

# 擬訂桃園市桃園區大樹林段1787地號 等2筆土地都市更新事業計畫案



## 自辦公聽會簡報


實施者：高菴企業股份有限公司

建築設計：黃明智建築師事務所

都更規劃：安邦工程顧問股份有限公司

中華民國 113 年 5 月 3 日

壹 簽到	14 : 30 ~ 14 : 40
貳 會議開始	14 : 40
參 主席致詞	14 : 40 ~ 14 : 45
肆 事業計畫說明	14 : 45 ~ 15 : 20
伍 學者專家及居民代表致詞	15 : 20 ~ 15 : 40
陸 詢問與答覆	15 : 40 ~ 16 : 00
柒 散會	16 : 00




# 議 程

壹、辦理緣起

貳、事業計畫內容

參、建築規劃設計說明



簡 報 題 綱



辦 理 緣 起



- 本案依「桃園市都市更新單元劃定基準」(112.4.24.)規定檢討，符合
- 二、(二)：街廓內臨接一條計畫道路或本府已指定建築線且寬度達八公尺之現有巷道，且土地面積達一千五百平方公尺以上者。
- 四、未經本府劃定為應實施都市更新之地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。
- 五、(一)：申請實施都市更新事業者，除應符合第二點規定外，更新單元內之建築物及地區環境應符合附表所列規定指標達二項以上，並於都市更新事業概要或事業計畫內載明。但位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口（含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等，所指車站得就已公告都市計畫作為認定）八百公尺範圍內，僅須符合附表所列指標一項。

- **指標三、更新單元內建築物依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估，其結果為乙級或未達最低等級之棟數比例達二分之一以上(經專業機構辦理鑑定)。**





- 五、(二)：更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式，並符合第二點及前點規定： $A0 / A1 \geq 1/2$ 。

A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。

A0：屋齡達三十年之合法建築物坐落之基地面積或投影面積及中華民國八十五年八月十五日前建造完成之違章建築總投影面積。

- 本案依『都市更新條例』第23條規定，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，並依第32條規定辦理擬訂事業計畫。

- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。



## ■ 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日  
前刊登於太平洋日報三日(113年4月22日~113年4月24日)。

## ■ 張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日  
前張貼於里辦公處公告牌。

## ■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於113年4月22日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人。

## ■ 諮詢服務地點

高菴企業股份有限公司

桃園市桃園區建國東路19號(星期一至星期五，上午十點至下午五點)。

## ■ 專屬網頁

<https://hichang.com.tw/?p=31732>



# 事業計畫內容



## ■ 實施者

高菖企業股份有限公司 ( 負責人：詹振德 )

聯絡地址：桃園市桃園市桃園區建國東路 19 號

統一編號：96878506 電 話：( 03 ) 218-3456

營業項目：合成橡膠製造業、機械批發業、建材批發業、其他機械器具批發業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

## ■ 顧問團隊

### 1. 都市更新

安邦工程顧問股份有限公司 ( 負責人：郭建興 )

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電 話：( 02 ) 8923-6788

桃園辦事處：桃園市平鎮區新富三街22號14樓 ( 03 ) 428-1819

### 2. 建築規劃設計

黃明智建築師事務所 ( 負責人：黃明智 )


聯絡地址：台北市文山區景文街41號4樓

電 話：( 02 ) 2932-1680



本更新單元位於桃園區建國東路南側，為桃園市主要計畫之**甲種工業區**，屬經濟部龜山產業園區內之工業區。

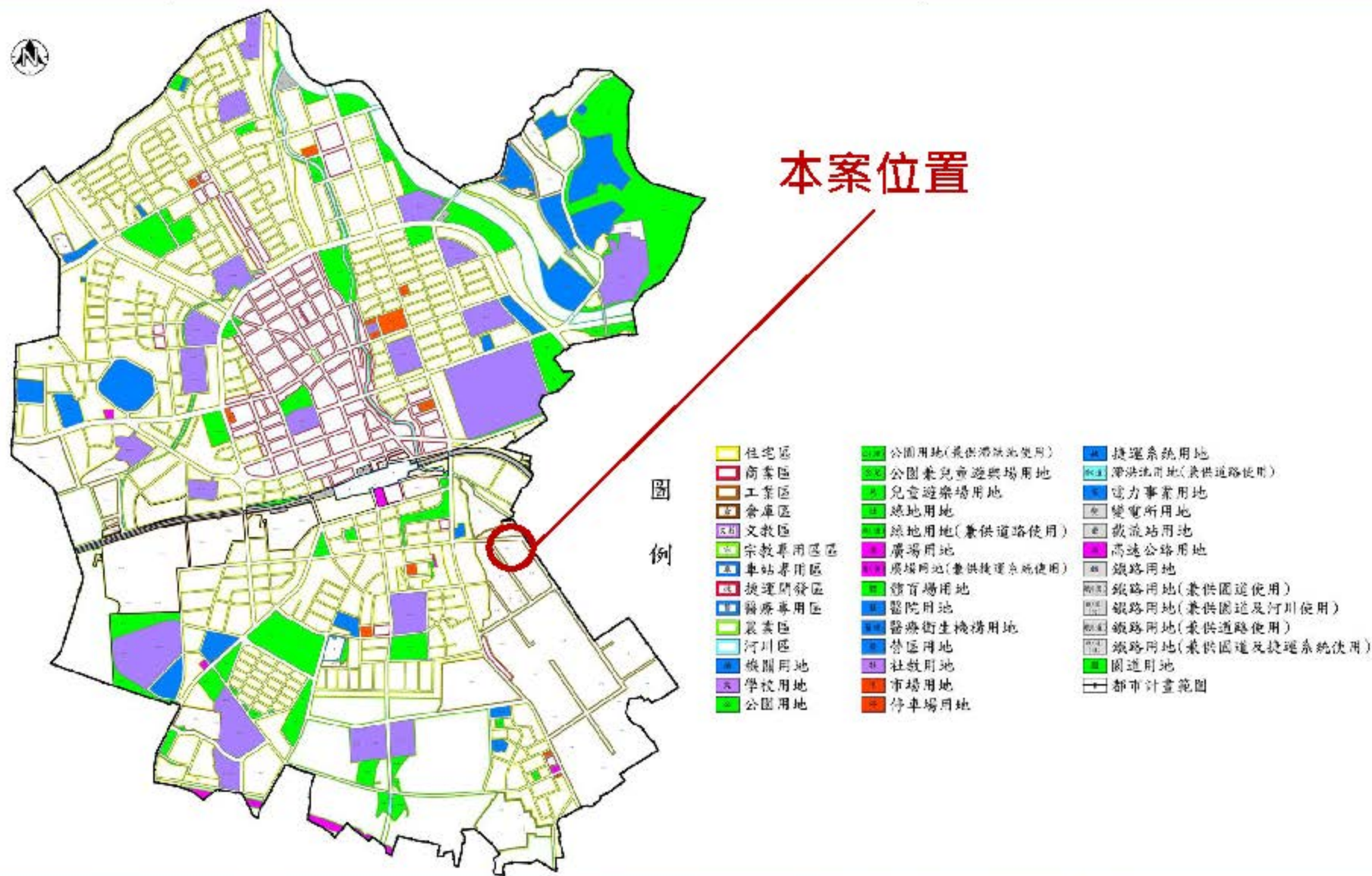
### 圖例

 更新單元範圍



主要計畫 (93/9/8)變更桃園都市計畫(第二次通盤檢討)案


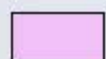
使用分區 甲種工業區用地(建蔽率:70% , 容積率:180%) 合計 : 3,921.00m<sup>2</sup>







圖例

-  更新單元範圍
-  私有土地

■ 更新單元範圍

桃園市桃園區大樹林段 1787、1787-1 地號等2筆土地。

■ 更新單元面積

3,291.00m<sup>2</sup>  
(約995.53坪)

■ 土地權屬

皆為私有，  
所有權人計1人。

## 更新單元建物

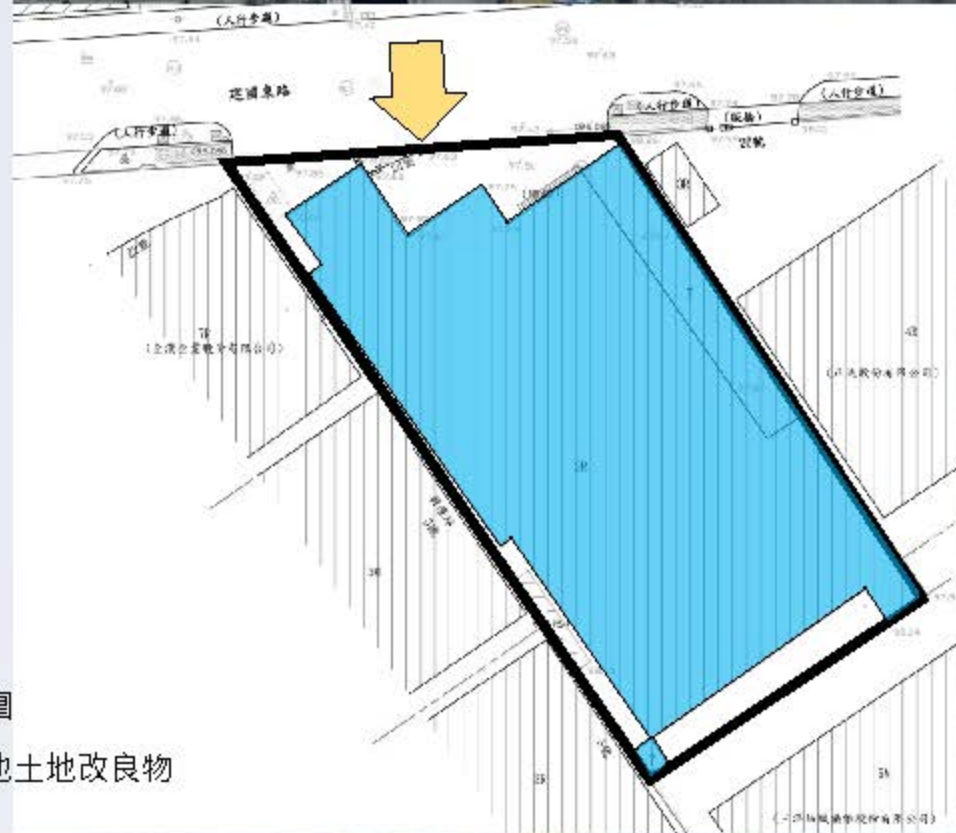
桃園市桃園區大樹林段

922建號



建物面積為：6,419.77m<sup>2</sup>

1位所有權人

現況為倉庫使用。



圖例

-  更新單元範圍
-  建築物及其他土地改良物



項目	土地部分		建物部分	
	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )
全區總和(A=a+b)	1	3,921.00	1	6,419.77
公有(a)	0	0.00	--	0.00
私有(b=A-a)	1	3,921.00	1	6,419.77
排除總和 (c)	0	0.00	0	0.00
計算總和 (B=b-c)	1	3,921.00	1	6,419.77
同意數 (C)	1	3,921.00	1	6,419.77
同意比例 (%) (C/B)	100.00%	<b>100.00%</b>	100.00%	<b>100.00%</b>



## ■ 促進土地有效合理利用

- ▶ 拆除舊有建築物，配合整體都市環境與景觀進行規劃重建，並透過建築景觀設計，提昇區域整體景觀品質
- ▶ 併案申請都市型工業區更新立體化發展方案，強化產業用地之使用效率，以重建方式，提升土地使用效率，滿足現代化產業需求。

## ■ 改善工業環境品質及市容景觀

- ▶ 更新重建降低構造之安全問題，依建築法規設置停車空間，配合更新空間需求進行規劃重建，以符合現行防火、耐震等安全需求，創造安全美觀工業環境。
- ▶ 新建築取代原有老舊建築物，規劃符合地區特色建築物，調合地區性發展風格。
- ▶ 沿街面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，增進空間視覺美感。

## ■ 強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，避免工業發展之危險性，創造安全工業環境。
- ▶ 留設適度之緩衝空間，消除都市救災死角，增進更新單元內消防救災之機能。

## ■ 處理方式

本更新單元擬採「協議合建」方式進行。

## ■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。



基準容積 = 3,921x180%		7,057.80	100.00%
申請容積項目		獎勵面積(m <sup>2</sup> )	基準容積比(%)
中央	第六條 經結構安全性能評估結果未達最低等級	564.62	8.00%
	第十三條 耐震設計	705.78	10.00%
	第十四條 時程獎勵	494.05	7.00%
	第十五條 完整街廓、一定規模	543.45	7.70%
	小計	2,307.90	32.70%
地方	第三條 同意比超過9/10	352.89	5.00%
	第四條 沿街步道	179.27	2.54%
	小計(上限20%)	532.16	7.54%
都市更新容積獎勵小計		2,840.06	40.24%
都市更新容積獎勵		2,823.12	40.00%
工業區立體化獎勵		705.78	10.00%
容積移轉		2,823.12	40.00%
容積獎勵總計		6,352.02	90.00%

註：本表數值僅為預估，實際容積獎勵額度以桃園市都市更新及爭議處理審議會審定內容為準。



說 明		金額(萬元)	
共同負擔	工程費用	建築規劃設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築相關規費	143,529
	都市更新費用	都市更新規劃費、不動產估價費(含估價師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用	619
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	4,321
	稅捐	印花稅、營業稅等	971
	管理費用	人事行政管理費、銷售管理費用、風險管理費用	34,632
	容積移轉費用	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	4,139
	<b>共同負擔費用</b>		<b>188,211</b>

註：本表數值僅為預估，實際數值應以核定之內容為準。

序號	進度	113年	114年		115年	117年											
		5月	11月	12月	3月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
1	申請事業計畫報核	■															
2	事業計畫核定公告		■	(預計18個月)													
3	申請拆除及建造執造			■		(預計4個月完成)											
4	申請更新期間稅捐減免			■													
5	地上物騰空拆除			■													
6	工程施工					■		(預計23個月完成)									
7	申請使用執照						■										
8	送水送電								■								
9	申請測量									■							
10	釐正圖冊										■						
11	接管												■				
12	產權登記													■			
13	申請更新後稅捐減免														■		
14	更新成果備查															■	

註：本表預定實施進度僅為預估，未來應需視實際行政及審查作業進度調整。



■ 各級主管機關對事業計畫同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫**公開展覽期滿**時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

※請核對

1. 所有權人姓名
2. 土地及建物資料

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請勾選處理方式及權利變換比率。

※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

**擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等  
○○筆土地都市更新事業計畫同意書**

本人\_\_\_\_\_同意參與由\_\_\_\_\_為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」：

一、同意都市更新處理方式：重建 改建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(詳查地籍資料)：

採權利變換方式實施：  
 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併辦者：  
 預估本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_ %。  
 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：  
 預估權利變換分配比率：\_\_\_\_\_ %。  
 採協議合建或其他方式實施(依實際情況填明)：  
 依所有權人與實施者之合建契約或合建雙方合意，  
 分配比率：\_\_\_\_\_ %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區		
地區		
小段		
地號		
土地面積 (㎡)		
權利範圍		
持分面積 (㎡)		

(二)建物

坐落地點	建號		
	起點門牌號		
樓地板面積 (㎡)	地 長		
	地 寬		
共有部分	地 號		
	建物層數/地庫層數		
持分面積 (㎡)	建物總面積 (A)		
	附屬建物面積 (B)		
持分面積 (㎡)	面積 (C)		
	權利範圍 (D)		
持分面積 (㎡)	持分面積		
	E=C+D		
持分面積 (㎡)	權利範圍 (F)		
	持分面積 (㎡) (A、B、E、F)		


立同意書人(本人)：\_\_\_\_\_ 簽名 蓋章 人印

立同意書人(法定代理人)：\_\_\_\_\_ 簽名 蓋章 人印

中華民國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：  
 1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止再行他用。  
 2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；其餘則和原證明文件。  
 3. 更新實施後之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔後之比率計算之。  
 4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。  
 5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並通知主管機關。  
 6. 注意事項第3、4項之告知各該都市更新及爭議處理委員會實施，實施後難以管理關係之公平實惠為準。



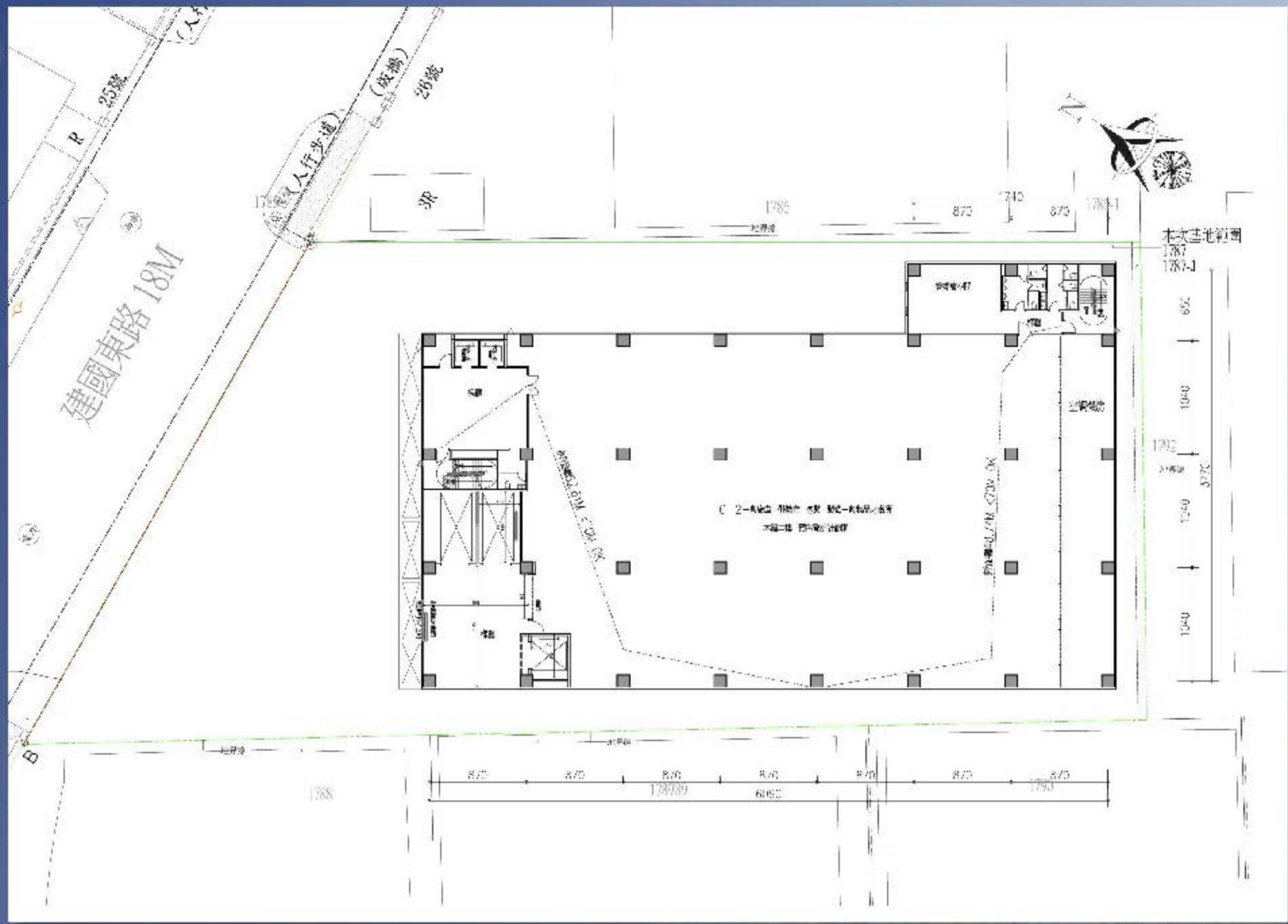


# 建築規劃設計說明

設計概要	地上8層，地下2層
(一)建築基地面積	3,921.00 m <sup>2</sup>
(二)設計建築面積	2,138.62 m <sup>2</sup>
(三)設計建蔽率	54.54% < 70%... OK
(四)設計開挖率	82.42%
(五)法定空地面積	1,782.38 m <sup>2</sup>
(六)法定基準容積	13,409.82 m <sup>2</sup>
(八)都市更新獎勵	2,823.12 m <sup>2</sup> (40%)
(九)容積移轉	2,823.12 m <sup>2</sup> (40%)
(十)立體化獎勵	705.78 m <sup>2</sup> (10%)
(十一)總容積樓地板	13,408.80 m <sup>2</sup> < 13,409.82 m <sup>2</sup> (允建總容積樓地板)
(十二)總樓地板面積	24,325.94 m <sup>2</sup>
(十三)法定停車數量	實設汽車113輛 (法定67輛) 機車139輛 (法定0輛)



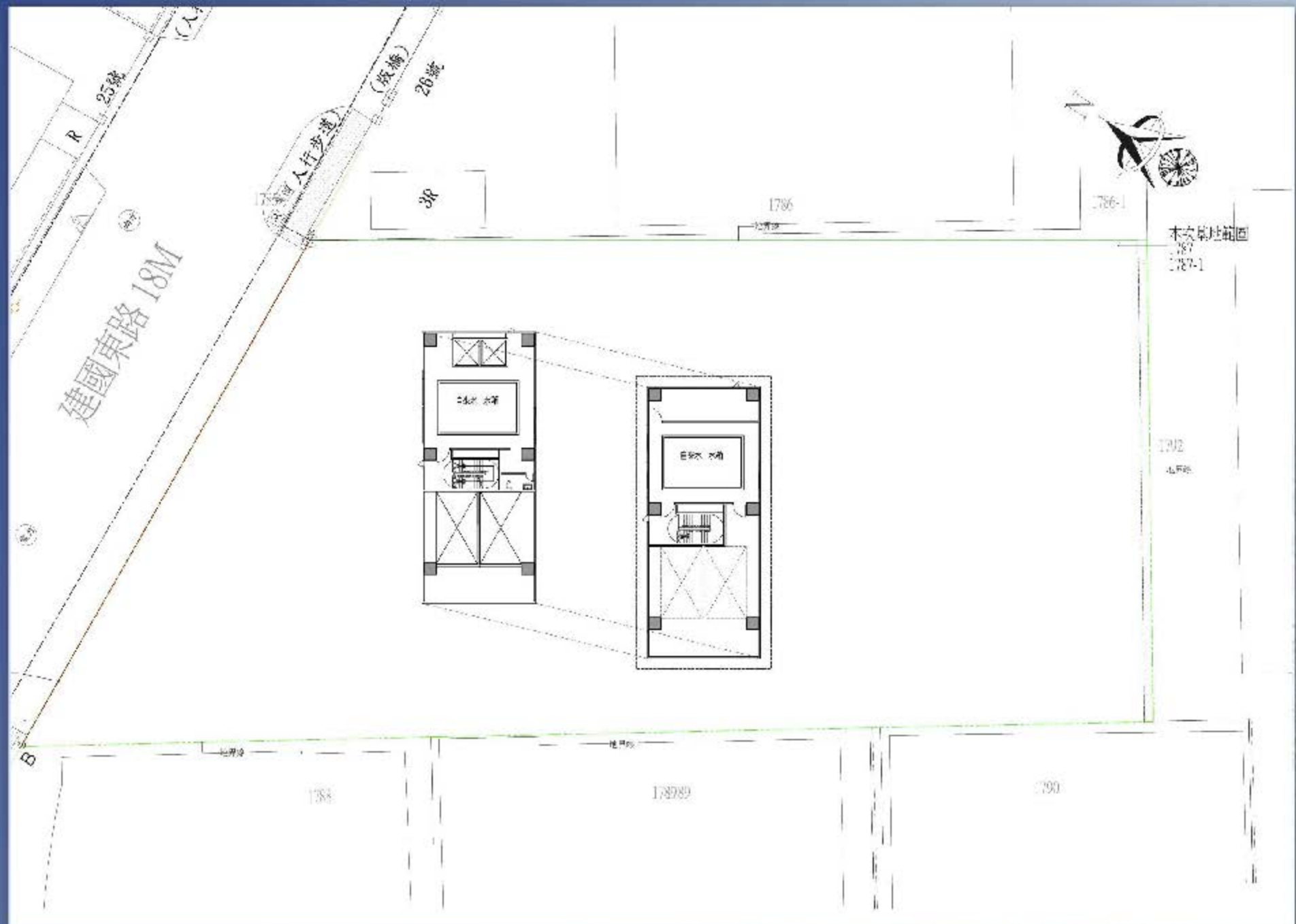








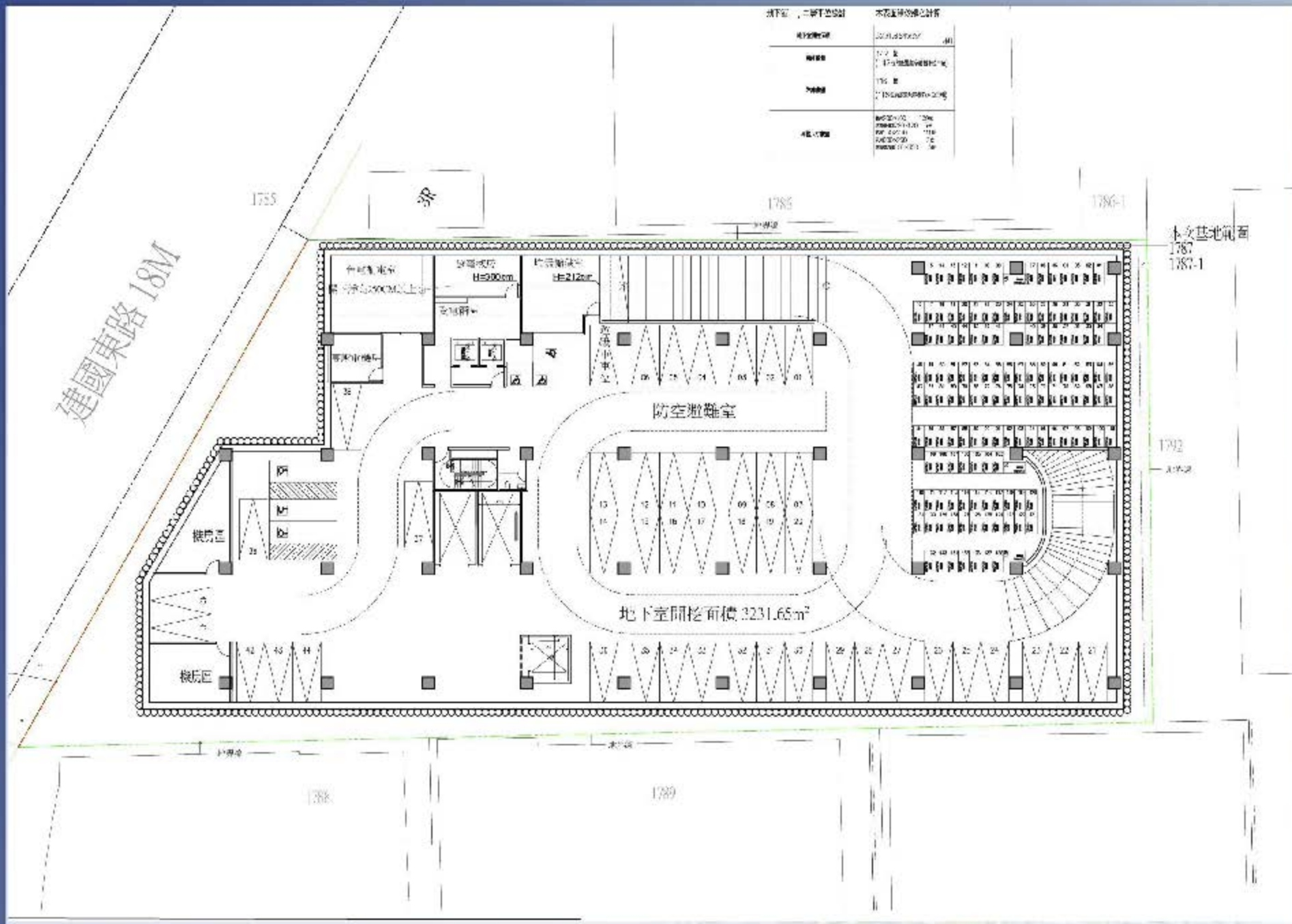




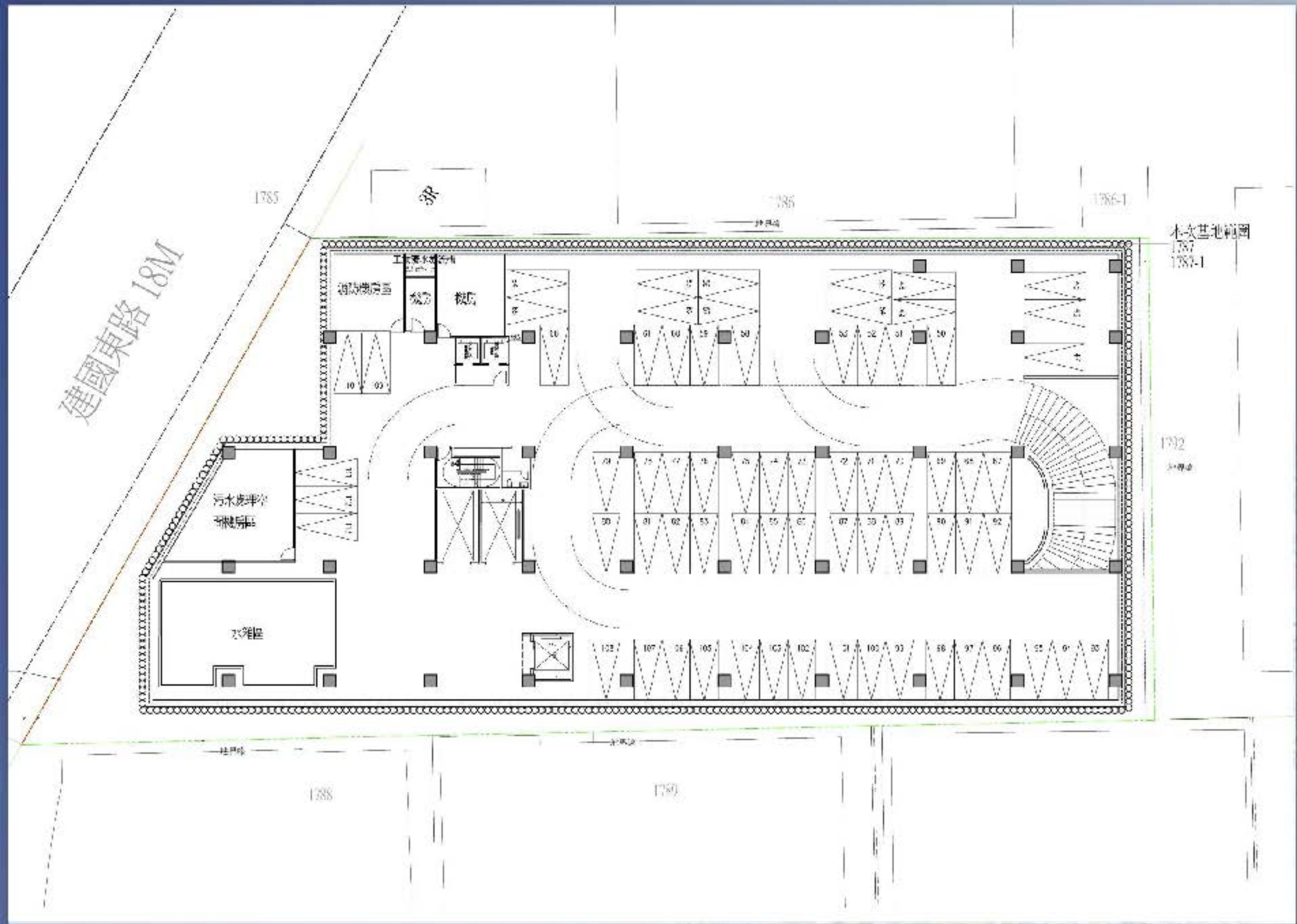


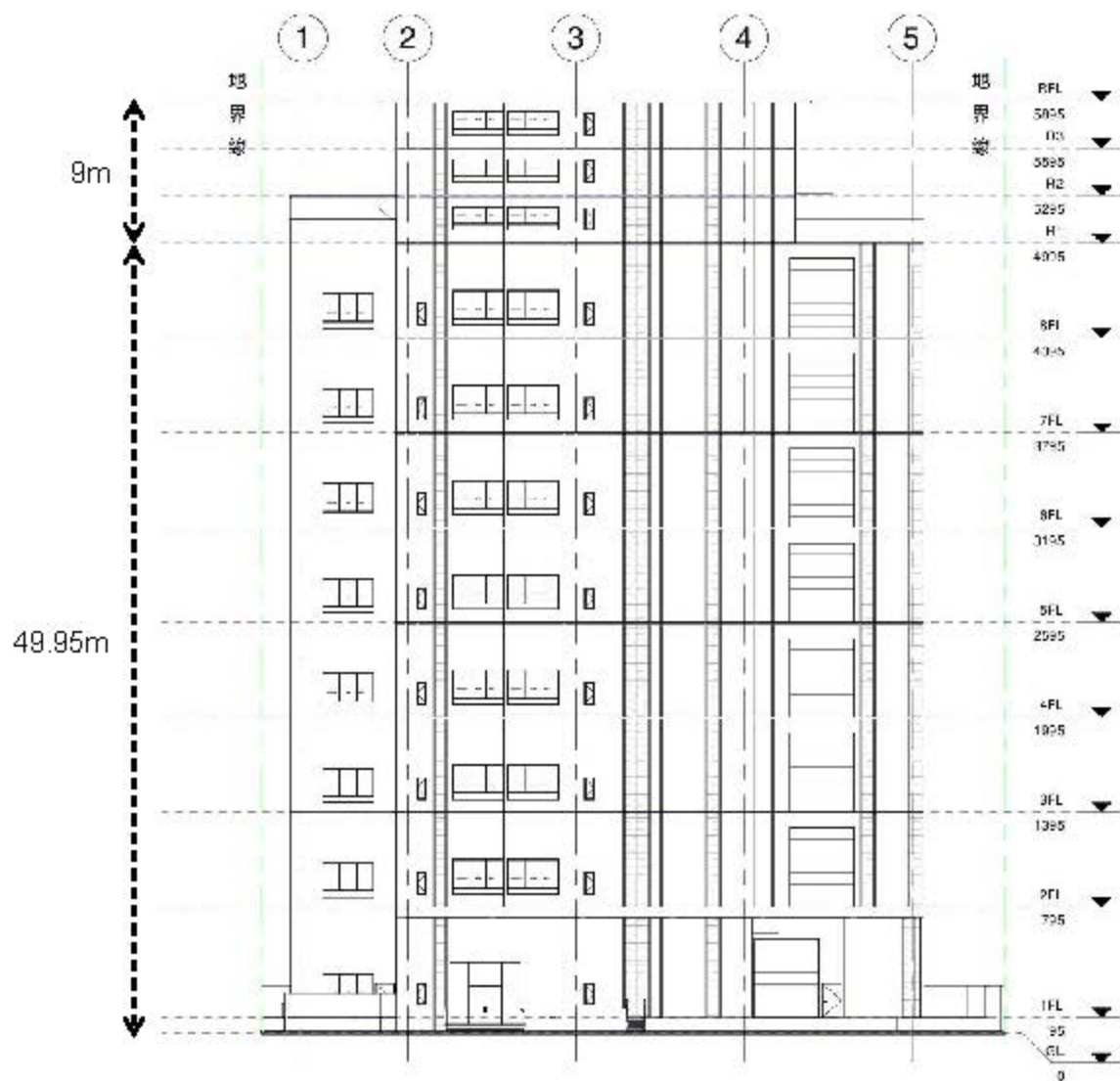
# 地下一層平面圖

項目名稱	單位/說明
建築師	沈其雄
監工	沈其雄
設計	沈其雄
監造	沈其雄
其他	沈其雄



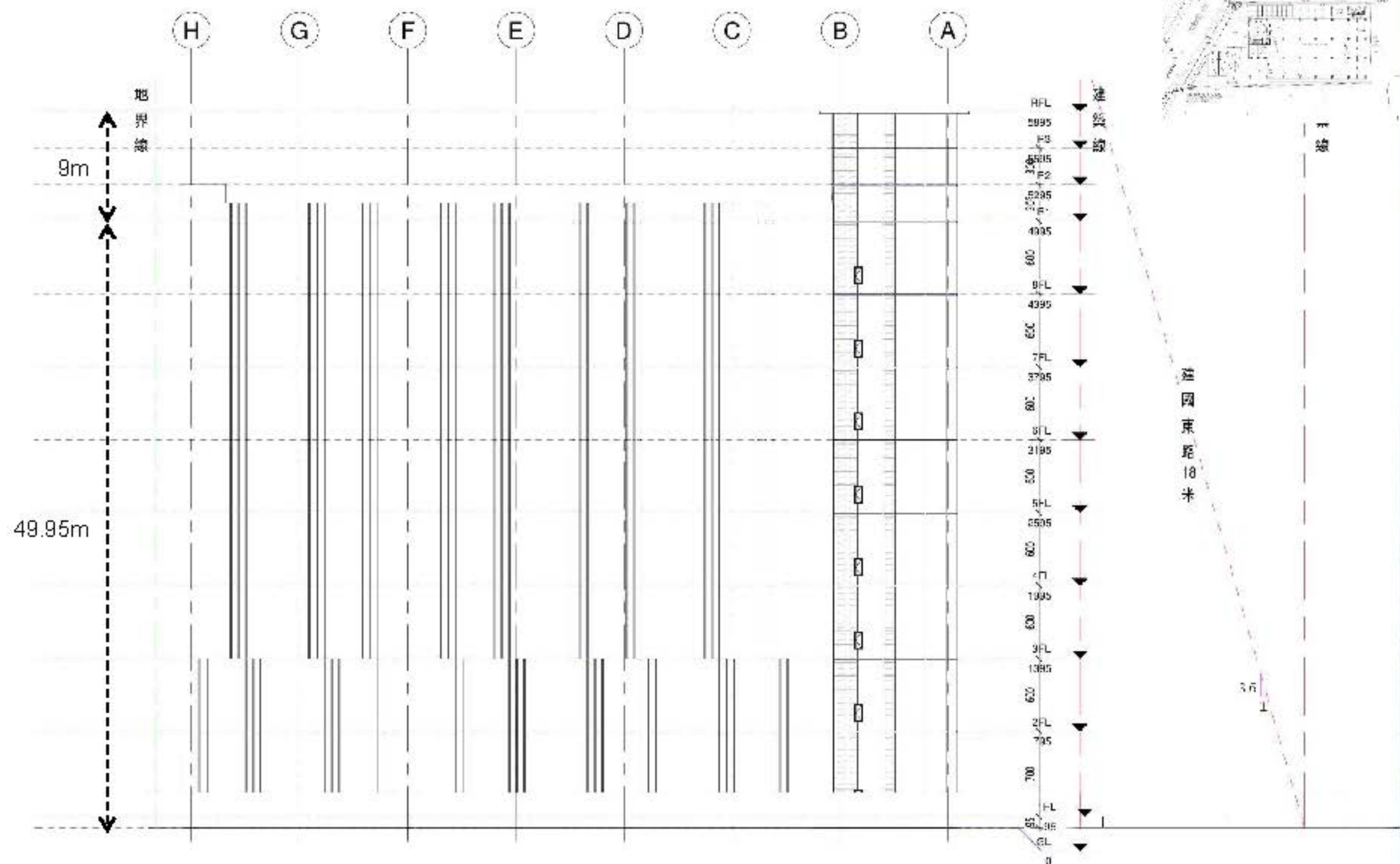




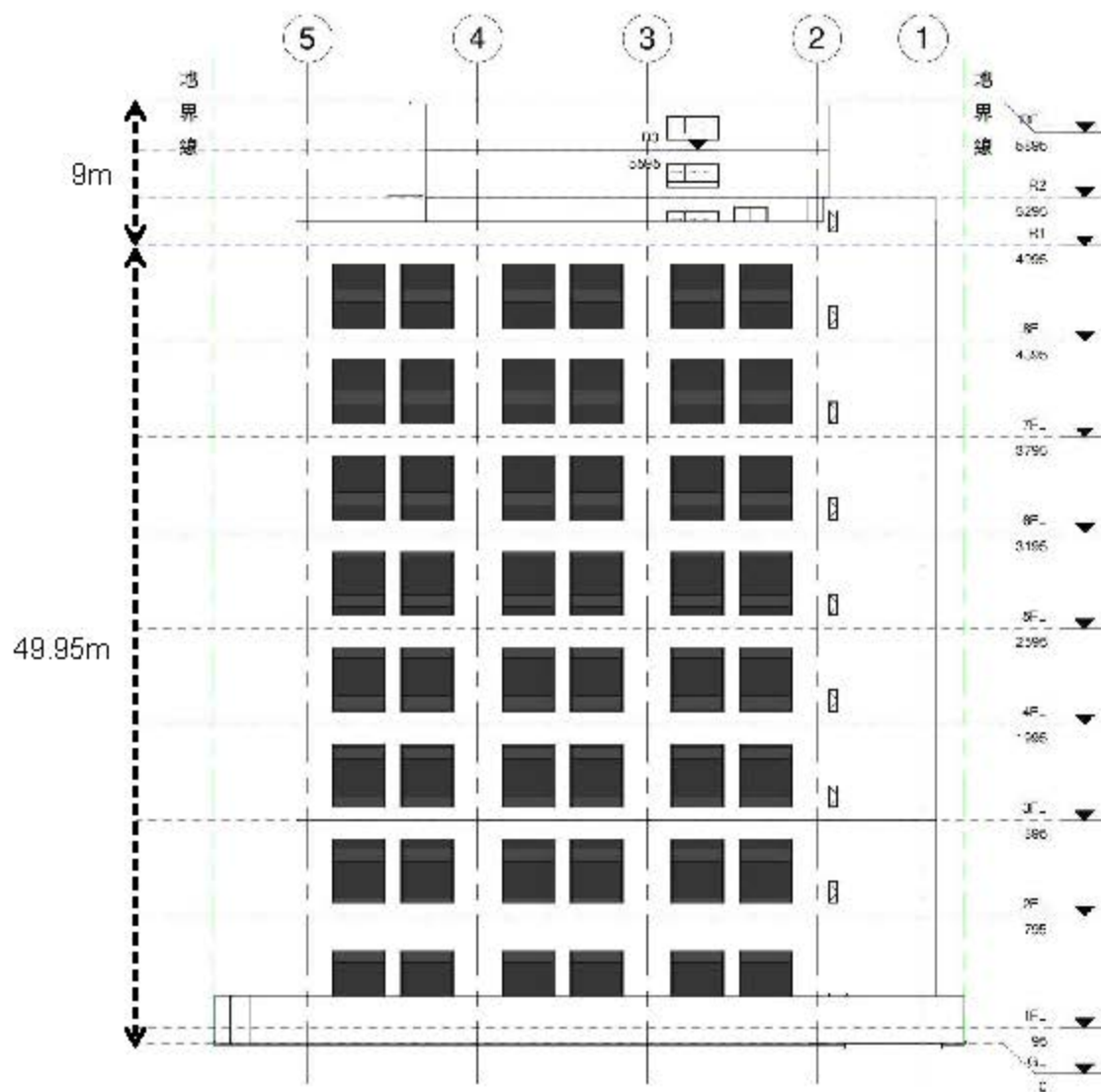


正向立面圖

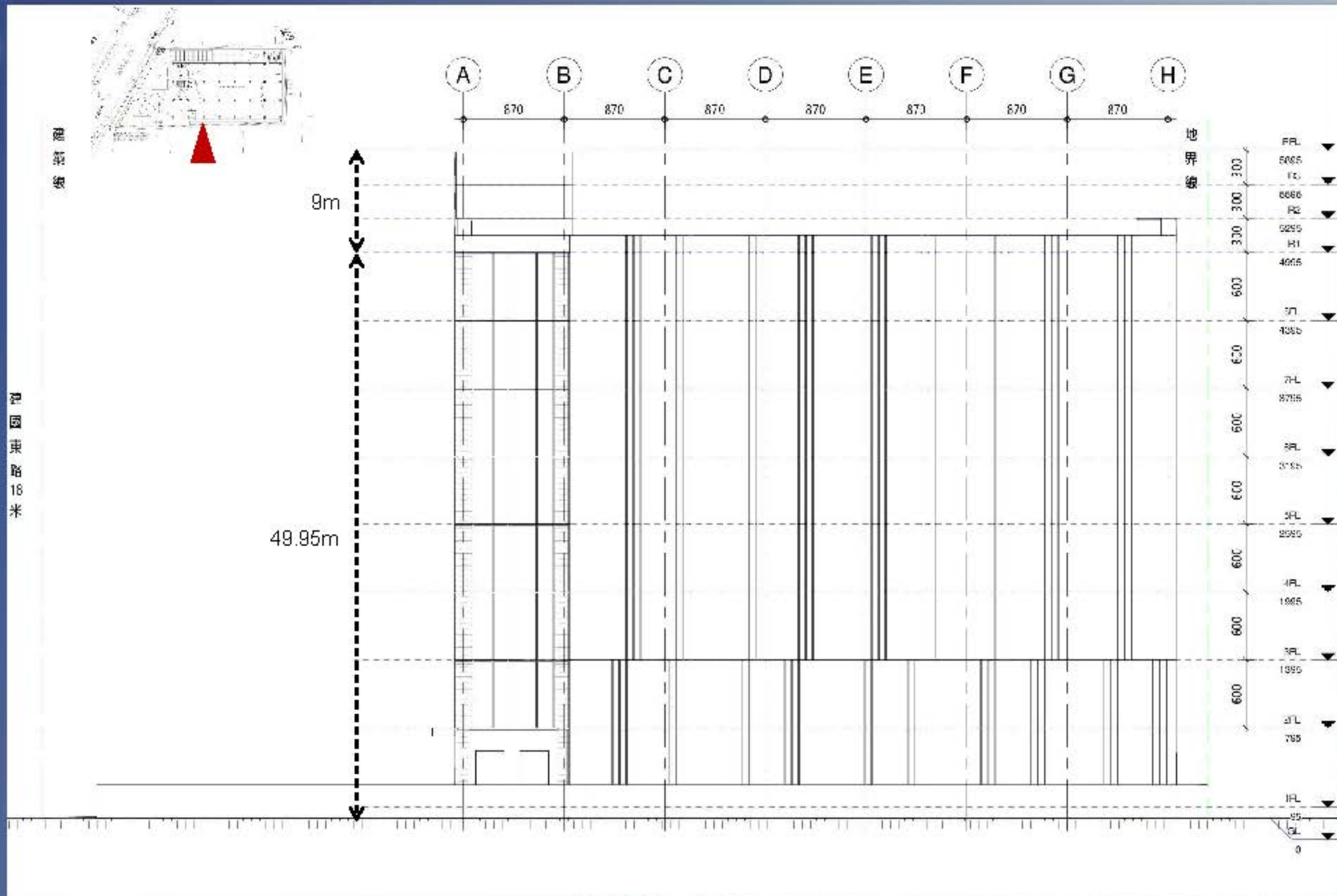




左向立面圖



背向立面圖



右向立面圖





3D模擬圖



透視模擬圖



- 一、本案專屬網站網址為 <https://hichang.com.tw/?p=31732>，將依案件進度定期更新網站資訊。
- 二、本案都市更新相關諮詢
  - 高菴企業股份有限公司**  
聯絡電話：(03)218-3456  
聯絡地址：桃園市桃園市桃園區建國東路 19 號
  - 安邦工程顧問股份有限公司**  
聯絡電話：(02)8923-6788 (03)428-1819  
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一  
桃園市平鎮區新富三街22號14樓
  - 桃園市政府住宅發展處都市更新科**  
聯絡電話：(03)332-4700  
聯絡地址：桃園市桃園區力行路300號
- 三、相關都市更新法令規定可參閱桃園市政府住宅發展處/都市更新科  
([https://ohd.tycg.gov.tw/News\\_Content.aspx?n=8634&s=879165](https://ohd.tycg.gov.tw/News_Content.aspx?n=8634&s=879165))

**謝 謝 ！**



**敬 請 指 教**