都市更新

# 變更 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】

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 111年 8 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
都市更新審議資料表.....Ⅴ
變更版報告書修正前後對照表.....綜-1
案件審查意見綜理表.....綜-5

**壹、計畫地區範圍及辦理緣起與法令依據(原核定版)..... P1-2**
**壹、計畫地區範圍及辦理緣起與法令依據(變更版) ..... P1-3**
一、基地位置..... P1-3
二、更新單元範圍 ..... P1-3
三、辦理緣起..... P1-5
四、法令依據..... P1-5
**貳、實施者與共同出資人(原核定版)..... P2-2**
**貳、實施者與共同出資人(變更版)..... P2-3**
一、實施者 ..... P2-3
二、共同出資人..... P2-3
**參、現況分析(原核定版) ..... P3-2**
**參、現況分析(變更版) ..... P3-3**
一、土地及建築物權屬..... P3-3
二、土地使用及建築物現況..... P3-7
三、附近地區土地使用現況.....P3-17
四、公共設施現況 .....P3-17
五、附近地區交通現況.....P3-21
六、房地產市場調查.....P3-25

**肆、計畫目標(同原核定版未變更) .....P4-1**
一、帶動周邊地區參與更新之意願.....P4-2
二、創造舒適及安全的人行空間及開放廣場.....P4-2
三、提升消防救災便利性並強化都市防災安全性.....P4-2
四、落實綠建築設計強化節能減碳目標 .....P4-2
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..P4-2
**伍、與都市計畫關係(同原核定版未變更).....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 .....P5-3
**陸、處理方式及其區段劃分(同原核定版未變更).....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(同原核定版未變更).....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(原核定版未變更).....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(原核定版) .....P9-2**
**玖、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說(變更版) .....P9-3**
一、申請容積獎勵後土地使用強度及限制使用項目.....P9-2
二、建築興建計畫 .....P9-6
三、綠建築設計說明.....P9-70
四、智慧建築設計說明 .....P9-94
五、無障礙設計說明.....P9-104
六、社會住宅房型配比檢討.....P9-113
七、其他相關圖說檢討 .....P9-115

**拾、都市設計與景觀計畫(原核定版)..... P10-2**
**拾、都市設計與景觀計畫(變更版)..... P10-3**
一、設計目標及構想.....P10-2
二、建築物之量體、造型、色彩、坐落方位.....P10-6
三、人車動線設計原則.....P10-24
四、景觀配置構想.....P10-28
五、建築照明計畫.....P10-72
六、防災規劃原則.....P10-74
七、建築物防災.....P10-74
八、消防車救災活動空間規劃.....P10-74
九、有關「消防緊急進口、窗戶或開口疑義」函釋.....P10-74
十、更新單元逃生避難計畫.....P10-76
**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(同原核定版未變更)..... P11-1**
**拾貳、實施方式及有關費用分擔(同原核定版未變更)..... 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(同原核定版未變更)..... P13-1**
**拾肆、財務計畫(原核定版)..... P14-2**
**拾肆、財務計畫(變更版)..... P14-3**
一、成本說明.....P14-1
二、收入說明.....P14-15
三、成本收入分析.....P14-15
**拾伍、實施進度(同原核定版未變更)..... P15-1**
**拾陸、效益評估(同原核定版未變更)..... 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(原核定版)..... P17-2**
**拾柒、申請獎勵項目及額度(變更版)..... P17-3**
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」.....P17-3
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」.....P17-6
三、都市更新建築容積獎勵上限.....P17-8
四、增額容積.....P17-8
五、申請容積獎勵總計.....P17-8
六、申請容積獎勵保證金計算.....P17-10
**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(原核定版)..... P18-2**
**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(變更版)..... P18-3**
一、權利變換之分配.....P18-3
二、選配原則.....P18-3
**拾玖、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則(同原核定版未變更)..... 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..... P20-2**
**貳拾、實施風險控管方案(變更版)..... P20-3**
一、資金來源.....P20-3
二、信託架構.....P20-3
**貳拾壹、管理維護及保固事項(同原核定版未變更)..... 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.....P21-3
四、特別約定.....P21-3

五、保固事項.....P21-5
**貳拾貳、相關單位配合辦理事項(原核定版).....P22-2**
**貳拾貳、相關單位配合辦理事項(變更版).....P22-3**
**貳拾參、其他應加表明之事項(原核定版).....P23-2**
**貳拾參、其他應加表明之事項(變更版).....P23-3**
一、權利變換結果登記.....P23-3
二、都市更新專屬網站.....P23-3
三、都市更新服務諮詢.....P23-3

# 附　　錄

**附錄一：實施者身分證明文件[變更版].....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-7
**附錄二：住戶管理規約[變更版].....P 附錄-8**
**附錄三：建材設備等級表[變更版].....P 附錄-24**
**附錄四：合約及報價單(同原核定版未變更).....P 附錄-27**
1.共同資協議合約.....P 附錄-27
2.都更規劃委任合約.....P 附錄-29
3.估價合約(第一太平戴維斯不動產估價師事務所).....P 附錄-32
4.估價合約(麗業不動產估價師聯合事務所).....P 附錄-35
5.估價合約(展碁不動產估價師聯合事務所).....P 附錄-37
6.景觀設計合約.....P 附錄-39
7.測量合約.....P 附錄-42
8.交通技師合約.....P 附錄-43
9.信託費用報價單.....P 附錄-44
10.特殊因素費用報價單.....P 附錄-45
**附錄五：範圍內說明會(同原核定版未變更).....P 附錄-46**
**附錄六：自辦公聽會(同原核定版未變更).....P 附錄-47**
**附錄七：桃園市都市設計審議共同事項查核表(同原核定版未變更).....P 附錄-48**
**附錄八：相關函文(同原核定版並再補充).....P 附錄-52**
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-52
2.108年5月3日府都設字第1080103715號函文(中興巷個案).....P 附錄-53
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-54
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-55
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-56
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-57
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-60
8.原事業計畫及權利變換計畫核定公告函(新補充).....P 附錄-61
9.社區規約市府同意備查函文(新補充).....P 附錄-62
**附錄九：建築線及土地使用分區證明書(同原核定版未變更)..P 附錄-63**
**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(同原核定版未變更).....P 附錄-66**
**附錄十一：聽證記錄(同原核定版未變更).....P 附錄-70**
**附錄十二：保證金協議書(同原核定版未變更).....P 附錄-74**
**附錄十三：原核定計劃書歷次意見回應綜理表(調整至附錄)..P 附錄-77**
**附錄十四：本變更案涉及相關函文(新補充) .....P 附錄-87**

1.建照抽查紀錄函文.....P 附錄-87
2.變更建材設備等級事宜備查函.....P 附錄-89
3.市府同意捐贈公益汽車為及社宅約定專用機車位範圍函.....P 附錄-90
4.市府同意調整社宅棟約定專用機車位函..... P 附錄-90
5.實施者申請備查「有關社宅公益電梯使用廠牌、型號與速率等報備事宜」函.....P 附錄-91
6.市府同意備查「有關社宅公益電梯使用廠牌、型號與速率一案」.....P 附錄-91
7.財團法人台灣建築中心來函住宅性能初步評估結.....P 附錄-92
8.實施者發函市府報備「無障礙標章調整及房型戶數增加」調整函.....P 附錄-94
9.市府函覆「調整及增加無障礙房型戶數一案」函文.....P 附錄-94
10.有關因應綠建築標章審查「外牆開口縮小」評估依據.....P 附錄-95
11. 市府核備同意「變更無障礙房烘碗機及浴室天花板材質」函文.....P 附錄-96
12. 調整市有、國有選配單元及管理機關函文.....P 附錄-97
**附錄十五：事業計畫圖(變更版).....P 附錄-98**

# 表 目 錄


表3-1 更新單元土地權屬清冊(原核定版)..... P3-2
表3-1 更新單元土地權屬清冊[變更版] ..... P3-3
表3-2 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表(原核定版) ..... P3-6
表3-2 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表[變更版]..... P3-7
表3-3 106年度汽機車停車供需調查結果彙整表(同原核定版未變更) .....P3-22
表3-4 更新單元周邊房地市場行情一覽表(同原核定版未變更)P3-26
表5-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表(同原核定版未變更)..... P5-1
表5-2 本案都市計畫土地使用分區管制要點一覽表(同原核定版未變更)..... P5-1
表5-3 土地使用分區面積表(同原核定版未變更)..... P5-3
表9-1 本案土管限制使用項目表(同原核定版未變更)..... P9-2
表9-2 計畫容納戶數及人口表(同原核定版未變更) ..... P9-4
表9-3 建築面積檢討表(原核定版) ..... P9-8
表9-3 建築面積檢討表[變更版]..... P9-9
表9-4 綠建築評估資料總表(同原核定版未變更).....P9-70
表9-5 EEWH-RS 綠建築分級評估計分表(同原核定版未變更) P9-72
表9-6 EEWH-RS 分級評估最終等級評量表 B (同原核定版未變更) .....P9-72
表9-7 綠化量指標評估表(同原核定版未變更).....P9-74
表9-8 基地保水指標評估表(同原核定版未變更).....P9-78
表9-9 日常節能指標評估表(同原核定版未變更).....P9-80
表9-10 二氧化碳減量指標評估表(同原核定版未變更).....P9-84
表9-11 廢棄物減量指標評估表(同原核定版未變更).....P9-84
表9-12 水資源指標評估表(同原核定版未變更).....P9-86
表9-13 汙水垃圾改善指標評估表(同原核定版未變更) .....P9-88
表9-14 智慧建築標章評估總表(同原核定版未變更).....P9-94
表9-15 綜合佈線-基本規定評估表(同原核定版未變更) .....P9-94
表9-16 資訊通訊-基本規定評估表(同原核定版未變更) .....P9-96
表9-17 系統整合-基本規定評估表(同原核定版未變更) .....P9-96
表9-18 設施管理-基本規定評估表(同原核定版未變更) .....P9-98
表9-19 安全防災-基本規定評估表(同原核定版未變更) .....P9-100
表9-20 節能管理-基本規定評估表(同原核定版未變更) .....P9-102
表9-21 健康舒適-基本規定評估表(同原核定版未變更) .....P9-102
表9-22 住宅單元設計配比準則表(同原核定版未變更) .....P9-112
表9-23 本案社宅設計檢討表(同原核定版未變更).....P9-112
表10-1 綠化法規檢討表(原核定版).....P10-68
表10-1 綠化法規檢討表[變更版].....P10-69
表14-1 都市更新事業實施總經費成本明細表(原核定版).....P14-2
表14-1 都市更新事業實施總經費成本明細表[變更版] .....P14-3
表14-2 建築設計費估算表(原核定版) .....P14-4
表14-2 建築設計費估算表[變更版].....P14-5
表14-3 都市更新事業營造費用成本表(原核定版).....P14-6
表14-3 都市更新事業營造費用成本表[變更版] .....P14-7
表14-4 營建工程費用估算表(原核定版) .....P14-6
表14-4 營建工程費用估算表[變更版] .....P14-7
表14-5 公寓大廈之公共基金費明細表(原核定版).....P14-6
表14-5 公寓大廈之公共基金費明細表[變更版] .....P14-7
表14-6 鄰房鑑定費表(原核定版).....P14-8
表14-6 鄰房鑑定費表[變更版] .....P14-9
表14-7 貸款利息計算表(原核定版).....P14-10
表14-7 貸款利息計算表[變更版].....P14-11
表14-8 稅捐費計算表(原核定版).....P14-10

表14-8 稅捐費計算表[變更版]..... P14-11
表14-9 土地公告現值及房屋現值計算表(原核定版)..... P14-10
表14-9 土地公告現值及房屋現值計算表(變更版未變更)..... P14-11
表14-10 人事行政管理費計算表表(原核定版) ..... P14-12
表14-10 人事行政管理費計算表表[變更版]..... P14-13
表14-11 銷售管理費計算表(原核定版) ..... P14-12
表14-11 銷售管理費計算表[變更版]..... P14-13
表14-12 風險管理費計算表(原核定版) ..... P14-12
表14-12 風險管理費計算表[變更版]..... P14-13
表14-13 整體更新事業開發收入表(原核定版) ..... P14-14
表14-13 整體更新事業開發收入表[變更版]..... P14-15
表14-14 現金流量表(原核定版) ..... P14-18
表14-14 現金流量表[變更版]..... P14-19
表15-1 實施進度表(同原核定版未變更) .....P15-1
表16-1 計畫效益評估說明表(同原核定版未變更).....P16-1
表17-1 申請容積獎勵及增額容積彙整表(同原核定版未變更) P17-6
表17-2 容積獎勵保證金計算表(同原核定版未變更).....P17-9

# 圖　目　錄


圖1-1　更新單元地籍套繪圖(同原核定版未變更)..... P1-2
圖1-2　更新單元位置示意圖(同原核定版未變更)..... P1-6
圖1-3　更新單元地形範圍圖(同原核定版未變更)..... P1-8
圖3-1　更新單元公私有土地分布圖(同原核定版未變更)..... P3-8
圖3-2　更新單元土地使用現況圖(一) (同原核定版未變更).....P3-10
圖3-3　更新單元土地使用現況圖(二) (同原核定版未變更).....P3-12
圖3-4　更新單元合法建物套繪圖(同原核定版未變更).....P3-14
圖3-5　更新單元周邊土地使用現況圖(同原核定版未變更) .....P3-16
圖3-6　更新單元周邊大眾運輸現況示意圖(同原核定版未變更)P3-18
圖3-7　附近地區交通現況圖(同原核定版未變更).....P3-20
圖3-8　更新單元周邊房地市場行情圖(同原核定版未變更) .....P3-24
圖5-1　土地使用分區圖(同原核定版未變更) ..... P5-5
圖5-2　桃園市都市計畫增額容積實施範圍示意圖(同原核定版未變更)..... P5-7
圖6-1　更新區段劃分構想圖(同原核定版未變更)..... P6-1
圖9-1　開挖率檢討圖(原核定版).....P9-10
圖9-1　開挖率檢討圖[變更版] .....P9-11
圖9-2　1層平面圖(同原核定版未變更).....P9-12
圖9-2　1層平面圖[變更版] .....P9-13
圖9-2A　1層面積檢討圖(同原核定版未變更) .....P9-14
圖9-3　2層平面圖(同原核定版未變更).....P9-16
圖9-3　2層平面圖[變更版] .....P9-17
圖9-3A　2層面積檢討圖(同原核定版未變更) .....P9-18
圖9-4　3層平面圖(原核定版).....P9-20
圖9-4　3層平面圖[變更版] .....P9-21
圖9-4A　3層面積檢討圖(同原核定版未變更) .....P9-22
圖9-5　4層平面圖(原核定版).....P9-24
圖9-5　4層平面圖[變更版] .....P9-25
圖9-5A　4層面積檢討圖(同原核定版未變更) .....P9-26
圖9-6　5~14層平面圖(原核定版).....P9-28
圖9-6　5~10層平面圖[變更版].....P9-29
圖9-6A　5~14層面積檢討圖(原核定版).....P9-30
圖9-6A　5~10層面積檢討圖[變更版] .....P9-30
圖9-7　11~13層平面圖[變更版] .....P9-32
圖9-7A　11~13層面積檢討圖[變更版].....P9-33
圖9-8　14層平面圖[變更版] .....P9-34
圖9-8A　14層面積檢討圖[變更版].....P9-35
圖9-9　屋突層平面圖(原核定版) .....P9-36
圖9-9　屋突層平面圖[變更版].....P9-37
圖9-9A　屋突層面積檢討圖(同原核定版未變更).....P9-38
圖9-10　地下1層平面圖(原核定版).....P9-40
圖9-10　地下1層平面圖[變更版].....P9-41
圖9-10A　地下1層面積檢討圖(同原核定版未變更).....P9-42
圖9-11　地下2層平面圖(原核定版).....P9-44
圖9-11　地下2層平面圖[變更版].....P9-45
圖9-11A　地下2層面積檢討圖(同原核定版未變更).....P9-46
圖9-12　地下3層平面圖(原核定版).....P9-48
圖9-12　地下3層平面圖[變更版].....P9-49
圖9-12A　地下3層面積檢討圖(同原核定版未變更).....P9-50
圖9-13　北向立面圖(原核定版) .....P9-52
圖9-13　北向立面圖[變更版].....P9-53
圖9-14　西向立面圖(原核定版) .....P9-52
圖9-14　西向立面圖[變更版].....P9-54
圖9-15　南向立面圖(原核定版) .....P9-55
圖9-15　南向立面圖[變更版].....P9-56
圖9-16　東向立面圖(原核定版) .....P9-55
圖9-16　東向立面圖[變更版].....P9-57
圖9-17　北向彩色立面圖(原核定版).....P9-58
圖9-17　北向彩色立面圖變更版] .....P9-59
圖9-18　西向彩色立面圖(原核定版).....P9-60
圖9-18　西向彩色立面圖[變更版].....P9-61
圖9-19　南向彩色立面圖(原核定版).....P9-62
圖9-19　南向彩色立面圖[變更版].....P9-63
圖9-20　東向彩色立面圖(原核定版).....P9-64
圖9-20　東向彩色立面圖[變更版].....P9-65
圖9-21　A-A’　縱向剖面圖(原核定版).....P9-66

圖9-21 A-A’ 縱向剖面圖[變更版] ....P9-67
圖9-22 B-B’ 橫向剖面圖(原核定版) ....P9-68
圖9-22 B-B’ 橫向剖面圖[變更版] ....P9-69
圖9-23 綠建築標章標誌(同原核定版未變更)....P9-70
圖9-24 各種節能標章標誌(同原核定版未變更) ....P9-70
圖9-25 複層綠化示意圖(同原核定版未變更)....P9-74
圖9-26 花台綠化示意圖(同原核定版未變更)....P9-74
圖9-27 連鎖磚型透水鋪面示意圖(同原核定版未變更) ....P9-76
圖9-28 透水鋪面「連鎖磚型」示意圖(同原核定版未變更)....P9-76
圖9-29 屋頂綠化植栽示意圖(同原核定版未變更) ....P9-78
圖9-30 LED 及 T5節能燈具示意圖(同原核定版未變更) ....P9-80
圖9-31 RC 建物 CO2排放量是鋼構建物的1.4倍示意圖(同原核定版未變更) ....P9-82
圖9-32 二氧化碳造成全球暖化圖(同原核定版未變更) ....P9-82
圖9-33 省水標章(同原核定版未變更)....P9-86
圖9-34 雨水回收再利用示意圖 (同原核定版未變更)....P9-86
圖9-35 垃圾子車、分類垃圾桶、冷凍冷藏垃圾壓縮設備示意圖(同原核定版未變更)....P9-88
圖9-36 二房型(A8戶)社會住宅無障礙單元傢配建議圖(原核定版) .... P9-104
圖9-36 二房型(A5戶，3F、11F~14F)社會住宅無障礙單元傢配建議圖[變更版].... P9-105
圖9-37 二房型(A7戶)社會住宅無障礙單元傢配建議圖(原核定版) .... P9-106
圖9-37 二房型(A6戶，11F~14F)社會住宅無障礙單元傢配建議圖[變更版] .... P9-107
圖9-38 二房型(A5戶)社會住宅無障礙單元傢配建議圖(原核定版).... P9-106
圖9-38 三房型(A2戶，14F)社會住宅無障礙單元傢配建議圖[變更版].... P9-107
圖9-39 三房型(A3/A2戶)社會住宅無障礙單元傢配建議圖(原核定版).... P9-106
圖9-39 三房型(A3戶，14F)社會住宅無障礙單元傢配建議圖[變更版].... P9-107
圖9-40 全區無障礙動線檢討圖(原核定版) .... P9-110
圖9-40 全區無障礙動線檢討圖[變更版] ....P9-111
圖9-41 一層空調主機位置檢討圖(原核定版) ....P9-115
圖9-41 一層空調主機位置檢討圖[變更版]....P9-115
圖9-42 二層 AC 專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖(原核定版)....P9-116
圖9-42 二層 AC 專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖[變更版]....P9-117
圖9-43 三層 AC 專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖(原核定版)....P9-118
圖9-43 三層 AC 專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖[變更版]....P9-119
圖9-44 四至十四層 AC 專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖(原核定版) ....P9-120
圖9-44 四層 AC 專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖[變更版] ....P9-121
圖9-45 五至十層 AC 專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖[變更版] ....P9-122
圖9-46 十一至十三層 AC 專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖[變更版] ....P9-123
圖9-47 十四層 AC 專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖[變更版] ....P9-124
圖9-48 招牌示意圖(同原核定版未變更)....P9-126
圖9-49 招牌立面圖(同原核定版未變更)....P9-126
圖9-50 招牌剖面位置示意圖(同原核定版未變更)....P9-126
圖9-51 裝飾柱、版檢討圖(原核定版) ....P9-128
圖9-51 裝飾柱、版檢討圖[變更版]....P9-129
圖9-52 標準層造型版平面圖(同原核定版未變更)....P9-130
圖9-53 標準層造型版立面圖(同原核定版未變更)....P9-130
圖9-54 標準層造型版剖面圖(同原核定版未變更)....P9-130
圖9-55 冬至日照及道路陰影檢討圖(原核定版)....P9-132
圖9-55 冬至日照及道路陰影檢討圖[變更版] ....P9-133
圖9-56 屋頂層相關規定檢討圖(原核定版)....P9-134
圖9-56 屋頂層相關規定檢討圖[變更版]....P9-134
圖9-57 一層緩降機設備平面示意圖(原核定版)....P9-136
圖9-57 一層緩降機設備平面示意圖[變更版] ....P9-137

圖9-58 二層緩降機設備平面示意圖(原核定版) ..... P9-138
圖9-58 二層緩降機設備平面示意圖[變更版] ..... P9-139
圖9-59 三層緩降機設備平面示意圖(原核定版) ..... P9-140
圖9-59 三層緩降機設備平面示意圖[變更版] ..... P9-141
圖9-60 四層緩降機設備平面示意圖(原核定版) ..... P9-142
圖9-60 四層緩降機設備平面示意圖[變更版] ..... P9-143
圖9-61 五至十層緩降機設備平面示意圖(原核定版) ..... P9-144
圖9-61 五至十層緩降機設備平面示意圖[變更版] ..... P9-145
圖10-1 建築物都市設計配置示意圖(原核定版) ..... P10-4
圖10-1 建築物都市設計配置示意圖[變更版] ..... P10-5
圖10-2 建築物視覺景觀模擬圖(一) (同原核定版未變更) ..... P10-8
圖10-3 建築物視覺景觀模擬圖(二) (同原核定版未變更) .... P10-10
圖10-4 建築物視覺景觀模擬圖(三) (原核定版) ..... P10-12
圖10-4 建築物視覺景觀模擬圖(三) [變更版] ..... P10-13
圖10-5 建築物視覺景觀模擬圖(四) ..... P10-14
圖10-6 建築物與周邊環境融合說明示意圖(同原核定版未變更) ..... P10-15
圖10-7 基地西南側鳥瞰圖(同原核定版未變更) ..... P10-18
圖10-8 基地西北側鳥瞰圖(同原核定版未變更) ..... P10-20
圖10-9 基地東北側鳥瞰圖(同原核定版未變更) ..... P10-22
圖10-10 人車動線規劃示意圖(原核定版) ..... P10-26
圖10-10 人車動線規劃示意圖[變更版] ..... P10-27
圖10-11 一層景觀喬木配置圖(原核定版) ..... P10-30
圖10-11 一層景觀喬木配置圖[變更版] ..... P10-31
圖10-12 一層景觀灌木植栽配置圖(原核定版) ..... P10-32
圖10-12 一層景觀灌木植栽配置圖[變更版] ..... P10-33
圖10-13 屋突層景觀植栽配置圖(原核定版) ..... P10-34
圖10-13 屋突層景觀植栽配置圖[變更版] ..... P10-35
圖 10-13A 植栽種類說明照片(一) (同原核定版未變更) ..... P10-36
圖 10-13B 植栽種類說明照片(二) (同原核定版未變更) ..... P10-38
圖10-14 一層喬木配置圖(原核定版未變更) ..... P10-40
圖10-15 一層灌木配置圖(原核定版) ..... P10-42
圖10-15 一層灌木配置圖[變更版] ..... P10-43
圖10-16 植栽標準詳圖(原核定版未變更) ..... P10-44
圖10-17 一層景觀剖面圖(原核定版未變更) ..... P10-46
圖10-18 一層景觀綠化面積檢討圖(原核定版) ..... P10-48
圖10-18 一層景觀綠化面積檢討圖[變更版] ..... P10-49
圖10-19 一層景觀綠覆率檢討圖(原核定版) ..... P10-50
圖10-19 一層景觀綠覆率檢討圖[變更版] ..... P10-51
圖10-20 一層景觀鋪面配置圖(原核定版) ..... P10-52
圖10-20 一層景觀鋪面配置圖[變更版] ..... P10-53
圖10-21 一層景觀燈光配置圖(原核定版) ..... P10-54
圖10-21 一層景觀燈光配置圖[變更版] ..... P10-55
圖10-22 一層景觀排水及高程配置圖(同原核定版未變更) ..... P10-56
圖10-23 屋突一層景觀植栽配置平面圖(原核定版) ..... P10-58
圖10-23 屋突一層景觀植栽配置平面圖[變更版] ..... P10-59
圖10-24 屋突一層景觀綠化量面積檢討圖(原核定版) ..... P10-60
圖10-24 屋突一層景觀綠化量面積檢討圖[變更版] ..... P10-61
圖10-25 屋突一層景觀燈光平面配置圖(同原核定版未變更) .. P10-62
圖10-26 屋突一層景觀排水平面配置圖(同原核定版未變更) .. P10-64
圖10-27 垂直綠化檢討說明圖(同原核定版未變更) ..... P10-66
圖10-28 夜間照明分時模擬圖(同原核定版未變更) ..... P10-72
圖10-29 避難動線檢討圖(同原核定版未變更) ..... P10-78
圖10-30 地面層消防救災活動空間檢討圖(原核定版) ..... P10-80
圖10-30 地面層消防救災活動空間檢討圖[變更版] ..... P10-81
圖10-31 標準層防災避難動線及救災活動空間檢討圖(原核定版) ..... P10-82
圖10-31 標準層防災避難動線及救災活動空間檢討圖[變更版] ..... P10-83
圖10-31a 西側消防救災活動空間與道路高程檢討詳圖(同原核定版未變更) ..... P10-84
圖10-31b 北側消防救災活動空間與道路高程檢討詳圖(同原核定版未變更) ..... P10-84
圖10-32 東北向消防替代位置出口示意圖(原核定版) ..... P10-86
圖10-32 東北向消防替代位置出口示意圖[變更版] ..... P10-87
圖10-33 西北向消防替代位置出口示意圖(原核定版) ..... P10-88
圖10-33 西北向消防替代位置出口示意圖[變更版] ..... P10-89
圖14-1 鄰房鑑定戶數檢討圖(同原核定版未變更) ..... P14-16
圖17-1 開放空間及供人行走之道路面積檢討圖(原核定版) ... P17-11
圖17-1 開放空間及供人行走之道路面積檢討圖[變更版] ..... P17-12

# 附錄圖目錄

附錄圖1 B 棟(售宅)露臺戶約定專用示意圖[2F] .....P 附錄-19
A 棟(社宅)& B 棟(售宅)露臺戶約定專用示意圖[3F].....P 附錄-19
附錄圖2 一層共用區域示意圖.....P 附錄-20
屋突共用區域示意圖.....P 附錄-20
地下一層共用區域示意圖 .....P 附錄-21
地下二層共用區域示意圖 .....P 附錄-21
地下三層共用區域示意圖 .....P 附錄-22
附錄圖3 A 棟(社宅)& B 棟(售宅)管委會空間示意圖.....P 附錄-22

# 都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書

■案名：

「變更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：

一、依本案經桃園市政府 109 年 4 月 10 日府都住更字第 10900593451 號函核定公告實施。

二、依據都市更新條例第 34 條第 3 款及第 49 條第 2 款第 2、3 目規定辦理。

■申請事項：

申請變更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　111　年　8　月　23　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「變更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 111 年 9 月 23 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「變更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

中　華　民　國　111　年　8　月　23　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「變更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　：　臺北市中正區北平東路 30 號 14 樓
聯 絡 電 話　：　(02)3322-1538

中　華　民　國　111　年　8　月　23　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 | □報核 □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 | 變更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 | 25,506.40 ㎡ | 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 | 367.97% | 實設機車停車位 | 220 輛 | | | | |
| 住宅使用容積 | 11,463.13 ㎡ | 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 | | |
| | 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 | | |
| | 標準層 | 集合住宅 | | | B3：2,877.82 ㎡ | 屋頂突出物高度 | 9.00m | | |
| | 頂層部 | 樓梯間、消防水箱、電梯機房 | | 其他 | - | 其他 | - | | |

| 獎勵類型及額度 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 適用獎勵積 | 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)3322-1538 | |
| 地址 | 臺北市中正區北平東路 30 號 14 樓 | 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 | 109/4/10 | 府都住更字第 10900593451 號 | |
| 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 | 變更事業及權利變換計畫報核 | 111/6/13 | 立信工字 111045 號 | |
| 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 | 變更事業及權利變換計畫核定 | | | |
| 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：111 年 8 月 23 日

# 「變更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」
# 變更版報告書修正前後對照表

| 項目 | 章節 | 原核定版內容 | 變更版內容 | 差異說明 | 修正頁碼 |
|---|---|---|---|---|---|
| 都市更新事業計畫內容 | 申請書、切結書、委託書、資料表 | - | - | - | - |
| | 一、計畫地區範圍及辦理緣起與法令依據 | 無 | 原核定版計畫內容於 109 年 4 月 10 日核定公告；本次變更依據都市更新條例第 34 條辦理簡易變更。 | 依據綠建築標章、無障礙標章審查圖面修正結果、最新謄本產權登載內容、建材表及捐贈公益設施市府報備 | 事業 p1-4 |
| | 二、實施者與共同出資人 | 資本額 260,000,000 元<br>實收資本額 260,000,000 元 | 資本額 520,000,000 元<br>實收資本額 520,000,000 元 | 依實施者最新變更登記表內容修正 | 事業 p2-2 |
| | 三、現況分析 | 1. 208-1、213、216、217、218、219 地號國有地管理人為財政部國有財產署<br>2. 209、215、220 地號市有土地管理人為桃園市政府交通局<br>3. 211、222、813 地號所有權人為林　等 7 人 (公同共有)<br>4. 210、222-3 地號所有權人賴　及張　<br>5.私地主 9 人，所有權人共計 11 人 | 1. 208-1、213、216、217、218、219 地號國有地管理人修正為桃園市政府住宅發展處<br>2. 209、215、220 地號市有土地管理人修正為桃園市政府住宅發展處<br>3. 211、222、813 地號所有權人異動後修正為周瑋馨<br>4. 210、222-3 地號因辦理信託，所有權人修正為臺灣土地銀行股份有限公司<br>5.私地主修正為 3 人，所有權人共計 5 人 | 產權異動依謄本登載內容修正 | 事業 p3-2、p3-4、p3-6 |
| | 四、計畫目標 | - | - | - | - |
| | 五、與都市計畫之關係 | - | - | - | - |
| | 六、處理方式及其區段劃分 | - | - | - | - |
| | 七、區內及鄰近地區公設興修改善計畫 | - | - | - | - |
| | 八、整建或維護計畫 | - | - | - | - |
| | 九、重建區段之土地使用計畫(含建築物配置及設計圖說) | 建築面積表:<br>4 層樓地板面積 1,134.95 ㎡，<br>5~14 層樓地板面積 1,134.95 ㎡，<br>總樓地板面積 25,506.45 ㎡，<br>容積樓地板面積 12,691.72 ㎡，<br>法定工程造價 310,428,664 元 | 建築面積表修正:<br>4~13 層樓地板面積 1,1349.5 ㎡，<br>14 層樓地板面積 1,134.90 ㎡，<br>總樓地板面積 25,506.40 ㎡，<br>容積樓地板面積 12,691.38 ㎡，<br>法定工程造價 310,490,285 元 | 依審查意見修正圖面後面積修正<br>4~13 層單層面積未調整<br>14 層面積減少 0.05 ㎡<br>減少 0.05 ㎡<br>減少 0.34 ㎡<br>增加 64621 元(挖方增加) | 事業 p9-8 |
| | | 14 層樓地板面積 1,134.95 ㎡ | 14 層樓地板面積 1,134.90 ㎡ | 14 層面積減少 0.05 ㎡ | 事業 p9-34 |
| | | A 棟 A1、A2 樓梯未標示樓梯種類 | A1 樓梯修正為一般安全梯、門寬加大<br>A2 樓梯修正為無障礙一般安全梯 | 建照抽查樓梯誤植修正 | 事業 p9-12、p9-16、p9-20、p9-24、p9-28、p9-31、p9-33 |
| | | B 棟一樓店鋪單元室內無規劃廁所 | B 棟一樓店鋪單元室內加設廁所 | 依客戶客變需求一樓店鋪單元加設廁所 | 事業 p9-12 |
| | | B1-202 及 203 汽車位(小車位)連續設置。 | 圖 9-10　地下 1 層平面圖[變更版] B1-202 及 B1-203 汽車位左右位置對調。 | 考量符合建築技術規則第 60 條寬度寬減停車位不連續設置原則，汽車位左右對調 | 事業 p9-40 |
| | | 未開窗 | B8、B9 戶 2~14 樓加開高窗 | 依銷售需求主臥預浴廁 (面向陽台側)加開高窗 | 事業 p9-12、p9-16、p9-20、p9-24、p9-28、p9-31、p9-33 |

| 項目 | 章節 | 原核定版內容 | 變更版內容 | 差異說明 | 修正頁碼 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 九、重建區段之土地使用計畫<br>(含建築物配置及設計圖說) | 原核定版配置圖面 | B3、B5、B6、B7、B10、B11 戶 2~14 樓廚房位置及室內隔間調整、陽台門改向並加開落地拉門 | 依銷售需求，內部隔局優化調整 | 事業 p9-16、p9-20、p9-24、p9-28、p9-31、p9-33 |
| | | 原核定版電梯 3 樓露臺並無 OH 緩衝空間突出，社宅棟 3 樓露臺戶未規劃通行 | 公益電梯更換為速率 105M/min、OH 緩衝空間突出 3 樓露臺外觀修正，社宅棟 3 樓露臺戶增設通路圖面修正 | 依市府 110 年 6 月 15 日府都住更字第 1100146040 號函辦理，公益電梯修正，OH 突出及外觀變更部分，社宅棟 3 樓露臺戶內適當空間增設出入通路行到露臺 | 事業 p9-10、p9-40、p9-48 |
| | | 原核定 1F 立面及外牆門窗大小 | 1F 遮陽檢討修正、<br>外牆門窗檯度及開口縮小，外面立面順修 | 為符合綠建築標章外殼節能檢討<br>綠建築標章外殼節能檢討，遮陽及外牆門框開口縮小，立面配合造型修正 | 事業 p9-12、p9-52、p9-53、p9-55、p9-56、p9-58、p9-60、p9-62、p9-64、 |
| | | 無障礙戶 3F：A2、A3、A5、A7、A8 戶，共 5 戶 | 無障礙戶 3F：A5 戶，<br>11F~13F：A5、A6 戶<br>14F：A2、A3、A5、A6 戶，共 11 戶 | 依市府 111 年 2 月 22 日府都住更字第 1110003784 號函辦理，因應無障礙標章審查檢討，無障礙房型戶數增加及配置調整 | 事業 p9-20、p9-31、p9-33、p9-104、p9-106、p9-108、p9-110 |
| | | B3、B7、B9、B10、B11 戶陽台外側規劃冷氣 AC 版。 | 因陽台深度超過 200CM，涉及容積檢討，故取消 B3、B7、B9、B10、B11 戶冷氣 AC 版。 | 依桃園建築師公會 109 年 7 月 2 日桃市建師字第 789-1 號函辦理，建物 AC 版依建照抽查意見修正 | 事業 p9-16、p9-20、p9-24、p9-28、p9-31、p9-33 |
| | | **原**核定版配置圖面 | 3F：A2、A3、A5、A6、A7、A8 戶<br>4~14 F：A2、A3、A7、A8 戶<br>3~14 F：B1、B2、B8、B9 戶 | 露臺外側線板造型修正<br>轉角柱立面線板造型修正 | 事業 p9-52、p9-53、p9-55、p9-56、p9-58、p9-60、p9-62、p9-64 |
| | | 以小公檢討 | 改列大公面積檢討 | B3F 社宅棟機電空間依使用持分合理性調整至大公面積 | 事業 p9-48 |
| | | 社宅棟 1F 公設管 2 內有設計隔間 | 社宅棟 1F 公設管 2 隔間取消 | 依補正意見修正 | 事業 p9-12 |
| | | 建築相關檢討圖說 | 配合圖面修正底圖抽換 | 配合圖面修正底圖抽換 | 事業 p9-66、p9-68、p9-104、p9-106、p9-108、p9-110、p9-114、p9-116、p9-118、p9-120~p9-123、p9-128、p9-132、p9-134、p9-136、p9-138、p9-140、p9-142、p9-144 |
| | 十、都市設計或景觀計畫 | 原核定版電梯 3 樓露臺並無 OH 緩衝空間突出 | 公益電梯更換為速率 105M/min、OH 緩衝空間突出 3 樓露臺外觀修正 | 依市府 110 年 6 月 15 日府都住更字第 1100146040 號函辦理，公益電梯修正，OH 突出及外觀變更部分 | 事業 p10-13 |
| | | 建築相關檢討圖說 | 配合圖面修正底圖抽換 | 配合圖面修正底圖抽換 | 事業 p10-4、p10-26、p10-30、p10-32、p10-34、p10-42、p10-48、p10-50、p10-52、p10-54、p10-58、p10-60、p10-68、p10-70、p10-80、p10-82、p10-86、p10-88、 |

| 項目 | 章節 | 原核定版內容 | 變更版內容 | 差異說明 | 修正頁碼 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 十一、防災與逃生避難計畫 | - | - | | - |
| | 十二、實施方式及費用分擔 | - | - | | - |
| | 十三、拆遷安置計畫 | - | - | | - |
| | 十四、財務計畫 | 表 14-1~表 14-12<br>建築設計費用 23,197,918 元<br>營建費用 83,594,087 元<br>公寓大廈管理基金 2,580,387 元<br>綠建築管理維護費用 1,290,194 元<br>貸款利息 25,609,325 元<br>稅捐 9,945,387 元<br>人事行政管理費 47,542,997 元<br>銷售管理費 57,627,875 元<br>利潤及風險管理費 117,460,798 元<br>共同負擔費用總計 1,196,486,913 元<br>50.4%共同負擔費用 1,150,859,006 元 | 表 14-1~表 14-12<br>建築設計費用 23,197,876 元<br>營建費用 836,593,033 元<br>公寓大廈管理基金 2,580,384 元<br>綠建築管理維護費用 1,290,192 元<br>貸款利息 25,609,295 元<br>稅捐 9,945,437 元<br>人事行政管理費 47,542,944 元<br>銷售管理費 57,627,810 元<br>利潤及風險管理費 117,460,667 元<br>共同負擔費用總計 1,196,485,583 元<br>50.4%共同負擔費用 1,150,916,145 元 | 配合樓地板面積修正，共同負擔連動修正<br>減少 42 元<br>減少 1,054 元<br>減少 3 元<br>減少 2 元<br>減少 30 元<br>增加 50 元<br>減少 53 元<br>減少 65 元<br>減少 131 元<br>減少 1,330 元<br>減少 57,139 元 | 事業 p14-2、p14-4、p14-6、p14-8、p14-10、p14-12、p14-14、p14-18、 |
| | 十四、財務計畫 | 表 14-13<br>1 樓店鋪(B 棟)134.21 坪<br>2 樓親子館(A 棟)203.65 坪<br>3 樓以上社會住宅(A 棟)2,662.49 坪<br>3 樓以上一般住宅(B 棟)3,431.46 坪<br>總銷坪 6,431.83 坪(不含公益設施)<br>1 樓店鋪(B 棟)572,904 元/坪<br>3 樓以上社宅(A 棟)310,152 元/坪<br>總銷金額 2,283,450,408 元 | 表 14-13<br>1 樓店鋪(B 棟)134.28 坪<br>2 樓親子館(A 棟)202.57 坪<br>3 樓以上社會住宅(A 棟)2,662.19 坪<br>3 樓以上一般住宅(B 棟)3,433.32 坪.<br>總銷坪 6,432.36 坪(不含公益設施)<br>1 樓店鋪(B 棟)572,905 元/坪<br>3 樓以上社宅(A 棟)310,137 元/坪<br>總銷金額 2,283,563,779 元 | 圖面調整後，產權面積及總銷金額連動修正<br>增加 0.07 坪<br>減少 1.08 坪<br>減少 0.3 坪<br>增加 1.86 坪<br>增加 0.55 坪<br>銷坪增加，造成店鋪均價增加 1 元<br>銷坪面積減少，連動單價減少 15 元<br>總銷金額增加 113,371 元 | 事業 p14-14 |
| | | 表 14-14 現金流量表 | 表 14-14 各項成本及現金流順修 | 各項成本及現金流順修 | 事業 p14-18 |
| | 十五、實施進度 | - | - | | - |
| | 十六、效益評估 | - | - | | - |
| | 十七、申請獎勵項目及額度 | B1 汽車位 4 輛：產權樓地板面積 89.08 ㎡、1F 托嬰中心：產權樓地板面積 766.57 ㎡、2F 親子館部分面積：產權樓地板面積 350.41 ㎡，捐贈公益設施獎勵面積 1206.06 ㎡。產權登記桃園市政府。 | B1 汽車位 4 輛：產權樓地板面積 89.07 ㎡、1F 托嬰中心：產權樓地板面積 765.07 ㎡、2F 親子館部分面積：產權樓地板面積 351.92 ㎡，捐贈公益設施獎勵面積 1206.06 ㎡，產權調整為桃園市政府警察局桃園分局。 | B3F 機電空間原核定版為小公面積檢討，變更版改為大公面積檢討，各單元銷坪面積修正後，捐贈公益設施各樓層設置面積配合修正，總獎勵面積及獎勵額度同原核定數據未異動。並市府依 111.8.26 桃住更字第 1110021199 號函管理單位調整。 | 事業 p17-2 |
| | | 開放空間及供人行走知道路面積檢討圖 | 配合圖面修正底圖抽換，面積未修正 | 配合圖面修正底圖抽換 | 事業 p17-10 |
| | 十八、權利變換之分配及選配原則 | 捐贈公益汽車位：B1-209~B1-212 | 捐贈公益汽車位：B1-172~B1-175 共 4 位; | 依市府 109 年 11 月 13 日府都住更字第 1090289528 號函捐贈公益汽車位修正。 | 事業 p18-2 |
| | | 社宅棟約定專用機車位原核定版未標註 | 社宅棟約定專用機車位：51~57、75~91、113~168、186~191 共 86 位。 | 依市府 110 年 4 月 30 日府都住更字第 1100104929 號同意社宅棟約定專用機車位辦理。 | |

| 項目 | 章節 | 原核定版內容 | 變更版內容 | 差異說明 | 修正頁碼 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 共同負擔費用 1,150,859,006 元<br>總銷銷費用 2,283,450,408 元 | 共同負擔費用 1,150,916,145 元<br>總銷金額 2,283,563,779 元 | | 事業 p18-2 |
| | 十九、公有財產之處理方式及更新之分配使原則 | 1. 捐贈公益汽車位：B1-209~B1-212<br>2. 約定專用機車位原核定版未標註<br>3. 管理單位原核定版未標註 | 1.捐贈公益汽車位修正為:B1-172~B1-175 共 4 位<br>2.補充社宅棟約定專用機車位：51~57、75~91、113~168、186~191 共 86 位。<br>3.調整市有、國有選配單元及管理機關及市有管理機關：桃園市政府警察局之選配單元，調整為桃園市政府警察局桃園分局。 | 1 依市府 109 年 11 月 13 日府都住更字第 1090289528 號函。<br>2.依市府 110 年 4 月 30 日府都住更字第 1100104929 號函辦理。<br>3. 依市府 111.8.22 府都住更字第 1110233512 號函及 111.8.26 桃住更字第 1110021199 號函辦理。 | 事業 p19-2 |
| | 二十、風險控管 | 共同負擔費用 1,150,859,006 元 | 共同負擔費用 1,150,916,145 元 | 數據連棟修正 | 事業 p20-2 |
| | 二十一、管理維護及保固事項 | - | - | | - |
| | 二十二、相關單位配合事項 | - | - | | - |
| | 二十三、其他 | - | - | | - |
| | 二十四、其他應加表明之事項 | 公告禁止事項權利變換結果登記、申請稅捐減免、申請建照相關事宜、都市更新網站、 | 僅保留權利變換結果登記、都市更新專屬網站、都市更新服務諮詢 | 已完成事項刪除 | 事業 p23-2 |
| | 二十五、附錄 | 附錄一：變更登記表 | 附錄一：變更登記表更新 | 原核定變更登記表已過期，重新更新 | p 附錄-1~p 附錄-2 |
| | | 附錄二:捐贈公益汽車位:B1-208~B1-212 共 4 位 | 附錄二:修正捐贈公益汽車位:B1-172~B1-175 共 4 位；補充社宅棟約定專用機車位：51~57、75~91、113~168、186~191 共 86 位。 | 依補正意見修正。 | p 附錄-9 |
| | | 附錄三 建材設備表<br>地坪磁磚：三洋、白馬、冠軍、馬克貝里；<br>衛浴設備：HCG 廠牌衛浴設備<br>廚具設備：20 坪以下房型採活性碳抽油煙機及電陶爐<br>浴廁平頂：PVC 天花 | 附錄三 建材設備表<br>地坪磁磚使用廠牌增加：RAK；<br>衛浴設備：INAX 廠牌衛浴設備<br>廚具設備：20 坪以下房型採活性碳抽油煙機或櫻花牌隱藏式除油煙機及電陶爐貨單口 IH 感應爐，另無障礙房型烘碗機採落地式烘碗機<br>浴廁平頂：矽酸鈣板 | 依補正意見修正。 | p 附錄-25、p 附錄-27 |
| | | 無 | 附錄十四 本案變更涉及相關函文 | 補充變更過程相關函文內容 | p 附錄-87~p 附錄-96 |
| **說明：本計畫書變更部分以灰底色或灰底紅字標示。** | | | | | |

# 「變更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

⊙依桃園市住宅發展處 111 年 7 月 12 日桃住更字第 1110016733 號函

| 項目 | 章節項目 | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 都市更新事業計畫內容 | 申請書、切結書、委託書、資料表 | | | |
| | 一、計畫地區範圍及辦理緣起與法令依據 | 都市更新條例第 34 條(簡易變更) | 遵照辦理，誤植處已修正。 | 事業 p1-4 |
| | 二、實施者與共同出資人 | | | |
| | 三、現況分析 | | | |
| | 四、計畫目標 | | | |
| | 五、與都市計畫之關係 | | | |
| | 六、處理方式及其區段劃分 | | | - |
| | 七、區內及鄰近地區公設興修改善計畫 | | | |
| | 八、整建或維護計畫 | | - | - |
| | 九、重建區段之土地使用計畫(含建築物配置及設計圖說) | 本處 111.5.17 會勘結論(摘錄):「參考售宅棟管委會規劃，留設低溫、冷凍、收發與 B3 停管設施及社宅資訊設備所需空間後，再評估是否設置會議室」，請依上開會勘結論再行評估是否增設管 2 隔間。 | 遵照辦理，一樓平面圖已依會勘結論取消社宅棟 1F 管 2 隔間。 | 事業 p9-12 |
| | 十、都市設計或景觀計畫 | - | - | - |
| | 十一、防災與逃生避難計畫 | - | - | - |
| | 十二、實施方式及費用分擔 | - | - | - |
| | 十三、拆遷安置計畫 | - | - | - |
| | 十四、財務計畫 | | | |
| | 十五、實施進度 | | | |
| | 十六、效益評估 | - | | |
| | 十七、申請獎勵項目及額度 | - | | |
| | 十八、權利變換之分配及選配原則 | - | | |
| | 十九、公有財產之處理方式及更新之分配使原則 | - | | |
| | 二十、風險控管 | | | |
| | 二十一、管理維護及保固事項 | | | |
| | 二十二、相關單位配合事項 | | | |
| | 二十三、其他 | | | |
| | 二十四、其他應加表明之事項 | | | |
| | 二十五、附錄 | 1. 請刪除規約、附錄 P.91、P.97-99 相關圖說。<br>2. 請再確認本案建材設備表之正確性(浴廁仍為 PVC 天花板)。 | 1. 遵照辦理，相關圖說已刪除，頁碼並順修。<br>2. 遵照辦理，浴廁平頂已修正為改矽酸鈣板，另無障礙房型烘碗機採落地式烘碗機。 | -<br>事業 p 附錄-24、26 |

| 項目 | 章節項目 | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 權利變換計畫內容 | 申請書、切結書、委託書、資料表 | | | |
| | 一、辦理緣起與法令依據 | | | |
| | 二、權利變換地區範圍 | | | |
| | 三、實施者 | | | |
| | 四、計畫目標 | | | |
| | 五、更新前權利人關係人名冊 | | | |
| | 六、重建區段之土地使用計畫 | | | |
| | 七、各項公共設施基準及權屬 | | | |
| | 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 | | | |
| | 十一、更新前後權利鑑價 | | | |
| | 十二、共同負擔 | | | |
| | 十三、更新後分配面積及位置 | 1. 請補充「表 13-3 更新後建築分配及位置對照表」(A3-03、A5-03、A6-03、A7-03、A8-03、B3-02、B7-02、B8-02、B9-02、B10-02、B11-02 等)戶變更前後每坪單價不一之緣由，或改以一般流程辦理。<br>2. 「表 13-4 更新後車位分配單元及位置對照中公益車位編號有誤，請依本府 109.11.13 函文修正更新後車位分配單元(B1-172~B1-175)。<br>3. 本章節頁碼有誤(P.13-24 後接 P.13.12)，請再檢視。 | 1. 遵照辦理，已配合補充說明單價不一之緣由。<br>2. 遵照辦理，捐贈市府公益車位已依市府函文修正車位編號 B1-172~B1-175，原 B1-209~B1-212 改由實施者及共同出資人分配。<br>3. 遵照辦理，頁碼誤植已順修。 | 權變 p11-6~11-10、權變 p13-12~13-18<br>權變 p13-26<br>權變 p13-25~13-26 |
| | 十四、申請分配及公開抽籤 | | | |
| | 十五、不願或不能參予權利變換之土地所有權人名冊 | | | |
| | 十六、土地建物及權利金分配清冊 | 「表 16-1 土地及建物分配清冊」中所載捐贈公益車位編號有誤，請依本府 109.11.13 函文修正更新後車位分配單元(B1-172~B1-175)。 | 遵照辦理，捐贈市府公益車位已依市府函文修正車位編號 B1-172~B1-175，受配單位修正為桃園市政府警察局，原 B1-209~B1-212 改由實施者及共同出資人分配。 | 權變 p16-4、16-6、p16-16、16-20 |
| | 十七、地籍整理計畫 | 「表 17-3 建築物登記清冊」中所載捐贈公益車位編號有誤，請依本府 109.11.13 函文修正更新後車位分配單元(B1-172~B1-175)。 | 遵照辦理，捐贈市府車位已依市府函文修正車位編號 B1-172~B1-175，原 B1-209~B1-212 改由實施者及共同出資人分配。 | 權變 p17-14、17-24 |
| | 十八、實施進度 | | | |
| | 十九、其他 | 請依都市更新條例規定，檢附三家以上專業估價報告書。 | 遵照辦理，已配合檢附三家專業估價報告書及估價摘要。 | 權變 p 附錄-8~32 |
| 副件冊 | 一、實施者證明文件 | 已檢附 | 遵照辦理。 | |
| | 二、土地權利證明書 | 已檢附 | 遵照辦理。 | |
| | 三、都市更新事業計畫同意書 | 無須檢附 | 遵照辦理。 | |
| | 四、公聽會紀錄 | 無須檢附 | 遵照辦理。 | |
| 其他 | | 請依修正項目製作正內容及頁碼對照表。 | 遵照辦理，已補充修正前後對照表。 | 事業 p 綜-1<br>權變 p 綜-1 |

# 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)

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## 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

**涉及變更事項如下：**

## 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畫」範圍內，本更新地區劃定依據 108 年 1 月 30 日修訂之「都市更新條例」第 5 條、第 6 條及第 9 條等規定。

### (三)事業計畫辦理

事業計畫辦理係依據 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 項等及相關規定辦理，並於 108 年 5 月 30 日提送事業計畫及權利變換計畫報核，經桃園市政府於 109 年 4 月 10 日府都住更字第 10900593451 號函核定公告(核定函詳 P 附錄-61)。

### (四)變更事業計畫辦理(簡易變更)

本案因綠建築及無障礙標章審查需求，因應無障礙戶平、立面修正、親子館電梯變更及相關面積調整、產權移轉、辦理信託及市府報備同意建材設備表及捐贈公益設施汽/機車位位置調整等因素辦理變更，本案變更事業計畫辦理係依據 108 年 1 月 30 日修訂之「都市更新條例」第 34 條辦理簡易變更。

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

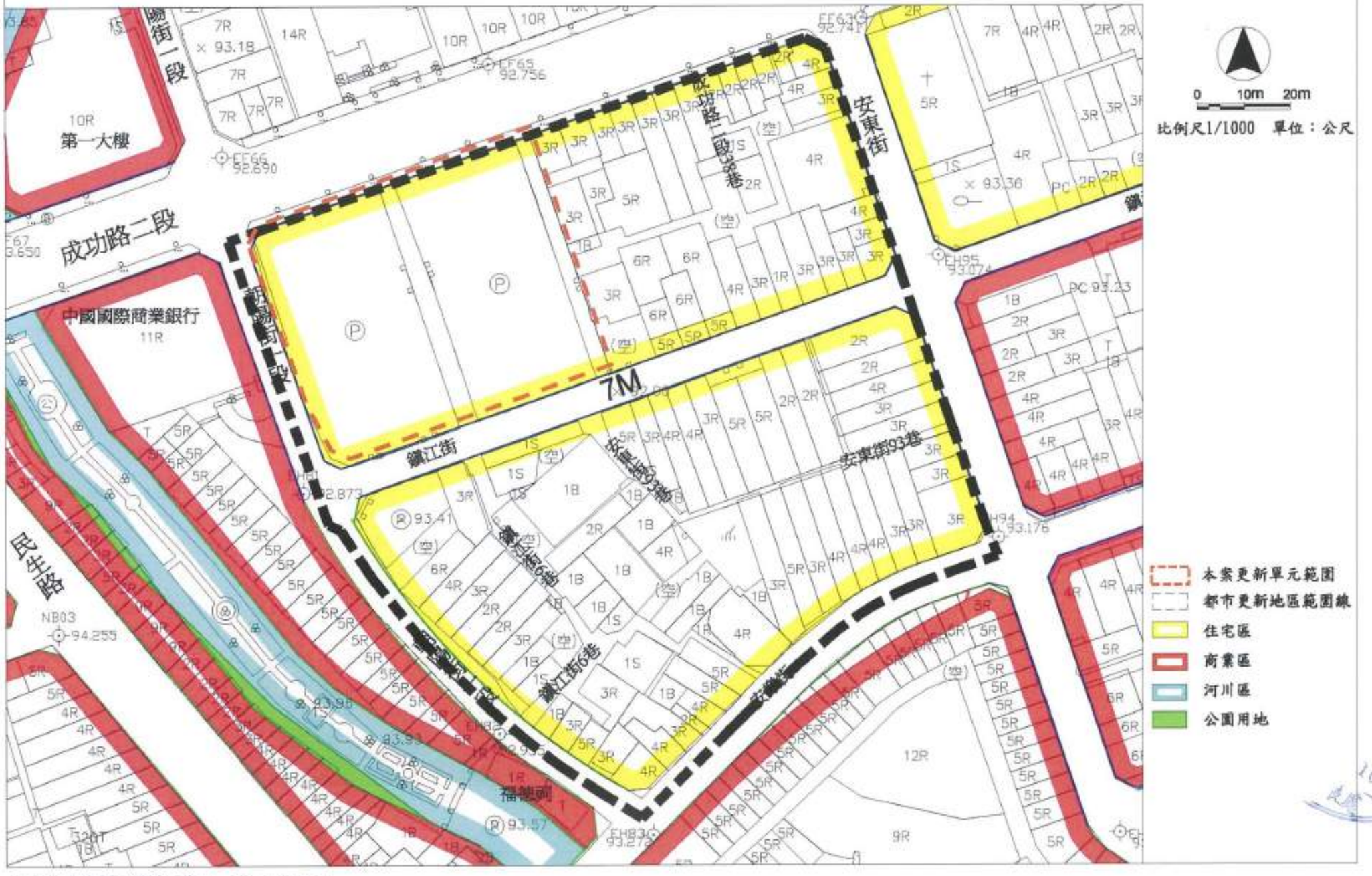



圖 1-2 更新單元位置示意圖 （S：1/100）

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

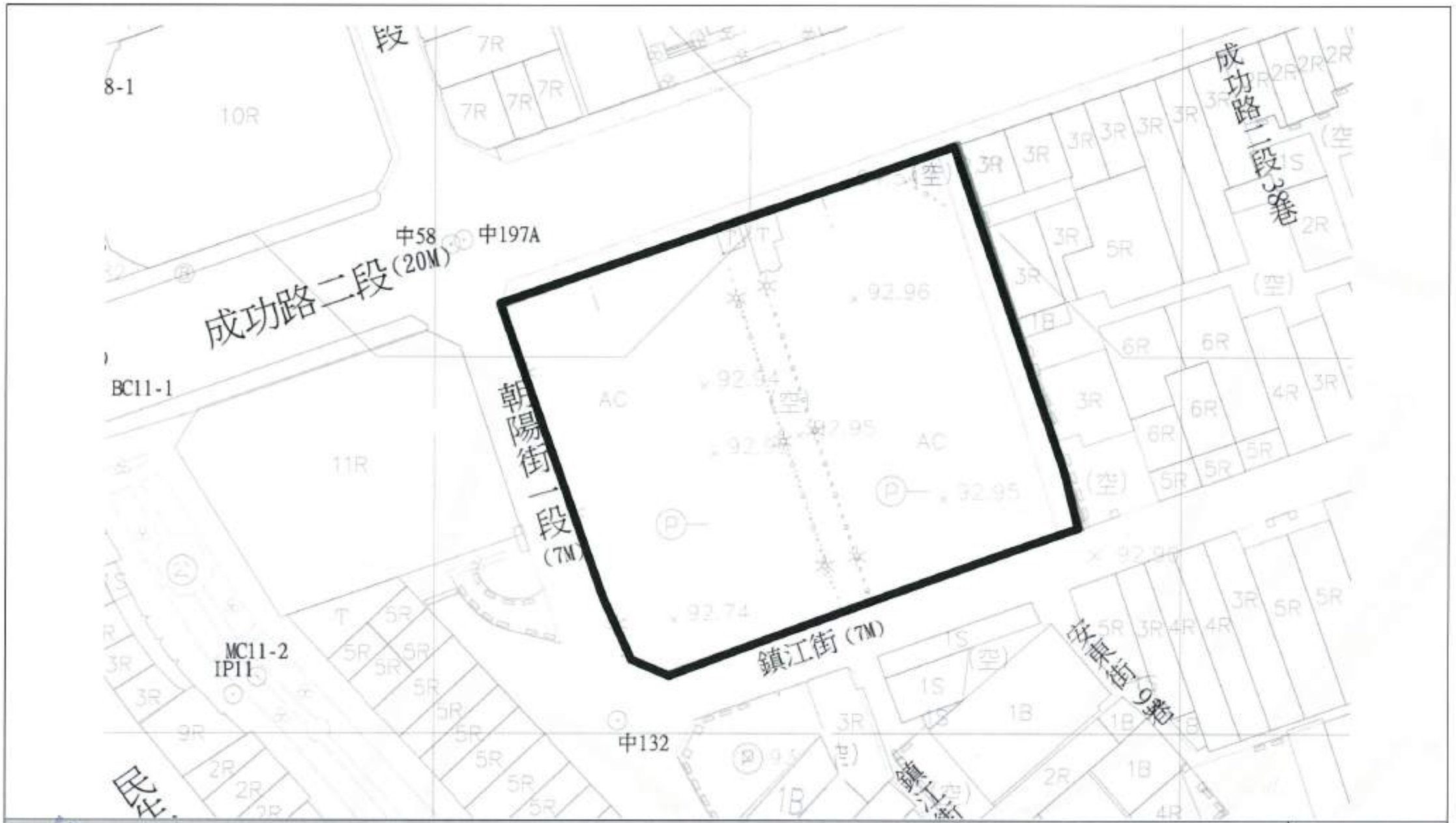



圖 1-3 更新單元地形範圍圖 （S：1/500）

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

# 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 ： 李榮和
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：祝文宇
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：張境在
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

**涉及變更事項如下：**

## 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 ： 李榮和
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 ： 520,000,000 元
實收資本額： 520,000,000 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：祝文宇
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：張境在
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；<br>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；<br>(一般註記事項)登記原因：撥用；<br>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<br>0004<br>0005<br>0006<br>0007<br>0008<br>0009<br>0010<br>0011<br>0012<br>0013<br>0014<br>0015<br>0016 | 林 玄<br>林 巖<br>林 玉<br>林 紗<br>林 和<br>林 欣<br>林 琦<br>林 玄<br>林 巖<br>林 玉<br>林 紗<br>林 和<br>林 欣<br>林 琦 | 公同共有 5/6<br>公同共有 1/6 | 51.67<br>10.33 | 0001-003<br>0002-000<br>0004-001<br>0004-002 | 抵押權<br>抵押權<br>普通抵押權<br>普通抵押權 | 5/6<br>5/6<br>全部1/1<br>全部1/1 | 涂 華<br>卓 <br>李 恩<br>李 雅 | 林 一 | 林 一 | 合併自：212地號；<br>(一般註記事項)未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀；<br>(一般註記事項)登記次序3、4、5、6、7、8、9公同共有。<br><br>合併自：212地號；<br>(一般註記事項)未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀；<br>(一般註記事項)登記次序10、11、12、13、14、15、16公同共有。 |
| 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；<br>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；<br>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；<br>因分割增加地號：0217-0001地號；<br>申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。 |

**涉及變更事項如下：**

# 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，管理機關修正為桃園市政府住宅發展處；私有地面積為 420.00 ㎡，私有地所有權人修正後 3 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修正後共計 5 人。

**表 3-1 更新單元土地權屬清冊[變更版]**

| 序號 | 標示部 | | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | | | | | 其他登記事項 | 字號 | 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 | 債權額比例 | 擔保債權總金額 | 擔保債權確定期日 | 權利人 | 債務人及債務額比例 | 設定義務人 | | | |
| 1 | 東門段 | 208-1 | 44.00 | 0001 | 中華民國/<br>桃園市政府住宅發展處 | 1/1 | 44.00 | | | | | | | | | 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。 | | 管理機關依謄本登載修正 |
| 2 | 東門段 | 209 | 90.00 | 0004 | 桃園市/<br>桃園市政府住宅發展處 | 1/1 | 90.00 | | | | | | | | | (一般註記事項)登記原因：撥贈<br>申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記 | | 管理機關依謄本登載修正 |
| 3 | 東門段 | 210 | 140.00 | 0020 | 臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：賴　興) | 1/2 | 70.00 | 0006-000 | 最高限額抵押權 | 全部1/1 | 新台幣　元正 | 民國139年10月27日 | 臺灣土地銀行股份有限公司 | 賴　興，債務額比例全部、立信工營造股份有限公司，債務額比例全部 | 賴　興 | 信託財產，信託內容詳信託專簿依109年10月29日收件桃資登字第232600號辦理　委託人：賴 | 桃資登字第232590號 | 信託登記，依謄本登載修正 |
| | | | | 0019 | 臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：張　在) | 1/2 | 70.00 | 0005-000 | 最高限額抵押權 | 全部1/1 | 新台幣　元正 | 民國139年10月27日 | 臺灣土地銀行股份有限公司 | 張　在，債務額比例全部、上境實業有限公司，債務額比例全部 | 張　在 | 信託財產，信託內容詳信託專簿依109年10月29日收件桃資登字第232640號辦理　委託人：張 | 桃資登字第232630號 | 信託登記，依謄本登載修正 |
| 4 | 東門段 | 211 | 62.00 | **0029** | 周　馨 | 1/1 | 62.00 | 0001-003 | 抵押權 | 全部1/1 | 最高限額新台幣　元正 | 不定期限 | 涂 | 林 | 林 | 本最高限額抵押權已確定 | 桃資登字第072290號 | **原所有權人林　、林　、林　、林　、林　、林　、林　等7人公同共有產權，於111年4月22日買賣移轉予周** |
| | | | | | | | | 0002-000 | 抵押權 | 全部1/1 | 本最高限額新台幣　元正 | 不定期限 | 俞 | 林 | 林 | | 桃資登字第067220號 | |
| | | | | | | | | 0004-003 | 普通抵押權 | 全部1/1 | 新台幣　元正 | 民國86年3月20日 | 周 | 林　，債務額比例全部 | 林 | | 桃資登字第141080號 | |
| 5 | 東門段 | 213 | 38.00 | 0001 | 中華民國/<br>桃園市政府住宅發展處 | 1/1 | 38.00 | | | | | | | | | 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記 | | 管理機關依謄本登載修正 |
| 6 | 東門段 | 215 | 232.00 | 0004 | 桃園市/<br>桃園市政府住宅發展處 | 1/1 | 232.00 | | | | | | | | | 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記 | | 管理機關依謄本登載修正 |
| 7 | 東門段 | 216 | 1035.00 | 0001 | 中華民國/<br>桃園市政府住宅發展處 | 1/1 | 1035.00 | | | | | | | | | 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記 | | 管理機關依謄本登載修正 |
| 8 | 東門段 | 217 | 695.00 | 0001 | 中華民國/<br>桃園市政府住宅發展處 | 1/1 | 695.00 | | | | | | | | | 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記 | | 管理機關依謄本登載修正 |
| 9 | 東門段 | 218 | 25.00 | 0001 | 中華民國/<br>桃園市政府住宅發展處 | 1/1 | 25.00 | | | | | | | | | 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記 | | 管理機關依謄本登載修正 |
| 10 | 東門段 | 219 | 20.00 | 0001 | 中華民國/<br>桃園市政府住宅發展處 | 1/1 | 20.00 | | | | | | | | | 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記 | | 管理機關依謄本登載修正 |
| 11 | 東門段 | 220 | 850.00 | 0004 | 桃園市/<br>桃園市政府住宅發展處 | 1/1 | 850.00 | | | | | | | | | 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。 | | 管理機關依謄本登載修正 |

(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；<br>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；<br>因分割增加地號：0219-0001地號；<br>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；<br>(權狀註記事項)東門段906建號建築基地地號：東門段220地號；<br>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<br>0002-000<br>0004-001<br>0004-002 | 抵押權<br>抵押權<br>普通抵押權<br>普通抵押權 | 5/6<br>5/6<br>全部1/1<br>全部1/1 | 涂　萍<br>[illegible]<br>李　霞<br>李[illegible]雅 | 林　一 | 林　一 | 合併自：222-1地號；<br>因分割增加地號：222-3地號；<br>(一般註記事項)未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀；<br>(一般註記事項)登記次序3、4、5、6、7、8、9公同共有。 |
| | | | | 0004 | 林　嶽 | | | | | | | | | |
| | | | | 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；<br>因分割增加地號：222-3地號；<br>(一般註記事項)未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀；<br>(一般註記事項)登記次序10、11、12、13、14、15、16公同共有。 |
| | | | | 0011 | 林　嶽 | | | | | | | | | |
| | | | | 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<br>0001-002 | 普通抵押權<br>普通抵押權 | 全部1/1<br>全部1/1 | 李　恨<br>李[illegible]雅 | 林　一 | 林　一 | 重測前：大樹林段0092-0056地號；<br>(一般註記事項)未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。 |
| | | | | 0014 | 林　嶽 | | | | | | | | | |
| | | | | 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 | | | | | | | |

## 涉及變更事項如下：

| 序號 | 標示部 | | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | | | | | 其他登記事項 | 字號 | 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 | 債權額比例 | 擔保債權總金額 | 擔保債權確定期日 | 權利人 | 債務人及債務額比例 | 設定義務人 | | | |
| 12 | 東門段 | 222 | 145.00 | 0029 | 周 馨 | 1/1 | 145.00 | 0001-003 | 抵押權 | 全部1/1 | 最高限額新台幣 元正 | 不定期限 | 涂 | 林 | 林 一 | 本最高限額抵押權已確定 | 桃資登字第072290號 | 原所有權人林 、林 、林 、林 、林 、林 等7人公同共有產權，於111年4月22日買賣移轉予周 |
| | | | | | | | | 0002-000 | 抵押權 | 全部1/1 | 本最高限額新台幣 元正 | 不定期限 | 俞 | 林 | 林 一 | | 桃資登字第067220號 | |
| | | | | | | | | 0004-003 | 普通抵押權 | 全部1/1 | 新台幣 元正 | 民國86年3月20日 | 周 | 林 ，債務額比例全部 | 林 一 | | 桃資登字第141080號 | |
| 13 | 東門段 | 222-3 | 72.00 | 0020 | 臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：賴 興) | 1/2 | 36.00 | 0006-000 | 最高限額抵押權 | 全部1/1 | 新台幣 元正 | 民國139年10月27日 | 臺灣土地銀行股份有限公司 | 賴 ，債務額比例全部、立信工營造股份有限公司，債務額比例全部 | 賴 興 | 信託財產，信託內容詳信託專簿依109年10月29日收件桃資登字第232600號辦理　委託人：賴 | 桃資登字第232590號 | 信託登記，依謄本登載修正 |
| | | | | 0019 | 臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：張 在) | 1/2 | 36.00 | 0005-000 | 最高限額抵押權 | 全部1/1 | 新台幣 元正 | 民國139年10月27日 | 臺灣土地銀行股份有限公司 | 張 ，債務額比例全部、上境實業有限公司，債務額比例全部 | 張 在 | 信託財產，信託內容詳信託專簿依109年10月29日收件桃資登字第232640號辦理　委託人：張 | 桃資登字第232630號 | 信託登記，依謄本登載修正 |
| 14 | 東門段 | 813 | 1.00 | 0026 | 周 馨 | 1/1 | 1.00 | 0001-003 | 普通抵押權 | 全部1/1 | 新台幣 元正 | 民國97年3月20日 | 周 | 林 ，債務額比例全部 | 林 一 | | 桃資登字第141080號 | 原所有權人林 、林 、林 、林 、林 、林 等7人公同共有產權，於111年4月22日買賣移轉予周 馨 |
| 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。

**涉及變更事項如下：**

## (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，管理者修正為桃園市政府住宅發展處，209、215、220 地號所有權人為桃園市，管理者為桃園市政府住宅發展處，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 40.00%；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 3 人佔本案所有權人人數比例 60%；本更新單元面積共計 3,449.00 ㎡，所有權人共計 5 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[變更版]**

| 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 | 20.00 |
| | 縣(市)有地 | 1,172.00 | 33.98 | 1 | 20.00 |
| | 鄉(鎮市區)有地 | 0.00 | 0.00 | 0 | 0.00 |
| 私有土地 | | 420.00 | 12.18 | 3 | 60.00 |
| 合計 | | 3,449.00 | 100.00 | 5 | 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 ㎡，土地所有權人修正後共計 5 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 3 人，同意參與本案之土地面積合計 420.00 ㎡(同意比率 100.00%)，同意參與本案之私有土地所有權人合計 3 人(同意比率 100.00%)；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。

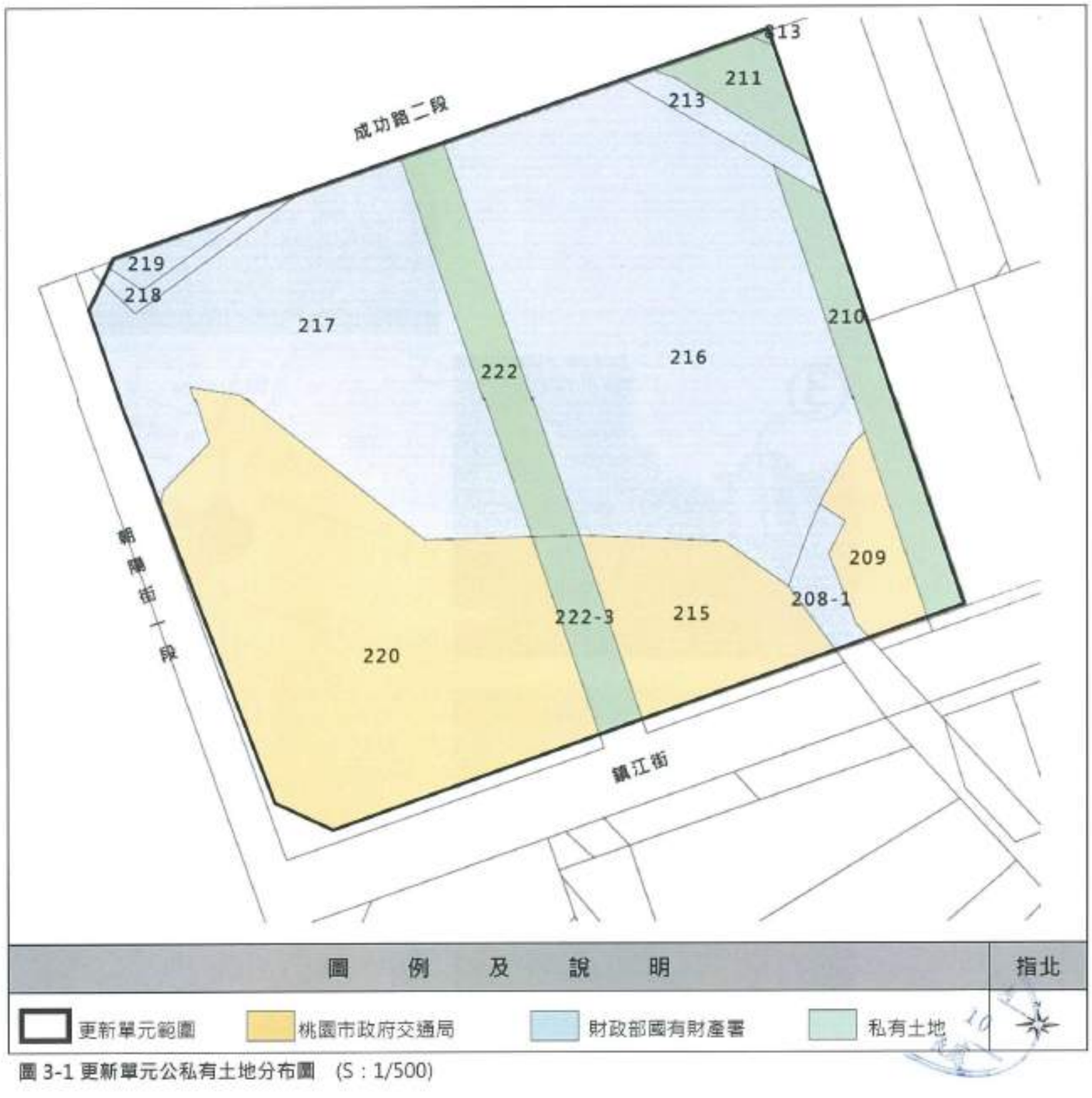



圖 3-1 更新單元公私有土地分布圖 (S：1/500)

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

圖 3-2 更新單元土地使用現況圖(一)

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

| 圖　例　及　說　明 | 指北 |
| --- | --- |
| 更新單元範圍 | |

圖 3-3 更新單元土地使用現況圖(二)

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

| 圖　例　及　說　明 | 指北 |
| --- | --- |
| 更新單元範圍 | |

圖 3-4 更新單元合法建築物套繪圖

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## 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

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

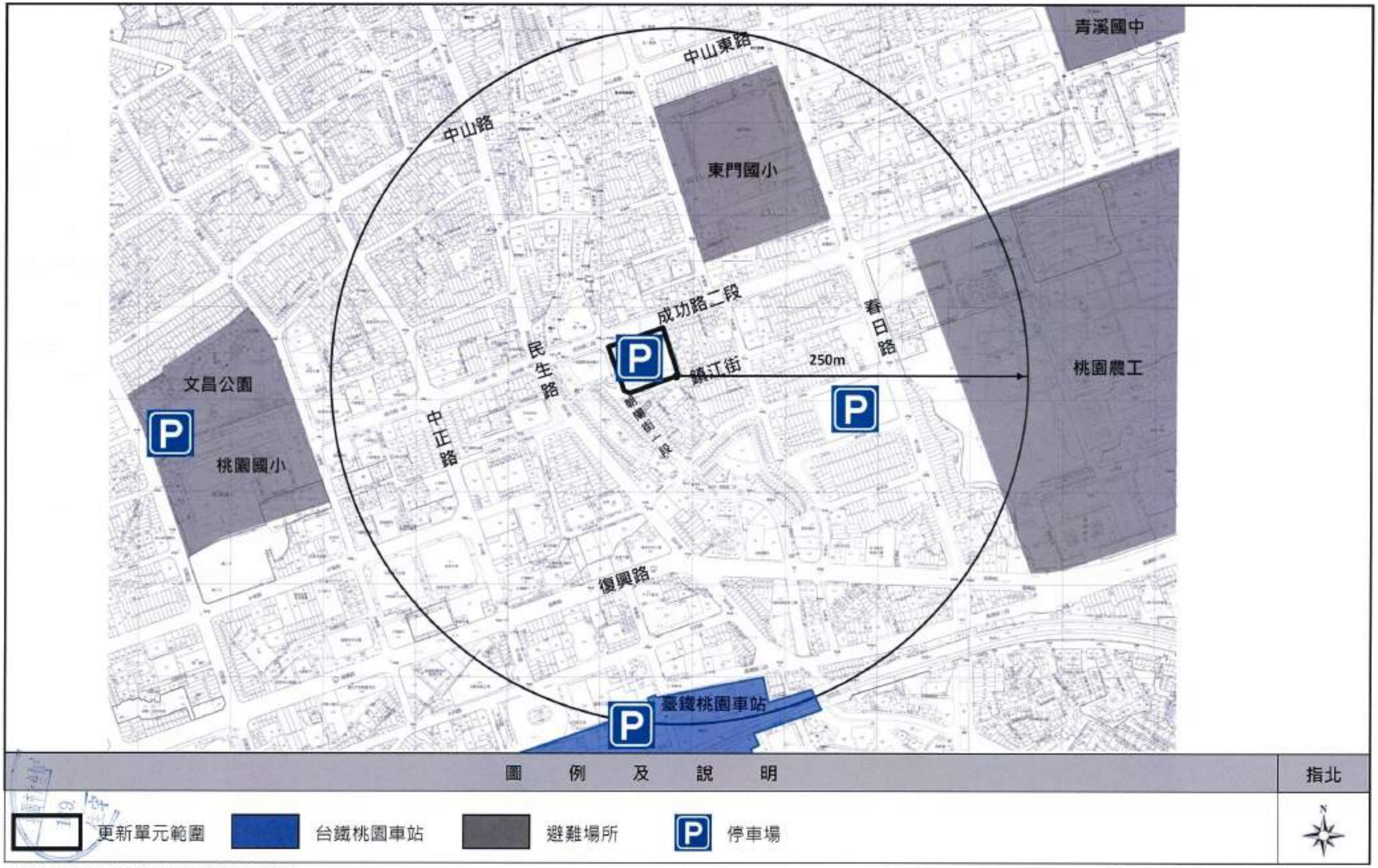



圖 3-6 更新單元周邊大眾運輸現況示意圖

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## 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。

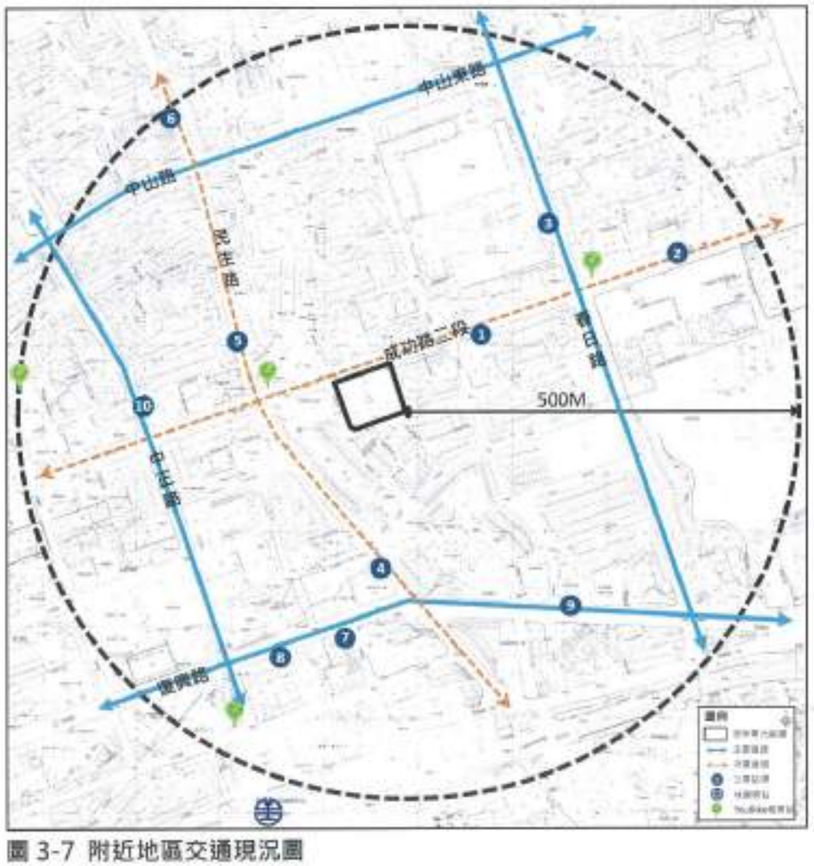



圖 3-7 附近地區交通現況圖

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## (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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## 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

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## 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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

# 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」 | | | | |

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

### (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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

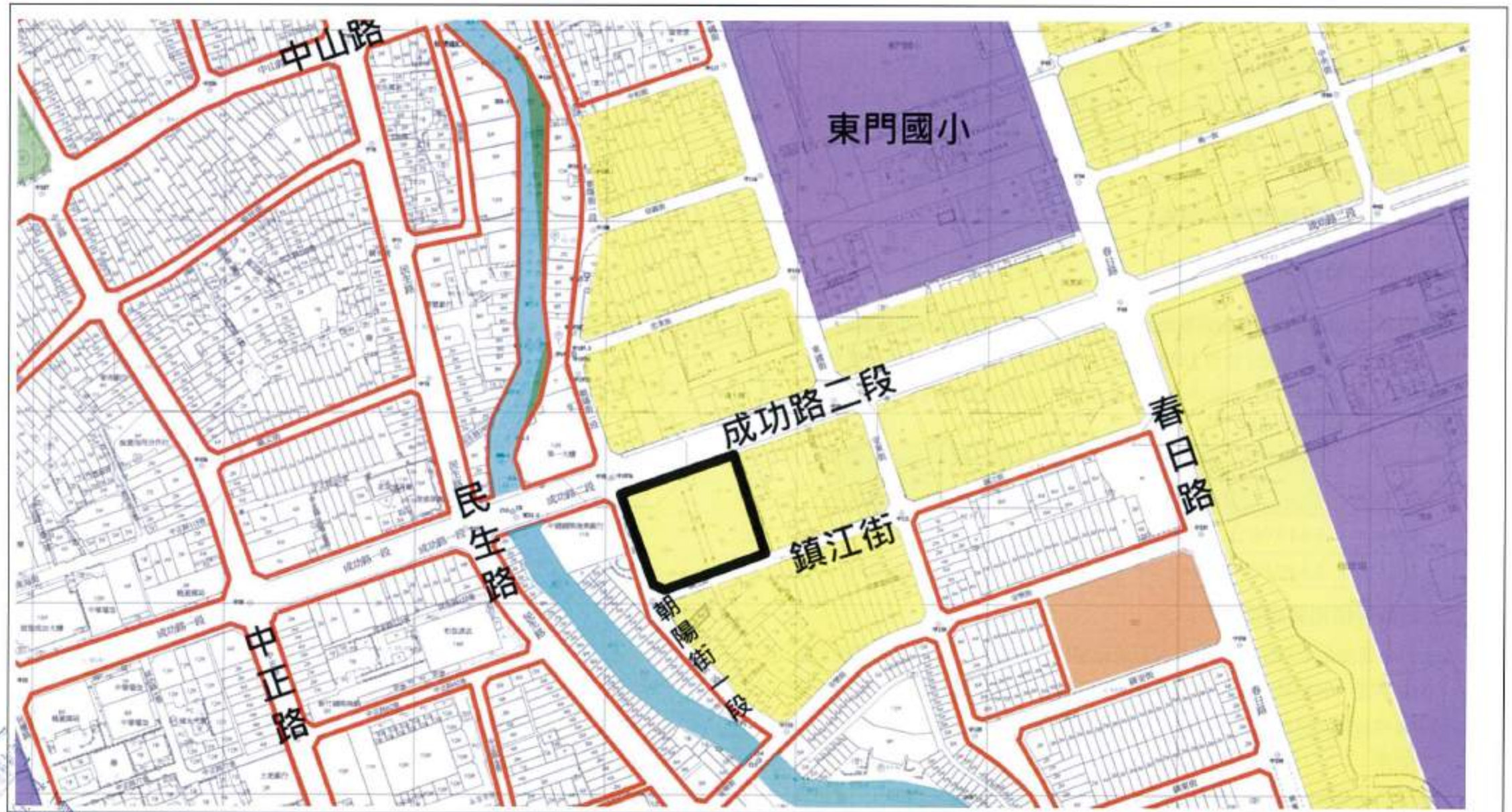



圖 5-1 土地使用分區圖 (S：1/500)

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

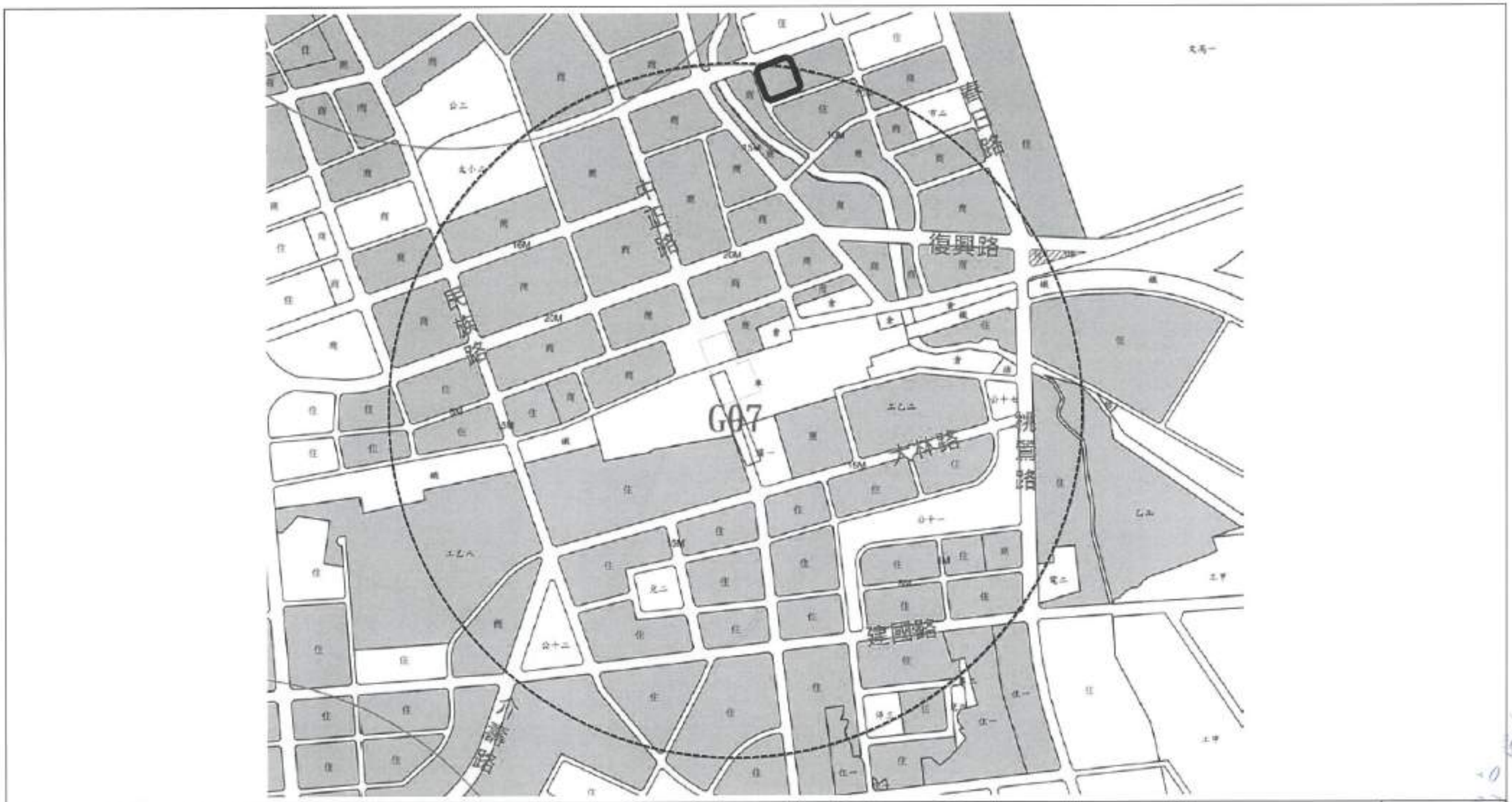



圖 5-2 桃園市都市計畫增額容積實施範圍示意圖(G07 車站周邊)

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

# 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)

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## 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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## 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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

# 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。<br>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。<br>三、經營下列事業：<br>(一)使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。<br>(二)噴漆作業者。<br>(三)使用動力以從事金屬之乾磨者。<br>(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。<br>(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。<br>(六)彈棉作業者。<br>(七)醬、醬油或其他調味品之製造者。<br>(八)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。<br>(九)鍛冶或翻砂者。<br>(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。<br>(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。<br>(十二)塑膠類之製造者。<br>(十三)成人用品零售業。<br>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。<br>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。<br>六、探礦、採礦。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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 |

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

| 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。<br>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。<br>十二、飲酒店、夜店。<br>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。<br>十四、總樓地板面積超過二千平方公尺之證券及期貨業。<br>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。<br>十六、人造或合成纖或其中間物之製造者。<br>十七、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。<br>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。<br>十九、肥料製造者。<br>二十、紡織染整工業。<br>二十一、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。<br>二十二、金屬表面處理業。<br>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。<br>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。<br>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 | - |

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## 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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

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。

**涉及變更事項如下：**

**表 9-3　建築面積檢討表[變更版]**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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(㎡) | 367.97% | 12,691.38 ㎡ | | | | |
| 13 | 實設空地比(%) | 實設空地面積(㎡) | 53.95% | 1860.63㎡<br>(依「桃園市建築管理自治條例」第16條第3點規定，退縮現有巷道得計入法定空地檢討) | | | | |
| 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) | | 25,506.40㎡ | x | 120,000 ㎡/元 | =306,076,800 | 財務計算依據(依原核定案審議會審定) | 合計 |
| | | | 36,779.04㎡ | x | 120 M3/元 | =4,413,485 | 不納入財務計算依據 | 310,490,285元 |

| | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17 | 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 |
| | 4-13層 | 1134.95*10=11349.50 | 971.74*10=9717.4 | 17*10=170 | 集合住宅 | 3.35*10=33.50 | 3.2*10=32.00 |
| | 14層 | 1,134.90 | 971.40 | 17 | 集合住宅 | 3.35 | 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 | 25,506.40 | 12,691.38 | 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：本表僅 14 層樓地板面積減少 0.05 ㎡，總樓地板面積減少 0.05 ㎡，容積樓地板面積減少 0.34 ㎡，法定工程造價依總樓地板面積及挖方面積一併修正，並其餘未異動。

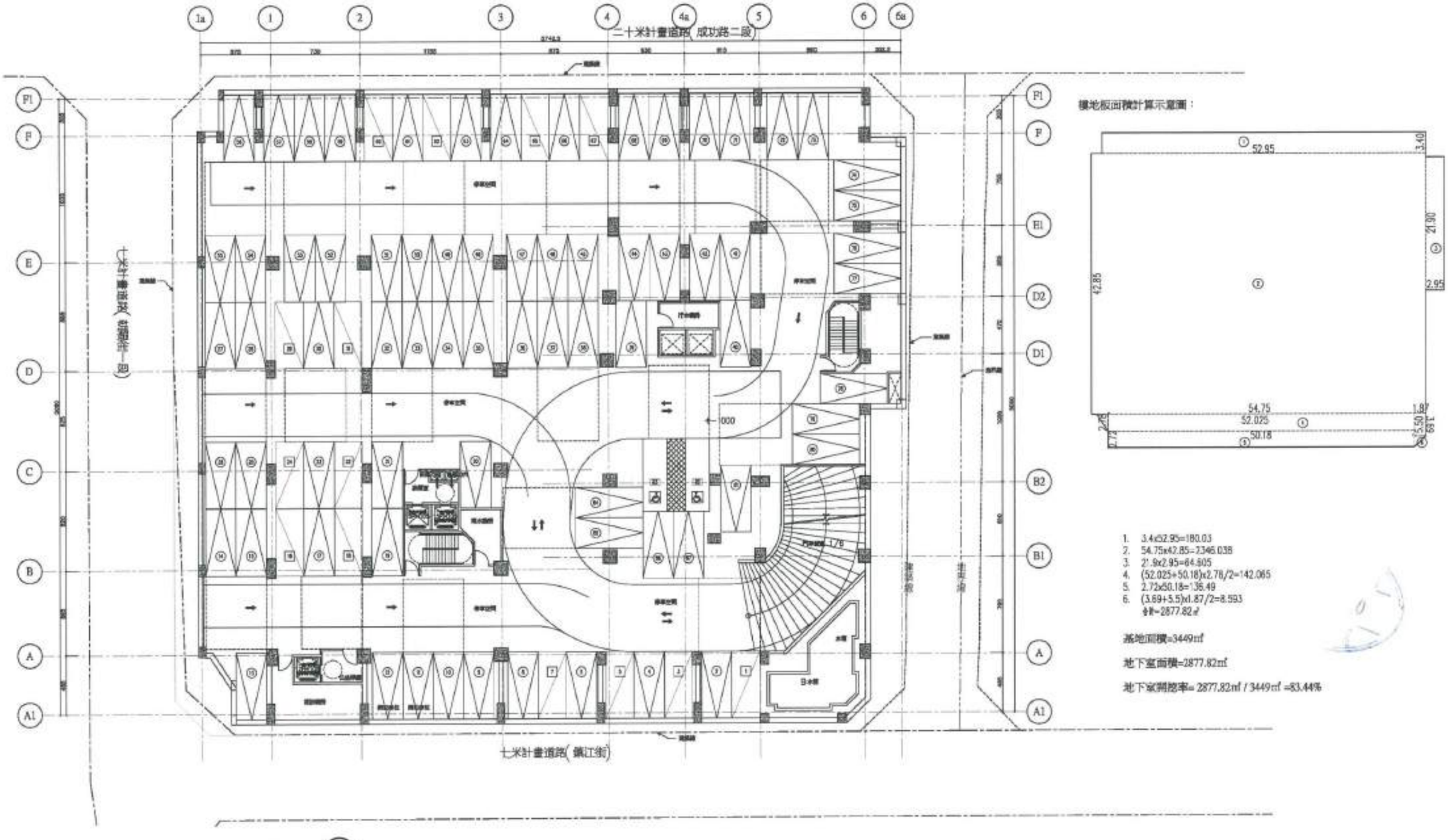



圖 9-1　開挖率檢討圖　(S：1/300)

**涉及變更事項如下：**

**圖 9-1　開挖率檢討圖[變更版]**　(S：1/300)

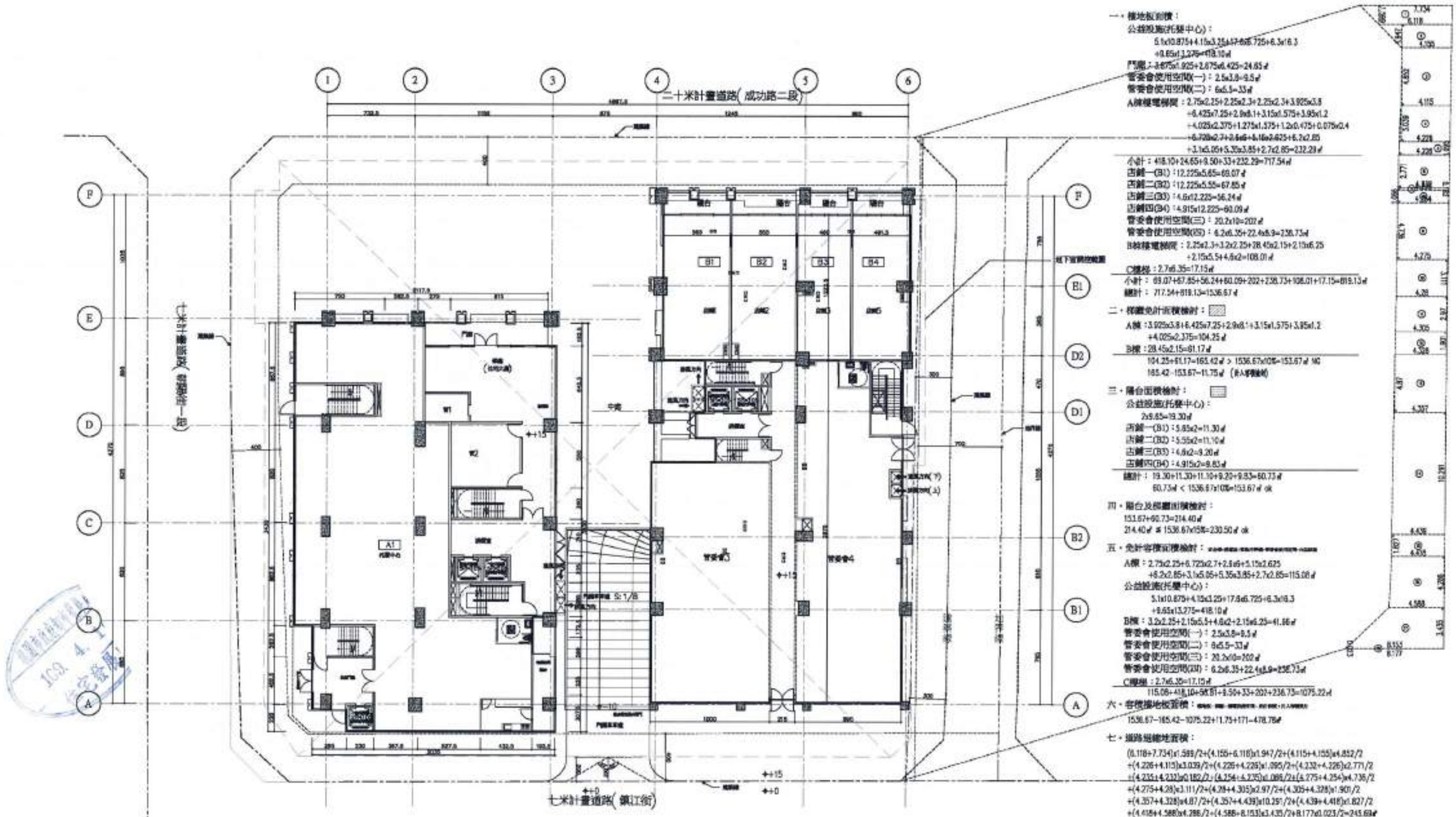



圖 9-2 1 層平面圖 (S：1/300)

**涉及變更事項如下：**

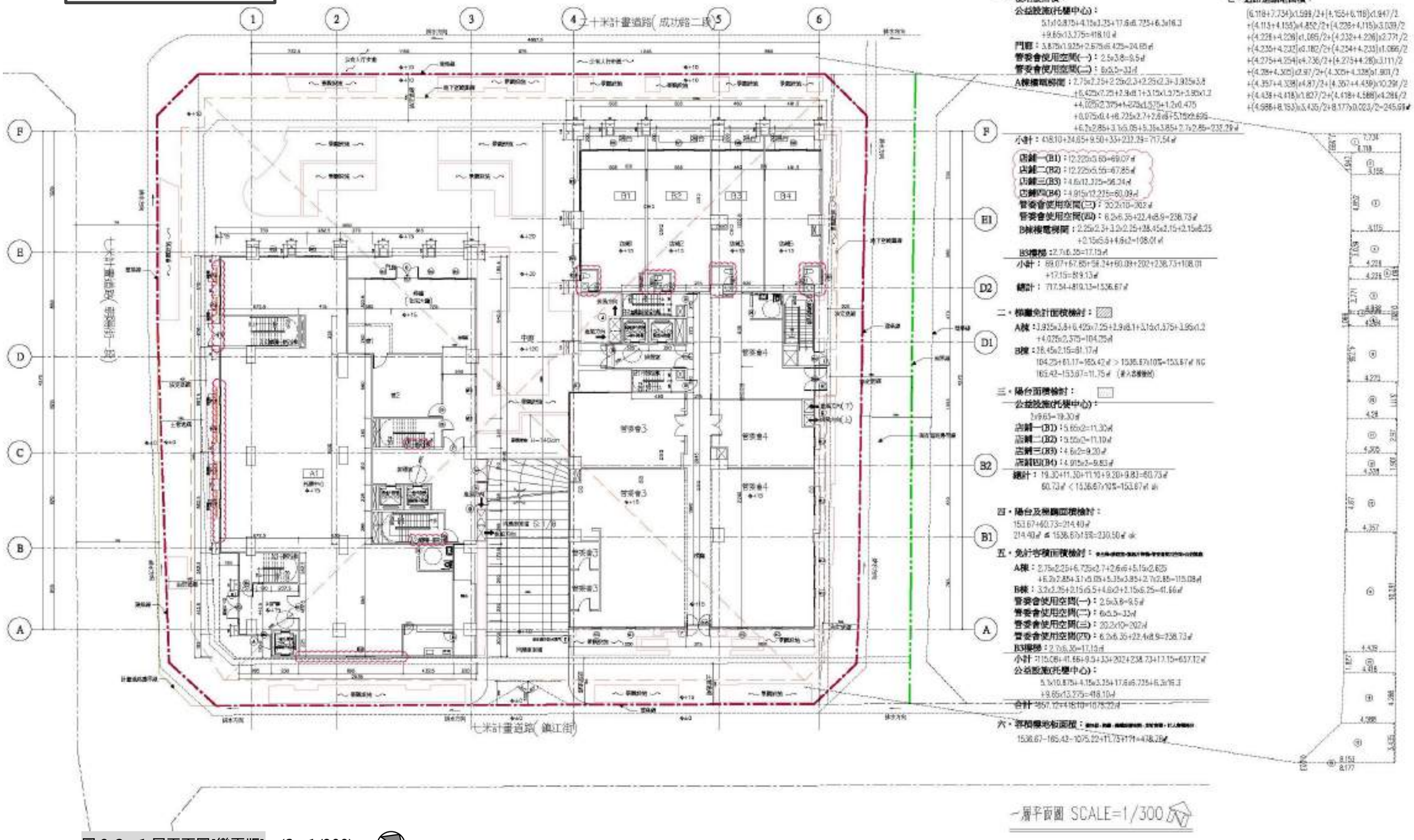



**圖 9-2　1 層平面圖[變更版]** (S：1/300)

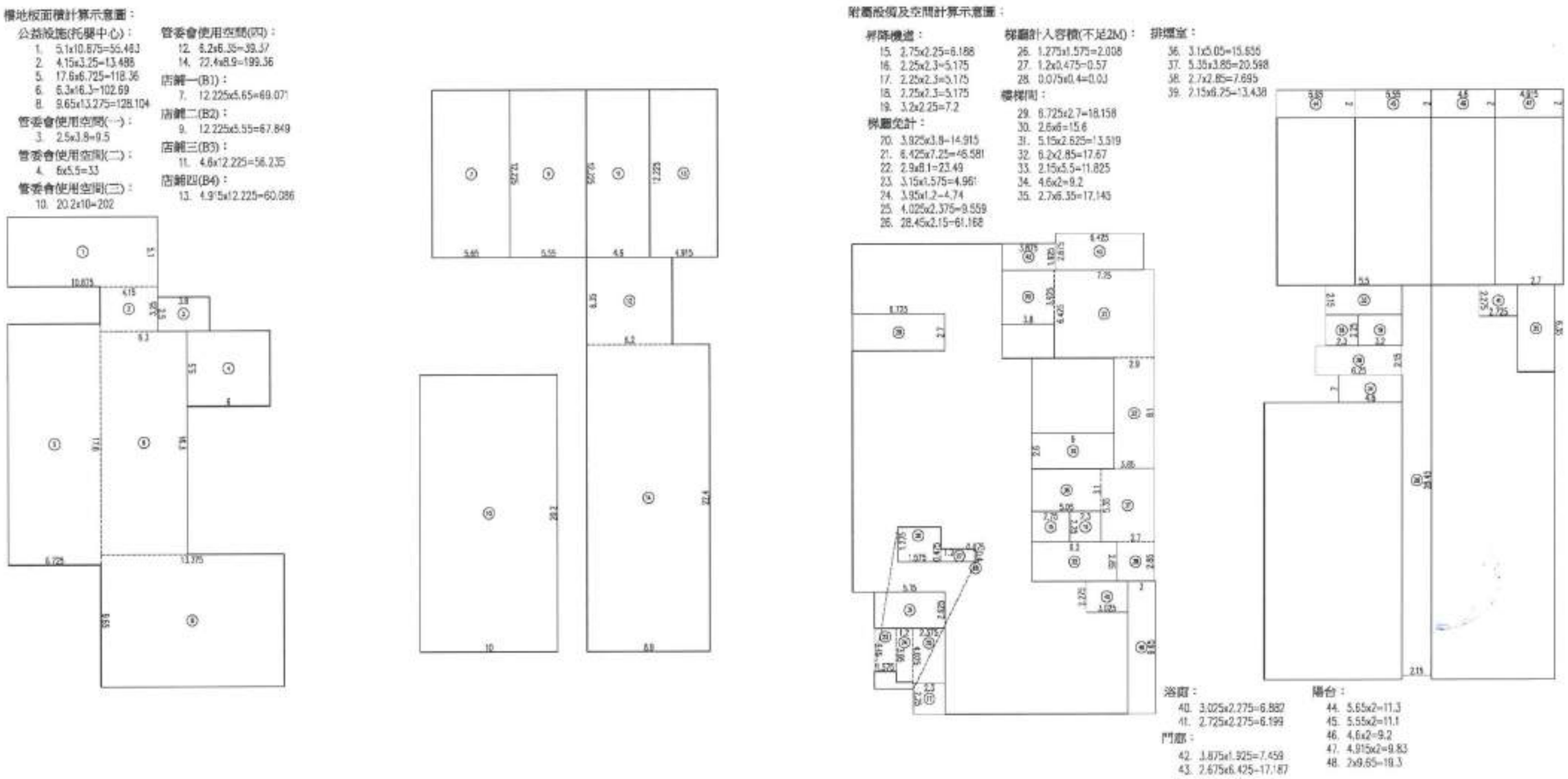



圖 9-2A　1 層面積檢討圖　(S：1/300)

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

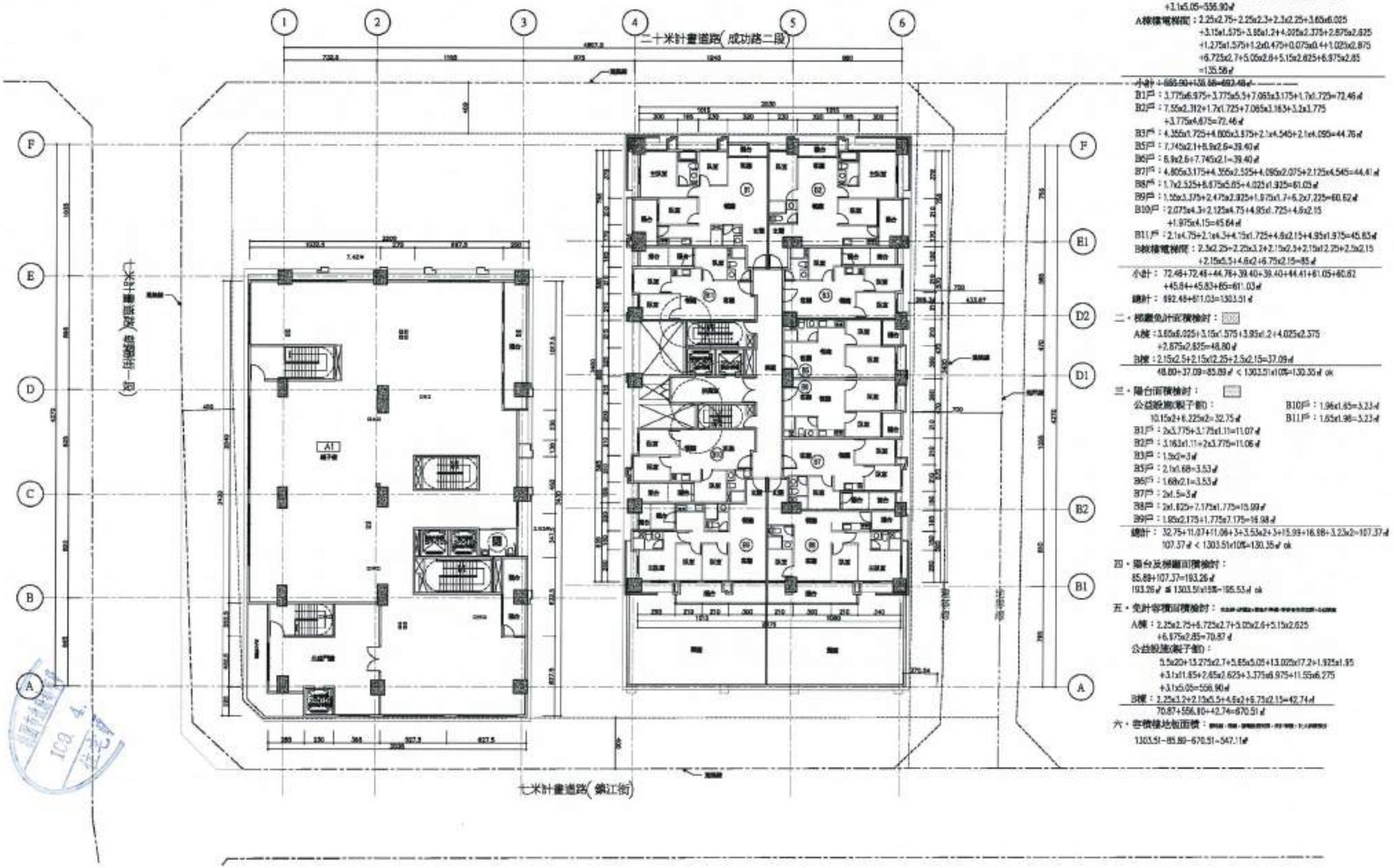



圖 9-3 2 層平面圖 (S : 1/300)

**涉及變更事項如下：**

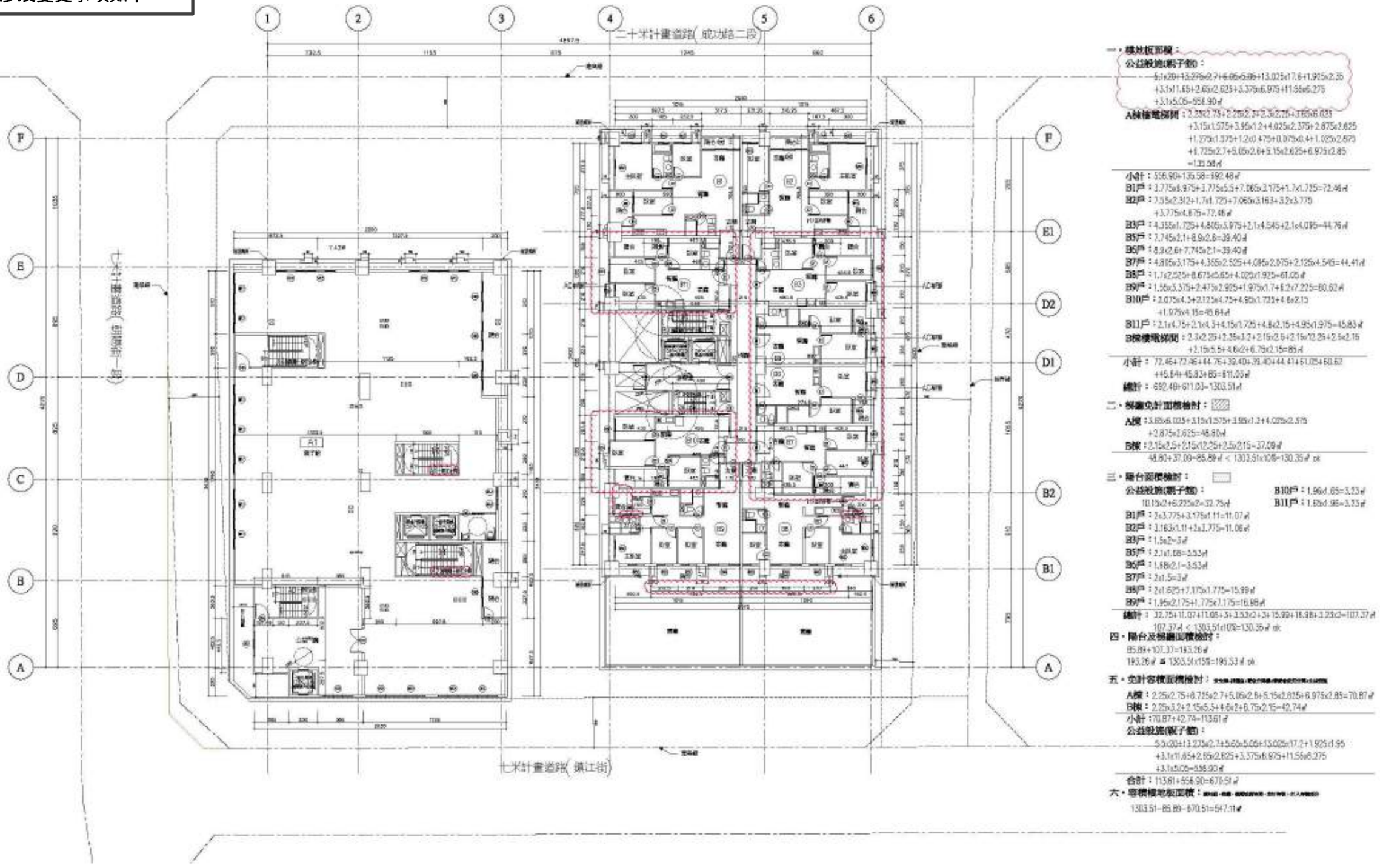
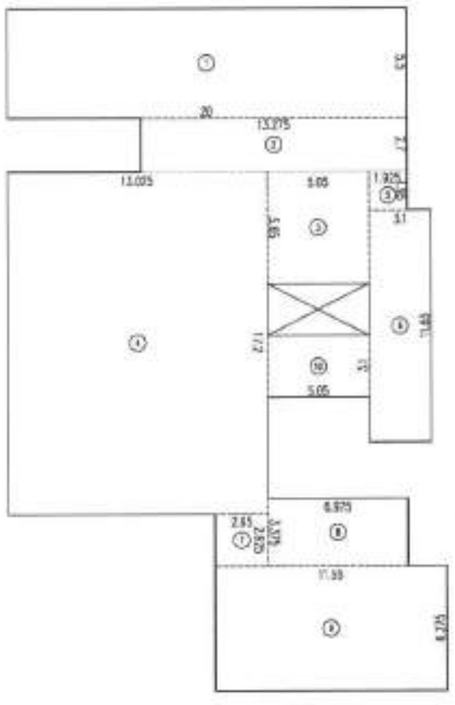


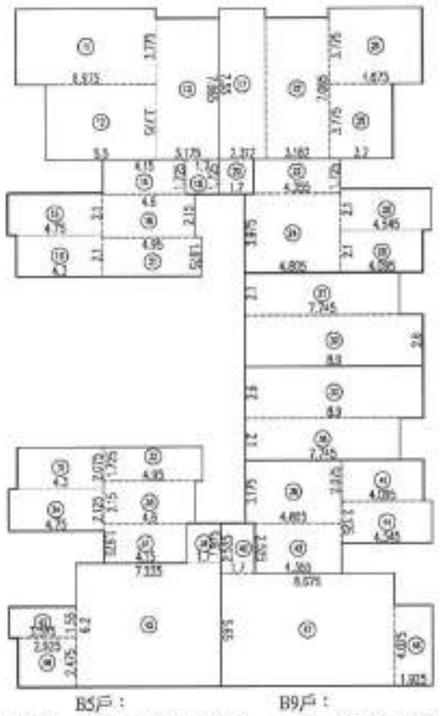

**圖 9-3　2 層平面圖[變更版]**　(S：1/300)

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. 11.65x6.275=72.478
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. 3.65x6.075=21.991
55. 3.15x1.575=4.961
56. 3.95x1.2=4.74
57. 4.025x2.375=9.559
58. 2.875x2.675=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)：

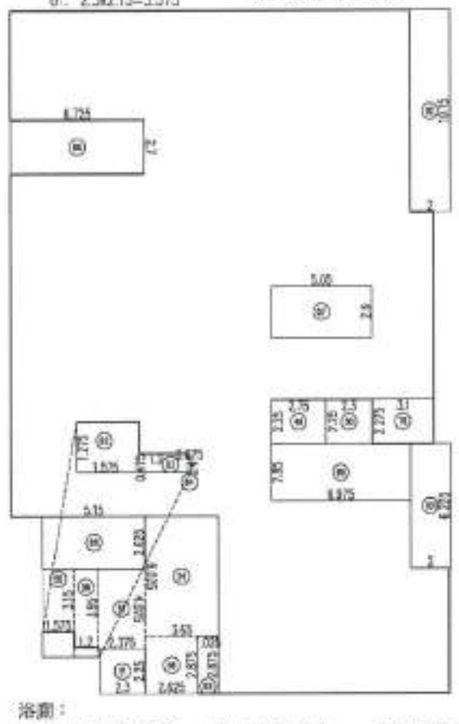
62. 1.275x1.575=2.008
63. 1.2x0.475=0.57
64. 0.075x0.4=0.03
65. 1.025x2.875=2.947

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

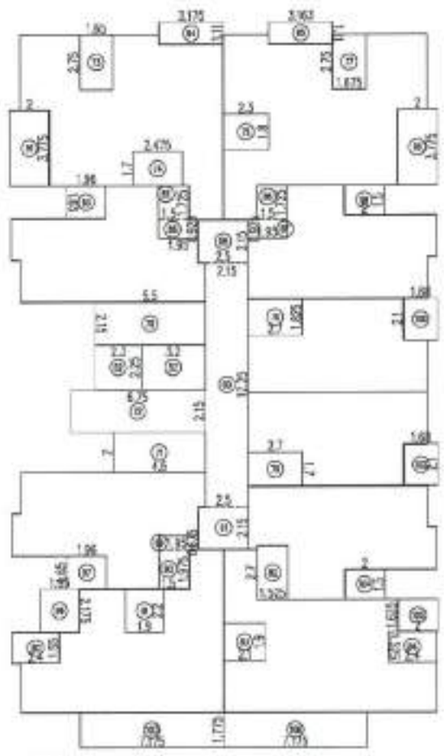
排煙室：

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)

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

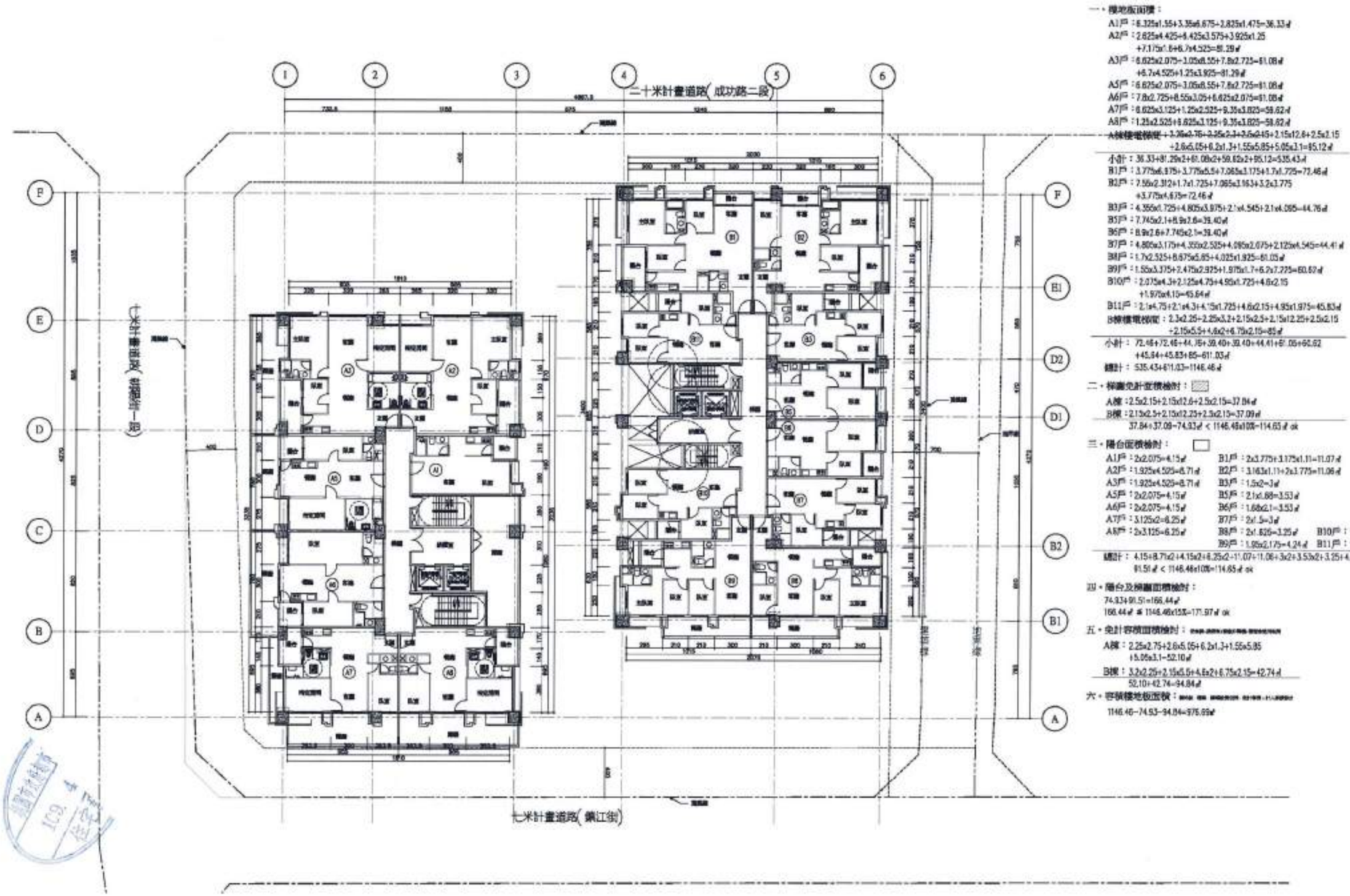



圖 9-4　3 層平面圖　(S：1/300)

**涉及變更事項如下：**

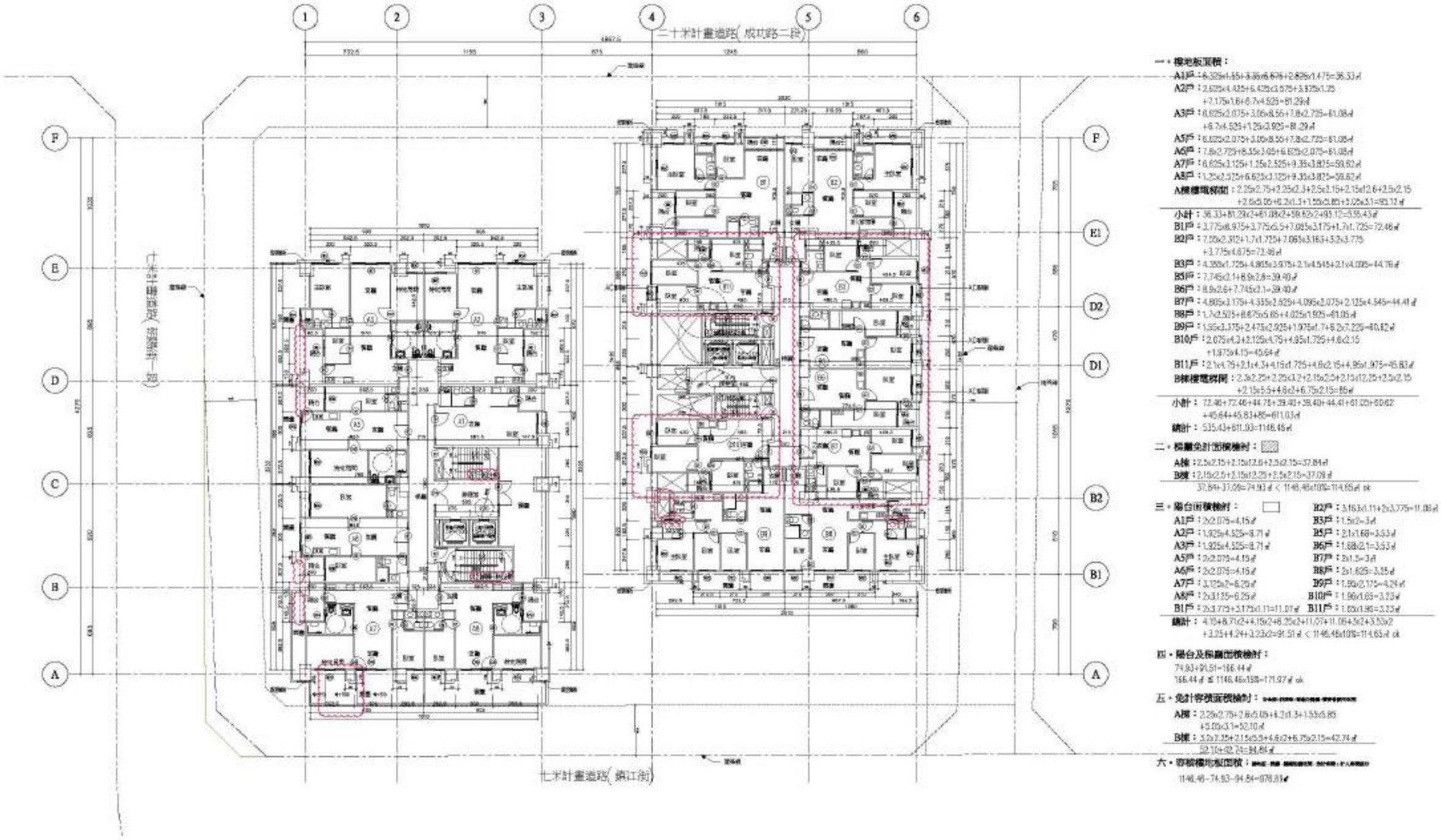



**圖 9-4　3 層平面圖[變更版]** (S：1/300)

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. 2.825x4.425=11.816
6. 6.425x3.575=22.969
8. 3.925x1.25=4.906
9. 7.175x1.6=11.48
11. 6.7x4.525=30.318

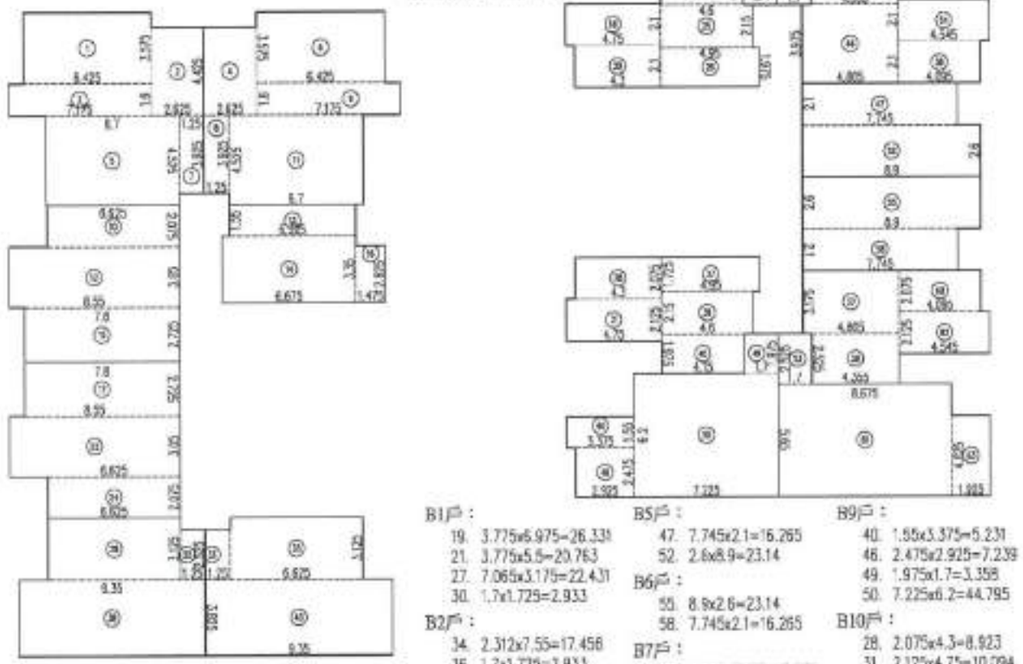
A3戶：
1. 3.575x6.425=22.969
2. 4.425x2.625=11.616
3. 1.6x7.175=11.48
5. 6.7x4.525=30.318
7. 1.25x3.925=4.906

A5戶：
10. 6.825x2.075=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

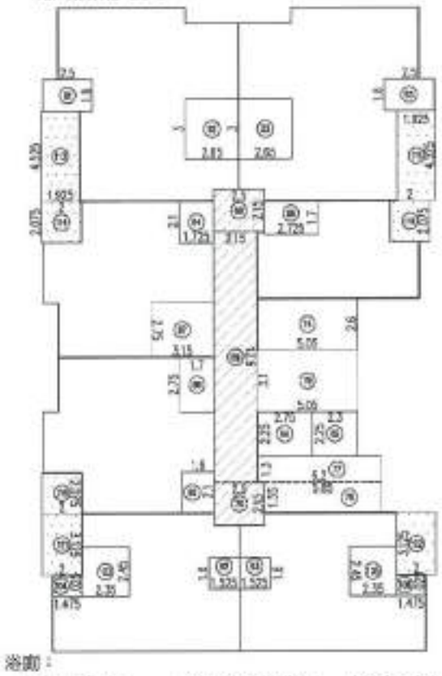
附屬設備及空間計算示意圖：

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

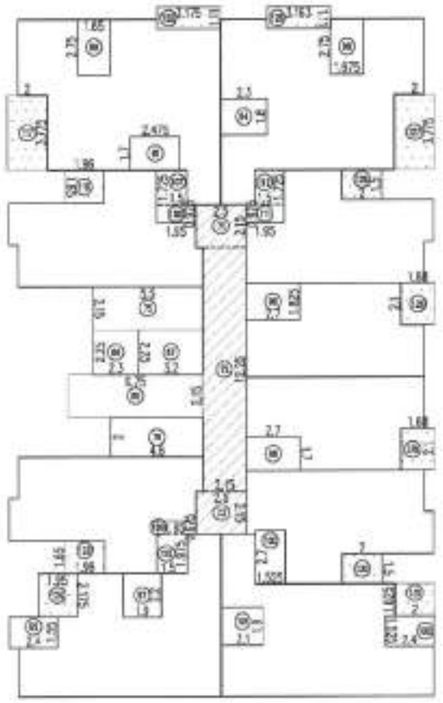
梯廳免計：
68. 2.5x2.15=5.375
69. 2.15x12.8=27.09
70. 2.5x2.15=5.375
71. 2.5x2.15=5.375
72. 12.25x2.15=26.338
73. 2.5x2.15=5.375

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



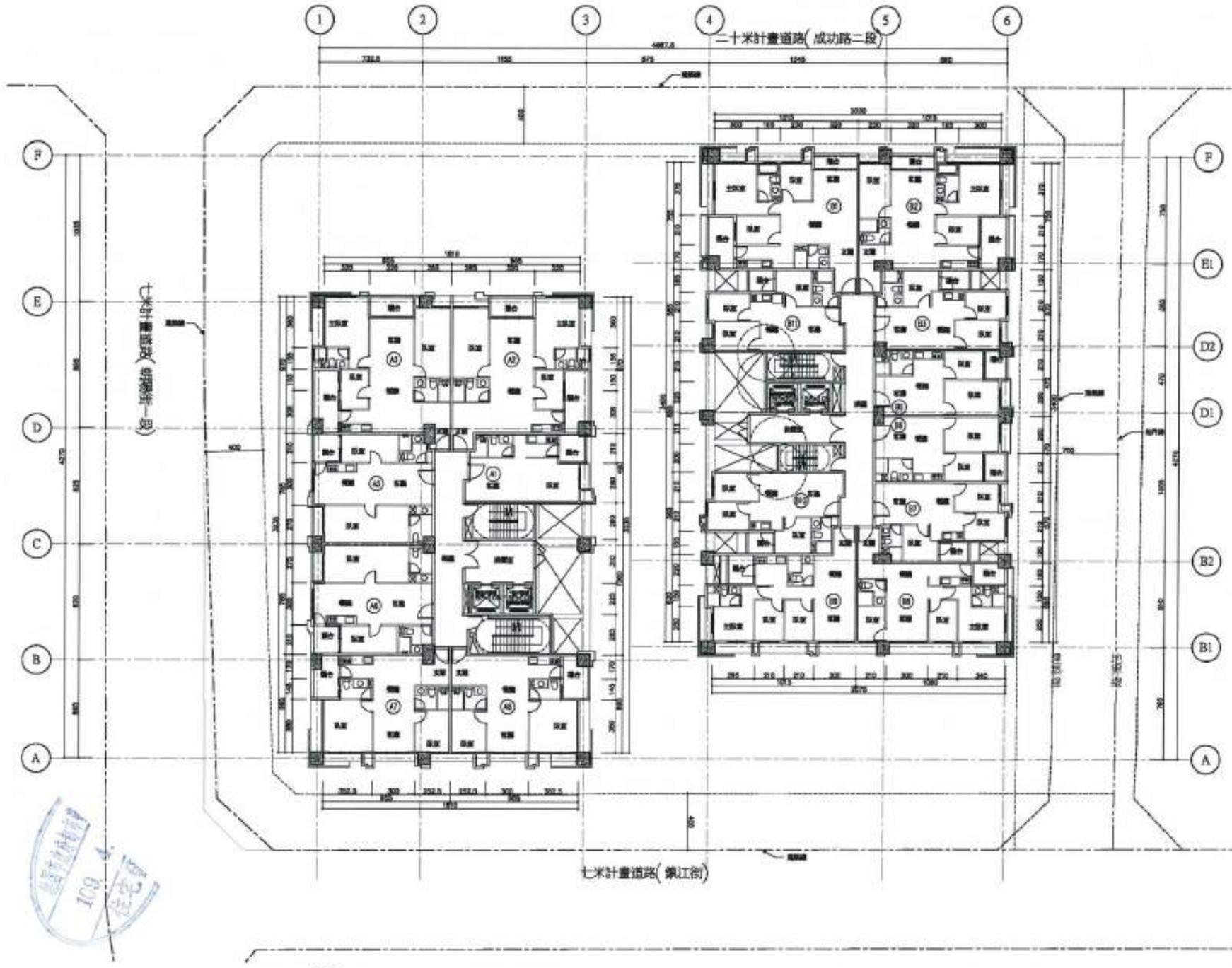
浴廁：
81. 2.5x1.6=4
82. 2.65x3=7.95
83. 2.65x3=7.95
84. 1.725x2.1=3.623
85. 1.6x2.5=4
86. 1.7x2.725=4.633
87. 3.15x2.75=8.663
88. 2.75x1.7=4.675
89. 2.75x1.65=4.538
90. 1.6x2.1=3.36
91. 1.7x2.475=4.208
92. 1.525x1.6=2.44
93. 1.525x1.6=2.44
94. 2.3x1.8=4.14
95. 1.55x2.4=3.72
96. 1.625x2.7=4.928
97. 2.2x1.9=4.18
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. 1.65x1.98=3.234
119. 2.075x2=4.15
120. 3.175x1.11=3.524
121. 3.125x2=6.25
122. 2x3.125=6.25
123. 1.98x1.65=3.234
124. 1.95x2.175=4.241
125. 3.163x1.11=3.511
126. 1.5x2=3
127. 2x3.775=7.55
128. 2.1x1.66=3.528
129. 1.66x2.1=3.528
130. 2x1.5=3
131. 2x1.625=3.25

圖 9-4A　3 層面積檢討圖　(S：1/300)

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**




一、標地板面積：

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+1.6x3.675
+4.425x2.675+7.95x4.525+1.625x1.175=79.34㎡

A5戶：2.075x6.25+5.175x3.05+3.95x2.375+2.725x2.8=60.64㎡

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

A7戶：6.825x3.125+3.625x1.25+3.825x9.05=59.85㎡

~~A8戶：4.25x3.625+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+58.85+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+2.1x4.035=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+4.035x2.075+2.125x4.545=44.41㎡

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

B9戶：1.55x3.575+2.475x2.925+1.975x1.7+6.2x7.225=60.82㎡

B10戶：2.075x4.3+2.125x4.75+4.85x1.725+4.6x2.15
+1.975x4.15=45.84㎡

B11戶：2.1x4.75+2.1x4.3+4.15x1.725+4.6x2.15+4.85x1.975=45.83㎡

B棟樓電梯間：2.5x2.25+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+60.82
+45.84+45.83+85=611.03㎡

總計：523.92+611.03=1134.95㎡

二、標廚免計面積檢討：

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：1.65x2.175=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、陽台及標廚面積檢討：

68.82+101.11=169.93㎡

169.93㎡ ≦ 1134.95x15%=170.24㎡ ok

五、免計容積面積檢討：[redacted]

A棟：2.25x2.75+2.6x3.05+2.85x5.85+3.1x5.05=51.63㎡

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

51.63+42.74=94.39㎡

六、容積樓地板面積：[redacted]

1134.95-68.82-94.39=971.74㎡

圖 9-5　4 層平面圖　(S：1/300)

**涉及變更事項如下：**

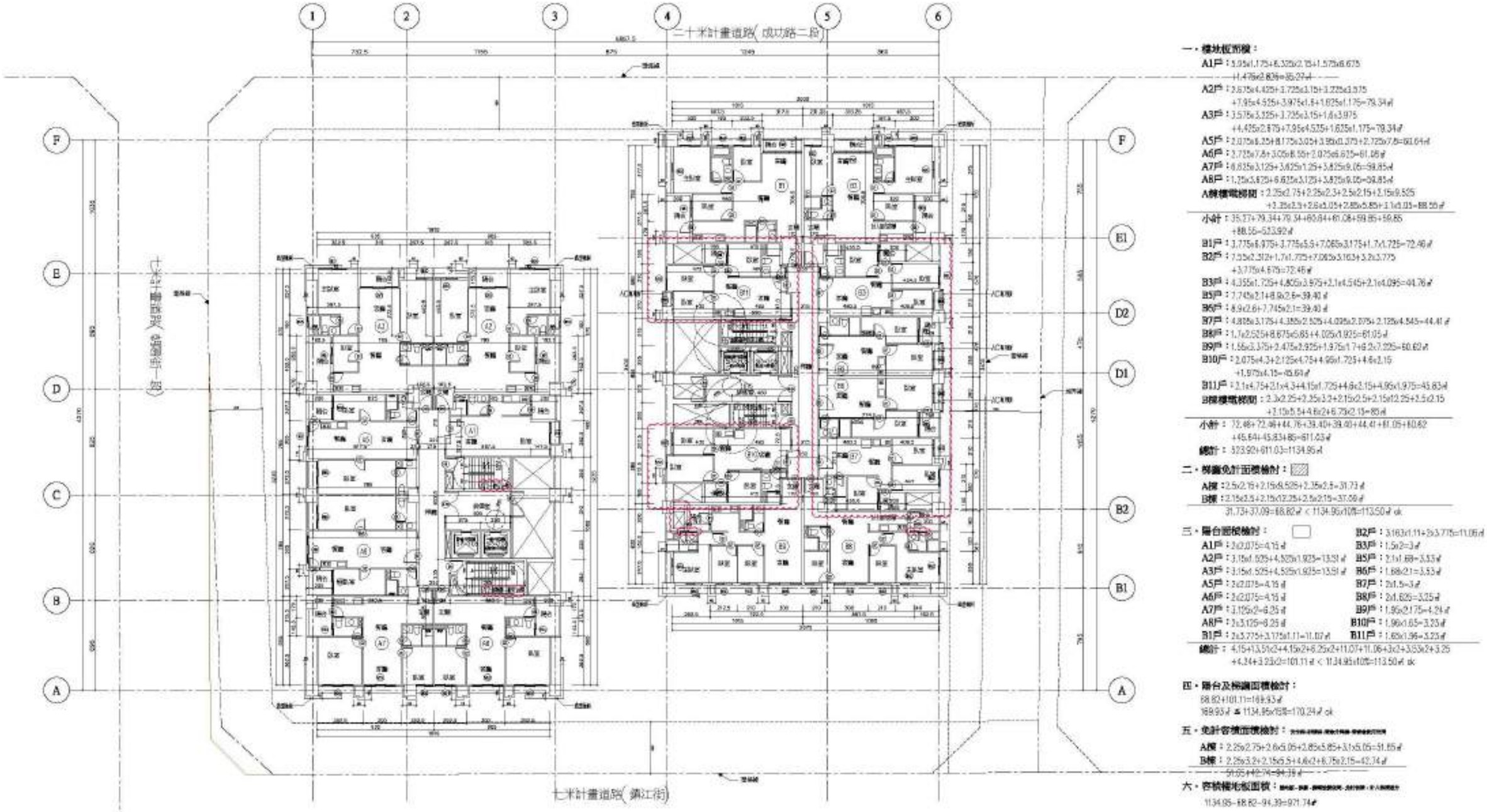



**圖 9-5　4 層平面圖[變更版]**　(S：1/300)

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

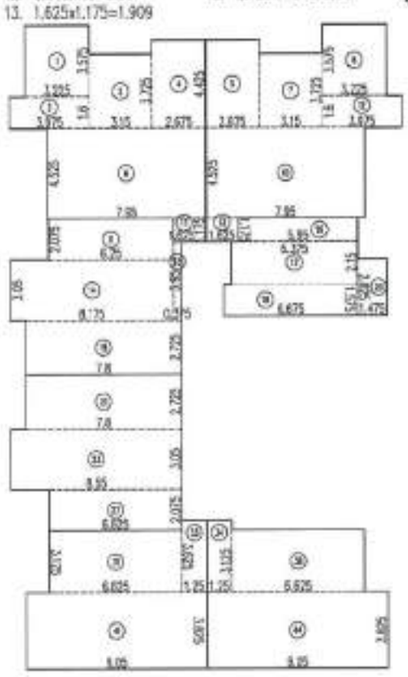
A3戶：
1. 3.575x3.225=11.529
2. 3.725x3.15=11.734
3. 1.6x3.975=6.36
4. 4.425x2.675=11.837
6. 7.95x4.525=35.974
11. 1.625x1.175=1.909

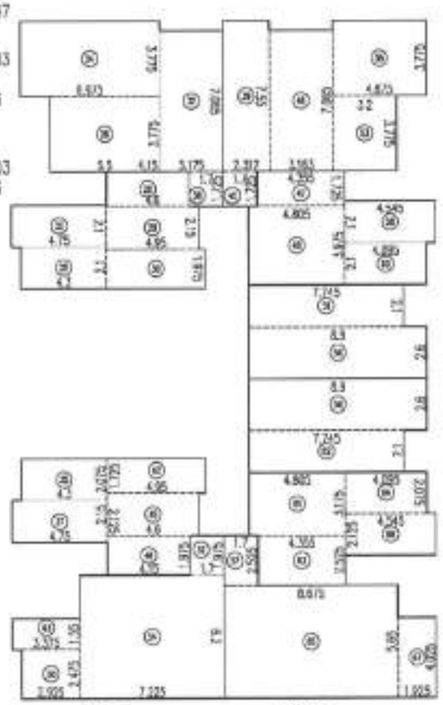
A5戶：
9. 2.075x6.25=12.969
14. 6.175x3.05=24.934
15. 3.95x0.375=1.481
18. 2.725x7.8=21.255

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
25. 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=9.655

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

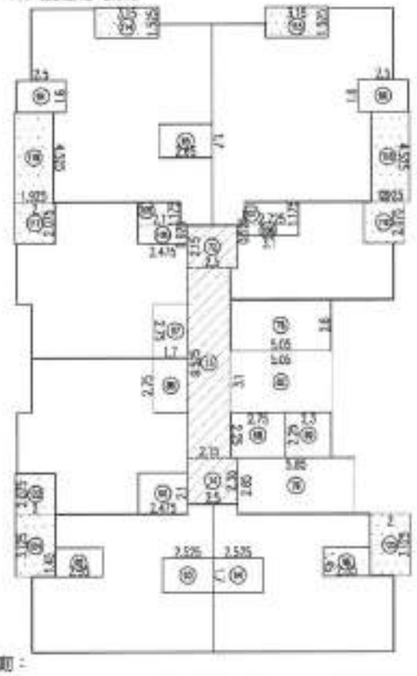
附屬設備及空間計算示意圖：

昇降機道：
68. 2.25x2.75=6.188
69. 2.25x2.3=5.175
70. 2.5x2.25=5.175
71. 2.25x3.2=7.2

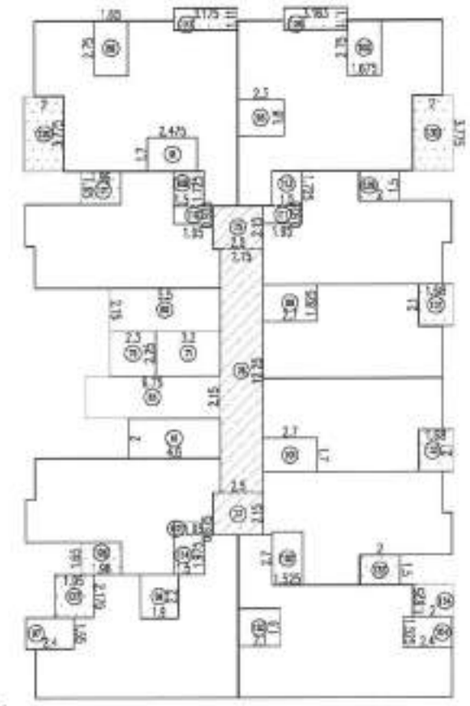
樓梯間：
78. 2.6x5.05=13.13
79. 2.85x5.85=16.673
80. 2.15x5.5=11.825
81. 4.6x2=9.2

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



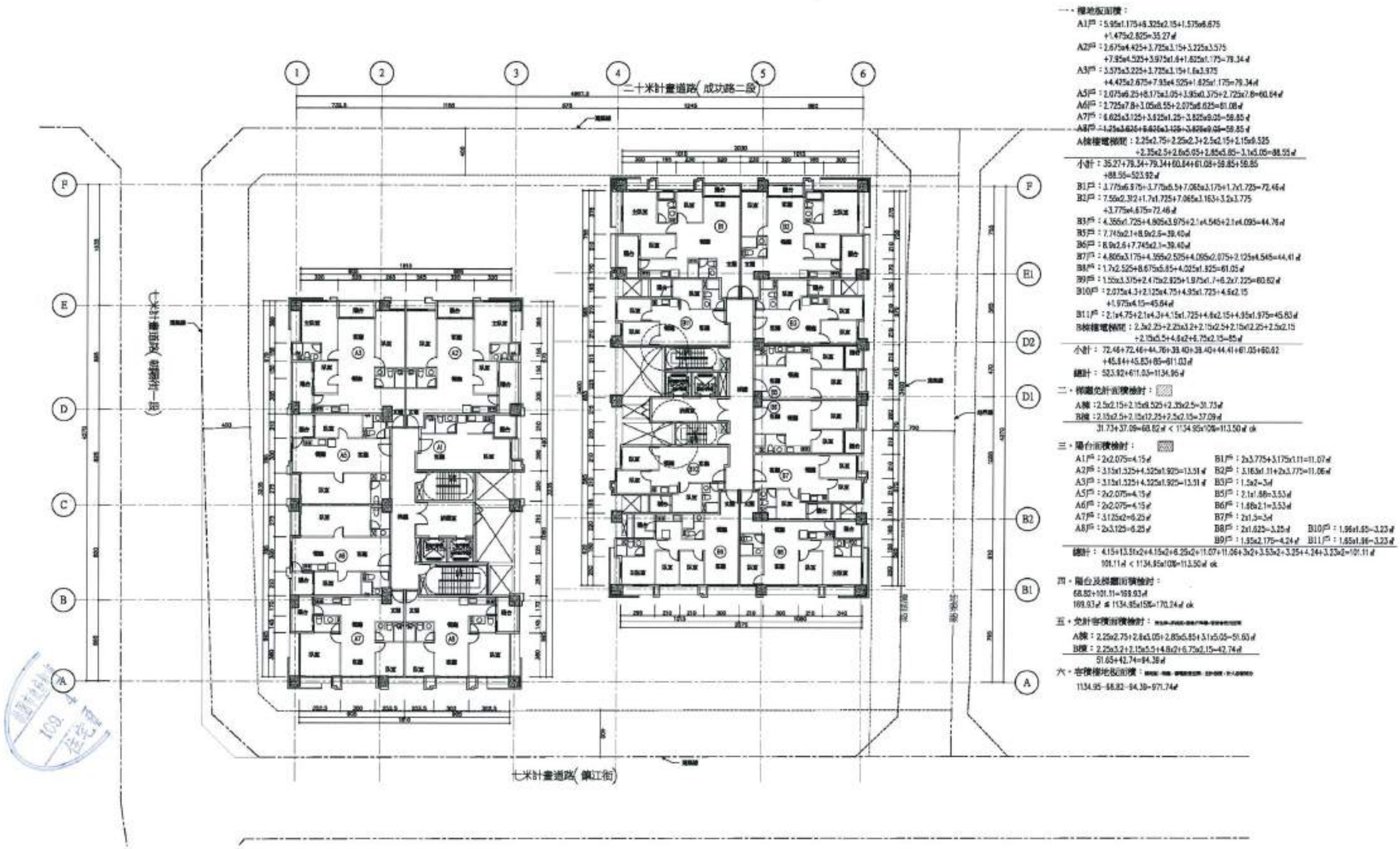
浴廁：
84. 2.5x1.6=4
85. 1.7x2.65=4.505
86. 1.6x2.5=4
87. 1.7x2.75=4.675
88. 2.75x1.7=4.675
89. 2.75x1.65=4.538
90. 2.1x2.475=5.198
91. 1.7x2.475=4.208
92. 2.35x1.45=3.408
93. 2.525x1.7=4.293
94. 1.7x2.525=4.293
95. 2.5x1.8=4.14
96. 2.35x1.45=3.408
97. 1.55x2.4=3.72
98. 1.825x2.7=4.928
99. 2.2x1.9=4.18
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)

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**




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+3.975x1.8+1.825x1.175=79.34㎡

A3戶：3.575x3.225+3.725x3.15+1.8x3.975
+4.425x2.675+7.95x4.525+1.825x1.175=79.34㎡

A5戶：2.075x9.25+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+2.8x5.05+2.85x3.85-3.1x5.05=88.55㎡

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

B1戶：3.775x6.575+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+8.9x2.5=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+8.675x5.85+4.025x1.925=61.05㎡

B9戶：1.55x3.575+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+2.15x2.25+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：1.65x2.175=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+2.8x3.05+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)

**涉及變更事項如下：**

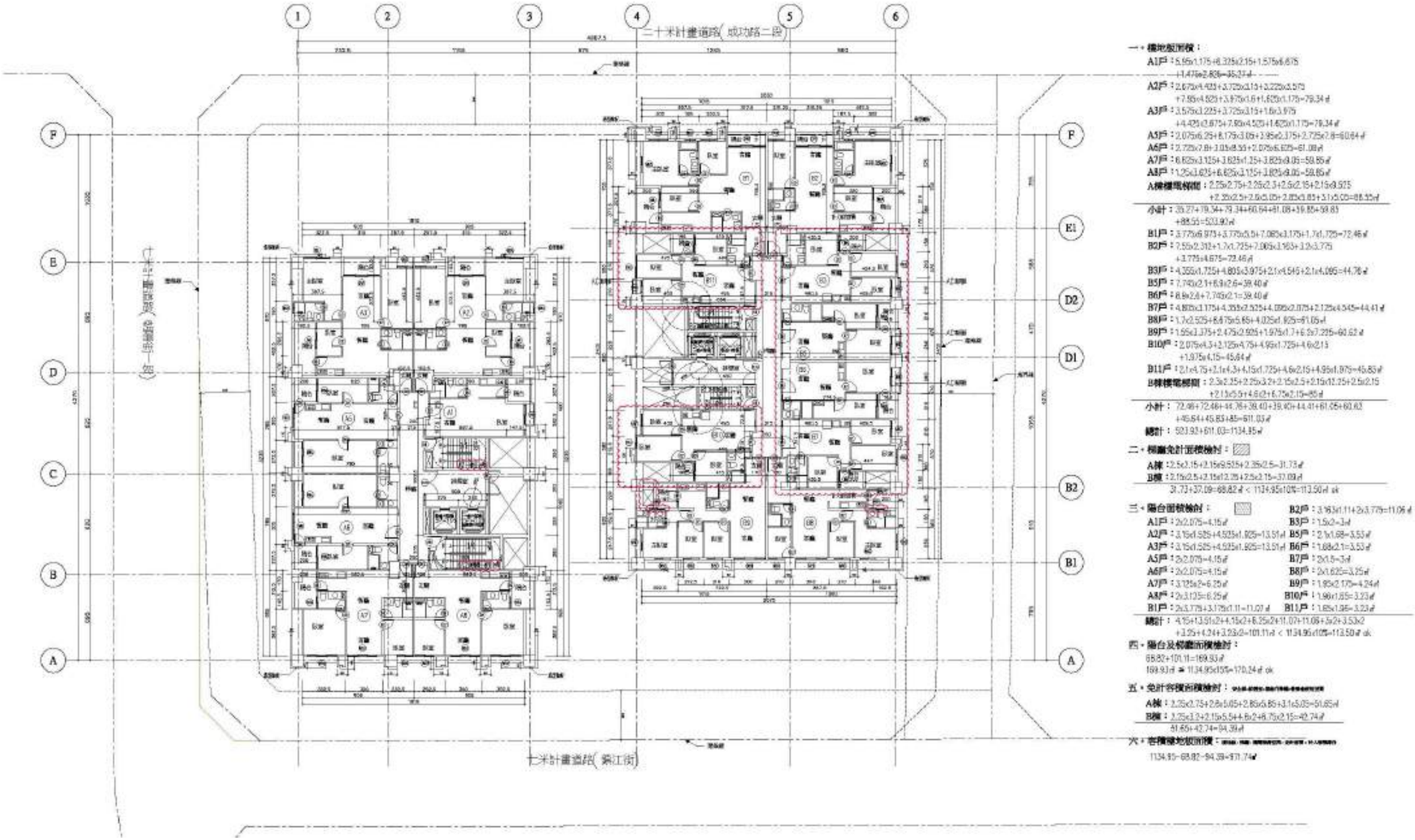



**圖 9-6　5~10 層平面圖[變更版]**　(S：1/300)

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

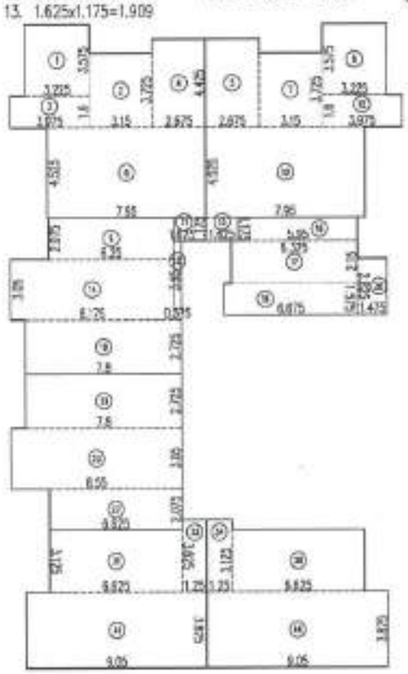
A3戶：
1. 3.575x3.225=11.529
2. 3.725x3.15=11.734
3. 1.6x3.975=6.36
4. 4.425x2.675=11.837
6. 7.95x4.525=35.974
11. 1.625x1.175=1.909

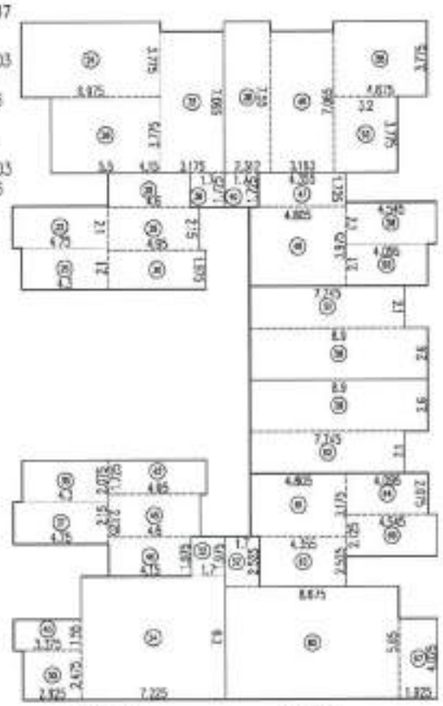
A5戶：
9. 2.075x6.25=12.969
14. 8.175x3.05=24.934
15. 3.95x0.375=1.481
18. 2.725x7.8=21.255

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

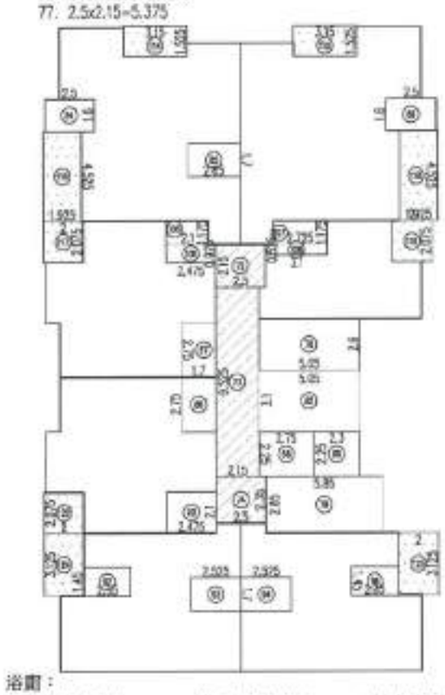
附屬設備及空間計算示意圖：

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

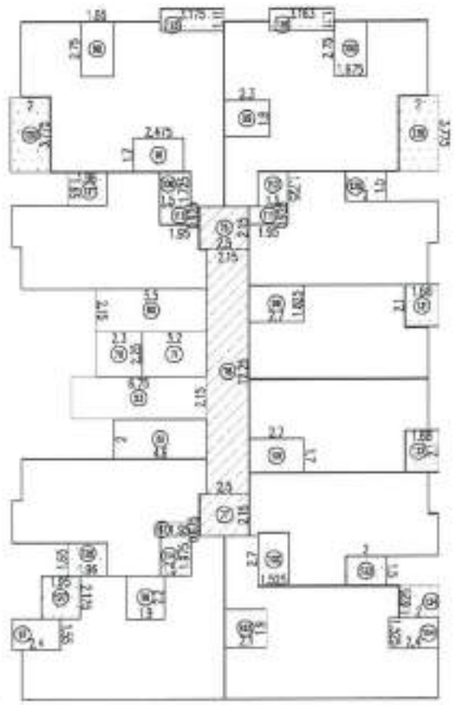
梯圍免計：
72. 2.5x2.15=5.375
73. 2.15x9.525=20.479
74. 2.35x2.5=5.875
75. 2.15x2.5=5.375
76. 2.15x12.25=26.338
77. 2.5x2.15=5.375

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



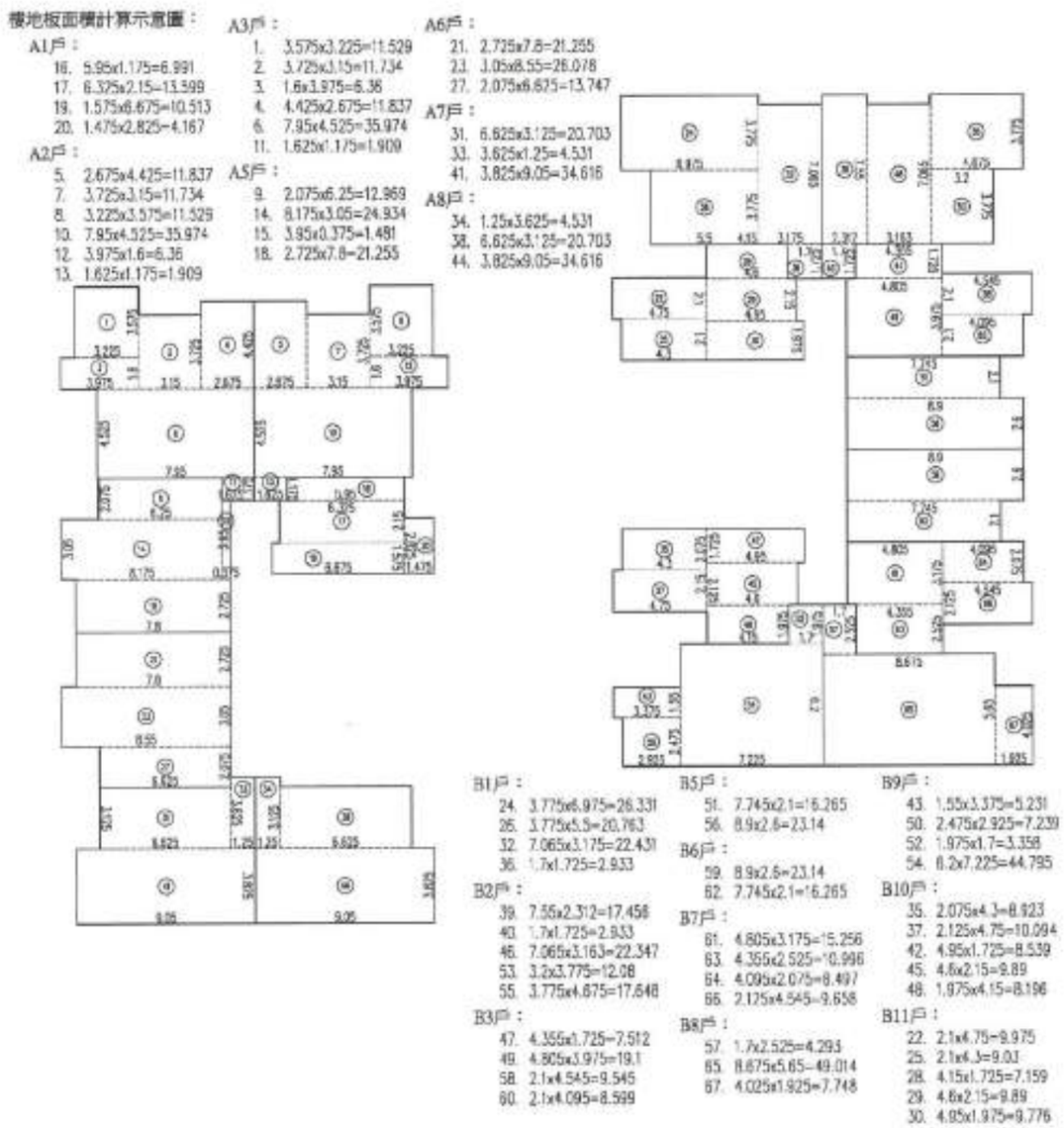
浴廁：
84. 2.5x1.6=4
85. 1.7x2.65=4.505
86. 1.6x2.5=4
87. 1.7x2.75=4.675
88. 2.75x1.7=4.675
89. 2.75x1.65=4.538
90. 2.1x2.475=5.198
91. 1.7x2.475=4.208
92. 2.35x1.45=3.408
93. 2.525x1.7=4.293
94. 1.7x2.525=4.293
95. 2.3x1.8=4.14
96. 2.35x1.45=3.408
97. 1.55x2.4=3.72
98. 1.825x2.7=4.928
99. 2.2x1.9=4.18
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 9-6A　5~14 層面積檢討圖**　(S：1/300)

**涉及變更事項如下：**



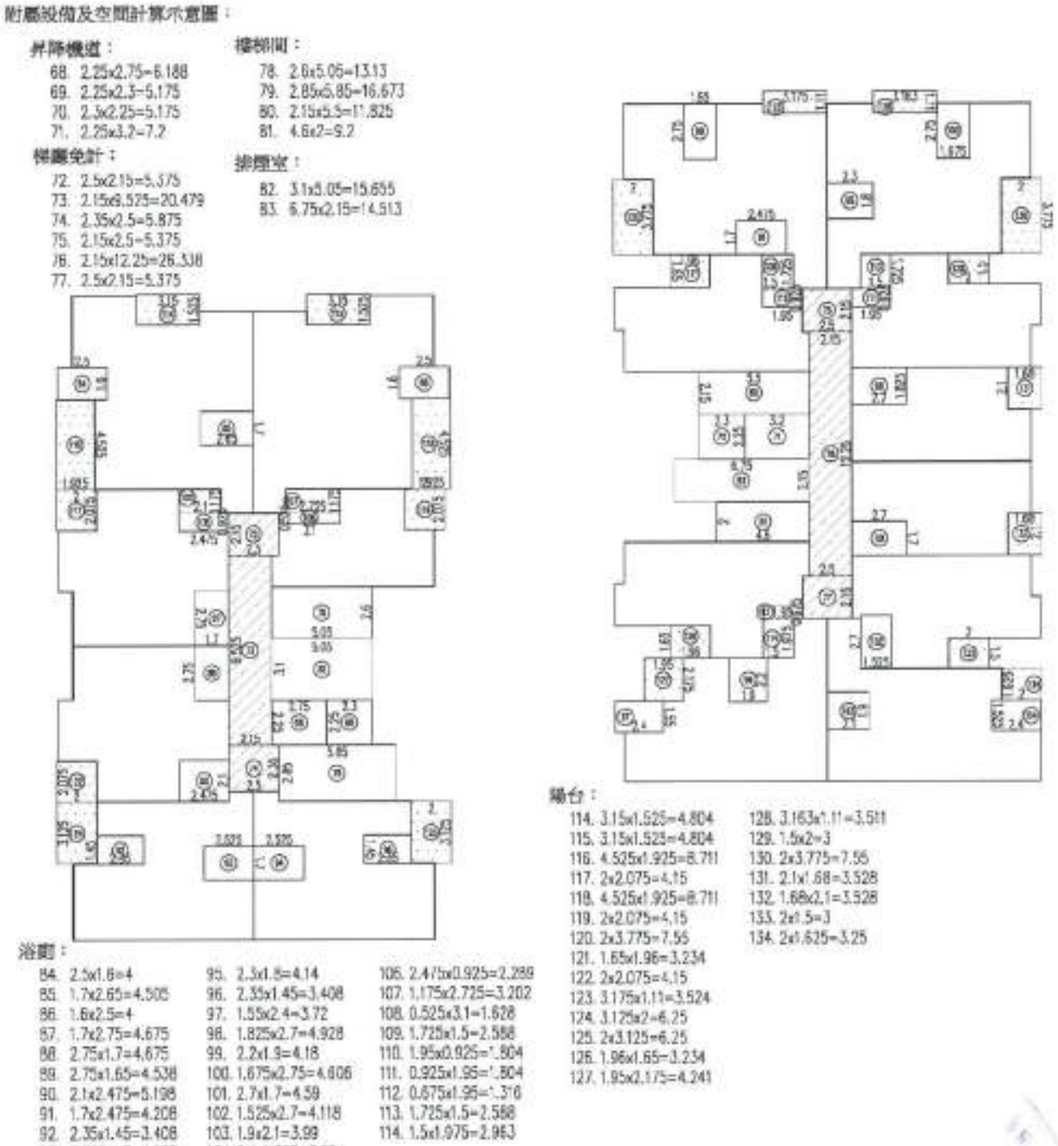




**圖 9-6A　5~10 層面積檢討圖[變更版]** (S：1/300)

**涉及變更事項如下：**

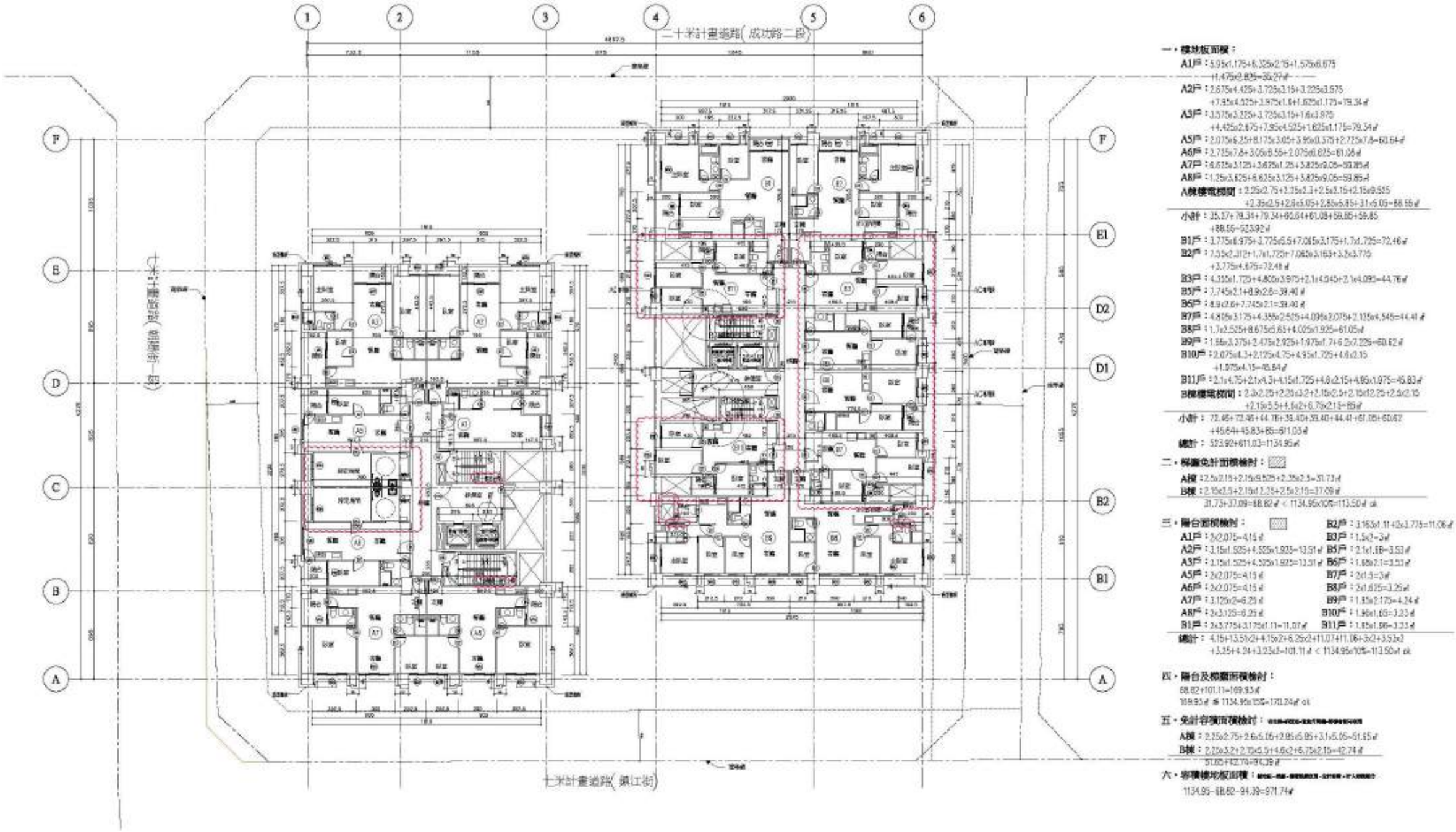
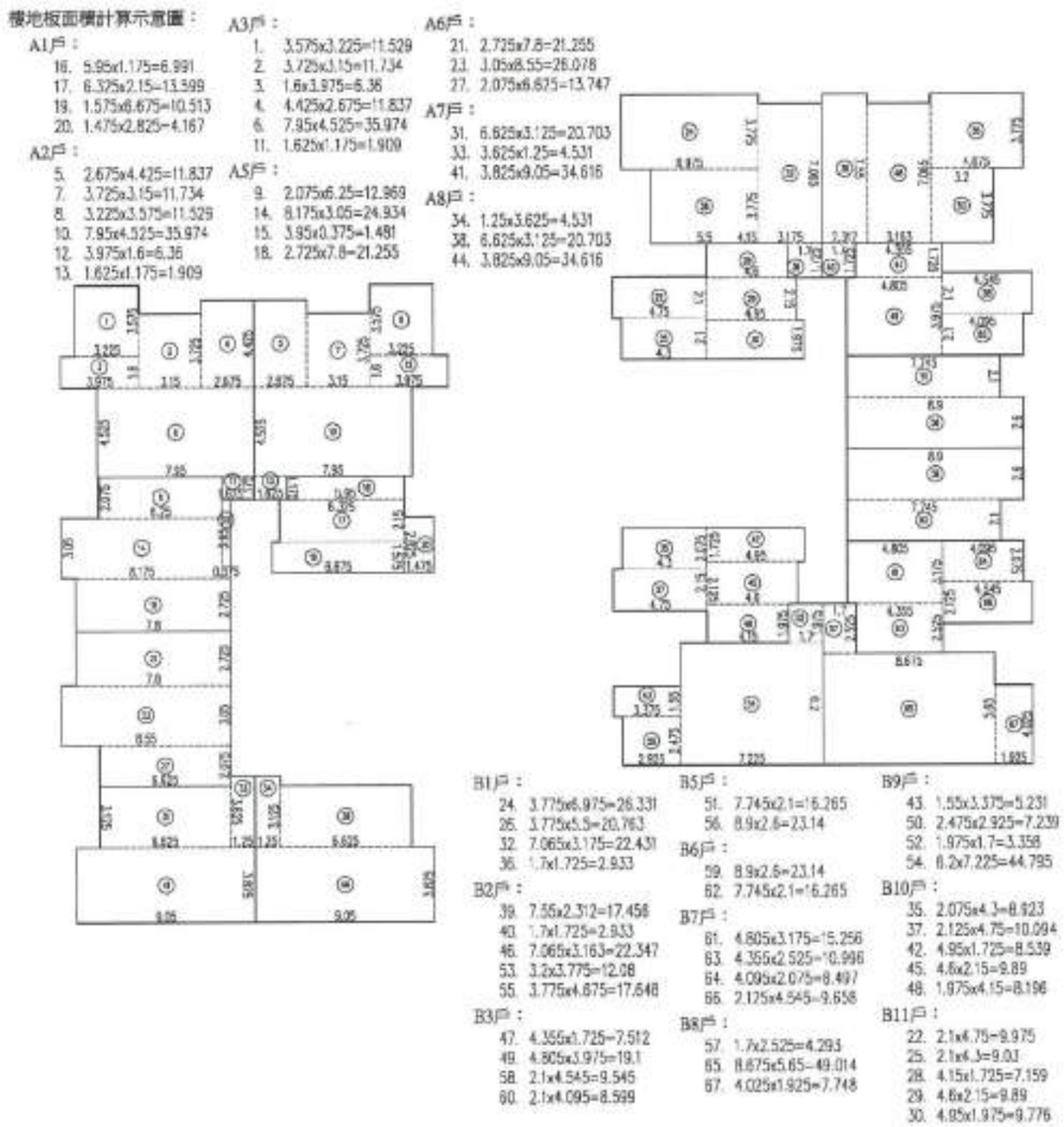



**圖 9-7　11~13 層平面圖[變更版]**　(S：1/300)

**涉及變更事項如下：**



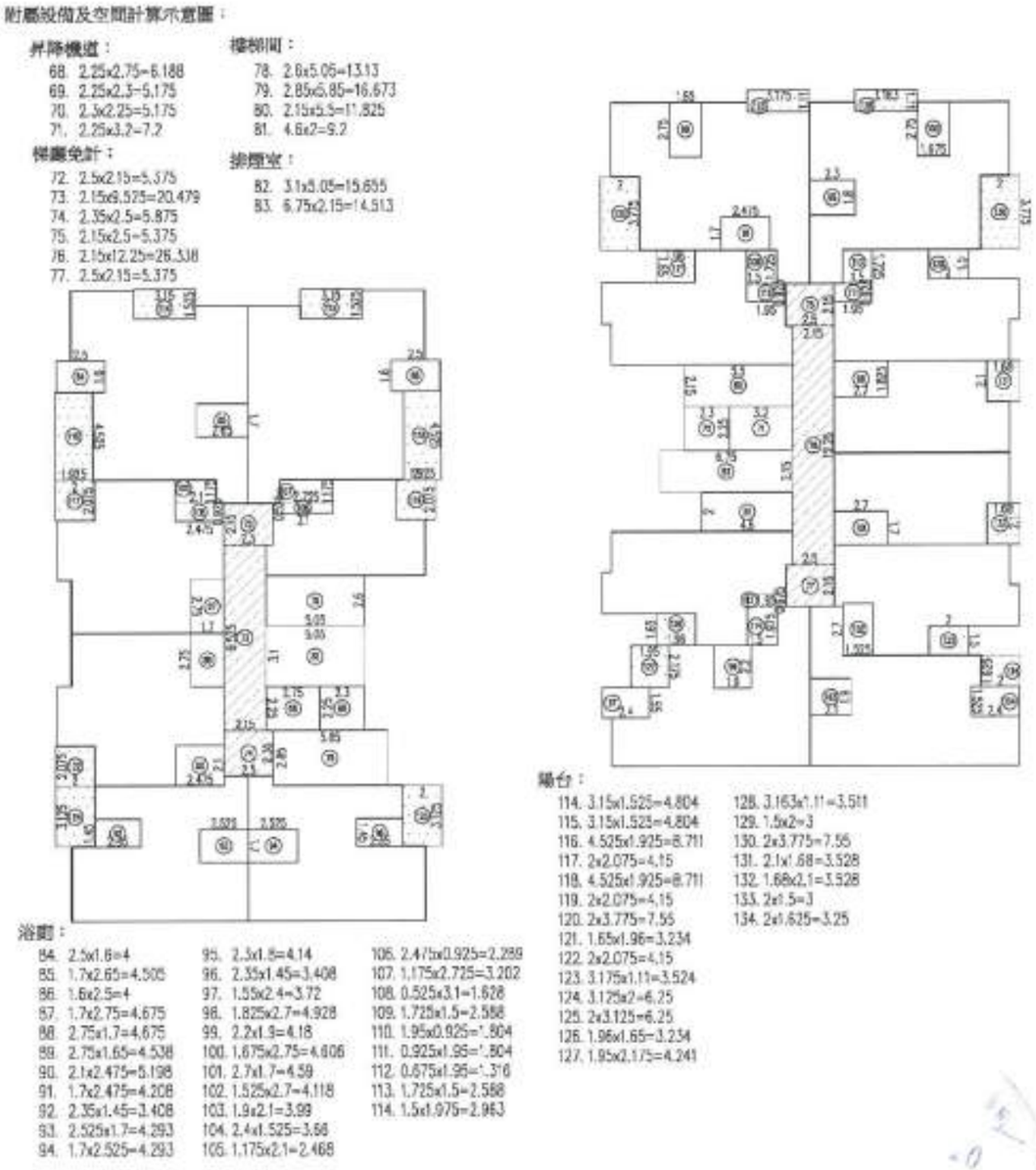




**圖 9-7A　11~13 層面積檢討圖[變更版]** (S：1/300)

**涉及變更事項如下：**

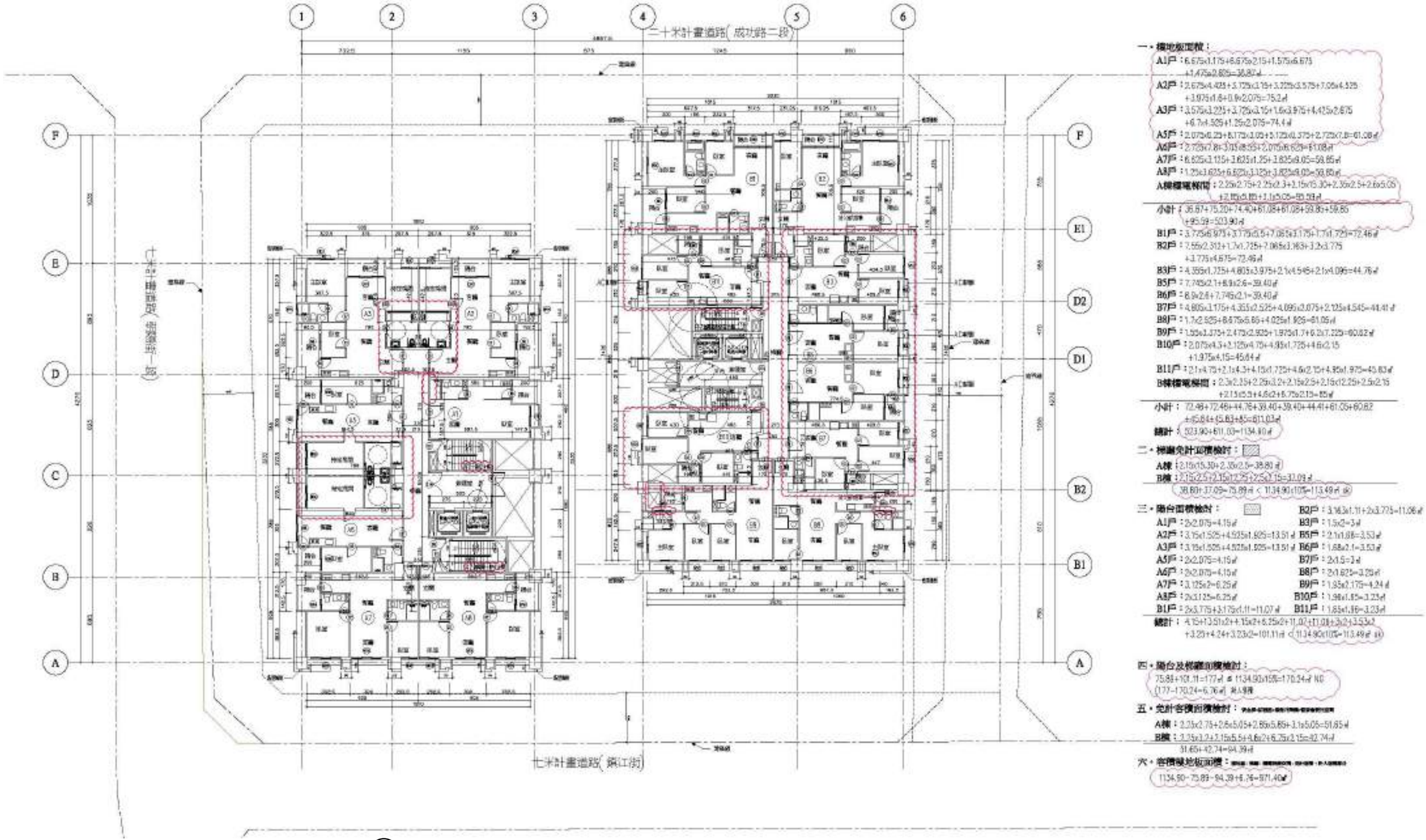
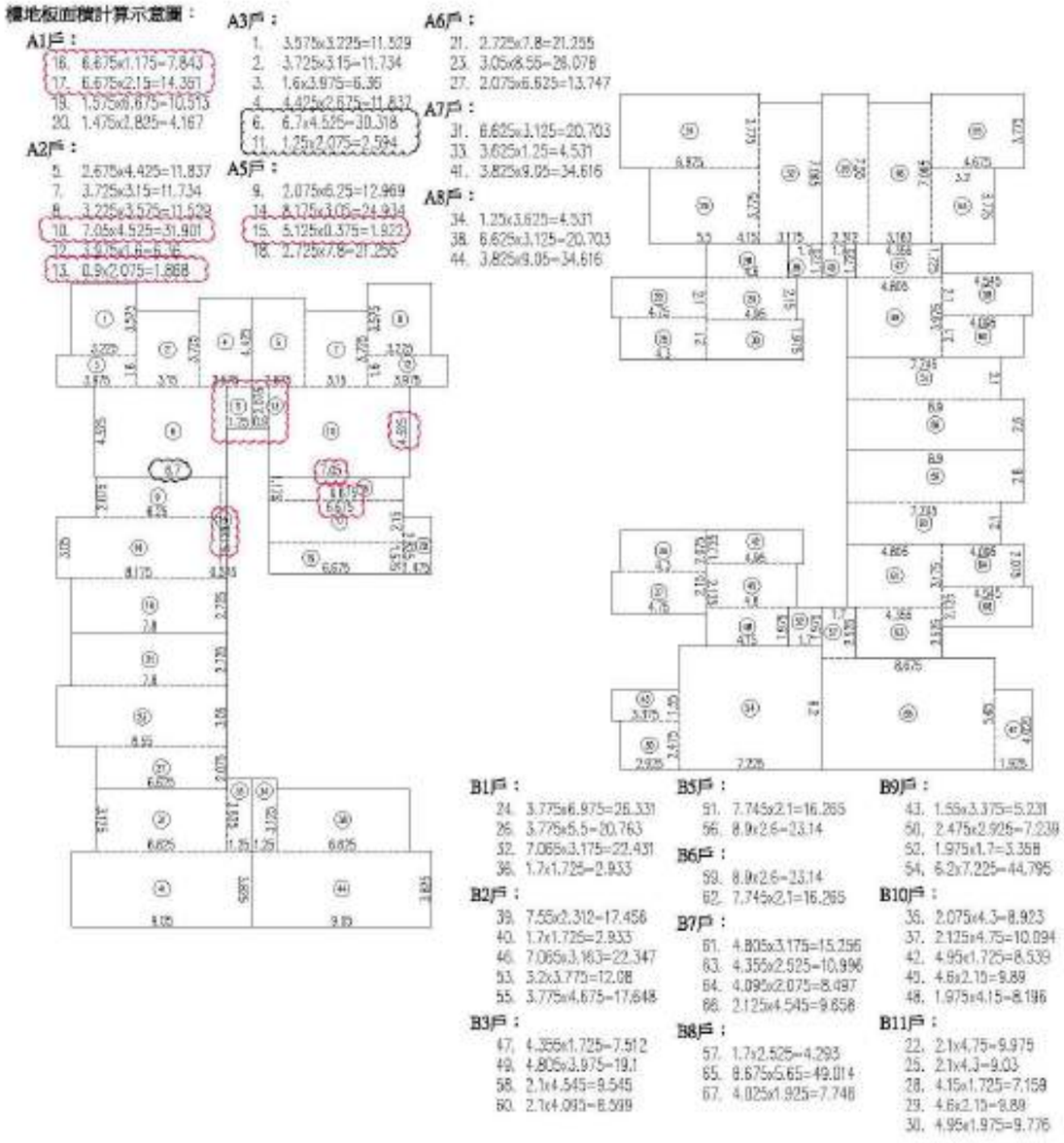



**圖 9-8　14 層平面圖[變更版]**　(S：1/300)

**涉及變更事項如下：**



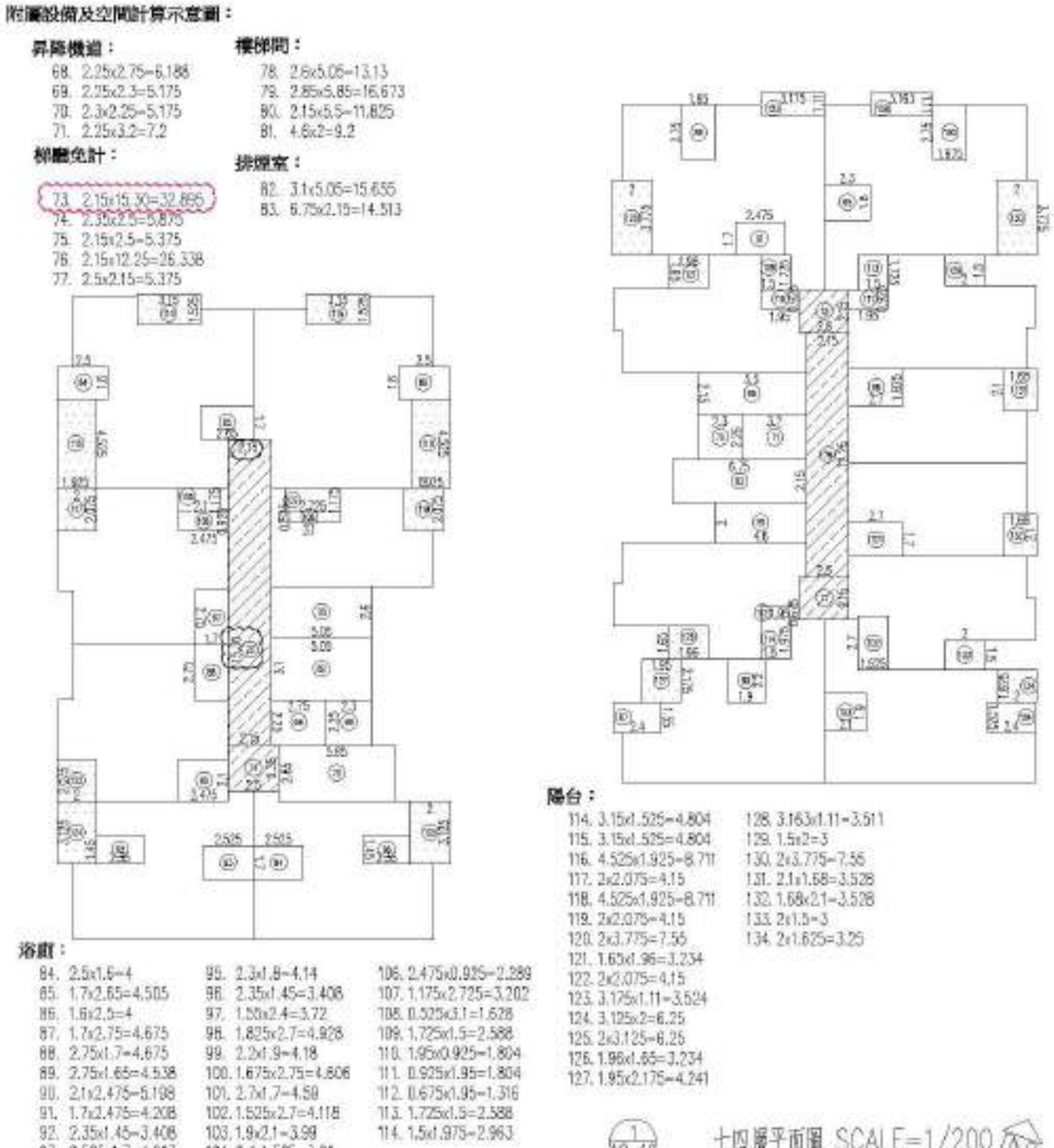




**圖 9-8A　14 層面積檢討圖[變更版]** (S：1/300)

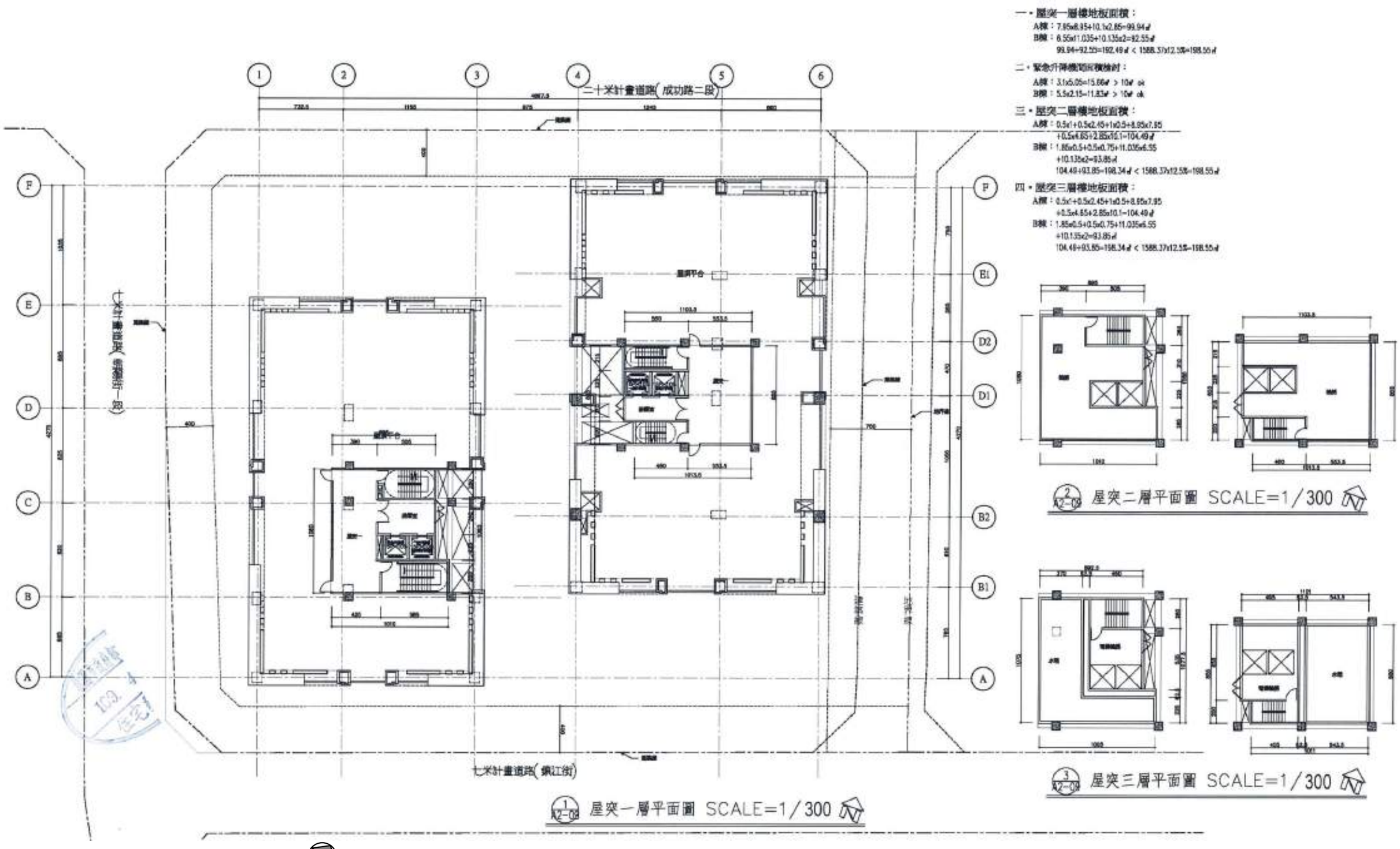
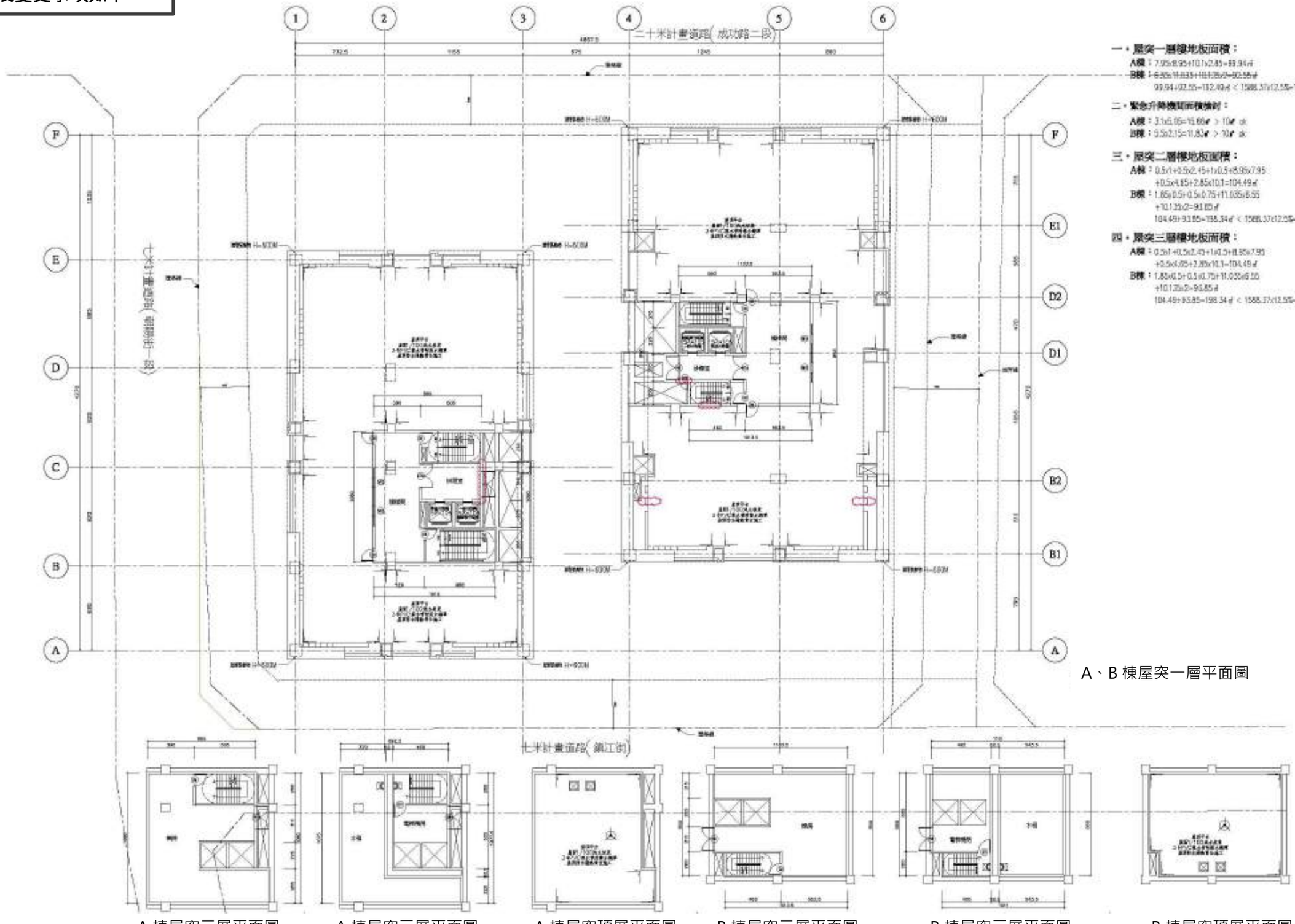



**圖 9-9　屋頂層平面圖** (S：1/300)

**涉及變更事項如下：**

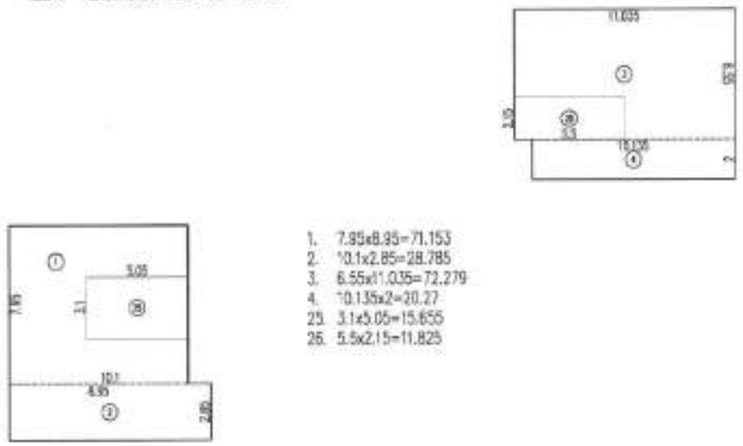



A、B 棟屋突一層平面圖

A 棟屋突二層平面圖　A 棟屋突三層平面圖　A 棟屋突頂層平面圖　B 棟屋突二層平面圖　B 棟屋突三層平面圖　B 棟屋突頂層平面圖

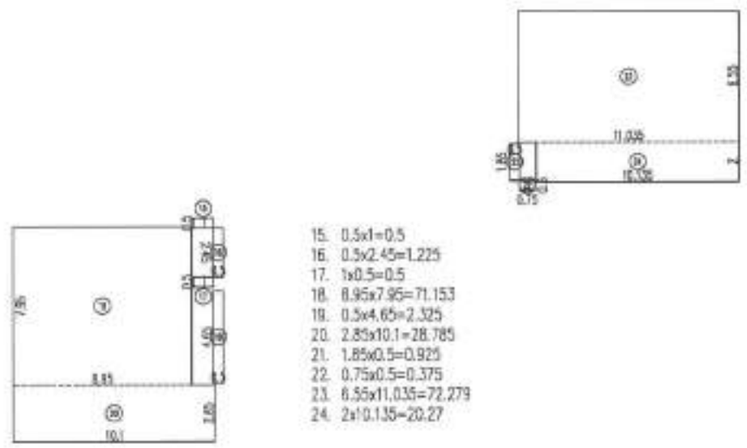
**圖 9-9　屋突層平面圖[變更版]**　(S：1/300)

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：



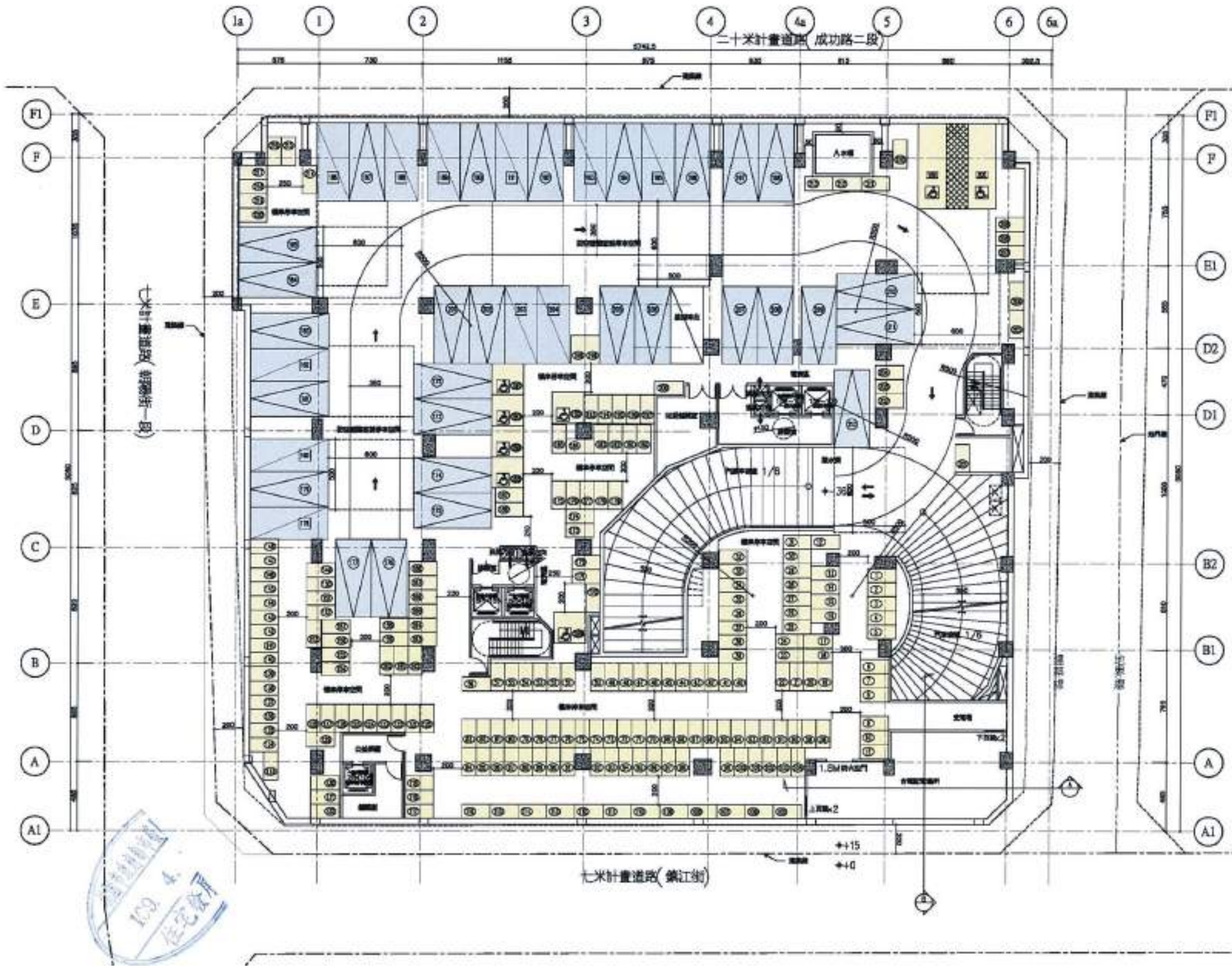

15. 0.5x1=0.5
16. 0.5x2.45=1.225
17. 1x0.5=0.5
18. 8.95x7.95=71.153
19. 0.5x4.65=2.325
20. 2.85x10.1=28.785
21. 1.85x0.5=0.925
22. 0.75x0.5=0.375
23. 6.55x11.035=72.279
24. 2x10.135=20.27

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 9-9A　屋頂層面積檢討圖** (S：1/300)

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**




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・各層停車位數量：

法定汽車車位：0輛　自設汽車車位：0輛
大汽車位(250*530)：27輛　法定機車位(200*90)：214輛
大汽車位(250*600)：0輛　自設機車位(200*90)：0輛
小汽車位(230*530)：12輛　無障礙機車位(230*320)：6輛
無障礙法定汽車位(250*600)：2輛　小計　220輛
小計　41輛

三・停車位檢討：(附加機計算表)

| 項次 | 大車位 | 小車位 | 合計 | 機車位(法定200) |
|---|---|---|---|---|
| 地下三層 | 73 | 14 | 87 | |
| 地下二層 | 60 | 16 | 84 | |
| 地下一層 | 30 | 11 | 41 | |
| 合計 | 171 | 41 | 212 | |
| 小車位=41輛 < 212/5=42.4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 5輛 實設 5輛 (設置於B3F"B1F")
無障礙機車數量檢討：225/50+1=5.4 輛 應設 5輛 實設 9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，僅供停車空間使用
其設有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，故無不受其限制。

五・地下室容積面積檢討：

地下室免計容積樓地板面積
停車空間：220x40+220x4=9680㎡
法定容積：1588.37㎡
地下室實設停機械車位面積
2690.55+2877.82x2=8446.19㎡ < 9680㎡ ok
地下室均供步行人使用樓地板面積

六・直通樓梯設置檢討：

本案地下層均為室內停車空間，依建築技術規則第
不計入樓地板面積檢討故免設置二座以上直通樓梯或緩坡道
回復地面至地下一層平面圖

**圖 9-10　地下 1 層平面圖** (S：1/300)

**涉及變更事項如下：**

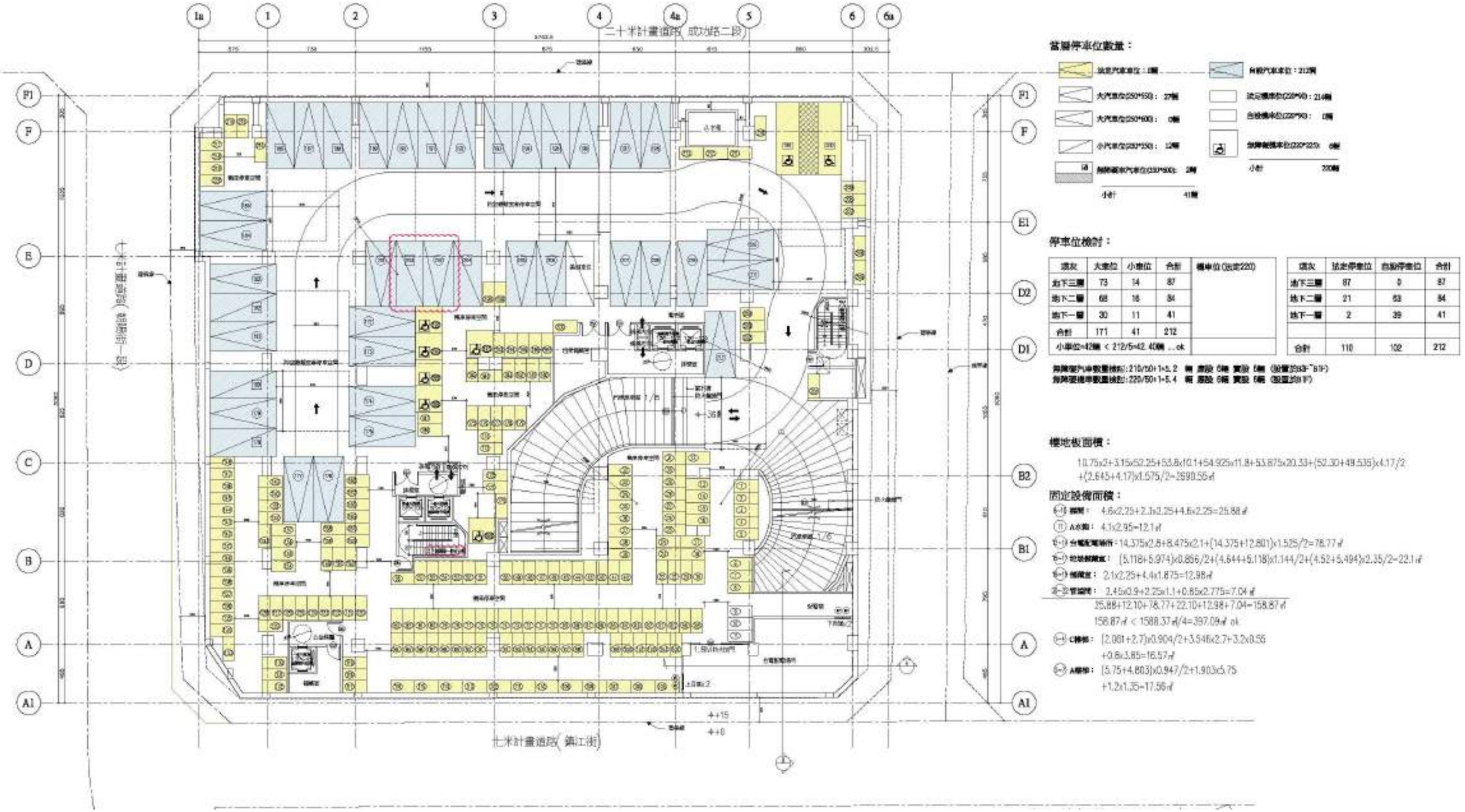



**圖 9-10　地下 1 層平面圖[變更版]** (S：1/300)

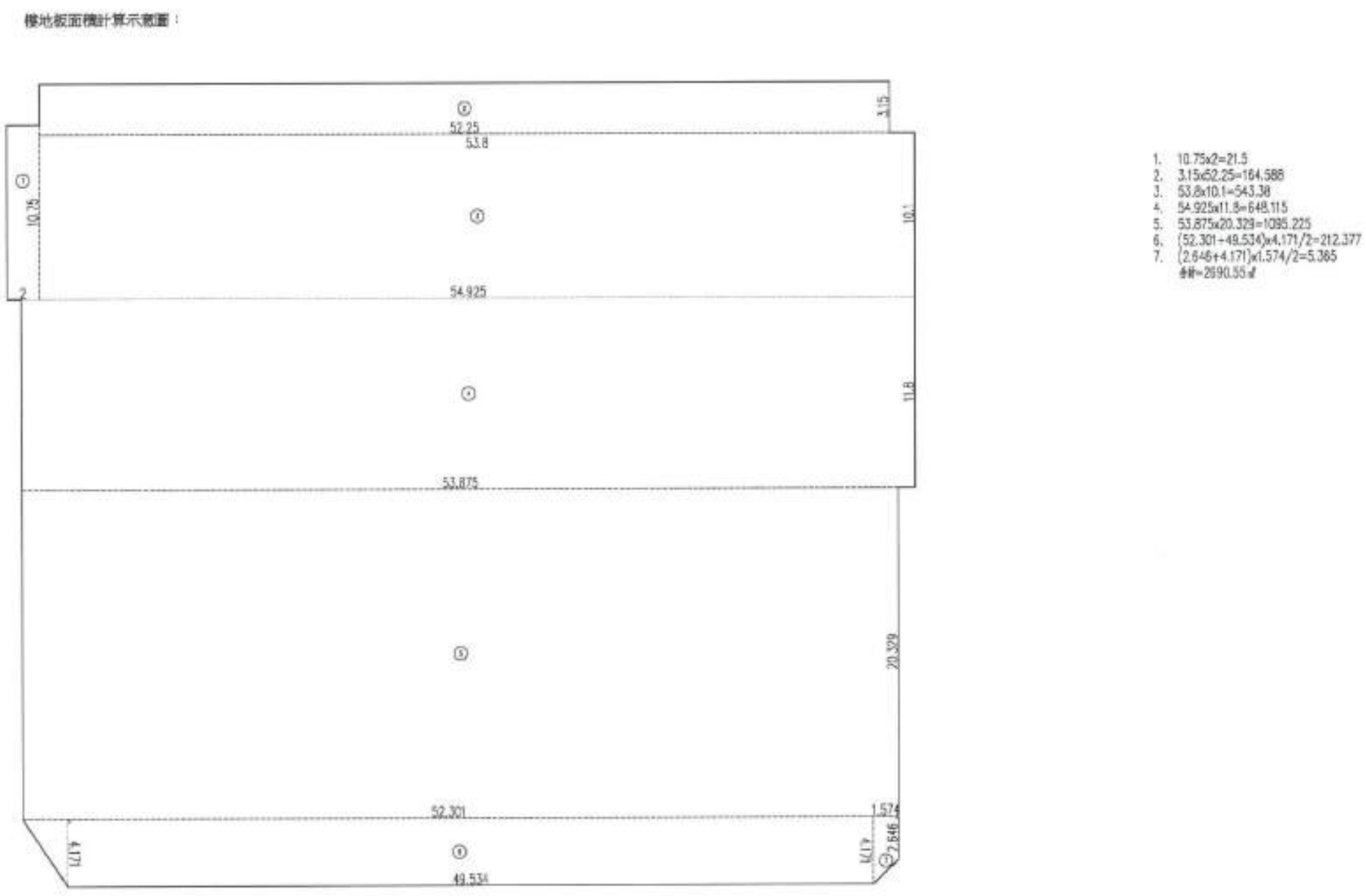



**圖 9-10A　地下 1 層平面圖** (S：1/300)

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

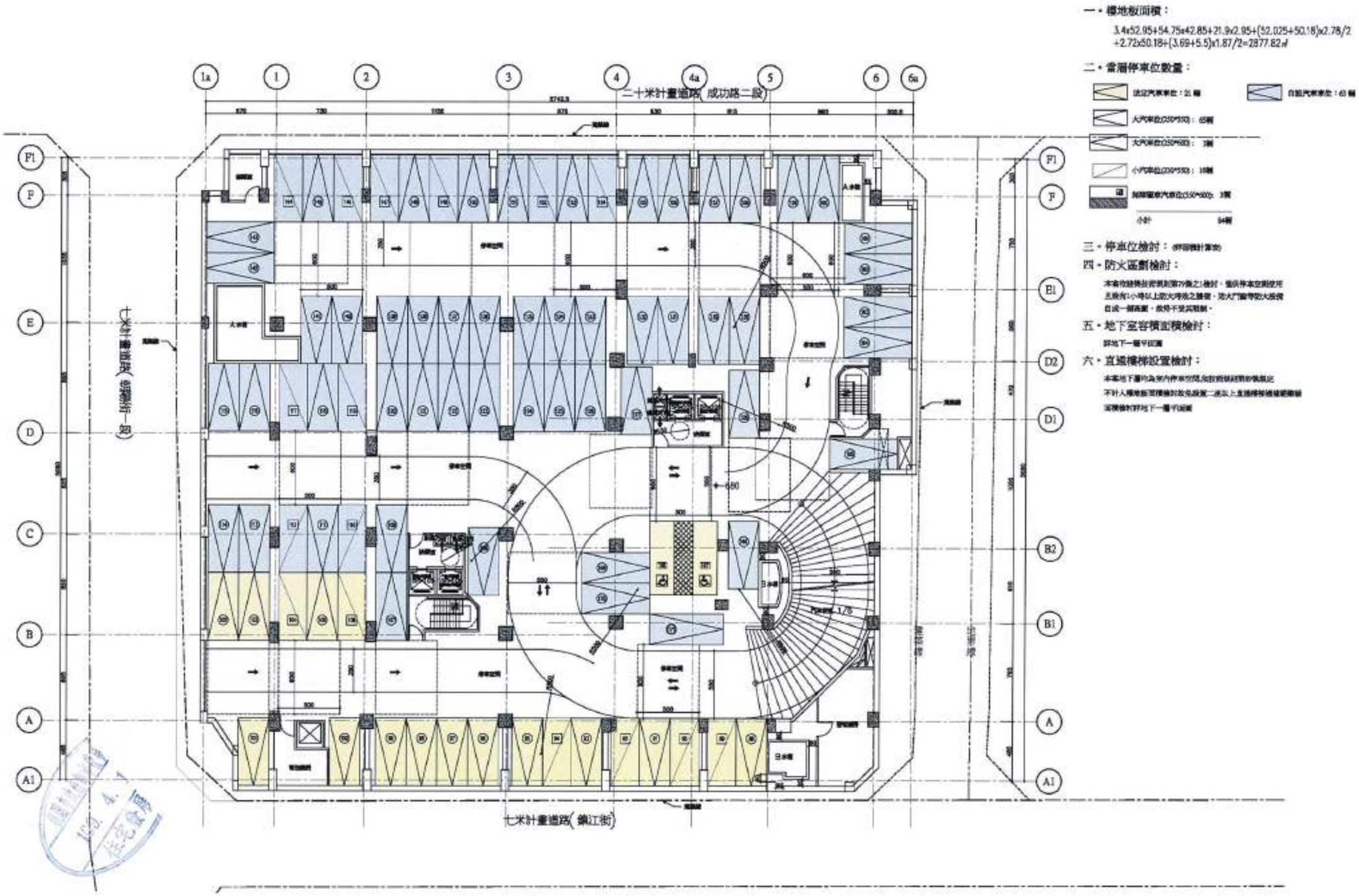



**圖 9-11　地下 2 層平面圖** (S：1/300)

**涉及變更事項如下：**

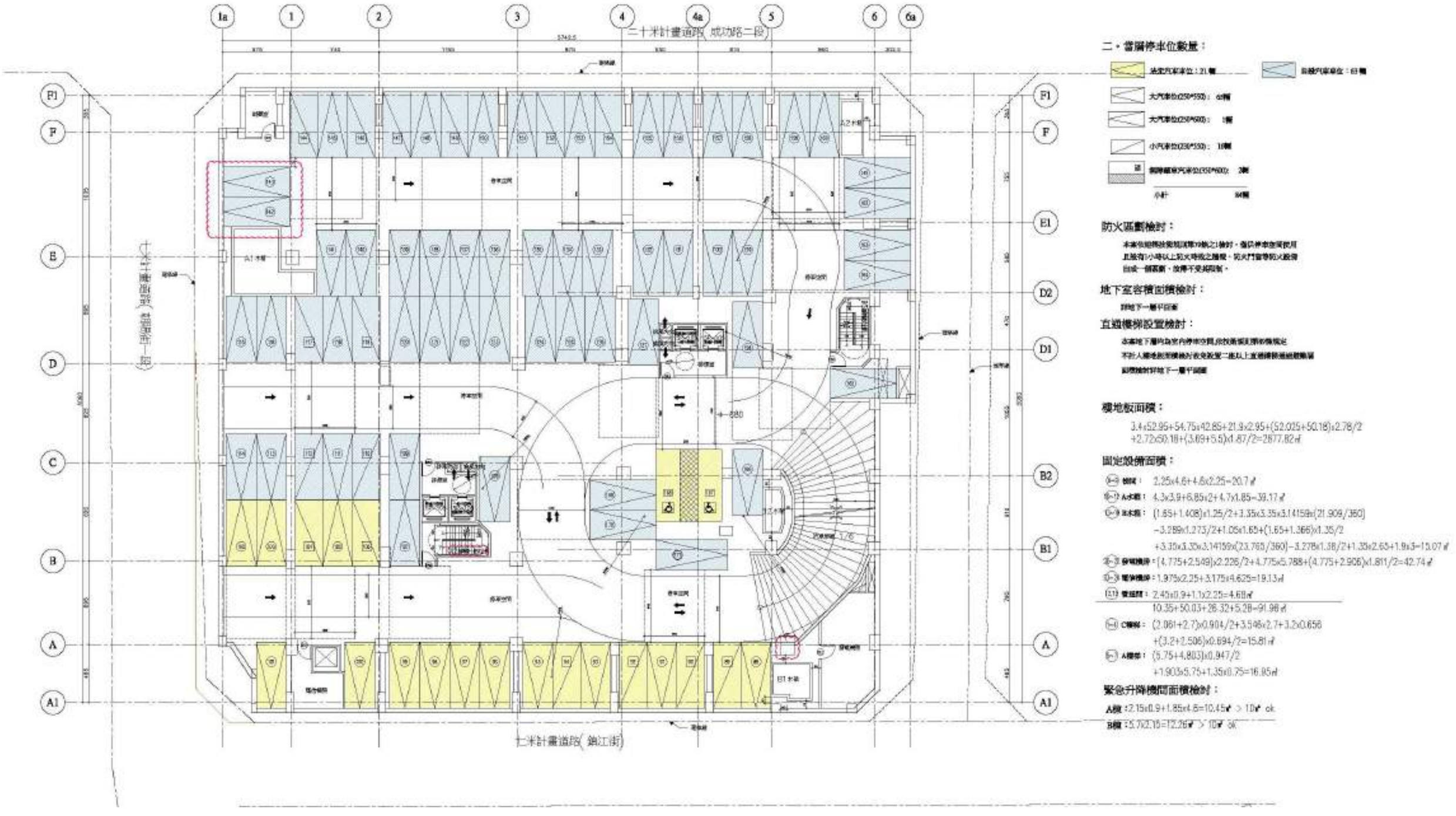



**圖 9-11　地下 2 層平面圖[變更版]**　(S：1/300)

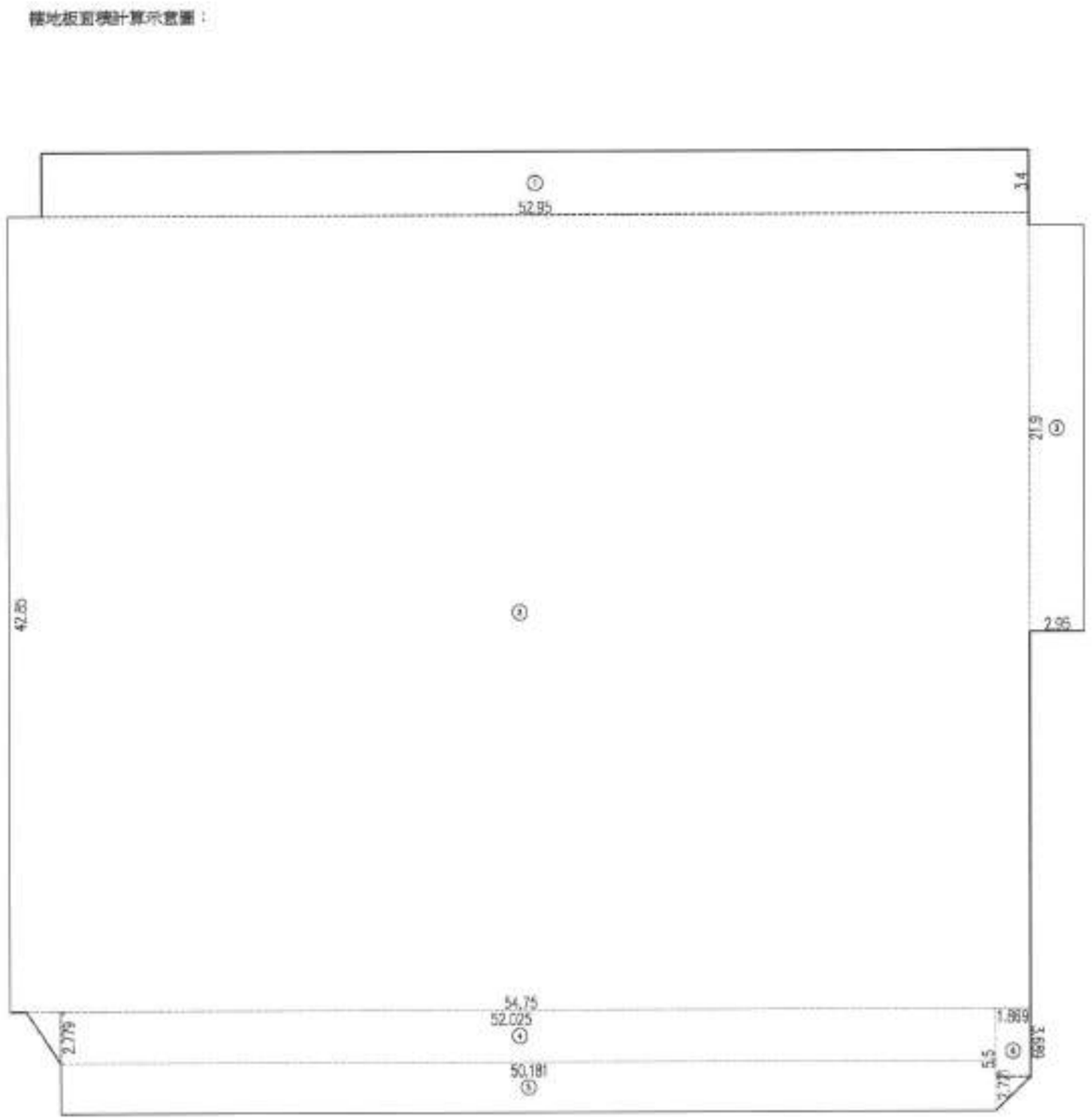



**圖 9-11A　地下 2 層面積檢討圖** (S：1/300)

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

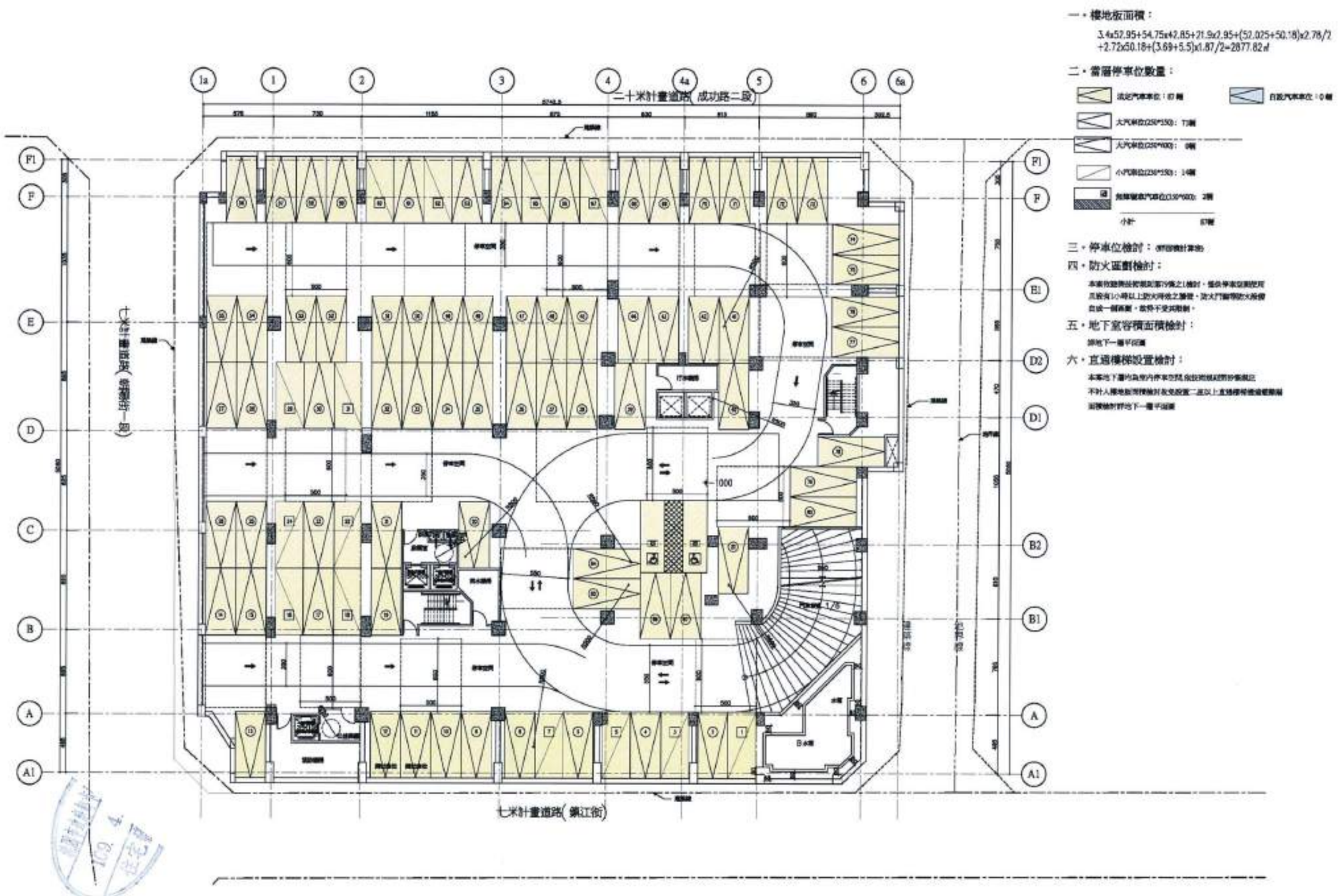



圖 9-12　地下 3 層平面圖 (S：1/300)

**涉及變更事項如下：**

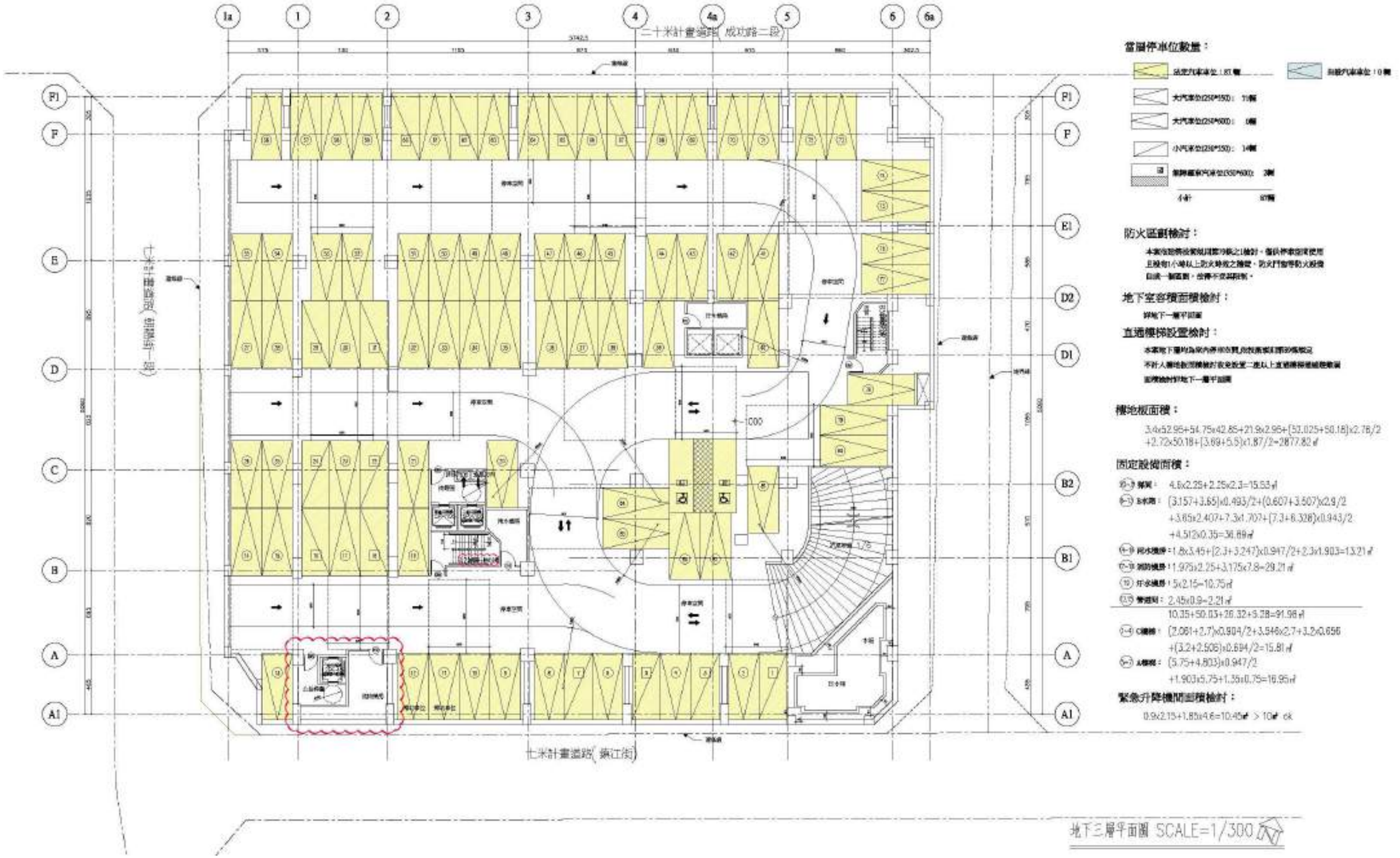
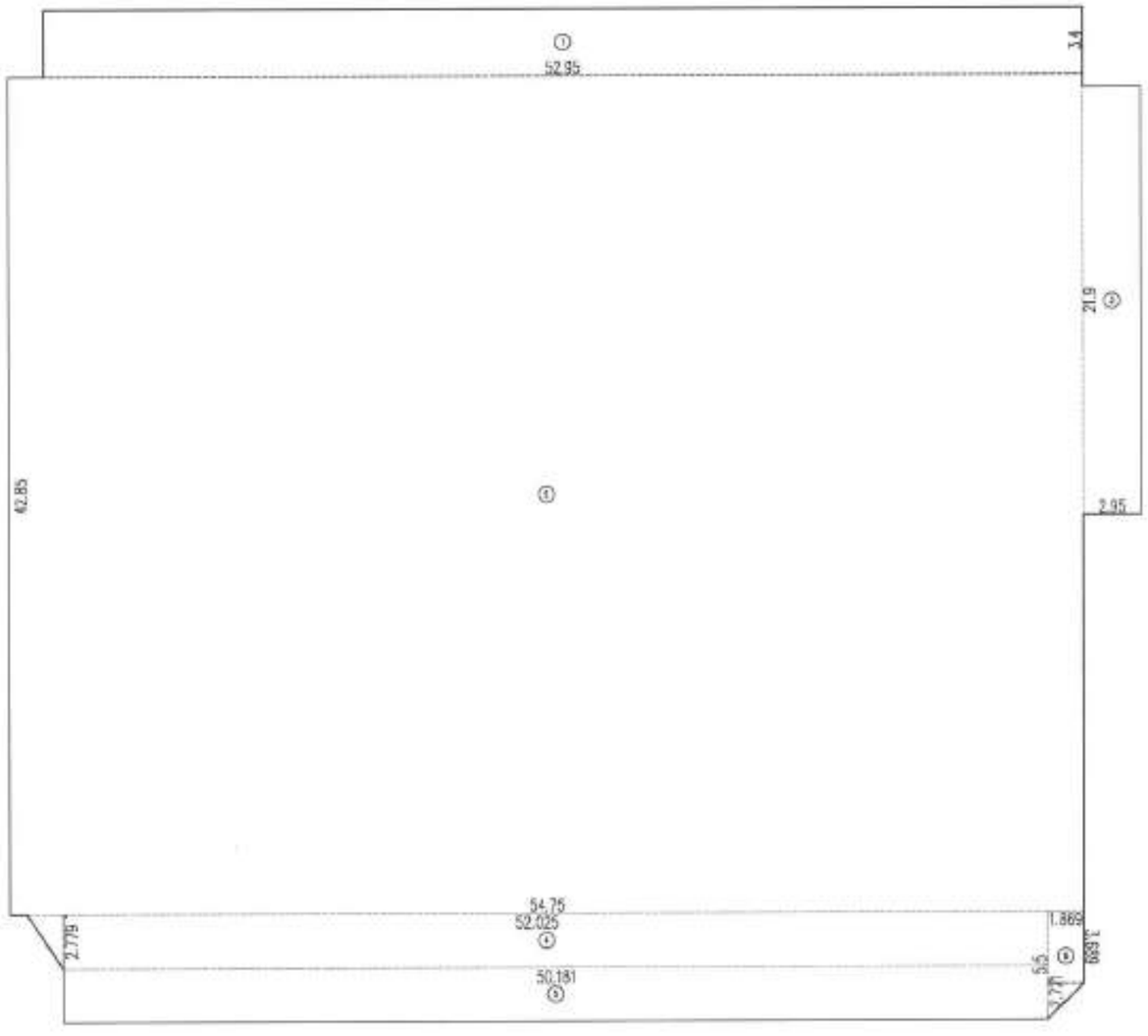



**圖 9-12　地下 3 層平面圖[變更版]**　(S：1/300)

標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
   總=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 9-12A　地下 3 層面積檢討圖** (S：1/300)

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

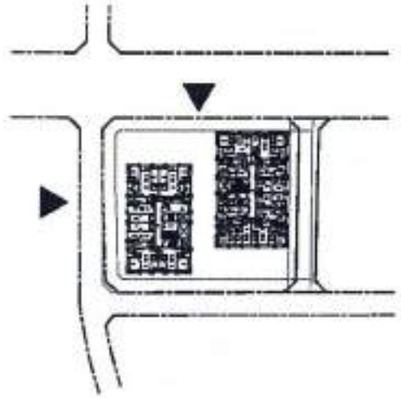


圖 9-13　北向立面圖　(S：1/400)

圖 9-14　西向立面圖　(S：1/400)

**涉及變更事項如下：**

**圖 9-13　北向立面圖[變更版]**　(S：1/400)

**涉及變更事項如下：**

**圖 9-14　西向立面圖[變更版]**　(S：1/400)

圖 9-15　南向立面圖　(S：1/400)



圖 9-16　東向立面圖　(S：1/400)

**涉及變更事項如下：**

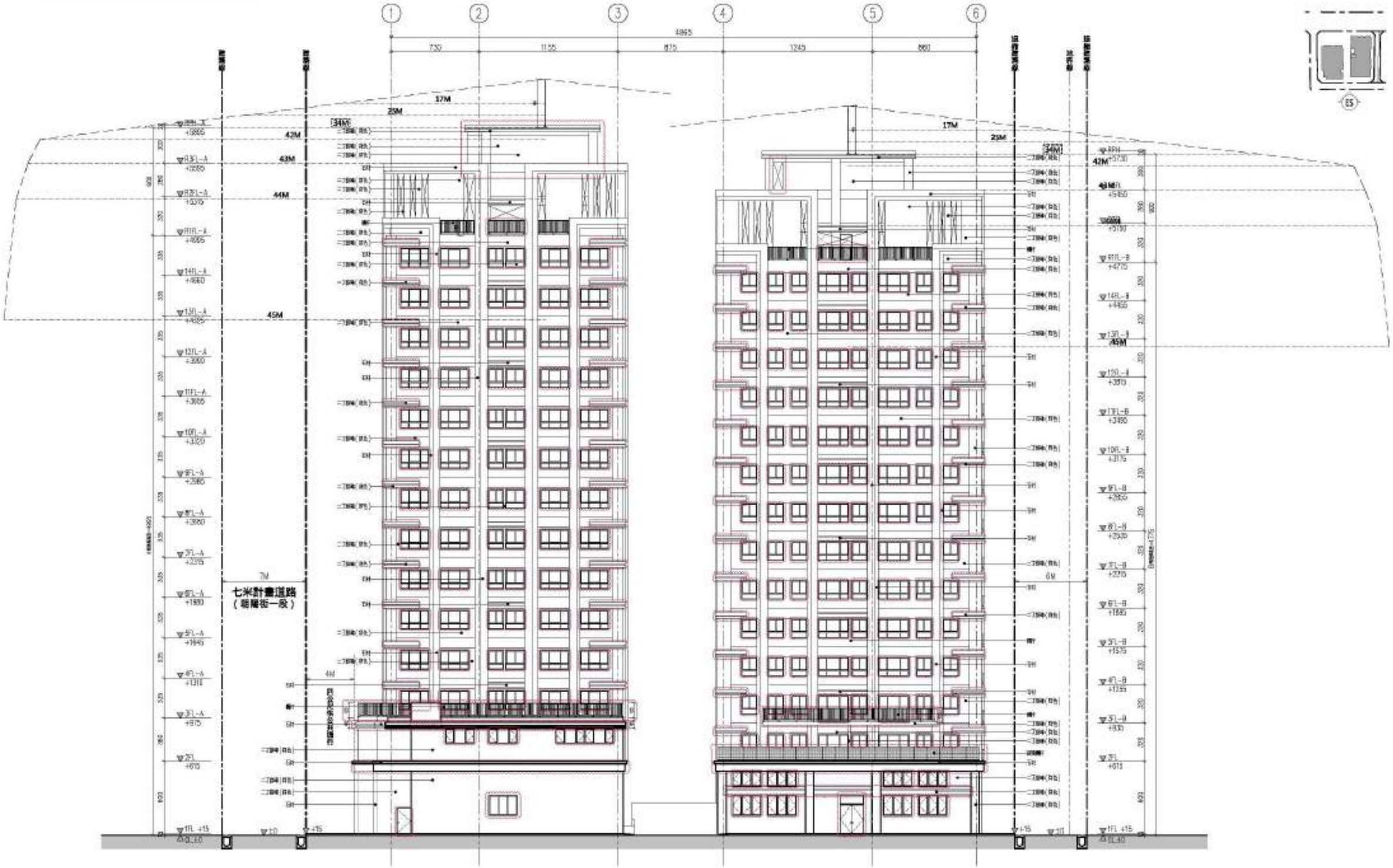



**圖 9-15　南向立面圖[變更版]**　(S：1/400)

**涉及變更事項如下：**

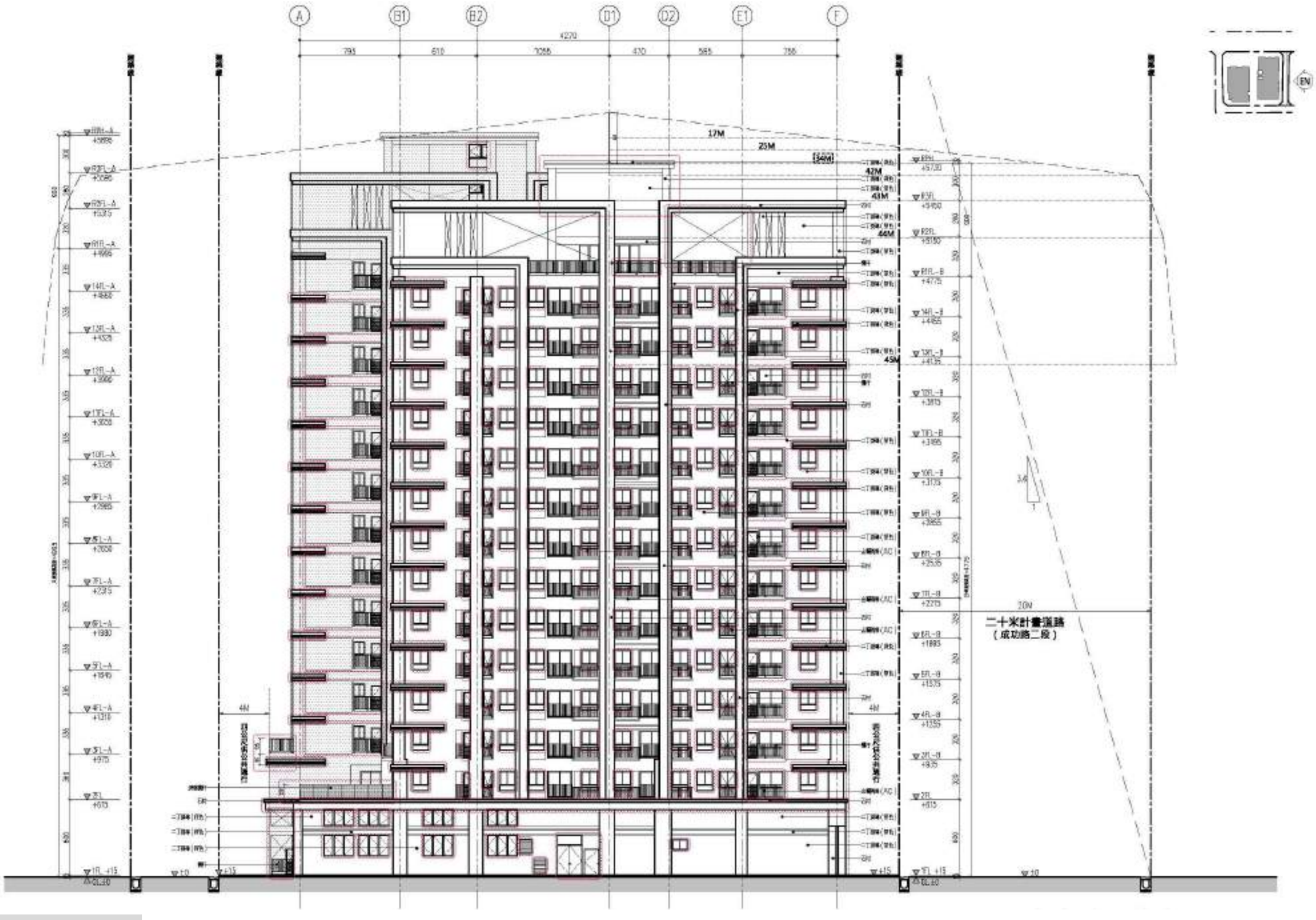



**圖 9-16　東向立面圖[變更版]**　(S：1/400)

圖 9-17　北向彩色立面圖

**涉及變更事項如下：**

**圖 9-17　北向彩色立面圖[變更版]**

圖 9-18　西向彩色立面圖

**涉及變更事項如下：**

**圖 9-18　西向彩色立面圖[變更版]**

圖 9-19　南向彩色立面圖

**涉及變更事項如下：**

**圖 9-19　南向彩色立面圖[變更版]**

圖 9-20　東向彩色立面圖

**涉及變更事項如下：**

**圖 9-20　東向彩色立面圖[變更版]**

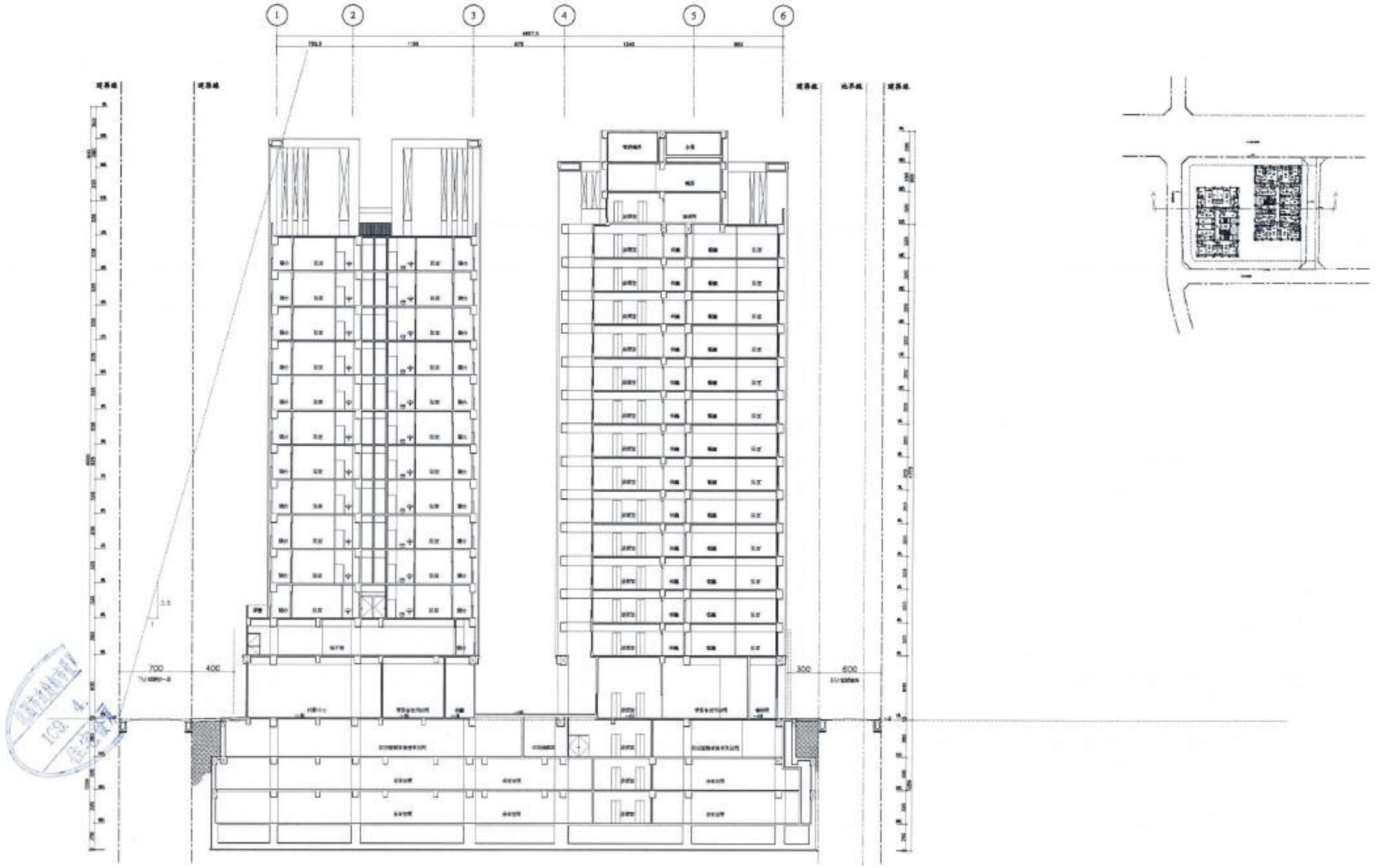





圖 9-21　A-A’ 橫向剖面圖

**涉及變更事項如下：**

**圖 9-21　A-A’ 橫向剖面圖[變更版]**　(S：1/300)

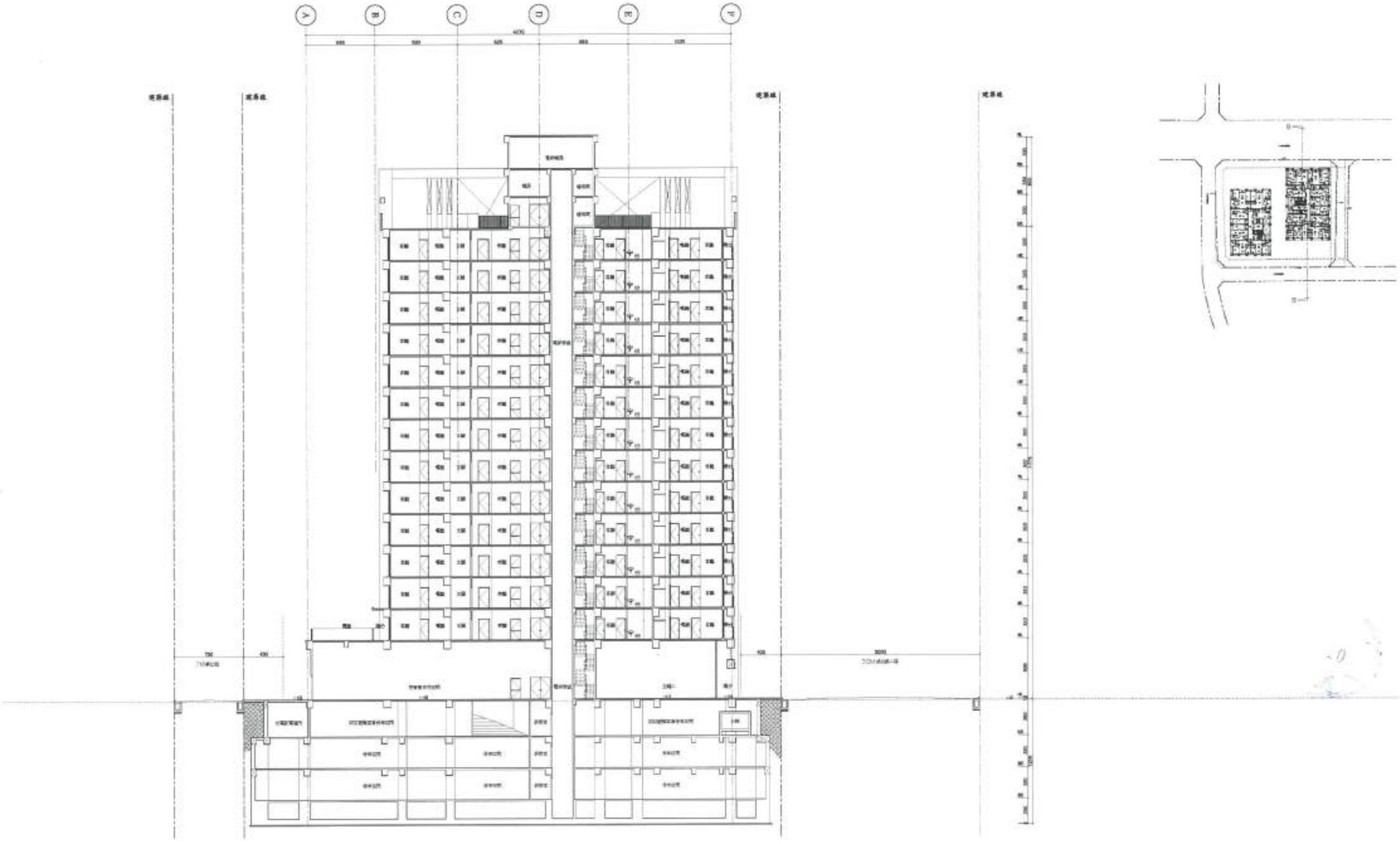


**圖 9-22　B-B’ 縱向剖面圖**　(S：1/300)

**涉及變更事項如下：**

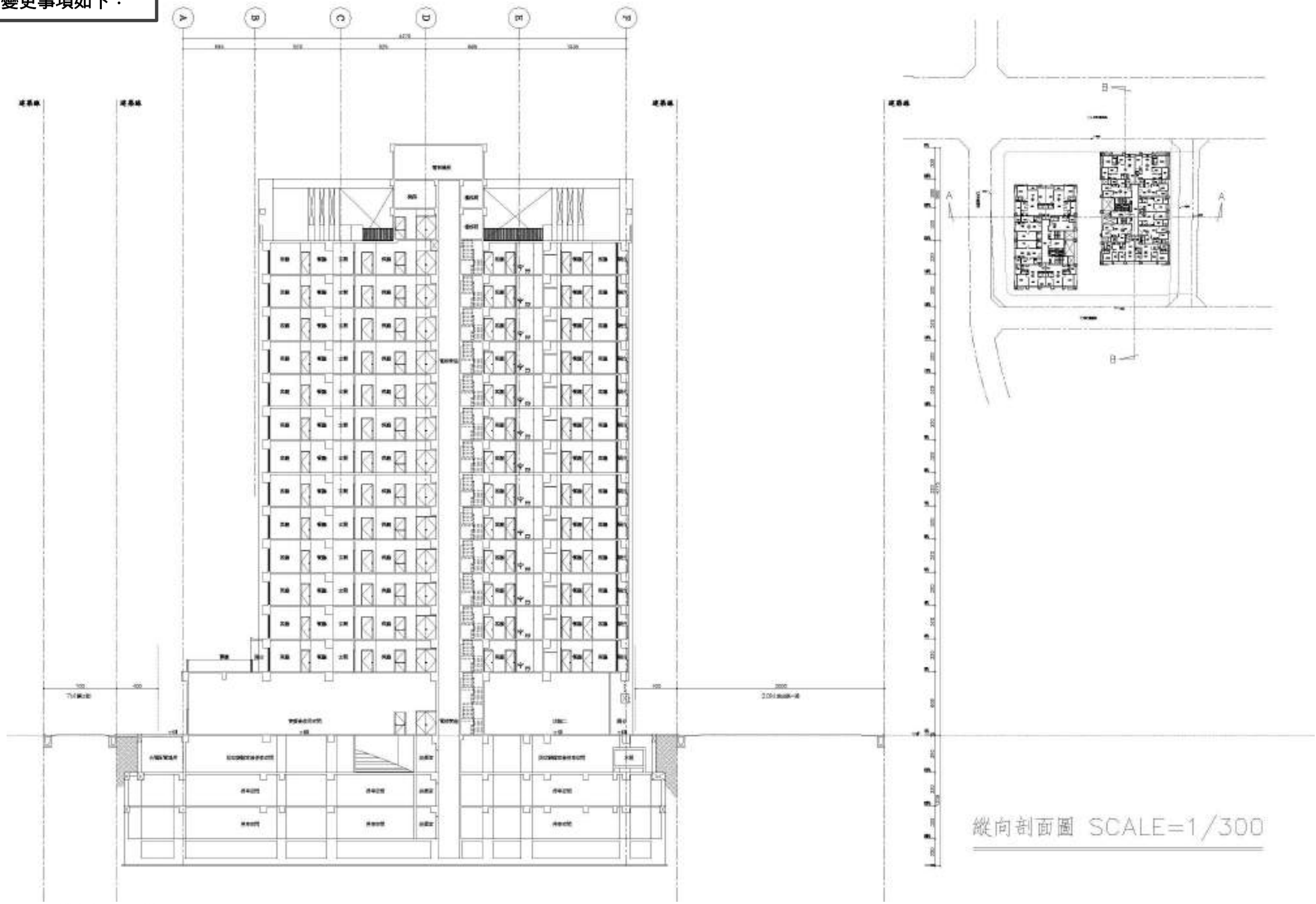



**圖 9-22　B-B’ 縱向剖面圖[變更版]**　(S：1/300)

## 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：

圖 9-23　綠建築標章標誌

圖 9-24 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 筆土地店鋪/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=_<br>BDc=_ | RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5= | _ |
| ✓ | 綠化量指標 | TCO2=1,168,827.66<br>TCO2c=413,800 | RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5= | 9.00 |
| ✓ | 基地保水指標 | λ=0.59<br>λc=0.20 | RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5= | 9.00 |
| ✓ | 日常節能指標 | EEV=0.60<br>EEVc=0.80 | RS4₁=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= | 2.00 |
| | | Uaw=免檢討<br>Uawc=3.00 | RS4₂=4.00×【3.00-Uaw】= | 0.00 |
| | | Uaf=免檢討<br>Uafc=5.50 | RS4₃=2.00×【5.50-Uaf 】= | 0.00 |
| | | EEV≦EEVc | ■合格 □不合格 | |
| | | EAC=0.80<br>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<br>ELc=0.80 | RS4₅=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5= | 1.50 |
| | | EL≦ELc | ■合格 □不合格 | |
| | | Σ(EqixUi)=3.46 | RS4₆=Σ(Eqi×Ui)= | 3.46 |
| ✓ | 二氧化碳減量指標 | $CCO_2$=0.63<br>$CCO_{2c}$=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<br>PIc=3.30 | RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5= | 3.01 |
| □ | 室內環境指標 | IE=_<br>IEc=60.00 | RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5= | _ |
| ✓ | 水資源指標 | WI=9.00<br>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<br>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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

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<br>連棟住宅類 e1=10.0<br>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<br>(得分概率分佈) | | 合格級<br>0~30% | 銅級<br>30～60% | 銀級<br>60～80% | 黃金級<br>80～95% | 鑽石級<br>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) | | □ | □ | ✓ | □ | □ |

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## (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 9-25　複層綠化示意圖

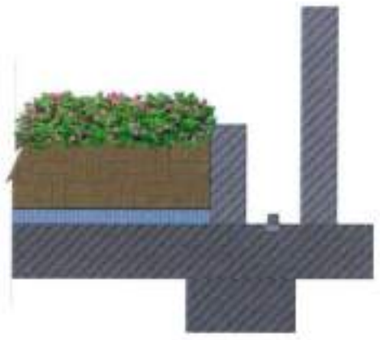


圖 9-26　花台綠化示意圖

**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 筆土地店鋪/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<br>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。<br>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<br>α=1.30 |
| 四、綠化設計值 $TCO_2$ 計算<br>$TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$ | $TCO_2$= 1,168,827.66 kg |
| 五、綠化基準值 $TCO_{2c}$ 計算<br>$TCO_2c=1.5\times(0.5\times A'\times\beta)$，　$A'=(A_0-Ap)\times(1-r)$，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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

### (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。

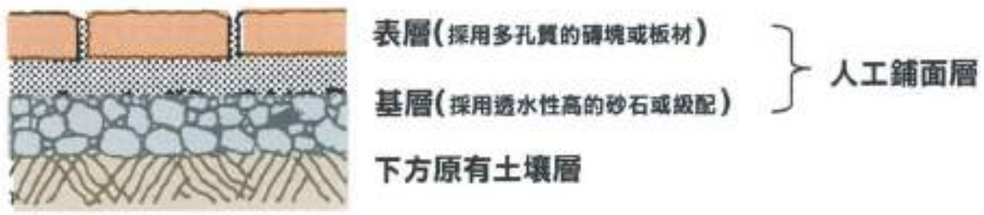



**圖 9-27　連鎖磚型透水鋪面示意圖**

**圖 9-28　透水性鋪面「連鎖磚型」示意圖**

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

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-I 地號等 14 筆土地店鋪/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 貯集滲透空地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<br>各類保水設計之保水量$Q' = \sum Q_i$ =17.71；<br>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<br>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 9-29　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

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

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。

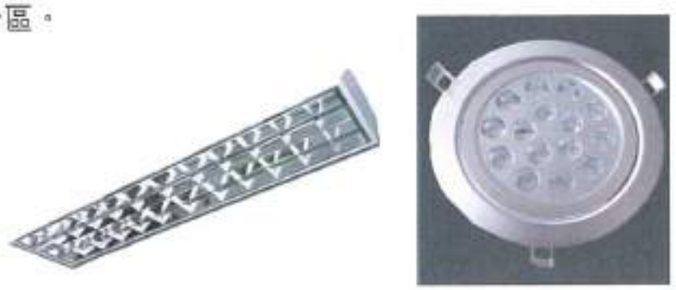


圖 9-30　LED 及 T5 節能燈具示意圖

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 | RS4₁=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=2.00，(0.0≦RS4₁≦8.0)<br>連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0 | | |
| 外殼節能二 | RS4₂=4.0×(3.00-Uaw)=0.00，(0.0≦RS4₂≦4.0) 本案採 REQ，不得檢討 | | |
| 外殼節能三 | RS4₃=2.0×(5.50-Uaf)= 0.00，(0.0≦RS4₃≦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"=；<br>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，<br>EAC' =0.80×Vac =_≦EACc=0.80 | | ■合格 | □不合格 |
| 子系統得分 | RS4₄'=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=，(0.0≦RS4₄'≦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<br>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 | RS4₄"=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=，(0.0≦RS4₄"≦6.0) | | |
| 系統得分 | RS4₄=(RS4₄'×Afc'+RS4₄"×Afc")÷(Afc'+Afc")=1.50，(0.0≦RS4₄≦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. 遙令住宿單元部分照明系統節能 EL'=0.70，子系統得分 RS4₅'=1.50 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2. 其他居室部分之子系統得分 RS4₅"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 | RS4₅"=9.0×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=1.50，(0.0≦RS4₅"≦5.0) | | | |
| 系統得分 | RS4₅=( RS4₅'× Afi'+RS4₅"×Afi")÷(Afi'+Afi")=1.50，(0.0≦RS₅≦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 | RS4₆=Σ(EqixUi)=3.46，(0.0≦RS4₆≦6.0) | | | | |

三、日常節能指標得分率

| 總系統得分 | |
|---|---|
| | RS4₁=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=2.00，(0.0≦RS4₁≦8.0) |
| | RS4₂=4.0×(3.0-Uaw)=0.00，(0.0≦RS4₂≦4.0) |
| | RS4₃=2.0×(5.5-Uaf)= 0.00，(0.0≦RS4₃≦4.0) |
| | RS4₄=(RS4₄'×Afc'+RS4₄"×Afc")÷(Afc'+Afc")= 1.50，(0.0≦RS4₄≦6.0) |
| | RS4₅=( RS4₅'× Afi'+RS4₅"×Afi")÷(Afi'+Afi")=1.50，(0.0≦RS4₅≦5.0) |
| | RS4₆=Σ(Eqi×Ui)= 3.46，(0.0≦RS4₆≦6.0) |

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為準。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

### (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。

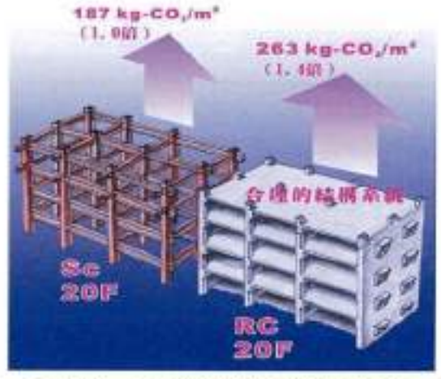



**圖 9-31　RC 建物 CO2 排放量是鋼構建物的 1.4 倍示意圖**

**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

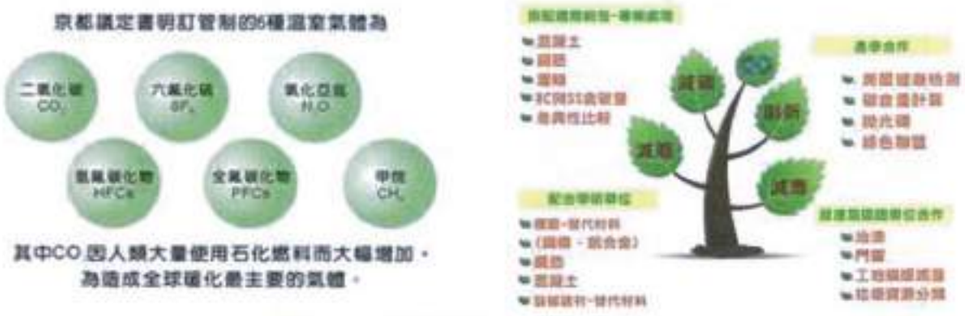



**圖 9-32　二氧化碳造成全球暖化圖**

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

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

| 評估項目 | | 計算值 | fi 係數 |
|---|---|---|---|
| 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 |
| | 2.長寬比 b | b= | 1.0 |
| | 3.樓板挑空率 e | e= | 1.0 |
| 立面形狀 | 4.立面退縮 g | g= | 1.0 |
| | 5.立面出挑 h | h= | 1.0 |
| | 6.層高均等性 i | i= | 1.0 |
| | 7.高寬比 j | j= | 1.0 |
| F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7　且 F≦1.2 | | | 1.0 |

D、耐久化係數 D

| 大項 | 小項 | di |
|---|---|---|
| 耐久性 | 建築物耐震力設計 d1 | 0 |
| | 柱樑部位耐久設計 d2 | 0 |
| | 樓版部位耐久設計 d3 | 0 |
| 維修性 | 屋頂防水層 d4 | 0 |
| | 空調設備管路 d5 | 0 |
| | 給排水衛生管路 d6 | 0 |
| | 電氣通信線路 d7 | 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 |
| | 隔間牆 | ■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆 | -0.1 | 1.0 |
| | 外牆 | □金屬玻璃帷幕牆 ■RC 外牆、PC 版帷幕牆 | 0 | 1.0 |
| | 衛浴 $W_4$ | □預鑄整體衛浴 | 0 | 0 |
| | 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 | | | 再生級配骨材 | 其他再生材料 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 室內 | 室外 | 立面 | | |
| 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(㎡) | 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

Ple =(M-Mr)/(AF×$M_c$)= 1.5 ；且 0.5≦Ple≦1.5

B、施工廢棄物比例 Plb

| 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 |

Plb=1.0-5.0×$\alpha_1$-$\alpha_2$= 1.0 ；且 Plb≧0.0

C、拆除廢棄物比例 Pld

| | 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 |
| y=Σ Xi × Zi= | 0.09 | | | | |

Pld=1.0-$\alpha_2$-10.0×y= 0.10 ；且 Pld≧0.0

D、施工空氣污染比例 Pla

Pla=1.0–Σ($\alpha_{3i}$) = 0.32 ；且 Pla≧0.2

四、廢棄物減量設計值計算 Pl=Ple+Plb+Pld+Pla-β=2.92

五、系統得分　RS6=13.13×【(3.30-Pl)/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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## (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

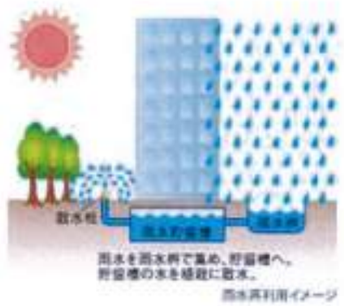


圖 9-30 雨水回收再利用示意圖(1)

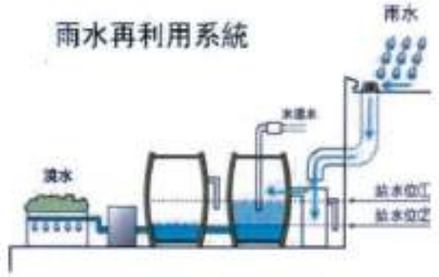



圖 9-31 雨水回收再利用示意圖(2)

圖 9-33　省水標章

圖 9-34　雨水回收再利用示意圖

**1.大小便器具與**

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 $R_c = W_s \div W_t$ =　　■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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

### (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 9-35　垃圾子母車、分類垃圾、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，必須同時檢查連通方為及格

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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## (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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## 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 |

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

### (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 |

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

### (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：<br>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。<br><br>申請標章階段：<br>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：<br>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。<br><br>申請標章階段：<br>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：<br>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。<br><br>申請標章階段：<br>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：<br>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。<br><br>申請標章階段：<br>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：<br>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。<br><br>申請標章階段：<br>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：<br>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。<br><br>申請標章階段：<br>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：<br>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。<br><br>申請標章階段：<br>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 |

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

| 項目 | 評估內容 | 自評結果 |
|---|---|---|
| | 申請候選證書階段：<br>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。<br><br>申請標章階段：<br>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 |

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

| 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 |

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## 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 9-36　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 90 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

**涉及變更事項如下：**

**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，以全案住宅戶數的 5%檢討無障礙應設置戶數。

本案住宅規劃共計 214 戶，無障礙單元設計檢討戶數共計 11 戶 (214 戶*5%=10.7 戶)，規劃於 A5 戶 3 樓及 11 樓至 14 樓、A6 戶 11 樓至 14 樓、A2 戶、A3 戶 14 樓。

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 9-36　二房型(A5 戶，3F、11F~14F)社會住宅無障礙單元傢配建議圖[變更版]**

**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 90 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**

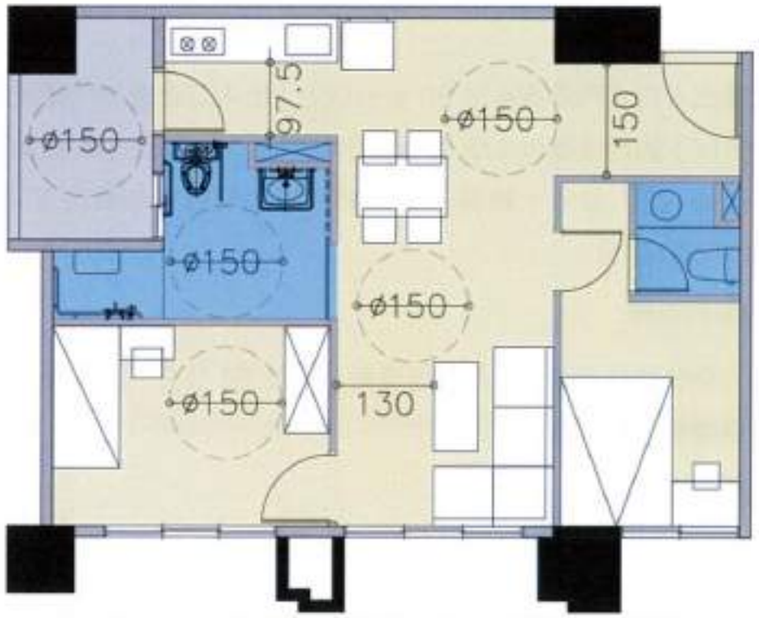



**圖 9-37　二房型(A7)戶社會住宅無障礙單元傢配建議圖**

**圖 9-38　二房型(A5)戶社會住宅無障礙單元傢配建議圖**

**圖 9-39　三房型(A2/A3)戶社會住宅無障礙單元傢配建議圖**

**涉及變更事項如下：**

**2.無障礙單元傢配建議圖**

**圖 9-37　二房型(A6 戶，11F~14F)住宅無障礙單元傢配建議圖**

**圖 9-38　三房型(A2 戶，14F)住宅無障礙單元傢配建議圖[變更版]**

**圖 9-39　三房型(A3 戶，14F)住宅無障礙單元傢配建議圖[變更版]**

### 3.無障礙住宅設計基準

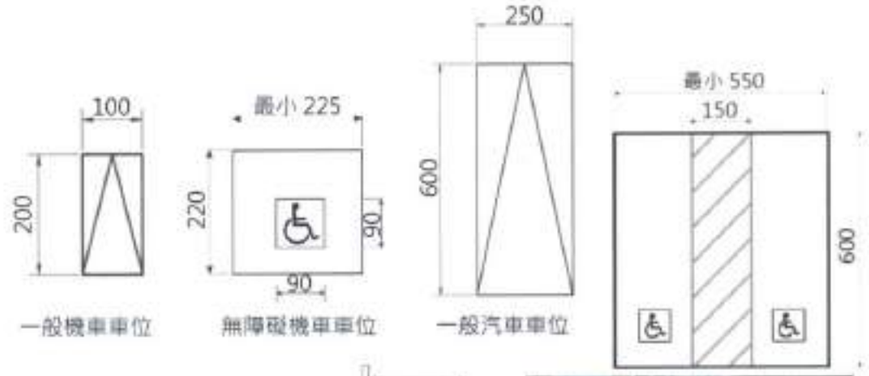
依據建築技術規則建築設計施工編第十章及建築物無障礙設施設計規範之規定，建築物需設置無障礙樓梯、無障礙電梯、無障礙廁所，及符合無障礙需求之坡道、扶手、防撞護墩等，並依停車數量提供無障礙車位。本案依無障礙住宅基準之新建無障礙住宅之規範，於各棟設置一支無障礙樓梯及電梯，及無障礙住宅內設置無障礙廁所，並依規定設置無障礙車位數量。

一層平面圖

地下一層平面圖

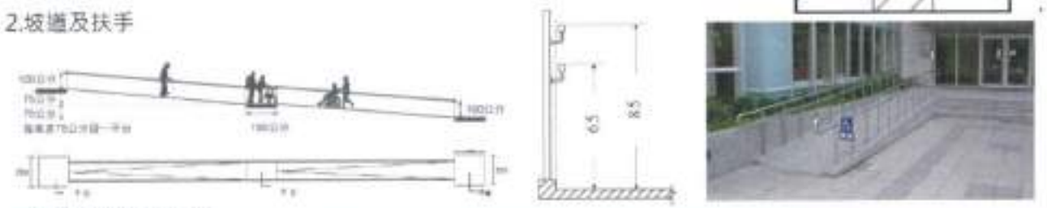
住宅單元平面

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

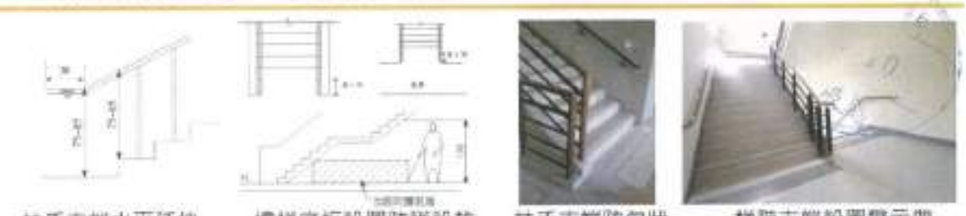
4.廁所

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

**涉及變更事項如下：**

### 3.無障礙住宅設計基準

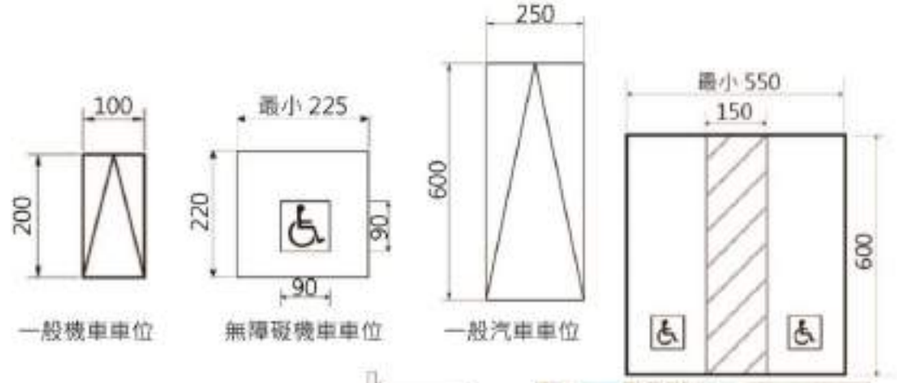
依據建築技術規則建築設計施工編第十章及建築物無障礙設施設計規範之規定，建築物需設置無障礙樓梯、無障礙電梯、無障礙廁所，及符合無障礙需求之坡道、扶手、防撞護墩等，並依停車數量提供無障礙車位。本案依無障礙住宅基準之新建無障礙住宅之規範，於各棟設置一支無障礙樓梯及電梯，及無障礙住宅內設置無障礙廁所，並依規定設置無障礙車位數量。

地面平面層

地下層平面圖

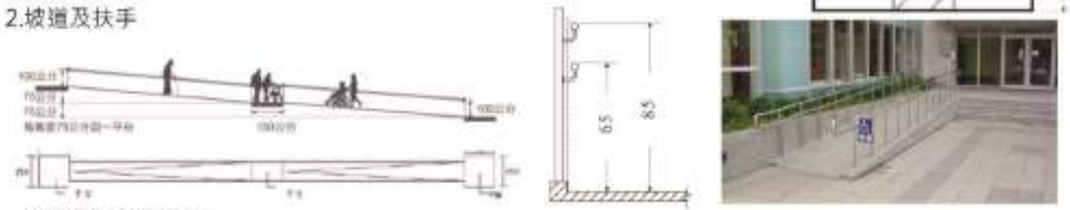
住宅平面層

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。

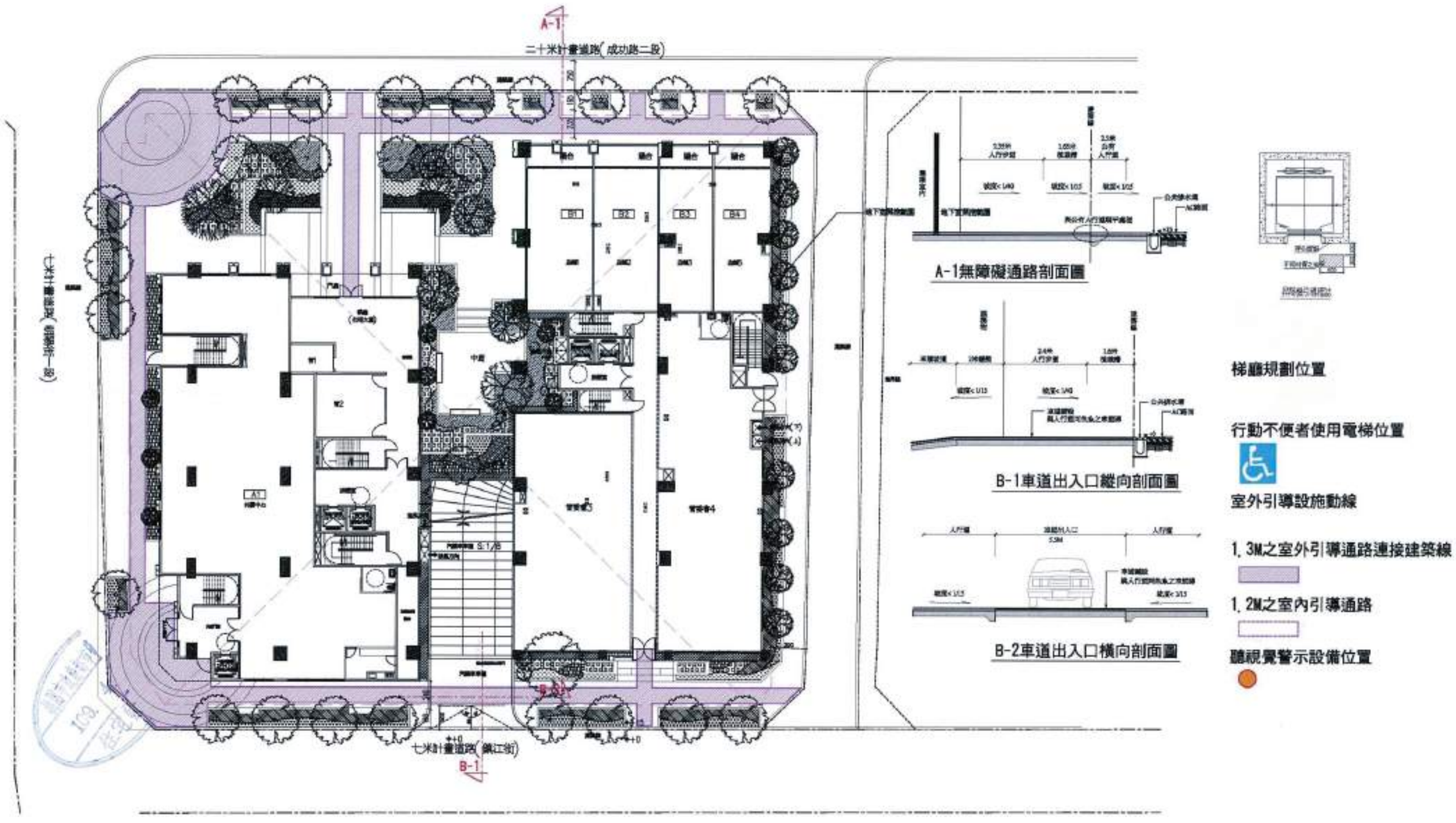



**圖 9-40　全區無障礙動線檢討示意圖**

**涉及變更事項如下：**

**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。

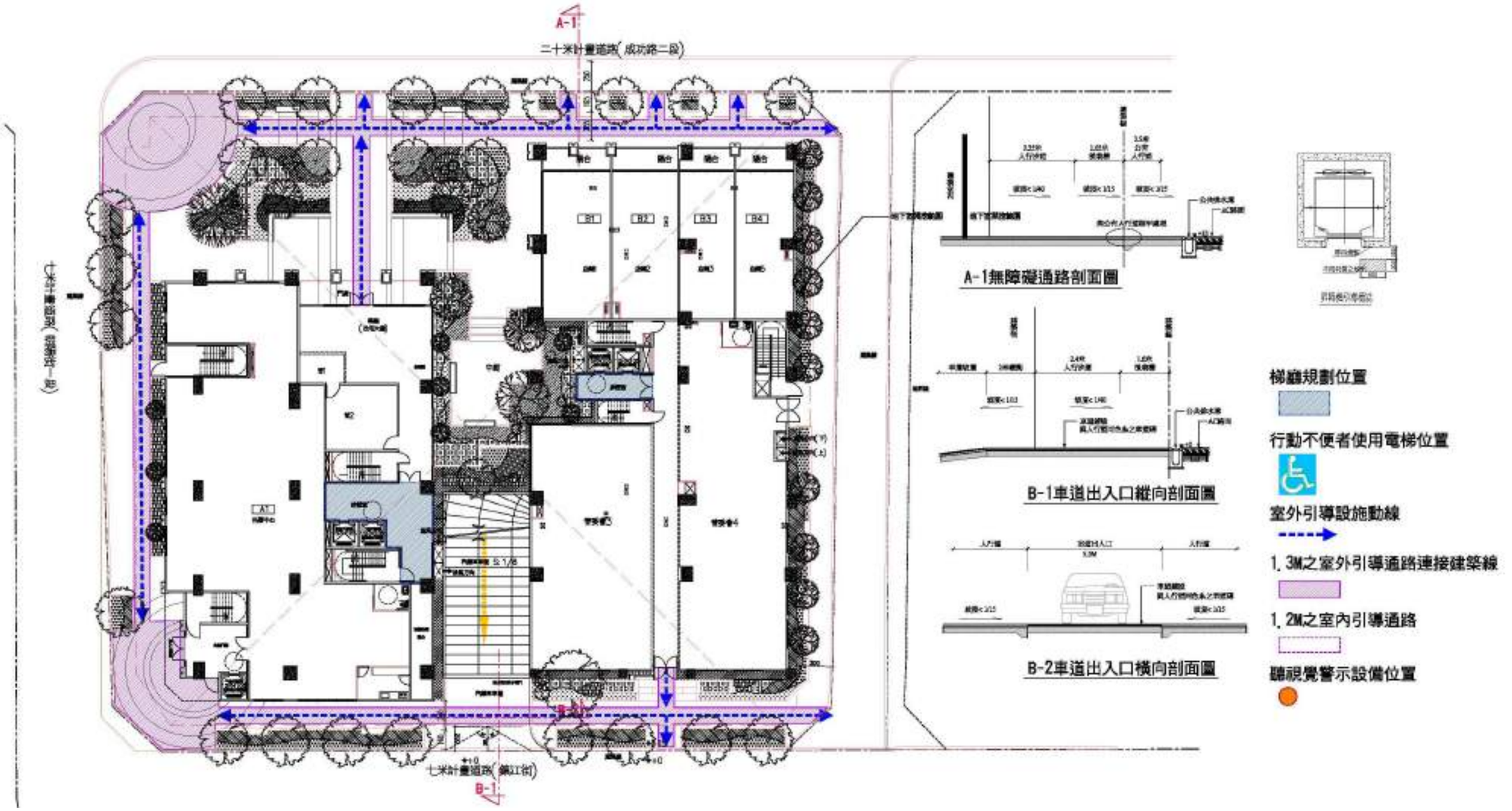



**圖 9-40 全區無障礙動線檢討示意圖[變更版]**

## 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% | | | | | | |

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

# 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

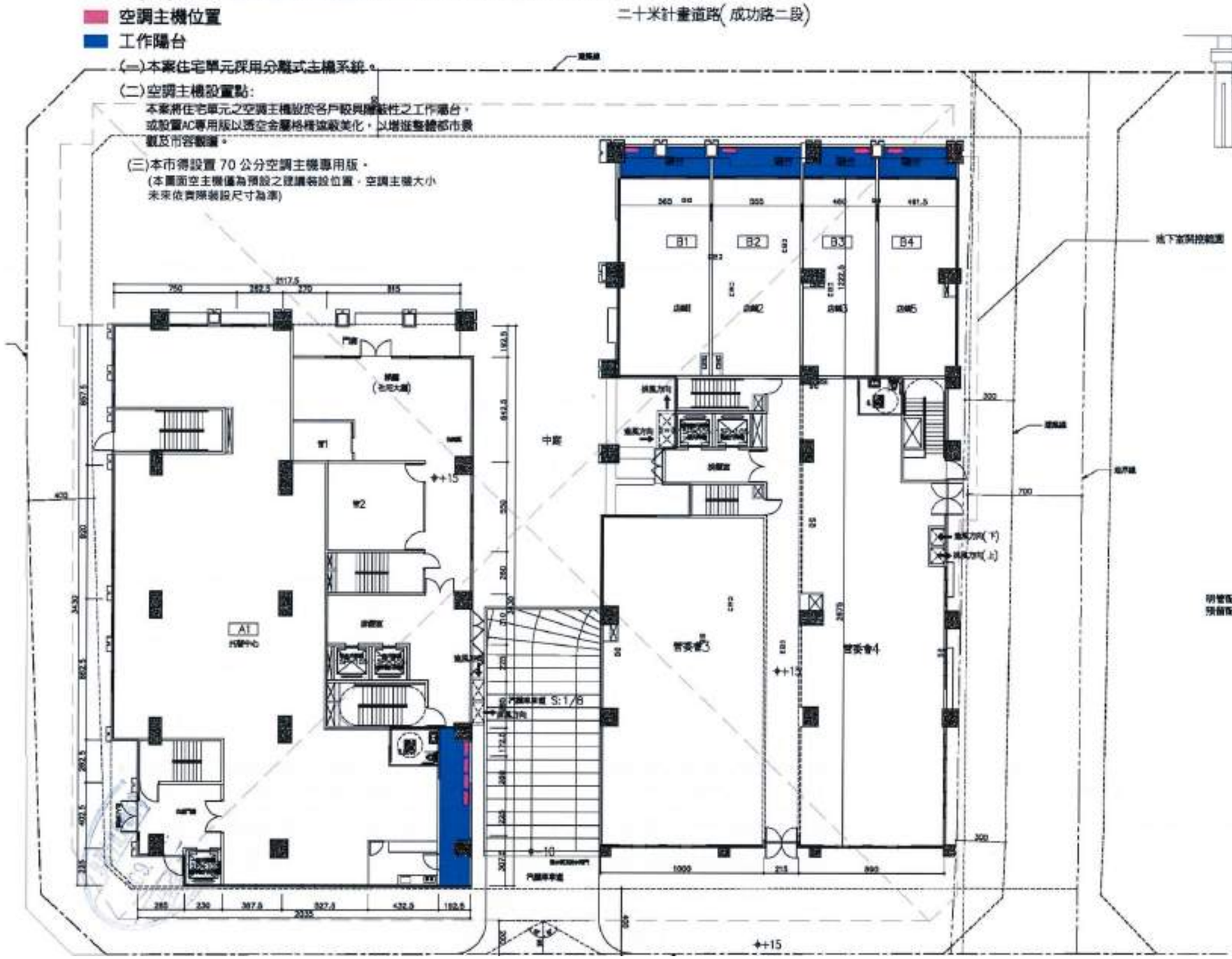
空調主機位置

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)



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

圖 9-41　1 層空調主機位置檢討圖

**涉及變更事項如下：**

## 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

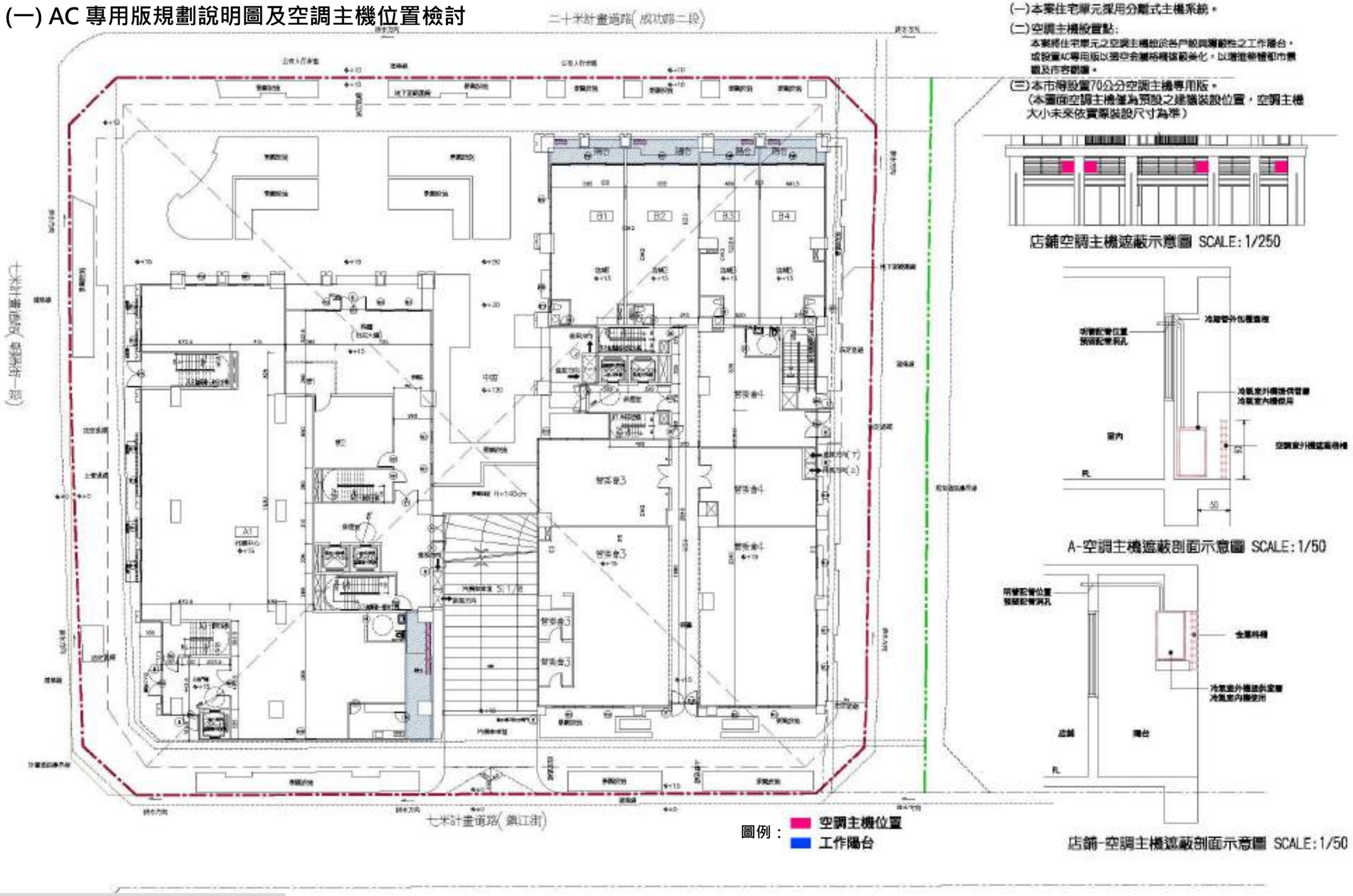



**圖 9-41　1 層空調主機位置檢討圖[變更版]**

## 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

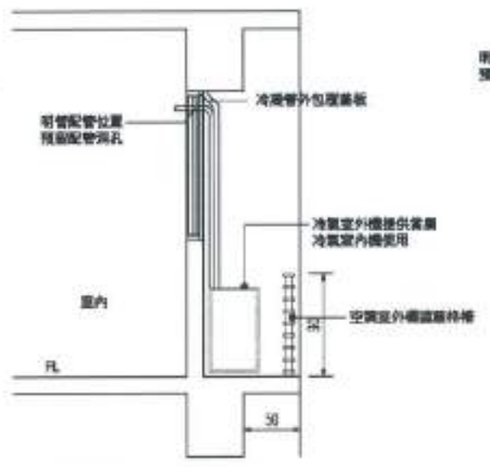
工作陽台

(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層級性之工作陽台，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 9-42　2 層 AC 專用版及空調主機位置檢討圖

**涉及變更事項如下：**

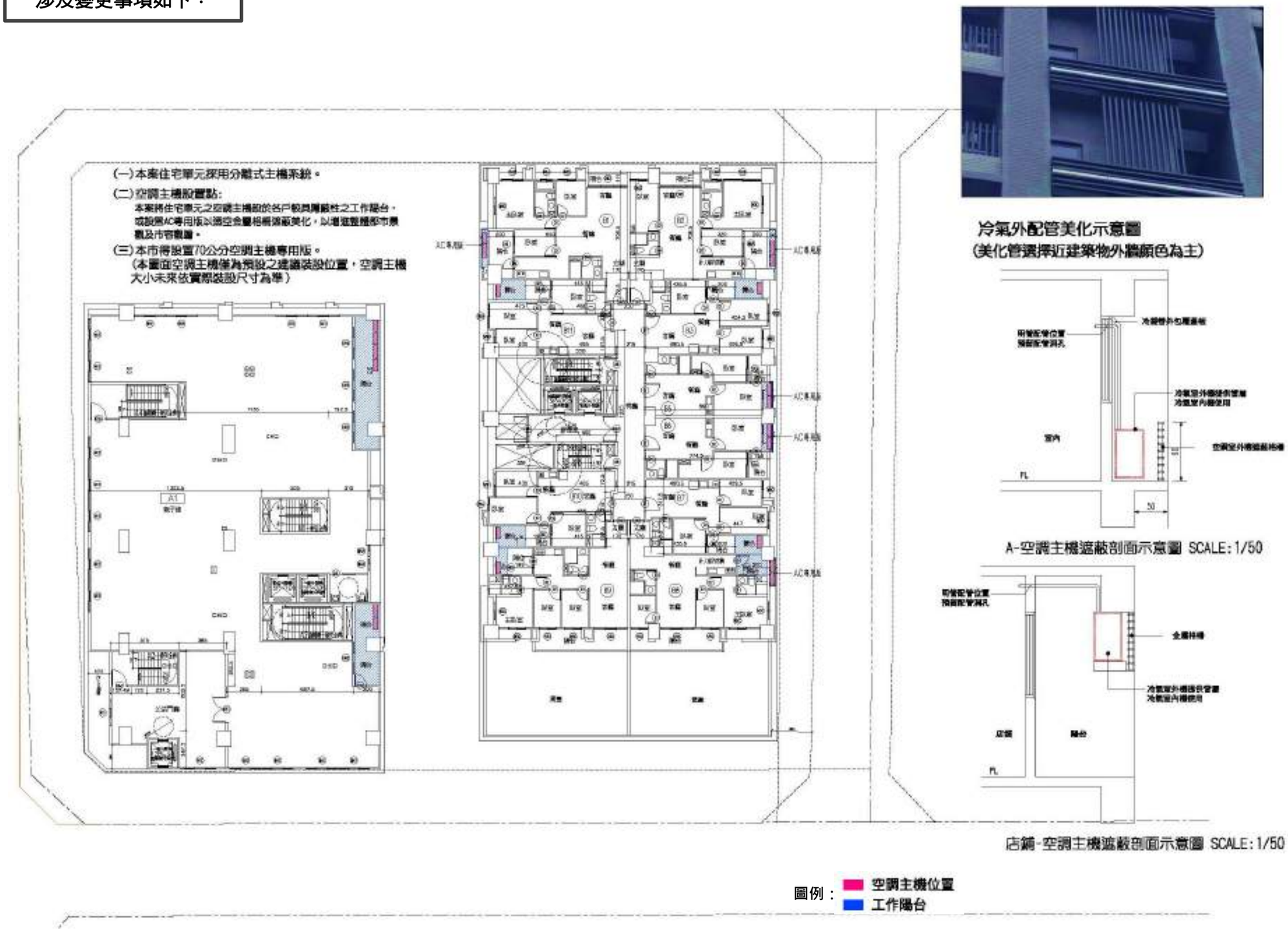



**圖 9-42　2 層 AC 專用版及空調主機位置檢討圖[變更版]**

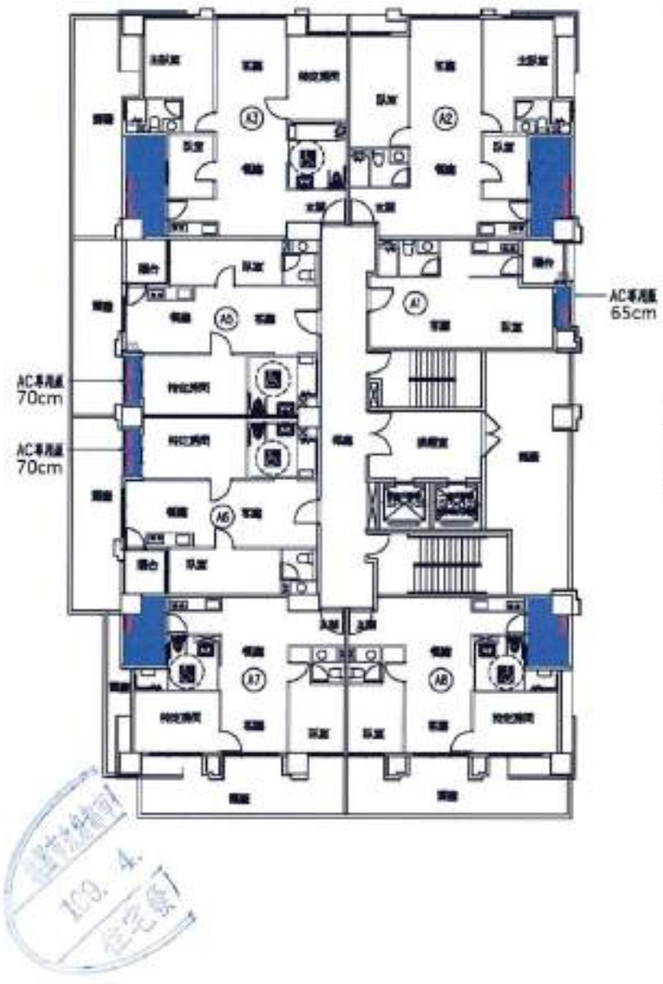
## 三層AC專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖

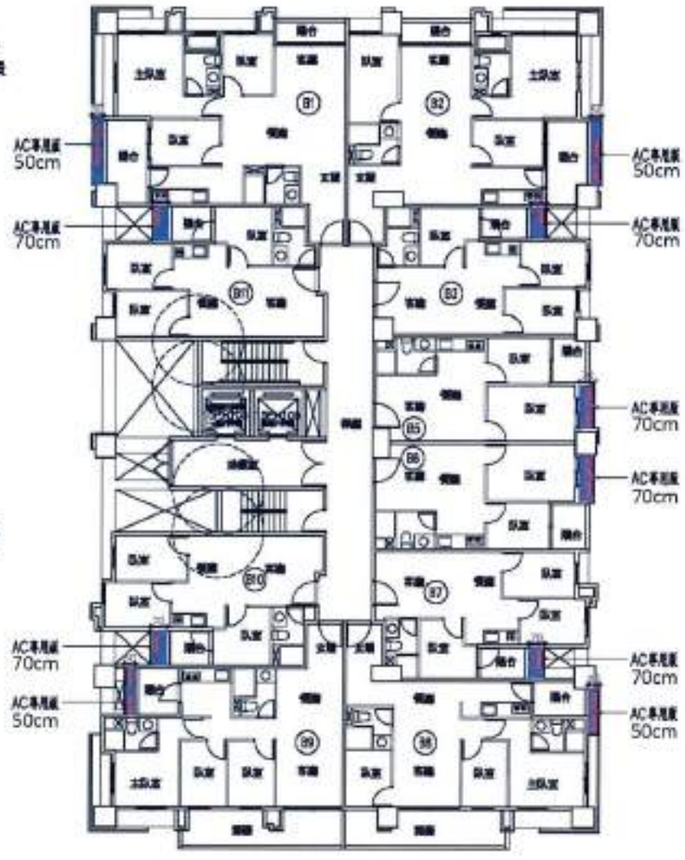
■ 空調主機位置
■ 工作陽台

(一)本案住宅單元採用分離式主機系統。

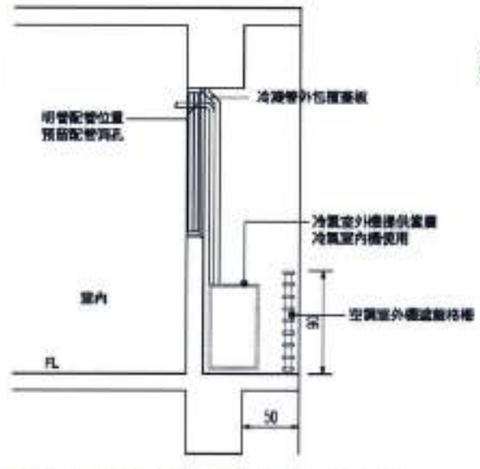
(二)空調主機設置點:
本案將住宅單元之空調主機設於各戶較具隱蔽性之工作陽台，並設置AC專用版以透空金屬格柵遮蔽美化，以增進整體都市景觀及市容觀瞻。
(本圖面空主機僅為預設之建議裝設位置，空調主機大小未來依實際裝設尺寸為準)

(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 9-43　3 層 AC 專用版及空調主機位置檢討圖

**涉及變更事項如下：**

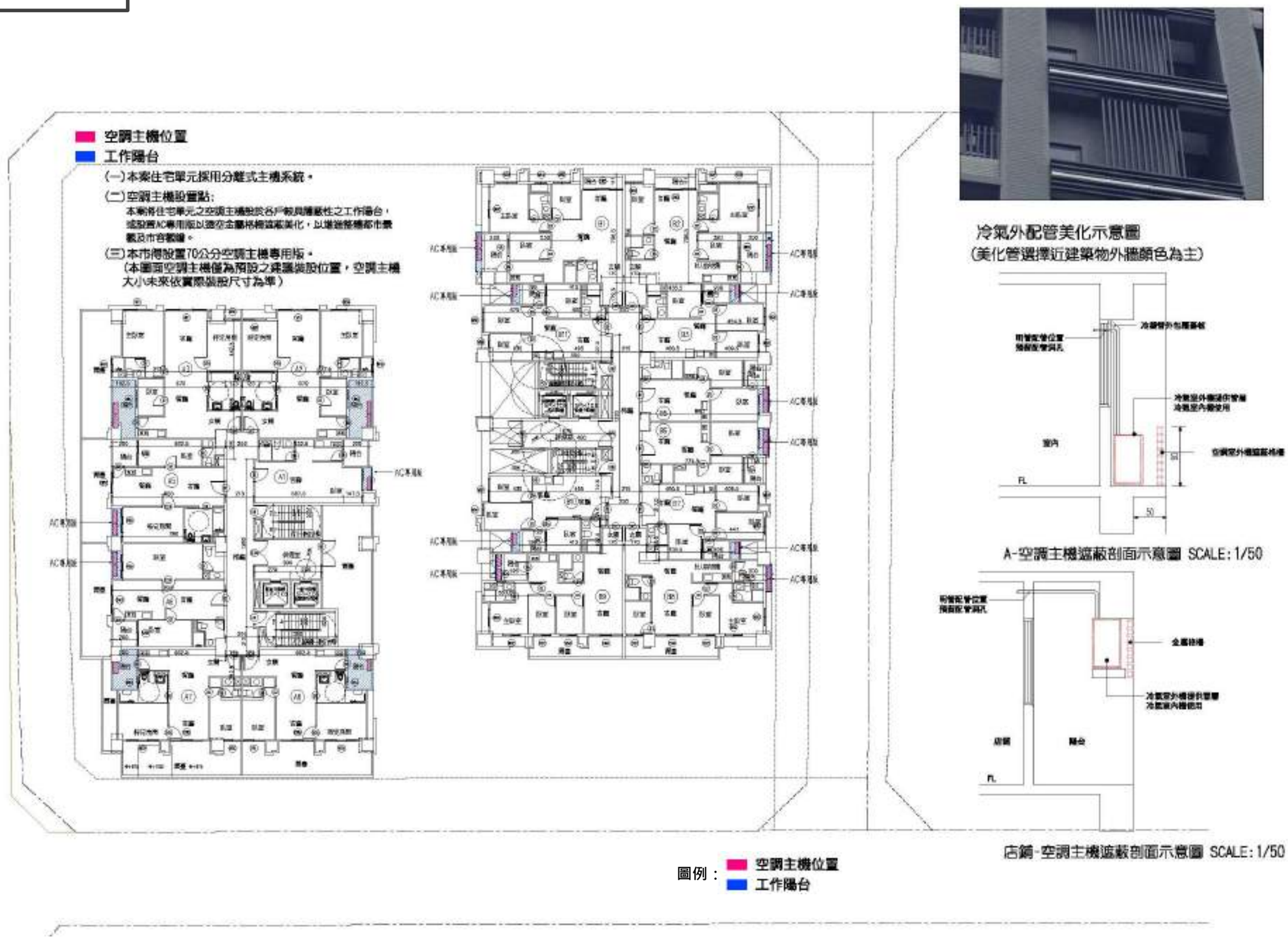



**圖 9-43　3 層 AC 專用版及空調主機位置檢討圖[變更版]**

## 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

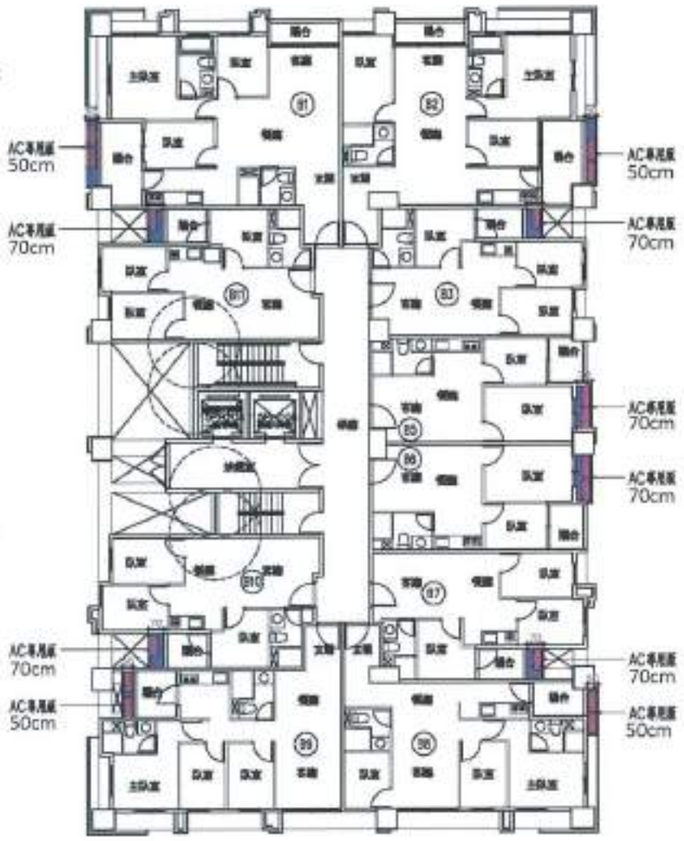
(一)本案住宅單元採用分離式主機系統。

(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專用版以鏤空金屬格柵遮蔽美化，以增進整體都市景觀及市容觀瞻。

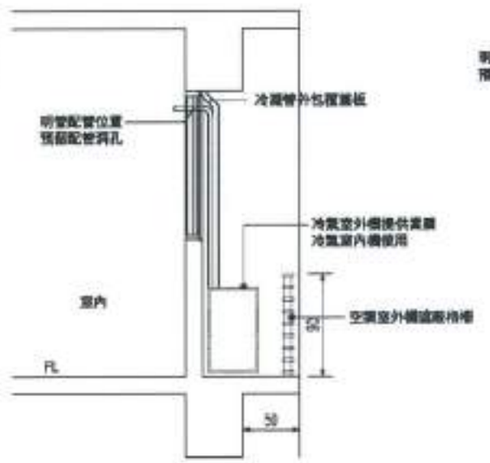
(本圖面空主機僅為預設之建議裝設位置，空調主機大小未來依實際裝設尺寸為準)

(三)本市得設置 70 公分空調主機專用版。

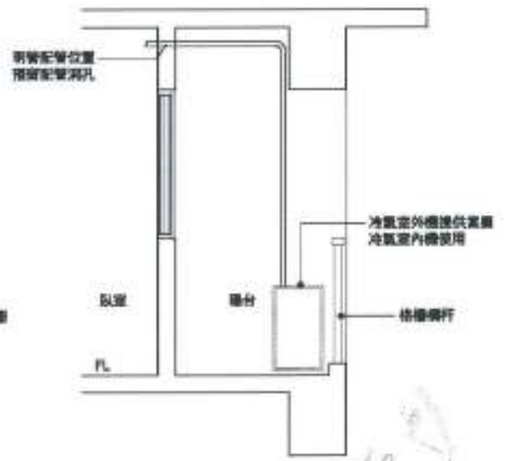


冷氣外配管美化示意圖

(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 9-44　4 至 14 層 AC 專用版及空調主機位置檢討圖

**涉及變更事項如下：**

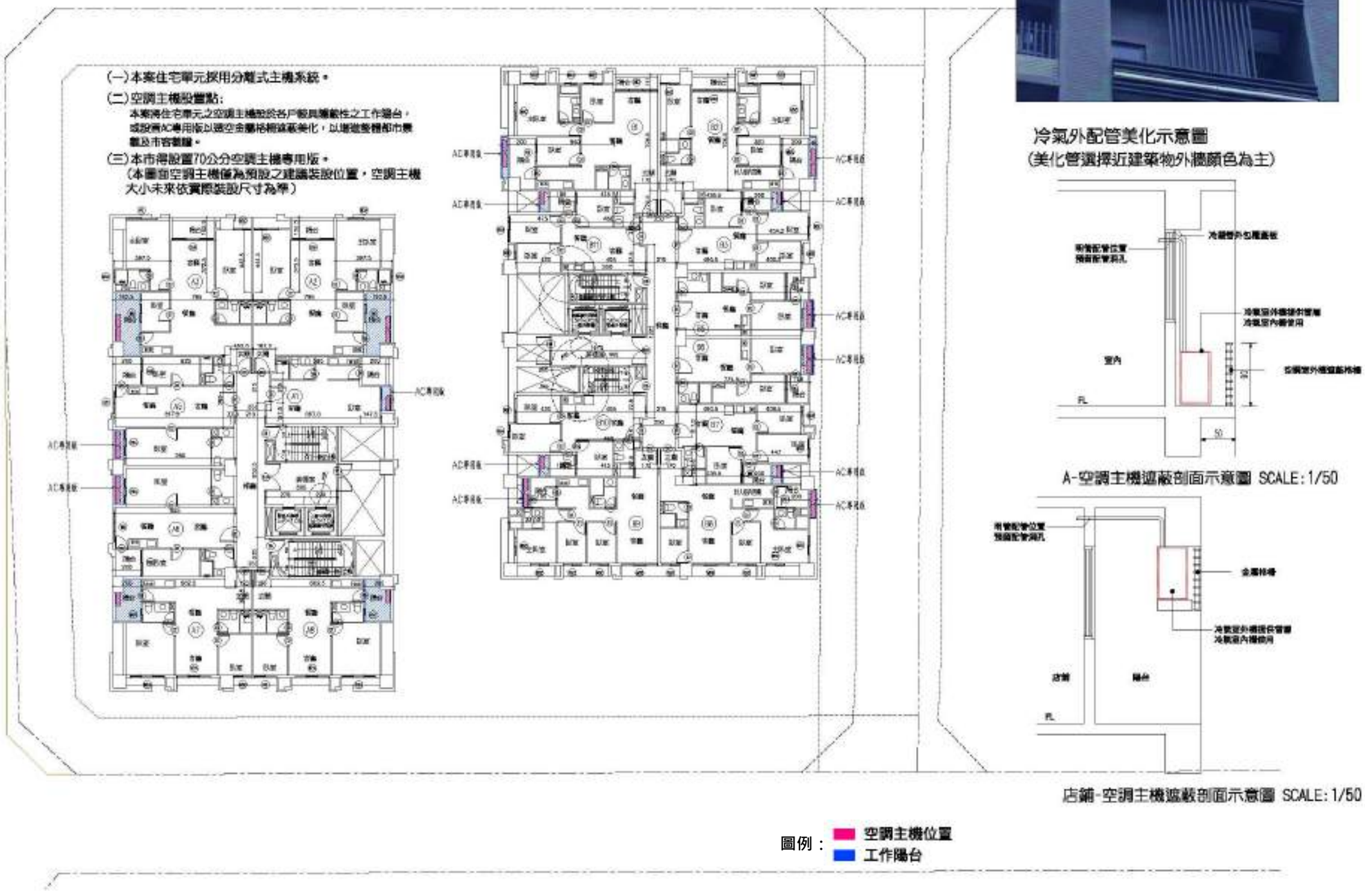



**圖 9-44　4 層 AC 專用版及空調主機位置檢討圖[變更版]**

**涉及變更事項如下：**

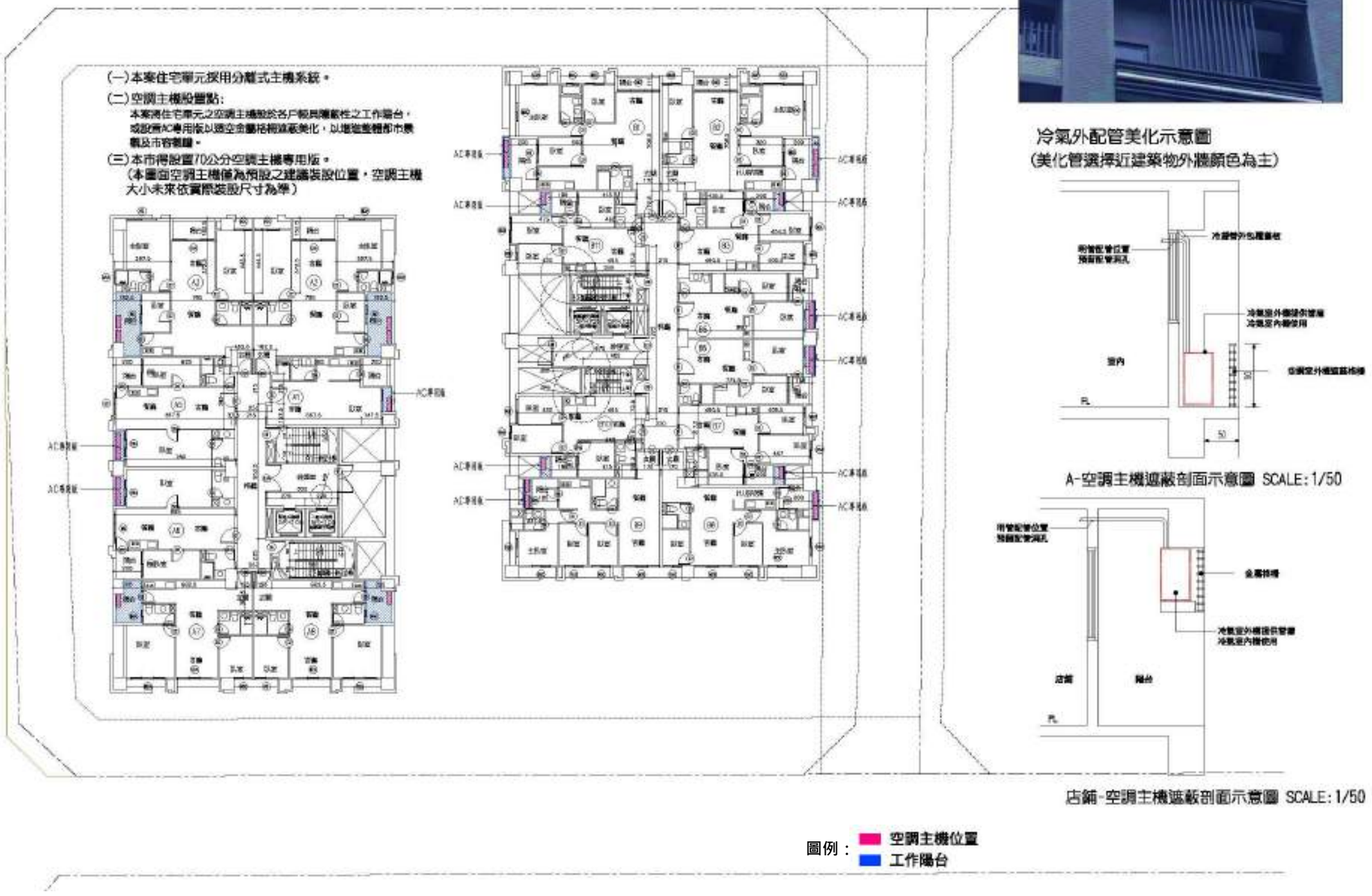
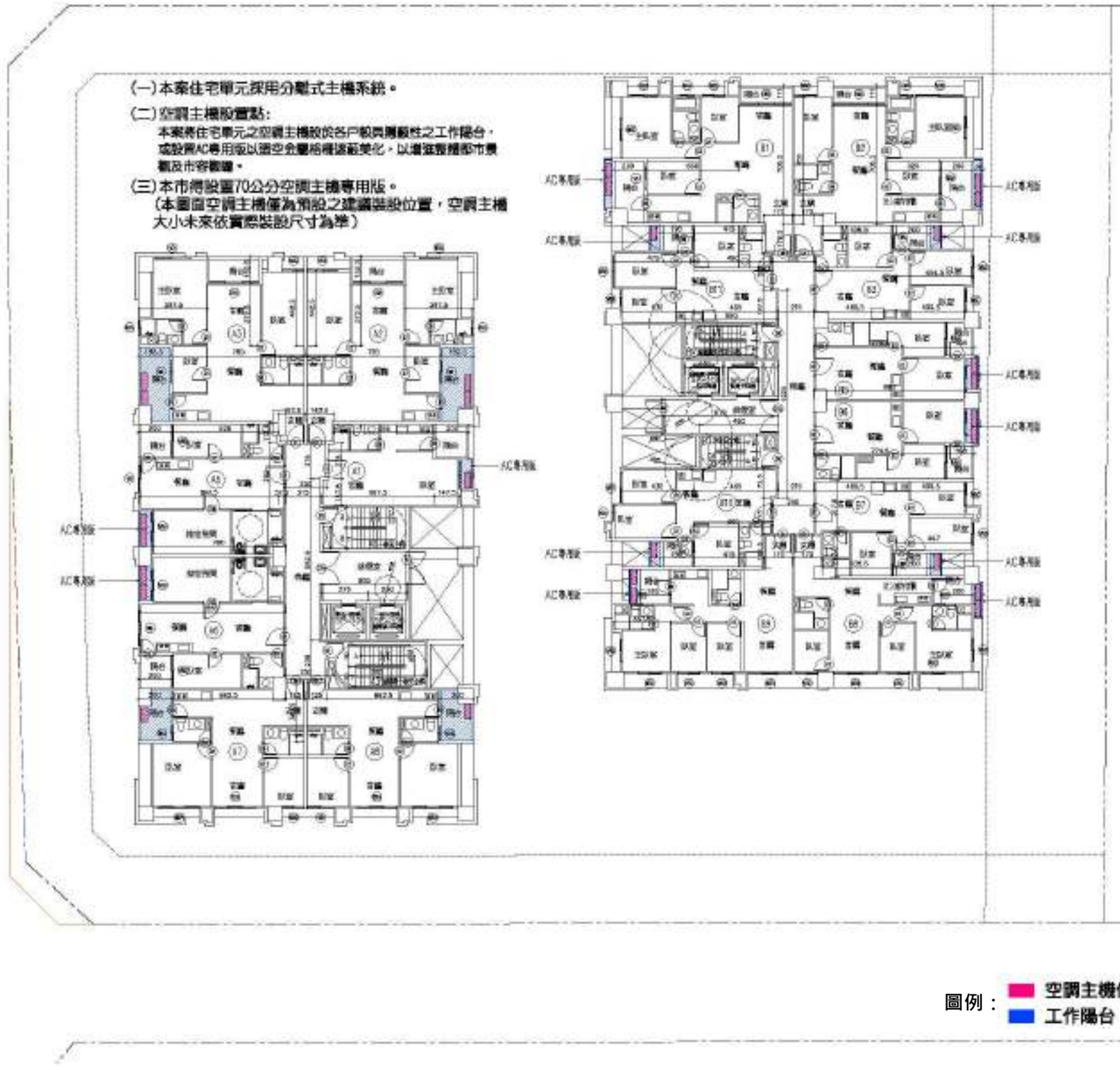



**圖 9-45　5 至 10 層 AC 專用版及空調主機位置檢討圖[變更版]**

**涉及變更事項如下：**



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

店鋪-空調主機遮蔽剖面示意圖 SCALE: 1/50

**圖 9-46　11 至 13 層 AC 專用版及空調主機位置檢討圖[變更版]**

**涉及變更事項如下：**

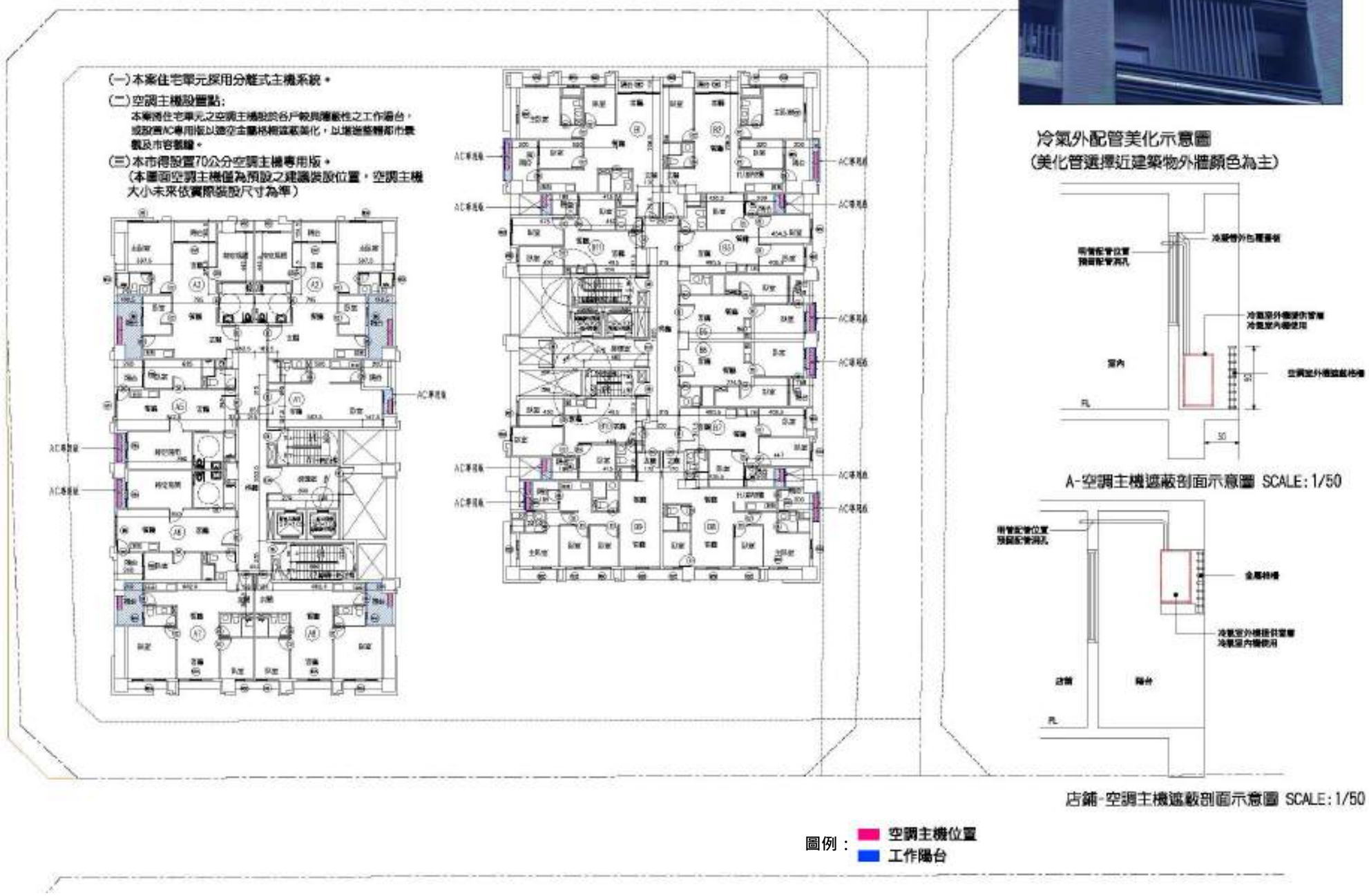



**圖 9-47　14 層 AC 專用版及空調主機位置檢討圖[變更版]**

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## (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 9-48　招牌位置示意圖

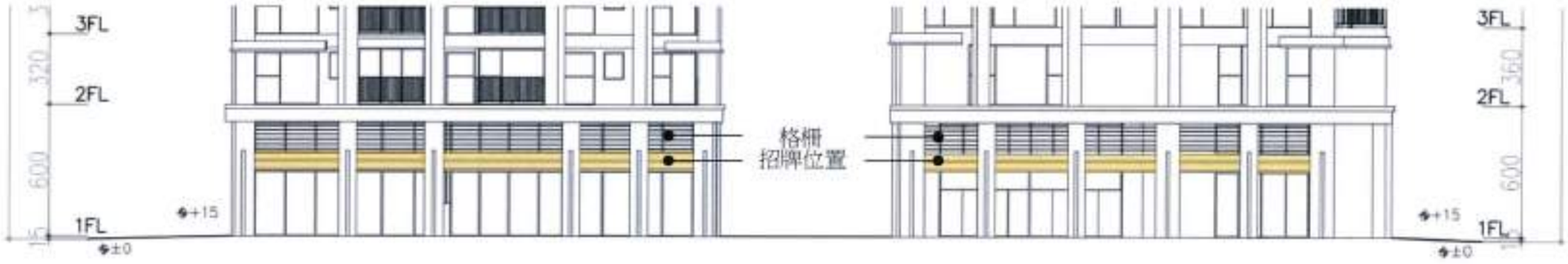



圖 9-49　招牌位置立面圖

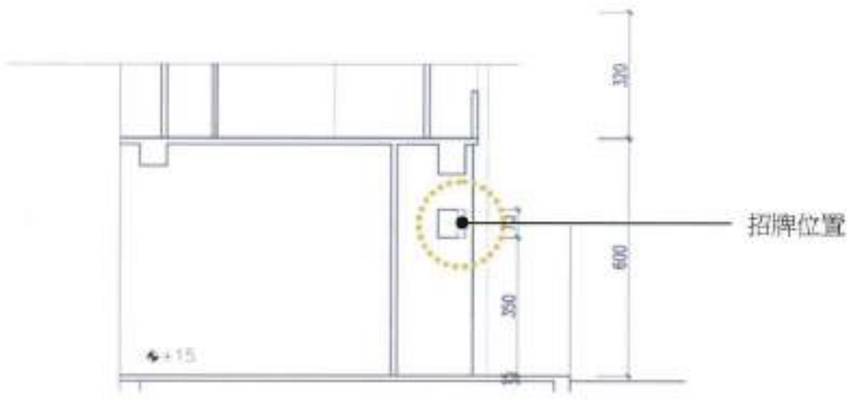



圖 9-50　招牌位置剖面圖

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## (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。**

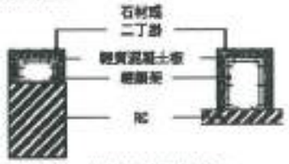
遵照辦理，空調室外機專用板專章另詳P4-7。

**(二)裝飾柱於內縮範圍部分，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+1.5=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+0.7=7.95m < 43.85x2/5=17.54m .. ok

東向：1.35+0.9+1.35+1.2+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+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

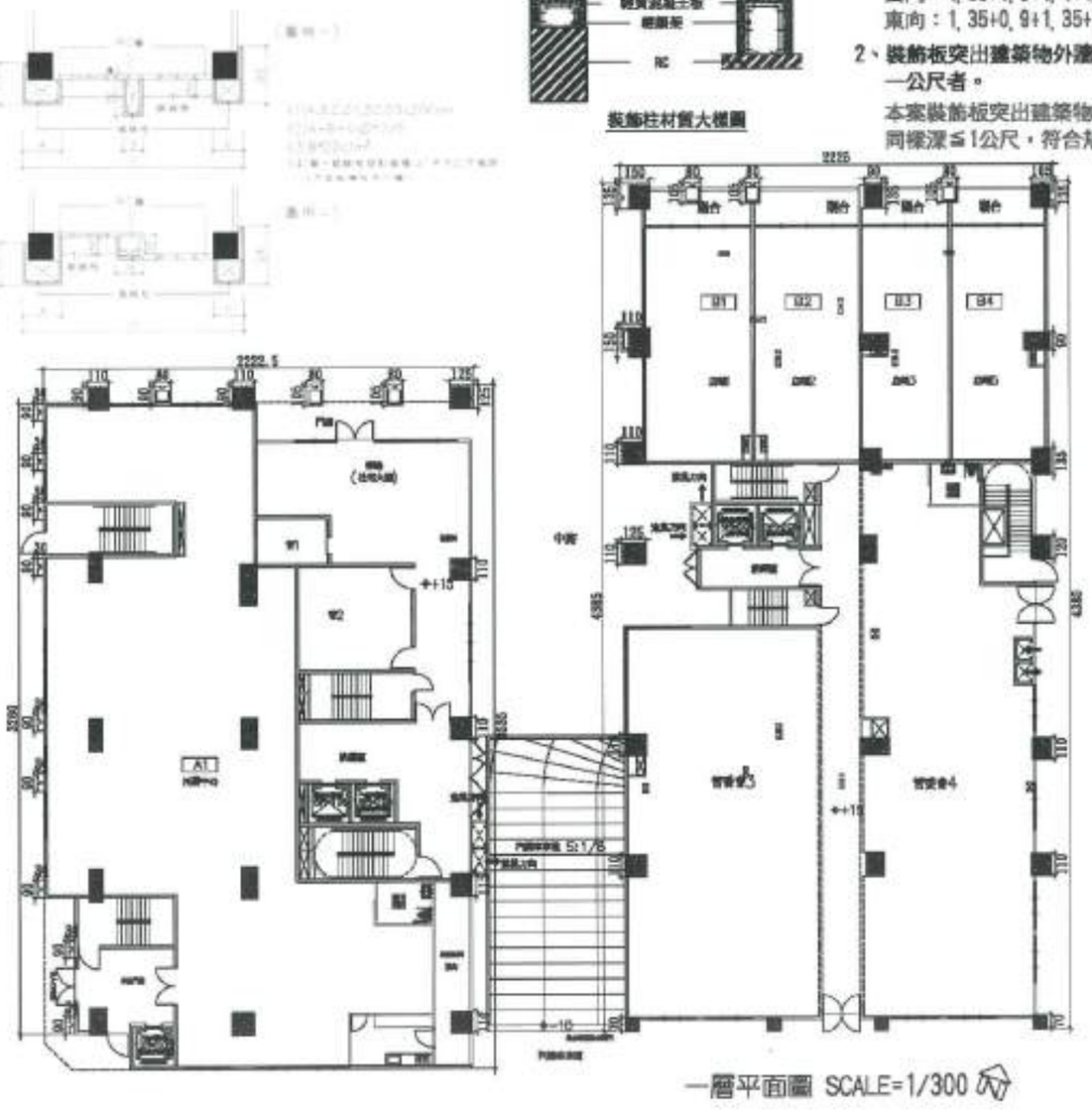
西向：1+0.9+1+1.05+1.2+1+0.9=7.05m < 35.75x2/5=14.3m .. ok

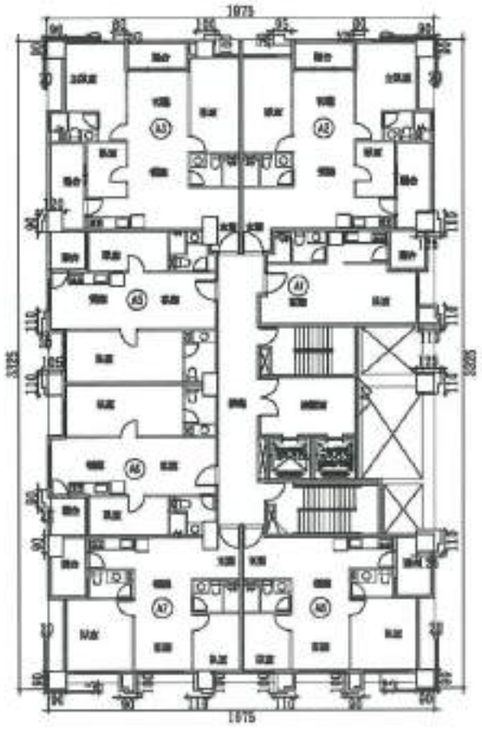
南向：1+0.6+0.9+0.9+0.6+1=5m < 21.95x2/5=8.78m .. ok

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。



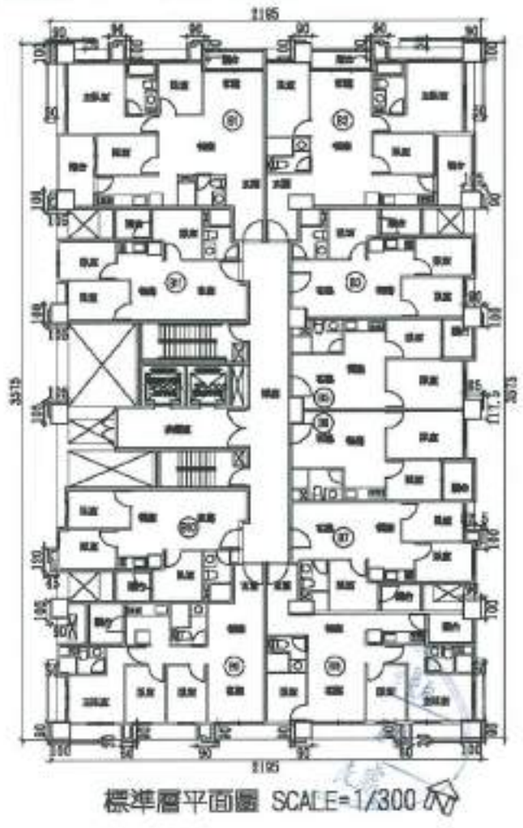



**圖 9-51　裝飾柱、版檢討圖**

**涉及變更事項如下：**

## (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（不含結構柱外層）、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+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，立面高度同樣深≤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樓上，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。

標準層平面圖 SCALE-1/300

**圖 9-51 裝飾柱、版檢討圖[變更版]**

**圖 9-52 標準層造型版平面圖**

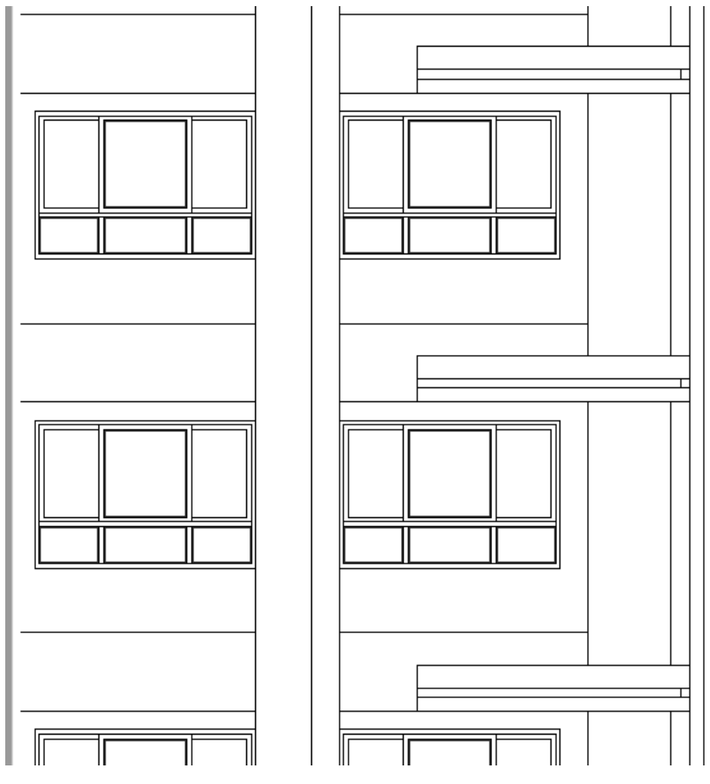


**圖 9-53 標準層造型版立面圖**

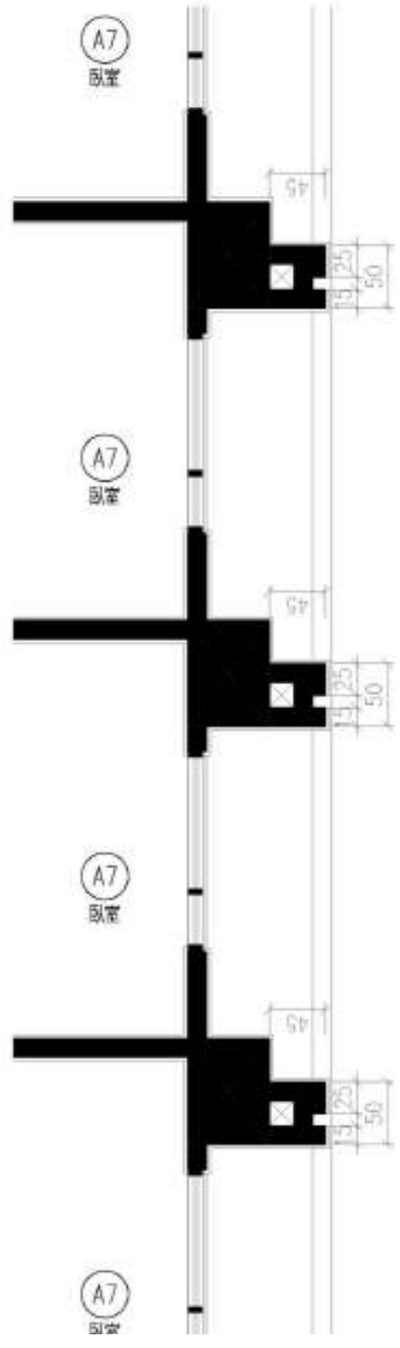
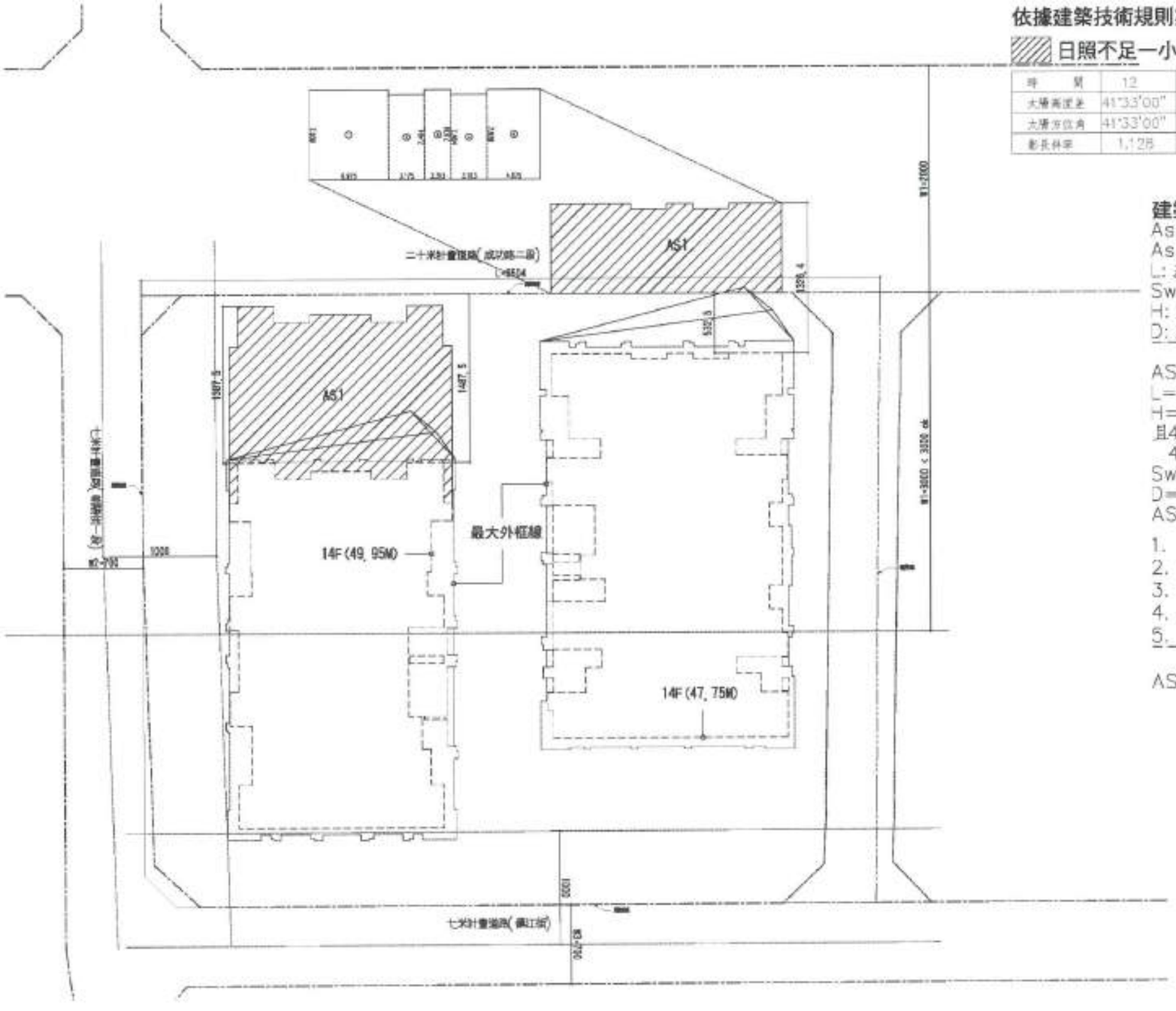



**圖 9-54 標準層造型版剖面圖**

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

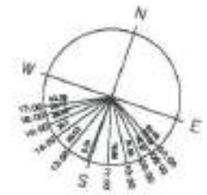
## (五)冬至日照及道路陰影檢討




**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°33'13" | 55°09'13" | 62°30'56" |
| 影長倍率 | 1.128 | 1.217 | 1.911 | 2.162 | 3.914 | 21.246 |




**建築物高度及道路陰影檢討：**

As≦*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㎡

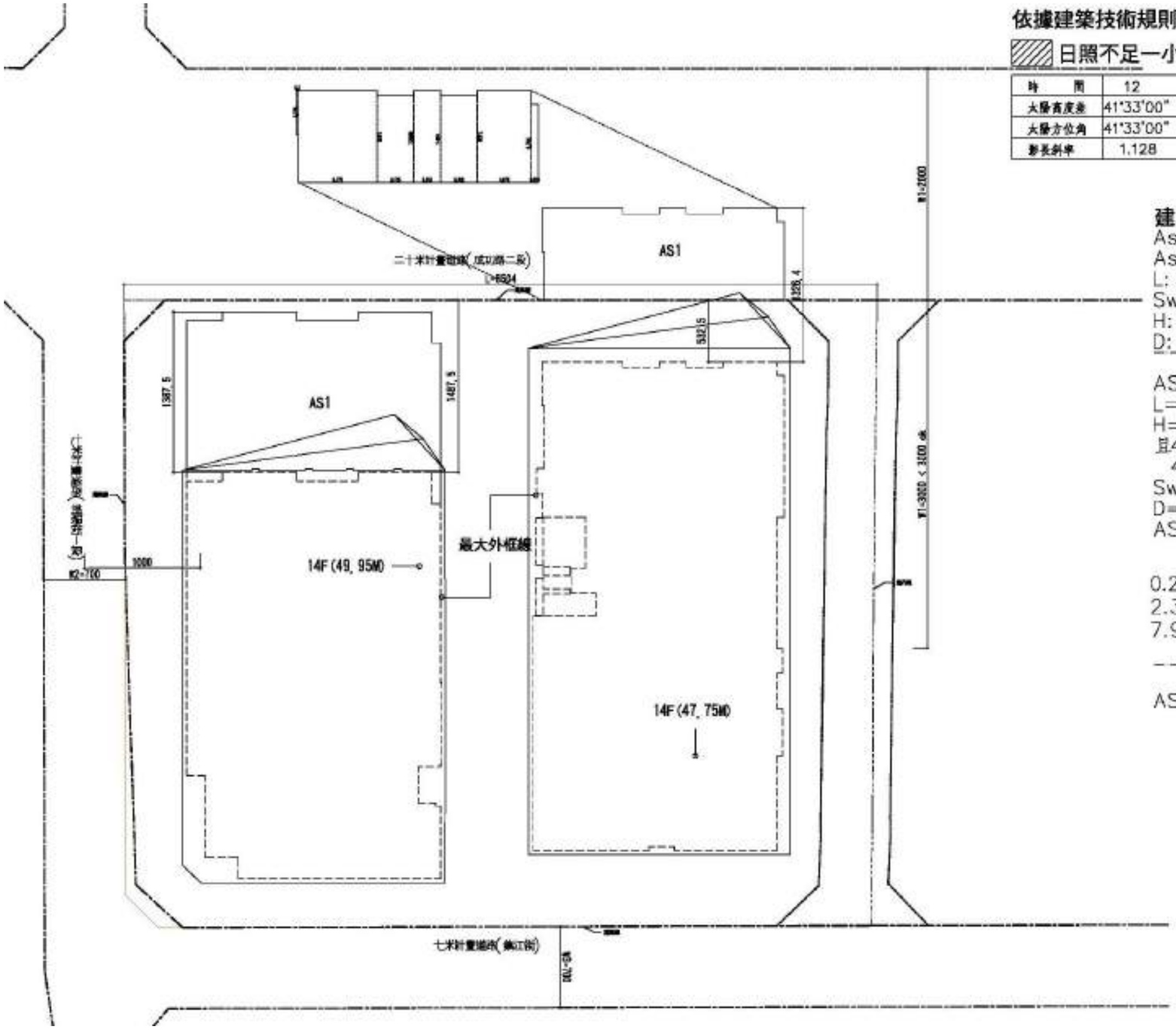
1. 7.939x6.975=55.375
2. 7.464x3.175=23.698
3. 2.313x7.939=18.363
4. 3.163x7.464=23.609
5. 4.675x7.939=37.115

合計=158.16㎡

AS1=158.16㎡ ≦ 648.20㎡ ok

**圖 9-55 冬至日照及道路陰影檢討圖**

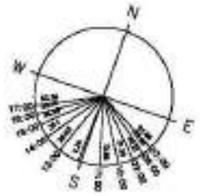
**涉及變更事項如下：**




**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 | 21.246 |




**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㎡

0.2x3.775+7.939x6.775+7.454x3.175+
2.313x7.939+3.162x7.454+4.675x
7.939+0.615x6.764=161.42㎡

合計=161.42㎡

AS1=161.42㎡ ≦ 648.20㎡ ok

**圖 9-55 冬至日照及道路陰影圖檢討[變更版]**

## (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」可增加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雨、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+8.1x1.3
+(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雨檢討:

(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)+(3.65x0.1)+(0.4x3.6)
+(0.5x3.6)+(1.23x3.6)+(3.9x0.15)+(0.15x0.6)+(0.9x0.15)=40.83㎡

遮雨面積 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㎡

遮雨面積

22.275x6=133.65㎡

檢討: 48.63㎡ > 133.65/3=44.55㎡.....OK

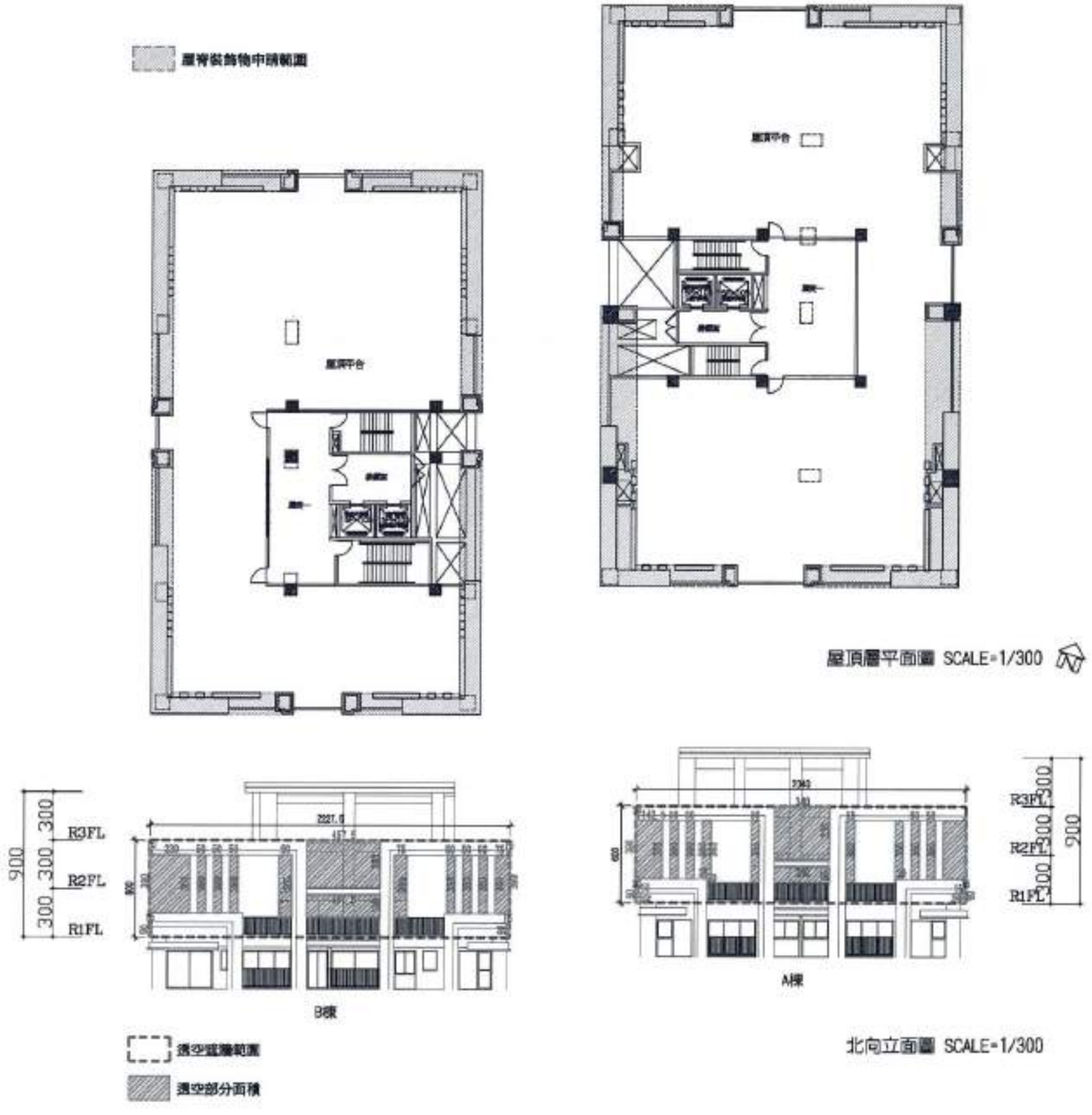



圖 9-56 屋頂層相關規定檢討圖

**涉及變更事項如下：**

## 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陽、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+8.8x1.3
+(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陽檢討：

(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㎡

遮擋面積 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㎡

遮擋面積

22.275x6=133.65㎡

檢討：48.63㎡ > 133.65/3=44.55㎡.....OK

圖 9-56 屋頂層相關規定檢討圖[變更版]

## (七) 緩降機設置位置檢討圖

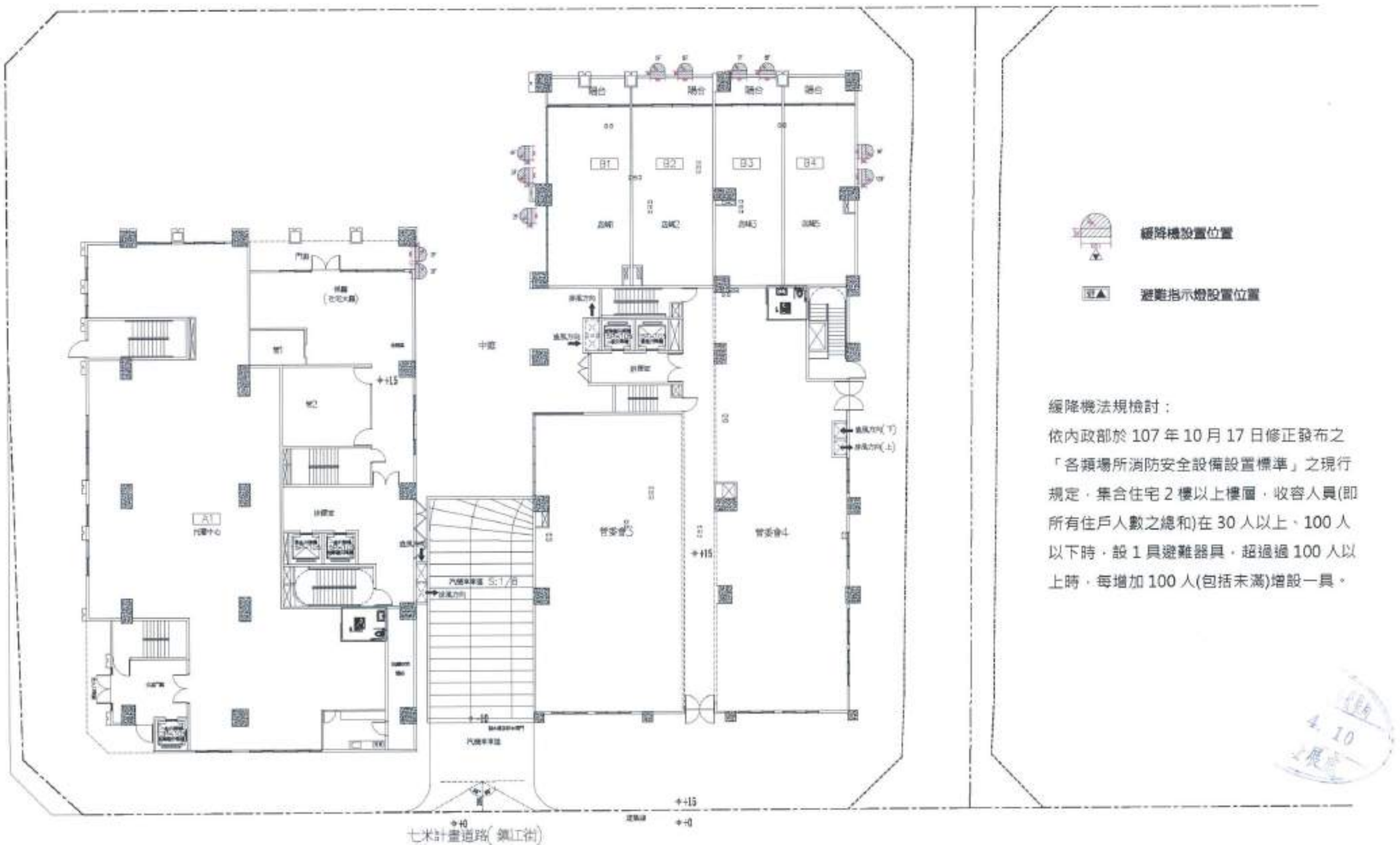



圖 9-57　1 層緩降機設備平面示意圖

**涉及變更事項如下：**

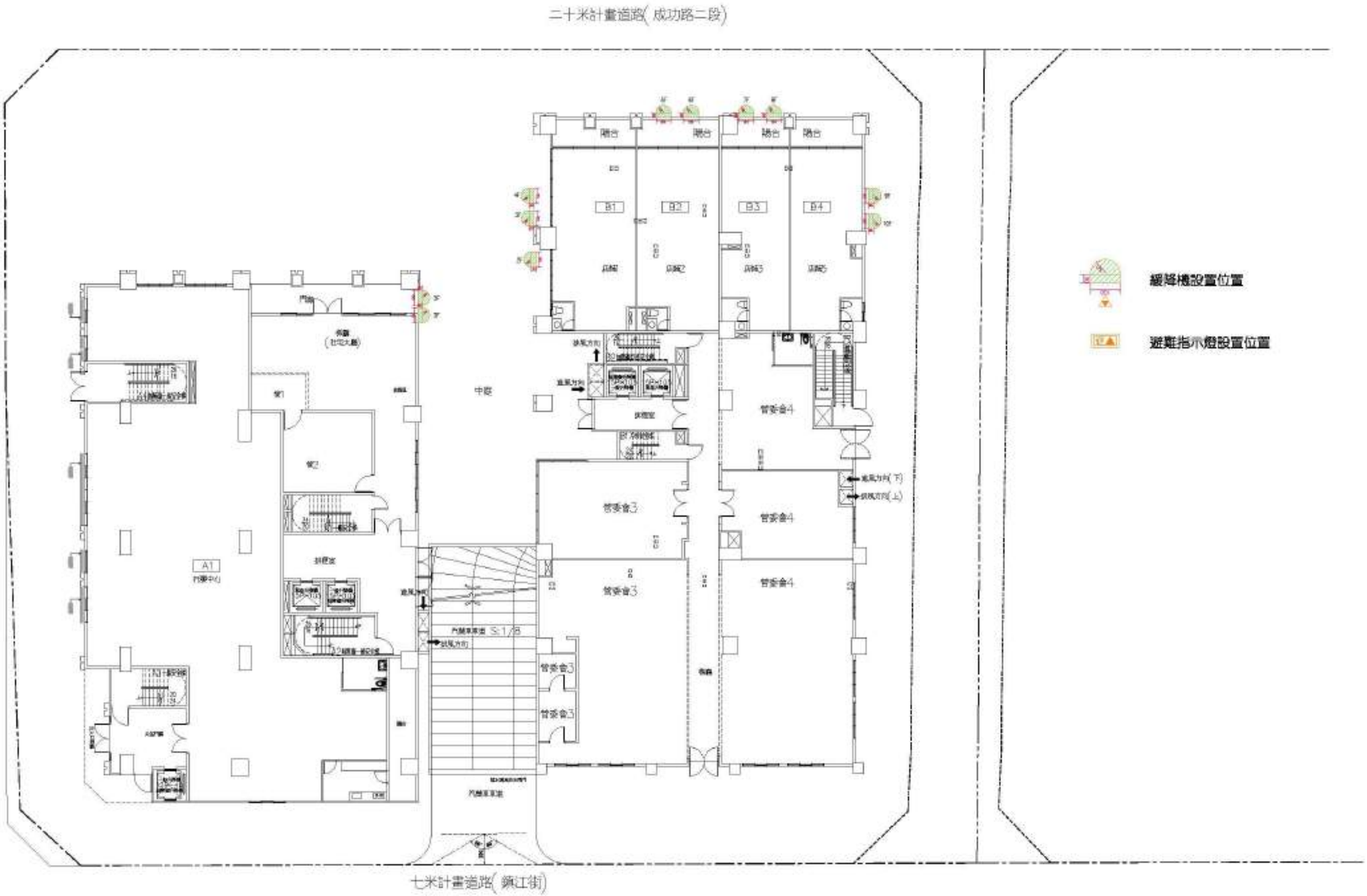
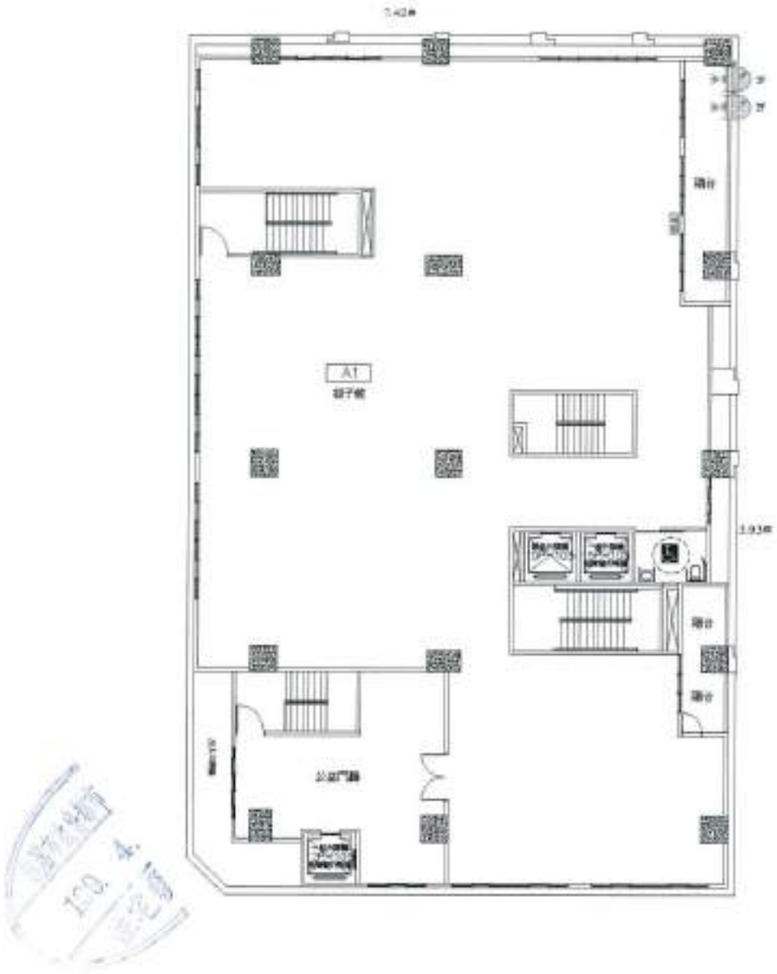
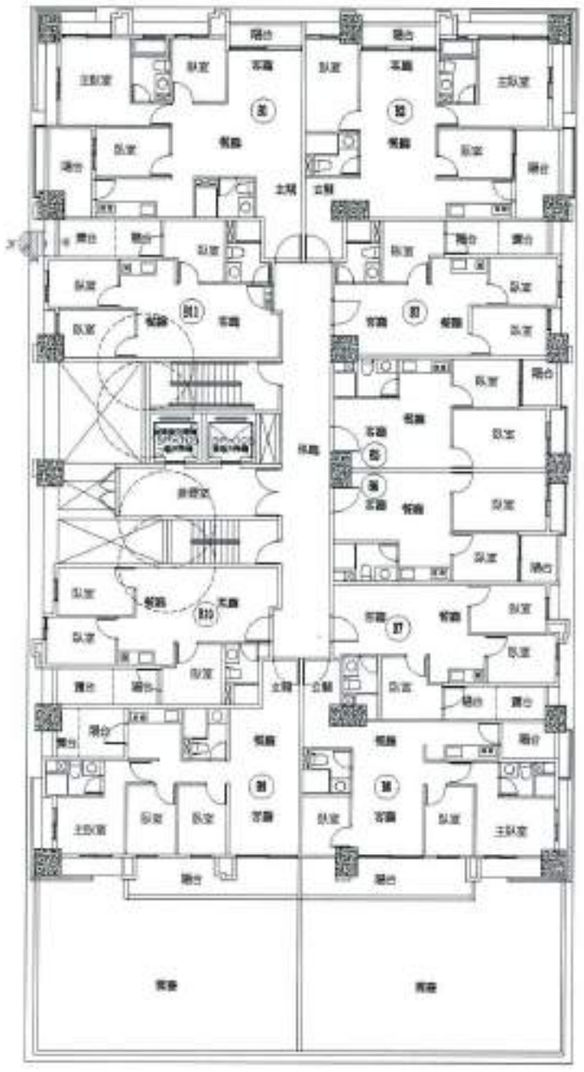



**圖 9-57　1 層緩降機設備平面示意圖[變更版]**





緩降機設置位置

避難指示燈設置位置

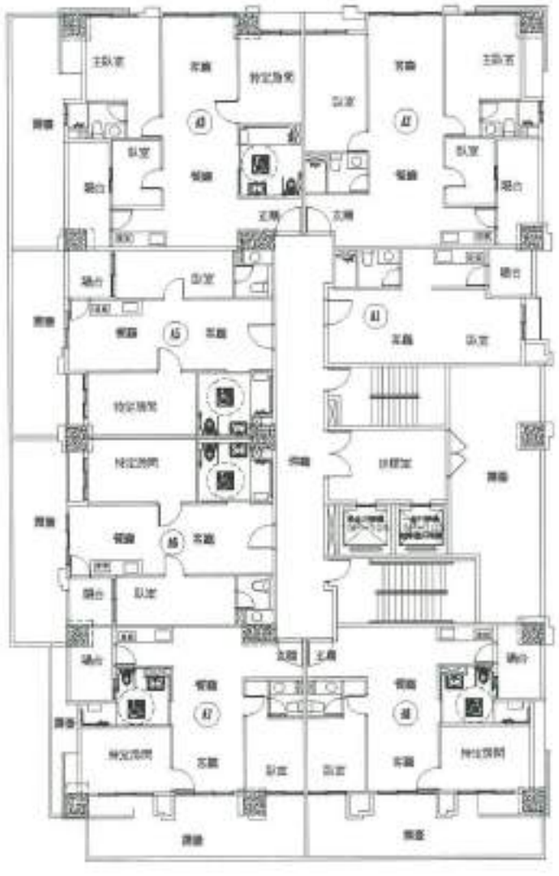
緩降機法規檢討：

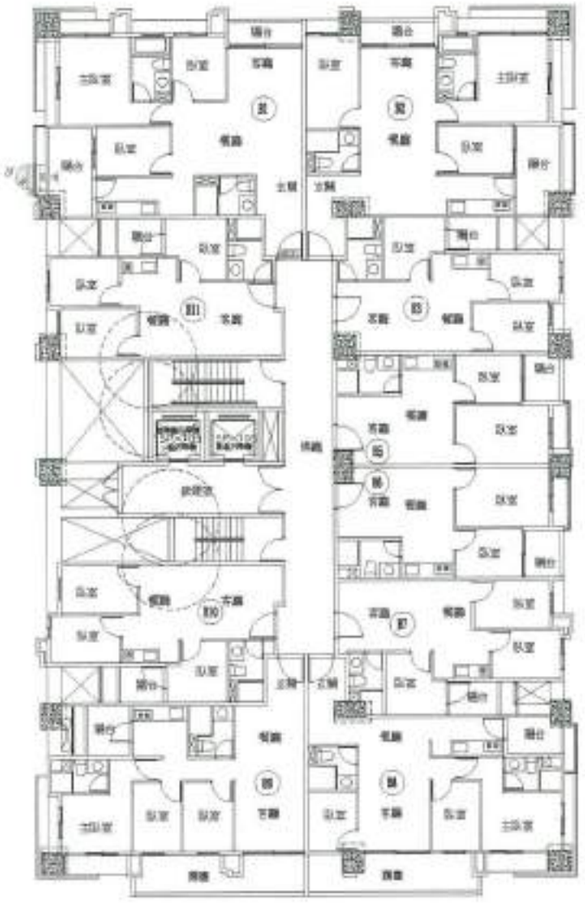
依內政部於 107 年 10 月 17 日修正發布之「各類場所消防安全設備設置標準」之現行規定，集合住宅 2 樓以上樓層，收容人員(即所有住戶人數之總和)在 30 人以上，100 人以下時，設 1 具避難器具，超過過 100 人以上時，每增加 100 人(包括未滿)增設一具。

**圖 9-58　2 層緩降機設備平面示意圖**

**涉及變更事項如下：**

**圖 9-58　2 層緩降機設備平面示意圖[變更版]**





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 9-59　3 層緩降機設備平面示意圖**

**涉及變更事項如下：**

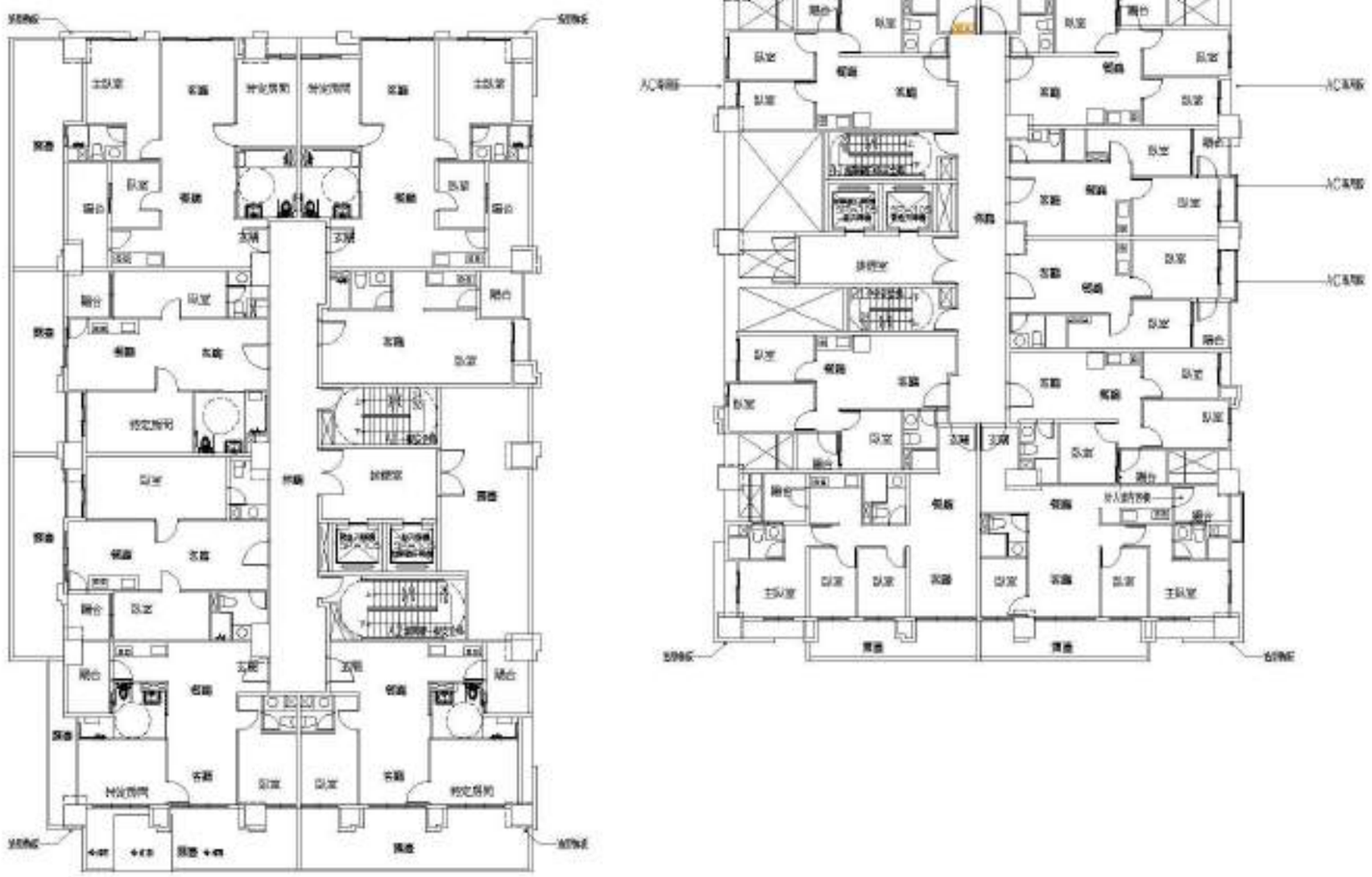
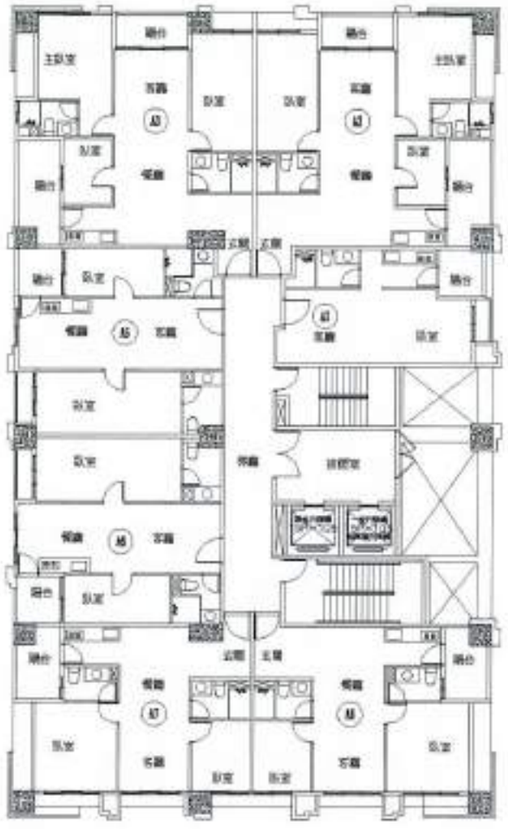
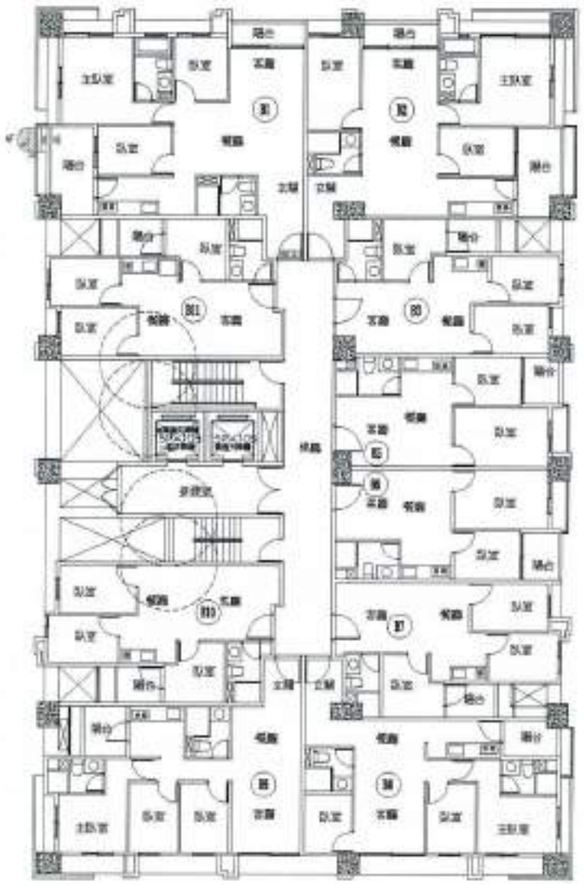



**圖 9-59　3 層緩降機設備平面示意圖[變更版]**





緩降機設置位置

避難指示燈設置位置

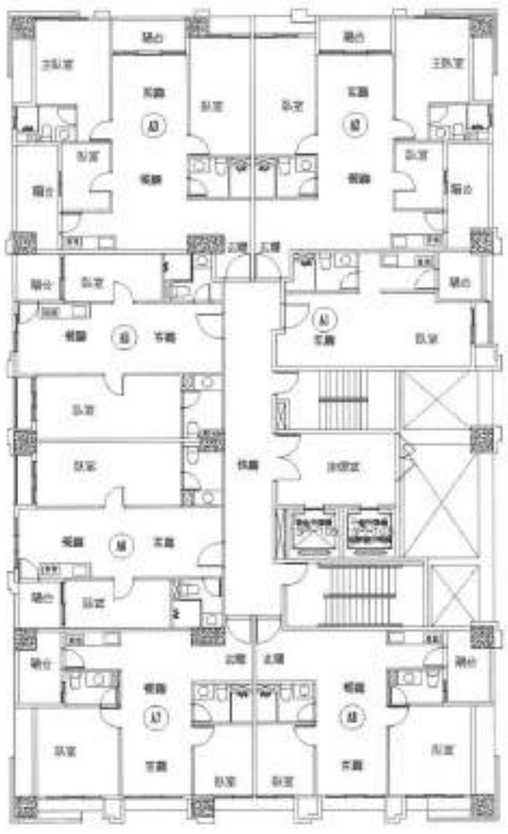
緩降機法規檢討：

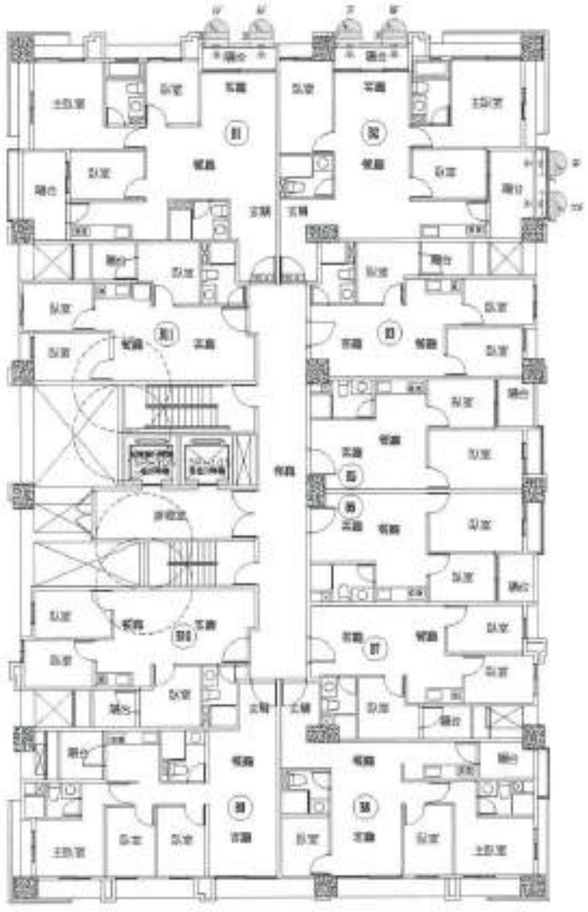
依內政部於 107 年 10 月 17 日修正發布之「各類場所消防安全設備設置標準」之現行規定，集合住宅 2 樓以上樓層，收容人員(即所有住戶人數之總和)在 30 人以上、100 人以下時，設 1 具避難器具，超過過 100 人以上時，每增加 100 人(包括未滿)增設一具，

**圖 9-60　4 層緩降機設備平面示意圖**

**涉及變更事項如下：**

**圖 9-60　4 層緩降機設備平面示意圖[變更版]**





緩降機設置位置

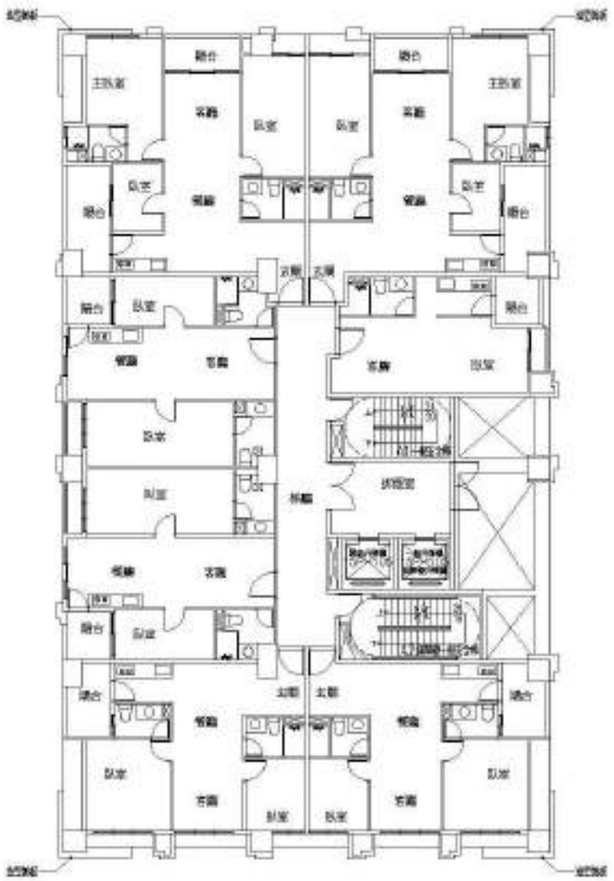
避難指示燈設置位置

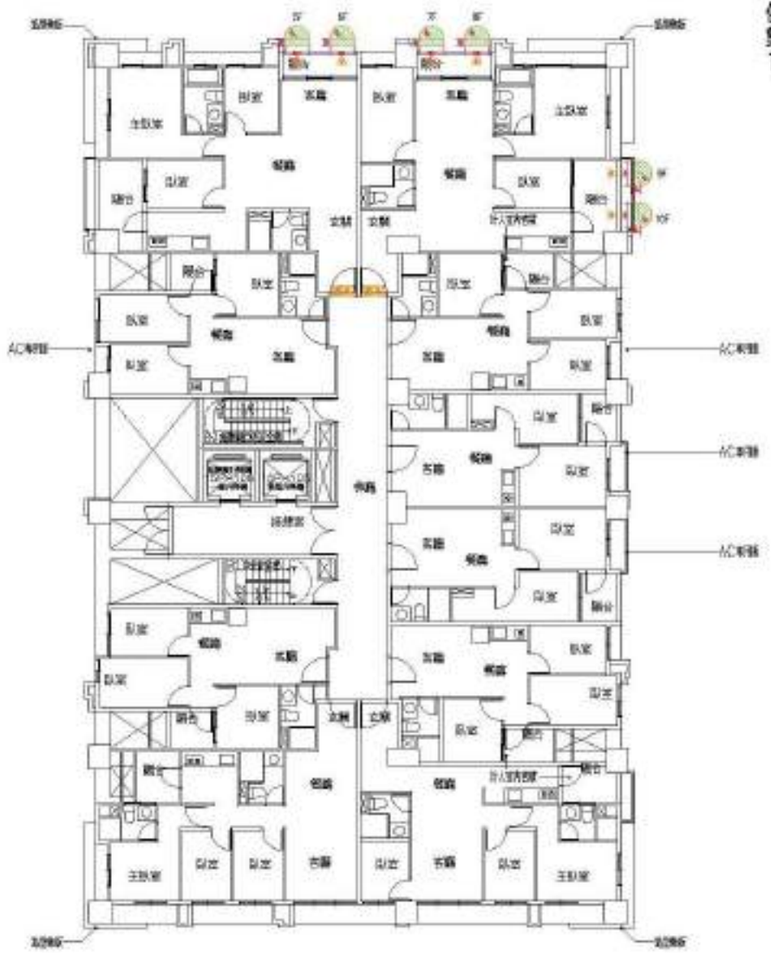
緩降機法規檢討：

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 9-61　五至十層緩降機設備平面示意圖

**涉及變更事項如下：**





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人以下設1具避難器具，超過100人以上時，每增加100人（包括未滿）增設一具。

緩降機設置位置

避難指示燈設置位置

**圖 9-61　5 至 10 層緩降機設備平面示意圖[變更版]**

# 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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

圖 10-1 建築物都市設計配置示意圖

**涉及變更事項容如下：**

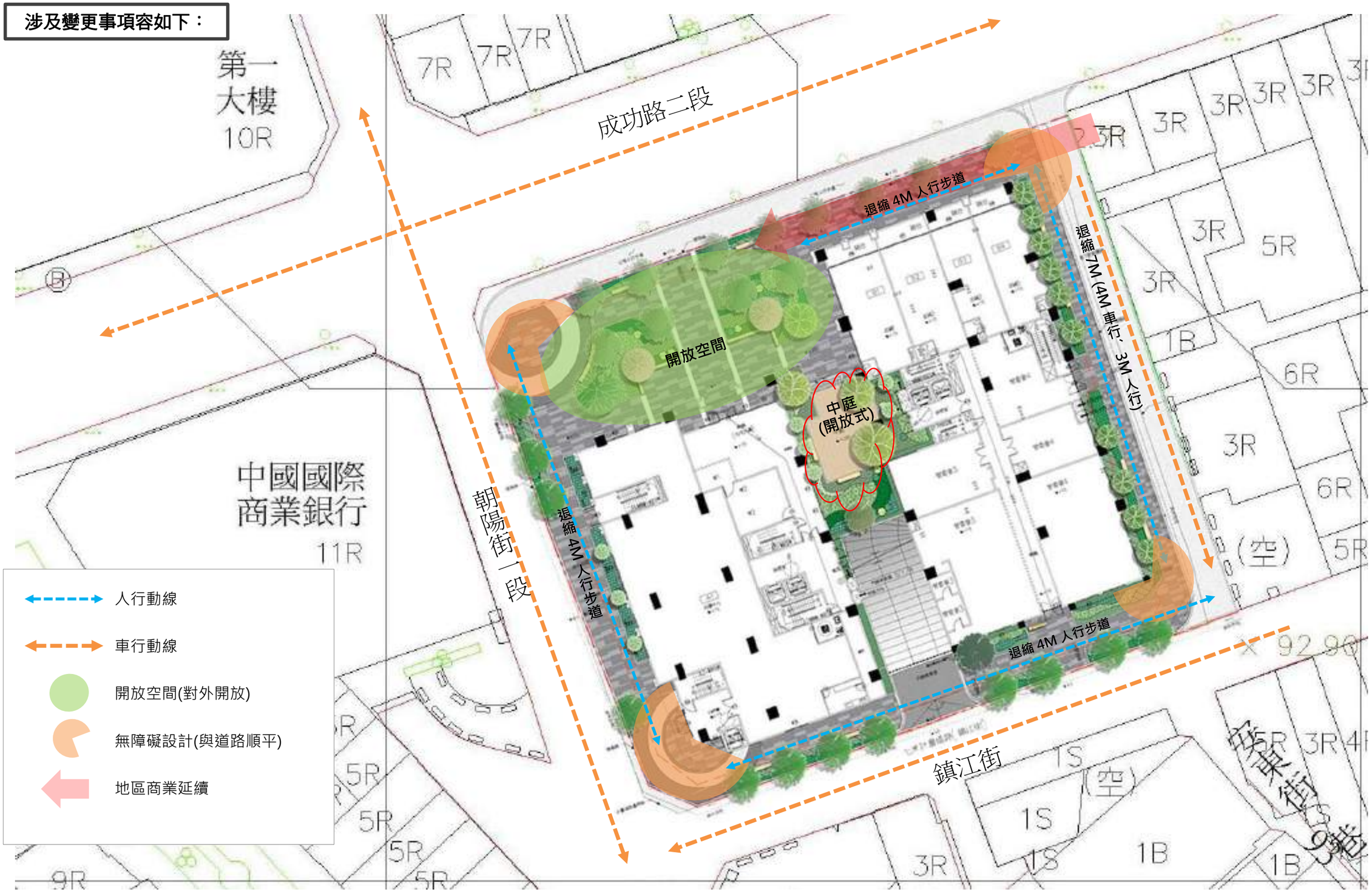



**圖 10-1　建築物都市設計配置示意圖[變更版]**

## 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：**

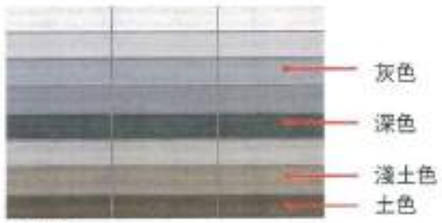
基地一層及屋頂層均有植栽綠化，除調和人為建築物與自然景觀視覺外，兼具微氣候調節之功能，亦可提供鳥類、昆蟲棲息空間；屋頂綠化，以求有效降低熱島效應。

### (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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**



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)

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

圖 10-3　建築物視覺景觀模擬圖(二)

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

圖 10-4　建築物視覺景觀模擬圖(三)

**涉及變更事項容如下：**

公益設施開窗及露臺欄杆局部變更模擬示意圖

圖 10-4　建築物視覺景觀模擬圖(三)[變更版]

圖 10-5　建築物視覺景觀模擬圖(四)

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

圖 10-6　建築物與周邊環境融合說明示意圖

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

圖 10-7 基地西南側鳥瞰圖

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

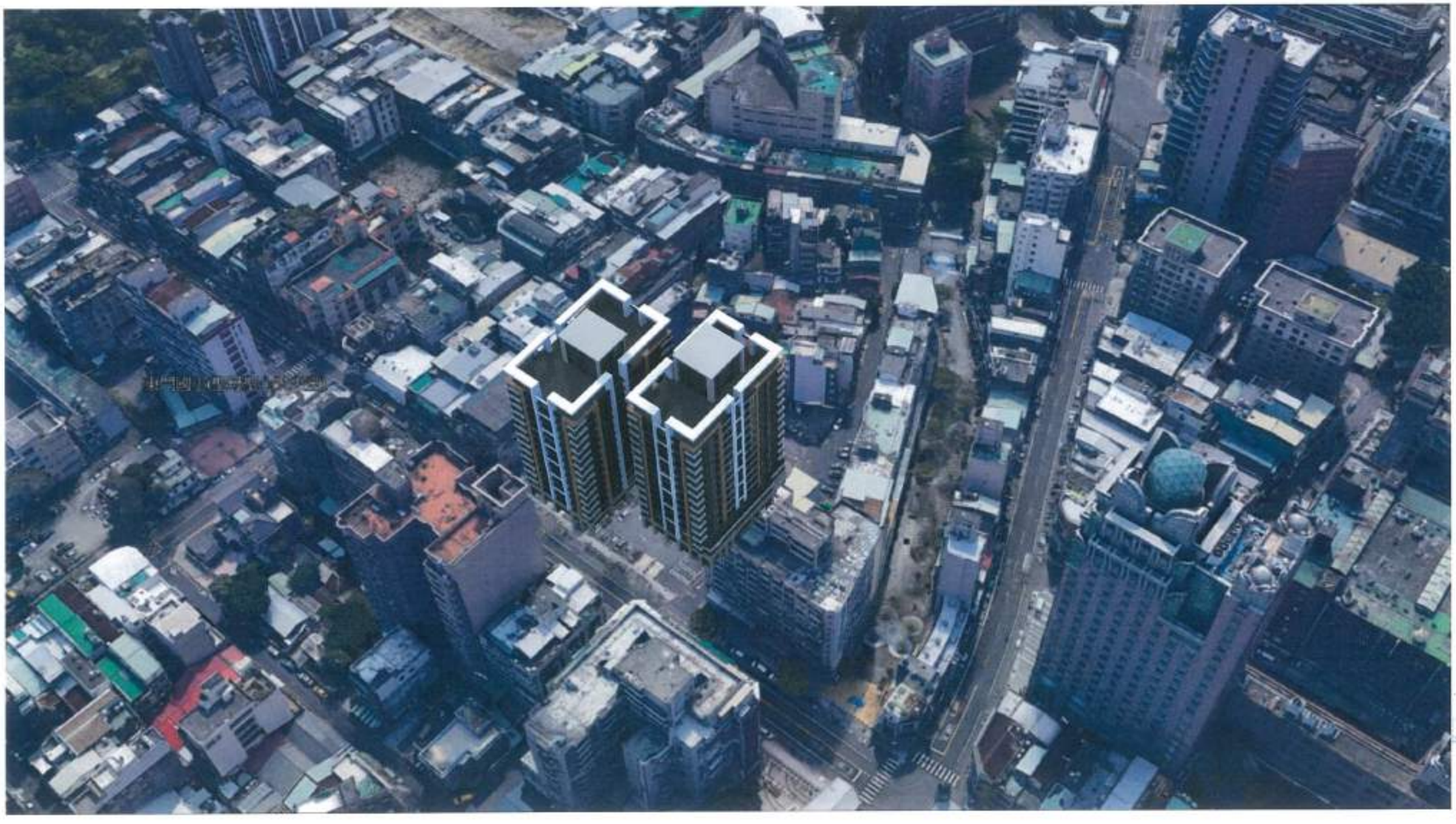


圖 10-8 基地西北側鳥瞰圖

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

圖 10-9 基地東北側鳥瞰圖

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## 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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

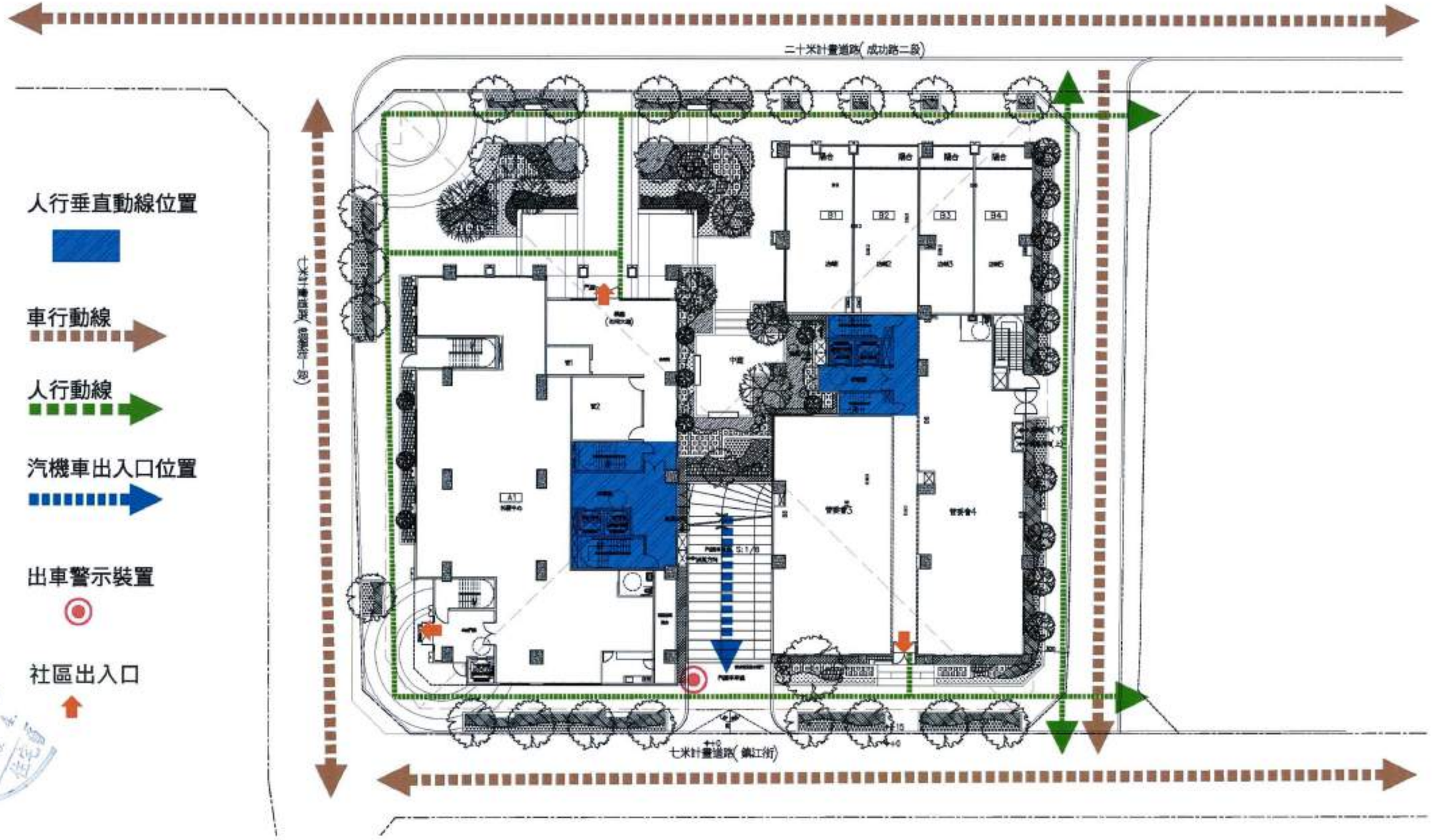



圖 10-10　人車動線規劃示意圖

**涉及變更事項容如下：**

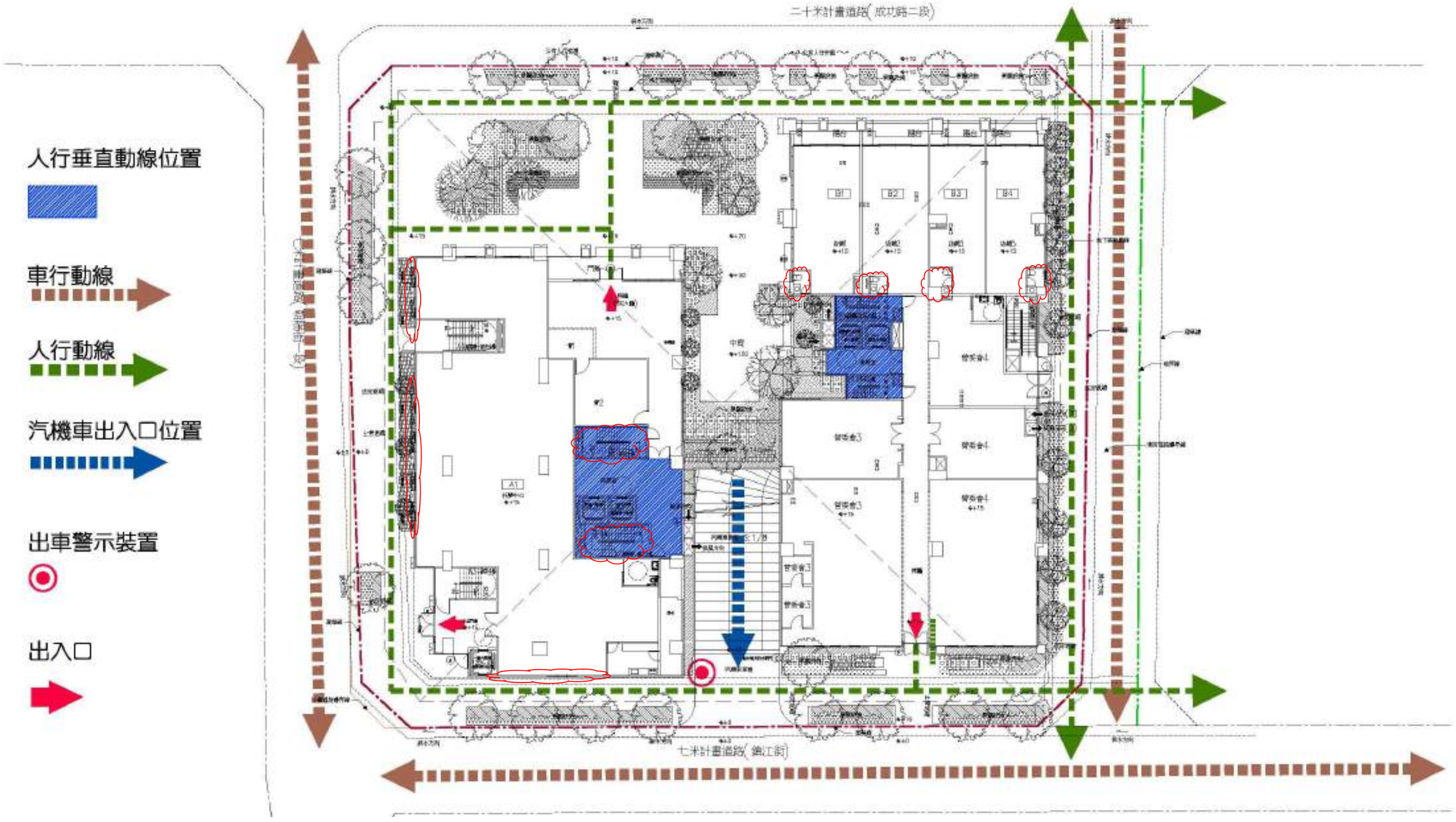



**圖 10-10　人車動線規劃示意圖[變更版]**

## 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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

圖 10-11　一層景觀喬木配置圖

**涉及變更事項如下：**

**圖 10-11　一層景觀喬木配置圖[變更版]**

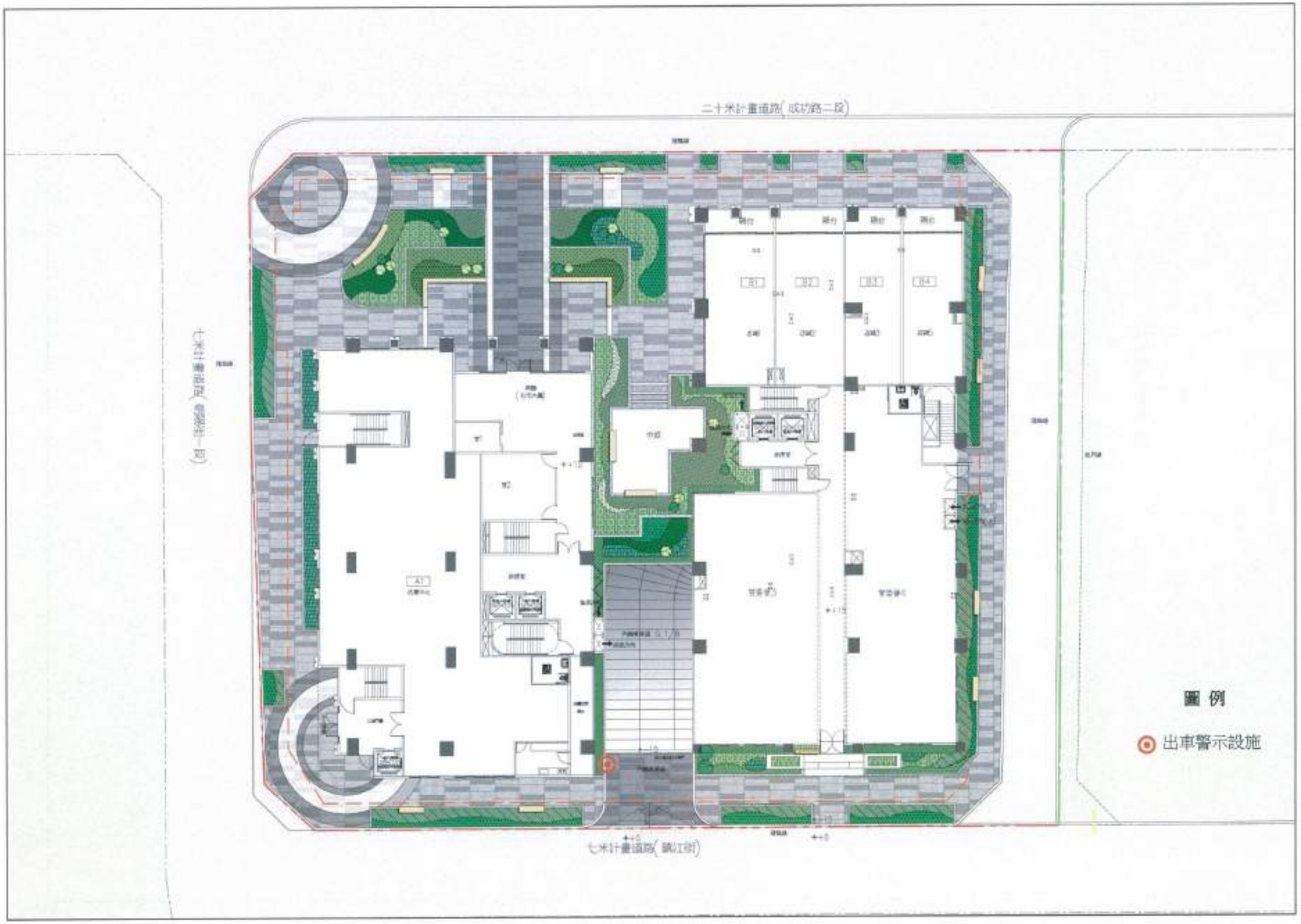



圖 10-12　一層景觀灌木植栽配置圖

**涉及變更事項如下：**

**圖 10-12　一層景觀植栽灌木配置圖[變更版]**

圖 10-13　屋突層景觀植栽配置圖

**涉及變更事項如下：**

**圖 10-13　屋突層景觀植栽配置圖[變更版]**

## (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、鳳潭楠
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，果實扁球形，成熟前黑色，紅梗團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香材。

【青楓】
學　名：Acer serrulatum
科　名：槭樹科
別　名：槭樹、青皮楓
落葉性大喬木，樹皮平滑淡綠色，葉對生，紙質，輪廓闊圓形，長 7 ~ 8 cm寬 9 ~ 10 cm，掌狀 5 裂，裂片三角狀披針形，先端尾狀銳尖，不整齊重鋸齒緣，基部截形，5 掌脈，掌緣狀圖維花序頂生，蒴果，果翅倒披針狀長橢圓形，長約 2 cm，翅脈明顯。

【光臘樹】
學名：Fraxinus griffithii
科　名：木犀科
別　名：白蠟樹、白蠟油
台灣特有種，半落葉喬木，樹皮灰白色，幹上留有圓形剝落痕跡，樹形優美，適合作為庭園樹、行道樹，夏季光臘樹樹枝空優美，結果期時一piece piece 的翅果在樹上隨風飄曳，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，樹皮茶褐色，有光澤，苔碑常呈片狀剝落，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。

【欖色】
學　名：Drypetes littoralis
科　名：大戟科
別　名：濱柃花木、
　　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、銳丹、銳毛樹
常綠性的小灌木或中喬木，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，葉腋生在枝端，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。

【欖李仔】
學　名：Drypetes littoralis
科　名：大戟科
別　名：濱柃花木、
　　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。

【櫸樹】
學　名：Zelkova formosana Hayata
科　名：榆科
別　名：櫸木、雞油、臺灣櫸、櫸榆落葉大喬木；樹皮灰白色或褐灰色，呈不規則的片狀剝落，移植時關閉審前，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，簇生於枝端，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，雌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)

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

【細葉雪茄花】
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：蝴蝶蘭、扁竹花
低矮灌木或小喬木，高可達 7 公尺或更高，冠 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、賽子木
常綠灌木，單葉對生，葉端突尖，有一對三角形淺綠色托葉，頭果頭，聚色紫紅，花瓣四枚，不同於五枚之繁星花，仙丹花雖原產熱帶亞洲，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，宿匙形至倒卵披針形，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 稜，小枝柔軟而下垂，幼嫩的部分有毛。花色因品種不同而有淡藍、淺紫、深紫、白色等之變化，四季常開花，夏秋季最盛。

【葉下株】
學　名：Phyllanthus urinaria Linn.
科　名：大戟科
別　名：珠仔草、紅骨樺
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，每節具一至數個分枚，節節生根長葉成板，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。

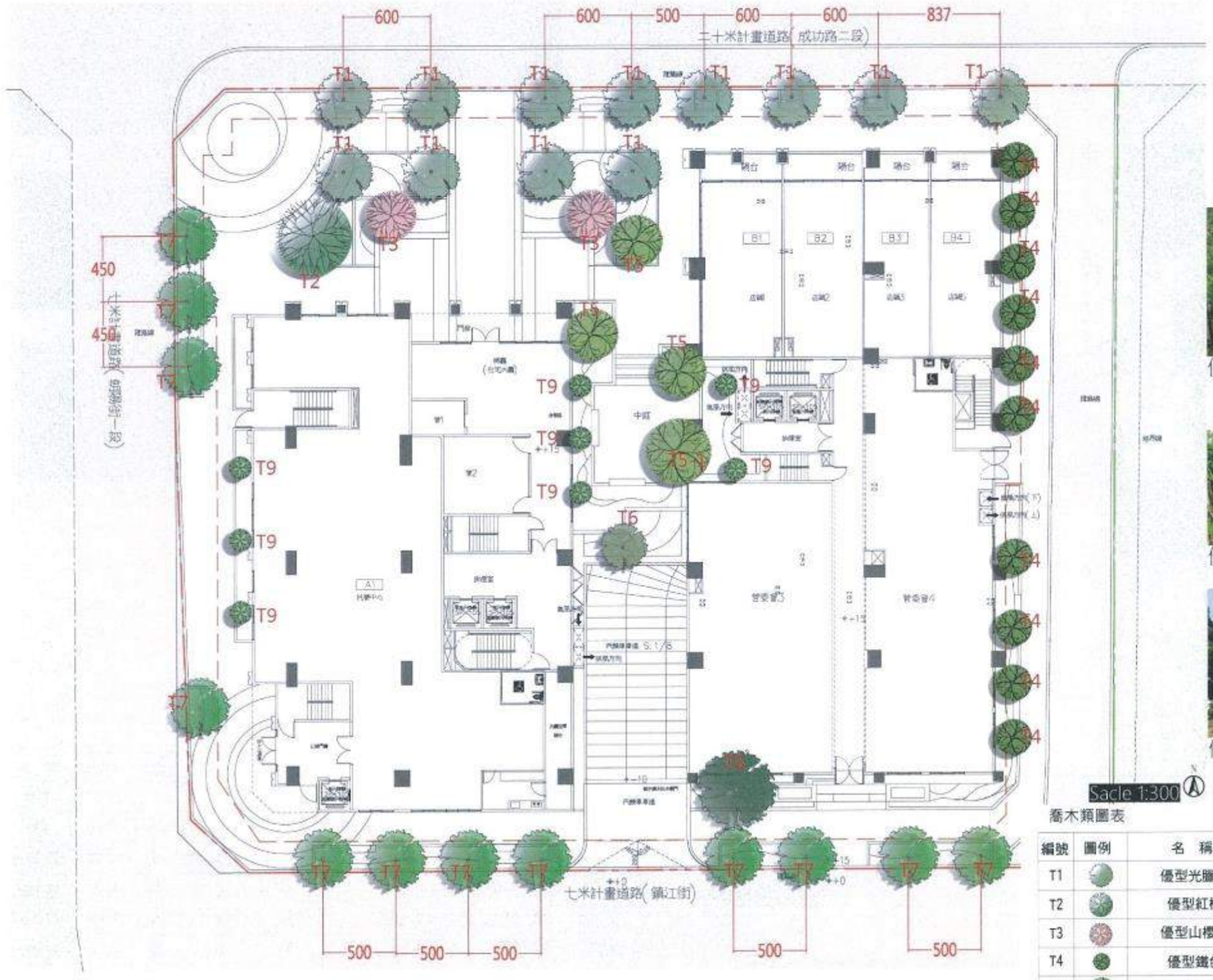
【細葉杜鵑】
學　名：Rhododendron noriakianum
科　名：杜鵑花科
別　名：志佳陽杜鵑
低矮灌木，樹枝多數細長，幼時有倒伏性粗毛，老時則光滑無毛。葉小，簇生於小枝條的先端，卵形至卵狀長橢圓形，花期 3~5 月。果實為蒴果，密生絨毛，種子小，褐色。特產於台灣北部及中部的高山地區，是台灣特有種。

【鵝掌柴】
學　名：Schefflera arboricola
科　名：五加科
別　名：七葉蓮、狗腳蹄
蓼生掌線灌木，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，掌握性，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。

【羅漢羅漢松】
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，簇生於枝端，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)**

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**



優型紅楠

優型青楓

優型櫸樹

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 | | 優型櫸樹 | 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

優型紅楠

優型青楓

優型櫸樹

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

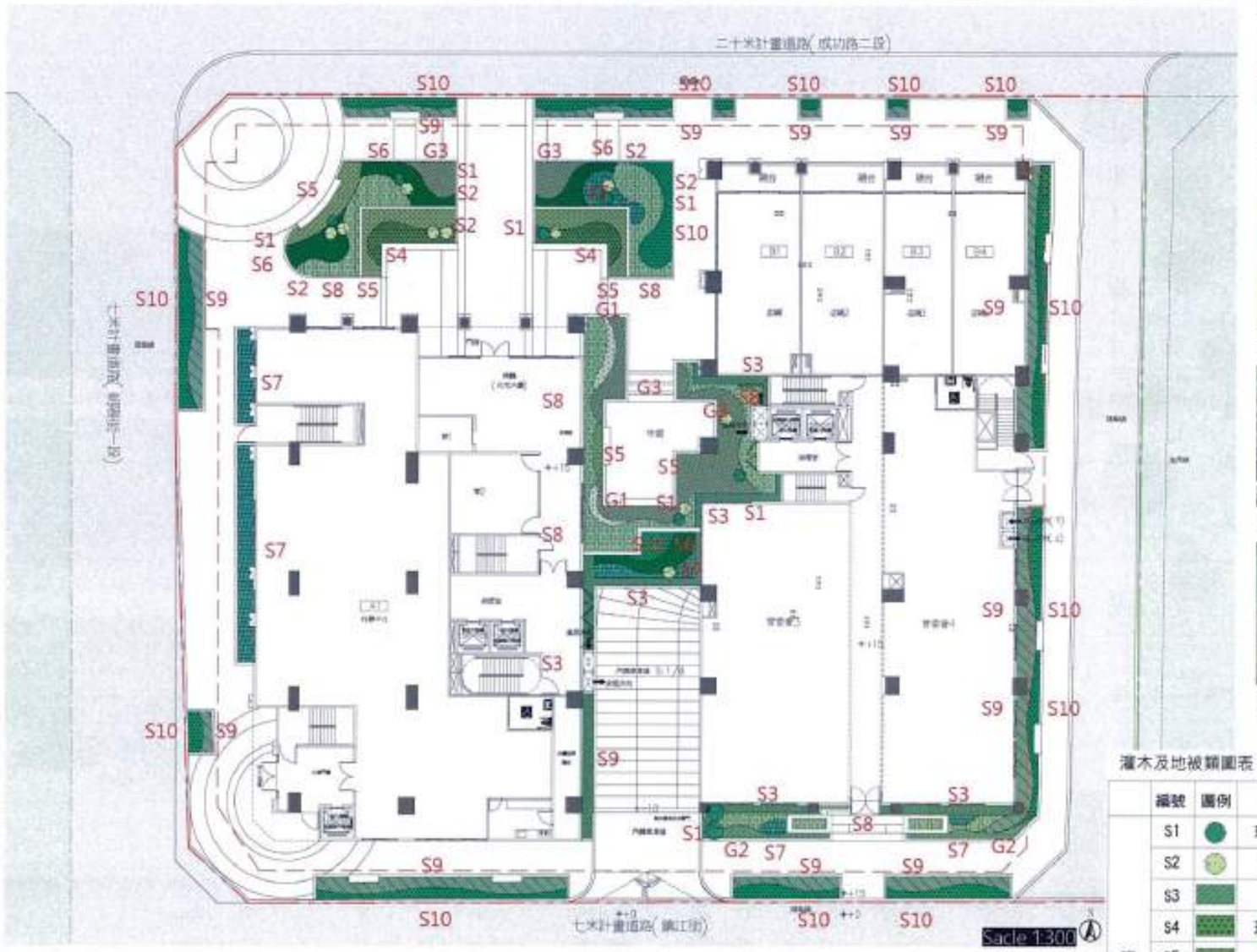
優型光臘樹

優型鐵色

喬木簡圖表

| 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 | | 優型櫸樹 | 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　一樓喬木配置圖[變更版]**



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

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㎡ |

台北草

細葉雪茄花

鳶尾

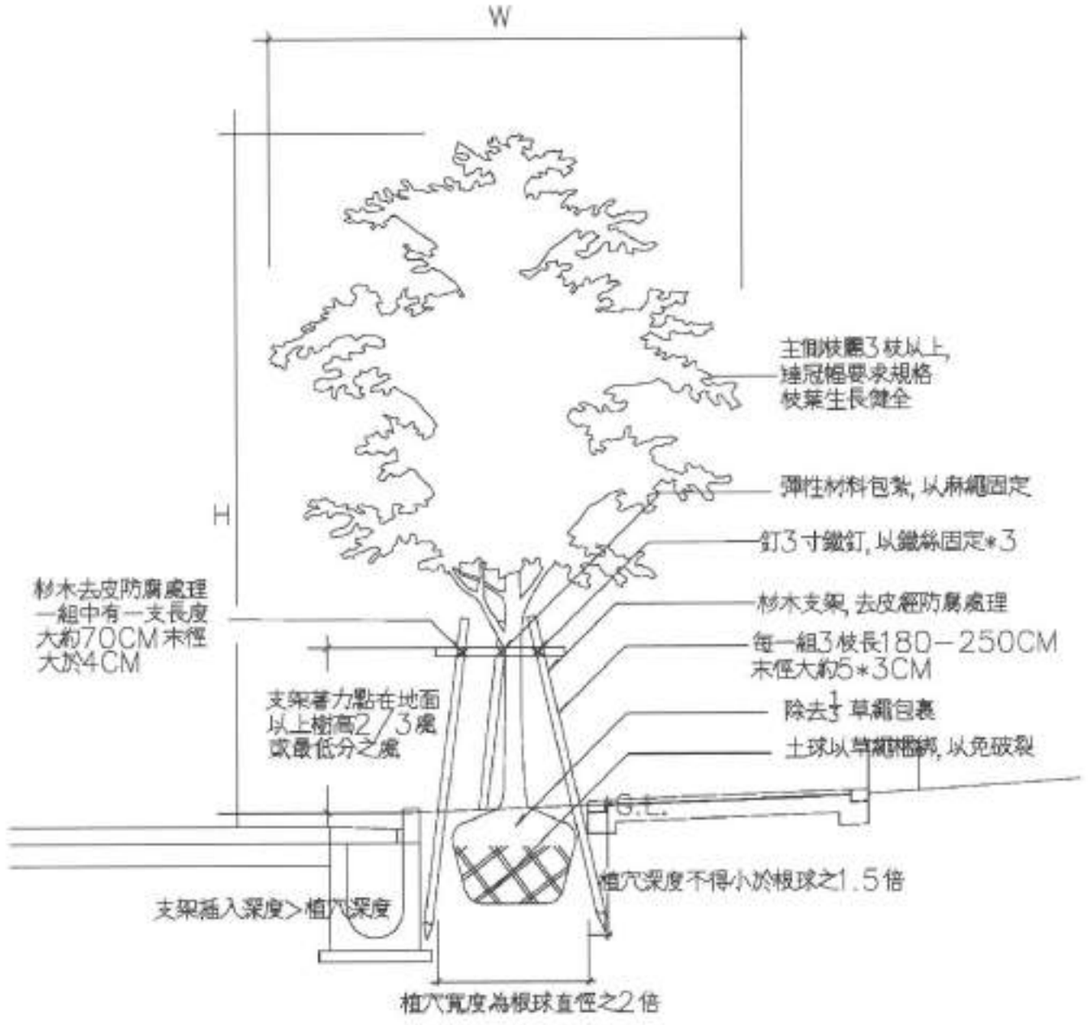
**圖 10-15　一層灌木配置圖**

**涉及變更事項如下：**

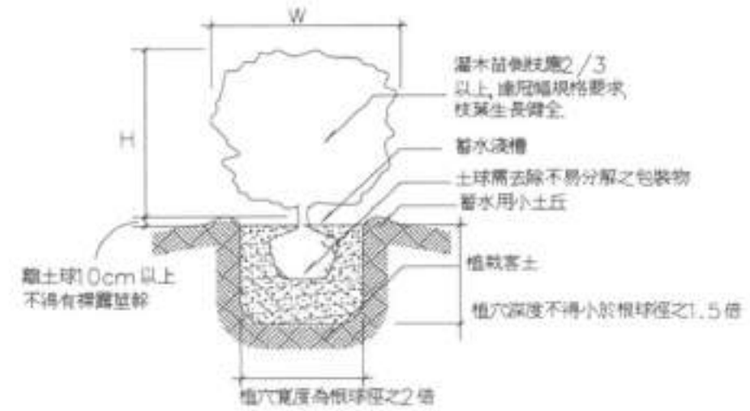
灌木及地被類圖表

| | 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 | 35.30㎡ |
| | 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 | 28.29㎡ |
| | S6 | | 黃金露花 | H=20cm W=20cm | 30 | 60 | 49 | 0.03 | 32.18㎡ |
| | S7 | | 芙蓉菊 | H=40cm W=35cm | 30 | 60 | 16 | 0.03 | 44.90㎡ |
| | S8 | | 細葉杜鵑 | H=35cm W=25cm | 30 | 60 | 36 | 0.03 | 73.25㎡ |
| | S9 | | 矮仙丹 | H=30cm W=20cm | 30 | 60 | 49 | 0.03 | 86.13㎡ |
| | S10 | | 雪花木 | H=30cm W=20cm | 30 | 60 | 49 | 0.03 | 90.24㎡ |
| 地被 | G1 | | 鳶尾 | H=40cm W=30cm | | 60 | 16 | 0.01 | 4.80㎡ |
| | G2 | | 台北草 | H=3cm | | 60 | | 0.01 | 10.26㎡ |
| | G3 | | 細葉雪茄花 | H=15cm W=20cm | | 60 | 49 | 0.01 | 47.49㎡ |

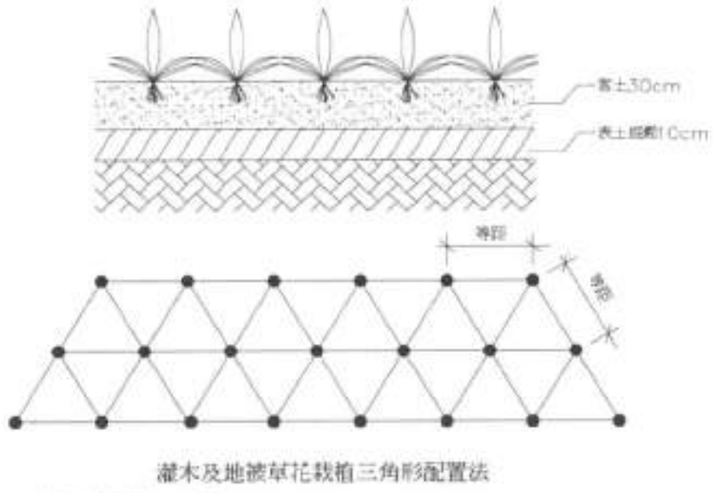
**圖 10-15　一層灌木配置圖[變更版]**




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

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

**同原核定內容未變更**

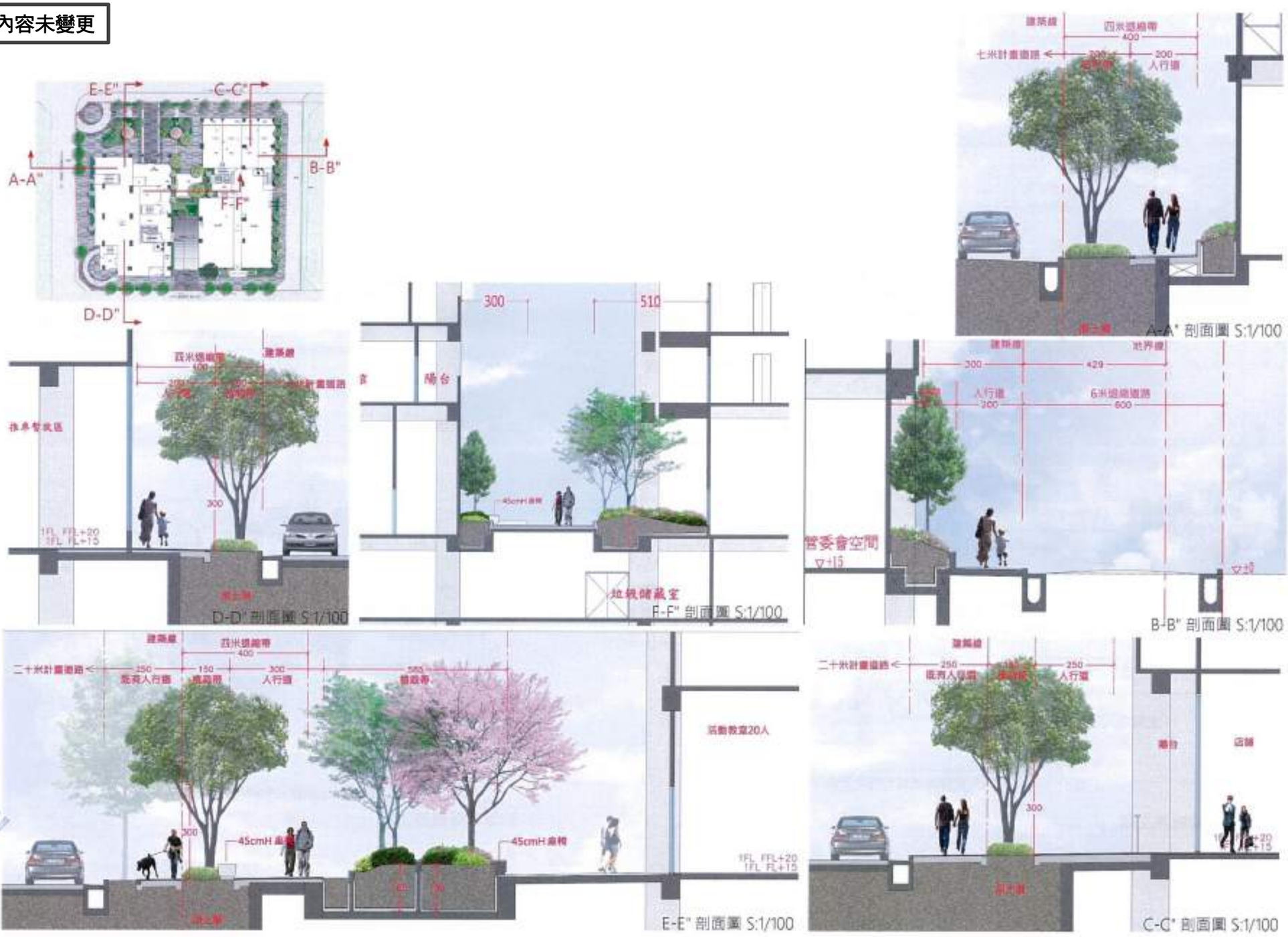
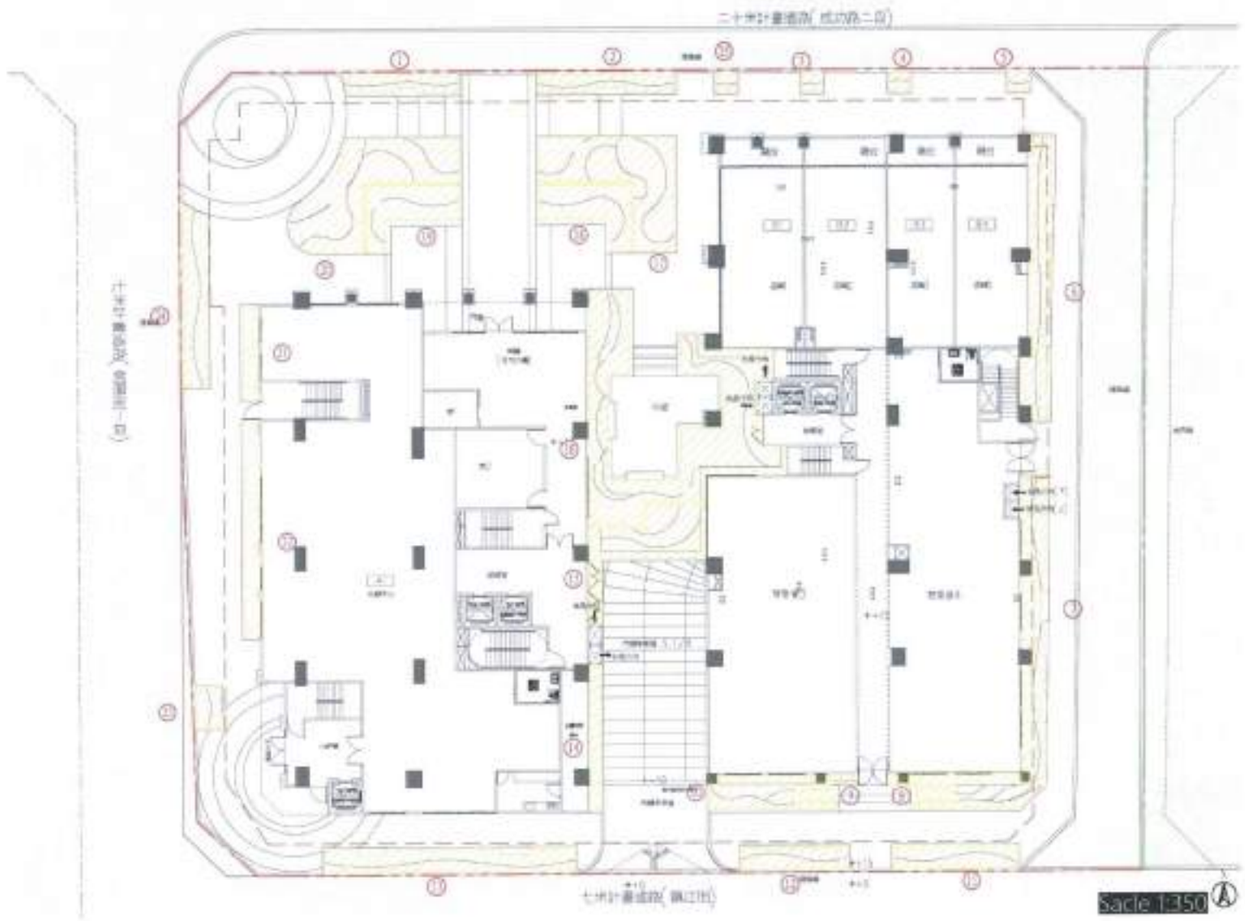



圖 10-17 一層景觀剖面圖

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**




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(圓逸型) | H:2~3m W:2.5~3m | 15 | 1 | 100cm | ≥150cm | | |
| T7 | | 優型櫸樹 | 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 +.....+㉙ = 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

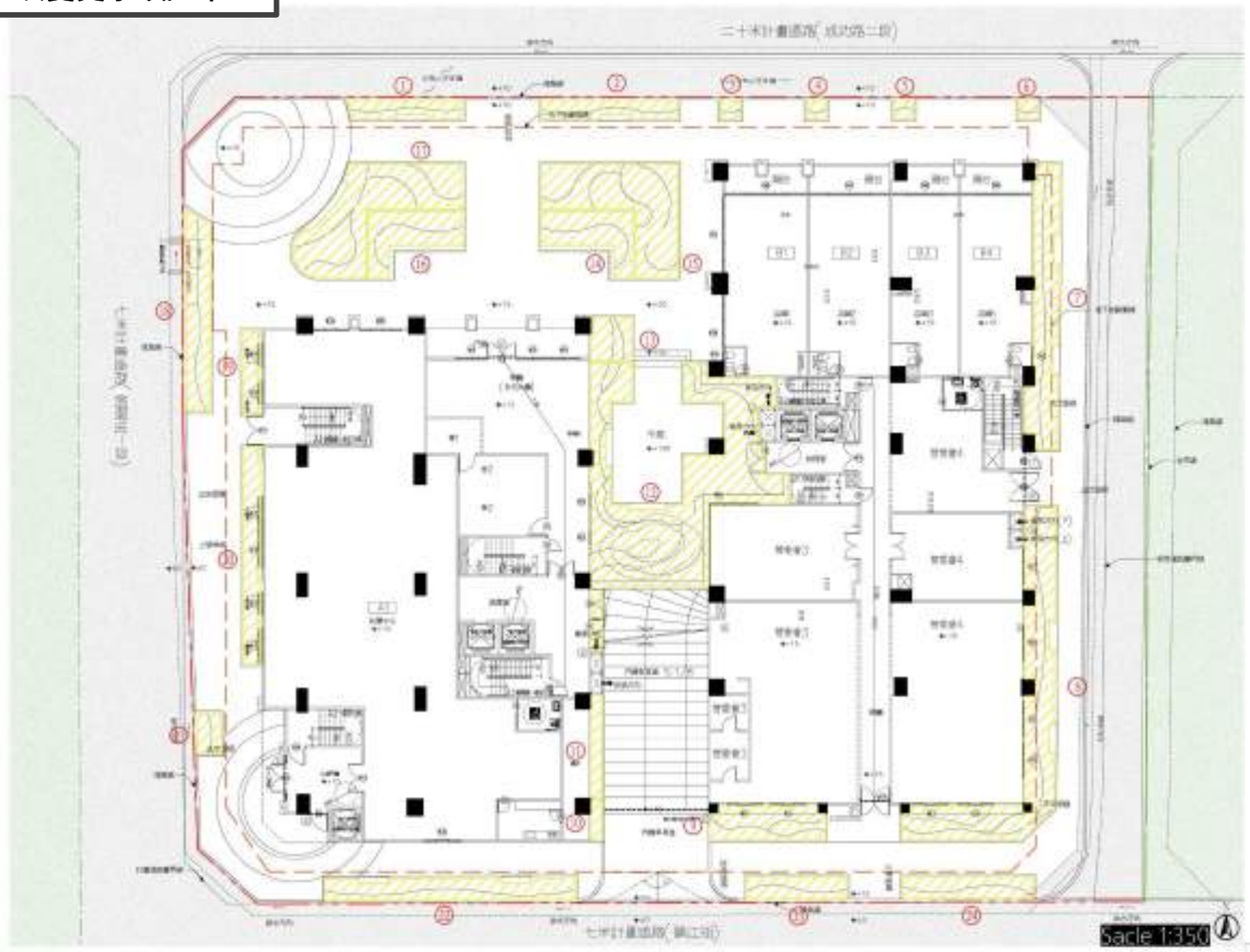
4. 法空二分之一：741.32 ㎡ >1379.6 ㎡ /2=689.8 ㎡
OK!!!

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 | | 美蓉菊 | 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 | | 蔓尾 | 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

**涉及變更事項如下：**




依據"桃園市建築基地綠化自治條例"之規定檢討

基地面積：3449㎡

法定空地面積：3449*40%=1379.60㎡

本案實際綠覆：

喬木：(12*25㎡)=300㎡

灌木+地被=①+②+③+.....+㉔ =468.12㎡

喬木+灌木+地被=300㎡+468.12㎡=768.12㎡

建築基地綠化應留設法定空地二分之一以上綠化植栽

法空二分之一：768.12㎡＞1379.60㎡/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 | | 優型紅軸 | 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(觀逸型) | 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/m | 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 | | 藤漢松 | H=180cm W=45cm | 30 | 60 | 4 | 0.03 | 35.30㎡ |
| | S4 | | 斑葉鵝掌藤 | H=35cm W=30cm | 30 | 60 | 25 | 0.03 | 15.28㎡ |
| | S5 | | 黃下株 | H=20cm W=20cm | 30 | 60 | 36 | 0.03 | 28.29㎡ |
| | S6 | | 黃金露花 | H=20cm W=20cm | 30 | 60 | 49 | 0.03 | 32.18㎡ |
| | S7 | | 芙蓉菊 | H=40cm W=35cm | 30 | 60 | 16 | 0.03 | 44.90㎡ |
| | S8 | | 細葉杜鵑 | H=35cm W=25cm | 30 | 60 | 36 | 0.03 | 73.25㎡ |
| | S9 | | 矮仙丹 | H=30cm W=20cm | 30 | 60 | 49 | 0.03 | 86.13㎡ |
| | S10 | | 雪花木 | H=30cm W=20cm | 30 | 60 | 49 | 0.03 | 90.24㎡ |
| 地被 | G1 | | 蔦屋 | H=40cm W=30cm | | 60 | 16 | 0.01 | 4.80㎡ |
| | G2 | | 台北草 | H=3cm | | 60 | | 0.01 | 10.26㎡ |
| | G3 | | 細葉雪茄花 | H=15cm W=20cm | | 60 | 49 | 0.01 | 47.49㎡ |

**圖 10-18　一層景觀綠化面積檢討圖[變更版]**

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(圓滿型) | 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 10-19 一層景觀綠覆率檢討圖

綠覆率面積檢討

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

1. 基地面積 :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 | | 球型黃槐 | 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 | | 黃下株 | 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 | | 蔓尾 | 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㎡ |

**涉及變更事項如下：**

依據"桃園市建築基地綠化自治條例"之規定檢討
本案屬於第二類住宅區綠覆率規定應達法定空地20%以上
基地面積：3449㎡
法定空地面積：3449*40%=1379.60㎡
法定綠覆面積：1379.60*20%=275.92㎡
本案實際綠覆面積：=300+405.57+62.55=768.12㎡
本案綠覆率：768.12㎡/1379.60㎡=0.5568=55.68% > 20以上....OK!!
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
法空二分之一：768.12㎡>1379.60㎡/2=689.8㎡...OK!!!
建築基地法定建築退縮範圍內，其喬木數量已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

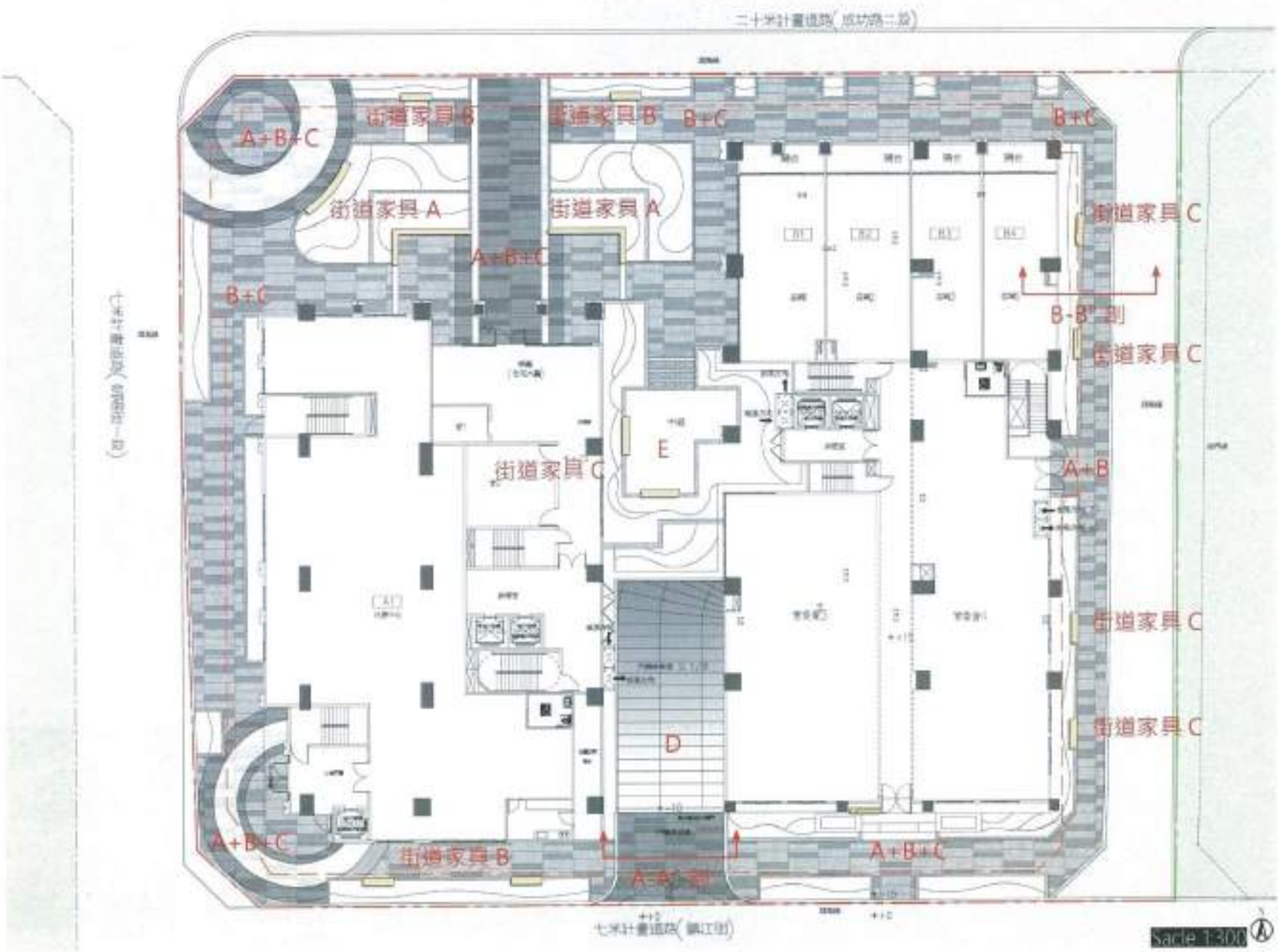
喬木類圖表

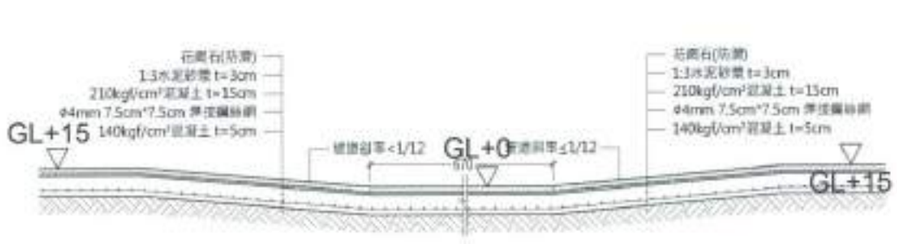
| 編號 | 圖例 | 名稱 | 規格/株高.冠寬.cm | 米徑cm | 數量 | 土球 | 覆土深度 | 單位綠覆面積 | 綠覆面積 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| T1 | | 優型光臘樹 | H:7~8m W:3~4m | 20 | 12 | 150cm | ≥150cm | | |
| T2 | | 優型紅楠 | H:6~7m W:4~5m | 30 | 1 | 150cm | ≥150cm | | |
| T3 | | 優型山櫻花 | H:5~6m W:3~4m | 25 | 2 | 150cm | ≥150cm | | |
| 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 | | 優型圓型羅漢松 | 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

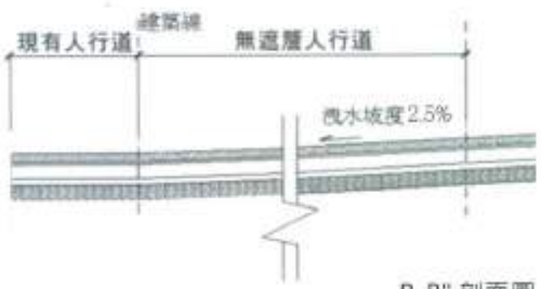
| | 編號 | 圖例 | 名稱 | 規格/株高.冠寬.cm | 根球徑cm | 覆土深度D/.cm | 株距株/㎡ | 基肥kg/株 | 數量 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 灌木 | S1 | | 球型胡椒木 | H=60~70cm W=60~70cm | 45 | 60 | | 0.03 | 11株 |
| | S2 | | 球型黃榕 | H=70~80cm W=70~80cm | 45 | 60 | | 0.03 | 9株 |
| | S3 | | 羅漢松 | H=180cm W=45cm | 30 | 60 | 4 | 0.03 | 35.30㎡ |
| | S4 | | 斑葉鵝掌藤 | H=35cm W=30cm | 30 | 60 | 25 | 0.03 | 15.28㎡ |
| | S5 | | 黃下株 | H=20cm W=20cm | 30 | 60 | 36 | 0.03 | 28.29㎡ |
| | S6 | | 黃金露花 | H=20cm W=20cm | 30 | 60 | 49 | 0.03 | 32.18㎡ |
| | S7 | | 芙蓉菊 | H=40cm W=35cm | 30 | 60 | 16 | 0.03 | 44.90㎡ |
| | S8 | | 細葉杜鵑 | H=35cm W=25cm | 30 | 60 | 36 | 0.03 | 73.25㎡ |
| | S9 | | 矮仙丹 | H=30cm W=20cm | 30 | 60 | 49 | 0.03 | 86.13㎡ |
| | S10 | | 雪花木 | H=30cm W=20cm | 30 | 60 | 49 | 0.03 | 90.24㎡ |
| 地被 | G1 | | 鳳尾 | H=40cm W=30cm | | 60 | 16 | 0.01 | 4.80㎡ |
| | G2 | | 台北草 | H=3cm | | 60 | | 0.01 | 10.26㎡ |
| | G3 | | 細葉雪茄花 | H=15cm W=20cm | | 60 | 49 | 0.01 | 47.49㎡ |

**圖 10-19　一層景觀綠覆率檢討圖[變更版]**



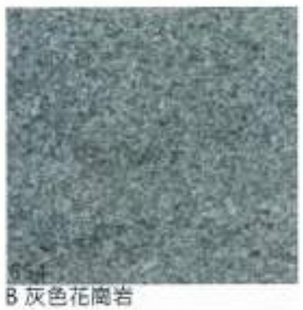




A-A" 剖面圖




B-B" 剖面圖

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 超木

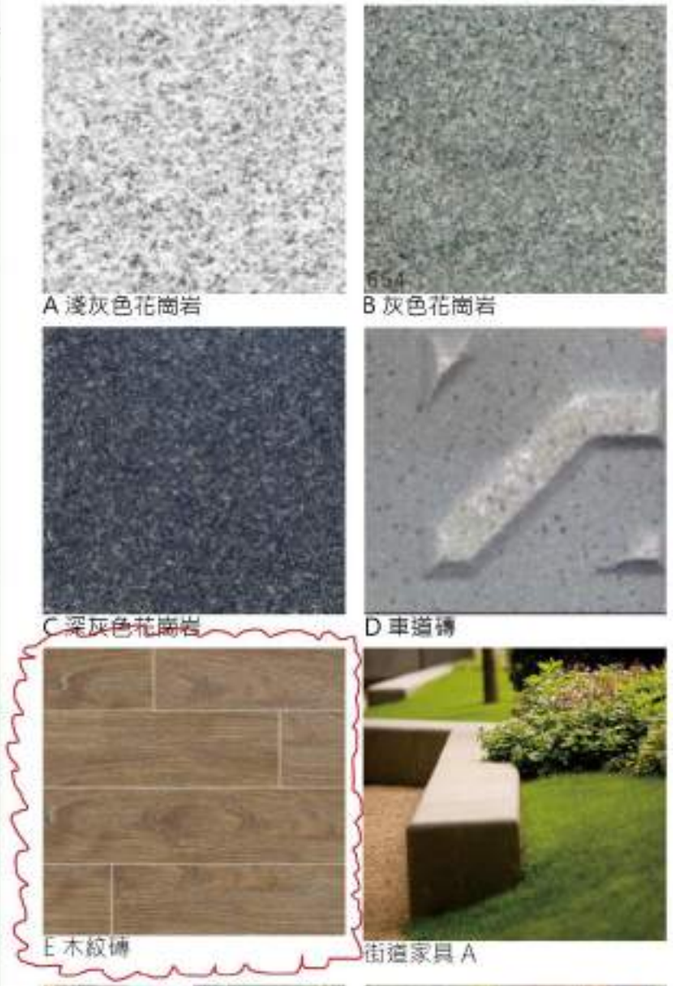
街道家具 A

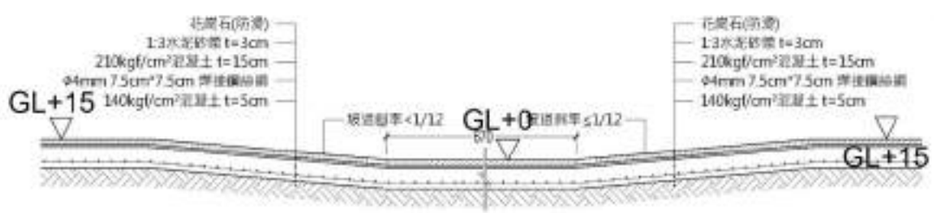
街道家具 B

街道家具 C

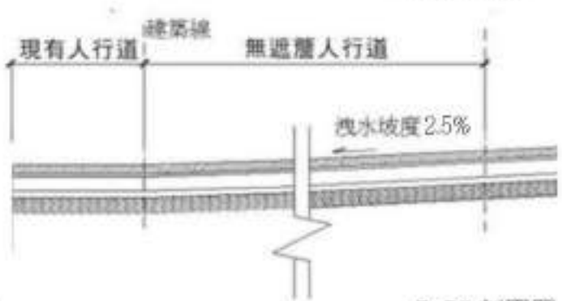
圖 10-20 一層景觀鋪面配置圖

**涉及變更事項如下：**



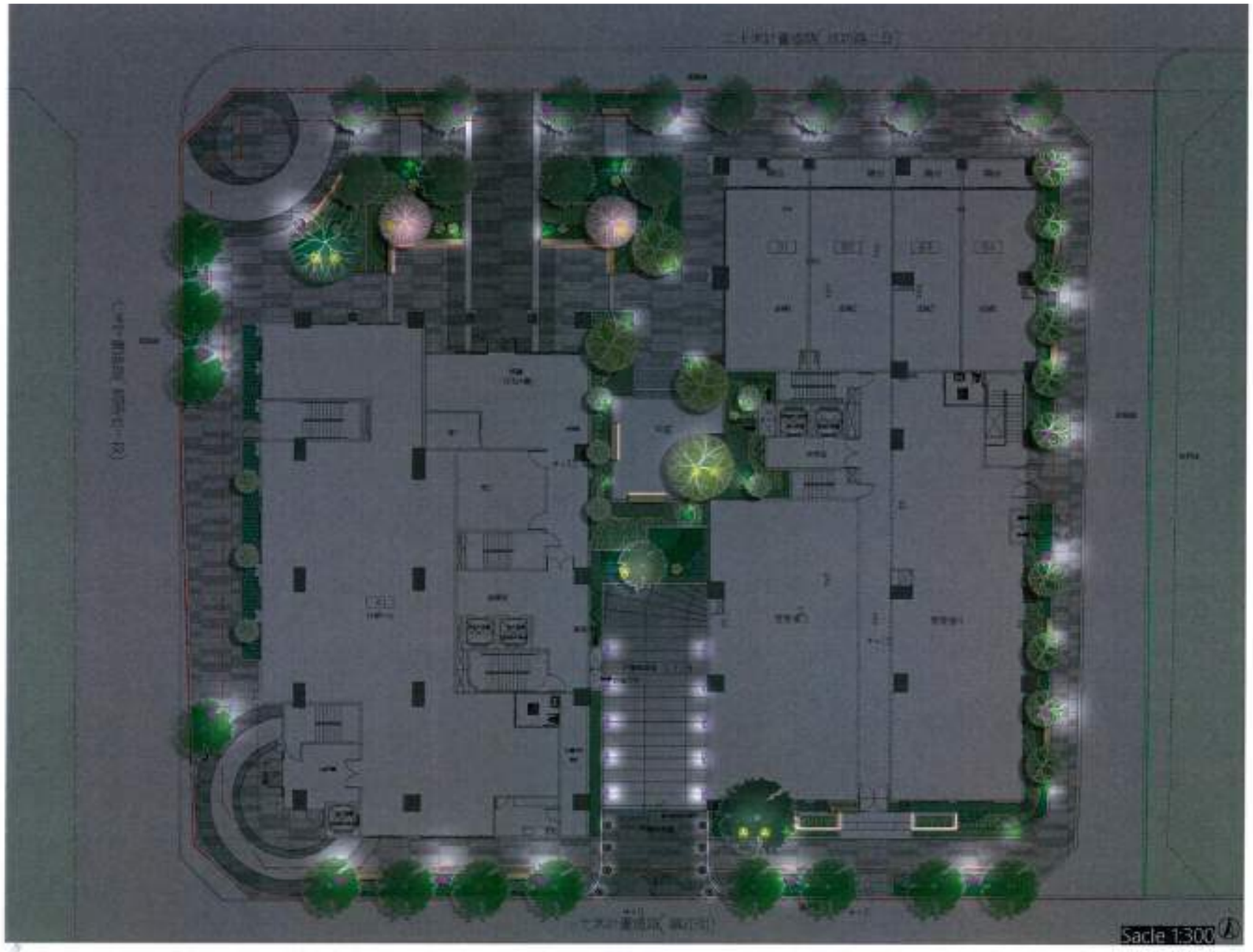




A-A" 剖面圖




B-B" 剖面圖

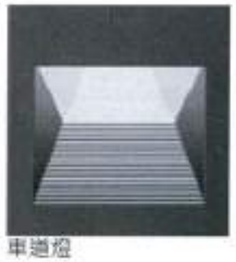
**圖 10-20　一層景觀鋪面配置圖[變更版]**



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

**涉及變更事項如下：**

景觀矮燈

草叢燈

LED 地燈

車道燈

景觀效果燈

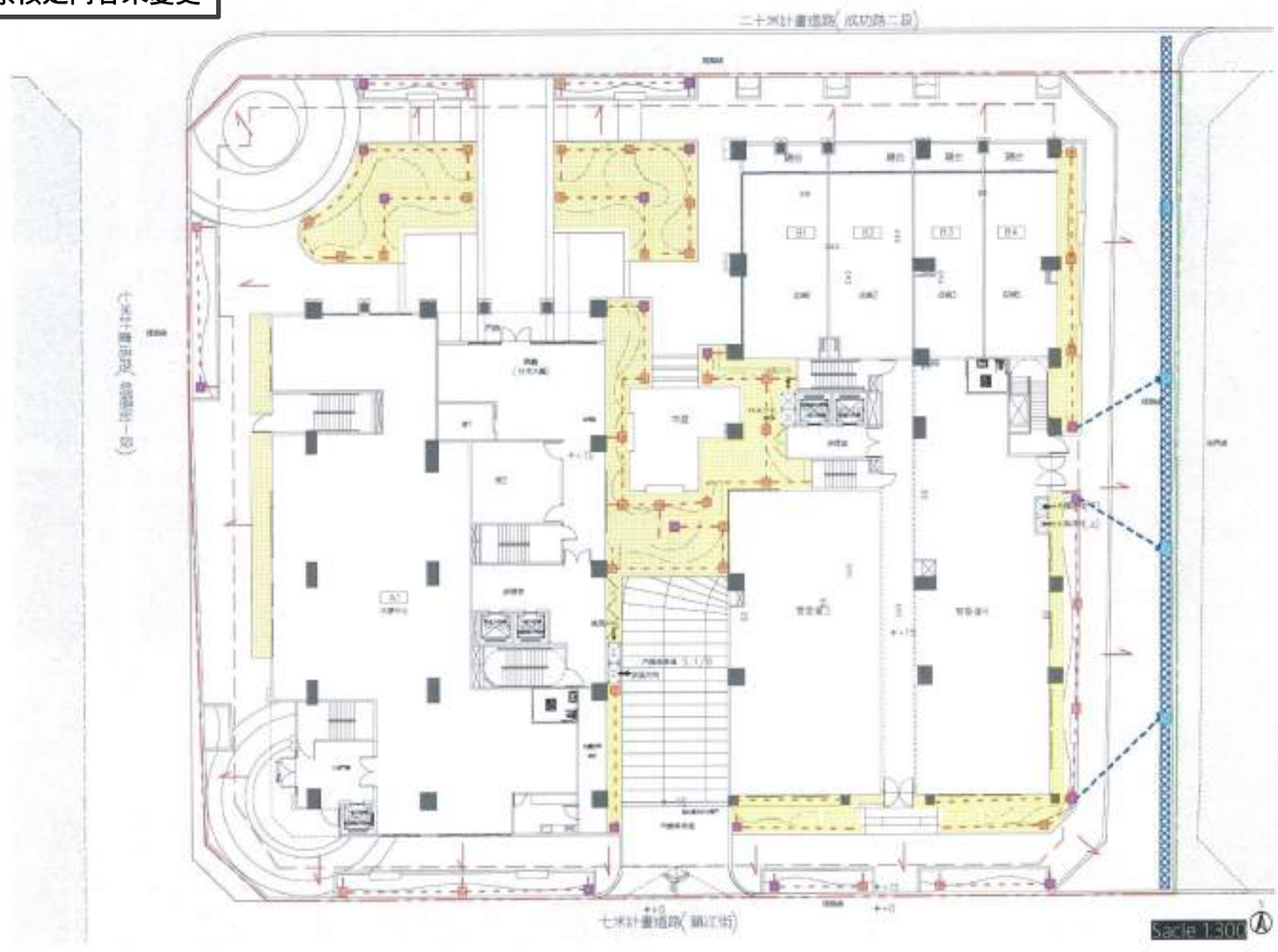
LED 線燈

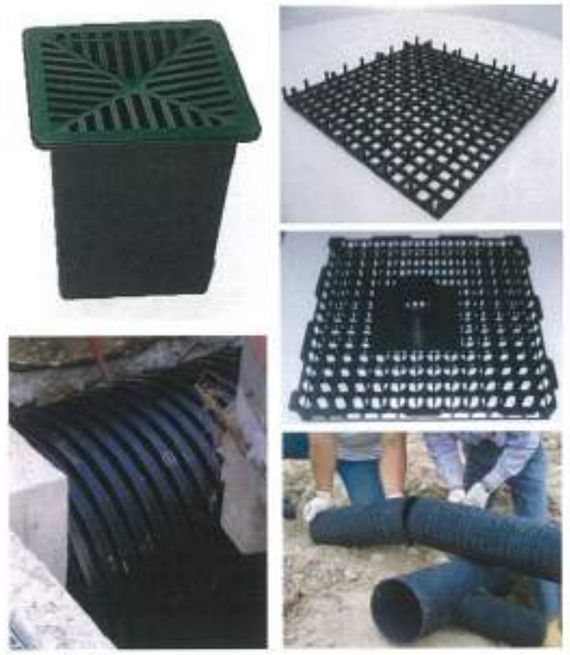
照明燈俱表

| 圖例 | 編號 | 燈 俱 | 光 源 | 位 置 | 瓦 數 | 流明 | 數 量 | 合計瓦數 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 01 | 車道燈 | LED | 車道 | 6W | 1130lm | 10組 | 60W |
| | 02 | 草叢燈 | LED | 花台 | 10W | 720lm | 17組 | 170W |
| | 03 | 庭園矮燈 | LED | 植栽槽 | 8W | 1260lm | 24組 | 192W |
| | 04 | LED地燈 | LED | 地坪 | 6W | 60lm | 8組 | 48W |
| | 05 | LED線燈 | LED | 座椅 | 4.8W | 60lm | 38.20m | 183.36W |
| | 06 | 投光燈 | LED | 欄杆 | 7W | 650lm | 10組 | 70W |
| 本案設置中,夜間平均照度不低於十勒克斯， | | | | | | 合計瓦數 | | 723.36W |

**圖 10-21　一層景觀燈光配置圖[變更版]**

**同原核定內容未變更**

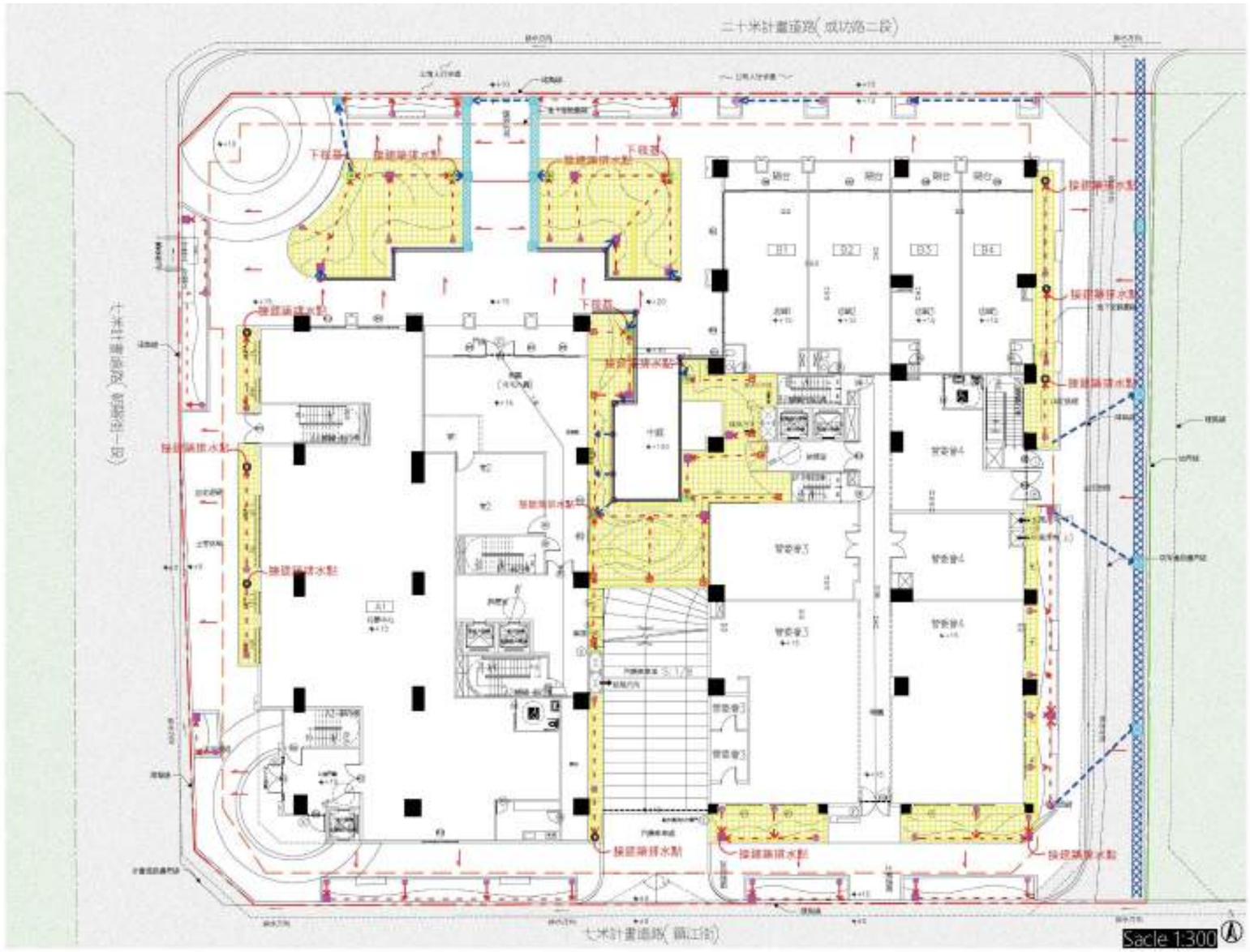


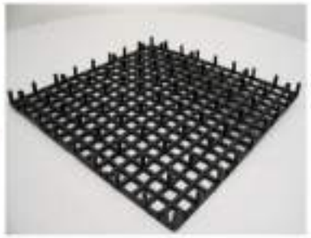



排水圖例

| 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





排水圖例

| 圖例 | 尺 寸 | 設施種類 |
|---|---|---|
| | W:55cm D:55cm | 下筏基清潔井(不鏽鋼化妝蓋) |
| | W:55cm D:55cm | 下筏基清潔井(鍍鋅格柵) |
| | W:34.5cm D:30cm | PP落水井 |
| | W:22.5cm D:8cm | PP落水井 |
| | ⦰ 3" | HDPE透水管 |
| | ⦰ 3" | PVC管 |
| | 3.5*3.5*3.5cm | 排水板 |
| | 30cm D:50cm | 鍍鋅排水溝 |
| | 30cm D:50cm | 排水明溝(不鏽鋼化妝溝蓋) |
| | | 排水方向 |
| | □ 3" | 防落葉落水頭 |
| | □ 3" | HDPE透水管檢修口 |

**圖 10-22　一層景觀排水及高程配置圖[變更版]**

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 |

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

**涉及變更事項如下：**

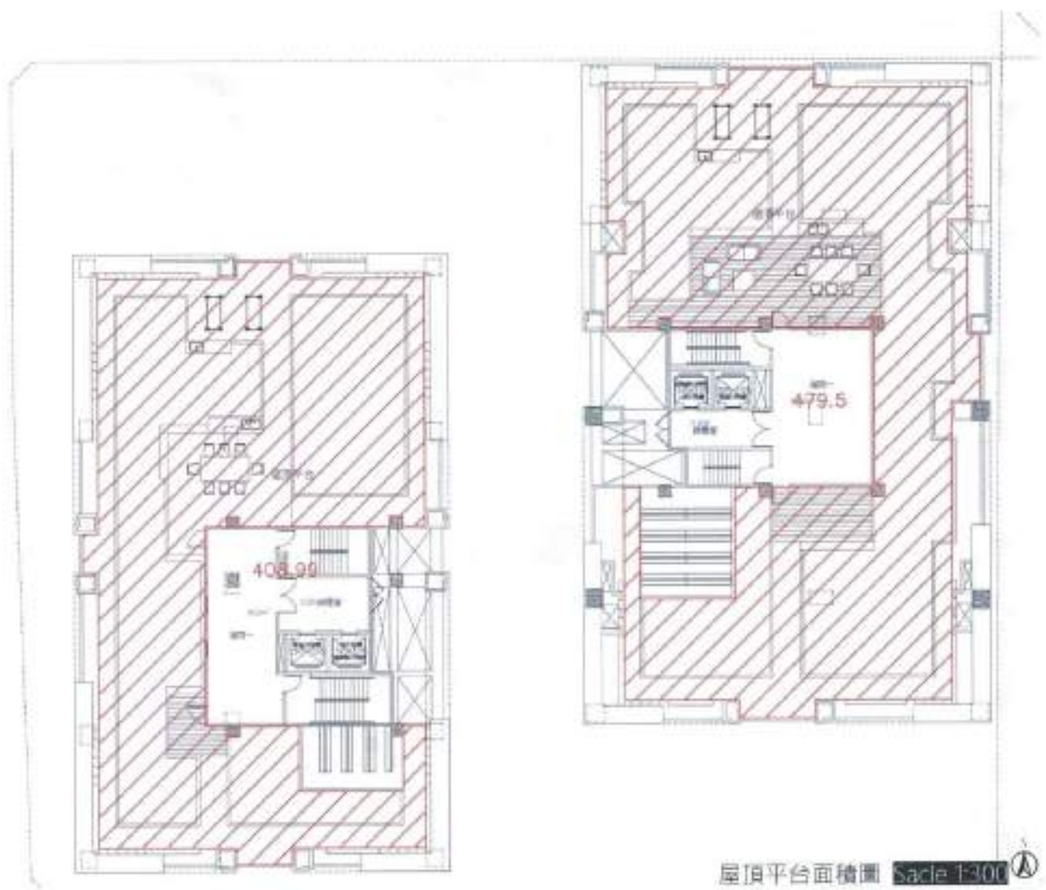
喬木類圖表

| 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 |

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 | 18.59㎡ |
| S3 | | 鳳尾竹 | H=35cm W=30cm | 20 | 60 | 25 | 0.03 | 54.44㎡ |
| 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 | 41.44㎡ |
| 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 | 29.36㎡ |
| G3 | | 台北草 | H=3cm | | 60 | | 0.01 | 172.88㎡ |

**圖 10-23　屋突一層景觀植栽配置平面圖[變更版]**

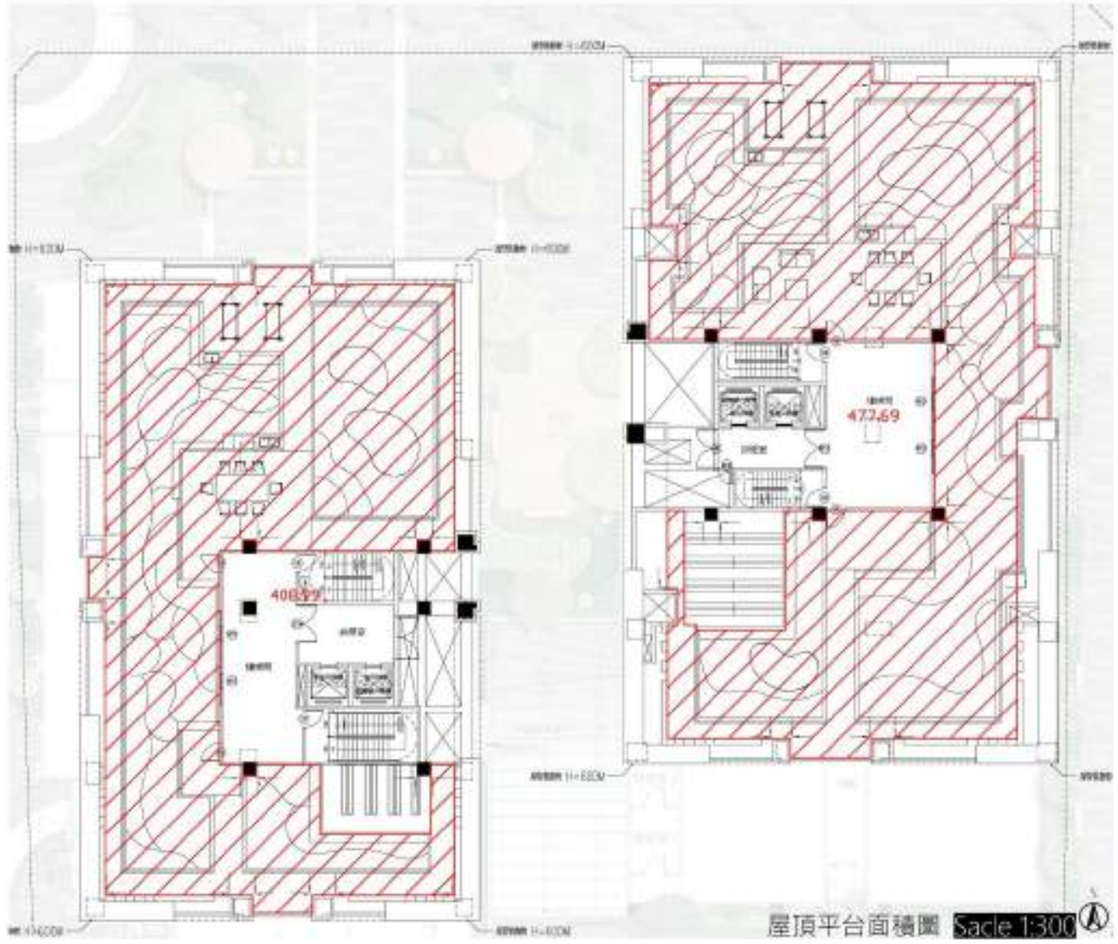


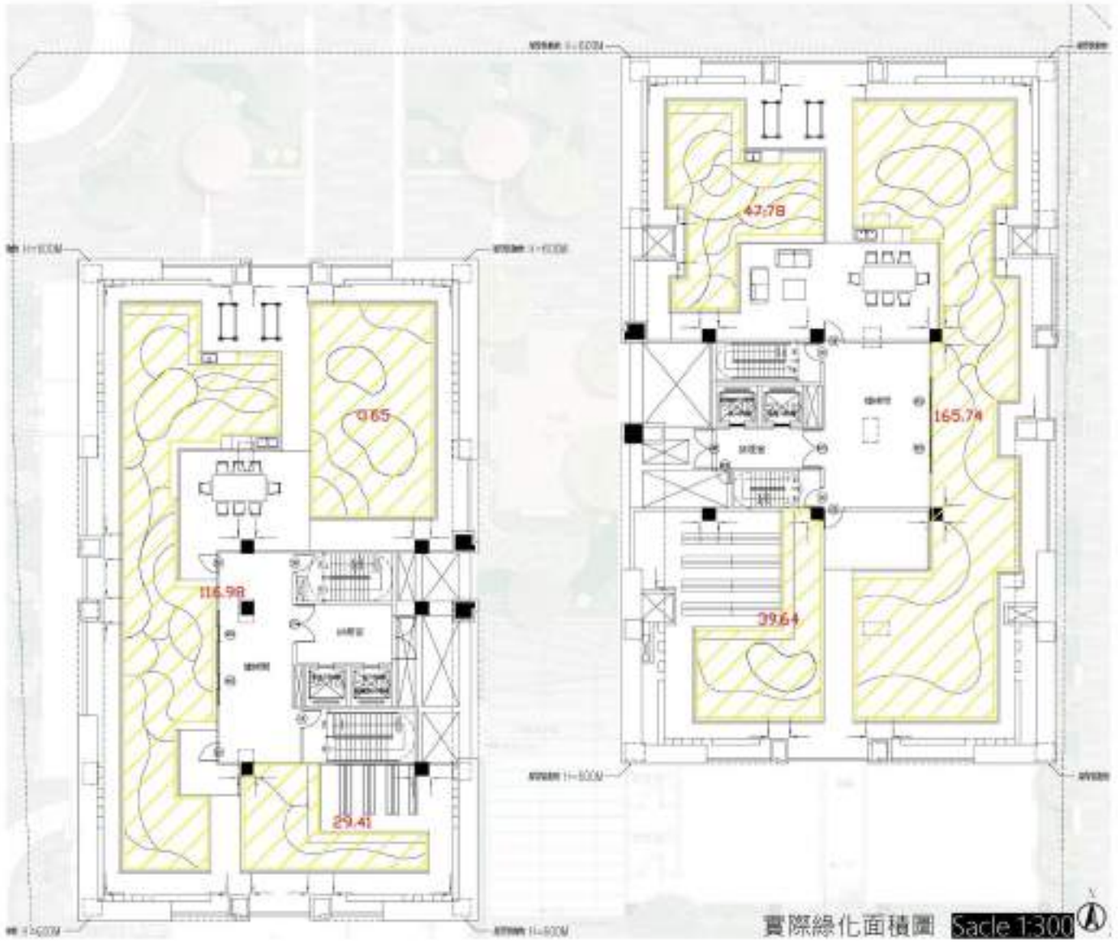

屋頂綠化面積檢討

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

**涉及變更事項如下：**




屋頂綠化面積檢討

屋頂平台面積 =408.99+477.69=886.68
屋頂平台 1/2 面積 =886.68/2=443.34
本案屋頂綠覆 =464.55>8886.68/2=443.34

**圖 10-24　景觀屋突一層綠化量面積檢討圖[變更版]**

景觀矮燈

草叢燈

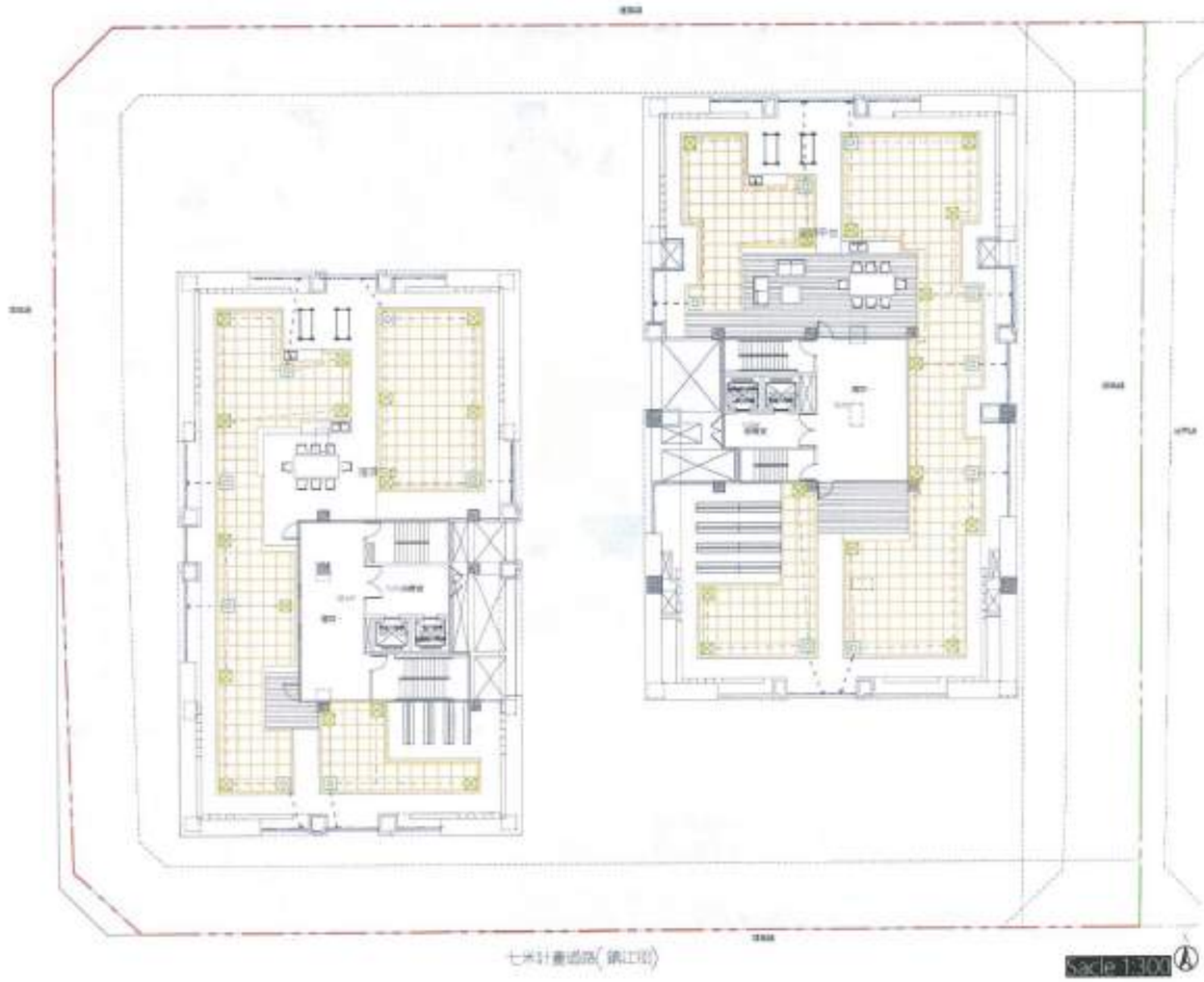
景觀效果燈

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

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**




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

排水圖例表

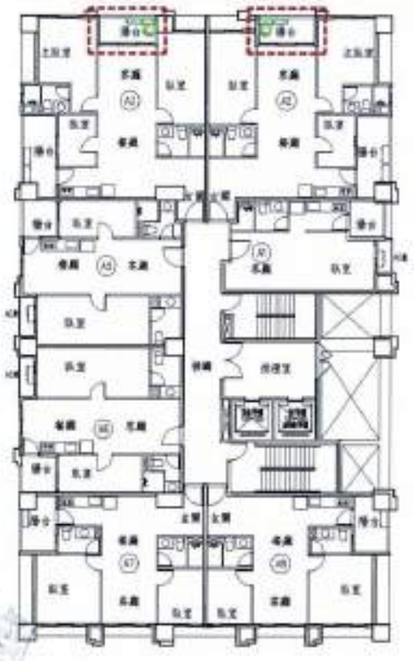
| 圖 例 | 尺 寸 | 設施種類 |
|---|---|---|
| ⊠ | W:35cm D:35cm | PP陰井 |
| ⊡ | W:22.5cm D:22.5cm | 落水井 |
| - - - - - - - | □3" | HDPE管 |
| ——————— | □3" | PVC 管 |
| ——·——·—— | W:15cm | 排水淺溝 |
| ▦ | 3.5*3.5cm | 蓄水式排水板 |

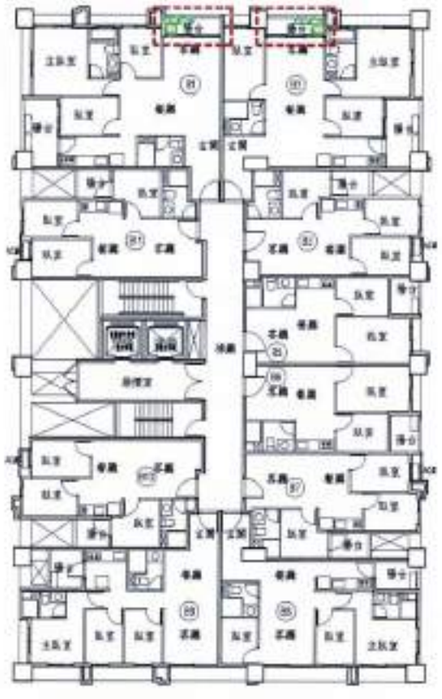
**圖 10-26　屋突一層景觀排水平面配置圖[變更版]**

■ 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。

景觀陽台線化位置示意圖





垂直綠化位置

標準層平面圖 SCALE=1/300

圖 10-27 垂直綠化檢討說明圖

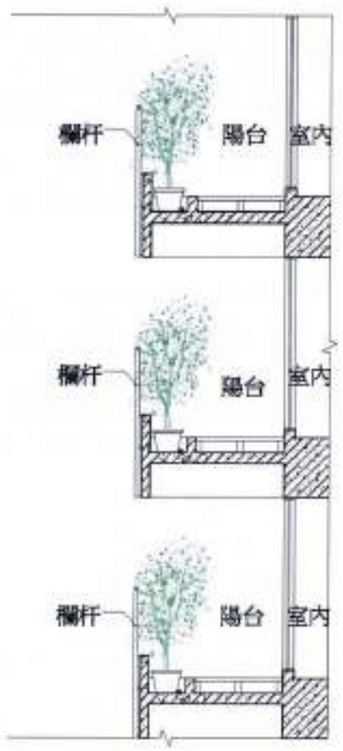
白水木

常用灌木或小喬木，葉片觀白色絨毛有特殊的質感，加上枝幹有絡取看起來通常有型，整體型態優美。

武竹

多年生常綠草本植物，它的塊根和莖蔓生，屬於蔓性植物，有刺狀的基部，莖因化成葉片狀，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

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

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：<br>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。<br>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。<br>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）。<br>前項基地分為下列三類：<br>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。<br>二、第二類：<br>（一）新闢巷之公有建築物。<br>（二）以一個街廓為單元申請之基地。<br>（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。<br>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：<br>一、第一類：<br>（一）綠覆率應達法定空地四分之一以上。<br>（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。<br>二、第二類：<br>（一）綠覆率應達法定空地五分之一以上。<br>（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。<br>（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。<br>三、第三類：<br>（一）綠覆率應達法定空地六分之一以上。 | 一、第一類<br>(一)綠覆率 ≧ 法定空地面積 1/4<br>705.5 ㎡(51.14%) ≧ 1379.6x1/4=344.9 ㎡(25%).ok<br>(二)應設喬木數量<br>1379.6 ㎡/50 ㎡=27.59 株，應設 28 株。<br>實設喬木數量=41 株 ≧ 28 株...ok<br>二、第二類<br>(一)綠覆率 ≧ 法定空地面積 1/5<br>705.5 ㎡(51.14%) ≧ 1379.6x1/5=275.92 ㎡(20%).ok<br>(二)應設喬木數量<br>1379.6 ㎡/100 ㎡=13.8 株，應設 14 株<br>實設喬木數量=41 株 ≧ 14 株...ok<br>(三)圍牆透空率<br>本案法定空地臨建築線側無設置圍牆，免檢討。<br>三、第三類<br>(一)綠覆率 ≧ 法定空地面積 1/6<br>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：<br>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。<br>二、灌木、草地、地被及草花以被覆面積計算。<br>三、蔓性植物以攀籬、綠壁方式舉佈者，平面部分依被覆面積計算。<br>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。<br>五、觀賞性水池或溪水，綠覆面積以其面積之三分之二計算。<br>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；屋頂花園之綠覆面積以綠覆部分二分之一計算。<br>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<br>灌木+地被面積=405.5㎡<br>綠覆面積=405.5㎡+(12株x25㎡)=705.5㎡ | ■是□否□免 | |

**涉及變更事項如下：**

**表 10-1 綠化法規檢討表[變更版]**

| 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：<br>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。<br>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。<br>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）。<br>前項基地分為下列三類：<br>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。<br>二、第二類：<br>（一）新開闢之公有建築物。<br>（二）以一個街廓為單元申請之基地。<br>（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。<br>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：<br>一、第一類：<br>（一）綠覆率應達法定空地四分之一以上。<br>（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。<br>二、第二類：<br>（一）綠覆率應達法定空地五分之一以上。<br>（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。<br>（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。<br>三、第三類：<br>(一) 綠覆率應達法定空地六分之一以上。 | 一、第一類<br>(一)綠覆率 ≧ 法定空地面積 1/4<br>768.12 ㎡(55.68%) ≧ 1379.6x1/4=344.9 ㎡(25%).ok<br>(二)應設喬木數量<br>1379.6 ㎡/50 ㎡=27.59 株，應設 28 株。<br>實設喬木數量=51 株 ≧ 28 株...ok<br>二、第二類<br>(一)綠覆率 ≧ 法定空地面積 1/5<br>768.12 ㎡(55.68%) ≧ 1379.6x1/5=275.92 ㎡(20%).ok<br>(二)應設喬木數量<br>1379.6 ㎡/100 ㎡=13.8 株，應設 14 株<br>實設喬木數量=51 株 ≧ 14 株...ok<br>(三)圍牆透空綠<br>本案法定空地臨建築線側無設置圍牆，免檢討。<br>三、第三類<br>(一)綠覆率 ≧ 法定空地面積 1/6<br>768.12 ㎡(55.68%) ≧ 1379.6x1/6=229.93 ㎡(17%).ok | ■是□否□免 | |
| 第 5 條 | 綠覆面積之計算基準如下：<br>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。<br>二、灌木、草地、地被及草花以被覆面積計算。<br>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。<br>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。<br>五、觀賞性水池或溪水，綠覆面積以其面積之三分之二計算。<br>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。<br>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12株<br>灌木+地被面積=468.12㎡<br>綠覆面積=468.12㎡+(12株x25㎡)=768.12㎡ | ■是□否□免 | |

<table>
<tr><td>第 6 條</td><td>基地綠化得採用之植物種類加本自治條例附表一。</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><th colspan="2" rowspan="2">栽植類型</th><th colspan="2">覆土深度</th></tr>
<tr><th>屋頂、陽臺、露台</th><th>其他</th></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。<br>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：<br>一、栽植計畫表：載明植物之規格、數量，保護架及根球大小等。<br>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。<br>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。<br>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：<br>一、人行道上之樹穴應順平不得凸起。<br>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。<br>三、蔓性植物以攀籬、綠壁方式舉佈者，其被覆面積至少應達二分之一以上。<br>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。<br>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。<br>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<br>(建築師)</td><td>陳南樺</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：

**涉及變更事項如下：**

<table>
<tr><th>項次</th><th>法規規定</th><th>開發內容說明</th><th>條件符合</th><th>備註</th></tr>
<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><th colspan="2" rowspan="2">栽植類型</th><th colspan="2">覆土深度</th></tr>
<tr><th>屋頂、陽臺、露台</th><th>其他</th></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。<br>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：<br>一、栽植計畫表：載明植物之規格、數量、保護架及根球大小等。<br>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。<br>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。<br>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：<br>一、人行道上之樹穴應順平不得凸起。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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<br>(建築師)</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

## 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<br>hipower LED1W*24<br>鋁合金壓鑄成型 | 3000K |
| | 前陽台燈 | 寬235高100mm<br>崁晶23W/220V*2<br>金屬烤漆玻璃燈罩 | 3000K |
| | 牆面投射燈 | 寬82高140mm<br>LED晶片-5W*1<br>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

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## 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、

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

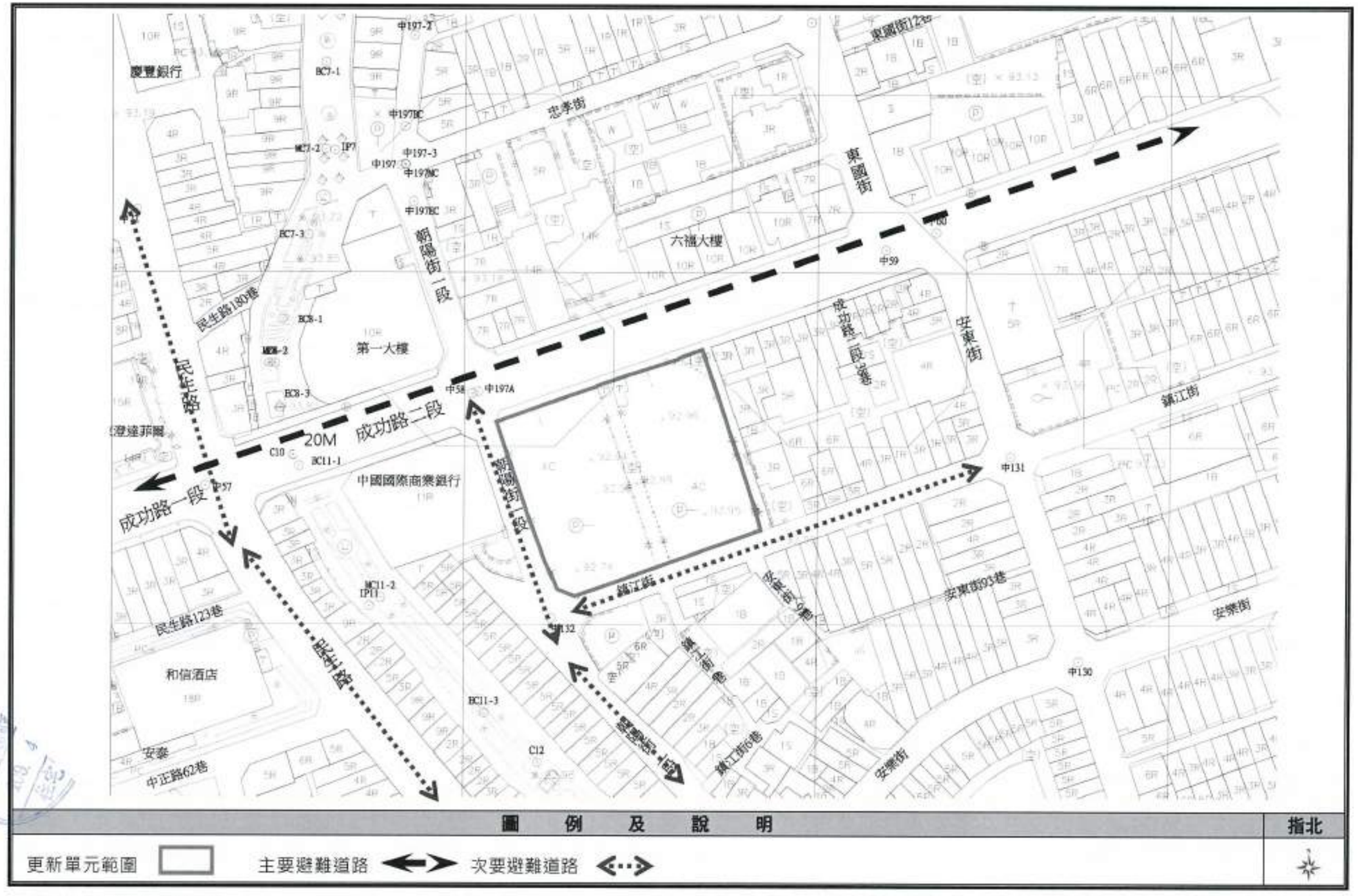
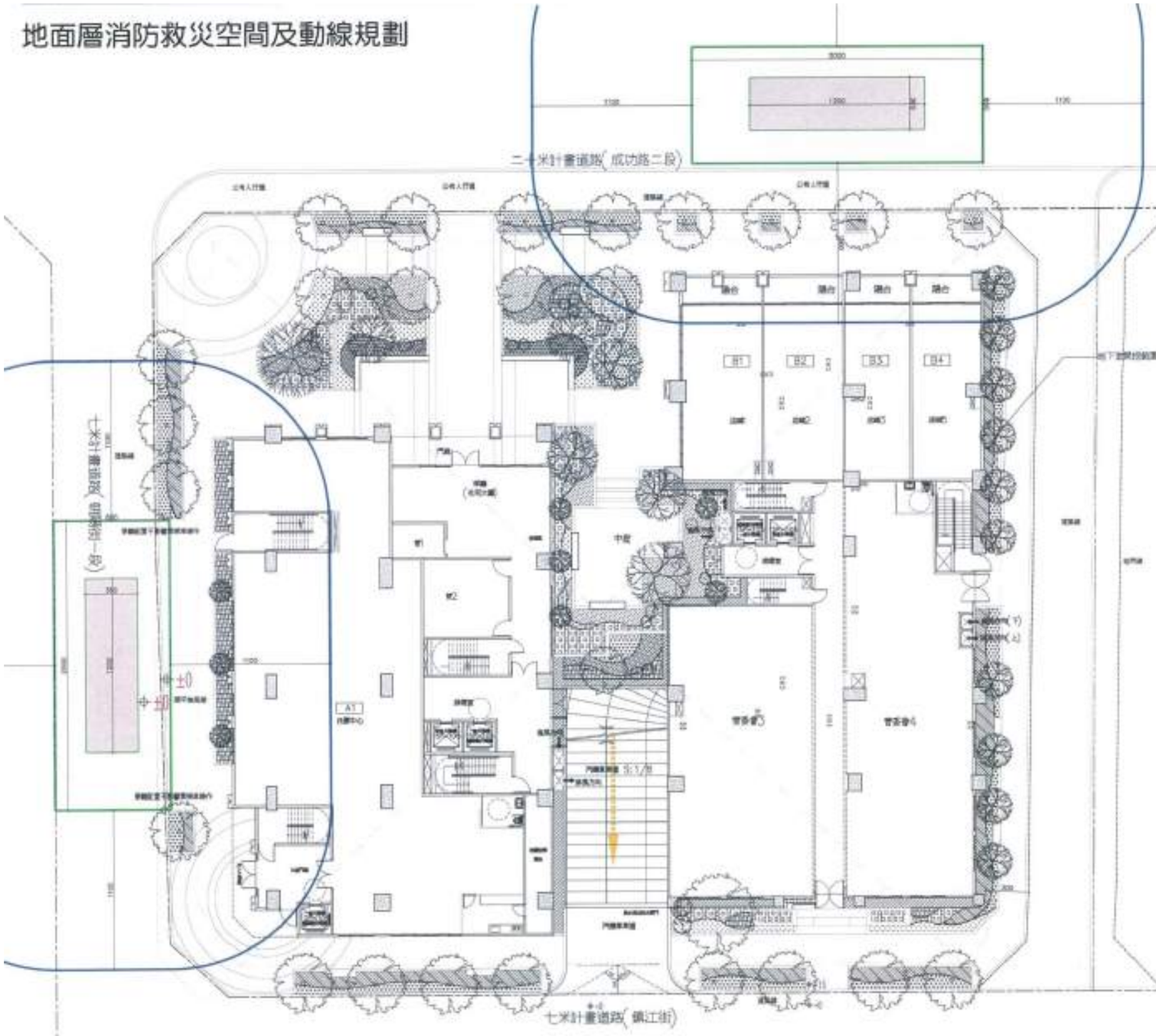



圖 10-29 避難動線檢討圖

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## 地面層消防救災空間及動線規劃




書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。 | 救災道路轉彎處均有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1公尺。 |

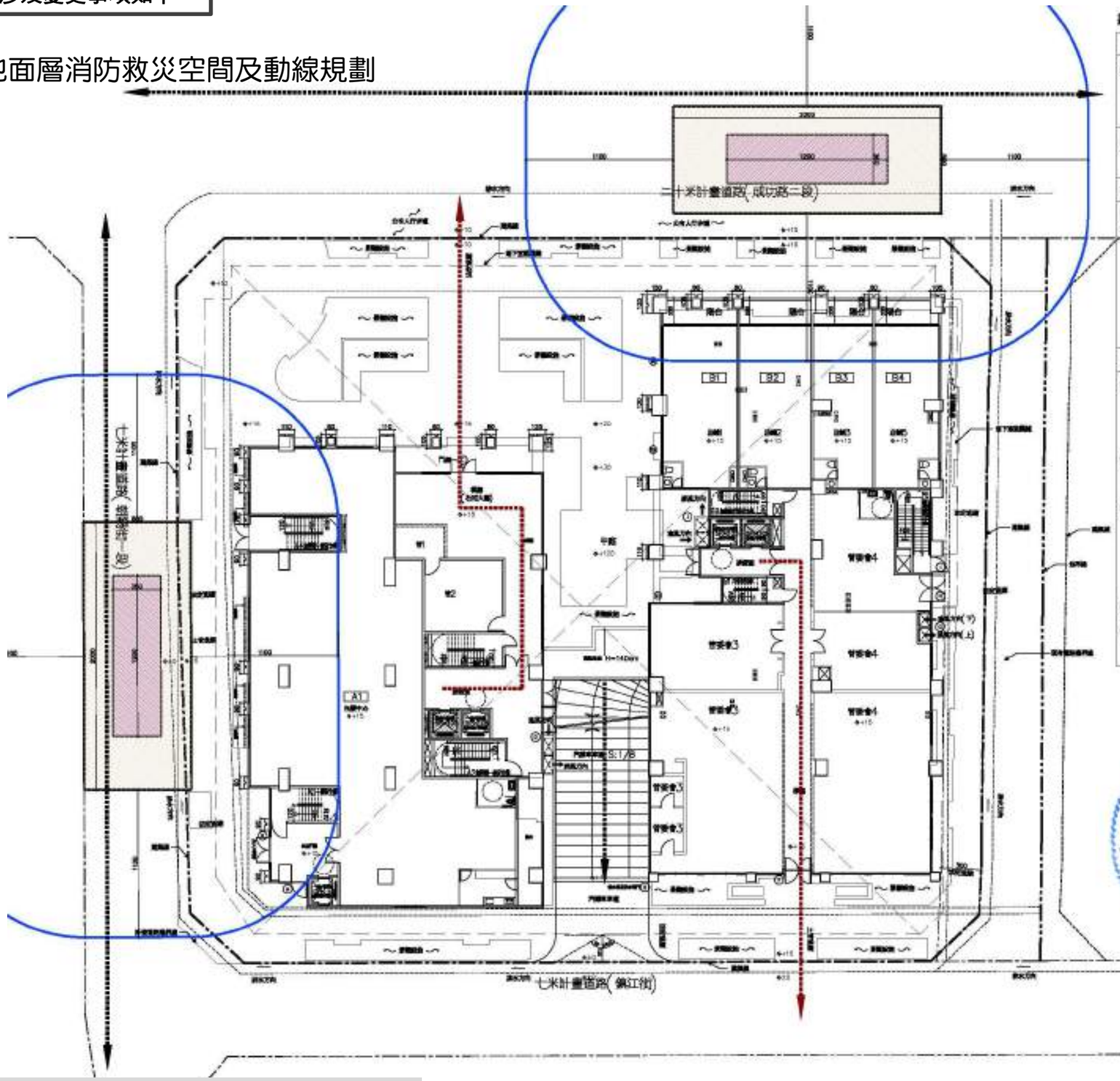
PS：桃園市消防雲梯車：長=12M，寬=3.6M，迴轉半徑14M，重量35公噸

永安結構技師事務所 吳志強 結構工程技師

圖 10-30　地面層消防救災活動空間檢討圖

**涉及變更事項如下：**

## 地面層消防救災空間及動線規劃




設消防車輛救災活動空間指導原則

| | |
|---|---|
| 一，消防車線 | |
| (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。 |

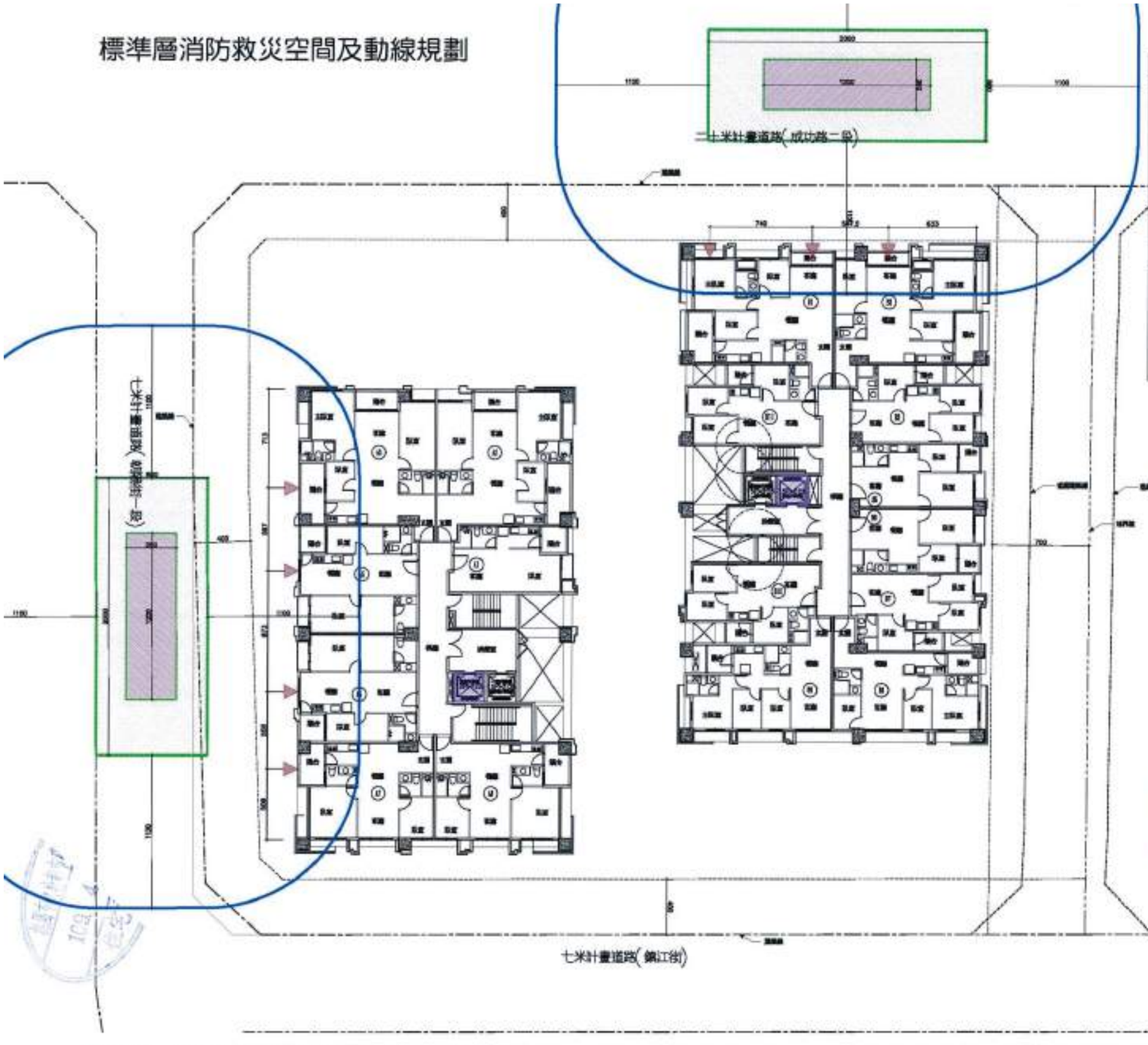
PS：桃園市消防雲梯車：長=12M，寬=3.6M，迴轉半徑14M，重量35公噸



一層消防救災動線檢討圖

圖 10-30　地面層消防救災活動空間檢討圖[變更版]

# 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<br>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，每增3000平方公尺，增設一座。<br>二，左列建築物不受前款之限制：<br>(一)超過十層樓之部分為樓梯間，昇降機間，機械室，，裝飾塔，屋頂窩及其他類似用途之建築物。<br>(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未逾五00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<br>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。<br>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) |

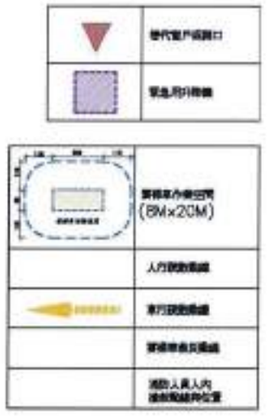
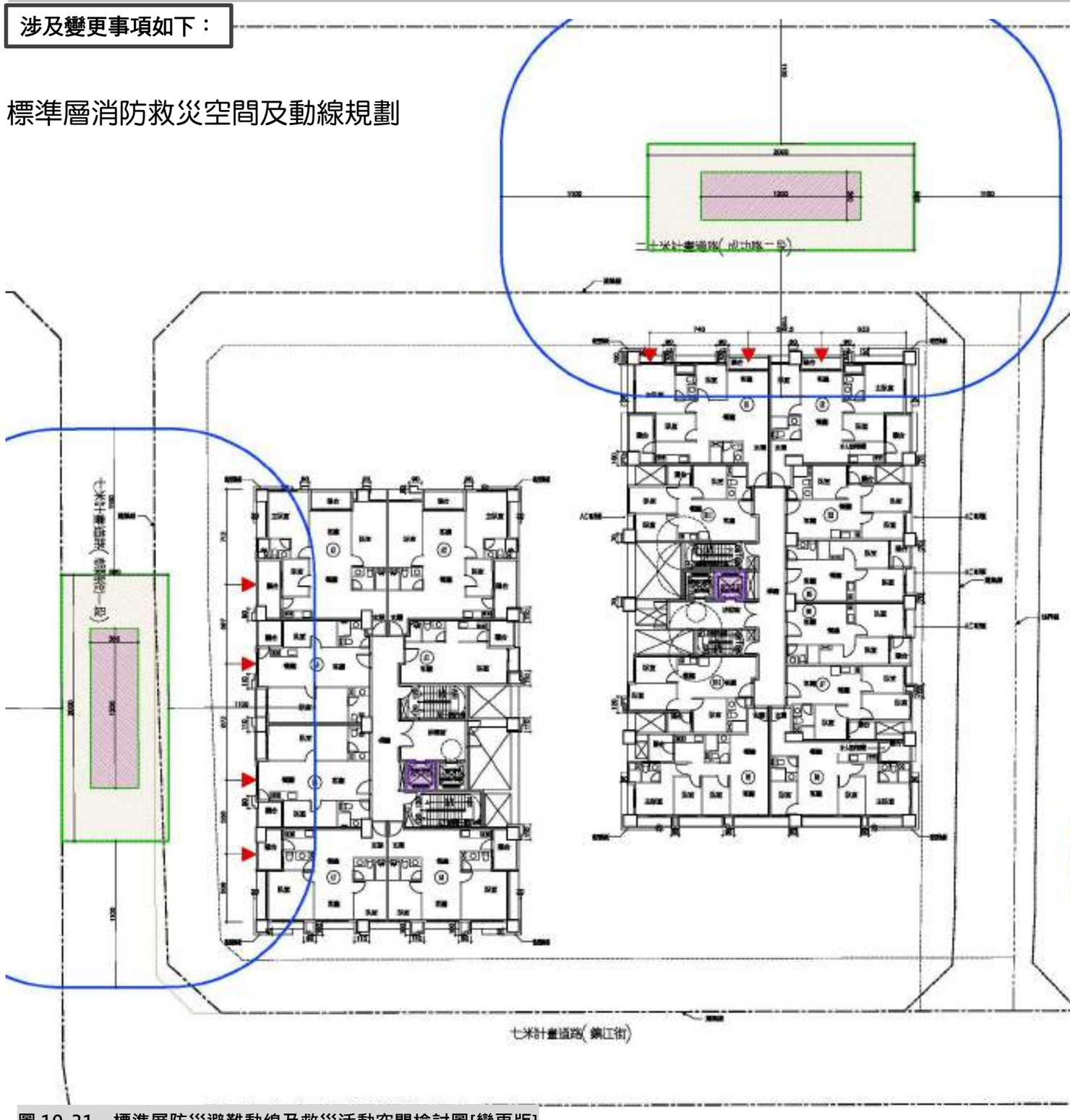



圖 10-31　標準層防災避難動線及救災活動空間檢討圖

**涉及變更事項如下：**

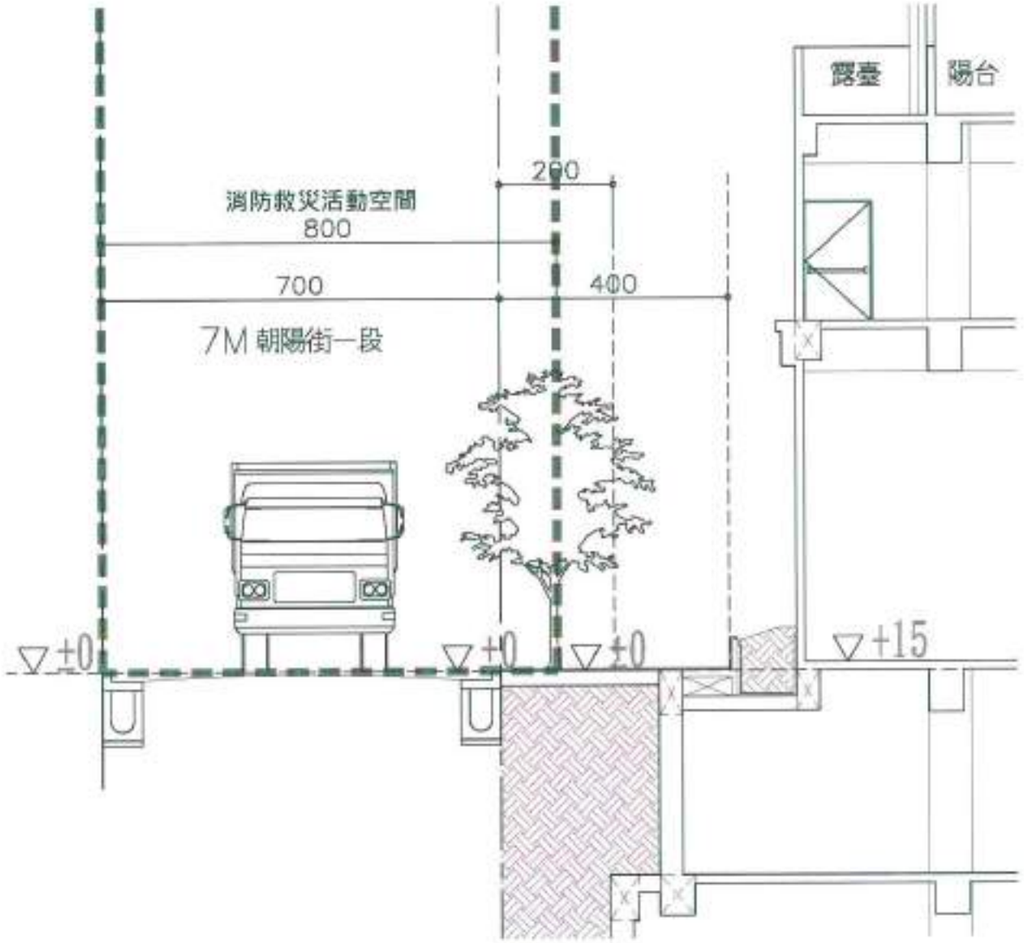
## 標準層消防救災空間及動線規劃




*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。

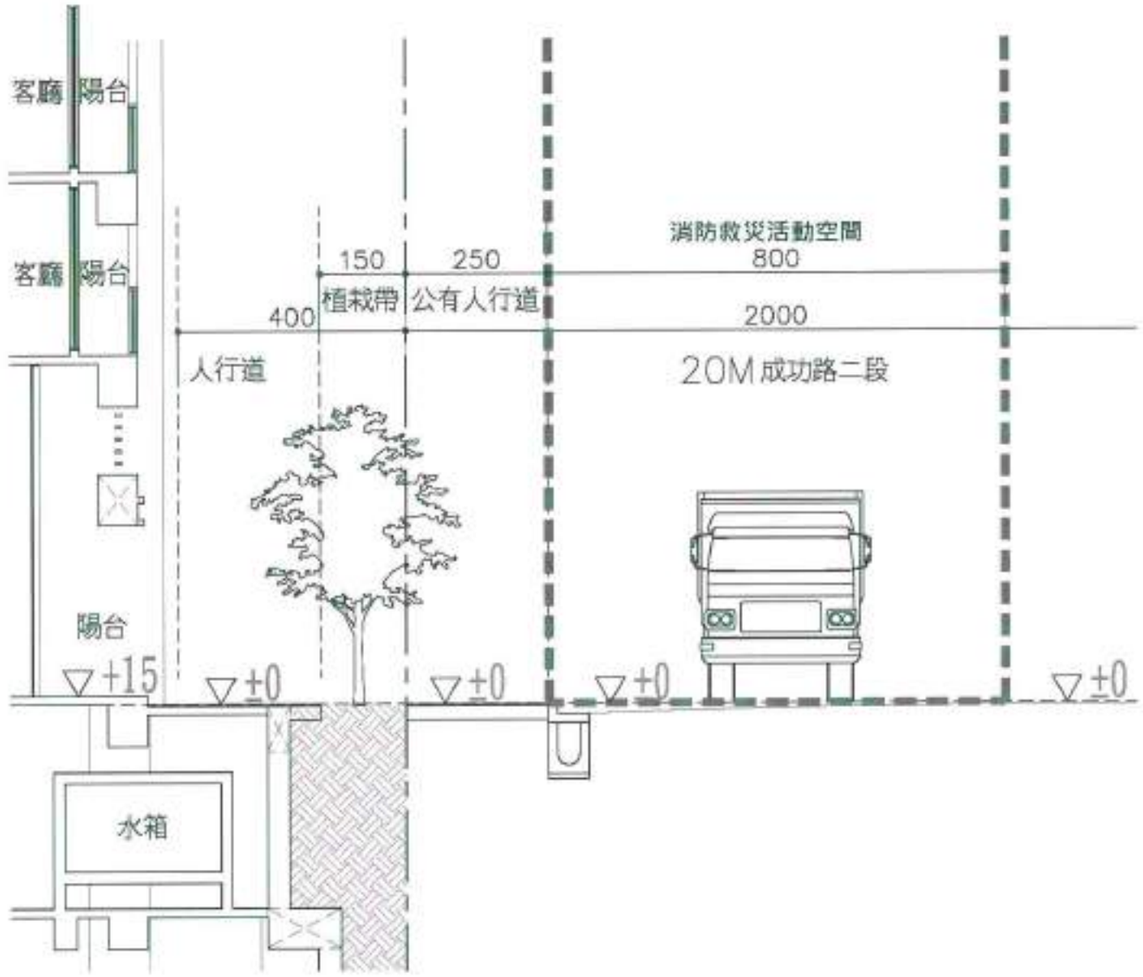
| | 檢討 |
|---|---|
| 第一百零六條　緊急用昇降機<br>一，建築物高度超過十層樓以上部份之最大一層樓樓板面積，在1500平方公尺以下者，至少應設置一座；超過1500平方公尺時，每達3000平方公尺，增設一座。<br>二，左列建築物不受前款之限制：<br>(一)超過十層樓之部分為樓梯間，昇降機間，機械室，裝飾塔，屋頂窗及其他類似用途之建築物。<br>(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺者。 | 本案各棟皆設置一座緊急用昇降機 |
| 第一百零八條　緊急進口設置<br>建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。<br>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) |

圖 10-31　標準層防災避難動線及救災活動空間檢討圖[變更版]




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)

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

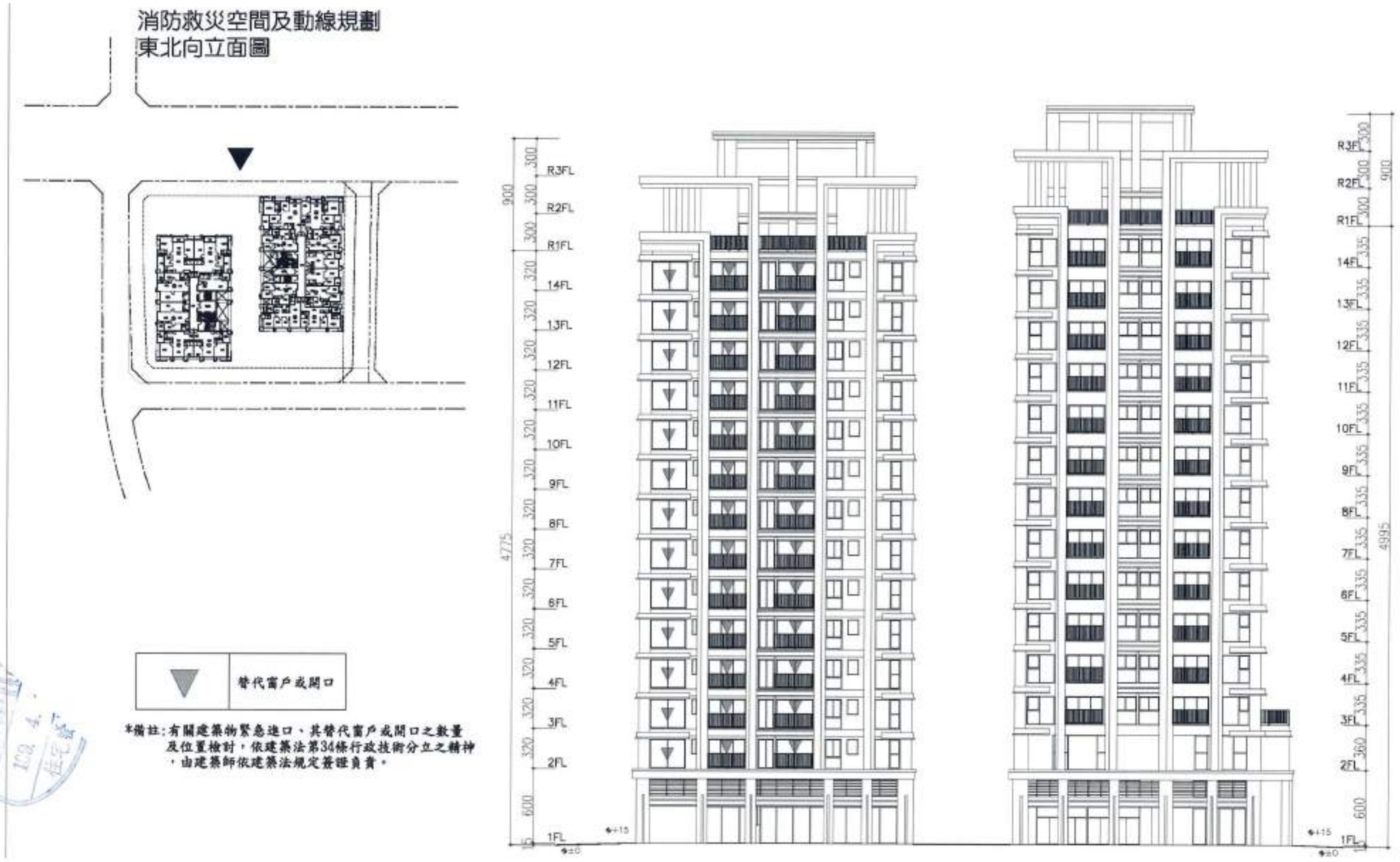



圖 10-32 東北向消防替代位置出口示意圖 (S:1/300)

**涉及變更事項如下：**

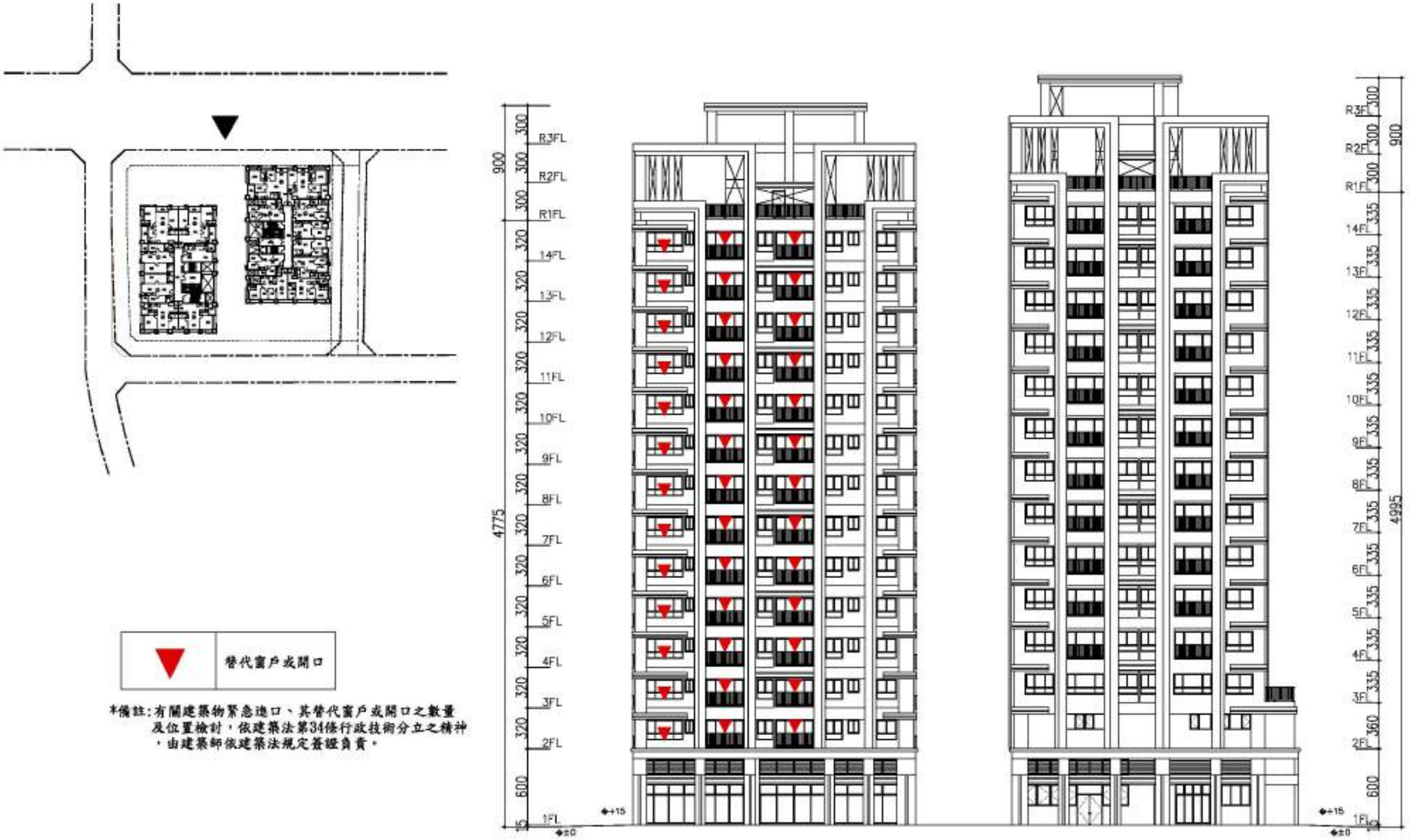
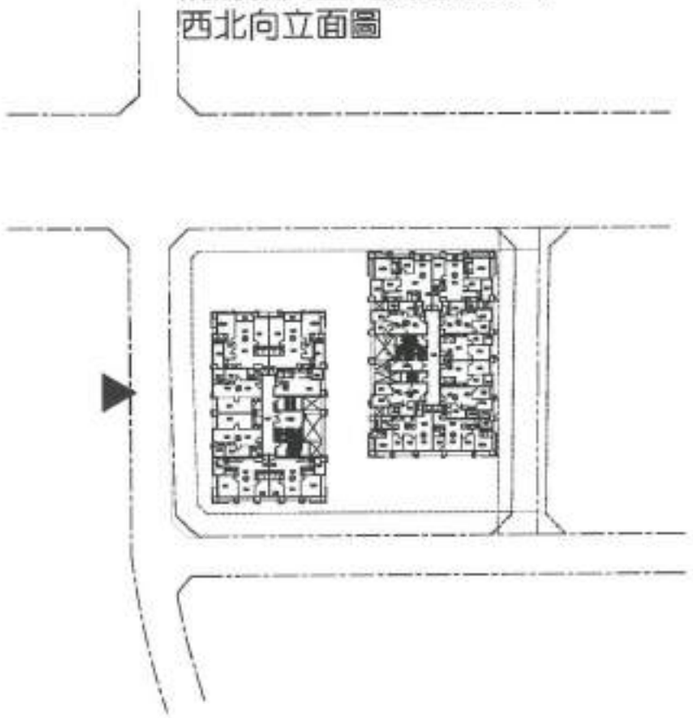



圖 10-32 東北向消防替代位置出口示意圖[變更版]

消防救災空間及動線規劃
西北向立面圖

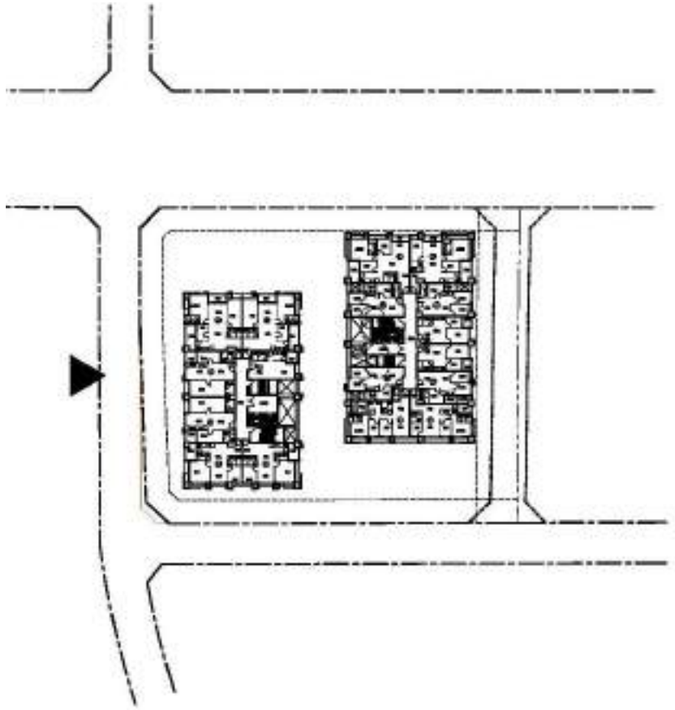


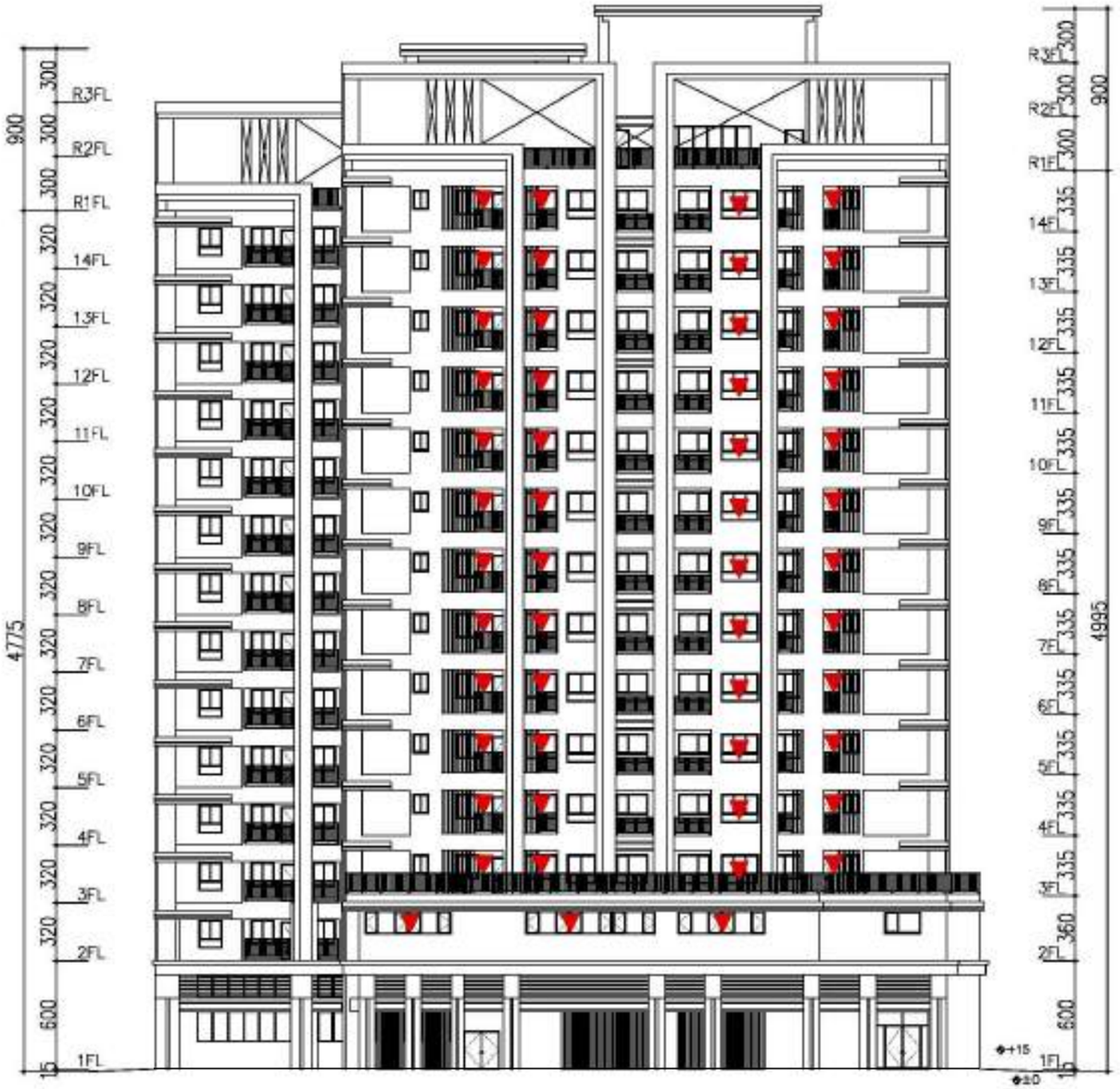
| | |
|---|---|
| ▼ | 替代窗戶或開口 |

*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)

**涉及變更事項如下：**






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**[變更版]

## 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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## 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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## 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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

# 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)監造費用 | | 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(含技術簽證費用) | | 3,500,000 |
| | | (三)鑑界費 | | 56,000 |
| | | (四)鑽探費用 | | 450,000 |
| | | (五)專簽鑑定費 | | 784,000 |
| | 二、更新前測量費用(含技術簽證費用) | | | 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) | 折價費+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、利益及風險管理費(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、規劃費用 | | | - |
| | 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準50.40%)共同負擔費用總計： | | | | 1,150,859,006 |

**涉及變更事項如下：**

# 拾肆、財務計畫

## 一、成本說明

總樓地板面積：25,506.40 ㎡(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/㎡

本案建築物法定工程造價(A)：25,506.40x12,000 元/㎡=306,076,800 元(依樓地板面積修正，**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)：36779.04$M^3$ x120 元/ $M^3$=4,413,485 元**(不納入財務計畫及權變計算依據)**

**全案法定工程造價(A+B)：306,076,800+4,413,485=310,490,285 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，本變更案因總樓地板面積減少，共同負擔總額修正為 1,196,485,583 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修正為 1,196,485,583 元，本變更案整體更新事業開發收入修正為 2,283,563,779 元，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%(本變更案更新事業實施經費總額修正為 1,150,916,145 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[變更版]**

| 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 | 說明 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 | | 23,197,876 | 因總樓地板面積減少0.05㎡，配合連動修正，減少42元 |
| | | (三)營建費用 | | 836,593,033 | 因總樓地板面積減少0.05㎡，營建費用配合連動修正，減少1054元 |
| | | (四)工程管理費 | | - | |
| | | (五)其他必要費用 | 1.公寓大廈管理基金 | 2,580,384 | 因總樓地板面積減少0.05㎡，配合連動修正，減少3元 |
| | | | 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： | | | 878,477,370 | |
| | 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 | | 1,290,192 | 因總樓地板面積減少0.05㎡，配合連動修正，減少2元 |
| | | (二)智慧建築管理維護費用 | | - | |
| | 管理維護費用(a3)小計： | | | 1,290,192 | |
| | 工程費用(A=a1+a2+a3 )合計： | | | 879,767,562 | |
| 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 | | 23,984,301 | 配合其他成本連動修正，減少30元 |
| | 貸款利息(C)合計： | | | 25,609,295 | |
| 肆、稅捐(D) | 一、印花稅 | | | - | |
| | 二、營業稅 | | | 9,945,437 | 配合其他成本連動修正，增加50元 |
| | 稅捐(D)合計： | | | 9,945,437 | |
| 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) | | | 47,542,944 | 配合其他成本連動修正，減少53元 |
| | 四、銷售管理費(E4) | | | 57,627,810 | 配合其他成本連動修正，減少65元 |
| | 五、利潤及風險管理費(E5) | | | 117,460,667 | 配合其他成本連動修正，減少131元 |
| | 管理費用(E)合計： | | | 236,022,084 | |
| 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： | | | | 1,196,485,583 | 合計共同負擔減少1330元，共同負擔比52.40% |
| (最優申請人之共同負擔標單50.40%)共同負擔費用總計： | | | | 1,150,916,145 | 共同負擔比例 50.40% |

說明：異動部分以灰底色或灰底紅字標示

## (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)。

**涉及變更事項如下：**

## (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 306,076,800 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[變更版]**

| 法定工程造價： | | 306,076,800 | 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 | 246,076,800 | 7.00% | 17,225,376 | 元 |
| **合計** | | | | | **21,627,876** | **元** |
| **景觀設計** | | | (合約金額) | | **1,570,000** | **元** |
| **合計** | | | | | **23,197,876** | **元** |

(C)本變更案建築設計費用修正為 23,197,876 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 7,715.68 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) | 標準地板面積(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 | 生活雜水工程 | 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。

**涉及變更事項如下：**

f.營建費用總金額

本變更案營建費用修正為 836,593,033 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[變更版]**

| 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 |
| | 4~13F | 3.2~3.35 | 3,433.22 | 103,700 | 0% | 0% | 1,659 | 105,359 | 361,720,626 | 元 |
| | 14F | 3.2~3.35 | 343.31 | 103,700 | 0% | 0% | 1,659 | 105,359 | 36,170,798 | 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) | | 5,160.71 | | | | | | 552,403,948 | 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) | | | 7,715.68 | | | | | | 836,593,033 | 元 |

**表 14-4　營建工程費用估算表[變更版]**

| 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 | 31,790,535 | 11,047 | 3.80% | |
| 2 | 基礎工程 | 1式 | 117,123,025 | 40,699 | 14.00% | |
| 3 | 結構體工程 | 1式 | 212,494,630 | 73,839 | 25.40% | |
| 4 | 外部裝修工程 | 1式 | 83,659,303 | 29,070 | 10.00% | |
| 5 | 內部裝修工程 | 1式 | 83,659,303 | 29,070 | 10.00% | |
| 6 | 門窗工程 | 1式 | 33,463,721 | 11,628 | 4.00% | |
| 7 | 防水隔熱工程 | 1式 | 14,222,082 | 4,942 | 1.70% | |
| 8 | 雜項工程 | 1式 | 8,365,930 | 2,907 | 1.00% | |
| 9 | 景觀工程(含庭園及綠化工程) | 1式 | 8,365,930 | 2,907 | 1.00% | |
| 10 | 設備工程(電梯、廚具) | 1式 | 12,548,895 | 4,361 | 1.50% | |
| | 小計 | | 605,693,356 | 210,470 | 72.40% | |
| 貳 | **機電工程** | | | | | |
| 1 | 電器工程 | 1式 | 35,973,500 | 12,500 | 4.30% | |
| 2 | 弱電設備工程 | 1式 | 6,692,744 | 2,326 | 0.80% | |
| 3 | 給排水工程 | 1式 | 28,025,867 | 9,739 | 3.35% | |
| 4 | 生活廢水工程 | 1式 | 13,803,785 | 4,797 | 1.65% | |
| 5 | 消防設備工程 | 1式 | 16,731,861 | 5,814 | 2.00% | |
| 6 | 通風工程及空調設備 | 1式 | 6,776,404 | 2,355 | 0.81% | |
| | 小計 | | 108,004,161 | 37,530 | 12.91% | |
| | **合計(壹+貳)** | | 713,697,517 | 247,999 | 85.31% | |
| 參 | **管理費(含保險、利潤)** | 1式 | 71,361,386 | 24,797 | 8.53% | (壹+貳)*10% |
| 肆 | **勞工安全衛生費** | 1式 | 8,365,930 | 2,907 | 1.00% | |
| 伍 | **空氣汙染防制費** | 1式 | 1,338,549 | 465 | 0.16% | |
| 陸 | **營業稅(5%)** | 1式 | 41,829,652 | 14,535 | 5.00% | (壹～伍)*5% |
| | **合計(壹+貳+...+陸)** | | 836,593,033 | 290,704 | 100.0000% | |
| | **總計** | | 836,593,033 | | | |

**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%，本變更案共同基金修正為 2,580,384 元(詳表 14-5)。

**表 14-5　公寓大廈之公共基金費明細表[變更版]**

| 法定總工程造價： | | 306,076,800 | 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 | 206,076,800 | 0.50% | 1,030,384 | 元 |
| 合計 | | | 306,076,800 | | 2,580,384 | 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(306,076,800 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%=1,290,192 元

=2,580,384x50%=1,290,192 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)

**涉及變更事項如下：**

**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(同原核定版未變更)**

| | | |
|---|---|---|
| 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；本案貸款利息修正為 25,609,295 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(元) | | | | 小計 | 含計(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 | | | | |
| | | 鑑價鑑定費 | 784,000元 | | | | |
| | | 地籍測量費用(含拆除重建費用) | 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)。

**涉及變更事項如下：**

**表 14-7　貸款利息計算表[變更版]**

| 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 | 879,767,562 | 892,107,178 | 1.90% | 2.83 | 0.5 | 23,984,301 |
| | 2.公寓大廈管理基金 | 2,580,384 | | | | | |
| | 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) | | | 25,609,295元 | | | | |

**4.稅捐：**

**(1)印花稅**

依本案 108.10.1 府內審查會議要求：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%

本案稅捐費修正為 9,945,437 元(詳表 14-8)

**表 14-8　稅捐費計算表[變更版]**

| 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 | 198,908,741 | 5% | 9,945,437 |
| | 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 | 923,074,908 | | | |
| | | 營建費用 | 836,593,033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 | | | | | | | 9,945,437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(同原核定版未變更)**

| 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%)，人事行政管理費率 4.95 %，故人事行政管理費用修正為 47,542,944 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)。

**涉及變更事項如下：**

**表 14-10　人事行政管理費計算表[變更版]**

| 人事行政管理費 | | 金額 | 小計 | 費率 | 金額 |
|---|---|---|---|---|---|
| A | 工程費用 | 879,767,562 | 960,463,499 | 4.95% | 47,542,944 |
| B | 權利變換費用 | 14,920,000 | | | |
| C | 貸款利息 | 25,609,295 | | | |
| D | 稅捐 | 9,945,437 | | | |
| F | 都市計畫變更負擔費用 | - | | | |
| G | 增額容積費用 | 30,221,205 | | | |
| 合計 | | | | | 47,542,944 |

**(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，本案銷售管理費修正為 57,627,810 元。(詳表 14-11)。

**表 14-11　銷售管理費計算表[變更版]**

| 共同負擔提列項目 | | 提列金額 | 小計 |
|---|---|---|---|
| A | 工程費用 | 879,767,562元 | 960,463,499元 |
| B | 權利變換費用 | 14,920,000元 | |
| C | 貸款利息 | 25,609,295元 | |
| D | 稅捐 | 9,945,437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 | 960,463,499 | 6.0% | 57,627,810 |
| 超過20~40億 | - | 5.5% | - |
| 超過40億部分 | - | 5.0% | - |
| 合計 | 57,627,810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修正為 117,460,667 元 (詳表 14-12)。

**表 14-12　風險管理費計算表[變更版]**

| 共同負擔提列項目 | | 金額 | 小計 | 費率 | 金額 |
|---|---|---|---|---|---|
| A | 工程費用 | 879,767,562 | 1,021,397,106 | 11.50% | 117,460,667 |
| B | 權利變換費用 | 14,920,000 | | | |
| C | 貸款利息 | 25,609,295 | | | |
| D | 稅捐 | 9,945,437 | | | |
| 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 | 47,542,944 | | | |
| F | 都市計畫變更負擔費用 | - | | | |
| G | 增額容積費用 | 30,221,205 | | | |
| 合計 | | | | | 117,460,667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%

**涉及變更事項如下：**

## 二、收入說明

表 14-13 整體更新事業開發收入表[變更版]

| 項目 | | 數量 | | 單價 | | 複價 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1樓店鋪(B棟) | 134.28 | 坪 | 572,905 | 元 | 76,929,691 | 元 |
| 2 | 2樓親子館(A棟) | 202.57 | 坪 | 315,400 | 元 | 63,890,578 | 元 |
| 3 | 3樓以上（社會住宅）A | 2,662.19 | 坪 | 310,137 | 元 | 825,644,407 | 元 |
| 4 | 2樓以上（一般住宅）B | 3,433.32 | 坪 | 300,540 | 元 | 1,031,849,103 | 元 |
| 5 | 車位 | 208 | 位 | 1,371,394 | 元 | 285,250,000 | 元 |
| 銷售總收入 | | | | | | 2,283,563,779 | 元 |
| 整體更新事業開發收入 | | | | | | 2,283,563,779 | 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)

=(2,283,563,779 - 1,150,916,145 - 625,993,500)÷

(625,993,500+1,150,916,145)=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 1,150,916,145 元，總營建面積 25,506.40 ㎡(7,715.69 坪)，平均更新實施成本單價為 45,123 元/㎡(149,166 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)

=1,150,916,145 元–1,033,455,478 元

=117,460,667 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

=2,283,563,779 元–1,150,916,145 元

=1,132,647,634 元

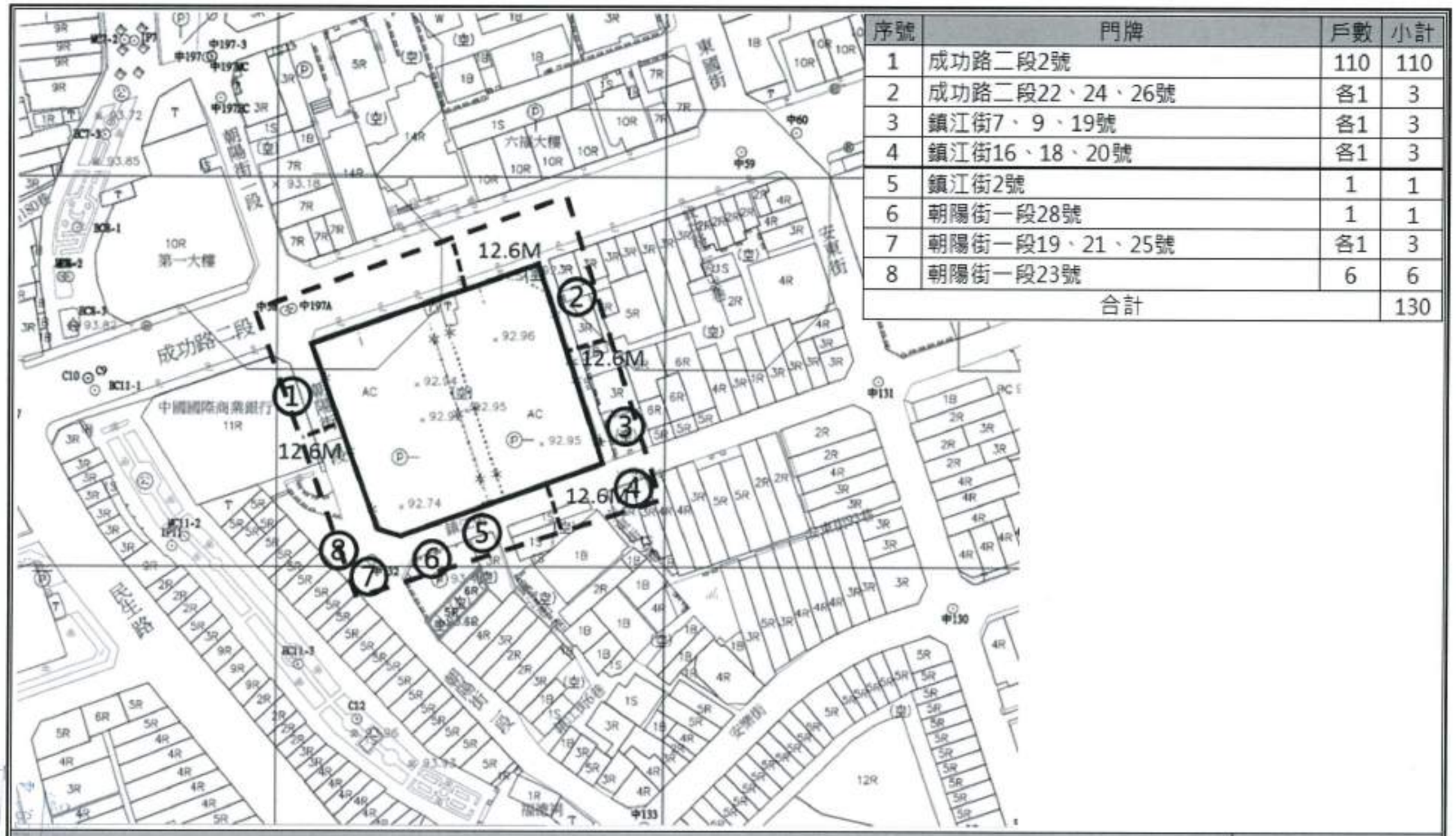
土地所有權人損益=更新後可分配土地及建築物價值-更新前土地價值

=1,132,647,634 元–625,993,500 元

=506,654,134 元

年投資報酬率=506,654,134÷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)

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## 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 \ 期程 | | 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 |
| | 公共設施用地與鄰本市土地成本 | - | | | | | | | | | | | | | 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 |
| | 綜建築管理維護費用 | 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 |
| | 鑑價鑑定費 | 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 |
| | 營造管理費用 | 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 | |

**涉及變更事項如下：**

**表 14-14 現金流量表[變更版]**

| 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%) | 52,872,221 | 83,084,919 | 75,531,744 | 67,978,570 | 60,425,395 | 52,872,221 | 45,319,046 | 52,872,221 | 67,978,570 | 75,531,744 | 83,084,919 | 22,659,523 | 15,106,349 | 755,317,441 |
| | 自有資金(30%) | 22,659,523 | 35,607,822 | 32,370,747 | 29,133,673 | 25,896,598 | 22,659,523 | 19,422,448 | 22,659,523 | 29,133,673 | 32,370,747 | 35,607,822 | 9,711,224 | 6,474,149 | 323,707,475 |
| | 出售折價抵付共同負擔房地 | | | | | | | | | | | | 543,539,098 | 543,539,098 | 1,087,078,196 |
| | 小計 | 75,531,744 | 118,692,741 | 107,902,492 | 97,112,242 | 86,321,993 | 75,531,744 | 64,741,495 | 75,531,744 | 97,112,242 | 107,902,492 | 118,692,741 | 575,909,845 | 565,119,596 | 2,166,103,112 |
| 現金流出 | 拆除工程(建築物拆除費) | | - | | | | | | | | | | | | 0 |
| | 建築設計費用 | 23,197,876 | | | | | | | | | | | | | 23,197,876 |
| | 營建費用(含特殊因素費用) | | 108,757,094 | 100,391,164 | 83,659,303 | 66,927,443 | 58,561,512 | 58,561,512 | 66,927,443 | 83,659,303 | 100,391,164 | 108,757,094 | | | 836,593,033 |
| | 工程管理費 | | | - | - | - | - | - | - | - | | - | | | 0 |
| | 公寓大廈管理基金 | | | | | | | | | | | | 2,580,384 | | 2,580,384 |
| | 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 | 1,290,192 | | | | | | | | | | | | | 1,290,192 |
| | 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 | 9,508,589 | 3,169,530 | 3,169,530 | 3,169,530 | 3,169,530 | 3,169,530 | 3,169,530 | 3,169,530 | 3,169,530 | 3,169,530 | 3,169,530 | 3,169,530 | 3,169,530 | 47,542,944 |
| | 銷售管理費 | | | 11,525,562 | 14,406,953 | 17,288,343 | 8,644,172 | | | | | | | 5,762,781 | 57,627,810 |
| | 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 | | 57,872,840 | 115,087,568 | 118,247,200 | 104,396,730 | 90,546,260 | 73,536,158 | 64,891,987 | 73,257,917 | 89,989,777 | 106,721,638 | 115,087,568 | 16,610,858 | 21,623,689 | 1,047,870,190 |
| 稅前息前淨現金流出 | | 57,872,840 | 172,960,408 | 291,207,608 | 395,604,338 | 486,150,598 | 559,686,756 | 624,578,742 | 697,836,659 | 787,826,437 | 894,548,075 | 1,009,635,643 | 1,026,246,502 | 1,047,870,190 | |
| **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 | 1,792,651 | 2,817,022 | 2,560,930 | 2,304,837 | 2,048,744 | 1,792,651 | 1,536,558 | 1,792,651 | 2,304,837 | 2,560,930 | 2,817,022 | 768,279 | 512,186 | 25,609,295 |
| | 融資返還 | | | | | | | | | | | | 377,658,721 | 377,658,721 | 755,317,441 |
| | 稅捐 | | | | | | | | | | | | | 9,945,437 | 9,945,437 |
| | 小計 | 1,792,651 | 2,817,022 | 2,560,930 | 2,304,837 | 2,048,744 | 1,792,651 | 1,536,558 | 1,792,651 | 2,304,837 | 2,560,930 | 2,817,022 | 378,426,999 | 388,116,344 | 790,872,173 |
| 稅後息後淨現金流量 | | 59,665,490 | 117,904,591 | 120,808,130 | 106,701,567 | 92,595,003 | 75,328,809 | 66,428,544 | 75,050,567 | 92,294,614 | 109,282,568 | 117,904,591 | 395,037,858 | 409,740,032 | 1,838,742,363 |
| 稅後息後淨現金累計 | | 59,665,490 | 177,570,081 | 298,378,211 | 405,079,777 | 497,674,781 | 573,003,589 | 639,432,134 | 714,482,701 | 806,777,315 | 916,059,883 | 1,033,964,474 | 1,429,002,331 | 1,838,742,363 | |

備註：利潤及風險管理費不納入現金流量表

**同原核定內容未變更**

## 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 | | | | | | | | | | | | | | ■ |

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

# 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。<br>(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。<br>(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 | 基地周邊遍佈老舊廠陋建築物，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。<br>(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。<br>(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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

### (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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## 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%

**涉及變更事項如下：**

## 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。」本變更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 89.07 ㎡)、A 棟 1F 托嬰中心(產權樓地板面積 765.07 ㎡)及 A 棟 2F 親子館部分面積(產權樓地板面積 351.92 ㎡)，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，並依 111.8.26 桃住更字第 1110021199 號函登記為桃園市政府警察局桃園分局(詳 p 附錄-98)，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%)**

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

**同原核定內容未變更**

## 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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## 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 |

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

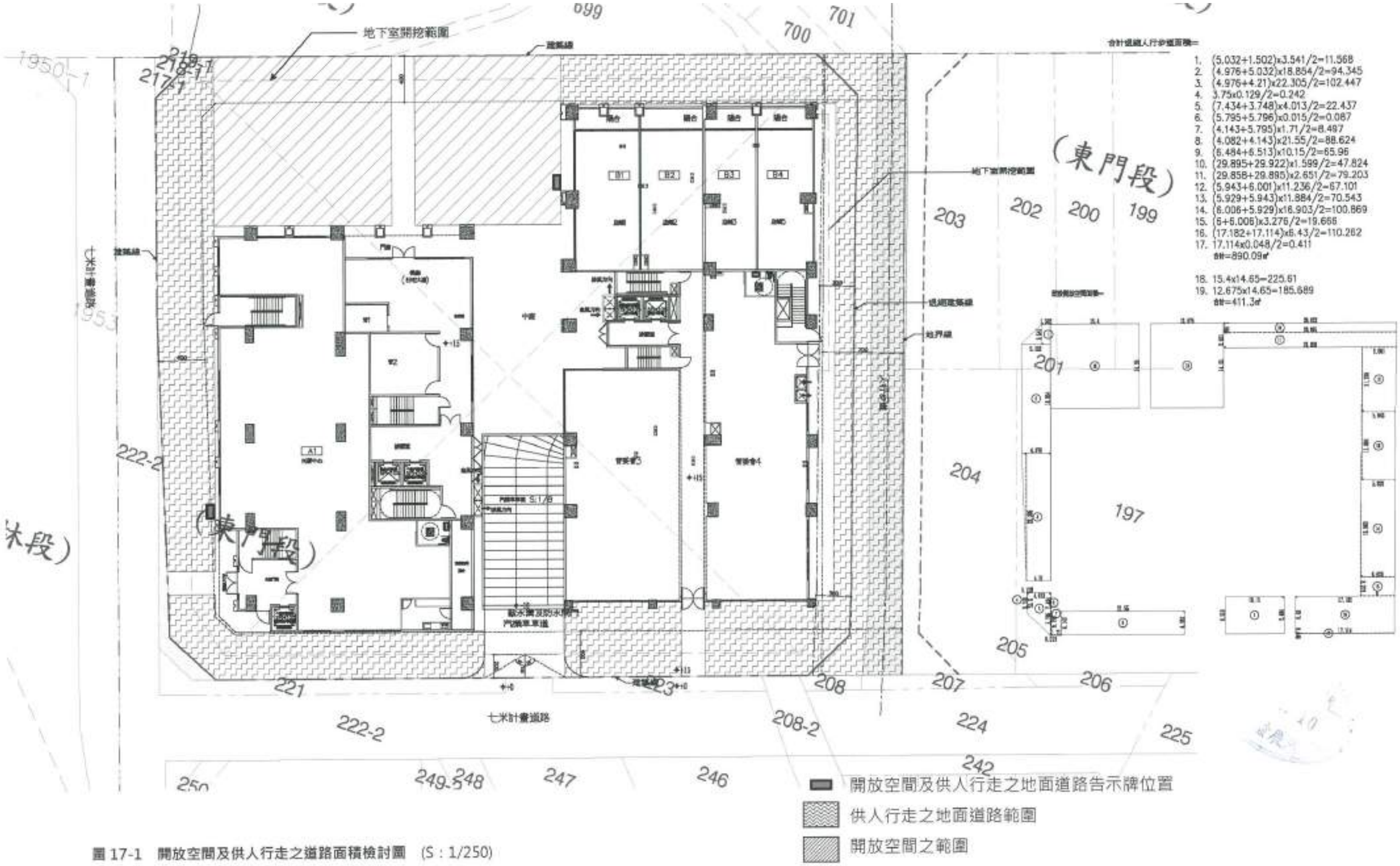



圖 17-1 開放空間及供人行走之道路面積檢討圖 (S：1/250)

**涉及變更事項如下：**

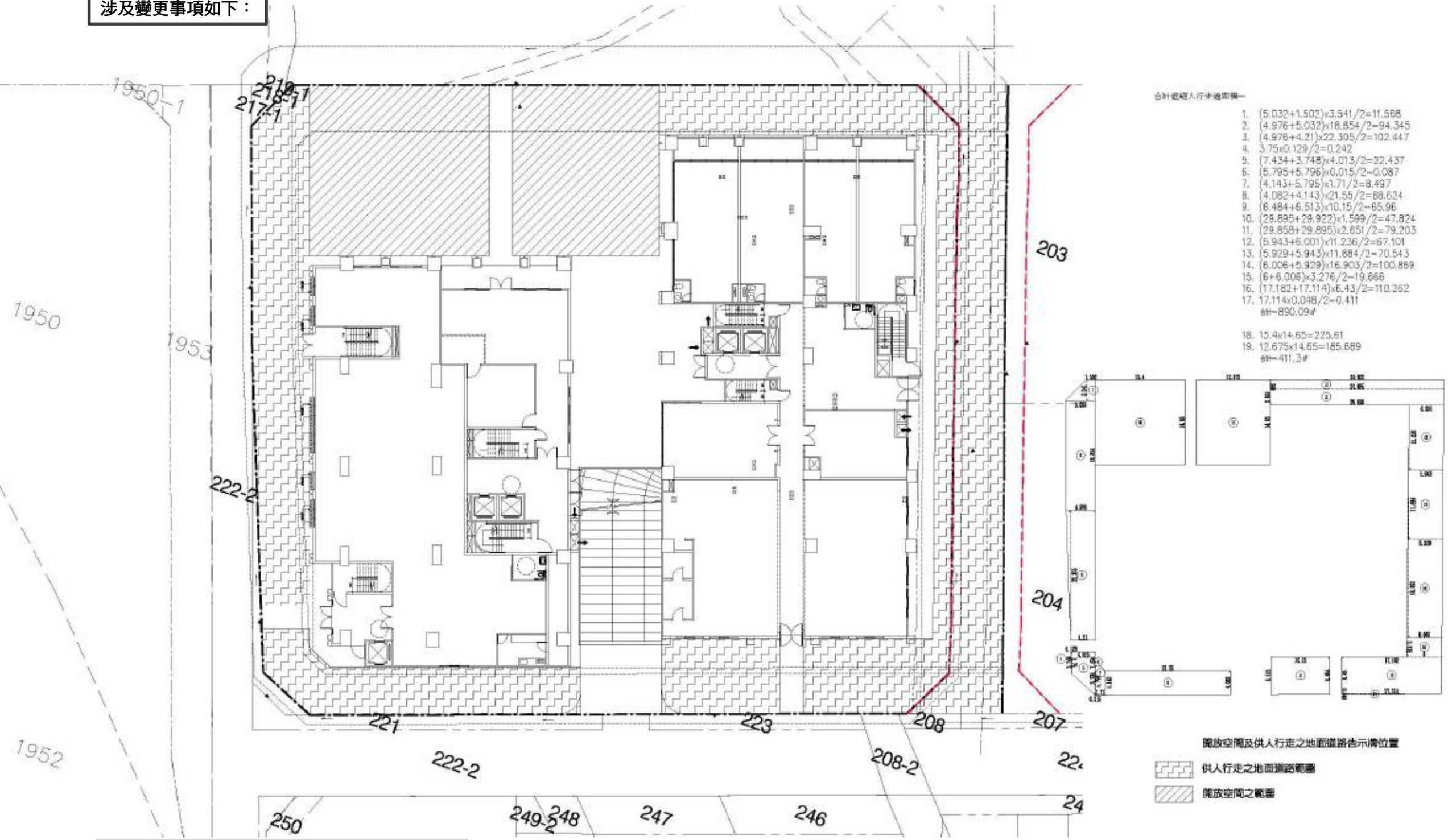



**圖 17-1　開放空間及供人行走知道路面積檢討圖[變更版]**　(S：1/250)

## 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。

**涉及變更事項如下：**

**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 1,196,485,583 元(詳表 14-1)，並與整體更新業開發收入 2,283,563,779 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 1,150,916,145 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 B1-172、B1-173、B1-174、B1-175 等 4 席停車位(依 109 年 11 月 13 日府都住更字第 1090289528 號函修正捐贈市府公益車位編號，詳 p 附錄-90)，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 19.49 坪，總價值新台幣 5,519,568 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。

**涉及變更事項如下：**

## 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 B1-172、B1-173、B1-174、B1-175 等 4 席停車位(依 109 年 11 月 13 日府都住更字第 1090289528 號函修正捐贈市府公益車位編號，詳 p 附錄-90)，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

(五)依桃園市政府 110 年 4 月 30 日府都住更字第 1100104929 號函同意社宅約定專用機車位編號為 51~57(7 位)、75~91 號(17 位)、113~168 號(56 位)、186~191 號(6 位)，共 86 位約定專用機車位。

(六)依桃園市政府 111 年 8 月 22 日府都住更字第 1110233512 號函調整市有、國有選配單元及管理機關；又依 111 年 8 月 26 日桃住更字第 1110021199 號函市有分回房地(管理機關：本府警察局)部分，基於管用合一，變更為桃園分局(詳 p 附錄-97~98)。

## 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。

**涉及變更事項如下：**

## 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 – 117,460,667

=1,033,455,478 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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## 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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

### (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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

(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。

**同原核定內容未變更**
**本頁空白，以利對照**

## 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。

**涉及變更事項如下：**

## 貳拾貳、相關單位配合辦理事項

本變更案無其他相關單位配合辦理事項。

## 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

**涉及變更事項如下：**

## 貳拾參、其他應表明事項

### 一、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。

### 二、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。

### 三、都市更新服務諮詢

本案服務諮詢聯絡方式：

(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

**涉及變更事項如下：**

# 附錄一、實施者身分證明文件：

## 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 |
| 選舉表決權特別股 | □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（含縣轄市區村里） | （ 110 ）台北市 | 區 | |
| | 三、代表公司負責人 | 李榮和 | 四、每股金額(阿拉伯數字) | 10 元 |
| | 五、資本總額(阿拉伯數字) | 520,000,000 元 | | |
| | 六、實收資本總額(阿拉伯數字) | 520,000,000 元 | | |
| | 七、股份總數 | 52,000,000 股 | 八、已發行股份總數 | 1.普通股 52,000,000 股<br>2.特別股 0 股 |
| V | 九、董事人數任期 | 03 人 自 111 年 03 月 07 日至 114 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 111 年 03 月 07 日至 114 年 03 月 06 日<br>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 | 109 年 04 月 20 日 | | |

※ 變更登記日期文號 一一一號 三月十四日 經授商字第 11101038590 號 核駁

公務記載蓋章欄

111. 3. 14 公司登記表專用章

（一）申請表一式二份，於填妥後一份存核對章位，一份送還申請公司收執。
（二）為配合電腦作業，請打字在電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請保持阿拉伯數字，並請勿折疊、裁減、浮貼或塗改。
（三）請各欄加變更登記日期文號，檔號等，申請人請勿填寫。
（四）違反公司法代作資金等致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
（五）為配合變更作業，請於所在地加填郵遞區號。
（六）第十欄勾選係公司章程內容，於「監察人人數任期」欄位勾■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前打勾■，監察人之人數任期免填。
（七）限制性股份有限公司選任股東人數，以註冊或發證日當時股東名冊或股東會開會通知書所載之註冊股數換算之。

共 4 頁 第 2 頁

立信工營造 股份有限公司變更登記表

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 公司名稱 |
| | | 年 月 日 | | |
| | | 年 月 日 | | |

公務記載蓋章欄

111. 3. 14 公司登記表專用章

**涉及變更事項如下：**

共 4 頁 第 3 頁

立信工營造 股份有限公司變更登記表

| 所營事業 | | | |
|---|---|---|---|
| 變更時註冊 | 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 | Z299999 | 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務 |

公務記載蓋章欄

111. 3. 14 經濟部商業司 公司登記表專用章

共 4 頁 第 4 頁

立信工營造 股份有限公司變更登記表

| 董事、監察人或其他負責人名單 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 變更時註冊 | 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 (112) | 李 和 | |
| | 2 | 董事 (110) | 賴 其 | |
| | 3 | 董事 (892) | 吳 揮 | |
| | 4 | 監察人 (234) | 郭 源 | |

公務記載蓋章欄

111. 3. 14 經濟部商業司 公司登記表專用章

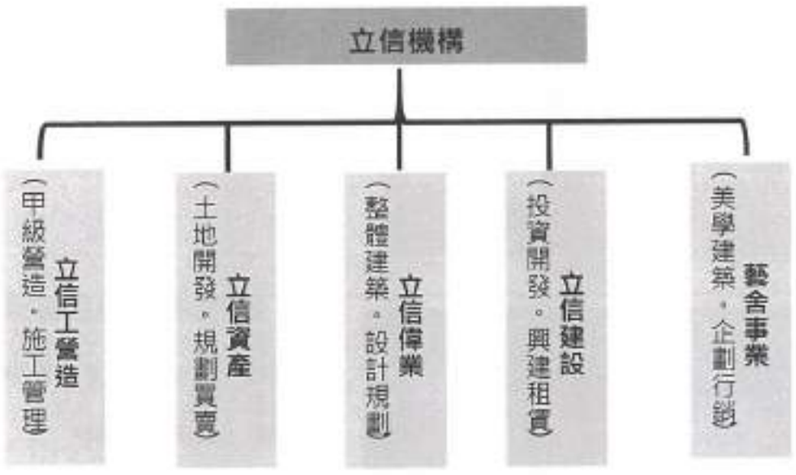
**同原核定內容未變更**

## 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 |

**同原核定內容未變更**

## 四、近期及推案作品

| | | |
|---|---|---|
| 民國107年 | <br>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)<br>產　　品：住宅大樓(19F/B4)<br>基地面積：7,534 ㎡；總戶數 470 戶<br>總售金額：71 億<br>建築設計：陳朝雄建築師<br>---<br>在板橋都心，在新月橋畔<br>在您眼前，至高建築、至大基地<br>雙拱新月橋，光譜大漢溪伴新月向天地致敬 |
| 民國106年 | <br>立 天 下 | 位　　置：樹林國凱街 122 巷<br>產　　品：住宅大樓(15F/B4)<br>基地面積：2900 ㎡；總戶數 205 戶<br>總售金額：21 億<br>建築設計：何慶三建築師<br>---<br>稀有大基地，大街廓建築群落<br>相信家應該處處風景<br>點點生機，立信鯤建雄厚實力背景<br>取自日本職人細膩態度<br>注入建築表情與空間 |
| | <br>雙江翠 (新外灘 系列二) | 位　　置：板橋華江一路.公七公園前<br>產　　品：住宅大樓(15F/B5)<br>基地面積：3,877 ㎡；總戶數 257 戶<br>總售金額：40 億<br>建築設計：呂建勳建築師事務所<br>---<br>板橋最前頭，最近台北市<br>坐享 3.5 座大直美堤河濱綠意<br>新十大豪宅呂建勳大師大作<br>百萬豪宅專用，名牌裝修建材 |

| | | |
|---|---|---|
| | <br>仰真(新外灘 系列一) | 位　　置：板橋華江一路.華江六路口<br>產　　品：住宅大樓 (15F/B5)<br>基地面積：2748.16 ㎡；總戶數 185 戶<br>總售金額：25 億<br>建築設計：呂建勳建築師<br>---<br>最好地段、最強團隊<br>九大增值基因，致霸雙北房市 |
| | <br>APPLE | 位　　置：樹林國凱街 122 巷<br>產　　品：住宅華廈(7F/B1)<br>基地面積：717 ㎡；總戶數 30 戶<br>總售金額：2.5 億<br>建築設計：陳朝雄建築師<br>--- |
| 民國105年 | <br>立信華府 | 位　　置：三峽中華路<br>產　　品：住宅大樓(15F/B3)<br>基地面積：1309 ㎡；總戶數 98 戶<br>總售金額：4.5 億<br>建築設計：余學禹建築師<br>--- |
| 民國104年 | <br>微美嵐 | 位　　置：五股區御史路 56 巷一帶<br>產　　品：住宅大樓 (9F/B3)<br>基地面積：2166 ㎡；總戶數 94 戶<br>總售金額：6.5 億<br>建築設計：陳朝雄建築師<br>---<br>小天母擁抱芬多精的浪漫風貌<br>舒適的休閒氛圍<br>重新定義小天母好宅版圖<br>具休憩、採買機能<br>且房價首購族負擔得起 |

**涉及變更事項如下：**

## 2. 共同出資人：祝園實業股份有限公司

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

變更前
變更後

變更預查編號 110056533
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
複數表決權特別股 □有■無
對於特定事項具否決權特別股 □有■無
特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制 □有■無
或當選一定名額之權利
原名稱 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 一、公司名稱（變更後） | 中文（華語所訂） | 祝園實業 | 股份有限公司 |
| | | 外文 | | |
| | 二、（郵遞區號）公司所在地（含縣(市)區行政里） | （ 106 ） 台北市大安區忠孝東路四段 166 號 11 樓之 2 | | |
| | 三、代表公司負責人 | 祝文宇 | 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<br>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<br>（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<br>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 | 110 年 07 月 16 日 | | |

※變更登記日期文號 110. 7. 27 11051520200 ※核准

公務記載蓋章欄

（一）申請表一式二份，於核將後一份發還申請單位，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、釘裝、浮貼或塗改。
（三）依本欄如變更登記日期文號，請就等，申請人請勿填寫。
（四）違反公司法代收資金等經公司資本不實，公司負責人應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）第十欄仅適就公司章程內容，於「監察人人數任期」前打記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前打記■，監察人之人數任期免填。
（七）閉鎖性股份有限公司為法人股東人數，以該法人或指定代表人行使職權者為限，列事於說明之法律規範與法定名額(皆為自然人擔任股份有限公司)。

商1302 1網 1071108 公告

共 4 頁第 2 頁

### 祝 園 實 業 股份有限公司變更登記表

註：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。

變更前 變更後

十二、本次股本增加明細（股本若為9、10、11、12之情事，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 | |
| 推益科目調整 | 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.任銷庫藏股 | 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 | 公司名稱 |
| | 年 月 日 | | |
| | 年 月 日 | | |

110. 7. 27

公務記載蓋章欄

11051520200

商1311 2網

祝　園　實　業　股份有限公司變更登記表

註: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。

| 變更項目 | 所營事業 | | |
|---|---|---|---|
| | 編號 | 代　碼 | 營業項目說明 |
| ✓ | 1 | F113050 | 電腦及事務性機器設備批發業 |
| ✓ | 2 | F118010 | 資訊軟體批發業 |
| ✓ | 3 | F213030 | 電腦及事務性機器設備批發業 |
| ✓ | 4 | F218010 | 資訊軟體零售業 |
| ✓ | 5 | F401010 | 國際貿易業 |
| ✓ | 6 | H201010 | 一般投資業 |
| ✓ | 7 | H701010 | 住宅及大樓開發租售業 |
| ✓ | 8 | H701080 | 都市更新重建業 |
| ✓ | 9 | H701090 | 都市更新整建維護業 |
| ✓ | 10 | H703090 | 不動產買賣業 |
| ✓ | 11 | H703100 | 不動產租賃業 |
| ✓ | 12 | I102010 | 投資顧問業 |
| ✓ | 13 | I103060 | 管理顧問業 |
| ✓ | 14 | I199990 | 其他顧問服務業 |
| ✓ | 15 | I301010 | 資訊軟體服務業 |
| ✓ | 16 | I301020 | 資料處理服務業 |
| ✓ | 17 | I401010 | 一般廣告服務業 |
| ✓ | 18 | I503010 | 景觀、室內設計業 |
| ✓ | 19 | IZ12010 | 人力派遣業 |
| ✓ | 20 | E801010 | 室內裝潢業 |
| ✓ | 21 | ZZ99999 | 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務 |
| | | | |
| | | | |

110. 7. 27

| 公務記載蓋章欄 |
|---|
| 11051520200 |





祝　園　實　業　股份有限公司變更登記表

註: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。

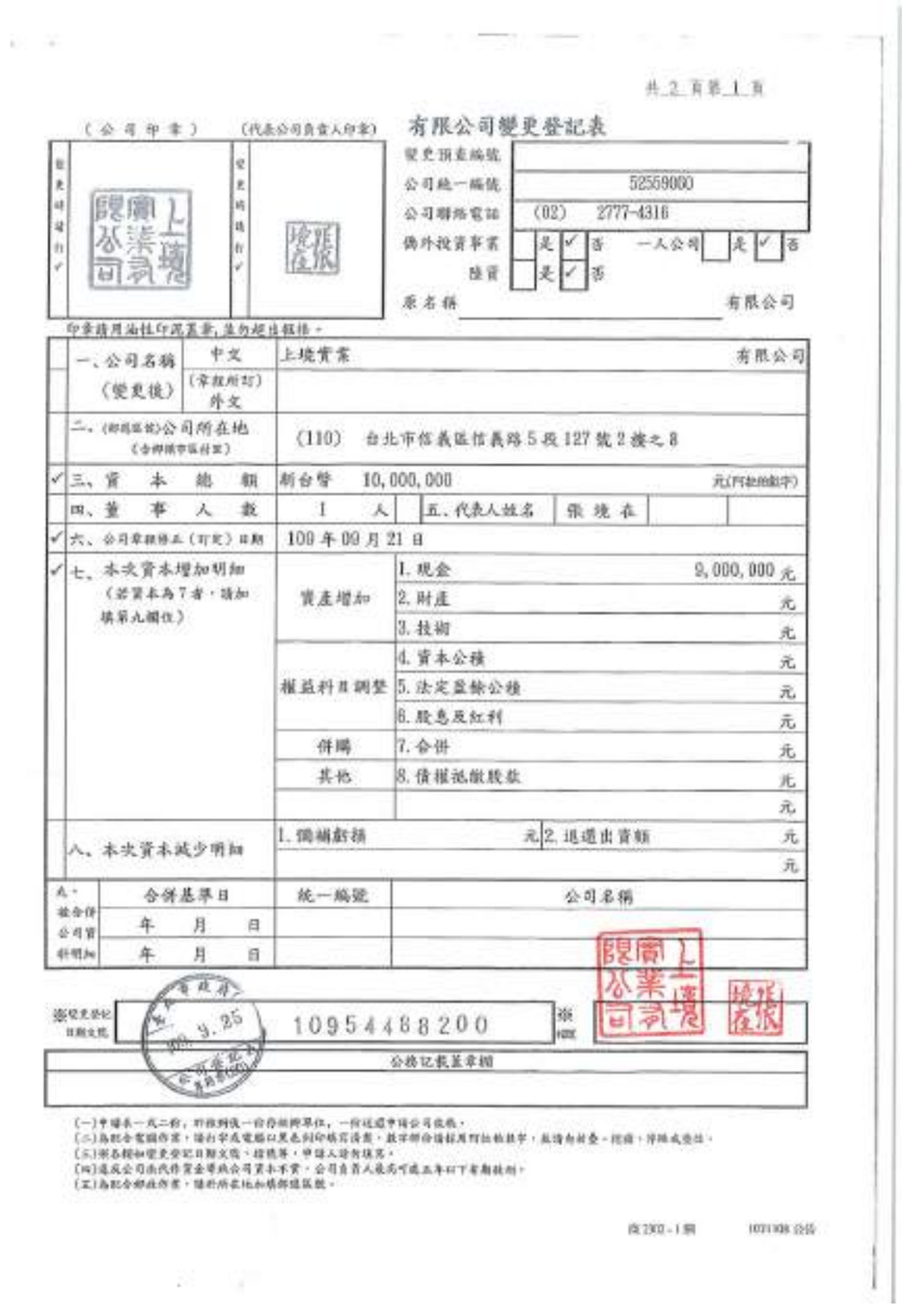
| 變更項目 | 董事、監察人 或 其他負責人 名單 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 編號 | 職稱 | 姓名(或法人名稱) | 身分證號(或法人統一編號) | 持有股份(股) |
| | | (都通號碼) | 住所或居所(或法人所在地) | | |
| | 1 | 董事長 | 祝　宇 | | |
| | | ( 110 ) | 台北市信義區 | | |
| | 2 | 董　事 | 張　龍 | | |
| | | ( 112 ) | 台北市北投區 | | |
| | 3 | 董　事 | 祝　蓉 | | |
| | | ( 110 ) | 台北市信義區安康里 27 鄰松德路 1 | | |
| | 4 | 監察人 | 張　珠 | | |
| | | ( 110 ) | 台北市信義區 | | |
| | | | | | |
| | | ( ) | | | |

110. 7. 27

| 公務記載蓋章欄 |
|---|
| 11051520200 |

**涉及變更事項如下：**

## 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）

**有限公司變更登記表**

| | |
|---|---|
| 變更預查編號 | |
| 公司統一編號 | 52559000 |
| 公司聯絡電話 | (02) 2777-4316 |
| 僑外投資事業 | 是 ✓ 否　一人公司 是 ✓ 否 |
| 陸資 | 是 ✓ 否 |

原名稱　　有限公司

印章請用留柱印泥蓋章，並勿超出框格。

| | | | |
|---|---|---|---|
| 一、公司名稱（變更後） | 中文 | 上境實業 | 有限公司 |
| | 外文（章程所訂） | | |
| 二、(即現在)公司所在地（含郵政市區自定） | | (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 10,000,000 | 元(阿拉伯數字) |
| 四、董事人數 | | 1 人 | 五、代表人姓名：張境在 |
| ✓ 六、公司章程修正（訂定）日期 | | 109 年 09 月 21 日 | |
| ✓ 七、本次資本增加明細（若資本為 7 省，請加填第九欄位） | 實產增加 | 1. 現金 | 9,000,000 元 |
| | | 2. 財產 | 元 |
| | | 3. 技術 | 元 |
| | 權益科目調整 | 4. 資本公積 | 元 |
| | | 5. 法定盈餘公積 | 元 |
| | | 6. 股息及紅利 | 元 |
| | 併購 | 7. 合併 | 元 |
| | 其他 | 8. 債權抵繳股款 | 元 |
| | | | 元 |
| 八、本次資本減少明細 | | 1. 彌補虧損 元 | 2. 退還出資額 元 |
| | | | 元 |

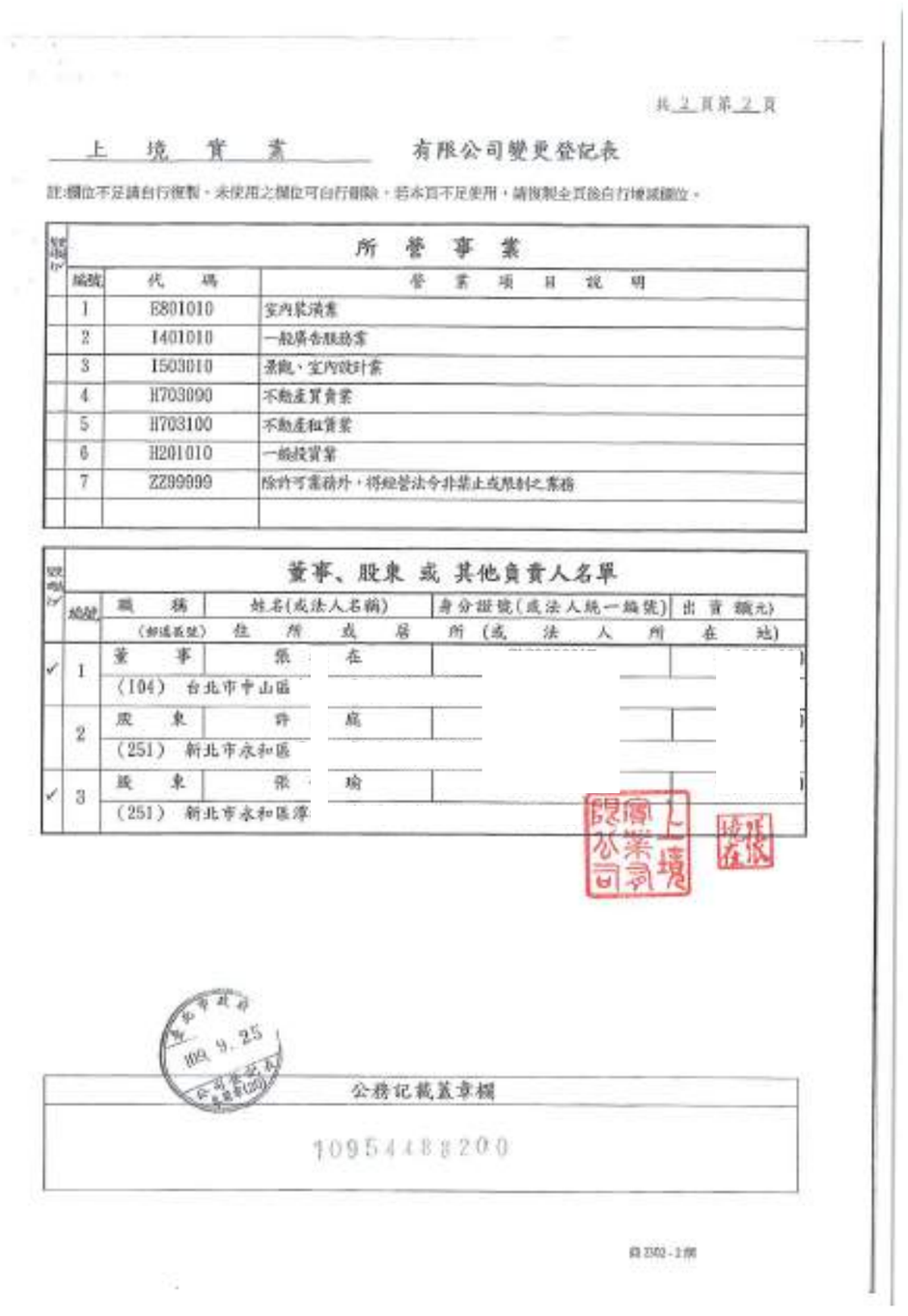
| 九、被合併公司資料明細 | 合併基準日 | 統一編號 | 公司名稱 |
|---|---|---|---|
| | 年 月 日 | | |
| | 年 月 日 | | |

變更登記日期文號：109.9.25 109544488200　張境在

公務記載蓋章欄

(一)申請表一式二份，於核准後一份存放於申請單位，一份送還申請公司收執。
(二)為配合電腦作業，請自行產製電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請標準用打印格式書寫，並請勿塗改、挖補，若有錯誤，請加蓋更正章。
(三)所有關於變更登記日期文號、證照等，申請人請勿填寫。
(四)遲延公司法代理資金專戶公司資本不實，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 2302 - 1 附　1031908 公告



共 2 頁第 2 頁

上　境　實　業　　有限公司變更登記表

註: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。

**所營事業**

| 變更 | 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 或 其他負責人名單**

| 變更 | 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) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | (都通區號) | 住所或居所(或法人所在地) | | |
| ✓ | 1 | 董事 | 張　在 | | |
| | | (104) 台北市中山區 | | | |
| | 2 | 股東 | 許　庭 | | |
| | | (251) 新北市永和區 | | | |
| ✓ | 3 | 股東 | 張　瑜 | | |
| | | (251) 新北市永和區 | | | |

109.9.25

公務記載蓋章欄

109544488200

商 2302 - 2 附

**涉及變更事項如下：**

# 附錄二、住戶管理規約

本【成功大院】公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，維持良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

## 第一章　使用區分及管理

第一條　本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：

為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施( 以下簡稱標的物件 ) 。

第二條　專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

( 一 ) 專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

( 二 ) 共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

( 三 ) 約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

二、約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

三、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限,詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

四、本公寓大廈法定空地、樓頂平台為共用部分，除A棟3樓A3、A5、A6、A7、A8戶及B棟2樓B3、B7、B8、B9、B10、B11戶；B棟3樓B8、B9戶之露臺等約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。惟都市更新委託契約、買賣契約書或分管契約書等相關資料已有約定時，從其約定。約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

五、停車空間應依下列規定：

( 一 ) 停車空間之權利

1.為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

2.共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

( 二 ) 停車空間之使用管理

停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，應依買賣契約書約定使用，並得由區分所有權人會議決議修訂。

六、本公寓大廈外牆 ( 包含外牆面及其構造 ) 之使用管理：

( 一 ) 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

( 二 ) 外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起 ( 凸起 ) 之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施 ( 如防護網或警示帶 ) ，並通報當地直轄市、縣 ( 市 ) 政府。

七、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，應依買賣契約書之分管約定以外，再依相關法令規定辦理。

八、公寓大廈有十二歲以下之住戶或六十五歲 ( 含 ) 以上老人之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施 ( 係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施 ) 。防墜設施設置後，如因設置理由消失 ( 無十二歲以下或六十五歲 ( 含 ) 以上之住戶 ) 且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

第三條　共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施，其使用管理及維護辦法除應依買賣契約書之分管約定外，授權予管理委員會修訂實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，管理負責人或管理委員會應於3個月內予以改善或回復原狀。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

（一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

（二）如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。

第四條　專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，該區分所有權人應於3個月內予以改善回復原狀。

第五條　管理特別約定事項

一、本社區A棟住宅之戶別(包含同棟I樓之托嬰中心暨2樓之親子館等共計86戶)，及B1層汽車停車空間（編號 BI-172~175，共計4個）之捐贈車位、B3層汽車停車空間（編號 B3-1~87，合計共87個），其產權登記名義人為中華民國及桃園市政府，現做為社會住宅及公益設施規劃使用；又BI層之機車停車空間（編號 51至57【7位】、75至91【17位】、113至168【56位】、186至191【6位】(含無障礙機車位4位），其產權係全區區分所有權人持分共有，全區區分所有權人及住戶均同意約定專用予A棟全體之區分所有權人使用。上開標的範圍均由全體區分所有權人及管理委員會負責管理維護。惟若有同條第十六項之情事者，則優先依該條之約定辦理之。

二、本社區A棟3樓A3、A5、A6、A7、A8及B棟2樓於B3、B7、B8、B9、B10、B11戶；B棟3樓B8、B9戶等相連接之露臺及依現行法令不能辦理產權登記，全區區分所有權人均同意該部分由直接相鄰之區分所有權人約定專用使用管理權（詳如附圖1 露臺約定專用圖），並不得任意變更使用用途及加裝其他設備。其約定專用之範圍如依法規遇緊急狀況需作為逃生或救災使用，各該約定專用權人不得拒絕或限制他人使用，否則應負法律責任。

三、為維護本社區居住環境及使用管理之分責，本社區B棟之管委會空間專屬(管3及管4)由B棟區分所有權人及住戶使用，A棟之管委會空間專屬(管1及管2)由A棟區分所有權人及住戶使用；相關維護管理經費提撥及支用依本規約第18、19條規定辦理。

四、本社區消防設備依消防法規設計審查合格之消防圖說施作，依消防圖說設置消防設備或系統及緊急緩降機、避難器具標示等，如有違反或擅自變更或拒絕設置，應自行負擔相關責任。買賣契約依消防法規之規定於A棟特定區域及B棟B2-5F、B2-6F、B2-7F、B2-8F、B2-9F、B2-10F、B5-5F、B5-6F、B5-7F、B5-8F、B5-9F、B5-10F、B8-5F、B8-6F、B8-7F、B8-9F、B8-10F等陽台處設置緊急緩降機。

五、本社區之建築基地範圍內，依法留設法定退縮人行步道及設置之側院、各類開放空間、公共設施（綠地、景觀植及公共設備（庭園燈、建築物

夜間照明 ) 等，均屬共同使用空間(詳如附圖2 共用區域示意圖)，應永久提供社區外不特定民眾使用，不得約定專用部分，亦不得變更，且不得設置圍籬綠籬及其他阻礙通行之地上物等阻隔設施。本社區全體區分所有權人、使用人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護及修繕之責。

六、一樓法定空地、二樓、三樓 ( 含 ) 以上露臺及屋頂平臺等，買賣契約規劃於適當位置放置本社區公共區域所需空調主機、機電、水電、消防及其他設備等用途，全體區分所有權人及住戶均據此了解並無異議。

七、本社區之外觀立面、屋頂平臺、公共空間等，除本規約或買賣契約另有規定外，本社區全部之區分所有權人及管理委員會均應依最新建造執照內容，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他類似之行為。

八、本社區屋頂平臺供全體區分所有權人管理使用，非本依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權，或為其他有損害區分所有權人權益之行為。

九、本社區屋脊裝飾物及裝飾柱，由全體區分所有權人及管理委員會負管理維護責任。

十、屋頂突出物如樓梯間、電梯間、電梯機房等機械室及水箱等，不得獨立使用或約定為專用，屋頂平臺使用方式由區分所有權人會議依法決定之。

十一、本社區Bl層，建造執照核准之用途一部分為機車停車空間，由本社區全體區分所有權人共同持分，並依約定共同管理使用。

十二、社區大樓地下層扣除共有部分及依法令得為區分所有之標的外，依汽車停車位承購戶之買賣契約書約定專用使用權予汽車停車位承購戶。全體區分所有權人及住戶均同意地下層之汽、機車停車空間，嗣後全體區分所有權人及住戶均不得要求重新劃定、回復原狀或變更使用位置。

十三、本社區之汽車停車空間，依相關法令劃定分設於Bl層至B3層，由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內為管理、使用或收益，並對於他車位承購戶使用各該車位，視為同意分管使用。

十四、本社區地下層所屬之停車位兼防空避難室，如遇空襲或其他緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。

十五、地下層停車位除屬購買停車位之區分所有權人按其權利範圍依法( 約 ) 自由管理、使用及收益者外，其餘為共用部分。除前述停車位外，應依本規約或買賣契約之約定範圍使用，不得以區分所有權人會議或管委會之決議限制A 棟或B 棟住宅、公益設施之區分所有權人、承租人或使用人之進出使用。

十六、全體區分所有權人及住戶與管理委員會均充分了解並同意桃園市政府於B3層之全部停車空間約定專用並可供對外(或委託收益單位)營業停車使用，且不得佔用或妨礙其營業使用；如因其營業設備建置及使用所衍生B3整層 ( 包含閘機、電動車位暨其充電管線、主機設備等 ) 及1F至B3層車道(包含閘機等)之管理、維護據此產生之水電費、清潔費及及保險費用等則由桃園市政府暨委託收益單位共同負責。

十七、為提昇本社區使用品質，全體區分所有權人及住戶均同意各戶空調室外機統一按規劃之位置予以裝置，不可放置於其他位置，日後同意不透過區分所有權人會議決議變更設置之位置。

十八、本公寓大廈之各項業務或承包工作者(如電力公司、天然瓦斯公司、電信機構、網路業者、自來水事業處等)基於業務上之必要，得維修使用本社區共有部分或約定共有部分。

十九、本社區周圍外牆面、上下、屋頂平台及不屬專有部分之防空避難設備，除本規約或與買賣契約另有約定預先規劃之廣告招牌外，如有懸掛或設置廣告物之情事，應依法令辦理並經區分所有權人會議決議或依區分所有權人會議授權由管理委員會訂定之管理辦法辦理。

二十、管委會成立後，本公寓大廈周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，應依本規約約定或區分所有權人會議之決議為之。

二十一、本社區A棟一樓、A棟二樓用途為公益設施及門廳空間，係依「都市更新條例」，「桃園市都市更新建築容積獎勵核算基準」相關規定申請設置，亦即經桃園市政府指定額外提供捐贈之公益設施「托嬰中心」及「親子館」，其管理維護計畫依本社區規約之約定如下：

（一）本建築基地於A棟1- 2樓留設公益設施，該等公益設施由桃園市政府所屬單位負責維護管理。

（二）公益設施管理機關桃園市政府所屬單位應派員或委託管理及維護，其因執行所屬業務所生各項費用由該單位自行支付。

（三）其他不影響住戶權益之事項依進駐單位需求辦理。

（四）公益設施管理規章（如有）之未盡事宜，管理機關桃園市政府所屬單位應予增訂、修改並公布實施之。

二十二、以上分管約定，業經全體區分所有權人及住戶充分認知，且日後如出售或讓予第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知、繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

## 第二章　區分所有權人會議

第六條　區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第七條　區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

（一）定期會議每年召開至少一次。

有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
2. 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、　開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、　出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第八條　區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席產生之優先順序：

（一）由召集人擔任。

（二）由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

（一）規約之訂定或變更。
（二）公寓大廈之重大修繕或改良。
（三）公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
（四）住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
（五）約定專用或約定共用事項。
（六）管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
（七）其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：

除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

第九條　區分所有權人會議之重新召集

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

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

第十條　議案成立之要件

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

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

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

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

第十一條　會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

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

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

## 第三章 管理委員會

第十二條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

(一)主任委員 ○ 名。
(二)副主任委員 ○ 名。
(三)財務委員(負責財務業務之委員) ○ 名。
(四)監察委員(負責監察業務之委員) ○ 名。
(五)委員五名。

前項委員名額，合計 ○ 名，並得設置候補委員 ○ 名。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：

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

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
3. 受破產之宣告，尚未復權者。
4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
5. 無行為能力或限制行為能力者。

(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

第十四條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員之報酬為無給職。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十五條　管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議，應每二個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數，應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

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

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

（一）開會時間、地點。

（二）出席人員及列席人員名單。

（三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十六條　管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

（一）規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

（二）管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

（三）共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

（四）收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

（一）主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

（二）公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期 公告。

（三）會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

（四）管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

（五）區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改選時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十七條　管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成續任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

## 第四章　財務管理

第十八條　公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣〇〇〇〇元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。
(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準，各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，房屋及停車空間兩種收費標準如下

1. 住宅房屋每戶依建物登記總坪數計算每月每坪新台幣〇〇元整。(含各棟小公維護管理)
2. 店鋪房屋每戶依建物登記總坪數計算每月每坪新台幣〇〇元整。(含各棟小公維管)
3. 汽車停車位每月每位新台幣 〇〇 元整(含保養、保險及電費等)。
4. 機車停車位每月每位新台幣 〇〇 元整(含保養、保險及電費等)。
5. 因本規約第五條第十六項規定，市府分回B3層車位及相關支出等均由桃園市政府之委外單位自行處理，故B3層車位不另收取費用。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
(三)管理費以足敷第十九條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準，由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣二萬元以上(含)，經十五天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息五%計算。

第十九條　管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
(五)稅捐及其他徵收之稅賦。
(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。
(八)就A、B棟(住宅單元)應提撥各棟收繳管理費總額【〇%】作為維護修繕其各棟一樓管委會空間之基金【A棟：管1&管2】【B棟：管3&管4】附圖3管委會空間示意圖，並依下列規定支用：

1. 維護費用涉及共用支出(例:清潔費、共用機電設備維護費等難以分割項目)，應依〇%：〇%：〇%比例計算。(A棟1F管1&管2 ：B棟管3&管4：社區大公，如〇〇〇〇〇說明)
2. A棟:【管1&管2】內之設施與設備損壞、淘汰購買，應由A棟繳納管理費用提撥費用內支應。
3. B棟：【管3&管4】內之設施與設備損壞、淘汰購買，應由(B棟)提撥費用內支應。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第二十條　重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：新臺幣〇萬元以上。

第二十一條　約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十二條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自當年1月1日起至同年12月31日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分:表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

## 第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十三條 住戶應遵守之事項

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

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用;防空避難設備，得為原核准範圍之使用;其兼做停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、飼養動物之規定：

住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

十、菸害防治之規定

本社區內A、B棟供公共使用之室內場所及公益設施所在之室外場所一定合理範圍內均全面禁止吸菸。管委會亦應於所有入口處及適當地點設置明顯禁菸標示，且不得供應與吸菸有關之器物。如有違者得依菸

害防治法相關規定論處。

十一、 本社區B棟店鋪如因營業需求所產生之垃圾，應自行負責集中清運處理。未依上開方式處理垃圾而遭檢舉查獲屬實者，得由管委會依紀錄公布戶別，或為必要合理之處分。

十二、 為維護本社區整體居住環境安全與秩序，區分所有權人、住戶、使用人等承諾不在本社區內(包含店鋪)內自行開設或另出租他人從事八大特種行業及嫌惡設施(如賭博、色情、電玩、喪儀、宗教場所...等)或經營餐飲業、飲食業等滋生瓦斯、蒸氣、臭氣、油煙且未有效排除者或其他違背善良風俗危及公共安全之虞等事業，本社區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。前項第二款至第四款之進入或使用，應擇期損害之處所及方式為之，並應修復或補償所生損害。

第二十三條之一　住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

（一）固著於建築物構造體之天花板裝修。

（二）內部牆面裝修。

（三）高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

（四）分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

第二十四條　投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十五條 其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

## 第六章　爭議事件及違反義務之處理爭議事件之處理

第二十六條　爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣(市)政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉(鎮、市、區)公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之桃園地方法院為第一審法院。

第二十七條　違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

（一）住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

（二）住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置厝告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

（三）住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

（四）住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

（五）住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

（一）積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

（二）違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

（三）其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

## 第七章　附則

第二十八條　利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定，授權管理委員會訂定之。

第二十九條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第三十條　催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：

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

第三十一條　本規約訂定於民國　　年　　月　　日。

**附圖 1**

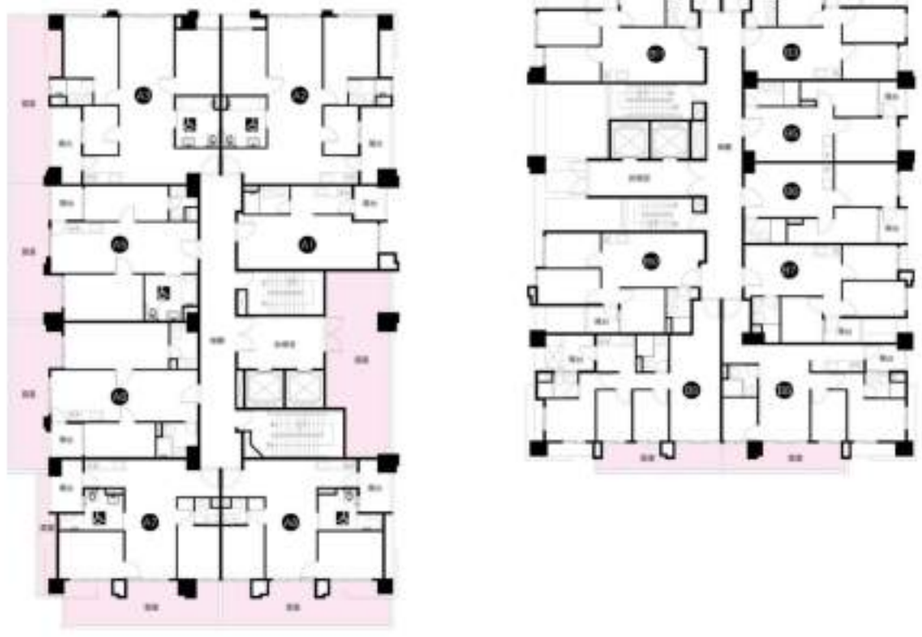
附圖 1　B 棟(售宅)　露臺戶約定專用示意圖

【2F】

露臺

附圖 1　A 棟(社宅)&B 棟(售宅)　露臺戶約定專用示意圖

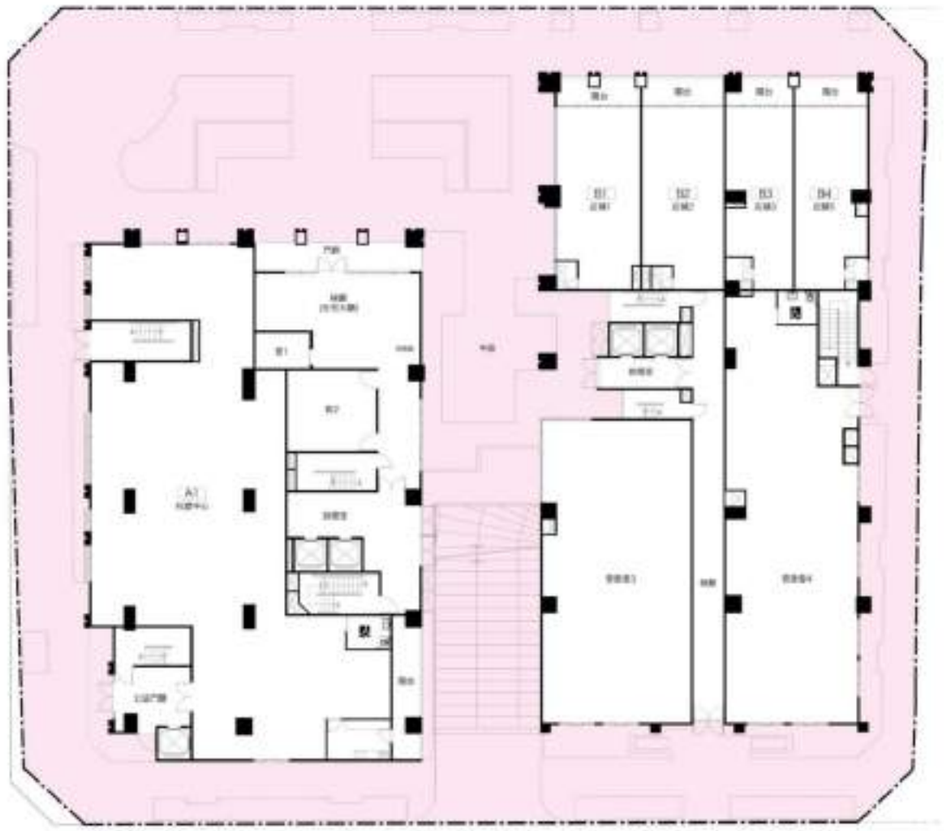
【3F】



露臺

**附圖 2**

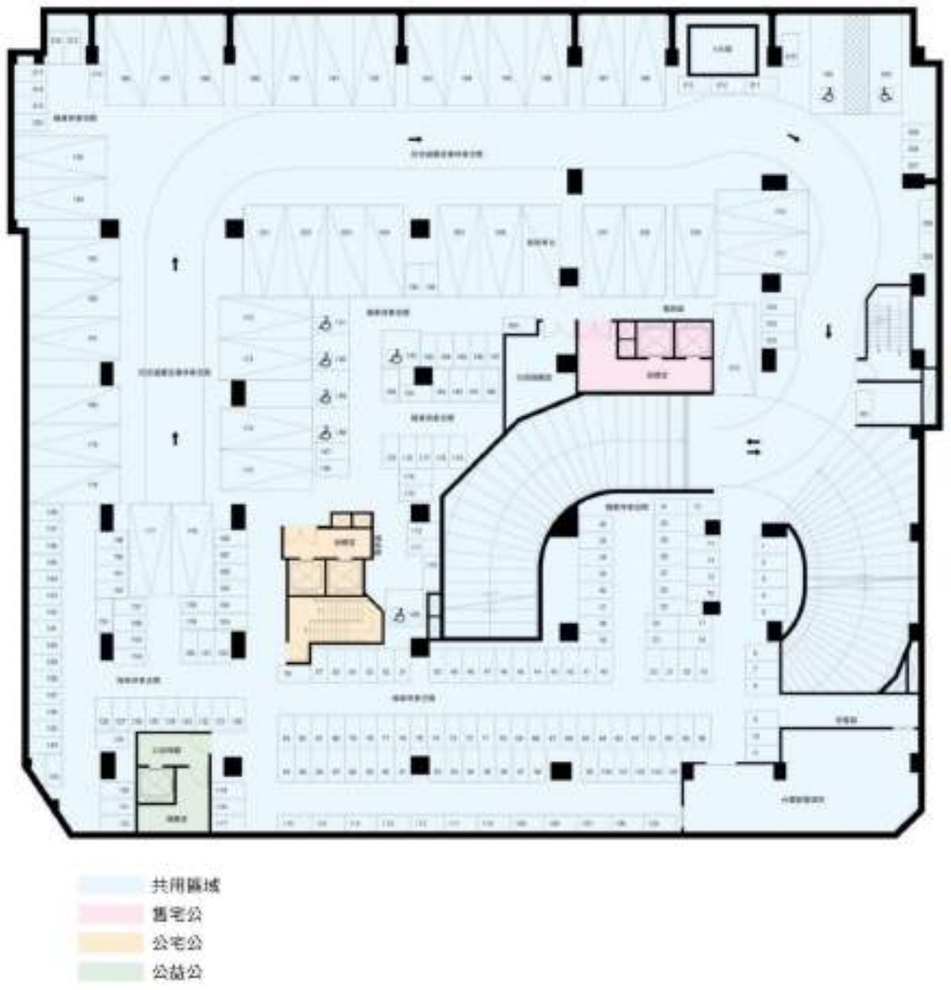
附圖 2　一樓共用區域示意圖



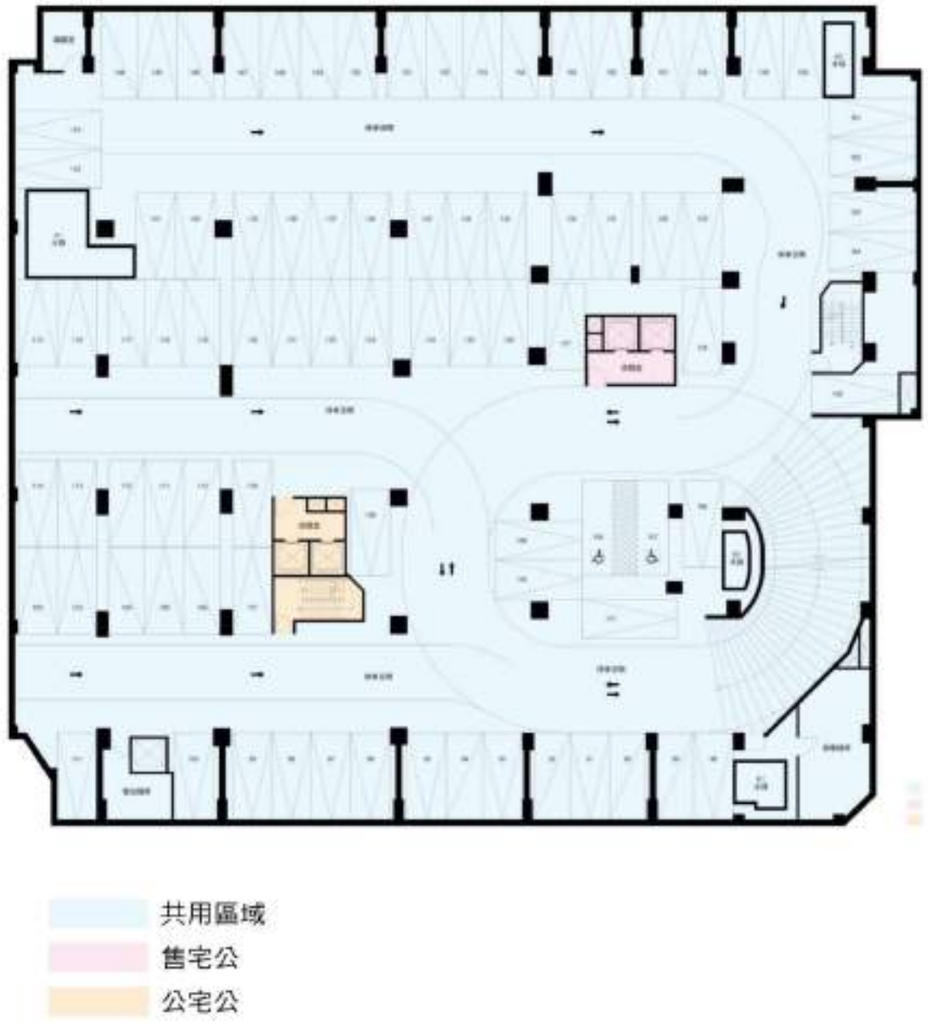
附圖 2　屋突 共用區域示意圖

**附圖 2**

附圖 2　地下一層共用區域示意圖

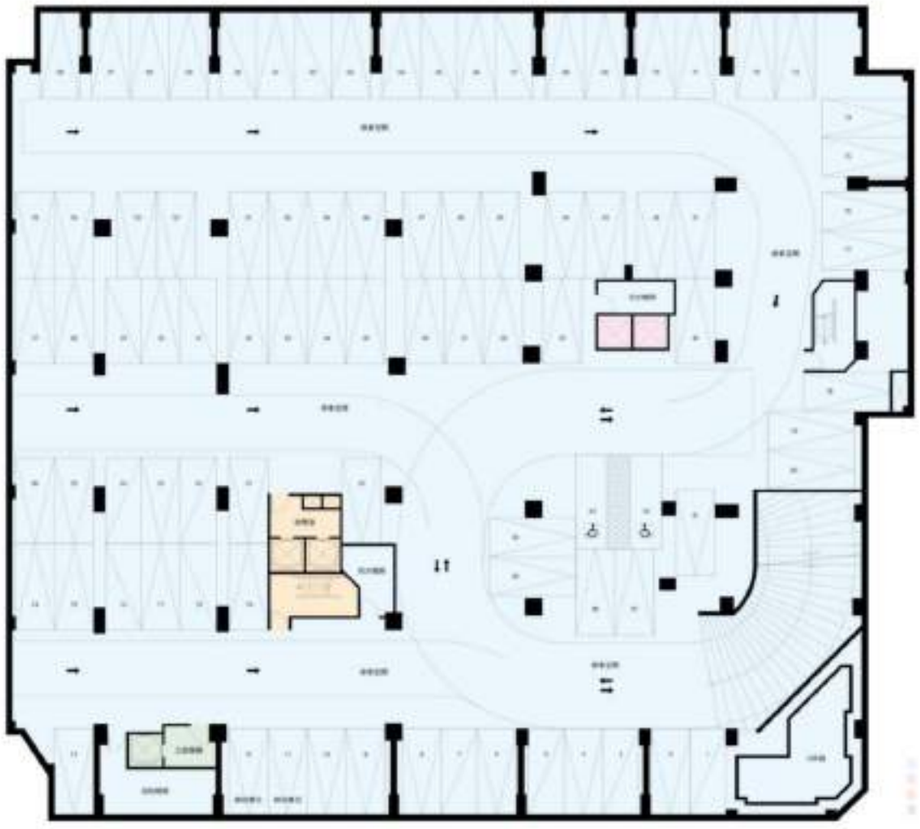



附圖 2　地下二層共用區域示意圖



**附圖 2**

附圖 2　地下三層共用區域示意圖



共用區域
售宅公
公宅公
公益公

**附圖 3**

附圖 3　A 棟(社宅)及 B 棟(售宅)

管委會空間示意圖

A棟(社宅)管1&管2
B棟(售宅)管3&管4

# 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、小口磚或拋石子，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。<br><br>車箱地坪鋪設天然石材。 | 三菱、永大或崇友 |

**涉及變更事項如下：**

# 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 RAK、三洋、白馬、冠軍、馬可貝里 |
| | 其他各層梯廳 | 拋光石英磚 | 60cm x 60cm RAK、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 RAK、三洋、白馬、冠軍、馬可貝里 |
| | 2F 以上室內空間 | 拋光石英磚 | 60cmx60cm，RAK、三洋、白馬、冠軍、馬可貝里 |
| | 浴廁 | 霧面石英磚 | 30cmx30cm，RAK、三洋、白馬、冠軍、馬可貝里 |
| 三、地坪〈含門檻〉 | 陽臺 | 霧面石英磚 | 20cmx20cm，RAK、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 | 矽酸鈣板 | |
| | 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。<br><br>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。<br>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。<br>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<br>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。<br>2. 設有自動泡沫噴灑滅火系統。<br>3. 停車場出入口設置緊急對講機。<br>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<br>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<br>另有網路連線設備，建構光纖管路到府 | |

**涉及變更事項如下：**

| 項目 | 位置 | 使用建材及設備 | 備註 |
|---|---|---|---|
| 七、浴室設備 | | 主浴：INAX 分離馬桶搭配 INAX 免治馬桶座，INAX 面盆，單槍龍頭，並配有豪華明鏡、毛巾架及設有專用插頭。<br>客浴：INAX 分離馬桶，INAX 面盆，單槍龍頭，並配有豪華明鏡、毛巾架及設有專用插頭。<br>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。<br>另20坪以下房型<br>採活性碳抽油煙機或櫻花牌隱藏式除油煙機及電陶爐或單口IH感應爐<br>另無障礙房型烘碗機採落地式烘碗機 | 等級之需視戶數以及每層樓配置之數量而定<br><br>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。<br>2. 設有自動泡沫噴灑滅火系統。<br>3. 停車場出入口設置緊急對講機。<br>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，採單相三線式，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 | |
| 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，含灌灑系統 | |
| 十三、門禁管理及保全監控系統 | 庭園四周 | 圍牆與庭園四周設自動監視系統 | 如 CCVT 監視系統 |
| | 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<br>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<br>另有網路連線設備，建構光纖管路到府 | |
| 備註 | | 1. 本次變更建材設備等級業經桃園市政府 109 年 11 月 2 日府都住更字第 1090275885 號函及 111 年 7 月 29 日府都住更字第 1110206800 號函准予備查在案，如有涉及都市更新事權計畫變更部分，仍應依相關規定辦理。<br>2. 後續若再變更建材設備之需求，應以不得低於本次提報項目之功能、標準、產地、檢測標準、保固及維護時效為基準。 | |

變更部分標示：加灰底色標示

**同原核定內容未變更**

# 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）
桃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重要委託書在案(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回等相關事宜。

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，在法規允許及核可的定範圍內自行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自辦都市更新事業委託書約定核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)同意無條件適用核定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與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、丙三方同意係依甲方占 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，並依前揭甲、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、本案於後續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%，以作為甲方重務開發之服務費用(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衍生之一切應付利息。

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：包括管建工程管理費、銷售管理費及信託管理費等。

惟風險管理費尚不包含在內。

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、規劃之更改等因素，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；抑或三方同執行本案所簽訂之合約款項同執行需要有調整(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繳付期限內，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，逕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

**同原核定內容未變更**

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返還、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、履行本協議書或因辦理行本投資案所知悉、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，或為履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。

4

**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應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寄送為之，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，如因無法送達而被退回者，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，三方同誠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。

5

【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】本案統標費用表影本乙份

立協議書人：

甲　方：立信工營造股份有限公司
負 責 人：李 榮 和
統一編號：23709033
地　址：台北市信義區忠孝東路五段 532 號 19 樓
電　話：(02) 6638-6038

乙　方：桃園實業股份有限公司
負 責 人：祝 文 宇
統一編號：23906772
地　址：臺北市大安區忠孝東路[illegible]號 [illegible] 樓之 2
電　話：(02) 8773-6688

丙　方：上境實業有限公司
負 責 人：張 境 在
統一編號：52559060
地　址：臺北市信義區信義路[illegible]號[illegible]樓之 1
電　話：(02) 8773-6688

中　華　民　國　107　年　09　月　17　日

6

**同原核定內容未變更**

# 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)，謹委任乙方辦理開標階段、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)提供甲方協詢及本案共同負擔概算試算相關策略方案。
(五)印製標單要求提供競標建議書(平板印製)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監督建議。
(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)協助辦理權利變換同地區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。

(九)協助甲方委託辦理之土地及建物產權面積計算檢核。
(十)協助甲方洽調鑑價機構更新前、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損減免。
(五)代辦函請主管機關辦理塗正圖冊之行政程序。
(六)依塗正之圖冊，計算權利變換差額價金。
(七)代辦通知繳交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損減免申請。
(十)更新事業實施完成後，協助檢附相關文件辦理成果備查。

註：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：更新前後估價及資證等業務費用。
(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、樹木測量等費用費。
(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或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)，以上費用包括乙方施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%折分給付。

四、計畫執行階段：

**同原核定內容未變更**

（一）第一期款：於取得使用執照或驗正圖冊完成時，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。請款時視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　違約責任**

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、受僱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逾一個月。

（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）乙方違反本約第十七條規定，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給算酬金：

（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，應退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。

**同原核定內容未變更**

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：李碩和
統 一 編 號：23709033
電　　話：(02)6638-6038
地　　址：臺北市信義區忠孝東路 5 段 55 號 10 樓

甲　　方：祝圓實業股份有限公司(權責 30%)
代 表 人：祝文宇
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：張濱在
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：陳百順
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

**同原核定內容未變更**

## 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公展之評價基準日為準。

第三條　價格種類及估價條件
估價條件應於委託後續作案中由甲方(實施者)以書面函件提供，估價結果為依據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)若表決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%所得扣繳及丁方應自證之印花稅，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。

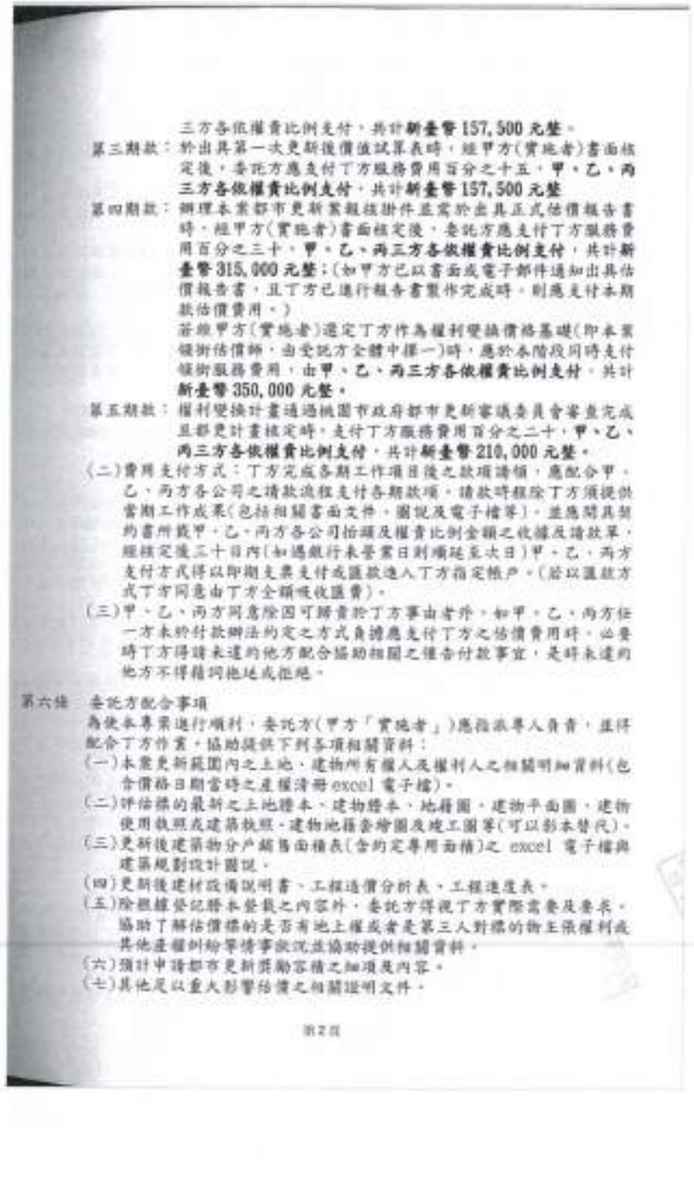
第五條　付款辦法
(一)本案委託方付款方式依**立信工營造股份有限公司(即實施者甲方)**佔60%、**祝園實業股份有限公司(乙方)**佔30%及**上境實業有限公司(丙方)**佔10%之權責比例，各期付款辦法如下：
第一期款：於簽約時，委託方應支付丁方服務費用百分之二十，**甲、乙、丙三方各依權責比例支付**，共計**新臺幣210,000元整**。
第二期款：於出具第一次更新前價值試算表時，經甲方(實施者)書面核定後，委託方應支付丁方服務費用百分之十五，甲、乙、丙三方各依權責比例支付，共計**新臺幣157,500元整**。



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(如遇銀行來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，必要時丁方得請求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(如遇銀行來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，必要時丁方得請求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。

**同原核定內容未變更**

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案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，由受託方企體中擇一)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逕入丁方指定帳戶。(若以匯款方式丁方同意由丁方金額吸收匯費)。

(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，必要時丁方得請求違約地方配合協助相關之催告付款事宜，走時未違約地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、建物地籍藝繪圖及竣工圖等(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)除根據委託標本要親之內容外，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，以專業自責之精神，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價分析。

(三)丁方應指派適當且能勝任之專案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說明細表予委託方全體；自委託方提供綁樁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說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分服務費用中扣抵；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，超過後每本報告書的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)若本案成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或規定變動等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，如片案簽約者，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結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結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管理之雙故，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。

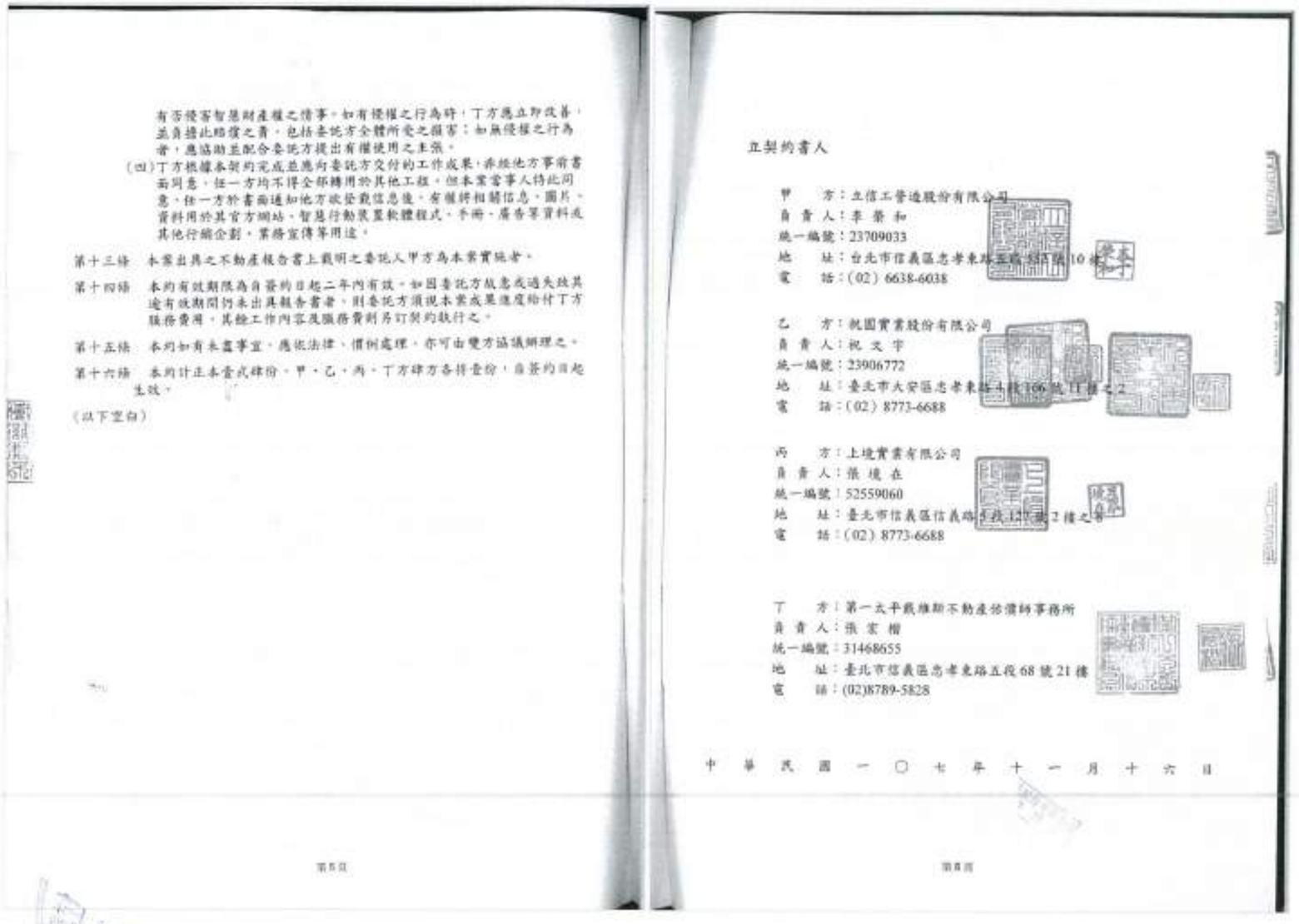
第十二條　智慧財產權之歸屬

(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造訴時，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、工作成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

**同原核定內容未變更**



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收受前述信息後，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)

第5頁

立契約書人

甲　方：立信工營造股份有限公司
負 責 人：李 榮 和
統一編號：23709033
地　址：台北市信義區忠孝東路五段 535 號 10 樓
電　話：(02) 6638-6038

乙　方：桃園實業股份有限公司
負 責 人：祝 文 宇
統一編號：23906772
地　址：臺北市大安區忠孝東路3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 境 在
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 家 楣
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

第6頁

**同原核定內容未變更**

# 2.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)
桃園實業股份有限公司(權責30%) (以下簡稱乙方)
土地實業有限公司(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），經雙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、非事會、都市更新爭議處理委員會(包含權利價值爭議調解、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公展之評價基準日為準。

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標對地主方最有利，作為領回估價者，並選定丁方為權利變換價格基礎，加計領回服務費用共計**新臺幣350,000元整**（以上費用均含10%所得加徵）。
(三)本服務費用採總價委託方式計價，並含10%所得加徵及丁方應自繳之印花稅，日後如有戶數增減、建築設計修改等，給雙方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係**立信工營造股份有限公司(即實施者甲方)**佔60%、**桃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附件並完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(即本案領回估價師，由受託方全體中擇一)時，應於本階段同時支付領回服務費用，**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：權利變換計畫通過新北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。請款時經除了方須提供書類工作成果(包括相關書面文件、圖說及電子檔等)，並應開具對約書所載甲、乙、丙方各公司前項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匯入丁方指定帳戶。(若以匯款方式丁方同意由丁方金額吸收匯費)。
(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，由委託丁方得請求違約地方配合協助相關之催告付款事宜，是時未違約地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)除前述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)預計申請都市更新項勘容積之細項及內容。
(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營私舞弊損及委託人之義務。
(二)丁方應秉持一貫公正誠信原則，以專業自尊之精神，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價分析。
(三)丁方應指派適當且能勝任之專案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，非經全部方全體書面同意，丁方不得派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)，並提供簽核說明，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)丁方應就本案所為估價疑義，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；自委託方提供鋼印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)丁方如未依照前約約定各期限履約，委託方得合其限期改正，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，違違約金每逾期日數計算，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)丁方完成工作進應平均提送乙式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貳仟伍拾元整(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

**同原核定內容未變更**

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等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結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，則雙方得逕行終為契約終止，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結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。但本案含事人特此同意，任一方於書面通知他方故意載信息後，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：李榮和
統一編號：23709033
地　址：台北市信義區忠孝東路五段510巷10號7樓
電　話：(02) 6638-6038

乙　方：祝園實業股份有限公司
負 責 人：祝文宇
統一編號：23906772
地　址：臺北市大安區忠孝東路4段160號11樓之2
電　話：(02) 8773-6688

丙　方：上境實業有限公司
負 責 人：張境森
統一編號：52559060
地　址：臺北市信義區[illegible]127巷[illegible]之8
電　話：(02) 8773-6688

丁　方：　基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

中　華　民　國　一〇七　年　十　一　月　十　六　日

**同原核定內容未變更**

# 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)
桃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發裁之評價基準日為準。

第三條 價格種類及估價條件
估價條件應於委託後績作業中由甲方(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%所得加徵）。
(三)本服務費用採總價委託方式計價，並含10%所得加徵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%、**桃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部件且案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，由受託方企體申請一)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核項請領，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)，並應開具附合書所載甲、乙、丙方各公司抬頭及權責比例金額之收據及請款單，經確定後三十日內(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，必要時丁方得請求違約地方配合協助相關之催告付款事宜，違時未違約地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)除依據委託標的之所在地、建物基地地號查詢取得之謄本外，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及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相項及內容。
(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侵他業務上應盡之義務。
(二)丁方應秉持一貫公正誠信原則，以專業自責之精神，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價分析。
(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)，並提供資料說明，除非因委託方故意或過失之同意者外，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，提供口頭或書面回覆，如因此衍生費用，丁方應自行負擔。

第八條 工作期限
(一)自資料受領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；自委託方提供領得表後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繳送影本15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，並繳送報告書影本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，委託方得每逾期改正，逾期未改正，或改正不符不動產估價相關法規要求者，丁方應自照期改正當天之次日起，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特價金額其有不足者，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)丁方完成工作後應予以裝訂乙式4份之不動產估價報告書及PDF電子檔2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，超過後每本報告書的收工本費新臺幣伍仟伍佰元整（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

**同原核定內容未變更**

條件變動時，由甲方(實施者)發函乙方，乙方應配合進行報告書修正。

第十條　委託契約範圍變動

(一)若本案經都市更新審議委員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(如新增不同使用項目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履定履約，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造訴時，丁方依自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、工作成文件侵犯先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，並自證此期借之責，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發表信息後，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，其檢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，若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 榮 和
統一編號：23709033
地　址：台北市信義區忠孝東路五段552巷10弄5
電　話：(02) 6638-6038

乙　方：祝圓實業股份有限公司
負 責 人：祝 文 宇
統一編號：23906772
地　址：臺北市大安區忠孝東路4段160巷11
電　話：(02) 8773-6688

丙　方：上境實業有限公司
負 責 人：張 境 在
統一編號：52559060
地　址：臺北市信義區松仁路127
電　話：(02) 8773-6688

丁　方：展泰不動產估價師聯合事務所
所　長：張志明
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

中　華　民　國　一　〇　七　年　十　一　月　十　六　日

**同原核定內容未變更**

## 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%）、統圓實業股份有限公司（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段為委任人委託受委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. 針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(配合甲方專案燈光設計顧問圖說)
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. 細部設計說明說明

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%、**統圓實業股份有限公司**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）。

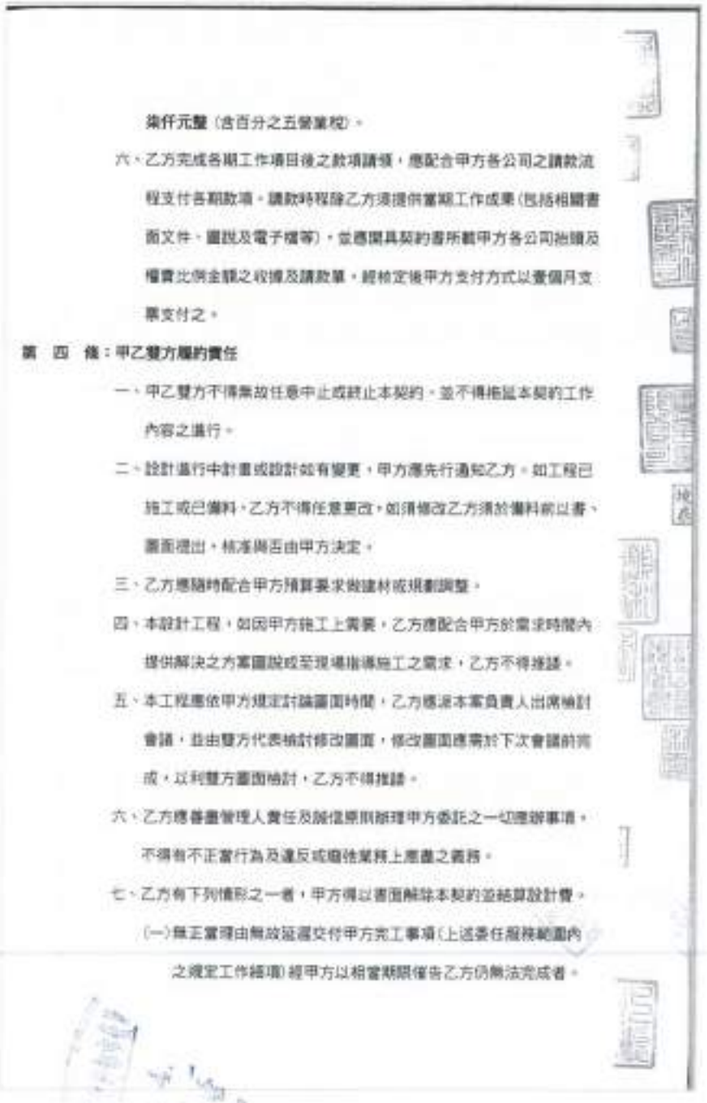
二、都市更新審議委員會審查通過後，請領總服務費用之百分之四十，計新台幣**陸拾貳萬捌仟元整**（含百分之五營業稅）。

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**

**同原核定內容未變更**



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。

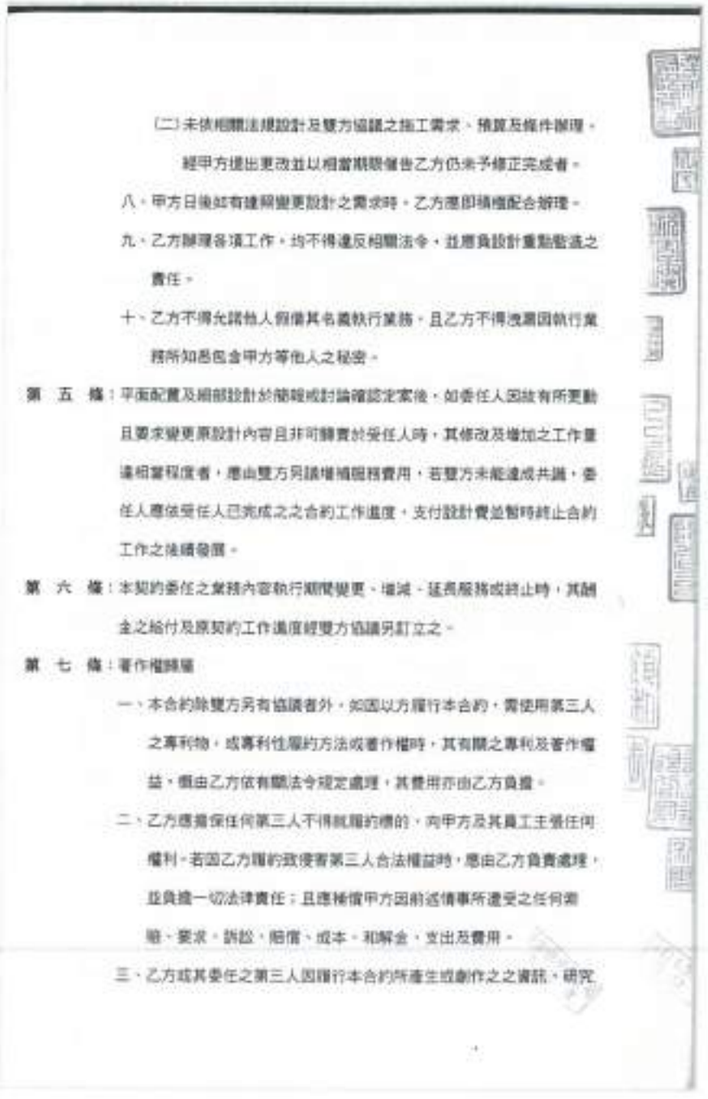
四、本設計工程，如因甲方施工上需要，乙方應配合甲方於需求時間內提供解決之方案圖說或至現場指導施工之需求，乙方不得推諉。

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經項）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。

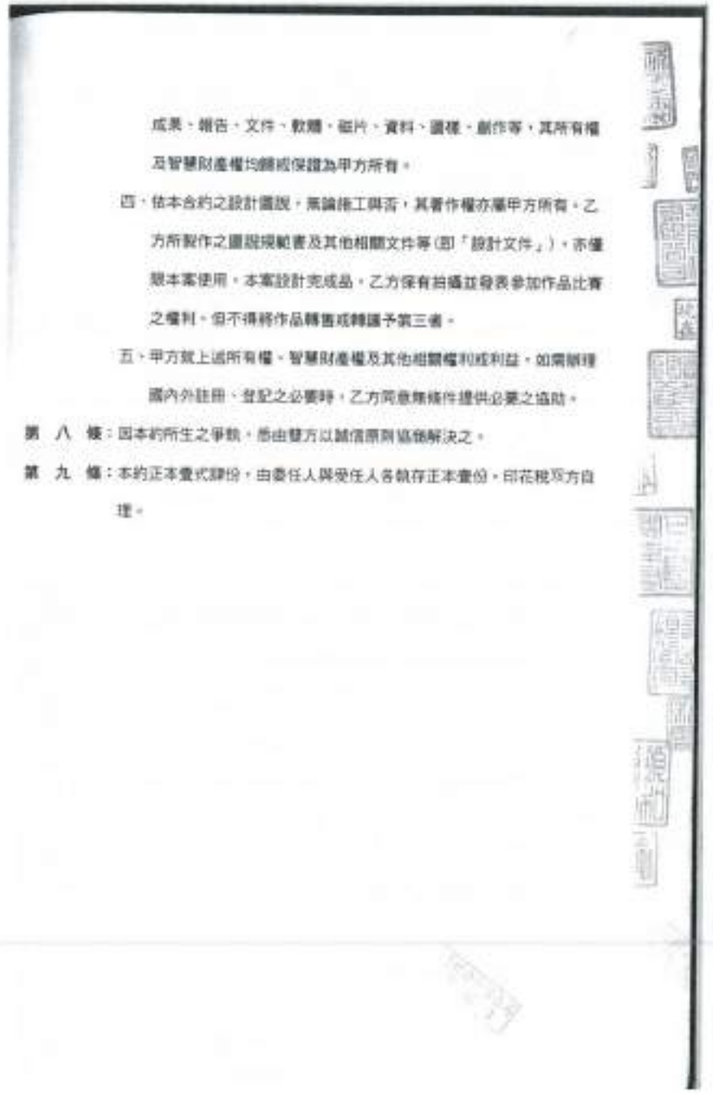
第 六 條：本契約委任之業務內容執行期間變更、增減、延長服務或終止時，其酬金之給付及原契約工作進度經雙方協議另訂立之。

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資訊，研究



成果、報告、文件、數據、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。

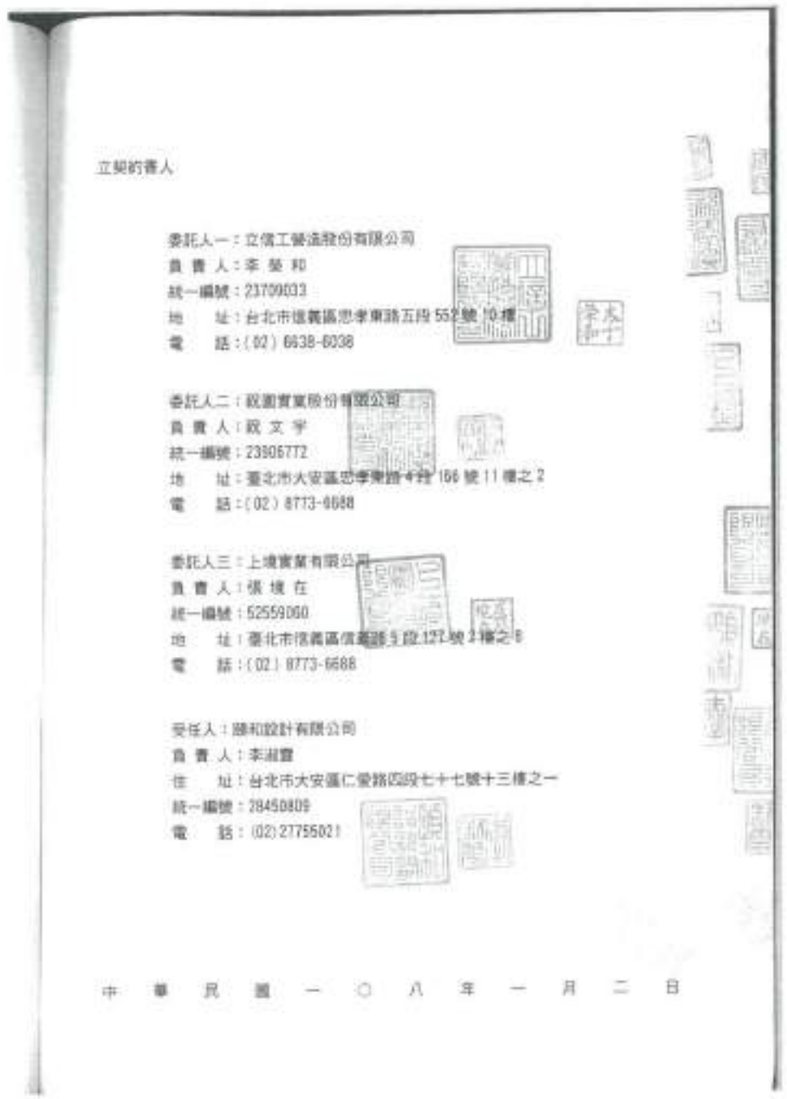
四、依本合約之設計圖說，無論施工與否，其著作權亦屬甲方所有，乙方所製作之圖說規範書及其他相關文件等（即「設計文件」），亦僅限本案使用，本案設計完成品，乙方保有拍攝並發表參加作品比賽之權利，但不得將作品轉售或轉讓予第三者。

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，應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，印花稅雙方自理。

**同原核定內容未變更**



立契約書人

委託人一：立信工營造股份有限公司
負 責 人：李 榮 和
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：銳圖實業股份有限公司
負 責 人：殷 文 宇
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 境 在
統一編號：52559060
地　　址：臺北市信義區信義路 5 段 127 號 2 樓之 6
電　　話：(02) 8773-6688

受任人：勝和設計有限公司
負 責 人：李淑雲
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

**同原核定內容未變更**

# 7.測量合約

## 台地測量工程有限公司

委 託 人：立信建設 莫翔琳 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)部分免費+要辦建築線

| 項目 | 名 稱 | 數 量 | 單 價 | 複價 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 現況測量 | 1式 | | 16000 |
| 2 | 原圖製作 | 1式 | | 4000 |
| 3 | 建築線申請 | 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 陳明雄建築師簡介如

1. 建議先申請勘界。
2. 本案如因故暫停委辦時其已完成工作項目,完成部份請收上表單價給付服務費。
3. 付款條件:請於本取件前一次付清工作費。

報價單位：台地測量工程有限公司

負 責 人：張 洪 生

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(請匯至所列戶錢)
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(權實 60%) (以下合稱甲方)
祝園實業股份有限公司(權實 30%)
上境實業有限公司(權實 10%)
台地測量工程有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為乙方承攬甲方『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%之權實比例給付承攬人即乙方之報酬，乙方完成皆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拍圖及權實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 榮 和
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 文 宇
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 境 在
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：張洪生
地 址：桃園市南豐街 282 號
電 話：03-3649019

中 華 民 國 108 年 01 月 日

**同原核定內容未變更**

## 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「行易網科技股份有限公司」(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，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：<br>一、第一期款<br>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。<br>二、第二期款<br>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。<br>三、第三期款<br>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。<br>四、第四期款<br>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。<br>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，請款時經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），並應附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匯入乙方指定帳戶，(若以匯款方式乙方同意由乙方負收匯費)<br>銀行名稱：土地銀行松南分行<br>銀行帳號：141-001-106590<br>帳戶名稱：行易網科技股份有限公司 |
| 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。<br>二、配合與建築師團面設計溝通及出席必要(公地主)市府設計溝通會議。<br>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。<br>五、交通審查單位溝通協調。<br>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。<br>二、本案於開發時程或審查作業延宕等非歸責於乙方之事由，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。<br>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。<br>四、本合約書正本一式四份，甲乙方各執一份為憑。 |
| 甲方一：<br>公司名稱：立信工營造股份有限公司(佔比 60%)<br>公司地址：臺北市信義區忠孝東路 5 段 552 號 10 樓<br>代 表 人：李榮和<br>統一編號：23709688 | 乙方：<br>公司名稱：行易網科技股份有限公司<br>公司地址：新北市板橋區四川路二段 239 號 7 樓<br>代 表 人：許勝隆<br>統一編號：70578357 |
| 甲方二：<br>公司名稱：祝園實業股份有限公司(佔比 30%)<br>公司地址：臺北市大安區忠孝東路 4 段 166 號 11 樓之 2<br>代 表 人：祝文宇<br>統一編號：23906772 | |
| 甲方三：<br>公司名稱：上境實業有限公司(佔比 10%)<br>公司地址：臺北市[illegible]<br>代 表 人：張瓊森<br>統一編號：32559066 | |
| 簽約日期 | 中華民國一〇七年十一月七日 |

**同原核定內容未變更**

## 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

**同原核定內容未變更**

# 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(㎡)：26,240.47㎡【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 | | | | 單位面積鋼筋量 | | | | — |
| | 600KG/坪 | | | | 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/噸 | | 1,588,000 | 人事 | — | — | — | 1,588,000 |

備註：人事增加是因鋼筋量增加，所需「綁紮工」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

**同原核定內容未變更**

## 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

**同原核定內容未變更**

## 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

**同原核定內容未變更**

# 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<br>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<br>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 | - |

**同原核定內容未變更**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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 |

**同原核定內容未變更**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | (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 | - |

**同原核定內容未變更**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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） | | 陳朝權 | | | | |

檢核結果： □符合規定 □不符規定（須補正書圖件： ） 檢核人：_____

**同原核定內容未變更**

# 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：10010995@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 17:17

AOS　都市?108/08/26 11:17
2G1080016935　無附件

第 1 頁，共 1 頁

**同原核定內容未變更**

## 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：

A05　都市108/05/03 10:16
2G1080008052　附件

**同原核定內容未變更**

## 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 12:55:01

A05 都市108/09/18 14:12
2G1080018806 無附件

第 1 頁，共 1 頁

**同原核定內容未變更**

## 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：

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：100185428@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：

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：

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。

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

第1頁　共2頁

**同原核定內容未變更**

## 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

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：1003624l@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

第1頁 共1頁

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宜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核定期程及其執行作業期限。

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

1

**同原核定內容未變更**

## 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

桃園市政府 函

地址：330021桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：張宇華
電話：03-3324700#3305
傳真：03-3324703
電子信箱：900167536@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

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。

正本：游召集人建華、許副召集人治筆、王委員九立、吳委員家煒、何委員等子、何委員星鐘、宋委員江杰、邱委員志錦、洪委員啟東、張委員乾政、李委員怡芸、侯委員志鵬、施委員宗瑩、財委員春禮、欽委員美錡、童委員維華、莊委員秋復、黃委員國昭、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、立群興業股份有限公司、華理都市更新有限公司、協麗有限、福和建築師事務所、誠泰建築師、森明社有、奇加社有、物景建築師事務所

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、陳宇萍

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度地面層防水措施，以避免產生滲水之情形。

(三)消防設受部分請確認及補充下列事項：

1、請確認古蹟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、請標本市雲梯車資訊(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、請於圖面標注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 1080226019 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)為取得各項標準所需，原則同意編列景觀設計費用 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 月前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報核核定程序。

**同原核定內容未變更**

(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（註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須植為容積移轉部分 |
| 6. | 事業計畫 P14-5 規劃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。 |

「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：陳宇昇

肆、出列席單位及人員：

| 出席者： |
|---|
| 游召集人建華 |
| 黃副召集人治華 |
| 盧委員維昌 |
| 施委員美娥 |
| 周委員春標 |
| 莊委員政權 |
| 黃委員國昭 |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |

「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：陳宇昇

肆、出列席單位及人員：

| 出席者： |
|---|
| 何委員芳子 |
| 呂委員家理 |
| 洪委員啟東 |
| 王委員大立 |
| 何委員泉鏞 |
| 宋委員立品 |
| 李委員怡安 |
| 蔡委員志揚 |
| 張委員啟政 |
| 賴委員堂榮 |
| 邱委員志揚 |
| |
| |
| |

**同原核定內容未變更**

(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：陳宇昇

肆、出列席單位及人員：

| 列席者： |
| --- |
| 財政部國有財產署 陳志宏 |
| 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：陳宇昇

肆、出列席單位及人員：

| 列席者： |
| --- |
| 立信工營造股份有限公司 |
| 上部興業股份有限公司 |
| 第煜都市更新有限公司 |
| 協麗息若 |
| 昇明組資・黃金鴻若 |
| 張紅建築師事務所 |
| 維景建築師事務所 |

**同原核定內容未變更**

## 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 022771812l#1612

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

第 1 頁，共 1 頁

都市更新科 109/02/24 10:54
2G109000390T 有附件

**新補充內容**

## 8.原事業計畫及權利變換計畫核定公告函

正　本
發文方式：郵寄

檔　號：
保存年限：

# 桃園市政府　函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：邱燕華
電話：03-3324700-3101
電子信箱：10036241@mail.tycg.gov.tw

106
臺北市大安區忠孝東路5段552號10樓

受文者：立信工營造股份有限公司

發文日期：中華民國109年4月10日
發文字號：府都住更字第10900593451號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：都市更新事業計畫書及權利變換計畫書各1份

主旨：貴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筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，准予核定實施，請查照。

說明：

一、依據貴公司109年3月4日立信工字第109011號函、都市更新條例第32、48條、都市更新權利變換實施辦法第22條規定辦理。

二、實施者：立信工營造股份有限公司、統一編號：23709033、代表人：李榮和。

三、本府核定都市更新獎勵建築容積額度合計3,966.35平方公尺(占法定容積之50.00%)。

四、權利變換計畫核定發布實施後，貴公司應依都市更新條例第64條及都市更新權利變換實施辦法第23條、第30條等相關規定辦理後續事宜。

五、實施者應確實按都市更新事業計畫及權利變換計畫內容、核定事項及承諾、約定及108年12月17日本市都市更新及爭議處理審議會決議事項辦理。其餘涉及建管法令部分，仍請依都市計畫及建築相關法令規定辦理。後續如有都市更新事業計畫及權利變換計畫之變更，應依都市更新條例規定辦理。



六、請實施者設置本更新案專屬網站，提供各階段相關資訊，包含獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度等相關計畫內容，以及會議紀錄、協調過程等相關資料、法令諮詢與聯絡方式，並周知土地所有權人、其他權利關係人充分瞭解計畫內容及相關資訊。並於網站設置後，函告桃園市政府住宅發展處設置之網址，以便該處進行網站連結。

七、依都市更新條例第67條及其施行細則第31條規定，更新地區內之土地及建築物，實施者於開工之日起即可申請稅捐減免事宜。

八、依都市更新條例第75條規定，實施者應於本計畫核定後每6個月向本府提報事業計畫之執行情形。

九、依都市更新條例第78條規定，實施者應於都市更新事業計畫完成後6個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送請本府備查。

十、另副知本案土地及他項權利人，本件核定之計畫書內容係以電子格式儲存於光碟中寄送，如須參閱紙本，請於公告期間民國109年4月15日至109年5月15日內，至桃園市政府都市發展局公告欄、桃園市政府住宅發展處公告欄、桃園市桃園區公所公告欄、桃園市桃園區東山里辦公處公告欄閱覽。

十一、實施者對於本案所檢附之資料如有不實者，本府將廢止或變更本行政處分，並由實施者負相關法律責任。

十二、對本處分書如有不服，應以原處分機關(桃園市政府)為被告，於本處分送達後2個月之不變期間內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。

正本：立信工營造股份有限公司
副本：內政部營建署(含附件)、桃園市政府財政局(含附件)、財政部國有財產署(含附件)、財政部國有財產署北區分署(含附件)、桃園市政府建築管理處(含附件)、桃園市政府地方稅務局(含附件)、桃園市桃園地政事務所(含附件)、桃園市政



府住宅發展處(含附件)、桃園市政府社會局、桃園市政府交通局、賴[redacted]君(土1)、張[redacted]君(土2)、林[redacted]君(土3)、林[redacted]君(土4)、林[redacted]君(土5)、林[redacted]君(土6)、林[redacted]君(土7)、林[redacted]君(土8)、林[redacted]君(土9)、涂[redacted]君(他1)、余[redacted]君(他2)、李[redacted]君(他3)、李鄭[redacted]君(他4)(以上含光碟1份，不含計畫書)

市長鄭文燦

本案依分層負責規定授權處(室)主管決行

**新補充內容**

## 9.社區規約市府同意備查函文

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔　　號：
保存年限：

# 桃園市政府住宅發展處　函

地址：33054桃園市桃園區力行路300號
承辦人：邱燕華
電話：03-3324700*3101
傳真：03-3324703
電子信箱：10036241@mail.tycg.gov.tw

110
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

發文日期：中華民國110年8月17日
發文字號：桃住更字第11000194251號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司所送「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」社區規約內容一案，本處原則同意，請查照。

說明：

一、依本處110年7月23日召開旨案社區規約第三次研商會議結論併復貴公司110年7月5日立信工字第110074號函。

二、另因本規約衍生之各項民事糾紛，仍由貴公司依本案委託契約第5.5條規定，自負預售土地及建物之法律責任。

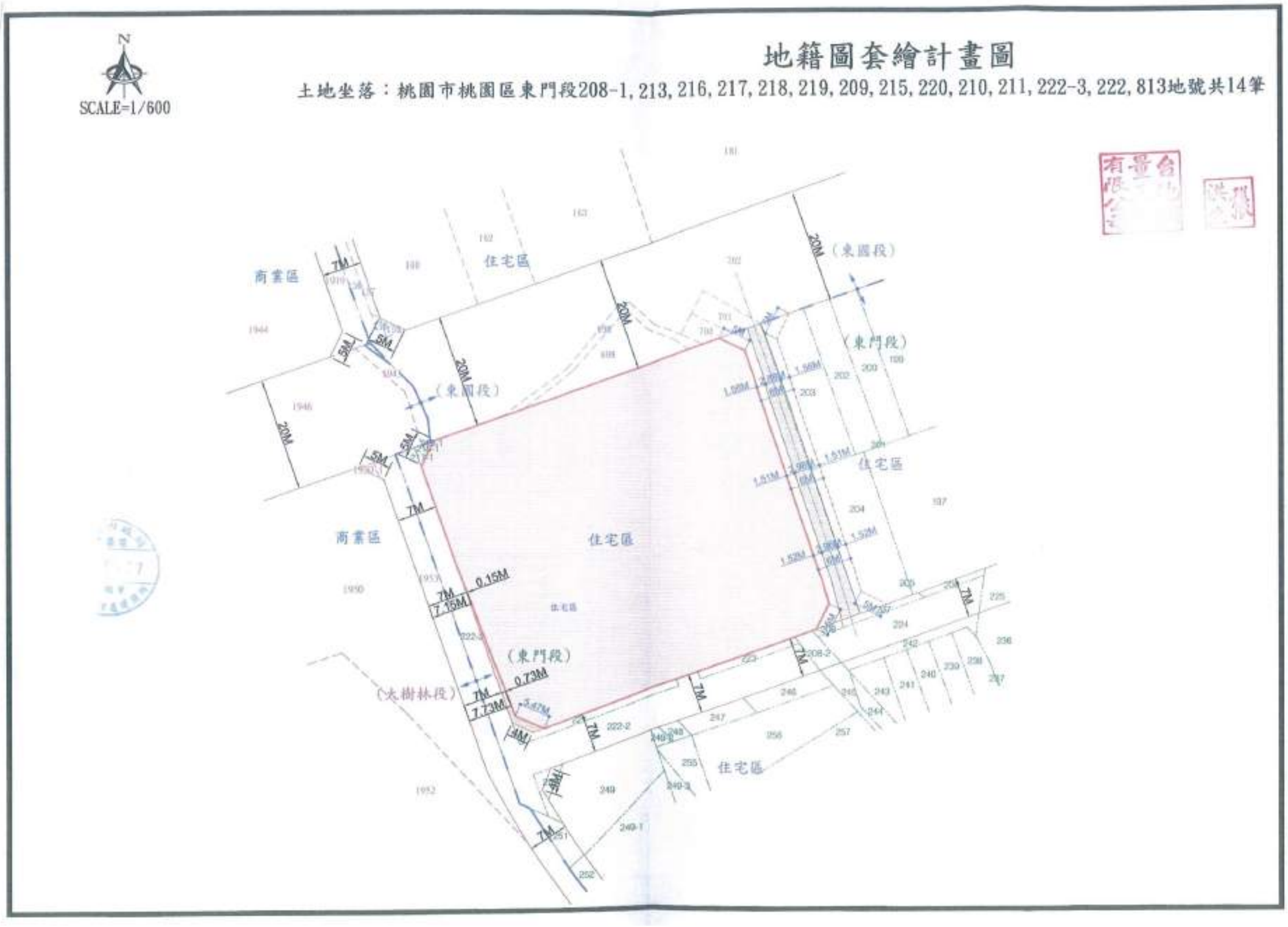
正本：立信工營造股份有限公司
副本：

處長 莊敬權

第1頁，共1頁

**同原核定內容未變更**

## 附錄九、建築線及土地使用分區證明書



**同原核定內容未變更**

# 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。

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' | 5.76M | E-F | 5.47M | D'-E' | 28.00M |
| B-中58 | 12.25M | Q-Q' | 3.00M | L-K' | 5.72M | 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 | 4.20M | F'-G' | 51.30M |
| D-D' | 3.50M | C-D' | 18.18M | 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 | 10.20M | 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' | 4.92M | L-M | 7.08M | I'-J' | 1.83M |
| F-F' | 3.50M | F-G' | 51.42M | O-P' | 4.27M | M-N | 5.00M | J'-K' | 10.23M |
| G-G' | 3.00M | 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' | 5.76M | O-P | 3.04M | L'-M' | 8.90M |
| 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' | 7.42M | 中58-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131A | 5.20M | Q'-A' | 13.05M |
| N-N' | 3.00M | J-K' | 10.72M | C-D | 18.85M | 中58-C' | 13.55M | | |

單位:公尺

圖例

| | | | |
|---|---|---|---|
| 申請基地 | 細部計畫道路退縮地(商業街廊適用) | ○CM | 指位 |
| 道路退縮地 | | -X-X-X- | 鐵絲網 |
| 畸零保留地 | 溝渠 | | 暗溝 |
| 建築線 | 河川(加註溝名) | | 涼亭 |
| 地界線 | 都市計畫界線 | | 墓地 |
| 使用分區界線 | 綠帶 | | 水井 |
| 河川區域線 | 綠帶兼步道系統 | | 菜園 |
| 河川行水區域線 | 綠帶兼步道系統道路退縮地 | | 雜草地 |
| 水道治理計畫用地範圍線 | | | 水田 |
| 計畫道路 | 人行步道用地 | | 竹林 |
| 現有巷道 | 花園 | | 樹林 |
| 私設道路 | 果園 | | 池塘 |
| 綠帶供現有道路使用 | 水泥地 | | 圍牆 |
| | 柏油路面 | | 陸標 |
| 細部計畫道路(商業街廊適用) | 現有房屋 | | 人行步道 |
| | 水溝加蓋 | | 路燈 |
| | 電桿 | (空) | 空地 |
| 亭廊 | 門 | | 鐵皮圍籬 |
| 界樁 | 電器設備 | | 挑高寬頻手孔 |
| 制水閘 | 圓型雨水人孔 | | 地籍界 |
| 停車場 | 圓型電力人孔 | | 中央分隔島 |
| NTT手孔 | 方型電力手孔 | | |
| 方型電信手孔 | 方型不明手孔 | | |

指位座標表

| 指號 | 縱坐標(X) | 橫坐標(Y) |
|---|---|---|
| C10 | 2808820.519 | 2765232.875 |
| 中58 | 2808871.121 | 2765270.907 |
| 中59 | 2808988.358 | 2765311.336 |
| 中131 | 2810231.984 | 2765252.321 |
| 中132 | 2808893.865 | 2765206.501 |
| 中133 | 2808904.333 | 2765137.941 |
| 中197 | 2808850.746 | 2765335.200 |
| 中197A | 2808872.831 | 2765270.906 |

**同原核定內容未變更**

## 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<br>(330)桃園市桃園區南豐街282號 | (108)桃市都行字第01447號<br>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、本證明書係依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)<br>土地使用分區(或公共設施用地) | 公共設施用地<br>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<br>190lvntxra |

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 12:48 第1頁 共1頁

**同原核定內容未變更**

# 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)2579-5837
聯絡人：林芊岱

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(隨送)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企案修正後圖面計算，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、林○吉、林○庭、林○弘、林○芬、林○和、林○琦、林○琦等 7 人(合同共有)、楊○興、張○森
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調整，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/桃園市政府交通局 | 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調整，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　　)未寄回，但經郵局查詢後已收件；1 人(林　　)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。**

**同原核定內容未變更**

附件、應分配價值修正及新舊卓位編號修正對照表

所有權人及受配人：林 、林 、林 、林 、林
、林 、林 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項修，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 、林 、<br>林 、林 、<br>林 、林 、<br>林 等 7 人(公同共有) | 63,525,703 | 63,281,696 |

二、因應地下層配置調整，卓位編號對照說明

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，因地下層卓位配置調整，並依本案權利變換選配原則第八點**依原位次轉仲(原來或最接近之相對位置)予以分配**，新舊卓位編號對照說明如下：

| 原選配卓位編號 | 調整後卓位編號 |
|---|---|
| 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卓位編號修正對照表

所有權人及受配人：賴

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項修，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 | 30,809,470 | 30,691,128 |

二、因應地下層配置調整，卓位編號對照說明

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，因地下層卓位配置調整，並依本案權利變換選配原則第八點**依原位次轉仲(原來或最接近之相對位置)予以分配**，新舊卓位編號對照說明如下：

| 原選配卓位編號 | 調整後卓位編號 |
|---|---|
| B2-121 | B2-142 |

附件、應分配價值修正及新舊卓位編號修正對照表

所有權人及受配人：張

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項修，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 | 30,809,470 | 30,691,128 |

二、因應地下層配置調整，卓位編號對照說明

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，因地下層卓位配置調整，並依本案權利變換選配原則第八點**依原位次轉仲(原來或最接近之相對位置)予以分配**，新舊卓位編號對照說明如下：

| 原選配卓位編號 | 調整後卓位編號 |
|---|---|
| B1-181 | B1-198 |

## 3.大宗掛號單

□□□□□ □□
收寄局碼 郵件種類
(由收寄局填寫)

中華民國 108 年 11 月 1 日
寄件人名稱：世英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

中 華 民 國 郵 政
掛號掛號
交寄大宗號 號函件執據
函建郵件

卓位編號調整通知

| 項序號碼 | 掛號號碼 | 收件人 姓名 | 收件人 應填地名(寫地址) | 單位(公斤) | 重量(公克) | 資費 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 481672 | 桃園市住宅發展處(都市更新科) | 33054 | | | | |
| 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 | 33076 | | | | |
| 5 | 481676 | 林 | 33041 | | | | |
| 6 | 481677 | 林 | 43250 | | | | |
| 7 | 481678 | 林 | 33041 | | | | |
| 8 | 481679 | 林 | 33041 | | | | |
| 9 | 481680 | 林 | 33041 | | | | |
| 10 | 481681 | 林 | 40670 | | | | |
| 11 | 481682 | 張 | 10458 | | | | |
| 12 | 481683 | 賴 | 11071 | | | | |
| 13 | | | | | | | |

郵件查詢輸入 14 碼資料如下
****** 108081 18
郵件號碼 局號碼 寄號碼

1. 此單填寫 1 式 2 份。
2. 掛號號碼、掛號函件與快遞郵件不得同列一單，請將標籤黏貼其二。
3. 函件背面應註明寄件號碼，並按號碼次序排齊滿 20 件為 1 組分別交寄。
4. 將本單與外寄函件分別列單交寄。
5. 郵件重量為利弊，如為小包或快遞郵件，內裝易碎物品者，請於封面正面加貼「物品輕拿小心輕放，紅杯標籤。
6. 如有保險價值，應重必要者，應於寄件人自行在點單相關欄內分別註明，並貼填證明單，交郵局檢驗員逐件核對，本局據填作交寄郵件郵資及重量之證明，不得修改其他用途。
7. 日後如欲查詢，關於交寄日起 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. 掛號函件全程遺失或毀損時之理賠金額，每件為新台幣 555 元。
9. 詳細或有關證件請利用局備或詳閱交寄。 查詢網址：www.post.gov.tw

上開 掛號號碼
掛號函件 共 件郵金無誤
快遞郵件

郵資共計 元

經辦員簽章

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 )未寄回，但經郵局查詢後已收件；1 人(林 )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。

**同原核定內容未變更**

## 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 )未寄回，但經郵局查詢後已收件；1 人(林 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。**

**同原核定內容未變更**

## 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 未寄回，但經郵局查詢後已收件；1 人(林 )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。

**同原核定內容未變更**

# 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[redacted]、賴[redacted]、林[redacted]、林[redacted]、林[redacted]、林[redacted]、林[redacted]、林[redacted]、林[redacted]、涂[redacted]、翁[redacted]、李[redacted]、李鄭[redacted]、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 | 陳姿芳 | ☑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 | | 210、222-3 | ☐已核驗證件 ☐男 ☐女 |
| 張 | | 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 | | 211、222、813(公同共有) | □已核驗證件<br>□男 □女 |
| 林 | | 211、222、813(公同共有) | □已核驗證件<br>□男 □女 |
| 林 | | 211、222、813(公同共有) | □已核驗證件<br>□男 □女 |
| 林 | | 211、222、813(公同共有) | □已核驗證件<br>□男 □女 |
| 林 | | 211、222、813(公同共有) | □已核驗證件<br>□男 □女 |
| 林 | | 211、222、813(公同共有) | □已核驗證件<br>□男 □女 |
| 林 | | 211、222、813(公同共有) | □已核驗證件<br>□男 □女 |
| | | | □已核驗證件<br>□男 □女 |



| 他項權利人 | | |
|---|---|---|
| 姓名/單位 | 簽名處 | 備註 |
| 涂 | | □已核驗證件<br>□男 □女 |
| 俞 | | ☑已核驗證件<br>□男 ☑女 |
| 李 | | □已核驗證件<br>□男 □女 |
| 李 雅 | | □已核驗證件<br>□男 □女 |
| | | □已核驗證件<br>□男 □女 |
| | | □已核驗證件<br>□男 □女 |
| | | □已核驗證件<br>□男 □女 |
| | | □已核驗證件<br>□男 □女 |
| | | □已核驗證件<br>□男 □女 |

| 囑託限制登記機關 | | |
|---|---|---|
| 姓名/單位 | 簽名處 | 備註 |
| | | □已核驗證件<br>□男 □女 |
| | | □已核驗證件<br>□男 □女 |
| | | □已核驗證件<br>□男 □女 |
| | | □已核驗證件<br>□男 □女 |
| | | □已核驗證件<br>□男 □女 |
| | | □已核驗證件<br>□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 | 李翔琳 | □已核驗證件<br>□男 □女 |
| 陳朝雄建築師事務所 | 陳朝雄 | ☑已核驗證件<br>□男 □女 |
| 第一太平洋戴維斯不動產估價師事務所 | | ☑已核驗證件<br>□男 ☑女 |
| 晨基不動產估價師聯合事務所 | | □已核驗證件<br>□男 □女 |
| 麗業不動產估價師聯合事務所 | | □已核驗證件<br>□男 □女 |
| 里美都市開發股份有限公司 | | ☑已核驗證件<br>☑男 □女 |

**同原核定內容未變更**

# 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 | 鑽孔樁建築 | 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(採四捨五入退位至元)，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構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：

**同原核定內容未變更**

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：
代 表 人：
地　　址：

乙　　方：立信工營造股份有限公司
統 一 編 號：23709033
負 責 人：李榮和
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

**同原核定內容未變更**

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

| 地號 | 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 | 44.50 | 77,700 | 3,458,650 |
| 2 | 桃園 | 東門 | | 208 | 38.50 | 77,700 | 2,993,000 |
| 3 | 桃園 | 東門 | | 214 | 146.59 | 76,680 | 11,117,386 |
| 4 | 桃園 | 東門 | | 211 | 92.50 | 170,000 | 15,571,000 |
| 5 | 桃園 | 東門 | | 212 | 38.50 | 110,250 | 4,245,094 |
| 6 | 桃園 | 東門 | | 213 | 233.50 | 77,700 | 18,035,490 |
| 7 | 桃園 | 東門 | | 216 | 1,035.50 | 110,250 | 114,172,200 |
| 8 | 桃園 | 東門 | | 217 | 695.50 | 131,691 | 91,599,440 |
| 9 | 桃園 | 東門 | | 218 | 25.00 | 131,691 | 3,292,275 |
| 10 | 桃園 | 東門 | | 219 | 28.50 | 131,691 | 3,753,320 |
| 11 | 桃園 | 東門 | | 208 | 856.50 | 76,340 | 65,385,795 |
| 12 | 桃園 | 東門 | | 215 | 145.00 | 113,517 | 16,459,965 |
| 13 | 桃園 | 東門 | | 220-2 | 73.00 | 77,700 | 5,672,100 |
| 14 | 桃園 | 東門 | | 213 | 1.00 | 170,000 | 170,000 |

二、加權計算後公告土地現值

| 基地總面積 | 3443 | 全區公告現值總額 | 254,828,504 | 加權後土地公告現值 | 132,879 |
|---|---|---|---|---|---|

三、應繳交保證金項目及數額

| 項目 | 獎勵基地總面積 | 加權後土地公告現值 | 係數 | 應繳交保證金數額 |
|---|---|---|---|---|
| 桃園轉運站 | 475.66 | 132,879 | 0.7 | 44,276,969 |
| 綠建智慧建築 | 本項不申請 | | | |
| 無障礙住宅建築標章 | 296.84 | 132,879 | 0.7 | 28,383,871 |
| 耐震住宅性能評估之無障礙住宅 | 本項不申請 | | | |
| 耐震設計標章 | 196.37 | 132,879 | 0.7 | 37,127,022 |
| 耐震住宅性能評估之耐震安全性 | 本項不申請 | | | |
| 應繳交保證金總額 | | | | 119,948,862 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 案名 | 都行地區平地原區東門段208-1(地號等14筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫變更案 | 報核日期 | 109.5.30 |
| 實施者 | 立信工營造股份有限公司 | 印章 | |
| 代表人 | 李勇和 | 統一編號 | |
| 地址 | 台北市信義區忠孝東路五段550號19樓 | | |

中華民國109年2月21日

填表說明

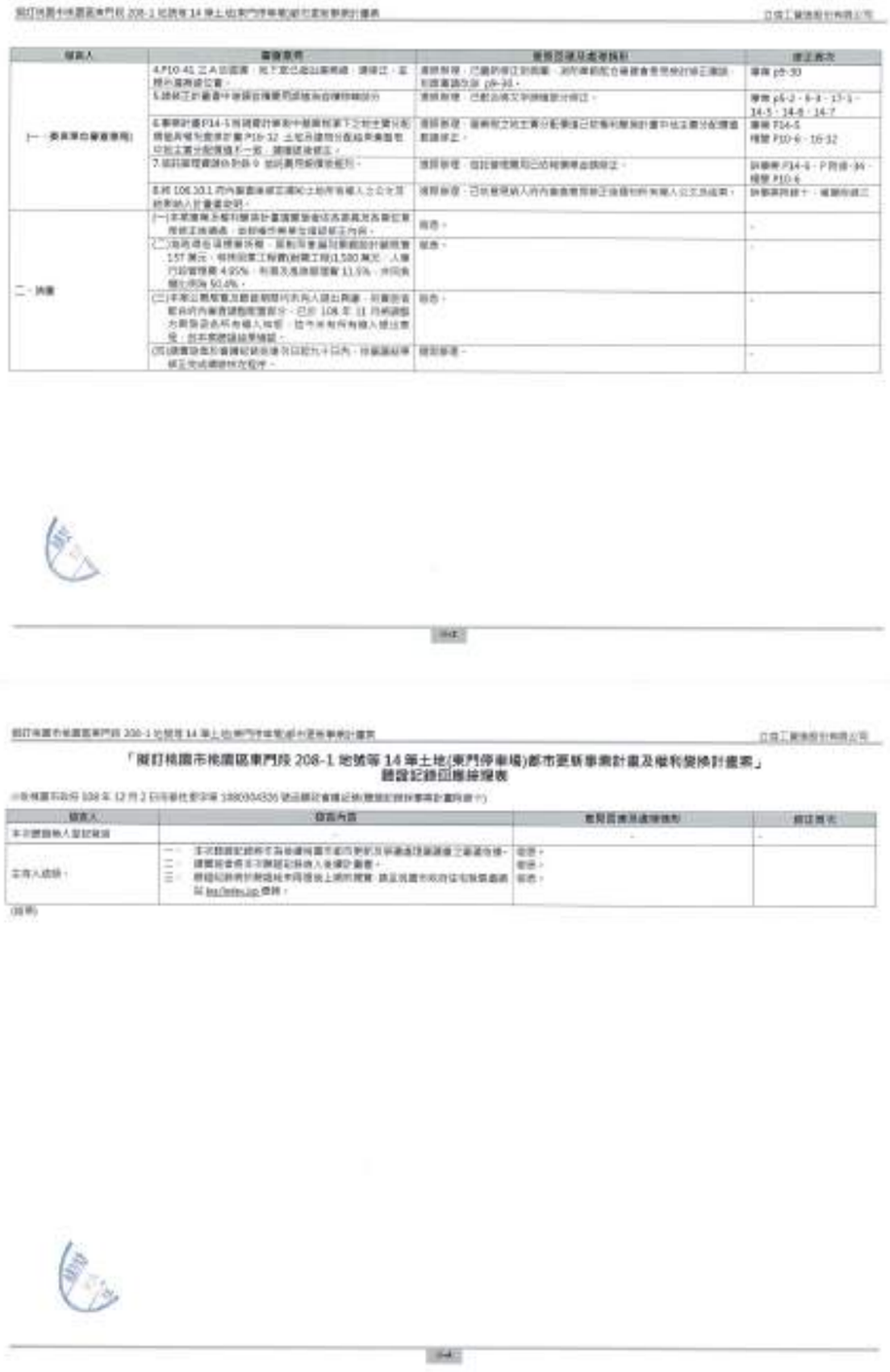
| | |
|---|---|
| 基地總面積 | 依據實際土地登記謄本所載面積之總和 |
| 全區公告現值總額 | 依據權值資訊土地登記謄本所載面積與公告現值之總和 |
| 加權後土地公告現值 | 全區公告現值總額除以基地總面積 |
| 實際總地坪面積 | 依照都定都市更新事實計畫內容所載為準 |
| 係數 | 依照都市更新建築容積獎勵辦法第13條規定，係數合併為0.7 |
| 應繳交保證金總額 | 實際總地坪面積*加權後土地公告現值*都市更新建築容積獎勵辦法規定係數 |
| 應繳交保證金總額 | 應繳交保證金數額加總 |

**同原核定內容未變更**

# 附錄十三、原核定計畫書歷次意見回應綜理表

「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

| 類別 | 審議意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 一、委員單位書面意見 | (一)請檢附近下班及假日停車收費標準之佐證相關資料。 | 遵照辦理，已檢附相關佐證資料於本計畫書附件。 | 書冊 p10-28 |
| | (二)地下室引有汽車不得進入標示，請補充說明如何加強地下室及地面層汽車動線。 | 遵照辦理，於現況圖標，地下室引道設置高度 0.2m 擋水設施，汽車禁止進入標示牌，詳細標示如 10cm 間隔設置洩水槽及 3 道防水設施，以防雨水灌入地下室。 | 書冊 p9-30~9-31 |
| | (三)請說明以提升環境品質為下列事項：<br>1.請檢附必須提供自有鄰里承諾同意函(含簽名)，始得設置公益空間。<br>2.請將本次實施都市更新範圍內之公共設施(含人行步道、綠帶等)以 14 公尺、寬度 15 公尺與鄰近外圍道路連接作動線調查，表示設置開放與否之意願書及計畫。<br>3.請於圖面標示綠覆及地下各樓層之開放空間及有效面積計算表。 | 1.依內政部令 105.8.16 內授營建管字第 1050811467 號函釋，(摘以)「開放空間設置應有 4 公尺以上之連續，且為基地面積 10 公尺與鄰接道路寬度 4 公尺以上之連續開放空間，應設置連續開放空間之一側應緊臨，並與一基地內 2 幢以上建築物或建築物間一樓層以前開口之總長寬度，應不低於該開放空間總長度的四分之一(含騎樓)。<br>本案之規劃設計係依此原則設置開放空間，並於開放空間設置無障礙通道，並考慮周邊街廓之連續性，本基地東側沿著台鐵有效面積計劃為下沉式設施 4 公尺供機汽車 5 公尺供人行，考慮法院東北方有法院 5 公尺廣場，從東側與南側基地退縮形成連續開放空間與廣場，有效增加。<br>2.海綿城市部分已於本案基地設計檢討，說明本基地採用之海綿設計策略，詳細內容請參閱本計畫書第 p10-41~p10-44 頁。<br>3.屬 10-3D 已鄰近本基地西側廣場，投入內容盡量避開廣場同為 D 區(詳 p10-40)，確保本案開放空間與廣場整合，並與本基地東側及南側公園綠帶之整體規劃，景觀植栽以不影響整體視線為原則。 | 書冊 p10-17~p10-44<br><br>書冊 p10-17~p10-41<br>書冊 p10-40~p10-44 |
| | (四)依據都計書 P3-13 規畫開放式步道行穿一層高供交一般通行，本案開發單位於步道行穿部位應設計足夠安全標示標誌以有效管制，請加強說明此處標示牌設計之設計。 | 遵照辦理，五十年綠建以大面積雙玻璃及 5.7 隔熱，設計區公共設施採高效率燈具，9%，綠色率，中庭引圍牆，採盡量穿透性設計與鄰地關係大，出入不設門，確保空間通暢上，考慮於本案，與基地條件並於人車動線規劃，使用之圍牆，公共設施，社區設計原則的未來永續，並充分認知。<br>參考要點要求，設計設計標準的中水之設置及設備，設計水準以及開設公園計畫規劃行銷計，調整綠土等平均單價為 30,174 元/坪 | 書冊 P14-7<br>位置圖標號 p 到頁-7~31<br>位置標註頁 |
| | (五)請表示依 108 年 11 月 25 日府都行字第 10802992013 號函檢送本案開發時權費及設立納入計畫圖明細。 | 遵照辦理，已依費用核算權費明細及設立納入計畫圖明細。 | 書冊 p 到頁-41 |
| | (六)請補充依據都管理辦，提供「桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫管理與實施計畫」，實施團隊組織架構及運作模式。 | 遵照辦理，已依以下說明補充相關內容。 | - |
| | 1.請將基地內依據管線設計，及 P3-14 以下面圖）P10-1）基地開發時間）及附錄 4b（建築總表）（圖說不一致，請一併修正。 | 遵照辦理，已於一覽中面圖標示面積數據及說明尺寸，及修正圖說與建築總表不重複處。 P10-1 基地開發時序說明另一併修正。 | 書冊 p9-6、書冊 p10-1、p 到頁-47~48 |
| | 2.基地土地及權屬面積如表示，請依照修正 P3-4 面積計算表）及標記範圍與建築基本資料表內容。 | 遵照辦理，已修正面積計算表及標註範圍與面積數據，如「桃園市建築管理自治條例」第 16 條第 3 點規定，該等有地權人之定義如說明。 | 書冊 p9-4、p9-6 |
| | 3.請檢附 P10-32 實體示意 8-4）請明確位置及與各面積圖說，並請表示與本案基地之關係。<br>4.請檢附 P10-24~P10-29 及附錄 9、及附錄 9 之檢測設計，並請表示。 | 遵照辦理，已檢附修正後位置及相關圖表，並提出修正方式及基地內與鄰地關係，P10-9 及 p17-4 之標示權利與納入方式及區域及開設及標準與檢驗相關圖，並依據實施計劃圖標示。 | 書冊 P10-21~P10-29<br>書冊 p 到頁-4、P17-4 |



| 類別人 | 審議意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 一、委員單位書面意見 | 4.P10-41 三.A 示意圖：地下室已設出車道線，請修正，並標示實際設置。 | 遵照辦理，已圖示修正出車道線，並於實際配合後續會審時依計畫修正。 | 書冊 p9-30 |
| | 5.請補正計畫書中依據台權屬問題點與回應。 | 遵照辦理，已配合修文字與檢查修正。 | 書冊 p5-2、5-4、17-1、14-5、14-8、14-7 |
| | 6.事業計畫 P14-1 與建築計畫中基隆街第下之初土要分配情形與權利變換計畫書 P10-32 土地及建物分配結果應整合說明並修正。 | 遵照辦理，遵照修正地主更分配標準已於權利變換計畫中地主應分配標準重新修正。 | 書冊 P14-5<br>權變 P10-6、10-32 |
| | 7.請詳細標註都市計劃 9 號道路用地變更範圍。 | 遵照辦理，相關都市計劃用地變更範圍已標示。 | 計畫書 P14-6、P 到頁-39、權變 P10-6 |
| | 8.將 108.10.1 前內容重新修正調配土地所有權人之公文及相關納入計畫書說明。 | 遵照辦理，已依據現納入前內容重新整理修正後提供所有權人公文及結果。 | 計畫書到頁十、權變修正 |
| 二、結論 | (一)本案應檢具權利變換計畫書圖等報送本案與其他各項計畫相關主旨通過，並辦理分期分次提送都市計畫。 | 敬悉。 | - |
| | (二)請再確認本案總樓地板，面積及容積計算與都市計畫規定 157 條云，特殊設施工程費(新興工程)1,580 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內若有人陳述意見，同意依前開原則內容調查建築設計部分，已於 108 年 11 月將調整方案發送所有權人確認，並予未有所有權人提出意見，並於案件建築設計審議。 | 敬悉。 | - |
| | (四)請確認應提供權利變換事項已於計畫內，依據區段徵收辦法完成相關程序程序。 | 確認無誤。 | - |



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」
核定版與含書修正前後相關數據對照表

| 項次 | 項目 | 修正前 | 修正後 | 備註 | 頁碼 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 地下層樓地板面積 | 8440.07 ㎡ | 8440.19 ㎡ | 地下層開挖範圍內不變動，由原機械式變更為一般平面停車，地下二層停車面積增加與地坪計算約 5.12 ㎡ | 權狀 P3-4~P3-23 |
| | 地上層樓地板面積 | 17080.01 ㎡ | 17008.26 ㎡ | 地上層面積因原權利變換計算範圍調整，已配合原計畫修正 8.25 ㎡ | |
| | 總樓地板面積合計 | 25521.08 ㎡ | 25526.45 ㎡ | 地下層及地下層機房面積增加總值，增加 5.37 ㎡ | |
| 2 | 地下層開挖率 | 2870.26/3449=83.24% | 2877.82/3449=83.44% | 開挖面積與基地面積無變動地下層面積增加部，地下層開挖面積增加 2.56 ㎡(增加 0.08%)。 | 權狀 P3-5 |
| 3 | 地主工程造價 | 300,312,960 元 | 300,877,408 元 | 因面積增加而造價增加，地主工程造價增加 64,448 元 | 權狀 P14-1~P14-7<br>權變 P10-1~10-6 |
| 4 | 建築設計費用 | 23,193,400 元 | 23,197,918 元 | 因面積增加而建築及地主工程造價增加，增加 4,511 元 | |
| 5 | 管理費用 | 836,422,538 元 | 836,584,087 元 | 因面積增加而造價增加，增加 275,549 元 | |
| 6 | 公寓大廈管理基金 | 2,580,360 元 | 2,580,387 元 | 因地主工程造價增加，增加 322 元 | |
| 7 | 建築規劃費用 | 306,813 元 | 306,877 元 | 因地主工程造價增加，增加 64 元 | |
| 8 | 地價稅與開發費 | 1,290,534 元 | 1,290,694 元 | 因公寓大廈管理基金增加，增加 161 元 | |
| 9 | 貸款利息 | 25,669,490 元 | 25,063,228 元 | 配合開發時程與地主調整，減少 3,749 元 | |
| 10 | 稅捐 | 7,960,994 元 | 9,948,387 元 | 營業稅重新，地主需分配價值增加，並配合開發時程與成本調整，增加 1,582,999 元 | |
| 11 | 人事行政管理費 | 47,434,516 元 | 47,542,997 元 | 配合開發時程與成本調整，增加 104,467 元 | |
| 12 | 銷售管理費 | 57,561,249 元 | 57,687,875 元 | 配合開發時程與成本調整，增加 126,626 元 | |
| 13 | 利息及風險管理費 | 117,206,684 元 | 117,460,788 元 | 配合開發時程與成本調整，增加 254,114 元 | |
| 14 | 地方負擔費用 | 1,195,896,491 元 | 1,198,486,913 元 | 配合開發時程與成本調整，增加 2,590,421 元 | |
| 15 | 共同負擔率 | 52.73% | 52.40% | 配置後總樓地人面積修正，降低 1.33% | |
| 16 | 人境住宅內負擔比例及坪數 | 300,494 元 | 310,152 元 | 依據建築開發修正，坪數面積增，增加 9,658 元 | 權狀 P14-1~P14-7 |
| 17 | 金額合計(含稅)(一般住宅) | 291,181 元 | 300,540 元 | 依據建築開發修正，坪數面積增，增加 9,359 元 | |
| 18 | 車位坪數 | 1,371,896 元 | 1,371,896 元 | 依據建築開發修正，增加 236 元 | |
| 19 | 原始地主戶 | 2,222,181,881 元 | 2,202,490,466 元 | 配置後總樓地人面積修正，坪數面積減，減少 12,208,427 元 | |
| 20 | 最適地主人 50.4%之共同負擔費用(開發計畫依據) | 1,118,976,719 元 | 1,110,810,086 元 | 配置後總樓地人面積修正，增加 33,878,268 元 | |
| 21 | 地主獲分配價值 | 1,103,205,163 元 | 1,132,591,402 元 | 配置後總樓地人面積修正，增加 33,386,130 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 10800304836 號函辦理會議記錄(聽證記錄於事業計畫附錄 P)

| 陳述人 | 陳述內容 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 本次聽證無人登記陳述 | - | - | - |
| 本次人成績： | 一、本次聽證記錄將不另行通知與會代表，並於本案都市更新及建築審議會議時，併同本案進行審議。<br>二、聽證記錄將於桃園地政局網站上網供閱覽，網址為桃園市政府地政局網站(www.land.tycg.gov.tw)查詢。<br>三、聽證紀錄將於桃園地政局網站上網供閱覽，網址為桃園市政府地政局網站(www.land.tycg.gov.tw)查詢。 | 敬悉。<br>敬悉。<br>敬悉。 | |

(空白)

**同原核定內容未變更**



「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表

| 項次 | 項目 | 修正前內容 | 修正後 | 差異原因說明 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 地下層開放空間 | 9100.07 ㎡ | 8441.07 ㎡ | 考慮同有效增加法定建築面積，地下層開放空間減縮，減少 659 ㎡ | 模擬 P3-4~P3-14 |
| | 地上層開放空間 | 1700.0 ㎡ | 1700.01 ㎡ | 因應例行調整修正，增加 0.28 ㎡ | |
| | 總開放空間面積 | 26240.47 ㎡ | 25501.08 ㎡ | 減少 739.39 ㎡ | |
| 2 | 地下層開放率 | 31.88.46/16499=91% | 28%.16/16499=83.86% | 考慮同有效增加法定建築面積及地下層開放空間縮減，地下層開放空間縮減 2,934.00 ㎡ 減少 1.64%)。 | 模擬 P3-1 |
| 3 | 法定汽車位/法定自行車位/裝卸位數 | 110 輛/101 輛/215 輛 | 110 輛/102 輛/212 輛 | 增設汽車位減少 3 輛，總需位數減少 3 輛 | 模擬 P3-4~P3-14 |
| 4 | 法定工程造價 | 314,815,640 元 | 306,031,560 元 | 因應變更設計調整減項，減少 8,877,680 元 | |
| 5 | 建築設計費用 | 23,614,695 元 | 23,102,407 元 | 因應變更設計調整減少法定工程造價部份，減少 621,071 元 | |
| 6 | 監造費用單價 | RC 造=7800 平方　183,700 元/戶 | RC 造=7800 平方　183,700 元/戶 | 因應變更設計調整減項，對於前期變更設計調整減項部份調整每平方 7800 平方，工程造價調整減少 5100 元，監造費用減項 1,693,674 元 | |
| 7 | 監造費用 | 836,512,564 元 | 836,412,538 元 | | |
| 8 | 土質大量開發調查 | 2,624,426 元 | 2,580,061 元 | 因應變更設計調整且次改工程造價部份，減少 44,365 元 | |
| 9 | 地基初探研究 | 316,886 元 | 306,013 元 | 因地質工程造價調降後，開發費減少 8,873 元 | |
| 10 | 地基開發環境保護費 | 1,312,214 元 | 1,290,033 元 | 因土壤大量開發量減少而降低，精算後減少 22,181 元 | |
| 11 | 設計利潤 | 25,415,964 元 | 25,058,490 元 | 配合其他項目減少調整，增加 233,826 元 | |
| 12 | 稅捐 | 9,413,525 元 | 7,962,394 元 | 營利事業所得稅 17%，減少 1,451,131 元 | |
| 13 | 信託管理費 | 5,000,000 元 | 4,520,000 元 | 依信託銀行報價單及實際需求，減少 480,000 元 | |
| 14 | 人事行政管理費 | 47,761,345 元 | 47,458,550 元 | 配合其他項目減少調整，減少 177,185 元 | |
| 15 | 銷售管理費 | 57,284,479 元 | 57,501,249 元 | 配合其他項目增加調整，增加 234,770 元 | |
| 16 | 不同分區時間管理費 | 121,999,425 元 | 117,206,664 元 | 不同分區時間管理費率降 0.5%，減少 4,792,761 元 | |
| 17 | 設施維護保養費用 | 28,427,872 元 | 30,221,205 元 | 因應本市法令修正，管理費率提至 2.5%，維護設施費用計算調整為以工程造價之 1.5%，並增加公設維護費用及公共藝術維護費用，依設置項目計算，增加 1,803,532 元 | |
| 18 | 共同負擔費用(共同負擔比率) | 1,195,107,781 / 53.57% | 1,195,894,681 / 53.75% | 依各項成本變動調整後增加，共同負擔金額減少 1,211,280 元，共同負擔比率增加 0.18% | |
| 19 | 一樓店鋪 (含 1 樓) 內售 | 559,187 元 | 559,187 元 | 因應變更調，面積減少 2 坪 | 模擬 P14-6<br>模擬 P13-1、F |
| 20 | 3 樓子屋(A 棟)內售 | 311,280 元 | 307,800 元 | 因應變更調整停車位與店舖之分界位置調平方式，以增加店面面積，減少面積 3.480 元 | |
| 21 | 銀行介購 | 1,382,749 元 | 1,371,058 元 | 因變更調減少，均價每坪減 11,691 元/坪 | |
| 22 | 更新會提交人 | 2,736,750,444 元 | 2,722,181,982 元 | 依據調整變更後所計算增減，減少 8,568,462 元 | |
| 23 | 最晚申請人 50.4%之共同負擔費用 (權利金新台幣) | 1,124,280,234 元 | 1,119,879,918 元 | 依財政及估價結果調整，減少 4,318,906 元 | 模擬 P14-1 |
| 24 | 施工進分配價值 | 1,106,432,229 元 | 1,102,202,263 元 | 依財政及估價結果調整，減少 4,249,957 元 | 模擬 P13-1<br>模擬 P14-1 |





「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」
都市更新相關法令修正前後計畫內容對應表說明

本版變換計畫及權利變換計畫原核定日期：108 年 5 月 10 日

| 事業計畫 | | 權利變換計畫 | |
|---|---|---|---|
| ① 依據 105 年 1 月 26 日桃都事字第 10400030281 號中華民國都市更新事業計畫(修正)核定本辦理 15 項修正 | | ① 依據 108 年 4 月 17 日桃市都更報 10800085T 號中華民國都市更新事業計畫(修正)核定本辦理 1 項修正 | |
| 事業計畫原核定修正前內容 | 內容修訂頁次 | 權利變換計畫原核定修正前內容 | 內容修訂頁次 |
| 一、計畫地區概要： | P1-1 | 一、實施者姓名及住所或證照，其為法人時其名稱與（負）責人姓名及事務所所在地： | P1-1、附錄一 |
| 二、實施者：<br>(實施者為都市更新事業機構，其設立要件應敘明計畫概況並說明之資本總額或實收基金額、負責人、營業項目及實績概況)： | P1-1<br>附錄一 | 二、實施權利價值概況與工程概況及其進度表： | P2-1 |
| 三、地區分析： | P1-1~P1-12 | 三、權利變換範圍內所有公共設施用地：未登記地及得無償移轉於該機關之公有財產，清冊，同計畫公告之土地清冊： | P2-1 |
| 四、計畫目標： | P4-1 | 四、實施者與土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、耕地三七五租約承租人、請願書及權利人、合作同意之地上權建築建築合約書： | P1-1~P5-1 |
| 五、開發方式概述之開始： | P5-1~P5-4 | 五、土地、建築物及權利金分配清冊： | P10-1~P10-12 |
| 六、處理方式及其協調意見： | P6-1 | 六、第十九條第一項第四款至第十款規定事項： | P11-1~P13-7 |
| 七、國內公共設施開發程度及興辦事業：周邊區之設計關係： | P7-1 | 七、興辦經費及公共設施或重劃分配方式及其協調： | P11-1 |
| 八、整體規劃構想與土地使用計畫、供應設施及開發之時序及設計圖說： | P8-1 | 八、地價評定基準與計算之評定方式： | P11-1 |
| 八、整體區段之土地使用計畫，含都市設計管理及設計圖說： | P5-1~5-10 | 九、依本條例第三十一條第一項規定得土地所有權人參與協社共同興建之土地及建築規定概念： | P12-1 |
| 十、都市設計規劃設計圖： | P10-1~P10-4 | 十、各項公共設施之設計施工基準及規模： | P7-1 |
| 十一、文化資產、都市計畫原則應予保存或者得保存者應建築設計原則： | P11-1 | 十一、工程施工處置與土地及建築物拆遷補償安置計畫： | P10-1 |
| 十二、實施方式及有關事項計畫： | P12-1 | 十二、不能或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊： | P15-1 |
| 十三、新增容積計畫： | P13-1 | 十三、依本條例第三十七條規定得提供或捐贈土地作為興辦公益事業捐贈之標準或捐贈代金換算標準： | P8-1 |
| 十四、財務計畫： | P14-1~P14-7 | 十四、申請分配及分配協調作業方式： | P14-1 |
| 十五、實施進度： | P15-1 | 十五、實施進度與範圍內土地分配與及建築物配置圖，其比例尺不得小於五百分之一： | P17-2<br>P6-1~P6-10 |
| 十六、效益評估： | P16-1 | 十六、實施進度預估完成、完成圖、模型圖、透視圖： | P6-1~P6-10 |
| 十七、申請開發順序及理由： | P17-1~P17-3 | 十七、實施者土地及建築物分配與權及位置說明書： | P13-1~P13-12 |
| 十八、權利變換之分配及選配原則、與開拆有權人分配之比率可獲設施、其他配合事： | P18-1 | 十八、其他配合事項： | P17-2~P17-18 |
| 十九、公共設施之處理方式及管理維護之分配使用原則： | P19-1 | 十九、依本條例第六十二條規定調處事項辦理方式或方案： | P6-1 |
| 二十、實施進度管理方案：<br>(含代管同事都計畫以處理方式或原理，實施者應研擬方案於下列方式之一辦理：不動產開發信託、資金信託、建建轉型、同意書等辦理、因應實際管理情況說明，其他經主管機關同意或審議通過之方式。) | P20-1 | 二十、其他經各該主管機關規定應辦理之事項： | |
| 二十一、實施管理下得留基準： | P21-1~P21-3 | | |
| 二十二、都市計畫公告日期實施： | P12-1 | | |
| 二十三、其他經協調事項： | P13-1 | | |





| 項次 | 原因 | 修正前內容 | 修正後內容 | 差異原因說明 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|
| 25 | 申請建築基地<br>(為地主自願組織部分) 9 棟 | 03-392~03-396、03-108~02-120、02-133、02-141~02-153、02-160、02-172 | 03-190、01-185、03-164~02-134、02-129~02-122、02-108~02-107、02-93 | 因應分區時調整，地本事權範圍不變，配合重劃工務所計劃調整修正，並依 108.11.1 變更權利地主。 | 模擬 P14-1~P14-2、P16-2~P16-11、P17-5~P17-13 |
| 26 | 申請建築基地 (私地主部分) 2 棟 | 02-161、02-121 | 02-190、02-142 | | |
| 27 | 申請建築基地 (國有地部分) 54 棟 | 03-26~03-44、03-51~03-57、03-59~03-65 | 03-3~03-10、03-20~03-38、03-45~03-62 | | |
| 28 | 領回建築基地 (市有地部分) 33 棟 | 03-1~03-25、03-45~03-50、03-66、03-87 | 01-1、03-2、03-39~03-44、03-63~03-86、03-02~03-07、03-61 | | |
| 29 | 申請建築基地 (公園綠地部分) 4 棟 | 01-175~01-178 | 01-209~01-212 | | |





「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」108.10.1 府內審查會
意見回應辦理表

| 項目 | 審查內容 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| (一)都委會幹文 | 1. 交通量分析及建築規劃<br>(1)依專題簡報所提交通量需求之結，比照專案人行步道與之綠化方式整合都市設計，以提升都市之連續性，及提供代替中心西側廣場與廣場使用； | 遵照辦理，已配合人行步道之連續與綠化設計調整完成。 | 簡報 P10-15 |
| | (2)中庭與住宅棟頂上方，建議應可與周邊開放空間之安全連續連結。 | 遵照辦理，本案上方之中庭與住宅棟間有相連通道連結。 | 簡報 P10-23 |
| | (3)建議 B 棟的下層設有開放人口，與基地連為一體，提供區域人使用便捷。 | 遵照辦理，已於 B 棟東側增設開放空間與出入口。 | 簡報 P9-6 |
| | (5)6 樓開放空間設置幼兒出入口等，分區不設置開口，應規劃設置，可與外部內構圖整合性設計。 | 遵照辦理，已配合 B 棟開放空間設置開口連結與設置，可與外部內構圖整合性設計。 | 簡報 P9-6 |
| | (5)一樓與周邊環境內建議規劃與地區之各項機能服務，並留意 B 棟開放空間與周邊之整合與無障礙空間之連續性。 | 遵照辦理，已配合地區各項機能服務，並留意 B 棟開放空間與周邊之整合與無障礙空間之連續性。 | 簡報 P9-43 |
| | (6)基地東側入口步道設置公用設施，建議設計整體性，以融合整合行政區。 | 遵照辦理，已配合地計畫設置與入口整合之設計。 | 簡報 P10-27 |
| | 2.建築物設計說明<br>(1)P9-50 標準層地空設計應調整為一致，請於 P9-52 標準層設計說明表，並檢視二樓及三樓商業空間與周邊之整合性，以利未來立面設計與整體之完整。 | 遵照辦理，已依意見修正，並於檢視後調整為一致。 | 簡報 P9-50~9-51 |
| | (2)本市商業區 70 公分空調主機專用格，建議設計應考慮尺寸，以符合實際需求。 | 遵照辦理，已依法於設計檢討調整符合規定之空調主機專用格。 | 簡報 P9-54~9-58 |
| | (3)P9-45～46 空調主機專用格檢討圖說，與 P9-15～20 立面設計不相符，檢視後，請與立面圖，剖面圖與空調專用格設計，並需水平格柵的立面處理，建議立面圖說一致，並檢視冷卻塔水平格柵之設置，並請將相關空調設備及機房標示與立面圖。 | 遵照辦理，本案已於「無障礙住宅設計基準及檢核表」無障礙住宅設計基準得加檢討，並檢視冷卻塔之下限小於 90cm 符合規定。 | 簡報 P9-40~9-41 |
| | 3.住宅通風口及陽台設計<br>P9-43 本案採用開敞景觀設計，單戶 5%開口面積，個案應為無障礙住宅設計基準得加檢討，並檢視冷卻塔之下限小於 90cm 符合規定。 | 遵照辦理，本案已於「無障礙住宅設計基準及檢核表」無障礙住宅設計基準得加檢討，並檢視冷卻塔之下限小於 90cm 符合規定。 | 簡報 P9-43~9-44 |
| | 4.請釐清 1 下圖說，並檢討修正<br>(1)P9-8 請釐清三樓 A 棟西南角與之機械子屋與周圍屋頂上方露台範圍，並檢視，請釐清綠化範圍是否，並檢視與綠化量 F 計算-12。 | 遵照辦理，已重新檢討 2 樓機子屋與周圍屋頂上方露台機示說明。 | 簡報 P9-7~P9-8 |
| | (2)P9-42 請釐清一樓平面圖設計與子屋入口之機械設備及無障礙坡道，並檢視，請修正標示。 | 說明，一樓平面圖與子屋入口之機械設備及無障礙坡道，並檢視與標示相符，請於無障礙動線設置標示之說明。 | 簡報 P9-43 |
| | (3)P9-53 整理水平設備面積統計表與，並依法檢視內容說明，請修正。 | 遵照辦理，整理水平設備面積統計表與，並依法修正。 | 簡報 P9-53 |
| | (4)計入建築面積之雨台，免計樓梯，請修正圖說 P9-49~P19-22)法規圖示與。 | 遵照辦理，計入建築面積之雨遮與免計樓梯部份已配合修正相關圖說。 | |

**同原核定內容未變更**

| 項目 | 審查內容 | 專案回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| (二)綠委員立智 | 1.依照本市建造執照成立，都市規大於 50 公分，A/C 超大於 70 公分應設本市綠化景觀專(兼)職審查建築，且綠化不可遮蔽，請申請單位確實依審查意見辦理，惟若無法配合，請申請單位提出書面說明。 | 敬悉，本案設置之綠覆率，依法 AC 值(50%)計算，配置市建設局審核綠覆管理系統，惟若， | 參見 P9-45~9-48、P9-50 |
| | 2.依照附錄綠化指標，基地應留設綠地不得種植有毒植物，不可有落地下室開挖範圍，請申請單位檢討修正。 | 感謝指導，基地應留設綠地不得種植有毒植物，不可有落地下室開挖範圍，已檢討修正，詳P9-5、P-12~9-14 | 事實 P9-5、P-12~9-14 |
| | 3.請申請單位留意綠化指標，建築設計需留設綠覆面積不可少於應有，變更應檢討修正。 | 敬悉，本案設置綠覆面積依綠覆指標應留設綠覆面積，已檢討修正，詳P9-7~9-10 | 事實 P9-7~9-10 |
| | 4.本案開放空間設置有不同型式設置，請詳細說明設置形態可行之合理性，變更應檢討。 | 敬悉，本案設置1處基地，總開放空間面積 480 ㎡開放空間，另再向鐵工廠設置 41M，並依建築基地設置綠覆指標有綠化設施及綠覆設置等表檢核，已提升建築綠化性，請詳事實公益性。 | 事實 P10-15 |
| | 5.請於圖面標示騎樓或公共通道通過部分範圍之鋪面設計說明與做法。 | 感謝指導，已配合檢討騎樓通道鋪面設計。 | 事實 P9-13 |
| | 6.集中門牌編號請自訂第1、請申請單位再次考慮編號順序是否合理。 | 敬悉，本案 B 棟集中門牌共3樓共設置管理室，門牌編號原則設計為1樓，惟配合現場實際使用，已調整門牌編號順序。 | 事實 P9-6 |
| (三)綠委員怡宏 | 1.本案為公辦都更案，基地開發強度一般容積與特殊容積，申請單位應再 12%獎勵額度是否可予取得。 | (1)、依本案於都市計畫書及變更內容表內容，實際面積為 1,076.25 ㎡，惟配合 106 年 1 月 30 日都市計畫書，訂定範圍內都市計畫(特定)範圍範圍內，本案變更為都市計畫(特定)範圍(修)1 號(修正)範圍計畫土地變更計畫範圍，申請依都 (107 都更)字第 5096 號函，核定之基地面積為 1,076.25 ㎡，惟實際面積仍以地政機關測量為準，建蔽率為 60%，容積率為 500%，申請獎勵額度為 10%，合計為 550%

**同原核定內容未變更**



## 「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

| 項目 | 單位/姓名 | 意見內容 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| (一)審查委員意見 | 無 | 無本案為公辦都更案，另部分范圍與緊鄰二信百貨多次於都會調討論計畫內容，本次公聽會主要也聽取地主及地區權利人意見，敬請將意見做充分的回應與處理建議，會後於簽在公共利益的基礎之應予審查。 | 敬悉。 | - |
| (二)市府單位意見 | 1.本案都更範圍位置為捷運A8車站出入口，請與設置時予考慮車輛與動線的必要性及合理。 | 遵照辦理，本案依前述車輛設計各參考可能性考慮出站與設置時予考慮車輛與動線的必要性及合理。 | - |
| | 2.建築計畫內基地內不一致之規劃，請重新審視予統一規劃調整。 | 遵照辦理，重新不一致部分將再予檢討修正。 | - |
| (三)立信工營造股份有限公司(提案機構)(簡報會議說明) | 1.今日有關住宅單權利人也看，本案審權處理方式，應在自願性前提，與公聽會方式說明，原則上不予強制。 | - | - |
| | 2.依都更條例第36條規定，提案人應於公聽會舉行後，將公聽會紀錄送達各權利人，並公開於網路，供權利人閱覽。 | - | - |
| (四)財政局都市財產署北區分署桃園辦事處(書面意見) | 本局現行所有基地範圍(面積1.55%，面積約106.12.7月27日開會通知單記載原文書誤寫約0.5%為約1%，惠於實際會議時提供相關佐證資料供參酌)，基於實際管理權限，同意於所有訂合約時得以不同意權比例為50.4%，請貴於會前說明計畫中具體合作意願與方案，俾利本局評估是否參與合作開發，與相對地方權利義務之關係，請貴市府協調說明，以避免土地所有權人權益。 | 敬悉，本案採共同實施協議書簽訂，實際權利價值計算依環境評估報告說明與辦理，於本案範圍內私有土地比例為50.4%，未來提送都市更新審議時，本案將依實際情形檢討調整權利變換計畫內容。 | - |
| 結論 | 原則同意本案所提意見，請實施者納入修正，並本著公聽會精神，與地主溝通協調，以達雙贏為目標。 | 遵照辦理，本案將依前述意見修正。 | - |



## 「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

| 項目 | 單位/姓名 | 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 | 市議員、立法委員、委託書 | - | - | - |
| | 一、緒論 | - | - | - |
| | 二、計畫範圍 | - | - | - |
| | 三、實施者 | - | - | - |
| | 四、計畫目標 | - | - | - |
| | 五、現況分析 | - | - | - |
| | 六、規劃構想及原則 | 應加入捷運設施附近地區設計構想。 | 遵照辦理，已配合意見補充捷運設施與都更之共同構想內容。 | P5-2、3-4 |
| | 七、基地內或周邊既有公共設施之維護或改善 | - | - | - |
| | 八、區內及鄰近地區公益與福利設施 | - | - | - |
| | 九、整體實施構想 | - | - | - |
| | 十、擬訂都市更新事業計畫 | 1.依10-3建蔽率檢討表，法定建蔽率最大值為284.94㎡，惟實設面積卻有問題設置標準設計未達100%，請再予調整。 | 遵照辦理，調整並修正依10-3建蔽面積檢討表，法定建蔽面積最大值為284.94㎡，惟實設面積卻有問題設置標準設計未達100%，請再予調整。 | P9-6 |
| | | 2.實設與標準建蔽率小數點後兩位(第三位四捨五入)。 | 遵照辦理，已修正實設與標準建蔽率小數點後兩位(第三位四捨五入)。 | P9-6 |
| | | 3.住宅設施標準(3208戶)每戶計算住宅面積(335M)與實設各種型態面積設不同，對實設與法定標準間，請實施者考量合理一致性，或說明其差異之合理性，請檢討修正。 | 敬悉，一、本案A棟住宅設計採標準與低樓層設計型，標準設計面積為335M²，B棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，C棟住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，D棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，E棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，F棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，G棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，H棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，I棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，J棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，K棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，L棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，M棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，N棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，O棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，P棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，Q棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，R棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，S棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，T棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，U棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，V棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，W棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，X棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，Y棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，Z棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AA棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AB棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AC棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AD棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AE棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AF棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AG棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AH棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AI棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AJ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AK棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AL棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AM棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AN棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AO棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AP棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AQ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AR棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AS棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AT棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AU棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AV棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AW棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AX棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AY棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，AZ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BA棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BB棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BC棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BD棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BE棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BF棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BG棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BH棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BI棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BJ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BK棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BL棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BM棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BN棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BO棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BP棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BQ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BR棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BS棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BT棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BU棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BV棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BW棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BX棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BY棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，BZ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CA棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CB棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CC棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CD棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CE棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CF棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CG棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CH棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CI棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CJ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CK棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CL棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CM棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CN棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CO棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CP棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CQ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CR棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CS棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CT棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CU棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CV棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CW棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CX棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CY棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，CZ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DA棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DB棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DC棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DD棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DE棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DF棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DG棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DH棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DI棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DJ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DK棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DL棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DM棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DN棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DO棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DP棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DQ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DR棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DS棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DT棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DU棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DV棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DW棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DX棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DY棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，DZ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，EA棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，EB棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，EC棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，ED棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，EE棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，EF棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，EG棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，EH棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，EI棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，EJ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，EK棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，EL棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，EM棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，EN棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，EO棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，EP棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，EQ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，ER棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，ES棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，ET棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，EU棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，EV棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，EW棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，EX棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，EY棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，EZ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FA棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FB棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FC棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FD棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FE棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FF棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FG棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FH棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FI棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FJ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FK棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FL棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FM棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FN棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FO棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FP棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FQ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FR棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FS棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FT棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FU棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FV棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FW棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FX棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FY棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，FZ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GA棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GB棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GC棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GD棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GE棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GF棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GG棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GH棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GI棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GJ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GK棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GL棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GM棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GN棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GO棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GP棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GQ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GR棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GS棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GT棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GU棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GV棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GW棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GX棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GY棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，GZ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HA棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HB棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HC棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HD棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HE棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HF棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HG棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HH棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HI棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HJ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HK棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HL棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HM棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HN棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HO棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HP棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HQ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HR棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HS棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HT棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HU棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HV棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HW棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HX棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HY棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，HZ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IA棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IB棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IC棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，ID棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IE棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IF棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IG棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IH棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，II棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IJ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IK棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IL棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IM棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IN棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IO棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IP棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IQ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IR棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IS棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IT棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IU棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IV棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IW棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IX棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IY棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，IZ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JA棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JB棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JC棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JD棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JE棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JF棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JG棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JH棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JI棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JJ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JK棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JL棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JM棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JN棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JO棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JP棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JQ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JR棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JS棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JT棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JU棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JV棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JW棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JX棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JY棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，JZ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KA棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KB棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KC棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KD棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KE棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KF棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KG棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KH棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KI棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KJ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KK棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KL棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KM棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KN棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KO棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KP棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KQ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KR棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KS棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KT棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KU棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KV棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KW棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KX棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KY棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，KZ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LA棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LB棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LC棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LD棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LE棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LF棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LG棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LH棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LI棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LJ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LK棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LL棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LM棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LN棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LO棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LP棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LQ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LR棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LS棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LT棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LU棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LV棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LW棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LX棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LY棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，LZ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MA棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MB棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MC棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MD棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，ME棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MF棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MG棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MH棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MI棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MJ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MK棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，ML棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MM棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MN棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MO棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MP棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MQ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MR棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MS棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MT棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MU棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MV棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MW棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MX棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MY棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，MZ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NA棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NB棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NC棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，ND棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NE棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NF棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NG棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NH棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NI棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NJ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NK棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NL棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NM棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NN棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NO棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NP棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NQ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NR棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NS棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NT棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NU棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NV棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NW棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NX棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NY棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，NZ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OA棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OB棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OC棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OD棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OE棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OF棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OG棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OH棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OI棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OJ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OK棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OL棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OM棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，ON棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OO棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OP棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OQ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OR棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OS棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OT棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OU棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OV棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OW棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OX棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OY棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，OZ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PA棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PB棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PC棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PD棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PE棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PF棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PG棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PH棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PI棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PJ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PK棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PL棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PM棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PN棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PO棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PP棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PQ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PR棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PS棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PT棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PU棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PV棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PW棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PX棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PY棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，PZ棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，QA棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，QB棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，QC棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，QD棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，QE棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，QF棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，QG棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，QH棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，QI棟一般住宅標準與高樓層設計型，標準設計面積為335M²，

**同原核定內容未變更**



| 項目 | 章節項目 | 審查內容 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 附件冊 | | 5.P16-12 建蔽率北基西向錯，請再檢視。 | 有 16-3 考計建物北基西各單位面積，新增上層平面配置圖，檢視建蔽率符合法規並修正說明。 | P16-12 |
| | 十七、地權整理計畫 | 1.表 17-2，於 B13 空缺。 | 遺漏說明，表 17-2 已配合修正。 | P17-2 |
| | | 2.P17-11 請補充說明。 | 遺漏說明，P17-11 增加文字說明「屬有」相關已配合修正。 | P17-11 |
| | | 3.請補充本案停車位計算單獨檢討並依據BE計入共用部后方之空間，惟為保護設計與作者原位，請於內政部前於 104 年 7 月 31 日前將「研究興建建物與建立地權調查年 2 次會議」決議，檢討單車位置標示於平面圖及說明書中，並於申請建築許可前確認 1.8 與為基準之規定。 | 1.依停車位附錄檢討，住宅單車位數量為 1.8 部汽車停車位換算機，另每一為能實有此下單位至少 1.8 部汽車停車位換算機，方案一為能實有此下單位至少 1.8 部汽車停車位換算機，方案二則提高大 B1F-B3F 地下室面積設計，惟本案為配合「都市設計審議共同事項」與自我要求，亦朝擴大地下室開挖面積。<br>(4)題於以上考量，本案停車位面積，擬以原則設計方案，採面積平減分單位數，地下室利用率最大化方式，對地坪都面積之外無影響。 | P17-3 |
| | 十八、實施進度 | - | - | - |
| | 十九、與社區關係圖表 | - | - | - |
| | 二十、財務 | 附附不動產估價報告書，實施不動產估算面積，請再檢視。 | 遵照辦理，依標準地實施版本日期合修正。 | P 附錄-7 |
| | 附件冊（一） | 1. 檢附之土地權狀，應檢附未辦理之內容，以利後對權屬查核。 | 敬悉。 | - |
| | | 2.108.4.25 公開會議紀錄缺，依原本建立資料。 | 遵照辦理，已將原北部簡報說明會 108.4.26 檢圖內容併入說明書表公開會議紀錄內。 | 附件冊(四) |
| | | 3.因將會及公開會等性質進行，另依主管機關於 108/5/14 會地北政公開作成之所有權人簽名冊權人簽名冊作成，並檢附 108/5/21 範圍內說明會會議資料；又於 108.4.26 於範圍周邊校舉行說明會，東山國際公園現況 108/5/6 公開會舉會公告，並及所有權人簽名冊檢附於說明書中解決簽名冊資料；公司於內之所有權人簽名冊說明會，為保保所權益，實施者已盡責性積極於之重要協商。 | - |
| | | 4. 本案權屬範圍與請檢附之證書及計畫內容相關資料。 | 遵照辦理，已依正於地政事務所調閱於上海最新地理。 | 附件冊(五) |
| | 附件冊（二） | 1. 實施者檢具委託書相關。已依原代表人身分證影本。 | 遵照辦理，已依原代理權委託書檢附，並檢附代表人身分證影本；又所屬社員者上開之權原委託書與委任書檢附，並檢附上人出任書單，並依作為實施者應具委託檢附。 | 附件冊(五) |
| | 附件冊（三） | 1. 申請分配位置圖說應表，有關部分位置圖有部產權申請分配之請求事項，內容重複刪除，請修正。 | 遵照辦理，請檢修正已配合修正。 | 附件冊(四) |
| | | 2. 申請分配位置說明表，第六 A1-01 與權屬內容之不一致，依原權屬申請分配之單元，請修正。 | 遵照辦理，請檢修正已配合修正。 | 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 |
|---|---|---|---|---|
| | | (7) 本案請求不動產估之權標準基價：P27 住宅住家戶 4F01 比較標的個別因素調整表中屬物與前條件建下「管理狀況」調整中比較標的管理委員會何為何數值並標示說明。 | 遵照辦理，已修正比較標的管理費調整，所得於之前調整已數於不動產估一價一致，管理費參考鄰近條件比較標的前一五、六區為二~三坪，變於本案為新十坪，故以均標值作修正。 | - |
| | | (8) P101 住數率原位置說明說明，應明顯大數說明修正之原則，有關於過渡期間之使用管理機制，並於說明書中補充說明。 | 於於擬訂過渡期間管理機制，本案評估工區為規劃施工階段過渡期間之使用管理機制，並於後續於相關說明書中補充說明。 | - |
| | | (9) P127 比較實例一定於自都會區上五到數位標的為何選比較法人，於內容及2 檢查可是適位與比較表有關的因素比較表「事後條件」專案有關性，標的標的評估「標準」原則及調整率提供文獻 | 為為停車位多種之探討，依內政部委外研以及國家環境對於停車位標準較大，故對於停車位依照一項進行修正。 | - |
| 附件冊 | 租賃 | 1.比較法所採用比較標的基本資料有誤<br>(1) P36 比較標的 2、3 位置中路型標準與地面住宅路，依政府區土地使用分區證明標準點規定，住宅區建蔽率為 50%，請標明該建蔽率是否無誤。 | 本案將遵照委員意見為比較案例土地使用分區之依據規定，以符比較條件與基準原則之說明。 | - |
| | | (2) R13 主要面積標的面積為 33.51 坪，比較標的 5，面積為 126.62 坪，比較標的 6，面積為 30.85 坪，比較標的六，面積為 49.29 坪，調整率分別為 2%、1%、-1%，請說明其調整原因？ | 本案係以原比較標準單元之面積為基礎，就與比較案與原比較標準之相對性進行調整。 | - |
| | | (3) 部位標的面積主要樓層為住宅功能，面積為 20 公尺，有關比較個案中部位標的面積主要樓層為辦公室為 .5 公尺，請修正。 | 本案將遵照委員意見檢討比較標的主要樓層與條件之情形。 | - |
| | | (4) P56 部位標的可建蔽率應為 210%，請修正。 | 本案將遵照委員意見檢討比較案例三部位標的可建蔽率與建築容積率分別標修正，以符比較條件與內容的之說明。 | - |
| | | (5) P58 部位標的 18 筆樓層為 382.3 地號等 2 筆土地，其屬性案件都市計畫性地區，建蔽率調整為 45%，請修正。 | 本案將遵照委員意見檢討比較案例三部位標的可建蔽率與建築容積率分別標修正，以符比較條件與內容的之說明。 | - |
| | | 2.調整率<br>(1) 部位標的調查樣區編號 0，銀行、郵局、中華電信等機關型性質，請說明 P15 比準地與比較標的個別因素比較調整分析表中未呈現該項中「管理性設置」調整原因。 | 敬悉將依照委員意見補充標的調查機構比較標的間遭遇機構之相關性與遭遇事件之個別因素說明。 | - |
| | | (2) 比較標的 28 筆部屬地面層，另屬於同樓層中，比較標的 29 部位中部屬關聯性於百元與樓層，比較標的 30 位於樓空地層，請說明 P85 部位標的地面屬比準單元個別比較標的區域並與中間部置位調整說明。 | 因案將進行部屬與屬於比較標的間遭可部屬考慮與調整不宜，惟與大範圍的普通屬性有別，另屬大範圍同時，與樓層別為整體價格條件不同，並得於每區屬力或其他條件做其調整化整作調整，屬範圍內案件考量先前屬實力與基礎可變性，作適合為整個合與個別差異有較大差異，原則部得回案之影響執行調整以符整地標的差異之情形。 | - |
| | 租賃 | 1.調整率<br>(1) P34 土地比較標的區域與整體實際差異有利個別因素調整表(比準地)，影位標的 21 筆面積 382.3 地號屬平坦與同一街廓無臨街面方向，也同地實質條件下，土地整體單價合理，但屬面積之影響為何。 | 土地整體單價合理與考量土地實際大小的影響，原位標的約 257 坪，比較標的 2 約 196 坪，條件差異不大，土地地形條件無差異修正。 | P34 |
| | | (2) P42 土壤樓上層比準地比較標的因素個別調整調整表調整後價格與整體條件不無差錯誤，比較標的 3 與二位 35 號 33 筆與原 | 修正事項錯，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 |
|---|---|---|---|---|
| | | 3.建蔽率檢查建築之建物設計與圖面作成建，建物面與機房檢查表。 | 遵照辦理，本案於 108/6/27 委員會審查通過通知，並於附件冊中補充相關檢討說明。 | 附件冊(四) |
| 不動產估價報告 | 共通性質問 | 1. 本次查問比較案例與基準與價格日期檢查一年以上，請說明選擇理由。 | 本次查問比較案例與基準日期檢查一年以上，係因考慮近期內 106 年之成交案例較為可比較，若再往前推算，則因時間差異過大，作區內交易案例選擇考慮可供比較，故選取中性區間內之四個案例，檢查期間內之土地價格進行比較，以期能反映房地區域一年。 | - |
| | | 2. 本次估價的勾主題案說明 GDP 與國內重大建設項目 GDP 各年成長中和，且依據地下化日標內新興案例，預計在 108 年度修正，惟至今 7 年內明工，此地區重大建設及本年度房屋銷售狀態，有關整個量刀項目修正與調整事項再斟酌。 | 依市場調查部份，雖建物加計價格表現仍不時增，且受同業供給也於比較標的區內，也就與房屋下個重複性每間地價指標不易調整，僅在個別條件中，房屋得以進行一項修正調整。 | - |
| | | 3. 本期估價所採用市場比較法，選定單位，區內、大華站、萬德商有 U-RENT，於區域與已站成熟，房市中心區可供建築土地不足，此供應物價與面積，市場供應情形等因素，請具體敘明有效價格內容等重點。 | 依照案例多性於於案地區內，其影響程度相當部不再調整。 | - |
| | | 4. 交易於期次，本案建物得經過過濾期標準及百項經過期建築與建物有關價格，請依價值說明，本案於評定價格時是以國泰50%於更新後為準。 | 本案於評估後建物得經過過濾期標準及百項經過期建築與建物有關價格，請依價值說明，本案於評定價格時是以國泰50%於更新後為準。 | - |
| | 不動產估價報告 | 1.比較法所採用比較標的基本資料有誤<br>(1) P47 比較標的三：西門段 451-450 地號，屬地面地都市計畫住宅區，建蔽率及容積容積率應與部分標的相同 | 遵照辦理，已修正。 | P47 |
| | | (2) P48 比較標的二：三坑埔中路型態標準設計圖檢查，建蔽容積特殊，建蔽率不同原因為何？ | 遵照辦理，已修正圖表內容。 | P47 |
| | | 2.調整率說明<br>(1) P102 比較標的三：法院後街 1-30 號，其型態屬臨街 6M 正角路 212 號交通用後街，法院屬主幹道，請評估其調整率。 | 依照辦理之文字說明，故未予調整，已修正圖表正文中。 | P102 |
| | | (2) 本期期比較案件案例之文字敘述，面積改設為坪，P56、P78 比較標的一：面積為 151-180 坪與單位面積為 13%、10%，請再說明之。 | 依照本案係設計部屬型態與改設為部屬之型態，並依照對應標準與建築容積為基準，調整率向屬合理。 | - |
| | | (3) 本期比較案例型態標準與建築型態屬部屬型態不同，惟屬 P71 比較標的一：與臨路二側設置與標準與地面層與標準相差 2%，請再予修正。 | 經於部份更新性標準與建築型態之相對性以與地面層與面積下進行評估，經比較後得予以修正。 | - |
| | | (4) P71 比較標的 1、2 位屬平面型態與建築型態屬差，其巴型態屬性與建築型態屬性之差異，依照臨路性作為各公式屬，與屬臨路性作為各公式屬，與屬臨路性作為各公式屬，與屬

**同原核定內容未變更**

「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)」案件審查意見回應表 108.5.7

| 項目 | 原核定版 | 審查內容 | 應辦回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 都更計畫 | 申請書、可行報告、委任書 | - | - | - |
| | 一、擬訂緣起 | - | - | - |
| | 二、計畫範圍 | P2-1 圖 2-1 原案第二次縣政府建案內土地範圍圖 13 筆，修訂 3 筆後，請再確認。 | 遵照辦理，請確認已修正。 | P2-1 |
| | 三、實施者 | - | - | - |
| | 四、計畫目標 | - | - | - |
| | 五、現況分析 | 1.P5-2、P5-3 現況內容請調整不妥當，宜再檢視。 | 遵照辦理，請確認已修正。 | P5-1、5-2 |
| | | 2.P5-10 請標示圖名。 | 遵照辦理，請確認已修正。 | P5-10 |
| | | 3.請補附建築處於發之證物套繪圖。 | 遵照辦理，已修正補附建築處於發之證物套繪圖。 | P5-7 |
| | 六、範圍劃定及其圖說 | - | - | - |
| | 七、處理方式及與協和劃分 | 同意照辦 | 遵照辦理，請確認已修正。 | PT-1 |
| | 八、首次及擴大範圍公益設施設置計畫 | - | - | - |
| | 九、整體規劃構想圖 | - | - | - |
| | 十、擬定都市計畫之土地使用計畫 | 1.P2-2 公益設施 B2 與原核准本之計畫規定劃有誤，請重新修正，並請說明土地權屬之依據。 | 遵照辦理，已修正公共之「都市更新建築容積獎勵辦法」調整申請獎勵項目，依其額度折算法定公益設施獎勵已折同樣工計算方式。 | P10-1 |
| | | 2.P2-2 公益設施 C1、C2、C3 各項單獨調整所述修正。 | 遵照辦理，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，依其額度折算法定公益設施獎勵已折同樣工計算方式。 | P10-1 |
| | | 3.P2-2 公益設施設置獎勵之計算值 1,311.89㎡似有錯，請重新修正。 | 遵照辦理，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，依其額度折算法定公益設施獎勵已折同樣工計算方式。 | P10-1 |
| | | 4.P3-A3 所提及之事項基於均之說明有否重要否加以說明有關之個別敘述，請再說明清楚。 | 遵照辦理，有關 P3-A3 所提及之事項基於均之說明有否重要否加以說明有關之個別敘述，其所有關都應有完整清楚說明。 | P10-2 |
| | | 5.P3-C 本案所屬為整體單獨，請修正內容正本及表 10-1 事項如新增二項目。 | 遵照辦理，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，依內容折算為整體項目之折扣有誤，應修正計算方式。 | P10-1 |
| | | 6.表 10-5 請明定權利計算，容積獲取超額獎勵之方式計算有誤，請重新修正。 | 遵照辦理，請確認已修正。 | P10-7 |
| | 十一、都市設計或景觀計畫 | - | - | - |
| | 十二、防災與消防設備概念書 | - | - | - |
| | 十三、實施方式及管理方案 | - | - | - |
| | 十四、計畫預算計畫 | - | - | - |
| | 十五、財務計畫 | 1.P15-2 整體費用評估事項的分期與整合有待加強工程費之一次整体與合理性，應檢討說明。 | | 修正P15-1 |
| | | 2.P15-2 權值費用請補充各種工程內容，請修正，並說明各個 A 方案與之差異性，請確認後修正。 | 遵照辦理，請確認已修正。 | P15-2 |



| 項目 | 原核定版 | 審查內容 | 應辦回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 都更計畫 | 十五、財務計畫 | 3.P15-2 C 重建費用 a.本案已 108 年 1 月每坪售價調整，惟已更新之價值工程物價指數，，依本件所訂發現標準，應檢視所訂原則與基準及工程物價指數調整，請修正。 | 遵照辦理，請確認已修正。 | P15-2 |
| | | 4. 表 15-3 都市更新事業概算費用表中，地下層 B3F 地下室應否納入，請再檢視。 | 敬悉，有關地下層 B3F 地下室是否納入，於未來實際興建時修正。 | P15-3 |
| | | 5. 請將本表之計畫書相對照，請重新檢視修正。 | 敬悉，有關貸款利息之計算值，於未來實際檢核修正。 | P15-4 |
| | | 6. P15-3 其他必要費用，非屬直接營業費，宜本於明訂提列標準，自己提列之原則 7 萬元，請修正。 | 遵照辦理，請確認已修正。 | P15-3 |
| | | 7. P15-4 都更條例施行細則第作業與工程施工圖書製作等請款法規定，解與僅依都屬文建標開地地方第 1 條，請修正本請費用。 | 敬悉，有關解釋權之都更條例地方第 1 條，於未來實際檢核修正。 | P15-4 |
| | | 8. 以不同之家屬結構，應以各個各之各項原則，另依主管分配價值(C)，請於完成重配後以以主管用分配價值修正，並已確保分配收益基準。 | 敬悉，有關以不同之家屬結構，應以各個各之各項原則及主管分配價值(C)，請於完成重配後以以主管用分配價值修正，於未來實際檢核修正。 | P15-5 |
| | | 9. 表 15-8 販售計算表，地主實分配 C 之小計值有誤，請重新修正。 | 敬悉，有關地主實分配 C 之小計值如有誤，於未來實際檢核修正。 | P15-5 |
| | | 10. P15-6 2.(5)利潤及風險管理費內容相似於「施工管理費(A)」，文字敘述，請修正。 | 遵照辦理，請確認已修正。 | P15-6 |
| | | 11. 本案所採建築容積獎勵及都更建築獎勵取得方式，於 P15-3 表列申請表項與獎勵額度與建築總樓層不符，請修正。 | 敬悉，本案依據實施者與相關市政府之要求作無償回饋更新單元總樓層數，並相關各類建築所使用樓層，實際於主管機關核發建築執照時，應遵守已核列。 | P15-3 |
| | | 12. 相關圖冊之合理性，表所標計算值有多處請重複檢查修正。 | 敬悉。 | - |
| | 十六、管理維護計畫 | P16-3 五、其他<br>1.依因內容請補充本案委託實施者與的權益調整。<br>2.單位請重新計以利合於相關規範，請修正。 | 1.遵照辦理，請確認管理形態之依據內容已依本案原核實施者契約條款調整。<br>2.遵照辦理，單位請重新已修正。 | P17-3 |
| | 十七、取得期程 | - | - | - |
| | 十八、實施進度 | - | - | - |
| | 十九、相關權利變換事項 | - | - | - |
| | 二十、其他應記載事項 | - | - | - |
| | 二十一、附錄 | 附錄一請於報核時補附有效期間內之申請人本次主實證明文件已補附於附件中。 | 遵照辦理，相關證明文件請入次主實證明文件已補附於附件中[二]中。 | - |
| | 其他 | 建築 108.1.30 公告事件更新地區第 37 條內容調整事項計畫書的(如實施範圍變動方案，公有財產之處理及管有條分配等)相關內容。 | 遵照辦理，已依 108.1.30 公告都市更新事務有關第 37 條內容調整事項計畫書，其中有關本案權利變換分配價值原則及分配比率內容已於第 13 章及第 15 章中，公有財產之處理及管有條分配等已於第 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 | 準據表、可行報告、委託書 | - | - | - |
| | 一、擬訂緣起 | - | - | - |
| | 二、計畫範圍 | - | - | - |
| | 三、實施者 | - | - | - |
| | 四、權利變換計畫 | - | - | - |
| | 五、實施方式 | - | - | - |
| | 六、其他必要記載事項 | - | - | - |



「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(三民國小會所) | | 會議文號：立信工字 180601 號 |
|---|---|---|
| 發言人 | 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<br>中華民國(財政部國有財產署)(簡稱署有代) | 1.有關本案之範配，開計與地價市高折合地處財部討論後決定，並於簽約前以正式公文回覆予實施者。 | 1.敬悉，有關中華民國(財政部國有財產署)之提配事項自日於簽約前以正式公文回覆予實施者。<br>2.遵照辦理，於簽約後視事務關地價補由予實施。 | 1.附件四<br>2.- |
| | 2.有關台側部分，保護區地表層移地後續提供相關地費補償，都市更新案件仍應予不收費，或減費等措施。 | | |
| 桃園市政府地政局保護處副正工處長 | 1.本案為市內存在機關區推動的公辦都更，本府訂有市有土地參加都市新的處理辦法，內容就有關市更新案件及同時者，原請都市更新(含)，並工財產試算案例，依請機市政府同時都市有立之權也條與保護分配情形；<br>2.市府已於 107 年 9 月與實施者簽訂有關同時，計畫書之前期的部分請協助提供資料的內容概況；<br>3.本案為機關區第一個都市更新案件，具有相當程度指標性，本府處理態度不但助，但機關中相關用地議題不能單也一直等也，好讓該件同一由同意條準案；<br>4.都區地與實施者，土地所有權人共同努力，應協本案改善機市區。 | 1.遵照辦理，本案報告時申請者重新檢視都及原有權利價值評估報告(含)，其同意書比例(含額)為 60.00%(4,759.62 ㎡)，共同負責比例(含額)為 51.16%(1,231,143,176 元)；經以原權申請者更新權標都比例時核算為 58.00%(3,066.35 ㎡)，共同負責比例(含額)為 58.77%(1,152,149,040 元)，增加處權地後面積約 793.19 ㎡，與實本案容積獎值之間額就實施者及分配價值比例時於附件中。<br>2.遵照辦理，後續實理計畫之原則內容已依本案委託實施者契約條定調整。<br>3.遵照辦理，後續提供本案相關檢查資料，另於計畫書第 19 章詳載查詢處理。<br>4.遵照辦理。 | 1.附件四<br>2.P17-3<br>3.P19-1<br>4.- |
| 實施者<br>前鼎國際(股)公司 | 本案建築設計幾乎已完成，建議建立建築的計與都市規劃與之連結案。 | 遵照辦理，於設計中檢討增近建築設計與都市規劃與之連結，並提報單元內之說明設計，屆時人行空間與圖為準。 | P11-22 |
| 實施者<br>林務正先生 | 1.本案案的與訂日為都市更新條例修正之前之前，又都市計畫及權利變換計畫都依於修正公告之後，且相計畫書內容以新法令檢討後調整之後，建議本市都地事務計畫書中依法條充權利變換分配調整原則及分配比率，重新修整方案；<br>2.目前都市計劃新發布之法令的於本月不及同意修正公布，建議實施者應重新於只提報時間，時機應目前都市今公布時點，使全案之法令適用符合程序；<br>3.目前有全案同意比例尚缺比率建議事程序，建議實施者再完分與私有土地所有權人簽整及溝通。 | 1.遵照辦理，已依 108.1.30 公告都市更新條例第 37 條內容調整事項計畫書後，其中有關本案權利變換分配價值原則及分配比率內容已於第 13 章及第 15 章中，公有財產之處理及管有條分配等已於第 13 章中，實施風險控管方案詳載於第 16 章中。<br>2.遵照辦理。<br>3.遵照辦理。 | P 第 13 章、第 15 章、第 16 章 |

**同原核定內容未變更**



「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辦理表

時間：108 年 3 月 13 日(三)上午 9 時 30 分(桃園市政府社宅開辦第二場會議前)　地點立信：桃花源辛廚 108000483500 號

| 發言人 | 發言內容 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 呂家華委員 | (一)本案基地位屬桃園舊社區範圍，目前僅設計等一車型，並於考慮下社會團體及個人，所社宅案例於都市計畫規劃範圍內，建議可檢討足夠之停車位。 | 本案地考量設社會福利設施之需求，故參酌社人口結構分布資料，提示各類型設置之車行空間等計畫建議，本案設出必須依法公正有效法性規範。 | 事業 p10-13 |
| | (二)社宅對社人口結構形成文說明，敘予優於停車場設注所，說明於文字敘述設置條件修正，解答對象與社區劃，建議應予調整。 | 本案說明於社宅空間設計方法與成功建二段及因應規劃一時間差，並依 108.10.1 所內審查會議決議參考中段二部社會住宅規劃設計內容，人行步道與連續平方式設計。 | 事業 p10-13 |
| | (三)本案設計重視綠色建築與智人行者，建依規定檢討原有中建築標準。 | 本案依據規定辦理。 | 事業 p17-2~p17-3 |
| | (四)請考量新大社區所需面積，避免過高造成費設建物於下層樓板，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設置前期面積 2M 範圍內不得開放此下層，未來將依都市更新不設計部分重議整及修正。 | 事業 p10-15~p10-25 |
| | (五)因應結構問題，如採用新大跨徑形式，應注意立面結構形態，避免浮現影響結構安全或設計不良，提供社戶觀感感。 | 規劃說明，已依結構技術及設施相符將此研究形式及立結構安全。 | 事業 P9-6~p9-14 |
| | (六)三樓地平面配置圖內標 A2 及 A3 與實施意旨分經辦計標示配置圖樣內圖示不一，建議考慮設社使用性整性，施行尺寸調整；A7 及 A8 戶型與規劃時設想環境圖標標準形式，請再檢討適配設計。 | 有關 A2 及 A3 與實施意旨分經辦計標示配置圖樣內圖示不一，A7 及 A8 戶型與規劃時設想環境圖標標準形式，已於都市設計審議意旨修正。 | 事業 p9-8 |
| | (七)請說明 1-2 樓空調管線配置位置及多樓狀況，並將向 2 樓空調位置。 | 依照辦理，2 樓空調設備內規劃於屋台空間內。 | 事業 P9-45~p9-48 |
| | (八)可否圖示骨騎入行及樓行圖與請依現況修正。 | 依照辦理，本案與依都市更新及都市設計審議意旨修正。 | 事計 p10-13 |
| 陳文祥委員 | (一)有關設施設置設施人行步強是否應依都市更新條例申請容積獎勵，請依相關內容檢附容積獎勵申請書及圖說。 | 本案設置設施及社會福利設施，依都市更新條例申請容積獎勵。 | 事業 p17-2~p17-3 |
| | (二)本案開放空間規劃中的臨街功能劃，都計劃已取得相關規劃設計，是否可考慮整體開發建設整性情況。 | 本案依都市更新及都市設計審議意旨辦理，並配合都市設計審議意旨辦理，並已檢討設置條件，並與開發商討論開發建設整性情況，並已與開發商取得同意書。 | 事業 p10-1、p10-4~p10-5 |
| | (三)請檢討回饋面積與專案基地面積 107 年 11 月 14 日本與幼社會局研商會議決議之設計需求檢視，並依本案 108.10.1 所內審查會議決議參考中段二部社會住宅規劃設計內容，人行步道與連續平方式設計，檢視部分檢討設內容。 | 本案依據規定辦理，並配合都市設計審議意旨辦理，並已檢討設置條件，並與開發商討論開發建設整性情況，並已與開發商取得同意書。 | 事業 P9-6、P10-15、P10-15 |
| | (四)請檢討停車及裝卸相關車位數量與法規之檢討，並請將相關內容檢附於報告書中。 | 本案依據規定辦理，並配合都市設計審議意旨辦理，並已檢討設置條件，並與開發商討論開發建設整性情況，並已與開發商取得同意書。 | - |





時間：108 年 3 月 13 日(三)上午 9 時 30 分(桃園市政府社宅開辦第二場會議前)　地點立信：桃花源辛廚 108000483500 號

| 發言人 | 發言內容 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 桃園市政府議員簡禮謙 | (一)本案基地位屬桃園舊社區範圍，目前僅設計等一車型，並於考慮下社會團體及個人，所社宅案例於都市計畫規劃範圍內，建議可檢討足夠之停車位。 | 本案地考量設社會福利設施之需求，故參酌社人口結構分布資料，提示各類型設置之車行空間等計畫建議，本案設出必須依法公正有效法性規範。 | 事業 p10-13 |
| | (二)社宅對社人口結構形成文說明，敘予優於停車場設注所，說明於文字敘述設置條件修正，解答對象與社區劃，建議應予調整。 | 本案依據規定辦理，並配合都市設計審議意旨辦理，並已檢討設置條件，並與開發商討論開發建設整性情況，並已與開發商取得同意書。 | 事業 p10-13 |
| | (三)本案設計重視綠色建築與智人行者，建依規定檢討原有中建築標準。 | 本案依據規定辦理，並配合都市設計審議意旨辦理，並已檢討設置條件，並與開發商討論開發建設整性情況，並已與開發商取得同意書。 | 事業 p17-2~p17-3 |
| | (四)請考量新大社區所需面積，避免過高造成費設建物於下層樓板，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設置前期面積 2M 範圍內不得開放此下層，未來將依都市更新不設計部分重議整及修正。 | 事業 p10-15~p10-25 |
| | (五)因應結構問題，如採用新大跨徑形式，應注意立面結構形態，避免浮現影響結構安全或設計不良，提供社戶觀感感。 | 規劃說明，已依結構技術及設施相符將此研究形式及立結構安全。 | 事業 P9-6~p9-14 |
| | (六)三樓地平面配置圖內標 A2 及 A3 與實施意旨分經辦計標示配置圖樣內圖示不一，建議考慮設社使用性整性，施行尺寸調整；A7 及 A8 戶型與規劃時設想環境圖標標準形式，請再檢討適配設計。 | 有關 A2 及 A3 與實施意旨分經辦計標示配置圖樣內圖示不一，A7 及 A8 戶型與規劃時設想環境圖標標準形式，已於都市設計審議意旨修正。 | 事業 p9-8 |
| | (七)請說明 1-2 樓空調管線配置位置及多樓狀況，並將向 2 樓空調位置。 | 依照辦理，2 樓空調設備內規劃於屋台空間內。 | 事業 P9-45~p9-48 |
| | (八)可否圖示骨騎入行及樓行圖與請依現況修正。 | 依照辦理，本案與依都市更新及都市設計審議意旨修正。 | 事計 p10-13 |
| 陳文祥委員 | (一)有關設施設置設施人行步強是否應依都市更新條例申請容積獎勵，請依相關內容檢附容積獎勵申請書及圖說。 | 本案設置設施及社會福利設施，依都市更新條例申請容積獎勵。 | 事業 p17-2~p17-3 |
| | (二)本案開放空間規劃中的臨街功能劃，都計劃已取得相關規劃設計，是否可考慮整體開發建設整性情況。 | 本案依據規定辦理，並配合都市設計審議意旨辦理，並已檢討設置條件，並與開發商討論開發建設整性情況，並已與開發商取得同意書。 | 事業 p10-1、p10-4~p10-5 |
| | (三)請檢討回饋面積與專案基地面積 107 年 11 月 14 日本與幼社會局研商會議決議之設計需求檢視，並依本案 108.10.1 所內審查會議決議參考中段二部社會住宅規劃設計內容，人行步道與連續平方式設計，檢視部分檢討設內容。 | 本案依據規定辦理，並配合都市設計審議意旨辦理，並已檢討設置條件，並與開發商討論開發建設整性情況，並已與開發商取得同意書。 | 事業 P9-6、P10-15、P10-15 |
| | (四)請檢討停車及裝卸相關車位數量與法規之檢討，並請將相關內容檢附於報告書中。 | 本案依據規定辦理，並配合都市設計審議意旨辦理，並已檢討設置條件，並與開發商討論開發建設整性情況，並已與開發商取得同意書。 | - |
| 施議 | 請各區長室按調整修正流行方案，續依所定調程需經審查。 | 遵照辦理，本案將依建築方法依規定辦理審查。 | |





「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辦理表

時間：108 年 3 月 29 日(二)上午 10 時 06 分(桃園市政府社宅辦事處 10) 會議室)

| 項目 | 審查意見摘要說明 | 回覆說明 |
|---|---|---|
| 一、公益設施部分 | 因涉及建築規劃變更事宜，不同意一樓托嬰中心空間採分戶方式辦理；請實施者檢<br>(1)建築容積有效活化<br>(2)其他可作共用分區權責及使建議第二方回書說明適當之方案。 | 遵辦原理，公益設施已依採各實際作設改設計(公益設施面積)不計獎勵或額配。 |
| 二、社會住宅部分 | (一)依第三種 A7、A8 戶型台及自選裝修，原請變更規劃案戶型造及防火設施，以避免業權變更求永久問題。 | 遵照辦理，未來施工時會加強注意。 |
| | (二)各戶型配(附)置台型配置案與位置，以利消防配合案與調整配置。 | 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，預定二月底前提送主說明書及案地鑑測書，並於三月中提供計畫書草案。 | 本次會議應商定案並列開展所，依據作業時程，會後儘與最大修正意見，本案預計於 4 月初提送計畫書草案。 |
| | (二)參考雙北市案例，與都公開會後再進行都視權應與(30 日)，以維護權利義務人相關權益。 | 為配合有效推展期間，希望能盡早進行事務性及權利應設計會都性，尊請同意。 |
| 四、地下室剩餘專案 | (一)請實施者于提案後完成後，確認並依據地下室屋產設計確認。 | 得辦辦理，將提案核否完成並經公司確認後再行回覆。 |

**同原核定內容未變更**



「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遵修正建議

| 項目 | 審查意見回應說明 | 回覆說明 |
|---|---|---|
| 一、三樓基隆戲戶型 | 1. 有關創客場所型室內出入口、室內樓版距離高度、通行高度、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. 請考慮室內設計各戶最重之可及性及使用性，並檢討工作陽台設置標件與高度之使用關係。 | 遵照辦理。 |
| 二、標準層戶型 | 1. 各戶型卫浴設備設計請配置便免轉彎，以減少安裝使用管徑遮蔽。 | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| | 2. 各戶型前開窗窗台高度及窗台設備尺寸，請檢討符合使用機能及參考下列社會住宅規格：<br>(1) 一房型(含停台一口爐)：建 180 公分以上。<br>(2) 二三房型(二口爐)使用台：建 210 公分以上。 | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| | 3. 請檢討 A2 及 A3 戶三房型次臥室浴室空間使用機能。 | 遵照辦理。 |
| 三、地下層汽機車車位 | 1. 考量易達，以使用便利性為主，社宅分配機車位置規劃及分配應在住宅棟電梯廳區域。 | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| | 2. 請另於書建工作會議中，提出地下室1~3 樓汽機車位管理使用計畫，以利檢討公有汽、機車位分配區域。 | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| 四、本案一二樓公益設施與商業性質應為民眾中心及親子館使用，請與當地專責機構確認，周圍內部電梯設計社會局意見予以修正。 | | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| 五、有關地下開挖率逾 90%應與(含檢討開挖範圍等)，與相鄰基地合法私有都市設計審議規範，並請檢討增設綠化覆土等之開發設計。 | | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| 六、建議開發住宅大樓以性同設計完案，可否自基建規劃符合智慧型基建，應配備一二樓立體連結系統，或廣場設立重要便利性設計整體設計。 | | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| 七、本案基於方正、簡潔解構，對回饋圖務應整高效率，減低行政審查程序，利同意 110 年 12 月底前完工為努力目標。 | | 敬悉。 |





| | | |
|---|---|---|
| 三、地下層及準層使用部分 | 上二層 A5、A7、A6、A5 及 A1 戶 (3 戶)。 | 戶別請配合調整。 |
| | (四)本案分回現住民作為社會住宅使用，所規劃考慮設備系統請參考市府興建社會住宅，並請提供相關設備資料。 | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| | (一) 門廳入口出入動線及車位動線(車道)應避免相對上衝突，並以單位別考慮下優化調整地下層門廳與連接至動線。 | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| | (二) 機車動線請範畢一及優化調整。 | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| | (三) 地下層廁位之配置，請一併考量幼構等需求設置性別廁所。 | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| | (四) 請針同檢討地下層水梯、機電空間，地區冷藏設施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)同一致性。 |
| 四、請書施審於 12 月 24 日前提送修正圖書，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三次工作會議紀錄意見回應辦理表

時間：107 年 12 月 12 日(三)上午 10 時 30 分(桃園市政府住宅發展處 101 會議室)

| 發言人 | 審查意見 | | 回覆說明 |
|---|---|---|---|
| 一、住宅隔栅料 | (一)標準層配置 | 1. 3 房型 A2、A3 戶次隔間前，更細部規劃使用需求，請檢討。 | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| | | 2. 3 房型 A2、A3 前陽臺深度只有一般門大寬，請調整增至 15~20cm 檢查錄。 | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| | | 3. 3 房型 A2、A3 首臥空間面積太小，請檢視單趟開出淨深尺寸能容納兩件數合適。 | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| | (二) 地下一層 | 1. 機車停車動線之多轉折，請以直線思考調整，可能減 148、149、109、92、84、67、68、54、55、38、39、26、27 機位調整位置，以利使用，請調整。 | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| | | 2. 無 184 汽車位難用，請檢討。 | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| | | 3. 無 212、213 無障礙機車位請靠機電機房設置，請調整。 | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| | (三) 地下二、三層 | 1. 住戶無障礙出口凸在車道動線上易發生危險，切除此內縮設計理，請檢討。 | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| | | 2. B3F 公益停車凸在車道動線上易發生危險，宜改成無 70、77 汽車位下好用，切除或內縮較合理，請檢討。 | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| 二、住宅隔栅料 | (一) 一樓社宅大廳設備位置應與設計條件相符，建議調整至東側位置；另檢查樓 1 空間是否與緊鄰隔，再調整檢討。 | | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| | (二) 考量社區管理需要公平性，A、B 棟住戶應當共用兩棟管理會空間，請實施各項納後辦理。 | | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| | (三) 請增設地下三層停車位數量與及機電設備設置。 | | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| | (四) 社會住宅分四地下三層停車位標準設置外，請規劃地下三層設置與設備與一樓入口處管制設備同一系統(E-tag 或車牌辨識)。 | | 遵照辦理，未來規劃地下三層設置與同一樓入口處管制設備同一系統(E-tag 或車牌辨識)。 |
| 發言 | 審查意見回覆說明 | | |
| 一、公益設施部分 | (一)一樓托嬰中心設置，請依法令檢討確認設置無障礙衛生之必要性，並檢討增設哺集乳室之可行性。 | | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| | (二)考量減少出入口及空間整合，公益設施請檢討調整至東側第一段側。 | | 遵照辦理，圖面已配合修正私有地法律調整後辦理(一段側)。 |
| 二、社會住宅部分 | (一)室內格局以使用及機能為優先，並調配合設備系統及以直通原為前提，同意調整本次一層 7 戶之規劃比例。 | | 遵照辦理，圖面已配合修正。 |
| | (二)考量無障礙設施，建議將小戶型單元，調整型 A8 戶改為將 A7 戶型縮，A2 戶改為 A3 戶型縮減回。 | | 遵照辦理，圖面已配合修正調整 A8 戶改為將 A7 戶型縮，A2 戶改為 A3 戶型縮減回。 |
| | (三)考量使用需求及管理，請將住會住宅棟無障礙戶相鄰配置於同樓層，依同意調整調整型地 | | 遵照辦理，圖面已配合修正將住會住宅棟無障礙 |

**同原核定內容未變更**



「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」

公益設置及社會住宅空間需求第一次工作會議紀錄意見回應辦理表

時間：107 年 10 月 12 日(五)下午 2 時 30 分　地點：本局社宅簡報室

| 項目 | 審查意見摘要說明 | 回應說明 |
|---|---|---|
| 一、公益設置部分 | 以演足社會住宅及規劃需求，本處原則同意：<br>1. 一樓為托嬰中心，二樓為親子館，且可彈性依社會住宅需求不留設否提公設項目，將面積併入公益設施空間，惟請考量實際營運模式，以不造成空間閒置為原則考量。 | 遵照辦理，已於 107 年 11 月 14 日社會福利與團體會議進行討論。 |
| | 2. 公益空間設計應考慮與區域內的社宅、可由主動可選配之幸福面積提供予公益設施使用以增加公共利益，惟一樓無障空間提供公益設施使用時，有關商業營運之動線設計可由開放設，且法定仍需留法府審視通過。 | 遵照辦理，公益設施與社會住宅動線分開設計。 |
| | 3. 托嬰中心及親子館之規劃設計，業請請貴設會與社會福利局討。 | 遵照辦理，已於 107 年 11 月 14 日社會福利與團體會議進行討論。 |
| 二、社會住宅部分 | 1. 建記空間使用法規性檢討，避免違反建築技術規則，社宅配置得視各戶型數量上之不同，其他調參考各科使用調整。 | 遵照辦理，保留空間使用合理性檢討，避免過度浪費，社宅配置得依戶型數量上之不同。 |
| | 2. 另有關社會住宅比例與各戶空間規劃有關說明，亦可提出建議，以增社宅空間質好使用為前提。 | 遵照辦理。 |
| | 3. 社會住宅出入口計同公益設施管開時討論設計。 | 遵照辦理，團隊已配合修正，考量設置停車空間住宅區與公益設施出入口皆設於新增巷一段東側。 |
| 三、地下層部分 | 1.請檢討地下一層設計機車之停車動線供檢視。 | 遵照辦理，已檢討地下一層部分機車之停車動線合理性。 |
| | 2.原則同意地下三層配置由本府作回以利設置，惟部分停車位之停車動線私有部劃性，請檢討調整。 | 遵照辦理，部分停車位之停車動線已檢討修調整。 |
| | 3.請檢討車道與基地位置之合理性，並考量二棟間電之地面層開闢空間之問題。 | 說明，智慧路口車輛產出影響至現為車道設計方住宅之影響，故車道位置皆設於南側。<br>遵照辦理，未來將會會檢視調整一層部產出與棟建物與分管協議事項，地下層機車，依照每位共設置基於公設比考量，得合計調整。 |
| 四、本案屬都會區機制調實施高度法律課，有關地下開發時，本局每公共空間，請檢討分開設合作開發之可行。 | | |
| 五、請依據本次會議建議調整期限期限前，並於 10/31 前提供報關圖說，以俾排下次會議，與社會局設計團隊協助有限開始時間之。 | | |





| 章節 | 項目 | 修正內容 | | 修正理由 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 建議意見 | 企劃意見 | | |
| 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 | ■依據幹事會委員會初審紀錄，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(二)更新後建物及土地應有部分權利價值評估說明之內容 | ■依據幹事會委員會初審紀錄，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 | - | 增加權利價值申請分配原則 | ■依據幹事會初審紀錄，增加權利變換申請分配原則。 | P8-8 |
| 第八章 第3節 | 權利價值人更新後應分配權利價值 | ■本案以 50.44%不超計申請資格公告之商業共用需求比例 50.59%計算本案權利價值人更新後應分配權利價值<br>■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準 50.40%(約 1,107,237,234 元)，並作為企劃書之權利變換與個案分配計算<br>■本表權利人更新後分配權利價值表配合調整 | ■依據幹事會委員會意優申請人之共同負擔標準 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<br>增加 2.公有分回與二樓公地主分配規劃<br>增加(三)分配結果及基礎價金名冊<br>■增加更新後房屋分配規劃表(二樓公地主分配規劃) | ■依據幹事會初審紀錄，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 | 實施進度等估出此建實際進度調整 | 遵照辦理 | ■依據幹事委員會首次會議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說明 | - | 增加四、人行道及開放空間之管理維護說明 | ■增加住戶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%<br>■增加二條經幹事會決議相符等條。 | ■依據幹事委員會初審紀錄，增加二條使用之建材設備與等級相符等條。 | P11-1 |
| 第十四章 | 附錄 | 一、建材設備表 | 增加建材設備表內容 | ■依據幹事委員會首次紀錄，增加建材設備表內容。 | P-附錄-1<br>P-附錄-3 |
| | | 二、報審函文 | 增加三、報審函文 | 檢完載入報審函文。 | P-附錄-4<br>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」

幹事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 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 建議意見 | 企劃意見 | | |
| 第四章 第4節 | 一、都市更新建築容積獎勵額度 | 獎勵總合計 48.80%(3,871.16 ㎡) | 獎勵總合計 50.00%(3,966.35 ㎡) | | P4-3、P4-4 |
| | 二、 | FS-B 綠建築獎勵：3%(237.58 ㎡)<br>FS-C 更新單元綠建獎勵：1.80%(142.79 ㎡) | FS-B 綠建築獎勵：無<br>FS-C 更新單元綠建獎勵：6.80%(539.42 ㎡) | | |
| | 四、申請容積獎勵設計 | 都市更新建築容積獎勵 49.80%+綠建技術規則獎勵協全開發獎勵 1.2%+智慧型綠建 9.99%，合計應申請容積為 59.99%(小於 60%，設計者申請容積需依都市設計委員會審議決定)。 | 都市更新建築容積獎勵 50.00%+綠建技術 9.99%，合計應申請容積為 59.99%(小於 60%，設計者申請容積需依都市設計委員會審議決定)。 | ■依據幹事委員會初審紀錄，增加權利變換申請分配原則。 | P8-8 |
| 第四章 第6節 | 三、公益設施之規劃 | - | (三)幹部商劃公民中心及親子館等公益設施之產權登記國(縣)有 1423.74 ㎡(併附容積獎勵核)大於申請原始規定 1200 ㎡，並符合各別使用面積應至少為 100 坪之設定，未來實施細劃內容，將依據主管機關及市政府審議核定為準。 | ■依據幹事委員會初審紀錄，增加權利變換申請分配原則。 | P8-9 |
| 第四章 第10節 | 二、綠建照檢討 | 綠獎分Ds=48.18 分<br>綠建標評估資料請參「黃金級」 | 綠獎分Ds=43.02 分<br>綠建標評估資料請參「銀級」 | ■依據幹事委員會初審紀錄，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% | 共同共同負擔費用以所以最優申請人之共同負擔標準 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，依據本幹事委員會決議辦理計畫與核定後調整。 | ■依據幹事委員會初審紀錄，增加更新後房屋及車位分配規劃內容。<br>■增加更新後房屋分配規劃表(二樓公地主分配規劃) | P8-10、P8-11 |
| | 五、資金來源運用 | ■開發費用約 99,523 萬元<br>■資金來源表 | ■開發費用約 99,453 萬元<br>■資金來源表配合修正 | ■依據幹事委員會初審紀錄，增加二棟使用之建材設備與等級相符等條。 | P8-9 |
| 第七章 第2節 | 財務可行分析 | 更新事業實施成本 1,107,937,234 元，報幹事會配合修正 | 更新事業實施成本 1,107,237,234 元，報幹事會配合修正 | ■依據幹事委員會初審紀錄，增加申請分配原則。 | P8-8 |
| 第八章 第1節 | 二、不動產估價 | - | 公有土地應標部分，不動產不動產估計 | ■依據幹事委員會初審紀錄，增加申請分配原則。 | P8-8 |
| 第七章 第4節 | 分年現金流量 | 得自依實填 | 得金依實填，如有改變請配合調整，金額配合共同負擔修正 | ■依據幹事委員會初審紀錄，增加申請分配原則。 | P7-6 |





「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 日幹審委員會審查詢紀錄 (依據桃園市政府 107 年 5 月 29 日府都住更字第 10701197081 號函)

| 幹審委員提問內容 | 本案申請人回覆內容 | 說明書修正情形 |
|---|---|---|
| 一、許利賢委員<br>1.公公益及管理方案考量，本案公有部門介回(公益設施、社會住宅)，是否與建議與幹事會之初審意見不符合？<br>2.集合住宅於各戶室內配置設計及比社會住宅之設計理資，申請人得否配合使用性質，調整修正會議社會住宅的各戶型內平面配置設計？<br>3.社會住宅未來之管理方式為何？住課說明未來交屋時社會住宅是只基本設備配置內容(即交屋時各戶具備產品基本設施配置程度標準)或含裝修？<br>4.利潤本案申請容積獎勵申請等獎勵辛請等級與第百章第 10 節內文字有所差異，請說明本案規劃係建築標章為銀級或黃金級？<br>5.有關權利變換與財務規劃部分請補，請補充說明依實之計算，如第 8-1 頁私有分配住宅應坪單價 30.2 萬元與公有分回住宅(幹坪單價 30.7 萬元)之價格差異原因。<br>6.請說書中實施計畫時程，約可於 109 年取得建照至 113 年建建完成，與評報報告中表明開發實施期程與原可能提本案之實施期有所差異，請說明本案實施時程與核之可行性？ | 1.本案考量出入口及廁所等之設計等，地下層建議打樁共同規劃之建築設計，因此上層可分見規劃為獨立二棟，若分為獨立二棟時，公益設施空間可彈調整設置於 1 至 3 樓。<br>2.本案社會住宅戶會提供基礎設施，所規畫配置之建材設備等相同，有關社會住宅各戶室內平面配置設計可配合修正。<br>3.有關本案停車設施標章之申請，依更新單元與立體化下，可以不全然達到黃金級，但本案目前各項規劃，評估及建材等級以黃金級為基準。<br>4.由於桃園市本有公告共同負擔標準之，故本案目前採用原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，或依內容公告內容為依據。<br>5.有關權利變換與財務規劃部分請補，請補充說明依實之計算，如第 8-1 頁私有分配住宅應坪單價 30.2 萬元與公有分回住宅(幹坪單價 30.7 萬元)之價格差異原因。<br>6.請說書中實施計畫時程，約可於 109 年取得建照至 113 年建建完成，與評報報告中表明開發實施期程與原可能提本案之實施期有所差異，請說明本案實施時程與核之可行性？ | |
| 二、蔡英惠委員<br>1.請說明本案條件住宅與社會住宅兩種產品在規劃設計、建築(設計)、設備？設計理念是否相同？<br>2.有關申請本案開放空間獎勵之空間是否與中層設施可分為二處，請說明是否確認符合規定？<br>3.有關申請更新後建築物之計畫是否內容，請檢討將允，另有關本案規劃及申請綠色低碳建築標章，請說明核心要件？<br>4.建議書中幸福面積內容部分，請補充說明本案更新後建造費方式等內容。<br>5.建議書中所提及之設備等是屬基本性質，是否可增列其他更具體實際之設備公益設施與其他補充內容。 | 1.本案兩者在空間計畫住宅二棟使用之建材設備與等級完全相同，只因共同負擔建造費用說明「與竹市都市更新審議案(重建區段)建築物工程造價標準」擬訂區域土地第二條設備區生，未來可依市府公告內容為依據調整。<br>2.本案之幸福獎勵之設定是屬於前置作業階段，後續再審議。<br>3.本案更新前後總量方式如說明如下：<br>(1) 估價日期為 107 年 3 月，由於本案價值時不考慮更新開發及容積獎勵的價值。<br>(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，至新以 220 地號(即現地)為估算效計算區所土地合併前之及合併後個別土地所有權人所有土地之價值。<br>(3) 依據方法採土地開發法及比較法，估算各所地之價值並以各該土地之性質做調整計算。<br>(4) 依據地主與權利變換會依評定權利價值之實際估價值之依據實施為準。 | 1.於上層可配合規劃為獨立二棟，實於未來依據市府意見調整。<br>2.社會住宅之規劃配比為依據本案申請獎勵內容劃積規劃數，惟得可配合市府意見調整。<br>3.社會住宅之規劃為初擬本案申請獎勵內容劃積，以二層樓樓層分別管理方式，並以本案契約明確定之建材設備表內容，配置之建材設備等級相同。<br>4.本案申請獎勵容積獎標章之申請，依更新單元與立體化下，可以不全然達到黃金級，但本案目前各項規劃，評估及建材等級以黃金級為基準。<br>5.應幹事會、權元更新會依據開報說明，未來配合市府審慎三家估價公司機制及市府審議通過為準。<br>6.原說書明，調整實施進度，以 111 年建照工期得依現場執行等因素實施進度為準。 |
| 三、許惠委員<br>1.請說明本案申請獎勵容積獎勵額度為 59.99%，是否依照何種計算方式？<br>2.有關本案申請本案開放空間獎勵之空間是否與中層設施可分為二處，請說明是否確認符合規定？<br>3.有關本案申請更新後建築物之計畫是否內容，請檢討將允，另有關本案規劃及申請綠色低碳建築標章，請說明核心要件？<br>4.建議書中所提及之設備等是屬基本性質，是否可增列其他更具體實際之設備公益設施與其他補充內容。 | 1.本案申請容積獎勵額度為 59.99%，係依照「都市更新建築容積獎勵辦法」第 3 條第 1 項第 1 款第 3 目規定，申請綠建築黃金級獎勵 9.99%，及第 2 款智慧型綠建築獎勵 9.99%，合計 59.99%。<br>2.本案之幸福獎勵之設定是屬於前置作業階段，後續再審議。<br>3.本案更新前後總量方式如說明如下：<br>(1) 估價日期為 107 年 3 月，由於本案價值時不考慮更新開發及容積獎勵的價值。<br>(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，至新以 220 地號(即現地)為估算效計算區所土地合併前之及合併後個別土地所有權人所有土地之價值。<br>(3) 依據方法採土地開發法及比較法，估算各所地之價值並以各該土地之性質做調整計算。<br>(4) 依據地主與權利變換會依評定權利價值之實際估價值之依據實施為準。 | 1.以不增加容積前提下建材設備表內容，配置之建材設備等級相同。<br>2.幹部商劃，本案申請開放空間獎勵之空間集中一處。<br>3.綠明幹部，增加綠色環境開放空間不得少於 5%，並額外奉送綠建築獎勵，故為申請綠建築標章，所有申請須加說明。<br>4.幹部商劃，補充更新前後估價總程說明，未來配合市府組織三家估價公司機制及市府審議通過為準。<br>以上事項市府會同納入共同負擔，與都設本案權益之公共利益。<br>5.本案基於都更之公益性，除了興建社會住宅、興建公益設施，提供人行道、廣場、無障礙環境等包括，並考量計畫時程與都市環境等，將每達到保全及拍賣完成一年，案期屆初設計者，請會公有人行道、公益設施設置與都市區委員會審議通過為準。 |

**同原核定內容未變更**



| 審查委員發問內容 | 答辯申請人回答內容 | 說明書修正情形 |
|---|---|---|
| 三、張宗祥委員<br>1. 請說明未可是否歸屬百貨商場地區商訪對象，調查或廣大鄰於多與本公聽意知案之意調？<br>2. 有關本案整體容積獎勵項目之設計等，請補充說明。<br>3. 建築物屋突建三層(高度約為 9 公尺)，請補充說明其必要性，是否有機會降低？<br>4. 以前開會時曾舉為共用使用之住宅，為避免與未來商業設施之標示產生，是否可變更設計為商位二樓建築物？<br>5. 有關本案社會住宅之規劃設計，建議考量原住人口結構及特殊需求，以符合記本精神為原則，並與當地社會福利團體合作經營。<br>6. 請補充說明有關本案之樓梯間與前廊配置型態。<br>7. 有關本案申請獎勵中之信義綠是否符合都市更新相關審查作業要點規定，獲得綠建築銅級標章？<br>8. 依建議書中第 8-2 頁，公益門更新後分區開發及單位獲得對差額金額約為 2800 萬圓，能夠與開以下條問題需要補充說明：<br>(1)本案開發中商業設施中之信義綠是否符合都市更新相關審查作業要點規定，獲得綠建築銅級標章？<br>(2)本案開發中商業設施中之信義綠是否符合都市更新相關審查作業要點規定，獲得綠建築銅級標章？ | 1. 屋突之設計為附有機電及機械設備之空間，建議盡量保有三層樓高之設計。<br>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原劃設計，也地上層可配合商業需求獨立二樓。<br>3. 有關社會住宅之規劃設計，也地上層可配合商業需求獨立二樓。<br>4. 依據政府本案申請獎勵容積規定辦理，僅得配合調整設計。<br>5. 本案未來之總配置以不影響住戶居住品質為原則，並與商業設施做適當區隔。<br>6. 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原劃設計，也地上層可分別規劃為獨立二樓。<br>7. 有關社會住宅之規劃設計，也地上層可分別規劃為獨立二樓。 | 1. 本案已於公辦招商申請原規劃屋突層之空間需求，建議盡量保有三層樓高之設計。<br>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原劃設計，也地上層可配合商業需求獨立二樓。<br>3. 有關社會住宅之規劃設計，也地上層可配合商業需求獨立二樓。<br>4. 依據政府本案申請獎勵容積規定辦理，僅得配合調整設計。<br>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原劃設計，也地上層可分別規劃為獨立二樓。<br>6. 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原劃設計，也地上層可分別規劃為獨立二樓。<br>7. 有關社會住宅之規劃設計，也地上層可分別規劃為獨立二樓。 |
| 四、陳玉霞委員<br>1. 建議書中一樓之空間規劃設以商業性為考量，公益設施應設社會住宅之入口門廳規劃為國家方案社區長照，是否設置？為解決社會住宅及公益設施之使用及管理需求，是否可調整為獨立二棟設計？<br>2. 更新後升降社會住宅與一樓商場或廣場空地動線連接，是否有機會增設？<br>3. 請補充說明本案提供公益設施空間規劃，是否已滿足鄰子鄰及民營中心等長照機構之設置需求？<br>4. 請說明本案建物公益設施與商業設施之管理維護，是否可獨立管理？<br>5. 有關本案社會住宅之規劃設計，建議考量原住人口結構及特殊需求，以符合記本精神為原則，並與當地社會福利團體合作經營。<br>6. 請補充說明有關本案之樓梯間與前廊配置型態。<br>7. 請補充說明本案申請獎勵中之信義綠是否符合都市更新相關審查作業要點規定，獲得綠建築銅級標章？ | 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原劃設計，地上層可分別規劃為獨立二棟，並分別設立二棟時，公益設施空間可能調整設置約 1 至 3 樓。<br>2. 本案之公益設施面積應佔 1,200 ㎡以上，若市府有其他需另新可配合分配至其他機關使用，或配合需求調整設置約 1 至 3 樓。<br>3. 本案申請之總配置以不影響住戶居住品質為原則，並與商業設施做適當區隔。<br>4. 本案考量住宅與社會住宅之樓梯間設置及各所有權人之意見及土地價值為總配置準。<br>5. 本案未來之總配置以不影響住戶居住品質為原則，並與商業設施做適當區隔。<br>6. 以立案時的所建定之建物總體內容，配置之建築設備與機械附近。<br>7. 建照修理，附設計圖事前機先計算式。 | 1. 本案已於公辦招商申請原規劃屋突層之空間需求，建議盡量保有三層樓高之設計。<br>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原劃設計，地上層可分別規劃為獨立二棟。<br>3. 有關社會住宅之規劃設計，也地上層可配合商業需求獨立二棟。<br>4. 依據政府本案申請獎勵容積規定辦理，僅得配合調整設計。<br>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原劃設計，地上層可分別規劃為獨立二棟，並分別設立二棟時，公益設施空間可能調整設置約 1 至 3 樓。<br>6. 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原劃設計，地上層可分別規劃為獨立二棟，並分別設立二棟時，公益設施空間可能調整設置約 1 至 3 樓。<br>7. 建照修理，附設計圖事前機先計算式。 |
| 五、黃志振委員<br>1. 請補充說明機械停車設置數量 500 萬之信託業務，信託財產的內容，建議可分為二個層面，對於市政府而言，為使市府對於資產有信心，請說明信託內容不得有建建機制，對於消費者而言，預售的買主會否入信託專戶嗎?或是有其他的信託方式?請補充說明。<br>2. 整棟建築中屋及有關施工品質控管將有組織性設委會主席，請說明公司之施工組成外部之合作廠商，其對於本案之施設以及對於本案開幕，準備冰處理等說明。<br>3. 建議書第十四章建材設備表內容有空白，請補充說明。 | 1. 本案風險控管會以信託方式進行，與金融會委託，易地主之信託等。<br>2. 本案之機械設施為本公司之興工，協同本案之建築管理單位，本公司施工前會召開開幕會，施工中前監測，施工後也會有解謎說明，另外，準備水處理也會依過往之施工經驗做處理。<br>3. 本案集合住宅與社會住宅二棟使用之建材設備與降低災害相同，目前共同負擔營建費用採用「新竹市都市更新建築(基地面積)獎勵明訂程性價值準」與都更第七條第二項獎勵基準，未來可於市府公告內容做修建調整。 | 1.詳附件風險管理控管表(含信託計畫)草案說明。<br>2.同左 2.同前說明。<br>3.遵照辦理，補充資料詳圖表內容。 |
| 六、謝典霖委員<br>1. 請補充說明劃設如為何所有權人整合計畫，若無法取得同意時如何因應?<br>2. 本案實金采理信託部有 60%預售收入，若無法達到計畫目標時，申請人如何因應?<br>3. 本案財務計畫及投資效益試算年期為 3.5 年，與時程要點表中期程(107 至 112 年)不符，以及本案之融資有年計算方式，請補充說明。<br>4. 請補充說明有關共識事項，提供人仍屬地建管理時程為 3 年是否無法在管理時限之可能，或是有關於代銷期間是否會在宅屋要會成立? | 1. 地上層可配合規劃為獨立二棟，入口門廳規劃亦可配合所得調整調整。<br>2. 同左(1)應加於書住宅前置及交流空間。<br>3. 依照委託，續其說明計畫公托中心於低于程各相關所需時間之計算。<br>4. 請所學程，補充說明計畫估算基礎假設。<br>5. 應所學程，學程解釋調整期間，也配合需求調整設置約 1 至 3 樓。<br>6. 以立案時的所建定之建物總體內容，配置之建築設備與機械附近。<br>7. 建照修理，附設計圖事前機先計算式。 | 1.詳附件風險管理控管表(含信託計畫)草案說明。<br>2.同左 2.同前說明。<br>3.遵照辦理，補充資料詳圖表內容。 |
| 七、林政宏委員<br>1. 請補充說明本案更新後土地權適如何估算?<br>2. 本案更新後車位之規劃如何算為 149 席，與原實際所分析車輛與列車位之需求為 150~170 席不符，請補充說明。<br>3. 請補充建議書第 7-3 頁更新有關之計算。<br>4. 請補充說明本案納大樓出入口設置於後方建築基地內，配置之建築設計與配置。 | 1. 本案更新前應依據方式與原則如下：<br>(1). 依照日期為 107 年 3 月，依據本期實施區域不考慮更新獎勵及容積移轉的情況。<br>(2). 更新前實體之依單後以原為 149 席，與原實際所分析車輛與列車位之需求為 150~170 席不符，請補充說明。<br>(3). 依照方法採土地開發法及比較法，也推出來地方價值並以現場土地之實際價值試算。<br>(4). 申請前本案申請獎勵容積限定，依據定案車位數量之原則計算獎勵容積值及視核定內容為準。<br>2. 本案之大樓出入口設置於後方之規劃理念，主要為了配合公益設施之特質，利用出入口區域(約 15%)為一個獨場，並加入兒童遊戲空間，與區域所有安全距離。 | 1.提問釋理，補充更新前後權益價值假說明。<br>2.本案機位分屬地下一層至地下三層，單價定 160 萬/位至 145 萬/位，依據車標與數量，計算單位為價為 149 萬/位。<br>3.提問釋理，補充說明更新利息之計算方式。<br>4.訂年與公益設施出入口設置位置對，參考第二案出入口統一規劃設施機制與停車標準性，整體以團隊式入口規劃整體區內外流動與動線，便施提升統一管理與利用之重利性，安全性。 |

**新補充內容**

# 附錄十四、本變更案涉及相關函文

## 1.建照抽查紀錄函文

正本
發文方式：郵寄(普通掛號)

檔　號：
保存年限：

桃園市政府　函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：陳思穎
電話：03-3322101

桃園市桃園區縣府路232號

受文者：桃園市建築師公會

發文日期：中華民國109年6月30日
發文字號：府都建照字第1090182212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：檢送本府建管處建造執照擴大簽證發照109年5月01日至109年5月31日止建築執照案件抽查紀錄1份，請依結論事項辦理，請查照。

說明：

一、案內有關建築師限於文到15日內依會議紀錄逐條提出書面資料申復，逾期者請建築師公會逕依「桃園市政府辦理建築師簽證發照考核處理原則」研處。

二、經抽查應改正案件，在未改正前該執照專案列管。

正本：桃園市建築師公會
副本：本府建築管理處執照列管人員(嘉平)(含附件)、本府建築管理處

市長 鄭文燦

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

正本

桃園市建築師公會　函

地址：桃園市桃園區縣府路232號
電話：(03) 3377127#12
傳真：03-3331283
連絡人：余惠祥

受文者：初審缺失相關建築師
發文日期：中華民國109年7月2日
發文字號：桃市建師字第789-1號
速別：速件
密等及解密條件：
附件：如主旨

主旨：檢送桃園市政府建造執照擴大簽證發照109年5月份建築執照案件抽查紀錄一份，請依結論事項辦理，請查照。

說明：

一、依據桃園市政府109年6月30日府都建照字第1090162212號函辦理。

二、抽查紀錄影本轉知相關建築師，請於文到15日內依結論事項辦理，並請填註附表「抽驗紀錄複核結果及考核處理原則審查表」按掛號審查程序銷案。

三、經抽查應改正案件，在未改正前該執照將專案列管。

正本：初審缺失相關建築師
副本：本會發照室

理事長 韋多芳

**新補充內容**

109年度建築師公會聯合審查第3次(5月份)會議案件

十一樓以上至十四樓連棟集合

4 件

| 序號 | 編碼 | 日期 | 文號 | 例假號碼 | 設計人 | 起造人 | 建築地點 | 審查結果 | 備註(不合格事項) | 勘驗列管 | 使照列管 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 33 | D1 | 109/05/07 | 1090115110 | (109)桃市都建新開字第會核00505號 | 張峻瑜 | 合庭建設股份有限公司 負責人：陳上官 | 桃園區三民段222地號 等3筆 | 當符 | | | |
| 34 | D2 | 109/05/07 | 1090113680 | (109)桃市都建新開字第會核00403號 | 陳明雄 | 立信工營造股份有限公司 | 桃園區東門段208-1地號 等14筆 | 更正報備 | <建築><br>(1)標準層陽台深度超出200CAC主統樓面計入)部分，未計入容積樓地板檢討。【更正報備】<br>(2)B2F(立上)緩誤室無75CM通路通道。【更正報備】<br>(3)B2F(立下)機電設房無75CM通路通道。【尚符】<br>(4)安全梯避難層至出入口步距檢討。【尚符】<br>(5)避難層緊急升降機至出入口步距檢討。【尚符】<br>(6)無障礙專住應設座/上管共同檢討取大值。【尚符】<br>(7)補無障礙樓梯詳圖。【更正報備】<br>(8)通標計建築面積標示(標準法)。【尚符】<br>(9)屋突及屋頂機房3時檢討。【尚符】<br>(10)新規子館(B2樓)於避難層開向戶外出入口，地面及各出入口大於200CM檢討，A4無障礙樓出口小於200CM，不符規定。【更正報備】<br>(11)緊急升降機、安全梯、緩坡道、管委會小於15%檢討。【尚符】<br>(12)各層容積樓地板計算標準(數字對不起來)。EX:1戶為移動計171，2戶為移機電免計算。1/3 113.61數值變成85.80。【尚符】 | | * |
| 35 | D3 | 109/05/25 | 1090126972 | (109)桃市都建新開字第會備00612號 | 胡富樹 | 朝昌建設股份有限公司 負責人：施雅芳 | 龜山區興建段253地號 | 更正報備 | <建築><br>(1)法章121、79。【尚符】<br>(2)A7無障礙廁迴，修正為B管開其零值。【更正報備】<br>(3)47等108更正。【更正報備】<br><結構><br>(1)營建工務或顧技師，文件：蓋官綽基師，請簽章。【尚符】 | | * |
| 36 | D4 | 109/04/16 | 1090093934 | (107)桃市都建新開字第會核00940-02號 | 拓境都合 | 君悅建設有限公司 負責人:簡牧恒 | 桃園區中路三段26地號 | 更正報備 | <結構><br>(1)平面、豎向結構配置，抽查項目表頁碼不符。【更正報備】 | | * |

D類 第6頁，共7頁

**新補充內容**

## 2.變更建材設備等級事宜備查函

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔　　號：
保存年限：

# 桃園市政府　函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：邱燕華
電話：03-3324700*3101
傳真：03-3324703
電子信箱：10036241@mail.tycg.gov.tw

110
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 109.11.09 收件章

發文日期：中華民國109年11月2日
發文字號：府都住更字第1090275885號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

主旨：有關貴公司函請備查「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」變更建材設備等級事宜一案，復請查照。

說明：

一、依三禾聯合建築師事務所109年10月26日禾建高字第AR20K01T2-016號函辦理併復貴公司109年10月8日立信工字第109070號函。

二、有關所送地坪磁磚、衛浴設備及廚具等設備變更一案，本府准予備查，另涉及都市更新事權計畫變更部分，仍請貴公司續依都市更新條例暨相關規定辦理後續事宜。

三、隨文檢附「桃園市桃園區東門段208-1地號等14筆土地(東門停車場)都市更新事業實施者案建材變更對照表」1份。

正本：立信工營造股份有限公司
副本：三禾聯合建築師事務所（含附件）

市長 鄭文燦

本案依分層負責規定授權處(室)主管決行

第1頁，共1頁

**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**
**建材變更對照表**

| 原事業計畫內容（附錄三） | | | | 調整建材內容 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 編號 | 項目 | 位置 | 使用建材 | 項目 | 位置 | 使用建材 |
| 1 | 地坪 | 全 | 三洋、白馬、冠軍、馬可貝里 | 地坪 | 全 | 【RAK】、三洋、白馬、冠軍、馬可貝里 |
| 2 | 衛浴設備 | | 主浴:HCG分離馬蘭帝配HCG 免治馬桶座，HCG面盆，單槍龍頭，並配有壹華明鏡、毛巾架及設有專用掛鉤。<br>客浴:HCG分離馬桶，HCG面盆，單槍龍頭，並配有壹華明鏡、毛巾架及設有專用掛鉤。<br>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。 | 衛浴設備 | | 主浴:【INAX】分離馬桶搭配【INAX】 免治馬桶座。<br>【INAX】面盆，單槍龍頭，並配有壹華明鏡、毛巾架及設有專用掛鉤。<br>客浴:【INAX】分離馬桶。<br>【INAX】面盆，單槍龍頭，並配有壹華明鏡、毛巾架及設有專用掛鉤。<br>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。 |
| 3 | 廚具設備 | | 另20坪以下每型<br>採活性碳抽油煙機及電陶爐 | 廚具設備 | | 另28坪以下每型<br>採活性碳抽油煙機或【櫻花牌隱藏式除油煙機】及電陶爐或【單口IH感應爐】 |
| 備註 | | | 1.本次變更建材設備等級案經桃園市政府109年11月2日府都住更字第1090275585號函准予備查在案，如有涉及都市更新事權計畫變更部分，仍應依相關規定辦理。<br>2.後續若再變更建材設備之需求，應以不得低於本次規報項目之功能、標準、產地、檢測標準、係因及維修時效為基準。 | | | |

**新補充內容**

## 3.市府同意捐贈公益汽車位及社宅約定專用機車位範圍函

正本

發文方式：紙本郵寄

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
傳真：03-3324703
電子信箱：10036241@mail.tycg.gov.tw

110
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

發文日期：中華民國109年11月13日
發文字號：府都社更字第1090289528號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

立信機構 109. 11. 19 收件章

主旨：有關貴公司擔任實施者擬具之「擬定桃園市桃園區東門段208-1地號等14筆土地(東門停車場)都市更新事業案」，請本府同意捐贈公益汽車位及社宅棟約定專用機車位範圍一案，復請查照。

說明：

一、復貴公司109年11月9日立信工字第109082號函。

二、本府同意旨案捐贈公益汽車位及社宅棟約定專用機車位範圍如下：

(一)捐贈公益汽車位：B1-172至B1-175，共計4位。

(二)社宅棟約定專用機車位：51至58、76至91、113至168、186至191，共計86位。

三、涉及都市更新事權計畫變更部分，請貴公司續依都市更新條例規定辦理後續事宜。

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處(室)主管決行

第1頁，共1頁

## 4.市府同意調整社宅棟約定專用機車位函

正本

發文方式：紙本郵寄

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
傳真：03-3324703
電子信箱：10036241@mail.tycg.gov.tw

110
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

發文日期：中華民國110年4月30日
發文字號：府都住更字第1100104929號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

立信機構 110. 5. 04 收件章

主旨：有關貴公司擔任實施者擬具之「桃園市桃園區東門段208-1地號等14筆土地(東門停車場)都市更新事業案」，請本府同意調整社宅棟約定專用機車位一案，復請查照。

說明：

一、復貴公司110年4月26日立信工字第110049號函。

二、本府同意貴公司所提旨案社宅棟約定專用機車位由編號58調整為75，調整後社宅棟約定專用機車位編號為51至57(7位)、75-91(17位)、113-168(56位)、186-191(6位)，共86位機車位(含4位無障礙機車位)。

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處(室)主管決行

第1頁，共1頁

**新補充內容**

## 5.實施者申請備查「有關社宅公益電梯使用廠牌、型號與速率等報備事宜」函

立信工營造股份有限公司　函

地址：台北市忠孝東路五段 552 號 10 樓
電話：(02)6638-6038 轉 612
傳真：(02)6638-5999
聯絡人：葉翔琳經理

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 110 年 06 月 02 日
發文字號：立信工字 110062 號
速別：
密等及解密條件：
附件：　公宅棟『公益電梯』電梯詳圖
　　公宅棟『公益電梯』平面與剖面施工圖
　　公宅棟『公益電梯』電梯機房外觀透視圖

主旨：有關『桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆(東門停車場)』都市更新事業案(以下稱本案)之『社宅棟公益電梯』使用廠牌、型號與速率等報備乙事，惠請 同意後備查，詳如說明。

說明：

一、 依110.5/04 貴處桃住更字第1100009889號函暨會議紀錄續辦。

二、 上述會議決議後，經本公司考量後仍建議維持原『永大電梯，速率105M/min』(詳如附件電梯詳圖與規格)。

三、 惟使用上述公益電梯後，會使公宅棟三樓露臺戶凸出『電梯緩衝空間』約125公分(平面與剖面施工圖)，日後施工會將其外觀予以美化(貼磚)詳如附件外觀透視圖。

四、 惠請 貴管同意後備查。

正本：桃園市政府住宅發展處(都市更新科)
副本：

立信工營造股份有限公司

## 6.市府同意備查「有關公益電梯使用廠牌、型號與速率一案」函

正　本

發文方式：紙本郵寄

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
傳真：03-3324703
電子信箱：10036241@mail.tycg.gov.tw

110
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

發文日期：中華民國110年6月15日
發文字號：府都住更字第1100146040號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

立信機構 110. 6. 18 收件章

主旨：有關貴公司所送「桃園市桃園區東門段208-1地號等14筆土地(東門停車場)都市更新事業案」社宅棟公益電梯使用廠牌、型號與速率一案，本府同意，復請查照。

說明：

一、復貴公司110年6月2日立信工字第1100602號函。

二、有關所送社宅棟公益電梯使用廠牌、型號與速率一案，本府准予備查，惟外觀變更涉及都市更新事權變更部分，仍請貴公司續依都市更新條例暨相關規定辦理後續事宜。

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處(室)主管決行

第1頁，共1頁

**新補充內容**

## 7.財團法人台灣建築中心來函住宅性能初步評估結果

正本

發文方式：郵寄

檔　號：
保存年限：

財團法人台灣建築中心　函

11081
臺北市信義區忠孝東路5段552號10樓

地址：23141新北市新店區民權路85號3樓
承辦人：林君怡
電話：02-8667-6111#197
傳真：02-8667-6397
電子信箱：evangeline@tabc.org.tw

受文者：立信工營造股份有限公司
發文日期：中華民國110年12月10日
發文字號：中建馬字第11040600742號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

立信機構 110.12.14 收件章

主旨：為貴公司申請「桃園市桃園區東門段208-1等14筆地號土地(東門停車場)都市更新案新建工程」新建住宅性能初步評估案，評估結果詳如說明，函請查照。

說明：

一、旨揭案件於110年12月3日掛件，尚有評估內容須予補正釐清，為免公文往返耽誤評估時程，評估意見本中心已於110年12月9日先行以電子郵件及傳真逕送貴公司補正（詳如附件），尚祈貴公司儘速補正並掛回本中心，以利後續評估作業。

二、依據「住宅性能評估作業程序申請須知」規定，前述補正事項請於30日（工作天）內完成，逾期將予以退件。

正本：立信工營造股份有限公司
副本：陳朝雄建築師事務所、永安結構技師事務所、本中心（均含附件）

董事長 周光宙

本案依分層負責規定授權業務主管判發

第1頁 共1頁

財團法人台灣建築中心

23141 新北市新店區民權路 85 號 3 樓
TEL：+886-2-8667-6111　FAX：+886-2-8667-6397

傳真（急件）

| | | | |
|---|---|---|---|
| 收文者： | 立信工營造股份有限公司 | 承辦： | 工程師 林君怡 (02)8667-6111#197 |
| 傳真： | | 編號： | 110HPE039 |
| 電話： | 陳朝雄建築師事務所 賴盈嘉 (02)8287-5886 Just.licmail@gmail.com | 日期： | 110 年 12 月 09 日 |
| 主題： | 評估意見 | 頁數： | 5 |

■ 急件　■ 請檢閱　□ 請加註　■ 請回覆　□ 請回收

您好：

貴單位於 110 年 12 月 3 日掛號申請「**桃園市桃園區東門段 208-1 等 14 筆地號土地(東門停車場)都市更新案新建工程**」新建住宅性能初步評估案，評估結果請就下列所敘內容補正後，再行提送修正部分之資料 1 式 6 份（新建住宅性能評估資料總表、各項內容評分總表及相關評估說明，若有修正時請一併提送），儘速補正掛回本中心，補正期間不予計入評估作業時間，為免公文往返耽誤時程，以本傳真代替函文通知，並請於 30 日內補正完成，逾期或補正仍不完全將依規定予以退件。

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 評估項目 | 建築執照 | ■建造執照 | □使用執照 | □尚未取得 | □其他 |
| | 評估類別 | ■初步評估通知書 | □評估報告書 | | |
| | | ■新案 | □變更 | □已取得初步評估通知書 | |
| | 建築物規模 | ■集合住宅 | □非集合住宅 | | |
| | | 2 棟；2 棟；220 戶，地下 3 層；地上 14 層 | | | |
| | | □磚構造 □木構造 | □鋼構造 | ■見證土(含鋼筋混凝土)構造 | |
| | | □鋼骨鋼筋混凝土 | □冷軋型鋼構 | □其他 | |
| | 評估範圍 | 2 棟；214 戶，地下第 1-3 層；地上第 1-14 層，基地版面積 (待確認) $m^2$ | | | |
| | 評估類別及等級 | 結構安全 | □第一級 | □第二級 | □第三級 ■第四級 |
| | | 防火安全 | □第一級 | □第二級 | □第三級 ■第四級 |
| | | 無障礙環境 | □第一級 | □第二級 | ■第三級 □第四級 |
| | | 空氣環境 | □第一級 | □第二級 | □第三級 ■第四級 |
| | | 光環境 | □第一級 | □第二級 | □第三級 ■第四級 |
| | | 音環境 | □第一級 | □第二級 | □第三級 ■第四級 |
| | | 節能省水 | □第一級 | □第二級 | □第三級 ■第四級 |
| | | 住宅維護 | □第一級 | □第二級 | □第三級 ■第四級 |

**新補充內容**

**壹、緣起**

一、本案於 109 年 05 月 08 日核發(109)桃市都建執照字第會施 00495 號建造執照，申請單位依內政部「住宅性能評估實施辦法」申請新建住宅性能初步評估，計有結構安全、防火安全、無障礙環境、空氣環境、光環境、音環境、節能省水及住宅維護等八項性能評估項目。

二、本案基地位於桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆，屬住宅區，基地面積 3,449m²，建築面積 1,588.37m²，法定建蔽率 60%，實際建蔽率 46.05%，總樓地板面積 25,506.45m²，法定容積率 250%，實際容積率 367.98%。

三、本北申請範圍為：2 棟，地下 1-3 層，地上 3-34 層，計 214 戶，總地板面積(待確認)m²，屬混凝土(含鋼筋混凝土)構造。

**貳、評估說明**

**一、結構安全**

**委員一**

1. 請業主於發包前舉辦說明會，如設備說明清楚要求方能得到預期品質，並責成廠商落實自主檢查。
2. 針對施工困難處（例如：梁柱接頭、不連續面）系統轉折處請繪製施工詳圖/大樣圖，交待清楚；另建議亦可利用 BIM 做討施工可行性。

**委員二**

1. 依動力分析結果，甲棟與乙棟之第 1 及第 2 振態顯示皆為 X 方向，請出示建築物整體之第 1 次及第 2 次振態圖。
2. 以 C33 為例，2F 以下柱尺寸為 110x130，而 3F 之柱尺寸為 90x100，此種版筋下部分柱鋼筋必須錨定於 2F 樓向，而梁深為 80cm，以錨定長度為 25d 加彎的計算，柱主筋為#10(d=3.58)，必要錨定長度為 25x3.58=89.5>80，請檢討施工之細部。

**二、無障礙環境**

**委員一**

（一）本工程 2 棟 2 梯均須納入住宅性能評估範圍，且應求納入檢討，請修正。

（二）住宅共用部分-室內共用通路：請檢附平面圖檢討每一樓層 2、室內共用通路，應確達每一戶之主要出入口、供行動不便者使用的昇降機。

（三）住宅專用部分

1. 無障礙住宅專用設計戶數，以本工程住宅共 214 戶的 5%計算，應設置 11 戶，請修正。
2. 主要出入口請依設計規範 205.2.4 檢討操作空間。
3. 主要出入口門，特定房間門，浴廁門，陽台門請附剖面圖說明門檻設計情形。
4. 請標示室內通路連接日常生活空間路徑，路徑寬度尺寸。



5. 供特定房間使用之浴廁出入口，請標示淨寬尺寸。
6. 平面圖請標示廚房設置位置。
7. 浴廁之馬桶及洗面盆使用部分與淋浴使用部分分隔方式未說明。
8. 浴廁出入口無高差，止水方式未說明。
9. 馬桶及洗面盆使用部分之 1.6m x 1.5m，標示範圍尺寸不足，請修正。
10. 浴室設置淋浴間，放活動式座椅，座椅防滑，未說明設置位置，並附相關圖說。
11. 馬桶側面牆壁裝置 L 型扶手，請附圖說明。
12. 洗面盆下方應留設 65cm 高可容納腳置之空間，以方便輪椅使用者使用，請附圖說明。
13. 洗面盆兩側及前方環境洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣 3cm 至 5cm，且扶手於洗面盆邊緣水平淨距離 2cm 至 4cm，請附圖說明。
14. 求助鈴：設置於馬桶側面牆壁，距離馬桶前緣往後 15cm，馬桶座位上 60cm 處；另在距地板面高 35cm 範圍內設置一處可供跌倒後使用之求助鈴，並設和應明確標示，易於操控。請附圖說明。
15. 浴室及廁所關於洗手的規定：扶手形狀可為圓形、橢圓形、圓形直徑約為 2.8cm 至 4cm，其他形狀者，外緣周邊長 9cm 至 13cm；扶手表面及靠近之牆壁應平整，不得有突出或尖銳物；扶手應設置堅固，不得搖晃，且扶手接頭處應平整，不可有銳利之突出物；扶手靠近牆壁，應與壁面保留 3cm 至 5cm 之間隔；請附詳圖說明。
16. 廚房工作檯面之高度距地板面高度，請標示總高尺寸。
17. 廚房工作檯下方應留設 65cm 高可容納腳置之空間，以方便輪椅使用者使用，請標示總高尺寸。

**委員二**

（一）住宅共用部分

1. 室內通路請延伸至昇降機口。
2. 室內通路非只檢討 1F，只要是住宅用途之樓層均須檢討，請補充。

（二）住宅專用部分

1. 本案申請住宅性能評估非申請無障礙住宅標章，且申請為整個建照案建的住宅性能評估，應以全部住宅 214 戶之 5%計，應有 11 戶以上才合乎規定，請修正。
2. 各無障礙住宅之室內通路路徑請於平面圖上簡易，並標示寬度。
3. 各戶浴室門請標示寬度，浴廁門請標示開啟後實際淨寬度。
4. 浴廁洗面盆下方及馬桶垂洗槽下方之容腳空間請標示。
5. 所有開口均已無高低差標註，但是否有門檻？並未說明，建議補充必要之室內最開剖立面圖表示。
6. 緊急報修系統說明，請補充。



**參、總結**

請修正後再審。

**新補充內容**

## 8.實施者報備「無障礙標章調整及房型戶數增加」調整函

正本

副本

立信工營造股份有限公司 函

地址：台北市忠孝東路五段 552 號 10 樓
電話：(02)6638-6038 轉 612
傳真：(02)6638-5999
聯絡人：黃翔琳經理

受文者：陳朝雄建築師事務所

發文日期：中華民國 111 年 02 月 17 日
發文字號：立信工字第 111012 號
速別：
密等及解密條件：
附件： 無障礙房調整規劃示意圖

主旨：有關『桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆(東門停車場)』都市更新事業案(以下稱本案)之『無障礙標章』調整及增加無障礙房(戶數)乙事，本公司同意依 貴管建議案辦理，請查照。

說明：

一、依111.2/16 貴處桃住更字第1110003057號函續辦。

二、為符合貴、我雙方契約及第三方(建築中心)審查無障礙標章需要，本公司同意配合依上開函調整規劃無障礙房型，並經建築師初步檢核符合無障礙規定，據以後續送建築中心審查：

1.三樓：A5戶(原規劃，1戶)

2.十一樓至十三樓：A5、A6戶(新增調整6戶)

3.十四樓：A2、A3、A5、A6(新增調整4戶)

三、另原規劃核定三樓A2、A3、A7、A8戶(玄關門操作空間小於45公分)，因已完成結構灌漿，為結構安全穩固，故不另變更。惟其內部廚具設備等會仍維持使用無障礙廚具，以符原規劃。

正本：桃園市政府住宅發展處(都市更新科)
副本：陳朝雄建築師事務所

立信工營造股份有限公司

## 9.市府函覆「調整及增加無障礙房型戶數一案」函文

正本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：
保存年限：

桃園市政府住宅發展處 函

地址：33054桃園市桃園區力行路300號
承辦人：邱燕華
電話：03-3324700#3101
傳真：03-3324703
電子信箱：10036241@mail.tycg.gov.tw

110
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 111. 2. 25 收件章

發文日期：中華民國111年2月22日
發文字號：桃住更字第1110003784號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「桃園市桃園區東門段208-1地號等14筆土地(東門停車場)都市更新實施者案」調整及增加無障礙房型戶數一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司111年2月17日立信工字第111012號函。

二、有關貴公司同意旨案無障礙房調整至3、11至14樓部分，查與旨案事業計畫核定內容有別，請貴公司盡速辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫變更作業，俾利辦理後續事宜。

正本：立信工營造股份有限公司
副本：

處長 莊敬權

第1頁，共1頁

**新補充內容**

## 10.有關因應綠建築標章審查「外牆開口縮小」評估依據

圖2-4.1 日常耗能以建築外殼、空調及照明為主

表2-4.1 建築外殼耗能指標、基準與得分權重係數

| | 外殼耗能指標EV*1 | 外殼耗能基準EVc | 以ENVLOAD、AWSG、Ugr為指標之權重係數a | 以SF為指標之權重係數a |
|---|---|---|---|---|
| 辦公類 | 建築外殼耗能量ENVLOAD或窗平均遮陽係數ＳＦ兩者任選一項 | *2 | 29.3 | 29.3 |
| 百貨商場類 | 建築外殼耗能量ENVLOAD或窗平均遮陽係數ＳＦ兩者任選一項 | *2 | 19.3 | 19.3 |
| 醫院類 | 建築外殼耗能量ENVLOAD或窗平均遮陽係數ＳＦ兩者任選一項 | *2 | 32.0 | 19.3 |
| 旅館類 | 建築外殼耗能量ENVLOAD或窗平均遮陽係數ＳＦ兩者任選一項 | *2 | 29.3 | 19.3 |
| 學校類 | 窗面平均日射取得率AWSG或窗平均遮陽係數ＳＦ兩者任選一項 | *2 | 29.3 | 29.3 |
| 使用分類B1、C1、C2之大型空間類 | 窗面平均日射取得率AWSG或窗平均遮陽係數ＳＦ兩者任選一項 | *2 | 14.7 | 14.7 |
| 前項以外之大型空間類 | 窗面平均日射取得率AWSG或窗平均遮陽係數ＳＦ兩者任選一項 | *2 | 29.3 | 29.3 |
| 其他類 | 屋頂熱傳透率U[W/m²K] | *2 | 14.7 | 14.7 |

*1：依內政部營建署最新版「建築節約能源設計技術規範」計算
*2：依建築技術規則「綠建築專章」最新規定基準值(政府依能源政策需要，隨時有所調整)
*3：屋頂平均熱傳透率應依建築技術規則第36條之1辦理



## 2-4 日常節能指標

### 2-4.1 日常節能指標的規劃重點

日常節能指標是EEWH-BC的必要「門檻指標」，亦即本指標不合格則無法取得EEWH-BC之認證。唯本指標以建築外殼、空調系統及照明系統等三項來進行節能評估，任一建築物必須同時通過三項評估才算合格。本指標對於建築外殼節能的要求，比現行「建築技術規則」中的節能基準強化約20%；對於空調設備系統設計鼓勵行防止冰水主機超量設計的機制，平均可節約30%以上的空調設備容量；對於照明設計，強制要求採用高效率燈具設計，平均大約節約20%的照明用電，可說是一個十分周全而有效的節能指標。

由於日常節能的影響因素十分複雜，其節能手法之規劃並非簡單的原則所能言盡。不同類型的建築物，用電模式與用電密度不同之建築物，各有不同的節能重點，因此節能規劃原則常因建築類型而相異。作為「日常節能指標」的規劃策略，以下以建築外殼節能設計、空調效率設計及照明效率設計三方向，依其節能之重要度次序提出設計重點如下：

A. 外殼節能的規劃重點：

a1. 學校、辦公類建築物，應盡量設計成建築深度14米以下的平面，以便在涼爽季節採自然通風，並停止空調以節能。

a2. 切忌採用全面玻璃造型設計，辦公類建築開窗率最好在35%以下，其他建築在合理採光條件下，不宜採用太大開窗的設計。

a3. 盡量少採用屋頂水平天窗設計。若有水平天窗其開窗率應抑制於10%以下，且必須採用低日射透過率的節能玻璃。

a4. 開窗部位盡量設置外遮陽或陽台以遮陽。

a5. 東西日曬方位避免設置大開窗面。

a6. 空調型建築多採用Low-E玻璃。

a7. 做好屋頂隔熱措施(U值在0.8W/(m²·K)以下)。



B. 強化建築外殼節能指標20%！

第二項評估在於強化建築節能設計水準，亦即要求建築外殼節能指標之計算值EV比現行法令合格基準值EVc強化20%（建築外殼節能效率EEV低於0.8），其合格與否之檢討依公式2-4.2所示。最後，外殼節能指標之系統得分RS4,則依公式2-4.3計算如下所示：

$$EEV = EV/EVc \leq EEVc = 0.8 \quad (2\text{-}4.2)$$

$$系統得分RS4_i = a \times ((0.80\text{-}EEV)/0.80) + 2.0，且 0.0 \leq RS4_i \leq 14.0 \quad (2\text{-}4.3)$$

其中

$RS4_i$：建築外殼節能系統得分（分）

EEV：EEVc：建築外殼節能效率，建築外殼節能基準值，無單位

EV，EVc：建築外殼耗能指標，建築外殼耗能基準，見表2-4.1

a：合格樓距Ri之得分權重係數，如表2-4.1所示

建築外殼耗能指標值EV，可採納「建築節約能源設計技術規範」所規定之精算法或簡算法計算值來評估，但依該規範規定免計算而在建管上可通過之案例，在綠建築標章審查中，必須重新依該規範完成正常之計算值，方能評估。最新技術規則採用ENVLOAD、Req、AWSG與窗平均遮陽係數SF雙軌制，在EEV亦遵照辦理，兩者擇一規範即可。另外，主機容量大於50USRT之中央空調型建築，為了檢討其HSC值(式2-4.6)，規定只能採精算法，而不得採用簡算法，即使規模低於建築技術規則所定計算規模，仍必須依該規模完

**新補充內容**

## 11.市府核備同意「變更無障礙房烘碗機及浴室天花板材質」函文

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：
保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：邱燕華
電話：03-3324700*3101
傳真：03-3324703
電子信箱：10036241@mail.tycg.gov.tw

110
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

發文日期：中華民國111年7月29日
發文字號：府都住更字第1110206800號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

立信機構
111.8.04
收件章

主旨：有關貴公司所送「桃園市桃園區東門段208-1地號等14筆土地(東門停車場)都市更新事業案」變更無障礙房烘碗機及浴室天花板材質一案，本府同意，復請查照。

說明：

一、依三禾聯合建築師事務所111年7月21日禾建高字第AR20K02-T2-137、138號函辦理併復貴公司111年7月1日立信工字第111061號函。

二、有關變更後旨案無障礙房烘碗機及浴室天花板材質如下：
(一)無障礙房烘碗機：落地式烘碗機。
(二)浴室天花板材質：矽酸鈣板。

三、上開變更如涉及都市更新事業及權利變換內容部分，請貴公司盡速依都市更新條例暨相關規定辦理後續事宜。

四、副本抄送三禾聯合建築師事務所，請貴事務所逕依上開備查資料辦理施工階段品質稽核、竣工及驗屋點交接管作業。

正本：立信工營造股份有限公司
副本：立信工營造股份有限公司桃園區東門段施工所、三禾聯合建築師事務所

市長 鄭文燦

本案依分層負責規定授權處(室)主管決行

第1頁，共1頁

**新補充內容**

## 12.調整市有、國有選配單元及管理機關函文

副 本

發文方式：紙本郵寄(限時掛號)　檔　號：保存年限：

# 桃園市政府　函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：邱燕華
電話：03-3324700*3101
傳真：03-3324703
電子信箱：10036241@mail.tycg.gov.tw

100
台北市中正區北平東路30號14樓

受文者：里美都市開發股份有限公司

發文日期：中華民國111年8月22日
發文字號：府都住更字第1110233512號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明四

主旨：有關變更「桃園市桃園區東門段208-1地號等14筆土地（東停車場）都市更新權利變換計畫」市有及國有選配單元一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依本府111年8月12日府警後字第1110222861號函辦理。

二、查本府109年4月10日核定旨揭權利變換計畫，本府計選配27戶(A2-11至A5-11、A7-11至A8-11、A1-12至A8-14)；中華民國則選配58戶(A1-03至A8-10、A1-11、A6-11)，先予敘明。

三、因配合武陵派出所進駐需求，建請貴公司協助調整市有、國有選配單元及管理機關如下：

(一)國有(管理機關：本府住宅發展處)：57戶住宅(A1-03至A8-10、A1-11、A6-11)、54格汽車停車位(B3-3等)。

(二)市有(管理機關：本府警察局)：14戶住宅(A1-03至A8-04)、1戶托嬰中心(A1-01)、1戶親子館(A2-01)、4格公益停車位(B1-171至B1-174)。

(三)市有(管理機關：本府住宅發展處)：13戶住宅(A2-13至A8-13、A1-14至A8-14)、33格汽車停車位(B3-1等)。

四、檢附旨案「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變更後分配單元及位置對照表(公益設施及社會住宅部分)」供參。

正本：立信工營造股份有限公司
副本：本府警察局、本府社會局、里美都市開發股份有限公司

市長 鄭文燦 請假
副市長 李憲明 代行

本案依分層負責規定授權處(室)主管決行

第1頁，共1頁

**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**
**更新後分配單元及位置對照表**
**(公益設施及社會住宅部分)**

| 樓層 | 單元編號 | A1-14 | A2-14 | A3-14 | A5-14 | A6-14 | A7-14 | A8-14 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14F | 原分配人 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 |
| | 新分配人 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 |
| 13F | 單元編號 | A1-13 | A2-13 | A3-13 | A5-13 | A6-13 | A7-13 | A8-13 |
| | 原分配人 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 |
| | 新分配人 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 |
| 12F | 單元編號 | A1-12 | A2-12 | A3-12 | A5-12 | A6-12 | A7-12 | A8-12 |
| | 原分配人 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 |
| | 新分配人 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 |
| 11F | 單元編號 | A1-11 | A2-11 | A3-11 | A5-11 | A6-11 | A7-11 | A8-11 |
| | 原分配人 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 | 市有/桃園市政府住宅發展處 |
| | 新分配人 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 |
| 10F | 單元編號 | A1-10 | A2-10 | A3-10 | A5-10 | A6-10 | A7-10 | A8-10 |
| | 原分配人 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 |
| | 新分配人 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 |
| 9F | 單元編號 | A1-09 | A2-09 | A3-09 | A5-09 | A6-09 | A7-09 | A8-09 |
| | 原分配人 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 |
| | 新分配人 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 |
| 8F | 單元編號 | A1-08 | A2-08 | A3-08 | A5-08 | A6-08 | A7-08 | A8-08 |
| | 原分配人 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 |
| | 新分配人 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 |
| 7F | 單元編號 | A1-07 | A2-07 | A3-07 | A5-07 | A6-07 | A7-07 | A8-07 |
| | 原分配人 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 |
| | 新分配人 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 |
| 6F | 單元編號 | A1-06 | A2-06 | A3-06 | A5-06 | A6-06 | A7-06 | A8-06 |
| | 原分配人 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 |
| | 新分配人 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 |
| 5F | 單元編號 | A1-05 | A2-05 | A3-05 | A5-05 | A6-05 | A7-05 | A8-05 |
| | 原分配人 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 |
| | 新分配人 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 |
| 4F | 單元編號 | A1-04 | A2-04 | A3-04 | A5-04 | A6-04 | A7-04 | A8-04 |
| | 原分配人 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 |
| | 新分配人 | 市有/桃園市政府警察局 | 市有/桃園市政府警察局 | 市有/桃園市政府警察局 | 市有/桃園市政府警察局 | 市有/桃園市政府警察局 | 市有/桃園市政府警察局 | 市有/桃園市政府警察局 |
| 3F | 單元編號 | A1-03 | A2-03 | A3-03 | A5-03 | A6-03 | A7-03 | A8-03 |
| | 原分配人 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 | 國有/桃園市政府住宅發展處 |
| | 新分配人 | 市有/桃園市政府警察局 | 市有/桃園市政府警察局 | 市有/桃園市政府警察局 | 市有/桃園市政府警察局 | 市有/桃園市政府警察局 | 市有/桃園市政府警察局 | 市有/桃園市政府警察局 |
| 2F | 單元編號 | A1-02 | | | | | | |
| | 原分配人 | 桃園市/桃園市政府社會局 | | | | | | |
| | 新分配人 | 桃園市/桃園市政府警察局 | | | | | | |
| 1F | 單元編號 | A1-01 | | | | | | |
| | 原分配人 | 桃園市/桃園市政府社會局 | | | | | | |
| | 新分配人 | 桃園市/桃園市政府警察局 | | | | | | |

**新補充內容**

## 13.市有分回房地(管理機關：本府警察局)部分，變更為桃園分局函文

副 本

發文方式：紙本郵寄(限時掛號)　　檔　號：
保存年限：

# 桃園市政府住宅發展處　函

地址：33054桃園市桃園區力行路300號
承辦人：邱燕華
電話：03-3324700*3101
傳真：03-3324703
電子信箱：10036241@mail.tycg.gov.tw

100
台北市中正區北平東路30號14樓

受文者：里美都市開發股份有限公司

發文日期：中華民國111年8月26日
發文字號：桃住更字第1110021199號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關變更「桃園市桃園區東門段208-1地號等14筆土地(東門停車場)都市更新權利變換計畫案」市有選配單元管理機關一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依桃園市政府警察局111年8月24日桃警後字第1110065255號函暨桃園市政府111年8月22日府都住更字第1110233512號函續辦。

二、基於管用合一之精神，旨案市有管理機關桃園市政府警察局(14戶住宅、1戶托嬰中心、1戶親子館及4格公益汽車停車位)之選配單元，請貴公司協助將管理機關調整為桃園市政府警察局桃園分局。

正本：立信工營造股份有限公司
副本：里美都市開發股份有限公司、桃園市政府警察局、桃園市政府警察局桃園分局

處長 莊敬權

第1頁，共1頁

# 附錄十五、事業計畫圖