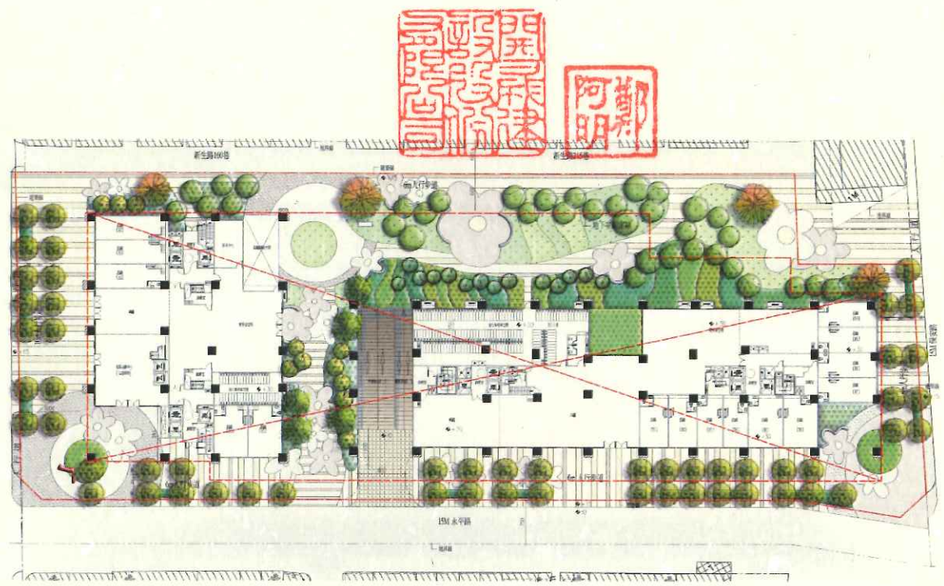
擬訂新北市永和區保福段661地號等208筆土地都市更新事業計畫案

北商城更字第1020005896號【公開展覽版】





實　施　者：開晟建設股份有限公司

規劃單位：衡邦工程顧問股份有限公司

設計單位：陳廷杰建築師事務所

中華民國102年08月

目　　錄

都市更新事業計畫申請書 ..... Ⅰ

都市更新事業計畫切結書 II

都市更新事業計畫委託書 III

新北市都市更新審議資料表 IV

都市更新暨權利變換自辦公聽會意見回應

更暨都設聯席預審專案小組意見回應

都市更新事業計畫說明書

壹、辦理緣起與法令依據 1-1

貳、計畫地區範圍 2-1

參、實施者 3-1

肆、計畫目標 4-1

伍、現況分析 5-1

陸、細部計畫及其圖說 6-1

柒、處理方式及其區段劃分 7-1

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 8-1

玖、整建或維護計畫構想 9-1

拾、申請獎勵項目及額度 10-1

拾壹、重建區段之土地使用計畫 11-1

拾貳、都市設計與景觀計畫 12-1

拾參、實施方式及有關費用負擔 13-1

拾肆、拆遷安置計畫 14-1

拾伍、財務計畫 15-1

拾陸、效益評估 16-1

拾柒、實施進度 17-1

拾捌、相關單位配合辦理事項 18-1

拾玖、其他應表明事項 19-1

附錄一　實施者證明文件 ..... 附錄 1

附錄二　住戶管理規約草約 ..... 附錄 4

附錄三　綠建築評估計算表 ..... 附錄 30

圖　目　錄

圖 2-1 更新單元地理位置圖(一) 2-2
圖 2-2 更新單元地理位置圖(二) 2-2
圖 2-3 更新單元位置示意圖 2-3
圖 2-4 更新單元地籍套繪示意圖 2-4
圖 2-5 更新單元地籍套繪圖(北側) 2-5
圖 2-6 更新單元地籍套繪圖(南側) 2-6
圖 2-7 更新單元地形套繪示意圖 2-7
圖 2-8 更新單元地形套繪圖(北側) 2-8
圖 2-9 更新單元地形套繪圖(南側) 2-9
圖 5-1 公、私有地分布狀況圖 5-14
圖 5-2 公、私有地分布狀況圖(一) 5-15
圖 5-3 公、私有地分布狀況圖(二) 5-16
圖 5-4 更新單元實測地形圖 5-23
圖 5-5 更新單元土地使用示意圖 5-24
圖 5-6 建物分布與門牌位置示意圖 5-25
圖 5-7 更新單元建築物結構示意圖 5-26
圖 5-8 更新單元合法建物及其他土地改良物分布圖 5-27
圖 5-9 更新單元及附近土地使用現況照片圖 5-29
圖 5-10 更新單元附近 500 公尺範圍內公共設施用地分布圖 5-30
圖 5-11 基地周邊道路現況示意圖 5-31
圖 5-12 大眾運輸路線及站位示意圖 5-32
圖 5-13 基地周邊路外停車場位置示意圖 5-33
圖 5-14 基地周邊人行道現況示意圖 5-33
圖 5-15 新北環河快速道路相關位置圖 5-34
圖 5-16 基地汽機車進場主要動線規劃示意圖 5-34
圖 5-17 基地汽機車離場主要動線規劃示意圖 5-35
圖 5-18 更新單元周邊房地產案例分布示意圖 5-37
圖 6-1 變更後分區地號分割面積示意圖 6-2
圖 6-2 更新單元土地使用分區區位圖(現行都市計畫) 6-3
圖 6-3 更新單元土地使用分區區位圖(變更都市計畫) 6-4
圖 7-1 更新單元區段劃分圖 7-3
圖 8-1 區內公共設施位置及範圍圖 8-2
圖 10-1 基地退縮建築及街角廣場面積計算圖 10-5
圖 10-2 提升都市防災性能檢討 10-10
圖 10-3 地下室開挖面積檢討 10-11
圖 11-1 新北市都市更新審議原則廢改道示意圖 11-1
圖 11-2 擬申請廢止現有巷道區位示意圖 11-2
圖 11-3 鄰房占用計算示意圖 11-4
圖 11-4 建築線指示圖 11-6
圖 11-5 基地面積計算圖 11-8
圖 11-6 建築面積計算圖 11-9
圖 11-7 地下 6 層平面圖 11-10
圖 11-8 地下 5 層平面圖 11-11
圖 11-9 地下 4 層平面圖 11-12
圖 11-10 地下 3 層平面圖 11-13
圖 11-11 地下 2 層平面圖 11-14
圖 11-12 地下 1 層平面圖 11-15
圖 11-13 地上 1 層平面圖 11-16
圖 11-14 地上 1 層面積計算圖 11-17
圖 11-15 地上 1 層夾層平面圖 11-18
圖 11-16 地上 2 層平面圖 11-19
圖 11-17 地上 2 層面積計算圖 11-20
圖 11-18 地上 3 層平面圖 11-21
圖 11-19 地上 4~5 層平面圖 11-22
圖 11-20 地上 3~5 層面積計算圖 11-23
圖 11-21 地上 6~29 層平面圖 11-24
圖 11-22 地上 6~29 層面積計算圖 11-25
圖 11-23 屋突 1 層平面圖 11-26
圖 11-24 屋突 2 層平面圖 11-27
圖 11-25 屋突 3 層平面圖 11-28
圖 11-26 屋突頂版平面圖 11-29
圖 11-27 西南向立面圖 11-30
圖 11-28 西北向立面圖 11-31
圖 11-29 東南向立面圖 11-31
圖 11-30 東北向立面圖 11-32
圖 11-31 橫向剖面圖 11-33
圖 11-32 縱向剖面圖 11-34

圖 11-33 高層建築物檢討圖 11-35
圖 11-34 防災計畫圖 11-38
圖 11-35 消防救災剖面示意圖 11-39
圖 11-36 消防救災平面圖 11-40
圖 11-37 緊急避難及災後安置收容場所位置分布圖 11-41
圖 12-1 永和大陳義胞地區更新單元劃定構想示意圖 12-1
圖 12-2 大陳義胞地區七區總配置示意圖 12-2
圖 12-3 都市設計示意圖 12-3
圖 12-4 全區配置意象說明圖 12-4
圖 12-5 量體配置計畫圖 12-5
圖 12-6 視覺景觀模擬圖 12-6
圖 12-7 屋脊裝飾物設置說明 12-7
圖 12-8 建築物外牆材質及色彩計畫 12-8
圖 12-9 日夜間透視圖 12-9
圖 12-10 人車動線設計圖 12-10
圖 12-11 自行車動線設計圖 12-11
圖 12-12 出入口動線規劃圖 12-12
圖 12-13 景觀平面配置圖 12-14
圖 12-14 景觀剖面圖(1) 12-15
圖 12-15 景觀剖面圖(2) 12-16
圖 12-16 景觀剖面圖(3) 12-17
圖 12-17 景觀剖面圖(4) 12-18
圖 12-18 喬木植栽、透水鋪面剖面圖 12-19
圖 12-19 喬木植栽種類圖 12-20
圖 12-20 綠覆率面積檢討圖 12-21
圖 12-21 綠化率面積檢討圖 12-22
圖 12-22 不可綠化面積檢討圖 12-23
圖 12-23 屋突一層綠化面積檢討圖 12-24
圖 12-24 鋪面配置計畫圖 12-25
圖 12-25 景觀夜間照明示意圖 12-26
圖 12-26 透水面積檢討圖 12-27
圖 12-27 綠建築規劃示意圖 12-30

表　目　錄

表 5-1 更新單元土地權屬清冊.....5-2
表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊.....5-10
表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....5-13
表 5-4 同意參與都市更新事業計畫統計表.....5-13
表 5-5 更新單元內土地使用現況表.....5-17
表 5-6 更新單元內合法建築物現況綜理表.....5-18
表 5-7 更新單元內其他土地改良物現況綜理表.....5-19
表 5-8 更新單元內占有他人土地之舊違章建築戶現況綜理表.....5-21
表 5-9 更新單元 1000 公尺範圍內公共設施統計表.....5-30
表 5-10 基地周邊主、次要道路幾何特性一覽表.....5-32
表 5-11 基地周邊公車站位路線資訊表.....5-32
表 5-12 公車路線起訖及班距資訊表.....5-32
表 5-13 基地周邊路外停車場資訊表.....5-33
表 5-14 更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....5-36
表 6-1 永和都市計畫歷次通盤檢討綜整表.....6-1
表 6-2 永和都市計畫土地使用分區面積綜整表.....6-1
表 6-3 更新單元內土地使用分區面積統計表.....6-1
表 7-1 更新單元重建區段對照表.....7-1
表 7-2 協助開闢計畫道路土地清冊.....7-2
表 10-1 捐贈公益設施容積獎勵計算表.....10-1
表 10-2 計畫道路公告現值計算表.....10-2
表 10-3 協助開闢公共設施容積獎勵計算表.....10-3
表 10-4 夜間照明申請容積獎勵計算表.....10-3
表 10-5 租占戶面積統計表.....10-6
表 10-6 更新單元申請都市更新建築獎勵容積項目、額度及比例綜理表.....10-7
表 11-1 更新後計畫使用強度及面積檢討表.....11-5
表 11-2 建築面積檢討表.....11-7
表 11-3 高層建築物檢討表.....11-36
表 11-4 都市計畫消防救災動線暨空間核定表.....11-39
表 14-1 合法建物拆遷補償費用明細表.....14-3
表 14-2 合法建築物拆遷安置費用明細表.....14-5
表 14-3 其他土地改良物拆遷補償費用明細表表.....14-7
表 14-4 更新費用單價計算表.....14-14
表 14-5 占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表.....14-14
表 14-6 占有他人土地之舊違章建築戶價值明細表.....14-15
表 14-7 占有他人土地之舊違章建築戶現金補償明細表.....14-17
表 15-1 都市更新事業實施總成本表.....15-1
表 15-2 建築規劃設計費表.....15-2
表 15-3 營建費用表.....15-2
表 15-4 拆除更新前原建築物所需繳納空污費表.....15-2
表 15-5 興建建築物所需繳納空污費表.....15-2
表 15-6 公寓大廈公共基金表.....15-2
表 15-7 更新單元內土地公告現值表.....15-4
表 15-8 更新後總銷金額估算表.....15-8
表 15-9 現金流量表.....15-10
表 16-1 計畫效益評估說明表.....16-1
表 17-1 預估實施進度表.....17-2

「擬定新北市永和區保福段 661 地號等 208 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新暨權利變換自辦公聽會

開會時間：102 年 04 月 26 日 (星期五) 下午七時整

開會地點：新北市永平高級中學中正體育館(永和區永平路 205 號)

單位	項次	意見內容	意見與書函回應與說明	參考頁次
各單位意見				
新北市政府財政局	一	讓售的時機點目前已經跟更新處進行研議中，會以各位權益考量最好的時間點開放承購，屆時也會公告通知。	遵照辦理。	-
	二	有關售價的部分，依照現行規定，市有財產處分的價格必須經過市有財產管理委員會的審議通過，最終的價格目前仍無法告知，目前估價師的數據是參考的數據，實際數據經審議通過後會公告周知。	-	-
新生路182巷11號(所有權人陳和坦，兒子陳志豪代表發言)	一	我們地主應該是跟政府簽約還是跟開晟簽約?就算是跟開晟簽約，也希望政府應該要負責將本案更新完成，不要產生像文林苑的結果，只要有不同意戶就不能更新，應該要能盡力推動下去。	公辦都市更新案之事業計畫原無同意門檻之規定，為確保本案都市更新事業順利推動，已於契約文件中載明代為拆除相關規定，市府與實施者會盡全力協調，以期本案仍順利推動。	-
	二	請問租用戶的土地條件應該如何分配?違章加蓋的房屋要如何分配。	1. 新北市市有地上之私有合法建築所有權人(市有地承租戶)，於與土地所有權人(新北市政府)區分價值後，依其應分配權利價值，如達到 8,481,296 元，即可自由選擇分配住宅單元、店舖單元及車位；如未達 8,481,296 元，為維護市有地承租戶未來申請購買市有地後所具有之選配權益，新北市政府於選配期間瞭解市有地承租戶選配意願後(市有地承租戶與實施者有協議者，實施者提供協議選配內容供新北市政府參考)，由新北市政府參考其意願選配。如未達 8,481,296 元，且與實施者無協議者，則領取補償金。 2. 新北市市有地上之違章建築租用戶(市有地承租戶)，為維護新北市市有地承租戶未來申請購買市有地後所具有之選配權益，新北市政府於選配期間瞭解市有地承租戶選配意願後(市有地承租戶與實施者有協議者，實施者提供協議選配內容供新北市政府參考)，由新北市政府參考其意願選配；與實施者無協議者，於事業計畫審竣後如承購市有土地，則由財政局選配單元中或實施者分回部分中選配；如不承購市有土地，則領取補償金。 3. 新北市市有地上之違章建築占用戶(無土地租約)，需經選配及公開抽籤程序結束後，就未被選配之住宅單元、店舖單元及車位進行選配，由實施者訂定期限協議分配位置、繳納金額與期限；如無協議者，則領取補償金。	-

新生路 160 巷 3 弄 16 號(所有權人陳春夏)	一	相信開晟會對本案負責，考量我們大陳居民的狀況，比較不會有不合理的狀況，相關的補償費也會顧及各位的權益。	分配的協議於歷次說明會皆有公開說明，相關的保障承諾是不會改變的，未來皆可就本案權利變換結果或協議的條件擇優分配。	-
新生路 182 巷 17 號(所有權人蘇學宏，孫子蘇倉志代表發言)	一	估價師估的建物平均單價是否太低	更新後每坪 43.2 萬是平均價格，售價對區位坪數的大小都會有不同的反應，同時高低樓層也會有影響，都會因為每一戶的個別條件優劣來評估。	-
	二	希望共同負擔比例可以降低到 50%以下	共同負擔比例涉及容積獎勵值、售價等內容，未來都還會有變動，也會經過新北市都市更新審議委員會就相關數字進行審查。本案為策略性再開發地區，為爭取容積超過 50%的獎勵，需要依規定捐贈都市更新基金，另外本案也有法定容積 39%的容積移轉，這些成本都在共同負擔內，相關費用也都依照新北市政府的提列標準計算。	-
	三	希望可以取消 110%的選配限制。	為避免造成鉅額差額價金產生，其選配單元之價值以不超過其應分配權利價值之 110%內為原則，多出或不足部分，則互為找補。	-
	四	B1、C1、C9 戶是三房兩廳一衛，扣掉陽台後大約二十坪，其中衛浴的管道間設置在室內，是否可調整至陽台，並且設置隔柵，方便未來維修。	在符合建築法令前提下，衛浴管道間可配合進行調整。	-
環河西路 129 號(所有權人張春生)	一	所有的更新案都可以由實施者自己找估價師，唯有這個案子的估價師是透過公開抽籤徵選的，所以在估價上可以說是比較公正的。	-	-
	二	希望案子審議越快越好，最近四川的地震事件讓我很緊張，我們的房子過去只是簡陋的蓋起來，裡面大多數的房子都是這種極為不安全的狀態，所以希望大家能夠好好想一想，盡快達到共識。	-	-
	三	建議我們自己可以組成相關的更新促進委員會，因為畢竟目前仍然有人不認同實施者，未來也會影響推動的時程，如果可以藉助我們自己的力量，同心協力，協助開晟建設，盡快完成我們這個更新案。	-	-
新生路 172 號(所有權人傅金華)	一	請問 ABC 三棟中電梯的數量。	A 棟有六部電梯，B 棟跟 C 棟各有三部電梯，A 棟的設計是兩棟連結在一起，單元數比較多的狀況下才設計六部電梯。	-
永平路 364 號(所有權人張瑞佳)	一	請問向新北市承購土地的金額大約是多少?什麼時間可以讓我們購買?	1. 讓售的時機點目前已經跟更新處進行研議中，會以各位權益考量最好的時間點開放承購，屆時也會公告通知。 2. 依照現行規定，市有財產處分的價格必須經過市有財產管理委員會的審議通過，最終的價格目前仍無法告知，目前估價師的數據是參考的數據，實際數據經審議通過後會公告周知。	-

新生路 215 巷 4 弄 10 號(所有權人 廖承宗)	一	請問總銷坪是多少?	本案二樓以上住宅部分為 28,551.02 坪，店面為 419.07 坪，總共為 28,970.09 坪，惟仍應以市府最後審議核定為準。	-
新生路 237 巷 14 號(所有權人胡瑞麗)	一	需要過多少門檻才可以開始拆遷?	公辦都市更新案之事業計畫原無同意門檻之規定，為確保本案都市更新事業順利推動，已於契約文件中載明代為拆除相關規定，市府與實施者會盡全力協調，以期本案仍順利推動。	-
	二	如果選定房子，未來想要換可以嗎?	在不影響其他相關權利人之權益下，可與實施者協議。	-
	三	這邊的環境真的很不好，但因為周邊的環境有公園、學校，捷運也準備要蓋了，所以也都沒有搬走，希望可以趕快進行更新。	-	-
第三區住戶	一	廢巷後的土地權屬是屬於開晟還是新北市政府的?	擬廢巷土地的產權主要都是新北市政府的，範圍內巷道都是住宅區的土地，可以按照其權利價值比例分配更新後房地。	-
	二	請問樓上的使用面積大約多少?	本案地上層面積約 77,951.57 ㎡(約 23,580.35 坪) ，惟仍應以市府最後審議核定為準。	-
新生里郭善福里長	一	有居民去問公告地價一坪大約 37 萬，如果要加三成的話不到 50 萬，剛看現在估價師提供的價格大約要 75 萬以上，希望政府能夠盡量降低售價。	依照現行規定，市有財產處分的價格必須經過市有財產管理委員會的審議通過，最終的價格目前仍無法告知，目前估價師的數據是參考的數據，實際數據經審議通過後會公告周知。	-
	二	182 巷 15 號還有 160 巷 1 弄 18 號雖然房屋已經倒了，但住戶還是很希望有補償。	建物的部分以補償辦理，有登記的部分是一坪三萬，無登記的部分一坪兩萬，以測量結果為主。	-
金議員介壽	一	我們幾位議員在過去周縣長的時代極力爭取這個地區的更新，並且讓租用戶可以優先承購土地，現在也透過公開招標的方式甄選出實施者來協助大家更新，希望各位鄉親也能考量到自己的下一代，有一個更好的生活環境。	-	-
	二	目前同意的住戶也達到七成了，希望能夠藉助大家的力量，讓這個地方趕快改善。	-	-
	三	第二單元算是起頭，並非七個單元一起更新，如果未來七個單元全部更新完成，價值當然也會相當好，未來我們絕對會努力推動，協助讓永和變得更好。	-	-
連議員斐瑱	一	剛聽董事長說現在同意戶已經到七成，在這樣的時間內真的很不容易，但是後面要完成這三成一定會更困難，需要靠大家的力量協力完成。	-	-

	二	區域的平均行情是不能直接看出個案的行情，如果鄰近的環境不好不夠完善，當然我們目前的房價也會受到影響，所以目前最大的課題應該是集中在如何讓案子成功。	-	-
	三	全國目前也只有新北市這個專案有這麼好的機會，目前政策的趨勢是要限縮容積，所以未來可能不會有機會像現在這樣好的條件，目前大陳地區內幾乎沒有通過相關建築安全審查的房子，而更新後的房子是一定被要求要符合相關公共安全的規定，而且現在公聽會提的數據都要再送到新北市政府進行審查，為各位的權益進行把關，各位也要自己站出來，維護自己更新的權益。	-	-
許議員昭興	一	當初估價師甄選的時候，實施者也有提供三家估價師進行抽籤，結果是實施者的三家都沒有抽中，所以這樣公開抽籤徵選出來的估價師應該是公正的。	-	-
	二	公辦都更目前在新北市是唯一的一件，而且又因為是政府主辦，比一般建商辦的更新可說更有公信力，請新北市政府也要嚴格把關。	-	-
	三	目前政策的趨勢就是容積的上限都會調降，所以就算現在這個單元更新完成，但並不保證未來其他單元更新能夠享有現在同等的條件，而捷運萬大線目前也已經有規劃了，如果未來房子蓋好了，再搭配捷運的效益，相對也可以產生很好的價值。	-	-
專家學者 曾教授漢珍	一	建議各位可以由彼此間較為了解更新的住戶集結起來，以正面的態度來促使本案比較順利的推動，尤其是這個案子未來在更新後，還可以保有原來的周邊鄰居，大家還是一起共同生活。	-	-
	二	對建設公司來講，當然也會希望房價越高，但是房價要高，除了自己的環境品質，大環境的因素也很重要。	-	-
	三	建議公共服務空間可以考量三棟都連通起來。	目前規劃為A、B、C三棟之二層皆有管委會使用空間，其中B、C棟之使用空間已規劃為連通式空間。	-
	四	另外這個案子因為獎勵的上限比較高，也才可以有比較好的條件做規劃，也希望各位要珍惜這樣的機會。	-	-
	五	如果可以透過大家在更新過程中的參與，規劃出更符合大家需求的空間，相信將來一定會更有價值。	-	-

	六	都市更新是一個比較漫長的過程，風險是會有的，有一些是實施者先期必須投資的金額，未來的狀況沒有人可以預期，實施者也會希望能夠盡快的完成減少風險，希望大家可以團結起來，把握這次機會，好好跟實施者互動，規劃出更適合各位的空間環境。	-	-
專家學者 宋教授立垚	一	都市更新是政府的美意，以都市發展的觀點來看，房子舊了是需要再整理，更新的機會並不是每個人都可以遇到，尤其又是公辦的更新案，更具有保障，希望各位好好把握這次的機會。	-	-
	二	有一些更新案中的住戶以為等的越久才同意，建設公司給的條件會越好，在政府的監督之下，是不可以有這樣的狀況，如果是這樣的建商，相信更新也無法做好。	-	-
	三	建議住戶可以自己團結起來，主動了解更新的內容，才有良好的溝通，才不會在有誤會的狀況下，影響了更新案的推動，讓自己的家人早點有新房子可以住，呼籲大家支持剛剛住戶張老師所提的合作行動，大家團結早日改善環境，後面的案子陸續跟著推動，自然這個地方的價值就會提升。	-	-

「擬訂新北市新北市永和區保福段 661 地號等 208 筆土地都市更新事業計畫案」都更暨都設聯席預審專案小組

依據新北市政府城鄉發展局北城更推字第 1020000988 號函審查意見回應

開會時間：102 年 01 月 30 日 (星期三) 上午九時整

開會地點：新北市政府 11 樓 1122 會議室

單位	項次	意見內容	意見與書函回應與說明	參考頁次
各單位意見				
財政部國有財產署北區分署（書面意見）	一	經查本案更新範圍內本署經管保福段 892 地號國有土地，面積 26 平方公尺，占更新單元總面積比例為 0.25%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第 7 點第 2 項規定，得於都市更新事業計畫核定後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 11 點第 1 項規定，依處理原則第 7 點第 2 項規定得讓售實施者之國有土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。爰請　貴局責成實施者將前述國有土地處理方式登載於事業計畫書適當章節內。	遵照辦理。	-
	二	次查更新單元北側建築線內未登錄土地（住宅區）已納入本案更新範圍，依新北市中和地政事務所 102 年 1 月 11 日新北中地測字第 1023610139 號函（副本諒達）略以，業辦理新登錄地為保福段 1460 地號完竣，面積為 57.52 平方公尺（事業計畫書內預估為 47.41 平方公尺)，本分署刻正辦理申請登記為本署經管之國有土地等事宜，故倘該未登錄地登記為本署經管，國有土地面積合計為 83.52 平方公尺，占更新單元總面積比例為 0.81%，國有土地將依前述規定辦理。	原未登錄土地改以國有土地登載，登載面積依謄本面積 57.52 平方公尺。	P5-1
市府交通局（書面意見）	一	請依建築物交通影響評估準則檢討提送交評審查。	遵照辦理。	-
	二	報告書 3-13 頁，請補充現況照片以利參閱。	遵照辦理；已補充圖 5-9 之現況照片說明。	P5-29
	三	請補充本基地現況周邊道路配置，另請說明本案周邊是否有其他開發案，及其車道出入口位置。	遵照辦理；目前本案鄰近並無其他相關開發案。	-
	四	報告書 5-16 及 5-17 頁進出動線部分，請依現場標誌標線行駛。	遵照辦理；已補充圖 12-12 之出入口動線規劃說明。	P12-12

	五	本案 1 樓規劃店鋪，建議檢討未來實際使用需求，規劃貨車裝卸車位，避免上下貨物臨停造成交通衝擊。	遵照辦理；本案停車位之規劃及設置數量皆符合新北市都市設計審議要點等相關法令規定。	-
市府財政局（書面意見）	一	報告書 P19-2，選配原則順序為私有土地所有權人及權利變換關係人及舊違章建築戶選配完成後，尚未選配部分由本府與實施者協議選配，此選配原則影響本府權利，應改由與私地主所有權人及權利變換關係人共同選配，位置重複時則公開抽籤，若主辦機關對於本案有政策上考量因素，選配原則可提請會議上作討論。	遵照辦理；國有土地及市有地無租用戶部分之土地，由財政部國有財產署及新北市政府依其應分配權利價值，自由選擇分配住宅單元、店鋪單元及車位。	-
	二	報告書 P18-1，實施者建議讓售後仍同意以維持原有安置占用他人土地之舊違章戶獎勵，是否符合法規規定，請更新處表示意見。	-	-
	三	報告書 P10-9，實施者擬申請 39%容積移轉，依新北市市有不動產參加都市更新處理原則第 11 點規定，爰請實施者提出容積移轉前後財務分析試算。	本案報核時共同負擔比例以 55.29%申請，如扣除容積移轉成本，共同負擔比例約為 53.18%。	-
	四	報告書 P7-1，「其餘公有地以區內容移辦理，並參與權利變換方式」似有誤，請修正。	配合修正，已將本段文字移除。	-
	五	經查對本件都市更新事業計畫報告書Ｐ5-21 頁（四）占有他人土地之舊違章建築戶資料與本局現存租占戶資料，該報告書所載編號 1、2、8、10、30、32、43、44、45 號之所有人/現住戶姓名與承租人姓名不同；編號 13 建物門牌號碼漏失新生路 180 號；編號 23 坐落地號應為 730 地號，前述資料於開會時提供予實施者(開晟建設股份有限公司)人員，並再與其確認資料之正確性。	遵照辦理，已依財政局提供清單進行調整修正；已檢附本案市有地租占戶清單乙份於附件冊供參。	附件冊(二)
	六	次查報告書Ｐ18-1 頁有關相關單位配合辦理事項，有關市有地讓售一節中，第(一)項建議修正為本案事業計畫核定前，請本局依據『永和新生地(大陳義胞社區附近地區)都市更新案市有土地讓售作業原則』協助辦理市有地承租戶土地讓售相關事宜；第(二)項有關實施者提出『市有地以優惠價格讓售予租占用戶』之安置方案，其優惠價格建議以土地公告現值加四成核計一事，按現行法令規定與實務作法，市有土地之讓售價格應查估市價後，提請本府市有財產管理委員會審議通過，爰建議修正。	本項建議僅供參考，實際市有土地之讓售價格仍以市政府審議通過結果為準。	-
	七	另報告書 P18-1、19-3 頁中內容部分提及市有地租「占」戶申請購買市有地一事，惟按現行規定承租戶方可申購市有地，爰建議修正為市有地承租戶。	配合修正。	-

市府水利局	一	新生溝目前已廢溝，應不需維持留設。	-	-
本局都市設計科	一	本案報告書中之各項法規檢討對照表所標註之參照頁面多所錯誤，請設計單位修正。	遵照辦理，已依相關法規修正。	-
	二	請設計單位檢附本案所設置之公共服務空間面積計算式及內部傢俱配置圖說，並於平面圖面說中以色塊方式標示。	本案無檢討公共服務空間。	-
	三	本案一樓公共服務空間與入口門廳設置位置重疊，與都審原則規定不符(公共服務空間不得兼作入口門廳使用)，且亦須檢附其空間之家俱配置圖說，請設計單位修正。	本案無檢討公共服務空間	-
	四	本案實際設置之汽車停車位數量為 715 輛，總戶數為 818 輛，未達都審原則之一戶一汽車位標準，請設計單位修正。	遵照辦理，已修正為總戶數 722 戶，實設汽車停車位 724 部(含法定停車位 519 部)，符合都審原則之標準。	P11-3、P11-7
	五	請設計單位依據建築技術規則無障礙建築物篇及新北市建築物機車停車空間設置要點內容，檢討本案應設之無障礙汽機車停車位數，並檢附其檢討計算式。	遵照辦理，已依相關法規修正，併同於圖 11-7~圖 11-12 補充車位檢討計算式。	P11-7~P11-12
	六	本案地面層汽機車坡道寬度分別為 5.9m 及 3m，合計為 8.9m，已超過都審原則規定之人行步道開口 8m 寬度限制，請設計單位修正。	遵照辦理，已修正圖 11-13 標註之地面層汽、機車坡道寬度(合計為 8 公尺)。	P11-16
	七	請設計單位於都審報告書之各樓層平面圖、立面圖中標示各戶之空調主機配置及管線穿孔位置，並說明相關遮蔽美化措施。	遵照辦理，已於圖 11-7~圖 11-32 補充標示說明、相關說明文字及檢討計算式。	P11-7~P11-34
	八	請設計單位依據新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點規定，對於本案挑空、夾層、樓層高度進行檢討，並檢附相關面積檢討計算式。		
	九	請設計單位檢附屋脊裝飾物之耐候、耐震、耐風等結構安全項目之安全證明，並依建築技術規則規定檢討其透空面積是否符合規定。	遵照辦理，已補充相關圖面於都市設計審議報告書中說明。	-
	十	請設計單位檢附地面層及屋頂層綠化植栽剖面圖(須標示覆土層深度)、植栽示意圖(照片)，並繪製其下方地下層結構圖說。	遵照辦理，已補充圖 12-14~圖 12-19 說明。	P12-15~P12-20
	十一	本案基地周圍皆設置寬度 6m 之人行步道，依都審原則規定應設置雙排常綠喬木植栽，請設計單位修正。	遵照辦理，已修正圖 12-13。	P12-14

	十二	本案基地左側建築物 24 樓設備層設置有 2 處公共機房，不符合都審原則規定(一棟建築物僅得設置一處公共機房)，請設計單位修正。	遵照辦理，已取消 24 層(中繼層)之設計。	-
	十三	請設計單位依據都市設計審議原則規定，繪製地下層進排風塔設施大比例尺平、剖面圖交代進排風口在地面之設計，並檢討景觀、人行與公共活動之關係，以確定排風不干擾公共空間。	遵照辦理，已依照相關規定檢討，併同補充相關圖面於都市設計審議報告書中說明。	-
本局都市更新處更新事業科	一	有關土地使用分區管制要點獎勵之都市保水性能減少開挖，本案實際開挖率計算式之基地面積，於目前審議時，係不包含現有巷道面積，此計算方式於都更暨都設聯審時有案例可循，請本局都市設計科協助確認本案獎勵值計算方式是否比照辦理。	遵照辦理，已依照相關規定檢討該項獎勵。	-
	二	依目前都更最新審議原則，若同時申請提升都市防災性能及留設基地內通路、人行步道容積獎勵，都市防災上限容積獎勵由 5%降為 3%，惟本案係依土地使用分區管制要點規定申請都市防災性能，因涉及法令執行競合疑義，請本局都市設計科確認是否給予 5%獎勵值。	遵照辦理，已依照相關規定檢討該項獎勵。	-
	三	申請夜間照明容積獎勵，可申請屬性為公共集會類、商業類、辦公服務類及其他具有地標性經委員會同意之建築物，本案俟正式申請報核後，提委員會確認是否同意申請本項獎勵。	本案已取消申請該項獎勵。	-
	四	申請人行步道容積獎勵部分，依審議原則，退縮空間應配合道路線型或以直線順平並延續為原則核計獎勵，實際退縮面積之計算應檢討至陽台或柱牆外緣，且植栽並應以不凸出地面阻礙通行為原則，有關本案設計通行範圍凹凸不平，請規劃單位再予檢討。	遵照辦理，已依照相關規定檢討該項獎勵。	-
	五	P.10-5 面積計算圖，獎勵面積之計算，需檢討至柱牆外緣；另所附圖說人行步道退縮標示不清，請補充說明人行步道退縮之內容。	遵照辦理，已補充留設大面積開放空間等相關容積獎勵之相關說明文字，併同補充圖 10-1 說明相關面積計算式。	P10-3~P10-5
	六	有關新生路屬於現有巷道或現有通路部分，若原係現有巷道，供公眾通行並已指定建築線，經廢止後於原地留設道路，等同無廢巷且有重複申請容積獎勵之疑慮，請實施者釐清新生路之性質後，檢討是否申請獎勵。	本案新生路係未指定建築線之現有巷道。	-
	七	實施者依更新計畫留設之街角廣場有落柱，是否符合當初留設之目的，請再釐清檢討。	本案之街角已設置廣場，為提高空間之實用性，增加留設頂蓋型之廣場空間，且申請頂蓋型街角廣場以 0.8 折減獎勵容積，並開放公眾使用。	-

	八	申請占有他人土地舊違章戶容積獎勵部分，若屬先占後租部分，依規定需為 82 年 7 月 21 日前已產生之事實，方能申請獎勵；請實施者併前揭意見檢討獎勵申請內容。	經檢討範圍內申請占有他人土地舊違章戶獎勵之租用戶部分皆為 82 年 7 月 21 日前已申請租用之住戶。	-
都設委員意見	一	請設計單位須先瞭解本案全區都市更新單元範圍之都市設計原則，再予進行本案單一都市更新單元內之都市設計。	遵照辦理，已於「拾貳、都市設計與景觀計畫」補充「一、計畫緣起」之說明內容，併同補充圖 12-1~圖 12-3 說明本案針對大陳義胞地區全區提出之都市設計構想及規劃原則。	P12-1~P12-3
	二	請本案設計單位或城鄉發展局應先行對本案全區之都市更新單元範圍，擬定一都市設計審議要點，以利於日後都設審查作業之進行。	-	-
	三	請設計單位再行評估分析是否有其他可降低本案開發量體之建築規劃方案，藉以降低該區域環境承載量負荷。	配合辦理，本案由 37 層建物調整為目前 29 層建築物。	-
	四	本案及其他相鄰都市更新單元之建築開發量體龐大，對於基地周遭鄰房及水岸環境之通風、日照、採光、景觀天際線皆有不良影響，其對於該地區都市環境的改善是否具有助益？請設計單位再行評估分析。	本案基地形狀為狹長與河岸垂直，透過減少建蔽率、留設大面積之開放空間同時減少樓層數，已減少對基地周邊鄰房及水岸環境之通風、日照、採光、景觀天際線等影響，且目前三棟建築物間距皆超過八米以上，而本案留設之大面積開放空間，亦可與鄰近之仁愛公園串連共構都市綠帶。	-
	五	本案設計單位目前所提出之建築物規劃設計方案中包含30%之開放空間容積獎勵，但其規劃設計內容則多屬土管要點及都審原則明定應遵循事項，是否有給予容積獎勵之必要性？	開放空間容積獎勵係依都市更新建築容積獎勵核算基準計算，估算自建築線退縮四米以上之面積。	-
	六	本案設計單位目前所提出之建築物規劃設計方案中亦包含都市更新公益設施捐贈容積獎勵，惟其所捐增之公益設施空間是否可改由新北市政府從未來參予本案權變分配所獲得之樓地板空間提供？藉以降低本案都更、都設容積獎勵重覆情況；亦或由實施者另行增加其他實質之環境回饋措施？	目前新北市政府以其權利變換分配價值選配，暫無此項計畫，公益設施部分仍以捐贈容積獎勵申請。	-
	七	本案容積移轉額度幾已達法定上限值(39%)，請本案設計單位及實施者須另行提出相關對應之實質環境回饋措施。	目前規劃透過本案於永平路之退縮，於堤外提供景觀規劃配置，並串連本案基地與仁愛公園形成完整休憩軸線，且於法定自行車停車位設置後再多增設自行車位，以倡導綠色運輸及節能減碳。	-
	八	城鄉發展局對於本案可爭取較原法定容積高出 100%的都市更新暨都市設計容積獎勵值，以及該地區水岸景觀天際線被高樓建築物改變，其所抱持的立場為何？其是否應先行對於該區域定訂建築開發容許上限值。	-	-
	九	請設計單位再行評估本案地面層消防救難車輛行進動線之規劃合理性，並加強建築物緊急消防避難設施及動線之規劃。	遵照辦理，已補充圖 11-34~圖 11-36 說明防災計畫。	P11-38~P11-40

	十	請設計單位於本案地面層法定退縮 6M 空間中，應至少規劃保留寬度 2.5M 以上之行人步行暨無障礙路徑空間。	遵照辦理，已依照相關規定檢討。	-
	十一	本案建築物 1 樓店鋪配置於基地臨 15m 永平路及 15m 保安路之角落位置，其配置位置是否合宜，請設計單位再行評估。	本案之街角已設置廣場，為提高空間之實用性，增加留設頂蓋型之廣場空間，且申請頂蓋型街角廣場以 0.8 折減獎勵容積，並開放公眾使用。	-
	十二	請設計單位提供本案基地周遭區域之人群活動行為模式相關資料，並評估分析本案開發完成後對於其原有之活動行為模式所可能產生的衝擊。	本基地屬老舊住宅社區，除臨新生路外有零星商店外，均屬一般家居行為，因巷道狹小，缺乏開放空間，故區內無大型聚集活動行為。本案開發完成後規劃完整的連續性開放空間，可提供人群休閒聚集，並延伸至區外仁愛公園。	-
	十三	請設計單位需再行補充由本案基地至周邊鄰近之捷運車站、公車站之人行、車行動線及人群分布等相關資料。	遵照辦理，已於「伍、現況分析」補充「五、附近地區交通現況」之相關說明文字及圖面。	P5-31~P5-35
	十四	本案基地位置直接面臨行水區堤防，但建築物地下層卻規劃設計深達 6 層，其對於基地區域環境之滯洪防澇性能是否有所助益？請設計單位說明。	關於地下層規劃至 6 層對本案基地之助益，說明如下： 1.新建建築物或社區開發設置雨水滯留設施。 2.雨水滯留空間與排水設施連結。	-
	十五	城鄉發展局對於現行土管要點中所規定之創意建築容積獎勵所抱持的立場為何？是否有其獎勵之必要性？本案建議不應再行給予創意建築容積獎勵。	配合調整，取消申請創意建築容積獎勵。	-
	十六	本案設計單位現行所提出之創意建築容積獎勵方案內容，其設計品質、環境貢獻度皆尚屬不足，請設計單位再行加強。	配合調整，取消申請創意建築容積獎勵。	-
	十七	綠建築標章規範將於今年度大幅修改，其技術層級將大為提高，而本案設計單位欲依據土管要點規定爭取綠建築黃金級獎勵，在技術方面是否可達成？	本案申請綠建築獎勵等級調整為銀級。	-
	十八	本案基地後棟建築物之水岸景觀視線受到臨 36m 環河西路之基地前棟建築物遮擋，建議設計單位將其前棟建築物面寬予以縮短，以利後棟建築物之景觀視覺穿透。	本案基地寬度較為狹長，沿街面已適度留設人行退縮空間。	-
	十九	本案基地內原通行之新生路部分路段，目前規劃將予以廢道封閉，而原有通行之人車將改道通行，請設計單位須提出相關配套暨人車改道計畫進行說明，亦或再行考量其廢道之必要性；另於緊急情況發生時，消防救難車輛是否仍可藉由已廢道之新生路進出基地內部。	本案以人車分道為動線規劃原則，亦於「拾壹、重建區段之土地使用計畫」納入「五、防災與逃生避難構想」並提出防災計畫之說明文字及圖面。	P11-37~P11-40
	二十	本案基地範圍於新生路215巷與15m保安路交會處受一既有鄰房阻擋，其日後行人、自行車、汽機車輛是否可由此通道通行？	遵照辦理，已針對新生路 215 巷 6 弄申請改道，並於圖 11-2 說明。	P11-2

	二十一	請設計單位就本案依法須設置之公共藝術品，應併同基地開放空間及建築物造型作一整體性之規劃設計。	遵照辦理，已補充相關圖面於都市設計審議報告書中說明。	-
都更委員意見		**程序部分**		
	一	本案為公辦更新案，請實施者補充本案相關約定事項及權利義務，並請檢附服務建議書及過去歷次諮詢會議相關文件，有關更新計畫就土地使用及都市設計之規定、契約要求同意比例、共同負擔比例及實施者承諾等事項及會議結論，請逐條比對及檢討，以利後續事業計畫及權利變換計畫之審議方向。	1.都市設計： 依據大陳義胞地區都市更新計畫書所載規範如下： (1)變更都市計畫留設永平路 15 米計畫道路。 (2)於環河西路側留設 10M 退縮，於永平路計畫道路退縮 6M，於保安路退縮 4M 以上，並依指示留設街角廣場。 2.同意比例： 於 365 日（日曆天）內，取得之私有土地及私有合法建築物所有權人同意書比例達 5%。 於 910 日（日曆天）內，取得之私有土地及私有合法建築物所有權人同意書比例達 30%。 於 1095 日（日曆天）內，取得之私有土地及私有合法建築物所有權人同意書比例達 50%。 於 1095 日（日曆天）內，依都市更新條例（以下簡稱本條例）第 19 條及第 29 條第 1 項規定，擬具「永和新生地（大陳義胞社區附近地區）更新單元 2 範圍都市更新事業計畫」及「永和新生地（大陳義胞社區附近地區）更新單元 2 範圍權利變換計畫」，並檢附 50%以上之私有土地及建築物所有權人同意書，提送申請報核。 實施者應於都市更新事業暨權利變換計畫審竣日起算 365 日（日曆天）內，檢附達本條例第 22 條規定比例之同意書提送新北市政府，新北市政府始能依本條例規定辦理都市更新事業暨權利變換計畫核定發布實施事宜。 合法建築物總樓地板面積超過 75%之同意，實施者得向政府申請代為拆除權利變換範圍內之土地改良物。 3.共同負擔比例： 依據本案新北市政府更新事業委託實施契約書中載明，共同負擔比例不得高於更新事業計畫建議書所載明之共同負擔比例(55.29%)。	-

		請說明居民參與都市更新機制為何? 除簽訂同意書外，是否有其他參與機制或參與方式？請規劃單位補充說明本案私地主整合情況。	本案透過以下方式進行民眾參與都市更新之機制： 1.舉辦多場說明會及座談會： 民眾說明會 101.02.23 跨堤平台研商會 101.03.29 規劃設計諮詢會 101.04.17 里鄰長座談會 101.07.24 租用戶座談會 101.08.29 第二次民眾說明會 101.09.25 事業計畫暨權利變換公聽會 102.04.26 權利變換公開抽籤選配會 102.06.08 2.接待中心設置： 實施者設置本案接待中心於更新單元對面(地址:永和區保安路 123 號 4 樓)，平日皆可提供本案相關更新諮詢及互動。 3.公開網頁之設置：公開歷次會議、規劃內容及相關進度之資訊。	-
	二	**申請容積獎勵部分**		
		公益設施部分 本案所列公益設施供不特定公眾使用，且申請捐贈公益設施獎勵，而後續管理維護依計畫書載明，採使用者付費方式，請補充說明並釐清該公益設施是否計入容積獎勵？ 因公益設施不得約定為專有，請補充說明受贈單位為何？公益設施中之大陳義胞歷史陳列室，是否未來每個單元都有規劃，亦或僅由本單元進行設置？而社區活動中心部分，請說明本案公益設施需求及面積檢討方式。本案規劃之公益設施是否符合地區需求，請檢討其面積、提供設施項目及規劃之位置。	本案目前規劃為社區活動中心，未來提供本區里民使用，本案公益設施計入容積獎勵計算。	-
		設計建蔽率部分，其建蔽率及開挖率獎勵計算應扣除現有巷道面積，請重新計算。	建蔽率已依相關規定檢討扣除改道後現有巷道面積，開挖率係依土管規定申請。	-
		立體綠化及綠建築部分，本案目前未經報核，綠建築需依最新規定申請，請衡量本案是否可達到黃金級之標準，並檢討說明於計畫書中，另需檢討與立體綠化獎勵是否有重複申請。	本案配合調整至銀級綠建築。 本案取消申請立體綠化獎勵。	-
		夜間照明應以商業辦公類為主，本案是否申請，請再考量。	本案申請屬性為地標性之建築物，容積獎勵申請額度為 150.96 ㎡，約占法定容積之 0.55%。	-
		留設基地內通路及人行步道部分，人行步道退縮部分請依實際建築線退縮部分及道路截角部分進行套繪。	遵照辦理。	-

		處理佔有他人土地舊違章戶部分，因未來承租戶可向新北市承購土地，如有承購，就法的性質不宜重複申請獎勵，請都更處協助釐清；另讓售程序應先行確認，以利檢討獎勵值計算。	-	-
		創意建築部分，請再衡量是否申請。	本案取消創意建築獎勵。	-
		2 樓以上更新後平均單價，涉及本案多項容積獎勵計算，請規劃單位檢討數據是否過低，並請說明更新後土地素地價格 128 萬之檢討依據。	目前二樓以上平均單價依中信不動產估價師提列約為 432,791 元/坪，惟仍應以市府最後審議核定為準。	-
		考量目前環評審議對住宅區之容積上限已有通案原則，建議實施者先行與環保局溝通協調，使本案順利推動。	本案目前規劃經調整後，不需經環評審議。	-
	三	**容積移轉部分**		
		本案區內計畫道路，目前規劃以協助開闢公共設施方式取得容積獎勵，請考量以區內容積移轉方式進行，減少區外容積移轉量。	本案區內並無可供容積移轉之私有公共設施用地，故仍以區外容積移轉方式進行。	-
	四	**申請廢改道部分**		
		廢道的部分，請於申請報核之計畫書中，詳細說明其抵充部分及巷道使用調整所涉估價條件之設定。	更新單元內，於更新後規劃為更新建物所在基地範圍內者，全部土地皆參與分配；範圍內原屬既成道路者（661、662、683、704、725、746、767、788、789、790、815、830、851、1460 等十四筆地號，其分配權值參估價報告書第 168 頁），於計算其更新前價值時，應考量現況為既有巷道之事實予以適當折減價值（本案予以折減 15%之價值，詳參報告書第 132~137 頁）。 更新後劃設為都市計畫道路範圍內，於更新前屬既成道路者全部予以抵充，不參與分配（852、852-1、898 等三筆地號，及 790、815、830、851、853 等五筆土地部分面積，詳參估價報告書第 168 頁附註）。 抵充地由於不參與分配，本案不予評估其價值。	-
		請於正式審議時，補充說明改道後人行及車行之交通動線。	遵照辦理。	-
	五	**建築設計部分**		
		本案為大陳義胞地區第一個審議案，請依更新計畫，以整個大陳義胞地區 7 個單元來思考，使本案未來在退縮、量體、造型、開放空間及綠地串聯等各方面能較具有整體性，並建議於配置上，考量本案的聚落紋理與歷史發展背景進行規劃，例如以新生路而言，即應作串連規劃。	遵照辦理，已於「拾貳、都市設計與景觀計畫」補充「一、計畫緣起」之說明內容，併同補充圖 12-1~圖 12-3 說明本案針對大陳義胞地區全區提出之都市設計構想及規劃原則。	P12-1~P12-3

		街角廣場為頂蓋型是否合宜，請再予檢討；另公共空間的配置內容於圖說上應更明確。	遵照辦理，已修正圖 12-4。	P12-4
		地下室汽機車停車位數量相當多，請考量角落停車位之進入難易度及迴轉空間是否適當。	遵照辦理，已修正圖 11-7~圖 11-12。	P11-10~P11-15
		停車出入口設置於永平路，請檢討住戶停車出入動線規劃。	遵照辦理，已補充圖 12-12 說明。	P12-12
	六	**市有地租占戶部分**		
		請實施者務必讓租占戶瞭解占有他人土地之舊違章建築物處理方案內容及其相關之權利義務。	遵照辦理，本案過程辦理多場說明會座談會，皆明確於會上表明相關之權利義務。 實施者設置本案接待中心於更新單元對面(地址:永和區保安路 123 號 4 樓)，平日皆可提供本案相關更新諮詢及互動。	-
	七	**選配原則部分**		
		請加強文字說明本案選配流程。	遵照辦理。請參見「拾玖、其他應表明事項」選配原則說明。	P19-2~P19-5
		由於選配人數眾多，請實施者務必於會前與所有權人進行充分溝通，降低重複選配率，避免日後引起爭議。	遵照辦理。	-
		為顧及全部所有權人之權益，更新後建物坪數應以所有權人均可分回為原則進行規劃，有關選配權利價值 10%之限制，建議實施者依服務建議書之相關承諾辦理，避免產生合法所有權人權值較低而無法選配建物之狀況。	為避免造成鉅額差額價金產生，其選配單元之價值以不超過其應分配權利價值之 110%內為原則，多出或不足部分，則互為找補。	-
		有關建議避免選配頂部以下五層樓部分，除須於公開選配資料中詳細載明外，請實施者與地主確實溝通，並告知相關風險內容。	本案調整選配原則，並開放全部樓層供選配。	-
		因本案涉及財政局讓售部分，市有地租占戶參與分配不應與合法所有權人衝突，但若未來向財政局承購土地後，將轉為合法所有權人，則應顧及其應有之選配權利，故建議實施者再調整選配原則，並與財政局協調選配順序與作業方式。	本案調整選配原則，由財政局參考市有地承租戶選配意願(市有地承租戶與實施者有協議者，實施者提供協議選配內容供新北市政府參考)，除兩戶租用戶未選配外，其餘選配過程順利。	-
	八	**財務計畫及共同負擔部分**		
		請敘明實施者自有資金之利息是否列入共同負擔。	本案貸款利息認列項目包括容積移轉費用、工程費用、公共及公益設施開闢費用及權利變換費用並扣除公寓大廈公共基金，其中自有資金佔 30%，貸款利息以貸款年期 3 年，折半計算之。	-

		請說明本案指定策略性再開發地區依規定捐贈更新基金之計算方式。	依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十五點規定，本案需捐贈新北市政府都市更新基金新台幣 63,590,446 元，並需於取得建造執照前全數一次捐贈繳納。計算公式如下: 捐贈新北市政府都市更新基金=(實施者依核算基準第十三條第一項但書規定增加之建築容積價值－更新成本)xa 實施者依核算基準第十三條第一項但書規定增加之建築容積價值 =[(62,291.95(設計容積)-27,593.19(基準容積)-13,796.6(土管獎勵)-1,550.19(公益設施)-405.16(協助開闢))－13,781.43(50%)]x130,191(元/㎡)(更新後二樓以上平均售價) =674,262,629(元) 更新成本 =實施者依核算基準第十三條第一項但書規定增加之建築容積共同負擔成本 =(7,752,163,711/112,052.15(總樓地板面積)x[(62,291.95(設計容積)-27,593.19(基準容積)-13,796.6(土管獎勵)-1,550.19(公益設施)-405.16(協助開闢))－13,781.43(50%)] =356,310,396(元) 本案基準容積=300%≦300%，a=20% 捐贈新北市政府都市更新基金 =(實施者依核算基準第十三條第一項但書規定增加之建築容積價值－更新成本)xa =(674,262,629-356,310,396)x20% =63,590,446(元)	P15-4
		財務計畫中容積移轉費用不應提列管理費用，僅可計息，請調整。	遵照辦理。	-
		共同負擔比例需依調整結果再行試算，並依相關規定計算營建費用。	遵照辦理，營建費用計算「依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準估算」，以鋼骨鋼筋混凝土(SRC)第二級中26~30層標準配合物價波動調整提列。	-
		市府委託實施者之契約，是否涉及共同負擔費用之比例上限？與本案審議之權利義務關係為何？請補充說明。	依據本案新北市政府更新事業委託實施契約書中載明，共同負擔比例不得高於更新事業計畫建議書所載明之共同負擔比例(55.29%)。	-
	九	**計畫書內容部分**		
		圖說比例略小，相關內容字體不清楚，建議圖說範圍比例及相關內容字體放大，以利審議時判讀圖說內容。	遵照辦理，已修正建築相關圖面比例至清晰可供判讀。	-

		P.1-1 二、(三)本案依據都市更新條例第九條規定，本案應為主管機關得經「公開評選」程序委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事業。	於「參、實施者」納入相關文字說明。	P3-1
		P.4-1 五、凝聚都市更新共識應為執行本案前提，不為計畫目標，請釐清修正。	於「肆、計畫目標」配合修正。	P4-1
		P.5-1 未登錄地的部分應該再確認目前補登狀況，另國產局部分請改成國產署。	配合修正，調整相關文字，並將原未登錄地面積改以國有地面積登載之謄本面積 57.52 平方公尺登載。	-
		P.5-13 基於審查程序，請考量「實施者將盡力說明與協調，以同意比例 100%為目標…」之文字是否於計畫書中敘明；另因本案都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核，需檢附 50%以上私有土地及合法建物所有權人之同意書，請於報核時達成。	遵照辦理，已納入相關文字說明；本案亦已達 50%之同意門檻，併同檢附本案同意書清冊及相關文件於附件冊供參。	附件冊
		P.5-31 請補充基地周邊道路現況示意圖之新生路位置。	遵照辦理。	-
		P.5-32 請釐清修正基地周邊主、次要道路實際寬度。	遵照辦理。	-
		P.5-33、P.5-34 文字說明之錯別字請修正，圖 5-16 建議擴大基地示意圖範圍，並請考量本基地及其他單元未來汽機車通行需求。	遵照辦理。	-
		P.6-1 請釐清修正圖 6-1 兩條永平路之文字說明。	遵照辦理。	-
		P.17-1 更新實施進度內容應包含後續各階段更新進度及應辦理事項，建議已完成部分無須說明。	遵照辦理。	-
		附錄 10 請確認公寓大廈管理基金之數額。	遵照辦理。	-
結論	一	本案之建築量體規劃與容積獎勵等相關內容，請實施者通盤考量後，做必要的修正。	遵照辦理，已補充圖 12-1~12-3 說明通盤考量之建築規劃構想，併同修正建築相關圖面及容積獎勵數額，目前本案建築量體已由 37 層調整為目前 29 層建築物。	P12-1~P12-3
	二	請實施者依各委員及相關局處意見修正，於正式報核時一併回應。	遵照辦理。	-

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

「擬訂新北市永和區保福段 661 地號等 208 筆土地都市更新事業計畫案」（以下簡稱本案）更新單元位於 99 年 4 月 29 日公告實施「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新地區案」及「指定臺北縣永和市大陳義胞地區策略性再開發地區案」範圍內之更新單元 2，其更新單元範圍北側鄰環河西路二段，東側以新生路 160 巷至新生路 215 巷為界，南側以永平路與保生路交界為範圍，西側以永平路與環河西路二段交界為範圍，面積約 10,374.23 ㎡。

大陳義胞地區鄰近永和區唯一大型的公園綠地(仁愛公園)，佔地約 5.6 公頃，提供永和區居民的休閒活動空間。另外西側新店溪河川高灘地隔堤頂道路與計畫區相鄰，目前河川高灘地已整治為運動公園，提供永和區居民多元的運動、休憩空間。本區周邊有三處文教用地，分別為頂溪國小、永平國小、永平中學(國中部、高中部)，除可提供學童教育等基礎功能之外，校內等開放空間亦可提供作為周邊居民閒暇時間休閒去處。本區所擁有之河岸景觀為本計畫最大的優勢，其計畫範圍南側之保順里為永和區居住密度最高的地區；在交通條件上，未來捷運萬大線通車後，不僅可補足永和地區西半部大眾運輸網絡之不足，同時配合新北環河快速道路永和段完工，可快速進出台北市及板橋樹林等地區，各項居住條件趨於充足完善，使本更新地區極具發展潛力。

惟因本案之歷史背景條件限制住自身的區位發展優勢，致使本區的建設發展受限，建物也逐漸呈現窳陋不堪使用之狀況，且現住戶產權持有結構複雜，為使更新單元土地合理使用，擬採都市更新實施方式進行本案之重建，期以改善整體環境品質，帶動永和地區之繁榮發展。

二、法令依據：

（一）「都市更新條例」第七條規定

本案為中央政府推動愛臺十二建設都市更新推動計畫中優先推動都市更新實施計畫地區，依據都市更新條例第七條第一款第三項配合中央或地方之重大建設規定，迅行劃定更新地區。

（二）「都市更新條例」第十九條規定

依據「都市更新條例」第十九條規定，申請辦理都市更新事業之擬定報核。隨申請書檢具都市更新事業計畫暨權利變換計畫併同公聽會記錄。

（三）「都市更新條例」第二十九條規定

依據「都市更新條例」第二十九條規定，申請辦理都市更新權利變換計畫之擬定報核，並得與都市更新事業計畫一併辦理。

（四）永和新生地（大陳義胞社區附近地區）更新單元 2 範圍更新事業委託實施契約書

本案依據「都市更新條例」第七條及第九條規定屬於經劃定應實施更新之地區，主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事業。

惟依據永和新生地（大陳義胞社區附近地區）更新單元 2 範圍更新事業委託實施契約書第二條規定：本案都市更新事業暨權利變換計畫申請報核，需檢附 50%以上之私有土地及建築物所有權人同意書；都市更新事業暨權利變換計畫審竣後，需檢附達都市更新條例第 22 條規定比例之同意書，都市更新事業暨權利變換計畫方能核定發布實施。

本案均符合上開申請條件，爰依法提出申請。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本案基地位於 99 年 4 月 29 日公告實施「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新地區案」及「指定臺北縣永和市大陳義胞地區策略性再開發地區案」範圍內之更新單元 2，其更新單元範圍北側鄰環河西路二段，東側以新生路 160 巷至新生路 215 巷為界，南側以永平路街與保生路交界為範圍，西側以永平路與環河西路二段交界為範圍。

二、更新單元範圍

更新單元範圍包括新北市永和區保福段 661、662、663、664、665、666、667、668、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、679、680、681、682、683、684、685、686、687、688、689、690、691、692、693、694、695、696、697、698、699、700、701、702、703、704、705、706、707、708、709、710、711、712、713、714、715、716、717、718、719、720、721、722、723、724、725、726、727、728、729、730、731、732、733、734、735、736、737、738、739、740、741、742、743、744、745、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、757、758、759、760、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、772、773、774、775、776、777、778、779、780、781、782、783、784、785、786、787、788、789、790、791、792、793、794、795、796、797、798、799、800、801、802、803、804、805、806、807、808、809、810、811、812、813、814、815、816、817、818、819、820、821、822、823、824、825、826、827、828、829、830、831、832、833、834、835、836、837、838、839、840、841、842、843、844、845、846、847、848、849、850、851、852(部份)、852-1(部份)、853(部份)、888、888-1、889、890、891、891-1、892、892-1、893、894、895、896、898(部份)、1460 地號等 208 筆土地，土地謄本面積總計為 10,374.23 ㎡。

合法建築物包括新北市永和區保福段 24、168、211、214、369、370、371、489、490、553、554、934、936、937、938、941、942、975、977、978、980、1004、1006、1145、1341、1342、1355、1390、1420、1421、1422、1426、1427、1430、1431、1432、1452、1453、1454、1455、1458、1459、1461、1993 建號等共 44 筆建號，權屬均為私有，建築面積共 3,158.59 ㎡。

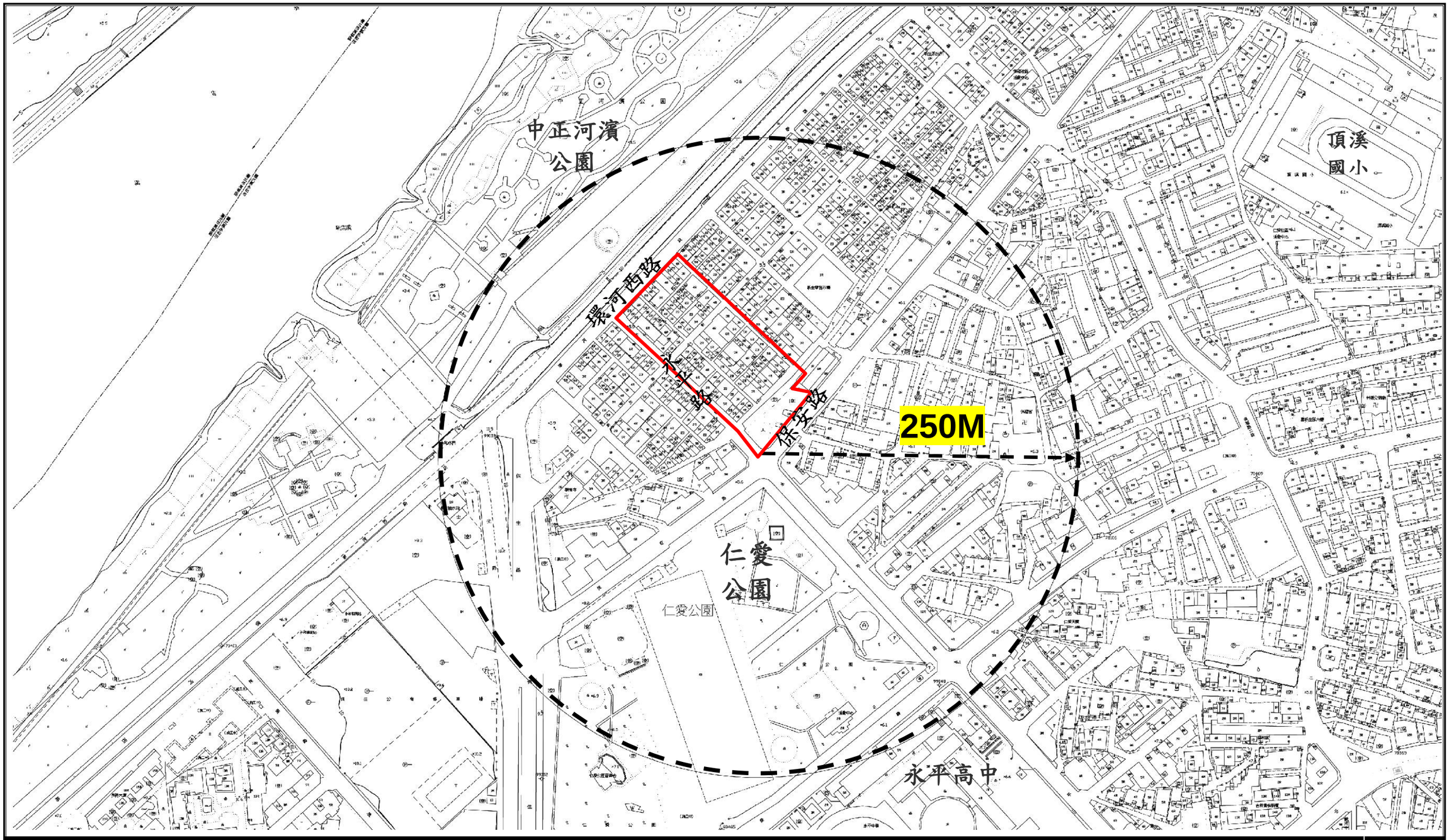
本更新單元係依新北市政府 99 年 4 月 29 日北府城事字第 09903798921 號函公告「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新地區案」及指定「臺北縣永和市大陳義胞地區策略性再開發地區」。



圖 2-1 更新單元地理位置圖(一)



圖 2-2 更新單元地理位置圖(二)



圖例及說明

更新單元範圍	250 公尺範圍線	比例尺:1/30000	指北

圖 2-3　更新單元位置示意圖



圖 2-4　更新單元地籍套繪示意圖

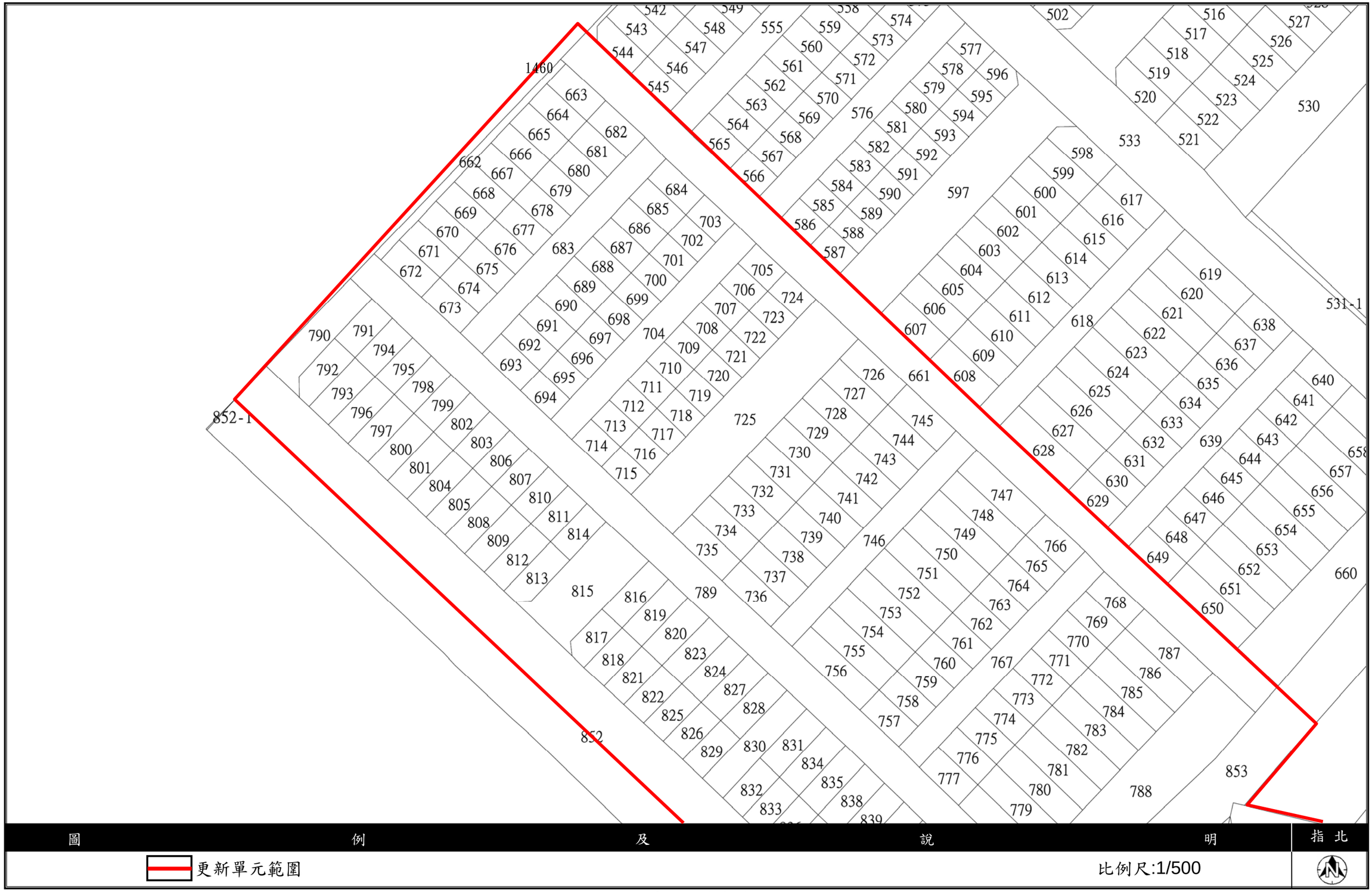


圖 2-5　更新單元地籍套繪圖(北側)

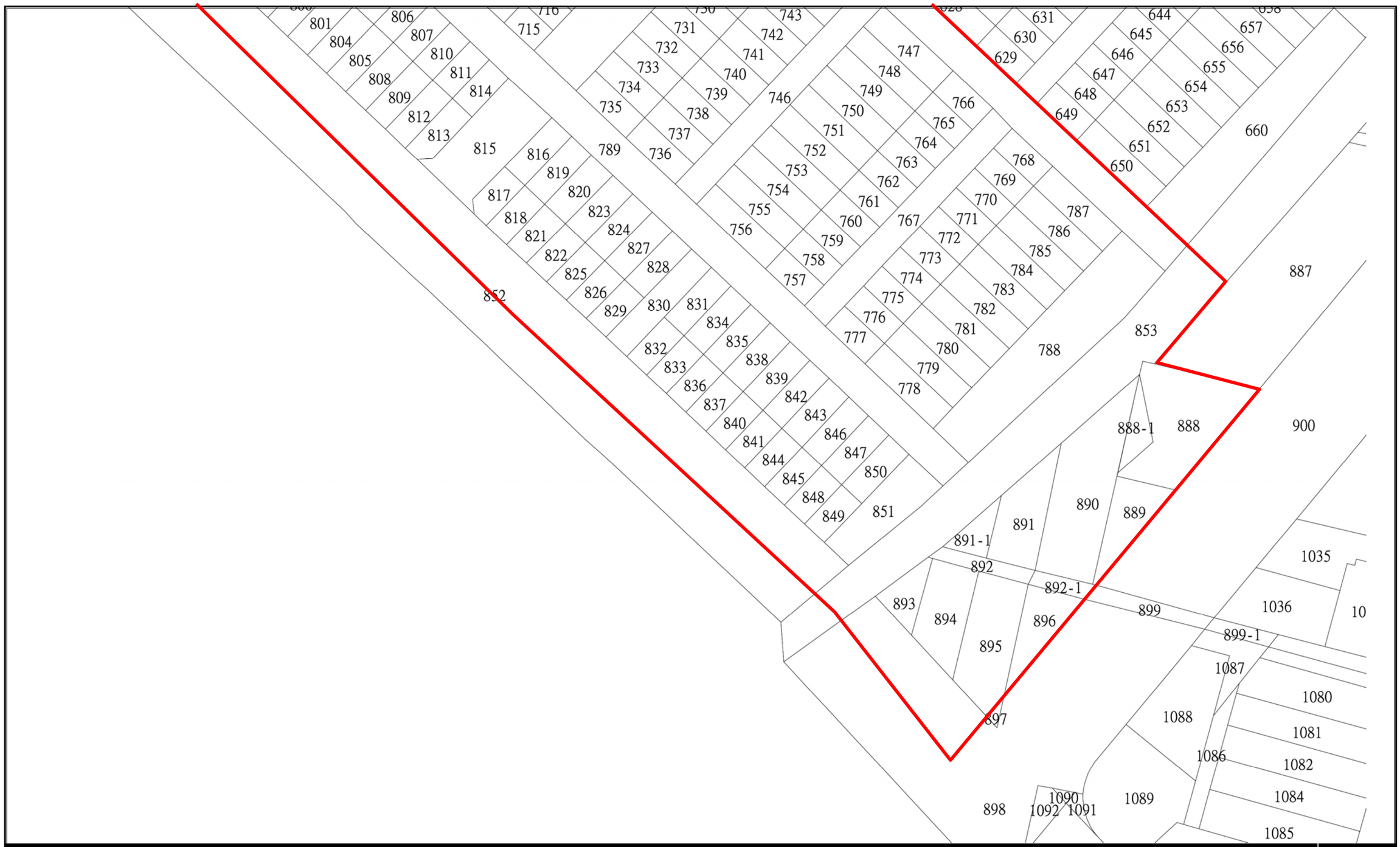
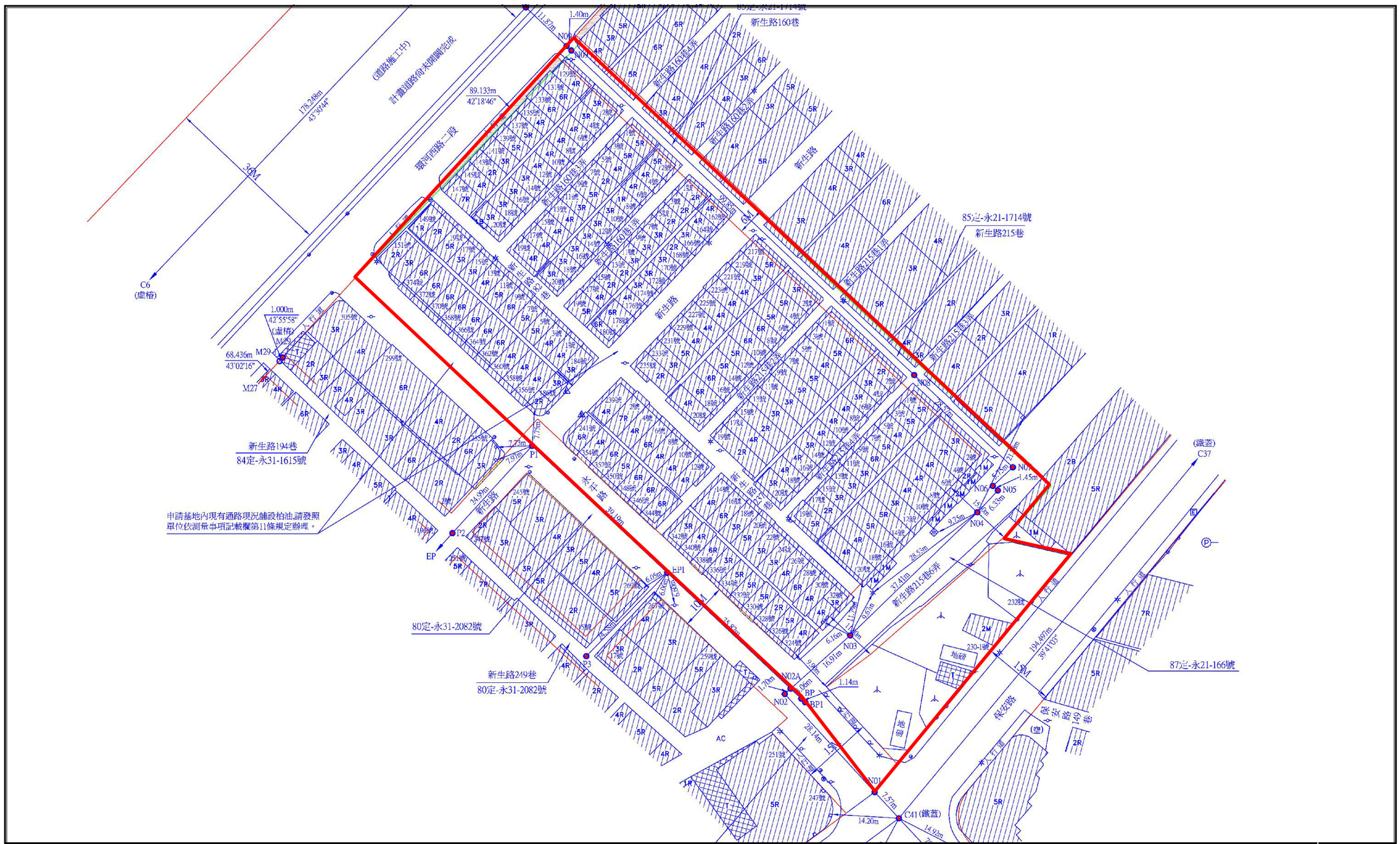


圖 2-6　更新單元地籍套繪圖(南側)

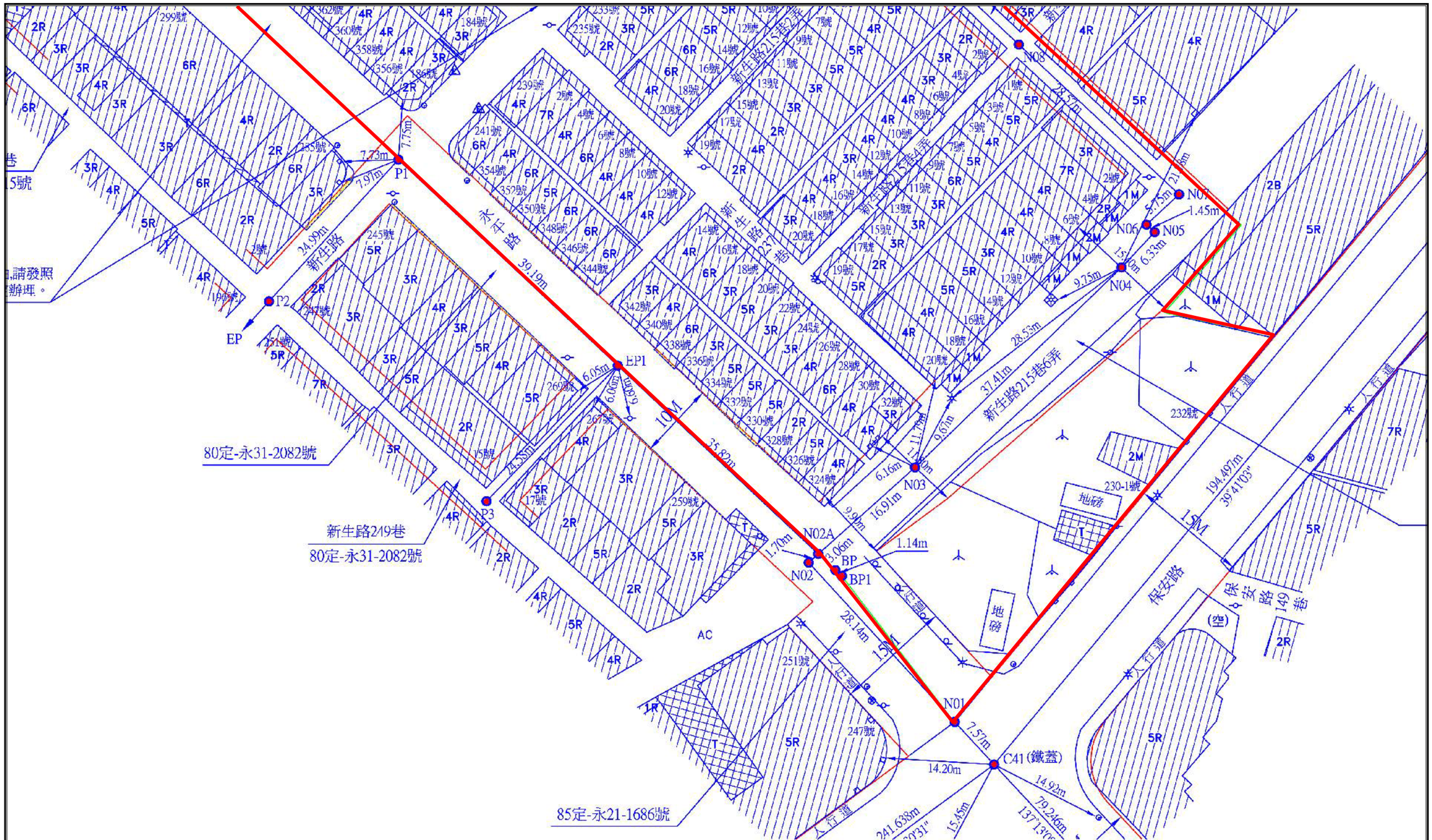


圖例及說明	指北
更新單元範圍　　比例尺:1/800	

圖 2-7　更新單元地形套繪示意圖



圖 2-8　更新單元地形套繪圖(北側)



圖例及說明	指北
更新單元範圍　　比例尺:1/500	

圖 2-9　更新單元地形套繪圖(南側)

參、實施者

本案由新北市政府透過「永和新生地（大陳義胞社區附近地區）更新單元 1、2 範圍都市更新事業實施者案」公開評選程序遴選出實施者開晟建設股份有限公司，實施全案都市更新事業，並以權利變換方式進行更新改建，由其組織土地開發、都市更新、建築規劃設計等相關專業團隊，協助推動全案都市更新相關事宜。

一、實施者

開晟建設股份有限公司（負責人：鄭阿明）

統一編號：86690546

地　　址：23443 新北市永和區中山路 1 段 188 號 3 樓

電　　話：（02）2920-7787

傳　　真：（02）2921-9676

二、顧問團隊

（一）都市更新規劃

衡邦工程顧問股份有限公司（負責人：王聖慈）

統一編號：23900284

地　　址：23444 新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

電　　話：（02）8923-6526

傳　　真：（02）8660-6153

（二）建築設計

陳廷杰建築師事務所(負責人:陳廷杰)

統一編號：21598264

地　　址：10684 台北市大安區信義路四段 55 號 7 樓

電　　話：（02）2705-0099

傳　　真：（02）2705-8399

肆、計畫目標

本區域之大陳義胞(又稱為大陳人)，是指 1955 年 2 月自浙江省沿岸的大陳島、漁山列島、披山島、南鹿列島二次大戰期間撤退來到臺灣的居民，目前集中於新北市永和區環河路一帶。早期本區土地係藉由「美援」購地，每戶按人口比例分配，每人僅能分得一點五至兩坪的土地，並由政府發給「中美贈屋契約書」，後因淹水等問題而部分遷出，並以該契約書換取同等面積的土地權狀，目前社區內均為面積狹小的獨棟老舊房舍，其屋齡多已 40～50 年，長期風吹雨打逐漸頹敗，將影響現住戶公共安全，且其使用用途已不符本區都市發展水準，因此本案採都市更新重建方式，以達成以下之計畫目標：

一、活化都市窳陋老舊社區

不僅基地內房屋頹敗，本基地周邊亦鄰近窳陋老舊社區，希望能藉由本案的開發促進地區再發展同時也擴大整體公共投資開發之效應，其發展目標與構想如下：

(一)創造都市開放空間，提升地區環境品質。

(二)重塑地區環境景觀。

(三)達成拋磚引玉的效用，帶動周遭地區都市更新的連鎖效應，促進地區再發展，期許能以本案作為其他案件之示範作用。

二、形塑水岸文化，便民親水

本基地西側鄰接新店溪，有都市河岸邊的美麗景致與活動綠帶的開放空間優勢，並擁有都市門戶般的的地理位置，再配合都市活動之間的串聯，與社區活動緊密的結合，有助於形塑水岸文化及提供都市與社區活動的延伸，以順應大陳人臨水、親水之本性。

三、改善市容觀瞻，提昇都市景觀

透過都市更新手法經由嶄新建築取代老舊建物，建築外觀配合四面基地線退縮留設綠地，舒緩基地周邊環境空間壓力，提供人性尺度的步道空間，使都市景觀能煥然一新。

四、強化場所文化認知，沿續地方紋理發展

從過去大陳人對於歷史角度，為大陳人尋找文化場所的定位，並沿續遷臺後的地方紋理發展，創造大陳人記憶中的都市空間歷史價值，以活化重建場所文化的認同感。



伍、現況分析

一、土地及建築物權屬

(一)土地權屬

本案更新單元範圍包括新北市永和區保福段 661 地號等 208 筆土地，土地所有權人共 172 人(單位)，土地總面積為 10,374.23 ㎡（詳見表 5-1 更新單元土地權屬清冊所示）。土地權屬以公有土地為主，佔總面積達 53%，私有土地佔總面積 47%，其持分比例計算詳見表 5-3 所示。

1.公有土地

公有土地包含保福段 661、662、671、679、680、683、684、685、694、700、701、704、708、711、712、714、716、717、718、719、721、722、723、725、727、728、729、730、731、733、734、746、752、758、759、765、766、767、771、788、789、790、796、797、801、803、807、811、814、815、817、818、822、824、827、828、830、834、849、850、851、852(部份)、852-1(部份) 、853(部份)、892、898(部份)、1460 地號等共 67 筆，惟地號 852、852-1、853、898 等 4 筆土地依更新單元範圍劃定原意，應以永平路道路中心線為界，本案自行量測結果分別為：地號 852 量測面積 738.45 ㎡(全部謄本面積 1,486.73 ㎡)、地號 852-1 量測面積為 0.003 ㎡(全部謄本面積 0.52 ㎡)、地號 853 量測面積 443.89 ㎡(全部謄本面積 3,006.29 ㎡)、地號 898 量測面積 145.64 ㎡(全部謄本面積 964.86 ㎡)，因此更新單元內公有土地面積總計為 5,498.72 ㎡。其中國有土地(財政部國有財產署管理)面積 83.52 ㎡、市有土地(新北市財政局管理)面積 5,415.20 ㎡，實際面積應依地政單位測量為準。

2.私有土地

私有土地共有 141 筆，土地持分面積 4,875.51 ㎡，土地所有權人 170 人。包含保福段地號 663、664、665、666、667、668、669、670、672、673、674、675、676、677、678、、681、682、686、687、688、689、690、691、692、693、695、696、697、698、699、702、703、705、706、707、709、710、713、715、720、724、726、732、735、736、737、738、739、740、741、742、743、744、745、747、748、749、750、751、753、754、755、756、757、760、761、762、763、764、768、769、770、772、773、774、775、776、777、778、779、780、781、782、783、784、785、786、787、791、792、793、794、795、798、799、800、802、804、805、806、808、809、810、812、813、816、819、820、821、823、825、826、829、831、832、833、835、836、837、838、839、840、841、842、843、844、845、846、847、848、888、889、890、891、893、894、895、896、888-1、891-1、892-1 等土地，其中地號 667、668、669、692、715、751、753、755、837、843、846 等 11 筆土地有抵押權設定。

(二)合法建築物權屬

本案更新單元共計 44 筆合法建築物，合法建築物所有權人共 60 人，皆屬於私有登記建物，範圍內建物總樓地板面積為 3,158.59 ㎡。其中建號 24、369、370、371、934、938、980、1452、1454、1461、1993 等 11 筆建物為多人持分之外，其餘各筆建物皆為單人所有，詳表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊所示。其餘現存之建築物包含其他土地改良物及占有他人土地之舊違章建築戶。

表 5-1 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
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	661	607.61	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	607.61						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
2	662	39.16	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	39.16						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
3	663	28.19	2	張○生	1/2	14.10						
			3	張○林	1/2	14.10						
4	664	26.88	3	溫○琴	1/1	26.88						
5	665	28.12	4	尚○○蓮	1/1	28.12						
6	666	27.30	2	黃○榮	1/1	27.30						
7	667	27.28	2	羌○平	1/1	27.28	0002-000	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	羌○平、羌○英	羌○平	
8	668	27.52	1	王○燦	1/1	27.52	0001-001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	王○燦	王○燦	
9	669	27.22	2	陳○辰	1/1	27.22	0001-000	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	陳○辰，債務額比例全部	陳○辰	
10	670	26.80	2	周○美	1/1	26.80						
11	671	27.99	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	27.99						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
12	672	27.75	1	施○○妹	1/1	27.75						
13	673	26.33	1	江○方	1/1	26.33						
14	674	26.59	1	陳○惠	1/1	26.59						
15	675	25.66	2	陳○怡	1/5	5.13						
			4	陳○春	1/5	5.13						
			5	陳○夏	2/5	10.26						
			7	張○霞	1/5	5.13						
16	676	26.34	2	蔣○勤	1/1	26.34						
17	677	26.56	5	賴○中	1/1	26.56						
18	678	26.61	1	鄭○瀛	1/1	26.61						
19	679	26.64	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	26.64						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
20	680	26.90	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	26.90						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
21	681	26.67	1	張○旺	1/1	26.67						
22	682	27.81	2	吳○根	1/5	5.56						
			3	吳○壽	1/5	5.56						
			4	吳○達	1/5	5.56						
			5	吳○香	1/5	5.56						
			6	吳○鳳	1/5	5.56						

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
23	683	149.78	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	149.78						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
24	684	26.55	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	26.55						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
25	685	26.29	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	26.29						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
26	686	26.33	1	郭○郎	1/1	26.33						
27	687	25.90	3	楊○魁	1/1	25.90						
28	688	26.39	2	楊○泰	1/1	26.39						
29	689	25.97	3	沈○竹	1/2	12.99						
			4	沈○珠	1/2	12.99						
30	690	27.13	4	祁○芳	1/1	27.13						
31	691	25.79	1	祁○○貴	1/1	25.79						
32	692	26.10	1	劉○桂	1/1	26.10	0004-000	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	劉○義，債務額比例全部	劉○桂	
33	693	27.49	1	盧○振	1/2	13.75						
			2	盧○堅	1/2	13.75						
34	694	21.71	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	21.71						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
35	695	20.61	1	梁○法	1/1	20.61						
36	696	20.53	1	梁○法	1/1	20.53						
37	697	20.54	2	廖○鋒	1/1	20.54						
38	698	20.76	2	李○華	1/1	20.76						
39	699	20.32	2	張○法	1/3	6.77						
			3	張○法	1/3	6.77						
			4	張○法	1/3	6.77						
40	700	20.42	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	20.42						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
41	701	20.65	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	20.65						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
42	702	20.15	2	郭○明	1/1	20.15						
43	703	20.89	1	呂○華	1/1	20.89						
44	704	147.88	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	147.88						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
45	705	20.09	2	陳○柔	1/1	20.09						
46	706	20.40	1	邵○良	1/1	20.40						
47	707	20.20	1	馬○雄	1/1	20.20						
48	708	20.24	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	20.24						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
49	709	20.38	2	劉○慶	1/1	20.38						

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
50	710	19.80	2	謝○強	1/1	19.80						
51	711	20.41	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	20.41						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
52	712	20.14	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	20.14						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
53	713	20.04	2	顏○芬	1/1	20.04						
54	714	20.98	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	20.98						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
55	715	20.73	1	黃○忠	1/1	20.73	0001-000	抵押權	新北市中和地區農會	黃○忠、陳○嬌	黃○忠	
56	716	20.10	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	20.10						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
57	717	19.52	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	19.52						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
58	718	20.69	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	20.69						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
59	719	20.38	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	20.38						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
60	720	20.23	1	林○	1/1	20.23						
61	721	19.74	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	19.74						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
62	722	20.47	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	20.47						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
63	723	20.71	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	20.71						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
64	724	20.07	1	梁○明	1/1	20.07						
65	725	287.25	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	287.25						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
66	726	33.71	2	張○蓮	1/1	33.71						
67	727	34.04	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	34.04						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
68	728	33.07	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	33.07						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
69	729	33.07	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	33.07						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
70	730	33.45	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	33.45						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
71	731	33.55	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	33.55						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
72	732	33.34	1	張○煦	1/1	33.34						
73	733	33.78	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	33.78						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
74	734	33.13	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	33.13						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
75	735	34.49	2	李○政	1/1	34.49						
76	736	33.56	2	張○豪	1/1	33.56						
77	737	33.56	2	陳○慶	1/1	33.56						
78	738	33.27	1	陳○法	1/1	33.27						
79	739	33.21	1	陳○	1/1	33.21						
80	740	33.54	3	洪○員	1/1	33.54						
81	741	33.72	1	沈○○蓮	1/1	33.72						
82	742	33.08	1	顏○來	1/1	33.08	0002-000	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	顏○麟，債務額比例全部	顏○來	
83	743	33.17	2	黃○○霞	1/4	8.29						
			3	黃○春	1/4	8.29						
			4	黃○英	1/4	8.29						
			5	黃○祿	1/4	8.29						
84	744	33.74	1	瞿○玉	1/1	33.74						
85	745	34.85	2	徐○蘭	1/1	34.85						
86	746	142.33	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	142.33						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
87	747	50.25	1	傅○言	1/1	50.25						
88	748	45.62	2	梁○志	1/3	15.21						
			3	梁○平	1/3	15.21						
			4	梁○學	1/3	15.21						
89	749	46.84	1	蔡○珠	1/1	46.84						
90	750	46.18	1	沈○生	1/1	46.18						
91	751	46.89	2	林○茶	1/1	46.89	0001-000	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	林○茶，債務額比例全部	林○茶	
							0002-000	普通地上權	新北市中和地區農會		林○茶	
92	752	47.65	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	47.65						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
93	753	46.34	4	施○豪	1/1	46.34	0005-000	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	施○豪	施○豪	
94	754	45.69	2	粘○琳	1/2	22.85						
			3	粘○豪	1/2	22.85						
95	755	46.45	1	林○茶	1/1	46.45	0001-000	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	林○茶，債務額比例全部	林○茶	
							0002-000	普通地上權	新北市中和地區農會		林○茶	
96	756	47.54	2	彭○淦	1/3	15.85						
			3	彭○玲	1/3	15.85						
			4	彭○珠	1/3	15.85						
97	757	27.35	2	楊○珠	1/1	27.35						

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
98	758	26.22	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	26.22						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
99	759	25.76	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	25.76						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
100	760	26.79	3	莊○閔	1/2	13.40	0003-000	最高限額抵押權	大台北商業銀行股份有限公司	張○賀，債務額比例全部	莊○閔、張○賀	
			4	張○賀	1/2	13.40	0003-000	最高限額抵押權	大台北商業銀行股份有限公司	張○賀，債務額比例全部	莊○閔、張○賀	
101	761	26.63	1	曾○塗	1/1	26.63						
102	762	26.90	1	廖○斌	1/1	26.90						
103	763	26.29	1	沈○雄	1/1	26.29						
104	764	27.03	3	翁○蘭	1/1	27.03						
105	765	25.89	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	25.89						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
106	766	29.12	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	29.12						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
107	767	141.35	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	141.35						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
108	768	27.34	2	林○銘	1/2	13.67						
			3	林○訓	1/2	13.67						
109	769	27.41	1	陳○○勤	1/1	27.41						
110	770	27.07	1	何○夫	1/1	27.07						
111	771	25.85	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	25.85						申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
112	772	27.03	2	應○法	公同共有	27.03						登記次序 2、3、4 公同共有。
			3	婁○○香								登記次序 2、3、4 公同共有。 100 年 11 月 17 日 100 北中地登字第 283300 號,未會同申請, 欠繳書狀費,繳清後發狀。
			4	應○卿								登記次序 2、3、4 公同共有。
113	773	28.16	1	楊○蘭	1/1	28.16						
114	774	26.57	3	黃○貞	1/1	26.57						
115	775	26.89	1	馮○齡	1/1	26.89						
116	776	27.40	1	游○真	1/1	27.40						
117	777	27.96	1	高○松	1/1	27.96						
118	778	48.40	1	田○順	1/1	48.40						
119	779	46.70	1	蔡○紹	1/2	23.35						
			2	葉○芳	1/2	23.35						
120	780	46.45	1	陳○○香	1/1	46.45						
121	781	46.15	2	林○○英	1/1	46.15						

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
122	782	47.28	3	劉○國	1/3	15.76						
			4	劉○昌	1/3	15.76						
			5	張○華	1/3	15.76						
123	783	46.16	1	羅○○妹	1/1	46.16						
124	784	44.41	1	姚○傾	1/1	44.41						
125	785	46.53	1	沈○家	1/1	46.53						
126	786	47.12	2	郭○○慈	1/1	47.12						
127	787	47.87	1	馬○元	1/1	47.87						
128	788	280.78	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	280.78						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記
129	789	622.41	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	622.41						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記
130	790	69.70	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	69.70						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記
131	791	28.31	2	徐○○玉	1/1	28.31						
132	792	32.74	1	丁○○嬌	1/1	32.74						
133	793	33.81	2	張○怡	1/1	33.81						
134	794	27.68	3	吳○學	1/1	27.68						
135	795	26.19	2	蘇○宏	1/1	26.19						
136	796	33.25	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	33.25						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記
137	797	33.71	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	33.71						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記
138	798	26.81	1	賴○寬	1/1	26.81						
139	799	26.76	2	吳○智	1/1	26.76						
140	800	33.69	2	陳○棟	1/1	33.69						
141	801	33.39	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	33.39						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記
142	802	26.52	1	陳○坦	1/1	26.52						
143	803	26.89	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	26.89						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記
144	804	33.22	1	張○佳	1/1	33.22						
145	805	32.79	1	溫○新	1/1	32.79						
146	806	25.97	1	胡○龍	1/1	25.97						
147	807	26.47	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	26.47						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記
148	808	33.68	1	蘇○	1/1	33.68						
149	809	33.53	1	溫○松	1/1	33.53						
150	810	26.57	1	徐○峰	1/1	26.57						
151	811	25.92	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	25.92						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
152	812	33.68	2	王○蓮	1/1	33.68						
153	813	32.32	2	楊○婷	1/1	32.32						
154	814	25.88	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	25.88						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記
155	815	129.82	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	129.82						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記
156	816	33.78	2	宋○青	1/3	11.26						
			3	宋○英	1/3	11.26						
			4	宋○銀	1/3	11.26						
157	817	27.11	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	27.11						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記
158	818	27.90	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	27.90						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記
159	819	33.51	4	詹○帆	1/1	33.51						
160	820	35.58	4	楊○臻	1/4	8.90						
			6	夏○菊	3/4	26.69						
161	821	27.78	2	蘇○惠	1/1	27.78	0001-000	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	蘇○惠	蘇○惠	
162	822	27.64	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	27.64						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記
163	823	33.65	1	林○鶯	1/1	33.65						
164	824	33.03	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	33.03						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記
165	825	26.80	1	梁○蓮	1/1	26.80						
166	826	27.10	1	李○成	1/1	27.10						
167	827	33.82	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	33.82						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記
168	828	32.83	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	32.83						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記
169	829	26.71	1	李○英	1/1	26.71						
170	830	61.75	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	61.75						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記
171	831	33.90	3	胡○麗	1/1	33.90						
172	832	26.82	2	莊○旺	1/1	26.82						
173	833	26.48	2	李○○蘭	1/1	26.48						
174	834	33.51	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	33.51						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記
175	835	33.57	2	陳○雲	1/2	16.79						
			3	常○娟	1/6	5.60						
			4	陳○宇	1/6	5.60						
			5	陳○馨	1/6	5.60						

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
176	836	26.44	1	邱○里	1/1	26.44						
177	837	26.96	1	周○英	1/1	26.96	0004-000	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	周○英，債務額比例全部	周○英	
178	838	34.07	2	張○梅	1/1	34.07						
179	839	33.74	1	祁○芬	1/1	33.74						
180	840	26.53	3	周○興	1/1	26.53						
181	841	25.60	3	周○興	1/1	25.60						
182	842	32.32	4	邱○梅	1/1	32.32						
183	843	34.15	1	蔡○乾	1/1	34.15	0001-000	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	蔡○乾	蔡○乾	
184	844	26.92	2	宋○青	1/3	8.97						
			3	宋○銀	1/3	8.97						
			4	宋○英	1/3	8.97						
185	845	26.56	1	夏○湖	1/2	13.28						
			2	夏○興	1/2	13.28						
186	846	33.41	2	華○貞	1/1	33.41	0001-000	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	華○貞	華○貞	
187	847	34.62	1	苗○○蘭	1/1	34.62						
188	848	27.07	1	魏○○嬌	1/1	27.07						
189	849	26.67	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	26.67						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記
190	850	34.11	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	34.11						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記
191	851	90.16	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	90.16						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記
192	852	738.45	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	738.45						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記。註 2
193	852-1	0.003	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	0.00						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記。註 3
194	853	443.89	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	443.89						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記。註 4
195	888	167.17	2	許○豐	1/2	83.59						
			3	許○豐	1/2	83.59						
196	888-1	25.15	1	許○卿	1/1	25.15						
197	889	64.34	1	林○鏗	1/1	64.34						
198	890	190.14	3	林○貞	1/12	15.85						
			4	林○堆	13/24	102.99						
			5	林○鏗	7/24	55.46						
			6	林○偉	1/24	7.92						
			7	林○山	1/24	7.92						
199	891	85.74	1	吳○份	1/1	85.74						
200	891-1	26.50	1	元師爺/洪○來	1/1	26.50						依新北市政府 101 年 4 月 16

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
												日北府地籍字第10115854411號公告屬地籍清理清查辦法第3條第11款之土地
201	892	26.00	1	中華民國/財政部國有財產署	1/1	26.00						申請免繕發權利書狀:辦理書狀換給登記
202	892-1	17.51	1	林○鏗	1/1	17.51						
203	893	34.65	1	吳○份	1/1	34.65						
204	894	85.50	1	吳○份	1/1	85.50						
205	895	120.01	1	吳○份	1/1	120.01						
206	896	61.06	3	林○貞	1/12	5.09						
			4	林○堆	13/24	33.07						
			5	林○鏗	7/24	17.81						
			6	林○偉	1/24	2.54						
			7	林○山	1/24	2.54						
207	898	145.64	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	145.64						申請免繕發權利書狀:辦理接管登記。註5
208	1460	57.52	1	中華民國/財政部國有財產署	1/1	57.52						申請免繕發權利書狀:辦理土地第一次登記
合計		10,374.23				10,374.23						

註1：依102年06月27日謄本登記。

註2：地號852謄本總面積1,486.73㎡，依據永平路道路中心線自行量測部分面積為738.45㎡，惟實際面積應以地政單位實際測量為準。

註3：地號852-1謄本總面積0.52㎡，依據永平路道路中心線自行量測部分面積為0.003㎡，惟實際面積應以地政單位實際測量為準。

註4：地號853謄本總面積3,006.29㎡，依據永平路道路中心線及215巷境界線自行量測部分面積為443.89㎡，惟實際面積應以地政單位實際測量為準。

註5：地號898謄本總面積964.86㎡，依據永平路道路中心線自行量測部分面積為145.64㎡，惟實際面積應以地政單位實際測量為準。

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部				所有權部				他項權利部					
	建號	建物門牌號碼	座落地號	合計面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
1	24	新生路 215 巷 4 弄 14 號	760	48.78	3	莊○閔	1/2	24.39	0003-000	最高限額抵押權	大台北商業銀行股份有限公司	張○賀,債務額比例全部	莊○閔、張○賀	
					4	張○賀	1/2	24.39	0003-000	最高限額抵押權	大台北商業銀行股份有限公司	張○賀,債務額比例全部	莊○閔、張○賀	
2	168	新生路 237 巷 6 號	823	73.74	1	林○鶯	1/1	73.74						
3	211	新生路 160 巷 3 弄 12 號	677	48.42	5	賴○中	1/1	48.42						
4	214	新生路 237 巷 30 號	847	52.02	1	苗○○蘭	1/1	52.02						
5	369	新生路 215 巷 2 弄 3 號一樓	748	43.92	2	梁○志	1/3	14.64						
					3	梁○平	1/3	14.64						
					4	梁○學	1/3	14.64						
6	370	新生路 215 巷 2 弄 3 號二樓	748	44.80	2	梁○志	1/3	14.93						
					3	梁○平	1/3	14.93						
					4	梁○學	1/3	14.93						
7	371	新生路 215 巷 2 弄 3 號三樓	748	38.88	2	梁○志	1/3	12.96						
					3	梁○平	1/3	12.96						
					4	梁○學	1/3	12.96						
8	489	新生路 215 巷 2 弄 8 號	742	93.09	1	顏○來	1/1	93.09	0002-000	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	顏○麟,債務額比例全部	顏○來	
9	490	新生路 215 巷 2 弄 1 號	747	143.22	1	傅○言	1/1	143.22						
10	553	新生路 215 巷 2 弄 13 號	753	128.88	2	施○豪	1/1	128.88	0005-000	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	施○豪	施○豪	

編號	標示部				所有權部				他項權利部					
	建號	建物門牌號碼	座落地號	合計面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
11	554	永平路 336 號	837	75.39	1	周○英	1/1	75.39	0004-000	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	周○英,債務額比例全部	周○英	
12	934	新生路 160 巷 3 弄 11 號	689	74.04	2	沈○竹	1/2	37.02						
					3	沈○珠	1/2	37.02						
13	936	新生路 237 巷 26 號	843	95.58	1	蔡○乾	1/1	95.58	0001-000	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	蔡○乾	蔡○乾	
14	937	新生路 160 巷 3 弄 5 號	686	74.04	1	郭○郎	1/1	74.04						
15	938	新生路 160 巷 3 弄 2 號	682	77.16	2	吳○根	1/5	15.43						
					3	吳○壽	1/5	15.43						
					4	吳○達	1/5	15.43						
					5	吳○香	1/5	15.43						
					6	吳○鳳	1/5	15.43						
16	941	新生路 160 巷 3 弄 9 號	688	74.04	2	楊○泰	1/1	74.04						
17	942	新生路 160 巷 3 弄 10 號	678	76.65	1	鄭○瀛	1/1	76.65						
18	975	新生路 215 巷 6 弄 14 號	781	132.30	2	林○○英	1/1	132.30						
19	977	新生路 160 巷 3 弄 17 號	692	76.44	1	劉○桂	1/1	76.44	0004-000	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	劉○義,債務額比例全部	劉○桂	
20	978	新生路 180 號	715	55.50	1	黃○忠	1/1	55.50	0001-000	抵押權	新北市中和地區農會	黃○忠、陳○嬌	黃○忠	
21	980	環河西路二段 129 號一、二、三樓	663	79.44	2	張○生	1/2	39.72						
					3	張○林	1/2	39.72						
22	1004	環河西路二段 139 號	668	76.65	1	王○燦	1/1	76.65	0001-001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	王○燦	王○燦	

編號	標示部				所有權部				他項權利部					
	建號	建物門牌號碼	座落地號	合計面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
23	1006	永平路 352 號	821	77.19	1	蘇○惠	1/1	77.19	0001-000	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	蘇○惠	蘇○惠	
24	1145	環河西路二段 137 號	667	75.00	1	羌○平	1/1	75.00	0002-000	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	羌○平、羌○英	羌○平	
25	1341	新生路 162 號	724	37.44	1	梁○明	1/1	37.44						
26	1342	新生路 217 號	726	63.52	2	關○妹	1/1	63.52						
27	1355	永平路 356 號	812	95.49	2	王○蓮	1/1	95.49						
28	1390	永平路 338 號	836	48.02	1	邱○里	1/1	48.02						
29	1420	新生路 215 巷 6 弄 18 號	779	131.76	1	蔡○紹	1/2	65.88						
					2	葉○芳	1/2	65.88						
30	1421	新生路 221 號	728	66.60	1	黃○梅	1/1	66.60						
31	1422	新生路 160 巷 3 弄 4 號	681	72.57	1	張○旺	1/1	72.57						
32	1426	新生路 182 巷 15 號	798	75.60	1	賴○寬	1/1	75.60						
33	1427	新生路 186 號	813	60.48	2	楊○婷	1/1	60.48						
34	1430	新生路 160 巷 3 弄 14 號	676	75.60	2	蔣○勤	1/1	75.60						
35	1431	新生路 160 巷 3 弄 8 號	679	76.11	2	郭○芬	1/1	76.11						
36	1432	環河西路二段 141 號	669	51.68	2	陳○辰	1/1	51.68	0001-000	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	陳○辰,債務額比例全部	陳○辰	
37	1452	新生路 215 巷 2 弄 6 號	743	63.36	2	黃○○霞	1/4	15.84						
					3	黃○春	1/4	15.84						
					4	黃○英	1/4	15.84						

編號	標示部				所有權部				他項權利部					
	建號	建物門牌號碼	座落地號	合計面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
					5	黃○祿	1/4	15.84						
38	1453	新生路 160 巷 3 弄 1 號	684	50.10	2	巫○○珠	1/1	50.10						
39	1454	新生路 215 巷 6 弄 12 號	782	43.20	3	劉○國	1/3	14.40						
					4	劉○昌	1/3	14.40						
					5	張○華	1/3	14.40						
40	1455	新生路 227 號	731	50.40	2	徐○文	1/1	50.40						
41	1458	新生路 237 巷 28 號	846	62.64	2	華○貞	1/1	62.64	0001-000	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	華○貞	華○貞	
42	1459	新生路 237 巷 2 號	819	62.88	3	詹○帆	1/1	62.88						
43	1461	新生路 239 號	816	95.52	2	宋○青	1/3	31.84						
					3	宋○英	1/3	31.84						
					4	宋○銀	1/3	31.84						
44	1993	保安路 232 號	888	40.45	2	許○豐	1/2	20.23						
					3	許○豐	1/2	20.23						
合計				3,158.59				3,158.58						

註 1：依 102 年 06 月 27 日謄本登記。

(三)公、私有土地分布狀況

國有土地(財政部國有財產署管理)面積共 83.52 ㎡（保福段 892、地號 1460）位於更新單元東南側及北側，新北市政府所有土地(新北市政府財政局管理)共 5,415.2 ㎡。私有土地面積為 4,875.51 ㎡。公、私有土地分布狀況詳圖 5-1 所示（地號 852 謄本面積 1,486.73 ㎡，依據永平路道路中心線自行量測於本案範圍內部分面積為 738.45 ㎡；地號 852-1 謄本總面積 0.52 ㎡，依據永平路道路中心線自行量測部分面積為 0.003 ㎡；地號 853 謄本總面積 3,006.29 ㎡，依據永平路道路中心線及 215 巷境界線自行量測本案範圍部分面積為 443.89 ㎡；地號 898 謄本總面積 964.86 ㎡，依據永平路道路中心線自行量測本案範圍部分面積為 145.64 ㎡，實際面積應依地政單位分割測量為準）。

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬		土地面積（㎡）	比例（%）	人數	比例（%）
公有土地	國有地	83.52	0.80	1	0.58
	縣（市）有地	5,415.20	52.20	1	0.58
	鄉（鎮市區）有地	-	-	-	-
私有土地	--	4,875.51	47.00	170	98.84
合計		10,374.23	100.00	172	100.00

(四)同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案依據「都市更新條例」第七條及第九條規定屬於經劃定應實施更新之地區，主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事業。

惟依據永和新生地（大陳義胞社區附近地區）更新單元 2 範圍更新事業委託實施契約書第二條規定：本案都市更新事業暨權利變換計畫申請報核，需檢附 50%以上之私有土地及建築物所有權人同意書；都市更新事業暨權利變換計畫審竣後，需檢附達都市更新條例第 22 條規定比例之同意書，都市更新事業暨權利變換計畫方能核定發布實施。

實際同意比例請詳表 5-4 所示。本案私有土地及建物所有權人及面積同意比已達都市更新事業計畫門檻，實施者將盡全力說明與協調，以所有權百分之百同意比率為目標。

1.同意人數比例

更新單元內私有土地所有權人共有 170 人，排除人數 0 人，計算所有權人數為 170 人，同意參與都市更新人數**140**人，約佔土地總所有權人**82.35**%；更新單元內私有合法建物所有權人共有 60 人，排除人數 0 人，計算所有權人數為 60 人，同意參與都市更新人數**48**人，約佔建物總所有權人**80.00**%。

2.同意面積比例

更新單元內私有土地共有 4,875.51 ㎡，排除面積 0 ㎡，計算面積為 4,875.51 ㎡，同意參與都市更新土地**3,922.44**㎡，約佔土地總面積**80.45**%；更新單元內私有合法建物總樓地板面積共有 3,158.58 ㎡，排除面積 0.00 ㎡，計算面積為 3,158.58 ㎡，同意參與都市更新樓地板面積**2,649.35**㎡，約佔總樓地板面積**83.88**%。

表 5-4 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（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	10,374.23	172	3,158.58	60
公有（a）	5,498.72	2	0.00	0
私有（b=A-a）	4,875.51	170	3,158.58	60
排除總和（c）	0.00	0	0.00	0
計算總和（B=b-c）	4,875.51	170	3,158.58	60
私有同意數（C）	3,922.44	140	2,649.35	48
同意比例（%）（C/B）	80.45%	82.35%	83.88%	80.00%

註 1：相關數據計算至小數點以下第二位。

註 2：統計日期為 102 年 6 月 27 日



圖 5-1　公、私有地分布狀況圖

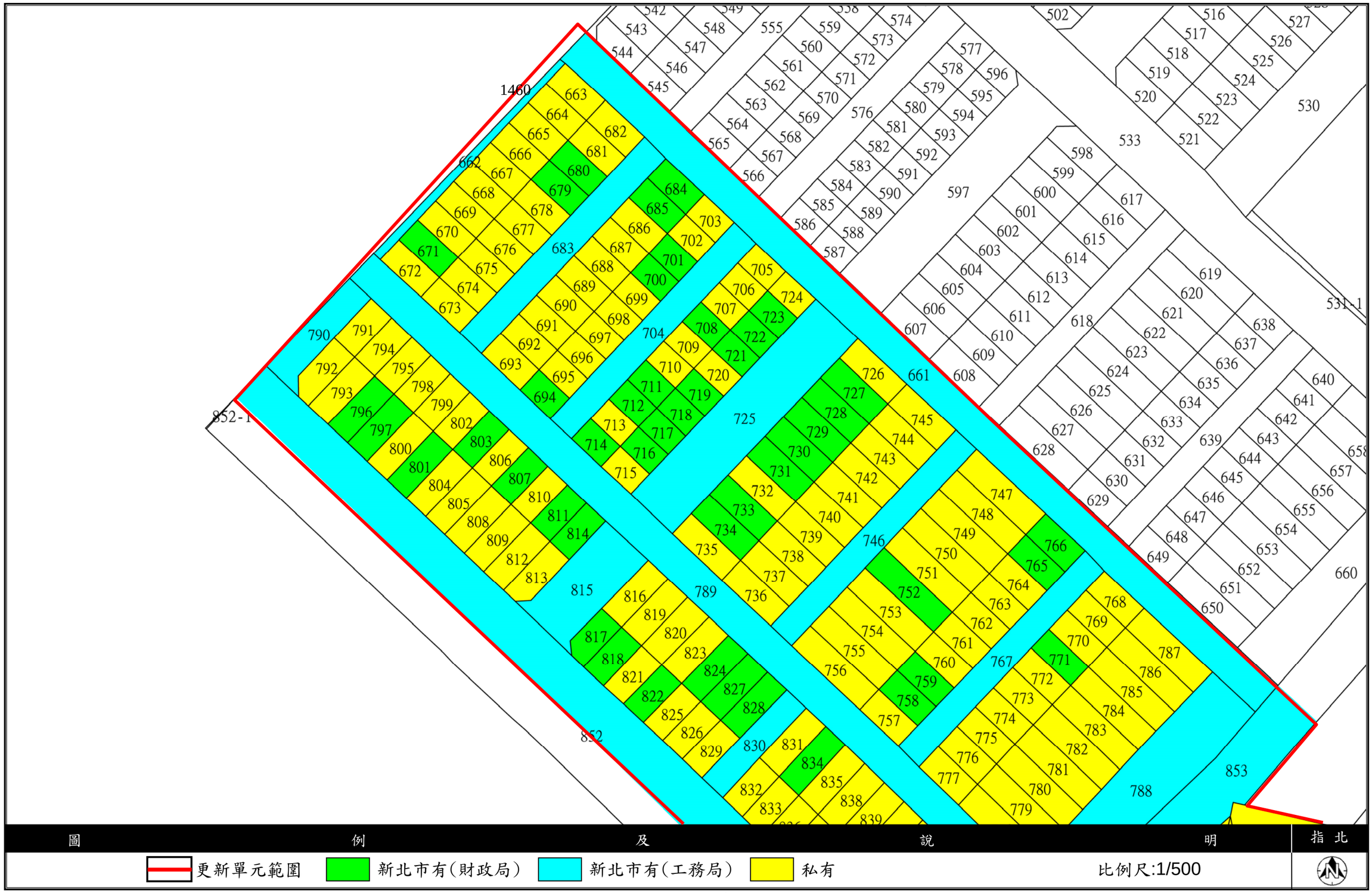


圖 5-2　公、私有地分布狀況圖(一)

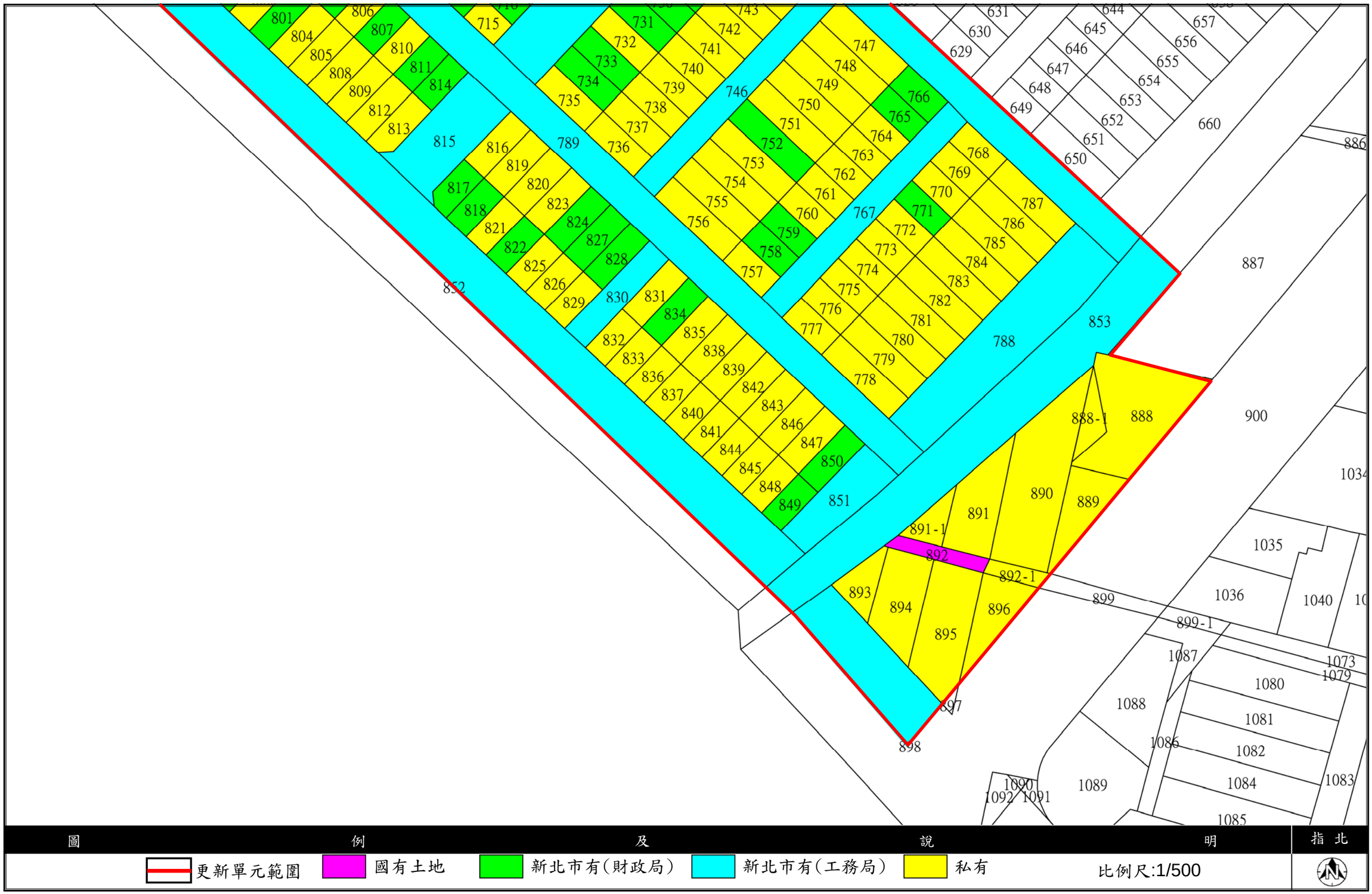


圖 5-3　公、私有地分布狀況圖(二)

二、土地使用及建築物現況

（一）土地使用現況

更新單元內共有 208 筆土地，土地謄本面積合計 10,374.23 ㎡。範圍中新生路、永平路及新生路 215 巷 6 弄為主要通行巷道之外，另區內尚有新生路 182 巷、新生路 237 巷、新生路 160 巷、新生路 160 巷 1 弄、新生路 160 巷 3 弄、新生路 215 巷 3 弄及新生路 215 巷 4 弄等現有巷道供一般通行，其餘範圍主要作為住宅使用，如圖 5-4 所示。現況道路寬度新生路 6 米，永平路 10~15 米，新生路 215 巷 6 弄 8 米，主要提供人行、自行車及機車通行，目前仍有機車停放。現況因巷道內違建與違規停車甚多，因此機動車輛通行較為困難，有礙緊急救難車輛進出，進而影響地區公共安全。

基地內現有巷道皆透過新生路、永平路及新生路 215 巷 6 弄對外聯繫保安路，永平路為基地現況主要出入道路，保安路為基地現況主要聯外道路，未來基地更新後配合都市計畫變更，協助開闢永平路為 15 米計畫道路，以因應基地及周邊地區之交通運輸需求。

表 5-5 更新單元內土地使用現況表

編號	座落地號（保福段）	現況使用	面積(㎡)	備註
1	661、662、683、704、725、746、767、788、789、790、815、830、851、852、853、898、852-1、1460	現有巷道使用(新生路、永平路及新生路 215 巷 6 弄、新生路 182 巷、新生路 237 巷、新生路 160 巷、新生路 160 巷 1 弄、新生路 160 巷 3 弄、新生路 215 巷 3 弄及新生路 215 巷 4 弄等現有巷道)	4,156.03	
2	663、664、665、666、667、668、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、679、680、681、682、684、685、686、687、688、689、690、691、692、693、694、695、696、697、698、699、700、701、702、703、705、706、707、708、709、710、711、712、713、714、715、716、717、718、719、720、721、722、723、724、726、727、728、729、730、731、732、733、734、735、736、737、738、739、740、741、742、743、744、745、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、757、758、759、760、761、762、763、764、765、766、768、769、770、771、772、773、774、775、776、777、778、779、780、781、782、783、784、785、786、787、791、792、793、794、795、796、797、798、799、800、801、802、803、804、805、806、807、808、809、810、811、812、813、814、816、817、818、819、820、821、822、823、824、825、826、827、828、829、831、832、833、834、835、836、837、838、839、840、841、842、843、844、845、846、847、848、849、850	住宅及零售商店使用	5,314.43	
3	888、889、890、891、892、893、894、895、896、888-1、891-1、892-1	資源回收場	903.77	
合計			10,374.23	

（二）合法建築物現況

更新單元內共有 44 筆合法建築物，建物謄本樓地板面積合計 3,158.59 ㎡。合法建築物主要為 2～3 樓加強磚造建物，其建築物多以早年大陳義胞居民所建，而本基地範圍內合法建物可分為已取得建築執照及使用執照者，或已登記建號者。區內含部分零星零售業，主要多為住宅使用。現況由於增改建情形普遍，導致密集使用，出入人口複雜，加上建物老舊，有影響建物結構之虞，整體生活品質較為低落，因此亟待運用更新重建方式加以改善，提升生活環境品質。

表 5-6 更新單元內合法建築物現況綜理表

項次	樓層	謄本面積(㎡)	構造	建築完成日期	建號	門牌號碼
1	1,2,3	79.44	加強磚造	64.06.25	980	環河西路二段 129 號一、二、三樓
2	1,2,3	75.00	加強磚造	64.08	1145	環河西路二段 137 號
3	1,2,3	76.65	加強磚造	64.06.10	1004	環河西路二段 139 號
4	1,2	51.68	加強磚造	64.07	1432	環河西路二段 141 號
5	1,2,3	75.60	加強磚造	64.08	1430	新生路 160 巷 3 弄 14 號
6	1,2	48.42	加強磚造	61.11.05	211	新生路 160 巷 3 弄 12 號
7	1,2,3	76.65	加強磚造	64.06.08	942	新生路 160 巷 3 弄 10 號
8	1,2,3	76.11	加強磚造	64.07	1431	新生路 160 巷 3 弄 8 號
9	1,2,3	72.57	磚造	52.05	1422	新生路 160 巷 3 弄 4 號
10	1,2,3	77.16	加強磚造	64.06.25	938	新生路 160 巷 3 弄 2 號
11	1,2	50.10	加強磚造	52.05	1453	新生路 160 巷 3 弄 1 號
12	1,2,3	74.04	加強磚造	64.06.25	937	新生路 160 巷 3 弄 5 號
13	1,2,3	74.04	加強磚造	64.06.25	941	新生路 160 巷 3 弄 9 號
14	1,2,3	74.04	加強磚造	64.06.25	934	新生路 160 巷 3 弄 11 號
15	1,2,3	76.44	加強磚造	64.06.25	977	新生路 160 巷 3 弄 17 號
16	1,2,3	55.50	加強磚造	64.06.25	978	新生路 180 號
17	1,2	37.44	加強磚造	54.07	1341	新生路 162 號
18	1,2	63.52	磚造	70.11.18	1342	新生路 217 號
19	1,2,3	66.60	加強磚造	52.04	1421	新生路 221 號
20	1,2	50.40	磚造	52.04	1455	新生路 227 號
21	1,2,3	93.09	加強磚造	52.04.20	489	新生路 215 巷 2 弄 8 號
22	1,2	63.36	磚造	52.04	1452	新生路 215 巷 2 弄 6 號
23	1,2,3	143.22	加強磚造	67.05.05(登記)	490	新生路 215 巷 2 弄 1 號
24	1	43.92	加強磚造	52.04.01	369	新生路 215 巷 2 弄 3 號一樓
25	2	44.80	加強磚造	52.04.01	370	新生路 215 巷 2 弄 3 號二樓
26	3	38.88	加強磚造	52.04.01	371	新生路 215 巷 2 弄 3 號三樓
27	1,2,3	128.88	加強磚造	67.05.17	553	新生路 215 巷 2 弄 13 號
28	1,2	48.78	磚造	56.07.05	24	新生路 215 巷 4 弄 14 號
29	1,2,3	131.76	加強磚造	56.07	1420	新生路 215 巷 6 弄 18 號
30	1,2,3	132.30	加強磚造	64.06.25	975	新生路 215 巷 6 弄 14 號
31	1	43.20	加強磚造	56.07	1454	新生路 215 巷 6 弄 12 號
32	1,2,3	75.60	磚造	64.07	1426	新生路 182 巷 15 號
33	1,2,3	95.49	加強磚造	52.07	1355	永平路 356 號
34	1,2	60.48	加強磚造	80.01.29(登記)	1427	新生路 186 號
35	1,2,3	95.52	加強磚造	64.07	1461	新生路 239 號
36	1,2	62.88	加強磚造	53.10.01	1459	新生路 237 巷 2 號
37	1,2,3	77.19	加強磚造	64.05.20	1006	永平路 352 號
38	1,2,3	73.74	加強磚造	52.06.15	168	新生路 237 巷 6 號
39	1,2	48.02	磚造	52.06	1390	永平路 338 號
40	1,2,3	75.39	加強磚造	67.08.09(登記)	554	永平路 336 號
41	1,2,3	95.58	加強磚造	64.06.25	936	新生路 237 巷 26 號
42	1,2	62.64	加強磚造	52.04.01	1458	新生路 237 巷 28 號
43	1,2	52.02	加強磚造	52.06.10	214	新生路 237 巷 30 號
44	1	40.45	鋼架造	89.01.03	1993	保安路 232 號
合計		3,158.59				

（三）其他土地改良物

更新單元內共有 132 筆其他土地改良物，面積總計 16,475.28 ㎡。其他土地改良物結構包括磚造、鋼筋混凝土、鐵皮、T 棚，主要以鋼筋混凝土及鐵皮為主。分布於各住宅單元各樓層，其分布位置及面積如表 5-7 所示。由於其他土地改良物分布較為零散，導致整體住宅景觀較為不佳，期待透過都市更新建築重新規劃設計，以調和鄰近地區建築景觀。

表 5-7 更新單元內其他土地改良物現況綜理表

編號	建物門牌號碼	總面積(㎡)	鋼筋混凝土造面積(㎡)	磚造面積(㎡)	鐵皮屋面積(㎡)	T 棚面積(㎡)	木造面積(㎡)	樓層數	座落地號
1	環河西路二段 129 號	67.77	62.94		4.83			4R	663
2	環河西路二段 131 號	174.30	174.30					6R	664
3	環河西路二段 133 號	180.56	180.56					6R	665
4	環河西路二段 135 號	111.70	82.94	28.76				4R	666
5	環河西路二段 137 號	74.44	64.13			10.31		5R	667
6	環河西路二段 139 號	53.82	53.82					5R	668
7	環河西路二段 141 號	69.65	38.41		31.24			3R	669
8	環河西路二段 143 號	51.75	51.75					2R	670
9	環河西路二段 147 號	218.72	218.72					7R	672
10	新生路 160 巷 3 弄 20 號	138.44	98.10	3.74	36.60			3R	673
11	新生路 160 巷 3 弄 18 號	110.46	82.02		28.44			3R	674
12	新生路 160 巷 3 弄 16 號	108.03	80.22		27.81			3R	675
13	新生路 160 巷 3 弄 14 號	36.03	6.75		29.28			3R	676
14	新生路 160 巷 3 弄 12 號	93.92	64.79		29.13			4R	677
15	新生路 160 巷 3 弄 10 號	23.12	23.12					4R	678
16	新生路 160 巷 3 弄 4 號	37.77	9.39		28.38			3R	681
17	新生路 160 巷 3 弄 2 號	63.14	25.18		37.96			3R	682
18	新生路 160 巷 3 弄 5 號	40.95	11.61	19.22		10.12		4R	686
19	新生路 160 巷 3 弄 7 號	51.71	51.71					2R	687
20	新生路 160 巷 3 弄 9 號	55.01	55.01					5R	688
21	新生路 160 巷 3 弄 11 號	7.72	7.72					3R	689
22	新生路 160 巷 3 弄 13 號	112.00	112.00					4R	690
23	新生路 160 巷 3 弄 15 號	104.97	104.97					4R	691
24	新生路 160 巷 3 弄 17 號	71.59	41.33		30.26			4R	692
25	新生路 160 巷 3 弄 19 號	120.08	120.08					4R	693
26	新生路 160 巷 1 弄 18 號	65.07	65.07					3R	695
27	新生路 160 巷 1 弄 16 號	61.99	61.99					3R	696
28	新生路 160 巷 1 弄 14 號	61.99	61.99					3R	697
29	新生路 160 巷 1 弄 12 號	64.44	64.44					3R	698
30	新生路 160 巷 1 弄 10 號	62.17	62.17					3R	699
31	新生路 160 巷 1 弄 4 號	85.62	85.62					4R	702
32	新生路 160 巷 1 弄 2 號	141.70	141.70					5R	703
33	新生路 160 巷 1 弄 1 號	46.96	46.96					2R	705
34	新生路 160 巷 1 弄 3 號	40.80	40.80					2R	706
35	新生路 160 巷 1 弄 5 號	41.25	41.25					2R	707
36	新生路 160 巷 1 弄 9 號	89.76	66.46			23.30		3R	709
37	新生路 160 巷 1 弄 11 號	62.44	62.44					3R	710
38	新生路 160 巷 1 弄 17 號	92.59	82.77			9.82		4R	713
39	新生路 180 號	101.66	101.66					6R	715
40	新生路 170 號	112.39	64.69		47.70			3R	720
41	新生路 162 號	90.78	63.29		27.49			4R	724
42	新生路 217 號	126.62	126.62					5R	726
43	新生路 225 號	133.41	133.41					4R	730
44	新生路 235 號	72.12	72.12					2R	735
45	新生路 215 巷 2 弄 20 號	194.02	151.37		26.04	16.61		4R	736
46	新生路 215 巷 2 弄 18 號	199.18	199.18					6R	737
47	新生路 215 巷 2 弄 16 號	207.46	197.55			9.91		6R	738
48	新生路 215 巷 2 弄 14 號	148.05	148.05					5R	739
49	新生路 215 巷 2 弄 12 號	161.48	161.48					5R	740
50	新生路 215 巷 2 弄 10 號	219.94	219.94					6R	741
51	新生路 215 巷 2 弄 8 號	132.32	121.49		10.83			6R	742
52	新生路 215 巷 2 弄 6 號	104.56	104.56					5R	743
53	新生路 215 巷 2 弄 4 號	182.25	182.25					5R	744
54	新生路 215 巷 2 弄 2 號	213.41	123.09		90.32			3R	745

編號	建物門牌號碼	總面積(㎡)	鋼筋混凝土造面積(㎡)	磚造面積(㎡)	鐵皮屋面積(㎡)	T 棚面積(㎡)	木造面積(㎡)	樓層數	座落地號
55	新生路 215 巷 2 弄 1 號	226.63	201.30		25.33			6R	747
56	新生路 215 巷 2 弄 3 號	156.16	108.39		47.77			5R	748
57	新生路 215 巷 2 弄 5 號	191.09	191.09					4R	749
58	新生路 215 巷 2 弄 7 號	289.14	240.43		32.38	16.33		5R	750
59	新生路 215 巷 2 弄 9 號	242.67	242.67					5R	751
60	新生路 215 巷 2 弄 13 號	60.49	12.58		47.91			3R	753
61	新生路 215 巷 2 弄 15 號	93.84	93.84					2R	754
62	新生路 215 巷 2 弄 17 號	173.70	141.68	32.02				4R	755
63	新生路 215 巷 2 弄 19 號	142.51	92.74		36.57	13.20		2R	756
64	新生路 215 巷 4 弄 20 號	126.67	107.92		18.75			3R	757
65	新生路 215 巷 4 弄 14 號	36.29	36.29					3R	760
66	新生路 215 巷 4 弄 12 號	105.91	96.93			8.98		4R	761
67	新生路 215 巷 4 弄 10 號	116.66	116.66					4R	762
68	新生路 215 巷 4 弄 8 號	95.54	95.54					4R	763
69	新生路 215 巷 4 弄 6 號	83.69	83.69					3R	764
70	新生路 215 巷 4 弄 1 號	211.00	173.83			37.17		5R	768
71	新生路 215 巷 4 弄 3 號	170.48	141.40			29.08		5R	769
72	新生路 215 巷 4 弄 5 號	108.41	108.41					4R	770
73	新生路 215 巷 4 弄 9 號	172.70	172.70					6R	772
74	新生路 215 巷 4 弄 11 號	120.44	89.23			31.21		3R	773
75	新生路 215 巷 4 弄 13 號	113.59	84.14			29.45		3R	774
76	新生路 215 巷 4 弄 15 號	80.74	80.74					3R	775
77	新生路 215 巷 4 弄 17 號	56.90	56.90					2R	776
78	新生路 215 巷 4 弄 19 號	181.87	181.87					5R	777
79	新生路 215 巷 6 弄 20 號	227.68	218.16		9.52			4R	778
80	新生路 215 巷 6 弄 18 號	85.95	75.73		10.22			4R	779
81	新生路 215 巷 6 弄 16 號	235.10	225.66			9.44		5R	780
82	新生路 215 巷 6 弄 14 號	82.27	82.27					5R	781
83	新生路 215 巷 6 弄 12 號	98.92	98.92					3R	782
84	新生路 215 巷 6 弄 10 號	260.44	195.08		65.36			4R	783
85	新生路 215 巷 6 弄 8 號	197.13	185.69		11.44			4R	784
86	新生路 215 巷 6 弄 6 號	212.68	192.46		20.22			4R	785

編號	建物門牌號碼	總面積(㎡)	鋼筋混凝土造面積(㎡)	磚造面積(㎡)	鐵皮屋面積(㎡)	T 棚面積(㎡)	木造面積(㎡)	樓層數	座落地號
87	新生路 215 巷 6 弄 4 號	366.59	353.92		12.67			7R	786
88	新生路 215 巷 6 弄 2 號	181.09	169.04		12.05			3R	787
89	環河西路二段 149 號	77.17	77.17					2R	790、791
90	環河西路二段 151 號	166.18	160.05			6.13		3R	790、792
91	永平路 374 號	210.53	210.53					6R	793
92	新生路 182 巷 19 號	151.91	151.91					5R	794
93	新生路 182 巷 17 號	109.45	81.17		14.14	14.14		3R	795
94	新生路 182 巷 15 號	5.08	5.08					3R	798
95	新生路 182 巷 13 號	114.80	114.80					4R	799
96	永平路 368 號	207.41	207.41					6R	800
97	新生路 182 巷 11 號	160.65	145.51		15.14			5R	802
98	永平路 364 號	206.72	206.72					6R	804
99	永平路 362 號	205.92	205.92					6R	805
100	新生路 182 巷 7 號	136.56	136.56					5R	806
101	永平路 360 號	142.85	142.85					4R	808
102	永平路 358 號	135.30	135.30					4R	809
103	新生路 182 巷 3 號	108.91	108.91					4R	810
104	永平路 356 號	48.26	48.26					4R	812
105	新生路 186 號	48.26	33.55			14.71		3R	813
106	新生路 239 號	73.27	50.63			22.64		4R	816
107	新生路 237 巷 2 號	191.82	173.33			18.49		7R	819
108	新生路 237 巷 4 號	219.42	145.12				74.30	4R	820
109	永平路 352 號	98.69	98.69					6R	821
110	新生路 237 巷 6 號	140.31	122.27			18.04		6R	823
111	永平路 348 號	173.68	173.68					6R	825
112	永平路 346 號	174.51	174.51					6R	826
113	永平路 344 號	174.65	174.65					6R	829
114	新生路 237 巷 14 號	199.10	164.29			34.81		4R	831
115	永平路 342 號	110.85	88.91			21.94		3R	832
116	永平路 340 號	107.56	107.56					4R	833
117	新生路 237 巷 18 號	101.46	101.46					3R	835
118	永平路 338 號	106.77	106.77					6R	836

編號	建物門牌號碼	總面積(㎡)	鋼筋混凝土造面積(㎡)	磚造面積(㎡)	鐵皮屋面積(㎡)	T 棚面積(㎡)	木造面積(㎡)	樓層數	座落地號
119	永平路 336 號	8.46	8.46					3R	837
120	新生路 237 巷 20 號	180.56	180.56					5R	838
121	新生路 237 巷 22 號	103.90	100.58			3.32		3R	839
122	永平路 334 號	166.23	137.95			28.28		5R	840
123	永平路 332 號	162.30	134.67			27.63		5R	841
124	新生路 237 巷 24 號	130.69	97.19			33.50		3R	842
125	新生路 237 巷 26 號	48.49	48.49					4R	843
126	永平路 330 號	182.05	150.99		15.92	15.14		5R	844
127	永平路 328 號	54.82	54.82					2R	845
128	新生路 237 巷 28 號	143.04	140.17			2.87		6R	846
129	新生路 237 巷 30 號	150.98	95.86		55.12			4R	847
130	永平路 326 號	165.20	151.22		13.98			5R	848
131	保安路 232 號	43.19			43.19			2M	888、888-1、889、890、891、891-1
132	保安路 230-1 號	28.27				28.27		1T	892、892-1、893、894、895、896
合計		16475.28	14778.41	83.74	993.99	544.84	74.30		

資料來源：群測測量工程有限公司

（四）占有他人土地之舊違章建築戶

本案占有他人土地之舊違章建築戶以新北市政府財政局提供之市有地租占戶清單計算，市有地租占戶清單共計 48 戶，其中 1 戶為 88 年 8 月 12 日門牌初編，故不計入舊違章建築戶之相關檢核，面積總計 5,279.04 ㎡。結構包括磚造、鋼筋混凝土、鐵皮、T 棚，主要以鋼筋混凝土為主。

表 5-8 更新單元內占有他人土地之舊違章建築戶現況綜理表

編號	建物門牌號碼	所有人/現住戶	面積(㎡)	結構	樓層數	座落地號	使用現況	備註
1	環河西路二段 145 號	朱◯冬	121.28	鋼筋混凝土	4R	671		
2	新生路 160 巷 3 弄 8 號	郭◯◯笑	20.97	鋼筋混凝土	4R	679		
3	新生路 160 巷 3 弄 6 號	沈◯◯美	95.01	鋼筋混凝土	4R	680		
4	新生路 160 巷 3 弄 3 號	郭◯郎	123.95	鋼筋混凝土	5R	685		
5	新生路 160 巷 3 弄 1 號	巫◯◯珠	97.19	鋼筋混凝土	5R	684		
	新生路 160 巷 3 弄 1 號	巫◯◯珠	12.15	T 棚	5R	684		
6	新生路 160 巷 1 弄 20 號	陳◯松	73.80	鋼筋混凝土	3R	694		
	新生路 160 巷 1 弄 20 號	陳◯松	27.53	鐵皮屋	3R	694		
7	新生路 160 巷 1 弄 8 號	張◯法	18.51	鋼筋混凝土	1R	700		
8	新生路 160 巷 1 弄 6 號	郭◯◯笑	87.14	鋼筋混凝土	4R	701		
9	新生路 160 巷 1 弄 7 號	曹◯明	41.40	鋼筋混凝土	3R	708		
	新生路 160 巷 1 弄 7 號	曹◯明	17.51	磚造	3R	708		
	新生路 160 巷 1 弄 7 號	曹◯明	4.77	鐵皮屋	3R	708		
10	新生路 160 巷 1 弄 13 號	夏◯德	40.46	鋼筋混凝土	2R	711		
11	新生路 160 巷 1 弄 15 號	顏◯芬	42.71	鋼筋混凝土	2R	712		
12	新生路 160 巷 1 弄 19 號	邱◯夫	128.66	鋼筋混凝土	5R	714		
13	新生路 178 號	陳◯嬌、黃◯忠	130.20	鋼筋混凝土	6R	716		
14	新生路 176 號	賴◯郎	63.25	鋼筋混凝土	4R	717		
	新生路 176 號	賴◯郎	17.28	磚造	4R	717		
	新生路 176 號	賴◯郎	5.40	T 棚	4R	717		
15	新生路 174 號	傅◯華	65.07	鋼筋混凝土	3R	718		
	新生路 174 號	傅◯華	17.21	鐵皮屋	3R	718		
	新生路 174 號	傅◯華	5.63	T 棚	3R	718		

編號	建物門牌號碼	所有人/現住戶	面積(㎡)	結構	樓層數	座落地號	使用現況	備註
16	新生路 172 號	傅○華	63.33	鋼筋混凝土	3R	719		
	新生路 172 號	傅○華	16.75	鐵皮屋	3R	719		
	新生路 172 號	傅○華	5.48	T 棚	3R	719		
17	新生路 168 號	林○	39.08	鋼筋混凝土	2R	721		
18	新生路 166 號	林○菁	69.85	鋼筋混凝土	3R	722		
	新生路 166 號	林○菁	9.95	T 棚	3R	722		
19	新生路 164 號	梁○明	81.20	鋼筋混凝土	4R	723		
	新生路 164 號	梁○明	20.98	鐵皮屋	4R	723		
20	新生路 219 號	范○惠	106.53	鋼筋混凝土	3R	727		
	新生路 219 號	范○惠	36.55	鐵皮屋	3R	727		
21	新生路 221 號	黃○梅	76.91	鋼筋混凝土	4R	728		
22	新生路 223 號	黃○梅	142.19	鋼筋混凝土	4R	729		
23	新生路 225 號	張○煦	137.28	鋼筋混凝土	4R	732		
24	新生路 227 號	徐○文	86.88	鋼筋混凝土	4R	731		
25	新生路 231 號	林○興	176.68	鋼筋混凝土	5R	733		
	新生路 231 號	林○興	11.97	T 棚	5R	733		
26	新生路 233 號	杜○	66.16	鋼筋混凝土	3R	734		
	新生路 233 號	杜○	23.40	磚造	3R	734		
27	新生路 215 巷 2 弄 11 號	張○中	141.06	鋼筋混凝土	3R	752		
28	新生路 215 巷 4 弄 18 號	蔣○娥	99.28	鋼筋混凝土	4R	758		
	新生路 215 巷 4 弄 18 號	蔣○娥	3.99	T 棚	4R	758		
29	新生路 215 巷 4 弄 16 號	虞○○蓮	99.13	鋼筋混凝土	4R	759		
	新生路 215 巷 4 弄 16 號	虞○○蓮	3.95	T 棚	4R	759		
30	新生路 215 巷 4 弄 4 號	張○香	80.19	鋼筋混凝土	3R	765		
31	新生路 215 巷 4 弄 2 號	施○二	64.40	鋼筋混凝土	2R	766		註 1
32	新生路 215 巷 4 弄 7 號	石○○云	137.64	鋼筋混凝土	5R	771		
33	永平路 372 號	李○○娥	223.21	鋼筋混凝土	6R	796		
34	永平路 370 號	李○	200.42	鋼筋混凝土	6R	797		
35	永平路 366 號	李○柱	205.39	鋼筋混凝土	6R	801		
36	新生路 182 巷 9 號	鄭○法	176.21	鋼筋混凝土	6R	803		
37	新生路 182 巷 5 號	尤○○弟、尤○生、尤○玲	139.59	鋼筋混凝土	5R	807		
38	新生路 182 巷 1 號	賴○郎	113.92	鋼筋混凝土	4R	811		
39	新生路 184 號	徐○○玉	94.09	鋼筋混凝土	3R	814		
	新生路 184 號	徐○○玉	35.04	鐵皮屋	3R	814		
40	新生路 241 號	羅○○娥	203.88	鋼筋混凝土	6R	817		
41	永平路 354 號	徐○鈞	106.66	鋼筋混凝土	4R	818		
42	永平路 350 號	陳○	143.79	鋼筋混凝土	5R	822		
43	新生路 237 巷 8 號	吳○蘭	137.39	鋼筋混凝土	4R	824		
	新生路 237 巷 8 號	吳○蘭	26.63	T 棚	4R	824		
44	新生路 237 巷 10 號	孔○轅	149.36	鋼筋混凝土	4R	827		
45	新生路 237 巷 12 號	李○芳	140.36	鋼筋混凝土	4R	828		
46	新生路 237 巷 16 號	張○欣	204.89	鋼筋混凝土	6R	834		
47	永平路 324 號	潘○太	129.97	鋼筋混凝土	4R	849		註 1
48	新生路 237 巷 32 號	周○○州	150.72	鋼筋混凝土	4R	850		註 2
合計			5,279.04					

註 1:無租約占用戶

註 2:88 年 8 月 12 日門牌初編。

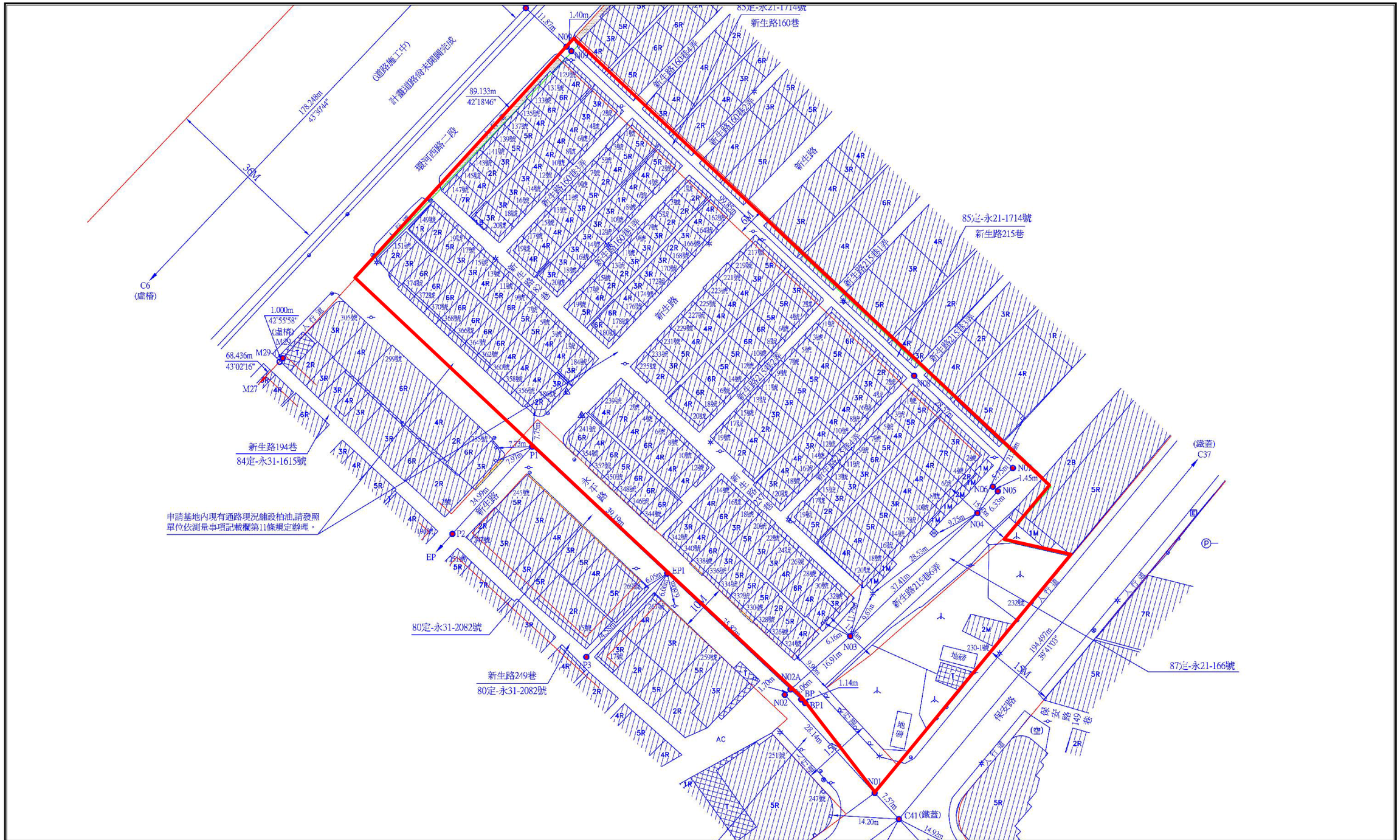


圖 5-4 更新單元實測地形圖



圖	例	及	說	明	指 北
更新單元範圍	住宅、零售使用	現有巷道使用	資源回收場	比例尺:1/800	

圖 5-5　更新單元土地使用示意圖



圖 5-6　建物分布與門牌位置示意圖

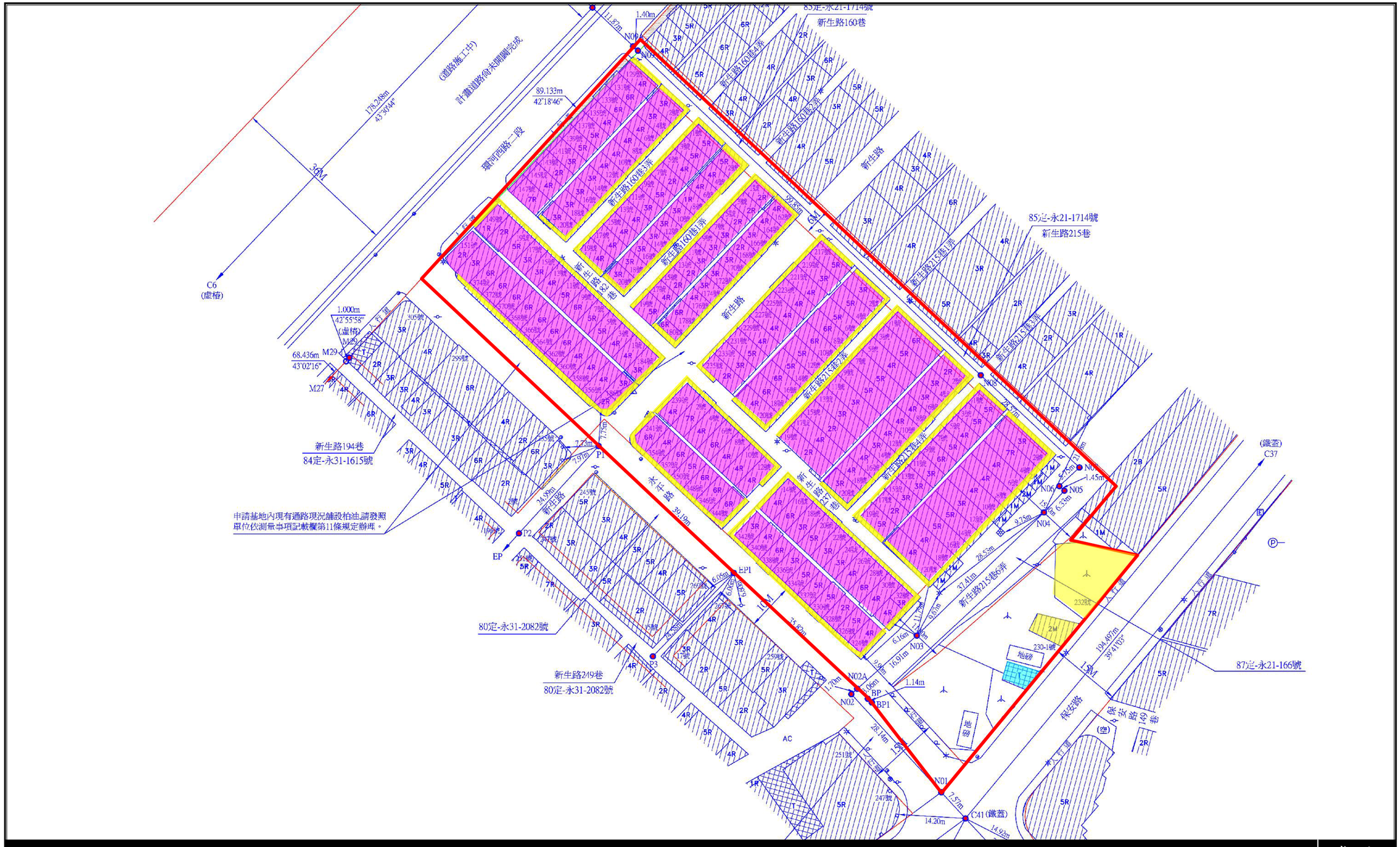


圖 5-7 更新單元建築物結構示意圖



圖 5-8 更新單元合法建物及其他土地改良物分布圖

三、附近地區土地使用現況

永和區與臺北市隔新店溪相望，長期以來透過橋樑相互聯繫與發展，雖然面積僅有 5.6 平方公里，但是人口密度卻超過每平方公里 4 萬人。然因捷運中和線全線通車之後，大幅改善大眾運輸系統品質，周邊整體居住環境品質已普遍獲得提昇。

本案位於永和區環河西路及永平路，環河西路為永和區主要聯外道路之一，往北可以直接進入臺北市，往南可以經由快速道路連接北二高。基地位置周邊周邊住宅區建築物以五層以下公寓住宅為主，鄰永平路一樓部分多零售業，公園、綠地、學校、醫院、公務及社教設施皆非常充足，其他包括市場、百貨業、診所、餐廳、金融設施，更讓本區具有成為永和區良好居住環境之潛力。土地使用分區主要為住宅區為主。

本區所擁有之河岸景觀為本計畫最大的優勢，其計畫範圍南側之保順里為永和區居住密度最高的地區，惟獨因本案之歷史背景條件限制住自身的區位優勢，致使影響了本區的建設發展。

四、公共設施現況

本案更新單元步行範圍 500 公尺內公共設施用地包括公園用地(仁愛公園）、學校用地（永平高中、頂溪國小）、市場用地、機關用地，由於地區發展成熟，生活機能相關之公共設施類別眾多（詳表 5-8 所示），為永和區生活機能最優越之住宅區段之一。其鄰近公共設施用地分述如下：

（一）學校用地

更新單元 500 公尺範圍內有學校用地 2 處（永平高中、頂溪國小），永平高中位於更新單元南側。永平高中於民國 84 年為落實政府教育政策，遂改制為完全中學。目前課餘及假日皆開放居民使用，頗受民眾肯定與認同；頂溪國小則位於更新單元東側，於民國 43 年 8 月成立，為台北縣中和鄉溪洲國校頂溪分校於現址。

（二）公園用地

更新單元 500 公尺範圍內有公園用地 1 處（仁愛公園），位於更新單元西北側。仁愛公園為永和區最大之市民公園，公園內除公共開放空間外，並有兒童遊樂場、音樂台、雕塑等設施，為融合藝術與休閒之大型公園。

（三）市場用地

更新單元 500 公尺範圍內有市場用地 1 處（新生公有市場），位於更新單元東側。新生公有市場於民國 59 年 2 月興建落成開始營運，目前為本區主要之傳統市場，經營販售的大多以蔬果、畜肉品較多；永和區公所於 97 年度向經濟部提報該市場之整修(建)計畫爭取工程經費，針對該市場進行屋頂防漏水、門口油漆粉刷、門窗修繕及電力改善等工程，為消費者提供更良好之消費場所，並且有效管理市場營運狀況。

（四）機關用地

更新單元 500 公尺範圍內有機關用地 2 處，新北市政府警察局永和分局交通分隊及永和抽水站。



1.環河西路二段



2.環河西路二段與永平路交界



3.新生路 160 巷



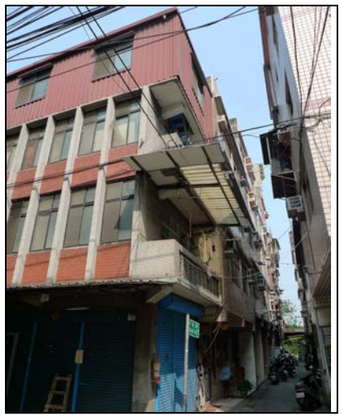
4.新生路 215 巷



5.永平路與保安路交界



6.永平路與新生路交界



7.新生路 182 巷



8.新生路 215 巷 6 弄

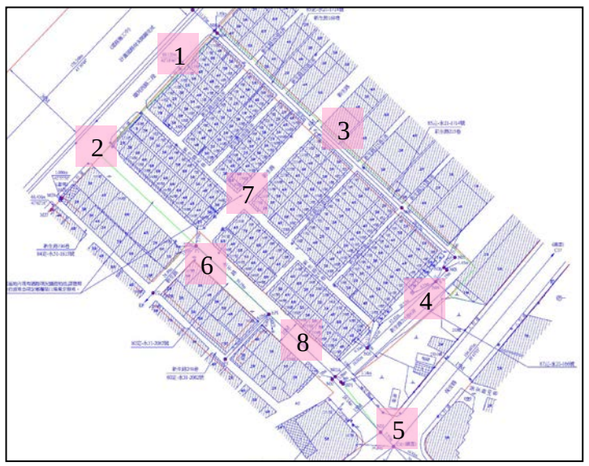




圖 5-9 更新單元及附近土地使用現況照片圖

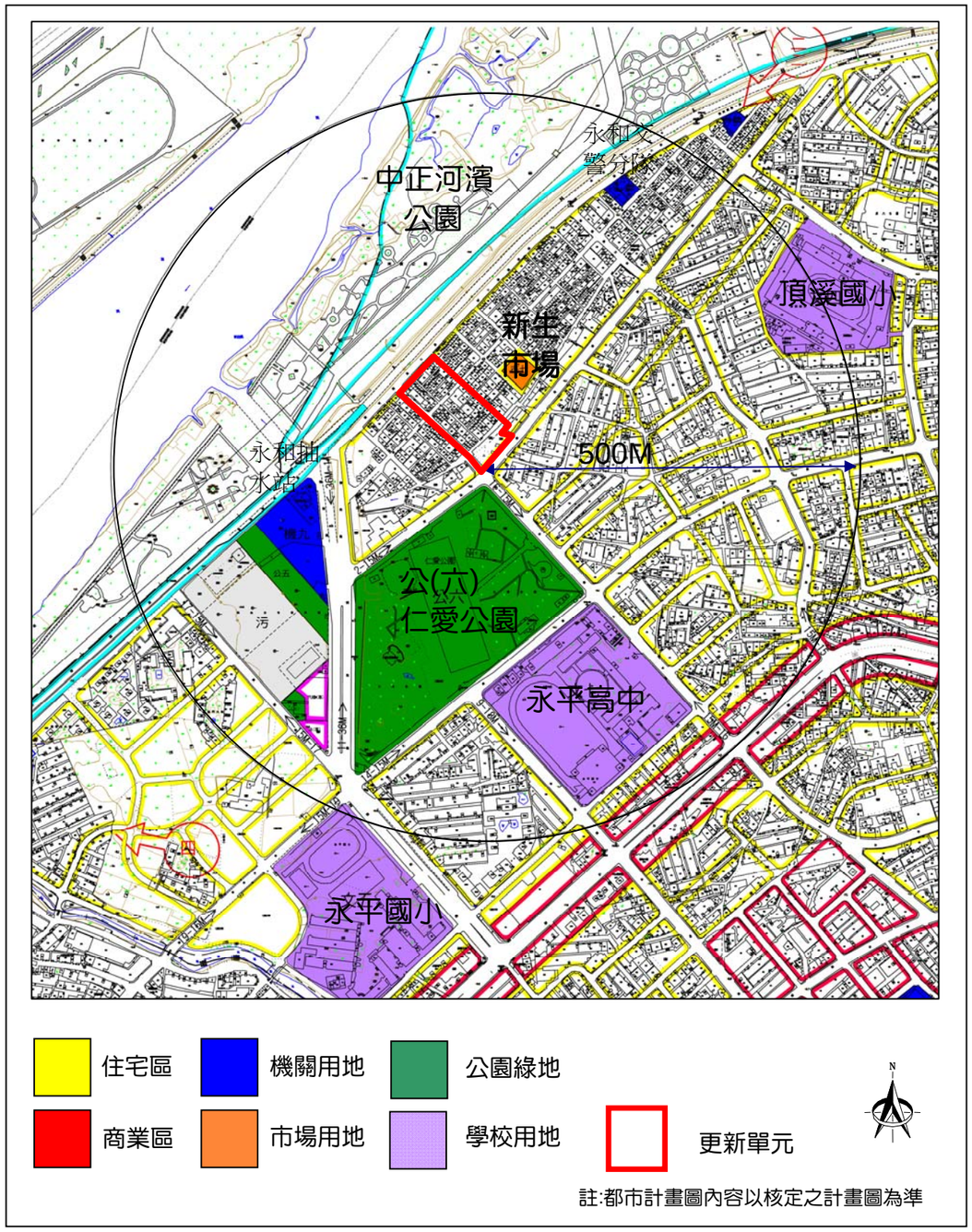


圖 5-10 更新單元附近 500 公尺範圍內公共設施用地分布圖

表 5-9 更新單元 1000 公尺範圍內公共設施統計表

公共設施類別	名稱	備註
緊急性設施	振興醫院。	
學校設施	永平高中、頂溪國小、永平國小、及人國小等。	
運動及休憩設施	仁愛公園、中正河濱公園等。	
主要交通設施	頂溪捷運站等。	
行政、警政、消防	永和交警分隊、新生派出所、永和派出所、永平消防分隊等。	
社教設施	世界宗教博物館、永和市圖書館等。	
其他服務設施	永和抽水站、保福夜市、太平洋百貨、國父紀念館、及各處民眾活動中心、診所、市場、餐廳、寺廟、教堂、銀行等。	

資料來源：本計畫 2012.12.10.現況調查資料彙整

五、附近地區交通現況

本基地現況 4 面臨路，東側面臨寬度 15 公尺之保安路，南側面臨寬度 10 公尺之永平路，西側面臨寬度 12 公尺之環河西路二段；基地周邊主要道路為保安路、環河西路二段、仁愛路及保生路等；次要道路包含永平路、保福路二段及保順路等，基地周邊道路均為雙向通行。相關道路位置、現況及幾何特性如圖 5-11 及表 5-10 所示。

(一)道路系統現況

1.主要幹道

(1)保安路

緊鄰基地東側，為南北向道路，道路寬度為 15 公尺，採標線分隔，配置雙向各 1 混合車道，兩側設有寬度 1.0 公尺人行道，劃設有收費汽車停車格及免費機車停車格。

(2)環河西路二段

緊鄰基地西側，為基地周邊南北向道路，道路寬度為 12 公尺，採標線分隔，配置雙向各 1 混合車道，兩側設有寬度 1.5 公尺人行道，劃設紅線管制停車。

(3)仁愛路

位於基地東方，為基地周邊主要南北向道路，道路寬度為 15 公尺，採標線分隔，配置雙向各 1 混合車道，兩側設有寬度 1.0 公尺人行道，劃設有收費汽車停車格及免費機車停車格。

(4)保生路

位於基地南方，為基地周邊主要東西向道路，道路寬度為 30 公尺，採中央分隔，配置雙向各 2 混合車道，兩側設有寬度 1.0-3.0 公尺人行道，劃設有收費大型車停車格。

2.次要幹道

(1)永平路

緊鄰基地南側，道路寬度為 15 公尺，採標線分隔，配置雙向各 1 混合車道，兩側設有寬度 0-3.0 公尺人行道，劃設有免費機車停車格。

(2)保福路二段

位於基地北方，道路寬度為 15 公尺，採標線分隔，配置雙向各 1 混合車道，兩側設有寬度 1.0 公尺人行道，劃設有收費汽車停車格及免費機車停車格。

3. 保順路

位於基地南方，道路寬度為 15 公尺，採標線分隔，配置雙向各 1 混合車道，兩側設有寬度 1.0 公尺人行道，劃設有免費機車停車格。

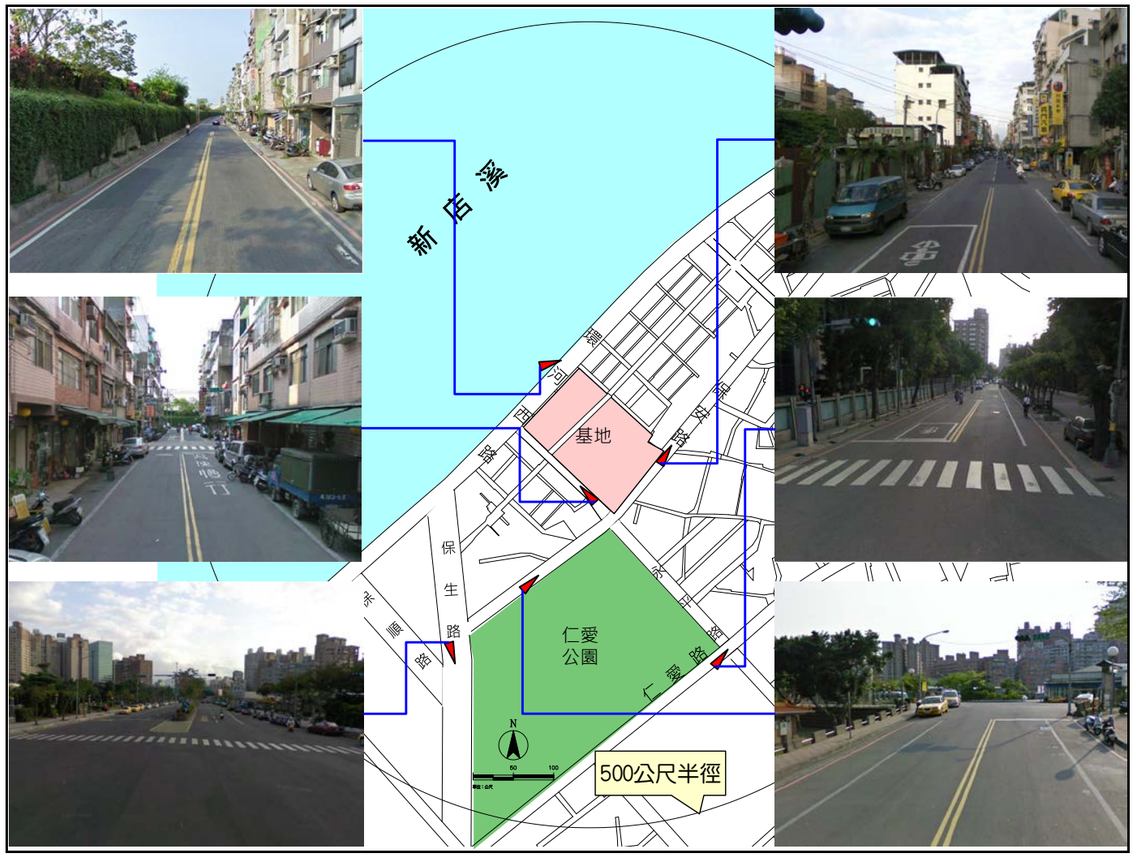


圖 5-11 基地周邊道路現況示意圖

表 5-10 基地周邊主、次要道路幾何特性一覽表

路名	速限(KPH)	道路寬度(公尺)	單向車道配置	分隔型態	人行道寬(公尺)	停車管制
保安路	50或50KPH以下	15	1混	標線分隔	1.0	收費汽車停車格 免費機車停車格
環河西路二段		15	1混	標線分隔	1.5	紅線管制停車
仁愛路		15	1混	標線分隔	1.0	收費汽車停車格 免費機車停車格
保生路		30	2 混	中央分隔	1.0-3.0	收費大型車停車格
永平路		15	1混	標線分隔	0-3.0	免費機車停車格
保福路二段		15	1混	標線分隔	1.0	收費汽車停車格 免費機車停車格
保順路		15	1混	標線分隔	1.0	免費機車停車格

註：”混”為快慢混合車道。

(二)大眾運輸系統現況

現況基地周邊大眾運輸以公車為主，基地周邊 500 公尺半徑範圍內現有 10 處公車站位，5 條公車路線，基地周邊公車路線最多之公車站為「永平路」，共計 3 條公車路線通過，距離基地最近之公車站牌為「永平路」。基地周邊公車路線連接地區以臺北市區為主，其次以連接新北市各區為主。基地周邊公車站位資訊如表 5-11、表 5-12 與圖 5-12 所示。

表 5-11 基地周邊公車站位路線資訊表

編號	站名	公車路線
1	保安路	243、綠 2
2	仁愛路口	A 線
3	中溪里	橘 3
4	永平路	243、綠 2、橘 3
5	仁愛公園	243、橘 3
6	保生路	橘 3
7	泰隆柏園	橘 3
8	保順路口	A 線、C 線、橘 3
9	文化里	243、綠 2
10	大業安養堂	A 線

資料來源：本計畫調查整理

表 5-12 公車路線起訖及班距資訊表

路線	起訖站	起訖時間	班距(分鐘)
243	中和-西門	05:50-18:30	尖峰 15-20 離峰 30-40
A 線	仁愛公園-保安路口	06:20-23:00	固定班次
C 線	永平國小-保順保生路口	06:20-23:00	固定班次
綠 2	景美-中永和	06:00-00:00	尖峰 12-15 離峰 20
橘 3	中和-捷運頂溪站	06:00-23:00	固定班次

資料來源：本計畫調查整理。



圖 5-12 大眾運輸路線及站位示意圖

(三)基地周邊停車現況說明

1.路外停車設施

依據「新北市公共停車場資訊查詢系統」網站資訊，目前基地周邊設有 3 處開放公眾使用之路外停車場，停車資訊彙整如表 4 所示，停車場位置如圖 5-13 所示。

2.路邊停車設施

基地周邊主要道路中之仁愛路、保生路及保安路路邊設有收費汽車停車格及免費機車停車格；基地周邊多以 4 樓 RC 建物為主，其次為 2-3 樓磚造建物，此類建築物均無規劃停車空間，導致居民多停放於無停車管制之巷弄中。



圖 5-13 基地周邊路外停車場位置示意圖

表 5-13 基地周邊路外停車場資訊表

編號	停車場名稱	型態	汽車位(席)	計費方式	
				臨停	月租
1	仁愛公園地下停車場	公營	645 席	20 元/H	4,000 元/月
2	保生路臨時平面停車場	公營	44 席	20 元/H	4,000 元/月
3	寶座停車場	民營	64 席	—	3,000 元/月

資料來源: 新北市公共停車場資訊查詢系統。

(四)行人系統說明

基地周邊主要道路多設置有 1.0-3.0 公尺寬人行道，各路段人行道寬度如表 1 所示。另基地周邊因汽、機車停車供給不足問題，導致部分機車易違規停放人行道，阻礙行人動線。相關人行設施現況如圖 5-14 所示。

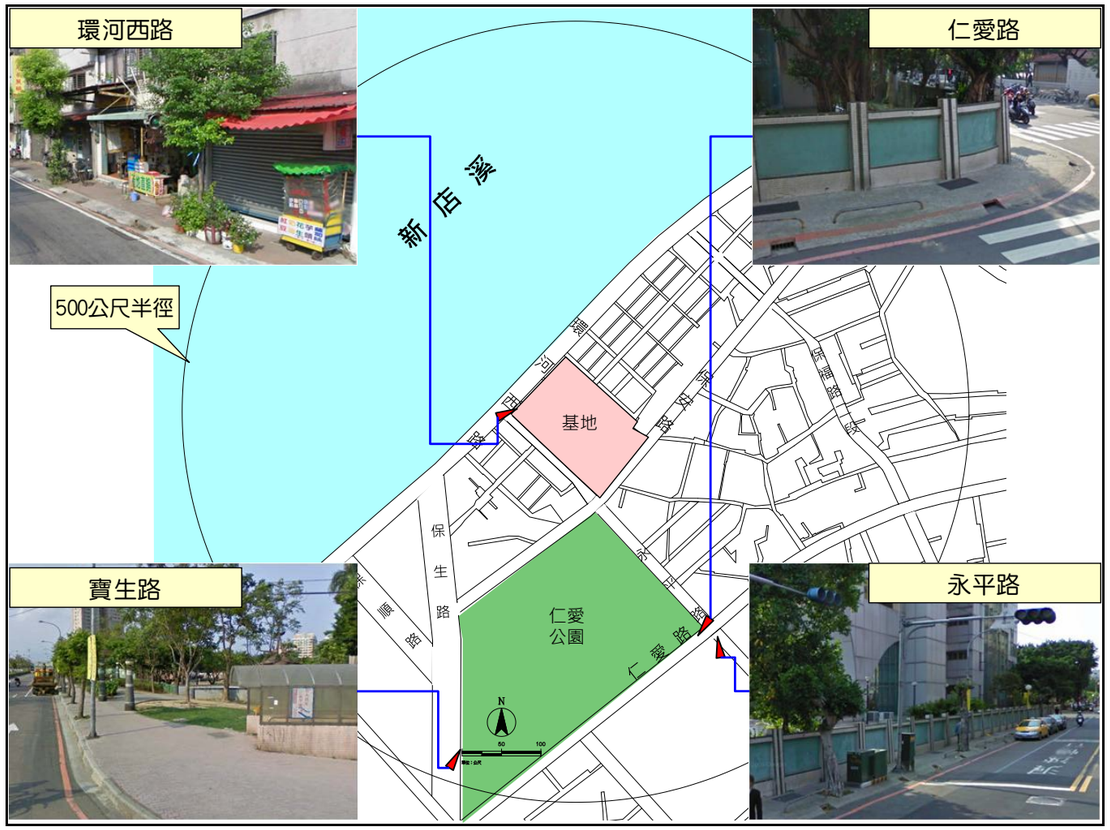


圖 5-14 基地周邊人行道現況示意圖

(五)相關交通建設計畫

本案主要相關交通建設計畫為新北環河快速道路，新北環河快速道路路線自三重區龍門路起，沿淡水河西側經新北大橋與重翠大橋至板橋區，並沿新店溪西側經中和區、永和區、新店區，最終止於新店區安祥路；其中安和路至安祥路段又稱為五重溪段永和次系統。新北環快全線與台北市的環河南北快速道路、水源快速道路相望。

新北環河快速道路多為高架佈設，惟永和段為平面路段。全線車道配置為 4 車道，新北大橋路段車道配置為 8 車道，三重區與板橋區之間設有機車道及人行道，道路速限為 70KPH，僅新北大橋與重翠大橋之間的彎道速限為 60KPH，另與台 64 線、中興橋、萬板橋連接，五重溪段永和次系統與中安大橋連接。新北環河快速道路永和段目前已通車，相關位置如圖 5-15 所示。



圖 5-15 新北環河快速道路相關位置圖

(六)基地車輛進出動線說明

本案停車場出入口位於基地北側寬度 8 公尺之信義路五段 150 巷，車輛進出場動線主要經由保安路、保生路及環河西路匯集與疏散。停車場出入口與進出場動線如圖 5-16 及圖 5-17 所示。



圖 5-16 基地汽機車進場主要動線規劃示意圖



圖 5-17 基地汽機車離場主要動線規劃示意圖

六、房地產市場調查

永和區與臺北市僅一水之隔，由於開發時間較早，各項生活機能都較為成熟與完備，區內可供開發之大型建築用地並不多，市場供需尚可維持平衡，無供過於求之虞。

主要建案多集中於環河西路沿線，土地使用現況多作為住宅使用，由於發展快速早期發展區來不及更新，導致新式大廈建築林立並夾雜部分老舊窳陋建築。頂溪捷運站自民國 87 年通車以來，扮演著永和區出入臺北市之門戶，同時壓縮都會通勤時間，房價遂逐步呈現上揚現象，屬於新北市高價位地段。

（一）根據本案中信不動產估價公司統計資料，本計畫區域預售市場產品分析說明如下：

1. 區域市場產品大多以 30 坪左右型態為主，10～40 坪（中小坪數）型態產品有逐年減少之現象。
2. 區域市場價格差異性大，店面每坪介於 62～87 萬元。
3. 根據整理研判之行情價，鄰近區域市場每坪約 43 萬元。

（二）本計畫研判銷售單價：

本計畫更新單元研判區域預售市場銷售單價約每坪 43 萬元，店面單價約每坪 68 萬元。

表 5-14 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

項目	本案	比較標的 16	比較標的 17	比較標的 18
座落位置	更新單元 1F-A2 戶	永和區安樂路 242 之 1 號	中和區橋和路 292 號	中和區景安路 19 號
面臨道路	西北臨環河西路	西臨安樂路	北臨橋和路	西北臨景安路
臨路路寬	15M 環河西路	15M 安樂路	20M 橋和路	18M 景安路
坐向	坐東南朝西北	坐東朝西	坐南朝北	坐東南朝西北
建築形式	電梯大樓	電梯大樓	電梯大樓	電梯大樓
主體構造	鋼骨鋼筋混擬土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
登記用途	店鋪	店鋪	店鋪	店鋪
樓層別	1/29	1/14	1/12	1/15
屋齡(年)	0	12	13	7
不含車位之建物總面積(坪)	30.31	17.78	26.96	53.37
車位種類	無	坡道機械*1	無	無
車位面積(坪)	---	7.06	---	---
車位價格(元)	---	1,300,000	---	---
價格日期	102 年 3 月	101 年 10 月	101 年 12 月	101 年 9 月
價格種類	鑑定價	成交價	成交價	成交價
總價(元)	---	16,800,000	16,800,000	36,500,000
單價(元)	---	871,766	623,205	683,905
備註				
項目	本案	比較標的 19	比較標的 20	比較標的 21
座落位置	更新單元 4F-A8 戶	保福路二段 88 巷 17 號二樓之一	保福路二段 88 巷 17 號二樓之六	環河西路一段 83 號十樓之三
標的大樓	---	雍河院	雍河院	水悅
面臨道路	更新單元範圍	南側臨巷道	南側臨巷道	北側臨環河西路
臨路路寬	更新單元範圍	南側臨 8M 巷道	南側臨 8M 巷道	15M 環河西路
坐向	坐西北朝東南	坐北朝南	坐南朝北	坐東南朝西北
建築形式	電梯大樓	電梯大樓	電梯大樓	電梯大樓

項目	本案	比較標的 16	比較標的 17	比較標的 18
主體構造	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
登記用途	住家用	集合住宅	集合住宅	集合住宅
樓層別	4/29	2/24	2/24	10/27
總戶數(戶)	721	161	161	354
單層戶數	一層四戶	一層六戶	一層六戶	一層四戶
屋齡(年)	0	0.1	0.1	2.1
格局 (房/廳/衛)	3/2/2	2/2/1	2/2/1	3/2/2
裝潢等級	基本裝潢	基本裝潢	基本裝潢	基本裝潢
公設比	33%	30%	30%	29%
不含車位之建物總面積(坪)	49.23	22.38	26.96	36.27
車位種類	無	無	坡道平面	無
車位面積(坪)	---	---	9.40	---
車位價格(元)	---	---	1,800,000	---
價格日期	102 年 3 月	101 年 11 月	101 年 11 月	101 年 9 月
價格種類	鑑定價	成交價	成交價	成交價
總價(元)	---	9,860,000	13,450,000	15,600,000
單價(元)	---	440,495	432,163	430,132
備註				

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

（一）都市計畫

更新單元之上位計畫為民國 61 年 05 月 09 日公告實施之「修訂永和都市計畫案」，歷次通盤檢討整理如表 3-1 所示。永和都市計畫區含蓋永和區行政轄區，計畫面積 582.92 公頃，計畫人口 23 萬人，現況人口已達 23 餘萬人，人口密度極高。土地使用分區規劃以住宅區、商業區為主（佔計畫面積約 57.57%），境內並無工業區或農業區，住宅區依據鄰里單元規劃為四區，面積 289.60 公頃；商業區除集中劃設中心商業區一處之外，並於永和路、中和路、中山路、中正路、福和路、竹林路及永貞路劃設沿街型商業區（帶），面積 45.99 公頃。

表 6-1 永和都市計畫歷次通盤檢討綜整表

都市計畫名稱	發布實施日期
修訂永和都市計畫	民國 61 年 5 月 9 日
第一次公共設施通盤檢討	民國 65 年 7 月 31 日
第一次公共設施通盤檢討	民國 74 年 7 月 23 日
第一期公共設施保留地專案通盤檢討	民國 80 年 10 月 21 日
變更永和都市計畫（第一次通盤檢討）	民國 98 年 3 月 16 日
擬定永和都市計畫細部計畫	民國 98 年 3 月 17 日
變更永和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）	民國 98 年 12 月 25 日
變更永和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）	民國 100 年 01 月 17 日

表 6-2 永和都市計畫土地使用分區面積綜整表

土地使用分區	面積（公頃）	佔計畫總面積百分比（%）
住宅區	289.6028	49.68
商業區	45.9871	7.89
河川區	123.0371	21.11
公共設施用地	119.1256	20.44
其他	5.1707	0.88
合計	582.9233	100.00

資料來源：變更永和都市計畫（通盤檢討第二階段）

（二）都市更新計畫

更新單元位於臺北縣政府 99 年 4 月 29 日公告「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」，依其公共設施調整計畫所示，計畫透過此更新計畫開闢三條計畫道路(圖 6-1)，包含永平路(開闢 15 公尺)、保福路(開闢 12 公尺)及文化路(開闢 15 公尺)等三條計畫道路，其中永平路位於本案(更新單元 2)範圍，配合本案更新時程併同進行都市計畫變更協助開闢計畫道路。

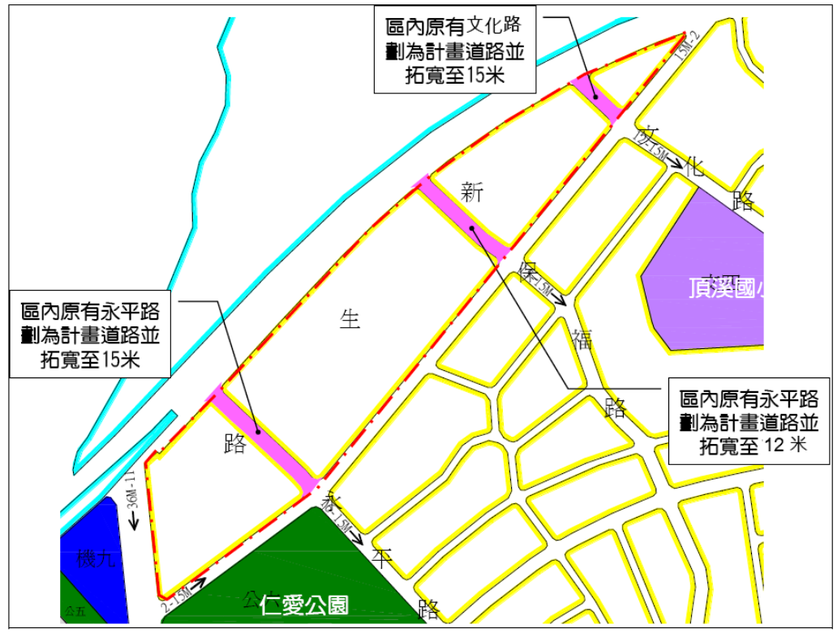


圖 6-1 永和大陳義胞地區公共設施調整示意圖

二、土地使用說明

（一）土地使用分區

本案更新單元土地總謄本面積總計為 10,374.23 ㎡，現況土地使用分區皆為住宅區，未來將依照新北市政府擬定臺北縣永和區大陳義胞地區都市更新計畫書之規定配合開闢永平路為 15 米計畫道路(圖 6-3)。

計畫道路開闢範圍內，因以永平路道路中心線於本案範圍內留設 7.5 米寬計畫道路，致使部分變更後計畫道路範圍位於現況住宅使用地籍

內；經本案自行計算計畫道路開闢範圍，計畫道路面積總計 1,176.50 ㎡，包含保福段地號 790（13.85 ㎡）、792（4.06 ㎡）、793（5.81 ㎡）、796（5.84 ㎡）、797（5.90 ㎡）、800（5.93 ㎡）、801（5.90 ㎡）、804（5.82 ㎡）、805（5.83 ㎡）、808（6.03 ㎡）、809（6.00 ㎡）、812（6.13 ㎡）、813（4.95 ㎡）、815（15.09 ㎡）、817（5.65 ㎡）、818（6.67 ㎡）、821（6.43 ㎡）、822（6.45 ㎡）、825（6.18 ㎡）、826（6.16 ㎡）、829（6.04 ㎡）、830（6.29 ㎡）、832（6.01 ㎡）、833（5.92 ㎡）、836（5.90 ㎡）、837（6.01 ㎡）、840（5.88 ㎡）、841（5.68 ㎡）、844（5.96 ㎡）、845（5.88 ㎡）、848（5.94 ㎡）、849（5.83 ㎡）、851（7.34 ㎡）、852（738.45 ㎡）、852-1（0.003 ㎡）、853（42.64 ㎡）、893（11.57 ㎡）、894（8.85 ㎡）、895（13.41 ㎡）、896（0.33 ㎡）、898（145.64 ㎡）、1460(1.36 ㎡)等 42 筆土地。

以上分區面積暫依據本案自行測量面積，實際面積應依都市計畫樁位成果，並經地政單位測量為準。

表 6-3 更新單元內土地使用分區面積統計表

土地使用分區	謄本面積(㎡)	建蔽率(%)	建築面積(㎡)	容積率(%)	法定容積(㎡)
住宅區	9,197.73	50	4,598.87	300	27,593.19
道路用地	1,176.50	--	--	--	--
總計	10,374.23	50	4,598.87	300	27,593.19



圖 6-2　變更後分區地號分割面積示意圖



圖 6-3　更新單元土地使用分區區位圖(現行都市計畫)

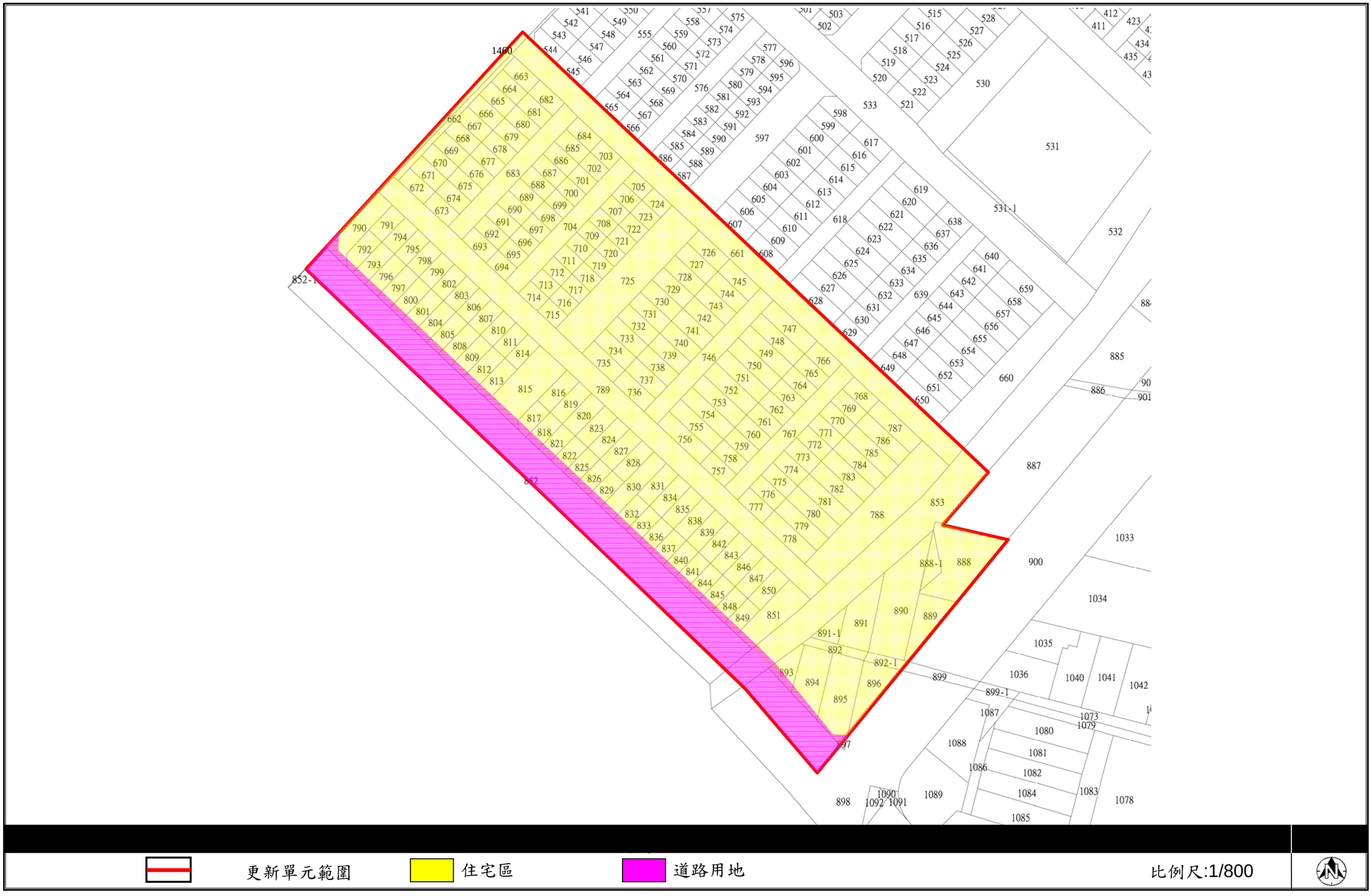


圖 6-4　更新單元土地使用分區區位圖(變更都市計畫)

（二）容積率管制

更新單元之土地使用分區管制依據「變更永和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」第五點規定商業區、住宅區土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%
依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。		

（三）土地使用分區管制要點

「變更永和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」計畫區內（以下簡稱都計區）與本案相關之土地使用分區管制要點整理如下：

第七點

都計區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，須分別設置前院及側院，前院及側院留設深度不得小於下表之規定。

土地使用分區種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）
住宅區	3	不予規定

基地面臨道路，其椿位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。

住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。

第十點

本計畫區內之公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定做多目標使用。

第十一點

為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30%為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。

(三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

(四)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提都市設計審議委員會審查核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經都市設計審議委員會審查通過。

第十三點

申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。

前項保證金退還依下列規定：

(一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

(二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

(三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。

第十四點

為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積5%：

(一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。

(二)與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。

(三)基地如設置 2 幢以上之建築物，其 2 幢建築物間之距離及同一棟內不相連之 2 棟建築物間之距離應達 8 公尺。

(四)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

第十六點

為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：

法定開挖率—實際開挖率	獎勵額度
≧10%	基準容積之 6%
≧15%	基準容積之 8%
≧20%	基準容積之 10%
≧25%	基準容積之 12%
≧30%	基準容積之 15%

第十七點

應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。

第十八點

建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：

(一)距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。

(二)距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。

(三)建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

都市更新條例之建築容積獎勵，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。

第十九點

下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：

(一)申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。

(二)廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。

(三)工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。

(四)都市更新單元。

(五)申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。

(六)樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。

(七)採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。

(八)面臨環河路之建築基地。

(九)面臨瓦磘溝綠地之建築基地。

(十)面臨仁愛公園、中和區四號公園與各級學校之建築基地。

(十一)其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。

第二十點

公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地頇種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。

前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。

公共設施用地提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。

第二十一點

住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。

公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。

第二十二點

配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由市府訂定之。

前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

第二十三點

建築基地屬本要點第十九點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。

前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：

（一）屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。

（二）太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。

為達示範效果，公共(有)建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。

第二十四點

本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

第二十五點

本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

柒、處理方式及其區段劃分

更新單元範圍採全區拆除後重建方式進行更新，參見表 7-1、圖 7-1 所示。住宅區部分規劃店鋪及住宅建築，面積共計 9,197.73。協助開闢 15 米計畫道路範圍之工程施作方式包括整體及 5cm 厚瀝青混凝土面層鋪築，開闢範圍依據永平路道路中心線於本案範圍內留設 7.5 米寬計畫道路，經量測共 1,176.50 ㎡。

計畫道路開闢範圍內，因以永平路道路中心線於本案範圍內留設 7.5 米寬計畫道路，致使部分變更後計畫道路範圍位於現況住宅使用地籍內(詳圖 6-2)；經本案自行計算計畫道路開闢範圍，計畫道路面積總計 1,176.50 ㎡。其中私有土地面積 162.377 ㎡，包含保福段地號 792（4.06 ㎡）、793（5.81 ㎡）、800（5.93 ㎡）、804（5.82 ㎡）、805（5.83 ㎡）、808（6.03 ㎡）、809（6.00 ㎡）、812（6.13 ㎡）、813（4.95 ㎡）、821（6.43 ㎡）、825（6.18 ㎡）、826（6.16 ㎡）、829（6.04 ㎡）、832（6.01 ㎡）、833（5.92 ㎡）、836（5.90 ㎡）、837（6.01 ㎡）、840（5.88 ㎡）、841（5.68 ㎡）、844（5.96 ㎡）、845（5.88 ㎡）、848（5.94 ㎡）、893（11.57 ㎡）、894（8.85 ㎡）、895（13.08 ㎡）、896（0.33 ㎡）等共 26 筆土地；公有土地面積 1,014.12 ㎡，包含保福段地號 790（13.85 ㎡）、796（5.84 ㎡）、797（5.90 ㎡）、801（5.90 ㎡）、815（16.37 ㎡）、817（5.65 ㎡）、818（6.67 ㎡）、822（6.45 ㎡）、830（6.29 ㎡）、849（5.83 ㎡）、851（7.34 ㎡）、852（738.45 ㎡）、852-1（0.003 ㎡）、853（42.64 ㎡）、898（145.64 ㎡）、1460(1.36 ㎡)等共 16 筆土地。

其中公有土地位於計畫道路部分，包含地號 790（13.85 ㎡）、815（15.09 ㎡）、830（6.29 ㎡）、851（7.34 ㎡）、852（738.45 ㎡）、852-1（0.003 ㎡）、853（42.64 ㎡）、898（145.64 ㎡）、1460(1.36 ㎡)等 9 筆土地位於計畫道路部分因皆為原有供公共巷道使用，故依「都市更新條例」第 30 條規定:實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充，其餘公有土地則參與權利變換。

表 7-1 更新單元重建區段對照表

項次	永和區保福段（地號）	面積（㎡）	土地使用分區	重建區段內容	備註
1	661、662、663、664、665、666、667、668、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、679、680、681、682、683、684、685、686、687、688、689、690、691、692、693、694、695、696、697、698、699、700、701、702、703、704、705、706、707、708、709、710、711、712、713、714、715、716、717、718、719、720、721、722、723、724、725、726、727、728、729、730、731、732、733、734、735、736、737、738、739、740、741、742、743、744、745、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、757、758、759、760、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、772、773、774、775、776、777、778、779、780、781、782、783、784、785、786、787、788、789、790、791、792、793、794、795、796、797、798、799、800、801、802、803、804、805、806、807、808、809、810、811、812、813、814、815、816、817、818、819、820、821、822、823、824、825、826、827、828、829、830、831、832、833、834、835、836、837、838、839、840、841、842、843、844、845、846、847、848、849、850、851、853(部分)、888、889、890、891、892、893、894、895、896、888-1、891-1、892-1、1460 地號等 205 筆土地	9,197.73	住宅區	作店鋪及住宅建築使用	1.依據都市計畫容積移轉實施辦法作為容積接受基地。 2.作為更新單元更新後建築基地。
2	792（4.06 ㎡）、793（5.81 ㎡）、796（5.84 ㎡）、797（5.90 ㎡）、	204.62	道路用地	協助政府興闢	

項次	永和區保福段（地號）	面積（㎡）	土地使用分區	重建區段內容	備註
	800（5.93 ㎡）、801（5.90 ㎡）、804（5.82 ㎡）、805（5.83 ㎡）、808（6.03 ㎡）、809（6.00 ㎡）、812（6.13 ㎡）、813（4.96 ㎡）、817（5.65 ㎡）、818（6.67 ㎡）、821（6.43 ㎡）、822（6.45 ㎡）、825（6.18 ㎡）、826（6.16 ㎡）、829（6.04 ㎡）、832（6.01 ㎡）、833（5.92 ㎡）、836（5.90 ㎡）、837（6.01 ㎡）、840（5.88 ㎡）、841（5.69 ㎡）、844（5.96 ㎡）、845（5.88 ㎡）、848（5.94 ㎡）、849（5.83 ㎡）、893（11.57 ㎡）、894（8.85 ㎡）、895（13.08 ㎡）、896（0.33 ㎡）等 33 筆土地			本案範圍內計畫道路(本案留設 7.5 米寬)	
	公有土地地號 790(12.49 ㎡)、815（16.37 ㎡）、830（6.29 ㎡）、851（8.64 ㎡）、852（738.45 ㎡）、852-1（0.003 ㎡）、853（42.64 ㎡）、898（145.64 ㎡）、1460 等 9 筆土地	971.88	道路用地（公有土地現況供公共巷道使用）		依「都市更新條例」第 30 條規定抵充公共設施。
合計	10,374.23 ㎡				

註：以上跨分區面積暫依據本案自行測量面積，實際面積應依地政單位測量為準。

表 7-2 協助開闢計畫道路土地清冊

序號	地號	權屬	計畫道路所占面積
1	790	新北市/新北市政府財政局	12.49
2	792	丁○○嬌	4.06
3	793	張○怡	5.81
4	796	新北市/新北市政府財政局	5.84
5	797	新北市/新北市政府財政局	5.9
6	800	陳○棟	5.93
7	801	新北市/新北市政府財政局	5.9
8	804	張○佳	5.82
9	805	溫○新	5.83
10	808	蘇○	6.03
11	809	溫○松	6
12	812	王○蓮	6.13
13	813	楊○婷	4.95
14	815	新北市/新北市政府財政局	16.37
15	817	新北市/新北市政府財政局	5.65
16	818	新北市/新北市政府財政局	6.67
17	821	蘇○惠	6.43
18	822	新北市/新北市政府財政局	6.45
19	825	梁○蓮	6.18
20	826	李○成	6.16
21	829	李○英	6.04
22	830	新北市/新北市政府財政局	6.29
23	832	莊○旺	6.01
24	833	李○○蘭	5.92
25	836	邱○里	5.9
26	837	周○英	6.01
27	840	周○興	5.88
28	841	周○興	5.68
29	844	宋○青 宋○銀 宋○英	5.96
30	845	夏○湖 夏○興	5.88
31	848	魏○○嬌	5.94
32	849	新北市/新北市政府財政局	5.83
33	851	新北市/新北市政府財政局	8.64
34	852	新北市/新北市政府財政局	738.45
35	852-1	新北市/新北市政府財政局	0.003
36	853	新北市/新北市政府財政局	42.64
37	893	吳○份	11.57
38	894	吳○份	8.85
39	895	吳○份	13.08
40	896	林○貞 林○堆 林○鏗 林○偉 林○山	0.33
41	898	新北市/新北市政府財政局	145.64
42	1460	中華民國/財政部國有財產署	1.36
總　計			1,176.50

註：以上跨分區面積暫依據本案自行測量面積，實際面積應依地政單位測量為準。

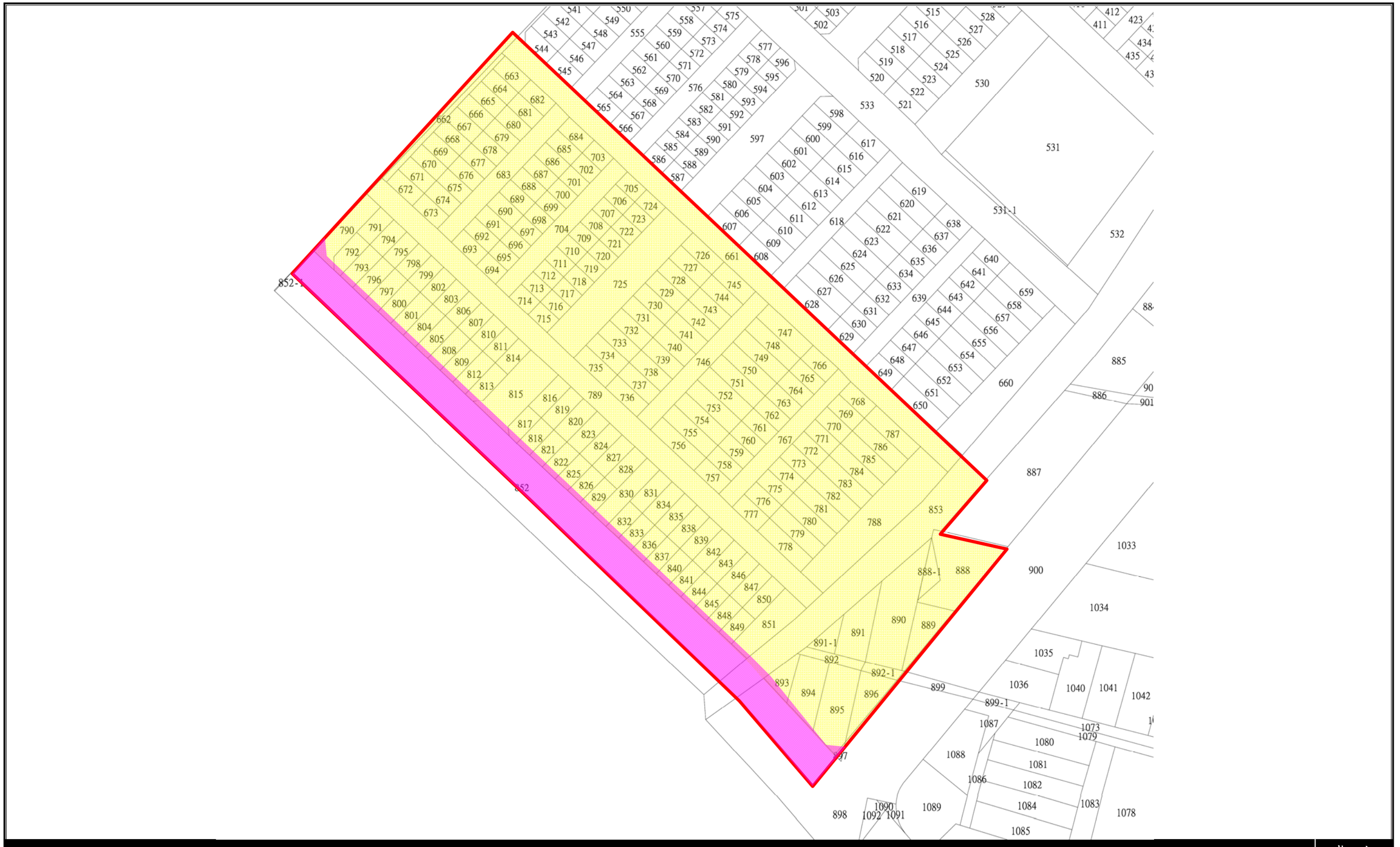


圖 7-1　更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

基地現況多為狹小巷弄，主要出入僅依靠永平路，其路寬約 10 公尺，加上缺乏相關休憩設施，導致地區生活環境較為低落。本更新案為有效改善居住環境、增進公共利益，一方面計畫協助政府開闢 15 米計畫道路中位於本案更新範圍內之部分，另一方面為了行人通行安全，自建築線退縮 6 公尺以上建築，並透過街角廣場及社區中庭花園的設計，創造一個人車分離及綠美化的優美環境。本案計有一項公共設施改善或興修計畫，其興闢項目與經費說明如下：

一、興修或改善計畫

計畫道路開闢範圍內，因以永平路道路中心線於本案範圍內留設 7.5 米寬計畫道路，致使部分變更後計畫道路範圍位於現況住宅使用地籍內；經本案自行計算計畫道路開闢範圍，計畫道路面積總計 1,176.50 ㎡，包含保福段地號 790（13.85 ㎡）、792（4.06 ㎡）、793（5.81 ㎡）、796（5.84 ㎡）、797（5.90 ㎡）、800（5.93 ㎡）、801（5.90 ㎡）、804（5.82 ㎡）、805（5.83 ㎡）、808（6.03 ㎡）、809（6.00 ㎡）、812（6.13 ㎡）、813（4.95 ㎡）、815（15.09 ㎡）、817（5.65 ㎡）、818（6.67 ㎡）、821（6.43 ㎡）、822（6.45 ㎡）、825（6.18 ㎡）、826（6.16 ㎡）、829（6.04 ㎡）、830（6.29 ㎡）、832（6.01 ㎡）、833（5.92 ㎡）、836（5.90 ㎡）、837（6.01 ㎡）、840（5.88 ㎡）、841（5.68 ㎡）、844（5.96 ㎡）、845（5.88 ㎡）、848（5.94 ㎡）、849（5.83 ㎡）、851（7.34 ㎡）、852（738.45 ㎡）、852-1（0.003 ㎡）、853（42.64 ㎡）、893（11.57 ㎡）、894（8.85 ㎡）、895（13.41 ㎡）、896（0.33 ㎡）、898（145.64 ㎡）、1460(1.36 ㎡)等 42 筆土地。

二、規劃設計

15 米計畫道路中位於本案更新範圍內之協助開闢工程費用，已內含空污費、鋪面、街道傢具、照明等材料設施及規費。工程施作項目包括整地及五公分厚瀝青混凝土面層鋪築，預估經費以 4,500 元/㎡提列（參考台北市政府「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」有關道路工程開闢費用提列公式），共計新台幣 5,294,250 元，實際認列金額應依據實施者委託契約實際數字提列。惟權利變換計畫階段認列金額不得高於上述標準，且開闢之種類、面積須經各該公共設施管理單位確認。

預估經費＝工程面積x道路興闢經費概估值＝1,176.5x4,500＝5,294,250(元)

三、辦理程序

計畫道路用地土地取得費用、開闢工程費用以及地上物拆除補償費，以費用形式認列，申請協助開闢公共設施項目之容積獎勵，原道路用地於權利變換計畫中更新後土地分配清冊登記為新北市所有(公有)。



圖 8-1 區內公共設施位置及範圍圖

玖、整建或維護區計畫

無。

拾、申請容積獎勵項目及額度

本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」及修訂「新北市更新審議原則(草案)」申請建築相關獎助措施分為都市更新容積獎勵及容積移轉等二個部份，其容積獎勵項目及額度說明如下：

一、申請都市更新建築獎勵容積說明

申請都市更新建築容積獎勵項目、額度及比例說明如下：

△F0(基準容積)＝9,197.73x300%＝27,593.19 ㎡

(一)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第二點規定：

申請公益設施之容積獎勵，於本案一樓及二樓捐贈社區活動中心(詳圖 10-1、10-2)，本項獎勵係指提供機關（構）、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用之公益設施空間，得依捐贈公益設施土地成本、興建成本及設備設施裝修費用及提供管理維護基金，除以二樓以上更新後之平均單價扣除興建成本與管銷費用之平均單價所得面積核計。

本項捐贈公益設施土地成本 B1 為更新後捐贈建物之土地成本，本案預計捐贈公益設施面積為一樓 153.44 ㎡及二樓 520.74 ㎡共 674.18 ㎡(詳表 11-2，P.11-7)，本案捐贈公益設施土地成本(B1)依表 10-1 計算為 18,642,541 元。

另興建成本及設備設施裝修費用 B2，依本案總計營建費用 5,192,033,163 元，預計興建總樓地板面積 112,052.15 ㎡，每單位興建成本為 46,335.86 元/㎡(153,176.41 元/坪)，則本案興建成本及設備設施裝修費用 B2 為 674.18 ㎡×1.25×46,335.86 元/㎡＝39,048,388 元。

本項申請獎勵容積依據新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準，C1 表示二樓以上更新後之平均單價、C2 表示興建成本之平均單價、C3 表示管銷費用之平均單價。根據表 10-1 計算結果，本項申請獎勵為 901.15 ㎡，佔法定容積之 3.27%。

表 10-1 捐贈公益設施容積獎勵計算表

B0 捐贈公益設施所需相關費用=B1+B2+B3=59,692,834 元		
B1 捐贈公益設施土地成本	社區活動中心	674.18 ㎡
	實際捐贈建物總面積	674.18 ㎡
	B1＝[(實際捐贈建物樓地板面積x1.25/更新後建物總樓地板面積)x建築基地面積]x更新後土地素地單價 建物樓地板總面積＝112,052.15 ㎡ 建築基地面積＝9,197.73 ㎡ 更新後土地素地單價＝26.95 萬/㎡(依據中信不動產估價每坪土地單價 891,000 元估算，詳中信估價報告書) B1＝[(674.18x1.25/112,052.15)x9,197.73]x26.95 萬 ＝18,642,541 元	
B2 興建成本及設備設施裝修費用	實際捐贈建物總面積	每單位興建成本 C2
	674.18 ㎡	營建費用/總樓地板面積 ＝5,192,033,163 元/112,052.15 ㎡ ＝46,335.86 元/㎡(153,176.41 元/坪)
	B2＝(實際捐贈建物樓地板面積x1.25)x每單位興建成本 C2 ＝674.18 ㎡×1.25×46,335.86 元/㎡＝39,048,388 元	
B3 提供管理維護基金	提供 200 萬元管理維護基金	
估價條件		
C1 二樓以上更新後平均單價	二樓以上更新後平均單價為 432,791/坪（130,919 元/㎡）	
C2 單位興建成本	新建 29 層 SRC 結構建築物，平均興建工程費用 =5,192,033,163/112,052.15 =46,335.86 元/㎡(153,176.41 元/坪)	
C3 單位管銷費用	管銷成本為興建成本之 11%。	
C0 銷售淨利	＝C1-C2-C3＝130,919-46,335.86 -(46,330.75×11%)＝79,486 元	
獎勵計算		
樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積之百分之十五為上限： (B1+B2+B3)×1.2÷(C1-C2-C3) ＝59,692,834×1.2÷79,486＝901.15 ㎡		

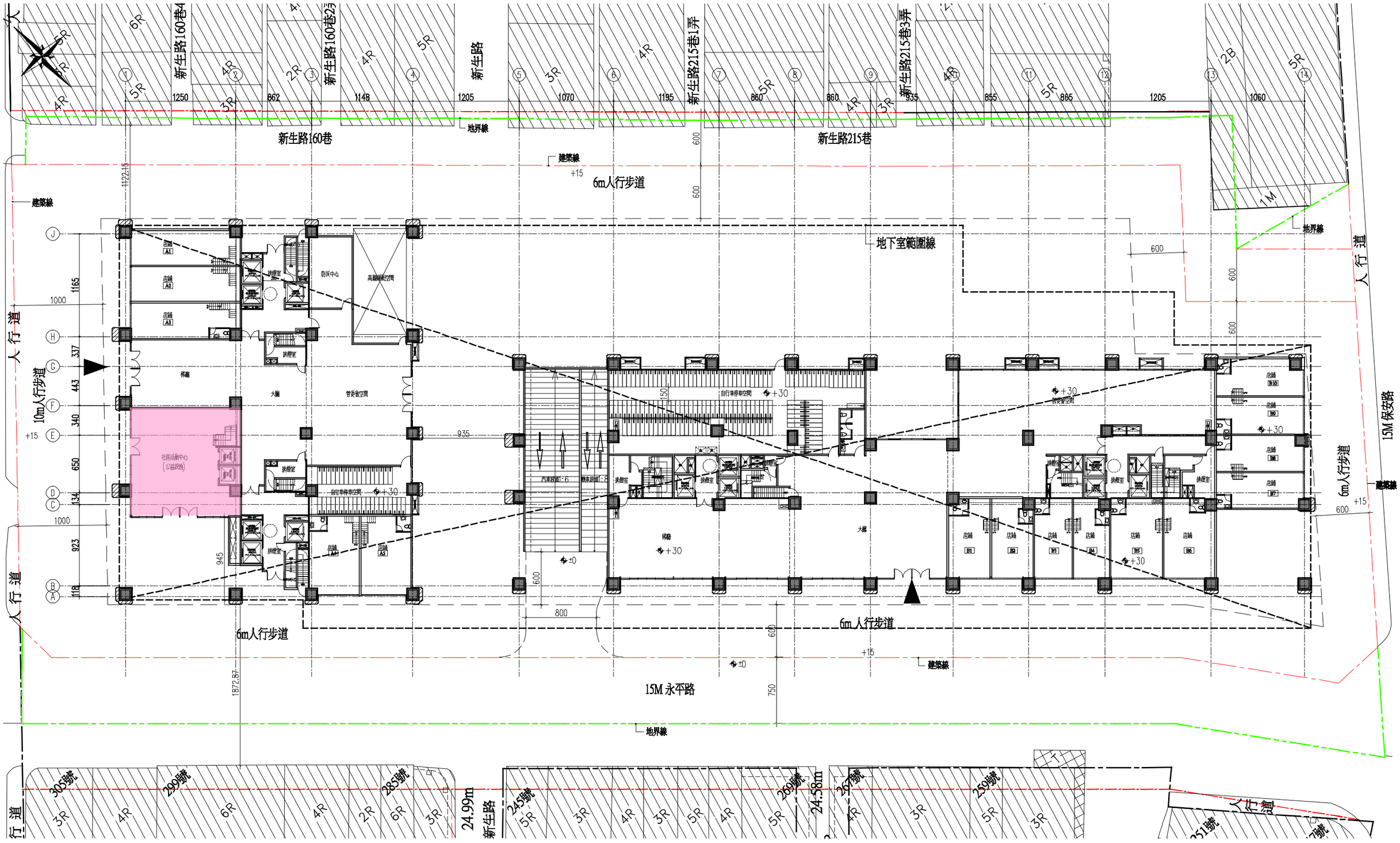


圖 10-1 地上 1 層公益設施位置圖(實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)s=1/400

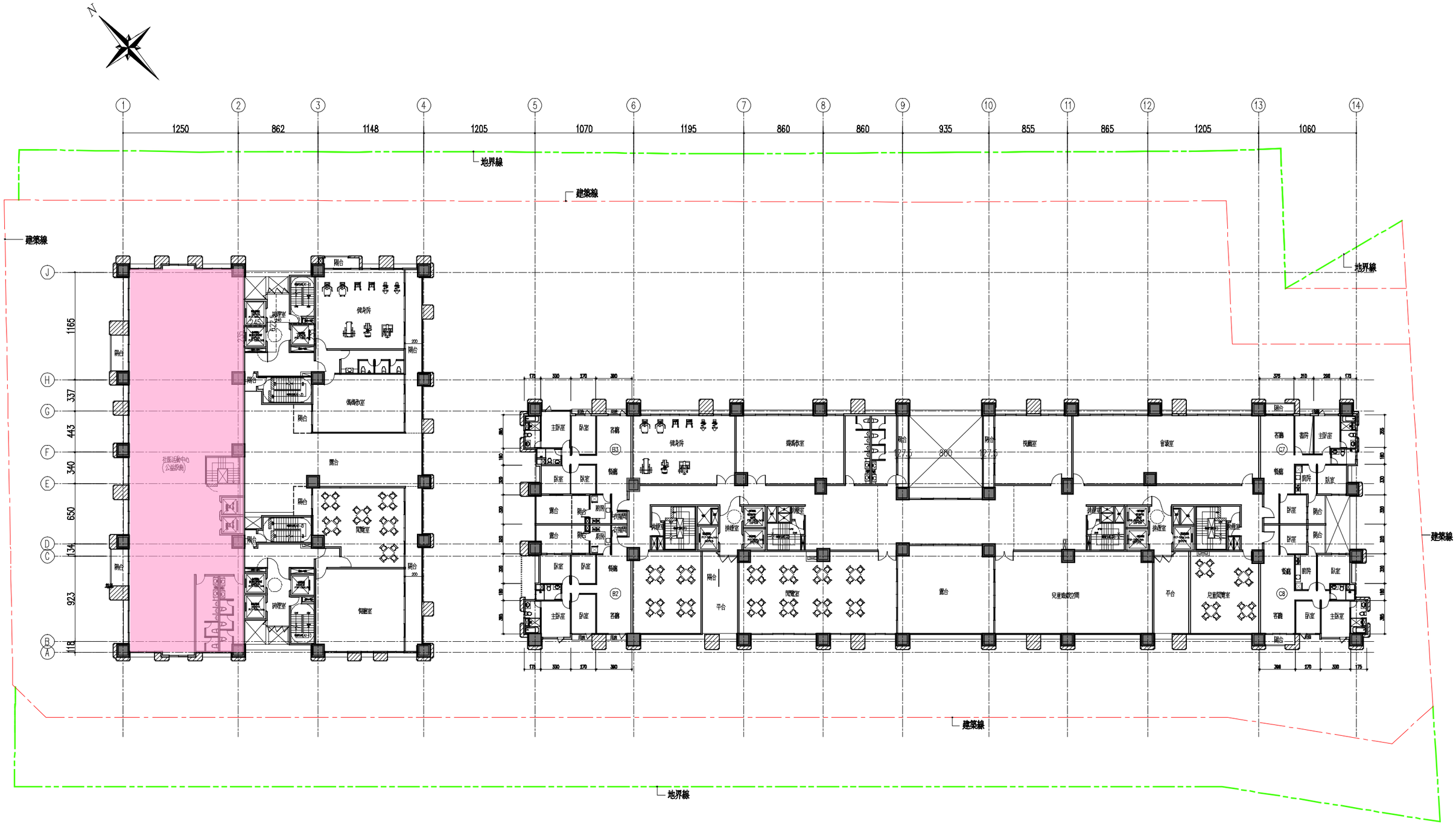


圖 10-2 地上 2 層公益設施位置圖(實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)S=1/400

（二）依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第三點規定：

申請協助開闢或管理維護更新單元周邊公共設施，或捐贈經費予市府都市更新基金之容積獎勵者，其獎勵額度以法定容積 15%為上限。本案擬申請協助開闢公共設施。

本項獎勵係捐贈辦理公共設施新建、維護管理所需之工程費、拆遷安置補償費、認養費等費用，或其他非屬該更新案應負擔之義務，且具增益更新區內外公共利益之費用，得依檢據費用，除以二樓以上更新後之平均單價扣除興建成本與管銷費用之平均單價所得面積核計。

本案協助開闢公共設施為協助開闢本案範圍內之 15 米計畫道路永平路(詳圖 8-1，P.8-2)，所需費用成本為開闢工程費用，計畫道路面積總計 1,176.50 ㎡，包含保福段地號 790（13.85 ㎡）、792（4.06 ㎡）、793（5.81 ㎡）、796（5.84 ㎡）、797（5.90 ㎡）、800（5.93 ㎡）、801（5.90 ㎡）、804（5.82 ㎡）、805（5.83 ㎡）、808（6.03 ㎡）、809（6.00 ㎡）、812（6.13 ㎡）、813（4.95 ㎡）、815（16.37 ㎡）、817（5.65 ㎡）、818（6.67 ㎡）、821（6.43 ㎡）、822（6.45 ㎡）、825（6.18 ㎡）、826（6.16 ㎡）、829（6.04 ㎡）、830（6.29 ㎡）、832（6.01 ㎡）、833（5.92 ㎡）、836（5.90 ㎡）、837（6.01 ㎡）、840（5.88 ㎡）、841（5.68 ㎡）、844（5.96 ㎡）、845（5.88 ㎡）、848（5.94 ㎡）、849（5.83 ㎡）、851（8.64 ㎡）、852（738.45 ㎡）、852-1（0.003 ㎡）、853（42.64 ㎡）、893（11.57 ㎡）、894（8.85 ㎡）、895（13.41 ㎡）、898（145.64 ㎡）等 40 筆土地，土地取得面積除抵充地外共 204.62 ㎡，取得費用依公告現值合計共 21,542,707 元(詳表 10-2)，地上物拆除補償費不提列。根據表 10-3 計算，計畫道路新建所需相關費用約為 5,294,250 元。

表 10-2 計畫道路公告現值計算表

序號	地號	計畫道路所占面積	公告現值	公告現值合計
1	792	4.06	111,000	450,660
2	793	5.81	111,000	644,910
3	796	5.84	111,000	648,240
4	797	5.90	105,903	624,828
5	800	5.93	91,500	542,595
6	801	5.90	91,500	539,850
7	804	5.82	91,500	532,530
8	805	5.83	91,500	533,445
9	808	6.03	91,500	551,745
10	809	6.00	91,500	549,000
11	812	6.13	91,500	560,895
12	813	4.95	91,500	452,925
13	817	5.65	91,500	516,975
14	818	6.67	91,500	610,305
15	821	6.43	91,500	588,345
16	822	6.45	91,500	590,175
17	825	6.18	91,500	565,470
18	826	6.16	91,500	563,640
19	829	6.04	91,500	552,660
20	832	6.01	91,500	549,915
21	833	5.92	91,500	541,680
22	836	5.90	91,500	539,850
23	837	6.01	91,500	549,915
24	840	5.88	91,500	538,020
25	841	5.68	91,500	519,720
26	844	5.96	91,500	545,340
27	845	5.88	91,500	538,020
28	848	5.94	91,500	543,510
29	849	5.83	91,500	533,445
30	893	11.57	119,587	1,383,622
31	894	8.85	184,498	1,632,807
32	895	13.41	187,000	2,507,670
總　計		204.62		21,542,707

另本案興建成本為新建 29 層 SRC 結構建築物，依據財務計畫平均營建費用 46,330.75 元/㎡估算；二樓以上樓地板面積更新後平均單價為 432,791 元/坪（130,919 元/㎡）；管銷成本為營建費用之 11%，則不

含建築成本及管理銷售費用之銷售淨利約為 79,492 元/㎡。

本項申請獎勵容積依據新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準，A 表示得獎勵二樓以上之樓地板面積；B0 表示捐贈辦理公共設施新建、維護管理所需之工程費、拆遷安置補償費、認養費等費用，或其他非屬該更新案應負擔之義務，且具增益更新區內外公共利益之費用；C0 表示銷售淨利，C1 表示二樓以上更新後之平均單價、C2 表示興建成本之平均單價、C3 表示管銷費用之平均單價。則 A＝B0x1.2÷C0。根據表 10-2 計算結果，本項申請獎勵為法定容積之 1.47%，計 405.16 ㎡。表

10-3 協助開闢公共設施容積獎勵計算表

B0 計畫道路新建、維護管理所需相關費用=B1+B2+B3= 26,836,957 元	
B1 開闢工程費用	4,500 元/㎡×1,176.5＝5,294,250 (元)
B2 用地成本費用	21,542,707(元)
B3 地上物拆除補償費	不提列
估價條件	
C1 二樓以上更新後平均單價	二樓以上更新後平均單價為 432,791/坪（130,919 元/㎡）
C2 單位興建成本	新建 29 層 SRC 結構建築物，平均興建工程費用 =5,192,033,163/112,052.15 =46,335.86 元/㎡(153,176.41 元/坪)
C3 單位管銷費用	管銷成本為興建成本之 11%。
C0 銷售淨利	＝C1-C2-C3＝130,919-46,335.86-(46,335.86×11%)＝79,486 元
獎勵計算	
(B1+B2+B3)x1.2÷(C1-C2-C3) ＝26,836,957x1.2÷79,486＝405.16 ㎡	

（三）依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第五點規定：

申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵。申請項目為如下：

1.A1 設計建蔽率：建蔽率符合下列規定，且綠覆率達 60%以上。

綠覆率：綠覆面積 /（實設空地面積－騎樓－迴廊－私設通路－基地內通路－無遮簷人行道）×100%≧60%

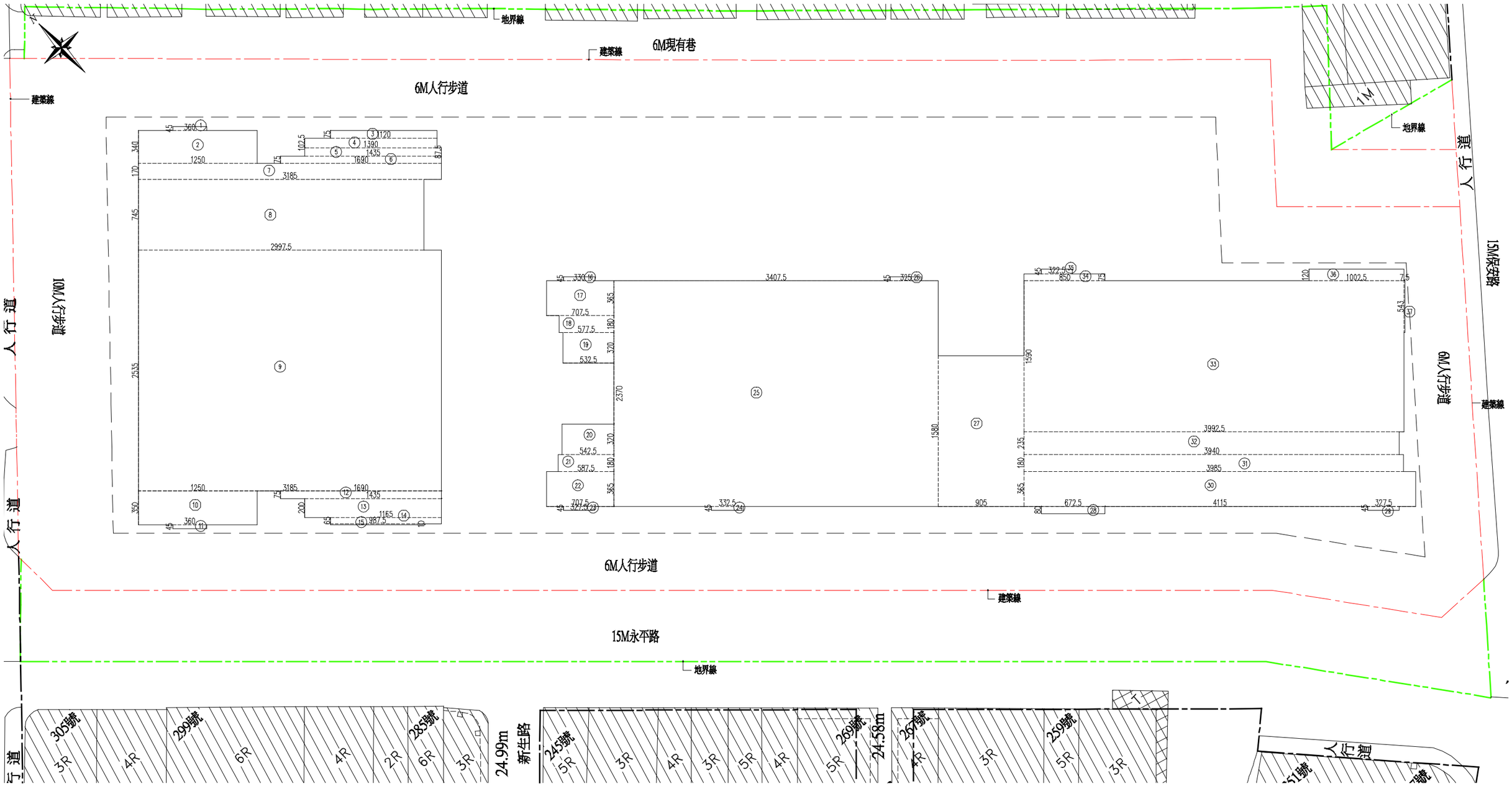
本案法定建蔽率 50%，將以設計建蔽率 39.91%、綠覆率 134.45%(圖 12-17)大於 60%申請建築規劃設計。由於設計建蔽率低於法定建蔽率 10%以上，且綠覆率達 60%以上，本項申請獎勵為法定容積之 3%，計 826.89 ㎡。

設計建蔽率:

3,312.11(建築面積，詳圖 10-3)÷8,298.29(扣除現有巷道面積後基地面積，詳圖 10-4)x100%

＝39.91%

B＝法定建蔽率－設計建蔽率＝50%－39.91%＝10.09%



① 3.6*0.45=1.62㎡
② 12.5*3.4=42.5㎡
③ 11.2*0.75=8.4㎡
④ 13.9*1.025=14.25㎡
⑤ 14.35*0.875=12.56㎡
⑥ 16.9*0.75=12.68㎡
⑦ 31.85*1.7=54.15㎡
⑧ 29.975*7.45=223.31㎡
⑨ 25.35*31.85=807.39㎡
⑩ 12.5*3.5=43.75㎡
⑪ 0.45*3.6=1.62㎡
⑫ 16.9*0.75=12.67㎡
⑬ 14.35*2.0=28.7㎡
⑭ 11.65*0.65=7.57㎡
⑮ 9.875*0.1=0.99㎡
⑯ 3.3*0.45=1.48㎡
⑰ 7.075*3.65=25.82㎡
⑱ 5.775*1.8=10.39㎡
⑲ 5.325*3.2=17.04㎡
⑳ 5.42*3.2=17.36㎡
㉑ 5.875*1.8=10.57㎡
㉒ 3.6*7.075=25.82㎡
㉓ 3.275*0.45=1.47㎡
㉔ 3.325*0.45=1.5㎡
㉕ 23.7*34.075=807.58㎡
㉖ 3.25*0.45=1.46㎡
㉗ 15.8*9.05=142.99㎡
㉘ 6.725*0.8=5.38㎡
㉙ 3.275*0.45=1.47㎡
㉚ 4.115*3.65=15.02㎡
㉛ 1.8*39.85=71.73㎡
㉜ 39.4*2.35=92.59㎡
㉝ 39.925*15.9=634.81㎡
㉞ 8.5*0.75=6.37㎡
㉟ 3.225*0.45=1.45㎡
㊱ 1.2*10.025=12.03㎡
㊲ 5.43*0.075=0.41㎡

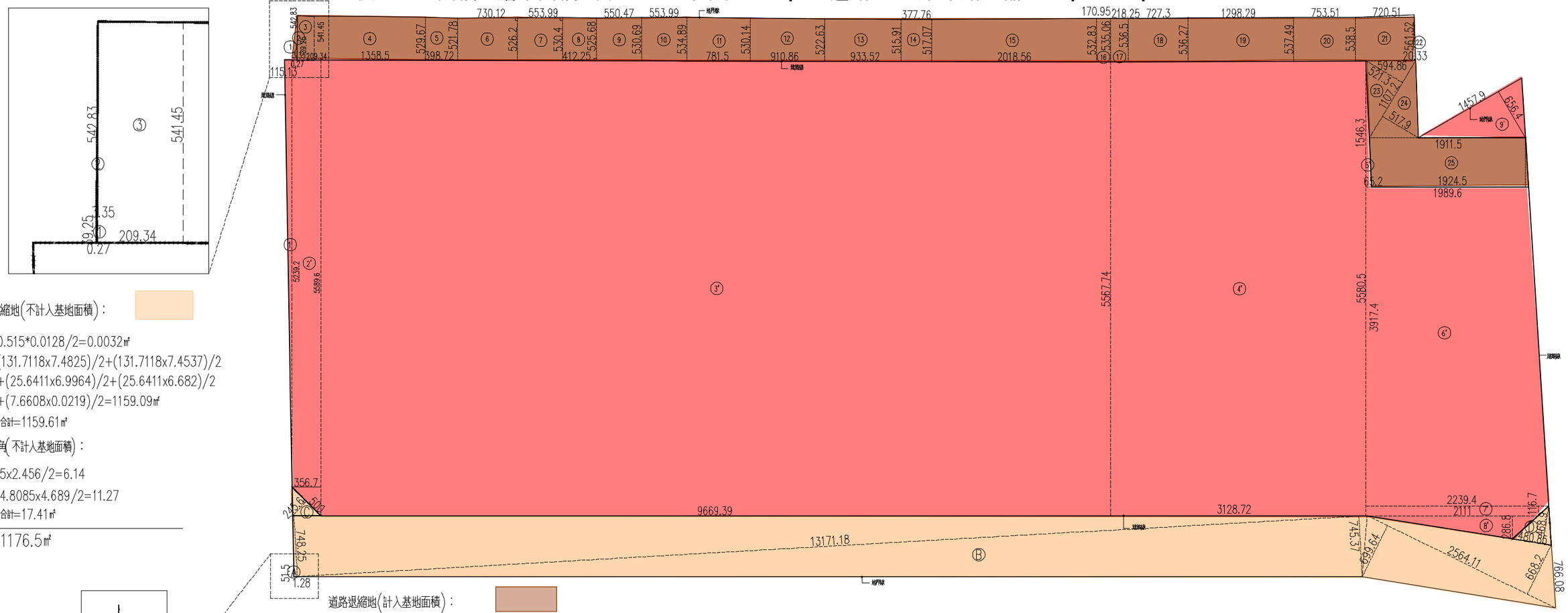
合計：

1.62+42.5+8.4+14.25+12.56+12.68+54.15+223.31+807.4+43.75+1.62+12.68+28.7+7.57+0.99+1.48+25.82+10.39+17.04+17.36+10.57+25.82+1.47+1.5+807.58+1.46+142.99+5.38+1.47+150.2+71.73+92.59+634.81+6.37+1.45+12.03+0.41=3312.11㎡

3312.11+122.65(都更估算)=3434.76㎡

圖 10-3 建築面積計算圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/400

使用基地面積：謄本面積(單元二基地範圍)10374.23-道路用地(永平路退縮)1176.5=9197.73㎡



道路退縮地(不計入基地面積)：

Ⓐ 0.515*0.0128/2=0.0032㎡

Ⓑ (131.7118x7.4825)/2+(131.7118x7.4537)/2
+(25.6411x6.9964)/2+(25.6411x6.682)/2
+(7.6608x0.0219)/2=1159.09㎡

合計=1159.61㎡

道路截角(不計入基地面積)：

Ⓒ 5x2.456/2=6.14

Ⓓ 4.8085x4.689/2=11.27

合計=17.41㎡

合計:1176.5㎡

道路退縮地(計入基地面積)：

① 0.0027x0.3925/2=0.0005

② (5.4283+0.3925)x0.0335/2=0.0975

③ (5.4145+5.4283)x2.0934/2=11.3492

④ (5.2967+5.4145)x13.585/2=72.7558

⑤ (5.2178+5.2967)x3.9872/2=20.9617

⑥ (5.262+5.2178)x7.3012/2=38.2576

⑦ (5.304+5.262)x5.5399/2=29.2673

⑧ (5.2568+5.304)x4.1225/2=21.7684

⑨ (5.3069+5.2568)x5.5047/2=29.075

⑩ (5.3489+5.3069)x5.5399/2=29.516

⑪ (5.3014+5.3489)x7.815/2=41.616

⑫ (5.2263+5.3014)x9.1086/2=47.9463

⑬ (5.1591+5.2263)x9.3352/2=48.4749

⑭ (5.1707+5.1591)x3.7776/2=19.5109

⑮ (5.1707+5.3283)x20.1856/2=105.9643

⑯ (5.3506+5.3283)x1.7095/2=9.1278

⑰ (5.365+5.3506)x2.1825/2=11.6934

⑱ (5.3627+5.365)x7.273/2=39.0113

⑲ (5.3749+5.3627)x12.9829/2=69.7026

⑳ (5.385+5.3749)x7.5351/2=40.5385

㉑ (5.6152+5.385)x7.2051/2=39.6288

㉒ 0.2033x5.6152/2=0.5708

㉓ 11.072*5.213/2=28.86

㉔ 11.072*5.179/2=28.67

㉕ (19.115+19.245)*6.0/2=115.08

合計=899.44㎡

其他基地面積：

1' 52.392*1.1513/2=30.16

2' (52.392+55.896)3.567/2=193.13

3' (55.896+55.6774)*96.6939/2=5394.23

4' (55.6774+55.805)*31.2872/2=1743.9

5' 15.463*0.652/2=5.04

6' (19.896+22.394)*39.174/2=828.33

7' (22.394+21.11)*1.167/2=25.38

8' 21.11*2.868/2=30.27

9' 14.579*6.564/2=47.8482

合計=8298.29㎡

總計=899.44+8298.29=9197.73㎡

圖 10-4 基地面積計算圖

2.A3 夜間照明:對於周邊公共使用空間夜間照明有貢獻且採省電節能設備之公共集會類、商業類、辦公服務類或其他具有地標性經委員會同意之建築物，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之三為上限。根據表 10-5 計算結果，本項申請獎勵為法定容積之 0.55%，計 150.97 ㎡。

表 10-4 夜間照明申請容積獎勵計算表

B1 夜間照明所需經費	
B1 夜間照明所需經費	10,000,620 元(詳表 10-5)
估價條件	
C1 二樓以上更新後平均單價	二樓以上更新後平均單價為 432,791/坪（130,919 元/㎡）
C2 單位興建成本	新建 29 層 SRC 結構建築物，平均興建工程費用 =5,192,033,163/112,052.15 =46,335.86 元/㎡(153,176.41 元/坪)
C3 單位管銷費用	管銷成本為興建成本之 11%。
C0 銷售淨利	＝ C1-C2-C3 ＝ 130,919-46,335.86-(46,335.86×11 %) ＝ 79,486 元
獎勵計算	
B1×1.2/(C1-C2-C3) ＝10,000,620×1.2÷79,486 ＝150.97 ㎡	

表 10-5 基地照明設備價格表

綠的照明科技有限公司

桃園縣中壢市文中路2段358巷48-33號　聯絡人: 潘睿暉 / 0980-697-209

電話:03-451-0328　傳真:03-451-0121　e-mail: green900.jl@gmail.com

永和-大陳案

■ 報價單 □ 訂購確認單

客　戶: 開晟建設股份有限公司　報價日期: 102.01.29

統一編號:　聯絡人: 張于利 先生 0988-069399　有效日期: 15天

電話號碼: 02-2920-7787　傳真號碼: 02-2921-9676　e-mail: cs123.cs123@msa.hinet.net

客戶地址: 新北市永和區中山路一段188號3樓

	產品項目	電壓	色溫	規格說明	數量	單位	單價	總價	備註
1	GR-1203C/1200mm	24	3000	LED-1W*24	75	只	6,600	495,000	LED洗牆燈
	GR-1203C/900mm	24	3000	LED-1W*18	125	只	5,300	662,500	
	GR-1203C/600mm	24	3000	LED-1W*12	101	只	4,400	444,400	
	GR-1203C/300mm	24	3000	LED-1W*6	175	只	2,400	420,000	
2	GR-6802/1124mm	24	3000	LED-1W*30	100	只	7,300	730,000	LED洗牆燈
	GR-6802/906mm	24	3000	LED-1W*24	125	只	6,100	762,500	
	GR-6802/688mm	24	3000	LED-1W*18	175	只	5,000	875,000	
	GR-6802/470mm	24	3000	LED-1W*12	125	只	3,800	475,000	
	GR-6802/252mm	24	3000	LED-1W*6	50	只	2,700	135,000	
3	GR-8849/1210mm	24	3000	LED-0.5W*48	100	只	3,500	350,000	LED條燈
	GR-8849/910mm	24	3000	LED-0.5W*36	175	只	2,800	490,000	
	GR-8849/610mm	24	3000	LED-0.5W*24	175	只	2,200	385,000	
	GR-8849/310mm	24	3000	LED-0.5W*12	60	只	1,500	90,000	
4	GR-12020/1200mm	24	3000	LED*72	50	只	5,500	275,000	LED輪廓燈
	GR-12020/900mm	24	3000	LED*54	75	只	4,500	337,500	
	GR-12020/600mm	24	3000	LED*36	125	只	3,500	437,500	
	GR-12020/300mm	24	3000	LED*18	100	只	2,400	240,000	
5	GR-B32	220	3000	CDM-TD-70W	50	只	6,400	320,000	柱面造型燈內投光燈
	GR-48W-300-A	220	3000	LED*48	75	只	8,000	600,000	
6	GR-328198H	220	3000	LED*36	15	只	15,000	225,000	
7	GR-12563	12	3000	LED-18W	125	只	6,200	775,000	LED投射燈
								-	
								-	
								9,524,400	
							加值稅	5%	476,220	
							總　　計		$10,000,620	

*感謝您給我這個服務的機會,祝您"蛇年"蛇運沖天,升官發財,身體健康,財富滾滾來---^__^

*由於全球原物料的持續調漲,產品報價有效日期爲15天.希望不便之處請多見諒.

*以上報價均爲材料,僅含燈具基礎線材,不含施工所需之線材及材料.

敬請告知

生產交貨期: *共計 5 個工作天 *預計交貨日期:　*送貨地址：

付款方式：(1)訂金:0%現金.(2)尾款:100%-15天期票.

統一發票：□ 隨貨附發票，發票號碼（　　）

□ 送請款單位　發票抬頭：　　統一編號：

本單請詳細確認規格.交貨期，經雙方確認簽名始生效，恕不接受退貨。

爲了提供迅速確實的服務，本單內容明細，請簽名回傳FAX，以利行政流程確認作業。

感謝您的支持惠顧，我們會更努力的!團隊共好!目標! 誠懇! 專業! 效率。

客戶確認:

專案經理:潘睿暉
0932-151-802

3.A7 留設基地內通路：配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之三為上限。(詳圖 10-5)

(1)獎勵面積＝留設面積＝252.92 ㎡

(2)佔基準容積比：（252.92÷27,593.19）×100％＝0.91％

（四）依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第六點規定：

配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積 30％為上限。

本案基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道)起退縮淨寬（不含造型板、雨遮）4 公尺以上建築(詳圖 10-5)，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽，由於本案為面臨四條道路之基地，臨道路側均退縮，擬以實際退縮面積申請獎勵，住宅區以 2.0 倍。本案另於 15 米計畫道路與保安路口及環河路各設置有頂蓋街角廣場共兩處，並符合最小設置面積不得小於 36 ㎡、最短邊長度不得小於 6 公尺之規定，擬以頂蓋投影面積之 0.8 倍申請獎勵。本項總計申請獎勵為法定容積之 28.76％，計 7,935.92 ㎡。實際退縮面積計算如圖 10-1 所示。

1.鄰道路側退縮獎勵計算

鄰道路側實際退縮面積 × 2.0＝3,873.08 × 2.0＝7,746.16(㎡)

2.街角廣場留設獎勵計算

街角廣場實際留設面積 × 0.8＝237.2×0.8＝189.76(㎡)

3.總計本項申請獎勵容積＝7,746.16＋189.76＝7,935.92 (㎡)

4.本項申請獎勵占法定容積比例＝7,935.92÷27,593.19＝28.76％

（五）依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第七點規定：

申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積 6％之獎勵。本案綠建築設計預計取得綠建築候選證書，並通過綠建築分級評估為銀級。本項申請獎勵為法定容積之 6％，計 1,655.59 ㎡。實施者同意與新北市政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金(1,655.59 ㎡×14,400 元/㎡×5＝119,202,480 元)。

（六）依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第八點規定：

申請更新地區時程之容積獎勵，本案以與新北市政府簽約日(100 年 11 月 8 日)起算，於兩年內申請報核都市更新事業計畫，依規定申請獎勵法定容積百分之九。

申請獎勵占法定容積

＝27,593.19x9%

＝2,483.39 ㎡

（七）依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第九點規定：

申請更新單元規模之容積獎勵者，其獎勵額度以法定容積 15％為上限。本案屬劃定應實施更新之地區，且更新單元規模達 3,000 ㎡以上，經公式計算本項獎勵為法定容積之 15%。本項擬申請獎勵為法定容積之 15％，計 4,138.98 ㎡。

申請獎勵占法定容積之比例

＝5%+【2%x（10,364.12 ㎡－3,000 ㎡）÷500 ㎡】＝34.45%

34.45%超過上限，以法定容積 15％申請。

獎勵容積＝15％ × 27,593.19＝4,138.98(㎡)

街角廣場面積：

Ⓐ 13.18*9.775=128.83

Ⓑ 9.5*0.1+7.55*0.25+(11.685+11.092)*9.3/2=108.37

合計：128.83+108.37=237.2㎡

退縮人行步道面積：

① 46.56*0.104/2=2.42

② (46.56+11.274)*6.097/2=176.31

③ (11.274+10.499)*43.575/2=474.38

④ 945.674+45.628)*2.626/2=119.88

⑤ (45.628+42.061)*3.503/2=153.59

⑥ 107.028*7.314=782.8

⑦ 20.949*2.866/2=30.23

⑧ (7.314*6.502)*0.894/2=6.19

⑨ 6.502*0.392/2=1.27

⑩ 27.105*6.037=163.63

⑪ (19.899+20.277)*6/2=120.53

⑫ 15.468*0.651/2=5.03

⑬ 85.921*21.315=1831.41

⑭ 31.287*0.133/2=2.08

⑮ 54.633*0.122/2=3.33

合計：2.42+176.31+474.38+119.88+153.59+782.8+30.23+6.19+1.27+163.63+
120.53+5.03+1831.41+2.08+3.33=3873.08㎡

4M以上基地內通路面積：

ⓞ 27.05*9.35=252.92㎡

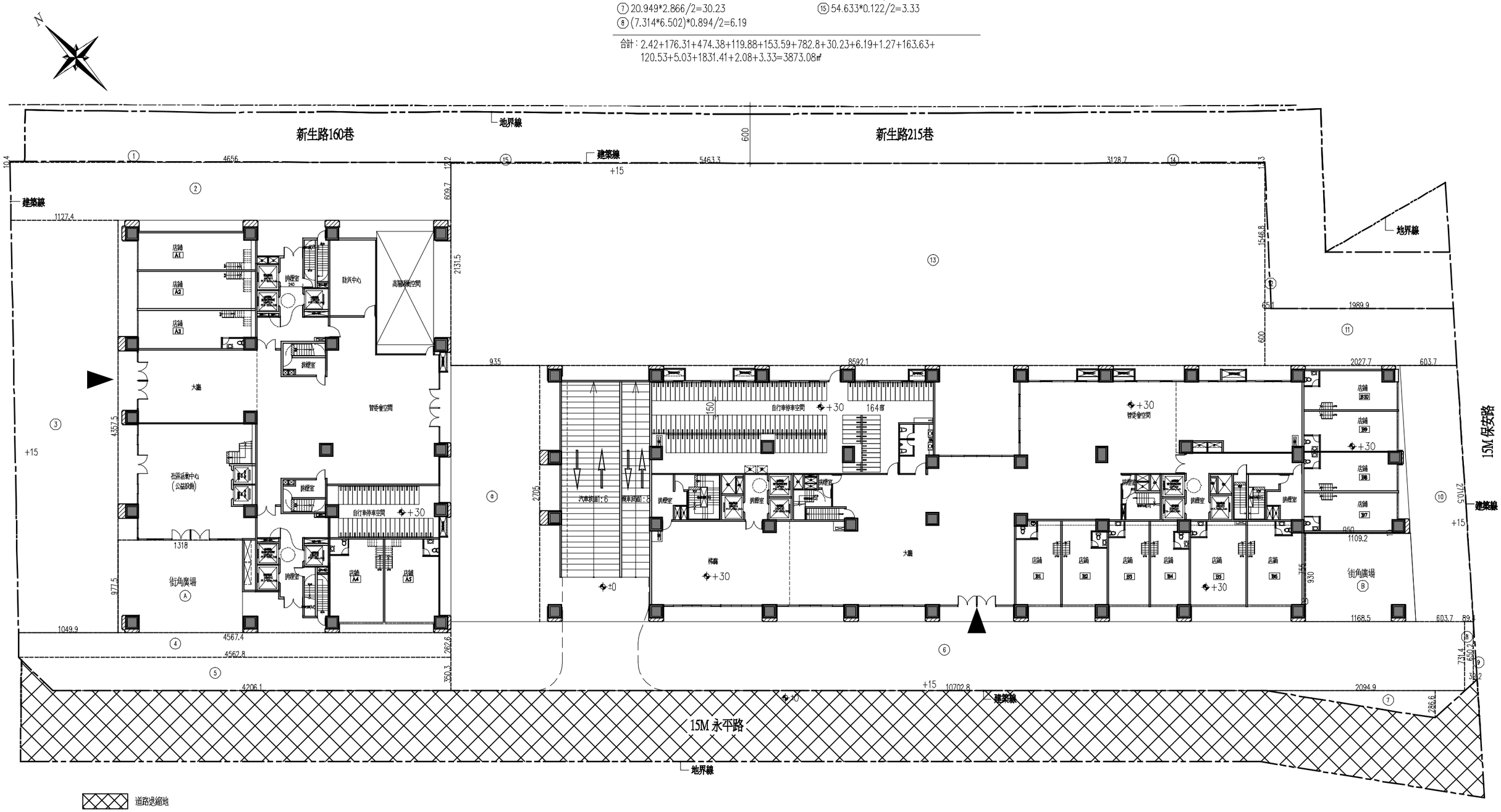


圖 10-5 基地退縮建築及街角廣場面積計算圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）

（八）依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點規定：

依本辦法第十一條規定，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積 20％為上限：

1. 獎勵容積以實測占有他人土地之舊違章建築戶所占樓地板面積計算，且每戶並不得超過本市樓地板面積平均水準（平均水準係以最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本縣平均每戶居住樓地板面積）。本案依照新北市政府提供市有地租用戶清冊及實測面積統計，本案計有 48 戶市有地租用戶，扣除 4 戶合法建物者及 1 戶未於 81 年 1 月 10 日前登記門牌戶，其餘共 43 戶計算本項獎勵，詳測量報告書及附件相關證明文件。

2. 租占戶實測所佔樓地板面積如表 10-6 所示共計 5,284.22 ㎡，依規定計算舊違章獎勵面積為 3,746.81 ㎡。

本項申請獎勵面積占法定容積比例

＝3,746.81÷27,593.19＝13.58％

表 10-6 租占戶申請獎勵面積統計表

序號	地段	地號	房屋門牌	使用者名稱	實測面積(㎡)	舊違章獎勵面積(㎡)
1	保福段	671	永和市環河西路 2 段 145 號	朱○冬	121.28	94.40
2	保福段	680	永和市新生路 160 巷 3 弄 6 號	沈○○美	95.01	94.40
3	保福段	685	永和市新生路 160 巷 3 弄 3 號	郭○郎	123.95	94.40
4	保福段	694	永和市新生路 160 巷 1 弄 20 號	陳○松	101.33	94.40
5	保福段	700	永和市新生路 160 巷 1 弄 8 號	張○法	18.51	18.51
6	保福段	701	永和市新生路 160 巷 1 弄 6 號	郭○芬	87.14	87.14
7	保福段	708	永和市新生路 160 巷 1 弄 7 號	曹○明	63.68	63.68
8	保福段	711	永和市新生路 160 巷 1 弄 13 號	郭○輝	40.46	40.46
9	保福段	712	永和市新生路 160 巷 1 弄 15 號	顏○芬	92.59	92.59
10	保福段	714	永和市新生路 160 巷 1 弄 19 號	邱○夫	128.66	94.40
11	保福段	716	永和市新生路 178 號	陳○嬌、黃○忠	130.20	94.40
12	保福段	717	永和市新生路 176 號	賴○郎	85.93	85.93
13	保福段	718	永和市新生路 174 號	傅○華	87.91	87.91
14	保福段	719	永和市新生路 172 號	傅○華	85.56	85.56
15	保福段	721	永和市新生路 168 號	林 ○	39.08	39.08
16	保福段	722	永和市新生路 166 號	林○菁	79.80	79.80
17	保福段	723	永和市新生路 164 號	梁○明	102.18	94.40
18	保福段	727	永和市新生路 219 號	范○惠	143.08	94.40
19	保福段	729	永和市新生路 223 號	黃○梅	142.19	94.40
20	保福段	730	永和市新生路 229 號	張○煦	137.28	94.40
21	保福段	733	永和市新生路 231 號	林○興	188.65	94.40
22	保福段	734	永和市新生路 233 號	杜 ○	89.56	89.56
23	保福段	752	永和市新生路 215 巷 2 弄 11 號	張○中	180.81	94.40
24	保福段	758	永和市新生路 215 巷 4 弄 18 號	蔣○娥	103.27	94.40
25	保福段	759	永和市新生路 215 巷 4 弄 16 號	虞○○蓮	103.08	94.40
26	保福段	765	永和市新生路 215 巷 4 弄 4 號	張○利	80.19	80.19
27	保福段	766	永和市新生路 215 巷 4 弄 2 號	施○二	64.40	64.40
28	保福段	771	永和市新生路 215 巷 4 弄 7 號	石○○云	137.64	94.40
29	保福段	796	永和市永平路 372 號	李○○娥	223.21	94.40
30	保福段	797	永和市永平路 370 號	李○	200.42	94.40
31	保福段	801	永和市永平路 366 號	李○柱	205.39	94.40
32	保福段	803	永和市新生路 182 巷 9 號	鄭○法	176.21	94.40
33	保福段	807	永和市新生路 182 巷 5 號	尤○○弟、尤○生、尤○玲	139.59	94.40
34	保福段	811	永和市新生路 182 巷 1 號	賴○郎	113.92	94.40
35	保福段	814	永和市新生路 184 號	徐○○玉	129.13	94.40
36	保福段	81	永和市新生路 241 號	羅○○娥	203.88	94.40
37	保福段	818	永和市永平路 354 號	徐○鈞	106.66	94.40
38	保福段	822	永和市永平路 350 號	陳○	143.79	94.40
39	保福段	824	永和市新生路 237 巷 8 號	萬○貴	164.02	94.40
40	保福段	827	永和市新生路 237 巷 10 號	孔○轅	149.36	94.40
41	保福段	828	永和市新生路 237 巷 12 號	李○芳	140.36	94.40
42	保福段	834	永和市新生路 237 巷 16 號	張○欣	204.89	94.40
43	保福段	849	永和市永平路 324 號	潘○太	129.97	94.40
總　　計					5,284.22	3,746.81

（九）申請都市更新獎勵容積額度檢核

由於不含協助開闢公共設施申請都市更新容積獎勵總和為法定容積之 76.80%（詳表 10-7），低於策略性再開發地區 100%之規定，符合相關法令規定。因此本案擬申請都市更新獎勵額度以法定容積之 76.80%計算並加上捐贈公益社施及協助開闢公共設施申請法定容積之 4.74%獎勵，總計都市更新申請獎勵為法定容積之 81.54%。

表 10-7 更新單元申請都市更新建築獎勵容積項目、額度及比例綜理表

申請容積獎勵項目	獎勵容積（㎡）	基準容積比率(%)
△F0（基準容積）＝9,197.73×300%	27,593.19	100.00
二、申請公益設施之容積獎勵		
公益設施(社區活動中心)	901.15	3.27
三、申請協助開闢或管理維護更新單元周邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者（最高 15%）		
（一）協助開闢更新單元周邊公共設施者。	405.16	1.47
五、申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者（最高 20%）		
（一）A1：設計建蔽率	827.80	3.00
（三）A3：夜間照明	150.96	0.55
（四）A7：留設基地內通路	252.92	0.91
六、配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者（最高 30%）		
（一）基地配置自建築線起退縮建築者(另含有頂蓋街角廣場)	7,935.92	28.76
七、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者（銀級以上者 6%；黃金級以上者 8%；鑽石級以上者 10%）		
＊銀級	1,655.59	6.00
八、申請更新地區時程之容積獎勵		
兩年內申請報核都市更新事業計畫	2,483.39	9.00
九、申請更新單元規模之容積獎勵者（最高 15%）		
＊更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 3,000 ㎡以上	4,138.98	15.00
十、申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者（最高 20%）		
	3,746.81	13.58
都市更新獎勵總計	22,498.68	81.54
檢核：3%+0.55%+0.91%+28.76%+6%+9%+15%+13.58%＝76.80%＜100% 符合規定	擬以 81.54%(含公益設施及協助開闢)申請	
都市更新允建總容積＝法定基準容積+實際申請都市更新獎勵容積	50,091.87	181.54
其他獎勵容積		
（一）容積移轉	10,761.34	39.00
（二）都市防災	1,379.66	5.00
（三）基地保水	1,655.59	6.00
申請容積獎勵後總容積	63,888.46	231.54

註：實際獎勵額度以新北市都市更新委員會核定之內容為準。

二、土地使用分區管制要點獎勵

本案依據土地使用分區管制要點申請獎勵總計為法定容積之 50%，其中容積移轉(區外)占法定容積之 39%、都市防災獎勵占法定容積之 5%、都市保水獎勵占法定容積之 6%。區外容積移轉係以實施者代土地所有權人於公開市場購入同一都市計畫區內之私有都市計畫公共設施保留地作為容積送出基地。

（一）區外容積移轉

1.相關法令

本案依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第 6 條規定，以私有都市計畫公共設施保留地作為容積送出基地，但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。

計算公式如下：

接受基地移入之容積＝送出基地之土地面積×(申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值÷申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值)×接受基地之容積率。

2.容積取得與分配方式

（1）容積取得方式：容積移轉主要係送出基地與接受基地地主間之關係，實施者僅是代辦者角色，因此本案容積取得方式採實施者於公開市場取得同一都市計畫區內之私有都市計畫公共設施保留地（不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者)。實施者代墊出資購買送出基地（移入容積）所需之經費納入都市更新共同負擔，提列費用暫以公告現值估算，於權利變換報核時依新北市政府 100 年 7 月 6 日新北更事字第 1000000365 號函檢送 100 年 6 月 24 日召開「都市更新權利變換併同辦理容積移轉執行機制」會議結論辦理。

（2）容積分配方式：基於都市更新土地所有權人共同參與公平原則，容積取得後並不單獨移入特定之土地，而採取本案所有土地共同作為接收基地，容積移轉後之權益則由本案全體所有權人共享。詳細容積取得與分配方式，於都市更新權利變換計畫階段詳細說明。

3.申請容積移轉之送出基地說明

本案計畫以公共設施保留地之道路用地做為容積移轉送出基地。實施者在建照申請以前，將於公開市場取得同一都市計畫區內之私有都市計畫公共設施保留地（不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者）。

4.申請容積移轉之容積送出額度

購買公共設施保留地以區外容積移轉方式，預計移轉 10,761.34 ㎡容積於本案，占法定容積(27,593.19 ㎡)之 39%。

（二）土地使用分區管制要點獎勵

1.相關法令

依據「變更永和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）」第 14 點及第 16 點規定，以申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估，以及提升都市防災性能與提升都市保水性能減少開挖率等三項獎勵，說明如下。

(1)提升都市防災性能（第 14 點）

為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5 %，本案依照以下各點規定設計，申請法定容積 5%之獎勵，計 1,379.66 ㎡。【27,593.19 ㎡×5%＝1,379.66 ㎡】

與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。

與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。

基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。

依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

(2)提升都市保水性能減少開挖率（第 16 點）

本案法定開挖率 70%，將以實際開挖率低於 60%(請參閱表 11-2 所示）申請建築規劃設計。由於設計開挖率低於法定開挖率 10%，本項申請獎勵為法定容積之 6%，計 1,655.59 ㎡。

【27,593.19 ㎡×6%＝1,655.59 ㎡】

（三）容積額度說明

本案土地使用分區管制要點容積獎勵包含申請容積移轉及土地使用分區管制要點獎勵，容積移轉部分移轉 10,761.34 ㎡於本案，占法定容積(27,593.19 ㎡)之 39%；管制要點容積獎勵為提升都市防災（第 14 點）之 1,379.66 ㎡（5%）以及提升都市保水性能減少開挖率（第 16 點）之 1,655.59 ㎡（6%）。總面積為 13,796.59 ㎡，佔法定容積 50%。

容積移轉部分，為符合本案全部土地所有權人共同參與之精神，將以同意參與都市更新事業計畫土地全數作為容積接受基地，未來實施權利變換對於不能或不願參與分配之土地及建築物，將由實施者取得並同意作為容積接受基地。

依據「變更永和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」第 18 點規定「建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除依都市更新規定獎勵面積外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 50%」，本案建築配置申請土地使用分區管制要點之相關容積額度為 13,796.59 ㎡(50%)，依據「變更永和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」第 8 點規定，本案土地使用分區管制要點之容積額度上限為 13,796.59 ㎡（50%），符合土地使用分區管制要點規定。

本案申請都市防災獎勵面積=1379.66㎡(5%)

鄰地境界線淨寬度距離=6M ≧ 6M ...OK！

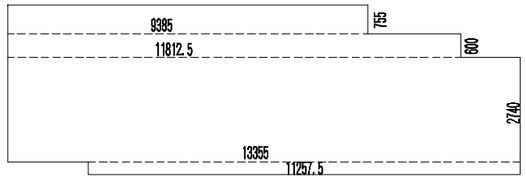
與建築線淨寬度距離=6M ≧ 6M ...OK！

鄰棟淨寬度距離=8M ≧ 8M ...OK！



圖 10-6 提升都市防災性能檢討

地下室開挖面積計算：



93.85*7.55+118.125*6+133.55*27.4+112.575*3.2=5436.83 ㎡

建築面積投影地下層超過部份計算：

3.6*0.45*2+(12.5*2+11.2)*0.075+3.6*1.075=9.83㎡

法定開挖率：70%
建築投影面積：3312.11 ㎡
地下層開挖面積：5436.83 ㎡
建築面積投影超過地下層面積：9.83 ㎡
實際開挖率：(5436.83+9.83)/9197.63*100%=59.22%
法定開挖率-實際開挖率：70%-60.0%=10.0%
獎勵額度：基準容積6%=27593.19*6%=1655.59 ㎡

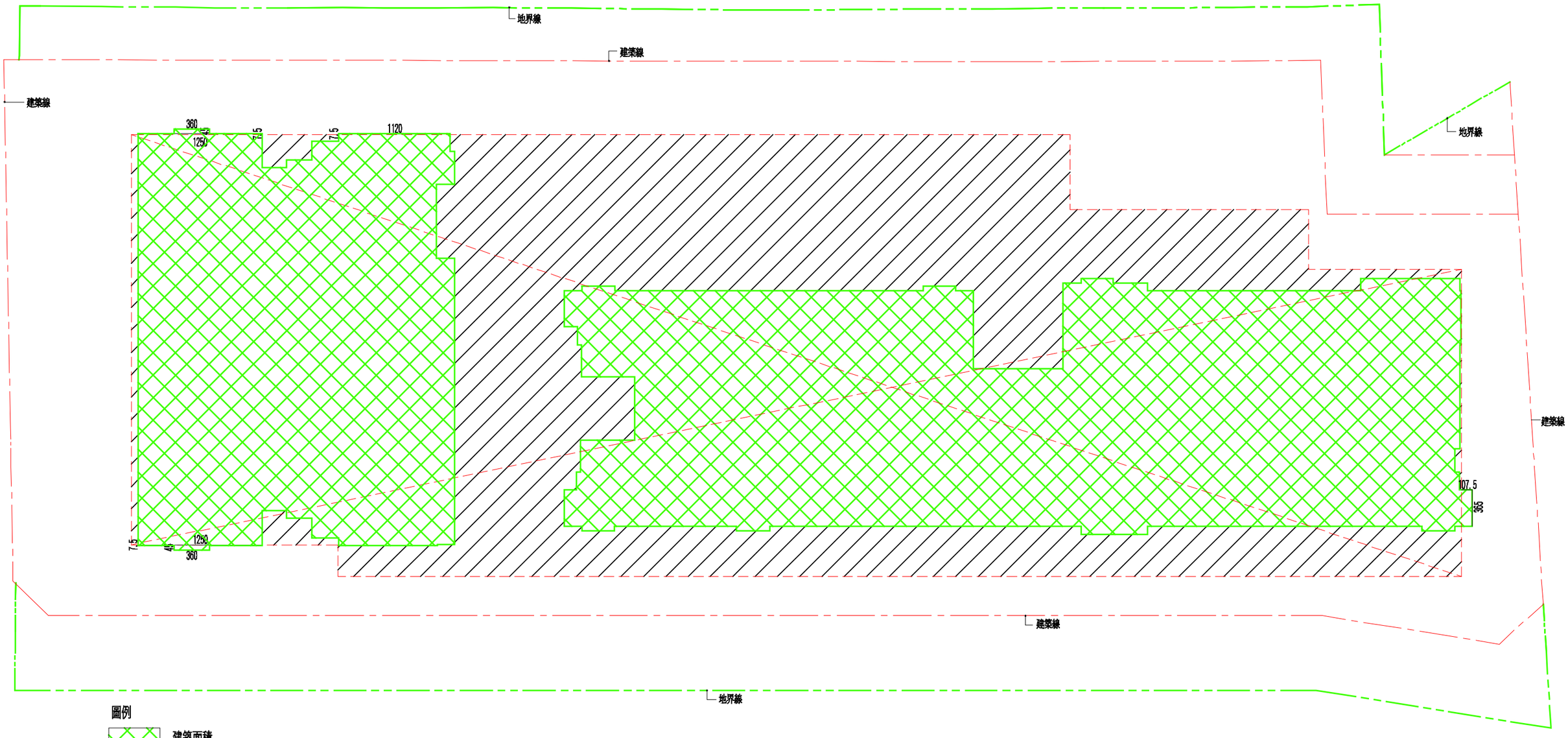


圖 10-7 地下室開挖面積檢討

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

本更新單元除永平路規劃為 15M 計畫道路之外，其餘住宅區土地整體規劃為可供建築用地，新生路 160 巷 3 弄、新生路 160 巷 1 弄、新生路、新生路 215 巷 2 弄、新生路 215 巷 4 弄、新生路 215 巷 6 弄、新生路 182 巷、新生路 237 巷等現有巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內，且鄰近 15 米計畫道路永平路將自行協助開闢，符合新北市都市更新審議原則中有關廢止或改道之第一種情形。

本案更新後全區規劃為重建區段，擬申請廢止新生路 160 巷 3 弄、新生路 160 巷 1 弄、新生路、新生路 215 巷 2 弄、新生路 215 巷 4 弄、新生路 182 巷、新生路 237 巷等現有巷道；另新生路 215 巷 6 弄則申請改道，原與永平路連接路型改道至與保安路，維持本案東側地區與計畫道路之連通，廢改道計畫併都市更新事業計畫送都市更新委員會審議通過後，予以廢止及改道。

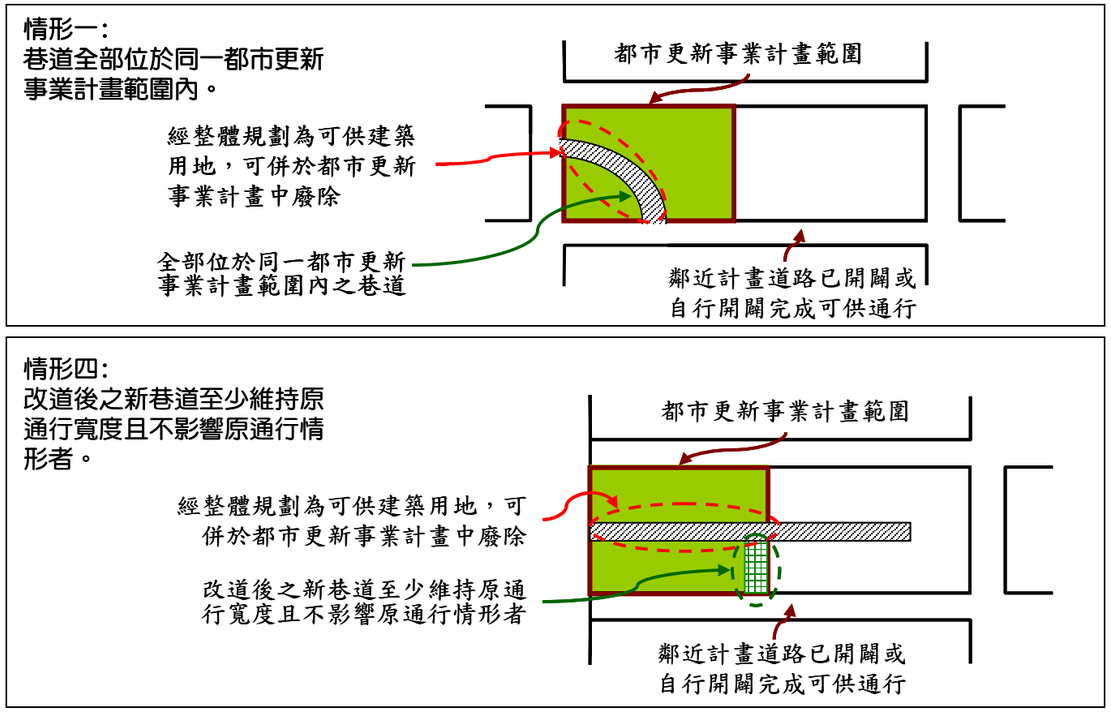
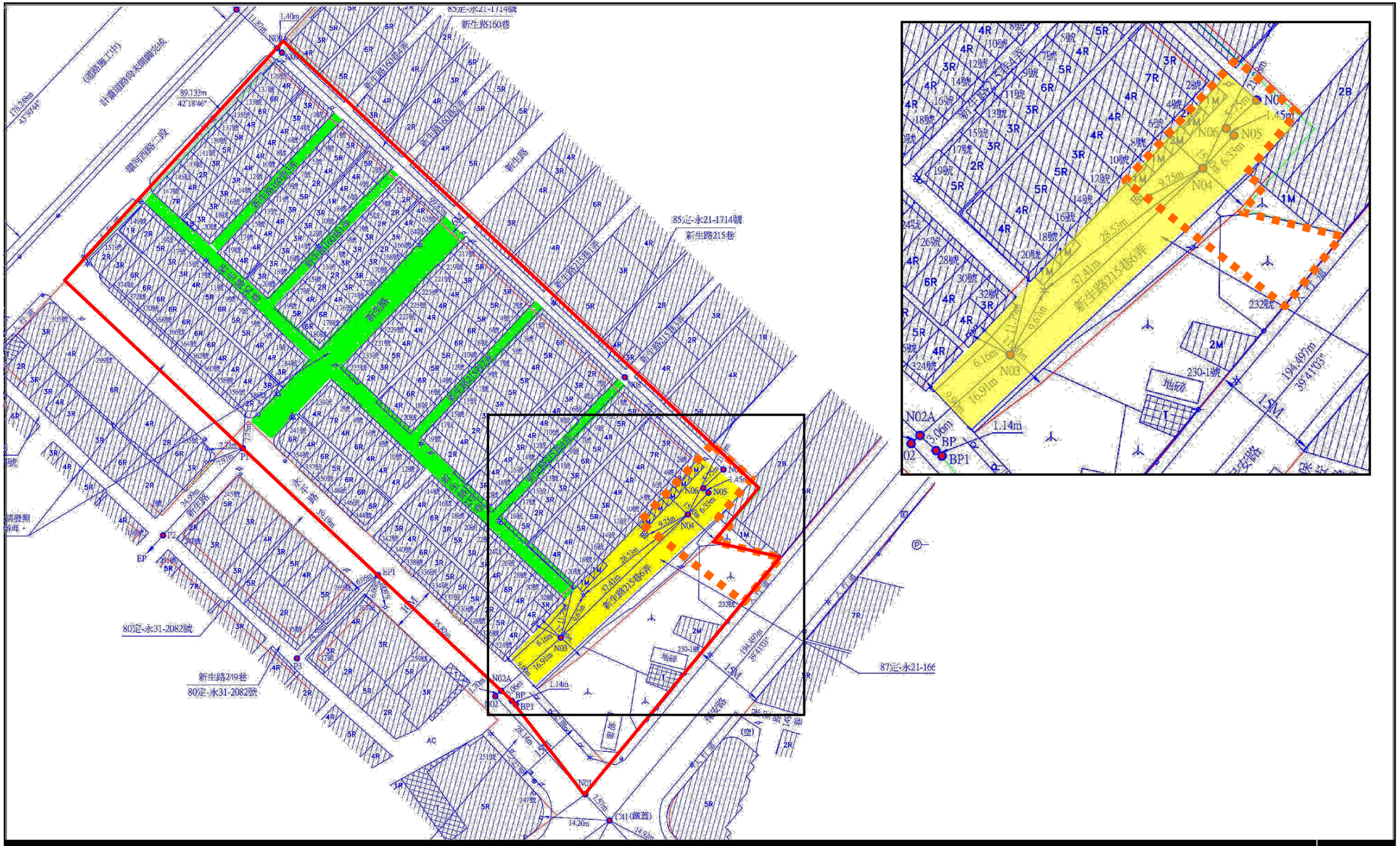


圖 11-1 新北市都市更新審議原則廢改道示意圖



圖例及說明

更新單元範圍	申請廢道	新生路 215 巷 6 弄(申請改道)	新生路 215 巷 6 弄改道後路型	指北

圖 11-2 擬申請廢止或改道區位示意圖

二、都市計畫土地使用強度

（一）建築基地座落及面積

建築基地座落於新北市永和區保福段 661、662、663、664、665、666、667、668、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、679、680、681、682、683、684、685、686、687、688、689、690、691、692、693、694、695、696、697、698、699、700、701、702、703、704、705、706、707、708、709、710、711、712、713、714、715、716、717、718、719、720、721、722、723、724、725、726、727、728、729、730、731、732、733、734、735、736、737、738、739、740、741、742、743、744、745、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、757、758、759、760、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、772、773、774、775、776、777、778、779、780、781、782、783、784、785、786、787、788、789、790、791、792、793、794、795、796、797、798、799、800、801、802、803、804、805、806、807、808、809、810、811、812、813、814、815、816、817、818、819、820、821、822、823、824、825、826、827、828、829、830、831、832、833、834、835、836、837、838、839、840、841、842、843、844、845、846、847、848、849、850、851、853(部分)、888、889、890、891、892、893、894、895、896、888-1、891-1、892-1、1460 地號等 205 筆土地，面積 9,197.73 ㎡。

（二）土地使用分區

土地使用分區為住宅區，面積 9,197.73 ㎡，法定建蔽率 50%、法定容積率 300%。

（三）土地使用強度

1.法定建築面積：9,197.73x50%=4,598.86 ㎡。

2.法定基準容積：9,197.73x300%=27,593.19 ㎡。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

（一）建蔽率檢討

法定建築面積=4,598.86 ㎡。

規劃建築面積=3,312.11 ㎡＜4,598.86 ㎡，OK。

規劃建蔽率(含鄰房佔用，詳圖 11-3)

=（3,312.11 ㎡+122.65 ㎡）÷9,197.73 ㎡＝37.34%。

（二）容積率檢討

設計容積 62,344.23 ㎡小於允建總容積 63,888.46 ㎡，符合規定。

規劃容積率 677.82%小於允建容積率 694.91%，符合規定。

都市更新獎勵容積=22,498.68 ㎡。

容積移轉面積=10,761.34 ㎡。

土地使用管制獎勵=3,035.25 ㎡。

允建總容積=22,498.68+20,970.82+10,761.34+3,035.25

=63,888.46 ㎡。

允建容積率=63,888.46÷9,197.73=694.91%。

規劃容積

=62,291.95 ㎡+52.28 ㎡(鄰房容積)

=62,344.23 ㎡＜63,888.46 ㎡，OK。

規劃容積率=62,344.23÷9,197.73=677.82%。

（三）停車空間檢討

實設汽車停車位 724 部(含法定車位 519 部)、機車停車位 722 部、自行車位 181 部，符合規定。

（四）預計戶數及容納人口數

本案更新後預計規劃 722 戶（含 4 戶社區活動中心及管委會使用空間、16 戶店舖、702 戶住宅），以民國 102 年 05 月新北市戶政服務網資料，新北市永和區平均戶量 2.5443 人/戶估計，更新後計畫容納人口數為 1,837 人。

鄰房侵佔基地面積檢討：

① 7.9996x0.6613/2+7.9996x0.7439/2+7.3996x0.3383/2+7.3996x0.1997/2+0.6065x0.1886/2+0.6066x0.0458x2/3=7.69㎡

② 7.0107x0.0767/2+7.8463x0.0241/2+(7.8439+7.01)x0.0184/2+(7.8463+7.8439)x0.8545/2=7.2㎡

③ 0.6431x0.0141/2+(7.7748+7.7938)x0.762/2+7.7749x0.0267/2+7.1512x0.0273/2=6.14㎡

④ 6.0296x0.0402/2+(6.0438+6.0296)x0.8621/2+(6.0438+3.4028)x0.0141/2+3.4028x0.0131/2=5.41㎡

⑤ 0.0128x0.9346/2+(6.1051+6.1064)x0.8637/2+6.1051x0.0014/2+5.1719x0.0355/2=5.38㎡

⑥ (6.7698+6.4369)x0.0023/2+0.9005x6.7698+(6.4369+2.2889)x0.0222/2+6.7698x0.0093/2+2.2889x0.0075/2=6.25㎡

⑦ 0.0066x0.7999/2+(9.6973+0.7999)x0.0933/2+(9.6941+9.6973)x1.0319/2+0.0984x9.694/2=10.97㎡

⑧ 9.74x0.775/2+9.74x0.88/2=8.06㎡

⑨ 13.5258x0.0618/2+0.8492x13.5254+12.7443x0.0713/2=12.36㎡

⑩ 4.0945x0.0231/2+(5.4361+4.0944)x0.0047/2+(5.4384+5.4361)x0.9388/2+5.4387x0.0306/2=5.26㎡

⑪ (2.23+2.2391)x0.9615/2+(2.23+0.8018)x0.008/2+2.2392x0.0078/2+0.8018x0.0087/2=2.17㎡

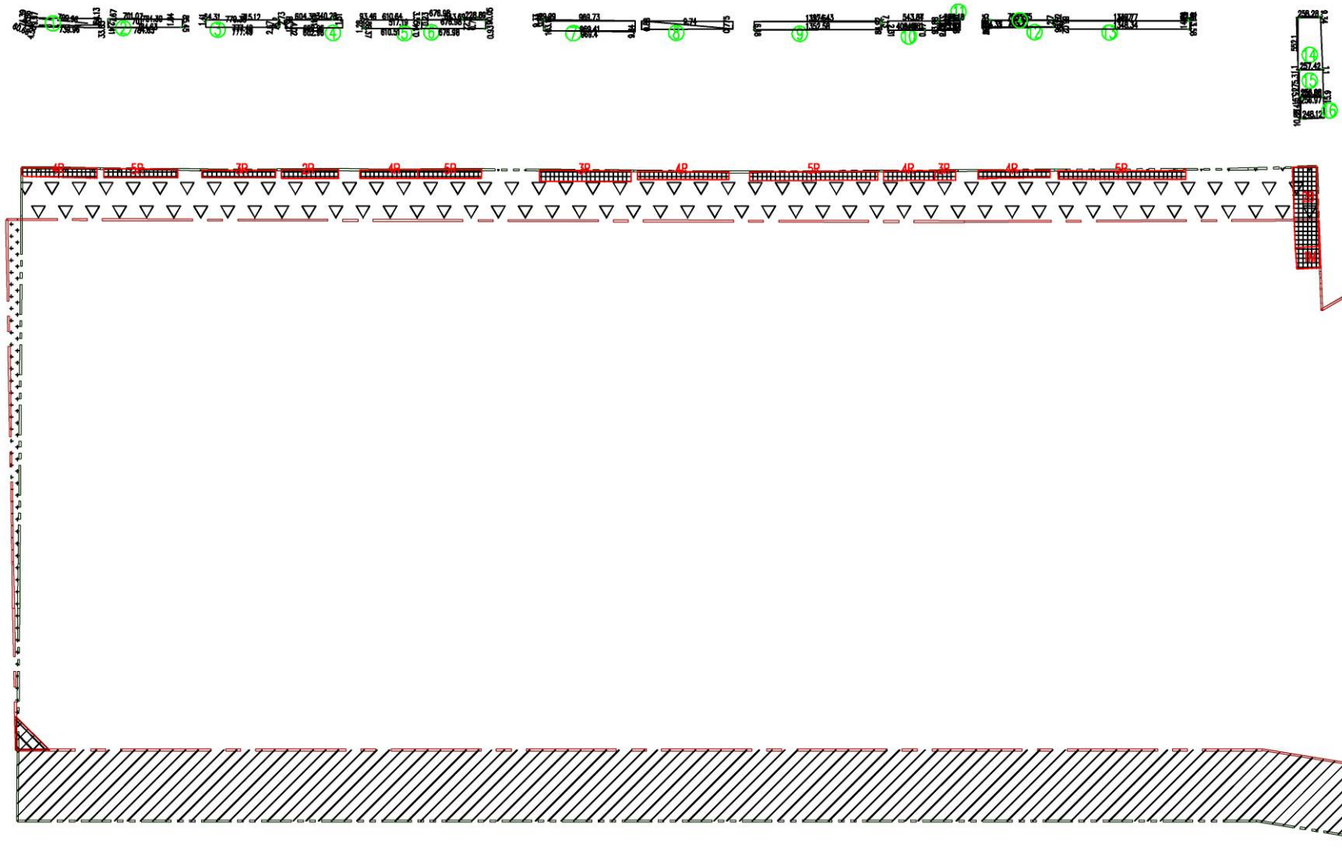
⑫ 2.0435x0.0257/2+(7.6327+2.0437)x0.0686/2+0.7496x7.6321+(7.6327+6.8545)x0.0085/2+6.8545x0.027/2=6.23㎡

⑬ 13.27x0.0352/2+(13.4977+13.4834)x0.8602/2+13.4834x0.0358/2+0.2281x0.1476+0.2281x0.0013/2=12.11㎡

⑭ 2.5828x0.0934/2+(2.5828+2.5742)x5.521/2+2.5742x0.011/2=14.37㎡

⑮ 2.5742x0.011/2+(2.5742+2.5699)x2.753/2+2.5688x0.1591/2=7.3㎡

⑯ 2.5697x0.159/2+(2.5697+2.4812)x2.141/2+2.4812x0.1085/2=5.75㎡



鄰房侵佔面積統計表：

編號	樓層	投影面積	樓地板面積
1.	4F	7.69㎡	7.69x3=23.07㎡
2.	5F	7.2㎡	7.2x4=28.8㎡
3.	3F	6.14㎡	6.14x2=12.28㎡
4.	2F	5.41㎡	5.41x1=5.41㎡
5.	4F	5.38㎡	5.38x3=16.14㎡
6.	5F	6.25㎡	6.25x4=25㎡
7.	3F	10.97㎡	10.97x2=21.94㎡
8.	4F	8.06㎡	8.06x3=24.18㎡
9.	5F	12.36㎡	12.36x4=49.44㎡
10.	4F	5.26㎡	5.26x3=15.78㎡
11.	3F	2.17㎡	2.17x2=4.34㎡
12.	4F	6.23㎡	6.23x3=18.69㎡
13.	5F	12.11㎡	12.11x4=48.44㎡
14.	2B	14.37㎡	
15.	2B	7.3㎡	
16.	1M	5.75㎡	
合計:		122.65㎡	293.51㎡

圖 11-3 鄰房占用計算示意圖

表 11-1 更新後計畫使用強度及面積檢討表

項目		更新後計畫使用強度	相關規定檢討	是否符合規定
建蔽	設計建築面積	3,434.76 ㎡	最高 4,598.86 ㎡	符合規定
	建蔽率	37.34%	最高 4,598.86÷9,197.73=50.00%	符合規定
容積	建築樓地板面積	62,344.23 ㎡	最高樓地板面積=基準容積+申請都市更新獎勵容積+申請容積移轉面積＋土地使用管制獎勵=63,888.46 ㎡	符合規定
	容積率	677.82%	最高 63,888.46÷9,197.73=694.61%	符合規定
停車	汽車	724 部	法定車位 519 部。	符合規定
	機車	722 部	一戶一停車位	符合規定
開挖率		(5,436.83+9.83)÷9,197.73=59.22%＜70% (詳表 11-2 建築面積檢討表)		符合規定
綠覆率		綠覆率=實際綠覆面積÷法定空地面積×100% =4,737.8÷4,598.86×100%=103%＞50% (詳圖 12-17 綠覆率檢討示意圖)		符合規定
喬木數量		112 株 (詳植栽表)	1.實際留設法定空地每 36 ㎡ 1 棵以上 [9,197.73 ㎡×(1-50%)-899.44]/36=103 株 (詳圖 12-17 綠覆率檢討示意圖)	符合規定

註：

(1)不可綠化面積＝騎樓+迴廊+私設通路+基地內通路-無遮簷人行道；

(2)綠覆率依據新北市都市更新建築容積獎勵核算基準計算；

(3)喬木數量依據新北市都市更新審議原則計算。

四、建築興建計畫

（一）基地配置計畫

本計畫建築量體設計為 3 幢 4 棟，地下層連通共 6 層，地上層共 29 層，建築結構為鋼骨鋼筋混凝土造（SRC）。其中地下 1 層作為防空避難室及停車空間使用；地下 2~6 層做為停車使用；地上 1 層作為一般零售場所、入口大廳及梯廳使用；地上 2 層作為公益設施、管委會空間及梯廳使用；地上 3~29 層以上作為住宅使用；屋突層作為水箱、梯間、機械室、機房使用。

為求開放空間的集中以及與道路之間的連續性，並兼顧建築規模與都市紋理之調和，本案基地規劃沿環河路、保福路、永平路與新生路 215 巷之建築線退縮，留設 6 公尺以上人行步道，並於轉角處設置廣場，作為建築量體與道路間之緩衝。

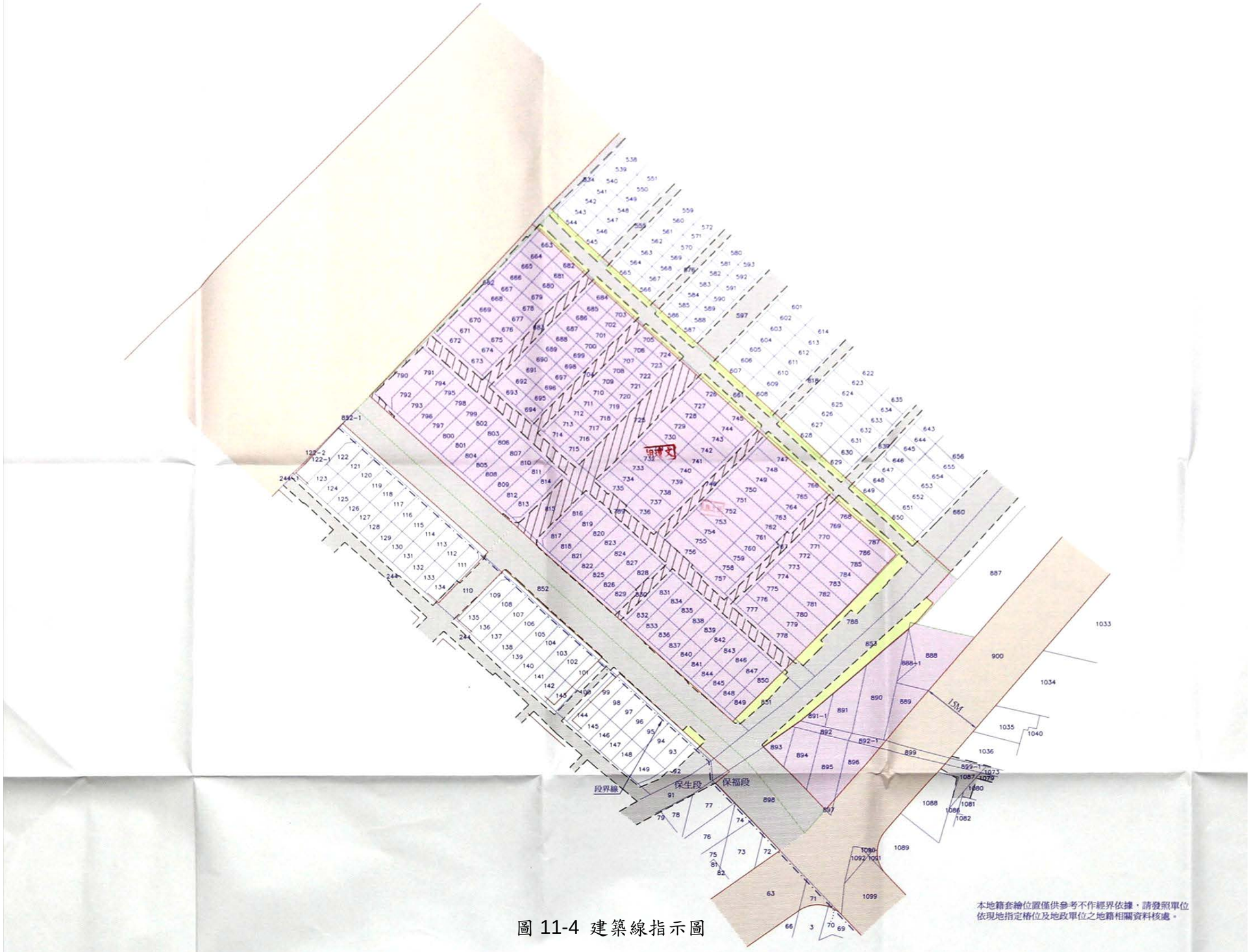

保生段
保福段
段界線
15M
本地籍套繪位置僅供參考不作經界依據，請發照單位
依現地指定樁位及地政單位之地籍相關資料核處。

圖 11-4 建築線指示圖

表 11-2 建築面積檢討表

基地概況		基地位置	新北市永和區保福段661等208筆地號										
		基本面積	道路地	1176.5㎡	使用面積	9197.73㎡	合計	10374.23					
		實測面積	10374.23										
都市計畫	使用分區		住宅區										
	法定建蔽率		50%	法定建築面積		4598.86㎡	容積移轉	10761.34㎡(39%)	開挖獎勵		1655.59㎡(6%)		
	法定容積率		300%	法定容積面積		27593.19㎡	都更獎勵	22498.68㎡(81.54%)	都市防災獎勵		1379.66㎡(5%)		
允建總容積			27593.19+10761.34+22498.68+1655.59+1379.66=63888.46㎡										
允建容積率			63888.46/9197.73*100%=694.61%										

		樓地板面積			容積樓地板面積	梯廳面積	機電空間面積15%	陽台面積	樓層高度	戶數	用途
地下層	地下六層	5436.83							3.0M		停車空間
	地下五層	5436.83							3.0M		停車空間
	地下四層	5436.83							3.0M		停車空間
	地下三層	5436.83							3.0M		停車空間
	地下二層	5436.83							3.0M		停車空間
	地下一層	5436.83							5.1M		防空避難室兼停車空間
	小計	32620.98									
地上層	一層	店鋪	704.36	2872.50	1468.40	288.73	961.93		3.0M	16戶	店鋪
		公益設施	153.44								社區活動中心
		其他	2014.70						6.0M		管委會空間、梯廳、防災中心
	一層夾層	236.27			236.27				3.0M		店鋪
	二層	公益設施	520.74	2866.31	478.42	262.05	1604.26	161.92	4.5M	4戶	社區活動中心(公益設施)
		其他	2345.57						3.6M		管委會使用空間、集合住宅
	三層	2647.57			2195.09	199.42	253.34	196.16	3.3M	26戶	集合住宅
	四層	2647.57			2195.09	199.42	253.34	196.16	3.3M	26戶	集合住宅
	五層	2647.57			2195.09	199.42	253.34	196.16	3.3M	26戶	集合住宅
	六層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	七層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	八層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	九層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	十層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	十一層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	十二層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	十三層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	十四層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	十五層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	十六層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	十七層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	十八層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	十九層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	二十層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	二十一層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	二十二層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	二十三層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	二十四層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	二十五層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	二十六層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	二十七層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	二十八層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	二十九層	2670.68			2217.92	199.42	253.34	200.19	3.3M	26戶	集合住宅
	郵房佔用				293.51						
	小計	**78014.11**			**62291.95**	**5646.39**	**9406.37**	**1401.33**		**722戶**	
屋突層	屋突一層	482.76									樓電梯間、梯廳
	屋突二層	482.76									水箱
	屋突三層	451.54									機械室
	小計	1417.06									
	總計	**112,052.15**									

實設建築面積	3312.11 +122.65(郵房佔用)=3434.76 ㎡　3434.76/9197.73*100%=37.34% < 50%...OK
實設空地面積	9197.73-3434.76=5762.97 ㎡　5762.97/9197.73*100%=62.66% > 9197.73*50%=4598.86 ㎡
機電空間檢討	9406.37㎡ > 62360.6*15%=9354.09㎡　9406.37-9354.09=52.28㎡(計入容積)…OK
實設容積樓地板面積	62291.95+52.28=62344.23㎡ < 63888.46㎡…OK
停車空間檢討	依建築技術規則第59條檢討： 店鋪：[(704.36+236.27)-300]/150=4.27輛…取5輛 住宅:(78014.11-940.63)/150=513.83輛…取514輛 法定汽車停車數量：5+514=519輛　實設722輛…OK 自設汽車停車數量：2輛 合計 724輛 法定機車停車數量： 722戶實設722輛 ≧ 722輛…OK 自行車停車數量： 實設181輛 ≧ 法定機車722*15%=108.3輛…取109輛…OK 依新北市都市設計審議要點檢討： 三、交通運輸系統配置事項(一)停車數輛與配置(汽機車停車空間之設置) 汽車停車數量：總戶數722戶，實設汽車724輛 ≧ 722輛 機車停車數量：總戶數722戶，實設機車722輛 ≧ 722輛 自行車車停車數量：機車位722/4=180.5輛，實設自行車181輛 ≧ 181輛
地下室開挖檢討	(5436.83+9.83)/9197.73=59.22% < 70%
工程造價	112,052.15*14,480=1,620,274,089元

使用基地面積：謄本面積(單元二基地範圍)10374.23-道路用地(永平路退縮)1176.5=9197.73㎡

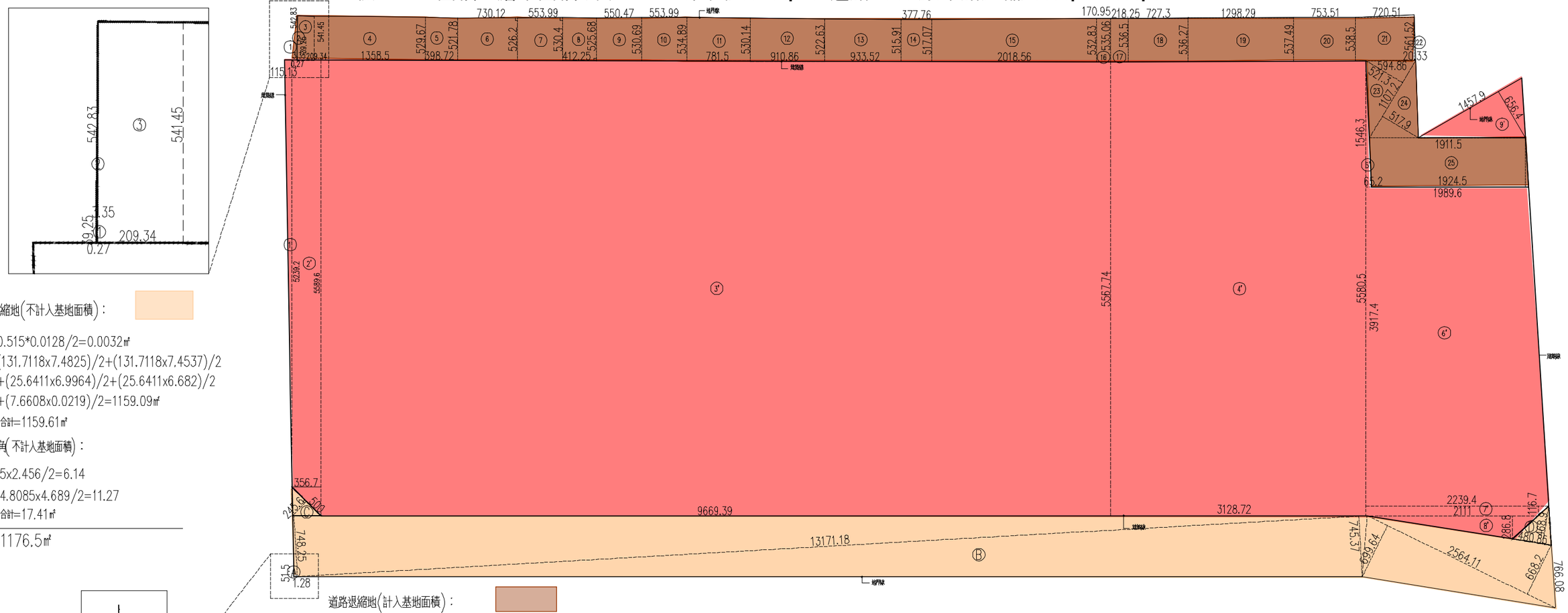
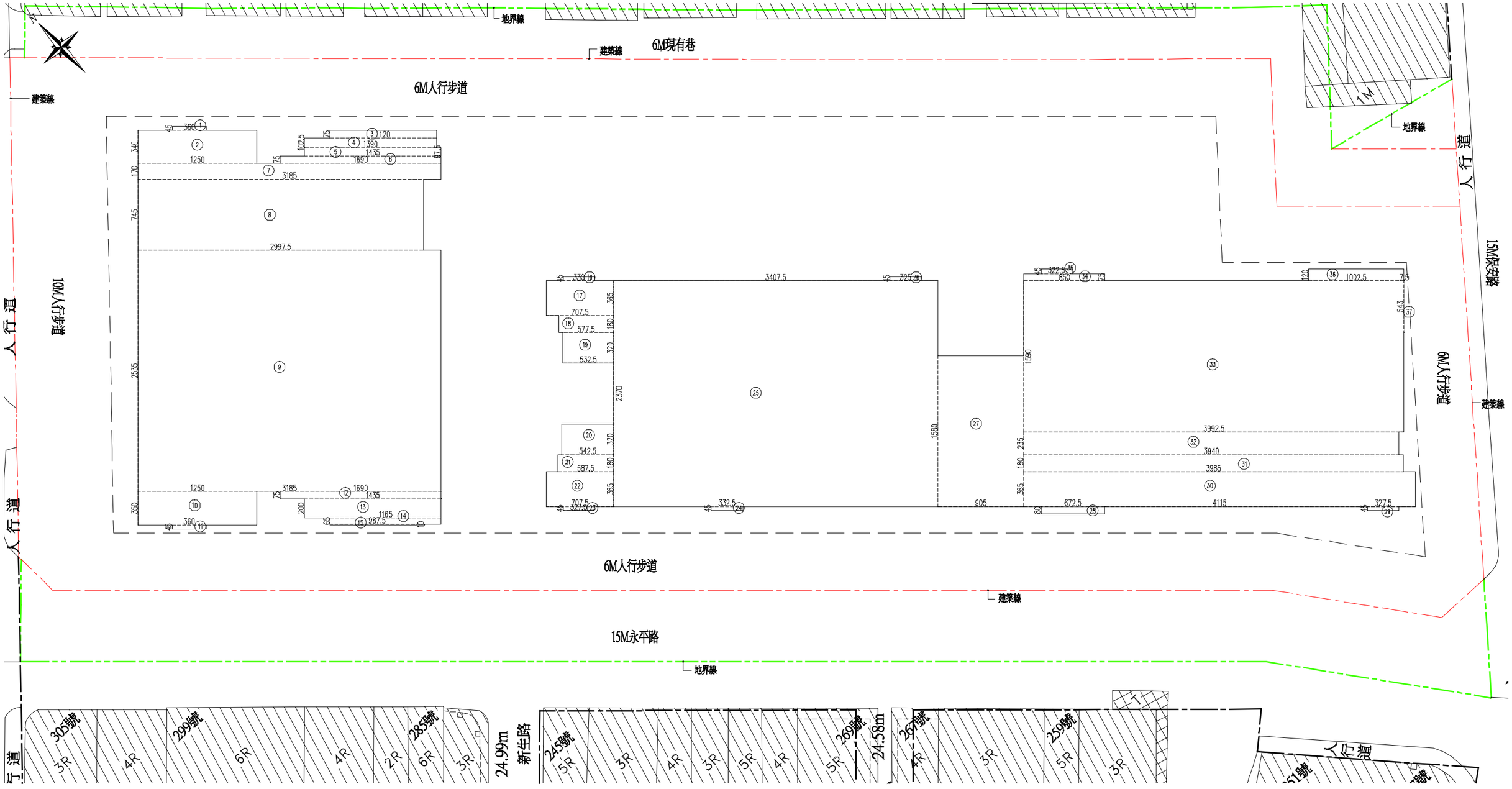


圖 11-5 基地面積計算圖



① 3.6*0.45=1.62㎡
② 12.5*3.4=42.5㎡
③ 11.2*0.75=8.4㎡
④ 13.9*1.025=14.25㎡
⑤ 14.35*0.875=12.56㎡
⑥ 16.9*0.75=12.68㎡
⑦ 31.85*1.7=54.15㎡
⑧ 29.975*7.45=223.31㎡
⑨ 25.35*31.85=807.39㎡
⑩ 12.5*3.5=43.75㎡
⑪ 0.45*3.6=1.62㎡
⑫ 16.9*0.75=12.67㎡
⑬ 14.35*2.0=28.7㎡
⑭ 11.65*0.65=7.57㎡
⑮ 9.875*0.1=0.99㎡
⑯ 3.3*0.45=1.48㎡
⑰ 7.075*3.65=25.82㎡
⑱ 5.775*1.8=10.39㎡
⑲ 5.325*3.2=17.04㎡
⑳ 5.42*3.2=17.36㎡
㉑ 5.875*1.8=10.57㎡
㉒ 3.6*7.075=25.82㎡
㉓ 3.275*0.45=1.47㎡
㉔ 3.325*0.45=1.5㎡
㉕ 23.7*34.075=807.58㎡
㉖ 3.25*0.45=1.46㎡
㉗ 15.8*9.05=142.99㎡
㉘ 6.725*0.8=5.38㎡
㉙ 3.275*0.45=1.47㎡
㉚ 4.115*3.65=15.02㎡
㉛ 1.8*39.85=71.73㎡
㉜ 39.4*2.35=92.59㎡
㉝ 39.925*15.9=634.81㎡
㉞ 8.5*0.75=6.37㎡
㉟ 3.225*0.45=1.45㎡
㊱ 1.2*10.025=12.03㎡
㊲ 5.43*0.075=0.41㎡

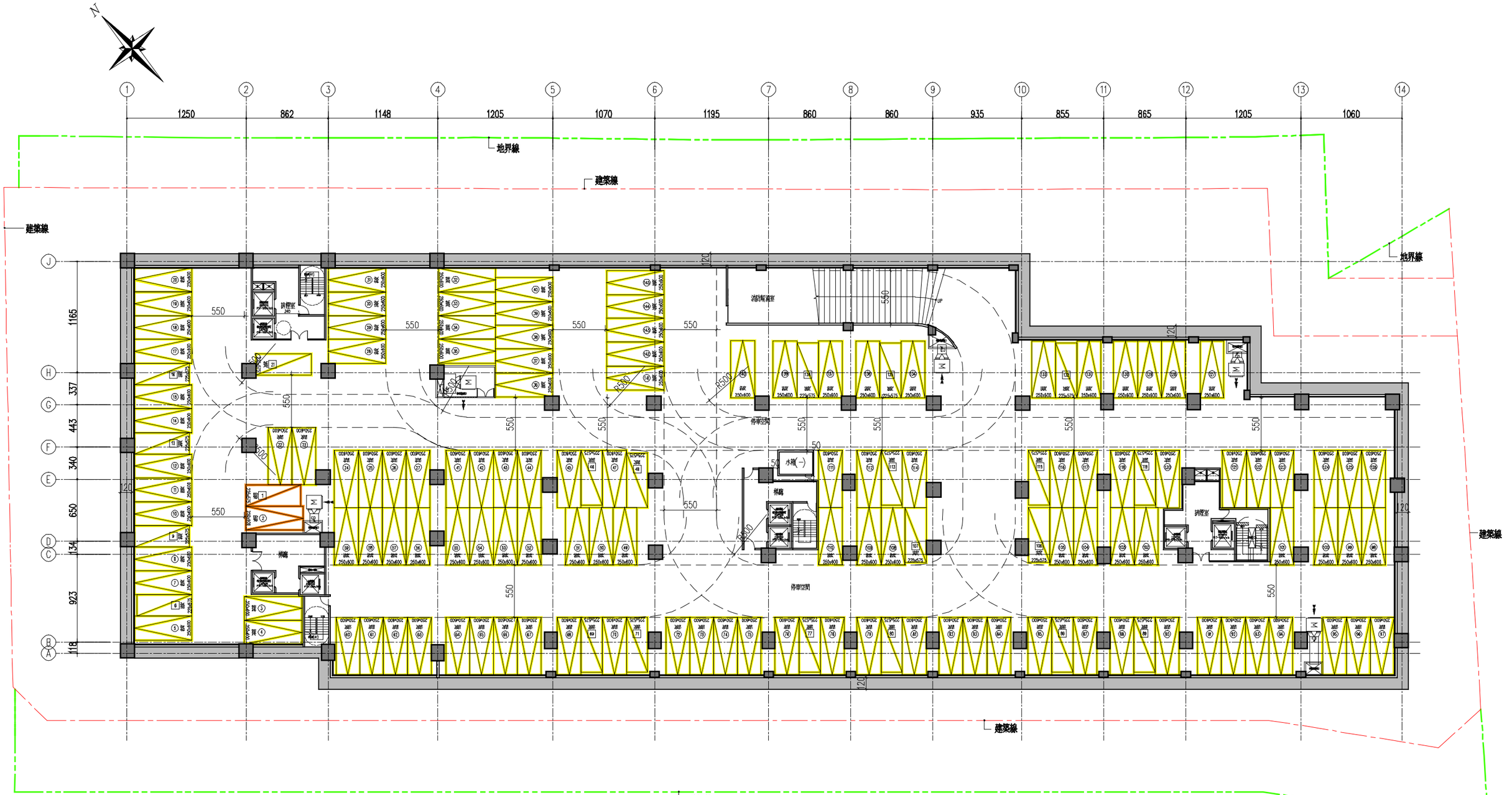
合計：

1.62+42.5+8.4+14.25+12.56+12.68+54.15+223.31+807.4+43.75+1.62+12.68+28.7+7.57+0.99+1.48+25.82+10.39+17.04+17.36+10.57+25.82+1.47+1.5+807.58+1.46+142.99+5.38+1.47+150.2+71.73+92.59+634.81+6.37+1.45+12.03+0.41=3312.11㎡

3312.11+122.65(鄰房佔用)=3434.76㎡

S:1/400

圖 11-6 建築面積計算圖


1250
862
1148
1205
1070
1195
860
860
935
855
865
1205
1060
地界線
建築線
建築線
地界線
建築線
地界線
1165
337
443
340
650
134
923
118
550
550
550



	大車位	小車位	無障礙車位	合計
法定	121部	22部	2部	145部
面積	121*6.0*2.5+22*5.75*2.25+1*5.5*6.0=2132.63 ㎡			

樓地板面積：93.85*7.55+118.125*6+133.55*27.4+112.575*3.2=5436.83 ㎡

圖 11-8 地下 5 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/400

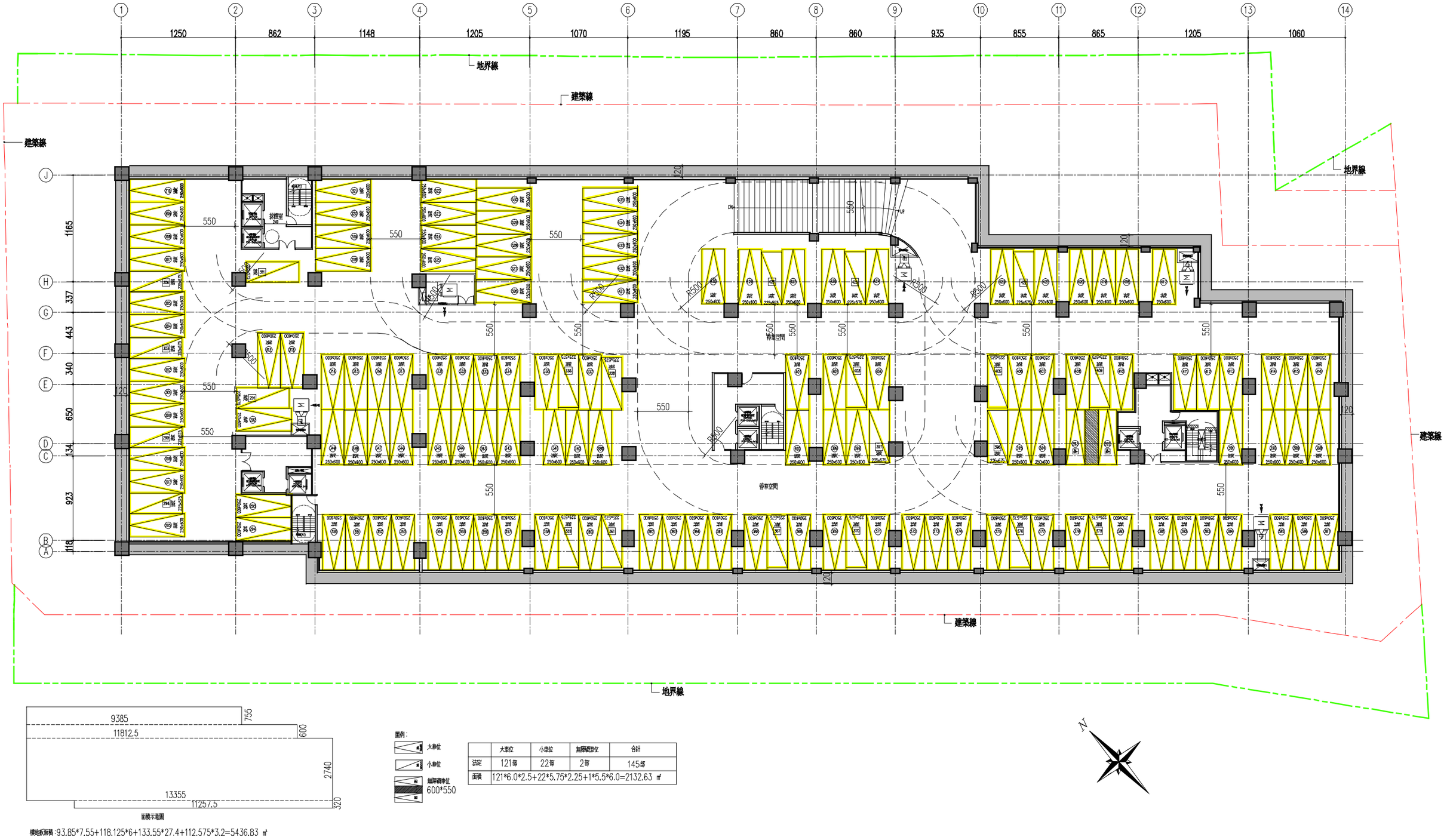
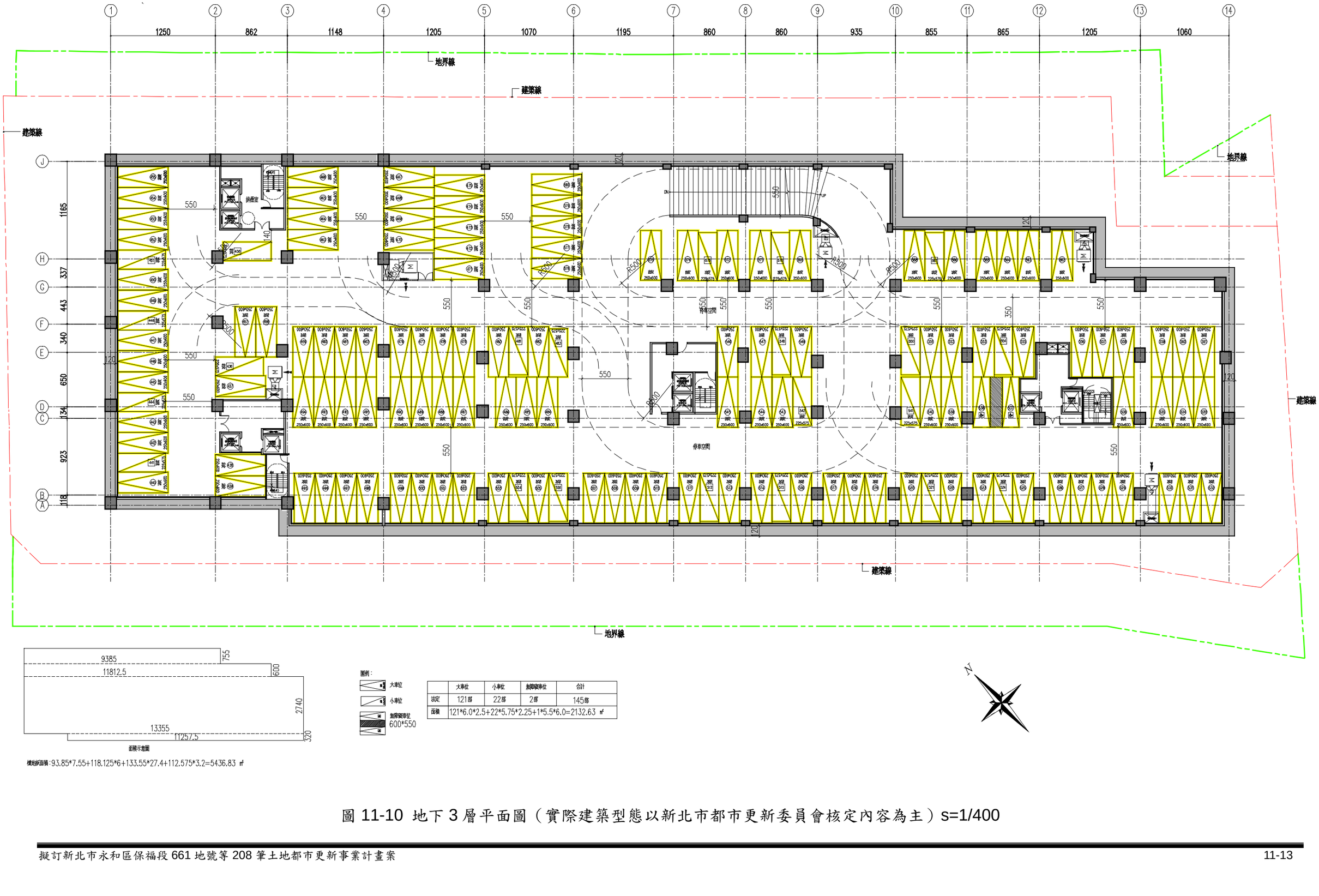


圖 11-9 地下 4 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/400



圖例：

大車位

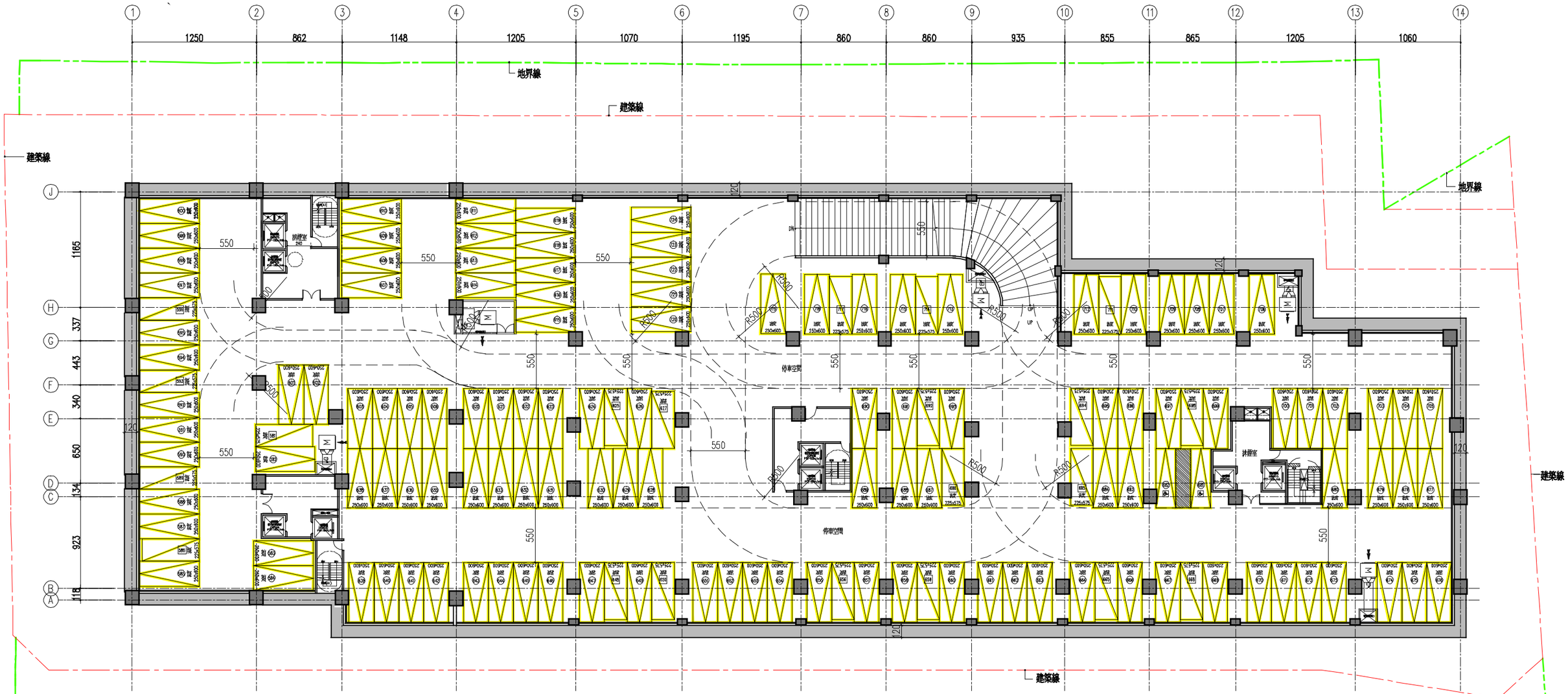
小車位

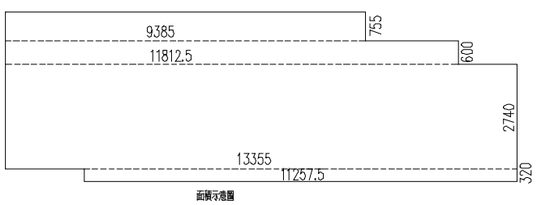
無障礙車位
600*550

	大車位	小車位	無障礙車位	合計
法定	121部	22部	2部	145部
面積	121*6.0*2.5+22*5.75*2.25+1*5.5*6.0=2132.63 ㎡			

模型版面積：93.85*7.55+118.125*6+133.55*27.4+112.575*3.2=5436.83 ㎡

圖 11-10 地下 3 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/400





模擬板面積：93.85*7.55+118.125*6+133.55*27.4+112.575*3.2=5436.83 ㎡

圖例：

大車位

小車位

無障礙車位 600*550

	大車位	小車位	無障礙車位	合計
法定	121部	21部	2部	144部
面積	121*6.0*2.5+21*5.75*2.25+1*5.5*6.0=2119.69 ㎡			

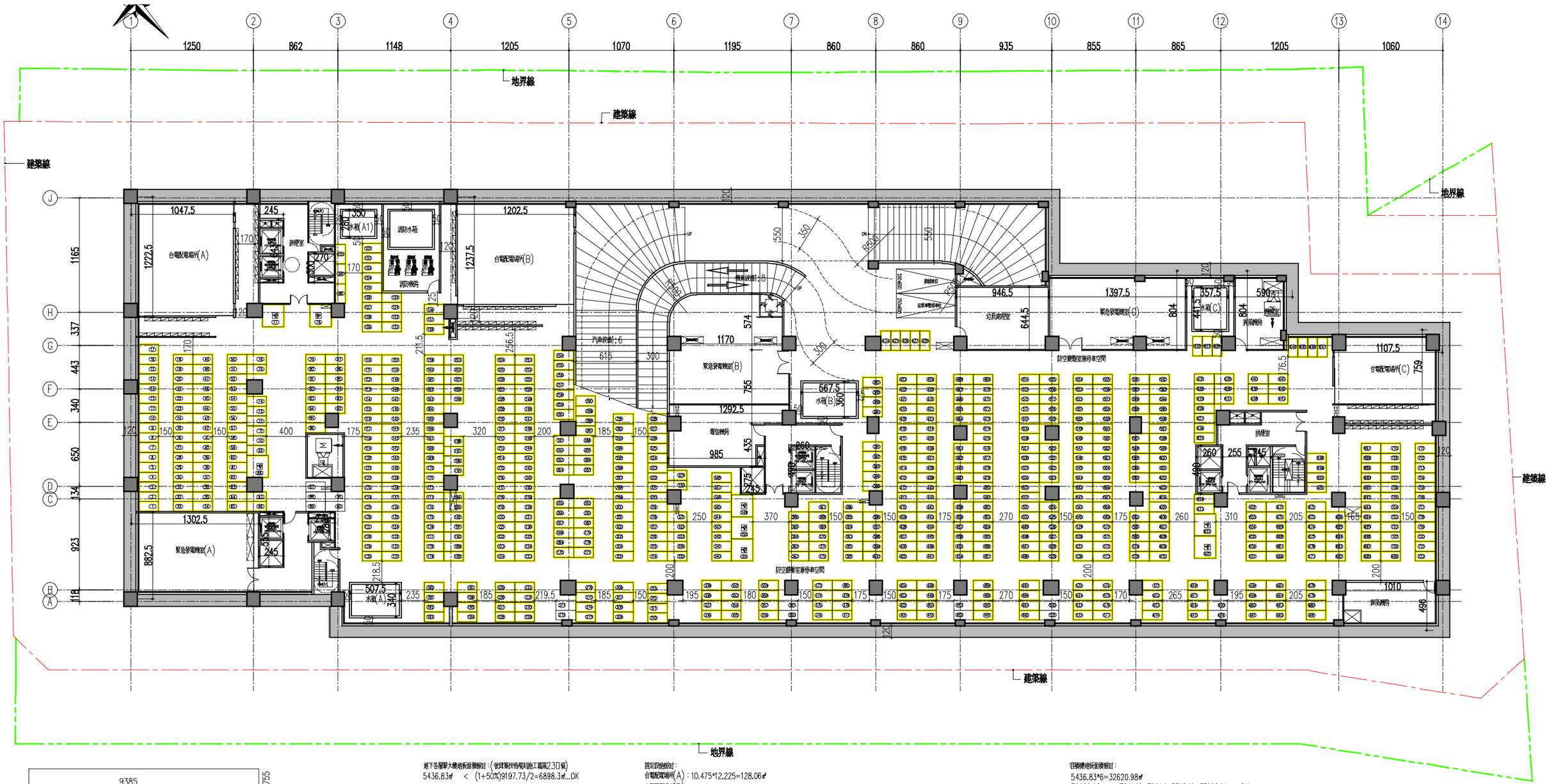
汽車車位數量檢討：

	大車位	小車位	無障礙車位	合計
B2F	121部	21部	2部	144部
B3F	121部	22部	2部	145部
B4F	121部	22部	2部	145部
B5F	121部	22部	2部	145部
B6F	123部	22部		145部
小計	607部	109部	8部	724部

無障礙車位檢討：(724-50)/100=6.74=7部

7+1=8部

圖 11-11 地下 2 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/400


地界線
建築線
建築線
地界線
建築線
地界線
建築線
1250
862
1148
1205
1070
1195
860
860
935
855
865
1205
1060
合電配電場所(A)
1047.5
1222.5
排煙室
水箱(A1)
消防水箱
消防機房
合電配電場所(B)
1202.5
1237.5
緊急發電機室(B)
1170
1292.5
電信機房
985
水箱(B)
567.5
垃圾處理室
946.5
644.5
緊急發電機室(C)
1397.5
水箱(C)
357.5
441.5
昇降機房
590
排煙室
合電配電場所(C)
1107.5
759
防空避難室兼停車空間
緊急發電機室(A)
1302.5
882.5
水箱(A)
507.5
340
防空避難室兼停車空間
1010
排煙機房
496
汽車坡道:6
615
機械坡道:8
1165
337
443
340
650
134
923
118
1120
1120
1120

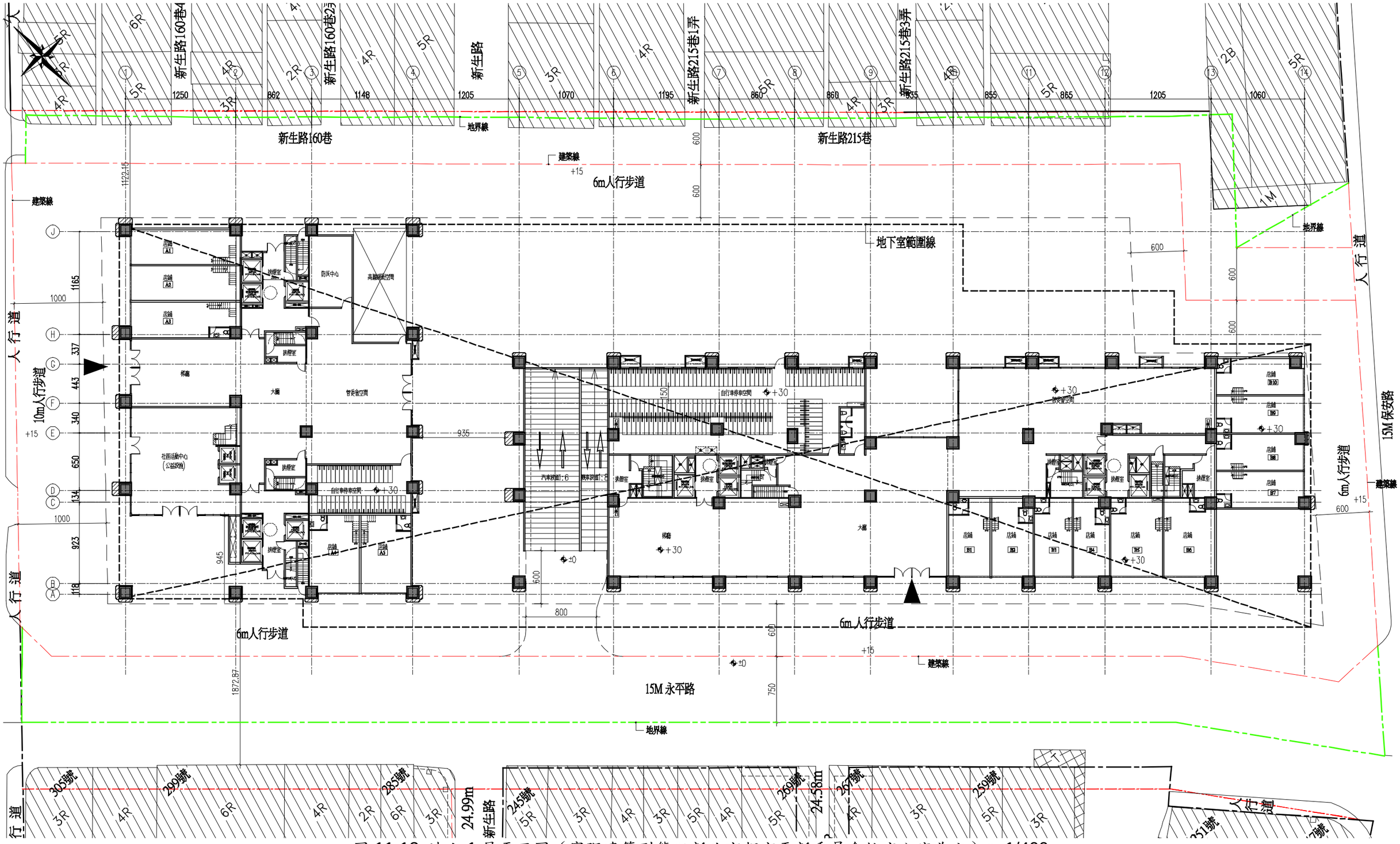
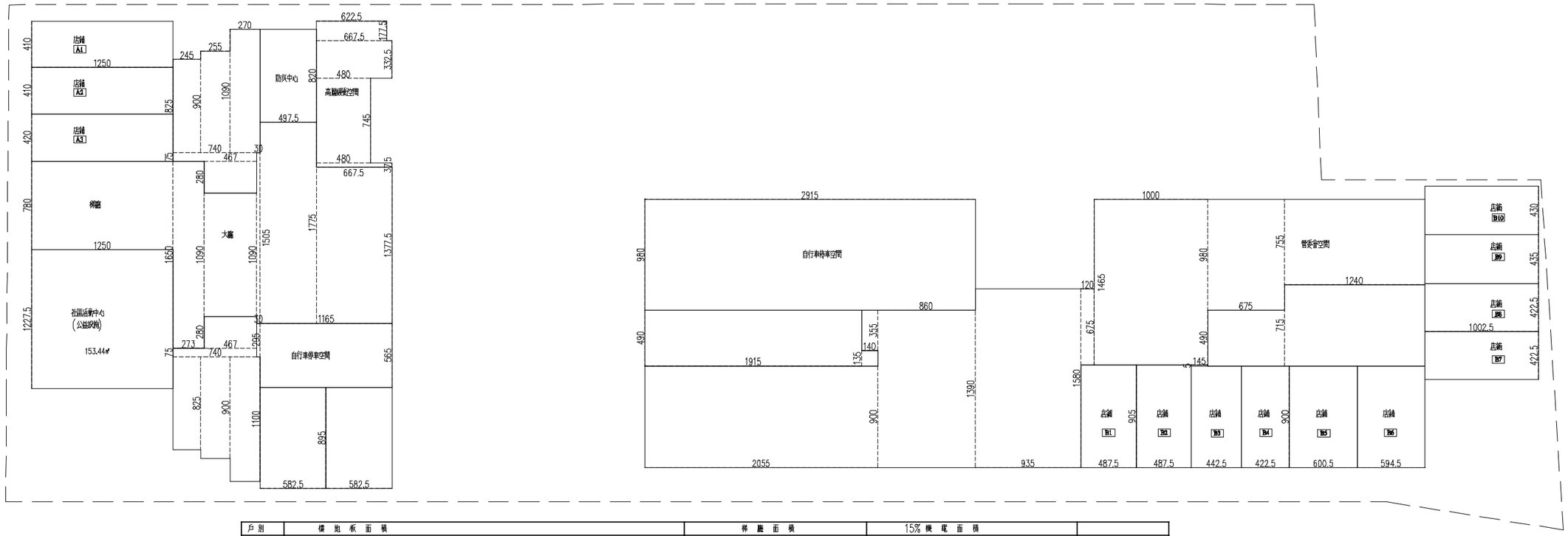
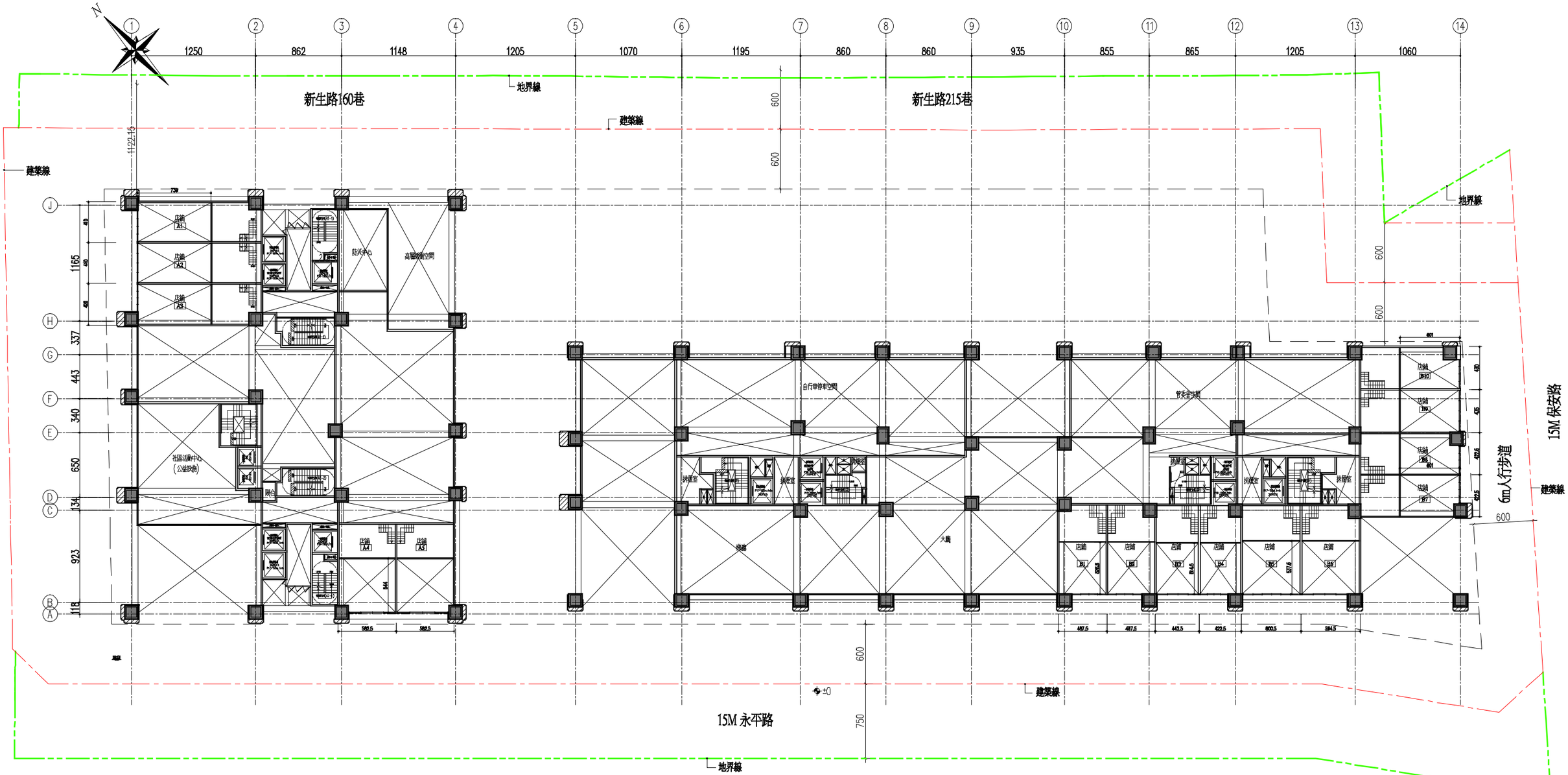


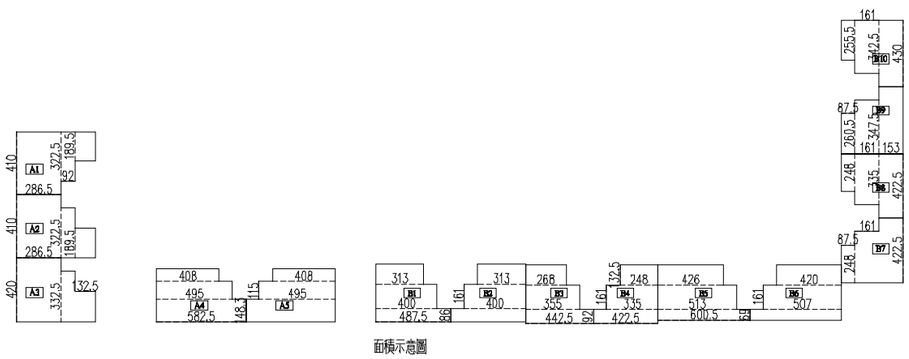
圖 11-13 地上 1 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/400



戶別	樓地板面積	停車面積	15%機電面積	
A1	12.5*4.1=51.25㎡	12.5*7.8+16.5*2.73=142.54㎡	(91.22+91.49)-(2.45+2.7)*2.35*2=158.51 13.775*6.675+17.75*4.975+0.3*15.05=184.77 防災中心=40.8㎡ 高壓變電空間=71.51㎡	
A2	12.5*4.1=51.25㎡			
A3	12.5*4.2=52.5㎡			
A4	8.95*5.825=52.13㎡			
A5	8.95*5.825=52.13㎡			
公益設施	12.5*12.275=153.44㎡			
防災中心	4.975*8.2=40.8㎡			
高壓變電空間	6.225*1.775+6.675*3.325+4.8*7.45+6.675*0.375=71.51㎡			
自行車停車空間	5.65*11.65+0.3*2.95=66.71㎡			
A1樓電梯間	2.45*8.25+2.55*9.0+2.7*10.9+0.75*7.4+4.67*2.8=91.22㎡			
A2樓電梯間	2.45*8.25+2.55*9.0+2.7*11.0+0.75*7.4+4.67*2.8=91.49㎡			
梯廳	7.8*12.5+16.5*2.73+10.9*4.67+15.05+0.3+4.975*17.75+6.675*13.775=378.22㎡			
小計	51.25*2+52.5+52.13*2+153.44+40.8+71.51+66.71+91.22+91.49+378.22=1152.65㎡		158.51+184.77+40.8+71.51=455.59㎡	
B1	4.875*9.05=44.12㎡	20.55*9.0=184.95㎡	95.72+121.73-(2.6*4.9)*2=191.97 12.4*7.55+6.75*9.8+10.0*14.65+6.75*1.2 =314.37	
B2	4.875*9.05=44.12㎡			
B3	4.425*9.0=39.83㎡			
B4	4.225*9.0=38.03㎡			
B5	6.005*9.0=54.05㎡			
B6	5.945*9.0=53.51㎡			
B7	10.025*4.225=42.36㎡			
B8	10.025*4.225=42.36㎡			
B9	10.025*4.35=43.61㎡			
B10	10.025*4.3=43.11㎡			
自行車停車空間	29.15*9.8=285.67㎡			
B樓電梯間	4.9*19.15+1.4*1.35=95.72㎡			
C樓電梯間	7.15*12.4+4.9*6.75=121.73㎡			
梯廳	20.55*9.0+1.4*3.55+8.6*13.9+9.35*15.8+6.75*1.2+14.65*10.0+9.8*6.75+7.75*12.4+0.05*1.45=771.63㎡			
小計	44.12*2+39.83+38.03+54.05+53.51+42.36*2+43.61+43.11+285.67+95.73+121.73+771.63=1719.85㎡		191.97+314.37=506.34	
總計	1152.65+1719.85=2872.5㎡	142.54+184.95=327.49㎡ 327.49㎡ > 2887.26*10%=288.73㎡...OK 327.49-288.73=38.76㎡(計入容積)	506.34+455.59=961.93㎡	
容積樓地板面積	2872.5-288.73-976.69=1453.64㎡			

圖 11-14 地上 1 層面積計算圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/400





容積樓地板面積檢討：

A1戶：4.1*2.865+3.225*0.92+1.895*1.325=17.22㎡
A2戶：4.1*2.865+3.225*0.92+1.895*1.325=17.22㎡
A3戶：4.2*2.865+3.325*0.92+1.995*1.325=17.74㎡
A4戶：4.08*0.875+4.95*1.15+5.825*1.485=17.9㎡
A5戶：4.08*0.875+4.95*1.15+5.825*1.485=17.9㎡
B1戶：3.13*1.325+4*1.61+4.875*0.86=14.78㎡
B2戶：3.13*1.325+4*1.61+4.875*0.86=14.78㎡
B3戶：2.68*1.325+3.55*1.61+4.425*0.92=13.34㎡
B4戶：2.48*1.325+3.35*1.61+4.225*0.92=12.57㎡
B5戶：4.26*1.325+5.13*1.61+6.005*0.69=18.05㎡
B6戶：4.2*1.325+5.07*1.61+5.945*0.69=17.83㎡
B7戶：2.48*0.875+3.35*1.61+4.225*1.53=14.03㎡
B8戶：2.48*0.875+3.35*1.61+4.225*1.53=14.03㎡
B9戶：2.605*0.875+1.61*3.475+1.53*4.35=14.54㎡
B10戶：2.555*0.875+1.61*3.425+1.53*4.3=14.34㎡
合計：
17.22*2+17.74+17.9*2+14.78*2+13.34+12.57+18.05+17.83+14.03*2+14.54+14.34=236.27㎡

236.27㎡ ＜ 2898.6*1/3=966.2㎡.....OK

挑空面積檢討：

A1戶：7.39*4.1=30.3㎡
A2戶：7.39*4.1=30.3㎡
A3戶：7.39*4.2=31.04=17.74㎡
A4戶：5.825*5.44=31.69㎡
A5戶：5.825*5.44=31.69㎡
B1戶：4.875*5.255=25.62㎡
B2戶：4.875*5.255=25.62㎡
B3戶：4.425*5.145=22.77㎡
B4戶：4.225*5.145=21.74㎡
B5戶：6.005*5.375=32.28㎡
B6戶：5.945*5.375=31.95㎡
B7戶：4.225*6.01=25.39㎡
B8戶：4.225*6.01=25.39㎡
B9戶：4.35*6.01=26.14㎡
B10戶：4.3*6.01=25.84㎡
合計：
30.3*2+17.74+31.69*2+25.62*2+22.77+21.74+32.28+31.95+25.39*2+26.14+25.84=404.46㎡

404.46㎡ ＜ 27593.19*1/10=2759.32㎡....OK

圖 11-15 地上 1 層夾層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/400

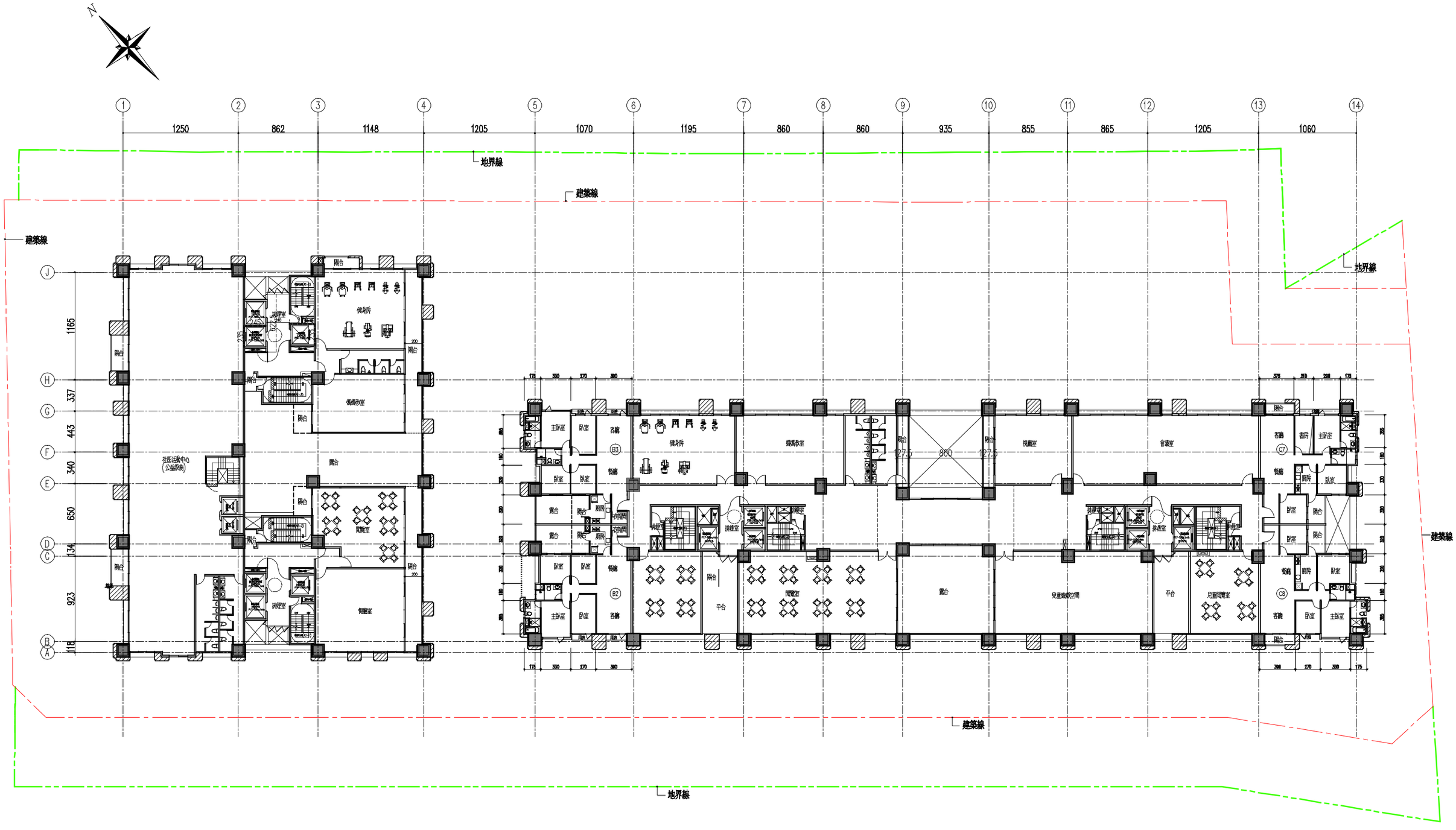
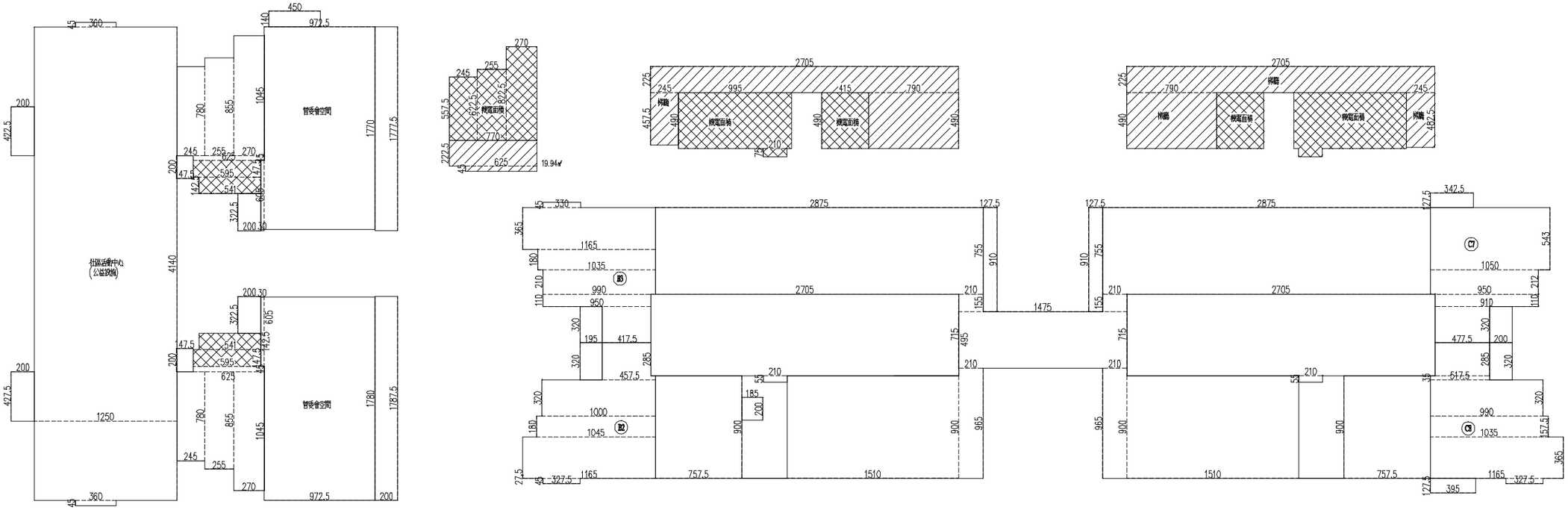


圖 11-16 地上 2 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/400



戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積	15%機電面積	排煙室面積檢討
公益設施	0.45*3.6*2+41.4*12.5=520.74㎡	4.225*2+4.275*2=17.0㎡	2.225*7.7+6.25*0.45=19.94*2=39.88㎡	5.95*1.475+5.41*1.425+5.575*2.45 +6.225*2.55+8.225*2.7−2.7*2.35 −2.45*2.35=56.12*2=112.24㎡ =348.87㎡	2.55*6.3=16.06㎡ 16.06㎡ > 10.0㎡....OK
A1樓電梯間	2.45*7.8+2.55*8.45+2.7*10.45+6.25*0.45+5.95*1.475+5.41*1.425=88.17㎡	1.475*2=2.95㎡			
A2樓電梯間	2.45*7.8+2.55*8.45+2.7*10.45+6.25*0.45+5.95*1.475+5.41*1.425=88.17㎡	1.475*2=2.95㎡			
管委會空間	9.725*17.7+0.36*6.05*2+17.8*9.725=348.87㎡	17.775*2+17.875*2+1.4*4.5=77.42㎡			
小計	520.74+88.17*2+348.87=1045.95㎡	17+2.95*2+77.42=100.32㎡			
					2.55*6.3=16.06㎡ 16.06㎡ > 10.0㎡....OK
B2	2.85*4.175+0.35*4.575+3.2*10.0+1.8*10.45+3.65*11.65+0.45*3.275=108.31㎡	3.2*1.95=6.24㎡	27.05*2.25+4.575*2.45+7.9*4.9 =110.78㎡	9.95*4.9+2.1*0.55+4.9*4.15=70.24㎡	5.65*2.55=14.4㎡ 14.4㎡ > 10.0㎡....OK
B3	0.45*3.3+3.65*11.65+1.8*10.35+2.1*9.9+1.1*9.5+3.2*4.175=107.24㎡	3.2*1.95=6.24㎡			
樓電梯間	27.05*7.15+2.1*0.55=194.56㎡	1.85*2=3.7㎡			
管委會空間	28.75*7.55*2+2.1*1.55*2+14.75*4.95+2.1*9.65*2+9*15.1*2+3.975*5.075*2 +7.575*9*2=1002.67㎡	9.1*1.275*2=23.21㎡		=1002.67㎡	
			27.05*2.25+4.825*2.45+7.9*4.9 =111.39㎡	9.95*4.9+2.1*0.55+4.9*4.15=70.24㎡	5.65*2.55=14.4㎡ 14.4㎡ > 10.0㎡....OK
C7	5.43*10.5+9.5*2.12+1.1*9.1+3.2*4.775=102.45㎡	3.425*1.275+3.2*2.0=10.77㎡			
C8	4.775*2.85+0.35*5.175+3.2*9.9+10.35*1.8+11.65*3.65+0.45*3.275=109.73㎡	3.2*2.0+1.275*3.95=11.44㎡			
樓電梯間	27.05*7.15+2.1*0.55=194.56㎡				
小計	108.31+107.24+194.56*2+1002.67+102.45+109.73 =1819.52㎡	6.24*2+3.7+23.21+10.77+11.44 =61.6㎡			
總計	1045.95+1819.52=2865.47㎡	100.32+61.6=167.22㎡ 161.92㎡ < 2925.46*10%=292.55㎡...OK	39.88+110.78+111.39=262.05㎡ 262.05㎡ < 2925.46*10%=292.55㎡...OK	112.24+348.87+70.24*2+1002.67 =1604.26㎡	
		167.3+262.05=429.35㎡ < 2925.46*15%=438.82㎡...OK			
控制樓地板面積	2865.47−520.74−262.05−1604.26=478.42㎡				

梯廳

機電空間

圖 11-17 地上 2 層面積計算圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/400

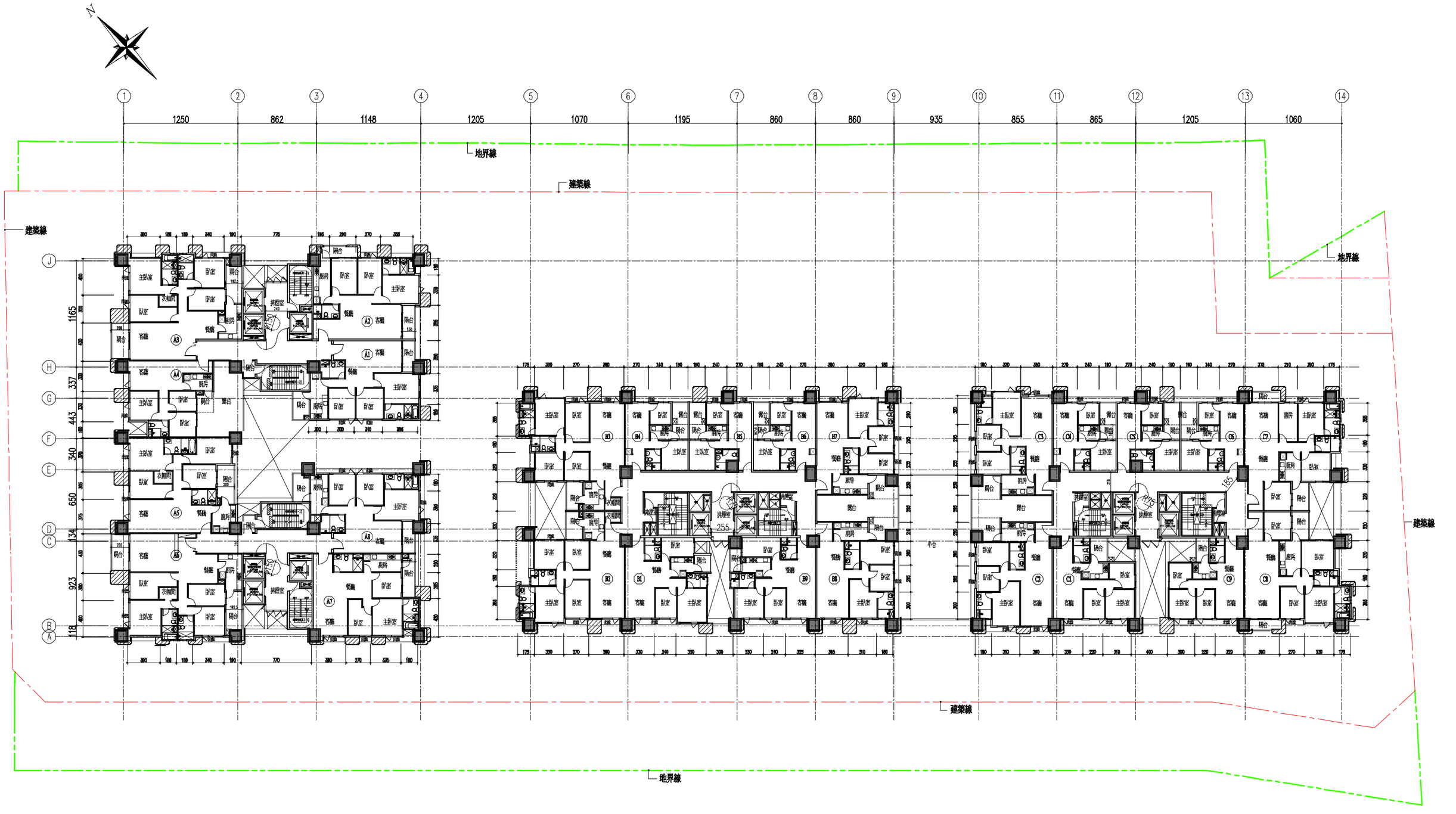
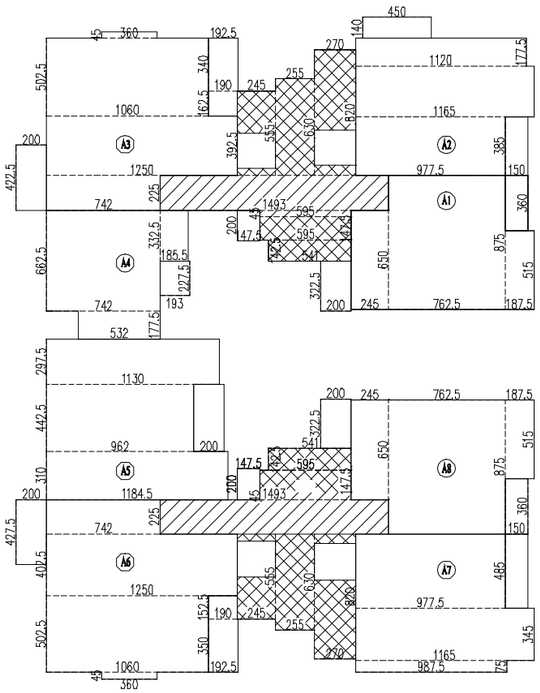
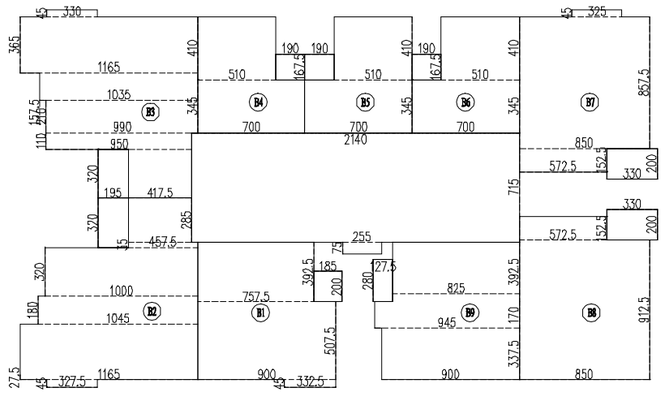


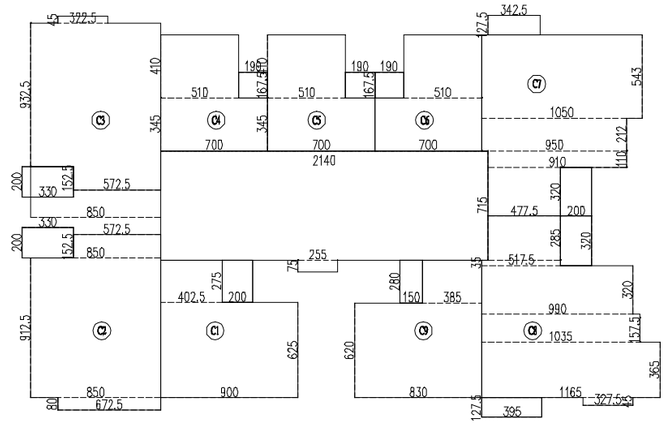
圖 11-18 地上 3 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/400



圖 11-19 地上 4~5 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/400







戶別	樓地板面積	陽台面積	梯間面積	15%幅員面積	昇降室面積檢討
A1	6.5*2.45+7.625*8.75+1.875*5.15=92.3㎡	3.6*1.5+3.225*2.0=11.85㎡	14.93*2.25+5.95*0.45=36.27㎡	2.45*5.55+2.55*6.3+8.2*2.7 +1.475*5.95+1.425*5.41-(2.45+2.7)*2.35 =56.18㎡	2.55*6.3=16.06㎡ 16.06㎡ > 10.0㎡....OK
A2	9.775*3.85+11.65*3.325+11.2*1.775=96.25㎡	3.85*1.5+1.4*4.5=12.07㎡			
A3	0.45*3.6+5.025*10.6+12.5*3.925+7.42*2.25=120.64㎡	4.225*2.0+1.625*1.9+3.4*1.925=18.08㎡			
A4	6.625*7.42+3.325*1.855+5.32*1.775=64.76㎡	1.93*2.275=4.39㎡			
樓電梯間	2.45*5.55+2.55*6.3+2.7*8.2+2.25*14.93+5.95*1.925+5.41*1.425=104.56㎡	1.475*2.0=2.95㎡			
小計	92.3+96.25+120.64+64.76+104.56=478.23㎡	11.85+12.07+18.08+4.39+2.95=49.34㎡			
A5	2.975*11.3+4.425*9.62+3.1*11.845=112.91㎡	4.425*2.0=8.85㎡	14.93*2.25+5.95*0.45=36.27㎡	2.45*5.55+2.55*6.3+8.2*2.7 +1.475*5.95+1.425*5.41-(2.45+2.7)*2.35 =56.18㎡	2.55*6.3=16.06㎡ 16.06㎡ > 10.0㎡....OK
A6	2.25*7.42+4.025*12.5+5.025*10.6+0.45*3.6=121.89㎡	4.275*2.0+1.525*1.9+3.5*1.925=18.18㎡			
A7	0.75*9.875+11.65*3.45+9.775*4.85=95.01㎡	4.85*1.5=7.27㎡			
A8	2.45*6.5+7.625*8.75+5.15*1.875=92.3㎡	3.6*1.5+3.225*2.0=11.85㎡			
樓電梯間	2.45*5.55+2.55*6.3+2.7*8.2+2.25*14.93+5.95*1.925+5.41*1.425=104.56㎡	1.475*2.0=2.95㎡			
小計	112.91+121.89+95.01+92.3+104.56=526.67㎡	8.85+18.18+7.27+11.85+2.95=49.1㎡			
B1	3.925*7.575+5.075*9.0+0.45*3.325=76.9㎡	1.85*2.0=3.7㎡	2.45*5.0+16.7*2.25+6.05*2.25=63.44㎡	(4.15+9.95)*4.9+2.55*0.55=70.49㎡	5.65*2.55=14.4㎡ 14.4㎡ > 10.0㎡....OK
B2	2.85*4.175+0.35*4.575+3.2*10.0+1.8*10.45+3.65*11.65+0.45*3.275=108.31㎡	3.2*1.95=6.24㎡			
B3	0.45*3.3+3.65*11.65+1.8*10.35+2.1*9.9+1.1*9.5+3.2*4.175=107.24㎡	3.2*1.95=6.24㎡			
B4	5.1*4.1+3.45*7.0=45.06㎡	1.9*1.675=3.18㎡			
B5	5.1*4.1+3.45*7.0=45.06㎡	1.9*1.675=3.18㎡			
B6	5.1*4.1+3.45*7.0=45.06㎡	1.9*1.675=3.18㎡			
B7	0.45*3.25+8.575*8.5+5.725*1.525=83.08㎡	3.3*2.0=6.6㎡			
B8	1.525*5.725+9.125*8.5=86.29㎡	3.3*2.0=6.6㎡			
B9	3.925*8.25+1.7*9.45+3.375*9.0=78.82㎡	2.8*1.275=3.57㎡			
樓電梯間	21.4*7.15+2.55*0.55=154.41㎡				
小計	76.9+108.31+107.24+45.06*3+83.08+86.29+78.82+154.41 =830.23㎡	3.7+6.24*2+3.18*3+6.6*2+3.57=42.49㎡			
C1	4.025*2.75+6.25*9.0=67.32㎡	2.75*2.0=5.5㎡	2.45*5.0+16.7*2.25+6.05*2.25=63.44㎡	(4.15+9.95)*4.9+2.55*0.55=70.49㎡	5.65*2.55=14.4㎡ 14.4㎡ > 10.0㎡....OK
C2	5.725*1.525+8.5*9.125+0.8*6.725=91.67㎡	3.3*2.0=6.6㎡			
C3	0.45*3.225+9.325*8.5+1.525*5.725=89.44㎡	3.3*2.0=6.6㎡			
C4	5.1*4.1+3.45*7.0=45.06㎡	1.9*1.675=3.18㎡			
C5	5.1*4.1+3.45*7.0=45.06㎡	1.9*1.675=3.18㎡			
C6	5.1*4.1+3.45*7.0=45.06㎡	1.9*1.675=3.18㎡			
C7	5.43*10.5+9.5*2.12+1.1*9.1+3.2*4.775=102.45㎡	3.425*1.275+3.2*2.0=10.77㎡			
C8	4.775*2.85+0.35*5.175+3.2*9.9+10.35*1.8+11.65*3.65+0.45*3.275=109.73㎡	3.2*2.0+1.275*3.95=11.44㎡			
C9	2.8*3.85+6.2*8.3=62.24㎡	2.8*1.5=4.2㎡			
樓電梯間	21.4*7.15+2.55*0.55=154.41㎡				
小計	67.32+91.67+89.44+45.06*3+102.45+109.73+62.24+154.41 =812.44㎡	5.5+6.6*2+3.18*3+10.77+11.44+4.2 =54.65㎡			
總計	478.51+526.67+830.23+812.44=2647.85㎡	49.34+49.1+42.49+54.65=195.58㎡ 195.58㎡ < 2647.85*10%=264.78㎡...OK	36.27*2+63.44*2=199.42㎡ 199.42㎡ < 2647.85*10%=264.78㎡...OK	56.18*2+70.49*22=253.34㎡	
		195.58+199.42=395.0㎡ < 2647.85*15%=397.14㎡...OK			
容積樓地板面積	2647.85-199.42-253.34=2195.09㎡				

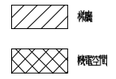


圖 11-20 地上 3~5 層面積計算圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/400

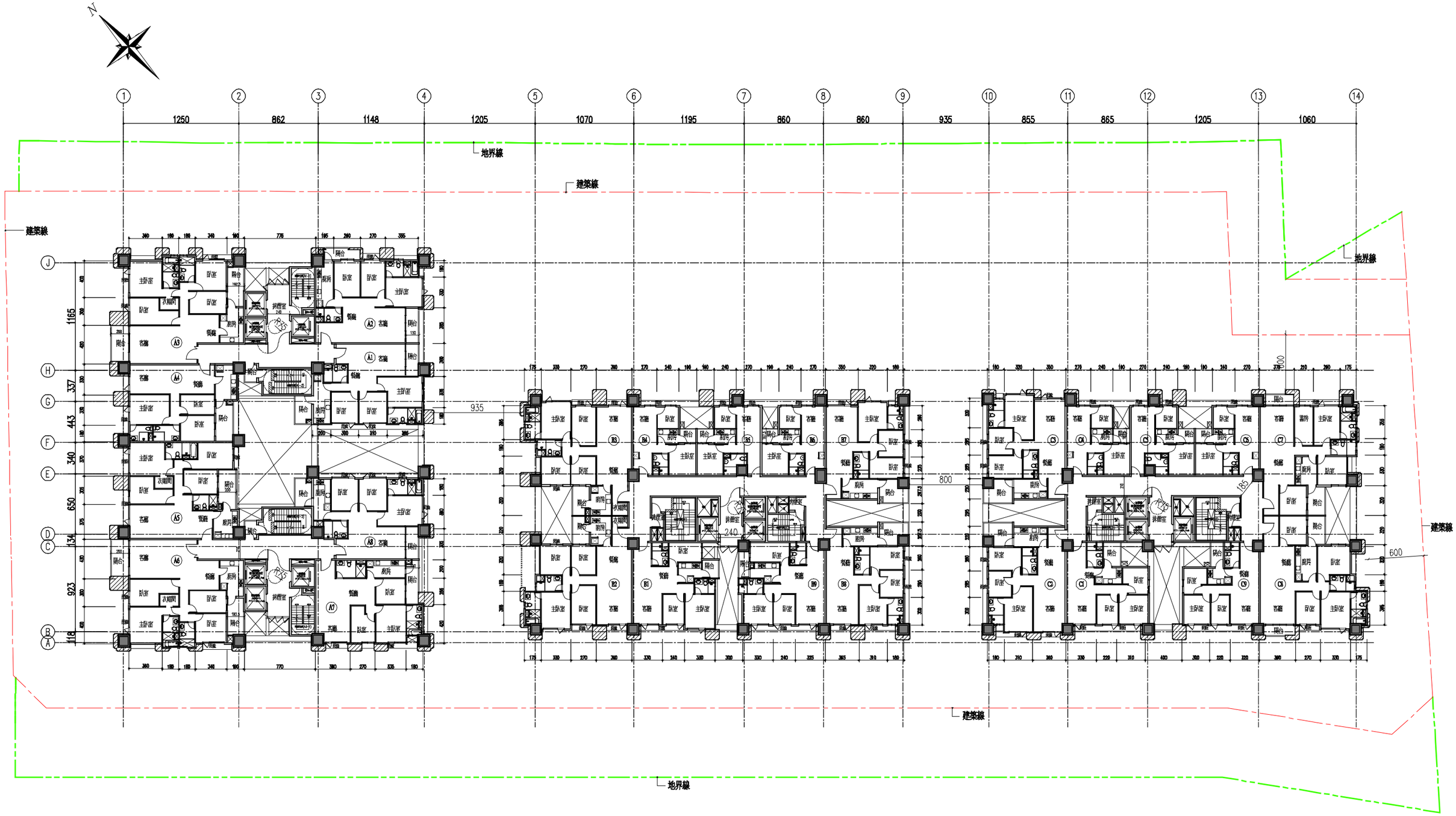
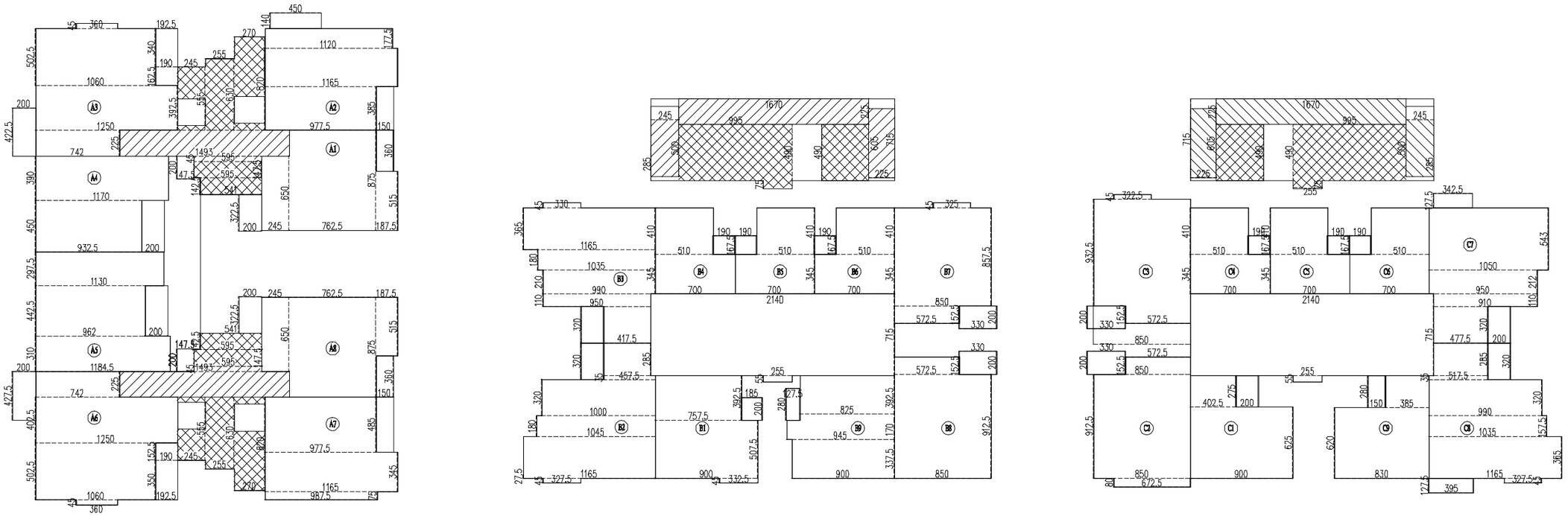


圖 11-21 地上 6~29 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/400



戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積	15%機電面積	梯廳室面積檢討
A1	6.5*2.45+7.625*8.75+1.875*5.15=92.3㎡	3.6*1.5+3.225*2.0=11.85㎡	14.93*2.25+5.95*0.45=36.27㎡	2.45*5.55+2.55*6.3+8.2*2.7 +1.475*5.95+1.425*5.41-(2.45+2.7)*2.35 =56.18㎡	2.55*6.3=16.06㎡ 16.06㎡ > 10.0㎡....OK
A2	9.775*3.85+11.65*3.325+11.2*1.775=96.25㎡	3.85*1.5+1.4*4.5=12.07㎡			
A3	0.45*3.6+5.025*10.6+12.5*3.925+7.42*2.25=120.64㎡	4.225*2.0+1.625*1.9+3.4*1.925=18.08㎡			
A4	3.9*11.7+9.325*4.5=87.59㎡	4.5*2.0=9.0㎡			
機電梯間	2.45*5.55+2.55*6.3+2.7*8.2+2.25*14.93+5.95*1.925+5.41*1.425=104.56㎡	1.475*2.0=2.95㎡			
小計	92.3+96.25+120.64+87.59+104.56=501.34㎡	11.85+12.07+18.08+9.0+2.95=53.95㎡			
A5	2.975*11.3+4.425*9.62+3.1*11.845=112.91㎡	4.425*2.0=8.85㎡	14.93*2.25+5.95*0.45=36.27㎡	2.45*5.55+2.55*6.3+8.2*2.7 +1.475*5.95+1.425*5.41-(2.45+2.7)*2.35 =56.18㎡	2.55*6.3=16.06㎡ 16.06㎡ > 10.0㎡....OK
A6	2.25*7.42+4.025*12.5+5.025*10.6+0.45*3.6=121.89㎡	4.275*2.0+1.525*1.9+3.5*1.925=18.18㎡			
A7	0.75*9.875+11.65*3.45+9.775*4.85=95.01㎡	4.85*1.5=7.27㎡			
A8	2.45*6.5+7.625*8.75+5.15*1.875=92.3㎡	3.6*1.5+3.225*2.0=11.85㎡			
機電梯間	2.45*5.55+2.55*6.3+2.7*8.2+2.25*14.93+5.95*1.925+5.41*1.425=104.56㎡	1.475*2.0=2.95㎡			
小計	112.91+121.89+95.01+92.3+104.56=526.67㎡	8.85+18.18+7.27+11.85+2.95=49.1㎡			
B1	3.925*7.575+5.075*9.0+0.45*3.325=76.9㎡	1.85*2.0=3.7㎡	2.45*5.0+16.7*2.25+6.05*2.25=63.44㎡	(4.15+9.95)*4.9+2.55*0.55=70.49㎡	5.65*2.55=14.4㎡ 14.4㎡ > 10.0㎡....OK
B2	2.85*4.175+0.35*4.575+3.2*10.0+1.8*10.45+3.65*11.65+0.45*3.275=108.31㎡	3.2*1.95=6.24㎡			
B3	0.45*3.3+3.65*11.65+1.8*10.35+2.1*9.9+1.1*9.5+3.2*4.175=107.24㎡	3.2*1.95=6.24㎡			
B4	5.1*4.1+3.45*7.0=45.06㎡	1.9*1.675=3.18㎡			
B5	5.1*4.1+3.45*7.0=45.06㎡	1.9*1.675=3.18㎡			
B6	5.1*4.1+3.45*7.0=45.06㎡	1.9*1.675=3.18㎡			
B7	0.45*3.25+8.575*8.5+5.725*1.525=83.08㎡	3.3*2.0=6.6㎡			
B8	1.525*5.725+9.125*8.5=86.29㎡	3.3*2.0=6.6㎡			
B9	3.925*8.25+1.7*9.45+3.375*9.0=78.82㎡	2.8*1.275=3.57㎡			
機電梯間	21.4*7.15+2.55*0.55=154.41㎡				
小計	76.9+108.31+107.24+45.06*3+83.08+86.29+78.82+154.41 =830.23㎡	3.7+6.24*2+3.18*3+6.6*2+3.57=42.49㎡			
C1	4.025*2.75+6.25*9.0=67.32㎡	2.75*2.0=5.5㎡	2.45*5.0+16.7*2.25+6.05*2.25=63.44㎡	(4.15+9.95)*4.9+2.55*0.55=70.49㎡	5.65*2.55=14.4㎡ 14.4㎡ > 10.0㎡....OK
C2	5.725*1.525+8.5*9.125+0.8*6.725=91.67㎡	3.3*2.0=6.6㎡			
C3	0.45*3.225+9.325*8.5+1.525*5.725=89.44㎡	3.3*2.0=6.6㎡			
C4	5.1*4.1+3.45*7.0=45.06㎡	1.9*1.675=3.18㎡			
C5	5.1*4.1+3.45*7.0=45.06㎡	1.9*1.675=3.18㎡			
C6	5.1*4.1+3.45*7.0=45.06㎡	1.9*1.675=3.18㎡			
C7	5.43*10.5+9.5*2.12+1.1*9.1+3.2*4.775=102.45㎡	3.425*1.275+3.2*2.0=10.77㎡			
C8	4.775*2.85+0.35*5.175+3.2*9.9+10.35*1.8+11.65*3.65+0.45*3.275=109.73㎡	3.2*2.0+1.275*3.95=11.44㎡			
C9	2.8*3.85+6.2*8.3=62.24㎡	2.8*1.5=4.2㎡			
機電梯間	21.4*7.15+2.55*0.55=154.41㎡				
小計	67.32+91.67+89.44+45.06*3+102.45+109.73+62.24+154.41 =812.44㎡	5.5+6.6*2+3.18*3+10.77+11.44+4.2 =54.65㎡			
總計	501.34+526.67+830.23+812.44=2670.68㎡	103.05+42.49+54.65=200.19㎡ 200.19㎡ < 2670.68*10%=267.07㎡...OK	36.27*2+63.44*2=199.42㎡ 199.42㎡ < 2670.67*10%=267.07㎡...OK	56.18*2+70.49*2=253.34㎡	
		200.19+199.42=399.61㎡ < 2670.68*15%=400.6㎡...OK			
容積樓地板面積	2670.68-199.42-253.34=2217.92㎡				

圖 11-22 地上 6~29 層面積計算圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/400

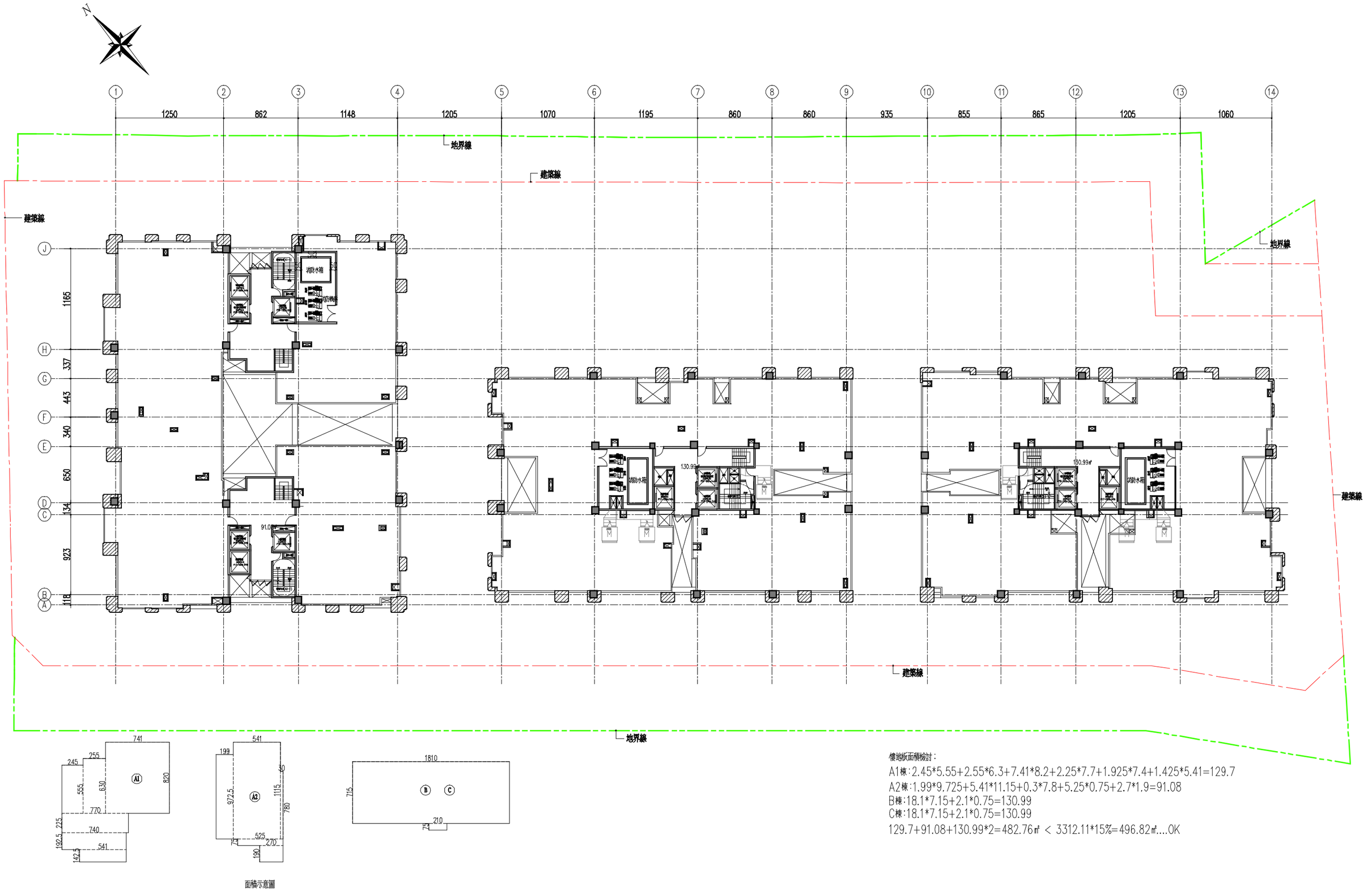
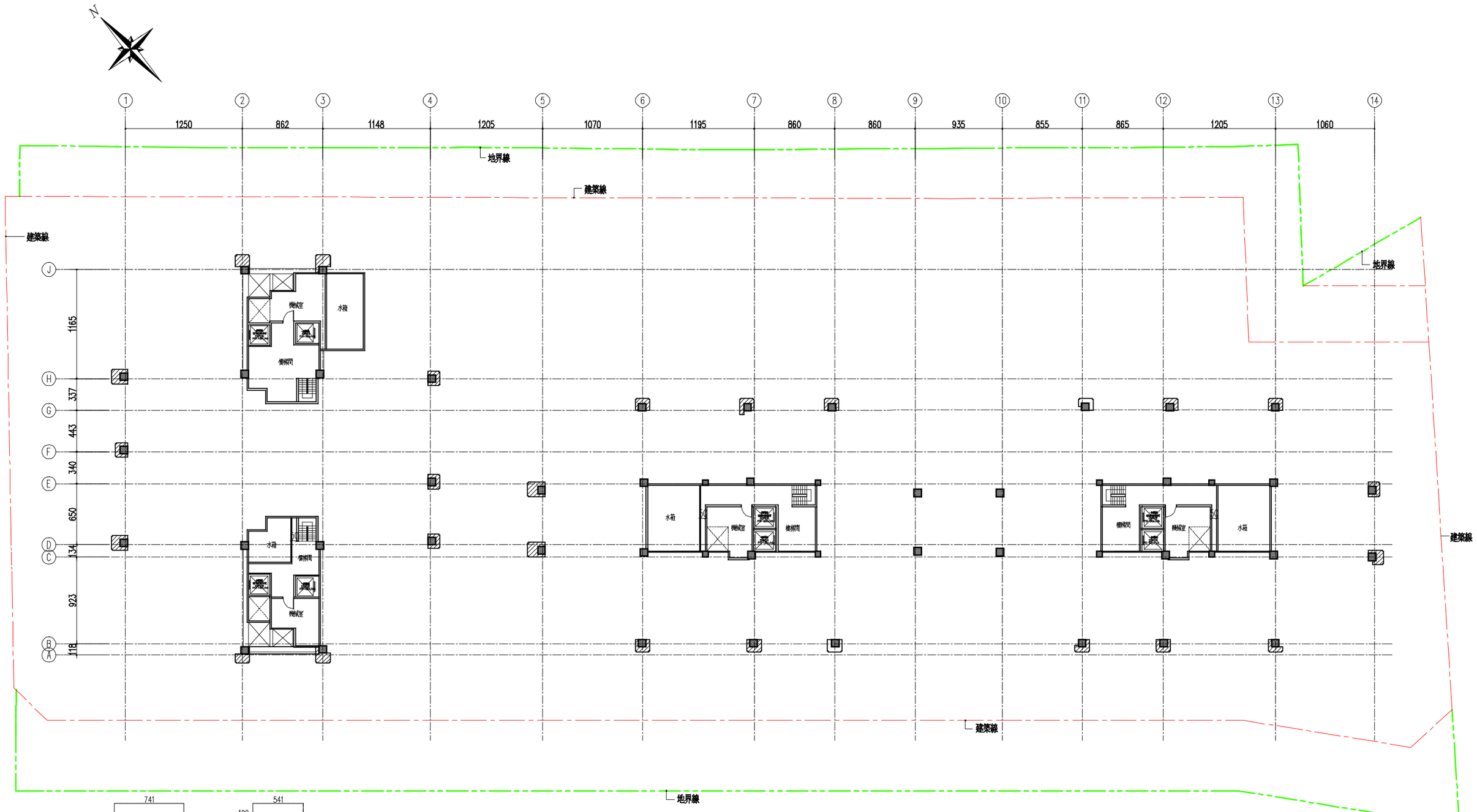


圖 11-23 屋突 1 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/400



樓地板面積檢討：

A1棟：2.45*5.55+2.55*6.3+7.41*8.2+2.25*7.7+1.925*7.4+1.425*5.41=129.7

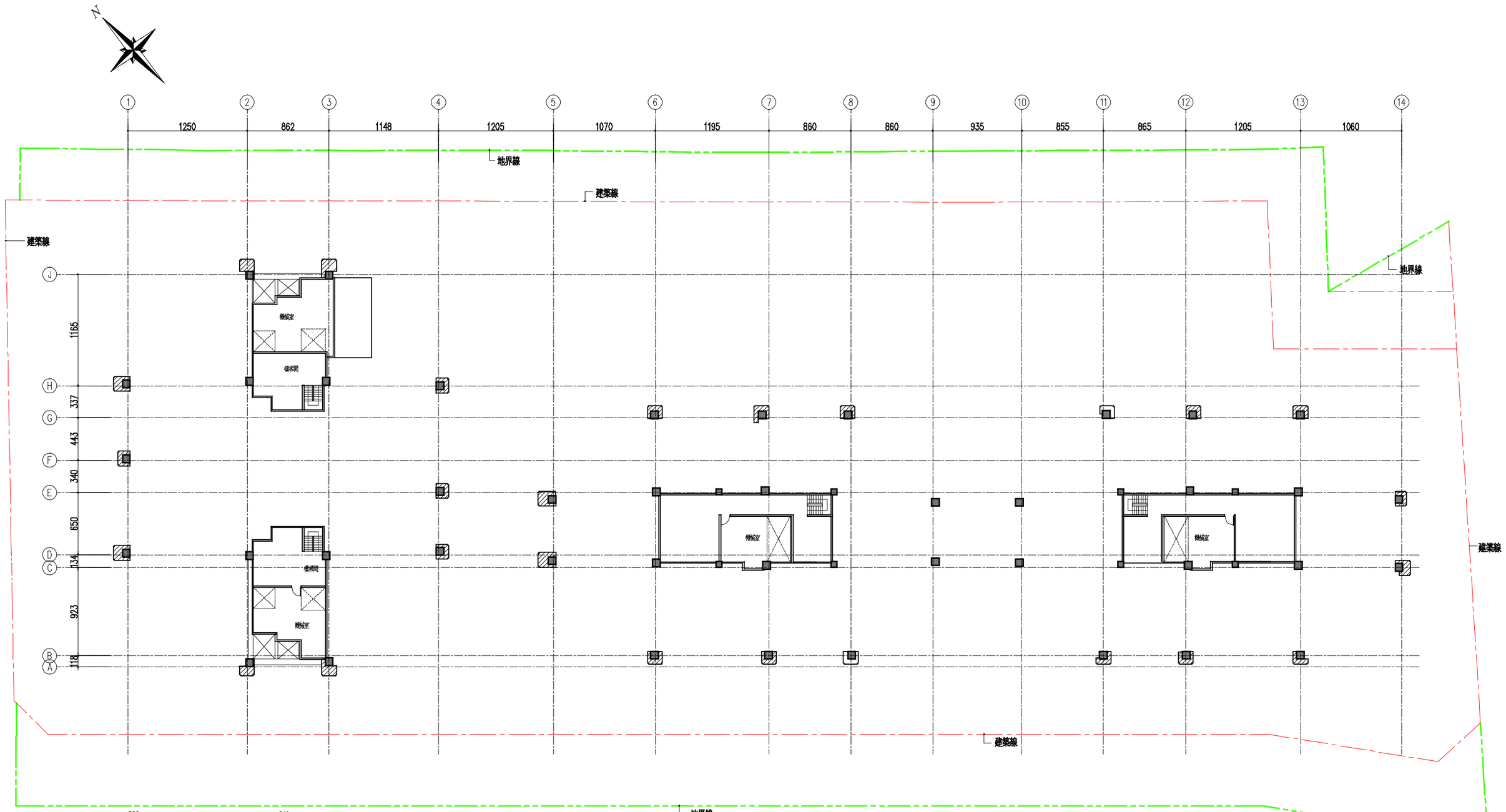
A2棟：1.99*9.725+5.41*11.15+0.3*7.8+5.25*0.75+2.7*1.9=91.08

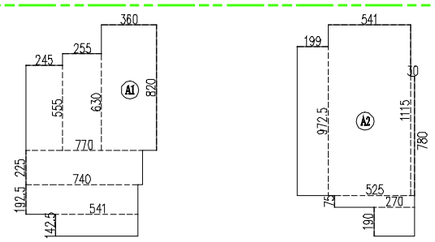
B棟：18.1*7.15+2.1*0.75=130.99

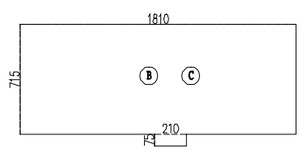
C棟：18.1*7.15+2.1*0.75=130.99

129.7+91.08+130.99*2=482.76㎡ < 3312.11*15%=496.82㎡....OK

圖 11-24 屋突 2 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/400







面積示意圖

樓地板面積檢討：

A1棟：2.45*5.55+2.55*6.3+3.53*8.2+2.25*7.7+1.925*7.4+1.425*5.41=98.48

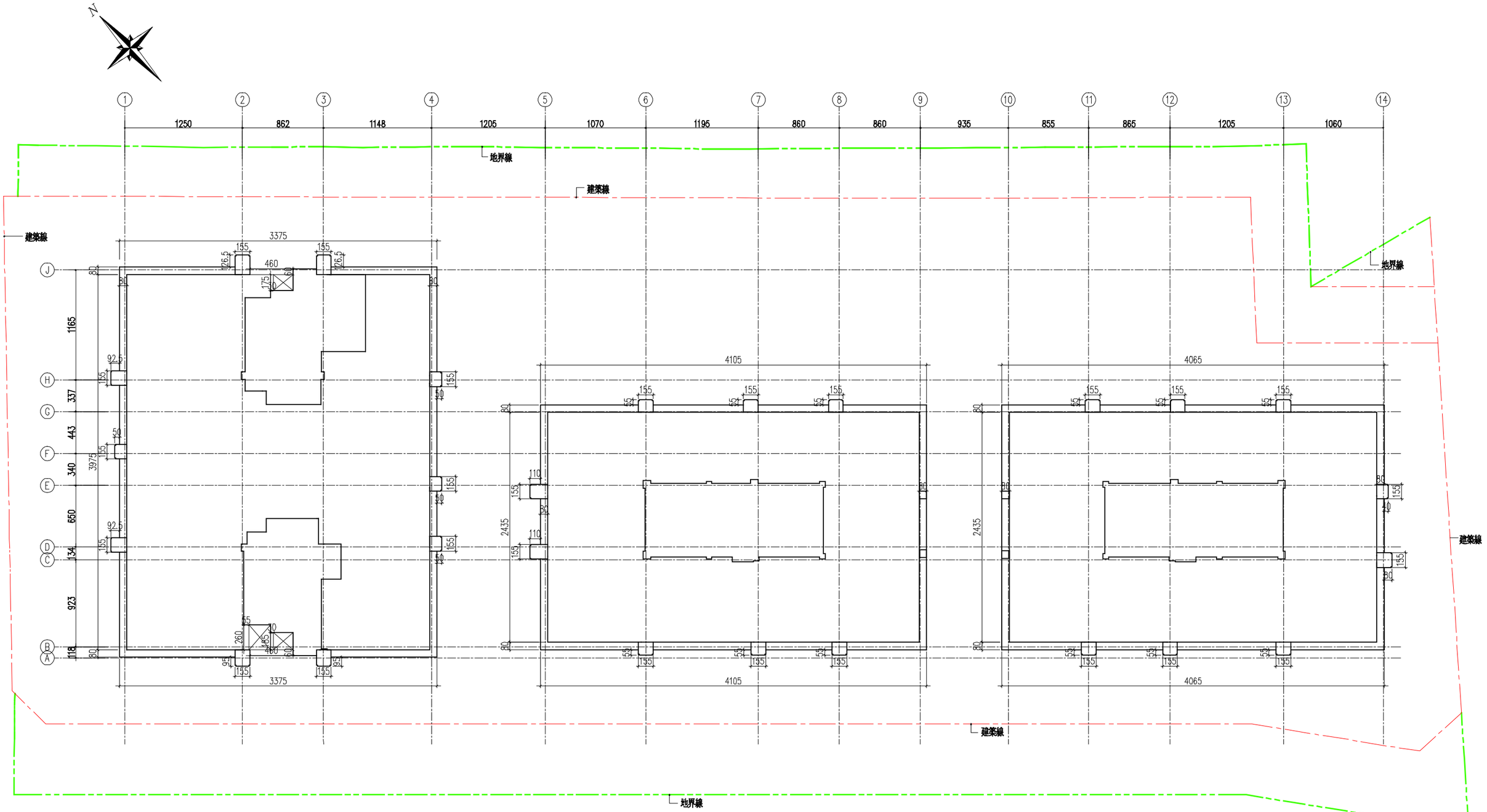
A2棟：1.99*9.725+5.41*11.15+0.3*7.8+5.25*0.75+2.7*1.9=91.08

B棟：18.1*7.15+2.1*0.75=130.99

C棟：18.1*7.15+2.1*0.75=130.99

98.48+91.08+130.99*2=451.54㎡ < 3312.11*15%=496.82㎡....OK

圖 11-25 屋突 3 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/400



依建築技術規則第一條第五木與第六目之屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積總分之三十為限，

屋脊裝飾物水平投影面積：

33.75*0.8*2+39.75*0.8*2+24.35*0.8*4+41.05*0.8*2+40.65*0.8*2+1.55*0.925*2+1.55*1.265*2+1.55*0.95*2+1.55*0.5*4+1.55*1.1*2+1.55*0.55*12+1.55*0.4+1.55*0.8=354.57㎡

過梁水平投影面積：

4.6*0.6+1.75*0.3+2.6*0.55+1.85*0.3+4.6*0.6=8.03㎡

屋突面積：

482.76㎡

屋脊裝飾物水平投影面積檢討：

354.57+8.03+482.76=845.36㎡

845.36㎡ < 3312.11*30%=993.63㎡....OK

圖 11-26 屋突頂版平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/400

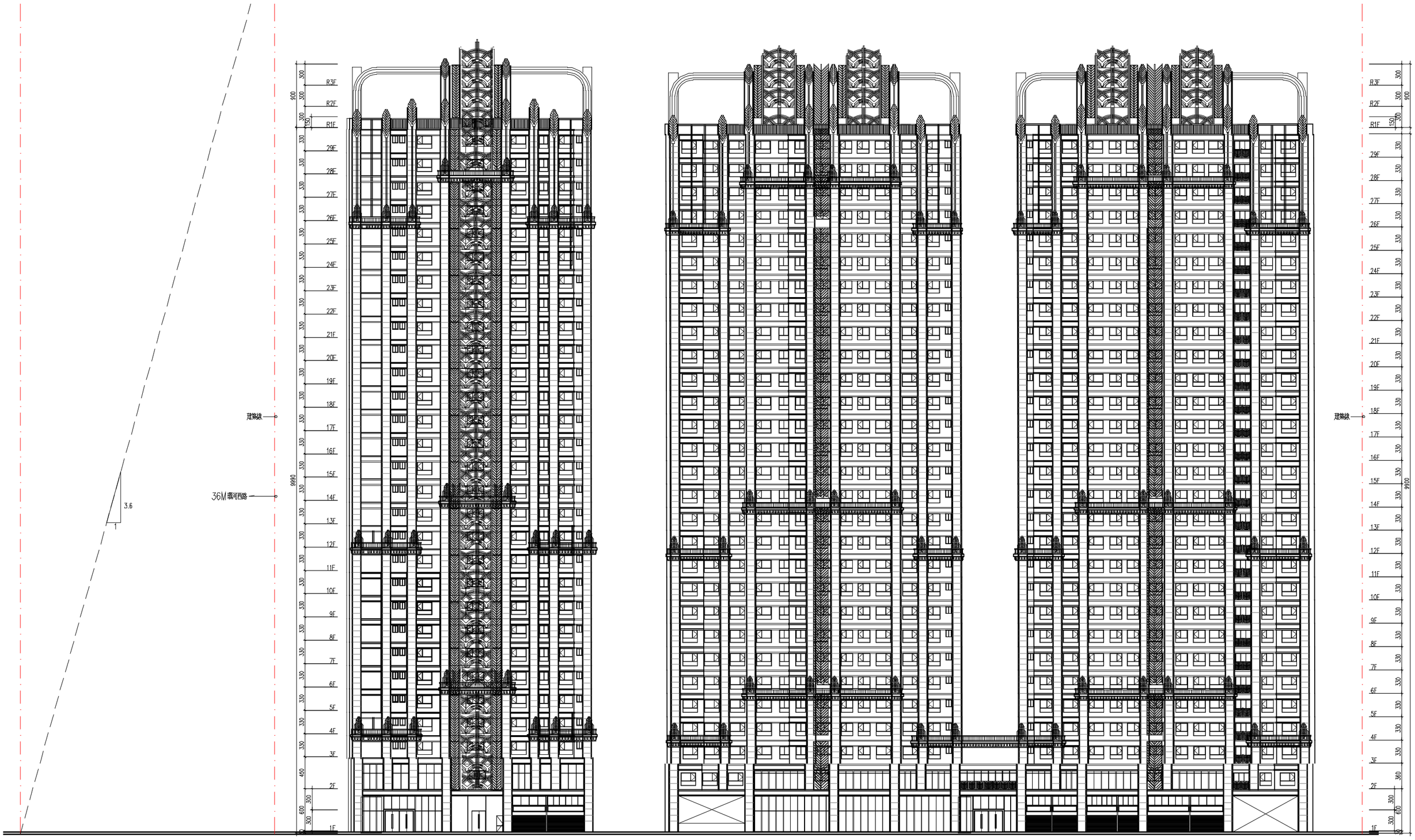


圖 11-27 西南向立面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/500

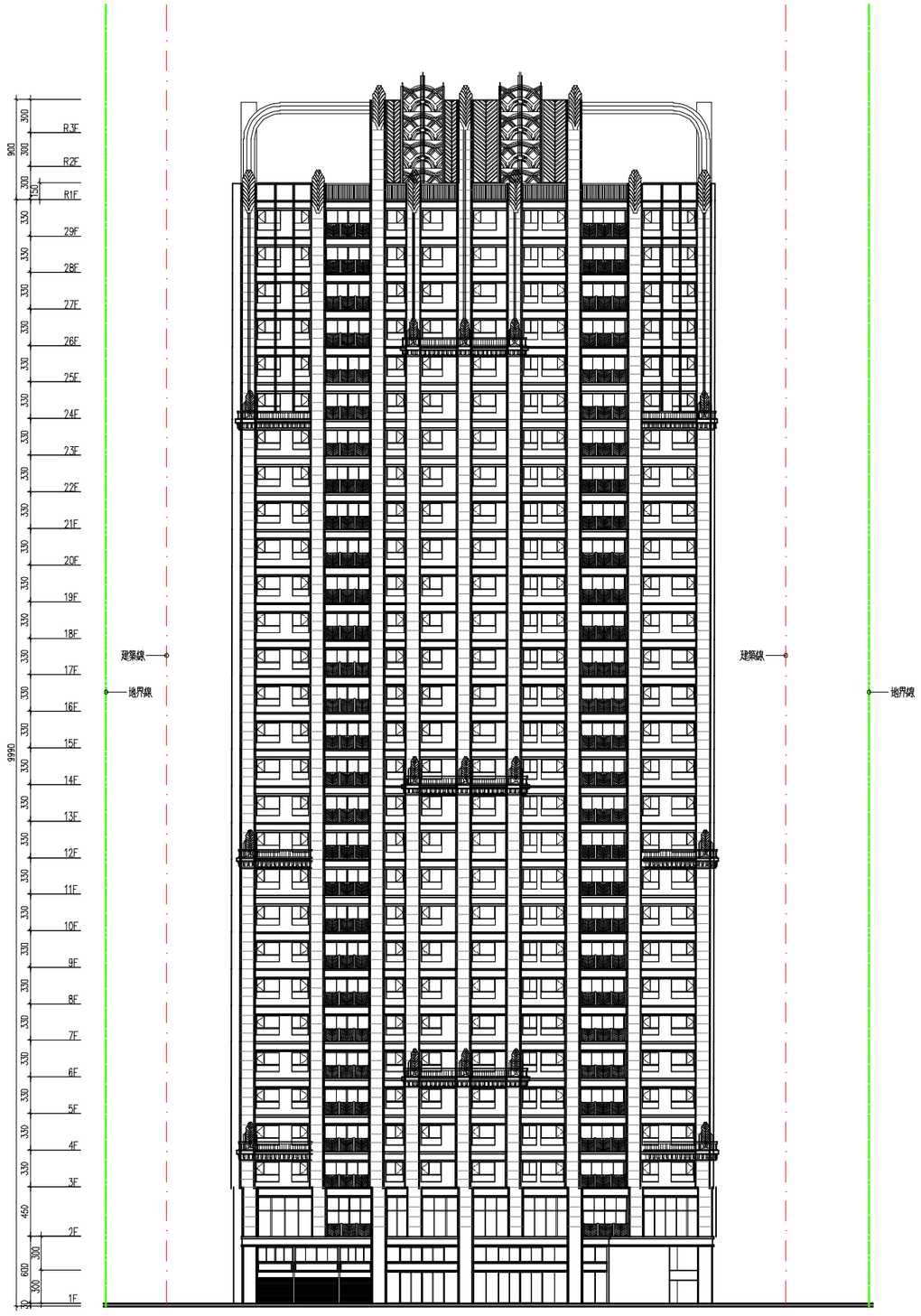


圖 11-28 西北向立面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）
s=1/500

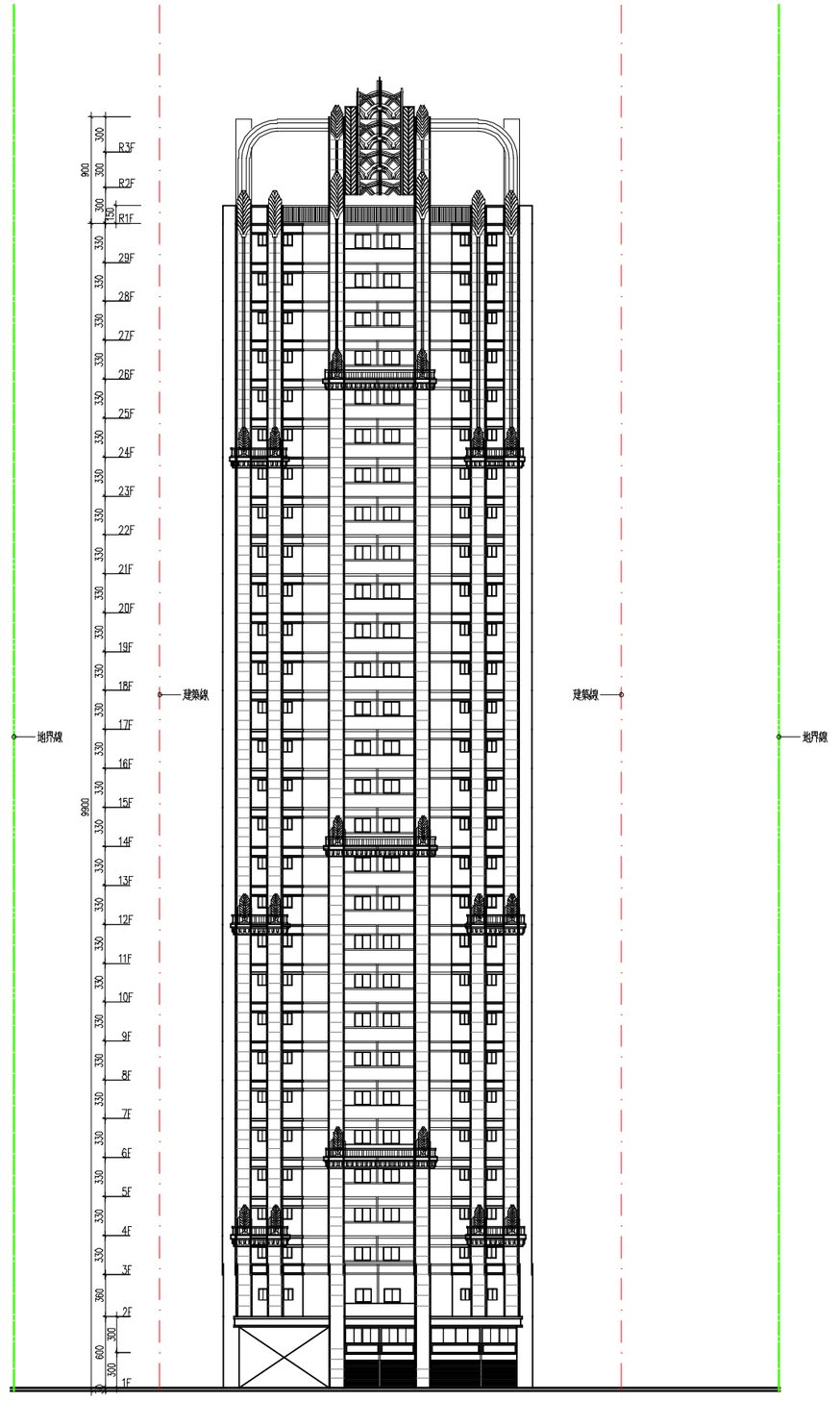


圖 11-29 東南向立面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）
s=1/500

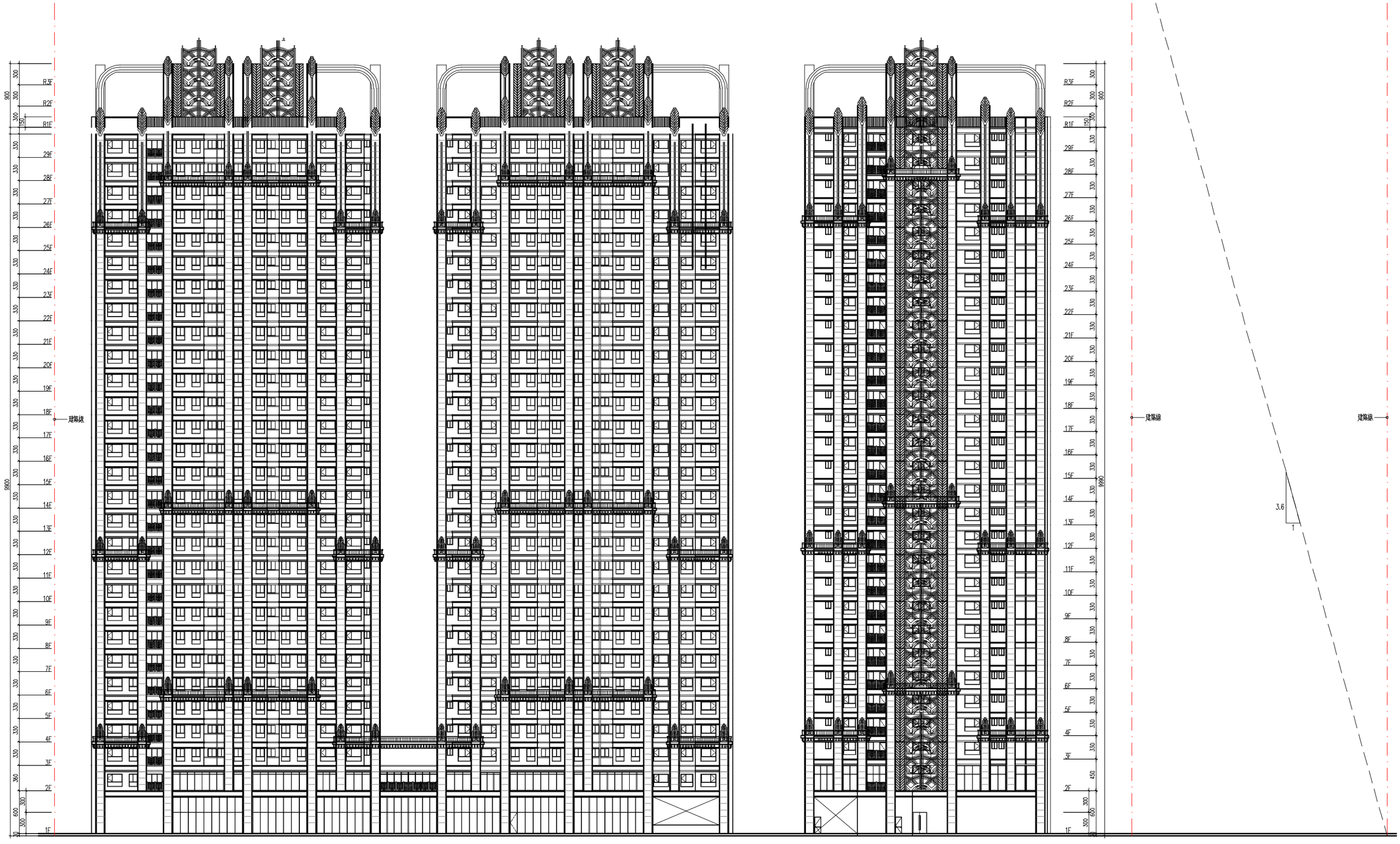


圖 11-30 東北向立面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/500

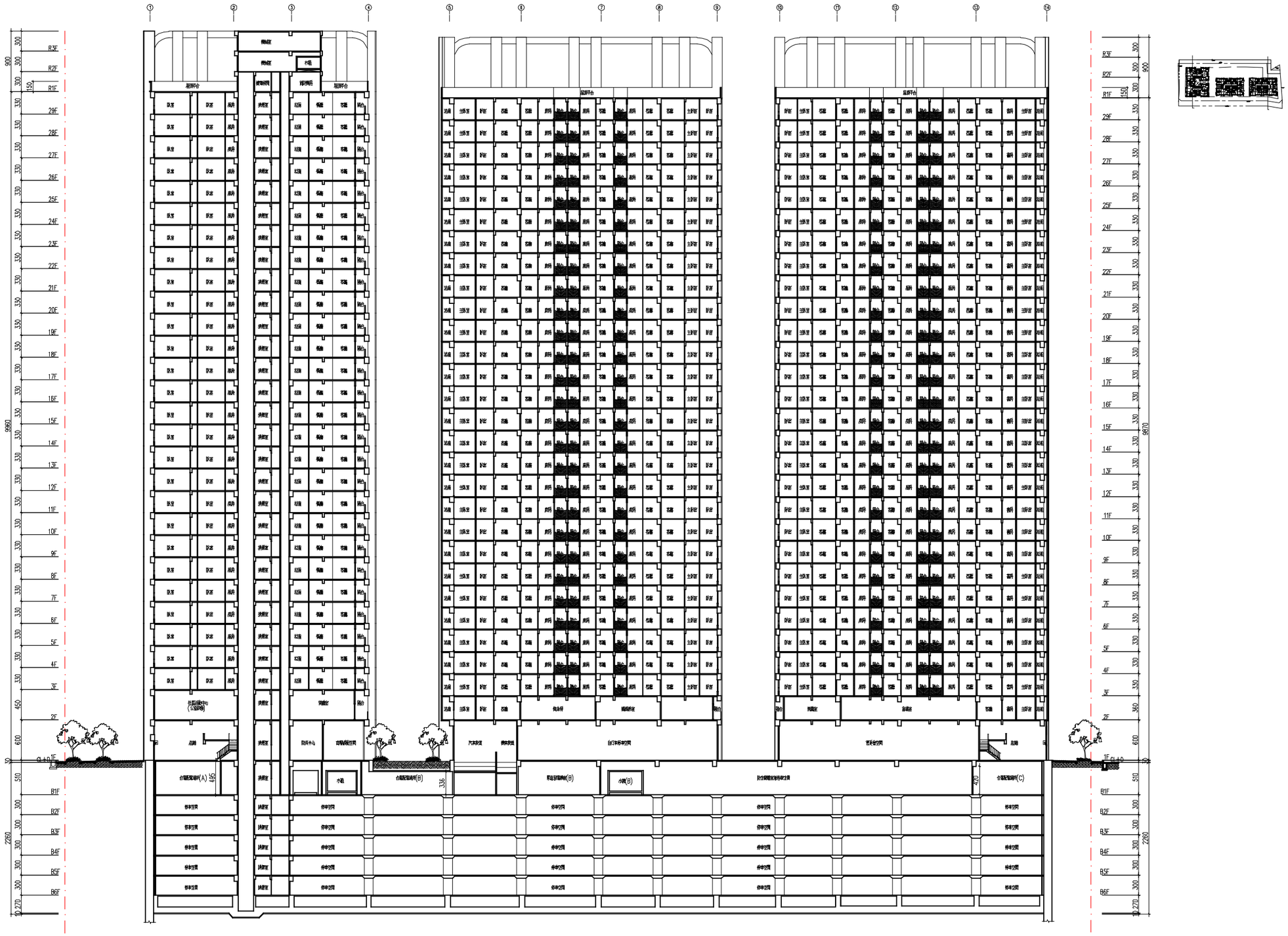


圖 11-31 橫向剖面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/600

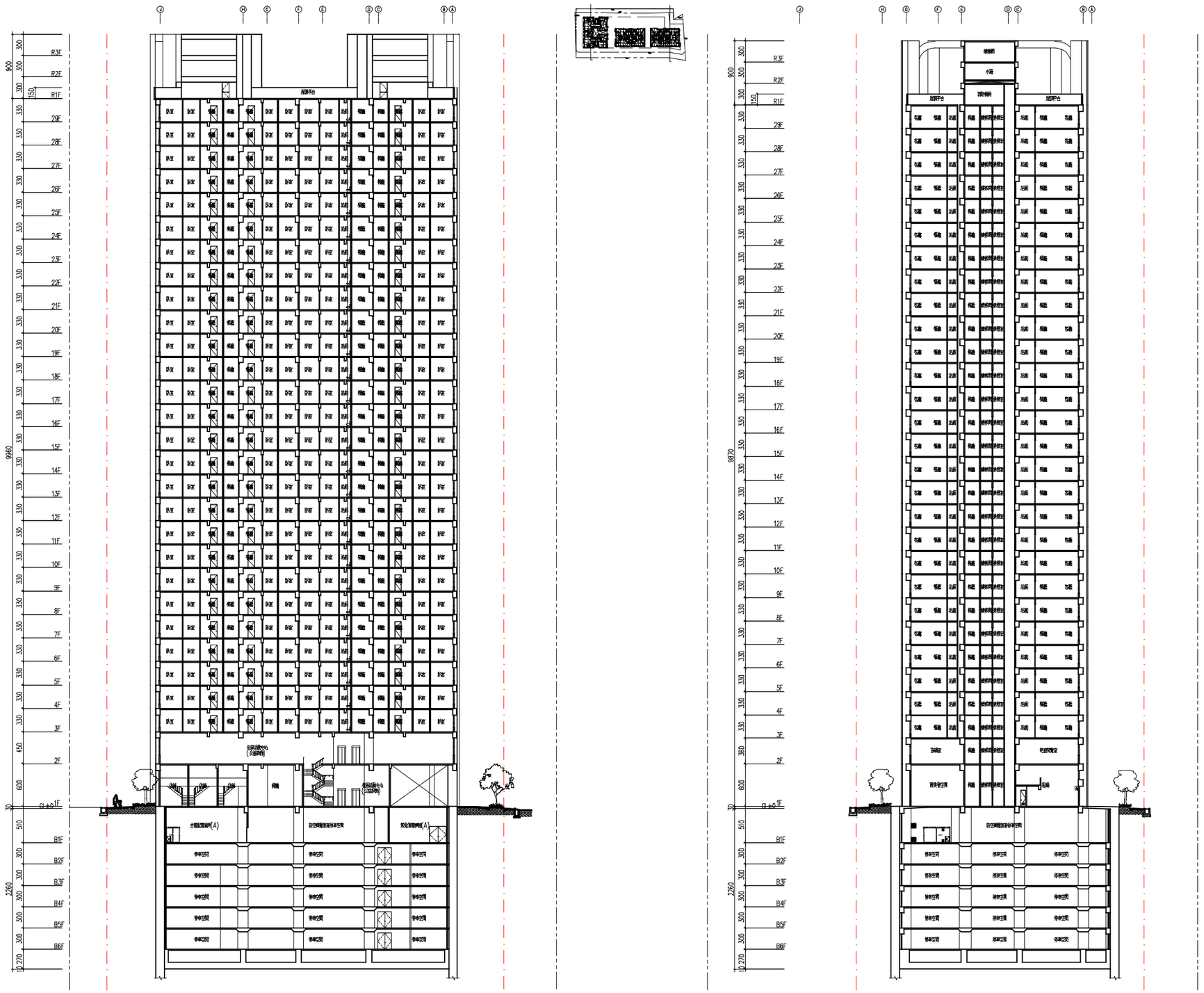


圖 11-32 縱向剖面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/600

◈高層建築物檢討：

第 228 條 高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值：

一、商業區：三十。

二、住宅區及其他使用分區：十五。

◈ 檢討：68906.84/5657.82=12.18 ＜ 15 ，符合規定。

第 229 條 高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。

落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。

◈ 檢討： 29F落物曲線 =√99.9*1/2=5.0M ＜ 6.0M ，符合規定。

第 230 條 高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左：

A0 V1 (1 + Q) A／2

A0 ：地下各層最大樓地板面積。

A：建築基地面積。

Q ：該基地最大建蔽率。

高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。

◈ 檢討： 5436.83＜(1+0.5)*9197.73/2=6898.3㎡，符合規定。

第 232 條 高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，緩衝空間寬度不得小於六公尺，長度不得小於十二公尺，其設有頂蓋者，頂蓋淨高度不得小於三公尺。

◈ 檢討： 本案於壹樓室內設置專用出入緩衝空間 6 x 1 2公尺，頂蓋淨高為5. 1M，符合規定。

第 233 條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

◈ 檢討： 本案四向均面臨6米以上道路，各層每十公尺以內均設有窗戶或其他開口，符合規定。

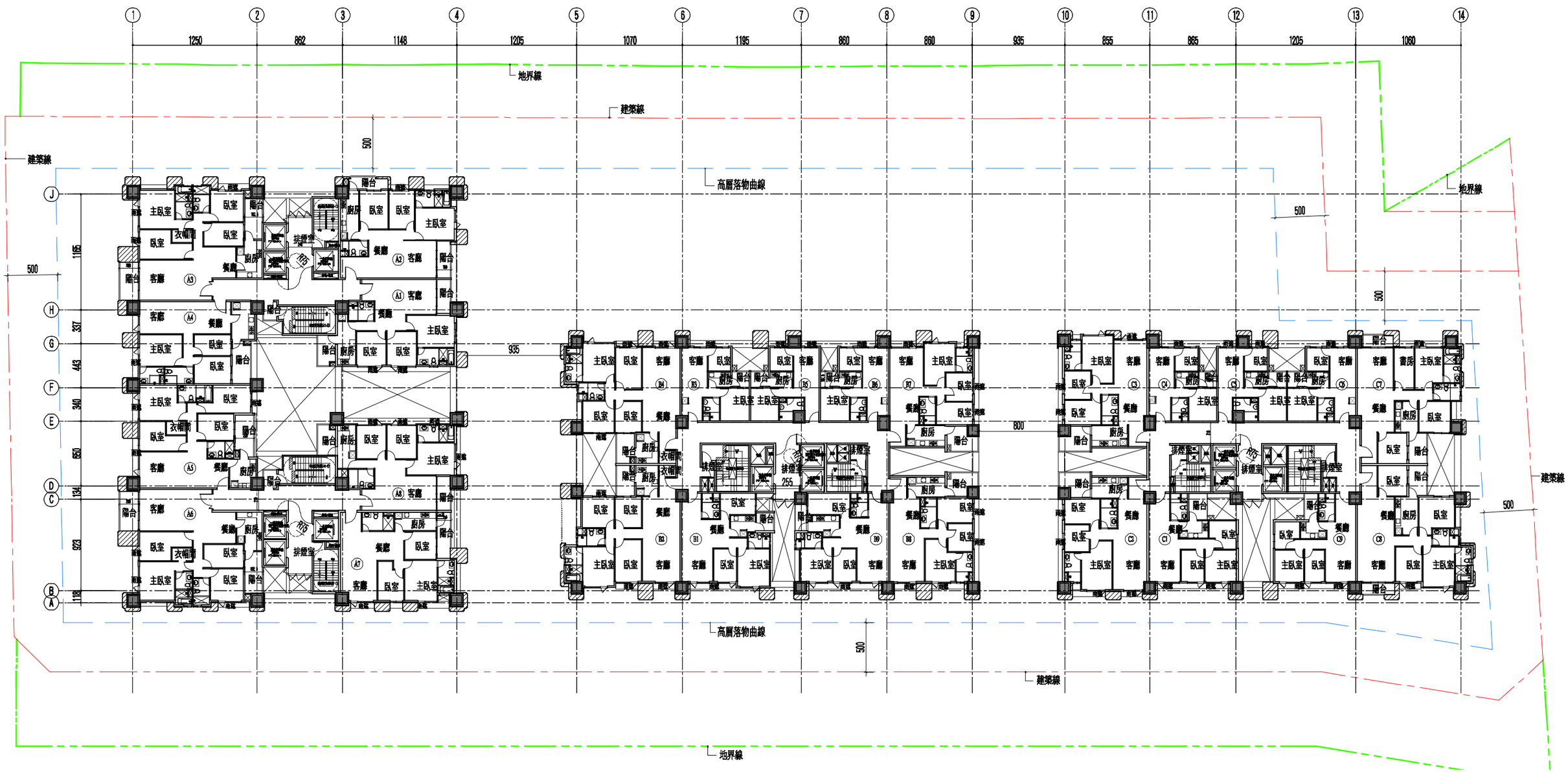


圖 11-33 高層建築物檢討圖 s=1/400

表 11-3 高層建築物檢討表

法 規 細 目		本 案 設 計 檢 討
第二百二十七條	本章所稱高層建築物，係指高度在五十公尺或樓層在十六層以上之建築物。	本建築高度 128.9 公尺,層數 37 層…應依高層建築物檢討法規。
第二百二十八條	高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值：一、商業區：三十%。二、住宅區及其他使用分區：十五%。	留設空地:9187.62-3529.8(建築面積)=5657.82 ㎡ 68906.84(樓地板面積)/5657.82=12.18% <15% …OK
第二百二十九條	高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。	37 樓落物曲線退縮設置 6.0M ≧ √128.9x1/2=5.68M…OK (詳 P2-27) 32 樓落物曲線退縮設置 5.63M ≧ √111.9x1/2=5.29M…OK (詳 P2-27)
第二百三十條	高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左： Ao≦（1＋Q）A／2 Ao：地下各層最大樓地板面積。A ：建築基地面積。Q ：該基地之最大建蔽率。 高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。	Ao =5502.43 ㎡; Q=50%(法定建蔽率); A=9187.62 ㎡ Ao≦（1＋Q）A／2 5502.43 ㎡≦ (1+0.5)x9187.62/2=20672.15 ㎡ (詳 P2-27)
第二百三十二條	高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，緩衝空間寬度不得小於六公尺，長度不得小於十二公尺，其設有頂蓋者，頂蓋淨高度不得小於三公尺。	專用出入口緩衝空間;寬度:6M≧6M…OK,長度:12.0≧12M. 設置頂蓋 3M ≧ 3M。 (詳 P7-4)
第二百三十三條	高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。	本案為四面臨 6M 以上道路,各層每十公尺以內均設有窗戶或其他開口，符合規定。 (詳報告書 P7-7)。
第二百三十四條	高層建築物有左列情形之一者，應提出理論分析，必要時得要求提出結構試驗作為該設計評估之依據。 一、基地地面以上高度超過七十五公尺者。 二、結構物之立面配置有勁度、質量、立面幾何不規則；抵抗側力之豎向構材於其立面內明顯轉折或不連續各層抵抗側力強度不均勻者。 三、結構物之平面配置導致明顯扭曲、轉折狀、橫隔板不連續、上下層平面明顯退縮或錯位、抵抗側力之結構系統不互相平行者。 四、結構物立面形狀之塔狀比（高度／短邊長度）為四以上者。 五、結構體為鋼筋混凝土造、鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土造以外者。建築物之基礎非由穩定地盤直接支承，或非以剛強之地下工程支承於堅固基礎者。 主體結構未採用純韌性立體剛構架或韌性立體剛構架與剪力牆或斜撐併用之系統。 建築物之樓板結構未具足夠之勁度與強度以充分抵抗及傳遞樓板面內水平力者。	本案建築物高度為 128.9M≧50M(16 層) 本案應依規定另提出「結構外審」。
第二百三十五條	作用於高層建築物地上各樓層之設計用地震力除依本規則建築構造編第一章第五節規定外，並應經動力分析檢討，以兩者地震力取其合理值。	構造篇第五節 43 條之二依規定 50M 以上 15 層以上採取動力分析,本案 37F>15F 依規定採動力分析。

註：依「建築技術規則第十二章高層建築物」專章檢討

五、防災與逃生避難構想

（一）開放空間規劃

本案規劃大量開放空間，以因應災害發生時，大量的人群能迅速地向開放空間逃生，而不受圍牆、樹籬等阻礙。為求開放空間及人行步道之連續性，四周沿建築線退縮 4 公尺以上人行步道，並於轉角處設置逃生避難廣場，作為建築量體與道路間之緩衝。（請參閱圖 11-34 所示）。

（二）消防車救災活動空間規劃

依照建築技術規則、劃設消防車輛救災活動空間指導原則等相關規定，規劃本基地之消防設施及防火避難空間。

1.消防車輛救災動線指導原則

（1）供救助 5 層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。

（2）供救助 6 層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。

（3)道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。

本案基地周圍道路分別為 24 公尺、8 公尺計畫道路及 6 公尺現有道路，建物量體自建築線退縮 4 公尺以上建築，淨寬均有 10 公尺以上；在道路交叉路口亦有留設足夠之回空間以符合消防車行駛之需求。

2.消防車輛救災活動空間之指導原則

（1）5 層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為 4.1 公尺以上。

（2)6 層以上或高度超過 20 公尺之建築物，應於建築物外牆開口（窗口、陽臺等）前至少規劃一處可供雲梯消防車操作救災活動之空間，如外牆開口（窗口、陽臺等）距離道路超過 11 公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

（3）供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

A.長寬尺寸：6 層以上未達 10 層之建築物，應為寬 6 公尺、長 15 公尺以上；10 層以上建築物，應為寬 8 公尺、長 20 公尺以上。

B.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

C.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量。

D.坡度應在 5%以下。

E.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在 11 公尺以下。

本案為 29 層建築物，消防救災空間 8M×20M 共規劃 7 處，其中基地臨環河路側設有 1 處，15 公尺計畫道路側設有 3 處。（請參閱圖 11-36 所示）建築物外牆開口與週遭道路之間的距離均小於 11 公尺，故不需規劃供雲梯車進入基地之通路，可於救災活動空間內直接進行救援（請參閱圖 11-35 所示）。

（三）更新單元逃生避難計畫

本案基地東南側緊臨 15 公尺保安路，可作為基地往外緊急疏散以及接受救援運輸的緊急道路。東南側有永平中學、永平國小、仁愛公園等學校及公園用地，可作為本建築基地鄰近的緊急避難及災後安置收容場所（請參閱圖 11-37 所示）。

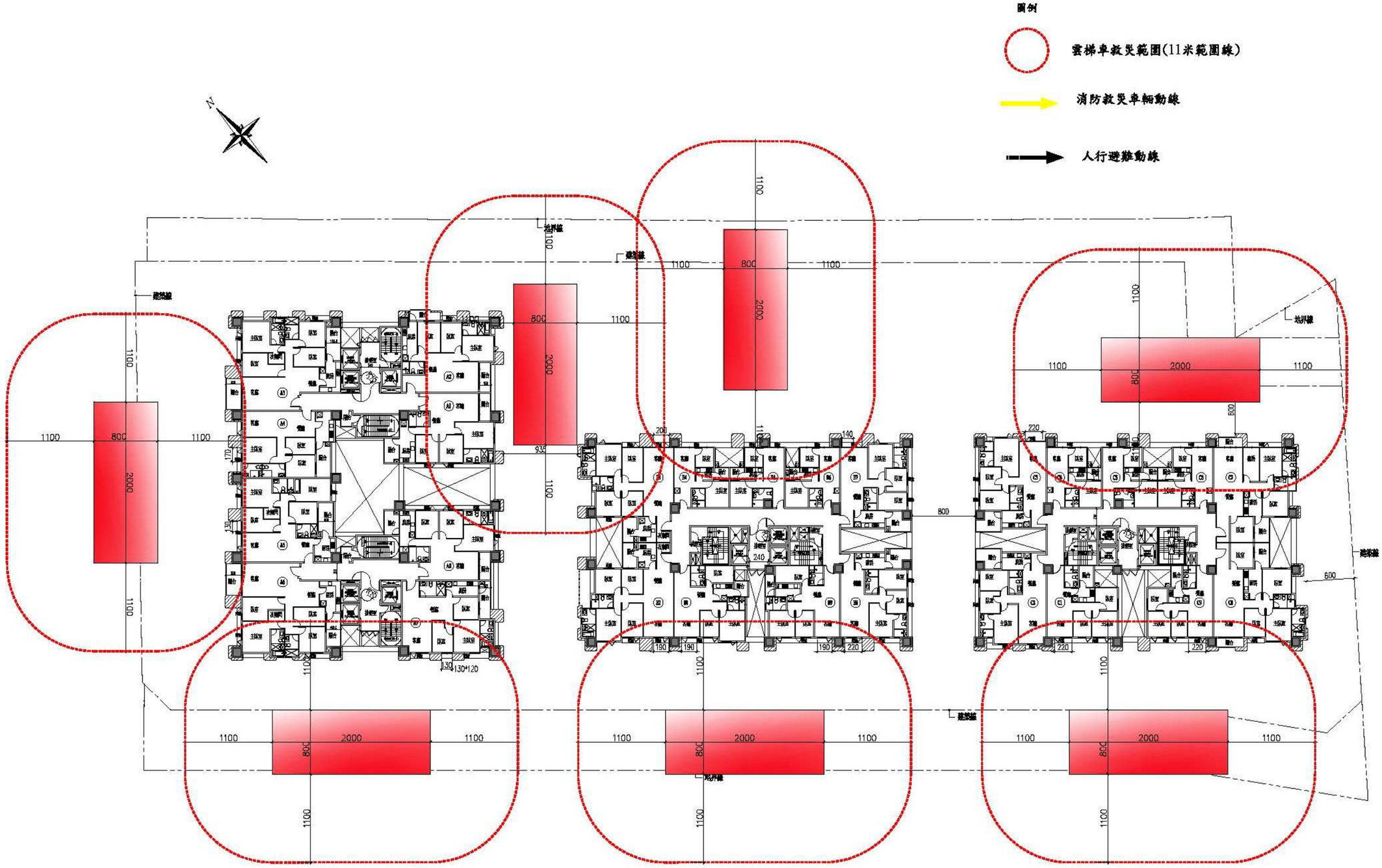


圖 11-34 防災計畫圖 s=1/500

表 11-4 都市計畫消防救災動線暨空間核定表

新北市政府消防局審查都市計畫消防救災動線暨空間核定表

起造人：開晟建設股份有限公司

負責人：鄭阿明

建築物地點：新北市永和區保福段段 661 地號等 207 筆土地(地下六層、地上三十七層)

建築物概要：店鋪、集合住宅、停車空間　　公司電話：(02) 2920-7787

劃設消防車輛救災活動空間審查		
法條規定	審查結果	備註
供救助 6 層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	☑符合規定 ☐ 不符合規定	
供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： (一) 6 層以上未達 10 層之建築物，應為 寬 6 公尺、長 15 公尺。 10 層以上建築物，應為寬 8 公尺、長 20 公尺。	☑符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯車救災空間必須保持淨空。另現有巷道進入基地範圍之救災通路建議採用坡道式供救災車輛通行。
(二) 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	☑符合規定 ☐ 不符合規定	
(三) 雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車 之 1.5 倍總重量。	☑符合規定 ☐ 不符合規定	
(四) 坡度應在百分之 5 以下。	☑符合規定 ☐ 不符合規定	
(五) 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在 11 公尺以下。	☑符合規定 ☐ 不符合規定	

承辦人：　　科長：

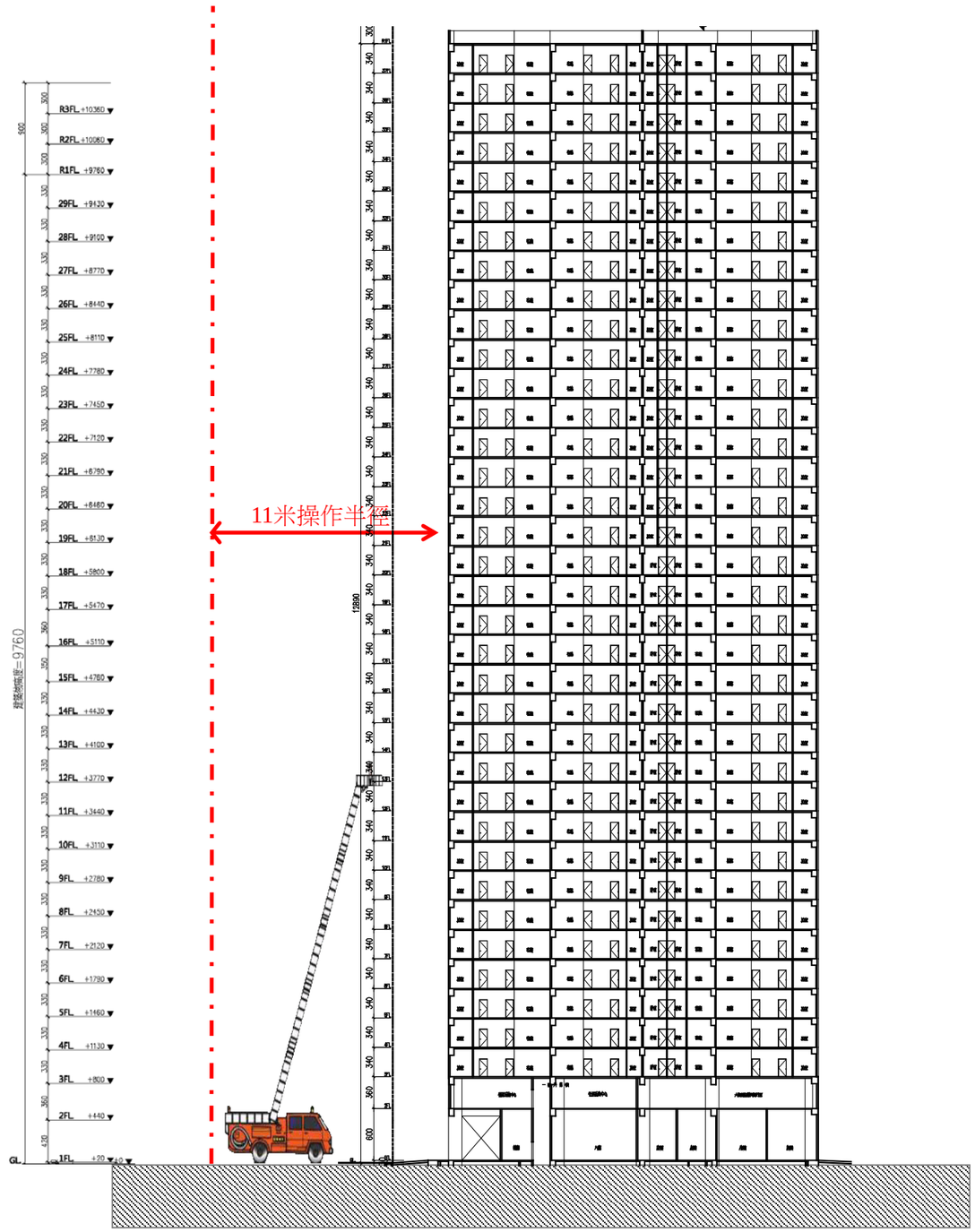


圖 11-35 消防救災剖面示意圖

消防車輛救災動線指導原則

1. 消防救災動線

符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第一條第二款規定：
「供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬及四.五公尺以上之淨高。」
——本案面前道路寬為45、15米、8米，淨高4.5M以上，符合規定

2. 消防車輛救災活動空間

符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二條規定：
（一）長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺；十層以上建築物，應為八公尺、長二十公尺以上。
——符合規定
（二）應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。
——本案劃定雲梯車操作範圍高程順平，符合規定
（三）規劃雲梯車操作空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯車之一.五倍總重
本案臨四米計劃道路供雲梯車使用範圍屬地下室開挖範圍 經結構技師簽證可承受最重雲梯車之一.五倍總重量。——符合規定
（四）坡度應在百分之五以下。
——本案規劃雲梯車操作空間之地面坡度<5/100，符合規定
（五）消防雲梯車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11米以下。
——符合規定

圖例
- 雲梯車救災範圍(11米範圍線)
- 消防救災車輛動線
- 人行避難動線

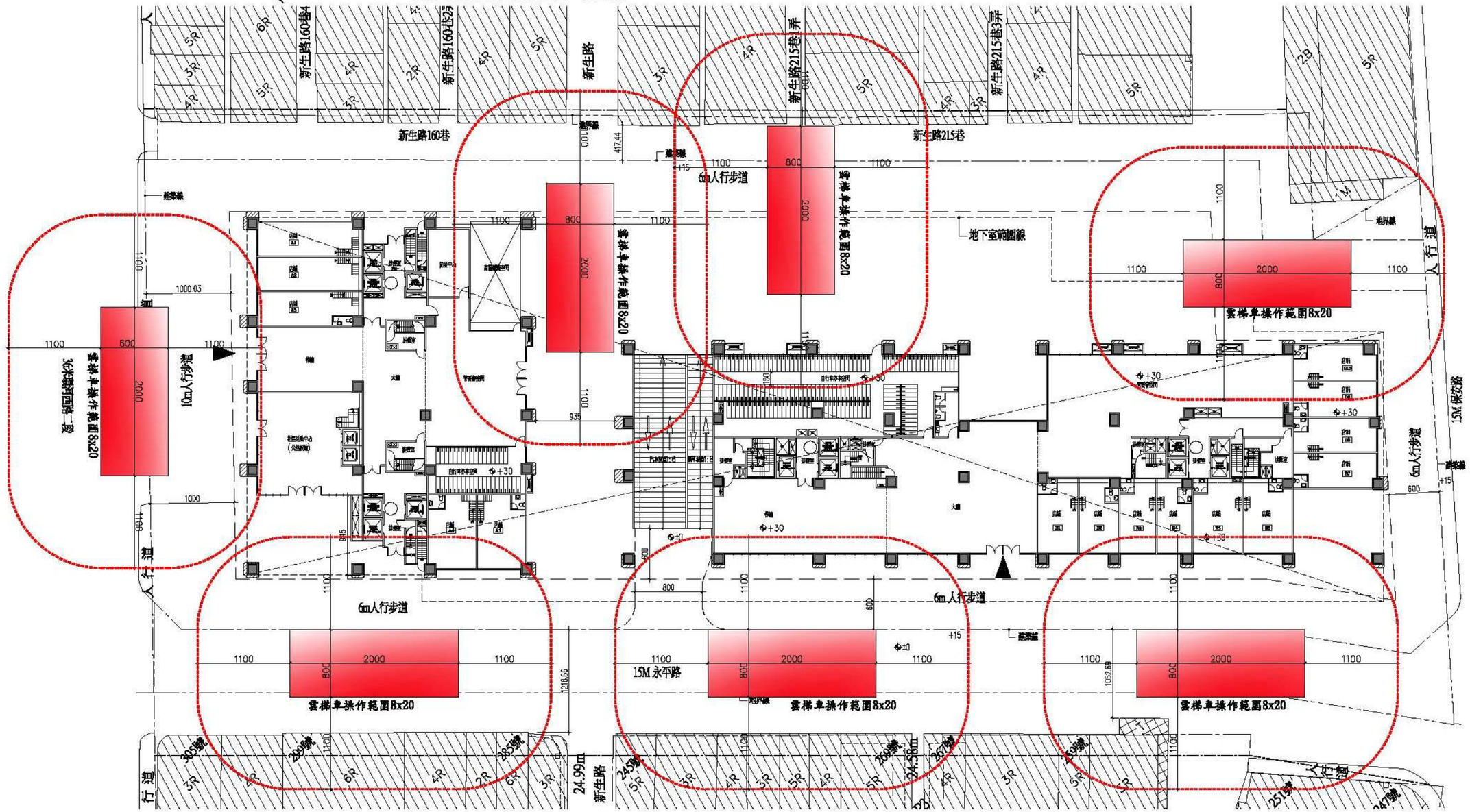


圖 11-36 消防救災平面圖 s=1/500

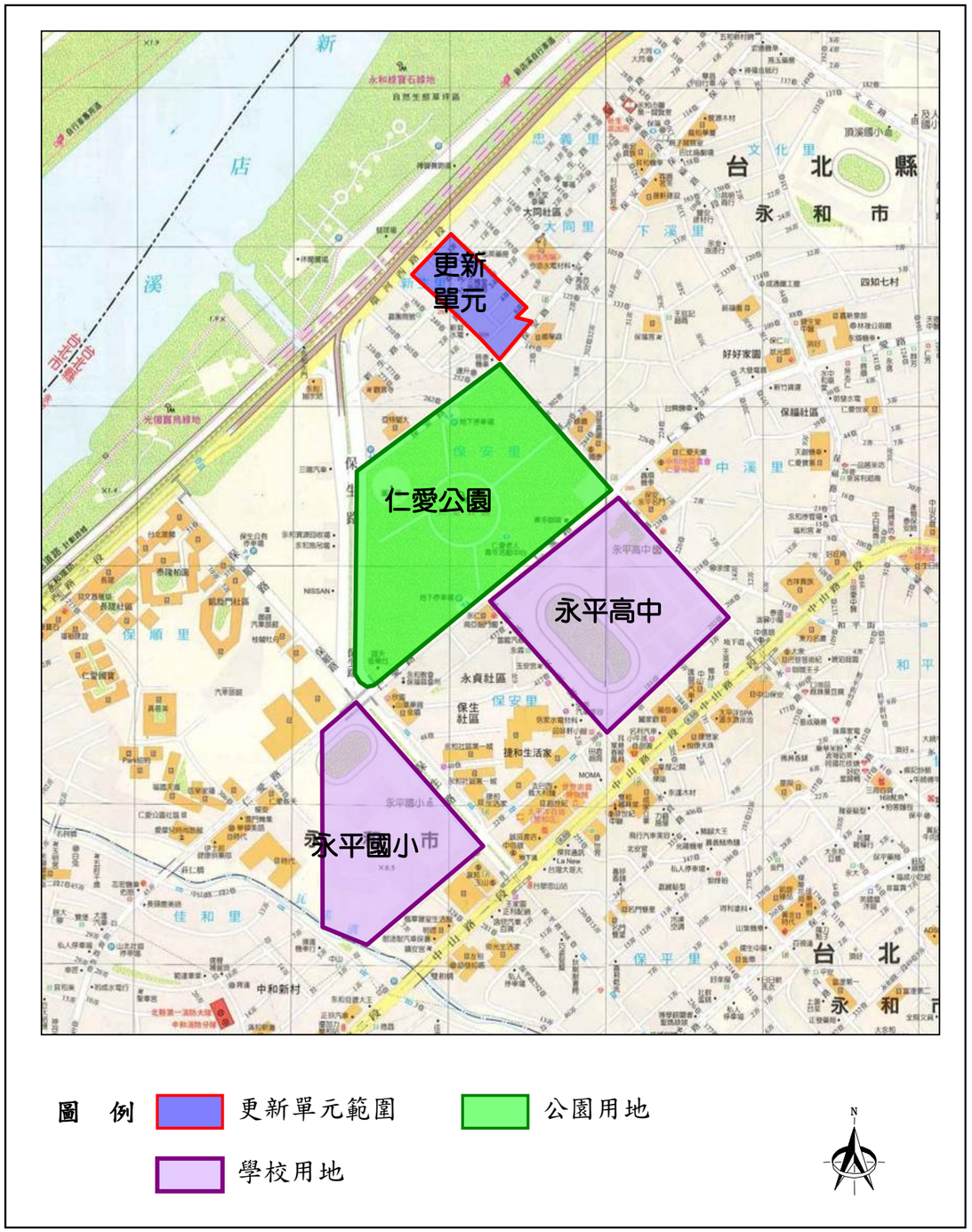


圖 11-37 緊急避難及災後安置收容場所位置分布圖

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、計畫緣起

與臺北市市區僅一橋之隔的新北市永和區，近年來隨著捷運中和線之通車及新店溪畔綠寶石建設計畫之推展，逐漸帶動起捷運場站周邊地區以及新店溪畔之房地產市場，亦刺激了永和區的房地市場發展動能。在這波發展浪潮中，位於永和區西北側的大陳義胞地區，除位屬永和區連接臺北市之重要交通樞紐地區外，亦坐落於緊鄰新店溪畔、雙捷運及仁愛公園之優質學區內，卻因其社群結構特殊及產權複雜等因素，導致民間整合開發及重建困難，與永和區其他地區發展差異逐漸擴大，形成一道難以跨越的發展障礙。

爰此，新北市政府於民國 91 年 8 月依都市更新條例第五條及第六條第一款，將大陳義胞地區劃定為更新地區。此外，為配合中央「加速推動都市更新方案」之執行，新北市政府亦於 95 年度完成「推動全省 50 處政策性都市更新案」之其中五處，當中亦包含永和區大陳義胞地區之更新規劃；綜上所述，本案屬新北市指標性都市更新案，更新後期望達成之地區發展目標有以下二點：

(一)歷史文化記憶保存與更新

保留新生路原有之都市紋理，規劃串連大陳義胞七區更新單元之歷史記憶廊道，形塑融合本地區特色之獨特性藝術走廊。

(二)整體社區環境再創造

設計點、線、面三種層級之開放空間景觀，結合呼應空間彼此串聯流通。

1.街角廣場開放空間(點)

(1)街廊節點設置廣場開放空間，供都市街角活動，除塑造社區地標意象外，亦降低本案建築量體之壓迫感。

(2)廣場開放空間以設置街道家具、植栽及變化鋪面形式等設計手法，配合商業空間之規劃，營造多樣化、豐富的都市空間氛圍。

2.沿街步道開放空間(線)

(1)建築物沿街退縮配置，留設沿街步道以塑造開放空間系統，搭配植栽綠化及配置街道家具，提供行人林蔭徒步空間，並增益都市綠化保水之區域環境貢獻。

(2)沿街步道開放空間於適當節點處設置休憩節點，創造步道之空間律動。

3.社區中庭開放空間(面)

(1)建築綠圍塑社區中庭開放空間系統，藉由戶外噴泉造景來塑造空兼焦點，周圍設置迴廊空間環繞以轉化內外空間。

(2)設置多功能活動草皮、涼亭、花架及半戶外平台，做社區聯誼活動之延伸場所。

(3)設置綠意廣場提供居民輕鬆的交誼居所，透過景觀的設計手法，塑造引導與強化領域空間之設計。

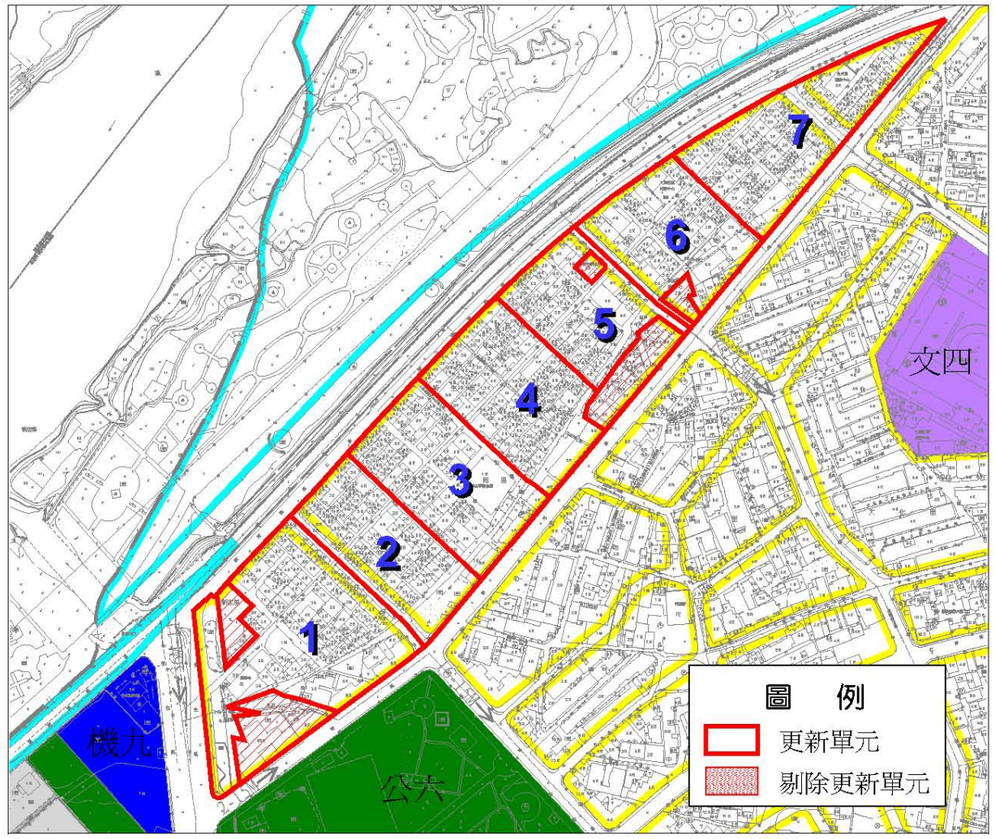


圖 12-1 永和大陳義胞地區更新單元劃定構想示意圖



圖 12-2 大陳義胞地區七區總配置示意圖

二、設計目標及構想

新北市近年來硬體建設的加速發展，公共設施的興修，與都市開放空間、景觀綠地廣場等之規劃設計，可以很清楚的發現政府朝向國際化都市的努力，而一個國際性都市除了必要的經濟條件、競爭優勢、電子資訊傳媒的便利、人民素質等之外，還有一項就是居住條件與都市居住空間之創造與規劃。本案基地位於永和都市計畫區內，交通便利，經由妥善規劃開發，使之朝向生活機能高、創造更多綠呼吸之生活空間的高級大廈來發展，勢必能帶動本區的建設推展及加速都市景觀之更新美化，且朝向整體優質居家生活環境的創造。

(一)都市設計目標

1.融合當地水岸景觀、建構和諧建築立面與天際線，與地區地景紋理結合，大面積的開放空間與街角廣場，形成有變化的都市天際線。

2.規劃安全人行、購物及車行動線，同時使各分區間形成完善之步道系統，塑造便利、無障礙之步行環境及盡量降低地區的交通影響。

3.改造現有社區老舊窳陋的現況，藉由都市更新計畫來統整基地內的建物與環境，重新創造具有良好生活品質的居住空間。

4.於環河西路側十米退縮及永平路等退縮側規劃自行車道，並規劃綠帶，以降低及隔離環河路車流所帶來的負面影響，保生路則將包夾於路側與既有新穎建物間狹長型土地指定留設開放綠帶，除確保基地居住品質免於干擾，亦能形塑保生路綠化意象。

(二)建築物之量體、造型、色彩與環境調和

1.量體、造型語彙

簡約立面—簡潔量體為基調，配合功能性格柵修飾，期與基地週遭建築意象風格相融合，進而與週遭環境達到一定的協調。簡潔穩定的設計質感，給使用者一種純粹、輕鬆、乾淨的幸福感。

(1)天際線於頂部作夜間燈光變化，營造出多變的都市天際景觀。

(2)主體以結構柱樑外露及模矩化之開窗，強調建築主體之垂直方向性及水平延伸性，立面呈左右對稱，加上雨遮及陽台的延伸，產生多變的建築陰影變化。

(3)正立面基座為二層樓高，店舖連續性高，石材建材，創造建築基座厚實穩重感及延續街道景觀之整體性。

2.材料及色彩計畫

建築物色彩主要採中明度、暖色系為考量，使本案外觀意象穩重且易融入基地環境，而使色彩能有一致的表現，呼應基地周遭之建築意象。



圖 12-3 都市設計示意圖

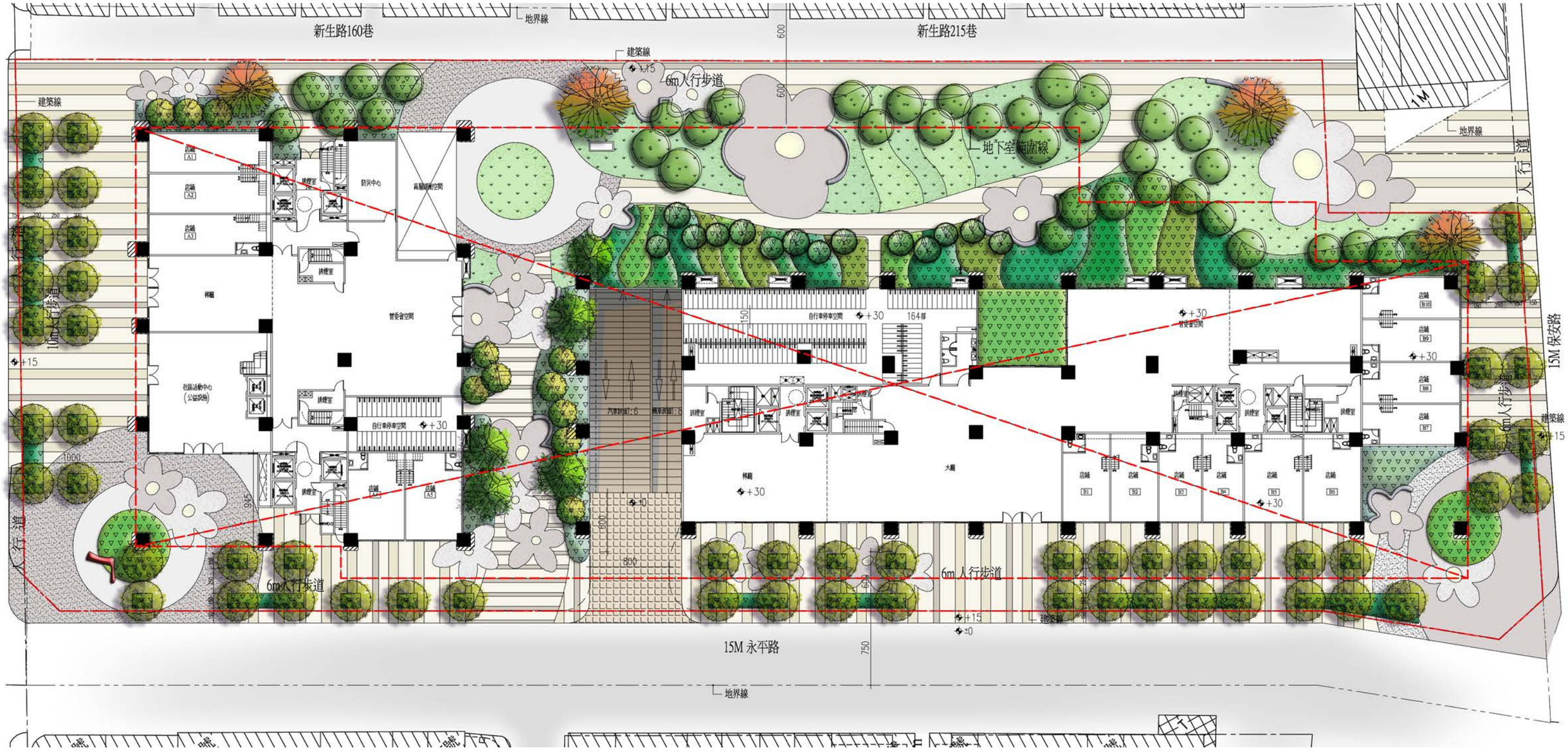


圖 12-4 全區配置意象說明圖

一層平面圖 S:1/400

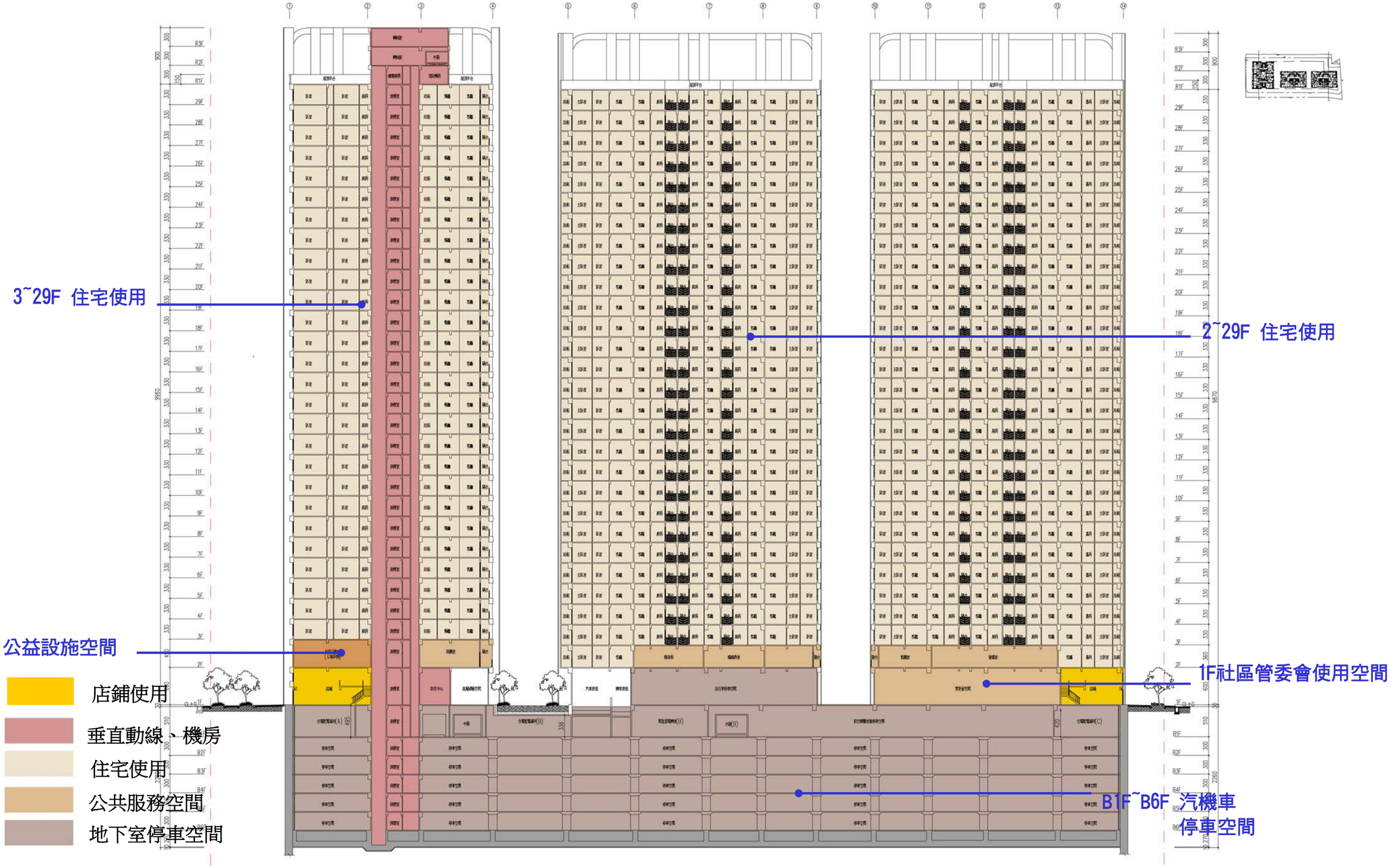


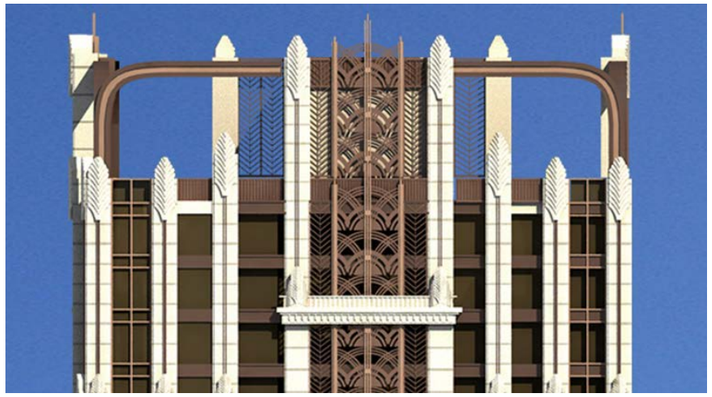
圖 12-5 量體配置計畫圖



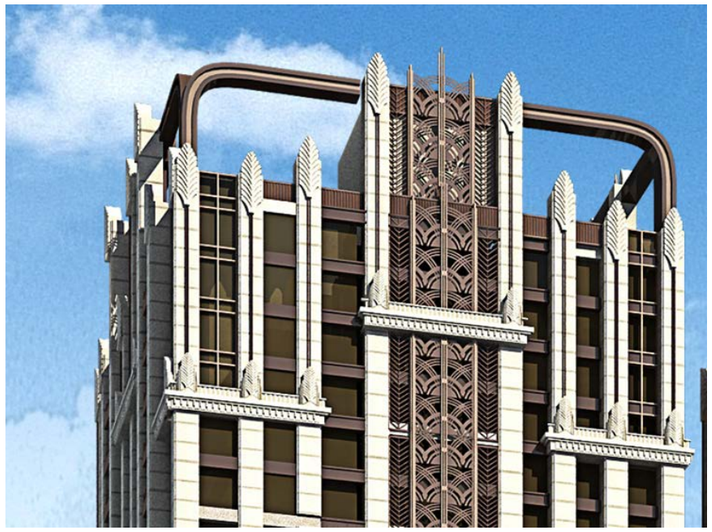
圖 12-6 視覺景觀模擬圖



屋脊裝飾物本身除延續建築本身之視覺焦點、增添夜間照明效果外，更豐富都市景觀之天際線。且符合建築技術規則建築設計施工編第一條第十款規定。



裝飾物左向立面圖



裝飾物立面透視示意

圖12-7 屋脊裝飾物設置說明

■ 為呼應永和水岸基地特色，本案外觀造型透過流動的水平線條，塑造都會水岸住宅〝輕〞建築的設計概念。

■ 本案外觀以咖啡色石材及金屬烤漆為設計基調，金屬烤漆水平飾板表現視覺效果，搭配陽台的變化表達垂直向上的量體感塑造獨特的設計質感。

主要建材/色彩說明

■主體：咖啡色石材或直紋磚

■梁帶：金屬烤漆

■陽台：金屬烤漆欄杆

■金屬百葉：建物空調室外機以金屬本色隔柵遮蔽。



圖12-8 建築物外牆材質及色彩計畫



圖12-9 日夜間透視圖

三、人車動線設計原則

本基地採無障礙環境規劃理念，考慮行動不變，老人及小孩等行動自由無障礙並符合法規設置之各項行動不便使用設施。

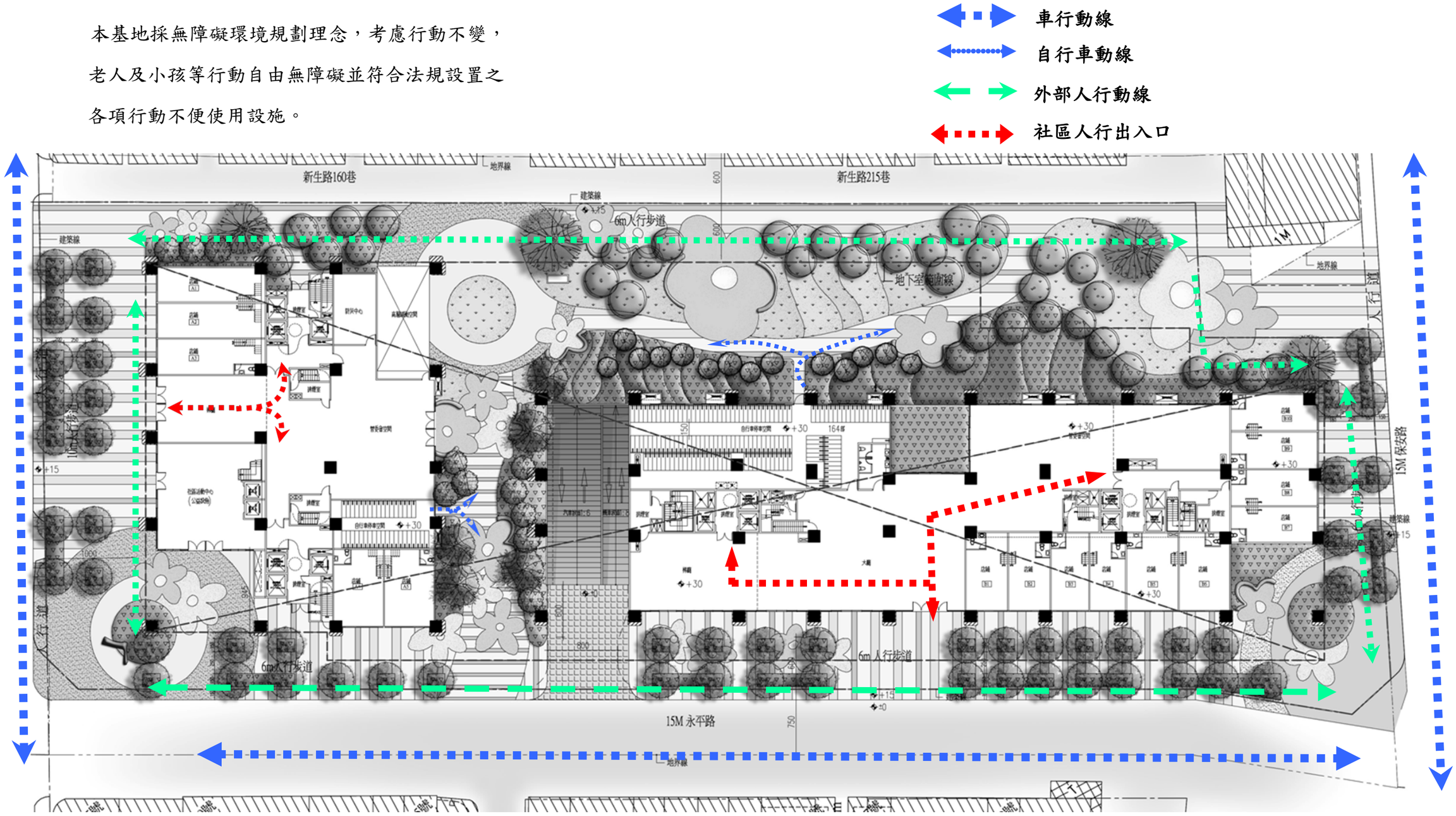
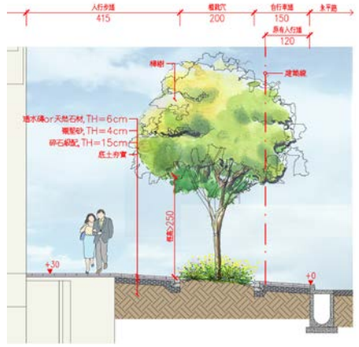


圖 12-10 人車動線設計圖

本案基地四面臨路，自行車出入以六米巷道為主，基地四周留設10M及6M人行空間，串聯自行車車道。



自行車道示意圖

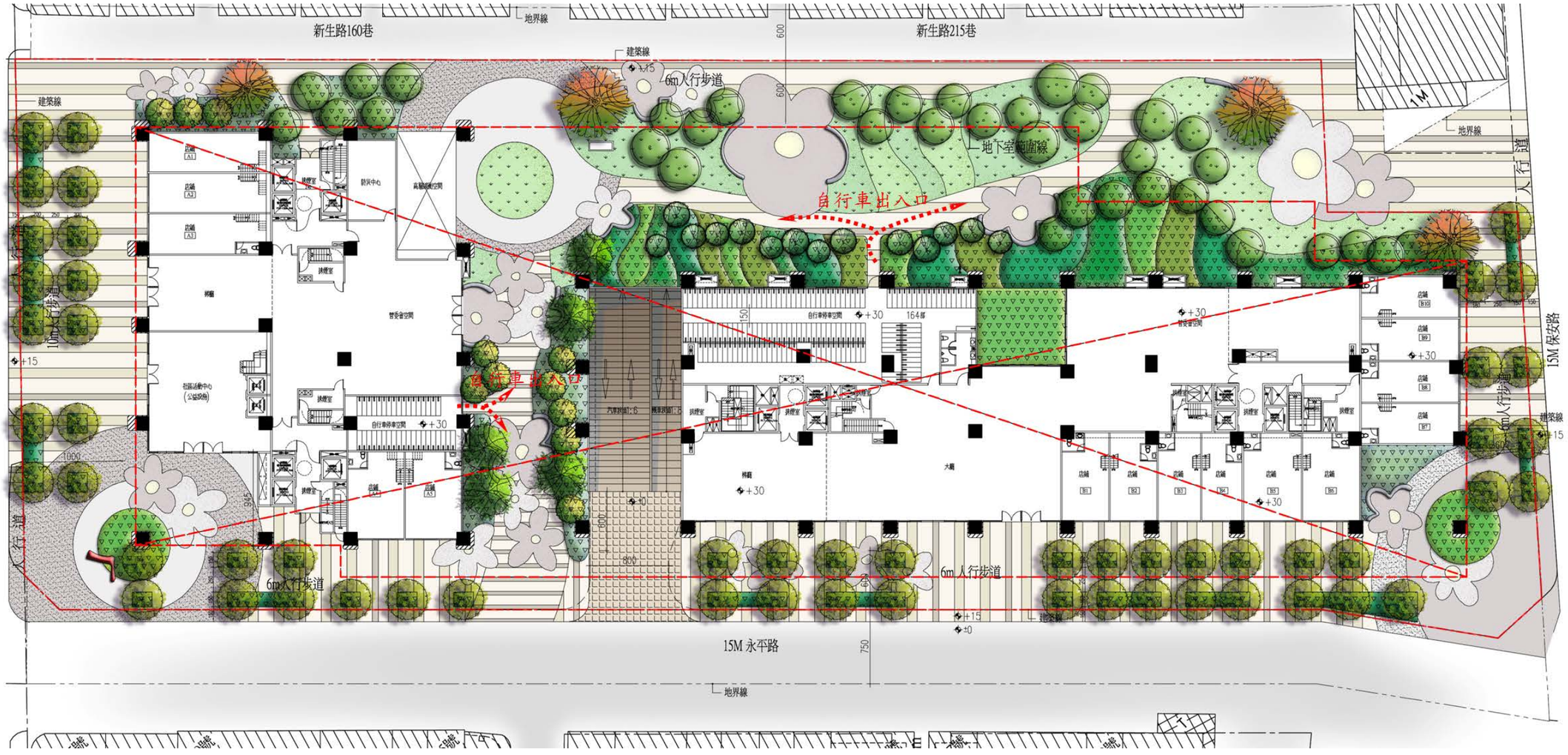


圖 12-11 自行車動線設計圖

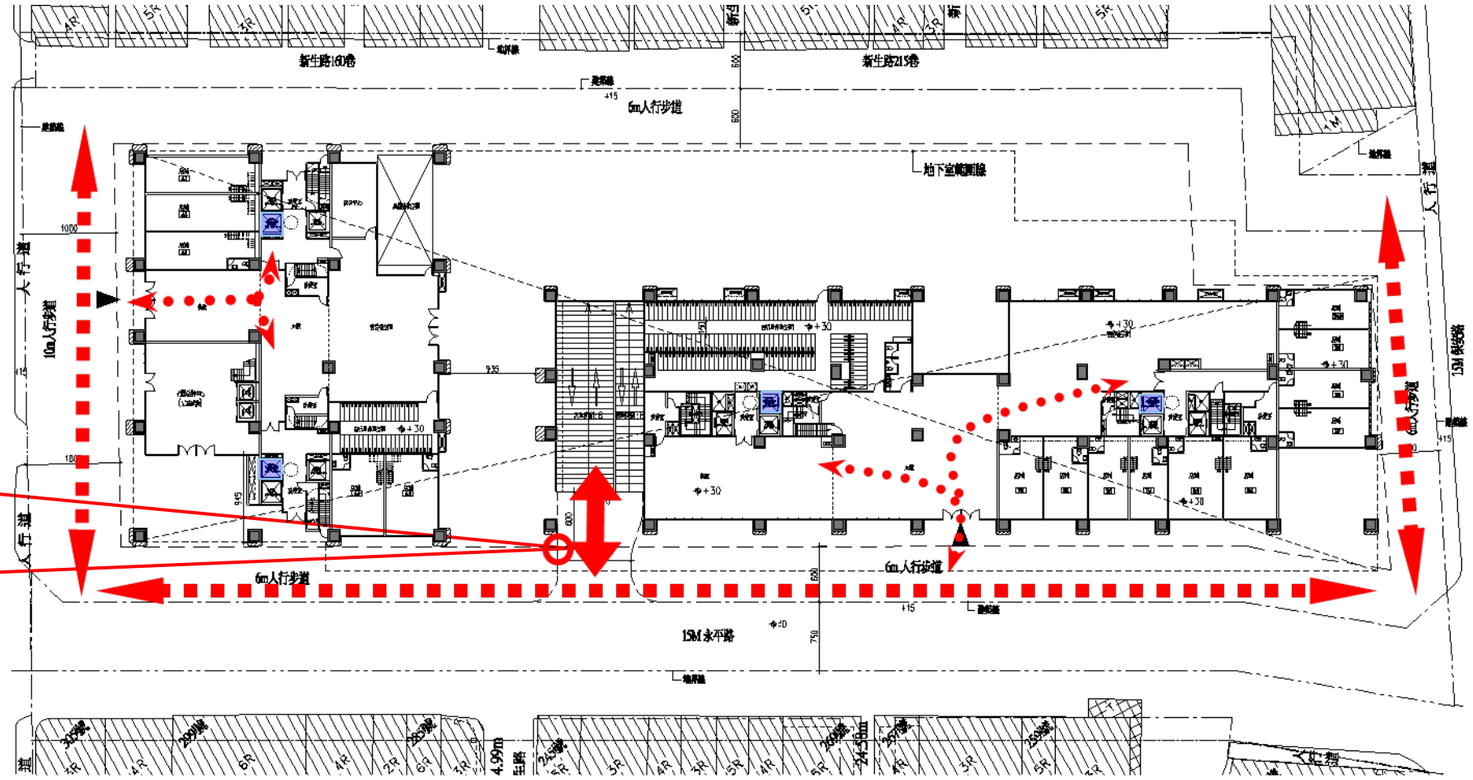
■ 車輛出入口集中：車輛出入口位於西北側，採雙向進出管制以減少外部節點。

■ 人車分道:提供優質的人行空間，並利用鋪面的不同，區分車道。

■ 增進車道出入口之交通安全:
於車道出入口設置警示燈號聲響，並利用鋪面的不同，區分車道。

■ 沿街留設10、6公尺無遮簷人行步道空間，提供良好的行人及自行車動線。





停車控管設備示意

社區人行動線

地下停車出入口

基地內無障礙人行動線(全區高程順平)

無障礙升降機

圖 12-12 出入口動線規劃圖

三、景觀植栽設計構想

運用都市綠廊（Greenways）的概念，串聯基地與周邊公有綠地，使開放空間、行動路徑、都市綠地形成一個流動且循環不息的都市綠網，讓環境綠手指有如葉脈般將綠色養分向外運輸及傳遞，建構完整的都市生態綠網，打造充滿綠意的花園城市，同時搭配屋頂花園（Roof garden）增加綠化面積，降低都市熱島效應，透過大量綠化的手法，活化城市、讓都市再生。

(一)景觀平面配置

全區景觀配置之規劃設計構想、除提供本案社區休憩使用並能兼顧基地周邊社區活動空間之需求，成為本案全區空間設計之基礎。其空間可區化為下列三個部份：

1.人行步道區

景觀區沿道路規劃林蔭人行步道(含喬木種植區)供公眾通行休憩觀賞使用。

2.景觀規劃-藝術綠園區

景觀區包括社區庭園花台休憩空間、及建物周邊之林蔭休閒綠帶觀賞使用。

3.景觀規劃-週邊休憩步道區

景觀區沿基地周邊規劃林蔭步道及品茗區與多功能活動區 供社區居民靜態使用。

(二)鋪面配置計畫

1.入口鋪面配置花崗岩，並以大方簡單的線條排列方式強調入口。

2.考量基地保水，人行步道採用意象統一之透水磚為鋪面，並以植草磚作為佇足廣場鋪面及雕塑花園之出入口鋪面，車道出入口則設置車道磚以防潮溼滑動。

(三)植栽計畫

1.選擇開張性喬木，間距 8-10 米不等，藉由不同季節，樹木從落葉到新芽，產生多變的景致，豐富視覺景觀。

2.植栽選種上，建議以耐旱耐污染易維護及修剪為主。

3.選擇原生或誘蝶誘鳥之灌木及喬木。

(四)景觀照明計畫

夜間照明處理上，以簡約造型之燈具（LED 地底投射燈）配合節能之設計，使用景觀高燈提供基本照明，並採用多樣性照明燈具，符合照明所提供之機能與美化環境之功能，以塑造夜晚明亮空間。

全區景觀配置之規劃設計構想、除提供本案社區休憩使用並能兼顧基地周邊社區活動空間之需求，成為本案全區空間設計之基礎。其空間可區化為下列三個部份：

人行步道區

景觀區沿道路規劃林蔭人行步道(含喬木種植區)供公眾通行休憩觀賞使用。

景觀規劃-藝術綠園區

景觀區包括社區庭園花台休憩空間、及建物周邊之林蔭休閒綠帶觀賞使用。

景觀規劃-週邊休憩步道區

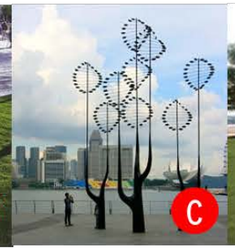
景觀區沿基地周邊規劃林蔭步道及品茗區與多功能活動區 供社區居民靜態使用。



地坪變化示意圖



周邊綠帶示意圖





景觀雕塑示意圖

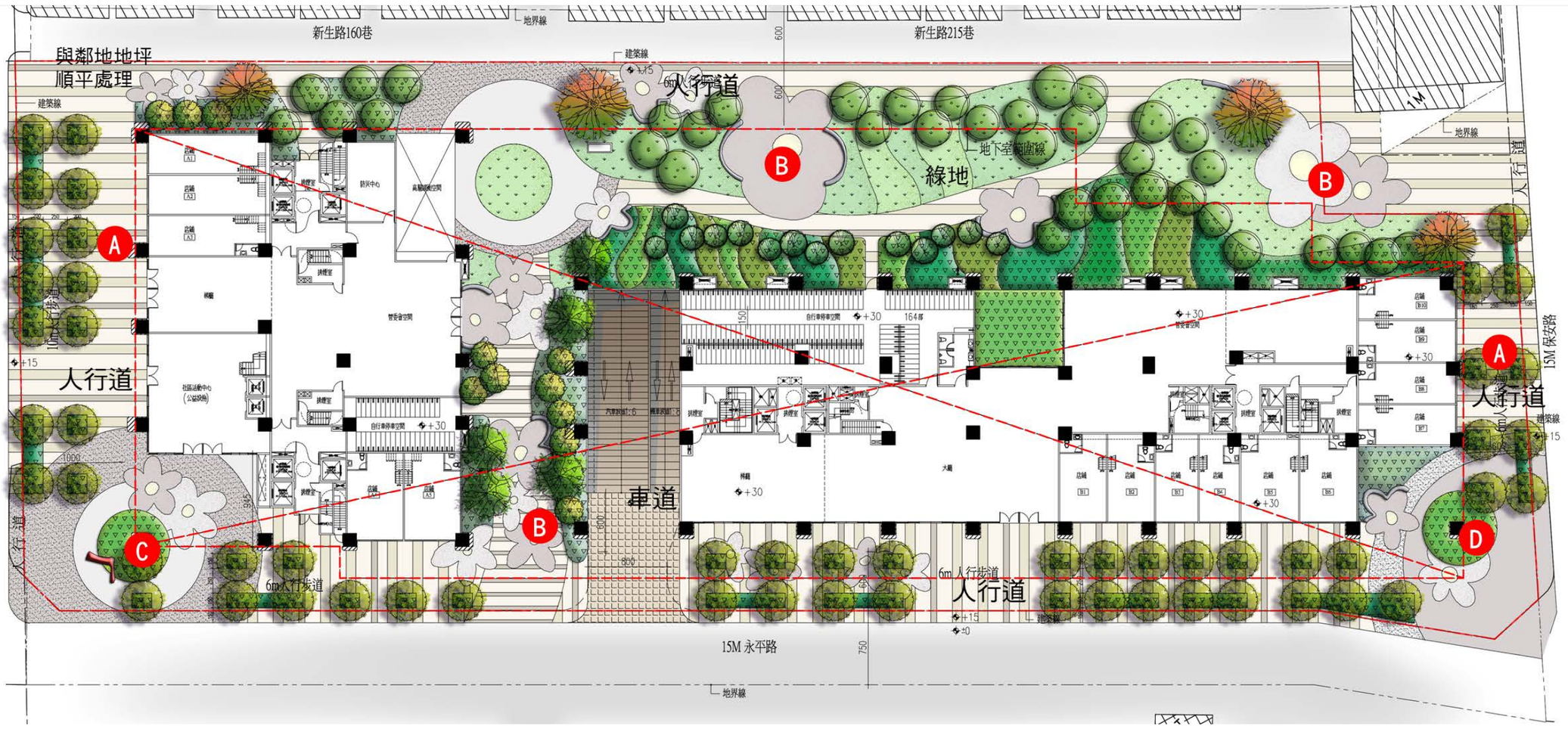
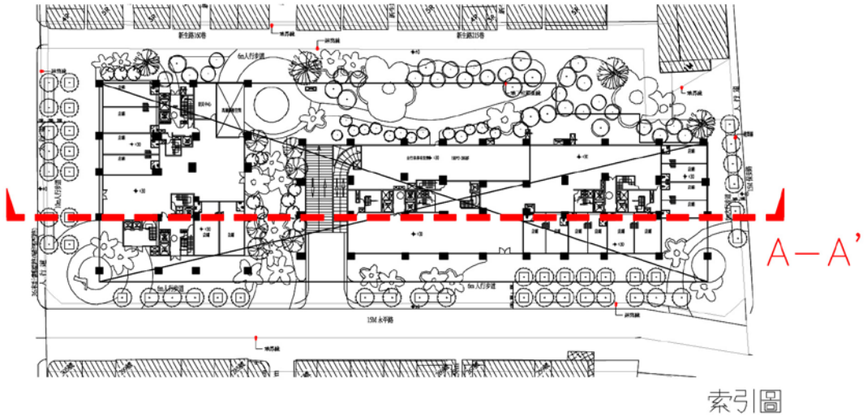


圖 12-13 景觀平面配置圖



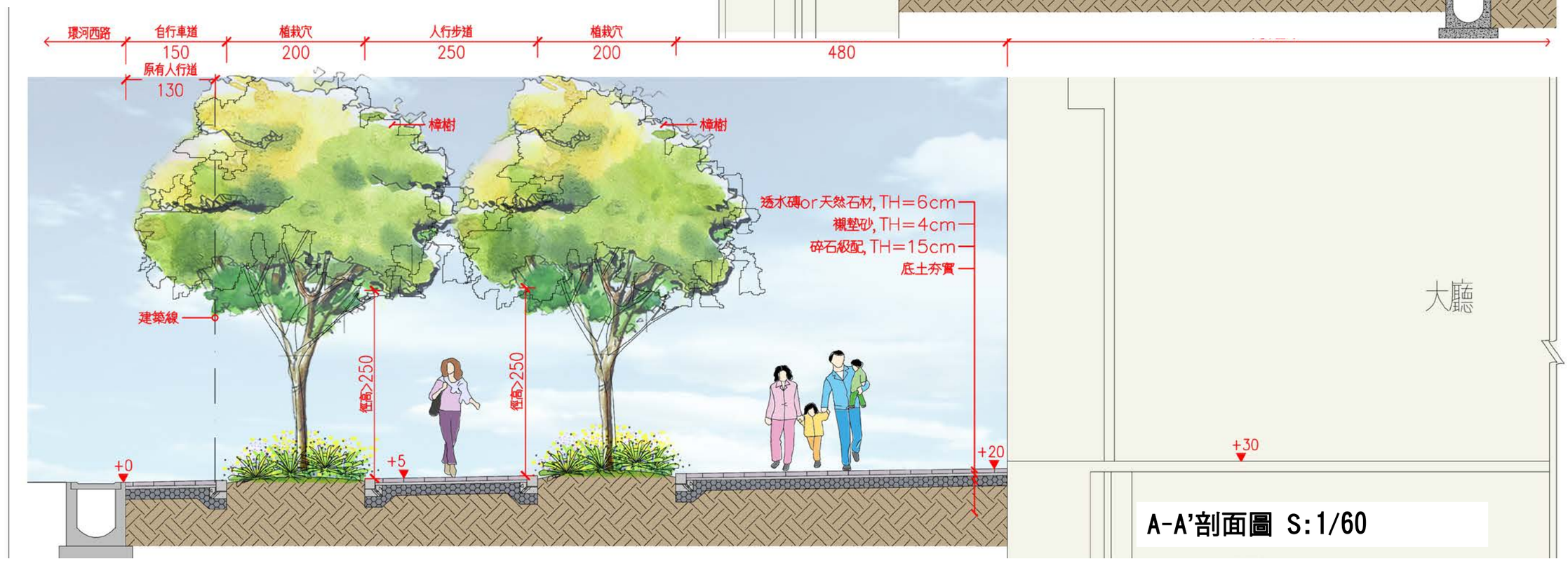
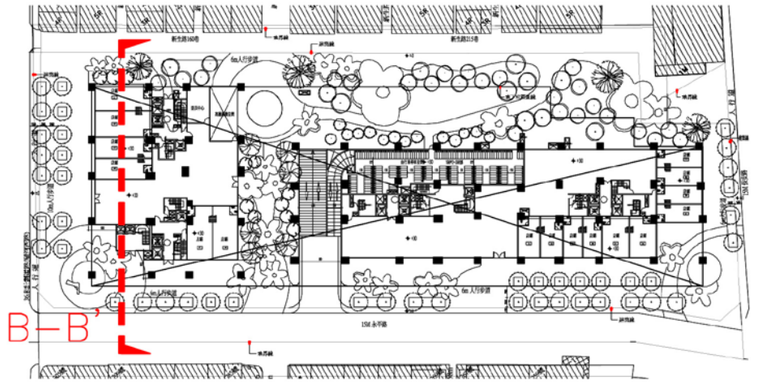
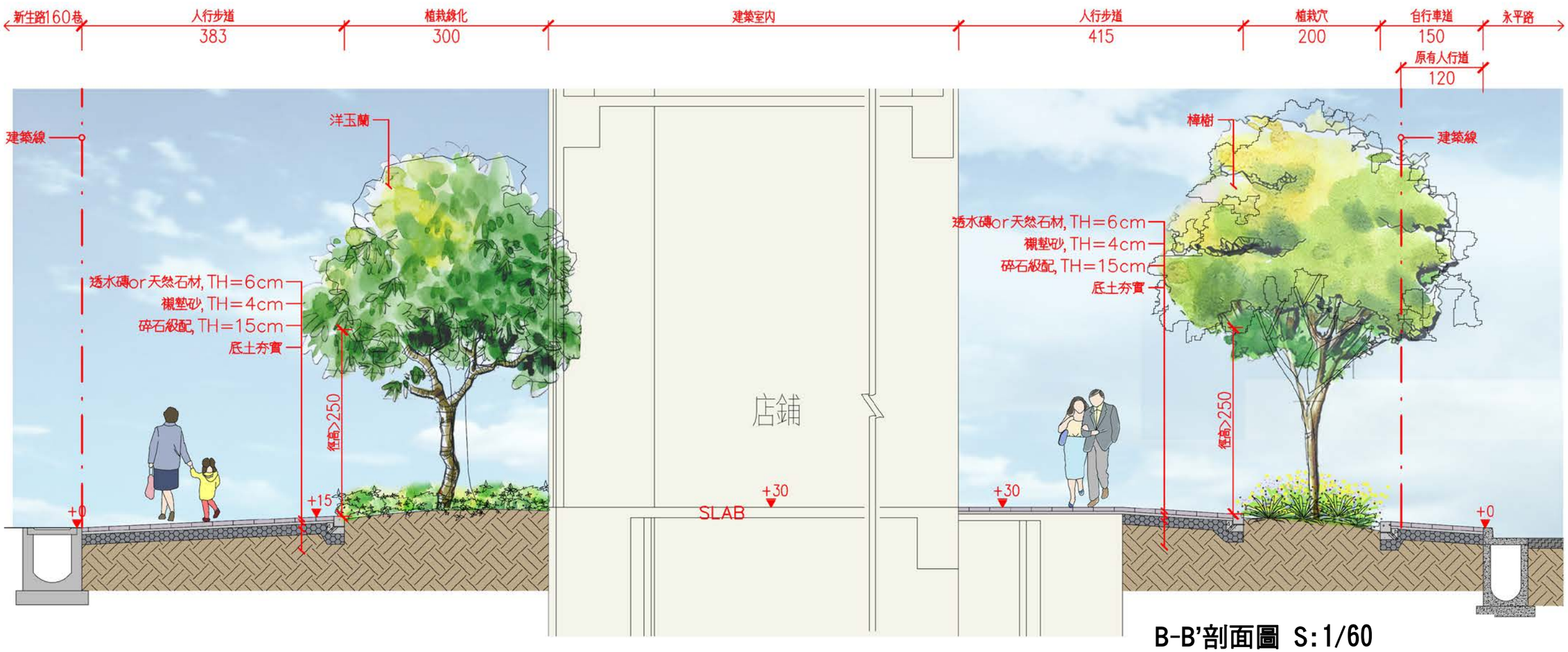


圖 12-14 景觀剖面圖(1)

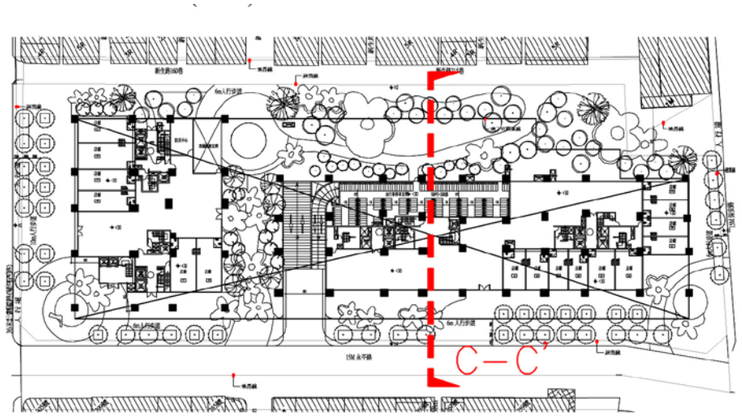


索引圖

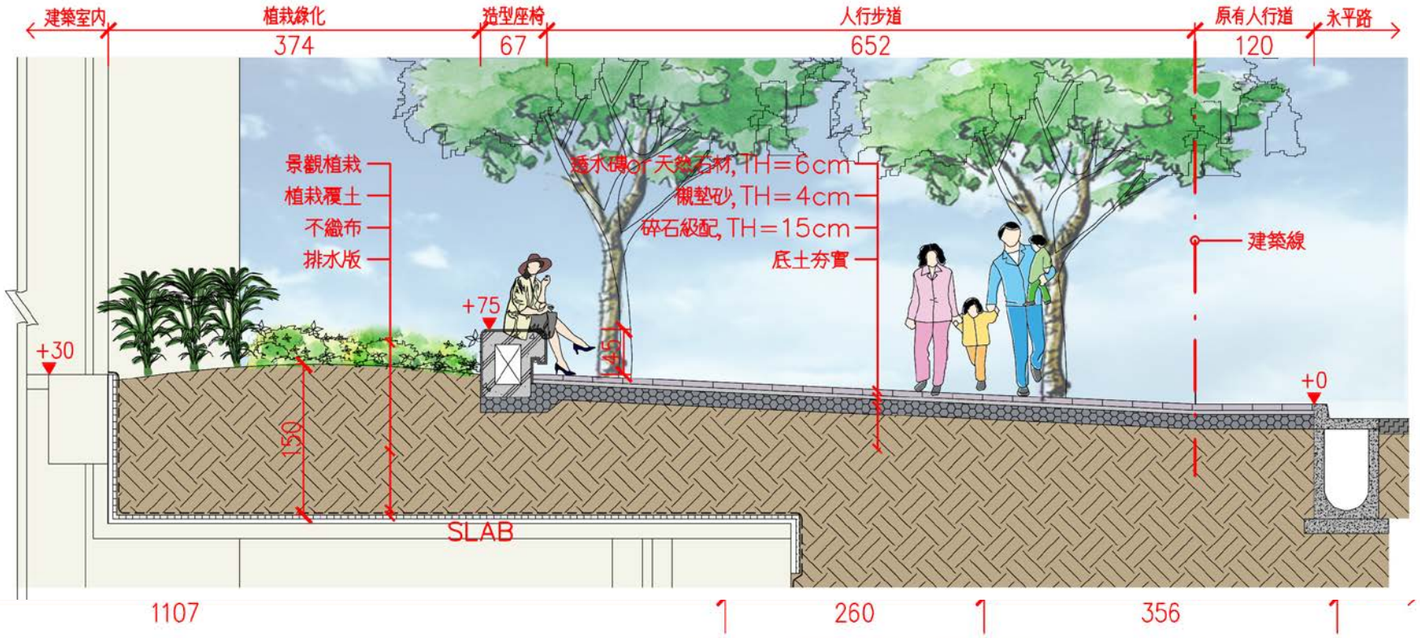


B-B'剖面圖 S:1/60

圖 12-15 景觀剖面圖(2)



索引圖



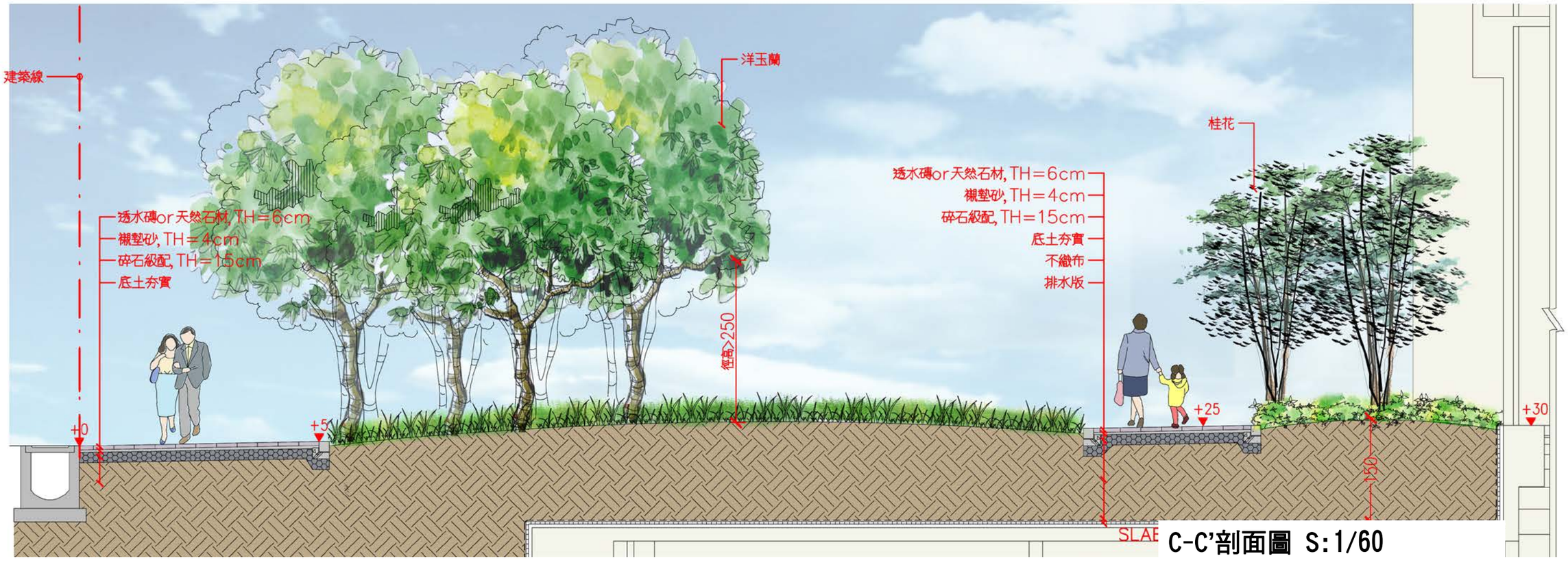
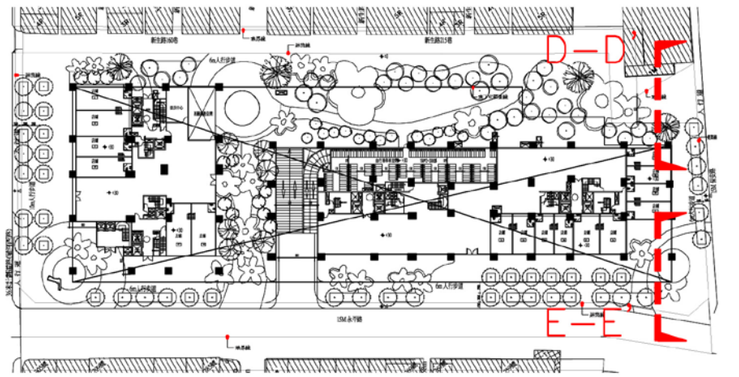
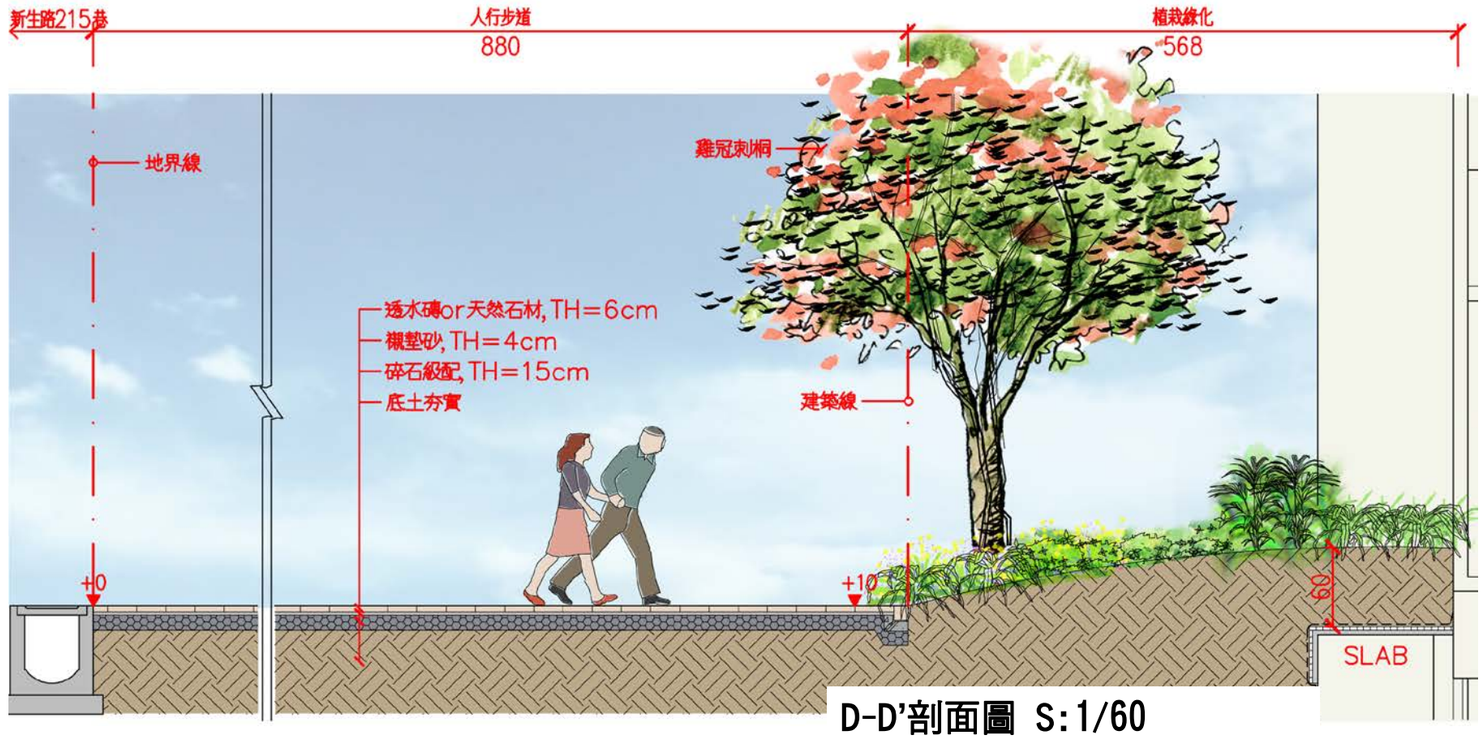


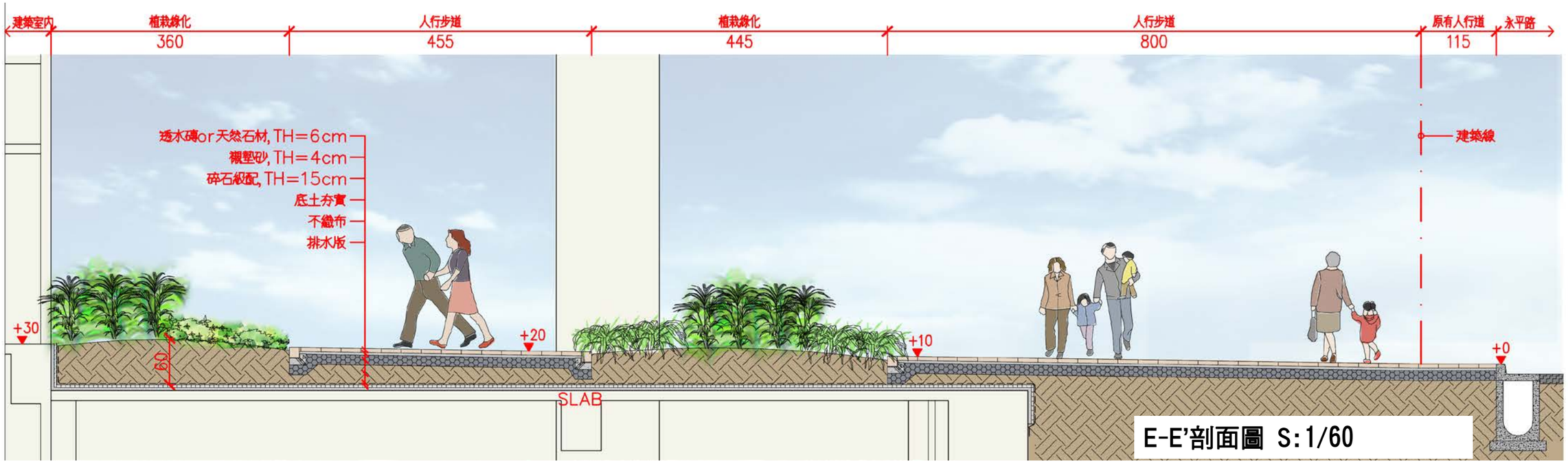
圖 12-16 景觀剖面圖(3)



索引圖

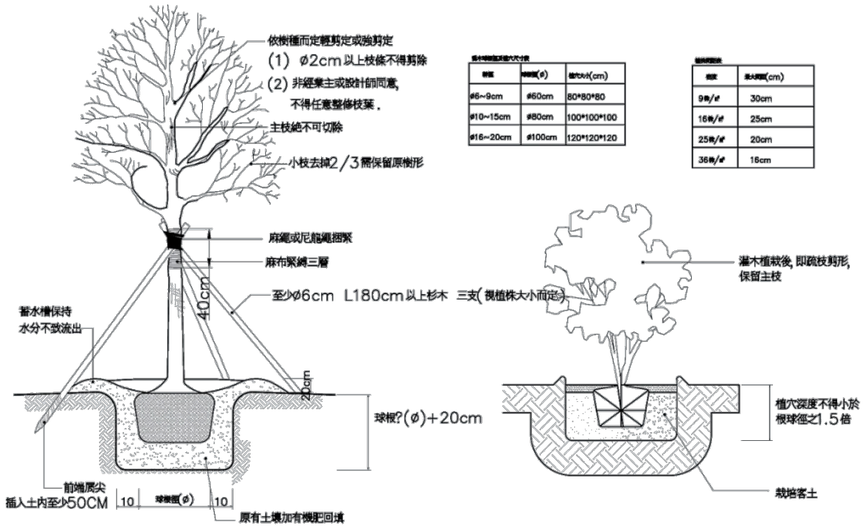


D-D'剖面圖 S:1/60



E-E'剖面圖 S:1/60

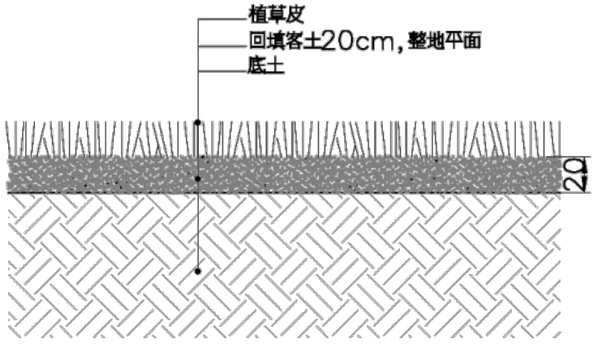
圖 12-17 景觀剖面圖(4)



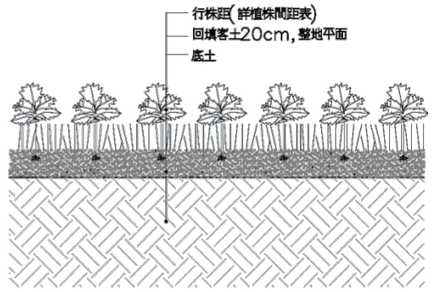
[illegible]	[illegible](ø)	[illegible](cm)
ø6~9cm	ø60cm	80*80*80
ø10~15cm	ø80cm	100*100*100
ø16~20cm	ø100cm	120*120*120

[illegible]	[illegible](cm)
9[illegible]/[illegible]	30cm
16[illegible]/[illegible]	25cm
25[illegible]/[illegible]	20cm
36[illegible]/[illegible]	16cm

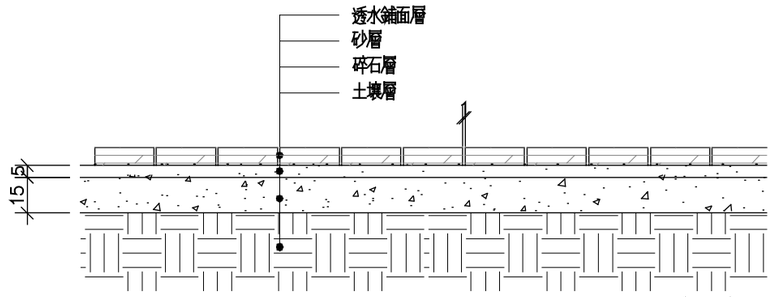
喬木栽植施工大樣



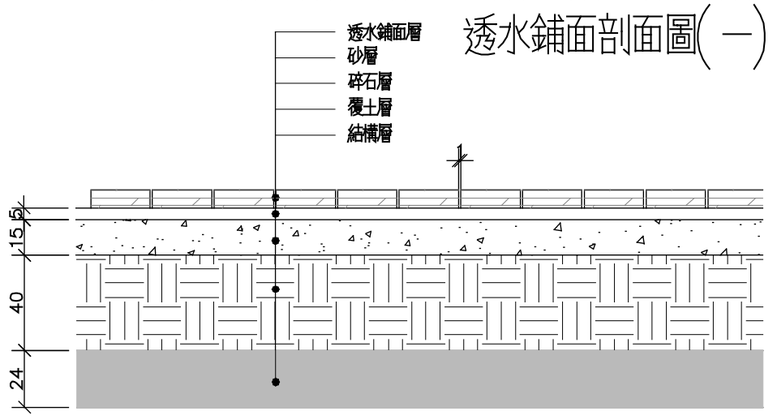
草皮栽植方式詳圖



地被栽植施工大樣



透水鋪面剖面圖(一) S:1/5



透水鋪面剖面圖(二) S:1/5

圖 12-18 喬木植栽、透水鋪面剖面圖



水黃皮:
臺灣原生種, 葉互生, 奇數羽狀複葉, 小葉闊卵形, 總狀花序腋生, 花冠蝶形, 淡紫色或粉紅色, 花期秋季, 其樹冠傘形, 葉翠綠油亮, 抗風、耐陰，為優良的園景樹、遮蔭樹、行道樹及防風樹



雞冠刺桐:
株高2～4公尺, 落葉小喬木, 春夏4～7月開花, 腋出, 總狀花序, 花冠淺紅色, 花姿瑰麗, 生性強健, 耐熱耐旱, 常用庭園綠蔭樹、行道樹之優良樹種, 為誘鳥誘蝶植物



樟樹:
台灣原生種, 常綠大喬木, 葉互生, 橢圓形, 夏季開花, 圓錐花序, 黃綠色, 核果球形, 熟果紫黑色, 全株具樟腦香味, 優良之園景樹、行道樹, 為誘鳥植物



青楓:
臺灣原生種, 株高可達20公尺, 幼枝綠色平滑, 葉對生, 掌狀五裂, 葉長7～9公分, 裂片3角狀披針形, 先端尾尖葉基心形, 不規則鋸齒緣, 冬季落葉休眠, 落葉前在低溫催化下葉片會轉黃, 橙紅至紅色, 為世界著名紅葉植物, 可作為庭園樹、景觀樹



洋玉蘭:
株高可達30公尺, 常綠大喬木, 葉互生, 卵狀橢圓形, 葉背有銹色柔毛, 花頂生或腋生, 六瓣, 白色, 花期春至夏季, 適作庭園觀賞樹, 為誘蝶植物



桂花:
葉對生, 總狀花序頂生或腋出, 花小具清香, 全年均能開花, 秋季最盛開, 適合庭植美化, 綠籬或是大型盆栽, 為誘蝶植物



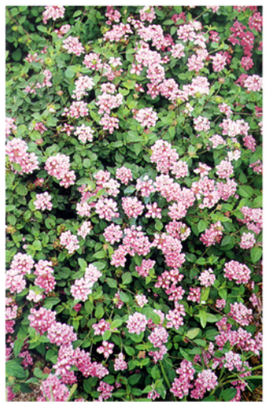
六月雪:
常綠小灌木, 株高50~100公分, 葉細小, 對生, 橢圓形, 全緣, 夏季開花, 花小數多, 盛開時白花遍佈全株, 分枝濃密, 適合庭植, 低籬, 或盆栽



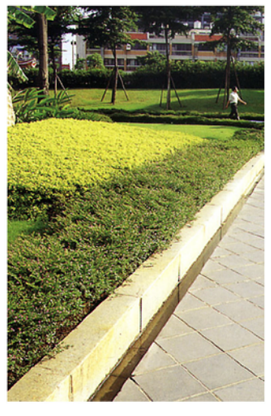
日本女貞:
常綠灌木, 葉對生, 卵形, 春季3～5月間開花, 圓錐花序, 頂生, 小花白色, 盛開時滿樹雪白, 是庭園美化之優美樹種, 亦適合做綠籬



樹蘭:
常綠灌木, 大葉互生, 小葉對生, 橢圓形, 黃色小花細圓, 秋夏季盛開, 適合庭園觀賞, 也可做綠籬



馬纓丹:
常綠灌木, 葉對生, 廣卵形, 全年均能開花, 以春末至秋季盛開, 花色多, 核果球形, 成熟黑色, 耐旱抗瘠, 花期長, 適合庭園叢植, 花壇美化



金露花:
常綠灌木, 葉對生, 倒長卵形, 總狀花序下垂狀, 四季常開花, 夏秋尤盛, 花後能結金黃色形小果, 適作綠籬, 庭植美化



錫蘭葉下珠:
常綠灌木, 枝細長柔軟下垂, 葉互生, 鐮刀狀, 花數朵簇生, 腋出, 紫紅色, 果係小如珠, 扁圓球形, 垂掛葉下, 全株質感細緻柔美, 適合庭園美化, 矮籬



變葉木:
常綠灌木, 株高約1～2公尺, 枝葉有白色液體, 葉互生, 葉色交雜千變萬化, 喜性充足明亮的光照, 不耐陰, 適合盆栽, 綠籬, 庭園佈置, 道路美化



台北草:
多年生草本, 生長速度快, 質感細, 密度高, 耐旱耐暑性強, 耐踐踏

圖 12-19 喬木植栽種類圖

類別	圖例	名　稱	學　名	規　　格	根球 (cm/株)	基肥量 (kg/株)	保護架 (支)	耐陰性	覆土深度	數量	單位綠覆面積 ㎡／株	計算系數	單項綠覆面積	可計入綠覆面積	總綠覆綠化面積	綠覆率
喬木		雞冠刺桐	Erythrina crista-galli	GMØ>30cm,H>5m,W>3m	80-100	3	4	中	>150cm	4株	20 ㎡	1	4x20㎡=80㎡	2240㎡	4737.8㎡	103%
		樟樹	Cinnamomum camphora	GMØ>18cm,H>6m,W>3m	80-100	3	4	中	>150cm	55株	20 ㎡	1	55x20㎡=1100㎡			
		青楓	Acer serrulatum	GMØ>20cm,H>4m,W>3m	80-100	3	4	中	>150cm	5株	20 ㎡	1	5x20㎡=100㎡			
		水黃皮	Pongamia pinnata	GMØ>18cm,H>5.5m,W>3m	80-100	3	4	中	>150cm	37株	20 ㎡	1	37x20㎡=740㎡			
		洋玉蘭	Magnolia grandiflora	GMØ>8cm,H>2.5m,W>1.5m	80-100	3	4	中	>150cm	11株	20 ㎡	1	11x20㎡=220㎡			
		桂花	Osmanthus fragrans	HXW=2mx1.5m	80-100	3	4	中	>150cm	14株	--	--	不列入計算			
灌木		金露花	Duranta repens	H=30~60cm W=20~40cm	20-30	0.05	--	中	>60cm	1220.8㎡	1.5	1	1220.8x1.5=1831.2㎡	1831.2㎡		
		樹蘭	Aglaia odorata													
		六月雪	Serissa japonica													
		變葉木	Codiaeum variegatum													
		馬纓丹	Lantana camara L.													
		日本女貞	Ligustrumu sinense													
		錫蘭葉下珠	Phyllanthus myrtifolius													
草皮		台北草	Zoysia matrella	密鋪	10-20	0.05	--	中	>30cm	666.6㎡	1	1	666.6㎡x1x=666.6㎡	666.6㎡		

綠覆率面積檢討：

依據：<新北市都市設計審議原則>檢討

1.基地使用面積：9197.73㎡

2.法定建蔽率：50%

3.法定空地面積：基地面積×(1－法定建蔽率)
=9197.73×(1-50%)
=4598.865㎡

5.不可綠化面積：　899.44㎡

6.綠化應達到之面積：(法定空地面積－不可綠化)×50%
=(4598.865-899.44)×50%
=1849.7125㎡

實際綠化面積 =1220.8㎡(灌木)+666.6㎡(草皮)
=1887.4㎡ > 1849.7125㎡OK!

7.綠覆面積檢討
法定建蔽率：50%
法定綠覆面積=4598.865×50%
=2299.4325㎡

8.實際綠覆面積：4737.8㎡
喬木：2240㎡
灌木：1831.2㎡
草皮：666.6㎡

9.實際綠覆率：實際綠覆面積　／　法定空地面積
=4737.8㎡ / 4598.865㎡ = 103% >50%　OK!

10.喬木樹量檢討：需103棵喬木
[9197.73×(1-50%)-899.44]/36=102.76棵,...取103棵
實設喬木112≥103棵　OK!

圖 12-20 綠覆率面積檢討圖

灌木：Ⓐ 2×8+2×11+2×7.5+2×2×7=81

Ⓑ (15+16.5)×3.1/2+(2.4+2.8)×3.2/2+(5.5+3.6)×5.2/2+(6.4+4.1)×6.4/2=114.4

Ⓒ (1.7+2.4)×2/2+3.5×3+(1.4+2.5)×3.7/2+6.9×3.2+(1.9+2.5)×1.8/2+(2.5+3.8)×8.4/2 +4.9×5.5+(3×3.3)×1.6/2+(2.7+5.1)×6.2/2=133.3

Ⓓ 9.3×1.3+5×1.3+6.3×1.3+29.7×3.7+29.5×3.4/2+5.6×1.2+(3.6+6)×9.8/2+8.9×7.8+8.9×5.2 +5.1×1.2+(8+10.5)×6.1/2+(10.5+9)×6.1/2+1.2×5.2+(9+2.8)×6.8/2+2.3×1.2+(2.8+2)×2.3/2 +1.2×4.7+(2+3)×7.4/2+(3+4.2)×11.4/2=598.1

Ⓔ 1.5×8.1+(1.6+1.8)×3.1/2+2.2×2+1.5×2+2.7×2+1.5×7.4+9.4×6.3/2+3.8×3.8×3.14-(1.5×1.8) +3×2=119.6

Ⓕ 1.5×2×12+(1.5+3)×9.6/2+2.9×1.5+6.5×1.5+6.5×1.5+8×1.5+8×1.5=105.5

Ⓖ 2×1.5×6+1.5×7.7+3.7×3.7×3.14-(1.9×1.9)=68.9

Ⓐ + Ⓑ + Ⓒ + Ⓓ + Ⓔ + Ⓕ + Ⓖ =81+114.4+133.3+598.1+119.6+105.5+68.9=1220.8㎡

植栽表：

	圖例	名　　稱	數　量
灌木		金露花or榭蘭or六月雪or變葉木or馬纓丹or日本女貞or錫蘭葉下珠	1220.8㎡
草地		台北草	666.6㎡

草皮：ⓐ 2.9×2.9+(3.2+4.7)×2.5/2+3.9×3.9×3.14+21.1×4.9/2 +(21.1+15.7)×3/2+8.5×6/2=198.4

ⓑ (2.5+6.4)×12.4/2+(13.1+9.7)×6.3/2+(7.9+9.7)×13/2 +(7.9+3.5)×3.7/2+(1.8+7.4)×9.5/2+(9.5+6.8)×8.7/2 +7.7×6.3/2+(6.3+8.2)×3.3/2+19.5×2.2 =468.2

ⓐ + ⓑ =198.4+468.2=666.6㎡

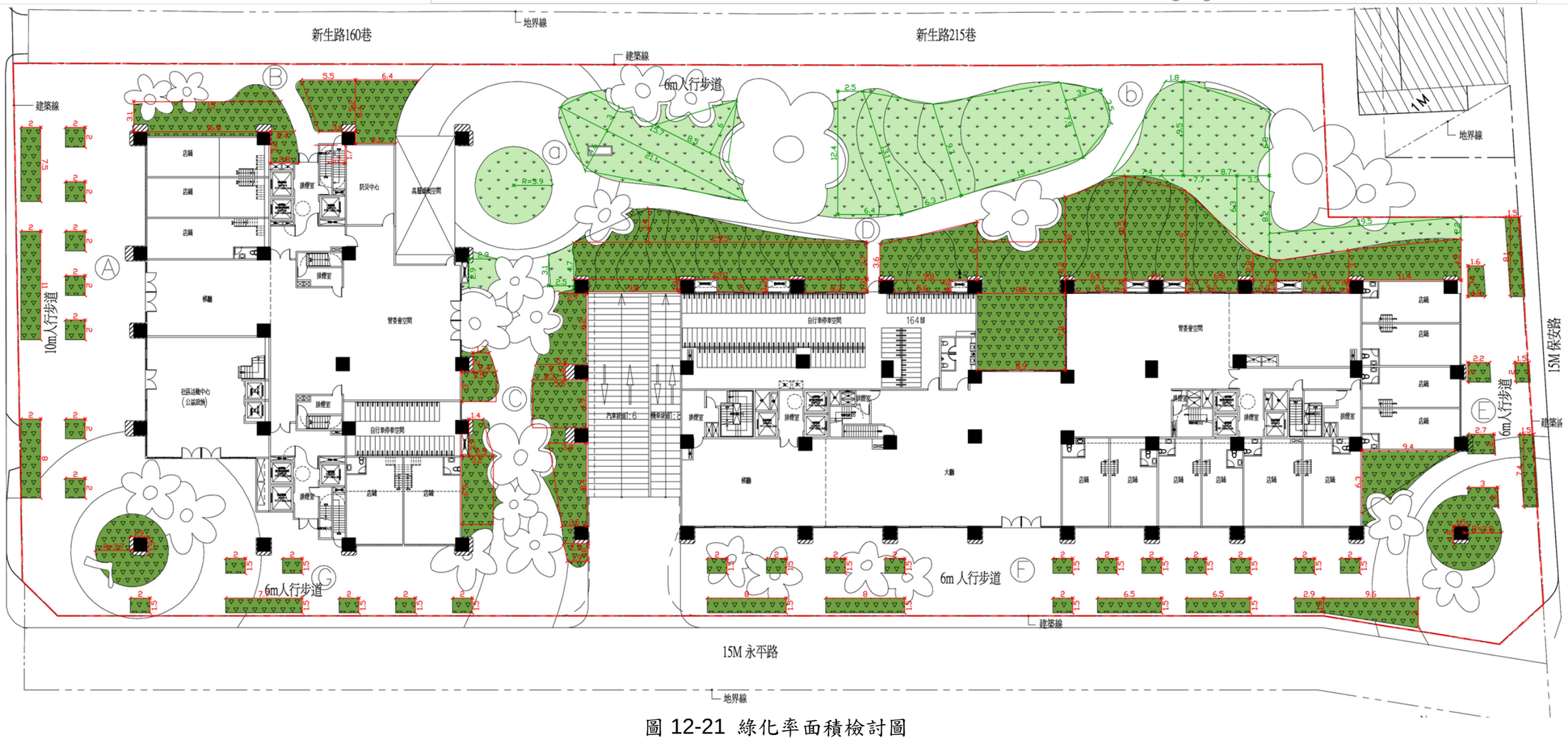


圖 12-21 綠化率面積檢討圖

不可綠化面積：70×5.4+60.8×5.2+5.4×5.9+6.2×9.5+19.1×6
=899.44㎡

圖例表

圖例	名稱	數　量
	不可綠化面積	899.44㎡

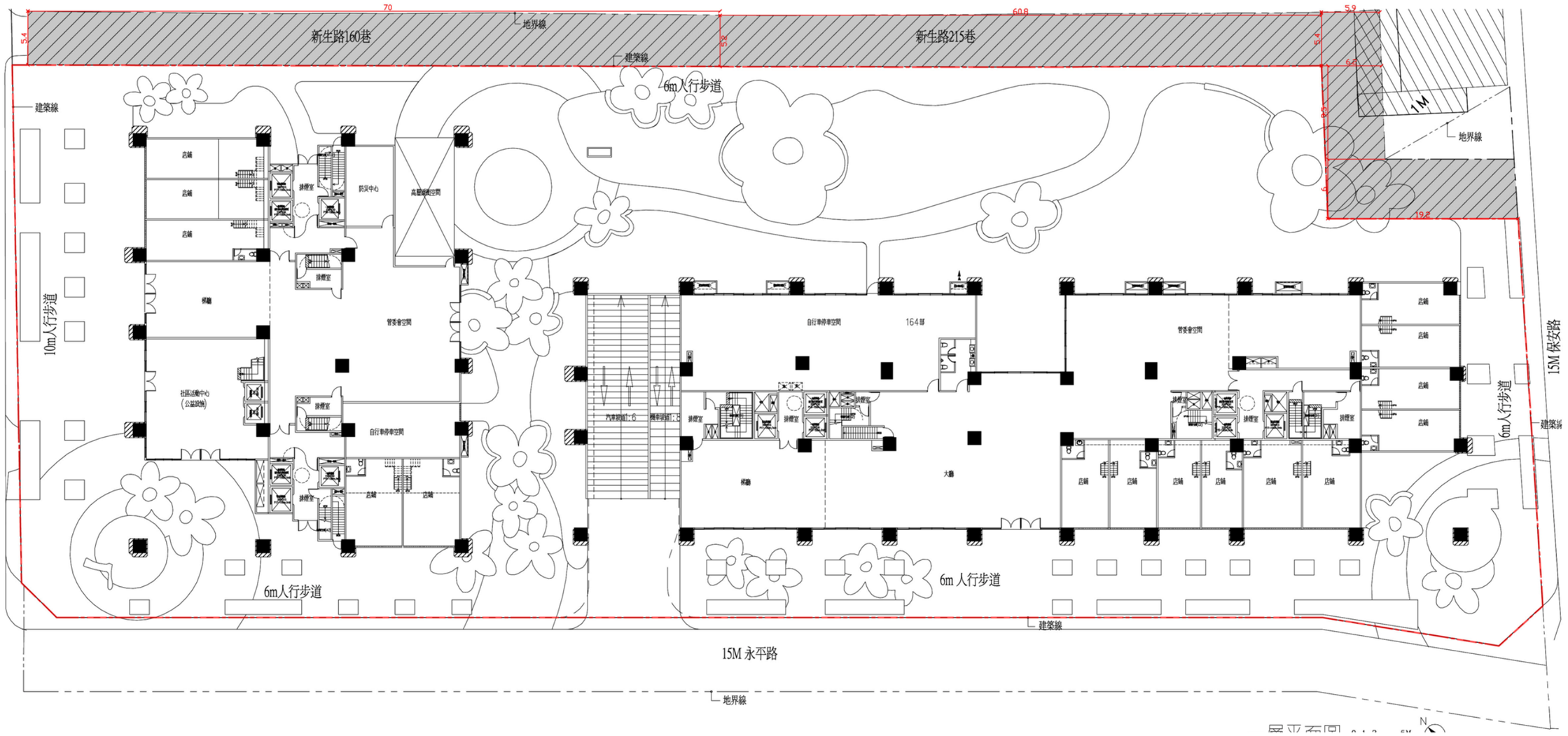


圖 12-22 不可綠化面積檢討圖

屋突綠化及灌木地被計算

灌木：Ⓐ 10x1.2+11.9x1.3+3x0.7+3.9x0.7+2x1.5+2.6x1+2.5x1.1+1.8x1.4+3.6x3+2x12.4
+2x0.7x3+3x0.7+1.6x7.8+3.6x3+2x7.6+2x0.7x4+4.5x2.5+3.4x2.2+1.9x1.4
+3.9x0.7+3x0.7+1.2x1.2x12+2.9x1.3+6.8x0.6+6.3x2+2.4x0.7+2.4x14.5+9.7x0.7
+1.9x5+2.6x5.4+2x0.7+1.2x1.2x3+12.8x1.9+5.4x0.7+2x0.7+2.4x12.6+0.4x8+9.7x0.7
+1.5x10.2+0.8x8.2+2x0.7+3.2x0.7+1.2x1.2x4=366.6

Ⓑ 15.2x3+4.6x1.1+3.7x3.9+2.2x1+2.1x0.7+5.7x1.4+1.6x0.7+5.4x2.2+3.8x5.9+1.1x0.9
+3.1x1.5+13x4.5+11.5x0.7+4x0.8+1.2x1.2x4+28.4x0.8+2.5x4+12.1x3+1.6x0.9
+3.2x4.6+2.6x2+2.1x0.7+1.3x0.7+1.2x1.2x2+2.6x1.5+2.1x3.9+3.2x1.5+4.7x3.1
+3.8x1.5+11.7x5.2+3.8x0.5+1.2x1.2x2=391.7

Ⓒ 2.7x2+1.3x0.7+3.3x4.6+2.1x0.7+2.1x1.2+6.6x3.7+5.2x3+1.2x1.2x2+28x0.8
+2.9x4.1+2.9x14+4.5x5.1+1.7x7.5+4.5x2.2+1.7x0.4+2.1x0.7x4+1.2x1.2x5+4x5.8
+1.1x1+3x1.8+4.5x1.5+2.6x6+8.5x5.3+4.6x14.7+12.1x0.7+5.5x0.6+1.4x1+2.2x3.1
+3.3x3.5+2.7x2+1.2x1.2x2=407.2

Ⓐ+Ⓑ+Ⓒ=1165.5㎡

地被：ⓐ 3.9x0.7+13.6x4.5+2.1x0.7x4+13.6x4.5+3.9x0.7
+2.1x0.7x4+2x0.7+3.4x4.7+0.5x2.3
+3.4x4.3+0.7x2=174.2

ⓑ 2.3x14.3+2.1x0.7x2+5.7x0.7+3.3x5.6+1.3x2.1
+1.3x1.3+4x4.7+2.1x0.7=83

ⓒ 1.3x2.1+1.3x1.3+3.3x5.6+4x4.7+2.1x0.7
+2x14.3+2.1x0.7x4=77.7

ⓐ+ⓑ+ⓒ=334.9㎡

植栽表：

	圖例	名　　稱	規　格	數　量
灌木		金露花or樹蘭or 六月雪or變葉木	H=30~60cm W=20~40cm	1165.5㎡
草地		台北草	密鋪	334.9㎡

依據：<新北市都市設計審議原則>檢討
新建建物之屋頂、露臺綠化其可綠化面積應達屋頂面積之1/2以上。
屋頂可綠化面積 ＝ 2412.71/2=1206.355㎡

實際綠化面積 =1165.5㎡(灌木)+334.9㎡(草皮)
=1500.4㎡ > 1206.355㎡ OK!

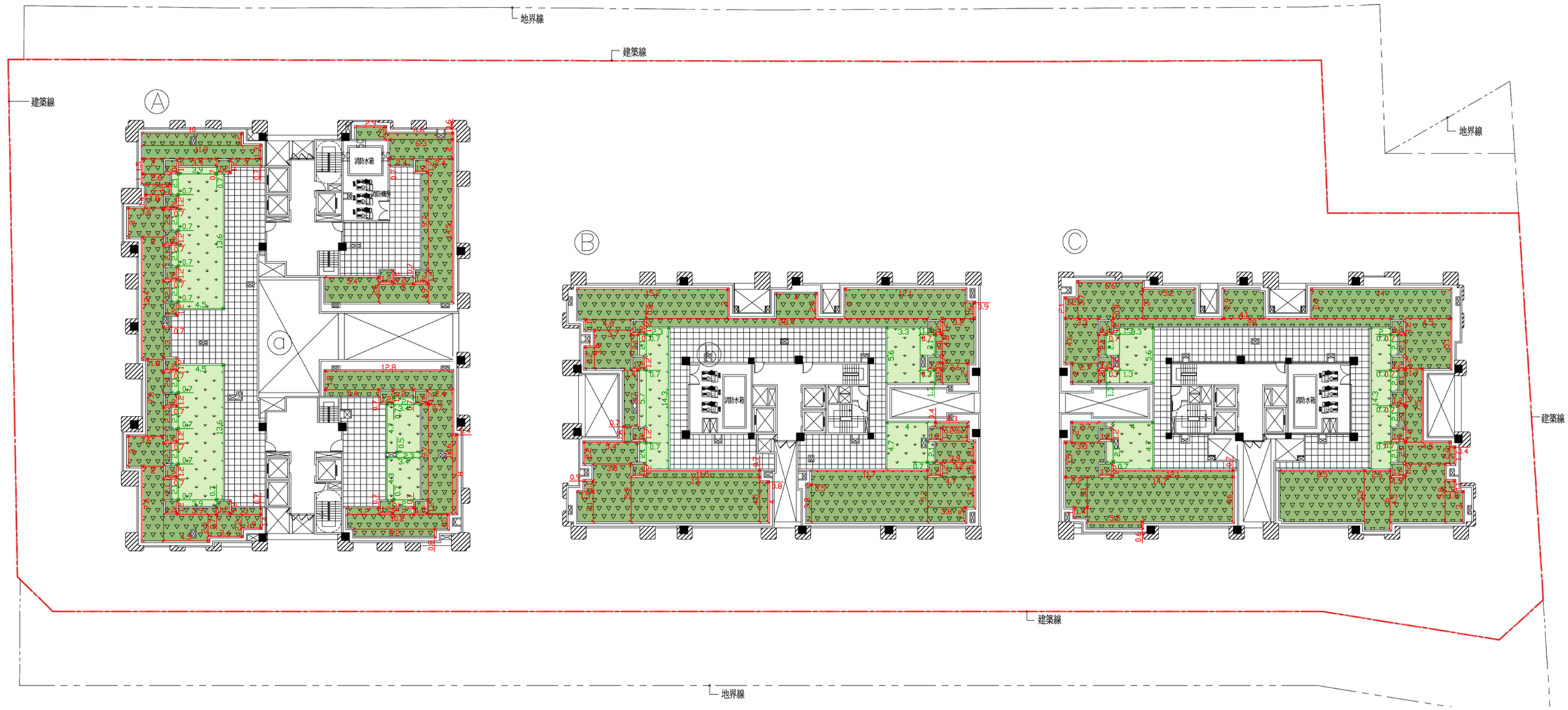


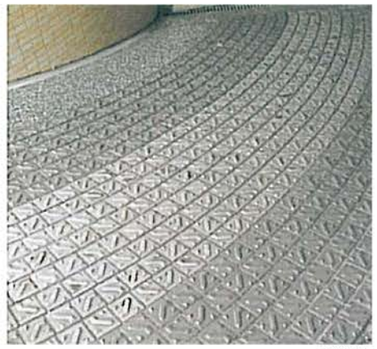
圖 12-23 屋突一層綠化面積檢討圖



透水磚或天然石材



透水磚或天然石材



車道磚

鋪面計畫表：

圖例	名　稱	色　系
	透水磚或天然石材	暖灰色系
	透水磚或天然石材	暖灰色系
	透水磚或天然石材	暖灰色系
	車道磚	咖啡色系
	景觀草坪	

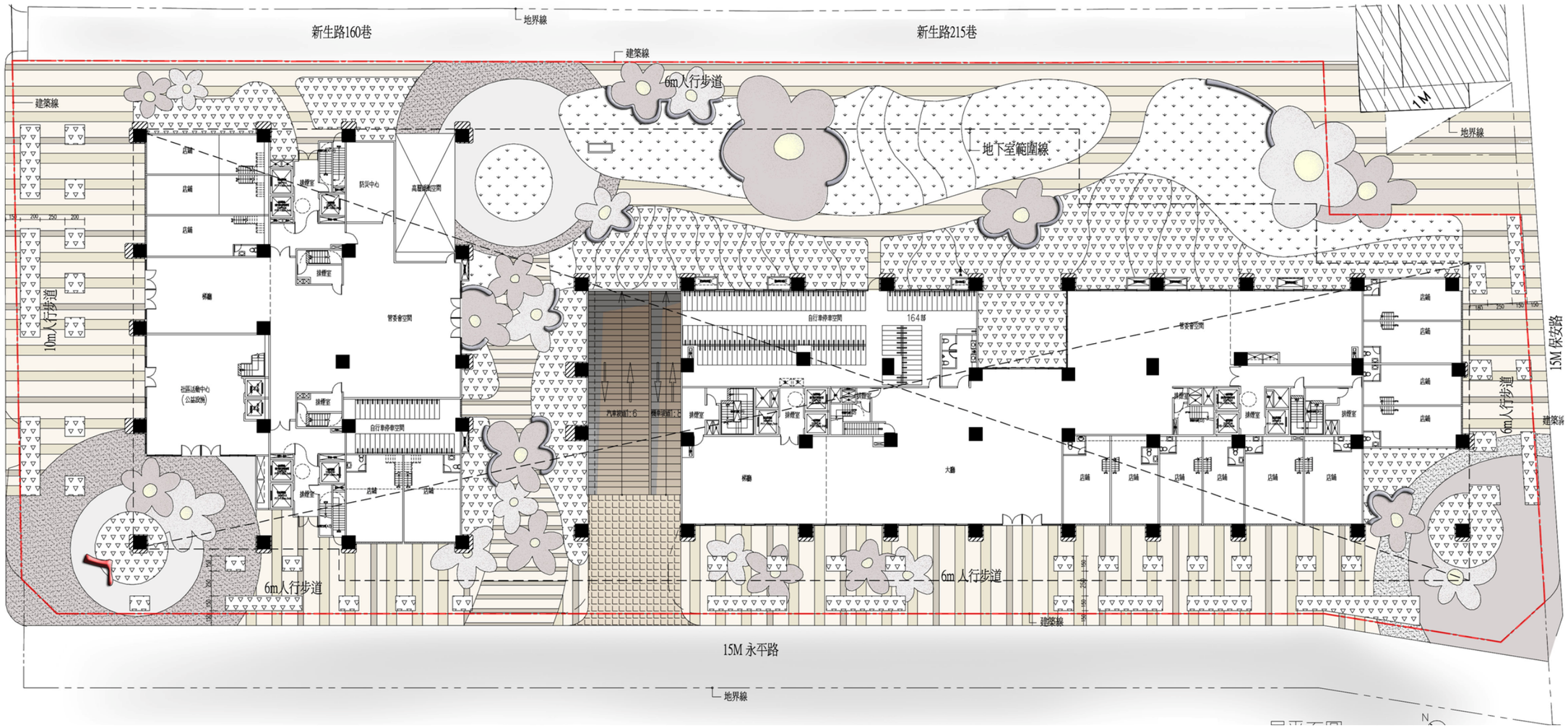


圖 12-24 鋪面配置計畫圖



燈具表：

圖例	名　稱	數　量
	高燈	12盞
	樹底投射燈	33盞
	庭園燈	12盞
	車道燈	12盞
	水管燈	123.3m
	現有路燈	

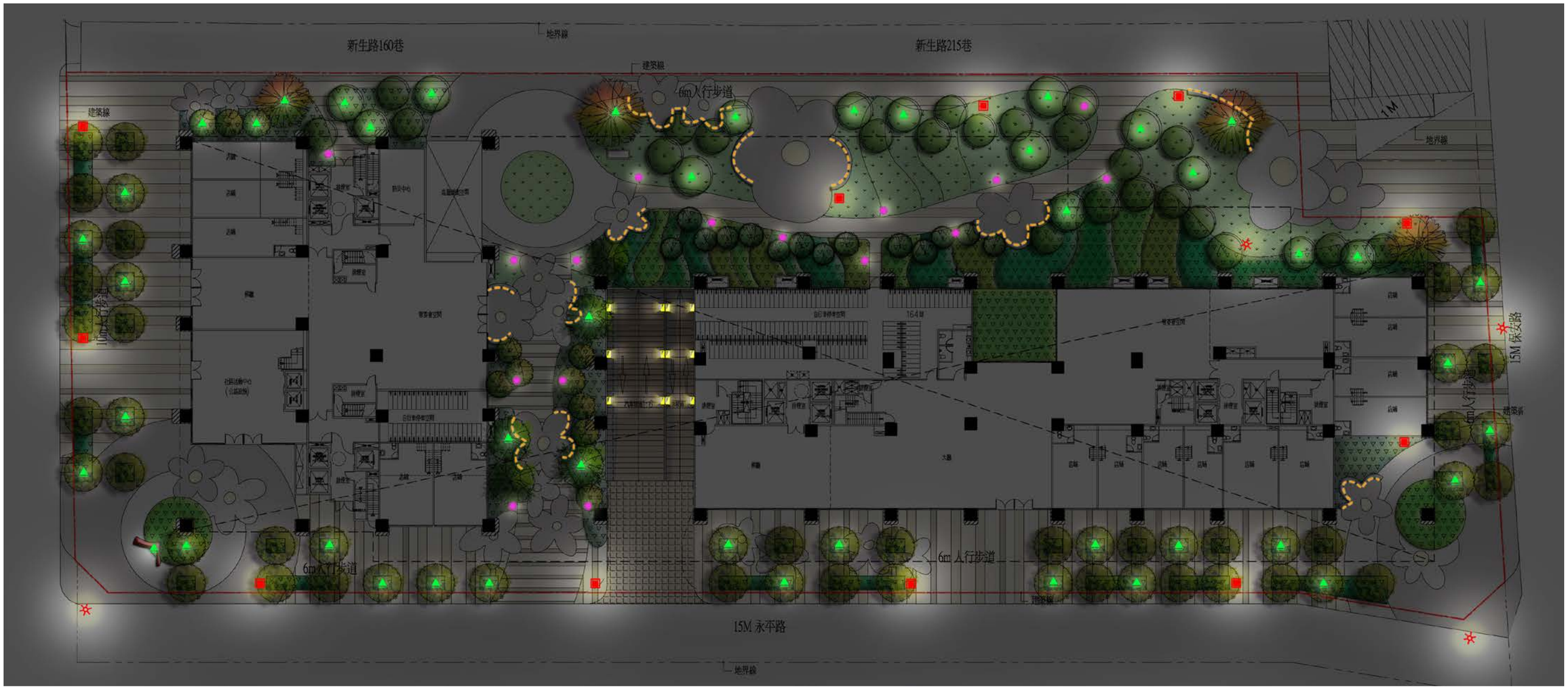


圖 12-25 景觀夜間照明示意圖

圖 例	名　　稱
	綠地 被覆地 草溝範圍
	透水鋪面設計範圍
	花園土壤雨水截留範圍

基地保水指標

(一) 綠地 被覆地 草溝設計保水量

綠地 被覆地 草溝面積：761.3

保水量：761.3x86400x10^{-5}=657.8

(二) 透水鋪面設計設計保水量

透水鋪面面積：1726.1

保水量：0.5x1726.1x86400x10^{-5}+0.05x0.25x1726.1=767.25

(三) 花園土壤雨水截留設計保水量

花園土壤雨水截留面積：1F: 840x1.5=1260

286.2x1=286.2

總合: 1260+286.2+36.26+445.44+100.47=2128.37

保水量：MIN((2128.37)x86400x10^{-5},0.42x2128.37)

=MIN(1838.9,893.9)=893.9

(四) 總保水設計值:

QI=657.8+767.25+893.9=2318.95

各類保水設計之保水量：Q'=ΣQi=2318.95

原土地保水量：(9197.73−899.44)x86400x10^{-5}

=7169.7

RF=51.8x0.7(機穴)=36.26

RF=1113.6x0.4(灌木)=445.44

RF=334.9x0.3(草地)=100.47

基地保水設計值λ計算

λ=2318.95/7169.7=0.32

基地保水基準值λC計算

λC=0.5x(1−0.5)=0.25

基地保水指標及格標準檢討

λ=0.32>λC=0.25　合格！

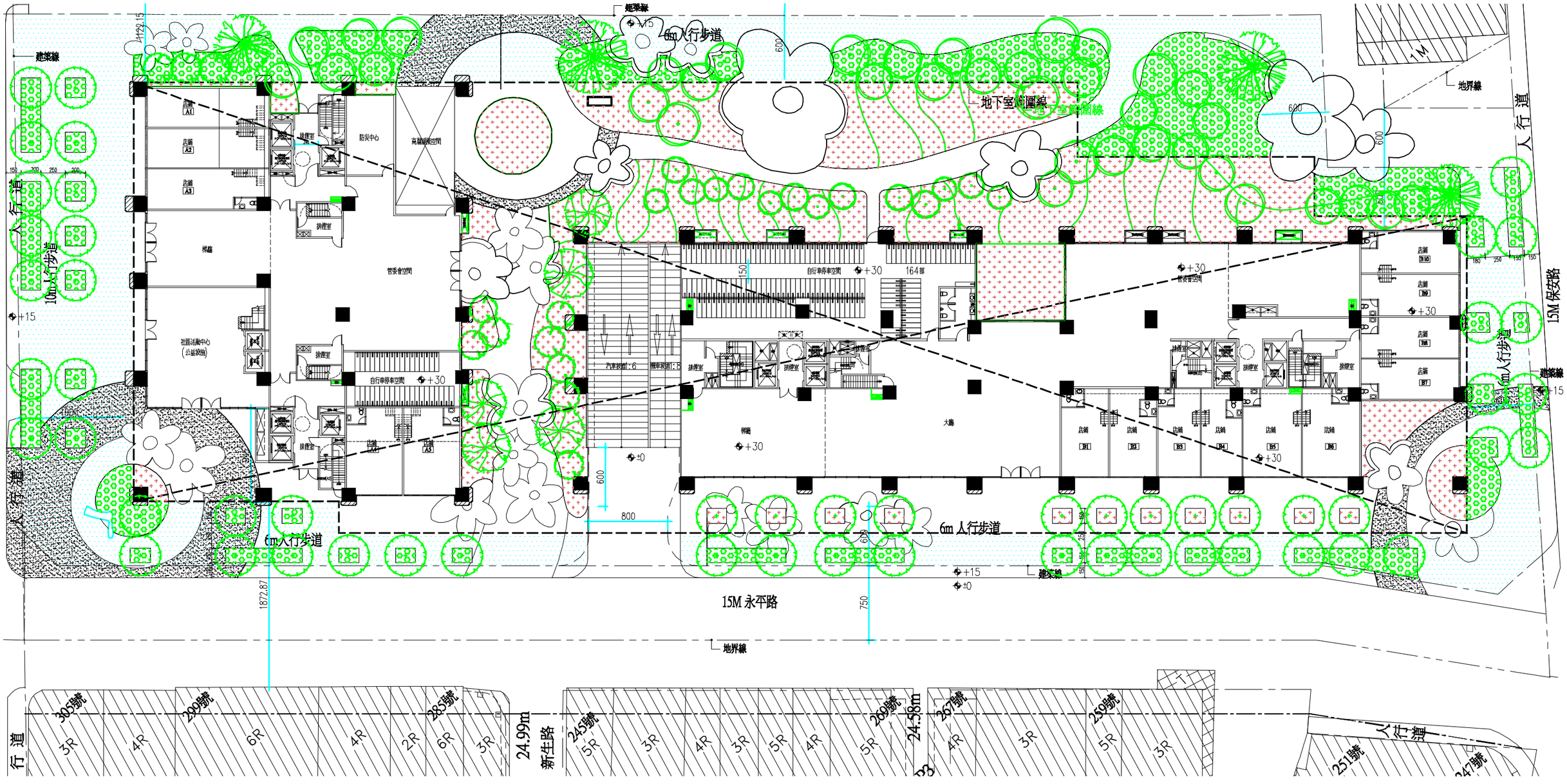


圖 12-26 透水面積檢討圖

五、綠建築計畫

(一)綠建築申請等級

綠建築為「生態、節能、減廢、健康的建築物」，並以九大指標為評估主軸，自 2006 年起，建立分級評估制度，將通過綠建築審查之建築物、分成合格、銅、銀、黃金及鑽石五個等級，因著眼於尊重環境及永續發展的重要性，本案承諾取得黃金級的綠建築標章，本案擬申請通過綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、水資源、污水及垃圾改善、室內環境指標，以下茲以此七指標為架構，詳述本案欲採取的綠建築對策。

(二)綠建築設計策略

1.綠化量指標：

(1)在確保容積率條件下，盡量降低建築物的建蔽率，以擴大綠地面積。

(2)在喬木下方的綠地密植灌木，以符合多層次綠化功能。

(3)建築空地上除了必要的人工鋪面之外，全面留為綠地，人工鋪面上以植穴或花盆方式綠化。

(4)在屋頂設計屋頂花園以加強綠化。





2.基地保水指標

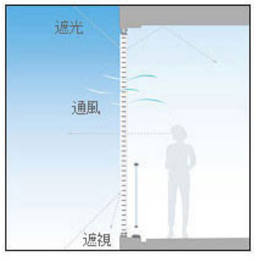
(1)外圍沿街人行步道硬鋪面採用透水性磚，確保透水功能。

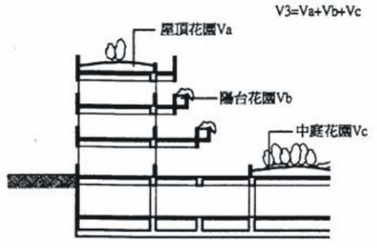
(2)地面層人工地盤花園貯集設計，保有部份雨水，可延遲雨水逕流，減緩都市洪峰現象，已達到部份保水功能。

3.日常節能指標

(1)外殼節能：建築物盡量採南北向方位配置，且開窗開口部份，確保適當自然採光，並免除心理封閉感的條件下，利用陽台、遮陽板設計，並妥善處理屋頂及外牆建材的隔熱。

(2)照明節能：採高效率燈具。







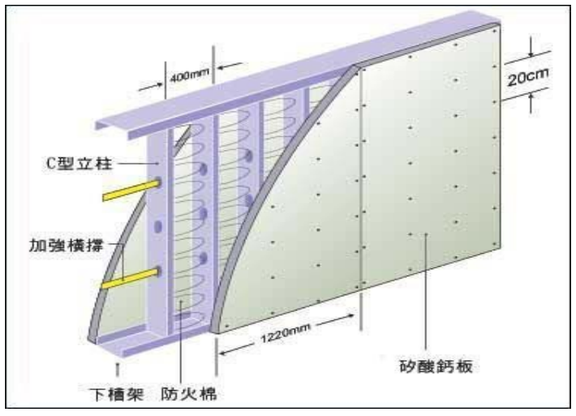
4.溫室氣體（CO2）減量指標

為了達成 CO2 減量指標的基準要求，本案建材使用分別在量體規劃及結構輕量化、耐久化、維修性控制，規劃如下：

(1)建築量體對稱性規劃：

(2)結構輕量化、耐久化、維修性考量：

輕量化規劃：



耐久化規劃：

本案於結構上針對柱、樑、樓板皆有審慎設計未來維修性：

非金屬建材使用規劃：

使用 4000psi 高性能混凝土，且採用率高達 78.5%

5.室內環境指標

(1)音環境：設計隔音效果良好之外牆、樓板及窗戶

(2)光環境：採可見光透光率高之玻璃

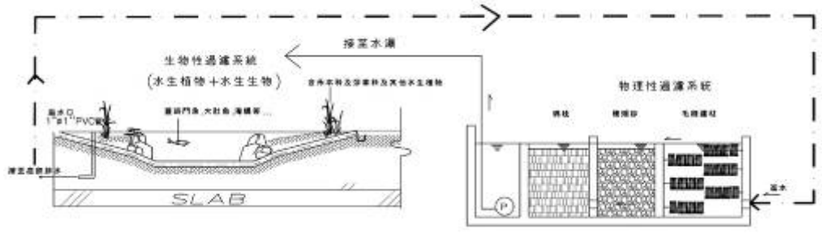
(3)通風換氣環境：所有居室空間均為可自然通風空間

(4)室內建材裝修：表面裝修建材將採用有綠建材標章之產品

6.水資源指標

(1)省水器材：採用有省水標章的設備

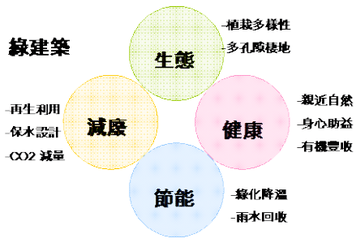
(2)雨水滯留系統：屋頂、各層陽台收集的雨水，利用地下室筏基設置雨水滯留池，經過簡單淨化處理後，再利用為屋頂花園及生態池澆灌用水。



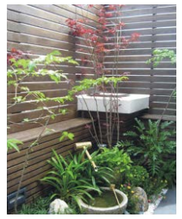
7.污水垃圾改善指標

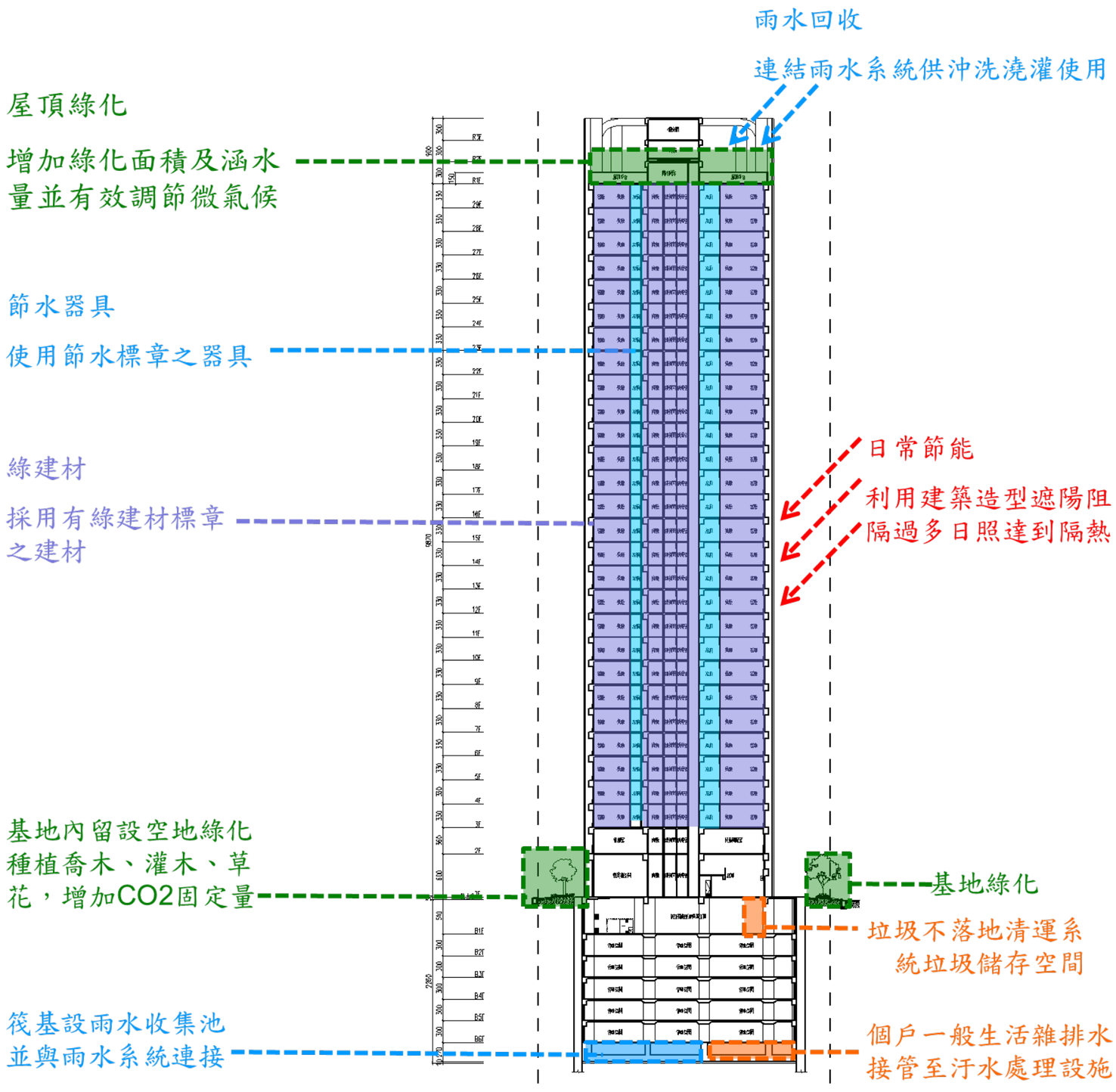
(1)污水處理：雨水、生活雜排水、污水系統獨立，且洗衣空間設有專用排水管。

(2)垃圾處理：本案配合台北市垃圾不落地清運系統，且廚餘集中收集並定期委外清運處理，並具體執行垃圾資源分類回收系統。









符合綠建築六項指標

- 【綠化】 基地綠化、屋頂綠化
- 【保水】 地面層、屋頂花園土壤雨水截留設計
- 【節能】 外牆深凹窗遮陽節能、屋頂隔熱
- 【室內】 綠建材、自然通風
- 【水資源】 節水器具、雨水回收再利用
- 【污水】 接管至污水處理設施
- 【垃圾】 垃圾不落地清運系統資源回收

圖 12-27 綠建築規劃示意圖

拾參、實施方式及有關費用負擔

本案實施方式擬採用權利變換方式進行都市更新事業開發。

一、實施方式

本案都市更新事業將以權利變換方式進行，其中包含土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。權利變換後之土地及建築物扣除都市更新條例第三十一條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例分配與原土地所有權人。

二、更新費用負擔

（一）費用分攤原則

本案更新費用負擔原則，由土地所有權人提供土地，透過權利變換方式實施重建工作，權利變換範圍中所有共同負擔費用均依照「都市更新權利變換實施辦法」及「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」之規定，由參與更新之所有權人及實施者投入資金參與權利變換，並依權利價值共同負擔。

（二）實施者參與權利變換投入資金內容

1.工程費用

本案工程費用主要為重建費用，包括建築設計費用、營建費用、空氣污染防治費、公共設施開闢費用、捐贈都市更新基金及其他必要之費用（包括公寓大廈管理基金、外接管線工程費用、建照執照相關規費、立體綠化費用、夜間照明費用等）。

2.權利變換費用

本案權利變換費用包括調查費用（含都市更新規劃費、不動產估價費、土地複丈費、鑽探費用等）、更新前土地及建物測量費用、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費、拆遷安置費用、地籍整理費用及其他必要之業務費用。

3.貸款利息

為支付容積移轉費用、工程費用及權利變換費用之貸款利息。

4.稅捐：包括印花稅等相關稅捐。

5.管理費用

為實施權利變換必要之行政作業費用、信託費用、總務及人事管理費用、銷售管理費用以及風險管理費用。

6.其他相關費用：包括容積移轉費用、環境影響評估及監測費用及都市計畫變更費用。

三、都市更新資金來源與控管

本案更新期間共同負擔資金來源 30%為實施者自有資金、70%融資貸款，所有資金來源依等比例方式，提撥進入銀行信託專戶，搭配「都市更新信託」機制，由銀行依照更新改建進度撥款，確保所有權人權利。自有資金與貸款比例逐步撥入信託專戶，預售款於完工交屋後撥入信託專戶償還融資貸款及自有資金。

拾肆、拆遷安置計畫

拆遷安置計畫主要分為土地及建築物處理計畫、建築物拆遷補償及拆遷安置三部分。建築物拆遷補償部分，擬由三家專業估價者查估後，選定其中一家專業估價者評定之殘餘價值與「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償自治條例」拆遷標準金額比較，考量所有權人權益，選定適當金額作為拆遷補償費用。拆遷安置費用部分，僅針對合法建物所有權人發放房屋現金津貼，再由合法建物所有權人自行覓地安置。其相關說明如下：

一、土地及建築物處理計畫

（一）土地及建築物取得計畫

本更新單元內之土地及建築物由原所有權人提供辦理，其權利價值係由三家專業估價者查估後，選定其中一家查估結果為準。合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費，本案更新單元範圍內之建物拆遷補償費，係以成本法之定額折舊計算建物成本價格。合法建物按不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數及折舊標準計算建物價值；建材已屆其經濟耐用年數、或違章增建部分則依更新時程推算更新前建物尚可使用五年為前提進行評估。計算方法說明如下：

◎建物累積折舊額之計算，以定額法為原則，公式如下：

年折舊率 =(1-殘值率) / 耐用年數

折舊後現值率 =1 - 年折舊率 × 已使用年數

成本單價 = 重建單價 × 折舊後現值率

總價 = 成本單價 × 建物面積

1. 建物經濟耐用年數、殘餘價格率：依據不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載，本案更新前建物個別建材之經濟耐用年數及殘餘價格率如下表所示：

項目	耐用年數	殘餘價格率
鋼筋混凝土造	50	5%
加強磚造	35	0%
金屬造(鐵皮屋、T 棚)	20	10%
木造	20	0%

2. 重建單價：鋼筋混凝土造之建物係參考不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載「營造或施工費標準單價表」新北市房價水準每坪 30~50 萬元區間之重建單價；其餘建材則依新北市地價調查用建築改良物標準單價表之規定，酌參現況，予以定價，如下表所示：

構造	評估重置成本(元／坪)
鋼筋混凝土造	
1F	57,000
2F	60,000
3F	63,000
4F	66,000
5F	69,000
6F	72,000
7F	75,000
金屬造(鐵皮屋)	35,000
金屬造(T 棚)	23,000
加強磚造	45,000
木造	20,000

（二）土地及建築物處理計畫

俟完成更新事業計畫相關審定及申請建築執照等法定程序後，由實施者協調相關權利關係人公告拆遷計畫，待更新單元內土地改良物完成點交予更新事業實施者，實施者即進行拆除整地之工程。

至於各土地所有權人現有租賃或他項權利之設定等相關情形，於更新前由其自行處理完成，若確有困難無法處置時，由實施者視其需求，協助土地所有權人研擬解決方案，以促進都市更新業務之推展。

二、拆遷補償費用

本案合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費，除由三家專業估價者查估之外，前述金額並以「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」拆遷標準金額為上限。

上述拆遷補償費用依據都市更新條例第 36 條規定「...因權利變換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...」，給予所有權人實際補償由實施者委託三家以上專業估價者評定之殘餘價值扣除代為拆除費用。

本案合法建築物之補償與安置面積依據土地登記謄本認定，其他地上改良物之補償面積依據實際測量面積認定。合法建築物及其他地上改良物由實施者代為拆除，搬遷則由所有權人自行為之。合法建築物所有權人於拆遷期間，另發給安置費用。

三、合法建築物之補償與安置

(一)合法建築物之拆遷補償

本案合法建築物拆除補償費，應補償其價值或建築物之殘餘價值，補償金額依中信不動產估價師事務所估計(詳表 14-1)，合法建築物提列 11,462,271 元。

(二)合法建築物之拆遷安置

合法建築物補貼總面積為 920.37 坪，30 坪以下補助 2 萬元/戶/月，超過 30 坪部分增加 3 百元/坪/月。

其間包含搬遷 1 個月、拆除 2 個月、工程施工 40 個月、產權登記與交屋 5 個月，本案擬補貼 48 個月，拆遷安置費用總計新台幣 42,847,536 元。

(三)合法建築物之代為拆除費用

代為拆除費用包括拆除及廢土清運，以機械式拆除鋼筋混凝土（含廢棄土方處理）估計約為 1,200～1,500 元/㎡，本案暫以每平方公尺 1,350 元估計。合法建築物面積依據現況為 3,082.99 ㎡，代為拆除費用 4,162,037 元。

表 14-1 合法建物拆遷補償費用明細表

編號	門牌	建號	所有人/現住戶	面積(㎡)	面積(坪)	構造	屋齡(年)	經濟耐用年數	殘值率(%)	重置成本(元/坪)	成本價格(元)	拆除費用
1	環河西路二段 129 號	980	張○生、張○林	79.44	24.03	鋼筋混凝土造	37.70	50	5%	66,000	449,954	107,244
2	環河西路二段 137 號	1145	羌○平	75.00	22.69	鋼筋混凝土造	37.60	50	5%	69,000	447,089	101,250
3	環河西路二段 139 號	1004	王○燦	76.65	23.19	鋼筋混凝土造	37.80	50	5%	72,000	470,447	103,478
4	環河西路二段 141 號	1432	陳○辰	51.68	15.63	鋼筋混凝土造	37.70	50	5%	63,000	279,414	69,768
5	新生路 160 巷 3 弄 14 號	1430	蔣○勤	75.60	22.87	鋼筋混凝土造	37.60	50	5%	63,000	411,477	102,060
6	新生路 160 巷 3 弄 12 號	211	賴○中	48.42	14.65	鋼筋混凝土造	40.30	50	5%	66,000	226,499	65,367
7	新生路 160 巷 3 弄 10 號	942	鄭○瀛	76.65	23.19	鋼筋混凝土造	37.80	50	5%	66,000	431,243	103,478
8	新生路 160 巷 3 弄 8 號	1431	郭○芬	76.11	23.02	鋼筋混凝土造	37.70	50	5%	66,000	431,092	102,749
9	新生路 160 巷 3 弄 4 號	1422	張○旺	72.57	21.95	鋼筋混凝土造	49.90	50	5%	63,000	71,778	97,970
10	新生路 160 巷 3 弄 2 號	938	吳○根、吳○壽、吳○達、吳○香、吳○鳳	77.16	23.34	鋼筋混凝土造	37.70	50	5%	63,000	417,174	104,166
11	新生路 160 巷 3 弄 1 號	1453	巫○○珠	50.10	15.16	鋼筋混凝土造	49.90	50	5%	69,000	54,272	67,635
12	新生路 160 巷 3 弄 5 號	937	郭○郎	74.04	22.40	鋼筋混凝土造	37.70	50	5%	66,000	419,368	99,954
13	新生路 160 巷 3 弄 9 號	941	楊○泰	74.04	22.40	鋼筋混凝土造	37.70	50	5%	69,000	438,430	99,954
14	新生路 160 巷 3 弄 11 號	934	沈○竹、沈○珠	74.04	22.40	鋼筋混凝土造	37.70	50	5%	63,000	400,306	99,954
15	新生路 160 巷 3 弄 17 號	977	劉○桂	76.44	23.12	鋼筋混凝土造	37.70	50	5%	66,000	432,962	103,194
16	新生路 180 號	978	黃○忠	55.50	16.79	鋼筋混凝土造	37.70	50	5%	72,000	342,934	74,925
17	新生路 162 號	1341	梁○明	37.44	11.33	鋼筋混凝土造	47.70	50	5%	69,000	73,223	50,544
18	新生路 217 號	1342	張○蓮	63.52	19.21	鋼筋混凝土造	31.30	50	5%	69,000	537,355	85,752
19	新生路 221 號	1421	黃○梅	66.60	20.15	鋼筋混凝土造	50.00	50	5%	66,000	66,483	89,910
20	新生路 227 號	1455	徐○文	50.40	15.25	鋼筋混凝土造	50.00	50	5%	66,000	50,312	68,040
21	新生路 215 巷 2 弄 8 號	489	顏○來	93.09	28.16	鋼筋混凝土造	49.90	50	5%	72,000	105,227	125,672
22	新生路 215 巷 2 弄 6 號	1452	黃○玉霞、黃○春、黃○英、黃○祿	63.36	19.17	鋼筋混凝土造	50.00	50	5%	69,000	66,124	85,536
23	新生路 215 巷 2 弄 1 號	490	傅○言	143.22	43.32	鋼筋混凝土造	50.00	50	5%	72,000	155,967	193,347
24	新生路 215 巷 2 弄 3 號	369、370、371	梁○志、梁○平、梁○學	127.60	38.60	鋼筋混凝土造	50.00	50	5%	72,000	138,956	172,260
25	新生路 215 巷 2 弄 13 號	553	施○豪	128.88	38.99	鋼筋混凝土造	34.80	50	5%	63,000	832,137	173,988
26	新生路 215 巷 4 弄 14 號	24	莊○閔、張○賀	48.78	14.76	鋼筋混凝土造	45.70	50	5%	63,000	122,432	65,853
27	新生路 215 巷 6 弄 18 號	1420	蔡○紹、葉○芳、蔡○銘、蔡○憲	131.76	39.86	鋼筋混凝土造	45.70	50	5%	66,000	346,448	177,876
28	新生路 215 巷 6 弄 14 號	975	林○○英	132.30	40.02	鋼筋混凝土造	37.70	50	5%	69,000	783,418	178,605
29	新生路 215 巷 6 弄 12 號	1454	劉○明、劉○國、劉○昌	43.20	13.07	鋼筋混凝土造	45.70	50	5%	63,000	108,427	58,320
30	新生路 182 巷 15 號(已倒塌)	1426	賴○寬	0.00	0.00	鋼筋混凝土造	37.70	50	5%	0	0	0
31	永平路 356 號	1355	王○蓮	95.49	28.89	鋼筋混凝土造	49.70	50	5%	66,000	106,190	128,912
32	新生路 186 號	1427	楊○婷	60.48	18.30	鋼筋混凝土造	49.70	50	5%	63,000	64,200	81,648

編號	門牌	建號	所有人/現住戶	面積(㎡)	面積(坪)	構造	屋齡(年)	經濟耐用年數	殘值率(%)	重置成本(元/坪)	成本價格(元)	拆除費用
33	新生路 239 號	1461	宋○青、宋○英、宋○銀	95.52	28.89	鋼筋混凝土造	37.70	50	5%	66,000	541,032	128,952
34	新生路 237 巷 2 號	1459	詹○帆	62.88	19.02	鋼筋混凝土造	48.40	50	5%	75,000	114,698	84,888
35	永平路 352 號	1006	蘇○惠	77.19	23.35	鋼筋混凝土造	37.80	50	5%	72,000	473,762	104,207
36	新生路 237 巷 6 號	168	林○鶯	73.74	22.31	鋼筋混凝土造	49.70	50	5%	72,000	89,457	99,549
37	永平路 338 號	1390	邱○里	48.02	14.53	鋼筋混凝土造	49.80	50	5%	72,000	56,268	64,827
38	永平路 336 號	554	周○英	75.39	22.81	鋼筋混凝土造	50.20	50	5%	63,000	66,378	101,777
39	新生路 237 巷 26 號	936	蔡○乾	95.58	28.91	鋼筋混凝土造	37.70	50	5%	66,000	541,372	129,033
40	新生路 237 巷 28 號	1458	華○貞	62.64	18.95	鋼筋混凝土造	50.00	50	5%	72,000	68,215	84,564
41	新生路 237 巷 30 號	214	苗○○蘭	52.02	15.74	鋼筋混凝土造	49.80	50	5%	66,000	55,876	70,227
42	保安路 232 號	1993	許○豐、許○豐	40.45	12.24	金屬造(鐵皮屋)	13.20	20	10%	35,000	173,875	54,608
合計				3,082.99	932.60						11,462,271	4,162,037

表 14-2 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	門牌	受安置人	登記面積	補償租金水準(元/戶/月)	安置時間(月)	拆遷安置費用(元)
1	環河西路二段 129 號	張○生	24.03	20000	48	960000
		張○林				
2	環河西路二段 137 號	羌○平	22.69	20000	48	960000
3	環河西路二段 139 號	王○燦	23.19	20000	48	960000
4	環河西路二段 141 號	陳○辰	15.63	20000	48	960000
5	新生路 160 巷 3 弄 14 號	蔣○勤	22.87	20000	48	960000
6	新生路 160 巷 3 弄 12 號	賴○中	14.65	20000	48	960000
7	新生路 160 巷 3 弄 10 號	鄭○瀛	23.19	20000	48	960000
8	新生路 160 巷 3 弄 8 號	郭○芬	23.02	20000	48	960000
9	新生路 160 巷 3 弄 4 號	張○旺	21.95	20000	48	960000
10	新生路 160 巷 3 弄 2 號	吳○根	23.34	20000	48	960000
		吳○壽				
		吳○達				
		吳○香				
		吳○鳳				
11	新生路 160 巷 3 弄 1 號	巫○○珠	15.16	20000	48	960000
12	新生路 160 巷 3 弄 5 號	郭○郎	22.4	20000	48	960000
13	新生路 160 巷 3 弄 9 號	楊○泰	22.4	20000	48	960000
14	新生路 160 巷 3 弄 11 號	沈○竹	22.4	20000	48	960000
		沈○珠				
15	新生路 160 巷 3 弄 17 號	劉○桂	23.12	20000	48	960000
16	新生路 180 號	黃○忠	16.79	20000	48	960000
17	新生路 162 號	梁○明	11.33	20000	48	960000
18	新生路 217 號	張○蓮	19.21	20000	48	960000
19	新生路 221 號	黃○梅	20.15	20000	48	960000
20	新生路 227 號	徐○文	15.25	20000	48	960000
21	新生路 215 巷 2 弄 8 號	顏○來	28.16	20000	48	960000
22	新生路 215 巷 2 弄 6 號	黃○○霞	19.17	20000	48	960000
		黃○春				
		黃○英				
		黃○祿				
23	新生路 215 巷 2 弄 1 號	傅○言	43.32	23996	48	1151808
24	新生路 215 巷 2 弄 3 號一樓	梁○志	13.29	20000	48	960000
		梁○平				
		梁○學				
25	新生路 215 巷 2 弄 3 號二樓	梁○志	13.55	20000	48	960000
		梁○平				
		梁○學				
26	新生路 215 巷 2 弄 3 號三樓	梁○志	11.76	20000	48	960000
		梁○平				
		梁○學				
27	新生路 215 巷 2 弄 13 號	施○豪	38.99	22697	48	1089456
28	新生路 215 巷 4 弄 14 號	莊○閔	14.76	20000	48	960000
		張○賀				
29	新生路 215 巷 6 弄 18 號	蔡○紹	39.86	22958	48	1101984
		葉○芳				
		蔡○銘				
		蔡○憲				
30	新生路 215 巷 6 弄 14 號	林○○英	40.02	23006	48	1104288
31	新生路 215 巷 6 弄 12 號	劉○明	13.07	20000	48	960000
		劉○國				
		劉○昌				
32	新生路 182 巷 15 號(已倒塌)	賴○寬	0	20000	48	960000
33	永平路 356 號	王○蓮	28.89	20000	48	960000
34	新生路 186 號	楊○婷	18.3	20000	48	960000
35	新生路 239 號	宋○青	28.89	20000	48	960000
		宋○英				
		宋○銀				
36	新生路 237 巷 2 號	詹○帆	19.02	20000	48	960000
37	永平路 352 號	蘇○惠	23.35	20000	48	960000
38	新生路 237 巷 6 號	林○鶯	22.31	20000	48	960000
39	永平路 338 號	邱○里	14.53	20000	48	960000
40	永平路 336 號	周○英	22.81	20000	48	960000
41	新生路 237 巷 26 號	蔡○乾	28.91	20000	48	960000
42	新生路 237 巷 28 號	華○貞	18.95	20000	48	960000
43	新生路 237 巷 30 號	苗○○蘭	15.74	20000	48	960000
44	保安路 232 號	許○豐	12.24	20000	48	960000
		許○豐				
合　計			920.37			42,847,536

四、其他土地改良物之補償與安置

（一）其他土地改良物之拆遷補償

本案其他土地改良物(含合法建物加蓋及占有他人舊違章建物)拆除補償費，應補償其價值或建築物之殘餘價值，補償金額暫依中信不動產估價師事務所估計(詳表 14-3)。其他土地改良物計算拆遷補償費估計為 43,511,551 元。

（二）其他土地改良物之代為拆除費用

代為拆除費用包括拆除及廢土清運，以機械式拆除鋼筋混凝土（含廢棄土方處理）估計約為 1,200～1,500 元/㎡，本案暫以每平方公尺 1,350 元估計。其他土地改良物面積依據現況約為 22,193.25 ㎡，代為拆除費用 29,960,888 元。

表 14-3 其他土地改良物拆遷補償費用明細表

編號	門牌	所有人/現住戶	面積(㎡)	面積(坪)	構造	經濟耐用年數	殘值率(%)	重置成本(元/坪)	成本價格(元)	拆除費用
1	環河西路二段 129 號	張○生、張○林	62.94	19.04	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	119,377	84,969
			4.83	1.46	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	11,506	6,521
2	環河西路二段 131 號	溫○琴	174.30	52.73	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	360,644	235,305
3	環河西路二段 133 號	尚○○蓮	180.56	54.62	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	373,597	243,756
4	環河西路二段 135 號	黃○榮	87.05	26.33	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	165,106	117,518
			29.38	8.89	加強磚造	35	0%	45,000	57,134	39,663
5	環河西路二段 137 號	羌○平	64.13	19.40	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	127,163	86,576
			10.31	3.12	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	16,140	13,919
6	環河西路二段 139 號	王○燦	57.51	17.40	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	118,994	77,639
			26.35	7.97	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	62,771	35,573
7	環河西路二段 141 號	陳○辰	38.41	11.62	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	69,540	51,854
			31.24	9.45	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	74,420	42,174
8	環河西路二段 143 號	周○美	51.75	15.65	鋼筋混凝土造	50	5%	60,000	89,230	69,863
9	環河西路二段 145 號	朱○冬	121.28	36.69	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	230,029	163,728
10	環河西路二段 147 號	施○○妹	218.72	66.16	鋼筋混凝土造	50	5%	75,000	471,410	295,272
11	新生路 160 巷 3 弄 20 號	江○方	98.10	29.68	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	177,606	132,435
			3.74	1.13	加強磚造	35	0%	45,000	7,273	5,049
			36.60	11.07	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	87,188	49,410
12	新生路 160 巷 3 弄 18 號	陳○惠	82.02	24.81	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	148,494	110,727
			28.44	8.60	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	67,749	38,394
13	新生路 160 巷 3 弄 16 號	陳○怡、張○霞、陳○春、陳○夏	80.22	24.27	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	145,235	108,297
			27.81	8.41	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	66,249	37,544
14	新生路 160 巷 3 弄 14 號	蔣○勤	6.75	2.04	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	12,221	9,113
			29.28	8.86	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	69,750	39,528
15	新生路 160 巷 3 弄 12 號	賴○中	64.79	19.60	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	122,886	87,467
			29.13	8.81	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	69,393	39,326
16	新生路 160 巷 3 弄 10 號	鄭○瀛	23.12	6.99	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	43,851	31,212
17	新生路 160 巷 3 弄 8 號	郭○芬	20.97	6.34	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	39,773	28,310
18	新生路 160 巷 3 弄 6 號	沈○安美	95.01	28.74	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	180,203	128,264
19	新生路 160 巷 3 弄 4 號	張○旺	9.39	2.84	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	17,000	12,677
			28.38	8.58	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	67,606	38,313
20	新生路 160 巷 3 弄 2 號	吳○根、吳○壽、吳○達、吳○香、吳○鳳	25.18	7.62	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	45,587	33,993
			37.96	11.48	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	90,428	51,246
21	新生路 160 巷 3 弄 1 號	巫○○珠	97.19	29.40	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	192,717	131,207
			12.15	3.68	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	19,020	16,403
22	新生路 160 巷 3 弄 3 號	郭○郎	123.95	37.49	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	245,779	167,333
23	新生路 160 巷 3 弄 5 號	郭○郎	11.61	3.51	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	22,020	15,674

編號	門牌	所有人/現住戶	面積(㎡)	面積(坪)	構造	經濟耐用年數	殘值率(%)	重置成本(元/坪)	成本價格(元)	拆除費用
			19.22	5.81	加強磚造	35	0%	45,000	37,376	25,947
			10.12	3.06	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	15,842	13,662
24	新生路 160 巷 3 弄 7 號	楊○魁	51.71	15.64	鋼筋混凝土造	50	5%	60,000	89,161	69,809
25	新生路 160 巷 3 弄 9 號	楊○泰	55.01	16.64	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	109,079	74,264
26	新生路 160 巷 3 弄 11 號	沈○竹、沈○珠	7.72	2.34	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	13,977	10,422
27	新生路 160 巷 3 弄 13 號	祁○芳	112.00	33.88	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	212,428	151,200
28	新生路 160 巷 3 弄 15 號	祁○秋貴	104.97	31.75	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	199,094	141,710
29	新生路 160 巷 3 弄 17 號	劉○桂	41.33	12.50	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	78,390	55,796
			30.26	9.15	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	72,085	40,851
30	新生路 160 巷 3 弄 19 號	盧○振、盧○堅	120.08	36.32	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	227,753	162,108
31	新生路 160 巷 1 弄 20 號	陳○松	73.80	22.32	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	133,612	99,630
			27.53	8.33	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	65,582	37,166
32	新生路 160 巷 1 弄 18 號(已倒塌)	梁○法	0.00	0.00	鋼筋混凝土造	50	5%	0	0	0
33	新生路 160 巷 1 弄 16 號	梁○法	61.99	18.75	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	112,231	83,687
34	新生路 160 巷 1 弄 14 號	廖○鋒	61.99	18.75	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	112,231	83,687
35	新生路 160 巷 1 弄 12 號	李○華	64.44	19.49	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	116,666	86,994
36	新生路 160 巷 1 弄 10 號	張○法、張○法、張○法	62.17	18.81	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	112,556	83,930
37	新生路 160 巷 1 弄 8 號	張○法	18.51	5.60	鋼筋混凝土造	50	5%	57,000	30,320	24,989
38	新生路 160 巷 1 弄 6 號	郭○芬	87.14	26.36	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	165,276	117,639
39	新生路 160 巷 1 弄 4 號	郭○○子	85.62	25.90	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	162,393	115,587
40	新生路 160 巷 1 弄 2 號	呂○華	141.70	42.86	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	280,975	191,295
41	新生路 160 巷 1 弄 1 號	徐○妹	46.96	14.21	鋼筋混凝土造	50	5%	60,000	80,971	63,396
42	新生路 160 巷 1 弄 3 號	邵○良	40.80	12.34	鋼筋混凝土造	50	5%	60,000	70,349	55,080
43	新生路 160 巷 1 弄 5 號	馬○雄	41.25	12.48	鋼筋混凝土造	50	5%	60,000	71,125	55,688
44	新生路 160 巷 1 弄 7 號	曹○明	41.40	12.52	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	74,953	55,890
			17.51	5.30	加強磚造	35	0%	45,000	34,051	23,639
			4.77	1.44	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	7,467	6,440
45	新生路 160 巷 1 弄 9 號	劉○慶	66.46	20.10	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	120,323	89,721
			23.30	7.05	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	36,475	31,455
46	新生路 160 巷 1 弄 11 號	謝○強	62.44	18.89	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	113,045	84,294
47	新生路 160 巷 1 弄 13 號	郭○輝	40.46	12.24	鋼筋混凝土造	50	5%	60,000	69,763	54,621
48	新生路 160 巷 1 弄 15 號	顏○芬	42.71	12.92	鋼筋混凝土造	50	5%	60,000	73,643	57,659
49	新生路 160 巷 1 弄 17 號	顏○芬	82.77	25.04	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	156,988	111,740
			9.82	2.97	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	15,373	13,257
50	新生路 160 巷 1 弄 19 號	邱○夫	128.66	38.92	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	255,118	173,691
51	新生路 180 號	黃○忠	101.66	30.75	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	210,345	137,241
52	新生路 178 號	陳○嬌、黃○忠	130.20	39.39	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	269,397	175,770
53	新生路 176 號	賴○郎	63.25	19.13	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	119,965	85,388
			17.28	5.23	加強磚造	35	0%	45,000	33,603	23,328

編號	門牌	所有人/現住戶	面積(㎡)	面積(坪)	構造	經濟耐用年數	殘值率(%)	重置成本(元/坪)	成本價格(元)	拆除費用
			5.40	1.63	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	8,453	7,290
54	新生路 174 號	傅○華	65.07	19.68	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	117,807	87,845
			17.21	5.21	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	40,997	23,234
			5.63	1.70	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	8,813	7,601
55	新生路 172 號	傅○華	63.33	19.16	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	114,657	85,496
			16.75	5.07	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	39,902	22,613
			5.48	1.66	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	8,579	7,398
56	新生路 170 號	林○	75.04	22.70	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	135,857	101,304
			37.35	11.30	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	88,975	50,423
57	新生路 168 號	林○	39.08	11.82	鋼筋混凝土造	50	5%	60,000	67,384	52,758
58	新生路 166 號	林○菁	69.85	21.13	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	126,461	94,298
			9.95	3.01	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	15,576	13,433
59	新生路 164 號	梁○明	81.20	24.56	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	161,010	109,620
			20.98	6.35	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	49,978	28,323
60	新生路 162 號	梁○明	67.69	20.48	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	134,222	91,382
			30.35	9.18	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	72,299	40,973
61	新生路 217 號	張○蓮	126.62	38.30	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	251,073	170,937
62	新生路 219 號	范○惠	106.53	32.23	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	192,869	143,816
			36.55	11.06	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	87,069	49,343
63	新生路 221 號	黃○梅	76.91	23.27	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	145,873	103,829
64	新生路 223 號	黃○梅	142.19	43.01	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	269,688	191,957
65	新生路 225 號	張○煦	133.41	40.36	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	253,035	180,104
66	新生路 227 號	徐○文	86.88	26.28	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	164,783	117,288
67	新生路 229 號	張○煦	137.28	41.53	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	260,376	185,328
68	新生路 231 號	林○興	176.68	53.45	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	350,337	238,518
			11.97	3.62	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	18,738	16,160
69	新生路 233 號	杜○	66.16	20.01	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	119,780	89,316
			23.40	7.08	加強磚造	35	0%	45,000	45,505	31,590
70	新生路 235 號	李○政	72.12	21.82	鋼筋混凝土造	50	5%	60,000	124,353	97,362
71	新生路 215 巷 2 弄 20 號	張○豪	151.37	45.79	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	287,100	204,350
			26.04	7.88	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	62,032	35,154
			16.61	5.02	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	26,002	22,424
72	新生路 215 巷 2 弄 18 號	陳○○玉	199.18	60.25	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	412,123	268,893
73	新生路 215 巷 2 弄 16 號	陳○法	197.55	59.76	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	408,751	266,693
			9.91	3.00	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	15,513	13,379
74	新生路 215 巷 2 弄 14 號	陳○	148.05	44.79	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	293,566	199,868
75	新生路 215 巷 2 弄 12 號	洪○員	161.48	48.85	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	320,197	217,998
76	新生路 215 巷 2 弄 10 號	沈○○蓮	219.94	66.53	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	455,078	296,919
77	新生路 215 巷 2 弄 8 號	顏○來	121.49	36.75	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	251,375	164,012

編號	門牌	所有人/現住戶	面積(㎡)	面積(坪)	構造	經濟耐用年數	殘值率(%)	重置成本(元/坪)	成本價格(元)	拆除費用
			10.83	3.28	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	25,799	14,621
78	新生路 215 巷 2 弄 6 號	黃○○霞、黃○春、黃○英、黃○祿	104.56	31.63	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	207,331	141,156
79	新生路 215 巷 2 弄 4 號	瞿○玉	182.25	55.13	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	361,381	246,038
80	新生路 215 巷 2 弄 2 號	徐○蘭	123.09	37.23	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	222,850	166,172
			90.32	27.32	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	215,159	121,932
81	新生路 215 巷 2 弄 1 號	傅○言	201.30	60.89	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	416,510	271,755
			25.33	7.66	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	60,341	34,196
82	新生路 215 巷 2 弄 3 號	梁○志、梁○平、梁○學	108.39	32.79	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	224,270	146,327
			47.77	14.45	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	113,797	64,490
83	新生路 215 巷 2 弄 5 號	蔡○珠	191.09	57.80	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	362,436	257,972
84	新生路 215 巷 2 弄 7 號	沈○生	240.43	72.73	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	476,746	324,581
			32.38	9.79	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	77,135	43,713
			16.33	4.94	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	25,564	22,046
85	新生路 215 巷 2 弄 9 號	林○茶	242.67	73.41	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	481,187	327,605
86	新生路 215 巷 2 弄 11 號	張○中	141.06	42.67	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	255,384	190,431
			39.75	12.02	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	94,692	53,663
87	新生路 215 巷 2 弄 13 號	施○豪	12.58	3.81	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	22,776	16,983
			47.91	14.49	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	114,131	64,679
88	新生路 215 巷 2 弄 15 號	粘○琳、粘○豪	93.84	28.39	鋼筋混凝土造	50	5%	60,000	161,804	126,684
89	新生路 215 巷 2 弄 17 號	林○茶	141.68	42.86	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	268,721	191,268
			32.02	9.69	加強磚造	35	0%	45,000	62,267	43,227
90	新生路 215 巷 2 弄 19 號	彭○○妹	92.74	28.05	鋼筋混凝土造	50	5%	60,000	159,907	125,199
			36.57	11.06	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	87,117	49,370
			13.20	3.99	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	20,664	17,820
91	新生路 215 巷 4 弄 20 號	楊○珠	107.92	32.65	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	195,385	145,692
			18.75	5.67	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	44,666	25,313
92	新生路 215 巷 4 弄 18 號	蔣○娥	99.28	30.03	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	188,302	134,028
			3.99	1.21	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	6,246	5,387
93	新生路 215 巷 4 弄 16 號	虞○○蓮	99.13	29.99	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	188,017	133,826
			3.95	1.19	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	6,183	5,333
94	新生路 215 巷 4 弄 14 號	莊○閔、張○賀	36.29	10.98	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	65,702	48,992
95	新生路 215 巷 4 弄 12 號	曾○塗	96.93	29.32	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	183,845	130,856
			8.98	2.72	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	14,058	12,123
96	新生路 215 巷 4 弄 10 號	廖○斌	116.66	35.29	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	221,266	157,491
97	新生路 215 巷 4 弄 8 號	沈○雄	95.54	28.90	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	181,208	128,979
98	新生路 215 巷 4 弄 6 號	翁○蘭	83.69	25.32	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	151,518	112,982
99	新生路 215 巷 4 弄 4 號	張○利	80.19	24.26	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	145,181	108,257
100	新生路 215 巷 4 弄 2 號	施○二	64.40	19.48	鋼筋混凝土造	50	5%	60,000	111,042	86,940
101	新生路 215 巷 4 弄 1 號	林○銘、林○訓	173.83	52.58	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	344,685	234,671

編號	門牌	所有人/現住戶	面積(㎡)	面積(坪)	構造	經濟耐用年數	殘值率(%)	重置成本(元/坪)	成本價格(元)	拆除費用
			37.17	11.24	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	58,187	50,180
102	新生路 215 巷 4 弄 3 號	陳○○勤	141.40	42.77	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	280,380	190,890
			29.08	8.80	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	45,523	39,258
103	新生路 215 巷 4 弄 5 號	何○夫	108.41	32.79	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	205,619	146,354
104	新生路 215 巷 4 弄 7 號	石○○云	137.64	41.64	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	272,925	185,814
105	新生路 215 巷 4 弄 9 號	應○法、婁○○香、應○卿	172.70	52.24	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	357,334	233,145
106	新生路 215 巷 4 弄 11 號	楊○蘭	89.23	26.99	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	161,548	120,461
			31.21	9.44	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	48,857	42,134
107	新生路 215 巷 4 弄 13 號	黃○貞	84.14	25.45	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	152,332	113,589
			29.45	8.91	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	46,102	39,758
108	新生路 215 巷 4 弄 15 號	馮○齡	80.74	24.42	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	146,177	108,999
109	新生路 215 巷 4 弄 17 號	游○真	56.90	17.21	鋼筋混凝土造	50	5%	60,000	98,110	76,815
110	新生路 215 巷 4 弄 19 號	高○松	181.87	55.02	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	360,628	245,525
111	新生路 215 巷 6 弄 20 號	田○順	218.16	65.99	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	413,779	294,516
			9.52	2.88	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	22,678	12,852
112	新生路 215 巷 6 弄 18 號	蔡○紹、葉○芳、蔡○銘、蔡○憲	75.73	22.91	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	143,635	102,236
			10.22	3.09	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	24,346	13,797
113	新生路 215 巷 6 弄 16 號	陳○○香	225.66	68.26	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	447,458	304,641
			9.44	2.86	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	14,778	12,744
114	新生路 215 巷 6 弄 14 號	林○○英	82.27	24.89	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	163,132	111,065
115	新生路 215 巷 6 弄 12 號	劉○明、劉○國、劉○昌	98.92	29.92	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	179,091	133,542
116	新生路 215 巷 6 弄 10 號	羅○○妹	195.08	59.01	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	370,003	263,358
			65.36	19.77	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	155,700	88,236
117	新生路 215 巷 6 弄 8 號	姚○傾	185.69	56.17	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	352,194	250,682
			11.44	3.46	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	27,252	15,444
118	新生路 215 巷 6 弄 6 號	沈○家	192.46	58.22	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	365,034	259,821
			20.22	6.12	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	48,168	27,297
119	新生路 215 巷 6 弄 4 號	郭○○慈	353.92	107.06	鋼筋混凝土造	50	5%	75,000	762,808	477,792
			12.67	3.83	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	30,182	17,105
120	新生路 215 巷 6 弄 2 號	馬○元	169.04	51.13	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	306,041	228,204
			12.05	3.65	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	28,705	16,268
121	環河西路二段 149 號	徐○○玉	77.17	23.34	鋼筋混凝土造	50	5%	60,000	133,060	104,180
122	環河西路二段 151 號	丁○○嬌	160.05	48.42	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	289,765	216,068
			6.13	1.85	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	9,596	8,276
123	永平路 374 號	張○龍	210.53	63.69	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	435,608	284,216
124	新生路 182 巷 19 號	吳○學	151.91	45.95	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	301,220	205,079
125	新生路 182 巷 17 號	蘇○宏	81.17	24.55	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	146,955	109,580
			14.14	4.28	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	33,684	19,089
			14.14	4.28	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	22,135	19,089

編號	門牌	所有人/現住戶	面積(㎡)	面積(坪)	構造	經濟耐用年數	殘值率(%)	重置成本(元/坪)	成本價格(元)	拆除費用
126	永平路 372 號	李○○娥	223.21	67.52	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	461,844	301,334
127	永平路 370 號	李○	200.42	60.63	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	414,689	270,567
128	新生路 182 巷 15 號(已倒塌)	賴○寬	0.00	0.00	鋼筋混凝土造	50	5%	0	0	0
129	新生路 182 巷 13 號	吳○智	114.80	34.73	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	217,738	154,980
130	永平路 368 號	陳○棟	207.41	62.74	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	429,152	280,004
131	永平路 366 號	李○柱	205.39	62.13	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	424,972	277,277
132	新生路 182 巷 11 號	陳○坦	145.51	44.02	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	288,530	196,439
			15.14	4.58	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	36,066	20,439
133	新生路 182 巷 9 號	鄭○法	176.21	53.30	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	364,596	237,884
134	永平路 364 號	張○佳	206.72	62.53	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	427,724	279,072
135	永平路 362 號	溫○新	205.92	62.29	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	426,069	277,992
136	新生路 182 巷 7 號	胡○龍	136.56	41.31	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	270,783	184,356
137	新生路 182 巷 5 號	尤○○弟、尤○生、尤○玲	139.59	42.23	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	276,791	188,447
138	永平路 360 號	蘇○	142.85	43.21	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	270,940	192,848
			18.84	5.70	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	44,880	25,434
139	永平路 358 號	溫○松	149.50	45.22	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	283,553	201,825
			7.64	2.31	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	18,200	10,314
140	新生路 182 巷 3 號	徐○峰	135.16	40.89	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	268,007	182,466
141	新生路 182 巷 1 號	賴○郎	113.92	34.46	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	216,069	153,792
142	永平路 356 號	王○蓮	48.26	14.60	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	91,534	65,151
143	新生路 186 號	楊○婷	33.55	10.15	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	60,741	45,293
			14.71	4.45	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	23,028	19,859
144	新生路 184 號	徐○○玉	94.09	28.46	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	170,346	127,022
			35.04	10.60	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	83,472	47,304
145	新生路 239 號	宋○青、宋○英、宋○銀	50.63	15.32	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	96,029	68,351
			22.64	6.85	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	35,442	30,564
146	新生路 241 號	羅○○娥	203.88	61.67	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	421,848	275,238
147	永平路 354 號	徐○鈞	106.66	32.26	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	202,299	143,991
148	新生路 237 巷 2 號	詹○帆	173.33	52.43	鋼筋混凝土造	50	5%	75,000	373,580	233,996
			18.49	5.59	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	28,945	24,962
149	新生路 237 巷 4 號	夏○○英、楊○臻	145.12	43.90	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	275,245	195,912
			74.30	22.48	木造	20	0%	20,000	112,379	100,305
150	永平路 352 號	蘇○惠	98.69	29.85	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	204,199	133,232
151	永平路 350 號	陳○	143.79	43.50	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	285,119	194,117
152	新生路 237 巷 6 號	林○鶯	122.27	36.99	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	252,989	165,065
			18.04	5.46	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	28,240	24,354
153	新生路 237 巷 8 號	萬○貴	137.39	41.56	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	260,584	185,477
			26.63	8.06	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	41,688	35,951
154	永平路 348 號	梁○蓮	173.68	52.54	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	359,361	234,468

編號	門牌	所有人/現住戶	面積(㎡)	面積(坪)	構造	經濟耐用年數	殘值率(%)	重置成本(元/坪)	成本價格(元)	拆除費用
155	永平路 346 號	李○成	174.51	52.79	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	361,079	235,589
156	新生路 237 巷 10 號	孔○轅	149.36	45.18	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	283,287	201,636
157	新生路 237 巷 12 號	李○芳	140.36	42.46	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	266,217	189,486
158	永平路 344 號	李○英	174.65	52.83	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	361,368	235,778
159	新生路 237 巷 14 號	胡○麗	164.29	49.70	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	311,605	221,792
			34.81	10.53	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	54,493	46,994
160	永平路 342 號	莊○旺	88.91	26.90	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	160,968	120,029
			21.94	6.64	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	34,346	29,619
161	永平路 340 號	李○萍	107.56	32.54	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	204,006	145,206
162	新生路 237 巷 16 號	林○惠	204.89	61.98	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	423,938	276,602
163	新生路 237 巷 18 號	陳○雲、常○娟、陳○宇、陳○馨	101.46	30.69	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	183,690	136,971
164	永平路 338 號	邱○里	106.77	32.30	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	220,918	144,140
165	永平路 336 號	周○英	8.46	2.56	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	15,317	11,421
166	新生路 237 巷 20 號	張○梅	180.56	54.62	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	358,030	243,756
167	新生路 237 巷 22 號	祁○芬	100.58	30.43	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	182,096	135,783
			3.32	1.00	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	5,197	4,482
168	永平路 334 號	周○興	137.95	41.73	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	273,539	186,233
			28.28	8.55	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	44,271	38,178
169	永平路 332 號	周○興	134.67	40.74	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	267,035	181,805
			27.63	8.36	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	43,253	37,301
170	新生路 237 巷 24 號	邱○梅	97.19	29.40	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	184,338	131,207
			33.50	10.13	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	79,803	45,225
171	新生路 237 巷 26 號	蔡○乾	48.49	14.67	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	91,970	65,462
172	永平路 330 號	宋○青、宋○英、宋○銀	150.99	45.67	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	299,396	203,837
			15.92	4.82	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	37,924	21,492
			15.14	4.58	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	23,701	20,439
173	永平路 328 號	夏○湖、夏○興	54.82	16.58	鋼筋混凝土造	50	5%	60,000	94,523	74,007
174	新生路 237 巷 28 號	華○貞	140.17	42.40	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	290,026	189,230
			2.87	0.87	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	4,493	3,875
175	新生路 237 巷 30 號	苗○○蘭	95.86	29.00	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	181,815	129,411
			55.12	16.67	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	131,306	74,412
176	永平路 326 號	魏○○嬌	151.22	45.74	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	299,852	204,147
			13.98	4.23	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	33,303	18,873
177	永平路 324 號	潘○都	129.97	39.32	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	246,511	175,460
178	新生路 237 巷 32 號	周○○州	150.72	45.59	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	285,867	203,472
179	保安路 232 號	許○豐、許○豐	43.19	13.06	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	102,887	58,307
180	保安路 230-1 號		28.27	8.55	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	44,255	38,165
合計			22,193.25	6,713.46					43,511,551	29,960,888

五、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案占有他人土地之舊違章建築物補償與安置部份，以租用市府土地之舊違章建築戶計算，現地安置共 38 戶，若後續本案市有地以優惠價讓售予租占用戶，則由實施者先無息借予資金，於申購完成後，辦理土地過戶時轉貸歸還，另現金補償共 5 戶。申請總安置面積以舊違章獎勵面積換算為權狀面積(以公設比 30%估算)為 4,850.52 ㎡(詳表 14-5)。

現金補償戶計算以申請之現地安置面積價值扣除費用負擔計算，計算公式如下：

占有他人土地之舊違章建築戶現金補償金額

=現地應安置面積之價值-現地安置應負擔費用(G=D-F)。

依據上述公式計算(詳表 14-6)以計算本案 5 戶現金補償戶可分配之價值進行提列。

表 14-4　更新費用單價計算表

更新費用 K(元)	都市更新實施成本	7,752,163,711
	銷售管理費	355,768,970
	風險管理費	756,942,462
	都市更新實施淨成本	6,639,452,280
更新後房屋、停車位總產權面積 L(坪)		36,788.76
更新費用單價 E＝K/L(元/坪)		180,475

表 14-5 占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表

序號	房屋門牌	占有(租用)土地地號	拆除面積(㎡)	補償面積(㎡)	安置面積(㎡)	受安置人
1	永和市環河西路 2 段 145 號	671	121.28	94.40	134.86	朱○冬
2	永和市新生路 160 巷 3 弄 6 號	680	95.01	94.40	134.86	沈○○美
3	永和市新生路 160 巷 1 弄 20 號	694	101.33	94.40	134.86	陳○松
4	永和市新生路 160 巷 1 弄 6 號	701	87.14	87.14	124.49	郭○芬
5	永和市新生路 160 巷 1 弄 7 號	708	63.68	63.68	90.97	曹○明
6	永和市新生路 160 巷 1 弄 13 號	711	40.46	40.46	57.8	郭○輝
7	永和市新生路 160 巷 1 弄 15 號	712	92.59	92.59	132.27	顏○芬
8	永和市新生路 160 巷 1 弄 19 號	714	128.66	94.40	134.86	邱○夫
9	永和市新生路 178 號	716	130.2	94.40	134.86	黃○忠　陳○嬌
10	永和市新生路 176 號	717	85.93	85.93	122.76	賴○郎
11	永和市新生路 174 號	718	87.91	87.91	125.59	傅○華
12	永和市新生路 172 號	719	85.56	85.56	122.23	傅○華
13	永和市新生路 168 號	721	39.08	39.08	55.83	林○
14	永和市新生路 164 號	723	102.18	94.40	134.86	梁○明
15	永和市新生路 219 號	727	143.08	94.40	134.86	范○惠
16	永和市新生路 223 號	729	142.19	94.40	134.86	黃○梅
17	永和市新生路 231 號	733	188.65	94.40	134.86	林○興
18	永和市新生路 233 號	734	89.56	89.56	127.94	杜○
19	永和市新生路 215 巷 2 弄 11 號	752	180.81	94.40	134.86	張○中
20	永和市新生路 215 巷 4 弄 18 號	758	103.27	94.40	134.86	蔣○娥
21	永和市新生路 215 巷 4 弄 16 號	759	103.08	94.40	134.86	虞○○蓮
22	永和市新生路 215 巷 4 弄 4 號	765	80.19	80.19	114.56	張○利
23	永和市新生路 215 巷 4 弄 7 號	771	137.64	94.40	134.86	石○○云
24	永和市永平路 372 號	796	223.21	94.40	134.86	李○○娥
25	永和市永平路 370 號	797	200.42	94.40	134.86	李○
26	永和市永平路 366 號	801	205.39	94.40	134.86	李○柱
27	永和市新生路 182 巷 9 號	803	176.21	94.40	134.86	鄭○法
28	永和市新生路 182 巷 5 號	807	139.59	94.40	134.86	尤○玲　尤○生　尤○○弟
29	永和市新生路 182 巷 1 號	811	113.92	94.40	134.86	賴○郎
30	永和市新生路 184 號	814	129.13	94.40	134.86	徐○○玉
31	永和市新生路 241 號	817	203.88	94.40	134.86	羅○○娥
32	永和市永平路 354 號	818	106.66	94.40	134.86	徐○鈞
33	永和市永平路 350 號	822	143.79	94.40	134.86	陳○
34	永和市新生路 237 巷 8 號	824	164.02	94.40	134.86	萬○貴
35	永和市新生路 237 巷 10 號	827	149.36	94.40	134.86	孔○轅
36	永和市新生路 237 巷 12 號	828	140.36	94.40	134.86	李○芳
37	永和市新生路 237 巷 16 號	834	204.89	94.40	134.86	張○欣
38	永和市永平路 324 號	849	129.97	94.40	134.86	潘○太
合　計			4,860.28	3,395.30	4,850.52	

表 14-6　占有他人土地之舊違章建築戶價值明細表

序號	門牌	所有權人	拆除面積(㎡)	總面積A(㎡)	舊違章獎勵面積	安置面積 B		二樓以上平均單價C(元/坪)	現地應安置面積之價值	都市更新實施成本平均單價	現地安置應負擔費用	實際安置面積之價值	現地安置戶應繳(領)之價金
					(㎡)	(㎡)	(坪)	C(元/坪)	D=B×C(元)	E(元/坪)	F=B×E(元)	H (元)	I=F+H-D(元)
1	永和市環河西路 2 段 145 號	朱◯冬	121.28	121.28	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	21,478,116	11,184,860
2	永和市新生路 160 巷 3 弄 6 號	沈◯◯美	95.01	95.01	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	15,424,781	5,131,525
3	永和市新生路 160 巷 1 弄 20 號	陳◯松	101.33	101.33	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	14,277,283	3,984,027
4	永和市新生路 160 巷 1 弄 6 號	郭◯芬	87.14	87.14	87.14	124.49	37.66	432,791	16,298,130	180,475	6,796,369	10,802,892	1,301,131
5	永和市新生路 160 巷 1 弄 7 號	曹◯明	63.68	63.68	63.68	90.97	27.52	432,791	11,909,719	180,475	4,966,389	8,631,347	1,688,017
6	永和市新生路 160 巷 1 弄 13 號	郭◯輝	40.46	40.46	40.46	57.8	17.48	432,791	7,567,129	180,475	3,155,516	16,497,221	12,085,607
7	永和市新生路 160 巷 1 弄 15 號	顏◯芬	92.59	92.59	92.59	132.27	40.01	432,791	17,316,682	180,475	7,221,108	10,880,984	785,411
8	永和市新生路 160 巷 1 弄 19 號	邱◯夫	128.66	128.66	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	9,196,002	-1,097,254
9	永和市新生路 178 號	黃◯忠　陳◯嬌	130.2	130.2	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	20,106,041	9,812,785
10	永和市新生路 176 號	賴◯郎	85.93	85.93	85.93	122.76	37.13	432,791	16,071,640	180,475	6,701,922	9,241,644	-128,074
11	永和市新生路 174 號	傅◯華	87.91	87.91	87.91	125.59	37.99	432,791	16,442,141	180,475	6,856,422	24,911,001	5,996,017
12	永和市新生路 172 號	傅◯華	85.56	85.56	85.56	122.23	36.97	432,791	16,002,253	180,475	6,672,988		
13	永和市新生路 168 號	林◯	39.08	39.08	39.08	55.83	16.89	432,791	7,309,218	180,475	3,047,966	8,762,228	4,500,976
14	永和市新生路 164 號	梁◯明	102.18	102.18	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	9,282,757	-1,010,499
15	永和市新生路 219 號	范◯惠	143.08	143.08	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	9,017,016	-1,276,240
16	永和市新生路 223 號	黃◯梅	142.19	142.19	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	47,216,936	36,923,680
17	永和市新生路 231 號	林◯興	188.65	188.65	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	25,308,209	15,014,953
18	永和市新生路 233 號	杜◯	89.56	89.56	89.56	127.94	38.70	432,791	16,749,801	180,475	6,984,718	24,009,901	14,244,817
19	永和市新生路 215 巷 2 弄 11 號	張◯中	180.81	180.81	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	25,129,618	14,836,362
20	永和市新生路 215 巷 4 弄 18 號	蔣◯娥	103.27	103.27	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	16,726,551	6,433,295
21	永和市新生路 215 巷 4 弄 16 號	虞◯◯蓮	103.08	103.08	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	21,651,609	11,358,353
22	永和市新生路 215 巷 4 弄 4 號	張◯利	80.19	80.19	80.19	114.56	34.65	432,791	14,998,103	180,475	6,254,254	12,895,591	4,151,742
23	永和市新生路 215 巷 4 弄 7 號	石◯◯云	137.64	137.64	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	18,934,930	8,641,674
24	永和市永平路 372 號	李◯◯娥	223.21	223.21	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	24,565,393	14,272,137
25	永和市永平路 370 號	李◯	200.42	200.42	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	21,572,484	11,279,228
26	永和市永平路 366 號	李◯柱	205.39	205.39	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	24,928,086	14,634,830
27	永和市新生路 182 巷 9 號	鄭◯法	176.21	176.21	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	20,029,793	9,736,537
28	永和市新生路 182 巷 5 號	尤◯玲　尤◯生　尤◯◯弟	139.59	139.59	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	9,188,768	-1,104,488
29	永和市新生路 182 巷 1 號	賴◯郎	113.92	113.92	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	9,241,644	-1,051,612
30	永和市新生路 184 號	徐◯◯玉	129.13	129.13	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	10,895,314	602,058
31	永和市新生路 241 號	羅◯◯娥	203.88	203.88	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	20,866,968	10,573,712
32	永和市永平路 354 號	徐◯鈞	106.66	106.66	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	21,893,417	11,600,161
33	永和市永平路 350 號	陳◯	143.79	143.79	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	19,850,842	9,557,586
34	永和市新生路 237 巷 8 號	萬◯貴	164.02	164.02	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	26,403,347	16,110,091
35	永和市新生路 237 巷 10 號	孔◯轅	149.36	149.36	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	23,464,898	13,171,642

序號	門牌	所有權人	拆除面積(㎡)	總面積A(㎡)	舊違章獎勵面積	安置面積 B		二樓以上平均單價C(元/坪)	現地應安置面積之價值	都市更新實施成本平均單價	現地安置應負擔費用	實際安置面積之價值	現地安置戶應繳(領)之價金
					(㎡)	(㎡)	(坪)	C(元/坪)	D=B×C(元)	E(元/坪)	F=B×E(元)	H (元)	I=F+H-D(元)
36	永和市新生路 237 巷 12 號	李○芳	140.36	140.36	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	19,460,177	9,166,921
37	永和市新生路 237 巷 16 號	張○欣	204.89	204.89	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	23,610,885	13,317,629
38	永和市永平路 324 號	潘○太	129.97	129.97	94.40	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	9,369,512	-923,744
合　計			4,860.28	4,860.28	3,395.30	4,850.52	1,467.28		635,026,160		264,807,816	665,724,186	295,505,842

註 1：以上安置面積(坪)部分，以四捨五入取至小數點下六位。

註 2：以上單價及分配價值部分，以四捨五入取至整位數。

註 3：現地安置戶應繳(領)之價金如為負值則為其應領回價金。

表 14-7 占有他人土地之舊違章建築戶之現金補償明細表

序號	門牌	受補償人	拆除面積(㎡)	總面積A(㎡)	安置面積B		二樓以上平均單價C(元/坪)	現地應安置面積之價值	都市更新實施成本平均單價	現地安置應負擔費用	現金補償戶應繳(領)之價金
					(㎡)	(坪)	C(元/坪)	D=B×C(元)	E(元/坪)	F=B×E(元)	G=D-F(元)
1	永和市新生路160巷3弄3號	郭○郎	123.95	123.95	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	10,293,256
2	永和市新生路160巷1弄8號	張○法	18.51	18.51	26.44	8.00	432,791	3,461,503	180,475	1,443,457	2,018,046
3	永和市新生路166號	林○菁	79.8	79.8	114.00	34.49	432,791	14,924,788	180,475	6,223,682	8,701,106
4	永和市新生路225號	張○煦	137.28	137.28	134.86	40.80	432,791	17,655,762	180,475	7,362,506	10,293,256
5	永和市新生路215巷4弄2號	施○二	64.4	64.4	92.00	27.83	432,791	12,044,566	180,475	5,022,620	7,021,945
合計			423.94	423.94	502.16	151.90					38,327,610

註1：以上安置面積(坪)部分，以四捨五入取至小數點下兩位。
註2：以上單價及分配價值部分，以四捨五入取至整位數。

拾伍、財務計畫

本章財務計畫所提列費用，實際數據以權利變換計畫核定之內容為準，由地主提供土地及建築物、實施者提供資金共同辦理都市更新事業，依據法令程序執行信託機制。以下即針對本案財務計畫成本支出及資金收益進行分析說明：

一、成本分析

本案建物為地下 6 層、地上 29 層之鋼骨鋼筋混凝土造集合住宅，重建成本費用可分為工程費用、權利變換費用、貸款利息稅捐及管理費用等 5 項，合計 7,752,163,351 元，茲說明如下：

表 15-1　都市更新事業實施總成本表

總項目	項目	細項		數量	單價(元)	總價(元)
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用		1	113,621,686	113,621,686
		(二)營建費用		1	5,192,033,163	5,192,033,163
		(三)工程管理費		0	0	0
		(四)空氣污染防制費		1	348,896	348,896
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	7,910,822	7,910,822
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	722	75,000	54,150,000
			3.建照執照相關規費	1	1,620,274	1,620,274
			4.夜間照明經費	1	10,000,620	10,000,620
		重建費用合計：				5,379,685,462
	二、公共及公益設施	(一)計畫道路	1.地上物拆遷補償費	0	0	0
			2.工程開闢費用	1	5,294,250	5,294,250
		(二)公益設施	室內裝修費用	0	0	0
		(三)認養及捐贈費用	1.公益設施管理維護經費	1	2,000,000	2,000,000
			2.捐贈都市更新基金	1	63,590,446	63,590,446
		公共及公益設施費用合計：				70,884,696
		工程費用（A）合計：				5,450,570,158
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費		1	10,000,000	10,000,000
		(二)不動產估價費用(技師簽證費)		1	6,350,000	6,350,000
		(三)土地複丈費		208	4,000	832,000
		(四)鑽探費用		18	75,000	1,350,000
		(五)鄰房鑑定費用		1	6,100,000	6,100,000
		(六)交通影響評估		1	450,000	450,000
	二、更新前土地及建物測量費用			1	645,000	645,000
	三、合法建物及其他土地改良物拆遷補償費			1	54,973,822	54,973,822
	四、拆遷安置費	(一)佔有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費		1	38,327,611	38,327,611
		(二)合法建築物拆遷安置費		1	42,847,536	42,847,536
	五、地籍整理費			722	20,000	14,440,000
	六、其他必要之費用			0		
	權利變換費用（B）合計：					176,315,969
參、貸款利息(C)	貸款利息（C）合計：			1	296,021,209	296,021,209
肆、稅捐(D)	印花稅等			1	6,575,496	6,575,496
	稅捐（D）合計：					6,575,496
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用			1	26,971,790	26,971,790
	二、信託費用			1	54,924,764	54,924,764
	三、總務及人事管理費用			1	296,474,142	296,474,142
	四、銷售管理費用			1	355,768,970	355,768,970
	五、風險管理費用			1	756,942,423	756,942,423
	管理費用（E）合計：					1,491,082,089
陸、其他費用(F)	1.容積移轉費用			1	330,598,430	330,598,430
	2.都市計畫變更			1	1,000,000	1,000,000
	其他費用(F) 合計：					331,598,430
共同負擔費用(A)＋(B)＋(C)＋(D)＋(E)＋(F)總計：						7,752,163,351

（一）工程費用

1.建築設計費用

根據「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」單價估計，法定總工程造價為 1,620,274,089 元（如表 11-2 建築面積檢討表所示）。建築規劃設計費包含建築、水電、消防、結構設計之簽證費用及監造費用，依據建築師公會標準編列，所需費用合計為 113,621,686 元。

表 15-2 建築規劃設計費表

法定總工程造價(元)			1,620,274,089
級距	比例	計算基準(元)	金額(元)
三百萬元以下	8.00%	3,000,000	240,000
三百至一千五百萬元	7.50%	12,000,000	900,000
一千五百萬至六千萬元	7.25%	45,000,000	3,262,500
六千萬元以上	7.00%	1,686,090,694	109,219,186
總計			113,621,686

2.營建費用

本更新單元內重建之 29 層（地下 6 層）建築物擬以鋼骨鋼筋混凝土結構興建，參循「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」鋼骨鋼筋混凝土造 26~30 層第二級營建單價每坪 137,952 元，基準日營建工程物價指數 94.5。營建工程物價指數 101.01(民國 102 年 03 月)，指數增減率 6.89％高於 2.5％，依營建工程物價指數每坪調整至 144,008 元。再針對地下層超建及地上層超建高度酌於微調。預計興建總樓地板面積 112,052.15 ㎡，總計營建費用為 5,192,033,163 元。

表 15-3 營建費用表

樓層	樓地板面積(㎡)	標準單價(元/坪)	超建樓層加成	建築高度	超建高度加成	營造物價指數增減率	指數調整後單價	複價
地下六層	5,436.83	137,952	50.00%	0.0	0.00%	4.39%	216,012	355,262,208
地下五層	5,436.83	137,952	40.00%	0.0	0.00%	4.39%	201,612	331,579,376
地下四層	5,436.83	137,952	30.00%	0.0	0.00%	4.39%	187,211	307,894,900
地下三層	5,436.83	137,952	0.00%	0.0	0.00%	4.39%	144,008	236,841,472
地下二層	5,436.83	137,952	0.00%	0.0	0.00%	4.39%	144,008	236,841,472
地下一層	5,436.83	137,952	0.00%	0.0	0.00%	4.39%	144,008	236,841,472
壹層	3,108.77	137,952	0.00%	6.0	15.00%	4.39%	165,610	155,740,128
貳層	2,866.31	137,952	0.00%	4.5	5.00%	4.39%	151,209	131,107,090
參層	2647.57	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	115,334,556
肆層	2647.57	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	115,334,556
伍層	2647.57	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	115,334,556
陸層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
柒層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
捌層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
玖層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾壹層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾貳層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾參層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾肆層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾伍層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾陸層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾柒層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾捌層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾玖層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
貳拾層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
貳拾壹層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
貳拾貳層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
貳拾參層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
貳拾肆層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
貳拾伍層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284

樓層	樓地板面積(㎡)	標準單價(元/坪)	超建樓層加成	建築高度	超建高度加成	營造物價指數增減率	指數調整後單價	複價
貳拾陸層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
貳拾柒層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
貳拾捌層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
貳拾玖層	2670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
屋突壹層	482.76	137,952	0.00%	3.0	0.00%	4.39%	144,008	21,030,194
屋突貳層	482.76	137,952	0.00%	3.0	0.00%	4.39%	144,008	21,030,194
屋突參層	451.54	137,952	0.00%	3.0	0.00%	4.39%	144,008	19,670,175
總計	112,052.15			99.6				5,192,033,163

3.空氣污染防治費

依據環保署(93)環署空字第 0930038434Ａ號函之「營建工程空氣污染防治費收費費率」計算，拆除更新前原建築物預計工期 1 個月，屬於第一級營建工程，共需繳納 12,207 元；更新期間興建鋼骨構造建築物預計工期 40 個月，屬於第一級營建工程，需繳納 415,400 元。

表 15-4 拆除更新前原建築物所需繳納空污費表

項目	費率（元/㎡）	總樓地板面積(㎡)	合計(元)
拆除	0.49	24,912.91	12,207

表 15-5 興建建築物所需繳納空污費表

項目	費率（元/㎡）	建築面積(㎡)	工期(月)	合計(元)
興建	2.54	3,312.11	40	336,510

4.公寓大廈公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 6 條規定編列，合計為 7,910,822 元（參見表 15-7）。

表 15-6 公寓大廈公共基金表

法定總工程造價(元)	1,620,274,089		
級距	比例	計算基準(元)	金額(元)
一千萬元以下	2.00%	10,000,000	200,000
一千至一億元	1.50%	90,000,000	1,350,000
一億至十億元	0.50%	900,000,000	4,500,000
超過十億元	0.30%	620,274,089	1,860,822
總計			7,910,822

5.外接水、電管線工程費用

本更新單元內共計興建 722 戶，以每戶自來水接管、每戶電力接管及每戶瓦斯接管費共 75,000 元核算，計需 722×75,000=54,150,000 元。

6.建築執照相關規費

以法定工程造價之 0.1%計算，費用為 1,620,274,089×0.1%=1,620,274 元。

7.夜間照明設施經費

本案設置夜間照明設施所需經費依合約提列共 10,000,620 元。

8.公共設施工程開闢費用

興闢 15 米計畫道路所需之費用，預估為新台幣 45,294,250 元，實際認列金額應依據實施者委託契約實際數字提列。惟權利變換計畫階段認列金額不得高於上述標準，且開闢之種類、面積須經各該公共設施管理單位確認。

公共設施工程開闢費用

=工程面積×道路興闢經費概估值

=1,176.5x4,500=5,294,250 (元)

9.提撥公益設施管理維護基金

本案提撥 200 萬公益設施管理維護基金。

10.捐贈都市更新基金

依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十五點規定，本案需捐贈新北市政府都市更新基金新台幣 63,590,443 元，並需於取得建造執照前全數一次捐贈繳納。計算公式如下:

捐贈新北市政府都市更新基金=(實施者依核算基準第十三條第一項但書規定增加之建築容積價值－更新成本)xa

實施者依核算基準第十三條第一項但書規定增加之建築容積價值

=[(62,291.95(設計容積)-27,593.19(基準容積)-13,796.6(土管獎勵)-1,550.19(公益設施)-405.16(協助開闢))－13,781.43(50%)]x 130,191(元/㎡)(更新後二樓以上平均售價）

=674,262,629(元)

更新成本

=實施者依核算基準第十三條第一項但書規定增加之建築容積共同負擔成本

=(7,752,163, 351/112,052.15(總樓地板面積)×[(62,291.95(設計容積)-27,593.19(基準容積)-13,796.6(土管獎勵)-1,550.19(公益設施)-405.16(協助開闢))－13,781.43(50%)]

=356,310,396(元)

本案基準容積=300% ≦a=20%

捐贈新北市政府都市更新基金

=(實施者依核算基準第十三條第一項但書規定增加之建築容積價值－更新成本)×a

=(674,262,629-356,310,396)×20%

=63,590,446(元)

（二）權利變換費用

1.調查費

(1)都市更新規劃費用：依據實施者委託契約實際金額提列，且認列金額不得高於「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」。本案都市更新規劃費依實際簽約金額為 10,000,000 元。

(2)不動產估價費用：依據實施者委託契約實際金額提列，且認列金額不得高於「新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準」。本案不動產估價費用三家依據合約提列合計共 6,350,000 元。

(3)土地複丈費：指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行正規費。

=更新前地號數×4,000 元/筆。

=208×4,000=832,000

(4)鑽探費用：地質鑽探費用暫依市場行情編列；每 600 ㎡一孔，共需 10,374.23 ㎡÷600=17.29，本案規劃為 18 孔，每孔為 75,000 元，所需費用 135 萬元。權利變換計畫將依據實施者委託契約實際金額提列。

(5)鄰房鑑定費用：本案鄰房鑑定範圍為本案開挖深度三倍範圍，所需費用依合約提列為 6,100,000 元。

(6)交通影響評估費用：本案依規定須進行交通影響評估，所需費用依合約提列為 450,000 元。

2.更新前土地及建物測量費用暫依市場行情編列，所需費用為 64.5 萬元。權利變換計畫將依據實施者委託契約實際金額提列。

3.合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用

本案拆遷補償費包含代為拆除費用及補償費用，估計約為 43,511,551+11,462,271=54,973,822 元。

4. 占有他人之舊違章建築拆遷補償費

本案占有他人之舊違章建築戶，以現金補償戶處共 5 戶，費用合計共 38,327,611 元。

5.合法建築物拆遷安置費（建物租金補貼）

合法建築物補貼總面積為 920.37 坪，30 坪以下補助 2 萬元/戶/月，超過 30 坪部分增加 3 百元/坪/月。

其間包含搬遷 1 個月、拆除 2 個月、工程施工 40 個月、產權登記與交屋 5 個月，本案擬補貼 48 個月，拆遷安置費用總計新台幣 42,847,536 元。

6.地籍整理費用：包含更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，以每戶需 20,000 元計，共 722 戶，合計 722×20,000=14,440,000 元。

（三）貸款利息：

本案貸款利息認列項目包括工程費用及權利變換費用扣除公寓大廈公共基金計算利息；其中除拆遷補償費、容積移轉費用及變更都市計畫費用之利息為全額計算外，其餘貸款利率部分為折半計算。

自有資金佔 30%，年息以中央銀行 102.03 統計五大銀行（目前係為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行）平均存款利率(一年期定存利率)1.36%計算。融資資金佔 70%，年息以中央銀行統計五大銀行平均基準利率 2.88%計算。本案貸款期間為都市更新權利變換計畫核定至開工(6 個月)+更新期間(40 個月)，共計 46 個月。

貸款年利率：自有資金比例×一年期定存利率＋融資資金比例×平均基準利率

=30%×1.36%+70%×2.88%=2.42%

(工程費用-公寓大廈管理基金+權利變換費用-合法拆遷補償費-現金補償)×貸款年利率×貸款期間×0.5

=((5,450,570,158-7,910,822+176,315,969-54,973,822-38,327,611)×2.42%×(46/12)×0.5=256,563,945 (元)

(拆遷補償費+現金補償+容積移轉費用+變更都市計畫費用) ×貸款年利率×貸款期間

(54,973,822+38,327,611+330,598,430+1,000,000)×2.42%×(46/12)

=39,457,264(元)

本案貸款利息合計 296,021,209 元(256,563,945+39,457,264)。

（四）稅捐

本案應繳納之稅捐為承攬契據之印花稅及實施者讓售不動產契據。

(1)承攬契據之印花稅，其計算式如下：

(建築設計費+營建費用+公共設施工程+都市更新規劃費+不動產估價費+測量費+土地複丈費+鑽探費用+鄰房鑑定費+交通影響評估費用+地籍整理費)×1‰

=

(113,621,686+5,192,033,163+5,294,250+10,000,000+6,350,000+832,000+1,350,000+6,100,000+450,000+645,000+14,440,000)×1‰

=5,351,116(元)

(2) 實施者讓售不動產契據

(更新後實施者實際獲配土地公告現值+更新後實施者獲配房屋現值) × 1‰

更新後實施者實際獲配土地公告現值

=實施者獲配土地面積×更新單元內土地平均公告現值

=(4,469.58+369.75)×103,554(住宅區)

=501,130,481(元)

更新後實施者獲配房屋現值總計

=總銷面積×調整後房屋構造標準單價 第三類(元/㎡)×街路等級調整率

=599,643,451

更新後實施者分配車位現值總計

=面積×房屋構造標準單價 第四類(元/㎡) ×街路等級調整率×地下層打八折

=123,605,738

更新後實施者分配房屋及車位現值總計

=599,643,451+123,605,738

=723,249,189

實施者讓售不動產契據

(更新後實施者實際獲配土地公告現值+更新後實施者獲配房屋現值) × 1‰

=(501,130,481+723,249,189)×1‰

=1,224,380(元)

稅捐合計＝5,351,116+1,224,380=6,575,496 元。

（五）管理費用

1.行政作業費

以更新單元內土地公告現值總值x2.5%，所需費用 1,078,871,585 (詳表 15-7)×2.5%=26,971,790 元。

表 15-7 更新單元內土地公告現值表

項次	地號	面積	公告現值	公告總值
1	661	607.61	87302	53,045,568
2	662	39.16	103000	4,033,480
3	663	28.19	103000	2,903,570
4	664	26.88	103000	2,768,640
5	665	28.12	103000	2,896,360
6	666	27.3	103000	2,811,900
7	667	27.28	103000	2,809,840
8	668	27.52	103000	2,834,560
9	669	27.22	103000	2,803,660
10	670	26.8	103000	2,760,400
11	671	27.99	103000	2,882,970
12	672	27.75	103000	2,858,250
13	673	26.33	103000	2,711,990
14	674	26.59	103000	2,738,770
15	675	25.66	103000	2,642,980
16	676	26.34	103000	2,713,020
17	677	26.56	103000	2,735,680
18	678	26.61	103000	2,740,830
19	679	26.64	103000	2,743,920
20	680	26.9	103000	2,770,700
21	681	26.67	103000	2,747,010
22	682	27.81	103000	2,864,430
23	683	149.78	94542	14,160,501
24	684	26.55	84700	2,248,785
25	685	26.29	84700	2,226,763
26	686	26.33	84700	2,230,151
27	687	25.9	84700	2,193,730
28	688	26.39	84700	2,235,233
29	689	25.97	84700	2,199,659
30	690	27.13	84700	2,297,911
31	691	25.79	84700	2,184,413
32	692	26.1	84700	2,210,670
33	693	27.49	84700	2,328,403
34	694	21.71	84700	1,838,837
35	695	20.61	84700	1,745,667
36	696	20.53	84700	1,738,891
37	697	20.54	84700	1,739,738
38	698	20.76	84700	1,758,372
39	699	20.32	84700	1,721,104
40	700	20.42	84700	1,729,574
41	701	20.65	84700	1,749,055
42	702	20.15	84700	1,706,705
43	703	20.89	84700	1,769,383
44	704	147.88	84700	12,525,436
45	705	20.09	84700	1,701,623
46	706	20.4	84700	1,727,880
47	707	20.2	84700	1,710,940
48	708	20.24	84700	1,714,328
49	709	20.38	84700	1,726,186
50	710	19.8	84700	1,677,060
51	711	20.41	84700	1,728,727
52	712	20.14	84700	1,705,858
53	713	20.04	84700	1,697,388
54	714	20.98	84700	1,777,006
55	715	20.73	84700	1,755,831
56	716	20.1	84700	1,702,470
57	717	19.52	84700	1,653,344
58	718	20.69	84700	1,752,443
59	719	20.38	84700	1,726,186
60	720	20.23	84700	1,713,481
61	721	19.74	84700	1,671,978
62	722	20.47	84700	1,733,809
63	723	20.71	84700	1,754,137
64	724	20.07	84700	1,699,929
65	725	287.25	84700	24,330,075
66	726	33.71	84700	2,855,237
67	727	34.04	84700	2,883,188
68	728	33.07	84700	2,801,029
69	729	33.07	84700	2,801,029
70	730	33.45	84700	2,833,215
71	731	33.55	84700	2,841,685
72	732	33.34	84700	2,823,898
73	733	33.78	84700	2,861,166

項次	地號	面積	公告現值	公告總值
74	734	33.13	84700	2,806,111
75	735	34.49	84700	2,921,303
76	736	33.56	84700	2,842,532
77	737	33.56	84700	2,842,532
78	738	33.27	84700	2,817,969
79	739	33.21	84700	2,812,887
80	740	33.54	84700	2,840,838
81	741	33.72	84700	2,856,084
82	742	33.08	84700	2,801,876
83	743	33.17	84700	2,809,499
84	744	33.74	84700	2,857,778
85	745	34.85	84700	2,951,795
86	746	142.33	84700	12,055,351
87	747	50.25	84700	4,256,175
88	748	45.62	84700	3,864,014
89	749	46.84	84700	3,967,348
90	750	46.18	84700	3,911,446
91	751	46.89	84700	3,971,583
92	752	47.65	84700	4,035,955
93	753	46.34	84700	3,924,998
94	754	45.69	84700	3,869,943
95	755	46.45	84700	3,934,315
96	756	47.54	84700	4,026,638
97	757	27.35	84700	2,316,545
98	758	26.22	84700	2,220,834
99	759	25.76	84700	2,181,872
100	760	26.79	84700	2,269,113
101	761	26.63	84700	2,255,561
102	762	26.9	84700	2,278,430
103	763	26.29	84700	2,226,763
104	764	27.03	84700	2,289,441
105	765	25.89	84700	2,192,883
106	766	29.12	84700	2,466,464
107	767	141.35	84700	11,972,345
108	768	27.34	84700	2,315,698
109	769	27.41	84700	2,321,627
110	770	27.07	84700	2,292,829
111	771	25.85	84700	2,189,495
112	772	27.03	84700	2,289,441
113	773	28.16	84700	2,385,152

項次	地號	面積	公告現值	公告總值
114	774	26.57	84700	2,250,479
115	775	26.89	84700	2,277,583
116	776	27.4	84700	2,320,780
117	777	27.96	84700	2,368,212
118	778	48.4	84700	4,099,480
119	779	46.7	84700	3,955,490
120	780	46.45	84700	3,934,315
121	781	46.15	84700	3,908,905
122	782	47.28	84700	4,004,616
123	783	46.16	84700	3,909,752
124	784	44.41	84700	3,761,527
125	785	46.53	84700	3,941,091
126	786	47.12	84700	3,991,064
127	787	47.87	84700	4,054,589
128	788	280.78	84700	23,782,066
129	789	622.41	87253	54,307,140
130	790	69.7	103000	7,179,100
131	791	28.31	103000	2,915,930
132	792	32.74	103000	3,372,220
133	793	33.81	103000	3,482,430
134	794	27.68	103000	2,851,040
135	795	26.19	103000	2,697,570
136	796	33.25	103000	3,424,750
137	797	33.71	98216	3,310,861
138	798	26.81	98409	2,638,345
139	799	26.76	84700	2,266,572
140	800	33.69	84700	2,853,543
141	801	33.39	84700	2,828,133
142	802	26.52	84700	2,246,244
143	803	26.89	84700	2,277,583
144	804	33.22	84700	2,813,734
145	805	32.79	84700	2,777,313
146	806	25.97	84700	2,199,659
147	807	26.47	84700	2,242,009
148	808	33.68	84700	2,852,696
149	809	33.53	84700	2,839,991
150	810	26.57	84700	2,250,479
151	811	25.92	84700	2,195,424
152	812	33.68	84700	2,852,696
153	813	32.32	84700	2,737,504

項次	地號	面積	公告現值	公告總值
154	814	25.88	84700	2,192,036
155	815	129.82	84700	10,995,754
156	816	33.78	84700	2,861,166
157	817	27.11	84700	2,296,217
158	818	27.9	84700	2,363,130
159	819	33.51	84700	2,838,297
160	820	35.58	84700	3,013,626
161	821	27.78	84700	2,352,966
162	822	27.64	84700	2,341,108
163	823	33.65	84700	2,850,155
164	824	33.03	84700	2,797,641
165	825	26.8	84700	2,269,960
166	826	27.1	84700	2,295,370
167	827	33.82	84700	2,864,554
168	828	32.83	84700	2,780,701
169	829	26.71	84700	2,262,337
170	830	61.75	84700	5,230,225
171	831	33.9	84700	2,871,330
172	832	26.82	84700	2,271,654
173	833	26.48	84700	2,242,856
174	834	33.51	84700	2,838,297
175	835	33.57	84700	2,843,379
176	836	26.44	84700	2,239,468
177	837	26.96	84700	2,283,512
178	838	34.07	84700	2,885,729
179	839	33.74	84700	2,857,778
180	840	26.53	84700	2,247,091
181	841	25.6	84700	2,168,320
182	842	32.32	84700	2,737,504
183	843	34.15	84700	2,892,505
184	844	26.92	84700	2,280,124
185	845	26.56	84700	2,249,632
186	846	33.41	84700	2,829,827
187	847	34.62	84700	2,932,314
188	848	27.07	84700	2,292,829
189	849	26.67	84700	2,258,949
190	850	34.11	84700	2,889,117
191	851	90.16	84700	7,636,552
192	852	738.45	87322	64,482,931
193	853	443.89	100758	44,725,469
194	888	167.17	164000	27,415,880
195	889	64.34	164000	10,551,760
196	890	190.14	164000	31,182,960
197	891	85.74	164000	14,061,360
198	892	26	154333	4,012,658
199	893	34.65	108022	3,742,962
200	894	85.5	161922	13,844,331
201	895	120.01	164000	19,681,640
202	896	61.06	164000	10,013,840
203	898	145.64	157593	22,951,845
204	852-1	0.003	103000	309
205	888-1	25.15	164000	4,124,600
206	891-1	26.5	150456	3,987,084
207	892-1	17.51	164000	2,871,640
208	1460	57.52	111,000	6,384,720
總計		10374.23		1,078,871,585

2.信託費

為使本更新案順利興建完工，各土地所有權人應同意併同基地內其他土地及實施者資金共同辦理信託登記予金融機構或其指定之第三人以使土地集中處理，依工程進度撥款。有關與金融機構之信託協議內容應經各土地所有權人事先審閱後簽訂，並依「信託管理協議」內容辦理相關信託手續，信託費用及衍生稅費則由實施者支付，受託人需定期向信託人（受益人）報告財務狀況及進度。

暫以銀行提供公式估算如下:

(土地價值+融資資金)*0.3%+共同負擔*0.45%核計信託費用

土地價值(扣除國有地)

=2,534,191,890(估價土地總值)-6,909,228(892 地號)-12,674,620(1460 地號)

=2,514,608,042

融資資金(七成)

=工程費用(扣除公寓大廈基金)+權利變換費用+容積移轉費用+變更都市計畫費用

=5,450,570,158-7,910,822+176,315,969+330,598,430+1,000,000

=5,950,573,735

信託費計算

=(土地價值+融資資金)*0.3%+共同負擔*0.45%

=(2,514,608,042+5,950,573,735)×0.3%+7,752,163,351×0.45%
=54,924,764

3.總務及人事管理費用

實施者執行計畫核定後相關補償金發放、地上物拆除、工程施工等相關作業，均有相關人員之行政管理費用，即實施者於計畫執行階段所發生執行勞務所需要之管理費用。本案總務及人事管理費用包含人事、行政管理及及總務等費用，以工程費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐等合計之 5%計列（費率以國內公開發行之營建公司平均管理費用，採營業收入 5%為上限，本案採 5%計算），所需費用

(5,450,570,158+176,315,969+296,021,209+6,575,496)×5%
=296,474,142 元。

4.銷售管理費用

本案辦理更新後，實施者所取得之可銷售樓地板之銷售成本，採用一般房屋代銷公司銷售費用收費行情編列。本案參考目前代辦公司之收費行情，以工程費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐等合計之 6%計列，所需費用

(5,450,570,155+176,315,974+296,021,209+6,575,496)×6%
=355,768,970 元。

5.風險管理費用：

風險管理費費率因案而異，必需考量基地條件、開發規模及市場狀況因素而調整。都市更新「共同負擔」折價抵付樓地板面積應銷售完畢方能償付開發成本，惟因近年來房地產市場變動加劇，可能引發銷售金額不足償付之情況。另外，原物料成本波動大，亦造成開發成本變動之風險，另本案規模較大，產權複雜，均為本案開發之風險。本項費用之費率額度，以不超過國稅局各年度所訂定建築開發同業利潤標準編列。本案風險管理費用以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、信託費用、總務及人事管理費用等合計之 12%計列，所需費用
(5,450,570,155+176,315,969+296,021,209+6,575,496+54,924,764
+296,474,142)×12%=756,942,424 元。

（六）其他費用

1.容積移轉費用

本案自區外移入法定容積之 39%，容積移轉總成本以公告現值之 8.9 成估算。更新單元內住宅區土地平均公告現值為 103,554 元/㎡(952,458,744/9,197.73m²，詳表 15-8)，作為申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值（如表 10-6 所示）。預計移轉 10,749.52 ㎡容積於本案，占法定容積(27,593.19 ㎡)之 39%

(1)區外容積移轉依公告現值計算成本

=送出基地之土地面積×申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值

=接受基地移入之容積×申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值÷接受基地之容積率

=27,593.19×39%×103,554÷300%

=371,458,910 元

(2)以公告現值之 8.9 成估算

=371,458,910×89%

=330,598,430 元

表 15-8 更新單元內住宅區土地公告現值表

地號	面積(m^2)	土地公告現值(元/m^2)	土地公告現值(元/m^2)
661	607.61	94,273	57,281,218
662	39.16	111,000	4,346,760
663	28.19	111,000	3,129,090
664	26.88	111,000	2,983,680
665	28.12	111,000	3,121,320
666	27.30	111,000	3,030,300
667	27.28	111,000	3,028,080
668	27.52	111,000	3,054,720
669	27.22	111,000	3,021,420
670	26.80	111,000	2,974,800
671	27.99	111,000	3,106,890
672	27.75	111,000	3,080,250
673	26.33	111,000	2,922,630
674	26.59	111,000	2,951,490
675	25.66	111,000	2,848,260
676	26.34	111,000	2,923,740
677	26.56	111,000	2,948,160
678	26.61	111,000	2,953,710
679	26.64	111,000	2,957,040
680	26.90	111,000	2,985,900

地號	面積(m^2)	土地公告現值(元/m^2)	土地公告現值(元/m^2)
681	26.67	111,000	2,960,370
682	27.81	111,000	3,086,910
683	149.78	101,987	15,275,613
684	26.55	91,500	2,429,325
685	26.29	91,500	2,405,535
686	26.33	91,500	2,409,195
687	25.90	91,500	2,369,850
688	26.39	91,500	2,414,685
689	25.97	91,500	2,376,255
690	27.13	91,500	2,482,395
691	25.79	91,500	2,359,785
692	26.10	91,500	2,388,150
693	27.49	91,500	2,515,335
694	21.71	91,500	1,986,465
695	20.61	91,500	1,885,815
696	20.53	91,500	1,878,495
697	20.54	91,500	1,879,410
698	20.76	91,500	1,899,540
699	20.32	91,500	1,859,280
700	20.42	91,500	1,868,430
701	20.65	91,500	1,889,475
702	20.15	91,500	1,843,725
703	20.89	91,500	1,911,435
704	147.88	91,500	13,531,020
705	20.09	91,500	1,838,235
706	20.40	91,500	1,866,600
707	20.20	91,500	1,848,300
708	20.24	91,500	1,851,960
709	20.38	91,500	1,864,770
710	19.80	91,500	1,811,700
711	20.41	91,500	1,867,515
712	20.14	91,500	1,842,810
713	20.04	91,500	1,833,660
714	20.98	91,500	1,919,670
715	20.73	91,500	1,896,795
716	20.10	91,500	1,839,150
717	19.52	91,500	1,786,080
718	20.69	91,500	1,893,135
719	20.38	91,500	1,864,770
720	20.23	91,500	1,851,045

地號	面積(m^2)	土地公告現值(元/m^2)	土地公告現值(元/m^2)
721	19.74	91,500	1,806,210
722	20.47	91,500	1,873,005
723	20.71	91,500	1,894,965
724	20.07	91,500	1,836,405
725	287.25	91,500	26,283,375
726	33.71	91,500	3,084,465
727	34.04	91,500	3,114,660
728	33.07	91,500	3,025,905
729	33.07	91,500	3,025,905
730	33.45	91,500	3,060,675
731	33.55	91,500	3,069,825
732	33.34	91,500	3,050,610
733	33.78	91,500	3,090,870
734	33.13	91,500	3,031,395
735	34.49	91,500	3,155,835
736	33.56	91,500	3,070,740
737	33.56	91,500	3,070,740
738	33.27	91,500	3,044,205
739	33.21	91,500	3,038,715
740	33.54	91,500	3,068,910
741	33.72	91,500	3,085,380
742	33.08	91,500	3,026,820
743	33.17	91,500	3,035,055
744	33.74	91,500	3,087,210
745	34.85	91,500	3,188,775
746	142.33	91,500	13,023,195
747	50.25	91,500	4,597,875
748	45.62	91,500	4,174,230
749	46.84	91,500	4,285,860
750	46.18	91,500	4,225,470
751	46.89	91,500	4,290,435
752	47.65	91,500	4,359,975
753	46.34	91,500	4,240,110
754	45.69	91,500	4,180,635
755	46.45	91,500	4,250,175
756	47.54	91,500	4,349,910
757	27.35	91,500	2,502,525
758	26.22	91,500	2,399,130
759	25.76	91,500	2,357,040
760	26.79	91,500	2,451,285

地號	面積(m^2)	土地公告現值(元/m^2)	土地公告現值(元/m^2)
761	26.63	91,500	2,436,645
762	26.90	91,500	2,461,350
763	26.29	91,500	2,405,535
764	27.03	91,500	2,473,245
765	25.89	91,500	2,368,935
766	29.12	91,500	2,664,480
767	141.35	91,500	12,933,525
768	27.34	91,500	2,501,610
769	27.41	91,500	2,508,015
770	27.07	91,500	2,476,905
771	25.85	91,500	2,365,275
772	27.03	91,500	2,473,245
773	28.16	91,500	2,576,640
774	26.57	91,500	2,431,155
775	26.89	91,500	2,460,435
776	27.40	91,500	2,507,100
777	27.96	91,500	2,558,340
778	48.40	91,500	4,428,600
779	46.70	91,500	4,273,050
780	46.45	91,500	4,250,175
781	46.15	91,500	4,222,725
782	47.28	91,500	4,326,120
783	46.16	91,500	4,223,640
784	44.41	91,500	4,063,515
785	46.53	91,500	4,257,495
786	47.12	91,500	4,311,480
787	47.87	91,500	4,380,105
788	280.78	91,500	25,691,370
789	622.41	94,220	58,643,470
790	55.85	111,000	6,199,350
791	28.31	111,000	3,142,410
792	28.68	111,000	3,183,480
793	28.00	111,000	3,108,000
794	27.68	111,000	3,072,480
795	26.19	111,000	2,907,090
796	27.41	111,000	3,042,510
797	27.81	105,903	2,945,162
798	26.81	106,107	2,844,729
799	26.76	91,500	2,448,540

地號	面積(m^2)	土地公告現值(元/m^2)	土地公告現值(元/m^2)
800	27.76	91,500	2,540,040
801	27.49	91,500	2,515,335
802	26.52	91,500	2,426,580
803	26.89	91,500	2,460,435
804	27.40	91,500	2,507,100
805	26.96	91,500	2,466,840
806	25.97	91,500	2,376,255
807	26.47	91,500	2,422,005
808	27.65	91,500	2,529,975
809	27.53	91,500	2,518,995
810	26.57	91,500	2,431,155
811	25.92	91,500	2,371,680
812	27.55	91,500	2,520,825
813	27.37	91,500	2,504,355
814	25.88	91,500	2,368,020
815	113.45	91,500	10,380,675
816	33.78	91,500	3,090,870
817	21.46	91,500	1,963,590
818	21.23	91,500	1,942,545
819	33.51	91,500	3,066,165
820	35.58	91,500	3,255,570
821	21.35	91,500	1,953,525
822	21.19	91,500	1,938,885
823	33.65	91,500	3,078,975
824	33.03	91,500	3,022,245
825	20.62	91,500	1,886,730
826	20.94	91,500	1,916,010
827	33.82	91,500	3,094,530
828	32.83	91,500	3,003,945
829	20.67	91,500	1,891,305
830	55.46	91,500	5,074,590
831	33.90	91,500	3,101,850
832	20.81	91,500	1,904,115
833	20.56	91,500	1,881,240
834	33.51	91,500	3,066,165
835	33.57	91,500	3,071,655
836	20.54	91,500	1,879,410
837	20.95	91,500	1,916,925
838	34.07	91,500	3,117,405

地號	面積(m^2)	土地公告現值(元/m^2)	土地公告現值(元/m^2)
839	33.74	91,500	3,087,210
840	20.65	91,500	1,889,475
841	19.92	91,500	1,822,680
842	32.32	91,500	2,957,280
843	34.15	91,500	3,124,725
844	20.96	91,500	1,917,840
845	20.68	91,500	1,892,220
846	33.41	91,500	3,057,015
847	34.62	91,500	3,167,730
848	21.13	91,500	1,933,395
849	20.84	91,500	1,906,860
850	34.11	91,500	3,121,065
851	81.52	91,500	7,459,080
853	401.25	110,839	44,474,149
888	167.17	187,000	31,260,790
888-1	25.15	187,000	4,703,050
889	64.34	187,000	12,031,580
890	190.14	187,000	35,556,180
891	85.74	187,000	16,033,380
891-1	26.50	170,689	4,523,259
892	26.00	175,359	4,559,334
892-1	17.51	187,000	3,274,370
893	23.08	119,587	2,760,068
894	76.65	184,498	14,141,772
895	106.60	187,000	19,934,200
896	61.06	187,000	11,418,220
1460	57.52	111,000	6,384,720
合計	9,197.73m²		952,458,744

2.變更都市計畫作業費用

都市計畫變更費用暫依市場行情編列，所需費用為 100 萬元。權利變換計畫將依據實施者委託契約實際金額提列。

二、收入分析

本案更新後建築物總價值為樓地板價值加上停車位價值，依據中信不動產估價師事務所評估，更新後建築物總價值約為 13,861,615,125 元（參見表 15-8），相關說明如下。惟實際更新後之總價值仍以權利變換計畫書為主。

表 15-8 更新後總銷金額估算表

登記用途	樓層	面積(坪)		權利價值合計(元)(不含露台)	平均單價(元/坪)(元/個)
一般零售	1F	419.07		285,297,215	680,781
住家	2F~29F	28,551.02		12,356,617,910	432,791
地上層總計		28,970,.09		12,641,915,125	436,378
停車位價值		724 個		1,219,700,000	1,684,669
更新後(含車位)		--		13,861,615,125	--
樓層	車位形式	車位大小	數量	單價(個/元)	**總價(元)**
B2	平面	大	123	1,900,000	233,700,000
		小	21	1,800,000	37,800,000
B3	平面	大	123	1,800,000	221,400,000
		小	22	1,700,000	37,400,000
B4	平面	大	123	1,700,000	209,100,000
		小	22	1,600,000	35,200,000
B5	平面	大	123	1,600,000	196,800,000
		小	22	1,500,000	33,000,000
B6	平面	大	123	1,500,000	184,500,000
		小	22	1,400,000	30,800,000
合計			724	1,783,101	1,219,700,000

三、更新事業計畫成本收益分析

本案實施者負擔更新事業實施經費(含風險管理費)合計 775,216 萬元，其中因現地安置占用他人土地之違章建築戶需支付更新成本，其更新收入 29,551 萬元，因此共同負擔為 745,665 萬元。

本案共同負擔=更新成本－安置戶應繳(領)價金

本案共同負擔=7,752,163,351－295,505,842

=7,456,657,514(元)

更新後可分配價值

=更新後土地及建築物總價值－現地安置戶實際分配價值

=13,861,615,125－665,724,186

=13,195,890,939(元)

本案共同負擔比例=7,456,657,514÷13,195,890,939=56.51%

依據本案新北市政府更新事業委託實施契約書中載明，共同負擔比例不得高於更新事業計畫建議書所載明之共同負擔比例(55.29%)，因前述共同負擔比例已高於合約規範內容，因此本案之共同負擔以 55.29%提列。

四、現金流量表

為表示實施者產生現金或需求現金週轉的程度，必須使用現金基礎編制現金流量表。本案現金流量如表 15-9 所示。

表 15-9 現金流量表

	總費用及收入	第1-6月	第7-12月	第13-18月	第19-24月	第25-30月	第31-36月	第37-42月	第43-48月	
		前置作業期	工程營建期						完工交屋期	總計
現金流入										
自有資金	2,098,566,280	300,094,978	1,238,154,105	560,317,197						2,098,566,280
融資貸款	4,896,654,652			318,282,552	850,499,947	911,267,431	876,501,183	891,191,147	1,048,912,393	4,896,654,652
房屋銷售	7,752,163,356								7,752,163,356	7,752,163,356
合計		300,094,978	1,238,154,105	878,599,749	850,499,947	911,267,431	876,501,183	891,191,147	8,801,075,749	14,747,384,288
現金流出										-
建築設計費用	113,621,686	34,086,506		34,086,506		34,086,506			11,362,169	113,621,686
營建費用	5,192,033,163		778,804,974	778,804,974	778,804,974	778,804,974	778,804,974	778,804,974	519,203,316	5,192,033,163
空氣污染防治費	348,896	348,896								348,896
公寓大廈公共基金	7,910,822								7,910,822	7,910,822
外接水、電、瓦斯管線工程費用	54,150,000		27,075,000			13,537,500			13,537,500	54,150,000
建築執照相關規費	1,620,274		1,620,274							1,620,274
鄰房鑑定費用	6,100,000	6,100,000								6,100,000
夜間照明費用	10,000,620		1,000,062	1,000,062	1,000,062	1,000,062	1,000,062	1,000,062	4,000,248	10,000,620
容積移轉費用	330,598,430		330,598,430							330,598,430
變更都市計畫	1,000,000	300,000	300,000	400,000						1,000,000
捐贈公益設施基金	2,000,000								2,000,000	2,000,000
捐贈都市更新基金	63,590,446	63,590,446								63,590,446
協助開闢計畫道路費用	5,294,250		5,294,250							5,294,250
都市更新規劃費用	10,000,000	5,000,000		4,000,000					1,000,000	10,000,000
不動產估價師費用	6,350,000	6,350,000								6,350,000
交通影響評估費用	450,000	450,000								450,000
土地複丈費	832,000	832,000								832,000
鑽探費用	1,350,000	1,350,000								1,350,000
更新前土地及建物測量費用	645,000	645,000								645,000
地上物拆遷補償費	54,973,822		54,973,822							54,973,822
占有他人舊違章現金補償	38,327,615		38,327,615							38,327,615
合法建築物拆遷安置費	42,847,536		14,282,512	4,760,837	4,760,837	4,760,837	4,760,837	4,760,837	4,760,837	42,847,536
地籍整理費用	14,440,000								14,440,000	14,440,000
行政作業費	26,971,790	26,971,790								26,971,790
信託費用	54,924,764	13,731,191	4,577,064	4,577,064	4,577,064	4,577,064	4,577,064	4,577,064	13,731,191	54,924,764
人事行政管理費	296,474,142	74,118,535	24,706,178	24,706,178	24,706,178	24,706,178	24,706,178	24,706,178	74,118,535	296,474,142
銷售管理費	355,768,970								355,768,970	355,768,970
合計		233,874,364	1,281,560,183	852,335,622	813,849,116	861,473,122	813,849,116	813,849,116	1,021,833,589	6,692,624,227
稅前息前淨現金流量		66,220,614	-43,406,078	26,264,127	36,650,831	49,794,309	62,652,067	77,342,031	7,779,242,160	8,054,760,061
稅前息前淨現金累積		66,220,614	22,814,536	49,078,664	85,729,494	135,523,803	198,175,870	275,517,901	8,054,760,061	
專案融資部分										-
現金流出										-
貸款利息	296,021,209	2,040,646	10,460,094	18,869,434	31,159,158	44,326,972	56,992,414	69,870,126	62,302,365	296,021,209
本金返還	6,995,220,932								6,995,220,932	6,995,220,932
稅捐	6,575,496								6,575,496	6,575,496
合計		2,040,646	10,460,094	18,869,434	31,159,158	44,326,972	56,992,414	69,870,126	7,064,098,793	7,297,817,637
稅後息後淨現金流量		64,179,968	-53,866,171	7,394,694	5,491,673	5,467,337	5,659,653	7,471,904	715,143,367	756,942,424
稅後息後淨現金累積		64,179,968	10,313,797	17,708,490	23,200,163	28,667,500	34,327,153	41,799,057	756,942,424	

拾陸、更新效益評估

本案之更新計畫若經核准並依時程更新改建完成之後，預期將可為政府、現住戶、地主與社區居民帶來以下各項有利之條件及效益，其相關說明如下：

一、更新前後效益評估比較

(一)提升生活環境品質：

更新前皆為屋齡 30 年以上之老舊建物，由於計畫道路未開闢、建物鄰棟間隔不足、缺乏停車場設置，導致居住品質低落。更新後透過整體規劃集中開放空間、退縮人行步道、協助政府開闢計畫道路、開挖地下室供停車及防空避難使用、提供公益空間等，形塑良好之都市空間，改善生活品質與安全。

(二)提供都市環境安全：

更新前為老舊、鄰棟間隔不足之居住空間；更新後配合周邊環境擬定建築物防災及逃生避難計畫，規劃防救災空間、緊急避難、災後安置收容場所，以及緊急疏散、救援運輸道路，提供一個安全的都市生活空間。

(三)有效土地資源利用：

更新前開放空間、停車空間不足，部分地區土地低度使用；更新後建築物立體使用、集中留設公共設施、建築物退縮、提供充足停車空間，提升鄰近住宅社區服務機能，對永和區有限可建築土地資源作有效合理之利用。

表 16-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
生活環境品質	皆為屋齡 30 年以上之老舊建物，由於計畫道路未開闢、建物鄰棟間隔不足、缺乏停車場設置，導致居住品質低落。	透過整體規劃集中開放空間、退縮人行步道、協助政府開闢計畫道路、開挖地下室供停車及防空避難使用、提供公益空間等，形塑良好之都市空間，改善生活品質與安全。
都市環境安全	老舊、鄰棟間隔不足之居住空間。	更新後配合周邊環境擬定建築物防災及逃生避難計畫，規劃防救災空間、緊急避難、災後安置收容場所，以及緊急疏散、救援運輸道路，提供一個安全的都市生活空間。
土地資源利用	開放空間、停車空間不足，部分地區土地低度使用	建築物立體使用、集中留設公共設施、建築物退縮、提供充足停車空間，提升鄰近住宅社區服務機能，對永和區有限可建築土地資源作有效合理之利用。

二、實施後實質效益評估

本案之更新計畫若經核准並依時程更新改建完成之後，預期將可為政府、現住戶、地主與社區居民帶來以下各項有利之條件及效益，其相關說明如下：

（一）對政府而言

1.配合政策規劃為高層建築，凸顯捷運場站周邊高強度發展都市意象，並維持開放空間面積與品質。

2.協助政府開闢計畫道路，並提供人行步道與停車場等公共設施，串連捷運周邊人行動線，強化居民活動之親水性，並提供居民日常活動需求。

3.市區老舊地區，一般改建實質不易，若本案能更新完成，將為附近老舊地區作一示範作用。

4.生活環境及環境品質提升，更新後不動產將迅速增值，增加政府稅收。

（二）對地主及現住戶而言

1.占用戶將獲得合理的補償金額，合法住戶更新後將分配新建房屋。

2.原本窳陋居住環境，更新後提供良好的居住空間，提高生活品質。

3.生活環境及環境品質提升，治安、衛生及防災能力改善，不動產迅速增值。

4.解決地區長期停車空間不足問題，並提供足夠開放空間。

5.充分發揮都市計畫所賦予之機能與區位特性，藉由整體開發等土地建築之改良，提高土地價值。

（三）對鄰里區域（大眾）而言

1.沿街面留設人行步道、地面層提供足夠開放空間，並加以綠化、美化，以提供大眾舒適便利的步行環境。

2.增加空地及植栽綠化，增加視覺美感。

3.設計符合地區特色之建築風格，美化市容觀瞻。

4.改善不良之都市空間，消除危害社會安全死角。

5.開闢計畫道路，有效改善地區交通與景觀。

6.規劃人行步道，配合現代化 LED 燈之光彩變化，創造地區新潮之夜景。

（四）對整體環境改善而言

1.消弭窳陋環境，改善市區老化的實質不良現象，改變市容觀瞻。

2.規劃連續性之人行徒步空間，並於街道轉角設置休憩廣場，作為鄰近社區互動來往的公共開放空間，創造獨特的社區意象，發揮住宅區應有之都市機能。

3.協助興闢計畫道路及沿街面兩側人行步道，提供居民多樣化的休閒環境。

拾柒、更新實施進度

本案都市更新事業暨權利變換時程自事業計畫核定後，需再進行工程施工(含拆除工程及新建工程)、產權移交，以及成果報核等階段，估計歷時 40 個月。拆除及建造執照申請準備期約 6 個月、實際施工期約 28 個月、產權移交期約 6 個月，其詳細工作項目及進度如表 17-1 所示。

本計畫之實施期程主要分為五大階段，包含：都市計畫變更階段、事業計畫及權利變換計畫作業階段(含都市設計審議)、市有土地讓售階段，以及後續執行階段。

前面階段主要之辦理事項，除包含都市計畫變更、都市設計之審議、以及事業計畫及權利變換計畫之核定外，本計畫後續階段尚包含營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者等之廠商遴選，確認合作廠商後將進行實質建設開發，包括建築物之興建與相關公益及公共設施之工程。待建物興建完成並取得使用執照後，尚需辦理地政、都市計畫及都市更新等成果之核定，則整體之開發程序方屬完成。

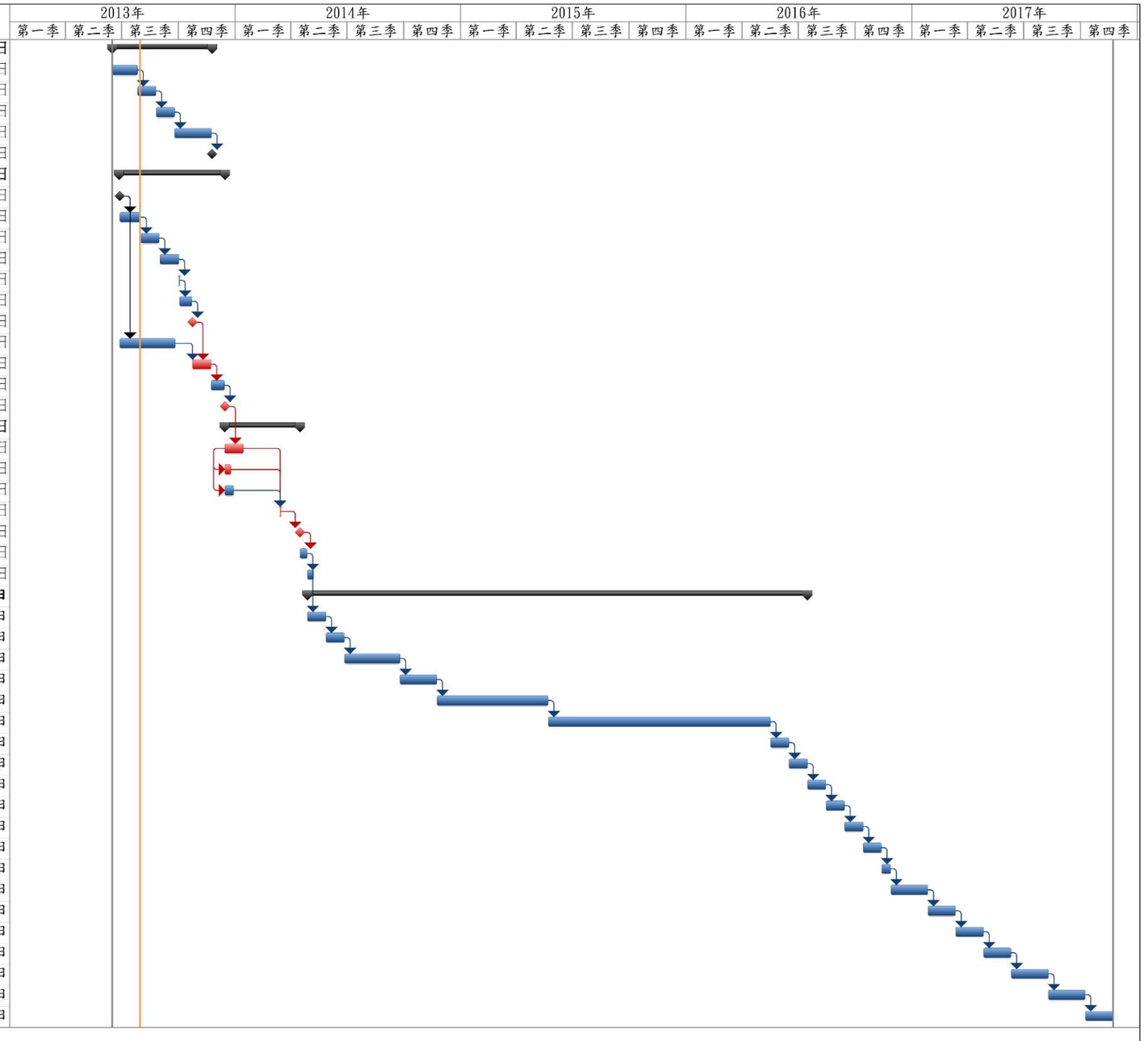
依據本計畫之時程規劃，於 101 年 2 月完成調查更新單元範圍內土地及建築物之權屬資料並列冊，包含合法建築物樓地板面積、非合法建築物樓地板面積、門牌、所在土地地號、土地面積等資料，且將由新北市政府公告周知確認（其調查及確認時間不列入工作期程），102 年 06 月取得事業計畫同意書並申請都市設計、事業計畫及權利變換計畫掛件，並計畫於 10 月完成都市設計審議、都市更新事業計畫及權利變換計畫等之相關審查作業，102 年 11 月完成都市計畫變更及市有地讓售程序。103 年 01 月開始申請拆除及建築執照。

預計 102 年 12 月發放現金補償費用，103 年 3 月開始搬遷，103 年 4 月將取得建築執照，103 年 5 月完成地上物騰空拆除，並預計於 103 年 6 月開始建築物工程施工並開始施工期間環境監測，本案預計興建地上 29 層、地下開挖 6 層鋼骨鋼筋混凝土構造之住宅大樓，規劃有 15 戶店鋪單元，其餘均為住宅單元，共 722 戶，預計興建工程花費約 40 個月，並於 106 年 10 月興建完成。

其他包括後續之建築使用執照取得、送水送電、變更都市計畫樁位測釘及公告、地籍、建築物測量及成果釐正、計算及找補差額價金、產權登記、房地點交及進住、以及成果報核與核定等程序，預計於 106 年 12 月辦理完成，屆時本案全部程序方屬完備。

表 17-1 預估實施進度表

識別碼	任務名稱	工期
1	**都市計畫審查(細部計畫)**	**162 工作日**
2	變更都市計畫書圖製作及掛件	41 工作日
3	市府收件、文件審查及補正	30 工作日
4	公開展覽及說明會	30 工作日
5	新北市都市計畫委員會審議及修正	60 工作日
6	新北市政府核定變更都市計畫書圖	1 工作日
7	**都市更新審查**	**172 工作日**
8	事業計畫暨權利變換計畫報核	1 工作日
9	書圖審查	34 工作日
10	事業計畫暨權利變換計畫公展及公聽會	30 工作日
11	事業計畫暨權利變換小組審查	31 工作日
12	都市設計審查委員會(大會)	1 工作日
13	審查意見書圖修正(大會)	20 工作日
14	都市更新審查委員會(大會)	1 工作日
15	市有地讓售作業	90 工作日
16	繳款作業(結清尾款)	30 工作日
17	審查意見暨讓售結果書圖修正、簽核	22 工作日
18	事業計畫暨權利變換計畫核定	1 工作日
19	**都市更新核定公告拆除**	**122 工作日**
20	事業計畫暨權利變換計畫公告	30 工作日
21	通知預定公告拆遷日	10 工作日
22	發放補償金	15 工作日
23	預定公告拆遷日截止	1 工作日
24	搬遷截止日	1 工作日
25	**拆除作業**	12 工作日
26	**申請代為拆除(如有需要)**	10 工作日
27	**工程施工**	**810 工作日**
28	假設工程	30 工作日
29	連續壁工程	30 工作日
30	基樁工程	90 工作日
31	土方及1F工程	60 工作日
32	地下室結構體工程	180 工作日
33	地上層結構體工程	360 工作日
34	景觀工程	30 工作日
35	雜項工程	30 工作日
36	消防檢查	30 工作日
37	申請使照	30 工作日
38	送水送電	30 工作日
39	測量	30 工作日
40	釐正圖冊	15 工作日
41	計算差額價金	60 工作日
42	不參與者現金補償	45 工作日
43	通知及辦理接管	45 工作日
44	通知及辦理繳納或領取差額價金	45 工作日
45	產權登記暨交屋	60 工作日
46	申請更新後稅捐減免	60 工作日
47	辦理竣工書圖、更新成果備查	45 工作日



日期: 2013/7/31　任務　里程碑　摘要　要徑任務　要徑里程碑

註：行政及審查作業時間僅為暫訂，未來應依新北市政府實際作業時間為準。

拾捌、相關單位配合辦理事項

為確保市府之良善美意及住戶之殷殷期盼得以遂行實現，尚祈市府配合下列事項：

一、實施者整合本更新事業案同意比例以現住戶同意門檻達都市更新條例第 22 條規定比例，得向政府申請代為拆除權利變換範圍內之土地改良物。

二、於實施者整合土地所有權人及權利協商過程中，如本案有辦理公開座談會或說明會之必要，政府得派員列席並協助說明，以促進本案推動效率。

三、協助開闢永平路為 15 米計畫道路，在開闢完成且辦理捐贈後，該道路用地之管理維護需請市府相關單位配合辦理。

四、市有地讓售：

本案事業計畫審定後，請新北市政府財政局依據「處分本市永和大陳義胞都市更新地區範圍內市有地案」協助辦理市有地承租戶土地讓售相關事宜。

拾玖、其他應表明事項

一、管理維護計畫

（一）社區公益設施

本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃之社區公益設施(社區活動中心及大陳義胞歷史陳列室)，約定事項如下:

1.本公寓大廈於地上一、二樓留設 674.18 ㎡平方公尺之社區公益設施，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應開放供作鄰里不特定居民使用，非經主管機關同意不得變更。

2.本公寓大廈於人行出入口設置告示牌，以標示此處設置有開放公共使用之社區公益設施空間，且於地上一層樓、電梯口處設置相關平面配置圖標示相關位置，以利居民使用。

3.本公寓大廈之社區公益設施由本公寓大廈管理委員會負責管理維護，其管理維護、開放時間及收費標準等相關使用規範應比照住戶合理訂定並依「獎勵社區公益設施管理維護計畫」辦理。

（二）留設基地內通道、退縮人行步道及街角廣場

本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃之退縮人行步道（面積3,873.08 ㎡）、保安路口及環河路各設置有頂蓋街角廣場共兩處（面積237.2 ㎡）、垃圾儲存及處理空間及管委會空間屬公共使用空間，應提供社區公共使用，不得為約定專用部分；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更；其中退縮人行步道及有頂蓋街角廣場，係為無償開放予公眾使用，適用道路交通管理處罰條例，除不得設置圍牆，應維持其與周邊環境之連通性及開放性之外，應提供不特定公眾公共使用，並設置告示牌，由本大樓進行管理維護，開放空間之位置與空間需維持淨空，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，非經主管機關核准不得變更使用。

（三）夜間照明設施

建築外觀夜間照明時間分為夜間○時至○時、夜間○時至○時及夜間○時至○時○段式調整，平均每天使用○小時。

建築外觀夜間照明管理維護基金由實施者所提撥之管理維護基金中提撥，須專款專用，不得挪作他用，由社區管委會維護管理。

「建築外觀夜間照明專案(管理維護)基金」內容，管理委員會不得任意變更或不予執行，如不予執行，主管機關得監督執行或代為執行。

（四）綠建築

本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築標章，依規定申請通過生物多樣化、綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源、污水及垃圾改善、室內環境指標(依個案申請項目填列)等七項，有效期限為三年，期滿三個月以內必須申請繼續使用，相關規定如下：

1.申請繼續使用綠建築標章，應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。

2.本公寓大廈銀級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，全體區分所有權人、住戶及使用者等除經法定程序級管理委員會決議辦理變更外，應保用十五年以上並不得隨意更改及異動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。

3.各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本大樓申請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，不得任意變更。

4.本公寓大廈依綠建築指標設置之節能、節水、污水改善處理等設施之管理維護費用，由公寓大廈公共基金支應，管理維護應依「獎勵綠建築標章管理維護計畫」辦理。

5.綠建築管理維護費用運用項目如下:

(1)綠建築設施維修或更新費用。

(2)綠建築設施保養所需費用。

(3)綠建築設施所需水電及清潔費用。

(4)雇用綠建築設施管理、清潔及維修人員之費用。

(5)其他有關綠建築設施管理維護所需費用。

6.綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

7.若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀並負擔相關所需費用。

（五）道路用地

道路用地包括計畫道路面積總計 1,176.50 ㎡，包含保福段地號 790（13.85 ㎡）、792（4.06 ㎡）、793（5.81 ㎡）、796（5.84 ㎡）、797（5.90 ㎡）、800（5.93 ㎡）、801（5.90 ㎡）、804（5.82 ㎡）、805（5.83 ㎡）、808（6.03 ㎡）、809（6.00 ㎡）、812（6.13 ㎡）、813（4.95 ㎡）、815（16.37 ㎡）、817（5.65 ㎡）、818（6.67 ㎡）、821（6.43 ㎡）、822（6.45 ㎡）、825（6.18 ㎡）、826（6.16 ㎡）、829（6.04 ㎡）、830（6.29 ㎡）、832（6.01 ㎡）、833（5.92 ㎡）、836（5.90 ㎡）、837（6.01 ㎡）、840（5.88 ㎡）、841（5.68 ㎡）、844（5.96 ㎡）、845（5.88 ㎡）、848（5.94 ㎡）、849（5.83 ㎡）、851（8.64 ㎡）、852（738.45 ㎡）、852-1（0.003 ㎡）、853（42.64 ㎡）、893（11.57 ㎡）、894（8.85 ㎡）、895（13.41 ㎡）、898（145.64 ㎡）等 40 筆土地。本案協助政府興闢都市計畫道路後，依據新北市都市更新建築容積獎勵核算基準申請協助開闢公共設施獎勵後，將計畫道路所有權全部贈與登記為新北市有土地。

二、選配原則說明

本案相關權利人主要包含私有土地所有權人、權利變換關係人、公有土地所有權人(國有財產署、新北市政府)及實施者開晟建設股份有限公司。

選配作業階段分為選配期間、公開抽籤及市有地承租戶承購土地後之選配等三個階段，以下就各階段作業內容說明如下：

(一)選配期間階段

實施者訂定期限辦理分配位置之申請是為選配期間，由相關權利人依更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位，選擇分配單元及車位。為避免造成鉅額差額價金產生，其選配單元之價值以不超過其應分配權利價值之110%內為原則。

依據「新北市都市更新審議原則」規定，都市更新條例第三十條第一項之最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內面積四十六平方公尺(另加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配。依前述規定計算其價值為 8,888,980 元，然本案目前規劃最小分配面積單元(4 樓C6 戶)之價值為 8,481,296 元，低於其規定標準，因此更新後應分配權利價值若達到4 樓C6 戶之價值(8,481,296 元)，則可參與選配。

同一位置有兩人以上申請分配時，實施者應進行協調，協調不成時，以公開抽籤方式分配之。另未於規定期限內提出申請者，則應以公開抽籤方式辦理。

以下就各相關權利人於選配期間之作業內容加以說明：

私有土地部分:

1. 私有土地所有權人，依更新後應分配之權利價值，如達到8,481,296 元，即可自由選擇分配住宅單元、店舖單元及車位。
2. 若相關權利人欲與本案其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併協議書，並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽實施者辦理。
3. 前述相關所有權人之應分配權利價值如未達8,481,296 元，則應與實施者協議繳納金額與期限參與選配，且需經選配及公開抽籤程序結束後，就未被選配之住宅單元、店舖單元及車位進行選配。若協議不成，則領取補償金。

公有土地部分:

1. 國有土地及市有地無租用戶部分之土地，由財政部國有財產署及新北市政府依其應分配權利價值，自由選擇分配住宅單元、店舖單元及車位。
2. 新北市市有地上之私有合法建築所有權人(市有地承租戶)，於與土地所有權人(新北市政府)區分價值後，依其應分配權利價值，如達到8,481,296元，即可自由選擇分配住宅單元、店舖單元及車位；如未達8,481,296 元，為維護市有地承租戶未來申請購買市有地後所具有之選配權益，新北市政府於選配期間瞭解市有地承租戶選配意願後(市有地承租戶與實施者有協議者，實施者提供協議選配內容供新北市政府參考)，由新北市政府參考其意願選配。如未達8,481,296 元，且與實施者無協議者，則領取補償金。
3. 新北市市有地上之違章建築租用戶(市有地承租戶)，為維護新北市市有地承租戶未來申請購買市有地後所具有之選配權益，新北市政府於選配期間瞭解市有地承租戶選配意願後(市有地承租戶與實施者有協議者，實施者提供協議選配內容供新北市政府參考)，由新北市政府參考其意願選配；與實施者無協議者，於事業計畫審竣後如承購市有土地，則由財政局選配單元中或實施者分回部分中選配；如不承購市有土地，則領取補償金。
4. 新北市市有地上之違章建築占用戶(無土地租約)，需經選配及公開抽籤程序結束後，就未被選配之住宅單元、店舖單元及車位進行選配，由實施者訂定期限協議分配位置、繳納金額與期限；如無協議者，則領取補償金。

(二)公開抽籤階段

針對申請分配期限內之申請分配結果，因同一單元有登記重覆情形者、或應分配價值達8,481,296 元，但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者(以下簡稱未表達意願者)，進行公開抽籤。

進行公開抽籤前，由主席(實施者代表)請主持人(規劃公司代表)唱票公告申請分配期限內之意願調查與申請分配結果，並經見證人(律師)確認無誤。確認無誤後請主持人先行詢問現場是否有人要表達分配意見，或是否已自行協調完畢；若於現場表示已協調完畢者，且已無登記重覆情形，則無需參與抽籤選配。

1. 土地所有權人及權利變換關係人重覆選配公開抽籤部分，經選配期間之分配結果，因同一單元有登記重覆情形者、或應分配價值達8,481,296 元，但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者(以下簡稱未表達意願者)，進行公開抽籤選配，公開抽籤程序如下：

   (1) 由主持人宣讀發生重複選配單元之名冊，並依名冊次序，將重複選配同

一單元之「被抽籤人姓名籤」置入籤筒內，由主席抽出一名「被抽籤人姓名籤」，該被抽出者即為該重複選配單元之最終選配人。以此類推，經見證人在旁見證抽籤程序，以確認各重複選配單元之最終選配人。經見證人確認重複選配單元之最終選配人後，其餘非為最終選配人(以下簡稱尚未抽中者)得在不影響其他所有權人權益前提之下，提出其他尚未被選配之房屋及汽車停車位之選擇。若發生尚未抽中者同時表達意願致產生重複之情形，請主持人先行詢問是否自行協調，若協調不成，則按前述方式由主席代為抽籤，經見證人在旁見證抽籤程序，以確認其重複選配單元之最終選配人，其餘尚未抽中者得在不影響其他所有權人權益前提之下，提出其他尚未被選配之房屋及汽車停車位之選擇。若再次發生尚未抽中者同時表達意願致產生重複之情形，則依此方式類推，先行協調，協調不成則按前述方式由主席代為抽籤決定，直到所有尚未抽中者表達之意願無產生重複之情形，其餘現場未表達其他意願之尚未抽中者則與未表達意願者併同辦理代為抽籤。

(2) 由主席替未表達其他意願之尚未抽中者與未表達意願者代為抽籤其他尚未被分配之單元，其抽籤順序，由主持人將每個「被抽籤人姓名籤」置入籤筒內，由主席依序代為抽出，經見證人在旁見證抽籤程序，以決定抽籤順序。

(3) 依前述方式決定被抽籤人之次序後，辦理抽籤作業，抽籤作業估計共有四種情境，分別操作如下:

情境一：於選配期間無表達意願且未申請分配者之抽籤方式

由主持人將未被選配之剩餘房屋單元之「單元籤」置入籤筒，經見證人確認無誤後，進行抽籤程序。為避免造成鉅額差額價金產生，本抽籤結果之房屋單元價值以不超過其應分配權利價值之 110%內為原則。

本抽籤程序由主席代為抽籤，經見證人在旁見證，抽出一個房屋單元。若抽出之單元價值超過其應分配權利價值之 110%以上，則將該單元籤暫置於籤筒外，另再於籤筒中代抽一個房屋單元，直到抽出之房屋單元價值不超過其應分配之 110%以上為止。

該抽出之房屋單元價值扣除應分配權利價值後，剩餘價值低於可供選配汽車停車位價值時，則該剩餘價值以領回差額價金方式處理；惟若其剩餘價值尚可再選配汽車停車位時，則由主持人將尚無人申請之汽車停車位「單元籤」置入籤筒，由主席代為抽籤，經見證人在旁見證抽籤程序，抽出一個汽車停車位，其價值不得大於該剩餘價值之 110%，若抽出之汽車停車位價值大於剩餘價值之 110%，則將該單元籤暫置於籤筒外，另再於籤筒內代抽一個停車位，直到抽出之停車位單元價值不大於該剩餘價值之 110%以上為止。後續則依此方式類推，先判斷剩餘價值是否可抽房屋單元或汽車停車位，並以一房屋單元、一汽車停車位之順序，繼續代為抽籤，直到其剩餘應分配價值低於其餘尚無人選配之房屋單元價值或汽車停車位價值時，所剩餘應分配價值以領回差額價金方式辦理。

情境二:於選配期間有表達意願並有提出房屋單元及汽車停車位申請分配者且均有登記重覆情形,但於第一輪抽籤時均未抽中且現場未表達其他意願者之抽籤方式

由主持人將未被選配之剩餘房屋單元之「單元籤」置入籤筒，經見證人確認無誤後，進行抽籤程序。本抽籤結果之房屋單元價值應不大於該被抽籤人原已申請之房屋單元價值。

本抽籤程序由主席代為抽籤，經見證人在旁見證抽籤程序，抽出一個房屋單元，如抽出之單元價值大於該被抽籤人原已申請之房屋單元價值，則將該單元籤暫置於籤筒外，另再於籤筒內代抽一個房屋單元，直到抽出之房屋單元價值不大於該被抽籤人原已申請之房屋單元價值,該被抽出者即為該被抽籤人之最後選配房屋單元。

由主持人將未被選配之剩餘停車位單元之「單元籤」置入籤筒，經見證人確認無誤後，進行抽籤程序。本抽籤結果之停車位單元價值應不大於該被抽籤人原已申請之停車位單元價值。

由主持人將未被選配之剩餘停車位單元之「單元籤」置入籤筒，經見證人確認無誤後，進行抽籤程序。本抽籤程序由主席代為抽籤，經見證人在旁見證抽籤程序，抽出一個停車位單元，如抽出之單元價值大於該被抽籤人原已申請之停車位單元價值，則將該單元籤暫置於籤筒外，另再於籤筒內代抽一個停車位單元，

直到抽出之停車位單元價值不大於該被抽籤人原已申請之停車位單元價值，該被抽出者即為該被抽籤人之最後選配停車位單元。

情境三：於選配期間有表達意願並有提出申請分配者，且房屋單元有登記重覆情形，但於第一輪抽籤時尚未抽中且現場未表達其他意願者之抽籤方式

由主持人將未被選配之剩餘房屋單元之「單元籤」置入籤筒，經見證人確認無誤後，進行抽籤程序。本抽籤結果之房屋單元價值應不大於該被抽籤人原已申請之房屋單元價值。

本抽籤程序由主席代為抽籤，經見證人在旁見證抽籤程序，抽出一個房屋單元，如抽出之單元價值大於該被抽籤人原已申請之房屋單元價值，則將該單元籤暫置於籤筒外，另再於籤筒內代抽一個房屋單元，直到抽出之房屋單元價值不大於該被抽籤人原已申請之房屋單元價值，該被抽出者即為該被抽籤人之最後選配房屋單元。

情境四：於選配期間有表達意願並有提出汽車停車位申請分配者，且汽車停車位有登記重覆情形，但於第一輪抽籤時尚未抽中且現場未表達其他意願者之抽籤方式

由主持人將未被選配之剩餘停車位單元之「單元籤」置入籤筒，經見證人確認無誤後，進行抽籤程序。本抽籤結果之停車位單元價值應不大於該被抽籤人原已申請之停車位單元價值。

由主持人將未被選配之剩餘停車位單元之「單元籤」置入籤筒，經見證人確認無誤後，進行抽籤程序。本抽籤程序由主席代為抽籤，經見證人在旁見證抽籤程序，抽出一個停車位單元，如抽出之單元價值大於該被抽籤人原已申請之停車位單元價值，則將該單元籤暫置於籤筒外，另再於籤筒內代抽一個停車位單元，直到抽出之停車位單元價值不大於該被抽籤人原已申請之停車位單元價值，該被抽出者即為該被抽籤人之最後選配停車位單元。

2. 抽籤順序與結果由工作人員書寫，每次抽籤開始前，請見證人確認籤與籤筒無異狀。
3. 對於已選定之結果，現場不得任意變更；如私下自行協議交換選配單元，在不影響其他所有權人權益前提下，得與實施者協議之。
4. 其他事項與未盡事宜，或因主管機關法令變更等主、客觀因素變動而需修正時，授權予本會議主席依公平、公開、公正原則全權處理。
5. 於抽籤程序完成後，如新北市政府選配內容與新北市市有地承租戶協議選配內容(與實施者有協議之租用戶)重覆，則新北市政府將其選配重覆單元優先讓予有協議之租用戶選配，新北市政府則依其剩餘權利價值，就其餘未被選配之單元中另行選配相當價值之單元，多出或不足部分，則互為找補。

(三)市有地承租戶承購土地後之選配階段

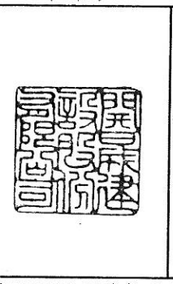
1. 原已選配之土地所有權人及權利變換關係人(區分所有權人)依其選配結果辦理。
2. 市有地上之私有合法建築所有權人(市有地承租戶)如於事業計畫審竣後承購市有地，依原與實施者協議之選配結果或於新北市政府分回單元中選配，多出或不足部分，則互為找補；如不承購市有地，則與實施者協議選配。
3. 市有地上之違章建築租用戶(市有地承租戶)已與實施者有協議者，如於事業計畫審竣後承購市有地，則依原與實施者協議之選配結果或新北市政府分回單元中選配，多出或不足部分，則互為找補；如不承購市有地，則依其與實施者協議選配。
4. 市有地上之違章建築租用戶(市有地承租戶)未與實施者協議者，如於事業計畫審竣後承購市有地，則由新北市政府或實施者分回單元中選配，多出或不足部分，則互為找補；如不承購市有地，則領取補償金。
5. 占有他人土地之違章建築戶依與實施者協議結果選配;無協議選配者則領取補償金。
6. 依照市有地承租戶承購市有地後之選配結果，市政府應返還其被購買土地之相當權利價值之房地與車位予實施者，多出或不足部分，則互為找補。

附錄一　實施者證明文件

1. 公司變更登記表
2. 代表人身分證正、反面影本

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

變更時請打V



變更時請打V



股份有限公司變更登記表

變更預查編號

公司統一編號 8 6 6 9 0 5 4 6

公司聯絡電話 (0 2)2 9 2 0 7 7 8 7

僑外投資事業 □是 V否　公開發行 □是 V否

陸資 □是 V否

原名稱 開 晟 建 設 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

	一、公司名稱(變更後)	開 晟 建 設 股份有限公司		
	二、(郵遞區號)公司所在地(含鄉鎮市區村里)	(2 3 4)新北市永和區中山路一段186號3樓		
	三、代表公司負責人	鄭阿明	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
	五、資本總額(阿拉伯數字)	607,624,500 元		
	六、實收資本總額(阿拉伯數字)	607,624,500 元		
	七、股份總數	60,762,450 股	八、已發行股份總數	1.普通股 60,762,450 股 2.特別股 股
	九、認股權憑證可認購股份數額	股	十、公司債可轉換股份股數	股
	十一、董事人數任期	5 人（含獨立董事 人）	自 100 年 04 月 26 日 至 103 年 04 月 25 日	
	十二、□監察人人數任期 或 □審計委員會	1人	自 100 年 04 月 26 日 至 103 年 04 月 25 日	
		本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
V	十三、公司章程修正（訂定）日期	101 年 03 月 15 日		

※變更登記日期文號 一〇一年 三月 十九日經授商字第 10101047380 號 ※檔號

經濟部商業司 101. 3. 19 公司登記表專用章

公務記載蓋章欄

(一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
(二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
(三)※各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
(四)違反公司法代作資金專致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
(五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
(六)第十二欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。

開晟建設股份有限公司變更登記表

註:1.欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除。本表僅空白使用，請複製空白頁後自行增減欄位。
2.有、無續頁，請於頁尾勾選一項，並請勿刪除。

變更時請打V	十四、本次股本增加明細 （股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十六欄）	1.現金 元	2.現金以外財產	元
		3.債權抵繳股款 元	4.公積	元
		5.股息及紅利 元	6.公司債轉換股份	元
		7.認股權憑證轉換股份		元
		8.股份交換 元	9.合併	元
		10.分割 元	11.股份轉換	元
		12.收購 元		元
	十五、本次股本減少明細	1.彌補虧損 元	2.退還股款	元
		3.註銷庫藏股 元	4.合併銷除股份	元
		5.分割減資 元		元

十六、被併購公司資料明細

併購種類	併購基準日	被併購公司 統一編號	被併購公司 公司名稱
	年 月 日		

變更時請打V	編號	代碼	所營事業 營業項目說明
			委託營造廠商興建商業大樓出租、出售。
			建築材料營造機具及建材機械之買賣進出口代理業務。
			室內裝潢工程業務。（營造業除外）
			庭園綠化工程。
			(以下空白)

經濟部商業司 101. 3. 19 公司登記表專用章

有續頁請打V □

無續頁請打V □

公務記載蓋章欄

開　　晟　　建　　設股份有限公司變更登記表

註:1.欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除。若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。
2.有、無續頁，請於頁尾勾選一項，並請勿刪除。

變更時請打V	董事、監察人 或 其他負責人 名單			
	編號	職　稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號) 住　所　或　居　所(或　法　人　所　在　地)			
	1	董事長	鄭　阿　明		10,060,275
	2	董　事	孫　勝　治		2,380,000
	3	董　事	劉　力　瑋		2,400,000
	4	董　事	林　萬　福		3,000,000
	5	董　事	陳　水　生		2,100,000
	6	監察人	鄭　和　生		2,000,000

與正本相符 限都市更新作業使用

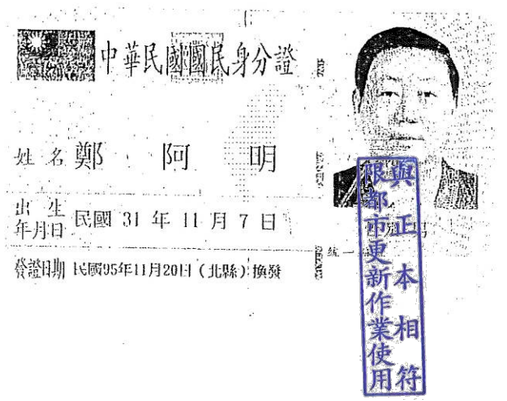
經濟部商業司 101.3.19 公司登記表專用章

有續頁請打V ☐

無續頁請打V ☐

公務記載蓋章欄

商1302 - 3網



父　　母 鄭陳阿藝

配偶　　役別

出生地 臺灣省臺北縣

住址

與正本相符 限都市更新作業使用

附錄二　住戶管理規約草約

公寓大廈規約草約

【依據100.11.23台內營字第1000809230號令修正公寓大廈規約範本】

本「新北市永和區保福段661地號等208筆土地都市更新單元」公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章　使用區分及管理

第一條　本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■1.為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

□2.如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條　專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■1.詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

□2.詳如附件一標的物件之圖說。

(五)若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀並負擔相關所需費用。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

□1.應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

■2.除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

（1）位於____之____（如法定空地、樓頂平臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（2）位於____之____（如法定空地、樓頂平臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（3）位於____之____（如法定空地、樓頂平臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（4）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1.之情形）

■1.為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

□2.無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

□3.共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

□4.停車空間之其他權利形式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

(二)停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■1.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

□2.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

□3.停車空間之其他使用管理方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■1.本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

□2.本公寓大廈外牆之使用管理方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，非經規約（含草約）規定或區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、懸掛或設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

前項規約（含草約）規定或區分所有權人會議之決議，應就得懸掛或設置廣告物之範圍、懸掛或設置廣告物之規格加以規定。涉及鐵窗設置，原則禁止設置，倘低層樓部分基於安全考量須設置時，亦應依管理委員會所訂之統一規格、形式，始可設置。

七、本公寓大廈地下一層設置834部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

第三條　共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■1.無其他共用設施設置。

□2.包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■1.依建築法相關規定辦理。

□2.管理負責人或管理委員會應於__月內予以改善或回復原狀。

第四條　專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■1.依建築法相關規定辦理。

□2.該區分所有權人應於　月內予以改善或回復原狀。

第二章　區分所有權人會議

第五條　區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條　區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1.定期會議每年召開___次(至少一次)。

2.有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

(2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條　區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■1.會議主席產生之優先順序：

(1)由召集人擔任。

(2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

□2.會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

■1.除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

□2.除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

□3.區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第八條　區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條　議案成立之要件

一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條　會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章　管理委員會

第十一條　管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員__名。

(三)財務委員（負責財務業務之委員）__名。

(四)監察委員（負責監察業務之委員）__名。

(五)委員　名。

前項委員名額，合計　名，並得置候補委員__名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

■1.採不分配方式為之。

□2.採分層劃分：自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名。

□3.採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。

□4.採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。

□5.管理委員名額之其他分配方式：_____。

第十二條　主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

■1.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

□2.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

□3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

□4.管理委員由住戶任之。

□5.管理委員選任之其他資格及其限制：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1.曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2.曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3.受破產之宣告，尚未復權者。

4.有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5.無行為能力或限制行為能力者。

(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■1.(1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□2.採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□3.採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□4.依區分所有權人名冊輪流擔任。

□5.管理委員之其他選任方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■1.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

□2.由副主任委員遞補。

□3.由管理委員互推遞補之;主任委員出缺至重新選任期間,由＿＿委員行使主任委員職務。

□4.主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.由主任委員於管理委員中選任之。

□2.由管理委員互推之。

□3.其他之選任方式：＿＿＿＿＿＿＿＿。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■1.於區分所有權人會議中辦理選任。

□2.依區分所有權人名冊輪流擔任。

□3.管理委員選任之其他辦理方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■1.自＿＿年＿＿月＿＿日起至＿＿年＿＿月＿＿日止，為期一年。

□2.自＿＿年＿＿月＿＿日起至＿＿年＿＿月＿＿日止，為期二年。

□3.自＿＿年＿＿月＿＿日起至＿＿年＿＿月＿＿日止，為期＿＿年＿＿月(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1.任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2.管理委員喪失住戶資格者。

3.管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1.主任委員及其他管理委員職務之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

■(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

□(2)管理委員職務之其他罷免方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

2.管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

■(1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

□(2)管理委員之其他罷免方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第十三條　主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.為無給職。

□2.得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

□3.管理委員其他報酬給付方式：_____。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條　管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.應每二個月乙次。

□2.應每__個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

□2.應有____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員___ 以上之決議通過。

□3.討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

□4.管理委員會之其他開議決議額數：_____。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

□2.候補委員出席，但以代理一名委員為限。

□3.其配偶或直系親屬出席。

□4._____出席，但以代理一名委員為限。

□5.管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條　管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

(一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

(一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於　　。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條　管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章　財務管理

第十七條　公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣$7,910,822元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

■1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

□2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

□3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

□4. 管理費之其他分擔方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

■1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

□2. 公共基金之其他收繳方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣＿＿萬元以上(含)，經＿＿天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息＿＿%計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條　管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條　重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

■1. 新臺幣十萬元以上。

□2. 逾公共基金之百分之五。

□3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

□4. 其他標準：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第二十條　約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條　財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

■1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

□2. 應經經辦人、____委員、____委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章　住戶共同遵守協定事項

第二十二條　住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、飼養動物之規定：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

■1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

□2. 住戶不得飼養動物。

□3. 飼養動物之其他規定：　　。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十三條　投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十四條　其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章　　爭議事件及違反義務之處理

第二十五條　爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關

當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

第二十六條　違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

(一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章　特別約定事項

第二十七條　與都市更新建築容積獎勵相關約定事項

一、本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃之社區公益設施(社區活動中心及大陳義胞歷史陳列室)，約定事項如下:

（一)本公寓大廈於地上二樓留設 879.28 ㎡平方公尺之社區公益設施(社區活動中心 678.24 ㎡及大陳義胞歷史陳列室 201.04 ㎡)，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應開放供作鄰里不特定居民使用，非經主管機關同意不得變更。(詳參附圖四）

（二）本公寓大廈於人行出入口設置告示牌，以標示此處設置有開放公共使用之社區公益設施空間，且於地上一層樓、電梯口處設置相關平面配置圖標示相關位置，以利居民使用。

（三）本公寓大廈之社區公益設施由本公寓大廈管理委員會負責管理維護，其管理維護、開放時間及收費標準等相關使用規範應比照住戶合理訂定並依「獎勵社區公益設施管理維護計畫」辦理（詳參附件七）。

二、本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃之夜間照明設施，約定事項如下:

（一）建築外觀夜間照明時間分為夜間〇時至〇時、夜間〇時至〇時及夜間〇時至〇時〇段式調整，平均每天使用〇小時。

（二）建築外觀夜間照明管理維護基金由實施者所提撥之管理維護基金中提撥，須專款專用，不得挪作他用，由社區管委會維護管理。

（三）「建築外觀夜間照明專案(管理維護)基金」內容，管理委員會不得任意變更或不予執行，如不予執行，主管機關得監督執行或代為執行。

三、本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃之退縮人行步道（面積 2,997.39 ㎡，詳附圖一）、保安路口及環河路各設置有頂蓋街角廣場共兩處（面積 249.36 ㎡，詳附圖一）、垃圾儲存及處理空間（詳附圖三）及管委會空間屬公共使用空間，應提供社區公共使用，不得為約定專用部分；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更；其中退縮人行步道及有頂蓋街角廣場，係為無償開放予公眾使用，適用道路交通管理處罰條例，除不得設置圍牆，應維持其與周邊環境之連通性及開放性之外，應提供不特定公眾公共使用，並設置告示牌，由本大樓進行管理維護，開放空間之位置與空間需維持淨空，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，非經主管機關核准不得變更使用。其位置(含告示牌)與說明標示留設面積及位置，如附圖一

四、本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築標章，依規定申請通過綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源、污水及垃圾改善、室內環境指標(依個案申請項目填列)等七項，有效期限為三年，期滿三個月以內必須申請繼續使用，相關規定如下：

(一)申請繼續使用綠建築標章，應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。

(二)本公寓大廈銀級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，全體區分所有權人、住戶及使用者等除經法定程序級管理委員會決議辦理變更外，應保用十五年以上並不得隨意更改及異動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。

(三)各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本大樓申請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，不得任意變更。

(四)本公寓大廈依綠建築指標設置之節能、節水、污水改善處理等設施之管理維護費用，由公寓大廈公共基金支應，管理維護應依「獎勵綠建築標章管理維護計畫」辦理（詳參附件八）。

(五)綠建築管理維護費用運用項目如下:

1. 綠建築設施維修或更新費用。
2. 綠建築設施保養所需費用。
3. 綠建築設施所需水電及清潔費用。
4. 雇用綠建築設施管理、清潔及維修人員之費用。
5. 其他有關綠建築設施管理維護所需費用。

(六)綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第八章　附則

第二十八條　利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■1. 詳如附件六。

□2. 授權管理委員會訂定之。

第二十九條　繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第三十條　催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

□2. 其他送達方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第三十一條　本規約訂立於民國　　年　月　日。

附件一　規約標的物件登錄表、圖說

物件名稱		_____公寓大廈
建物	構造等	____造、地上____層、地下__層、屋頂突出物__層。 ____層《鋼筋混凝土造》__棟。 總樓地板面積_____平方公尺。 建號：_____
	專有部分	專有部分共計_____個獨立使用單元。 總樓地板面積_____平方公尺。
附屬設施		停車場設施、機踏車停放處、垃圾堆積處、外燈設備、植樹等之建物附屬設施。
基地	土地座落	地段地號：_____等____筆。 門牌地址：_____等____棟。
	面積	基地面積：_____平方公尺。 建築面積：_____平方公尺。
	權利關係	標記區____部分為共用部分。 標記區____部分為約定專用部分。 標記區____部分為約定共用部分。
	使用執照或建造執照文號	_____

附件二　停車空間使用契約書

____公寓大廈管理委員會（以下簡稱「甲方」）依區分所有權人會議決議，對區分所有權人_____（以下簡稱「乙方」）設定本公寓大廈停車空間之約定專用權，如附圖所示之____部分。使用約定專用部分時，乙方應遵守下列規定事項，如有違反之情況，甲方得終止本契約。

每月月底將次月之約定專用權使用償金____元繳交甲方。

遵守甲方另定之停車空間使用規則。

事先向甲方登記使用該停車空間之車輛所有者、車輛號碼及車種等。

契約有效期限為____年____月，自簽約之日起生效至____年____月____日止。如欲續約，乙方應於到期前三個月內主動與甲方協議更換契約，否則視為自動放棄續約權利。

立契約書人　甲方　____公寓大廈管理委員會

代表人　主任委員_____　（簽章）

住址　_____

乙方　_____

國民身分證統一編號_____（簽章）

住址　_____

中　華　民　國　_____　年　_____　月　_____　日

附件三　會議出席委託書

會議出席委託書

致____公寓大廈區分所有權人會議

有關本公寓大廈預定於____年____月____日_____時舉行之區分所有權人會議，本人謹委託_____先生（女士）出席區分所有權人會議，並於區分所有權人會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人）　姓名　_____　（簽章）

代理人　　姓名　_____　（簽章）

代理人住址_____

中　華　民　國　　_____　年　　_____　月　　_____　日

附件三之一　會議出席委託書

會議出席委託書

致____公寓大廈管理委員會會議

有關本公寓大廈預定於____年____月____日_____時舉行之管理委員會會議，本人謹委託_____先生（女士）出席管理委員會會議，並於管理委員會會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員）　　姓名　_____　（簽章）

代理人（管理委員）　　姓名　_____　（簽章）

代理人住址_____

中　華　民　國　　_____　年　　_____　月　　_____　日

附件四　區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致____公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失____公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

_____

取得區分所有權者　姓名：_____

喪失區分所有權者　姓名：_____

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國____年____月____日

取得人：_____　（簽章）

中　華　民　國　_____　年　_____　月　_____　日

附件五　租賃（或使用）契約書及切結書

租賃契約書

____條　承租人（或使用人）使用標的物件時，應確實遵守____公寓大廈規約之規定。

承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終止本契約。

本人向_____（出租人或貸與人）承租（或借用）____公寓大廈____路____巷____號____樓，承諾同意將確實遵守本公寓大廈規約之規定事項。此　致

____公寓大廈管理委員會

立切結書人　_____　（簽章）

國民身分證統一編號　_____

住　　址　_____

中　華　民　國　_____　年　_____　月　_____　日

附件六　公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定

壹、文件之保管

一、目的

為落實本公寓大廈文件之保管，訂定文件保存年限、保管方式及閱覽、影印規定。

二、相關法令及規定

(一)公寓大廈管理條例第三十六條第八款、第五十七條

1. 規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。

2. 起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。

(二)公寓大廈管理條例施行細則第十條

公寓大廈管理條例第二十六條第一項第四款、第三十五條及第三十六條第八款所稱會計憑證，指證明會計事項之原始憑證；會計帳簿，指日記帳及總分類帳；財務報表，指公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表及財產目錄、費用及應收未收款明細。

(三)區分所有權人會議決議之規定。

(四)管理委員會依授權決議之規定。

三、文件之保存期限

(一)永久保存

(二)定期保存

定期保存之文件，其保存年限區分為 10 年、5 年、3 年及 1 年。

四、保管文件之類別、保存年限　【公寓大廈管理條例】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
01	圖冊類				
	1.建物竣工圖	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2.水電圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	3.消防圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	4.機械設施圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	5.管線圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	6.監控系統配置圖說		永久	異動更新	
	7.專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖	標示應與規約草約或規約載明之區劃相同。	永久	異動更新	【第 36、57 條】
02	名冊類				
	1.區分所有權人名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、通訊地址、電話、傳真、專有部分面積、區分所有權比例等		異動更新	
	2.住戶名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、電話、遷入遷出日期等		異動更新	
	3.車位使用人名冊	姓名、車籍、車位編號、區分所有權單位、地址、電話		異動更新	
	4.往來廠商名冊	設備保固及維修、金融機構、耗材等廠商		異動更新	
	5.公務機關名冊	水、電、瓦斯、消防、警政、醫院、郵政、電信、戶政、地政、稅捐、區公所等機關地址、電話、承辦人員		異動更新	
	6.管理委員會名冊	依規約規定選任完成報備		異動更新	
	7.管理人員名冊			異動更新	
	8.保管人員名冊			異動更新	
	9.證照人員名冊			異動更新	
03	財務類				
	1.財務報表	公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表。應定期於每月、每年度、及移交時提出。	10 年	永久保存	【第 35、36 條】
	2.會計帳簿	日記帳及總分類帳等	10 年	銷毀	【第 35、36 條】
	3.會計憑證	1.發票、收據等原始憑證。 2.公共基金與應分攤或其	5 年	銷毀	【第 35、36 條】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
		他應負擔費用收繳憑證，如三聯單：通知、收據、存根等。			
	4.公共基金、管理費欠繳明細表	欠繳公共基金或應分擔或其他應負擔費用情形，含處理程序報告	5年	屆保存年限後檢討	【第35條】
	5.國稅局稅籍設立申請書		永久	永久保存	
	6.銀行存摺(帳戶)		永久	永久保存	
04	會議類				
	1.區分所有權人會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第34、35、36條】
	2.管理委員會會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第35、36條】
05	證照類				
	1.使用執照謄本		永久	永久保存	【第36、57條】
	2.管理組織報備證書	含第一次報備及變更報備之申請書件彙總	永久	永久保存	
	3.公共安全檢查申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第36條】
	4.消防安全設備檢修申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第36條】
	5.其他證照	如救生員、防火管理人、管理服務人證照等	依規定	銷毀	
06	文書類				
	1.收文彙總		5年	銷毀	
	2.對外發文彙總	包括信件、公文等	5年	銷毀	
	3.對內發文彙總	包括簽呈、報告、計畫、公告等	5年	銷毀	
	4.檔案文件清冊		永久	永久保存	
	5.印鑑及有關文件	印鑑(模)列管清冊	永久	永久保存	【第36條】
07	設備類				
	1.設備清冊	含設備配置平面圖	永久	異動更新	【第36條】
	2.設備廠商資料表	廠商資料	永久	異動更新	【第57條】
	3.設備保固(證)書		3年	銷毀	
	4.設施設備使用維護手冊	設備規格書、說明書或操作手冊	永久	永久保存	【第57條】
	5.設備維修保養合約書		3年	銷毀	
	6.設備維修保養記錄		永久	永久保存	
	7.設備用配件或耗材、庫存記錄		3年	銷毀	
	8.設備使用管理辦法		永久	異動更新	
	9.設備使用許可證	如昇降設備、機械停車設備等許可證	依規定	銷毀	
08	財產類				
	1.財產及物品清冊		永久	異動更新	【第36條】
	2.公共鑰匙清冊	附配置圖	永久	異動更新	
	3.點收及移交記錄		永久	永久保存	【第57條】
09	規約類				
	1.規約	經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。	永久	永久保存	【第35、36條】
	2.各項管理辦法	經區分所有權人會議決議或授權管理委員會訂定之管理事項。	永久	永久保存	
10	業務類				
	1.合約書	保全合約、管理合約、第四台合約、租賃合約、採購合約等	3年	銷毀	
	2.管理計畫書		3年	銷毀	
	3.管理應用表單	人事、行政、業務等	3年	銷毀	
	4.文具用品清冊		3年	銷毀	
	5.生活用品清冊	熱水瓶、電風扇、飯鍋、電暖爐、手電筒等	3年	銷毀	
	6.業務配備清冊	清潔、保全、機電、事務管理等（如工具、設備、業務表冊）	3年	銷毀	
	7.管理人員勤務工作紀錄	出退勤登記、工作日誌等	1年	銷毀	
	8.管制中心、部門主管及幹部聯絡電話		1年	異動更新	

五、文件之保管方式

(一)文件之保管，包括文件檔案之整理、裝訂、分置及存放事項。

(二)文件檔案應分類定期裝訂成冊。

(三)文件檔案應依檔案之年度或檔號範圍等項目，於檔案櫃、架之適當位置，設置簡明之標示，以利保管與查驗。

(四)文件檔案應列清冊，以便檢索查閱，並應指定保管人，保管人異動時列入移交。

(五)文件檔案保管之場所應能確保安全，預防因災害(淹水、潮濕、蟲害)或人為因素損毀文件。

(六)電子文件應予備份，並定期重製，以防資料遺失。

(七)永久保存與定期保存文件檔案得分置存放。

(八)閱覽及影印應依規定程序辦理申請及登記，並應由管理人員陪同使用，用畢歸還放回原處。

貳、利害關係人閱覽或影印之請求

一、目的

為提供利害關係人閱覽或影印公寓大廈文件，並兼顧文件保管維護之安全。

二、相關法令及規定

公寓大廈管理條例第三十五條

利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

三、名詞定義

(一)利害關係人：係指公寓大廈之區分所有權人及住戶，或有法律上利害關係之人。

(二)文件：指依相關法令及規定，由管理委員會保管之文字或非文字資料及其附件。

(三)影印：指紙本文件之複印、翻拍；電子文件之列印、沖洗、拷貝等作業。

四、公寓大廈文件閱覽或影印之申請

(一)利害關係人應檢附下列書表向管理委員會提出申請

1. 公寓大廈文件閱覽/影印申請表(附表一)

2. 區分所有權人或住戶之資格證明，或檢附有法律上利害關係之證明。

(二)管理委員會應於收到申請書一週內准駁通知申請人，同意者並指定時間、處所，整備申請閱覽或影印之文件，提供申請人閱覽或交付影印。公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書(附表二)

(三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

五、公寓大廈文件閱覽或影印之注意事項

(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。

(二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。

(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：

1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。

2. 拆散已裝訂完成之檔案。

3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。

(四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。

(五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。

(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。

(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得不予提供文件之閱覽或影印。

六、文件之閱覽或影印收費標準

(一)閱覽者免收費。

(二)影印複製文件，依文件影印複製收費標準表(附表三)收費。

(三)影印複製文件，如另需提供郵寄服務者，其郵遞費以實支數額計算，每次並加收處理費新臺幣五十元。

附表一

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請表

申請書編號：＿＿＿＿＿＿

姓　　名	出生年月日	身分證明文件字號	住(居)所 聯絡電話
申請人：			地址： 電話：
代理人：			地址： 電話：
※法人、團體、事務所或營業所名稱： 地址： （管理人或代表人資料請填於上項申請人欄位）			
申請目的：			

序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		閱覽或影印完成	備註
		閱覽	影印/複製	申請人簽章	
1	規約	□	□		
2	公共基金餘額	□	□		
3	會計憑證	□	□		
4	會計帳簿	□	□		
5	財務報表	□	□		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	□	□		
7	管理委員會會議紀錄	□	□		
8	區分所有權人會議會議紀錄	□	□		
9		□	□		
10		□	□		

此致

○○○公寓大廈管理委員會

申請人簽章：　　※代理人簽章：

申請日期：　　年　　月　　日

填表須知：

(一)申請人之姓名、出生年月日、電話、住（居）所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、電話、住（居）所。

(二)有代理人者，其姓名、出生年月日、電話、住（居）所、身分證明文件字號；如係意定代理者，並應提出委任書；如係法定代理者，應敘明其關係。

附表二

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

申請人：		申請書編號：	

台端申請本公寓大廈文件閱覽/影印項目，准駁如下

序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		准駁理由	備註
		閱覽	影印/複製		
1	規約	□	□		
2	公共基金餘額	□	□		
3	會計憑證	□	□		
4	會計帳簿	□	□		
5	財務報表	□	□		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	□	□		
7	管理委員會會議紀錄	□	□		
8	區分所有權人會議會議紀錄	□	□		
9		□	□		
10		□	□		

閱覽或影印時間	年　　月　　日(星期　)　　時　　分
閱覽或影印地點	

○○○公寓大廈管理委員會

申請准駁日期：　　年　　月　　日

閱覽或影印注意事項：

(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。

(二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。

(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：

1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。
2. 拆散已裝訂完成之檔案。
3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。

(四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。

(五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。

(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。

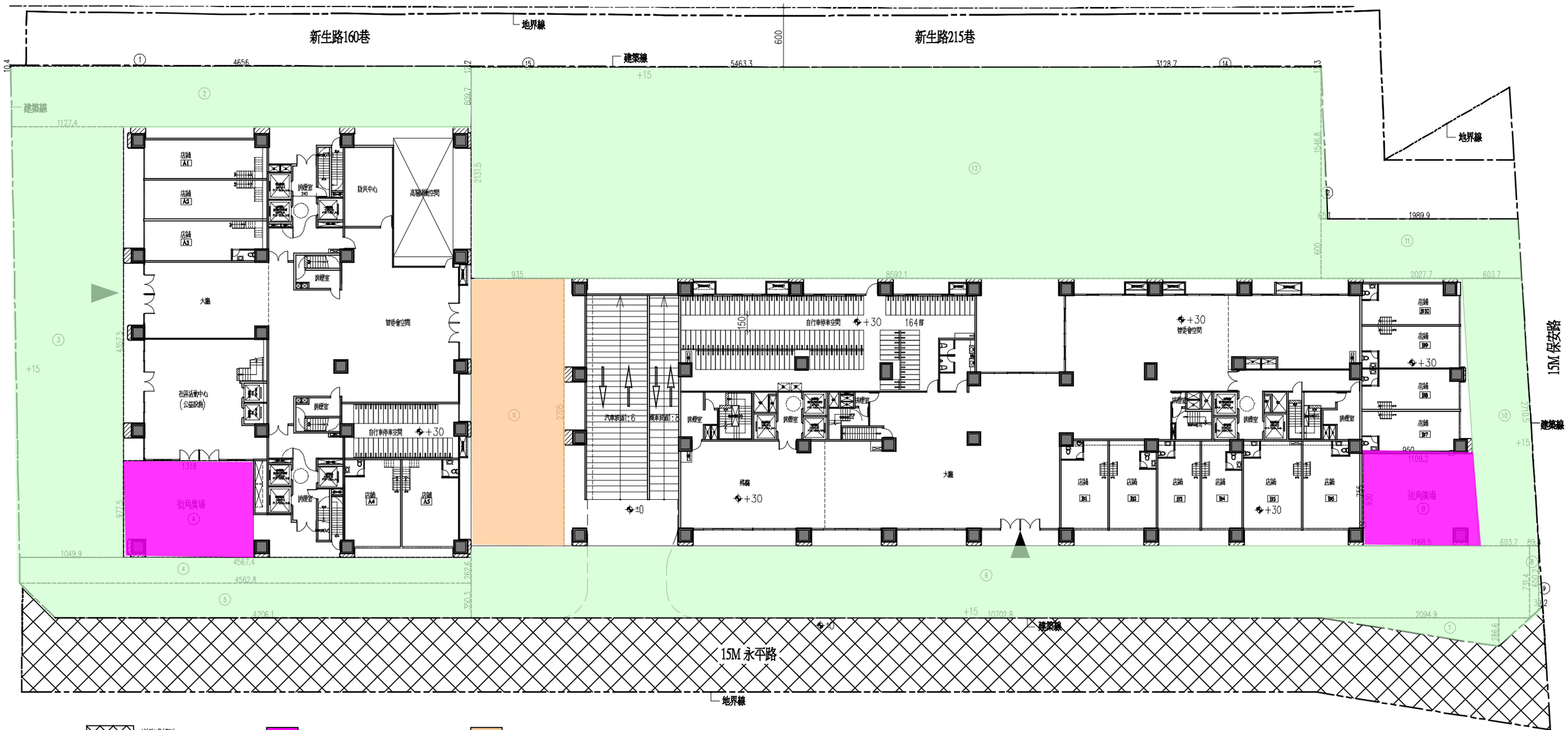
(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得拒絕提供文件之閱覽或影印。

(八)依文件之閱覽或影印收費標準，於閱覽或影印完成時收費。

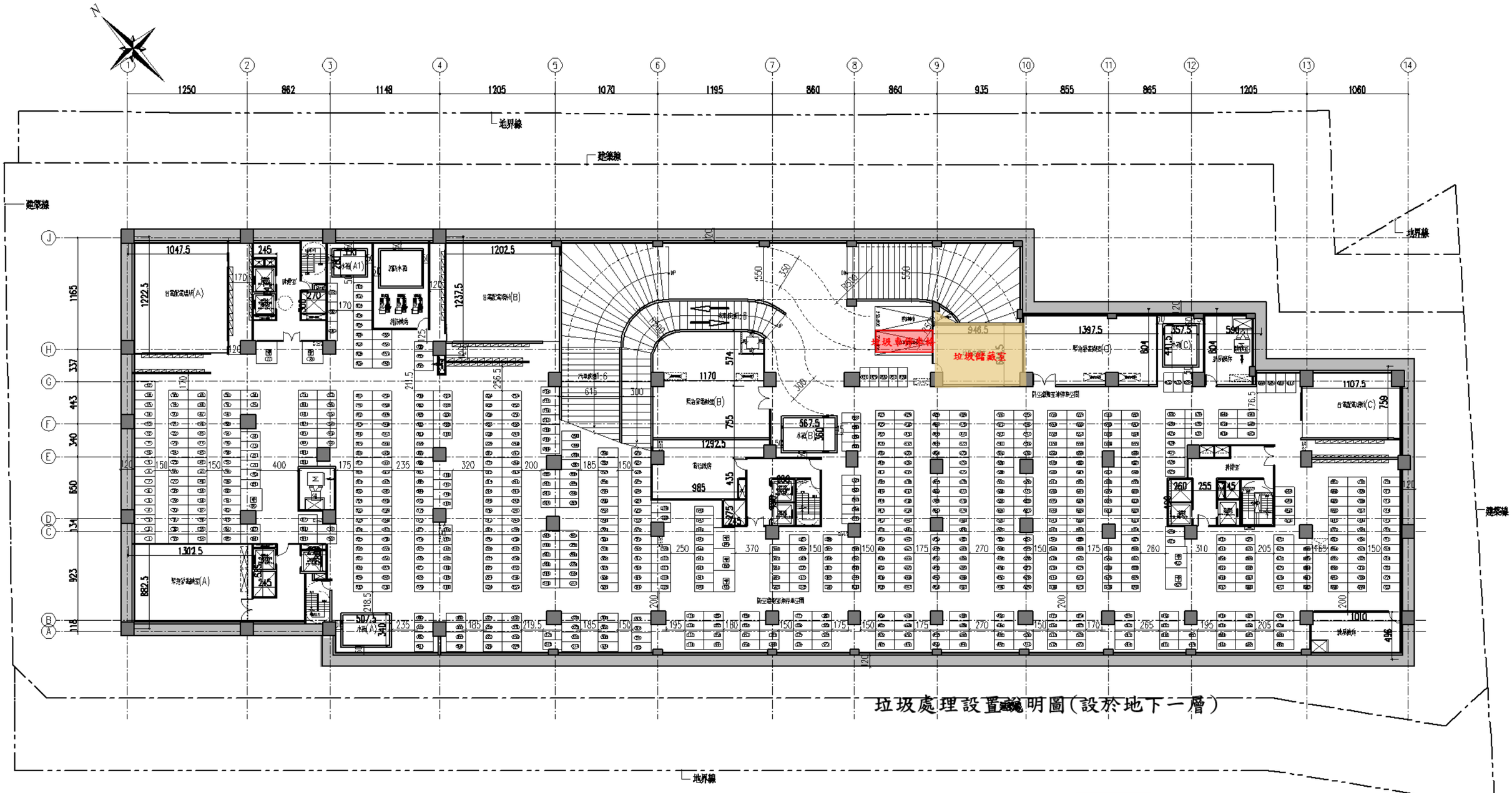
附表三

文件影印複製收費標準參考表				
文件外觀型式	複製方式	複製格式	收費標準（以新臺幣計價）	備　　註
紙張	影印機黑白複印	B4(含)尺寸以下	每張二元	紙張複製輸出如為彩色複印，以左列黑白複製收費標準五倍計價。
		A3 尺寸	每張三元	
電子檔案	紙張黑白列印輸出	B4（含）尺寸以下	每張二元	1. 電子檔案係指圖像檔及文字影像檔。 2. 紙張列印輸出如為彩色列印，以左列黑白複製收費標準五倍計價；相紙黑白、彩色列印輸出之收費標準相同。 3. 電子儲存媒體離線交付費用不含儲存媒體本身之費用。
		A3 尺寸	每張三元	
	相紙列印輸出	A4（含）尺寸以下	每張三十元	
		B4（含）尺寸以上	每張六十元	
	電子郵件傳送	檔案格式由管理單位自行決定	換算成 A4 頁數，每頁二元	
	電子儲存媒體離線交付			
影音檔案	拷貝	三十分鐘	每檔案一百元	影音檔複製各項計價標準不含光碟本身之費用。
		三十一分鐘至六十分鐘	每檔案一百五十元	
		六十一分鐘至九十分鐘	每檔案二百元	
		九十一分鐘以上	每檔案二百五十元	

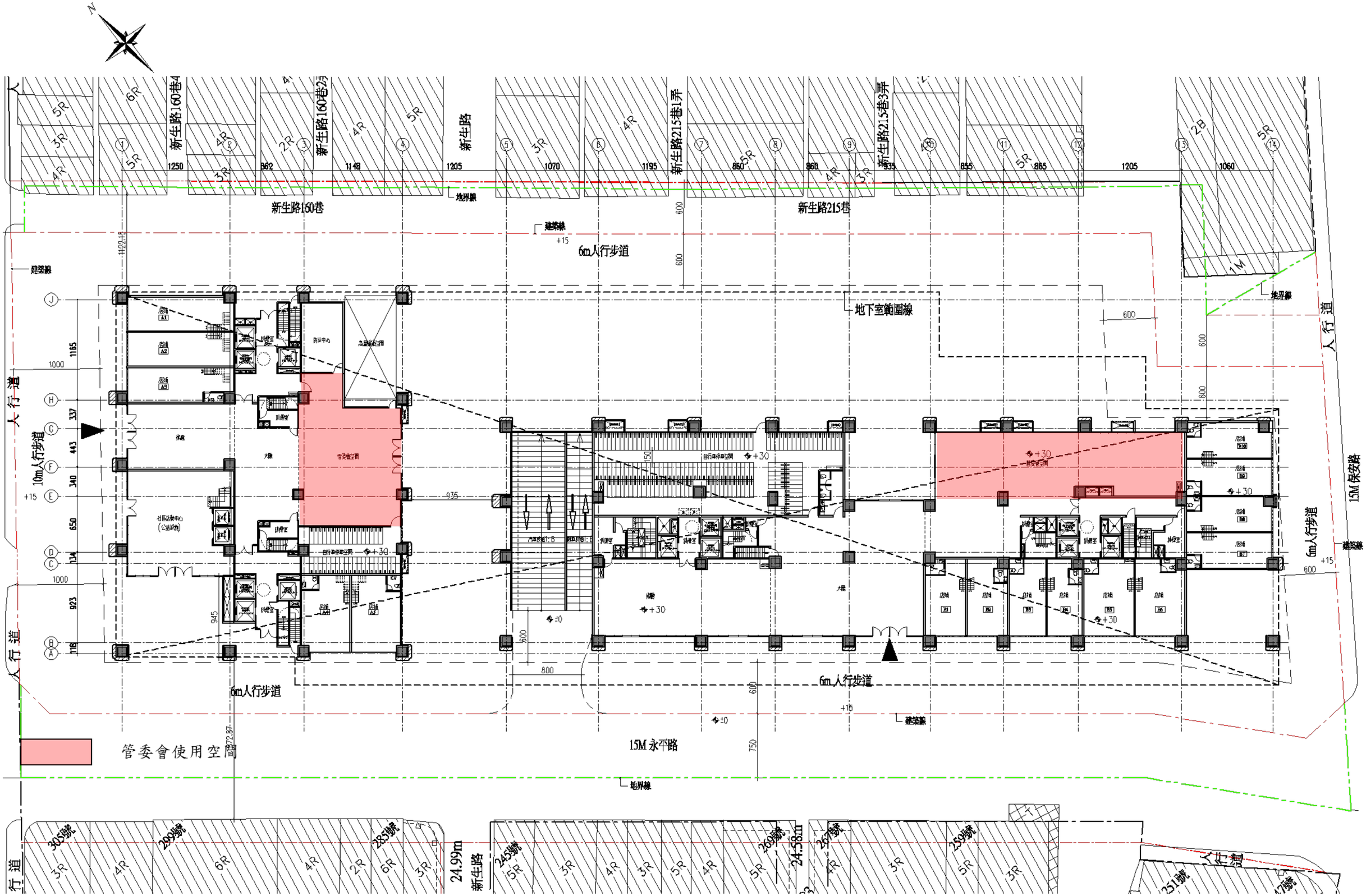
本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。



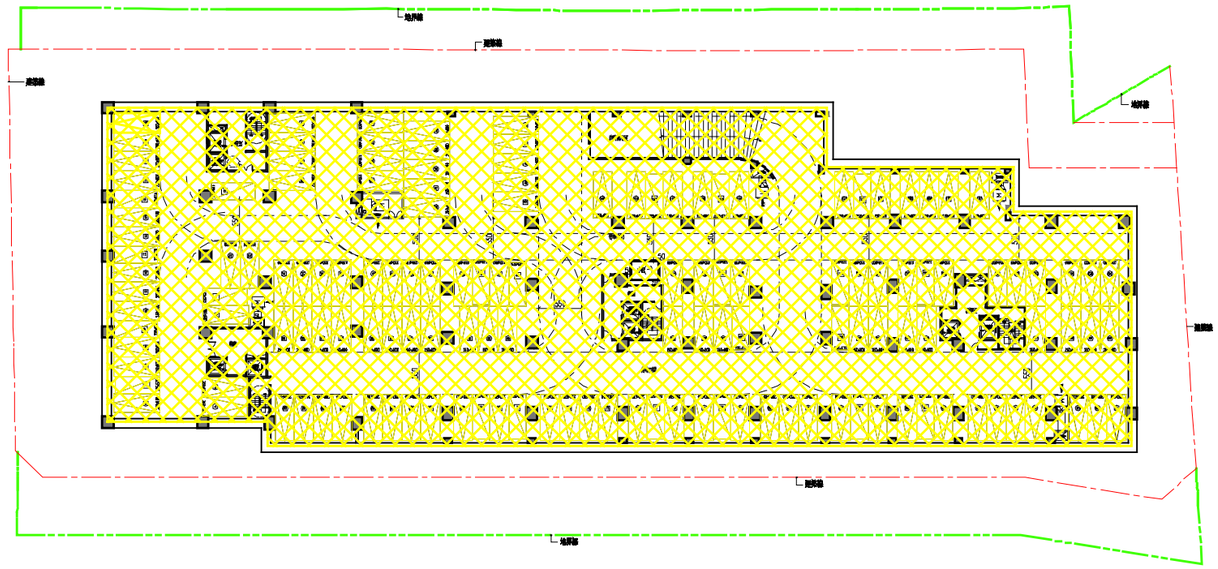
附圖一　退縮人行步道及街角廣場位置示意圖



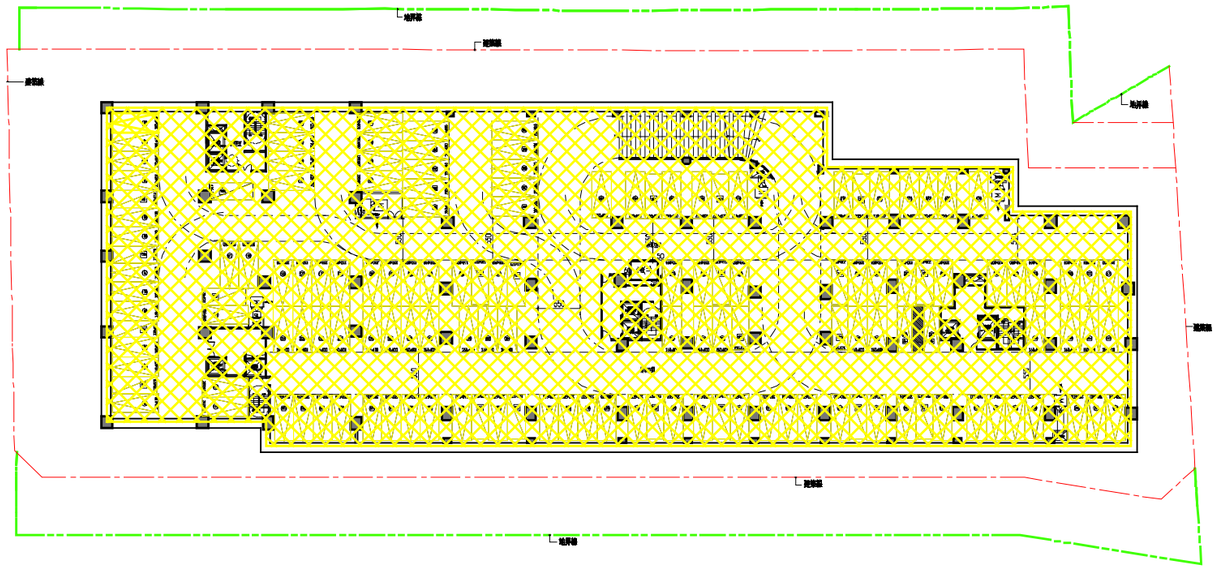
附圖二　垃圾儲存及處理空間區位示意圖



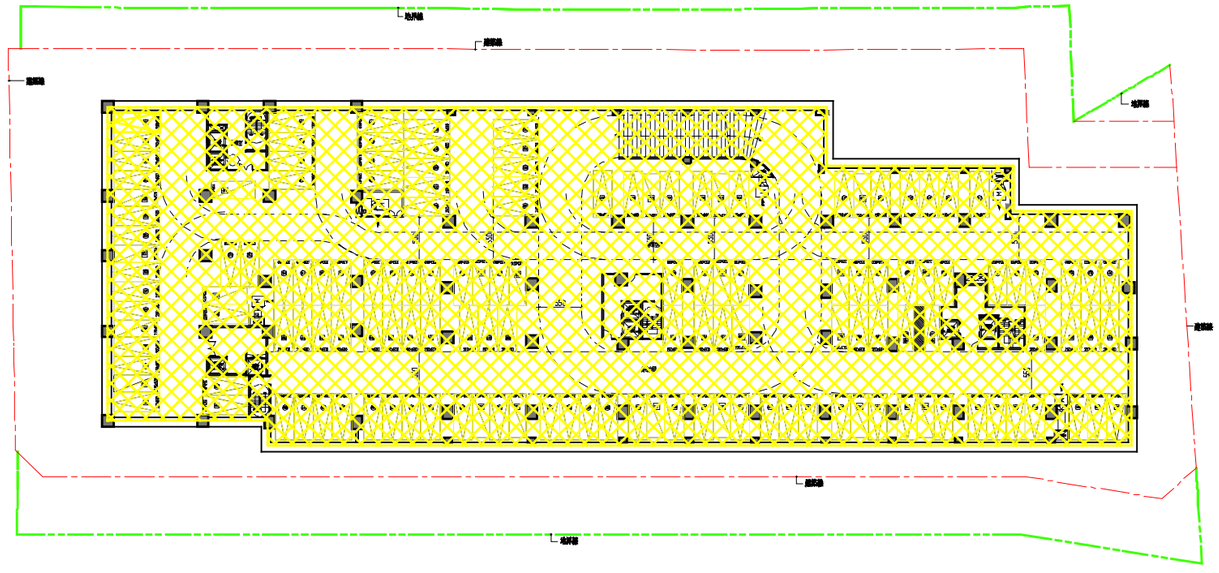
附圖三　管委會空間區位示意圖



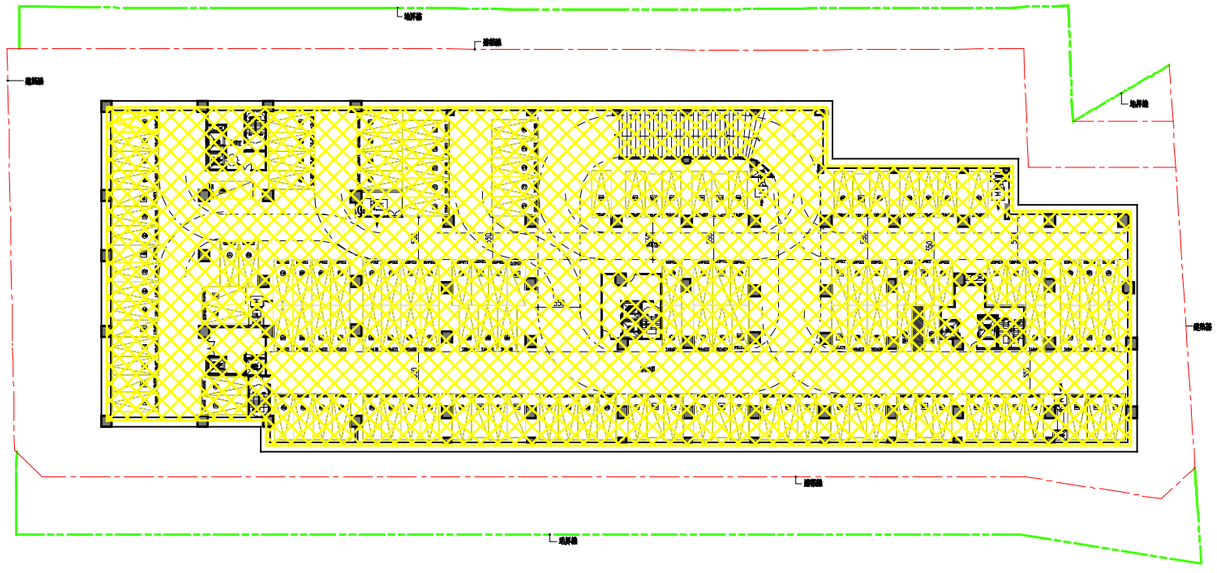
地下六層平面圖 S:1/400



地下五層平面圖 S:1/400



地下四層平面圖 S:1/400

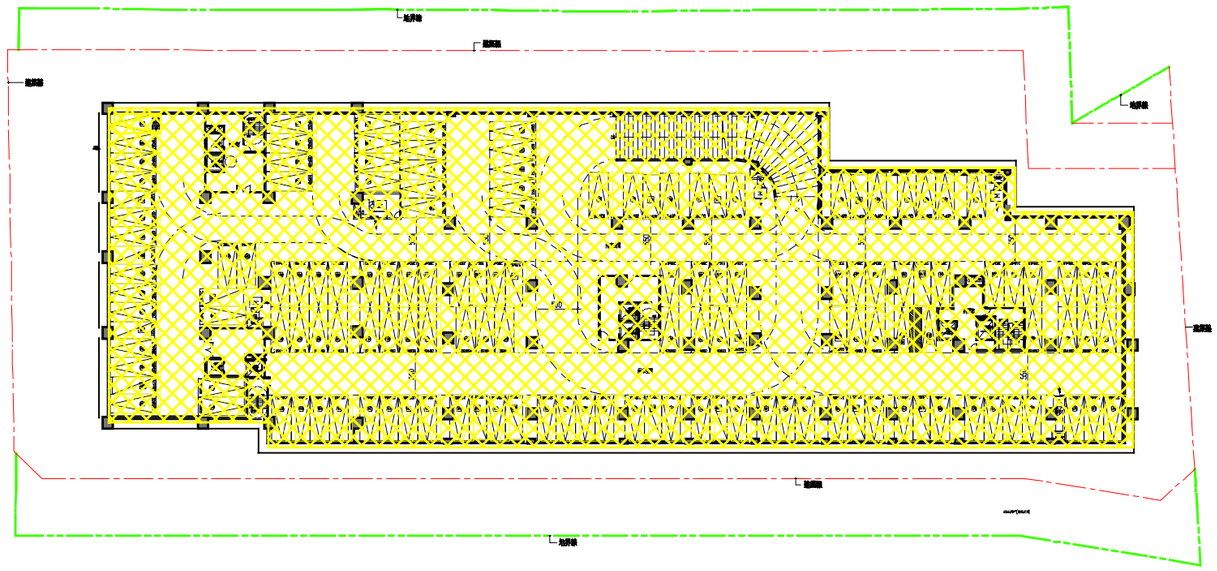


地下三層平面圖 S:1/400

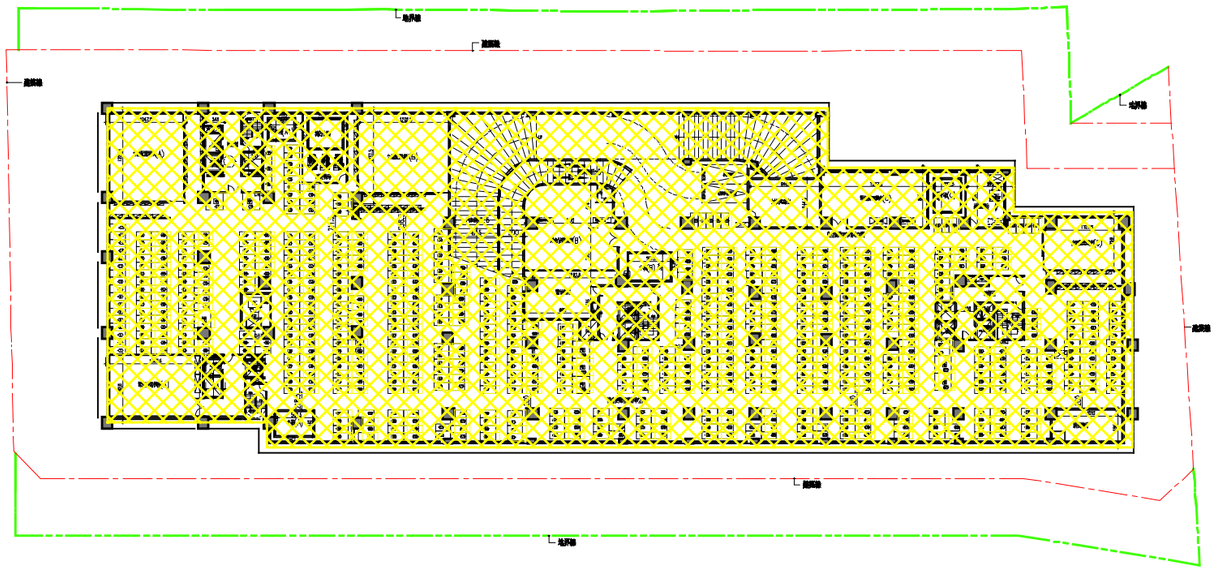
共用部分

專有部分

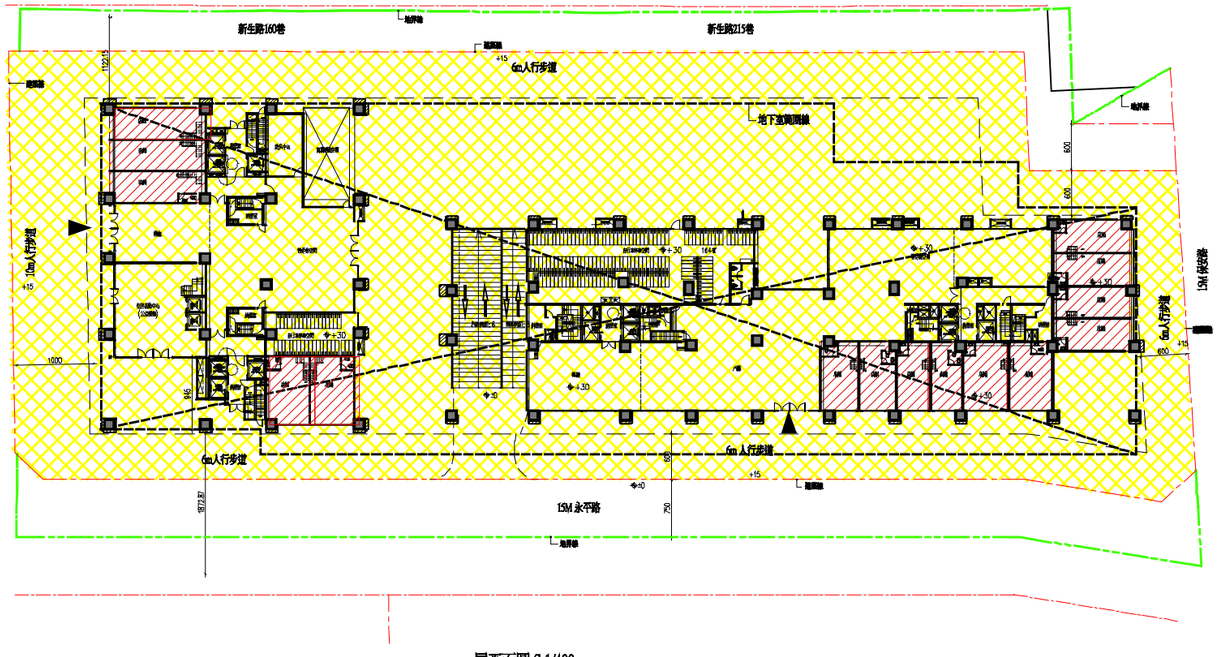
附圖四　約定專用、公用示意圖(一)



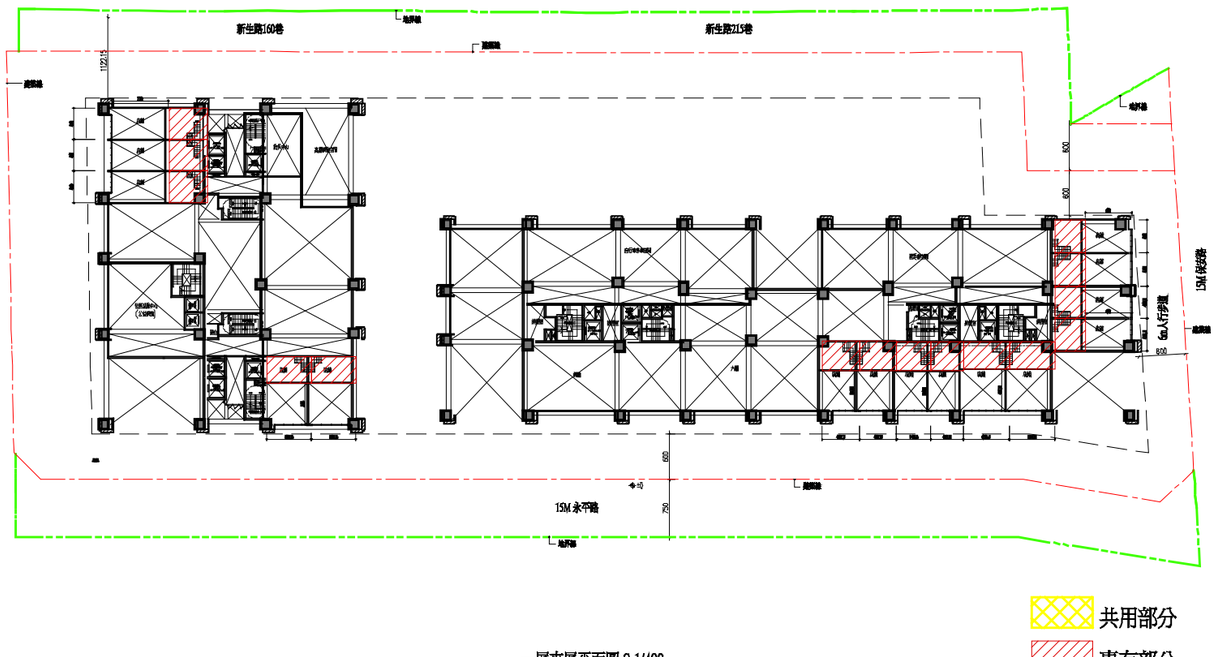
地下二層平面圖 S:1/400



地下一層平面圖 S:1/400

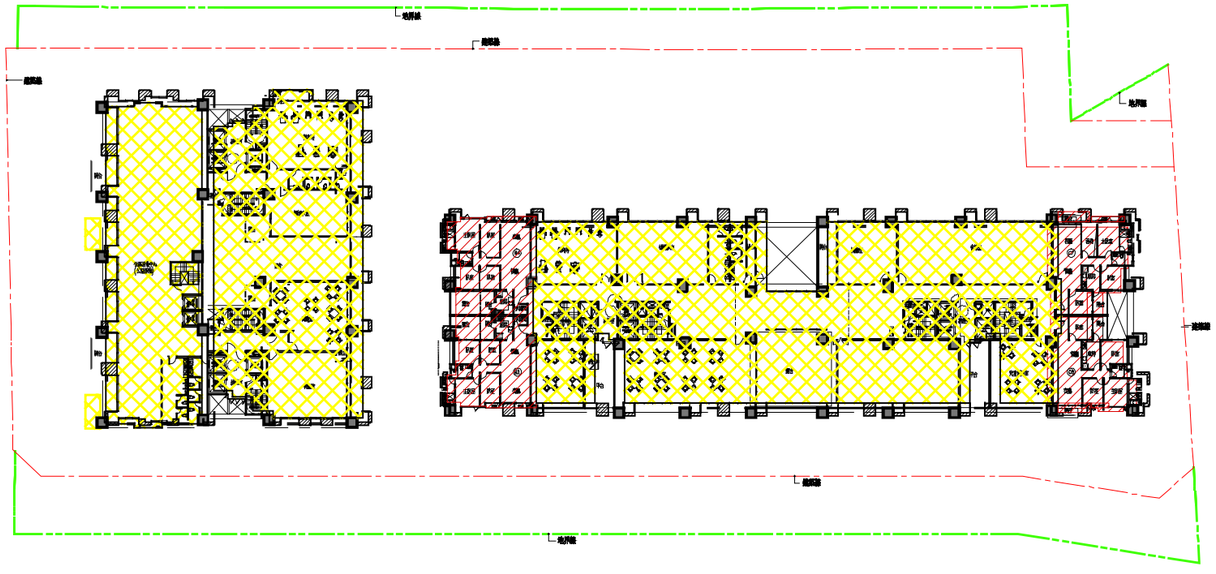


一層平面圖 S:1/400

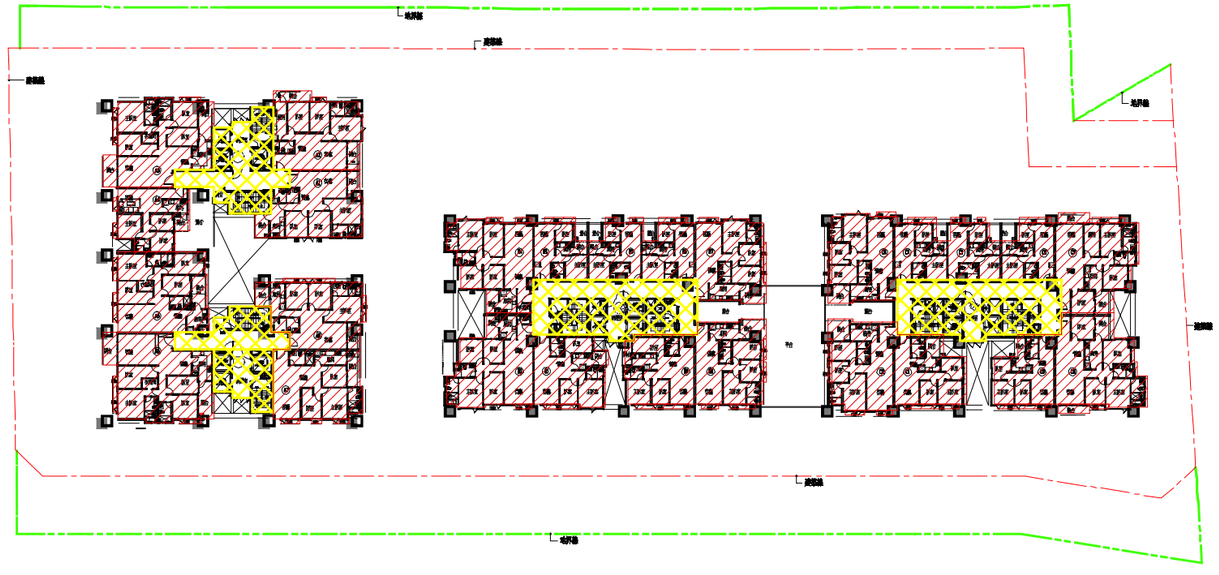


一層夾層平面圖 S:1/400

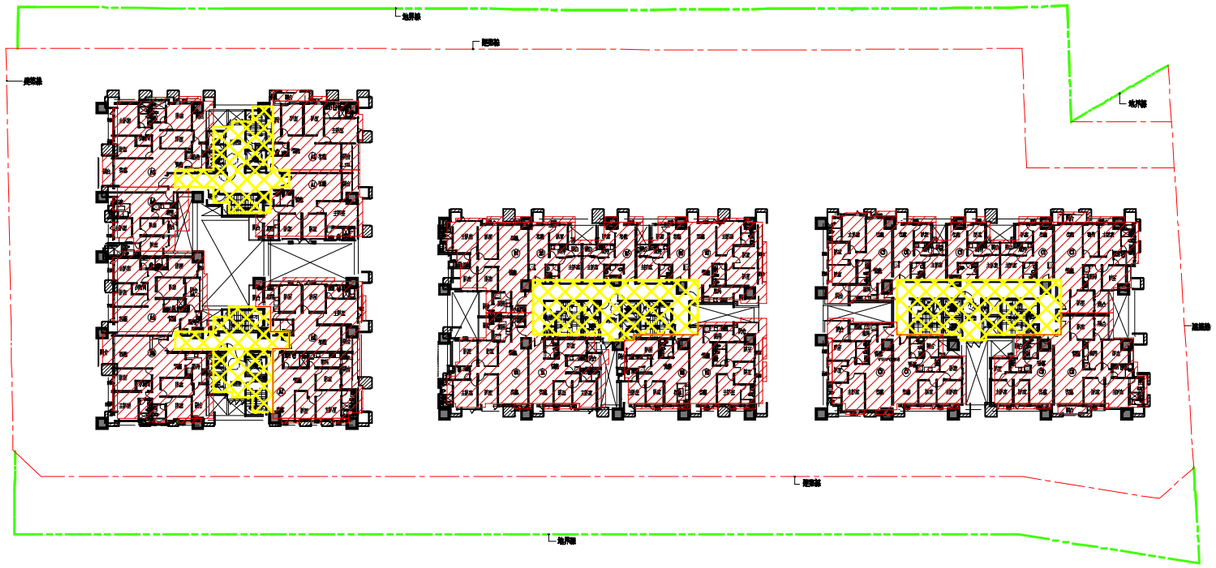
附圖五　約定專用、公用示意圖(二)



二層平面圖 S:1/400



三層平面圖 S:1/400



四至五層平面圖 S:1/400

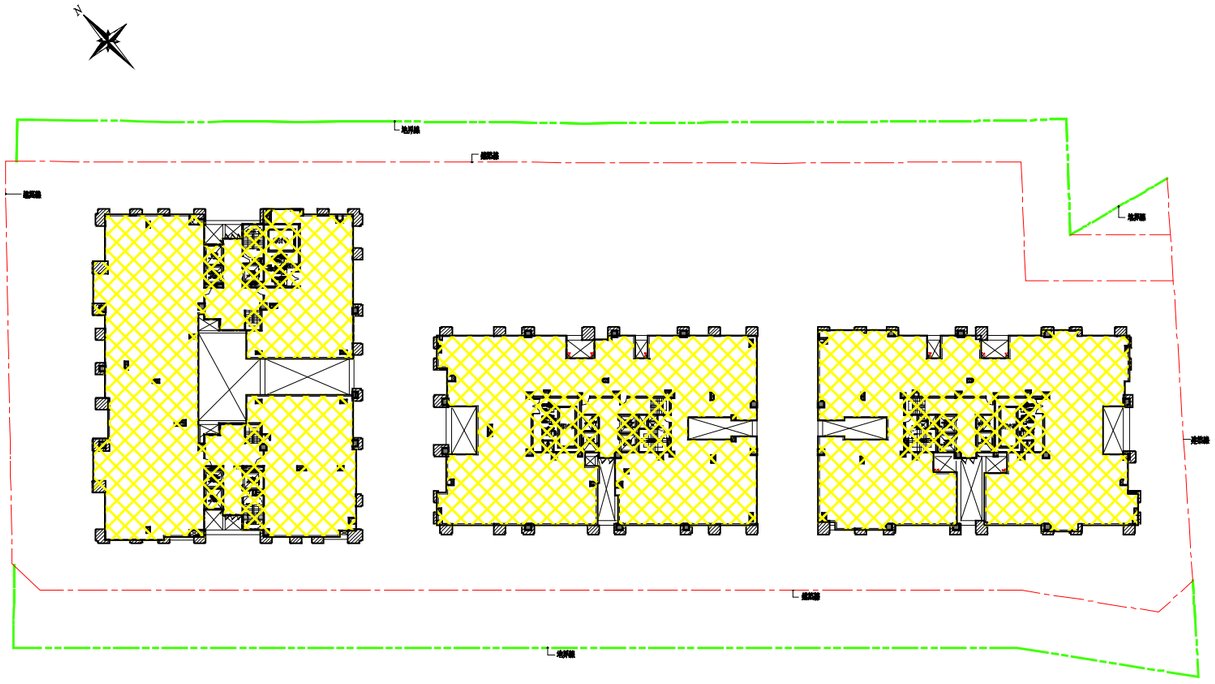


六至二十九層平面圖 S:1/400

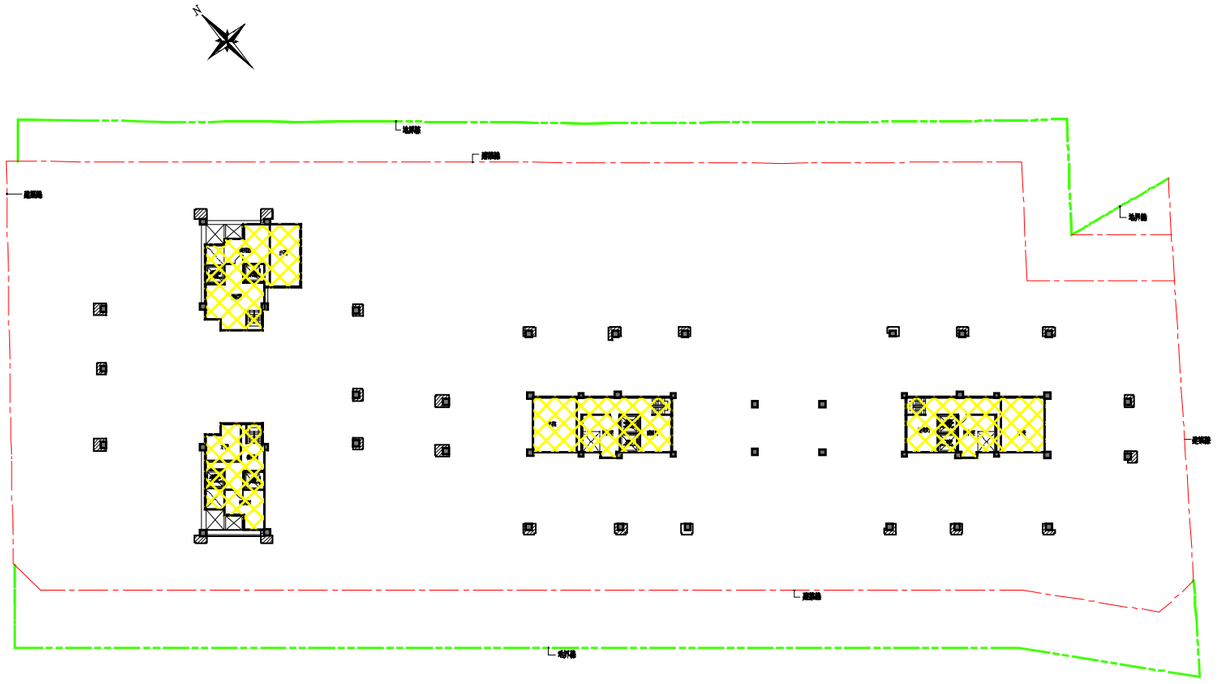
共用部分

專有部分

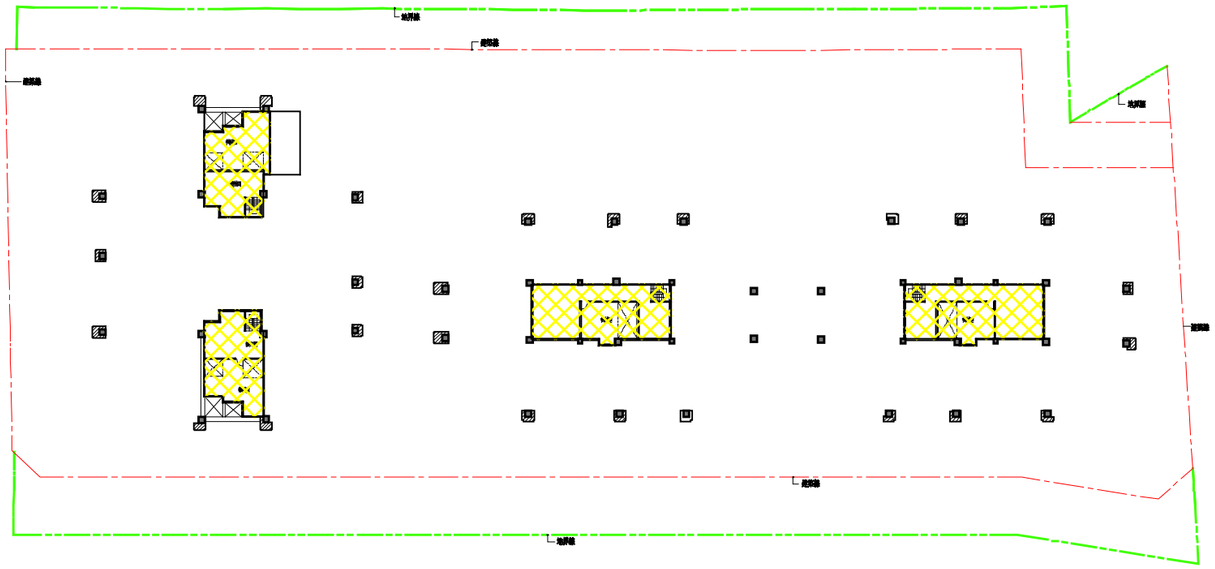
附圖六　約定專用、公用示意圖(三)



屋突一層平面圖 S:1/400



屋突二層平面圖 S:1/400



屋突三層平面圖 S:1/400

共用部分

專有部分

附圖七　約定專用、公用示意圖(四)

附錄三　綠建築評估計算表

表 D-1　EEWH-RS 各指標計分法(四捨五入取至小數點後二位)

九大指標			有無	設計值		基準值		分級評估得分 RSi		得分上限
一．生物多樣性指標			□	BD=	_	BDc=	_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_	RS1≦9.00
二．綠化量指標			■	TCO_2=	2583250.74	TCO_2c=	1244743.5	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	8.82	RS2≦9.00
三．基地保水指標			■	λ=	0.67	λc=	0.25	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	8.19	RS3≦9.00
四．日常節能指標	外殼節能	外殼節能	■	EEV=	0.80	EEVc=	0.80	$RS4_1$=eix【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= 連棟住宅類 e1=10.0 其他住宿類 e2=15.0	2.00	RS41≦9.00
		外牆隔熱	□	Uaw=	_	Uawc=	3.00	$RS4_2$=4.00x【3.0-Uaw】=	_	RS42≦4.00
		窗戶隔熱	□	Uaf=	_	Uafc=	5.50	$RS4_3$=2.00x【5.5-Uaf 】=	2.00	RS43≦4.00
	空調節能		■	EAC=	0.80	EACc=	0.80	$RS4_4$=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=	1.50	RS44≦6.00
	照明節能		■	EL=	0.60	ELc=	0.70	$RS4_5$=10.5×【(0.70-EL)/0.70】+1.5==	3.00	RS45≦5.00
	固定耗能設備		■	Eqi=	3.00	Ui=	1.00	$RS4_6$=∑(Eqi×Ui)=	3.00	RS46≦4.0
五．CO_2 減量指標			□	CCO_2=	_	CCO_2c=	0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO2)/0.82】+1.5=	_	RS5≦8.00
六．廢棄物減量指標			□	PI=	_	PIc=	3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	_	RS6≦8.00
七．室內環境指標			■	IE=	71	IEc=	60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=	4.92	RS7≦12.00
八．水資源指標			■	WI=	8	WIc=	2.00	RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=	8.00	RS8≦8.00
九．污水垃圾改善指標			■	GI=	14	GIc=	10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=	3.56	RS9≦5.00
合計總分 RS=ΣRSi =42.99										

表 D-2　EEWH-RS 分級評分基準(單位：分)

綠建築等級 (得分概率分佈)		合格級 0~30%	銅級 30～60%	銀級 60～80%	黃金級 80～95%	鑽石級 95%以上
□	九大指標全評估總得分 RS 範圍	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
■	免評估生物多樣性指標 RS 範圍	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
分級評估歸屬級別(請勾選)		□	□	■	□	□

EEWH-RS 綠化量指標評估表							
一、建築名稱：大陳義胞案							
二、綠化量評估							
植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai		計算值 Gi×Ai	
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0	㎡	0	kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	1048.65	㎡	943785	kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	617.49	㎡	370494	kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	0	㎡	0	kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上 (每㎡至少栽植 2 株以上)	300	2386.30	㎡	715890	kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0	㎡	0	kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	1001.50	㎡	20030	kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0	㎡	0	kg
			600	0	㎡	0	kg
ΣGi×Ai=2050199							
三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例				ra=0.92 α=1.26			
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$				TCO_2= 2583250.74 kg			
五、綠化基準值 TCO_{2C} 計算 TCO_2 c=1.5×(0.5×A'×β)， A'=(A_0-Ap)×(1- r)，若 A'＜0.15×A_0，則 A'=0.15 A_0，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]				TCO_{2C}= 1244743.5 kg			
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=8.82，(0.0≦RS2≦9.0)						

第一章、綠化指標評估說明

設計概要÷

1.建築四周綠地種植大小喬木灌木草花，分別檢討。

2.綠化範圍喬木覆土深度 1.5m，灌木覆土 50cm，草皮覆土 30cm。

綠化設計值 TCO_2 計算

1) 大喬木：栽種 71 株共 1048.65 m²
   CO_2 固定量=1048.65m² × 900=943785 kg
2) 小喬木：栽種 55 株共 617.49 m²
   CO_2 固定量=617.49m² × 600=370494 kg
3) 灌木：一樓 1220.8 m²+屋頂 1165.5 m²=2386.30 m²
   CO_2 固定量=2386.30m² ×300=19221.4 kg
4) 草花：一樓 666.6 m²+屋頂 334.9 m²=1001.50 m²
   CO_2 固定量=1001.50m² × 20=20030 kg
5) 以上累加 Σ (Gi × Ai)= 2050199 kg
   ra=0.92，α＝1.26
   TCO_2= Σ (Gi × Ai) ×α=2050199 ×1.26=2583250.74 kg

綠化基準值 TCO_{2C} 計算

A'= (A_0-Ap)×(1- r)= (9197.73-899.44)×(1-0.50) =4149.145

TCO_{2C} =1.5× (0.5 ×A' ×β)= 1.5 × (0.5 ×4149.145× 400)= 1244743.5 kg

綠化量指標及格標準檢討

1.設計值：TCO_2=2583250.74 kg

2.標準值：TCO_{2C} =1244743.5 kg

3.判斷式：TCO_2 ＞TCO_{2C}，本指標及格

EEWH-RS 基地保水指標評估表

一、建築物名稱：大陳義胞案

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=回填土　　土壤滲透係數 k= 10^{-5} m/s

最大降雨延時 t= 86400 (s)　　基地最終入滲率 f= 10^{-5} m/s

三、基地保水量評估

保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	761.35	657.81
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	1599.39	710.93
		基層厚度(m)	0.25	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)0.00	2626.45	496.29
		花園土壤體積(m^3)0.00	1181.64	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)	0	0
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	0	0
		礫石貯集設施體積(m^3)	0	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0
		開孔率 χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	220	3443.44
		滲透側溝材質 a	18	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0

ΣQi=5308.46

註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用

四、基地保水設計值 λ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i$ =5308.46； 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$=7946.84；	$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}$=0.67
五、基地保水基準值 λC 計算 λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85	λc=0.25
六、系統得分	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5=8.19，(0.0≦RS3≦9.0)

第二章、基地保水指標評估說明

設計概要

本基地為回填土地質，採用綠地、透水鋪面、花園土壤及滲透側溝為基地保水手法。

計算與檢討

1.基地保水量

Q1 綠地、被覆地、草溝保水量

綠地面積=761.35 m²

綠地保水量=761.35×10^{-5}× 86400 =657.81 m²

Q2 透水鋪面保水量

透水鋪面面積=1599.39 m² (基層厚度=0.25m)

透水鋪面保水量=0.5×1599.39×10^{-5}× 86400+0.05×1599.39×0.25=710.93 m²

Q3 花園土壤

面積：1 樓灌木 803.03 m²、草花 323.02 m²，屋頂灌木 1165.5 m²、草花 334.94 m²

合計 2626.45 m²

花園土壤體積=1181.64 m^3(灌木覆土深度 0.5m，草花覆土深度 0.3m)

花園土壤保水量= Min(2626.45×10^{-5}×86400, 0.42 ×1181.64)=496.29 m^3

Q8 滲透側溝總長度 =220 m (側溝材質係數:透水混凝土=18)

滲透側溝 = (220 × 18 × 10^{-5} × 86400) + 0.1 × 220=3443.44 m^3

基地保水設計之總保水量 Q´＝5308.46 m^3

2.基地保水設計值 λ

原土地保水量 $Q_0=A_0 \times f \times t$＝9197.73 × 10^{-5} × 86400＝7946.84 m^3

λ＝Q´／Q_0＝5308.46／7946.84＝0.67

3.基地保水指標基準 λc

λc＝0.5×(1.0－r)

＝0.5×(1.0－0.5)＝0.25

4.指標及格標準檢討

1) 設計值：λ＝0.67

2) 標準值：λc＝0.25

3) 判斷式：λ＞λc，本指標及格。

EEWH-RS 日常節能指標評估表

一、建築名稱：大陳義胞案

二、日常節能評估項目

A、建築外殼節能評估

1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=_＜HWsc=_	□合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Gri=0.08＜Gris=0.25，i=1~n	■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=0.77＜Uars=0.8 (w/m² • k)	■合格	□不合格
4. 外牆平均傳透率 Uaw=3.495＜Uaws=3.50(w/m² • k)	■有	□無
5. 窗戶平均傳透率 Uaf=_＜Uafs=5.50(w/m² • k)	□有	□無
6. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EVc=10.4/13=0.8≦EEVc=0.80	■有	□無

外殼節能	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=2.0，(0.0≦$RS4_1$≦9.0) 連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0
外牆隔熱	$RS4_2$=4.0x(3.0-Uaw)=0，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
窗戶隔熱	$RS4_3$=2.0x(5.5-Uaf)= 0，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)

B、空調系統節能 EAC

B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機，均應視為個別空調空間，個別空調部分面積 Afc'=_m²)

1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 Ar'=_；二級節能標章空調面積比 Ar"=_； EAC'=0.8-(0.4xAr' + 0.2xAr")=_≦EACc=0.80	□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時， EAC'=0.8≦EACc=0.80	■合格	□不合格

子系統得分	$RS4_4$'=10.0x【(0.80-EAC)/0.80】＋1.5=1.5，(0.0≦$RS4_4$'≦6.0)

B2 中央空調系統部分(空調面積 Afc" =_m²，主機總容量=_RT)

a1=PRs=○	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=○	c5=Rm=○
	c1=Rs=○	
a2=PRf=○	c2=Rf=○	
a3=PRp=○	c3=Rp=○	
a4=PRt=○	c4=Rt=○	

EAC"={a1×b1×c1+a2×c2+a3×c3+a4×c4}×c5=_≦EACc=0.80	□合格	□不合格

子系統得分	$RS4_4$"=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=_，(0.0≦$RS4_4$"≦6.0)
系統得分	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=1.5，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)

EEWH-RS 日常節能指標評估表

一、建築名稱：大陳義胞案

C、照明系統 EL

C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 Afi'=_m²，其他居室部分面積 Afi"=_m²)

1. 逕令住宿單元部分照明系統節能 EL'=0.70，子系統得分 $RS4_5$'=1.50					
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4_5$"計算如下:					
IER=_	IDR=_	β1=_	β2=_	β4=_	
EL"=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=0.6≦ELc=0.70				■合格	□不合格

子系統得分	$RS4_5$"=10.50×【(0.70-EL)/0.70】+1.5=3.0，(0.0≦$RS4_5$"≦5.0)
系統得分	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=3.0，(0.0≦RS_5≦5.0)

D、固定耗能設備節能評估

耗能設備	熱水設備 Eq1=0.5	熱水管保溫 Eq2=1.5	烹飪設備 Eq3=0.5	沐浴設備 Eq4=1
使用率	熱水設備 U1=1	熱水管保溫 U2=1	烹飪設備 U3=1	沐浴設備 U4=0.5

系統得分	$RS4_6$=Σ(EqixUi)=3.0，(0.0≦$RS4_6$≦4.0)

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=2.0，(0.0≦$RS4_1$≦9.0)
	$RS4_2$=4.0x(3.0-Uaw)=0，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
	$RS4_3$=2.0x(5.5-Uaf)= 0，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)
	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=1.5，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)
	$RS4_5$=(1.0× Afi'+$RS4_3$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=3.0，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)
	$RS4_6$=Σ(EqixUi)=3，(0.0≦$RS4_6$≦4.0)

第三章、日常節能指標說明

EEV 外殼耗能效率計算

1.本建物屋頂熱傳透率Uar =0.77 (w/m^2.k)，外牆平均傳透率Ur =3.495。

2.本建物屬住宿類，適量開窗及遮陽，等價開窗率<10.4%，EEV=0.8。

EAC空調系統節能計算

住宿類建築無採用中央空調免評估，公共空間採用分離式冷氣，令EAC=0.8。

EL照明系統節能效率計算

1.燈具選擇合適之節能燈具與合理空間配置。

2. EL=IER x IDR x (1-B1-B2) =0.60< 0.70，合格。

固定耗能設備節能：

1.熱水設備Eq1=0.5 、 U1=1，使用瓦斯熱水爐

2.熱水設備Eq2=1.5 、 U2=1，使用保溫材U>4.1W/m^2K熱水管

3.烹飪設備Eq3=0.5 、 U3=1，使用瓦斯爐

4.沐浴設備Eq1=1 、 U4=0.5，使用淋浴設備

合計Σ(Eqi×Ui)=3

EEWH-RS 室內環境評估表

一、建築名稱：大陳義胞案

二、室內環境評估項目-(1)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
音環境		外牆、分界(*1)	下列三項，擇一計分： **・單層牆：RC、磚造單層牆厚度 dw≧15cm 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 dw≧20cm** ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧10cm，內填玻璃棉厚度 dw≧5cm，且雙層實心面板總厚度 db≧4.8cm ・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧55dB (*2)	A1=30	A=30	X1=A+B+C=100	Y1=0.2	X1×Y1=20
			下列三項，擇一計分： ・單層牆：RC、磚造單層牆厚度 dw≧12cm 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 dw≧15cm ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧10cm，內填玻璃棉厚度(dw)≧5cm，且雙層實心面板總厚度 db≧2.4cm ・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧50dB (*2)	A2=20				
			・牆板構造條件未達 A1、A2 標準者	A3=10				
		窗	下列三項，擇一計分： **・符合氣密性 2 等級(2m^3/hm2, *3)且玻璃厚度≧10mm** ・符合氣密性 2 等級(2m^3/hm2, *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧35 或 Rw≧40dB (*2)	B1=35	B=35			
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 2 等級(2m^3/hm^2, *3)且玻璃厚度≧6mm ・符合氣密性 8 等級((8m^3/hm^2, *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧30 或 Rw≧35dB (*2)	B2=25				
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 8 等級(8m^3/hm^2, *3)且玻璃厚度≧8mm ・符合氣密性 8 等級(2m^3/hm^2, *3)之雙層窗，窗間距≧10cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧25 或 Rw≧30dB (*2)	B3=15				
			・窗構造條件未達 B1、B2、B3 標準者	B4=5				
		樓版	下列三項，擇一計分： **・RC 、鋼構複合樓版厚度(df)≧18cm** ・15cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<18cm 且加設緩衝材(dc) ΔLw≧10dB 或樓版空氣層厚度(da3)≧30cm(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦45dB (*4)	C1=35	C=35			
			下列三項，擇一計分： ・15cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<18cm ・12cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm 且加設緩衝材(dc) ΔLw ≧10dB 或樓版空氣層厚度(da3)≧30cm(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦55dB (*4)	C2=25				
			下列三項，擇一計分： ・12cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm ・RC、鋼構複合樓版厚度(df)<12cm 或木構造樓版且加設緩衝材(dc)ΔLw ≧10dB 或樓版空氣層厚度(da3)≧30cm(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦65dB (*4)	C3=15				
			・RC、鋼構複合樓版厚度(df)<12cm 或木構造樓版	C4=5				

二、室內環境評估項目-(2)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
光環境	自然採光	玻璃透光性	**・清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)**	D1=20	D=20	X2=D+E+F=45	Y2=0.2	X2×Y2=9
			・色版玻璃等(可見光透光率 0.3~0.6)	D2=10				
			・低反射玻璃等(可見光透光率 0.15~0.3)	D3=0				
			・高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=0				
		所有門廳、電梯廳及居室空間(*5)（浴廁、儲藏室不予評估）	・地面層以上所有居室空間皆有採光深度 2.5 倍(*6)以內之自然採光開窗	E1=60	E=25			
			・地面層以上居室面積 5%以內空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗	E2=40				
			・地面層以上居室面積 10%以內空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗	**E3=25**				
			・自然採光狀況未達 E1~E3 之標準者	E4=0				
	人工照明	只針對公共空間(如門廳、會議室、辦公空間…等)	・所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F1=20	F=0			
			・所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F2=15				
			・面積 80%以上居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F3=10				
			・照明狀況未達 F1、F2、F3 之標準者	F4=0				
通風換氣環境	可自然通風型	全年或季節性採自然通風之空間部分（門廳、電梯廳及居室空間，面積為 Af1）	・所有門廳、電梯廳及居室空間均為可自然通風空間（*7）	G1=100	G1=80	X3=(G1×Af1+G2×AF2)÷(Af1+Af2)=80	Y3=0.3	X3×Y3=24
			・90%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	**G2=80**				
			・80%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G3=40				
			・低於 80%門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G4=20				
	全年空調型	以空調為主的密閉空調居室部分（面積為 Af2）	・所有空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G1=100	G2=0			
			・90%以上空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G2=60				
			・80%以上空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G3=30				
			・低於 90% 居室空間設有新鮮外氣供應系統者	G4=0				

第四章、室內環境指標說明

指標設計概要

1.外牆與樓版厚度構造：牆板厚度大於 15cm，樓版厚度大於 18cm。

2.窗：使用 2 等級氣密窗，玻璃厚度大於 8mm。

3.自然採光：清玻璃或淺色 low-E 玻璃等（可見光透光率 0.6 以上）。

4.通風換氣：90%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間。

5.室內裝修建材：

1) 少量裝修量，七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修。
2) 綠建材採用量 60%。

室內環境評估項目

1.音環境評估

1) 外牆、分界牆厚度：dw≧15cm 取 A1=30
2) 窗：使用氣密性二等級窗，玻璃厚度≧8mm 取 B1=35
3) 樓版：df≧18cm 取 C1=35
4) 音環境加權得分 X1×Y1=100*0.2=20

2.光環境評估

1) 玻璃透光性：採用透光性良好之玻璃，可見光透光率大於 0.6，取 D1=20
2) 90%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為自然採光開窗空間，取 E3=25
3) 光環境加權得分 X2×Y2=45*0.2=9

3.通風換氣環境評估

1) 90%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間，取 G4=80
2) 通風換氣環境加權得分 X3×Y3=80*0.3=24

4.室內裝修建材評估

1) 少量裝修量，七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修，取 H2=30
2) 綠建材採用量 60%，取 I3=30
3) 室內裝修建材加權得分 X4×Y4=60*0.3=18

以上室內環境指標 ΣXi×Yi=20+9+24+18=71

指標及格標準檢討

1.設計值：IE＝ΣXi×Yi＝71

2.標準值：60

3.判斷式：71≧ 60，本指標合格

EEWH-RS 水資源指標評估表

一、建築名稱：大陳義胞案

基地所在地區	新北市永和區	大型耗水設施	有
日降雨概率 P	0.37	日平均雨量 R	6.31
集雨面積 Ar	_	儲水天數 Ns	8.12

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3.0
b	小便器	0.5
c	供公眾使用之水栓	0.5
d	浴缸或淋浴	1.0
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.0
f	空調節水	_
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=	8.0

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

□集雨量 Wr = R × Ar × P = _

雨水利用設計量 Wd =ΣRi = _

Ws = ⇨ _

(Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入)

B、建築類別總用水量 W_t

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m^2.日))	Af 或 Nf(m^2)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢	_	_	_	_	_

C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t$ = _%

D、雨水貯集槽 V_S = _m^3 標準值 V_C = _m^3 □合格 □不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=8.0

四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8.0，(1.5≦RS8≦8.0)

第五章、水資源指標設計與檢討說明

耗水設施&節水設計：

1.本案之耗水設施為各層樓廁所之便器、洗手水栓，均採用有省水標章或省水設計之器材，以達節水目的。

2.本案有大耗水項目，設置雨水貯集池為彌補措施。

指標計算與檢討

1.評分計算表：

	設備功能	採用率	給分權重	得分
a 大便器	具省水標章的二段式馬桶(大號6公升，小號3公升)	a4=1.0	a4'=3.0	3.0
b 小便器	無採用小便器	b2=1.0	b2'=0.5	0.5
c供公眾使用之水栓	住宿類水栓免評估	c3=1.0	c3'=0.5	0.5
d 浴缸或淋浴	淋浴水栓使用比率≧50%	是	d3'=1.0	1.0
e 雨中水設施	具大耗水項目，且設置雨水貯集池等彌補措施	是	e3'＝3.0	3
水資源指標總得分WI＝a+b+c+d+e＝				8

2.省水器材：

1)馬桶採用兩段式大號六公升省水標章

3.大耗水項目查核

1)需澆灌之人工草坪或草花花圃→有。彌補措施：設置雨水回收系統。

2)景觀水池→無

3)住宿類按摩浴缸等→無

4)大規模開發案例→無

4.雨中水設施

1)本案設置充足之雨水回收池，可彌補大耗水項目，e=3

2)雨水利用系統主要收集屋頂雨水，處理後做為植栽澆灌用水。

EEWH-RS 污水垃圾改善指標評估表

一、建築名稱：大陳義胞案

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

污染源	查核對象	合 格 條 件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□

註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不只單一水源，必須同時檢查通過方為及格

B、垃圾指標查核

垃 圾 處 理 措 施(檢附相關圖說)	獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9.項不能重複得分)	G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)	G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)	G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	G9=2 分	■
10.垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)	G10=2 分	□
11.上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G11=認定值	□

三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=14

四、系統得分	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

第六章、污水垃圾改善指標說明

指標設計概要

◎污水改善設計概要

1. 本建物之污水主要來源為廁所之一般生活雜排水，確實接管至污水處理池。

◎垃圾處理概要

1. 垃圾集中區位於 B1 並美化設計，設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施，以及防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱與資源回收箱，有合理清運路

污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

1. 本案之污水主要來源為廁所之一般生活雜排水，由專用排水管排出後接至污水處理池。

B、垃圾指標查核

1.設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者，G5=4 分

2.設置空間充足之垃圾暫存室，清運路線合理，G6=3 分

3.專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者，G7=3 分

4.設置資源垃圾分類回收系統，並確實執行，G8=2 分

5.G9=2 分

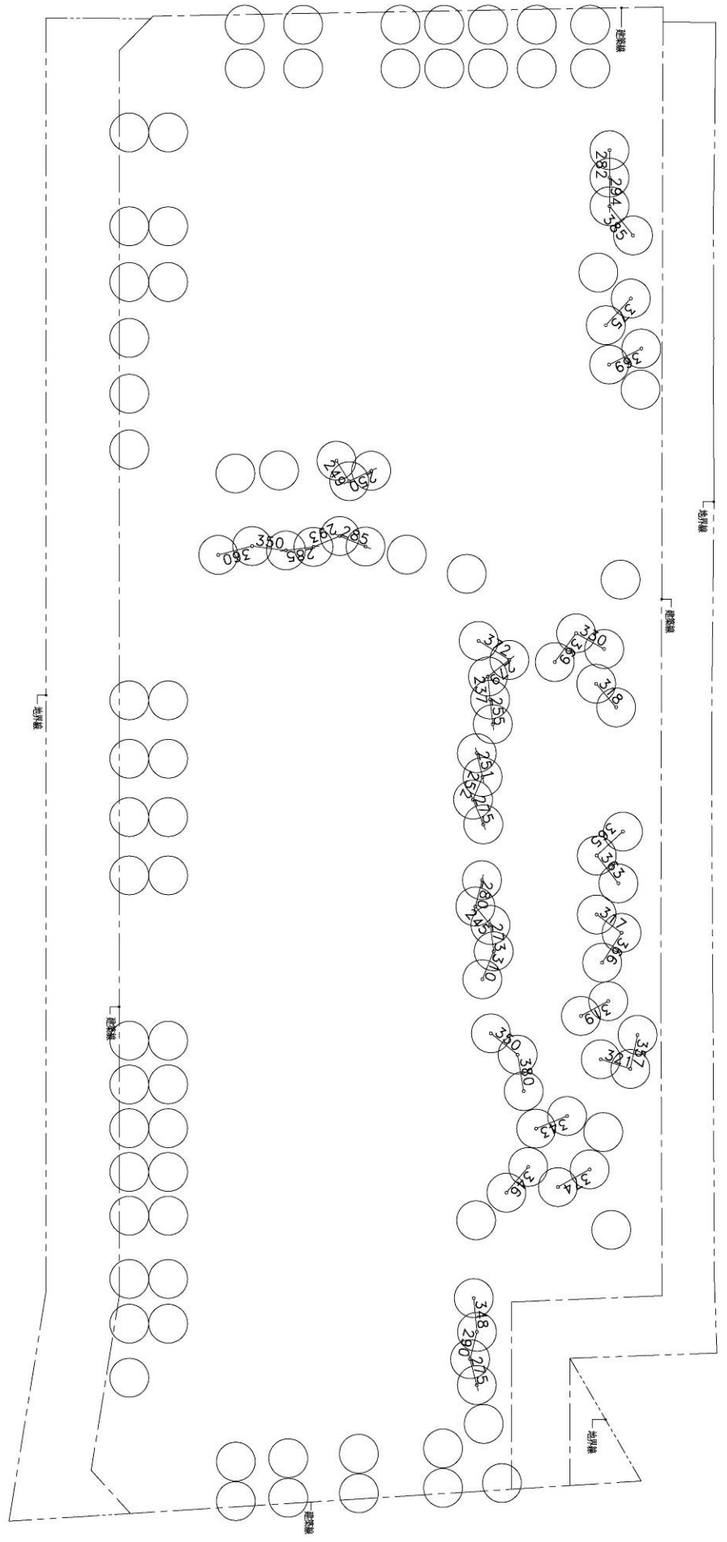
以上累加垃圾指標=14 分

指標及格標準檢討

1.污水指標是否合格＝是

2.垃圾指標＝14≧10

3.本指標合格



大喬木				
序號	名稱	間距(cm)	投影面積(m^2)	原生或誘鳥蝶
1	樟樹	400	16.00	1
2	樟樹	400	16.00	1
3	樟樹	400	16.00	1
4	樟樹	400	16.00	1
5	樟樹	400	16.00	1
6	樟樹	400	16.00	1
7	樟樹	400	16.00	1
8	樟樹	400	16.00	1
9	樟樹	400	16.00	1
10	樟樹	400	16.00	1
11	樟樹	400	16.00	1
12	樟樹	400	16.00	1
13	樟樹	400	16.00	1
14	樟樹	400	16.00	1
15	樟樹	400	16.00	1
16	樟樹	400	16.00	1
17	樟樹	400	16.00	1
18	樟樹	400	16.00	1
19	樟樹	400	16.00	1
20	樟樹	400	16.00	1
21	樟樹	400	16.00	1
22	樟樹	400	16.00	1
23	樟樹	400	16.00	1
24	樟樹	400	16.00	1
25	樟樹	400	16.00	1
26	樟樹	400	16.00	1
27	樟樹	400	16.00	1
28	樟樹	400	16.00	1
29	樟樹	400	16.00	1
30	樟樹	400	16.00	1
31	樟樹	400	16.00	1
32	樟樹	400	16.00	1
33	樟樹	400	16.00	1
34	樟樹	400	16.00	1
35	樟樹	400	16.00	1
36	樟樹	400	16.00	1
37	樟樹	400	16.00	1
38	樟樹	400	16.00	1
39	樟樹	400	16.00	1
40	樟樹	400	16.00	1
41	樟樹	400	16.00	1
42	樟樹	400	16.00	1
43	樟樹	400	16.00	1
44	樟樹	400	16.00	1
45	樟樹	400	16.00	1
46	樟樹	400	16.00	1
47	樟樹	400	16.00	1
48	樟樹	400	16.00	1
49	樟樹	400	16.00	1
50	樟樹	400	16.00	1
51	樟樹	400	16.00	1
52	樟樹	400	16.00	1
53	樟樹	400	16.00	1
54	樟樹	400	16.00	1
55	樟樹	400	16.00	1
56	青楓	400	16.00	1

大喬木				
序號	名稱	間距(cm)	投影面積	原生或誘鳥蝶
57	青楓	400	16.00	1
58	青楓	400	16.00	1
59	青楓	400	16.00	1
60	青楓	400	16.00	1
61	洋玉蘭	282	7.95	
62	洋玉蘭	282	7.95	
63	洋玉蘭	294	8.64	
64	洋玉蘭	250	6.25	
65	洋玉蘭	249	6.20	
66	洋玉蘭	249	6.20	
67	洋玉蘭	285	8.12	
68	洋玉蘭	285	8.12	
69	洋玉蘭	285	8.12	
70	洋玉蘭	285	8.12	
71	洋玉蘭	360	12.96	
	合計		1048.65	60

小喬木				
序號	名稱	間距(cm)	投影面積	原生或誘鳥誘
1	水黃皮	400	16.00	1
2	水黃皮	375	14.06	1
3	水黃皮	375	14.06	1
4	水黃皮	369	13.62	1
5	水黃皮	369	13.62	1
6	水黃皮	400	16.00	1
7	水黃皮	330	10.89	1
8	水黃皮	330	10.89	1
9	水黃皮	369	13.62	1
10	水黃皮	318	10.11	1
11	水黃皮	318	10.11	1
12	水黃皮	365	13.32	1
13	水黃皮	363	13.18	1
14	水黃皮	363	13.18	1
15	水黃皮	317	10.05	1
16	水黃皮	317	10.05	1
17	水黃皮	366	13.40	1
18	水黃皮	319	10.18	1
19	水黃皮	319	10.18	1
20	水黃皮	357	12.74	1
21	水黃皮	321	10.30	1
22	水黃皮	321	10.30	1
23	水黃皮	350	12.25	1
24	水黃皮	350	12.25	1
25	水黃皮	380	14.44	1
26	水黃皮	400	16.00	1
27	水黃皮	343	11.76	1
28	水黃皮	343	11.76	1
29	水黃皮	374	13.99	1
30	水黃皮	374	13.99	1
31	水黃皮	346	11.97	1
32	水黃皮	346	11.97	1
33	水黃皮	400	16.00	1
34	水黃皮	348	12.11	1
35	水黃皮	290	8.41	1
36	水黃皮	275	7.56	1
37	水黃皮	275	7.56	1
38	桂花	372	13.84	
39	桂花	279	7.78	
40	桂花	237	5.62	
41	桂花	237	5.62	
42	桂花	255	6.50	
43	桂花	251	6.30	
44	桂花	251	6.30	
45	桂花	252	6.35	
46	桂花	275	7.56	
47	桂花	280	7.84	
48	桂花	245	6.00	
49	桂花	245	6.00	
50	桂花	273	7.45	
51	桂花	310	9.61	
52	雞冠刺桐	385	14.82	
53	雞冠刺桐	400	16.00	
54	雞冠刺桐	400	16.00	
55	雞冠刺桐	400	16.00	
合計			617.49	37

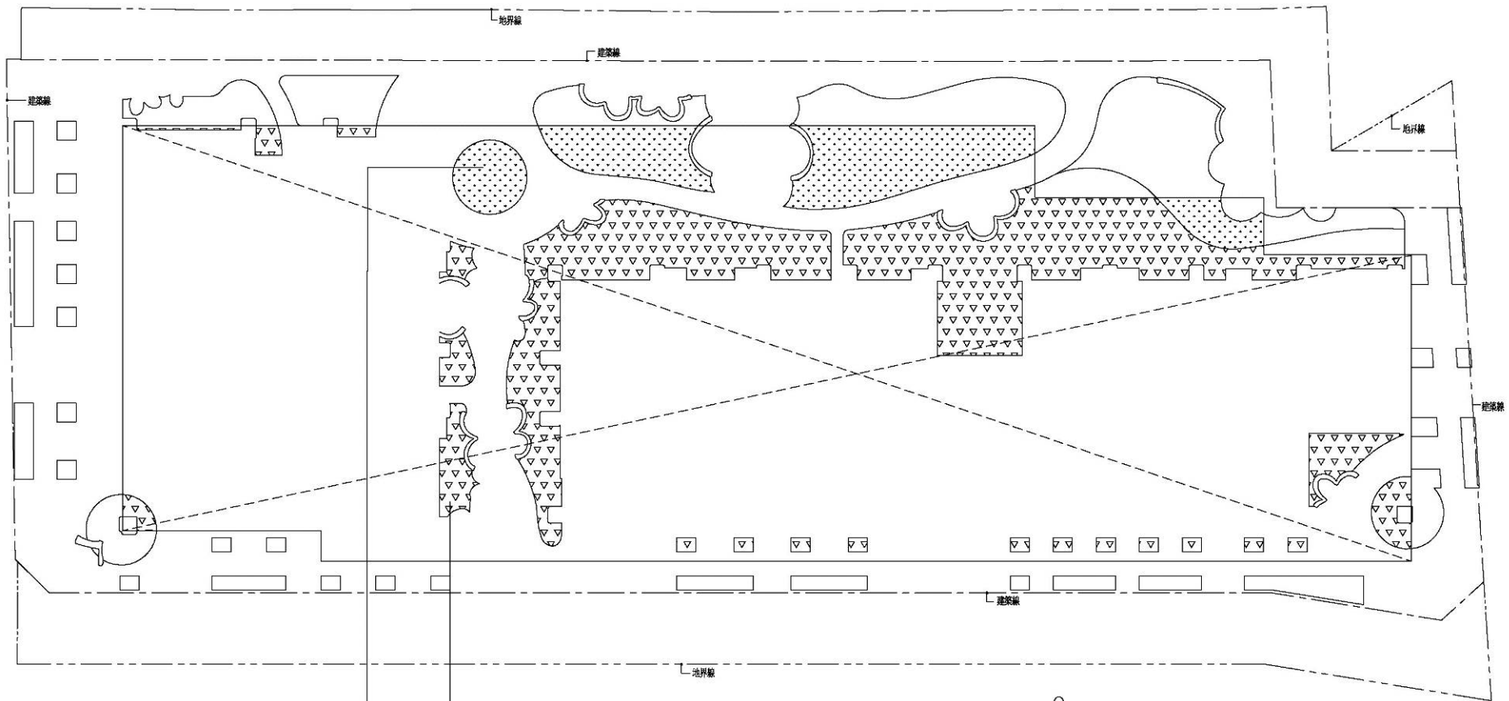
◎原生或誘鳥誘蟲植物採用比例ra計算

喬木	原生誘蝶誘	非原生誘蝶誘鳥
雞冠刺桐		4
梓樹	55	
青楓	5	
水黃皮	37	
洋玉蘭		11
桂花		14
$\sum Nt'_i =$	97	29
$\sum Nt_i$	126	

灌木、棕櫚	原生誘蝶誘	非原生誘蝶誘鳥
共2386.3㎡	4773	
假設每㎡種2株		
$\sum Nb'_i =$	4773	0
$\sum Nb_i$	4773	

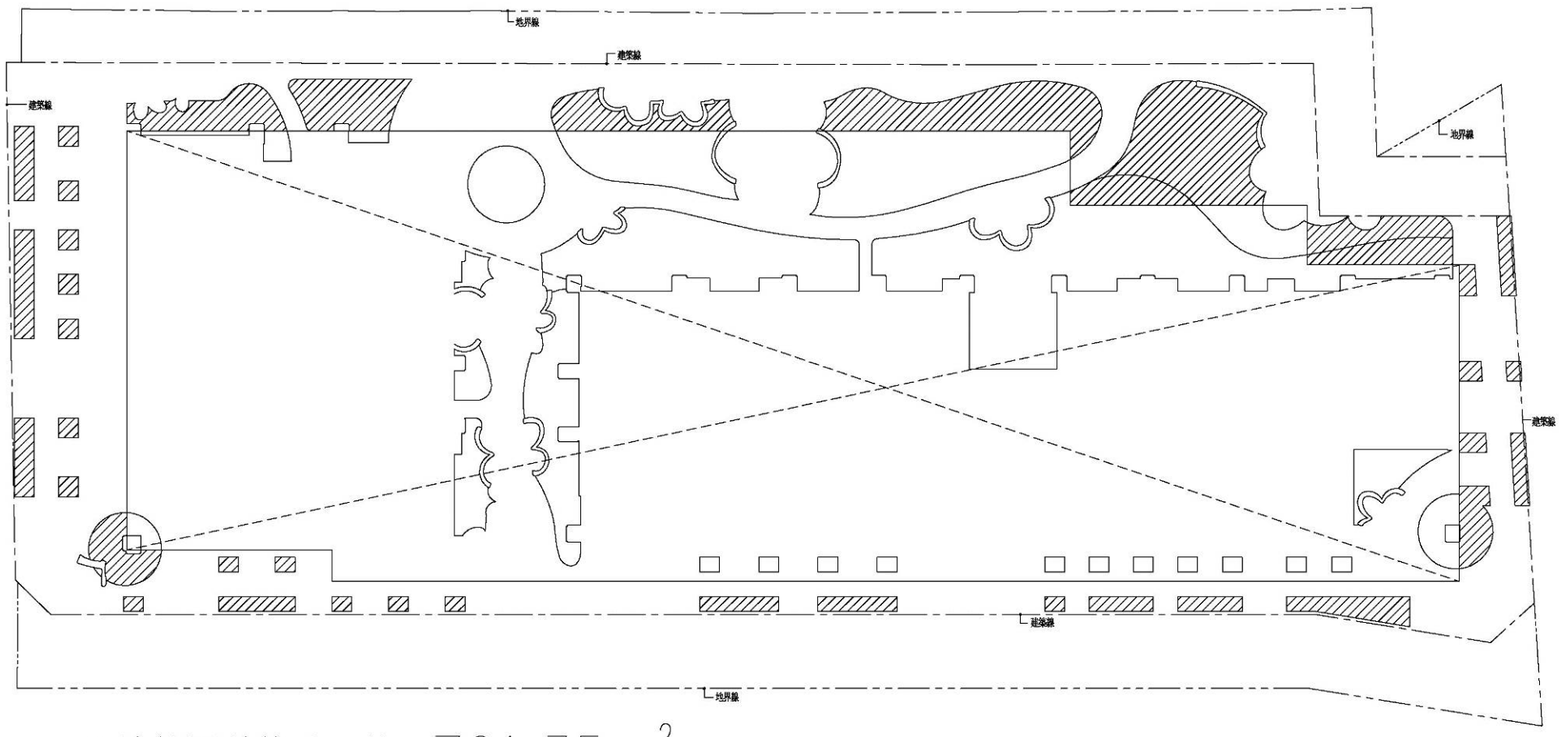
原生或誘鳥誘蟲植物採用比例ra

92.05%



人工地盤灌木面積=803.03m^2

人工地盤草花面積=323.02m^2



開挖範圍外緣地面積=761.35m^2