

# 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



## 公辦公聽會簡報

實施者：高菖企業股份有限公司

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114年4月7日

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。
- 五、(三)：更新單元位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地，不受理其申請。
- 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，於十日前刊登於自由時報三日(114年3月27日~114年3月29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。

## ■ 主管機關電腦網站刊登公告

依「都市更新條例」第32條第4項規定，將公聽會日期及地點，於直轄市主管機關電腦網站刊登公告文，公告位置：桃園市政府住宅發展處。

<https://ohd.tycg.gov.tw/>

## ■ 諮詢服務地點

高菖企業股份有限公司

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

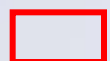
電 話：( 02 ) 2932-1680





本更新單元位於桃園區建國東路南側，為桃園市都市計畫之**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

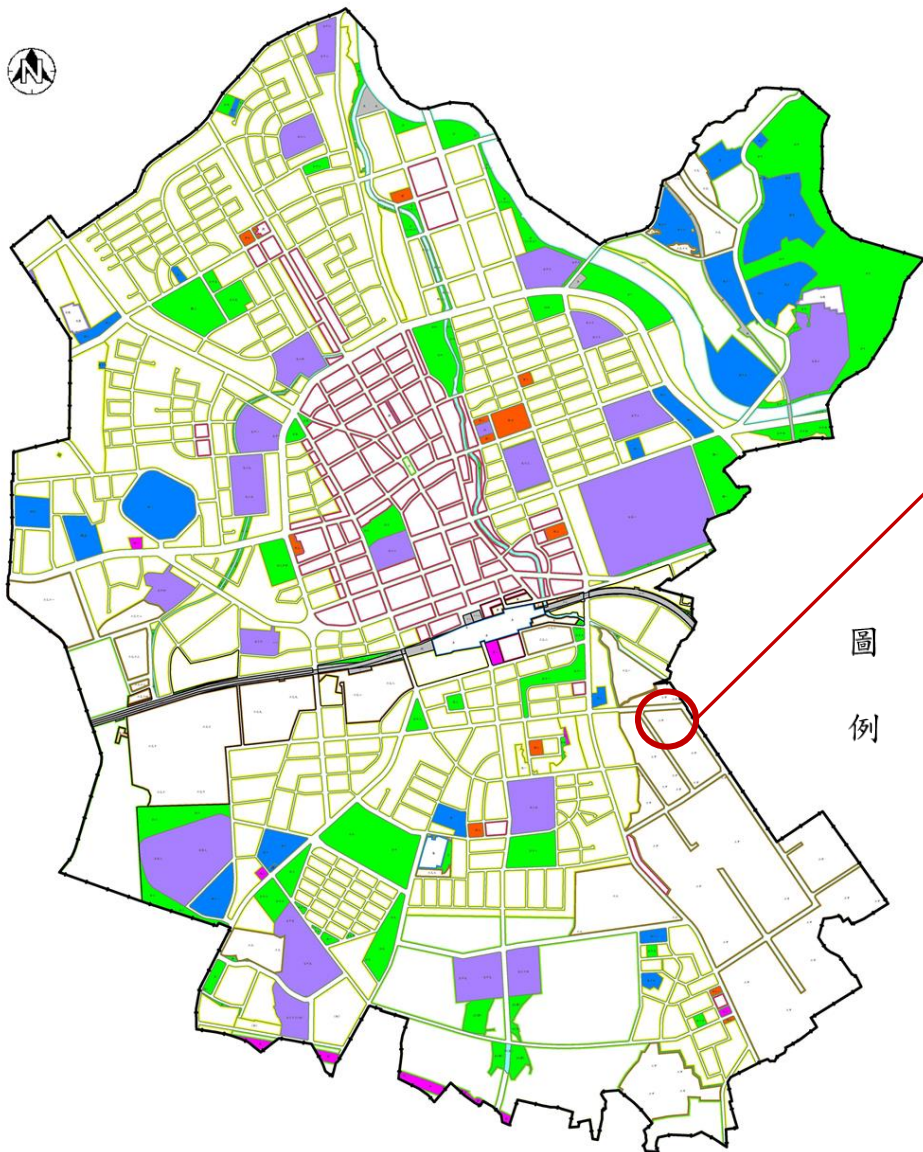
主要計畫

(113/7/30)變更桃園都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製檢討部分)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>

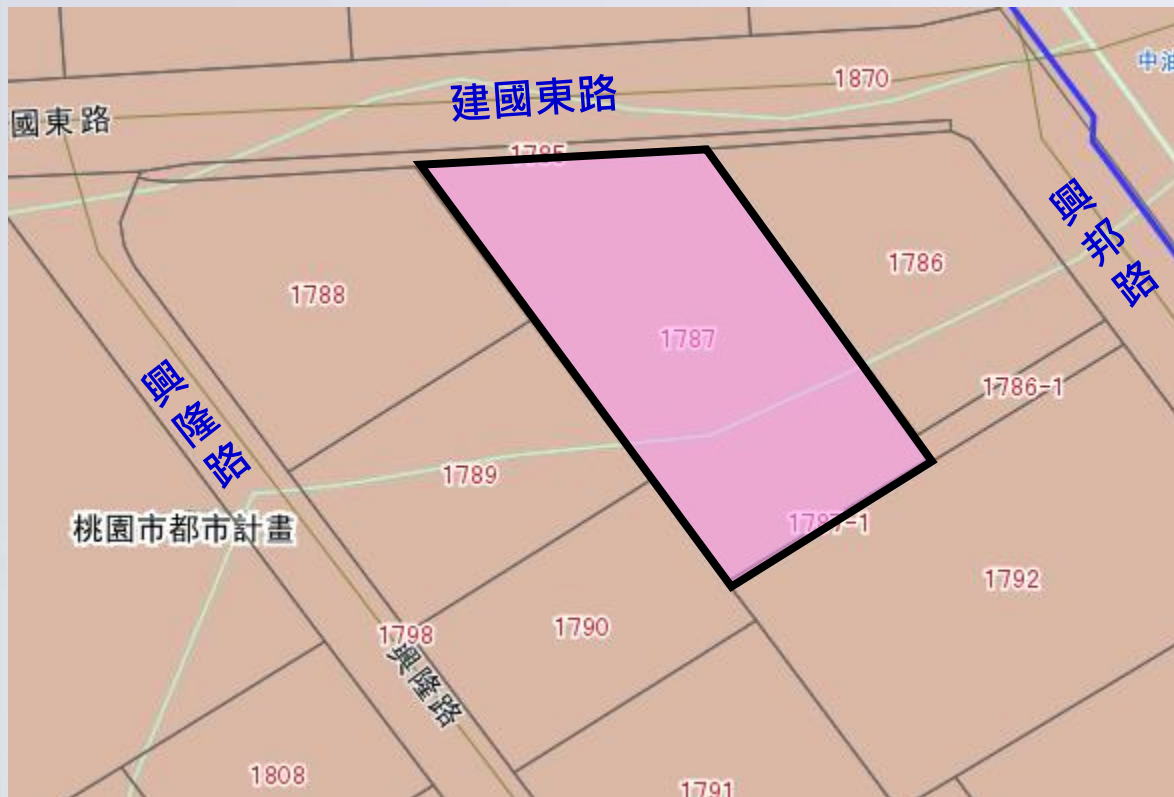


本案位置



圖例

- |       |               |                   |
|-------|---------------|-------------------|
| 住宅區   | 公園用地(兼供滯洪池使用) | 捷運系統用地            |
| 商業區   | 公園兼兒童遊樂場用地    | 滯洪池用地(兼供道路使用)     |
| 工業區   | 兒童遊樂場用地       | 電力事業用地            |
| 倉庫區   | 綠地用地          | 變電所用地             |
| 文教區   | 綠地用地(兼供道路使用)  | 截流站用地             |
| 宗教專用區 | 廣場用地          | 廣場用地(兼供捷運系統使用)    |
| 車站專用區 | 體育場用地         | 鐵路用地              |
| 捷運開發區 | 醫院用地          | 鐵路用地(兼供園道使用)      |
| 醫療專用區 | 醫療衛生機構用地      | 鐵路用地(兼供園道及河川使用)   |
| 農業區   | 營區用地          | 鐵路用地(兼供道路使用)      |
| 河川區   | 社教用地          | 鐵路用地(兼供園道及捷運系統使用) |
| 機關用地  | 市場用地          | 園道用地              |
| 學校用地  | 停車場用地         | 都市計畫範圍            |
| 公園用地  |               |                   |





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

3,921.00m<sup>2</sup>  
(約1,186.10坪)

■ 土地權屬

皆為私有，  
所有權人計1人。

## 更新單元建物

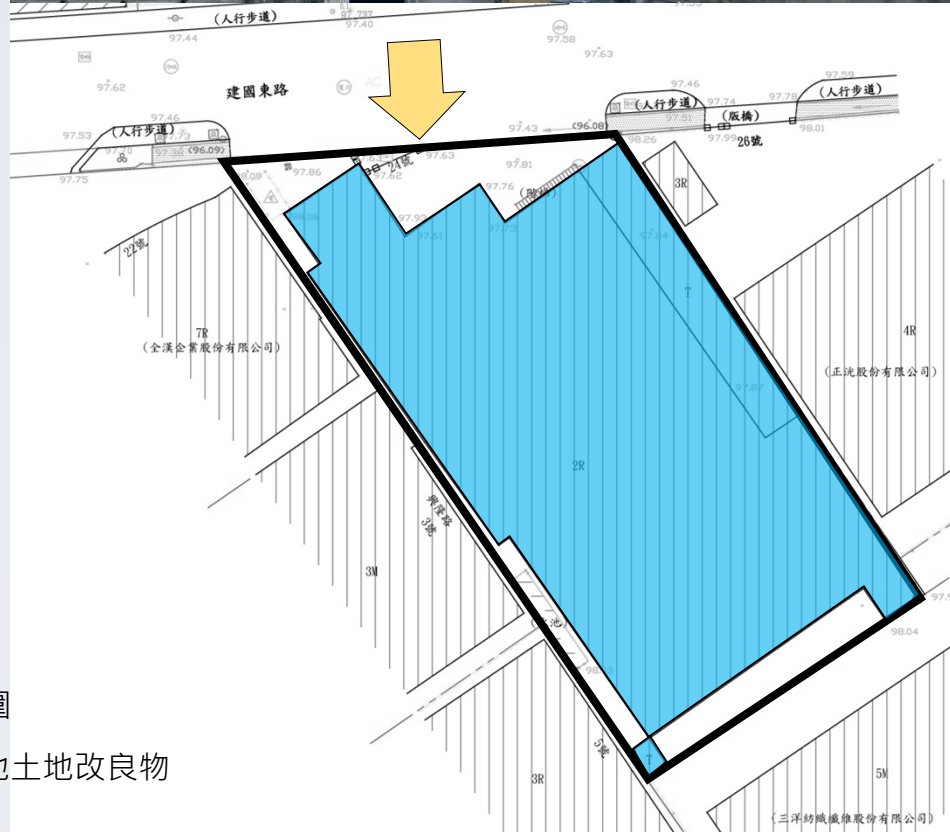
桃園市桃園區大樹林段

922建號


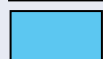
建物面積為：6,419.77m<sup>2</sup>

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「重建」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%
	第十條 取得候選綠建築證書	423.47	6.00%
	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	2,731.37	38.70%
地方	第三條 沿街步道	180.68	2.56%
	小計(上限20%)	180.68	2.56%
都市更新容積獎勵小計		2,912.05	41.26%
工業區立體化獎勵		705.78	10.00%
都市更新容積獎勵上限		3,528.90	50.00%
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	114,834
	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	607
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	3,506
	稅捐	印花稅、營業稅等	2,120
	管理費用	人事行政管理費、銷售管理費用、風險管理費用	28,234
	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>153,441</b>

註：本表數值僅為預估，實際數值應以核定之內容為準。



# 實施進度

序號	進度	113年		114年		115年		117年											
		5月	6-12月	1-11月	12月	1-3月	4-12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																		■

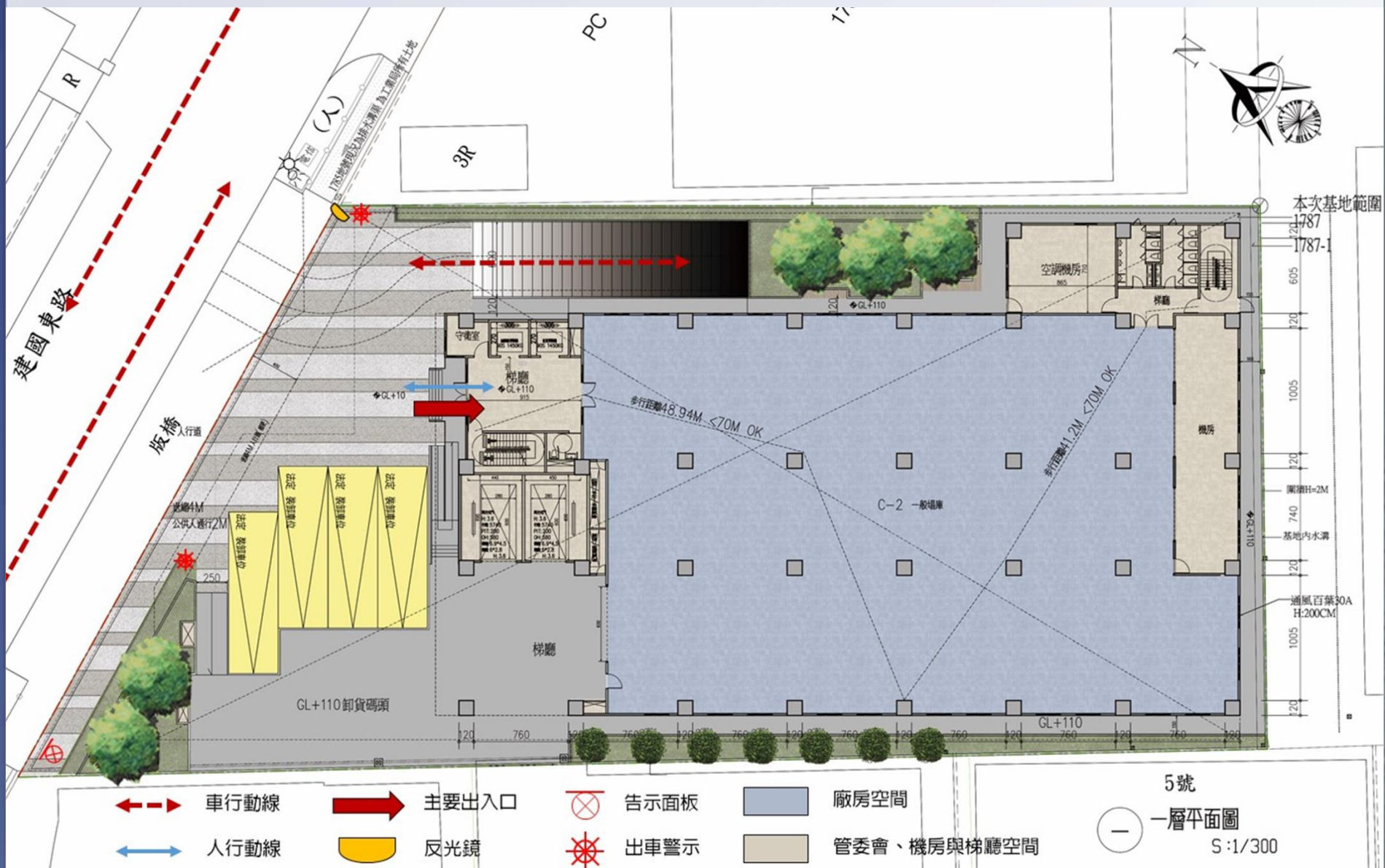
註：本表預定實施進度僅為預估，未來應需視實際行政及審查作業進度調整。

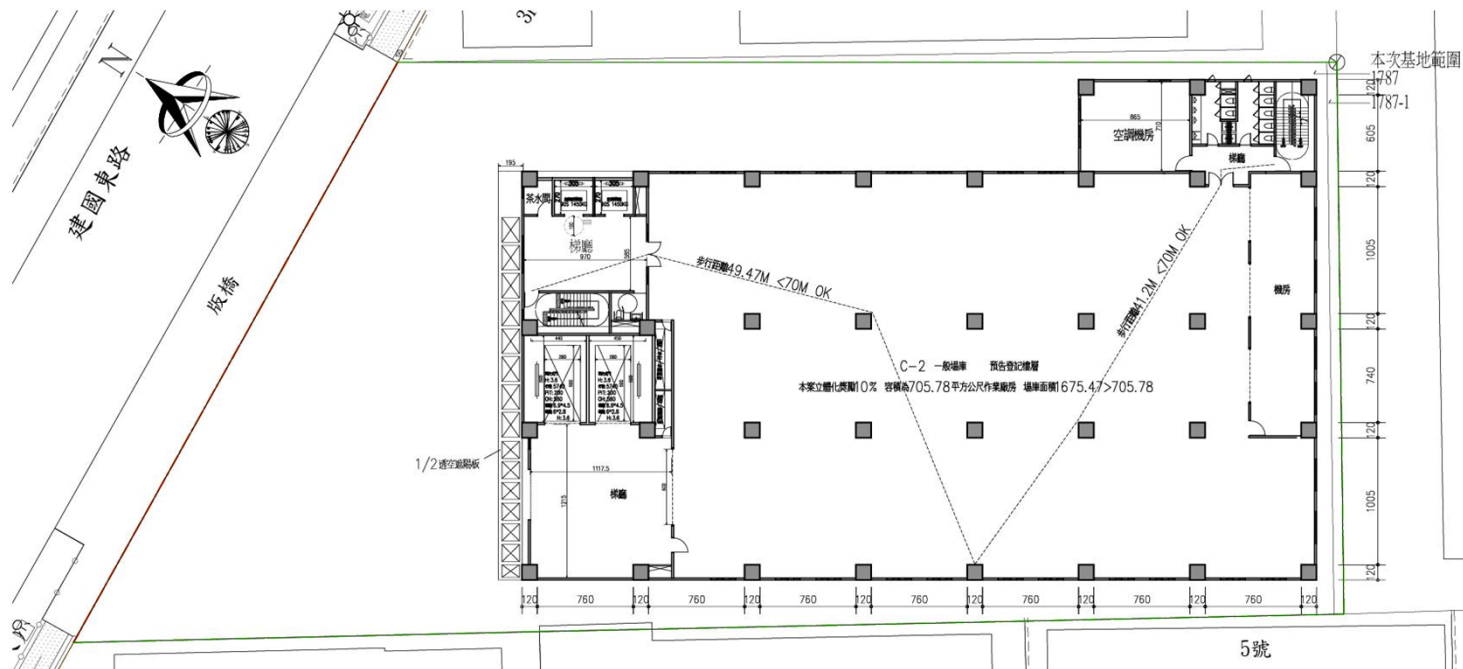




# 建築規劃設計說明

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	2,142.83m <sup>2</sup>
(三)設計建蔽率	54.65% < 70%...OK
(四)設計開挖率	83.24%
(五)法定空地面積	1,778.17m <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	13,408.94 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	24,427.91m <sup>2</sup>
(十三)法定停車數量	實設汽車122輛 (法定67輛) 機車141輛 (法定0輛)





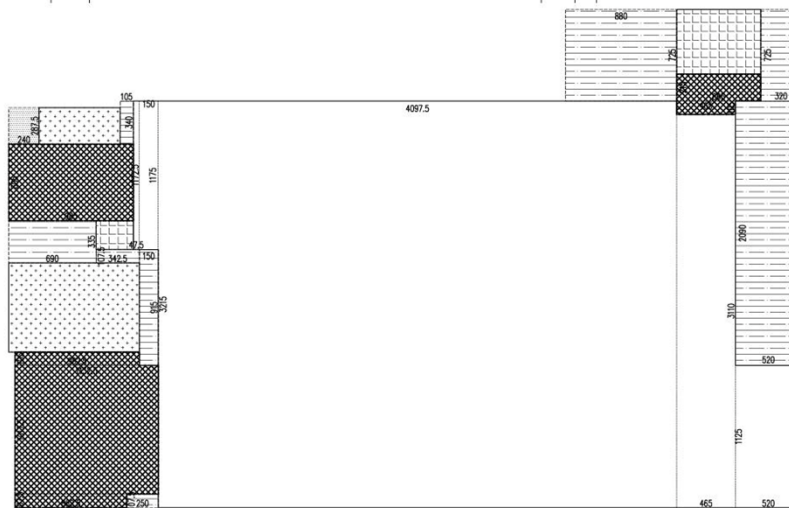
用途	戶數	各戶樓地板面積	小計
工廠	廠庫面積	11.725x0.475+11.75x1.5+32.15x40.975+31.1x4.65+5.2x11.25=1543.66#	1584.29#
	衛生設備	2.95x2.275+6.65x5.1=40.63#	
15% 免計容積	梯廳	9.85x6.05+9.825x1.05+10.175x11.325+1.075x8.825+6.65x2.15+4.65x1.05=213.81#	249.36#
	昇降機	6.4x2.875+7.05x10.325=91.19#	
	排煙室, 安全梯, 緊急昇降機	1.05x3.4+3.35x6.9+3.425x1.075+1.5x9.15+2.5x1.075	
	管室間, 機房	+5.2x20.9+3.2x7.25+8.8x7.25=242.46#	
	管委會空間	2.875x2.4=6.9#	
樓地板面積合計=		1584.29+213.81+91.19+249.36=2138.64#	
容積樓地板面積=		1584.29+91.19=1675.47#	

獎勵容積率=(213.81/2138.64)×100%=10%  
2138.64×10%=213.86#>213.81#...ok

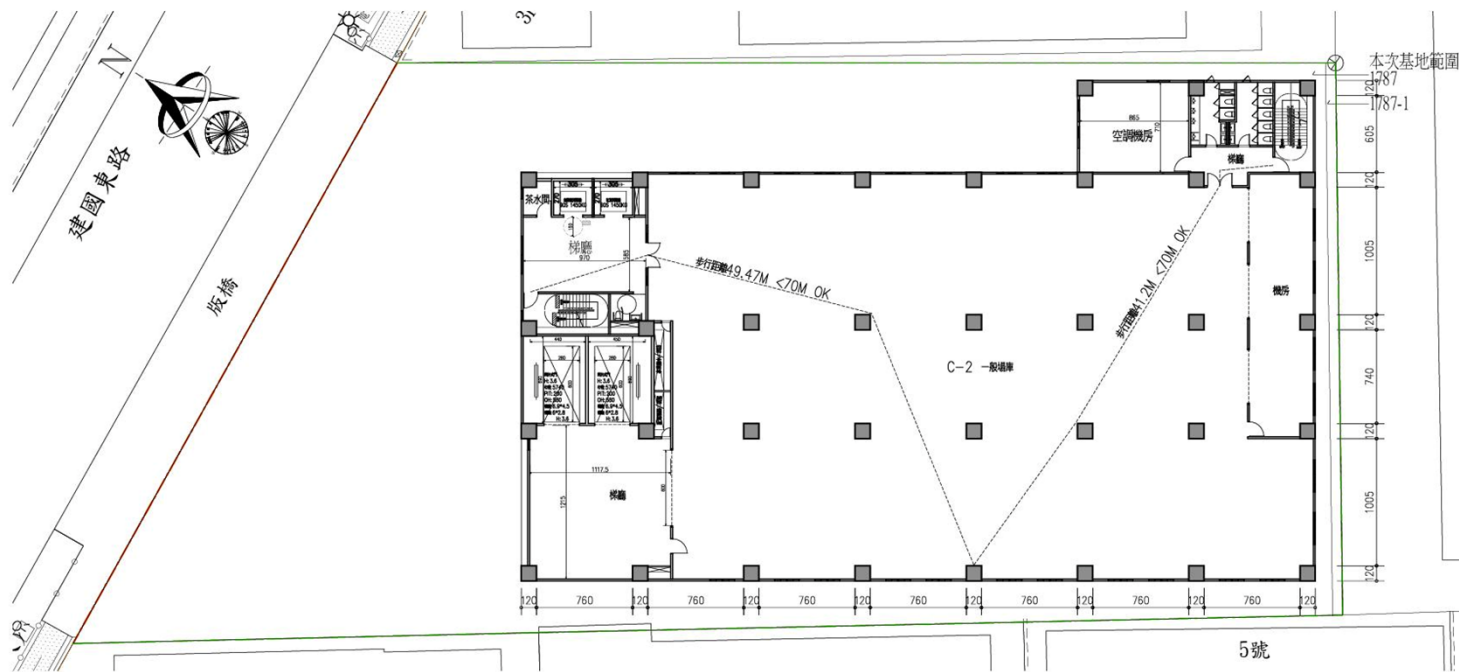
二層平面圖  
S:1/400

- 室內
- 安全梯, 緊急昇降機, 排煙室
- 昇降機
- 管委會空間
- 梯廳

二層面積計算圖  
S:1/400







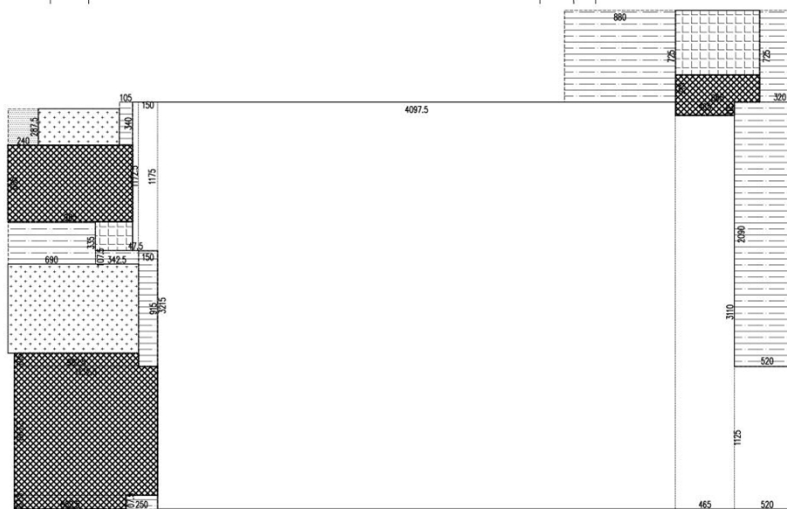
用途	戶號	各戶樓地板面積	小計
工廠	廠庫面積	11.725x0.475+11.75x1.5+32.15x40.975+31.1x4.65+5.2x1.25=1543.66㎡	1584.29㎡
	衛生設備	2.95x2.275+6.65x5.1=40.63㎡	
梯廳	梯廳	9.85x6.05+9.825x1.05+10.175x11.325+1.075x8.825+6.65x2.15+4.65x1.05=213.81㎡	249.36㎡
	昇降機	6.4x2.875+7.05x10.325=91.19㎡	
	15%免計容樓層	梯煙室, 安全梯, 緊急昇降機, 管委會, 機房 1.05x3.4+3.35x6.9+3.425x1.075+1.5x9.15+2.5x1.075+5.2x20.9+3.2x7.25+8.8x7.25=242.46㎡	
	管委會空間	2.875x2.4=6.9㎡	
樓地板面積合計=		1584.29+213.81+91.19+249.36=2138.64㎡	
容積樓地板面積=		1584.29+91.19=1675.47㎡	

梯廳容積率=(213.81/2138.64)×100%=10%  
2138.64×10%=213.86㎡>213.81㎡...ok

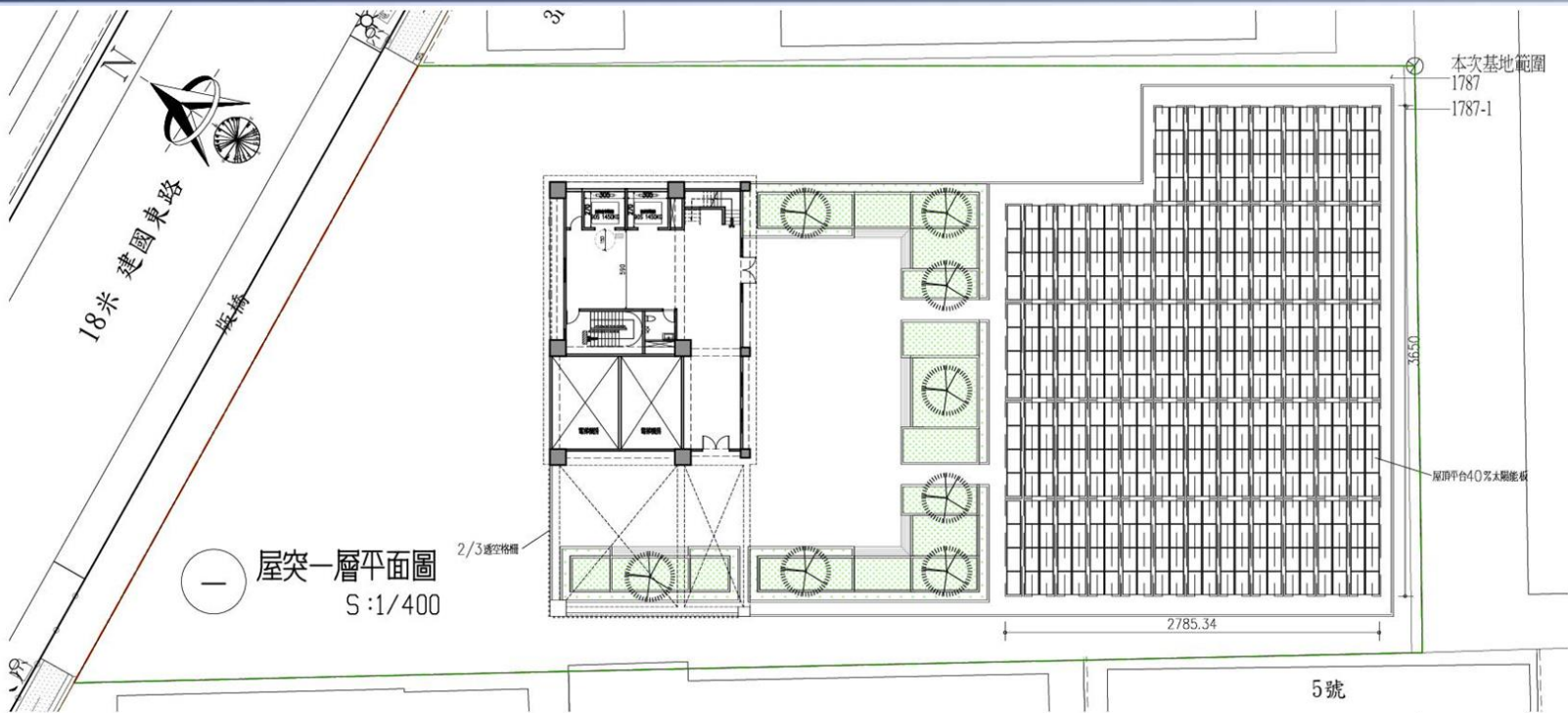
一 三至八層平面圖  
S:1/400

- 室內
- 安全梯, 緊急昇降機, 梯煙室
- 昇降機
- 管委會空間
- 梯廳

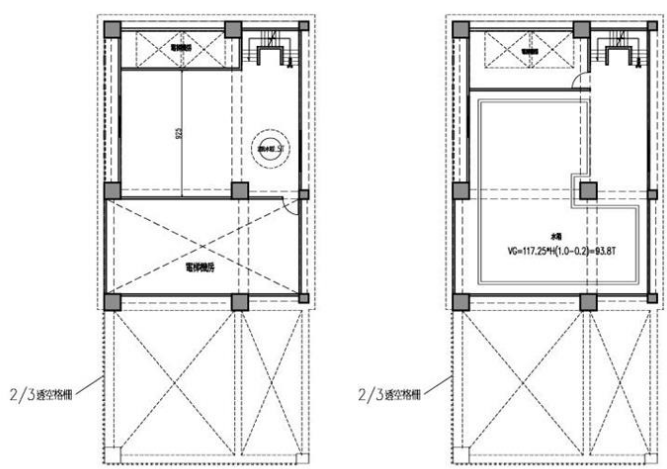
一 三至八層面積計算圖  
S:1/400



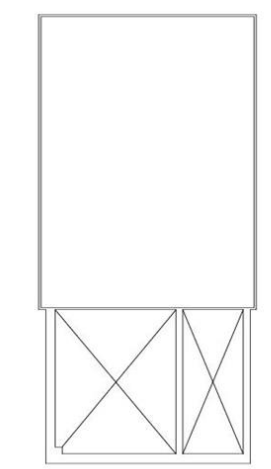




一 屋突一層平面圖  
S:1/400



一 屋突二至三層平面圖  
S:1/400



一 屋頂層平面圖  
S:1/400

屋頂平台 1874.12

屋頂平台 1874.12  
 太陽能 鋪設40%  
 $1874.12 \times 40\% = 749.65$   
 單片太陽能板1.82  
 $749.65 / 1.82 = 411.9$ 取412片  
 實設424片

樓地板面積計算表		
用途	戶號	各戶樓地板面積
屋突		$8.275 \times 19.325 + 1.05 \times 7.575 + 4.875 \times 19.35 = 262.2\text{m}^2$
		小計
		262.2#

實際總計=262.2# < 2137.56#0.125=267.2#...OK

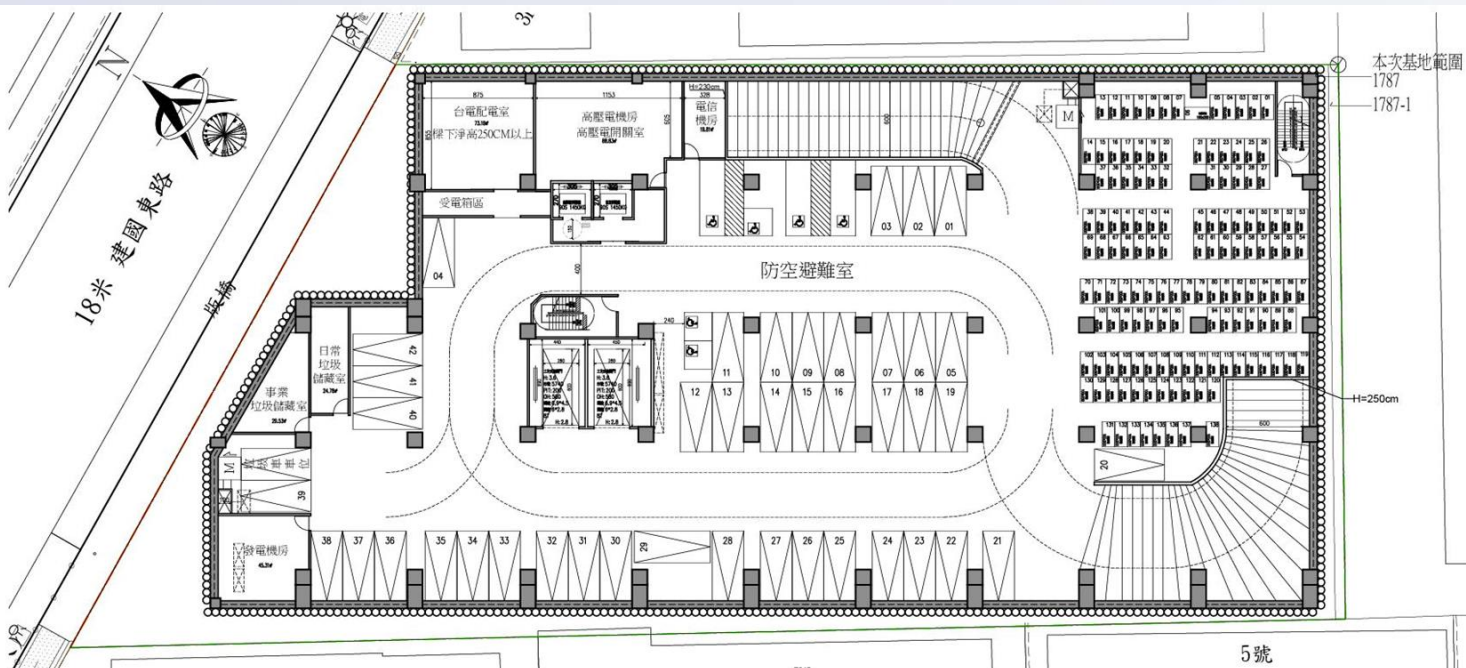
一 屋突層面積計算圖  
S:1/400



# 地下一層平面及面積計算圖

1 地下一層樓地板面積	
(23.75+11.69)×6.973/2+9.127×23.75+70.45×41.5=3264#	
2 地下室容積檢討	
汽車停車數量免計入樓地板	119*40=4760#
機車停車數量免計入樓地板	138*4=552#
防空避難室面積(法定建築面積)	2142.83#
合計免計入容積樓地板面積	4760+552+2142.83=7454.83#
地下室樓地板面積	3264*2=6528#<7454.83#
地下室免計入容積樓地板面積	
3 開挖率檢討	
基地面積	3921.00#
開挖面積	3264#
實效開挖面積	3264#
實效開挖率	(3264/3921)*100%=83.24%
開挖深度	5.4+3.6+3-1.1=10.9M
開挖土方量	3264*10.9=35577.6 m3
4 停車數量表	
	B1F B2F 小計
大機單位 (1x2)	138 0 138
斜降坡機單位 (2.25x2.2)	3 0 3
小計	141 0 141
汽車單位數量檢討	B1F B2F 小計
大單位 (2.5x6)	1 1 2
(2.5x5.5)	41 76 117
斜降坡停車位 (3.5x6)	3 0 3
小計	45 77 122

建築技術規則建築設計施工編 第59條 停車數量檢討：  
 \*工廠(第四類)：(17113.31#-500)/250=66.45, 取67輛。本案實設119輛 > 67輛...OK  
 建築技術規則建築設計施工編 第278條 裝卸單位數量檢討：  
 (12349.28#-1500)/4000+1=3.71, 取4輛。本案實設4輛 ≥ 4輛...OK



— 地下一層平面圖  
S:1/400

— 地下一層面積計算圖  
S:1/400



地下一層面積計算：  
 $(23.75+11.69) \times 6.973 / 2 + 9.127 \times 23.75 + 70.45 \times 41.5 = 3264\#$

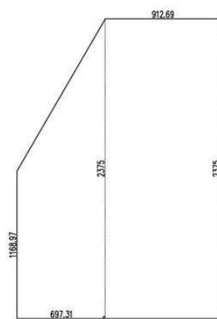
停車位檢討：

地下一層停車數量 45 輛



— 地下二層平面圖  
S:1/400

— 地下二層面積計算圖  
S:1/400



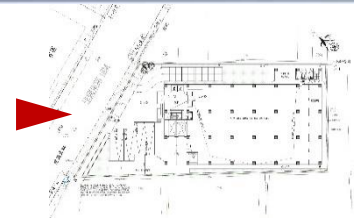
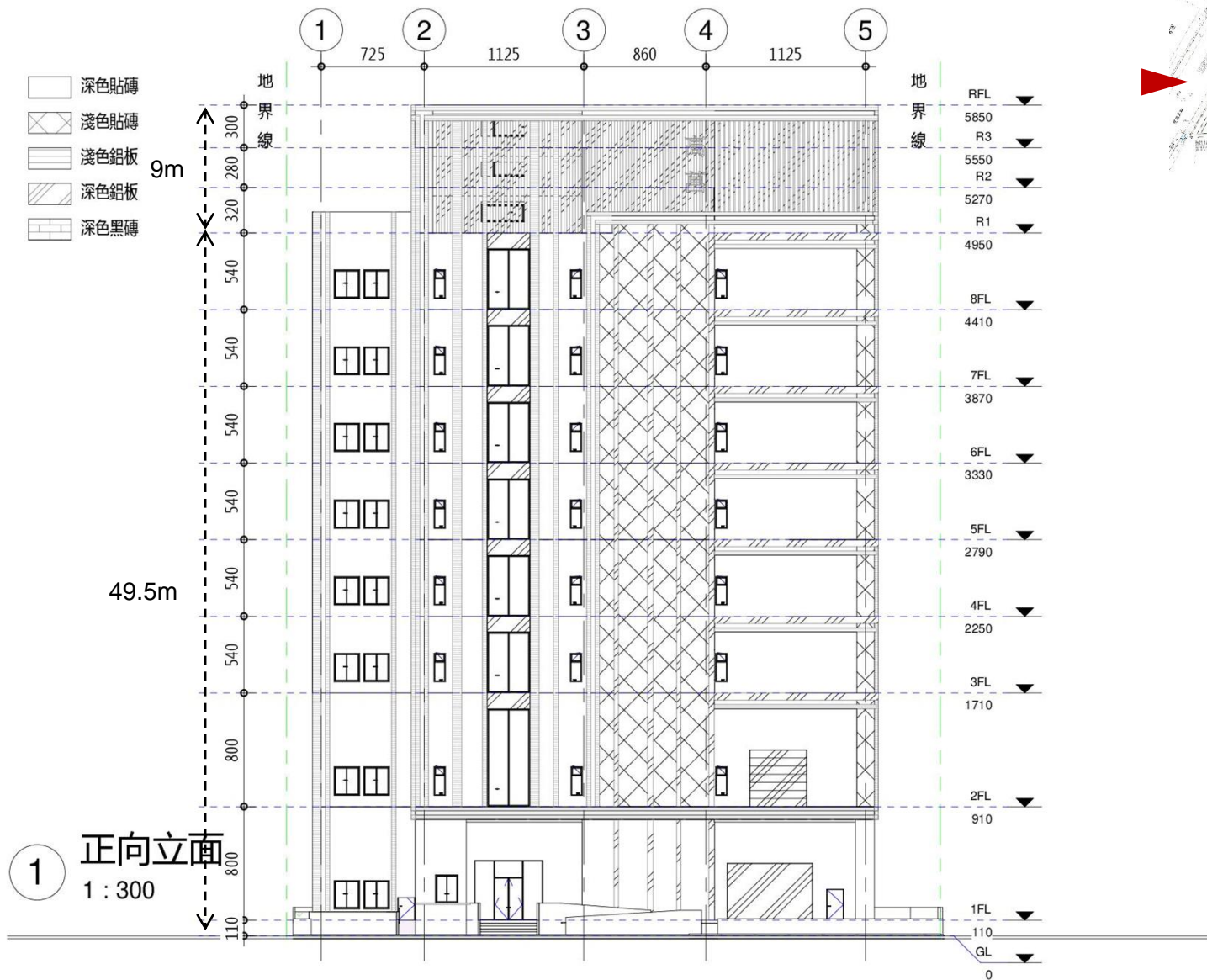
地下二層面積計算:  
 $(23.75+11.69) \times 6.973 / 2 + 9.127 \times 23.75 + 70.45 \times 41.5$   
 $= 3264 \text{ m}^2$

停車位檢討:

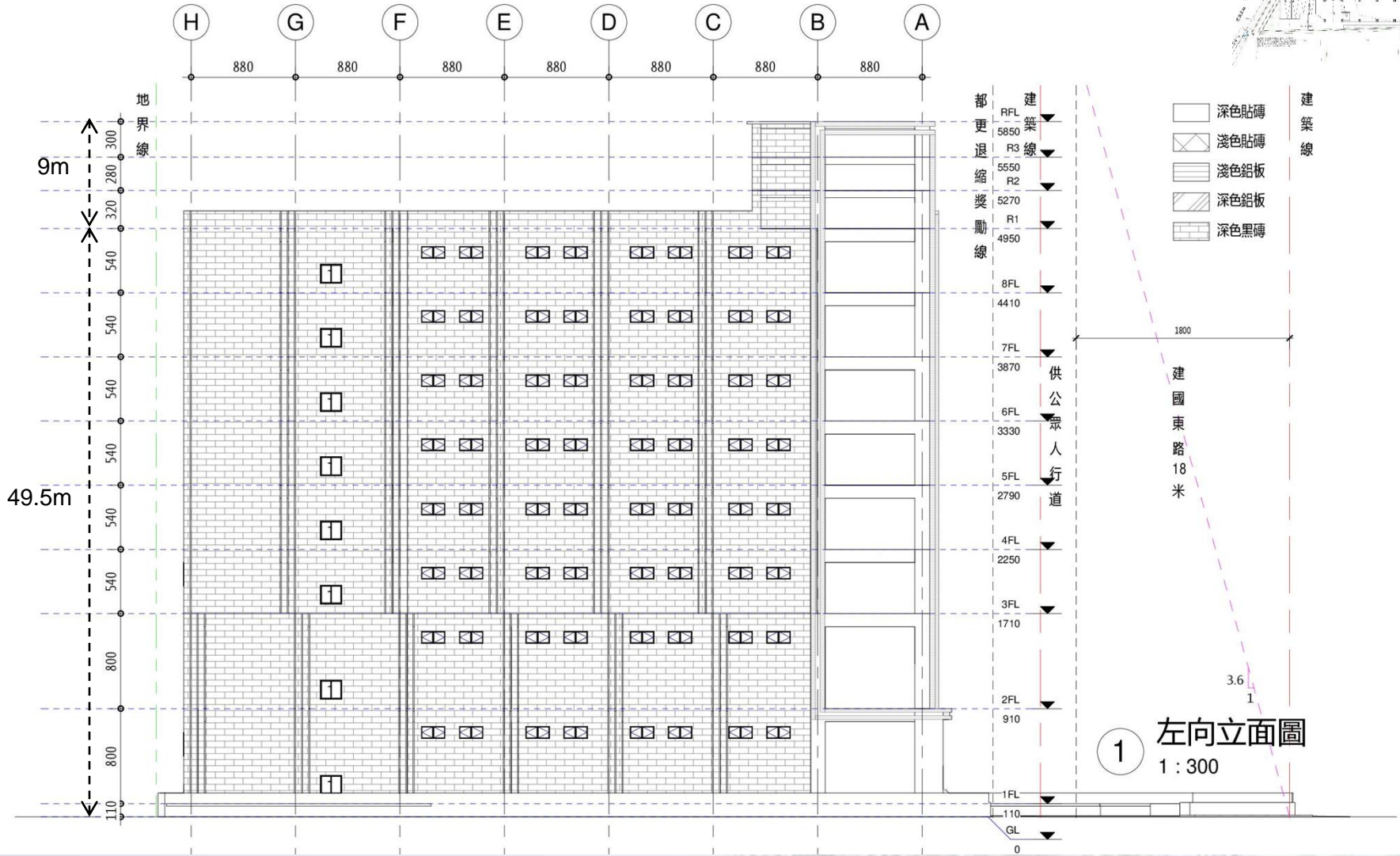
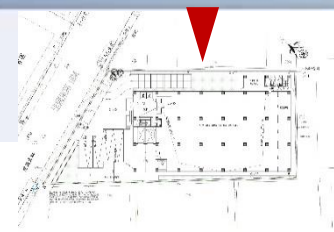
- 250x600=1輛
- 250x550=76輛
- 350x600=0輛

地下二層停車數量: 77輛



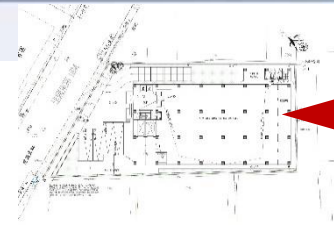
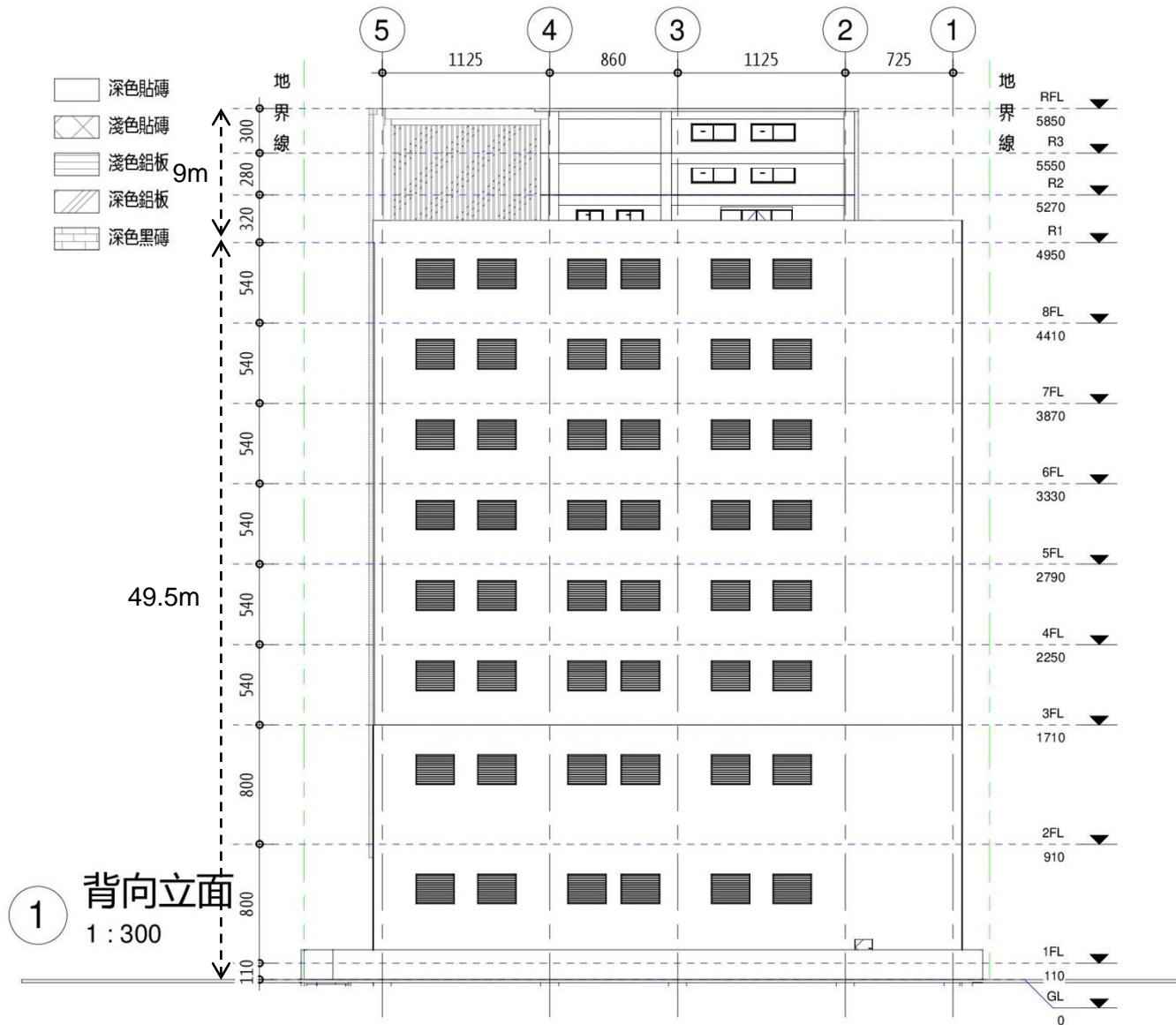


正向立面圖

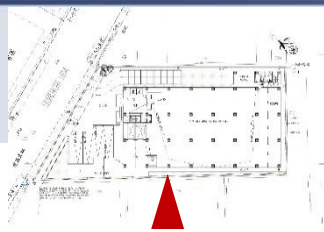


左向立面圖





背向立面圖



建築線

部更獎勵退縮線

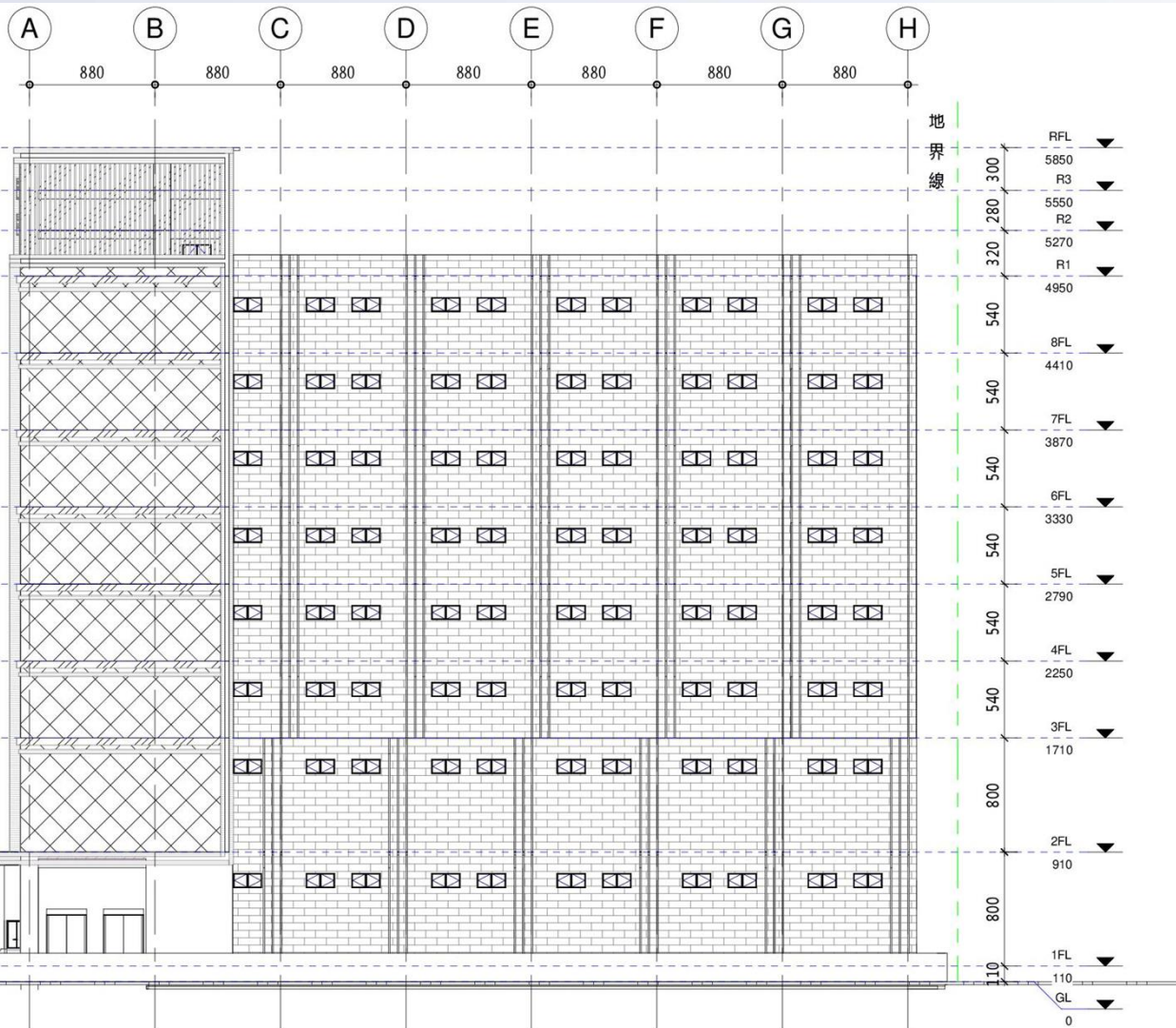
- 深色貼磚
- 淺色貼磚
- 淺色鋁板
- 深色鋁板
- 深色黑磚

9m

49.5m

供公眾人行道  
建國東路18米

1 右向立面  
1 : 300

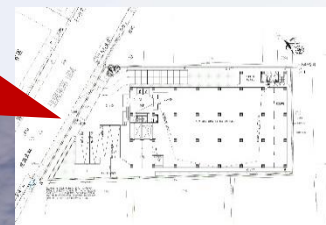


右向立面圖





# 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

### 高菖企業股份有限公司

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首頁/業務資訊/都市更新/都更法令

(<https://ohd.tycg.gov.tw/News.aspx?n=8630&sms=12598>)

謝謝！



敬請指教