

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

北市	105年1月22日
不動產	
收文	第 10694 號

雲林縣政府 函

地址：64001雲林縣斗六市雲林路2段515號
承辦人：廖健男
電話：05-5522772
傳真：05-5361707
電子信箱：ylhg34102@mail.yunlin.gov.tw

台北市大安區安和路一段29號8樓

受文者：台北市不動產開發公會

發文日期：中華民國105年1月20日

發文字號：府城都二字第1050006162號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明四

主旨：本府訂於105年1月28日（星期四）舉辦「斗六機九附近地區更新單元都市更新招商及實施者甄選案」第一場招商說明會，歡迎踴躍參加並準時出席，請查照。

說明：

- 一、依據朱國華建築師事務所105年1月13日(105)朱建字第001號函辦理。
- 二、時間：民國105年1月28日（星期四）上午10:00時至12:00時。
- 三、地點：雲林縣政府第二辦公大樓五樓工策進會會議室（雲林縣斗六市雲林路二段515號）。
- 四、檢送斗六機九附近地區更新單元都市更新招商及實施者甄選案活動簡介企劃相關資料1份。

正本：斗六機九附近地區更新單元都市更新招商及實施者甄選案招商說明會邀請名單

副本：內政部營建署、朱國華建築師事務所、本府教育處、本府地政處、本府財政處、本府工務處、本府建設處、本府城鄉發展處

斗六機九附近地區更新單元實施者甄選案 招商說明會活動企劃

壹、招商說明會名稱

招商說明會名稱

【斗六機九附近地區更新單元都市更新招商及實施者甄選案招商說明會】

貳、招商說明會對象

全國有興趣投入土地開發投資之公司。

參、招商說明會目的

- 一、 藉由招商說明會之運作吸引潛在廠商的注意。
- 二、 藉由招商說明會讓潛在廠商瞭解本案開發優勢與利多進而產生投資興趣。
- 三、 招商說明會中除了說明本案可行性分析外，並闡述申請須知主要內容與條件，以令其知悉如何付諸行動。
- 四、 藉由招商說明會之雙向交流廣納潛在廠商之各種意見，作為本案後續更新作業的參考。

肆、活動時間

活動日期	活動時間
105年1月28日	10:00~12:00

伍、活動地點

雲林縣政府工業策進會會議室（雲林縣斗六市雲林路二段515號5F）

陸、活動內容規劃

一、 縣長、長官及貴賓致辭 → 【招商說明會正式開始】

邀請縣長、縣府長官及貴賓針對本案進行致辭，及簡介未來雲林縣都市更新政策之走向，讓與會業者了解縣府對於都市更新案之支持決心，及建立未來參與雲林縣其他都市更新案之信心。

二、 規劃團隊招商簡報 → 【招商說明會進入主軸】

由規劃團隊針對本案進行相關簡報，以本更新案簡介與發展潛力、相關實施者申請須知及注意事項簡介...等。期望透過簡報說明能誘發業者投資興趣，並將相關實施者申請須知及注意事項傳達給業者知悉。

三、 中場茶敘休息時間 → 【招商說明會中場休息】

招商說明會現場備有點心、水果及飲料供與會來賓及業者享用。中場茶敘休息時間目的在於讓業者聽完規劃團隊招商簡報後，可以在輕鬆悠閒的環境下與同業、官員或規劃團隊做想法意見上的交換，達到初步彼此了解的功能。

四、 招商說明會意見交流時間 → 【招商說明會 Q & A】

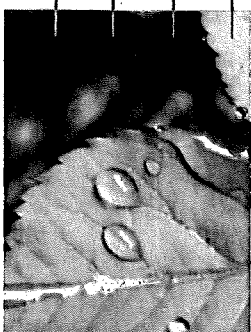
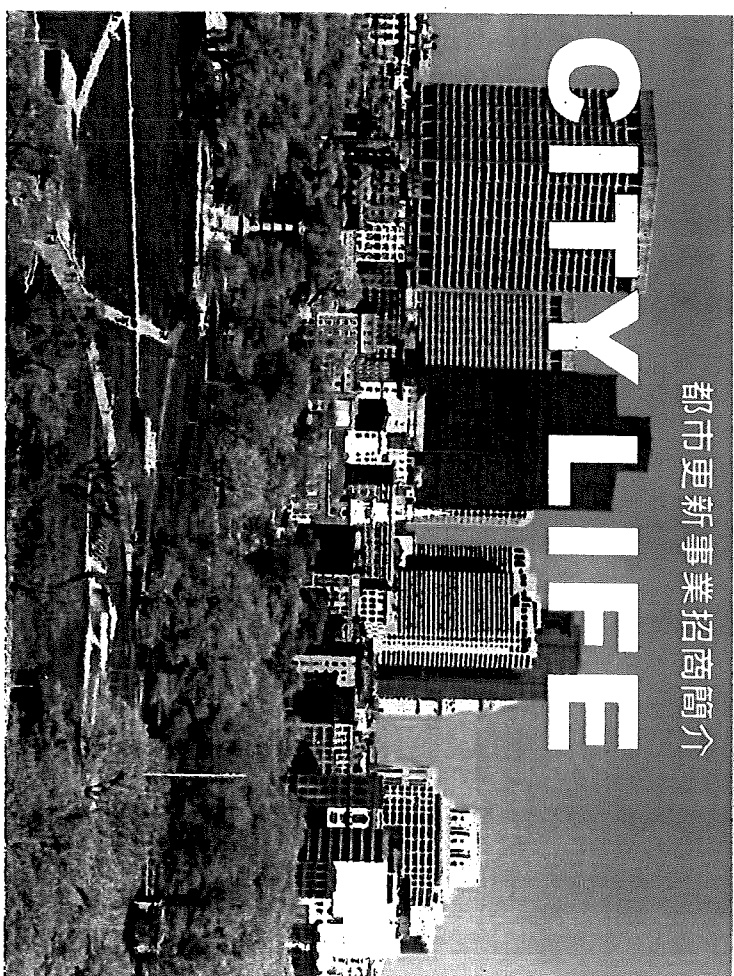
中場茶敘休息之後，緊接著進行招商說明會意見交流，讓與會業者可以自由發言及提問，並由縣府及規劃團隊針對業者的各項疑義直接進行答覆。期望可以藉由彼此的意見交流，縮短認知上的差距以提高業者的投資興趣。

NEW

雲林縣斗六市機九附近地區更新單元

都市更新事業招商簡介

CITY LIFE



主辦單位：雲林縣政府(城鄉發展處 都市計畫科 05-5522776)
承辦單位：朱國華建築師事務所 049-2393892



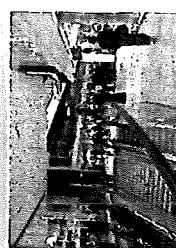
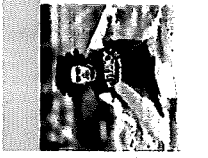
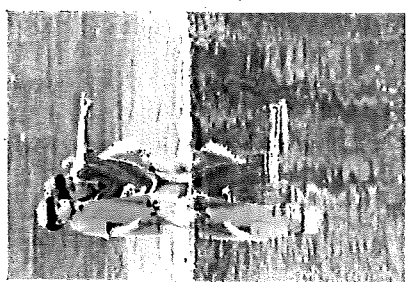
尋找一種新的生活
 引領一段新的風騷
 塑造一種新的場域
 影響一個新的世代
 種下一顆新的契機
 收穫一段新的生命

雲林縣 機九附近地區更新單元

公辦·民營
 甄選都市行動家

介紹

- 區位*交通
- 範圍*權屬
- 都計*期程
- 設計*量體
- 銷售*財務

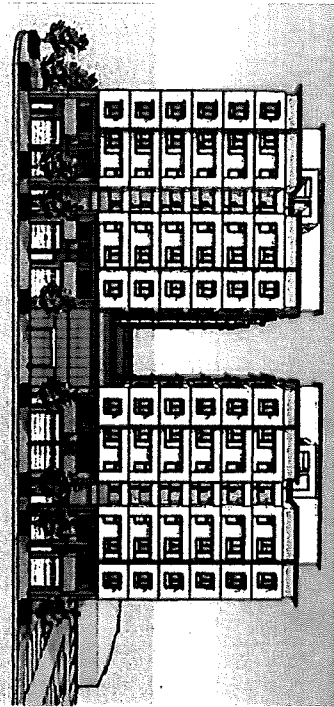
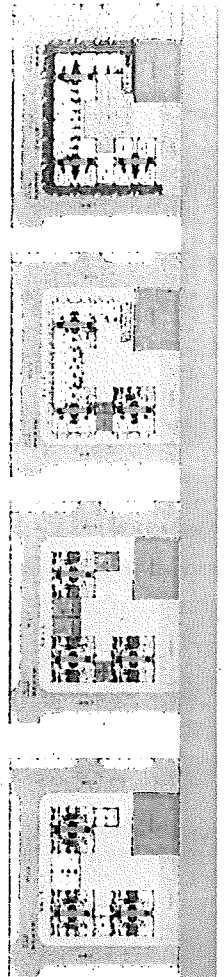


項目	金額(元)	說明
工程費用		
- 營造費用	413,029,168	預計興建集合住宅大樓112棟店舖住宅22戶與集合住宅大樓16戶，合計98戶
- 規劃設計監造費	4,934,347	依台灣省建築師公會調查標準計算
- 其他費用	2,582,935	含測量費、鑽探費、公寓大廈管理基金、空氣污染防治費、以及外撥水、電、瓦斯管線費
- 營造費用	4,650,382	包括整地與鋪面、植栽喬木灌木草地、遊樂設施及休憩空間廁所等編列半數經費 其他身取補助
- 規劃設計監造費	423,185	依非建築費之建造費用百分比法
- 其他費用	63,951	含測量費、空氣污染防治費等
小計	425,683,966	
權利變換費用		
- 地上物折遷補償費用	7,099,666	含折遷補償費(2,239,666元殘值)及安置費(預估30戶遷配戶之租金補貼18個月)依據雲林縣辦理公共工程建設改良物拆遷補償救濟自治條例評估
- 都市更新規劃費	5,850,840	含專業計畫及權屬計畫(依據台北市都市更新條例，並考慮地區因素折減六折)
- 不動產估價費	600,000	包括三家估價師事務所之更新前後價值評估
- 地籍整理費	1,917,174	更新前後建物滅失、土地分割或合併、建物所有權第一次登記、他項權利設定或註銷及權利變換期間之權利變更或特種之建物測量、土地復丈與登記規費
小計	15,467,680	

開發成本分析

項目	金額/效益(萬元)	內容
總銷金額	68,520	樓店與集合住宅大樓產品，停車位另外銷售未納入主建物或附屬建物中
更新專業費用	48,346	工程費用-權利變換費用。住宅大樓之工程造價中地下層以每坪10萬元評估，地上層以每坪8萬8千元評估。權屬費用參考台北市標準並折減後評估
權利變換價格	12,774	機關用地、住宅區、公園、道路、不包舍縣政府所持有之二手玩具館所在土地社教)及公25土地(部分)(更新前平均7.8萬/坪)
開發淨收益	7,400	總銷金額-更新專業費用-權利變換價格=開發淨收益
投資報酬率(對成本)	15.31%	假設產品完全銷售。(開發淨收益/更新專業費用)

開發效益分析

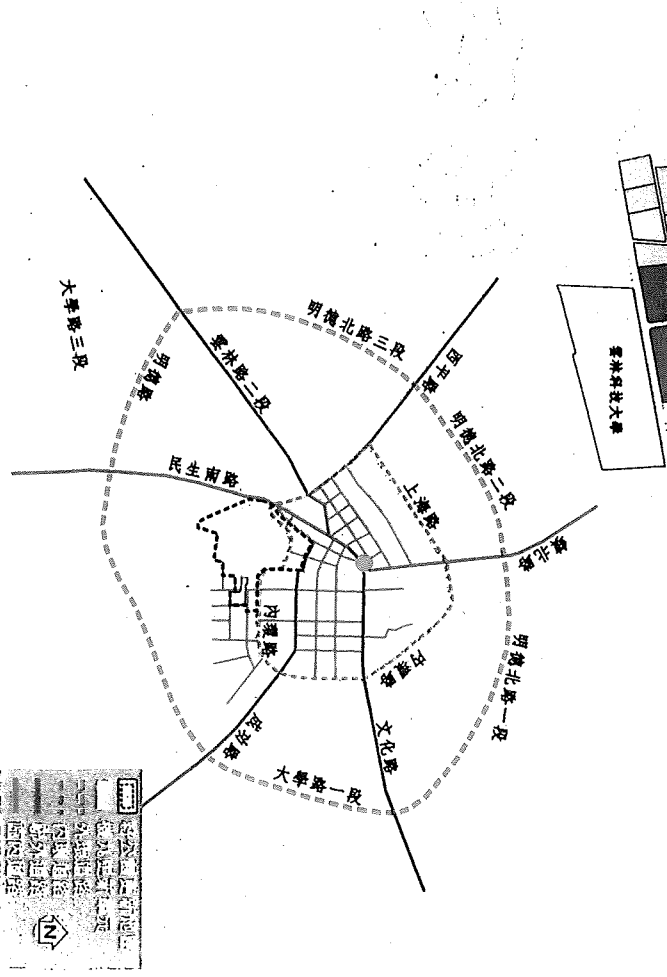
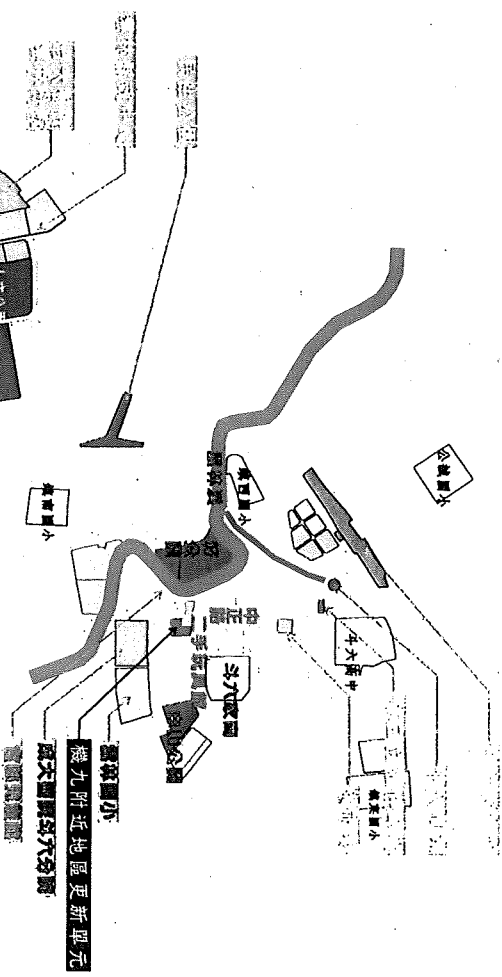


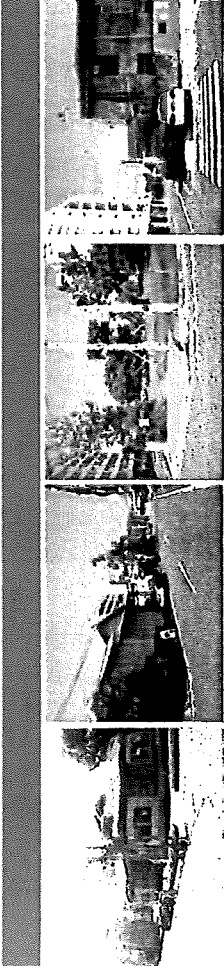
1+2樓店規畫面積(m²)

編號	面積	室內	附屬建物	小公設	大公設	小計	公設比
店舖 1	113.4	8.03		19.68	141.11	13.95%	
店舖 2	113.4	8.4		19.68	141.48	13.91%	
店舖 3	87.3	5.78		15.15	108.23	14.00%	
店舖 4	86.77	3		15.06	104.83	14.37%	
店舖 5	86.78	3		15.06	104.84	14.36%	
店舖 6	93.6	5.78		16.25	115.63	14.05%	
店舖 7	97.08	4.5		16.85	118.43	14.23%	
店舖 8	114	4.73		19.79	138.52	14.29%	
店舖 9	115.16	14.36		19.99	149.51	13.37%	
店舖 10	115.76	13.74		20.09	149.59	13.43%	
店舖 11	115.76	13.89		20.09	149.74	13.42%	
店舖 12	115.16	14.36		19.99	149.51	13.37%	
店舖 13	114	4.73		19.79	138.53	14.23%	
店舖 14	97.08	4.5		16.85	118.43	14.23%	
店舖 15	93.6	5.78		16.25	115.63	14.05%	
店舖 16	86.76	3		15.06	104.82	14.37%	
店舖 17	86.84	3		15.07	104.91	14.36%	
店舖 18	102.6	5.78		17.81	126.19	14.11%	
店舖 19	102.6	5.78		17.81	126.19	14.11%	
店舖 20	86.76	3		15.06	104.82	14.37%	
店舖 21	86.69	3		15.05	104.74	14.37%	
店舖 22	87.3	5.78		15.15	108.23	14.00%	
合計	2198.4	143.92		381.58	2723.90		

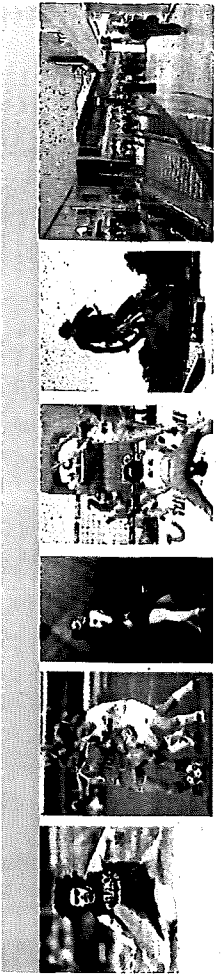
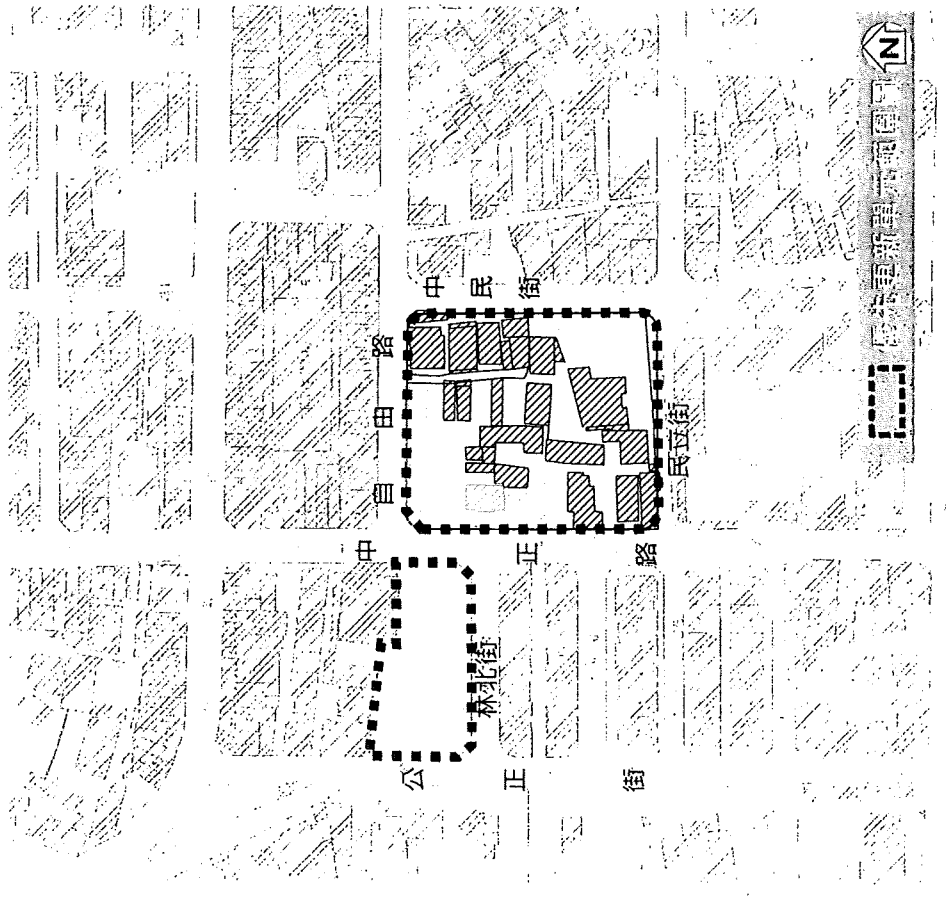
3-8樓住宅規畫面積(m²)

編號	面積	室內	附屬建物	小公設	大公設	小計	公設比
住 A	84.07	6.13	19.16	14.59	123.95	27.23%	
住 B	84.07	6.13	19.16	14.59	123.95	27.23%	
住 C	87.1	5.94	19.85	15.12	128.01	27.32%	
住 D	87.1	5.94	19.85	15.12	128.01	27.32%	
住 1	87.1	5.94	19.85	15.12	128.01	27.32%	
住 2	87.1	5.94	19.85	15.12	128.01	27.32%	
住 3	87.1	5.94	19.85	15.12	128.01	27.32%	
住 4	87.1	5.94	19.85	15.12	128.01	27.32%	
住 5	87.1	5.94	19.85	15.12	128.01	27.32%	
住 6	87.1	5.94	19.85	15.12	128.01	27.32%	
住 7	87.1	5.94	19.85	15.12	128.01	27.32%	
住 8	87.1	5.94	19.85	15.12	128.01	27.32%	
住 9	87.1	5.94	19.85	15.12	128.01	27.32%	
住 10	87.1	5.94	19.85	15.12	128.01	27.32%	
住 11	87.1	5.94	19.85	15.12	128.01	27.32%	
住 12	87.1	5.94	19.85	15.12	128.01	27.32%	
合計	1387.54	95.42	316.22	240.88	2040.04		



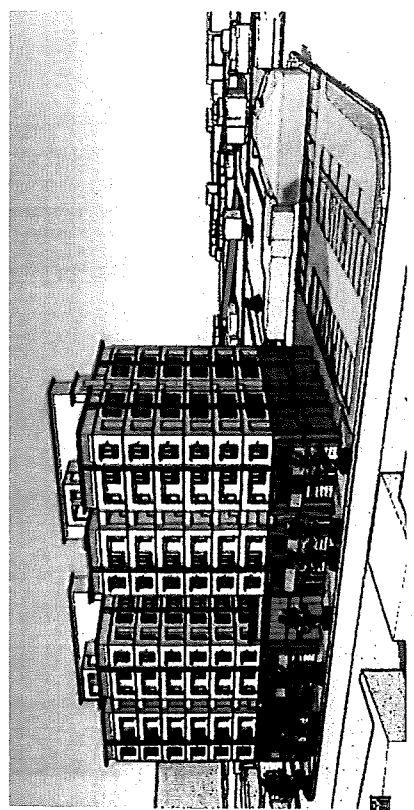


斗六機九附近地區更新單元位於成功零售市場南
 方與團管區司令部間之區塊，北以自由路，東為
 中民街，南為民立街，西側則為公正街所圍之完
 整街廓，面積範圍為9,119平方公尺；行政區域屬
 於公正里範圍。

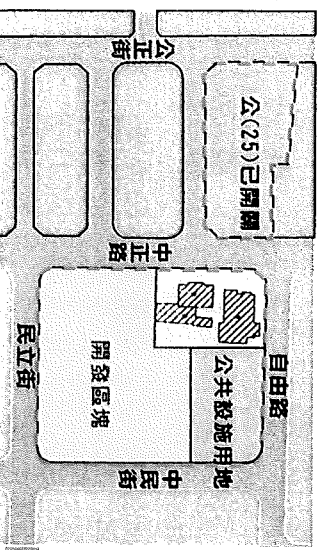


基地面積:	4072	建築面積上限:	2413.20
法定容積率:	60%	設計容積率:	1876.11
		(A)	
設計覆綠率:	46.65%	法定容積:	7239.60
法定容積率:	180%	(F)	
變更類型:(a1)		F	* 28.00% = 2027.09
爭執容積調整委	開放空	有效價值之乘數	容積率乘百分之二，但最高不得超過地
同底空	伸縮項目	容積係數	不得超過二點五，住宅區、文教區、商業區
面積	開放空		至容積增加百分之五以上，一級以下，
面積	開放空		
(a2)	活版印刷式開放空	* 1.50 ±	= 1191.28
	廣場式開放空	* 0.00 ±	= 0.00
容積率檢討	住辦(0.1, 治內)字第10331711號全移	F _{ratio} /	Base
	正、都市計畫法台灣省施行細則，第三十四	area	= 1.44 < 1.5, ok!
	條之二第一項第一款規定	*180%	
容積率檢上限	F _{ratio} =	10417.97	設計容積面積
地下一層	B1 3064.78	*	9248384.88-89= 10009.69
一層	B2 1821.51	*	1.00 = 3064.78
二層	B3 1656.43	*	1.00 = 1821.51
標準層(3-8)	B4 1260.6	*	1.00 = 1656.43
屋架一層	B5 215.61	*	6.00 = 1260.60
屋架二層	B6 222.69	*	1.00 = 215.61
屋架樓層:	B7 79.1	*	1.00 = 222.69
屋架安全屋頂	B8 68.27	*	7.00 = 553.20
容積率使用空間	B9 85.69	*	= 546.16
容積率面積			1.00 = 85.69
			* 9149183184185186187 = 15937.82
			4587.09 坪
			坪效
			3.75

開發量體計算



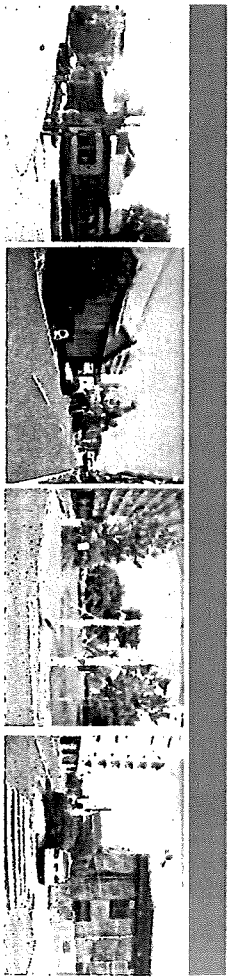
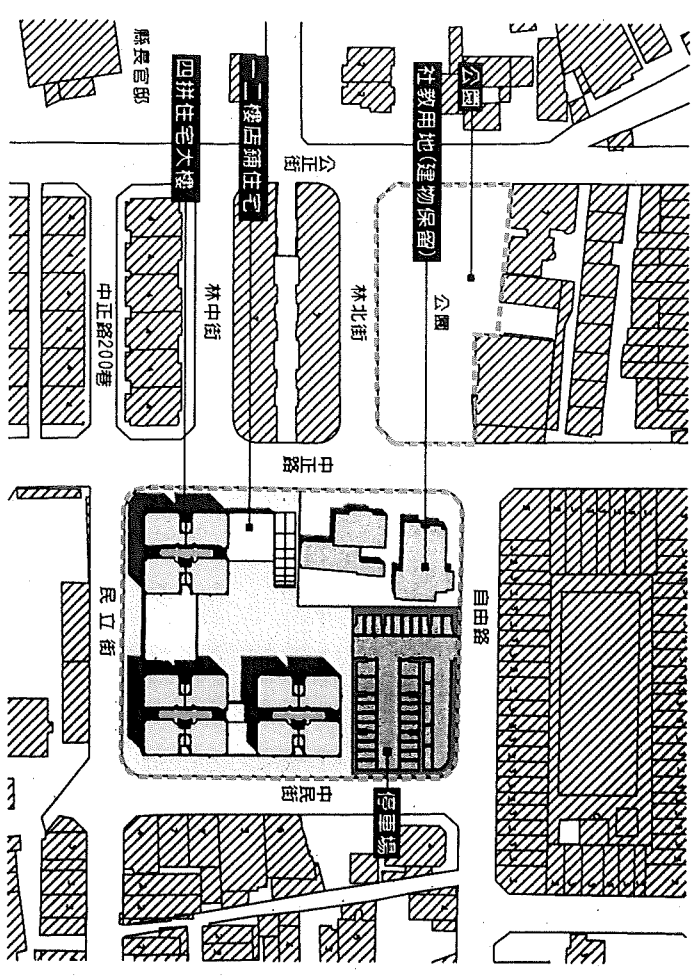
開發量體透視圖



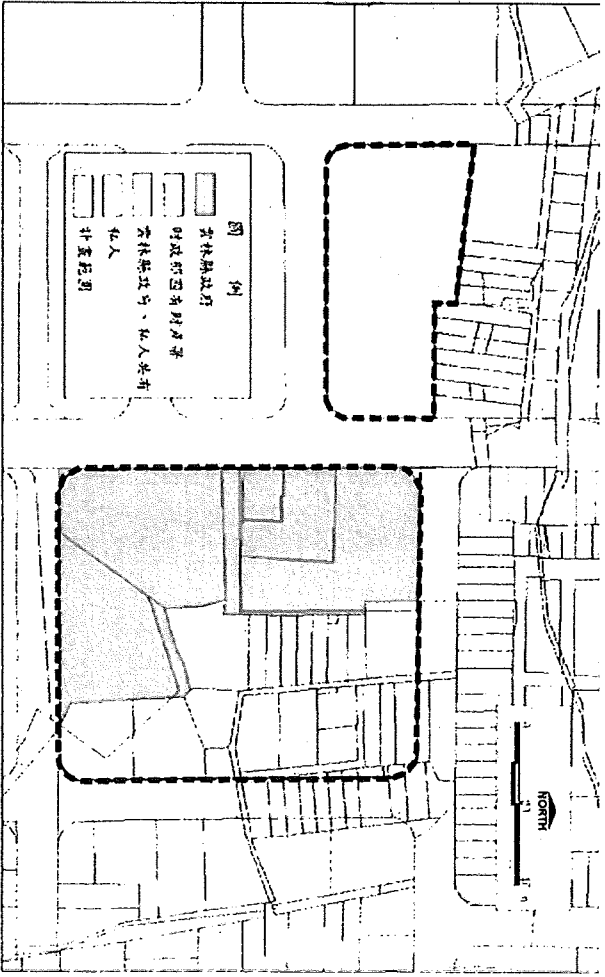
區段劃分方式

再發展構想

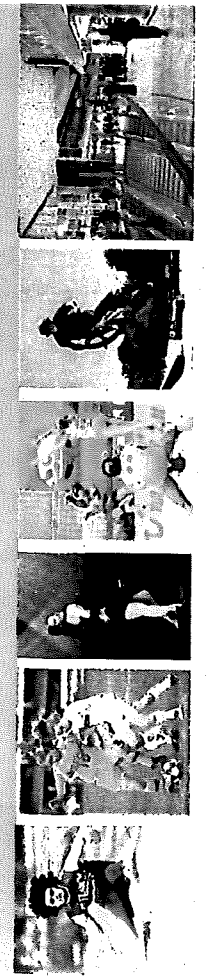
興建地下一層地上八層集合住宅大樓，一二樓店舖住宅22戶、三-八樓住宅72戶合計94戶，地下室平面停車58輛、機械停車40輛合計98輛。



本單元範圍內依地籍登載資料統計，土地地籍共44筆，所有權人共45人，其中公有2人，私有43人。土地權屬為私有之面積共0.3265公頃，占總面積35.80%；公有土地面積0.5854公頃，占總面積之64.20%。

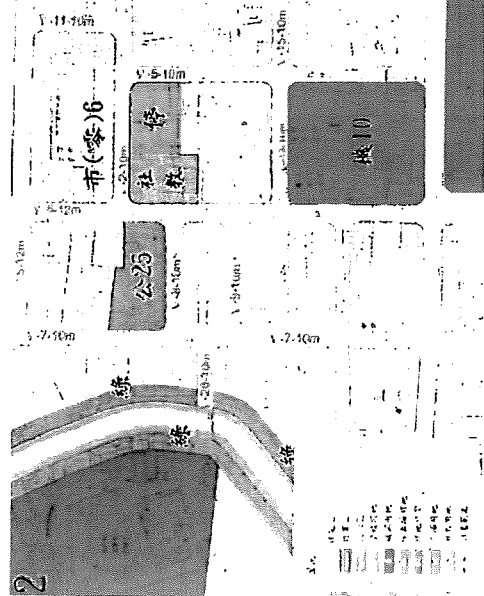


管理單位	面積(公頃)	百分比 (%)	備註
私人	0.2921	32.03	合計： 公有 0.5854公頃 佔 64.20%
財政部國有財產署	0.0090	0.99	
雲林縣政府	0.4014	44.02	私有：3265公頃 佔 35.80%
雲林縣政府、私人共有	0.2094	19.19	
合計	0.9119	100.00	



變更都市計畫圖

104.04.21內政部都市計畫委員會第849次會議紀錄決議。...准照本會專案小組初步建議意見及雲林 政府104.03.24府城都二字第1040039995號函送計畫、圖通過。

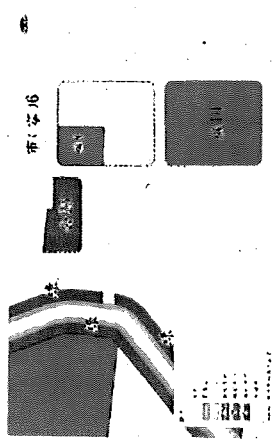


通過重點事項：

變更機關用地為住宅區部分及公園用地(公)25應一併以整體開發方式開發，並提供30%之公共設施用地。本變更案如採都市更新方式辦理開發時，應俟更新事業計畫核定後，主要計畫與細部計畫再行發布實施。

土地使用分區	面積(公頃)	百分比(%)
住宅區	0.4022	45.57
公園用地(公25)	0.2094	23.73
公共設施	0.1330	15.07
停車場用地	0.1380	15.63
小計	0.4804	54.43
合計	0.8826	100.00

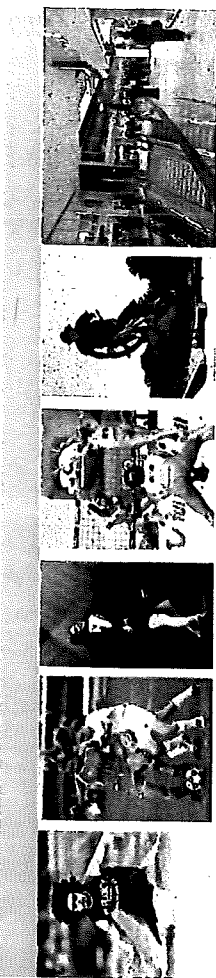
更新單元土地使用計畫面積表



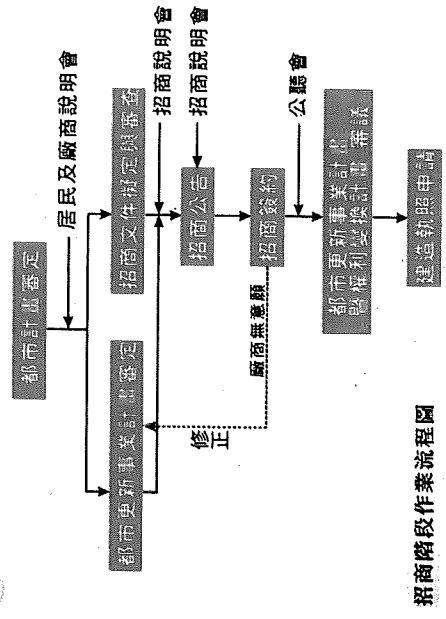
現行都市計畫

現行都市計畫土地用途：本更新單元住宅區依據「變更斗六(含大潭地區)都市計畫(土地使用管制要點通盤檢討)」之編定為住一，其建築率60%，容積率180%，另於「斗六都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」中圖變更案編定第十案範圍，並於變更計畫中訂有附條件開發之規定，其條件如下表。

案名	編號	原計畫面積(公頃)	新計畫面積(公頃)	位置	附帶條件內容
斗六都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)	10	0.74	0.578	計畫區東南部，第十與市(鄉)之間	變更機關用地為住宅區部分應以整體開發方式辦理，並提供40%之公共設施地，未變更之機關用地私有土地得納入前述整體開發方



招商階段作業流程图



招商階段作業流程图

