

擬定桃園市中壢區中工段1579地號等1筆土地都市更新事業計畫案



實施者：東煒建設股份有限公司
規劃團隊：開全工程顧問股份有限公司
設計團隊：沈國皓建築師事務所

中華民國 109 年 12 月

目 錄

都市更新事業計畫申請書.....	I	四、公共設施現況.....	5-14
事業計畫切結書.....	II	五、附近地區交通現況.....	5-16
事業計畫委託書.....	III	六、房地產市場調查.....	5-21
資訊公開同意書.....	IV	陸、與都市計畫之關係.....	6-1
桃園市都市更新審議建築師簽證表.....	V	一、相關都市計畫.....	6-1
新北市都市更新審議資料表.....	VI	二、土地使用說明.....	6-1
自辦公聽會記錄回應綜理表.....	VII	柒、處理方式及其區段劃分.....	7-1
壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1	一、處理方式.....	7-1
一、辦理緣起.....	1-1	二、區段劃分.....	7-1
二、法令依據.....	1-1	捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	8-1
貳、計畫地區範圍.....	2-1	玖、整建或維護計畫.....	9-1
一、基地位置.....	2-1	壹拾、申請容積項目及額度.....	10-1
二、更新單元範圍.....	2-1	一、更新容積獎勵(更新條例第 65 條).....	10-1
三、更新單元劃定基準.....	2-5	二、都市更新容積獎勵項目說明.....	10-2
參、實施者.....	3-3	二、容積移轉等獎勵.....	10-4
一、實施者.....	3-3	三、立體化.....	10-4
二、規劃單位.....	3-3	壹拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	11-1
三、建築設計單位.....	3-3	一、現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1
肆、計畫目標.....	4-1	二、都市計畫土地使用強度.....	11-1
一、促進土地有計畫再開發利用.....	4-1	三、建築興建計畫.....	11-1
二、改善產業生產環境.....	4-1	壹拾貳、都市設計與景觀計畫.....	12-1
三、美化景觀、改善環境.....	4-1	一、設計目標及構想.....	12-1
四、增進公共利益.....	4-1	二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和.....	12-2
伍、現況分析.....	5-1	三、人車動線設計原則.....	12-3
一、土地及合法建物權屬.....	5-1	四、景觀植栽初步設計構想.....	12-8
二、土地使用及建築物使用現況.....	5-4	五、基地內受保護樹木檢討.....	12-31
三、附近地區土地使用現況.....	5-10	壹拾參、保存或維護計畫.....	13-1
		壹拾肆、實施方式及有關費用分擔.....	14-1

一、實施方式	14-1
二、有關費用分擔	14-1
壹拾伍、分配與選配原則	15-1
壹拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則	16-1
壹拾柒、拆遷安置計畫	17-1
一、地上物拆遷計畫	17-1
二、合法建築物之補償與安置	17-1
壹拾捌、財務計畫	18-1
一、開發成本	18-1
二、本案資金來源、用途與償還計畫：(詳表 18-1-5 本計畫現金流量表)	18-2
壹拾玖、實施者風險管理方案	19-1
貳拾、維護管理及保固事項	20-1
貳拾壹、效益評估	21-1
一、變更前後效益評估比較	21-1
二、實施後實質效益評估	21-1
三、整體預期效益分析	21-1
貳拾貳、實施進度	22-1
貳拾參、相關單位配合辦理事項	23-1
貳拾肆、其他應加表明之事項	24-1
附錄 附錄-1	
附錄一、事業概要核准函	附錄-2
附錄二、主管機關委託、同意或其他機關(構)委託為實施者之證明文件	附錄-2
附錄三、住戶管理規約	附錄-2
附錄四、公有土地管理機關意見	附錄-2
附錄五、容積獎勵證明文件	附錄-2
附錄六、相關合約與費用證明文件	附錄-2
附錄七、事業計畫圖	附錄-2

圖目錄

圖 2-2-1 更新單元周邊範圍.....	2-2	圖 11-3-19 橫向頗面圖.....	11-21
圖 2-2-2 更新單元地籍套繪圖.....	2-3	圖 11-3-20 縱向頗面圖.....	11-22
圖 2-2-3 更新單元地形套繪圖.....	2-4	圖 12-3-1 基地外部進出動線圖.....	12-3
圖 5-1-2 更新單元內公私有土地分布圖.....	5-3	圖 12-3-2 基地車輛進出動線示意圖.....	12-4
圖 5-2-2 更新單元內建築物樓層及結構現況圖.....	5-6	圖 12-3-3 基地行人動線示意圖.....	12-5
圖 5-2-2 更新單元內其他土地改良物現況圖.....	5-7	圖 12-3-4 汽機車停車與動線地下一層平面圖.....	12-6
圖 5-5-1 更新單元周邊道路系統圖.....	5-17	圖 12-3-5 汽機車停車與動線地下二層平面圖.....	12-7
圖 5-5-2 基地周邊道路現況照片.....	5-18	圖 12-4-1 景觀植栽計畫圖.....	12-9
圖 5-5-2 東園路路邊停車格.....	5-19	圖 12-4-2 景觀喬木配置圖 1/300.....	12-10
圖 5-5-3 南園二路路邊停車格.....	5-19	圖 12-4-3 景觀灌木配置圖 1/300.....	12-11
圖 5-5-4 更新單元周邊 500 公尺範圍內公車站位置圖.....	5-20	圖 12-4-4 景觀照明計畫圖 1/300.....	12-12
圖 5-6-1 中壢區更新單元周邊工廠租售交易調查位置.....	5-21	圖 12-4-5 景觀高程排水配置圖 1/300.....	12-13
圖 6-2-1 更新單元都市更新範圍.....	6-2	圖 12-4-6 綠化平面圖 1/400.....	12-29
圖 10-2-1 更新事業計畫預定期程.....	10-3	圖 12-4-7 綠化面積計算圖 1/400.....	12-30
圖 11-3-1 更新後建築外觀示意圖.....	11-2		
圖 11-3-2 一樓平面配置圖.....	11-4		
圖 11-3-3 一樓面積計算圖.....	11-5		
圖 11-3-4 二樓平面配置圖.....	11-6		
圖 11-3-5 三樓平面配置圖.....	11-7		
圖 11-3-6 四樓平面配置.....	11-8		
圖 11-3-7 五樓平面配置圖.....	11-9		
圖 11-3-8 六樓平面配置圖.....	11-10		
圖 11-3-9 七樓平面配置圖.....	11-11		
圖 11-3-10 八樓平面配置圖.....	11-12		
圖 11-3-11 九樓平面配置圖.....	11-13		
圖 11-3-12 十樓平面配置圖.....	11-14		
圖 11-3-13 十一樓平面配置圖.....	11-15		
圖 11-3-14 屋頂層平面配置圖.....	11-16		
圖 11-3-15 地下一層平面配置圖.....	11-17		
圖 11-3-16 地下二層平面配置圖.....	11-18		
圖 11-3-17 北向、西向立面圖.....	11-19		
圖 11-3-18 南向、東向立面圖.....	11-20		

表目錄

表 2-1-1 更新單元範圍之土地資料.....	2-1
表 2-3-1 桃園市都市更新單元劃定基準表.....	2-5
表 5-1-1 更新單元土地權屬清冊.....	5-1
表 5-1-2 合法建物產權清冊.....	5-1
表 5-1-3 更新單元內土地權屬公私有土地狀況統計表.....	5-2
表 5-2-1 更新單元周邊現況彙整表.....	5-4
表 5-5-1 更新單元周邊道路特性分析.....	5-16
表 5-3-5 本計畫周邊地區公車路線一覽表.....	5-19
表 5-6-1 中壢區基地周邊工廠、廠辦買賣市場行情調查表.....	5-21
表 5-6-2 中壢區基地周邊工廠、廠辦租賃市場行情調查表.....	5-21
表 6-1-1 相關都市計畫修訂名稱及日期一覽表.....	6-1
表 6-2-1 土地使用分區面積表.....	6-1
表 7-2-1 重建區段彙整表.....	7-1
表 10-1-1 更新單元容積獎勵申請項目及額度表.....	10-1
表 10-1-2 更新單元容積獎勵申請試算表.....	10-1
表 10-2-1 容積移轉試算表.....	10-4
表 11-3-1 建築面積檢討表.....	11-3
表 12-3-1 綠覆率計算面積表.....	12-8
表 18-1-2 建築設計費用表.....	18-1
表 18-1-5 現金流量表.....	18-3
表 21-1-1 更新前後效益表.....	21-1
表 22-1-1 實施進度表.....	21-1

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂桃園市中壢區中工段 1579 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫」

■ 申請單元範圍面積：

本更新單元為桃園市中壢區中工 1579 等 1 筆土地，土地面積共計 4398.00 平方公尺。合法建物號為桃園市中壢區中工段 1579 地號等 2 筆合法建築物，其面積合計為 2,707.99 m²。

■ 使用分區：乙種工業區，建蔽率 70%，容積率 210%。

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第 22 條規定申辦實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄、與第 32 條規定同意比例之私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

■ 申請事項：

申請都市更新事業計畫核准。

申請人：東煒建設股份有限公司
統一編號：23474275
代表人：趙國祥
聯絡地址：臺北市大安區仁愛路四段 2 號 11 樓
連絡電話：(02) 27085158

中華民國

109 年

月

日

事業計畫切結書

- 立切結書人 東煒建設股份有限公司，茲切結所檢附「擬訂桃園市中壢區中工段1579地號等1筆土地都市更新事業計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關法律責任均由立切結書人 東煒建設股份有限公司自行承擔，與 貴府無關。
- 上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致
桃園市政府

立切結書人：東煒建設股份有限公司
統一編號：23474275
代表人：趙國祥
聯絡地址：臺北市大安區仁愛路四段2號11樓
連絡電話：(02) 27085158

中華民國 109 年 月 日

事業計畫委託書

茲委託開全工程股份有限公司、沈國皓建築師事務所，全權代表本公司辦理「擬訂桃園市中壢區中工段 1579 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」之相關法定程序，並處理一切應備手續文件暨出席相關會議，特立此委託書。

委託人：趙國祥
聯絡地址：臺北市大安區仁愛路四段 2 號 11 樓
連絡電話：(02)27085158
身分證字號：H102195966
聯繫窗口：吳富登

受託單位：開全工程顧問股份有限公司
統一編號：50880368
代表人：王嘉明
聯絡地址：臺北市忠孝東路四段 60 號 10 之 3
連絡電話：(02)27521243
聯繫窗口：劉蜀娟

受託單位：沈國皓建築師事務所
統一編號：04131118
代表人：沈國皓
聯絡地址：臺北市新生南路一段 143 巷 18-1 號
連絡電話：(02)2754-9201
聯繫窗口：陳一上



中華民國

109 年 月 日

資訊公開同意書

本公司(人)辦理「擬訂桃園市中壢區中工段1579地號等1筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議，同意下列事項：
有關審議中或審議完成案件，如本府有公務需求或地方立法機關或民意代表口頭或書面要求提供時，為保護個人資料安全，故第五章之土地及合法建築物權屬資料清冊及涉及個人資料部分除外，同意提供計畫書資料供參：

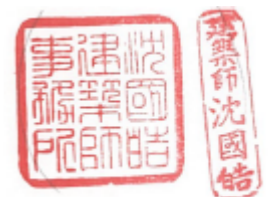
此致

桃園市政府

委託人：趙國祥
聯絡地址：臺北市大安區仁愛路四段2號11樓
連絡電話：(02)27085158
身分證字號：H102195966
聯絡窗口：吳富登

受託單位：開全工程顧問股份有限公司
統一編號：50880368
代表人：王嘉明
聯絡地址：臺北市忠孝東路四段60號10之3
連絡電話：(02)27521243
聯繫窗口：劉蜀娟

受託單位：沈國皓建築師事務所
統一編號：04131118
代表人：沈國皓
聯絡地址：臺北市新生南路一段143巷18-1號
連絡電話：(02)2754-9201
聯絡窗口：陳一上



中華民國

109年

月

日

桃園市都市更新審議建築師簽證表

申請標的地段地號：中壢區中工段 1579 地號共 1 筆地號

申請標的地址：中壢區南園二路 1 號

1. 本工程圖樣及說明書除規定項目及依法應交由登記開業之專業工業技師負責辦理項目外，其餘由本建築師簽證負責。
2. 都市更新建築容積獎勵辦法第六條 評估有危險之虞或結構安全性能評估結果未達最低等級、第十一條 採智慧建築、第十三條 採建築耐震設計、第十四條 施行日起一定時間內，實施者擬定都市更新事業計畫報核者、第十五條 範圍含一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者。桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準第五條-A-1 符合地方發展特性以及第五條-A-3 人行步道。涉及都市更新容積獎勵核給，如建築師有簽章不實，本府得撤銷有關獎勵容積。
3. 依法應交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理之項目並已依法交由相關專業技師負責辦理，本建築師並負連帶責任。
4. 本報告書之書圖內容均屬事實，亦無侵犯他人智慧財產權之情事。

此致

桃園市政府

設計單位：沈國皓建築師事務所
設計建築師：沈國皓
開業證書字號：工師業字第 B488 號



中華民國 109 年 月 日

桃園市都市更新審議資料表

檔名					法令適用基準日	109 年 3 月 30 日		請勾選送審類別 <input checked="" type="checkbox"/> A:公開展覽 <input type="checkbox"/> B:委員會審 <input type="checkbox"/> C:核定		
案名	擬定桃園市中壢區中工段 1579 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫				基地地號	桃園市中壢區中工段 1579 地號等 1 筆土地。				
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區	工業區		基地	法定汽車停車位	84(輛)		更新戶數 前/後	7 戶/74 戶	
	基地面積	4,398 m ²		法定建蔽率	實設汽車停車位	162(輛)		安置戶數	-	
	法定容積	9,235.8 m ²		設計建蔽率	實設機車停車位	175(輛)		更新後建物造	鋼筋混凝土	
	建蔽率	70%		法定容積率	法定大裝卸停車位	4(輛)				
	容積率	210%		設計容積率	實設大裝卸停車位	4(輛)				
				允建樓地板面積	自設小裝卸停車位	3(輛)				
				設計樓地板面積	地下層樓板面積	7,651.04 m ²				
	樓層	項目	用途	樓地板面積	戶數	地下開挖規模	86.98%			
	各樓層 使用概	一層		廠房、管委會使用、室內車道	2,012.93 m ²	5 戶	最大樓層數	12 層		
		二層		廠房	1,781.41 m ²	5 戶	建築物高度	49.75 m		
		三層		廠房	1,939.36 m ²	7 戶	屋頂突出物高度	9 m		
		四至七層		廠房	1,943.28 m ²	7 戶				
		八至九層		廠房	1,950.5 m ²	7 戶				
		十至十一層		廠房	1,945.36 m ²	7 戶				
		屋突一層	梯間	客梯廳、貨梯廳、機房	252.97 m ²	-				
屋突二層		梯間、水箱	機房、水箱	252.97 m ²	-					
屋突三層			機房、電梯機房、消防水池	158.12 m ²	-					
地下一層			防空避難空間	3,825.52 m ²						
地下二層		停車空間	3,825.52 m ²							
合計			29,613.64 m ²	74 戶、2162 輛						
項目			面積	百分比						
獎勵 面積 額 適 用 獎 勵 類 型	都市更新建築容積獎勵辦法	基準樓地板面積	9,325.8 m ²	210%-						
		都市更新建築容積獎勵辦法第六條	738.86 m ²	8%						
		都市更新建築容積獎勵辦法第十一條	554.15 m ²	6%						
		都市更新建築容積獎勵辦法第十三條	554.15 m ²	6%						
		都市更新建築容積獎勵辦法第十四條	646.5 m ²	7%						
		都市更新建築容積獎勵辦法第十五條	821.99 m ²	8.9%						
	桃園市都市更新容積獎勵核算基準	桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準第五條	1211.74 m ²	13.12.9%						
合計	小於都更上限 (50%) 取上限值 50%		3,793.24 m ²	49.02						
申請 資料	實施者	東煒建設股份有限公司		電話	(02) 2708 5158					
	地址	台北市大安區仁愛路四段 2 號		傳真						
	設計人	沈國皓建築師事務所 代表人 沈國皓		電話	(02)2754-9201		開全工程顧問股份有限公司 代表人 王嘉明	電話	(02)27521243	
地址	台北市新生南路一段 143 巷 18-1 號		傳真	(02)27542566		台北市忠孝東路四段 60 號 10 之 3	傳真	(02)27318734		
辦理 過程	過 程		日 期	發 文 文 號	備 註	過 程		日 期	發 文 文 號	備 註
	1	自辦事業計畫公聽會				11				
	2	申請事業計畫報核				12				
	3	公開展覽期間				13				
	4	公辦事業(暨權變)計畫公聽會				14				
	5	召開專案小組審議委員會				15				
	6	召開委員會				16				
	7	事業計畫公告實施				17				
	8					18				
	9					19				
10					20					

填表人(申請單位): 東煒建設股份有限公司 蓋章處: _____ 填表日期: 109 年 月 日

自辦公聽會記錄回應綜理表

會議名稱：擬訂桃園市中壢區中工段 1579 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫自辦公聽會

時間：民國 109 年 12 月 30 日 (星期三) 地點：

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形

未定稿

實際依核送專業計畫

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於中壢都市計畫的乙種工業區，建物以工業使用為主，建築物屋齡年逾三十年，由於建物老舊和閒置，因此土地及合法建物所有權人亟思改善生活環境並使土地做有效之利用，惟本案申請更新事業計畫時，屬未劃定之更新地區，又本案更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人超過二分之一，其土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一同意，達都更條例第 37 條之規定，免申請事業概要計畫。申請人乃依都市更新條例第十條、都市更新條例施行細則第 5 條。

本計畫區現況為 2、3 層樓建築物廠房、停車場使用及部分鐵皮廠房，屋齡超過 30 年目前已廢棄之廠房居多，且經結構安全性能評估初評，屬未達最低等級之危險及老舊建築物，與周遭環境明顯格格不入，更新重建需求殷切。

二、法令依據

(一)都市更新條例第二十三條

未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

前項主管機關訂定更新單元劃定基準，應依第六條第一款至第三款及第六款之意旨，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式。

第一項更新單元劃定基準於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行後訂定或修正者，應經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之；其於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前訂定者，應於三年內修正，經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之。更新單元劃定基準訂定後，主管機關應定期檢討修正之。

(二)都市更新條例第三十二條

都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、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；變更時，亦同。

擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公

開展覽期間得縮短為十五日。

前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、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；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。

都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更。

(三)桃園市都市更新單元劃定基準第二條

都市更新單元之劃定，應符合下列規定之一：

1. 為完整之計畫街廓者。
2. 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。
2. 街廓內臨接二條以上計畫道路，且土地面積達一千平方公尺以上者。
4. 同一街廓內相鄰土地業已建築完成而無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成者，其土地面積達一千平方公尺以上，經敘明理由，提經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者。
5. 跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合前四款規定之一，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

前項所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地；如基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川、非都市發展用地或公共設施用地等，其鄰接部分得視為街廓邊界。

(三)桃園市都市更新單元劃定基準第五條

未經本府劃定為應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，應符合下列規定：

1. 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三項以上，並於都市更新事業概要或事業計畫內載明。
2. 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： $A_0/A_1 \geq 1/3$ 。

擬定桃園市中壢區中工段 1579 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫

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。

3.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。

未定稿

實際依核送專業計畫書為準

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

桃園市中壢區中工段 1579 共 1 筆地號(中壢區南園二路 1 號)基地面積:4398.00 平方公尺。

基地現況說明：東鄰東園路，北鄰南園二路。現況為 2、3 層樓建築物廠房、停車場使用及部分鐵皮廠房。基地位於桃園市中壢工業區(中壢平鎮都市計畫區內)之乙種工業區，周邊皆為乙種工業區。

二、更新單元範圍

本更新單元地號為桃園市中壢區中工段 1579 地號共 1 筆土地，土地面積共計 4398.00 平方公尺。

表 2-1-1 更新單元範圍之土地資料

地段	地段碼	地號	面積(平方公尺)	土地使用分區	公告土地現值(元/平方公尺)	公告地價(元/平方公尺)
中工段	0227	1579	4,398.0	乙種工業區	32,300	6,700

資料來源：本計畫整理。

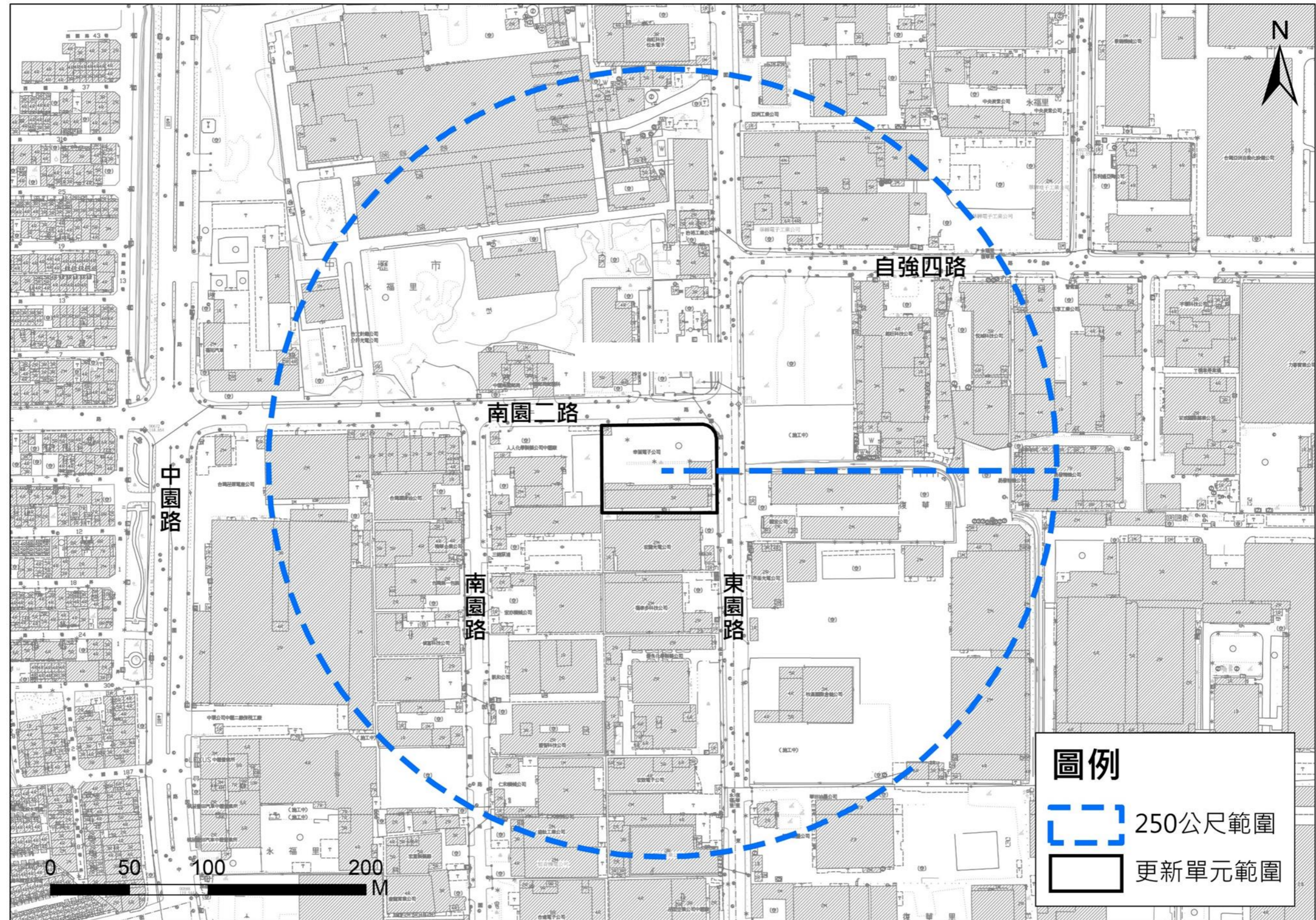


圖 2-2-1 更新單元周邊範圍

資料來源：本計畫繪製。

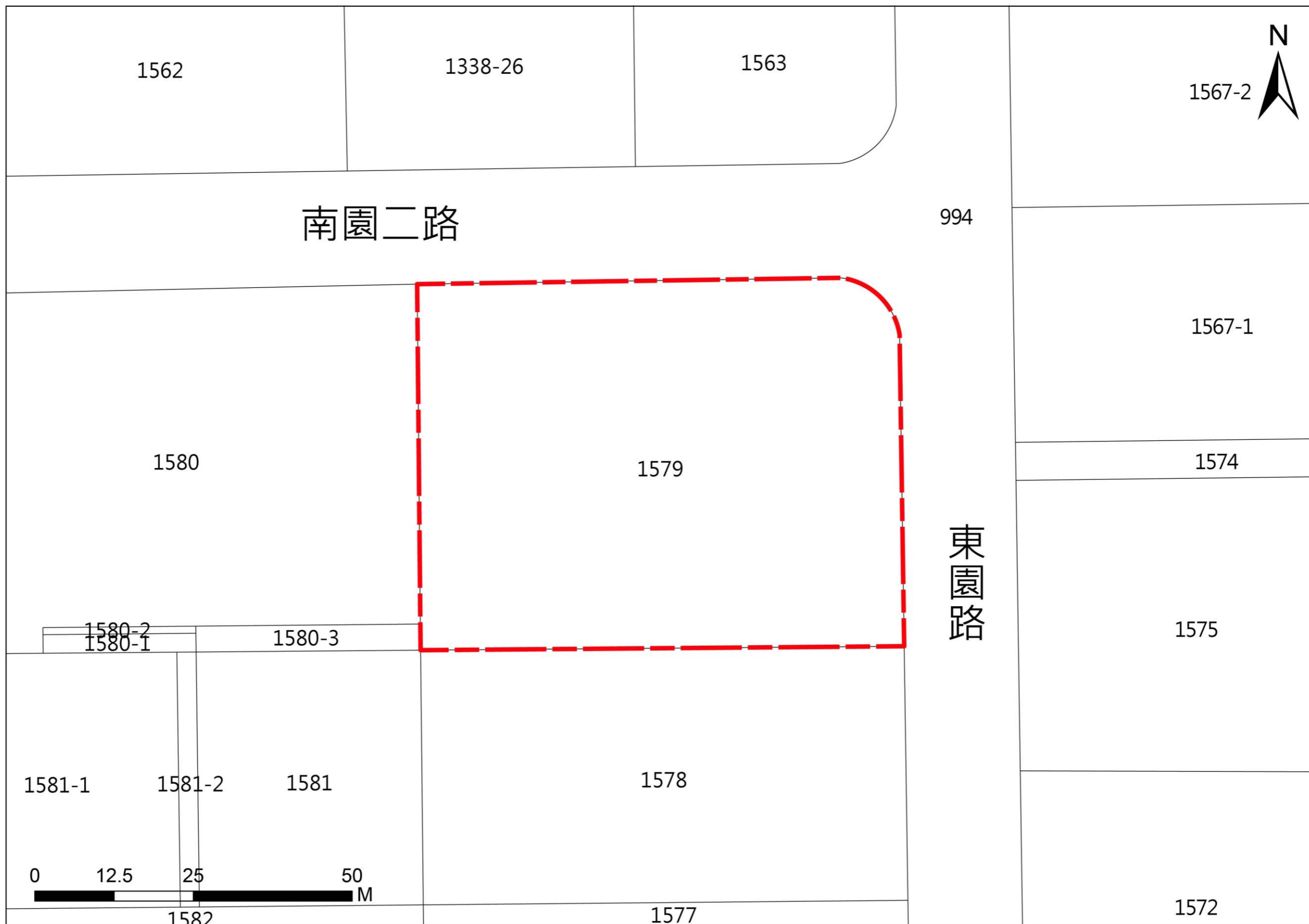


圖 2-2-2 更新單元地籍套繪圖

資料來源：本計畫繪製。

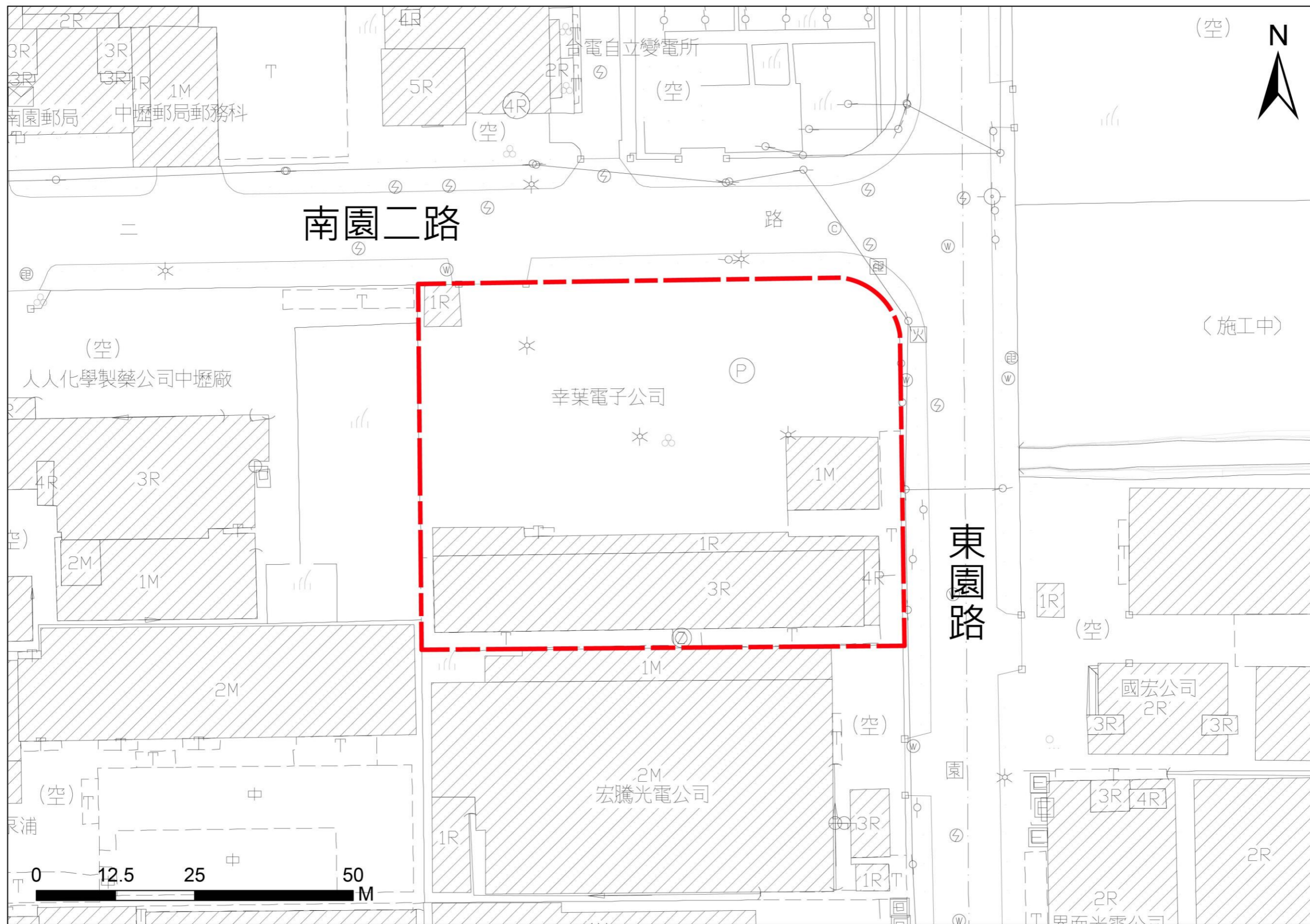


圖 2-2-3 更新單元地形套繪圖

資料來源：本計畫繪製

三、更新單元劃定基準

詳表 2-3-1。

表 2-3-1 桃園市都市更新單元劃定基準表

桃園市都市更新單元劃定基準	自行檢核	備註
<p>一、都市更新單元之劃定，應符合下列規定之一：</p> <p>(一)為完整之計畫街廓者。</p> <p>(二)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。</p> <p>(三)街廓內臨接二條以上計畫道路，且土地面積達一千平方公尺以上者。</p> <p>(四)同一街廓內相鄰土地業已建築完成而無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成者，其土地面積達一千平方公尺以上，經敘明理由，提經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者。</p> <p>(五)跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合前四款規定之一，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。</p> <p>前項所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地；如基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川、非都市發展用地或公共設施用地等，其鄰接部分得視為街廓邊界。</p>	<p>■符合 第三款 臨兩條都市計畫道路 南園二路、東園路。 基地面積4,398m²。</p>	<p>劃定基準第2點</p>
<p>二、經本府劃定為應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，除應符合第二點之規定外，並應以不造成同一街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。</p> <p>無法依前項原則辦理者，應先徵詢街廓內相鄰土地及合法建築物所有權人參與更新之意願，並辦理協調會，於擬具都市更新事業概要或事業計畫報核時，併</p>	<p>■符合</p>	<p>劃定基準第3點</p>

桃園市都市更新單元劃定基準	自行檢核	備註
<p>同檢附意願證明及協調結果，依規定申請實施都市更新事業。</p> <p>前項協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請本府協調之。</p>		
<p>三、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。</p> <p>自行劃定更新單元毗鄰土地之建築物已建築完成，且達三十年以上者，申請人應依前點第二項規定程序辦理，如更新單元範圍仍有爭議，則提送本市都市更新及爭議處理審議會審議。</p>	<p>■符合</p>	<p>劃定基準第4點</p>
<p>四、未經本府劃定為應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，應符合下列規定：</p> <p>(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三項以上，並於都市更新事業概要或事業計畫內載明。</p> <p>(二)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：$A0/A1 \geq 1/3$。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>■符合</p>	<p>劃定基準第5點</p>

桃園市都市更新單元劃定基準	自行檢核	備註
(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。		
五、合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害，或經建築主管機關認定屬有危害疑慮之高氯離子鋼筋混凝土建築物或放射性污染建築物，應立即拆除或修繕補強者，經土地及合法建築物所有權人在五分之四以上，且其土地面積與合法建築物總樓地板面積達五分之四以上同意者，得不受第二點至第四點、第五點第一款及第二款規定之限制。	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 非本類型	劃定基準第6點
六、合法建築物全部以整建或維護方式辦理者，得不受第二點至第四點、第五點第一款及第二款規定之限制。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	劃定基準第7點
七、合法建築物符合都市危險及老舊建築物加速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。		劃定基準第8點
八、本基準所列事項，應於都市更新事業概要中載明；其依都市更新條例第十條第二項逕行擬具都市更新事業計畫辦理者，應於都市更新事業計畫中載明。 依都市更新團體設立管理及解散辦法第三條第四款規定，已達都市更新條例第十條第二項前段規定之同意比例，申請核准籌組都市更新團體時，即應依本基準所列事項載明。		劃定基準第9點

參、實施者

本案土地所有權人委託，東煒建設股份有限公司擔任實施者。本案實施者及規劃團隊資料如下：

一、實施者

統一編號: 23474275

負責人: 趙國祥

連絡電話: (02)2708-5158

聯絡傳真: (02)2708-5158

聯絡地址: 臺北市大安區仁愛路四段 2 號 11 樓

二、規劃單位

統一編號: 50880368

負責人: 王嘉明

連絡電話: (02)2752-1243

聯絡傳真: (02)2731-8734

聯絡地址: 臺北市忠孝東路四段 60 號 10 之 3

三、建築設計單位

統一編號: 04131118

負責人: 沈國皓

連絡電話: (02)2754-9201

聯絡傳真: (02)2754-2566

聯絡地址: 臺北市新生南路一段 143 巷 18-1 號

肆、計畫目標

一、促進土地有計畫再開發利用

- (一)以都市更新手段，整頓現有雜亂使用，將低度使用之工廠轉換為科技廠房。
- (二)為避免浪費土地資源，增加土地利用效能，開發低度利用之土地為科技廠房，祈望在不久的未來在結合中壢工業區的資源下，發展為高科技的需求之廠房空間。

二、改善產業生產環境

- (一)中壢工業區為國內電子及金屬等廠商密集地點之一，本基地周邊已有成熟的產業聚落發展，且交通便捷，生活機能佳，周邊城鄉人力豐沛，可吸引醫療器材、食品、電子、電機、金屬製造、電腦及其他製造業、批發業、倉儲業等科技產業進駐。
- (二)透過本基地開發，擴充相關產業用地，加強與工業區的橫向聯繫合作，可做為工業區自主更新之示範點，間接促進區內傳統產業升級轉型的示範，加速提升產業競爭力，延伸、拓展中壢區科技產業之群聚能量。
- (三)配合政府政策積極推動廠房立體化，加速進行老舊工業廠房重建、提升產業用地使用效率、協助國內產業取得有利發展空間，降低產業進駐成本與縮短籌辦期間，以解決中小型企業設廠之需求。

三、美化景觀、改善環境

透過退縮，增加綠地、開放空間以及人行空間。以植栽計畫，創造綠化的區內空間。

四、增進公共利益

- (一)創造優質產區環境，並提供周邊居住社區優質的戶外生活空間。
- (二)改善單元內市容老舊與閒置問題，增進都市安全。
- (三)創造舒適便利及價質的廠辦大樓環境，提供優質的開放空間與人車分離人行動線。

伍、現況分析

一、土地及合法建物權屬

(一)土地權屬

本更新單元土地為桃園市中壢區中工段 1579 地號共 1 筆土地，更新單元面積共計 4398.00 平方公尺，詳表 5-1-1 土地權屬清冊表。

表 5-1-1 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	登記原因	他項權利人	債務人	
1	中工段	1579	4398.00	2	東煒建設股份有限公司	1 分之 1	4398.00	最高限額抵押權	設定	中國信託商業銀行股份有限公司	東煒建設股份有限公司	

資料來源:本計畫整理。

(二)合法建物權屬

本更新單元土地為桃園市中壢區中工段 1579 地建號等 2 筆合法建築物，其面積合計為 2,707.99 m²。合法建築物權屬清冊表詳表 5-1-2。

表 5-1-2 合法建物產權清冊

序號	標示部				所有權部					他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積(m ²)	坐落地號	登記次序	所有權人	權利範圍(分子)	權利範圍(分母)	持分面積(m ²)	權利種類	登記原因	他項權利人	債務人	
1	1897	南園二路 1 號	1,798.79	1579	2	東煒建設股份有限公司	1	1	1,798.79	最高限額抵押權	設定	中國信託商業銀行股份有限公司	東煒建設股份有限公司	
2	1897-1	南園二路 1 號	909.20	1579	2	東煒建設股份有限公司	1	1	909.20	最高限額抵押權	設定	中國信託商業銀行股份有限公司	東煒建設股份有限公司	
合計 2 筆建號			2,707.99											

(三)公、私有土地分布狀況

本更新單元私有土地共計 1 筆，面積共計 4398.00 平方公尺，更新單元內無公有土地。

表 5-1-3 更新單元內土地權屬公私有土地狀況統計表

土地權屬	土地面積(m ²)	比率(%)	人數(人)	比率(%)
公有土地	-	-	-	-
私有土地	4398.00	100	1	100
合計	4398.00	100	1	100

資料來源:本計畫整理。

(四)同意參與都市更新事業計畫比例計算

本計畫依照都市更新事業條例第十條、第二十三條規定，所有權人申請自行劃定更新單元，實施都市更新事業計畫。本更新單元內共計私有土地 1 筆，面積為 4398.00 平方公尺，所有權人為 1 人。

地上建築物為 2 筆，面積合計為 2,707.99 平方公尺，所有權人為 1 人，實施者依土地登記簿謄本及同意書整理，本案同意比率如下，詳見表 5-2-4。

表 5-1-4 同意參與都市更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	4398.00	1	2,707.99	1
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	4398.00	1	2,707.99	1
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	4398.00	1	2,707.99	1
私有同意數(C)	4398.00	1	2,707.99	1
同意比例(C/B)	100%	100%	100%	100%

資料來源:本計畫整理。

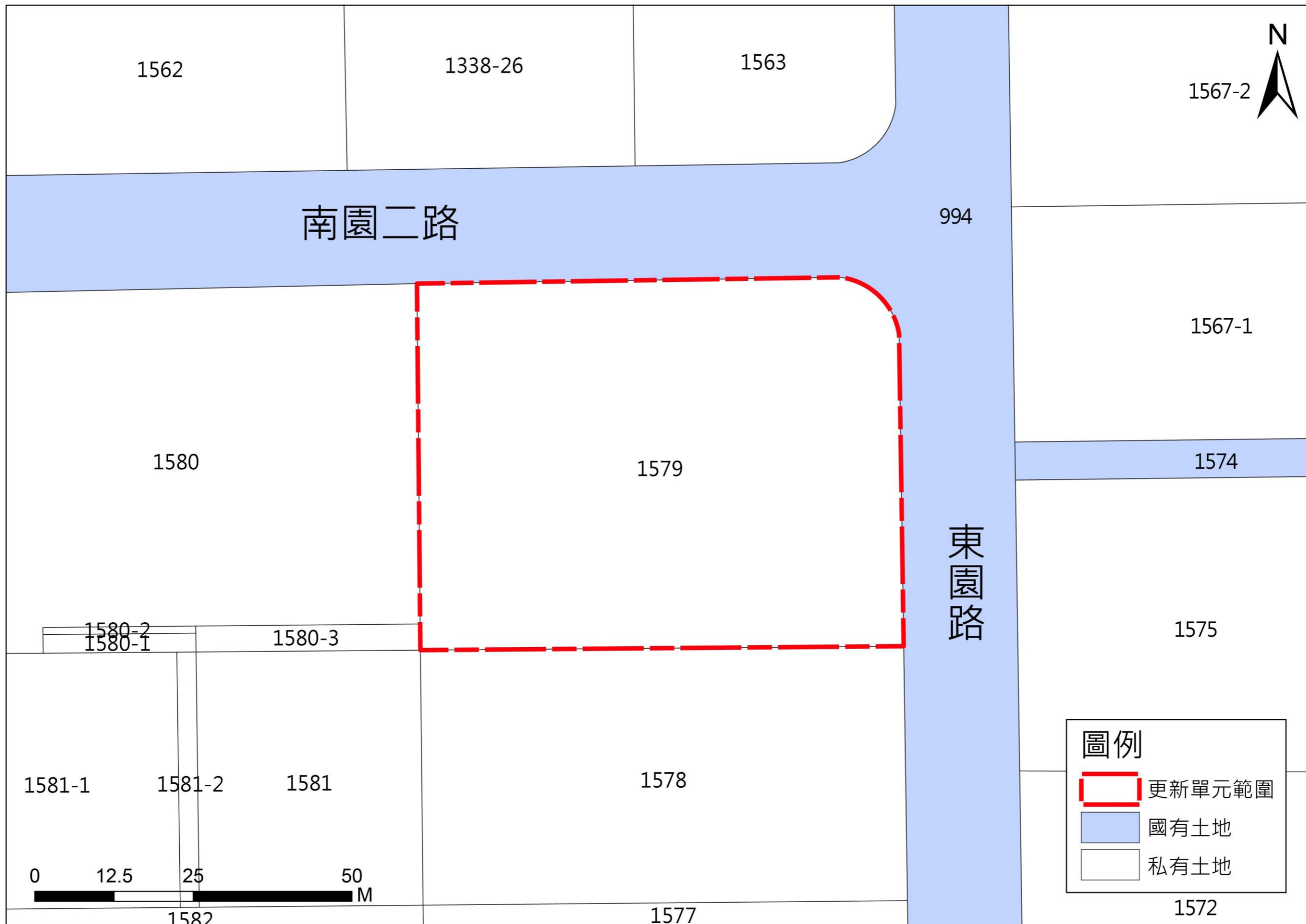


圖 5-1-2 更新單元內公私有土地分布圖

二、土地使用及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新單元為中壢區中工段共 1 筆土地，面積為 4398.00 平方公尺，土地使用分區屬中壢平鎮都市計畫區內之乙種工業區；土地使用現況：現況為 2、3 層樓建築物廠房、停車場使用及部分鐵皮廠房。

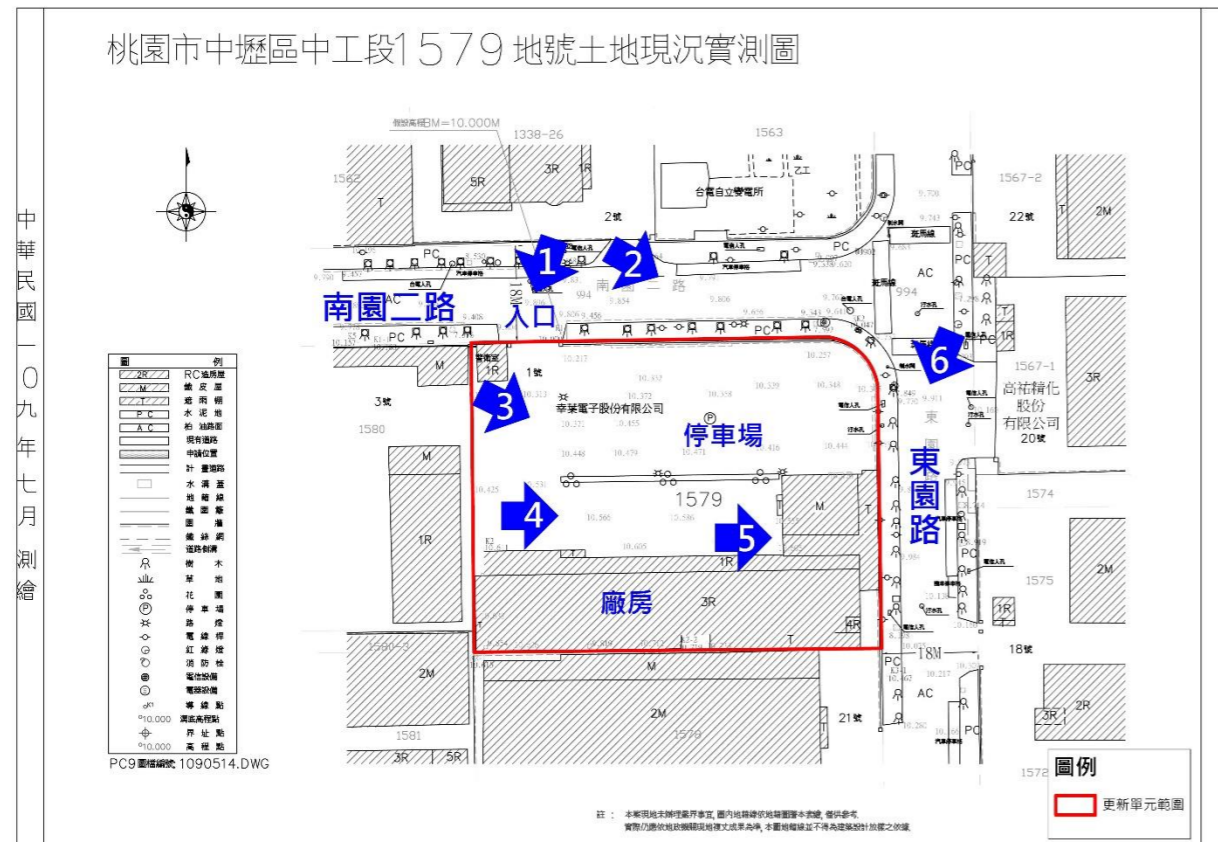


圖 5-2-1 更新單元說明圖

表 5-2-1 更新單元周邊現況彙整表

1. 更新單元南園二路入口大門現況	2. 更新單元臨南園二路現況
3. 更新單元內停車場現況	4. 更新單元現有廠房現況
5. 更新單元現有廠房現況	6. 更新單元臨東園路現況

(二)合法建物現況

本更新單元之建築物主要為鋼筋混凝土建物，現況主要以廠房使用為主，為大型廠房，屋齡分別為 33 年、27 年，詳如表 5-3-1、表 5-3-1 及圖 5-3-2 所示。

表 5-2-2 建築物現況表

序號	建號	建築門牌	樓層數	構造別	屋齡	現況使用
1	1897	南園二路 1 號	2	鋼筋混凝土	33 年	防空避難室、廠房、辦公室
2	1897-1	南園二路 1 號	3	鋼筋混凝土	27 年	廠房、停車場、警衛室、辦公室

資料來源:本計畫整理。

表 5-2-3 更新單元內建築物現況彙整表



未定稿，實際依核

(三) 其他土地改良物

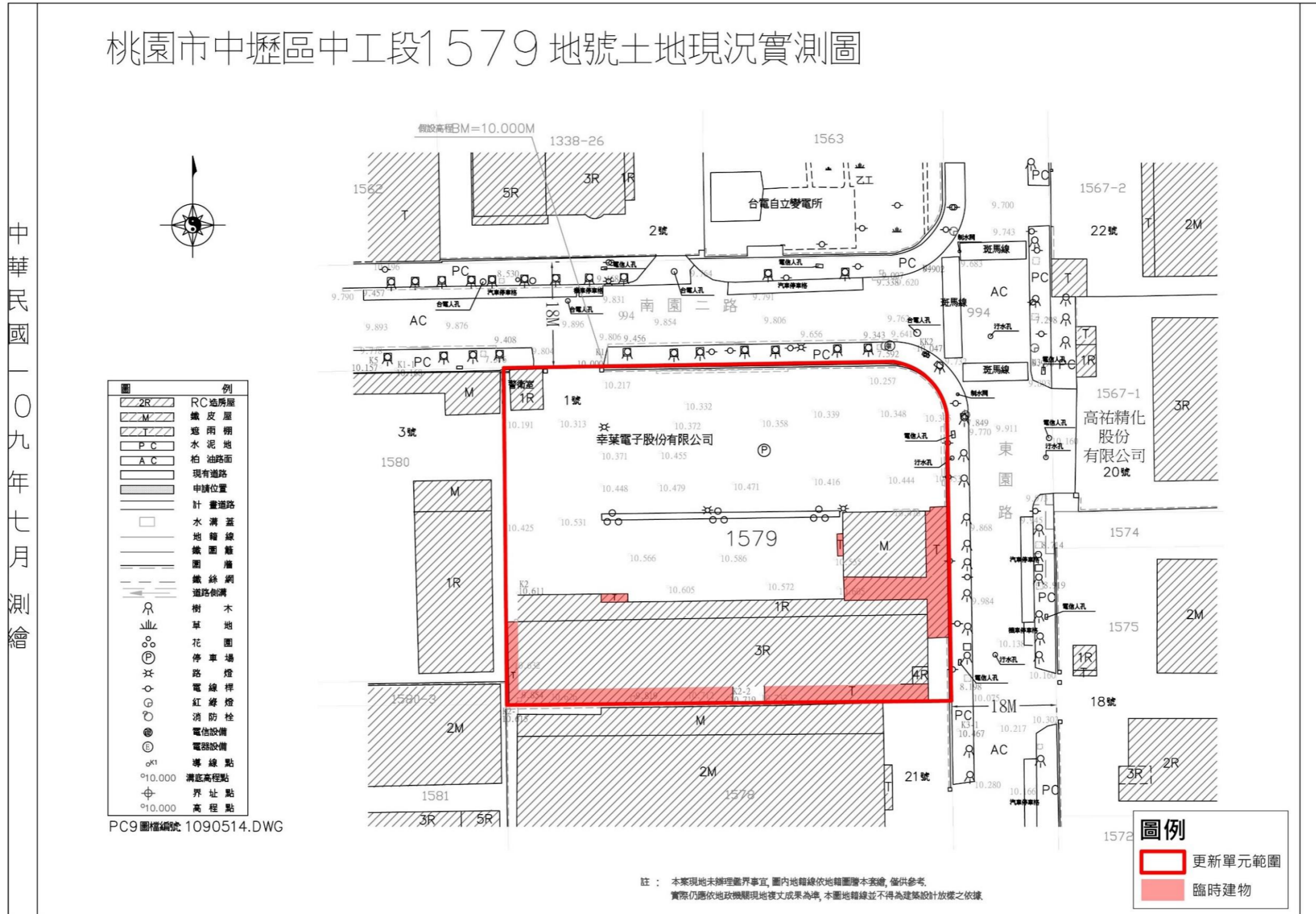


圖 5-2-2 更新單元內其他土地改良物現況圖

資料來源：本計畫繪製。

(四)違章建築戶

本更新單元內無占有他人之舊違章建築戶。

未定稿，實際依核送專業計畫圖為準

(五)古蹟及歷史建物保存

本更新單元內古蹟及歷史建物。

未定稿，實際依核送專業計畫圖為準

三、附近地區土地使用現況

(一)更新單元周邊土地使用現況

依據 109 年全國國土利用調查資料顯示，本更新單元周邊 500 公尺範圍內土地使用現況包括：廠房使用(易發精機股份有限公司、臺達電子工業股份有限公司、亞洲工業、易新精密工業股份有限公司、睿明科技股份有限公司等)、商業使用(裕益汽車股份有限公司、TOYOTA 中壢服務廠、FORD 福特保養廠、NISSAN 北中壢服務廠、中壢南園郵局)、公用設備、其他建築用地、倉儲(兆山辰精密科技股份有限公司)、空置地、公園綠地廣場(藝術環保公園)、溝渠(新街溪)、混合使用住宅、純住宅等，詳如圖 5-4-1 所示。

(二)更新單元周邊建物使用現況

以本更新單元周邊 500 公尺內為範圍，建物樓層之分析，中園路左側住宅使用居多，建築多為一至六層樓；中園路右側工廠使用居多，建築多為一至三層樓，以及零星六層、九層以下之建築，整體而言，基地周邊建物以一至三層低樓層為主，詳如圖 5-4-2 所示。

以本更新單元周邊 500 公尺內為範圍，建物結構之分析，中園路左側住宅使用居多，建築結構多以鋼筋混凝土結構(RC)為主；中園路右側大多以製造業使用為主之工廠，建築結構多以鋼筋混凝土結構(RC)、金屬性結構(M)為主，基地周邊建築結構分布即是以鋼筋混凝土結構(RC)、金屬性結構(M)為主，詳如圖 5-4-3 所示。

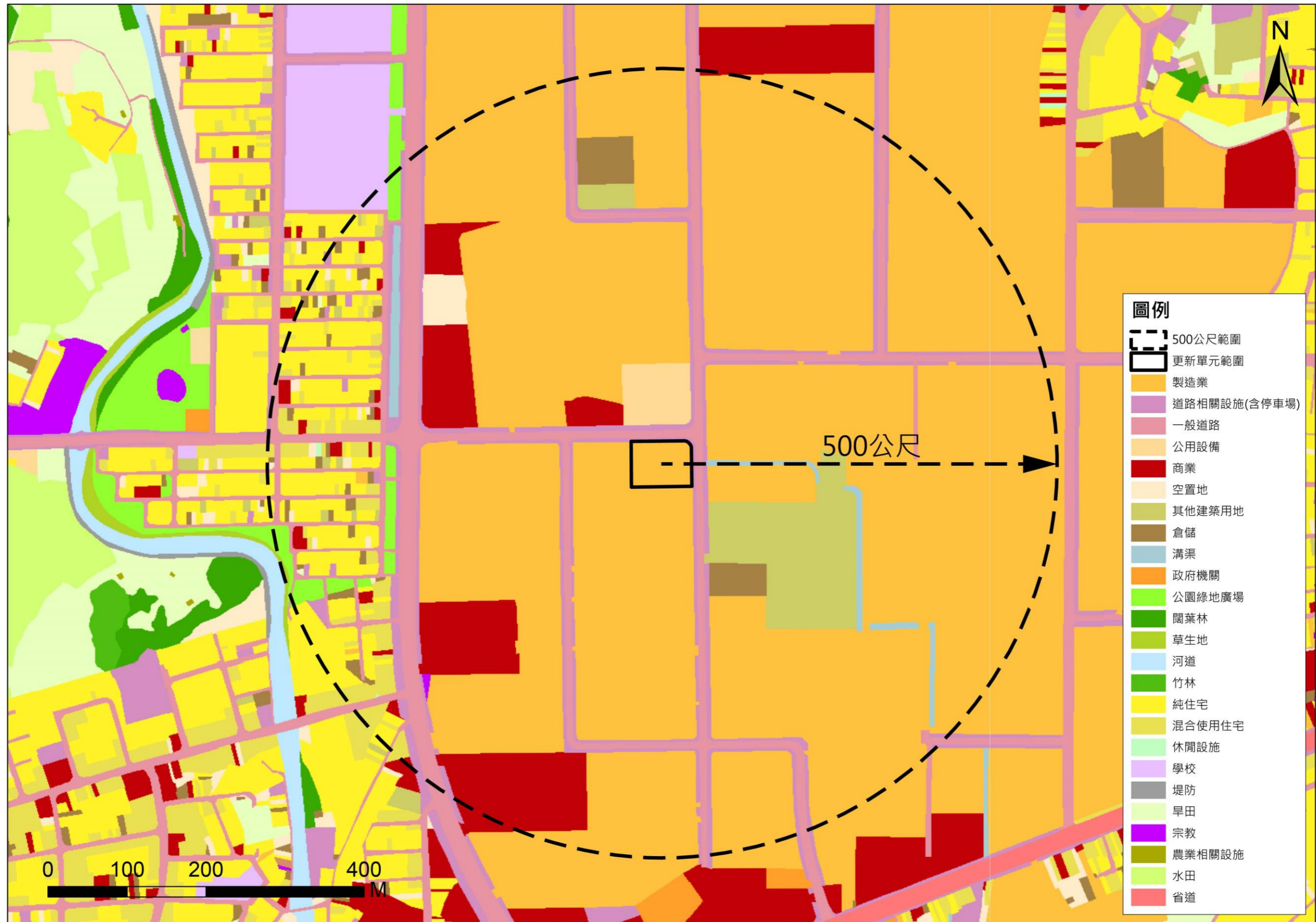


圖 5-3-1 更新單元土地使用現況分析圖

資料來源：本計畫繪製。

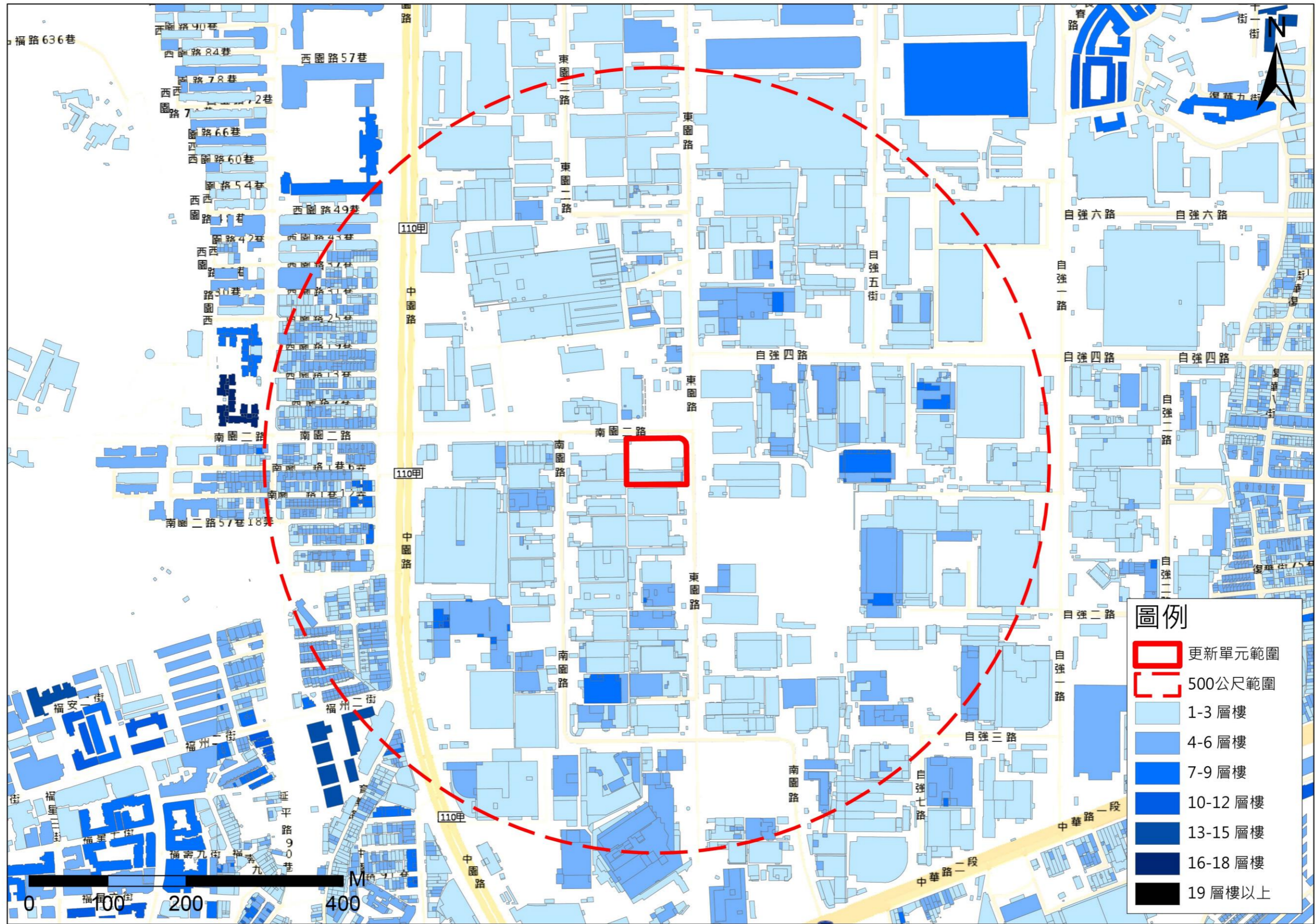


圖 5-3-2 更新單元周邊 500 公尺範圍樓層分布圖

資料來源：本計畫繪製。



圖 5-3-3 更新單元周邊 500 公尺範圍建物結構分布圖

資料來源：本計畫繪製。

四、公共設施現況

更新單元周邊 500 公尺範圍內之公共設施，計有藝術環保公園、綠地等，總體開闢率 100%。此外，本更新單元範圍內無公共設施。詳如表 5-4-1 所示。

表 5-4-1 更新單元周邊 500 公尺範圍內之公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢情況		現況說明
			已開闢 (公頃)	開闢率 (%)	
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地	公	0.70	0.70	100%	位於基地西側，作為公園綠地廣場使用，現況為藝術環保公園。
綠地用地	綠	0.29	0.29	100%	位於基地西側，現況作為綠地、溝渠、人行道使用。
	綠	0.26	0.26	100%	位於基地西側，現況作為綠地使用。

資料來源：本計畫整理。

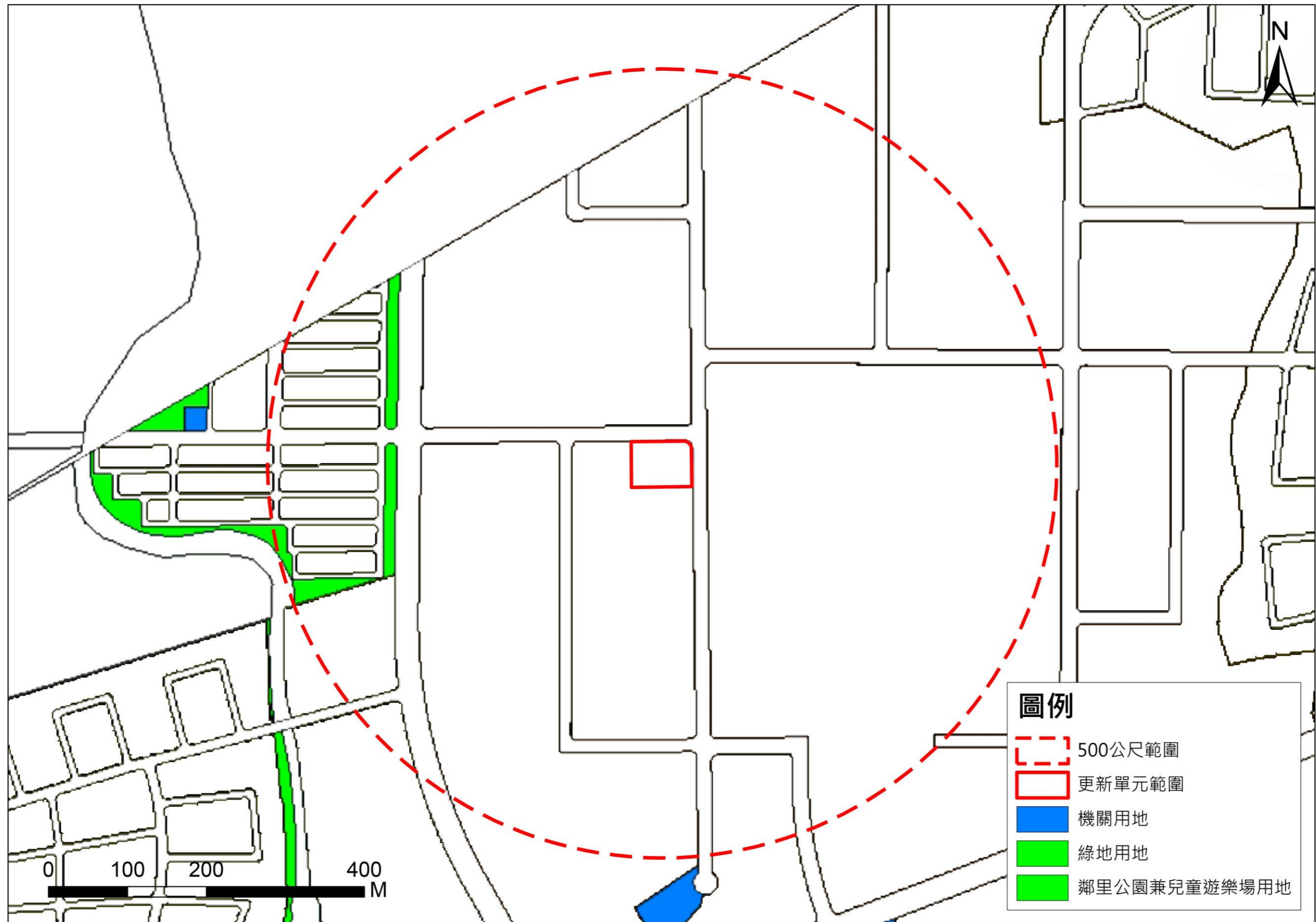


圖 5-4-1 更新單元周邊 500 公尺範圍內之公共設施分布圖

資料來源：本計畫繪製。

五、附近地區交通現況

(一)道路系統現況

本更新單元鄰近中壢區東園路、南園二路口，周邊道路系統如圖 5-5-1，周邊道路現況照片如圖 5-5-2，說明如下：

1.國道 1 號高速公路

國道 1 號高速公路位於本基地西北側，鄰近之內壢交流道距本基地約 2 公里，本基地由中園路可銜接內壢交流道至國道 1 號高速公路，為本基地主要之城際聯外道路，往北至桃園、林口地區；往南至楊梅、新竹地區，為北部地區之聯外交通大動脈。

2.中園路

中園路為縣道 110 甲線，往北銜接國道 1 號高速公路內壢交流道，往南銜接省道臺 1 線(中華路二段)至中壢、內壢市區，往西經中園路二段至大園，往東經桃圳路、北園路至桃園，為本基地之主要聯外道路。中園路由高速公路至中華路道路寬度約 30 公尺，採中央分隔，平面道路各方向配置二快車道一混合車道，道路兩側禁止路邊停車，兩側人行道寬度約 3.0 公尺。

3.南園二路

南園二路位於本基地北側，為中壢工業區內東西向道路之一，西側銜接中園路二段往高速公路及臺 1 省道，東側銜接東園路至工業區內，為本基地主要聯外道路之一。南園二路道路寬度約 18 公尺，採中央標線分隔，各方向配置一混合車道，道路北側設置停車位，南側禁止路邊停車，兩側人行道約 2 公尺。

4.東園路

東園路位於本基地東側，為中壢工業區內南北向道路之一，北側銜接自強四路、吉林路通往工業區內，南側銜接南園路及臺 1 線省道，其道路寬度約 18 公尺，採標線分隔，各方向配置一混合車道，道路西側禁止停車，東側設置停車位，兩側人行道寬約 2 公尺。

5.自強四路

自強四路為中壢工業區內東西道路之一，西側銜接東園路，東側銜接自強一路等工業區內部道路，其道路寬度約 15 公尺，採中央標線分隔，各方向配置一混合車道，道路北側禁止停車，南側設置汽機車停車格位，兩側人行道寬度約 2.0 公尺。

表 5-5-1 更新單元周邊道路特性分析

道路(路段)名稱	路寬(M)	分隔設施	單向車道數	停車管制狀況	人行空間及寬度
國道 1 號高速公路	-	分向島	3	禁止停車	無
中園路(桃圳路~中華路)	30	分向島	3	禁止停車	3.0
南園二路(中園路~東園路)	18	標線分隔	1	北側停車格 南側禁止停車	2.0
東園路(南園路~吉林路)	18	標線分隔	1	東側停車格 西側禁止停車	2.0
自強四路(東園路~自強一路)	15	標線分隔	1	汽機車停車格	2.0

資料來源：本計畫整理

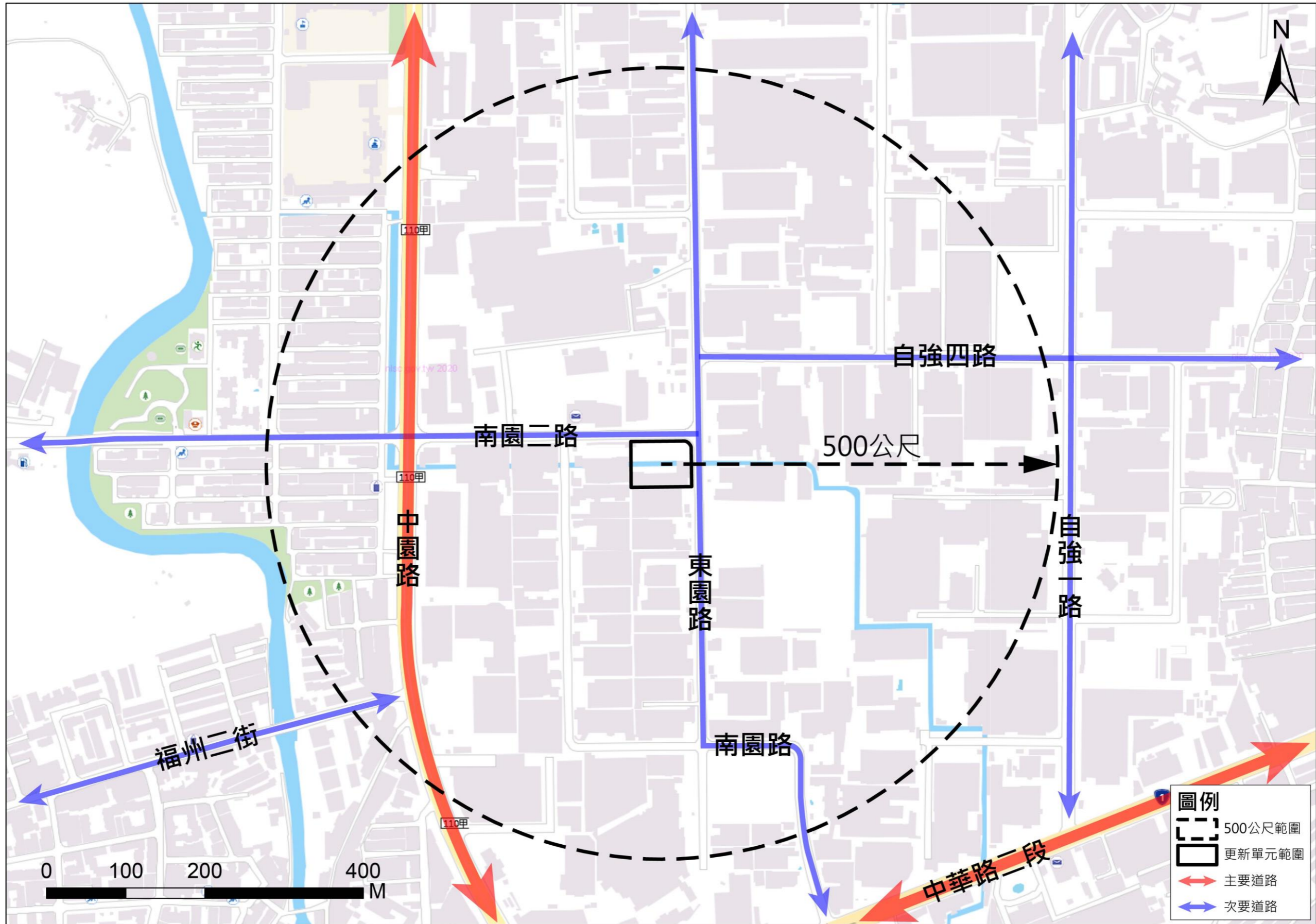


圖 5-5-1 更新單元周邊道路系統圖

資料來源：本計畫繪製。

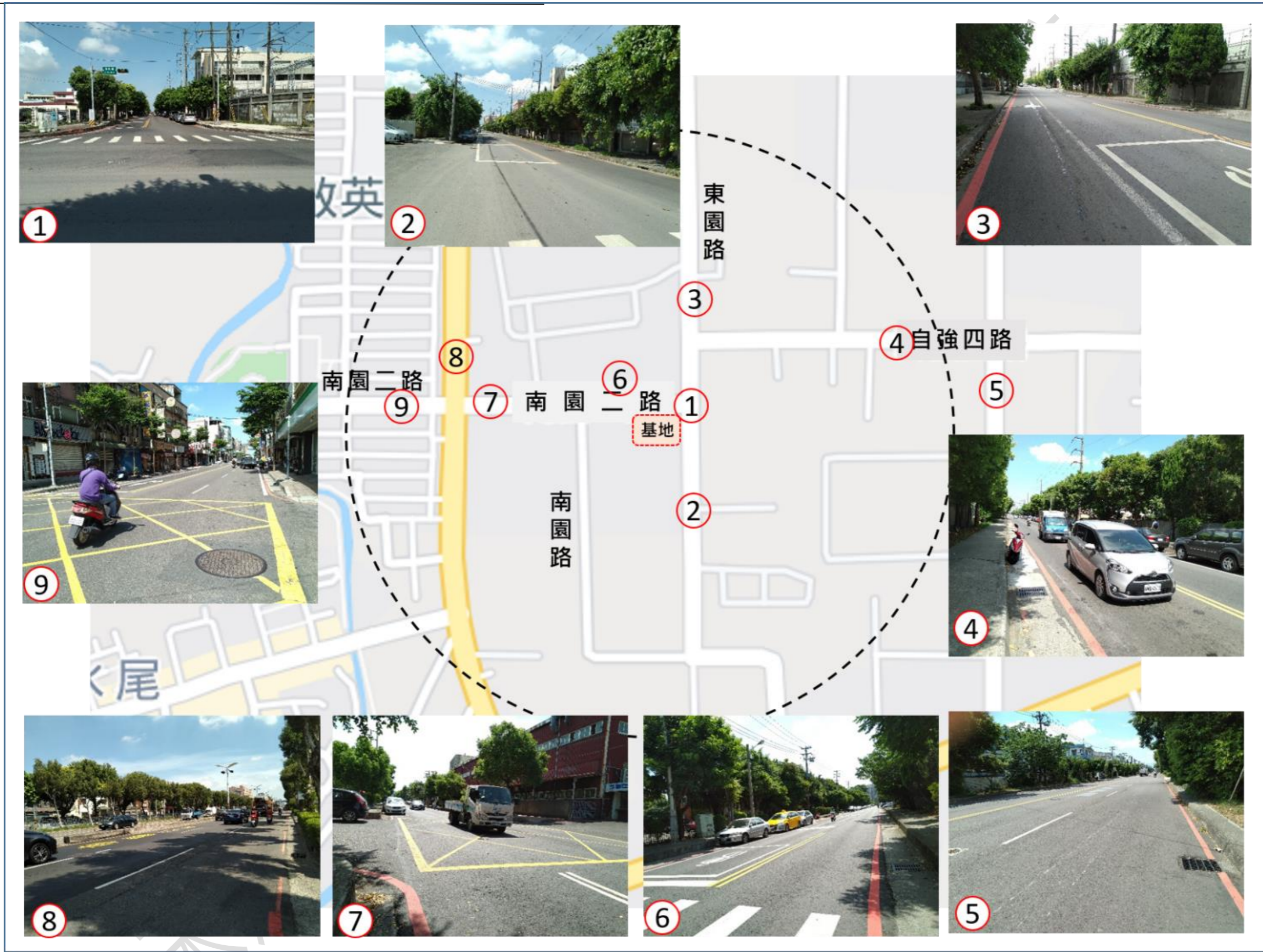


圖 5-5-2 基地周邊道路現況照片

資料來源：本計畫繪製。

(二)大眾運輸系統

本計畫周邊公車站位置如圖 5-5-4 所示，站牌設置於南園二路、中園路，中園路站牌距本基地約 250 公尺，步行時間約 5 分鐘內可到達，行經公車路線如表 2-3-5 及 2-3-6，主要聯繫中壢、內壢、桃園、高鐵桃園站、竹圍八德地區。

表 5-3-5 本計畫周邊地區公車路線一覽表

公車站名	所在路段	公車路線
幸葉公司 (南園郵局)	南園二路	135,L203,L203A
中福派出所	中園路	122,122A,215,L203,L203A,L205,L205A,,711,5017,5118,5078

資料來源：本計畫整理。

表 5-3-6 本計畫周邊地區公車班次密度一覽表

路 線	起訖站名	平常日班距		早末班 發車時間	備 註
		尖峰	離峰		
122	中壢~鄉界	固定班次		06:00~19:00	每小時 1 班
122A	中壢~萬能科大	固定班次		07:30-17:20	每日 7 班
135	中壢~內壢高中	固定班次		06:35~20:00	每日 10 班
215	八德~啟英高中	固定班次		07:00-22:00	每日 10 班
L203(231)	中壢區公所~龍岡(綠)	固定班次		06:00~20:15	每日 17 班
L203A(231A)	中壢區公所~龍岡(綠) -繞興仁路	固定班次		10:00~15:30	每日 2 班
L205(232)	中壢區公所~龍岡(棕)	固定班次		06:30~19:00	每日 17 班
L205A(232A)	中壢區公所~龍岡(棕) -繞興仁路	固定班次		07:20~12:15	每日 2 班

路 線	起訖站名	平常日班距		早末班 發車時間	備 註
		尖峰	離峰		
711	中壢~林口長庚醫院	固定班次		06:00-21:00	每日 24 班
5017	中壢~竹圍	固定班次		07:20-17:50	每日 2 班
5078	中壢~陳康國小	固定班次		06:45-18:30	每日 4 班
5118	中壢~下內定	固定班次		07:30-11:40	每日 2 班
5118	中壢~下內定	固定班次		07:30-11:40	每日 2 班

資料來源：本計畫整理。

(三)停車空間現況

1.路邊停車

勘查更新單元周邊兩條道路—東園路、南園二路，兩條道路之停車格以汽車停車格為主，機車停車格則較為零星。

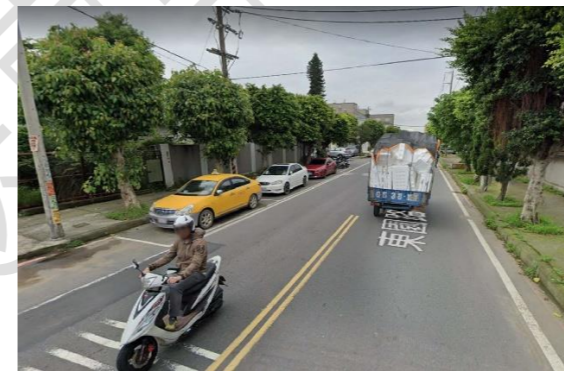


圖 5-5-2 東園路路邊停車格



圖 5-5-3 南園二路路邊停車格

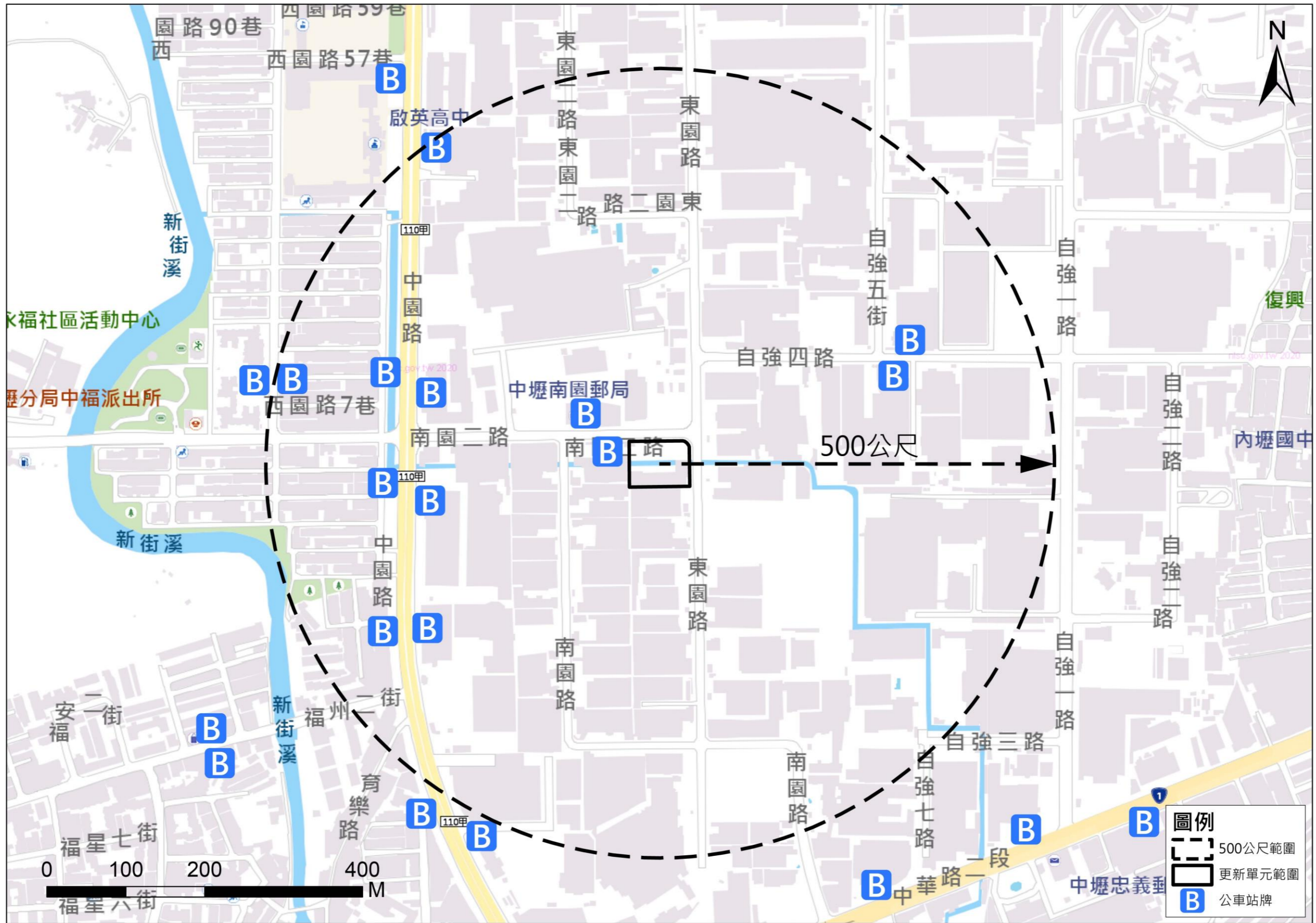


圖 5-5-4 更新單元周邊 500 公尺範圍內公車站位置圖

資料來源：本計畫繪製。

六、房地產市場調查

(一)不動產市場概況

桃園市中壢區主要不動產交易產品以住宅、華夏、公寓為多。依內政部不動產交易實價查詢服務網，中壢區民國 106 年 1 月至 109 年 10 月工廠、廠辦共計有 120 筆交易，買賣 90 筆，租賃 30 筆。其中四筆買賣交易、四筆租賃位於本更新單元周邊。

該區工廠、廠辦交易平均單價為 42.68 萬。屋齡介於 4-33 年。詳見下表 5-6-1、5-6-2，下圖 5-6-1。

表 5-6-1 中壢區基地周邊工廠、廠辦買賣市場行情調查表

編號	案名/基地座落	使用分區	產品型態	價格類型	坪數	興建樓層	屋齡	平均單價	一樓單價	停車位形態	停車位買賣價	價格日期
1	自強四路 1~30 號	工	工	買賣	665.5	2	17	74.9	-	-	-	109/2
2	自強四路 1~30 號	工	工	買賣	624.8	1	5	52.2	-	-	-	109/5
3	南園路 1~30 號	工	廠	買賣	1,329.6	4	4	22.9	-	-	-	109/1
4	自強一路 1~30 號	工	工	買賣	12,370	4	33	20.75	-	-	-	108/4

資料來源：內政部不動產交易時價查詢服務網，本計畫整理表格

表 5-6-2 中壢區基地周邊工廠、廠辦租賃市場行情調查表

編號	案名/基地座落	使用分區	產品型態	價格類型	坪數	興建樓層	屋齡	平均單價	一樓單價	停車位形態	停車位買賣價	交易日期
5	南園路 1~30 號	工	工	租	426.8	-	40	0.07	-	-	-	106/6
6	東園二路 1~30 號	工	工廠	租	700	-	36	0.05	-	-	-	109/6
7	自強二路 1~30 號	工	廠辦	租	617	3	46	0.04	-	-	-	106/10
8	長春二路 151~180 號	工	廠辦	租	186.34	5	5	0.12	-	-	-	109/9

資料來源：內政部不動產交易時價查詢服務網，本計畫整理表格



圖 5-6-1 中壢區更新單元周邊工廠租售交易調查位置

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫

都市計畫：變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(第二次通盤檢討)案

表 6-1-1 相關都市計畫修訂名稱及日期一覽表

日期文號	計畫名稱	計畫說明
82.07.17 府工都字第 133439 號	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(第二次通盤檢討)案	說明本更新單元周邊環境發展現況及現行計畫概要。
72.04.26 府建都字第 40546 號	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(通盤檢討)案	
61.02.26 府建都字第 15650 號	中壢平鎮都市擴大修訂計畫案	
45.11.29 桃府建土字第 26596 號	中壢街都市計畫	

資料來源:本計畫彙整。

二、土地使用說明

本更新單元土地位於中壢區中工段 1579 地號共 1 筆土地，面積合計為 4398.00 平方公尺，皆屬中壢平鎮都市計畫之乙種工業區(詳見下圖 6-2-1)。依據「都市計畫法桃園市施行細則」規定，乙種工業區開發強度為 210%、建蔽率為 70%，詳表 6-2-1。

表 6-2-1 土地使用分區面積表

土地使用分區	地號	面積(m ²)	建蔽率	法定建築面積(m ²)	容積率	法定容積面積(m ²)
乙種工業	1579	4398.00	70%	4398.00×70%= 3,078.6 m ²	210%	4398.00×210%= 9,235.8 m ²
小計		4398.00 m ²	70%	3,078.6 m ²	210%	9,235.8 m ²

資料來源:本計畫整理。

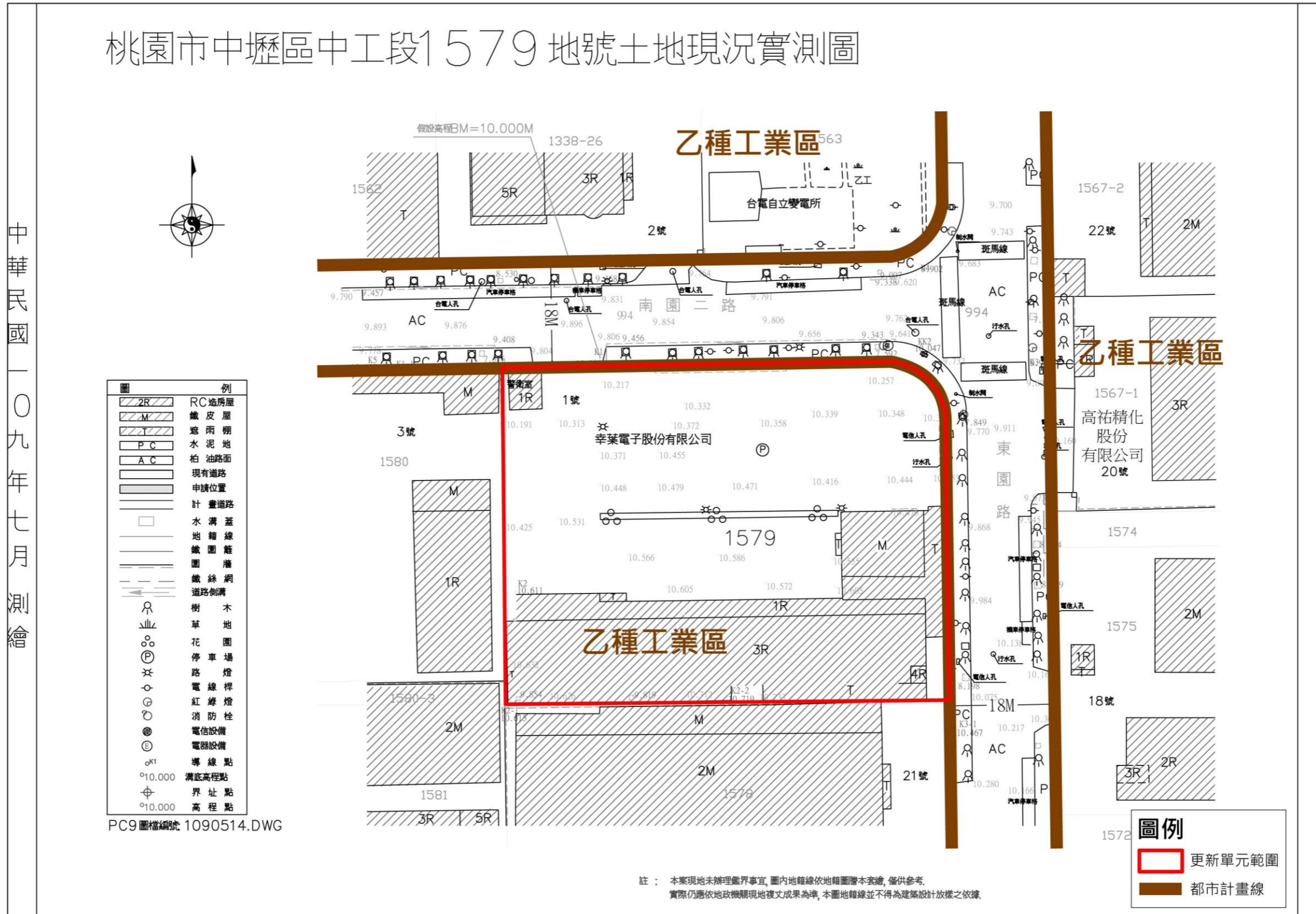


圖 6-2-1 更新單元都市更新範圍

資料來源:本計畫彙整

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元未來依都市更新事業處理方式，係採全區拆除重建方式辦理。

二、區段劃分

本都市更新單元範圍全部劃為重建區段，詳表 7-2-1。

表 7-2-1 重建區段彙整表

地號	土地面積(m ²)	土地使用分區	重建區段內容
1579	4398	乙種工業區	重建

資料來源:本計畫整理。

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本更新單元內並無道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等公共設施用地，無興修計畫。

未定稿，實際依核送專業計畫圖為準

玖、整建或維護計畫

本更新單元全區採重建方式辦理都市更新，故無整建或維護區段計畫。

未定稿，實際依核送專業計畫圖為準

壹拾、申請容積項目及額度

一、更新容積獎勵(更新條例第 65 條)

本案都市更新容積獎勵部分，依《都市更新條例》第 44 條、「桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準」等相關規定申請容積獎勵。

本計畫申請建築相關容積項目額度整理如表 10-1-1，說明如下

表 10-1-1 更新單元容積獎勵申請項目及額度表

土地 使用 資料	基地位置	中壢區 中工段	都市 更新 容積 獎勵 項目	符合都市更新建築容積獎勵 辦法【第六條】	8%	738.86 m ²
	基地使用分區	工業區		符合都市更新建築容積獎勵 辦法【第十一條】	6%	554.15 m ²
	基地面積(m ²)	4,398.0 m ²		符合都市更新建築容積獎勵 辦法【第十三條】	6%	554.15 m ²
	法定建蔽率(%)	70%		符合都市更新建築容積獎勵 辦法【第十四條】	7%	646.5 m ²
	法定建築面積(m ²)	3,078.6 m ²		符合都市更新建築容積獎勵 辦法【第十五條】	8.9%	821.99 m ²
	實設建蔽率(%)	46.02%		符合新桃園市都市更新建築 容積獎勵核算標準【第五條- A-1】	5%	461.79 m ²
	實設建築面積(m ²)	2,024.07 m ²		符合新桃園市都市更新建築 容積獎勵核算標準【第五條- A-3】	8.12%	749.95 m ²
	法定容積率(%)	210%				
	法定容積樓地板面積 (m ²)	9,235.8 m ²				
	允建容積樓地板面積	基準容積		9,235.8 m ²		
		容積獎勵		4,527.39 m ²		
		容積移轉		2,770.74 m ²		
	允建容積率(%)	379.02%				
	實設容積率(%)	377.85%				
實設容積樓地板面積 (m ²)	16,617.73 m ²					
實設空地面積(m ²)	2,373.93 m ²					

本表所列實際容積獎勵額度以桃園市政府核准為準

資料來源：本計畫彙整

表 10-1-2 更新單元容積獎勵申請試算表

項次	申請容積獎勵項目	基準容積比率 (%)	獎勵面積(m ²)
桃園市都市更新建築容積獎勵核算基準			
第五 條-A	1.符合地方發展特性	5%	461.79 m ²
	3.沿街面留設二公尺以上人行步道。	8.12%	749.95 m ²
桃園市都市更新容積獎勵合計		13.12%	1,211.74 m²
申請更新容積獎勵(第二~三項)		-	-
申請更新容積獎勵(第四~十二項)，獎勵上限為 50%		13.12% < 50%	
都市更新建築容積獎勵辦法			
五	實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵容積。	-	-
六	評估有危險之虞或結構安全性能評估結果未達最低等級： 1.經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除：基準容積百分之十。 2.經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。	8%	738.86 m ²
七	都市更新事業計畫範圍內依直轄市、縣(市)主管機關公告，提供指定之社會福利設施或其他公益設施，建築物及其土地產權無償登記為公有者，除不計入容積外，其獎勵額度以基準容積百分之三十為上限	-	-
八	協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五為上限	-	-
九	都市更新事業計畫範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，辦理整體性保存、修復、再利用及管理維護者，除不計入容積外，並得依該建築物實際面積之一點五倍，給予獎勵容積。	-	-
十	取得候選綠建築證書，依等級給予獎勵容積	-	-

十一	取得候選智慧建築證書，依等級給予獎勵容積	6%	554.15 m ²
十二	採無障礙環境設計者，依規定給予獎勵容積	-	-
十三	採建築物耐震設計： 一、取得耐震設計標章：基準容積百分之十。 二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能： （一）第一級：基準容積百分之六。 （二）第二級：基準容積百分之四。 （三）第三級：基準容積百分之二。	6%	554.15 m ²
十四	施行日起一定期間內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者。 一、劃定應實施更新之地區： （一）修正施行日起五年內：基準容積百分之十。 （二）前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之五。 二、未經劃定應實施更新之地區： （一）修正施行日起五年內：基準容積百分之七。 （二）前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之三點五。	7%	646.5 m ²
十五	都市更新事業計畫範圍重建區段含一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上 一、含一個以上完整計畫街廓：基準容積百分之五。 二、土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺：基準容積百分之五；每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點三。 三、土地面積達一萬平方公尺以上：基準容積百分之三十。	8.9%	821.99 m ²
十六	都市更新事業計畫範圍重建區段內，更新前門牌戶達二十戶以上，依本條例第四十三條第一項但書後段規定，於都市更新事業計畫報核時經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施之都市更新事業，給予基準容積百分之五之獎勵容積。	-	-
十七	處理占有他人土地之舊違章建築戶，依都市更新事業計畫報核前之實測面積給予獎勵容積，且每戶不得超過最近一次行政院主計總處人口及住宅普查報告各該直轄市、縣（市）平均每戶住宅樓地板面積，其獎勵額度以基準容積百分之二十為上限。	-	-
都市更新建築容積獎勵辦法容積獎勵合計		36%	3,315.65 m ²
依都市計畫容積移轉實施辦法			

依辦法第八條第二項位於實施都市更新地區，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。	30%	2770.74 m ²
申請容積獎勵總計	49.02%	7298.13 m²

二、都市更新容積獎勵項目說明

2.都市更新建築容積獎勵辦法第六項-評估有危險之虞或結構安全性能評估結果未達最低等級，獎勵額度 8%， $9,235.8 \text{ m}^2 \times 8\% = 738.86 \text{ m}^2$ 。

3.都市更新建築容積獎勵辦法第十三項-採建築物耐震設計申請耐震設計標章說明：

(1.)中工段廠房案結構規劃設計說明

本興建工程案地點座落於桃園市中壢區中工段1579地號，基地規模為地下2層、地上11層，構造為RC造，總樓地板面積：29,613.64平方公尺。地下開挖二層，作為停車空間，法定汽車84輛，實設汽車162輛；實設機車175輛；法定大裝卸位4輛，實設4輛；實設裝卸位3輛。本工程結構系統X向、Y向採用梁柱韌性抗彎矩構架系統；本工程基礎結構採用筏式基礎，地下開挖採順打工法，擋土措施採H型鋼內支撐工法配合60cm厚之連續壁施作。結構材料為混凝土抗壓強度 $f'_c = 350 \text{ kgf/cm}^2$ 及 280 kgf/cm^2 、鋼筋採SD420($f_y \geq 4200 \text{ kgf/cm}^2$)之鋼筋材料。

依據最新耐震設計規範，設計地震力 $EPA=0.24g$ 。地下一層至地下三層為停車場，活載重採用 500 kg/m^2 ；機房及台電配電室活載重採用 1000 kg/m^2 ；一至十二樓皆為廠房使用，一層及二層活載重採用 2000 kgf/m^2 ；三層及四層活載重採用 1500 kgf/m^2 ；五層至八層活載重採用 800 kgf/m^2 ；九樓至十二層活載重採用 500 kgf/m^2 ；屋突各層活載重採用 300 kgf/m^2 ，水箱水重併入地震力計算。

a.寸:筏基底版為60cm RC 版；地下一層至地下三層為20cmRC 版；一層至四層為25cm RC 版；五層至八層為20cm RC 版；九層至十二層為18cm RC 版。

b.尺寸:地下一層及地下二層為 $50 \times 80 \text{ cm}$ 之RC 大梁；一層至七層為 $60 \times 90 \text{ cm}$ 之RC 大梁；八層至十二層為 $60 \times 80 \text{ cm}$ 之RC 大梁；屋突二層以上為 $50 \times 70 \text{ cm}$ 之RC 大梁。

c.寸:地下三層至十二層為 $120 \times 120 \text{ cm}$ 之RC 柱；屋突二層以上為 $70 \times 70 \text{ cm}$ 之RC 柱。

d.寸:地下室外牆採用60cm 厚連續壁；地下一層至地下三層採用15cm 之非結構RC 牆；一層至三層採用20cm 之非結構RC 牆；四層以上採用15cm 之非結構RC 牆。

(2.)耐震品管之監督作業

為有效提昇結構體之施工品質，本案承諾依照都市危險及老舊建築物加速重建條例之容積獎勵規定，在設計及施工階段配合耐震標章申辦全程進行耐震品管之監督作業。

4.都市更新建築容積獎勵辦法第十四項-施行日起一定期間內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者。本開發案自 109 年申請工業區立體化獎勵、都市更新，至完成產權登記與預告登記，預計 5 年半完成。

項次		工作進度		開發進度計劃表															
				核定	核定後第一年				核定後第二年				核定後第三年				核定後第四年		
		Q0	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	Q9	Q10	Q11	Q12	Q13	Q14	Q15	Q16	
1	立體化核定	計畫核定																	
2	預計申請建造執照時間		計畫核定後4個月內申請建造執照																
3	預計取得建造執照時間與申報開工放樣		計畫核定後7個月內取得建造執照與申報開工放樣																
4	工程施工				計畫核定後37個月內完成施工														
5	申請核發使用執照										計畫核定後37個月申請並於39個月內完成核發								
6	送水送電														計畫核定後40個月				
7	預計辦理建物所有權第一次登記時間														計畫核定後41個月				
8	預計申請完成使用查核時間														計畫核定後42個月				

圖 10-2-1 更新事業計畫預定期程

未定稿

二、容積移轉等獎勵

(一)容積移轉相關法令

依據都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條：「接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十」。實際移轉或捐贈公共設施表留地之數量及公告土地現值總額以桃園市都市更新審議委員會核定之數量及捐贈當期公告土地現值為準。

(二)容積移轉獎勵

本計畫依都市計畫容積獎勵移轉辦法及桃園市政府都市計畫容積獎勵移轉許可審查要點，申請移入容積為接受基地基準容積 30%，預計增加容積 2,770.74 m²(4,398 m²*210%*30%)。

表 10-2-1 容積移轉試算表

基地面積	4,398 m ²	
基準容積率	210%	
基準容積	9,235.8 m ²	
申請容積移轉	移入比例	移入容積率
	30%	4,398 m ² *210%*30%=2,770.74 m ²

註：上述容積移轉數值，以都市更新審議委員會審查結果為準。

三、立體化

本案申請工業區立體化【新增投資】工業區基準容積 15%(佔整體開發面積 10.95%)。

(一)申請工業區容積獎勵項目、額度及辦理說明

- 1.申請容積獎勵項目為「新增投資」項目。
- 2.申請基地面積(A)=0.4398 公頃。
- 3.新增投資金額(預估興建廠房建築費用)(T)= 7.59 億元(不含土地成本)。
 - △F1；新增投資允許增加之容積獎勵額度
 - △F1=[(T-Ax4.5)/(Ax0.1)]x1%
 - = [7.59-0.4398x4.5]/(0.4398x0.1)]x1%= 127.57% > 15%
- 4.本項目獎勵上限 15%。
- 5.申請額度 15%。

(二)容積獎勵試算表

- 1.本案申請基地面積為 4,398 m²。
- 2.法定容積率為 210.0%。
- 3.基準容積為 4,398 m²×210.0%=9,235.8 m²。
- 4.申請工業區立體化獎勵 15% (換算全開發基地容積比為 10.5%)。
 - =9,235.8 m²×15.0%=1,385.37 m²
 以上詳「壹拾壹、重建區段之土地使用計畫」說明。

壹拾壹、 重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

更新單元內無現有巷道，故無現有巷道廢止或改造計畫。

二、都市計畫土地使用強度

(一)土地使用強度與性質

本更新單元基地面積 4,398 平方公尺。基地內使用分區為工業區，遮蔽率 70%容積率 210%。

允許建築面積 3,078.6 平方公尺；基準樓地板面積 9,235.8 平方公尺。

(二)基地配置計畫

本興建工程案地點座落於桃園市中壢區中工段 1579 地號，主要正面臨東園路留設供公眾通行之無遮簷人行道及入口廣場，綠美化景觀，不僅友善鄰里亦提升大樓價值。

採一棟建築物南北座向配置，將樓電梯廁所機房等公共設施至於中央，各戶均能有最佳之採光通風，也讓建築物外觀均為正向，提升建築物價值。

配置規劃人、車、貨分流動線，以提升出入安全、工作效率、增加產值。

三、建築興建計畫

(一)建築物樓層、結構

本興建工程案地點座落於桃園市中壢區中工段 1579 地號，基地規模為地下 2 層、地上 11 層，構造為 RC 造，總樓地板面積：29,613.64 平方公尺。

地下開挖二層，作為停車空間，法定汽車 84 輛，實設汽車 162 輛；實設機車 175 輛；法定大裝卸位 4 輛，實設 4 輛；實設想裝卸位 3 輛。



透視圖

圖 11-3-1 更新後建築外觀示意圖

表 11-3-1 建築面積檢討表

工業區立體化方案獎勵容積面積=9235.80㎡(基準允建容積) x 18% = 1662.44㎡ 限制建築物產權移轉五年樓層位置容積：七層 1556.77㎡ +六層 A7戶(332.96/1454.75)X1556.77=1902.38㎡ > 1662.44㎡ OK!																	
土地座落		桃園市中壢區中工段1579地號					使用分區	乙種建築用地	建蔽率	70%	容積率	210%	合計				
基地概要	土地座落	桃園市中壢區中工段1579地號					使用分區	乙種建築用地	建蔽率	70%	容積率	210%	合計				
	基地面積	4398.00㎡					容積率	210%	合計			容積率	210%	合計			
	允建建築面積	4398.00㎡(基地面積) x 70% = 3078.60㎡					容積率	210%	合計			容積率	210%	合計			
	允建容積	基準允建容積樓地板面積	4398.00㎡(基地面積) x 210% = 9235.80㎡					容積率	210%	合計			容積率	210%	合計		
		工業區立體化(18%)	9235.80 X 18% = 1662.44㎡					容積率	210%	合計			容積率	210%	合計		
		都市更新(32%)	9235.80 X 32% = 2955.45㎡					容積率	210%	合計			容積率	210%	合計		
容積移轉(上限30%)		9235.80 X 30% = 2770.74㎡					容積率	210%	合計			容積率	210%	合計			
總允建容積樓地板面積	9235.80+1662.44+2955.45+2770.74=16624.43㎡					容積率	210%	合計			容積率	210%	合計				
各層樓地板面積	樓層	樓地板面積	梯廳面積	機電設備、...等空間面積(15%不計容積)				卸貨位	容積樓地板面積	作業廠房面積	戶數	樓層高度	用途	樓地板面積	容積樓地板面積		
				機電設備	安全梯	管委會使用空間	小計										
	壹	主建物:2010.37㎡ 警衛室:2.56㎡	2012.93㎡	194.63㎡	96.33㎡	44.38㎡	54.26㎡	194.97㎡	64.00㎡(不計容積)	1559.33㎡	1252.75㎡	6戶	5.5m(不含抬高0.25m)	廠房(C-2)	1F	2012.93㎡	1559.33㎡
	貳	1781.41㎡	1781.41㎡	178.14㎡	136.64㎡	43.48㎡	16.78㎡	196.90㎡		1406.37㎡	1284.43㎡	6戶	5.00m	廠房(C-2)	2F	1781.41㎡	1406.37㎡
	參	1939.36㎡	1939.36㎡	193.93㎡	132.20㎡	43.48㎡	16.78㎡	192.46㎡		1552.97㎡	1450.83㎡	7戶	5.00m	廠房(C-2)	3F	1939.36㎡	1552.98㎡
	肆	1943.28㎡	1943.28㎡	194.32㎡	133.03㎡	43.48㎡	414.80㎡	591.31㎡		1157.65㎡	1055.63㎡	6戶	5.00m	廠房(C-2)、管委會使用空間	4F	1943.28㎡	1157.65㎡
	伍	1943.28㎡	1943.28㎡	194.32㎡	131.93㎡	43.48㎡	16.78㎡	192.19㎡		1556.77㎡	1454.75㎡	7戶	5.00m	廠房(C-2)	5F	1943.28㎡	1556.77㎡
	陸	1943.28㎡	1943.28㎡	194.32㎡	131.93㎡	43.48㎡	16.78㎡	192.19㎡		1556.77㎡	1454.75㎡	7戶	4.00m	廠房(C-2)	6F	1943.28㎡	1556.77㎡
	柒	1943.28㎡	1943.28㎡	194.32㎡	131.93㎡	43.48㎡	16.78㎡	192.19㎡		1556.77㎡	1454.75㎡	7戶	4.00m	廠房(C-2)	7F	1943.28㎡	1556.77㎡
	捌	1950.50㎡	1950.50㎡	195.05㎡	131.20㎡	43.48㎡	16.78㎡	191.46㎡		1563.99㎡	1461.97㎡	7戶	4.00m	廠房(C-2)	8F	1950.50㎡	1564.00㎡
	玖	1950.50㎡	1950.50㎡	195.05㎡	131.20㎡	43.48㎡	16.78㎡	191.46㎡		1563.99㎡	1461.97㎡	7戶	4.00m	廠房(C-2)	9F	1950.50㎡	1564.00㎡
	拾	1945.36㎡	1945.36㎡	194.53㎡	131.93㎡	43.48㎡	16.78㎡	191.99㎡		1558.84㎡	1456.83㎡	7戶	4.00m	廠房(C-2)	10F	1945.36㎡	1558.84㎡
	拾壹	1945.36㎡	1945.36㎡	194.53㎡	131.93㎡	43.48㎡	16.78㎡	191.99㎡		1558.84㎡	1456.83㎡	7戶	4.00m	廠房(C-2)	11F	1945.36㎡	1558.84㎡
	小計	21298.54㎡	21298.54㎡	2123.14㎡	1419.85㎡	479.18㎡	620.08㎡	2519.11㎡	64.00㎡	16592.29㎡	15245.49㎡	74戶	49.75m	小計	21298.54㎡	16592.32㎡	
	屋突壹層	252.97㎡											3.20m	梯間、機械房	R 1 F	252.97㎡	
	屋突貳層	252.97㎡											2.90m	梯間、機械房	R 2 F	252.97㎡	
	屋突參層	158.12㎡											2.90m	梯間、水箱、機械房	R 3 F	158.12㎡	
	地下壹層	3825.52㎡											4.00m	防空避難室兼停車空間	B 1 F	3825.52㎡	
	地下貳層	3825.52㎡											3.30m	停車空間	B 2 F	3825.52㎡	
	合計	29613.64㎡		2123.24㎡	1244.90㎡	479.18㎡	1801.42㎡	2519.08㎡	64.00㎡	16590.62㎡	15245.49㎡	74戶		合計	29613.64㎡		
	總樓地板面積	2012.93+1781.41+1939.36+1943.28x4+1950.50x2+1945.36x2+252.97x2+158.12+3825.52x2 = 29613.64㎡											總樓地板面積	29613.64㎡			
	建築面積	2024.07㎡ ≤ 3078.60㎡(允建建築面積) ok.											建築面積	2024.07㎡			
	建蔽率	2024.07㎡(建築面積) / 4398.00㎡(基地面積) x 100% = 46.02% ≤ 70% ok.											建蔽率	46.02%			
	容積樓地板面積	1559.33+1406.37+1552.97+1157.65+1556.77x3+1564.99x2+1558.84x2 = 16617.73㎡ + 25.44㎡(機電設備、等空間超過部份) = 16643.17㎡ ≤ 16624.44㎡(總允建容積樓地板面積) ok.											容積樓地板面積	16617.73㎡			
容積率	16617.73㎡(容積樓地板面積) / 4398.00㎡(基地面積) x 100% = 377.85%											容積率	377.85%				
法定空地	4398.00㎡(基地面積) x 30% = 1319.40㎡											法定空地	1319.40㎡				
實設空地	4398.00㎡(基地面積) - 2024.07㎡(建築面積) = 2373.93㎡ ≥ 1319.40㎡(法定空地) ok.											實設空地	2373.93㎡				
防空避難室面積	3825.52㎡(計算式詳地下室層面積) ≥ 2024.07㎡(建築面積) ok.											防空避難室面積	3825.52㎡				
工程造價	29613.64㎡(總樓地板面積) x 10,100元/㎡ = 299,097,764.00元											工程造價	299,097,764.00元				
停車空間檢討	停車空間檢討： (依技術規則第59條，第四類：廠房) 樓地板面積在500㎡以下者免設，超過部分每250㎡設置1輛 樓地板：2012.93+1781.41+1939.36+1943.28x4+1950.50x2+1945.36x2 = 21298.54㎡ 停車位：法定：(21298.54-500)/250=83.19 取 84(輛) 實設：182(輛) > 84(輛) ok.											裝卸位檢討： (依技術規則第14章第278條檢討) 廠房面積：1252.75+1284.43+1450.83+1055.63+1454.75x3+1461.97x2+1456.83x2 = 15245.49㎡ ※1500㎡須設置1輛，1500㎡以上每滿4000㎡設置1輛。 (15245.49-1500)/4000=3.44位取3位 法定裝卸位：1+3=4位		類別 汽車停車空間(輛) 法定停車位 自設停車位 機車停車空間(輛) 自設機車位 裝卸位停車空間(輛) 法定 自設		汽車位：法定：84輛；自設：78輛；合計：162輛 機車位：自設：175輛；合計：175輛 大裝卸位：法定：4輛；自設：0輛；合計：4輛 小裝卸位：法定：0輛；自設：3輛；合計：3輛	
	樓層 250x600 250x550 550x600(無障礙) 250x600 250x550 230x550 100x200 225x220(無障礙) 400x1300 250x550 1F 2組共4 2 56 1 171 4 4(1F戶外) 3(於1F室內) B2F 3 77 4 4 73 1 171 4 4 3 合計 84 78 175 7 162																
戶數	(1F、2F、4F) 6x3+(3F、5~11F) 7x8 = 74戶											戶數	74戶				
建築物高度	(抬高) 0.25+(1F) 5.50+(2~5F) 各5.00x4+(6~11F) 各4.00x6 = 49.75m, R1F=3.20m, R2F~R3F=各2.90m, B1F=4.00m, B2F=3.30m。											建築物高度	49.95m				
機電設備空間面積檢討	依建築技術規則第九章第162條第2款檢討：(該基地容積之百分之十五之機電設備、安全梯、管委會使用空間得不計入總樓地板面積) 2519.11㎡ > 16624.44㎡(總允建容積樓地板面積)x15%=2493.67㎡ 2519.11-2493.67=25.44㎡(超過部分計入容積樓地板面積)																
備註	(1)地下室開挖率：3825.52 / 4398.00㎡ x 100% = 86.98% (2)地下室容積檢討：3825.52x2(地下室總樓地板面積)-[40x162(汽車位)+2024.07(建築面積)]= 7651.04-8504.07 = - 853.03 ㎡ ok. (3)屋頂板厚度：15cm																

※都更獎勵與立體化獎勵以 50%上限為準

面積計算表

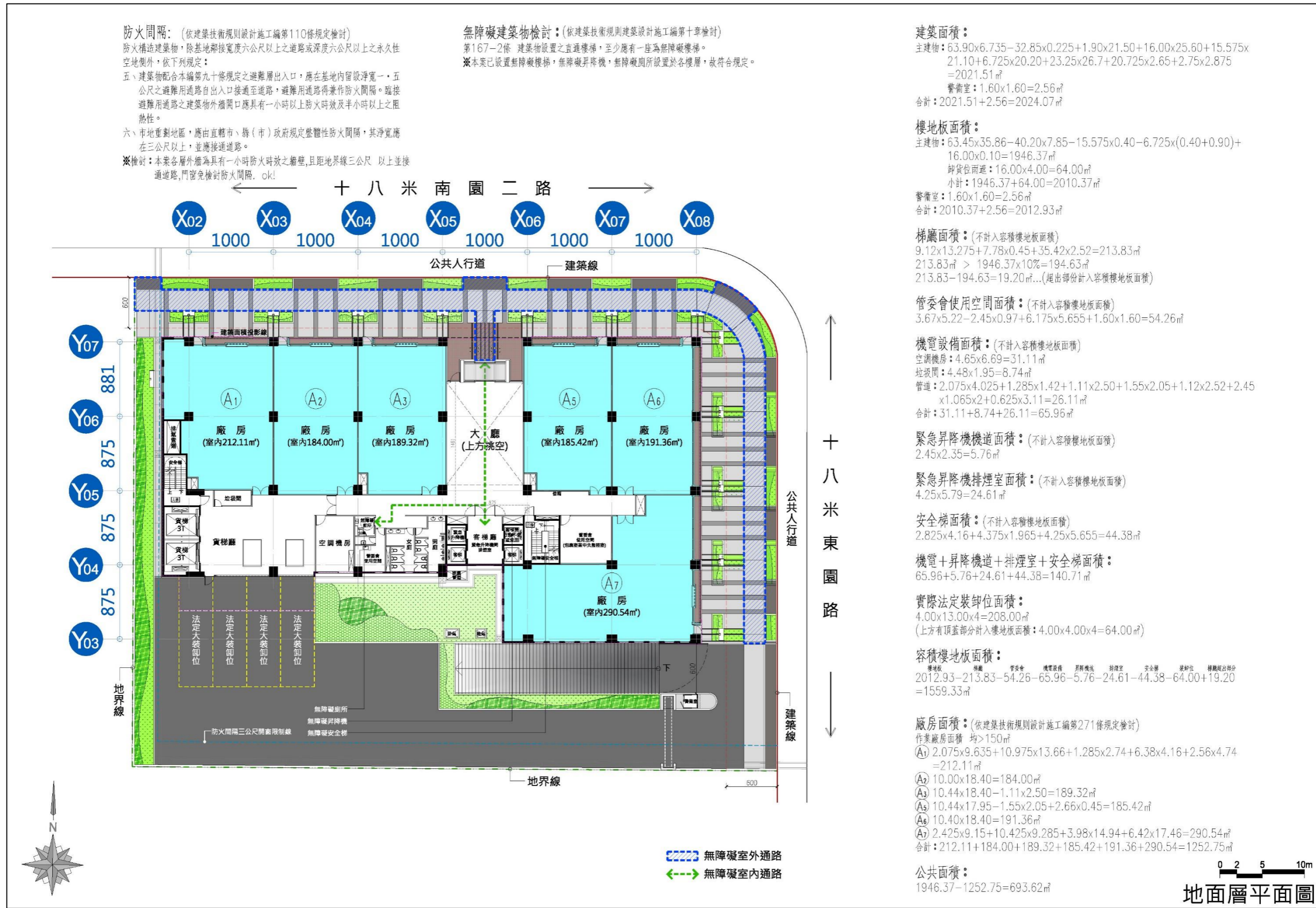
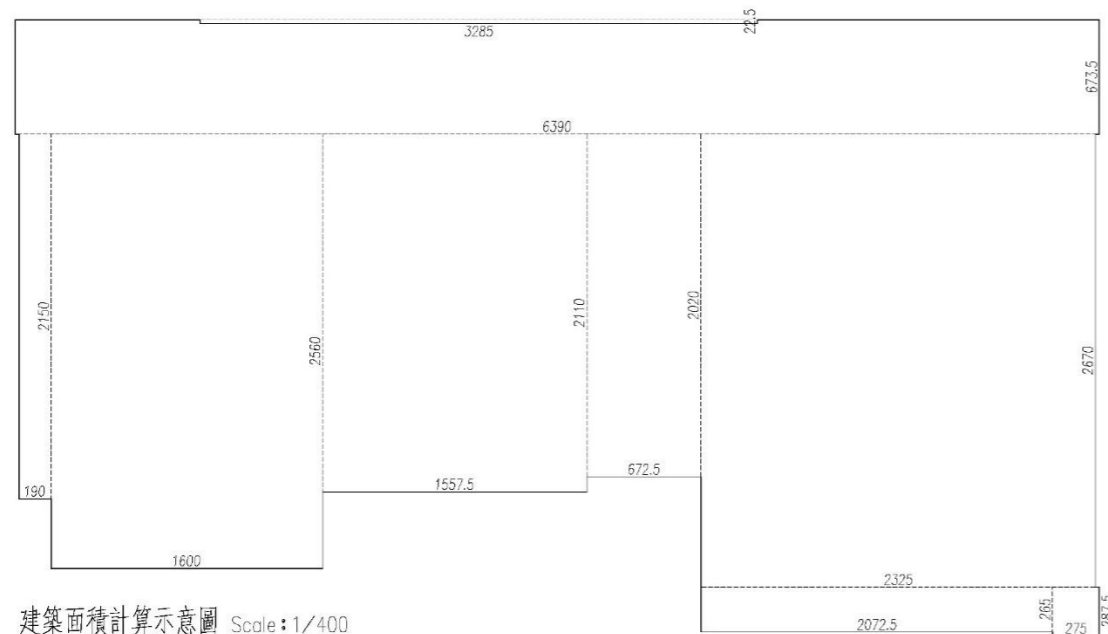
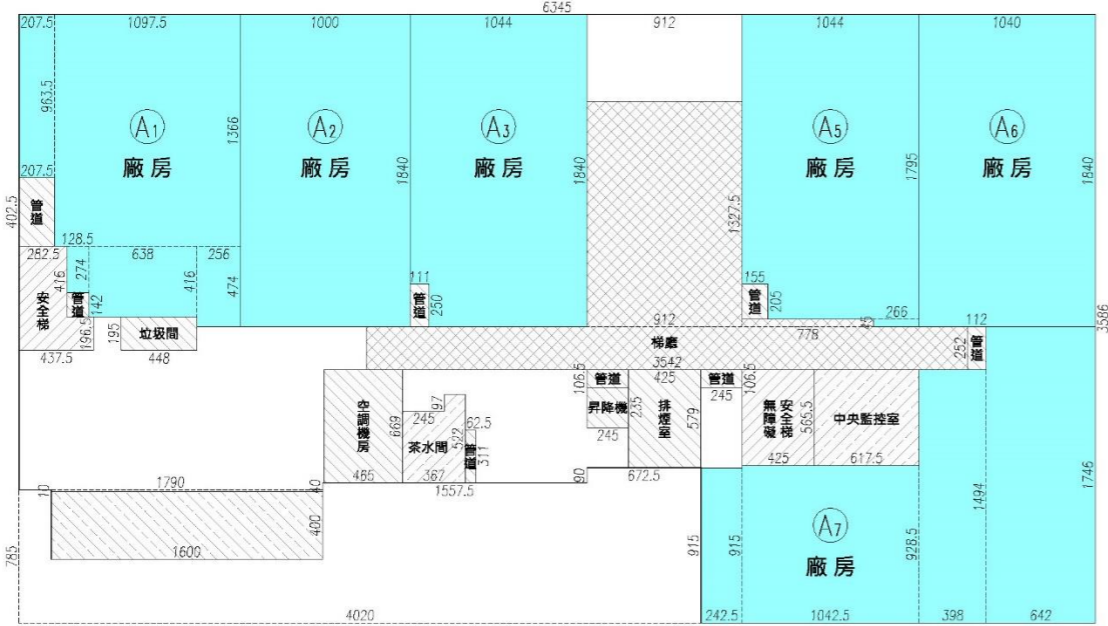


圖 11-3-2 一樓平面配置圖



建築面積計算示意圖 Scale: 1/400



壹層樓地板面積計算示意圖 Scale: 1/400

各戶廠房
 梯廳
 機電
 安全梯
 管委會
 裝卸位

防火區劃檢討: (依建築技術規則設計施工編第79條規定檢討)
 防火區劃A: (A₁)~(A₃): 212.11+184.00+189.32
 =585.43m² < 1500m² ok.
 防火區劃B: (A₅)~(A₇): 185.42+191.36+290.54
 =667.32m² < 1500m² ok.
 防火區劃C: 1944.77-585.43-667.32=692.02m²
 692.02+496.98(2F)=1189.00m² < 1500m²

避難層自樓梯口至屋外出入口之步行距離檢討:
 (依第94條檢討)
 ※1.20+8.75+14.61=24.56m < 70m ok.

出入口檢討: (依第90條檢討)
 ※本案依規定檢討, 設置二處不同方向之出入口。

樓梯寬度檢討:
 (依建築技術規則設計施工編第33條第3類規定檢討)
 ※2010.37m² ≧ 200m², 故樓梯寬度應設120cm, 本案符合規定。

樓梯數量檢討:
 (依建築技術規則第95條第一款第4目規定檢討)
 ※2010.37m² ≧ 240m², 故樓梯應設二座, 本案符合規定。

衛生設備檢討: (依建築技術規則建築設備編第37條規定檢討)

建築物種類	大便器			小便器
	人數	男	女	個數
工廠	1~24	1	1	1
	25~49	1	2	1
	50~100	1	3	2
	超過100人時, 以人數男女各佔一半計算, 每增加男子120人男用增加1個, 每增加女子30人女用增加1個。			超過100人時, 每增加男子60人增加1個。

註明: 1. 工廠, 倉庫按居室面積每平方公尺0.1人計算或得以前述事業主管機關核定計畫或說廠計畫者等之說廠人數計算。
 2. 本表所列建築物人數計算以男女各佔一半計算, 但辦公廳, 其他供公眾使用建築物, 工廠, 倉庫, 戲院, 演藝場, 集會堂, 電影院, 歌廳, 車站及航空站, 得依實際男女人數之比例調整之。
 3. 男用大便器及小便器數量, 得在其總數量不變下, 調整個別便器之數量, 但大便器數量不得為表列個數二分之一以下。

※本案建築物種類為工廠
 1252.75m²(居室面積)×0.1人/m²=125人
 (男女用人數: 男:63人; 女:62人)
 應設: 男廁: 大便器: 1個, 小便器: 2個
 女廁: 大便器: 3個
 實設: 男廁: 大便器: 2個, 小便器: 4個(含無障礙小便器1個)
 女廁: 大便器: 5個
 無障礙廁所: 大便器: 1個

裝卸位檢討: (依技術規則第十四章第278條檢討)
 廠房面積: 1252.75+1284.43+1450.83+1055.63+
 1454.75×3+1461.97×2+1456.83×2
 =15245.49m²
 1500.00m²取1位;
 (15245.49-1500)/4000=3.44位≧取3位
 法定裝卸位: 1+3=4位
 實設裝卸位: 法定裝卸位: 400×1300: 4位(1F戶外)
 自設裝卸位: 250×550: 3位(B1F室內)

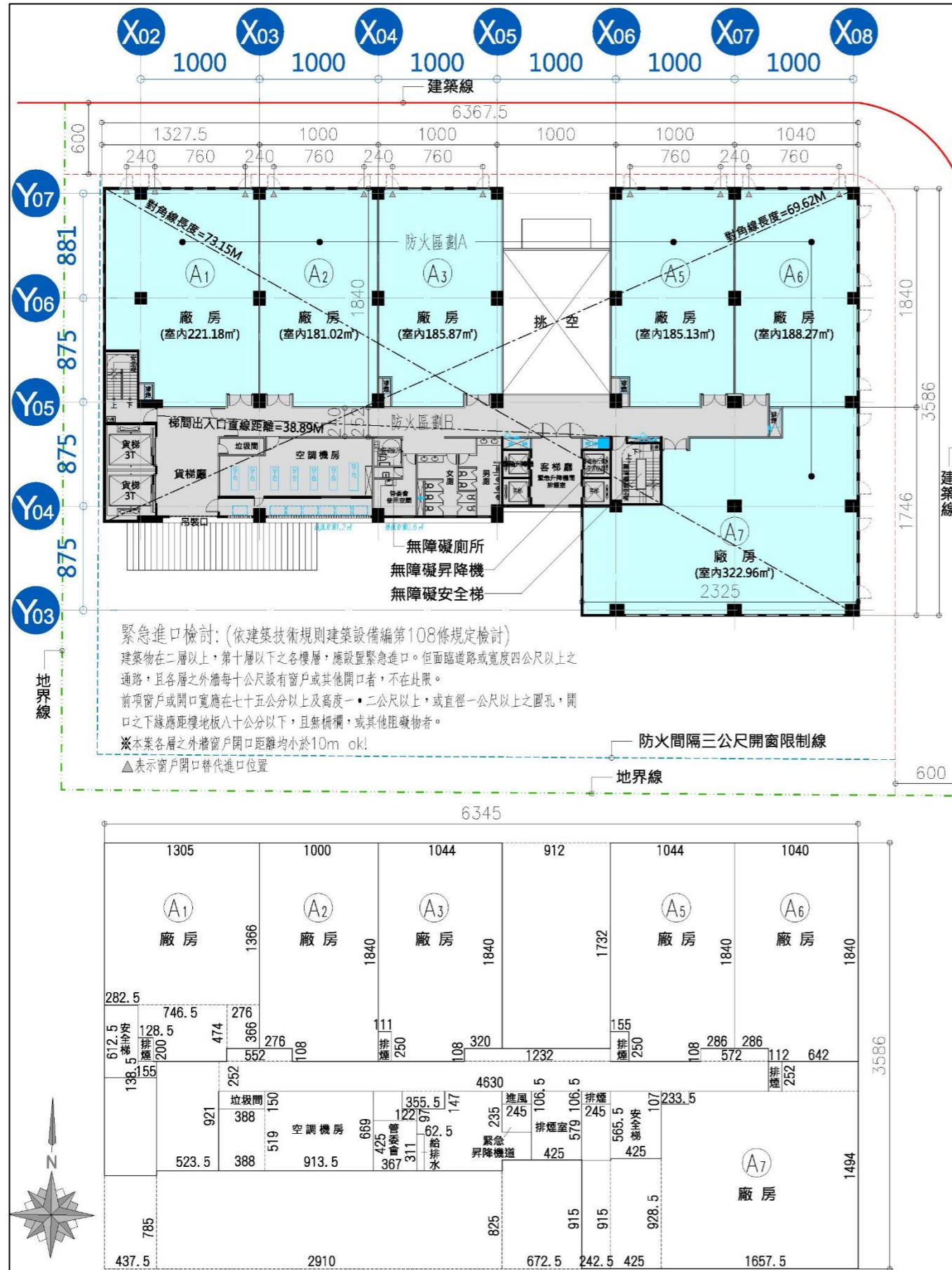
依建築設計施工編第十四章工廠類建築物檢討:

- 第271條 作業廠房單層樓地板面積不得小於一百五十平方公尺。其面積一百五十平方公尺以下之範圍內, 不得有固定隔間區劃隔離; 面積超過一百五十平方公尺部分, 得予適當隔間。作業廠房與其附屬空間應以具有一小時以上防火時效之牆壁、樓地板、防火門窗等防火設備區劃用途, 並能個別通達避難層、地面或樓梯口。前項防火設備應具有一小時以上之阻熱性。
 ※本案均符合上述規定。(詳各層平面)
- 第272條 廠房附屬空間設置面積應符合下列規定:
 一、辦公室(含守衛室、接待室及會議室)及研究室之合計面積不得超過作業廠房面積五分之一。
 二、作業廠房面積在三百平方公尺以上之工廠, 得附設單身員工宿舍, 其合計面積不得超過作業廠房面積三分之一。
 三、員工餐廳(含廚房)及其他相關勞工福利設施之合計面積不得超過作業廠房面積四分之一。
 前項附屬空間合計樓地板面積不得超過作業廠房面積五分之一。
 ※本案未設置附屬空間, 故免檢討。
- 第273條 本編第一條第三款陽臺面積得不計入建築面積及第一百六十二條第一款陽臺面積得不計入該層樓地板面積之規定, 於工廠類建築物不適用之。
 ※本案均符合上述規定。(詳各層平面圖)
- 第274條 作業廠房之樓層高度扣除直上層樓板厚度及樑深後之淨高度不得小於二點七公尺。
 ※檢討: 各樓層之淨高均大於2.7M, 符合規定。(詳剖面圖)
- 第275條 工廠類建築物設有二座以上直通樓梯者, 其樓梯口相互間之直線距離不得小於建築物區劃範圍對角線長度之半。
 ※本案均符合上述規定。(詳各層平面圖)
- 第276條 工廠類建築物出入口應自建築線至少退縮該建築物高度平方根之二分之一, 且平均退縮距離不得小於三公尺、最小退縮距離不得小於一點五公尺。
 ※檢討: 退縮距離大於三公尺符合規定。(詳壹層平面)
- 第277條 作業廠房總樓地板面積五千平方公尺以上者, 應集中留設配電場所、污水處理設施及廢棄物收集用地。
 ※本案均符合上述規定。
- 第278條 作業廠房樓地板面積一千五百平方公尺以上者, 應設一處裝卸位; 面積超過一千五百平方公尺部分, 每增加四千平方公尺, 應增設一處。
 前項裝卸位長度不得小於十三公尺, 寬度不得小於四公尺, 淨高不得低於四點二公尺。
 ※檢討: 本案設置裝卸位於壹層共4位, 其尺寸均符合規定。倉庫或儲藏空間設於避難層以外之樓層者, 應設置專用載貨升降機。
 ※檢討: 本案設置2部貨物輸送設備。
- 第279條 工廠類建築物每一樓層之衛生設備應集中設置。但該層樓地板面積超過五百平方公尺者, 每超過五百平方公尺得增設一處, 不足一處者以一處計。
 ※本建築物每一樓層之衛生設備均集中設置, 故符合規定。

0 2 5 10m

壹層面積計算圖

圖 11-3-3 一樓面積計算圖



樓地板面積：
 $63.45 \times 35.86 - 9.12 \times 17.32 - 4.375 \times 7.85 - 29.10 \times 8.25 - 6.725 \times 9.15 = 1781.41 \text{ m}^2$

梯廳面積：(不計入容積樓地板面積)
 $5.235 \times 9.21 + 46.30 \times 2.52 + 5.52 \times 1.08 + 12.32 \times 1.08 + 5.72 \times 1.08 + 3.555 \times 1.47 + 2.335 \times 1.07 = 198.06 \text{ m}^2 > 1781.41 (\text{樓地板}) \times 10\% = 178.14 \text{ m}^2$
 $198.06 - 178.14 = 19.92 \text{ m}^2$ (超出部份計入容積樓地板面積)

機電設備面積：(不計入容積樓地板面積)
 (1) 垃圾間：3.88x1.50=5.82m²
 (2) 空調機房：9.135x6.69+3.88x5.19=81.25m²
 (3) 管道間：1.285x2.00+1.11x2.50+1.55x2.50+1.12x2.52+2.45x1.065x2+0.625x3.11=19.20m²
 合計：5.82+81.25+19.20=106.27m²

緊急昇降機機道面積：(不計入容積樓地板面積)
 $2.45 \times 2.35 = 5.76 \text{ m}^2$

緊急昇降機排煙室面積：(不計入容積樓地板面積)
 $4.25 \times 5.79 = 24.61 \text{ m}^2 > 10 \text{ m}^2$ ok!

安全梯面積：(不計入容積樓地板面積)
 $2.825 \times 6.125 + 1.55 \times 1.385 + 4.25 \times 5.655 = 43.48 \text{ m}^2$

管委會使用空間面積：(不計入容積樓地板面積)
 $3.67 \times 4.25 + 1.22 \times 0.97 = 16.78 \text{ m}^2$

機電+昇降機道+排煙室+安全梯+管委會面積：
 $106.27 + 5.76 + 24.61 + 43.48 + 16.78 = 196.90 \text{ m}^2$

容積樓地板面積：
 $1781.41 - 198.06 - 106.27 - 5.76 - 24.61 - 43.48 - 16.78 + 19.92 = 1406.37 \text{ m}^2$

戶數：6戶

廠房面積：(依建築技術規則設計施工編第271條規定檢討)
 作業廠房面積 均>150m²

(A1) $13.05 \times 13.66 + 7.465 \times 4.74 + 2.76 \times 3.66 - 1.285 \times 2.00 = 221.18 \text{ m}^2$
 (A2) $10.00 \times 18.40 - 2.76 \times 1.08 = 181.02 \text{ m}^2$
 (A3) $10.44 \times 18.40 - 3.20 \times 1.08 - 1.11 \times 2.50 = 185.87 \text{ m}^2$
 (A5) $10.44 \times 18.40 - 2.86 \times 1.08 - 1.55 \times 2.50 = 185.13 \text{ m}^2$
 (A6) $10.40 \times 18.40 - 2.86 \times 1.08 = 188.27 \text{ m}^2$
 (A7) $6.42 \times 2.52 + 16.575 \times 14.94 - 2.335 \times 1.07 + 4.25 \times 9.285 + 2.425 \times 9.15 = 322.96 \text{ m}^2$
 合計： $221.18 + 181.02 + 185.87 + 185.13 + 188.27 + 322.96 = 1284.43 \text{ m}^2$

公共面積：
 $1781.41 - 1284.43 = 496.98 \text{ m}^2$

兩座直通樓梯對角線檢討：
 對角線之半： $73.15 / 2 = 36.58 \text{ m}$
 (A) ~ (B) 兩座直通樓梯距離： $38.89 \text{ m} > 36.58 \text{ m}$ ok!

步行距離檢討
 (依建築技術規則設計施工編第93條第2款第1目規定檢討)

(A1) $20.62 + 1.79 + 7.00 = 29.41 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A2) $18.95 + 1.79 + 3.20 + 7.00 = 30.94 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A3) $18.95 + 2.34 + 11.85 + 1.20 = 34.34 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A5) $18.95 + 2.34 + 3.30 + 4.75 + 1.20 = 30.54 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A6) $18.90 + 2.34 + 3.40 + 3.30 + 4.75 + 1.20 = 33.89 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A7) $12.92 + 7.01 + 2.33 + 4.75 + 1.20 = 28.21 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!

重覆步行距離檢討
 (依建築技術規則設計施工編第95條規定檢討)

(A1) $20.62 + 1.79 = 22.41 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A2) $18.95 + 1.79 = 20.74 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A3) $18.95 + 2.34 = 21.29 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A5) $18.95 + 2.34 = 21.29 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A6) $18.90 + 2.34 = 21.24 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A7) $12.92 + 7.01 + 2.33 = 22.26 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!

防火區劃檢討：(依建築技術規則設計施工編第79條規定檢討)
 防火區劃A：

(A1)~(A7) $221.18 + 181.02 + 185.87 + 185.13 + 188.27 + 322.96 = 1284.43 \text{ m}^2 < 1500 \text{ m}^2$ ok!

防火區劃B：
 $1781.41 - 1284.43 = 496.98 \text{ m}^2 < 1500 \text{ m}^2$ ok!

樓梯寬度檢討：(依建築技術規則設計施工編第33條第3類規定檢討)
 $1284.43 \text{ m}^2 > 200 \text{ m}^2$ ，故樓梯寬度應設120cm
 本案樓梯寬度設120cm ≧ 120cm ok!

樓梯數量檢討：(依建築技術規則設計施工編第95條第一款第4目規定檢討)
 $1781.41 \text{ m}^2 > 240 \text{ m}^2$ ，故樓梯應設二座
 本案樓梯設四座 ≧ 二座 ok!

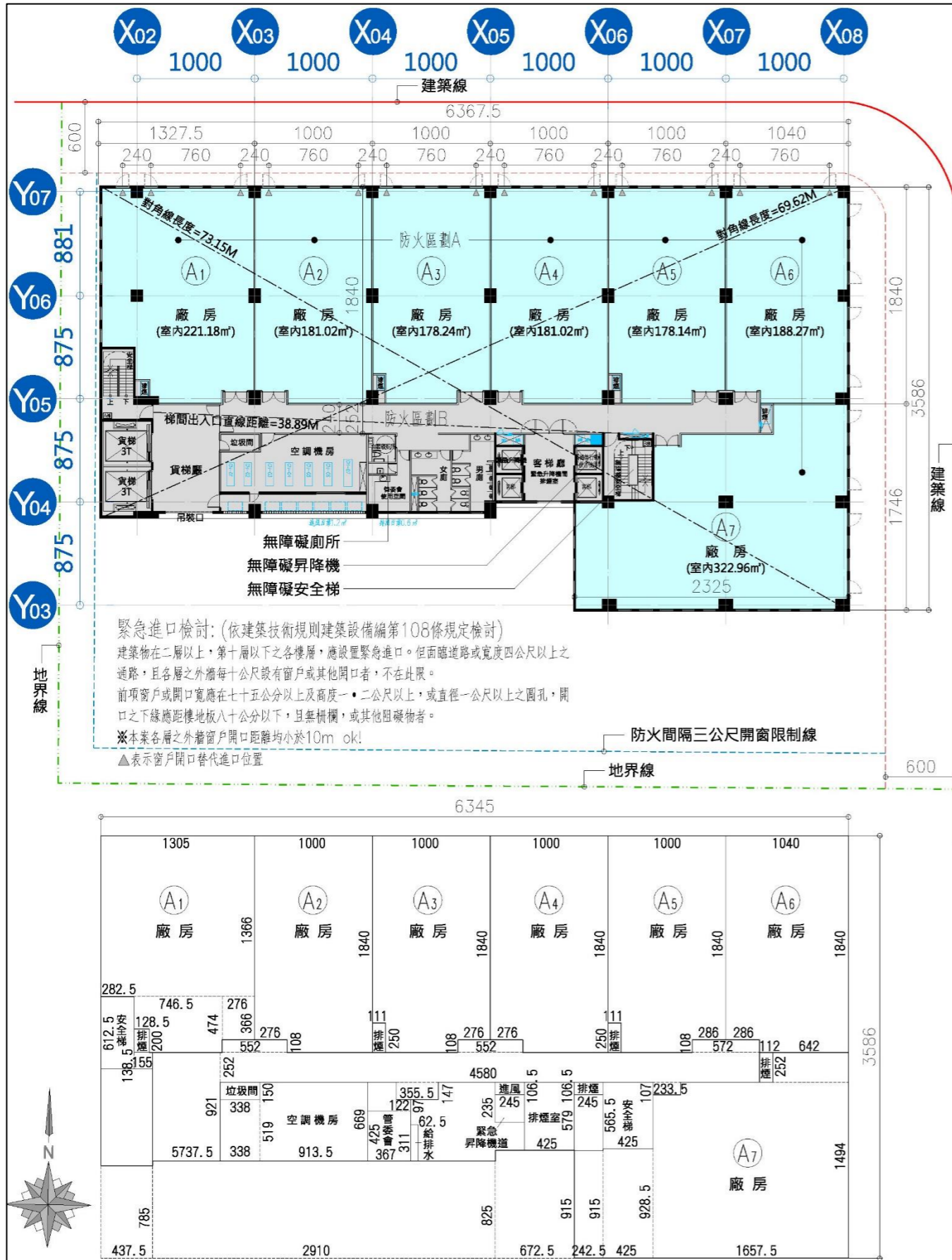
衛生設備檢討：(依建築技術規則建築設備編第37條規定檢討)

建築物種類	大便器		小便器	
	人數	男	女	個數
工廠	1~24	1	1	1
	25~49	1	2	1
	50~100	1	3	2
超過100人時，以人數男女各佔一半計算，每增加男子120人，男用增加1個，每增加女子30人，女用增加1個。				超過100人時，每增加男子60人增加1個。
1. 工廠、倉庫按居室面積每平方公尺 0.1人計算或得目的事業主管機關核定計畫或設廠計畫書等之設廠人數計算。 2. 男用大便器及小便器數量，得在其總數量不變下，調整個別便器之數量，但大便器數量不得為表列個數二分之一以下。				

※本案建築物種類為工廠

$1284.43 (\text{居室面積}) \times 0.1 \text{ 人}/\text{m}^2 = 129 \text{ 人}$
 計算人數： $(129 - 100) = 29 / 2 = 15.5$ ，男子50+16=66人，女子50+16=66人
 應設：男廁：大便器：1+0=1個，小便器：2+0=2個。
 女廁：大便器：3+0=3個
 實設：男廁：大便器：4個，小便器：4個。(含無障礙小便器1個)
 女廁：大便器：3個
 無障礙廁所：大便器：1個

圖 11-3-4 二樓平面配置圖



梯廳面積: (不計入容積樓地板面積)
 $5.735 \times 9.21 + 45.80 \times 2.52 + 5.52 \times 1.08 \times 2 + 5.72 \times 1.08 + 3.555 \times 1.47 + 2.335 \times 1.07 = 194.06 \text{ m}^2 > 1939.36 (\text{樓地板}) \times 10\% = 193.93 \text{ m}^2$
 $194.06 - 193.93 = 0.13 \text{ m}^2$ (超出部份計入容積樓地板面積)

機電設備面積: (不計入容積樓地板面積)
 (1) 垃圾間: $3.38 \times 1.50 = 5.07 \text{ m}^2$
 (2) 空調機房: $9.135 \times 6.69 + 3.38 \times 5.19 = 78.66 \text{ m}^2$
 (3) 管道間: $1.285 \times 2.00 + 1.11 \times 2.50 \times 2 + 1.12 \times 2.52 + 2.45 \times 1.065 \times 2 + 0.625 \times 3.11 = 18.10 \text{ m}^2$
 合計: $5.07 + 78.66 + 18.10 = 101.83 \text{ m}^2$

緊急昇降機機道面積: (不計入容積樓地板面積)
 $2.45 \times 2.35 = 5.76 \text{ m}^2$

緊急昇降機排煙室面積: (不計入容積樓地板面積)
 $4.25 \times 5.79 = 24.61 \text{ m}^2 > 10 \text{ m}^2$ ok!

安全梯面積: (不計入容積樓地板面積)
 $2.825 \times 6.125 + 1.55 \times 1.385 + 4.25 \times 5.655 = 43.48 \text{ m}^2$

管委會使用空間面積: (不計入容積樓地板面積)
 $3.67 \times 4.25 + 1.22 \times 0.97 = 16.78 \text{ m}^2$

機電+昇降機道+排煙室+安全梯+管委會面積:
 $101.83 + 5.76 + 24.61 + 43.48 + 16.78 = 192.46 \text{ m}^2$

容積樓地板面積:
 $1939.36 - 194.06 - 101.83 - 5.76 - 24.61 - 43.48 - 16.78 + 0.13 = 1552.97 \text{ m}^2$

戶數: 7戶

廠房面積: (依建築技術規則設計施工編第271條規定檢討)
 作業廠房面積 均 $>150 \text{ m}^2$

(A1) $13.05 \times 13.66 + 7.465 \times 4.74 + 2.76 \times 3.66 - 1.285 \times 2.00 = 221.18 \text{ m}^2$
 (A2) $10.00 \times 18.40 - 2.76 \times 1.08 = 181.02 \text{ m}^2$
 (A3) $10.00 \times 18.40 - 2.76 \times 1.08 = 178.24 \text{ m}^2$
 (A4) $10.00 \times 18.40 - 2.76 \times 1.08 = 181.02 \text{ m}^2$
 (A5) $10.00 \times 18.40 - 2.86 \times 1.08 - 1.11 \times 2.50 = 178.14 \text{ m}^2$
 (A6) $10.40 \times 18.40 - 2.86 \times 1.08 = 188.27 \text{ m}^2$
 (A7) $6.42 \times 2.52 + 16.575 \times 14.94 - 2.335 \times 1.07 + 4.25 \times 9.285 + 2.425 \times 9.15 = 322.96 \text{ m}^2$
 合計: $221.18 + 181.02 \times 2 + 178.24 + 178.14 + 188.27 + 322.96 = 1450.83 \text{ m}^2$

公共面積:
 $1939.36 - 1450.83 = 488.53 \text{ m}^2$

兩座直通樓梯對角線檢討:
 對角線之半: $73.15 / 2 = 36.58 \text{ m}$
 (A) ~ (B) 兩座直通樓梯距離: $38.89 \text{ m} > 36.58 \text{ m}$ ok!

步行距離檢討
 (依建築技術規則設計施工編第93條第2款第1目規定檢討)
 (A1) $20.62 + 1.79 + 7.00 = 29.41 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A2) $18.95 + 1.79 + 3.20 + 7.00 = 30.94 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A3) $18.95 + 2.34 + 3.20 + 8.65 + 1.20 = 34.34 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A4) $18.95 + 2.34 + 8.65 + 1.20 = 31.14 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A5) $18.95 + 2.34 + 3.30 + 4.75 + 1.20 = 30.54 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A6) $18.90 + 2.34 + 3.40 + 3.30 + 4.75 + 1.20 = 33.89 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A7) $12.92 + 7.01 + 2.33 + 4.75 + 1.20 = 28.21 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!

重覆步行距離檢討
 (依建築技術規則設計施工編第95條規定檢討)
 (A1) $20.62 + 1.79 = 22.41 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A2) $18.95 + 1.79 = 20.74 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A3) $18.95 + 2.34 = 21.29 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A4) $18.95 + 2.34 = 21.29 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A5) $18.95 + 2.34 = 21.29 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A6) $18.90 + 2.34 = 21.24 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A7) $12.92 + 7.01 + 2.33 = 22.26 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!

防火區劃檢討: (依建築技術規則設計施工編第79條規定檢討)
 防火區劃A:
 (A1) ~ (A7) $221.18 + 181.02 \times 2 + 178.24 + 178.14 + 188.27 + 322.96 = 1450.83 \text{ m}^2 < 1500 \text{ m}^2$ ok!
 防火區劃B:
 $1939.36 - 1450.83 = 488.53 \text{ m}^2 < 1500 \text{ m}^2$ ok!

樓梯寬度檢討: (依建築技術規則設計施工編第33條第3類規定檢討)
 $1450.83 \text{ m}^2 > 200 \text{ m}^2$, 故樓梯寬度應設120cm
 本案樓梯寬度設120cm \geq 120cm ok!

樓梯數量檢討: (依建築技術規則設計施工編第95條第一款第4目規定檢討)
 $1939.36 \text{ m}^2 > 240 \text{ m}^2$, 故樓梯應設二座
 本案樓梯設四座 \geq 二座 ok!

衛生設備檢討: (依建築技術規則建築設備編第37條規定檢討)

建築物種類	大便器		小便器
	人數	男	女
工廠	1~24	1	1
	25~49	1	2
	50~100	1	3
超過100人時,以人數男女各佔一半計算,每增加男子120人,男用增加1個,每增加女子30人女用增加1個。 超過100人時,每增加男子60人增加1個。			
1. 工廠,倉庫按居室面積每平方公尺 0.1人計算或得目的專業主管機關核定計畫或設廠計畫書等之設廠人數計算。 2. 男用大便器及小便器數量,得在其總數量不變下,調整個別便器之數量,但大便器數量不得為表列個數二分之一以下。			

※本案建築物種類為工廠
 $1450.83 (\text{居室面積}) \times 0.1 \text{ 人}/\text{m}^2 = 146 \text{ 人}$
 計算人數: $(146 - 100) / 2 = 23$, 男子 $50 + 23 = 73 \text{ 人}$, 女子 $50 + 23 = 73 \text{ 人}$
 應設: 男廁: 大便器: $1 + 0 = 1$ 個, 小便器: $2 + 0 = 2$ 個。
 女廁: 大便器: $3 + 0 = 3$ 個
 實設: 男廁: 大便器: 4 個, 小便器: 4 個, (含無障礙小便器 1 個)。
 女廁: 大便器: 3 個
 無障礙廁所: 大便器: 1 個

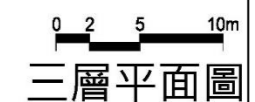
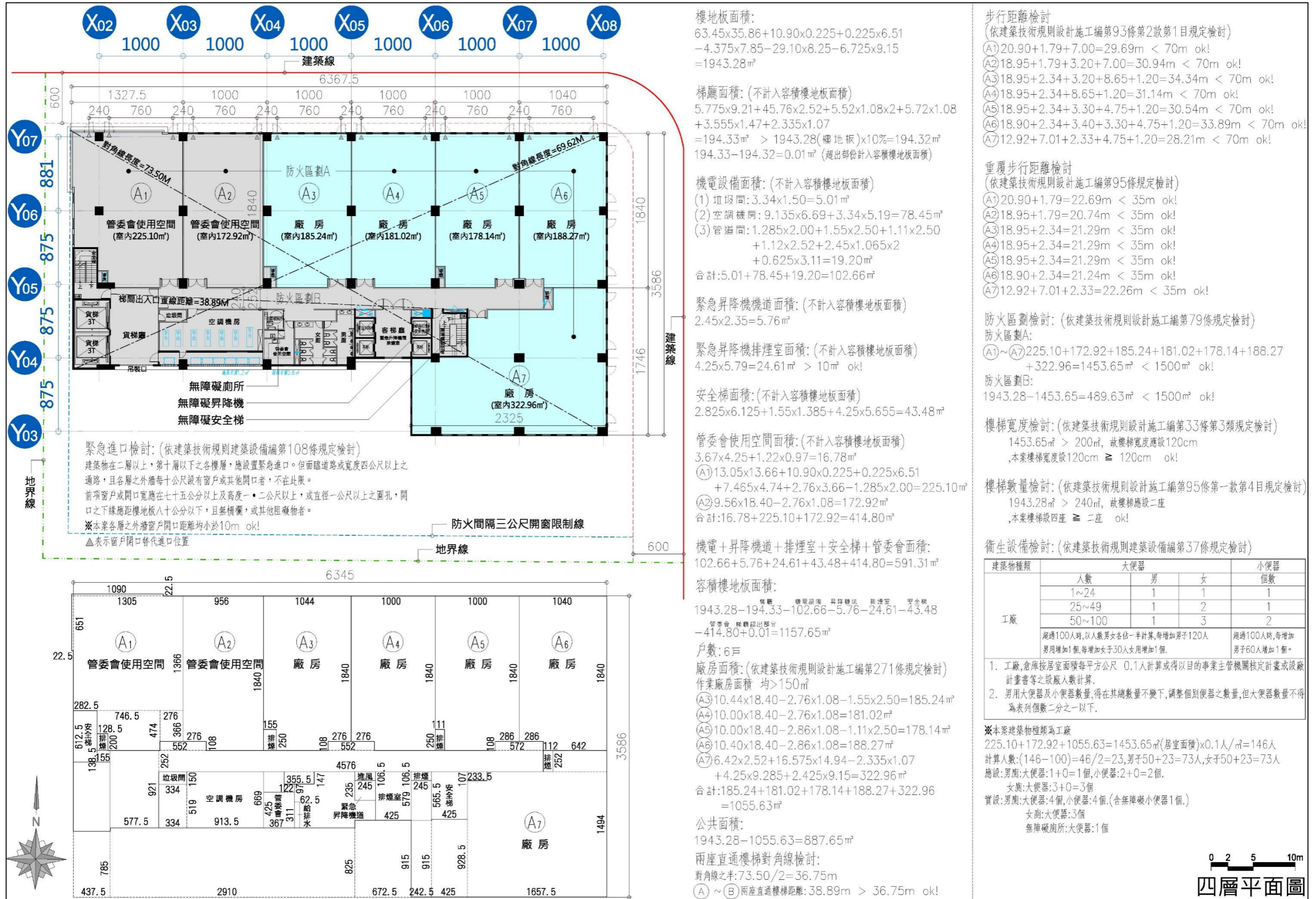


圖 11-3-5 三樓平面配置圖



樓地板面積：
 $63.45 \times 35.86 + 10.90 \times 0.225 + 0.225 \times 6.51 - 4.375 \times 7.85 - 29.10 \times 8.25 - 6.725 \times 9.15 = 1943.28 \text{ m}^2$

梯廳面積：(不計入容積樓地板面積)
 $5.775 \times 9.21 + 45.76 \times 2.52 + 5.52 \times 1.08 \times 2 + 5.72 \times 1.08 + 3.555 \times 1.47 + 2.335 \times 1.07 = 194.33 \text{ m}^2 > 1943.28 (\text{樓地板}) \times 10\% = 194.32 \text{ m}^2$
 $194.33 - 194.32 = 0.01 \text{ m}^2$ (超出部份計入容積樓地板面積)

機電設備面積：(不計入容積樓地板面積)
 (1) 垃圾間： $3.34 \times 1.50 = 5.01 \text{ m}^2$
 (2) 空調機房： $9.135 \times 6.69 + 3.34 \times 5.19 = 78.45 \text{ m}^2$
 (3) 管道間： $1.285 \times 2.00 + 1.55 \times 2.50 + 1.11 \times 2.50 + 1.12 \times 2.52 + 2.45 \times 1.065 \times 2 + 0.625 \times 3.11 = 19.20 \text{ m}^2$
 合計： $5.01 + 78.45 + 19.20 = 102.66 \text{ m}^2$

緊急昇降機機道面積：(不計入容積樓地板面積)
 $2.45 \times 2.35 = 5.76 \text{ m}^2$

緊急昇降機排煙室面積：(不計入容積樓地板面積)
 $4.25 \times 5.79 = 24.61 \text{ m}^2 > 10 \text{ m}^2$ ok!

安全梯面積：(不計入容積樓地板面積)
 $2.825 \times 6.125 + 1.55 \times 1.385 + 4.25 \times 5.655 = 43.48 \text{ m}^2$

管委會使用空間面積：(不計入容積樓地板面積)
 $3.67 \times 4.25 + 1.22 \times 0.97 = 16.78 \text{ m}^2$
 (A1) $13.05 \times 13.66 + 10.90 \times 0.225 + 0.225 \times 6.51 + 7.465 \times 4.74 + 2.76 \times 3.66 - 1.285 \times 2.00 = 225.10 \text{ m}^2$
 (A2) $9.56 \times 18.40 - 2.76 \times 1.08 = 172.92 \text{ m}^2$
 合計： $16.78 + 225.10 + 172.92 = 414.80 \text{ m}^2$

機電+昇降機道+排煙室+安全梯+管委會面積：
 $102.66 + 5.76 + 24.61 + 43.48 + 414.80 = 591.31 \text{ m}^2$

容積樓地板面積：
 $1943.28 - 194.33 - 102.66 - 5.76 - 24.61 - 43.48 - 414.80 + 0.01 = 1157.65 \text{ m}^2$

戶數：6戶
 廠房面積：(依建築技術規則設計施工編第271條規定檢討)
 作業廠房面積 均>150m²
 (A3) $10.44 \times 18.40 - 2.76 \times 1.08 - 1.55 \times 2.50 = 185.24 \text{ m}^2$
 (A4) $10.00 \times 18.40 - 2.76 \times 1.08 = 181.02 \text{ m}^2$
 (A5) $10.00 \times 18.40 - 2.86 \times 1.08 - 1.11 \times 2.50 = 178.14 \text{ m}^2$
 (A6) $10.40 \times 18.40 - 2.86 \times 1.08 = 188.27 \text{ m}^2$
 (A7) $6.42 \times 2.52 + 16.575 \times 14.94 - 2.335 \times 1.07 + 4.25 \times 9.285 + 2.425 \times 9.15 = 322.96 \text{ m}^2$
 合計： $185.24 + 181.02 + 178.14 + 188.27 + 322.96 = 1055.63 \text{ m}^2$

公共面積：
 $1943.28 - 1055.63 = 887.65 \text{ m}^2$
 兩座直通樓梯對角線檢討：
 對角線之半： $73.50 / 2 = 36.75 \text{ m}$
 (A) ~ (B) 兩座直通樓梯距離： $38.89 \text{ m} > 36.75 \text{ m}$ ok!

步行距離檢討
 (依建築技術規則設計施工編第93條第2款第1目規定檢討)
 (A1) $20.90 + 1.79 + 7.00 = 29.69 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A2) $18.95 + 1.79 + 3.20 + 7.00 = 30.94 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A3) $18.95 + 2.34 + 3.20 + 8.65 + 1.20 = 34.34 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A4) $18.95 + 2.34 + 8.65 + 1.20 = 31.14 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A5) $18.95 + 2.34 + 3.30 + 4.75 + 1.20 = 30.54 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A6) $18.90 + 2.34 + 3.40 + 3.30 + 4.75 + 1.20 = 33.89 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A7) $12.92 + 7.01 + 2.33 + 4.75 + 1.20 = 28.21 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!

重覆步行距離檢討
 (依建築技術規則設計施工編第95條規定檢討)
 (A1) $20.90 + 1.79 = 22.69 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A2) $18.95 + 1.79 = 20.74 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A3) $18.95 + 2.34 = 21.29 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A4) $18.95 + 2.34 = 21.29 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A5) $18.95 + 2.34 = 21.29 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A6) $18.90 + 2.34 = 21.24 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A7) $12.92 + 7.01 + 2.33 = 22.26 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!

防火區劃檢討：(依建築技術規則設計施工編第79條規定檢討)
 防火區劃A：
 (A1) ~ (A7) $225.10 + 172.92 + 185.24 + 181.02 + 178.14 + 188.27 + 322.96 = 1453.65 \text{ m}^2 < 1500 \text{ m}^2$ ok!
 防火區劃B：
 $1943.28 - 1453.65 = 489.63 \text{ m}^2 < 1500 \text{ m}^2$ ok!

樓梯寬度檢討：(依建築技術規則設計施工編第33條第3類規定檢討)
 $1453.65 \text{ m}^2 > 200 \text{ m}^2$, 故樓梯寬度應設120cm
 ,本案樓梯寬度設120cm $\geq 120 \text{ cm}$ ok!

樓梯數量檢討：(依建築技術規則設計施工編第95條第一款第4目規定檢討)
 $1943.28 \text{ m}^2 > 240 \text{ m}^2$, 故樓梯應設二座
 ,本案樓梯設四座 $\geq 二座$ ok!

衛生設備檢討：(依建築技術規則建築設備編第37條規定檢討)

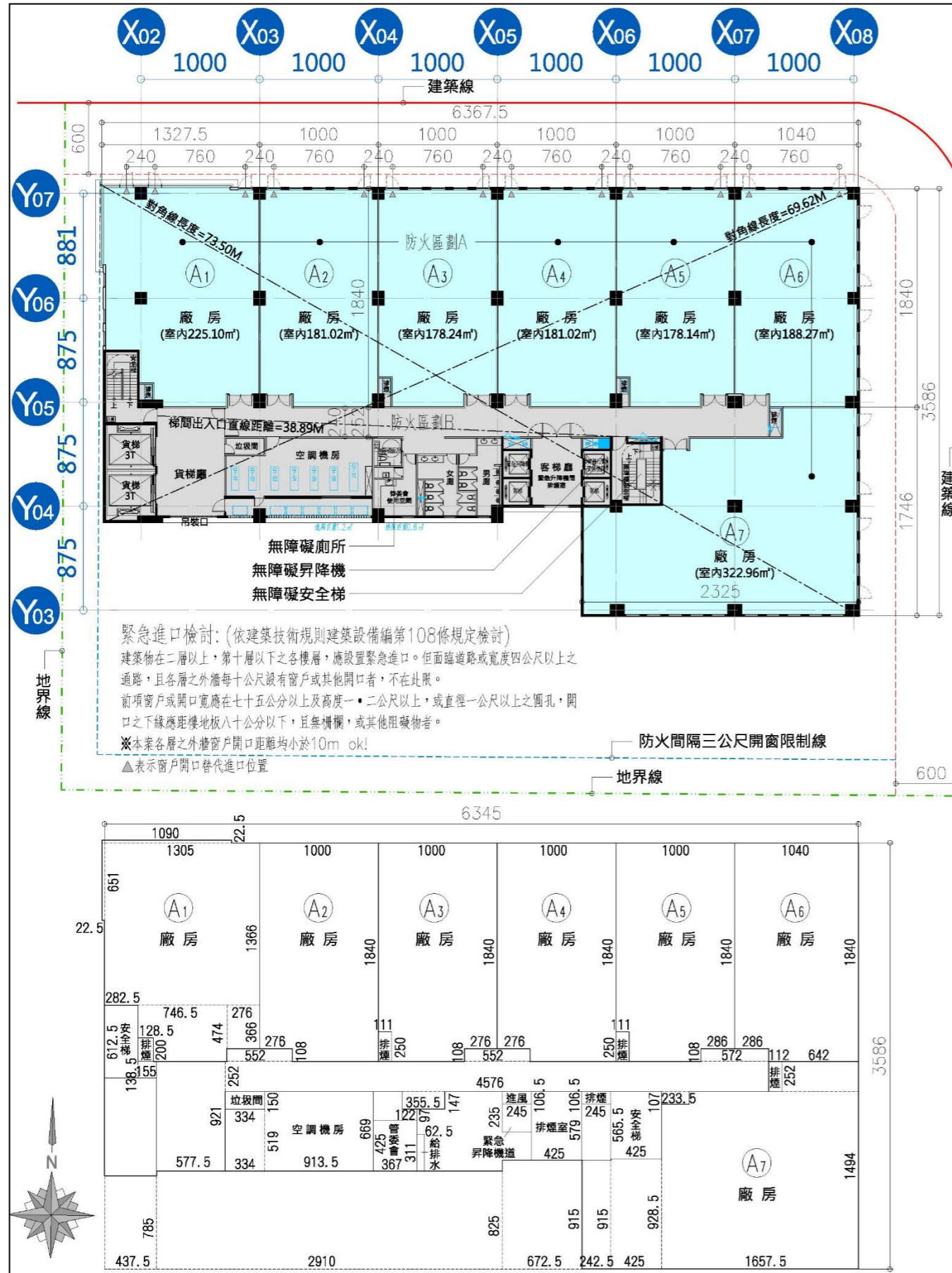
建築物種類	大便器			小便器 個數
	人數	男	女	
工廠	1~24	1	1	1
	25~49	1	2	1
	50~100	1	3	2
超過100人時,以人數男女各佔一半計算,每增加男子120人 男用增加1個,每增加女子30人女用增加1個。				超過100人時,每增加 男子60人增加1個。

1. 工廠、倉庫按居室面積每平方公尺 0.1人計算或得以目的專業主管機關核定計畫或設廠計畫書等之設廠人數計算。
 2. 男用大便器及小便器數量,得在其總數量不變下,調整個別便器之數量,但大便器數量不得為表列個數二分之一以下。

※本案建築物種類為工廠
 $225.10 + 172.92 + 1055.63 = 1453.65 \text{ m}^2$ (居室面積) $\times 0.1 \text{ 人}/\text{m}^2 = 146 \text{ 人}$
 計算人數： $(146 - 100) / 2 = 23$, 男子 $50 + 23 = 73$ 人, 女子 $50 + 23 = 73$ 人
 應設：男廁：大便器：1+0=1個,小便器：2+0=2個。
 女廁：大便器：3+0=3個
 實設：男廁：大便器：4個,小便器：4個。(含無障礙小便器1個)
 女廁：大便器：3個
 無障礙廁所：大便器：1個



圖 11-3-6 四樓平面配置



樓地板面積：
 $63.45 \times 35.86 + 10.90 \times 0.225 + 0.225 \times 6.51 - 4.375 \times 7.85 - 29.10 \times 8.25 - 6.725 \times 9.15 = 1943.28 \text{ m}^2$

梯廳面積：(不計入容積樓地板面積)
 $5.775 \times 9.21 + 45.76 \times 2.52 + 5.52 \times 1.08 \times 2 + 5.72 \times 1.08 + 3.555 \times 1.47 + 2.335 \times 1.07 = 194.33 \text{ m}^2 > 194.32 \text{ (樓地板)} \times 10\% = 194.32 \text{ m}^2$
 $194.33 - 194.32 = 0.01 \text{ m}^2$ (超出部份計入容積樓地板面積)

機電設備面積：(不計入容積樓地板面積)
 (1) 垃圾間：3.34 × 1.50 = 5.01 m²
 (2) 空調機房：9.135 × 6.69 + 3.34 × 5.19 = 78.45 m²
 (3) 管道間：1.285 × 2.00 + 1.11 × 2.50 × 2 + 1.12 × 2.52 + 2.45 × 1.065 × 2 + 0.625 × 3.11 = 18.10 m²
 合計：5.01 + 78.45 + 18.10 = 101.56 m²

緊急昇降機機道面積：(不計入容積樓地板面積)
 $2.45 \times 2.35 = 5.76 \text{ m}^2$

緊急昇降機排煙室面積：(不計入容積樓地板面積)
 $4.25 \times 5.79 = 24.61 \text{ m}^2 > 10 \text{ m}^2$ ok!

安全梯面積：(不計入容積樓地板面積)
 $2.825 \times 6.125 + 1.55 \times 1.385 + 4.25 \times 5.655 = 43.48 \text{ m}^2$

管委會使用空間面積：(不計入容積樓地板面積)
 $3.67 \times 4.25 + 1.22 \times 0.97 = 16.78 \text{ m}^2$

機電+昇降機道+排煙室+安全梯+管委會面積：
 $101.56 + 5.76 + 24.61 + 43.48 + 16.78 = 192.19 \text{ m}^2$

容積樓地板面積：
 $1943.28 - 194.33 - 101.56 - 5.76 - 24.61 - 43.48 - 16.78 + 0.01 = 1556.77 \text{ m}^2$

戶數：7戶

廠房面積：(依建築技術規則設計施工編第271條規定檢討)
 作業廠房面積 均>150 m²
 (A1) $13.05 \times 13.66 + 10.90 \times 0.225 + 0.225 \times 6.51 + 7.465 \times 4.74 + 2.76 \times 3.66 - 1.285 \times 2.00 = 225.10 \text{ m}^2$
 (A2) $10.00 \times 18.40 - 2.76 \times 1.08 = 181.02 \text{ m}^2$
 (A3) $10.00 \times 18.40 - 2.76 \times 1.08 - 1.11 \times 2.50 = 178.24 \text{ m}^2$
 (A4) $10.00 \times 18.40 - 2.76 \times 1.08 = 181.02 \text{ m}^2$
 (A5) $10.00 \times 18.40 - 2.86 \times 1.08 - 1.11 \times 2.50 = 178.14 \text{ m}^2$
 (A6) $10.40 \times 18.40 - 2.86 \times 1.08 = 188.27 \text{ m}^2$
 (A7) $6.42 \times 2.52 + 16.575 \times 14.94 - 2.335 \times 1.07 + 4.25 \times 9.285 + 2.425 \times 9.15 = 322.96 \text{ m}^2$
 合計： $225.10 + 181.02 \times 2 + 178.24 + 178.14 + 188.27 + 322.96 = 1454.75 \text{ m}^2$

公共面積：
 $1943.28 - 1454.75 = 488.53 \text{ m}^2$

兩座直通樓梯對角線檢討：
 對角線之半： $73.50 / 2 = 36.75 \text{ m}$
 (A) ~ (B) 兩座直通樓梯距離： $38.89 \text{ m} > 36.75 \text{ m}$ ok!

步行距離檢討
 (依建築技術規則設計施工編第93條第2款第1目規定檢討)
 (A1) $20.90 + 1.79 + 7.00 = 29.69 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A2) $18.95 + 1.79 + 3.20 + 7.00 = 30.94 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A3) $18.95 + 2.34 + 3.20 + 8.65 + 1.20 = 34.34 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A4) $18.95 + 2.34 + 8.65 + 1.20 = 31.14 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A5) $18.95 + 2.34 + 3.30 + 4.75 + 1.20 = 30.54 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A6) $18.90 + 2.34 + 3.40 + 3.30 + 4.75 + 1.20 = 33.89 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A7) $12.92 + 7.01 + 2.33 + 4.75 + 1.20 = 28.21 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!

重覆步行距離檢討
 (依建築技術規則設計施工編第95條規定檢討)
 (A1) $20.90 + 1.79 = 22.69 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A2) $18.95 + 1.79 = 20.74 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A3) $18.95 + 2.34 = 21.29 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A4) $18.95 + 2.34 = 21.29 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A5) $18.95 + 2.34 = 21.29 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A6) $18.90 + 2.34 = 21.24 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A7) $12.92 + 7.01 + 2.33 = 22.26 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!

防火區劃檢討：(依建築技術規則設計施工編第79條規定檢討)
 防火區劃A：
 (A1) ~ (A7) $225.10 + 181.02 \times 2 + 178.24 + 178.14 + 188.27 + 322.96 = 1454.75 \text{ m}^2 < 1500 \text{ m}^2$ ok!
 防火區劃B：
 $1943.28 - 1454.75 = 488.53 \text{ m}^2 < 1500 \text{ m}^2$ ok!

樓梯寬度檢討：(依建築技術規則設計施工編第33條第3類規定檢討)
 $1454.75 \text{ m}^2 > 200 \text{ m}^2$ ，故樓梯寬度應設120cm
 本案樓梯寬度設120cm \geq 120cm ok!

樓梯數量檢討：(依建築技術規則設計施工編第95條第一款第4目規定檢討)
 $1943.28 \text{ m}^2 > 240 \text{ m}^2$ ，故樓梯應設二座
 本案樓梯設四座 \geq 二座 ok!

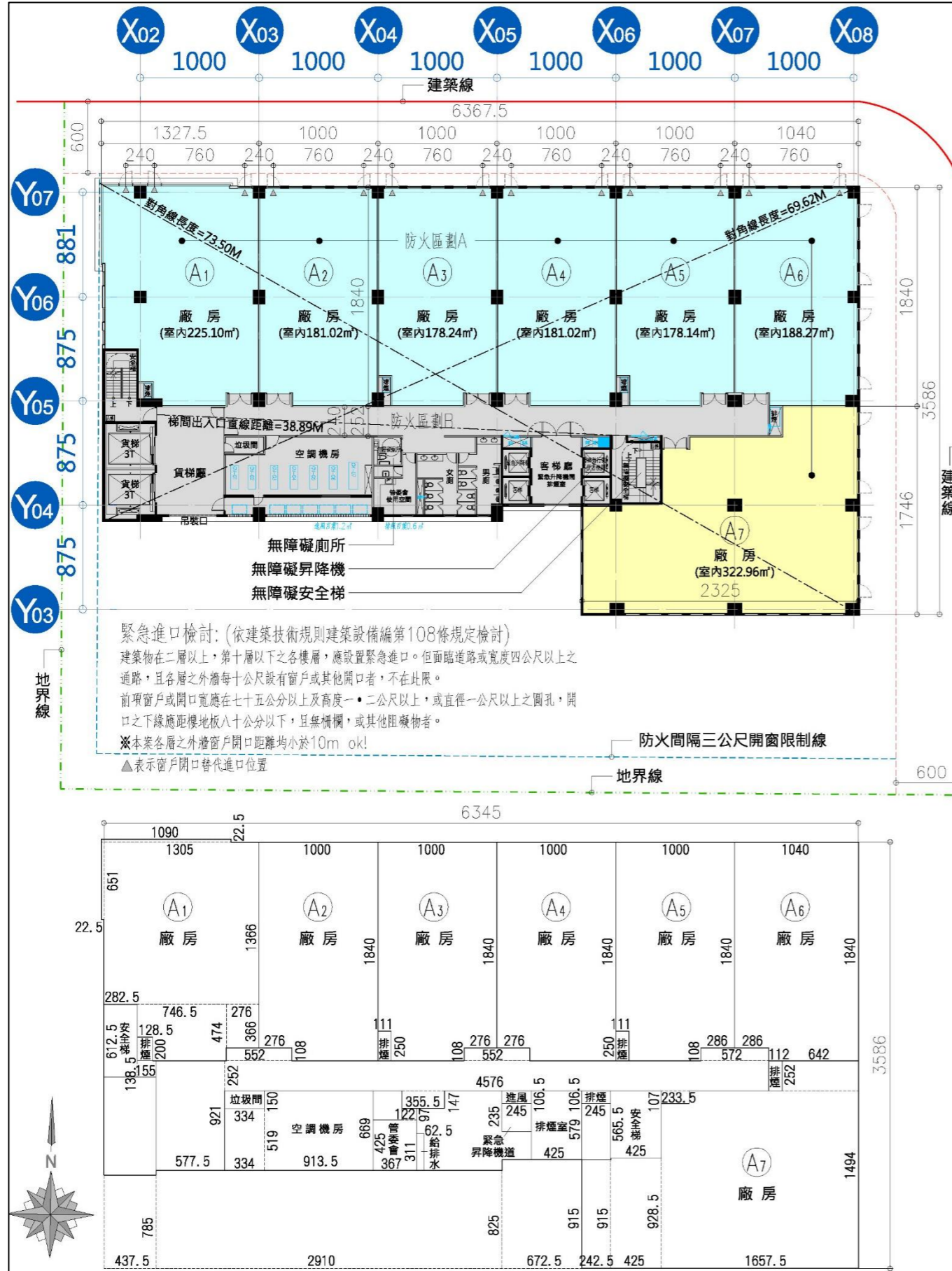
衛生設備檢討：(依建築技術規則建築設備編第37條規定檢討)

建築物種類	大便器		小便器	
	人數	男	女	個數
工廠	1~24	1	1	1
	25~49	1	2	1
	50~100	1	3	2
超過100人時，以人數男女各佔一半計算，每增加男子120人		超過100人時，每增加男子60人增加1個。		
男用增加1個，每增加女子30人女用增加1個。				

1. 工廠、倉庫按居室面積每平方公尺 0.1人計算或得以目的專業主管機關核定計畫或設廠計畫書等之設廠人數計算。
 2. 男用大便器及小便器數量，得在其總數量不變下，調整個別便器之數量，但大便器數量不得為表列個數二分之一以下。

※本案建築物種類為工廠
 $1454.75 \text{ (居室面積)} \times 0.1 \text{ 人}/\text{m}^2 = 146 \text{ 人}$
 計算人數： $(146 - 100) / 2 = 23$ ，男子 $50 + 23 = 73$ 人，女子 $50 + 23 = 73$ 人
 應設：男用：大便器：1+0=1個，小便器：2+0=2個。
 女用：大便器：3+0=3個
 實設：男用：大便器：4個，小便器：4個。(含無障礙小便器1個)
 女用：大便器：3個
 無障礙廁所：大便器：1個

圖 11-3-7 五樓平面配置圖



樓地板面積:
 $63.45 \times 35.86 + 10.90 \times 0.225 + 0.225 \times 6.51 - 4.375 \times 7.85 - 29.10 \times 8.25 - 6.725 \times 9.15 = 1943.28 \text{ m}^2$

梯廳面積: (不計入容積樓地板面積)
 $5.775 \times 9.21 + 45.76 \times 2.52 + 5.52 \times 1.08 \times 2 + 5.72 \times 1.08 + 3.555 \times 1.47 + 2.335 \times 1.07 = 194.33 \text{ m}^2 > 1943.28 (\text{樓地板}) \times 10\% = 194.32 \text{ m}^2$
 $194.33 - 194.32 = 0.01 \text{ m}^2$ (超出部份計入容積樓地板面積)

機電設備面積: (不計入容積樓地板面積)
 (1) 垃圾間: $3.34 \times 1.50 = 5.01 \text{ m}^2$
 (2) 空調機房: $9.135 \times 6.69 + 3.34 \times 5.19 = 78.45 \text{ m}^2$
 (3) 管道間: $1.285 \times 2.00 + 1.11 \times 2.50 \times 2 + 1.12 \times 2.52 + 2.45 \times 1.065 \times 2 + 0.625 \times 3.11 = 18.10 \text{ m}^2$
 合計: $5.01 + 78.45 + 18.10 = 101.56 \text{ m}^2$

緊急昇降機機道面積: (不計入容積樓地板面積)
 $2.45 \times 2.35 = 5.76 \text{ m}^2$

緊急昇降機排煙室面積: (不計入容積樓地板面積)
 $4.25 \times 5.79 = 24.61 \text{ m}^2 > 10 \text{ m}^2$ ok!

安全梯面積: (不計入容積樓地板面積)
 $2.825 \times 6.125 + 1.55 \times 1.385 + 4.25 \times 5.655 = 43.48 \text{ m}^2$

管委會使用空間面積: (不計入容積樓地板面積)
 $3.67 \times 4.25 + 1.22 \times 0.97 = 16.78 \text{ m}^2$

機電+昇降機道+排煙室+安全梯+管委會面積:
 $101.56 + 5.76 + 24.61 + 43.48 + 16.78 = 192.19 \text{ m}^2$

容積樓地板面積:
 $1943.28 - 194.33 - 101.56 - 5.76 - 24.61 - 43.48 - 16.78 + 0.01 = 1556.77 \text{ m}^2$

戶數: 7戶

廠房面積: (依建築技術規則設計施工編第271條規定檢討)
 作業廠房面積 均>150m²
 (A1) $13.05 \times 13.66 + 10.90 \times 0.225 + 0.225 \times 6.51 + 7.465 \times 4.74 + 2.76 \times 3.66 - 1.285 \times 2.00 = 225.10 \text{ m}^2$
 (A2) $10.00 \times 18.40 - 2.76 \times 1.08 = 181.02 \text{ m}^2$
 (A3) $10.00 \times 18.40 - 2.76 \times 1.08 - 1.11 \times 2.50 = 178.24 \text{ m}^2$
 (A4) $10.00 \times 18.40 - 2.76 \times 1.08 = 181.02 \text{ m}^2$
 (A5) $10.00 \times 18.40 - 2.86 \times 1.08 - 1.11 \times 2.50 = 178.14 \text{ m}^2$
 (A6) $10.40 \times 18.40 - 2.86 \times 1.08 = 188.27 \text{ m}^2$
 (A7) $6.42 \times 2.52 + 16.575 \times 14.94 - 2.335 \times 1.07 + 4.25 \times 9.285 + 2.425 \times 9.15 = 322.96 \text{ m}^2$
 合計: $225.10 + 181.02 \times 2 + 178.24 + 178.14 + 188.27 + 322.96 = 1454.75 \text{ m}^2$

公共面積:
 $1943.28 - 1454.75 = 488.53 \text{ m}^2$

兩座直通樓梯對角線檢討:
 對角線之半: $73.50 / 2 = 36.75 \text{ m}$
 (A) ~ (B) 兩座直通樓梯距離: $38.89 \text{ m} > 36.75 \text{ m}$ ok!

步行距離檢討
 (依建築技術規則設計施工編第93條第2款第1目規定檢討)
 (A1) $20.90 + 1.79 + 7.00 = 29.69 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A2) $18.95 + 1.79 + 3.20 + 7.00 = 30.94 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A3) $18.95 + 2.34 + 3.20 + 8.65 + 1.20 = 34.34 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A4) $18.95 + 2.34 + 8.65 + 1.20 = 31.14 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A5) $18.95 + 2.34 + 3.30 + 4.75 + 1.20 = 30.54 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A6) $18.90 + 2.34 + 3.40 + 3.30 + 4.75 + 1.20 = 33.89 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A7) $12.92 + 7.01 + 2.33 + 4.75 + 1.20 = 28.21 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!

重覆步行距離檢討
 (依建築技術規則設計施工編第95條規定檢討)
 (A1) $20.90 + 1.79 = 22.69 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A2) $18.95 + 1.79 = 20.74 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A3) $18.95 + 2.34 = 21.29 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A4) $18.95 + 2.34 = 21.29 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A5) $18.95 + 2.34 = 21.29 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A6) $18.90 + 2.34 = 21.24 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A7) $12.92 + 7.01 + 2.33 = 22.26 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!

防火區劃檢討: (依建築技術規則設計施工編第79條規定檢討)
 防火區劃A:
 (A1) ~ (A7) $225.10 + 181.02 \times 2 + 178.24 + 178.14 + 188.27 + 322.96 = 1454.75 \text{ m}^2 < 1500 \text{ m}^2$ ok!
 防火區劃B:
 $1943.28 - 1454.75 = 488.53 \text{ m}^2 < 1500 \text{ m}^2$ ok!

樓梯寬度檢討: (依建築技術規則設計施工編第33條第3類規定檢討)
 $1454.75 \text{ m}^2 > 200 \text{ m}^2$, 故樓梯寬度應設120cm
 ,本案樓梯寬度設120cm $\geq 120 \text{ cm}$ ok!

樓梯數量檢討: (依建築技術規則設計施工編第95條第一款第4目規定檢討)
 $1943.28 \text{ m}^2 > 240 \text{ m}^2$, 故樓梯應設二座
 ,本案樓梯設四座 ≥ 2 座 ok!

衛生設備檢討: (依建築技術規則建築設備編第37條規定檢討)

建築物種類	大便器			小便器 個數
	人數	男	女	
工廠	1~24	1	1	1
	25~49	1	2	1
	50~100	1	3	2
超過100人時,以人數男女各佔一半計算,每增加男子120人 男用增加1個,每增加女子30人女用增加1個。				超過100人時,每增加 男子60人增加1個。

1. 工廠、倉庫按居室面積每平方公尺 0.1人計算或得目的事業主管機關核定計畫或設廠計畫書等之設廠人數計算。
 2. 男用大便器及小便器數量,得在其總數量不變下,調整個別便器之數量,但大便器數量不得為表列個數二分之一以下。

※本案建築物種類為工廠
 $1454.75 (\text{居室面積}) \times 0.1 \text{ 人}/\text{m}^2 = 146 \text{ 人}$
 計算人數: $(146 - 100) \div 2 = 23$, 男子 $50 + 23 = 73$ 人, 女子 $50 + 23 = 73$ 人
 應設: 男廁: 大便器: $1 + 0 = 1$ 個, 小便器: $2 + 0 = 2$ 個。
 女廁: 大便器: $3 + 0 = 3$ 個
 實設: 男廁: 大便器: 4 個, 小便器: 4 個。(含無障礙小便器 1 個)
 女廁: 大便器: 3 個
 無障礙廁所: 大便器: 1 個

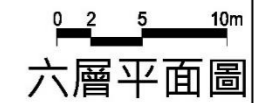
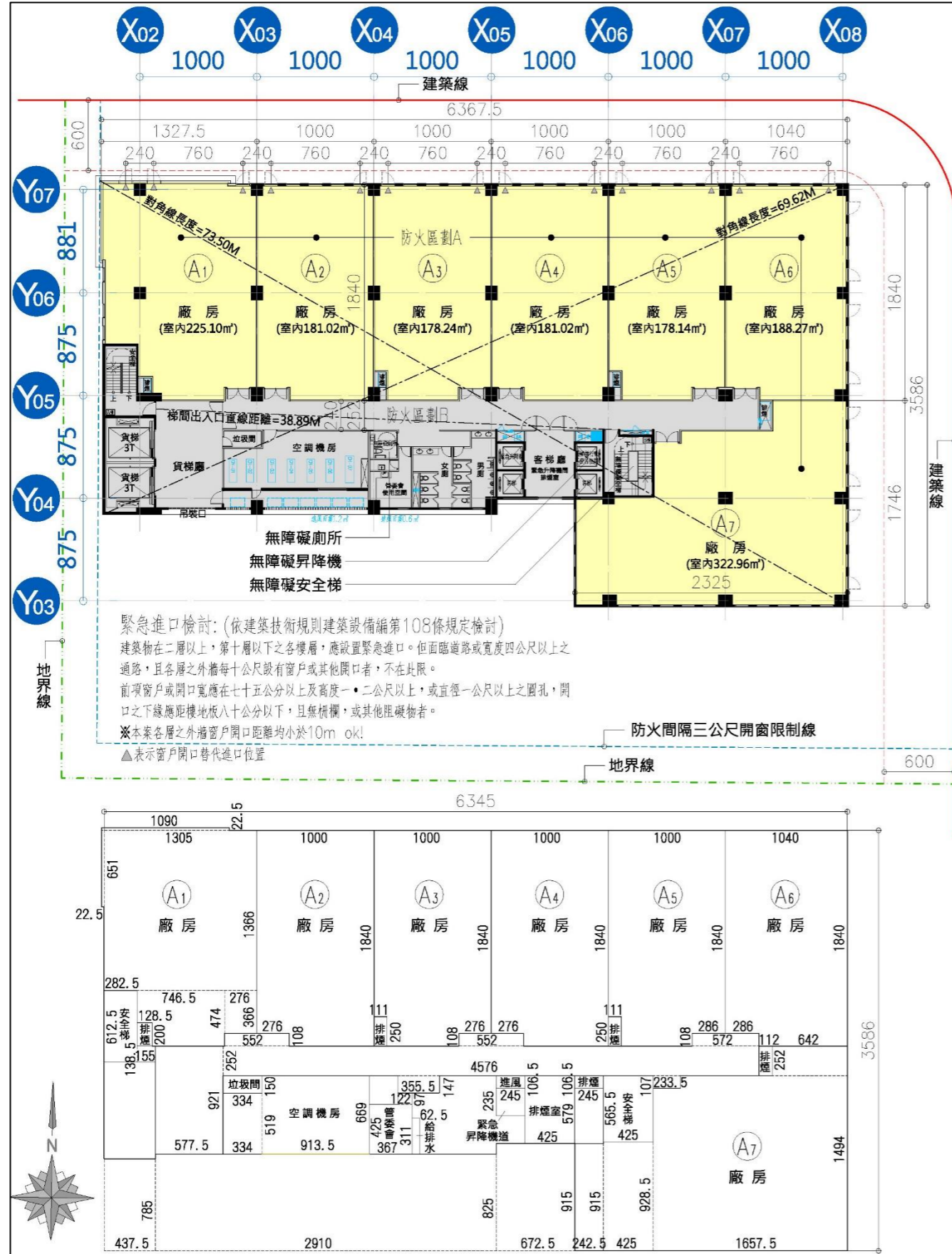


圖 11-3-8 六樓平面配置圖



樓地板面積：
 $63.45 \times 35.86 + 10.90 \times 0.225 + 0.225 \times 6.51 - 4.375 \times 7.85 - 29.10 \times 8.25 - 6.725 \times 9.15 = 1943.28 \text{ m}^2$

梯廳面積：(不計入容積樓地板面積)
 $5.775 \times 9.21 + 45.76 \times 2.52 + 5.52 \times 1.08 \times 2 + 5.72 \times 1.08 + 3.555 \times 1.47 + 2.335 \times 1.07 = 194.33 \text{ m}^2 > 194.32 \text{ m}^2$
 $194.33 - 194.32 = 0.01 \text{ m}^2$ (超出部份計入容積樓地板面積)

機電設備面積：(不計入容積樓地板面積)
 (1) 垃圾間： $3.34 \times 1.50 = 5.01 \text{ m}^2$
 (2) 空調機房： $9.135 \times 6.69 + 3.34 \times 5.19 = 78.45 \text{ m}^2$
 (3) 管道間： $1.285 \times 2.00 + 1.11 \times 2.50 \times 2 + 1.12 \times 2.52 + 2.45 \times 1.065 \times 2 + 0.625 \times 3.11 = 18.10 \text{ m}^2$
 合計： $5.01 + 78.45 + 18.10 = 101.56 \text{ m}^2$

緊急昇降機機道面積：(不計入容積樓地板面積)
 $2.45 \times 2.35 = 5.76 \text{ m}^2$

緊急昇降機排煙室面積：(不計入容積樓地板面積)
 $4.25 \times 5.79 = 24.61 \text{ m}^2 > 10 \text{ m}^2$ ok!

安全梯面積：(不計入容積樓地板面積)
 $2.825 \times 6.125 + 1.55 \times 1.385 + 4.25 \times 5.655 = 43.48 \text{ m}^2$

管委會使用空間面積：(不計入容積樓地板面積)
 $3.67 \times 4.25 + 1.22 \times 0.97 = 16.78 \text{ m}^2$

機電+昇降機道+排煙室+安全梯+管委會面積：
 $101.56 + 5.76 + 24.61 + 43.48 + 16.78 = 192.19 \text{ m}^2$

容積樓地板面積：
 $1943.28 - 194.33 - 101.56 - 5.76 - 24.61 - 43.48 - 16.78 + 0.01 = 1556.77 \text{ m}^2$

戶數：7戶

廠房面積：(依建築技術規則設計施工編第271條規定檢討)
 作業廠房面積 均 $>150 \text{ m}^2$
 (A1) $13.05 \times 13.66 + 10.90 \times 0.225 + 0.225 \times 6.51 + 7.465 \times 4.74 + 2.76 \times 3.66 - 1.285 \times 2.00 = 225.10 \text{ m}^2$
 (A2) $10.00 \times 18.40 - 2.76 \times 1.08 = 181.02 \text{ m}^2$
 (A3) $10.00 \times 18.40 - 2.76 \times 1.08 - 1.11 \times 2.50 = 178.24 \text{ m}^2$
 (A4) $10.00 \times 18.40 - 2.76 \times 1.08 = 181.02 \text{ m}^2$
 (A5) $10.00 \times 18.40 - 2.86 \times 1.08 - 1.11 \times 2.50 = 178.14 \text{ m}^2$
 (A6) $10.40 \times 18.40 - 2.86 \times 1.08 = 188.27 \text{ m}^2$
 (A7) $6.42 \times 2.52 + 16.575 \times 14.94 - 2.335 \times 1.07 + 4.25 \times 9.285 + 2.425 \times 9.15 = 322.96 \text{ m}^2$
 合計： $225.10 + 181.02 \times 2 + 178.24 + 178.14 + 188.27 + 322.96 = 1454.75 \text{ m}^2$

公共面積：
 $1943.28 - 1454.75 = 488.53 \text{ m}^2$

兩座直通樓梯對角線檢討：
 對角線之半： $73.50 / 2 = 36.75 \text{ m}$
 (A) ~ (B) 兩座直通樓梯距離： $38.89 \text{ m} > 36.75 \text{ m}$ ok!

步行距離檢討
 (依建築技術規則設計施工編第93條第2款第1目規定檢討)
 (A1) $20.90 + 1.79 + 7.00 = 29.69 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A2) $18.95 + 1.79 + 3.20 + 7.00 = 30.94 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A3) $18.95 + 2.34 + 3.20 + 8.65 + 1.20 = 34.34 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A4) $18.95 + 2.34 + 8.65 + 1.20 = 31.14 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A5) $18.95 + 2.34 + 3.30 + 4.75 + 1.20 = 30.54 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A6) $18.90 + 2.34 + 3.40 + 3.30 + 4.75 + 1.20 = 33.89 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A7) $12.92 + 7.01 + 2.33 + 4.75 + 1.20 = 28.21 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!

重覆步行距離檢討
 (依建築技術規則設計施工編第95條規定檢討)
 (A1) $20.90 + 1.79 = 22.69 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A2) $18.95 + 1.79 = 20.74 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A3) $18.95 + 2.34 = 21.29 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A4) $18.95 + 2.34 = 21.29 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A5) $18.95 + 2.34 = 21.29 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A6) $18.90 + 2.34 = 21.24 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A7) $12.92 + 7.01 + 2.33 = 22.26 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!

防火區劃檢討：(依建築技術規則設計施工編第79條規定檢討)
 防火區劃A：
 (A1) ~ (A7) $225.10 + 181.02 \times 2 + 178.24 + 178.14 + 188.27 + 322.96 = 1454.75 \text{ m}^2 < 1500 \text{ m}^2$ ok!
 防火區劃B：
 $1943.28 - 1454.75 = 488.53 \text{ m}^2 < 1500 \text{ m}^2$ ok!

樓梯寬度檢討：(依建築技術規則設計施工編第33條第3類規定檢討)
 $1454.75 \text{ m}^2 > 200 \text{ m}^2$ ，故樓梯寬度應設120cm
 本案樓梯寬度設120cm \cong 120cm ok!

樓梯數量檢討：(依建築技術規則設計施工編第95條第一款第4目規定檢討)
 $1943.28 \text{ m}^2 > 240 \text{ m}^2$ ，故樓梯應設二座
 本案樓梯設四座 \cong 二座 ok!

衛生設備檢討：(依建築技術規則建築設備編第37條規定檢討)

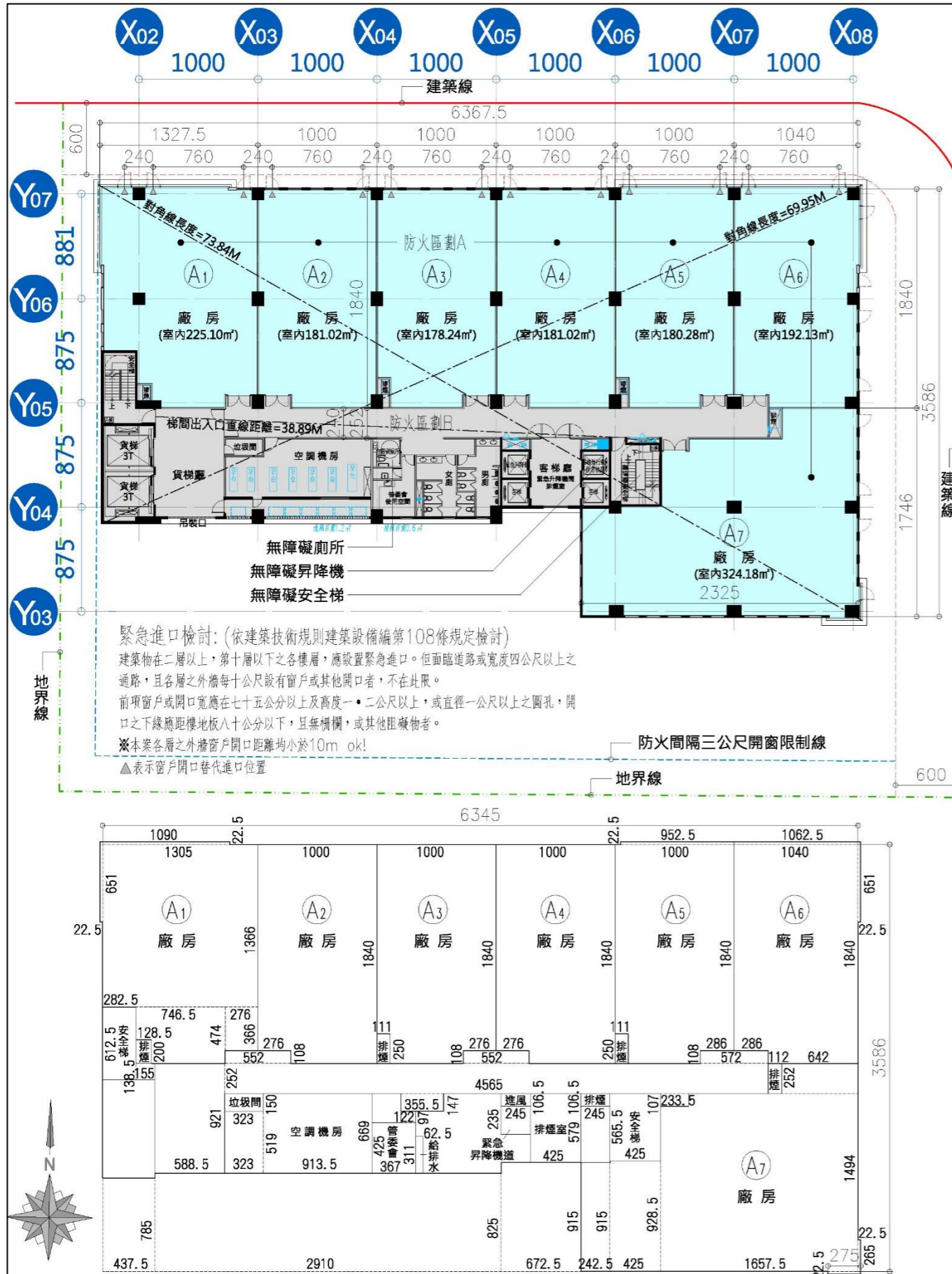
建築物種類	大便器		小便器
	人數	男	女
工廠	1~24	1	1
	25~49	1	2
	50~100	1	3
超過100人時，以人數男女各佔一半計算，每增加男子120人，每增加男子60人增加1個。 超過100人時，每增加男子60人增加1個。			個數

1. 工廠、倉庫、辦公室面積每平方公尺 0.1人計算或得目的事業主管機關核定計畫或設廠計畫書等之設廠人數計算。
 2. 男用大便器及小便器數量，得在其總數量不變下，調整個別便器之數量，但大便器數量不得為表列個數二分之一以下。

※本案建築物種類為工廠
 $1454.75 \text{ (居室面積)} \times 0.1 \text{ 人}/\text{m}^2 = 146 \text{ 人}$
 計算人數： $(146 - 100) / 2 = 23$ ，男子 $50 + 23 = 73$ 人，女子 $50 + 23 = 73$ 人
 應設：男用大便器：1+0=1個，小便器：2+0=2個。
 女用大便器：3+0=3個
 實設：男用大便器：4個，小便器：4個。(含無障礙小便器1個)
 女用大便器：3個
 無障礙廁所：大便器：1個



圖 11-3-9 七樓平面配置圖



樓地板面積：
 $63.45 \times 35.86 + 10.90 \times 0.225 + 0.225 \times (9.525 + 10.625 + 6.51 + 2.65 + 2.75) + 0.225 \times 6.51 - 4.375 \times 7.85 - 29.10 \times 8.25 - 6.725 \times 9.15 = 1950.50 \text{ m}^2$

梯廳面積：(不計入容積樓地板面積)
 $5.885 \times 9.21 + 45.65 \times 2.52 + 5.52 \times 1.08 \times 2 + 5.72 \times 1.08 + 3.555 \times 1.47 + 2.335 \times 1.07 = 195.06 \text{ m}^2 > 195.05 \text{ m}^2$ (樓地板) $\times 10\% = 195.05 \text{ m}^2$
 $195.06 - 195.05 = 0.01 \text{ m}^2$ (超出部份計入容積樓地板面積)

機電設備面積：(不計入容積樓地板面積)
 (1) 垃圾間： $3.23 \times 1.50 = 4.85 \text{ m}^2$
 (2) 空調機房： $9.135 \times 6.69 + 3.23 \times 5.19 = 77.88 \text{ m}^2$
 (3) 管道間： $1.285 \times 2.00 + 1.11 \times 2.50 \times 2 + 1.12 \times 2.52 + 2.45 \times 1.065 \times 2 + 0.625 \times 3.11 = 18.10 \text{ m}^2$
 合計： $4.85 + 77.88 + 18.10 = 100.83 \text{ m}^2$

緊急昇降機機道面積：(不計入容積樓地板面積)
 $2.45 \times 2.35 = 5.76 \text{ m}^2$

緊急昇降機排煙室面積：(不計入容積樓地板面積)
 $4.25 \times 5.79 = 24.61 \text{ m}^2 > 10 \text{ m}^2$ ok!

安全梯面積：(不計入容積樓地板面積)
 $2.825 \times 6.125 + 1.55 \times 1.385 + 4.25 \times 5.655 = 43.48 \text{ m}^2$

管委會使用空間面積：(不計入容積樓地板面積)
 $3.67 \times 4.25 + 1.22 \times 0.97 = 16.78 \text{ m}^2$

機電+昇降機道+排煙室+安全梯+管委會面積：
 $100.83 + 5.76 + 24.61 + 43.48 + 16.78 = 191.46 \text{ m}^2$

容積樓地板面積：
 $1950.50 - 195.06 - 100.83 - 5.76 - 24.61 - 43.48 - 16.78 + 0.01 = 1563.99 \text{ m}^2$
 戶數：7戶

廠房面積：(依建築技術規則設計施工編第271條規定檢討)
 作業廠房面積 均 $> 150 \text{ m}^2$

(A1) $13.05 \times 13.66 + 10.90 \times 0.225 + 0.225 \times 6.51 + 7.465 \times 4.74 + 2.76 \times 3.66 - 1.285 \times 2.00 = 225.10 \text{ m}^2$
 (A2) $10.00 \times 18.40 - 2.76 \times 1.08 = 181.02 \text{ m}^2$
 (A3) $10.00 \times 18.40 - 2.76 \times 1.08 - 1.11 \times 2.50 = 178.24 \text{ m}^2$
 (A4) $10.00 \times 18.40 - 2.76 \times 1.08 = 181.02 \text{ m}^2$
 (A5) $10.00 \times 18.40 - 2.86 \times 1.08 - 1.11 \times 2.50 + 9.525 \times 0.225 = 180.28 \text{ m}^2$
 (A6) $10.40 \times 18.40 - 2.86 \times 1.08 + 10.625 \times 0.225 + 0.225 \times 6.51 = 192.13 \text{ m}^2$
 (A7) $6.42 \times 2.52 + 16.575 \times 14.94 - 2.335 \times 1.07 + 4.25 \times 9.285 + 2.425 \times 9.15 + 2.75 \times 0.225 + 0.225 \times 2.65 = 324.18 \text{ m}^2$
 合計： $225.10 + 181.02 \times 2 + 178.24 + 180.28 + 192.13 + 324.18 = 1461.97 \text{ m}^2$

公共面積：
 $1950.50 - 1461.97 = 488.53 \text{ m}^2$

兩座直通樓梯對角線檢討：
 對角線之半： $73.84 / 2 = 36.92 \text{ m}$
 (A) ~ (B) 兩座直通樓梯距離： $38.89 \text{ m} > 36.92 \text{ m}$ ok!

步行距離檢討
 (依建築技術規則設計施工編第93條第2款第1目規定檢討)
 (A1) $20.90 + 1.79 + 7.00 = 29.69 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A2) $18.95 + 1.79 + 3.20 + 7.00 = 30.94 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A3) $18.95 + 2.34 + 3.20 + 8.65 + 1.20 = 34.34 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A4) $18.95 + 2.34 + 8.65 + 1.20 = 31.14 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A5) $19.09 + 2.34 + 3.30 + 4.75 + 1.20 = 30.68 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A6) $19.09 + 2.34 + 3.40 + 3.30 + 4.75 + 1.20 = 34.08 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!
 (A7) $13.07 + 7.01 + 2.33 + 4.75 + 1.20 = 28.36 \text{ m} < 70 \text{ m}$ ok!

重覆步行距離檢討
 (依建築技術規則設計施工編第95條規定檢討)
 (A1) $20.90 + 1.79 = 22.69 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A2) $18.95 + 1.79 = 20.74 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A3) $18.95 + 2.34 = 21.29 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A4) $18.95 + 2.34 = 21.29 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A5) $19.09 + 2.34 = 21.43 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A6) $19.09 + 2.34 = 21.43 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!
 (A7) $13.07 + 7.01 + 2.33 = 22.41 \text{ m} < 35 \text{ m}$ ok!

防火區劃檢討：(依建築技術規則設計施工編第79條規定檢討)
 防火區劃A：
 (A1) ~ (A7) $225.10 + 181.02 \times 2 + 178.24 + 180.28 + 192.13 + 324.18 = 1461.97 \text{ m}^2 < 1500 \text{ m}^2$ ok!
 防火區劃B：
 $1950.50 - 1461.97 = 488.53 \text{ m}^2 < 1500 \text{ m}^2$ ok!

樓梯寬度檢討：(依建築技術規則設計施工編第33條第3類規定檢討)
 $1461.97 \text{ m}^2 > 200 \text{ m}^2$ ，故樓梯寬度應設120cm
 本案樓梯寬度設120cm $\geq 120 \text{ cm}$ ok!

樓梯數量檢討：(依建築技術規則設計施工編第95條第一款第4目規定檢討)
 $1950.50 \text{ m}^2 > 240 \text{ m}^2$ ，故樓梯應設二座
 本案樓梯設四座 ≥ 2 座 ok!

衛生設備檢討：(依建築技術規則建築設備編第37條規定檢討)

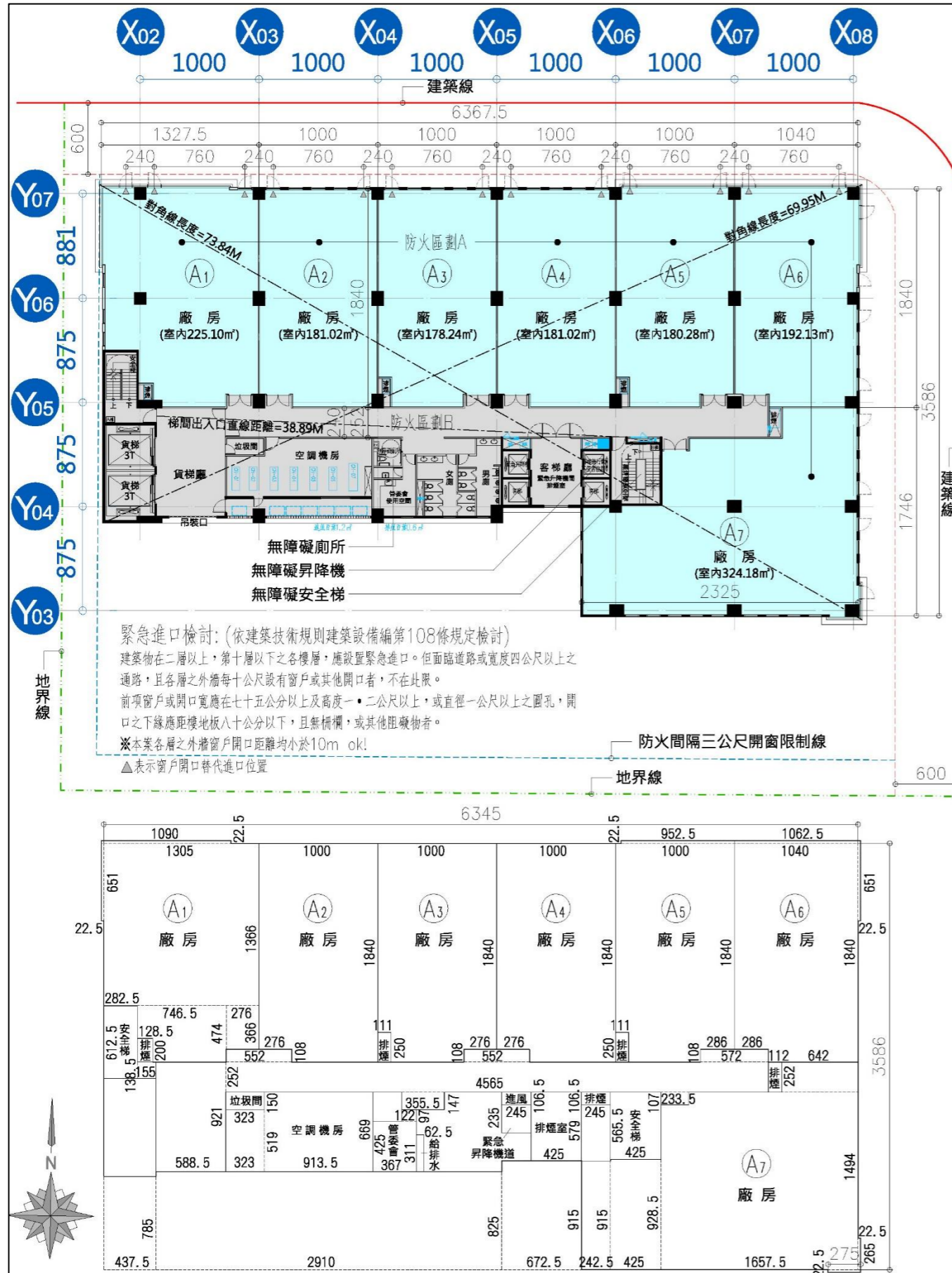
建築物種類	大便器		小便器	
	人數	男	女	個數
工廠	1~24	1	1	1
	25~49	1	2	1
	50~100	1	3	2
超過100人時，以人數男女各佔一半計算，每增加男子120人，每增加男子增加1個，每增加女子30人增加1個。				超過100人時，每增加男子60人增加1個。

1. 工廠、倉庫按居室面積每平方公尺 0.1人計算或得以目的事業主管機關核定計畫或設廠計畫書等之設廠人數計算。
 2. 男用大便器及小便器數量，得在其總數量不變下，調整個別便器之數量，但大便器數量不得為表列個數二分之一以下。

※本案建築物種類為工廠
 $1461.97 (\text{居室面積}) \times 0.1 \text{ 人}/\text{m}^2 = 147 \text{ 人}$
 計算人數： $(147 - 100) \div 2 = 23.5$ ，男子50+24=74人，女子50+24=74人
 應設：男廁：大便器：1+0=1個，小便器：2+0=2個。
 女廁：大便器：3+0=3個
 實設：男廁：大便器：4個，小便器：4個。(含無障礙小便器1個)
 女廁：大便器：3個
 無障礙廁所：大便器：1個



圖 11-3-10 八樓平面配置圖



樓地板面積：
 $63.45 \times 35.86 + 10.90 \times 0.225 + 0.225 \times (9.525 + 10.625 + 6.51 + 2.65 + 2.75) + 0.225 \times 6.51 - 4.375 \times 7.85 - 29.10 \times 8.25 - 6.725 \times 9.15 = 1950.50 \text{m}^2$

梯廳面積：(不計入容積樓地板面積)
 $5.885 \times 9.21 + 45.65 \times 2.52 + 5.52 \times 1.08 \times 2 + 5.72 \times 1.08 + 3.555 \times 1.47 + 2.335 \times 1.07 = 195.06 \text{m}^2 > 195.05 \text{m}^2$ (樓地板) $\times 10\% = 195.05 \text{m}^2$
 $195.06 - 195.05 = 0.01 \text{m}^2$ (超出部份計入容積樓地板面積)

機電設備面積：(不計入容積樓地板面積)
 (1) 垃圾間： $3.23 \times 1.50 = 4.85 \text{m}^2$
 (2) 空調機房： $9.135 \times 6.69 + 3.23 \times 5.19 = 77.88 \text{m}^2$
 (3) 管道間： $1.285 \times 2.00 + 1.11 \times 2.50 \times 2 + 1.12 \times 2.52 + 2.45 \times 1.065 \times 2 + 0.625 \times 3.11 = 18.10 \text{m}^2$
 合計： $4.85 + 77.88 + 18.10 = 100.83 \text{m}^2$

緊急昇降機機道面積：(不計入容積樓地板面積)
 $2.45 \times 2.35 = 5.76 \text{m}^2$

緊急昇降機排煙室面積：(不計入容積樓地板面積)
 $4.25 \times 5.79 = 24.61 \text{m}^2 > 10 \text{m}^2$ ok!

安全梯面積：(不計入容積樓地板面積)
 $2.825 \times 6.125 + 1.55 \times 1.385 + 4.25 \times 5.655 = 43.48 \text{m}^2$

管委會使用空間面積：(不計入容積樓地板面積)
 $3.67 \times 4.25 + 1.22 \times 0.97 = 16.78 \text{m}^2$

機電+昇降機道+排煙室+安全梯+管委會面積：
 $100.83 + 5.76 + 24.61 + 43.48 + 16.78 = 191.46 \text{m}^2$

容積樓地板面積：
 $1950.50 - 195.06 - 100.83 - 5.76 - 24.61 - 43.48 - 16.78 + 0.01 = 1563.99 \text{m}^2$

戶數：7戶
 廠房面積：(依建築技術規則設計施工編第271條規定檢討)
 作業廠房面積 均 $> 150 \text{m}^2$

① $13.05 \times 13.66 + 10.90 \times 0.225 + 0.225 \times 6.51 + 7.465 \times 4.74 + 2.76 \times 3.66 - 1.285 \times 2.00 = 225.10 \text{m}^2$
 ② $10.00 \times 18.40 - 2.76 \times 1.08 = 181.02 \text{m}^2$
 ③ $10.00 \times 18.40 - 2.76 \times 1.08 - 1.11 \times 2.50 = 178.24 \text{m}^2$
 ④ $10.00 \times 18.40 - 2.76 \times 1.08 = 181.02 \text{m}^2$
 ⑤ $10.00 \times 18.40 - 2.86 \times 1.08 - 1.11 \times 2.50 + 9.525 \times 0.225 = 180.28 \text{m}^2$
 ⑥ $10.40 \times 18.40 - 2.86 \times 1.08 + 10.625 \times 0.225 + 0.225 \times 6.51 = 192.13 \text{m}^2$
 ⑦ $6.42 \times 2.52 + 16.575 \times 14.94 - 2.335 \times 1.07 + 4.25 \times 9.285 + 2.425 \times 9.15 + 2.75 \times 0.225 + 0.225 \times 2.65 = 324.18 \text{m}^2$
 合計： $225.10 + 181.02 \times 2 + 178.24 + 180.28 + 192.13 + 324.18 = 1461.97 \text{m}^2$

公共面積：
 $1950.50 - 1461.97 = 488.53 \text{m}^2$

兩座直通樓梯對角線檢討：
 對角線之半： $73.84 / 2 = 36.92 \text{m}$
 ① ~ ② 兩座直通樓梯距離： $38.89 \text{m} > 36.92 \text{m}$ ok!

步行距離檢討
 (依建築技術規則設計施工編第93條第2款第1目規定檢討)

① $20.90 + 1.79 + 7.00 = 29.69 \text{m} < 70 \text{m}$ ok!
 ② $18.95 + 1.79 + 3.20 + 7.00 = 30.94 \text{m} < 70 \text{m}$ ok!
 ③ $18.95 + 2.34 + 3.20 + 8.65 + 1.20 = 34.34 \text{m} < 70 \text{m}$ ok!
 ④ $18.95 + 2.34 + 8.65 + 1.20 = 31.14 \text{m} < 70 \text{m}$ ok!
 ⑤ $18.95 + 2.34 + 3.30 + 4.75 + 1.20 = 30.54 \text{m} < 70 \text{m}$ ok!
 ⑥ $18.90 + 2.34 + 3.40 + 3.30 + 4.75 + 1.20 = 33.89 \text{m} < 70 \text{m}$ ok!
 ⑦ $13.07 + 7.01 + 2.33 + 4.75 + 1.20 = 28.36 \text{m} < 70 \text{m}$ ok!

重覆步行距離檢討
 (依建築技術規則設計施工編第95條規定檢討)

① $20.90 + 1.79 = 22.69 \text{m} < 35 \text{m}$ ok!
 ② $18.95 + 1.79 = 20.74 \text{m} < 35 \text{m}$ ok!
 ③ $18.95 + 2.34 = 21.29 \text{m} < 35 \text{m}$ ok!
 ④ $18.95 + 2.34 = 21.29 \text{m} < 35 \text{m}$ ok!
 ⑤ $18.95 + 2.34 = 21.29 \text{m} < 35 \text{m}$ ok!
 ⑥ $18.90 + 2.34 = 21.24 \text{m} < 35 \text{m}$ ok!
 ⑦ $13.07 + 7.01 + 2.33 = 22.41 \text{m} < 35 \text{m}$ ok!

防火區劃檢討：(依建築技術規則設計施工編第79條規定檢討)

防火區劃A：
 ① ~ ⑦ $225.10 + 181.02 \times 2 + 178.24 + 180.28 + 192.13 + 324.18 = 1461.97 \text{m}^2 < 1500 \text{m}^2$ ok!

防火區劃B：
 $1950.50 - 1461.97 = 488.53 \text{m}^2 < 1500 \text{m}^2$ ok!

樓梯寬度檢討：(依建築技術規則設計施工編第33條第3類規定檢討)
 $1461.97 \text{m}^2 > 200 \text{m}^2$ ，故樓梯寬度應設 120cm
 本案樓梯寬度設 $120 \text{cm} \geq 120 \text{cm}$ ok!

樓梯數量檢討：(依建築技術規則設計施工編第95條第一款第4目規定檢討)
 $1950.50 \text{m}^2 > 240 \text{m}^2$ ，故樓梯應設二座
 本案樓梯設四座 \geq 二座 ok!

衛生設備檢討：(依建築技術規則設計施工編第37條規定檢討)

建築物種類	大便器		小便器	
	人數	男	女	個數
工廠	1~24	1	1	1
	25~49	1	2	1
	50~100	1	3	2
超過100人時，以人數男女各佔一半計算，每增加男子120人，男用增加1個，每增加女子30人女用增加1個。				超過100人時，每增加男子60人增加1個。

1. 工廠、倉庫按居室面積每平方公尺 0.1人計算或得目的專業主管機關核定計畫或設廠計畫書等之設廠人數計算。
 2. 男用大便器及小便器數量，得在其總數量不變下，調整個別便器之數量，但大便器數量不得為表列個數二分之一以下。

※本案建築物種類為工廠
 $1461.97 \text{m}^2 \times 0.1 \text{人}/\text{m}^2 = 147 \text{人}$
 計算人數： $(147 - 100) / 2 = 23.5$ ，男子 $50 + 24 = 74$ 人，女子 $50 + 24 = 74$ 人
 應設：男用：大便器：1+0=1個，小便器：2+0=2個。
 女用：大便器：3+0=3個
 實設：男用：大便器：4個，小便器：4個。(含無障礙小便器1個)
 女用：大便器：3個
 無障礙廁所：大便器：1個

0 2 5 10m
九層平面圖

圖 11-3-11 九樓平面配置圖

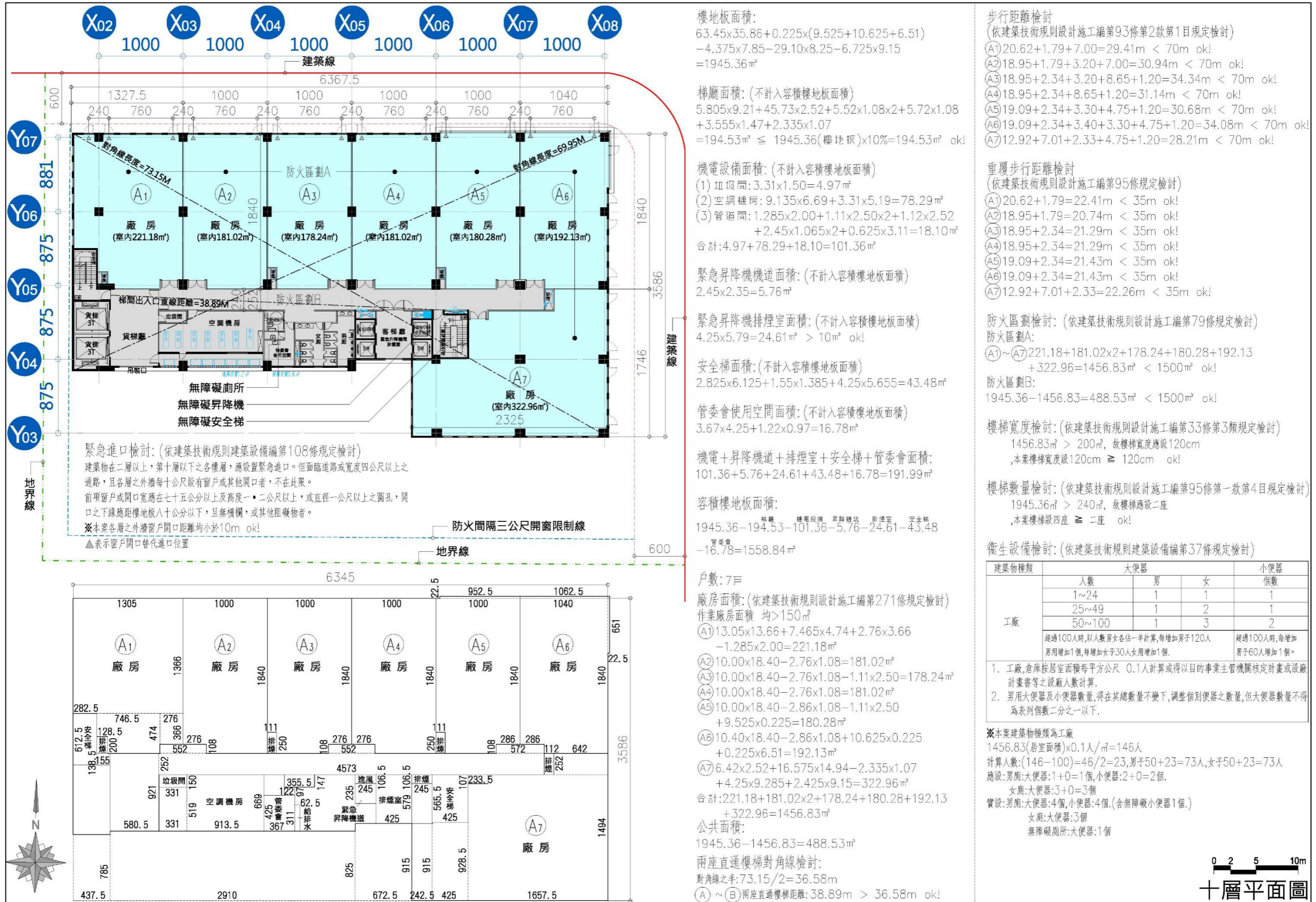


圖 11-3-12 十樓平面配置圖

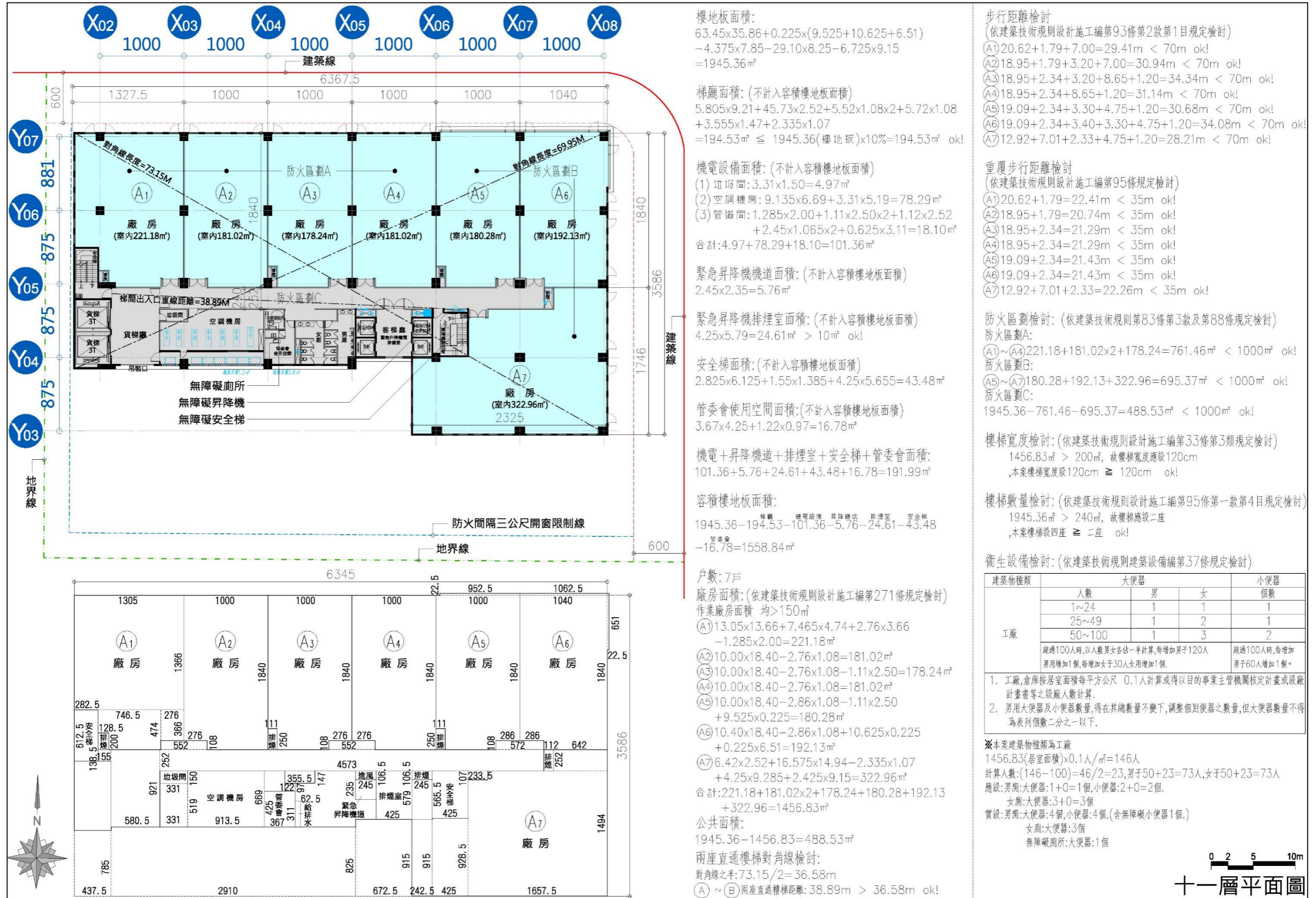


圖 11-3-13 十一樓平面配置圖

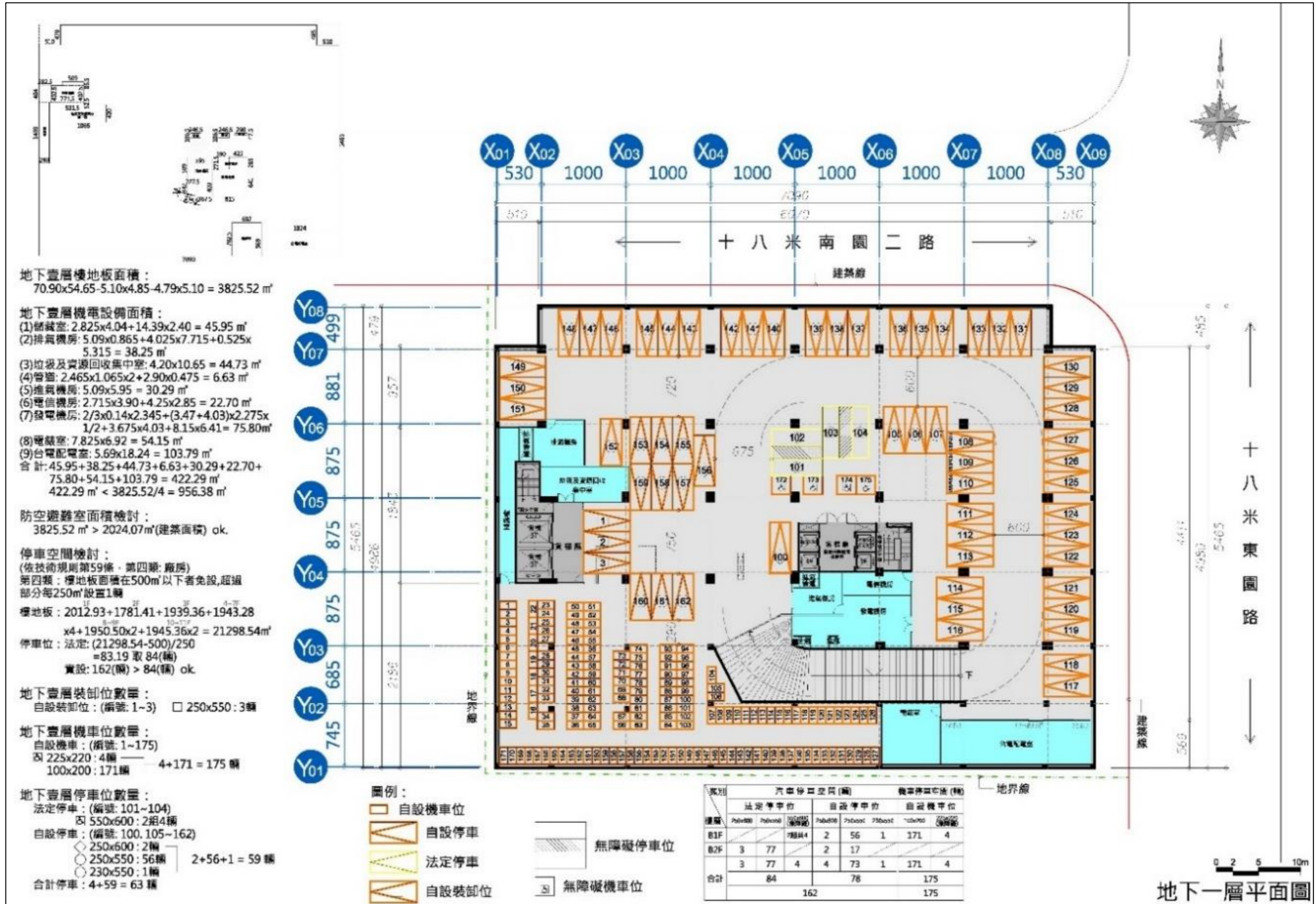


圖 11-3-15 地下一層平面配置圖

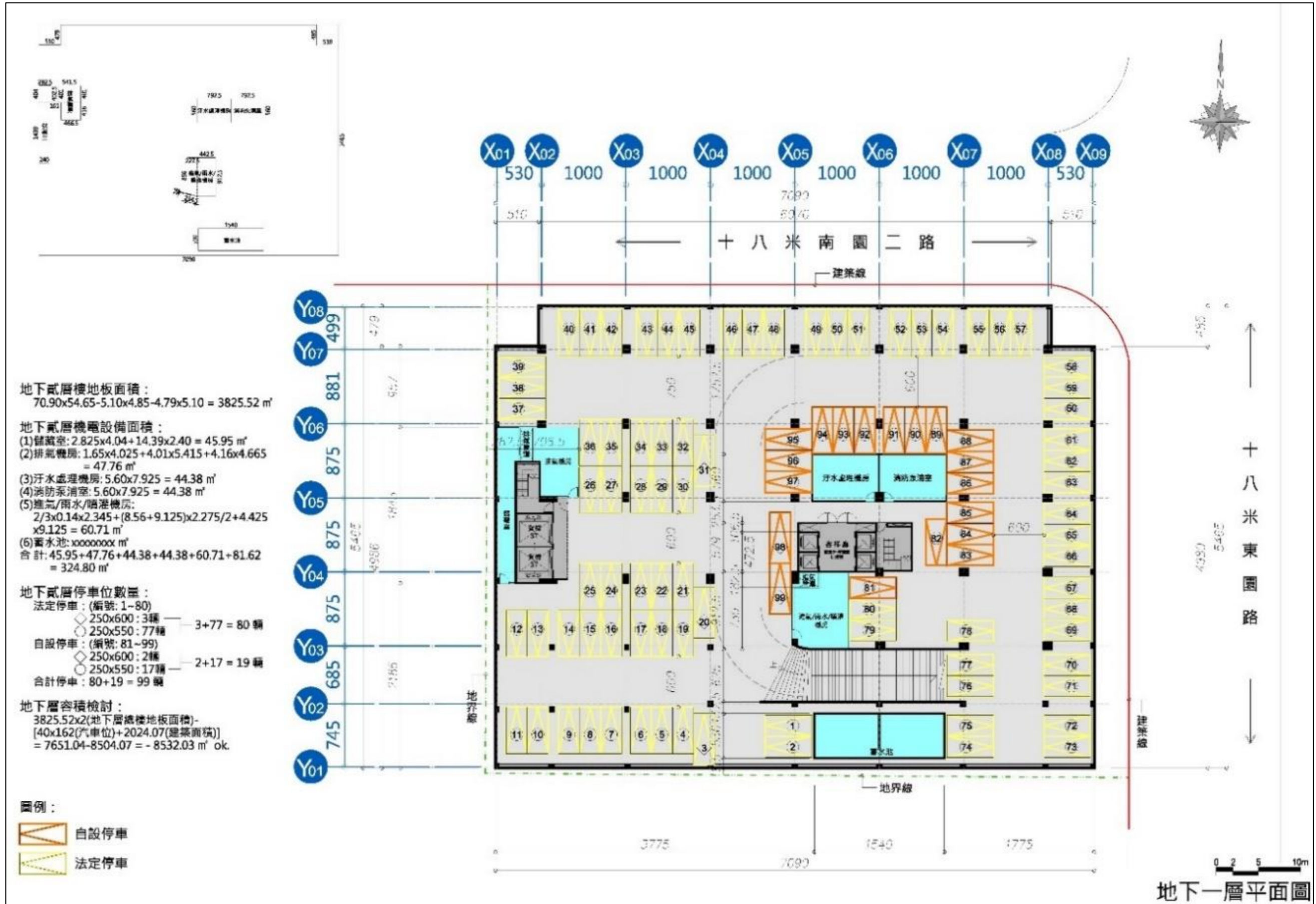
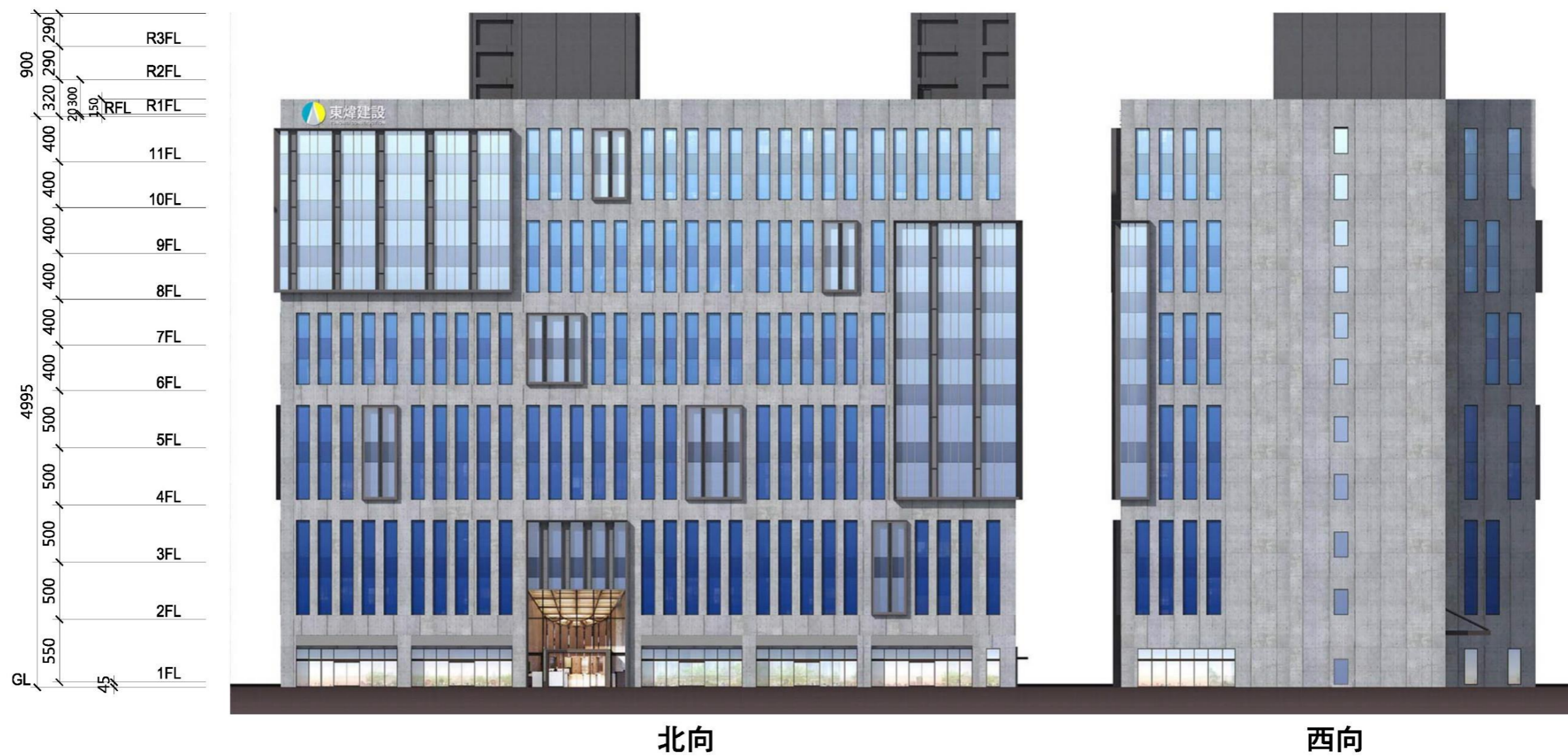
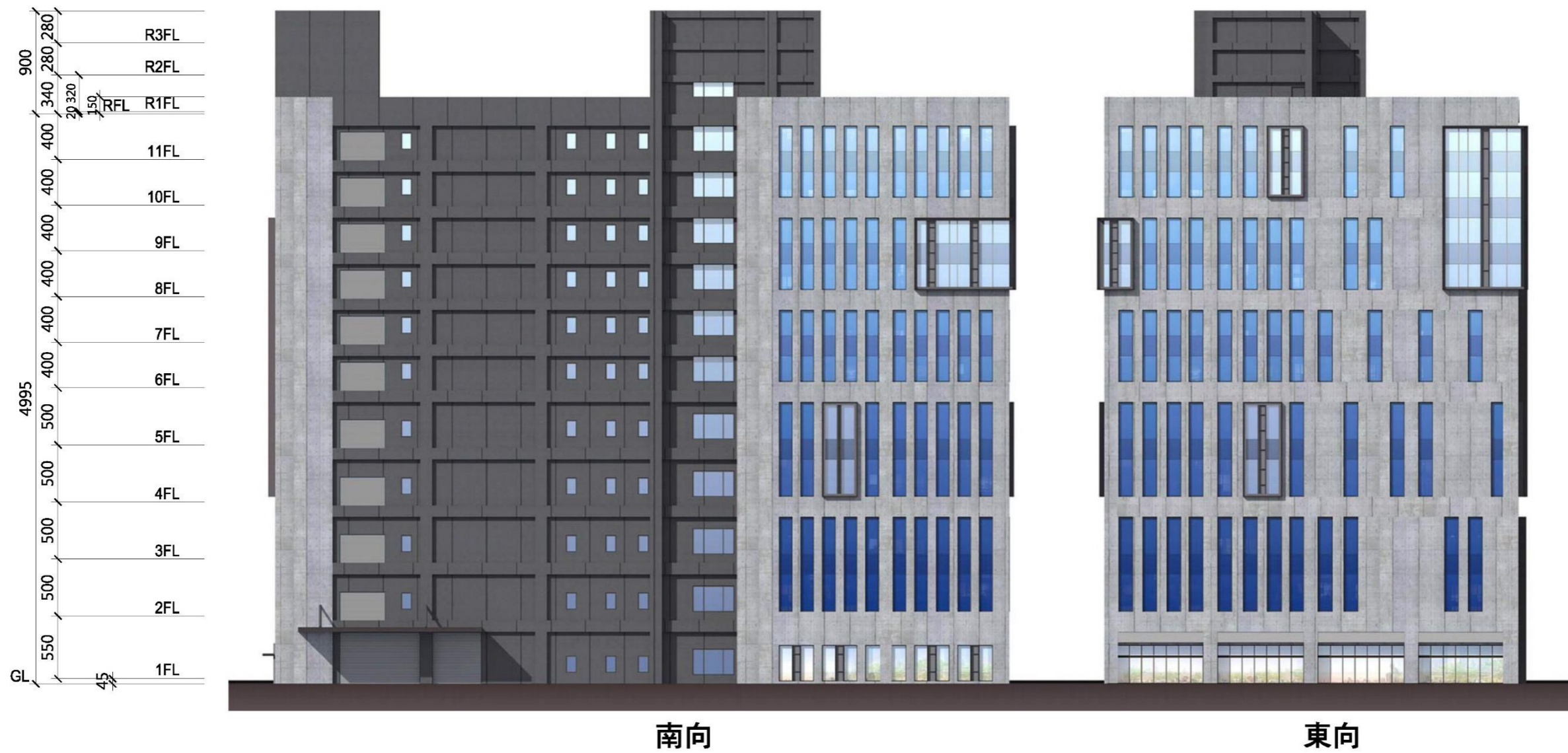


圖 11-3-16 地下二層平面配置圖



北向、西向立面圖

圖 11-3-17 北向、西向立面圖



南向、東向立面圖

圖 11-3-18 南向、東向立面圖(

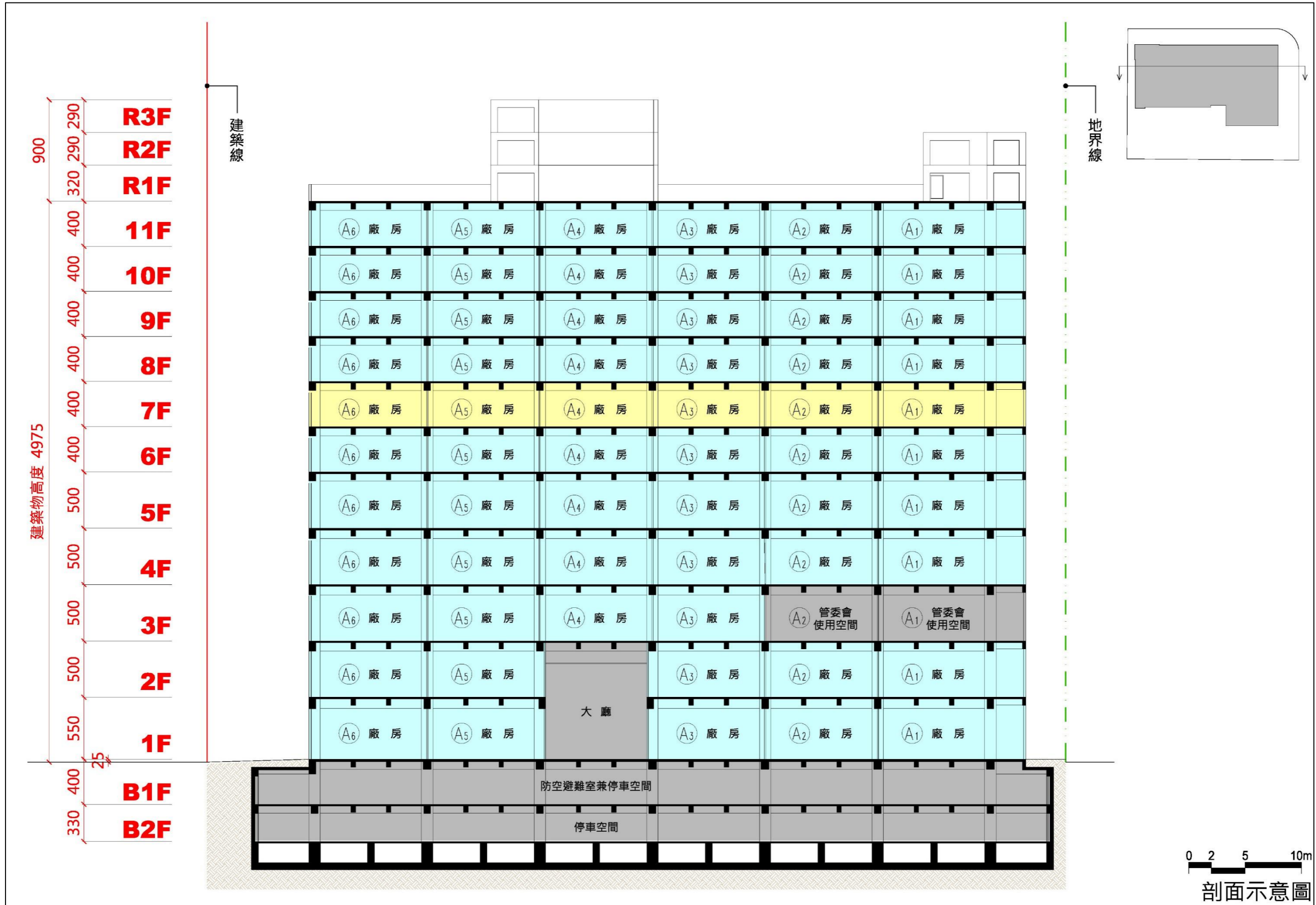


圖 11-3-19 橫向剖面圖

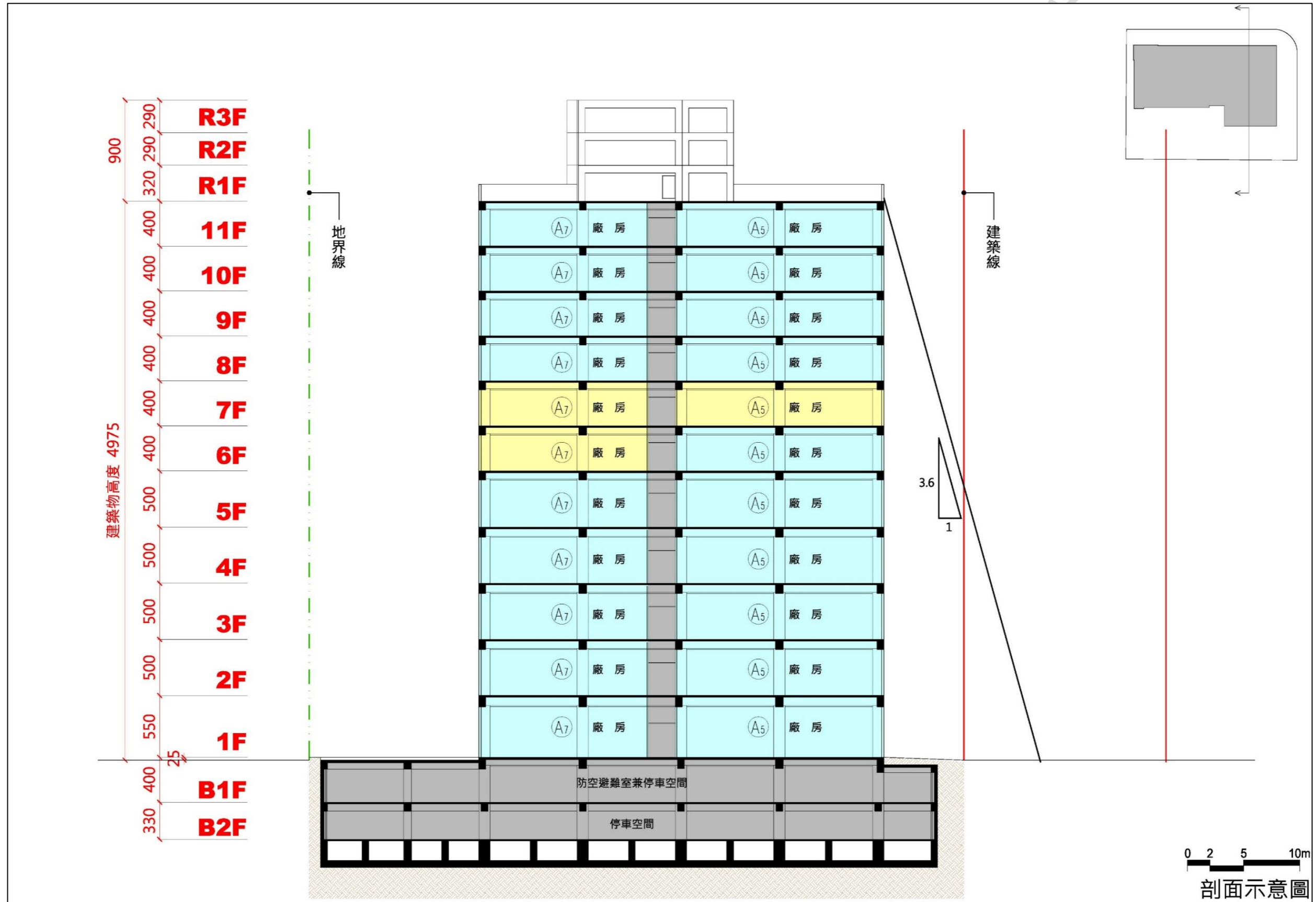


圖 11-3-20 縱向剖面圖

壹拾貳、 都市設計與景觀計畫

本計畫無都市設計審議會，故只規劃人車動線及植栽計畫

一、設計目標及構想

無。

未定稿，實際依核送專業計畫圖為準

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

無。

未定稿，實際依核送專業計畫圖為準

三、人車動線設計原則

(一)基地外部進出動線

本基地進出動線採人車分離規劃，為避免影響南園二路東園路路口運作，行人由南園二路進出，車輛由東園路進出，車輛出入口位於基地東南側，採右進右出方式管制，進出動線如圖 12-3-1。

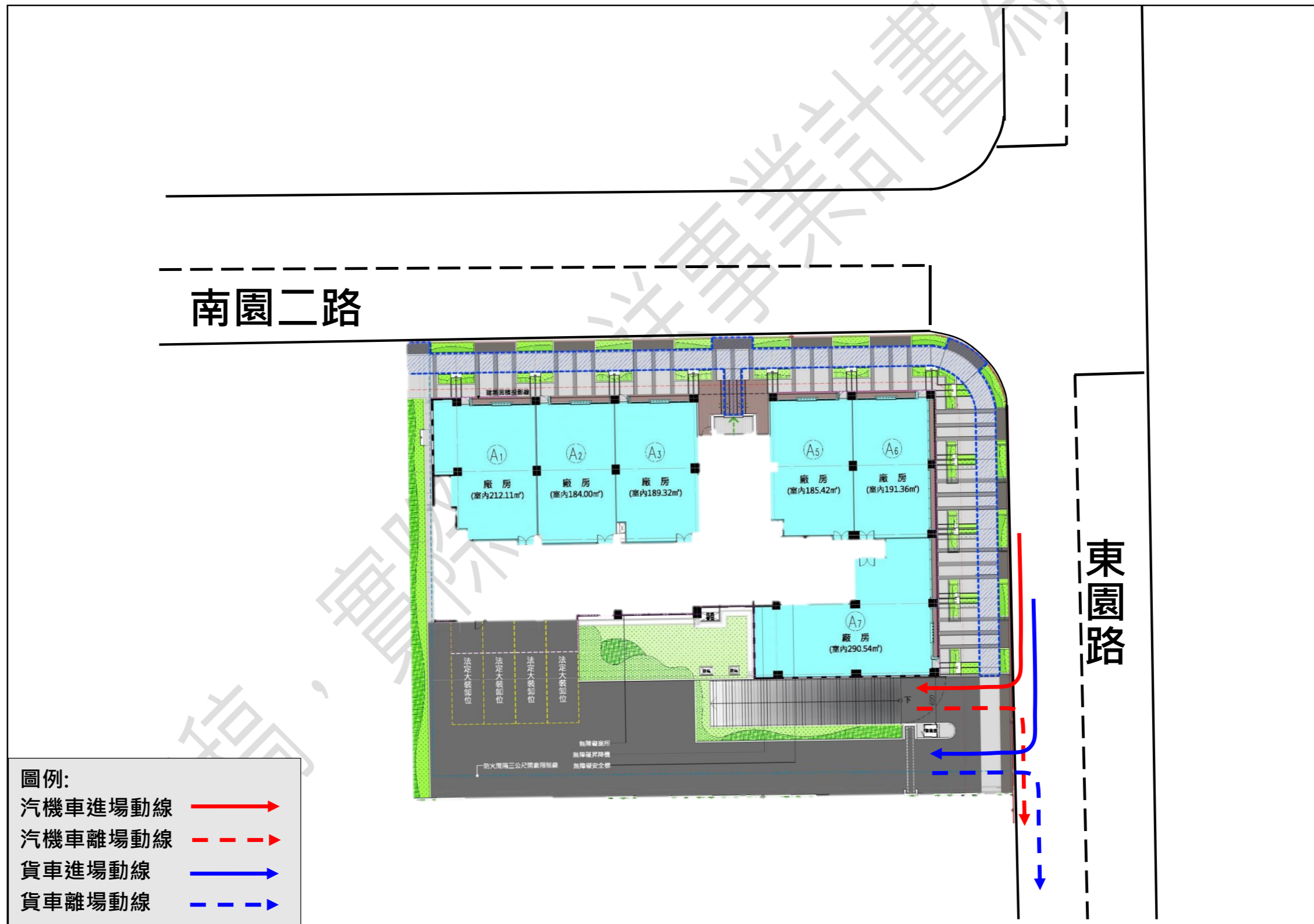


圖 12-3-1 基地外部進出動線圖

(二)基地內部進出動線

本基地採人車分道方式規劃，建築物設置於基地北側，行人由北側南園二路出入口進出，車輛由東園路進出，地下停車場及裝卸車輛出入口設置於基地南側，廠房西南側設置裝卸貨區，基地內車輛動線如圖 12-3-2。

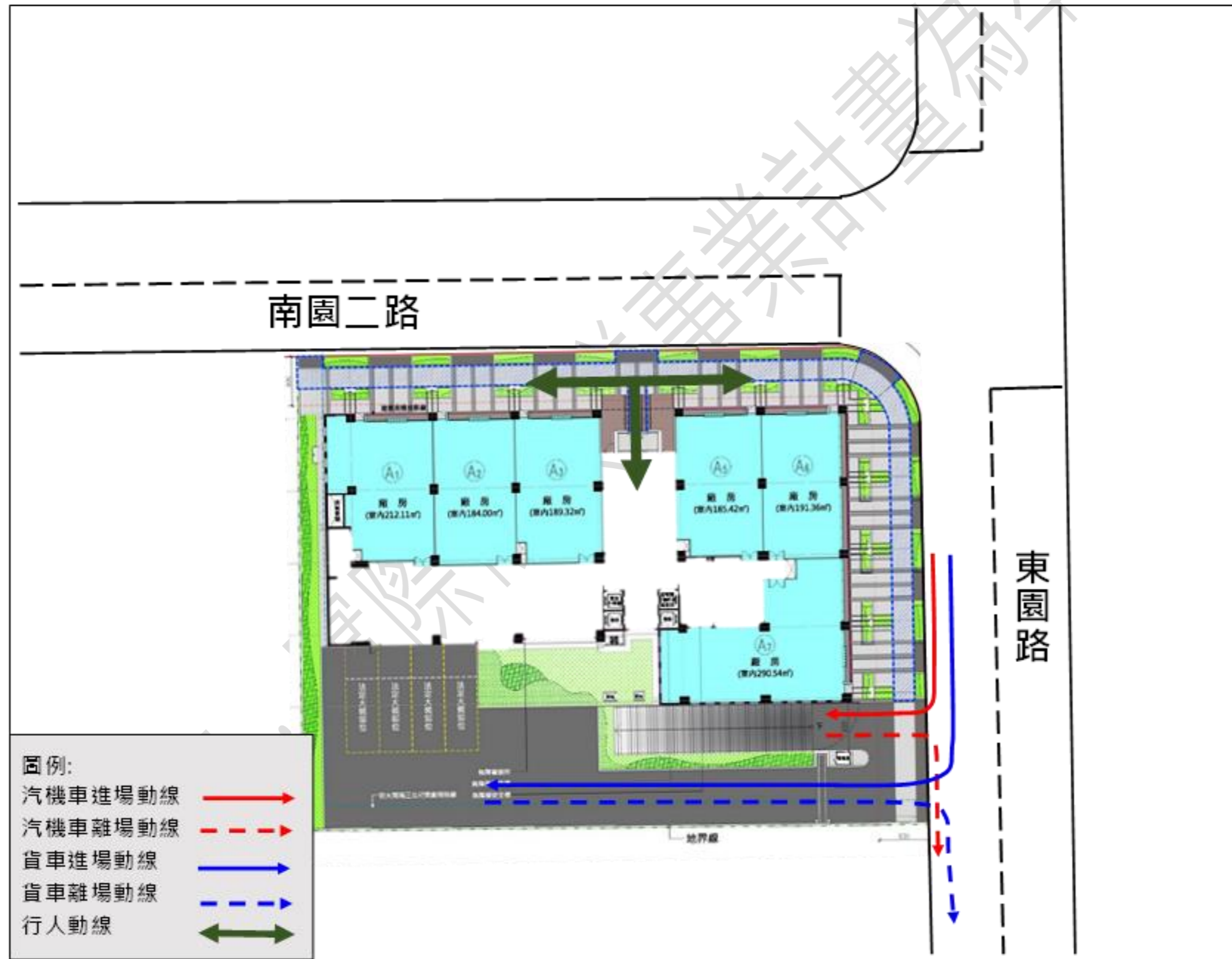


圖 12-3-2 基地車輛進出動線示意圖

(三)區內人行系統分析規劃

本基地採人車分離規劃，行人由南園二路進入基地內部，基地內部採人車分道規劃，基地內人行動線如圖 12-3-3 所示。

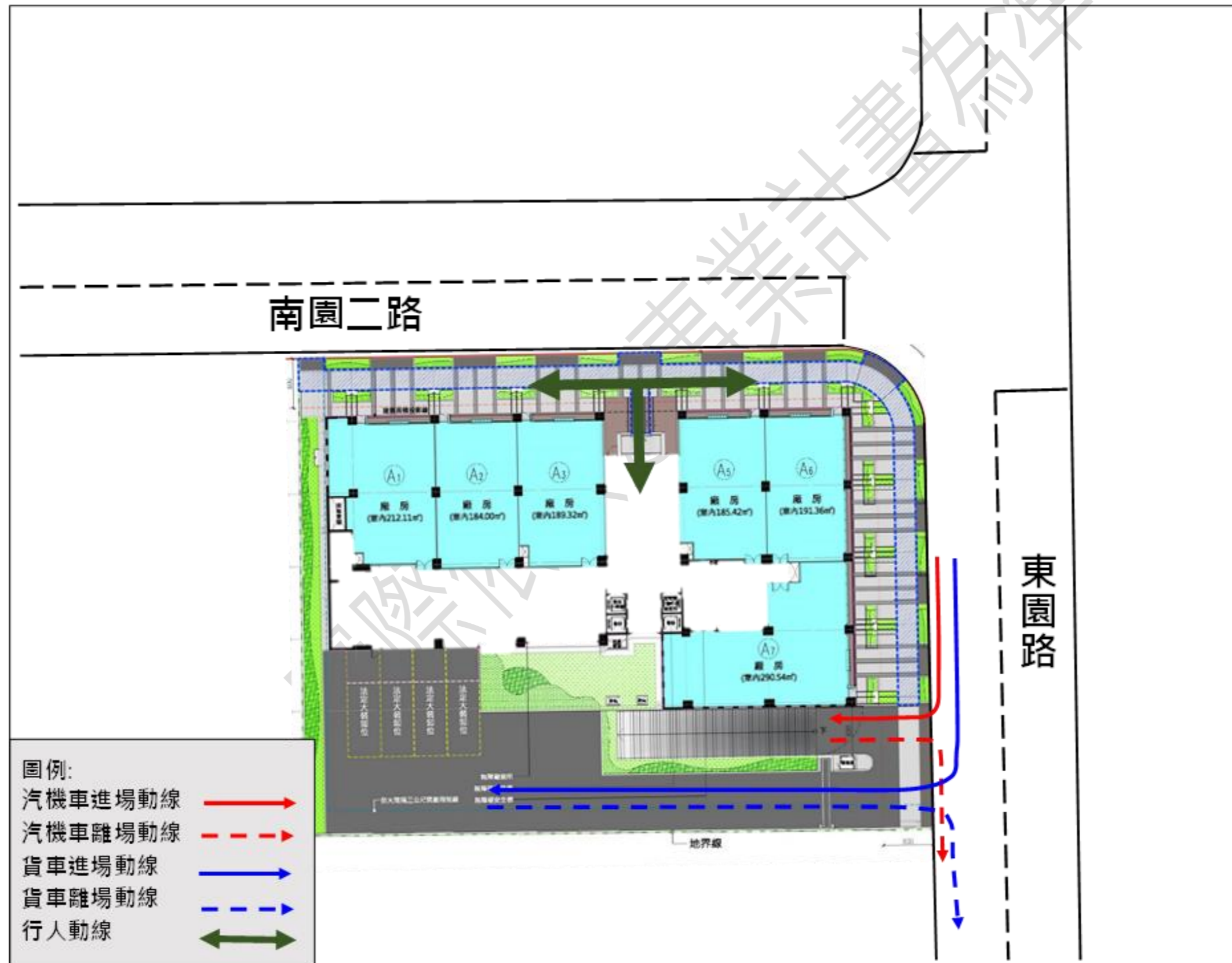


圖 12-3-3 基地行人動線示意圖

四、景觀植栽初步設計構想

本案景觀配置計畫以更具舒適性、安全性之開放空間，強化更新單元內綠化植栽的配置，使得都市景觀得以美化，提升整體都市環境品質。

(一)景觀設計構想

- 1.臨東園路、南園二路設置綠蔭大道形成舒適之人行動線，融入基地內以形塑成展新的都市空間面貌。
- 2.本園區主出入口地坪以直線條鋪面搭配天然石材鋪砌，結合大型喬木及綠植花台營造主要景觀意象。

(二)景觀喬木配置

1. 喬木選擇台灣欒木、樟樹，於沿街步道列植，以形成林蔭大道都市風貌景觀，創造舒適的人行步道與休憩空間。
2. 喬木選擇原生植栽，讓城市風貌增添花色及季節變化。

(三)景觀灌木配置

1. 植栽選擇多種類原生樹種及開花多年生灌叢為主，增加誘蝶及誘鳥功能，多變化的複層空間感受讓都市景觀增添多元特色。
2. 灌木採多年生開花低維護管理植栽為主，讓區域有多變化的複層空間感受。
3. 大面積地被綠化以台北草為主，搭配局部草花修飾。

(四)景觀燈具設計配置

1. 臨街面配置 4m 高現代造型路燈，反射透光效果塑造街區溫馨之婉風意象。
2. 中庭園景以矮柱燈作為廣場及步道區導引，以燈光透出隱約有致之光影變化，營造庭園休憩之舒適感。

表 12-3-1 綠覆率計算面積表

基地面積	4398.00m ²
建築面積	2024.07 m ²
綠化面積	426.71 m ²
無法綠化面積	1910.71 m ²
空地面積	4398.00(基地面積)-2024.07(建築面積)-1910.71(無法綠化面積)=463.22 m ²
綠覆率(F/E*100%)	426.71/463.22*100%=92.12%>80% ok.
無法綠化面積包括：沿街步道供公眾通行、基地內安全步道、基地內步道、管道、圍牆等。	

景觀設計構想:

- 1.沿街設置綠蔭大道形成舒適之人行動線，融入基地內以形塑成展新的都市空間面貌。
- 2.本園區主出入口地坪以直線條鋪面搭配天然石材鋪砌，結合大型喬木及綠植花台，營造主要景觀意象。



入口廣場



綠蔭步道



景觀燈具



複層植栽

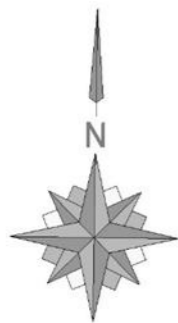


圖 12-4-1 景觀植栽計畫圖

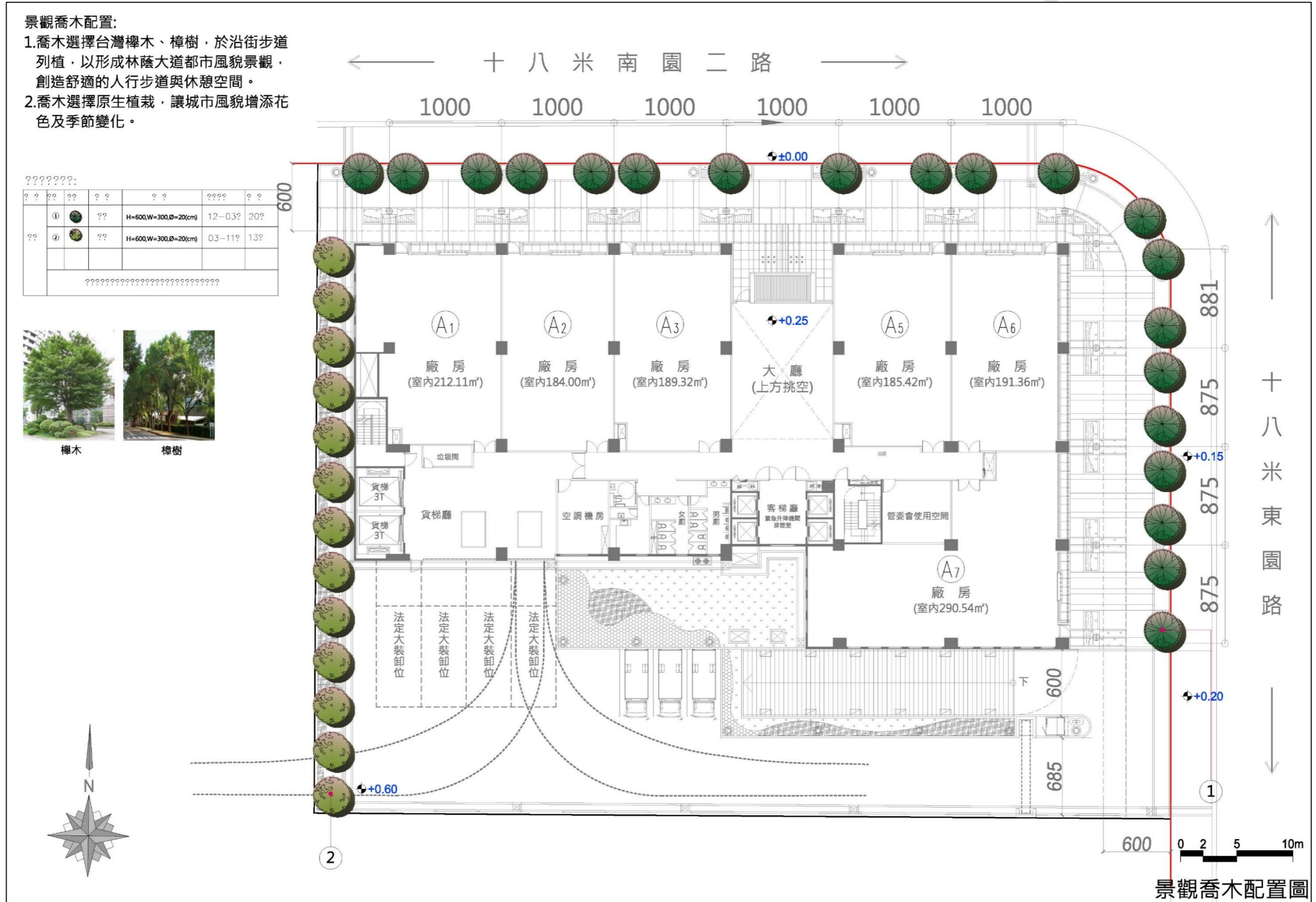


圖 12-4-2 景觀喬木配置圖 1/300

景觀灌木配置:

1. 植栽選擇多種類原生樹種及開花多年生灌叢為主，增加誘蝶及誘鳥功能，多變化的複層空間感受讓都市景觀增添多元特色。
2. 灌木採多年生開花低維護管理植栽為主，讓區域有多變化的複層空間感受
3. 大面積地被綠化以台北草為主，搭配局部草花修飾。

??????:

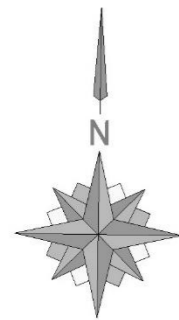
??	??	??	??	??	??
①	????	52.74?	H=30cm,W=15cm		
②	???	88.91?	H=15cm,W=15cm		
③	????	30.61?	H=30cm,W=20cm		
④	矮仙丹	26.21?	H=30cm,W=20cm		
⑤	台北草	228.24?	密鋪草毯		



細葉杜鵑 小蚌蘭 小葉黃楊



矮仙丹 台北草



景觀灌木配置圖

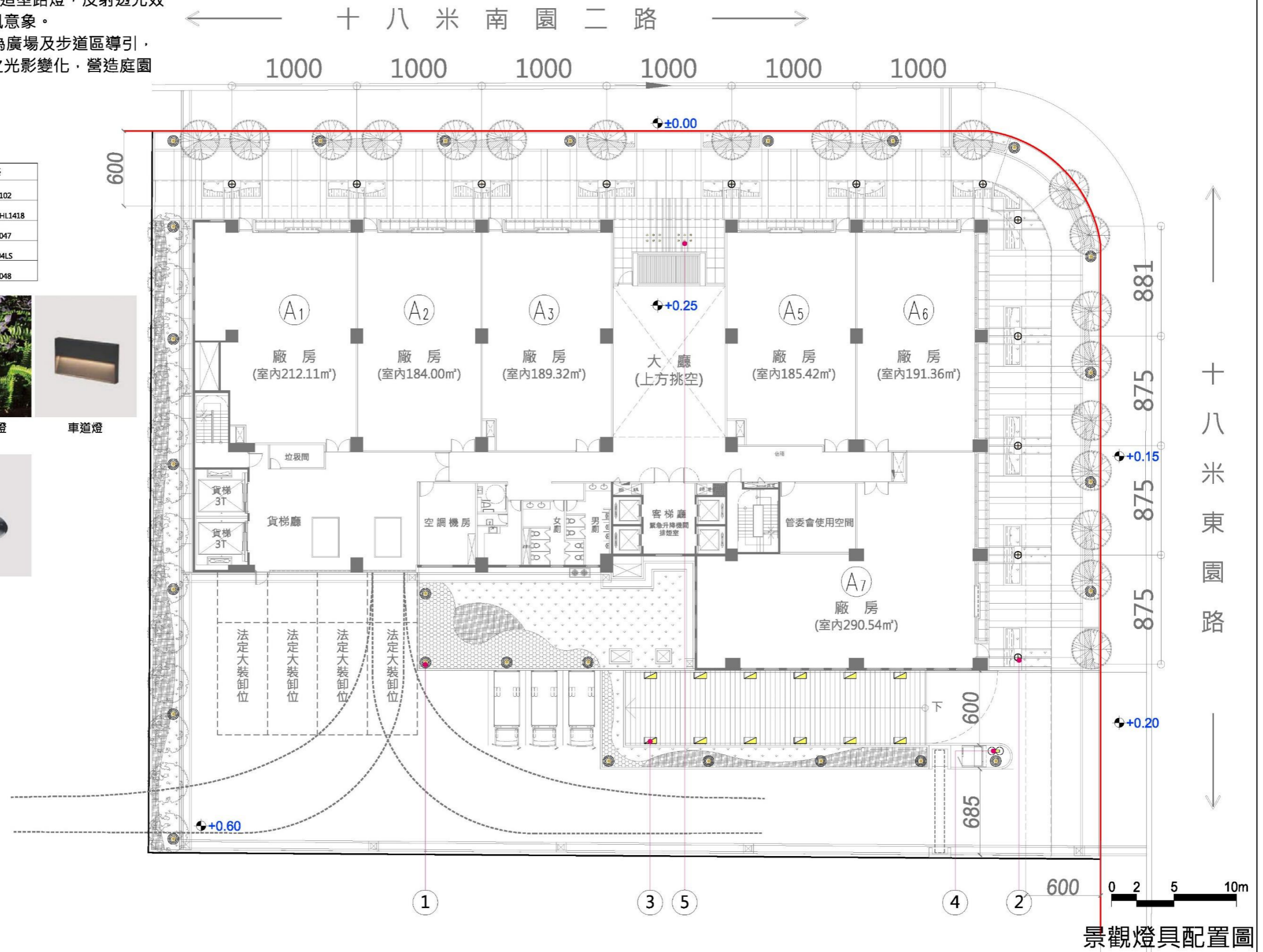
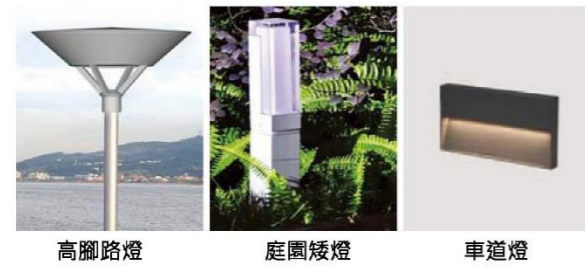
圖 12-4-3 景觀灌木配置圖 1/300

景觀燈具設計配置:

1. 臨街面配置4M高現代造型路燈，反射透光效果塑造街區溫馨之婉風意象。
2. 中庭園景以矮柱燈作為廣場及步道區導引，以燈光透出隱約有致之光影變化，營造庭園休憩之舒適感。

燈具配置圖例

編號	圖例	名稱	數量	規格
①		高腳路燈	26	合格 HT22102
②		庭園矮燈	12	合格 HT-DHL1418
③		車道燈	12	合格 HT26047
④		車道警示燈	01	麗光 LK-104LS
⑤		地底燈	12	合格 HT27048



景觀燈具配置圖

圖 12-4-4 景觀照明計畫圖 1/300

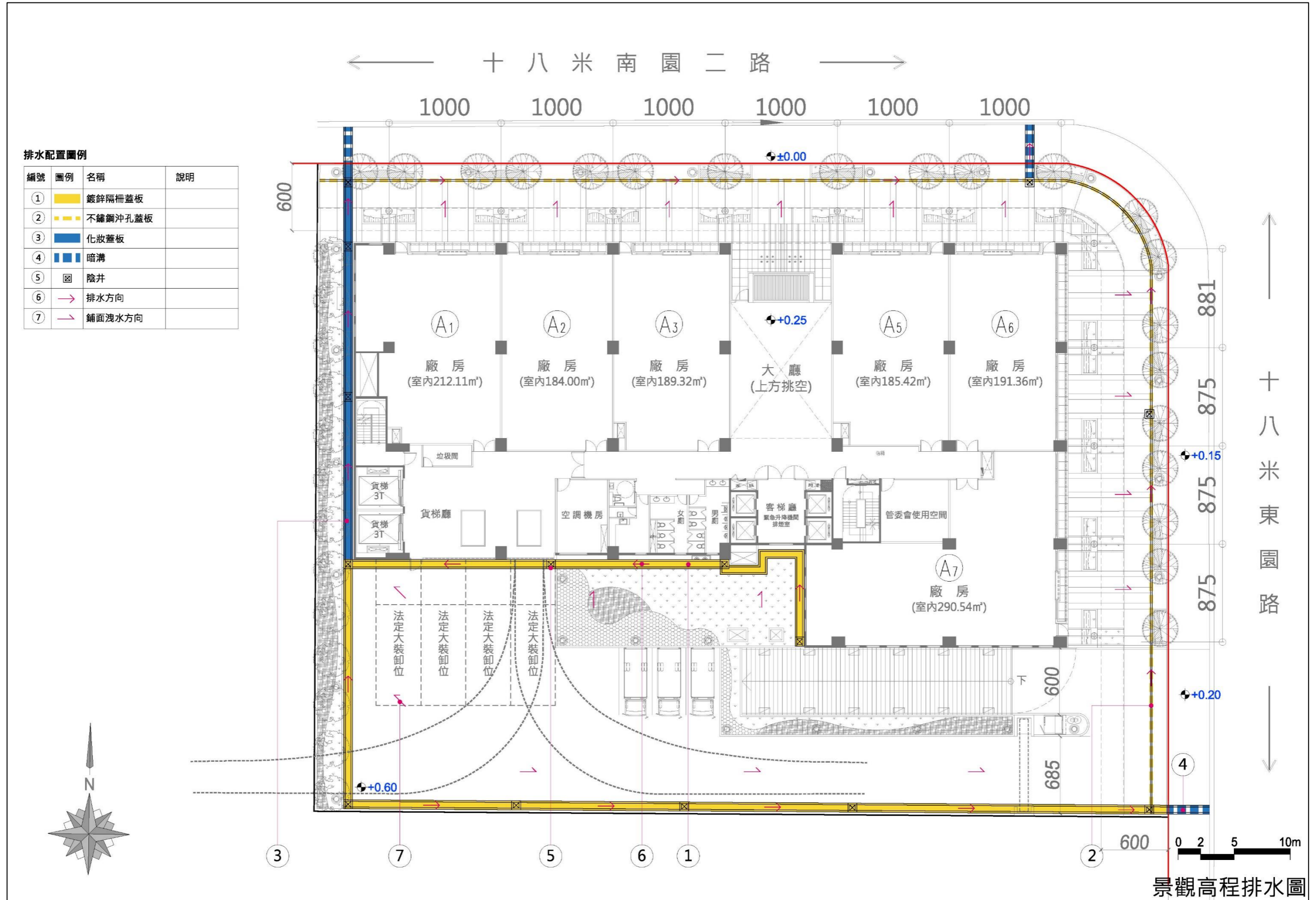


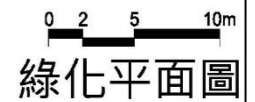
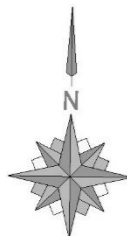
圖 12-4-5 景觀高程排水配置圖 1/300



植栽表圖例：

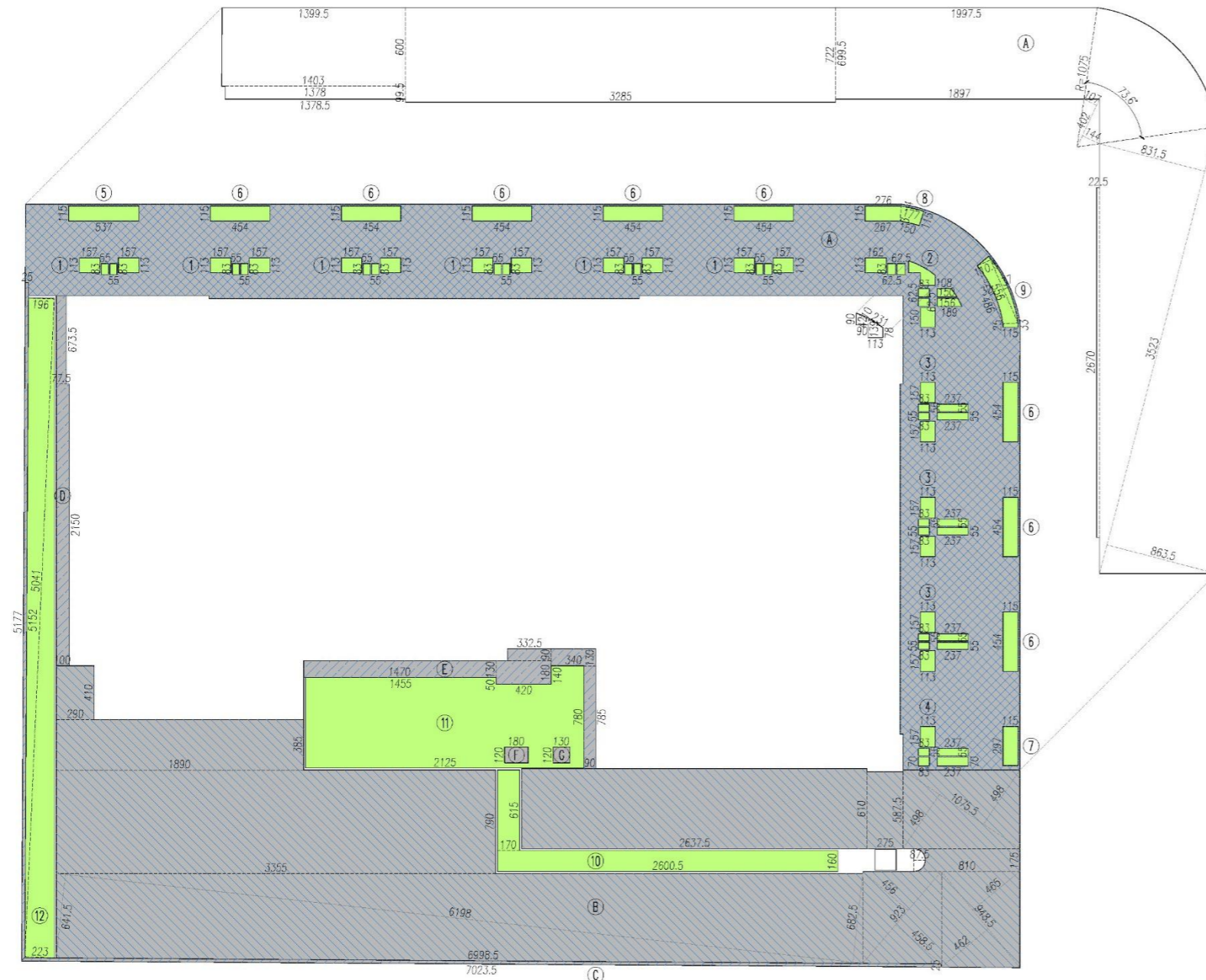
類別	圖例	名稱	規格	數量	移植週期
喬木		槲木	H=600,W=300,Ø=20(cm)	20株	12-03月
		樟樹	H=600,W=300,Ø=20(cm)	13株	03-11月
落葉樹適合於落葉期移植，常綠樹於春季至秋季皆適合移植。					
灌木		細葉杜鵑	H=30cm,W=15cm	52.74㎡	
		小蚌蘭	H=15cm,W=15cm	88.91㎡	
		小葉黃楊	H=30cm,W=20cm	30.61㎡	
		矮仙丹	H=30cm,W=20cm	26.21㎡	
草花 地被		台北草 密鋪草毯		228.24㎡	

基地面積：4398.00㎡
 建築面積：2024.07㎡
 綠化面積：426.71㎡
 無法綠化面積：1910.71㎡
 空地面積： $\frac{\text{基地面積} - \text{建築面積} - \text{無法綠化面積}}{\text{基地面積}}$
 $= \frac{4398.00 - 2024.07 - 1910.71}{4398.00} = 463.22\%$
 綠覆率(F/Ex100%)： $\frac{426.71}{463.22} \times 100\% = 92.12\% > 80\% \text{ ok.}$



綠化平面圖

圖 12-4-6 綠化平面圖 1/400



綠化面積：

- ① $(1.57 \times 1.13 \times 2 + 0.55 \times 0.83 \times 2) \times 9 = 4.46 \times 6 = 26.76 \text{ m}^2$
 - ② $1.62 \times 1.13 + 0.625 \times 0.83 \times 2 + 2.31 \times 0.10 \times 2 / 3 + (0.90 + 0.42) \times 0.90 / 2 + (1.39 + 0.78) \times 1.13 / 2 + 0.83 \times 0.625 \times 2 + (1.08 + 1.50) \times 0.625 / 2 + (1.56 + 1.89) \times 0.625 / 2 + 1.13 \times 1.50 = 9.46 \text{ m}^2$
 - ③ $[(1.13 \times 1.57 + 0.83 \times 0.55 + 2.37 \times 0.55) \times 2] \times 3 = (3.54 \times 2) \times 3 = 7.06 \times 3 = 21.18 \text{ m}^2$
 - ④ $1.13 \times 1.57 + 0.83 \times 0.55 + 0.83 \times 0.70 + 2.37 \times 0.55 + 2.37 \times 0.70 = 5.77 \text{ m}^2$
 - ⑤ $5.37 \times 1.15 = 6.18 \text{ m}^2$
 - ⑥ $(4.54 \times 1.15) \times 8 = 5.22 \times 8 = 41.76 \text{ m}^2$
 - ⑦ $2.97 \times 1.15 = 3.42 \text{ m}^2$
 - ⑧ $(2.76 + 2.67) \times 1.15 / 2 + 1.77 \times 0.04 \times 2 / 3 + (1.77 + 1.50) \times 1.15 / 2 - 1.50 \times 0.03 \times 2 / 3 = 5.02 \text{ m}^2$
 - ⑨ $5.56 \times 0.37 \times 2 / 3 + (5.56 + 4.86) \times 1.105 / 2 - 4.86 \times 0.32 \times 2 / 3 + (0.25 + 0.33) \times 1.15 / 2 = 6.43 \text{ m}^2$
 - ⑩ $26.005 \times 1.60 + 1.70 \times 6.15 = 52.06 \text{ m}^2$
 - ⑪ $21.25 \times 7.80 - 4.20 \times 1.40 - 14.55 \times (1.40 - 0.50) - 1.80 \times 1.20 - 1.30 \times 1.20 = 143.06 \text{ m}^2$
 - ⑫ $(2.23 + 1.96) \times 50.41 / 2 = 105.61 \text{ m}^2$
- 合計：26.76 + 9.46 + 21.18 + 5.77 + 6.18 + 41.76 + 3.42 + 5.02 + 6.43 + 52.06 + 143.06 + 105.61 = 426.71 m^2

無法綠化面積：

沿街步道供公眾通行面積：

- A $[(13.995 + 14.03) \times 6.0 / 2 + (13.78 + 13.785) \times 0.995 / 2 + 32.85 \times 7.22 + (19.975 + 18.97) \times 6.995 / 2 + 10.75^2 \times \pi \times (73.6 / 360) - (1.07 + 1.44) \times 4.02 / 2 + 0.225 \times 26.7 + (8.315 + 8.635) \times 35.23 / 2] - (① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨) = 844.94 - 126.01 = 718.93 \text{ m}^2$

車道面積：

- B $2.90 \times 4.10 + 18.90 \times 3.85 + 33.55 \times 7.90 + (6.415 + 6.825) \times 61.98 / 2 + (4.56 + 4.585) \times 9.23 / 2 + (4.62 + 4.65) \times 9.485 / 2 + 8.10 \times 1.75 - 0.875^2 \times \pi \times (180 / 360) + (4.98 + 4.98) \times 10.755 / 2 + 2.75 \times 5.875 + 26.375 \times 6.10 = 1089.75 \text{ m}^2$

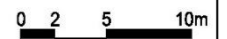
圍牆面積：

- C $(69.985 + 70.235) \times 0.25 / 2 + (51.52 + 51.77) \times 0.25 / 2 = 30.44 \text{ m}^2$

水溝及管道面積：

- D $0.775 \times 6.735 + 1.00 \times 21.50 = 26.72 \text{ m}^2$
 - E $14.70 \times 1.30 + 4.20 \times 1.80 + 3.325 \times 0.90 + 3.40 \times 1.30 + 0.90 \times 7.85 = 41.15 \text{ m}^2$
 - F $1.80 \times 1.20 = 2.16 \text{ m}^2$
 - G $1.30 \times 1.20 = 1.56 \text{ m}^2$
- 小計：26.72 + 41.15 + 2.16 + 1.56 = 71.59 m^2

合計：718.93 + 1089.75 + 30.44 + 71.59 = 1910.71 m^2



綠化面積計算圖

圖 12-4-7 綠化面積計算圖 1/400

五、基地內受保護樹木檢討

本基地內無受保護樹木。

未定稿，實際依核送專業計畫圖為準

壹拾參、 保存或維護計畫
無。

未定稿，實際依核送專業計畫圖為準

壹拾肆、 實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本更新單元擬採全區拆除重建處理，並以「協議合建」之方式辦理都市更新事業計畫。

二、有關費用分擔

本更新單元都市更新事業之實施經費，即協議合建之共同負擔各項費用，實施者依都市更新條例、協議合建契約提列共同負擔項目及金額項目及金額審議原則及相關法令規定加以提列，實際費用以都市更新計畫審議為準。

(一) 經費項目

1. 工程費用

- (1) 建築設計費
委託建築師、設計師、結構技師等規劃設計建築量體、空間、造型，以及水電、消防、結構系統之設計費與簽證費以及建照領取相關費用。
- (2) 營建費用
包括更新後建築物之施工費、整地費、材料費、工程監造等其他營建相關費用，詳第十五章說明。
- (3) 公寓大廈管理基金
依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 5 條規定起造人應按工程造價一定的比例提列公共基金。
- (4) 外接水、電、瓦斯工程費
依《都市更新權利變換實施辦法》第 21 條辦理，以更新後每戶 75,000 元計列。
- (5) 建築執照相關規費
依照建築法規定辦理，建築執照以法定造價千分之一提列規費。

2. 權利變換費用

- (1) 都市更新規劃費
包括研擬更新事業計畫與權利變換計畫書圖以及相關法定審議程序之辦理作業費用，以實際合約金額認列。
- (2) 不動產估價費（含技師簽證費）
委請 3 家鑑價機構查估權利變換前後更新單元內各宗土地及建築物權利價值所需之費用，以實際合約金額認列。
- (3) 土地鑑界費用
支付地政機關收取之更新前各宗土地鑑界、複丈費用。
- (4) 鑽探費用
依《建築技術規則》第 64、65 條規定，更新前進行地質調查鑽探費用，

包括鑽探採樣、試驗、報告撰寫等費用。

- (5) 鄰房鑑定費
指更新前對更新單元周邊一定範圍內鄰房進行調查之費用(不含鄰損賠償)。依鑑定範圍內之戶數×鑑定單價進行編列。
- (6) 地籍整理費用
包括更新完成後，辦理土地登記時，所需之代書費及相關規費。

3. 貸款利息

包括更新期間工程費用與權利變換等費用之貸款利息。

4. 稅捐

依《都市更新條例》第 30 條規定，稅捐得提列共同負擔。包含承攬契據、讓受不動產契據之印花稅及土地所有權人分回房屋課徵之營業稅之稅費。

- (1) 印花稅
其中印花稅包含承攬契據(指一方為他方完成一定工作之契據，但不含支付予政府機關之行政規費無課徵印花稅)、讓受不動產契據(更新後實施者分回之不動產，其買賣不動產所向主管機關申請物權登記之契據)，均以契據金額千分之一計列。
- (2) 營業稅
都市更新之權利變換視為「合建分屋、物物交換」，故土地所有權人分回房屋應課徵營業稅，以「(更新後土地所有權人實際分配之房屋價值進項稅額)×5%」計列。

5. 管理費用

- (1) 人事行政管理費
依《都市更新權利變換實施辦法》第 13 條第 7 款規定，實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合，人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。
- (2) 銷售管理費
依《都市更新權利變換實施辦法》第 13 條第 7 款規定，實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採「包銷方式」，即包括廣告、企劃及銷售等成本費用。
- (3) 利潤及風險管理費
依《都市更新權利變換實施辦法》第 13 條第 7 款規定，「權利變換」係以更新後房地折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。

(二) 費用分擔方式

參與更新之所有權人，按其「更新前權利價值比例」共同負擔實施總

擬定桃園市中壢區中工段 1579 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫

成本，實施者昇陽建設企業股份有限公司則提供資金，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

未定稿，實際依核送專業計畫圖為準

壹拾伍、 分配與選配原則

本更新事業計畫採協議合建方式辦理，無分配與選配原則。

未定稿，實際依核送專業計畫圖為準

壹拾陸、 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則
無。

未定稿，實際依核送專業計畫圖為準

壹拾柒、 拆遷安置計畫

本計畫都市更新建計畫獲主管機關核定公告後，將由實施者依規定辦理拆除，而本計畫目前無寄存營運之工廠，因此將無建物補償及安置。

一、地上物拆遷計畫

(一)拆遷方式及面積

本更新單元舊有建物計有 1 戶，樓地板面積 2,024.07 平方公尺，於更新事業計畫核定後全部拆除重建。

(二)拆除工程費用

- 1.自行拆除或委託實施者拆除:都市更新條例第 36 條第 1 項規定，權利變換範圍內之土地改良物應由土地所有權人自行拆除。土地所有權人得委託實施者代為拆除，拆除費用由土地所有權人負責。
- 2.強制拆除:逾期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求主管機關代為之。代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回

(三)預計拆遷時程

於更新事業計畫核定後三個月。

(四)法令依據

都市更新條例第 36 條第 1 項「權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；逾期不拆除或遷移者，實施得予代為或請求當直轄市、縣(市)主管機關代為之，直轄市、縣(市)主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣(市)主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由，報經中央主管機關核准者，得再延長六個月。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。前項因協議合建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，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣(市)主管機關核定之。

二、合法建築物之補償與安置

本更新單元內無合法建物之補償及安置。

壹拾捌、財務計畫

一、開發成本

- (一) 本基地總面積(1579 等 1 筆)9,235.80 平方公尺(約 2,793.83 坪)，預計興建 RC 造地面 11 層、地下 2 層電梯工業大樓，規劃設計總樓地板面積 8,958.13 坪。

表 18-1-1 本計畫總樓地板面積一覽表

項 目	面 積
地上層	6,643.69 坪
地下層	2,314.44 坪
合 計	8,958.13 坪
廠房面積(約略)	7,338.1261 坪
平面車位	162 部

- (二) 本案估算總開發成本(A+B+C+D+E)為\$1,573,038,965 元，詳表 18-1-3 計畫開發成本表

1. 工程費用 (A)

- (1) 建築設計費：提列包括建築設計、結構、消防、水電設計及簽證費，其金額按「桃園市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」，計 20,391 仟元。

表 18-1-2 建築設計費用表

金額(元)	下限	上限	提列基準	設計費金額(元)
3000000	6.5%	9%	7.75%	232,500
15000000	5.5%	9%	7.25%	870,000
60000000	5.0%	9%	7.00%	3,150,000
60000000 以上	4.5%	9%	6.75%	16,139,099
工程造價總額	2,999,097,764			20,391,599

- (2) 營建費用：包括整地、施工、材料、管理等營建工程所需之全部費用。本案興建後規劃地上 11 層、地下 2 層之 RC 造建物，地上層總樓地板面積(含屋突) 6,643.69 坪，地下層樓地板面積共 2,314.44 坪，總樓地板面積為 8,958.13 坪，工程造價為 126,633 元/坪，計 1,134,394 仟元。
 11-15 樓 RC 造之營造單價基準為 116,400 元/坪，再加計指數調整 (111.08%/99.81%)-2.5%=109%
 116,400 * 109%=126,633 元/坪
 12,663 元/坪 * 8958.1261 坪= 1,134,394 千元
- (3) 太陽光電建設工程：本案預計建設太陽能設備提供潔淨的能源相關設備

工程費用依報價資料為新台幣 6,500.00 仟元

- (4) 建物拆除費：無。
- (5) 空氣污染防治費：依「空氣污染防治費收費辦法核計」及「營建工程空氣污染防治設施管理辦法」規定，本案費率等級為第一級費率，建築構造為 RC 造，建築面積 29,613.64 m²，施工期間 24.3 個月，空氣污染防治費率為 2.47 元/m²/月，計 1,777.44 仟元。
- (6) 公寓大廈公共基金：依「公寓大廈管理條例」第 18 條第 1 項第 1 款所定應按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定，計 2,550 仟元。
- (7) 外接水、電線工程費用：包括外水、外電裝配施工等費用，平均每戶提列 70,000 元，計 5,180 仟元。
- #### 2. 興建調查規劃費用 (B)
- (1) 都市更新規劃顧問費：依實際狀況認列，並檢具契約影本佐證，且不得高於規劃費提列基準，依基準提列 4,000 仟元。
- (2) 土地鑑界費用：土地鑑界費用更新前每筆 4,000 元，共有 1 筆總計為 4 仟元。
- (3) 不動產估價費用：本項自地自建故不計列。
- (4) 鑽探費用：依「建築技術規則建築構造篇 65 條」規定，以基地面積每 600 m²設置或以建築物基礎所涵蓋面積的每 300 m²設置，基地面積超過六千平方公尺及建築物基礎所涵蓋面積超過三千平方公尺之部分，得視基地之地形、地層複雜性及建築物結構設計之需求，決定其調查點數。本案以建築物基礎所涵蓋面積每 600 m²設置一孔，鑽孔數需 4 孔，每孔以 70,000 元，計 2,800 仟元。
- (5) 鄰房鑑定費：依據「桃園市建築物施工損壞鄰房爭議事件處理辦法」第 10 點規定，以鄰房房屋邊緣線及工程開挖境界線間之水平距離，以鄰房現況鑑定範圍為基礎開挖深度一倍距離內之鄰房各層作為鑑定範圍之半徑約共 20 戶，每戶 5,200 元，計 104 仟元。
- (6) 測量費：建築線指示及測量，計新台幣 150 仟元。
- (7) 地籍整理費：A. 以每戶 2 萬元提列，計 1,480 仟元。

(三)貸款利息 (C)

本案建築融資貸款利息以年息 2.5%計，期間 2.5 年，利息合計\$73,168 仟元。

(四)稅捐(D)

- 印花稅：依印花稅法第五條規定提列，計 1,161 仟元。
- 營業稅： $(\text{地主實分配價值}-\text{進項稅額}) \times 5\% = [(\text{地主實分配價值}-(\text{內含營業稅之共同負擔項目總額})/(1+5\%)) \times 5\%$ ，則依計算約 22,103 仟元。

(五)管理費用(E)

- 行政作業費(E1)：依都市更新條例第九條辦理之更新事業限--土地公告現值總值的 2.5%，本案為 0。
- 信託費用(E2)：自地自建無信託費。
- 人事行政管理費(E3)： $=(A+B+C+D) \times \text{人事行政管理費率 } 5\%$ 計算，計列 63,634 仟元
- 銷售管理費： $(A+B+C+D) \times \text{銷售管理費率 } 6\%$ 計算，計列 76,361 仟元。
- 風險管理費： $(A+B+C+D+E1+E2+E3) \times \text{風險管理費率 } 12\%$ ，計列 160,358 仟元。

表 18-1-3 本計畫開發成本表

中壢區中工段 開發成本明細表

單位：元

項目		金額	備註	
壹、工程費用(A)	(一)拆除費	-	無	
	(二)建築設計費	20,391,599	按桃園市建築物工程造價標準表及桃園市建築師公會建築師酬金標準表計算	
	(二)之一景觀設計費	1,200,000	依設計發包契約	
	(三)營建費用	1,134,394,382	依營建單價基準11~15樓基準計算	
	(三)之一太陽光電建設工程	6,500,000	太陽能光電設置工程費用	
	(四)工程管理費	-	無	
	(五)其他必要費用	1.大廈公共基金	2,550,000	依公寓大廈管理條例第18條第1項第1款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定計算
		2.外接水電瓦斯管理工程費用	5,180,000	依興建後每戶7萬計列
		3.建築執照相關規費	299,098	依桃園市政府建築管理處建築執照規費標準提列-以申請建築執照案件工程造價千分之一計算
		4.空污費	1,777,440	依空氣污染防制費收費辦法核計
工程費用 (A)合計		\$ 1,170,215,981		
貳、都市更新費用(B)	(一)都市更新規劃顧問費	4,000,000	依實際狀況認列，並檢具契約影本佐證，且不得高於規劃費提列基準。	
	(二)土地鑑界費	4,000	土地鑑界費用更新前每筆4000元。	
	(三)不動產估價費	-	依發包契約	
	(四)鑽探費	300,000	依鑽探孔數4×每孔7.5萬計列	
	(五)鄰房鑑定費	104,000	依鑑定範圍鄰房戶數認列 每戶5200元	
	二、更新前土地及建物測量費用	150,000	依實際狀況認列，並檢具契約影本佐證，且不得高於規劃費提列基準。	
	六、地籍整理費	1,480,000	1.以每戶2萬元提列	
都市更新費用 (B)合計		\$ 6,038,000		
參、貸款利息	融資利息×2.5%×2.5年 (C)	\$ 73,167,811	依建築融資年息2.5%，期間2.5年計	
肆、稅捐	一、印花稅	1,160,540	依印花稅法第五條規定提列	
	二、營業稅	22,102,914	$(\text{地主實分配價值}-\text{進項稅額}) \times 5\% = [(\text{地主實分配價值}-(\text{內含營業稅之共同負擔項目總額})/(1+5\%)) \times 5\%$	
	稅捐(D)合計	\$ 23,263,454		
伍、管理費用(E)	一、行政作業費(E1)	-	依都市更新條例第九條辦理之更新事業限--土地公告現值總值的2.5%	
	二、信託費用(E2)	-	自地自建無信託管理	
	三、人事行政管理費(E3)	63,634,262	$=(A+B+C+D) \times \text{人事行政管理費率 } 5\%$ 提列5%	
	四、銷售管理費(E4)	76,361,115	$=(A+B+C+D) \times \text{銷售管理費率 } 6\%$ 提列6%	
	五、利潤及風險管理費(E5)	160,358,341	$(A+B+C+D+E1+E2+E3) \times \text{利潤及風險管理費率 } 12\%$ 提列12%	
管理費用(E)合計		\$ 300,353,718		
共同負擔費用合計(A+B+C+D+E)		\$ 1,573,038,965		

未定稿

二、本案資金來源、用途與償還計畫：(詳表 18-1-5 本計畫現金流量表)

(一) 本案資金來源：

1. 自有資金 600,000 仟元，占資金來源比例約 40%。
2. 銀行建築融資 800,000 仟元，占資金來源比例約 60%。

本案總費用約 15.73 億元，扣除風險管理費及人事行政管理費後約 14.12 億元，但因為建照取得後即可營造施工費係分期支付，因此考量資料運用估算需 14 億之資金足以支應本案現金流量。

(二) 本案資金運用計畫：

1. 工程費用 NT\$1,170,216 仟元

2. 都市更新費用 NT\$6,038 仟元
3. 利息費用 NT\$73,167 仟元
4. 稅捐 NT\$23,263 仟元
5. 管理費用 NT\$300,354 仟元

(三) 本案融資償還計畫：

1. 本案利息支付與本金償還，除建商以自有資金支應外，本金約\$8.0 億元將由運營之所得於銀行借款期限清償完畢。
2. 本案興建成本約 15.73 億元，優先用以運營收入所得清償銀行融資。

項目	準備期 (建照前)	第1-3月份	第4-6月份	第7-9月份	第10-12月份	第13-15月份	第16-18月份	第19-21月份	第22-24月份	第25-27月份	第28-30月份	總計
自有資金	100,000,000			100,000,000			100,000,000		100,000,000			400,000,000
銀行融資		133,333,333	133,333,333	133,333,333	133,333,333	133,333,333	133,333,333					800,000,000
公司運營收入支付								250,000,000	250,000,000	250,000,000	250,000,000	1,000,000,000
資金來源合計：	100,000,000	133,333,333	133,333,333	233,333,333	133,333,333	133,333,333	233,333,333	250,000,000	350,000,000	250,000,000	250,000,000	2,200,000,000
資金支出												
(二)建築設計費	20,391,599											20,391,599
(二)之一景觀設計費	1,200,000											1,200,000
(三)營建費用	5,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000	(40,605,618)	1,134,394,382
(一)拆除費	-											0
4.空污費	1,777,440											1,777,440
1.大廈公共基金											2,550,000	2,550,000
2.外接水電瓦斯管理工程費用											5,180,000	5,180,000
(一)都市更新規劃顧問費	4,000,000											4,000,000
(二)土地鑑界費	4,000											4,000
(三)不動產估價費												0
(四)鑽探費	300,000											300,000
(五)鄰房鑑定費	104,000											104,000
0	150,000											150,000
六、地籍整理費	444,000										1,036,000	1,480,000
印花稅	1,160,540											1,160,540
營業稅											22,102,914	22,102,914
行政作業費(E1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
信託費用(E2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
人事行政管理費(E3)	5,784,933	5,784,933	5,784,933	5,784,933	5,784,933	5,784,933	5,784,933	5,784,933	5,784,933	5,784,933	5,784,933	63,634,262
銷售管理費											76,361,115	76,361,115
資金用途合計：	40,316,512	135,784,933	135,784,933	135,784,933	135,784,933	135,784,933	135,784,933	135,784,933	135,784,933	212,146,048	(3,951,771)	1,334,790,253
息前資金收入淨額：	59,683,488	(2,451,600)	(2,451,600)	97,548,400	(2,451,600)	(2,451,600)	97,548,400	114,215,067	214,215,067	37,853,952	253,951,771	865,209,747
息前資金餘額：	59,683,488	57,231,888	54,780,289	152,328,689	149,877,089	147,425,490	244,973,890	359,188,957	573,404,024	611,257,977	865,209,747	
融資償還												
融資利息	0	833,333	1,666,667	2,500,000	3,333,333	4,166,667	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	37,500,000
本金償還	0										600,000,000	600,000,000
本息支出合計：	0	833,333	1,666,667	2,500,000	3,333,333	4,166,667	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	605,000,000	637,500,000
息後資金收入淨額：	59,683,488	(3,284,933)	(4,118,266)	95,048,400	(5,784,933)	(6,618,266)	92,548,400	109,215,067	209,215,067	32,853,952	(351,048,229)	227,709,747
息後資金餘額：	59,683,488	56,398,555	52,280,289	147,328,689	141,543,756	134,925,490	227,473,890	336,688,957	545,904,024	578,757,977	227,709,747	

表 18-1-5 現金流量表

壹拾玖、 實施者風險管理方案

為保障地主與實施者雙方合建之權益及工程順利興建完成，將土地辦理信託登記，並將資金信託，以進行風險控管。信託銀行應邀集土地所有權人、實施者、建築融資提供銀行、建築師及營造商等相關單位研議續建方案，並依信託契約相關約定執行之。實施者所建造中之工程依信託契約約定由信託銀行接管興建，其未付清之工程款於信託銀行以實施者之信託財產支付後如仍有不足者，由實施者負責清償，與地主無涉。

未定稿，實際依核送專業計畫圖為準

貳拾、 維護管理及保固事項

依公寓大廈管理條例及相關規定，本案更新後將由實施者協助成立公寓大廈管理委員會，並依區分所有權人會議決議通過之住戶管理規約（草約內容詳附錄三）辦理管理維護等相關事宜。其中依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間或設施等享有容積獎勵部分，如沿街步道式開放空間、廣場式開放空間、沿街廣場、公共服務空間，不得為約定專用；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更使用。前述經主管機關同意變更者，不受此限。

貳拾壹、 效益評估

一、變更前後效益評估比較

本案更新前後效益說明如下表：

表 21-1-1 更新前後效益表

項目	更新前	更新後
公共安全	本案屋齡逾 30 年，其耐震、防災不符現行建築技術規則規定。	耐震、消防救災、逃生等設備、綠建築等均符合現代生活需求及公共安全規定。
公共利益	更新前，周邊巷道照明不足，易造成治安死角，威脅附近居民安全。	1. 提供友善的人行空間：透過建築物退縮設計，基地四周留設四米人行步道，並加以綠美化，提供友善舒適的人行空間。 2. 本更新單元沿街留設公共照明，降低犯罪率，增加夜間人車安全。 3. 都市更新完成後，直接效益市用戶財產增加，間接產生安定社會的力量，當用戶經穩定、社會產生一股安定的力量，犯罪率、自殺率會隨之降低。
都市景觀	更新前，建築物老舊，且頂樓多加蓋違章，戶戶加裝鐵窗，景觀雜亂不堪。	更新後，建築物採用明亮的顏色，加上簡潔、流暢的線條，造型現代新穎，豐富都市景觀。

資料來源：本計畫整理。

二、實施後實質效益評估

(一) 整體都市生活環境品質之提升

1. 復甦都市機能：基地上之建築為老舊窳陋的建物，透過都市更新，活絡地區的商業行為及環境品質。

2. 提供友善的人行空間：透過建築物退縮設計，基地四周留設四米人行步道，並加以綠美化，提供友善舒適的人行空間。

3. 創造都市安全環境：照明有降低犯罪的作用，故本更新單元沿街面留設公共照明，增加夜間人車安全。

(二) 更新單元內所有權人之效益

本更新單元舊有建物計有 1 戶，樓地板面積 2,024.07 平方公尺，於更新事業計畫核定後全部拆除重建。

三、整體預期效益分析

(一) 整體環境經營效益面--營造生產活力的中壢工業區新穎廠區新亮點。

(二) 財務面管理費效益之挹注：本計畫在考量廠房依使用需求合併單元之前提下，以平均廠房約 80-100 坪計，可設間廠房(以總樓地板面積-管委會空

間)，本建物預計可吸引約 37-74 間廠商進駐本區。

(三) 本計畫區引入廠商對象以電子、電機、光電、物聯等大型上市櫃公司之周邊供應鏈，因其缺乏龐大資金購地自建，又欲提升企業形象之中小型企业。這些對象客戶以研發、設計、測試、成品組裝、與關鍵組件買賣為主。

(四) 本計畫區可創造就業機會依調查桃園市中壢工業區現況鄰近地區廠辦大樓，平均每人使用樓地板面積約為 40 平方公尺，依據上述資料可推估本案引進人數約 415 人(16,624.43/40=415)。

(五) 又依 105 年桃園市工業及服務業普查，本計畫區電腦、電子產品及光學製品製造業、電子零組件製造業之家數平均數產值，可創造之產值約 130-198 億元，帶動中壢區及桃園市的經濟發展。

貳拾貳、 實施進度

於 109 年 12 月 30 日舉行自辦公聽會。

序號	進度	109 年				110 年				111 年				112 年				113 年				114 年								
		6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	
1	購地、完成土地交割	■																												
2	建築師基地規劃設計/立體化書圖製作	■	■	■																										
3	工業區立體化審議(資格審查)				■																									
4	工業區立體化審議(行政初審)				■																									
5	工業區豎立告示牌/辦理地方公聽會					■																								
6	工業區立體化大會審查						■																							
7	完成立體化簽署相關協議書						★																							
8	撰擬都市更新事業計畫/建築師細部設計		■	■	■	■	■																							
9	送件/業主設置都更專案網站設置						★																							
10	自辦公聽會舉行					■	■	■																						
11	都市更新事業計畫修正+報核							■	■																					
12	都更處召開機關協調(視需要)								■																					
13	公開展覽、公聽會								■	■																				
14	幹事會議									■	■																			
15	聽證會											★																		
16	事業計畫核定公告												■	■																
17	申請拆除及建造執照(含都市設計審議)													■	■	■														
18	改良物殘價值補償														■															
19	申請更新期間稅捐減免														■	■														
20	地上物騰空拆除																■	■												
21	工程施工																	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
22	申請使用執照																										■	■		
23	送水送電																											■	■	

表 22-1-1 實施進度表

貳拾參、 相關單位配合辦理事項

無相關單位配合辦理事項。

未定稿，實際依核送專業計畫圖為準

貳拾肆、 其他應加表明之事項

無。

未定稿，實際依核送專業計畫圖為準

未定稿，實際依核送專業計畫圖為準