

# 擬訂桃園市龜山區樂善段362地號1筆土地 都市更新事業計畫案公聽會

實施者：遠雄建設事業股份有限公司

規劃單位：宏盛創新規畫股份有限公司

建築設計：李祖原聯合建築師事務所

中華民國111年8月9日

# 簡報大綱

一 辦理緣起及法令依據

二 計畫內容說明

三 建築規劃設計說明

# 辦理緣起及法令依據

- 依「都市更新條例」第22條、第37條規定辦理本案。
- 依「都市更新條例施行細則」8條規定，於舉辦公聽會時邀請桃園市政府都市更新處、龜山區公所、樂善里里長、及專家學者參加，並通知更新單元範圍內土地及合法建物所有權人及其他權利關係人參加。
- 登報7/25、7/26、7/27共三日。
- 公聽會目的：
  - 告知權利人都市更新事業規劃構想
  - 聽取權利人寶貴意見作為規劃參考
  - 聽取公部門及專家學者意見
  - 建立社區更新共識
- 桃園市政府住宅發展處聯絡方式：
  - 聯絡電話：03-3324700
  - 聯絡地址：桃園市桃園區力行路300號

# 目前執行階段

前期階段

登報(111.07.25~07.27)

事業計畫自辦公聽會召開(111.08.09)

審查階段

事業計畫申請報核

事業計畫公開展覽及公辦公聽會

事業計畫審查會

事業計畫聽證會

事業計畫審議及核定公告

執行階段

發放補償

建照申請、施工、使照申請、產權登記

# 實施者介紹

- 遠雄建設事業股份有限公司
- 負責人：趙文嘉
- 聯絡電話：02-2723-9999
- 傳真：02-2729-1519
- 聯絡地址：臺北市信義區基隆路1段200號16樓
- 網站：<https://www.farglory-land.com.tw/project/hm2/>
- 

人才招聘 | 公益影片 | 企業文化影片 | 粉絲團

 遠雄建設

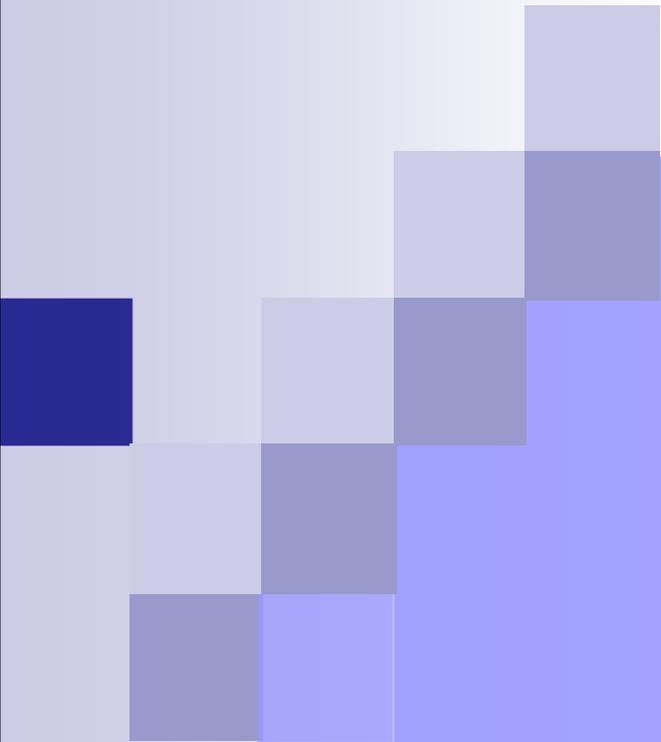
關鍵字搜尋... 

關於遠雄 ▾ 最新消息 熱銷建案 ▾ 資產租售 ▾ 都市更新 企業社會責任 ▾ 遠雄營造 ▾ 客戶服務 ▾ 人才招聘 ▾



# 更新單元劃定

- 107.10.24桃園市都市更新單元劃定基準
- 都市更新單元之劃定：街廓內臨接一條計畫道路且土地面積達一千五百平方公尺以上者。
- 指標檢討：
  - 四、更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽、破損或變形，而有危險之虞，其棟數比例達二分之一以上。...建築物均符合。
  - 六、臨已開闢之計畫道路寬度達四十公尺以上之路段。...更新單元臨文化一路40M。
  - 八、更新單元內建築物耐震設計標準不符建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。...建築物經結構安全性能評估 $R > 45$ 。



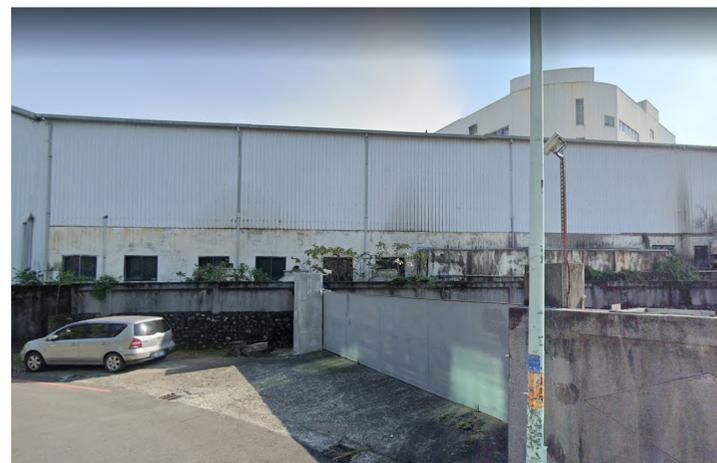
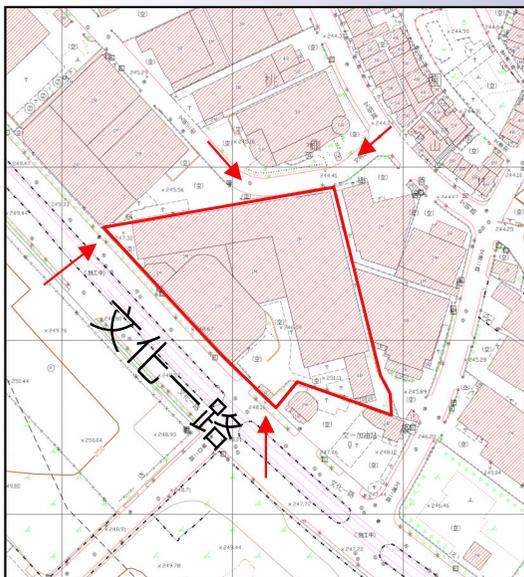
# 計畫內容說明

# 更新單元位置及範圍

- 本案位於文化一路、文德二路、文明路、文明三街所圍街廓內。
- 樂善段362地號1筆土地。  
12,405.00m<sup>2</sup>
- 同地段13-1、13-2等2筆建號，  
建物面積為16,545.22m<sup>2</sup>。
  - 2棟鋼構造為主建築物。
  - 現況使用：工廠。
- 1位所有權人。



# 現況照片圖



# 同意比例

- 同意比例符合都市更新條例第44條規定。100%協議合建。

項目	土地部分		合法建物部份	
	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	12,405.00	1	16,545.22
公有 (a)	0	0	0	0
私有 (b=A-a)	1	12,405.00	1	16,545.22
私有排除 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	1	12,405.00	1	16,545.22
同意數 (C)	1	12,405.00	1	16,545.22
同意比率 (C/B) (%)	100%	100%	100%	100%
法定比率 (%)	100%	100%	100%	100%

# 相關都市計畫及實施方式

- 變更林口特定區部分「工三」工業區計畫案
- 土地使用分區：乙種工業區
- 建蔽率：60
- 容積率：210%
- 本案採100%協議合建方式。
- 本案無協助開闢區內及區外公共設施。
- 本案無涉及古蹟及受保護樹木。



# 容積獎勵

獎勵項目-中央	獎勵面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)
原容大於法容	-	0.00%
危險建物有拆除必要者	-	0.00%
公益設施	-	0.00%
協助開闢公共設施	-	0.00%
建築物保存維護	-	0.00%
綠建築	1,563.03	6.00%
智慧建築設計	-	0.00%
無障礙空間規劃	-	0.00%
採建築物耐震設計	2,605.05	10.00%
時程獎勵	1,823.54	7.00%
規模獎勵	7,815.15	30.00%
全體同意之協議合建	-	0.00%
占他人土地舊違章建築戶	-	0.00%
獎勵項目-桃園市20%	獎勵面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)
時程獎勵	-	0.00%
同意比例獎勵	-	0.00%
人行步道獎勵	-	0.00%
街角廣場與周邊整體規劃	-	0.00%
30年以上4、5樓獎勵	-	0.00%
所有權人數獎勵	-	0.00%
都更基金	-	0.00%
<b>總獎勵容積</b>	<b>13,025.25</b>	<b>50.00%</b>

# 建築摘要

- 本案興建地上15F，地下3樓之RC造建築物。

使用分區	乙種工業區
基地面積	12,405.00m <sup>2</sup>
建蔽率	60%
容積率	210%
法定容積	26,050.50m <sup>2</sup>
容積獎勵	13,025.25m <sup>2</sup> (50%)
獎勵後允建總容積	39,075.75m <sup>2</sup>
停車空間	實設汽車：485部
	實設機車：485部
總樓地板面積	71,779.90m <sup>2</sup>

# 共同負擔費用

- 參照107年6月5日發布桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準。重建總經費約3,923,015,141元。
- 實際以雙方協議內容為準。

項目	費用(元)
工程費用	2,972,957,738
都市更新費用	34,099,512
貸款利息	83,997,700
稅捐	77,261,530
管理費用	754,698,660
合計	3,923,015,141

# 同意書注意事項

- 姓名
- 實施者
- 都市更新範圍
- 權利價值比率
  - 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，並副知主管機關。
- 協議合建比例或自行協議
- 產權資訊
- 簽名、蓋章、資料完整填寫

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 整建、維護
- 二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：
- 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送者：  
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(依實際情況選擇)：
    - 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
    - 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			
地段			
小段			
地號			
土地面積 (m <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積 (m <sup>2</sup> )			

(二)建物

建號				
建物門牌號				
坐落地號	地	段		
	小	段		
	地	號		
樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	共有	建物層次/總樓層數		
		主建物總面積 (A)		
		附屬建物面積 (B)		
	部分	面積 (C)		
		權利範圍 (D)		
		持分面積 E=C*D		
權利範圍 (F)				
持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F				

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

簽署

人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

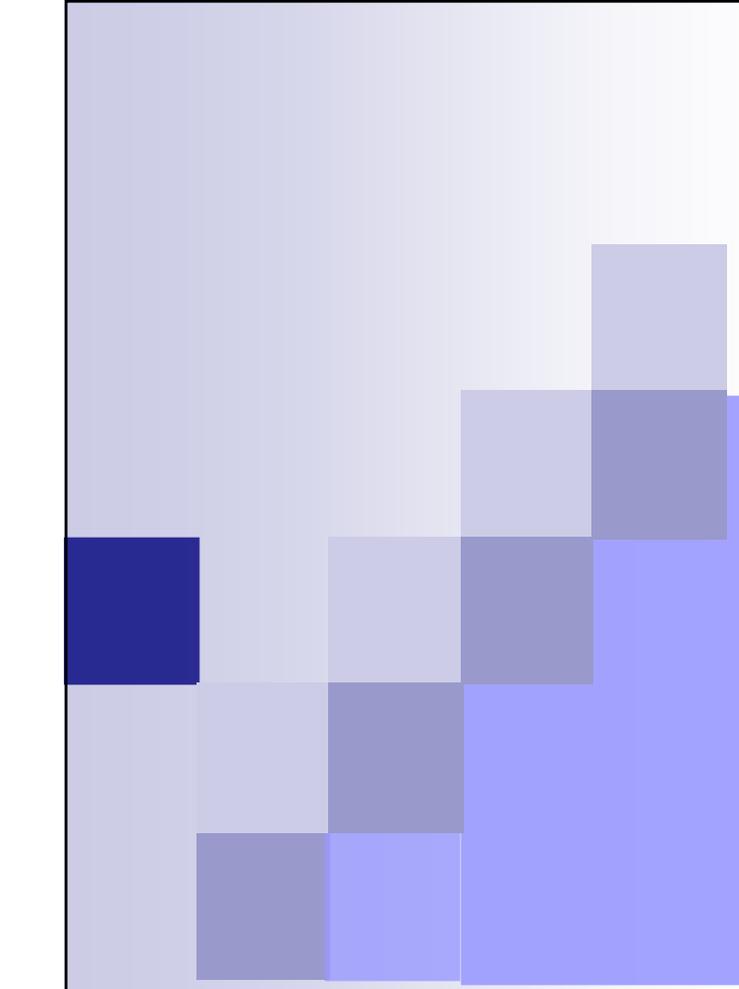
簽署

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，禁止移作他用。
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；並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
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，並副知主管機關。
6. 注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。



# 建築規劃設計內容



# B2平面圖





# 1F平面圖

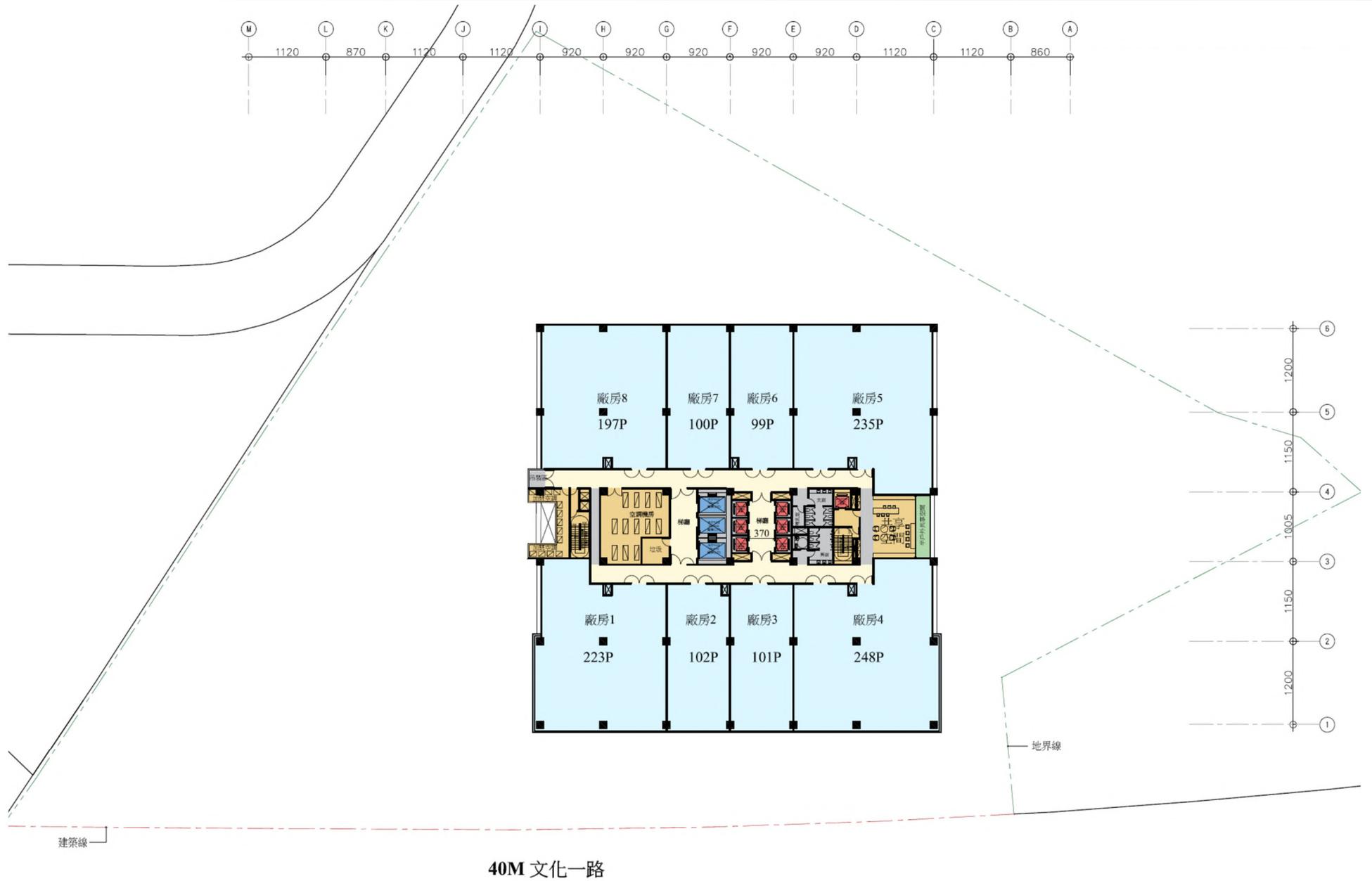


40M 文化一路

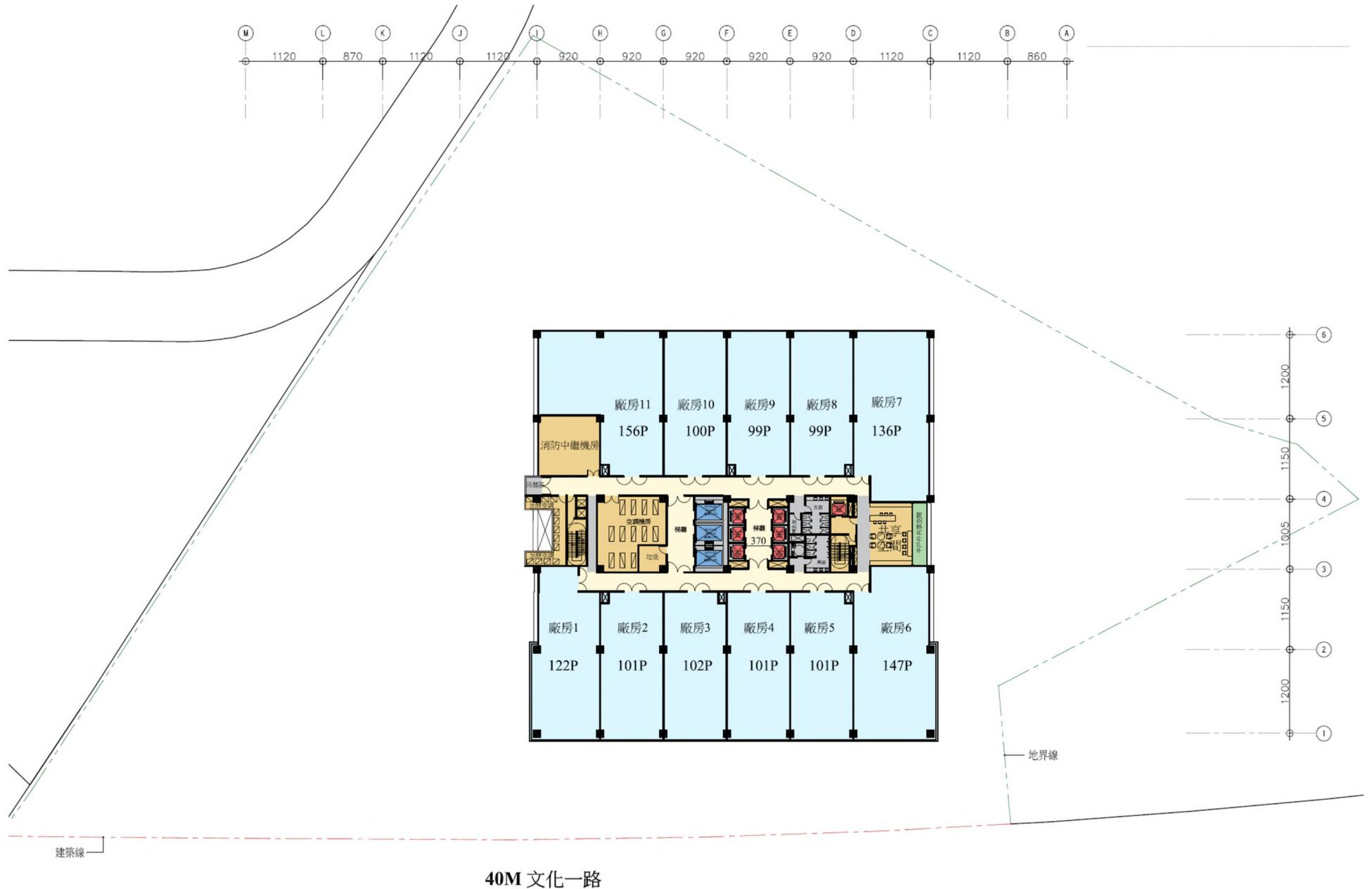
# 2F平面圖



# 3F~7F平面圖

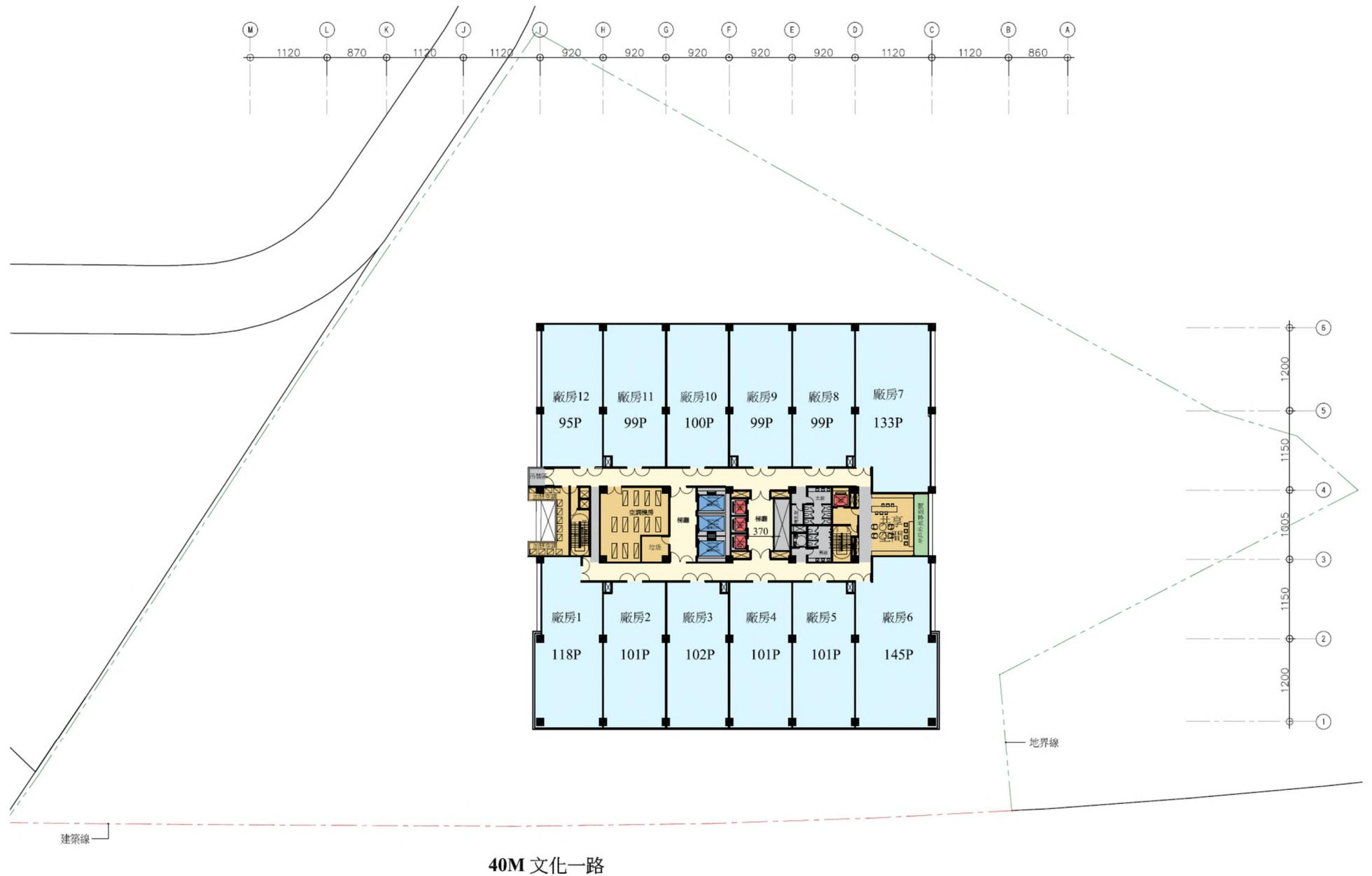


# 8F平面圖



40M 文化一路

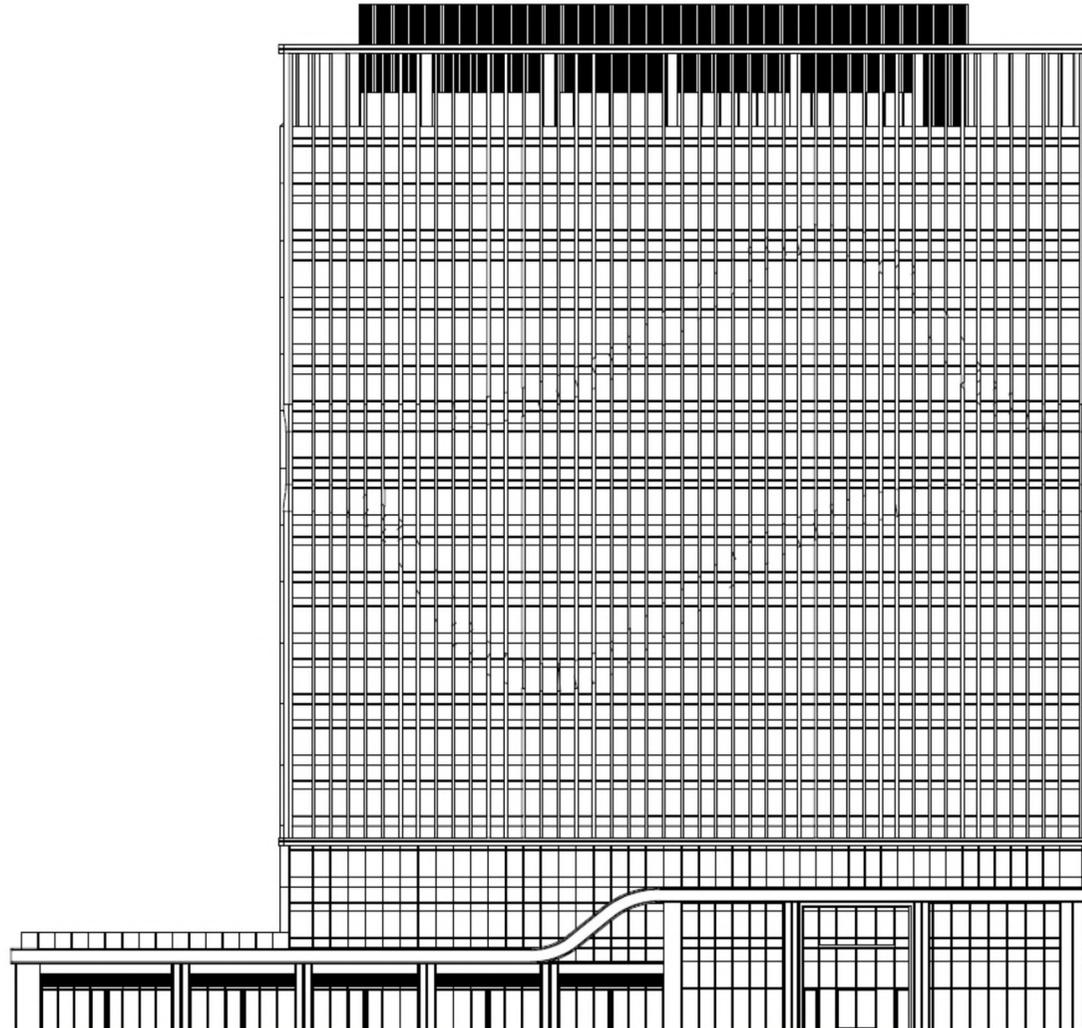
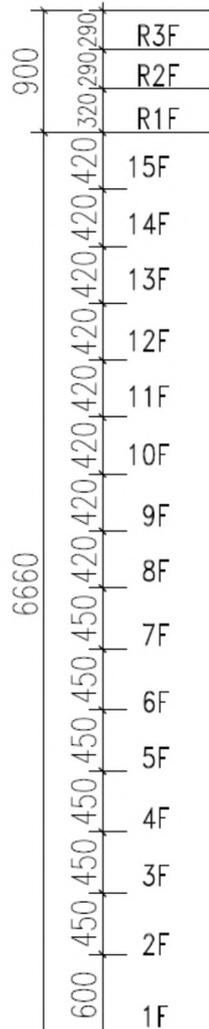
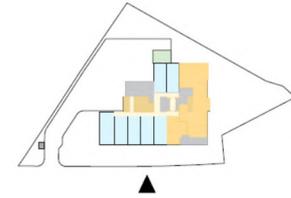
# 9F~15F平面圖



# 南向立面圖

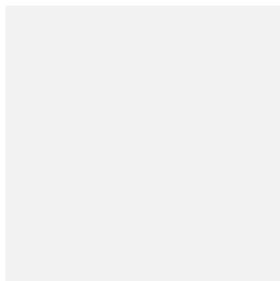
地界線

地界線

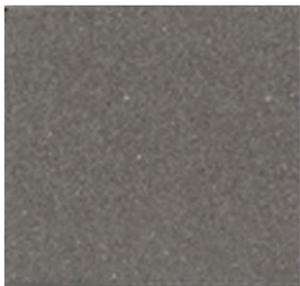




# 外觀造型



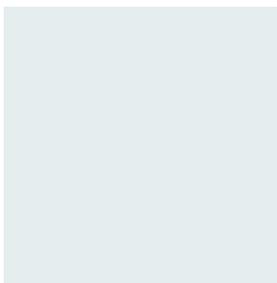
淺色金屬



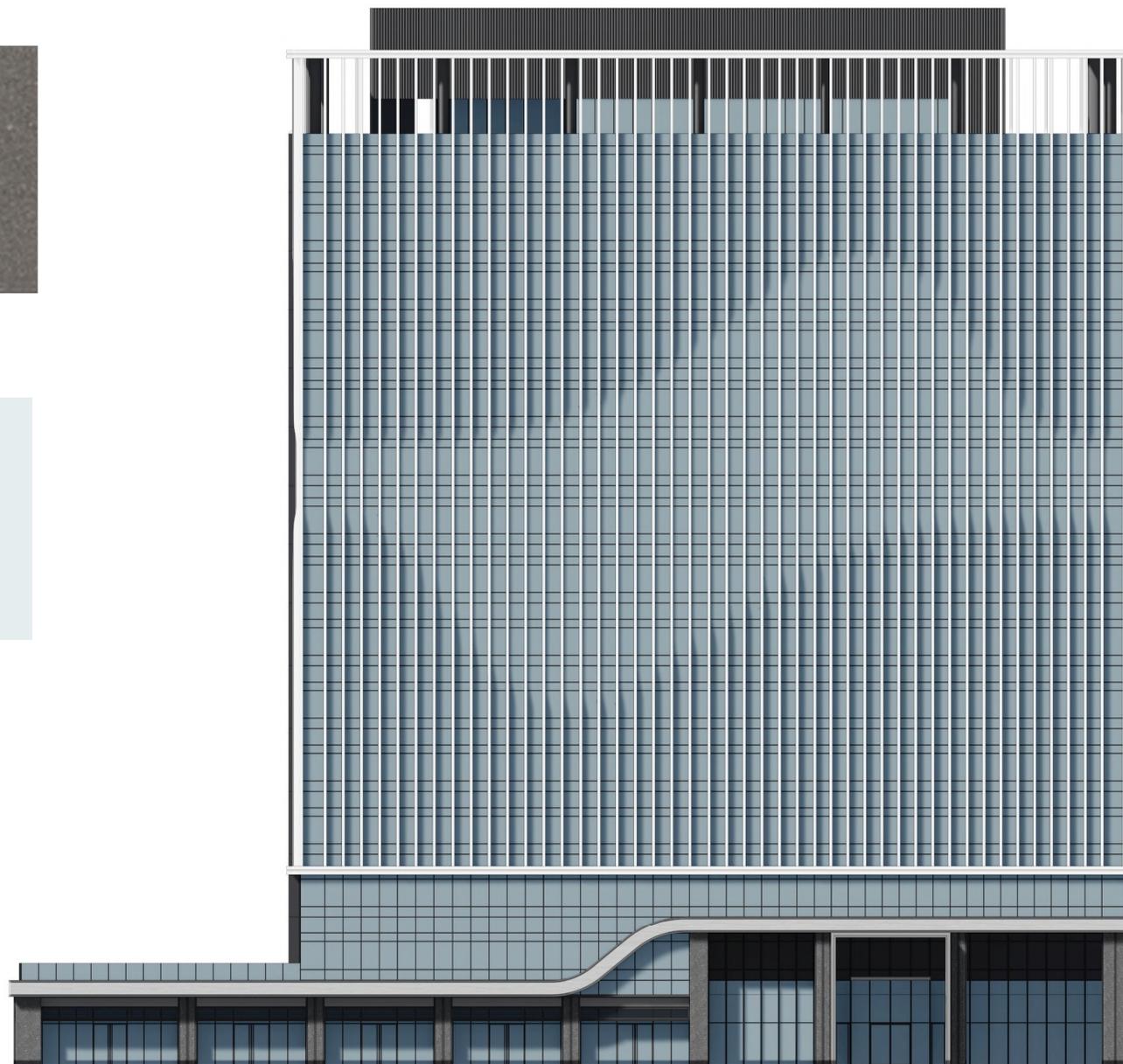
深色磁磚



淺色石材



清玻璃



# 景觀植栽圖



退縮人行步道



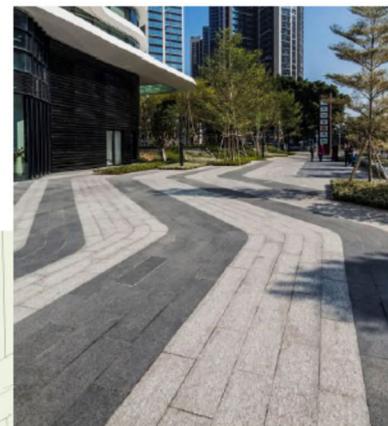
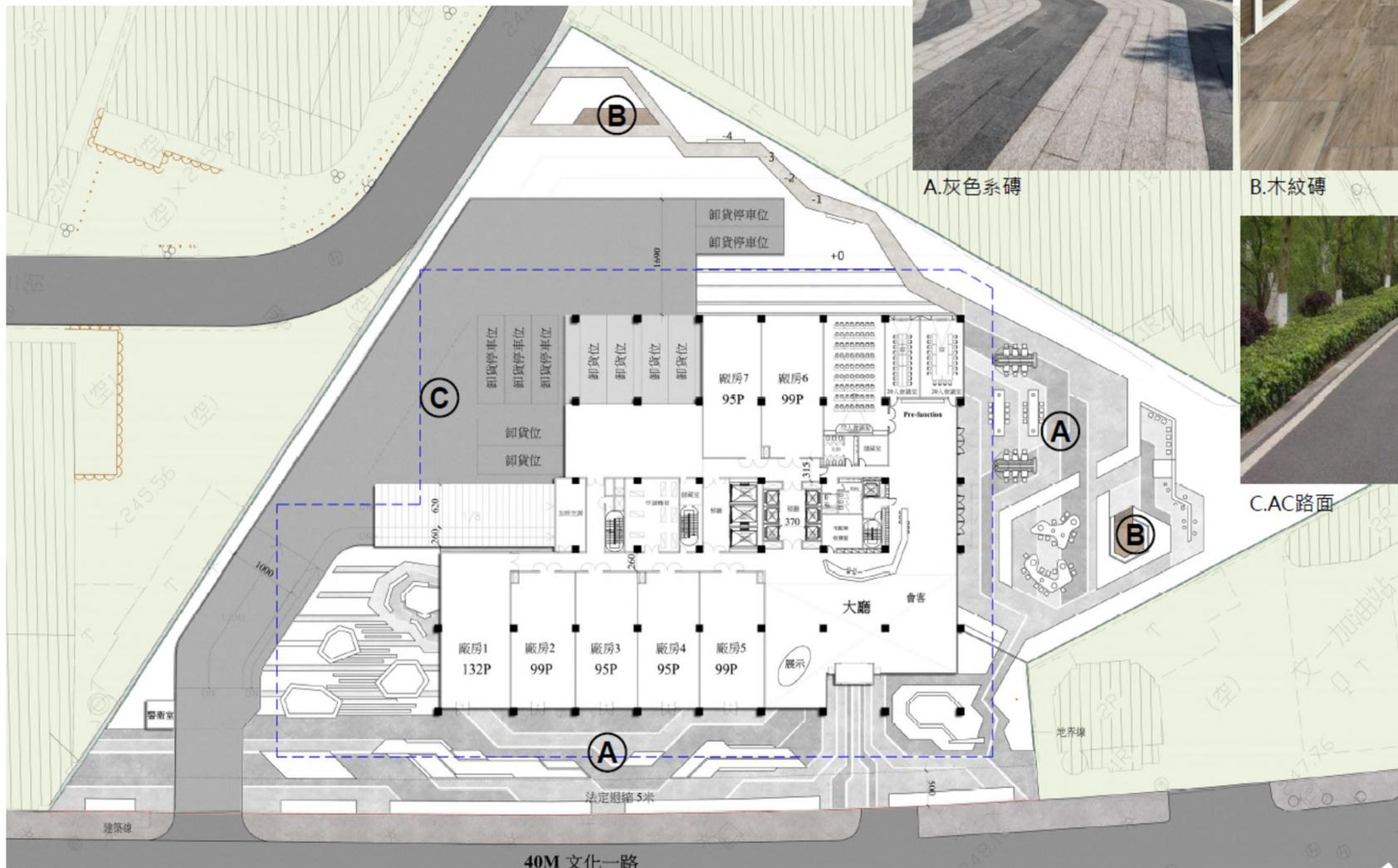
舒適休憩空間



複層綠化散步道



# 鋪面計畫



A. 灰色系磚



B. 木紋磚

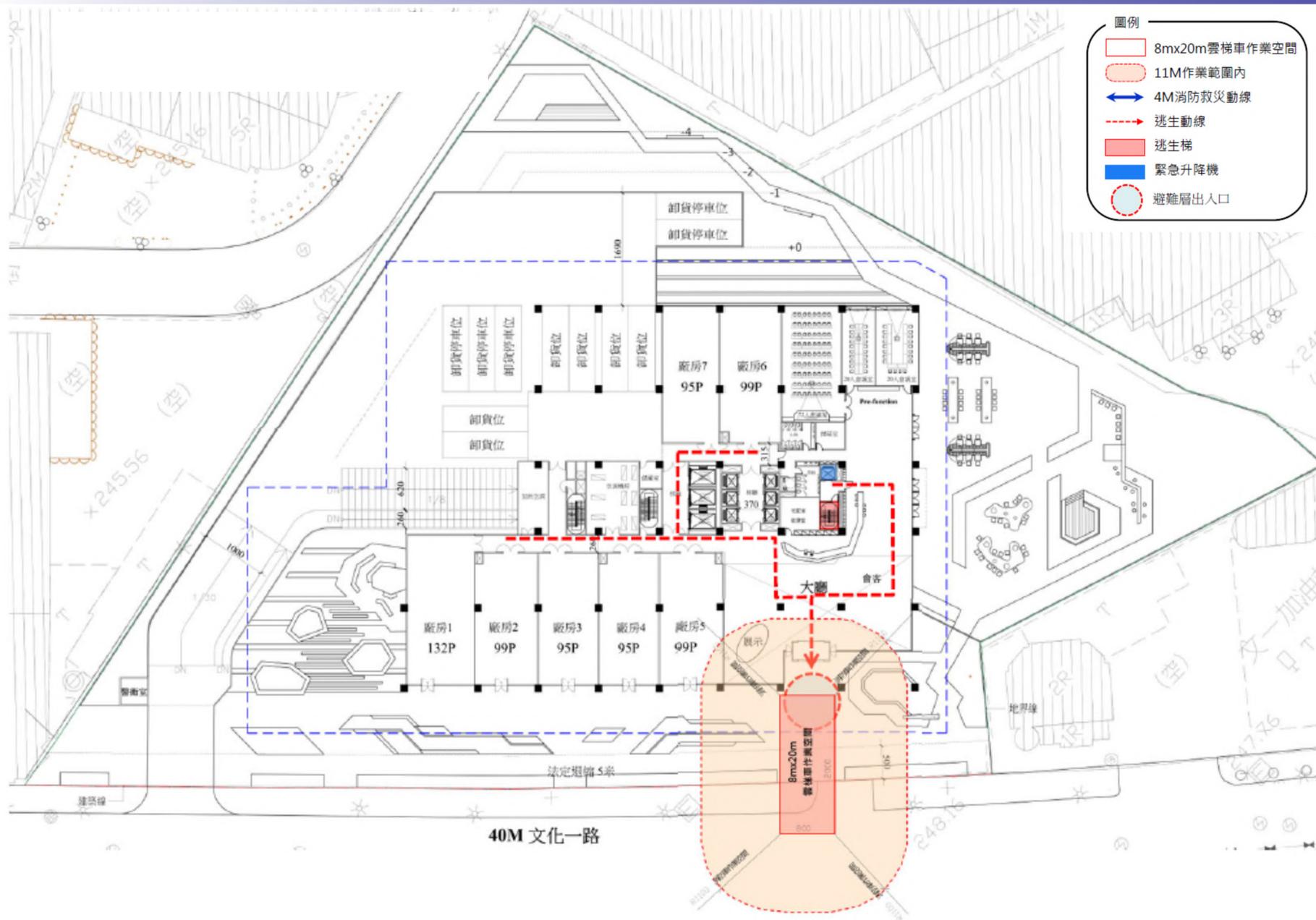


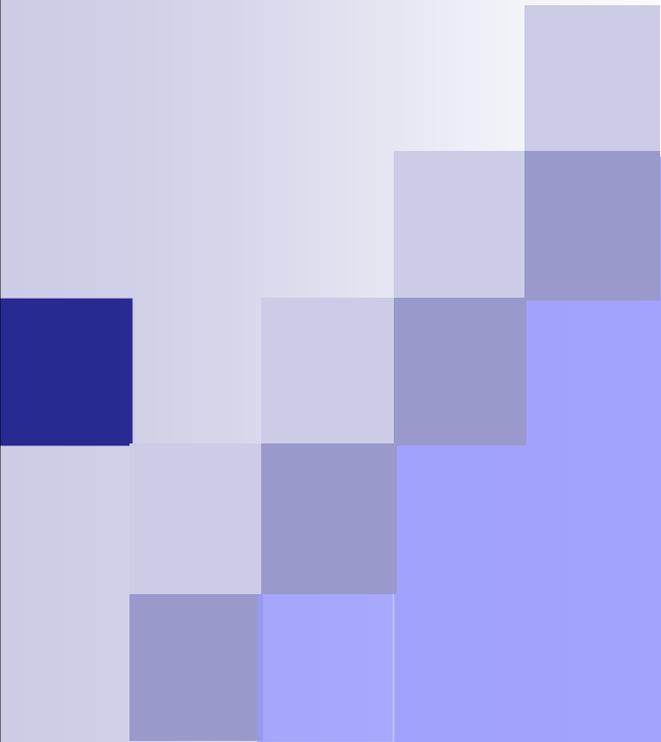
C. AC路面

# 人車動線圖



# 消防救災動線





簡報結束