藉以改善屋頂熱能傳遞。

圖 9-25　屋頂綠化植栽示意圖

2.空調節能

考量建築物之座向配置，並配合使用行為，分區規劃空調系統，以有效控制能源之使用，並依據不同使用需求區劃空調設備。

3.照明節能

考量建築物之座向配置及開窗面，並配合使用行為，分區規劃照明系統，以有效控制能源之使用：

(1)居室內應保有充足開窗、適當照度。

(2)選用高效能燈具 LED、T5 燈具，提供適當照度，避免採用鎢絲燈泡、鹵

素燈、水銀燈之低效率燈具。

(3)室內採高明度之配色處理。

(4)應規劃良好之照明分區。

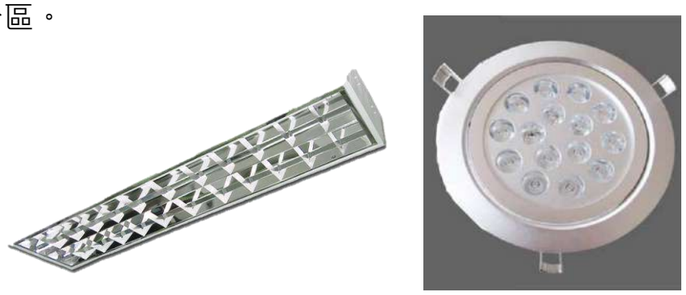


圖 9-26　LED 及 T5 節能燈具示意圖

表 9-9　日常節能指標評估表

日常節能指標評估表－住宿類（**2015** 年版）		
一、建築名稱：立信工營造桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地店舖/集合住宅新建工程		
二、日常節能評估項目		
A、建築外殼節能評估		
1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=□＜HWsc=□ ■無天窗免評估	■合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Gri=0.09＜0.20，i=1~n	■合格	□合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=0.785＜0.80(W/m² • k)	■合格	□不合格
4. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EVc=0.80≦EEVc=0.80	■合格	□不合格
5. 外牆平均傳透率 Uaw=3.495＜3.00(W/m² • k)		
6. 窗戶平均傳透率 Uaf=免檢討＜5.50(W/m² • k)		
外殼節能一	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=2.00，(0.0≦$RS4_1$≦8.0) 連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0	
外殼節能二	$RS4_2$=4.0×(3.00-Uaw)=0.00，(0.0≦$RS4_2$≦4.0) 本案採 REQ，不得檢討	
外殼節能三	$RS4_3$=2.0×(5.50-Uaf)= 0.00，(0.0≦$RS4_3$≦4.0) 本案採 REQ，不得檢討	
B、空調系統節能 EAC		
B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機，均應視為個別空調空間，個別空調部分面積 Afc'=m²，自然通風空調耗能折減率 Vac=)		
1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 Ar'=1；二級節能標章空調面積比 Ar"=； EAC'=【0.8-(0.4×Ar' + 0.2×Ar") 】×Vac =≦EACc=0.80	■合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時， EAC' =0.80×Vac =_≦EACc=0.80	■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4$'=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】＋1.5=，(0.0≦$RS4_4$'≦6.0)	

(續表 9-9)

B2 中央空調系統部分(空調面積 Afc" =_m²，主機總容量=_RT，自然通風空調耗能折減率 Vac=_)

a1=PRs=o	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=o	Rm=o c1=Rs=o	
a2=PRf=o	b 2=Σ(PFi)/Σ(PFci)=o	c2=Rf=o	
a3=PRp=o	b 3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=o	c3=Rp=o	
a4=PRt=o	b 4=Σ(PTi)/Σ(PTci)=o	c4=Rt=o	
EAC"=[(a1×b1×c1)+(a2×b2×c2)+(a3×b3×c3)+(a4×b4×c4)]×Rm×Vac=_ ≦ EACc=0.80		■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4$''=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=，(0.0≦$RS4_4$"≦6.0)		
系統得分	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=1.50，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)		

C、照明系統 EL

C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 Afi'=m²，其他居室部分面積 Afi"=m²)

1. 逕令住宿單元部分照明系統節能 EL'=0.70，子系統得分 $RS4_5$'=1.50				
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4_5$"計算如下:				
IER=_	IDR=_	β1=_	β2=_	β4=_
EL"=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=0.8≦ELc=0.80			□合格	□不合格
子系統得分	$RS4_5$"=9.0×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=1.50，(0.0≦$RS4_5$"≦5.0)			
系統得分	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=1.50，(0.0≦RS_5≦5.0)			

D、固定耗能設備節能評估

耗能設備	熱水設備 Eq1=_	熱水管保溫 Eq2=2.0	烹飪設備 Eq3=0.5	沐浴設備 Eq4=0.96	節能電梯 Eq5=_
使用率	熱水設備 U1=_	熱水管保溫 U2=1.0	烹飪設備 U3=1.0	沐浴設備 U4=1.0	沐浴設備 U5=_
系統得分	$RS4_6$= Σ(Eqi×Ui)=3.46，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)				

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=2.00，(0.0≦$RS4_1$≦8.0)
	$RS4_2$=4.0×(3.00-Uaw)=0.00，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
	$RS4_3$=2.0×(5.50-Uaf)= 0.00，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)
	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")= 1.50，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)
	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=1.50，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)
	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)= 3.46，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為準。

(五)二氧化碳減量指標

「二氧化碳減量指標」在於工程施作前，藉由妥善之規劃設計，以降低對施工對環境影響，本次規劃提出適用之指標項目如下：

1.永續之構造材料

除結構基礎為 RC 構造外，地面層以上結構，因低層建築亦採 RC 較為經濟考量。在規劃設計階段，即可在第一步考量對環境之影響，選用永續之構造材料，降低 CO2 耗能量。

2.合理化經濟性結構系統設計，降低建材使用量

在規劃設計階段，系統化、模矩化設計結構，並減少多餘之造型設計，可經濟建材之使用量，或利用工廠預製，減少現場施作之汙染。

3.住宅類建築，室內仍採用輕質隔間

室內隔間採輕質隔間可降低建築物載重，亦可縮短工期，未來若修繕亦可減少工程廢棄物產生。

4.建築物水電系統採明管設計或管道間設計，增加耐久性及維修性

整體水電系統設計，建議採明管之設計，可增加維修便利性，未來若修繕無須破壞結構體，使結構耐久性增加。

5.以爐石粉替代率約 15%的高爐水泥

建築物除基礎結構採用 RC 構造，其餘地面層以上採用 RC 構造，可採用爐石粉替代率約 15%的高爐水泥作為混凝土材料。

6.高爐水泥

高爐水泥是以煉鋼廠的水淬爐渣廢棄物磨成爐石粉，再以一定比例與水泥混合而成。以高爐水泥做成的鋼筋混凝土，其結構強度為一般水泥的 1.4 倍，不但可減少大量。爐渣、粉塵、空氣懸浮粒子的廢棄物，同時可減少水泥用量、減少二氧化碳排放量。

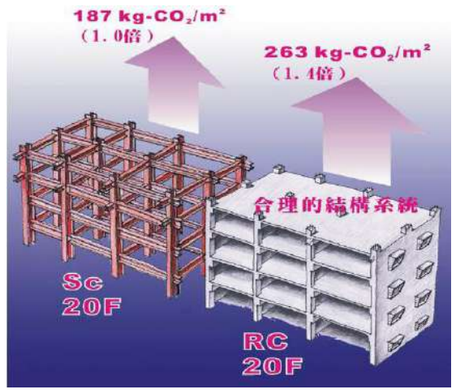


圖 9-27　RC 建物 CO2 排放量是鋼構建物的 1.4 倍示意圖

7.再生面磚

配合建築技術規則室外綠建材 10%以上之法規要求，可採用再生面磚作為室外地坪綠建材表面材。

8.建築物輕量化、耐久化設計

(1)主結構體，採用 RC 構造。

(2)輕質隔間

(3)再生性，混凝土採高爐水泥比例提高

(4)屋頂層所有設備以懸空結構支撐，與屋頂防水層分離設計

(5)空調設備管路明管設計

(6)給排水大部分管路採用管道間及明管化設計，設備更新時會傷及裝潢，但不會傷及結構體

(7)所有機械均有充足搬運路徑及更新維修空間

圖 9-28　二氧化碳造成全球暖化圖

表 9-10　二氧化碳減量指標評估表

二氧化碳減量指標評估表－住宿類（2015 年版）						
一、建築名稱：立信工營造桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地店舖/集合住宅新建工程						
建築物構造：地下 3 層，地上 14 層鋼筋混凝土構造住宿類、學校類建築						
二、是否為舊建築物再利用案？						
□是	CCO_2=0.82－0.5×Sr=0，進入最後之系統得分計算					
■否	進入以下評估					
三、CO_2 減量評估項目						
A、　形狀係數 F			D、耐久化係數 D			
評估項目	計算值	fi 係數	大項	小項	di	
平面形狀 1.平面規則性 a	□平面規則 ■平面大略規則 □平面不規則	1.0	耐久性	建築物耐震力設計 d1	0	
平面形狀 2.長寬比 b	b=	1.0	耐久性	柱樑部位耐久設計 d2	0	
平面形狀 3.樓板挑空率 e	e=	1.0	耐久性	樓版部位耐久設計 d3	0	
立面形狀 4.立面退縮 g	g=	1.0	維修性	屋頂防水層 d4	0	
立面形狀 5.立面出挑 h	h=	1.0	維修性	空調設備管路 d5	0	
立面形狀 6.層高均等性 i	i=	1.0	維修性	給排水衛生管路 d6	0	
立面形狀 7.高寬比 j	j=	1.0	維修性	電氣通信線路 d7	0	
F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7　且 F≦1.2		1.0	其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0	
			D＝Σdi，且 D≦0.2		0.00	
B、輕量化係數 W						
評估項目		Wi	ri			
載重項目 主結構體	□木構造 □鋼構造、輕金屬構造 ■RC 構造 □SRC 構造 □磚石構造	1.0	1.0			
載重項目 隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-0.1	1.0			
載重項目 外牆	□金屬玻璃帷幕牆 ■RC 外牆 、PC 版帷幕牆	0	1.0			
載重項目 衛浴 W_4	□預鑄整體衛浴	0	0			
載重項目 混凝土減量設計	□高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計	0	0			
W =Σwi×ri，且 W≧0.7	0.90					
C、非金屬建材使用率 R						
	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚 室內	再生面磚、地磚 室外	再生面磚、地磚 立面	再生級配骨材	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	1	1	0	0	0	0	0
CO_2 排放量影響率(Zi)	0.43×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0.135	0.42	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3	0.30						
四、CO_2 減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)=0.63							
五、系統得分	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=6.00，(0.0≦RS5≦8.0)						

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為準。

(五)廢棄物減量指標

表 9-11　廢棄物減量指標評估表

廢棄物減量指標評估表－住宿類（2015 年版）			
一、建築名稱：立信工營造桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地店舖/集合住宅新建工程			
容許開挖土方基準 Mr(m^3)	0.65	總樓地板面積 AF(m^2)	25506.45
工程不平衡土方量 M(m^3)	36260.53	有利於他案土方量 Mr(m^3)	0
建築構造別減量係數 α2	0	公害防治係數 β	0
二、是否為舊建築物再利用案？			
□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=0，RS6=10.0×Sr=0，(0.0≦RS6≦9.0)		
■否	進入以下評估		
三、廢棄物減量評估項目			
A、工程不平衡土方比例 Pie			
PIe =(M-Mr)/(AF×M_c)=	1.5	；且 0.5≦PIe≦1.5	
B、施工廢棄物比例 PIb			
營建自動化使用工法	採用率 ri	優待係數 yi	單項計算 ri× yi
金屬系統模版	0	0.04	0.0
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0.0
預鑄外牆	0	0.04	0.0
預鑄樑柱	0	0.04	0.0
預鑄樓版	0	0.03	0.0
預鑄浴廁	0	0.02	0.0
乾式隔間	0	0.03	0.0
其它工法	0	-	0.0
營建自動化優待係數 α1=Σri× yi=			0.0
PIb=1.0-5.0×$α_1$-$α_2$=	1.0	；且 PIb≧0.0	
C、拆除廢棄物比例 PId			
	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材 / 再生面磚 / 其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	1	1	0 / 0 / 0
加權係數(Zi)	0.375×0.08	1.25×0.04	0.46 / 0.15 / -
單項計算 Xi × Zi ×=	0.03	0.06	0 / 0 / 0
γ=Σ Xi × Zi=	0.09		
PId=1.0-$α_2$-10.0×γ=	0.10	；且 PId≧0.0	
D、施工空氣污染比例 PIa			
PIa=1.0–Σ($α_{3i}$) =	0.32	；且 PIa≧0.2	
四、廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=2.92			
五、系統得分	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=3.01，(0.0≦RS6≦9.0)		

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為準。

(六)水資源指標

台灣受限於先天地形與氣候環境的關係，如山坡陡直和經常集中性、不平均分佈之豪雨，使八成以上的降雨都直接急流入海，而可供利用之雨水再全年總降雨量中不到兩成，有待國人平日使用上配合節水，以讓終年使用無礙，建議多使用省水器材外，更可配合設置貯集及回收再利用達到水資源指標：

圖 9-29　省水標章

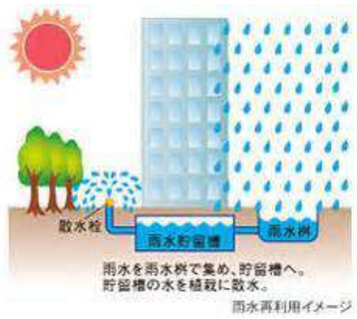


圖 9-30 雨水回收再利用示意圖(1)

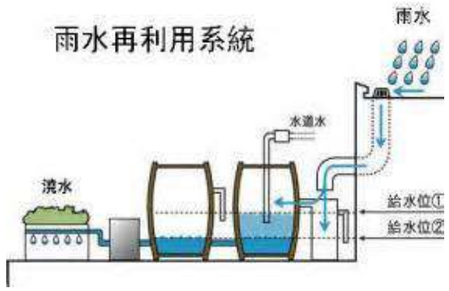


圖 9-31 雨水回收再利用示意圖(2)

1.大小便器具與公共使用水栓全面採用省水器材

廁所及茶水間等器材建議全面設置省水器材，降低用水。

2.儘量勿設置耗水量大之人工草坪或草花花園，盡量以自動偵測澆灌系統

灌系統使用人工草坪及草花花園維護較不易，而大量的水澆灌，對環境之保護效益甚低，建議規劃上儘量少設計。

3.雨水貯集利用系統設置

降雨過後，有大量雨水自屋頂排流至下水道，在大雨時將瞬間造成公共設施系統的負荷增加；應將雨水排流系統結合雨水貯集設施，抒緩瞬間水量，並將雨水作有效再利用。

4.設計雨水再利用系統及善用中水回收資源

降雨時將瞬間造成公共設施系統的負荷增加，建議結合雨水排流系統，抒緩瞬間水量，轉作其他再利用用途，如植栽噴灌...等。

表 9-12　水資源指標評估表

水資源指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：立信工營造桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地店舖/集合住宅新建工程

基地所在地區	桃園市	大型耗水設施	■有；□無
		日平均雨量 R	4.97
集雨面積 Ar	2396.8	儲水天數 Ns	8.72

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3.00
b	小便器	1.0
c	供公眾使用之水栓	1.0
d	浴缸或淋浴	1.0
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.0
f	空調節水	0
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=	9.00

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × Ar　=　　Ws =　　(Ws 以 Wr 或 Wd　兩者中較小者帶入)

雨水利用設計量 Wd =ΣRi =

B、建築類別總用水量 Wt

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m².日))	Af 或 Nf(m²)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢ Wt					

C、自來水替代率 Rc = Ws ÷ Wt =　　■免檢討　□合格　□不合格

D、雨水貯集槽 Vs =　　標準值 Vc =　228.42　　■合格　□不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=9.00

四、系統得分　RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8.00，(1.5≦RS8≦8.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為準。

(七)汙水垃圾改善指標

「污水垃圾改善指標」藉由環保衛生之方向管制，降低人為使用對環境之影響，本次規劃提出適用之指標項目如下：

1.一般生活雜排水確實接管至污水處理設施。

規劃設計時，全面規劃生活雜排水之流向，以及廚房之生活雜排水設置油脂截流器，可確實接管至污水處理設施。

2.垃圾集中場之空間量、動線、景觀、資源分類回收等設計與維護計畫。

規劃設計時考量以分類方式設置垃圾集中場之位置、疏運及景觀，建議設置於公共設施大樓附近，可有效管控。

圖 9-32　垃圾子車、分類垃圾桶、冷凍冷藏垃圾壓縮設備示意圖

表 9-13　汙水垃圾改善指標評估表

污水垃圾改善指標評估表－住宿類（2015 年版）			
一、建築名稱：立信工營造桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地店舖/集合住宅新建工程			
二、污水垃圾改善評估項目			
A、污水指標查核			
污染源	查核對象	合　格　條　件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不只單一水源，必須同時檢查通過方為及格			
B、垃圾指標查核			
垃　圾　處　理　措　施(檢附相關圖說)		獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9.項不能重複得分)		G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)		G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)		G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)		G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者		G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)		G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者		G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者		G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者		G9=2 分	■
10.垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)		G10=2 分	□
11.上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者		G12=認定值	□
三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=14			
四、系統得分	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)		

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為準。

(八)綠建築管理維護計畫

1.綠建築設施內容

本更新單元內綠建築設施為垃圾冷藏設備、密閉式垃圾箱、資源回收桶等垃圾減量設施；二段式省水馬桶以及設置雨水回收再利用及噴灌系統，以達到開源節流；高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能並降低空調負荷，以達到節能減碳；以 Q3 花園土壤雨水截流設計保水量為主要設計手法，Q1 綠地、被覆地、草溝保水量、Q2 透水鋪面設計保水量設計為輔，提升基地保水能力；以多層次之栽植結合景石以塑造生態城市環境，提供生物多樣可能性，並
減緩都市熱島效應。

2.綠建築標章續辦原則

本基地於綠建築標章或候選綠建築證書期限屆滿而失效時，得依綠建築標章申請審核認可及使用作業要點規定辦理申請繼續使用為原則。

3.綠建築設施之管理公約草案

綠建築設施管理公約(草案)

1. 綠建築設施興建完峻，於申請使用執照時，起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書(以下簡稱執行計畫書)。
2. 執行計畫應載明下列事項：
   (1)管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。
   (2)綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項。
   (3)管理維護方式。
   (4)管理維護金額及支用管理辦理。
   (5)專戶儲存等有關事項。
   (6)其他管理維護執行有關事項。
3. 綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應。
4. 管理維護費用運用項目如下：
   (1)綠建築設施維修或更新費用。
   (2)綠建築設施更新或保養所需費用。
   (3)綠建築設施所需水電及清潔費用。
   (4)僱用管理、清潔及維修人員之費用。
   (5)其他有關管理維護所需費用。
5. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
6. 實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員會接管。實施者拒絕移交時，管理委員得催告之。

7. 管理委員會之執掌如下：

(1)所有權人會議決議事項之執行。

(2)定期會議及臨時會之召集。

(3)管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。

(4)預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。

(5)管理人員之僱用、監督。

(6)共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。

(7)共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。

(8)管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議記錄之保管。

(9)其他規約所定事項。

8. 管理委員會(或管理人)對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。

9. 申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑堪驗，照片拍攝角度及張數以能表示綠建築設施之品質為準。

10. 主管機關對於以核發使用執照之綠建築設施空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會(或管理人)改善外，並依相關規定處理。

11. 綠建築設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。

12. 建築物所有權人，如將其房出售(典)、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及執行計畫書列入契約。

備註 *1：摘錄至內政部建築研究所之綠建築解說與評估手冊。

四、智慧建築設計說明

本案依合約規定需申辦合格級智慧建築。建置智慧化設施，利用建築物為載體，導入綠建築設計與智慧型高科技技術、材料及產品之應用，使建築物更安全、健康、便利、舒適、節能減碳又環保。國內綠建築、智慧建築在智慧綠建築推動方案努力下，已有顯著成效，充分達到環境節能減碳與提升環境品質效益。惟建築物畢竟是個體，如能擴大至社區、城市當能發揮更大整合效益。本案除了須符合智慧建築的評估手冊外，更導入專屬本案的智慧化亮點與特色，以期建築物興建完成後將可透過網路運算、統計、分析，產生出最佳化的控制參數，再將此最佳化之控制參數發展出各類動態控制系統，做出具人性化、有效率管理。

表 9-14 智慧建築標章評估總表 (住宿類及衛生福利更生類)

智慧建築標章評估總表—住宿類及衛生福利更生類									
申請評定類別		□智慧建築標章　■候選智慧建築證書							
建築物名稱		桃園東門公共住宅統包工程							
申請等級		■合格級 □銅級 □銀級 □黃金級 □鑽石級							
基本規定		■符合　□不符合							
鼓勵項目自評結果	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
	自評得分	—	—	—	—	—	—	—	—
	合計總分	—							

(一)綜合佈線指標評估表

本案建置 FTTH 光纖到戶，並以綜合佈線做為提供通信傳輸、網絡連結，建構智慧服務時的一種主要基礎設施與系統建置標準。以實現高速連網、語音通信、數據傳輸、資訊擷取、影音娛樂、監控管理與節能永續等現代生活。建築物智慧化之達成，首要在建置各種資訊、通信、控制與感知系統，而系統間之連結與資訊整合，則須倚賴綜合佈線有效之規劃建置與管理。佈線規劃與設計、佈線應用與服務、佈線性能與整合、佈線管理與維運、規劃設計評估檢討情形說明如下：

表 9-15 綜合佈線-基本規定評估表

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

(二) 資訊通信指標評估表

電信銅纜及資訊光纖藉由電信室引進至公共區域、托育中心單元內的智能箱等空間。各單元可透過網路連結大樓設施管理系統，達成對內對外的雙向互動，更包含建置公區無線上網服務等，來達到 e 化商辦大樓的落實。廣域網路之接取、數位式(含 IP)電話交換、區域網路、公共廣播、公共天線，規劃設計評估檢討情形說明如下：

表 9-16 資訊通訊-基本規定評估表

資訊通信-基本規定評估內容			
項目	**評估內容**	**備註**	**自評結果**
2.1 廣域網路之接取	2.1.1 設置寬頻電路接取廣域網路。		符合
2.2 數位式(含 IP)電話交換	2.2.1 具有數位式（含 IP）公眾電話網路連線通 話功能，且具備對內及對外之連接介面。	2.2.1：「住宿類」僅用於公共區域。	符合
	2.2.2 具有不斷電設備，停電後能提供電話交換功能。	2.2.2：依需求設置即可。	符合
2.3 區域網路	2.3.1 設置網路管理系統。	2.3.1：「住宿類」視需求設置。	符合
	2.3.2 設置適當的資訊安全保障設備。		符合
2.4 公共廣播	2.4.1 作為平時與緊急廣播用外，並可提供作為背景音樂播放之用。		符合
	2.4.2 可以依區域別控制不同區域之播放與否。		符合
2.5 公共天線	2.4.5 依需求在適當地點裝置公共電視天線或衛星直播電視天線，該地區如有有線電視系統，則可以接有線電視系統來加以放大分配至建築物各區域。	2.5.1：「住宿類」視需求設置。	符合

(三)系統整合指標評估表

本案應於防災中心內規劃建置一套中央監控系統，整合動力、照明、空調、通風、給排水、電梯與消防等機電設備，賦予重要機電設備的遠端即時監控能力。此外，針對各項子系統，包含對講、監視、門禁、保全、緊急求救、停車等系統，皆已導入不同智慧情境連動機制。對於各單元(使用單位)內也將必要的安全設施納入中央監控室集中監管，如消防偵測或緊急求救，於災害發生時，皆能提供最即時的應變機制。系統整合基本要求、系統整合程度、整合安全機制，規劃設計評估檢討說明如下：

表 9-17 系統整合-基本規定評估表

系統整合-基本規定評估內容			
項目	**評估內容**		**自評結果**
3.1 系統整合基本要求	3.1.1 應提出完整系統整合之系統架構圖與規範文件，包含整合各子系統之架構圖與規範等。		符合
	3.1.2 中央監控管理之納管設備需提供納管監控整合接點介面圖與監控功能總點數表(具備監控點數與軟體功能）。		符合
	3.1.3 軟體整合之子系統應提供各自專屬通訊協定名稱與整合說明。		符合
	3.1.4 提供各監控主機操作、管理之集中處所。		符合
3.2 系統整合程度	中央監控系統	3.2.1 中央監控系統須採 Web 化操作環境，並採用國際或工業標準化整合平台，且具可明確顯示設備處所相關位址之圖資視覺化操控、遠端緊急通報之機能。	符合
		3.2.2 電力、中央空調、照明、衛生給排水、送排風、電梯、消防系統如有設置者均須納入中央監控系統，至少具設備使用狀態與故障監視及事件發生之處置及歷史紀錄功能。	符合
	整合子系統	3.2.3 整體系統需具整合連結監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救等子系統之功能。	符合
		3.2.4 整體系統需具整合連結智慧家庭自動化功能/系統，應具影音對講、防盜保全、緊急求救等之功能。	符合
	系統間之互動關連	3.2.5 消防系統需與門禁、中央空調、照明、電梯、送排風整合連動。	符合
		3.2.6 公共共用電錶耗電狀況需與空調、照明、動力設備整合連動。	符合
		3.2.7 具消防、防盜保全、對講、緊急求救與中央監控系統(室)訊號連線與預警之整合性功能。	符合
		3.2.8 瓦斯洩漏信號與中央監控系統(室)訊號連線之整合性功能；如建築物已具備瓦斯能源公司所設置之微電腦瓦斯表且兼具瓦斯洩漏、偵測、通報等功能，提出證明則免檢討。	符合
3.3 整合安全機制	3.3.1 各種應用系統之人機介面均需具備操作使用管理權限功能。		符合
	3.3.2 各系統需具備電源備援之設備機制。		符合
	3.3.3 中央監控與各服務子系統完工需提出相關系統整合相關資料，包括：測試報告、竣工圖、操作手冊、系統回復光碟(具有電腦主機者)、通訊協定文件、出廠證明等。		符合
	3.3.4 提出整體整合系統之資安防護機制。		符合

(四) 資訊通信指標評估表

規劃設施管理主機，能將設施管理之資產管理、設備維護、長期修繕管理、設施維運作業流程、設備通訊整合服務、組織管理等功能，整合在本管理系統內，以提供承租單元相關設備資料蒐集、紀錄、儲存及決策功能；併保存所有本承租單元所有施工竣工圖資，且能整合式中央監控系統、門禁安全系統等資訊於本系統服務平台上，以使設施管理能達成更有效率與便捷的目標。

資產管理、效能管理、組織管理、維運管理，規劃設計評估檢討說明如下：

表 9-18 設施管理-基本規定評估內容

設施管理-基本規定評估內容		
項目	**評估內容**	**自評結果**
4.1 資產管理	申請候選證書階段： 4.1.1 對建築物未來固定資產的管理方式，應提供其相關辦法或應用作業系統的管理規範，固定資產系統如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.1.1 訂定固定資產管理制度，包括：購置、分類、編號、登錄、建檔、報廢等行政作業程序，及數量、價值、運轉狀態、履歷記錄等資訊，是資產的權責移交等管理規範。	符合
	申請候選證書階段： 4.1.2 訂定各項設施設備使用管理規範應依建築物權屬型態、各空間及設備的預期規劃的使用目的，作相對應的研訂各項使用管理辦法，如停車空間、會議室、共用設施等，其相關辦法或應用作業系統的管理規範僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.1.2 訂定各項設施設備使用管理規範，包括：公寓大廈規約(非區分所有建築物不適用)、各項共用設施或設備的使用管理辦法。	符合
4.2 效能管理	申請候選證書階段： 4.2.1 與設施管理相關的管理辦法或應用作業系統，必需建置在一個屬於設施管理的整合作業平台，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.2.1 設施管理的整合作業系統，需整合各項管理作業子系統或模組所產生的資訊，建立互動式作業平台提供資料登錄、查詢、變更、業務申辦作業、諮詢、申訴、資訊公告與查閱、資訊發佈等功能。	符合
4.3 組織管理	申請候選證書階段： 4.3.1 對建築物未來設施管理的組織型態、業務職掌及人員編制方式僅作形式審查，其詳細內容及組織運作於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.3.1 管理組織型態與編制，包括：設施管理權責部門的業務職掌，及管理單位職掌與組織編制等。	符合
	申請候選證書階段： 4.3.2 對建築物未來設施設備的建置後，各項設施設備在管理維護時對應具備所需的專業或證照人員列表僅作形式審查，申請正式標章時此等人員應列入自聘或委外廠合約中作實質審查。 申請標章階段： 4.3.2 配合法令規範配置專業或證照人員，設施管理執所需證照資格等。	符合
	申請候選證書階段： 4.3.3 設施管理人事管理如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.3.3 建立設施管理人事管理制度，包括：人事基本資料、勤務管理、工作紀錄及移交。	符合
4.4 維運管理	申請候選證書階段： 4.4.1 對建築物未來各項設施設備的維護保養方式，應提供其相關計畫或應用作業系統的管理規範，管理維護計畫如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.4.1 訂定年度設備管理維護計畫(含預算)，包括：年度各項設備的維護方式、週期及計畫內容與預算經費等。	符合

項目	評估內容	自評結果
	申請候選證書階段： 4.4.2 系統整合中有關各項建築設備可依需求設定其偵測、控制、運轉記錄、產製報表、異常告警、及與其他設備的連動等設施管理維運的相關作業系統，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.4.2 各項設施設備的機能運作具備智慧化自主性的作業管理(e 化整合)，包括：各項設備系統單獨的智慧化程度、各項設備系統相互間的系統整合程度等。	符合

(五) 安全防災指標評估表

建物安全方面，主要規劃火警災害的偵測預警、災害位置定址、監控系統與消防設備之間的連動機制，規劃整合空調系統、門禁系統及通風換氣等，於災害發生時可主動連動避免災害擴大。人身安全方面，考量建築物的保全、門禁、監視及緊急求救等，皆規劃於重要出入口或必要空間位置，設置各項管制設備，提供最完善的安全防護以保障建築物及人身安全。防火系統、防水系統、防盜系統、監視系統、門禁系統、停車管理、有害氣體防制、緊急求救系統，規劃設計評估檢討說明如下：

表 9-19 安全防災-基本規定評估內容

安全防災-基本規定評估內容			
項目	**評估內容**		**自評結果**
5.1 防火系統	5.1.1 防災中心或各監控主機與子系統操作、管理之集中處所內，應設置系統主機、監控主機、火警廣播設備控制裝置及消防專用通信設備。		符合
	火警自動警報設備	5.1.2 系統設置火警自動探測設備，以探測煙霧濃度、溫度差、光電或其他可燃性氣體濃度等。	符合
		5.1.3 系統設置火警警鈴、緊急廣播等警報避難系統。	符合
		5.1.4 系統能檢測火警自動探測設備之警報正確性。	符合
		5.1.5 系統對火警自動探測設備提供可靠的監測數據和警報資訊。	符合
	可顯示火災處所相關室內位址	5.1.6 系統可自動顯示火警區域或火警點的狀態信號及其平面位置。	符合
		5.1.7 建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置。	N/A
	防火系統故障之自動回報及記錄系統	5.1.8 系統平時與各子系統動作迴路自動檢測並記錄其檢查結果，故障時即發出信號警報。	符合
	可自動啟動之滅火設備及防止火災擴大	5.1.9 系統能顯示所有消防設備之狀態，如：以 LCD 中文顯示幕或圖控軟體顯示監測消防設備狀態等。	符合
		5.1.10 系統能擔負整體滅火的聯絡與調度功能。	符合
		5.1.11 系統能監控排煙設備。	符合
		5.1.12 系統能監控主要動線上的防火門及防火鐵捲門。	符合
	火災發生後即時自動引導人員避難系統	5.1.13 設置符合需求之緊急廣播系統	符合
		5.1.14 火災發生時，系統能以自動或手動方式控制昇降機依次迫降於避難層，並使一般昇降機停止運轉，而緊急昇降機待命。	符合
5.2 防水系統	5.2.1 抽排水設施：建築物之地下室或低窪地區依據該區域之災害潛勢分析，設置抽排水設施。		符合
5.3 防盜系統	設置防盜自動警報設備	5.3.1 建築物於重要出入口及區域，安裝如熱感應或微波等防盜警報設備。	符合
		5.3.2 系統能顯示警報位置和相關警報資訊，並能記錄及提供連動控制所需之介面信號。	符合
		5.3.3 系統能按照時間或位置之需求，限制防盜警報設備之解除或設定。	符合

項目	評估內容		自評結果
		5.3.4 系統能對自動防盜警報設備之運轉狀態和信號傳輸線路進行檢測，並及時發出故障警報和指示故障位置。	符合
5.4 監視系統	設置人車自動監視設備	5.4.1 系統能依據建築物安全維護設計之需要，對主要公共活動場所、通道以及重要區域能進行有效監視並錄影記錄。	符合
		5.4.2 系統的監視畫面能夠任意組合，可自動或手動切換畫面，在畫面上應有攝影機編號、位置、錄影時間等相關資訊。	符合
		5.4.3 系統能與防盜報警系統、門禁管制系統連動，根據需要，手動/自動把現場畫面切換到指定的監視器上顯示，並自動錄影。	符合
		5.4.4 系統應能對重要區域和設施的特殊位置進行長時間(至少一個月以上)的錄影。	符合
5.5 門禁系統	設置自動門禁管制設備	5.5.1 依據建築物公共安全防範管理之需要，在通行門、出入口通道、昇降機等位置設門禁管制設備。	符合
		5.5.2 系統能對門禁管制區域的範圍、通行對象以及通行時間進行即時控制或設定程序式控制。	符合
		5.5.3 門禁系統能與消防系統連動，在發生火災時能即時啟動消防通道和安全門。	符合
		5.5.4 系統對於重要門禁區域能與監視系統連動以錄製現場聲音及現場影像畫面。	符合
5.6 停車管理	5.6.1 設置停車管理設備：具有汽車停車場智慧化門禁自動控制功能(如：柵欄門自動控制）。		符合
5.7 有害氣體防制	設置致命有害氣體之偵測設備或措施	5.7.1 系統能偵測各種對人體有害氣體如瓦斯、一氧化碳等氣體，並發出警報或引導疏散。	符合
		5.7.2 設置排除或稀釋或阻斷有害氣體之裝置或空間設計。	符合
5.8 緊急求救系統	5.8.1 設置緊急求救按鈕或可對外聯繫之緊急電話：在建築物昇降機、直通樓梯、室內停車場等處設置緊急求救按鈕或對講設備等。		符合
	5.8.2 緊急求救系統需與監視攝影系統整合連動(重要出入口、停車場區、屋頂區）。		符合

(六) 節能管理指標評估表

各式能源的使用管理已是國際間重要的議題，現已規劃建築設備能源之控管機制，採用符合節能標章之高效率設備。能源監視、能源管理系統、設備效率、需量控制，規劃設計評估檢討情形說明如下：

表 9-20 節能管理-基本規定評估內容

安全防災-基本規定評估內容		
項目	**評估內容**	**自評結果**
6.1 能源監視	6.1.1 設置數位電錶、數位水錶。	符合
6.2 能源管理系統	6.2.1 具備將主要耗能，如空調、動力、照明、插座設備等各幹線或分路之能耗，即時視覺化顯示於電能管理系統(固裝或手持式)監視控制盤。顯示值至少含電壓、電流、實(虛)功率、功因及累積耗數(kWh)等。	符合
	6.2.2 數據庫：具備將即時監測電力及水需量數據儲存資料庫。線上(on-line)數據庫至少需能儲存系統上各類別數據達一年量以上。	符合
	6.2.3 功能及分析：即時用電、用水量視覺化管理；監視功因改善；累計主要耗電設備運轉小時數、設備運轉可靠度分析；協助電力故障/事故分析等。可以選擇時間(日、週、月、年)起止，以圖型表示(如：曲線、圓餅、棒狀圖等)即時及累計用電情形等。可支援時間電價(Time Of Use)用電管理。	符合
6.3 設備效率	6.3.1 冰水主機應符合經濟部能源局公告之「空調系統冰水主機能源效率標準」；窗(壁)型、分離型及箱型空調機應符合「無風管空氣調節機容許耗用能源基準」。	符合
6.4 需量控制	6.4.1 能源管理系統可依用電需量，即時進行用電設備卸載，以達電力能源管理之功效。	符合
	6.4.2 用電需量管理與能源管理具整合連動。	符合

(七) 健康舒適指標評估表

隨著電腦科技的進步，人們的工作與生活型態也隨之改變，長時間待在室內的生活工作型態，已成為大多數現代人的生活模式，健康、舒適、符合人體工學的工作空間，為智慧建築規劃設計的基本考量事項。基於上述之目的，本案進行符合健康舒適指標項目之設計。室內高度規劃設計評估檢討情形說明如下：

表 9-21 健康舒適-基本規定評估內容

健康舒適-基本規定評估內容		
項目	**評估內容**	**自評結果**
7.1 室內高度	7.1.1 住宿類建築物之居室天花板淨高需大於 2.35 公尺。	符合
	7.1.2 非住宿類建築物之居室天花板淨高需大於 2.5 公尺。	符合

五、無障礙設計說明

(一)無障礙單元傢配建議圖

本案依據「無障礙住宅設計基準」進行室內設計，以社會住宅戶數的 5%檢討無障礙應設置戶數。

本案 A 棟社會住宅規劃共計 84 戶，無障礙單元設計檢討戶數共計 5 戶(84 戶*5%=4.2 戶)，規劃於 A 棟三樓 A2 戶、A3 戶、A5 戶、A7 戶、A8 戶。

並依據 108 年 5 月 15 日內政部修正公布之「都市更新建築容積獎勵辦法」第 18 條，應與桃園市政府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，並於領得使用執照前繳納保證金、於領得使用執照後二年內取得標章或通過評估。

圖 9-33　二房型(A8 戶)社會住宅無障礙單元傢配建議圖

1.室內環境(INTERIOR):

(1)出入口

建議出入口大門淨寬至少 80 公分以上；出入口處應無門檻或高低差，如有 3 公分以下的門檻應以 1/2 斜角處理；出入口大門門把使用撥桿式把手且距離不超過 110 公分；建議玄關空間留設鞋櫃與置物櫃的空間玄關大小至少 180X150 公分。

(2)室內走道

為方便輪椅使用者，室內走道淨寬至少需 90 公分，且不要有高低差，本案室內通道檢討均符合規範。

(3)廚房空間

廚房通路依「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」檢討，寬度不得小於 9 0 公分，如通道兩側設有櫃臺通道淨寬不得小於 150 公分，本案規劃僅採單側櫃台設計，且廚房通道尺度檢討均符合規定。

(4)衛浴空間

建議衛浴空間門扇盡量不要外開，應盡量採用橫拉門；衛浴空間的門淨寬至少 80 公分；浴缸及淋浴設備前方的淨空間至少 80X150 公分方便輪椅，方便輪椅使用者移動；為方便輪椅使用者，馬桶周邊至少有 150 公分 x150 公分的迴轉空間，馬桶的一側至少有 75 公分以上的淨空間，方便輪椅使用者側面移位。

(5)居室空間

建議在臥室的一邊至少有 90 公分的淨空間；最好在 150x150 公分的淨空間做為輪椅旋轉空間。

(6)陽臺空間

陽臺應不設門檻，提供 150x150 公分的淨空間做為輪椅旋轉空間

2.無障礙單元傢配建議圖

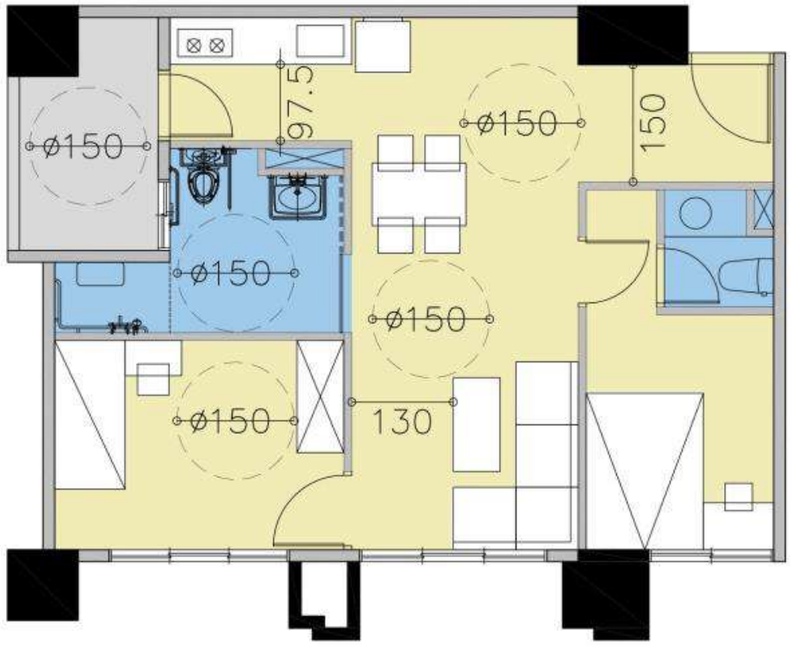


圖 9-34　二房型(A7 戶)社會住宅無障礙單元傢配建議圖

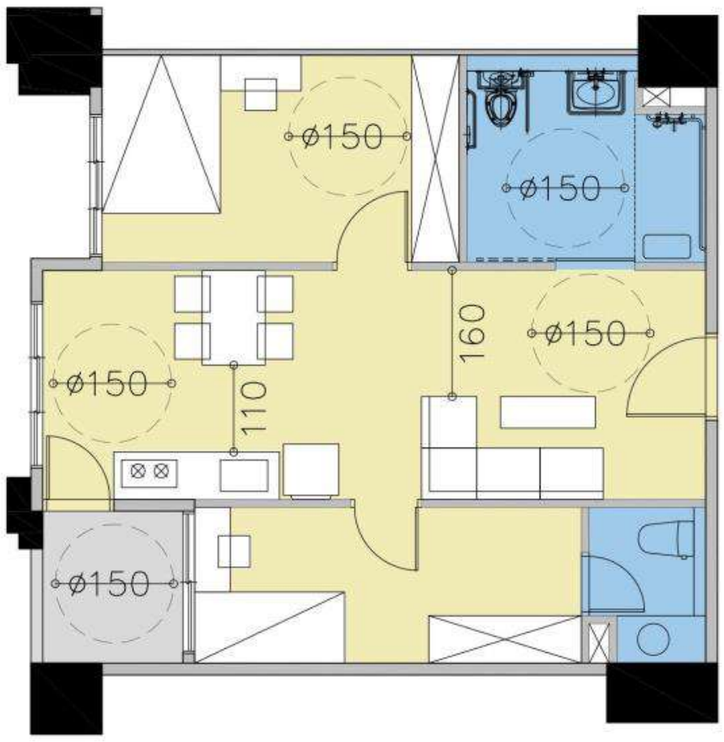


圖 9-35　二房型(A5 戶)社會住宅無障礙單元傢配建議圖

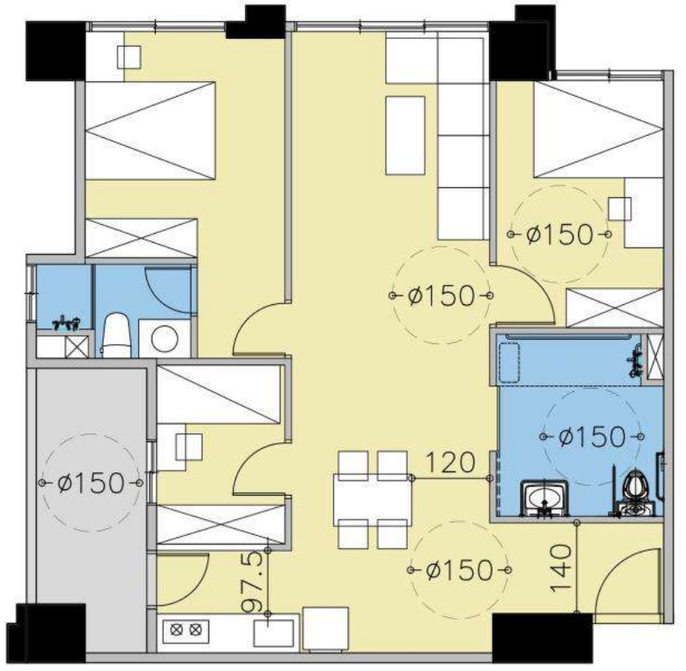
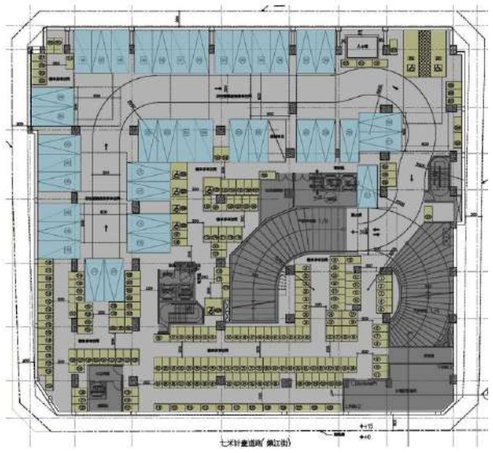


圖 9-36　三房型(A3/A2 戶)社會住宅無障礙單元傢配建議圖

3.無障礙住宅設計基準

依據建築技術規則建築設計施工編第十章及建築物無障礙設施設計規範之規定，建築物需設置無障礙樓梯、無障礙電梯、無障礙廁所，及符合無障礙需求之坡道、扶手、防撞護墩等，並依停車數量提供無障礙車位。本案依無障礙住宅基準之新建無障礙住宅之規範，於各棟設置一支無障礙樓梯及電梯，及無障礙住宅內設置無障礙廁所，並依規定設置無障礙車位數量。

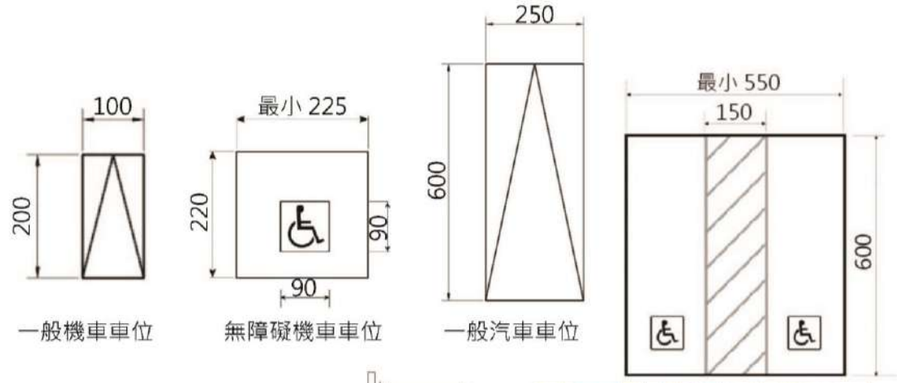
一層平面圖



地下一層平面圖

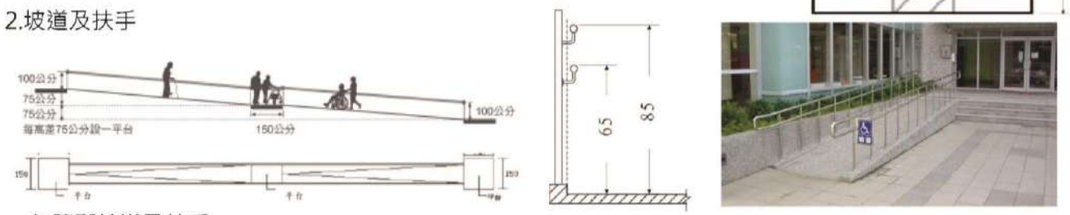
住宅單元平面

1.地下停車位



一般機車車位　無障礙機車車位　一般汽車車位

2.坡道及扶手



無障礙坡道及扶手

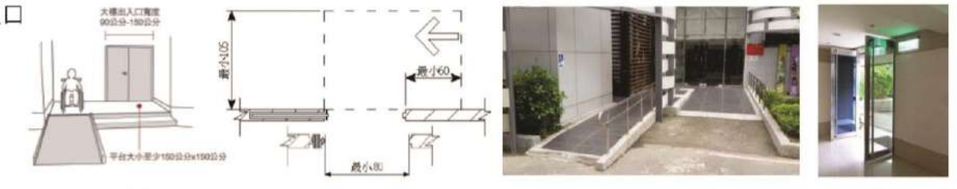
3.電梯

電梯平面圖　操作盤前警示帶、副操作盤、點制標示，電梯設置扶手及後照鏡

4.廁所

廁所平面圖　L 型扶手及求助鈴　洗手台　小便斗扶手

5.室內出入口



入口平台操作空間　室內開口最小 80　出入口地面順平　避難層警示設備

6.樓梯

扶手末端水平延伸　樓梯底板設置防護設施　扶手末端防勾狀　梯階末端設置警示帶

4.全區無障礙動線檢討

本案為創造友善之都市空間，特在基地內人行空間及臨接道路與鄰地之界面及路口街角處與車道出入口處皆設有通用坡道順平高程，以提供舒適安全之人行空間，一樓無障礙室內通路延伸檢討至各無障礙設施，排煙室門開啟軌跡並未與無障礙室內通路寬度重疊。

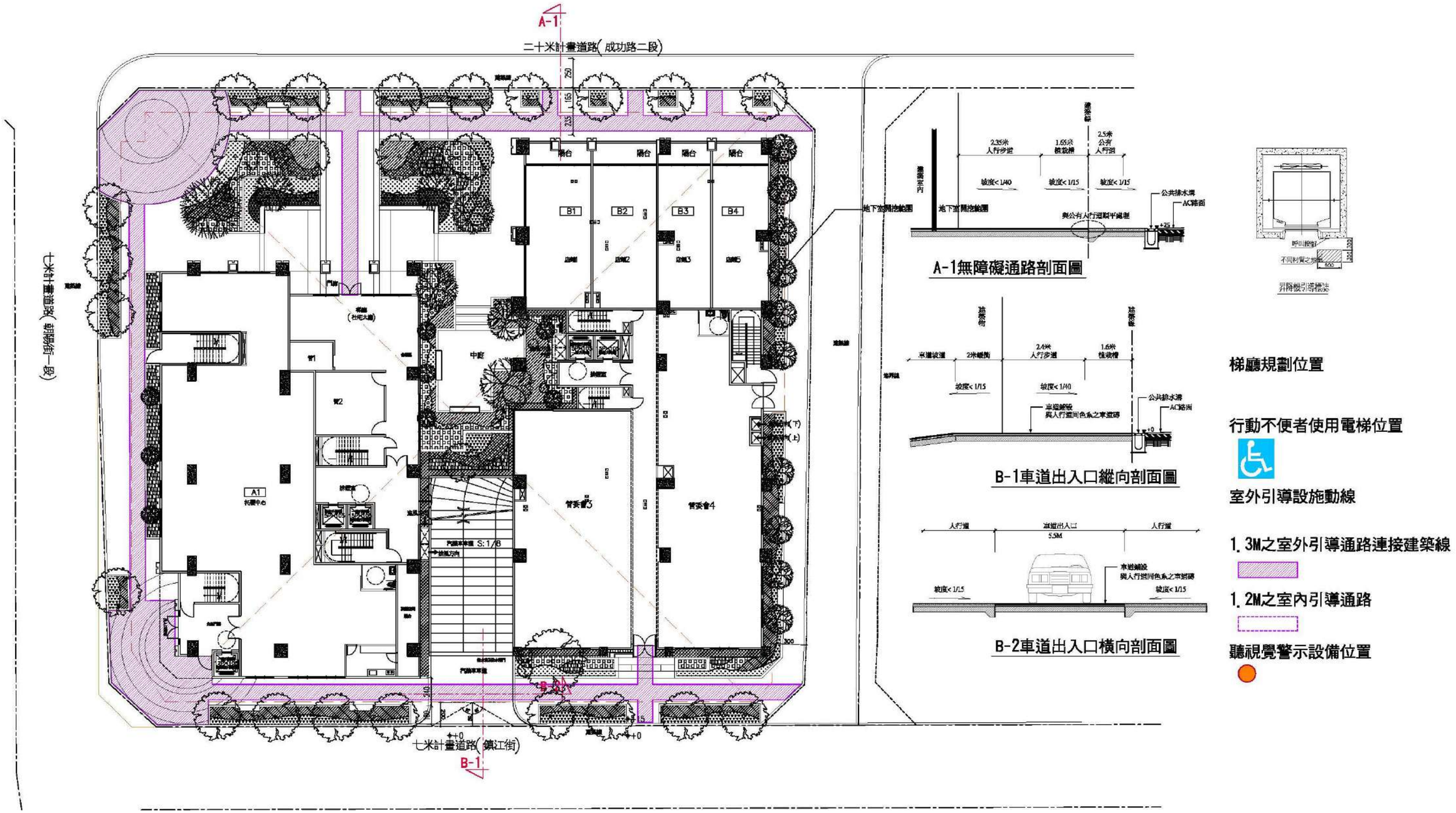


圖 9-37　全區無障礙動線檢討示意圖

六、社會住宅房型配比檢討

有關 107 年 1 月 12 日公告「公開評選桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地（東門停車場）都市更新事業實施者案申請須知」之社會住宅規劃設計基準需求，本案社會住宅單元坪型檢討係以其住宅單元設計準則為依據，相關說明如下：

(一)住宅單元設計配比準則

1.房型、坪數(主建物面積)、格局

(1)一房型：約 1~2 人使用

面積：室內淨面積(不含陽台)約 9~11 坪。

格局：1 客廳+1 廚房+1 臥房+1 衛浴。

(2)二房型：約 3~4 人使用

面積：室內淨面積(不含陽台)約 18~20 坪。

格局：1 客廳+1 廚房+2 臥房+1.5 衛浴。

(3)三房型：約 4~5 人使用

面積：室內淨面積(不含陽台)約 24~26 坪。

格局：1 客廳+1 廚房+3 臥房+2 衛浴。

2.居住單元配比：

一房型戶數、二房型戶數、三房型戶數

＝35%±5%、55%±5%、10%±5%

表 9-22 住宅單元設計配比準則表

戶別	室內淨面積(不含陽台)	格局(套)				單元配比(%)
		客廳	廚房	臥房	衛浴	
1 房型	約 9~11 坪	1	1	1	1	35±5%
2 房型	約 18~20 坪	1	1	2	1.5	55±5%
3 房型	約 24~26 坪	1	1	3	2	10±5%

(二)本案設計檢討

依據 107 年 12 月 12 日星期三上午 10 時 00 分公益設施及社會住宅空間需求第 3 次討論會議會議紀錄社會住宅部分之結論「室內格局以使用及機能為導向，並請配合結構系統及以直通梁為前提，同意調整本次一層 7 戶之房型比例；考量管理效益，建議減少戶型類別，請調整 A8 戶改為與 A7 戶對稱，A2 戶改為 A3 戶對稱格局；考量使用需求及管理，請將住會住宅棟無障礙戶別調整設置於同樓層，依目前規劃調整至地上三層 A8，A7，A6，A5 及 A3 戶（5 戶）」。本案社會住宅單元房型及住單元配比修正並依據實施者桃園市政府增補協議書為依據辦理(詳 P 附錄-46)。

本案目前設計為單層 7 戶，一房型為 1 戶、二房型為 4 戶、三房型為 2 戶；房型各戶配比為一房型：二房型：三房型＝14.29%：57.14%：28.57%，。

表 9-23 本案社宅設計檢討表

項目	一房	三房	三房	二房	二房	二房	二房
	A1(坪)	A2(坪)	A3(坪)	A5(坪)	A6(坪)	A7(坪)	A8(坪)
三樓	10.99	24.59	24.59	18.48	18.48	18.04	18.04
四樓	10.64	24.00	24.00	18.34	18.48	18.09	19.09
五樓	11.47	24.00	24.00	18.34	18.48	18.09	19.09
六樓	11.47	24.00	24.00	18.34	18.48	18.09	19.09
七樓	11.47	24.00	24.00	18.34	18.48	18.09	19.09
八樓	11.47	24.00	24.00	18.34	18.48	18.09	19.09
九樓	11.47	24.00	24.00	18.34	18.48	18.09	19.09
十樓	11.47	24.00	24.00	18.34	18.48	18.09	19.09
十一樓	11.47	24.00	24.00	18.34	18.48	18.09	19.09
十二樓	11.47	24.00	24.00	18.34	18.48	18.09	19.09
十三樓	11.47	24.00	24.00	18.34	18.48	18.09	19.09
十四樓	11.47	24.00	24.00	18.34	18.48	18.09	19.09
合計	136.33	288.59	288.59	220.22	221.76	217.03	228.03
總計	1,600.55						
房型戶數配比檢討							
一房型	14.29%						
二房型	57.14%						
三房型	28.57%						

七、其他相關圖說檢討

(一) AC 專用版規劃說明圖及空調主機位置檢討

空調主機位置

工作陽台

(一)本案住宅單元採用分離式主機系統。

(二)空調主機設置點:
本案將住宅單元之空調主機設於各戶較具隱蔽性之工作陽台，或設置AC專用版以透空金屬格柵遮蔽美化，以增進整體都市景觀及市容觀瞻。

(三)本市得設置 70 公分空調主機專用版。
(本圖面空主機僅為預設之建議裝設位置，空調主機大小未來依實際裝設尺寸為準)

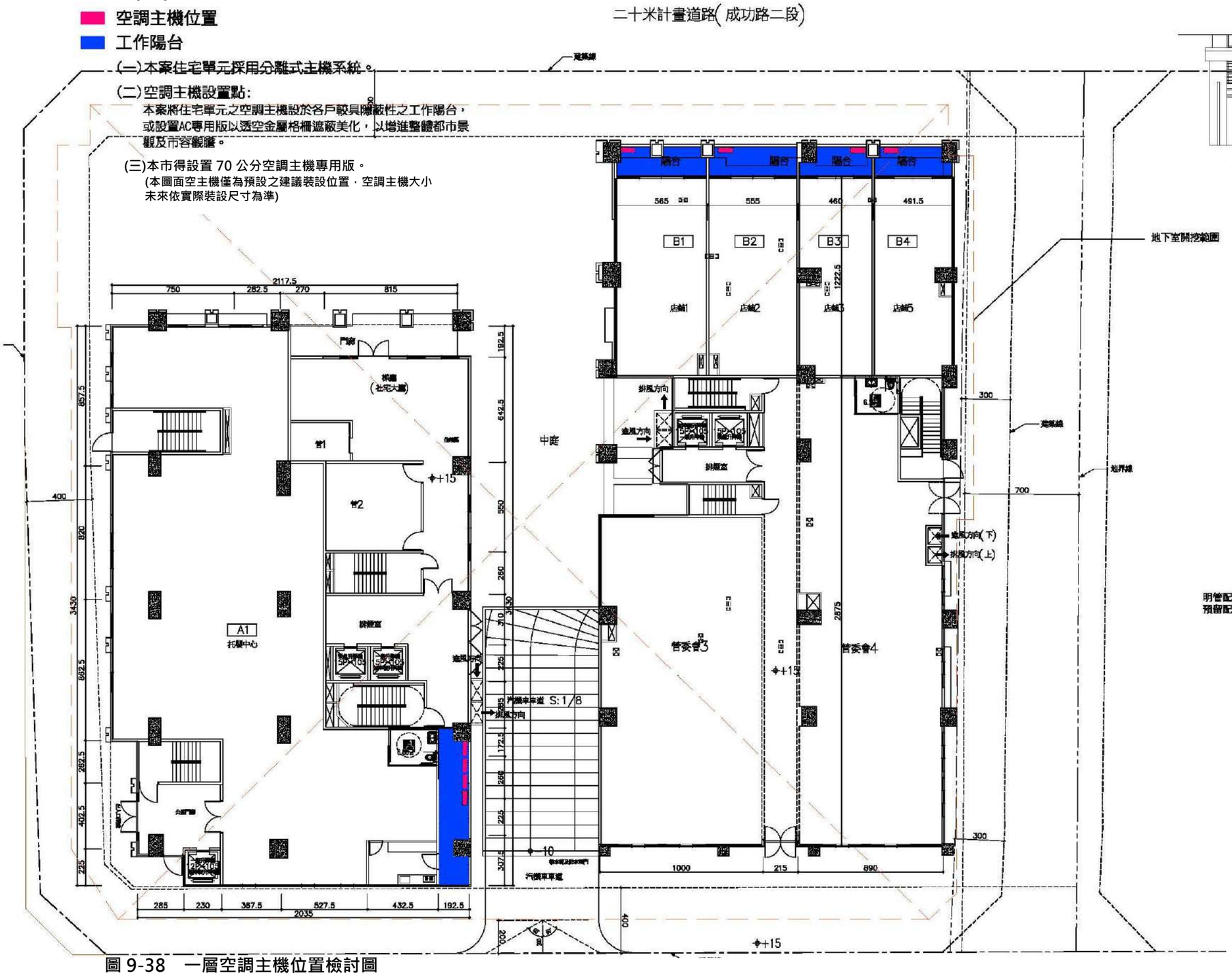
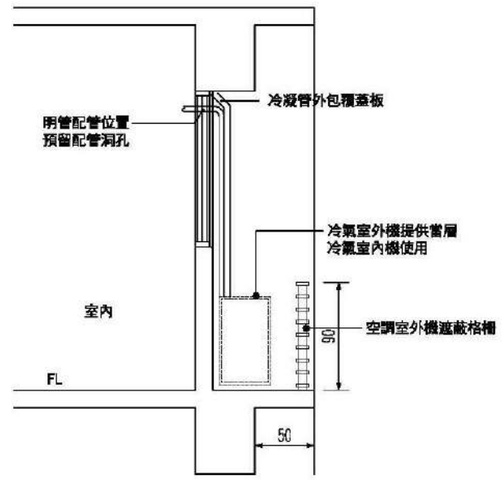
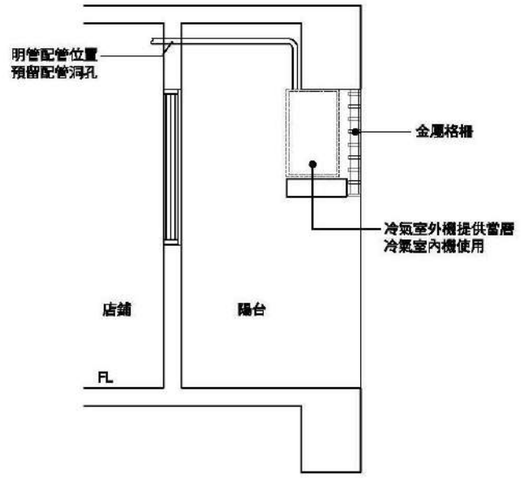


圖 9-38　一層空調主機位置檢討圖

店鋪空調主機遮蔽示意圖 SCALE:1/250



A-空調主機遮蔽剖面示意圖 SCALE:1/50



店鋪-空調主機遮蔽剖面示意圖 SCALE:1/50

二層AC專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖

空調主機位置

工作陽台

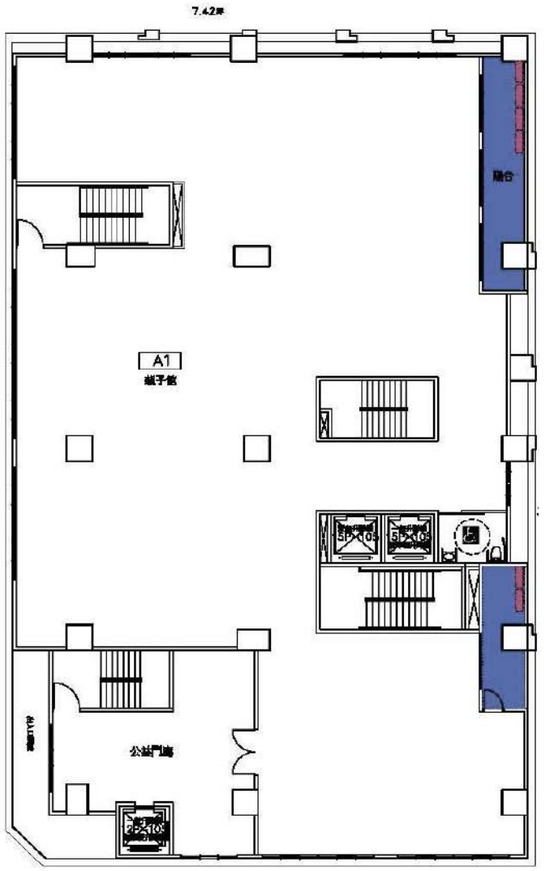
(一)本案住宅單元採用分離式主機系統。

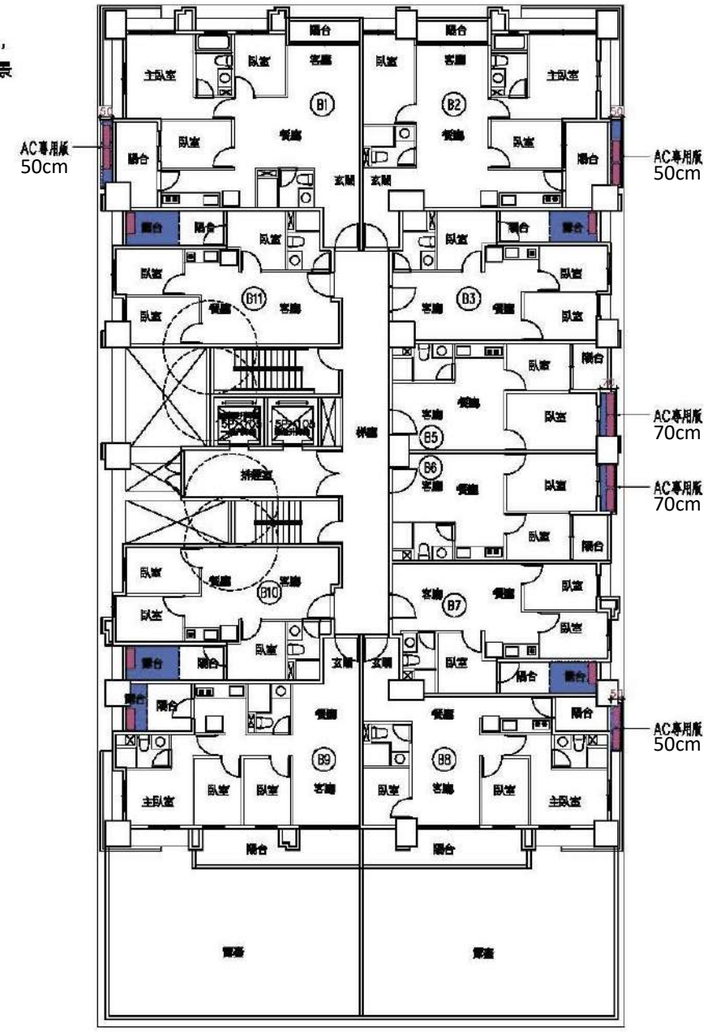
(二)空調主機設置點:

本案將住宅單元之空調主機設於各戶較具隱蔽性之工作陽台，或設置AC專用版以透空金屬格柵遮蔽美化，以增進整體都市景觀及市容觀瞻。

(本圖面空主機僅為預設之建議裝設位置，空調主機大小未來依實際裝設尺寸為準)

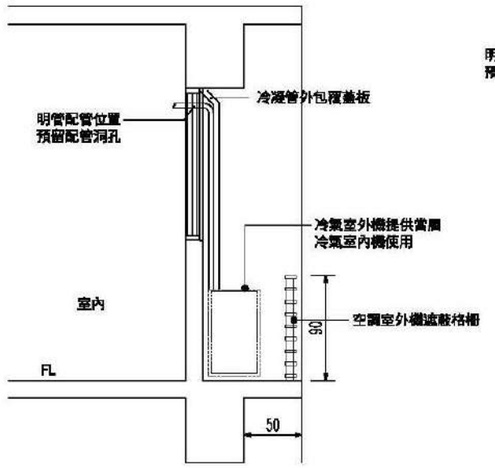
(三)本市得設置 70 公分空調主機專用版。



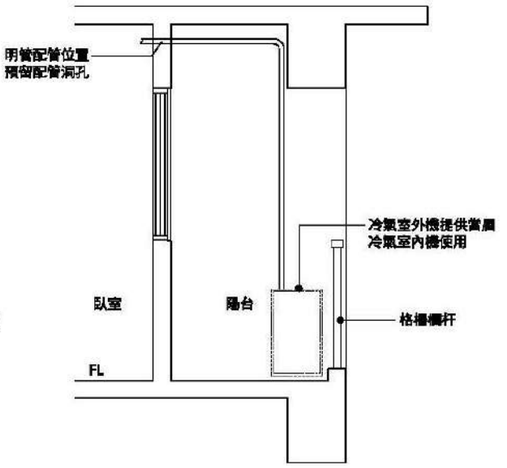


冷氣外配管美化示意圖

(美化管選擇近建築物外牆顏色為主)



A-空調主機遮蔽剖面示意圖 SCALE:1/50



B-空調主機遮蔽剖面示意圖 SCALE:1/50

圖 9-39　二層 AC 專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖

三層AC專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖

空調主機位置

工作陽台

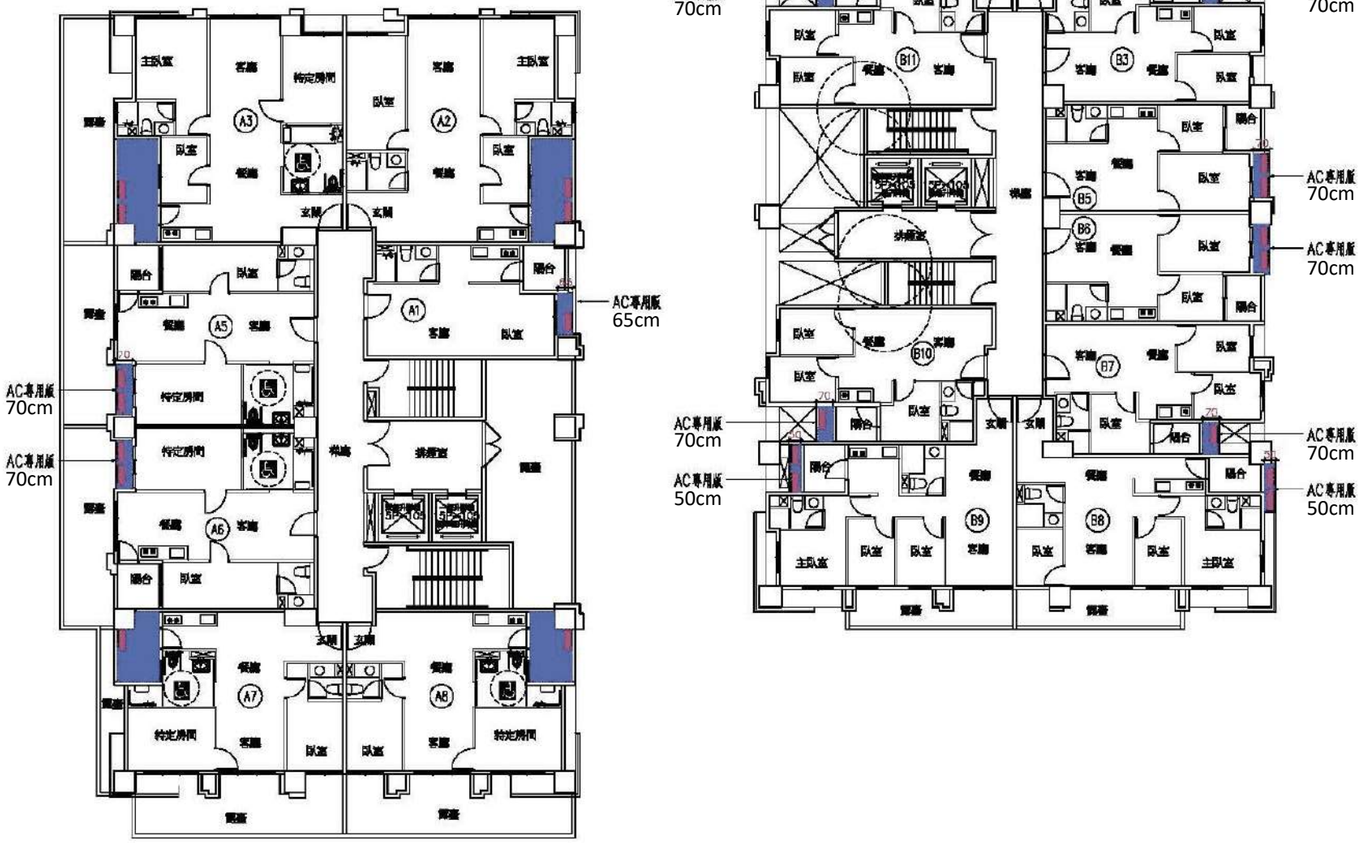
(一)本案住宅單元採用分離式主機系統。

(二)空調主機設置點:

本案將住宅單元之空調主機設於各戶較具隱蔽性之工作陽台，或設置AC專用版以透空金屬格柵遮蔽美化，以增進整體都市景觀及市容觀瞻。

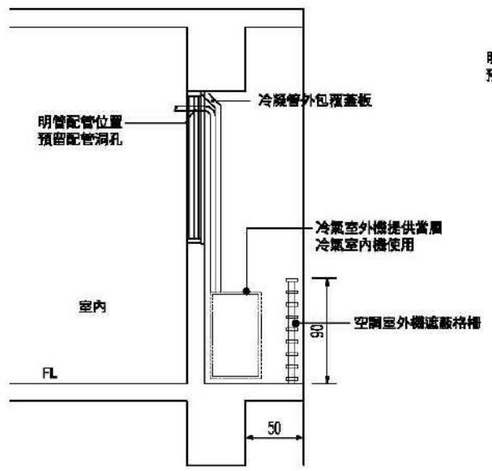
(本圖面空主機僅為預設之建議裝設位置，空調主機大小未來依實際裝設尺寸為準)

(三)本市得設置 70 公分空調主機專用版。

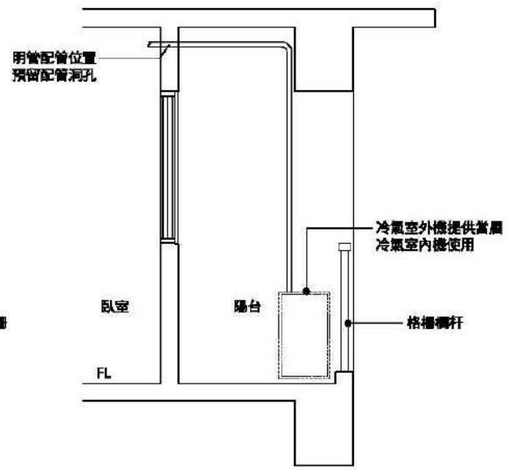


冷氣外配管美化示意圖

(美化管選擇近建築物外牆顏色為主)



A-空調主機遮蔽剖面示意圖 SCALE:1/50



B-空調主機遮蔽剖面示意圖 SCALE:1/50

圖 9-40　三層 AC 專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖

四~十四層AC專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖

空調主機位置

工作陽台

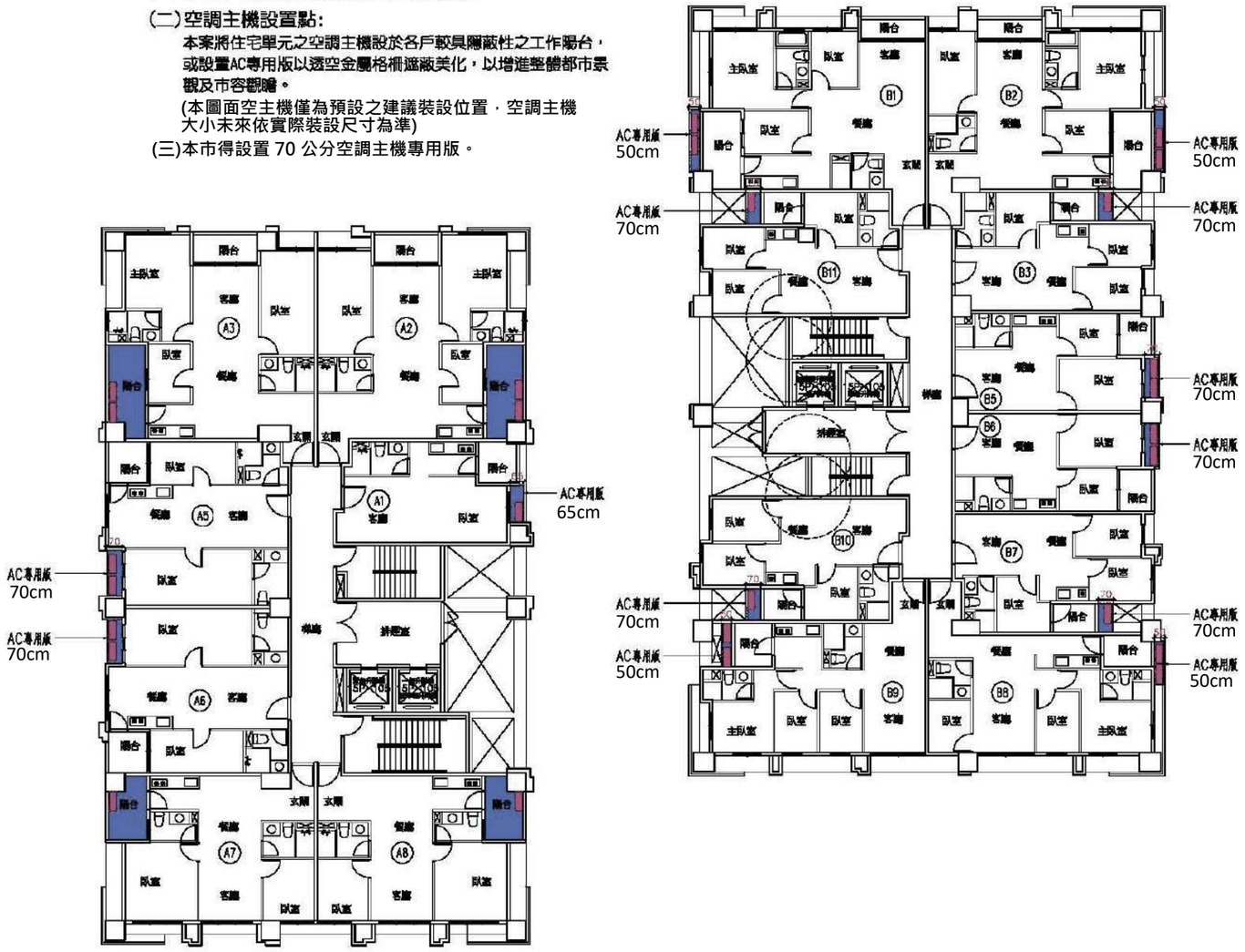
(一)本案住宅單元採用分離式主機系統。

(二)空調主機設置點:

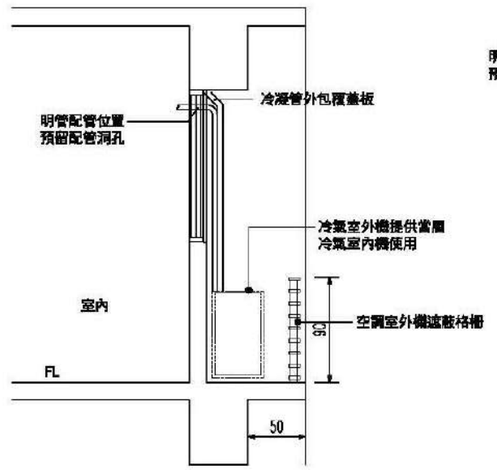
本案將住宅單元之空調主機設於各戶較具隱蔽性之工作陽台，或設置AC專用版以透空金屬格柵遮蔽美化，以增進整體都市景觀及市容觀瞻。

(本圖面空主機僅為預設之建議裝設位置，空調主機大小未來依實際裝設尺寸為準)

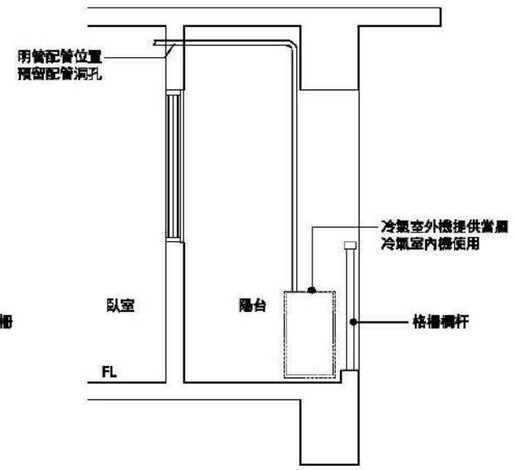
(三)本市得設置 70 公分空調主機專用版。



冷氣外配管美化示意圖
(美化管選擇近建築物外牆顏色為主)



A-空調主機遮蔽剖面示意圖 SCALE:1/50



B-空調主機遮蔽剖面示意圖 SCALE:1/50

圖 9-41　四至十四層 AC 專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖

(二)招牌及廣告物計畫

為維繫整體大樓外觀，在 1 樓店鋪空間外牆立面統一設計廣告招牌位置。

圖 9-42　招牌位置示意圖

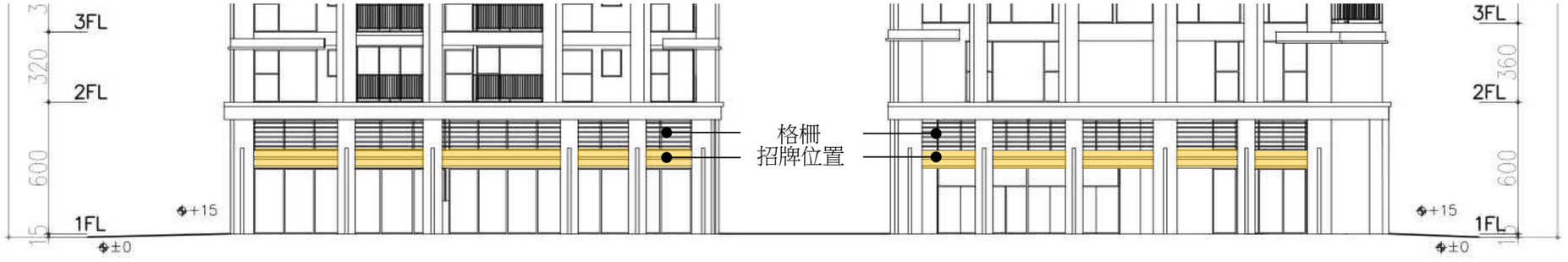


圖 9-43　招牌立面圖

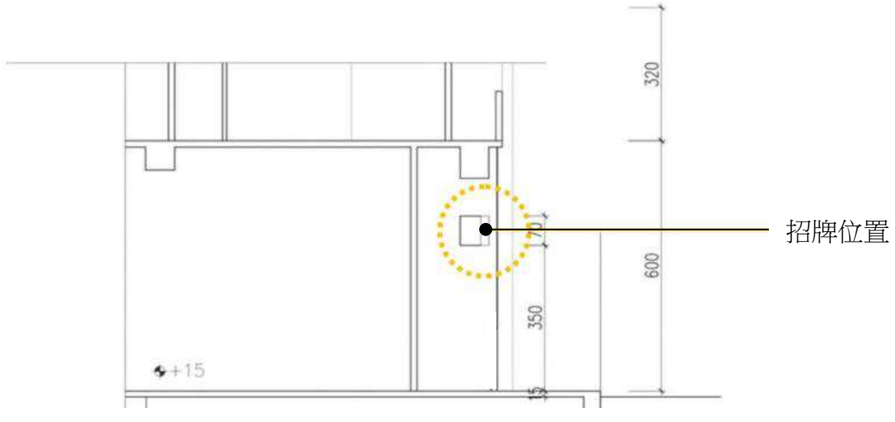


圖 9-44 招牌剖面位置示意圖

(三) 裝飾裝飾柱、版檢討

桃園市建築物外牆設計裝飾柱、裝飾板及空調室外機專用板檢討原則：

(一)裝飾柱、裝飾板及空調室外機專用板應專章檢討。

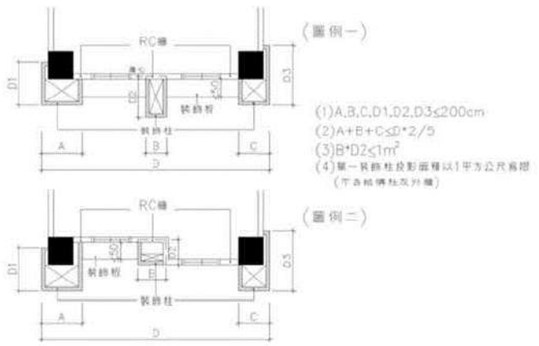
遵照辦理，空調室外機專用板專章另詳P4-7。

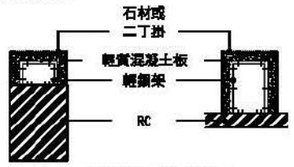
(二)裝飾柱於內牆範圍部分，應以鋼筋混凝土牆施作且不得開口，外牆應以堅固及安全之工法施作。

遵照辦理，已檢附裝飾柱材質大樣圖。

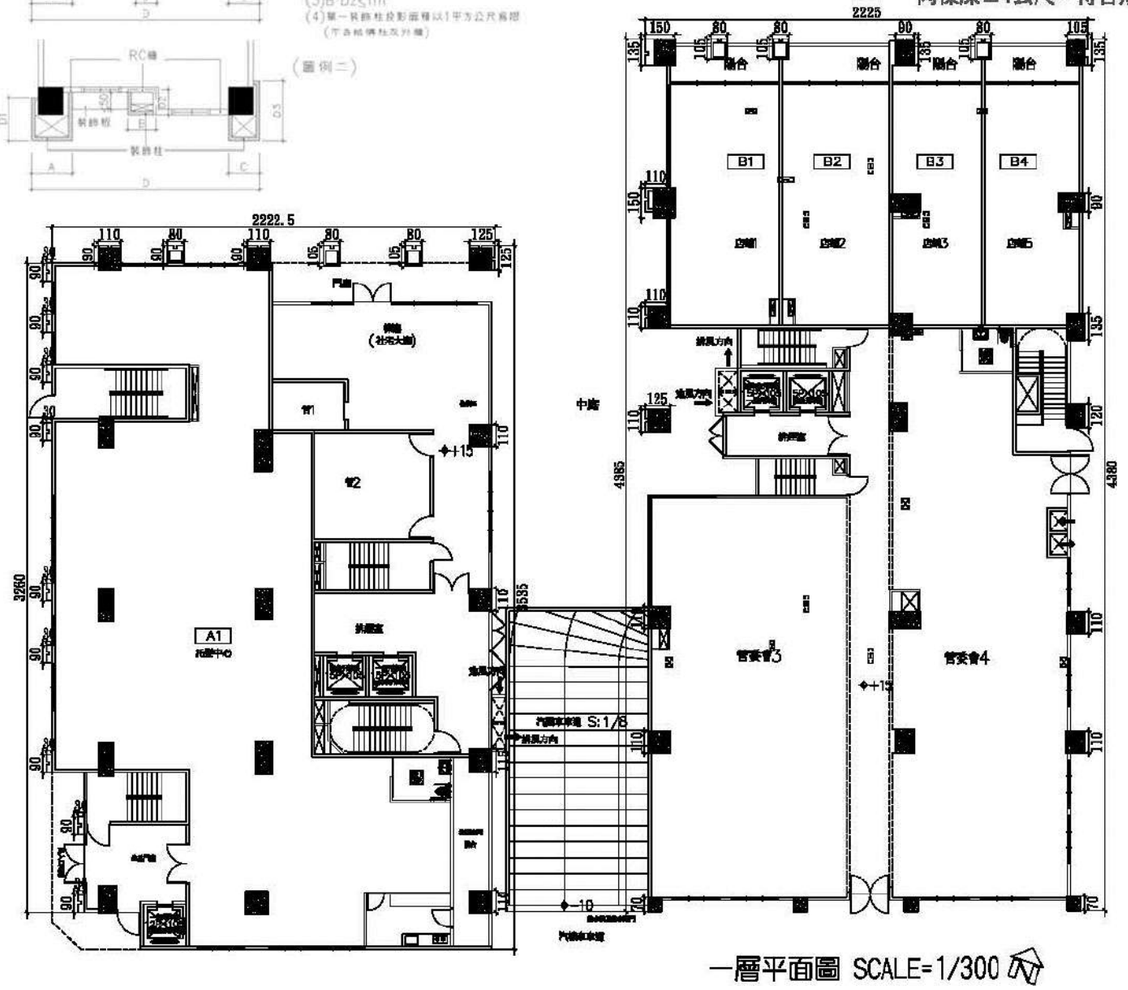
(三)建築物外牆設計裝飾柱、裝飾板應標示材料及表面裝修材。

遵照辦理，已檢附裝飾柱材質大樣圖。





裝飾柱材質大樣圖



(四)裝飾柱、裝飾板、及空調室外機專用板如超過下列規定，應提送預審小組審查同意始得設置：

1、單一裝飾柱深度或寬度超過二公尺、投影面積超過一平方公尺（不含結構柱外牆）、裝飾柱合計寬度超過該立面寬度五分之二者。

本案單一裝飾柱深度及寬度皆≦2公尺；投影面積皆≦1㎡，符合規定。

裝飾柱合計寬度檢討：

A棟一層：

北向：1.1+0.8+1.1+0.8+0.8+1.25=5.85m < 22.23x2/5=8.89m .. ok

西向：(0.9x9)=8.1m < 32.6x2/5=13.04m .. ok

東向：1.25+1.1+1.1+1.15+1.1=5.7m < 35.35x2/5=14.14m .. ok

B棟一層：

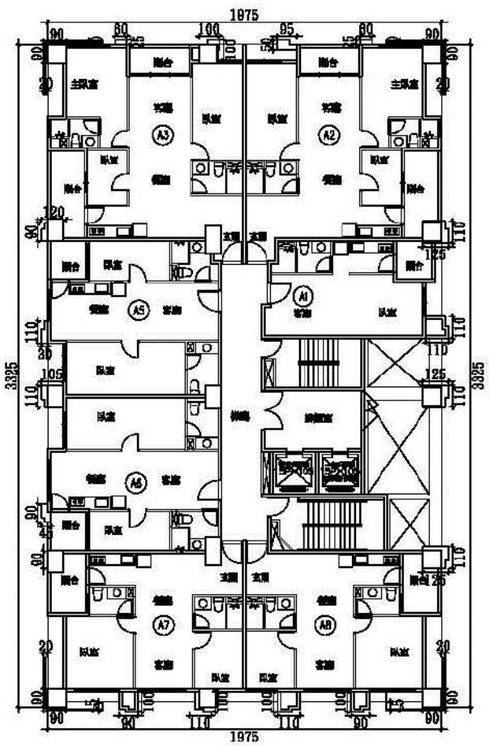
北向：1.5+0.8+0.8+0.9+0.8+1.05=5.85m < 22.25x2/5=8.9m .. ok

西向：1.35+1.5+1.1+1.1+1.1+1.1+1.0.7=7.95m < 43.85x2/5=17.54m .. ok

東向：1.35+0.9+1.35+1.2+1.1+1.1+0.7=7.70m < 43.80x2/5=17.52m .. ok

2、裝飾板突出建築物外牆、柱等結構體超過零點五公尺，立面高度超過一公尺者。

本案裝飾板突出建築物外牆、柱等結構體皆≦0.5公尺，立面高度同樑深≦1公尺，符合規定。



A棟標準層：

北向：0.9+0.6+1+0.95+0.6+0.9=4.95m < 19.75x2/5=7.9m .. ok

西向：0.9+0.9+1.1+1.1+0.9+0.9+0.9=6.7m < 33.25x2/5=13.3m .. ok

南向：0.9+0.9+1.1+1.1+0.9+0.9=5.8m < 19.75x2/5=7.9m .. ok

東向：0.9+1.1+1.1+1.1+1.1+0.9=6.2m < 33.25x2/5=13.3m .. ok

B棟標準層：

北向：(0.9x6)=5.4m < 21.95x2/5=8.78m .. ok

西向：1+0.9+1+1.05+1.2+1+0.9=7.05m < 35.75x2/5=14.3m .. ok

南向：1+0.6+0.9+0.9+0.6+1=5m < 21.95x2/5=8.78m .. ok

東向：1.1+1+1+1.175+1+1+0.9=7.18m < 35.75x2/5=14.3m .. ok

3、空調室外機專用板設置之深度超過零點七公尺，裝飾格柵高度超過一公尺者。

本案空調室外機設置於樑上，無須設置專用板，裝飾格柵高度為0.9公尺≦1公尺，符合規定。詳P4-7。

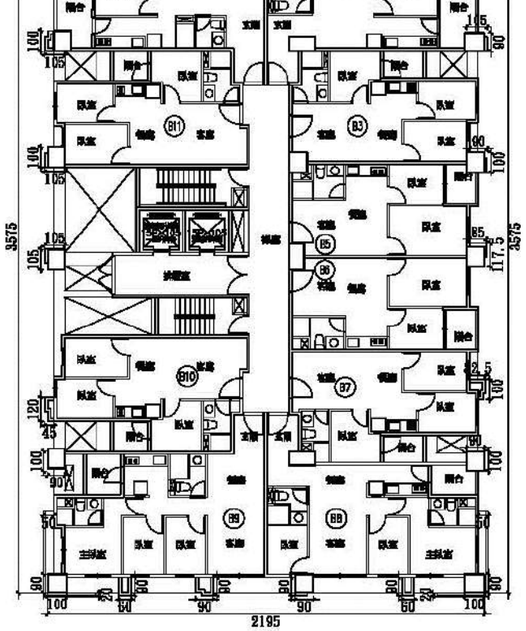


圖 9-45　裝飾柱、版檢討圖

(四)造型版設計說明

圖 9-46　標準層造型版平面圖

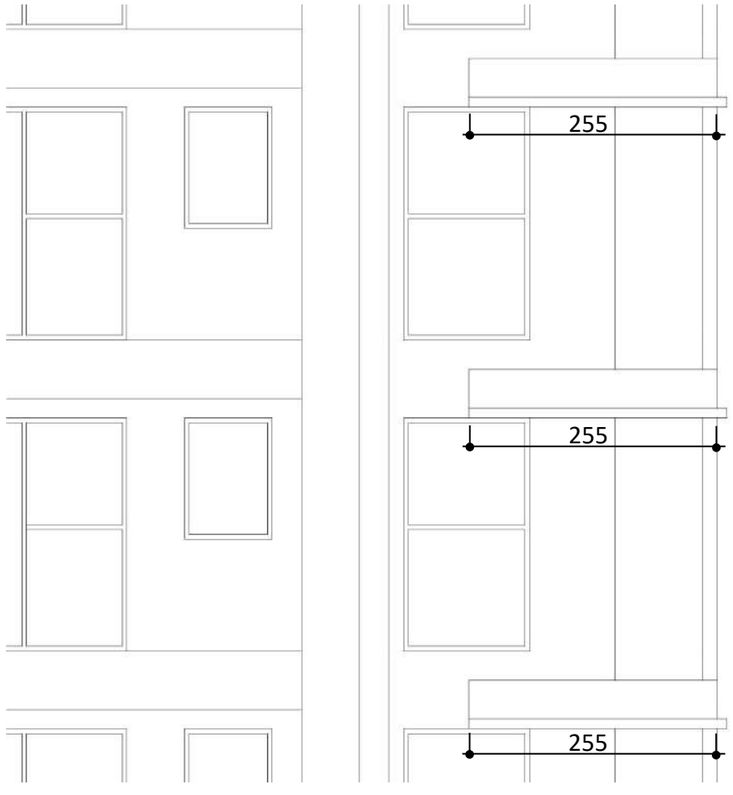


圖 9-47　標準層造型版立面圖

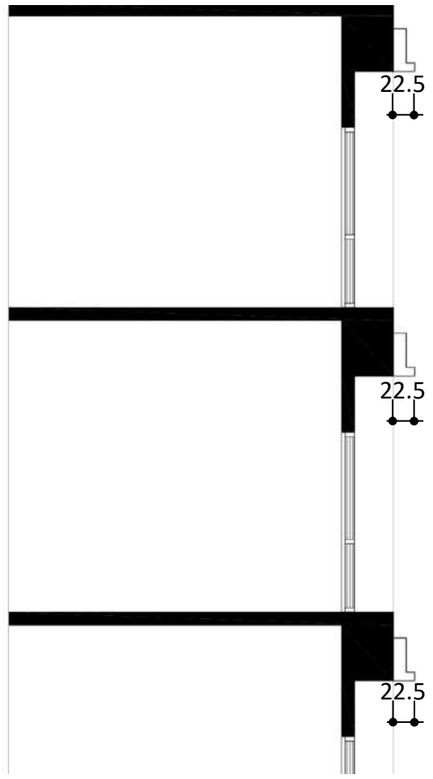
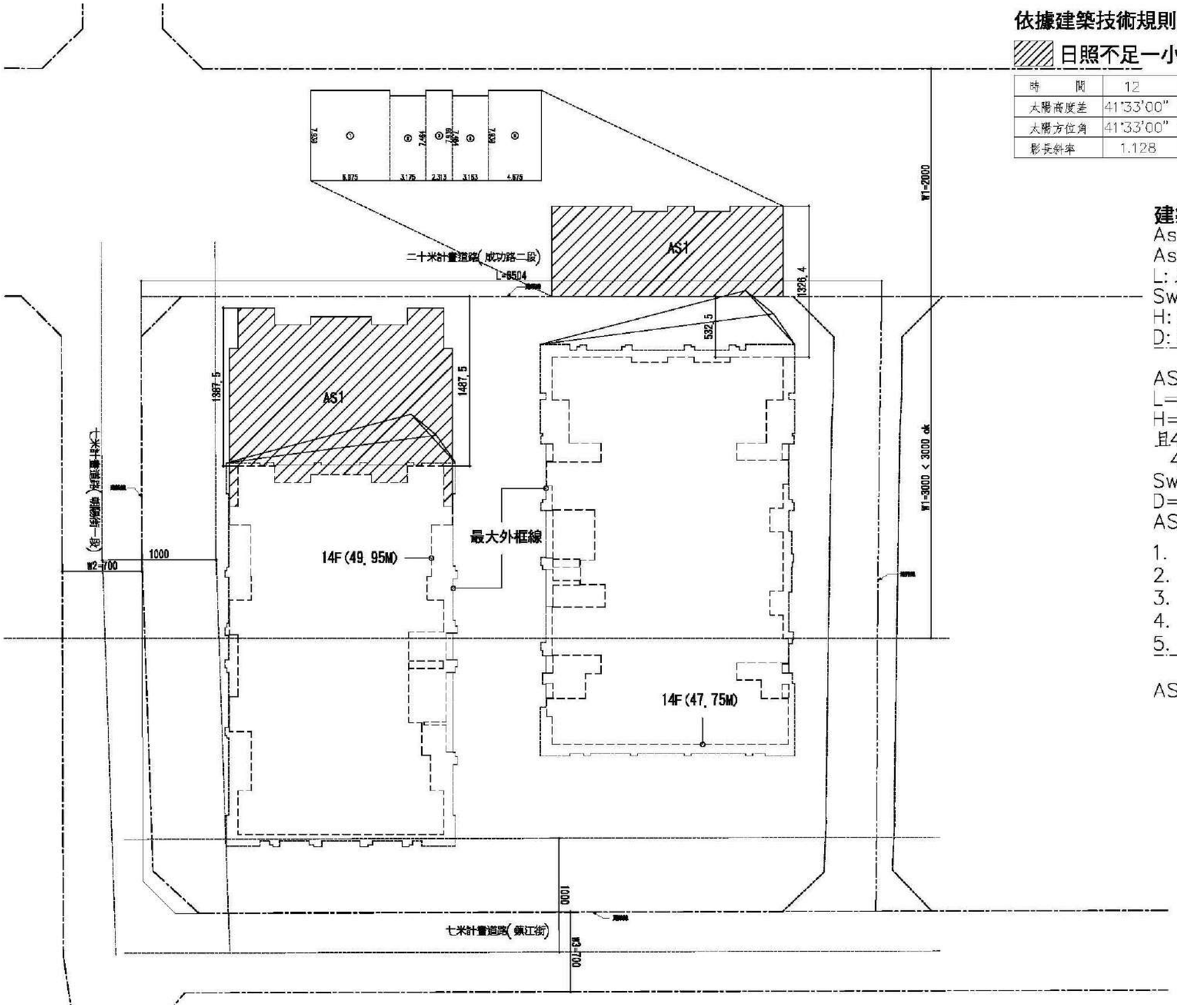


圖 9-48　標準層造型版剖面圖

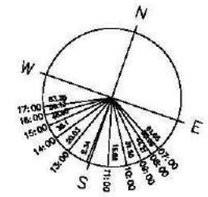
(五)冬至日照及道路陰影檢討



依據建築技術規則第二十三條規定檢討冬至日照陰影

日照不足一小時範圍

時　　間	12	11\13	10\14	09\15	08\16	07\15
太陽高度差	41°33'00"	33°24'27"	33°29'46"	24°49'07"	14°19'57"	02°41'41"
太陽方位角	41°33'00"	17°53'58"	33°22'15"	45°33'12"	55°09'13"	62°30'55"
影長斜率	1.128	1.217	1.511	2.162	3.914	21.248



建築物高度及道路陰影檢討：

As≦L*Sw/2且 H≦3.6(Sw+D)

As: 建築物以3.6:1之斜率,垂直建築線方向,投影於面前道路之陰影面積

L: 基地臨接面前道路之長度

Sw: 面前道路寬度

H: 建築物各部份高度

D: 建築物各部份至建築線之水平距離

AS1：

L=65.04m

H=49.95m,47.75m

且49.95m ≦ 3.6(20+14.875)=125.55m

47.75m ≦ 3.6(20+5.325)=91.17m

Sw=20m

D=14.875m,5.325m

AS1 ≦ 64.82x20/2=648.20㎡

1. 7.939x6.975=55.375
2. 7.464x3.175=23.698
3. 2.313x7.939=18.363
4. 3.163x7.464=23.609
5. 4.675x7.939=37.115

合計=158.16㎡

AS1=158.16㎡ ≦ 648.20㎡ ok

圖 9-49　冬至日照及道路陰影檢討圖

(六) 屋頂層相關規定檢討

■ 法規檢討:

(1)本案設置之「桁架式屋脊裝飾物」可增進市容觀瞻並無礙公共安全，屬「建築技術規則建築設計施工篇第一條第十款第三目」所稱之屋脊裝飾物，不計入建築物高度及屋頂突出物面積檢討。

(2)「建築技術規則建築設計施工篇第一條第十款第五目」突出屋面之三分之一以上透空遮牆、三分之二以上透空立體構架供景觀造型、屋頂綠化等公益及綠建築設施，其投影面積不計入屋頂突出物水平投影面積之和，但本目與屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之三十為限。

■ 屋頂突出物及屋脊裝飾物
水平投影面積檢討:

(1)屋頂突出物面積=198.49㎡ (詳P7-1)

(2)屋脊裝飾物水平投影面積

1.3x8.9+1.3x13.925+1.3x8.575+1.3x13.7+1.3x13.25
+1.3x8.025+15.1x1.3+16.1x2.2+15.1x1.3+8.6x1.3
+(9.648+9.65)x1.3/2+8.55x1.3+8.485x1.3
+(1.28+1.298)x13.5/2+16.325x2.125+1.3x9.575=271.64㎡

(3)建築面積=1588.41㎡ (詳P7-1)

198.49+271.64=470.13㎡ < 1588.37x30%=476.51㎡ .. ok

■ 突出屋面之三分之一以上透空遮牆檢討:

(1)正向透空檢討(A棟)

透空部分面積

(3.9x0.2)+(3.6x1.43)+(3.6x0.5)+(0.9x0.2)+(0.6x0.15)+(3.6x0.3)+(3.85x0.2)
+(0.5x3.85)+(3.4x3.3)+(0.95x3.4)+(3.85x0.55)+(3.85x0.1)+(0.4x3.6)
+(0.5x3.6)+(1.23x3.6)+(3.9x0.15)+(0.15x0.6)+(0.9x0.15)=40.83㎡

遮牆面積 20.40x6=122.4㎡

檢討: 40.83㎡ > 122.4/3=40.8㎡.....OK

(2)正向透空檢討(B棟)

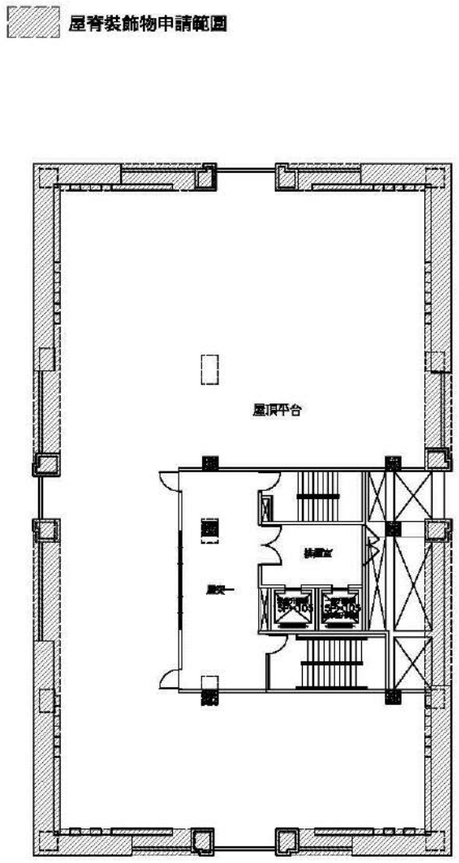
透空部分面積

(3.9x0.15)+(3.6x2.3)+(0.5x3.6)+(0.5x3.6)+(0.5x3.6)+(0.15x0.9)
+(3.85x0.8)+(4.57x2.9)+(4.57x1.35)+(0.75x3.85)+(0.5x3.6)
+(0.5x3.6)+(0.5x3.6)+(0.75x3.6)+(3.9x0.15))+(0.9x0.15)x2=48.63㎡

遮牆面積

22.275x6=133.65㎡

檢討: 48.63㎡ > 133.65/3=44.55㎡.....OK



屋頂層平面圖 SCALE=1/300

北向立面圖 SCALE=1/300

圖 9-50　屋頂層相關規定檢討圖

(七) 緩降機設置位置檢討圖

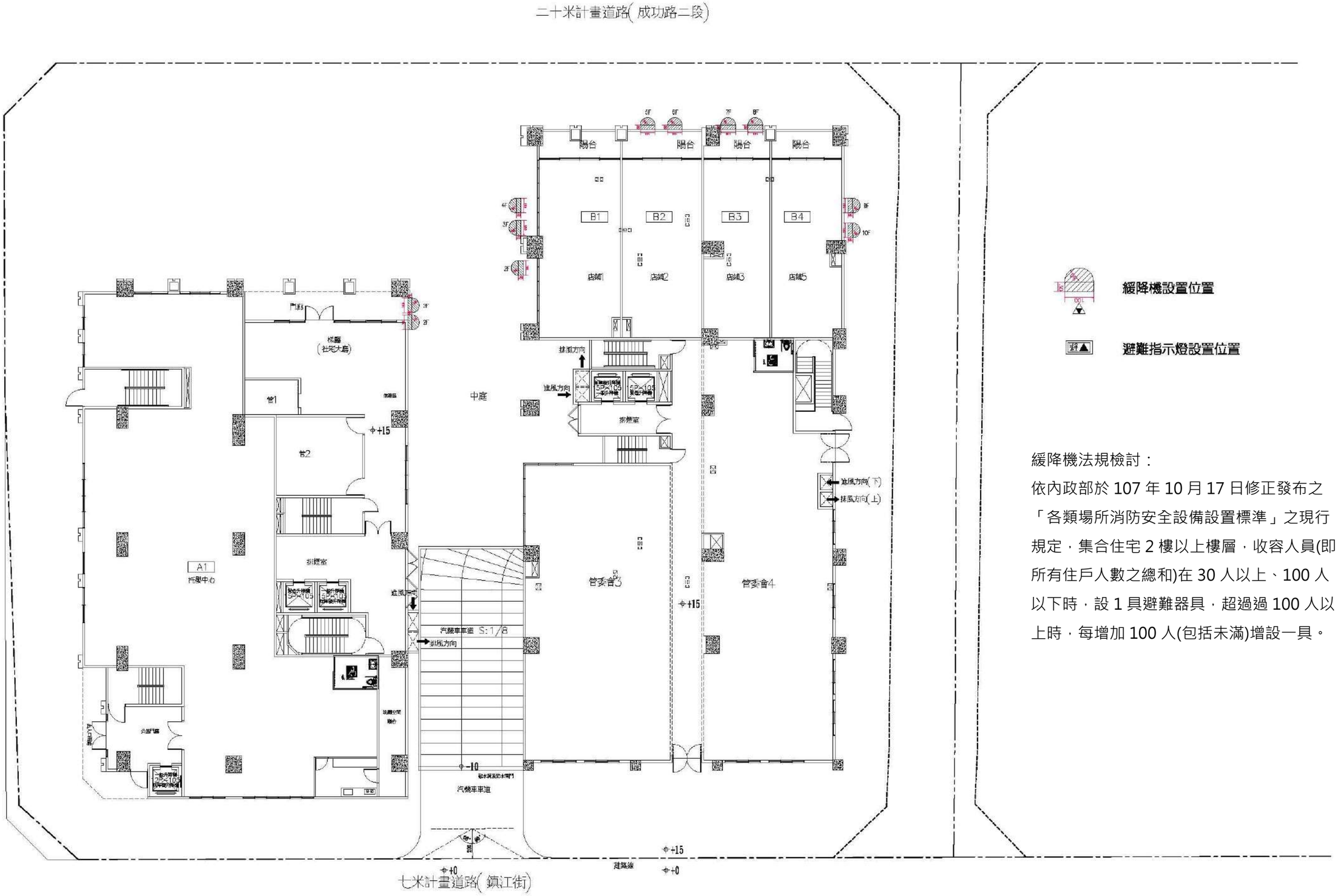


圖 9-51　一層緩降機設備平面示意圖

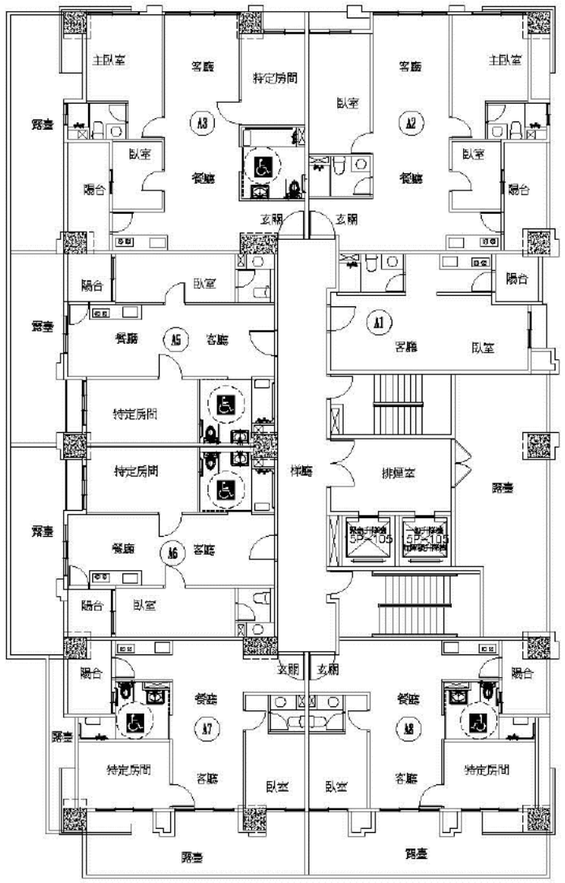
緩降機設置位置

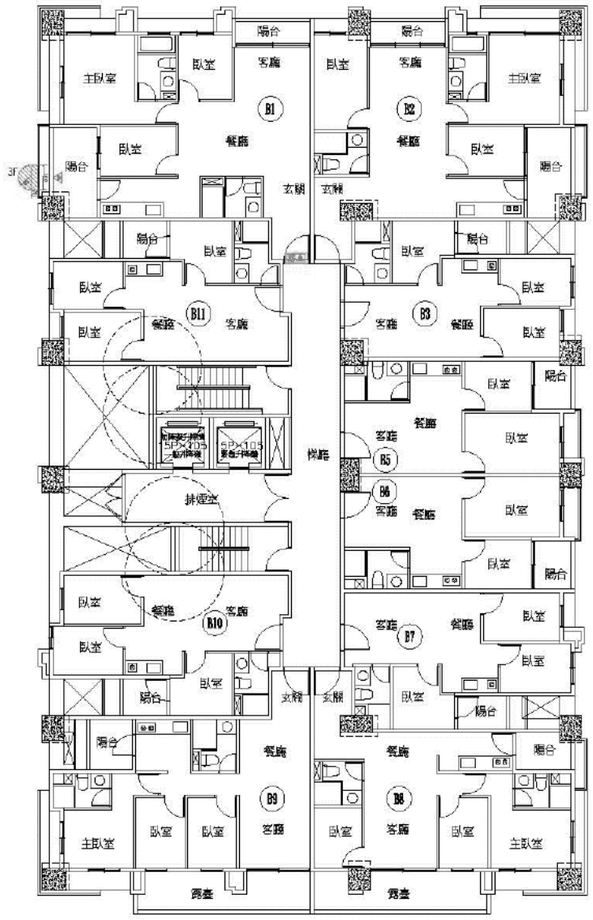
避難指示燈設置位置

緩降機法規檢討：

依內政部於 107 年 10 月 17 日修正發布之「各類場所消防安全設備設置標準」之現行規定，集合住宅 2 樓以上樓層，收容人員(即所有住戶人數之總和)在 30 人以上、100 人以下時，設 1 具避難器具，超過過 100 人以上時，每增加 100 人(包括未滿)增設一具。

圖 9-52　二層緩降機設備平面示意圖





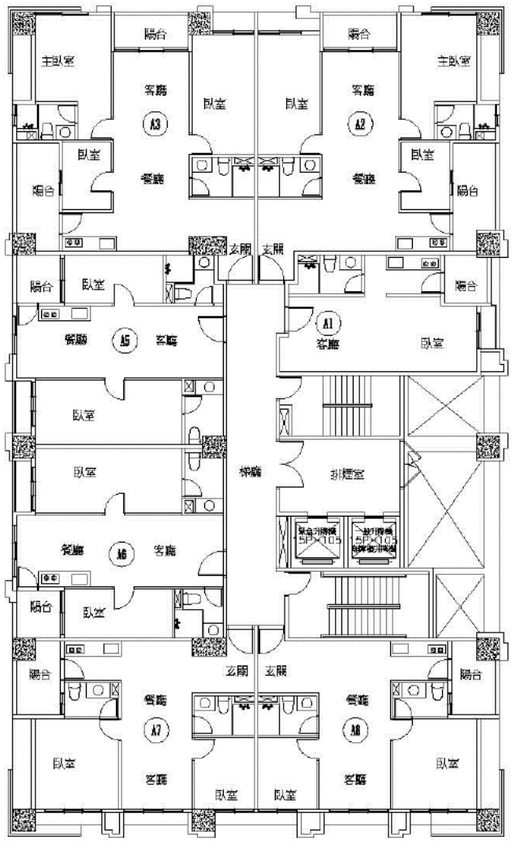
緩降機設置位置

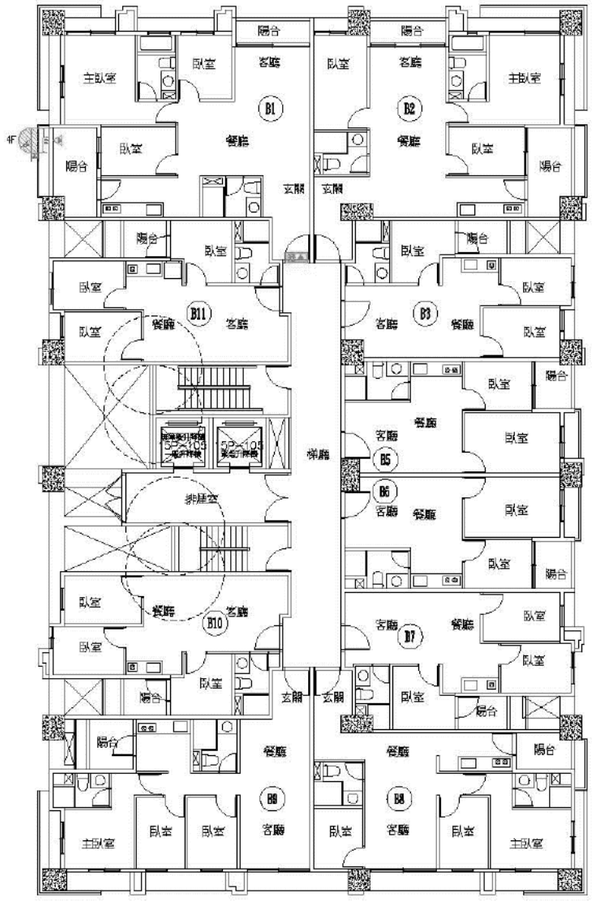
避難指示燈設置位置

緩降機法規檢討：

依內政部於 107 年 10 月 17 日修正發布之「各類場所消防安全設備設置標準」之現行規定，集合住宅 2 樓以上樓層，收容人員(即所有住戶人數之總和)在 30 人以上、100 人以下時，設 1 具避難器具，超過過 100 人以上時，每增加 100 人(包括未滿)增設一具。

圖 9-53　三層緩降機設備平面示意圖





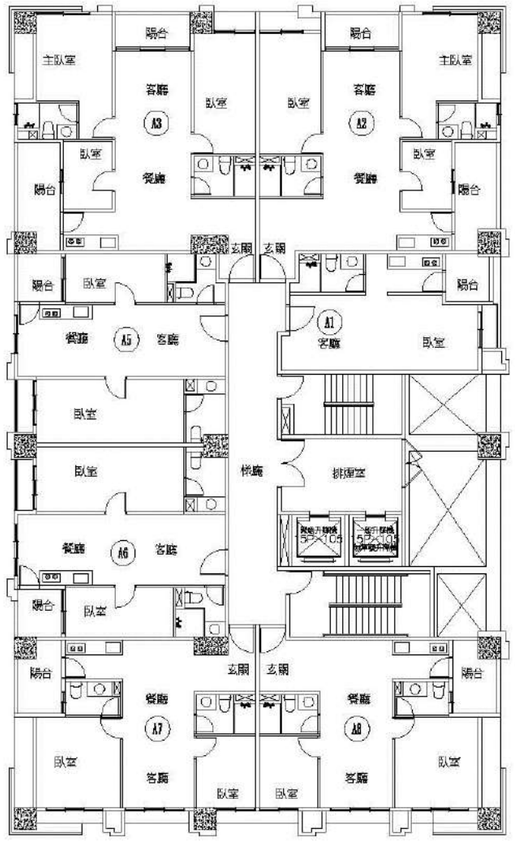
緩降機設置位置

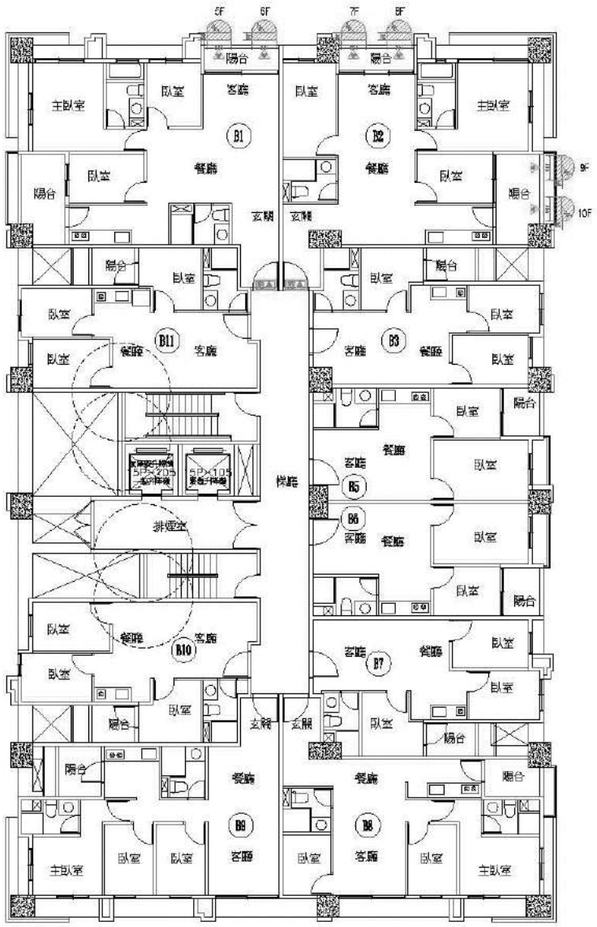
避難指示燈設置位置

緩降機法規檢討：

依內政部於 107 年 10 月 17 日修正發布之「各類場所消防安全設備設置標準」之現行規定，集合住宅 2 樓以上樓層，收容人員(即所有住戶人數之總和)在 30 人以上、100 人以下時，設 1 具避難器具，超過過 100 人以上時，每增加 100 人(包括未滿)增設一具。

圖 9-54　四層緩降機設備平面示意圖





緩降機設置位置

避難指示燈設置位置

緩降機法規檢討：

依內政部於 107 年 10 月 17 日修正發布之「各類場所消防安全設備設置標準」之現行規定，集合住宅 2 樓以上樓層，收容人員(即所有住戶人數之總和)在 30 人以上、100 人以下時，設 1 具避難器具，超過過 100 人以上時，每增加 100 人(包括未滿)增設一具。

圖 9-55　五至十層緩降機設備平面示意圖

拾、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

為改善老舊社區建築環境問題，希望透過都市更新的契機，創造優質環境空間，並配合及都市設計準則相關規定辦理，並有以下設計之發想：

(一)退縮開放空間及人行步道

本案於西北側留設大面積開放空間；基地北側臨(20M)成功路二段、西側臨(7M)朝陽街一段及南側(7M)鎮江街皆退縮 4 公尺人行步道，並栽種喬木供夏季遮蔭，冬季抵擋寒風之用，並與周邊騎樓相互串連。

更新單元內留設人行綠帶最重要的功能除在於建構連續的步行系統之外，並塑造街道與住宅使用之間的緩衝空間，本案東側既有巷道屬基地範圍內，更新後自地界線退縮 7 公尺(其中 4 公尺供車行使用，3 公尺供人行使用)亦使線也巷道得以延續通行使用，並維持鄰棟間距寬敞，並解決人車爭道之虞，進而強化法定空地之開放性，打造舒適綠意的步行空間，增進尺度親切錯落有致之人行景觀空間。

本案退縮開放空間面積 411.3 ㎡及人行步道面積 890.09 ㎡(面積檢討詳圖 17-1)，並未申請獎勵，屬本公辦都更案之公益性回饋，對外開放供公眾使用。

(二)人車分道設計

基地三面臨路，由於(20M)成功路二段及其次要巷道的交通繁忙，因此汽機車動線由南側(7M)鎮江街進出，避免顛峰時間(20M)成功路二段等主要交通幹道衝突；所有停車位及裝卸位均設置於地下層，與人行動線分離，避免干擾商業及社居之各類活動及安寧。

(三)地區商業延續性

本案延續成功路二段的都市商業活動，在空間規劃上，B 棟一層配置一般零售業，符合土地使用管制及當地商業延續性，店舖前方退縮留設無遮簷人行道，提升帶狀商業效益並結合東門溪商圈，使更新後的建築使用更符合都市紋理。

(四)無障礙空間設計

外部環境部分：北側、西側及南側退縮無遮簷人行道，與現有人行步道之銜接處採順平處理。

內部空間部分：包括入口大廳、服務核心及廁所等，所有公共空間均採無障礙空間設計，徹底落實照顧行動不便者使用便利性。

(五)導入綠建築設計

考量建築量體座向與環境調和，結合開窗、遮陽、材料等設計，讓居室均能自然通風、採光，產生空氣對流，以減少空調與照明的使用耗能，並於基地周遭及屋頂平台處強化綠化量、保水、水資源再利用設計等。

(六)提昇空間綠化設計

基地西北側開放空間、公共露臺、屋頂層空間植栽綠化，除調和人為建築物與自然景觀視覺外，兼具微氣候調節之功能，亦可提供鳥類、昆蟲棲息空間；屋頂綠化，以求有效降低熱島效應。

本案於屋頂層強化綠化設計，一方面可以淨化空氣，另一方面則促進屋頂層的隔熱；此外，屋頂景觀綠化空間可提供住戶生活休憩空間，活絡住戶間情感交流。

圖 10-1　建築物都市設計配置示意圖

二、建築物之量體、造型、色彩、坐落方位

本案擬興建 1 幢 2 棟，地上 14 層，地下 3 層鋼筋混凝土造之住商大樓，設計以簡潔的線條及不同材質的使用詮釋建築風格之美，並著重於節能減碳的綠建築設計，突顯建築物型體的設計與機能性結合。

(一)量體立面造型說明

1.整體建築量體說明

(1)座向方位：

考量基地形狀及建築物節能配置，本案依循現有都市紋理，主要採南北座向透過立面設計，塑造通風、採光、建築節能及舒適兼顧之建築物。

(2)立面特色：

本基地三面臨路，故建築物四向立面均以正面的設計構想，以現代框架式的建築風格，運用深.淺色的對比，搭配建物實體與陰影的律動，塑造豐富的立面表情，搭配各類材質使用變化，創造出新穎且具有特色風格的建築立面。

(3)綠建築日常節能：

本案造型設計上，結合綠能概念，配合不同座向的開窗、遮陽、材料等作適當的規劃，達到健康、低耗能的綠色建築目標。在東側、北側及南側的遮陽構件上，除水平遮陽板外，部分搭配垂直遮陽板及低耗能玻璃；西側則盡量降低開窗比例，低樓層處毗鄰鄰房處，較無西曬的疑慮，高樓處搭配遮陽構件的設計，以期減少室內熱負荷的吸收，創造一低碳的綠色建築。

2.建築量體立面造型說明

(1)整體立面：

強調立面框架與色彩搭配的層次意象，運用石材、玻璃、金屬烤漆板、金屬隔柵四種材質的比重分配，突顯建築物剛性之美。

(2)基座：

基座設計運用簡單規律的設計為主，運用石材搭配垂直藝術遮陽格柵延伸建築基座比例，搭配使用富有現代感的清透玻璃，形成一樓商業立面造型元素，並延續周邊商業意象。

(3)標準層：

凸顯框架式的設計構想，運用不同顏色彩度的框架及裝飾版搭配，呈現出建物立面線條及進出面的層次感。

(4)屋頂框架：

建築頂層延續整體立面框架，搭配跳色的色彩面磚，創造簡潔乾淨的都市天際線。

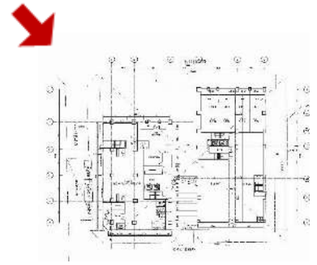
(5)綠化設計：

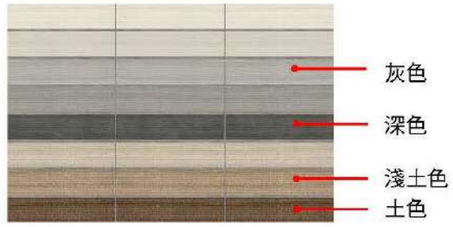
基地一層及屋頂層均有植栽綠化，除調和人為建築物與自然景觀視覺外，兼具微氣候調節之功能，亦可提供鳥類、昆蟲棲息空間；屋頂綠化，以求有效降低熱島效應。

(二)材料與色彩計畫

為重新塑造社區意象，並與周圍環境做適度調和，更新後的建築色彩，以深灰色面材為牆面基底，搭配跳色的框架設計為主(詳圖 10-2)。

基座以深淺色石材與玻璃互相搭配，牆身以深灰色面磚為牆面基底，並運用跳色面磚襯托出框架與造型版型設計，並搭配金屬烤漆板、金屬隔柵等遮陽構件，在低調中創造出豐富的質感變化，呈現出建築物「現代、簡潔」的建築色彩風格。另外，為符合綠建築室內環境指標，在室內裝修方面，盡量減少室內裝修量，並盡量採用具有綠建材標章之健康建材設計。





丁掛磚

白色小口磚

基座石材

圖 10-2　建築物視覺景觀模擬圖(一)

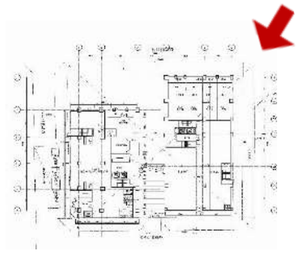


圖 10-3　建築物視覺景觀模擬圖(二)

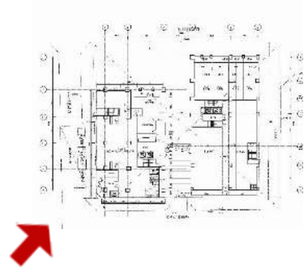


圖 10-4　建築物視覺景觀模擬圖(三)

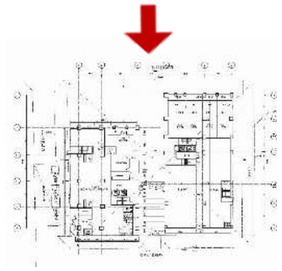


圖 10-5　建築物視覺景觀模擬圖(四)

圖 10-6　建築物與周邊環境融合說明示意圖

圖 10-7 基地西南側鳥瞰圖

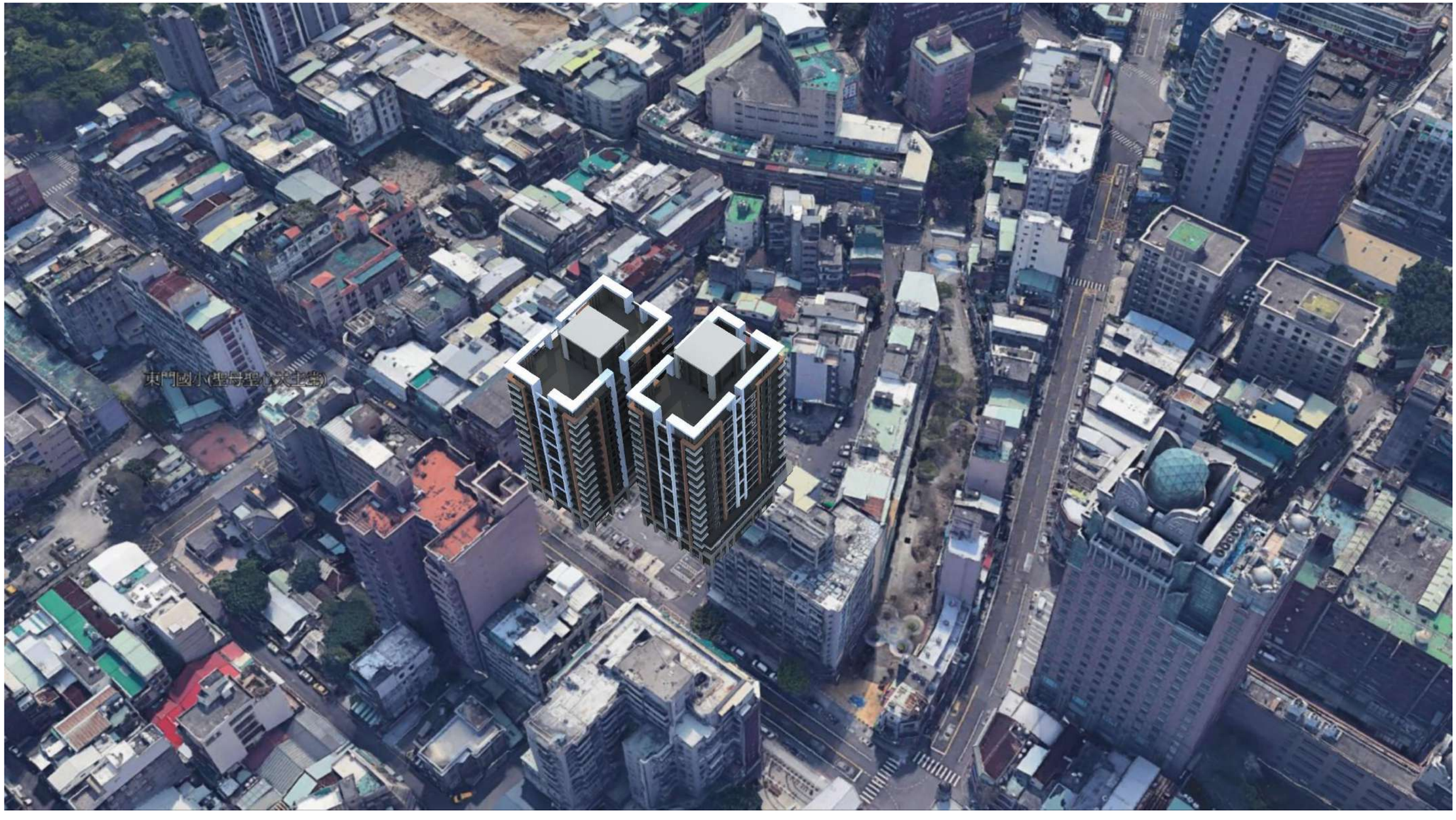


圖 10-8 基地西北側鳥瞰圖

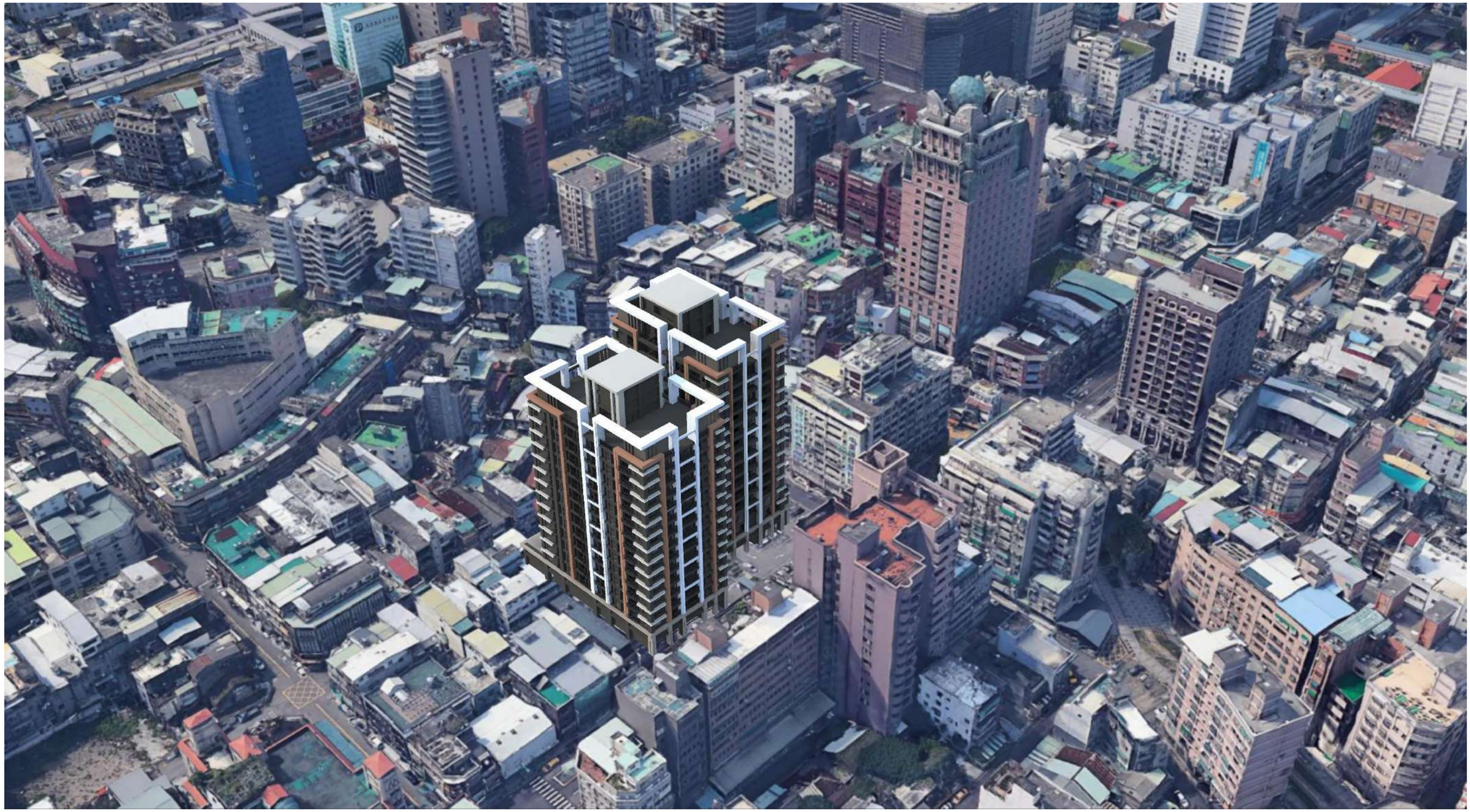


圖 10-9 基地東北側鳥瞰圖

三、人車動線設計原則

本更新單元外部動線規劃主要構想：為確實照顧居住者在安全、便捷、舒適層面之需求，本案採用人車動線分離之設計方式。基地三面臨計畫道路：主要道路為 20M 成功路二段，次要道路為西側之 7M 朝陽街一段及南側 7M 鎮江街。本基地人車出入口分流，汽機車主要出入口位南側 7 公尺鎮江街；A 棟社會住宅人行出入口位於北側成功路二段，B 棟一般住宅人行出入口留設於南側鎮江街，公益設施出入口留設於西側朝陽街一段。

(一)人行動線

1.整體空間規劃

本更新單元內 B 棟一般住宅北側沿成功路二段考量周邊商業延續性，留設騎樓，俾利周邊商業活動之連貫；西北側留設開放空間，以利提升步行空間之舒適度。

4 公尺無遮簷人行步道留設於建築物西側、東側及南側，增強與建築物周圍構成區隔性，形成完整之防災避難區劃，以強化本區都市防災條件。

2.細部動線說明

(1)一般民眾

騎樓及無遮簷人行道之留設，使一般民眾得以在舒適、安全之空間下行走，以俾利周邊商業活動之連貫。

(2)社區居民

社區居民由之入口進入大廳，從大廳至電梯回各自之住所。

(二)車行動線

本案地下停車共三層，機車停車位集中於地下一層，汽車停車位則部分位於地下一層，餘地下二層及三層街設置汽車停車位，本案之停車場規劃特點如下：

1.動線及機動性的配置考量

住宅停車計畫首要考量為人車動線徹底分離以確保行人及居住者之安全，並提昇行車之便利性及機動性。

2.安全考量

停車場之進出將利用遙控型電動型鐵捲門或柵欄機加以管制，防止非該棟建築住戶之陌生人士擅自進入，同時地下停車場及梯廳服務核心均配監控設備全程監控錄影系統，確保住戶安全，於各層樓亦設有消防及滅火設施及其應有之機械通風設備，提升消防救災效能，以維護住戶之居住安全。

3.隔離噪音、車燈光的考量

停車場之出入口鄰接 7 公尺路段巷，進出便利，並利用植栽配置隔離多餘之外來噪音，故車燈及噪音將可不致影響到住戶之安寧，共同維護環境品質，保持居住之隱私性及舒適感。

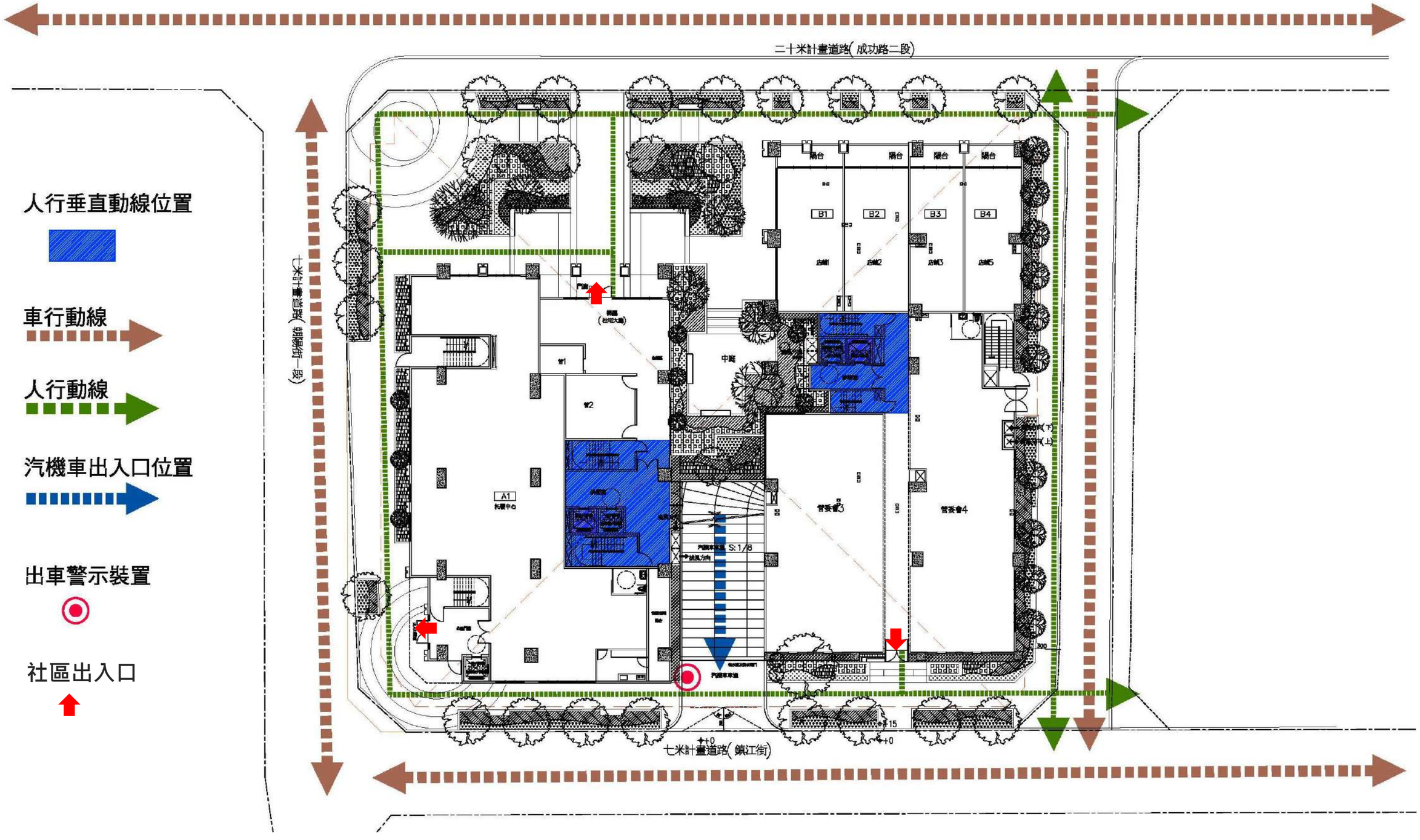


圖 10-10　人車動線規劃示意圖

四、景觀配置構想

(一)景觀配置說明

1.一層景觀

本基地面臨 20 公尺的成功路二段，人車來往頻繁，為一處宜居且繁榮之住宅區。戶外空間上以考慮整體空間的舒適性與鄰近週邊環境的協調性，景觀設計以沿街綠化為原則，期望提供給住戶鬧中取靜的都市景觀休閒空間為主要設計構想。社區中庭及周邊以大喬木及綠籬等覆層植栽創造慢活悠閒的休憩空間，並結合綠化、家俱、照明之景觀設計手法，營造出舒適的戶外空間。

沿朝陽街一段人行步道採順平處理，除外側規劃喬木，並於基地內側設置植栽，以維沿街綠化之連續性，並提供托西側公益設施遮蔭效果，全區採複層植栽設計，並於中庭及周邊人行道設置街道傢俱座椅，增添景觀舒適及友善性。

2.開放空間景觀

以戶外花園為概念，利用景觀牆、綠帶、並結合都會花園為設計主題，選用具舒適質感的戶外景觀家具，塑造具都市感的時尚休閒空間。

3.屋頂層露臺景觀

屋頂露臺部分除設置曬衣、水錶等實用性空間外，以屋頂綠化手法搭配點景及烤肉休憩區，創造社區舒適的發呆休憩場所，不僅視覺上賞心悅目，對於綠建築中綠化量部份也有不少的助益。

(二)景觀植栽計畫

考量人行之便利性、安全性及鄰里親和性，植栽綠化以舒適、美觀、耐候性等三大特點為設計原則。期望能透過植栽的質感、造型、色彩、層次感等特性之運用，來達到符合生態與美化環境之基能。另關於植栽的選擇上除了優先選擇原生植物外，更考量建築物所產生陰影面日照影響，下層灌木地被植栽以耐陰植物為主，並栽植多樣性之植物種類，並配合基地特性選擇適地樹種，多層次之複層種植方式強調生態連續性。將以具景觀效果及容易維護之樹種為其原則。並充份的運用複層植栽手法，以塑造出更富層次與視覺景觀的植栽設計。

(三)景觀鋪面計畫

將依據各空間特性及空間意象，運用材質、色彩、質感、比例與圖案變化作為動線引導之用，同時並考量與週遭環境之融合度及街道傢俱設施設置之整體設計。步道廣場使用不同色系花崗石材或仿石磚等易維護材料。

(四)植栽配置構想

基地北側鄰 20m 成功路二段，西北側於公宅入口退縮之廣場式開放空間留設一完整之街角廣場空間，並整併既有人行道設計雙排林蔭大道。

主要形塑入口廣場與休憩林蔭綠蔭，並於西側留設主景樹，作為城市廣場之自明性意象，東北側為商業人行道，並維持店鋪入口的可視性，基地西側為串聯西北角之街角廣場與西南側供托育嬰中心廣場之引接空間，將綠帶留設靠建築側，以增加人行視覺之通適性；東南側為住宅棟入口，入口兩側綠帶以主題樹塑造空間氛圍；如紅楠...且綠帶內留設 LOGO 地景與休憩座椅，以塑造充滿綠意之住宅入口意象；中庭內院，提供三向的景觀，主要塑造一處綠意環境之休憩木平台區，外部為多層次之綠帶，車道上方與平台上方，留設樹株之耐陰主題樹，如白水木，並提供休憩座椅，達到鬧中取靜，休閒隱密之休憩空間。

(五)建築物垂直綠化規劃說明

考量建築垂直綠化之沿續性，於各戶較易進行植栽養護之前陽台設置盆栽類小喬木(白水木)及灌木(武竹)植栽，以加強建築立面綠化，延續都市景觀(詳 P10-33)，未來並由各住戶自行管理與維護。

圖 10-11　一層景觀喬木配置圖

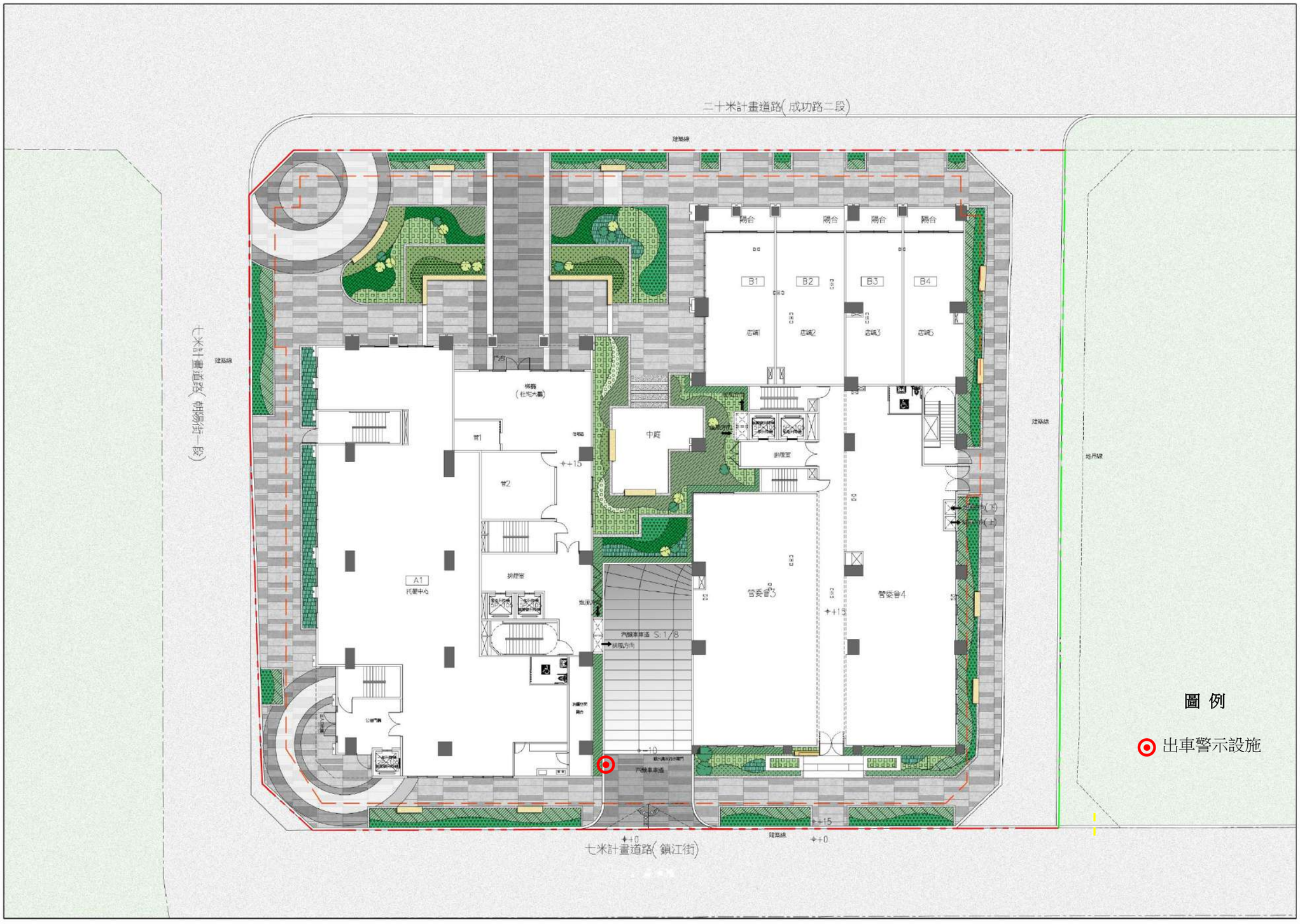


圖 10-12　一層景觀灌木植栽配置圖

圖 10-13　屋突層景觀植栽配置圖

(五)範圍內綠化植栽種類說明

【紅楠】
學　名：Machilus thunbergii
科　名：樟科
別　名：豬腳楠、鼻涕楠
常綠大喬木，可高達 20 公尺，樹皮粗糙，灰褐色有縱向細裂紋，葉子倒卵狀披針形革質，嫩葉紅色，果實漿果球形，成熟紫黑色。紅楠因在翠綠色的樹冠上挺立著紅色的芽苞，十分的醒目，全株具有濃郁的香味，因此曾被利用作線香的骨材。

【青楓】
學　名：Acer serrulatum
科　名：楓樹科
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 ㎝寬 9 ~ 10 ㎝，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 ㎝，翅脈明顯。

【光蠟樹】
學名：Fraxinus griffithii
科　名：木犀科
別　名：白蠟樹、白雞油
台灣特有種。半落葉喬木，樹皮灰白色，幹上留有雲形剝落痕跡。樹形優美，適合作為庭園樹、行道樹。臺灣光臘樹樹姿優美，結果期時一個個長線形的翅果掛在樹上隨風飄曳，令人賞心悅目。樹液則是獨角仙成蟲喜愛的食物。

【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，樹皮棕褐色，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，吸引小螞蟻前來吸食。核果卵形，成熟時暗紅色，可食用。

【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。

【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。白色小花列排成蠍尾形的聚繖花序。果實球形，具軟木質，能藉海水傳播。

【楓港柿】
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。

【樸樹】
學　名：Zelkova formosana Hayata
科　名：榆科
別　名：樸木、雞油、臺灣樸、樸榆落葉大喬木；樹皮灰白色或褐灰色，呈不規則的片狀剝落。移植時間開春前，易存活。

【羅漢松】
學　名：Podocarpus costalis
科　名：羅漢松科
別　名：紅頭竹柏
常綠小喬木或灌木，樹高很少超過 5 公尺，枝短而開展。單葉，叢生於枝端，長 5~8 公分，寬 0.8~1.2 公分，線形或線狀披針形，葉尖圓形或鈍形，邊緣稍反捲。單性花，雌雄異株。因生育地遭破壞及族群遭挖採，經評估列屬「瀕臨絕滅」級稀有海岸植物。

圖 10-13A　植栽種類說明照片(一)

【細葉雪家花】
學　名：Cuphea hyssopifolia
科　名：千屈菜科
別　名：紅丁香、細葉萼距花
常綠小灌木，植株低矮，僅 10~60 公分高，枝葉繁茂；嫩枝有赤色細毛茸。葉序單葉對生，葉形為線形、線被針形，葉長 2~2.5 公分，寬 0.3~0.5 公分；葉端漸尖，葉基漸狹；葉緣全緣；葉正面、背面皆為綠色。

【鳶尾】
學　名：Iris tectorum Maxim.
科　名：鳶尾科
別　名：藍蝴蝶、扁竹花
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。

【雪花木】
學名：Euphorbia leucocephala Lotsy
科　名：大戟科
別　名：雪苞木、白雪木
全株有毒。中小型灌木或亞灌木，高性植株可達 3 公尺，矮化種則只有數十公分到 1.5 公尺高；莖多分枝，光滑，富含白色乳汁。單葉，互生，具葉柄，葉柄紅色，折斷後有白色乳汁，含毒，可能引發皮膚紅腫。

【矮仙丹】
學　名：Ixora x williamsii Hort.
科　名：茜草科
別　名：英丹花、賣子木
常綠灌木，單葉對生，葉端突尖。有一對三角形淺綠色托葉。漿果類，果色紫紅。花瓣四枚，不同於五枚之繁星花。仙丹花類原產熱帶亞洲，全年均能開花，但以夏、秋較盛開。

【芙蓉菊】
學　名：Crossostephium chinense
科　名：菊科
別　名：海芙蓉、玉芙蓉
綠多年生亞灌木，株高 30~60 公分，全株被灰白色短毛，有強烈香氣。葉厚，窄匙形至倒卵披針形，長 2~5 公分，寬 0.2~2 公分，全緣或三至五裂，先端鈍，葉基下延，兩面被毛。

【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，品種有高性、矮性及斑葉品種，高性種株高 2-3 公尺，矮性種 30 公分至 2 公尺，分枝多，枝有 4 陵，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。

【葉下株】
學　名：Phyllanthus urinaria Linn.
科　名：大戟科
別　名：珠仔草、紅骨櫸
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。

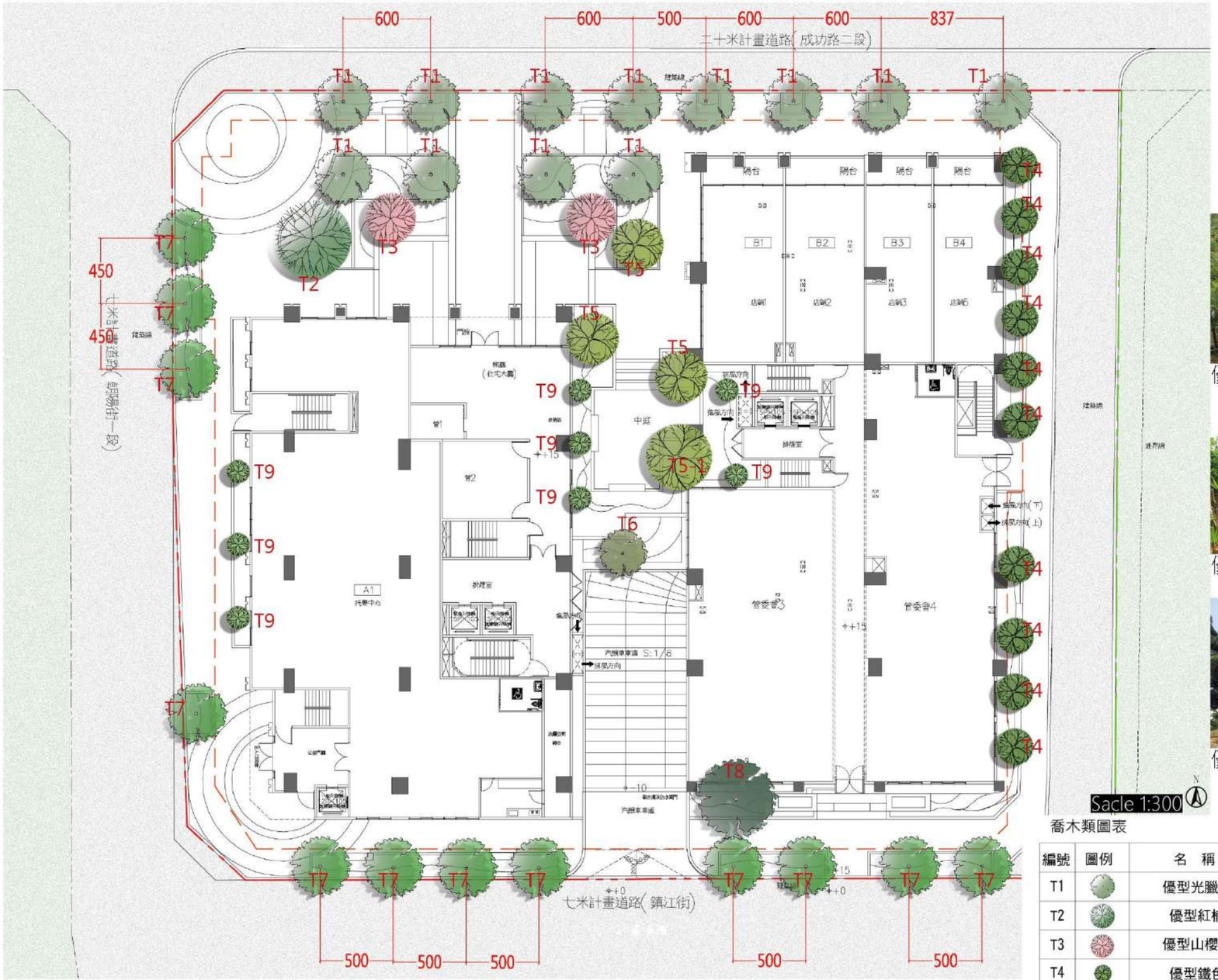
【台北草】
學　名：Zoysia matrella (L.) Merr.
科　名：禾本科
別　名：馬尼拉芝、馬尼拉草
多年生草本植物，株高 5~10 公分，植株低矮，地下莖莖匍匐生長，具橫走根莖，鬚根細弱；節間短，每節具一至數個分枝，節節生根長葉成株，甚少需修剪。花梗直立，單軸總狀花序小型，4~5 月抽穗開花，經常修剪情況下通常不開花、結果。

【細葉杜鵑】
學　名：Rhododendron noriakianum
科　名：杜鵑花科
別　名：志佳陽杜鵑
低矮灌木，樹枝多數細長，幼時有倒伏性粗毛，老時則光滑無毛。葉小，叢生於小枝條的先端，卵形至卵狀長橢圓形，花期 3~5 月。果實為蒴果，密生絨毛，種子小，褐色。特產於台灣北部及中部的高山地區，是台灣特有種。

【鵝掌藤】
學　名：Schefflera arboricola
科　名：五加科
別　名：七葉蓮、狗腳蹄
著生攀緣灌木。小葉長橢圓形，莖伸長，有褐色皮孔，長 4~8 公尺，光滑無毛，常有氣生根的生長，有多數分枝，枝條叢生；枝條細長，攀援性。花多數小形，淡黃色或黃綠色，花期在秋季。果實為漿果，球形，幼時有腺點狀斑點。日照充足是亮綠色，日照不足則變深綠色。

【蘭嶼羅漢松】
學　名：Podocarpus costalis
科　名：羅漢松科
別　名：紅頭竹柏
常綠小喬木或灌木，樹高很少超過 5 公尺，枝短而開展。單葉，叢生於枝端，長 5~8 公分，寬 0.8~1.2 公分，線形或線狀披針形，葉尖圓形或鈍形，邊緣稍反捲。單性花，雌雄異株。因生育地遭破壞及族群遭挖採，經評估列屬「瀕臨絕滅」級稀有海岸植物。

圖 10-13B　植栽種類說明照片(二)



優型紅楠

優型青楓

優型樟樹

優型楓港柿

優型山櫻花

優型白水木(飄逸型

優型層型羅漢松

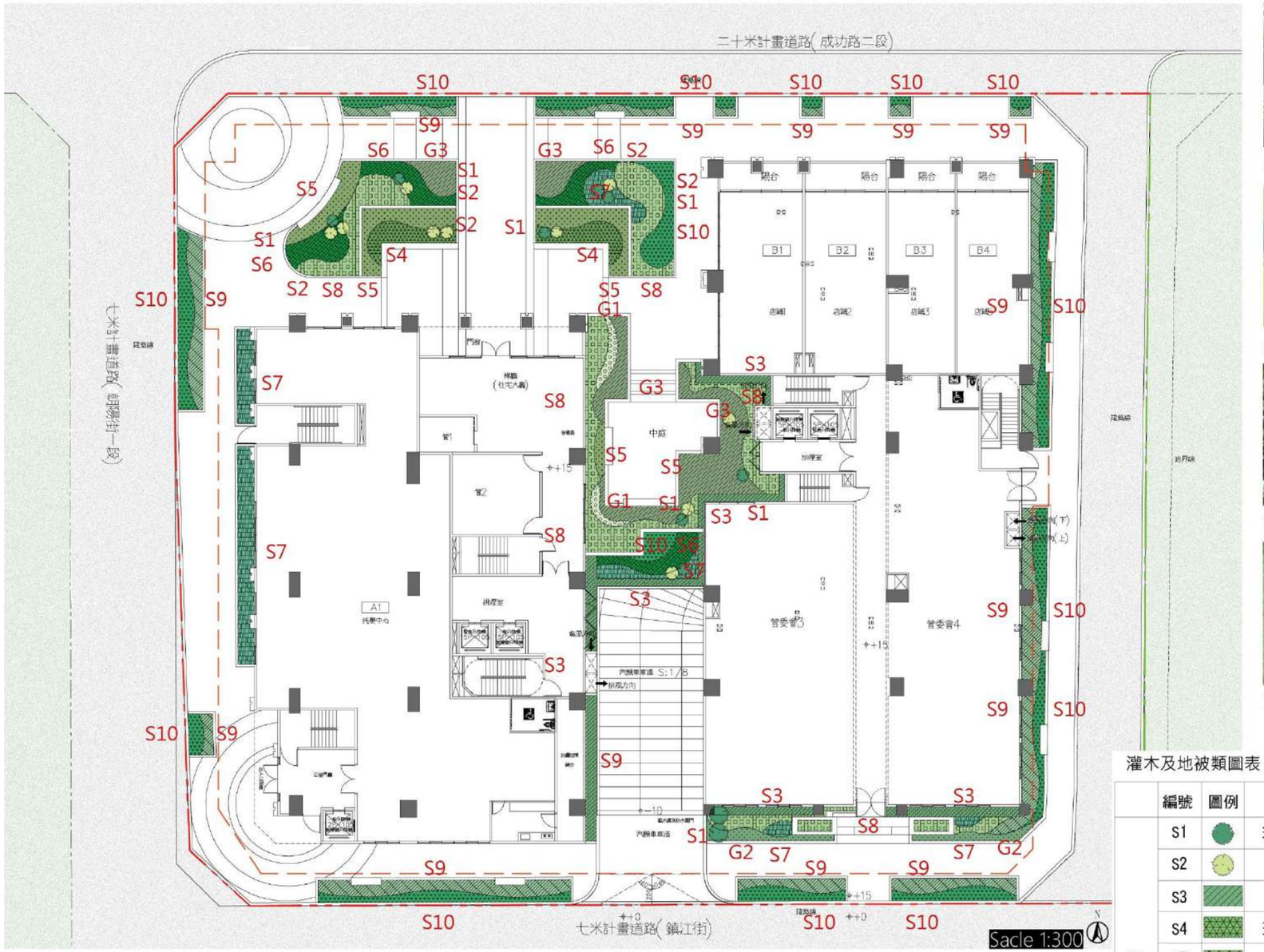
優型光臘樹

優型鐵色

喬木類圖表

編號	圖例	名　稱	規 格/株高. 冠寬. cm	米徑cm	數量	土球	覆土深度	單位綠覆面積	綠覆面積
T1		優型光臘樹	H:7~8m W:3~4m	20	12	150cm	≥150cm		
T2		優型紅楠	H:6~7m W:4~5m	30	1	150cm	≥150cm		
T3		優型山櫻花	H:5~6m W:3~4m	25	2	150cm	≥150cm		
T4		優型鐵色	H:3m W:2m	10	10	100cm	≥150cm		
T5		優型青楓	H:6~7m W:3~4m	25	3	150cm	≥150cm		
T5-1		優型青楓(大)	H:7~8m W:4~5m	30	1	150cm	≥150cm		
T6		優型白水木(飄逸型)	H:2~3m W:2. 5~3m	15	1	100cm	≥150cm		
T7		優型樟樹	H:6~7m W:3~4m	20	12	150cm	≥150cm	25㎡	300㎡
T8		優型層型羅漢松	H:6~7m W:3~4m	20	1	150cm	≥150cm		
T9		優型冬青	H:3m W:2m	10	8	100cm	≥150cm		
T10		木棉(現有行道樹)	H:7~8m W:2~3m	20~25	5	150cm	≥150cm		

圖 10-14　一層喬木配置圖



雪花木

矮仙丹

斑葉鵝掌藤

羅漢松

黃金露花

葉下株

芙蓉菊

細葉杜鵑

球型黃楊

球型胡椒木

台北草

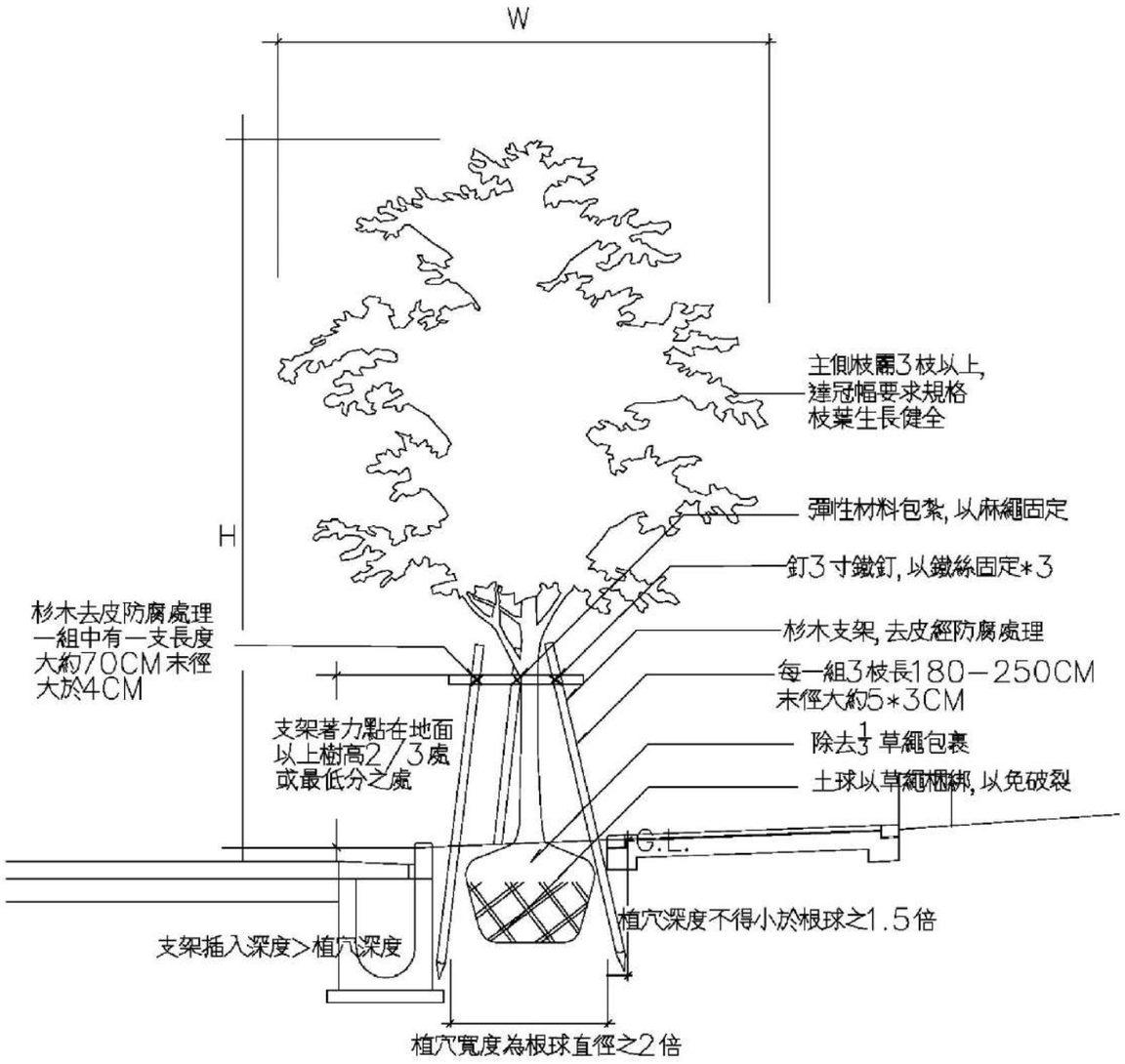
細葉雪茄花

鳶尾

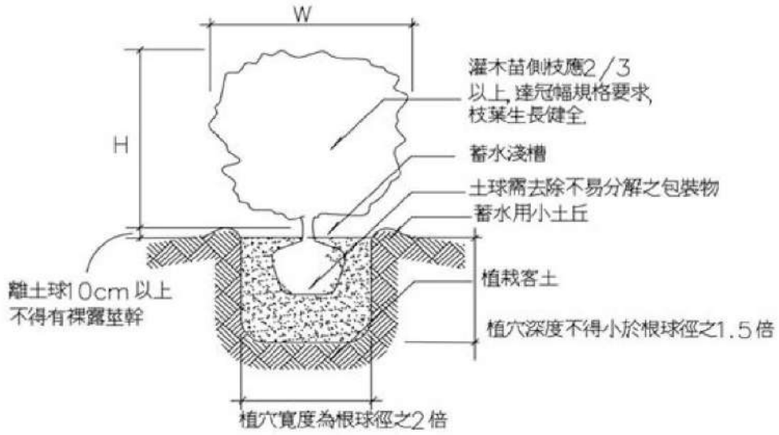
灌木及地被類圖表

	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/㎡	基肥 Kg/株	數　量
灌木	S1		球型胡椒木	H=60～70cm W=60～70cm	45	60		0. 03	11株
	S2		球型黃楊	H=70～80cm W=70～80cm	45	60		0. 03	9株
	S3		羅漢松	H=180cm W=45cm	30	60	4	0. 03	33. 35㎡
	S4		斑葉鵝掌藤	H=35cm W=30cm	30	60	25	0. 03	15. 28㎡
	S5		葉下株	H=20cm W=20cm	30	60	36	0. 03	29. 16㎡
	S6		黃金露花	H=20cm W=20cm	30	60	49	0. 03	28. 07㎡
	S7		芙蓉菊	H=40cm W=35cm	30	60	16	0. 03	35. 99㎡
	S8		細葉杜鵑	H=35cm W=25cm	30	60	36	0. 03	70. 07㎡
	S9		矮仙丹	H=30cm W=20cm	30	60	49	0. 03	83. 36㎡
	S10		雪花木	H=30cm W=20cm	30	60	49	0. 03	96. 25㎡
地被	G1		鳶尾	H=40cm W=30cm		60	16	0. 01	4. 80㎡
	G2		台北草	H=3cm		60		0. 01	8. 81㎡
	G3		細葉雪茄花	H=15cm W=20cm		60	49	0. 01	47. 57㎡

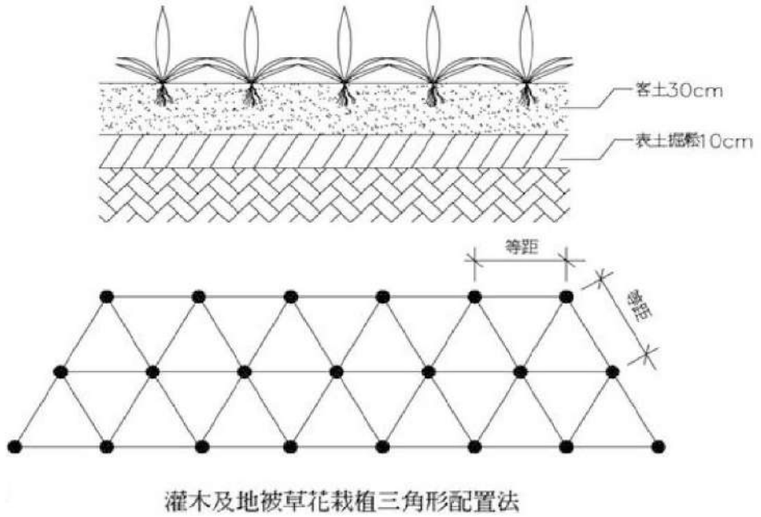
圖 10-15　一層灌木配置圖



1. 喬木栽植施工圖



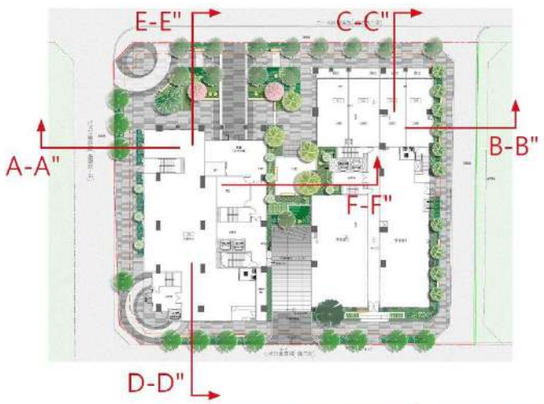
2. 灌木栽植施工圖



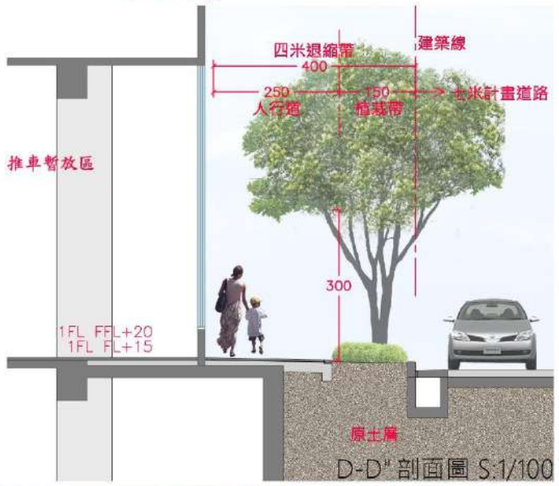
灌木及地被草花栽植三角形配置法

3. 灌木栽植施工圖

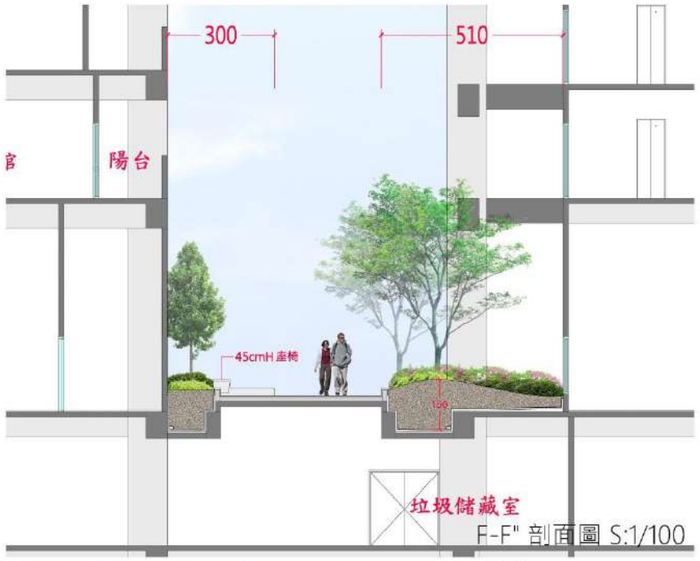
圖 10-16　植栽標準詳圖



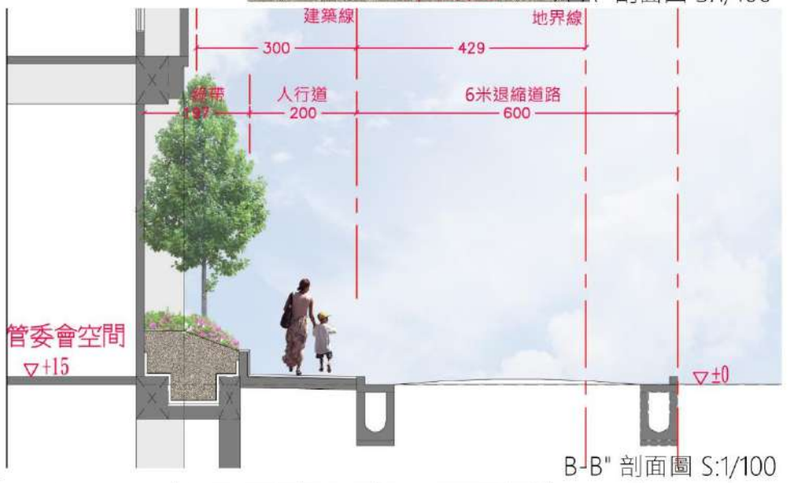
A-A" 剖面圖 S:1/100



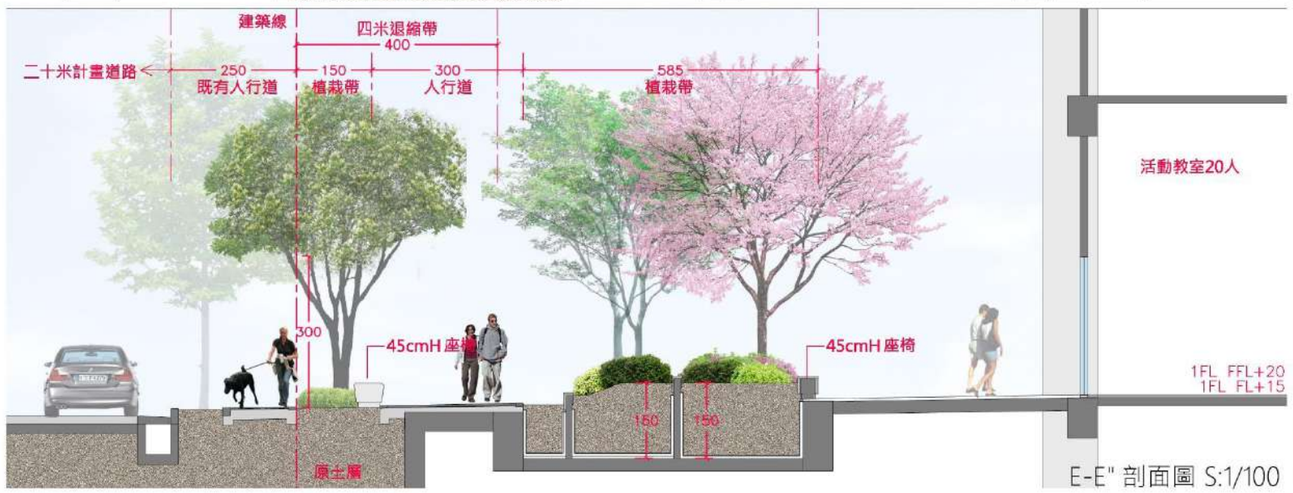
D-D" 剖面圖 S:1/100



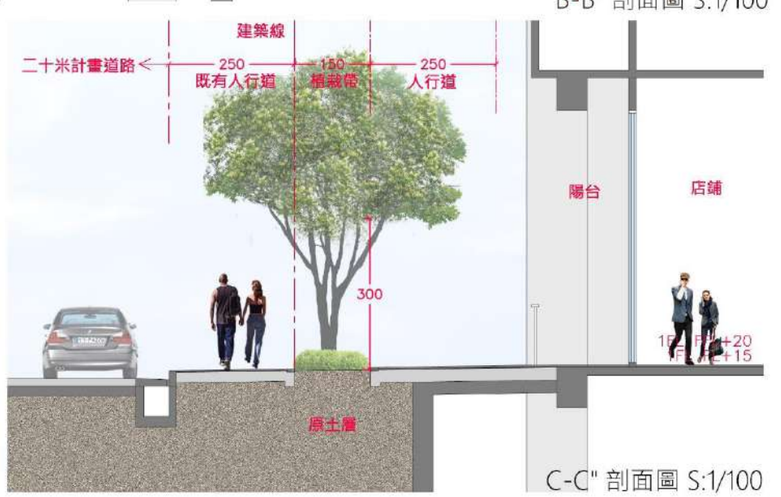
F-F" 剖面圖 S:1/100



B-B" 剖面圖 S:1/100

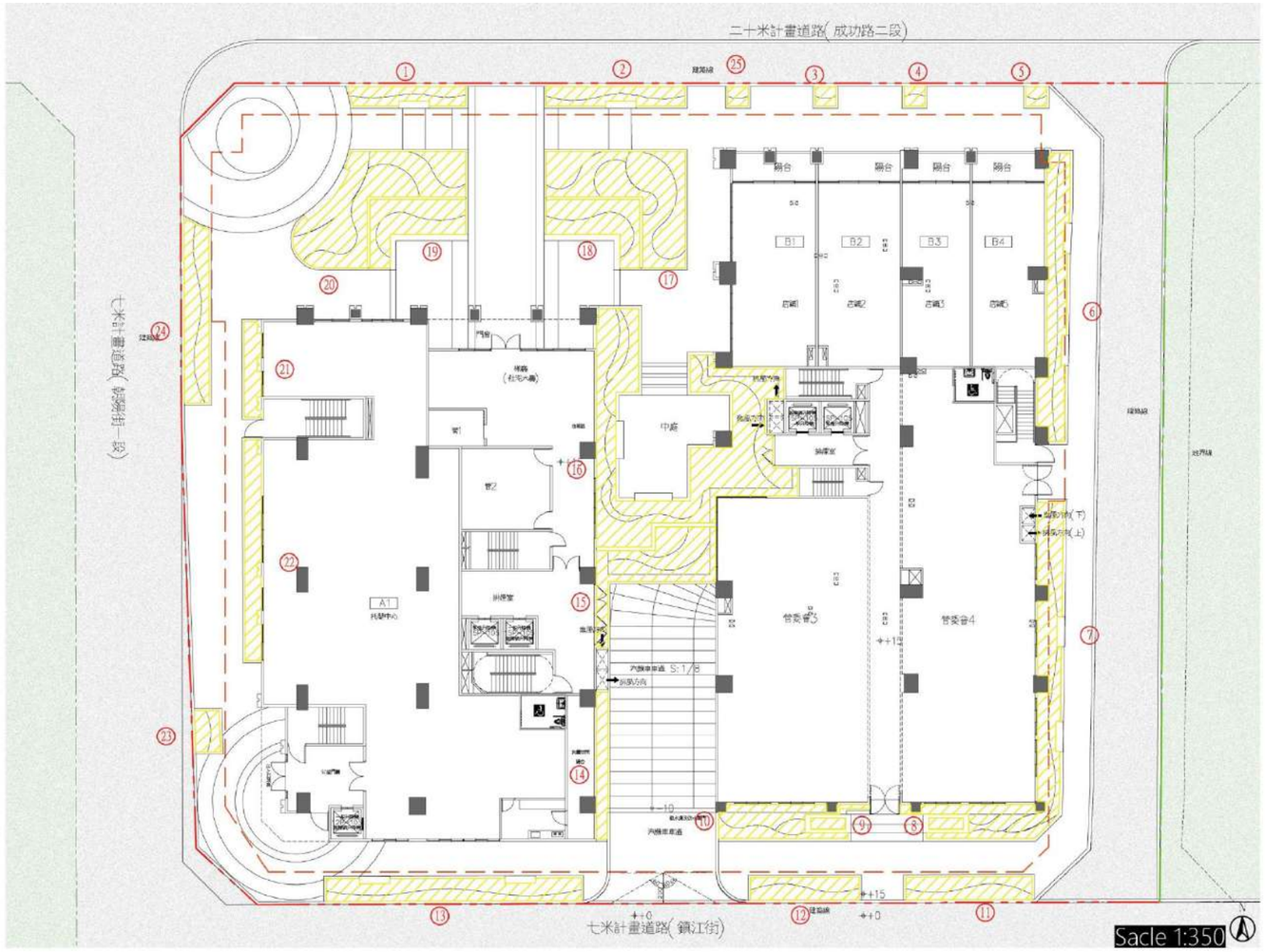


E-E" 剖面圖 S:1/100



C-C" 剖面圖 S:1/100

圖 10-17 一層景觀剖面圖



綠化面積檢討

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 :3449 ㎡

2. 法定空地面積 :1379.6 ㎡

3. 本案實際綠覆 :
喬木 (12*25)=300 ㎡
灌木 + 地被 = ① + ② +.....+㉕ = 441.32 ㎡

喬木 + 灌木 + 地被 =741.32 ㎡

建築基地綠化應留設法定空地二分之一以上綠化植栽

4. 法空二分之一 : 741.32 ㎡ >1379.6 ㎡ /2=689.8 ㎡
OK!!!

喬木類圖表

編號	圖例	名　稱	規 格/株高. 冠寬. cm	米徑cm	數量	土球	覆土深度	單位綠覆面積	綠覆面積
T1		優型光臘樹	H:7~8m W:3~4m	20	12	150cm	≥150cm		
T2		優型紅楠	H:6~7m W:4~5m	30	1	150cm	≥150cm		
T3		優型山櫻花	H:5~6m W:3~4m	25	2	150cm	≥150cm		
T4		優型鐵色	H:3m W:2m	10	10	100cm	≥150cm		
T5		優型青楓	H:6~7m W:3~4m	25	3	150cm	≥150cm		
T5-1		優型青楓(大)	H:7~8m W:4~5m	30	1	150cm	≥150cm		
T6		優型白水木(飄逸型)	H:2~3m W:2.5~3m	15	1	100cm	≥150cm		
T7		優型樟樹	H:6~7m W:3~4m	20	12	150cm	≥150cm	25㎡	300㎡
T8		優型層型羅漢松	H:6~7m W:3~4m	20	1	150cm	≥150cm		
T9		優型冬青	H:3m W:2m	10	8	100cm	≥150cm		
T10		木棉(現有行道樹)	H:7~8m W:2~3m	20~25	5	150cm	≥150cm		

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/㎡	基肥 Kg/株	數　量
灌木	S1		球型胡椒木	H=60～70cm W=60～70cm	45	60		0.03	11株
	S2		球型黃楊	H=70～80cm W=70～80cm	45	60		0.03	9株
	S3		羅漢松	H=180cm W=45cm	30	60	4	0.03	33.35㎡
	S4		斑葉鵝掌藤	H=35cm W=30cm	30	60	25	0.03	15.28㎡
	S5		葉下株	H=20cm W=20cm	30	60	36	0.03	29.16㎡
	S6		黃金露花	H=20cm W=20cm	30	60	49	0.03	28.07㎡
	S7		芙蓉菊	H=40cm W=35cm	30	60	16	0.03	35.99㎡
	S8		細葉杜鵑	H=35cm W=25cm	30	60	36	0.03	70.07㎡
	S9		矮仙丹	H=30cm W=20cm	30	60	49	0.03	83.36㎡
	S10		雪花木	H=30cm W=20cm	30	60	49	0.03	96.25㎡
地被	G1		鳶尾	H=40cm W=30cm		60	16	0.01	4.80㎡
	G2		台北草	H=3cm		60		0.01	8.81㎡
	G3		細葉雪茄花	H=15cm W=20cm		60	49	0.01	47.57㎡

圖 10-18　一層景觀綠化面積檢討圖

喬木類圖表

編號	圖例	名　稱	規 格/株高. 冠寬. cm	米徑cm	數量	土球	覆土深度	單位綠覆面積	綠覆面積
T1		優型光臘樹	H:7~8m W:3~4m	20	12	150cm	≥150cm		
T2		優型紅楠	H:6~7m W:4~5m	30	1	150cm	≥150cm		
T3		優型山櫻花	H:5~6m W:3~4m	25	2	150cm	≥150cm		
T4		優型鐵色	H:3m W:2m	10	10	100cm	≥150cm		
T5		優型青楓	H:6~7m W:3~4m	25	3	150cm	≥150cm		
T5-1		優型青楓(大)	H:7~8m W:4~5m	30	1	150cm	≥150cm		
T6		優型白水木(飄逸型)	H:2~3m W:2.5~3m	15	1	100cm	≥150cm		
T7		優型樟樹	H:6~7m W:3~4m	20	12	150cm	≥150cm	25㎡	300㎡
T8		優型層型羅漢松	H:6~7m W:3~4m	20	1	150cm	≥150cm		
T9		優型冬青	H:3m W:2m	10	8	100cm	≥150cm		
T10		木棉(現有行道樹)	H:7~8m W:2~3m	20~25	5	150cm	≥150cm		

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 :3449 ㎡

2. 法定空地面積 :1379.60 ㎡

4. 法定綠覆面積 : 法定空地 *20%=
1379.60*20%=275.92 ㎡

5. 本案實際綠覆 :300+380.15+61.17=741.32 ㎡

6. 本案綠覆率：741.32 ㎡ /1379.60 ㎡
=0.5373=53.73%>20% 以上　OK!!!

7. 本案法定空地 1379.60 ㎡ /100 ㎡ =13.796(以 14 株計)
12+1+2+10+3+1+1+12+1+8=51 株 >14 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

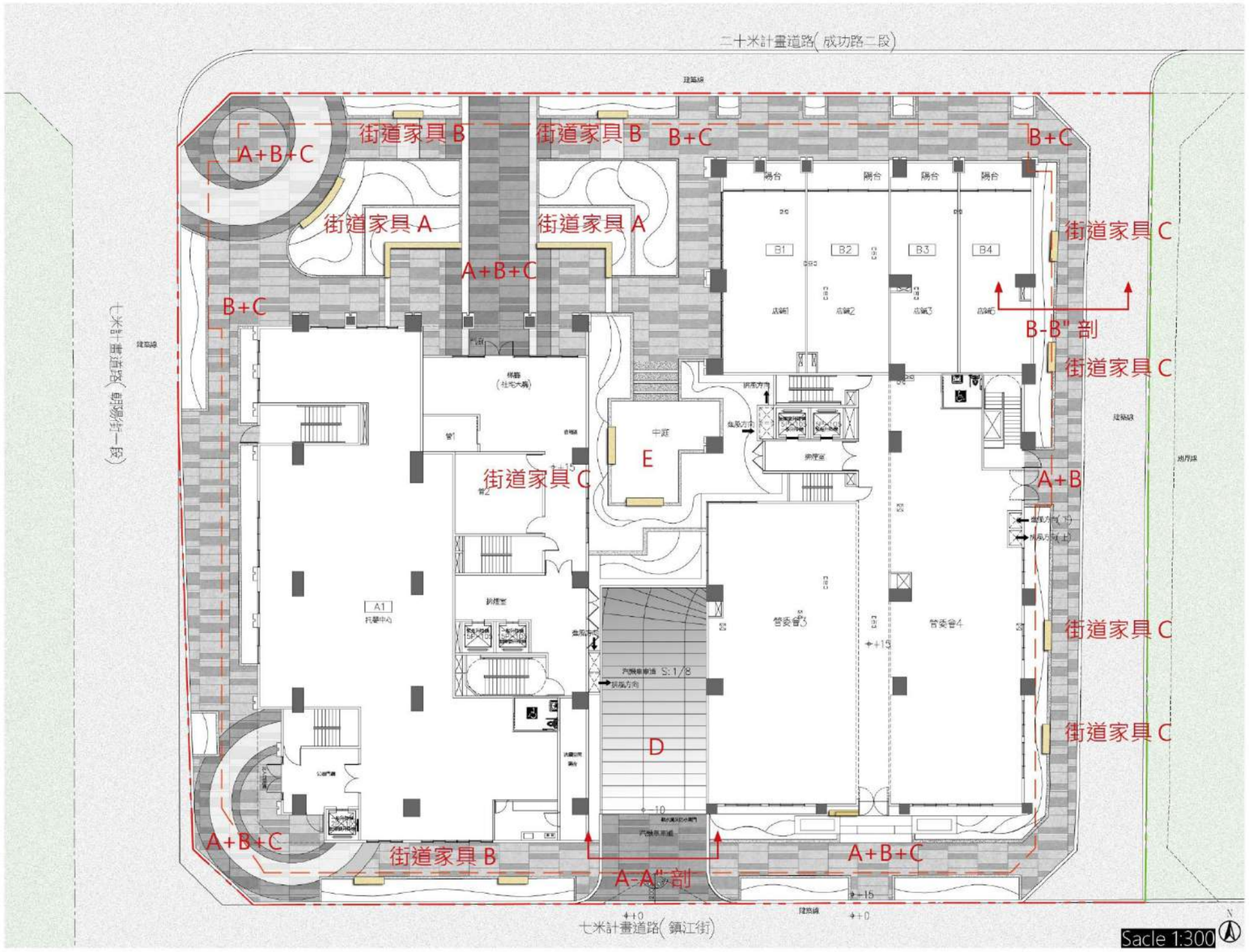
8. 法空二分之一：741.32 ㎡ >1379.60 ㎡ /2=689.8 ㎡　OK!!!

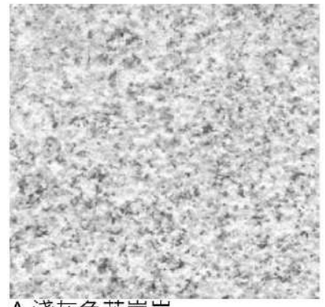
9. 建築基地法定建築退縮範圍內，其喬木數量以 25 ㎡一顆
739.71 ㎡ /25 ㎡ =29.58(以 30 株計)
本案種植 12+8+10=30 株 符合此原則

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/㎡	基肥 Kg/株	數　量
灌木	S1		球型胡椒木	H=60~70cm W=60~70cm	45	60		0.03	11株
	S2		球型黃楊	H=70~80cm W=70~80cm	45	60		0.03	9株
	S3		羅漢松	H=180cm W=45cm	30	60	4	0.03	33.35㎡
	S4		斑葉鵝掌藤	H=35cm W=30cm	30	60	25	0.03	15.28㎡
	S5		葉下株	H=20cm W=20cm	30	60	36	0.03	29.16㎡
	S6		黃金露花	H=20cm W=20cm	30	60	49	0.03	28.07㎡
	S7		芙蓉菊	H=40cm W=35cm	30	60	16	0.03	35.99㎡
	S8		細葉杜鵑	H=35cm W=25cm	30	60	36	0.03	70.07㎡
	S9		矮仙丹	H=30cm W=20cm	30	60	49	0.03	83.36㎡
	S10		雪花木	H=30cm W=20cm	30	60	49	0.03	96.25㎡
地被	G1		鳶尾	H=40cm W=30cm		60	16	0.01	4.80㎡
	G2		台北草	H=3cm		60		0.01	8.81㎡
	G3		細葉雪茄花	H=15cm W=20cm		60	49	0.01	47.57㎡

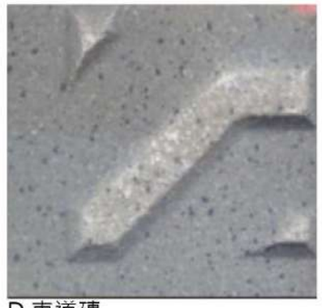
圖 10-19　一層景觀綠覆率檢討圖

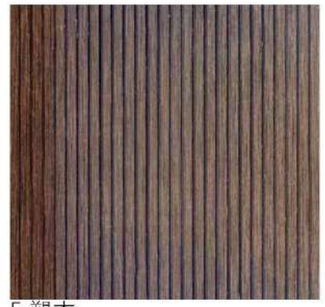



A 淺灰色花崗岩

B 灰色花崗岩

C 深灰色花崗岩

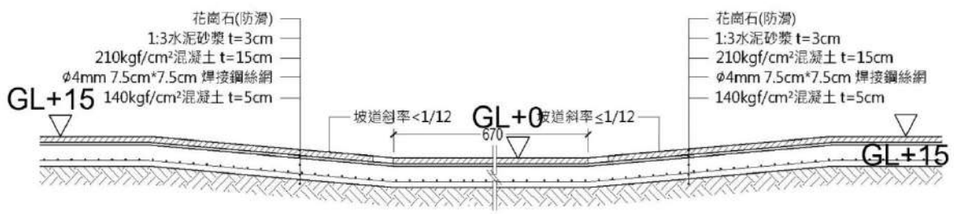

D 車道磚


E 塑木

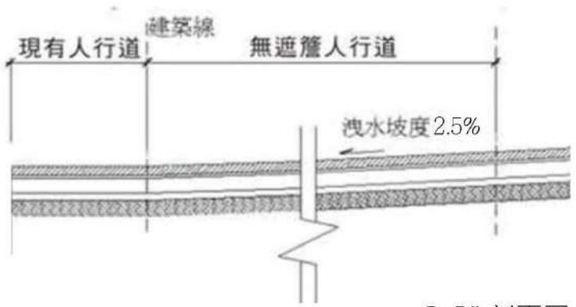
街道家具 A

街道家具 B

街道家具 C



A-A" 剖面圖



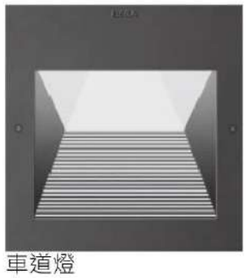
B-B" 剖面圖

圖 10-20　一層景觀鋪面配置圖

景觀矮燈

草叢燈

LED 地燈


車道燈

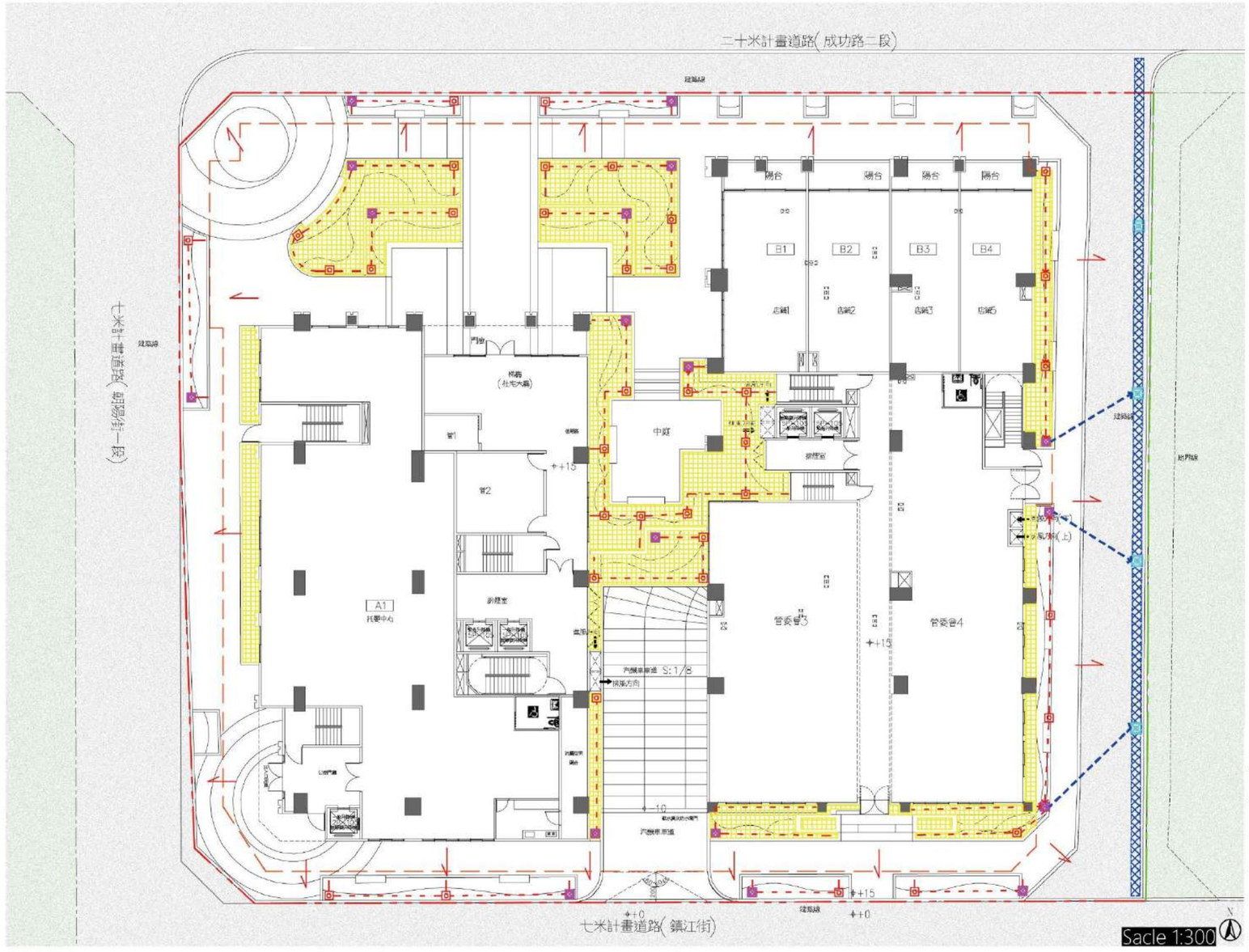
景觀效果燈

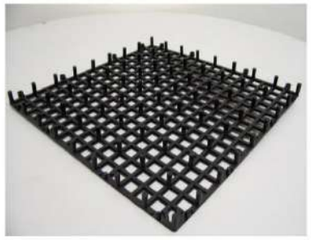
LED 線燈

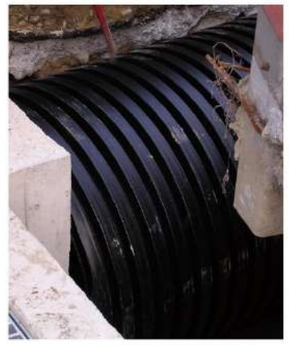
照明燈俱表

圖例	編號	燈 俱	光 源	位 置	瓦 數	流明	數 量	合計瓦數
	01	景觀矮燈	LED	人行道	12W	1260lm	22組	264W
	02	車道燈	LED	車道	14W	1130lm	10組	140W
	03	草叢燈	LED	花台	11W	720lm	22組	242W
	04	LED線燈	LED	座椅,花台			40.14M	
	05	LED地燈	LED	車道	2.8W	60lm	8組	22.4W
	06	景觀效果燈	LED	主景樹	12W	650lm	10組	120W
本案設置中.低光源之照明.夜間平均照度不低於十勒克斯。 合計瓦數								788.40W

圖 10-21　一層景觀燈光配置圖







排水圖例

圖 例	尺　寸	設 施 種 類
	W:55cm D:55cm	清潔井(不銹鋼格柵鋪卵石)
	W:60cm D:60cm	陰井(化妝型蓋板)
	W:22.5cm D:22.5cm	落水井
	W:35cm D:35cm	PP 陰井
	∅3"	HDPE透水管
	∅3"	PVC 管
	3.5*3.5cm	蓄水式排水板
	∅6"	HDPE暗管
	內徑30cm 深度約50cm	不鏽鋼化妝蓋板
	內徑30cm 深度約50cm	排水明溝上為鍍鋅格柵
		排水方向

圖 10-22　一層景觀排水及高程配置圖

喬木類圖表

編號	圖例	名　稱	規 格/株高. 冠寬. cm	米徑cm	數量	土球	覆土深度
T1		優型毛柿	H:3m W:2. 5m	10	3	100cm	≥150cm
T2		優型刺桐	H:4m W:2. 5m	15	2	100cm	≥150cm
T3		優型楊梅	H:4~5m W:2~3m	15	1	100cm	≥150cm

優型毛柿

優型刺桐

優型楊梅

羅漢松

鳳尾竹

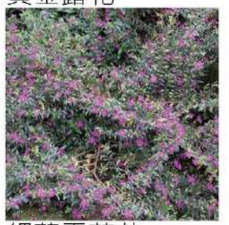
春不老

黃金露花

芙蓉橘

細葉杜鵑

沿階草

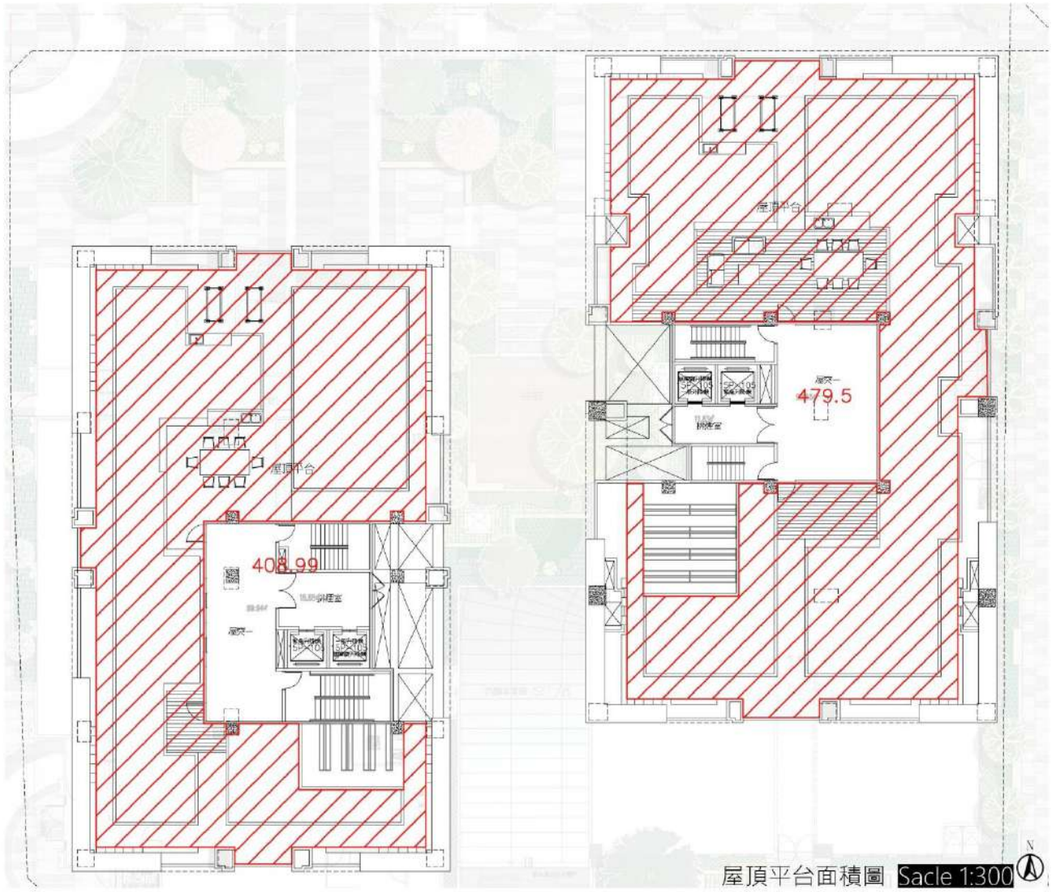

細葉雪茄花

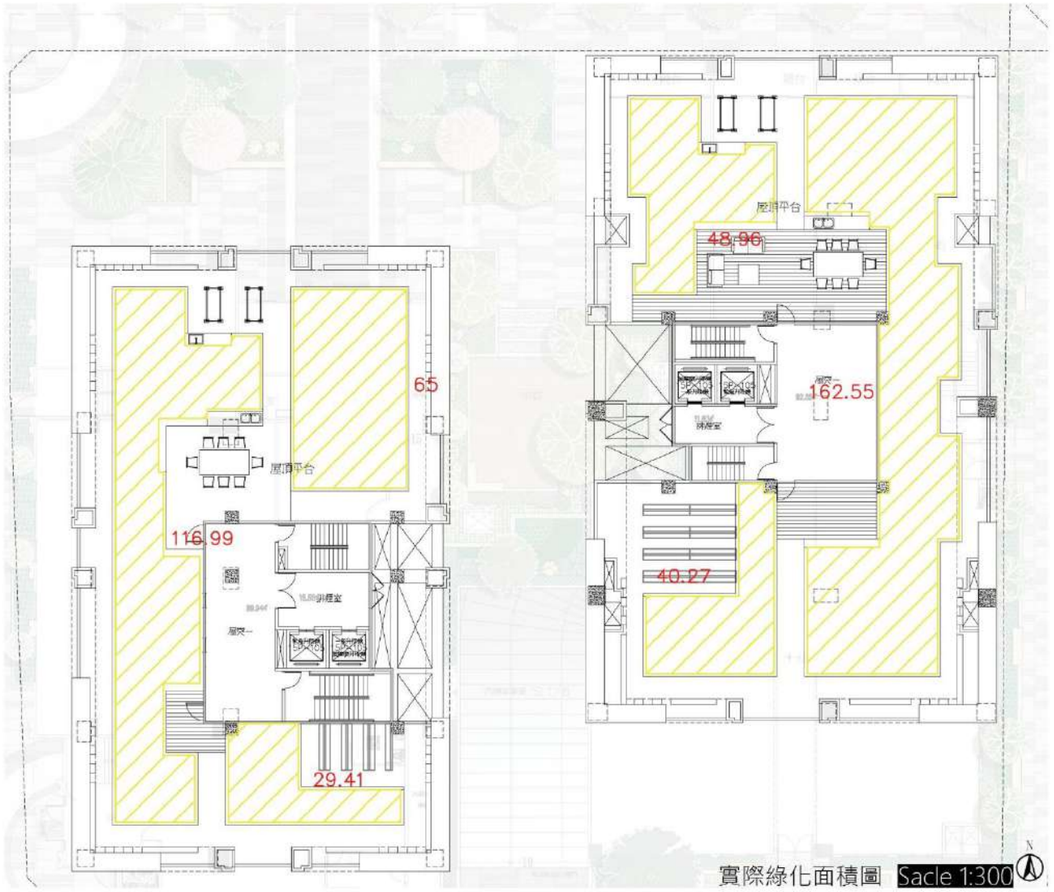
台北草

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/㎡	基肥 Kg/株	數　量
S1		球型灌木	H=70~80cm W=70~80cm	45	60		0. 03	24株
S2		羅漢松	H=200cm W=50cm	30	60	4	0. 03	17. 79㎡
S3		鳳尾竹	H=35cm W=30cm	20	60	25	0. 03	56. 69㎡
S4		春不老	H=45cm W=30cm	20	60	25	0. 03	26. 37㎡
S5		黃金露花	H=20cm W=20cm	15	60	49	0. 03	52. 32㎡
S6		芙蓉菊	H=40cm W=35cm	20	60	25	0. 03	41. 16㎡
S7		細葉杜鵑	H=35cm W=25cm	20	60	36	0. 03	50. 19㎡
G1		沿階草	H=30cm W=30cm	10	60	36	0. 01	16㎡
G2		細葉雪茄花	H=15cm W=20cm	10	60	49	0. 01	29. 23㎡
G3		台北草	H=3cm		60		0. 01	173. 36㎡

圖 10-23　屋突一層景觀植栽配置平面圖





屋頂綠化面積檢討

屋頂平台面積 =408.99+479.5=888.49
屋頂平台 1/2 面積 =888.49/2=444.25
本案屋頂綠覆 =463.11>888.49/2=444.25

圖 10-24　景觀屋突一層綠化量面積檢討圖

景觀矮燈

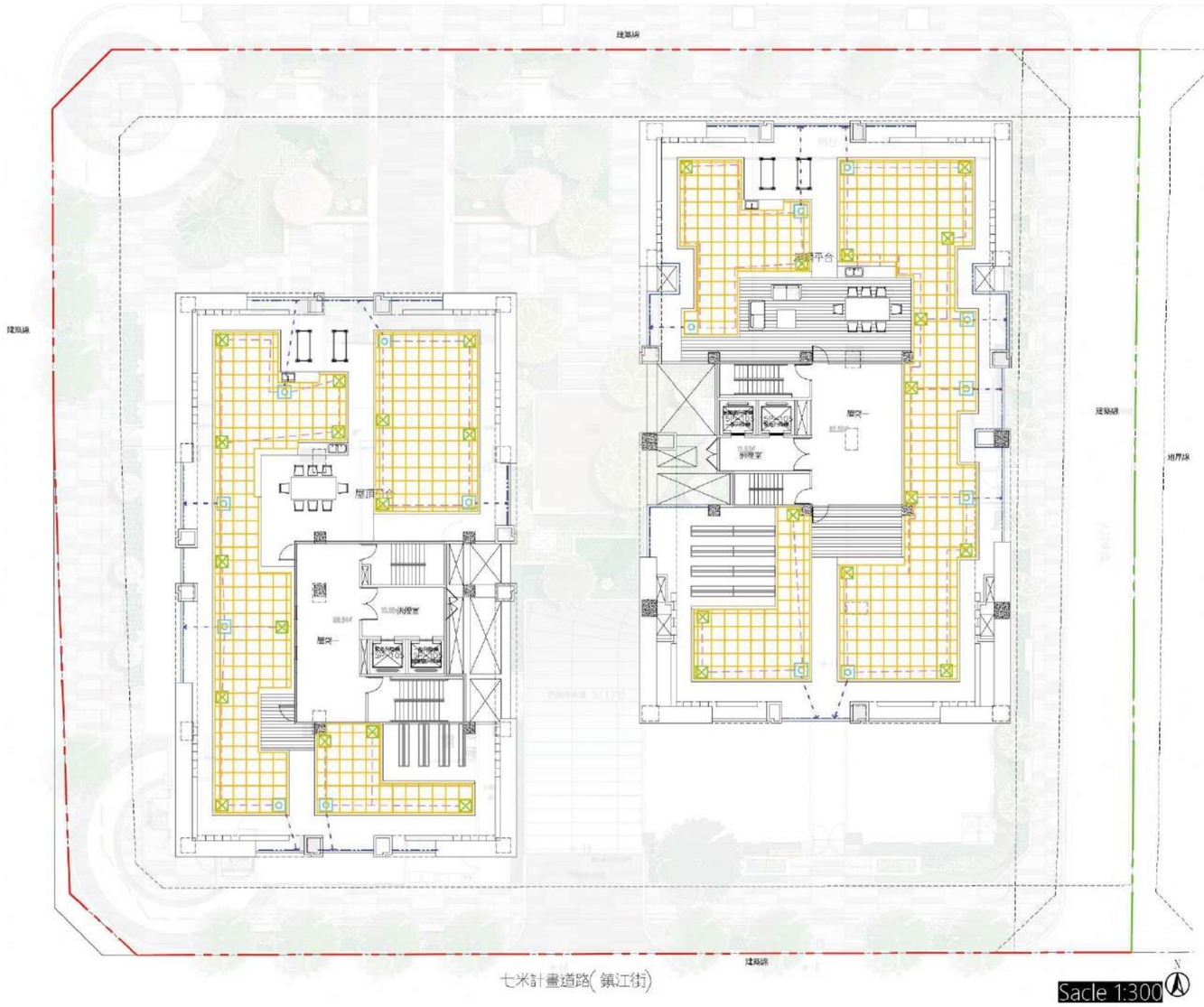
草叢燈

景觀效果燈

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	景觀矮燈	LED	人行道	12W	1260lm	30組	360W
	02	景觀效果燈	LED	主景樹	12W	650lm	6組	72W
	03	草叢燈	LED	花台	11W	720lm	30組	330W
本案設置中.低光源之照明.夜間平均照度不低於十勒克斯。						合計瓦數		762W

圖 10-25　屋突一層景觀燈光配置平面圖



排水圖例表

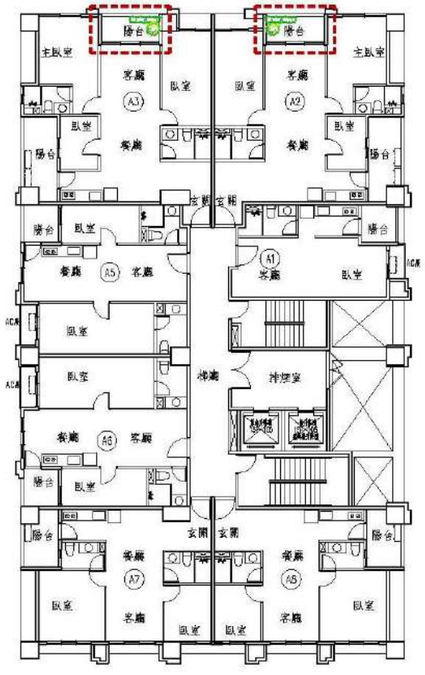
圖　例	尺 寸	設施種類
⊠	W:35cm D:35cm	PP陰井
⊡	W:22.5cm D:22.5cm	落水井
- - - - - - -	□3"	HDPE管
- - - - - - -	□3"	PVC 管
—·—·—·—	W:15cm	排水淺溝
▦	3.5*3.5cm	蓄水式排水板

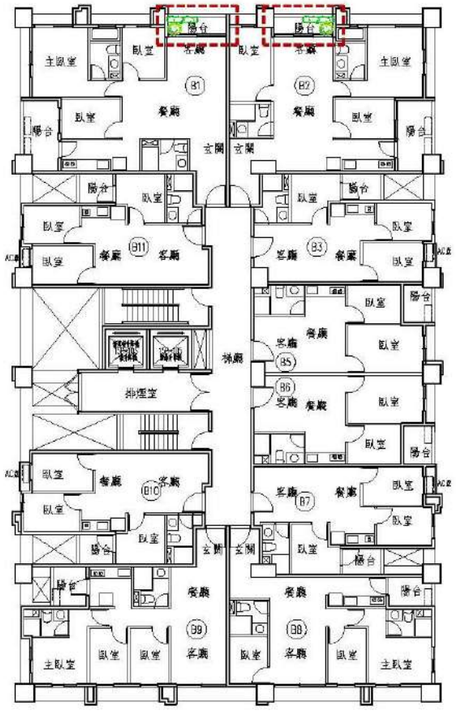
圖 10-26　屋突一層景觀排水平面配置圖

■ 垂直綠化說明

於各戶較易進行植栽養護之前陽台設置盆栽類小喬木(白水木)及灌木(武竹)植栽。
以加強建築立面綠化，延續都市景觀。

景觀陽台綠化位置示意圖





垂直綠化位置

標準層平面圖 SCALE=1/300

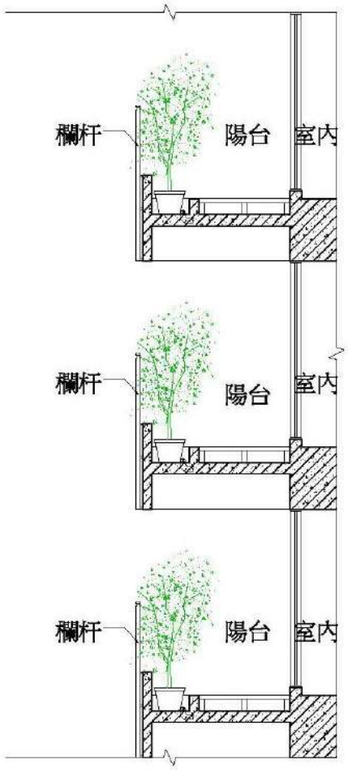
白水木

紫丹屬常綠灌木或小喬木。葉片銀白色絨毛有特殊的質感，
加上樹幹有縱紋看起來蒼勁有型，整體型態優美。

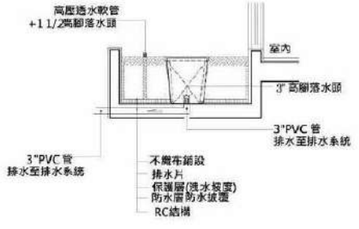
武竹

多年生常綠草本植物，它的塊根和莖叢生，屬於蔓性植物。有刺狀的基部，葉退化成鱗片狀。武竹的葉形狀奇特，紅色果實鮮艷誘人頗具觀賞性。

綠化意象說明(白水木+武竹)



垂直綠化剖面圖

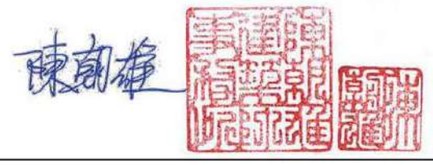


陽台綠化排水示意圖

圖 10-27　垂直綠化檢討說明圖

表 10-1　綠化法規檢討表

桃園市建築基地綠化自治條例(105.06.23 公布)				
項次	法規規定	開發內容說明	條件符合	備註
第 1 條	為推動本市建築基地綠化，提升生活品質，增進市容觀瞻，特制定本自治條例。	依規定辦理。	■是□否□免	
第 2 條	本自治條例用詞定義如下： 一、綠覆面積：指植物枝葉覆蓋於建築物及基地內地面之面積。 二、法定空地：指申請建築執照之建築面積應依法留設之空地。 三、綠覆率：指綠覆面積與法定空地之百分比。	依規定辦理。	■是□否□免	
第 3 條	本自治條例適用範圍為本市之建築基地（以下簡稱基地）。 前項基地分為下列三類： 一、第一類：依建築技術規則實施都市計畫地區建築基地綜合設計者（以下簡稱綜合設計），應留設之開放空間及應綠化之空地。 二、第二類： （一）新開闢之公有建築物。 （二）以一個街廓為單元申請之基地。 （三）基地面積在住宅區或商業區達一千五百平方公尺以上；工業區達一萬平方公尺以上之基地。 三、第三類：除農舍或農業設施以外之其他基地。	本案三類皆符合。	■是□否□免	
第 4 條	前條第二項各類基地之綠化，除都市計畫書圖或都市計畫法規另有嚴格規定者外，應符合下列規定： 一、第一類： （一）綠覆率應達法定空地四分之一以上。 （二）喬木以每五十平方公尺法定空地面積種植一株，不足五十平方公尺者以一株計。 二、第二類： （一）綠覆率應達法定空地五分之一以上。 （二）喬木以每一百平方公尺法定空地面積種植一株，不足一百平方公尺者以一株計。 （三）法定空地臨建築線側設置圍牆者，圍牆透空率應達百分之四十以上。 三、第三類： （一）綠覆率應達法定空地六分之一以上。	一、第一類 (一)綠覆率 ≧ 法定空地面積 1/4 705.5 ㎡(51.14%) ≧ 1379.6x1/4=344.9 ㎡(25%).ok (二)應設喬木數量 1379.6 ㎡/50 ㎡=27.59 株，應設 28 株。 實設喬木數量=41 株 ≧ 28 株...ok 二、第二類 (一)綠覆率 ≧ 法定空地面積 1/5 705.5 ㎡(51.14%) ≧ 1379.6x1/5=275.92 ㎡(20%).ok (二)應設喬木數量 1379.6 ㎡/100 ㎡=13.8 株，應設 14 株 實設喬木數量=41 株 ≧ 14 株...ok (三)圍牆透空綠 本案法定空地臨建築線側無設置圍牆，免檢討。 三、第三類 (一)綠覆率 ≧ 法定空地面積 1/6 705.5 ㎡(51.14%) ≧ 1379.6x1/6=229.93 ㎡(17%).ok	■是□否□免	
第 5 條	綠覆面積之計算基準如下： 一、喬木每株以綠覆面積二十五平方公尺計算，每株高度及株距應分別達二公尺及四公尺以上，樹穴寬度應為一公尺乘一公尺以上。株距未達四公尺者，以一株計算綠覆面積。 二、灌木、草地、地被及草花以被覆面積計算。 三、蔓性植物以柵籬、綠壁方式攀佈者，平面部分依被覆面積計算。 四、以植草磚鋪築者，綠覆面積以鋪設植草磚面積二分之一計算。 五、觀賞性水池或溪水，綠覆面積以其面積之三分之二計算。 六、建築物之陽臺及花臺綠化者，綠覆面積以綠覆部分全部計算；屋頂花圃之綠覆面積以綠覆部分二分之一計算。 都市計畫土地使用管制相關規定中，有關都市計畫建築用地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木之規定，得視為綠覆率應達法定空地二分之一以上辦理。	喬木41株 灌木+地被面積=405.5㎡ 綠覆面積=405.5㎡+(12株x25㎡)=705.5㎡	■是□否□免	

<table>
<tr><td>第 6 條</td><td>基地綠化得採用之植物種類如本自治條例附表一。</td><td>依規定辦理。</td><td>■是□否□免</td><td></td></tr>
<tr><td>第 7 條</td><td>植物生長最小覆土厚度應符合附表二規定。
<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">栽植類型</td><td colspan="2">覆土深度</td></tr>
<tr><td>屋頂、陽臺、露台</td><td>其他</td></tr>
<tr><td>生態複層</td><td>大小喬木、灌木、花草密植混種區</td><td>一公尺</td><td>一公尺</td></tr>
<tr><td rowspan="2">喬木</td><td>闊葉大喬木</td><td>一公尺</td><td>一公尺</td></tr>
<tr><td>小喬木(闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉型喬木)</td><td>零點七公尺</td><td>一公尺</td></tr>
<tr><td colspan="2">灌木(每平方公尺至少栽植二株以上)</td><td>零點四公尺</td><td>零點五公尺</td></tr>
<tr><td colspan="2">多年生蔓藤</td><td>零點四公尺</td><td>零點五公尺</td></tr>
<tr><td colspan="2">草花花圃、自然野草地、水生植物、草坪</td><td>零點一公尺</td><td>零點三公尺</td></tr>
</table></td><td>依規定辦理。</td><td>■是□否□免</td><td></td></tr>
<tr><td>第 8 條</td><td>本自治條例規定之各項綠化設施設計規劃，應於申請建築執照時一併審核。
依綜合設計辦理或其他經桃園市政府(以下簡稱本府)核定之特殊案件，應提送本府建造執照預審小組審查。</td><td>依規定辦理。</td><td>■是□否□免</td><td></td></tr>
<tr><td>第 9 條</td><td>申請人依前條規定送審時，應檢附下列圖表及文件：
一、栽植計畫表：載明植物之規格、數量、保護架及根球大小等。
二、綠化面積檢討表：載明植物之規格、種類及其綠覆面積、總綠覆面積及綠覆率。
三、綠化設計配置圖及必要之立面圖：載明綠化位置、面積與周圍建築物、道路系統關係等圖說，以表現綠化設計品質為原則。
四、其他經本府指定之文件。</td><td>依規定辦理。</td><td>■是□否□免</td><td></td></tr>
<tr><td>第 10 條</td><td>本自治條例規定應設置之各項綠化設施，核發使用執照前應完成植栽，並符合下列規定：
一、人行道上之樹穴應順平不得凸起。
二、灌木、草地、地被及草花，其被覆面積至少應達二分之一以上。
三、蔓性植物以柵籬、綠壁方式攀佈者，其被覆面積至少應達二分之一以上。
四、植栽種植於混凝土構造上方者，應同時設計植栽穴、排水及防水設施。</td><td>依規定辦理。</td><td>■是□否□免</td><td></td></tr>
<tr><td>第 11 條</td><td>本府得視當地發展特色及環境需求，指定一定規模以上之建築物、建築基地或特定地區，設計規劃綠化設施。
前項一定規模、特定地區及綠化設計之規定，由本府定之。</td><td>依規定辦理。</td><td>■是□否□免</td><td></td></tr>
<tr><td>第 12 條</td><td>本府得不定期派員檢查基地綠化設施，如有違反本自治條例規定者，依建築法及相關規定處理。
前項檢查得委由機關或團體辦理。</td><td>依規定辦理。</td><td>■是□否□免</td><td></td></tr>
<tr><td>第 13 條</td><td>本自治條例自公布日施行。</td><td>依規定辦理。</td><td>■是□否□免</td><td></td></tr>
<tr><td>簽證欄
(建築師)</td><td>  </td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

檢核結果：□符合規定 □不符規定（須補正書圖件：　　）　　檢核人：

五、建築照明計畫

(一)燈光計畫原則

基地位於桃園市中心區塊，近桃園火車站，燈光規劃強調建築體之層次感，以點光燈源配合陽台造型點綴立面，線性光源沿屋頂造型展現俐落框架焦點，光線投射至屋頂框架形成光環面，以點、線、面光源，架構本案建築物夜間燈光框架輪廓，低調卻帶著些許奢華，塑造地標意義與活化都市意象。

(二)節能及維護管理

考量節能減碳並配合不同時段及節令調整開關燈時間，設定燈光效果。燈具以 LED 光源為主，降低維護成本，以達節能之目的，主要時段區分如下：

1. 晚間燈光：PM18:00~22:00

此時天色剛暗下，屬下班後時段，市區道路過往人車頻繁，希望透過建物照明，呈現出建物框架美感。因此，大樓夜間照明燈光全部打開，充分展現本案建物夜晚中美感，塑造地標。

2. 夜間時段：PM22:00~02:00

此時天色較暗，已達就寢時段，市區街道人車較少；因此，只保留屋頂及一樓夜間照明，提供夜歸行人安全照明。

3. 深夜時段：PM02:00~06:00

深夜時段考量節能減碳，只開啟一樓照明，確保夜歸行人安全照明。

(三)燈具規格檢討

圖例	品名	品號	色溫
	洗牆LED條燈	1000*30*50mm hipower LED1W*24 鋁合金壓鑄成型	3000K
	前陽台燈	寬235高100mm 麗晶23W/220V*2 金屬烤漆玻璃燈罩	3000K
	牆面投射燈	寬82高140mm LED晶片-5W*1 鋁合金壓鑄成型	3000K

晚間燈光：PM18:00~22:00

夜間時段：PM22:00~02:00

深夜時段：PM02:00~06:00

圖 10-28　夜間照明分時模擬圖

六、防災規劃原則

依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定(內政部民國 102 年 7 月 22 日台內營字第 1020807424 號函)，規劃設置消防車救災動線及消防車救災活動空間。

本案設計規劃建築物之高度、日照、耐震程度、防火避難設施及消防設備等，係以不低於現行建築法規為依據，均可確保消防安全之基本需求。

利用三側計畫道路，規劃良好的車行及人行道路系統，充分提供緊急消防救災動線之需要，增強防災的區隔性及救災避難時的暢流度，以強化本地區的都市防災條件。

七、建築物防災

(一)建築物內部

依建築技術規則及消防法之相關規定設置消防栓自動灑水設備、緩降機、火災警報器、緊急升降機、排煙器、特別安全梯以及避難燈等消防器具並定期維護。

(二)建築物外部

依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討。

八、消防車救災活動空間規劃及需求

(一) 桃園市雲梯車尺寸

長 12 公尺、寬 3.6 公尺、迴轉半徑 14 公尺、重量 35 公噸。

(二)救災活動空間長寬尺寸

6 層以上未達 10 層之建築物，應為寬 6m、長 15m 以上；10 層以上建築物，應為寬 8m、長 20m 以上。

本案規劃一幢 2 棟建物，消防雲梯車救災活動空間分別於北側成功路二段及西側朝陽街一段各檢討一處，並已檢討消防替代位置出口(詳圖 10-30~10-33)，符合內政部函 105.08.18.內授營建管字第 1050811807 號函釋之檢討。

(三)順平

消防雲梯車救災活動空間應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

(四)載重

規劃消防雲梯車救災活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量，本市最重雲梯車重量 35 公噸，地面應須能乘載 35*1.5=52.5 公噸之重量。

(五)坡度

規劃消防雲梯車救災活動空間其地面坡度應在 5%以下。

(五)水平距離

規劃消防雲梯車救災活動空間與建築物外牆開口水平距離應在 11m 以下。

(六)消防車救災動線

本更新單元北側 20m 成功路二段、西側 7m 朝陽街一段可作為消防車救災動線，並可經由街廓西側安東街進入後通達南側 7m 鎮江街，三面臨路均可作為消防車救災動線。

九、有關「消防緊急進口、窗戶或開口疑義」函釋

依內政部函 105.08.18.內授營建管字第 1050811807 號，有關「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」中第 2 點第 2 款所稱「緊急進口、其替代窗戶或開口」，即為建築技術規則建築設計施工編第 108 條及第 109 條規定之緊急進口或其替代窗戶或開口，及高層建築物依同編第 233 條設置之緊急進口、

窗戶或開口，其應設置之樓層、位置、尺寸應分別依上開第 108 條、第 109 條及第 233 條及相關函釋辦理。

建築設計施工編第 108 條第 1 項後段「面臨道路或寬度 4 公尺以上之通路，且各層之外牆每 10 公尺設有窗戶或其他開口者」、第 109 條第 1 款「進口應設在面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面」，及第 233 條第 1 項後段規定「面臨道路或寬度 4 公尺以上之通路，且各層之外牆每 10 公尺設有窗戶或其他開口者」，係指建築物面臨道路或寬度 4 公尺以上之通路有任何一側合乎此一規定即可，但同一基地有 2 棟以上建築物，或建築物同一樓層以無開口之牆壁分隔者，應分別檢討設置緊急進口、窗戶或開口。

十、更新單元逃生避難計畫

(一)疏散方式

人員之疏散方式，每棟建築物各設置直通樓梯供逃生至避難處。

(二)開放空間規劃

本區西側、南側臨計畫道路退縮 1m 以上 (至少補足 8m 寬度)，並與計畫道路順平處理，可充分提供緊急避難動線之需，基地周邊綠地、學校空間足可作為本區及周邊地區避難安置場所，綠地空地留設於建築物四周，使空地綠地環繞於建築物周圍構成防火區劃，增強火災的區隔性，與災害時避難通路的流暢性，恰可形成完整之防災避難區劃，以強化本區都市防災條件。

(三)救災及疏散動線

為配合消防救災道路之順暢，更新單元四周鄰接道路部分維持高程順平，平時提供人行使用，於緊急救災時提供救災車輛進出之順暢，形成一系統完整、層級分明的防災體系。

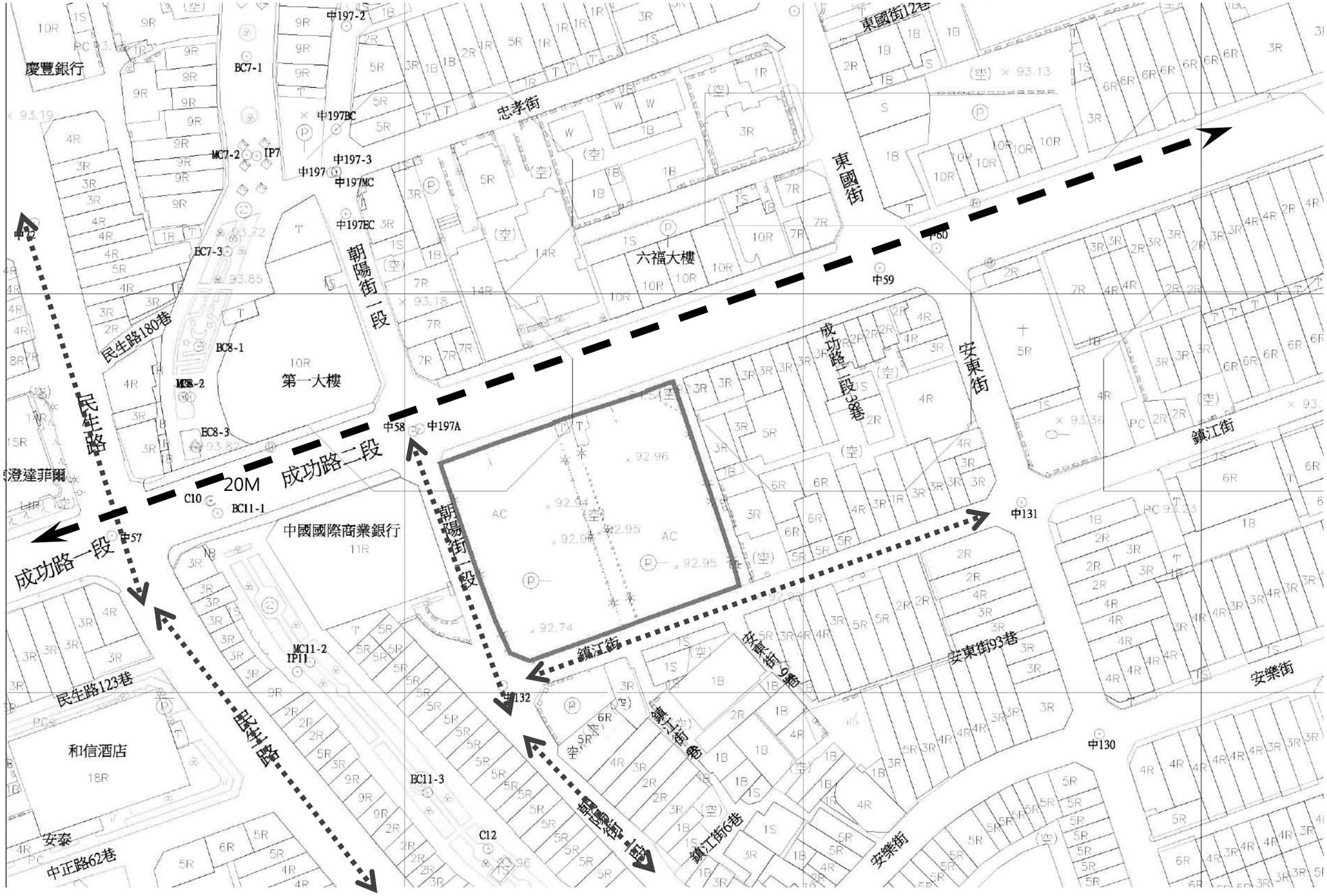
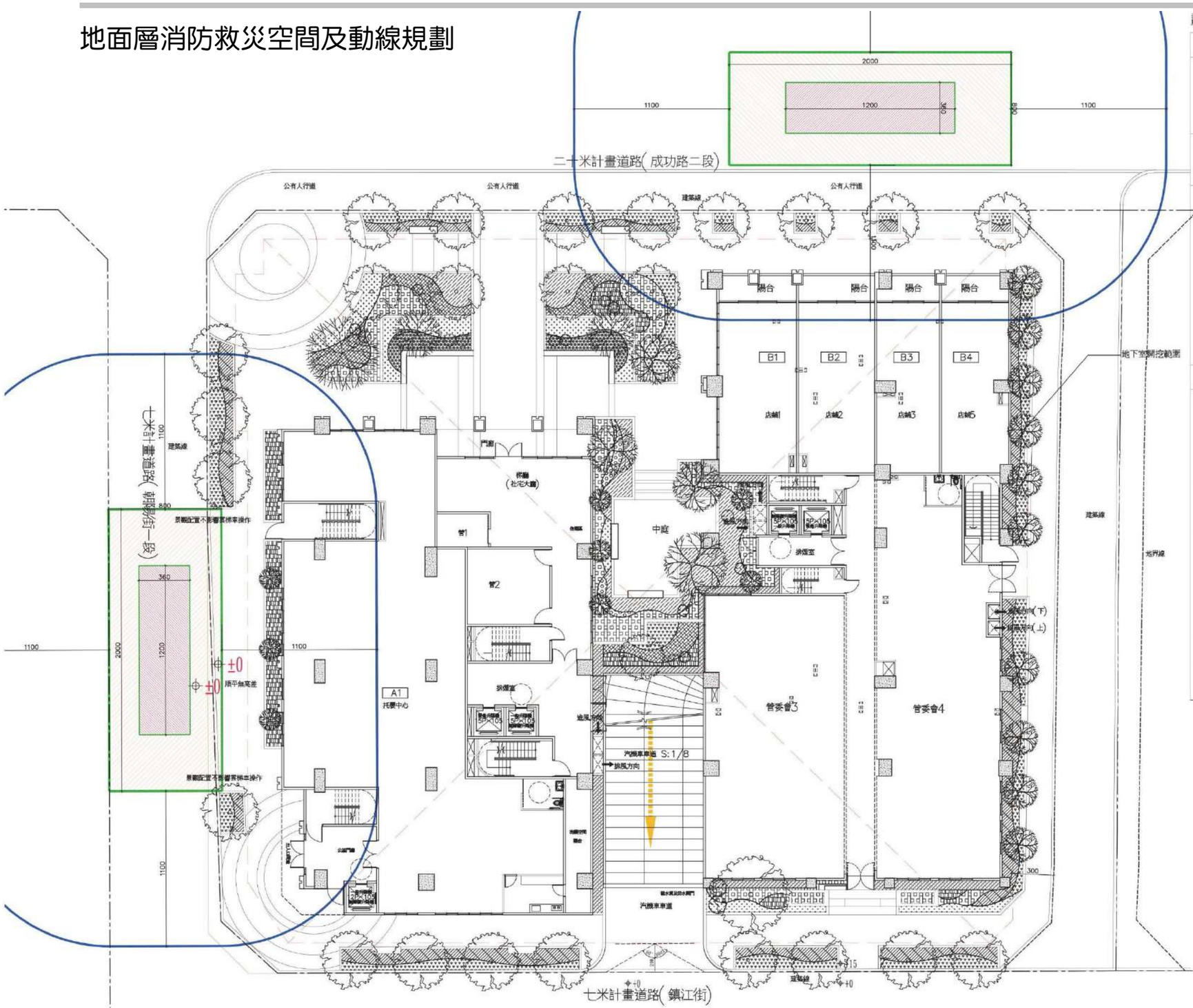


圖　例　及　說　明	指北
更新單元範圍　主要避難道路　次要避難道路	

圖 10-29 避難動線檢討圖

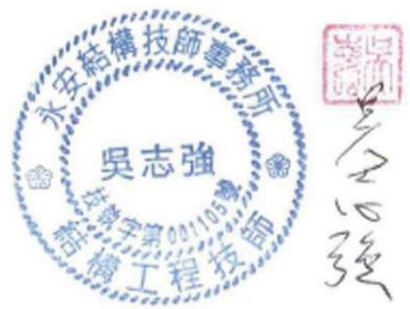
地面層消防救災空間及動線規劃



劃設消防車輛救災活動空間指導原則

一，消防動線	
(一)供救助6層以上建築物消防車通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	本案鄰接道路為20米計畫道路，並保持4m以上淨寬及4.5m淨高，符合規定。
(二)道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量各地方防災特性之消防車行駛需求。	救災通路轉彎處均有9米以上之淨空間，符合規定。
二，救災活動空間	
(一)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上道路各處之緊急進口，其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口，其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之道路。	1. 本案樓層數超過6層，道路處設置緊急進口且開口水平距離均小於11公尺，符合規定。
三，供雲梯消防車救災活動之空間需求	
(一)6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺，長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺，長20公尺以上。	1. 已劃設並符合規定。
(二)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。	2. 本案基地平坦無突出之障礙物。
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前當局最重雲梯消防車總重為35噸，故應能承受52.5噸重)	3. 救援通路地面載重經結構技師檢核，符合規定。
(四)坡度應在百分之5以下。	4. 本案救災空間順平無高程差，坡度=0%
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	5. 底層雲梯消防車與外牆距離小於11公尺。

PS：桃園市消防雲梯車：長=12M，寬=3.6M，迴轉半徑14M，重量35公噸



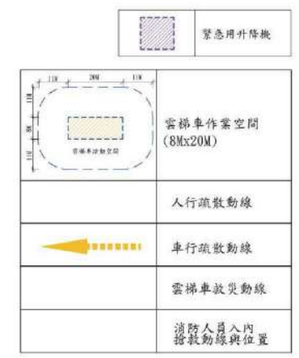
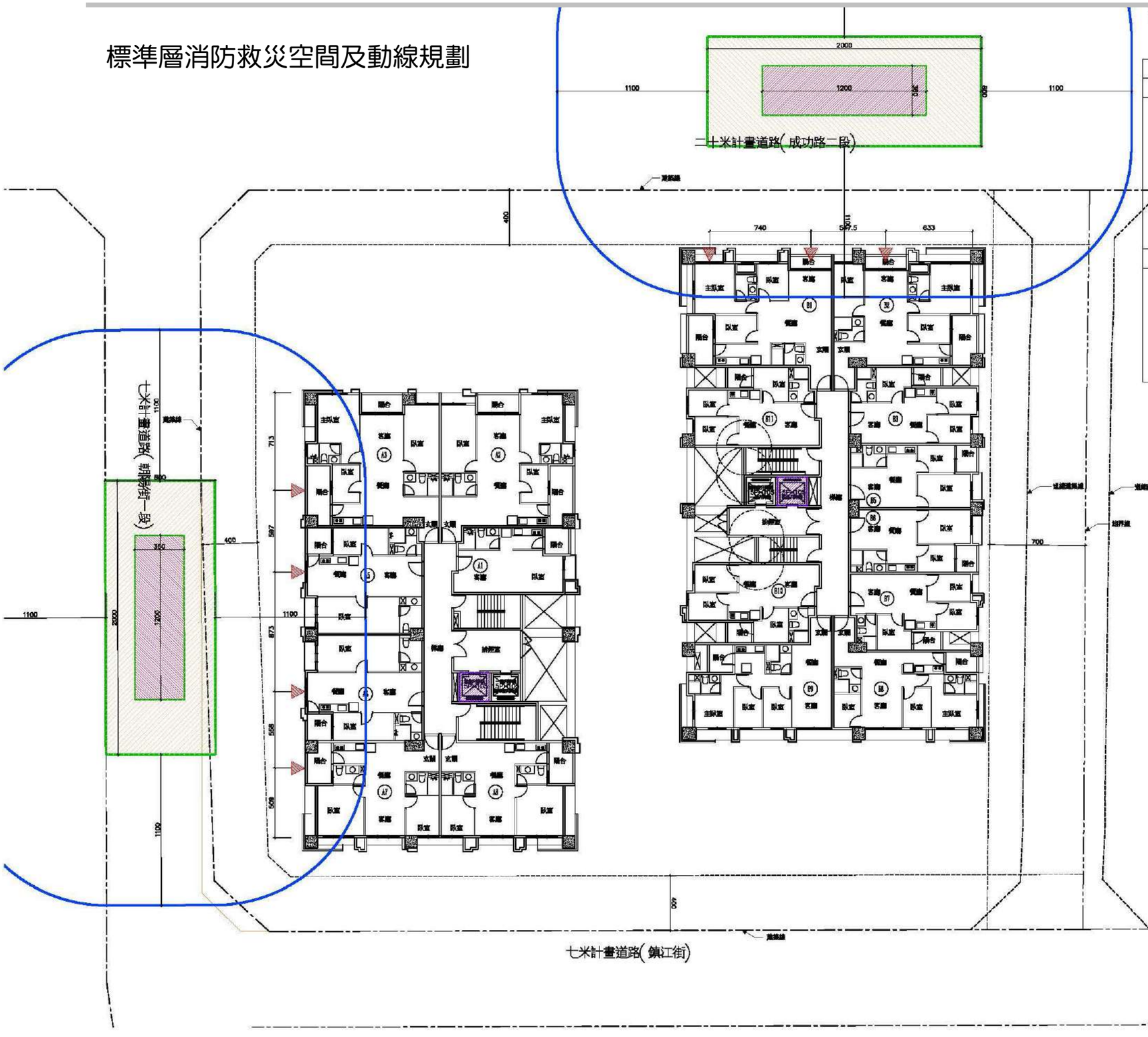


圖 10-30　地面層消防救災活動空間檢討圖

標準層消防救災空間及動線規劃

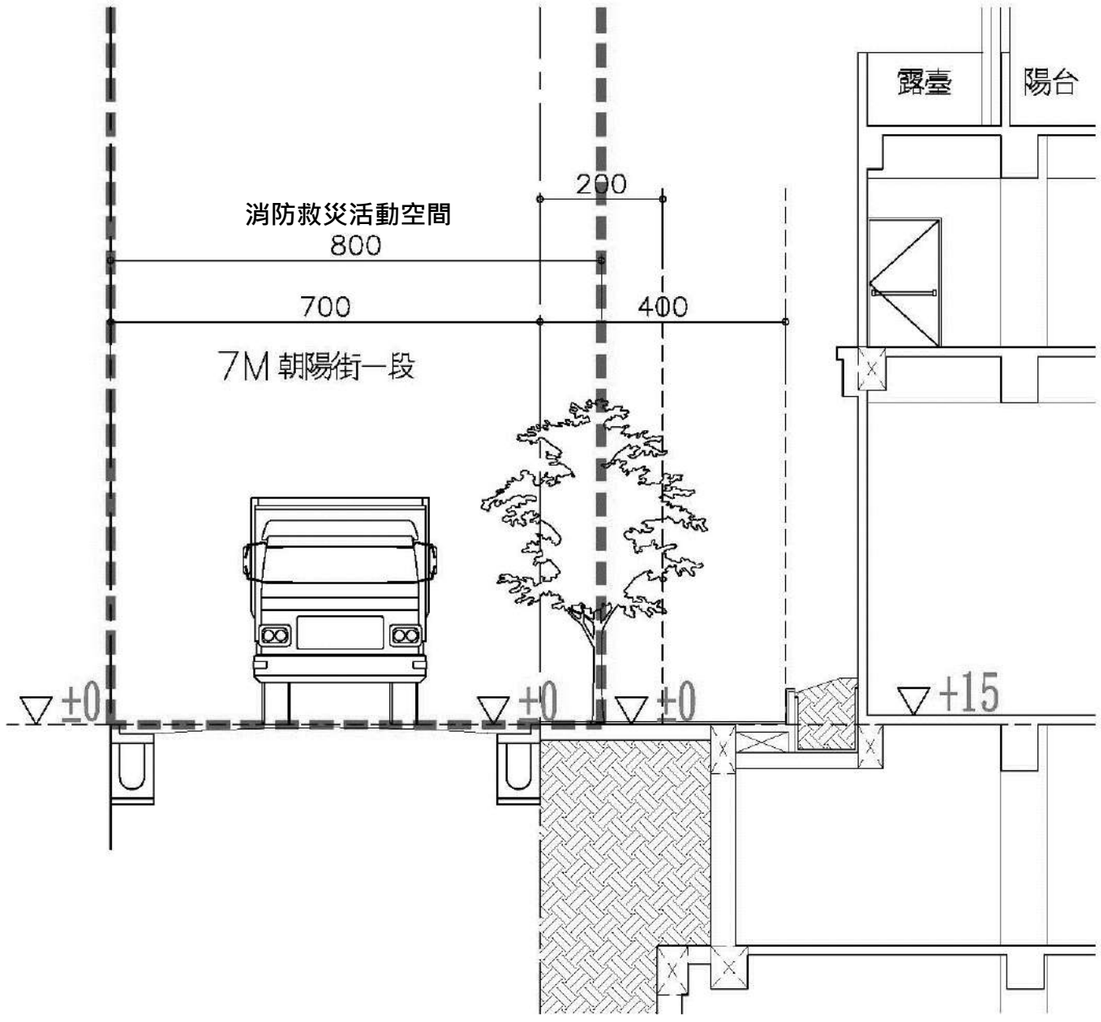


＊備註: 有關建築物緊急進口，其替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

	檢討
第一百零六條　緊急用昇降機 一，建築物高度超過十層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，至少應設置一座 超過1500平方公尺時，每逾3000平方公尺，增設一座。 二，左列建築物不受前款之限制： (一)超過十層樓之部分為樓梯間，昇降機間，機械室，，裝飾塔，屋頂窗及其他類似用途之建築物。 (二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五00平方公尺者。	本案各棟皆設置一座緊急用昇降機
第一百零八條　緊急進口設置 建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。 前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一.二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。	本案臨接道路寬為 20m ＞ 4m 各層之外牆每十公尺，設有窗戶或其他開口，符合規定，無需設置緊急進口。(詳下表圖例)

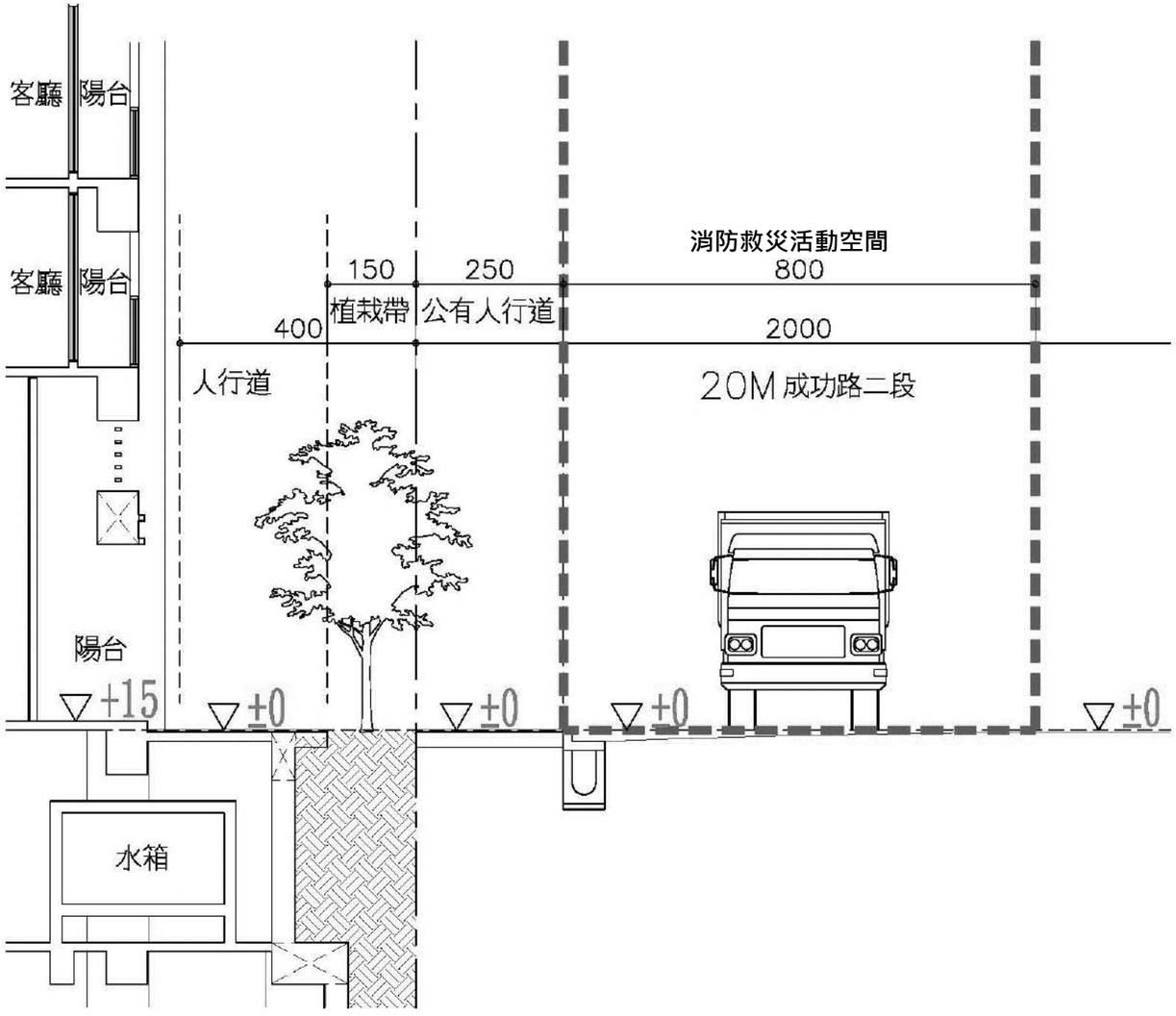
永安結構技師事務所 吳志強 許可字第001105號 結構工程技師

圖 10-31　標準層防災避難動線及救災活動空間檢討圖



道路高程及退縮高程均為 0, 無高差及坡度
坡度平坦, 檢討符合規定

圖 10-31a　西側消防救災活動空間與道路高程檢討詳圖　(S:1/10)



道路高程及退縮高程均為 0, 無高差及坡度
坡度平坦, 檢討符合規定

圖 10-31b　北側消防救災活動空間與道路高程檢討詳圖　(S:1/10)

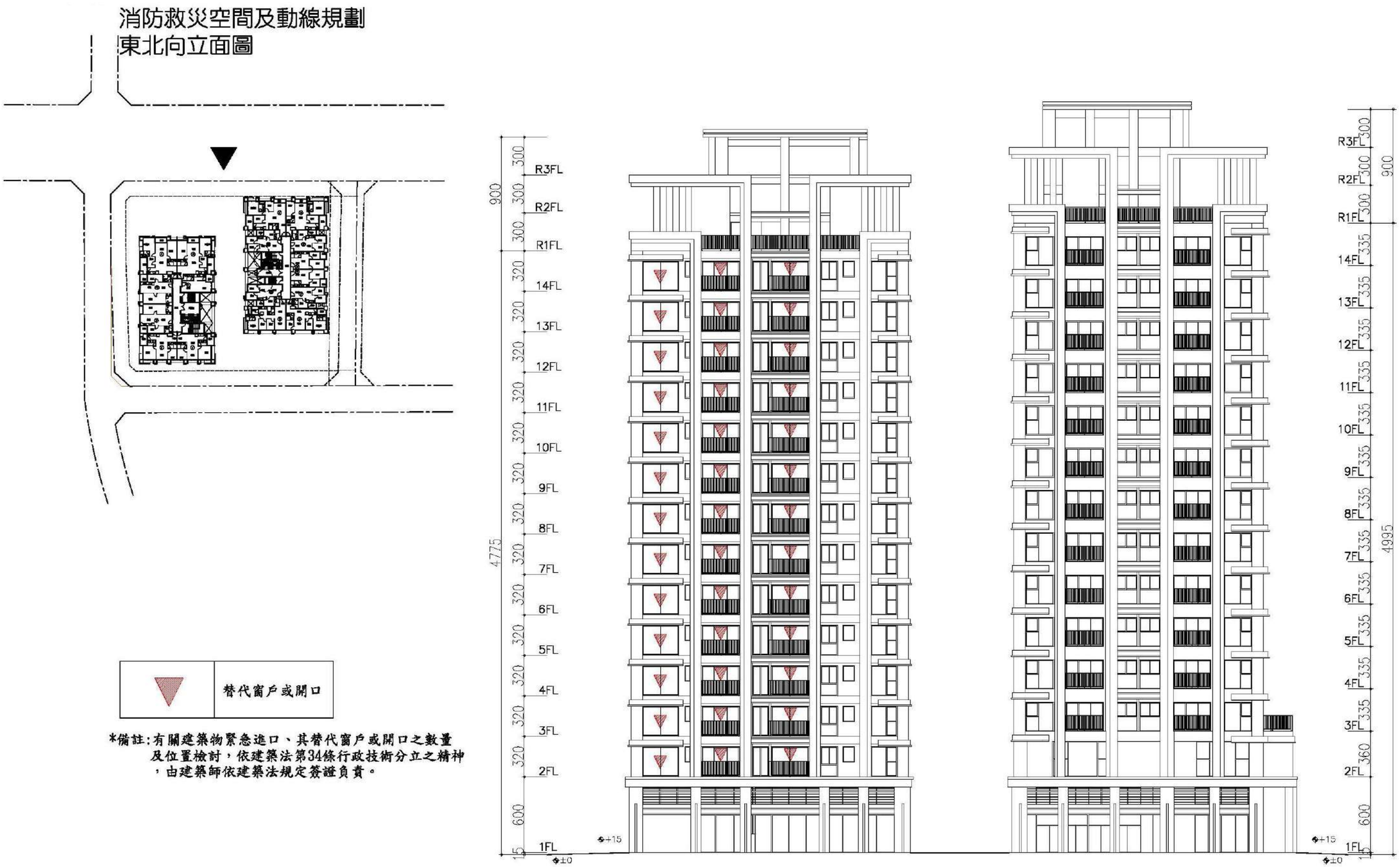
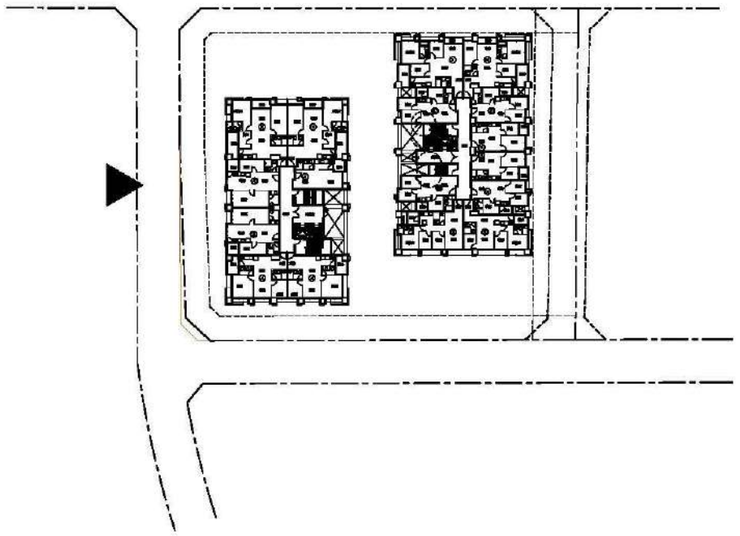
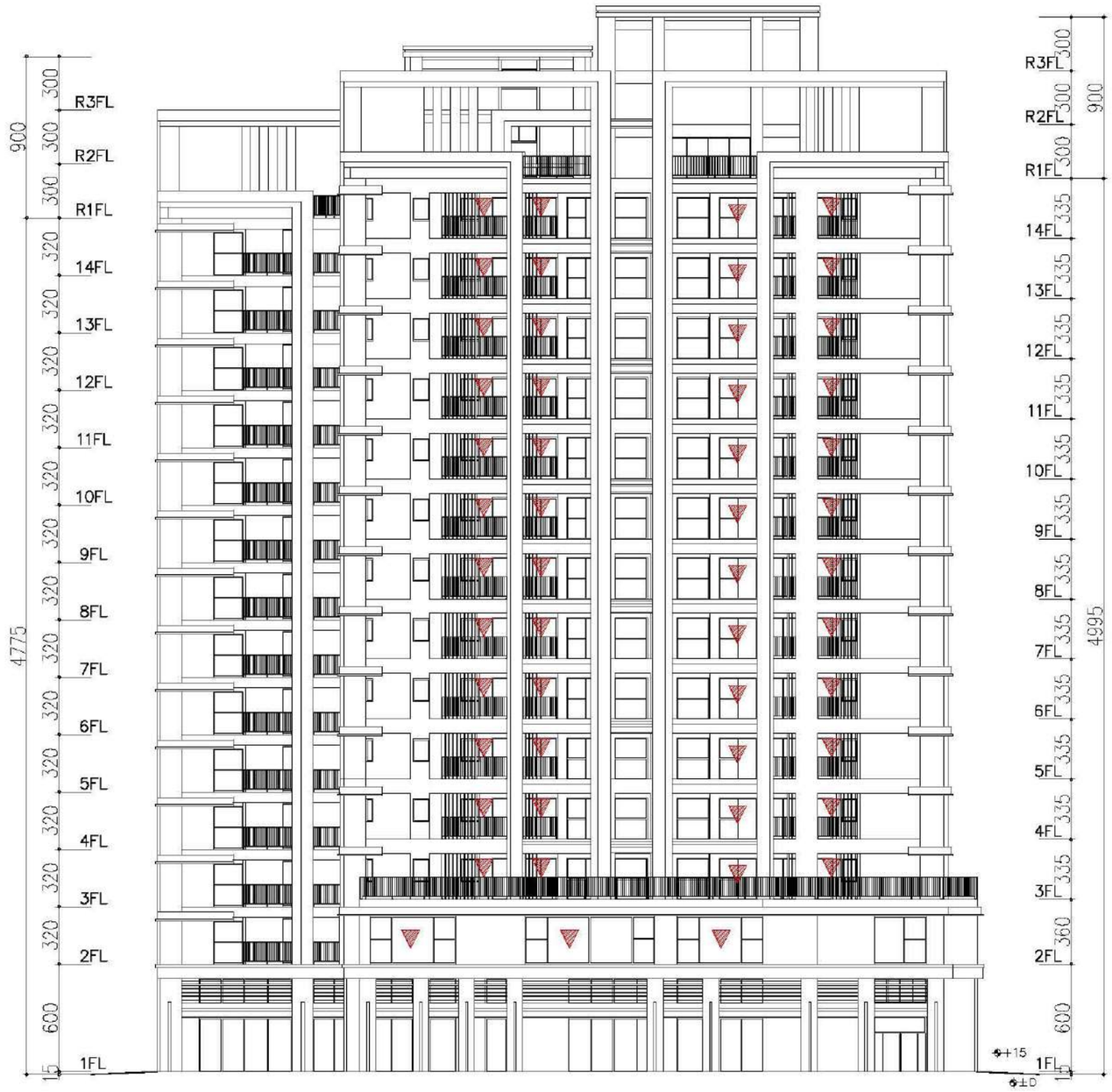


圖 10-32 東北向消防替代位置出口示意圖　(S:1/300)

消防救災空間及動線規劃
西北向立面圖





▼	替代窗戶或開口

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

圖 10-33 西北向消防替代位置出口示意圖　(S:1/300)

拾壹、文化資產、都市計畫應予保存或有保存價值建築之保存維護或維護計畫

本更新單元內並無文化資產、都市計畫應予保存或有保存價值建築。

拾貳、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本都市更新案實施方式採權利變換方式實施，未來由土地及合法建物所有權人委託實施者辦理都市更新事業，更新後房地折價抵付共同負擔予實施者。

二、有關費用分擔

(一)經費項目

本更新事業在整合過程、規劃過程及更新過程等所需之各項費用，依據 108 年 1 月 30 日內政部修正公布之「都市更新條例」第 50 條及相關規定，計算所需之費用項目分述如下：

1.建築設計費：

建築規劃設計、監造及其相關規費。

2.都市更新規劃費：

研擬更新事業計畫法定書圖及相關作業費用。

3.營建工程費用：

包括施工費、整地費、材料費等相關費用。

4.營建工程管理費用：

營建工程期間所需管理費用。

5.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之比例提列公共管理基金。

6.外接水、電管線工程費用：

大樓重建完成，連接外部水、電工程費用。

7.測量費用：

更新前之基地鑑界及現地測量所需費用。

8.地籍整理費用：

更新完成後，辦理土地登記時所需之代書費及相關規費。

9.利息費用：

本案預計融資經費依「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」提列計算。

10.稅捐：

辦理本都市更新事業依法所需負擔之營業印花稅及建照規費等相關稅捐。

11.管理費用：

包括本案更新後可銷房地之廣告銷售費用及更新重建期間之必要人事費用與相關行政作業經費。

(二)經費來源

本都市更新事業相關之費用，皆由實施者先行負擔，未來依據 108 年 1 月 30 日內政部修正公布之「都市更新條例」第 51 條規定折價抵付予實施者。

(三)經費分擔原則

本都市更新案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。

拾參、拆遷安置計畫

本案現況為停車場，故無地上物拆遷安置計畫。

拾肆、財務計畫

一、成本說明

總樓地板面積：25,506.45 ㎡(7,715.69 坪)

桃園市鋼筋混凝土構造 14 層建築物法定工程造價單價：12,000 元/㎡

建築物法定工程造價(A)：25,506.45x12,000 元/㎡=306,077,400 元**(經審議會審定，本案財務計畫及權利變換所需費用計算依據)**

地下層挖方(B)：36260.53m³x120 元=351,264 元**(不納入財務計畫及權變計算)**

全案法定工程造價(A+B)：306,077,400+351,264=310,428,664 元

(一)土地成本

本案採權利變換方式實施，故土地成本不計入更新事業實施經費中。

(二)更新事業實施經費

本都市更新事業實施費用爰依 108 年 1 月 30 日發布之都市更新條例第五十一條所定負擔及費用、108 年 6 月 17 日發布之都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，並依據 107 年 6 月 5 日公布之「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」及 105 年 12 月 12 日公布之「桃園市建築物工程造價標準表」計算，總額為 1,196,486,913 元(詳表 14-1)。

(三)預估共同負擔比例

依本市提列基準計算更新事業實施經費總額 1,196,486,913 元，整體更新事業開發收入 2,283,450,408 元，預估共同負擔比例為 52.40%。

基於實施者與桃園市政府簽訂契約承諾之共同負擔比例 50.40%(更新事業實施經費總額 1,150,859,006 元)，並作為事業計畫及權利變換相關分配計算依據。

表 14-1　都市更新事業實施總經費成本明細表

桃園市桃園區東門段208-1地號等14筆土地(東門停車場)都市更新事業實施者案				費用提列項目總表
總項目	項目	細項		提列成本 (元)
壹、工程費用(A=a1+a2+a3)	一、重建費用 (a1)	(一)拆除工程(建築物拆除費)		-
		(二)建築設計費用		23,197,918
		(三)營建費用		836,594,087
		(四)工程管理費		-
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈管理基金	2,580,387
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	15,400,000
			3.建築相關規費	306,077
			4.交通影響評估	400,000
	重建費用(a1)小計：			878,478,469
	公共設施費用(a2)小計：			-
	三、申請各項容積獎勵後續管理維護費用 (a3)	(一)綠建築管理維護費用		1,290,194
		(二)智慧建築管理維護費用		-
	管理維護費用(a3)小計：			1,290,194
	工程費用(A=a1+a2+a3)合計：			879,768,663
貳、權利變換費用(B)	一、調查費用	(一)都市更新規劃費用		5,700,000
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費用)		3,500,000
		(三)鑑界費		56,000
		(四)鑽探費用		450,000
		(五)鄰房鑑定費		784,000
	二、更新前測量費用(含技師簽證費用)			30,000
	三、土地改良物拆遷補償及安置費	(一)建築改良物	1.合法建築物	-
			2.非合法建築物	-
		(二)其他土地改良物		-
	四、佔有他人土地之舊違章建築拆遷補償費			-
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費用(租金補貼)		-
	六、地籍整理費用			4,400,000
	七、其他			-
	權利變換費用(B)合計：			14,920,000
參、貸款利息(C)	(一)	拆補費+容積移轉(增額容積)費		1,624,994
	(二)	A+B-公寓大廈管理基金-拆遷補償費		23,984,331
	貸款利息(C)合計：			25,609,325
肆、稅捐(D)	一、印花稅			-
	二、營業稅			9,945,387
	稅捐(D)合計：			9,945,387
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)			8,870,663
	二、信託費用(E2)			4,520,000
	三、人事行政管理費用(E3)			47,542,997
	四、銷售管理費(E4)			57,627,875
	五、利潤及風險管理費(E5)			117,460,798
	管理費用(E)合計：			236,022,333
陸、(F)	都市計畫變更負擔費用(F)合計：			-
柒、增額容積費用(G)	一、辦理費用			-
	二、增額容積取得成本			30,221,205
	容積移轉費用(G)合計：			30,221,205
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計：				1,196,486,913
(最優申請人之共同負擔標單50.40%)共同負擔費用總計：				1,150,859,006

(四)都市更新事業實施總經費成本明細說明

1.工程費用

(1)重建費用

A.拆除費用：無。

B.建築設計費用

(A)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、申請建照，經計算本案法定工程造價 306,077,400 元，依桃園市建築師酬金標準「公共及高層建築」計算。

(B)本案依委任契約規定留設開放空間及申請銀級綠建築標章，委託專業顧問繪製都市更新審議景觀相關法令檢討及圖說外，並配合建築技術規則第 17 章綠建築專章、綠建築候選證書申請綠建築標章，檢討計算綠化量指標之喬木、灌木、草花種類及原生種議題、基地保水指標之透水、鋪面設計，故衍伸景觀設計顧問費 1,570,000 元，依據「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」屬特殊必要設計費用，得予以合約金額提列，相關委任工作範圍說明如下：

a.[都市更新審議及建築執照階段] 配合綠建築各項指標評估檢討景觀平面設計、植栽計畫及綠覆計算、植栽意象、鋪面計畫等。

b.[細部設計階段]配合綠建築各項指標評估與計算繪製相關申請綠建築標章所需設計圖說。

c.[施工圖階段]配合調整綠建築各項指標評估與計算調整一樓景觀施工圖及屋頂層景觀施工圖。

d.[工程發包與監督階段]：工程施工期間配合現場重點監造、協助景觀工程驗收及配合綠建築標章申請及人行道認養所需相關工作。

表 14-2　建築設計費估算表

法定工程造價：	306,077,400	計算級距	費率	金額
級距	300萬 元以下部分	3,000,000	8.00%	240,000 元
	300萬~1500萬 元部分	12,000,000	7.50%	900,000 元
	1500萬~6000萬 元部分	45,000,000	7.25%	3,262,500 元
	6000萬 元以上部分	246,077,400	7.00%	17,225,418 元
合計				**21,627,918 元**
景觀設計		(合約金額)		**1,570,000 元**
合計				**23,197,918 元**

(C)本案建築設計費提列總金額 23,197,918 元 (詳表 14-2)。

C.營建費用

本案擬興建地上 14 樓，地下 3 層鋼筋混凝土造之住宅大樓，總樓地板面積 7,715.69 坪，營建費用之編列依「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」之標準認列，總樓地板面積為 2300 坪以上未滿 7800 坪級距，11-15 層營建單價基準 103,700 元/坪。

(A)物價指數修正：

a.本案依據「行政院台灣地區營造工程物價指數總指數表」以 108 年 1 月為計算日期，總指數為 106.92；標準造價之物價指數基準日期為 106 年 8 月，總指數為 102.71。

b.指數增減率=〔(106.92/102.71)-1〕x100%=4.10%

c.調整金額=造價基準(元/坪)×(指數增減率之絕對值-2.5%)

=103,700×(4.10%-2.5%)=1,659 元

因指數增減率之絕對值大於 2.5%，予以調整造價

→故 108 年 1 月之物價調整金額為 1,659 元

d.經物價指數調整後金額：103,700+1,659=105,359 元/坪

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」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。其中一樓設計如供住宅使用以 4 公尺為基準高度，如供商業使用者以 4.2 公尺為基準高度；

e 特殊因素工程費用（C）: 15,000,000 元

本案地震力用途係數 I=1.25，造成鋼筋用量比一般建案(I=1.0)明顯大量增加，且基於塑造良好公宅品質與提升建物整體安全，依據委任契約規定取得耐震標章，全案以耐震標章等級進行規劃、檢討；經估價更新後房價約 30 萬/坪，有別於一般高房價地區所對應之建材等級便足以支撐取得耐震標章，本案欲取得標章需額外增加相關費用，耐震特別監督之嚴格要求而額外增加費用約計 15,000,000 元(報價單詳附錄四)。

f.營建費用總金額

營建費用共計 836,594,087 元，平均成本單價 108,428 元/坪，詳見表 14-3、14-4 所示。

表 14-3　都市更新事業營造費用成本表

構造等級：	RC	樓層：	14F / B3F	建築物工程造價平均單價			103,700	元/坪	
	樓層	樓高(m)	總樓地板面積(坪)	單價	樓高調整係數	地下室加成	物價指數加成	調整後單價	總金額	
地上層	1F	6.00	464.84	103,700	18%	0%	1,659	124,025	57,651,781	元
	2F	3.2~3.6	394.31	103,700	0%	0%	1,659	105,359	41,544,107	元
	3F	3.2~3.35	346.80	103,700	0%	0%	1,659	105,359	36,538,501	元
	4F	3.2~3.35	343.32	103,700	0%	0%	1,659	105,359	36,171,852	元
	5F~14F	3.2~3.35	3,433.22	103,700	0%	0%	1,659	105,359	361,720,626	元
	RF1	3.00	58.23	103,700	0%	0%	1,659	105,359	6,135,055	元
	RF2	3.00	60.00	103,700	0%	0%	1,659	105,359	6,321,540	元
	RF3	3.00	60.00	103,700	0%	0%	1,659	105,359	6,321,540	元
	小計(A)		5,160.72						552,405,002	元
地下層	B1F	3.75	813.89	103,700	0%	0%	1,659	105,359	85,750,637	元
	B2F	3.20	870.54	103,700	0%	0%	1,659	105,359	91,719,224	元
	B3F	3.20	870.54	103,700	0%	0%	1,659	105,359	91,719,224	元
	小計(B)		2,554.97						269,189,085	元
特殊因素工程費用(C)			耐震標章增加工程						15,000,000	元
合計(D=A+B+C)			7,715.69						836,594,087	元

表 14-4　營建工程費用估算表

項次	工程項目	單位	單項成本(複價)	平均造價(元/㎡)	成本百分比(%)	備註
壹	**建築工程**					
1	假設工程	1式	31,790,575	11,047	3.80%	
2	基礎工程	1式	117,123,172	40,699	14.00%	
3	結構體工程	1式	212,494,898	73,839	25.40%	
4	外部裝修工程	1式	83,659,409	29,070	10.00%	
5	內部裝修工程	1式	83,659,409	29,070	10.00%	
6	門窗工程	1式	33,463,763	11,628	4.00%	
7	防水隔熱工程	1式	14,222,099	4,942	1.70%	
8	雜項工程	1式	8,365,941	2,907	1.00%	
9	景觀工程(含庭園及綠化工程)	1式	8,365,941	2,907	1.00%	
10	設備工程(電梯、廚具)	1式	12,548,911	4,361	1.50%	
	小計		605,694,119	210,470	72.40%	
貳	**機電工程**					
1	電器工程	1式	35,973,546	12,500	4.30%	
2	弱電設備工程	1式	6,692,753	2,326	0.80%	
3	給排水工程	1式	28,025,902	9,739	3.35%	
4	生活廢水工程	1式	13,803,802	4,797	1.65%	
5	消防設備工程	1式	16,731,882	5,814	2.00%	
6	通風工程及空調設備	1式	6,776,412	2,355	0.81%	
	小計		108,004,297	37,530	12.91%	
	合計(壹+貳)		713,698,416	248,000	85.31%	
參	**管理費(含保險、利潤)**	1式	71,361,476	24,797	8.53%	(壹+貳)*10%
肆	**勞工安全衛生費**	1式	8,365,941	2,907	1.00%	
伍	**空氣汙染防制費**	1式	1,338,551	465	0.16%	
陸	**營業稅(5%)**	1式	41,829,704	14,535	5.00%	(壹～伍)*5%
	合計(壹+貳+...+陸)		**836,594,087**	**290,704**	**100.0000%**	
	總計		**836,594,087**			

D.工程管理費

實施者為保障施工品質及施工進度所需支付之營建工程管理費，本案實施者自行辦理工程管理時不予提列營建工程管理費。

E.其他必要費用-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，法定工程造價在 1 千萬元以下，其費率為 2%，1 千萬至 1 億元部分其費率為 1.5%，1 億元以上，其費率為 0.5%，本案共同基金提列總金額為 2,580,387 元(詳表 14-5)。

表 14-5　公寓大廈之公共基金費明細表

法定總工程造價：	306,077,400		計算級距	費率	金額	
級距	1000萬元	以下部分為	10,000,000	2.00%	200,000	元
	1000萬~1億元	部分	90,000,000	1.50%	1,350,000	元
	逾1億元	以上部分	206,077,400	0.50%	1,030,387	元
合計			306,077,400		**2,580,387**	**元**

F.其他必要費用-外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預估興建戶數為 220 戶，預估外接水、電、瓦斯管線工程費每戶為 70,000 元，共計總金額為 15,400,000 元。

G.其他必要費用-建築相關規費

以法定總工程造價(306,077,400 元)之 1/1000 核計，本案編列建築相關規費提列總金額 306,077 元。

E.其他必要費用-交通影響評估費

本案交通影響評估費用以合約金額 400,000 元認列(詳附錄四)。

(2)公共設施費用：無。

(3)申請各項容積獎勵後許管理維護費用

A.綠建築管理維護費用

本案依據與桃園市政府簽訂委任契約之規範，應取得「銀級」綠建築標章，並得申請綠建築獎勵，故以 94 年 11 月 16 日修訂「公寓大廈管理條例施行細則第五條」提列之公共基金 50%計算。

綠建築管理維護費用=公寓大廈管理基金 x50%

=2,580,387x50%=1,290,194 元。

B.智慧建築管理維護費用：無。

本案依據與桃園市政府簽訂委任契約之規範，應取得「合格級」智慧建築標章，且無申請獎勵，故智慧建築維護管理費用依 108.6.25 審查意見予以刪除。

2.權利變換費用

(1)調查費用

A.都市更新規劃費

委託辦理都市更新各階段(包括發起、擬訂、執行階段等)之相關規劃、擬定事業計畫及權利變換計畫送審，以及計畫核定之後續協助執行等費用。依申請自行劃定、概要、事業計畫、權利變換計畫等拆分各階段費用，本案依實際簽訂合約金額認列，總費用共計 5,700,000 元(詳附錄四)。

B.不動產估價費用(含計師簽證費用)

由實施者委託三家專業估價者查估後評定之，依實際簽訂合約金額認列(詳附錄四)，共計 3,500,000 元。

C.鑑界費

本案更新前土地筆數共計 14 筆，依每筆土地鑑界費用 4,000 元計算，其鑑界費用提列總金額合計 56,000 元。

D.鑽探費

基地地質鑽探費用，共鑽 6 孔，每孔 75,000 元，共計 450,000 元。

E.鄰房鑑定費

依據社團法人桃園市土木技師公會、建築師公會、結構工程技師公會等，及本府建築管理處核准備查得予鑑定建築物施工損壞鄰房之相關公會及學術研究機構之鑑定業務收費標準規定計算。以基礎開挖深度 1 倍作為鑑定範圍之半徑(開挖深度不含基樁深度且不得以連續壁體底部計算)，以本更新單元四周約 12.60 公尺為鑑定範圍，鑑定戶估計為 130 戶(詳圖 14-1)，以 4,800 元/戶計算，並加計基本費用 160,000 元，則鄰房鑑定費為 784,000 元(詳表 14-6)。

表 14-6　鄰房鑑定費表

基礎設計深度	12.60	M
鑑定範圍	12.60 *1= 12.6	M
鑑定範圍總戶數	130	戶
鑑定費單價(元/戶)	4,800	元
基本費	160,000	元
合計	**784,000**	**元**

(2)更新前測量費用(含計師簽證費用)

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，依實際簽訂合約金額認列，總測量費用共 30,000 元(詳附錄四)。

(3)土地改良物拆遷補償及安置費

A.建築改良物-合法建築物：無。

B.建築改良物-非合法建築物：無。

C.其他土地改良物：無。

(4)佔有他人土地之舊違章建築拆遷補償費：無。

(5)拆遷安置費-合法建築物拆遷安置費用(租金補貼)：無。

(6)地籍整理費用

本都市更新事業計畫，更新後之總戶數為 220 戶，以每戶 20,000 元計算，地籍整理費用提列總金額為 4,400,000 元。

(7)其他：無。

3.貸款利息

本案依據 108 年 4 月之利率，郵政儲金一年期定存利率以 0.21%、五大銀行平均基準利率以 2.63%，「貸款年利率」依一般開發商拆分 3 成自有資金及 7 成融資計算；本案貸款利息為 25,609,325 元(詳表 14-7)。

貸款年利率 = 30% x 0.21% + 70% x 2.63% = 1.90%

貸款期間 = 2.83 年(34 個月)

表 14-7　貸款利息計算表

貸款利息項目		金額	小計	貸款年利率	貸款期間	係數	金額
(一)	1.合法建築物拆遷補償費用	-	30,221,205	1.90%	2.83	-	1,624,994
	2.其他土地改良物拆遷補償費用	-					
	3.都市計畫變更負擔費用	-					
	4.增額容積費用	30,221,205					
(二)	1.工程費用	879,768,663	892,108,276	1.90%	2.83	0.5	23,984,331
	2.公寓大廈管理基金	2,580,387					
	3.權利變換費用	14,920,000					
	4.合法建築物拆遷補償費	-					
	5.其他土地改良物拆遷補償費用	-					
合計(一+二)			25,609,325元				

註 1.一般開發商:拆分自有資金3成 融資7成
2.自組更新會得全額融資(全部採用五大銀行平均基準利率)
3.貸款期間:都市更新事業計畫核定至開工(約6個月)+更新期間+取得使照至產權登記(約6個月)

4.稅捐：

(1)印花稅

依本案 108.10.1 府內審查會議意見：因行政院會已通過 109 年度廢除印花稅，故本案印花稅用不予提列。

(2)營業稅

依 108.6.25 審查意見應以地主實際分配價值作為計算依據。

(地主實際分配價值-進項稅額)x5%

[地主實際分配價值-(內含營業稅之共同負擔項目總額)/(1+5%)]x5%

本案稅捐費共計提列 9,945,387 元(詳表 14-8)

表 14-8　稅捐費計算表

稅捐 (E)				小計	合計(稅前/1.05)	費率	金額
一、印花稅 A		配合行政院會通過109年度廢除印花稅，本費用不予提列		-	-	-	-
二、營業稅	地主實分配價值 B	地主實際分配價值	1,131,929,086元	1,131,929,086	198,907,737	5%	9,945,387
	應扣除內含營業稅之共同負擔項目總額 C	建築設計費用內之景觀設計費用	1,570,000元	923,075,962			
		營建費用	836,594,087元				
		外接水、電、瓦斯管線工程費用	15,400,000元				
		都市更新規劃費用	5,700,000元				
		交通影響評估	400,000元				
		鑽探費用	450,000元				
		鄰房鑑定費	784,000元				
		更新前測量費用(含技師簽證費用)	30,000元				
		銷售管理費	57,627,875元				
		信託管理費	4,520,000元				
合 計							9,945,387元

5.管理費用

(1)行政作業費用

依 108 年 1 月 30 日修訂公布都市更新條例第 12 條辦理之更新事業為限，以更新單元內土地公告現值總值 x2.5%計算，行政作業費合計 8,870,663 元。

行政作業費用=更新單元內土地公告現值總值 X 2.5%

=354,826,504 X 2.5% = 8,870,663 元(詳表 14-9)

表 14-9　行政管理作業費計算表

地號		土地面積㎡	年期	土地公告現值(元)	土地公告現值小計(元)
1	208-1	44.00	108.1	77,700	3,418,800
2	209	90.00	108.1	77,700	6,993,000
3	210	140.00	108.1	79,695	11,157,300
4	211	62.00	108.1	170,500	10,571,000
5	213	38.00	108.1	110,263	4,189,994
6	215	232.00	108.1	77,700	18,026,400
7	216	1,035.00	108.1	110,263	114,122,205
8	217	695.00	108.1	131,851	91,636,445
9	218	25.00	108.1	131,851	3,296,275
10	219	20.00	108.1	131,851	2,637,020
11	220	850.00	108.1	78,042	66,335,700
12	222	145.00	108.1	115,017	16,677,465
13	222-3	72.00	108.1	77,700	5,594,400
14	813	1.00	108.1	170,500	170,500
合計		3,449		公告總值	354,826,504
行政作業費用係數					2.50%
行政作業費用					8,870,663

(2)信託費用

為確保更新案可依計畫進行，本案實施經費信託予信託機構所需之費用，依本案實施者與桃園市政府委託契約內容：本案應於權利變換計畫核定發布日起 30 日內與金融機構簽訂信託契約，成立信託專戶。

本案信託費用以信託銀行報價單(詳附錄四)金額提列，共計 4,520,000 元。

(3)人事行政管理費用

人事行政管理費率 5%為上限，本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。公有土地面積比例達 90%者，予以酌減。本案公有土地面積 3,029.00 ㎡ (87.82%)，提列人事行政管理費率 4.95%，故本項費用合計為 47,542,997 元(表 14-10)。

表 14-10　人事行政管理費計算表

人事行政管理費		金額	小計	費率	金額
A	工程費用	879,768,663	960,464,580	4.95%	47,542,997
B	權利變換費用	14,920,000			
C	貸款利息	25,609,325			
D	稅捐	9,945,387			
F	都市計畫變更負擔費用	-			
G	增額容積費用	30,221,205			
合計					**47,542,997**

(4)銷售管理費

本項費用計算為「工程費用(A)+權利變換費用(B)+貸款利息(C)+稅捐(D)+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)] x 銷售管理費率計算，本案銷售管理費共計 57,627,875 元。(詳表 14-11)。

表 14-11　銷售管理費計算表

共同負擔提列項目		提列金額	小計
A	工程費用	879,768,663元	960,464,580元
B	權利變換費用	14,920,000元	
C	貸款利息	25,609,325元	
D	稅捐	9,945,387元	
F	都市計畫變更負擔費用	0,000元	
G	增額容積費用	30,221,205元	

共同負擔提列金額累進費率級距		費率	管理費
20億以下	960,464,580	6.0%	57,627,875
超過20~40億	-	5.5%	-
超過40億部分	-	5.0%	-
合計	**57,627,875元**		

(5)利潤及風險管理費

「權利變換」係以更新後樓地板折價抵付予實施者，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。

風險管理費= [工程費用(A)+權利變換費用(B)+貸款利息(C)+稅捐(D)+行政作業費用(E1)+信託費用(E2)+人事行政管理費用(E3)+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)] x 利潤及風險管理費率，費率以 16%為上限。

A.人數計算：

以事業計畫申請報核日之 [門牌戶數+土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集] ÷2=[0+11]÷2 = 5.5

B.面積規模：

3,449.00 ㎡

C.本案提列風險管理費用

依據「各級風險管理費率對照表」提列風險管理費率 12%；考量公辦都更案風險程度相較一般自辦案件為低，本案自行調降風險管理費率為 11.50%，故本項費用提列總金額為 117,460,798 元 (詳表 14-12)。

表 14-12　風險管理費計算表

共同負擔提列項目		金額	小計	費率	金額
A	工程費用	879,768,663	1,021,398,240	11.50%	117,460,798
B	權利變換費用	14,920,000			
C	貸款利息	25,609,325			
D	稅捐	9,945,387			
E1	行政作業費用	8,870,663			
E2	信託費用	4,520,000			
E3	人事行政管理費用	47,542,997			
F	都市計畫變更負擔費用	-			
G	增額容積費用	30,221,205			
合計					117,460,798元

6.都市計畫變更負擔費用：無。

7.增額容積費用

本案位於「訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案」，且位於以捷運綠線 G07 車站中心點半徑 500M 範圍內，增額容積以住宅區基準容積率 10%計算。本案增額容積價金委託桃園市不動產估價師公會，並由昇揚、力行、天盛等三家不動產估價師事務所估價結果之平均價金，並以桃園市政府 108 年 11 月 25 日府都行字第 1080296019 號函覆金額 30,221,205 元提列(詳附錄八)。

二、收入說明

表 14-13 整體更新事業開發收入表

項目		數量		單價		複價	
1	1樓店鋪(B棟)	134.21	坪	572,904	元	76,900,958	元
2	2樓親子館(A棟)	203.65	坪	315,400	元	64,231,210	元
3	3樓以上（社會住宅）A	2,662.49	坪	310,152	元	825,775,630	元
4	2樓以上（一般住宅）B	3,431.46	坪	300,540	元	1,031,292,610	元
5	車位	208	位	1,371,394	元	285,250,000	元
銷售總收入						2,283,450,408	元
整體更新事業開發收入						2,283,450,408	元

備註：1.單價係為複價除以數量。
2.資料來源：更新後估價係依據第一太平戴維斯不動產估價師事務所數據提供。

三、成本收入分析

本案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。共同負擔費用比例以最優申請人之共同負擔標單 50.40%(本案更新事業實施經費總額 1,150,859,006 元)為準，並作為權利變換分配計算依據，以下就土地所有權人及實施者之總收入及總支出加以說明，其每年之收支詳表 14-15 現金流量表。

(一)整體更新事業財務分析

整體益本比=(更新後總價值-更新事業實施成本-更新前土地價值)÷(更新前土地價值+更新事業實施成本)

=(2,283,450,408 - 1,150,859,006 - 625,993,500)÷

(625,993,500+1,150,859,006)=28.51%

則整體之年投資報酬率=28.51%÷3.5=8.15%

(二)實施者部分

本案更新事業實施總成本 1,150,859,006 元，總營建面積 25,506.45 ㎡(7,715.69 坪)，平均更新實施成本單價為 45,120 元/㎡(149,158 元/坪)。

實施者支付上述共同負擔費用後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付之，是故實施者之損益如下：

實施者損益=更新事業實施成本-共同負擔費用(不含利潤及風險管理費)

=1,150,859,006 元–1,033,382,226 元

=117,476,780 元

(三)土地所有權人部分

本案土地所有權人提供土地共 3,449.00 ㎡，更新前土地價值為 625,993,500 元，投資時程 3.5 年。更新後總價值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：

更新後應分配權利價值=更新後總價值–更新事業實施成本

=2,283,450,408 元–1,150,859,006 元

=1,132,591,402 元

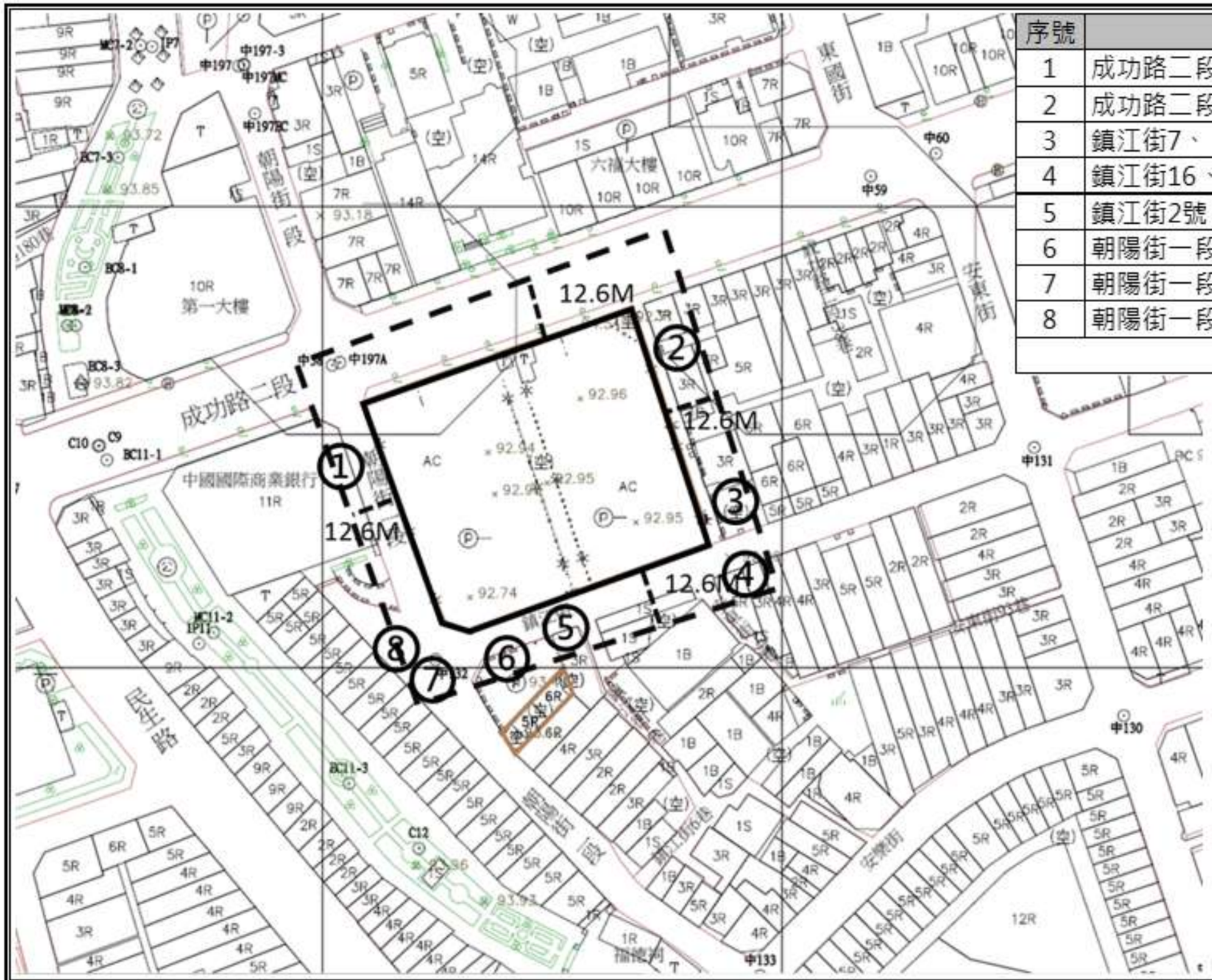
土地所有權人損益=更新後可分配土地及建築物價值-更新前土地價值

=1,132,591,402 元–625,993,500 元

=506,597,902 元

年投資報酬率=506,597,902÷625,993,500÷3.5

=23.12%



序號	門牌	戶數	小計
1	成功路二段2號	110	110
2	成功路二段22、24、26號	各1	3
3	鎮江街7、 9 、19號	各1	3
4	鎮江街16、18、20號	各1	3
5	鎮江街2號	1	1
6	朝陽街一段28號	1	1
7	朝陽街一段19、21、25號	各1	3
8	朝陽街一段23號	6	6
合計			130

圖　例　及　說　明	指北
新單元範圍　　鄰房鑑定範圍(以基礎開挖深度 1 倍作為鑑定範圍之半徑)	

圖 14-1 鄰房鑑定戶數檢討圖　(S：1/1000)

表 14-14 現金流量表

備註：利潤及風險管理費不納入現金流量表

費用項目 / 時程		準備期	施工期										完成期		總計
		第1-9月	第10-12月	第13-15月	第16-18月	第19-21月	第22-24月	第25-27月	第28-30月	第31-33月	第34-36月	第37-39月	第40-42月	第43-45月	
現金流入	專案融資(70%)	52,872,280	83,085,011	75,531,828	67,978,645	60,425,462	52,872,280	45,319,097	52,872,280	67,978,645	75,531,828	83,085,011	22,659,548	15,106,366	755,318,281
	自有資金(30%)	22,659,548	35,607,862	32,370,783	29,133,705	25,896,627	22,659,548	19,422,470	22,659,548	29,133,705	32,370,783	35,607,862	9,711,235	6,474,157	323,707,835
	出售折價抵付共同負擔房地												543,481,748	543,481,748	1,086,963,495
	小計	75,531,828	118,692,873	107,902,612	97,112,350	86,322,089	75,531,828	64,741,567	75,531,828	97,112,350	107,902,612	118,692,873	575,852,531	565,062,270	2,165,989,610
現金流出	拆除工程(建築物拆除費)		-												0
	建築設計費用	23,197,918													23,197,918
	營建費用(含特殊因素費用)		108,757,231	100,391,290	83,659,409	66,927,527	58,561,586	58,561,586	66,927,527	83,659,409	100,391,290	108,757,231			836,594,087
	工程管理費			-	-	-	-	-	-	-		-			0
	公寓大廈管理基金												2,580,387		2,580,387
	外接水、電、瓦斯管線工程費												7,700,000	7,700,000	15,400,000
	建築相關規費	306,077													306,077
	交通影響評估費	400,000													400,000
	開放空間基金	-													0
	公共設施用地捐贈本市土地成本	-													0
	公共設施用地地上物拆遷補償費用														0
	公共設施工程開闢費用														0
	協助附近市有建築物整建維護所需相關經費														0
	綠建築管理維護費用	1,290,194													1,290,194
	智慧建築管理維護費用	-													0
	都市更新規劃費用	5,700,000													5,700,000
	不動產估價費用(含技師簽證費)	3,500,000													3,500,000
	鑑界費	56,000													56,000
	鑽探費用	450,000													450,000
	鄰房鑑定費	784,000													784,000
	更新前測量費用(含技師簽證費)	30,000													30,000
	合法建築物拆遷補償費	-													0
	合法建築物拆遷安置費用	-													0
	佔有他人舊有違章建築拆遷補償費用	-													0
	其他土地改良物拆遷補償費用	-													0
	地籍整理費	4,400,000												4,400,000	4,400,000
	行政作業費用	1,774,133	591,378	591,378	591,378	591,378	591,378	591,378	591,378	591,378	591,378	591,378	591,378	591,378	8,870,663
	信託管理費		410,909	410,909	410,909	410,909	410,909	410,909	410,909	410,909	410,909	410,909	410,909		4,520,000
	人事行政管理費	9,508,599	3,169,533	3,169,533	3,169,533	3,169,533	3,169,533	3,169,533	3,169,533	3,169,533	3,169,533	3,169,533	3,169,533	3,169,533	47,542,997
	銷售管理費			11,525,575	14,406,969	17,288,363	8,644,181							5,762,788	57,627,875
	增額容積費用	6,475,973	2,158,658	2,158,658	2,158,658	2,158,658	2,158,658	2,158,658	2,158,658	2,158,658	2,158,658	2,158,658	2,158,658		30,221,205
稅前息前淨現金累計		57,872,894	115,087,709	118,247,343	104,396,855	90,546,367	73,536,245	64,892,064	73,258,005	89,989,886	106,721,768	115,087,709	16,610,865	21,623,699	1,047,871,408
稅前息前淨現金流出		57,872,894	172,960,603	291,207,946	395,604,801	486,151,168	559,687,413	624,579,477	697,837,481	787,827,368	894,549,136	1,009,636,845	1,026,247,710	1,047,871,408	
專案融資部分		**準備期**	**施工期**										**交屋期**		
現金流出	貸款融資利息	1,792,653	2,817,026	2,560,933	2,304,839	2,048,746	1,792,653	1,536,560	1,792,653	2,304,839	2,560,933	2,817,026	768,280	512,187	25,609,325
	融資返還												377,659,140	377,659,140	755,318,281
	稅捐													9,945,387	9,945,387
	小計	1,792,653	2,817,026	2,560,933	2,304,839	2,048,746	1,792,653	1,536,560	1,792,653	2,304,839	2,560,933	2,817,026	378,427,420	388,116,714	790,872,993
稅後息後淨現金流量		59,665,546	117,904,735	120,808,276	106,701,694	92,595,113	75,328,898	66,428,623	75,050,657	92,294,726	109,282,701	117,904,735	395,038,285	409,740,412	1,838,744,401
稅後息後淨現金累計		59,665,546	177,570,281	298,378,557	405,080,251	497,675,364	573,004,262	639,432,885	714,483,543	806,778,268	916,060,969	1,033,965,704	1,429,003,988	1,838,744,401	

拾伍、實施進度

本都市更新事業計畫核定公告至成果備查預估約共歷時 42 個月，都市更新實施進度詳下表。

表 15-1　實施進度表

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

拾陸、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 16-1　計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
提昇都市土地有效利用	土地利用因為停車場使用，而抑制土地使用效益。	(1)透過整體開發方式，填補且提高住商機能空間環境，增進土地利用。 (2)解決都市髒亂、窳陋、防災與治安死角問題，創造健康舒適之居住環境。
創造舒適人行空間及街角廣場	僅成功路二段側設有人行空間，西側朝陽街一段以及南側鎮江街，車輛停放路邊，造成人車爭道狀況相當危險。	透過高層建築設計，地面層盡量退縮，於更新後基地周邊皆設有舒適人行空間供公眾使用，提昇行走安全與品質。
提昇消防救災便利性並強化都市防災安全性	西側朝陽街一段以及南側鎮江街路寬皆為 7 公尺，隱藏消防救災道路寬度不足的危險性。	(1)透過本段道路退縮人行道補足 8 公尺寬度，提昇消防救災通行及操作空間便利性，降低災害延續與波及。 (2)符合最新法令檢討基地內部本身建築物，提高建物耐震係數，避免重大震災事件，造成建物倒塌危機。
建築設計與周邊調和並增加綠化空間	基地周邊遍佈老舊窳陋建築物，範圍內為停車場使用，使成功路二段沿線都市景觀較為複雜。	(1)透過都市更新，增加居民親近綠美化環境的機會，進而影響周邊建物改善意願。 (2)經過基地周邊重要地標建築物造型色彩與環境分析，強化建築本體與環境融合設計方式，並透過夜間照明設計，加強本區景緻的活潑化、特色化。 (3)基地內外部空間及人行步道，提昇綠化面積與數量，除視覺感受以外提昇空氣淨化、CO2 減量以及增加基地透水、保水性能。
落實綠建築設計強化節能減碳目標	建物老舊，座落位置紊亂，無適當之消防操作空間。	更新後透過整體規劃設計，納入綠建築新思維，並依據綠建築之綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、CO2 減量指標、室內環境指標、水資源指標、污水垃圾指標等要求，以創造綠建築社區，達到節能減碳目標，作為都市更新重建的典範。

二、實施後實質效益評估

本案實施都市更新整體重建效益如下：

(一)政府單位之效益

1. 配合政府加速推動都市更新政策，加速舊市區老舊建物更新改建及都市再生。
2. 落實政府推動公辦都市更新政策，可作為本市大面積公有土地資產活化及都更重建之指標典範。
3. 提高都市土地使用效益，促進舊市區活化及地區繁榮發展，增加政府稅收，創造政府、民間、都市長遠發展三贏局面。
4. 改善桃園車站附近地區環境品質及都市景觀，延續周邊商圈並活絡當地商業機能，促進周邊地區逐步更新。
5. 透過都市更新方式，促進公有土地資產活化利用，降低自行開發風險。
6. 整併國有及市有土地產權，更新後公地主分回社會住宅，並透過實施者捐贈公益設施提供公設民營托嬰中心及親子館，提高社會福祉及公共利益。

(二)地區民眾之效益

1. 依循更新地區更新計畫，沿潮陽街一段南北側留設廣場式開放空間，東南側留設綠化空間，提供周邊地區民眾休憩活動空間。
2. 串聯主要幹道週邊商業活動，帶動附近商圈發展。
3. 更新單元基地配合整體發展構想沿計畫道路退縮留設 4 公尺人行空間供公眾通行，增加都市人行空間尺度的舒適性及提升消防救災之便利性。
4. 更新單元東側退縮留設 7 公尺既有道路，提升地區民眾南北側人行及車行動線之便利性。
5. 透過最新法規檢討及全區整體規劃，建構安全新穎住宅大樓，逐步改善都市環境品質並提升都市景觀風貌。
6. 更新後公地主分回社會住宅、公設民營托嬰中心及親子館，地區民眾可依據桃園市政府規定申請、使用，提高社會福祉並增進公共利益。

(三)土地相關權利人之效益

1.透過本案公私有土地合作，私地主及相關權利人的土地得宜活化利用，提升房產效益。

2.享有都市更新容積獎勵效益，以及更新期間、更新後各項稅賦減免優惠。

3.取得永續、安全、綠能、健康優質住宅房產，改善居住環境並提升居住水準。

4.參與政府公辦都更，降低地主參與一般合建風險，透過權利變換土地、建物等相關權利人權益均受到保障。

(四)實施者之效益

1.縮短實施者整合開發期程，配合政府明確開發目標。

2.實際參與政府公辦都更案，建構永續、安全、綠能、健康的優質住商大樓，增加實施者都更實績及商譽，建立良好企業形象。

3.透過公平、公正、公開之權利變換計畫機制，取得合理的開發利潤及開發效益。

4.透過政府民間的合作，共同造就成功之民間實施者參與政府公有土地更新案之新典範。

(五)整體環境之效益

1.創造節能、環保之綠色建築

將綠建築概念融合於整體建築與景觀設計之上，以達到建築物與整體環境之節能、環保效益，進而促進環境永續發展。

2.改善現有停車場使用，增進土地使用效益

附近地區生活機能良好，交通便利，公共設施完備，具有發展為優質住宅社區之潛力；透過更新方式，以整體開發之方式創造更良好生活環境，進而影響周邊環境改善住宅老舊之現況，放大都市住宅侷限的機能。

3.加強都市景觀，形塑優質的都市環境

考量建物量體、色彩與鄰近建物調和、植栽綠化等，創造地區新穎之建築物；配合夜間景觀照明設計，營造現代化都市景觀。

4.改善公共安全與公共衛生

本案建築物更新前已日趨老舊；更新後將規劃消防滅火設施、緊急避難動線、衛生排水設施、維安保全設施以及避難安置場所等課題，以形成完整之防災避難規劃，落實消防公共安全。

拾柒、申請獎勵項目及額度

本基地面積為 3,449.00 ㎡，法定建蔽率為 60%，法定容積率 230%，法定基準容積為 7,932.70 ㎡。依據內政部 108.5.15 修正「都市更新建築容積獎勵辦法」、105.4.19 桃園市政府公布「桃園市都市更新建築容積獎勵項目及額度表」、「訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點」等申請容積獎勵，並依「建築技術規則」、「都市計畫法桃園市施行細則」及「桃園市建築管理自治條例」規劃設計；依本案申請須知規定建築基地之總容積不得大於基準容積之 1.6 倍，各項檢討如下：

一、 依 108 年 5 月 15 日內政部修正公布「都市更新建築容積獎勵辦法」檢討

(一)第五條 原容積高於基準容積：無。

(二)第六條 結構堪虞建築物：無。

(三)第七條 提供指定公益設施：15.20%（1,206.06 ㎡）

本案公益設施面積依據桃園市政府住宅發展處 107 年 3 月 2 日桃住更字第 10700022241 號函釋疑回覆「需捐贈產權樓地板面積 1,200.00 ㎡，得計入提供指定公益設施獎勵。」本案捐贈公益設施分別位於 B1 汽車停車位 4 輛(產權樓地板面積 89.08 ㎡)、A 棟 1F 托嬰中心(產權樓地板面積 766.57 ㎡)及 A 棟 2F 親子館部分面積(產權樓地板面積 350.41 ㎡)，捐贈公益設施面積共計 1206.06 ㎡。

本項容積獎勵上限申請為 30.00%，捐贈公益設施之產權須無償登記並為桃園市政府，且其面積不計入容積。本案以捐贈產權樓地板面積 1,206.06 ㎡計列，經計算容積獎勵申請額度約 15.20%，計算式如以下說明：

1.社會福利設施或其他公益設施之建築總樓地板面積：1,206.06 ㎡

2..建築技術規則建築設計施工篇第 161 條第 2 項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積 B：0.00 ㎡

3.獎勵係數 C：1(地方主管機關得提高係數)

獎勵容積 = (A-B) X C = (1,206.06) X 1 = 1,206.06

申請額度 = 1,206.06 ㎡÷7,932.70 ㎡ = 15.20%

(四)第八條 協助取得及開闢公共設施：無。

(五)第九條 文化資產保存、修復、再利用及管理者：無。

(六)第十條 取得候選綠建築證書：6.00%（475.96 ㎡）

本案依委任契約規定取得「銀級」綠建築標章，故申請本項容積獎勵額度 6.00%；且依據本辦法第 18 條，應與桃園市政府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，並於領得使用執照前繳納保證金、於領得使用執照後二年內取得標章或通過評估。

申請獎勵容積 = 6.00%

獎勵面積 = 申請額度 x 法定基準容積 = 6.00% X 7,932.70 ㎡ = 475.96 ㎡

(七)第十一條 取得候選智慧建築證書：無。

本案依委任契約取得「合格級」智慧建築標章，因更新單元面積為 3,449.00 ㎡，大於 500 ㎡，不得申請銅級(含)以下項目，故無申請本項容積獎勵額度。

(八)第十二條 採無障礙環境設計者：5.00%（396.64 ㎡）

本案依委任契約規定取得「無障礙住宅建築標章」，故申請本項容積獎勵額度 5.00%；且依據本辦法第 18 條，應與桃園市政府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，並於領得使用執照前繳納保證金、於領得使用執照後二年內取得標章或通過評估。

申請獎勵容積 = 5.00%

獎勵面積＝申請額度Ｘ法定基準容積＝ 5 .00%Ｘ7,932.70 ㎡＝396.64 ㎡

(九)第十三條 採建築物耐震設計者：10.00%（793.27 ㎡）

本案依委任契約規定取得「耐震設計標章」，故申請本項容積獎勵額度 10.00%；且依據本辦法第 18 條，應與桃園市政府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，並於領得使用執照前繳納保證金、於領得使用執照後二年內取得標章或通過評估。

申請獎勵容積＝10.00%

獎勵面積＝申請額度Ｘ法定基準容積＝10.00%Ｘ7,932.70 ㎡＝793.27 ㎡

(十)第十四條 時程獎勵：10.00%（793.27 ㎡）

本案位於 106 年 1 月 23 日公告之「擬定桃園市火車站周邊(桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地)更新地區都市更新計畫」案(府都住更字第 10600050021 號)範圍內。因於本辦法 108 年 5 月 15 日修正之條文施行日起 5 年內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核，故申請本項容積獎勵額度 10.00%。

申請獎勵容積＝10.00%

獎勵面積＝申請額度Ｘ法定基準容積＝10.00%Ｘ7,932.70 ㎡＝793.27 ㎡

(十一)第十五條 規模獎勵：6.20%（491.83 ㎡）

本更新單元面積為 3,449.00 ㎡，符合土地面積達 3,000 ㎡以上未滿 10,000 ㎡給予基準容積 5%獎勵額度；每增加 100 ㎡，另給予基準容積 0.3%額度，故申請本項獎勵額度 6.20%。

更新單元面積：3,449.00 ㎡

申請獎勵容積＝ 5 %＋（3,449.00-3,000）÷（每增加 100 ㎡為單位）x 0.3%＝6.20%

獎勵面積＝6.20%Ｘ7,932.70 ㎡＝491.83 ㎡

(十二)第十六條 全體土地及合法建物所有權人同意且採協議合建方式實施：無

(十三)第十七條 處理占有他人土地之舊違章建築戶：無。

二、依 105 年 4 月 19 日桃園市政府公布之「桃園市都市更新建築容積獎勵項目及額度表」檢討

(一)F5-A2 開放空間：無。

本案基地東北側集中設置開放空間面積共計 411.3 ㎡，且最小淨寬皆符合 6 公尺，因本案依據 108 年 5 月 15 日內政部修正公布「都市更新建築容積獎勵辦法」申請已達上限，故**本項獎勵不予申請**。

檢討面積占基準容積：411.3 ㎡÷7,932.70 ㎡=5.18%

實際申請獎勵容積額度： 0 ㎡(0.00%)

(二)F5-A3 人行步道：無。

依申請須知本案於臨朝陽街一段及鎮江街之沿街面需自基地境界線退縮 4 公尺供公共通行，東側基地內留設道路(既有巷道)為沿街面退 7 公尺，本案另於北側臨成功路二段亦退縮約 4 公尺人行步道，並以退縮部分均在 2 公尺以上（超過 6 公尺部分不申請獎勵）且具延續性，留設人行道合計面積 890.09 ㎡，因本案依據 108 年 5 月 15 日內政部修正公布「都市更新建築容積獎勵辦法」申請已達上限，故**本項獎勵不予申請**。

檢討面積占基準容積：890.09 ㎡÷7,932.70 ㎡=11.22%

實際申請獎勵容積額度： 0 ㎡(0.00%)

三、都市更新建築容積獎勵上限

依據內政部 108 年 1 月 30 日修訂公布之「都市更新條例」第 65 條之規定，給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。

1.「都市更新建築容積獎勵辦法」申請獎勵項目合計

＝1,206.07 ㎡+475.96 ㎡+396.64 ㎡+793.27 ㎡+793.27 ㎡+491.83 ㎡

＝4,157.03 ㎡ (實際申請 3,966.35 ㎡)

2.**「桃園市都市更新建築容積獎勵項目及額度表」獎勵項目合計**

＝411.3 ㎡+890.09 ㎡

＝1,301.39 ㎡ **(實際申請 0 ㎡)**

3.「都市更新條例」容積獎勵上限(建築基地 1.5 倍之法定容積)

＝3,449.00 ㎡ x 230% x 1.5 = 11,899.05 ㎡

4. 本案申請都市更新容積獎勵檢討

F=F0+都市更新建築容積獎勵 + 桃園市都市更新建築容積獎勵

F=7,932.70 ㎡+3,966.35 ㎡+ 0 ㎡

F=11,899.05 ㎡≦11,899.05 ㎡.....ok

四、增額容積：10.00%（793.27 ㎡）

本基地依據「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」及「訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案」申請增額容積。位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限。

本更新單元位於捷運綠線 G07 車站 500M 範圍內，屬住宅區土地，申請增額容積 10%，增額容積市府許可函詳 P 附錄-46。

申請額度：10.00%X7,932.70 ㎡＝793.27 ㎡。

五、申請容積獎勵總計

本案擬申請都市更新建築容積獎勵 50.00%+增額容積 10.00%，合計總申請容積為 60.00%（≦法定容積 1.6 倍），符合本案相關規定。

表 17-1 申請容積獎勵及增額容積彙整表

申請容積獎勵項目		法定容積：	7,932.70㎡	
法條序號	獎勵項目	獎勵額度(%)	獎勵容積(㎡)	說明
A.都市更新建築容積獎勵辦法(108/5/15修正公布)				
5	原容積高於基準容積	0.00%	-	
6	結構堪慮建築物	0.00%	-	
7	提供公益設施	15.20%	1,206.06	依委任契約應捐贈1200㎡公益設施(托嬰中心及親子館、4席公務車位)
8	協助開闢公共設施	0.00%	-	
9	文化資產保存	0.00%	-	
10	綠建築(銅級以下面積500㎡以下適用)	6.00%	475.96	依委任契約應取得銀級綠建築標章
11	智慧建築(銅級以下面積500㎡以下適用)	0.00%	-	
12	無障礙環境設計	5.00%	396.64	依委任契約應取得無障礙標章
13	耐震設計	10.00%	793.27	依委任契約應取得耐震標章
14	時程獎勵	10.00%	793.27	公劃地區時程獎勵
15	規模獎勵	6.20%	491.83	依基地面積計算
16	協議合建	0.00%	-	
17	處理舊違章建築戶	0.00%	-	
	小計	52.40%	4,157.02	
	實際申請小計(A)	50.00%	3,966.35	
B.桃園市都市更新建築容積獎勵項目及額度表				
開放空間獎勵		5.18%	411.30	依更新計畫書西北側留設廣場式開放空間
人行步道獎勵		11.22%	890.09	依更新計畫書建議檢討退縮
	小計	16.40%	1,301.39	
	實際申請小計(B)	0.00%	-	未申請獎勵，屬本案公益性
C.「訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案」				
增額容積		10.00%	793.27	已取得市府增額容積許可函
	實際申請小計(C)	10.00%	793.27	
申請獎勵合計(A+B+C)		60.00%	4,759.62	
申請上限		60.00%	4,759.62	

備註：實際容積獎勵仍以未來核定為準。

六、申請容積獎勵保證金計算

本基地依據依據內政部 108.5.15 修正「都市更新建築容積獎勵辦法」第 18 條:

實施者申請第十條至第十三條獎勵容積，應依下列規定辦理：

一、與直轄市、縣（市）主管機關簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫。

二、於領得使用執照前向直轄市、縣（市）主管機關繳納保證金。

三、於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估。

前項第二款保證金，依下列公式計算：

應繳納之保證金額 = 都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值×零點七×申請第十條至第十三條之獎勵容積樓地板面積。

本案申請銀級綠建築獎勵 475.96 ㎡、無障礙住宅標章 396.64 ㎡、耐震標章獎勵 793.27 ㎡，應繳交保證金金額 119,966,962 元(詳表 17-2)，協議書影本詳附錄十二。

表 17-2 容積獎勵保證金計算表

一、申請基地地籍資料一覽表

筆數	行政區/地段	地號	面積(㎡)	公告現值(元/㎡)	公告現值總額(元)
1	桃園區東門段	208-1	44	77,700	3,418,800
2		209	90	77,700	6,993,000
3		210	140	79,695	11,157,300
4		211	62	170,500	10,571,000
5		213	38	110,263	4,189,994
6		215	232	77,700	18,026,400
7		216	1035	110,263	114,122,205
8		217	695	131,851	91,636,445
9		218	25	131,851	3,296,275
10		219	20	131,851	2,637,020
11		220	850	78,042	66,335,700
12		222	145	115,017	16,677,465
13		222-3	72	77,700	5,594,400
14		813	1	170,500	170,500
合計			3449		354,826,504

二、加權計算報核公告土地現值

基地總面積	3,449	全區公告現值總額	354,826,504	加權後土地公告現值	102,878

三、應繳交保證金項目及數額

項目	獎勵樓地板面積	加權後土地公告現值	都市更新容積獎勵辦法規定乘數	應繳交保證金數額
綠建築	475.96	102,878	0.7	34,276,069
無障礙住宅標章	396.64	102,878	0.7	28,563,871
耐震標章	793.27	102,878.00	0.7	57,127,022
應繳交保證金總額				119,966,962

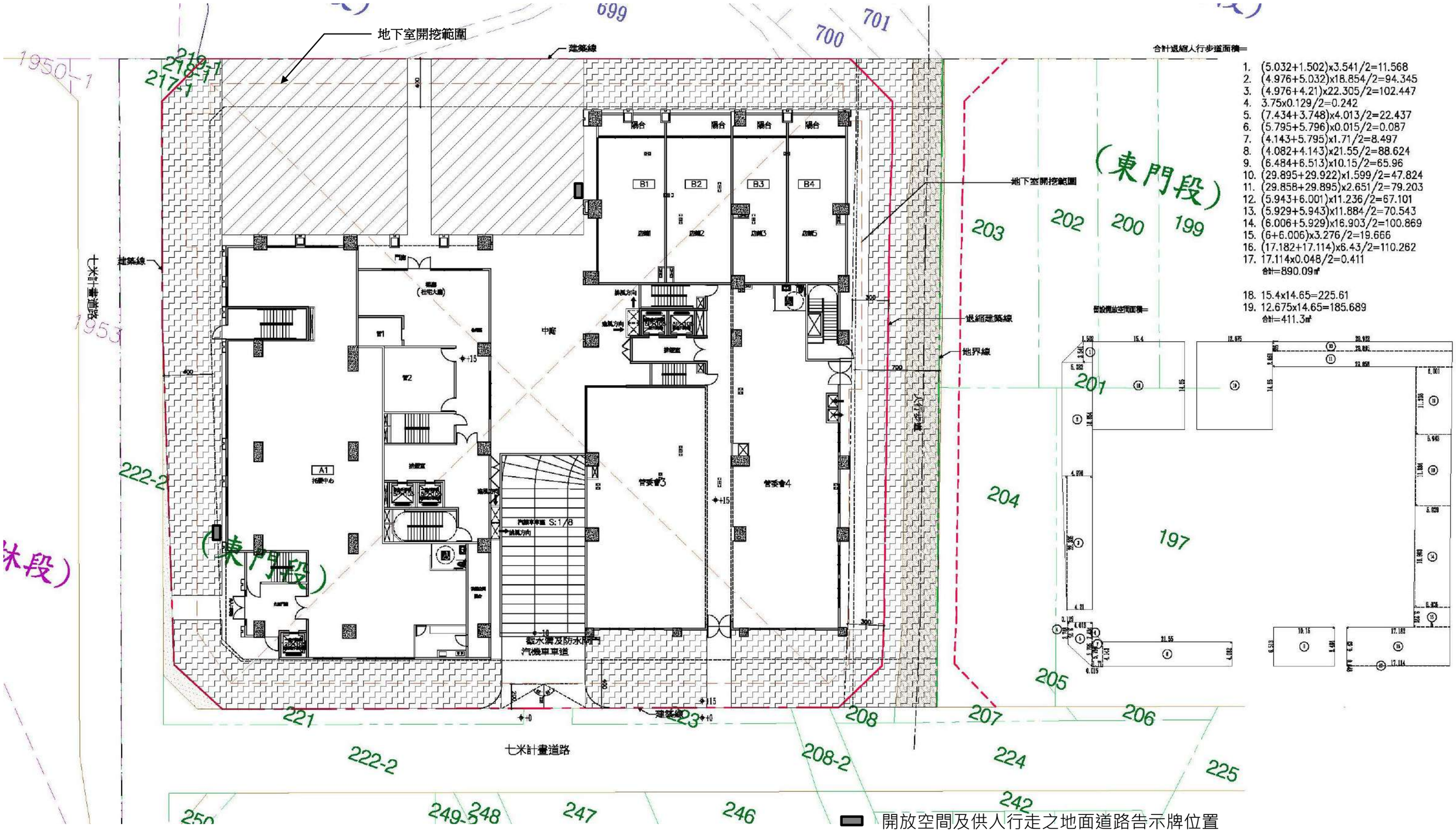


圖 17-1　開放空間及供人行走之道路面積檢討圖　(S：1/250)

拾捌、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率

一、權利變換之分配

本案提列更新事業實施經費總額 1,196,486,913 元(詳表 14-1)，並與整體更新業開發收入 2,283,450,408 元(詳表 14-13)計算，共同負擔比例為 52.40%。

基於實施者與桃園市政府簽訂契約承諾之共同負擔比例 50.40%(預估更新事業實施經費總額 1,150,859,006 元)，並作為事業計畫及權利變換分配依據。

二、選配原則

依都市更新權利變換實施辦法第 11 條「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於三十日」。本案權利變換選配原則說明如下：

(一)更新後 A 棟整棟規劃為社會住宅、公益設施-托嬰中心、親子館及地下三層汽車位均屬本公辦都更案公地主分回權利，均不開放其他所有權人選配；其他所有權人以 B 棟各單元及地下一、二層汽車位選配為主。

(二)A 棟單元 A1-01 托嬰中心、A1-02 親子館及地下層 B1-209、B1-210、B1-211、B1-212 等 4 席停車位，為本公辦都更案須捐贈桃園市政府之公益設施，不開放其他所有權人選配。

(三)各住宅及車位單元之選配，地主可自行單獨選配或與其他地主合併分配，倘為公同共有之權利者，不得單獨選配；另更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，依都市更新權利變換實施辦法第 12 條規定不得合併選配。

(四)地下層停車位不可單獨選配，須搭配店鋪或住宅單元為原則。

(五)應分配價值及實際選配價值之差額價金應於申請使用執照後，以現金找補方式為之；實際選配「住宅、店鋪、停車位」之價值加總，若高於應分配價值時，需補繳差額價金；若低於應分配價值時，可領取差額價金；實際選配後找補金額，以不超過應分配價值 10%為原則，並應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限(依內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函)。

(六)未於本案權利變換選配期間內提出選配者，或同 1 單原有 2 人以上提出選配時，若協調不成，則以公開抽籤決定之，公開抽籤之時間、地點將另行通知。

(七)應分配價值未達最小分配單元價值(B5-04、B6-04 戶，產權登記面積 19.48 坪，總價值新台幣 5,516,736 元)願意繳納差額價金參與分配者，若未於選配期間與實施者就補足差額價金之額度與期限達成書面協議，或未與其他所有權人合併申請分配，將依都市更新權利變換實施辦法第七條之一發放補償金辦理。

(八)申請分配單元及停車位規劃設計圖面位置、面積、及金額，均以桃園市政府核定公告之權利變換計畫結果為準，分配單元及停車位若因審議結論而有部分調整，則依據原位次精神(原來或最接近之相對位置)予以分配。

拾玖、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

一、處理方式

本更新單元內土地權屬情形，208-1、213、216、217、218、219 地號於事業計畫報核時國有土地所有權人:中華民國/管理單位財政部國有財產署,209、215、220 地號所有權人為桃園市，管理單位為桃園市政府交通局，公有土地面積為 3,029.00 ㎡，佔本案面積比例 87.82%；依據 108 年 1 月 30 日內政部修正公布之「都市更新條例」第 46 條公有財產一律參加都市更新外，本案公有財產之處理方式皆採權利變換方式實施,並按應有之權利價值參與分配更因後土地及建築物。

因興辦社會住宅需要,桃園市政府 108 年 12 月 26 日府地權字第 1080331601 號函向國有財產署申請無償撥用 208-1 地號等六筆土地在案。經行政院 109 年 2 月 24 日院授財產公字第 10900037100 號函核准撥用，刻由地政事務所逕為辦理管理機關變更登記為「桃園市政府住宅發展處」。

本案權利變換計畫內國有土地更新後分回之管理單位依據行政院核准撥用公文(詳 p 附錄-46D)，修正更新後受配人姓名為：中華民國/管理單位「桃園市政府住宅發展處」。

二、更新後分配使用原則

依都市更新權利變換實施辦法第 11 條「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請;未於規定期限內提出申請者,以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於三十日」。本案公有土地所有權人選配說明如下：

(一)更新後 A 棟三樓以上規劃為社會住宅，均由公有土地所有權人/管理機關「中華民國/桃園市政府住宅發展處、桃園市/桃園市政府交通局」選配分回，並無償撥用予桃園市政府住宅發展處使用及管理。

(二)更新後地下三層汽車位，均由公有土地所有權人/管理機關「中華民國/桃園市政府住宅發展處、桃園市/桃園市政府交通局」選配分回，並無償撥用予桃園市政府住宅發展處使用及管理。

(三)更新後 A 棟一樓及二樓規劃為公益設施，分別為托嬰中心及親子館，為本公辦都更案規範須無償捐贈樓地板面積 1200 ㎡予桃園市政府，實施者實際捐贈公益設施樓地板面積 1206.06 ㎡，公益設施實際規劃面積超過部分計入市有土地權值，並不開放其他所有權人選配。

(四)更新後地下一層 B1-209、B1-210、B1-211、B1-212 等 4 席停車位，為本公辦都更案須捐贈桃園市政府之公益設施，不開放其他所有權人選配。

貳拾、實施風險控管方案

本案依桃園市政府委託契約要求，於權利變換計畫核定發布日起 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；公有土地並未辦理信託。

全案由實施者(委託人)將興建資金(含自有資金、銀行融資、預售價金)信託予銀行(受託人)，銀行依法令、信託契約管理土地開發及控管興建資金，使工程能順利興建完成，並於完成信託目的後返還信託財產予受益人；受託銀行控管信託專戶資金流向，確保資金專款專用；透過受託人與專業機構的配合，使開發案流程更具效率；興建期間排除外在因素干擾，降低工程中輟之風險。

一、資金來源

依都市更新條例及權利變換實施辦法規定，都市更新事業所需之各項費用，由實施者先行投入。本案資金來源有實施者自有資金及建築融資貸款，說明如下：

(一)投入金額=共同負擔金額-利潤及風險管理費

=1,150,859,006 – 117,476,780

=1,003,382,226 元

(二)費用來源

1.銀行貸款 70%

2.自有資金 30%

(1)預售款 10%：本案於取得建照後進行預售，暫以預售 4 成及收取 15%價金計算，約占費用 10%。預售款得提供本案營造工程款、支付利息等使用。

(2)自備款 20%

二、信託架構

本更新案興建資金由信託銀行控管，由銀行擔任興建資金之受託人，透過受託人與專業機構的配合，每一工程階段完成，由專業機構做工程查核，銀行依工程進度撥款，專款專用。工程期間之管理與分配均由受託人依信託契約直接為之，減少溝通成本，讓本案興建更加順利。

(一)信託當事人

「委託人」: 實施者。

「受益人」: 本契約為自益信託(以實施者資金辦理信託)，故受益人為委託人。

「受託人」: 信託機構(銀行)

(二)信託事務內容

1.信託存續期間對信託專戶之資金控管

2.產權管理、處分

3.辦理不動產物權相關之設定、移轉、登記事宜

4.與信託案有關之各項稅費繳納

5.辦理土地所有權人、實施者收支之分別帳務管理

(三)信託財產：興建資金(含銀行融資、自有資金、預售價金)

(四)信託專戶收入來源

1.銀行融資：實施者原向金融機構申請核准之建築融資款，應於本契約生效後，通知核貸銀行依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。

2.自有資金：信託存續期間，本更新案所需資金，均應存入信託專戶。

3.預售價金：本契約存續期間內，工程房地簽約承購戶繳交之款項，應以信託專戶為繳存帳戶，應於與承購戶所簽買賣契約中約定由買受人逕為存入信託專戶。如有交付於實施者，亦應即存入信託專戶。

(五)資金控管

本更新案工程所需興建費用均由實施者負擔，並由信託機構自信託專戶支應控管。

(六)費用負擔及支付

1.本契約實施者應支付之費用，包括信託機構之工程費用(建築設計費用、營建費用、工程管理費……)、權利變換費用(調查費、合法建物殘餘價值、拆遷安置費……)、貸款利息、稅捐、管理費用(信託費用、總務及人事管理費用、銷售管理費用……)及其他因信託機構處理信託事務所支付之必要費用等。

2.本更新案之承造廠商請領前項費用時，應檢附相關憑證交實施者審核無誤後，由實施者檢附該等憑證影本洽信託機構自信託專戶撥付；其屬工程營建費用者，承造廠商並應出具工程執行進度明細資料及已領前期款之證明。

3.信託專戶餘額不足支付本契約實施者應負擔之各項費用時，實施者應依信託機構通知之期限及金額存入信託專戶。實施者倘未依約存入款項，而由信託機構就信託專戶餘額不足部分墊付者，實施者應即償還，如未立即償還並應自墊付日起至清償日止，按年息百分之五計付利息予信託機構。

(七)續建機制

1.本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經信託機構催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，信託機構得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，實施者如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。

2.為辦理本更新案工程續建需要，信託機構得協助地主、實施者另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，信託機構應先辦理結算並清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、前項融資本息及所有地主、實施者應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

(八)結算報表定期報告

1.信託機構應每年分別編製信託財產目錄清冊及收支計算表送交實施者。

2.信託關係消滅時，信託機構應就信託事務之處理作成結算報告書，並取得地主、實施者之承認；地主、實施者如無具體正當理由不得拒絕承認，地主、實施者於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認知表示者，視為承認。

貳拾壹、管理維護及保固事項

依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂建築管理公約、住戶規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訂管理維護計畫之原則說明如下：

一、管理委員會

(一)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，並簽認及接受本大樓管理委員會所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。

(二)管理委員會之發起

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「立信工營造股份有限公司」通知全體區分所有權人召開第一次區分所有權人會議成立管理委員會，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，依管理公約草案內容另定之。

(三)管理委員會人員編制

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

(四)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。

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

更新後各住戶按月繳交經常性管理費，其收費標準按所持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)計算分攤費用。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性管理費。

(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所持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)或實際使用量比例攤提。

(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

管理委員會依住戶規約支出之費用，並設於經常性管理費用中收支平衡；但為有效管理維護本公寓大廈及維持服務的品質，預定每戶應繳一定金額為管理周轉基金，作為重大修繕及設備保養汰舊的緊急預備金。

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、借用人以及其他有權利使用本大樓之人，均有遵守並履行本大樓所規範公約之義務；管理內容應包含以下列事項為原則：

(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.不做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，各住戶不得恣意增設房屋正面外飾或於外牆油漆及張貼文宣。
5.禁止在廁所使用硬性不易溶化之紙張，且禁止於便器內亂拋煙蒂、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，以免妨礙防火逃生及觀瞻。
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做其他有損安全之措施。
10.本大樓房屋之樑柱、樓板、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、繼承等任何原因而轉移或出租時，原區分所有權人應詳實轉知新用戶遵守本公約之約定。
13.機電設備空間之使用規範未來由各住戶同意授權之管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定另行訂定之。
14.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。

(依公寓大廈管理條例及施行細則訂定住戶規約並成立管理委員會)

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)本公寓大廈外圍留設無遮簷人行道(面積 890.09 ㎡)及西北側開放空間廣場(面積 411.3 ㎡)為共用部分，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)本大樓所劃設之法定及自設汽車、機車停車位，所有權人應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。停車場入口亦設置標示。

(四)本大樓申請銀級綠建築標章，未來共用部分之綠建築相關設施設備之管理維護需依據相關規定辦理，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

五、保固事項

(一)本案房地自交屋日起，由實施者負責其施工部分建物之保固。保固期計算方式如下：

1.建築物之裝修、機電、空調、中央監控設備、電梯及電扶梯、洗窗機設備工程及除第 2 點、第 3 點外之所有其他部分，保固期間為 3 年。更新後之綠化植栽部分保活期間為 1 年。

2.建築物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水工程，保固期間為 5 年。

3.建築物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為 15 年。

4.本建物工程隱蔽部分，如查明確屬實施者偷工減料或施工不良等，致發生安全問題，實施者仍需負一切責任，該項責任於前 3 項期間屆滿後，仍須承擔，並不因期滿而消除。

(二)本條約定不影響桃園市政府依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。

貳拾貳、相關單位配合辦理事項

為推動本更新單元更新事業計畫之實施，期桃園市政府相關單位得配合協助相關事項如下：

一、本更新案範圍內私有土地，請桃園市政府相關單位，協助提供第三類謄本，以利於各階段寄發都市更新相關通知與文件予土地所有權人及相關權利人，並能加速本案私有地主之參與意願。

二、實施者整合私有土地所有權人或權利協商過程中，如有辦理公開座談會或說明會之必要，得請求主辦機關得派員列席，以促進本更新案推動效率。

三、為辦理本更新案所需進行之土地實施調查、測量、鑑界、鑽探及其他相關必要之情事，惠請桃園市政府同意並提供實施者必要之協助與文件，惟相關費用應由實施者負擔。

四、本案召開相關公聽會、說明會時，將邀請桃園市政府單位與會列席。

五、加速本案審議作業，縮短辦理都更時程，提升市府公辦都更審議效率。

六、本更新案範圍內公有土地，於預定開工前 10 日應按現狀點交予實施者。

貳拾參、其他應加表明之事項

一、公告禁止事項

為實施權利變換，應於權利變換計畫書核定後，公告於兩年內禁止下列事項：

(一)土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。

(二)建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。

二、權利變換結果登記

本案於權利變換完成接管之際，將依據 108 年 1 月 30 日新訂之都市更新條例第 64 條及 103 年 1 月 16 日修訂之權利變換實施辦法第 26 條規定，列冊送請主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀。

三、申請稅捐減免

函請桃園市政府協助依據 108 年 1 月 30 日新訂之都市更新條例第 67 條及其施行細則第 21 條規定認定本更新事業更新期間地價稅免徵範圍備文轉送主管稅捐稽徵機關辦理更新期間地價稅免徵，更新後依據該條例第 37 條規定，辦理更新後地價稅、房屋稅、土地增值稅與契稅減徵範圍。

四、申請建照相關事宜

依據 108 年 1 月 30 日新訂之都市更新條例第 55 條規定，依權利變換申請建照執照，得依實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。本案執行時協請桃園市政府協助辦理。

五、都市更新專屬網站

本案都市更新專屬網站(http://xinshi.pixnet.net/blog/post/467431112%20-%20)

已於網站上架設完成。提供後續事業計畫擬訂各階段相關資訊，包含獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、實施進度等相關計畫內容，以及會議紀錄等相關資料、法令諮詢與聯絡方式。

六、都市更新服務諮詢

本案服務諮詢等相關資訊未來於寄發之「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會開會通知單載明，並告知所有權人知悉。

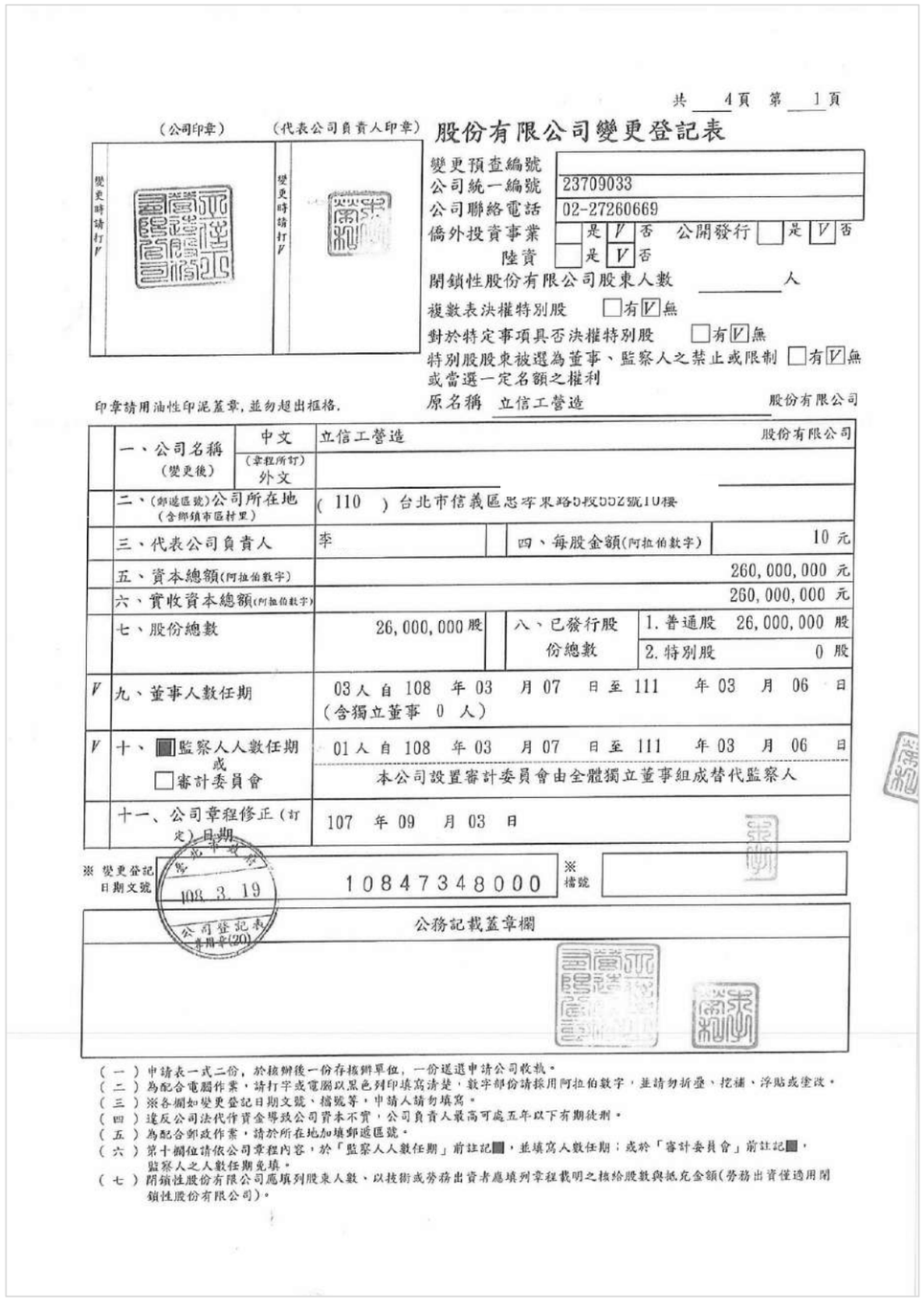
(一)諮詢服務處：臺北市忠孝東路五段 552 號 10 樓

(二)諮詢服務時間：09:00~18:00

(三)諮詢服務電話：(02)6638-6038

附錄一、申請人證明文件：

1.實施者：立信工營造股份有限公司



共 4 頁 第 1 頁

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

股份有限公司變更登記表

變更時請打V

變更預查編號
公司統一編號　23709033
公司聯絡電話　02-27260669
僑外投資事業　□是 V 否　公開發行 □是 V 否
陸資　□是 V 否
閉鎖性股份有限公司股東人數　　人
複數表決權特別股　□有 V 無
對於特定事項具否決權特別股　□有 V 無
特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制或當選一定名額之權利　□有 V 無
原名稱　立信工營造　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）	中文（章程所訂）	立信工營造		股份有限公司
		外文			
	二、（郵遞區號）公司所在地（含鄉鎮市區村里）	(110) 台北市信義區忠孝東路5段202之2號10樓			
	三、代表公司負責人	李	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元	
	五、資本總額(阿拉伯數字)	260,000,000 元			
	六、實收資本總額(阿拉伯數字)	260,000,000 元			
	七、股份總數	26,000,000 股	八、已發行股份總數	1. 普通股 26,000,000 股	
				2. 特別股 0 股	
V	九、董事人數任期	03 人 自 108 年 03 月 07 日至 111 年 03 月 06 日（含獨立董事 0 人）			
V	十、■監察人人數任期 或 □審計委員會	01 人 自 108 年 03 月 07 日至 111 年 03 月 06 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	107 年 09 月 03 日			

※ 變更登記日期文號　108 3 19　10847348000　※ 檔號

公務記載蓋章欄

（一）申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份退還申請公司收執。
（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、檔號等，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「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。
（七）閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

共 4 頁 第 2 頁

立信工營造　　股份有限公司變更登記表

變更時請打V

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

十三、本次股本減少明細

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

十四、被併購公司資料明細

併購種類	併購基準日	被併購公司 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　V
無續頁請打V

公務記載蓋章欄

10847348000

立信工營造　　股份有限公司變更登記表

變更時打V	所營事業		
	編號	代碼	營業項目說明
	001	E101011	綜合營造業
	002	H701010	住宅及大樓開發租售業
	003	H701020	工業廠房開發租售業
	004	H701040	特定專業區開發業
	005	H701050	投資興建公共建設業
	006	H701060	新市鎮、新社區開發業
	007	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業
	008	H701080	都市更新重建業
	009	H701090	都市更新整建維護業
	010	H702010	建築經理業
	011	H703090	不動產買賣業
	012	H703100	不動產租賃業
	013	H703110	老人住宅業
	014	I503010	景觀、室內設計業
	015	I599990	其他設計業
	016	E801010	室內裝潢業
	017	F111090	建材批發業
	018	F211010	建材零售業
	019	F401010	國際貿易業
	020	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

有續頁請打V　V
無續頁請打V

公務記載蓋章欄

108. 3. 19 公司登記表 章用章(20)

0847348000

立信工營造　　股份有限公司變更登記表

變更時打V	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	李		
		(112) 台北市			
	2	董事	賴		
		(110) 台北市信義區			
	3	董事	吳		
		(892) 金門縣			
	4	監察人	劉		
		(234) 新北市永			

有續頁請打V
無續頁請打V　V

公務記載蓋章欄

108. 3. 19 公司登記表 章用章(20)

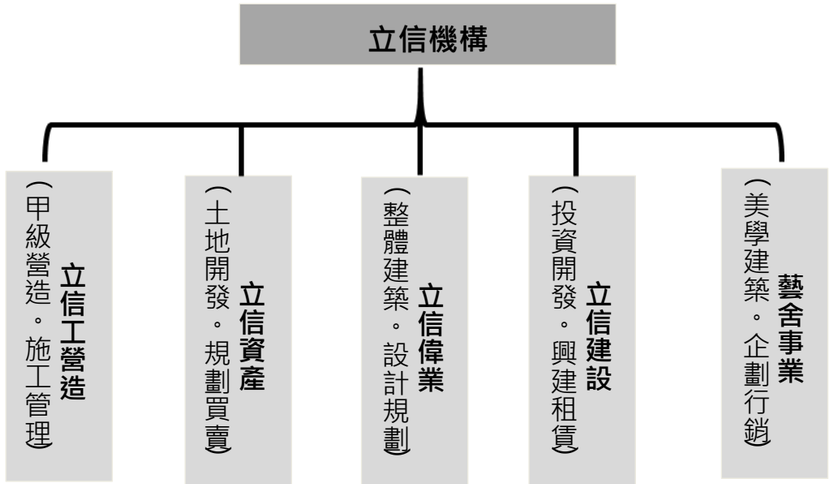
10847348000

一、 公司簡介：立信工營造股份有限公司(資本額 260,000,000 元)

1990 年，總裁(創辦人)賴運興先生秉持著奉獻台灣、並且想得到客戶與社會認同，及朝著追求完美的建築實踐家理想邁進，進而以專業、熱忱的步履成立了『立信機構』。公司在成立之初，對於土地認真思考，在穩健紮實根基下，公司以『創建開發、專業精工』的人本精神，再加上『品質安全、服務熱忱』的做事態度，目標是使每一位客戶都能感受到未來『家的美好』。

二、 經營理念

賴總裁一本創業初衷，認真執著於本業，經過數十年茁壯發展，立信機構下轄立信工營造、立信資產管理、立信偉業、立信建設及藝舍事業，旗下集團區分有土地開發、建築規劃及營繕施工等三大事業群。成立初期以土地開發整合為主要業務，對於土地自有一份珍惜，在深耕的基礎下穩健積極發展，近年來陸續成立專業團隊，跨足建築設計、營建工程、都市更新、市地重劃等業務。本公司本著創新、安全、專業、熱誠四大宗旨，本著務實負責的腳步邁進，穩健及快速成長，努力實現企業願景與承諾。



三、完工之部分實績作品(近十年，民國 97 年 6 月至 106 年 10 月)

實施者截止日前 10 年內，已完成同性質或相當之住宅或商業使用之建築開發實績，累計建築使用執照總累計達 107,691.38 平方公尺、曾完成同性質或相當之住宅或商業使用之建築開發實績，累計法定工程造價金額達新台幣 1,248,527,572 元。

項次	使照號碼	建案名稱	區域位置	總樓地板面積(㎡)	法定工程造價(元)
1	106 股使字第 466 號	微美小丘	五股成泰里	5,229.41	54,696,993
2	106 峽使字第 286 號	御　峰	三峽大埔里	7,614.92	94,699,000
3	104 峽使字第 197 號	鼎　峰	三峽中埔里	18,030.82	193,099,923
4	103 股使字第 402 號	貴　族	五股成州里	513.16	5,277,069
5	102 股使字第 020 號	新 市 界	五股成州里	13,723.32	146,432,656
6	102 重使字第 359 號	馥　玉	三重六福里	3,319.12	37,672,323
7	99 樹使字第 504 號	翠　亨	樹林彭福里	7,862.93	85,532,748
8	98 中使字第 506 號	麗泉皇宮	中和連城里	16,232.78	195,020,478
9	97 重使字第 599 號	台北正旺	三重成功里	9,351.70	111,805,622
10	97 桃縣工建使字第德 923 號	輝煌世紀	八德茄明里	25,813.22	324,290,760
合計				107,691.38	1,248,527,572

四、近期及推案作品

民國107年	 **新月天地 (新外灘 系列三)**	位　　置：板橋環河西路五段(板橋國中旁) 產　　品：住宅大樓(19F/B4) 基地面積：7,534 ㎡；總戶數 470 戶 總售金額：71 億 建築設計：陳朝雄建築師 ---------- 在板橋都心，在新月橋畔 在您眼前，至高建築、至大基地 雙拱新月橋，光調大漢溪伴新月向天地致敬
民國106年	 **立　天　下**	位　　置：樹林國凱街 122 巷 產　　品：住宅大樓(15F/B4) 基地面積：2900 ㎡；總戶數 205 戶 總售金額：21 億 建築設計：何慶三建築師 ---------- 稀有大基地、大街廓建築群落 相信家應該處處風景 點點生機，立信營建雄厚實力背景 取自日本職人細膩態度 注入建築表情與空間
	 雙江翠 (新外灘 系列二)	位　　置：板橋華江一路.公七公園前 產　　品：住宅大樓(15F/B5) 基地面積：3,877 ㎡；總戶數 257 戶 總售金額：40 億 建築設計：呂建勳建築師事務所 ---------- 板橋最前頭，最近台北市 坐享 3.5 座大直美堤河濱綠意 新十大豪宅呂建勳大師大作 百萬豪宅專用，名牌裝修建材

民國105年	 **仰真(新外灘 系列一)**	位　　置：板橋華江一路.華江六路口 產　　品：住宅大樓　(15F/B5) 基地面積：2748.16 ㎡；總戶數 185 戶 總售金額：25 億 建築設計：呂建勳建築師 ---------- 最好地段、最強團隊 九大增值基因，致霸雙北房市
	 APPLE	位　　置：樹林國凱街 122 巷 產　　品：住宅華廈(7F/B1) 基地面積：717 ㎡；總戶數 30 戶 總售金額：2.5 億 建築設計：陳朝雄建築師 ----------
民國105年	 **立信華府**	位　　置：三峽中華路 產　　品：住宅大樓(15F/B3) 基地面積：1309 ㎡；總戶數 98 戶 總售金額：4.5 億 建築設計：余學禹建築師 ----------
民國104年	 **微美嵐**	位　　置：五股區御史路 56 巷一帶 產　　品：住宅大樓　(9F/B3) 基地面積：2166 ㎡；總戶數 94 戶 總售金額：6.5 億 建築設計：陳朝雄建築師 ---------- 小天母擁抱芬多精的浪漫風貌 舒適的休閒氛圍 重新定義小天母好宅版圖 具休憩、採買機能 且房價首購族負擔得起

2. 共同出資人：祝園實業股份有限公司

共 3 頁第 1 頁

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

股份有限公司變更登記表

變更預查編號	
公司統一編號	23906772
公司聯絡電話	(02) 2777-4316
僑外投資事業	□是 ✓否 公開發行 □是 ✓否
陸資	□是 ✓否
閉鎖性股份有限公司股東人數	人
原名稱	祝園實業 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)	祝 園 實 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		
	三、代表公司負責人	祝	四、每股金額(阿拉伯數字)	1,000 元
	五、資本總額(阿拉伯數字)	25,000,000 元		
	六、實收資本總額(阿拉伯數字)	25,000,000 元		
	七、股份總數	25,000 股	八、已發行股份總數	1.普通股 25,000 股 2.特別股 股
✓	九、董事人數任期	3 人 自 107 年 07 月 16 日至 110 年 07 月 15 日 (含獨立董事 人)		
✓	十、□監察人人數任期 或 □審計委員會	1 人 自 107 年 07 月 16 日至 110 年 07 月 15 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 06 月 28 日		

※變更登記日期文號　臺北市政府 107.7.26 公司登記表專用章(20)　10751793400 冊　※檔號

公務記載蓋章欄

臺北市政府 107.7.26 公司登記表專用章(20)

(一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份退還申請公司收執。
(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、檔號等，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)第十欄但請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。
(七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、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綱　1040902 公告

共 3 頁第 2 頁

祝 園 實 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，請加填第十四個)

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

十三、本次股本減少明細

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

十四、被併購公司資料明細

併購種類	併購基準日	被併購公司 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 V □

臺北市政府 107.7.26 公司登記表專用章(20)　10751793400 冊

公務記載蓋章欄

商 1302 - 2綱

共 3 頁第 3 頁

所 營 事 業

變更時請打✓	編號	代碼	營業項目說明
1			一般進出口貿易業務（期貨除外）（許可業務除外）。
2			非鐵金屬類之批發、零售及買賣。
3			機車、汽車材料之批發、零售及買賣。
4			文具事務機器之批發、零售及買賣。
5			橡膠輪胎、橡膠布、橡膠鞋等橡膠製品之批發、零售及買賣。
6			染料、香料等化工原料（管制品及有毒性除外）之批發、零售及買賣。
7			委託營造廠商興建國民住宅出租出售業務。
8			建材及建設機械之批發、零售及買賣。
9			室內裝潢之設計及施工業務。
10			前各項有關產品之代理報價及投標。
11			餐廳業務之經營。
12			國內外報紙、雜誌、戶外廣告等之企劃製作與代理業務。（特許業務除外）
13			前項有關廣告工程之設計及施工（限赴客戶現場作業）。

董事、監察人 或 其他負責人 名單

變更時請打✓	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)		
	1	董事長	祝		0
		(110)	台北市信義		
	2	董事	張		0
		(112)	台北市北投	樓	
	3	董事	祝		0
		(110)	台北市信		
	4	監察人	張		
		(110)	台北市信		

有續頁請打 V □
無續頁請打 V ✓

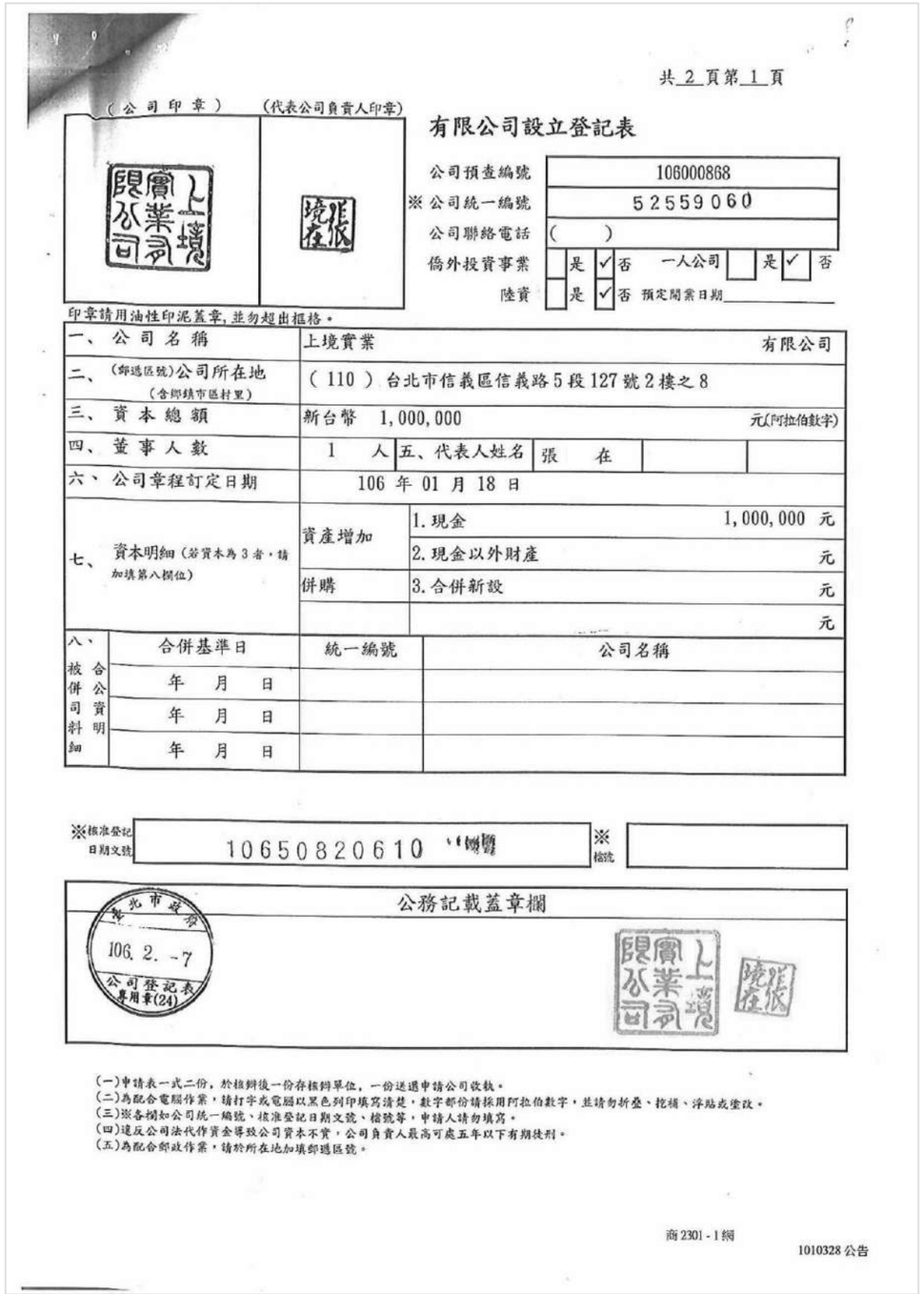
臺北市政府 107.7.26 公司登記表專用章(20)

公務記載蓋章欄

10751793400 冊

商 1302 - 3綱

3. 共同出資人：上境實業有限公司



共 2 頁第 1 頁

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

有限公司設立登記表

公司預查編號	106000868
※ 公司統一編號	52559060
公司聯絡電話	（　　）
僑外投資事業	□是 ✓否　一人公司 □是 ✓否
陸資	□是 ✓否　預定開業日期＿＿＿＿

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

一、公司名稱	上境實業			有限公司
二、(郵遞區號)公司所在地（含鄉鎮市區村里）	（110）台北市信義區信義路5段127號2樓之8			
三、資本總額	新台幣　1,000,000			元(阿拉伯數字)
四、董事人數	1　人	五、代表人姓名	張　在	
六、公司章程訂定日期	106 年 01 月 18 日			
七、資本明細（若資本為3者，請加填第八欄位）	資產增加	1.現金	1,000,000 元	
		2.現金以外財產	元	
	併購	3.合併新設	元	
			元	

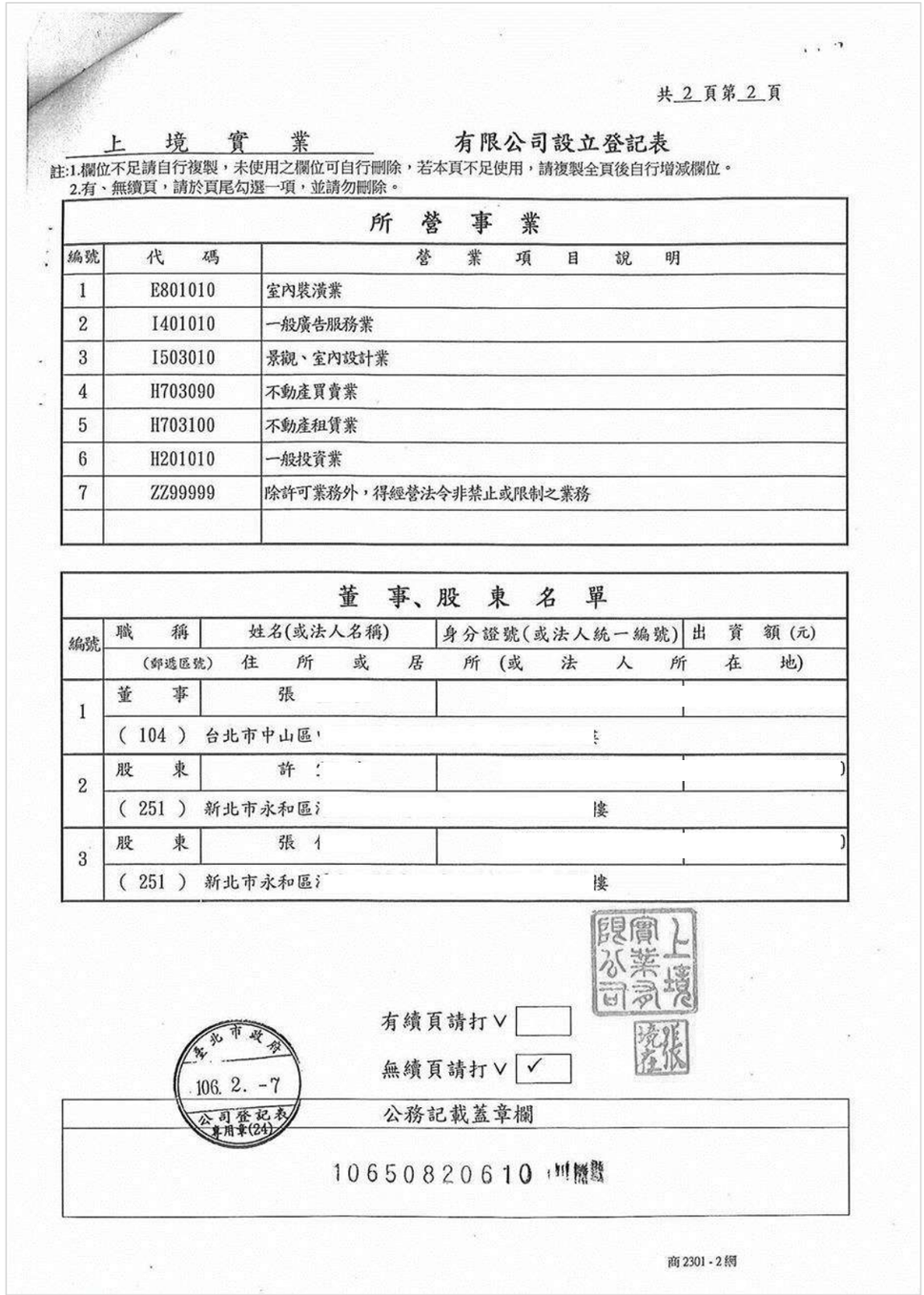
八、被合併公司資料明細	合併基準日	統一編號	公司名稱
	年　月　日		
	年　月　日		
	年　月　日		

※核准登記日期文號：10650820610 ※檔號：

公務記載蓋章欄

（一）申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
（二）為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、乾補、浮貼或塗改。
（三）※各欄如公司統一編號、核准登記日期文號、檔號等，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。

商 2301 - 1 綱　　1010328 公告



共 2 頁第 2 頁

上境實業　　有限公司設立登記表

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。

所營事業

編號	代碼	營業項目說明
1	E801010	室內裝潢業
2	I401010	一般廣告服務業
3	I503010	景觀、室內設計業
4	H703090	不動產買賣業
5	H703100	不動產租賃業
6	H201010	一般投資業
7	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

董事、股東名單

編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	出資額(元)
	(郵遞區號)	住所或居所(或法人所在地)		
1	董事	張		
	（104）台北市中山區			
2	股東	許		
	（251）新北市永和區		樓	
3	股東	張		
	（251）新北市永和區		樓	

有續頁請打 V □
無續頁請打 V ✓

公務記載蓋章欄

10650820610

商 2301 - 2 綱

附錄二、住戶管理規約

第 一 條：為維護擬訂桃園市桃園區東門段208-1地號等14筆土地都市更新事業計畫案(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，委由立信工營造股份有限公司（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左：

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：本大樓公共設備之水電費由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、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：停車位之管理：本大樓汽車法定停車位為110部、自設停車位102部，停車位非經主管機關核准不得變更。機車法定停車位為220部，該部分面積僅供機車停車使用，不得移作其他使用。

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，為維持本大樓之公共安寧及公共設施共有部分之管理維護，未來所有人及本大樓住戶得由本案實施單位(或開發單位)之協助召開第1次區分所有權會議及成立大樓管理委員會，並聘僱保全人員或專業顧問管理公司直接管理。

第 八 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 九 條：特別約定：

一、為維護大樓整體居住優良環境，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、本大樓留設供人行走之地面道路面積共890.09平方公尺及西北側開放空間廣場面積共411.3平方公尺，應無償提供予不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，非經主管機關核准不得變更。其位置(含告示牌)與說明標示詳圖附錄2-1。

四、本大樓平台位置，為顧及使用便利性，共用部分及約定專用部分位置詳圖附錄2-2，並另訂定分管契約管理之。

五、停車位

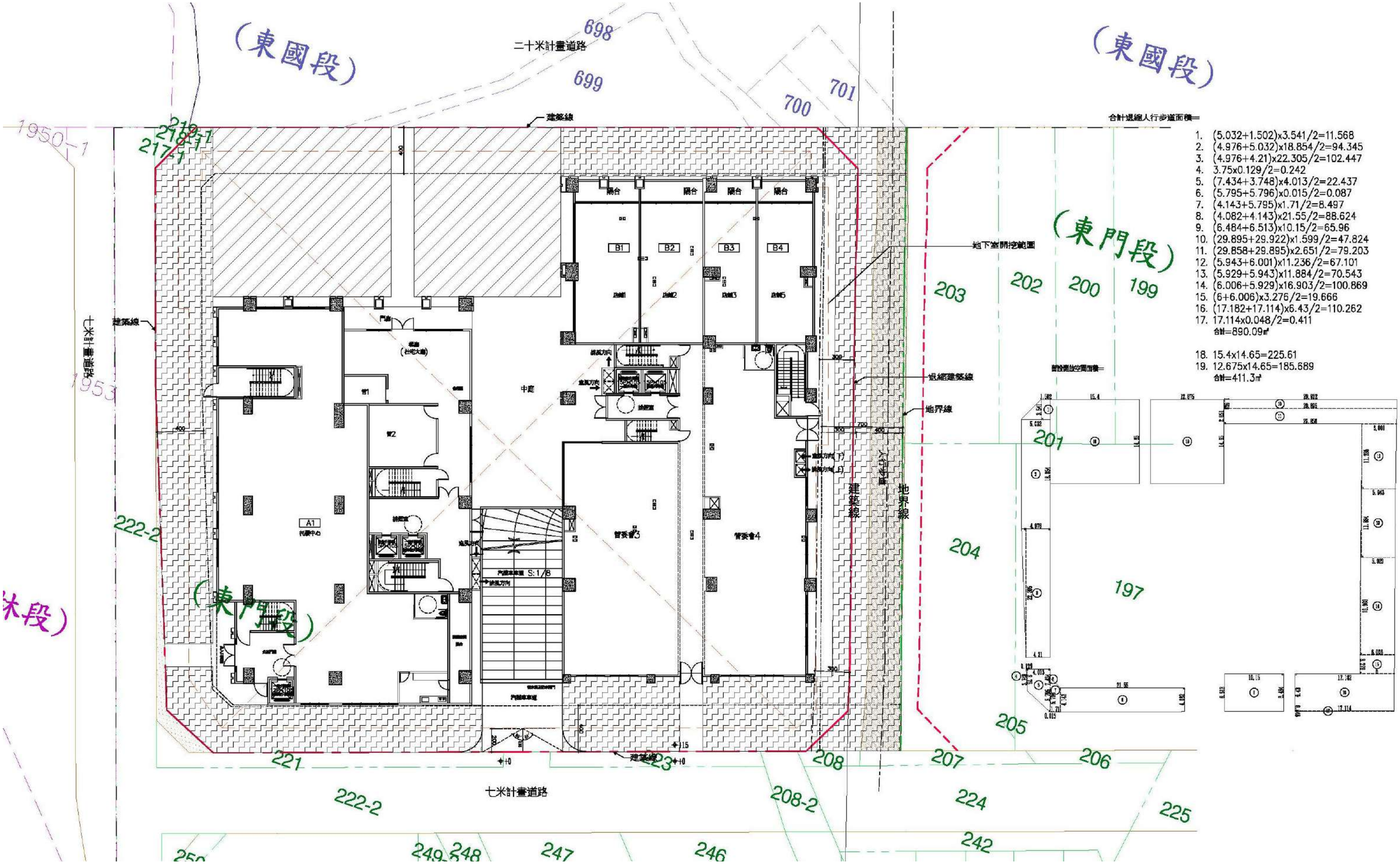
（一）區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

（二）地下1層設置220部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

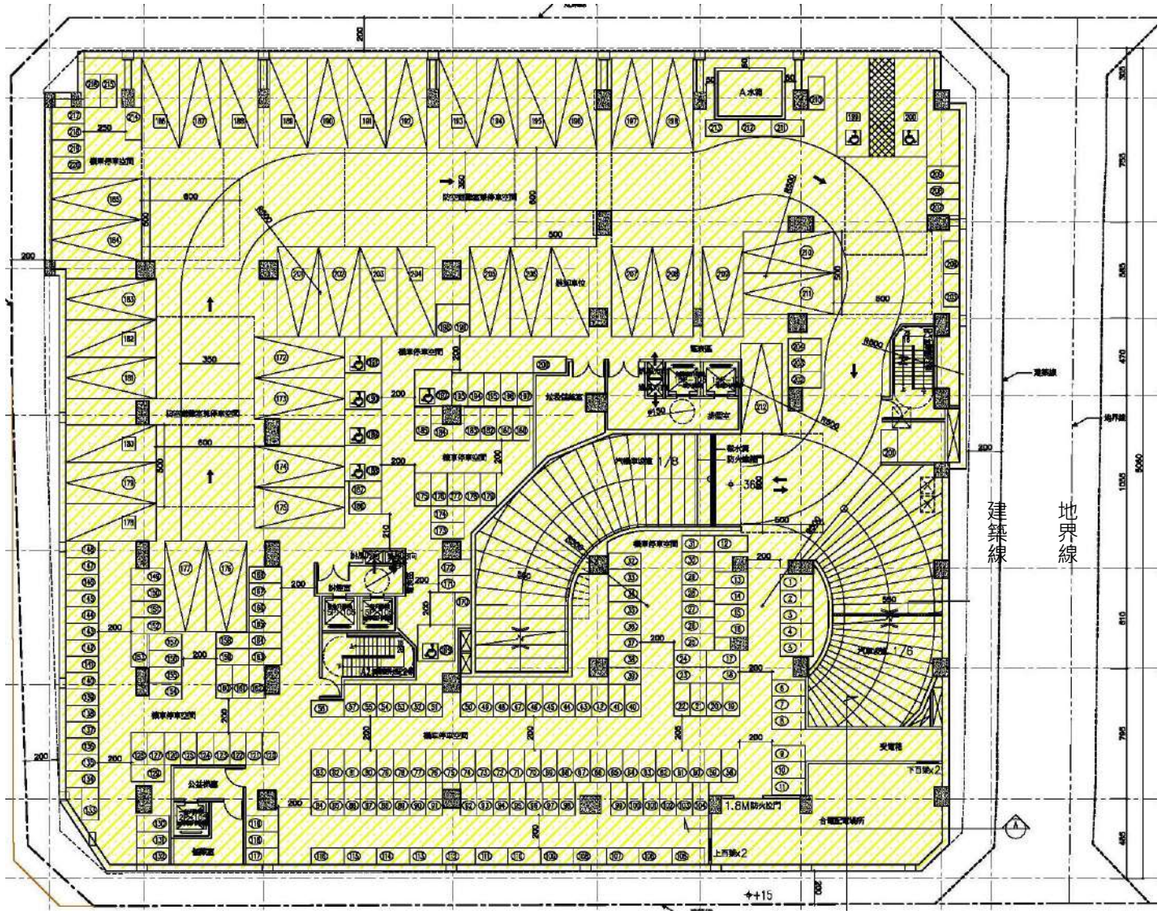
六、本大樓申請銀級綠建築標章，未來共用部分之綠建築相關設施設備之管理維護需依據相關規定辦理，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

第 十 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。

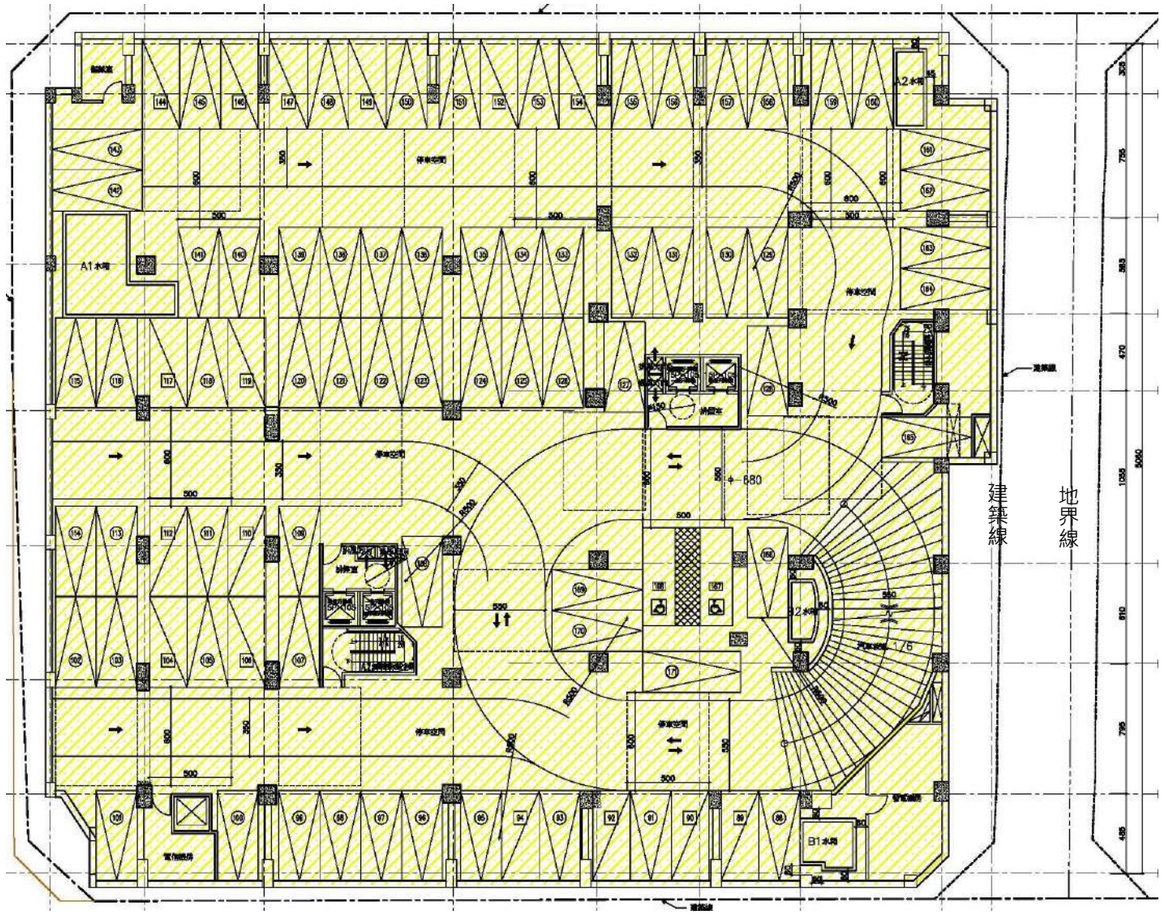
第 十一 條：本約對立書人之受讓人、管理人、繼承人、借用人、承租人等均具同等之約束效力。



附錄圖 2-1 開放空間及供人行走之道路面積檢討圖　(S：1/250)

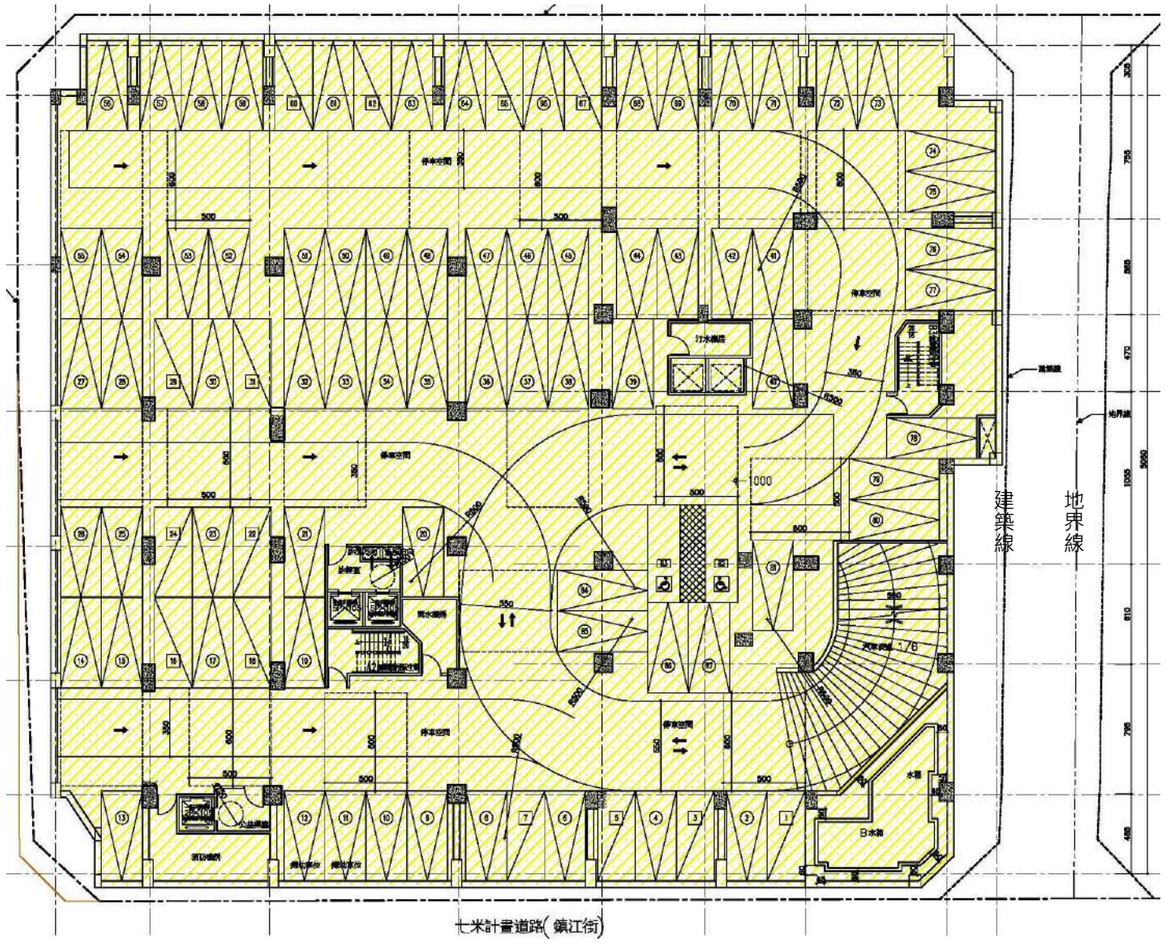


附錄圖 2-2 地下一層專有共用位置示意圖

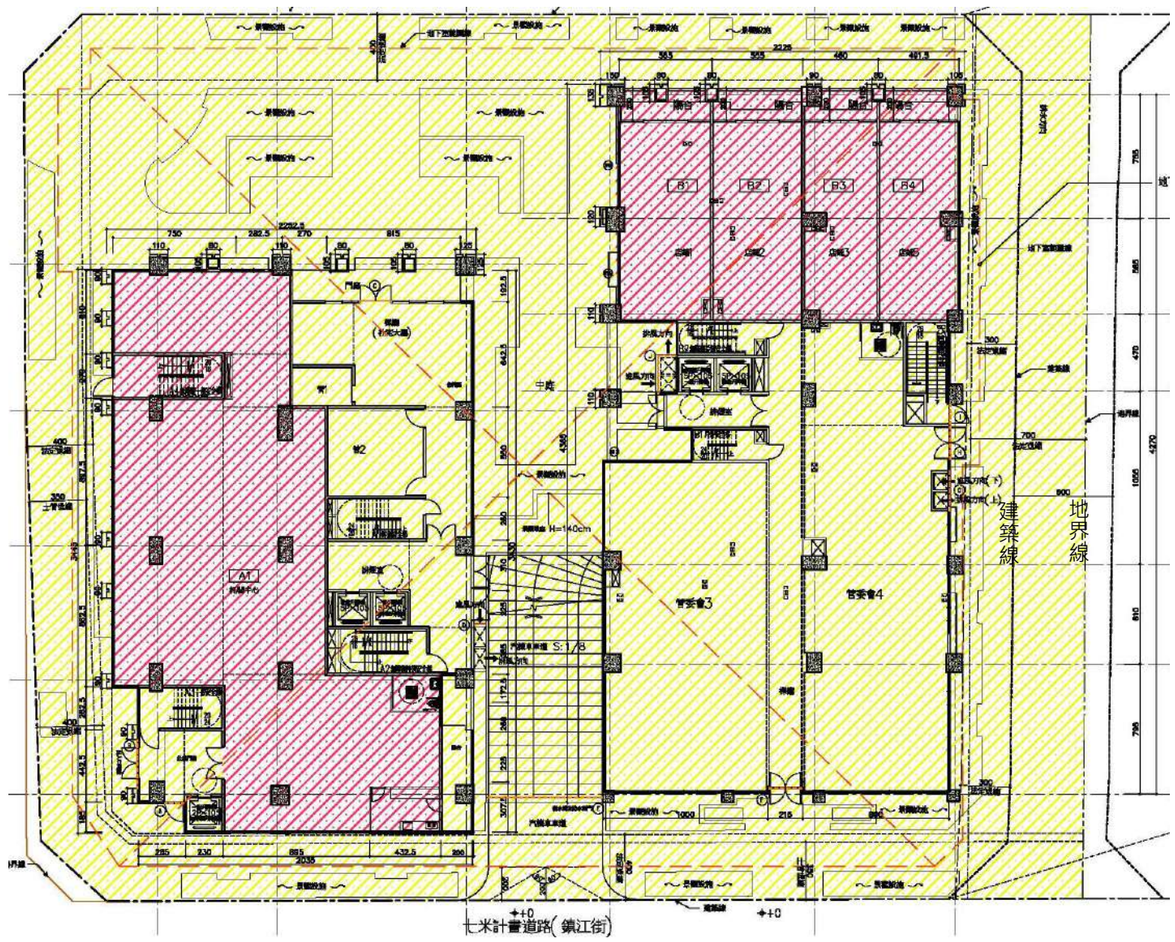


附錄圖 2-3 地下二層專有共用位置示意圖

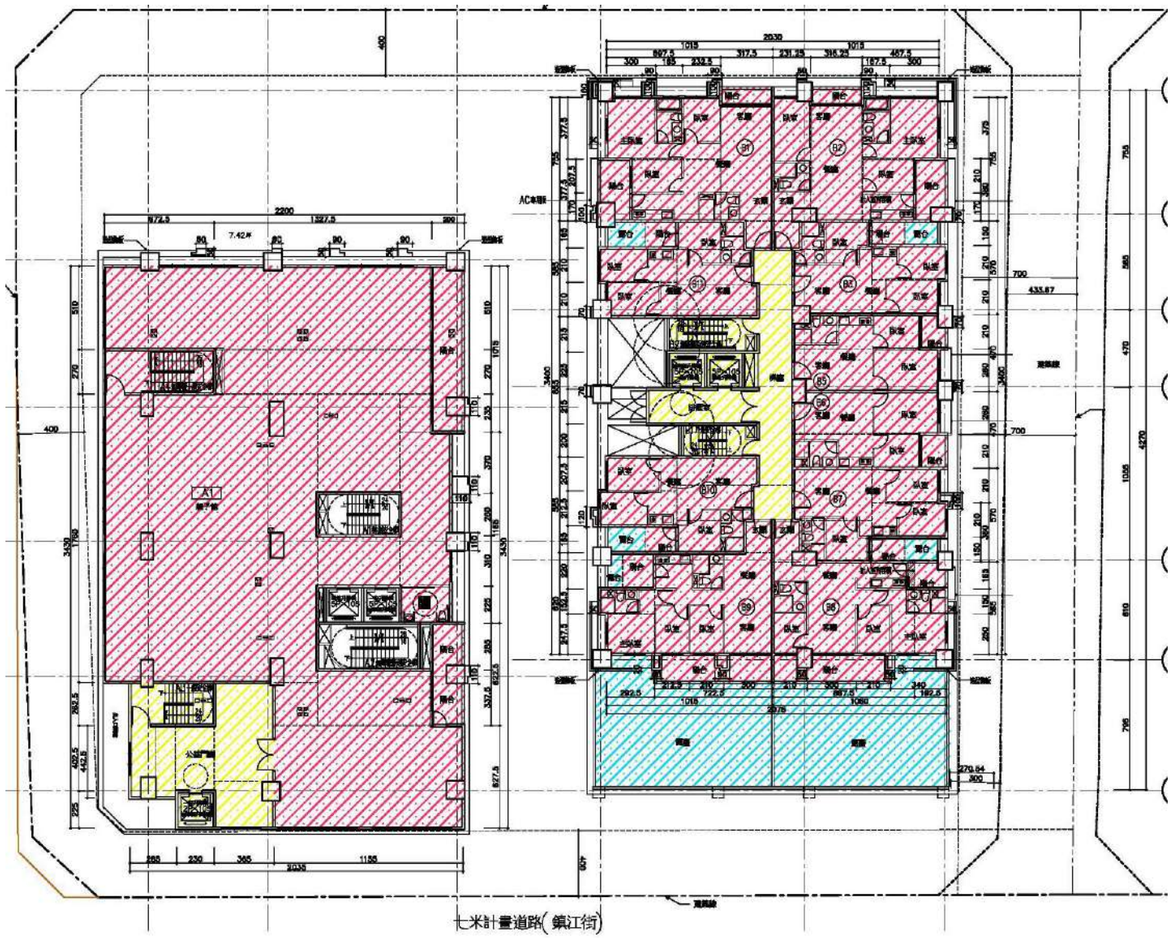
約定專用部分
專有部分
共用部分



附錄圖 2-4 地下三層專有共用位置示意圖



附錄圖 2-5 一層專有共用位置示意圖



附錄圖 2-6 二層專有共用位置示意圖

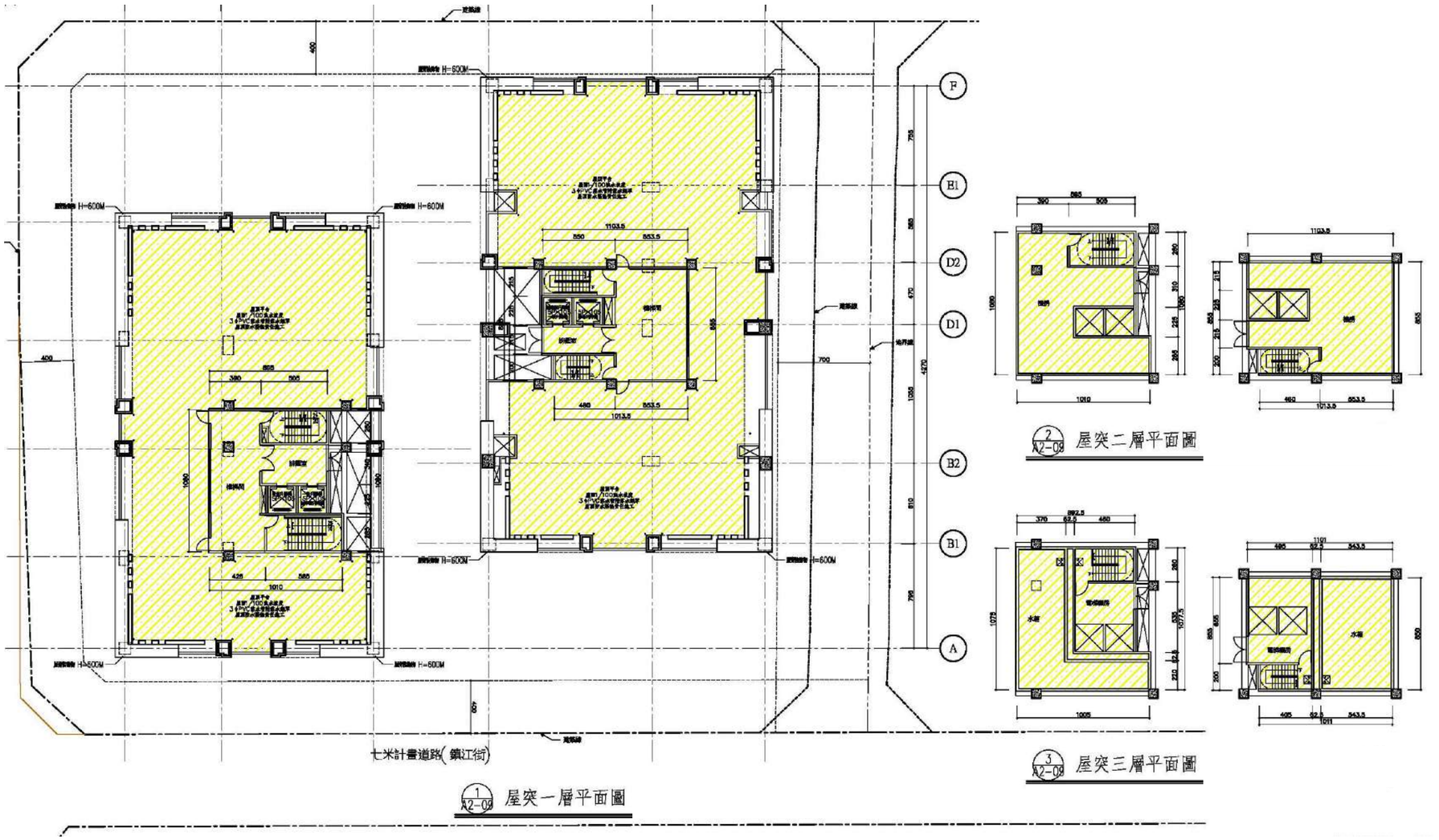
附錄圖 2-7 三層專有共用位置示意圖

約定專用部分
專有部分
共用部分

附錄圖 2-8 四層專有共用位置示意圖

附錄 2-9 圖 五至十四層專有共用位置示意圖

約定專用部分
專有部分
共用部分



附錄圖 2-10 屋頂層專有共用位置示意圖

附錄三、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	正面牆	依建築立面設計區分、基座設計部分使用石材、外牆丁掛磚、小口磚或抿石子，並以金屬格柵修飾	
	背面牆		
	側面牆		
二、牆面(含踢腳板)	內部隔間牆	輕隔間或 1/2B 磚牆	
	一樓門廳	牆面貼拋光石英磚	40cmx80cm 三洋、白馬、冠軍、馬可貝里
	2F 以上梯廳	牆面貼拋光石英磚	30cmx60cm 三洋、白馬、冠軍、馬可貝里
	公共樓梯間	水泥漆	ICI 得利、虹牌、青葉等
	1F 店面室內空間	水泥漆	ICI 得利、虹牌、青葉等
	2F 以上室內空間	水泥漆	ICI 得利、虹牌、青葉等
	浴廁	高級壁磚	30cmx60cm，三洋、白馬、冠軍、馬可貝里
	陽臺	丁掛磚	
	地下室	水泥漆	ICI 得利、虹牌、青葉等
三、地坪(含門檻)	一樓門廳	高級拋光石英磚搭配大理石	80cm x 80cm 三洋、白馬、冠軍、馬可貝里
	其他各層梯廳	拋光石英磚	60cm x 60cm 三洋、白馬、冠軍、馬可貝里
	公共樓梯間	止滑樓梯石英磚，配以實木扶手	
	1F 店面室內空間	拋光石英磚	80cm x 80cm 三洋、白馬、冠軍、馬可貝里
	2F 以上室內空間	拋光石英磚	60cmx60cm，三洋、白馬、冠軍、馬可貝里
	浴廁	霧面石英磚	30cmx30cm，三洋、白馬、冠軍、馬可貝里
	陽臺	霧面石英磚	20cmx20cm，三陽、白馬、冠軍、馬可貝里
	地下室	AC 鋪面	
	屋頂	3mmPU、混擬土壓層加地磚	
四、平頂	一樓門廳	整體造型、乳膠漆(含燈具)	ICI 得利、虹牌、青葉等
	其他各層梯廳	整體造型、乳膠漆(含燈具)	ICI 得利、虹牌、青葉等
	公共樓梯間	水泥漆	ICI 得利、虹牌、長城等
	1F 店面室內空間	水泥漆	ICI 得利、虹牌、青葉等
	2F 以上室內空間	水泥漆，廚房採用矽酸鈣板	ICI 得利、虹牌、青葉等
	浴廁	PVC 天花	
	陽臺	晴雨漆	ICI 得利、虹牌、青葉等
	地下室	水泥漆	ICI 得利、虹牌、青葉等
五、門窗設備		採用中華、錦鋐、正新或洋房等知名鋁門窗	中華、錦鋐、正新或洋房等同知名品牌
六、電梯設備		依設計承載一定人數及速度，並配合樓層管制功能，一樓車廂外門採不鏽鋼材質，其他樓層則為鋼板烤漆。無人使用時，自動熄燈，電扇停止運轉功能。並附設監視系統與緊急呼叫功能與管理員室聯絡。 車箱地坪鋪設天然石材。	三菱、永大或崇友

項目	位置	使用建材及設備	備註
七、浴室設備		主浴：HCG 分離馬桶搭配 HCG 免治馬桶座，HCG 面盆，單槍龍頭，並配有豪華明鏡、毛巾架及設有專用插頭。 客浴：HCG 分離馬桶，HCG 面盆，單槍龍頭，並配有豪華明鏡、毛巾架及設有專用插頭。 淋浴設備：淋浴拉門採強化玻璃，並採高級龍頭及升降桿搭配蓮蓬頭，並具乾濕分離效果。	
八、廚具設備		高級門板搭配人造石檯面廚具、隱藏式抽油煙機、高級瓦斯爐、吊掛式烘碗機、不鏽鋼水槽；SUS單槍水龍頭。 另20坪以下房型採活性碳抽油煙機及電陶爐	等級之需視戶數以及每層樓配置之數量而定 爐具及抽油煙機採櫻花、豪山等品牌
九、停車設備		1. 車道出入口設置閉路監視器、紅綠燈、凸透鏡。 2. 設有自動泡沫噴灑滅火系統。 3. 停車場出入口設置緊急對講機。 4. 中央安全保全系統以及 CCTV 之監視系統。	
十、電氣設備	總開關	各戶獨立電錶，採單相五線式，無熔絲斷路器採正字標記產品。	
	各戶配備	各戶二燈四開關二插座以上，電燈開關附夜間指示燈	
	抽風設備	各浴室皆設置抽風系統	
	緊急供電設備	地下室裝有全新自動發電機組，附 ATS 系統預備停電時供應緊急電梯、保全監控系統、消防設備及各戶冰箱使用。	
十一、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣使用為主，取消冷氣窗，預留穿樑套管	
	地下室	各層皆設置進風排風管道與設備	
十二、景觀工程	植栽與綠化	地被為地毯草，灌木與喬木整體設計	
	庭園與造景	部份造景，含灌溉系統	
十三、門禁管理	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統	如 CCVT 監視系統

項目	位置	使用建材及設備	備註
及保全監控系統	入口門廳	入口門廳經由管理人員有效管制人員進出社區大門、LOBBY 門廳、一樓入口玄關處、電梯梯廂內設置讀卡主機。	
	各戶大門	60A 壓花鋼板門	
	各戶門窗瓦斯	設置獨立型瓦斯洩漏偵測器、天花板裝有消防感知器，另後門與工作陽台門連線本戶警報系統及大樓警報系統	
	各戶門窗及室內	各戶、主臥室裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援，工作陽台門設磁簧感應器連接本戶警報系統。	
	門禁、監視、警示與報警系統	社區 24 小時錄影，地下室及電梯監視系統連線至管理員室，並有大樓安全管理及微電腦中央監控系統。	
十四、消防設備		1. 於警衛室設火警受信總機可隨時監視是否有緊急狀況產生 2. 各樓層設置 ABC 乾粉滅火器	
十五、視訊及網路設備		大樓屋頂設置 UHF/VHF 之社區共同天線系統，整合有線電視訊號客廳、主臥室皆留電視、電話出線口及網路出口 另有網路連線設備，建構光纖管路到府	

附錄四、合約及報價單

1.共同投資協議合約

共同投資興建協議書

立協議書人：立信工營造股份有限公司　　(以下簡稱甲方)
祝園實業股份有限公司　　(以下簡稱乙方)
上境實業有限公司　　(以下簡稱丙方)

緣甲方前已取得坐落於桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(下稱「標的土地」)都市更新實施者案(下稱「本都更案」)之執行資格，並與委託人即桃園市政府簽定都市更新事業案委託書在案(下稱「原契約」，詳見【附件一】)。現就辦理都市更新事業、權利變換計畫及其後續之共同合作興建房屋暨出售等權利義務分配相關事宜，甲、乙、丙三方合意共同投資本都更案(以下簡稱「本案」)，三方本於誠信原則訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條　共同投資標的

桃園市桃園區東門段 208-1、209、210、211、213、215、216、217、218、219、220、222、222-3、813 地號等 14 筆土地，面積共計 3,449.00 平方公尺(約 1,043 坪)之都市更新實施者案(惟實際仍以桃園市政府核定都市更新事業計畫暨權利變換計畫所載之面積為準)。

第二條　合作投資模式

一、甲、乙、丙三方同意本案依據都市更新條例暨相關法規辦理都市更新事業，由甲方擔任實施者及起造人，以權利變換方式實施；乙、丙方提供一定比例之資金以作為共同負擔費用之方式擔任出資人，三方共同投資辦理都市更新事業、權利變換計畫及其後續之合作興建房屋暨出售分潤等相關事宜。

二、三方同意由甲方代表委託專業規劃設計單位，針對委託人需求、設計規範、市場供需與都市更新等，在法規允許及契約約定範圍內負責規劃設計標的都市更新事業建物。

三、本都更案建築規劃內容如甲方於簽訂本協議書後有所調整時，應主動告知乙、丙方知悉。如其調整係為配合委託人需求或主管機關審議要求者，甲、乙、丙三方均須配合調整。

四、本案合作投資模式係依旨揭都市更新事業案委託書約定採價值分配而由委託方(即桃園市政府)及私地主部分共分配 49.6%、受託方(即實施者)取得 50.4%；若主管機關審議核定發布實施之權利變換計畫共同負擔比與上述分配 50.4%有所不同時，受託方(實施者)同意無條

件適用較低之共同負擔比例做為計算，由委託方(桃園市政府)及私地主獲得較優之分配價值。

五、本案由甲方代表與委託方簽約，其中甲、乙、丙三方議定因甲方取得本都更案實施者資格暨簽定委託書，及負責辦理容積移轉等事項；且就執行本都更案衍生應負擔之興建事項等暨應盡之義務，及可分回之房地(含車位)、銷售所得等暨享有之權利，與本建案建築融資(如有)核貸額度內支付各項費用等之合併計算後，**甲、乙、丙三方同意依甲方占 60%、乙方占 30%、丙方占 10%之投資比例分配之。**

六、甲、乙、丙三方同意本案亦應共同負擔相關營建管理費用，三方議定以核定發布實施之權利變換計畫之營建費用總額 2%計算，且依前條甲、乙、丙三方投資比例負擔，並應至遲於本案申報開工前 20 日以現金、匯款或即期支票其一方式支付。

七、本案於備標階段以甲方名義支付包括但不限於委託建築師、都更規劃顧問公司、不動產估價師等一切相關報酬及費用(詳見【附件二】)，亦視為三方應共同出資負擔款項，甲、乙、丙方同意須依甲方占 60%、乙方占 30%、丙方占 10%之比例負擔。

八、甲、乙、丙三方議定於簽訂本協議書時，甲、乙、丙三方須按前項約定之負擔比例，共同支付依本案所有公有土地市價總額計算之 1%，以作為甲方業務開發之服務費用(即佣金)。前揭費用於當事人間參考專業估價師出具之估價報告後，議定為新台幣 6,174,710 元整。

九、前項服務費用之付款方式，甲、乙、丙三方同意於本協議書簽定後七日內，由甲方開立發票向乙、丙方請款；乙、丙方於收到甲方請款發票後應即以現金、匯款或即期支票其一方式支付甲方。

第三條　共同出資款項範疇

一、本案共同出資負擔款項包括但不限於下列費用：

1.工程費用：包括但不限於重建費用、公共及公益設施費用、綠建築及智慧建築管理維護費用等。

2.權利變換費用：包括但不限於都市更新規劃費用、不動產估價費用、更新前測量費用、土地改良物拆遷補償及安置費、地籍整理費等。

3.貸款利息：包括但不限於前二款之例示費用、拆遷補償費及容積移轉費等相關孳生之一切應付利息。

4.稅捐：本案所產生之印花稅、土地所有權人分回房屋之營業稅等。

5.管理費用：包括營建工程管理費、銷售管理費及信託管理費等。

惟風險管理費尚不包含在列。

6.容積移轉費用：本案購買容積(公設地)之取得成本及辦理費用。

7.履約及保固保證金(含手續費)、本案建築融資(如有)核貸額度內應付各項費用、保險費、各項規費及其他經甲乙丙三方共同認可之費用。

二、本案於執行階段如有原物料上漲、金融匯兌變動、稅捐之更改等因素，致實際支出超出本案都市更新事業計畫書所載之預估費用或與委託人核定之金額不同者；抑或三方因執行本案所簽訂之合約款項因執行需要有調整(含追加、減費用)時，經甲、乙、丙三方確認後，應即依其出資比例調整共同出資額及找補事宜。

第四條　出資款項撥付程序

一、前條約定各類共同出資應負擔費用之範疇，三方同意採「實支實付」方式，於收到各該應付款項之給付期限內，應依共同出資比例撥付後，由甲方對外代表負擔付款等相關義務。

二、本案履約及保固保證金之負擔，三方同意由甲方依原契約規定任擇其一方式對外代表繳交；除三方另有約定或協議者外，乙、丙方應於受通知後立即按其出資比例及前揭相同繳交方式撥付予甲方。

三、甲、乙、丙方於簽訂本協議書後，因執行本案都市更新重建所需之各項廠商發包事項，三方合意由甲方代表辦理遴選，遴選結果及相關合約條件經乙、丙方同意後，由甲、乙、丙三方共同與承商簽約。相關廠商應依第二條三方共同出資比例，分別開立發票向甲、乙、丙三方辦理請款事宜。

四、本案如有必要由甲方對外代表先行給付之項目者，於甲方墊付該款項並提供明細表、收據或發票予乙、丙方確認後，乙、丙方應於甲方提出後十五日內以現金、匯款或即期支票其一方式給付甲方墊付款。

第五條　更新後房地分配及銷售

一、甲、乙、丙方同意按第二條約定之共同出資比例，分配本案更新後實施者依法應分得房地及車位價值；並應於權利變換後分配土地及建物時，甲方依上揭出資比例及檢附相關申請文件，送請本都更案主管機關囑託登記機關同時辦理甲、乙、丙方比例持分之各該土地及建物權利變換登記。

二、前項分得房地及車位之價值，以甲方於權利變換後所分得標的更新

大樓之設計平面圖及各戶房屋及車位價格表為準。

三、甲、乙、丙三方就分得房屋及車位之銷售，雙方同意採共同委託代銷公司預售方式處理，若銷售至房地車位總面積約 90%或使用執照申請時仍有餘屋，是時應按甲、乙、丙三方各自出資比例，依價值分配進行內部分配及找補。

第六條 三方權利義務責任

一、本案合作期間如發生涉訟或賠償等情事，除明確有可歸責於單方之事由應由可歸責之該方負擔者外，概由甲、乙、丙三方依第二條所示之投資比例各自負擔。

二、甲、乙、丙三方同意就本案部分，係由甲方代表行使相關權利義務，惟若有第三條所述履約及保固保證金之繳交與退還、申請建築融資等重大情事，應經三方事前書面同意，始得為之。

三、甲方或甲方指定之人應負責本都更案相關申辦都市更新建築相關之規劃設計、營造施工、請領建築執照及使用執照等作業。

四、甲方於辦理本案或與本協議書有關之程序或手續時，如須乙、丙方用印、提供文件或配合為一定必要之行為時，乙、丙方應即依甲方之通知提供或配合辦理。

第七條 保密義務

一、甲、乙、丙三方及其履行輔助人（包括但不限於員工及專業人士）就本協議書之內容、履行本協議書或因擬進行本投資案所知悉、持有或取得與本協議書或他方當事人相關之任何資訊，除該資訊已屬公開可取得者外，均不得予以散佈、公開或揭露予第三人知悉，亦不得使用於本協議目的以外之用途；且應以善良管理人之注意保持其秘密性。但下列情形不在此限：

1.經當事人事前書面同意者；

2.可自其他公開處取得者；

3.法律另有強制規定者；

4.行政主管機關或法院之要求者；

5.為申請程序、取得必要之核准或許可所必須，或為踐行相關之法律程序所必要者。

二、除三方另有約定者外，本條保密義務之約定，於本協議書履行中、履行完畢或終止後仍為有效。

第八條 違約責任

任一方當事人因可歸責之事由違反本協議書或原契約時，經他方定相當期限內催告而仍不為補正或改善者，即視為違約。未違約方得要求終止本協議書，並得向違約方請求一切損害賠償及據此所支出之費用(包括但不限於訴訟費、律師服務費等所生相關費用)。

第九條 終止

除三方當事人另有協議或法令另有強制或禁止規定外，本協議書得因下列事由終止之：

1.三方當事人合意終止者。

2.任一方當事人消滅、解散或進入重整或清算程序時。

3.任一方當事人因違反本協議書之約定，未違約之當事人依本協議書第八條主張終止。

第十條 特別約定事項

一、甲、乙、丙方係依中華民國法令所合法設立且有效存續之公司，就簽定本協議書時業已取得一切必要之同意及核准。如有違反或不實者，視為違約。

二、除甲、乙、丙三方合意共同投資本案等事項悉以本協議書之內容及方式為準以外，甲、乙、丙方於本案應盡權利義務及給付條件，仍應依甲方原簽定之桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地之都市更新實施者案委託契約書共同遵循履行之。

三、本協議書相關權利義務，未經他方事前書面同意，任一方不得任意轉讓予關係企業或他人；又相關權利義務之繼受，對於三方之承受人，均具同等拘束效力。

四、任一方所為之洽商或通知辦理事項均以書面按本協議書所載住址掛號為之，如變更住址時，負有通知他方之義務，如有拒收者，以郵局第一次投遞日期視為送達日期。如因無法送達而致退回者，以郵局發出招領郵政信函日期視為送達日期。

五、本協議書所有附件均屬本約之一部分，與本協議書具同等效力。

六、本協議書之解釋及履行以中華民國法律為準據法。如有未盡事宜，三方間願本合作立場依有關法令之規定，並依誠實信用之原則公平解釋辦理之。若有涉訟時，甲、乙、丙三方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

七、本協議書正本壹式參份，由甲、乙、丙三方各執壹份為憑。

【附件一】桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地都市更新實施者案委託契約書本文影本乙份

【附件二】本案競標費用表影本乙份

立協議書人：

甲　方：立信工營造股份有限公司
負 責 人：李
統一編號：23709033
地　址：台北市信義區忠孝東路五段552號10樓
電　話：(02) 6638-6038

乙　方：祝園實業股份有限公司
負 責 人：祝
統一編號：23906772
地　址：臺北市大安區忠孝東路4段166號11樓之2
電　話：(02) 8773-6688

丙　方：上境實業有限公司
負 責 人：張
統一編號：52559060
地　址：臺北市信義區信義路5段127號2樓之8
電　話：(02) 8773-6688

中　華　民　國　107　年　09　月　17　日

2.都更規劃委任合約

桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地都市更新規劃服務委任合約書

立委任合約書人

委託方：立信工營造股份有限公司(權責 60%)　(以下合稱甲方)
祝園實業股份有限公司(權責 30%)
上境實業有限公司(權責 10%)
受託方：里美都市開發股份有限公司　(以下簡稱乙方)

茲因甲方擬辦理「桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地都市更新規劃服務委任合約書」(以下簡稱本規劃案)，謹委任乙方辦理競標階段、都市更新事業及權利變換計畫等各階段都市更新工作事宜，經雙方同意訂立都市更新事業規劃委任合約書（以下簡稱本約）條款如后，以資共同遵守：

第一條　委任規劃範圍

本規劃案工作範圍包括桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地，面積 3,449.00 平方公尺（詳附件一、委任規劃範圍圖；實際以主管機關同意更新範圍及登記機關登記結果為準）。

第二條　乙方工作項目

一、競標階段：
（一）研擬都市更新事業計畫建議書。
（二）彙整本案桃園市政府公開招標評選簡報。
（三）列席評選會議及提出簡報說明與協助答詢。
（四）提供甲方諮詢及本案共同負擔模擬試算相關策略方案。
（五）印製標單要求提供競標建議書（平裝印製）及簡報。若甲方需要以精裝方式印製時，相關費用另計或得由甲方另行委託印製。(乙方仍需提供完整檔案或光碟)

二、都市更新事業計畫及權利變換計畫階段：
（一）提供都市更新事業及權利變換計畫執行進度建議。
（二）提供計畫申請及房地選配所需之書表文件。
（三）代辦事業計畫及權利變換計畫公聽會。
（四）協助辦理權利變換房地選配作業及公開抽籤事宜。
（五）擬訂都市更新事業及權利變換計畫法定書圖。
（六）代辦都市更新事業及權利變換計畫之申請行政作業程序。
（七）完成都市更新事業及權利變換計畫審議及核定作業。
（八）代為擬訂公告禁止事項申請文件。

第1頁

（九）協助甲方委託辦理之土地及建物產權面積計算檢核。
（十）協助甲方協調鑑價機構更新前、後權利價值之評定。

三、計畫執行階段：
（一）代辦權利變換結果通知之行政程序。
（二）代辦拆遷通知與協助拆遷補償費發放之行政程序。
（三）協助不願或不能參與者補償金發放之行政程序。
（四）權利變換計畫發布實施後，代辦申請更新期間稅捐減免。
（五）代辦函請主管機關辦理釐正圖冊之行政程序。
（六）依釐正之圖冊，計算權利變換差額價金。
（七）代辦通知接管及差額價金繳納之行政程序。
（八）協助地政士辦理權利變換後產權登記事宜。
（九）於產權登記後，協調地政士辦理更新後稅捐減免申請。
（十）更新事業實施完成後，協助檢附相關文件辦理成果備查。

四、以上服務費用不包含：
（一）競標建議書可由乙方協助送印，向甲方提出具證明以實報實銷方式辦理。
（二）審查過程相關政府規費、審查費。
（三）地政士：土地分割、鑑界、產權面積計算、產權登記等業務費。
（四）估價師：更新前後估價及簽證等業務費用。
（五）建築師：建築設計、景觀設計、指定建築線、建築執照申請、發包、監造等建築師執業內容，以及都市設計審議等業務費。
（六）測量技師：現況地形測量、建物分戶測量、樹木測量等業務費。
（七）交通技師：交通影響評估費。
（八）其他相關專業顧問、技師業務費。(包含但不限於環境影響評估、綠建築、都市計畫變更、容積移轉等)
（九）辦理事業概要程序之服務費用另議，其他涉及本合約第十條委任規劃範圍調整及變更規劃設計事項則依據該條文辦理。
（十）額外索取審議期間及核定後事業計畫及權利變換計畫紙本報告書影本(以實報實銷)。

第三條　委任酬金

一、委任服務費用總金額：新台幣**伍佰柒拾萬元整**($570 萬含稅)，

第2頁

以上費用包括乙方進行本案所衍生之薪資、稅金(5%營業稅)、保險、交通、房租、設備、報告書及簡報印製與都市更新程序所需之光碟燒錄。

二、若未來營業稅率調漲，甲方應給付乙方稅金差額。

第四條　酬金給付辦法

雙方同意本案委託方付款方式依**立信工營造股份有限公司**佔 60%、**祝園實業股份有限公司**佔 30%及**上境實業有限公司**佔 10%之權責比例，各期付款辦法如下：

一、簽約階段：經甲方決定辦理本規劃案並簽訂合約時，甲方應支付乙方新台幣**貳拾萬元整**(佔全案付款比例 3.51%)。

二、競標階段：
（一）第一期款：乙方提交投標計畫建議書予甲方並完成投標作業時，甲方應支付乙方新台幣**貳拾萬元整**(佔全案付款比例 3.51%)。
（二）第二期款：甲方獲選為最優廠商時，甲方應支付乙方新台幣**參拾萬元整**(佔全案付款比例 5.27%)。

三、都市更新事業計畫及權利變換計畫階段（以併送方式計算）：
（一）第一期款：辦理事業及權利變換計畫自辦公聽會時，甲方應支付乙方新台幣**伍拾萬元整**(佔全案付款比例 8.78%)。
（二）第二期款：擬訂事業及權利變換計畫，經甲方認可並提送桃園市政府報核時(送件時)，甲方應支付乙方新台幣**壹佰貳拾萬元整**(佔全案付款比例 21%)。
（三）第三期款：本案事業及權利變換計畫公開展覽完成，甲方應支付乙方新台幣**壹佰萬元整**(佔全案付款比例 17.55%)。
（四）第四期款：本案事業及權利變換計畫幹事會審查通過時或市府內部各單位平行審查通過後，並決議提送都更大會審議，甲方應支付乙方新台幣**壹佰萬元整**(佔全案付款比例 17.55%)。
（五）第五期款：本案事業及權利變換計畫經桃園市政府核定，甲方取得桃園市政府核定函時，甲方應支付乙方新台幣**壹佰萬元整**(佔全案付款比例 17.55%)。

若採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送時，則依本階段各期款金額 50%拆分給付。

四、計畫執行階段：

第3頁

(一)第一期款：於取得使用執照或釐正圖冊完成時，甲方應支付乙方新台幣**壹拾伍萬元**整(佔全案付款比例 2.64%)。

(二)第二期款：於都市更新事業及權利變換計畫成果備查程序完成時，甲方應支付乙方新台幣**壹拾伍萬元**整(佔全案付款比例 2.64%)。

五、以上各期款項之請領，應配合甲方各公司之請款流程支付各期款項。請款時程除乙方須提供書面文件、圖說及相關電子檔，並應開具契約書所載甲方商號抬頭之發票 (不得以其他公司發票抵用)及請款單，經核定後甲方付款以乙方抬頭禁止背書轉讓之 30 天期劃線支票支付，或以匯款方式支付(匯款帳戶戶名：里美都市開發股份有限公司，帳號：148-10-093398，銀行別：第一銀行八德分行)。

第五條　委任期間

自簽約日起至本規劃案都市更新事業及權利變換計畫成果備查日止。

第六條　雙方應配合事項

一、雙方應遵照都市更新條例及其相關規定，依工作計畫書內容及進度辦理都市更新相關事宜。

二、乙方應依工作計畫書辦理下列事項：

(一)依工作進度計畫及甲、乙雙方同意之期限辦理本約各項應辦工作。

(二)應甲方之要求提供或說明本規劃案所須之書表格式。

(三)依據實際工作進度指派代表同甲方進行工作會議，但經甲方同意得取消或延期舉行。

第七條　履約責任

一、除本合約或法律另有規定外，甲、乙雙方不得無故停止或終止履行本約，並不得拖延本約工作之進行。

二、乙方辦理各項工作，均不得違反都市更新條例及其他相關法令。

三、乙方應盡善良管理人之責任及誠實信用之原則辦理甲方委任之一切應辦事項，不得有不正當行為及違反或廢弛業務上應盡之義務。

四、非經甲方事前同意，乙方不得將本合約之工作轉包他人。乙方應確保其與其使用人、受雇人或承包商因業務上知悉甲方之秘

密不得洩漏。

五、經甲方審定之計畫書、說明、預算及規範，非經雙方之書面同意，任何一方均不得變更其內容。

六、本規劃案如因甲方要求，或因甲方提供之資料或數據有誤而發生工作瑕疵且非可歸責於乙方者，乙方不負擔保責任。

第八條　合約主體變更

甲方若需變更本規劃案之實施者時，應要求該實施者依本合約內容與乙方重新簽約，變更甲方名義。

第九條　合約之終止與解除

一、乙方有下列情形之一者，甲方得以書面終止本約並得向乙方請求返還已支付之報酬：

(一)雙方認可之規劃設計作業進度，乙方無正當理由或未經雙方協議而遲延達一個月。

(二)未依相關都市更新法規或雙方確定之規劃設計需求、預算及條件辦理，經甲方催告，逾期一個月仍未修正完成者。

(三)乙方違反本約第七條規定，或違反本合約之其他規定而情節重大者。

二、甲方有下列情形之一者，乙方得以書面終止本約並依本約第四條結算酬金：

(一)各階段工作非因可歸責於乙方之緣故合約進度落後六個月以上，經乙方書面催告二個月後，甲方仍不與協議或協議修改合約不成者。

(二)甲方違反本合約規定而情節重大者。

三、因不可歸責於任何一方之事故影響本約之進行者，應由甲、乙雙方另行協議之，協議不成時，本合約視為終止，合約報酬依第四條之方式結算；已進行而未完成之階段工作則按工作完成百分比計算之，並由甲方依第四條第五項方式付清。

四、若乙方於收到各項終止或解除之書面通知後，應按實際工作進度，將已完成之工作整理成冊(包含書面文件、電子檔等)，於十五日內將工作成果移交甲方全體各一份。

五、一方因他方違約而受有損害，得向他方請求損害賠償。

第十條　委任規劃範圍調整及變更規劃設計

一、甲方應給付額外酬金之變更委任規劃範圍及規劃設計如下：

(一)因基地範圍調整衍生計畫內容修正。

(二)計畫審查期間，因規劃設計內容變更，導致審查程序延宕或重行公開展覽程序。

(三)計畫核定後，需再辦理事業計畫或權利變換計畫變更。

(四)本規劃案辦理期間有關法令變更而造成之重新辦理或變更部分規劃設計事項時。

二、前項經甲方決定並通知乙方辦理變更設計或重新規劃設計時，乙方應配合辦理，前項各款衍生給付額外酬金由甲、乙雙方另行議定補充協議，並於補充協議書簽訂完成後，應追溯支付已執行完成階段尚未支付之費用。

第十一條　爭議管轄法院

一、關於本約之解釋、履行產生爭議或糾紛時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

二、訴訟期間除與解釋、爭議或糾紛事項有關之部分外，其他非相關部分之工作，乙方應仍依合約繼續進行，不得異議，如有違反得以第九條第一項論之。

第十二條　各階段完成時之成果交付

一、競標階段：乙方應交付甲方投標計畫建議書 22 份(其中 2 份為甲方存檔)、光碟(電子檔)各乙份。

二、事業及權利變換計畫階段：乙方應交付甲方事業及權利變換計畫核定公告之計畫書圖，光碟(電子檔)各乙份。

三、計畫執行階段：乙方應交付甲方成果報告書、光碟(電子檔)各乙份。

第十三條　其他約定

一、所有由乙方依本約規定所發展，製成之文件、資料、圖說、規範等，無論其後甲方取得本案最優投資人與否，其所有權及有關之著作財產權均歸屬甲方，著作人格權歸屬乙方。

二、乙方應擔保包含其員工等任何第三人不得就本案履約標的，向甲方及其員工主張任何權利。若因乙方履約致侵害第三人合法權益時，應由乙方負責處理，並負擔一切法律責任及費用負擔。

三、合約修正：本約簽訂後之任何修正及補充均應經雙方協議同意並以書面為之。

四、權利義務轉讓之禁止：非經甲、乙雙方之事先書面同意，任何一方均不得將其權利、義務轉讓任何第三人。

五、未盡事宜：依有關法令訂定之，無法令規定者由雙方協議訂定之。

第十四條　合約份數

本合約正本壹式肆份，由甲方執正本參份、乙方執正本壹份為憑。

第十五條　合約生效

本約自簽訂之日起生效。

(以下空白)

合約附件：委任規劃範圍圖

立合約書人：

甲　　方：立信工營造股份有限公司(權責 60%)
代 表 人：李
統 一 編 號：23709033
電　　話：(02)6638-6038
地　　址：臺北市信義區忠孝東路 5 段 552 號 10 樓

甲　　方：祝園實業股份有限公司(權責 30%)
代 表 人：祝
統 一 編 號：23906772
電　　話：(02) 8773-6688
地　　址：臺北市大安區忠孝東路 4 段 166 號 11 樓之 2

甲　　方：上境實業有限公司(權責 10%)
代 表 人：張境在
統 一 編 號：52559060
電　　話：(02) 8773-6688
地　　址：臺北市信義區信義路 5 段 127 號 2 樓之 8

乙　　方：里美都市開發股份有限公司
負 責 人：陳
統 一 編 號：52528546
電　　話：(02)2579-5282
地　　址：臺北市八德路三段 2 號 12 樓之 1

中　　華　　民　　國　107　年　12　月　24　日

3.估價合約 (第一太平戴維斯不動產估價師事務所)

立契約書人

立信工營造股份有限公司(權責60%)　(以下簡稱甲方)
祝園實業股份有限公司(權責30%)　(以下簡稱乙方)
上境實業有限公司(權責10%)　(以下簡稱丙方)
第一太平戴維斯不動產估價師事務所　(以下簡稱丁方)

茲因甲、乙、丙方（以下合稱「委託方」）共同委託丁方辦理**桃園市桃園區東門段208-1地號14筆土地**更新單元都市更新前後不動產價值評估案（以下簡稱本案），經當事人全體合意訂立本委託契約，共同遵守相關約定如后：

第一條　工作內容
(一)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
(二)更新後各建築單元之權利價值。
(三)提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格，並依內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書。
(四)出席本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會、都市更新及爭議處理審議會(包含權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟等)及相關審議會議等。
(五)配合相關法定會議之審查意見修正估價報告書，協助通過審議。
(六)提供相關專業建議。

第二條　價格日期
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條　價格種類及估價條件
估價條件應於委託後續作業中由甲方(實施者)以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。

第四條　服務費用
(一)權利變換估價基本服務費用共計**新臺幣 1,050,000 元整**。
(二)若未來丁方權利變換評估值對地主方最有利，作為領銜估價者，並選定丁方為權利變換價格基礎，加計領銜服務費用共計**新臺幣 350,000 元整**（以上費用均含 10%所得扣繳）。
(三)本服務費用採總價委託方式計價，並含 10%所得扣繳及丁方應負擔之印花稅，日後如有戶數增減、建築設計修改等，除雙方另有書面約定或協議者外，當事人全體皆同意不另行增減服務費用。

第五條　付款辦法
(一)本案委託方付款方式依**立信工營造股份有限公司(即實施者甲方)**佔60%、**祝園實業股份有限公司(乙方)**佔 30%及**上境實業有限公司(丙方)**佔 10%之權責比例，各期付款辦法如下：
第一期款：於簽約時，委託方應支付丁方服務費用百分之二十，**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣 210,000 元整**。
第二期款：於出具第一次更新前價值試算表時，經甲方(實施者)書面核定後，委託方應支付丁方服務費用百分之十五，甲、乙、丙

三方各依權責比例支付，共計**新臺幣 157,500 元整**。
第三期款：於出具第一次更新後價值試算表時，經甲方(實施者)書面核定後，委託方應支付丁方服務費用百分之十五，**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣 157,500 元整**
第四期款：辦理本案都市更新案報核掛件並需於出具正式估價報告書時，經甲方(實施者)書面核定後，委託方應支付丁方服務費用百分之三十，**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣 315,000 元整**；(如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且丁方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)
若經甲方(實施者)選定丁方作為權利變換價格基礎(即本案領銜估價師，由受託方全體中擇一)時，應於本階段同時支付領銜服務費用，由**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣 350,000 元整。**
第五期款：權利變換計畫通過桃園市政府都市更新審議委員會審查完成且都更計畫核定時，支付丁方服務費用百分之二十，**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣 210,000 元整。**
(二)費用支付方式：丁方完成各期工作項目後之款項請領，應配合甲、乙、丙方各公司之請款流程支付各期款項。請款時程除丁方須提供當期工作成果(包括相關書面文件、圖說及電子檔等)，並應開具契約書所載甲、乙、丙方各公司抬頭及權責比例金額之收據及請款單，經核定後三十日內(如遇銀行未營業日則順延至次日)甲、乙、丙方支付方式得以即期支票支付或匯款進入丁方指定帳戶。(若以匯款方式丁方同意由丁方全額吸收匯費)。
(三)甲、乙、丙方同意除因可歸責於丁方事由者外，如甲、乙、丙方任一方未於付款辦法約定之方式負擔應支付丁方之估價費用時，必要時丁方得請未違約他方配合協助相關之催告付款事宜，是時未違約他方不得藉詞拖延或拒絕。

第六條　委託方配合事項
為使本專案進行順利，委託方(甲方「實施者」)應指派專人負責，並得配合丁方作業，協助提供下列各項相關資料：
(一)本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含價格日期當時之產權清冊 excel 電子檔)。
(二)評估標的最新之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖、建物使用執照或建築執照、建物地籍套繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。
(三)更新後建築物分戶銷售面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築規劃設計圖說。
(四)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
(五)除根據登記謄本登載之內容外，委託方得視丁方實際需要及要求，協助了解估價標的是否有地上權或者是第三人對標的物主張權利或其他產權糾紛等情事狀況並協助提供相關資料。
(六)預計申請都市更新獎勵容積之細項及內容。
(七)其他足以重大影響估價之相關證明文件。

三方各依權責比例支付，共計**新臺幣 157,500 元整**。
第三期款：於出具第一次更新後價值試算表時，經甲方(實施者)書面核定後，委託方應支付丁方服務費用百分之十五，**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣 157,500 元整**
第四期款：辦理本案都市更新案報核掛件並需於出具正式估價報告書時，經甲方(實施者)書面核定後，委託方應支付丁方服務費用百分之三十，**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣 315,000 元整**；(如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且丁方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)
若經甲方(實施者)選定丁方作為權利變換價格基礎(即本案領銜估價師，由受託方全體中擇一)時，應於本階段同時支付領銜服務費用，由**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣 350,000 元整。**
第五期款：權利變換計畫通過桃園市政府都市更新審議委員會審查完成且都更計畫核定時，支付丁方服務費用百分之二十，**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣 210,000 元整。**
(二)費用支付方式：丁方完成各期工作項目後之款項請領，應配合甲、乙、丙方各公司之請款流程支付各期款項。請款時程除丁方須提供當期工作成果(包括相關書面文件、圖說及電子檔等)，並應開具契約書所載甲、乙、丙方各公司抬頭及權責比例金額之收據及請款單，經核定後三十日內(如遇銀行未營業日則順延至次日)甲、乙、丙方支付方式得以即期支票支付或匯款進入丁方指定帳戶。(若以匯款方式丁方同意由丁方全額吸收匯費)。
(三)甲、乙、丙方同意除因可歸責於丁方事由者外，如甲、乙、丙方任一方未於付款辦法約定之方式負擔應支付丁方之估價費用時，必要時丁方得請未違約他方配合協助相關之催告付款事宜，是時未違約他方不得藉詞拖延或拒絕。

第六條　委託方配合事項
為使本專案進行順利，委託方(甲方「實施者」)應指派專人負責，並得配合丁方作業，協助提供下列各項相關資料：
(一)本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含價格日期當時之產權清冊 excel 電子檔)。
(二)評估標的最新之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖、建物使用執照或建築執照、建物地籍套繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。
(三)更新後建築物分戶銷售面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築規劃設計圖說。
(四)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
(五)除根據登記謄本登載之內容外，委託方得視丁方實際需要及要求，協助了解估價標的是否有地上權或者是第三人對標的物主張權利或其他產權糾紛等情事狀況並協助提供相關資料。
(六)預計申請都市更新獎勵容積之細項及內容。
(七)其他足以重大影響估價之相關證明文件。

第 2 頁

三方各依權責比例支付，共計**新臺幣 157,500 元整**。

第三期款：於出具第一次更新後價值試算表時，經甲方(實施者)書面核定後，委託方應支付丁方服務費用百分之十五，**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣 157,500 元整**

第四期款：辦理本案都市更新案報核掛件並需於出具正式估價報告書時，經甲方(實施者)書面核定後，委託方應支付丁方服務費用百分之三十，**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣 315,000 元整**；(如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且丁方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)

若經甲方(實施者)選定丁方作為權利變換價格基礎(即本案領銜估價師，由受託方全體中擇一)時，應於本階段同時支付領銜服務費用，由**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣 350,000 元整。**

第五期款：權利變換計畫通過桃園市政府都市更新審議委員會審查完成且都更計畫核定時，支付丁方服務費用百分之二十，**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣 210,000 元整。**

(二)費用支付方式：丁方完成各期工作項目後之款項請領，應配合甲、乙、丙方各公司之請款流程支付各期款項。請款時程除丁方須提供當期工作成果(包括相關書面文件、圖說及電子檔等)，並應開具契約書所載甲、乙、丙方各公司抬頭及權責比例金額之收據及請款單，經核定後三十日內(如遇銀行未營業日則順延至次日)甲、乙、丙方支付方式得以即期支票支付或匯款進入丁方指定帳戶。(若以匯款方式丁方同意由丁方全額吸收匯費)。

(三)甲、乙、丙方同意除因可歸責於丁方事由者外，如甲、乙、丙方任一方未於付款辦法約定之方式負擔應支付丁方之估價費用時，必要時丁方得請未違約他方配合協助相關之催告付款事宜，是時未違約他方不得藉詞拖延或拒絕。

第六條　委託方配合事項

為使本專案進行順利，委託方(甲方「實施者」)應指派專人負責，並得配合丁方作業，協助提供下列各項相關資料：

(一)本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含價格日期當時之產權清冊 excel 電子檔)。

(二)評估標的最新之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖、建物使用執照或建築執照、建物地籍套繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。

(三)更新後建築物分戶銷售面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築規劃設計圖說。

(四)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。

(五)除根據登記謄本登載之內容外，委託方得視丁方實際需要及要求，協助了解估價標的是否有地上權或者是第三人對標的物主張權利或其他產權糾紛等情事狀況並協助提供相關資料。

(六)預計申請都市更新獎勵容積之細項及內容。

(七)其他足以重大影響估價之相關證明文件。

第七條　丁方配合事項

(一)丁方受託本案不動產價值評估等相關事項應以善良管理人之注意為之，不得有不正當行為及違反或廢弛業務上應盡之義務。

(二)丁方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。

(三)丁方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，如有變更，應即以書面通知委託方全體。非經委託方全體書面同意，丁方不得將工作成果及相關資料洩漏、給與、借與、出售或對外公開予任何人、單位或團體。

(四)委託方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求丁方列席相關會議(包括但不限於公聽會、聽證會、幹事會、都更審議會及其他相關會議)，並提供簡報說明，除非因委託方故意或過失之因素者外，委託方應於該會議三日前預先通知丁方。

(五)非經委託方全體事前書面同意，丁方不得任意更換簽證估價師。

(六)丁方應就本案所涉估價疑義，提供口頭或書面諮詢，如因此衍生費用，丁方應自行負擔。

第八條　工作期限

(一)自資料齊備及估價原則確定之日起，十五個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予委託方全體；自委託方提供銷坪表及更新後建築平面圖之日起，十五個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予委託方全體，經委託方通知之日起，十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書檢送影本1份及PDF電子檔予委託方全體。

(二)如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，丁方應自委託方通知之日起七個工作天內調整完成，並檢送報告書影本1份及PDF電子檔予委託方全體。

(三)丁方如未依照契約約定各期限履約，委託方得命其限期改正，逾期未改正，或改正不符不動產估價相關法規要求者，丁方應自限期改正屆滿之次日起，應依權責比例給付委託方全體懲罰性違約金，該違約金按逾期日數計算，每日以服務費用總價千分之三即新台幣**3,150**元整計罰違約金。

(四)該逾期違約金之總額(含逾期未改正之違約金)，以服務費用總額之百分之十為上限。

(五)前項逾期違約金之支付比例自其應付服務費用中扣抵；惟若委託方依第十一條第四項向丁方請求賠償金額其有不足者，丁方並應於委託方催告期限內繳納之。

第九條　工作成果提報

(一)丁方完成工作後應平均提送乙式4份之不動產估價報告書及PDF電子檔3份予委託方全體。嗣後配合權利變換計畫審查出具之估價報告書35本以內(含乙式4份)不另收費，超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整（NT$2,500）。

(二)丁方出具正式估價報告書後，若委託方因權利變換計畫變更或委託

條件變動時，由甲方(實施者)發函丁方，丁方應配合進行報告書修正。

第十條　委託契約範圍變動

(一)若本案或都市更新審議審查意見中有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等(如新增不同使用用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時)且情節重大，使丁方應大幅修改試算表或估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致丁方作業事項大幅增加，丁方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容，雙方另行協議之。

(二)若委託方因事業計畫與權變計畫分送，為配合事業計畫審議需要，另行委託丁方出具更新後不動產價值估價報告書，如另案簽約者，其估價費用另計。

第十一條　委託契約之終(中)止

(一)委託期間，委託方若因不可歸責於丁方之事由而終(中)止本約時，委託方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付丁方已完成工作項目部分之服務費用。惟雙方為履行本契約所衍生之費用各自負擔，不得向他方請求。

(二)委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段，因不可歸責於丁方之因素經市府駁回者，則雙方得逕行視為契約終止，委託方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付丁方服務費用。惟雙方為履行本契約所衍生之費用各自負擔，不得向他方請求。

(三)丁方有下列情事之一時，甲方得不經催告，以書面終止或解除本契約：

1. 丁方違反本契約或因可歸責於丁方之事由發生不能營運之變故，經委託方認為不能履行約定內容者。
2. 因可歸責於丁方之事由致延誤履約期限，情節重大者或丁方未依契約內容規定履約，自接獲委託方書面通知起7日內或書面所載期限內，仍未改善或改善不符委託方要求者。
3. 委託方處以違約金累積達服務費用總額之百分之十者。

(四)前項情形，委託方不支付丁方任何服務費用；如已支付者，得向丁方請求返還。如受有其他損害，並得向丁方求償。

第十二條　智慧財產權之歸屬

(一)丁方同意於其合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供委託方因執行本案所必要之協助與使用。

(二)丁方承諾依本契約執行本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產，均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對委託方提出索賠或追訴時，丁方依負擔一切相關費用並賠償損害。

(三)若第三人向任一委託方主張丁方交付之任何品項、工作或文件侵犯他人之任何智慧財產權時，委託方應以書面通知丁方，並提供相關訊息、協助及授權，惟丁方須自付費用，並在委託方所訂期限內，確認

有否侵害智慧財產權之情事。如有侵權之行為時，丁方應立即改善，並負擔此賠償之責，包括委託方全體所受之損害；如無侵權之行為者，應協助並配合委託方提出有權使用之主張。

(四)丁方根據本契約完成並應向委託方交付的工作成果，非經他方事前書面同意，任一方均不得全部轉用於其他工程。但本案當事人特此同意，任一方於書面通知他方欲登載信息後，有權將相關信息、圖片、資料用於其官方網站、智慧行動裝置軟體程式、手冊、廣告等資料或其他行銷企劃、業務宣傳等用途。

第十三條　本案出具之不動產報告書上載明之委託人甲方為本案實施者。

第十四條　本約有效期限為自簽約日起二年內有效。如因委託方故意或過失致其逾有效期間仍未出具報告書者，則委託方須視本案成果進度給付丁方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十五條　本約如有未盡事宜，應依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

第十六條　本約計正本壹式肆份，甲、乙、丙、丁方肆方各持壹份，自簽約日起生效。

(以下空白)

立契約書人

甲　方：立信工營造股份有限公司
負 責 人：李
統一編號：23709033
地　址：台北市信義區忠孝東路五段 532 號 10 樓
電　話：(02) 6638-6038

乙　方：祝園實業股份有限公司
負 責 人：祝
統一編號：23906772
地　址：臺北市大安區忠孝東路 4 段 166 號 11 樓之 2
電　話：(02) 8773-6688

丙　方：上境實業有限公司
負 責 人：張
統一編號：52559060
地　址：臺北市信義區信義路 5 段 127 號 2 樓之 8
電　話：(02) 8773-6688

丁　方：第一太平戴維斯不動產估價師事務所
負 責 人：張
統一編號：31468655
地　址：臺北市信義區忠孝東路五段 68 號 21 樓
電　話：(02)8789-5828

中　華　民　國　一　〇　七　年　十　一　月　十　六　日

4.估價合約 (麗業不動產估價師聯合事務所)

立契約書人

立信工營造股份有限公司(權責60%)　(以下簡稱甲方)
祝園實業股份有限公司(權責30%)　(以下簡稱乙方)
上境實業有限公司(權責10%)　(以下簡稱丙方)
麗業不動產估價師聯合事務所　(以下簡稱丁方)

茲因甲、乙、丙方（以下合稱「委託方」）共同委託丁方辦理**桃園市桃園區東門段208-1地號14筆土地**更新單元都市更新前後不動產價值評估案（以下簡稱本案），經當事人全體合意訂立本委託契約，共同遵守相關約定如后：

第一條　工作內容
(一)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
(二)更新後各建築單元之權利價值。
(三)提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格，並依內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書。
(四)出席本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會、都市更新及爭議處理審議會(包含權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟等)及相關審議會議等。
(五)配合相關法定會議之審查意見修正估價報告書，協助通過審議。
(六)提供相關專業建議。

第二條　價格日期
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條　價格種類及估價條件
估價條件應於委託後續作業中由甲方(實施者)以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。

第四條　服務費用
(一)權利變換估價基本服務費用共計**新臺幣1,050,000元整**。
(二)若未來丁方權利變換評估值對地主方最有利，作為領銜估價者，並選定丁方為權利變換價格基礎，加計領銜服務費用共計**新臺幣350,000元整**（以上費用均含10%所得扣繳）。
(三)本服務費用採總價委託方式計價，並含10%所得扣繳及丁方應負擔之印花稅，日後如有戶數增減、建築設計修改等，除雙方另有書面約定或協議者外，當事人全體皆同意不另行增減服務費用。

第五條　付款辦法
(一)本案委託方付款方式依**立信工營造股份有限公司(即實施者甲方)**佔60%、**祝園實業股份有限公司(乙方)**佔30%及**上境實業有限公司(丙方)**佔10%之權責比例，各期付款辦法如下：
第一期款：於簽約時，委託方應支付丁方服務費用百分之二十，**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣210,000元整**。
第二期款：於出具第一次更新前價值試算表時，經甲方(實施者)書面核定後，委託方應支付丁方服務費用百分之十五，甲、乙、丙三方各依權責比例支付，共計**新臺幣157,500元整**。

第三期款：於出具第一次更新後價值試算表時，經甲方(實施者)書面核定後，委託方應支付丁方服務費用百分之十五，**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣157,500元整**
第四期款：辦理本案都市更新案報核掛件並需於出具正式估價報告書時，經甲方(實施者)書面核定後，委託方應支付丁方服務費用百分之三十，**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣315,000元整**；(如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且丁方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)
若經甲方(實施者)選定丁方作為權利變換價格基礎(即本案領銜估價師，由受託方全體中擇一)時，應於本階段同時支付領銜服務費用，由**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣350,000元整。**
第五期款：權利變換計畫通過桃園市政府都市更新審議委員會審查完成且都更計畫核定時，支付丁方服務費用百分之二十，**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣210,000元整。**
(二)費用支付方式：丁方完成各期工作項目後之款項請領，應配合甲、乙、丙方各公司之請款流程支付各期款項。請款時程除丁方須提供當期工作成果(包括相關書面文件、圖說及電子檔等)，並應開具契約書所載甲、乙、丙方各公司抬頭及權責比例金額之收據及請款單，經核定後三十日內(如遇銀行未營業日則順延至次日)甲、乙、丙方支付方式得以即期支票支付或匯款進入丁方指定帳戶。(若以匯款方式丁方同意由丁方全額吸收匯費)。
(三)甲、乙、丙方同意除因可歸責於丁方事由者外，如甲、乙、丙方任一方未於付款辦法約定之方式負擔應支付丁方之估價費用時，必要時丁方得請未違約他方配合協助相關之催告付款事宜，是時未違約他方不得藉詞拖延或拒絕。

第六條　委託方配合事項
為使本專案進行順利，委託方(甲方「實施者」)應指派專人負責，並得配合丁方作業，協助提供下列各項相關資料：
(一)本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含價格日期當時之產權清冊 excel 電子檔)。
(二)評估標的最新之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖、建物使用執照或建築執照、建物地籍套繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。
(三)更新後建築物分戶銷售面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築規劃設計圖說。
(四)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
(五)除根據登記謄本登載之內容外，委託方得視丁方實際需要及要求，協助了解估價標的是否有地上權或者是第三人對標的物主張權利或其他產權糾紛等情事狀況並協助提供相關資料。
(六)預計申請都市更新獎勵容積之細項及內容。
(七)其他足以重大影響估價之相關證明文件。

第七條　丁方配合事項
(一)丁方受託本案不動產價值評估等相關事項應以善良管理人之注意為之，不得有不正當行為及違反或廢弛業務上應盡之義務。
(二)丁方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。
(三)丁方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，如有變更，應即以書面通知委託方全體。非經委託方全體書面同意，丁方不得將工作成果及相關資料洩漏、給與、借與、出售或對外公開予任何人、單位或團體。
(四)委託方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求丁方列席相關會議(包括但不限於公聽會、聽證會、幹事會、都更審議會及其他相關會議)，並提供簡報說明，除非因委託方故意或過失之因素者外，委託方應於該會議三日前預先通知丁方。
(五)非經委託方全體事前書面同意，丁方不得任意更換簽證估價師。
(六)丁方應就本案所涉估價疑義，提供口頭或書面諮詢，如因此衍生費用，丁方應自行負擔。

第八條　工作期限
(一)自資料齊備及估價原則確定之日起，十五個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予委託方全體；自委託方提供銷坪表及更新後建築平面圖之日起，十五個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予委託方全體，經委託方通知之日起，十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書檢送影本1份及PDF電子檔予委託方全體。
(二)如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，丁方應自委託方通知之日起七個工作天內調整完成，並檢送報告書影本1份及PDF電子檔予委託方全體。
(三)丁方如未依照契約約定各期限履約，委託方得命其限期改正，逾期未改正，或改正不符不動產估價相關法規要求者，丁方應自限期改正屆滿之次日起，應依權責比例給付委託方全體懲罰性違約金，該違約金按逾期日數計算，每日以服務費用總價千分之三即新台幣**3,150**元整計罰違約金。
(四)該逾期違約金之總額(含逾期未改正之違約金)，以服務費用總額之百分之十為上限。
(五)前項逾期違約金之支付比例自其應付服務費用中扣抵；惟若委託方依第十一條第四項向丁方請求賠償金額其有不足者，丁方並應於委託方催告期限內繳納之。

第九條　工作成果提報
(一)丁方完成工作後應平均提送乙式4份之不動產估價報告書及PDF電子檔3份予委託方全體。嗣後配合權利變換計畫審查出具之估價報告書35**本**以內(含乙式4份)不另收費，超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整（NT$2,500）。
(二)丁方出具正式估價報告書後，若委託方因權利變換計畫變更或委託

條件變動時，由甲方(實施者)發函丁方，丁方應配合進行報告書修正。

第十條　委託契約範圍變動

(一)若本案或都市更新審議審查意見中有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等(如新增不同使用用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時)且情節重大，使丁方應大幅修改試算表或估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致丁方作業事項大幅增加，丁方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容，雙方另行協議之。

(二)若委託方因事業計畫與權變計畫分送，為配合事業計畫審議需要，另行委託丁方出具更新後不動產價值估價報告書，如另案簽約者，其估價費用另計。

第十一條　委託契約之終(中)止

(一)委託期間，委託方若因不可歸責於丁方之事由而終(中)止本約時，委託方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付丁方已完成工作項目部分之服務費用。惟雙方為履行本契約所衍生之費用各自負擔，不得向他方請求。

(二)委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段，因不可歸責於丁方之因素經市府駁回者，則雙方得逕行視為契約終止，委託方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付丁方服務費用。惟雙方為履行本契約所衍生之費用各自負擔，不得向他方請求。

(三)丁方有下列情事之一時，甲方得不經催告，以書面終止或解除本契約：

1. 丁方違反本契約或因可歸責於丁方之事由發生不能營運之變故，經委託方認為不能履行約定內容者。
2. 因可歸責於丁方之事由致延誤履約期限，情節重大者或丁方未依契約內容規定履約，自接獲委託方書面通知起7日內或書面所載期限內，仍未改善或改善不符委託方要求者。
3. 委託方處以違約金累積達服務費用總額之百分之十者。

(四)前項情形，委託方不支付丁方任何服務費用；如已支付者，得向丁方請求返還。如受有其他損害，並得向丁方求償。

第十二條　智慧財產權之歸屬

(一)丁方同意於其合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供委託方因執行本案所必要之協助與使用。

(二)丁方承諾依本契約執行本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產，均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對委託方提出索賠或追訴時，丁方依負擔一切相關費用並賠償損害。

(三)若第三人向任一委託方主張丁方交付之任何品項、工作或文件侵犯他人之任何智慧財產權時，委託方應以書面通知丁方，並提供相關訊息、協助及授權，惟丁方須自付費用，並在委託方所訂期限內，確認

有否侵害智慧財產權之情事。如有侵權之行為時，丁方應立即改善，並負擔此賠償之責，包括委託方全體所受之損害；如無侵權之行為者，應協助並配合委託方提出有權使用之主張。

(四)丁方根據本契約完成並應向委託方交付的工作成果，非經他方事前書面同意，任一方均不得全部轉用於其他工程。但本案當事人特此同意，任一方於書面通知他方欲登載信息後，有權將相關信息、圖片、資料用於其官方網站、智慧行動裝置軟體程式、手冊、廣告等資料或其他行銷企劃、業務宣傳等用途。

第十三條　本案出具之不動產報告書上載明之委託人甲方為本案實施者。

第十四條　本約有效期限為自簽約日起二年內有效。如因委託方故意或過失致其逾有效期間仍未出具報告書者，則委託方須視本案成果進度給付丁方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十五條　本約如有未盡事宜，應依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

第十六條　本約計正本壹式肆份，甲、乙、丙、丁方肆方各持壹份，自簽約日起生效。

(以下空白)

立契約書人

甲　方：立信工營造股份有限公司
負 責 人：李
統一編號：23709033
地　址：台北市信義區忠孝東路六段 550 號 10 樓
電　話：(02) 6638-6038

乙　方：祝園實業股份有限公司
負 責 人：祝
統一編號：23906772
地　址：臺北市大安區忠孝東路4段 166 號 11 樓之2
電　話：(02) 8773-6688

丙　方：上境實業有限公司
負 責 人：張
統一編號：52559060
地　址：臺北市信義區信義路5段 127 號2樓之 8
電　話：(02) 8773-6688

丁　方：麗業不動產估價師聯合事務所
所　長：陳玉霖
統一編號：48735071
地　址：臺北市大安區羅斯福路三段 65 號 6 樓
電　話：(02)2369-0028

華　民　國　一　〇　七　年　十　一　月　十　六　日

5.估價合約 (展碁不動產估價師聯合事務所)

立契約書人

立信工營造股份有限公司(權責60%)	(以下簡稱甲方)
祝園實業股份有限公司(權責30%)	(以下簡稱乙方)
上境實業有限公司(權責10%)	(以下簡稱丙方)
展碁不動產估價師聯合事務所	(以下簡稱丁方)

茲因甲、乙、丙方（以下合稱「委託方」）共同委託丁方辦理**桃園市桃園區東門段208-1地號14筆土地**更新單元都市更新前後不動產價值評估案（以下簡稱本案），經當事人全體合意訂立本委託契約，共同遵守相關約定如后：

第一條　工作內容
(一)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
(二)更新後各建築單元之權利價值。
(三)提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格，並依內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書。
(四)出席本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會、都市更新及爭議處理審議會(包含權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟等)及相關審議會議等。
(五)配合相關法定會議之審查意見修正估價報告書，協助通過審議。
(六)提供相關專業建議。

第二條　價格日期
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條　價格種類及估價條件
估價條件應於委託後續作業中由甲方(實施者)以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。

第四條　服務費用
(一)權利變換估價基本服務費用共計**新臺幣1,050,000元整**。
(二)若未來丁方權利變換評估值對地主方最有利，作為領銜估價者，並選定丁方為權利變換價格基礎，加計領銜服務費用共計**新臺幣350,000元整**（以上費用均含10%所得扣繳）。
(三)本服務費用採總價委託方式計價，並含10%所得扣繳及丁方應負擔之印花稅，日後如有戶數增減、建築設計修改等，除雙方另有書面約定或協議者外，當事人全體皆同意不另行增減服務費用。

第五條　付款辦法
(一)本案委託方付款方式依**立信工營造股份有限公司(即實施者甲方)**佔60%、**祝園實業股份有限公司(乙方)**佔30%及**上境實業有限公司(丙方)**佔10%之權責比例，各期付款辦法如下：
第一期款：於簽約時，委託方應支付丁方服務費用百分之二十，**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣210,000元整**。
第二期款：於出具第一次更新前價值試算表時，經甲方(實施者)書面核定後，委託方應支付丁方服務費用百分之十五，甲、乙、丙

三方各依權責比例支付，共計**新臺幣157,500元整**。
第三期款：於出具第一次更新後價值試算表時，經甲方(實施者)書面核定後，委託方應支付丁方服務費用百分之十五，**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣157,500元整**
第四期款：辦理本案都市更新案報核掛件並需於出具正式估價報告書時，經甲方(實施者)書面核定後，委託方應支付丁方服務費用百分之三十，**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣315,000元整**；(如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且丁方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)
若經甲方(實施者)選定丁方作為權利變換價格基礎(即本案領銜估價師，由受託方全體中擇一)時，應於本階段同時支付領銜服務費用，由**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣350,000元整。**
第五期款：權利變換計畫通過桃園市政府都市更新審議委員會審查完成且都更計畫核定時，支付丁方服務費用百分之二十，**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣210,000元整。**
(二)費用支付方式：丁方完成各期工作項目後之款項請領，應配合甲、乙、丙方各公司之請款流程支付各期款項。請款時程除丁方須提供當期工作成果(包括相關書面文件、圖說及電子檔等)，並應開具契約書所載甲、乙、丙方各公司抬頭及權責比例金額之收據及請款單，經核定後三十日內(如遇銀行未營業日則順延至次日)甲、乙、丙方支付方式得以即期支票支付或匯款進入丁方指定帳戶。(若以匯款方式丁方同意由丁方全額吸收匯費)。
(三)甲、乙、丙方同意除因可歸責於丁方事由者外，如甲、乙、丙方任一方未於付款辦法約定之方式負擔應支付丁方之估價費用時，必要時丁方得請未違約他方配合協助相關之催告付款事宜，是時未違約他方不得藉詞拖延或拒絕。

第六條　委託方配合事項
為使本專案進行順利，委託方(甲方「實施者」)應指派專人負責，並得配合丁方作業，協助提供下列各項相關資料：
(一)本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含價格日期當時之產權清冊 excel 電子檔)。
(二)評估標的最新之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖、建物使用執照或建築執照、建物地籍套繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。
(三)更新後建築物分戶銷售面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築規劃設計圖說。
(四)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
(五)除根據登記謄本登載之內容外，委託方得視丁方實際需要及要求，協助了解估價標的是否有地上權或者是第三人對標的物主張權利或其他產權糾紛等情事狀況並協助提供相關資料。
(六)預計申請都市更新獎勵容積之細項及內容。
(七)其他足以重大影響估價之相關證明文件。

第七條　丁方配合事項
(一)丁方受託本案不動產價值評估等相關事項應以善良管理人之注意為之，不得有不正當行為及違反或廢弛業務上應盡之義務。
(二)丁方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。
(三)丁方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，如有變更，應即以書面通知委託方全體。非經委託方全體書面同意，丁方不得將工作成果及相關資料洩漏、給與、借與、出售或對外公開予任何人、單位或團體。
(四)委託方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求丁方列席相關會議(包括但不限於公聽會、聽證會、幹事會、都更審議會及其他相關會議)，並提供簡報說明，除非因委託方故意或過失之因素者外，委託方應於該會議三日前預先通知丁方。
(五)非經委託方全體事前書面同意，丁方不得任意更換簽證估價師。
(六)丁方應就本案所涉估價疑義，提供口頭或書面諮詢，如因此衍生費用，丁方應自行負擔。

第八條　工作期限
(一)自資料齊備及估價原則確定之日起，十五個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予委託方全體；自委託方提供銷坪表及更新後建築平面圖之日起，十五個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予委託方全體，經委託方通知之日起，十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書檢送影本1份及PDF電子檔予委託方全體。
(二)如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，丁方應自委託方通知之日起七個工作天內調整完成，並檢送報告書影本1份及PDF電子檔予委託方全體。
(三)丁方如未依照契約約定各期限履約，委託方得命其限期改正，逾期未改正，或改正不符不動產估價相關法規要求者，丁方應自限期改正屆滿之次日起，應依權責比例給付委託方全體懲罰性違約金，該違約金按逾期日數計算，每日以服務費用總價千分之三即新台幣**3,150**元整計罰違約金。
(四)該逾期違約金之總額(含逾期未改正之違約金)，以服務費用總額之百分之十為上限。
(五)前項逾期違約金之支付比例自其應付服務費用中扣抵；惟若委託方依第十一條第四項向丁方請求賠償金額其有不足者，丁方並應於委託方催告期限內繳納之。

第九條　工作成果提報
(一)丁方完成工作後應平均提送乙式4份之不動產估價報告書及PDF電子檔3份予委託方全體。嗣後配合權利變換計畫審查查出具之估價報告書35**本**以內(含乙式4份)不另收費，超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整（NT$2,500）。
(二)丁方出具正式估價報告書後，若委託方因權利變換計畫變更或委託

條件變動時，由甲方(實施者)發函丁方，丁方應配合進行報告書修正。

第十條　委託契約範圍變動

(一)若本案或都市更新審議審查意見中有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等(如新增不同使用用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時)且情節重大，使丁方應大幅修改試算表或估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致丁方作業事項大幅增加，丁方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容，雙方另行協議之。

(二)若委託方因事業計畫與權變計畫分送，為配合事業計畫審議需要，另行委託丁方出具更新後不動產價值估價報告書，如另案簽約者，其估價費用另計。

第十一條　委託契約之終(中)止

(一)委託期間，委託方若因不可歸責於丁方之事由而終(中)止本約時，委託方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付丁方已完成工作項目部分之服務費用。惟雙方為履行本契約所衍生之費用各自負擔，不得向他方請求。

(二)委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段，因不可歸責於丁方之因素經市府駁回者，則雙方得逕行視為契約終止，委託方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付丁方服務費用。惟雙方為履行本契約所衍生之費用各自負擔，不得向他方請求。

(三)丁方有下列情事之一時，甲方得不經催告，以書面終止或解除本契約：

1. 丁方違反本契約或因可歸責於丁方之事由發生不能營運之變故，經委託方認為不能履行約定內容者。
2. 因可歸責於丁方之事由致延誤履約期限，情節重大者或丁方未依契約內容規定履約，自接獲委託方書面通知起7日內或書面所載期限內，仍未改善或改善不符委託方要求者。
3. 委託方處以違約金累積達服務費用總額之百分之十者。

(四)前項情形，委託方不支付丁方任何服務費用；如已支付者，得向丁方請求返還。如受有其他損害，並得向丁方求償。

第十二條　智慧財產權之歸屬

(一)丁方同意於其合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供委託方因執行本案所必要之協助與使用。

(二)丁方承諾依本契約執行本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產，均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對委託方提出索賠或追訴時，丁方依負擔一切相關費用並賠償損害。

(三)若第三人向任一委託方主張丁方交付之任何品項、工作或文件侵犯他人之任何智慧財產權時，委託方應以書面通知丁方，並提供相關訊息、協助及授權，惟丁方須自付費用，並在委託方所訂期限內，確認

有否侵害智慧財產權之情事。如有侵權之行為時，丁方應立即改善，並負擔此賠償之責，包括委託方全體所受之損害；如無侵權之行為者，應協助並配合委託方提出有權使用之主張。

(四)丁方根據本契約完成並應向委託方交付的工作成果，非經他方事前書面同意，任一方均不得全部轉用於其他工程。但本案當事人特此同意，任一方於書面通知他方欲登載信息後，有權將相關信息、圖片、資料用於其官方網站、智慧行動裝置軟體程式、手冊、廣告等資料或其他行銷企劃、業務宣傳等用途。

第十三條　本案出具之不動產報告書上載明之委託人甲方為本案實施者。

第十四條　本約有效期限為自簽約日起二年內有效。如因委託方故意或過失致其逾有效期間仍未出具報告書者，則委託方須視本案成果進度給付丁方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十五條　本約如有未盡事宜，應依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

第十六條　本約計正本壹式肆份，甲、乙、丙、丁方肆方各持壹份，自簽約日起生效。

(以下空白)

立契約書人

甲　方：立信工營造股份有限公司
負 責 人：李
統一編號：23709033
地　址：台北市信義區忠孝東路五段 552 號 10 樓
電　話：(02) 6638-6038

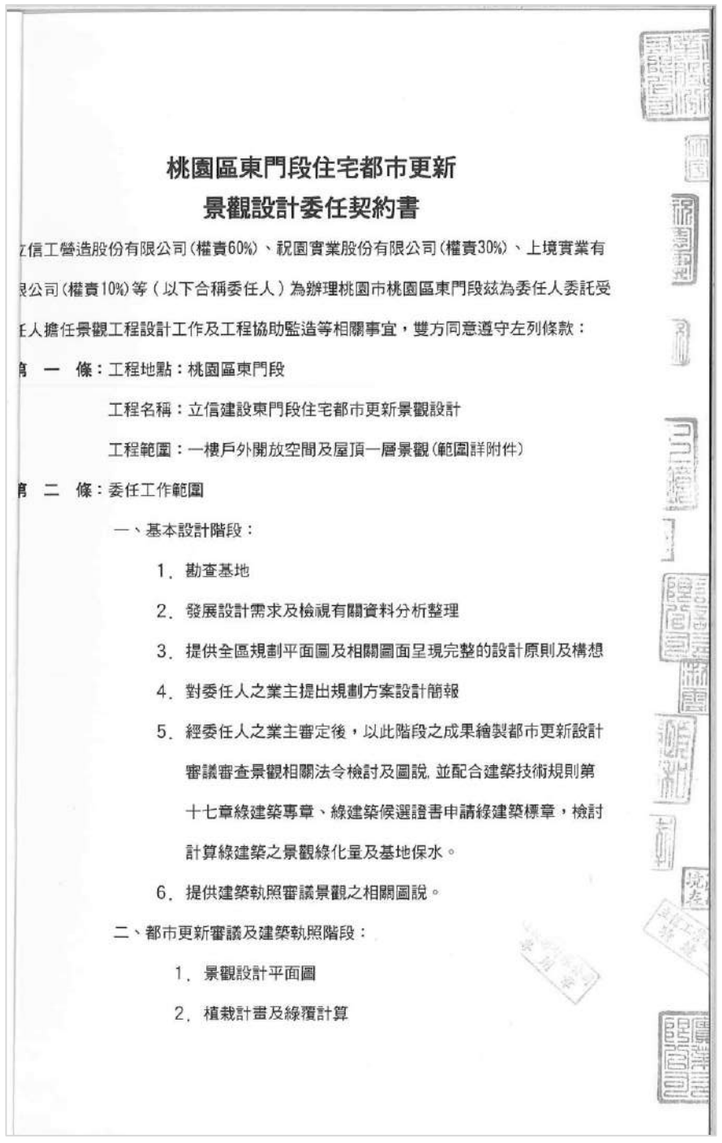
乙　方：祝園實業股份有限公司
負 責 人：祝
統一編號：23906772
地　址：臺北市大安區忠孝東路 4 段 166 號 11 樓之 2
電　話：(02) 8773-6688

丙　方：上境實業有限公司
負 責 人：張
統一編號：52559060
地　址：臺北市信義區信義路 5 段 127 號 2 樓之 8
電　話：(02) 8773-6688

丁　方：展基不動產估價師聯合事務所
所　長：張
統一編號：98957055
地　址：新北市新店區民權路 108-2 號 5 樓
電　話：(02)2218-3211

華　民　國　一　〇　七　年　十　一　月　十　六　日

6.景觀設計合約



桃園區東門段住宅都市更新
景觀設計委任契約書

立信工營造股份有限公司(權責60%)、祝園實業股份有限公司(權責30%)、上境實業有限公司(權責10%)等(以下合稱委任人)為辦理桃園市桃園區東門段茲為委任人委託受任人擔任景觀工程設計工作及工程協助監造等相關事宜，雙方同意遵守左列條款：

第 一 條：工程地點：桃園區東門段

工程名稱：立信建設東門段住宅都市更新景觀設計

工程範圍：一樓戶外開放空間及屋頂一層景觀(範圍詳附件)

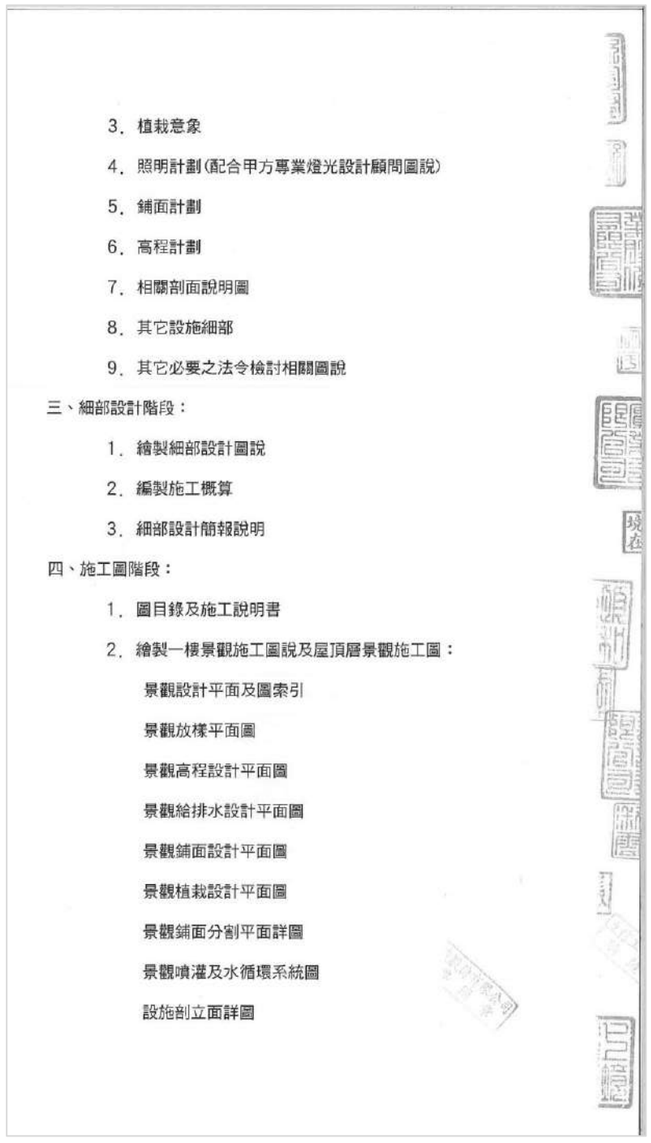
第 二 條：委任工作範圍

一、基本設計階段：

1. 勘查基地
2. 發展設計需求及檢視有關資料分析整理
3. 提供全區規劃平面圖及相關圖面呈現完整的設計原則及構想
4. 對委任人之業主提出規劃方案設計簡報
5. 經委任人之業主審定後，以此階段之成果繪製都市更新設計審議審查景觀相關法令檢討及圖說，並配合建築技術規則第十七章綠建築專章、綠建築候選證書申請綠建築標章，檢討計算綠建築之景觀綠化量及基地保水。
6. 提供建築執照審議景觀之相關圖說。

二、都市更新審議及建築執照階段：

1. 景觀設計平面圖
2. 植栽計畫及綠覆計算



3. 植栽意象
4. 照明計劃(配合甲方專業燈光設計顧問圖說)
5. 鋪面計劃
6. 高程計劃
7. 相關剖面說明圖
8. 其它設施細部
9. 其它必要之法令檢討相關圖說

三、細部設計階段：

1. 繪製細部設計圖說
2. 編製施工概算
3. 細部設計簡報說明

四、施工圖階段：

1. 圖目錄及施工說明書
2. 繪製一樓景觀施工圖說及屋頂層景觀施工圖：

景觀設計平面及圖索引

景觀放樣平面圖

景觀高程設計平面圖

景觀給排水設計平面圖

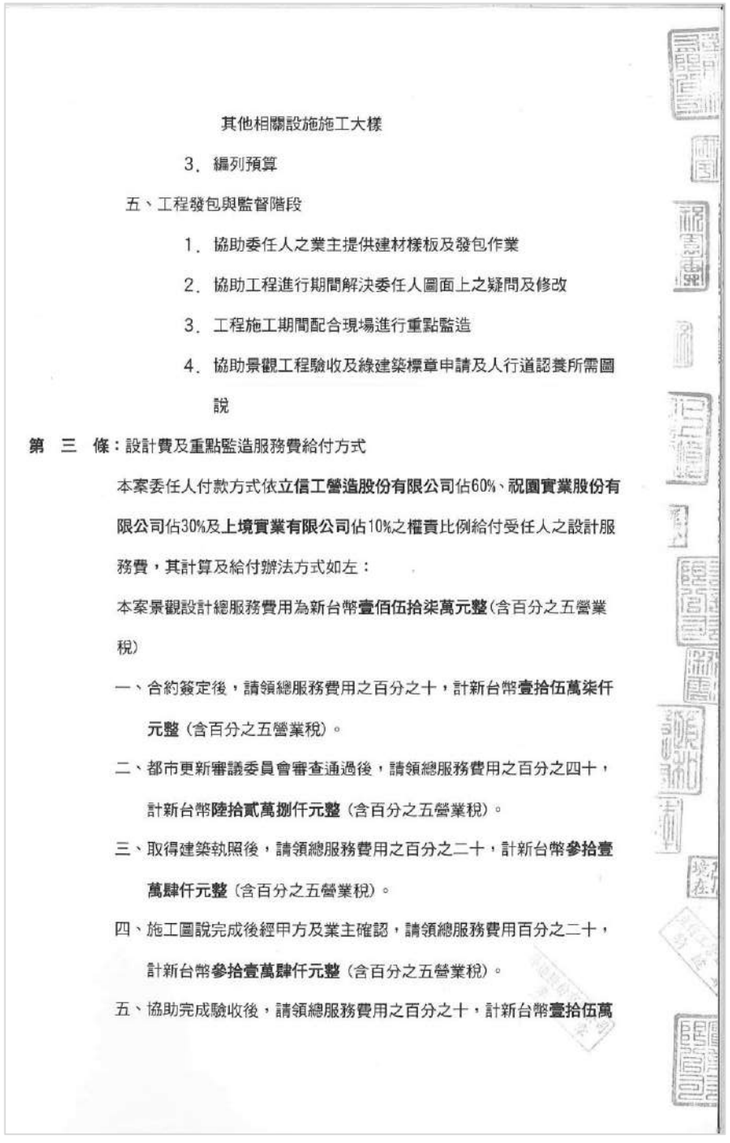
景觀鋪面設計平面圖

景觀植栽設計平面圖

景觀鋪面分割平面詳圖

景觀噴灌及水循環系統圖

設施剖立面詳圖



其他相關設施施工大樣

3. 編列預算

五、工程發包與監督階段

1. 協助委任人之業主提供建材樣板及發包作業
2. 協助工程進行期間解決委任人圖面上之疑問及修改
3. 工程施工期間配合現場進行重點監造
4. 協助景觀工程驗收及綠建築標章申請及人行道認養所需圖說

第 三 條：設計費及重點監造服務費給付方式

本案委任人付款方式依**立信工營造股份有限公司**佔60%、**祝園實業股份有限公司**佔30%及**上境實業有限公司**佔10%之**權責**比例給付受任人之設計服務費，其計算及給付辦法方式如左：

本案景觀設計總服務費用為新台幣**壹佰伍拾柒萬元整**(含百分之五營業稅)

一、合約簽定後，請領總服務費用之百分之十，計新台幣**壹拾伍萬柒仟元整**(含百分之五營業稅)。

二、都市更新審議委員會審查通過後，請領總服務費用之百分之四十，計新台幣**陸拾貳萬捌仟元整**(含百分之五營業稅)。

三、取得建築執照後，請領總服務費用之百分之二十，計新台幣**參拾壹萬肆仟元整**(含百分之五營業稅)。

四、施工圖說完成後經甲方及業主確認，請領總服務費用百分之二十，計新台幣**參拾壹萬肆仟元整**(含百分之五營業稅)。

五、協助完成驗收後，請領總服務費用之百分之十，計新台幣**壹拾伍萬**

柒仟元整（含百分之五營業稅）。

六、乙方完成各期工作項目後之款項請領，應配合甲方各公司之請款流程支付各期款項。請款時程除乙方須提供當期工作成果(包括相關書面文件、圖說及電子檔等)，並應開具契約書所載甲方各公司抬頭及權責比例金額之收據及請款單，經核定後甲方支付方式以壹個月支票支付之。

第　四　條：甲乙雙方履約責任

一、甲乙雙方不得無故任意中止或終止本契約，並不得拖延本契約工作內容之進行。

二、設計進行中計畫或設計如有變更，甲方應先行通知乙方。如工程已施工或已備料，乙方不得任意更改，如須修改乙方須於備料前以書、圖面提出，核准與否由甲方決定。

三、乙方應隨時配合甲方預算要求做建材或規劃調整。

四、本設計工程，如因甲方施工上需要，乙方應配合甲方於需求時間內提供解決之方案圖說或至現場指導施工之需求，乙方不得推諉。

五、本工程應依甲方規定討論圖面時間，乙方應派本案負責人出席檢討會議，並由雙方代表檢討修改圖面，修改圖面應需於下次會議前完成，以利雙方圖面檢討，乙方不得推諉。

六、乙方應善盡管理人責任及誠信原則辦理甲方委託之一切應辦事項，不得有不正當行為及違反或廢弛業務上應盡之義務。

七、乙方有下列情形之一者，甲方得以書面解除本契約並結算設計費。

(一)無正當理由無故延遲交付甲方完工事項(上述委任服務範圍內之規定工作細項)經甲方以相當期限催告乙方仍無法完成者。

(二)未依相關法規設計及雙方協議之施工需求、預算及條件辦理，經甲方提出更改並以相當期限催告乙方仍未予修正完成者。

八、甲方日後如有建照變更設計之需求時，乙方應即積極配合辦理。

九、乙方辦理各項工作，均不得違反相關法令，並應負設計重點監造之責任。

十、乙方不得允諾他人假借其名義執行業務，且乙方不得洩漏因執行業務所知悉包含甲方等他人之秘密。

第　五　條：平面配置及細部設計於簡報或討論確認定案後，如委任人因故有所更動且要求變更原設計內容且非可歸責於受任人時，其修改及增加之工作量達相當程度者，應由雙方另議增補服務費用，若雙方未能達成共識，委任人應依受任人已完成之之合約工作進度，支付設計費並暫時終止合約工作之後續發展。

第　六　條：本契約委任之業務內容執行期間變更、增減、延長服務或終止時，其酬金之給付及原契約工作進度經雙方協議另訂立之。

第　七　條：著作權歸屬

一、本合約除雙方另有協議者外，如因以方履行本合約，需使用第三人之專利物，或專利性履約方法或著作權時，其有關之專利及著作權益，概由乙方依有關法令規定處理，其費用亦由乙方負擔。

二、乙方應擔保任何第三人不得就履約標的，向甲方及其員工主張任何權利。若因乙方履約致侵害第三人合法權益時，應由乙方負責處理，並負擔一切法律責任；且應補償甲方因前述情事所遭受之任何索賠、要求、訴訟、賠償、成本、和解金、支出及費用。

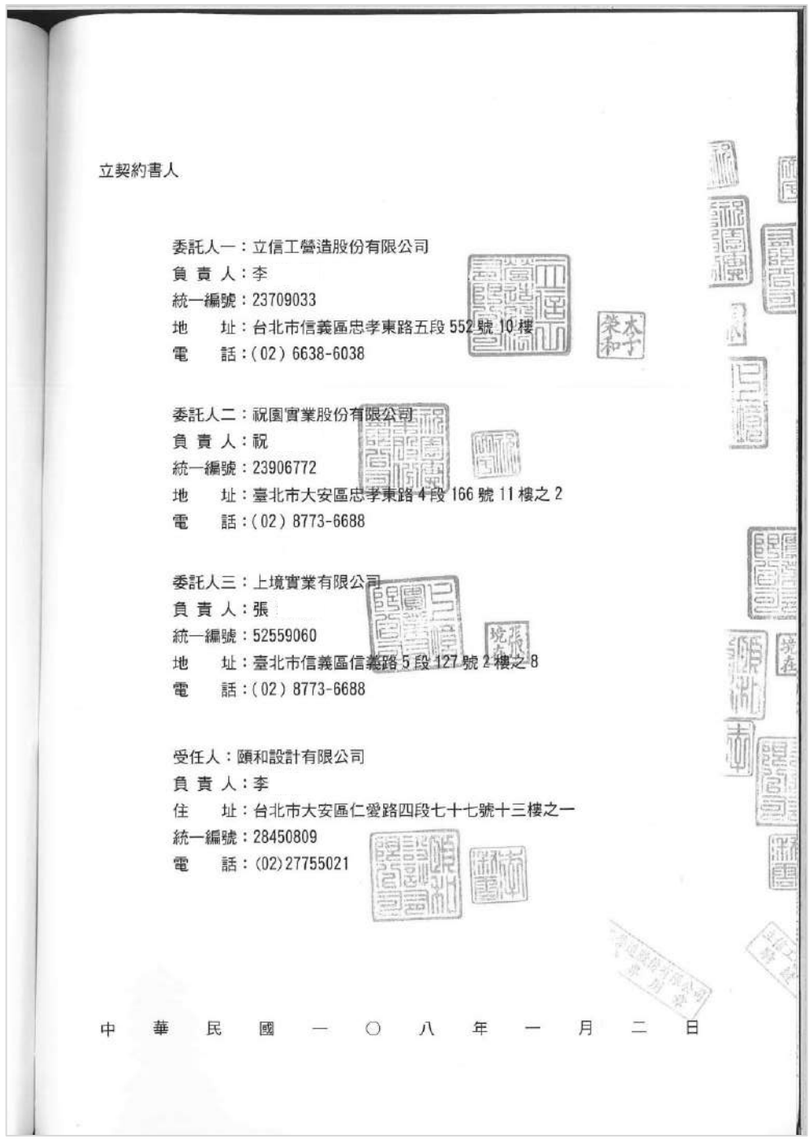
三、乙方或其委任之第三人因履行本合約所產生或創作之之資訊、研究成果、報告、文件、軟體、磁片、資料、圖樣、創作等，其所有權及智慧財產權均歸或保證為甲方所有。

四、依本合約之設計圖說，無論施工與否，其著作權亦屬甲方所有。乙方所製作之圖說規範書及其他相關文件等(即「設計文件」)，亦僅限本案使用。本案設計完成品，乙方保有拍攝並發表參加作品比賽之權利，但不得將作品轉售或轉讓予第三者。

五、甲方就上述所有權、智慧財產權及其他相關權利或利益，如需辦理國內外註冊、登記之必要時，乙方同意無條件提供必要之協助。

第　八　條：因本約所生之爭執，悉由雙方以誠信原則協商解決之。

第　九　條：本約正本壹式肆份，由委任人與受任人各執存正本壹份，印花稅双方自理。



立契約書人

委託人一：立信工營造股份有限公司
負 責 人：李
統一編號：23709033
地　　址：台北市信義區忠孝東路五段 552 號 10 樓
電　　話：(02) 6638-6038

委託人二：祝園實業股份有限公司
負 責 人：祝
統一編號：23906772
地　　址：臺北市大安區忠孝東路 4 段 166 號 11 樓之 2
電　　話：(02) 8773-6688

委託人三：上境實業有限公司
負 責 人：張
統一編號：52559060
地　　址：臺北市信義區信義路 5 段 127 號 2 樓之 8
電　　話：(02) 8773-6688

受任人：頤和設計有限公司
負 責 人：李
住　　址：台北市大安區仁愛路四段七十七號十三樓之一
統一編號：28450809
電　　話：(02)27755021

中　華　民　國　一　〇　八　年　一　月　二　日

7.測量合約

台地測量工程有限公司

委 託 人： 立信建設 葉翔琳 手機 0910-952950辦公室6638-6038轉612
工程名稱：桃園市東門段209地號等共14筆 (東門停車場)部分免指=要辦建築線

項目	名　稱	數 量	單 價	複價
1	現況測量	1式		16000
2	書圖製作	1式		4000
3	建蓁線申請	1式		6000
4	領勘、規費、副本製作-3份	1式		4000
	合　　計			30000
總計:	新台幣	參萬	元整(含稅)	

備註: hsaing1024@gmail.com 陳朝雄建築師介紹

1. **建議先申請鑑界。**
2. 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。
3. 付款條件:請於本取件時一次付清工作費。

報價單位：台地測量工程有限公司

負 責 人：張

地　址：桃園市南豐街282號

電　話：03-3649019　傳　真:03-3621420

委託人用印:

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

中華民國107年10月24日

工程承攬合約書

立合約人：立信工營造股份有限公司(權責 60%)　（以下合稱甲方）
祝園實業股份有限公司(權責 30%)
上境實業有限公司(權責 10%)
台地測量工程有限公司　（以下簡稱乙方）

茲爲乙方承攬甲方**『桃園市桃園區東門段209地號等14筆現況測量及建築線工程』**一案，經雙方同意訂立下有關條款如，以資遵守。

一、工程名稱：桃園市桃園區東門段 209 地號等 14 筆現況測量及建築線工程
二、工程地點：坐落桃園區成功路二段處
三、委託總價：新台幣**參萬元**整(含稅)
四、付款辦法：本案付款方式依立信工營造股份有限公司佔 60%、祝園實業股份有限公司佔 30%及上境實業有限公司佔 10%之權責比例給付承攬人即乙方之報酬，乙方完成旨揭工作項目後之款項請領，應配合甲方各公司之請款流程支付款項。請款時程除乙方須提供工作成果(包括測量成果圖及電腦光碟片各三份(含電子檔)等)，並應開具合約書所載甲方各公司抬頭及權責比例金額之收據及請款單，經甲方核定後一個月內得以匯款方式支付之(手續費用悉由乙方負擔)。
五、本合約若有未盡事宜時，悉依誠信原則辦理之。
六、本合約計正本壹式肆份，由甲、乙方各執壹份存查。
(以下空白)

合約書人：

甲　方：立信工營造股份有限公司
負 責 人：李
統一編號：23709033
地　址：台北市信義區忠孝東路五段 552 號 10 樓
電　話：(02) 6638-6038

甲　方：祝園實業股份有限公司
負 責 人：祝
統一編號：23906772
地　址：臺北市大安區忠孝東路 4 段 166 號 11 樓之 2
電　話：(02) 8773-6688

甲　方：上境實業有限公司
負 責 人：張
統一編號：52559060
地　址：臺北市信義區信義路 5 段 127 號 2 樓之 8
電　話：(02) 8773-6688

乙　方：台地測量工程有限公司
統一編號：70518393
負 責 人：張
地　址：桃園市南豐街 282 號
電　話：03-3649019

中　華　民　國 108 年 01 月　日

8.交通技師合約

交通技師委託合約書

立信工營造股份有限公司、祝園實業股份有限公司及上境實業有限公司(以下簡稱甲方)委託「行易綱科技股份有限公司」(以下簡稱乙方)，辦理「桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地開發計畫之交通影響評估」(以下簡稱本案)作業，經雙方議定條款如下：

合約名稱	「桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地開發計畫之交通影響評估」作業
工作期限	自簽約日起至通過桃園市基地開發交通影響評估審議小組審查通過、完成核備及都市更新審議完成核備為止。
服務費用	新臺幣肆拾萬元整（含稅）
付款辦法	本案甲方付款方式依立信工營造股份有限公司佔 60%、祝園實業股份有限公司佔 30%及上境實業有限公司佔 10%之分攤比例，共分為四期支付： 一、第一期款 本案簽約完成後，甲方需支付乙方總服務費用之 20%，作為交通資料調查與分析費用，共計新臺幣捌萬元整。 二、第二期款 乙方完成交通影響評估報告並提送桃園市交通局後，甲方需支付乙方總服務費用之 30%，作為交通影響評估報告撰寫與印製費用，共計新臺幣壹拾貳萬元整。 三、第三期款 本案交通影響評估報告經桃園市基地開發交通影響評估審議小組審議通過完成核備後，甲方需支付乙方總服務費用之 40%，共計新臺幣壹拾陸萬元整。 四、第四期款 本案都市更新審議完成核備後，甲方需支付乙方總服務費用之 10%，共計新臺幣肆萬元整。 以上各期款項依甲方之佔比由乙方分別開立發票(或收據)向甲方等申請支付，請款時程除乙方須提供當期工作成果（包括相關書面文件、圖說及電子檔等），並應開具契約書所載甲方各公司抬頭之發票（或發票）及請款單，經核定後甲方支付方式得以即期支票支付或匯款進入乙方指定帳戶。(若以匯款方式乙方同意由乙方吸收匯費) 銀行名稱：土地銀行松南分行 銀行帳號：**141-001-106590** 帳戶名稱：行易綱科技股份有限公司
工作項目	一、製作符合提送桃園市基地開發交通影響評估審議小組所需之交通影響評估報告。 二、配合與建築師圖面設計溝通及出席必要(公地主)市府設計溝通會議。 三、與交通等相關審查單位之溝通與出席，另包含『都市設計』與『都市更新』審查會議之出席。

	四、審查意見答覆與修正。 五、交通審查單位溝通協調。 六、本案服務費用含交通工程技師簽證費用。
工作時程	甲方交付確定圖面、開發量體後，預計一個月內完成交通影響評估報告。
注意事項	一、乙方之工作項目如上所列，甲方如要求增減工作，增減費用由雙方協議調整之。 二、本案若開發時程或審查作業延宕等非可歸責於乙方之事由，造成交通調查資料超過 1 年之有效期限，如審查單位要求須重新調查與分析，所衍生增加服務費用需由甲乙雙方協調之。 三、若因可歸責甲方因素而需停止本案作業，則甲方仍應依乙方已完成之工作內容與進度支付乙方服務費用。 四、本合約書正本一式四份，甲乙方各執一份為憑。

甲方一：
公司名稱：立信工營造股份有限公司(佔比 60%)
公司地址：臺北市信義區忠孝東路 5 段 552 號 10 樓
代 表 人：李
統一編號：23709033

甲方二：
公司名稱：祝園實業股份有限公司(佔比 30%)
公司地址：臺北市大安區忠孝東路 4 段 166 號 11 樓之 2
代 表 人：祝
統一編號：23906772

甲方三：
公司名稱：上境實業有限公司(佔比 10%)
公司地址：臺北市信義區信義路 5 段 27 號 2 樓之 8
代 表 人：張
統一編號：52559060

乙方：
公司名稱：行易綱科技股份有限公司
公司地址：新北市板橋區四川路二段 239 號 7 樓
代 表 人：
統一編號：70578357

簽約日期	中華民國一〇七年十一月七日

9.信託費用報價單

國泰世華銀行
Cathay United Bank

立信機構桃園都更案資金信託收費報價表

（報價日期： 108.10.14，實際收費以信託契約約定為準）

項目	金額	計算方法	支付時期
預售屋帳戶管理費	3,000,000	自開立信託專戶日起，全案以新台幣300萬元整計收。信託期間超過48個月，每月以新台幣6萬元整計收，未滿一個月，以一個月計算。	預售屋信託專戶開戶日後五個營業日內收取全案預售屋帳戶管理費。信託期間超過48個月之管理費，於每月月底按月計收。
融資款暨自有資金帳戶管理費	1,500,000	自開立信託專戶日起，全案以新台幣150萬元整計收。信託期間超過48個月，每月以新台幣3萬元整計收，未滿一個月，以一個月計算。	融資款暨自有資金信託專戶開戶日後五個營業日內收取全案融資款暨自有資金帳戶管理費。信託期間超過48個月之管理費，於每月月底按月計收。
簽約費/每次	20,000	每次新臺幣貳萬元整	簽約完成後五個營業日內計收。
修約費/每次	20,000	每次新臺幣貳萬元整	修約完成後五個營業日內計收。

備註：

1. 本案共開立「預售屋信託專戶」及「融資款暨自有資金信託專戶」2個信託專戶。
2. 本報價含預售屋價金信託資金控管、承購戶買賣價款帳務處理、本行網站公告查詢、 興建工程審核出款等。
3. 報價有效期限一個月。

國泰世華商業銀行 信託部 Trust Department Cathay United Bank

10. 特殊因素費用報價單

宏民營造股份有限公司
工程報價單

工程名稱：『桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆都市更新』案-耐震標章增加工程
工程地點：桃園市桃園區成功路二段【東門停車場】
建築概要：地下 3 層 / 地上 14 層　　總樓地板面積(m^2)：26,240.47m^2【7937.7 坪】

耐震標章 (本案 I=1.25)					一般建築 (I=1.0)				差額(元) (A-B)
工程項目	單位面積鋼筋量 600KG/坪				單位面積鋼筋量 500KG/坪				–
設計地震力之用途係數之結構鋼筋估算表	總樓地板面積 7937.7 坪								–
	概估總鋼筋量(ton)		單價(元)	小計(元，A)	概估總鋼筋量(ton)		單價(元)	小計(B)	–
	原料	4762 Ton	17,500	83,335,000	原料	3968 ton	17,500	69,440,000	**13,895,000**
	人事	與一般案每噸會增加人事 2000 元/頓		1,588,000	人事	–	–	–	**1,588,000**

備註： 人事增加是因鋼筋量增加，所需『紮筋工』人數與人次會增加以及查驗標準升級。
人事費=(耐震鋼筋噸數-一般建築鋼筋噸數)* 2000 元/噸 。

本案聯絡人：
連絡電話：(02)
傳真電話：(02)
地址：台北市

中 華 民 國 108 年 5 月 2 日

附錄五、範圍內說明會

時間	108 年 3 月 11 日下午 3 時	地點	三民里集會所（桃園市桃園區中山東路 128 號）

投遞及走訪紀錄

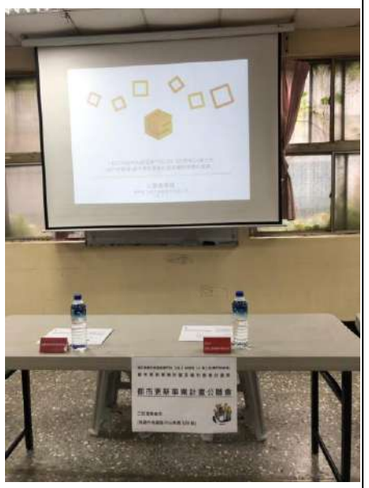
會議當天照片

附錄六、自辦公聽會

時間	108 年 5 月 6 日下午 2 時 30 分	地點	三民里集會所（桃園市桃園區中山東路 128 號）

投遞及張貼公告紀錄

會議當天照片



附錄七、桃園市都市設計審議共同事項查核表

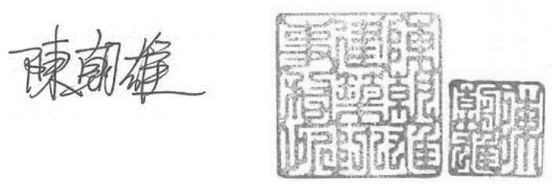
(107 年 04 月 19 日修正)

案名	立信工營造股份有限公司　桃園市桃園區東門段 208-1 等 14 筆地號　店鋪集合住宅大樓新建工程						
申請人	立信工營造股份有限公司 負責人：李榮和	**地址**	台北市信義區忠孝東路五段 552 號 10 樓	**電話**	02-66386038	**傳真**	02-66385999
設計人	陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄	**地址**	新北市三重區集英路 8 號	**電話**	02-82875886	**傳真**	02-82876817

項次	審議項目	審議原則		開發內容說明	條件符合	備註
一、	**建築物開放空間設計原則**	(一)說明開放空間對外開放之公益性與開放性，或說明區分對外開放部分及對內社區自用部分。		本案退縮人行步道及開放空間，皆對外開放未申請獎勵，屬本都更案之公益性。	■是□否□免	詳 P10-1~10-2
		(二)應提出開放空間維護管理機制。		開放空間及人行步道之維護管理已納入本案住戶管理規約。	■是□否□免	詳 P21-3 及 P 附錄 8 第九條第三項。
		(三)開放空間配置應呼應基地周邊環境特性。		本案沿街步道式開放空間配合該區都市設計審議準則帶狀式開放空間留設規定。	■是□否□免	詳 P10-1~10-2
		(四)都市計畫規範之建築基地最小退縮建築範圍直上方不得有任何突出構造物。		本案土管規定臨道路側退縮建築 4M，其直上方無突出構造物，詳各層平面圖。	■是□否□免	詳 P9-6~9-11
		(五)各建築基地留設之帶狀開放空間及無遮簷人行道地坪應為連續性鋪面，車道除外。土管退縮範圍內除街道家具、公用及消防設備外，原則不得有任何突出構造物，橫向斷面斜率以 2.5%為原則設計且應與相鄰基地人行步道高程順平。		本案留設之帶狀開放空間地坪為連續性鋪面；土管退縮範圍內除街道家具、公用及消防設備外，無有任何突出構造物，橫向斷面斜率以 2.5%設計，相鄰基地現為空地。	■是□否□免	詳 P10-1~10-2、P10-25
二、	**景觀規劃設計原則**	(一)景觀牆設計原則:景觀牆高度與鄰地界退縮距離關係至少為 3:1(即設置 3 公尺景觀牆至少離地界退縮 1 公尺以上)且高度至多不得超過 4.5 公尺。		本案無設計景觀牆。	□是□否■免	-
		(二)圍牆設計原則:臨建築線側、開放空間、永久性空地等類似空間之圍牆透空率不得小於 70%，圍牆總高度不得大於 1.8 公尺，牆基高度不得大於 60 公分且不納入透空率檢討範圍。圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制，總高度不得大於 1.8 公尺。		本案未設置。	□是□否■免	-
		(三)垂直綠化設計原則:集合住宅臨建築線、開放空間、永久性空地等類似空間之半數以上住宅單元建議設計立體綠化，並考量維護管理需求。		考量維護管理需求，於設置於客廳外側之景觀陽台設計立體綠化。	■是□否□免	詳 P10-32
		(四)建築基地法定退縮建築範圍內，沿建築線側應種植枝下淨高 3 公尺以上之樹種，其數量計算以平均每 25 平方公尺種植一棵為原則，未達 1 棵以一棵計算。		本案建築基地法定退縮建築範圍內喬木種植數量 739.71 ㎡/25 ㎡=約 30 棵，符合此原則檢討。	□是■否□免	詳 P10-24
		(五)考量喬木生長空間，以複層植栽與帶狀樹穴為優先，植栽槽寬度、深度至少維持 1.5 公尺以上為原則。		遵照辦理，覆土深度已檢討。	■是□否□免	詳 10-19~10-24
		(六)沿街喬木株距以 4 公尺～6 公尺，以「桃園市都市設計審議案件建議與不建議樹種整理表」種植　常綠開展型原生樹種為原則。		遵照辦理，株距已檢討於植栽表中。	■是□否□免	詳 10-19~10-24
		(七)地下結構物開挖原則：	1.高速鐵路桃園車站特定區內之建築基地臨道路、人行步道用地、 廣場用地 2 公尺範圍不得開挖地下室，以利地面層植栽及透水。	本案非屬左列範圍。	□是□否■免	-

			2.其餘都市計畫範圍之建築基地臨道路、人行步道用地、廣場用地 2 公尺範圍內，地下一層建築不得開挖地下室。	本案地下一層建築物與建築線至少距離 2 米以上，符合相關規定。	■是□否□免	詳 P9-12
三、	**交通動線及停車空間設計原則**	(一)車道出入口集中留設：	1.適用本市都市設計審議委員會第一審議會之程序，則其車道出入口應以集中留設為原則。	本案車道出入口集中設置於南側鎮江街。	■是□否□免	詳 P9-6
			2.適用本市都市設計審議委員會第二審議會之程序，視申請單位之需求設計停車動線。	本案非屬左列範圍。	□是□否■免	-
		(二)位於高速鐵路桃園車站特定區，採集合住宅設計之每一住宅單元，應至少設置一輛汽車停車空間。		本案非屬左列範圍。	□是□否■免	-
		(三)「機場捷運 A7 站區整體開發區都市計畫案」非住宅使用之汽車停車空間設置標準，除依土管規定設置外，另應增設自設車位，其總計數量應符合「建築技術規則」停車空間規定。		本案非屬左列範圍。	□是□否■免	-
		(四)採集合住宅設計之每一住宅單元，應至少設置一輛機車停車空間，原則設置於地下一層或地下二層(以地下一層優先)。		本案 214(住宅)+ 1(公益設施)+5(店鋪)=220 戶法定機車停車數 220 輛，自設 0 輛，實際機車停車數 220 輛。集中設置於地下一層。	■是□否□免	詳 P9-4、9-12
		(五) 建築基地汽車出入口原則不得設置於下列位置：	1. 自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線 10 公尺以內及公車站牌。	本案基地未臨接左列範圍。	■是□否□免	詳 P9-6
			2. 丁字路口或其他有礙公共安全及公共交通之道路路段或場所。	本案基地未臨接左列範圍。	■是□否□免	詳 P9-6
		(六)人行步道無障礙破口：	1. 依「市區道路及附屬工程設計規範」設計。	遵照辦理。	■是□否□免	詳 P9-43
			2. 路緣石高度 10～20 公分。	遵照辦理。	■是□否□免	詳 P9-43
			3. 原則留設於主入口、車道出入口、街角等。	遵照辦理。	■是□否□免	詳 P9-43
四、	**建築量體、造型及色彩設計原則**	(一) 斜屋頂(綠屋頂)適用地區：	1. 高速鐵路桃園車站特定區。	本案非屬左列範圍。	□是□否■免	-
			2. 中壢市(過嶺) 楊梅鎮(高榮) 新屋鄉(頭洲) 觀音鄉(富源)都 市計畫區。	本案非屬左列範圍。	□是□否■免	-
			3. 八德(八德地區)都市計畫區。	本案非屬左列範圍。	□是□否■免	-
			4. 八德(大湳地區)都市計畫區。	本案非屬左列範圍。	□是□否■免	-
			5. 中路地區整體開發計畫。	本案非屬左列範圍。	□是□否■免	-
			6. 經國特區第一期開發計畫。	本案非屬左列範圍。	□是□否■免	-
			7. 龜山都市計畫。	本案非屬左列範圍。	□是□否■免	-
			8.變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫。	本案非屬左列範圍。	□是□否■免	-
			9.「機場捷運 A7 站區整體開發區都市計畫」。	本案非屬左列範圍。	□是□否■免	-
		(二) 斜屋頂(綠屋頂)設計原則：	1. 住宅區五層樓以下之建築物頂層及屋頂突出物應採用斜屋頂，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之 50%為原則。	本案非屬左列範圍。	□是□否■免	-
			2. 住宅區六層樓以上之建築物頂層及屋頂突出物原則採用綠屋頂，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之 50%為原則。	本案依規定檢討設置屋頂層綠化。	■是□否□免	詳 P10-28、10-29
			3. 綠屋頂之設計方式需經本市都市設計審議委員會審議同意。惟經本市都市設計審議委員會審議應採斜屋頂設計者，應設置斜屋頂。	遵照辦理，本案免都市設計審議；已檢討設置屋頂層綠化，未來提送都更審議會審議。	■是□否□免	詳 P10-28~10-29
			4. 斜屋頂設計之斜率為 1/2 至 1/4 之間。	本案無設置斜屋頂。	□是□否■免	-
			5. 屋脊裝飾物應專章檢討並提會審議。	遵照辦理。	■是□否□免	詳 P9-52

		(三) 建築物外觀色彩應專章檢討並提會審議。		遵照辦理。	■是□否□免	詳 P9-17~9-20
五、	**建築設計注意事項**	(一)審查案件涉及申請建築基地綜合設計者其鄰棟(幢)間隔及後院深度 規定如下：	1.單面臨路基地，應留設 3 公尺以上後院(地界線起算至外牆心留設 3 公尺以上之距離；後院鄰接永久性空地者不在此限)。另花台、陽台、 雨遮、遮陽板等板式構造應由地界線起算至構造外緣留設 1.5 公尺 以上之距離。	本案三面臨路，留設後院 4M > 3M，符合規定；臨地界 1.5M 範圍內無任何構造物。	■是□否□免	詳 P9-6
			2.建築物之鄰幢間隔或同一幢建築物相對部分不得小於 3 公尺。	本案為兩幢 2 棟建築物，2 棟建築物相對部分均大於 3 公尺。	■是□否□免	詳 P9-6
		(二) 垃圾回收儲存空間以設置於地下一層為原則。		本案垃圾回收儲存空間設置於地下一層。	■是□否□免	詳 P9-12
		(三) 無障礙車位以鄰近無障礙升降機口，並以設置於接近地面層為原則。		本案無障礙車位設置於地下一層，採集中設置並鄰近無障礙升降機口。	■是□否□免	詳 P9-12
		(四)照明設施：	1.燈光計畫須依時段區劃並模擬夜間照明之真實性，檢附專業之照明圖說，含夜間景觀照明概念，分時段且符合節能與安全需求之模擬圖。	已檢附依時段區劃並模擬之夜間照明模擬圖。	■是□否□免	詳 P10-33
			2.載明燈具規格、數量、顏色、位置、投射方向、光束投射顏色、燈具造型之平面、立面圖等相關圖說。	已檢附燈具規格相關說明。	■是□否□免	詳 P10-33
		(五)水塔(水箱)、空調、視訊、機械等設施物：	1.加以隱藏或包覆，不得外露。不得外露係指任何角度之情況，包含鳥瞰。	本案無設置獨立水塔(水箱)。	□是□否■免	-
			2.雨遮及空調機應檢討設計空調管線配置之合理路徑，並避免空調設備管線及主機外露。	遵照辦理，本案並未設置雨遮，空調機已配合檢討主機位置及外部管線。	■是□否□免	詳 P-45~9-48
			3.雨遮不得兼作花台及 A/C 專用版。	遵照辦理。	■是□否□免	詳 P-45~9-48、9-50
			4.裝飾柱面積超過 1 平方公尺，應專章檢討並提會審議。	本案無設置面積超過 1 平方公尺之裝飾柱。	□是□否■免	-
			5.裝飾版深度超過 0.5 公尺，應專章檢討並提會審議。	本案無設置深度超過 0.5 公尺之裝飾版。	□是□否■免	-
		(六)透視圖應配合現況套繪製作。		已配合現況套繪。	■是□否□免	詳 P10-8~10-11
		(七)建築設計細部、景觀植栽設計(高程、排水、剖面、燈光照明)相關圖說應加大比例尺(1/50)詳細標示說明。		遵照辦理。	■是□否□免	詳 P10-20~10-28
六、	**商業區建築物使用用途特殊規定**	(一)適用地區：	1. 南崁新市鎮都市計畫(多功能藝文園區)細部計畫區。	本案非屬商業區。	□是□否■免	-
			2. 桃園都市計畫(小檜溪整體開發計畫)。	本案非屬小檜溪整體開發計畫範圍。	□是□否■免	-
		(二)審議原則：	1. 較低之樓層應以商業使用為主，以符規定並確保商業使用之連續性。	本案非屬商業區。	□是□否■免	-
			2.非住宅使用與住宅使用之建築物外觀(造型、色彩及材質等)及動線應作區隔。	本案非屬商業區。	□是□否■免	-

			3.非住宅使用空間應展現其用途之格局。	本案非屬商業區。	□是□否■免	-
			4.供住宅使用總容積樓地板面積不得超過商業區總容積樓地板面積之二分之一，總容積樓地板面積為建造執照申請之總容積樓地板面積，包含容積移轉、開放空間獎勵及停車獎勵之容積。	本案非屬商業區。	□是□否■免	-
七、	**其他**	(一)本共同決議未規定事項，依都市計畫法暨相關法令及本市都市設計審議委員會審議決議事項辦理。		遵照辦理。	■是□否□免	-
		(二)本共同決議事項因個案有特殊情形無法遵循，如提請委員會同意後不在此限。		遵照辦理。	■是□否□免	-
簽證欄 (建築師)						

檢核結果： □符合規定 □不符規定(須補正書圖件：　　)　　檢核人：_____

附錄八、相關函文

1. 108 年 8 月 26 日桃都設字第 1080025985 號函(都市發展局函覆本案免經都市設計審議函文)

檔　　號:
保存年限:

桃園市政府都市發展局　函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號2樓
承辦人：吳易儒
電話：03-3322101-5781
電子信箱：10010996@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府住宅發展處

發文日期：中華民國108年8月26日
發文字號：桃都設字第1080025985號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴處函詢「桃園市桃園區東門段208-1地號等14筆土地(東門停車場)都市更新事業暨權利變換計畫」是否得免經都市設計審議一案，詳如說明，復請查照。

說明：

一、復貴處108年7月16日桃住更字第1080013626號函。

二、倘旨案屬桃園市都市設計審議作業要點第3點第1項第3款之情形，查本府已有相關前例在案，請貴處依本府108年5月3日府都設字第1080103715號函(諒達)說明三及四本權責卓處。

三、若旨案依桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點或其他法令規定應經都市設計審議者，請依相關規定及範例製作報告書提交審查。

正本：桃園市政府住宅發展處
副本：電子公文交換章 2019/08/26 11:02:17

A05　_都市108/08/26 11:17
2G1080016935　無附件

第 1 頁，共 1 頁

2.108 年 5 月 3 日府都設字第 1080103715 號函文(中興巷個案)

檔　　號:
保存年限:

桃園市政府　函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：鄭宇君
電話：3322101-#5781-5783
電子信箱：10008544@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府住宅發展處

發文日期：中華民國108年5月3日
發文字號：府都設字第1080103715號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴處函詢「桃園市中壢區興南段中壢老小段100地號等10筆土地(中興巷)都市更新事業計畫」是否需辦理都市設計審議一案，復請查照。

說明：

一、復貴處108年4月22日桃住更字第1080007007號函。

二、查旨案地號位於「擬定桃園市中壢家商周邊更新地區都市更新計畫」案內，旨案計畫書第伍章第五節第(一)點：「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。」，依該要點第三點第三項：「公有建築物達一定規模以上之新建、增建、改建或修建者。但經本府核准者，不在此限。」。

三、旨案既經貴處說明更新計畫書已表明都市設計審議原則及內容為「桃園市都市更新及爭議處理審議會」所需審議內容，且都更審議會組成與都市設計審議會組成亦具重疊性，爰此，「桃園市都市更新及爭議處理審議會」實質上已具備都市設計審議之功能，為避免重複審查並提升行政效率，同意本案公辦都更案免再另行辦理都市設計審議流程。

四、另為符合都市設計審議一致性原則，仍請貴處於審議時參酌「桃園市都市設計審議共同決議事項」內容辦理。

正本：桃園市政府住宅發展處
副本：電子公文交換章 2019/05/03 10:08:49

A05　_都市108/05/03 10:16
2G1080008052　無附件

3.108 年 9 月 18 日桃都行字第 1080029960 號函(增額容積非容積移轉函文)

檔　　號:
保存年限:

桃園市政府都市發展局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號2樓
承辦人：王尚儀
電話：03-3322101#5103
電子信箱：10018542@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府住宅發展處

發文日期：中華民國108年9月18日
發文字號：桃都行字第1080029960號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於貴處函詢增額容積申請案件有無「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」第8點規定之適用一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴處108年9月12日桃都住更字第1080018117號函。

二、按本府依「都市計畫容積移轉實施辦法（下稱本辦法）」授權訂定之「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點（下稱本要點）」，其第8點明定申請容積移轉之接受基地如另依都市更新條例、本辦法、都市計畫或其他法規規定增加容積，致逾該宗接收基地基準容積50%者，應提送本市都市設計審議委員會審議，以維都市環境品質。

三、至本案所詢依都市計畫書規定申請增額容積之都市更新案件，如未併依本辦法及要點申請容積移轉，應非屬該要點第8點之適用範圍。

正本：桃園市政府住宅發展處
副本：本局都市設計科、本局都市行政科 電子公文交換章 2019/09/18 12:05:01

A05　都市!108/09/18 14:12
2G1080018806　無附件

第 1 頁，共 1 頁

4.108 年 11 月 25 日府都行字第 1080296019 號函(增額容積價金估價結果函文)

正　本
發文方式：郵寄

檔　號：
保存年限：

03

桃園市政府　函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：王尚儀
電話：03-3322101#5103
電子信箱：10018542@mail.tycg.gov.tw

台北市信義區忠孝東路五段552號10樓

受文者：立信工營造股份有限公司

立信機構
108.11.28
收件章

發文日期：中華民國108年11月25日
發文字號：府都行字第1080296019號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關貴公司申請本市桃園區東門段208-1、209、210、211、213、215、216、217、218、219、220、222、222-3、813地號等14筆土地之增額容積許可（第一階段）一案，復如說明，請查照。

說明：

訂

一、依桃園市不動產估價師公會108年10月18日(108)桃公會字第A191018號函辦理，兼復貴公司108年11月11日申請書。

二、查旨揭申請基地屬「桃園市都市計畫」內住宅區，為捷運G07站實施增額容積之適用範圍，其基地面積3,449平方公尺，法定容積率為230%。本次申請增額容積793.27平方公尺，未逾基地基準容積之10%(算至平方公尺以下二位，二位以下無條件捨去，793.27平方公尺)，本案依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」（下稱本要點）第9點規定委託3家專業估價者簽具之估價報告書，經委託桃園市不動產估價師公會協審竣事，核計3家增額容積之平均價金數額為新台幣30,221,205元整，前揭價金依本要點第10點扣除委託估價服務及協審作業費用後，應繳納之增額容積價金計新台幣29,571,205元整。

線

三、請於發文日起120日內，將本案增額容積所需價金一次繳納至本府市庫總存款戶（繳款行：臺灣銀行桃園分行，戶名：桃園市市庫存款戶，帳號：026-038-00001-1，備註欄註明:桃園市都市發展基金），並檢具本函（影本）及繳款單據（影本）向本府申請核發增額容積許可證明。屆期未繳納應重新提出申請。

正本：立信工營造股份有限公司
副本：桃園市不動產估價師公會、桃園市政府都市發展局

市長 鄭文燦

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

5. 108 年 5 月 13 日府都住更字第 1080101344 號函(社會住宅單元房型配比修正增補協議書)

正　本
發文方式：郵寄(普通掛號)

檔　　號：
保存年限：

桃園市政府　函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：邱燕華
電話：03-3298600-206
電子信箱：10036241@mail.tycg.gov.tw

台北市忠孝東路五段552號10樓

受文者：立信工營造股份有限公司

立信機構 108. 5. 15 收件章

發文日期：中華民國108年5月13日
發文字號：府都住更字第1080101344號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送「桃園市桃園區東門段208-1地號等14筆土地(東門停車場)都市更新事業實施者」案協議書正本1份，請查照。

說明：依據貴我雙方契約第11.3.1條規定暨貴公司108年4月18日立信工字第108026號函辦理。

正本：立信工營造股份有限公司
副本：

市長鄭文燦

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

府都住更字第1080101344號

增補協議書

立書人：桃園市政府　　(以下簡稱「甲方」)
　　立信工營造股份有限公司　　(以下簡稱「乙方」)

緣上開當事人間前就「桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)」都市更新事業實施者案(以下簡稱「本案」)定有委託契約(以下簡稱「原契約」)在案，現因考量本案房型機能導向與規劃設計之實用性等事擬調整原契約部分內容，甲、乙雙方合意另訂本增補協議書，約定條款如下，以資共同恪遵信守：

一、原契約第 4.1.1 條規定附件七『社會住宅規劃設計基準需求』中有關社會住宅單元房型居住單元配比，修正為一房型：二房型：三房型=14%±5%：57±5%：29%±5%為原則。

二、本附件增補協議書視為原契約書之一部分，有關社會住宅單元房型居住單元配比事項應優先適用本增補協議書約定，其餘仍應依原契約規定辦理。

三、乙方不得以簽訂本增補協議書，向甲方請求調整原契約所承諾之共同負擔比例(即 50.4%)、都市更新事業及權利變換計畫研擬報核及其執行作業期限。

四、本增補協議書壹式貳份，甲、乙雙方各執正本壹份為憑。

立契約書人：

甲　　方：桃園市政府
法定代理人：鄭文燦　市長鄭文燦
地　　址：桃園市桃園區縣府路 1 號
電　　話：(03)332-2101

乙　　方：立信工營造股份有限公司
法定代理人：李榮和
地　　址：台北市信義區忠孝東路五段 552 號 10 樓
電　　話：(02)6638-6038

中　華　民　國　108　年　　月　　日

6.109 年 1 月 31 日府都住更字第 1090001966 號函(108.12.17 都市更新及爭議處理審議會會議紀錄)

抄　本

檔　號：
保存年限：

桃園市政府　函

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

受文者：本府市長室、便民服務中心、住宅發展處

發文日期：中華民國109年1月31日
發文字號：府都住更字第1090001966號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：檢送本府108年12月17日召開「108年度桃園市都市更新及爭議處理審議會」第4次會議紀錄1份，請查照。

說明：依本府108年12月11日府都住更字第1080289875號開會通知單續辦。

訂

正本：游召集人建華、黃副召集人治峯、王委員大立、呂委員家瑋、何委員芳子、何委員象鏞、宋委員立垚、邱委員志揚、洪委員啟東、張委員能政、麥委員怡安、蔡委員志揚、賴委員碧瑩、周委員春櫻、歐委員美鍠、盧委員維屏、莊委員敬權、黃委員國媚、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、桃園市政府消防局、桃園市政府社會局、桃園市政府地政局、桃園市政府交通局、桃園市政府警察局、桃園市政府都市發展局(都市設計科)、桃園市桃園區公所、立信工營造股份有限公司、上群興業股份有限公司、築璟都市更新有限公司、張麗惠君、廣虹建築師事務所 洪嘉慧建築師、吳明租君、黃金扇君、願景建築師事務所

線

副本：財團法人都市更新基金會(含附件)

108 年度桃園市都市更新及爭議處理審議會第 4 次會議紀錄

壹、時間：民國 108 年 12 月 17 日（星期二）下午 2 時

貳、地點：桃園市政府 1602 會議室

參、主持人：游召集人建華

肆、出席委員：(詳簽到簿)

伍、列席單位及人員：(詳簽到簿)　　**紀錄：**邱燕華、蔡承勳、陳宇屏

陸、討論事項：

第 1 案：「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地（東門停車場）都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

一、委員及各單位審查意見

(一)請補充地下室植栽降板的處理方式及相關剖面圖。

(二)地下室似有外牆不連續之情形，請補充說明如何加強地下室及地面層防水措施，以避免產生漏水之情形。

(三)消防救災部分請確認及補充下列事項：

1、請確認右側現有巷道是否能符合內政部 102 年 7 月 22 日「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」有關承重之規定。

2、請將本市雲梯車資訊(長 12 公尺、寬 3.6 公尺、迴轉半徑 14 公尺、重量 35 公噸)標示於圖面並據此作動線規劃、救災活動空間留設及載重重新計算。

3、請於圖面標註坡度並列出算式並確認現有植栽配置不得影響雲梯車操作。

(四)依事業計畫 P3-13 周邊房地市場行情一覽表所示，本案周邊房地市場行情與估價師所評定更新後價格似有落差，請加強說明比較標的與勘估標的之關聯性。

(五)請將本府 108 年 11 月 25 日府都行字第 1080296019 號函核定本案增額容積費用函文納入計畫書附錄。

(六)其餘涉及建築管理等，請依「桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」書面審查意見表逐條修正。

二、決議

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

(二)為取得各項標章所需，原則同意編列景觀設計顧問費 157 萬元、特殊因素工程費(耐震工程)1,500 萬元、人事行政管理費 4.95%、利潤及風險管理費 11.5%、共同負擔比例為 50.4%。

(三)本案公開展覽及聽證期間均未有人提出異議，另實施者配合府內審查調整配置部分，已於 108 年 11 月將調整方案發函各所有權人知悉，迄今未有所有權人提出意見，故本案聽證結果確認。

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

(109 年 1 月 31 日府都住更字第 1090001966 號函(108.12.17 都市更新及爭議處理審議會會議紀錄)

「桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」書面審查意見

編號	審查意見
1.	請明確標示地面層退縮尺寸。另 P9-6（1F 平面圖）、P10-1（基地退縮說明）及附錄 46（建築線指示）圖說不一致，請一併釐清修正。
2.	基地土地為道路退縮地部分，請併同修正 P9-4 面積計算表（並標註道路退縮寬度及是否得計入法容）。
3.	請確認 P10-23 景觀剖面 B-B" 建築線位置及現有巷道範圍，並請修正。P10-24～P10-29 及附錄 9，另附錄 9 之鋪面設計，請限於基地內。
4.	P10-41 之 A 剖面圖，地下室已超出建築線，請修正，並標示建築線位置。
5.	請修正計畫書中增額容積費用誤植為容積移轉部分
6.	事業計畫 P14-5 稅捐費計算表中營業稅項下之地主實分配價值與權利變換計畫 P16-12 土地及建物分配結果彙整表中地主實分配價值不一致，請確認後修正。
7.	信託管理費請依附錄 9 信託費用報價表提列。
8.	將 108.10.1 府內審查後修正通知土地所有權人之公文及結果納入計畫書敘明。

3

「108 年度桃園市都市更新及爭議處理審議會」第 4 次會議

壹、 開會時間：108 年 12 月 17 日(星期二)下午 2 時

貳、開會地點：本府 1602 會議室

參、主持人：游召集人建華　　紀錄：陳宇屏

肆、出列席單位及人員：

出席者：
游召集人建華
黃副召集人治峯
盧委員維屏
歐委員美鑾
周委員春櫻
莊委員敬權
黃委員國媚

「108 年度桃園市都市更新及爭議處理審議會」第 4 次會議

壹、 開會時間：108 年 12 月 17 日(星期二)下午 2 時

貳、開會地點：本府 1602 會議室

參、主持人：游召集人建華　　紀錄：陳宇屏

肆、出列席單位及人員：

出席者：
何委員芳子
呂委員家瑋
洪委員啟東
王委員大立
何委員象鏞
宋委員立垚
麥委員怡安
蔡委員志揚
張委員能政
賴委員碧瑩
邱委員志揚

(109 年 1 月 31 日府都住更字第 1090001966 號函(108.12.17 都市更新及爭議處理審議會會議紀錄)

「108 年度桃園市都市更新及爭議處理審議會」第 4 次會議

壹、 開會時間：108 年 12 月 17 日(星期二)下午 2 時

貳、開會地點：本府 1602 會議室

參、主持人：游召集人建華　　紀錄：陳宇屏

肆、出列席單位及人員：

列席者：
財政部國有財產署
桃園市政府消防局
桃園市政府社會局
桃園市政府地政局
桃園市政府交通局
桃園市政府警察局
桃園市區公所
桃園市政府都市發展局
桃園市政府住宅發展處
財團法人都市更新基金會

「108 年度桃園市都市更新及爭議處理審議會」第 4 次會議

壹、 開會時間：108 年 12 月 17 日(星期二)下午 2 時

貳、開會地點：本府 1602 會議室

參、主持人：游召集人建華　　紀錄：陳宇屏

肆、出列席單位及人員：

列席者：
立信工營造股份有限公司
里美都市開發(股)
上群興業股份有限公司
榮環都市更新有限公司
張龍惠君
吳明租君、黃金扇君
廣虹建築師事務所
願景建築師事務所

7.109 年 2 月 24 日院授財產公字第 10900037100 號函(行政院核准撥用函)

檔　　號:
保存年限:

行政院 函

地址：10058臺北市中正區忠孝東路1段1號
聯絡方式：林煒翔 022771812141612

受文者：桃園市政府住宅發展處

發文日期：中華民國109年2月24日
發文字號：院授財產公字第10900037100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文（1090001189_1_241002180472.pdf、1090001189_2_241002180472.pdf）

主旨：貴府住宅發展處為興辦社會住宅，申請無償撥用貴市桃園區東門段208-1地號等6筆國有土地（詳附清冊）一案，准予辦理。

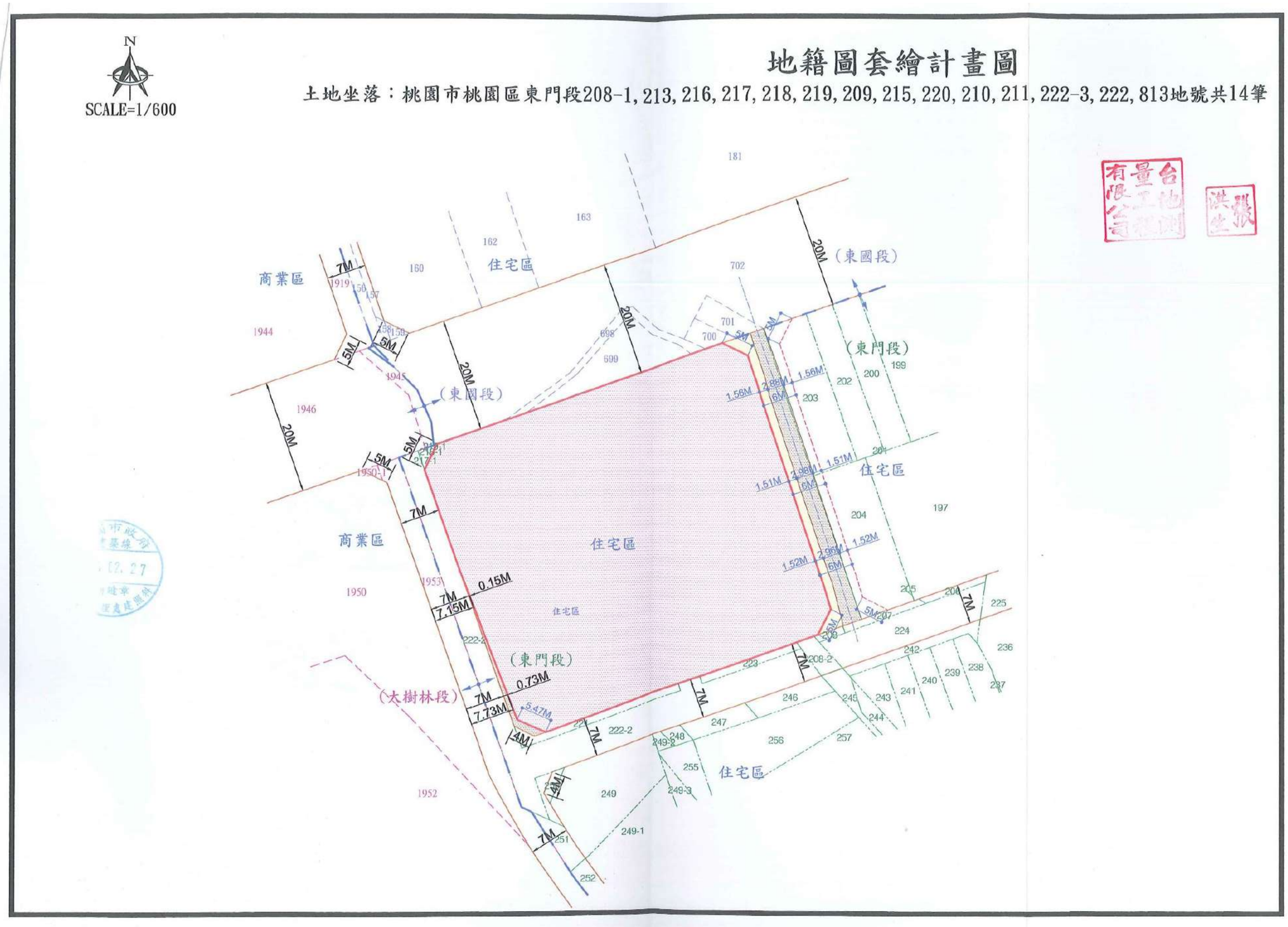
說明：依據財政部案陳貴府108年12月26日府地權字第1080331601號函及電傳抽換申撥文件（如附件）辦理。

正本：桃園市政府
副本：桃園市政府住宅發展處(含附件)、財政部(附撥用清冊)、財政部國有財產署北區分署桃園辦事處(含附件) 電子公文交換章 2020/02/24 10:41:52

第 1 頁，共 1 頁

都市更新科 109/02/24 10:54
2G1090003907 有附件

附錄九、建築線及土地使用分區證明書



現況實測圖套繪計畫圖

土地坐落：桃園市桃園區東門段208-1, 213, 216, 217, 218, 219, 209, 215, 220, 210, 211, 222-3, 222, 813地號共14筆

SCALE=1/600

註:1. 本圖內◎地界點係依現場界址施測，地籍線依實測界址點連線，實際仍應依地政機關現地複丈成果為準。

2. 圖內地界線 —— 因現地無界址，故其地籍線係依地籍圖謄本套繪，僅供參考，實際仍應依地政機關現地複丈成果為準，本圖地籍線並不得為建築設計放樣之依據。

3. 本建築基地聯外道路之通行權，仍應由土地所有權人及起造人依民法等相關法令辦理，並依內政部訂定『建築法』第32條涉及未完成道路開建之建築基地申請建築執照出入通路之執行方式辦理。

有量台 工地 勘測 洪報生

控制點距離

點號	距離	點號	距離	點號	距離	點號	距離	點號	距離
A~A'	10.00M	O~O'	3.00M	K~J'	10.66M	D~E	28.07M	C'~D'	18.85M
B~B'	10.00M	P~P'	3.00M	K~L'	5.70M	E~F	5.47M	D'~E'	28.06M
B~中58	12.25M	Q~Q'	3.00M	L~K'	5.73M	F~G	51.30M	E'~中132	7.21M
C~中58	14.00M	A~B'	54.69M	L~M'	8.54M	G~H	5.00M	中132~F	8.40M
C~C'	3.50M	B~A'	54.69M	M~L'	8.54M	H~I	4.29M	F'~G'	51.30M
D~D'	3.50M	C~D'	19.18M	M~N'	6.68M	I~J	1.83M	G'~H'	9.49M
E~E'	3.50M	D~C'	19.18M	N~M'	6.68M	J~K	10.29M	G'~中131	78.51M
E~中132	8.44M	D~E'	28.27M	N~O'	4.89M	K~L	4.87M	H'~I'	4.44M
F~中132	9.10M	E~D'	28.40M	O~N'	4.93M	L~M	7.98M	I'~J'	1.83M
F~F'	3.50M	F~G'	51.42M	O~P'	4.27M	M~N	5.99M	J'~K'	10.23M
G~G'	3.50M	G~F'	51.42M	P~O'	4.19M	N~O	3.87M	K'~L'	4.86M
H~H'	3.00M	G~H'	7.40M	P~Q'	5.70M	O~P	3.04M	L'~M'	8.00M
I~I'	3.00M	H~G'	7.83M	Q~P'	5.82M	P~Q	4.85M	M'~N'	5.94M
J~J'	3.00M	H~I'	5.36M	Q~A'	14.00M	Q~A	5.00M	N'~O'	3.91M
K~K'	3.00M	I~H'	5.24M	A~Q'	7.43M	中59~A'	63.37M	O'~P'	2.93M
L~L'	3.00M	I~J'	3.51M	A~B	53.76M	A'~B'	53.76M	P'~Q'	4.99M
M~M'	3.00M	J~I'	3.51M	B~C	5.00M	B'~中197A	5.26M	Q'~A'	15.05M
N~N'	3.00M	J~K'	10.72M	C~D	18.85M	中58~C'	13.55M		

樁位座標表

樁號	橫坐標(X)	縱坐標(Y)
C10	280820.519	2765252.875
中58	280871.121	2765270.307
中59	280988.358	2765311.336
中131	281023.984	2765252.521
中132	280893.665	2765206.501
中133	280964.333	2765137.941
中197	280850.746	2765335.200
中197A	280872.831	2765270.906

單位：公尺

圖				例	
	申請基地		細部計畫道路退縮地(尚未釘樁適用)	○C8I	樁位
	道路退縮地		溝渠	-X-X-X-	鐵絲網
	暗零保留地	南崁溪	河川(加註溪名)		暗溝
	建築線		都市計畫界線		涼亭
	地界線		綠帶		基地
	使用分區界線		綠帶兼步道系統		水井
	河川區域線		綠帶兼步道系統退縮地		菜園
	河川行水區域線		人行步道用地		雜草地
	水道治理計畫用地範圍線		花園		水田
	計畫道路		果園		竹林
	現有巷道	PC	水泥地		樹林
	私設道路	AC	柏油路面		池塘
	綠帶供現有道路使用		現有房屋		圍牆
	細部計畫道路(尚未釘樁適用)		水溝加蓋		階梯
			電桿		人行步道
	寺廟		門		路燈
	界樁		電器設備		空地
	制水閥		圓型雨水人孔		鐵皮圍籬
	停車場		圓型電力人孔		桃縣寬頻手孔
	NTV手孔		方型電力手孔		地類界
	方型電信手孔		方型不明手孔		中央分隔島

桃園市政府都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

申請人	台地測量工程有限公司 (330)桃園市桃園區南豐街282號	(108)桃市都行字第01447號 中華民國108年01月14日

復台端108年01月14日申請查核 桃園區 東門段 共 14 筆土地之使用分區案

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

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

地號	都市計畫案名(發布實施日期) 土地使用分區(或公共設施用地)	公共設施用地 土地取得方式及需地機關
208-1, 209, 210, 211, 213, 215, 216, 217	桃園市都市計畫(民國61年01月12日) 住宅區	
218, 219, 220, 222, 222-3, 813	桃園市都市計畫(民國61年01月12日) 住宅區	

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

應以核定都市計畫書圖有關規定辦理

驗 證 碼
1901vntxra

桃 園 市 政 府

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

108/1/14 12:40　第1頁　共1頁

附錄十、108.10.1 通知土地所有權人選配車位編號變動通知函及附件、大宗掛號單及雙掛號回執

1.通知函

里美都市開發股份有限公司　函

地址：台北市八德路三段 2 號 12 樓之 1
電話：(02)2579-8456 轉 25
傳真：(02)2579-3837
聯絡人：林芊谷

受文者：桃園市政府住宅發展處(都市更新科)

發文日期：中華民國 108 年 11 月 1 日
發文字號：里都字 1081101001 號
速別：
密等及解密條件：
附件：應分配價值修正及新舊車位編號修正對照表、地下 1~3 層新舊圖面

主旨：有關「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」(以下簡稱本案)因市府審查會議意見地下層圖面修正，台端所選配之車位編號變動事宜，請 查照。

說明:一、本公司係受實施者立信工營造股份有限公司委託辦理本案都更規劃相關事宜。

二、依 桃園市政府 108 年 10 月 4 日府都住更字第 1080248793 號函(諒達)府內審查會議結論辦理。

三、依本案權利變換選配原則第八點：申請分配單元及停車位規劃設計圖面位置、面積、及金額，均以桃園市政府核定公告之權利變換計畫結果為準，分配單元及停車位若因審議結論而有部分調整，則依據原位次精神(原來或最接近之相對位置)予以分配。

四、台端之應分配價值係依據全案修正後圖面計算，檢附修正前後之應分配價值對照表(詳如附件)。

五、本案圖面調整僅涉及地下層開挖面積縮減，車位編號及圖面變動依選配原則第八點辦理，檢附新舊車位編號對應位置對照表(詳如附件)。

正本：桃園市政府住宅發展處(都市更新科)、中華民國/財政部國有財產署、桃園市/桃園市政府交通局、

副本：

2.附件

附件、應分配價值修正及新舊車位編號修正對照表
所有權人及受配人：桃園市/桃園市政府交通局

一、 應分配價值修正

本案依桃園市政府 108 年 10 月 4 日府都住更字第 1080248793 號函府內審查會議結論辦理，修正計畫書圖後，共同負擔、更新後總價及所有權人應分配價值一併配合順修，台端之應分配價值修正如下：

所有權人	原應分配價值	調整後應分配價值
桃園市/桃原市政府交通局	369,559,817	368,140,314

二、因應地下層配置調整，車位編號對照說明(地主部分)

依桃園市政府 108 年 10 月 4 日府都住更字第 1080248793 號函府內審查會議結論辦理，因地下層車位配置調整，並依本案權利變換選配原則第八點**依原位次精神(原來或最接近之相對位置)予以分配**，新舊車位編號對照說明如下：

原選配車位編號	調整後車位編號	原選配車位編號	調整後車位編號
B3-1	B3-81	B3-18	B3-70
B3-2	B3-87	B3-19	B3-69
B3-3	B3-86	B3-20	B3-68
B3-4	B3-85	B3-21	B3-67
B3-5	B3-84	B3-22	B3-66
B3-6	B3-83	B3-23	B3-65
B3-7	B3-82	B3-24	B3-64
B3-8	B3-80	B3-25	B3-63
B3-9	B3-79	B3-45	B3-44
B3-10	B3-78	B3-46	B3-43
B3-11	B3-77	B3-47	B3-42
B3-12	B3-76	B3-48	B3-41
B3-13	B3-75	B3-49	B3-40
B3-14	B3-74	B3-50	B3-39
B3-15	B3-73	B3-86	B3-2
B3-16	B3-72	B3-87	B3-1
B3-17	B3-71	-	-

三、因應地下層配置調整，車位編號對照說明(捐贈公務車位)

原選配車位編號	調整後車位編號
B1-175	B1-209
B1-176	B1-210
B1-177	B1-211
B1-178	B1-212

附件、應分配價值修正及新舊車位編號修正對照表
所有權人及受配人：中華民國/財政部國有財產署

二、 應分配價值修正

本案依桃園市政府 108 年 10 月 4 日府都住更字第 1080248793 號函府內審查會議結論辦理，修正計畫書圖後，共同負擔、更新後總價及所有權人應分配價值一併配合順修，台端之應分配價值修正如下：

所有權人	原應分配價值	調整後應分配價值
中華民國/財政部國有財產署	611,747,760	609,397,997

二、因應地下層配置調整，車位編號對照說明

依桃園市政府 108 年 10 月 4 日府都住更字第 1080248793 號函府內審查會議結論辦理，因地下層車位配置調整，並依本案權利變換選配原則第八點**依原位次精神(原來或最接近之相對位置)予以分配**，新舊車位編號對照說明如下：

原選配車位編號	調整後車位編號	原選配車位編號	調整後車位編號
B3-26	B3-62	B3-59	B3-30
B3-27	B3-61	B3-60	B3-29
B3-28	B3-60	B3-61	B3-28
B3-29	B3-59	B3-62	B3-26
B3-30	B3-58	B3-63	B3-25
B3-31	B3-57	B3-64	B3-24
B3-32	B3-56	B3-65	B3-23
B3-33	B3-27	B3-66	B3-22
B3-34	B3-55	B3-67	B3-21
B3-35	B3-54	B3-68	B3-20
B3-36	B3-53	B3-69	B3-3
B3-37	B3-52	B3-70	B3-4
B3-38	B3-51	B3-71	B3-5
B3-39	B3-50	B3-72	B3-19
B3-40	B3-49	B3-73	B3-18
B3-41	B3-48	B3-74	B3-17
B3-42	B3-47	B3-75	B3-16
B3-43	B3-46	B3-76	B3-15
B3-44	B3-45	B3-77	B3-14
B3-51	B3-38	B3-78	B3-13
B3-52	B3-37	B3-79	B3-12
B3-53	B3-36	B3-80	B3-11
B3-54	B3-35	B3-81	B3-10
B3-55	B3-34	B3-82	B3-9
B3-56	B3-33	B3-83	B3-8
B3-57	B3-32	B3-84	B3-7
B3-58	B3-31	B3-85	B3-6

說明：
1.本次通知採雙掛號寄發，並檢附大宗掛號單及回執。
2.寄發通知郵件共計 12 人，已寄回回執 10 人；1 人郵件及回執(林　次)未寄回，但經郵局查詢後已收件；1 人(林　琦)郵件投遞因查無此人遭退回。
3.本通知函寄發後，迄今都未有所有權人提出異議。

附件、應分配價值修正及新舊車位編號修正對照表

所有權人及受配人：[redacted]等 7 人(公同共有)

一、應分配價值修正

本案依桃園市政府 108 年 10 月 4 日府都住更字第 1080248793 號函府內審查會議結論辦理，修正計畫書圖後，共同負擔、更新後總價及所有權人應分配價值一併配合順修，台端之應分配價值修正如下：

所有權人	原應分配價值	調整後應分配價值
林[redacted]玄、林[redacted]歲、林[redacted]玉、林[redacted]紗、林[redacted]和、林[redacted]欣、林[redacted]琦等 7 人(公同共有)	63,525,703	63,281,696

二、因應地下層配置調整，車位編號對照說明

依桃園市政府 108 年 10 月 4 日府都住更字第 1080248793 號函府內審查會議結論辦理，因地下層車位配置調整，並依本案權利變換選配原則第八點**依原位次精神(原來或最接近之相對位置)予以分配**，新舊車位編號對照說明如下：

原選配車位編號	調整後車位編號
B1-192	B1-190
B1-196	B1-185
B2-108	B2-154
B2-129	B2-134
B2-133	B2-129
B2-141	B2-122
B2-153	B2-108
B2-160	B2-107
B2-172	B2-93

附件、應分配價值修正及新舊車位編號修正對照表

所有權人及受配人：賴[redacted]興

三、 應分配價值修正

本案依桃園市政府 108 年 10 月 4 日府都住更字第 1080248793 號函府內審查會議結論辦理，修正計畫書圖後，共同負擔、更新後總價及所有權人應分配價值一併配合順修，台端之應分配價值修正如下：

所有權人	原應分配價值	調整後應分配價值
賴[redacted]興	30,809,470	30,691,128

二、因應地下層配置調整，車位編號對照說明

依桃園市政府 108 年 10 月 4 日府都住更字第 1080248793 號函府內審查會議結論辦理，因地下層車位配置調整，並依本案權利變換選配原則第八點**依原位次精神(原來或最接近之相對位置)予以分配**，新舊車位編號對照說明如下：

原選配車位編號	調整後車位編號
B2-121	B2-142

附件、應分配價值修正及新舊車位編號修正對照表

所有權人及受配人：張[redacted]在

一、應分配價值修正

本案依桃園市政府 108 年 10 月 4 日府都住更字第 1080248793 號函府內審查會議結論辦理，修正計畫書圖後，共同負擔、更新後總價及所有權人應分配價值一併配合順修，台端之應分配價值修正如下：

所有權人	原應分配價值	調整後應分配價值
張[redacted]在	30,809,470	30,691,128

二、因應地下層配置調整，車位編號對照說明

依桃園市政府 108 年 10 月 4 日府都住更字第 1080248793 號函府內審查會議結論辦理，因地下層車位配置調整，並依本案權利變換選配原則第八點**依原位次精神(原來或最接近之相對位置)予以分配**，新舊車位編號對照說明如下：

原選配車位編號	調整後車位編號
B1-181	B1-198

3.大宗掛號單

□□□□□□ □□
收寄局碼　郵件種類碼
(由收寄局填寫)

中華民國郵政
限時掛號
交寄大宗掛[redacted]號函件執據
快捷郵件

車位編號調整通知

中華民國 108 年 11 月 1 日
寄件人名稱：里美都市開發股份有限公司
寄件人代表：　　詳細地址：臺北市八德路三段 2 號 12 樓之 1　電話號碼：(02)2579-8456

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	收件人 寄達地名(或地址)	是否回執(✓)	是否航空(✓)	是否印刷物(✓)	重量	郵資	備考
1	481672	桃園市住宅發展處(都市更新科)	33054					25	
2	481673	桃園市/桃園市政府交通局	33001						
3	481674	中華民國/財政部國有財產署	10694						
4	481675	林[redacted]崴	33076						
5	481676	林[redacted]紗	33041						
6	481677	林[redacted]琦	43250						
7	481678	林[redacted]和	33041						
8	481679	林[redacted]欣	33041						
9	481680	林[redacted]玉	33041						
10	481681	林[redacted]玄	40670						
11	481682	張[redacted]在	10458						
12	481683	賴[redacted]興	11073						
13									

郵件查詢輸入 14 碼資料如下：
****** 106081 18
郵件號碼　局號碼 類別碼

1. 此單填寫 1 式 2 份。
2. 限時掛號、掛號函件與快捷郵件不得同列一單，請將標題塗去其二。
3. 函件背面應註明順序號碼，並按號碼次序排齊滿 20 件為 1 組分組交寄。
4. 將本埠與外埠函件分別列單交寄。
5. 郵件應妥為封裝，如為小包或快捷郵件，內裝易脆物品者，請於封面正面加貼「脆弱郵件小心搬運」紅杯標籤。
6. 如有證明郵資、重量必要者，應由寄件人自行在騎單相關欄內分別註明，並結填總郵資，交郵局經辦員逐件核對。本執據僅作交寄郵件郵資及重量之證明，不得移作其他用途。
7. 日後如須查詢，應於交寄日起 6 個月查詢。如上網查詢，請輸入完整 14 碼（掛號號碼+收寄局碼+郵件種類碼）。
8. 掛號函件全部遺失或被竊時之補償金額，每件為新台幣 575 元。
9. 錢鈔或有價證券請利用報值或保價交寄。　查詢網址：www.post.gov.tw

上開 限時掛號
掛號函件/ 共_____件照收無誤
快捷郵件

郵資共計　　元

經辦員簽署

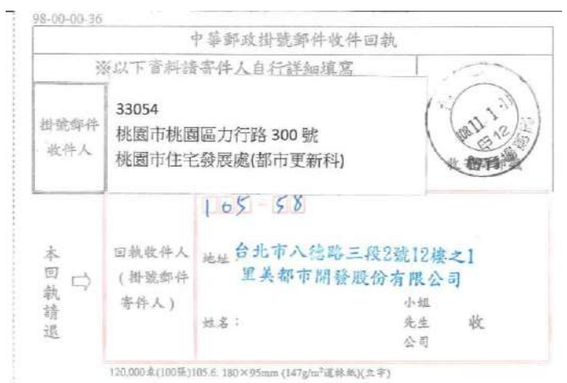
說明：

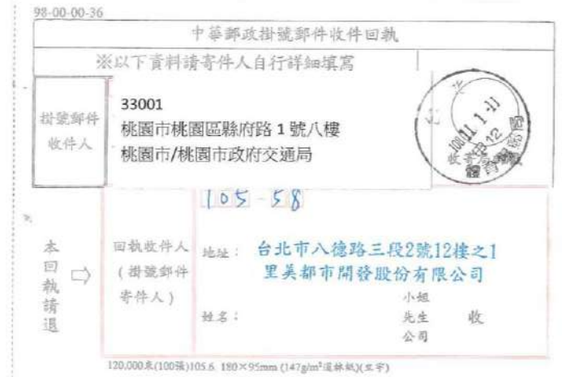
1.本次通知採雙掛號寄發，並檢附大宗掛號單及回執。

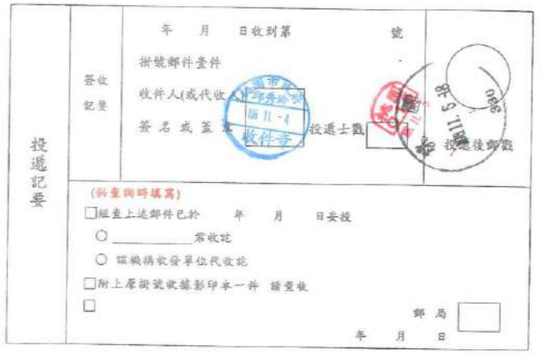
2.寄發通知郵件共計 12 人，已寄回回執 10 人；1 人郵件及回執(林[redacted]次)未寄回，但經郵局查詢後已收件；1 人(林[redacted]琦)郵件投遞因查無此人遭退回。

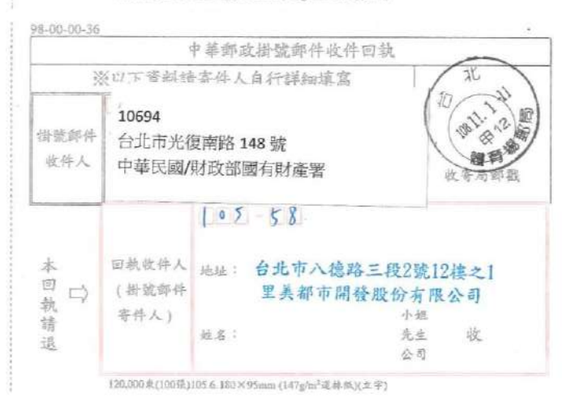
3.本通知函寄發後，迄今都未有所有權人提出異議。

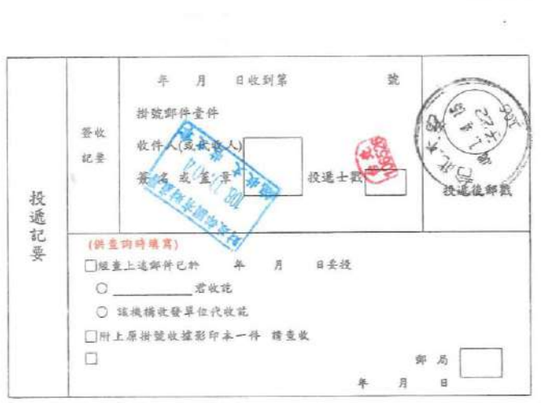
4.雙掛號回執

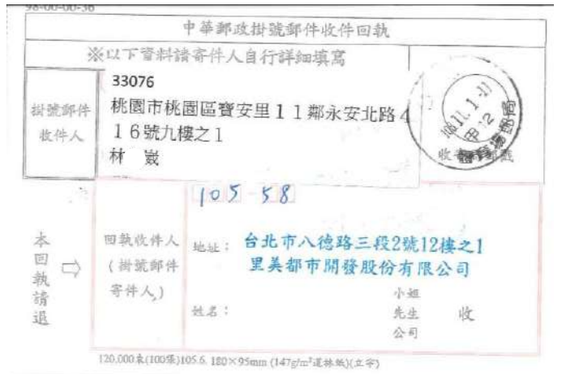


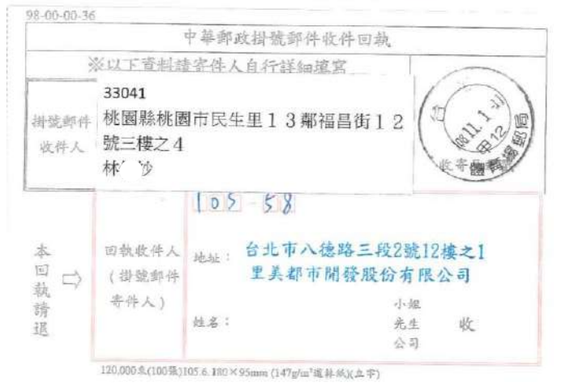












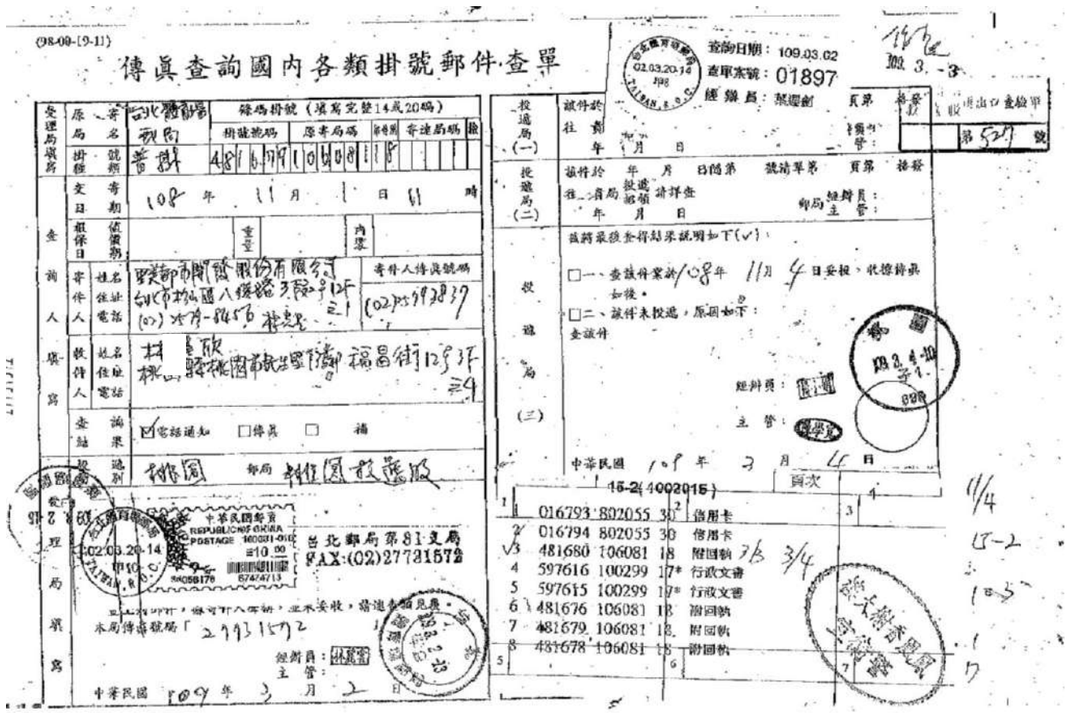
說明：

1.本次通知採雙掛號寄發，並檢附大宗掛號單及回執。

2.寄發通知郵件共計 12 人，已寄回回執 10 人；1 人郵件及回執(林 欣)未寄回，但經郵局查詢後已收件；1 人(林 琦)郵件投遞因查無此人遭退回。

3.本通知函寄發後，迄今都未有所有權人提出異議。

5. 退回郵件及掛號收件狀況查詢



說明：

1.本次通知採雙掛號寄發，並檢附大宗掛號單及回執。

2.寄發通知郵件共計 12 人，已寄回回執 10 人；1 人郵件及回執(林 欣)未寄回，但經郵局查詢後已收件；1 人(林 琦)郵件投遞因查無此人遭退回。

3.本通知函寄發後，迄今都未有所有權人提出異議。

附錄十一、聽證紀錄

抄　本

檔　　號：
保存年限：

桃園市政府　函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：邱燕華
電話：03-3324700~3101
電子信箱：10036241@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府住宅發展處

發文日期：中華民國108年12月2日
發文字號：府都住更字第1080304326號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本府108年11月27日召開「擬訂桃園市桃園區東門段208-1地號等14筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」聽證會議紀錄1份，請查照。

說明：依本府108年11月13日府都住更字第1080287169號開會通知單續辦。

正本：何委員芳子、王大立委員、桃園市政府交通局、財政部國有財產署、張境在、賴運興、林靈玄、林立崴、林艷玉、林伊紗、林儷和、林儷欣、林曉琦、涂素萍、俞娣、李汪根、李鄭思雅、桃園市東山里里辦公處、立信工營造股份有限公司
副本：桃園市政府社會局、桃園市政府財政局

本案依分層負責規定授權處(室)主管決行

第1頁　共1頁

擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫暨權利變換計畫聽證紀錄

壹、 聽證時間：108 年 11 月 27 日(星期三)上午 10 時

貳、聽證場所：桃園市政府綜合會議廳2樓

參、主持人：何委員芳子 (簽名)　　紀錄：邱燕華

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：

柒、聽證過程：今日無人登記發言。

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://www.tycg.gov.tw/housing/index.jsp 查詢。

拾、散會: 10 時 26 分。

桃園市政府辦理　立信工營造股份有限公司擔任實施者擬具之

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫」

聽證　簽到簿

一、聽證期日：108 年 11 月 27 日（星期三）10 時 00 分

二、聽證場所：桃園市政府綜合會議廳 2 樓

三、聽證主持人：何委員芳子　　紀錄：邱燕華

四、出列席人員及相關單位簽到：

姓名	簽名處	備註	姓名	簽名處	備註
王委員大立		☑已核驗證件 ☑男 ☐女	桃園市桃園區公所		☑已核驗證件 ☐男 ☑女
桃園市政府財政局	謝佳玲	☑已核驗證件 ☐男 ☑女	桃園市桃園區東山里辦公處		☐已核驗證件 ☐男 ☐女
桃園市政府社會局		☐已核驗證件 ☐男 ☐女	桃園市政府住宅發展處	陳怡芳	☑已核驗證件 ☐男 ☑女

桃園市政府辦理　立信工營造股份有限公司擔任實施者擬具之

「擬訂桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫」

聽證　簽到簿

一、聽證期日：108 年 11 月 27 日（星期三）10 時 00 分

二、聽證場所：桃園市政府綜合會議廳 2 樓

三、聽證主持人：何委員芳子　　紀錄：邱燕華

四、出列席人員及相關單位簽到：

土地及合法建築物所有權人			
姓名	簽名處	地號	備註
財政部國有財產署		208-1、213、216、217、218、219	☐已核驗證件 ☐男 ☐女
桃園市政府交通局		209、215、220	☐已核驗證件 ☐男 ☐女
賴運興		210、222-3	☐已核驗證件 ☐男 ☐女
張境在		210、222-3	☐已核驗證件 ☐男 ☐女

土地及合法建築物所有權人			
姓名	簽名處	地號	備註
林　玄		211、222、813(公同共有)	□已核驗證件 □男　□女
林　崴		211、222、813(公同共有)	□已核驗證件 □男　□女
林　玉		211、222、813(公同共有)	□已核驗證件 □男　□女
林　紗		211、222、813(公同共有)	□已核驗證件 □男　□女
林　和		211、222、813(公同共有)	□已核驗證件 □男　□女
林　欣		211、222、813(公同共有)	□已核驗證件 □男　□女
林　琦		211、222、813(公同共有)	□已核驗證件 □男　□女
			□已核驗證件 □男　□女

他項權利人		
姓名/單位	簽名處	備註
涂素萍		□已核驗證件 □男　□女
俞娣	俞娣	☑已核驗證件 □男　☑女
李汪根		□已核驗證件 □男　□女
李鄭思雅		□已核驗證件 □男　□女
		□已核驗證件 □男　□女
		□已核驗證件 □男　□女
		□已核驗證件 □男　□女
		□已核驗證件 □男　□女
		□已核驗證件 □男　□女

囑託限制登記機關		
姓名/單位	簽名處	備註
		□已核驗證件 □男 □女
		□已核驗證件 □男 □女
		□已核驗證件 □男 □女
		□已核驗證件 □男 □女
		□已核驗證件 □男 □女
		□已核驗證件 □男 □女

實施者團隊		
單位	簽名處	備註
立信工營造股份有限公司		□已核驗證件 □男 □女
陳朝雄建築師事務所		☑已核驗證件 □男 □女
第一太平洋戴維斯不動產估價師事務所		☑已核驗證件 □男 ☑女
展碁不動產估價師聯合事務所		□已核驗證件 □男 □女
麗業不動產估價師聯合事務所		□已核驗證件 □男 □女
里美都市開發股份有限公司		☑已核驗證件 ☑男 □女

附錄十二、保證金協議書

「擬訂桃園市桃園區東門段208-1地號等14筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

申請都市更新容積獎勵協議書

立協議書人　桃園市政府　（以下簡稱甲方）

立信工營造股份有限公司　（以下簡稱乙方）

茲就乙方擔任實施者擬具之「擬訂桃園市桃園區東門段208-1地號等14筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」(下稱本案)，依「都市更新建築容積獎勵辦法」(下稱本辦法)第十條至第十三條之規定，申請下列容積獎勵：

	條次	申請容積獎勵項目	申請容積獎勵額度(M^2)
■	第十條	銀級綠建築	475.96
□	第十一條	智慧建築	
■	第十二條	無障礙住宅建築標章	396.64
□	第十二條	新建住宅性能評估之無障礙環境	
■	第十三條	耐震設計標章	793.27
□	第十三條	新建住宅性能評估之結構安全性能	

並經本市都市更新及爭議處理審議會108年第4次會議審核通過(詳附件一)，乙方承諾取得上述容積獎勵所需標章或證明文件。雙方同意訂立協議書（下稱本協議書）條款如后，以茲遵守：

第一條　本案都市更新事業計畫範圍包括桃園市桃園區東門段208-1地號等14筆土地，面積3,449平方公尺（詳附件二）。

第二條　甲方核定本案因前述容積獎勵，所增加建築容積獎勵樓地板面積合計1,665.87平方公尺（佔法定容積之21.00%，四捨五入計算至小數第二位）。

第三條　乙方申請本辦法第十條申請候選綠建築證書、第十一條申請候選智慧建築證書或第十三條第一項第一款申請耐震設計標章者，應於本案一樓樓版勘驗前取得該項候選證書或設計標章。申請本辦法第十條至第十三條各項容積獎勵，應於本案領得使用執照後二年內，取得該項容積獎勵項目標章或通過評估。

第四條　乙方應自願繳交保證金之金額、繳納時間及方式、退還時間及方式，說明如下：

一、保證金金額：

以本案申請本辦法第十條至第十三條之獎勵容積樓地板面積總額乘以都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值乘以零點七(採四捨五入進位至元)，應繳納保證金合計新臺幣119,966,962元整。

二、保證金繳納時間及方式：應於本案領得使用執照前繳交予甲方，得選擇下列任一種方式繳交，繳交後不得轉換：

1. 以現金或等值之政府公債、定期存款單或銀行開立之本行支票繳納或取具在中華民國境內營業之金融機構之書面保證方式，繳交甲方，但書面保證應以該金融機營業執照登記有保證業務者為限。
2. 以金融機構之書面連帶保證或辦理質權設定之定期存款單繳納者，應加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權，且保證期間或質權存續期間，不得少於使用執照核發次日起計兩年六個月。

三、保證金退還時間及方式：

乙方應於領得本案使用執照後二年內，檢具使用執照、都市更新核定證明、保證金繳交收據影本及依本協議書第三條規定取得標章或通過評估之證明，以書面向甲方申請無息退還保證金。

第五條　乙方取得各項都市更新容積獎勵所需之標章或相關評估後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

第六條　乙方未依第三條規定取得標章或通過評估，甲方得採行以下措施，乙方不得提出異議：

一、乙方未依本協議書第三條前段規定取得標章或證書，甲方得命其辦理都市更新事業計畫及建造執照變更，乙方接獲通知後仍不辦理者，甲方得廢止本案都市更新事業計畫。

二、乙方未依本協議書第三條後段規定取得該項容積獎勵項目標章或通過評估，甲方得沒入乙方所繳納之全額保證金。

三、甲方得將乙方前兩款違約情形公告周知。

第七條　不可歸責任何一方時之處理方式

因不可歸責於任何一方之事故，影響本協議書之進行者，應由雙方另行協議之。

第八條　送達

除本契約另有規定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除於事前取得他方同意變更地址者外，雙方之地址以下列為準：

一、甲方地址：桃園市桃園區力行路300號。

二、乙方地址：台北市忠孝東路五段552號10樓。

第九條　爭議管轄法院

本協議書為行政契約，其內容如有未盡事宜，適用行政程序法等有關法令之規定，並準用民法相關規定。契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。

如因本協議書之履行產生爭議或糾紛時，雙方同意以臺灣桃園地方法院行政訴訟庭或臺北高等行政法院為第一審管轄法院。

第十條　其他約定

一、因建造執照變更設計致影響本協議書內容時，乙方應依下列規定辦理：

1. 變更內容涉及容積獎勵面積、保證金金額或等級變更，應於使用執照核准前，與甲方依前開變更內容重新簽訂協議書。
2. 變更實施者、起造人時，應由乙方依都市更新條例規定辦理變更實施者，並檢具與原實施者簽訂之有效公證書與甲方重新簽訂本協議書。
3. 簽訂協議書後之任何修正及補充均經雙方協議同意並以書面為之。

二、 權利、義務轉讓之禁止：非經雙方之事先書面同意，任何一方均不得將其權利、義務轉讓任何第三人。經雙方之事先書面同意乙方將其權利、義務轉讓予第三人時，第三人須與甲方重新簽訂本協議書。

第十一條 協議書份數

本協議書正本貳份、副本肆份，由甲方及乙方各執正本壹份、副本貳份。

立協議書人：

甲　　方：市長 鄭文燦
代 表 人：鄭文燦　　機關印鑑
地　　址：桃園市桃園區縣府路1號

乙　　方：立信工營造股份有限公司
統 一 編 號：23709033
負 責 人：李榮和　　協議書
地　　址：台北市信義區忠孝東路五段552號10樓

中　華　民　國　109　年　3　月　4　日

切結書

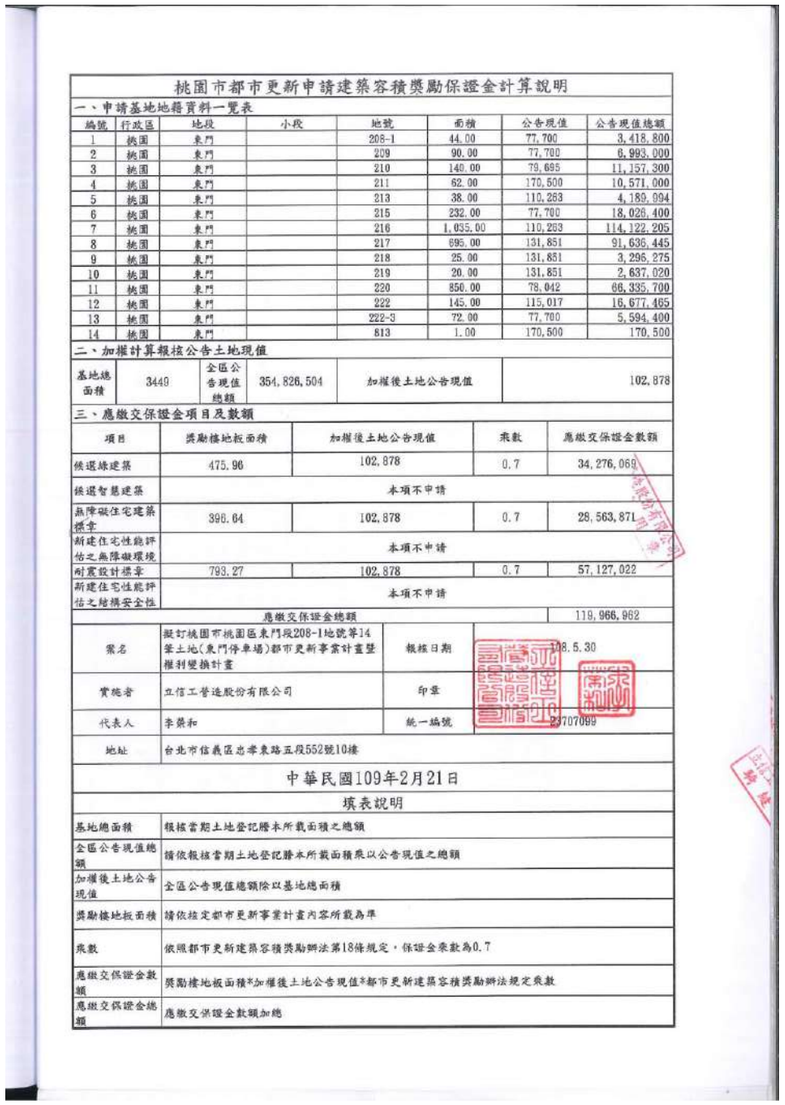
一、立切結書人 立信工營造股份有限公司 ，茲切結所檢附「桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」申請都市更新建築容積獎勵協議書，相關內容與附件影本均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 立信工營造股份有限公司 自行承擔，與　貴府無關。

二、上開協議書文件內容，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

切 結 書 人 ： 立信工營造股份有限公司
代 表 人 ： 李榮和
統 一 編 號 ： 23709033
地　　址 ： 臺北市信義區忠孝東路五段 552 號 10 樓
電　　話 ： (02)6638-6038



桃園市都市更新申請建築容積獎勵保證金計算說明

一、申請基地地籍資料一覽表

編號	行政區	地段	小段	地號	面積	公告現值	公告現值總額
1	桃園	東門		208-1	44.00	77,700	3,418,800
2	桃園	東門		209	90.00	77,700	6,993,000
3	桃園	東門		210	140.00	79,695	11,157,300
4	桃園	東門		211	62.00	170,500	10,571,000
5	桃園	東門		213	38.00	110,263	4,189,994
6	桃園	東門		215	232.00	77,700	18,026,400
7	桃園	東門		216	1,035.00	110,263	114,122,205
8	桃園	東門		217	695.00	131,851	91,636,445
9	桃園	東門		218	25.00	131,851	3,296,275
10	桃園	東門		219	20.00	131,851	2,637,020
11	桃園	東門		220	850.00	78,042	66,335,700
12	桃園	東門		222	145.00	115,017	16,677,465
13	桃園	東門		222-3	72.00	77,700	5,594,400
14	桃園	東門		813	1.00	170,500	170,500

二、加權計算報核公告土地現值

基地總面積	3449	全區公告現值總額	354,826,504	加權後土地公告現值	102,878

三、應繳交保證金項目及數額

項目	獎勵樓地板面積	加權後土地公告現值	乘數	應繳交保證金數額
候選綠建築	475.96	102,878	0.7	34,276,069
候選智慧建築	本項不申請			
無障礙住宅建築標章	396.64	102,878	0.7	28,563,871
新建住宅性能評估之無障礙環境	本項不申請			
耐震設計標章	793.27	102,878	0.7	57,127,022
新建住宅性能評估之結構安全性	本項不申請			
應繳交保證金總額				119,966,962

案名	擬訂桃園市桃園區東門段208-1地號等14筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫暨權利變換計畫	報核日期	108.5.30
實施者	立信工營造股份有限公司	印章	
代表人	李榮和	統一編號	23707099
地址	台北市信義區忠孝東路五段552號10樓		

中華民國109年2月21日

填表說明

基地總面積	報核當期土地登記謄本所載面積之總額
全區公告現值總額	請依報核當期土地登記謄本所載面積乘以公告現值之總額
加權後土地公告現值	全區公告現值總額除以基地總面積
獎勵樓地板面積	請依核定都市更新事業計畫內容所載為準
乘數	依照都市更新建築容積獎勵辦法第18條規定，保證金乘數為0.7
應繳交保證金數額	獎勵樓地板面積*加權後土地公告現值*都市更新建築容積獎勵辦法規定乘數
應繳交保證金總額	應繳交保證金數額加總

附錄十三、事業計畫圖