

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辦公聽會

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9月14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23條、第37條規定申請。
- 本案於111年8月15日事業計畫申請報核。
- 依「都市更新條例」第32條及「都市更新條例施行細則」第8條規定舉辦公聽會，並由實施者、主管機關、龜山區公所、樂善里里長、專家學者、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。
- 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(111.8.15)

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/>
-



更新單元劃定...檢討符合

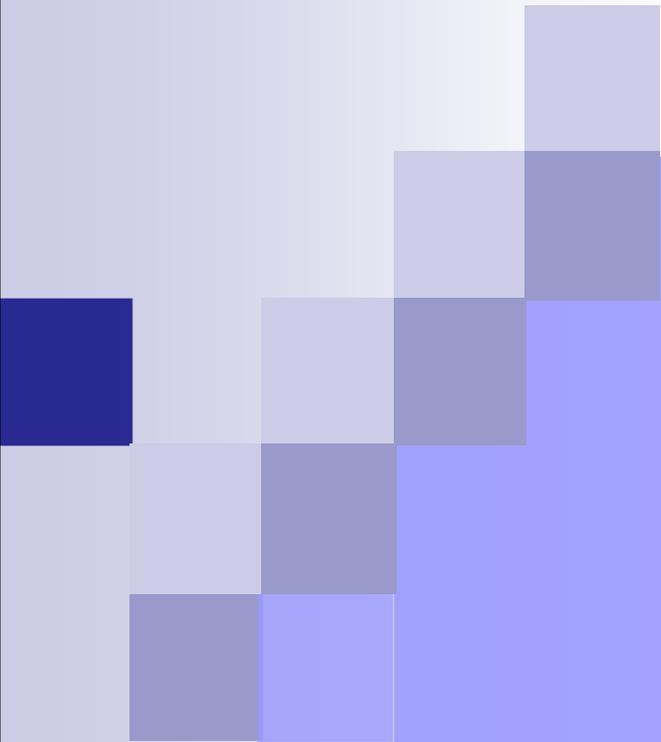
- 107.10.24桃園市都市更新單元劃定基準
- 都市更新單元之劃定：街廓內臨接一條計畫道路且土地面積達一千五百平方公尺以上者。
- 指標檢討：
 - 四、更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽、破損或變形，而有危險之虞，其棟數比例達二分之一以上。...建築物均符合。
 - 六、臨已開闢之計畫道路寬度達四十公尺以上之路段。...更新單元臨文化一路40M。
 - 八、更新單元內建築物耐震設計標準不符建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。...建築物經結構安全性能評估 $R > 45$ 。

更新單元劃定-投影面積檢討...檢討符合

棟別	重建區段 建物門牌	建築完成日期	屋齡	合法建築物	85年8月15日前既有之違章建築物投影面積(m ²)	得計入檢討之建築物投影面積(m ²)
				投影面積(m ²)		
1	文化一路71號	68年8月23日增建前面積： 一層：5406.34m ²	43	5,406.34	-	5,406.34
	文化一路71號	89年11月9日	21	723.25	-	-
2	文化一路73號	89年11月9日	21	1,571.57	-	-
合計				7,701.16	0	5,406.34

更新單元內建築物屋齡達三十年之投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並符合第二點及第四點規定。更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式： $A0/A1 \geq 1/3$ 。
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：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。

屋齡達30年投影面積=5,406.34m²
 建物總投影面積=7,701.16m²
 檢討： $5,406.34m^2 / 7,701.16m^2 = 70.20\% > 1/2$
 合法建築物坐落之基地面積A0=12,405.00m²
 更新單元面積A1=12,405.00m²
 檢討： $12,405.00m^2 / 12,405.00m^2 = 100\% \geq 1/3$



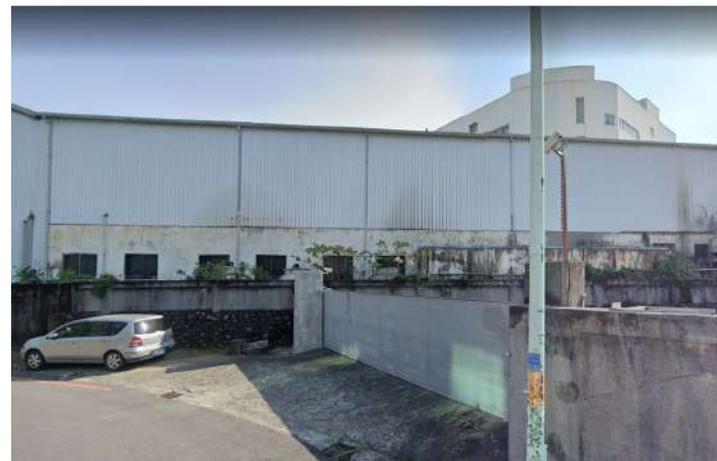
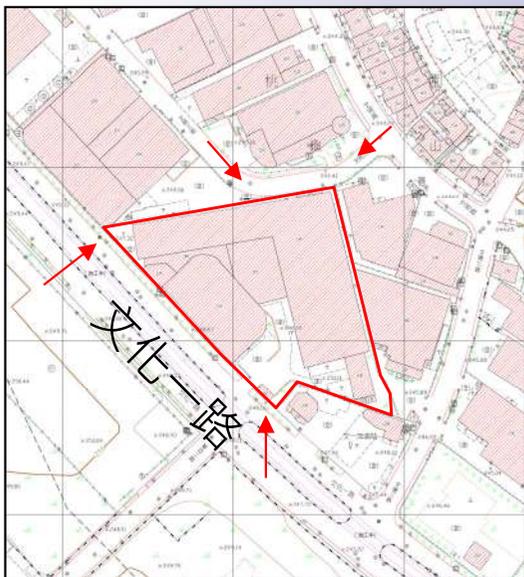
計畫內容說明

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。
12,405.00m²
- 同地段13-1、13-2等2筆建號，
建物面積為16,545.22m²。
 - 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 ²)	人數 (人)	面積 (m ²)
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：容積率不得超過140%。
(位於本要點定義之整體開發地區，其中請建築檢送都市設計圖說經各市政府都市設計審議通過，及水土保持計畫、用水及用電計畫經目的事業主管機關(構)核准者，容積率不得超過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 ²)	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 ²)	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%
總獎勵容積	13,025.25	50.00%

建築摘要

- 本案興建地上15F，地下3樓之RC造建築物。

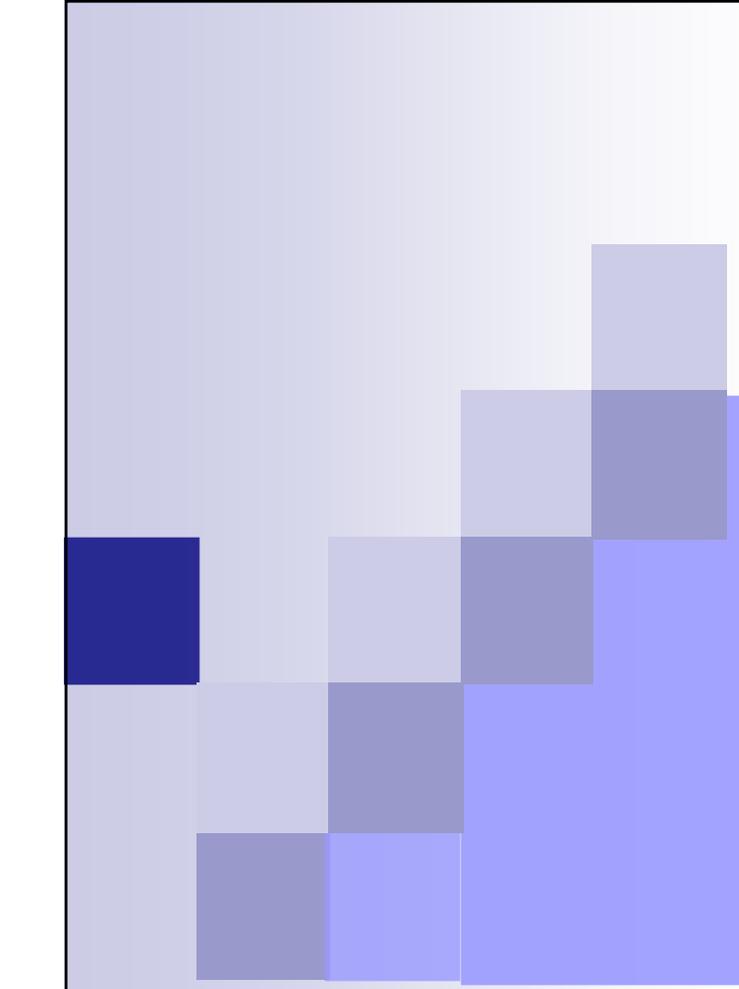
使用分區	乙種工業區
基地面積	12,405.00m ²
建蔽率	60%
容積率	210%
法定容積	26,050.50m ²
容積獎勵	13,025.25m ² (50%)
獎勵後允建總容積	39,075.75m ²
停車空間	實設汽車：485部
	實設機車：485部
總樓地板面積	71,779.90m ²

共同負擔費用及整體收入

- 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3,921,749,905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	33,097,112
貸款利息	83,969,646
稅捐	77,273,907
管理費用	754,451,501
合計	3,921,749,905

- 更新事業收入以房屋及車位銷售為主，預估銷售地上148戶工廠及廠辦空間及485部車位。參照房市場調查之實價登錄查詢，平均單價約為30.18萬，車位均價為161.87萬。預估總銷售金額為6,396,388,612元

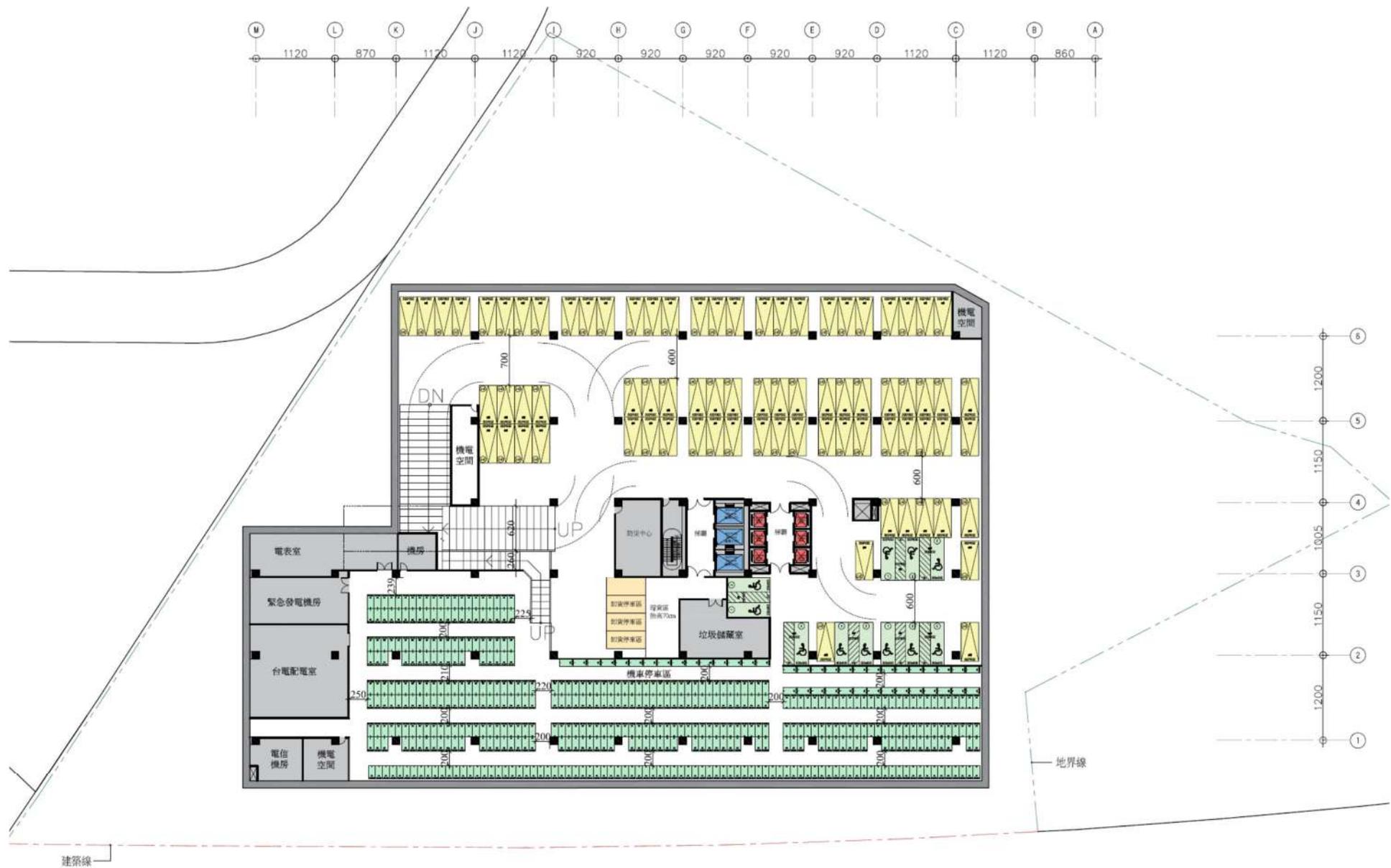


建築規劃設計內容

B2平面圖



B1平面圖



40M 文化一路

1F平面圖

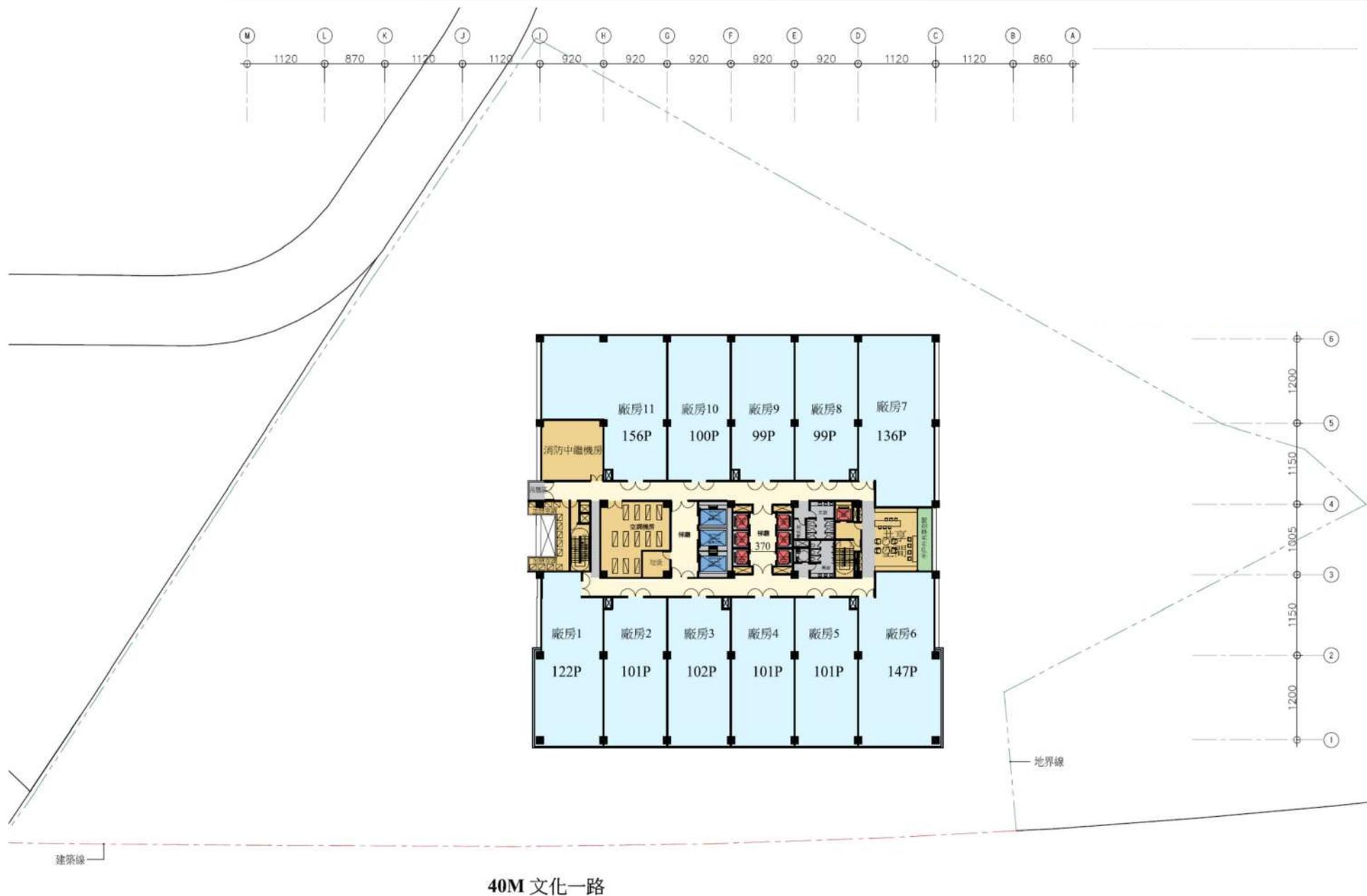


40M 文化一路

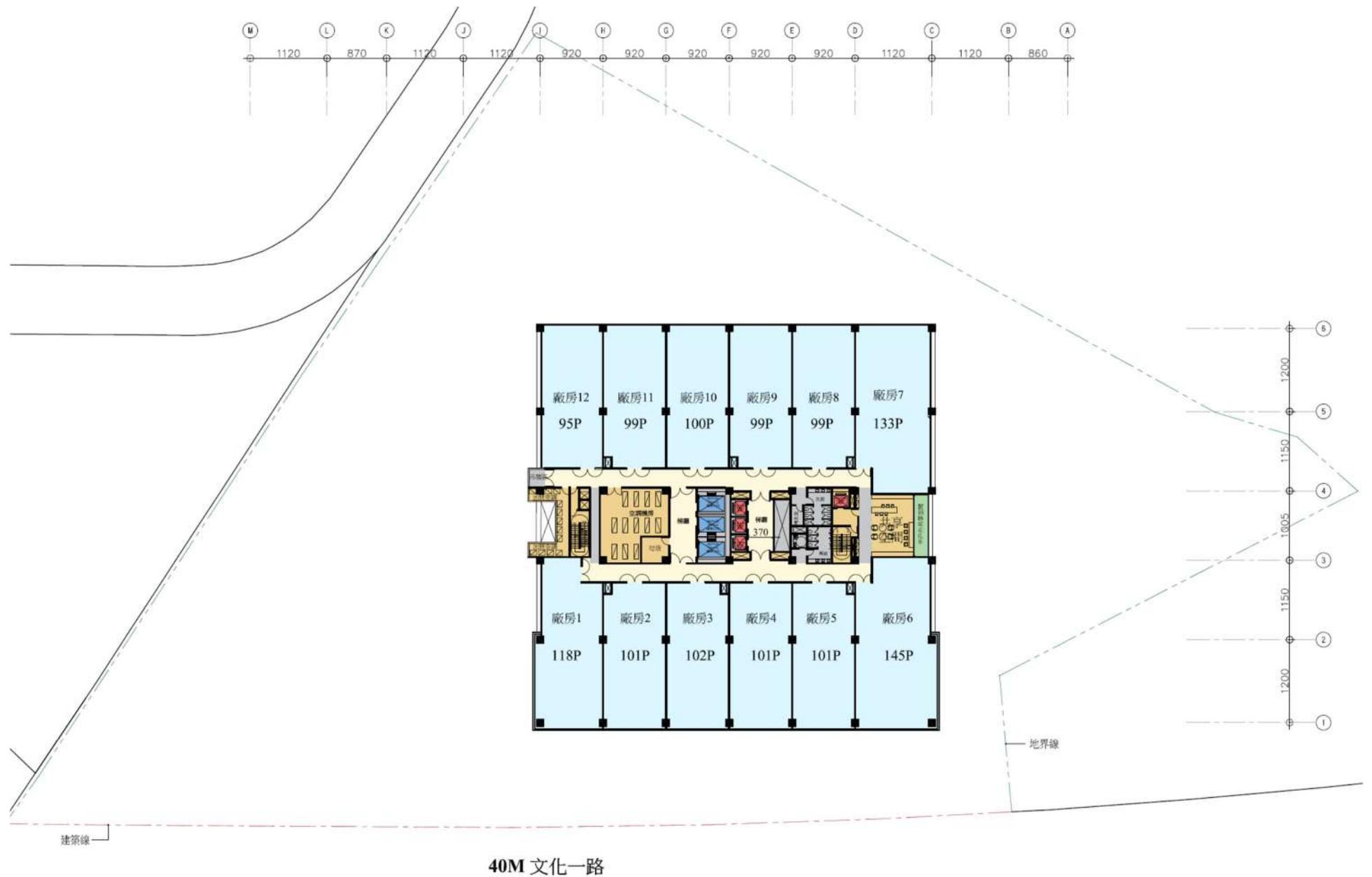
2F平面圖



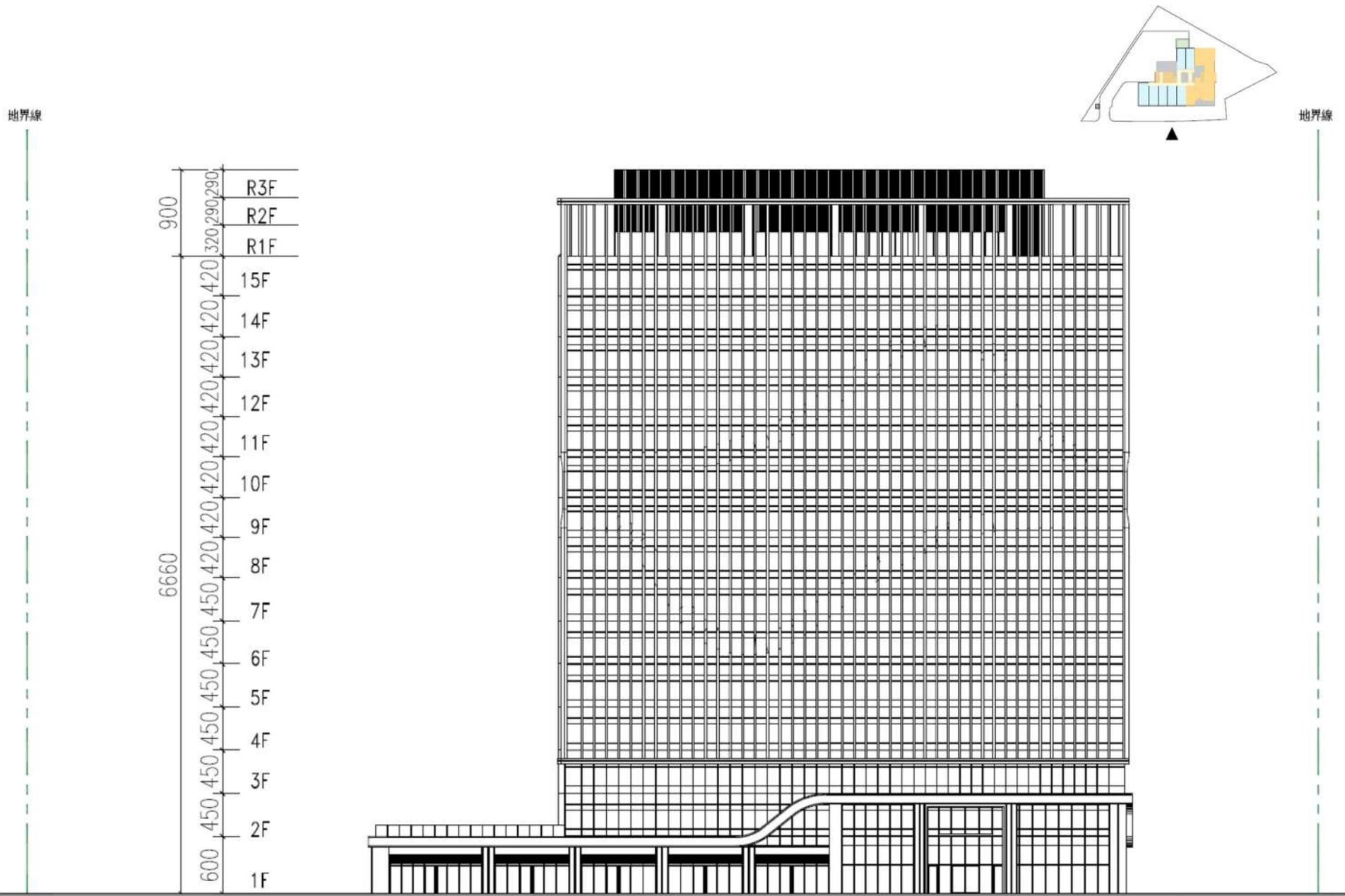
8F平面圖



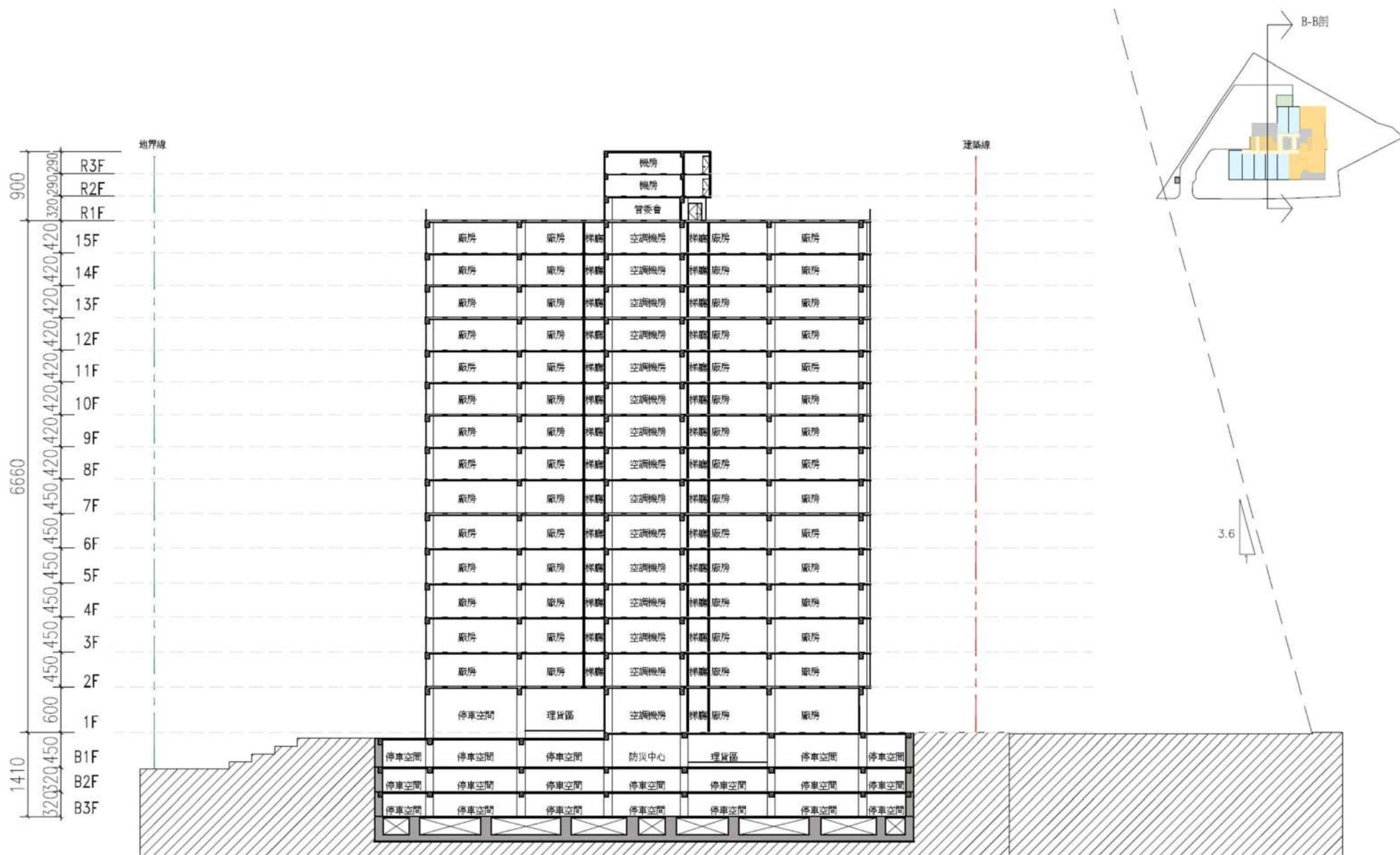
9F~15F平面圖



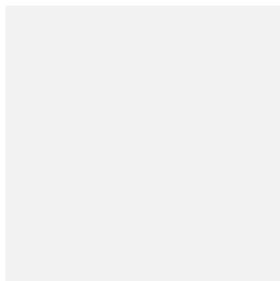
南向立面圖



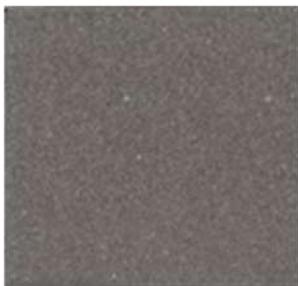
剖面圖



外觀造型



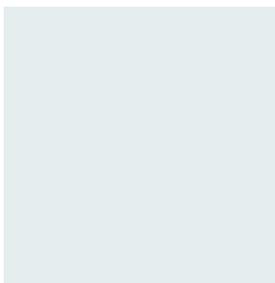
淺色金屬



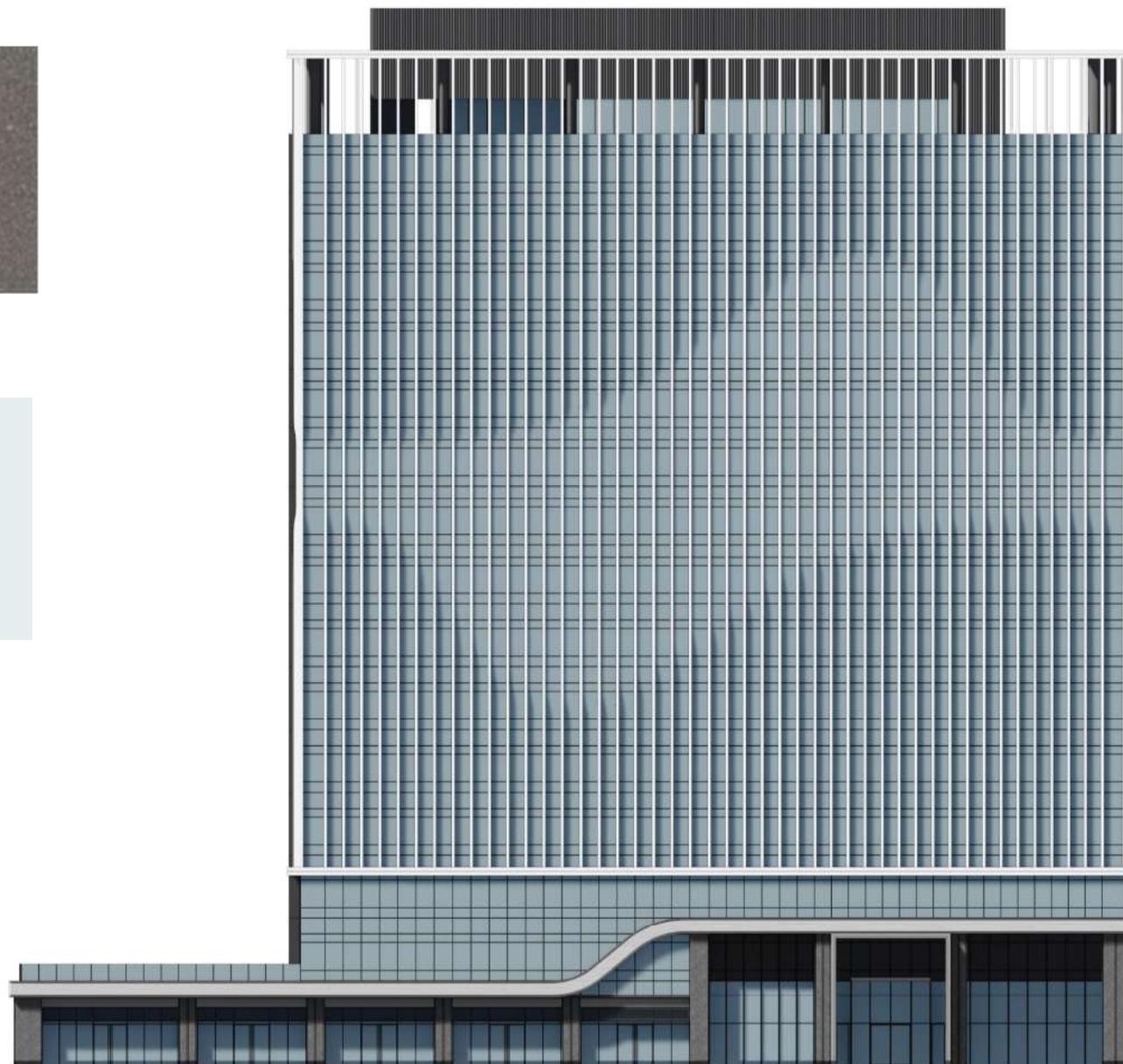
深色磁磚



淺色石材



清玻璃



景觀植栽圖



退縮人行步道



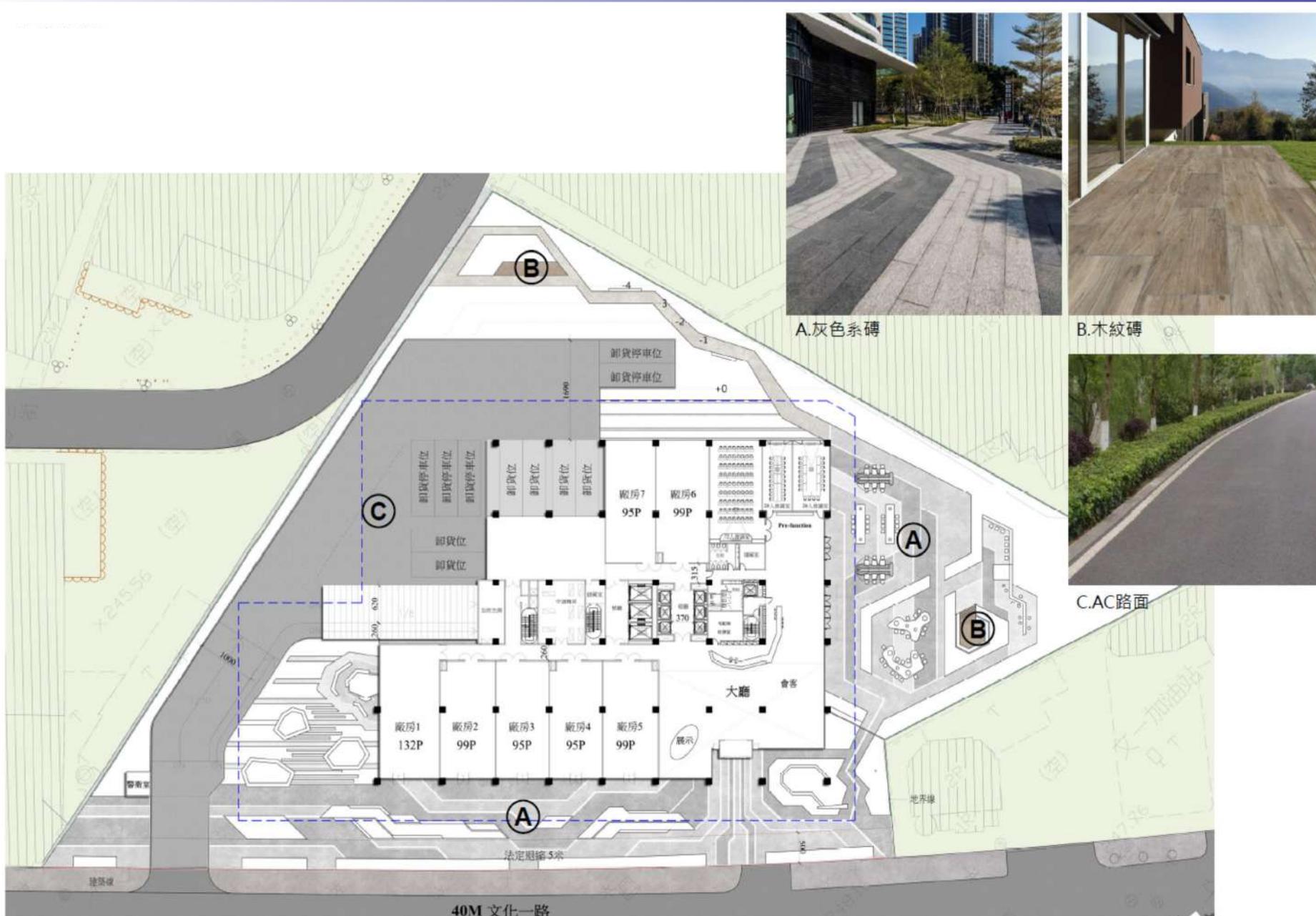
舒適休憩空間



複層綠化散步道



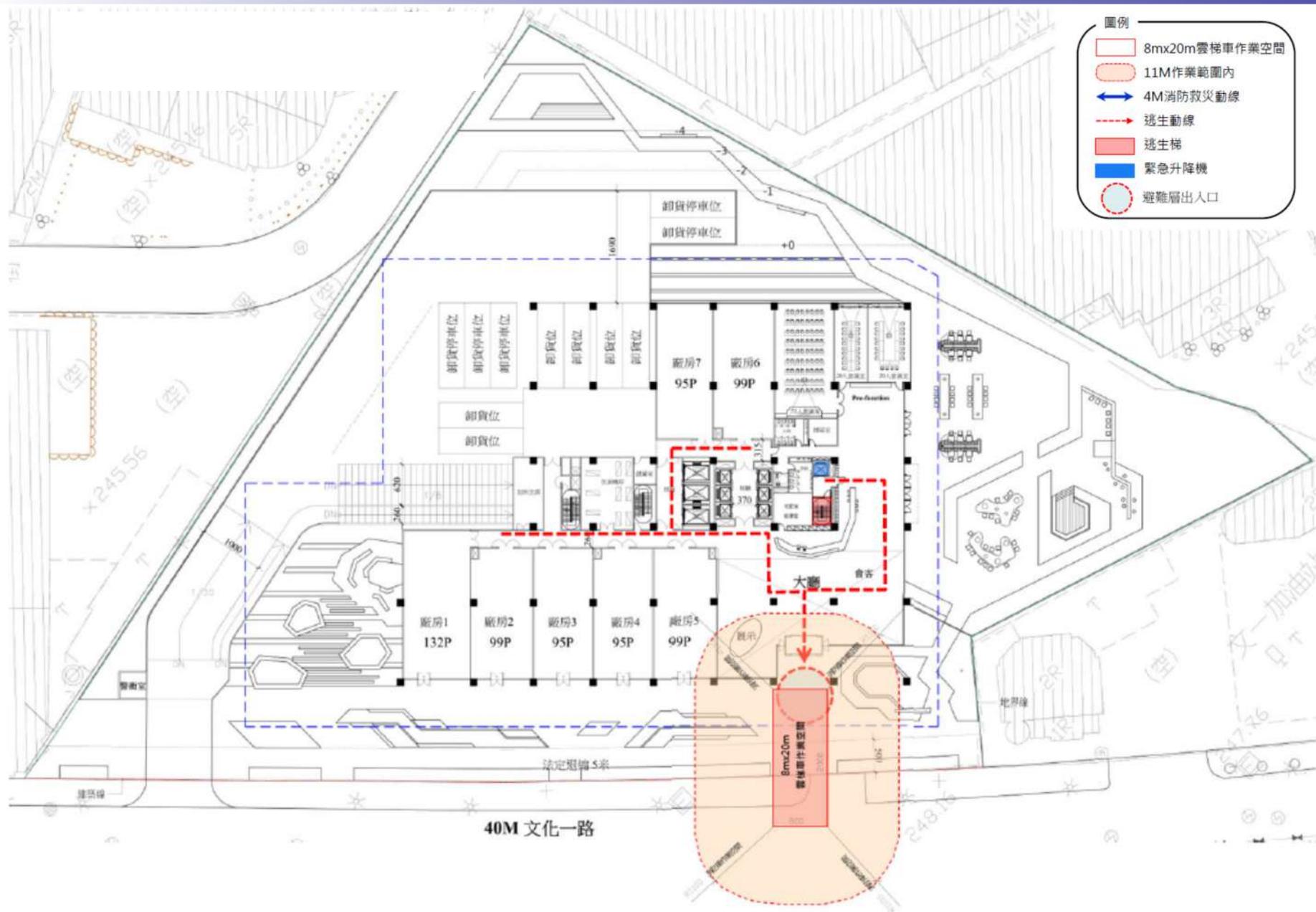
鋪面計畫

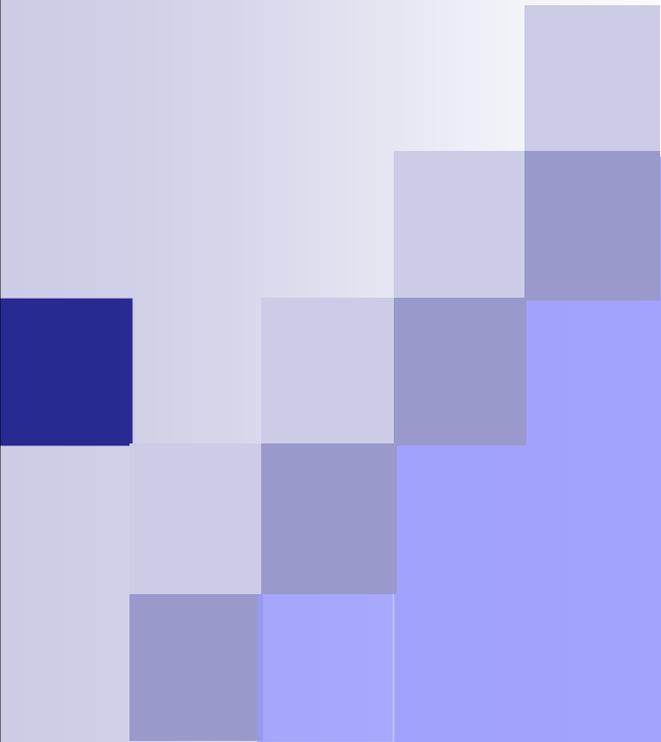


人車動線圖



消防救災動線





簡報結束