

擬訂桃園市龜山區陸光段558地號 等17筆土地 都市更新事業計畫案 公聽會

實施者：桃園市龜山區陸光段558地號等17筆土地都市更新會
都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司
建築設計：楊振植建築師事務所
鑑價機構：宏大不動產估價師聯合事務所

107年12月01日

都市更新條例第10條：

經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准。

其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

都市更新條例第19條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新條例第22條：

實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過3/5，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過2/3之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過4/5同意者，其所有權人數不予計算。

都市更新條例施行細則第6條：

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並以專屬網頁周知及張貼於當地村(里)辦公處之公告牌。

更新案實施者：桃園市龜山區陸光段558地號等17筆土地都市更新會

符合都市更新條例第15條規定：逾七人之土地及合法建築物所有權人依第十條及第十一條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准。

1. 本更新單元位於桃園市政府民國107年1月4日府都住更字第10603002222號公告實施之「劃定桃園市龜山區陸光段361地號等36筆土地(金山、光峰社區)都市更新地區計畫」案範圍內。

➤ 劃定基準檢討：臨接一條以上計畫道路，且面積達一千五百平方公尺者。

2. 辦理都市更新事業計畫

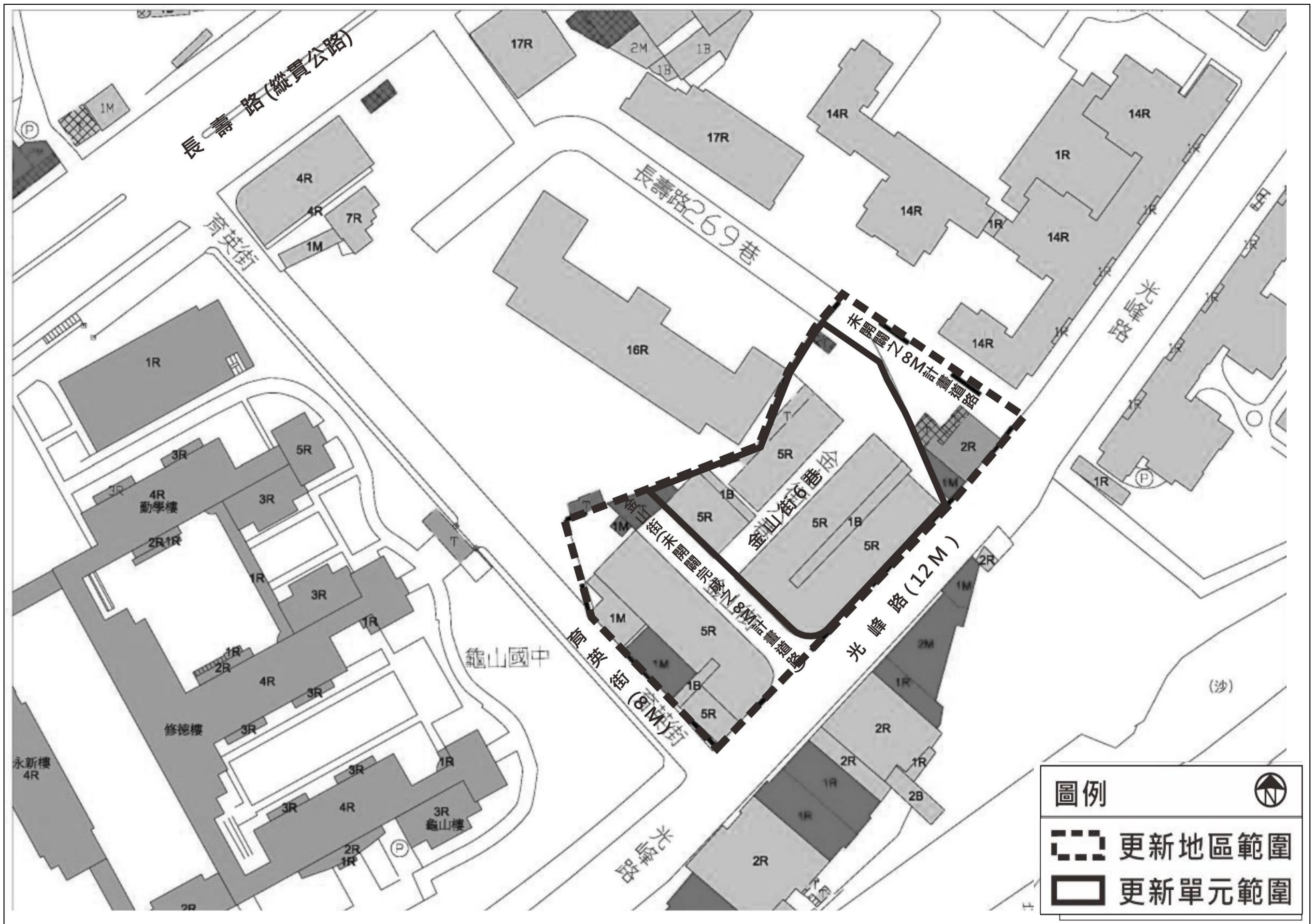
- 107年11月15日至11月17日 報紙刊登
- 107年11月20日 張貼公告於龜山區龜山里公佈欄
- 107年11月20日 以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 107年12月01日 舉辦本案公聽會

3. 公聽會主持人：弘傑不動產事業股份有限公司

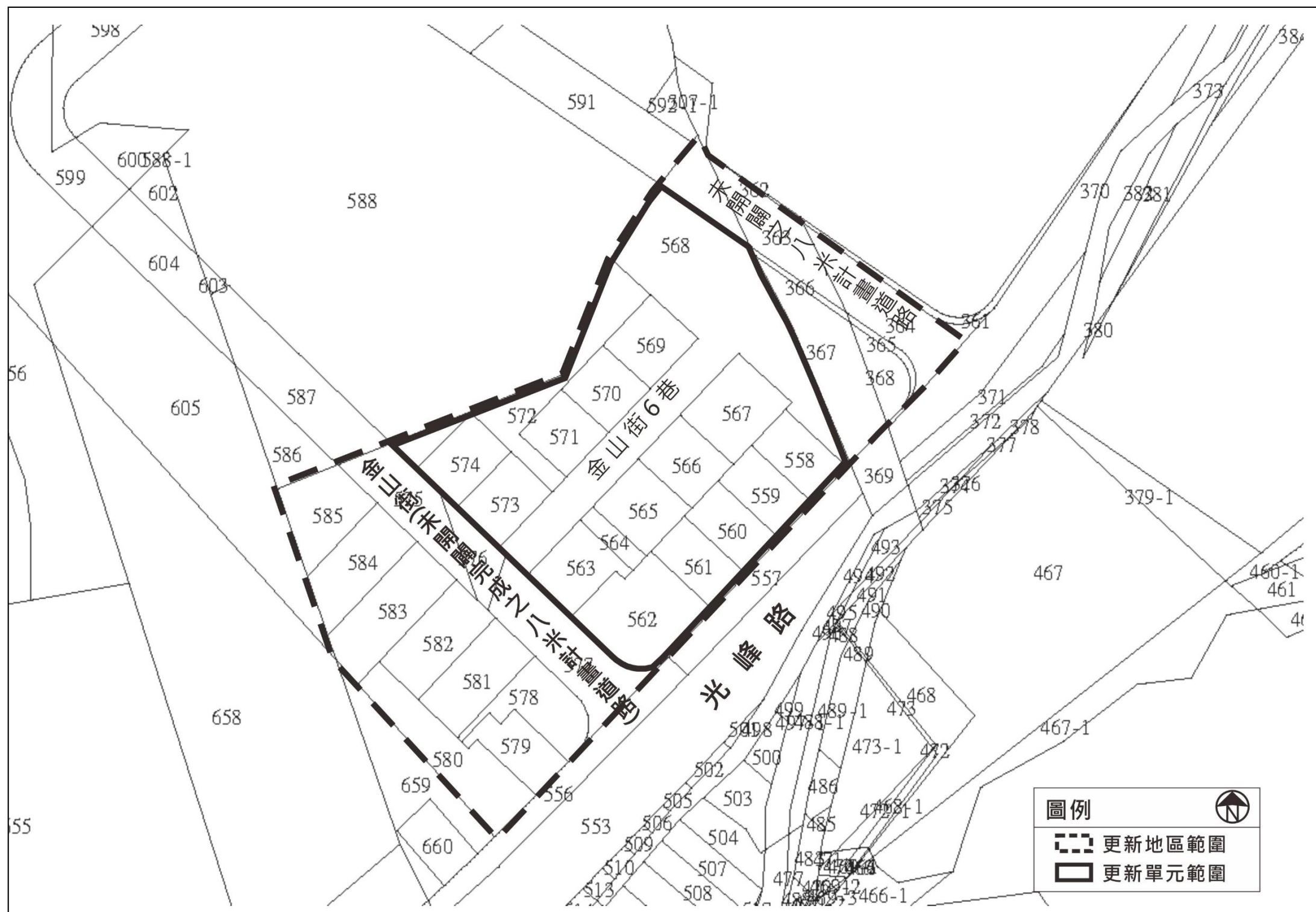
4. 公聽會邀請對象：

- 桃園市政府都市發展局-住宅發展處(都市更新科)
- 學者專家：社團法人桃園市城鄉不動產協會 - 高爾琴 秘書長
桃園市公寓大廈暨社區服務協會
- 桃園市龜山區龜山里 - 許石義里長
- 土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人
- 囑託限制登記機關
- 預告登記請求權人

更新單元位置



位於光峰路及金山街交叉口東側街廓範圍內，
為一非完整街廓



■ 桃園市龜山區陸光段558、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568(部分)、569、570、571、572、573及574地號等17筆土地。

■ 土地部分

所有權人共計74名，面積為2,547.04m²（約770.48坪），皆為私有土地。

■ 建物部分

所有權人共計72名，面積為6,993.23m²（約2,115.45坪），皆為私有建物。

(568地號暫以建築師假分割面積估算，實際面積以地政機關實際測量登記為準)

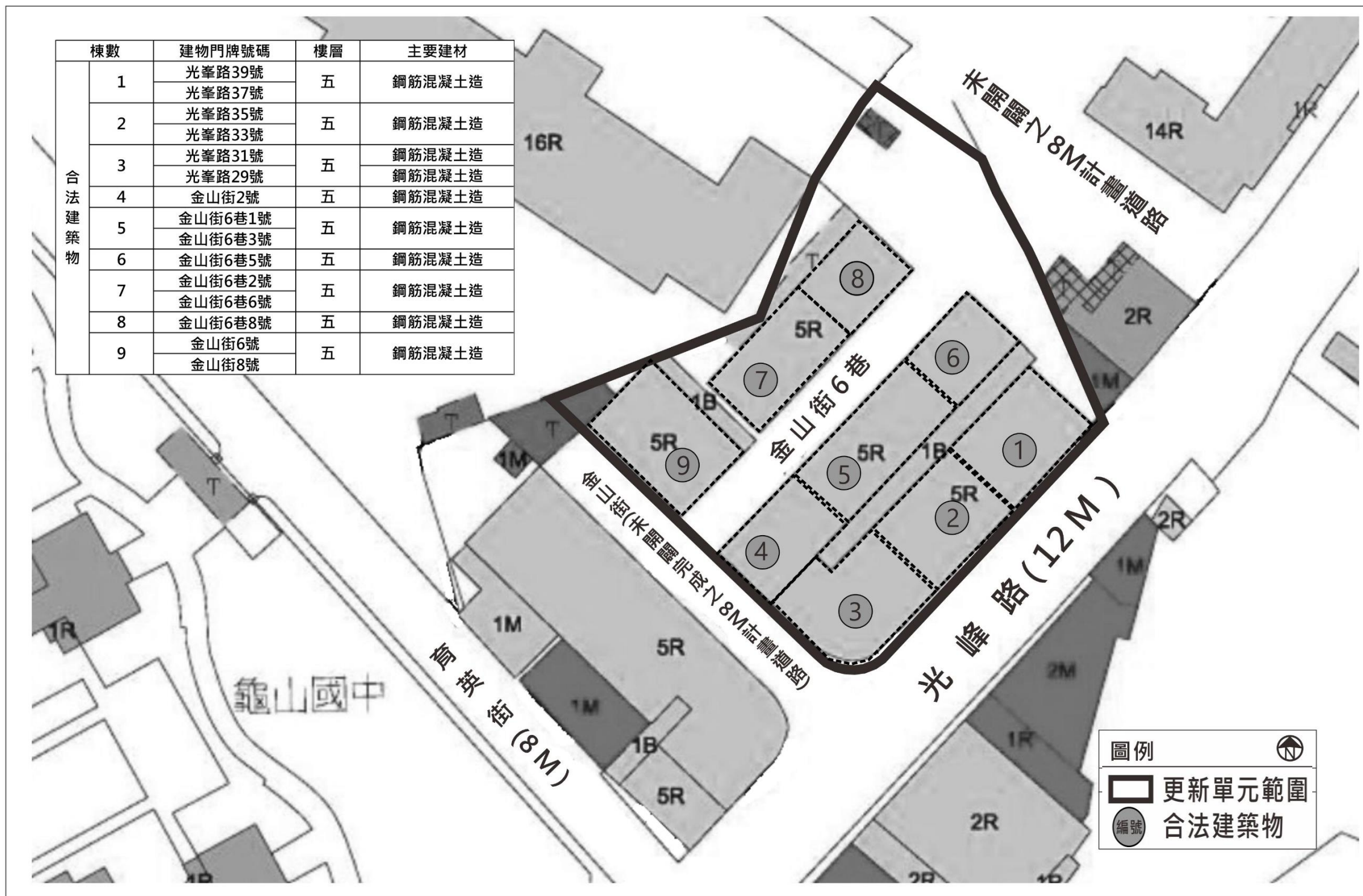


本更新單元位於民國95年06月15日發布實施「變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案」及民國107年1月4日公告實施「劃定桃園市龜山區陸光段361地號等36筆土地(金山、光峰社區)都市更新地區計畫」範圍內。

使用分區	地號	面積(m ²)	建蔽率	建築面積(m ²)	容積率	法定容積(m ²)
第一種住宅區	558、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568(部分)、569、570、571、572、573及574	2,547.04	60%	1,528.22	200%	5,094.08
合計	17筆	2,547.04	-	-	-	5,094.08

備註：568地號部分為第一種住宅區及道路用地，目前暫以建築師假分割面積估算，實際仍須依地政機關實際測量分割登記為準。

建築物現況



- 更新單元範圍內計有有 9 棟合法建築建築物，屋齡均為已逾30年以上之鋼筋混凝土建築物。
- 本案建物已於107年10月1日委託桃園市建築師公會完成高氯離子全幢(棟)建築物之鑑定作業，並取得「須拆除重建」或「可加勁補強或防蝕處理」之鑑定結果，現況已不適宜居住使用、危害都市公共安全。

更新目標：配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，創造健康安全生活空間。

申請容積獎勵概算

桃園縣都市更新建築容積獎勵核算標準：都市更新事業建築容積獎勵項目及評定基準，依下列規定辦理：

建築容積獎勵額度依下列公式合計： $F = F_0 + \Delta F_1 + \Delta F_2 + \Delta F_3 + \Delta F_4 + \Delta F_5 + \Delta F_6$

申請容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	容積率(%)	備註
△F1 原建築容積高於法定容積		500.51	9.83	△F1 = 原容面積 - 法定容積 = 5,594.59m ² - 5,094.08m ² = 500.51m ² ※(1)原容面積:暫以建築師依使照面積 6,993.24 m ² x0.8 估值估算 (實際面積仍以建管處核定面積為準) (2)法定容積:詳簡報p.5
△F2 更新後提供社區使用之公益設施		-	-	
△F3 更新時程獎勵		509.41	10.00	
△F4 協助開闢或管理維護公共設施		-	-	
△F4-1協助開闢管理維護公共設施或捐贈經費作為都市更新基金 (獎勵上限15%)		764.11	15.00	
△F4-2 保存更新單元範圍內具價值建築物		-	-	
△F5 規劃設計獎勵				
△F5-A-1 符合地區發展特性(建築設彩及量體)	獎勵上限(20%)	254.70	5.00	
△F5-A-2 符合地區發展特性(配合地方重大建設)		152.82	3.00	
△F5-A-2 開放空間		203.76	4.00	
△F5-A-3 人行步道		276.00	5.42	
△F5-B 綠建築設計 (黃金級3%)		152.82	3.00	
△F5-C 更新基地規模-3,000m ²		-	-	
△F5-D 占有他人土地之舊違章建築戶		-	-	
△F5-E 更新後分配未達平均每戶居住樓地板面積		-	-	
△F6 策略性再開發地區		-	-	
1.都市更新獎勵		2,814.13	55.25	本案獎勵值上限各取其優檢討，故(1)564、568、572地號屬空地，以法容x1.5倍估算=[(32.14m ² +752.63m ² +208.27m ²)x200%]x1.5=1,986.08m ² x1.5=2,979.12m ² (2)588地號等14筆地號面積以原容+0.3倍法容估算=5,594.59m ² + [0.3x(14筆土地總面積1,554m ² x200%)]=6,526.99。 都更獎勵上限=(1)+(2)-法定容積=4,412.03m ² (86.61%)
2.海砂屋獎勵		1,678.38	32.94	桃園市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物善後處理要點，於一定期限內申請重建者，得增加原容積率(不含地下層)或原總樓地板面積30%前項所定之一定期限，由本府另定之。 海砂獎勵檢討=5,594.59m ² x30%=1,678.38m ² (32.94%)
(1+2) 本案獎勵容積 合計		4,492.51	88.19	

※ 本案所申請之都市更新容積獎勵符合都市更新建築容積獎勵辦法第13條之規定。實際獎勵額度須依審議結果為準。

■ 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條第1項之立法目的。

■ 效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間，改善地區環境。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供人行步道供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

* 對於所有權人、實施者、政府及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

■ 都市更新區段劃分、處理及實施方式

- 本更新單元全區劃為重建區段，並以一次整體開發執行重建計畫。
- 本案以「權利變換」方式實施都市更新事業。

■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由實施者桃園市龜山區陸光段558地號等17筆土地都市更新會具名辦理。
- 相關費用依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表規定辦理，如桃園市未規定者，則參照新北市相關規定辦理。
- 土地所有權人則按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。

■ 分配方式

- 土地所有權人依權利價值比例核算可分配價值(包含海砂獎勵、都更獎勵等)，並予以選配更新後之房屋及車位。

■ 地上物拆遷計畫：

依據都市更新權利變換實施辦法第十九條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

■ 建築物之補償與安置

- **拆遷補償費**：依「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表」規定由實施者委託宏大不動產估價師聯合事務所查估之建物殘餘價值提列。
- **拆遷安置費**：依「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表」規定辦理以「附近租金行情」×「更新期間」計算。

備註：附近租金行情係依據內政部不動產交易實價服務網之不動產租賃調查周邊租屋行情。

■ 本案更新後15層及地下2層之住宅大樓，構造為鋼筋混凝土造(RC)。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	5億3,641萬1,137元	包含拆除工程、建築設計費、營建費用、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費、建築執照相關規費等
	公共設施費用	2,677萬8,210元	包含工程開闢及公共設施用地捐贈本市府土地成本費用
	申請各項建築容積獎勵後續管理計畫相關經費及相關委辦費	45萬8,460元	綠建築管理維護費用
	小計	5億6,364萬7,807元	
權利變換費用	調查費	777萬7,100元	包含都市更新規劃費、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費等
	更新前測量費	-	本案無
	土地改良物拆遷補償費	3,777萬2,193元	本案依宏大不動產估價師事務所鑑價結果提列
	占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	-	本案無
	拆遷安置費	1億0,645萬5,853元	依內政部不動產交易實價服務網之不動產租賃網站調查周邊租屋行情提列33個月
	地籍整理費	242萬0,000元	以每戶20,000元/戶提列。
	其他必要之費用	-	本案無
小計	1億5,442萬5,146元		
貸款利息		1,969萬4,120元	
稅捐		2,692萬1,072元	包含印花稅及營業稅
管理費用		1億8,046萬6,402元	包含人事、銷售、利潤及風險管理費用等
都市計畫變更負擔費用		-	本案無
容積移轉費用		-	本案無
本案更新成本總計		9億4,515萬4,547元	

■ 收入分析: 本案依宏大不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額(元)
一層店鋪銷售面積	344.03	坪	2,600,000	8億9,447萬0,720元
住宅銷售面積	4,161.00	坪	212,224	8億8,306萬4,976元
汽車位總銷	81	個	1,200,000	9,720萬0,000元
銷售總收入金額小計				18億7,473萬5,696元

註：財務計畫相關數值實際仍須依桃園市政府都市更新審議會審議結果為準。

總更新時程約需3.17年

(事權計畫核定至更新成果備查)

實施進度

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫核定公告	1	109/1
2	申請權利變換計畫報核	1	109/2
3	權利變換計畫核定公告	12	109/4-110/3
4	申請建造執照	3	110/4-110/6
5	改良物殘餘價值補償	1	110/4
6	申請更新期間稅捐減免	1	110/5
7	土地補償金發放作業	1	110/6
8	地上物騰空拆除	2	110/7-110/8
9	工程施工	29	110/10-112/3
10	申請使用執照	2	112/4-112/5
11	送水送電	1	112/6
12	申請測量	1	112/7
13	釐正圖冊	2	112/8-112/9
14	接管	2	112/10-112/11
15	計算及找補差額價金	2	112/10-112/11
16	產權登記	2	112/12-113/1
17	申請更新後稅捐減免	2	113/2-113/3
18	更新成果備查	2	113/4-113/5

■ 同意書簽署時點與效力：

依都市更新條例第22條規定：所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。

■ 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部營建署

- 地址：台北市松山區八德路2段342號
- 電話：(02)8771-2345
- 網站：<https://www.cpami.gov.tw/>

機關：桃園市政府住宅發展處(都市更新科)

- 地址：桃園市龜山區自強南路105號
- 電話：03-3298600
- 網站：<http://ohd.tycg.gov.tw/index.jsp>

■ 連絡窗口

實施者：桃園市龜山區陸光段558地號等17筆土地都市更新會

- 地址：桃園市龜山區光峰路37號1樓

規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司

- 地址：臺北市長安東路二段81號9樓之5
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：蔣小姐

■ 更新案專屬網站：

<http://jkw89377.pixnet.net/blog>

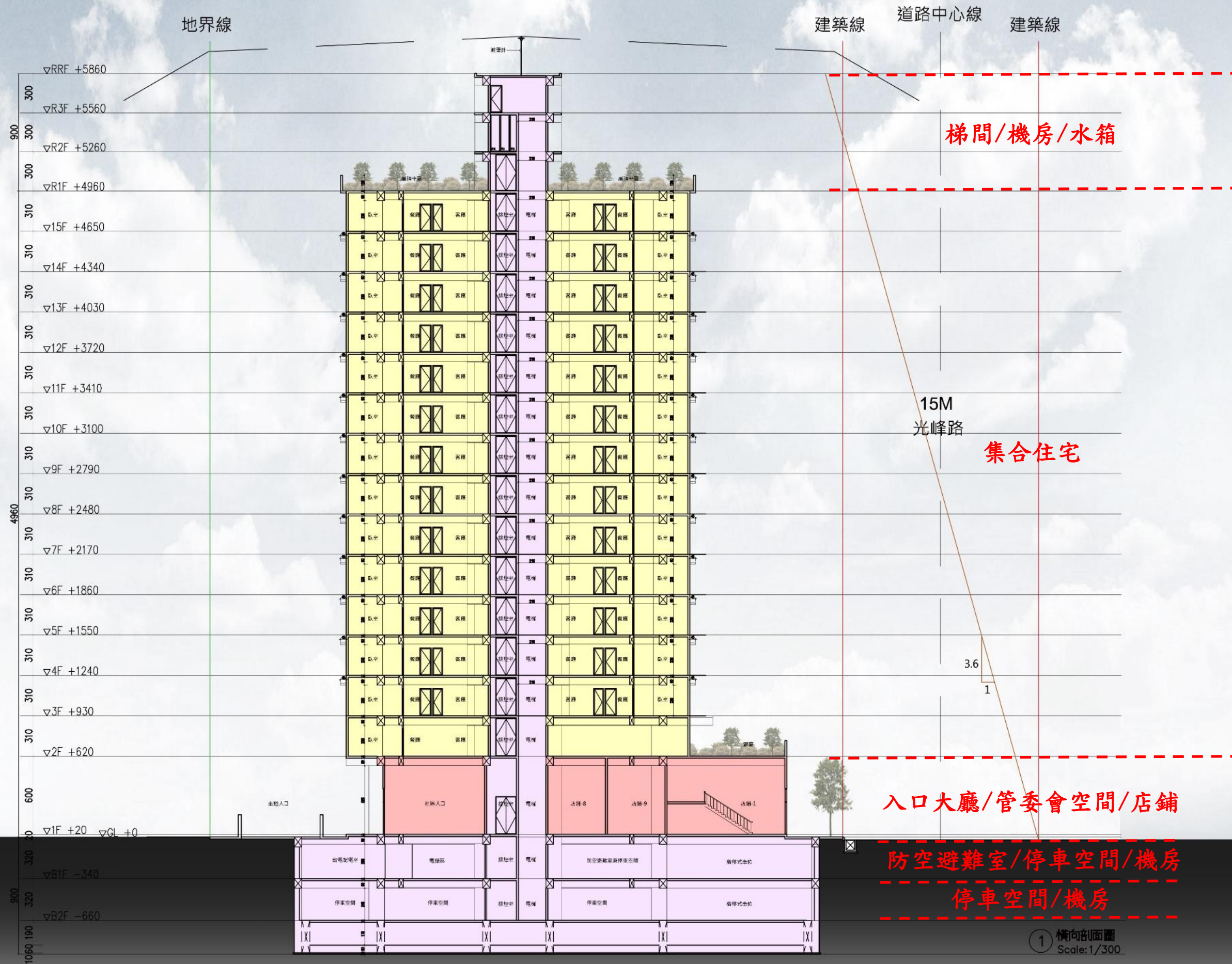
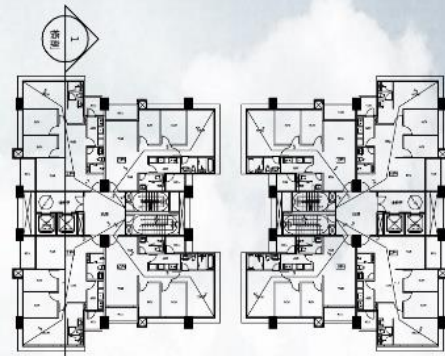
建築設計

楊振植建築師事務所

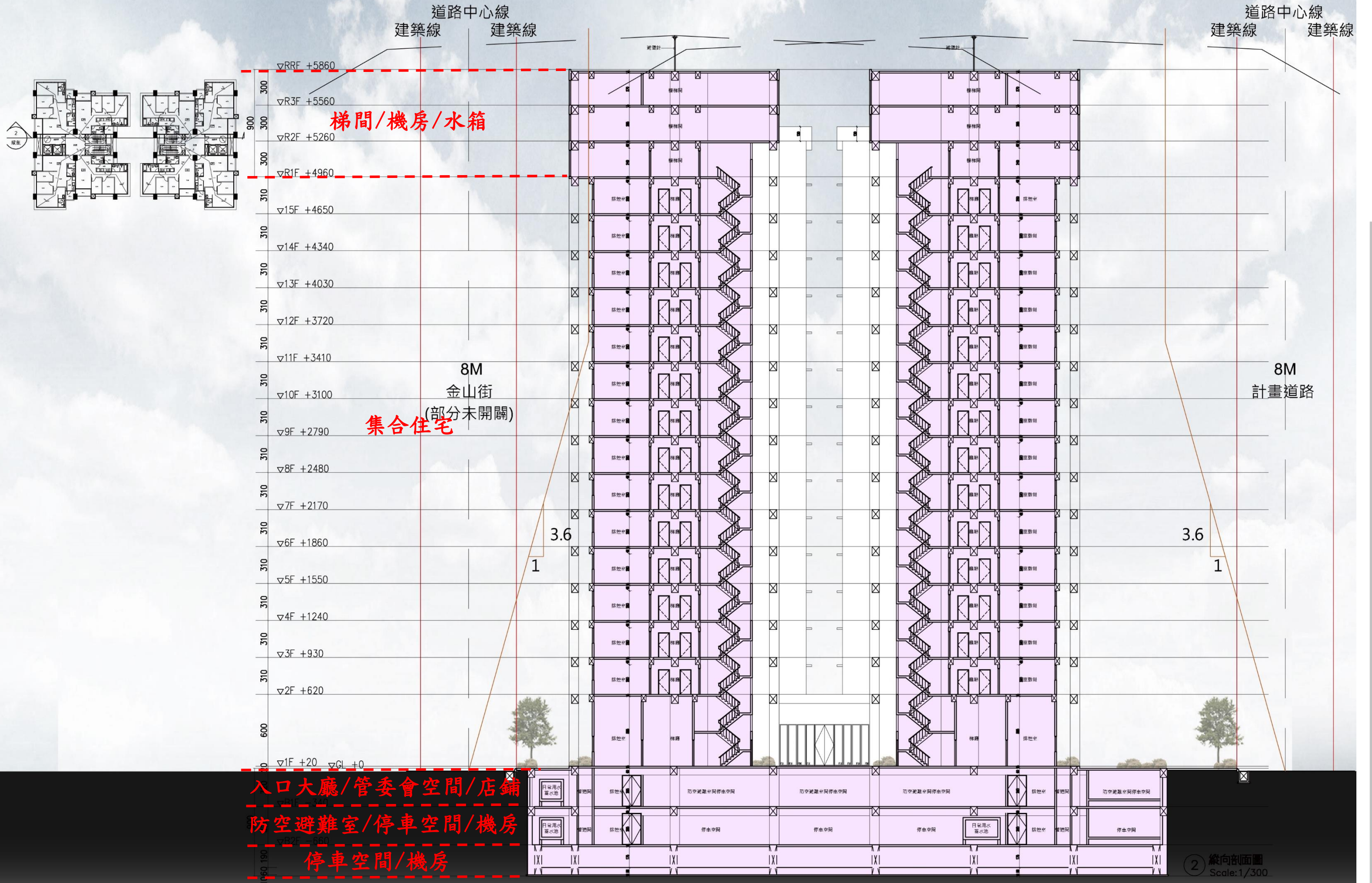
面積計算表

項目		內容	
申請基地位置		桃園市龜山區陸光段558地號等17筆	
基地面積		2,547.04 m ²	
土地使用分區		第一種住宅區	
允建建蔽		60%	2,547.04x60%=1,528.22 m ²
基準容積		200 %	2,547.04x200%=5,094.08 m ²
建築物高度		(1F=6.0m, 2~15F=3.10m, 屋突參層=3.0m) 0.2m+6.0m+(3.1m*14)+(3.0m*3)=58.6m	
獎勵容積	都市更新獎勵	($\Delta F1 \sim \Delta F5$)+高氯離子建築物獎勵=4,492.51 m ² (88.19%)	
允建容積		5,094.08+4,492.51=9,586.59 m ²	376.38%
建築規模	棟數	地上15層，地下2層，RC造	
	戶數	121戶	
停車空間	法定汽車數量	77輛	
	實設汽車數量	77(法定停車)+4(自設停車)=81輛	
	法定機車數量	121輛	
	實設機車數量	121(法定停車)+12(自設停車)=133輛	

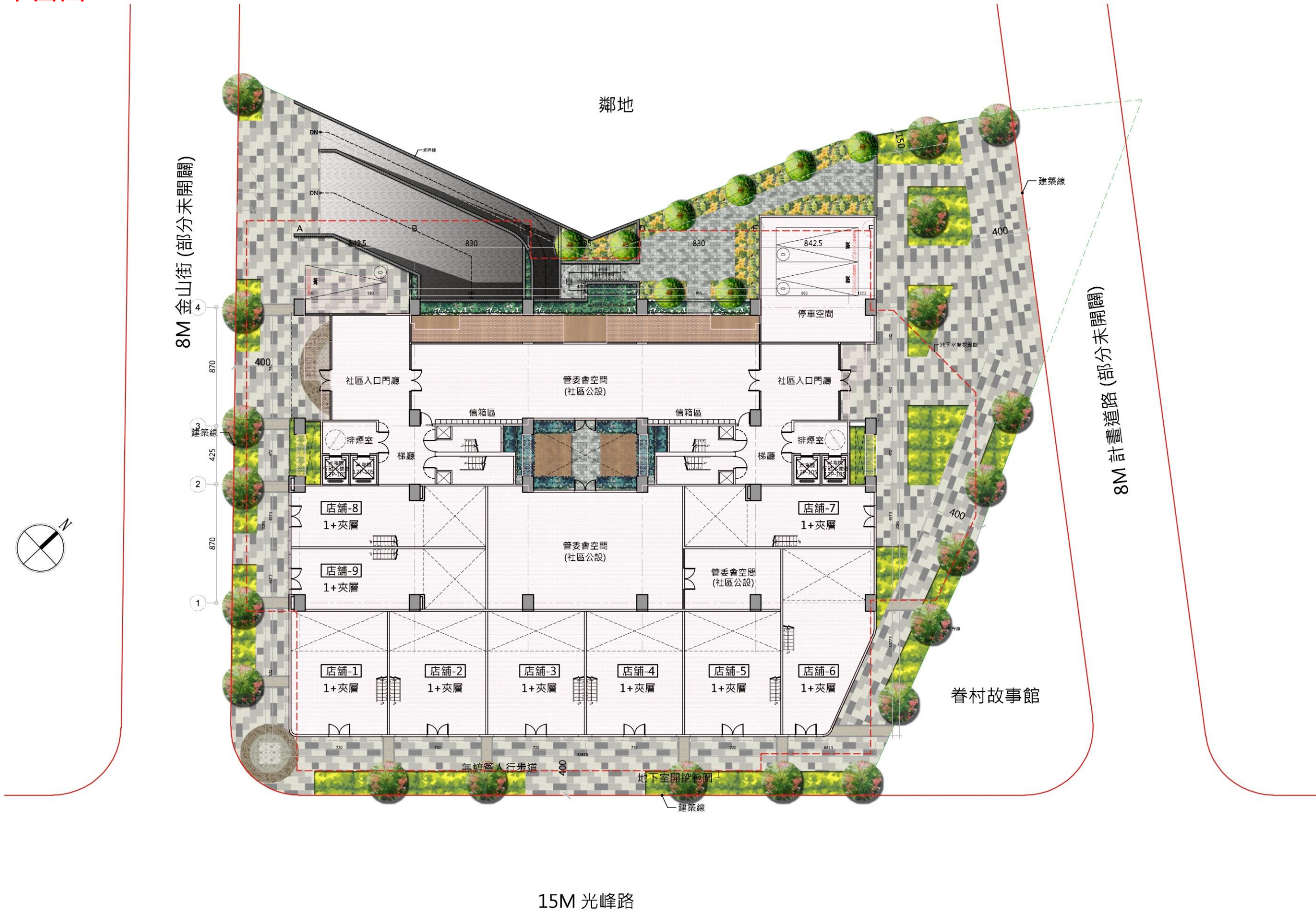
剖面圖



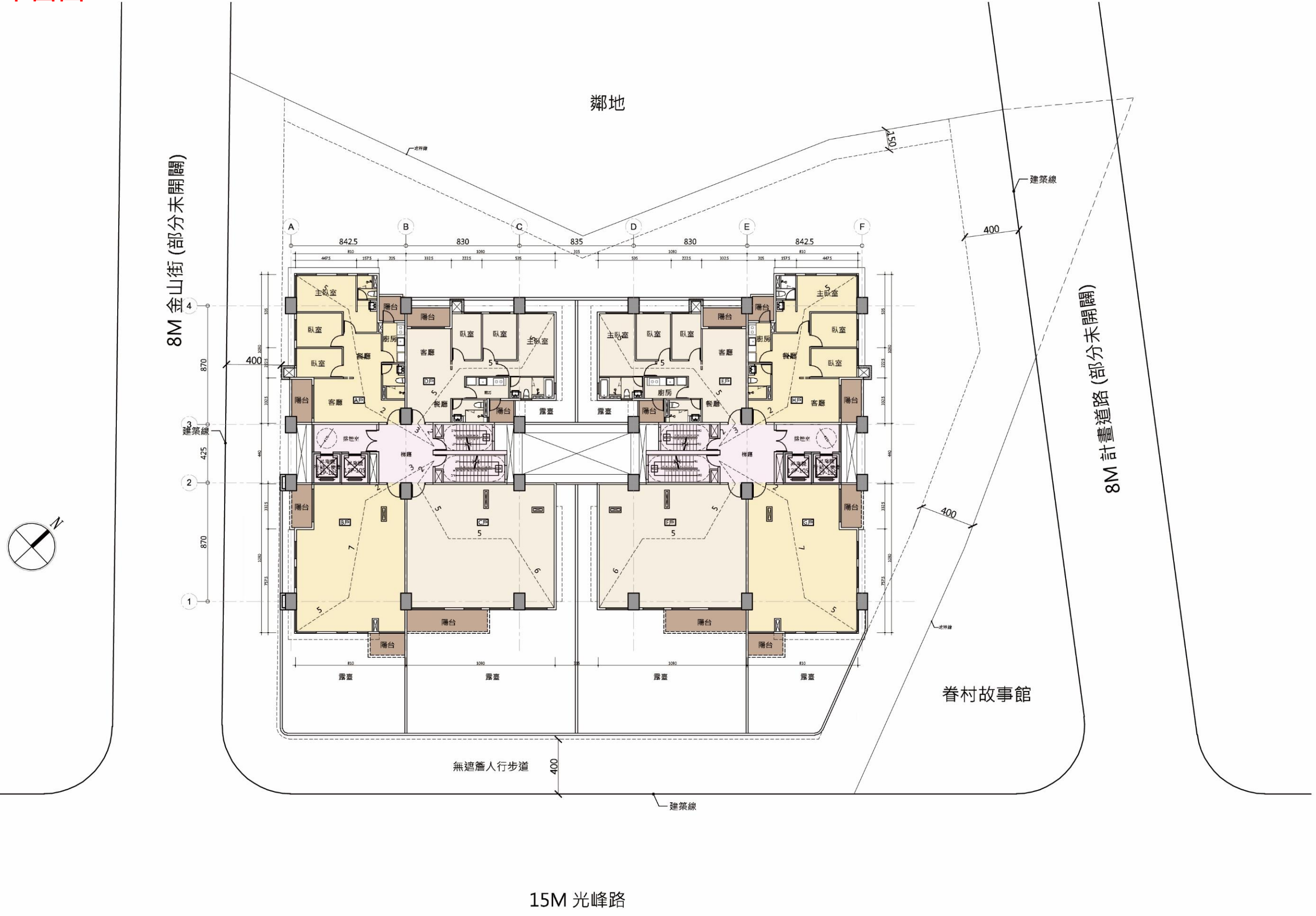
剖面圖



1層平面圖



2 層平面圖



8M 金山街 (部分未開闢)

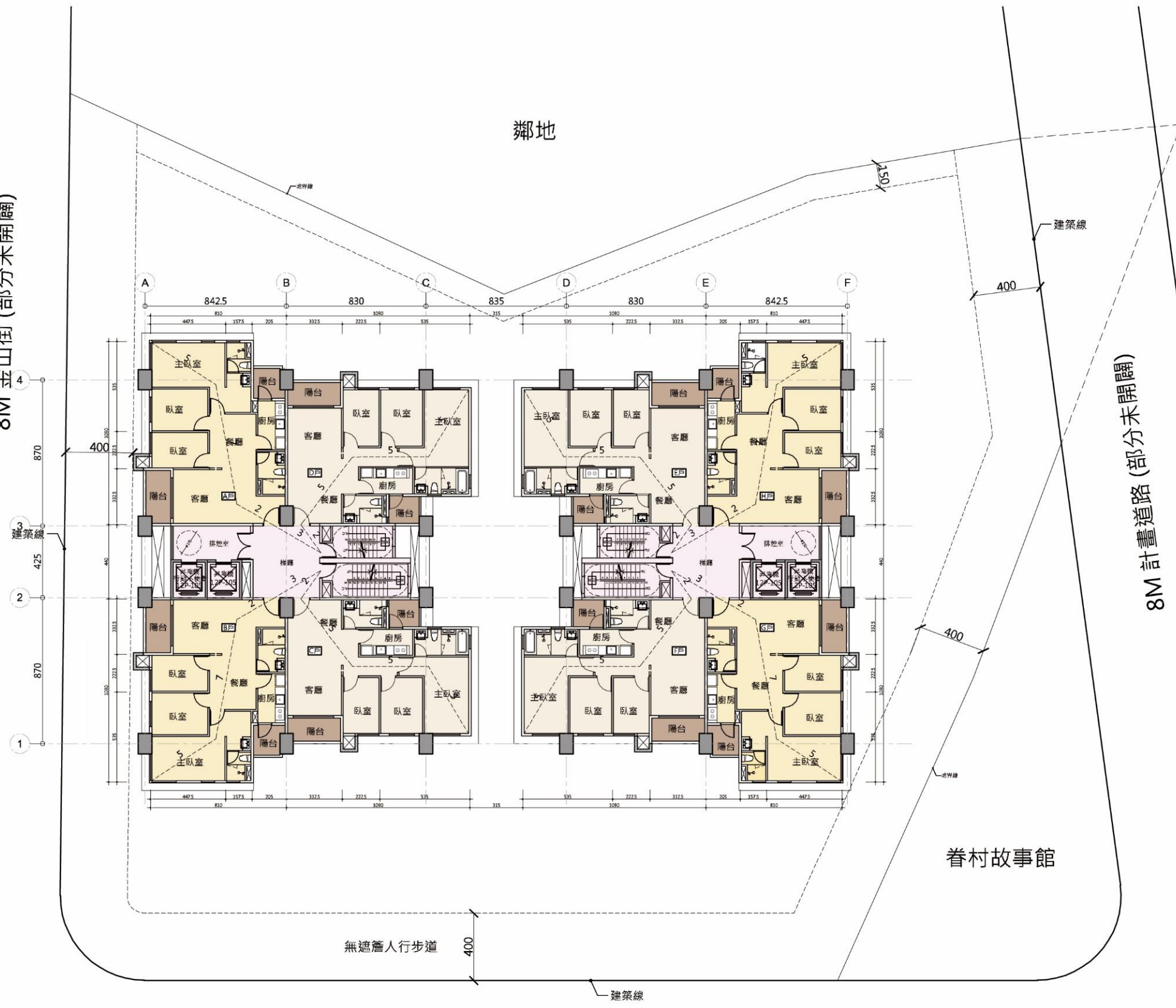
8M 計畫道路 (部分未開闢)

15M 光峰路

3-15層平面圖



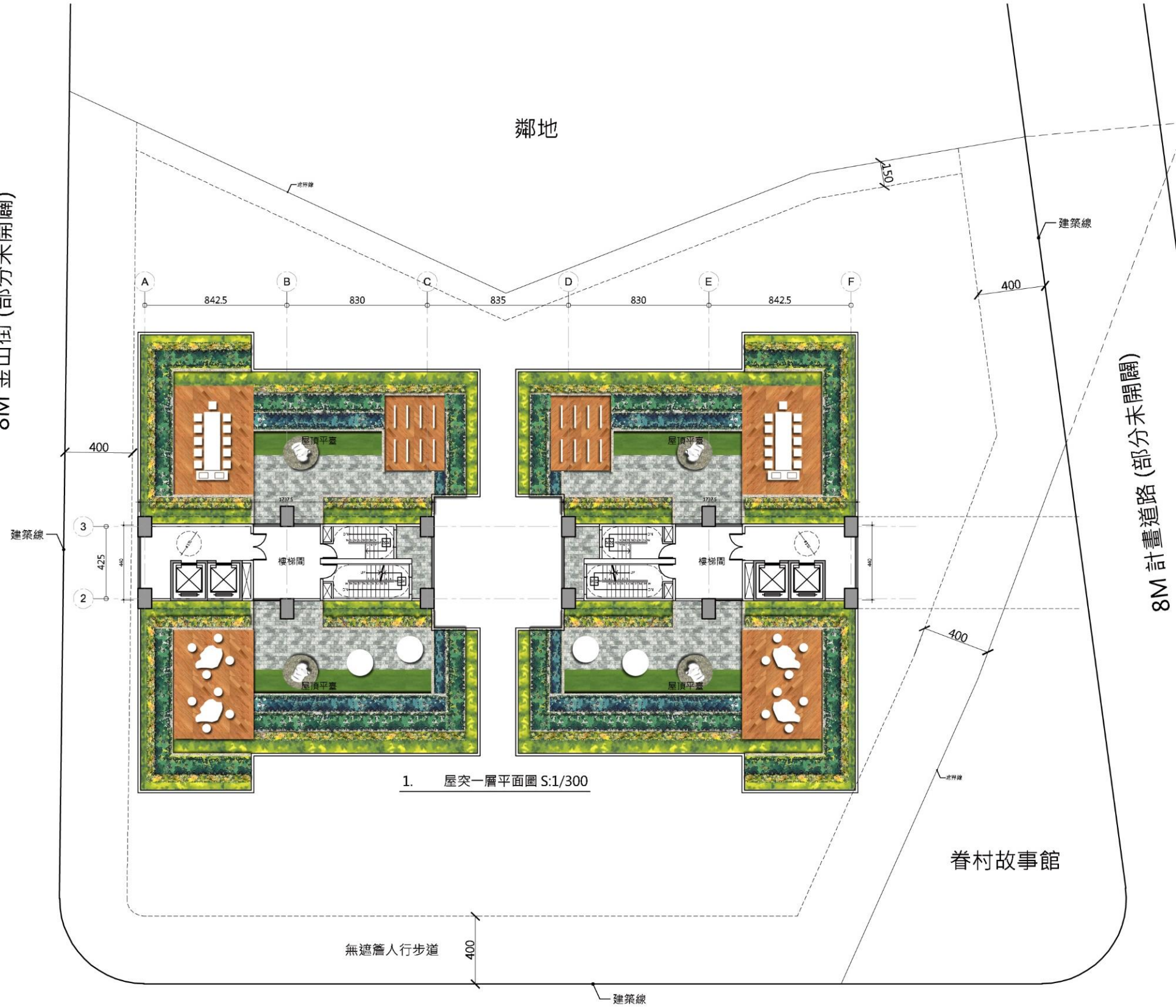
8M 金山街 (部分未開闢)



15M 光峰路

屋突層平面圖

8M 金山街 (部分未開闢)

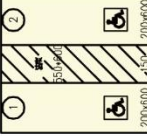





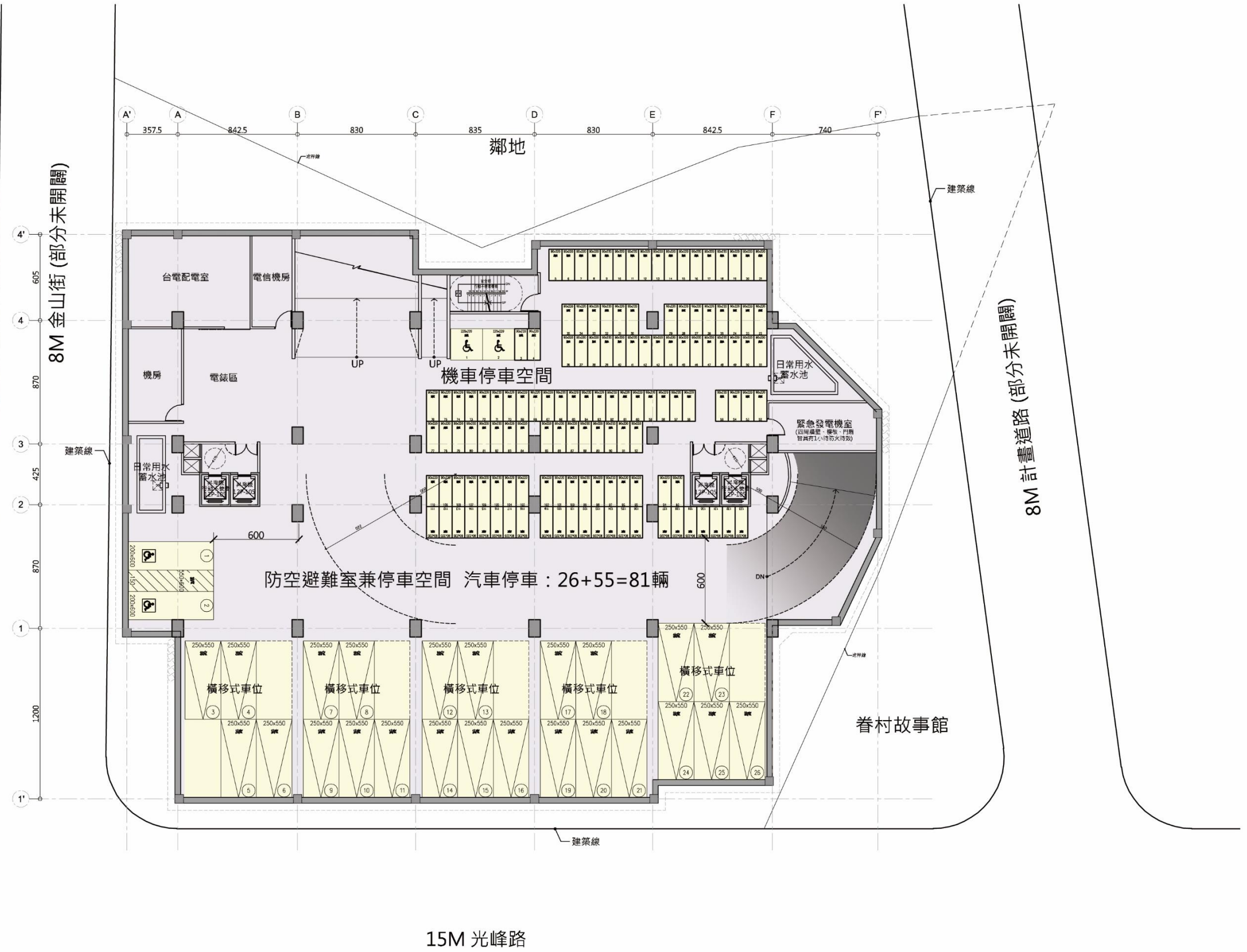
8M 計畫道路 (部分未開闢)

15M 光峰路

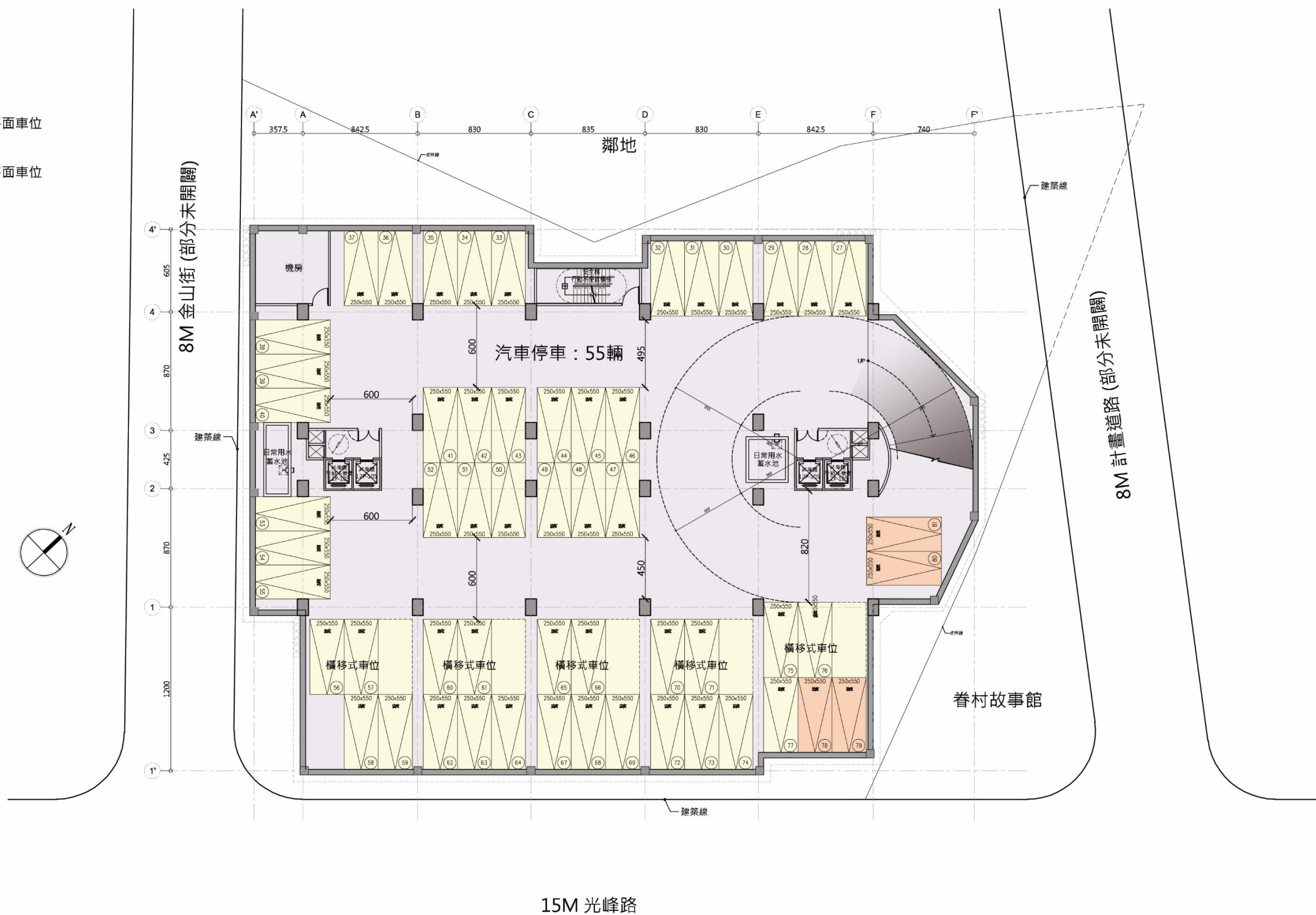
1. 屋突一層平面圖 S:1/300

地下 1 層平面圖

-  550*600cm 行動不便車位
-  250*550cm 平面車位
-  225*220cm 行動不便機車車位
-  90*220cm 機車車位



地下 2 層平面圖

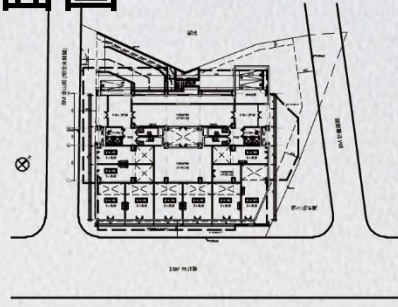


各向立面圖

南向立面圖

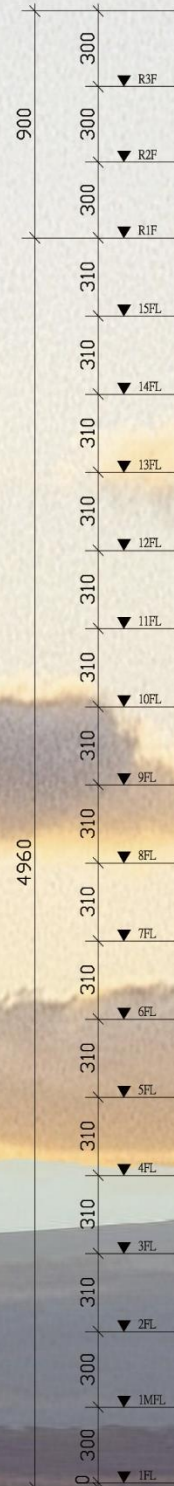


西向立面圖



地界線

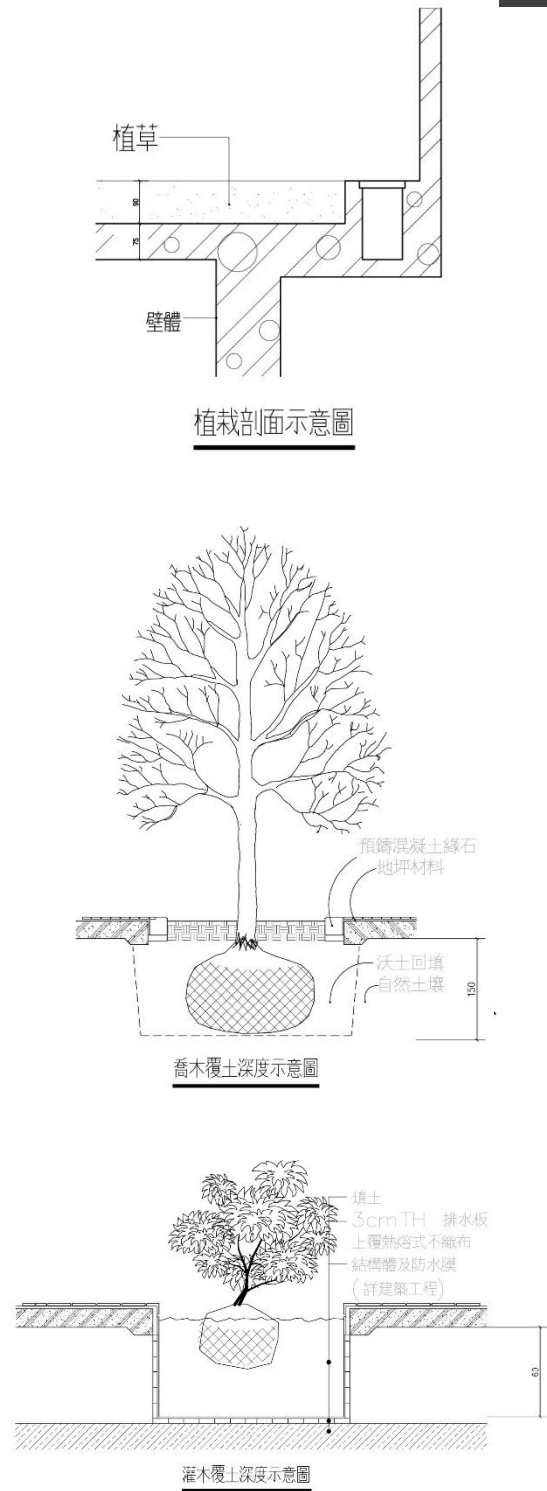
建築線



3D示意圖



景觀計畫(一)



8M道路

8M 金山街 (部分未開闢)

車道入口

鄰地

景觀步道

景觀休憩平臺

建築線

3
2
1

社區入口門廳

管委會空間 (社區公設)

社區入口門廳

信箱區

信箱區

排煙室

梯廳

排煙室

梯廳

店舖-8

1+夾層

店舖-7

1+夾層

店舖-9

1+夾層

管委會空間 (社區公設)

管委會空間 (社區公設)

店舖-1

1+夾層

店舖-2

1+夾層

店舖-3

1+夾層

店舖-4

1+夾層

店舖-5

1+夾層

店舖-6

1+夾層

眷村故事館

8M 計畫道路 (部分未開闢)

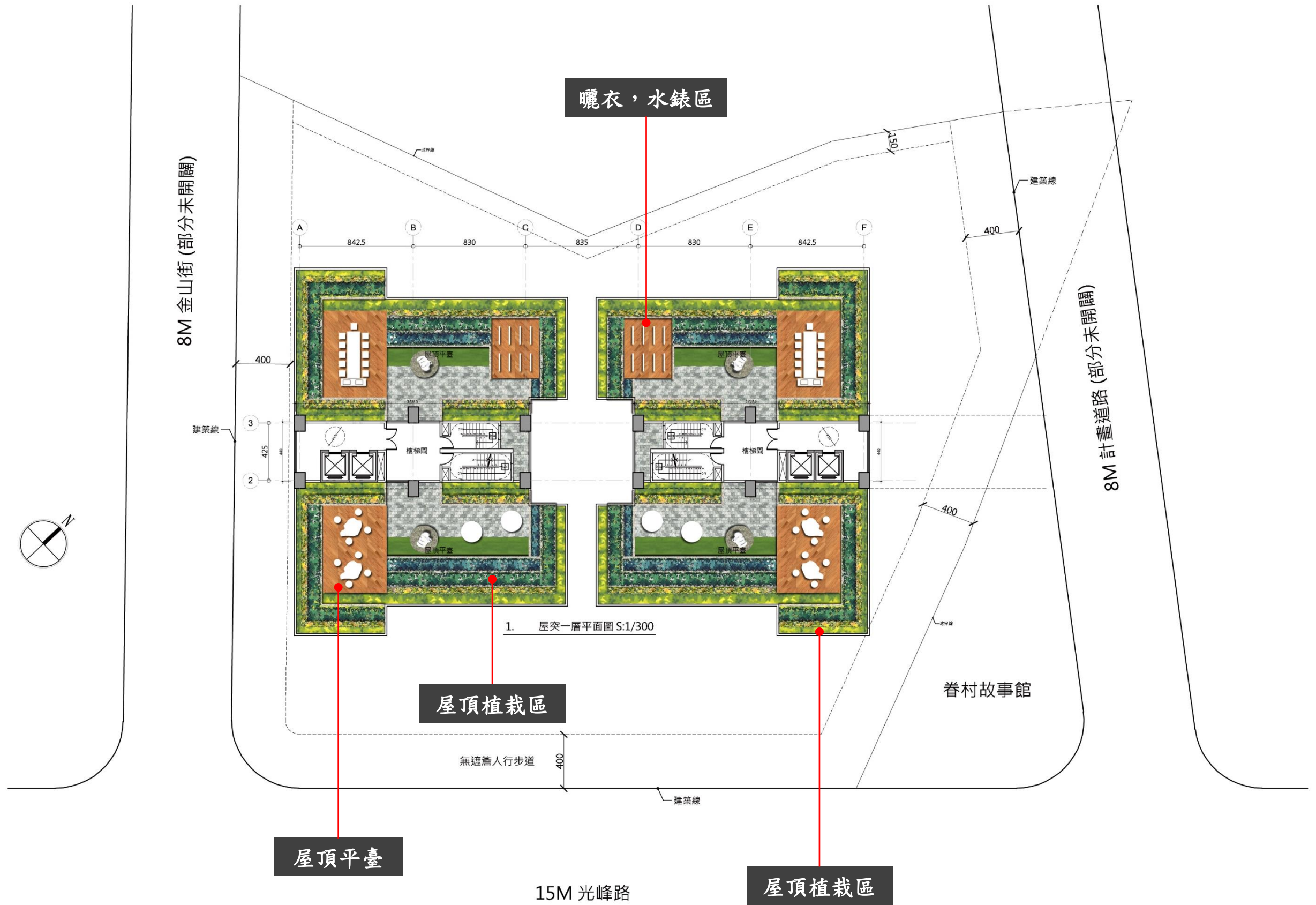
步道造型鋪面

造型廣場








沿街人行步道

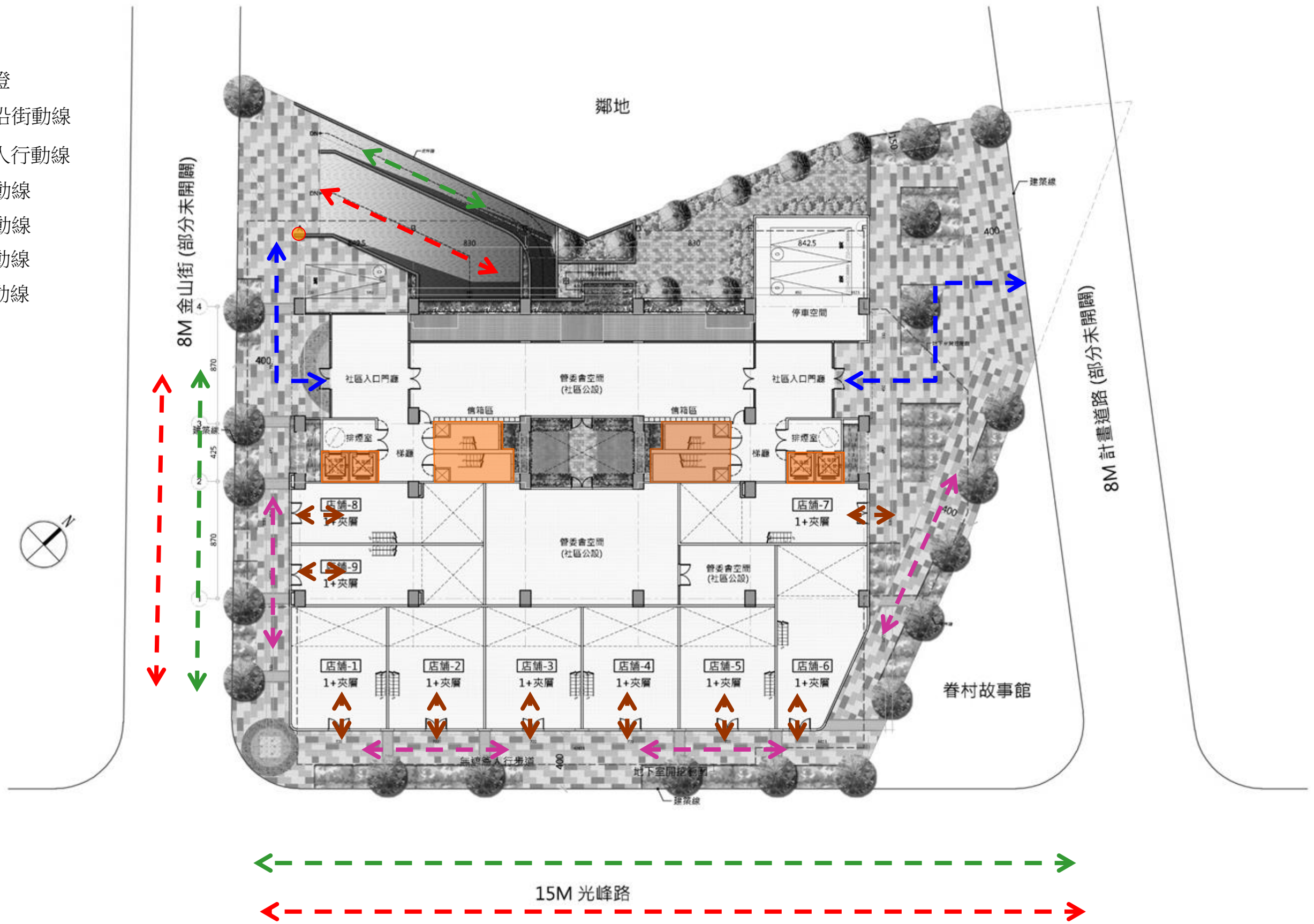
15M 光峰路

景觀計畫(二)



人車動線規劃圖

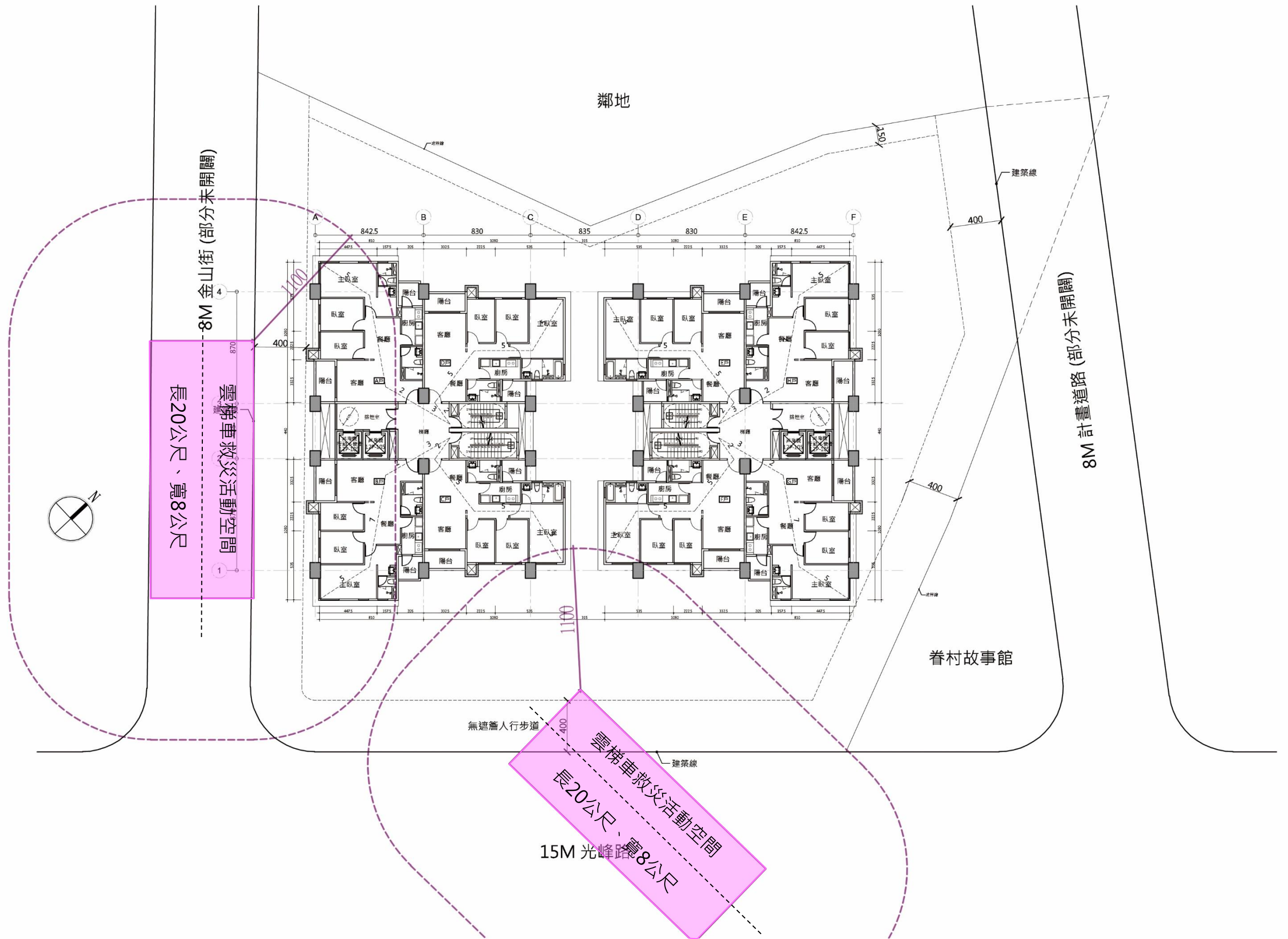
-  警示燈
-  行人沿街動線
-  住戶人行動線
-  店鋪動線
-  汽車動線
-  機車動線
-  垂直動線



消防救災系統圖(一)

圖例

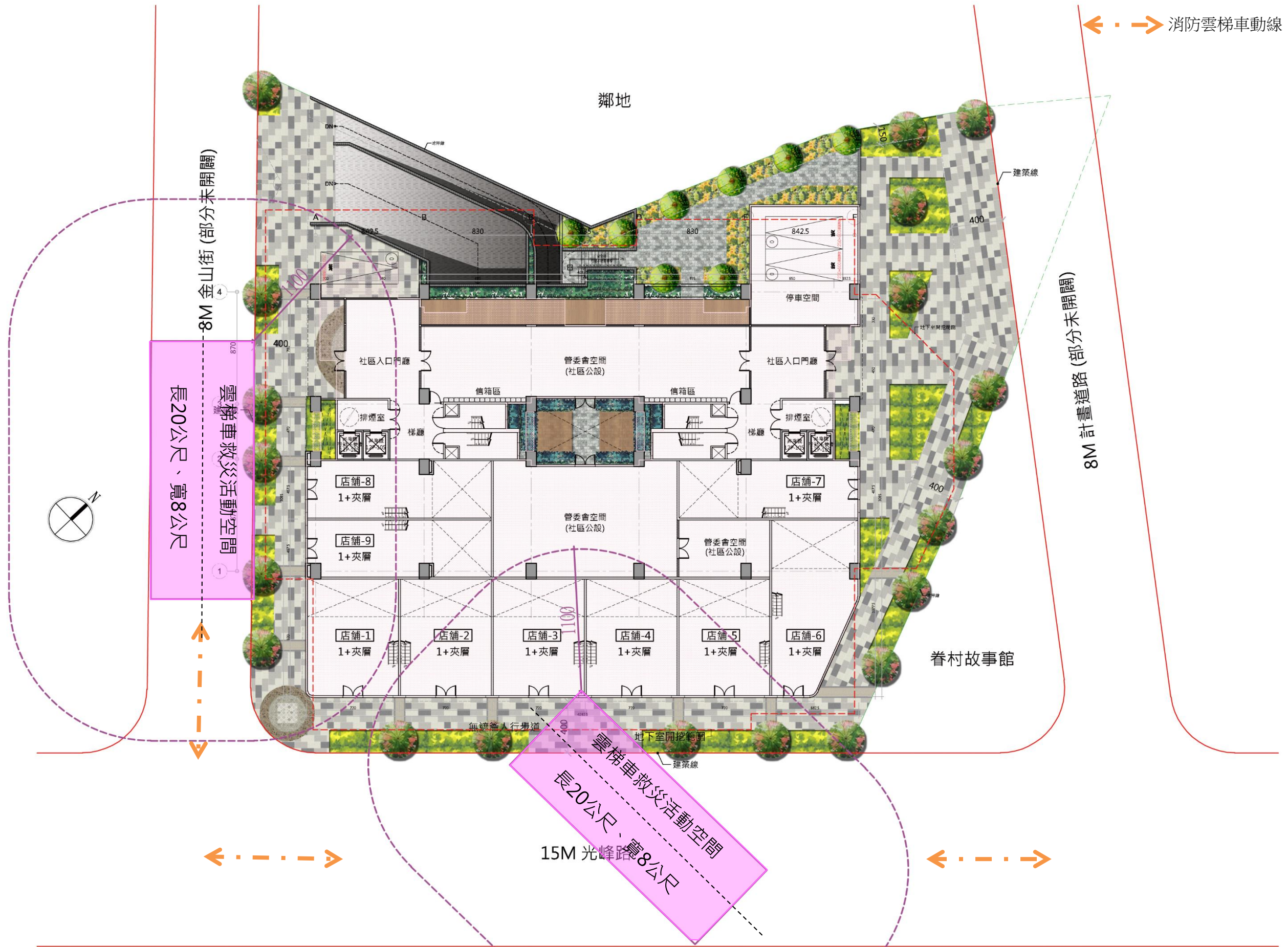
救災作業空間



消防救災系統圖(二)

圖例

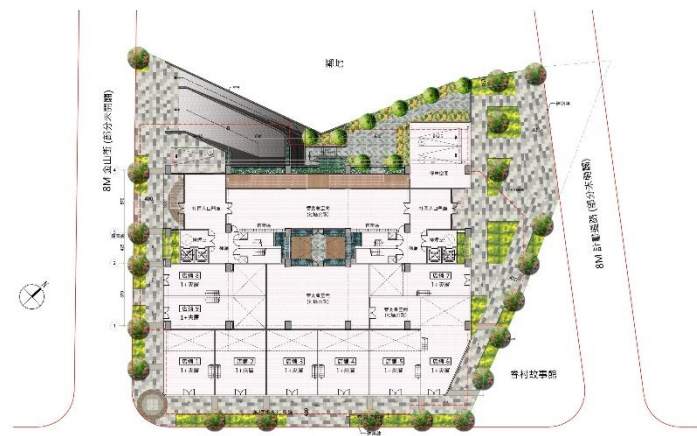
- 救災作業空間
- 消防雲梯車動線



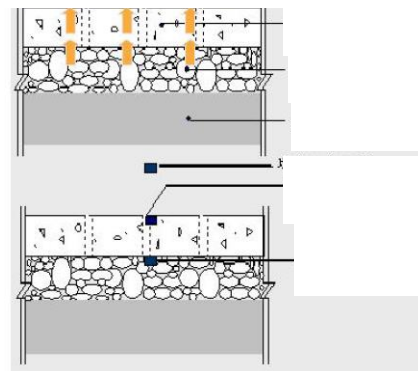
銀級綠建築標章

本案申請綠建築銀級標章

(一) 基地綠化指標



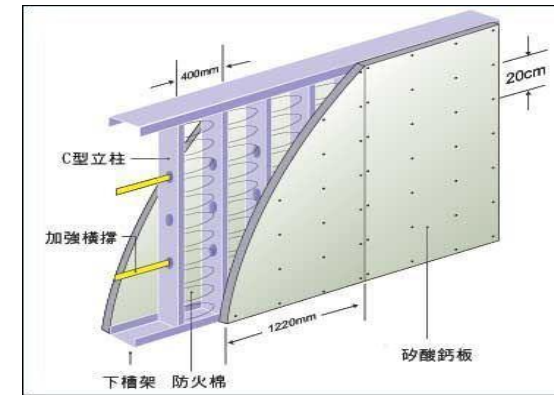
(二) 基地保水指標



(三) 日常節能指標



(四) 室內環境指標



(五) 水資源指標



(六) 污水垃圾改善指標



TS-410 二輪120公升資源回收桶 130公升
TS-420 二輪240公升資源回收桶 240公升



TS-430-1 四輪垃圾清潔子車 660公升
TS-430 四輪垃圾清潔子車 1100公升

簡報結束