

# 桃園區大興段都更案

擬訂桃園市桃園區大興段201地號等5筆土地

## 都市更新事業計畫案

### 【聽證會】



實 施 者：傑丞開發股份有限公司  
規 劃 單 位：丹棠城林都市更新股份有限公司  
設 計 單 位：謝樹林建築師事務所  
簡 報 日 期：民國111年12月27日

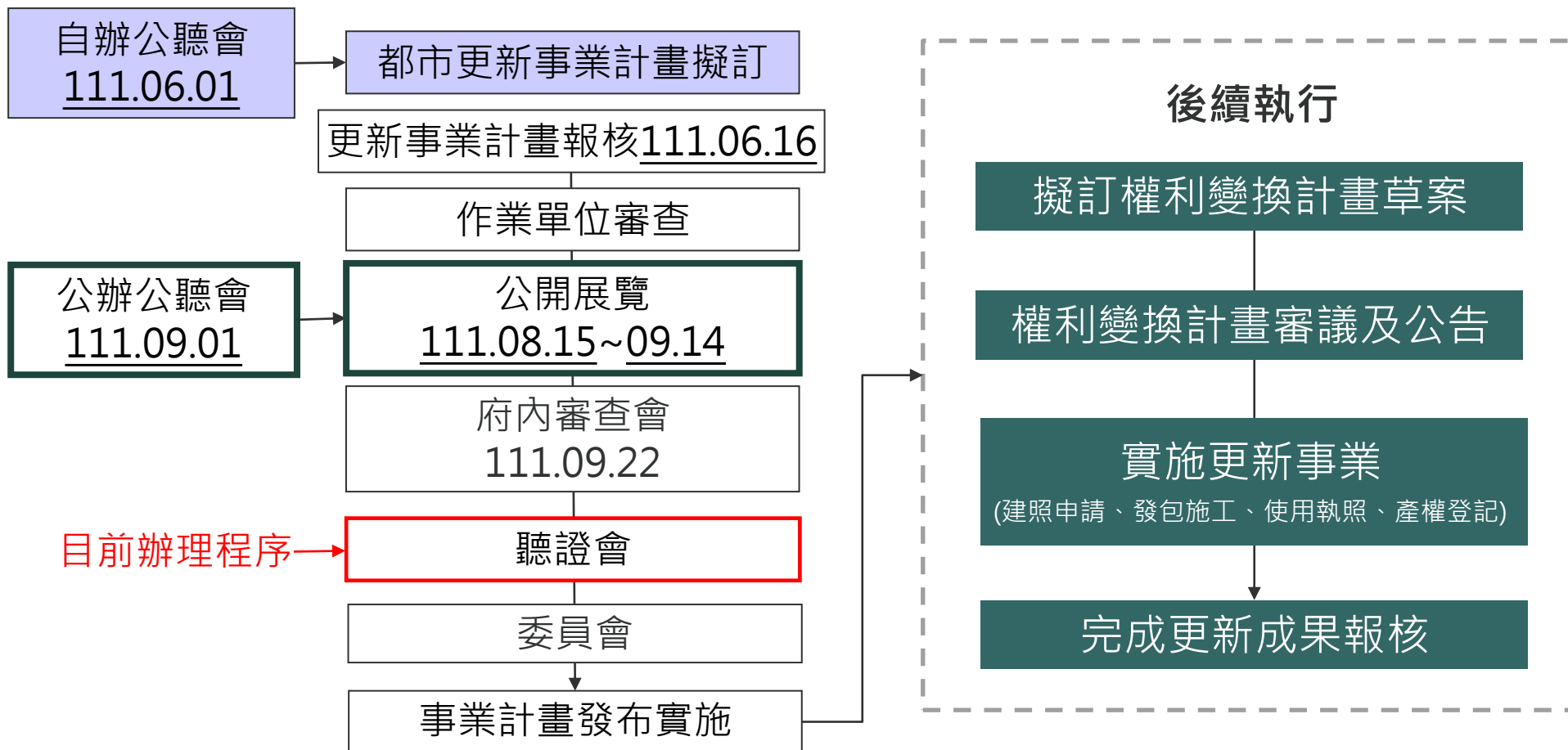
# 聽證會辦理之依據與目的

- 依都市更新條例第33條
- 各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證；各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定：
  - 一、於計畫核定前已無爭議。
  - 二、依第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。
  - 三、符合第三十四條第二款或第三款之情形。
  - 四、依第四十三條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。
- 不服依前項經聽證作成之行政處分者，其行政救濟程序，免除訴願及其先行程序。
- 行政程序法第54、55條規定辦理

# 都市更新案之聽證會議議程

- 程序一：於聽證程序開始前欲於會議進行發言者應先至簽到處登記發言次序
- 程序二：出席者簽到及登記發言
- 程序三：主席致詞
  - 1.會議開始時，主持人說明案由、介紹出席人員。
  - 2.並宣布發言順序、時間及其他應注意事項。
- 程序四：案件辦理情形之報告
- 程序五：出席者陳述意見
- 程序六：詢問及答復
  - 案件更新單元內之當事人、利害關係人及更新單元外周邊相關權利人得陳述意見、提出證據，並經交互答詢，市府將彙整會議紀錄後提送本市都市更新審議委員會參酌審議，並斟酌全部聽證紀錄說明採納及不採納之理由作成核定。
    - 1.陳情人陳述意見、提出證據（依序為所有權人、相關權利人、其他）。
    - 2.實施者就各意見答覆。
- 程序七：主持人宣布程序終結、散會

# 辦理期程



註：本案實施方式採部分「協議合建」、部分「權利變換」辦理。

# 前言

# 計畫目標

## ➤ 促進土地利用

- 現況建物年久失修，屋況老舊且機能缺乏，現況建物停車空間不足，更新後使用安全性更高的鋼骨鋼筋混凝土建材，開挖地下室解決住戶停車空間的不足。

## ➤ 改善居住環境

- 本更新單元內多為屋齡接近35年的老舊建物，管線老舊、無車位及電梯，以及公共安全相關疑慮(府都建使字第1100306407號)，更新後，重建一棟具有綠建築、耐震之住宅大樓，可以改善住戶的居住環境。

## ➤ 增進公共利益

- 基地位於春日路上，緊鄰南崁溪，為人潮聚集地，更新後沿街面留設上人行步道綠化空間改善環境，並設計照明設備，提供行人舒適的通行空間，改善都市環境。

# 府都建使字第1100306407號(110年11月23日)

- 門牌1099號、1101、1103、1105、1113號建物損壞，違反建築法相關之規範。

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：黃麗  
電話：03-3322101#6110  
傳真：03-3338087  
電子信箱：10010540@mail.tycg.gov.tw

桃園市桃園區同安里大興西路一段26  
8號十九樓

受文者：傑丞開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年11月23日  
發文字號：府都建使字第1100306407號  
速別：速件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：為本府實施建築物（本市桃園區春日路1099~1113號）公共安全檢查一案，其建築物未維護建築物合法使用與其構造及設備安全，已違反建築法第77條第1項規定，請於文到後30日內改善完成，屆期未改善或補辦手續而繼續使用者，本府將依建築法相關規定裁罰，請查照。

說明：

一、依據本府110年11月18日桃園市政府建築物公共安全動態項目檢查紀錄表(列管編號:2021111815)辦理。

二、按建築法第77條第1項規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」，及同法第91條第1項第2款規定：「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：二、未依第七十七條第一項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。」，合先敘明。

三、旨案業經本府於110年11月10日派員稽查，查獲建築物違反建築法相關缺失如下：

(一)1099號：  
1、B1雜物堆積。  
2、樓梯間雜物堆積。  
3、頂樓女兒牆破損。

(二)1101號：  
1、B1樓堆積雜物。  
2、2樓、3樓、4樓、5樓板損壞鋼筋裸露。

第1頁，共2頁

3、4樓、5樓雜物堆積。  
4、頂樓女兒牆破損、樓梯間堆積雜物、牆體損壞。

(三)1103號：  
1、1103號前柱子破損鋼筋裸露。  
2、B1樓堆積雜物。  
3、2樓、3樓、4樓、5樓樓板損壞鋼筋裸露。

(四)1105號：  
1、B1、2樓梯間雜物堆積。  
2、2樓、3樓、4樓、5樓樓板損壞鋼筋裸露。  
3、3樓女兒牆龜裂。

(五)1113號：  
1、逃生通路封閉。  
2、B1雜物堆積。  
3、2樓、3樓、4樓、5樓樓板損壞鋼筋裸露。

四、前開缺失部份請於文到後30日內改善完成，並附改善完成佐證文件報府備查。屆時尚未改善而繼續使用者，本府將依建築法相關規定裁處。

五、另社區範圍內公共空間之物品，倘於文到30日內無人認領，將視同廢棄物處理，副請本府環保局本於權責妥處。

正本：桃園區春日路1099~1113號所有權人  
副本：桃園市政府環境保護局、本府建築管理處使用管理科

市長鄭文燦

本案依分層負責規定授權業務主管執行

第2頁，共2頁

➤ 違反建築法相關之規範建物現況圖





# 周遭環境現況



# 壹、基本資料

# 基地位置

➤ 非屬都市更新地區

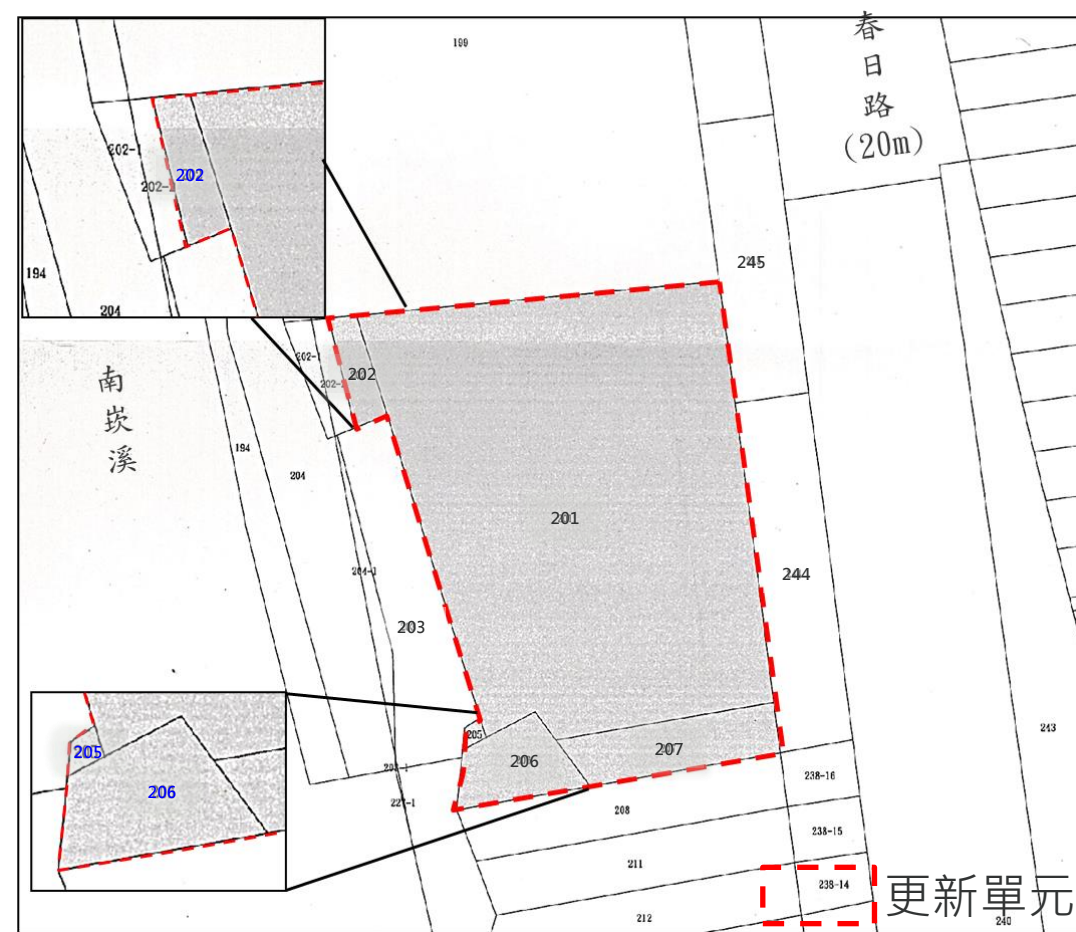
➤ 周邊公共設施

- 距離兒十一公園約68m；距離同新公園約290m
- 距離寶興市民活動中心約428m；距文昌國中約236m



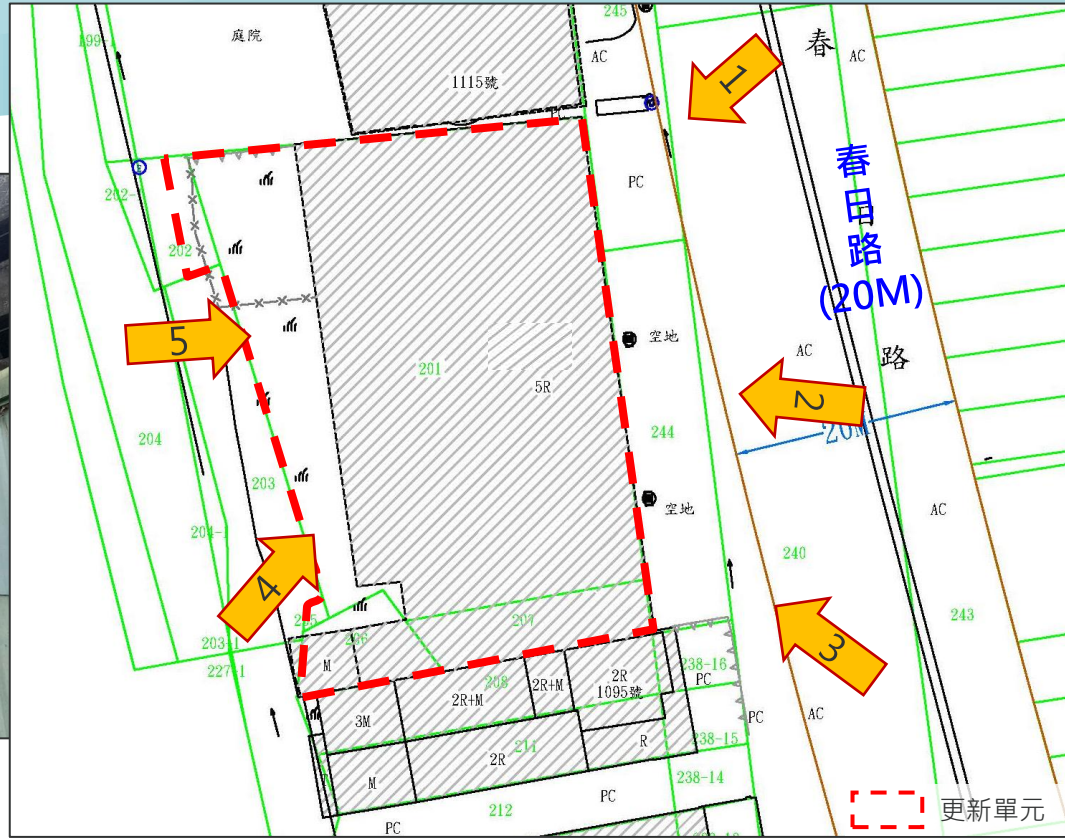
➤ 位於變更南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案範圍內

- 住宅區
- 容積率 200%、建蔽率 60%



註：距離僅為初步測量，存有誤差之可能性。

# 更新單元現況

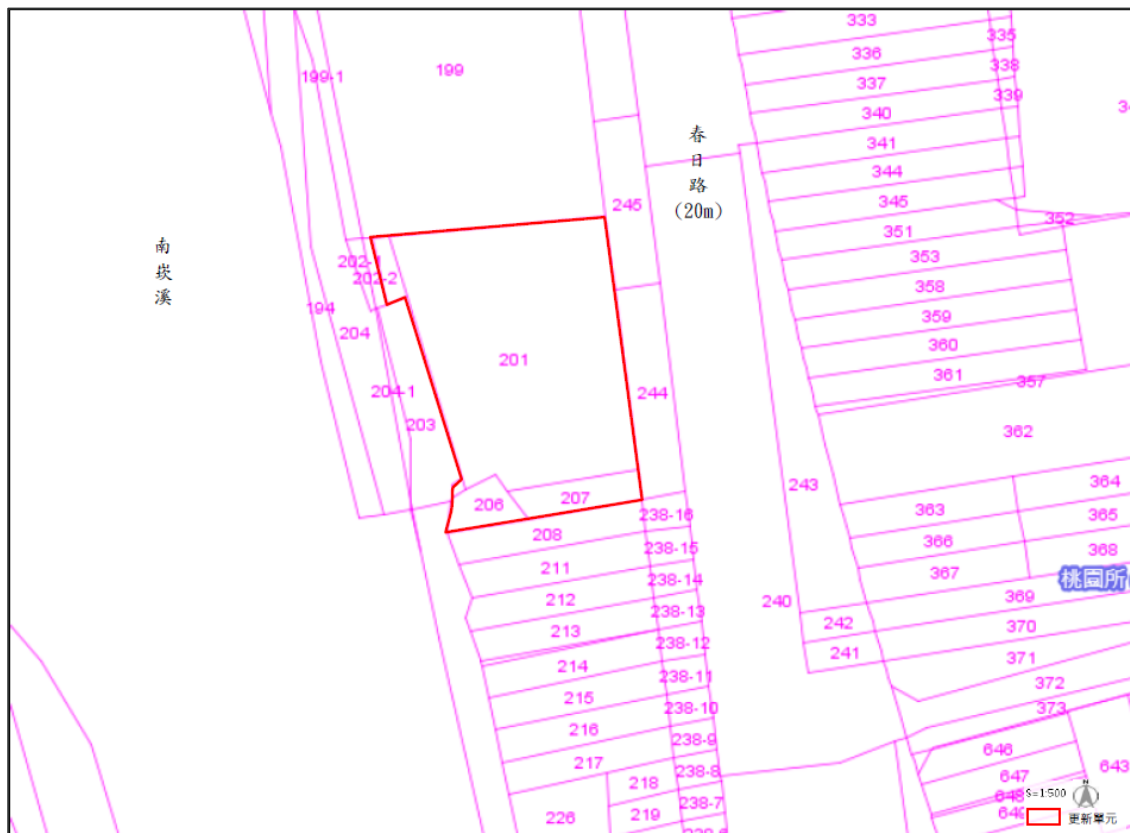


# 更新單元範圍

## ➤ 更新單元範圍：

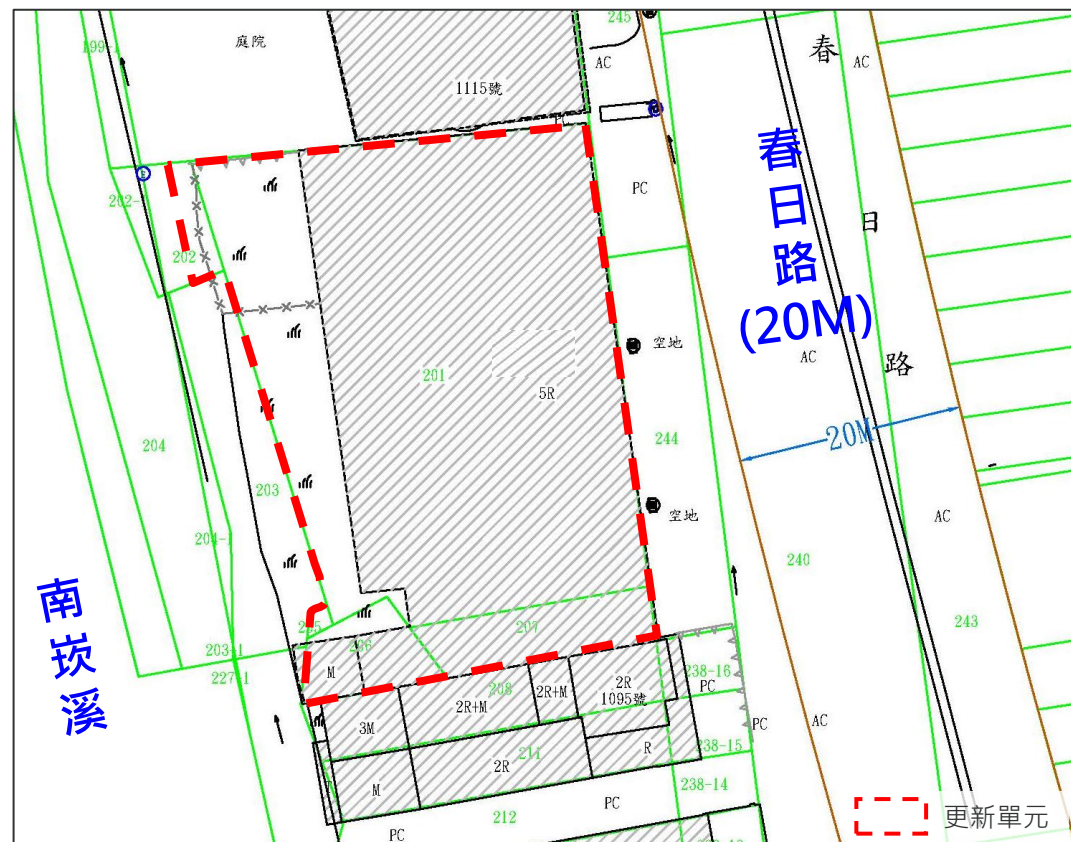
- 桃園區大興段201、202、205、206、207地號共五筆土地

## ➤ 總面積：1,543.15m<sup>2</sup>



## ➤ 臨路情況

- 東側：春日路(20 M計畫道路)及現有巷道
- 西側：面南坎溪



# 土地權屬

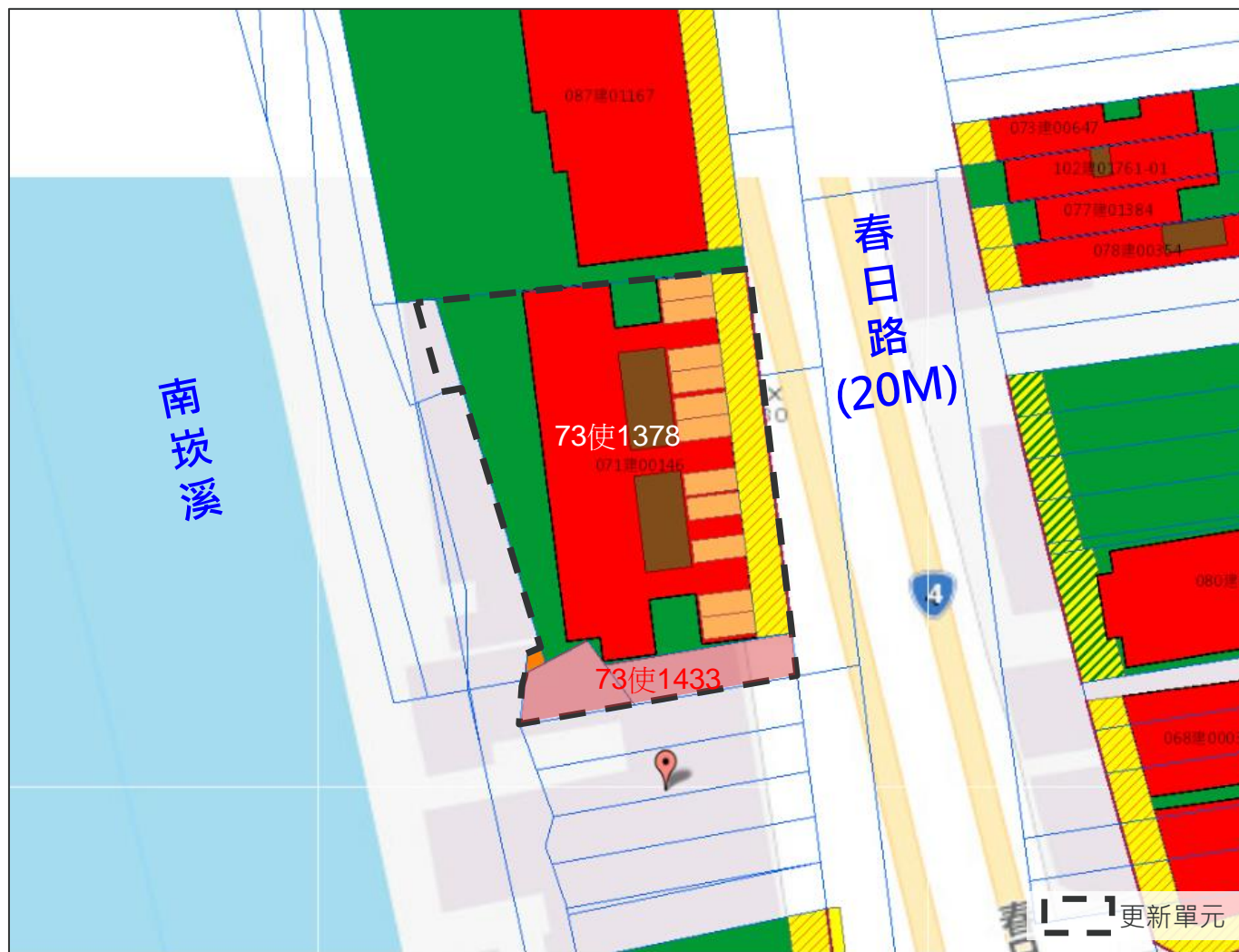
## ➤ 更新單元內皆為私有土地

土地權屬	土地面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)
國有土地	0.00	0.00%
私有土地	1,543.15	100.00%
合計	1,543.15	100%



# 建物權屬

- 產權:皆屬私有
- 所有權人數:8人
- 建物構造:RC
- 建物樓層:五層建物
- 共59筆建號，合法建物面積共計5,151.67 m<sup>2</sup>
- 地上物現況違反建築法相關之規範，且老舊破損鋼筋外露。



## 貳、事業計畫



# 更新單元劃定檢討

## 符合「桃園市都市更新單元劃定基準」規定

- 第二點：街廓內臨接一條計畫道路且土地面積達1,500平方公尺以上者。

☑ 本案鄰接春日路，面積1,543.15m<sup>2</sup>，符合規定。

- 第四點：毗鄰土地之建築物已建築完成，且達30年以上者，應依規定程序徵詢意願並辦理協調會，本案南側208、211地號無使用執照且屋齡達30年。

- 第八點：合法建築物符合危老重建條例第三條第一項第二款及第三款所定結構安全性能評估，並經本府認定者，得不受第五點第一款規定之限制。

☑ 本案符合危老重建條例第三條第一項第二款，經結構安全性能評估未達最低等級，符合規定。

社團法人新北市結構工程技師公會 函

會所地址：100 台北市中正區金門街17巷15號1樓  
聯絡電話：(02) 2362-1056  
傳真號碼：(02) 2362-1057

受文者：林 [ ] 君

發文日期：110年10月20日  
發文字號：(110) 新北市結技(五)炤字第1146號  
速別：  
密等及解密條件：  
附件：如主旨

主旨：完成 台端委請本會辦理「桃園市桃園區大興里23鄰春日路1099號、1101號、1103號、1105號、1107號、1109號、1111號、1113號」結構安全性能初步評估乙案，茲檢送新北市結技鑑字第初評447號初步評估報告書共一式3份，敬請查收。

說明：

一、依據 110.10.08 台端申請書辦理。

二、本報告書應載明事項如下：

(一)建築物地址：桃園市桃園區大興里 23 鄰春日路 1099 號、1101 號、1103 號、1105 號、1107 號、1109 號、1111 號、1113 號

(二)危險度總評估分數 R 值: 71.43

(三)評估等級為未達最低等級。

(四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。

正本：林黃阿敏 君  
副本：

理事長 陳伯炤

# 同意書簽署之意義與相關權益事項

## ➤ 依據條例第37條：同意參與都市更新事業計畫比例

- 私有土地及私有合法建築物所有權人數同意數均超過4/5同意
- 私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過4/5同意
- 但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者(90%)，其所有權人數不予計算。

## ➤ 說明：

本案屬自行劃定更新單元，實施方式為部分「協議合建」、部分「權利變換」，因私有土地面積及合法建物面積同意之比例均超過十分之九同意，符合同意門檻。

本案門牌1099號1樓，現已登記完成產權，故建物面積、同意比例並同修正。實施者持續整合中

項目	土地(報核當下)		建物(報核當下)	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人(人)
全區總和	1,543.15	14	5,151.67	8
公有	0	0	0	0
私有	1,543.15	14	5,151.67	8
排除總和	-	-	-	-
計算總和	1,543.15	14	5,151.67	8
同意比例門檻(%)	80%	80%	80%	80%
本案同意比例(%)	90.07%	21.43%	91.19%	50.00%

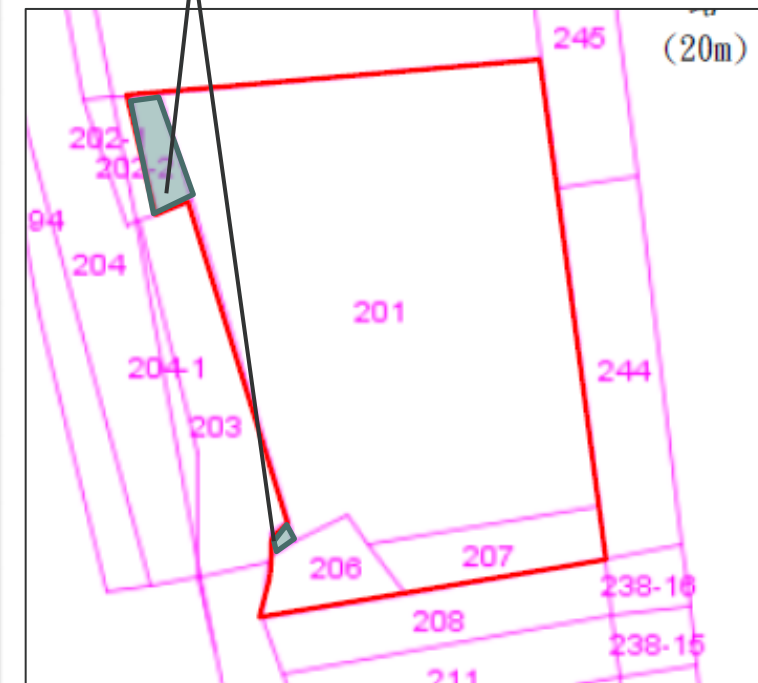
土地(現今整合)		建物(現今整合)	
面積(m <sup>2</sup> )	所有權人(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人(人)
1,543.15	10	5,253.91	8
0	0	0	0
1,543.15	10	5,253.91	8
-	-	-	-
1,543.15	10	5,253.91	8
80%	80%	80%	80%
92.30%	70.00%	92.76%	50.00%

# 獎勵項目、比例及面積 (1/2)

- **202、205**地號容積獎勵面積及基準容積共為87.217m<sup>2</sup>
- 基地面積(更新前空地)：36.04m<sup>2</sup>(202地號、205地號)
- 基準容積：(A)202+205地號:36.04m<sup>2</sup>×200%=72.08m<sup>2</sup>

獎勵項目			獎勵額度	
			比例(%)	面積(m <sup>2</sup> )
內政部	§6	危險建物(建物結構安全未達最低等級)	-	-
	§10	綠建築設計(黃金級)	8.00%	5.60m <sup>2</sup>
	§11	智慧建築設計	-	-
	§12	無障礙環境設計	-	-
	§13	耐震設計(結構安全性能第三級)	2.00%	1.442m <sup>2</sup>
	§14	時程獎勵	7.00%	5.046m <sup>2</sup>
	§16	規模獎勵	-	-
桃園市	§3	擬訂報核都市更新事業計畫之更新單元內私有土地與合法建築物所有權人數及所有權面積均超過9/10者	-	-
	§7	都市更新單元內土地及合法建築物所有權人人數依規定計算後，符合獎勵條件者	4.00%	2.883m <sup>2</sup>
<b>(B)容積獎勵(小計)(上限50%)</b>			<b>21.00%</b>	<b>15.137m<sup>2</sup></b>
<b>202+205地號基準容積+獎勵項目總計(A+B)</b>			<b>-</b>	<b>87.217m<sup>2</sup></b>

202、205地號(A、B)



註：上述係為估計值，正確允建容積以都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

# 獎勵項目、比例及面積 (2/2)

- 基地面積：1,507.11m<sup>2</sup> (201、206、207地號)
- 基準容積：1,507.11m<sup>2</sup> × 200% = 3,014.22m<sup>2</sup>

項目	獎勵額度	
201、206、207地號適用原容1.3倍 (依原核准圖說繪製並重新計算之樓地板面積計算)	原容積面積	原容1.3倍
201地號	4,132.659m <sup>2</sup>	5,372.456
206、207地號	533.416m <sup>2</sup>	693.440
(C)允建容積面積總計	-	6,065.896 m <sup>2</sup>
(A+B+C)獎勵後總允建總容積	-	6,153.113 m <sup>2</sup>

註：上述係為估計值，正確允建容積以都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

- 本案經結構安全性能評估未達最低等級
- 本案201、206、207地號依照條例65條原容1.3倍之都市更新容積獎勵，允建容積面積為：6,065.896 m<sup>2</sup>
- 本案獎勵後總允建容積為 6,065.904 + 87.217 = 6,153.121 m<sup>2</sup>

201、206、207地號原容1.3倍      202、205地號允建容積

正本  
發文方式：紙本遞送  
權號：  
保存年限：

桃園市政府 函

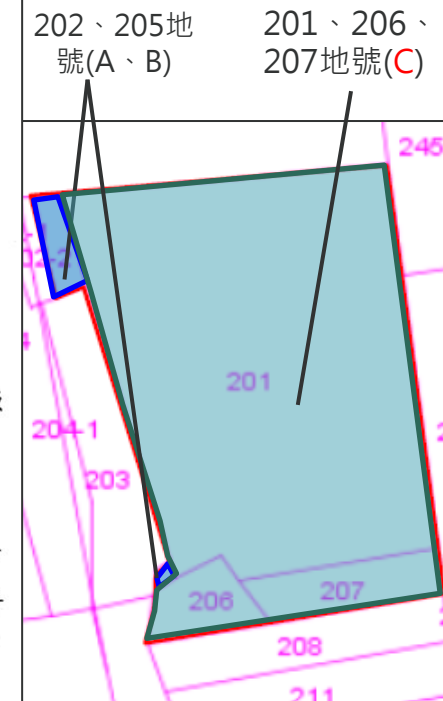
地址：330206桃園市桃園區縣府路1號  
承辦人：蕭淑文  
電話：03-3322101#6101  
傳真：03-3338087  
電子信箱：10010945@mail.tycg.gov.tw

受文者：傑丞開發股份有限公司  
發文日期：中華民國111年11月10日  
發文字號：府都建照字第1110314424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：貴事務所檢送「桃園區大興段201地號等5筆土地」建築物原容積認定一案，本府同意備查，復請查照。

說明：

- 一、復貴事務所111年11月7日申請書。
- 二、查旨案經本府111年9月26日府都住更字第1110270885號函「擬訂桃園市桃園區大興段201地號等5筆土地都市更新事業計畫案」府內審查會議紀錄在案，本案尚在都市更新程序中，先與敘明。
- 三、旨案即經貴事務所檢具旨揭地號之(73)桃縣建管使字第01378號與(73)桃縣建管使字第01433號使用執照圖說，並依依法開業登記之建築師依據建築技術規則建築設計施工編第162條規定檢討確認無誤並簽證負責填具「法令檢討及原容積計算結果總整表」認定原建築容積如下、同意備查。
  - (一)(73)桃縣建管使字第01378號使用執照。
    - 1、地下層原建築容積：0平方公尺。
    - 2、地上層原建築容積：4,132.659平方公尺。
  - (二)(73)桃縣建管使字第01433號使用執照。
    - 1、地下層原建築容積：0平方公尺。
    - 2、地上層原建築容積：533.416平方公尺。



# 處理方式、實施方式

## ➤ 處理方式：全區「重建」

- 本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

## ➤ 實施方式：部分「協議合建」、部分「權利變換」

### • 條例43條

- 「都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。」

### • 條例44條

- 以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。

# 地上物拆遷補償與安置

## ➤ 拆遷補償計畫:

- 本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第57條規定辦理。因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值。
- 補償金額由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內通知領取及提存。
- 總補償面積為1,509.82坪，補償單價為77,850元/坪，累積折舊率為72.20%，本案補償費用為27,987,015元。(已扣除拆除費用3,863,147元)

## ➤ 拆遷安置計畫

- 本案採權利變換方式辦理，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第24條、第25條規定辦理。權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署，權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。
- 本案安置面積為1,509.82坪，安置單價為一樓店鋪400元/坪/月，二樓以上270元/坪/月，共補貼42個月，共計18,270,933元。

## ➤ 非合法建物拆遷補償

- 本案非合法建物為；春日路1099號一樓鐵皮房屋(28.43m<sup>2</sup>)及春日路1113號一樓鐵皮雨遮(26.9m<sup>2</sup>)，補償單價分別為7500元/坪、3500元/坪，累積折舊率為60.00%，本案非合法建物拆遷補償費用為32,219元。(已扣除拆除費用5,533元)

(實際金額以審查會審議結果為準)

# 分配原則

➤ 採協議合建方式辦理者，房地分配依協議內容辦理

➤ 採權利變換方式辦理者，房地分配如下：

➤ 達最小分配單元者之選配原則

- 更新前持有建築物位於一樓者，優先選配更新後相對位置之一樓分配單元，並以選配整戶為原則。
- 實際選配之價值以不超過所有權人應分配價值之**百分之十**為原則，如有超過應取得實施者同意後為之

➤ 地主未達最小分配單元者之分配原則

- 得與其他土地所有權人、權利變換關係人合併分配。
- 與實施者協議以現金繳納共同負擔方式達最小分配單元價值者，得選配一戶。
- 前款合併後，應繳納之差額價金不得超過更新後應分配價值之**10%**為原則。
- 若未於申請分配期限內提出合併分配，視為不能參與權利變換分配，應以領取更新前權利價值之現金補償方式辦理。

➤ 公開抽籤

- 有兩位以上同時申請同一分配單元(車位亦同)者。
- 更新後應分配價值達最小分配單元，但屆時未表達意願者。

# 財務計畫(共同負擔)

- 法令依據：《都市更新權利變換實施辦法》第19條、「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」

項目		金額(萬元)	說明
工程費用(A)	重建費用	650,378,440	拆除工程、建築設計費、營建費用(RC造)、公寓大廈管理基金、外接水電管線費、建築相關規費等。
	申請相關容獎所支付之費用	1,656,107	綠建築相關委辦費用
權利變換費用(B)		57,629,357	都市更新規劃費用(含不動產估價費用)、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費用、地籍整理費用等。
貸款利息(C)		26,644,550	【(工程費用 - 公寓大廈管理基金) + (權利變換費用 - 拆遷補償費)】×貸款年利率(2.07%)×貸款期間(3.5)×0.5
稅捐(D)		12,578,803	印花稅、土地所有權人分回房屋之營業稅...等
管理費用(E)	信託費用	1,157,348	(營建費用+總土地公告現值)×0.3%
	人事行政管理費用	37,444,363	(工程費用A + 權利變換費用B + 貸款利息C + 稅捐D)×5%
	銷售管理費用	44,933,235	(工程費用A + 權利變換費用B + 貸款利息C + 稅捐D)×6%
	利潤及風險管理費	94,498,676	(工程費用A + 權利變換費用B + 貸款利息C + 稅捐D)×12%
總計		926,920,879	

(實際金額以審查會審議結果為準)



# 更新後價值預估

- 採事業計畫、權變計畫分送，更新後估價數據未來需以權變計畫送件前六個月內查估數據為準，以下數據僅為預估。

項目	面積	單位	平均單價	單位	合計	單位	
1	一樓銷坪面積	236.55	坪	525,000	元/坪	124,188,251	元
2	二樓以上銷坪面積	2,790.72	坪	350,000	元/坪	976,752,954	元
3	停車位	85	部	1,800,000	元/部	153,000,000	元
更新後總價值計算						1,253,941,205	元

➤ 土地所有權人應分擔之共同負擔費用

• 本案共同負擔費用：926,920,879元

• (共同負擔金額由土地所有權人及其權利變換關係人按其更新前權利價值比例負擔之。)

➤ 土地所有權人平均共同負擔比例及額度

• 更新後總價值：1,253,941,205元

➤ 土地所有權人平均共同負擔比例：

•  $926,920,879 \div 1,253,941,205 = 73.92\%$

(實際金額以審查會審議結果為準)

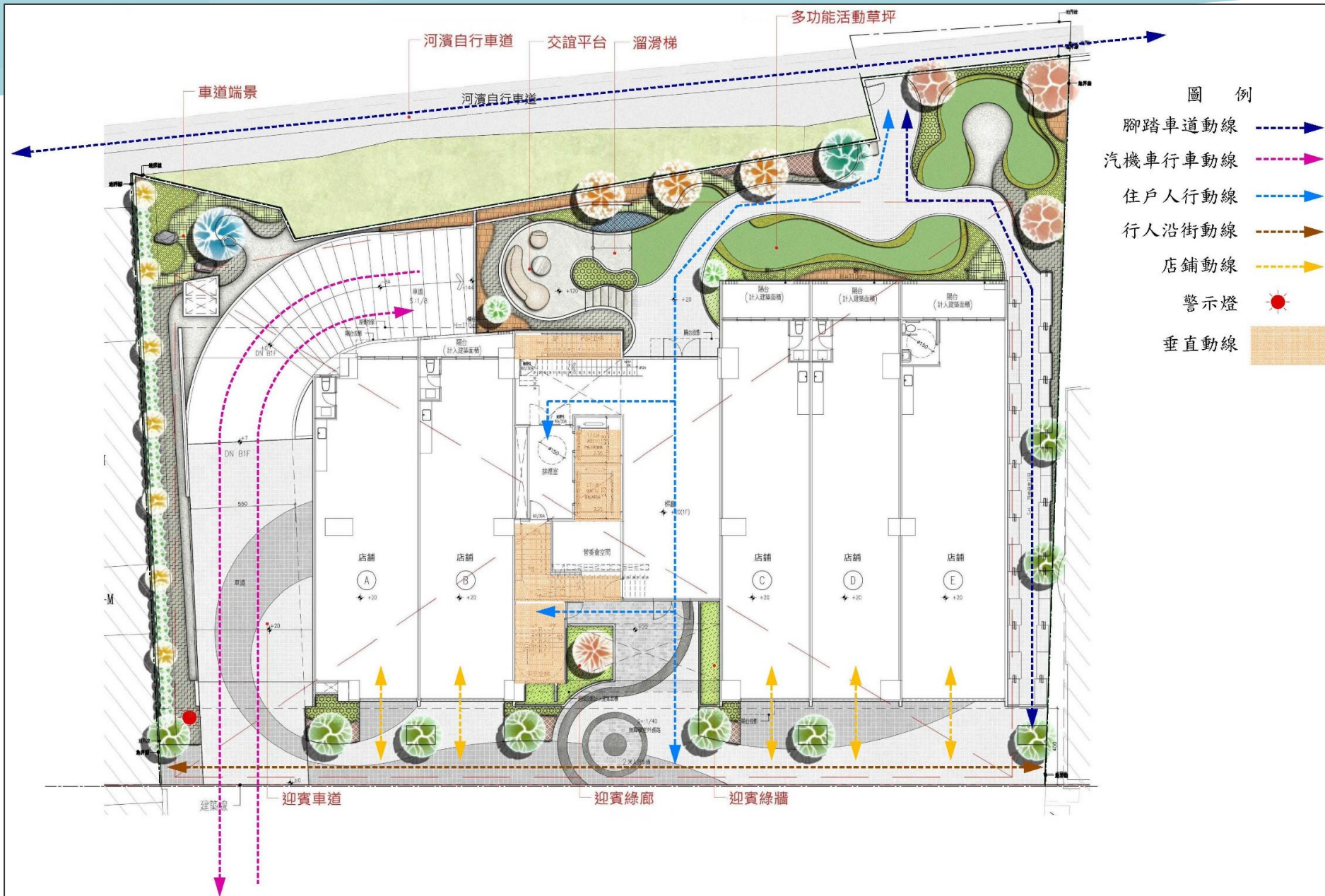
# 參、建築設計

# 建築設計

- 樓層：地上17層、地下3層
- 構造：RC
- 戶數：店鋪5戶(1F)住宅64戶(2F-17F)，合計69戶
- 汽車位：法定49部，實設85部
- 機車位：法定49部，實設69部
- 建蔽率：法定60%，設計51.16%
- 開挖率：法定80%，設計79.99%
- 容積率：允建398.74%，設計398.73%

基地面積：	1543.15m <sup>2</sup>
基準容積：	3086.3m <sup>2</sup>
容積獎勵：	3066.813 m <sup>2</sup>
允建容積：	6153.113m <sup>2</sup>
總樓地板面積：	11735.95m <sup>2</sup>
產權面積：	3027.27坪
戶數：	合計69戶
停車位：	汽車位：實設85部 機車位：實設69部
建物規劃：	店鋪、集合住宅

# 人車動線說明

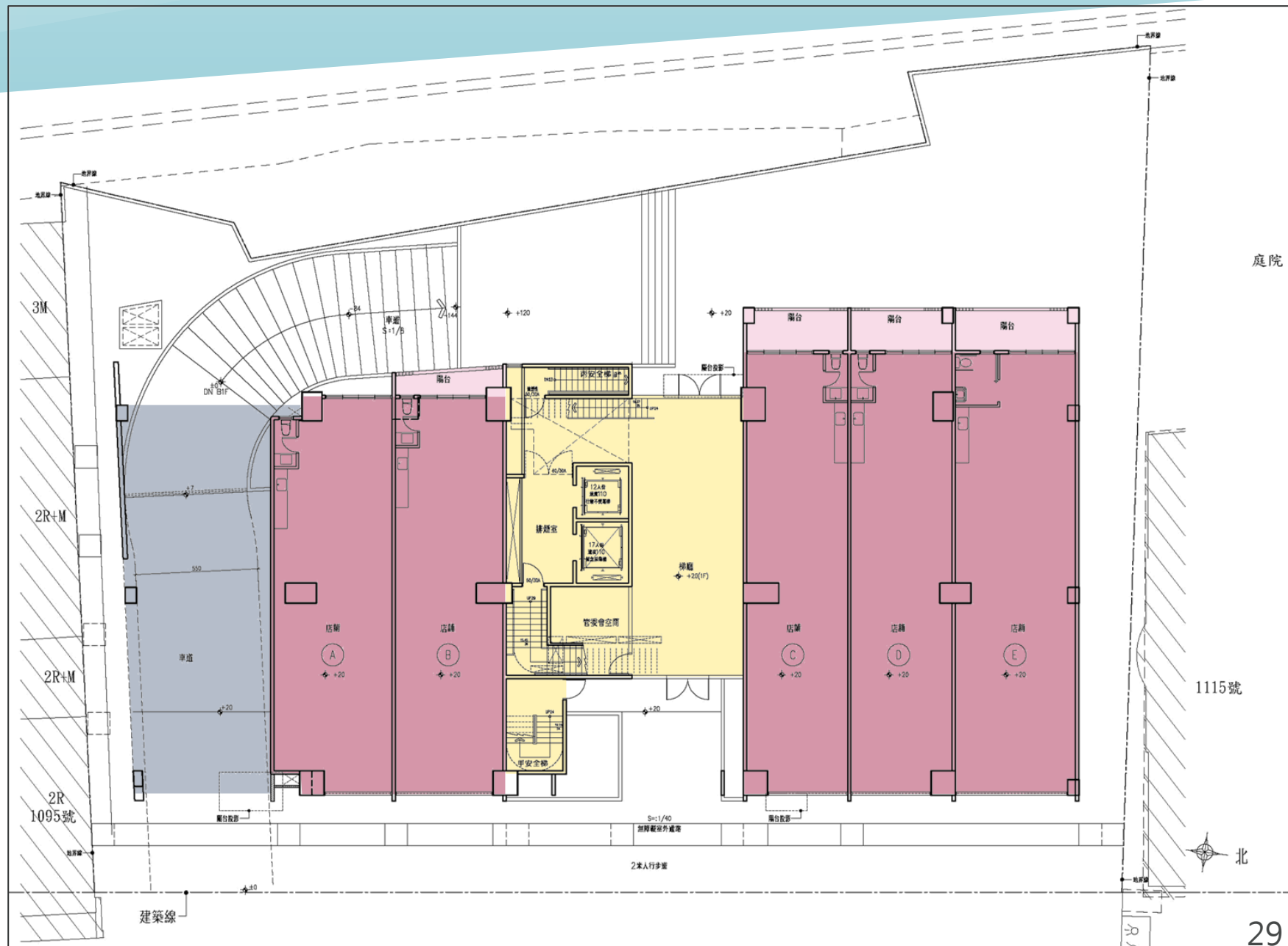


# 一層平面圖

空間名稱	面積計算	小計
電梯	① 2.5x2.5=6.25㎡	=65.66㎡
緊急昇降機	② 2.9x2.5=7.25㎡	
排煙室	③ 3.15x4.9=15.44㎡	
甲特別安全梯	④ 2.7x4.3=11.61㎡	
乙特別安全梯兼無障礙樓梯	⑤ 2.69x1.97+5.65x1.46=13.55㎡	
丙安全梯	⑥ 5.65x1.4=7.91㎡	
管委會	⑦ 2.69x3.68=9.9㎡	
梯廳	⑧ 3.55x3.15+3.05x2.5+12.6x5.15=83.7㎡	
車道	⑩ 0.95x1.775+(6.97+6.16)x16.9/2=112.64㎡ ... 併入地下室機房樓梯	
共用面積		

戶別	居室	廁所	小計
A 戶	⑪ 0.95x3.675+2.225x4.325+5.45x13.725+0.95x3.675=91.41㎡	① 1.125x2.225=2.5㎡	=93.91㎡
B 戶	⑫ 3.875x2.225+5x15.625=86.75㎡	② 1.125x2.225=2.5㎡	=89.25㎡
C 戶	⑬ 2.225x3.575+4.7x17.645=90.89㎡	③ 1.125x2.225=2.5㎡	=93.39㎡
D 戶	⑭ 3.575x2.225+4.7x17.645=90.89㎡	④ 1.125x2.225=2.5㎡	=93.39㎡
E 戶	⑮ 2.425x3.525+5.55x17.445=105.37㎡	⑤ 2.025x2.425=4.91㎡	=110.28㎡
小計	⑪+⑫+⑬+⑭+⑮=465.98㎡	①+②+③+④+⑤=14.24㎡	=480.22㎡

戶別	陽台
B 戶	⑯ (1.095+1.43)x3/2=6.31㎡
C 戶	⑰ 4.7x2=9.4㎡
D 戶	⑱ 2x4.7=9.4㎡
E 戶	⑲ 5.55x2=11.1㎡
小計	⑯+⑰+⑱+⑲=36.21㎡



庭院

1115號

北

# 二層平面圖

空間名稱		面積計算	小計	
共用面積	15% 機電設備			
	電梯	① 2.5x2.5=6.25㎡	226.92㎡ =256.91㎡	
	緊急昇降機	② 2.5x2.9=7.25㎡		
	排煙室	③ 4.9x2.25=11.03㎡		
	甲特別安全梯	④ 6.2x2.7=16.74㎡		
	乙特別安全梯兼加降樓梯	⑤ 5.5x3.1=17.05㎡		
	管委會	⑦ 2.55x8.675+1.06x2.095+11.625x4.9+2.25x8.725+1.125x1.5+11.65x6.2=174.85㎡		
梯廳	⑧ 10.55x2.25=23.74㎡			
陽台	⑥a 1.35x1.6=2.16㎡    ⑥b 6.2x1.275=7.91㎡    ⑥c 4.025x1.325=5.33㎡			
室內樓地板面積	戶別	居室	廁所	小計
	B 戶	⑧ 2.9x1+11.25x6.45+1.75x0.775+1.375x1.7=79.16㎡	⑨+⑩= 1.75x3.025+2.575x1.7=9.67㎡	=88.83㎡
	C 戶	⑨ 0.5x1.5+1.75x2.45+7.7x4.725+11.85x0.725+4.3x7.12=73.38㎡	⑪= 5.415x1.55=8.39㎡	=81.77㎡
	小計	⑧+⑨ =152.54㎡	⑩+⑪+⑫=18.06㎡	=170.6㎡
戶別	陽台			小計
B 戶	⑬ 1.75x2=3.5㎡	⑭ 4.4x1.95=8.58㎡		=12.08㎡
	⑮ 0.925x1.75=1.62㎡ ... 計入樓地板面積			
C 戶	⑯ 2x1.85=3.7㎡	⑰ 1.705x1.855=3.16㎡		=6.86㎡
	⑱ 0.925x1.85=1.71㎡ ... 計入樓地板面積			
小計	⑬+⑭+⑮+⑯+⑰+⑱ =22.29㎡			



# 三層平面圖

空間名稱		面積計算		小計		
共用面積 15%機電設備	電梯	①	2.5x2.5=6.25㎡	=53.16㎡		
	緊急昇降機	②	2.9x2.5=7.25㎡			
	排煙室	③	2.25x4.9=11.03㎡			
	甲特別安全梯	④	3.1x3.05+3.1x2.7=17.83㎡			
	乙特別安全梯兼加障礙樓梯	⑤	3.1x5.5=17.05㎡			
	梯廳	⑥	10.55x2.25=23.74㎡	⑥-⑨ 4.4x1.5=6.6 ...計入面積	=89.75㎡	
陽台	⑩a	1.6x1.35=2.16㎡				
室內樓地板面積	戶別	居室	廁所	小計		
	A 戶	⑦	1.375x1.7+11.25x6.45+0.775x1.75+1x2.9=79.16㎡	⑦+⑦=	3.025x1.75+1.7x2.575=9.67㎡	=88.83㎡
	B 戶	⑧	2.9x1+11.25x6.45+1.75x0.775+1.375x1.7=79.16㎡	⑧+⑧=	1.75x3.025+2.575x1.7=9.67㎡	=88.83㎡
	C 戶	⑨	0.5x1.5+1.75x2.45+7.7x4.725+1.85x0.725+4.3x7.12=73.38㎡	⑨=	5.415x1.55=8.39㎡	=81.77㎡
	D 戶	⑩	3.1x1.85+6.2x3.275+1.525x0.575+1.875x3.1=32.11㎡	⑩=	2.525x1.525=3.85㎡	=35.96㎡
	E 戶	⑪	6.05x3.675+5.45x1.5+2.85x2.525+2.05x1.65+1.65x1.475=43.42㎡	⑪=	2.525x1.55=3.91㎡	=47.33㎡
	小計	⑦+⑧+⑨+⑩+⑪	=307.23㎡	⑦+⑧+⑨+⑩+⑪	=35.49㎡	=342.72㎡
戶別	陽台		小計			
A 戶	⑦c 2x1.75=3.5㎡	⑦c 1.95x4.4=8.58㎡	=12.08㎡			
B 戶	⑧c 1.75x0.925=1.62㎡ ...計入樓地板面積	⑧c 2x3.555+0.755x1.7=8.39㎡	=11.89㎡			
	⑧c 0.925x1.75=1.62㎡ ...計入樓地板面積					
C 戶	⑨c 2x1.85=3.7㎡	⑨c 1.71x1.85=3.16㎡	=6.86㎡			
	⑨c 0.925x1.85=1.71㎡ ...計入樓地板面積					
D 戶	⑩c 1.65x2=3.3㎡		=3.3㎡			
E 戶	⑪c 1.65x2=3.3㎡	⑪c 2.85x1.71=4.87㎡	=8.17㎡			
小計	⑦c+.....+⑩c		=47.09㎡			

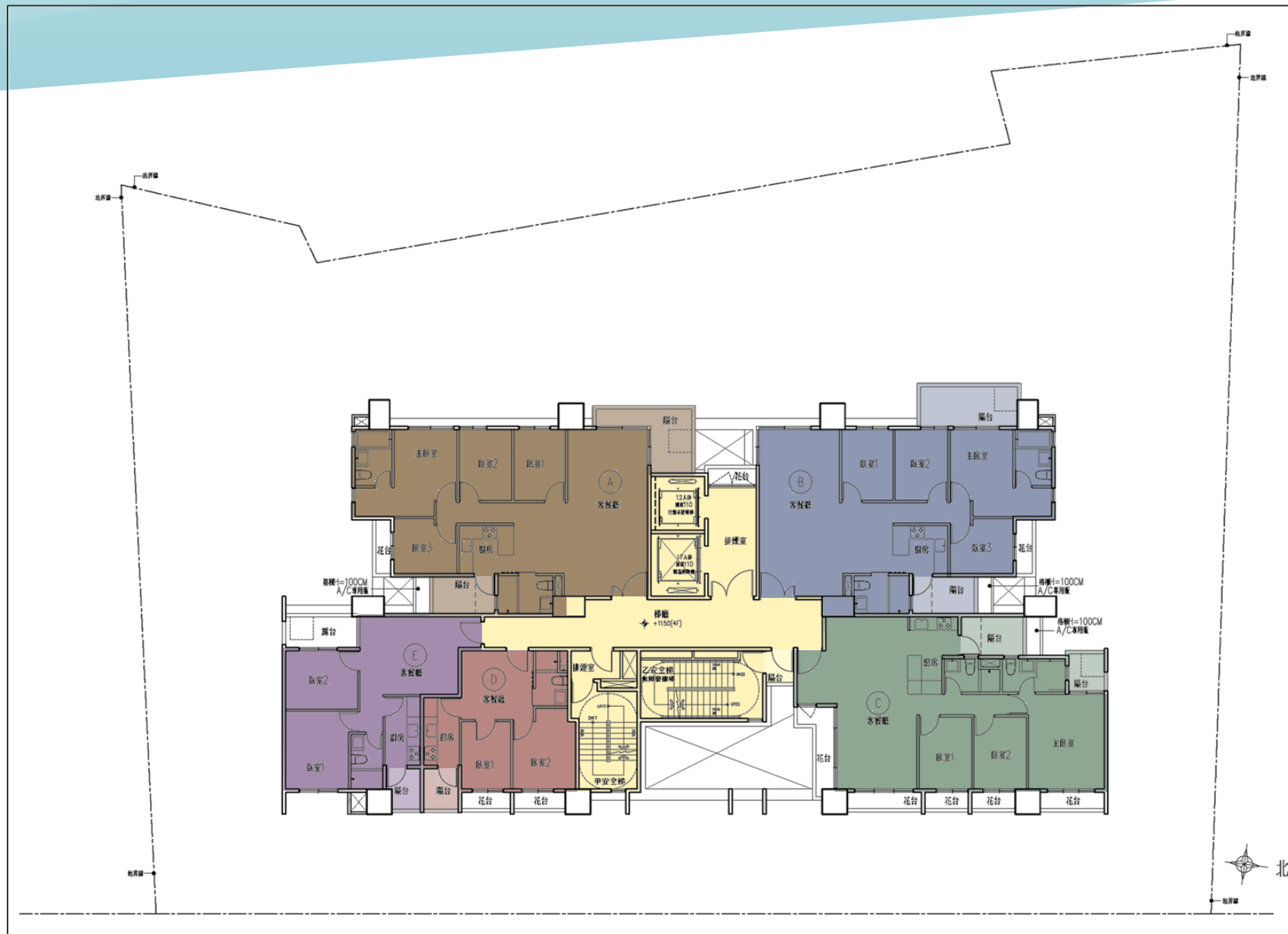


# 四層平面圖

空間名稱		面積計算		小計	
共用面積	電梯	①	2.5x2.5=6.25㎡	=53.16㎡	
	緊急昇降機	②	2.9x2.5=7.25㎡		
	排煙室	③	2.25x4.9=11.03㎡		
	甲特別安全梯	④	3.1x3.05+3.1x2.7=17.83㎡		
	乙特別安全梯兼加障礙樓梯	⑤	3.1x5.5=17.05㎡		
	梯廳	⑥	10.55x2.25=23.74㎡	⑦	4.4x1.5=6.6 ...計入容積
陽台	⑧	1.6x1.35=2.16㎡			

戶別	居室	廁所	小計
A 戶	⑦ 1.375x1.7+11.25x6.45+0.775x1.75+1x2.9=79.16㎡	⑦+⑧= 3.025x1.75+1.7x2.575=9.67㎡	=88.83㎡
B 戶	⑧ 2.9x1+11.25x6.45+1.75x0.775+1.375x1.7=79.16㎡	⑧+⑨= 1.75x3.025+2.575x1.7=9.57㎡	=88.83㎡
C 戶	⑨ 0.5x1.5+1.75x2.45+7.7x4.725+1.85x0.725+4.3x7.12=73.38㎡	⑨= 5.415x1.55=8.39㎡	=81.77㎡
D 戶	⑩ 3.1x1.65+6.2x3.275+1.525x0.575+1.875x3.1=32.11㎡	⑩= 2.525x1.525=3.85㎡	=35.96㎡
E 戶	⑪ 8.05x3.675+5.45x1.5+2.875x2.525+2.05x1.65+1.65x1.475=43.48㎡	⑪= 2.525x1.525=3.85㎡	=47.33㎡
小計	⑦+⑧+⑨+⑩+⑪=307.29㎡	⑦+⑧+⑨+⑩+⑪=35.43㎡	=342.72㎡

戶別	陽台	小計
A 戶	⑦a) 2x1.75=3.5㎡ ⑦b) 1.75x0.925=1.62㎡ ...計入樓地板面積	⑦c) 3.025x2+2.4x0.975=8.39㎡ =11.89㎡
B 戶	⑧a) 1.75x2=3.5㎡ ⑧b) 0.925x1.75=1.62㎡ ...計入樓地板面積	⑧c) 4.4x1.95=8.58㎡ =12.08㎡
C 戶	⑨a) 2x1.85=3.7㎡ ⑨b) 0.925x1.85=1.71㎡ ...計入樓地板面積	⑨c) 1.71x1.85=3.16㎡ =3.86㎡
D 戶	⑩a) 1.65x2=3.3㎡	=3.3㎡
E 戶	⑪a) 1.65x2=3.3㎡	⑪b) 1.575x3.25=5.12㎡ =8.42㎡
小計	⑦a)+...+⑪a)=47.52㎡	





# 五層平面圖

空間名稱		面積計算		小計
共用面積	15% 機電設備	電梯	① 2.5x2.5=6.25㎡	=53.16
		緊急昇降機	② 2.9x2.5=7.25㎡	
		排煙室	③ 2.25x4.9=11.03㎡	
		甲特別安全梯	④ 3.1x3.05+3.1x2.7=17.83㎡	
		乙特別安全梯兼無障礙樓梯	⑤ 3.1x5.5=17.05㎡	
		梯廳	⑥ 10.55x2.25=23.74㎡	
陽台	⑦ 1.6x1.35=2.16㎡			=83.15
室內樓地板面積	戶別	居室	廁所	小計
	A 戶	⑦ 1.375x1.7+11.25x6.45+0.775x1.75+1x2.9=79.16㎡	⑦+⑧= 3.025x1.75+1.7x2.575=9.67㎡	=88.83㎡
	B 戶	⑧ 2.9x1+11.25x6.45+1.75x0.775+1.375x1.7=79.16㎡	⑧+⑨= 1.75x3.025+2.575x1.7=9.67㎡	=88.83㎡
	C 戶	⑨ 0.5x1.5+1.75x2.45+7.7x4.725+1.85x0.725+4.3x7.12=73.38㎡	⑩ = 5.415x1.55=8.39㎡	=81.77㎡
	D 戶	⑩ 3.5x1.775+1.675x4.575+1.775x2.85+6.425x7.7+1.825x1.5+1.5x0.6=72.04㎡	⑪+⑫= 1.725x2.525+2.775x1.5=8.52㎡	=80.56㎡
	小計	⑦+⑧+⑨+⑩=303.74㎡	⑦+.....+⑫=36.25㎡	=339.99㎡
戶別	陽台		小計	
A 戶	⑬ 2x1.75=3.5㎡	⑭ 1.95x4.4=8.58㎡	=12.08	
B 戶	⑮ 1.75x0.925=1.62㎡ ... 計入樓地板面積	⑯ 2x3.555+0.755x1.7=8.39㎡	=11.89	
C 戶	⑰ 0.925x1.75=1.62㎡ ... 計入樓地板面積	⑱ 2x1.85=3.7㎡	=6.86	
D 戶	⑲ 2x1.85=3.7㎡	⑳ 2.85x1.415=4.03㎡	=7.73	
小計	⑬+.....+⑳=45.05㎡			



# 六、八、十、十二、十四、十六層平面圖

空間名稱		面積計算		小計
共用面積 15%樓電及備	電梯	①	2.5x2.5=6.25㎡	=53.16
	緊急昇降機	②	2.9x2.5=7.25㎡	
	排煙室	③	2.25x4.9=11.03㎡	
	甲特別安全梯	④	3.1x3.05+3.1x2.7=17.83㎡	
	乙特別安全梯兼無障礙樓梯	⑤	3.1x5.5=17.05㎡	
	梯廳	⑥	10.55x2.25=23.74㎡	
陽台	⑦	1.6x1.35=2.16㎡		
小計 = 83.15				

戶別	居室	廁所	小計
A 戶	⑦ 1.375x1.7+11.25x6.45+0.775x1.75+1x2.9=79.16㎡	⑦+⑧= 3.025x1.75+1.7x2.575=9.67㎡	=88.83㎡
B 戶	⑧ 2.9x11.25x6.45+1.75x0.775+1.375x1.7=79.16㎡	⑧+⑨= 1.75x3.025+2.575x1.7=9.67㎡	=88.83㎡
C 戶	⑨ 0.5x1.5+1.75x2.45+7.7x4.725+1.85x0.725+4.3x7.12=73.38㎡	⑨= 5.415x1.55=8.39㎡	=81.77㎡
D 戶	⑩ 3.5x1.775+1.675x4.575+1.775x2.85+6.425x7.7+1.825x1.5+1.5x0.6=72.04㎡	⑩+⑪= 1.725x2.525+2.775x1.5=8.52㎡	=80.56㎡
小計	⑦+⑧+⑨+⑩=303.74㎡	⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫=36.25㎡	=339.99㎡

戶別	陽台	小計
A 戶	⑬ 2x1.75=3.5㎡ ⑭ 1.75x0.925=1.62㎡ ...計入樓地板面積	⑮ 2.4x0.975+2x3.025=8.39㎡
B 戶	⑬ 1.75x2=3.5㎡ ⑭ 0.925x1.75=1.62㎡ ...計入樓地板面積	⑮ 4.4x1.95=8.58㎡
C 戶	⑬ 2x1.85=3.7㎡ ⑭ 0.925x1.85=1.71㎡ ...計入樓地板面積	⑮ 1.705x1.855=3.16㎡
D 戶	⑬ 2x1.85=3.7㎡ ⑭ 0.925x1.85=1.71㎡ ...計入樓地板面積	⑮ 2.8x1.44=4.03㎡
小計	⑬+⑭+⑯=45.24㎡	



# 七、九、十一、十三、十五、十七層平面圖

空間名稱		面積計算	小計
共用面積 15% 機電設備	電梯	① 2.5x2.5=6.25㎡	=53.16
	緊急昇降機	② 2.9x2.5=7.25㎡	
	排煙室	③ 2.25x4.9=11.03㎡	
	甲特別安全梯	④ 3.1x3.05+3.1x2.7=17.83㎡	
	乙特別安全梯兼無障礙樓梯	⑤ 3.1x5.5=17.05㎡	
	梯廳	⑥ 10.55x2.25=23.74㎡	
陽台	⑦ 1.6x1.35=2.16㎡	=83.15	
小計			

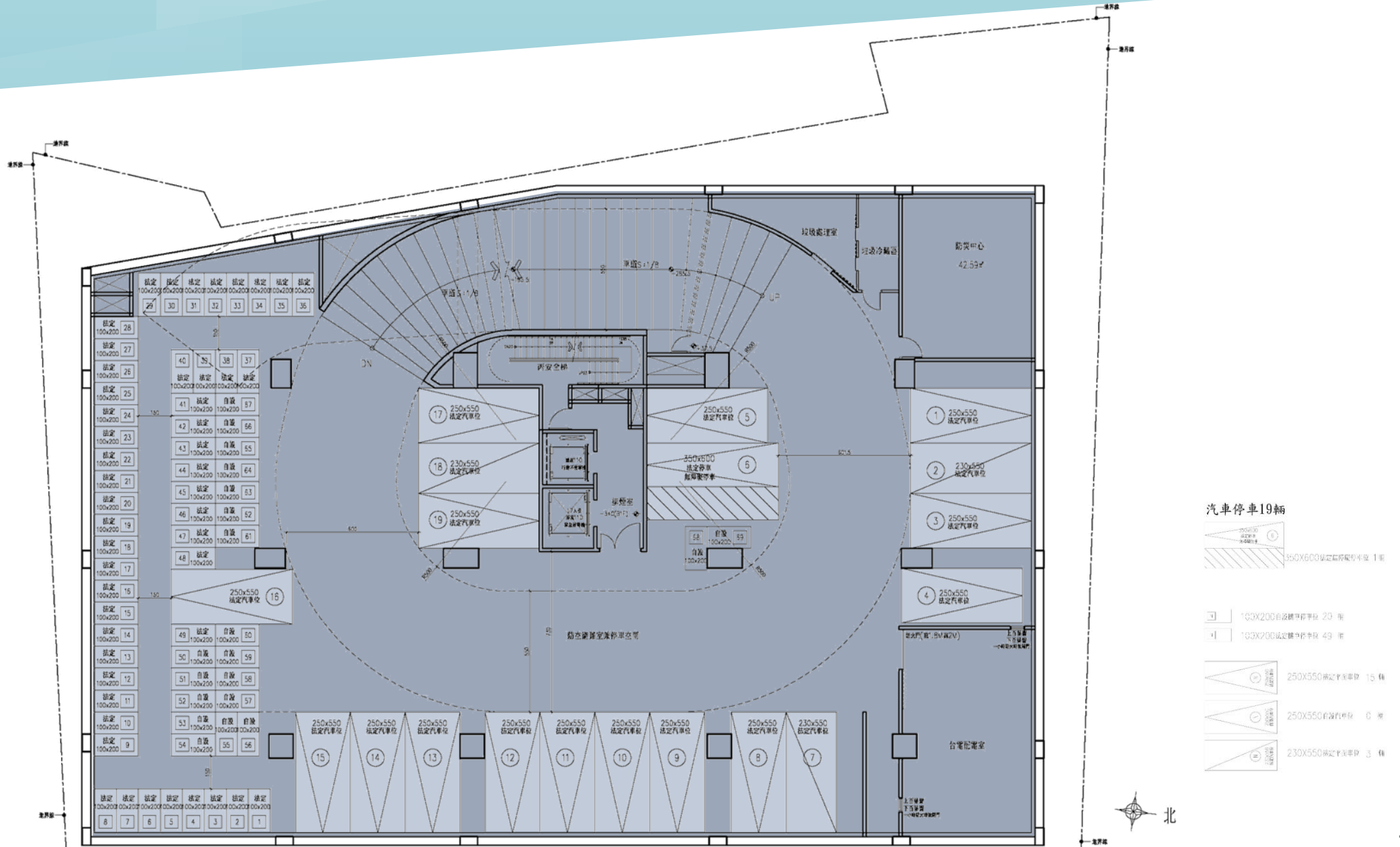
戶別	居室	廁所	小計
A 戶	⑦ 1.375x1.7+11.25x6.45+0.775x1.75+1x2.9=79.16㎡	⑦+⑧= 3.025x1.75+1.7x2.575=9.67㎡	=88.83㎡
B 戶	⑧ 2.9x1+11.25x6.45+1.75x0.775+1.375x1.7=79.16㎡	⑧+⑨= 1.75x3.025+2.575x1.7=9.67㎡	=88.83㎡
C 戶	⑨ 0.5x1.5+1.75x2.45+7.7x4.725+1.85x0.725+4.3x7.12=73.38㎡	⑨= 5.415x1.55=8.39㎡	=81.77㎡
D 戶	⑩ 3.5x1.775+1.675x4.575+1.775x2.85+6.425x7.7+1.825x1.5+1.5x0.6=72.04㎡	⑩+⑪= 1.725x2.525+2.775x1.5=8.52㎡	=80.56㎡
小計	⑦+⑧+⑨+⑩=303.74㎡	⑦+⑧+⑨+⑩+⑪=36.25㎡	=339.99㎡

戶別	陽台	小計
A 戶	⑫ 2x1.75=3.5㎡ ⑬ 1.75x0.925=1.62㎡ ...計入樓地板面積	⑫ 1.95x4.4=8.58㎡
B 戶	⑭ 1.75x2=3.5㎡ ⑮ 0.925x1.75=1.62㎡ ...計入樓地板面積	⑭ 2x3.555+0.755x1.7=8.39㎡
C 戶	⑯ 2x1.85=3.7㎡ ⑰ 0.925x1.85=1.71㎡ ...計入樓地板面積	⑯ 1.71x1.85=3.16㎡
D 戶	⑱ 2x1.85=3.7㎡ ⑲ 0.925x1.85=1.71㎡ ...計入樓地板面積	⑲ 2.85x1.415=4.03㎡
小計	⑫+⑬+⑭+⑮+⑯+⑰+⑱=45.05㎡	



# 地下一層平面圖

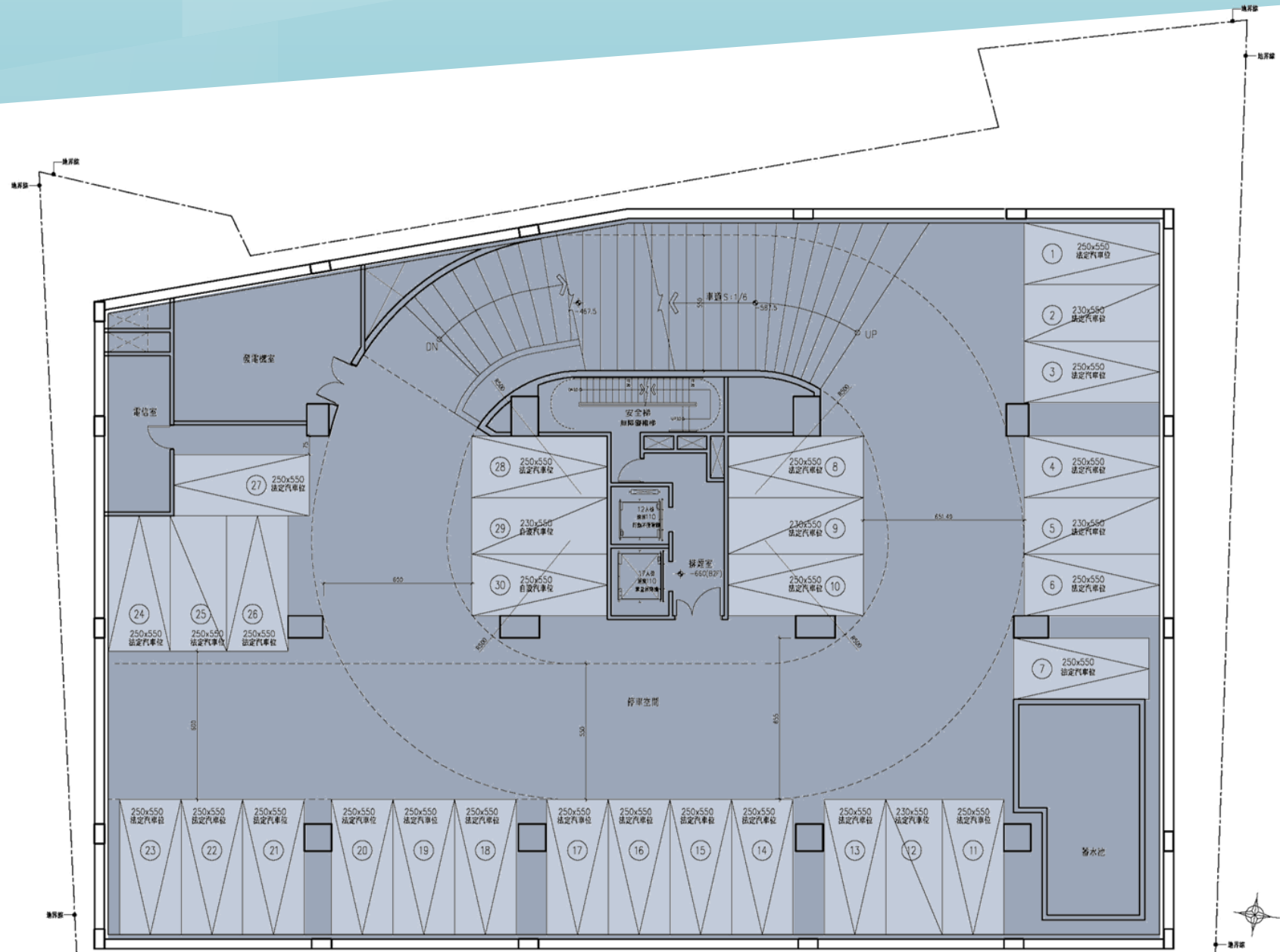


**汽車停車19輛**

- 250x550 指定汽車位 1 輛
- 230x550 指定汽車位 2 輛
- 250x550 指定汽車位 3 輛
- 250x550 指定汽車位 4 輛
- 250x550 指定汽車位 5 輛
- 250x550 指定汽車位 6 輛
- 250x550 指定汽車位 7 輛
- 250x550 指定汽車位 8 輛
- 250x550 指定汽車位 9 輛
- 250x550 指定汽車位 10 輛
- 250x550 指定汽車位 11 輛
- 250x550 指定汽車位 12 輛
- 250x550 指定汽車位 13 輛
- 250x550 指定汽車位 14 輛
- 250x550 指定汽車位 15 輛
- 250x550 指定汽車位 16 輛
- 250x550 指定汽車位 17 輛
- 250x550 指定汽車位 18 輛
- 250x550 指定汽車位 19 輛



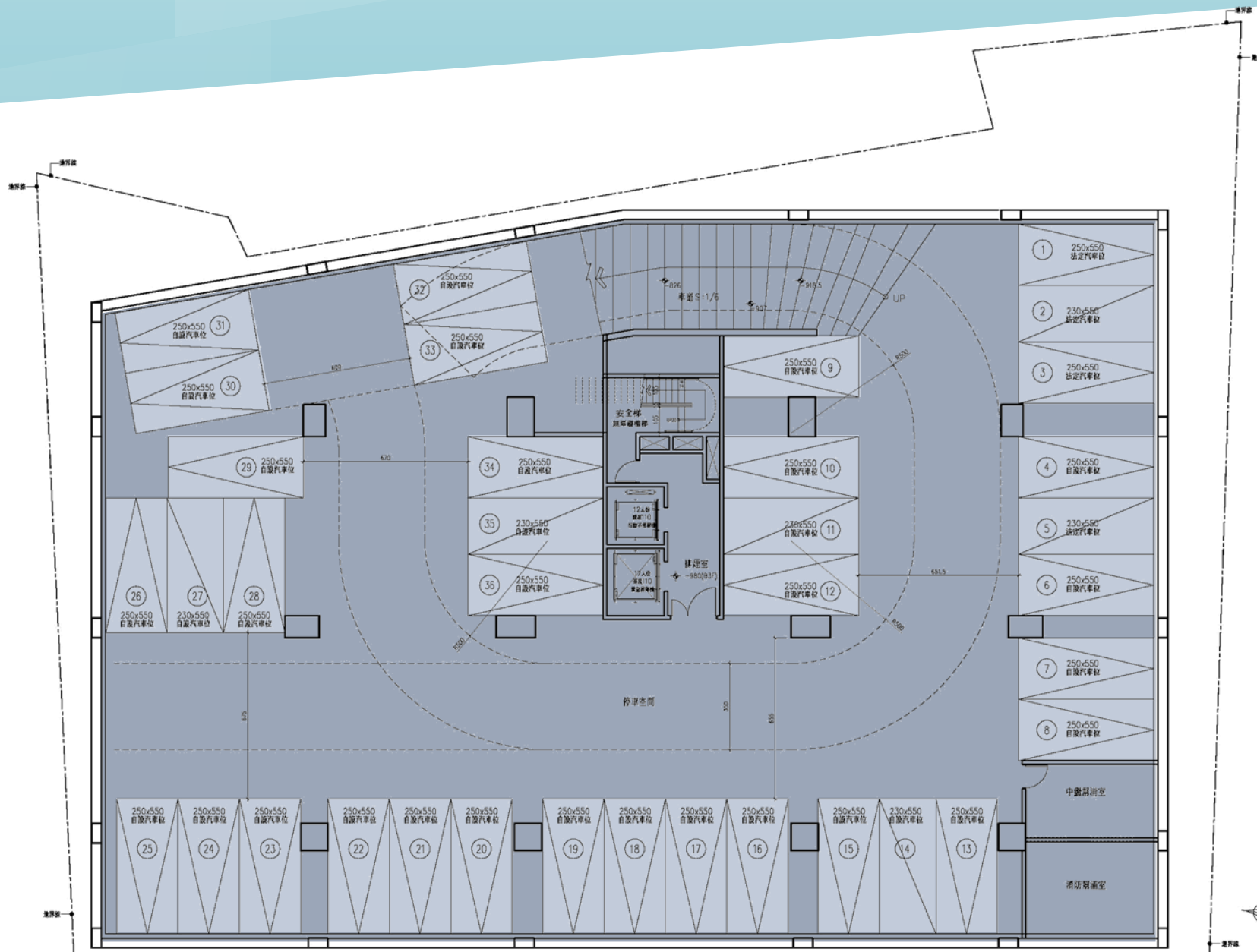
# 地下二層平面圖







- 汽車停車30輛
- 250X550法定平面車位 24 輛
  - 250X550自設汽車位 0 輛
  - 230X550法定平面車位 6 輛
  - 230X550自設平面車位 0 輛



# 地下三層平面圖



汽車停車36輛

-  250x550 标准汽车位 ① 輛
-  250x550 液汽車位 ② 輛
-  230x580 标准汽车位 ③ 輛
-  250x550 液汽車位 ④ 輛



# 各向立面圖



左向立面圖

正向立面圖

# 各向立面圖

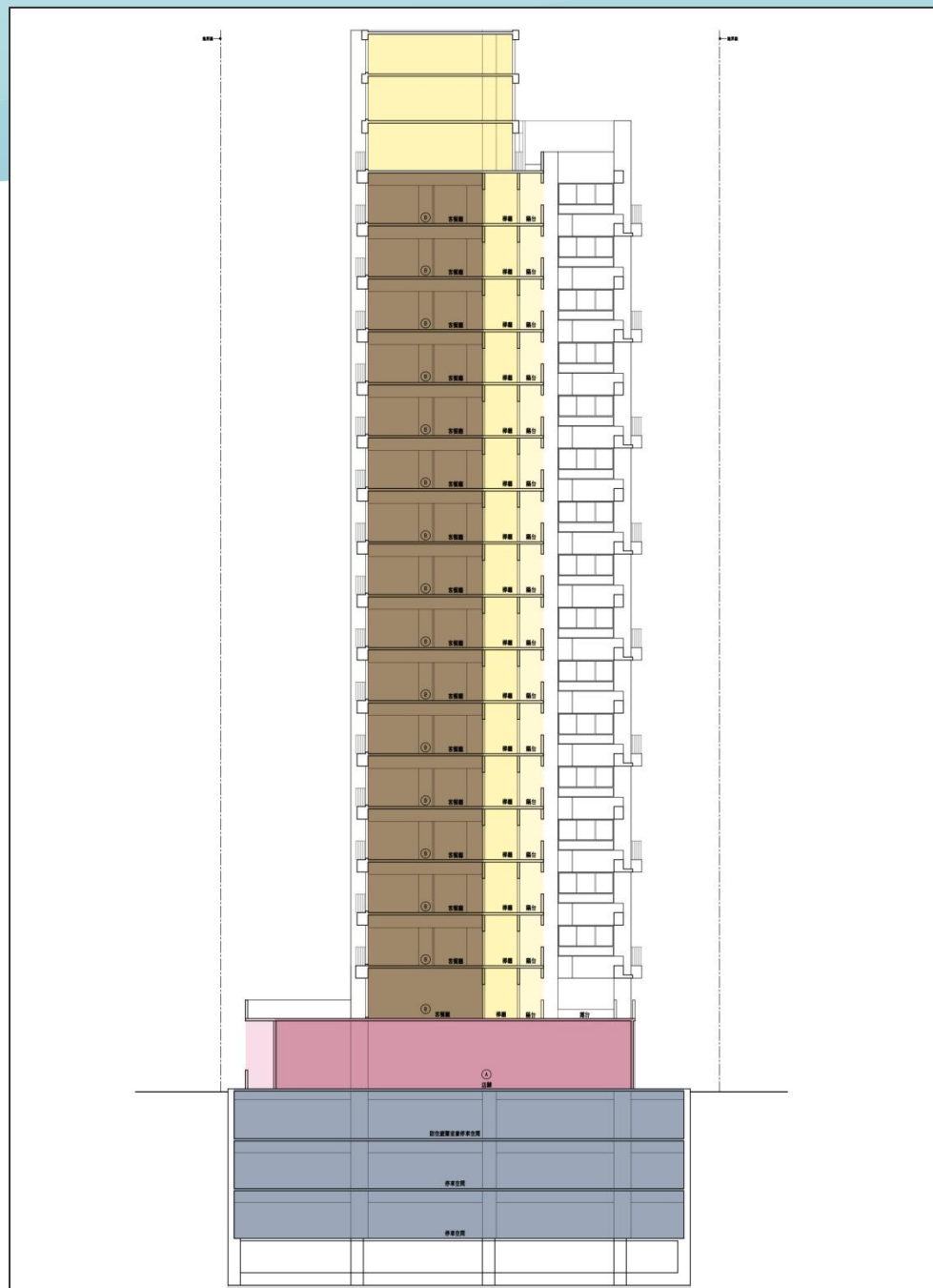


背向立面圖

右向立面圖



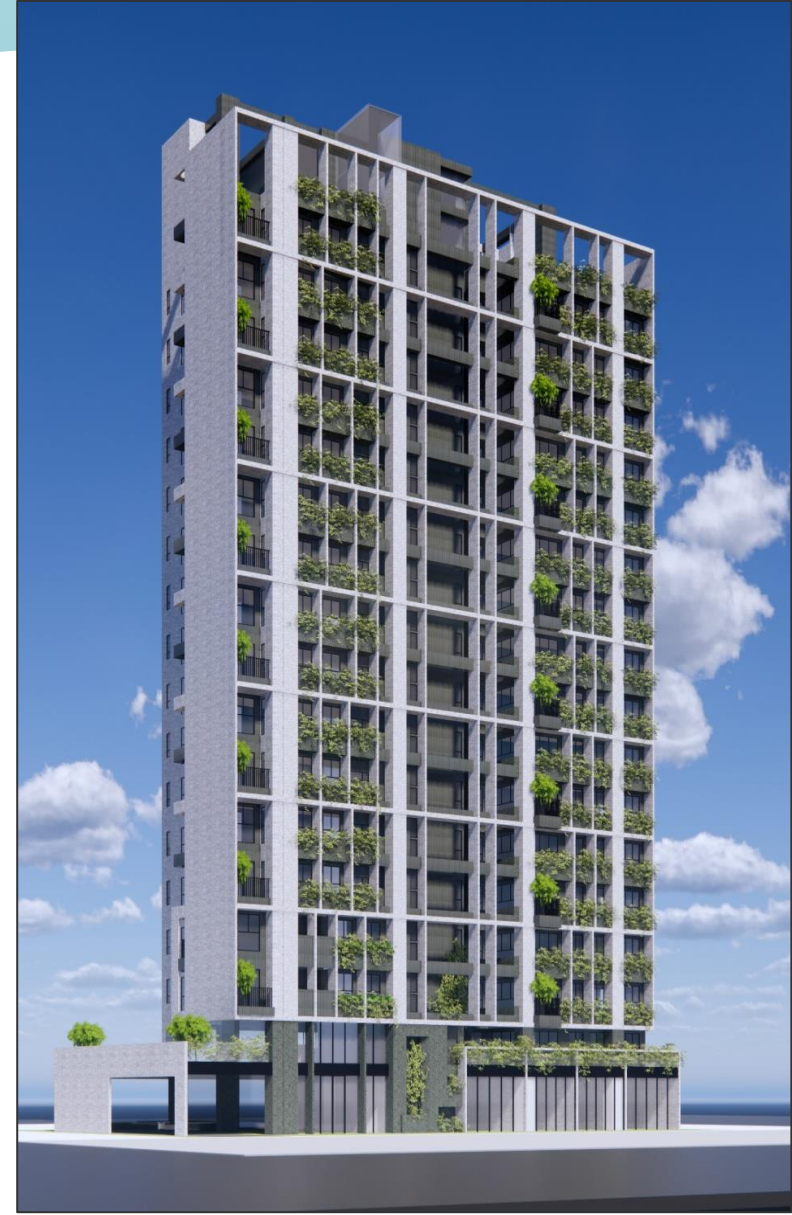
# 剖面圖



# 透視圖



南坎溪側



春日路側

# 燈光計畫



正向立面圖



右向立面圖

# 燈光計畫

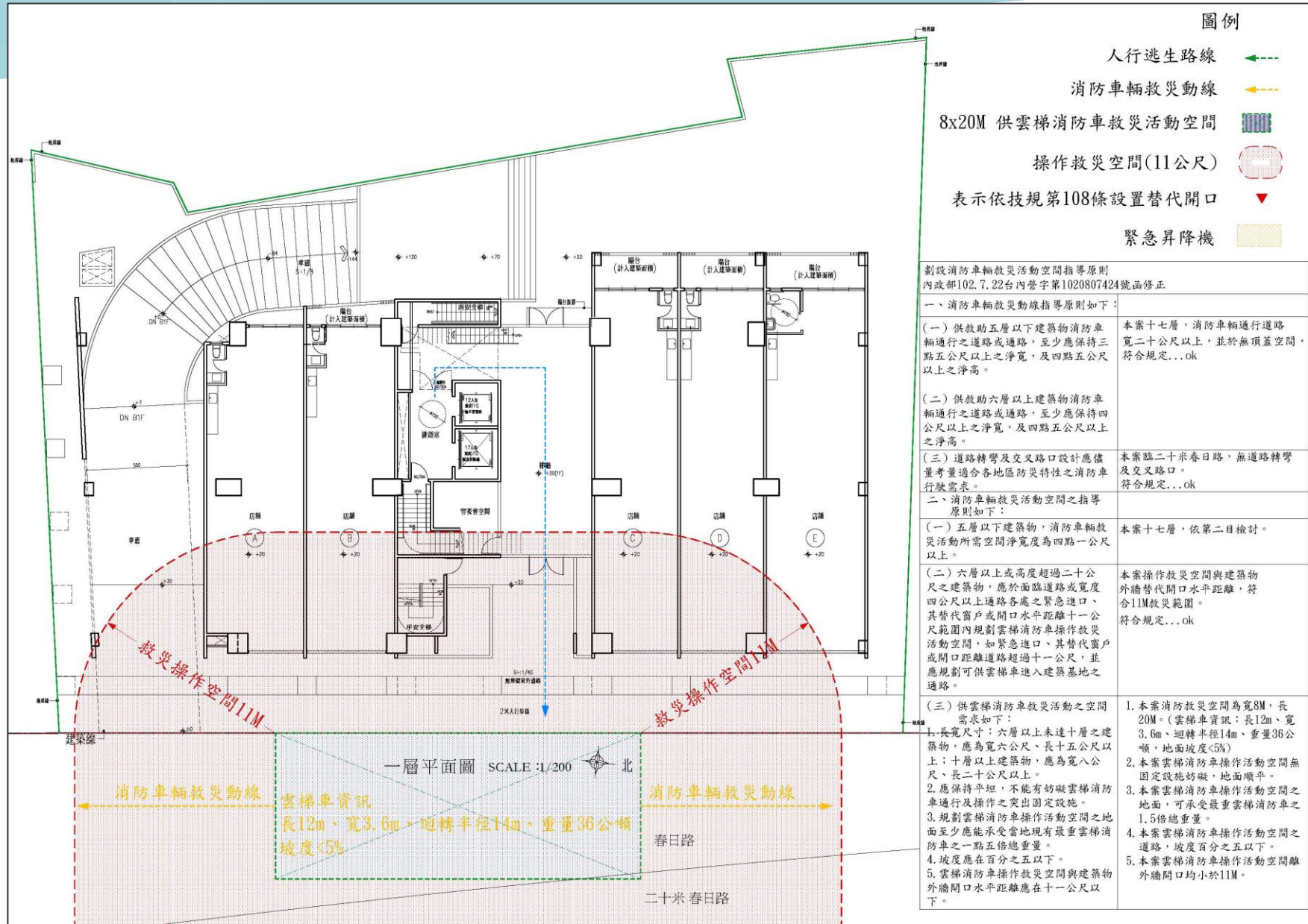


背向立面圖



左向立面圖

# 消防救災動線檢討



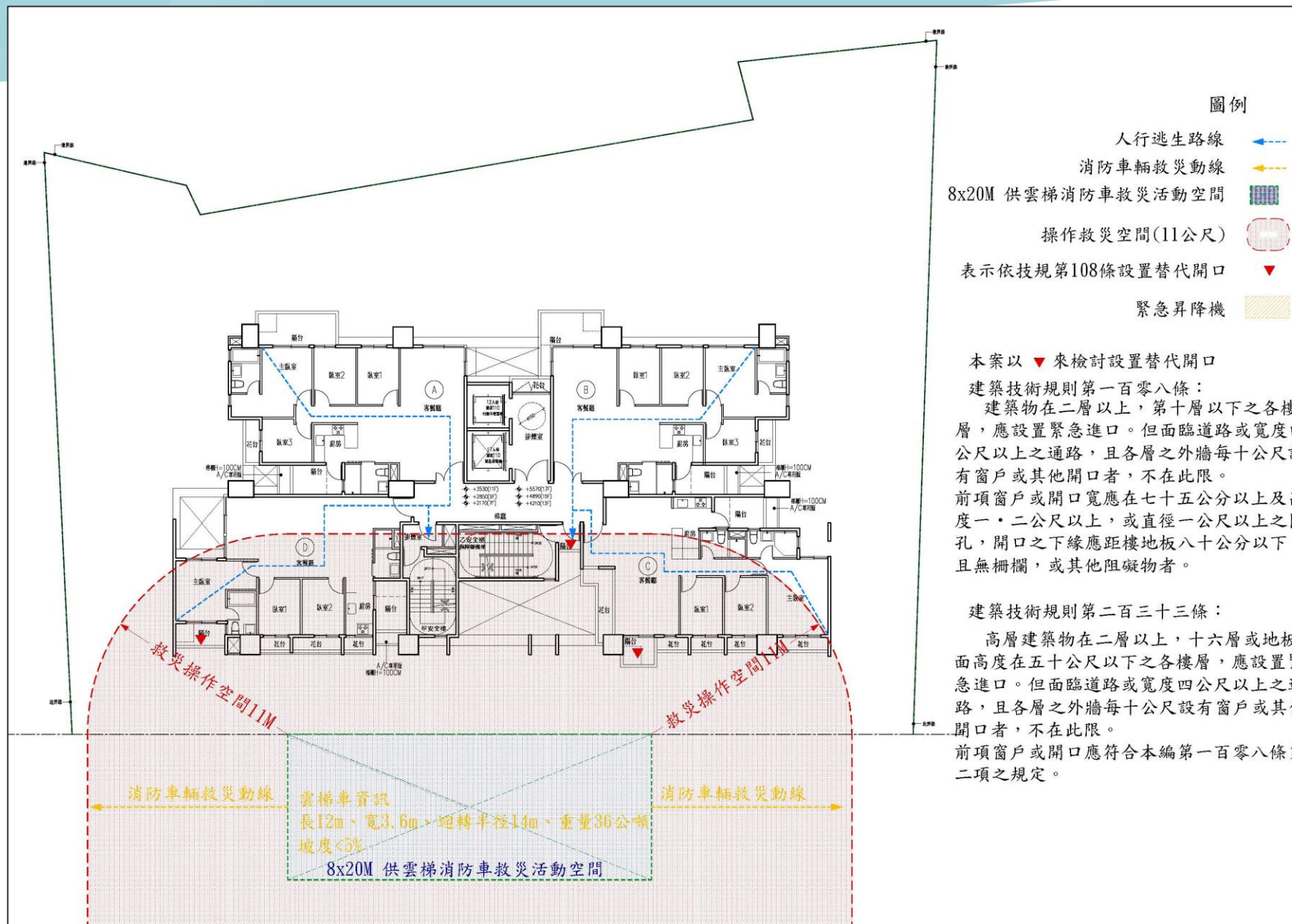
圖例

- 人行逃生路線
- 消防車輛救災動線
- 8x20M 供雲梯消防車救災活動空間
- 操作救災空間(11公尺)
- 表示依技規第108條設置替代開口
- 緊急升降機

劃設消防車輛救災活動空間指導原則  
內政部102.7.22台內營字第1020807424號函修正

一、消防車輛救災動線指導原則如下：	
(一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	本案十七層，消防車輛通行道路寬二十公尺以上，並於無頂蓋空間，符合規定...ok
(二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	
(三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考慮適合各地區防災特性之消防車行駛需求。	本案臨二十米春日路，無道路轉彎及交叉路口。符合規定...ok
二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：	
(一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。	本案十七層，依第二目檢討。
(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	本案操作救災空間與建築物外牆替代開口水平距離，符合11M救災範圍。符合規定...ok
(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： 1. 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。 2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。 3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。 4. 坡度應在百分之五以下。 5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案消防救災空間為寬8m，長20m。(雲梯車資訊：長12m、寬3.6m、迴轉半徑14m、重量36公噸，地面坡度&lt;5%)</li> <li>2. 本案雲梯消防車操作活動空間無固定設施妨礙，地面順平。</li> <li>3. 本案雲梯消防車操作活動空間之地面，可承受最重雲梯消防車之1.5倍總重量。</li> <li>4. 本案雲梯消防車操作活動空間之通路，坡度百分之五以下。</li> <li>5. 本案雲梯消防車操作活動空間離外牆開口均小於11M。</li> </ol>

# 消防救災動線檢討



# 景觀整體配置

南崁溪

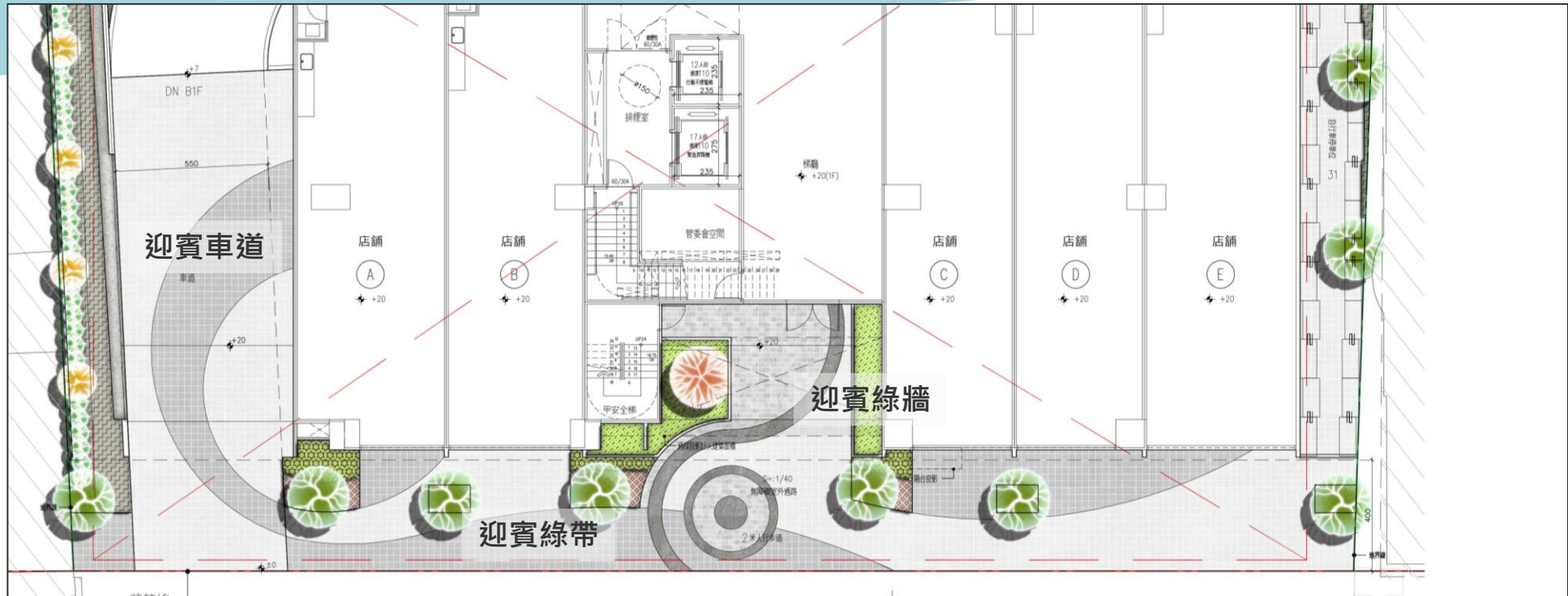


春日路

➤ 本案於建築各樓層選擇台灣原生樹種，並以複層方式栽植，提供豐富的垂直綠化空間，並且秉持以人為本，提供社區居民友善的空間環境，打造一座南崁溪河岸上的指標性永續綠建築。



# 一樓景觀配置



車道參考示意圖



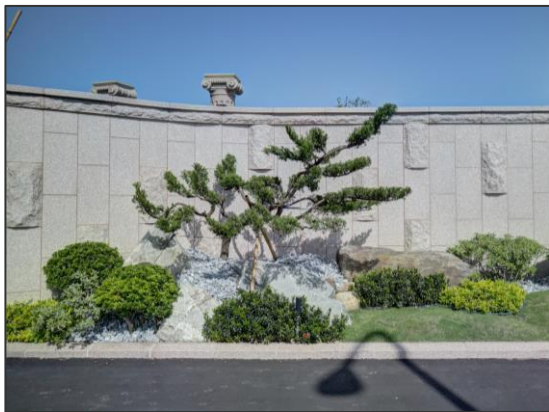
迎賓綠帶參考示意圖



迎賓綠牆參考示意圖



# 一樓景觀配置



車道主景參考示意圖



綠藝庭園參考示意圖

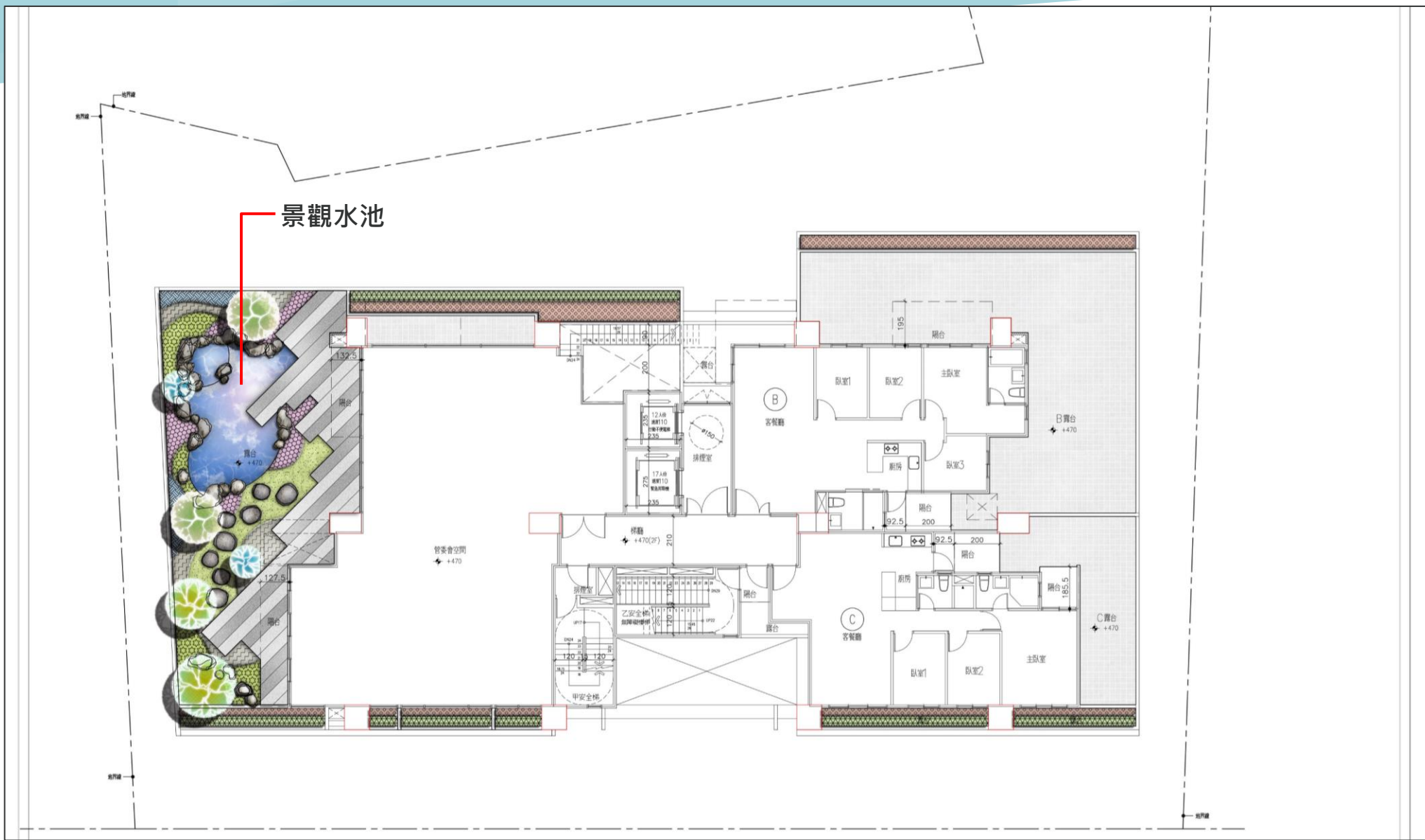


多空能草坪參考示意圖

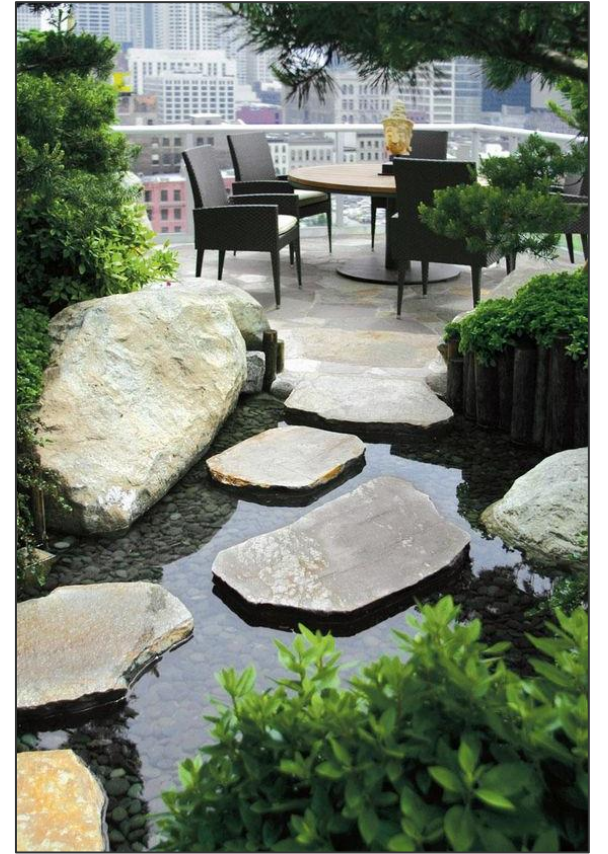
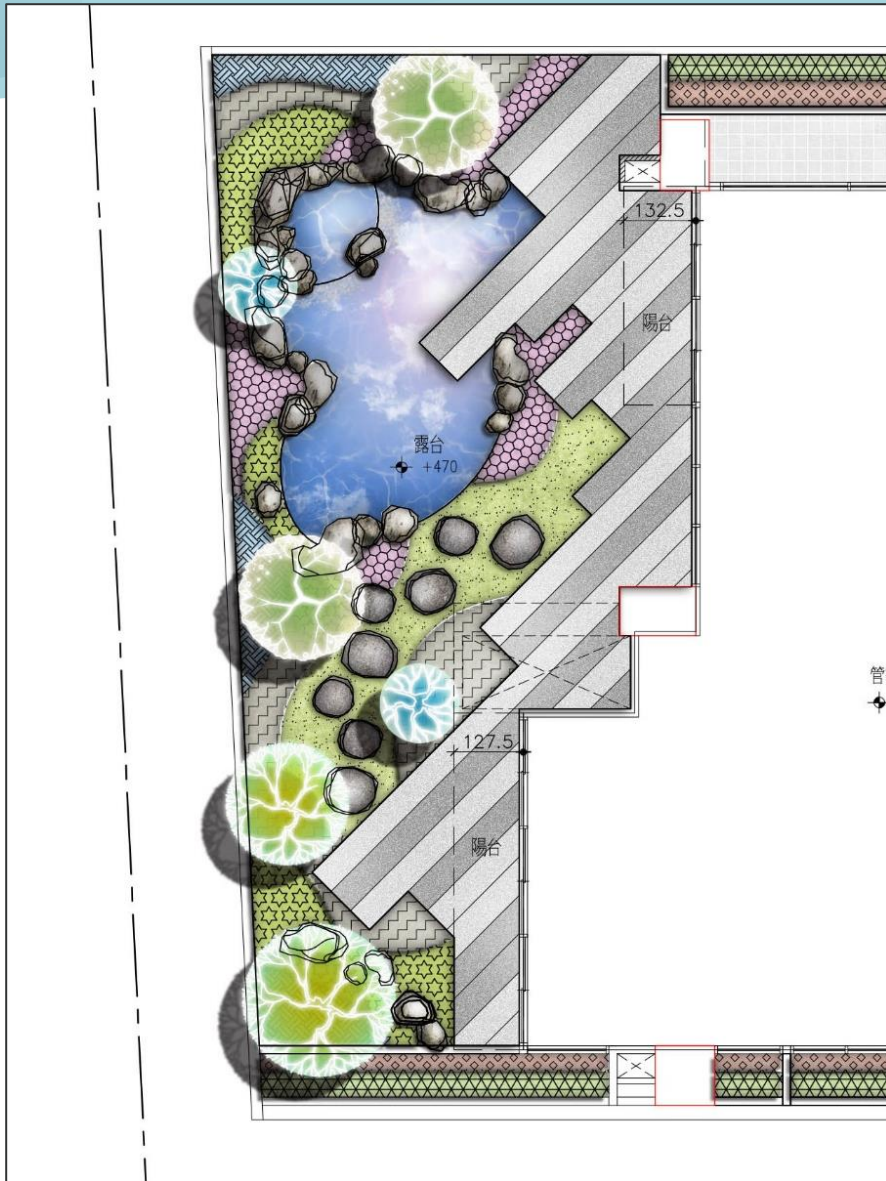
# 一樓景觀照明配置



# 二樓景觀配置

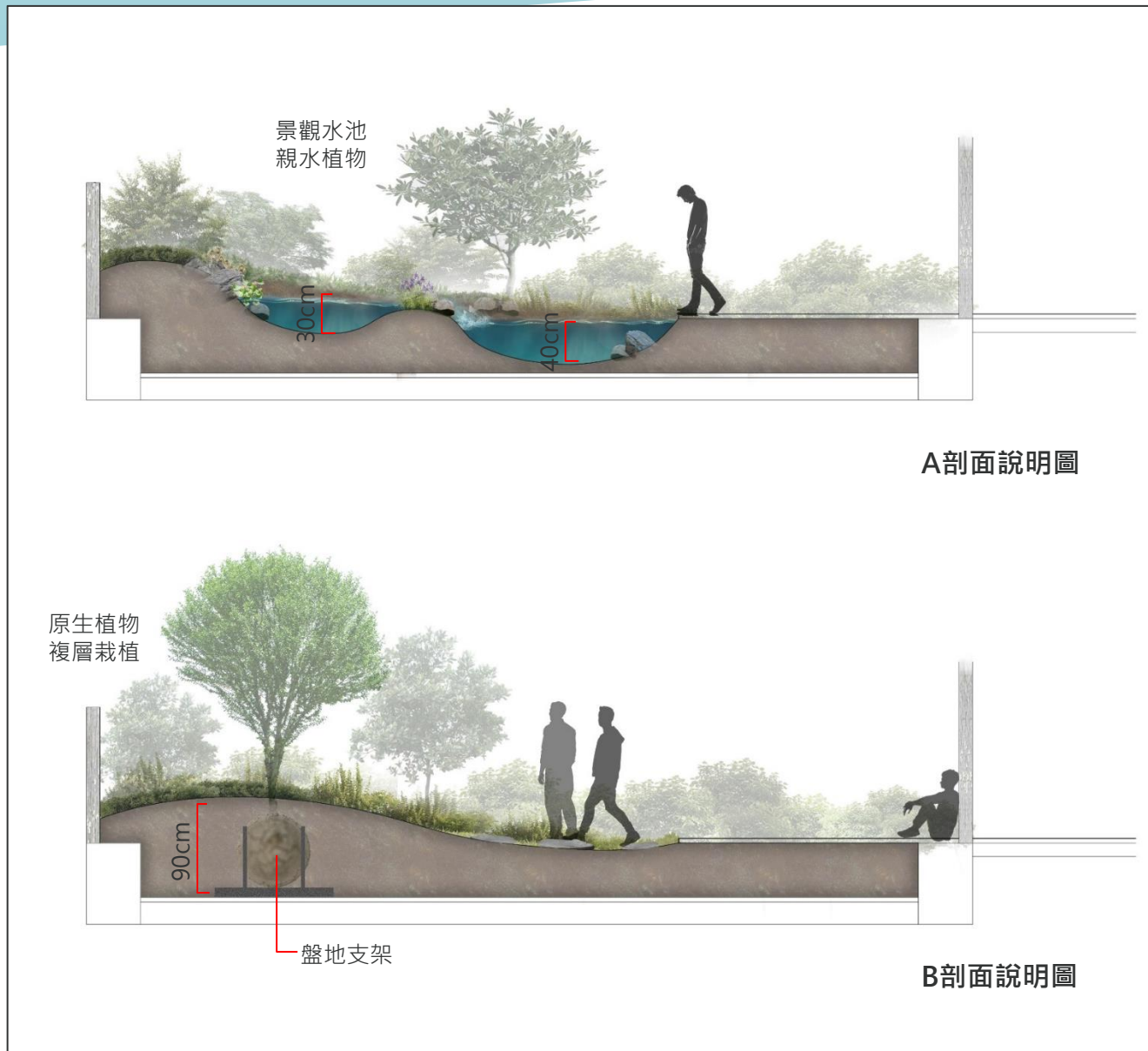
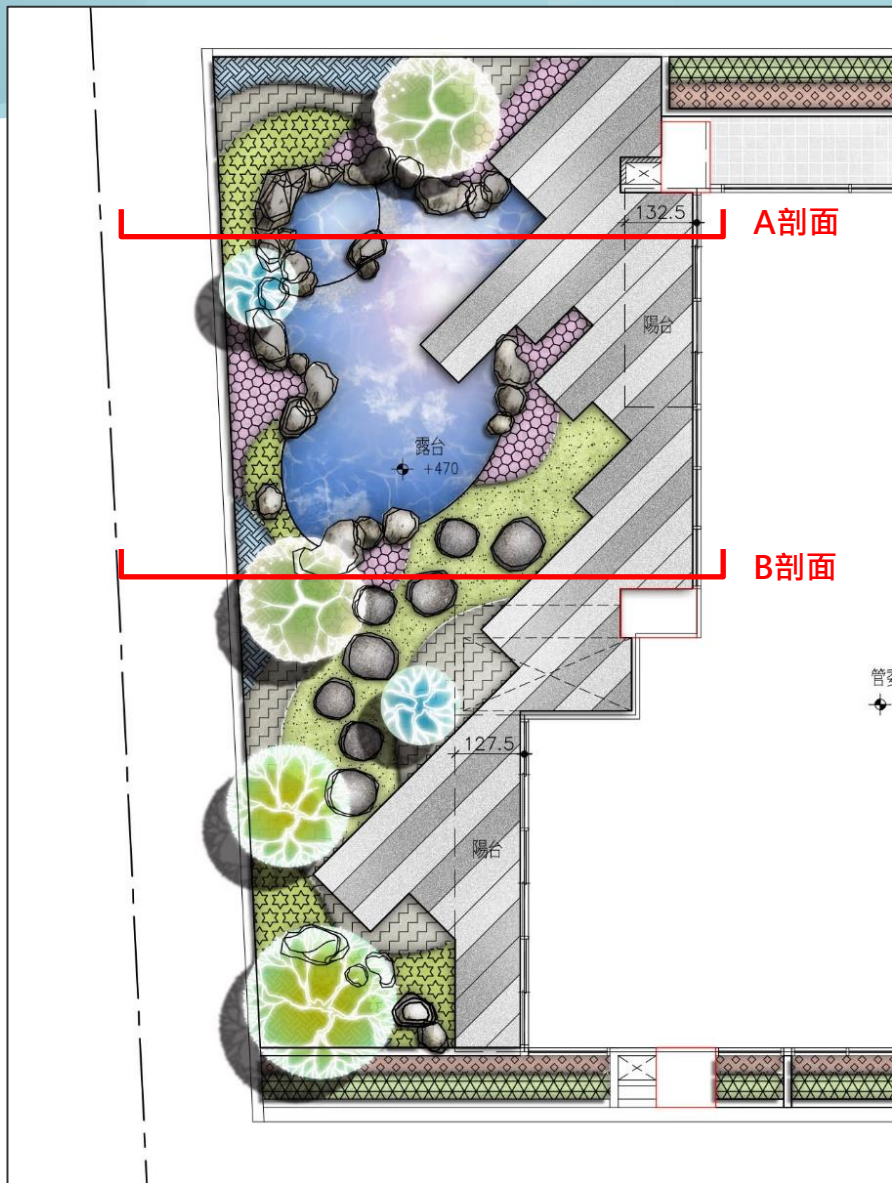


# 二樓景觀配置

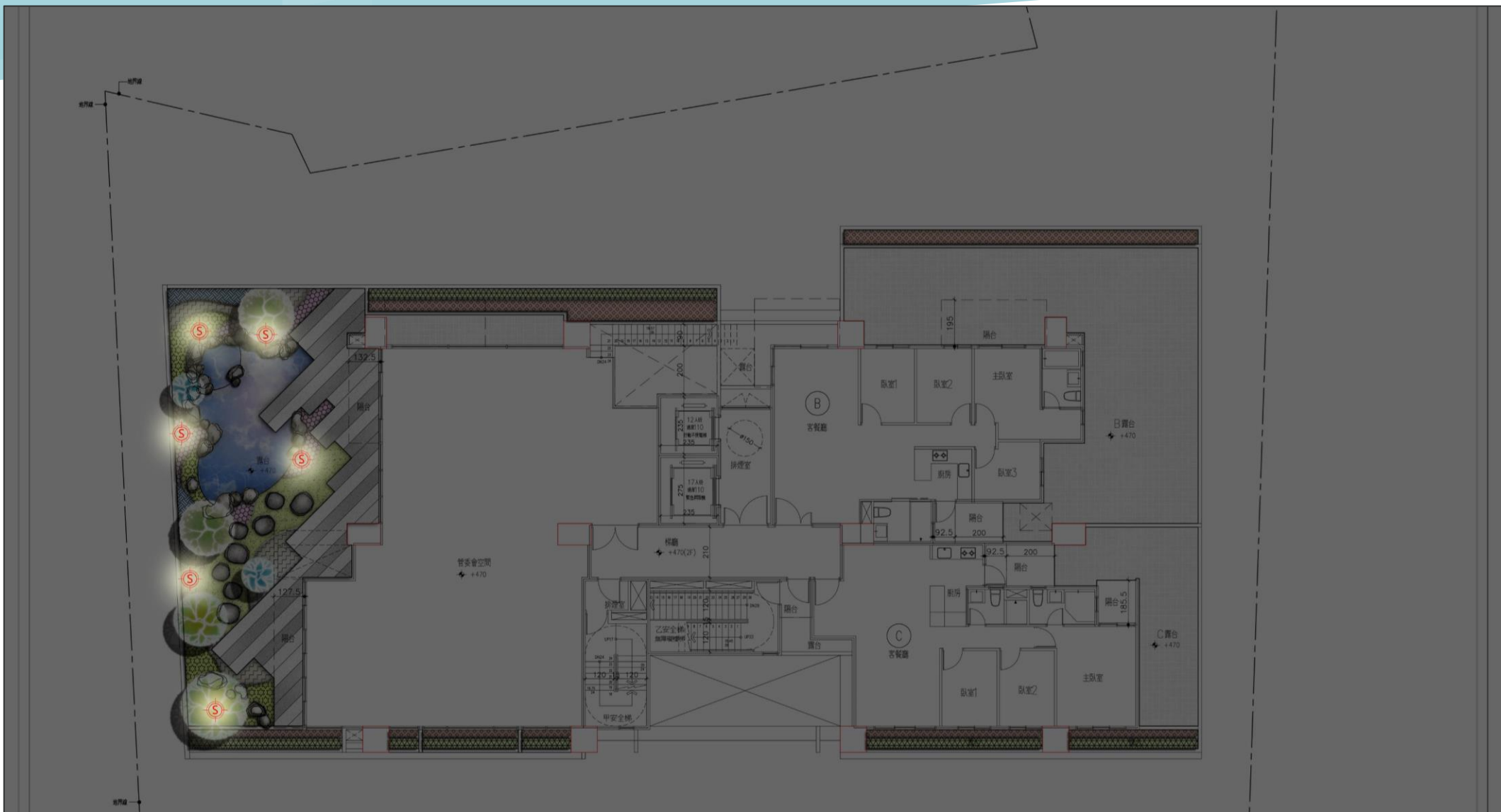


景觀水池參考示意圖

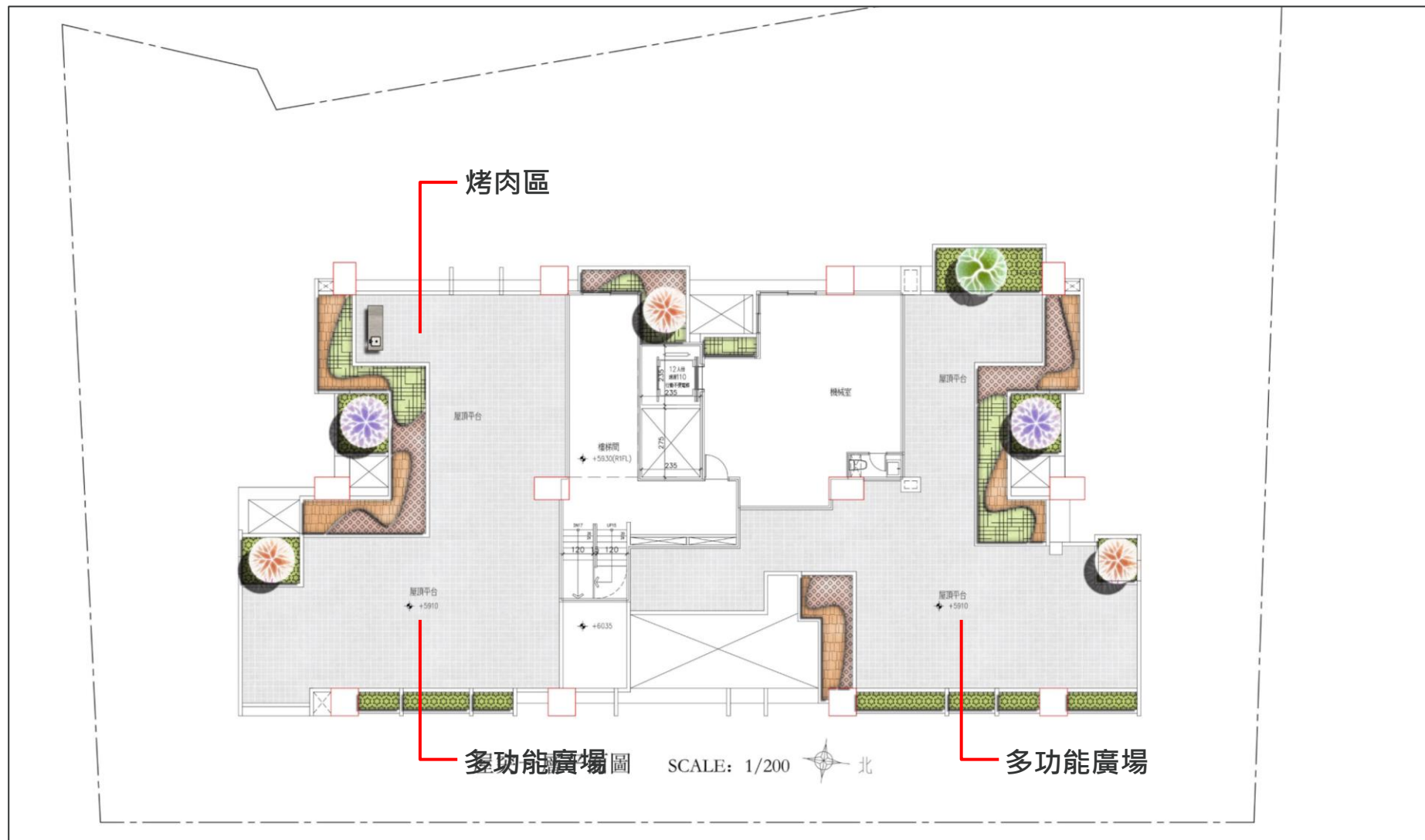
# 二樓景觀配置



# 二樓景觀照明配置



# 屋凸層景觀配置



# 屋凸層景觀配置





# 景觀喬木選擇



**楊梅**  
台灣原生種  
春季結果



**青楓**  
台灣原生種  
秋季楓紅



**山櫻花**  
台灣原生種  
春季開花



**流蘇**  
台灣原生種  
春季開花



**桂花**  
台灣原生種  
夏季開花



**光蠟樹**  
台灣原生種  
夏/冬開花

# 景觀喬木選擇



**楊梅**  
台灣原生種  
春季結果



**青楓**  
台灣原生種  
秋季楓紅



**山櫻花**  
台灣原生種  
春季開花



**流蘇**  
台灣原生種  
春季開花



**桂花**  
台灣原生種  
夏季開花



**光蠟樹**  
台灣原生種  
夏/冬開花

# 實施者風險控管方案-信託及續建機制

- 依都市更新條例第36條：...都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第二十款實施風險控管方案依下列方式之一辦理：一、不動產開發信託。二、資金信託。三、續建機制。四、同業連帶擔保。五、商業團體辦理連帶保證協定。六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。

## 不動產開發信託

### ➤ 實施者資金

→設立信託專戶，專款專用於本更新單元重建案

- 1.自備款
- 2.建築融資貸款
- 3.信託專戶存款利息

→信託銀行

依信託合約及工程進度撥款

→土地所有權人

更新前之房地信託予信託銀行

# 相關資訊聯絡窗口

## ➤ 實施者：傑丞開發股份有限公司

- 聯絡人：徐志成
- 聯絡電話：( 03 ) 316-7799
- 聯絡地址：( 330 ) 桃園市桃園區大興西路一段268號19樓

## ➤ 設計團隊：謝樹林建築事務所

- 聯絡人：賴錦庭
- 聯絡電話：( 02 ) 2758-1998
- 聯絡地址：( 11074 ) 台北市信義區光復南路429號7樓

## ➤ 規劃團隊：丹棠城林都市更新股份有限公司

- 聯絡人：楊博丞
- 聯絡電話：( 02 ) 2966-0561 #5322
- 聯絡地址：( 22055 ) 新北市板橋區北門街25號9樓

## ➤ 政府相關部門諮詢方式

- 桃園市政府住宅發展處 / 都更法令  
<https://ohd.tycg.gov.tw/home.jsp?id=156&parentpath=0,96,154>
- 桃園市政府住宅發展處/都市更新科  
03-3324700分機 3100~3113

簡報結束

敬請指教