變更新北市永和區保福段661地號等247筆(原208筆)土地

都市更新事業計畫案【核定版】

新北府城更字第1084220523號





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108年10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

變更內容對照表 變-1

意見回應綜理表 公-1

壹、辦理緣起與法令依據 1-2

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　都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定函 ..... 附錄 5

附錄三　涉及相關審議核備函 ..... 附錄 9

附錄四　實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表 ..... 附錄 13

附錄五　都市更新事業計畫暨權利變換計畫案自辦公聽會會議記錄 ..... 附錄 17

附錄六　永和新生地（大陳義胞社區附近地區）更新單元範圍更新事業委託實施合約義務與承諾事項 暨擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫書重要計畫內容 ..... 附錄 21

附錄七　公寓大廈規約草約 ..... 附錄 37

附錄八　容積移轉成本 ..... 附錄 81

附錄九　變更都市更新事業計畫圖 ..... 附錄 99

圖　目　錄

圖 2-1 更新單元地理位置圖(一) 2-3
圖 2-2 更新單元地理位置圖(二) 2-3
圖 2-3 更新單元位置示意圖 2-4
圖 2-4 更新單元地籍套繪示意圖 2-5
圖 2-4-1 更新單元地籍套繪示意圖(變更後) 2-6
圖 2-5 更新單元地籍套繪圖(北側) 2-7
圖 2-5-1 更新單元地籍套繪圖(北側)(變更後) 2-8
圖 2-6 更新單元地籍套繪圖(南側) 2-9
圖 2-6-1 更新單元地籍套繪圖(南側)(變更後) 2-10
圖 2-7 更新單元地形套繪示意圖 2-11
圖 2-8 更新單元地形套繪圖(北側) 2-12
圖 2-9 更新單元地形套繪圖(南側) 2-13
圖 5-1 公、私有地分布狀況圖 5-39
圖 5-1-1 公、私有地分布狀況圖(變更後) 5-40
圖 5-2 公、私有地分布狀況圖(一) 5-41
圖 5-2-1 公、私有地分布狀況圖(一)(變更後) 5-42
圖 5-3 公、私有地分布狀況圖(二) 5-43
圖 5-3-1 公、私有地分布狀況圖(二)(變更後) 5-44
圖 5-4 更新單元實測地形圖 5-52
圖 5-5 更新單元土地使用示意圖 5-53
圖 5-6 建物分布與門牌位置示意圖 5-54
圖 5-7 更新單元建築物結構示意圖 5-55
圖 5-8 更新單元合法建物及其他土地改良物分布圖 5-56
圖 5-9 更新單元及附近土地使用現況照片圖 5-58
圖 5-10 更新單元附近 500 公尺範圍內公共設施用地分布圖 5-59
圖 5-11 基地周邊道路現況示意圖 5-60
圖 5-12 大眾運輸路線及站位示意圖 5-61
圖 5-13 基地周邊路外停車場位置示意圖 5-62
圖 5-14 基地周邊人行道現況示意圖 5-62
圖 5-15 新北環河快速道路相關位置圖 5-63
圖 5-16 基地汽機車進場主要動線規劃示意圖 5-64
圖 5-17 基地汽機車離場主要動線規劃示意圖 5-64
圖 5-18 基地汽機車離場主要動線規劃示意圖 5-66
圖 6-1 永和大陳義胞地區公共設施調整示意圖 6-1
圖 6-2 計畫道路分區地號分割面積示意圖 6-5
圖 6-3 更新單元土地使用分區區位圖 6-6
圖 6-3-1 更新單元土地使用分區區位圖(變更後) 6-7
圖 7-1 更新單元區段劃分圖 7-7
圖 7-1-1 更新單元區段劃分圖(變更後) 7-8
圖 8-1 區內公共設施位置及範圍圖 8-3
圖 8-1-1 區內公共設施位置及範圍圖(變更後) 8-4
圖 10-1 地上 1 層公益設施位置圖 10-2
圖 10-1-1 地上 1 層公益設施位置圖(變更後) 10-3
圖 10-2 地上 2 層公益設施位置圖 10-4
圖 10-2-1 地上 2 層公益設施位置圖(變更後) 10-5
圖 10-3 建築面積計算圖 10-8
圖 10-4 基地面積計算圖 10-9
圖 10-5 夜間照明三時段模擬示意圖 10-1
圖 10-5-1 夜間照明三時段模擬示意圖(變更後) 10-12
圖 10-6 基地退縮建築及街角廣場面積計算圖 10-14
圖 10-7 提升都市防災性能檢討 10-18
圖 10-8 地下室開挖面積檢討 10-19
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 11-6
圖 11-4 建築線指示圖 11-10
圖 11-5 基地面積計算圖 11-14
圖 11-6 建築面積計算圖 11-15
圖 11-7 地下 6 層平面圖 11-16
圖 11-7-1 地下 6 層平面圖(變更後) 11-17
圖 11-8 地下 5 層平面圖 11-18
圖 11-8-1 地下 5 層平面圖(變更後) 11-19
圖 11-9 地下 4 層平面圖 11-20
圖 11-9-1 地下 4 層平面圖(變更後) 11-21
圖 11-10 地下 3 層平面圖 11-22
圖 11-10-1 地下 3 層平面圖(變更後) 11-23
圖 11-11 地下 2 層平面圖 11-24

圖 11-11-1 地下 2 層平面圖(變更後)..... 11-25
圖 11-12 地下 1 層平面圖..... 11-26
圖 11-12-1 地下 1 層平面圖(變更後) 11-27
圖 11-13 地上 1 層平面圖..... 11-28
圖 11-13-1 地上 1 層平面圖(變更後) 11-29
圖 11-14 地上 1 層面積計算圖..... 11-30
圖 11-14-1 地上 1 層面積計算圖(變更後) 11-31
圖 11-15 地上 1 層夾層平面圖..... 11-32
圖 11-15-1 地上 1 層夾層平面圖(變更後) 11-33
圖 11-16 地上 2 層平面圖..... 11-34
圖 11-16-1 地上 2 層平面圖(變更後) 11-35
圖 11-17 地上 2 層面積計算圖..... 11-36
圖 11-17-1 地上 2 層面積計算圖(變更後) 11-37
圖 11-18 地上 3 層平面圖..... 11-38
圖 11-18-1 地上 3 層平面圖(變更後) 11-39
圖 11-19 地上 4~5 層平面圖..... 11-40
圖 11-19-1 地上 4 層平面圖(變更後) 11-41
圖 11-19-2 地上 5 層平面圖(變更後) 11-43
圖 11-20 地上 3~5 層面積計算圖 11-44
圖 11-20-1 地上 3 層面積計算圖(變更後) 11-45
圖 11-20-2 地上 4~5 層面積計算圖(變更後) 11-47
圖 11-21 地上 6~24 層平面圖..... 11-48
圖 11-21-1 地上 6 層平面圖(變更後) 11-49
圖 11-21-2 地上 7 層平面圖(變更後) 11-50
圖 11-21-3 地上 8 層平面圖(變更後) 11-51
圖 11-21-4 地上 9 層平面圖(變更後) 11-52
圖 11-21-5 地上 10 層平面圖(變更後)..... 11-53
圖 11-21-6 地上 11 層平面圖(變更後)..... 11-54
圖 11-21-7 地上 12 層平面圖(變更後)..... 11-55
圖 11-21-8 地上 13 層平面圖(變更後)..... 11-56
圖 11-21-9 地上 14 層平面圖(變更後)..... 11-57
圖 11-21-10 地上 15 層平面圖(變更後)..... 11-58
圖 11-21-11 地上 16 層平面圖(變更後)..... 11-59
圖 11-21-12 地上 17 層平面圖(變更後)..... 11-60
圖 11-21-13 地上 18 層平面圖(變更後)..... 11-61
圖 11-21-14 地上 19 層平面圖(變更後)..... 11-62
圖 11-21-15 地上 20 層平面圖(變更後)..... 11-63
圖 11-21-16 地上 21 層平面圖(變更後)..... 11-64
圖 11-21-17 地上 22 層平面圖(變更後)..... 11-65
圖 11-21-18 地上 23 層平面圖(變更後)..... 11-66
圖 11-21-19 地上 24 層平面圖(變更後)..... 11-67
圖 11-22 地上 6~24 層面積計算圖 11-68
圖 11-22-1 地上 6~14 層面積計算圖(變更後)..... 11-69
圖 11-22-2 地上 15~24 層面積計算圖(變更後)..... 11-71
圖 11-23 地上 25 層平面圖 11-72
圖 11-23-1 地上 25 層平面圖(變更後)..... 11-73
圖 11-24 地上 26~28 層平面圖 11-74
圖 11-24-1 地上 26 層平面圖(變更後)..... 11-75
圖 11-24-2 地上 27 層平面圖(變更後)..... 11-76
圖 11-24-3 地上 28 層平面圖(變更後)..... 11-77
圖 11-25 地上 25~28 層面積計算圖 11-78
圖 11-25-1 地上 25 層面積計算圖(變更後)..... 11-79
圖 11-25-2 地上 26~28 層面積計算圖(變更後)..... 11-81
圖 11-26 A、C 棟 29 層、B 棟屋突 1 層平面圖..... 11-82
圖 11-26-1 A、C 棟 29 層、B 棟屋突 1 層平面圖(變更後)..... 11-83
圖 11-27 A、C 棟 29 層面積計算圖 11-84
圖 11-27-1 A、C 棟 29 層面積計算圖(變更後) 11-85
圖 11-28 A、C 棟屋突 1 層、B 棟屋突 2 層平面圖..... 11-86
圖 11-28-1 A、C 棟屋突 1 層、B 棟屋突 2 層平面圖(變更後)..... 11-87
圖 11-29 A、C 棟屋突 2 層、B 棟屋突 3 層平面圖..... 11-88
圖 11-29-1 A、C 棟屋突 2 層、B 棟屋突 3 層平面圖(變更後)..... 11-89
圖 11-30 A、C 棟屋突 3 層、B 棟屋突頂板平面圖 11-90
圖 11-30-1 A、C 棟屋突 3 層、B 棟屋突頂板平面圖(變更後)..... 11-91
圖 11-31 西南向立面圖..... 11-92
圖 11-31-1 西南向立面圖(變更後)..... 11-93
圖 11-32 西北向立面圖..... 11-94
圖 11-32-1 西北向立面圖(變更後)..... 11-95
圖 11-33 東南向立面圖..... 11-94

圖 11-33-1 東南向立面圖(變更後) 11-95
圖 11-34 東北向立面圖 11-96
圖 11-34-1 東北向立面圖(變更後) 11-97
圖 11-35 橫向剖面圖 11-98
圖 11-35-1 橫向剖面圖(變更後) 11-99
圖 11-36 縱向剖面圖 11-100
圖 11-36-1 縱向剖面圖(變更後) 11-101
圖 11-37 高層建築物檢討圖 11-102
圖 11-38 防災計畫圖 11-104
圖 11-39 消防救災剖面示意圖 11-105
圖 11-40 消防救災平面圖 11-106
圖 11-41 緊急避難及災後安置收容場所位置分布圖 11-107
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 12-4-1 全區配置意象說明圖(變更後) 12-5
圖 12-5 量體配置計畫圖 12-6
圖 12-5-1 量體配置計畫圖(變更後) 12-7
圖 12-6 視覺景觀模擬圖 12-8
圖 12-6-1 視覺景觀模擬圖(變更後) 12-9
圖 12-7 屋脊裝飾物設置說明 12-10
圖 12-7-1 屋脊裝飾物設置說明(變更後) 12-11
圖 12-8 建築物外牆材質及色彩計畫 12-12
圖 12-8-1 建築物外牆材質及色彩計畫(變更後) 12-13
圖 12-9 日夜間透視圖 12-14
圖 12-9-1 日夜間透視圖(變更後) 12-15
圖 12-10 人車動線設計圖 12-16
圖 12-10-1 人車動線設計圖(變更後) 12-17
圖 12-11 自行車動線設計圖 12-18
圖 12-11-1 自行車動線設計圖(變更後) 12-19
圖 12-12 出入口動線規劃圖 12-20
圖 12-12-1 出入口動線規劃圖(變更後) 12-21
圖 12-13 景觀平面配置圖 12-24
圖 12-13-1 景觀平面配置圖(變更後) 12-25
圖 12-14 景觀剖面圖(1) 12-26
圖 12-15 景觀剖面圖(2) 12-27
圖 12-16 景觀剖面圖(3) 12-28
圖 12-17 景觀剖面圖(4) 12-29
圖 12-18 喬木植栽、透水鋪面剖面圖 12-30
圖 12-19 喬木植栽種類圖 12-32
圖 12-19-1 喬木植栽種類圖(變更後) 12-33
圖 12-20 綠覆率面積檢討圖 12-34
圖 12-20-1 綠覆率面積檢討圖(變更後) 12-35
圖 12-21 綠化率面積檢討圖 12-36
圖 12-21-1 綠化率面積檢討圖(變更後) 12-37
圖 12-22 不可綠化面積檢討圖 12-38
圖 12-22-1 不可綠化面積檢討圖(變更後) 12-39
圖 12-23 屋突一層綠化面積檢討圖 12-40
圖 12-23-1 屋突一層綠化面積檢討圖(變更後) 12-41
圖 12-24 鋪面配置計畫圖 12-42
圖 12-24-1 鋪面配置計畫圖(變更後) 12-43
圖 12-25 景觀夜間照明示意圖 12-44
圖 12-25-1 景觀夜間照明示意圖(變更後) 12-45
圖 12-26 透水面積檢討圖 12-46
圖 12-26-1 透水面積檢討圖(變更後) 12-47
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.....5-3
表 5-1-1 更新單元土地權屬清冊(變更後).....5-4
表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊.....5-32
表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....5-37
表 5-3-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....5-38
表 5-5 更新單元內土地使用現況表.....5-45
表 5-5-1 更新單元內土地使用現況表(變更後).....5-46
表 5-6 更新單元內合法建築物現況綜理表.....5-47
表 5-7 更新單元內其他土地改良物現況綜理表.....5-48
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.....5-50
表 5-9 更新單元 1000 公尺範圍內公共設施統計表.....5-59
表 5-10 基地周邊主、次要道路幾何特性一覽表.....5-61
表 5-11 基地周邊公車站位路線資訊表.....5-61
表 5-12 公車路線起訖及班距資訊表.....5-61
表 5-13 基地周邊路外停車場資訊表.....5-62
表 5-14 更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....5-65
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.....6-2
表 6-3-1 更新單元內土地使用分區面積統計表(變更後).....6-3
表 7-1 更新單元重建區段對照表.....7-1
表 7-1-1 更新單元重建區段對照表(變更後).....7-2
表 7-2 協助開闢計畫道路土地清冊.....7-3
表 7-2-1 協助開闢計畫道路土地清冊(變更後).....7-4
表 10-1 捐贈公益設施容積獎勵計算表.....10-1
表 10-1-1 捐贈公益設施容積獎勵計算表.....10-2
表 10-2 計畫道路公告現值計算表.....10-7
表 10-2-1 計畫道路公告現值計算表.....10-8
表 10-3 協助開闢公共設施容積獎勵計算表.....10-10
表 10-3-1 協助開闢公共設施容積獎勵計算表.....10-11
表 10-4 夜間照明申請容積獎勵計算表.....10-13
表 10-4-1 夜間照明申請容積獎勵計算表.....10-14
表 10-5 基地照明設備價格表.....10-13
表 10-5-1 基地照明設備價格表.....10-14
表 10-6 租占戶面積統計表.....10-21
表 10-6-1 租占戶面積統計表.....10-22
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..10-23
表 10-7-1 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10-24
表 11-1 更新後計畫使用強度及面積檢討表.....11-8
表 11-1-1 更新後計畫使用強度及面積檢討表(變更後).....11-9
表 11-2 建築面積檢討表.....11-12
表 11-2-1 建築面積檢討表(變更後).....11-13
表 11-3 都市計畫消防救災動線暨空間核定表.....11-91
表 14-1 合法建物拆遷補償費用明細表.....14-5
表 14-2 合法建築物拆遷安置費用明細表.....14-7
表 14-2-1 合法建築物拆遷安置費用明細表.....14-8
表 14-3 其他土地改良物拆遷補償費用明細表表.....14-10
表 14-4 更新費用單價計算表.....14-19
表 14-4-1 更新費用單價計算表(變更後).....14-20
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.....14-19
表 14-6 占有他人土地之舊違章建築戶價值明細表.....14-21
表 14-6-1 占有他人土地之舊違章建築戶價值明細表.....14-22
表 15-1 都市更新事業實施總成本表.....15-1
表 15-1-1 都市更新事業實施總成本表(變更後).....15-2
表 15-2 建築規劃設計費表.....15-3
表 15-3 營建費用表.....15-3
表 15-3-1 營建費用表.....15-4
表 15-4 拆除更新前原建築物所需繳納空污費表.....15-5
表 15-4-1 拆除更新前原建築物所需繳納空污費表.....15-6
表 15-5 興建建築物所需繳納空污費表.....15-5
表 15-5-1 興建建築物所需繳納空污費表.....15-6
表 15-6 公寓大廈公共基金表.....15-5
表 15-6-1 公寓大廈公共基金表.....15-6
表 15-7 更新單元內土地公告現值表.....15-8
表 15-8 更新單元內住宅區土地公告現值表.....15-17
表 15-9 更新後總銷金額估算表.....15-23
表 15-9-1 更新後總銷金額估算表.....15-24

表 15-10 現金流量表.....15-25
表 15-10-1 現金流量表(變更後) 15-26
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
表 17-1-1 預估實施進度表 17-3

變更都市更新事業計畫申請書

■ 案　名：

「變更新北市永和區保福段 661 地號等 247 筆(原 208 筆)土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

擬申請更新單元位於新北市永和區環河西路二段、新生路 160 巷、新生路 215 巷、保生路及永平路所圍之範圍，包括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、790-1、791、792、792-1、793、793-1、794、795、796、796-1、797、797-1、798、799、800、800-1、801、801-1、802、803、804、804-1、805、805-1、806、807、808、808-1、809、809-1、810、811、812、812-1、813、813-1、814、815、815-1、816、817、817-1、818、818-1、819、820、821、821-1、822、822-1、823、824、825、825-1、826、826-1、827、828、829、829-1、830、830-1、831、832、832-1、833、833-1、834、835、836、836-1、837、837-1、838、839、840、840-1、841、841-1、842、843、844、844-1、845、845-1、846、847、848、848-1、849、849-1、850、851、851-1、852(部份)、852-1(部份)、853-1(部份)、853-2、888、888-1、889、890、891、891-1、892、892-1、893、893-1、894、894-1、895、895-1、896、896-1、898(部份)、1460、1460-1 地號等 247 筆土地，土地面積總計 10,374.23 ㎡。

■ 使用分區：

更新單元土地使用分區包含住宅區及計畫道路(永平路)。

■ 申請理由及依據：

本案業經新北市政府民國 104 年 2 月 5 日新北府城更字第 1043430620 號函准予核定實施在案，並自民國 104 年 2 月 24 日起發布實施。本變更案申請辦理變更項目包括：現況分析（計畫道路地籍分割調整、土地權屬更新）、重建區段之土地使用計畫（含建築配置、設計圖說）、更新實施進度調整，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變更。

■ 申請事項：

申請變更都市更新事業計畫核准，以利後續都市更新事業之進行。

申 請 人：開晟建設股份有限公司
統一編號：86690546
代 表 人：鄭阿明
聯絡地址：23443 新北市永和區中山路 1 段 188 號 3 樓
聯絡電話：（02）2920-7787

切　　結　　書

一、立切結書人 開晟建設股份有限公司 ，茲切結所檢附「變更新北市永和區保福段 661 地號等 247 筆(原 208 筆)土地都市更新案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 開晟建設股份有限公司 自行負擔，與　貴府無關。

二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由　貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

立切結書人：開晟建設股份有限公司

統一編號：86690546

代 表 人：鄭阿明

聯絡地址：23443 新北市永和區中山路 1 段 188 號 3 樓

聯絡電話：（02）2920-7787

中　華　民　國　107　年　11　月　9　日

委　　託　　書

茲委託 衡邦工程顧問股份有限公司、陳廷杰建築師事務所 全權代表本公司辦理「變更新北市永和區保福段 661 地號等 247 筆(原 208 筆)土地都市更新案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委託人：開晟建設股份有限公司
代 表 人：鄭阿明
聯絡地址：23443 新北市永和區中山路 1 段 188 號 3 樓
聯絡電話：(02) 2920-7787
統一編號：86690546

受託單位：衡邦工程顧問股份有限公司
代 表 人：王聖慈
聯絡地址：23444 新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1
聯絡電話：(02) 8923-6526
統一編號：23900284

受託單位：陳廷杰建築師事務所
代 表 人：陳廷杰
聯絡地址：10483 台北市中山區松江路 309 號 3 樓
聯絡電話：(02) 2507-9998
統一編號：21598264

中　華　民　國　107　年　11　月　9　日

變更前

新北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)	請勾選送審類別 □A:公開展覽 □B:委員會審 ■C:核定
案名	**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**	
基地地號	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。	

土地使用及環境設計資料	基地使用分區	住宅區、道路用地	法定建蔽率	50%	法定汽車停車位	508輛	更新前後戶數(前/後)	更新前180戶/更新後703戶
	基地面積	住宅區 9,189.63㎡	實設建蔽率	37.16%	實設汽車停車位	724輛	安置戶數(合法/違章)	0戶/48戶
		道路用地 1,184.60㎡						
	總樓地板面積	110,496.23㎡	法定容積率	663.29%	法定機車停車位	703輛	提供公益設施種類、樓層	社區活動中心
	工業使用容積	0㎡	實設容積率	663.28%	實設機車停車位	708輛	面積	674.18㎡
	住宅使用容積	60,012.97㎡	住宅單元	687單元	法定裝卸停車位	0輛	開闢公共設施情形	永平路變更為15M計畫道路用地(本更新單元配合留設7.5M寬計畫道路)
	商業使用容積	940.63㎡	商業單元	15單元	實設裝卸停車位	0輛	面積	1,184.60㎡
	其它使用容積	0㎡	其他單元	1單元	地下層樓板面積	32,620.98㎡	留設人行步道情形	沿建築線退縮六米以上作為人行步道
	各樓層使用概況	地下層	停車空間兼防空避難室		地下開挖規模	59.26%	面積	3,947.06㎡
		地面層與低層部	門廳、店鋪、防災中心、公益設施空間、管委會空間				其他	
		標準層	集合住宅、中繼消防水箱		最大樓層數	29層		
		頂層部	樓電梯間、梯廳、水箱、機械室		建築物高度 屋頂突出物高度	99.6M 9M		

適用獎勵類型及獎勵面積額度	新北市都市更新容積獎勵核算基準	第二點捐贈公益設施	1,260.05㎡	第十點安置獎勵	592.38㎡	△F=19,600.29㎡	適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	0㎡
		第三點協助開闢公設	403.43㎡						獎勵樓地板面積	0㎡
		第五點建築設計	1,179.65㎡					土地使用分區管制要點	都市防災獎勵面積	1,378.44㎡
		第六點退縮人行步道	7,894.12㎡						降低開挖率獎勵面積	1,654.13㎡
		第七點綠建築	1,654.13㎡					其他 區內容積移轉	獎勵樓地板面積	㎡
		第八點時程獎勵	2,481.20㎡					其他 區外容積移轉	獎勵樓地板面積	10,751.86㎡
		第九點規模獎勵	4,135.33㎡					合計	-	0㎡

申請資料	實施者	開晟建設股份有限公司	電話	(02)2920-7787	
	地址	新北市永和區中山路1段188號3樓	傳真	(02)2921-9676	
	建築設計	陳廷杰建築師事務所	電話	(02)2705-0099	
	地址	台北市大安區信義路四段55號7樓	傳真	(02)2705-8399	

辦理過程	過程	日期	發文文號	備註	過程	日期	發文文號	備註
1	自辦事業計畫暨權利變換公聽會	102.04.26	開晟永和大陳更字第1020412001號		9			
2	申請事業計畫暨權利變換報核	102.06.27	開晟永和大陳更字第1020627002號		10			
3	公開展覽期間	102.8.12-102.09.11	北府城更字第1020005896號		11			
4	公辦事業計畫公聽(暨聽證)會	102.08.23	新北更事字第1020006269號		12			
5	第一次專案小組審議委員會	102.09.12	北城更事字第1020007139號		13			
6	第二次專案小組審議委員會	102.10.21	北城更事字第1020008749號		14			
7	都市更新審議委員會(28次)	102.11.26	北府城更字第1020009260號		15			
8	都市更新審議委員會(29次)	102.12.31	北府城更字第1020010501號		16			

填表人(申請單位)：開晟建設股份有限公司　　蓋章處：　　填表日期：103年12月31日

變更後

新北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)	法令適用日	102 年 6 月 27 日	請勾選送審類別 □A:公開展覽 □B:委員會審 ■C:核定

案名 **變更新北市永和區保福段 661 地號等 247 筆(原 208 筆)土地都市更新事業計畫案**

基地地號 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、790-1、791、792、792-1、793、793-1、794、795、796、796-1、797、797-1、798、799、800、800-1、801、801-1、802、803、804、804-1、805、805-1、806、807、808、808-1、809、809-1、810、811、812、812-1、813、813-1、814、815、815-1、816、817、817-1、818、818-1、819、820、821、821-1、822、822-1、823、824、825、825-1、826、826-1、827、828、829、829-1、830、830-1、831、832、832-1、833、833-1、834、835、836、836-1、837、837-1、838、839、840、840-1、841、841-1、842、843、844、844-1、845、845-1、846、847、848、848-1、849、849-1、850、851、851-1、852(部份)、852-1(部份)、853-1(部份)、853-2、888、888-1、889、890、891、891-1、892、892-1、893、893-1、894、894-1、895、895-1、896、896-1、898(部份)、1460、1460-1 地號等 247 筆土地。

土地使用及環境設計資料

基地使用分區	住宅區、道路用地	法定建蔽率	50%	法定汽車停車位	508 輛	更新前後戶數(前/後)	更新前 180 戶/更新後 703 戶
基地面積	住宅區 9,193.13 ㎡ 道路用地 1,181.10 ㎡	實設建蔽率	37.16%	實設汽車停車位	724 輛	安置戶數(合法/違章)	44 戶/48 戶
總樓地板面積	110,496.23 ㎡	法定容積率	663.29%	法定機車停車位	703 輛	提供公益設施種類、樓層	市民活動中心
工業使用容積	0 ㎡	實設容積率	663.28%	實設機車停車位	708 輛	面積	674.18 ㎡
住宅使用容積	60,014.46 ㎡	住宅單元	687 單元	法定裝卸停車位	0 輛	開闢公共設施情形	永平路變更為 15M 計畫道路用地(本更新單元配合留設 7.5M 寬計畫道路)
商業使用容積	938.97 ㎡	商業單元	15 單元	實設裝卸停車位	0 輛	面積	1,181.10 ㎡
其它使用容積	0 ㎡	其他單元	1 單元	地下層樓板面積 地下開挖規模	32,620.98 ㎡ 59.26%	留設人行步道情形	沿建築線退縮六米以上作為人行步道
各樓層使用概況 地下層	停車空間兼防空避難室					面積	3,947.06 ㎡
地面層與低層部	門廳、店鋪、防災中心、公益設施空間、管委會空間					其他	
標準層	集合住宅、中繼消防水箱			最大樓層數 建築物高度 屋頂突出物高度	29 層 99.6M 9M	更新後建物結構	鋼骨鋼筋混凝土
頂層部	樓電梯間、梯廳、水箱、機械室						

適用獎勵類型及獎勵面積額度

新北市都市更新容積獎勵核算基準				
第二點捐贈公益設施	1,259.08 ㎡	第十點安置獎勵	592.38 ㎡	△F=19,599.14 ㎡
第三點協助開闢公設	413.10 ㎡			
第五點建築設計	1,167.29 ㎡			
第六點退縮人行步道	7,894.12 ㎡			
第七點綠建築	1,654.13 ㎡			
第八點時程獎勵	2,482.14 ㎡			
第九點規模獎勵	4,136.90 ㎡			

適用獎勵類型及獎勵面積額度				
綜合設計放寬規定			開放空間有效面積	0 ㎡
			獎勵樓地板面積	0 ㎡
土地使用分區管制要點			都市防災獎勵面積	1,378.96 ㎡
			降低開挖率獎勵面積	1,654.76 ㎡
其他	區內容積移轉		獎勵樓地板面積	㎡
	區外容積移轉		獎勵樓地板面積	10,751.86 ㎡
合計			-	0 ㎡

申請資料

實施者	開晟建設股份有限公司	電話	(02)2920-7787
地址	新北市永和區中山路 1 段 188 號 3 樓	傳真	(02)2921-9676
建築設計	陳廷杰建築師事務所	電話	(02)2705-0099
地址	台北市大安區信義路四段 55 號 7 樓	傳真	(02)2705-8399

辦理過程

	過程	日期	發文文號	備註		過程	日期	發文文號	備註
1	自辦事業計畫暨權利變換公聽會	102.04.26	開晟永和大陳更字第 1020412001 號		9	事業計畫暨權利變換計畫公告實施	104.02.24	新北府城更字第 1043430620 號	
2	申請事業計畫暨權利變換報核	102.06.27	開晟永和大陳更字第 1020627002 號		10	自辦變更事業暨權利變換計畫公聽會	107.10.09	開晟永和大陳更字第 1070928001 號	
3	公開展覽期間	102.8.12-102.09.11	北府城更字第 1020005896 號		11	申請變更事業計畫暨權利變換報核	107.11.30	開晟永和大陳更字第 107113001 號	
4	公辦事業計畫公聽(暨聽證)會	102.08.23	新北更事字第 1020006269 號		12	公開展覽期間(變更)	107.12.21 起 30 日	新北府城更字第 1073541076 號	
5	第一次專案小組審議委員會	102.09.12	北城更事字第 1020007139 號		13	公辦事業計畫公聽會	108.01.03	新北更事字第 1073541644 號	
6	第二次專案小組審議委員會	102.10.21	北城更事字第 1020008749 號		14	第一次專案小組	108.01.30	新北府城更字第 1084210688 號	
7	都市更新審議委員會(28 次)	102.11.26	北府城更字第 1020009260 號		15	聽證會	108.08.06	新北府城更字第 10842164191 號	
8	都市更新審議委員會(29 次)	102.12.31	北府城更字第 1020010501 號		16	都市更新及爭議處理審議會(第 1 次)	108.08.30	新北府城更字第 1084218006 號	

填表人(申請單位)：開晟建設股份有限公司　蓋章處：　填表日期：108 年 8 月 13 日

「變更新北市永和區保福段 661 地號等 247 筆(原 208 筆)土地都市更新事業計畫案」變更內容對照表

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		變更前	**變更後**		
壹、辦理緣起與法令依據	1.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」	配合地籍分割致土地筆數調整，本案案名為「變更新北市永和區保福段 661 地號等 247 筆(原 208 筆)土地都市更新事業計畫案」	配合地籍分割致土地筆數調整案名	1-3
貳、計畫地區範圍	1.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	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、790-1、791、792、792-1、793、793-1、794、795、796、796-1、797、797-1、798、799、800、800-1、801、801-1、802、803、804、804-1、805、805-1、806、807、808、808-1、809、809-1、810、811、812、812-1、813、813-1、814、815、815-1、816、817、817-1、818、818-1、819、820、821、821-1、822、822-1、823、824、825、825-1、826、826-1、827、828、829、829-1、830、830-1、831、832、832-1、833、833-1、834、835、836、836-1、837、837-1、838、839、840、840-1、841、841-1、842、843、844、844-1、845、845-1、846、847、848、848-1、849、849-1、850、851、851-1、852(部份)、852-1(部份)、853-1(部份)、853-2、888、888-1、889、890、891、891-1、892、892-1、893、893-1、894、894-1、895、895-1、896、896-1、898(部份)、1460、1460-1 地號等 247 筆土地，因部分地號涉及兩種土地使用分區，故依據地政單位實際登記之地號及面積，本更新單元範圍共新增 39 筆地號	配合地籍分割致土地筆數變更	2-2
	2.更新單元地籍套繪示意圖	原核定內容	更新地籍圖面	配合地籍分割致土地筆數變更	2-5~2-10
伍、現況分析	1.土地及建築物權屬	原核定內容	配合地籍分割調整地號及面積	配合地籍分割致土地筆數及面積變更	5-2
	2.更新單元土地權屬清冊	原核定內容	配合地籍分割調整地號及面積	配合地籍分割致土地筆數及面積變更	5-2~5-26
	3.公、私有土地分布狀況	原核定內容	配合地籍分割調整地號及面積	配合地籍分割致土地筆數及面積變更	5-34
	4.土地使用及建築物現況	原核定內容	配合地籍分割調整地號及面積	配合地籍分割致土地筆數及面積變更	5-42

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		變更前	**變更後**		
	6.更新單元內土地使用現況表	原核定內容	配合地籍分割調整地號及面積	配合地籍分割致土地筆數及面積變更	5-42
陸、細部計畫及其圖說	1.土地使用說明	調整前住宅區面積為 9,189.63 ㎡，道路用地為 1,184.60 ㎡，建築面積為 4,594.81 ㎡，法定容積為 27,568.89 ㎡	1. 配合地籍分割調整地號及面積 2. 調整後住宅區面積為 9,193.13 ㎡，道路用地為 1,181.103 ㎡，建築面積為 4,596.57 ㎡，法定容積為 27,579.39 ㎡	配合地籍分割致土地筆數及面積變更	6-3
	2.更新單元土地使用分區區位圖	原核定內容	配合地籍分割調整地籍底圖。	配合地籍分割致地籍線變更	6-7
柒、處理方式及其區段劃分	1.處理方式及其區段劃分說明	原核定內容	配合地籍分割調整地號及面積	配合地籍分割致土地筆數及面積變更	7-2
	2.更新單元重建區段對照表	原核定內容	配合地籍分割調整地號及面積	配合地籍分割致土地筆數及面積變更	7-2
	3.協助開闢計畫道路土地清冊	原核定內容	配合地籍分割調整地號及面積	配合地籍分割致土地筆數及面積變更	7-4
	4.更新單元區段劃分圖	原核定內容	配合地籍分割調整分布狀況	配合地籍分割致地籍線變更	7-8
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	1.興修或改善計畫	原核定內容	配合地籍分割調整地號及面積	配合地籍分割致土地筆數及面積變更	8-2
	2.規劃設計	1,184.6×4,500＝5,330,700(元)	配合地籍分割調整面積後調整開闢經費為 1,181.103×4,500＝5,314,964(元)	配合地籍分割致土地筆數及面積變更	8-2
	3.區內公共設施位置及範圍圖	原核定內容	配合地籍分割調整分布狀況	配合地籍分割致地籍線變更	8-4
拾、申請獎勵項目及額度	章節說明	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」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：	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」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，本案因辦理地籍分割致住宅區及道路用地面積異動，獎勵容積增加，為維持案件之穩定性，仍維持原核定之總容積，獎勵相關保證金亦維持原核定之數額。	本案因辦理地籍分割致住宅區及道路用地面積異動，獎勵容積增加，為維持案件之穩定性，仍維持原核定之總容積，相關保證金因無涉及獎勵容積調整，亦維持原核定之數額。	10-2
	1.申請都市更新建築獎勵容積說明	基準容積＝9,189.63×300%＝27,568.89 ㎡ (本案實測計畫道路面積經都市計畫審查程序調整截角後，面積為 1,184.6 ㎡，故住宅區總面積為 9,189.63 ㎡)	基準容積＝9,193.13×300%＝27,579.39 ㎡ (本案實測計畫道路面積經都市計畫審查程序調整截角後，面積為 1,181.103 ㎡，故住宅區總面積為 9,193.13 ㎡)	配合地籍分割致土地筆數及面積變更	10-2
	2.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	獎勵計算:1,260.05 ㎡	獎勵計算:1,259.08 ㎡	配合土地成本及興建成本調整	10-2

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		變更前	**變更後**		
	3.地上 1 層公益設施位置圖	原核定版建築內容	1. 部分裝飾柱、防火門、排煙窗取消。 2. 變更外牆位置。 3. 裝飾柱寬深度調整。 4. 增設廁所、管理員室、隔間、防火門、管道間、門窗、捲門。 5. 防火門、管道間位置及尺寸、門窗型式、門尺寸調整。 6. 補繪滲透側溝、防洪閘門。 7.樓地板面積減少 20.51 ㎡，容積樓地板面積增加 144.41 ㎡。陽台面積增加 5.38 ㎡。	配合平面圖調整更換底圖	10-4
	4.地上 2 層公益設施位置圖	原核定版建築內容	1.裝飾柱依例面調整，計算式修正。 2.部分裝飾柱、隔間牆取消。 3.防火門尺寸及位置、空間名稱、隔間調整。 4.上方過梁計入樓地板面積。 5.增設遮陽板位置及計算式。 6.部分陽台取消。 7.樓地板面積增加 12.2 ㎡，容積樓地板面積增加 4.12 ㎡，陽台面積減少 6.24 ㎡。	配合平面圖調整更換底圖	10-6
	5.依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第三點規定:協助開闢計畫道路	原核定內容	配合地籍分割調整地號及面積	配合地籍分割致土地筆數及面積變更	10-8
	6.計畫道路公告現值計算表	原核定內容	配合地籍分割調整地號及面積	配合地籍分割致土地筆數及面積變更	10-8
	7.協助開闢公共設施容積獎勵計算表	獎勵計算結果為 424.00 ㎡	配合地籍分割調整地號及面積，獎勵計算結果為 413.10 ㎡	配合地籍分割致土地筆數及面積變更	10-9
	8.依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第五點規定:建蔽率	本項申請獎勵為法定容積之 3%，計 827.06 ㎡	本項申請獎勵為法定容積之 3%，計 827.38 ㎡ (27,579.39 ㎡×3%)。	配合地籍分割致土地筆數及面積變更	10-10
	9.A3 夜間照明	夜間照明費用為 6,630,750 元，經計算獎勵為 99.81 ㎡	夜間照明費用為 6,764,838 元，經計算獎勵為 101.75 ㎡	變更外牆設計	10-14
	10.基地照明設備價格表	夜間照明費用為 6,630,750 元	夜間照明費用為 6,764,838 元	變更外牆設計	10-14
	11.夜間照明三時段模擬示意圖	原核定內容	變更圖面	變更外牆設計	10-16
	12.A7 留設基地內通路	佔基準容積比：(252.92÷27,568.89) ×100%＝0.92%	佔基準容積比：(238.16÷27,579.39) ×100%＝0.86%	配合地籍分割致土地筆數及面積變更，變更基準容積	10-18
	13.依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第六點規定:退縮人行步道	本項申請獎勵占法定容積比例＝7,894.12÷27,568.89＝28.63%	本項申請獎勵占法定容積比例＝7,894.12÷27,579.39＝28.62%	配合地籍分割致土地筆數及面積變更，變更基準容積計算比例	10-18

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		變更前	**變更後**		
	14.依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第七點規定:綠建築	1. 本項申請獎勵為法定容積之 6%，計 1,654.13 ㎡ 2. 保證金（1,654.13 ㎡×14,460 元/㎡×5＝119,593,599 元）。 3. 配合提列綠建築管理維護費用＝綠建築保證金 5%＝119,593,599×5%＝5,979,680	因本案因辦理地籍分割致住宅區及道路用地面積異動，基準容積增加，為維持案件之穩定性，依本案第一次都市更新專案小組都市更新專案小組會議記錄捌、委員意見一（二)2.點，仍維持原核定之總容積(原核定法定容積 27,568.89x6%＝1,654.13 ㎡)	配合地籍分割致土地筆數及面積變更，變更基準容積計算比例及保證金計算，為維持案件之穩定性，仍維持原核定之總容積，獎勵相關保證金及管理維護費用亦維持原核定之數額。。	10-18
	15.依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第八點規定:時程獎勵	申請獎勵占法定容積 ＝27,568.89×9% ＝2,481.20 ㎡	申請獎勵占法定容積 ＝27,579.39×9% ＝2,482.14 ㎡	配合地籍分割致土地筆數及面積變更，變更基準容積計算比例	10-18
	16.依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第九點規定:規模獎勵	獎勵容積＝15%×27,568.89＝4,135.33(㎡)	獎勵容積＝15%×27,579.39 ＝4,136.90(㎡)	配合地籍分割致土地筆數及面積變更，變更基準容積計算比例	10-18
	17.依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點規定：占有他人舊違章	本項申請獎勵面積占法定容積比例 ＝592.38÷27,568.89＝2.15%	本項申請獎勵面積占法定容積比例 ＝592.38÷27,579.39＝2.15%	配合地籍分割致土地筆數及面積變更，變更基準容積計算比例	10-22
	18.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	1. 基準容積:27,568.89 ㎡ 2. 公益設施獎勵:1,260.05 ㎡ 3. 協助開闢獎勵:403.43 ㎡ 4. A1：設計建蔽率:827.06 ㎡ 5. A3：夜間照明:99.67 ㎡ 6. 基地配置自建築線起退縮建築者:28.63% 7. 綠建築設計獎勵:1,654.13 ㎡ 8. 更新地區時程獎勵:2,482.20 ㎡ 9. 更新單元規模獎勵:4,135.33 ㎡ 10. 都市更新獎勵總計:19,600.29 ㎡(71.10%) 11. 都市更新允建總容積:47,169.18 ㎡ (171.10%) 12. 容積移轉:10,751.86 ㎡ 13. 都市防災:1,378.44 ㎡ 14. 基地保水:1,654.13 ㎡	1. 基準容積:27,579.39 ㎡ 2. 公益設施獎勵:1,259.08 ㎡ 3. 協助開闢獎勵:413.10 ㎡ 4. A1：設計建蔽率:827.38 ㎡ 5. A3：夜間照明:101.75 ㎡ 6. 基地配置自建築線起退縮建築者:28.62% 7. 更新地區時程獎勵:2,482.14 ㎡ 8. 更新單元規模獎勵:4,136.90 ㎡ 9. 都市更新獎勵總計:19,599.14 ㎡(71.06%) 10. 容積移轉:10,755.95 ㎡ 11. 都市防災:1,378.96 ㎡ 12. 基地保水:1,654.76 ㎡ 13. 總申請容積獎勵值:33,384.72 ㎡(121.05%) 14. 申請容積獎勵後總容積:60,964.11(221.05%)	配合地籍分割致土地筆數及面積變更，變更基準容積計算比例	10-24
	19.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 10,751.86 ㎡容積於本案，占法定容積(27,568.89 ㎡)之 39%。	購買公共設施保留地以區外容積移轉方式，預計移轉 10,751.86 ㎡容積於本案**(依新北市政府 105 年 1 月 18 日新北城開字第 1042523713 號函准予容積移轉在案，得移入容積為 10,751.86 ㎡)**，占法定容積(**27,579.39** ㎡)之 **38.99**%。	配合地籍分割致土地筆數及面積變更，變更基準容積計算比例	10-26
	20.提升都市防災性能	申請法定容積 5%之獎勵，計 1,378.44 ㎡。 【27,568.89 ㎡×5%＝1,378.44 ㎡】	申請法定容積 5%之獎勵，計 1,378.96 ㎡。 【27,579.39 ㎡×5%＝1,378.96 ㎡】	配合地籍分割致土地筆數及面積變更，變更基準容積計算比例	10-26
	21.提升都市保水性能減少開挖率	申請獎勵為法定容積之 6%，計 1,654.13 ㎡。 【27,568.89 ㎡×6%＝1,654.13 ㎡】	申請獎勵為法定容積之 6%，計 1,654.76 ㎡。 【27,579.39 ㎡×6%＝1,654.76 ㎡】	配合地籍分割致土地筆數及面積變更，變更基準容積計算比例	10-26

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		變更前	**變更後**		
	22.容積額度說明	1. 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 10,751.86 ㎡於本案，占法定容積(27,568.89 ㎡)之 39%；管制要點容積獎勵為提升都市防災（第 14 點）之 1,378.44 ㎡（5%）以及提升都市保水性能減少開挖率（第 16 點）之 1,654.13 ㎡（6%）。總面積為 13,784.44 ㎡，佔法定容積 50% 2. 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 13,784.43 ㎡(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 13,784.43 ㎡（50%）	1. 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 10,751.86 ㎡於本案，占法定容積(**27,579.39** ㎡)之 **38.99**%；管制要點容積獎勵為提升都市防災（第 14 點）之 **1,378.96** ㎡（5%）以及提升都市保水性能減少開挖率（第 16 點）之 **1,654.76** ㎡（6%）。總面積為 **13,785.58** ㎡，佔法定容積 **49.99**%。 2. 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 **13,785.58** ㎡(**49.99%**)，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 **13,789.69** ㎡（50%）	配合地籍分割致土地筆數及面積變更，變更基準容積計算比例	10-26
拾壹、重建區段之土地使用計畫	1.更新後計畫使用強度及面積檢討表	1. 更新後容積樓地板面積 60,953.60 ㎡	1. 更新後容積樓地板面積 60,953.58 ㎡	誤植修正 配合建築面積表修正	11-9
	（一）基地配置計畫	本計畫建築量體設計為 3 幢 4 棟	本計畫建築量體設計為 2 幢 3 棟(106 年 5 月 15 日北工建字第 1060640527 號新北市政府工務局建照執照設計變更通知書登載)	依 106 年 5 月 15 日北工建字第 1060640527 號新北市政府工務局建照執照設計變更通知書登載	11-9
	2.建築面積檢討表	1. 1F、1F 夾層、2F、3F、25F 樓地板面積分別為 2,975.51 ㎡、236.27 ㎡、2,801.86 ㎡、2,647.85 ㎡、2,493.70 ㎡。 2. 1F、1F 夾層、2F、3F、25F 容積樓地板面積分別為 1,453.54 ㎡、236.27 ㎡、554.27 ㎡、2,192.91 ㎡、2,044.30 ㎡。 3. 屋突層樓地板面積為 512.29 ㎡，屋突高度均為 3m。 4. 1F 機電空間面積為 1,070.98，總機電空間為 9,314.92 ㎡。 5. 1F 陽台面積 11.5 ㎡,2F 陽台面積為 167.68，總陽台面積為 5416.99 ㎡。 6. 工程造價為 1,597,775,49 元。	1. 1F、1F 夾層、2F、3F、25F 樓地板面積分別為 2,955.0 ㎡、234.75 ㎡、2,814.06 ㎡、2,654.85 ㎡、2,505.08 ㎡。 2. 1F、1F 夾層、2F、3F、25F 容積樓地板面積分別為 1,597.95 ㎡、234.75 ㎡、568.39 ㎡、2,198.86 ㎡、2,053.97 ㎡。 3. 屋突層樓地板面積為 509.39 ㎡，屋突高度 R1F3.2M，R2~R3F 均為 2.9m。 4. 1F 機電空間面積為 908.11，總機電空間為 9,152.05 ㎡。 5. 1F 陽台面積 16.86，2F 陽台面積為 161.44，總陽台面積為 5416.13 ㎡。 6. 工程造價為 1,616,314,230 元。	1.依新北市工作手冊檢討露台上方過梁投影計入樓地板面積，修正平面圖，樓地板面積調整。 2.補排水溝長度及挖方面積，增加工程造價。	11-13
	B6~B2F 平面圖	原核定版建築內容	1. 停車位位置防火及尺寸、樓梯位置、人孔及爬梯調整。 2. 增設防火捲門、防火門、隔間牆、管道間、雨水機房。 3. 部分隔間牆取消。 4. 變更防火區劃位置，補充計算式。	1.依據防火避難審查變更防火區劃位置、防火門增加或減少。 2.水箱容量不足、調整汽車位置調整。	11-16~11-25

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		變更前	變更後		
	B1F 平面圖	原核定版建築內容	1. 機車位位置、水箱位置、垃圾處理室、樓梯位置、台電配電室、人孔及爬梯位置調整。 2. 固定設施面積調整。 3. 部分防火門取消。 4. 變更區劃範圍，補充計算式。 5. 增設防火矮牆。	1.依據防火避難審查變更防火區劃位置、防火門增加或減少。 2.調整機車位、水箱、垃圾處理室位置調整。 3.台電配電室因台電審查修正面積及位置。	11-27
	1F 平面圖	原核定版建築內容	7. 部分裝飾柱、防火門、排煙窗取消。 8. 變更外牆位置。 9. 裝飾柱寬深度調整。 10. 增設廁所、管理員室、隔間、防火門、管道間、門窗、捲門。 11. 防火門、管道間位置及尺寸、門窗型式、門尺寸調整。 12. 補繪滲透側溝、防洪閘門。 7.樓地板面積減少 20.51 ㎡，容積樓地板面積增加 144.41 ㎡。陽台面積增加 5.38 ㎡。	1.因防火避難檢討防災中心、管委會空間、高層緩衝空間面積微調。 2.因防火避難檢討增設梯廳。 3.室內高程依現況修正。	11-29
	1MF 平面圖	原核定版建築內容	1. 樓地板面積減少 1.5 ㎡。 2. 部分裝飾柱取消。 3. 依 1F 變更修正圖面。 4. 梯間隔牆、樓梯踏階調整。 5. 5.增設冷氣格柵。	1.依防火避難檢討增設防火門及面積調整。	11-33
	2F 平面圖	原核定版建築內容	1.裝飾柱依立面調整，計算式修正。 2.部分裝飾柱、隔間牆取消。 3.防火門尺寸及位置、空間名稱、隔間調整。 4.上方過梁計入樓地板面積。 5.增設遮陽板位置及計算式。 6.部分陽台取消。 7.樓地板面積增加 12.2 ㎡，容積樓地板面積增加 4.12 ㎡，陽台面積減少 6.24 ㎡。	1.立面造型變更。 2.因防火避難檢討修正防火區劃及防火門調整。 3.依新北市工作手冊檢討露台上方過梁投影計入樓地板面積，修正平面圖，樓地板面積調整。	11-35
	3F 平面圖	原核定版建築內容	1.裝飾柱寬深度調整，計算式修正。 2.陽台微調，面積不變。 3.上方過梁計入樓地板面積。 4.增設遮陽板位置及計算式。 5.部分裝飾柱取消。 6.增設陽台及冷氣格柵、開口、管道間、窗戶。 7.開口方向、門尺寸、管道間位置調整。 8.樓地板面積增加 7.0 ㎡，容積樓地板面積增加 5.95 ㎡，修正計算式。 9.陽台調整，面積不變，修正計算式。	1 立面造型變更。 2.陽台因造型微調。 3.依新北市工作手冊檢討露台上方過梁投影計入樓地板面積，修正平面圖，樓地板面積調整。	11-39
	4F 平面圖	原核定版建築內容	1.裝飾柱寬深度調整，計算式修正。 2.陽台微調，面積不變。 3.部分裝飾柱取消。 4.增設陽台及冷氣格柵、開口、管道間、窗戶。 5.管道間位置調整。	1.立面造型變更。 2.陽台因造型微調。 3.客戶隔間變更。	11-41

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		變更前	變更後		
	5F 平面圖	原核定版建築內容	1.裝飾柱寬深度調整，計算式修正。 2.陽台微調，面積不變。 3.增設遮陽板位置及計算式。 4.部分裝飾柱取消。 5.增設陽台及冷氣格柵、開口、管道間、窗戶。 6.隔間牆、管道間位置調整。 7.隔間牆取消。 8.牆及開口偏移。	1.立面造型變更。 2.陽台因造型微調。 3.客戶隔間變更。	11-43
	6~9F 平面圖	原核定版建築內容	1.裝飾柱寬深度調整，計算式修正。 2.陽台微調，面積不變。 3.增設陽台、冷氣格柵。 4.增設管道間、窗戶。 6.開口方向、門尺寸、管道間位置、隔間牆、門位置調整。 7.隔間牆取消。	1.立面造型變更。 2.陽台因造型微調。 3.客戶隔間變更。	11-49~11-52
	10~11F 平面圖	原核定版建築內容	1.裝飾柱寬深度調整，計算式修正。 2.陽台微調，面積不變。 3.增設陽台、冷氣格柵、管道間、窗戶。 4.開口方向調整。 5.門尺寸、門尺寸、管道間位置、隔間牆、門位置調整。 6.隔間牆取消。 7.增設遮陽板位置及計算式。	1.立面造型變更。 2.陽台因造型微調。 3.客戶隔間變更。	11-53~11-54
	12F 至 23F 平面圖	原核定版建築內容	1.裝飾柱寬深度調整，計算式修正。 2.陽台微調，面積不變。 3.增設陽台、冷氣格柵、管道間、窗戶。 4.開口方向、門尺寸、管道間位置、隔間牆、門位置調整。 5.隔間牆取消。	1.立面造型變更。 2.陽台因造型微調。 3.客戶隔間變更。	11-55~11-66
	24F 平面圖	原核定版建築內容	1.裝飾柱寬深度調整，計算式修正。 2.陽台微調，面積不變。 3.增設陽台、冷氣格柵、管道間、窗戶。 4.開口方向、門尺寸、管道間位置、隔間牆、門位置調整。 5.隔間牆取消。 6.增設遮陽板位置及計算式。	1.立面造型變更。 2.陽台因造型微調。 3.客戶隔間變更。	11-67
	25F 平面圖	原核定版建築內容	1.裝飾柱寬深度調整，計算式修正。 2.陽台微調，面積不變。 3.增設陽台、冷氣格柵、管道間、窗戶。 4.開口方向、門尺寸、管道間位置、隔間牆調整。 5.隔間牆取消。 6.增設遮陽板位置及計算式。 7.樓地板面積增加 11.38 ㎡，容積樓地板面積增加 9.67 ㎡，修正計算式。	1.立面造型變更。 2.陽台因造型微調。 3.依新北市工作手冊檢討露台上方過梁投影計入樓地板面積，修正平面圖，樓地板面積調整。	11-73

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		變更前	**變更後**		
	26~29F 平面圖	原核定版建築內容	1.裝飾柱寬深度調整，計算式修正。 2.陽台微調，面積不變。 3.增設陽台、冷氣格柵、管道間、窗戶。 4.開口方向、門尺寸、管道間位置、隔間牆位置調整。 5.隔間牆取消。	1.立面造型變更。 2.陽台因造型微調。 3.客戶隔間變更。	11-75~11-83
	R1~R3F 平面圖	原核定版建築內容	1.增設裝飾柱。 2.取消屋脊裝飾物。 3.變更外牆位置，樓地板面積減少 2.9 ㎡。 4.樓梯、梯間及消防機房位置調整。 5.水箱位置調整。 6.水表牆取消。 7.補繪頂板及避雷針。	1.立面造型變更。 2.水箱因容量微調。 3.取消屋脊裝飾物。	11-87~11-91
	立面圖	原核定版建築內容	1.建築物高度 A 棟原為 99.9M，變更為 99.65M，減少 0.25M。B 棟原為 95.7M，變更為 95.4M，減少 0.3M。 C 棟原為 99.0M，變更為 98.7M，減少 0.3M。 2.屋突高度調整，總高度 9M 不變。 3.取消屋脊裝飾物。 4.變更立面造型。 5.陽台欄杆型式變更。	1.總高度因法規限制修正。 2.立面造型變更。 3.楊胎欄杆型式變更。	11-93~11-97
	剖面圖	原核定版建築內容	1.立面造型變更，修正圖面。 2.A 棟屋突位置微調。	依平、立面圖修正	11-98~11-101
拾貳、都市設計與景觀計畫	圖 12-4-1 全區配置意象說明圖	原核定版建築內容	1.防火門取消。 2.自行車停車空間、管委會空間、梯廳、排煙室面積微調；樓地板面積減少 20.51 ㎡。 3.裝飾柱依立面調整。 4.增設廁所、管理員室、隔間、大門、防火門。 5.防火門、管道間位置微調。	配置因平面微調修正。	12-5
	圖 12-5-1 量體配置計畫圖	原核定版建築內容	1. 立面造型變更，修正圖面。 2.屋突位置微調。	1 立面造型變更。 2.陽台因造型微調。	12-7
	圖 12-6-1 視覺景觀模擬圖	原核定版建築內容	1.立面造型變更。 2.屋脊裝飾物取消。 3.依地主要求增設石材鋪面。	立面造型變更。	12-9
	圖 12-7-1 屋脊裝飾物設置說明	原核定版建築內容	取消屋脊裝飾物。	立面造型變更。	12-11
	圖 12-8-1 建築物外牆材質及色彩計畫	原核定版建築內容	1.立面造型變更。 2.屋脊裝飾物取消。 3.依地主要求增設石材鋪面。	立面造型變更。	12-13
	圖 12-9-1 日夜間透視圖	原核定版建築內容	1.立面造型變更。 2.屋脊裝飾物取消。 3.依地主要求增設石材鋪面。	立面造型變更。	12-15

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		變更前	**變更後**		
	圖 12-10-1 人車動線設計圖	原核定版建築內容	1.防火門取消。 2.自行車停車空間、管委會空間、梯廳、排煙室面積微調；樓地板面積減少 20.51 ㎡。 3.裝飾柱依立面調整。 4.增設廁所、管理員室、隔間、大門、防火門。 5.防火門、管道間位置微調。	依平面圖變更修正。	12-17
	圖 12-11-1 自行車動線設計圖	原核定版建築內容	1.防火門取消。 2.自行車停車空間、管委會空間、梯廳、排煙室面積微調；樓地板面積減少 20.51 ㎡。 3.裝飾柱依立面調整。 4.增設廁所、管理員室、隔間、大門、防火門。 5.防火門、管道間位置微調。	依平面圖變更修正。	12-19
	圖 12-12-1 出入口動線規劃圖	原核定版建築內容	1.防火門取消。 2.自行車停車空間、管委會空間、梯廳、排煙室面積微調；樓地板面積減少 20.51 ㎡。 3.裝飾柱依立面調整。 4.增設廁所、管理員室、隔間、大門、防火門。 5.防火門、管道間位置微調。	依平面圖變更修正。	12-21
	圖 12-13-1 景觀平面配置圖	原核定版建築內容	1.綠化位置調整。 2.綠化面積修正。 3.實設空地面積修正。 4.建物依平面圖變更修正。	景觀依平面微調，面積不變。	12-25
	圖 12-19-1 喬木植栽種類圖	原核定版建築內容	喬木樹種調整。	喬木樹種調整。	12-33
	圖 12-20-1 綠覆率面積檢討圖	原核定版建築內容	灌木樹種調整。	灌木樹種調整。	12-35
	圖 12-21-1 綠化率面積檢討圖	原核定版建築內容	1.綠化位置調整。 2.綠化面積修正。 3.實設空地面積修正。	綠化位置調整，面積修正。	12-37
	圖 12-22-1 不可綠化面積檢討圖	原核定版建築內容	綠化面積調整，不可綠化面積減少 6.86 ㎡。	不可綠化面積調整	12-39
	圖 12-23-1 屋突一層綠化面積檢討圖	原核定版建築內容	1.綠化位置調整。 2.綠化面積修正。	綠化位置調整，面積修正。	12-41
	圖 12-24-1 鋪面配置計畫圖	原核定版建築內容	1.綠化調整，鋪面配置修正。 2.平面變更依平面圖修正。	依平面及綠化微調修正。	12-43
	圖 12-25-1 景觀夜間照明示意圖	原核定版建築內容	1.綠化調整，照明燈具數量調整。 2.平面變更依平面圖修正。	依平面及綠化微調修正。	12-45
	圖 12-26-1 透水面積檢討圖	原核定版建築內容	1.綠化調整，透水鋪面修正。 2.平面變更依平面圖修正。	依平面及綠化微調修正。	12-47
拾肆、拆遷安置計畫	合法建築物之補償與安置	其間包含搬遷 1 個月、拆除 2 個月、工程施工 40 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。	包含搬遷 1 個月、拆除 2 個月、工程施工 43 個月(以地上 29 層每層一個月，地下一層 4 個月，地下二至六層各 2 個月共 10 個月計算)、產權登記與交屋 5 個月，本案擬補貼 51 個月，拆遷安置費用總計新台幣 45,525,507 元。	施工期提列，依提列基準規定計算。	

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		變更前	**變更後**		
	表 14-4 更新費用單價計算表	都市更新實施成本 7,366,120,204 元 銷售管理費 347,610,976 元 風險管理費 570,182,351 元 都市更新實施淨成本 6,448,326,876 元 更新後房屋、停車位總產權面積 L(坪)35,996.83 元 更新費用單價 E＝K/L(元/坪)179,136 元	都市更新實施成本 7,366,517,503 元 銷售管理費 349,308,277 元 風險管理費 539,179,587 元 都市更新實施淨成本 6,478,029,639 元 更新後房屋、停車位總產權面積 L(坪)36,023.51 元 更新費用單價 E＝K/L(元/坪)179,828 元	配合產權面積及成本變動調整相關數據	14-16
	表 14-6 占有他人土地之舊違章建築戶價值明細表	原核定內容	調整相關數據	配合數據調整	14-18
拾伍、財務計畫	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 7,366,120,204 元	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 7,366,517,503 元	配合成本變動調整相關數據	15-2
	表 15-1-1 都市更新事業實施總成本表	原核定數據	變更後各項數據	配合成本變動調整相關數據	15-3
	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 1,597,775,486 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 112,046,784 元	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 1,616,314,230 元（如表 11-2-1 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 113,344,496 元。	配合法定工程造價調整變動	15-4
	2.營建費用(表)	總計營建費用為 5,121,698,399 元	總計營建費用為 5,121,594,347 元	配合部分樓層(一~五層)樓地板面積調整變動	15-4
	3.空氣污染防治費	繳納 334,567 元	繳納 374,218 元	配合建築面積調整	15-6
	4.公寓大廈公共基金	合計為 7,843,326 元	合計為 7,898,943 元	配合法定工程造價調整變動	15-6
	7.夜間照明設施經費	6,630,750 元	6,764,838 元	配合外觀調整照明規劃。	15-6
	8.公共設施工程開闢費用	=1,184.6×4,500=5,330,700(元)	1,181.103×4,500=5,314,964(元)	配合都市計畫道路地籍分割致面積變更	15-6
	（二）權利變換費用 都市更新規劃費用	10,000,000 元	新增本次變更更新規劃費 4,600,000 元，共計為 14,600,000 元	新增變更都市更新規劃費用	15-8
	（二）權利變換費用 不動產估價費用	6,350,000 元	新增本次變更更新作業費 350,000 元，共計為 6,700,000 元	新增變更都市更新不動產估價費用	15-8
	4.合法建築物拆遷安置費（建物租金補貼）	本案擬補貼 48 個月，拆遷安置費用總計新台幣 42,847,536 元	本案擬補貼 51 個月，拆遷安置費用總計新台幣 45,525,507 元	施工期提列，依提列基準規定計算。	15-8
	（三）貸款利息	本案貸款利息合計 288,247,021 元 (252,520,109+35,726,912)	本案貸款利息合計 307,490,061 元 (269,433,133+38,056,928)	配合部分成本變動調整	15-9
	（四）稅捐	5,278,863(元)	5,284,991(元)	配合部分成本變動調整	15-13
	3.總務及人事管理費用	289,675,814 元	291,090,231 元	配合部分成本變動調整	15-13
	4.銷售管理費用	347,610,976 元	349,308,277 元	配合部分成本變動調整	15-13
	5.風險管理費用	570,182,351 元(9.32%)	539,179,587 元(8.77%)	配合部分成本變動調整	15-13
	二、收入分析	更新後建築物總價值為 13,550,928,401 元	更新後建築物總價值為 13,551,563,040 元	配合登記坪數修正調整價值。	15-18

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		變更前	**變更後**		
	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 7,366,120,204 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 27,363,777 元，因此共同負擔為 7,338,756,427 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=7,366,120,204－27,363,777 =7,338,756,427(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 =13,550,928,401－72,955,165 =13,477,973,236(元) 本案共同負擔比例 =7,338,756,427÷13,477,973,236=54.45%	本案實施者負擔更新事業實施經費(含風險管理費)合計 **7,366,517,503** 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 **27,372,251** 元，因此共同負擔為 **7,339,145,252**(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=**7,366,517,503**－**27,372,251** =**7,339,145,252**(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 **=13,551,563,040－72,875,709** **=13,478,687,331(元)** 本案共同負擔比例 =**7,339,145,252 ÷ 13,478,687,331**=54.45%	配合成本及銷售總價變動調整。	15-18
	四、現金流量表	原核定內容	更新數據	配合數據更新調整。	15-20
拾柒、更新實施進度	更新實施進度(表)	原核定內容	更新相關文字敘述 更新實際辦理相關程序時程(變更都市計畫、申報開工、市有土地讓售作業、變更都市更新作業)	配合實際時程及工期調整。	17-1~17-4
拾玖、其他應表明事項	道路用地	原計畫道路地號	計畫道路地籍分割後計畫道路地號	配合都市計畫道路地籍分割致地號、筆數、面積變更	19-3

註：本案除本綜理表之變更內容外，其餘皆與 104 年 2 月 5 日新北府城更字第 1043430620 號函核定之事業計畫內容完全相同。

變更新北市永和區保福段661地號等247筆(原208筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫
都市更新及爭議處理審議會第1次會議 回應綜理表

開會時間：108 年 8 月 30 日 (星期五) 上午九時整

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

單位	項次	意見內容	意見與書函回應與說明	參考頁次
決議	1	有關人民陳情意見部分，仍請實施者妥與陳情人溝通說明並將相關回應納入計畫書內回應綜理表。	遵照辦理。	-
	2	本案變更事業計畫及權利變換計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認：	-	-
	2-1	本案調整都市更新獎勵額度為71.06%(面積為19,599.14㎡)，並維持原核定之都市更新獎勵、土地使用分區管制要點獎勵及容積移轉總計33,384.72㎡，原則同意。	敬悉。	事業計畫10-24
	2-2	本次變更建築設計內容既經都市設計審議核備，原則同意。	敬悉。	-
	2-3	本案實施者表示「容積移轉費用」依實際購買費用提列，原則同意，請修正計畫書。	遵照辦理，依實際購買費用提列，並檢附清單。	事業計畫15-16 權變計畫10-17
	2-4	本案同意維持原核定之共同負擔比例54.45%，請實施者考量本次變更所增加之共同負擔費用配合調降風險管理費率，並於計畫書內補充風險管理費調降原因。	遵照辦理，配合調整風險管理費率自原核定之 9.32%調降至 8.62%，並補充調降原因文字說明。	事業計畫15-16 權變計畫10-17
	2-5	本案調整更新後地面層平均單價68萬2,372元/坪及2樓以上平均單價43萬3,810元/坪，原則同意。	遵照辦理。	權變計畫11-3
	2-6	本案實施者表示因地下水與伏流水、開挖與回填作業及天候等因素影響工程進度部分，原則同意變更本案實施進度。	遵照辦理。	事業計畫17-2
	2-7	其餘變更事業計畫書及權利變換計畫書內容授權作業單位查核，請實施者配合修正。	遵照辦理。	-
	3	本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」，第1位陳述意見無爭點；第2 位陳述意見第1～3點無爭點；第3位陳述意見無爭點；第4位陳述意見第1～4 點不採納。	敬悉。	-

變更新北市永和區保福段661地號等247筆(原208筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫 聽證結果做成決定綜理表

依新北市政府108年9月9日新北府城更字第1084218489號新北市都市更新及爭議處理審議會第1次會議紀錄登載

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由	實施者處理情形
1	梁○學(新北市永和區新生路215巷2弄3號) 磁磚剝落是否未來會不好看。	施工安全是公司最重視的，實施者會跟工程單位再三交代，重視施工安全。	意見無爭點，原因： 非屬審議事項，故無爭點。惟仍請實施者加強施工品質。	敬悉。
2	溫○琴(新北市永和區環河西路2段131號) 1.15樓以上坪數較15樓以下多之原由？ 2.外牆瓦斯外管設置女兒牆上是否造成危險。 3.新法可以減免房屋稅2 年是否適用。	1. 15樓以下的柱子比較粗，所以有坪數差。 2. 瓦斯管線規劃都是瓦斯公司設計，依照法令規定配置，我們每個工地都是請瓦斯公司依安全規定設置，公司不宜自行另作調整。 3. 稅賦減免部分，法令規定原則上是從新從優，相關的稅法規定會依中央及新北市政府規定辦理。	第1、2、3點意見無爭點，原因： 第1點陳述人希望了解本案坪數差之原由，實施者已於會上說明，故無爭點。 第2點實施者說明瓦斯管線由瓦斯公司依照法令規定配置，故無爭點。 第3點陳述人希望了解房屋稅減免事宜，實施者已於會上說明，故無爭點。	敬悉。
3	張○生(新北市永和區環河西路2段129號) 銷售實應主打花園城市並請實施者說明本案景觀特色。	本案為都市更新策略性再發展地區，依規定須留設50%以上開放空間，規劃上也有設置較多的綠化，延續河岸景觀，主要的喬木以光臘樹及樟樹為主，配合其他台灣原生樹種的植栽達到綠色生態的景觀規劃，另外在都市防災部分，各棟建物的棟距也達到8米以上，並保留新生街的東西向的人行通廊同時配置消防救災動線及消防車停放位置等防災需求。	意見無爭點，原因： 陳述人希望了解本案景觀特色，實施者已於會上說明，故無爭點。	敬悉。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由	實施者處理情形
4	財政部國有財產署北區分署 1. 本案國有土地比例為0.81%，人事行政費率、銷案管理費用均以上限提列，請實施者修正並調降相關管理費用。 2. 依都市更新條例第51條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內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。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依上述規定辦理。 3. 本案共同負擔比例為54.45%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。 4. 另更新單元範圍內涉本署經管同小段892、1460地號兩筆國有土地，國有土地面積合計約81.50平方公尺，占更新單元總面積10,374.23平方公尺之比例為0.79%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序辦理國有土地撥用，以利貴府於參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。	1. 共同負擔提列係依據100年11月8日所修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」，並於104年2月24日公告實施，本次變更並未調整提列計算架構，並依規定提列相關費用，管理費率亦依原核定比例提列。 2. 本案報核日期為102年6月27日，共同負擔提列係依據100年11月8日所修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」，並於104年2月24日公告實施，本次變更並未調整提列計算結構，故應無營業稅提列之適用。有關房地互易涉及營業稅部分，請依相關稅制規定辦理。 3. 本案共同負擔比例維持104年原核定內容54.45%提列。 4. 有關社會住宅部分，本次變更維持原核定設計內容，僅配合法令微調，並無社會住宅之設計。	第1、2、3、4點意見不採納，原因： 第1點業於審議會充分討論，故不採納。 第2點涉及營業稅部分，考量原核定內容係依據100年11月8日所修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列項目並無營業稅，故不採納。 第3點業於審議會充分討論，故不採納。 第4點本次變更維持原核定設計內容並無社會住宅，故不採納。	敬悉。

變更新北市永和區保福段 661 地號等 247 筆(原 208 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫 聽證會意見回應綜理表

開會時間：108 年 8 月 6 日 (星期二) 上午十時整

開會地點：新北市永和區文化下溪市民活動中心（新北市永和區保福路三段 2 之 1 號）

陳述人	序號	陳述意見	實施者答辯	參考頁次
梁○學(新北市永和區新生路215巷2弄3號)	1	磁磚剝落是否未來會不好看。	施工安全是公司最重視的，實施者會跟工程單位再三交代，重視施工安全。	-
溫○琴(新北市永和區環河西路2段131號)	1	15樓以上坪數較15樓以下多之原由？	15樓以下的柱子比較粗，所以有坪數差。	事業計畫11-29~11-91
	2	外牆瓦斯外管設置女兒牆上是否造成危險。	瓦斯管線規劃都是瓦斯公司設計，依照法令規定配置，我們每個工地都是請瓦斯公司依安全規定設置，公司不宜自行另作調整。	-
	3	新法可以減免房屋稅2年是否適用。	稅賦減免部分，法令規定原則上是從新從優，相關的稅法規定會依中央及新北市政府規定辦理。	-
張○生(新北市永和區環河西路2段129號)	1	銷售實應主打花園城市並請實施者說明本案景觀特色。	本案為都市更新策略性再發展地區，依規定須留設50%以上開放空間，規劃上也有設置較多的綠化，延續河岸景觀，主要的喬木以光臘樹及樟樹為主，配合其他台灣原生樹種的植栽達到綠色生態的景觀規劃，另外在都市防災部分，各棟建物的棟距也達到8米以上，並保留新生街的東西向的人行通廊同時配置消防救災動線及消防車停放位置等防災需求。	事業計畫12-5
財政部國有財產署北區分署（書面意見：作業單位代為宣讀）	1	本案國有土地比例為 0.81%，人事行政費率、銷案管理費用均以上限提列，請實施者修正並調降相關管理費用。	共同負擔提列係依據100年11月8日所修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」，並於104年2月24日公告實施，本次變更並未調整提列計算架構，並依規定提列相關費用，管理費率亦依原核定比例提列。	事業計畫15-15
	2	依都市更新條例第51條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內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。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依上述規定辦理。	本案報核日期為102年6月27日，共同負擔提列係依據100年11月8日所修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」，並於104年2月24日公告實施，本次變更並未調整提列計算結構，故應無營業稅提列之適用。有關房地互易涉及營業稅部分，請依相關稅制規定辦理。	事業計畫15-2
	3	本案共同負擔比例為54.45%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。	本案共同負擔比例維持104年原核定內容54.45%提列。	事業計畫15-22

陳述人	序號	陳述意見	實施者答辯	參考頁次
	4	另更新單元範圍內涉本署經管同小段 892、1460 地號兩筆國有土地，國有土地面積合計約 81.50 平方公尺，占更新單元總面積 10,374.23 平方公尺之比例為 0.79%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序辦理國有土地撥用，以利貴府於參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。	有關社會住宅部分，本次變更維持原核定設計內容，僅配合法令微調，並無社會住宅之設計。	-

變更新北市永和區保福段 661 地號等 247 筆(原 208 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫第一次專案小組審查

開會時間：民國 108 年 1 月 30 日（星期三）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

單位	項次	意見內容	意見與書函回應與說明	參考頁次
張○生先生(所有權人，新北市永和區環河西路 2 段 129 號)	1	我今天有一個提案，希望都更處能夠設計一個友善的投標標單，我們還有六個單元，什麼叫做友善的投標標單?因為我們已經連續流標好幾次，比方說，都更條例修正通過後，怎麼處理釘子戶，譬如說門檻訂定清楚嚴格一點，讓建商有一個明確的方向，也比較敢投標，讓公權力彰顯。	實施者回應: 張先生在歷次會議都是提出相關的好建議，同時也希望實施者能夠參與其他區的更新，但目前最重要的工作是完成本案更新，順利完工交屋，如果之後有機會，再進一步評估。	-
	2	保證金的部分，是不是可以酌量減少，我不代表建商，我是大陳單元2的住戶，主要是想營造一個友善投標環境，像是環河西路、新生路、保安路，最困難的地方是保安路，因為保安路上多為合法的建築物，建物狀況也良好，不願意納入單元內，可是新北市在劃定單元時，是把保安路劃入這幾個單元範圍內，認為是需要再檢討。另外該部分如果說友善溝通了一年後，仍還是不願意納入，是不是可以切割範圍，像新北市的三重標案就可切割的。	敬悉。	-
	3	為什麼大陳第2單元可以成功，因為當時在保安路的地方是資源回收場，他不是住戶，所以第2 單元解決了這個問題，但是在單元1、3、4 都面臨了保安路這個問題，假設問我有沒有方法，我建議可以把6個單元劃成12個單元更簡單。	敬悉。	-
	4	我訪問過下溪里的里長，過去他們有開過都更說明會，地主所提的條件是相對嚴苛的。	敬悉。	-
	5	希望能夠把這個地方變得更好，希望不要再流標，也請新北市政府可以主動了解建商拿標單卻不願意投標的想法與原因，排除這些原因後，未來招標更容易成功。	敬悉。	-
	6	有關房租補貼的部分，依法確實是不能夠提列補貼違章建物的部分，但我們這塊基地是很特殊的，絕大部分都是違章建物，我家是合法建物，但我同意違章建物也可以領取房租補貼，要不然這個更新案是不會成功的，我很認同實施者做這樣因地制宜的調整，不然這個更新案就像在創造奇蹟，是不可能成功的，希望大家共同來創造其他六個單元的奇蹟。	敬悉。	-

單位	項次	意見內容	意見與書函回應與說明	參考頁次
財政部國有財產署北區分署（書面意見）	1	本案申請容積移轉額度占總法定容積39%(區內容積移轉費用為3億3,016萬2,999元)，請實施者提送下列資料： 1.量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。 2.財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。 3.容積移轉來源及成本說明。 4.容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。	本案為變更事業計畫暨變更權利變換計畫，有關容積移轉數值及成本提列皆為104年2月24日公告實施之原核定計畫內容。	事業計畫 10-25
	2	國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。	有關本案信託費用為原104年2月24日公告實施之原核定計畫內容，本次未予變更。	事業計畫 15-15
	3	依都市更新條例第30條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內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。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依上述規定辦理。	本案報核日期為102年6月27日，共同負擔提列係依據100年11月8日所修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」，並於104年2月24日公告實施，本次變更並未調整提列計算結構，故應無營業稅提列之適用。 有關房地互易涉及營業稅部分，請依相關稅制規定辦理。	事業計畫 15-11
	4	事業計畫書第1-3頁所載，本案變更係配合地籍分割致土地筆數調整；原計畫核定後，配合變更事業計畫部分圖面調整、產權異動等，修正更新後相關清冊內容。除建築圖面配合抽換為變更事業計畫內容外，針對前述產權異動、分配位置變更、更新後建築物測量預審結果等項目，依規定申請變更權利變換計畫。惟查事業計畫書財務計畫(第15-2頁)，部分提列項目未依104年核定金額及計算方式提列，如法定總工程造價較前次核定增加1, 853萬8,744元，致建築規劃設計費增加129萬7,712元、公寓大廈公共基金增加5萬5,617、建築執照規費增加1萬8,539元，請實施者說明並予修正。	本案於104年5月28日申請建造執照，依規定需登載雜項工作物概要，其內容包含排水溝及挖方項目及造價，係為法定工程造價之提列內容，本案內容為與建照內容一致，故於本次變更提列該項目費用，致增加共同負擔相關費用。 依108年2月22日本案第一次小組會議紀錄結論一：「有關本次變更所增加之共同負擔費用之相關更新成本，同意核實提列，實施者表示配合調降風險管理費率，以維持原核定共同負擔比例不變。」，本案依結論辦理，配合調降風險管理費率，以原核定54.45%共同負擔比例提列。	事業計畫 15-22
	5	事業計畫書第變-5頁所載，本案更新後容積樓地板面積為60,953.58平方公尺，較104年核定容積樓地板面積減少0.02平方公尺，惟共同負擔費用卻增加達3,408萬4,083元，致共同負擔比例達54.7%，且較貴府104年核定當時54.45%上修(第變-11頁)，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，說明其合理性並予修正，以維護土地所有權人權益。		

單位	項次	意見內容	意見與書函回應與說明	參考頁次
	6	依貴府104年2月5日新北府城更字第1043430620號函核定發布實施之權利變換計畫書，本案評價基準日為102年3月1日，且依本次權利變換計畫書第變-8頁所載，本次變更內容對照表-估價項目所涉變動原因僅係配合更新後坪數、產權異動情形修正相關內容，故於評價基準日不變下，本案土地更新前單價及更新後建物建坪單價應為不變，惟查權利變換計畫書，本署經管1460地號國有土地更新前土地單價及土地價值與貴府104年核定時不同，本署申請分配之A4-5F房屋單元建坪單價亦與核定時不同(權利變換計畫書第11-9、11-37頁)，請實施者說明。	變更後之 1460 地號國有土地更新前土地單價及土地價值與 104 年核定時不同係因 104 年 2 月 5 日新北府城更字第 1043430620 號函核定發布實施之權利變換計畫書頁 4-1 所載計畫道路面積與地政機關實際分割出之道路用地面積有異，因配合實際面積進行調整，於計算更新前土地權利價值及更新前土地權利價值比例時亦有不同。 有關 A4-5F 單價並無異動，僅面積依實際測量配合調整，由 102.73 ㎡更新為 102.74 ㎡。	權變計畫 11-37
	7	依內政部營建署104年1月5日營署更字第1030083006號函釋，應依計畫報核時之都市更新權利變換實施辦法(下稱權變辦法)第13條規定(即都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內「實際作」公共設施用地、道路等) 。再依內政部94年12月9日內授營都字第0940087746號函附94年11月8日會議紀錄五、結論(三)決議，抵充之各該原有公共設施用地及公有道路用地，係指業經「取得並開闢」之公共設施用地及公有道路。查本案係於102年6月27日報核，爰本署經管同段1460-1地號(分割自同段1460地號)於計畫報核時既未經貴府「取得並開闢」，即未「實際作」公共設施用地，依報核時權變辦法第13條規定及內政部前述會議決議，應不予抵充，惟權利變換計畫書同段1460-1地號土地無更新前價值等(如第11-9頁)，請實施者說明並予修正。	依都市更新條例第三十條規定：「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，除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…..」，另依都市更新權利變換實施辦法第十三條第三款規定：「得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內實際作道路、溝渠、河川使用及原作道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之得無償撥用取得之公有土地。」依上開規定解釋，公有土地抵充非以經主管機關「取得並開闢」之「公共設施用地」為抵充要件，1460-1 號土地於都市更新事業計畫核定發布日當時已為「實際作道路使用」之「公有土地」，依法得辦理抵充。	權變計畫 11-9
	8	依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例0.81%，請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於本案核定前辦竣國有土地撥用(請確認並函復本分署)。	敬悉。	-
新北市政府工務局幹事（書面意見）	1	本案領有104 永建字第638 號建造執照，第1次變更設計業於106 年5月15日核准在案，工程進度為申報屋頂版勘驗，本次係更新範圍內計畫道路地籍分割變更調整土地權屬，基地面積不變，本案無其他意見。	敬悉。	-

單位	項次	意見內容	意見與書函回應與說明	參考頁次
新北市政府新建工務處（書面意見）	1	建築開發行為辦理自行興闢道路部分，請「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」辦理申請，道路須符合「新北市市區道路管理規則」及內政部頒布之「市區道路及附屬工程設計規範」規定設計，並由專業技師簽證。	遵照辦理。	-
	2	請於建築執照加註：「自行興闢計畫道路部分，應於使用執照取得前開闢完成」。並於取得建築執照時，將道路「興闢計畫書」送新北市工務局，由工務局洽本處辦理審查作業。	遵照辦理。	-
新北市政府城鄉發展局住宅發展科（書面意見）	1	本案「變更新北市永和區保福段661地號等247筆(原208筆)土地都市更新權利變換計畫案」國有土地面積為83.52平方公尺，依106年3月31日奉核原則，500平方公尺以下國有地原則不撥用作社會住宅使用；惟考量同案市有土地(面積4,269.47 平方公尺)分回94戶住宅單元，前已爭取做社會住宅使用，擬另案府簽確認國有地分回房地是否併同爭取作社會住宅，再行函復財政部國有財產署。	敬悉。	-
新北市政府城鄉發展局開發管理科（書面意見）	1	案涉容積移轉部分，本科意見說明如下：經查本案基地範圍，前經本府105年1月18日新北城開字第1042523713號函准予容積移轉，得移入接受基地永和區保福段661地號等205筆土地之容積為10,751.86平方公尺。	敬悉。	-
新北市政府財政局（含書面意見）	1	本更新案前於104年核定發布實施，市有土地除道路用地外以權利變換方式參加都市更新，並經105年調整選配後(本市選配內容為94戶住宅，92個車位)，本市可領取差額價金新臺幣(以下同)38萬7,543元。經檢視旨案變更計畫書及估價報告書(中信)，本市選配內容未變動，惟須繳納差額價金2,366 萬5,658元，嚴重影響本市權益，爰有以下意見請實施者予以釐清修正：	-	-
	1-1	本次變更計畫共同負擔費用由核定版增加3,410萬5,679元，究其原因主要為工期增加3 個月，致「空氣污染防治費」、「合法建築物拆遷安置費」、「貸款利息」等費用增加，本案進度由實施者進行管控，相關費用由地主負擔似不合理，建議實施者自行吸收。另本案變更計畫自辦公聽會時未增加該費用，現於報核版提出，請說明合理性。	有關本次變更所增加之共同負擔費用之相關更新成本，以核實提列，並依本案第一次專案小組審查結論，配合調降風險管理費率，以維持原核定共同負擔比例不變。	事業計畫15-22
	1-2	事業計畫第11-78頁至第11-81頁：本市選配單元(A2戶25 樓至28 樓及A7戶25樓「建築」)面積並未調整，惟權變計畫第17-83頁至第17-87頁該等選配單元「權狀」面積合計增加65.32平方公尺，請說明原因及合理性。	A2 戶 25 樓及 A7 戶 25 樓單元於 104 年 2 月 24 日公告實施原核定內容已有規劃露台，並設定該露台為非約定專用之公共空間，現考量較不符合公共使用性而調整為約定專用，致使權狀面積及權利價值配合調整。	權變計畫17-77
	1-3	事業計畫第15-7頁至第15-8頁：本案都市更新規劃費用及不動產估價費用增加變更之費用是否合理，請說明。	有關本次變更所增加之共同負擔費用之相關更新成本，以核實提列，並依本案第一次專案小組審查結論，配合調降風險管理費率，以維持原核定共同負擔比例不變。	事業計畫15-8

單位	項次	意見內容	意見與書函回應與說明	參考頁次
	1-4	事業計畫第15-12頁：本案稅捐(印花稅)之計算基礎，依通案應扣除營業稅，請修正。	本案稅捐計算結構係維持 104 年 2 月 24 日公告實施原核定內容辦理，符合本案事業計畫報核法令適用規定。	事業計畫 15-12
	1-5	權變計畫第17-83頁：本案更新後共用部分面積，請以表格說明各分項項目(機房、電梯及排煙室等)之樓層及產權面積，俾利檢核合理性。另共用部分總面積或權利範圍似有誤植，請釐清。	有關本案權利變換計畫第 17 章所載為地政登記參考格式，相關建物分項樓層及面積請參詳事業計畫第 11 章各層平面圖及面積計算圖說。	事業計畫 11 章 權變計畫 17 章
	1-6	估價報告書第144頁：本市選配單元(A2戶25樓及A7戶25樓)增加露台之約定專用面積(201.82平方公尺)及權利價值，惟「核定版」估價報告書無上開內容，且露台面積接近或大於該戶之主建物面積，請維持該露台為非約定專用之公共空間。	本案因後續建築規劃設計變更，新增露台規劃，故依建築規劃設計內容評估，增加露台權利價值。	估價報告書 P.46、P.393
	1-7	估價報告書第259頁：本案核定版及變更版更新後面積皆未登記雨遮，惟估價報告書住宅比較案例19 及20總面積分別含雨遮面積7.74及3.97平方公尺，就標準一致性原則，住宅比較案例19及20應扣除雨遮面積計算單價，已回應將修正，後續請配合辦理。	敬悉，遵照修正。惟價格日期當時雨遮可以登記計價，因此扣除雨遮面積及總價後，建物單價不變，而建物總價則會與實價登錄不同。	估價報告書 P.265
	1-8	估價報告書第262頁：本案更新後建物結構(鋼骨鋼筋混凝土造)與住宅比較案例21之建物結構(鋼筋混凝土造)調整差異為1%，惟依100年提列基準「鋼骨鋼筋混凝土造-29樓」與「鋼筋混凝土造-16樓」差異為3 萬1,657元/坪，請說明調整幅度之合理性。	比較標的 21 屬 16 層樓鋼筋混凝土造住宅大樓，交易單價為每坪新台幣 507,357 元，比較標的 19、20 屬 24 樓鋼骨鋼筋混凝土造住宅大樓，交易單價為每坪新台幣 507,295 及 493,402 元，均低於比較標的 21 之交易單價，顯示鋼骨鋼筋混凝土造及鋼筋混凝土造之住宅大樓雖成本單價上有所差異，惟房價並未有明顯價差，分析結構並非直接影響房價高低，因此於建物結構上微幅上調。	
	1-9	估價報告書第280頁：本案更新後住宅收益資本化率以月租金單價650元/坪/月及區域房價40萬元坪，推估為0.73%，惟住宅比較案例21及27皆為仁愛皇家案例，月租金單價665元/坪/月及房價50萬元坪，推估收益資本化率為0.59%，請說明收益資本化率之合理性。	本案更新後住宅收益資本化率係以區域整體平均房價及平均年淨租金進行評估，較不適以單一案例評估勘估標的地區整體收益資本化率。	
	2	本案依市府社會局107年11月16日新北社秘字第1072202451號函，有無障礙汽車停車位之政策需求，後續將調整選配，請實施者配合辦理。	遵照辦理，實施者經與市府財政局協調，依新北市政府 108 年 5 月 30 日新北府財開字第 1080947247 號函調整選配資料配合辦理，配合調整選配無障礙汽車停車位予新北市政府。	權變計畫 16-5~9
新北市政府交通局(含書面意見)	1	有關陳情人建議永和區環河西路2段與永平路口開設分隔島缺口使車輛轉向，經查依據101年9月19日內政部營建署北區工程處辦理「臺北都會區環河快速道路臺北縣側建設計畫永和市轄段工程(第七、八標)」平面道路保生路至光復街口中央分隔島缺口留設會議紀錄，考量現況道路條件與當初環河快速道路開闢時相符，且鄰近路口保生路、保福路3.段及保安路已設置中央分隔島缺口，周邊亦有替代道路可供用路人通行，為避免開設缺口造成交通安全疑慮，建議宜維持現況。	敬悉。	-

單位	項次	意見內容	意見與書函回應與說明	參考頁次
委員綜合意見	1-1	有關人民陳情意見回應綜理表部分，請實施者具體回應，請修正。另有關公聽會上民眾陳情更新單元範圍外環河西路分隔島調整設計之相關意見，請作業單位轉請交通局評估辦理。	遵照辦理。	-
	1-2	容積獎勵部分： 1.捐贈公益設施獎勵:經查捐贈公益設施名稱有誤,請通盤檢視修正。 2.綠建築獎勵：經查計畫書載仍維持原核定之總容積，獎勵相關保證金及管理維護費用亦維持原核定之數額，但配合地籍重測及分割後，本案綠建築獎勵值有增加，請修正為原獎勵面積及補充說明。	遵照辦理，配合修正。	事業計畫 10-2
	1-3	公寓大廈規約草約部分：經查無檢附，請依「新北市都市更新審議原則」規定補充應載明事項。另以專章方式載明綠建築相關設備項目、內容、圖說、管理維護。另綠建築標章相關事宜請依目前規定修正，有效期限為5年,期滿3個月內必須申請繼續使用及後續15年保用維持計畫，管理維護費用未來亦應於買賣契約中註記。	遵照辦理，補充修正。	事業計畫 附錄-38
	1-4	其他部分： 1.有關變更內容對照表部分，經查部分文字誤植及缺漏，請修正。另計畫書變更內容部分，請通盤檢視補充標示。 2.有關現況分析部分： (1).經查計畫書P5-28表5-1-1更新單元土地權屬清冊有誤，請修正。 (2).經查協助開闢計畫道路面積前後不一致，請通盤檢視修正。	遵照辦理，配合修正。	事業計畫 5-28
	2-1	有關本案更新後估價單價與實價登錄價格之差異比較，請補充說明。	經查實價登錄勘估標的周遭新成屋行情約為 36~50 萬元/坪之間，本案更新後估價單價約在 38~48 萬元/坪，尚在合理範圍內。	-
	2-2	有關更新後25樓A2及A7單元戶露臺價值部分，應考量其露臺區位實用性等相關條件調整，其估價價值應於報告書載明，請補充。另財政局分回更新後25樓A2及A7戶露臺規劃問題(原無開口變有開口),請實施者再予協調說明，倘財政局需辦理變更選配，宜請實施者應以不影響相關權利人權益調整選配。	遵照辦理，實施者經與市府財政局協調，依新北市政府 108 年 5 月 30 日新北府財開字第 1080947247 號函調整選配資料配合辦理。	權變計畫 16-5~9 估價報告書 P.73、P.289
	2-3	財務計畫及共同負擔部分：		
	2-3-1	有關共同負擔費用增加，主要係因工期延長而增加相關成本，原則同意依實際情形修正。	遵照辦理，本案共同負擔依提列標準規定辦理。	事業計畫 15-8
	2-3-2	有關權利變換費用部分,經查調查費未附提列上限計算公式及合法建築物拆遷安置費部分文字有誤，請修正。	遵照辦理，補充說明計算公式及文字修正。	事業計畫 15-8
	2-3-3	有關信託費用部分，信託契約應納入計畫書附錄，請補充。	遵照辦理，補充本案信託契約。	權變計畫 附錄六
	2-3-4	有關收入分析部分，經查更新後總銷金額估算表有誤，請修正。	遵照辦理，修正誤植數據。	事業計畫 15-22

單位	項次	意見內容	意見與書函回應與說明	參考頁次
	2-3-5	有關夜間照明設施經費部分，契約應納入計畫書附錄，請補充。	遵照辦理。	權變計畫 附錄七
	2-3-6	有關容移費用部分，實施者會上表示依實際購買費用提列，請補充契約佐證。	遵照辦理。	權變計畫 附錄八
	2-4-1	本案更新前估價條件逕以素地價格估價，惟依據不動產估價技術規則第125條，更新前須先估算房地分離之基地價值，及第126條當素地價值大於基地價值才可用素地價格估價。即使本案條件預期素地價值會大於基地價值，仍應踐行不動產估價技術規則第125條程序，請三家估價報告書補充說明。另尚上估價報告書未見估價條件，故需先確認是否屬相同條件，請補充。	本案估價條件及評估作業皆依104年原核定版報告書之內容進行評估。	-
	2-4-2	有關估價條件部分，因市府財政局配合辦理讓售作業，故調整市有土地相關估價條件，影響財政局分配權益，請估價單位再行釐清確認公有土地分回權值之疑義，並請補充相關宗地變動比較資料說明，及請維持原核定估價條件原則。另更新前後各項估價條件調整部分，需檢附資料說明並應充分檢附對於權利人的影響說明。	遵照辦理，補充原核定估價條件不存在之證明文件於報告書附件謄本。	-
	2-5-1	有關變更內容對照表部分，經查部分文字誤植及缺漏，請修正。另計畫書變更內容部分，請通盤檢視補充標示。	遵照辦理。	-
	2-5-2	有關更新單元範圍面積部分，經查面積不一致，請釐清後通盤檢視修正。	遵照辦理。	-
	2-5-3	有關更新前權利關係人名冊部分，經查公有土地筆數有誤，請修正。	遵照辦理。	權變計畫 5-3
	2-5-4	有關更新後土地使用及建築計畫部分，經查公益設施名稱有誤，請通盤檢視修正。	遵照辦理。	權變計畫 6-7
	2-5-5	有關權利變換費用部分，經查都市更新規劃費用及不動產估價費用未附提列上限計算式及合法建築物拆遷安置費部分文字有誤，請修正。	遵照辦理，補充計算式說明。	權變計畫 10-9
	2-5-6	有關地籍整理計畫部分，經查權利變換後更新單元地籍圖有誤，請修正。	遵照辦理。	權變計畫 17-13
	2-5-7	有關土地及建築分配清冊部分，經查清冊內容誤植及缺漏，請修正。	遵照辦理。	-
結論	1	有關本次變更所增加之共同負擔費用之相關更新成本，同意核實提列，實施者表示配合調降風險管理費率，以維持原核定共同負擔比例不變。	遵照辦理，本案共同負擔比例維持104年原核定內容，風險管理費率自9.32%調降至8.77%。	事業計畫 15-16
	2	在維持原核定估價條件原則下，有關市有土地分配價值，請考量市有財產權益，仍宜維持原核定內容；另有關選配調整部分，請實施者再行與市府財政局協調。	遵照辦理，有關新北市市有土地分配價值，維持104年原核定內容，實施者經與市府財政局協調，依新北市政府108年5月30日新北府財開字第1080947247號函調整選配資料配合辦理。	-

單位	項次	意見內容	意見與書函回應與說明	參考頁次
	3	有關容積獎勵部分，原則同意申請總容積獎勵值維持原核定之33,384.72㎡，另個別獎勵項目之額度調整於報告書中各項目補充說明。	遵照辦理。	事業計畫 10-24
	4	有關實施進度章節中之施工期說明，請實施者以實際所需施工期敘明，惟財務計畫章節所提施工期，請以提列基準規定計算。	遵照辦理，有關施工期提列，依提列基準規定計算。	
	5	其餘事項請實施者依委員及相關單位意見修正，確實於計畫書載明相關修正內容並詳實回應說明，另依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，續提大會審議。	遵照辦理。	-

變更新北市永和區保福段 661 地號等 247 筆(原 208 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫公辦公聽會

開會時間：民國 108 年 1 月 3 日（星期四）上午 10 時整

開會地點：新北市永和區文化下溪市民活動中心（新北市永和區保福路三段 2 之 1 號）

單位	項次	意見內容	意見與書函回應與說明	參考頁次
主席致詞	1	歡迎各位來參加今日市府舉辦「變更新北市永和區保福段 661 地號等 247 筆(原 208 筆)土地都市更新事業計畫案」及「變更新北市永和區保福段 661 地號等 247 筆(原 208 筆)土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會。本案屬公辦都市更新案，係依都市更新條例第 9 條規定經公開評選程序委託開晟建設股份有限公司擔任實施者辦理都市更新事業，今日公聽會係依都市更新條例第 19 條規定於公開展覽期間辦理公聽會，目的為讓各位地主清楚了解本案內容並聽取大家意見，各位地主對本案事業計畫、建築規劃等內容或是法令上的疑問，皆可於會中表達，我們會將各位意見做成正式書面會議紀錄，提供審議委員會審議參考。另依都市更新條例施行細則第 7 條規定，發言應以言詞公開為之，故各位地主發言前請先表明姓名及地址後再陳述意見。本會議之進行先由實施者向各位地主作變更事業計畫內容報告，後續各位地主有任何意見與疑問均可踴躍提出。	-	-
顏○才(妻子代；新北市永和區新生路 215 巷 2 弄 8 號)	1	透過剛剛說明，地下室為了因應防火設施變更調整，變更後我們每個人的車位大小跟原來有一樣嗎?	實施者回應： 車位的數量跟大小都依照法令規定不會改變，只是防火區劃牆的位置移動。	事業計畫 11-17~11-27
溫○琴(新北市永和區環河西路 2 段 131 號)	1	首先感謝都更處跟開晟建設辦理的公聽會，但是為什麼公聽會不安排在假日，讓上班族不用請假不是更好嗎	主席回應： 公聽會的開會時間會再思考調整改進，但今天無法參加者，市府也有提供多重管道，可對本案內容表達意見，於本次公聽會開會通知單後有附發言單，可於表單填具意見，屆時會請實施者針對意見逐條答覆。	-
	2	地下停車場增設防火門跟防火牆，假設車位在編號 137 到 139，會不會因為增設防火門跟防火牆的設立，讓車輛迴轉空間變得很麻煩，影響車輛進出，都更處有什麼改進的措施。	實施者回應： 有關地下室防火區劃的部分，原報核時就有規劃，在審議過程經委員的建議，調整隔間牆的位置，讓整個防火區劃範圍比例比較均衡，而車道上的門都是鐵捲門，於災害發生時才會放下，平常都是淨空，車輛進出及迴轉不會受到防火區劃牆影響，另依法令需規劃逃生門，其位置設置於柱子周邊，相關規劃皆依據現行法令規定設置，本次變更內容不會影響車輛進出及迴轉。	事業計畫 11-17~11-27

單位	項次	意見內容	意見與書函回應與說明	參考頁次
	3	裝飾柱剛說不會影響室內面積，雖然室內面積沒有變動，但是權狀面積上會不會虛減我們實有的坪數。	實施者回應： 本次公聽會的內容，在自辦公聽會已有報告過，本次的變更主要是因為道路分割以及產權變動的更新，另實施者開晟建設對於各位的權益分配都有承諾，未來也不會影響各位的權益。	-
	4	我們家是選在 A7 的單元戶，但是管道間本來是在廚房跟陽台之間，現在變成在主臥室跟客房之間，如果有排水的話，晚上會不會睡得很不安寧，如果是採用輕隔間，排水的聲音會很吵，想請問有沒有補強的方法。	實施者回應： 有關 A7 戶規劃部分，原主臥旁就有規劃廁所，廁所內本就有規劃管道間，而廚房跟陽台原就有規劃共用管道間，這次變更調整只是整合原廚房及陽台管道間與廁所的管道間，對於空間的使用及隔音效果應該會更好。	事業計畫 11-39~11-83
張○生(新北市永和區環河西路 2 段 129 號)	1	都更條例通過後，請問本案交屋後房屋稅是否可以減半，減半的年限又是多久?	主席回應： 新案子如在都更條例修法通過施行後報核，其適用新法，而目前仍在程序中之既有案子，依中央法令有從新從優之法令適用。都更修法後房屋稅減免期限最長可達 12 年，但本案事業計畫及權利變換計畫已核定發布實施，需再與法務相關單位研議是否適用新法令。 實施者回應: 有關本案房屋稅減免規定，依本案原申請報核時之修正前都市更新條例第 46 條第一項第二款規定，更新後房屋稅減半徵收二年；如依 108 年修正後都市更新條例第 67 條第一項第三款規定:「重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。」	-
梁○學(新北市永和區新生路 215 巷 2 弄 3 號)	1	因為本案重建後人口增加且車輛增加，永平路往環河西路二段部分是否可打通分隔島，通行上可以直接轉彎。	有關永平路往環河西路二段路口分隔島疑義，依據新北市政府交通局於本案第一次小組所提，101 年 9 月 19 日內政部營建署北區工程處辦理「臺北都會區環河快速道路臺北縣側建設計畫永和市轄段工程(第七、八標)」，考量現況道路條件與當初環河快速道路開闢時相符，且鄰近路口保生路、保福路 3.段及保安路已設置中央分隔島缺口，周邊亦有替代道路可供用路人通行，為避免開設缺口造成交通安全疑慮，建議宜維持現況。	-

單位	項次	意見內容	意見與書函回應與說明	參考頁次
財政部國有財產署北區分署（書面意見）	1	本案申請容積移轉額度占總法定容積 39%(區內容積移轉費用為 3 億 3,016 萬 2,999 元)，請實施者提送下列資料： 1. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。 2. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。 3. 容積移轉來源及成本說明。 4. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。	本案為變更事業計畫暨變更權利變換計畫，有關容積移轉數值及相關成本提列皆為原 104 年 2 月 24 日公告實施之原核定計畫內容，本次未予變更。	-
	2	國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。	有關本案信託費用為原 104 年 2 月 24 日公告實施之原核定計畫內容，本次未予變更。	-
	3	依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內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。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依上述規定辦理。	本案報核日期為 102 年 6 月 27 日，共同負擔提列係依據 100 年 11 月 8 日所修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」，並於 104 年 2 月 24 日公告實施，本次變更並未調整提列計算結構，故應無營業稅提列之適用。 有關房地互易涉及營業稅部分，請依相關稅制規定辦理。	-
	4	事業計畫書第 1-3 頁所載，本案變更係配合地籍分割致土地筆數調整；原計畫核定後，配合變更事業計畫部分圖面調整、產權異動等，修正更新後相關清冊內容。除建築圖面配合抽換為變更事業計畫內容外，針對前述產權異動、分配位置變更、更新後建築物測量預審結果等項目，依規定申請變更權利變換計畫。惟查事業計畫書財務計畫(第 15-2 頁)，部分提列項目未依 104 年核定金額及計算方式提列，如法定總工程造價較前次核定增加 1,853 萬 8,744 元，致建築規劃設計費增加 129 萬 7,712 元、公寓大廈公共基金增加 5 萬 5,617 元、建築執照規費增加 1 萬 8,539 元，請實施者說明並予修正。	本案於 104 年 5 月 28 日申請建造執照，依規定需登載雜項工作物概要，其內容包含排水溝及挖方項目及造價，係為法定工程造價之提列內容，本案內容為與建照內容一致，故於本次變更提列，致影響相關費用。	

單位	項次	意見內容	意見與書函回應與說明	參考頁次
	5	事業計畫書第變-5 頁所載，本案更新後容積樓地板面積為 60,953.58 平方公尺，較 104 年核定容積樓地板面積減少 0.02 平方公尺，惟共同負擔費用卻增加達 3,408 萬 4,083 元，致共同負擔比例達 54.7%，且較貴府 104 年核定當時 54.45%上修(第變-11 頁)，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，說明其合理性並予修正，以維護土地所有權人權益。	共同負擔提列係依據 100 年 11 月 8 日所修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」，並於 104 年 2 月 24 日公告實施，本次變更並未調整提列計算架構，並依規定提列相關費用。 工程費用:係配合法定工程造價建照提列面積調整，相關數值亦配合調整。 權利變換費用:新增本次變更作業之規劃作業費用，並配合工期調整租金提列。 貸款利息、稅捐及管理費用皆依據變更後數據配合調整，相關費率以原核定計畫為準。	事業計畫 15-14
	6	依貴府 104 年 2 月 5 日新北府城更字第 1043430620 號函核定發布實施之權利變換計畫書，本案評價基準日為 102 年 3 月 1 日，且依本次權利變換計畫書第變-8 頁所載，本次變更內容對照表-估價項目所涉變動原因僅係配合更新後坪數、產權異動情形修正相關內容，故於評價基準日不變下，本案土地更新前單價及更新後建物建坪單價應為不變，惟查權利變換計畫書，本署經管 1460 地號國有土地更新前土地單價及土地價值與貴府 104 年核定時不同，本署申請分配之 A4-5F 房屋單元建坪單價亦與核定時不同(權利變換計畫書第 11-9、11-37 頁)，請實施者說明。	1.變更後之 1460 地號國有土地更新前土地單價及土地價值與 104 年核定時不同係因 104 年 2 月 5 日新北府城更字第 1043430620 號函核定發布實施之權利變換計畫書頁 4-1 所載計畫道路面積與此次地政機關實際分割出之道路用地面積有異，因此於計算更新前土地權利價值及更新前土地權利價值比例時亦有不同。 2. A4-5F 房屋單元建坪單價核定版與變更後均為每坪新台幣 409,020 元，並無不同，惟更新後總權利價值不同係因建物銷售面積於核定版為 102.73m^2，此次變更後為 102.74m^2。	-
	7	依內政部營建署 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函釋，應依計畫報核時之都市更新權利變換實施辦法(下稱權變辦法)第 13 條規定(即都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內「實際作」公共設施用地、道路等)。再依內政部 94 年 12 月 9 日內授營都字第 0940087746 號函附 94 年 11 月 8 日會議紀錄五、結論(三)決議，抵充之各該原有公共設施用地及公有道路用地，係指業經「取得並開闢」之公共設施用地及公有道路。查本案係於 102 年 6 月 27 日報核，爰本署經管同段 1460-1 地號(分割自同段 1460 地號)於計畫報核時既未經貴府「取得並開闢」，即未「實際作」公共設施用地，依報核時權變辦法第 13 條規定及內政部前述會議決議，應不予抵充，惟權利變換計畫書同段 1460-1 地號土地無更新前價值等(如第 11-9 頁)，請實施者說明並予修正。	依都市更新條例第三十條規定：「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，除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.....」，另依都市更新權利變換實施辦法第十三條第三款規定：「得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內實際作道路、溝渠、河川使用及原作道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之得無償撥用取得之公有土地。」依上開規定解釋，公有土地抵充非以經主管機關「取得並開闢」之「公共設施用地」為抵充要件，1460-1 號土地於都市更新事業計畫核定發布日當時已為「實際作道路使用」之「公有土地」，依法得辦理抵充。	-
	8	權利變換計畫書第 16-5 頁表 16-1-1 本署應分配權利價值欄位誤植，請實施者修正。	遵照辦理，配合修正誤植數據。	權利變換計畫 16-5

單位	項次	意見內容	意見與書函回應與說明	參考頁次
	9	依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例 0.81%，請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於本案核定前辦竣國有土地撥用(請確認並函復本分署)。	請新北市政府參考。	-
新北市政府財政局(書面意見)	-	本更新案前於 104 年核定發布實施，市有土地除道路用地外以權利變換方式參加都市更新，並經 105 年調整選配後(本市選配內容為 94 戶住宅，92 個車位)，本市可領取差額價金(新臺幣以下同)38 萬 7,543 元。經檢視旨案變更計畫書及估價報告書(中信)，本市選配內容未變動，惟須繳納差額價金 2,366 萬 5,658 元，嚴重影響本市權益，爰有以下意見請轉知實施者予以釐清修正：	-	
	1	本次變更計畫共同負擔費用由核定版增加 3,410 萬 5,679 元，究其原因主要為工期增加 3 個月，致「空氣污染防治費」、「合法建築物拆遷安置費」、「貸款利息」等費用增加，本案進度由實施者進行管控，相關費用由地主負擔似不合理，建議實施者自行吸收。另本案變更計畫自辦公聽會時未增加該費用，現於報核版提出，請說明合理性。	本案工程期間以地上 29 層每層一個月，地下一層 4 個月，地下二至六層各 2 個月共 10 個月計算，共計以 43 個月估計。 本案依規定提列僅為合法建物部分(44 戶)，然考量現住戶之安置，實施者就未登記門牌戶(132 筆)仍有發給租金補貼，租金支出金額已遠高於計畫提列費用。	
	2	事業計畫第 11-78 頁至第 11-81 頁：本市選配單元(A2 戶 25 樓至 28 樓及 A7 戶 25 樓)「建築」面積並未調整，惟權變計畫第 17-83 頁至第 17-87 頁該等選配單元「權狀」面積合計增加 65.32 平方公尺，請說明原因及合理性。	本案建築面積於原審議過程配合修正數據，惟權狀坪數應配合修正而未修正，本次變更登載建築面積及權狀面積為修正後數據。	-
	3	事業計畫第 15-7 頁至第 15-8 頁：本案都市更新規劃費用及不動產估價費用請依提列基準詳列計算式，本次增加變更之費用是否合理，請說明。	遵照辦理，配合補充檢討計算式，惟本次新增規劃及估價作業費用後之總費用仍低於法定提列標準上限，符合規定。	事業計畫 15-8
	4	事業計畫第 15-10 頁：本案稅捐(印花稅)之計算基礎，依通案應扣除營業稅，請修正。	本案報核日期為 102 年 6 月 27 日，共同負擔提列係依據 100 年 11 月 8 日所修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」，並於 104 年 2 月 24 日公告實施，本次變更並未調整提列計算結構，並無提列營業稅。 有關房地互易涉及營業稅部分，請依相關稅制規定辦理。	事業計畫 15-12

單位	項次	意見內容	意見與書函回應與說明	參考頁次
	5	權變計畫第 16-5 頁：本市應分配權利價值誤植，請修正。	遵照辦理，配合修正誤植數據。	權利變換計畫 16-5
	6	權變計畫第 17-83 頁：本案更新後共用部分面積，請說明各分項項目(機房、電梯及排煙室等)之樓層及面積，俾利檢核合理性。另共用部分總面積或權利範圍似有誤植，請釐清。	共用部分面積已於事業計畫第十一章各樓層平面圖面積計算檢討皆有個別計算及說明。	事業計畫第十一章
	7	估價報告書第 144 頁:本市選配單元(A2 戶 25 樓及 A7 戶 25 樓)增加露台之約定專用面積(201.82 平方公尺)及權利價值，惟「核定版」估價報告書無上開內容，且露台面積接近或大於該戶之主建物面積，請說明規劃合理性。	A2 戶 25 樓及 A7 戶 25 樓單元於 104 年 2 月 24 日公告實施原核定內容已有規劃露台，並設定該露台為非約定專用之公共空間，現考量較不符合公共使用性而調整為約定專用，致使權利價值隨之調整。	-
	8	估價報告書第 259 頁：本案核定版及變更版更新後面積皆未登記雨遮,惟估價報告書住宅比較案例 19 及 20 總面積分別含雨遮面積 7.74 及 3.97 平方公尺，就標準一致性原則，住宅比較案例 19 及 20 應扣除雨遮面積計算單價，請修正。	敬悉，遵照修正。	-
	9	估價報告書第 262 頁：本案更新後建物結構(鋼骨鋼筋混凝土造)與住宅比較案例 21 之建物結構(鋼筋混凝土造)調整差異為 1%，惟依 100 年提列基準「鋼骨鋼筋混凝土造-29 樓」與「鋼筋混凝土造-16 樓」差異為 3 萬 1,657 元/坪，請說明調整幅度之合理性。	比較標的 21 屬 16 層樓鋼筋混凝土造住宅大樓，交易單價為每坪新台幣 507,357 元，比較標的 19、20 屬 24 樓鋼骨鋼筋混凝土造住宅大樓，交易單價為每坪新台幣 507,295 及 493,402 元，均低於比較標的 21 之交易單價，顯示鋼骨鋼筋混凝土造及鋼筋混凝土造之住宅大樓雖成本單價上有所差異，惟房價並未有明顯價差，分析結構並非直接影響房價高低，因此於建物結構上微幅上調。	-
	10	估價報告書第 280 頁：本案更新後住宅收益資本化率以月租金單價 650 元/坪/月及區域房價 40 萬元坪，推估為 0.73%，惟住宅比較案例 21 及 27 皆為仁愛皇家案例，月租金單價 665 元/坪/月及房價 50 萬元坪，推估收益資本化率為 0.59%，請說明收益資本化率之合理性。	本案更新後住宅收益資本化率係以區域整體平均房價及平均年淨租金進行評估，較不適以單一案例評估勘估標的地區整體收益資本化率。	-
	11	本案依市府政策有 2 個無障礙汽車停車位需求，後續將調整選配，請實施者配合辦理。	遵照辦理，配合後續調整選配單元進行調整。	-
實施者綜合回應	1	車位的數量跟大小都依照法令規定不會改變，只是防火區劃牆的位置移動。	-	-
	2	本次公聽會的內容，在自辦公聽會已有報告過，本次的變更主要是因為道路分割以及產權變動的更新，另實施者開晟建設對於各位的權益分配都有承諾，未來也不會影響各位的權益。	-	-

單位	項次	意見內容	意見與書函回應與說明	參考頁次
	3	有關地下室防火區劃的部分，原報核時就有規劃，在審議過程經委員的建議，調整隔間牆的位置，讓整個防火區劃範圍比例比較均衡，而車道上的門都是鐵捲門，於災害發生時才會放下，平常都是淨空，車輛進出及迴轉不會受到防火區劃牆影響，另依法令需規劃逃生門，其位置設置於柱子周邊，相關規劃皆依據現行法令規定設置，本次變更內容不會影響車輛進出及迴轉。	-	-
	4	有關 A7 戶規劃部分，原主臥旁就有規劃廁所，廁所內本就有規劃管道間，而廚房跟陽台原就有規劃共用管道間，這次變更調整只是整合原廚房及陽台管道間與廁所的管道間，對於空間的使用及隔音效果應該會更好。	-	-
主席綜合回應	1	公聽會的開會時間會再思考調整改進，但今天無法參加者，市府也有提供多重管道，可對本案內容表達意見，於本次公聽會開會通知單後有附發言單，可於表單填具意見，屆時會請實施者針對意見逐條答覆。	-	-
	2	新案子如在都更條例修法通過施行後報核，其適用新法，而目前仍在程序中之既有案子，依中央法令有從新從優之法令適用。都更修法後房屋稅減免期限最長可達 12 年，但本案事業計畫及權利變換計畫已核定發布實施，需再與法務相關單位研議是否適用新法令。	-	-
	3	永平路往環河西路二段之交通問題部分，會交由市府交通相關單位研議如何處理。	-	-
專家學者意見	1	本案從民國 94 年推動到現在，真的是非常難得，本次變更部分規劃團隊剛報告有關費用找補部分有增加，這是委員會比較關心的問題，但因為實施者對地主有所承諾，希望不要影響地主權益。	實施者開展建設對於私有地主的權益分配皆有承諾，未來不會影響其權益。	-
	2	本案有容變內容，但圖面比較小，要麻煩建築師後續再說明清楚，外牆的變動部分，因為本案是地標性的建築物，也希望建築師要再說明清楚。	遵照辦理，除簡報資料外，本案於公開展覽期間亦有提供全體所有權人報告書光碟檔案供參。	-
	3	大家對於本案都非常關心，關心的地主可以來參與小組或者大會審議，了解整個審議的進度，本案在審議上也會盡量加快速度。	敬悉。	-
主席結論	1	本案公開展覽完畢後即進入審議階段，各位地主如果想參加審議會可填寫相關聯絡資料，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至都更處，我們皆會將您的意見提供本市都市更新審議委員會供審議參考。今日會議到此結束，謝謝大家。	-	-

變更新北市永和區保福段 661 地號等 247 筆(原 208 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫自辦公聽會

開會時間：107 年 10 月 9 日 (星期二) 上午十時整

開會地點：新北市永和區文化下溪市民活動中心（新北市永和區保福路三段 2 之 1 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				
663 地號所有權人張○生	1	開晟建設做得很好，他們也非常瞭解我們社區的狀況，希望開晟建設可以繼續辦理其他六區的更新。	衡邦工程顧問股份有限公司 郭建興總經理: 1. 本案目前預計在明年年初完成上樑，後續裝修開始就會很快。 2. 本案選在目前辦理變更程序主要也是考量時程，可以在目前結構體完成，面積較穩定的狀況下確定相關建築數據，並且在工程施作同時辦理變更程序，比較不會影響後續領取使照後交屋的時間，相關的變更內容對各位的權益與協議承諾都不會有所影響。	-
	2	我們下溪里的里長今年五六月也開過都更會議，也很瞭解更新的相關內容，但還是有一些問題。		-
	3	請教更新處的張工程司，在設計公辦案的標單時，請一定要召集各里的里長跟開晟建設，瞭解裡面的問題點，不要在辦公室裏自己規劃，因為這些人都是非常有經驗而且瞭解地方，所以拜託把我們的意見帶回更新處。		-
	4	建議是否可以把其他六區劃分成十二個區，因為大規模的開發是有難度的，我在外面接觸的建商，面對這麼大的規模跟人數，每個建商都困擾，所以是不是可以在劃分成十二個區，這樣的話很多區塊就比較容易成功。		-
	5	三重的公辦都更案過去也是流標四次，第五次更新處做了一個決策，就是建商開發的保證金不沒收，另外就是協調一年後，如果仍然無法達到百分百同意，就把不同意的部分切掉，如果新生地這邊的更新案可以比照辦理，一定成功率大增。		-
	6	我們這個案子會成功，我記得永平高中開公聽會的時候，市政府的長官很有魄力地表示，如果只有兩三戶，公權力就會介入協助，所以希望未來的其他區辦理更新，政府也能夠有同樣的魄力，讓公權力介入，像是台北市斯文里的更新也是因此成功。		-
664 地號所有權人溫○琴	1	我是選低樓層的住戶，想請問建築師隔間局部調整，會不會導致柱子變大，室內面積變小，微調是多少？	陳廷杰建築師: 裝飾柱的部分是結構體外牆以外的部分，室內的部分都是結構柱，並不會影響室內的柱子跟隔間牆的位置。	-
	2	裝飾柱的部分會不會影響室內空間？		-
	3	車位的部分也有寫到裝飾柱調整，那這樣車位會不會影響不好停車？	陳廷杰建築師: 地下室的部分，因為結構柱的部分沒有變動，只有微幅移動車子的位置，而且都是依照法規檢討，所以無須擔心車子出入的問題，車道跟車位的距離都很夠。	-

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				
臺北科技大學建築系 宋立垚教授	4	請問地面層建坪平均單價有變動，會不會影響我們未來的公告現值？會不會因此墊高單價，影響到過戶時的稅金。	衡邦工程顧問股份有限公司 郭建興總經理: 1. 本次的估價內容都依照原來核定的評價基準，僅配合面積的調整而變動。 2. 本案地主鄉親權益的保障，都是依照實施者一開始與地主協議承諾的內容辦理。 中信不動產估價師事務所 江晨仰所長” 1. 更新後的估價主要是用於計算共同負擔比例，這些內容也要經過市政府審議，但本次變更僅是配合產權異動及建築設計面積的調整，並無變動本案已核定之估價邏輯。	-
	5	請問 BC 棟的低樓層在設計上有連在一起，但是現在施工的外觀上沒有看到，是不是也有調整。	陳廷杰建築師: 有關 BC 棟低樓層設計的部分，原來的設計是連在一起沒錯，並沒有變動，目前是因為施工的關係還沒連起來，因為有一些機具跟車輛要進出，在後續裝修階段就會連接起來。	-
	1	當初這個案子在擬訂階段的公聽會，我相當榮幸也是躬逢盛會，剛開始的階段因為瞭解不夠清楚，進行的腳步比較慢，後來透過市政府跟實施者在當時公聽會上詳盡的說明後，同意的比例快速的增加，很高興現在可以看到這個案子順利的推動，結構體也將完成。	本案已達 100%同意，預計於 108 年完工，109 年辦理交屋相關作業。	-
	2	經過今天實施者的簡報說明，預計後年可以辦理交屋，這已經算是進度相當快的都更案，大多的都更案時程相對來說都會更久一些，特別是建築師在本次設計上也考慮非常周到，配合相關台電或消防審查進行微調，同時也不會影響到各位地主原有的權益。		-
	3	在建築規劃上，像是防火區劃跟變電箱的設置考量，都是為了讓各位地主鄉親在居住上更加安全有保障，另外就是產權的部分配合登記面積的釐正，會產生一些相當細微的變動，但都無損及各位地主鄉親原有的保障與權益。	衡邦工程顧問股份有限公司 郭建興總經理: 1. 本次的估價內容都依照原來核定的評價基準，僅配合面積的調整而變動。 2. 本案地主鄉親權益的保障，都是依照實施者一開始與地主協議承諾的內容辦理。	-
	4	在外觀上的調整，實施者也是把更好的材料用上，尤其本案屬於比較大型的社區，在未來的管理維護目標是朝向更加精簡、節省、方便維護。	-	-

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				
	5	本案目前已經接近完工階段，希望在行政審查程序上，政府部門可以盡可能地給予協助並加速，讓本案順利完成交屋，再次恭喜各位。	本案選在目前辦理變更程序主要也是考量時程，可以在目前結構體完成，面積較穩定的狀況下確定相關建築數據，並且在工程施作同時辦理變更程序，比較不會影響後續領取使照後交屋的時間，相關的變更內容對各位的權益與協議承諾都不會有所影響。	-
台北市都市計畫技師公會 許敏郎理事	1	本案的規模相當大，推動更新是非常辛苦的事情，本案能夠透過公辦案的方式辦理，透過公私部門的合作，創造多贏的局面，能夠參加今天的公聽會實感榮幸。	-	-
	2	今天的公聽會，主要是依據都市更新條例 19 及 29 條規定辦理，因為本案有部分的內容進行調整，依規定必須辦理變更程序，包含建築設計的調整以及權利變換產權及相關面積的調整，把變動的內容納入變更計畫書圖內容，送新北市政府進行審查程序，並與施工作業同步進行，讓本案更新時程更有效率。	本案選在目前辦理變更程序主要也是考量時程，可以在目前結構體完成，面積較穩定的狀況下確定相關建築數據，並且在工程施作同時辦理變更程序，比較不會影響後續領取使照後交屋的時間，相關的變更內容對各位的權益與協議承諾都不會有所影響。	-
	3	本案的時程相較其他一般更新案來的快，希望這個案子透過政府部門、實施者的協助下，能夠早日完工交屋，恭喜大家。		-
新北市政府都市更新處代表 張淯婷正工程司	1	今天很榮幸代表更新處參加本案的公聽會，同時肯定實施者跟鄉親的努力才走到這一步。	-	-
	2	今天是單元二的變更案公聽會，在後續實施者會整理今天公聽會的資料連同書圖文件向新北市政府報核，在法定程序上，後續會再辦理公開展覽、公辦公聽會、小組審查、聽證會及大會審查才能核定，程序仍需以法令規定為主進行辦理，但市政府將會協助並加速辦理本案，使本案能夠較為順利。	本案選在目前辦理變更程序主要也是考量時程，可以在目前結構體完成，面積較穩定的狀況下確定相關建築數據，並且在工程施作同時辦理變更程序，比較不會影響後續領取使照後交屋的時間，相關的變更內容對各位的權益與協議承諾都不會有所影響。	-
	3	請實施者再次檢核實施進度，考量實際工程需求及預留彈性，同時也希望符合公辦更新的相關規定。		-
	4	另外有地主提到其他公辦案的建議事項，也會納入後續考量，希望單元二是個開始，帶動後續其他單元的更新推動。	-	-

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				
主席結論 開晟建設股份有限公司 鄭阿明 董事長	1	各位貴賓長官以及大陳的地主鄉親大家好，非常謝謝各位的支持，恭喜各位快要有新大樓可以住了，目前的結構體大致都完成，相信未來很快就可以完工，我們這個案子的建材也是用到最好的，謝謝大家一直鼓勵我做，能夠完成這個案子是我畢生的心願，我是永和土生土長的，這些土地是我從小到大成長的地方，這個案子也請周邊的鄰居稍待，等完工後大家再來看看蓋的怎樣，再來看看後面要不要一起更新，謝謝大家，祝福大家。	-	-

本頁空白

變更前

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。

變更後

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

配合地籍分割致土地筆數調整，本案案名為「變更新北市永和區保福段661地號等247筆(原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。

原「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」(以下簡稱原核定案)，業經新北市政府民國104年2月5日新北府城更字第1043430620號函准予核定實施在案，並自民國104年2月24日起發布實施。本變更案申請辦理變更項目包括：現況分析（計畫道路地籍分割調整、土地權屬更新）、重建區段之土地使用計畫（含建築配置、設計圖說）、更新實施進度調整。

二、法令依據

本「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」(以下簡稱原核定案)，業經新北市政府民國104年2月5日新北府城更字第1043430620號函准予核定實施在案，並自民國104年2月24日起發布實施。本案事業計畫自發佈實施後，配合地籍分割致土地筆數及面積調整，建築規劃設計之調整以及更新後建物面積調整，故依據「都市更新條例」依第十九條及二十九條規定辦理變更事業計畫及變更權利變換計畫。

本案均符合上開申請條件，爰依法提出申請。

變更前

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，南側以永平路與保安路交界為範圍，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」。

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，南側以永平路與保安路交界為範圍，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、**790-1**、791、792、**792-1**、793、**793-1**、794、795、796、**796-1**、797、**797-1**、798、799、800、**800-1**、801、**801-1**、802、803、804、**804-1**、805、**805-1**、806、807、808、**808-1**、809、**809-1**、810、811、812、**812-1**、813、**813-1**、814、815、**815-1**、816、817、**817-1**、818、**818-1**、819、820、821、**821-1**、822、**822-1**、823、824、825、**825-1**、826、**826-1**、827、828、829、**829-1**、830、**830-1**、831、832、**832-1**、833、**833-1**、834、835、836、**836-1**、837、**837-1**、838、839、840、**840-1**、841、**841-1**、842、843、844、**844-1**、845、**845-1**、846、847、848、**848-1**、849、**849-1**、850、851、**851-1**、852(部

變更後

份)、852-1(部份)、**853-1(部份)、853-2**、888、888-1、889、890、891、891-1、892、892-1、893、**893-1**、894、**894-1**、895、**895-1**、896、**896-1**、898(部份)、1460、**1460-1** 地號等 **247** 筆土地，**因部分地號涉及兩種土地使用分區，故依據地政單位實際登記之地號及面積，本更新單元範圍共新增 39 筆地號，**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」。

本頁無變更

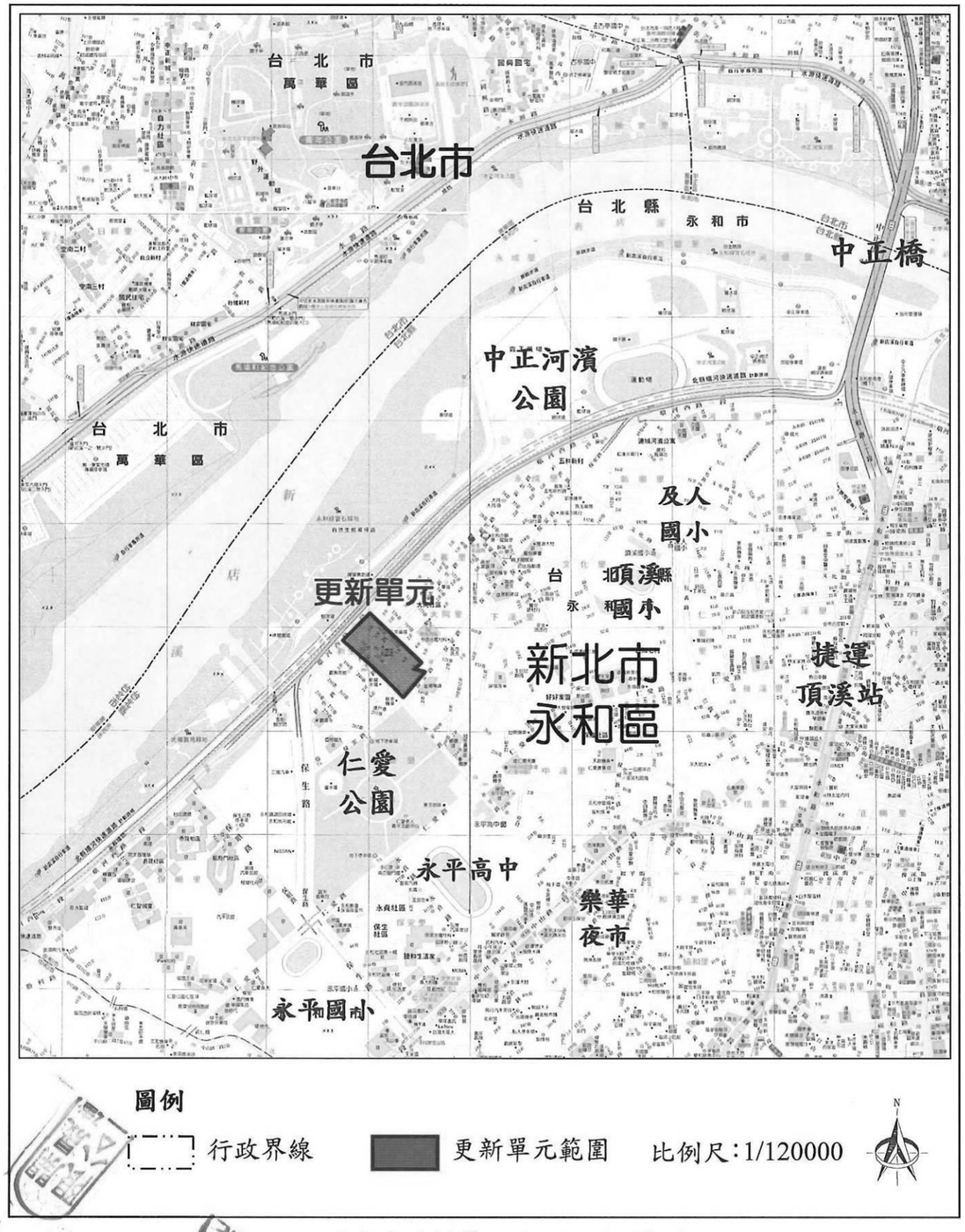


圖 2-1 更新單元地理位置圖(一)

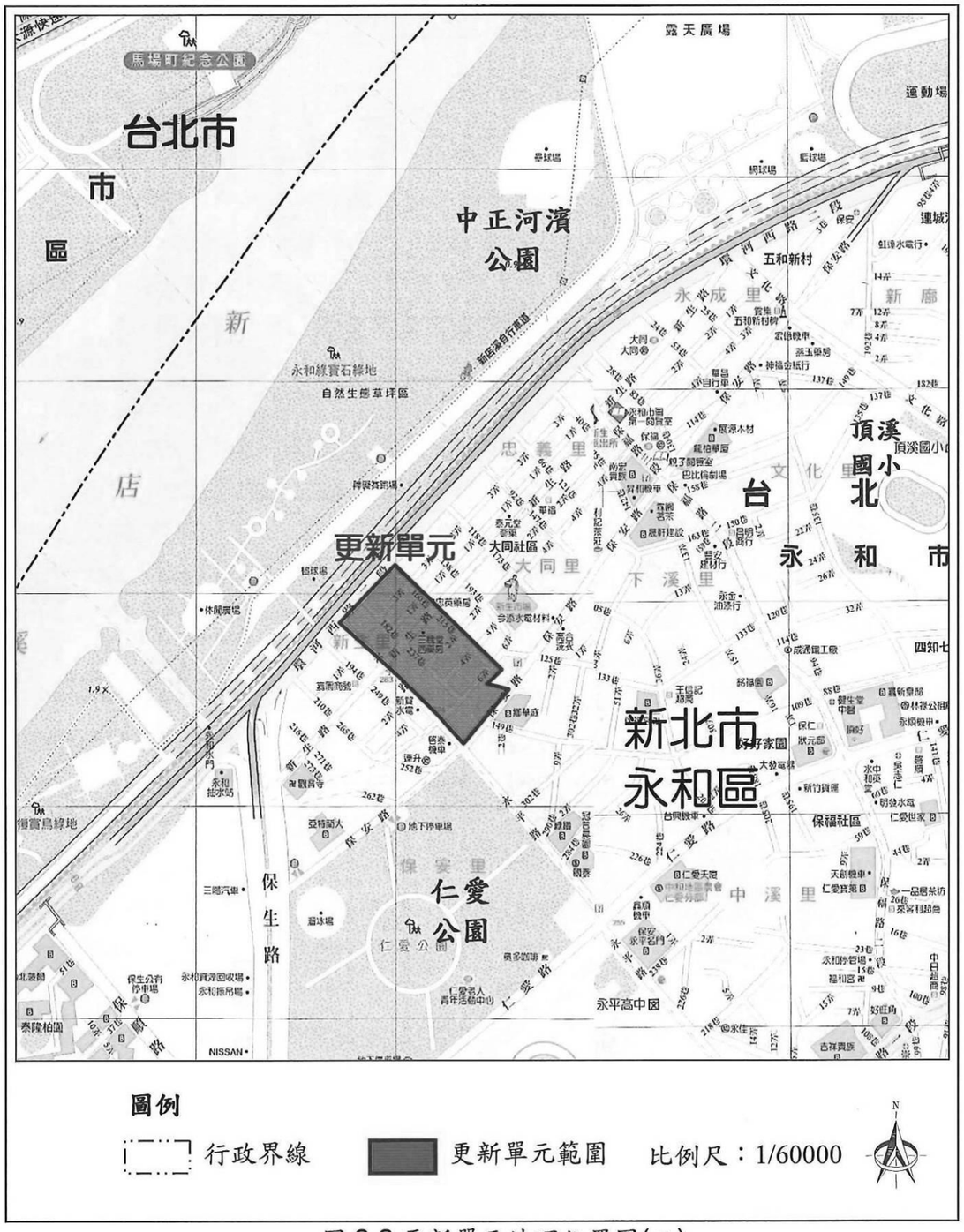


圖 2-2 更新單元地理位置圖(二)

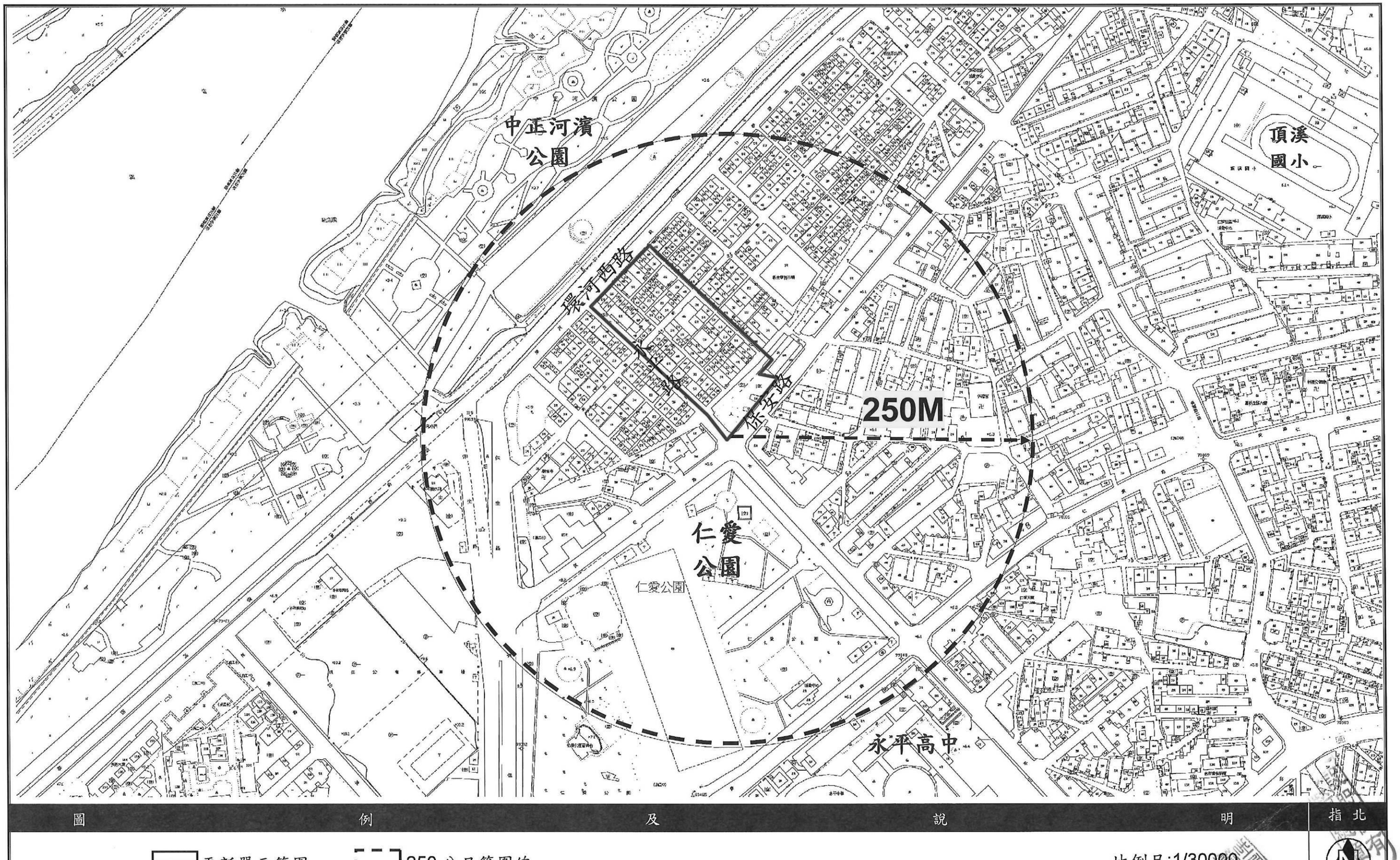


圖 2-3　更新單元位置示意圖

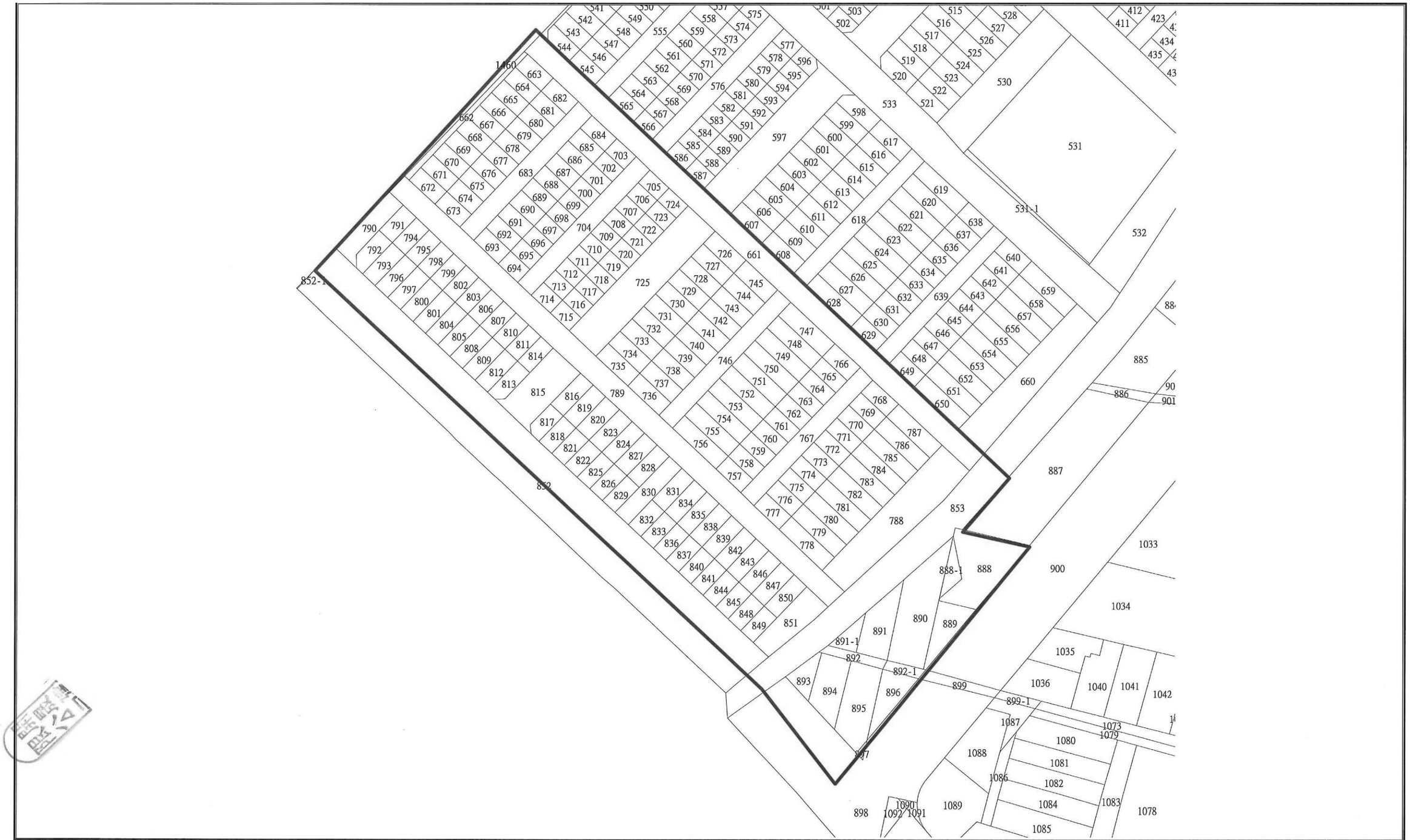


圖 2-4　更新單元地籍套繪示意圖



圖例及說明

更新單元範圍

比例尺:1/800

指北

圖 2-4-1　更新單元地籍套繪示意圖(變更後)

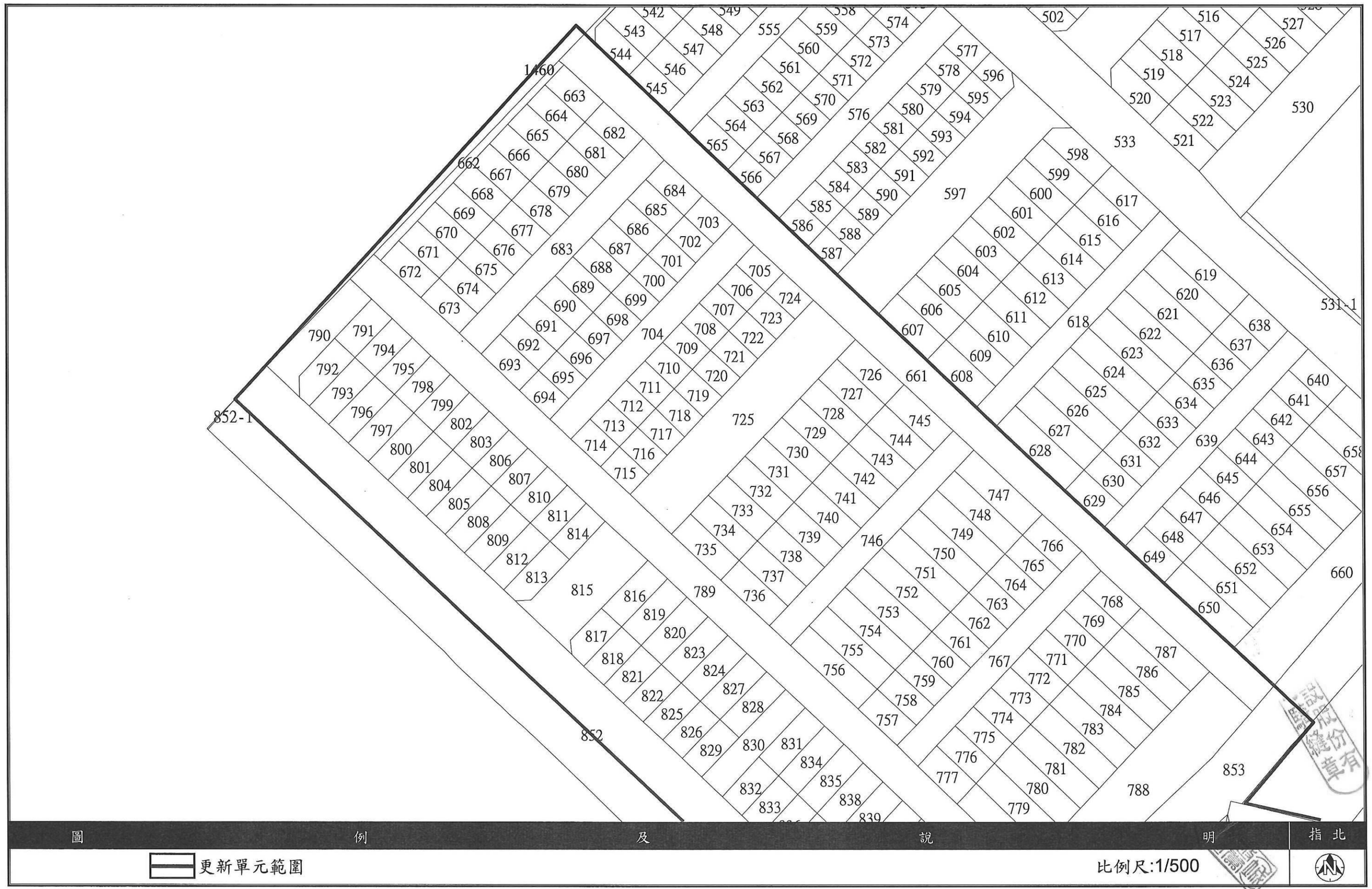


圖 例 及 說 明

更新單元範圍

比例尺:1/500

指北

圖 2-5　更新單元地籍套繪圖(北側)

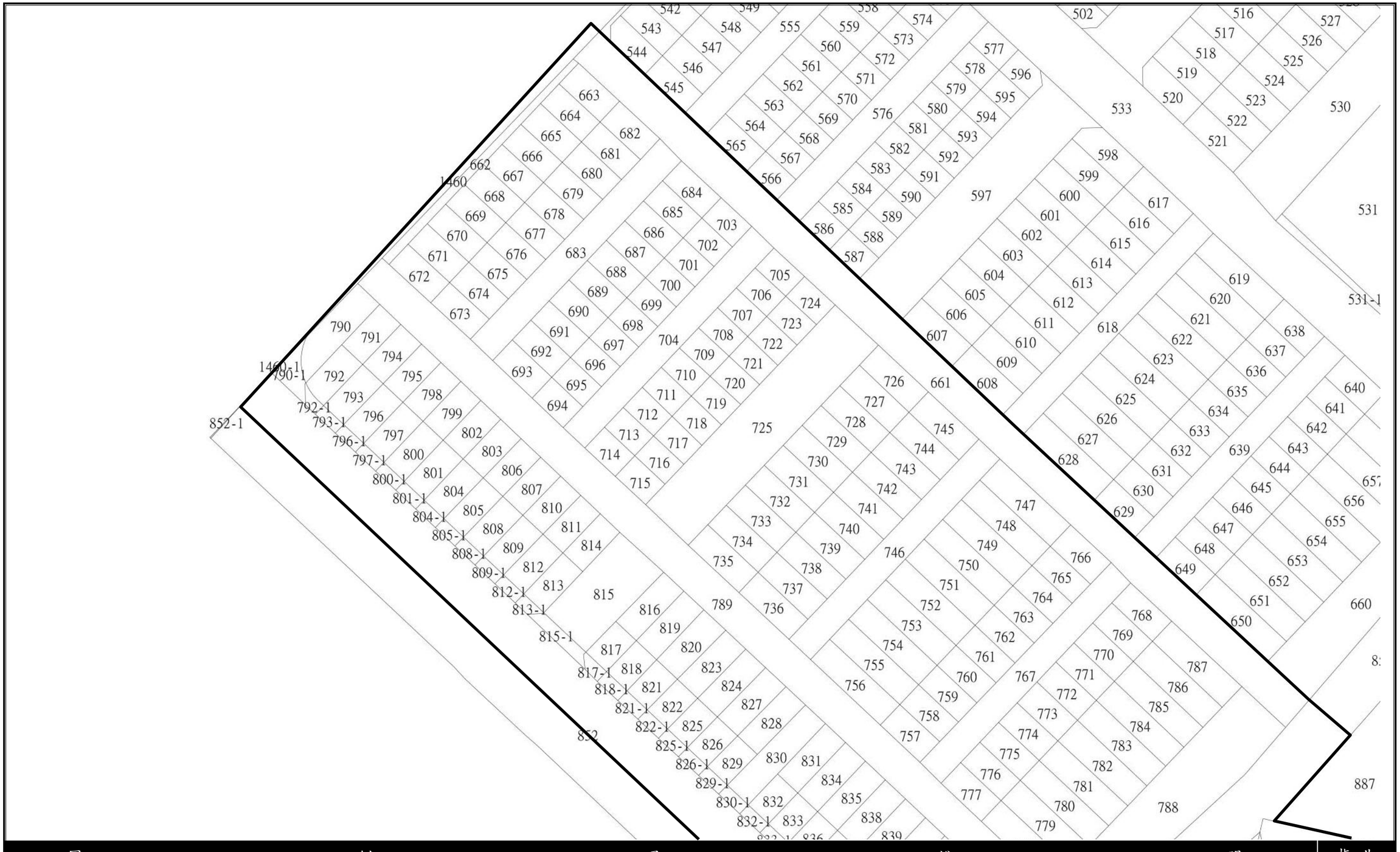


圖 2-5-1　更新單元地籍套繪圖(北側)(變更後)

變更前

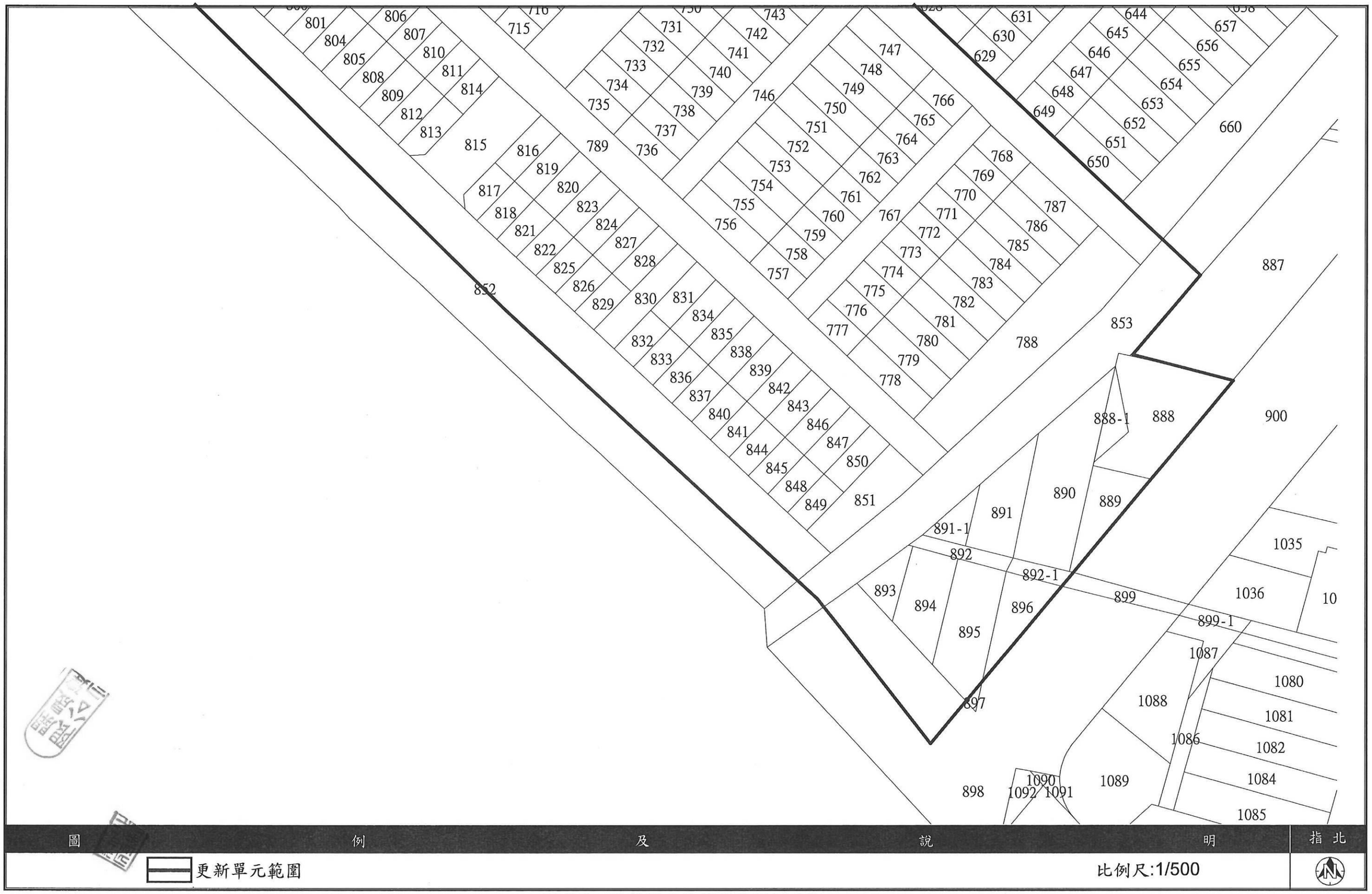


圖 例 及 說 明

更新單元範圍

比例尺:1/500

指北

圖 2-6 更新單元地籍套繪圖(南側)

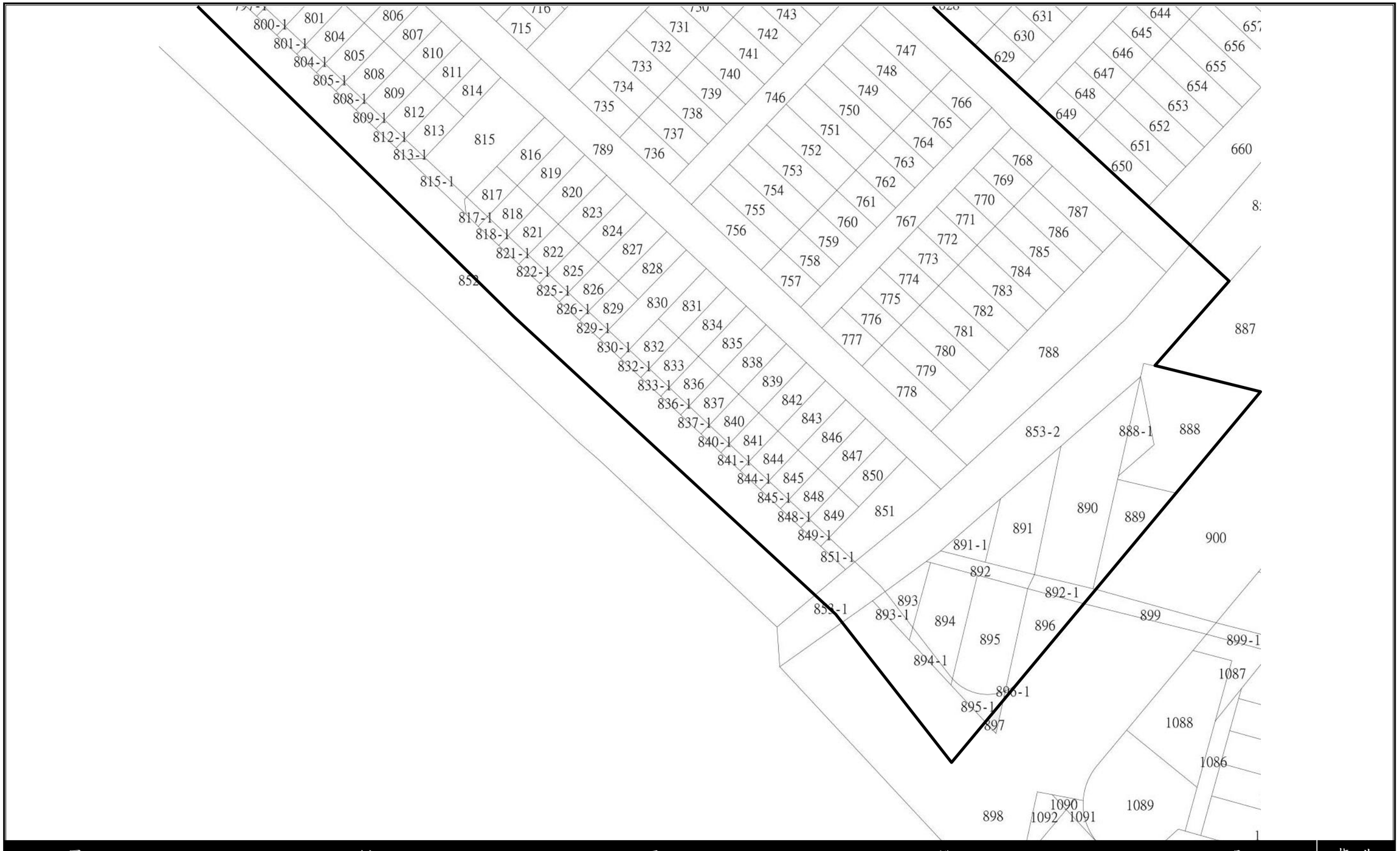
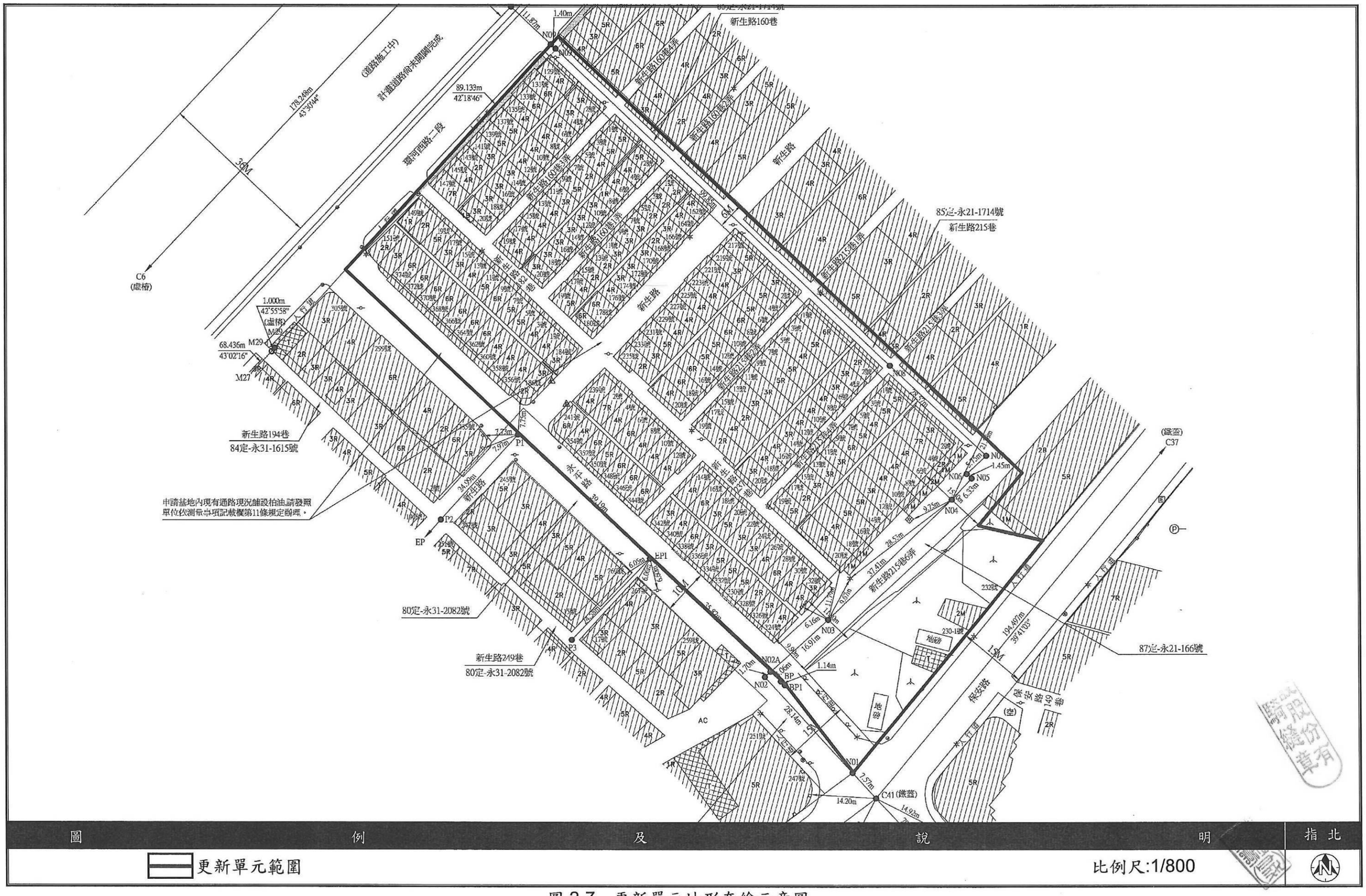


圖	例	及	說	明	指 北
更新單元範圍				比例尺:1/500	

圖 2-6-1　更新單元地籍套繪圖(南側)(變更後)


新生路160巷
85定-永21-1714號
新生路215巷
85定-永21-1715號
新生路194巷
84定-永31-1615號
新生路249巷
80定-永31-2082號
87定-永21-166號
(鐵蓋)
C37
C6
(虛樁)
C41(鐵蓋)
(空)
地磅
保安路
N01
N02
N02A
N03
N04
N05
N06
N07
N08
N09
N10
M27
M29
P1
P2
P3
EP
EP1
BP
BP1
AC
178.249m
43°30'44"
89.133m
42°18'46"
68.436m
43°02'16"
1.000m
42°55'58"
194.497m
39°41'05"
C6(路施工中)
計畫道路尚未開闢完成
磁河西路一段
新生路
新生路160巷1弄
新生路160巷2弄
新生路160巷3弄
新生路215巷1弄
新生路215巷2弄
新生路215巷3弄
新生路215巷4弄
新生路215巷5弄
新生路215巷6弄
新生路215巷7弄
新生路215巷8弄
新生路215巷9弄
新生路215巷10弄
新生路215巷11弄
新生路215巷12弄
新生路215巷13弄
新生路215巷14弄
新生路215巷15弄
新生路215巷16弄
新生路215巷17弄
新生路215巷18弄
新生路215巷19弄
新生路215巷20弄
新生路215巷21弄
新生路215巷22弄
新生路215巷23弄
新生路215巷24弄
新生路215巷25弄
新生路215巷26弄
新生路215巷27弄
新生路215巷28弄
新生路215巷29弄
新生路215巷30弄
新生路215巷31弄
新生路215巷32弄
新生路215巷33弄
新生路215巷34弄
新生路215巷35弄
新生路215巷36弄
新生路215巷37弄
新生路215巷38弄
新生路215巷39弄
新生路215巷40弄

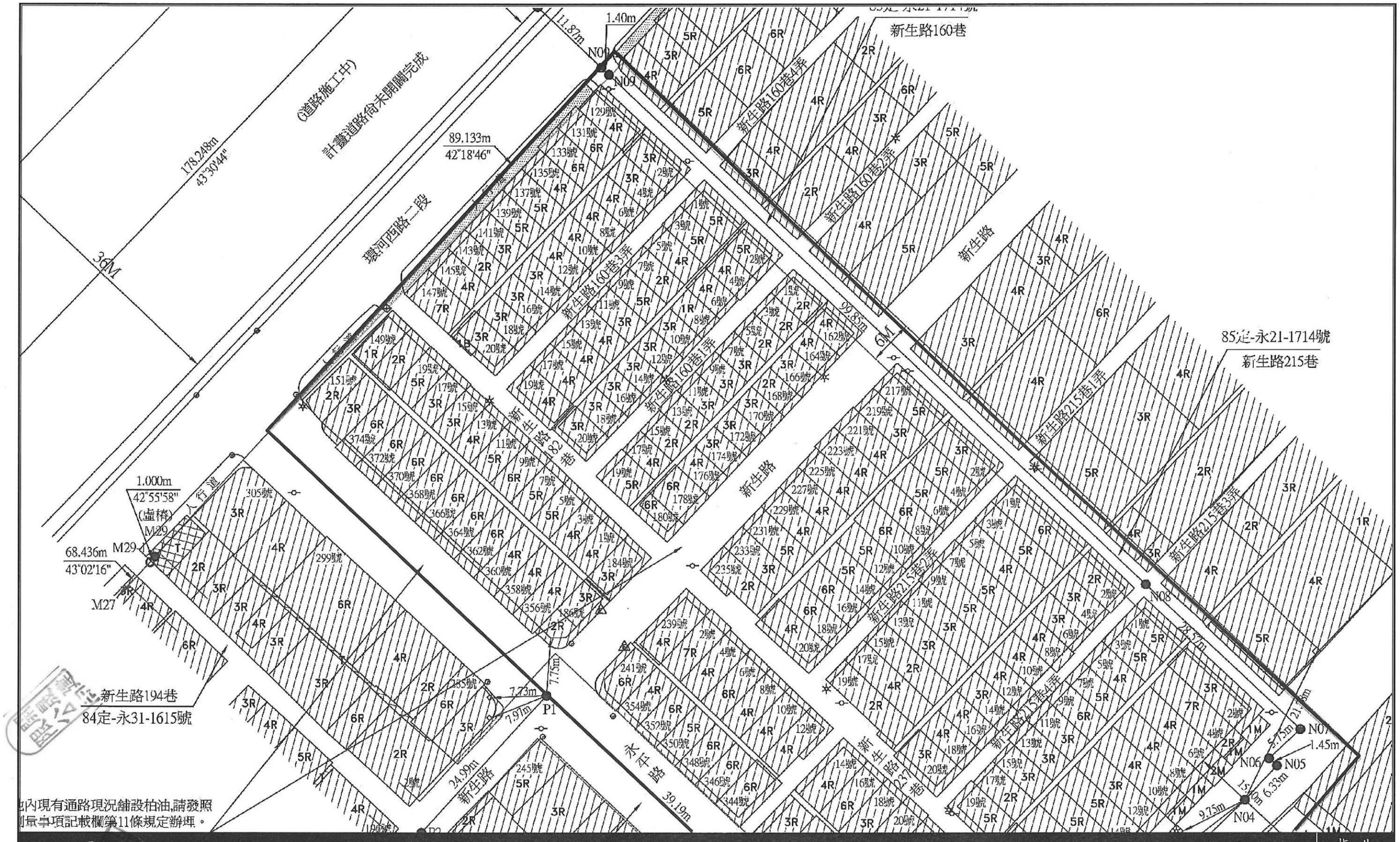
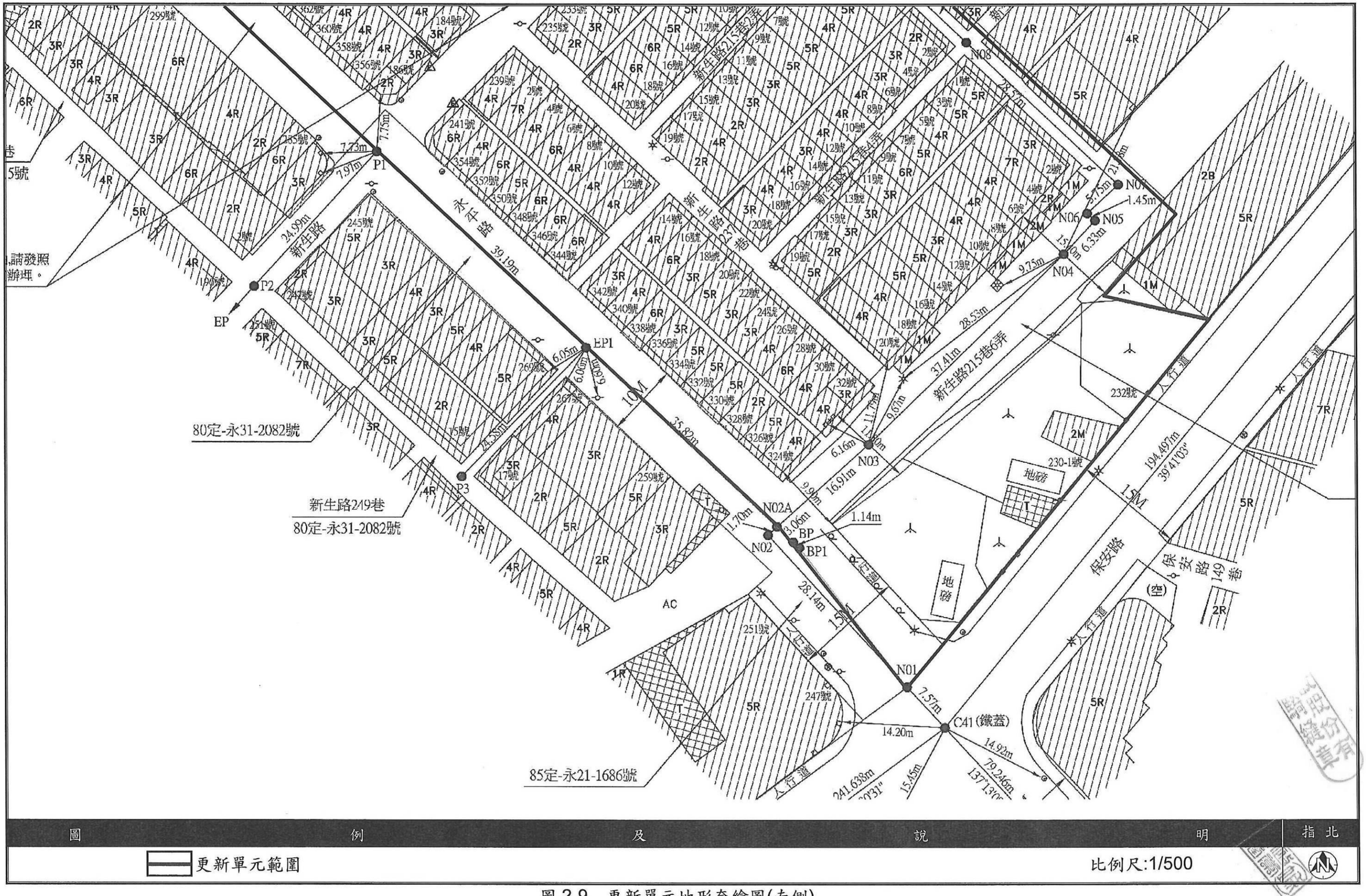


圖 2-8　更新單元地形套繪圖(北側)



圖例及說明

更新單元範圍

比例尺:1/500

指北

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

本頁無變更

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、南麂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

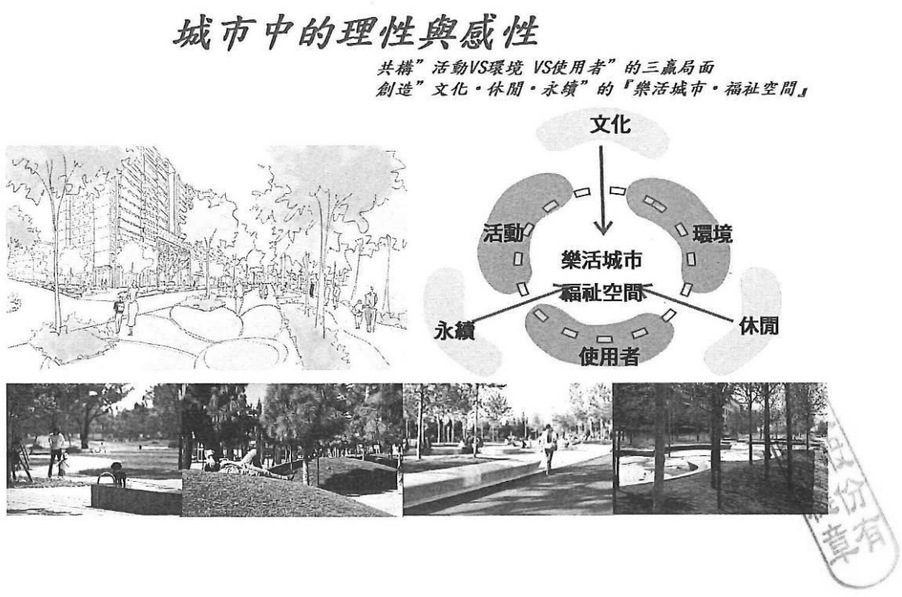
本基地西側鄰接新店溪，有都市河岸邊的美麗景致與活動綠帶的開放空間優勢，並擁有都市門戶般的的地理位置，再配合都市活動之間的串聯，與社區活動緊密的結合，有助於形塑水岸文化及提供都市與社區活動的延伸，以順應大陳人臨水、親水之本性。

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。



本頁空白

變更前

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 ㎡，私有土地所有權人 176 人(原報核時為 170 人，變更部分包含原 699 地號所有權人中之張春法、張光法，於 103 年 1 月 24 日變更登記(贈與)為張鈞傑，原 732 地號所有權人張慎煦，於 103 年 5 月 15 日變更登記(贈與)為張福邦及張忠邦，原 742 地號報核所有權人為顏可來，於 103 年 6 月 9 日變更登記(信託)為顏雲才及顏雲麟，原 747 地號報核所有權人為傅信言，於 103 年 6 月 9 日變更登記(信託)為傅紀聰及傅翠娥，原 832 地號報核所有權人為莊德旺，於 103 年 5 月 19 日變更登記(信託)為莊心妤及莊心瑋，原 891、893、894、895 報核所有權人吳連份於 103 年 10 月 24 日變更登記，其餘變更登記皆為私有產權移轉及信託)。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 62 人(原報核時共 60 人，原 489 建號報核所有權人為顏可來，於 103 年 6 月 9 日變更登記(信託)為顏雲才及顏雲麟增加 1 人，原 490 建號報核所有權人為傅信言，於 103 年 6 月 9 日變更登記(信託)為傅紀聰及傅翠娥增加 1 人，其餘變更登記皆為私有產權移轉及信託)，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。

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 **247** 筆土地，土地所有權人共 **217** 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）。公有土地佔總面積約 **41.96%**，私有土地佔總面積 **58.04%**，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、683、704、714、717、722、723、725、727、746、766、767、788、789、790、**790-1**、815、**815-1**、830、**830-1**、834、849、**849-1**、851、**851-1**、852(部份)、852-1(部份)、**853-1**(部份)、**853-2**、892、898(部份)、1460、**1460-1** 地號等共 **33** 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 **853-1** 量測面積 **40.46** ㎡(全部謄本面積 **77.48** ㎡)、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 **4,352.99** ㎡。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 **4,269.47 ㎡**，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 **214** 筆，土地持分面積 **6,021.24** ㎡，私有土地所有權人 **215** 人(原報核時為 170 人，**變更部分主要為原新北市有土地承租戶申請讓售導致變更**，其餘變更登記皆為私有產權移轉及信託)。包含保福段地號 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、715、**716、718、719**、720、**721**、724、726、**728、729、730、731**、732、**733、734**、735、736、737、738、739、740、741、742、

變更後

743、744、745、747、748、749、750、751、**752**、753、754、755、756、757、**758、759**、760、761、762、763、764、**765**、768、769、770、**771**、772、773、774、775、776、777、778、779、780、781、782、783、784、785、786、787、791、792、**792-1**、793、**793-1**、794、795、**796、796-1、797、797-1**、798、799、800、**800-1、801、801-1**、802、**803**、804、**804-1**、805、**805-1**、806、**807**、808、**808-1**、809、**809-1**、810、**811**、812、**812-1**、813、**813-1、814**、816、**817、817-1、818、818-1**、819、820、821、**821-1、822、822-1**、823、**824**、825、**825-1**、826、**826-1、827、828**、829、**829-1**、831、832、**832-1**、833、**833-1、834**、835、836、**836-1**、837、**837-1**、838、839、840、**840-1**、841、**841-1**、842、843、844、**844-1**、845、**845-1**、846、847、848、**848-1、850**、888、888-1、889、890、891、891-1、892-1、893、**893-1**、894、**894-1**、895、**895-1**、896、**896-1** 等土地；其中地號 668、**671、679、680、684、685、692、694、700、708**、715、**719、730、731、734、743、752**、753、**758、759、760、765、771、797、797-1、801、801-1、807、811、814、818、818-1、822、822-1、824、827、828**、846、**850、889、890、892-1、896、896-1** 等 **44** 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 62 人(原報核時共 60 人，原 489 建號報核所有權人為顏可來，於 103 年 6 月 9 日變更登記(信託)為顏雲才及顏雲麟增加 1 人，原 490 建號報核所有權人為傅信言，於 103 年 6 月 9 日變更登記(信託)為傅紀聰及傅翠娥增加 1 人，其餘變更登記皆為私有產權移轉及信託)，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。

變更前

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(m²)	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	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	607.61						申請免繕發權利書狀:辦理管理者變更登記
2	662	39.16	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	39.16						申請免繕發權利書狀:辦理管理者變更登記
3	663	28.19	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	14.10						(信託財產)委託人:張　生
			0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	14.10						(信託財產)委託人:張　林
4	664	26.88	0003	溫　琴	1/1	26.88						
5	665	28.12	0004	尚　冬蓮	1/1	28.12						
6	666	27.30	0003	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/1	27.30						(信託財產)委託人:黃　榮
7	667	27.28	0002	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	羌和平、羌杏英	羌和平	
8	668	27.52	0001	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	王錦燦	王錦燦	
9	669	27.22	0003	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/1	27.22						(信託財產)委託人:陳　辰
10	670	26.80	0002	周　美	1/1	26.80						
11	671	27.99	0002	新　市/新北市政府財政局	1/1	27.99						申請免繕發權利書狀　理接管登記
12	672	27.75	0001	施　鳳妹	1/1	27.75						申請書狀補發公告中　103 年 6 月 11 日 103 北中地登　137690 號辦理
13	673	26.33	0002	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.33						(信託財產)委託人:江　方
14	674	26.59	0002	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.59						(信託財產)委託人:陳　惠
15	675	25.66	0007	張　霞	1/5	5.13						
			0008	合　金庫商業銀行股份有限公司	2/5	10.26						(信託財產)委託人:陳　夏
			0009	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/5	5.13						(信託財產)委託人:陳　春
			0010	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/5	5.13						(信託財產)委託人:陳　怡
16	676	26.34	0002	蔣　勤	1/1	26.34						
17	677	26.56	0005	賴　中	1/1	26.56						
18	678	26.61	0001	鄭　瀛	1/1	26.61						
19	679	26.64	0002	新　市/新北市政府財政局	1/1	26.64						申請免繕發權利書狀　理接管登記
20	680	26.90	0002	新　市/新北市政府財政局	1/1	26.90						申請免繕發權利書狀　理接管登記
21	681	26.67	0001	張　旺	1/1	26.67						
22	682	27.81	0007	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/5	5.56						(信託財產)委託人:吳　香
			0008	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/5	5.56						(信託財產)委託人:吳　達
			0009	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/5	5.56						(信託財產)委託人:吳　鳳
			0010	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/5	5.56						(信託財產)委託人:吳　根
			0011	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/5	5.56						(信託財產)委託人:吳　壽
23	683	149.78	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	149.78						申請免繕發權利書狀:辦理管理者變更登記
24	684	26.55	0002	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

變更後

表 5-1-1 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(m²)	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	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	607.61						申請免繕發權利書狀:辦理管理者變更登記
2	662	39.16	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	39.16						申請免繕發權利書狀:辦理管理者變更登記
3	663	28.19	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	14.1						(信託財產)委託人:張
			0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	14.1						(信託財產)委託人:張
4	664	26.88	**0004**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	26.88						**(信託財產)委託人:溫**
5	665	28.12	**0005**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	28.12						**(信託財產)委託人:尚 蓮**
6	666	27.3	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	27.3						(信託財產)委託人:黃
7	667	27.28	**0003**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/1**	**27.28**						**(信託財產)委託人:羌**
8	668	27.52	**0002**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**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**	**(信託財產)委託人:王**
9	669	27.22	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	27.22						(信託財產)委託人:陳
10	670	26.8	**0003**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/1**	**26.8**						**(信託財產)委託人:周**
11	671	27.99	**0004**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/1**	**27.99**	**0001-000**	**最高限額抵押權**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**朱 冬**	**朱 冬**	**(信託財產)委託人:朱 冬 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局**
12	672	27.75	**0002**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	27.75						**(信託財產)委託人:施 鳳妹**
13	673	26.33	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.33						(信託財產)委託人:江
14	674	26.59	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.59						(信託財產)委託人:陳
15	675	25.66	**0012**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/5	5.13						**(信託財產)委託人:藍**
			0008	合作金庫商業銀行股份有限公司	2/5	10.26						(信託財產)委託人:陳
			0009	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/5	5.13						(信託財產)委託人:陳
			0013	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/5	5.13						**(信託財產)委託人:開 建設股份有限公司**
16	676	26.34	**0003**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/1**	**26.34**						**(信託財產)委託人:蔣**
17	677	26.56	**0006**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/1**	**26.56**						**(信託財產)委託人:賴**
18	678	26.61	**0003**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/1**	**26.61**						**(信託財產)委託人:鄭**
19	679	26.64	**0004**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/1**	**26.64**	**0001-000**	**最高限額抵押權**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**郭 芬**	**郭 芬**	**(信託財產)委託人:郭 芬 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局**
20	680	26.9	**0004**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/1**	**26.9**	**0001-000**	**最高限額抵押權**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**沈 美**	**沈 美**	**(信託財產)委託人:沈 安美 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局**
21	681	26.67	**0002**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/1**	**26.67**						**(信託財產)委託人:張**
22	682	27.81	0007	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/5	5.56						(信託財產)委託人:吳
			0008	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/5	5.56						(信託財產)委託人:吳
			0009	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/5	5.56						(信託財產)委託人:吳
			0010	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/5	5.56						(信託財產)委託人:吳
			0011	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/5	5.56						(信託財產)委託人:吳
23	683	149.78	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	149.78						申請免繕發權利書狀:辦理管理者變更登記
24	684	26.55	**0004**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/1**	**26.55**	**0001-000**	**最高限額抵押權**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**巫 珠**	**巫 珠**	**(信託財產)委託人:巫 珠 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局**

變更前

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(m²)	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	
25	685	26.29	0002	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	0001	郭　郎	1/1	26.33						
27	687	25.90	0003	楊　鬿	1/1	25.90						
28	688	26.39	0002	楊　泰	1/1	26.39						
29	689	25.97	0003	沈　竹	1/2	12.99						
			0004	沈　珠	1/2	12.99						
30	690	27.13	0005	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/1	27.13						(信託財產)委託人:祁　芳
31	691	25.79	0002	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/1	25.79						(信託財產)委託人:祁　秋貴
32	692	26.10	0002	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.10	0005-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	劉　比 義,債務額全部	劉　桂	(信託財產)委託人:劉　桂
33	693	27.49	0001	盧　振	1/2	13.75						
			0002	盧　堅	1/2	13.75						
34	694	21.71	0002	新　市/新北市政府財政局	1/1	21.71						申請免繕發權利書狀　理接管登記
35	695	20.61	0001	梁　法	1/1	20.61						
36	696	20.53	0001	梁　法	1/1	20.53						
37	697	20.54	0002	廖　鋒	1/1	20.54						
38	698	20.76	0002	李　華	1/1	20.76						
39	699	20.32	0003	張　法	1/3	6.77						
			0005	張　傑	2/3	13.55						原報核所有權人為張　法、張光法，於 103 年 1 月 24 日　更登記(贈與)
40	700	20.42	0002	新　市/新北市政府財政局	1/1	20.42						申請免繕發權利書狀　理接管登記
41	701	20.65	0002	新　市/新北市政府財政局	1/1	20.65						申請免繕發權利書狀　理接管登記
42	702	20.15	0002	郭　明	1/1	20.15						
43	703	20.89	0002	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.89						(信託財產)委託人:呂　華
44	704	147.88	0002	新　市/新北市政府財政局	1/1	147.88						申請免繕發權利書狀　理管理者變更登記
45	705	20.09	0002	陳　柔	1/1	20.09						
46	706	20.40	0002	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.40						(信託財產)委託人:邵　良
47	707	20.20	0002	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.20						(信託財產)委託人:馬　雄
48	708	20.24	0002	新　市/新北市政府財政局	1/1	20.24						申請免繕發權利書狀　理接管登記
49	709	20.38	0003	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.38						(信託財產)委託人：　光慶
50	710	19.80	0003	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/1	19.80						(信託財產)委託人:謝　強
51	711	20.41	0002	新　市/新北市政府財政局	1/1	20.41						申請免繕發權利書狀　理接管登記
52	712	20.14	0002	新　市/新北市政府財政局	1/1	20.14						申請免繕發權利書狀　理接管登記
53	713	20.04	0003	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.04						(信託財產)委託人:顏　芬
54	714	20.98	0002	新　市/新北市政府財政局	1/1	20.98						申請免繕發權利書狀　理接管登記
55	715	20.73	0001	黃　忠	1/1	20.73	0001-000	抵押權	新北市中和地區農會	黃　忠、陳員嬌	黃　忠	
56	716	20.10	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	20.10						申請免繕發權利書狀　理接管登記
57	717	19.52	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	19.52						申請免繕發權利書狀　理接管登記
58	718	20.69	0002	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	0002	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

變更後

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(m²)	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	
25	685	26.29	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.29	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	郭 郎	郭 郎	(信託財產)委託人:郭 郎 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
26	686	26.33	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.33						(信託財產)委託人:郭 郎
27	687	25.9	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	25.9						(信託財產)委託人:楊
28	688	26.39	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.39						(信託財產)委託人:張
29	689	25.97	0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	12.99						(信託財產)委託人:沈
			0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	12.99						(信託財產)委託人:沈 朱
30	690	27.13	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	27.13						(信託財產)委託人:祁
31	691	25.79	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	25.79						(信託財產)委託人:祁 玉貴
32	692	26.1	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.1	0005-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	劉 義	劉 桂	(信託財產)委託人:劉 桂
33	693	27.49	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	13.75						(信託財產)委託人:盧 辰
			0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	13.75						(信託財產)委託人:盧 堅
34	694	21.71	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	21.71	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳 松	陳 松	(信託財產)委託人:陳 公 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
35	695	20.61	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.61						(信託財產)委託人:梁 去
36	696	20.53	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.53						(信託財產)委託人:梁 去
37	697	20.54	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.54						(信託財產)委託人:廖 峰
38	698	20.76	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.76						(信託財產)委託人:李 華
39	699	20.32	0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	6.77						(信託財產)委託人:張 去
			0007	合作金庫商業銀行股份有限公司	2/3	13.55						(信託財產)委託人:張 榮
40	700	20.42	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.42	0002-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張 法	張 法	(信託財產)委託人:張 去 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
41	701	20.65	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.65						(信託財產)委託人:郭 李 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
42	702	20.15	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.15						(信託財產)委託人:郭 月
43	703	20.89	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.89						(信託財產)委託人:呂 華
44	704	147.88	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	147.88						申請免繕發權利書狀:新 里管理者變更登記
45	705	20.09	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.09						(信託財產)委託人:陳 梁
46	706	20.4	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.4						(信託財產)委託人:邵 良
47	707	20.2	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.2						(信託財產)委託人:馬 維
48	708	20.24	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.24	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	曹 明	曹 明	(信託財產)委託人:曹 月 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
49	709	20.38	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.38						(信託財產)委託人：劉 慶
50	710	19.8	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	19.8						(信託財產)委託人:謝 金
51	711	20.41	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.41						(信託財產)委託人:郭 軍 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
52	712	20.14	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.14						(信託財產)委託人:顏 李 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
53	713	20.04	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.04						(信託財產)委託人:顏 李
54	714	20.98	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	20.98						申請免繕發權利書狀:新 里接管登記
55	715	20.73	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.73	0002-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃 忠	黃 忠	(信託財產)委託人:黃 忠

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(m^2)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
56	716	20.1	**0007**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/2**	**10.05**						**(信託財產)委託人:陳　嬌 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局**
			0008	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/2**	**10.05**						**(信託財產)委託人:黃　忠 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局**
57	717	19.52	0002	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	**0005**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/2**	**10.35**						**(信託財產)委託人:傅　真 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局**
			0006	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/2**	**10.35**						**(信託財產)委託人:陳　隆 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局**
59	719	20.38	**0004**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/1**	**20.38**	**0001-000**	**最高限額抵押權**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**傅　華**	**傅　華**	**(信託財產)委託人:傅　華 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局**

本頁空白

變更前

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(m²)	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	
60	720	20.23	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.23						(信託財產)委託人:林
61	721	19.74	0002	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	0002	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	0002	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	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.07						(信託財產)委託人:梁 明
65	725	287.25	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	287.25						申請免繕發權利書狀 辦理管理者變更登記
66	726	33.71	0002	張 蓮	1/1	33.71						
67	727	34.04	0002	新 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	0002	新 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	0002	新 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	0002	新 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	0002	新 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	0002	張 邦	1/2	16.67						原報核所有權人為張 照，於 103 年 5 月 15 日變更登記(繼承)
			0003	張 邦	1/2	16.67						原報核所有權人為張 照，於 103 年 5 月 15 日變更登記(繼承)
73	733	33.78	0002	新 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
74	734	33.13	0002	新 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	0003	合 金庫商業銀行股份有限公司	1/1	34.49						(信託財產)委託人:李 政
76	736	33.56	0003	合 金庫商業銀行股份有限公司	1/1	33.56						(信託財產)委託人:張 豪
77	737	33.56	0002	陳 慶	1/1	33.56						
78	738	33.27	0001	陳 法	1/1	33.27						
79	739	33.21	0001	陳	1/1	33.21						
80	740	33.54	0003	洪 員	1/1	33.54						
81	741	33.72	0001	沈 香蓮	1/1	33.72						
82	742	33.08	0004	合 金庫商業銀行股份有限公司	1/2	16.54						(信託財產)委託人:顏 才 原報核所有權人為顏 來，於 103 年 6 月 9 日變更登記(信)
			0005	合 金庫商業銀行股份有限公司	1/2	16.54						(信託財產)委託人:顏 麟 原報核所有權人為顏 來，於 103 年 6 月 9 日變更登記(信)
83	743	33.17	0002	黃 玉霞	1/4	8.29						
			0003	黃 春	1/4	8.29						
			0004	黃 英	1/4	8.29						
			0005	黃 祿	1/4	8.29						
84	744	33.74	0001	瞿 玉	1/1	33.74						
85	745	34.85	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	34.85						(信託財產)委託人:徐 蘭
86	746	142.33	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	142.33						申請免繕發權利書狀:辦理管理者變更登記

變更後

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註	
	地號	面積(m²)	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		
60	720	20.23	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.23						(信託財產)委託人:林	
61	721	19.74	**0004**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	19.74						**(信託財產)委託人:林 新北市政府財政局**	**預告登記請求權新北市/**
62	722	20.47	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	20.47						申請免繕發權利書狀:	理接管登記
63	723	20.71	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	20.71						申請免繕發權利書狀:	理接管登記
64	724	20.07	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.07						(信託財產)委託人:梁	明
65	725	287.25	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	287.25						申請免繕發權利書狀:	理管理者變更登記
66	726	33.71	**0003**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	33.71						**(信託財產)委託人:張**	**蓮**
67	727	34.04	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	34.04						申請免繕發權利書狀:	理接管登記
68	728	33.07	**0006**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/3**	**11.02**						**(信託財產)委託人:黃 /新北市政府財政局**	**梅 預告登記請求權新北市**
			0007	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/3**	**11.02**						**(信託財產)委託人:王 /新北市政府財政局**	**毅 預告登記請求權新北市**
			0008	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/3**	**11.02**						**(信託財產)委託人:王 /新北市政府財政局**	**君 預告登記請求權新北市**
69	729	33.07	**0006**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/3**	**11.02**						**(信託財產)委託人:黃 /新北市政府財政局**	**梅 預告登記請求權新北市**
			0007	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/3**	**11.02**						**(信託財產)委託人:王 /新北市政府財政局**	**毅 預告登記請求權新北市**
			0008	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/3**	**11.02**						**(信託財產)委託人:王 /新北市政府財政局**	**君 預告登記請求權新北市**
70	730	33.45	**0005**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/2**	**16.72**	**0001-000**	**最高限額抵押權**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**張 邦、張 邦**	**張 邦、張邦**	**(信託財產)委託人:張 /新北市政府財政局**	**邦 預告登記請求權新北市**
			0006	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/2**	**16.72**	**0001-000**	**最高限額抵押權**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**張 邦、張 邦**	**張 邦、張邦**	**(信託財產)委託人:張 /新北市政府財政局**	**邦 預告登記請求權新北市**
71	731	33.55	**0004**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	33.55	**0001-000**	**最高限額抵押權**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**徐 文**	**徐 文**	**(信託財產)委託人:徐 /新北市政府財政局**	**文 預告登記請求權新北市**
72	732	33.34	**0005**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/2	16.67						**(信託財產)委託人:張**	**邦**
			0004	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/2	16.67						**(信託財產)委託人:張**	**邦**
73	733	33.78	**0005**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/2**	**16.89**						**(信託財產)委託人:林 /新北市政府財政局**	**翰 預告登記請求權新北市**
			0006	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/2**	**16.89**						**(信託財產)委託人:林 /新北市政府財政局**	**暉 預告登記請求權新北市**
74	734	33.13	**0004**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	33.13	**0001-000**	**最高限額抵押權**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**杜 竹**	**杜 竹**	**(信託財產)委託人:杜 /新北市政府財政局**	**竹 預告登記請求權新北市**
75	735	34.49	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	34.49						(信託財產)委託人:李	玫
76	736	33.56	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	33.56						(信託財產)委託人:張	豪
77	737	33.56	**0003**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	33.56						**(信託財產)委託人:陳**	**慶**
78	738	33.27	**0003**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	33.27						**(信託財產)委託人:陳**	**斌**
79	739	33.21	**0002**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	33.21						**(信託財產)委託人:陳**	
80	740	33.54	**0004**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	33.54						**(信託財產)委託人:洪**	**員**

變更後

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(m^2)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
81	741	33.72	**0002**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	33.72						**(信託財產)委託人:沈[illegible] 香蓮**
82	742	33.08	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	16.54						(信託財產)委託人:顏[illegible]才
			0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	16.54						(信託財產)委託人:顏[illegible]鱗
83	743	33.17	**0007**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/1**	**33.17**	**0001-000**	**最高限額抵押權**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**黃　鈞**	**黃　鈞**	**(信託財產)委託人:黃[illegible]鈞**
84	744	33.74	**0002**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	33.74						**(信託財產)委託人:瞿[illegible]玉**
85	745	34.85	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	34.85						(信託財產)委託人:徐[illegible]蘭
86	746	142.33	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	142.33						申請免繕發權利書狀:辦理管理者變更登記

本頁空白

變更前

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(m²)	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	
87	747	50.25	0014	合作金庫商業銀行股份有限公司	2/3	33.50						(信託財產)委託人:傅　聰 原報核所有權人為傅　言，於 103 年 6 月 9 日變更登記(信　)
			0015	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	16.75						(信託財產)委託人:傅　娥 原報核所有權人為傅　言，於 103 年 6 月 9 日變更登記(信　)
88	748	45.62	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	15.21						(信託財產)委託人:梁　志
			0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	15.21						(信託財產)委託人:梁　平
			0007	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	15.21						(信託財產)委託人:梁　學
89	749	46.84	0001	蔡　珠	1/1	46.84						
90	750	46.18	0001	沈　生	1/1	46.18						
91	751	46.89	0002	林　茶	1/1	46.89						
92	752	47.65	0002	新　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	0004	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	0004	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/2	22.85						(信託財產)委託人:粘　琳
			0005	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/2	22.85						(信託財產)委託人:粘　豪
95	755	46.45	0001	林　茶	1/1	46.45						
96	756	47.54	0002	彭　淦	1/3	15.85						
			0004	彭　珠	1/3	15.85						
			0005	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/3	15.85						(信託財產)委託人:彭　玲
97	757	27.35	0002	楊　珠	1/1	27.35						
98	758	26.22	0002	新　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	0002	新　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	0003	莊　閔	1/2	13.40	0003-000	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	張　賀,債務額比全部	莊　閔、張　賀	
			0004	張　賀	1/2	13.40	0003-000	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	張　賀,債務額比全部	莊　閔、張　賀	
101	761	26.63	0001	曾　塗	1/1	26.63						
102	762	26.90	0001	廖　斌	1/1	26.90						
103	763	26.29	0002	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.29						(信託財產)委託人:沈　雄
104	764	27.03	0004	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/1	27.03						(信託財產)委託人:翁　蘭
105	765	25.89	0002	新　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	0002	新　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	0002	新　市/新北市政府財政局	1/1	141.35						申請免繕發權利書狀　辦理管理者變更登記
108	768	27.34	0004	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/2	13.67						(信託財產)委託人:林　銘
			0005	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/2	13.67						(信託財產)委託人:林　訓
109	769	27.41	0001	陳　秀勤	1/1	27.41						
110	770	27.07	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	27.07						(信託財產)委託人:何　夫

變更後

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(m^2)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
87	747	50.25	0014	合作金庫商業銀行股份有限公司	2/3	33.5						(信託財產)委託人:傅 聰
			0015	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	16.75						(信託財產)委託人:傅 娥
88	748	45.62	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	15.21						(信託財產)委託人:梁 志
			0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	15.21						(信託財產)委託人:梁 平
			0007	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	15.21						(信託財產)委託人:梁 學
89	749	46.84	**0002**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	46.84						**(信託財產)委託人:蔡 珠**
90	750	46.18	**0002**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	46.18						**(信託財產)委託人:沈 生**
91	751	46.89	**0003**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	46.89						**(信託財產)委託人:林 茶**
92	752	47.65	**0004**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	47.65	**0001-000**	**最高限額抵押權**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**張 中**	**張 中**	**(信託財產)委託人:張 中 預告登記請求權新北市/新北市政府財政**
93	753	46.34	**0005**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	46.34	**0006-000**	**最高限額抵押權**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**施 豪**	**施 豪**	**(信託財產)委託人:施 豪**
94	754	45.69	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	22.85						(信託財產)委託人:粘 琳
			0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	22.85						(信託財產)委託人:粘 豪
95	755	46.45	**0002**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	46.45						**(信託財產)委託人:林 茶**
96	756	47.54	**0006**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/3	15.85						**(信託財產)委託人:彭 金**
			0007	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/3	15.85						**(信託財產)委託人:彭 珠**
			0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	15.85						(信託財產)委託人:彭 玲
97	757	27.35	**0003**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	27.35						**(信託財產)委託人:楊 珠**
98	758	26.22	**0004**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	26.22	**0001-000**	**最高限額抵押權**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**蔣 娥**	**蔣 娥**	**(信託財產)委託人:蔣 娥 預告登記請求權新北市/新北市政府財政**
99	759	25.76	**0004**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	25.76	**0001-000**	**最高限額抵押權**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**虞 秀蓮**	**虞 秀蓮**	**(信託財產)委託人:虞 秀蓮 預告登記請求權新北市/新北市政府財 局**
100	760	26.79	**0006**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/2	13.4	**0004-000**	**最高限額抵押權**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**莊 閔、張 賀**	**莊 閔、張 賀**	**(信託財產)委託人:莊 閔**
			0005	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/2	13.4	**0004-000**	**最高限額抵押權**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**莊 閔、張 賀**	**莊 閔、張 賀**	**(信託財產)委託人:張 賀**
101	761	26.63	**0002**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	26.63						**(信託財產)委託人:曾 塗**
102	762	26.9	**0002**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	26.9						**(信託財產)委託人:廖 戚**
103	763	26.29	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.29						(信託財產)委託人:沈 雄
104	764	27.03	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	27.03						(信託財產)委託人:翁 蘭
105	765	25.89	**0004**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	25.89	**0001-000**	**最高限額抵押權**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**張 利**	**張 利**	**(信託財產)委託人:張 利 預告登記請求權新北市/新北市政府財政**
106	766	29.12	0002	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	0002	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 理管理者變更登記
108	768	27.34	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	13.67						(信託財產)委託人:林 銘
			0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	13.67						(信託財產)委託人:林 訓
109	769	27.41	**0002**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	27.41						**(信託財產)委託人:陳 秀勤**
110	770	27.07	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	27.07						(信託財產)委託人:何 夫

變更前

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(m²)	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	
111	771	25.85	0002	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	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	27.03						(信託財產)委託人:應 法、婁應雲香、應雲卿等三人公 共有
113	773	28.16	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	28.16						(信託財產)委託人:楊 蘭
114	774	26.57	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.57						(信託財產)委託人:黃 貞
115	775	26.89	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.89						(信託財產)委託人:馮 齡
116	776	27.40	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	27.40						(信託財產)委託人:游 真
117	777	27.96	0001	高如松	1/1	27.96						
118	778	48.40	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	48.40						(信託財產)委託人:田 順
119	779	46.70	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	23.35						(信託財產)委託人:蔡 紹
			0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	23.35						(信託財產)委託人:葉 芳
120	780	46.45	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	46.45						(信託財產)委託人:陳 妹香
121	781	46.15	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	46.15						(信託財產)委託人:林 桂英
122	782	47.28	0003	劉惠國	1/3	15.76						(限制登記事項):(限制 記事項)103年7月2日103北中 登字第154970號,依臺灣新 地方法院103年7月2日新北院清 3司執志字第64173號函辦理查封 記,債權人:劉碧惠,限制範圍:3分之 ,債務人:劉惠國,103年7月2日登
			0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	15.76						(信託財產)委託人:劉 昌
			0007	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	15.76						(信託財產)委託人:張 華
123	783	46.16	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	46.16						(信託財產)委託人:羅 壹妹
124	784	44.41	0001	姚仁傾	1/1	44.41						
125	785	46.53	0001	沈傳家	1/1	46.53						
126	786	47.12	0002	郭徐孟慈	1/1	47.12						
127	787	47.87	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	47.87						(信託財產)委託人:馬 元
128	788	280.78	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	280.78						申請免繕發權利書狀 理管理者變更登記
129	789	622.41	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	622.41						申請免繕發權利書狀 理管理者變更登記
130	790	69.70	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	69.70						申請免繕發權利書狀 理管理者變更登記
131	791	28.31	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	28.31						(信託財產)委託人:徐 美玉
132	792	32.74	0001	丁王香嬌	1/1	32.74						
133	793	33.81	0002	張瑞怡	1/1	33.81						
134	794	27.68	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	27.68						(信託財產)委託人:吳 學
135	795	26.19	0002	蘇學宏	1/1	26.19						
136	796	33.25	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	33.25						申請免繕發權利書狀 理接管登記
137	797	33.71	0002	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

變更後

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(m²)	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	
111	771	25.85	**0004**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	25.85	**0001-000**	**最高限額抵押權**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**石　祥**	**石　祥**	**(信託財產)委託人:石 祥 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局**
112	772	27.03	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	27.03						(信託財產)委託人:應 去、婁應雲香、應雲卿等三人公同共有
113	773	28.16	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	28.16						(信託財產)委託人:楊 蘭
114	774	26.57	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.57						(信託財產)委託人:黃 貞
115	775	26.89	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.89						(信託財產)委託人:馮 玲
116	776	27.4	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	27.4						(信託財產)委託人:游 真
117	777	27.96	**0002**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	27.96						**(信託財產)委託人:高 松**
118	778	48.4	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	48.4						(信託財產)委託人:田 順
119	779	46.7	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	23.35						(信託財產)委託人:蔡 紹
			0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	23.35						(信託財產)委託人:葉 芳
120	780	46.45	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	46.45						(信託財產)委託人:陳 味香
121	781	46.15	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	46.15						(信託財產)委託人:林 佳英
122	782	47.28	**0008**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/3	15.76						**(信託財產)委託人:劉 國**
			0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	15.76						(信託財產)委託人:劉 昌
			0007	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	15.76						(信託財產)委託人:張 華
123	783	46.16	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	46.16						(信託財產)委託人:羅 壹妹
124	784	44.41	**0002**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	44.41						**(信託財產)委託人:姚 頃**
125	785	46.53	**0009**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**6/7**	**39.88**						**(信託財產)委託人:沈 富**
			0011	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/7**	**6.65**						**(信託財產)委託人:開 建設股份有限公司**
126	786	47.12	**0003**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	**47.12**						**(信託財產)委託人:郭 孟慈**
127	787	47.87	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	47.87						(信託財產)委託人:馬 元
128	788	280.78	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	280.78						申請免繕發權利書狀:我 理管理者變更登記
129	789	622.41	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	622.41						申請免繕發權利書狀:我 理管理者變更登記
130	**790**	**52.04**	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	**52.04**						**申請免繕發權利書狀:我 理逕為分割登記**
131	**790-1**	**17.66**	**0002**	**新北市/新北市政府財政局**	1/1	**17.66**						**申請免繕發權利書狀:我 理逕為分割登記**
132	791	28.31	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	28.31						(信託財產)委託人:徐 美玉
133	**792**	**28.22**	**0002**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	**28.22**						**(信託財產)委託人:丁 香嬌**
134	**792-1**	**4.52**	**0002**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	**4.52**						**(信託財產)委託人:丁 香嬌**
135	**793**	**27.98**	**0003**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	**27.98**						**(信託財產)委託人:張 怡**
136	**793-1**	**5.83**	**0003**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	**5.83**						**(信託財產)委託人:張 怡**
137	794	27.68	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	27.68						(信託財產)委託人:吳 學
138	**795**	**26.19**	**0003**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	1/1	26.19						**(信託財產)委託人:蘇 宏**
139	**796**	**27.39**	**0005**	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/2**	**13.69**						**(信託財產)委託人:李 疑 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局**
			0006	**合作金庫商業銀行股份有限公司**	**1/2**	**13.69**						**(信託財產)委託人:李 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局**

變更後

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(m^2)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
140	796-1	5.86	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	2.93						(信託財產)委託人:李[illegible] 疑 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
			0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	2.93						(信託財產)委託人:李[illegible] 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
141	797	27.8	0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	13.9	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	李 凝、李清	李 凝、李清	(信託財產)委託人:李[illegible] 疑 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
			0007	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	13.9	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	李 凝、李清	李 凝、李清	(信託財產)委託人:李[illegible] 青 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
142	797-1	5.91	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	2.95	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	李 凝、李清	李 凝、李清	(信託財產)委託人:李[illegible] 疑 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
			0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	2.95	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	李 凝、李清	李 凝、李清	(信託財產)委託人:李[illegible] 青 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局

本頁空白

變更前

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(m²)	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	
138	798	26.81	0001	賴 寬	1/1	26.81						
139	799	26.76	0003	合 金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.76						(信託財產)委託人:吳 智
140	800	33.69	0002	陳 棟	1/1	33.69						
141	801	33.39	0002	新 市/新北市政府財政局	1/1	33.39						申請免繕發權利書狀 理接管登記
142	802	26.52	0001	陳 坦	1/1	26.52						
143	803	26.89	0002	新 市/新北市政府財政局	1/1	26.89						申請免繕發權利書狀 理接管登記
144	804	33.22	0001	張 佳	1/1	33.22						
145	805	32.79	0001	溫 新	1/1	32.79						
146	806	25.97	0001	胡 龍	1/1	25.97						
147	807	26.47	0002	新 市/新北市政府財政局	1/1	26.47						申請免繕發權利書狀 理接管登記
148	808	33.68	0001	蘇	1/1	33.68						
149	809	33.53	0001	溫 松	1/1	33.53						
150	810	26.57	0002	合 金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.57						(信託財產)委託人:徐 峰
151	811	25.92	0002	新 市/新北市政府財政局	1/1	25.92						申請免繕發權利書狀 理接管登記
152	812	33.68	0003	合 金庫商業銀行股份有限公司	1/1	33.68						(信託財產)委託人:王 蓮
153	813	32.32	0003	合 金庫商業銀行股份有限公司	1/1	32.32						(信託財產)委託人:楊 婷
154	814	25.88	0002	新 市/新北市政府財政局	1/1	25.88						申請免繕發權利書狀 理接管登記
155	815	129.82	0002	新 市/新北市政府財政局	1/1	129.82						申請免繕發權利書狀 理管理者變更登記
156	816	33.78	0002	宋 青	1/3	11.26						
			0003	宋 英	1/3	11.26						
			0004	宋 銀	1/3	11.26						
157	817	27.11	0002	新 市/新北市政府財政局	1/1	27.11						申請免繕發權利書狀 理接管登記
158	818	27.90	0002	新 市/新北市政府財政局	1/1	27.90						申請免繕發權利書狀 理接管登記
159	819	33.51	0005	合 金庫商業銀行股份有限公司	1/1	33.51						(信託財產)委託人:詹 帆
160	820	35.58	0004	楊 臻	1/4	8.90						
			0007	合 金庫商業銀行股份有限公司	3/4	26.69						(信託財產)委託人:夏 菊
161	821	27.78	0003	合 金庫商業銀行股份有限公司	1/1	27.78						(信託財產)委託人:蘇 惠
162	822	27.64	0002	新 市/新北市政府財政局	1/1	27.64						申請免繕發權利書狀 理接管登記
163	823	33.65	0003	合 金庫商業銀行股份有限公司	1/1	33.65						(信託財產)委託人:謝 媛 原報核所有權人為林 鶯，於 103 年 6 月 5 日變更登記(信)
164	824	33.03	0002	新 市/新北市政府財政局	1/1	33.03						申請免繕發權利書狀 理接管登記
165	825	26.80	0002	合 金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.80						(信託財產)委託人:梁 蓮
166	826	27.10	0002	張 霞	1/1	27.10						原報核所有權人為李 成，於 103 年 3 月 14 日變更登記(買賣)
167	827	33.82	0002	新 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	0002	新 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	0001	李 英	1/1	26.71						
170	830	61.75	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	61.75						申請免繕發權利書狀:辦理管理者變更登記

變更後

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(m²)	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	
143	798	26.81	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.81						(信託財產)委託人:賴 寬
144	799	26.76	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.76						(信託財產)委託人:吳 智
145	800	27.75	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	27.75						(信託財產)委託人:陳 陳
146	800-1	5.94	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	5.94						(信託財產)委託人:陳 陳
147	801	27.48	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	13.74	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	李 婷、李 安	李 婷、李 安	(信託財產)委託人:李 婷 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
			0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	13.74	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	李 婷、李 安	李 婷、李 安	(信託財產)委託人:李 安 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
148	801-1	5.91	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	2.95	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	李 婷、李 安	李 婷、李 安	(信託財產)委託人:李 婷 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
			0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	2.95	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	李 婷、李 安	李 婷、李 安	(信託財產)委託人:李 安 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
149	802	26.52	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.52						(信託財產)委託人:陳 旦
150	803	26.89	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.89						(信託財產)委託人:鄭 去 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
151	804	27.39	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	27.39						(信託財產)委託人:張 佳
152	804-1	5.83	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	5.83						(信託財產)委託人:張 佳
153	805	26.95	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.95						(信託財產)委託人:溫 昕
154	805-1	5.84	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	5.84						(信託財產)委託人:溫 昕
155	806	25.97	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	25.97						(信託財產)委託人:胡 龍
156	807	26.47	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	13.23	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	尤 生、尤 伶	尤 生、尤 伶	(信託財產)委託人:尤 生 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
			0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	13.23	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	尤 生、尤 伶	尤 生、尤 伶	(信託財產)委託人:尤 伶 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
157	808	27.64	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	27.64						(信託財產)委託人:蘇
158	808-1	6.04	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	6.04						(信託財產)委託人:蘇
159	809	27.52	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	27.52						(信託財產)委託人:溫 松
160	809-1	6.01	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	6.01						(信託財產)委託人:溫 松
161	810	26.57	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.57						(信託財產)委託人:徐 傘
162	811	25.92	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	25.92	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	賴 權	賴 權	(信託財產)委託人:賴 權 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
163	812	27.54	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	27.54						(信託財產)委託人:王 蓮
164	812-1	6.14	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	6.14						(信託財產)委託人:王 蓮
165	813	27.36	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	27.36						(信託財產)委託人:楊 停
166	813-1	4.96	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	4.96						(信託財產)委託人:楊 停
167	814	25.88	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	25.88	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	徐 玉	徐 玉	(信託財產)委託人:徐 玉 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
168	815	114.73	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	114.73						申請免繕發權利書狀:辦理逕為分割登記
169	815-1	15.09	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	15.09						申請免繕發權利書狀:辦理逕為分割登記

變更後

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(m²)	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	
170	816	33.78	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	11.26						(信託財產)委託人:宋 青
			0007	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	11.26						(信託財產)委託人:宋 英
			0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	11.26						(信託財產)委託人:宋 銀
171	817	21.46	0007	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/4	5.36						(信託財產)委託人:羅 忠 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
			0008	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/4	5.36						(信託財產)委託人:羅 康 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
			0009	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/4	5.36						(信託財產)委託人:韓 晶 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
			0010	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/4	5.36						(信託財產)委託人:羅 君 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
172	817-1	5.65	0007	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/4	1.41						(信託財產)委託人:羅 忠 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
			0008	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/4	1.41						(信託財產)委託人:羅 康 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
			0009	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/4	1.41						(信託財產)委託人:韓 晶 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
			0010	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/4	1.41						(信託財產)委託人:羅 君 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
173	818	21.23	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	21.23	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	徐 鈞	徐 鈞	(信託財產)委託人:徐 鈞 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
174	818-1	6.67	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	6.67	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	徐 鈞	徐 鈞	(信託財產)委託人:徐 鈞 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
175	819	33.51	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	33.51						(信託財產)委託人:詹 帆
176	820	35.58	0008	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/4	8.9						(信託財產)委託人:楊 臻
			0007	合作金庫商業銀行股份有限公司	3/4	26.69						(信託財產)委託人:夏 菊
177	821	21.34	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	21.34						(信託財產)委託人:蘇 惠
178	821-1	6.44	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	6.44						(信託財產)委託人:蘇 惠
179	822	21.19	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	21.19	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳	陳	(信託財產)委託人:陳 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
180	822-1	6.45	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	6.45	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳	陳	(信託財產)委託人:陳 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
181	823	33.65	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	33.65						(信託財產)委託人:謝 媛
182	824	33.03	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	33.03	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	李 欣	李 欣	(信託財產)委託人:李 欣 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
183	825	20.61	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.61						(信託財產)委託人:梁 蓮
184	825-1	6.19	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	6.19						(信託財產)委託人:梁 蓮
185	826	20.94	0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	6.98						(信託財產)委託人:宋 青
			0007	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	6.98						(信託財產)委託人:宋 銀
			0008	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	6.98						(信託財產)委託人:宋 英

變更後

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(m^2)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
186	826-1	6.16	0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	2.05						(信託財產)委託人:宋 青
			0007	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	2.05						(信託財產)委託人:宋 銀
			0008	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	2.05						(信託財產)委託人:宋 英
187	827	33.82	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	33.82	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	孔 轅	孔 轅	(信託財產)委託人:孔 轅 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
188	828	32.83	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	32.83	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	李 芳	李 芳	(信託財產)委託人:李 芳 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
189	829	20.66	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.66						(信託財產)委託人:李 英
190	829-1	6.05	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	6.05						(信託財產)委託人:李 英
191	830	55.45	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	55.45						申請免繕發權利書狀:辦理逕為分割登記
192	830-1	6.3	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	6.3						申請免繕發權利書狀:辦理逕為分割登記

變更前

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(m²)	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	
171	831	33.90	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	33.90						(信託財產)委託人:胡　麗
172	832	26.82	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	13.41						(信託財產)委託人:莊　妤 原報核所有權人為莊　旺，於 103 年 5 月 19 日變更登記(仁　屯)
			0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	13.41						(信託財產)委託人:莊　瑋 原報核所有權人為莊　旺，於 103 年 5 月 19 日變更登記(仁　屯)
173	833	26.48	0002	李　瓊蘭	1/1	26.48						
174	834	33.51	0002	新　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	0006	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/2	16.79						(信託財產)委託人:陳　雲
			0007	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/6	5.60						(信託財產)委託人:常　娟
			0008	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/6	5.60						(信託財產)委託人:陳　宇
			0009	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/6	5.60						(信託財產)委託人:陳　馨
176	836	26.44	0001	邱　里	1/1	26.44						
177	837	26.96	0001	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　比　英,債務額全部	周　英	
178	838	34.07	0002	張　梅	1/1	34.07						
179	839	33.74	0002	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/1	33.74						(信託財產)委託人:祁　雲 原報核所有權人為祁　芬，於 103 年 5 月 16 日變更登記(仁　屯)
180	840	26.53	0005	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/1	26.53						(信託財產)委託人:周　興
181	841	25.60	0005	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/1	25.60						(信託財產)委託人:周　興
182	842	32.32	0004	邱　梅	1/1	32.32						
183	843	34.15	0001	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	0002	宋　青	1/3	8.97						
			0003	宋　銀	1/3	8.97						
			0004	宋　英	1/3	8.97						
185	845	26.56	0001	夏　湖	1/2	13.28						
			0002	夏　興	1/2	13.28						
186	846	33.41	0002	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	0001	苗　素蘭	1/1	34.62						
188	848	27.07	0001	魏　璧嬌	1/1	27.07						
189	849	26.67	0002	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	0002	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	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	90.16						申請免繕發權利書狀:辦理管理者變更登記
192	852	738.45	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	738.45						申請免繕發權利書狀:辦理管理者變更登記 註 2

變更後

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(m^2)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
193	831	33.9	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	33.9						(信託財產)委託人:胡玉麗
194	832	20.8	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	10.4						(信託財產)委託人:莊○予
			0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	10.4						(信託財產)委託人:莊○偉
195	832-1	6.02	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	3.01						(信託財產)委託人:莊○予
			0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	3.01						(信託財產)委託人:莊○偉
196	833	20.56	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.56						(信託財產)委託人:李○蘭
197	833-1	5.92	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	5.92						(信託財產)委託人:李○蘭
198	834	33.51	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	33.51						(信託財產)委託人:張○次 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
199	835	33.57	0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	16.79						(信託財產)委託人:陳○雲
			0007	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/6	5.6						(信託財產)委託人:常○娟
			0008	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/6	5.6						(信託財產)委託人:陳○宇
			0009	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/6	5.6						(信託財產)委託人:陳○馨
200	836	20.54	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.54						(信託財產)委託人:邱○里
201	836-1	5.9	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	5.9						(信託財產)委託人:邱○里
202	837	20.95	0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.95						(信託財產)委託人:蔡○均
203	837-1	6.01	0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	6.01						(信託財產)委託人:蔡○均
204	838	34.07	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	34.07						(信託財產)委託人:張○梅
205	839	33.74	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	33.74						(信託財產)委託人:祁○雲
206	840	20.65	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	20.65						(信託財產)委託人:周○興
207	840-1	5.88	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	5.88						(信託財產)委託人:周○興
208	841	19.91	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	19.91						(信託財產)委託人:周○興
209	841-1	5.69	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	5.69						(信託財產)委託人:周○興
210	842	32.32	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	32.32						(信託財產)委託人:邱○梅
211	843	34.15	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	34.15						(信託財產)委託人:蔡○乾
212	844	20.96	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	6.99						(信託財產)委託人:宋○青
			0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	6.99						(信託財產)委託人:宋○銀
			0007	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	6.99						(信託財產)委託人:宋○英
213	844-1	5.96	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	1.99						(信託財產)委託人:宋○青
			0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	1.99						(信託財產)委託人:宋○銀
			0007	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	1.99						(信託財產)委託人:宋○英
214	845	20.67	0001	夏丹湖/國軍退除役官兵輔導委員會白河榮譽國民之家	1/2	10.34						管理者為遺產管理人
			0002	夏文興/國軍退除役官兵輔導委員	1/2	10.34						管理者為遺產管理人

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(m²)	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	
				會新北市榮民服務處								
215	845-1	5.89	0001	夏　湖/國軍退除役官兵輔導委員會白河榮譽國民之家	1/2	2.95						管理者為遺產管理人
			0002	夏　興/國軍退除役官兵輔導委員會新北市榮民服務處	1/2	2.95						管理者為遺產管理人
216	846	33.41	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	33.41	0003-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	華　貞	華　貞	(信託財產)委託人:華　貞
217	847	34.62	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	34.62						(信託財產)委託人:苗　　蘭
218	848	21.13	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	21.13						(信託財產)委託人:魏　　嬌
219	848-1	5.94	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	5.94						(信託財產)委託人:魏　　嬌
220	849	20.84	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	20.84						申請免繕發權利書狀:辦理逕為分割登記
221	849-1	5.83	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	5.83						申請免繕發權利書狀:辦理逕為分割登記
222	850	34.11	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	34.11	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	周　　州	周　　州	(信託財產)委託人:周　　州 預告登記請求權新北市/新北市政府財政局
223	851	82.82	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	82.82						申請免繕發權利書狀:辦理逕為分割登記
224	851-1	7.34	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	7.34						申請免繕發權利書狀:辦理逕為分割登記
225	852	1,486.73	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	738.45						申請免繕發權利書狀:辦理管理者變更登記 註 2

本頁空白

變更前

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(m²)	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	
193	852-1	0.003	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	0.003						申請免繕發權利書狀:辦理管理者變更登記 註 3
194	853	443.89	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	443.89						申請免繕發權利書狀:辦理管理者變更登記 註 4
195	888	167.17	0002	許　豐	1/2	83.59						
			0003	許　豐	1/2	83.59						
196	888-1	25.15	0001	許　卿	1/1	25.15						
197	889	64.34	0001	林　鏗	1/1	64.34						
198	890	190.14	0003	林　貞	1/12	15.85						
			0004	林　堆	13/24	102.99						
			0005	林　鏗	7/24	55.46						
			0006	林　偉	1/24	7.92						
			0007	林　山	1/24	7.92						
199	891	85.74	0010	合作金庫商業銀行股份有限公司	4179/10000	35.83						(信託財產)委託人：吳　旺　註 6
			0011	合作金庫商業銀行股份有限公司	2421/10000	20.76						(信託財產)委託人：吳　中　註 6
			0012	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	7.29						(信託財產)委託人：吳　香　註 6
			0013	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	7.29						(信託財產)委託人：吳　花　註 6
			0014	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	7.29						(信託財產)委託人：吳　潔　註 6
			0015	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/20000	3.64						(信託財產)委託人：張　註 6
			0016	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/20000	3.64						(信託財產)委託人：張　鈞　註 6
200	891-1	26.50	0001	元師爺/洪　來	1/1	26.50						(一般註記事項)依新北　政府 101 年 4 月 16 日北府地籍字　10115854411 號公告　也籍清理清查辦法第 3 條第 11 款　土地
201	892	26.00	0001	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:　里書狀換給登記
202	892-1	17.51	0001	林　鏗	1/1	17.51						
203	893	34.65	0010	合作金庫商業銀行股份有限公司	4179/10000	14.48						(信託財產)委託人：吳　旺　註 6
			0011	合作金庫商業銀行股份有限公司	2421/10000	8.39						(信託財產)委託人：吳　中　註 6
			0012	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	2.95						(信託財產)委託人：吳　香　註 6
			0013	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	2.95						(信託財產)委託人：吳　花　註 6
			0014	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	2.95						(信託財產)委託人：吳　潔　註 6
			0015	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/20000	1.47						(信託財產)委託人：張　註 6

變更後

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(m^2)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
226	852-1	0.52	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	0.003						申請免繕發權利書狀:辦理管理者變更登記註 3
227	853-1	77.48	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	40.46						申請免繕發權利書狀:辦理管理者變更登記註 4
228	853-2	403.43	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	403.43						申請免繕發權利書狀:辦理管理者變更登記
229	888	167.17	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	83.59						(信託財產)委託人:許[illegible]
			0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	83.59						(信託財產)委託人:許[illegible]
230	888-1	25.15	0002	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	25.15						(信託財產)委託人:許[illegible]
231	889	64.34	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	64.34	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	開晟建設股份有限公司	開晟建設股份有限公司	(信託財產)委託人:開晟[illegible]設股份有限公司
232	890	190.14	0009	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	190.14	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	開晟建設股份有限公司	開晟建設股份有限公司	(信託財產)委託人:開晟[illegible]設股份有限公司
233	891	85.74	0010	合作金庫商業銀行股份有限公司	4179/10000	35.83						(信託財產)委託人：吳[illegible]旺
			0011	合作金庫商業銀行股份有限公司	2421/10000	20.76						(信託財產)委託人：吳[illegible]中
			0012	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	7.29						(信託財產)委託人：吳[illegible]香
			0013	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	7.29						(信託財產)委託人：吳[illegible]花
			0014	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	7.29						(信託財產)委託人：吳[illegible]潔
			0015	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/20000	3.64						(信託財產)委託人：張[illegible]
			0016	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/20000	3.64						(信託財產)委託人：張[illegible]鈞
234	891-1	26.5	0001	元師爺/洪　來	1/1	26.5						(一般註記事項)依新北[illegible]政府 101 年 4 月 16 日北府地籍字第 101[illegible]854411 號公告屬地籍清理清查辦法第 3[illegible]第 11 款之土地
235	892	26	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	26						申請免繕發權利書狀:辦[illegible]書狀換給登記
236	892-1	17.51	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	17.51	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	開晟建設股份有限公司	開晟建設股份有限公司	(信託財產)委託人:開晟[illegible]設股份有限公司
237	893	23.08	0010	合作金庫商業銀行股份有限公司	4179/10000	9.65						(信託財產)委託人：吳[illegible]旺
			0011	合作金庫商業銀行股份有限公司	2421/10000	5.59						(信託財產)委託人：吳[illegible]中
			0012	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	1.96						(信託財產)委託人：吳[illegible]香
			0013	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	1.96						(信託財產)委託人：吳[illegible]花
			0014	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	1.96						(信託財產)委託人：吳[illegible]潔
			0015	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/20000	0.98						(信託財產)委託人：張[illegible]
			0016	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/20000	0.98						(信託財產)委託人：張[illegible]鈞
238	893-1	11.57	0010	合作金庫商業銀行股份有限公司	4179/10000	4.84						(信託財產)委託人：吳[illegible]旺
			0011	合作金庫商業銀行股份有限公司	2421/10000	2.80						(信託財產)委託人：吳[illegible]中
			0012	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	0.98						(信託財產)委託人：吳[illegible]香
			0013	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	0.98						(信託財產)委託人：吳[illegible]花
			0014	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	0.98						(信託財產)委託人：吳[illegible]潔
			0015	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/20000	0.49						(信託財產)委託人：張[illegible]
			0016	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/20000	0.49						(信託財產)委託人：張[illegible]鈞

變更前

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(m²)	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	
			0016	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/20000	1.47						(信託財產)委託人：張　鈞　註6
204	894	85.50	0010	合作金庫商業銀行股份有限公司	4179/10000	35.73						(信託財產)委託人：吳　旺　註6
			0011	合作金庫商業銀行股份有限公司	2421/10000	20.70						(信託財產)委託人：吳　中　註6
			0012	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	7.27						(信託財產)委託人：吳　香　註6
			0013	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	7.27						(信託財產)委託人：吳　花　註6
			0014	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	7.27						(信託財產)委託人：吳　潔　註6
			0015	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/20000	3.63						(信託財產)委託人：張　註6
			0016	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/20000	3.63						(信託財產)委託人：張　鈞　註6
205	895	120.01	0010	合作金庫商業銀行股份有限公司	4179/10000	50.15						(信託財產)委託人：吳　旺　註6
			0011	合作金庫商業銀行股份有限公司	2421/10000	29.05						(信託財產)委託人：吳　中　註6
			0012	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	10.20						(信託財產)委託人：吳　香　註6
			0013	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	10.20						(信託財產)委託人：吳　花　註6
			0014	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	10.20						(信託財產)委託人：吳　潔　註6
			0015	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/20000	5.10						(信託財產)委託人：張　註6
			0016	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/20000	5.10						(信託財產)委託人：張　鈞　註6
206	896	61.06	0003	林　貞	1/12	5.09						
			0004	林　堆	13/24	33.07						
			0005	林　鏗	7/24	17.81						
			0006	林　偉	1/24	2.54						
			0007	林　山	1/24	2.54						
207	898	145.64	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	145.64						申請免繕發權利書狀:辦理管理者變更登記 註5
208	1460	57.52	0001	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103年11月13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。

註6：原報核所有權人為台灣土地銀行 (信託財產委託人:吳連份)，於103年10月24日變更登記。

變更後

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(m²)	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	
239	894	76.65	0010	合作金庫商業銀行股份有限公司	4179/10000	32.03						(信託財產)委託人：吳 旺
			0011	合作金庫商業銀行股份有限公司	2421/10000	18.56						(信託財產)委託人：吳 中
			0012	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	6.52						(信託財產)委託人：吳 香
			0013	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	6.52						(信託財產)委託人：吳 花
			0014	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	6.52						(信託財產)委託人：吳 絜
			0015	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/20000	3.26						(信託財產)委託人：張
			0016	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/20000	3.26						(信託財產)委託人：張 昀
240	894-1	8.85	0010	合作金庫商業銀行股份有限公司	4179/10000	3.70						(信託財產)委託人：吳 旺
			0011	合作金庫商業銀行股份有限公司	2421/10000	2.14						(信託財產)委託人：吳 中
			0012	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	0.75						(信託財產)委託人：吳 香
			0013	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	0.75						(信託財產)委託人：吳 花
			0014	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	0.75						(信託財產)委託人：吳 絜
			0015	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/20000	0.38						(信託財產)委託人：張
			0016	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/20000	0.38						(信託財產)委託人：張 昀
241	895	104.94	0010	合作金庫商業銀行股份有限公司	4179/10000	43.85						(信託財產)委託人：吳 旺
			0011	合作金庫商業銀行股份有限公司	2421/10000	25.41						(信託財產)委託人：吳 中
			0012	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	8.92						(信託財產)委託人：吳 香
			0013	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	8.92						(信託財產)委託人：吳 花
			0014	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	8.92						(信託財產)委託人：吳 絜
			0015	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/20000	4.46						(信託財產)委託人：張
			0016	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/20000	4.46						(信託財產)委託人：張 昀
242	895-1	15.07	0010	合作金庫商業銀行股份有限公司	4179/10000	6.30						(信託財產)委託人：吳 旺
			0011	合作金庫商業銀行股份有限公司	2421/10000	3.65						(信託財產)委託人：吳 中
			0012	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	1.28						(信託財產)委託人：吳 香
			0013	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	1.28						(信託財產)委託人：吳 花
			0014	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/10000	1.28						(信託財產)委託人：吳 絜
			0015	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/20000	0.64						(信託財產)委託人：張
			0016	合作金庫商業銀行股份有限公司	850/20000	0.64						(信託財產)委託人：張 昀
243	896	59.85	0009	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	59.85	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	開晟建設股份有限公司	開晟建設股份有限公司	(信託財產)委託人:開晟建設股份有限公司
244	896-1	1.21	0009	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	1.21	0001-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	開晟建設股份有限公司	開晟建設股份有限公司	(信託財產)委託人:開晟建設股份有限公司
245	898	964.86	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	145.64						申請免繕發權利書狀:辦理管理者變更登記 註 5
246	1460	55.5	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	55.5						申請免繕發權利書狀:辦理逕為分割登記
247	1460-1	2.02	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	2.02						申請免繕發權利書狀:辦理逕為分割登記
合計		10,374.23				10,374.23						

註 1：依 107 年 11 月 30 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 853-1 謄本總面積 77.48 ㎡，依據永平路道路中心線自行量測部分面積為 40.46 ㎡，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。

本頁無變更

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊

序號	標示部				所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌號碼	面積(m^2)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m^2)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	24	新生路 215 巷 4 弄 14 號	48.78	760	0003	莊　閔	1/2	24.39	0003-000	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	張　賀,債務額比例　部	莊　閔、張琨賀	
					0004	張　賀	1/2	24.39	0003-000	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	張　賀,債務額比例　部	莊　閔、張琨賀	
2	168	新生路 237 巷 6 號	73.74	823	0003	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/1	73.74						(信託財產)委託人:謝　媛 原:　核所有權人為林　鶯，於 103 年 6 月 5 日變更登記(信　)
3	211	新生路 160 巷 3 弄 12 號	48.42	677	0005	賴　中	1/1	48.42						
4	214	新生路 237 巷 30 號	52.02	847	0001	苗　素蘭	1/1	52.02						
5	369	新生路 215 巷 2 弄 3 號一樓	43.92	748	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	14.64						(信　財產)委託人:梁　志
					0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	14.64						(信　財產)委託人:梁　平
					0007	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	14.64						(信　財產)委託人:梁　學
6	370	新生路 215 巷 2 弄 3 號二樓	44.80	748	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	14.93						(信　財產)委託人:梁　志
					0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	14.93						(信　財產)委託人:梁　平
					0007	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	14.93						(信　財產)委託人:梁　學
7	371	新生路 215 巷 2 弄 3 號三樓	38.88	748	0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	12.96						(信　財產)委託人:梁　志
					0006	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	12.96						(信　財產)委託人:梁　平
					0007	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	12.96						(信　財產)委託人:梁　學
8	489	新生路 215 巷 2 弄 8 號	93.09	742	0004	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	46.55						(信　財產)委託人:顏　才 原　核所有權人為顏　來，於 103 年 6 月 9 日變更登記(信託)

本頁無變更

序號	標示部				所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌號碼	面積(m²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
					0005	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	46.55						(信託財產)委託人:顏　麟原　核所有權人為顏　來，於103年6　9日變更登記(信　託)
9	490	新生路215巷2弄1號	143.22	747	0015	合作金庫商業銀行股份有限公司	2/3	95.48						(信　託財產)委託人:傅　聰原　核所有權人為傅　言，於103年6　9日變更登記(信　託)
					0016	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/3	47.74						(信　託財產)委託人:傅　娥原　核所有權人為傅　言，於103年6　9日變更登記(信　託)
10	553	新生路215巷2弄13號	128.88	753	0002	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	
11	554	永平路336號	75.39	837	0001	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,債務額比例部	周　英	
12	934	新生路160巷3弄11號	74.04	689	0002	沈　竹	1/2	37.02						
					0003	沈　味	1/2	37.02						
13	936	新生路237巷26號	95.58	843	0001	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	74.04	686	0001	郭　郎	1/1	74.04						
15	938	新生路160巷3弄2號	77.16	682	0007	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/5	15.43						(信　託財產)委託人:吳　香
					0008	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/5	15.43						(信　託財產)委託人:吳　達
					0009	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/5	15.43						(信　託財產)委託人:吳　鳳
					0010	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/5	15.43						(信　託財產)委託人:吳　根
					0011	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/5	15.43						(信　託財產)委託人:吳　壽
16	941	新生路160巷3弄9號	74.04	688	0002	楊　泰	1/1	74.04						

本頁無變更

序號	標示部				所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌號碼	面積(m²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
17	942	新生路160巷3弄10號	76.65	678	0001	鄭○瀛	1/1	76.65						
18	975	新生路215巷6弄14號	132.30	781	0003	合○金庫商業銀行股份有限公司	1/1	132.30						(信託財產)委託人:林○桂英
19	977	新生路160巷3弄17號	76.44	692	0002	合○金庫商業銀行股份有限公司	1/1	76.44	0005-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	劉○例 義,債務額比部	劉 桂	(信○財產)委託人:劉 桂
20	978	新生路180號	55.50	715	0001	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	79.44	663	0004	合○金庫商業銀行股份有限公司	1/2	39.72						(信○財產)委託人:張○生
					0005	合○金庫商業銀行股份有限公司	1/2	39.72						(信○財產)委託人:張 林
22	1004	環河西路二段139號	76.65	668	0001	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	
23	1006	永平路352號	77.19	821	0002	合○金庫商業銀行股份有限公司	1/1	77.19						(信○財產)委託人:蘇 惠
24	1145	環河西路二段137號	75.00	667	0001	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	37.44	724	0002	合○金庫商業銀行股份有限公司	1/1	37.44						(信○財產)委託人:梁 明
26	1342	新生路217號	63.52	726	0002	關○妹	1/1	63.52						
27	1355	永平路356號	95.49	812	0003	合○金庫商業銀行股份有限公司	1/1	95.49						(信○財產)委託人:王 蓮
28	1390	永平路338號	48.02	836	0001	邱○里	1/1	48.02						
29	1420	新生路215巷6弄18號	131.76	779	0005	合○金庫商業銀行股份有限公司	1/2	65.88						(信○財產)委託人:蔡 紹
					0006	合○金庫商業銀行股份有限公司	1/2	65.88						(信○財產)委託人:葉 芳
30	1421	新生路221號	66.60	728	0001	黃○梅	1/1	66.60						
31	1422	新生路160巷3弄4號	72.57	681	0001	張○旺	1/1	72.57						
32	1426	新生路182巷15號	75.60	798	0001	賴○寬	1/1	75.60						
33	1427	新生路186號	60.48	813	0003	合○金庫商業銀行股份有限公司	1/1	60.48						(信○財產)委託人:楊 婷
34	1430	新生路160巷3弄14號	75.60	676	0002	蔣○勤	1/1	75.60						
35	1431	新生路160巷3弄8號	76.11	679	0002	郭○芬	1/1	76.11						
36	1432	環河西路二段141號	51.68	669	0003	合○金庫商業銀行股份有限公司	1/1	51.68						(信○財產)委託人:陳 辰
37	1452	新生路215巷2弄6	63.36	743	0002	黃○霞	1/4	15.84						

本頁無變更

序號	標示部				所有權部					他項權利部					備註
	建號	建物門牌號碼	面積(m²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)		登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
		號			0003	黃　春	1/4	15.84							
					0004	黃　英	1/4	15.84							
					0005	黃　祿	1/4	15.84							
38	1453	新生路 160 巷 3 弄 1 號	50.10	684	0002	巫　秀珠	1/1	50.10							
39	1454	新生路 215 巷 6 弄 12 號	43.20	782	0003	劉　國	1/3	14.40							
					0006	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/3	14.40							(信託財產)委託人:劉　昌
					0007	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/3	14.40							(信託財產)委託人:張　華
40	1455	新生路 227 號	50.40	731	0003	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/1	50.40							(信託財產)委託人:徐　文
41	1458	新生路 237 巷 28 號	62.64	846	0002	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	62.88	819	0004	合　金庫商業銀行股份有限公司	1/1	62.88							(信託財產)委託人:詹　帆
43	1461	新生路 239 號	95.52	816	0002	宋　青	1/3	31.84							
					0003	宋　英	1/3	31.84							
					0004	宋　銀	1/3	31.84							
44	1993	保安路 232 號	40.45	888	0002	許　豐	1/2	20.23							
					0003	許　豐	1/2	20.23							
合計			3,158.59					3,158.59							

註 1：依 103 年 7 月 3 日謄本登記。

本頁空白

(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。

變更前

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

(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、1460、**1460-1 地號**）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 **4,269.47** ㎡。私有土地面積為 **6,021.24** ㎡。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 **853-1** 謄本總面積 **77.48** ㎡，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 **40.46** ㎡；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 5-3-1 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	0.81	1	**0.46**
	縣（市）有地	**4,269.473**	**41.15**	1	**0.46**
	鄉（鎮市區）有地	-	-	-	-
私有土地	--	**6,021.24**	**58.04**	**214**	**99.08**
合計		10,374.23	100.00	**216**	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。

本案同意比例於原核定事業計畫及權利變換計畫發布實施後達到全體 100%同意。

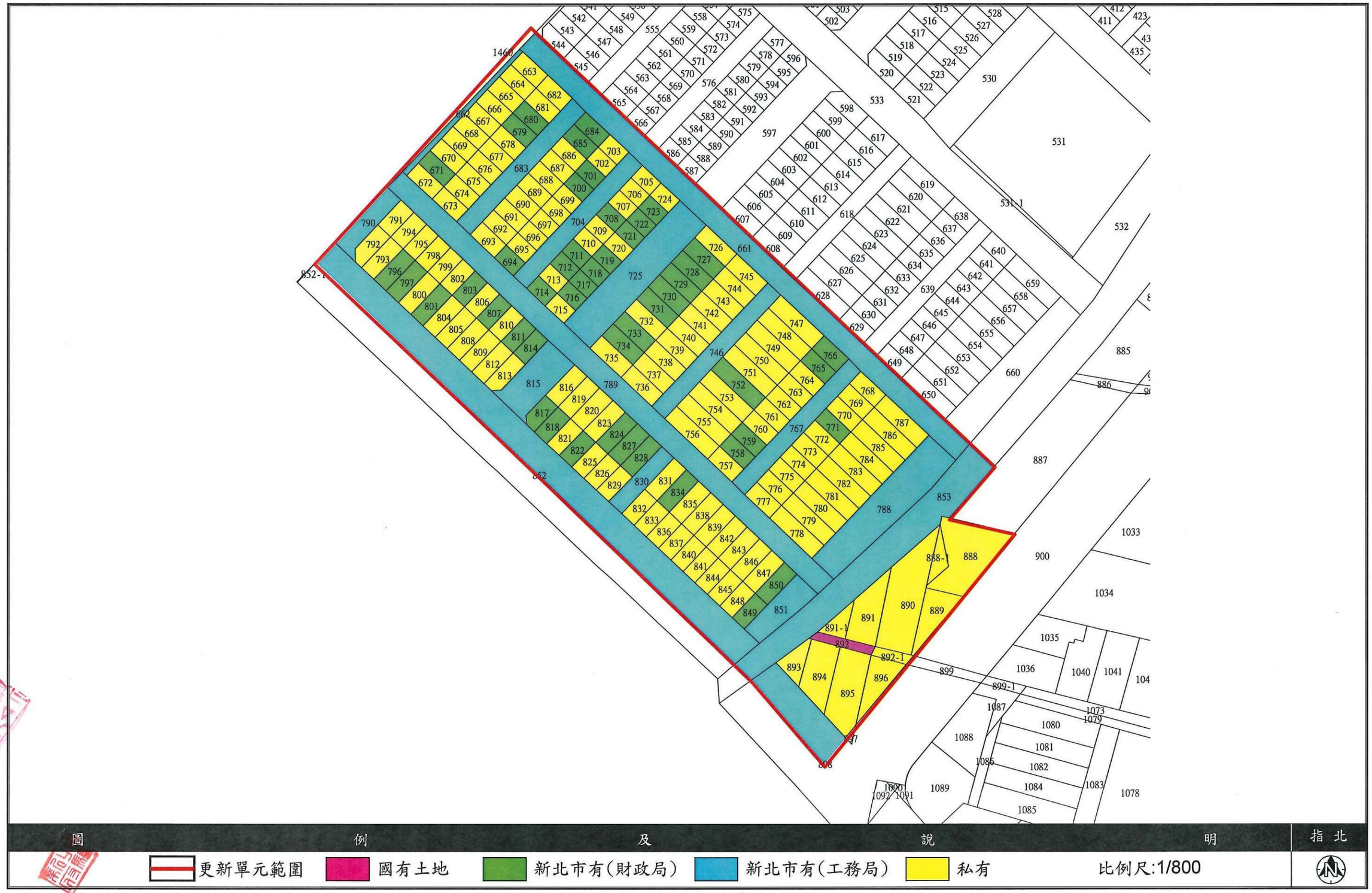


圖 5-1　公、私有地分布狀況圖



圖 5-1　公、私有地分布狀況圖(變更後)

變更前

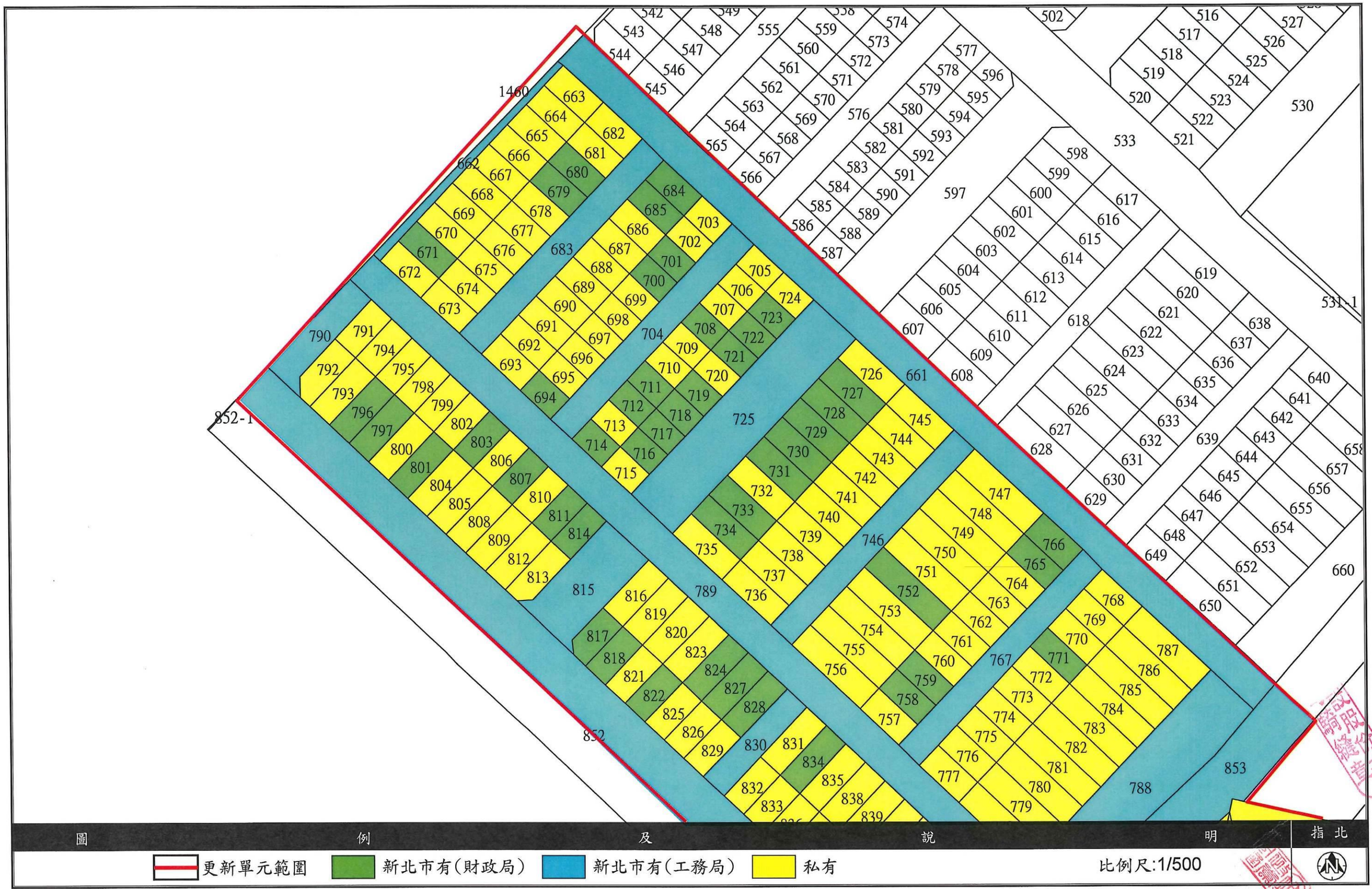


圖 5-2　公、私有地分布狀況圖(一)

變更後

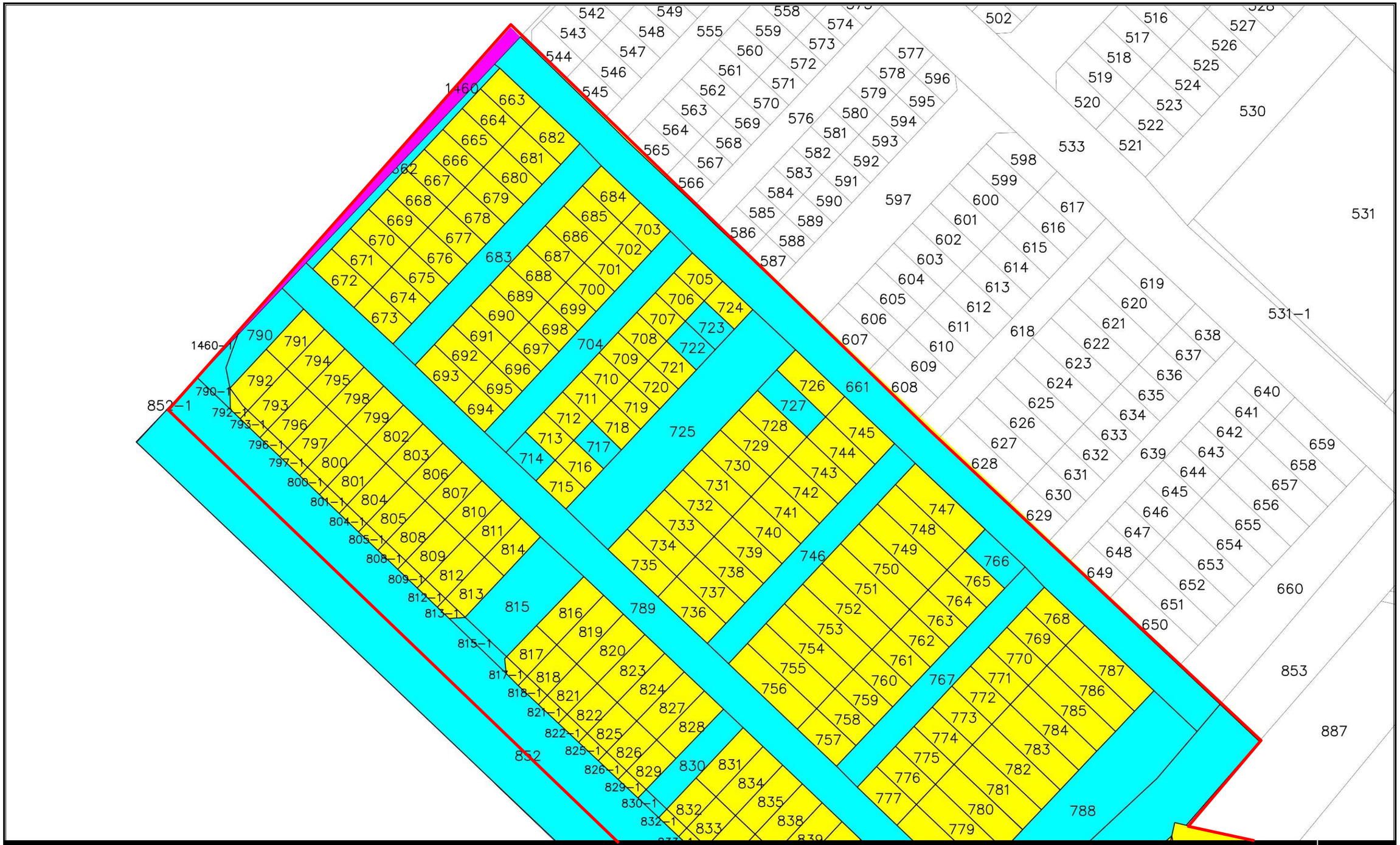


圖 5-2　公、私有地分布狀況圖(一)(變更後)

變更前

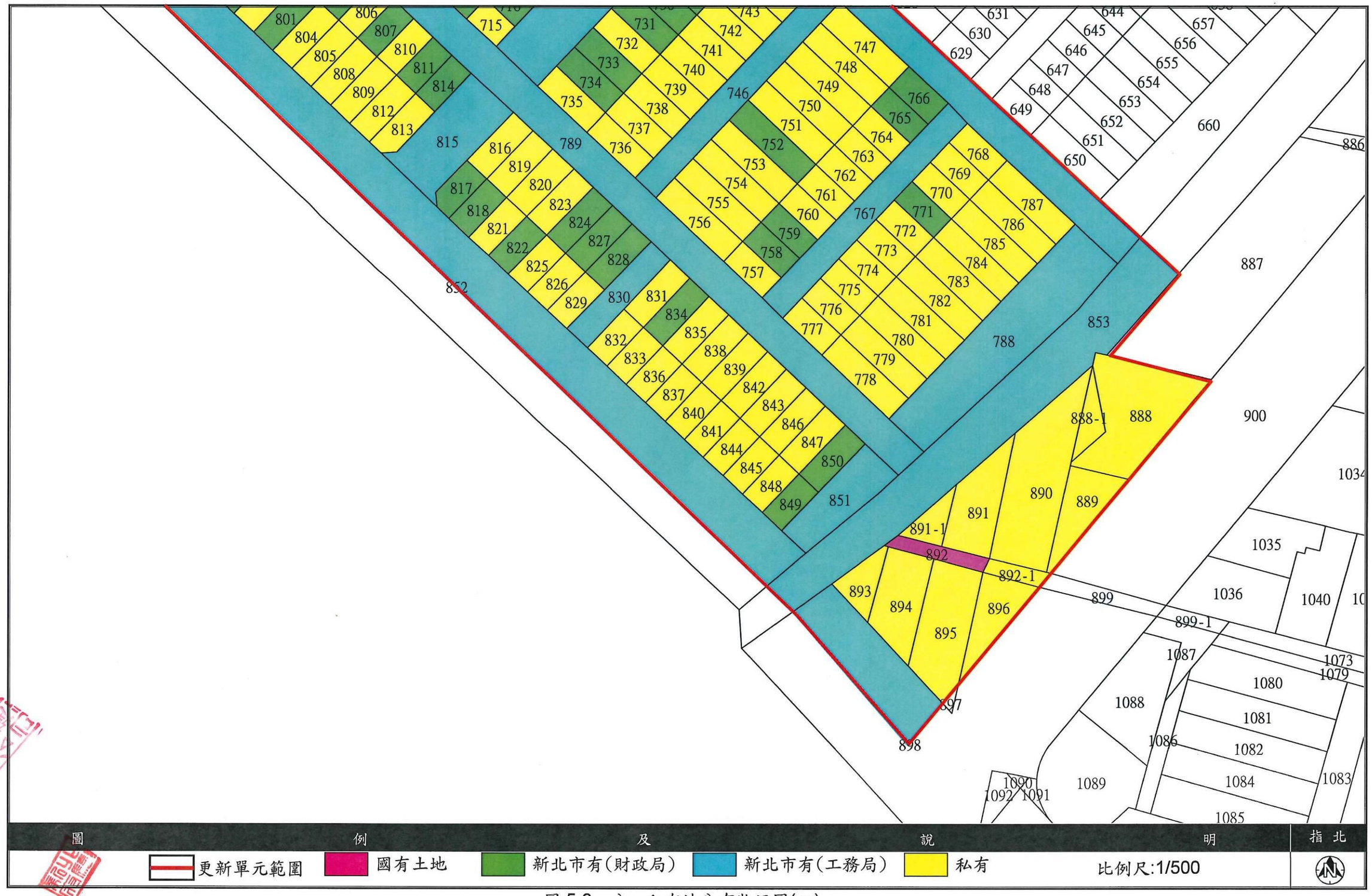
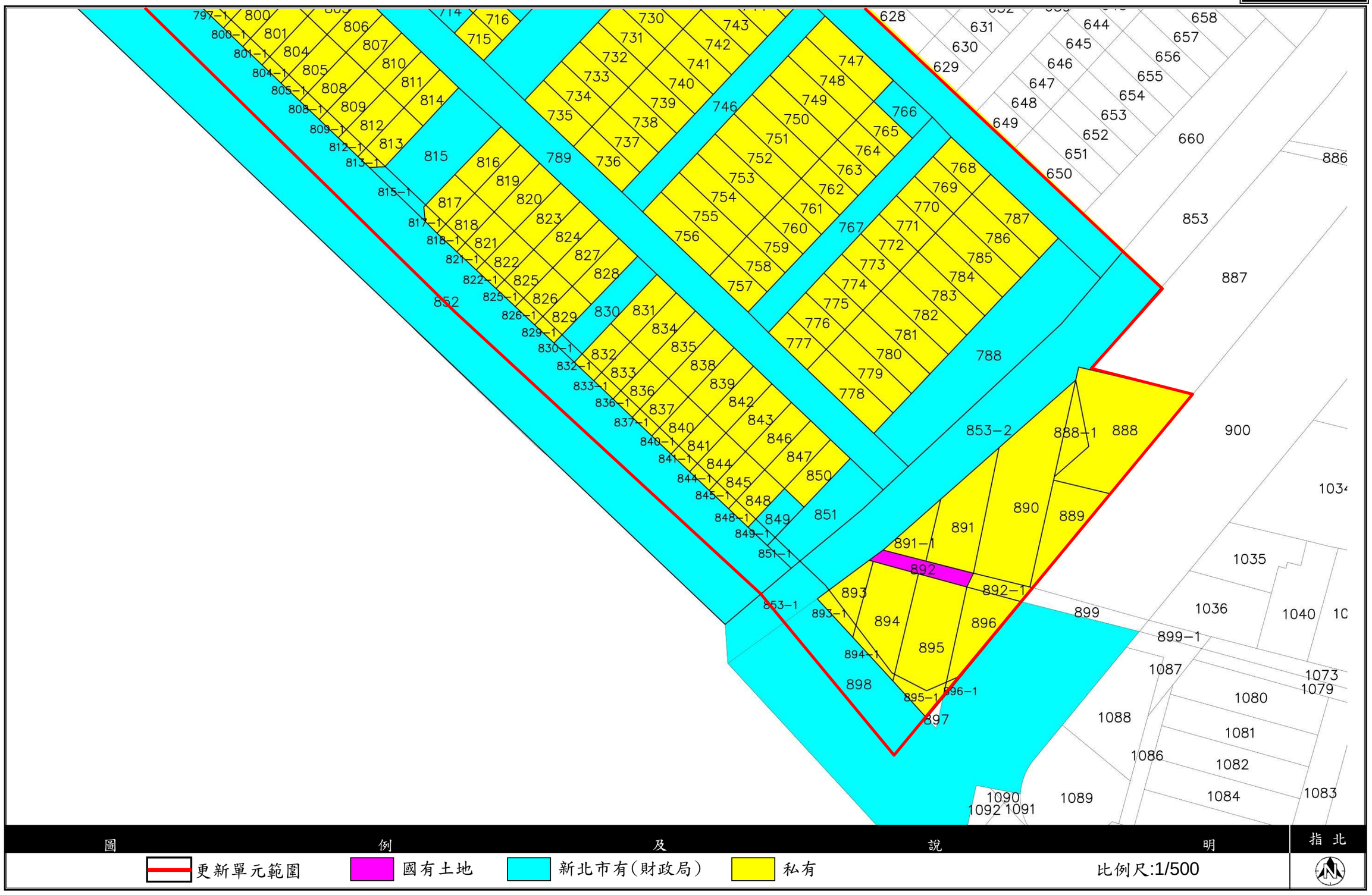


圖 5-3　公、私有地分布狀況圖(二)

變更後



圖例及說明

更新單元範圍	國有土地	新北市有(財政局)	私有	比例尺:1/500	指北

圖 5-3　公、私有地分布狀況圖(二)(變更後)

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、土地使用及建築物現況

（一）土地使用現況

更新單元內共有 **247** 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 5-5-1 更新單元內土地使用現況表(變更後)

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、**790-1**、815、**815-1**、830、**830-1**、851、**851-1**、852、852-1、**853-1、853-2**、898、1460、**1460-1**	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)	**4,155.48**	
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、**792-1**、793、**793-1**、794、795、796、**796-1**、797、**797-1**、798、799、800、**800-1**、801、**801-1**、802、803、804、**804-1**、805、**805-1**、806、807、808、**808-1**、809、**809-1**、810、811、812、**812-1**、813、**813-1**、814、816、817、**817-1**、818、**818-1**、819、820、821、**821-1**、822、**822-1**、823、824、825、**825-1**、826、**826-1**、827、828、829、**829-1**、831、832、**832-1**、833、**833-1**、834、835、836、**836-1**、837、**837-1**、838、839、840、**840-1**、841、**841-1**、842、843、844、**844-1**、845、**845-1**、846、847、848、**848-1**、849、**849-1**、850	**5,314.98**	
3	888、888-1、889、890、891、891-1、892、892-1、893、**893-1**、894、**894-1**、895、**895-1**、896、**896-1**	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 ㎡，現況面積合計為 3,082.99 ㎡。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	0.00(註)	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		3,082.99				

註:已倒塌，謄本登記面積為 75.60 ㎡

（三）其他土地改良物

更新單元內共有 132 筆其他土地改良物，其中部分為合法建物上額外違章加蓋，面積總計 16,517.96 ㎡。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	116.43	87.05		29.38			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	83.86	57.51		26.35			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	0(已倒塌)	0					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	75.04		37.35			3R	720
41	新生路 162 號	98.04	67.69		30.35			4R	724
42	新生路 217 號	126.62	126.62					5R	726
43	新生路 229 號	137.28	137.28					4R	732
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

本頁無變更

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
54	新生路215巷2弄2號	213.41	123.09		90.32			3R	745
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

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
86	新生路215巷6弄6號	212.68	192.46		20.22			4R	785
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	0(已倒塌)	0					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	161.69	142.85		18.84			4R	808
102	永平路358號	157.14	149.50		7.64			4R	809
103	新生路182巷3號	135.16	135.16					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

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
118	永平路 338 號	106.77	106.77					6R	836
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		16,517.96	14,775.13	54.98	1,068.71	544.84	74.3		

資料來源：群測測量工程有限公司

註:深色網底為合法建物上之其他建物改良物。

（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，另有 4 戶為已登記合法建物，故共 5 戶不計入申請舊違章建築戶獎勵之相關檢核。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，面積總計 5,675.29 ㎡。

表 5-8 更新單元內市有地租占戶現況綜理表

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　芬	20.97	鋼筋混凝土	4R	679		註 1
3	新生路 160 巷 3 弄 6 號	沈　安美	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　秀珠	97.19	鋼筋混凝土	5R	684		註 1
			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		
			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　芬	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		
			17.51	磚造	3R	708		
			4.77	鐵皮屋	3R	708		
10	新生路 160 巷 1 弄 13 號	郭　輝	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(180 號為有登記)	陳　嬌、黃世忠	130.20	鋼筋混凝土	6R	716		
14	新生路 176 號	賴　玉	63.25	鋼筋混凝土	4R	717		
			17.28	磚造	4R	717		
			5.40	T 棚	4R	717		
15	新生路 174 號	傅　真、陳勇隆	65.07	鋼筋混凝土	3R	718		
			17.21	鐵皮屋	3R	718		

本頁無變更

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
			5.63	T棚	3R	718		
16	新生路172號	傅　華	63.33	鋼筋混凝土	3R	719		
			16.75	鐵皮屋	3R	719		
			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		註2
			9.95	T棚	3R	722		註2
19	新生路164號	梁　明	81.20	鋼筋混凝土	4R	723		
			20.98	鐵皮屋	4R	723		
20	新生路219號	范　惠	106.53	鋼筋混凝土	3R	727		
			36.55	鐵皮屋	3R	727		
21	新生路221號	黃　梅　王 毅　王　君	76.91	鋼筋混凝土	4R	728		註1
22	新生路223號	黃　梅　王 毅　王　君	142.19	鋼筋混凝土	4R	729		
23	新生路225號	張　邦　張　邦	133.41	鋼筋混凝土	4R	730		
24	新生路227號	徐　文	86.88	鋼筋混凝土	4R	731		註1
25	新生路231號	林　翰　林　輝	176.68	鋼筋混凝土	5R	733		
			11.97	T棚	5R	733		
26	新生路233號	杜　竹	66.16	鋼筋混凝土	3R	734		
			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		
			39.75	鐵皮屋	3R	752		
28	新生路215巷4弄18號	蔣　娥	99.28	鋼筋混凝土	4R	758		
			3.99	T棚	4R	758		
29	新生路215巷4弄16號	虞　秀蓮	99.13	鋼筋混凝土	4R	759		
			3.95	T棚	4R	759		
30	新生路215巷4弄4號	張　利	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2
32	新生路215巷4弄7號	石　洋	137.64	鋼筋混凝土	5R	771		
33	永平路372號	李　疑、李　(法定　理人：李祺　賜麗淑)	223.21	鋼筋混凝土	6R	796		
34	永平路370號	李　疑、李沂清	200.42	鋼筋混凝土	6R	797		
35	永平路366號	李　婷、李　安	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　生、尤　玲	139.59	鋼筋混凝土	5R	807		
38	新生路182巷1號	賴　權	113.92	鋼筋混凝土	4R	811		
39	新生路184號	徐　美玉	94.09	鋼筋混凝土	3R	814		
			35.04	鐵皮屋	3R	814		
40	新生路241號	羅　忠、羅佩君　羅　康、韓佩	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	李　欣	137.39	鋼筋混凝土	4R	824		
			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		
48	新生路237巷32號	周　新州	150.72	鋼筋混凝土	4R	850		註3
合計			5,675.29					

註1:已登記合法建物，該面積為合法建物改良物。

註2:無租約占用戶。

註3:88年8月12日門牌初編。

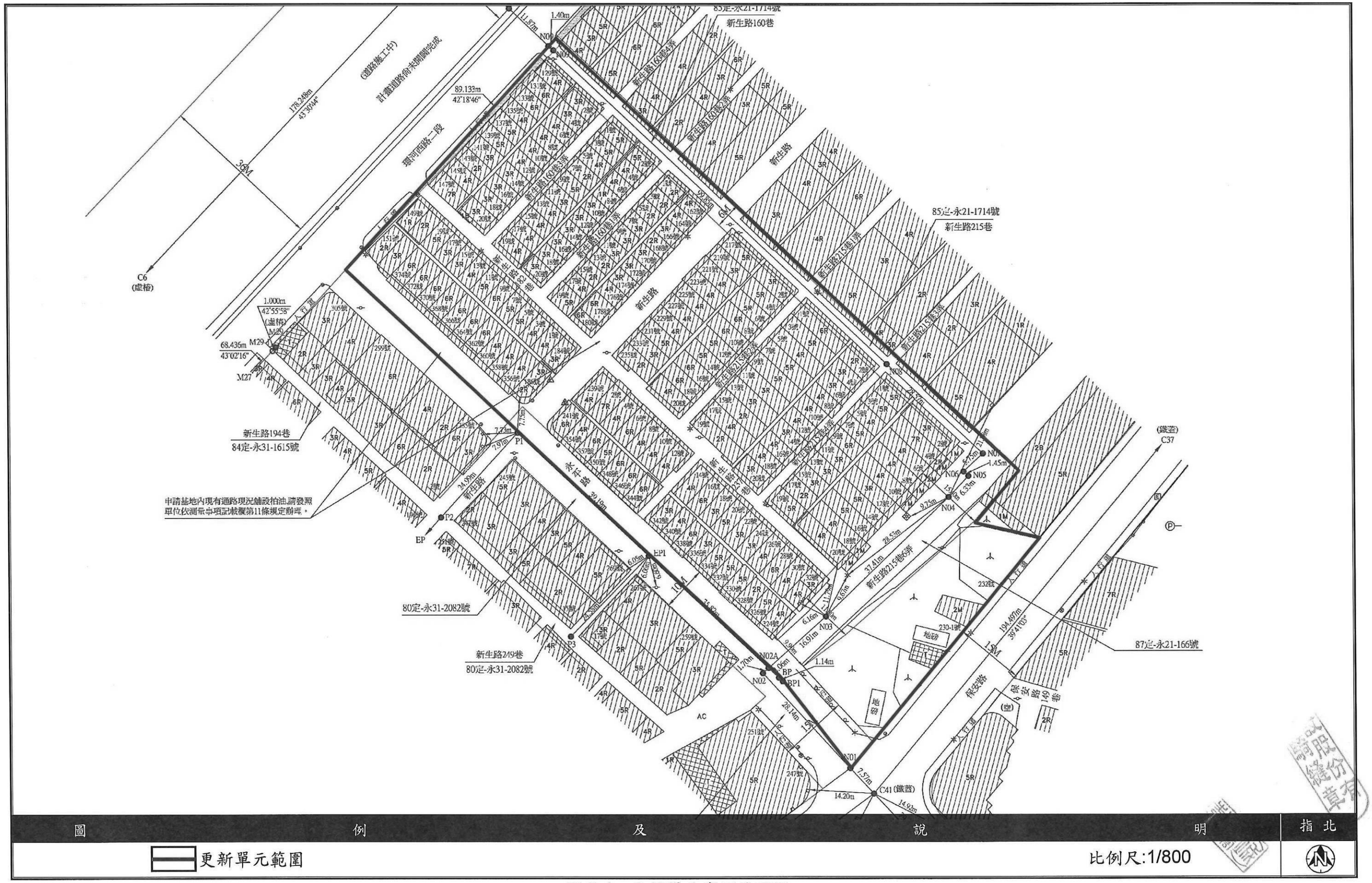
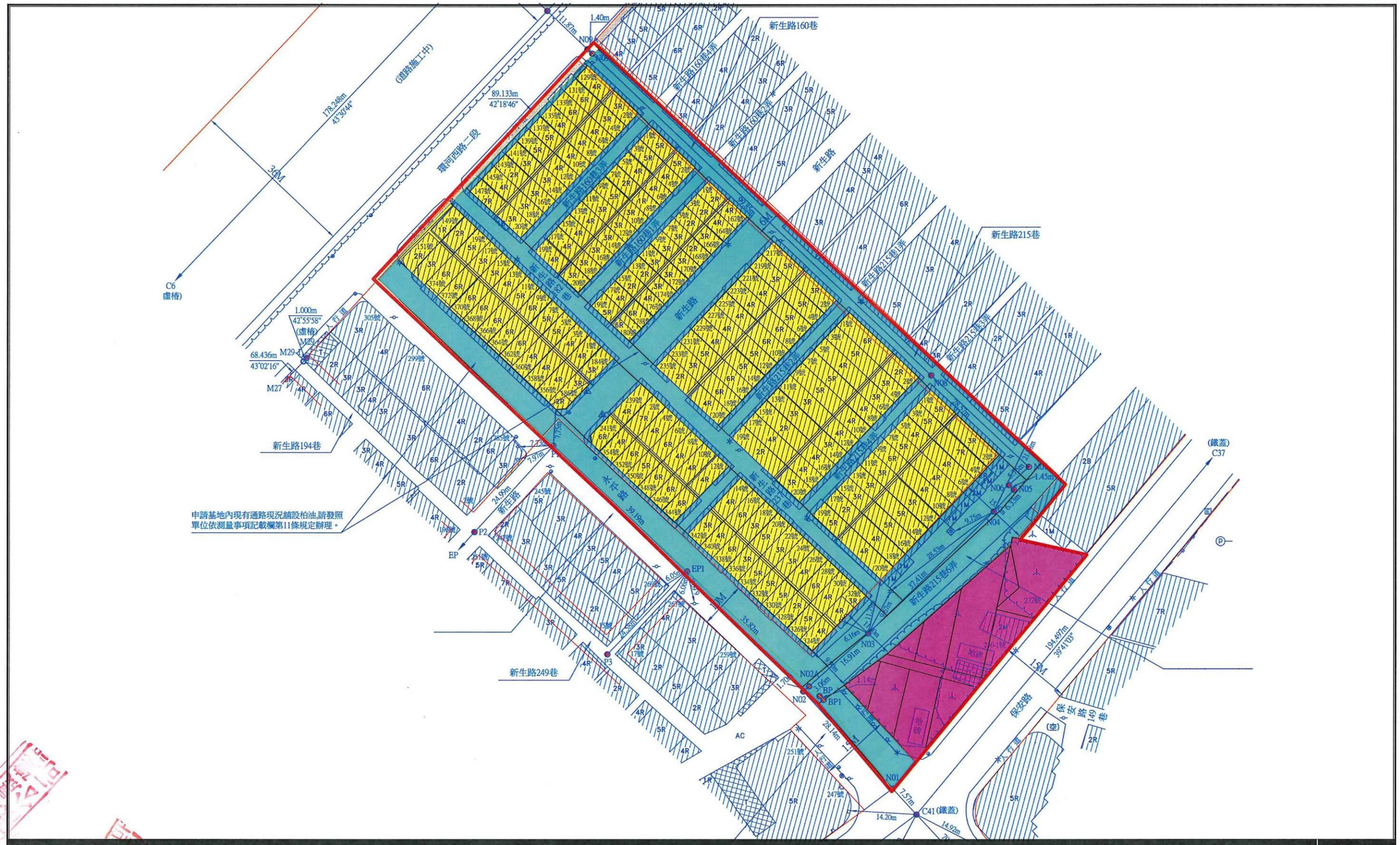


圖 5-4　更新單元實測地形圖

本頁無變更



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	N

圖 5-5　更新單元土地使用示意圖

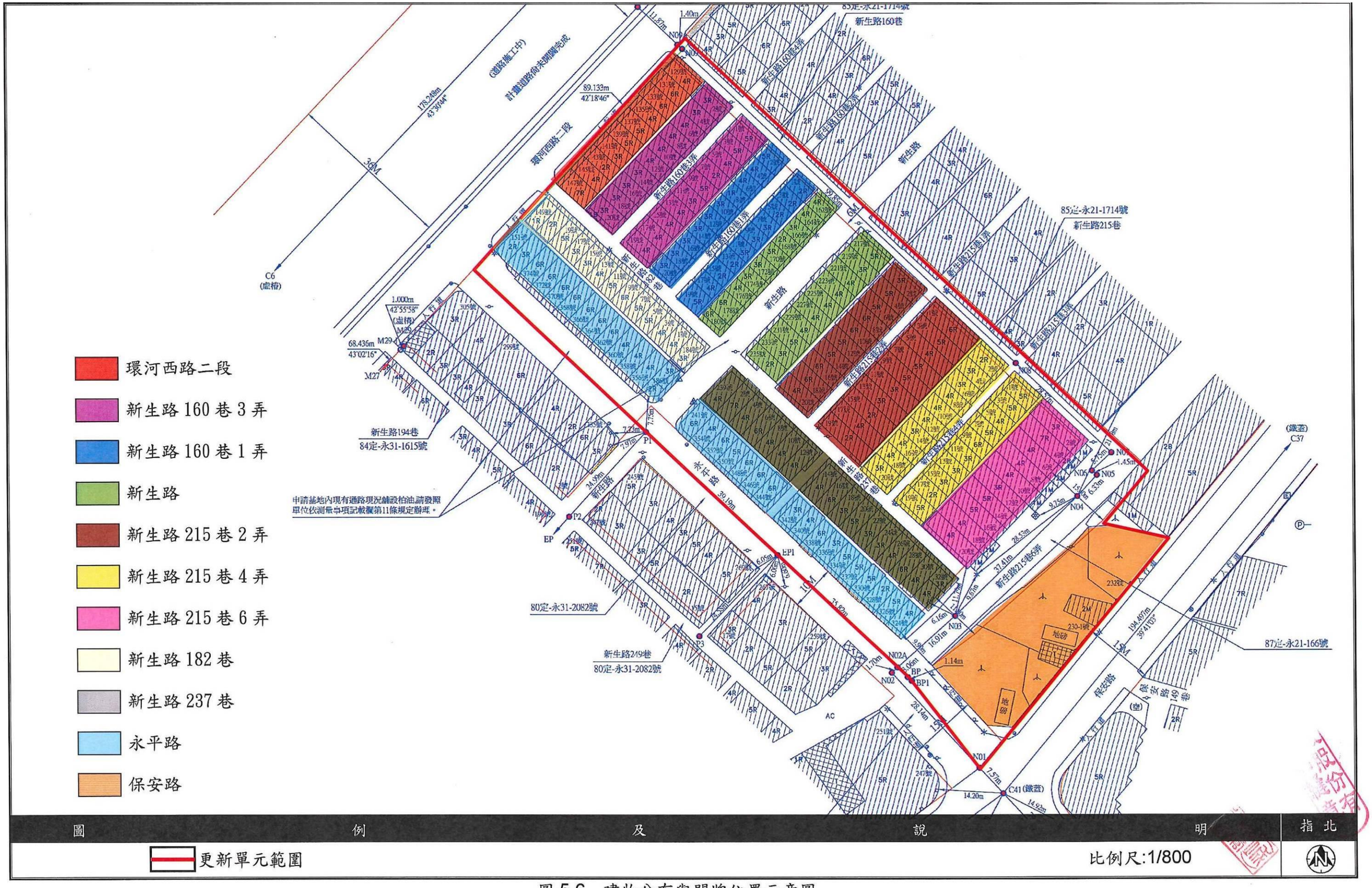


圖 5-6　建物分布與門牌位置示意圖

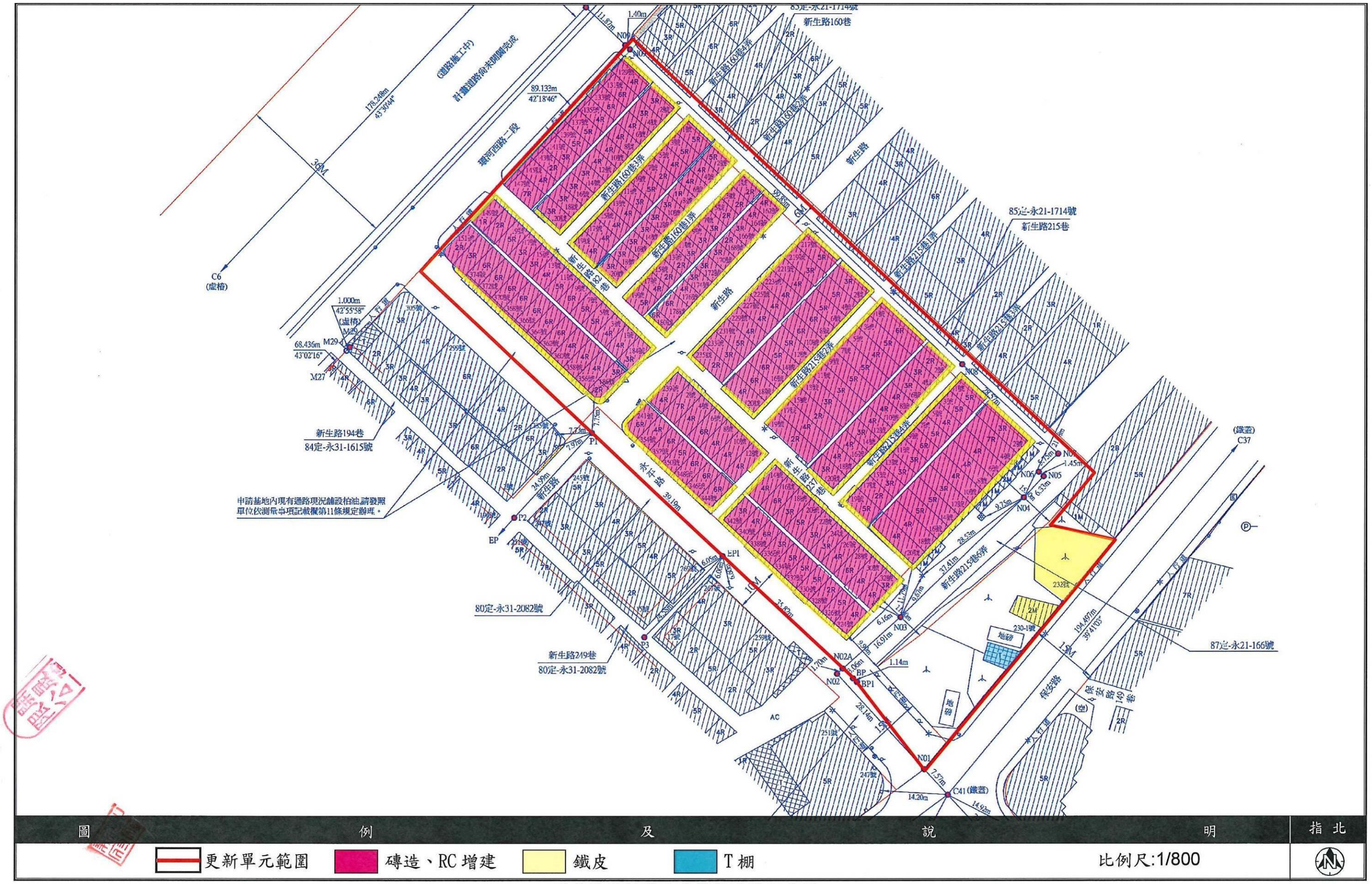


圖 5-7 更新單元建築物結構示意圖

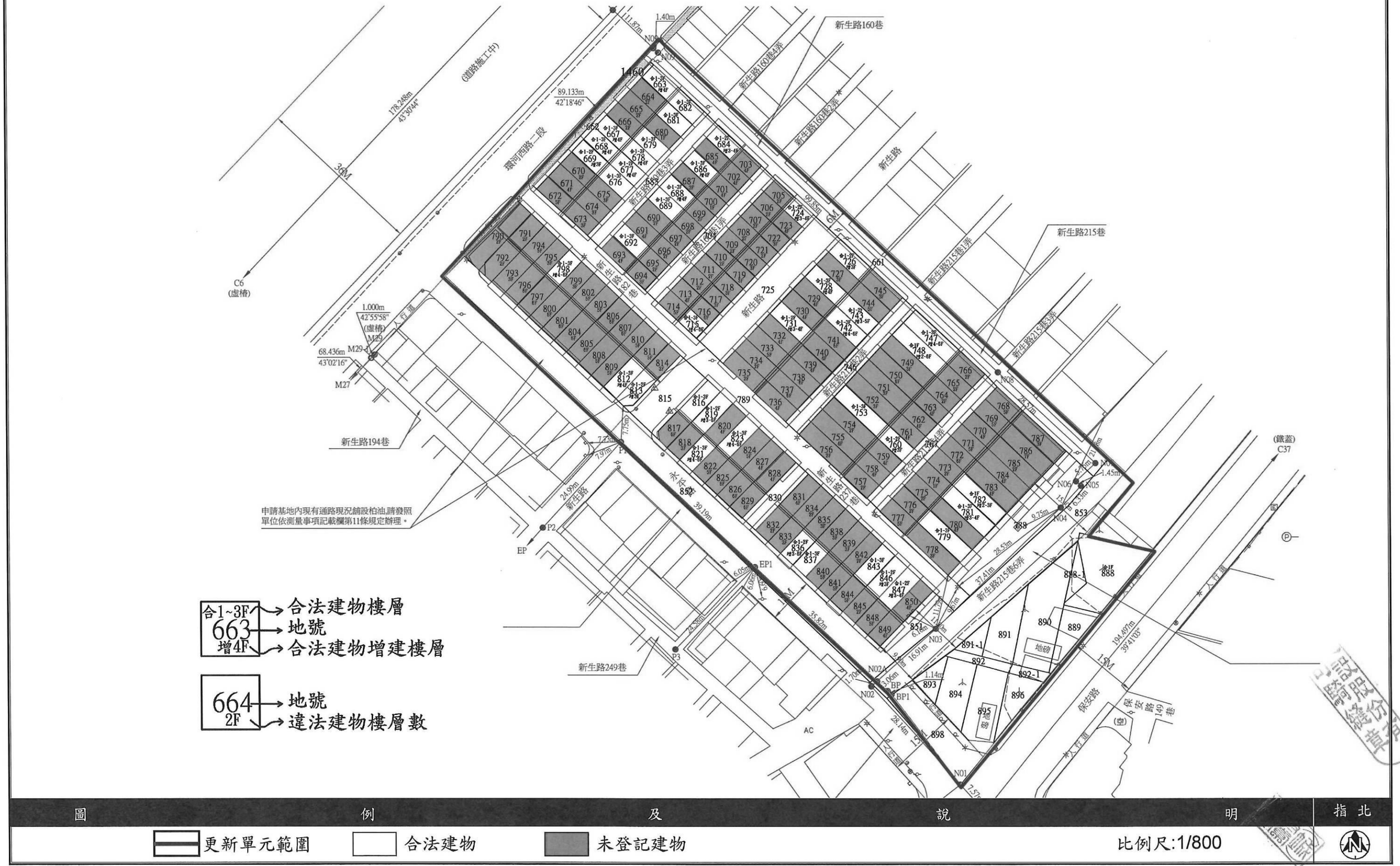


圖 5-8 更新單元合法建物及其他土地改良物分布圖

本頁無變更

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。



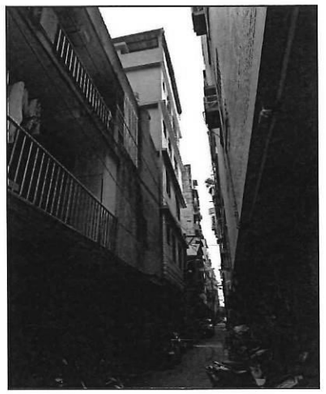
1.環河西路二段



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

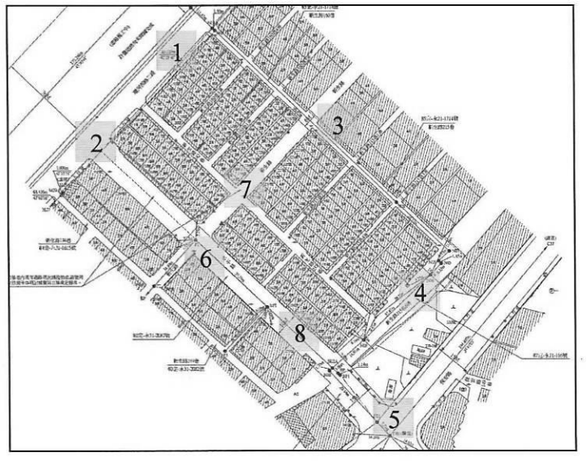




圖 5-9 更新單元及附近土地使用現況照片圖

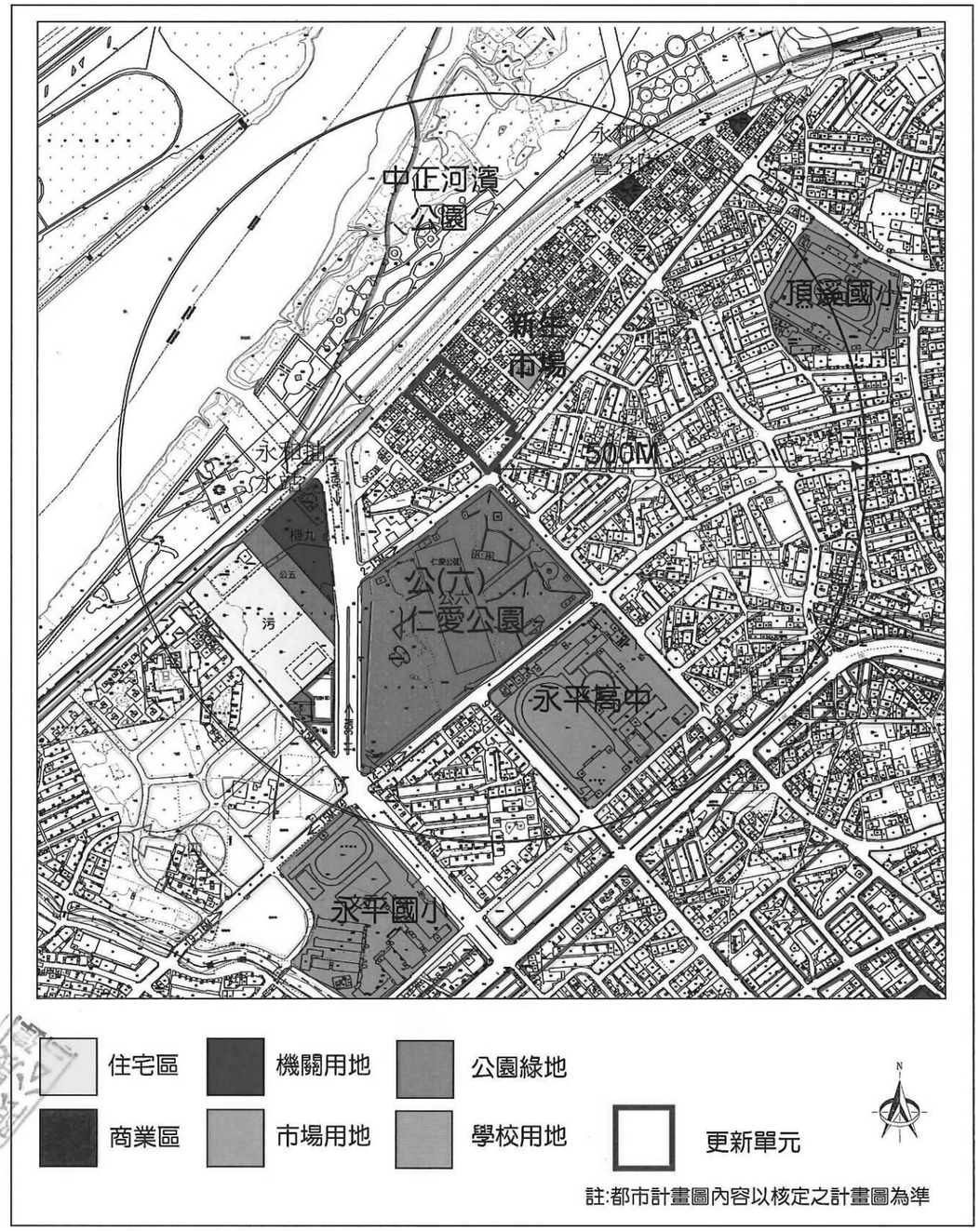


圖 5-10 更新單元附近 500 公尺範圍內公共設施用地分布圖

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。

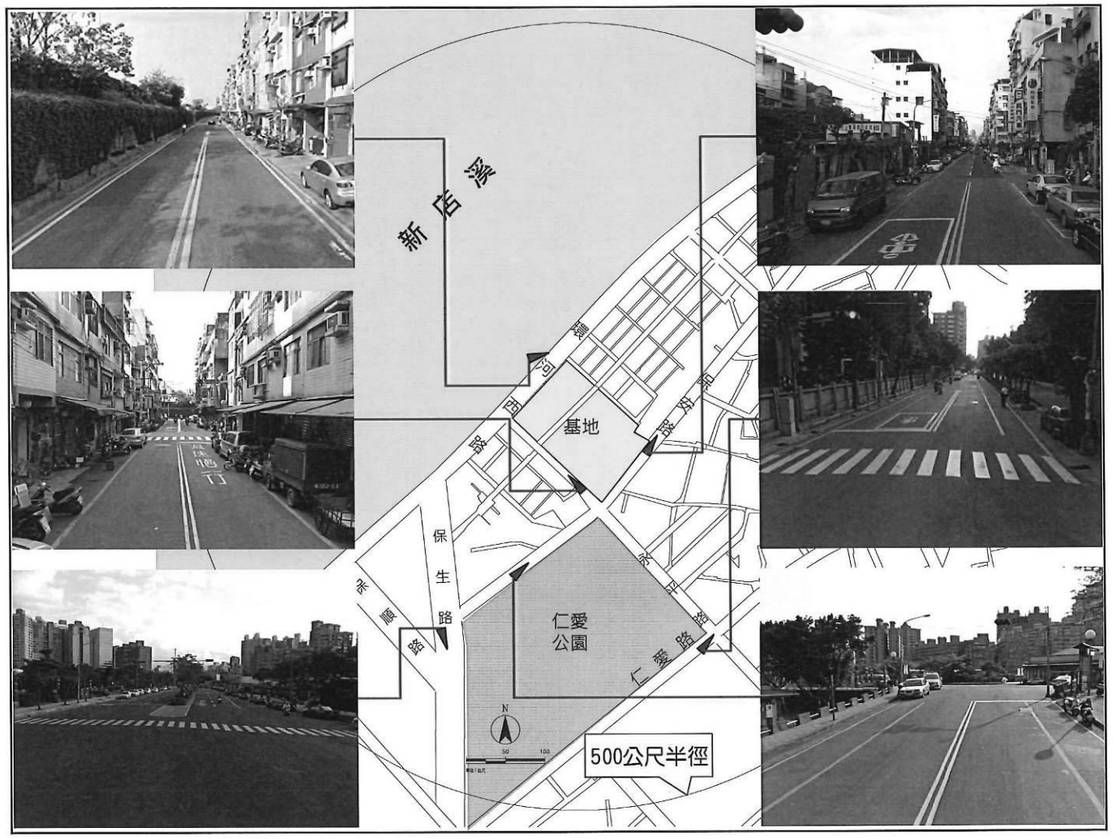


圖 5-11 基地周邊道路現況示意圖

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。

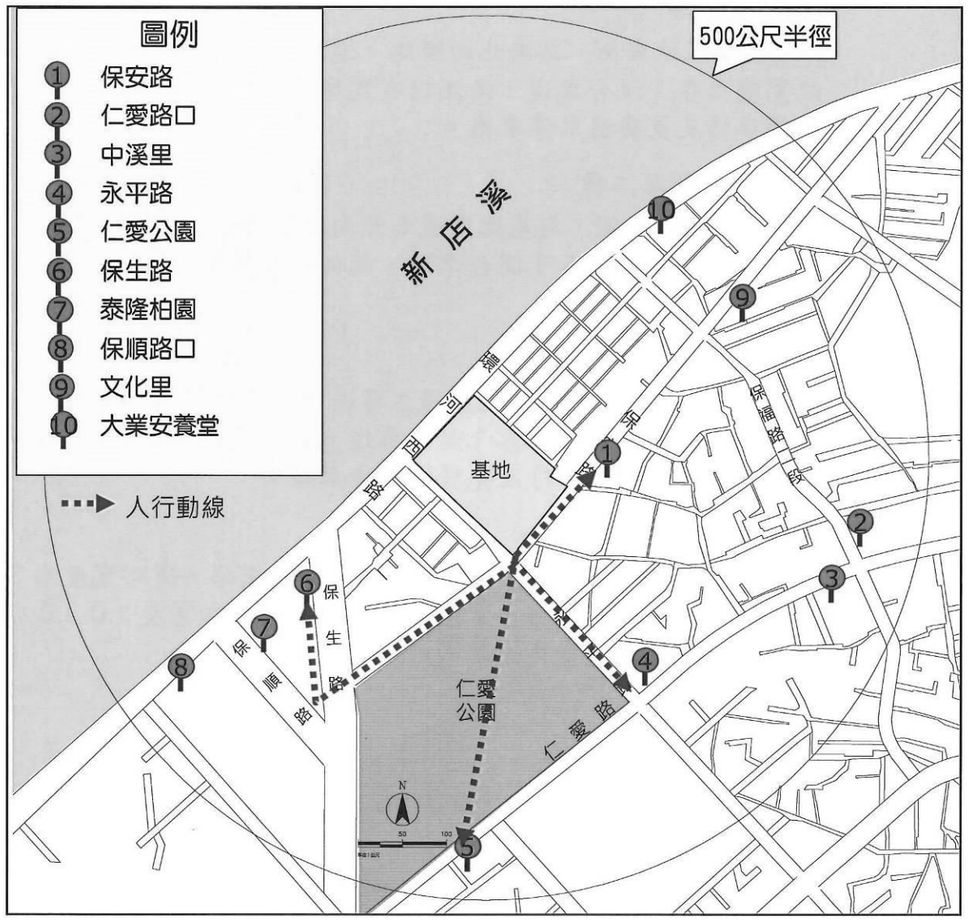


圖 5-12 大眾運輸路線及站位示意圖

(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。

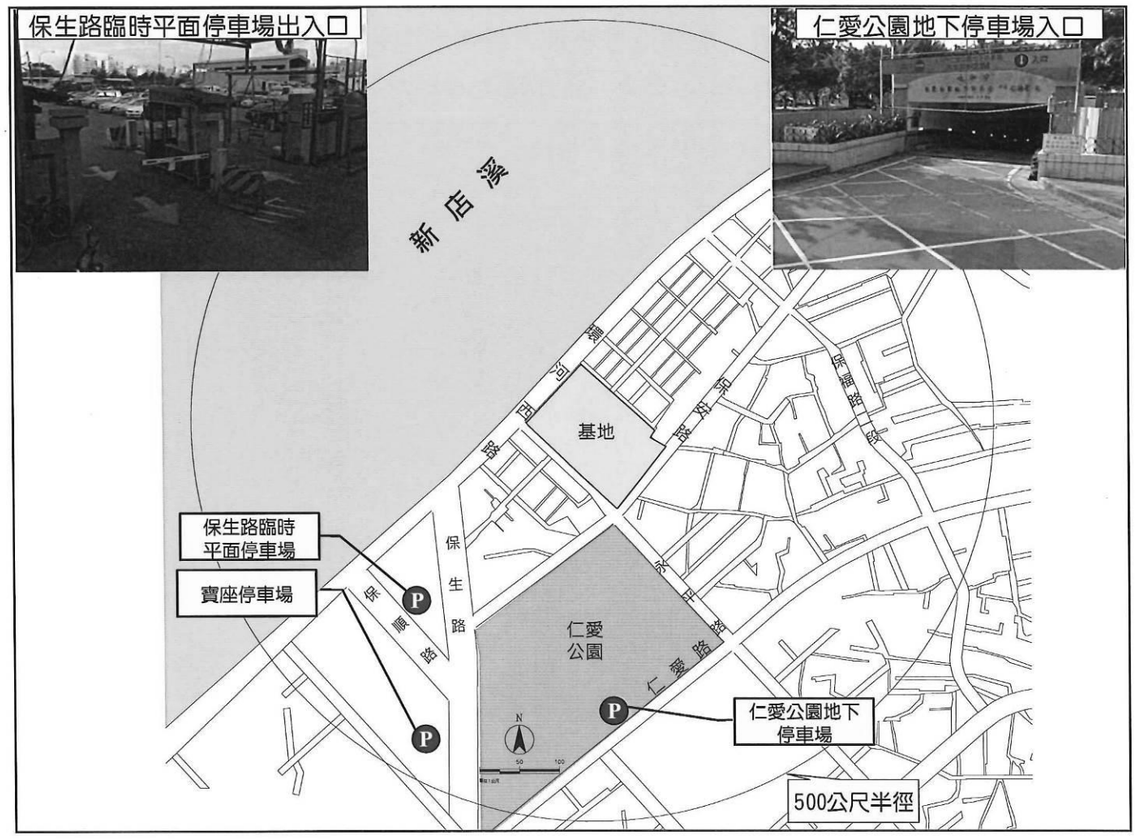


圖 5-13 基地周邊路外停車場位置示意圖

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。

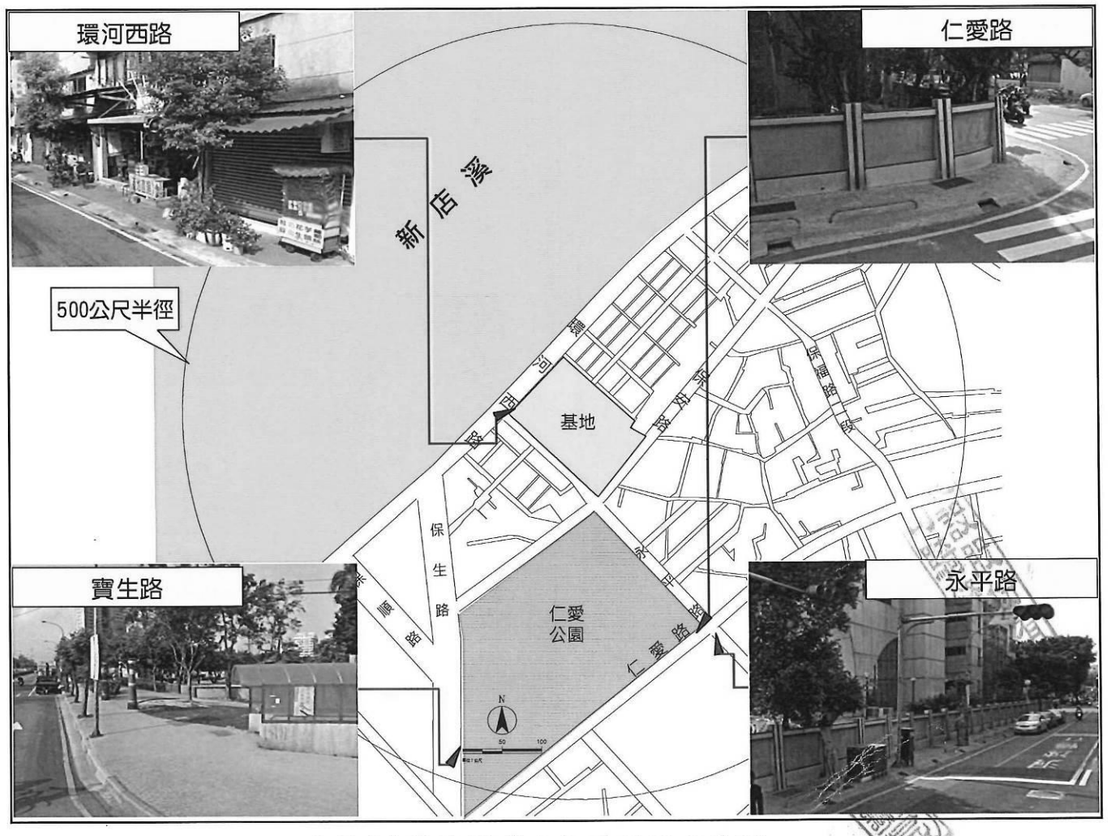


圖 5-14 基地周邊人行道現況示意圖

(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及「捷運萬大-中和-樹林線」。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。

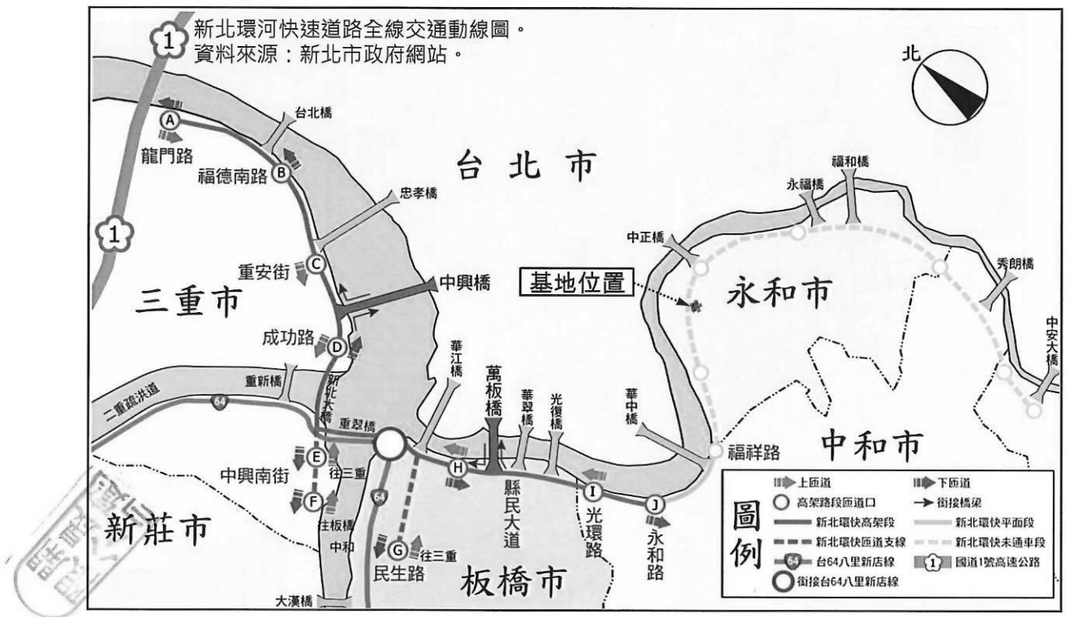


圖 5-15 新北環河快速道路相關位置圖

捷運萬大-中和-樹林線第一期興建路段由捷運中正紀念堂站起，向西沿南海路下方過和平西路後接西藏路轉萬大路、經富民街後，地下穿越新店溪，至保生路轉中山路、連城路至金城路，並於金城路北側農業區設置機廠及設一支線車站臨莒光路，全長約 9.5 公里，共設 9 座地下車站及 1 座機廠。

規劃報告書於民國 95 年 5 月 24 日報請交通部審議，經交通部歷次審議與捷運局補充意見後，於民國 98 年 10 月 16 日核轉行政院審議，行政院經濟建設委員會於民國 98 年 12 月 7 日第 1377 次委員會議審議台北捷運萬大-中和-樹林線規劃案結論，為有助於改善大臺北地區局部交通壅塞，帶動沿線發展，原則同意，興建時並採分期開發，另行政院已於民國 99 年 2 月 12 日核定本路線。

捷運萬大-中和-樹林線路線示意圖



(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

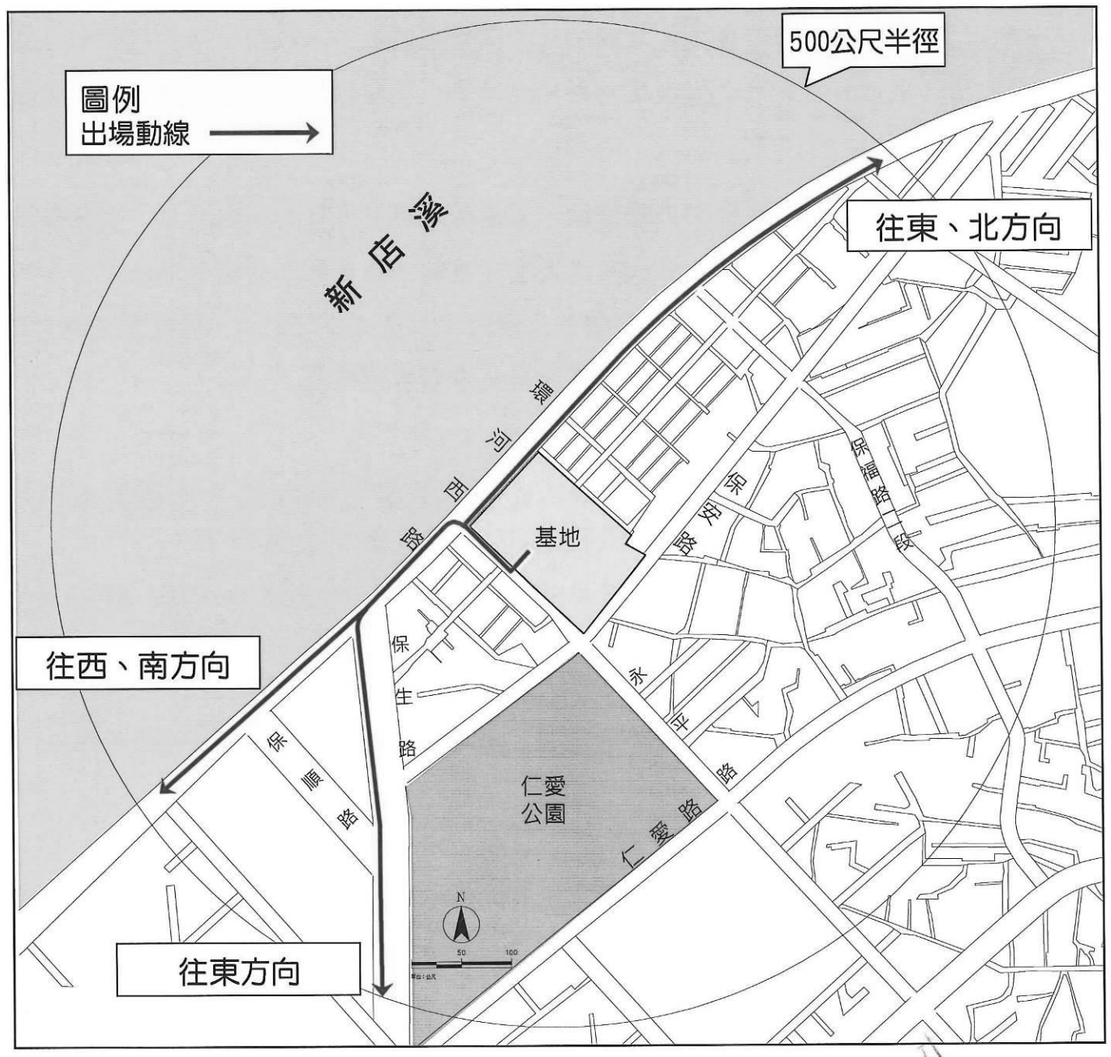


圖 5-17 基地汽機車離場主要動線規劃示意圖

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。

主要建案多集中於中山路沿線，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）根據住展雜誌及內政部不動產交易實價查詢服務網披露之統計資料，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 40 坪以上大坪數型態為主，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，每坪介於 36～75 萬元。

3.根據整理研判之行情價，鄰近區域市場每坪約 40～50 萬元。

（二）本計畫研判銷售單價：

本計畫更新單元條件與樺福水悅、台鳳天璽等案較為相似，研判區域預售市場銷售單價每坪 40～50 萬元。

表 5-14 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

序號	案名/基地坐落	使用分區	表價(萬元/坪)	產品型態	坪數(坪)	興建樓層/地下層	屋齡	行情價(萬元/坪)	一樓單價(萬元/坪)	停車位型態	停車位單價(萬元/個)	價格日期
1	樺福水悅	住宅區	60(河景)	1-4 房	28-60	27/6	1.5 年	50(河景)	--	--	--	102.06.
2	台鳳天璽/環河西路一段51~100 號	住宅區	--	3 房	44.66	27/6	2 年	36.9	--	坡平	--	101.08
3	秀朗晶悅	住宅區	55	3 房	40-70	12/2	1.3 年	45	70	--	--	102.06
4	漢皇極品・喬治五世	住宅區	65	4 房、樓中樓	95-104	24/3	0.5 年	55	--	--	--	102.06.
5	御極賞	商業區	71	1-4 房	31-68	15/4	預售屋	63	--	--	--	102.06
6	遠雄左岸－香榭園	住宅區	85	3 房	115-141	26/1	預售屋	75	--	--	--	102.06
7	遠雄左岸－玫瑰園	住宅區	75	4 房	71-87	24/1	預售屋	70	--	--	--	102.06

資料來源：租售報導住展雜誌，379 期，2013 年 6 月 5 日，164 頁。內政部不動產交易實價查詢服務網。

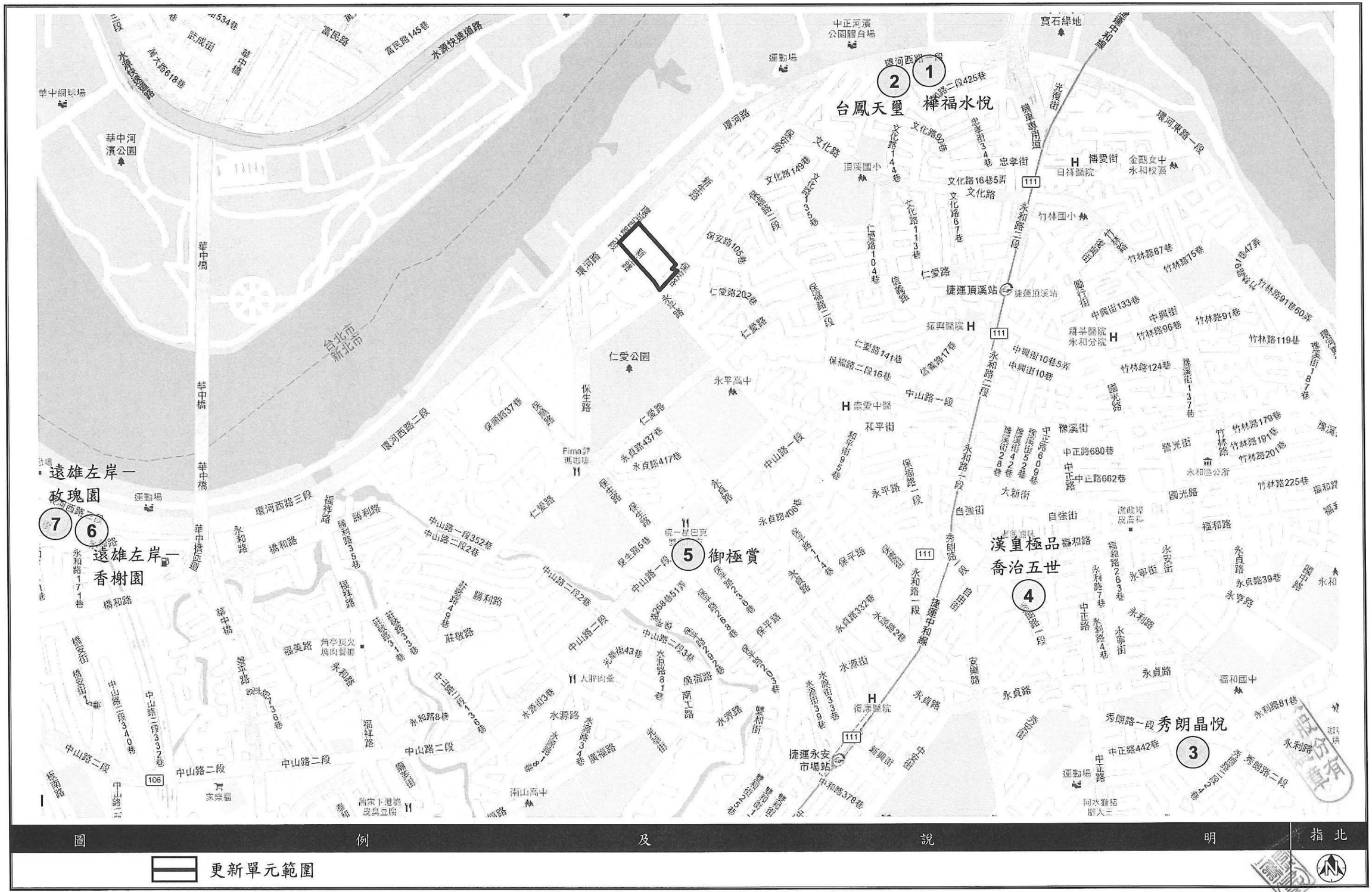


圖 5-18 更新單元周邊房地產案例分布示意圖

本頁空白

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。永和都市計畫區涵蓋永和區行政轄區，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。

另依 103 年 08 月 21 日發布實施之「變更永和都市計畫細部計畫(保福段 790 地號等 42 筆土地部分住宅區為道路用地)案」，本案範圍含永平路計畫道路。

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
變更永和都市計畫細部計畫(保福段 790 地號等 42 筆土地部分住宅區為道路用地)案	民國 103 年 08 月 21 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。

本案依都市更新條例第 8 條第 1 項規定一併辦理本案細部計畫之擬定，其中永平路位於本案(更新單元 2)範圍，為 103 年 08 月 21 日發布實施之「變更永和都市計畫細部計畫(保福段 790 地號等 42 筆土地部分住宅區為道路用地)案」中之計畫道路。



圖 6-1 永和大陳義胞地區公共設施調整示意圖

變更前

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 1,184.60 ㎡，包含保福段地號 790（10.40 ㎡）、792（5.71 ㎡）、793（5.83 ㎡）、796（5.85 ㎡）、797（5.91 ㎡）、800（5.94 ㎡）、801（5.90 ㎡）、804（5.83 ㎡）、805（5.84 ㎡）、808（6.04 ㎡）、809（6.01 ㎡）、812（6.14 ㎡）、813（4.96 ㎡）、815（16.27 ㎡）、817（6.85 ㎡）、818（6.67 ㎡）、821（6.44 ㎡）、822（6.45 ㎡）、825（6.18 ㎡）、826（6.16 ㎡）、829（6.05 ㎡）、830（7.49 ㎡）、832（6.02 ㎡）、833（5.92 ㎡）、836（5.90 ㎡）、837（6.01 ㎡）、840（5.88 ㎡）、841（5.69 ㎡）、844（5.96 ㎡）、845（5.89 ㎡）、848（5.94 ㎡）、849（5.83 ㎡）、851（8.54 ㎡）、852（738.45 ㎡）、852-1（0.003 ㎡）、853（41.69 ㎡）、893（11.57 ㎡）、894（8.85 ㎡）、895（16.27 ㎡）、896（2.41 ㎡）、898（145.64 ㎡）、1460(3.22 ㎡)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	9,189.63	50	4,594.81	300	27,568.89
道路用地	1,184.60	--	--	--	--
總計	10,374.23	50	4,594.81	300	27,568.89

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；**其中 852、852-1、853-1、898 等地號暫依都市計畫樁位自行測量面積，其餘地號業經地政機關辦理分割，本案計畫道路開闢範圍面積總計 1,181.103** ㎡，包含保福段地號 **790-1（17.66 ㎡）、792-1（4.52 ㎡）、793-1**（5.83 ㎡）、**796-1（5.86 ㎡）**、**797-1**（5.91 ㎡）、**800-1**（5.94 ㎡）、**801-1（5.91 ㎡）**、**804-1**（5.83 ㎡）、**805-1**（5.84 ㎡）、**808-1**（6.04 ㎡）、**809-1**（6.01 ㎡）、**812-1**（6.14 ㎡）、**813-1**（4.96 ㎡）、**815-1（15.09 ㎡）**、**817-1（5.65 ㎡）**、**818-1**（6.67 ㎡）、**821-1**（6.44 ㎡）、**822-1**（6.45 ㎡）、**825-1（6.19 ㎡）**、**826-1**（6.16 ㎡）、**829-1**（6.05 ㎡）、**830-1（6.30 ㎡）**、**832-1**（6.02 ㎡）、**833-1**（5.92 ㎡）、**836-1**（5.90 ㎡）、**837-1**（6.01 ㎡）、**840-1**（5.88 ㎡）、**841-1**（5.69 ㎡）、**844-1**（5.96 ㎡）、**845-1**（5.89 ㎡）、**848-1**（5.94 ㎡）、**849-1**（5.83 ㎡）、**851-1（7.34 ㎡）**、852（738.45 ㎡）、852-1（0.003 ㎡）、**853-1（40.46 ㎡）**、**893-1**（11.57 ㎡）、**894-1**（8.85 ㎡）、**895-1（15.07 ㎡）**、**896-1（1.21 ㎡）**、898（145.64 ㎡）、**1460-1(2.02 ㎡)**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 6-3-1 更新單元內土地使用分區面積統計表(變更後)

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	**9,193.13**	50	**4,596.57**	300	**27,579.39**
道路用地	**1,181.103**	--	--	--	--
總計	10,374.23	50	**4,596.57**	300	**27,579.39**

本頁空白

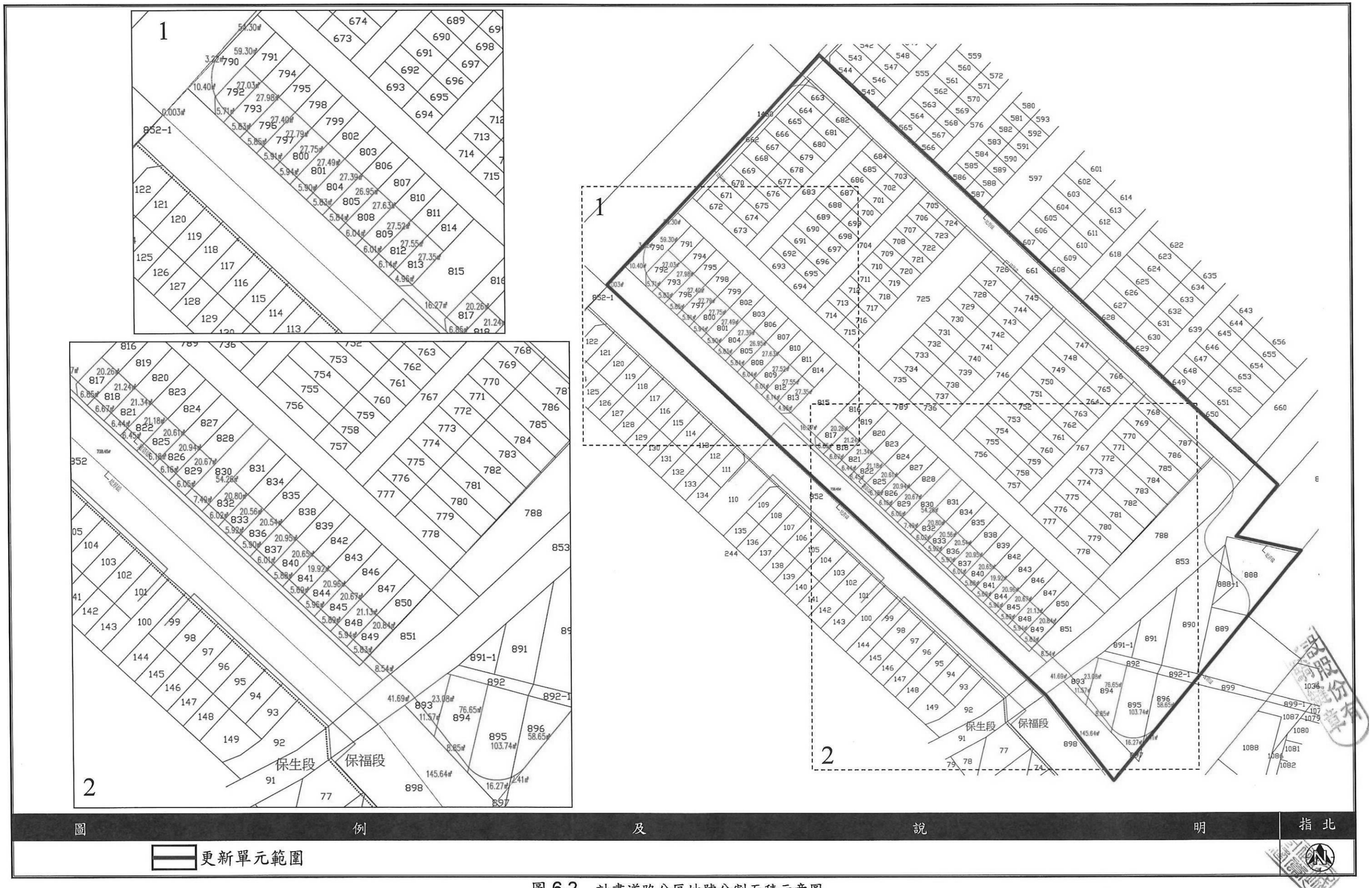


圖 6-2　計畫道路分區地號分割面積示意圖

變更前

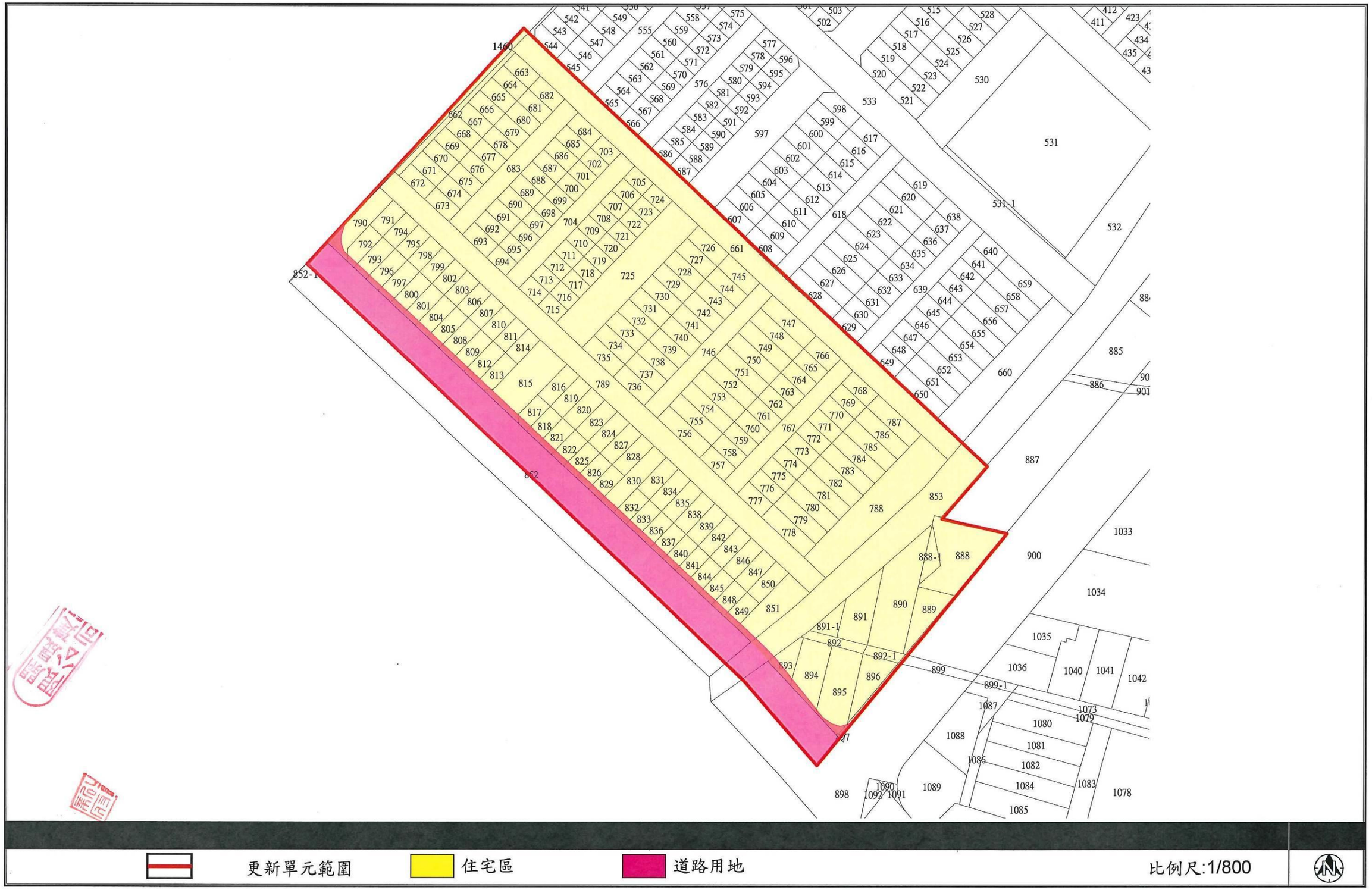


圖 6-3　更新單元土地使用分區區位圖

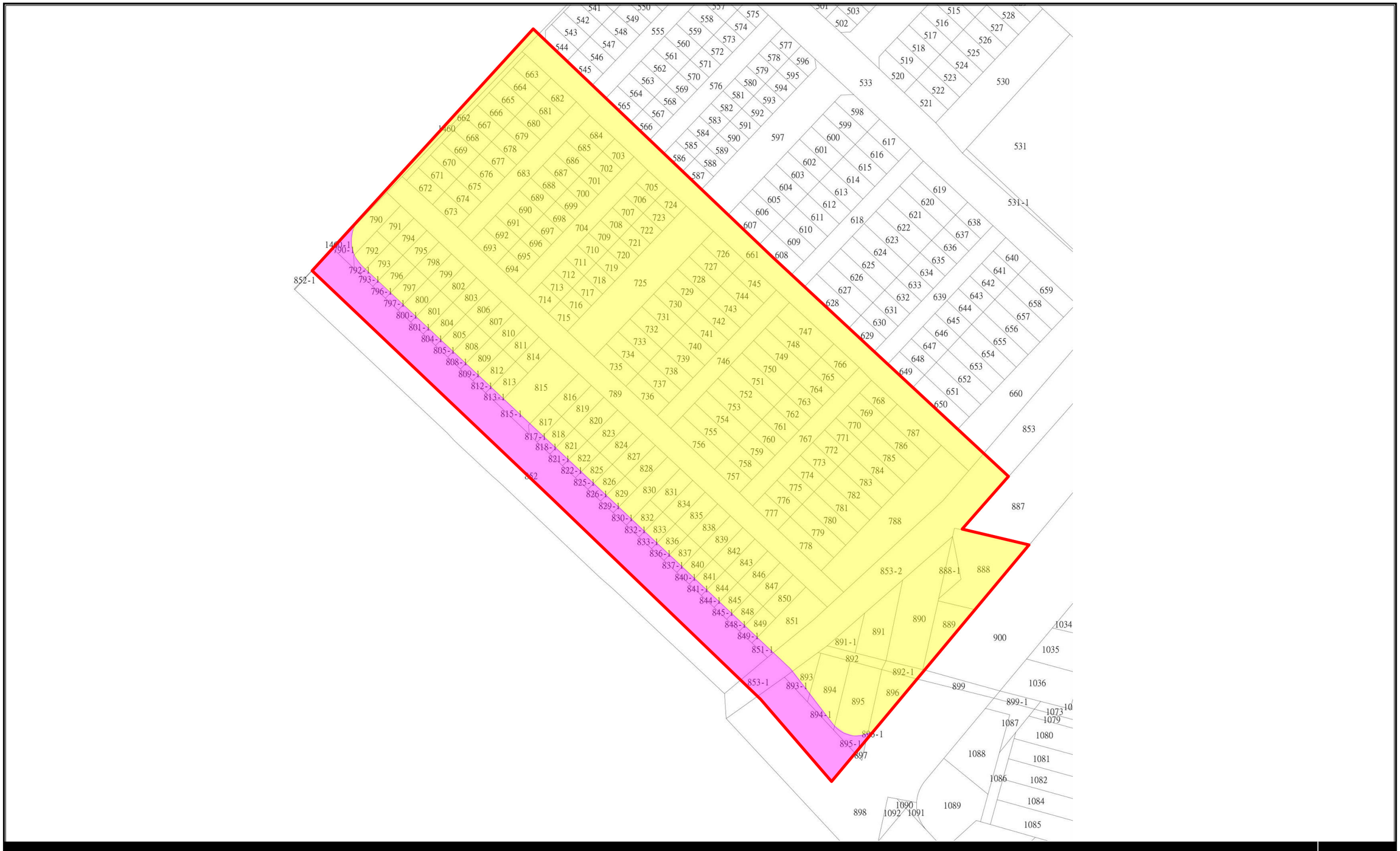


圖 6-3-1　更新單元土地使用分區區位圖(變更後)

（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。

本頁空白

變更前

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 9,189.63。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 1,184.60 ㎡。

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 1,184.60 ㎡。其中私有土地面積 169.44 ㎡，包含保福段地號 792（5.71 ㎡）、793（5.83 ㎡）、800（5.94 ㎡）、804（5.83 ㎡）、805（5.84 ㎡）、808（6.04 ㎡）、809（6.01 ㎡）、812（6.14 ㎡）、813（4.96 ㎡）、821（6.44 ㎡）、825（6.18 ㎡）、826（6.16 ㎡）、829（6.05 ㎡）、832（6.02 ㎡）、833（5.92 ㎡）、836（5.90 ㎡）、837（6.01 ㎡）、840（5.88 ㎡）、841（5.69 ㎡）、844（5.96 ㎡）、845（5.89 ㎡）、848（5.94 ㎡）、893（11.57 ㎡）、894（8.85 ㎡）、895（16.27 ㎡）、896（2.41 ㎡）等共 26 筆土地；公有土地面積 1,015.16 ㎡，包含保福段地號 790（10.40 ㎡）、796（5.85 ㎡）、797（5.91 ㎡）、801（5.90 ㎡）、815（16.27 ㎡）、817（6.85 ㎡）、818（6.67 ㎡）、822（6.45 ㎡）、830（7.49 ㎡）、849（5.83 ㎡）、851（8.54 ㎡）、852（738.45 ㎡）、852-1（0.003 ㎡）、853（41.69 ㎡）、898（145.64 ㎡）、1460(3.22 ㎡)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（10.40 ㎡）、815（16.27 ㎡）、830（7.49 ㎡）、851（8.54 ㎡）、852（738.45 ㎡）、852-1（0.003 ㎡）、853（41.69 ㎡）、898（145.64 ㎡）、1460(3.22 ㎡)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	9,189.63	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（5.71 ㎡）、793（5.83 ㎡）、796（5.85 ㎡）、797（5.91 ㎡）、	212.90	道路用地	協助政府興闢	

變更後

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 **9,193.13 ㎡**。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 **1,181.103** ㎡。

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)；**其中 852、852-1、853-1、898 等地號暫依都市計畫樁位自行測量之面積，其餘地號業經地政機關辦理分割，本案計畫道路開闢範圍面積總計 1,181.10** ㎡。其中私有土地面積 **202.31** ㎡，包含保福段地號 **792-1（4.52 ㎡）、793-1**（5.83 ㎡）、**796-1（5.86 ㎡）**、**797-1**（5.91 ㎡）、**800-1**（5.94 ㎡）、**801-1（5.91 ㎡）**、**804-1**（5.83 ㎡）、**805-1**（5.84 ㎡）、**808-1**（6.04 ㎡）、**809-1**（6.01 ㎡）、**812-1**（6.14 ㎡）、**813-1**（4.96 ㎡）、**817-1（5.65 ㎡）**、**818-1**（6.67 ㎡）、**821-1**（6.44 ㎡）、**822-1**（6.45 ㎡）、**825-1（6.19 ㎡）**、**826-1**（6.16 ㎡）、**829-1**（6.05 ㎡）、**832-1**（6.02 ㎡）、**833-1**（5.92 ㎡）、**836-1**（5.90 ㎡）、**837-1**（6.01 ㎡）、**840-1**（5.88 ㎡）、**841-1**（5.69 ㎡）、**844-1**（5.96 ㎡）、**845-1**（5.89 ㎡）、**848-1**（5.94 ㎡）、**893-1**（11.57 ㎡）、**894-1**（8.85 ㎡）、**895-1（15.07 ㎡）**、**896-1（1.21 ㎡）**等共 **32** 筆土地；公有土地面積 **978.793** ㎡，包含保福段地號 **790-1（17.66 ㎡）**、**815-1（15.09 ㎡）**、**830-1（6.30 ㎡）**、**849-1**（5.83 ㎡）、**851-1（7.34 ㎡）**、852（738.45 ㎡）、852-1（0.003 ㎡）、**853-1（40.46 ㎡）**、898（145.64 ㎡）、**1460-1(2.02 ㎡)**等共 **10** 筆土地。

其中公有土地位於計畫道路部分，包含地號 **790-1（17.66 ㎡）**、**815-1（15.09**、**830-1（6.30 ㎡）**、**851-1（7.34 ㎡）**、852（738.45 ㎡）、852-1（0.003 ㎡）、**853-1（40.46 ㎡）**、898（145.64 ㎡）、**1460-1(2.02 ㎡)**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 7-1-1 更新單元重建區段對照表(變更後)

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、**853-2**、888、888-1、889、890、891、892、892-1、893、894、895、896、891-1、1460 地號等 **205** 筆土地	**9,193.13**	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。

變更前

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（5.94 ㎡）、801（5.90 ㎡）、804（5.83 ㎡）、805（5.84 ㎡）、808（6.04 ㎡）、809（6.01 ㎡）、812（6.14 ㎡）、813（4.96 ㎡）、817（6.85 ㎡）、818（6.67 ㎡）、821（6.44 ㎡）、822（6.45 ㎡）、825（6.18 ㎡）、826（6.16 ㎡）、829（6.05 ㎡）、832（6.02 ㎡）、833（5.92 ㎡）、836（5.90 ㎡）、837（6.01 ㎡）、840（5.88 ㎡）、841（5.69 ㎡）、844（5.96 ㎡）、845（5.89 ㎡）、848（5.94 ㎡）、849（5.83 ㎡）、893（11.57 ㎡）、894（8.85 ㎡）、895（16.27 ㎡）、896（2.41 ㎡）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(10.40 ㎡)、815（16.27 ㎡）、830（7.49 ㎡）、851（8.54 ㎡）、852（738.45 ㎡）、852-1（0.003 ㎡）、853（41.69 ㎡）、898（145.64 ㎡）、1460(3.22 ㎡)等 9 筆土地	971.70	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	所有權人/管理者	用地面積(㎡)
1	790	新北市/新北市政府財政局	10.40
2	792	丁　香嬌	5.71
3	793	張　怡	5.83
4	796	新　市/新北市政府財政局	5.85
5	797	新　市/新北市政府財政局	5.91
6	800	陳　棟	5.94
7	801	新　市/新北市政府財政局	5.90
8	804	張　佳	5.83
9	805	溫　新	5.84
10	808	蘇	6.04
11	809	溫　松	6.01
12	812	合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人:王秀蓮	6.14
13	813	合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人:楊　婷	4.96
14	815	新北市/新北市政府財政局	16.27
15	817	新北市/新北市政府財政局	6.85
16	818	新北市/新北市政府財政局	6.67
17	821	合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人:蘇　惠	6.44
18	822	新北市/新北市政府財政局	6.45
19	825	合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人:梁　蓮	6.18
20	826	張　霞	6.16
21	829	李　英	6.05
22	830	新　市/新北市政府財政局	7.49
23	832	合　金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人:　 妤 合　金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人:莊　璋	6.02
24	833	李　瓊蘭	5.92
25	836	邱　里	5.90
26	837	周　英	6.01
27	840	合　金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人:周　興	5.88
28	841	合　金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人:周　興	5.69
29	844	宋　青 宋　銀 宋　英	5.96
30	845	夏　湖 夏　興	5.89
31	848	魏　璧嬌	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	8.54
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	0.00
36	853	新北市/新北市政府財政局	41.69
37	893	合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人：吳 旺 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人：吳 中 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人：吳 香 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人：吳 花 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人：吳 潔 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人：張	11.57

變更後

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
2	**792-1（4.52 ㎡）**、**793-1**（5.83 ㎡）、**796-1（5.86 ㎡）**、**797-1**（5.91 ㎡）、**800-1**（5.94 ㎡）、**801-1（5.91 ㎡）**、**804-1**（5.83 ㎡）、**805-1**（5.84 ㎡）、**808-1**（6.04 ㎡）、**809-1**（6.01 ㎡）、**812-1**（6.14 ㎡）、**813-1**（4.96 ㎡）、**817-1（5.65 ㎡）**、**818-1**（6.67 ㎡）、**821-1**（6.44 ㎡）、**822-1**（6.45 ㎡）、**825-1（6.19 ㎡）**、**826-1**（6.16 ㎡）、**829-1**（6.05 ㎡）、**832-1**（6.02 ㎡）、**833-1**（5.92 ㎡）、**836-1**（5.90 ㎡）、**837-1**（6.01 ㎡）、**840-1**（5.88 ㎡）、**841-1**（5.69 ㎡）、**844-1**（5.96 ㎡）、**845-1**（5.89 ㎡）、**848-1**（5.94 ㎡）、**849-1**（5.83 ㎡）、**893-1**（11.57 ㎡）、**894-1**（8.85 ㎡）、**895-1（15.07 ㎡）**、**896-1（1.21 ㎡）**等 33 筆土地	**208.14**	道路用地	協助政府興闢本案範圍內計畫道路(本案留設 7.5 米寬)	
	公有土地地號 **790-1（17.66 ㎡）**、**815-1（15.09 ㎡）**、**830-1（6.30 ㎡）**、**851-1(7.34 ㎡)**、852(738.45 ㎡)、852-1（0.003 ㎡）、**853-1（40.46 ㎡）**、898（145.64 ㎡）、**1460-1(2.02 ㎡)**等 9 筆土地	**972.96**	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 7-2-1 協助開闢計畫道路土地清冊(變更後)

序號	地號	所有權人/管理者	用地面積(㎡)
1	**790-1**	新北市/新北市政府財政局	**17.66**
2	**792-1**	**合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:丁 香嬌)**	**4.52**
3	**793-1**	**合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:張 怡)**	**5.83**
4	**796-1**	**合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:李 凝)** **合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:李)**	**5.86**
5	**797-1**	**合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:李 凝)** **合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:李 清)**	**5.91**
6	**800-1**	**合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:陳 棟)**	**5.94**
7	**801-1**	**合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:李 婷)** **合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:李 安)**	**5.91**
8	**804-1**	**合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:張 佳)**	**5.83**
9	**805-1**	**合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:溫 新)**	**5.84**
10	**808-1**	**合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:蘇)**	**6.04**
11	**809-1**	**合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:溫 松)**	**6.01**
12	**812-1**	合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:王 堇)	**6.14**
13	**813-1**	合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:楊 亭)	**4.96**
14	**815-1**	新北市/新北市政府財政局	**15.09**
15	**817-1**	**合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:羅)** **合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:羅)** **合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:韓)** **合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:羅)**	**5.65**
16	**818-1**	**合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:徐)**	**6.67**
17	**821-1**	合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:蘇)	**6.44**
18	**822-1**	**合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:陳**	**6.45**
19	**825-1**	合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:梁 堇)	**6.19**
20	**826-1**	**合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:宋)** **合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:宋)** **合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:宋)**	**6.16**
21	**829-1**	**合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:李)**	**6.05**
22	**830-1**	新北市/新北市政府財政局	**6.3**
23	**832-1**	合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:莊 予) 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:莊 韋)	**6.02**
24	**833-1**	**合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:李 夔蘭)**	**5.92**
25	**836-1**	**合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:邱 里)**	**5.9**
26	**837-1**	**合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:蔡 均)**	**6.01**
27	**840-1**	**合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:周 興)**	**5.88**
28	**841-1**	**合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:周 興)**	**5.69**
29	**844-1**	**合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:宋)** **合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:宋)** **合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:宋)**	**5.96**

序號	地號	所有權人/管理者	用地面積(㎡)
		合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人：張鈞	
38	894	合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人：吳旺	8.85
		合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人：吳中	
		合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人：吳香	
		合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人：吳花	
		合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人：吳潔	
		合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人：張	
		合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人：張鈞	
39	895	合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人：吳旺	16.27
		合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人：吳中	
		合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人：吳香	
		合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人：吳花	
		合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人：吳潔	
		合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人：張	
		合作金庫商業銀行股份有限公司(信託財產)委託人：張鈞	
40	896	林　貞	2.41
		林　堆	
		林　鏗	
		林　偉	
		林　山	
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	3.22
合計			1,184.60

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。

變更後

序號	地號	所有權人/管理者	用地面積(㎡)
30	**845-1**	**夏　湖/國軍退除役官兵輔導委員會白河榮譽國民之家** **夏　興/國軍退除役官兵輔導委員會新北市榮民服務處**	**5.89**
31	**848-1**	**合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:魏吳璧嬌)**	**5.94**
32	**849-1**	新北市/新北市政府財政局	**5.83**
33	**851-1**	新北市/新北市政府財政局	**7.34**
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	**853-1**	新北市/新北市政府財政局	**40.46**
37	**893-1**	合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:吳　旺) 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:吳　中) 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:吳　香) 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:吳　花) 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:吳　潔) 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:張　) 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:張　鈞)	**11.57**
38	**894-1**	合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:吳　旺) 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:吳　中) 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:吳　香) 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:吳　花) 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:吳　潔) 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:張　) 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:張　鈞)	**8.85**
39	**895-1**	合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:吳　旺) 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:吳　中) 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:吳　香) 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:吳　花) 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:吳　潔) 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:張　) 合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:張　鈞)	**15.07**
40	**896-1**	**合作金庫商業銀行股份有限公司(信託委託人:開晟建設股份有限公司)**	**1.21**
41	898	新北市/新北市政府財政局	145.64
42	**1460-1**	中華民國/財政部國有財產署	**2.02**
合計			**1,181.103**

註：**852、852-1、853-1、898 等 4 筆土地面積依都市計畫樁位自行測量之面積**。

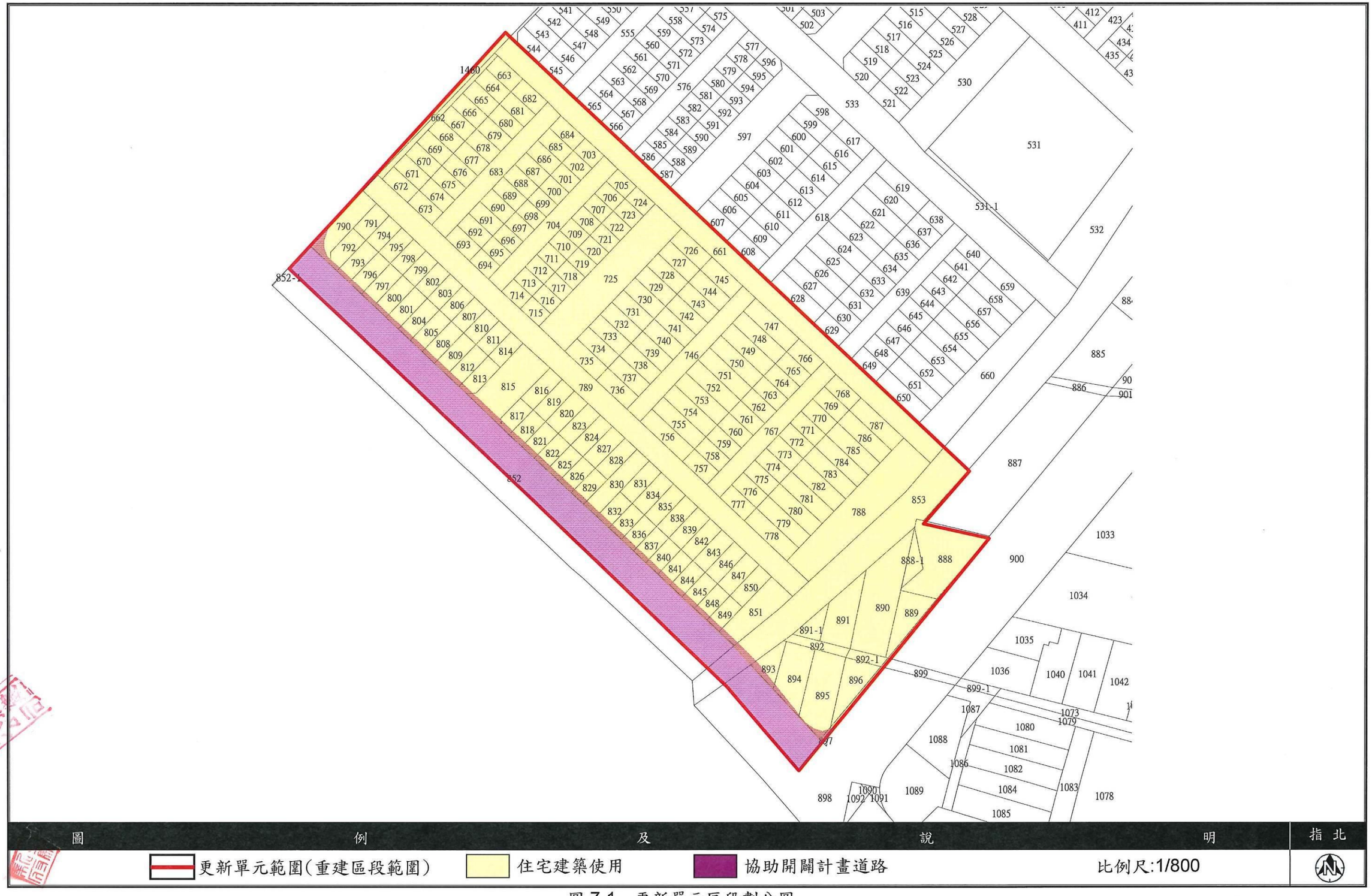


圖 7-1　更新單元區段劃分圖

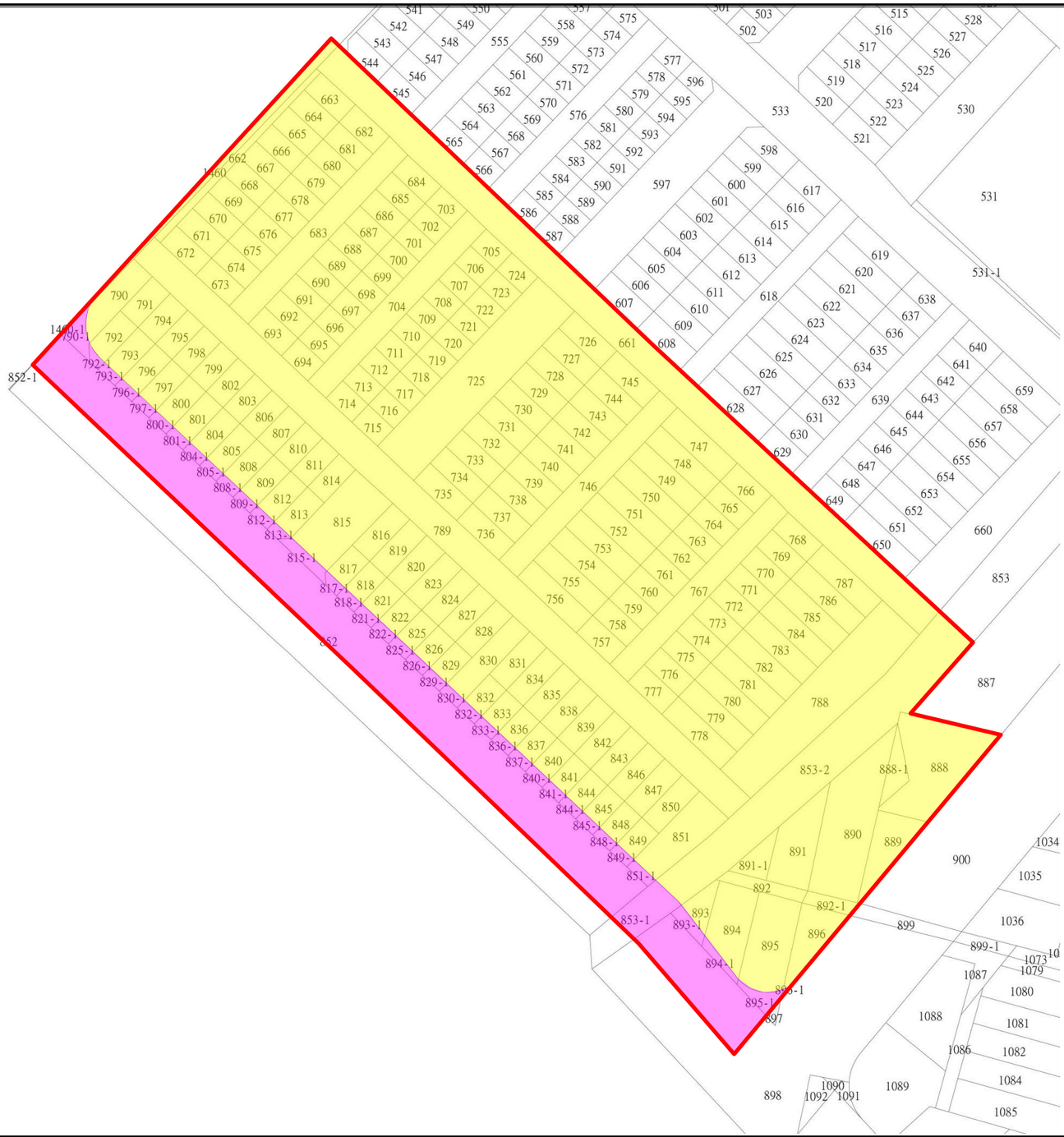


圖	例	及	說	明	指 北
更新單元範圍	住宅建築使用	協助開闢計畫道路	比例尺:1/800		

圖 7-1-1　更新單元區段劃分圖(變更後)

變更前

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 1,184.60 ㎡，包含保福段地號 790（10.40 ㎡）、792（5.71 ㎡）、793（5.83 ㎡）、796（5.85 ㎡）、797（5.91 ㎡）、800（5.94 ㎡）、801（5.90 ㎡）、804（5.83 ㎡）、805（5.84 ㎡）、808（6.04 ㎡）、809（6.01 ㎡）、812（6.14 ㎡）、813（4.96 ㎡）、815（16.27 ㎡）、817（6.85 ㎡）、818（6.67 ㎡）、821（6.44 ㎡）、822（6.45 ㎡）、825（6.18 ㎡）、826（6.16 ㎡）、829（6.05 ㎡）、830（7.49 ㎡）、832（6.02 ㎡）、833（5.92 ㎡）、836（5.90 ㎡）、837（6.01 ㎡）、840（5.88 ㎡）、841（5.69 ㎡）、844（5.96 ㎡）、845（5.89 ㎡）、848（5.94 ㎡）、849（5.83 ㎡）、851（8.54 ㎡）、852（738.45 ㎡）、852-1（0.003 ㎡）、853（41.69 ㎡）、893（11.57 ㎡）、894（8.85 ㎡）、895（16.27 ㎡）、896（2.41 ㎡）、898（145.64 ㎡）、1460(3.22 ㎡)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 5,330,700 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＝1,184.6x4,500＝5,330,700(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)。

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；**其中 852、852-1、853-1、898 等地號暫依都市計畫樁位自行測量之面積，其餘地號業經地政機關辦理分割，本案計畫道路開闢範圍面積總計 1,181.10** ㎡，包含保福段地號 **790-1（17.66 ㎡）、792-1（4.52 ㎡）、793-1**（5.83 ㎡）、**796-1（5.86 ㎡）**、**797-1**（5.91 ㎡）、**800-1**（5.94 ㎡）、**801-1（5.91 ㎡）**、**804-1**（5.83 ㎡）、**805-1**（5.84 ㎡）、**808-1**（6.04 ㎡）、**809-1**（6.01 ㎡）、**812-1**（6.14 ㎡）、**813-1**（4.96 ㎡）、**815-1（15.09 ㎡）**、**817-1（5.65 ㎡）**、**818-1**（6.67 ㎡）、**821-1**（6.44 ㎡）、**822-1**（6.45 ㎡）、**825-1（6.19 ㎡）**、**826-1**（6.16 ㎡）、**829-1**（6.05 ㎡）、**830-1（6.30 ㎡）**、**832-1**（6.02 ㎡）、**833-1**（5.92 ㎡）、**836-1**（5.90 ㎡）、**837-1**（6.01 ㎡）、**840-1**（5.88 ㎡）、**841-1**（5.69 ㎡）、**844-1**（5.96 ㎡）、**845-1**（5.89 ㎡）、**848-1**（5.94 ㎡）、**849-1**（5.83 ㎡）、**851-1（7.34 ㎡）**、852（738.45 ㎡）、852-1（0.003 ㎡）、**853-1（40.46 ㎡）**、**893-1**（11.57 ㎡）、**894-1**（8.85 ㎡）、**895-1（15.07 ㎡）**、**896-1（1.21 ㎡）**、898（145.64 ㎡）、**1460-1(2.02 ㎡)**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

變更後

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 **5,314,964** 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＝**1,181.103**x4,500＝**5,314,964** (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



圖	例	及	說	明	指 北
更新單元範圍	計畫道路位置		比例尺:1/800		

圖 8-1-1 區內公共設施位置及範圍圖(變更後)

本頁無變更

玖、整建或維護區計畫

無。

本頁空白

變更前

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：

基準容積＝9,189.63x300%＝27,568.89 ㎡

(本案實測計畫道路面積經都市計畫審查程序調整截角後，面積為1,184.6 ㎡，故住宅區總面積為 9,189.63 ㎡)

(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 42,646,226 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 5,121,698,399 元，預計興建總樓地板面積 110,496.23 ㎡，每單位興建成本為 46,351 元/㎡(153,229 元/坪)，則本案興建成本及設備設施裝修費用 B2 為 674.18 ㎡×1.25×46,351 元/㎡＝39,061,146 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 1,260.05 ㎡，佔法定容積之 4.57%。

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=83,707,372 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×1.25/更新後建物總樓地板面積)×建築基地面積]×更新後土地素地單價 建物樓地板總面積＝110,496.23 ㎡ 建築基地面積＝9,189.63 ㎡ 更新後土地素地單價＝62.18 萬/㎡ 依據中信不動產估價合併後每坪土地單價 929,000 元為基礎估算，該價格為法定容積計算合併後土地素地單價為 929,000 元，容積單價為 929,000÷3=309,666(元)。未含捐贈公益容積之情形下，所設計之建築容積為 649.57%((60,953.58-1,260.06)/ 9,189.63)，則更新後土地素地價格為 309,666×649.57% = 2,011,497 元/坪(608,477 元/㎡)。 B1＝[(674.18×1.25/110,496.23)×9,189.63]×608,477 元 ＝42,646,226 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 ＝5,121,698,399 元/110,496.23 ㎡ ＝46,351 元/㎡(153,229 元/坪)
	B2＝(實際捐贈建物樓地板面積×1.25)×每單位興建成本 C2 ＝674.18 ㎡×1.25×46,351 元/㎡＝39,061,146 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 433,609/坪（131,167 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 =5,121,698,399/110,496.23 =46,351 元/㎡(153,229 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＝131,167－46,351－(46,351×11%)＝79,718 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) ＝83,707,372×1.2÷79,718＝1,260.05 ㎡		

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」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，**本案因辦理地籍分割致住宅區及道路用地面積異動，獎勵容積因此異動，為維持案件之穩定性，原核定之獎勵相關保證金及管理維護費用維持原核定之數額。**：

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：

基準容積＝**9,193.13**×300%＝**27,579.39** ㎡

(本案實測計畫道路面積經都市計畫審查程序調整截角後，面積為**1,181.103** ㎡，住宅區總面積為 **9,193.13** ㎡)

(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**市民**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 42,646,821 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 5,121,594,347 元，預計興建總樓地板面積 110,496.08 ㎡，每單位興建成本為 46,350 元/㎡(153,226 元/坪)，則本案興建成本及設備設施裝修費用 B2 為 674.18 ㎡×1.25×46,350 元/㎡＝39,060,303 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 1,259.08 ㎡，佔法定容積之 4.57%。

表 10-1-1 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=**83,707,124** 元		
B1 捐贈公益設施土地成本	**市民**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×1.25/更新後建物總樓地板面積)×建築基地面積]×更新後土地素地單價 建物樓地板總面積＝**110,496.08** ㎡ 建築基地面積＝**9,193.13** ㎡ 更新後土地素地單價＝60.82 萬/㎡ 依據中信不動產估價合併後每坪土地單價 929,000 元為基礎估算，該價格為法定容積計算合併後土地素地單價為 929,000 元，容積單價為 929,000÷3=309,666(元)。未含捐贈公益容積之情形下，所設計之建築容積為 649.33%((60,953.43-1,259.08)/ 9,193.13)，則更新後土地素地價格為 309,666×649.33% = 2,010,754 元/坪(608,253 元/㎡)。 B1＝[(674.18×1.25/**110,496.08**)×**9,193.13**]×**608,253** 元 ＝**42,646,821** 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 ＝**5,121,594,347 元/110,496.08** ㎡ ＝**46,350** 元/㎡(**153,226** 元/坪)
	B2＝(實際捐贈建物樓地板面積×1.25)×每單位興建成本 C2 ＝674.18 ㎡×1.25×**46,350** 元/㎡＝**39,060,303** 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 **433,810**/坪（**131,227** 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 ＝**5,121,594,347** 元/**110,496.08** ㎡ ＝**46,350** 元/㎡(**153,226** 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＝**131,227－46,350－(46,350**×11%)＝**79,779** 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) ＝**83,707,124**×1.2÷**79,779＝1,259.08** ㎡		

變更前

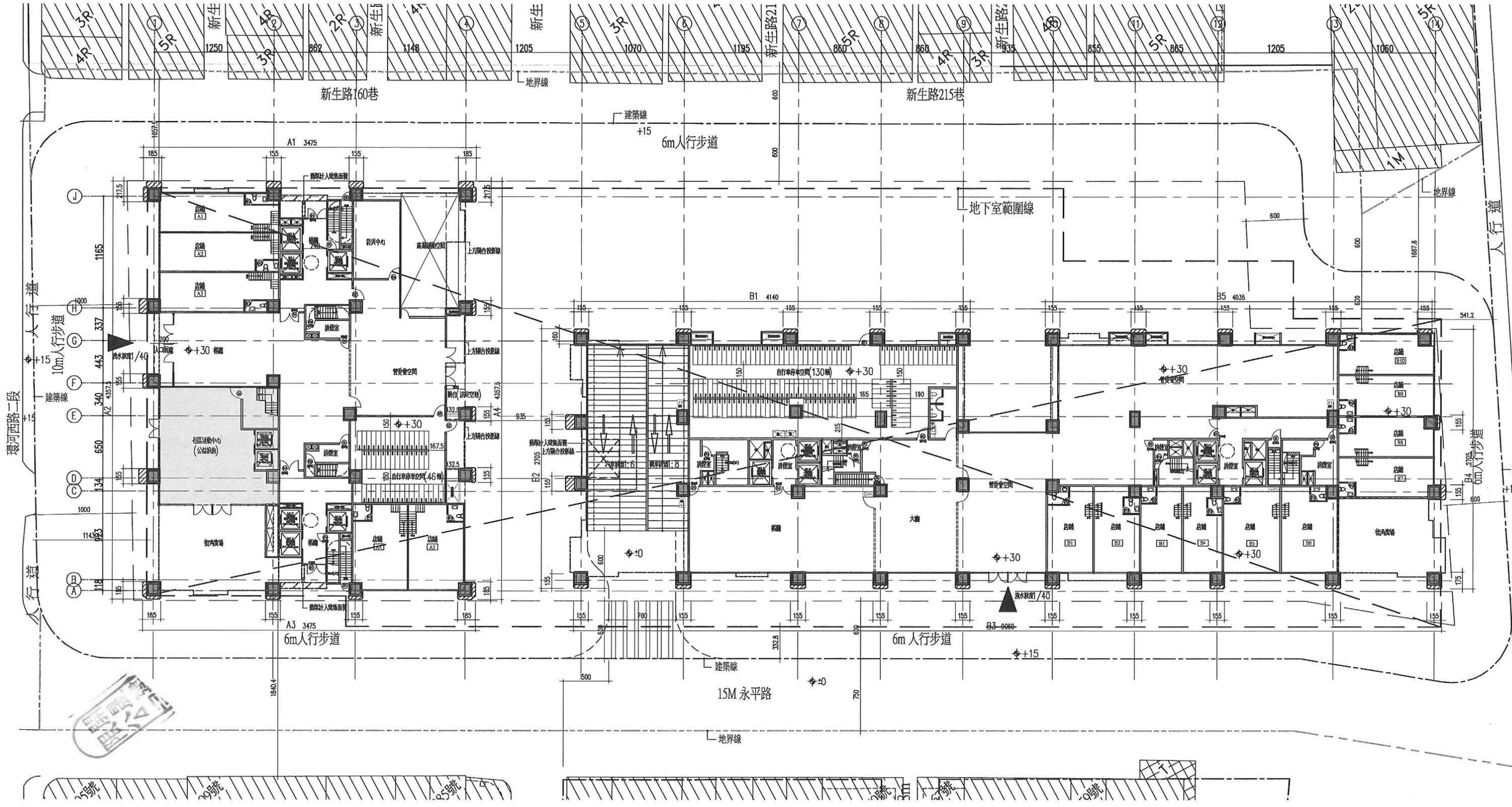


圖 10-1 地上 1 層公益設施位置圖 s=1/400

變更後

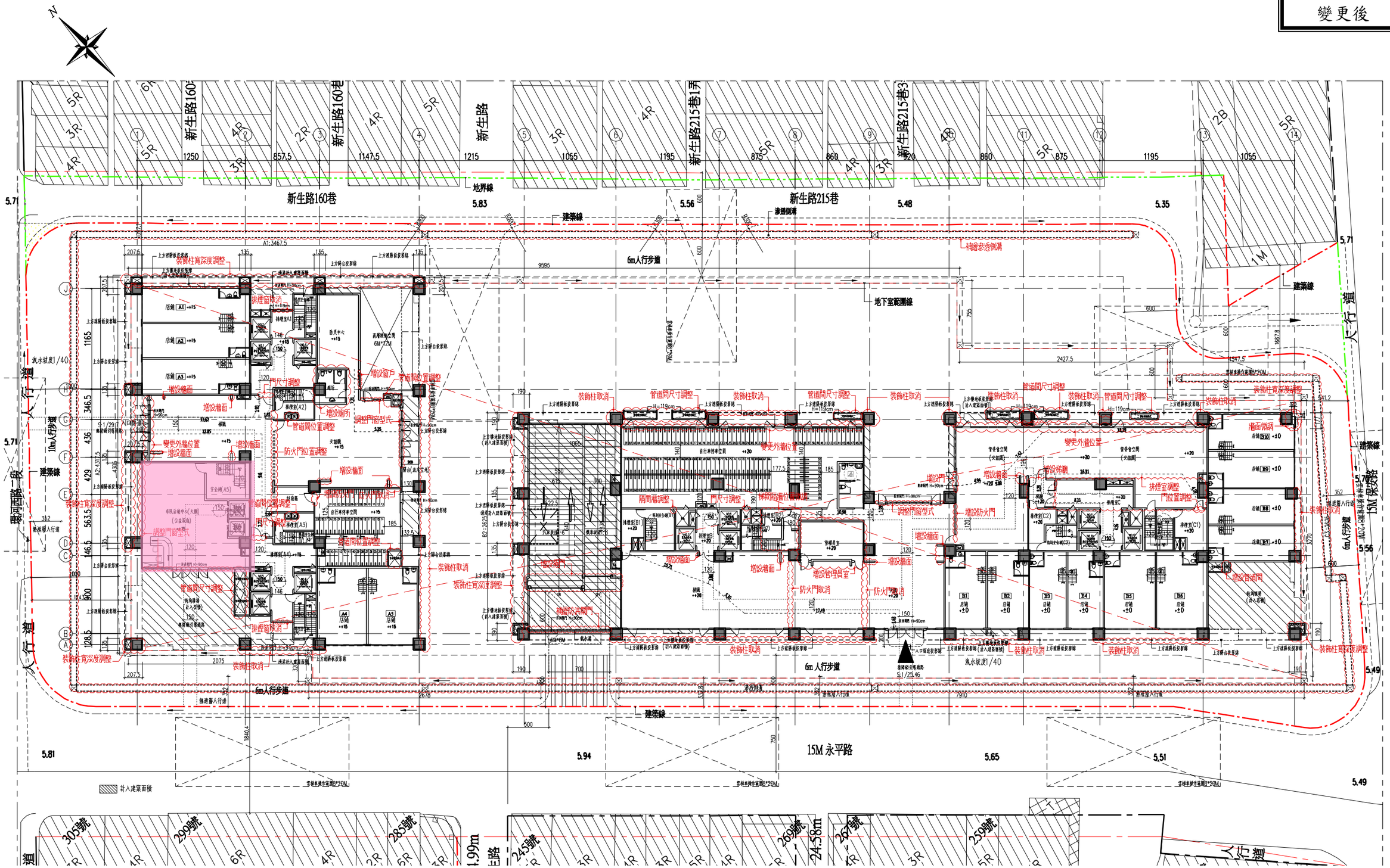
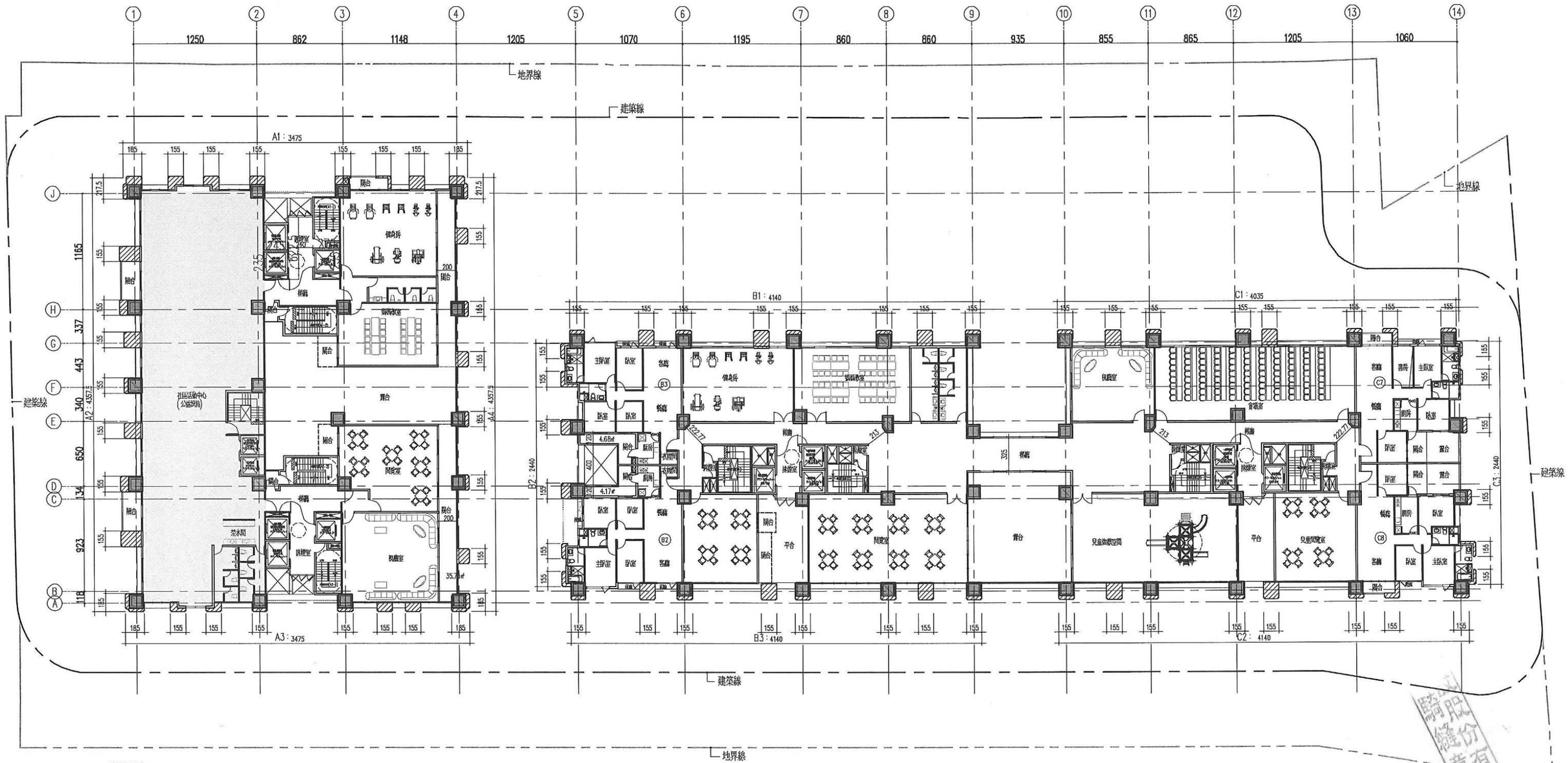


圖 10-1-1 地上 1 層公益設施位置圖(變更後)s=1/400

變更前

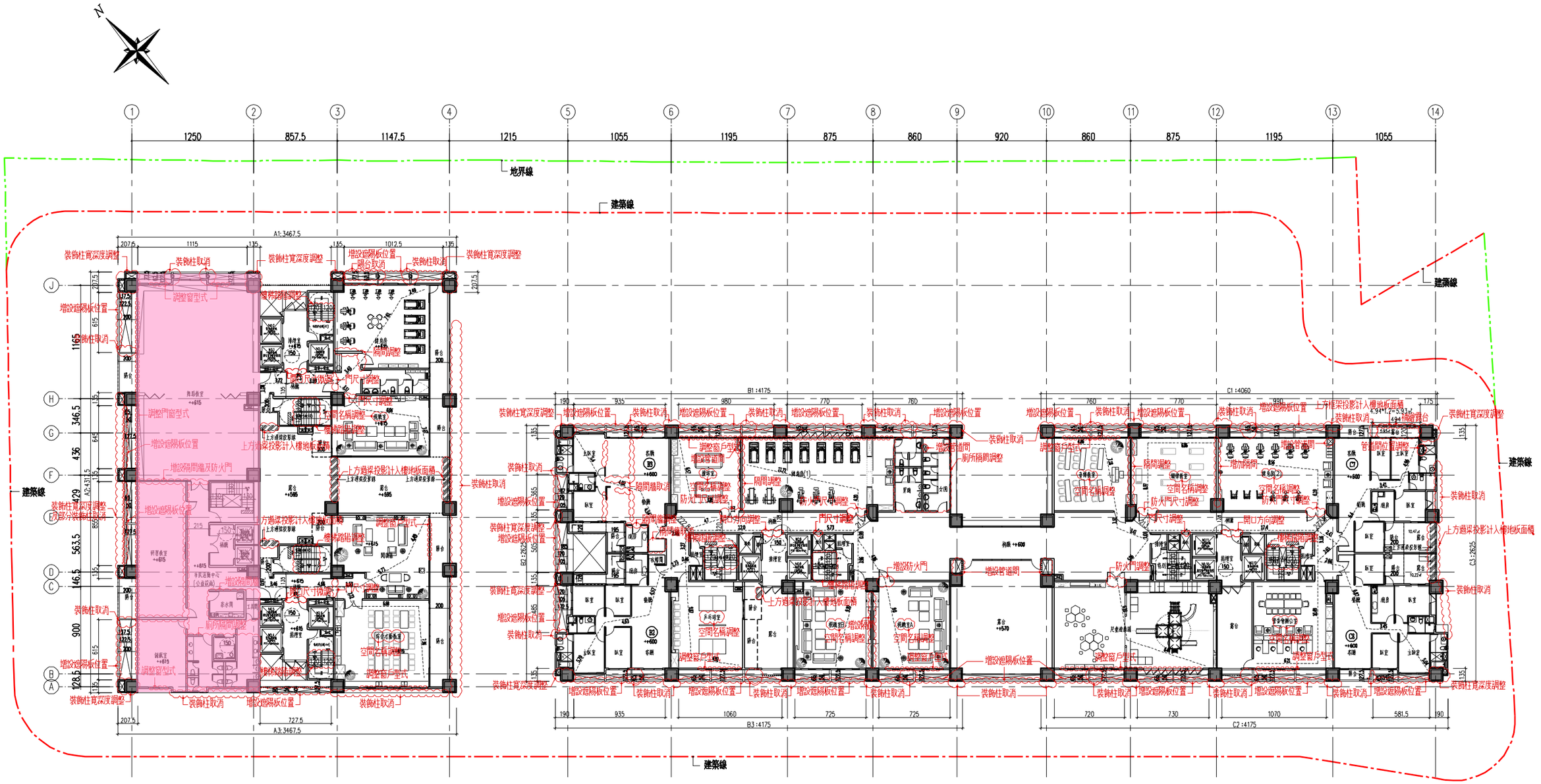


裝飾性檢討：

A1:1.85*2+1.55*5=11.45 < 34.75*2/5=13.9....OK
A2:2.175+1.55*7+1.85=14.87 < 43.575*2/5=17.43....OK
A3:1.85*2+1.55*5=11.45 < 34.75*2/5=13.9....OK
A4:2.175+1.55*6+1.85=13.33 < 43.575*2/5=17.43....OK
B1:1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56....OK
B2:1.55*6=9.3 < 24.4*2/5=9.76....OK
B3:1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56....OK
C1:1.55*8=12.4 < 40.35*2/5=16.14....OK
C2:1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56....OK
C3:1.55*6=9.3 < 24.4*2/5=9.76....OK

圖 10-2 地上 2 層公益設施位置圖 s=1/400

變更後


N
1250
857.5
1147.5
1215
1055
1195
875
860
920
860
875
1195
1055
地界線
建築線
A1:3467.5
B1:4175
C1:4060
B3:4175
C2:4175
裝飾柱寬深度調整
裝飾柱取消
增設遮陽板位置
調整窗型式
增設隔間牆及防火門
隔間調整
增設管道間
刷所隔間調整
防火門調整
增加隔間
上方過梁投影計入樓地板面積
裝飾柱寬深度調整
裝飾柱取消
增設遮陽板位置
調整窗戶型式
空間名稱調整
門尺寸調整
開口方向調整
裝飾柱寬深度調整
裝飾柱取消
增設遮陽板位置

變更前

(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，計畫道路面積依總計 1,184.60 ㎡，包含保福段地號 790（10.40 ㎡）、792（5.71 ㎡）、793（5.83 ㎡）、796（5.85 ㎡）、797（5.91 ㎡）、800（5.94 ㎡）、801（5.90 ㎡）、804（5.83 ㎡）、805（5.84 ㎡）、808（6.04 ㎡）、809（6.01 ㎡）、812（6.14 ㎡）、813（4.96 ㎡）、815（16.27 ㎡）、817（6.85 ㎡）、818（6.67 ㎡）、821（6.44 ㎡）、822（6.45 ㎡）、825（6.18 ㎡）、826（6.16 ㎡）、829（6.05 ㎡）、830（7.49 ㎡）、832（6.02 ㎡）、833（5.92 ㎡）、836（5.90 ㎡）、837（6.01 ㎡）、840（5.88 ㎡）、841（5.69 ㎡）、844（5.96 ㎡）、845（5.89 ㎡）、848（5.94 ㎡）、849（5.83 ㎡）、851（8.54 ㎡）、852（738.45 ㎡）、852-1（0.003 ㎡）、853（41.69 ㎡）、893（11.57 ㎡）、894（8.85 ㎡）、895（16.27 ㎡）、896（2.41 ㎡）、898（145.64 ㎡）、1460(3.22 ㎡)等 42 筆土地，土地取得面積除抵充地外共 212.90 ㎡，取得費用依公告現值合計共 22,836,515 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 5,330,700 元。

表 10-2 計畫道路公告現值計算表(102 年)

序號	地號	計畫道路所占面積	公告現值	公告現值合計
1	792	5.71	111,000	633,810
2	793	5.83	111,000	647,130
3	796	5.85	111,000	649,350
4	797	5.91	105,903	625,887
5	800	5.94	91,500	543,510
6	801	5.90	91,500	539,850
7	804	5.83	91,500	533,445
8	805	5.84	91,500	534,360
9	808	6.04	91,500	552,660
10	809	6.01	91,500	549,915
11	812	6.14	91,500	561,810
12	813	4.96	91,500	453,840
13	817	6.85	91,500	626,775
14	818	6.67	91,500	610,305
15	821	6.44	91,500	589,260
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	6.05	91,500	553,575
20	832	6.02	91,500	550,830
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	5.69	91,500	520,635
26	844	5.96	91,500	545,340
27	845	5.89	91,500	538,935
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	16.27	187,000	3,042,490
33	896	2.41	187,000	450,670
總　計		212.90		22,836,515

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 46,352 元/㎡(153,229 元/坪)估算；二樓以上樓地板面積更新後平均單價為 433,609/坪（131,167 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 79,718 元/㎡。

變更後

（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，計畫道路面積依總計 **1,181.103** ㎡，包含保福段地號 **790-1（17.66 ㎡）、792-1（4.52 ㎡）、793-1**（5.83 ㎡）、**796-1（5.86 ㎡）**、**797-1**（5.91 ㎡）、**800-1**（5.94 ㎡）、**801-1（5.91 ㎡）**、**804-1**（5.83 ㎡）、**805-1**（5.84 ㎡）、**808-1**（6.04 ㎡）、**809-1**（6.01 ㎡）、**812-1**（6.14 ㎡）、**813-1**（4.96 ㎡）、**815-1（15.09 ㎡）**、**817-1（5.65 ㎡）**、**818-1**（6.67 ㎡）、**821-1**（6.44 ㎡）、**822-1**（6.45 ㎡）、**825-1（6.19 ㎡）**、**826-1**（6.16 ㎡）、**829-1**（6.05 ㎡）、**830-1（6.30 ㎡）**、**832-1**（6.02 ㎡）、**833-1**（5.92 ㎡）、**836-1**（5.90 ㎡）、**837-1**（6.01 ㎡）、**840-1**（5.88 ㎡）、**841-1**（5.69 ㎡）、**844-1**（5.96 ㎡）、**845-1**（5.89 ㎡）、**848-1**（5.94 ㎡）、**849-1**（5.83 ㎡）、**851-1（7.34 ㎡）**、852（738.45 ㎡）、852-1（0.003 ㎡）、**853-1（40.46 ㎡）**、**893-1**（11.57 ㎡）、**894-1**（8.85 ㎡）、**895-1（15.07 ㎡）**、**896-1（1.21 ㎡）**、898（145.64 ㎡）、**1460-1(2.02 ㎡)**等 42 筆土地，土地取得面積除抵充地外共 **208.14** ㎡，取得費用依公告現值合計共 **22,148,766** 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 **5,314,964** 元。

表 10-2-1 計畫道路公告現值計算表(102 年)(變更後)

序號	地號	計畫道路所占面積	公告現值	公告現值合計
1	**792-1**	**4.52**	111,000	**501,720**
2	**793-1**	5.83	111,000	**647,130**
3	**796-1**	**5.86**	111,000	**650,460**
4	**797-1**	5.91	105,903	**625,887**
5	**800-1**	5.94	91,500	**543,510**
6	**801-1**	**5.91**	91,500	**540,765**
7	**804-1**	5.83	91,500	**533,445**
8	**805-1**	5.84	91,500	**534,360**
9	**808-1**	6.04	91,500	**552,660**
10	**809-1**	6.01	91,500	**549,915**
11	**812-1**	6.14	91,500	**561,810**
12	**813-1**	4.96	91,500	**453,840**
13	**817-1**	**5.65**	91,500	**516,975**
14	**818-1**	6.67	91,500	**610,305**
15	**821-1**	6.44	91,500	**589,260**
16	**822-1**	6.45	91,500	**590,175**
17	**825-1**	**6.19**	91,500	**566,385**
18	**826-1**	6.16	91,500	**563,640**
19	**829-1**	6.05	91,500	**553,575**
20	**832-1**	6.02	91,500	**550,830**
21	**833-1**	5.92	91,500	**541,680**
22	**836-1**	5.90	91,500	**539,850**
23	**837-1**	6.01	91,500	**549,915**
24	**840-1**	5.88	91,500	**538,020**
25	**841-1**	5.69	91,500	**520,635**
26	**844-1**	5.96	91,500	**545,340**
27	**845-1**	5.89	91,500	**538,935**
28	**848-1**	5.94	91,500	**543,510**
29	**849-1**	5.83	91,500	**533,445**
30	**893-1**	11.57	119,587	**1,383,622**
31	**894-1**	8.85	184,498	**1,632,807**
32	**895-1**	**15.07**	187,000	**2,818,090**
33	**896-1**	**1.21**	187,000	**226,270**
總　計		**208.14**		**22,148,766**

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 **46,350** 元/㎡(**153,226** 元/坪)估算；二樓以上樓地板面積更新後平均單價為 **433,810**/坪（**131,227** 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 79,779 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 1.54%，計 424.00 ㎡，惟獎勵額度依本案 102 年 11 月 26 日新北市都市更新審議委員會第 28 次會議決議，本案核定容積為法定容積之 1.46%，計 403.43 ㎡。

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= 28,167,215 元	
B1 開闢工程費用	4,500 元/㎡×1,184.60＝5,330,700 (元)
B2 用地成本費用	22,836,515(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 433,609/坪（131,167 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 =5,121,698,399/110,496.23 =46,351 元/㎡(153,229 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 ＝ 131,167 － 46,351 － (46,351×11 %) ＝ 79,718 元
獎勵計算	
(B1+B2+B3)x1.2÷(C1-C2-C3) ＝28,167,215x1.2÷79, 718＝424.00 ㎡	
102 年 11 月 26 日新北市都市更新審議委員會第 28 次會議決議額度	
403.43 ㎡(法定容積之 1.46%)。	

變更前

（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 39.96%、綠覆率 151%(圖 12-20)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 827.06 ㎡。

設計建蔽率:

3,292.49(建築面積，詳圖 10-3)÷8,230.35(扣除現有巷道面積後基地面積，詳圖 10-4)x100%

＝40.00%

B＝法定建蔽率－設計建蔽率＝50%－40.00%＝10.00%

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 10-3-1 計算結果，本項申請獎勵為法定容積之 **1.50**%，計 **413.10** ㎡。

表 10-3-1 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= **27,463,730** 元	
B1 開闢工程費用	4,500 元/㎡×**1,181.103**＝**5,314,964** (元)
B2 用地成本費用	**22,148,766**(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 **433,810**/坪（**131,227** 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 ＝**5,121,594,347 元/110,496.08** ㎡ ＝**46,350** 元/㎡(**153,226** 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 ＝ **131,227** － **46,350** － (**46,350**×11 %) ＝ **79,779** 元
獎勵計算	
(B1+B2+B3)x1.2÷(C1-C2-C3) ＝**27,463,730**x1.2÷**79,779**＝**413.10** ㎡	

變更後

（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）x100%≧60%

本案法定建蔽率 50%，將以設計建蔽率 39.96%、綠覆率 **115%(圖 12-20-1)**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 **827.38** ㎡**(27,579.39 ㎡x3%)**。

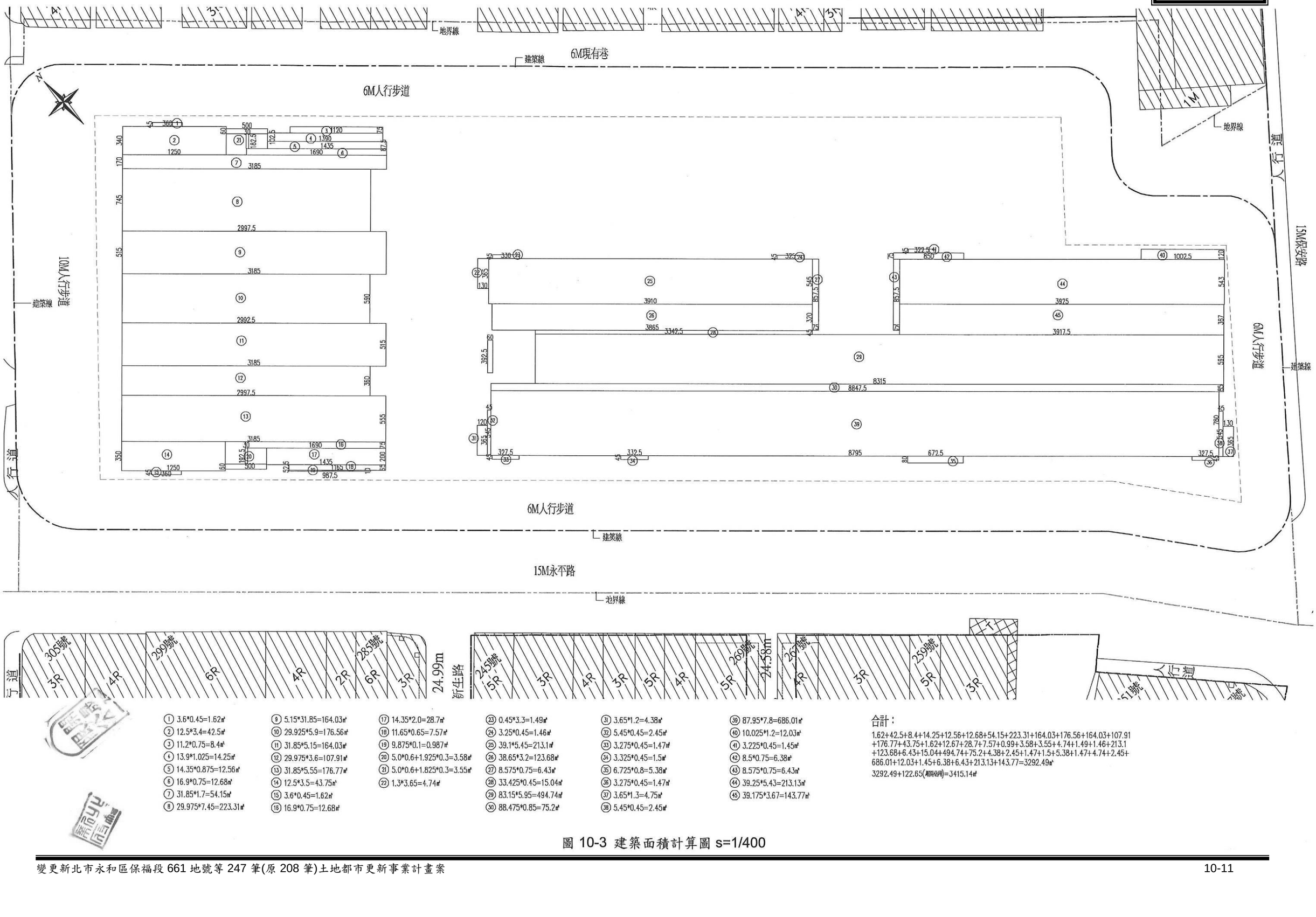
設計建蔽率:

3,292.49(建築面積，詳圖 10-3)÷8,230.35(扣除現有巷道面積後基地面積，詳圖 10-4)x100%

＝40.00%

B＝法定建蔽率－設計建蔽率＝50%－40.00%＝10.00%

本頁無變更



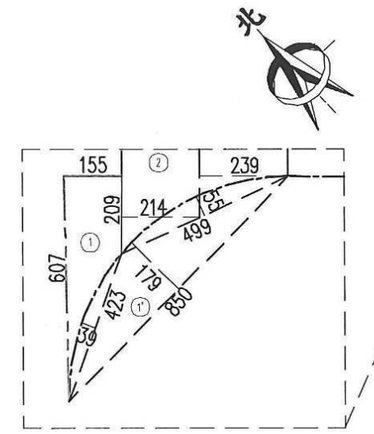
① 3.6*0.45=1.62㎡
② 12.5*3.4=42.5㎡
③ 11.2*0.75=8.4㎡
④ 13.9*1.025=14.25㎡
⑤ 14.35*0.875=12.56㎡
⑥ 16.9*0.75=12.68㎡
⑦ 31.85*1.7=54.15㎡
⑧ 29.975*7.45=223.31㎡
⑨ 5.15*31.85=164.03㎡
⑩ 29.925*5.9=176.56㎡
⑪ 31.85*5.15=164.03㎡
⑫ 29.975*3.6=107.91㎡
⑬ 31.85*5.55=176.77㎡
⑭ 12.5*3.5=43.75㎡
⑮ 3.6*0.45=1.62㎡
⑯ 16.9*0.75=12.68㎡
⑰ 14.35*2.0=28.7㎡
⑱ 11.65*0.65=7.57㎡
⑲ 9.875*0.1=0.987㎡
⑳ 5.0*0.6+1.925*0.3=3.58㎡
㉑ 5.0*0.6+1.825*0.3=3.55㎡
㉒ 1.3*3.65=4.74㎡
㉓ 0.45*3.3=1.49㎡
㉔ 3.25*0.45=1.46㎡
㉕ 39.1*5.45=213.1㎡
㉖ 38.65*3.2=123.68㎡
㉗ 8.575*0.75=6.43㎡
㉘ 33.425*0.45=15.04㎡
㉙ 83.15*5.95=494.74㎡
㉚ 88.475*0.85=75.2㎡
㉛ 3.65*1.2=4.38㎡
㉜ 5.45*0.45=2.45㎡
㉝ 3.275*0.45=1.47㎡
㉞ 3.325*0.45=1.5㎡
㉟ 6.725*0.8=5.38㎡
㊱ 3.275*0.45=1.47㎡
㊲ 3.65*1.3=4.75㎡
㊳ 5.45*0.45=2.45㎡
㊴ 87.95*7.8=686.01㎡
㊵ 10.025*1.2=12.03㎡
㊶ 3.225*0.45=1.45㎡
㊷ 8.5*0.75=6.38㎡
㊸ 8.575*0.75=6.43㎡
㊹ 39.25*5.43=213.13㎡
㊺ 39.175*3.67=143.77㎡

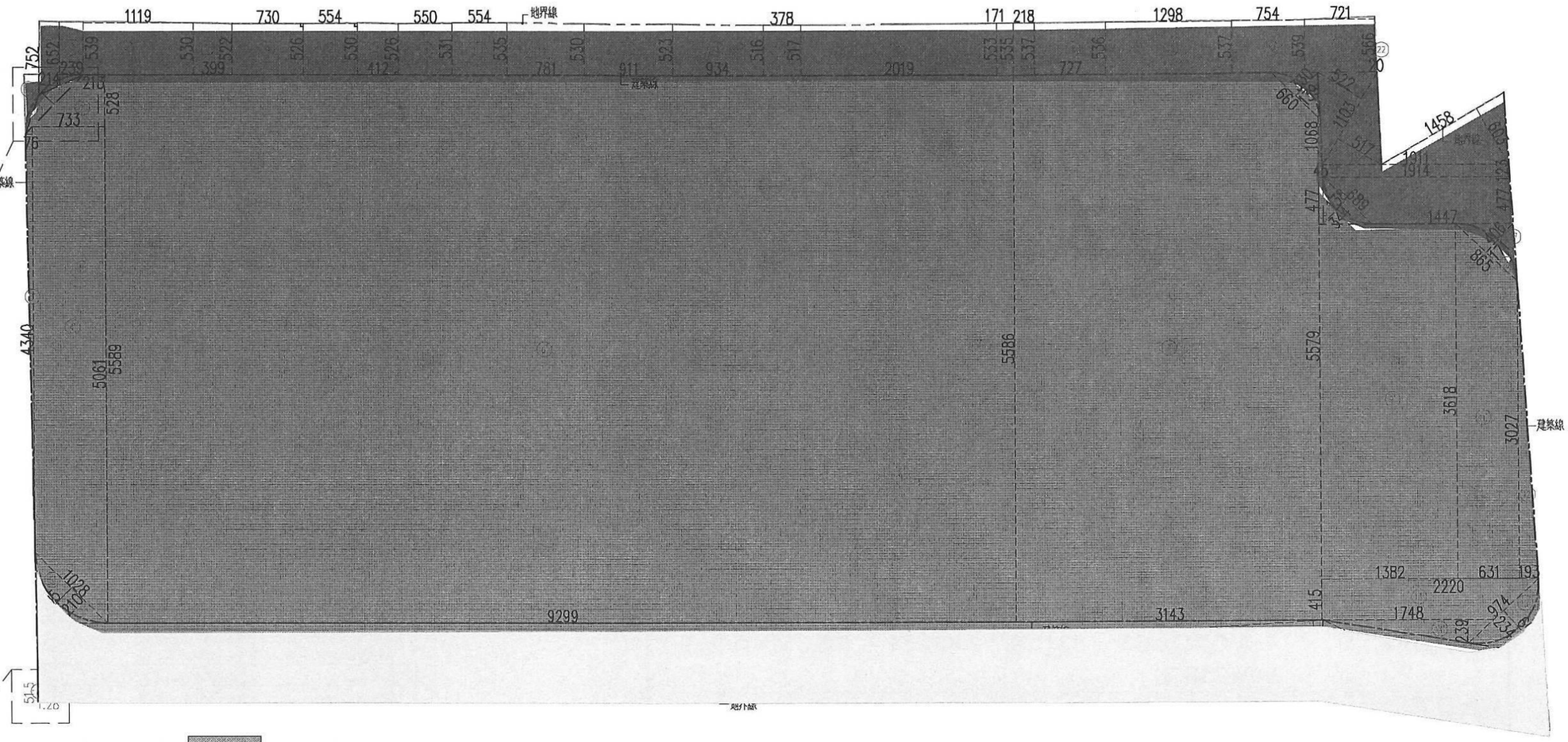
合計：
1.62+42.5+8.4+14.25+12.56+12.68+54.15+223.31+164.03+176.56+164.03+107.91+176.77+43.75+1.62+12.67+28.7+7.57+0.99+3.58+3.55+4.74+1.49+1.46+213.1+123.68+6.43+15.04+494.74+75.2+4.38+2.45+1.47+1.5+5.38+1.47+4.74+2.45+686.01+12.03+1.45+6.38+6.43+213.13+143.77=3292.49㎡
3292.49+122.65(相同使用)=3415.14㎡

圖 10-3 建築面積計算圖 s=1/400

本頁無變更

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)1184.6=9189.63㎡





道路退縮地(不計入基地面積)：

Ⓐ 0.515*0.0128/2=0.0032㎡

Ⓑ (7.49+7.45)x131.71/2+(6.63+7.0)x25.64/2
=1158.58㎡

合計=1158.58㎡

道路截角(不計入基地面積)：

Ⓒ 10.28x5.05/2-10.28x2.1x2/3=11.56

Ⓓ 9.74x6.09/2-9.74x2.34x2/3=14.46

合計=26.02㎡

合計:1184.6㎡

道路退縮地(計入基地面積)：

① (6.07+2.09)x1.55/2-4.23x0.39x2/3=5.22
② (7.52+6.5)x2.14/2-4.99x0.55x2/3=13.17
③ (6.52+5.39)x2.39/2=14.23
④ (5.39+5.3)x11.19/2=59.81
⑤ (5.3+5.22)x3.99/2=20.99
⑥ (5.22+5.26)x7.3/2=38.25
⑦ (5.3+5.26)x5.54/2=29.25
⑧ (5.26+5.3)x4.12/2=21.75
⑨ (5.31+5.26)x5.5/2=29.07
⑩ (5.35+5.3)x5.54/2=29.53
⑪ (5.3+5.35)x7.81/2=41.59
⑫ (5.23+5.3)x9.11/2=47.96
⑬ (5.16+5.23)x9.34/2=48.52
⑭ (5.16+5.17)x3.78/2=19.52
⑮ (5.17+5.33)x20.19/2=105.99
⑯ (5.33+5.35)x1.71/2=9.13
⑰ (5.37+5.35)x2.18/2=11.68
⑱ (5.37+5.36)x7.27/2=39.0
⑲ (5.37+5.36)x12.98/2=69.64
⑳ (5.4+5.37)x7.54/2=40.6
㉑ (5.66+5.39)x7.21/2=39.84
㉒ 0.2x5.66/2=0.57
㉓ 11.03*5.22/2=28.79
㉔ 11.03*5.17/2=28.51
㉕ (19.11+19.14)x1.23/2+(19.14+14.47)
x4.77/2+6.89x1.38x2/3=110.02
㉖ 14.58x6.03/2=43.96
㉗ 8.65x4.06/2-8.65x1.71x2/3=7.7
㉘ 6.88x3.3/2-6.88x1.39x2/3=4.98

合計=959.28㎡

其他基地面積：

1' 8.5x1.79x2/3=10.14
2' (7.33+2.13)x5.28/2=24.97
3' 43.4x0.76/2=16.49
4' (43.4+50.61)x7.33/2=344.55
5' 10.28x2.1x2/3=14.39
6' (55.89+55.86)x92.99/2=5195.83
7' (55.68+55.79)x31.43/2-4.98=1746.77
8' 4.77x0.45/2+6.89x3.44/2+10.68x0.45/2-6.89x1.38x2/3=10.06
9' 13.82x36.18=500.01
10' 8.65x1.71x2/3=9.86
11' (36.18+30.27)x6.31/2=209.65
12' 30.27x1.93/2=29.21
13' (22.2+17.48)x4.15/2=82.34
14' 17.48x2.39/2=20.89
15' 9.74x2.34x2/3=15.19

合計=8230.35㎡

總計=959.28+8230.35=9189.63㎡

基地面積計算圖 S:1/500

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，本案經委員會同意以臨河岸第一棟申請具有地標性之建築物，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 0.36%，計 99.81 ㎡，惟獎勵額度依本案 102 年 11 月 26 日新北市都市更新審議委員會第 28 次會議決議，本案核定容積為法定容積之 0.36%，計 99.67 ㎡。。

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	6,630,750 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 433,609/坪（131,167 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 =5,121,698,399/110,496.23 =46,351 元/㎡(153,229 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 = 131,167 − 46,351 − (46,351×11 %) = 79,718 元
獎勵計算	
B1×1.2/(C1-C2-C3) =6,630,750×1.2÷79,718=99.81 ㎡	
102 年 11 月 26 日新北市都市更新審議委員會第 28 次會議決議額度	
99.67 ㎡(法定容積之 0.36%)。	

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:

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	50	只	6,600	330,000	LED洗牆燈
	GR-1203C/900mm	24	3000	LED-1W*18	80	只	5,300	424,000	
	GR-1203C/600mm	24	3000	LED-1W*12	70	只	4,400	308,000	
	GR-1203C/300mm	24	3000	LED-1W*6	120	只	2,400	288,000	
2	GR-6802/1124mm	24	3000	LED-1W*30	70	只	7,300	511,000	LED洗牆燈
	GR-6802/906mm	24	3000	LED-1W*24	80	只	6,100	488,000	
	GR-6802/688mm	24	3000	LED-1W*18	120	只	5,000	600,000	
	GR-6802/470mm	24	3000	LED-1W*12	80	只	3,800	304,000	
	GR-6802/252mm	24	3000	LED-1W*6	30	只	2,700	81,000	
3	GR-8849/1210mm	24	3000	LED-0.5W*48	70	只	3,500	245,000	LED條燈
	GR-8849/910mm	24	3000	LED-0.5W*36	120	只	2,800	336,000	
	GR-8849/610mm	24	3000	LED-0.5W*24	120	只	2,200	264,000	
	GR-8849/310mm	24	3000	LED-0.5W*12	40	只	1,500	60,000	
4	GR-12020/1200mm	24	3000	LED*72	30	只	5,500	165,000	LED輪廓燈
	GR-12020/900mm	24	3000	LED*54	50	只	4,500	225,000	
	GR-12020/600mm	24	3000	LED*36	80	只	3,500	280,000	
	GR-12020/300mm	24	3000	LED*18	70	只	2,400	168,000	
5	GR-B32	220	3000	CDM-TD-70W	30	只	6,400	192,000	柱面造型燈內投光燈
	GR-48W-300-A	220	3000	LED*48	50	只	8,000	400,000	
6	GR-328198H	220	3000	LED*36	10	只	15,000	150,000	
7	GR-12563	12	3000	LED-18W	80	只	6,200	496,000	LED投射燈
								-	
								-	
								6,315,000	
							加值稅	5%	315,750	
							總　計		$6,630,750	

*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,產品報價有效日期為15天.希望不便之處請多見諒.

*以上報價均為材料,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。

為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:

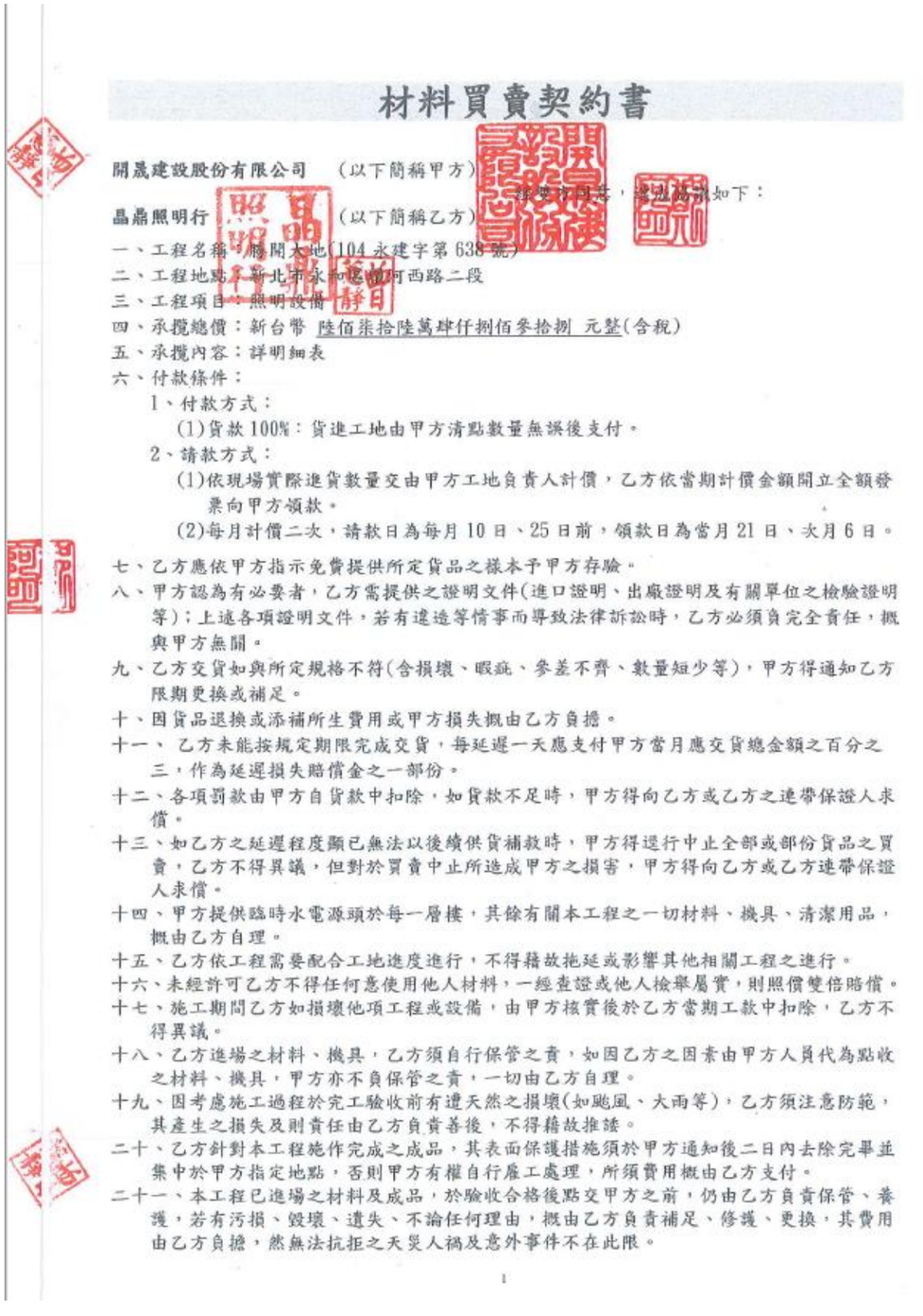
專案經理:潘睿暉
0932-151-802

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，本案經委員會同意以臨河岸第一棟申請具有地標性之建築物，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 10-4-1 計算結果，本項申請獎勵為法定容積之 **0.37**%，計 **101.75** ㎡。

表 10-4-1 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	**6,764,838** 元(詳表 10-5-1 及附錄七，本次變更配合設計調整照明設備規劃)
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 **433,810**/坪（**131,227** 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 ＝**5,121,594,347 元/110,496.08** ㎡ ＝**46,350** 元/㎡(**153,226** 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 ＝ **131,227** － **46,350** － (**46,350**×11 %) ＝ **79,779** 元
獎勵計算	
B1×1.2/(C1-C2-C3) ＝**6,764,838**×1.2÷**79,779**＝**101.75** ㎡	

表 10-5-1 基地照明設備價格表



材料買賣契約書

開晟建設股份有限公司 （以下簡稱甲方）

晶鼎照明行 （以下簡稱乙方）

一、工程名稱：勝開大地(104 永建字第 638 號)
二、工程地點：新北市永和區福河西路二段
三、工程項目：照明設備
四、承攬總價：新台幣 陸佰柒拾陸萬肆仟捌佰參拾捌 元整(含稅)
五、承攬內容：詳明細表
六、付款條件：
1、付款方式：
(1)貨款 100%：貨進工地由甲方清點數量無誤後支付。
2、請款方式：
(1)依現場實際進貨數量交由甲方工地負責人計價，乙方依當期計價金額開立全額發票向甲方領款。
(2)每月計價二次，請款日為每月 10 日、25 日前，領款日為當月 21 日、次月 6 日。
七、乙方應依甲方指示免費提供所定貨品之樣本予甲方存驗。
八、甲方認為有必要者，乙方需提供之證明文件(進口證明、出廠證明及有關單位之檢驗證明等)；上述各項證明文件，若有違造等情事而導致法律訴訟時，乙方必須負完全責任，概與甲方無關。
九、乙方交貨如與所定規格不符(含損壞、暇疵、參差不齊、數量短少等)，甲方得通知乙方限期更換或補足。
十、因貨品退換或添補所生費用或甲方損失概由乙方負擔。
十一、乙方未能按規定期限完成交貨，每延遲一天應支付甲方當月應交貨總金額之百分之三，作為延遲損失賠償金之一部份。
十二、各項罰款由甲方自貨款中扣除，如貨款不足時，甲方得向乙方或乙方之連帶保證人求償。
十三、如乙方之延遲程度顯已無法以後續供貨補救時，甲方得逕行中止全部或部份貨品之買賣，乙方不得異議，但對於買賣中止所造成甲方之損害，甲方得向乙方或乙方連帶保證人求償。
十四、甲方提供臨時水電源頭於每一層樓，其餘有關本工程之一切材料、機具、清潔用品，概由乙方自理。
十五、乙方依工程需要配合工地進度進行，不得藉故拖延或影響其他相關工程之進行。
十六、未經許可乙方不得任何意使用他人材料，一經查證或他人檢舉屬實，則照價雙倍賠償。
十七、施工期間乙方如損壞他項工程或設備，由甲方核實後於乙方當期工款中扣除，乙方不得異議。
十八、乙方進場之材料、機具，乙方須自行保管之責，如因乙方之因素由甲方人員代為點收之材料、機具，甲方亦不負保管之責，一切由乙方自理。
十九、因考慮施工過程於完工驗收前有遭天然之損壞(如颱風、大雨等)，乙方須注意防範，其產生之損失及則責任由乙方負責善後，不得藉故推諉。
二十、乙方針對本工程施作完成之成品，其表面保護措施須於甲方通知後二日內去除完畢並集中於甲方指定地點，否則甲方有權自行雇工處理，所須費用概由乙方支付。
二十一、本工程已進場之材料及成品，於驗收合格後點交甲方之前，仍由乙方負責保管、養護，若有污損、毀壞、遺失、不論任何理由，概由乙方負責補足、修護、更換，其費用由乙方負擔，然無法抗拒之天災人禍及意外事件不在此限。



夜間照明 PM19:00~22:00



夜間照明 PM22:00~24:00



夜間照明 AM24:00~05:00

圖 10-5 夜間照明三時段模擬示意圖



夜間照明 PM19:00~22:00　　夜間照明 PM22:00~24:00　　夜間照明 AM24:00~05:00

圖 10-5-1 夜間照明三時段模擬示意圖(變更後)

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÷27,568.89) ×100%＝0.92%

(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，無償開放供公眾使用。本項總計申請獎勵為法定容積之 28.63%，計 7,894.12 ㎡。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＝3,947.06 × 2.0＝7,894.12(㎡)

2.總計本項申請獎勵容積＝7,894.12 (㎡)

3.本項申請獎勵占法定容積比例＝7,894.12÷27,568.89＝28.63%

(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 1,654.13 ㎡。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(1,654.13 ㎡×14,460 元/㎡×5＝119,593,599 元)。配合提列綠建築管理維護費用＝綠建築保證金 5%＝119,593,599 × 5%＝5,979,680。

變更前

(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

＝27,568.89×9%

＝2,481.20 ㎡

(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 4,135.33 ㎡。

申請獎勵占法定容積之比例

＝5%+【2%×(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% × 27,568.89＝4,135.33(㎡)

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 **10-6**)

(1)獎勵申請面積＝**238.16 ㎡(實際留設 252.92 ㎡)**

(2)佔基準容積比：（**238.16**÷**27,579.39**）×100%＝**0.86**%

（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 10-6)，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，無償開放供公眾使用。本項總計申請獎勵為法定容積之 **28.62**%，計 7,894.12 ㎡。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＝3,947.06 × 2.0＝7,894.12(㎡)

2.總計本項申請獎勵容積＝7,894.12 (㎡)

3.本項申請獎勵占法定容積比例＝7,894.12÷**27,579.39**＝**28.62**%

（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。

因本案因辦理地籍分割致住宅區及道路用地面積異動，基準容積增加，為維持案件之穩定性，依本案第一次都市更新專案小組都市更新專案小組會議記錄捌、委員意見一（二)2.點，仍維持原核定之總容積(原核定法定容積 27,568.89x6%＝1,654.13 ㎡)。

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

變更後

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（1,654.13 ㎡×14,460 元/㎡×5＝119,593,599 元）。配合提列綠建築管理維護費用＝綠建築保證金 5%＝119,593,599 ×5%＝5,979,680 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

＝**27,579.39**×9%

＝**2,482.14** ㎡

（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 4,135.33 ㎡。

申請獎勵占法定容積之比例

＝5%+【2%×（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% × **27,579.39**＝**4,136.90**(㎡)

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 8.592x1.832x2/3=10.4937
② 8.592x4.325/2=18.5802
③ (6.097+6.187)x40.474/2=248.5913
④ (11.274+10.518)x42.519/2=463.287
⑤ (10.518+3.185)x7.186/2=49.2349
⑥ 10.267x2.096/2=10.7598
⑦ 35.175x6.129=215.5876
⑧ 86.066x7.312=629.3146
⑨ (21.856+22.057)x3.158/2=69.3386
⑩ (22.057+17.54)x4.154/2=82.2429
⑪ 17.54x2.392/2=20.9778
⑫ 9.743x2.34/2=11.3993
⑬ 27.454x5.962/2=81.8404
⑭ 27.454x5.948/2=81.6482
⑮ 8.693x1.732/2=7.5281
⑯ (20.277+13.767)x6/2=102.132
⑰ 5.93x0.25/2+4.766x0.25+6.8874x3.4406/2-6.8874x1.382x2/3=7.4355
⑱ 6.811x1.387x2/3=6.3826
⑲ 6.811x3.437/2=11.8249
⑳ 86.121x16.676/2=1436.1538
㉑ (4.671+4.752)x81.144/2=382.3099

合計：3947.06㎡

4M以上基地內通路面積：

ⓞ 27.05*9.35=252.92㎡

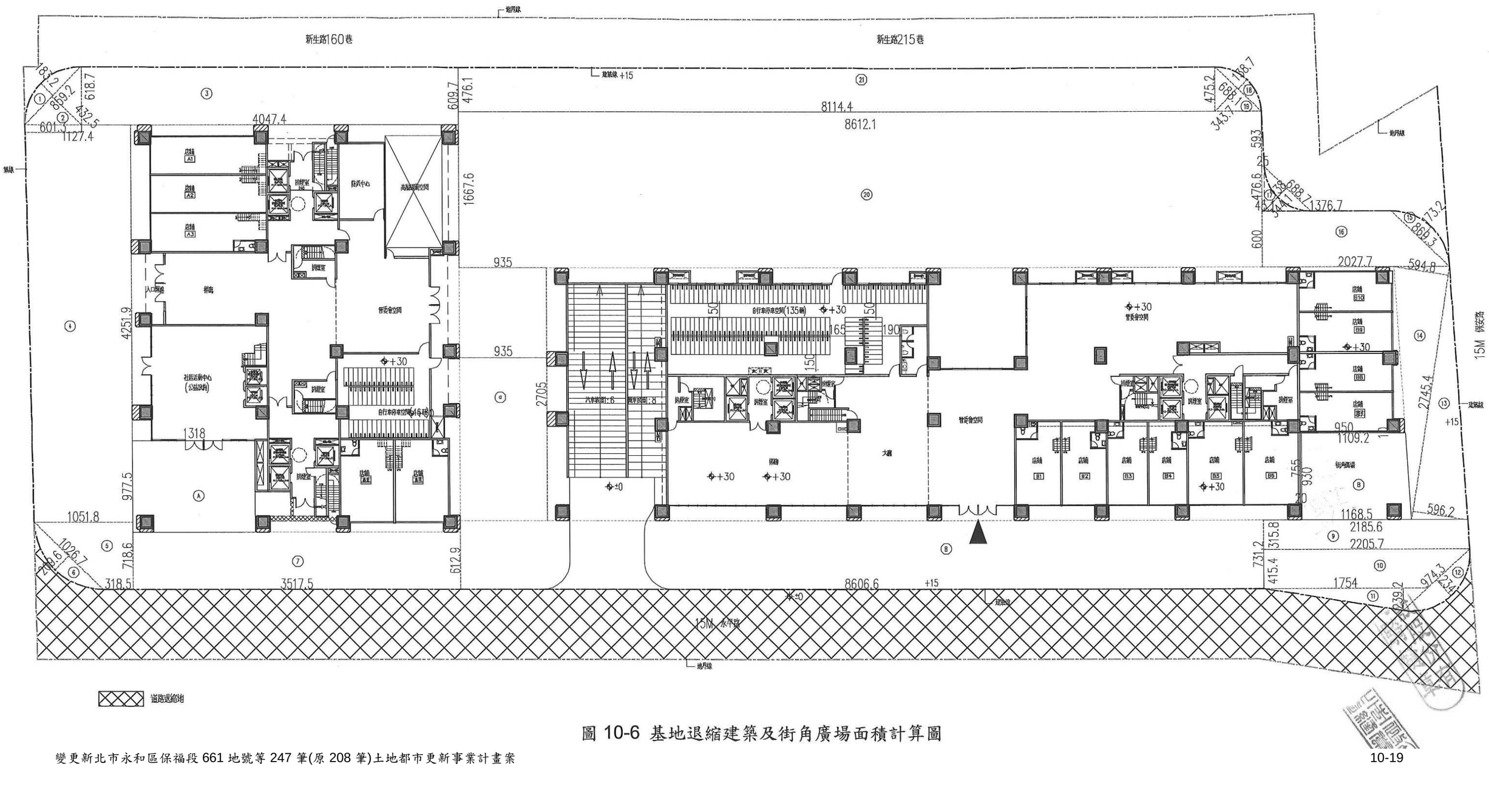


圖 10-6 基地退縮建築及街角廣場面積計算圖

本頁空白

變更前

（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，本項獎勵以新北市政府財政局提供之市有地租占戶清單計算，經市有地承租戶承購市有土地程序後，本項獎勵容積依承購結果計算如下：

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，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，並經市有地承租戶承購市有土地程序後共計 7 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 718.67 ㎡(不含 T 棚)，依規定計算舊違章獎勵面積為 592.38 ㎡。

本項申請獎勵面積占法定容積比例

＝592.38÷27,568.89＝2.15%

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(㎡)(不含 T 棚)	舊違章獎勵面積(㎡)
1	保福段	714	永和市新生路 160 巷 1 弄 19 號	邱　夫	128.66	94.40
2	保福段	717	永和市新生路 176 號	賴　玉	80.53	80.53
3	保福段	722	永和市新生路 166 號	林　菁	69.85	69.85
4	保福段	723	永和市新生路 164 號	梁　明	102.18	94.40
5	保福段	727	永和市新生路 219 號	范　惠	143.08	94.40
6	保福段	766	永和市新生路 215 巷 4 弄 2 號	施　二	64.40	64.40
7	保福段	849	永和市永平路 324 號	潘　太	129.97	94.40
總　　計					718.67	592.38

（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 65.06%（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 65.06%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 6.03%獎勵，總計都市更新申請獎勵為法定容積之 71.10%(總計後四捨五入)。

變更後

（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，本項獎勵以新北市政府財政局提供之市有地租占戶清單計算，經市有地承租戶承購市有土地程序後，本項獎勵容積依承購結果計算如下：

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，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，並經市有地承租戶承購市有土地程序後共計 7 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 718.67 ㎡(不含 T 棚)，依規定計算舊違章獎勵面積為 592.38 ㎡。

本項申請獎勵面積占法定容積比例

＝592.38÷**27,579.39**＝2.15%

表 10-6-1 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(㎡)(不含 T 棚)	舊違章獎勵面積(㎡)
1	保福段	714	永和市新生路 160 巷 1 弄 19 號	邱○夫	128.66	94.40
2	保福段	717	永和市新生路 176 號	賴○玉	80.53	80.53
3	保福段	722	永和市新生路 166 號	林○菁	69.85	69.85
4	保福段	723	永和市新生路 164 號	梁○明	102.18	94.40
5	保福段	727	永和市新生路 219 號	范○惠	143.08	94.40
6	保福段	766	永和市新生路 215 巷 4 弄 2 號	施○二	64.40	64.40
7	保福段	849	永和市永平路 324 號	潘○太	129.97	94.40
總　　計					718.67	592.38

（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 **65.00**%（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 **65.00**%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 6.06%獎勵，總計都市更新申請獎勵為法定容積之 71.06%(總計後四捨五入)。

依本案第一次都市更新專案小組都市更新專案小組會議記錄玖、結論第三點：「有關容積獎勵部分，原則同意申請總容積獎勵值維持原核定之 33,384.72 ㎡，另個別獎勵項目之額度調整於報告書中各項目補充說明」，故本案總容積獎勵配合個別獎勵項目之調整，維持原核定之 33,384.72 ㎡(表 10-7-1)。

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）＝9,189.63×300%	27,568.89	100.00
二、申請公益設施之容積獎勵		
公益設施(社區活動中心)	1,260.05	4.57
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。	403.43	1.46
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	827.06	3.00
（三）A3：夜間照明	99.67	0.36
（四）A7：留設基地內通路	252.92	0.92
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	7,894.12	28.63
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	1,654.13	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	2,481.20	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	4,135.33	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%）		
	592.38	2.15
都市更新獎勵總計	19,600.29	71.10
檢核：3%+0.36%+0.92%+28.63%+6%+9%+15%+2.15%＝65.06%＜100% 符合規定(不含公益設施及協助開闢公共設施)	71.10%(含公益設施及協助開闢，四捨五入)	
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	47,169.18	171.10
其他獎勵容積		
（一）容積移轉	10,751.86	39.00
（二）都市防災	1,378.44	5.00
（三）基地保水	1,654.13	6.00
申請容積獎勵後總容積	60,953.61	221.10

變更前

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。

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）＝**9,193.13**×300%	**27,579.39**	100.00
二、申請公益設施之容積獎勵		
公益設施(**市民**活動中心)	**1,259.08**	**4.56**
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。	**413.10**	**1.50**
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	**827.38**	3.00
（三）A3：夜間照明	**101.75**	**0.37**
（四）A7：留設基地內通路	**238.16**	**0.86**
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	7,894.12	**28.62**
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	1,654.13	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	**2,482.14**	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	**4,136.90**	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%）		
	592.38	2.15
都市更新獎勵總計	**19,599.14**	**71.06**
檢核：3%+**0.37**%+**0.86**%+**28.62**%+6%+9%+15%+2.15%＝**65.00**%＜100% 符合規定(不含公益設施及協助開闢公共設施)	**71.06**%(含公益設施及協助開闢，四捨五入)	
其他獎勵容積		
（一）容積移轉	10,751.86	**38.99**
（二）都市防災	**1,378.96**	5.00
（三）基地保水	**1,654.76**	6.00
總申請容積獎勵值	**33,384.72**	**121.05**
申請容積獎勵後總容積	**60,964.11**	**221.05**

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 10,751.86 ㎡容積於本案，占法定容積(27,568.89 ㎡)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 1,378.44 ㎡。【27,568.89 ㎡x5%＝1,378.44 ㎡】

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 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。

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 1,654.13 ㎡。

【27,568.89 ㎡x6%＝1,654.13 ㎡】

（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 10,751.86 ㎡於本案，占法定容積(27,568.89 ㎡)之 39%；管制要點容積獎勵為提升都市防災（第 14 點）之 1,378.44 ㎡（5%）以及提升都市保水性能減少開挖率（第 16 點）之 1,654.13 ㎡（6%）。總面積為 13,784.44 ㎡，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 13,784.43 ㎡(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 13,784.43 ㎡（50%），符合土地使用分區管制要點規定。

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 10,751.86 ㎡容積於本案**(依新北市政府 105 年 1 月 18 日新北城開字第 1042523713 號函准予容積移轉在案，得移入容積為 10,751.86 ㎡)**，占法定容積(**27,579.39** ㎡)之 **38.99**%。

（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 **1,378.96** ㎡。【**27,579.39** ㎡×5%＝**1,378.96** ㎡】

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 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。

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 **1,654.76** ㎡。

【**27,579.39** ㎡×6%＝**1,654.76** ㎡】

變更後

（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 10,751.86 ㎡於本案，占法定容積(**27,579.39** ㎡)之 **38.99**%；管制要點容積獎勵為提升都市防災（第 14 點）之 **1,378.96** ㎡（5%）以及提升都市保水性能減少開挖率（第 16 點）之 **1,654.76** ㎡（6%）。總面積為 **13,785.58** ㎡，佔法定容積 **49.99**%。

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 **13,785.58** ㎡(**49.99%**)，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 **13,789.69** ㎡（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%)

鄰地境界線淨寬距離=6M ≧ 6M…OK！

與建築線淨寬距離=60M ≧ 6M…OK！

臨動靜寬距離=8M ≧ 8M…OK！

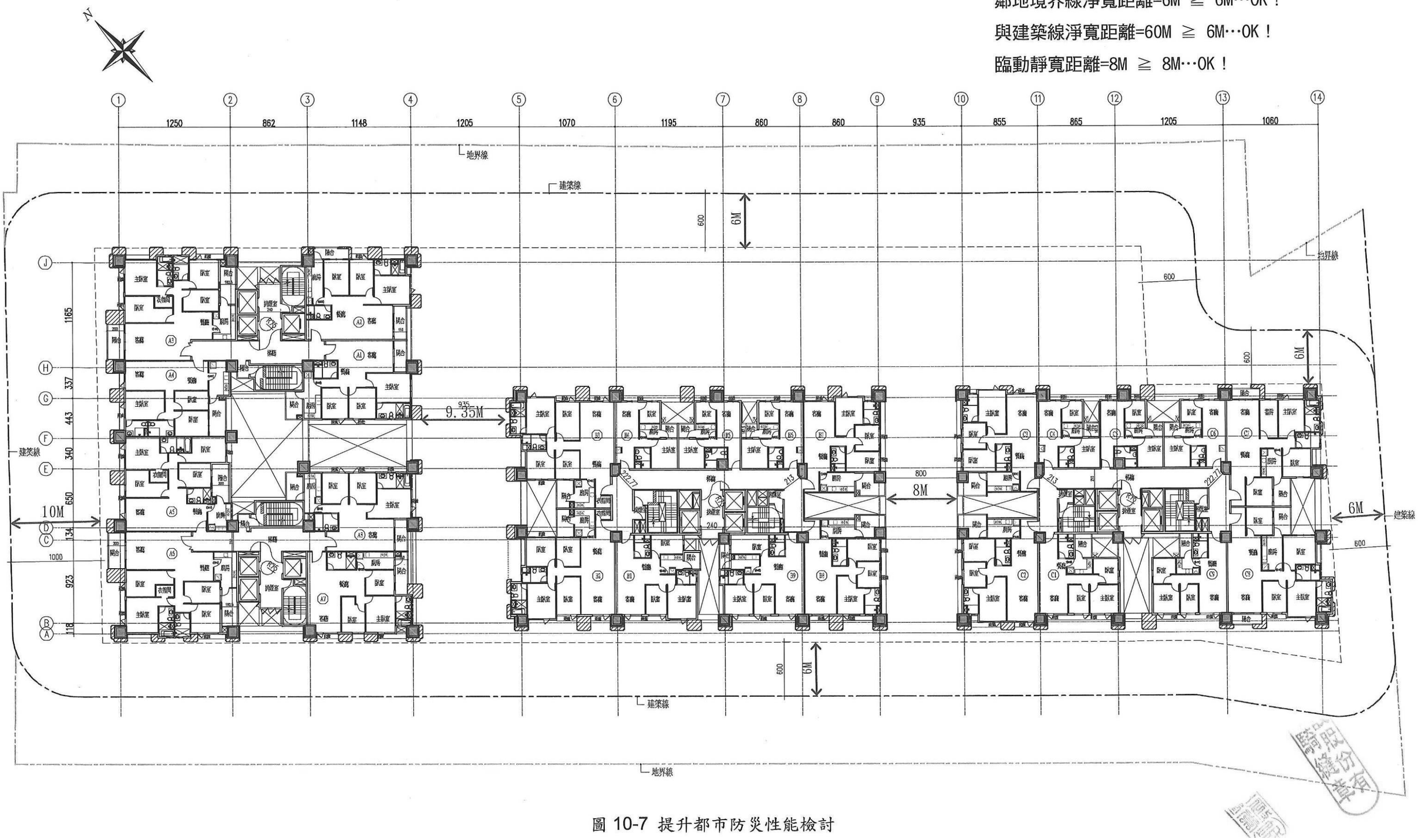
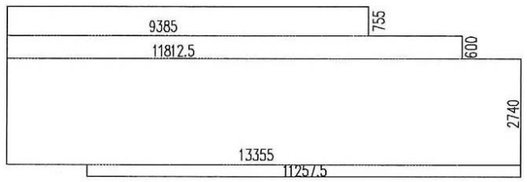


圖 10-7 提升都市防災性能檢討

本頁無變更

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：3293.05 ㎡
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%
奬勵額度：基準容積6%=27593.19*6%=1655.59 ㎡

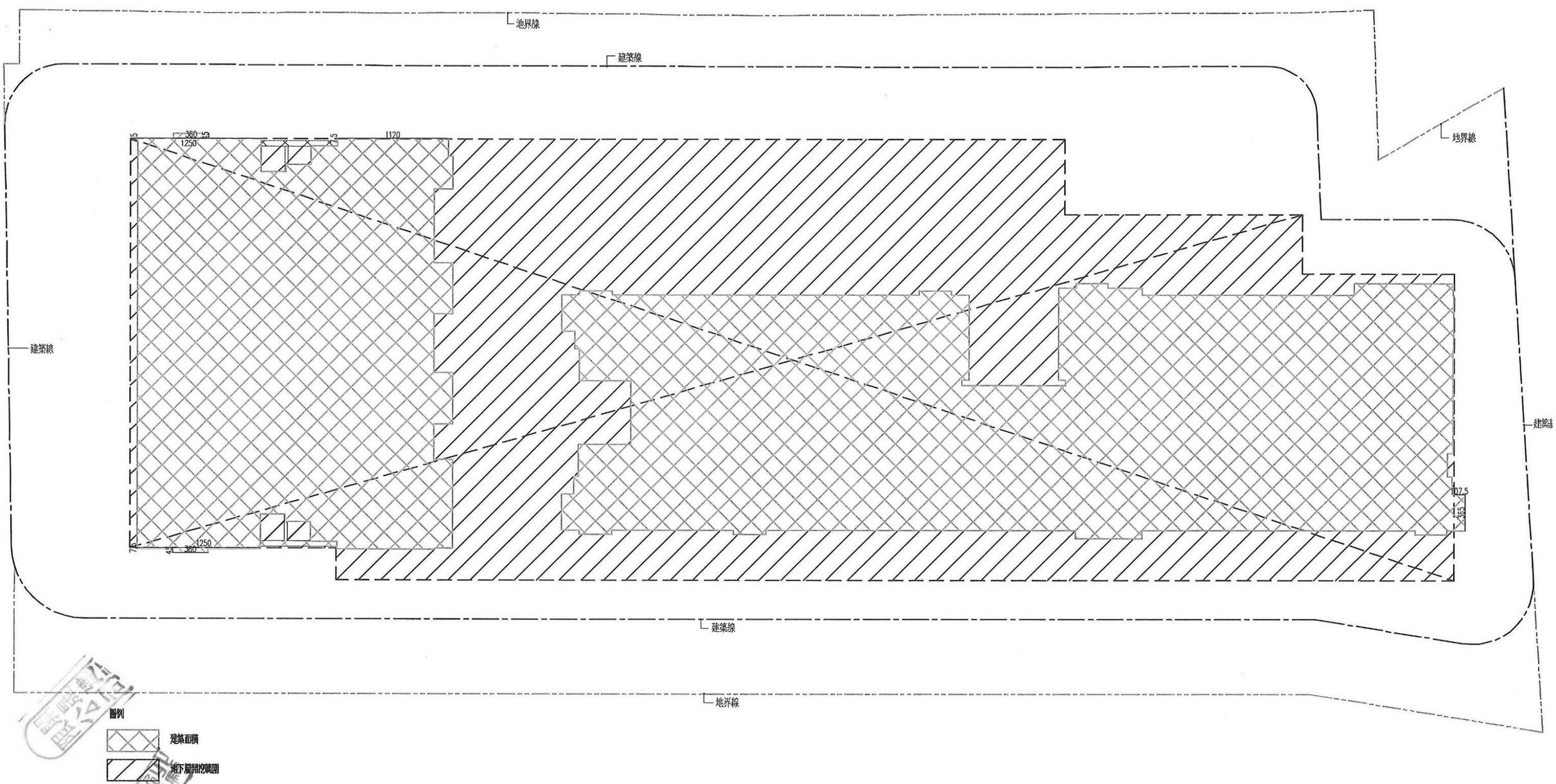


圖 10-8 地下室開挖面積檢討

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並配合調整建築線，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。

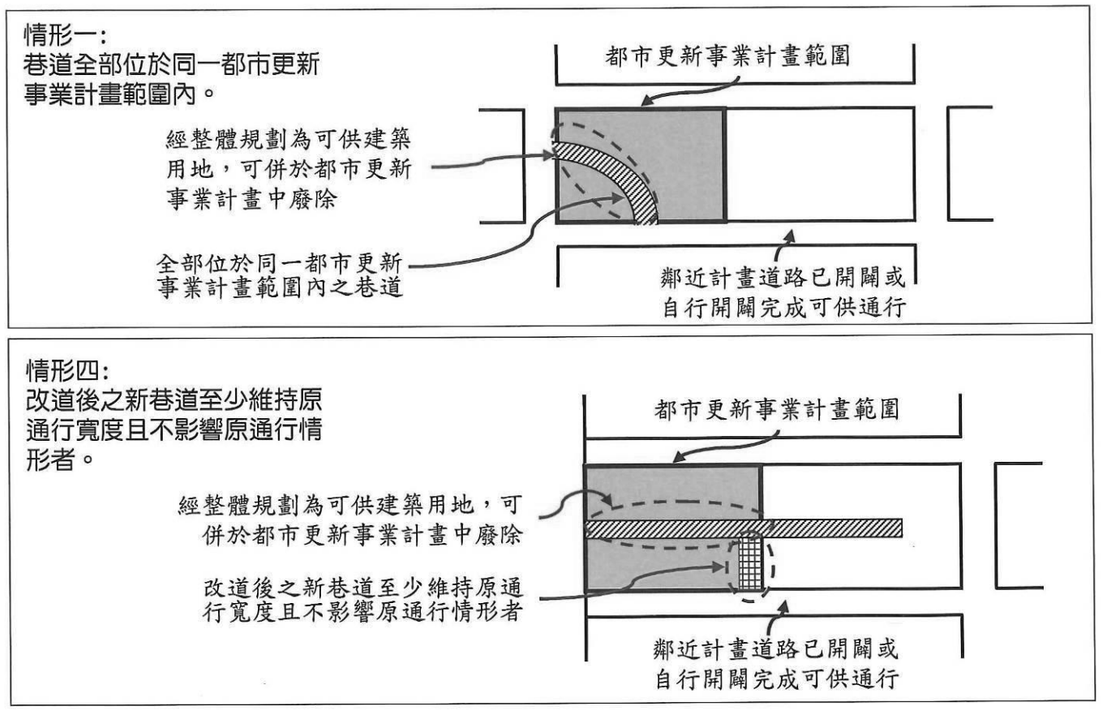


圖 11-1 新北市都市更新審議原則廢改道示意圖

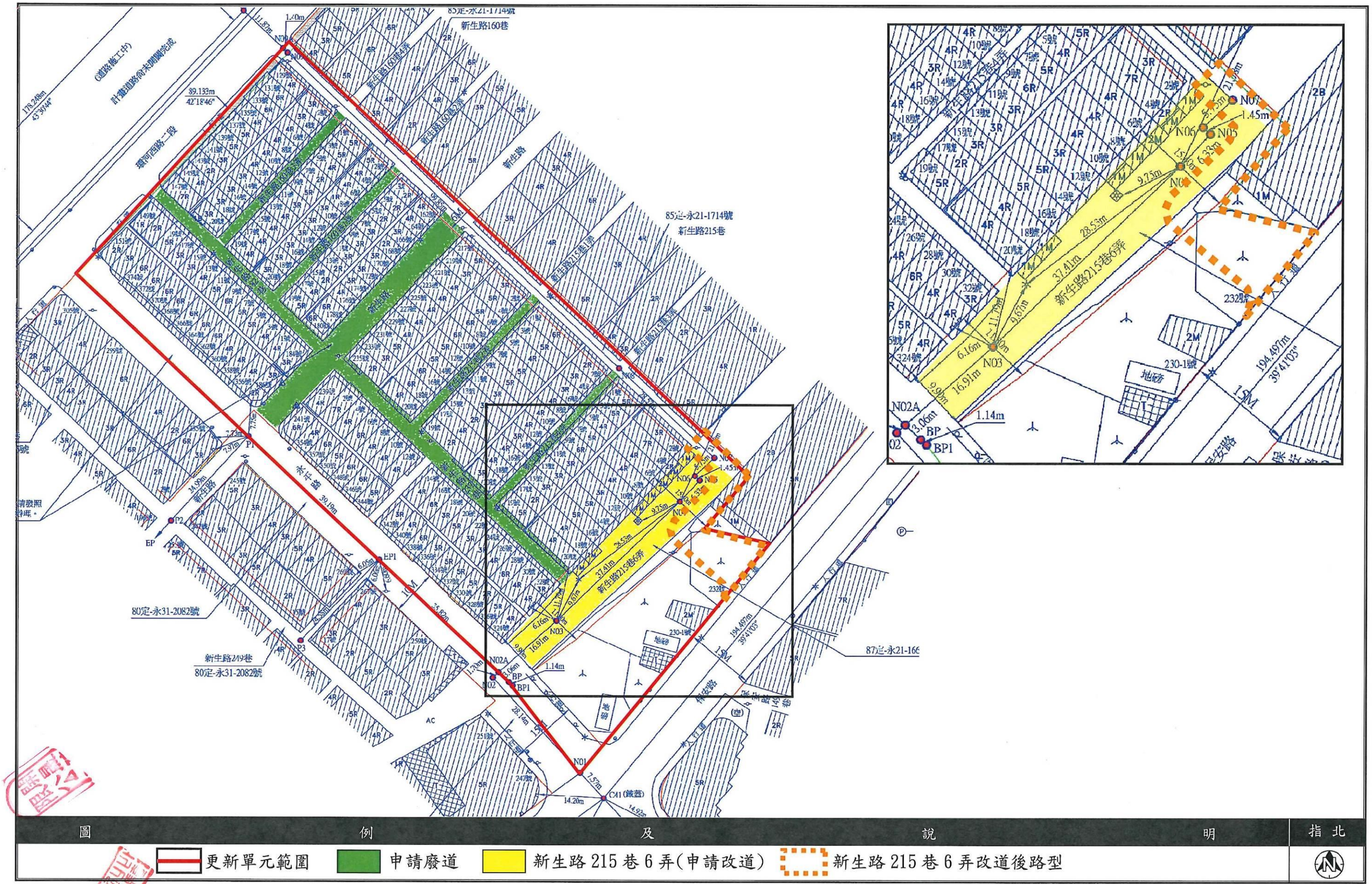


圖 11-2 擬申請廢止或改道區位示意圖

本頁空白

變更前

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 9,189.63 ㎡。

（二）土地使用分區

土地使用分區為住宅區，面積 9,189.63 ㎡，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：9,189.63x50%=4,594.82 ㎡。

2.法定基準容積：9,189.63x300%=27,568.89 ㎡。

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=4,594.82 ㎡。

規劃建築面積=3,292.49 ㎡＜4,598.86 ㎡，OK。

規劃建蔽率(含鄰房占用，詳圖 11-3)

=（3,292.49 ㎡+122.65 ㎡）÷9,189.63 ㎡=37.16%。

（二）容積率檢討

設計容積 60,953.6 ㎡小於允建總容積 60,953.61 ㎡，符合規定。

規劃容積率 663.28%小於允建容積率 663.29%，符合規定。

法定容積率=9,189.63x300%=27,568.89 ㎡

都市更新獎勵容積=19,600.29 ㎡。

容積移轉面積=10,751.86 ㎡。

土地使用管制獎勵=3,032.57 ㎡。

允建總容積=27,568.89+19,600.29+10,751.86+3,032.57

=60,953.61 ㎡。

允建容積率=60,953.61÷9,189.63=663.29%。

規劃容積

=60,488.28 ㎡+293.51 ㎡(鄰房容積)+171.81(機電空間檢討)

=60,953.6 ㎡＜60,953.61 ㎡，OK。

規劃容積率=60,953.6÷9,189.63=663.28%。

（三）停車空間檢討

實設汽車停車位 724 部(含法定車位 508 部)、機車停車位 708 部、自行車位 176 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 703 戶（含 1 戶社區活動中心、15 戶店舖、687 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 1,788 人。

變更後

二、都市計畫土地使用強度

（一）建築基地座落及面積

依據地政單位辦理地籍分割結果，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、**853-2**、888、**888-1**、889、890、891、892、**892-1**、893、894、895、896、891-1、1460 地號等 **205** 筆土地，**面積為 9,193.13** ㎡，**為維持案件之穩定性，相關容積及建築規劃之計算基準均維持原核定之內容。**

（二）土地使用分區

土地使用分區為住宅區，面積 **9,193.13** ㎡，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：9,189.63x50%=4,594.82 ㎡。(以原核定為主)
9,193.13x50%=4,596.56 ㎡。(本次面積變更)

2.法定基準容積：9,189.63x300%=27,568.89 ㎡。(以原核定為主)
9,193.13x300%=27,579.39 ㎡。(本次面積變更)

三、申請容積獎勵後土地使用強度(以原核定為主)

（一）建蔽率檢討

法定建築面積=4,594.82 ㎡。

規劃建築面積=3,292.49 ㎡＜4,598.86 ㎡，OK。

規劃建蔽率(含鄰房占用，詳圖 11-3)

=（3,292.49 ㎡+122.65 ㎡）÷9,189.63 ㎡=37.16%。

（二）容積率檢討

設計容積 **60,953.43** ㎡小於允建總容積 60,953.61 ㎡，符合規定。

規劃容積率 663.28%小於允建容積率 663.29%，符合規定。

法定容積率=9,189.63x300%=27,568.89 ㎡

都市更新獎勵容積=19,600.29 ㎡。

容積移轉面積=10,751.86 ㎡。

土地使用管制獎勵=3,032.57 ㎡。

允建總容積=27,568.89+19,600.29+10,751.86+3,032.57

=60,953.61 ㎡。

允建容積率=60,953.61÷9,189.63=663.29%。

規劃容積

=60,650.91 ㎡+293.51 ㎡(鄰房容積)+**9.01**(機電空間檢討)

=**60,953.43** ㎡＜60,953.61 ㎡，OK。

規劃容積率=**60,953.43**÷9,189.63=663.28%。

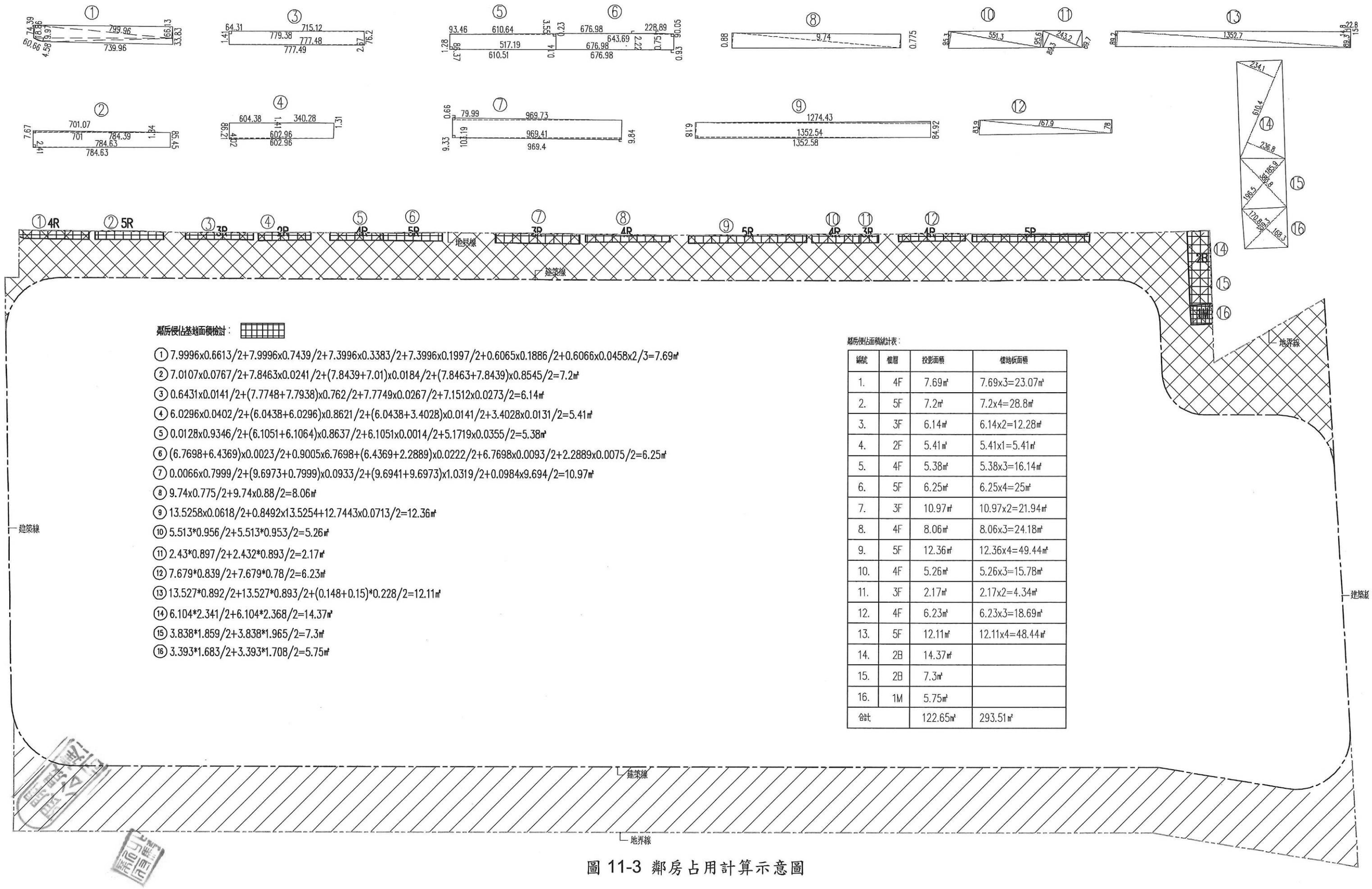
（三）停車空間檢討

實設汽車停車位 724 部(含法定車位 508 部)、機車停車位 708 部、自行車位 176 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 703 戶（含 1 戶社區活動中心、15 戶店舖、687 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 1,788 人。

本頁無變更



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 5.513*0.956/2+5.513*0.953/2=5.26㎡

⑪ 2.43*0.897/2+2.432*0.893/2=2.17㎡

⑫ 7.679*0.839/2+7.679*0.78/2=6.23㎡

⑬ 13.527*0.892/2+13.527*0.893/2+(0.148+0.15)*0.228/2=12.11㎡

⑭ 6.104*2.341/2+6.104*2.368/2=14.37㎡

⑮ 3.838*1.859/2+3.838*1.965/2=7.3㎡

⑯ 3.393*1.683/2+3.393*1.708/2=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

本頁空白

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	3,415.14 ㎡ (含鄰房占用 122.65 ㎡)	最高 4,594.82 ㎡	符合規定
	建蔽率	37.13%	最高 4,594.82÷9,189.63=50.00%	符合規定
容積	建築樓地板面積	60,953.60 ㎡ (含鄰房占用 122.65 ㎡)	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 =60,953.61 ㎡	符合規定
	容積率	663.28%	最高 60,953.61÷9,189.63=663.29%	符合規定
停車	汽車	724 部	法定車位 508 部。	符合規定
	機車	708 部	法定車位 703 部。	符合規定
開挖率		(5,436.83+9.83)÷9,189.63=59.26%＜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% =5,264.5÷4,594.815×100%=114%＞50% (詳圖 12-20 綠覆率檢討示意圖)		符合規定
喬木數量		119 株 (詳植栽表)	1.實際留設法定空地每 36 ㎡ 1 棵以上 [9,189.63 ㎡-3,415.14-1,682.46]/36=113.6 株 (詳圖 12-20 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 A、C 棟為 29 層，B 棟為 28 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。

表 11-1-1 更新後計畫使用強度及面積檢討表(變更後)

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	3,415.14 ㎡ (含鄰房占用 122.65 ㎡)	最高 4,594.82 ㎡	符合規定
	建蔽率	**37.16**%	最高 4,594.82÷9,189.63=50.00%	符合規定
容積	建築樓地板面積	**60,953.43** ㎡ (含鄰房占用 122.65 ㎡)	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 =60,953.61 ㎡	符合規定
	容積率	663.28%	最高 60,953.61÷9,189.63=663.29%	符合規定
停車	汽車	724 部	法定車位 508 部。	符合規定
	機車	708 部	法定車位 703 部。	符合規定
開挖率		(5,436.83+9.83)÷9,189.63=59.26%＜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% =5,264.5÷4,594.815×100%=114%＞50% (詳圖 12-20 綠覆率檢討示意圖)		符合規定
喬木數量		119 株 (詳植栽表)	1.實際留設法定空地每 36 ㎡ 1 棵以上 [9,189.63 ㎡-3,415.14-1,682.46]/36=113.6 株 (詳圖 12-20 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 **2 幢 3 棟(106 年 5 月 15 日北工建字第 1060640527 號新北市政府工務局建照執照設計變更通知書登載)**，地下層連通共 6 層，地上層 A、C 棟為 29 層，B 棟為 28 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。

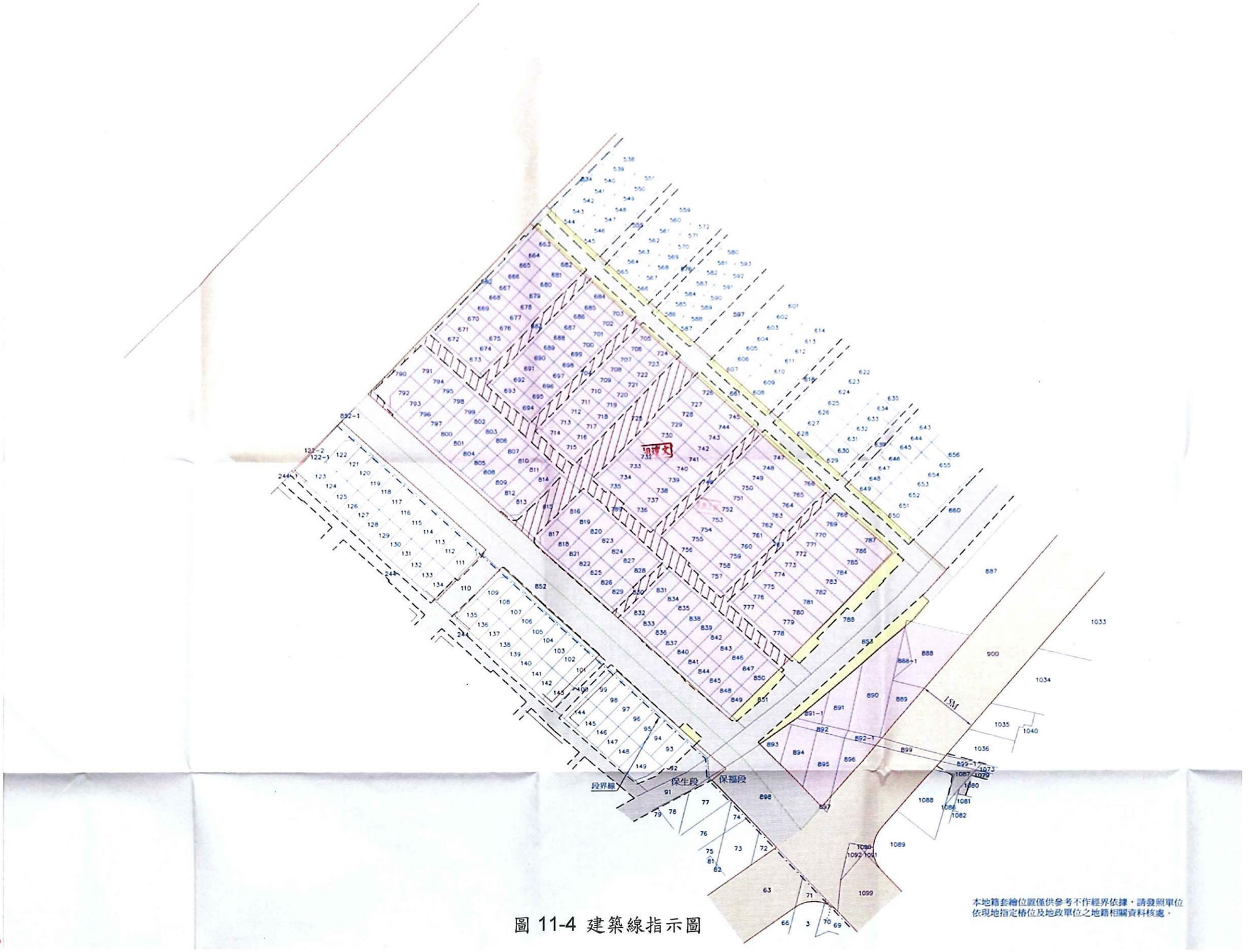

保生段
保福段
段界線
本地籍套繪位置僅供參考不作經界依據，請發照單位
依現地指定樁位及地政單位之地籍相關資料核處。

圖 11-4 建築線指示圖

本頁空白

變更前

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									
謄本面積	道路地	1184.6㎡	使用面積	9189.63	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	4594.82	容積移轉	10751.86	開挖獎勵	1654.13	6%	
	法定容積率	300%	法定容積面積	27568.89	都更獎勵	19600.29	都市防災獎勵	1378.44	5%	
允建總容積	60953.61㎡									
允建容積率	60953.61/9189.63*100%=663.29%									

		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	戶數	用途	樓層高度
地下層	地下六層	5436.83								停車空間	3.0M
	地下五層	5436.83								停車空間	3.0M
	地下四層	5436.83								停車空間	3.0M
	地下三層	5436.83								停車空間	3.0M
	地下二層	5436.83								停車空間	3.0M
	地下一層	5436.83								防空避難室兼停車空間	5.1M
	小計	32620.98									
地上層	一層	店鋪	704.36	2975.51	1453.54	305.64	1070.98		16戶	店鋪	3.0M
		公益設施	153.44							社區活動中心	6.0M
		其他	2117.71							管委會空間、梯廳、防災中心	
	一層夾層	236.27			236.27					店鋪	3.0M
	二層	公益設施	520.74	2801.86	554.27	328.94	1474.25	167.68	4戶	社區活動中心(公益設施)	4.5M
		其他	2281.12							管委會使用空間、集合住宅	3.6M
	三層	2647.85			2192.91	208.36	253.34	195.58	26戶	集合住宅	3.3M
	四層	2647.85			2192.91	208.36	253.34	195.58	26戶	集合住宅	3.3M
	五層	2647.85			2192.91	208.36	253.34	195.58	26戶	集合住宅	3.3M
	六層	2670.68			2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	集合住宅	3.3M
	七層	2670.68			2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	集合住宅	3.3M
	八層	2670.68			2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	集合住宅	3.3M
	九層	2670.68			2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	集合住宅	3.3M
	十層	2670.68			2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	集合住宅	3.3M
	十一層	2670.68			2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	集合住宅	3.3M
	十二層	2670.68			2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	集合住宅	3.3M
	十三層	2670.68			2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	集合住宅	3.3M
	十四層	2670.68			2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	集合住宅	3.3M
	十五層	2670.68			2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	集合住宅	3.3M
	十六層	2670.68			2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	集合住宅	3.3M
	十七層	2670.68			2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	集合住宅	3.3M
	十八層	2670.68			2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	集合住宅	3.3M
	十九層	2670.68			2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	集合住宅	3.3M
	二十層	2670.68			2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	集合住宅	3.3M
	二十一層	2670.68			2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	集合住宅	3.3M
	二十二層	2670.68			2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	集合住宅	3.3M
	二十三層	2670.68			2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	集合住宅	3.3M
	二十四層	2670.68			2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	集合住宅	3.3M
	二十五層	2493.7			2044.3	198.68	253.34	177.99	24戶	集合住宅	3.3M
	二十六層	2493.7			2044.3	198.68	253.34	177.99	24戶	集合住宅	3.3M
	二十七層	2493.7			2044.3	198.68	253.34	177.99	24戶	集合住宅	3.3M
	二十八層	2493.7			2044.3	198.68	253.34	177.99	24戶	集合住宅	3.3M
	二十九層	1663.47			**1366.6**	130.77	182.85	135.5	15戶	集合住宅	3.3M
	鄰房佔用				**293.51**						
	小計	**76338.38**			**60781.79**	**5838.35**	**9314.92**	**1247.84**	**703戶**		
屋突層	屋突一層	512.29								樓電梯間、梯廳	3.0M
	屋突二層	512.29								水箱	3.0M
	屋突三層	512.29								機械室	3.0M
	小計	1536.87									
	總計	**110,496.23**									

實設建築面積	3292.49 +122.65(鄰房佔用)=3415.14 ㎡　3415.14/9189.63*100%=37.16% < 50%...OK	
實設空地面積	9189.63-3415.14=5774.49㎡　5774.49/9189.63*100%=62.84% > 9189.63*50%=4594.82 ㎡	
機電空間檢討	9314.92㎡ > 60953.61*15%=9143.09㎡　9314.92-9143.09=171.81㎡(計入容積)	
實設容積樓地板面積	60781.79+171.81=60953.6㎡ < 60953.61㎡…OK	
實設容積率	60953.6/9189.63*100%=663.28% ≦ 663.29%....OK	
停車空間檢討	依建築技術規則第59條檢討：	依土地管制要點檢討：
	店鋪：[(704.36+236.27)-300]/150=4.27輛…取5輛	店鋪：[(704.36+236.27)-300]/150=4.27輛…取5輛
	住宅:(76338.38-940.63)/150=502.65輛…取503輛	住宅:(76338.38-940.63)/150=502.65輛…取503輛
	法定汽車停車數量：5+503=508輛　實設724輛…OK	法定汽車停車數量：5+503=508輛　實設法定703輛，自設21輛…OK
	法定機車停車數量：703輛　自設機車停車數量：5輛　合計：708輛	機車位檢討：
	自行車停車數量：實設176輛 ≧ 法定機車703*15%=105.45=106輛…OK	各戶面積66㎡以下為162戶，其他為541戶，共計為703戶
	依新北市都市設計審議要點檢討：	161戶面積=7358.82㎡(每100㎡設置1輛機車位)
	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)	7358.82/100=73.59輛…取74輛，541戶=541輛
	汽車停車數量：總戶數703戶，實設法定汽車703輛 ≧ 703輛　自設汽車位：21輛　合	74+541=615輛
	機車停車數量：總戶數703戶，實設法定機車703輛 ≧ 703輛　自設機車位：5輛　合計	實設法定機車停車數量：703輛　自設機車停車數量：5輛　合計：708
	自行車車停車數量：機車位703/4=175.75輛，實設自行車176輛 ≧ 176輛	
地下室開挖檢討	(5436.83+9.83)/9189.63=59.26% < 70%	
工程造價	110,496.23x14,460=1,597,775,486元	

變更後

表 11-2-1 建築面積檢討表(變更後)

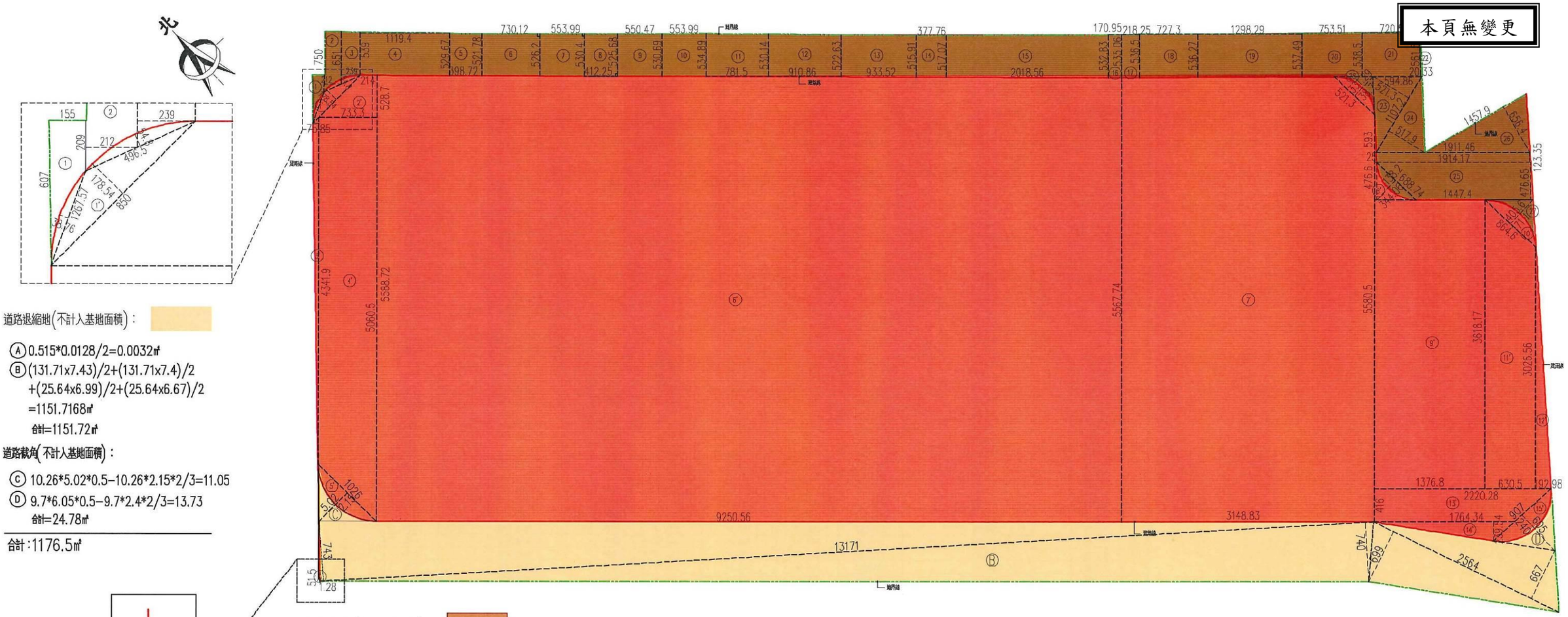
變更內容：1.變更1F、1F夾層、2F、3F、25F樓地板及容積樓地板面積。
2.變更陽台面積。
3.變更機電空間面積。
4.變更屋突樓地板面積及高度。
5.變更工程造價。

基地概況	基地面積	基地位置	新北市永和區保福段661等205筆地號					
		謄本面積	9193.13㎡	檢討面積	9189.63 ㎡(依都更核准面積)			
		實測面積	9193.13㎡	都更道路面積	1181.103㎡	合　計	10374.233㎡	
都市計畫	使用分區		住宅區					
	法定建蔽率		50%	法定建築面積	4594.82	容積移轉	10751.86(39%)	開挖獎勵	1654.13(6%)
	法定容積率		300%	法定容積面積	27568.89	都更獎勵	19600.29(71.09%)	都市防災獎勵	1378.44(5%)
允建總容積			60953.61㎡					
允建容積率			60953.61/9189.63*100%=663.29%					

			樓地板面積			容積樓地板面積			機電空間面積15%			陽台面積			戶數			用途	樓層高度		
			原核准	第一次變更	增減額	原核准	第一次變更	增減額	原核准	第一次變更	增減額	原核准	第一次變更	增減額	原核准	第一次變更	增減額		原核准	第一次變更	增減額
建築物概況	地下層	地下六層	5436.83	5436.83	±0													停車空間	3.0M	3.0M	±0
		地下五層	5436.83	5436.83	±0													停車空間	3.0M	3.0M	±0
		地下四層	5436.83	5436.83	±0													停車空間	3.0M	3.0M	±0
		地下三層	5436.83	5436.83	±0													停車空間	3.0M	3.0M	±0
		地下二層	5436.83	5436.83	±0													停車空間	3.0M	3.0M	±0
		地下一層	5436.83	5436.83	±0													防空避難室兼停車空間	5.1M	A棟 4.95M B、C棟5.0M	-0.15 -0.1
		小計	32620.98	32620.98	±0																
	地上層	一層 店鋪	704.36	704.22		1453.54	1597.95	+144.41	1070.98	908.11	-162.87	11.5	16.88	+5.38	16戶	16戶	±0	店鋪	3.0M		
		一層 公益設施	153.44	153.44														市民活動中心(公益設施)	6.0M	A棟6.0M B、C棟5.8M	±0
		一層 其他	2117.71	2097.34														管委會空間、梯廳、防災中心			
		一層	2975.51	2955	-20.51																
		一層夾層	236.27	234.75	-1.5	236.27	234.75	-1.5										店鋪	3.0M	3.0M	±0
		二層 公益設施	520.74	520.74		554.27	558.39	+4.12	1474.25	1474.25	±0	167.68	161.44	-6.24	4戶	4戶	±0	社區活動中心(公益設施)	4.5M	4.4M	±0
		二層 其他	2281.12	2293.32														管委會使用空間、集合住宅	3.6M	3.6M	±0
		二層	2801.86	2814.06	+12.2																
		三層	2647.85	2654.85	+7.00	2192.91	2198.86	+5.95	253.34	253.34	±0	195.58	195.58	±0	26戶	26戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		四層	2647.85	2647.85	±0	2192.91	2192.91	±0	253.34	253.34	±0	195.58	195.58	±0	26戶	26戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		五層	2647.85	2647.85	±0	2192.91	2192.91	±0	253.34	253.34	±0	195.58	195.58	±0	26戶	26戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		六層	2670.68	2670.68	±0	2216.93	2216.93	±0	253.34	253.34	±0	200.19	200.19	±0	26戶	26戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		七層	2670.68	2670.68	±0	2216.93	2216.93	±0	253.34	253.34	±0	200.19	200.19	±0	26戶	26戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		八層	2670.68	2670.68	±0	2216.93	2216.93	±0	253.34	253.34	±0	200.19	200.19	±0	26戶	26戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		九層	2670.68	2670.68	±0	2216.93	2216.93	±0	253.34	253.34	±0	200.19	200.19	±0	26戶	26戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		十層	2670.68	2670.68	±0	2216.93	2216.93	±0	253.34	253.34	±0	200.19	200.19	±0	26戶	26戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		十一層	2670.68	2670.68	±0	2216.93	2216.93	±0	253.34	253.34	±0	200.19	200.19	±0	26戶	26戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		十二層	2670.68	2670.68	±0	2216.93	2216.93	±0	253.34	253.34	±0	200.19	200.19	±0	26戶	26戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		十三層	2670.68	2670.68	±0	2216.93	2216.93	±0	253.34	253.34	±0	200.19	200.19	±0	26戶	26戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		十四層	2670.68	2670.68	±0	2216.93	2216.93	±0	253.34	253.34	±0	200.19	200.19	±0	26戶	26戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		十五層	2670.68	2670.68	±0	2216.93	2216.93	±0	253.34	253.34	±0	200.19	200.19	±0	26戶	26戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		十六層	2670.68	2670.68	±0	2216.93	2216.93	±0	253.34	253.34	±0	200.19	200.19	±0	26戶	26戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		十七層	2670.68	2670.68	±0	2216.93	2216.93	±0	253.34	253.34	±0	200.19	200.19	±0	26戶	26戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		十八層	2670.68	2670.68	±0	2216.93	2216.93	±0	253.34	253.34	±0	200.19	200.19	±0	26戶	26戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		十九層	2670.68	2670.68	±0	2216.93	2216.93	±0	253.34	253.34	±0	200.19	200.19	±0	26戶	26戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		二十層	2670.68	2670.68	±0	2216.93	2216.93	±0	253.34	253.34	±0	200.19	200.19	±0	26戶	26戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		二十一層	2670.68	2670.68	±0	2216.93	2216.93	±0	253.34	253.34	±0	200.19	200.19	±0	26戶	26戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		二十二層	2670.68	2670.68	±0	2216.93	2216.93	±0	253.34	253.34	±0	200.19	200.19	±0	26戶	26戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		二十三層	2670.68	2670.68	±0	2216.93	2216.93	±0	253.34	253.34	±0	200.19	200.19	±0	26戶	26戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		二十四層	2670.68	2670.68	±0	2216.93	2216.93	±0	253.34	253.34	±0	200.19	200.19	±0	26戶	26戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		二十五層	2493.7	2505.08	+11.38	2044.3	2053.97	+9.67	253.34	253.34	±0	177.99	177.99	±0	24戶	24戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		二十六層	2493.7	2493.7	±0	2044.3	2044.3	±0	253.34	253.34	±0	177.99	177.99	±0	24戶	24戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		二十七層	2493.7	2493.7	±0	2044.3	2044.3	±0	253.34	253.34	±0	177.99	177.99	±0	24戶	24戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		二十八層	2493.7	2493.7	±0	2044.3	2044.3	±0	253.34	253.34	±0	177.99	177.99	±0	24戶	24戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		二十九層	1663.47	1663.47	±0	1366.6	1366.6	±0	182.85	182.85	±0	135.5	135.5	±0	15戶	15戶	±0	集合住宅	3.3M	3.3M	±0
		鄰房佔用				293.51	293.51	±0													
		小計	76338.38	76346.93	+8.55	60781.79	60944.42	+162.63	9314.92	9152.05	-162.87	5416.99	5416.13	-0.86	703戶	703戶	±0			A棟99.65M B棟95.4M C棟98.7M	±0
	屋突層	屋突一層	512.29	509.39	-2.9													樓電梯間、梯廳	3.0M	3.2M	+0.2M
		屋突二層	512.29	509.39	-2.9													水箱	3.0M	2.9M	-0.1M
		屋突三層	512.29	509.39	-2.9													機械室	3.0M	2.9M	-0.1M
		小計	1536.87	1528.17	-8.7																
	總計		110496.23	110496.08	-0.15																

	原核准	第一次變更	增減額
實設建築面積	3292.49 +122.65(鄰房佔用)=3415.14 ㎡　3415.14/9189.63*100%=37.16% ＜ 50%....OK	3292.49 +122.65(鄰房佔用)=3415.14 ㎡　3415.14/9189.63*100%=37.16% ＜ 50%....OK	±0
實設空地面積	9189.63-3415.14=5774.49㎡　5774.49/9189.63*100%=62.84% ＞ 9189.63*50%=4594.82 ㎡	9189.63-3415.14=5774.49㎡　5774.49/9189.63*100%=62.84% ＞ 9189.63*50%=4594.82 ㎡	±0
機電空間檢討	9314.92㎡ ＞ 60953.61*15%=9143.04㎡　9314.92-9143.04=171.81㎡(計入容積)	9152.05㎡ ＞ 60953.61*15%=9143.04㎡　9152.05-9143.04=9.01㎡(計入容積)	-162.87
實設容積樓地板面積	60781.79+171.81=60953.6㎡ ＜ 60953.61㎡…OK	60944.42+9.01=60953.43㎡ ＜ 60953.61㎡…OK	-0.17
實設容積率	60953.6/9189.63*100%=663.28% ≦ 663.29%....OK	60953.43/9189.63*100%=663.28% ≦ 663.29%....OK	±0
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:(76338.45-940.63)/150=502.65輛…取503輛 法定汽車停車數量：5+503=508輛　實設724輛…OK 法定機車停車數量：703輛　自設機車停車數量：5輛　合計：708輛 自行車停車數量：實設176輛 ≧ 法定機車703*15%=105.45=106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703戶，實設法定汽車703輛 ≧ 703輛　自設汽車位：21輛　合計：724輛 機車停車數量：總戶數703戶，實設法定機車703輛 ≧ 703輛　自設機車位：5輛　合計：708輛 自行車停車數量：機車位703/4=175.75輛，實設自行車176輛 ≧ 176輛 依土地管制要點檢討： 店鋪：[(704.36+236.27)-300]/150=4.27輛…取5輛 住宅:(76338.45-940.63)/150=502.65輛…取503輛 法定汽車停車數量：5+503=508輛　實設法定703輛，自設21輛…OK 機車位檢討： 各戶面積66㎡以下為162戶，其他為541戶，共計為703戶 161戶面積=7358.82㎡(每100㎡設置1輛機車位) 7358.82/100=73.59輛….取74輛，541戶=541輛 實設法定機車停車數量：703輛　自設機車停車數量：5輛　合計：708輛	依建築技術規則第59條檢討： 店鋪：[(704.22+234.75)-300]/150=4.26輛…取5輛 住宅:(76346.93-938.96)/150=502.72輛…取503輛 法定汽車停車數量：5+503=508輛　實設703輛…(自設汽車位：21輛 合計：724輛 法定機車停車數量：703輛　自設機車停車數量：5輛　合計：708輛 自行車停車數量：實設176輛 ≧ 法定機車703*15%=105.45=106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703戶，實設法定汽車703輛 ≧ 703輛　自設汽車位：21輛　合計：724輛 機車停車數量：總戶數703戶，實設法定機車703輛 ≧ 703輛　自設機車位：5輛　合計：708輛 自行車停車數量：機車位703/4=175.75輛，實設自行車176輛 ≧ 176輛 依土地管制要點檢討： 店鋪：[(704.22+234.77)-300]/150=4.26輛…取5輛 住宅:(76347.08-939.13)/150=502.72輛…取503輛 法定汽車停車數量：5+503=508輛　實設法定703輛，自設21輛…OK 機車位檢討： 各戶面積66㎡以下為162戶，其他為541戶，共計為703戶 161戶面積=7358.82㎡(每100㎡設置1輛機車位) 7358.82/100=73.59輛….取74輛，541戶=541輛 74+541=615輛 實設法定機車停車數量：703輛　自設機車停車數量：5輛 合計：708輛	±0
地下室開挖檢討	(5436.83+9.83)/9189.63=59.26% ＜ 70%	(5436.83+9.83)/9189.63=59.26% ＜ 70%	±0
工程造價	建築 110,496.23x14,460=1,597,775,496元 排水溝 挖方 合計 1,597,775,496元	110,496.08x14,460=1,597,773,317元 349.18x1,860=649,475元 119,276.25x150=17,891,438元 合計 1,616,314,230元	+18,538,734元

本頁無變更



道路退縮地(不計入基地面積)：

Ⓐ 0.515*0.0128/2=0.0032㎡

Ⓑ (131.71x7.43)/2+(131.71x7.4)/2
+(25.64x6.99)/2+(25.64x6.67)/2
=1151.7168㎡

合計=1151.72㎡

道路截角(不計入基地面積)：

Ⓒ 10.26*5.02*0.5−10.26*2.15*2/3=11.05

Ⓓ 9.7*6.05*0.5−9.7*2.4*2/3=13.73

合計=24.78㎡

合計：1176.5㎡

道路退縮地(計入基地面積)：

① (6.07+2.09)x1.55/2−12.6757x0.3875x2/3=3.04
② (6.51+7.5)x2.12/2−4.968x0.548x2/3=13.01
③ (6.51+5.39)x2.39/2=14.22
④ (5.39+5.2967)x11.194/2=59.81
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+19.142)x1.2335/2+(19.142+14.474)x4.7665/2+6.8874x1.382x2/3=110.05
㉖ 14.579x6.564/2=47.8482
㉗ 8.646x4.056/2−8.646x1.77x2/3=7.33
㉘ 5.213x3.3129/2−5.213x1.387x2/3=3.81

合計=959.28㎡

其他基地面積：

①' 8.5x1.7854x2/3=10.12
②' (7.3333+2.14)x5.2857/2=25.04
③' 43.419x0.7585/2=16.47
④' (43.419+50.605)x7.3333/2=344.75
⑤' 10.26x2.15x2/3=14.71
⑥' (55.892+56.6774)x92.5056/2=5206.43
⑦' (55.6774+55.805)x31.2872/2−3.81=1740.18
⑧' 5.93x0.25/2+4.766x0.25+6.8874x3.4406/2−6.8874x1.382x2/3=7.44
⑨' 13.968x36.1817=505.39
⑩' 8.646x1.1711x2/3=6.76
⑪' (36.1817+30.2656)x6.305/2=209.48
⑫' 30.2656x1.9298/2=29.2
⑬' (22.2028+17.6434)x4.16/2=82.88
⑭' 17.6434x2.3954/2=21.13
⑮' 9.07x2.4x2/3=14.51

合計=8238.45㎡

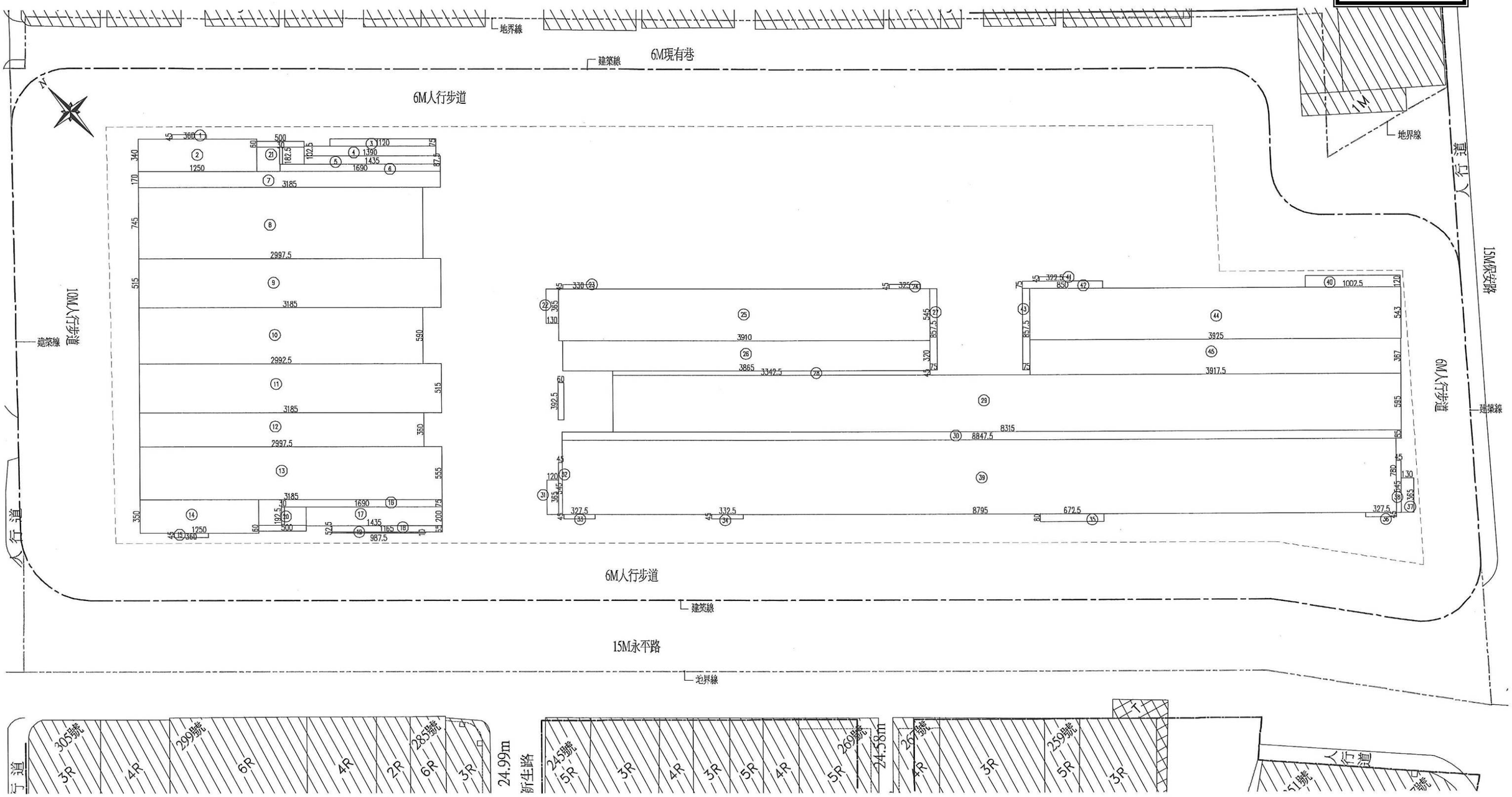
總計=959.28+8238.45=9197.73㎡

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

基地面積計算圖 S:1/500

圖 11-5 基地面積計算圖

本頁無變更



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 5.15*31.85=164.03㎡
⑩ 29.925*5.9=176.56㎡
⑪ 31.85*5.15=164.03㎡
⑫ 29.975*3.6=107.91㎡
⑬ 31.85*5.55=176.77㎡
⑭ 12.5*3.5=43.75㎡
⑮ 3.6*0.45=1.62㎡
⑯ 16.9*0.75=12.68㎡
⑰ 14.35*2.0=28.7㎡
⑱ 11.65*0.65=7.57㎡
⑲ 9.875*0.1=0.987㎡
⑳ 5.0*0.6+1.925*0.3=3.58㎡
㉑ 5.0*0.6+1.825*0.3=3.55㎡
㉒ 1.3*3.65=4.74㎡
㉓ 0.45*3.3=1.49㎡
㉔ 3.25*0.45=1.46㎡
㉕ 39.1*5.45=213.1㎡
㉖ 38.65*3.2=123.68㎡
㉗ 8.575*0.75=6.43㎡
㉘ 33.425*0.45=15.04㎡
㉙ 83.15*5.95=494.74㎡
㉚ 88.475*0.85=75.2㎡
㉛ 3.65*1.2=4.38㎡
㉜ 5.45*0.45=2.45㎡
㉝ 3.275*0.45=1.47㎡
㉞ 3.325*0.45=1.5㎡
㉟ 6.725*0.8=5.38㎡
㊱ 3.275*0.45=1.47㎡
㊲ 3.65*1.3=4.75㎡
㊳ 5.45*0.45=2.45㎡
㊴ 87.95*7.8=686.01㎡
㊵ 10.025*1.2=12.03㎡
㊶ 3.225*0.45=1.45㎡
㊷ 8.5*0.75=6.38㎡
㊸ 8.575*0.75=6.43㎡
㊹ 39.25*5.43=213.13㎡
㊺ 39.175*3.67=143.77㎡

合計：

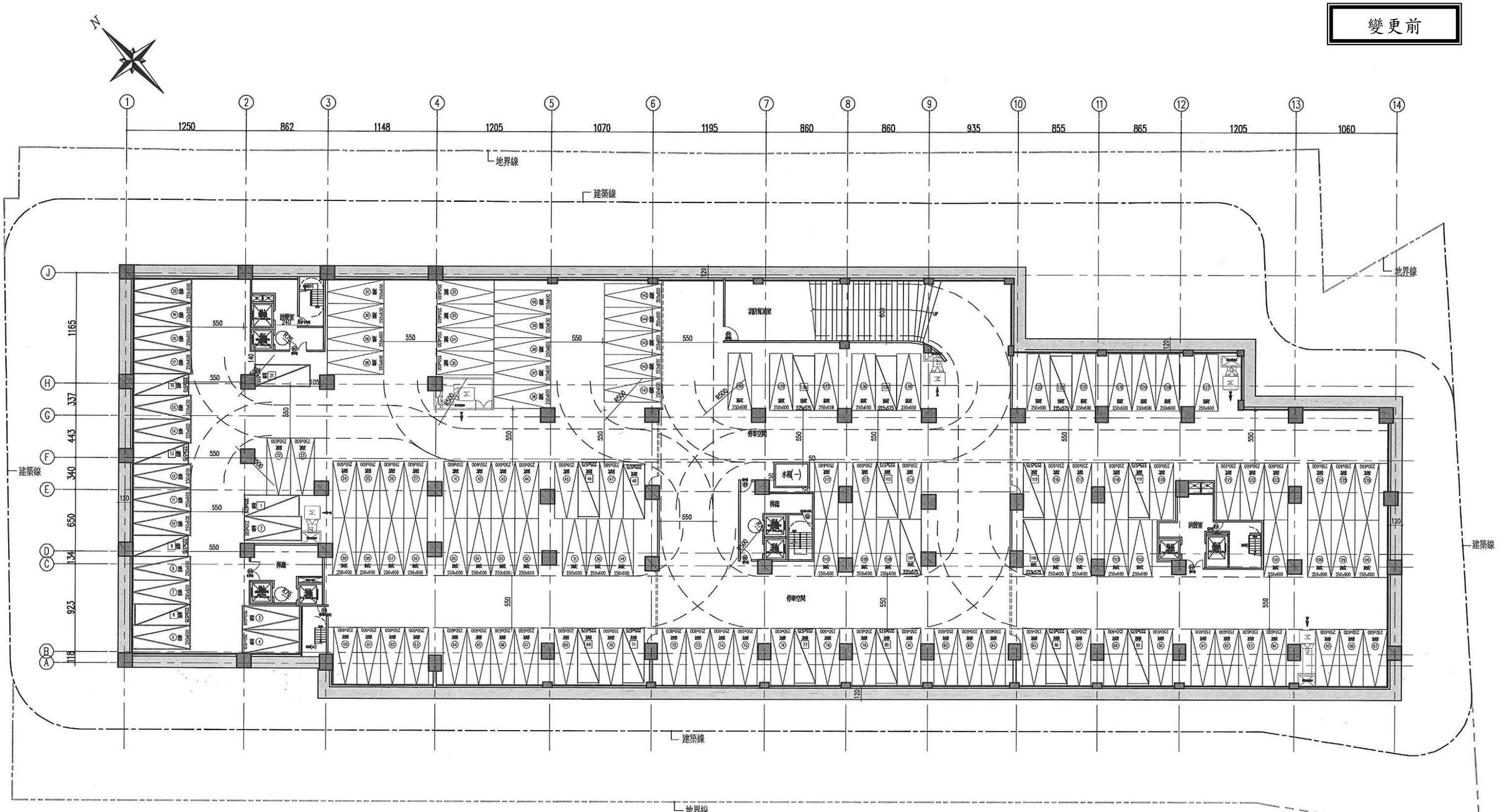
1.62+42.5+8.4+14.25+12.56+12.68+54.15+223.31+164.03+176.56+164.03+107.91+176.77+43.75+1.62+12.67+28.7+7.57+0.99+3.58+3.55+4.74+1.49+1.46+213.1+123.68+6.43+15.04+494.74+75.2+4.38+2.45+1.47+1.5+5.38+1.47+4.74+2.45+686.01+12.03+1.45+6.38+6.43+213.13+143.77=3292.49㎡

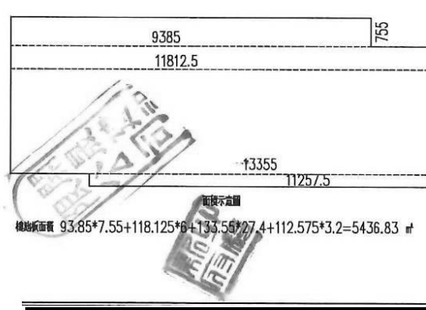
3292.49+122.65(相關公用)=3415.14㎡

S:1/400

圖 11-6 建築面積計算圖

變更前





圖例

大車位

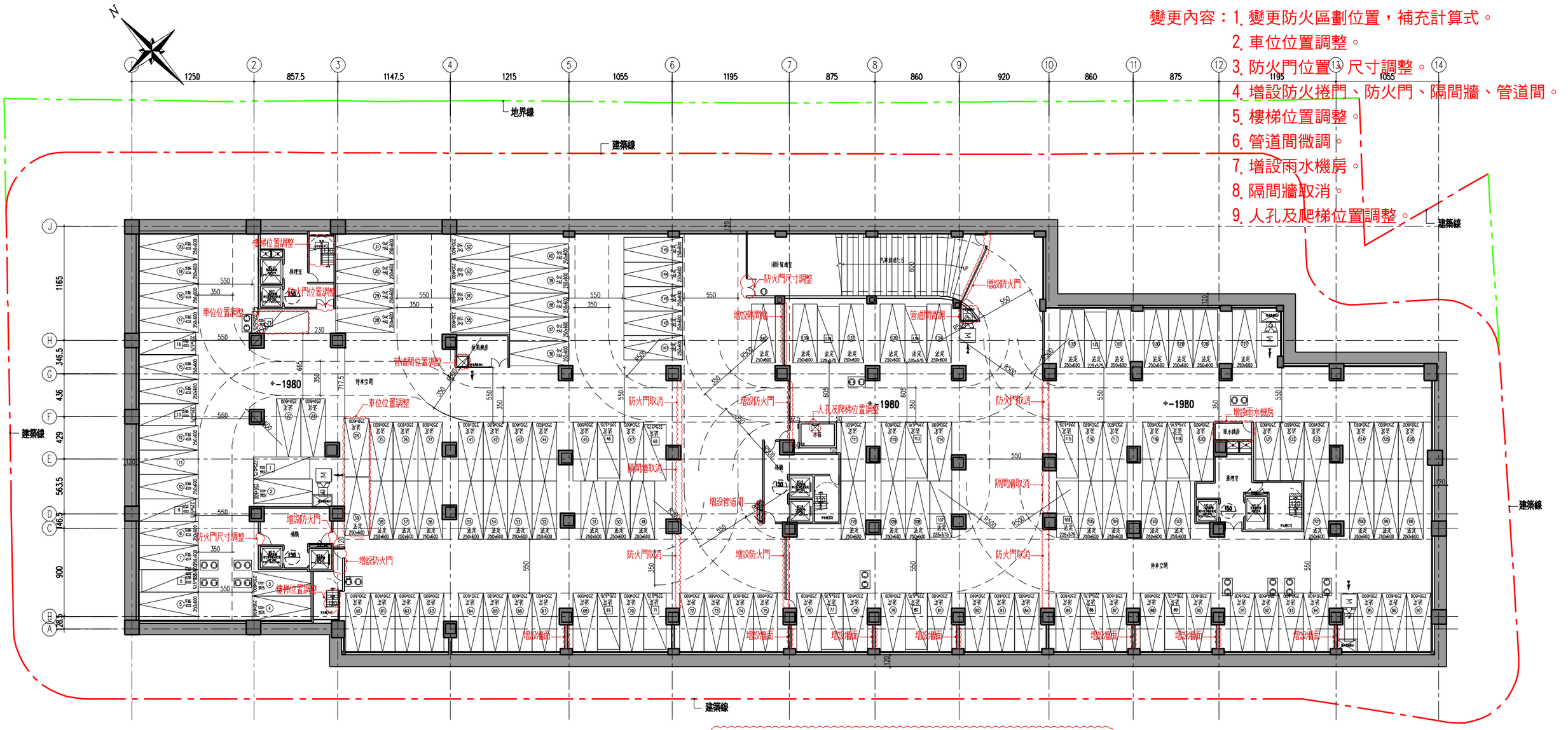
小車位

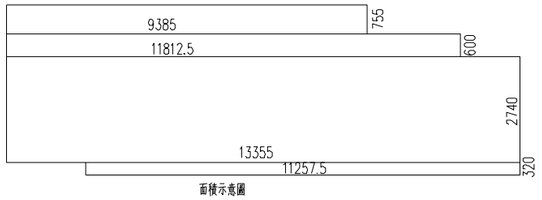
	大車位	小車位	合計
法定	108部	16部	124部
自設	15部	6部	21部
小計	123部	22部	145部
面積	123*6.0*2.5+20*5.75*2.25=2129.63 ㎡		

圖 11-7 地下 6 層平面圖 s=1/400

變更後

變更內容：1. 變更防火區劃位置，補充計算式。
2. 車位位置調整。
3. 防火門位置、尺寸調整。
4. 增設防火捲門、防火門、隔間牆、管道間。
5. 樓梯位置調整。
6. 管道間微調。
7. 增設雨水機房。
8. 隔間牆取消。
9. 人孔及爬梯位置調整。



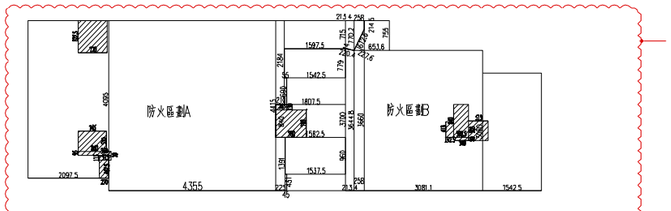


■ 樓地板面積：93.85*7.55+118.125*6+133.55*27.4+112.575*3.2=5436.83 ㎡

■ 樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款、第93條及第96條檢討：
0㎡ ＜ 240㎡，實設4處安全梯...OK

圖例：
大車位
小車位
大車位
小車位

	大車位	小車位	合計
法定	108部	16部	124部
自設	15部	6部	21部
小計	123部	22部	145部
面積	123*6.0*2.5+22*5.75*2.25=2129.63 ㎡		

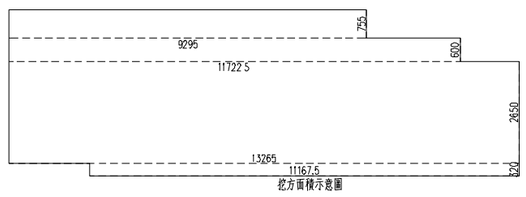


變更區劃範圍，補充計算式

■ 防火區劃面積檢討：

A：20.975*40.95+44.15*43.55+13.91*2.25+4.31*0.45+21.84*2.1+6.9*0.55+15.97*7.15+7.702*2.134+(7.702+2.146)*2.58/2
−2.204*0.14*2/3=3007.12−(8.275*7.7+7.45*5.3+8.6*0.95+3.6*0.2+3.15*1.15+4.675*2.7)=2878.78㎡ ＜ 3000.0㎡...OK

B：14.94*0.55+26.675*7.55+50.95*6.0+66.925*8.29+69.025*8.4+66.775*9.6+66.325*4.31
=2429.71−(2.65*1.3+7.8*7.1+4.13+1.925+8.4*3.925+3.4*0.8+5.03*4.13)=2308.37㎡ ＜ 3000.0㎡...OK



■ 挖方面積：7.55*92.95+6.0*117.225+26.5*132.65+111.675*3.2=5277.71㎡
5277.71*22.6=119276.25m³

圖 11-7-1 地下 6 層平面圖 s=1/400

變更前

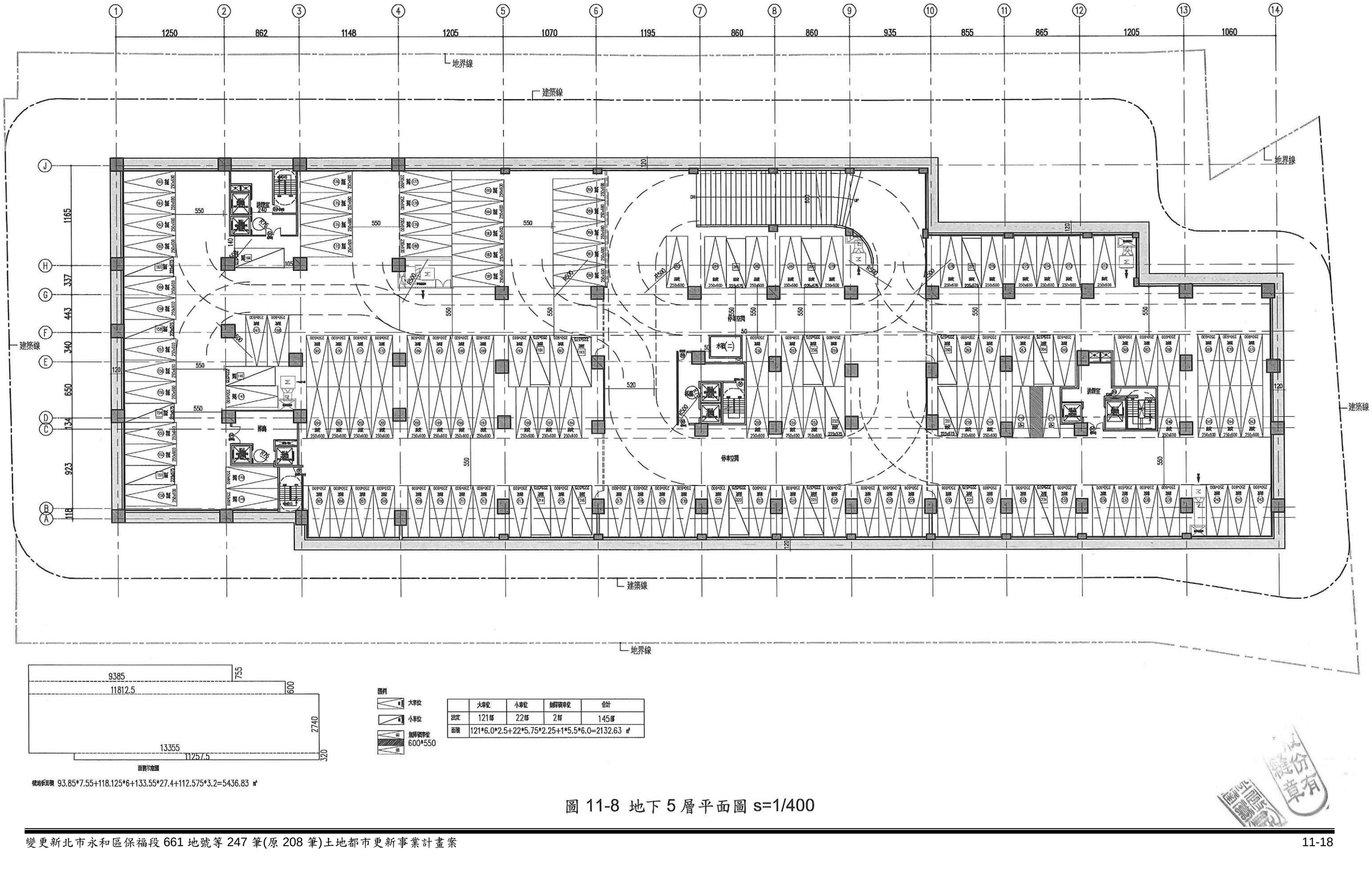
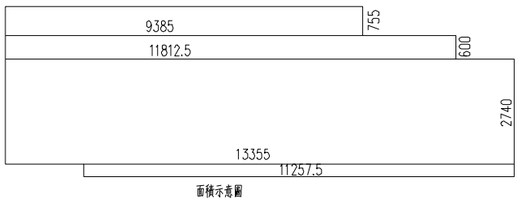


圖 11-8 地下 5 層平面圖 s=1/400

變更後

變更內容：1. 變更防火區劃位置，補充計算式。
2. 車位位置調整。
3. 防火門位置、尺寸調整。
4. 增設防火捲門、防火門、隔間牆、管道間。
5. 樓梯位置調整。
6. 管道間微調。
7. 隔間牆取消。



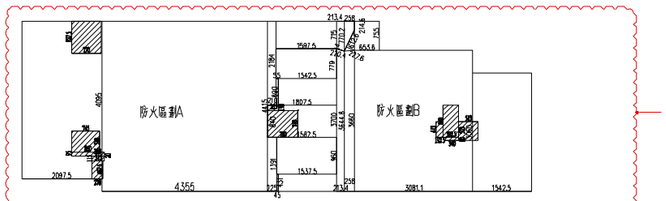


面積示意圖

■樓地板面積：93.85*7.55+118.125*6+133.55*27.4+112.575*3.2=5436.83 ㎡
■樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款、第93條及第96條檢討：
0㎡ ＜ 240㎡，實設4處安全梯..OK

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 ㎡			

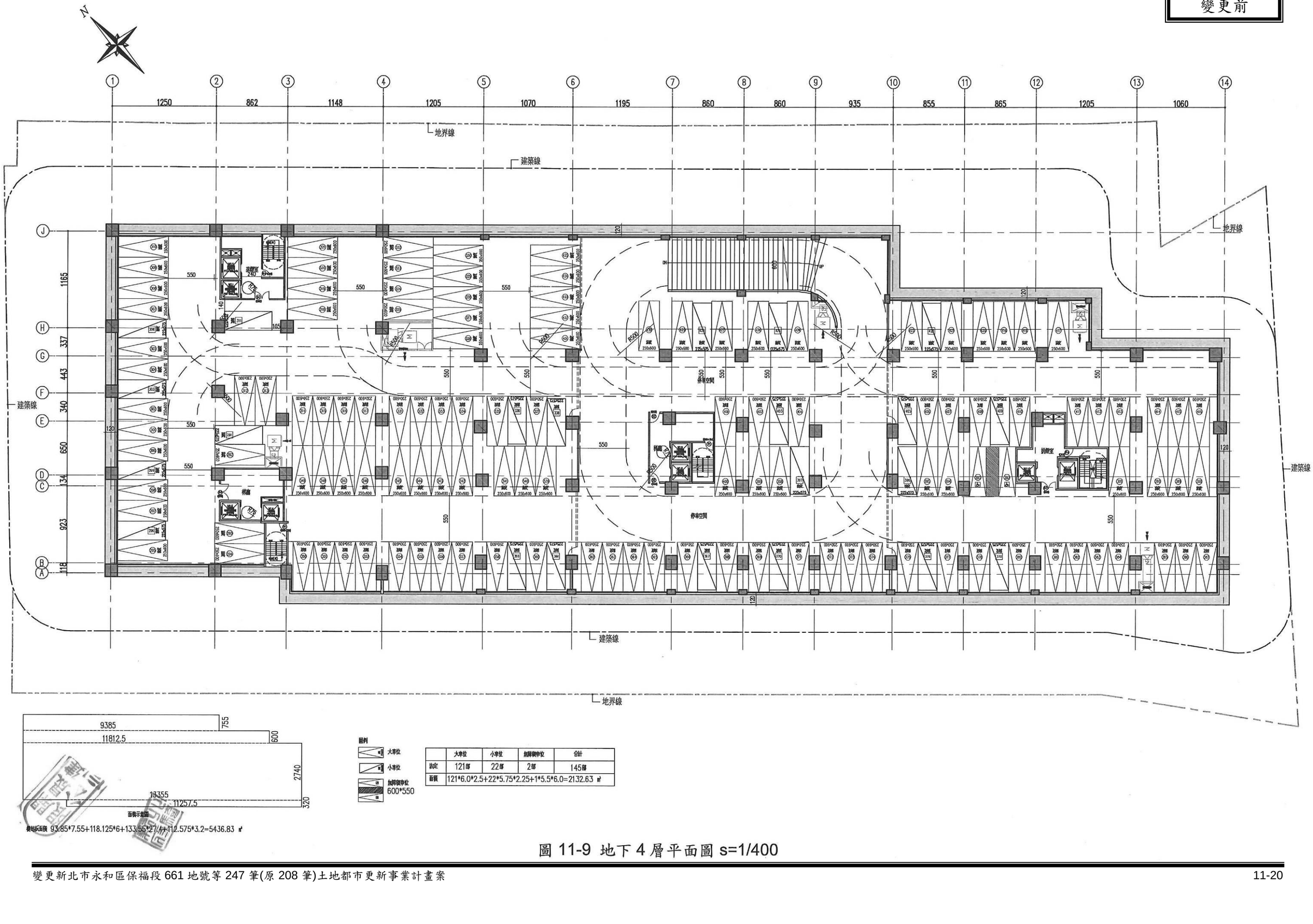


變更區劃範圍，補充計算式

■防火區劃面積檢討：
A：20.975*40.95+44.15*43.55+13.91*2.25+4.31*0.45+21.84*2.1+6.9*0.55+15.97*7.15+7.702*2.134+(7.702+2.146)*2.58/2
−2.204*0.14*2/3=3007.12−(8.275*7.7+7.45*5.3+8.6*0.95+3.6*0.2+3.15*1.15+4.675*2.7)=2878.78㎡ ＜ 3000.0㎡..OK
B：14.94*0.55+26.675*7.55+50.95*6.0+66.925*8.29+69.025*8.4+66.775*9.6+66.325*4.31
=2429.71−(2.65*1.3+7.8*7.1+4.13+1.925+8.4*3.925+3.4*0.8+5.03*4.13)=2308.37㎡ ＜ 3000.0㎡..OK

圖 11-8-1 地下 5 層平面圖(變更後)s=1/400

變更前



	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 ㎡			

面積示意圖

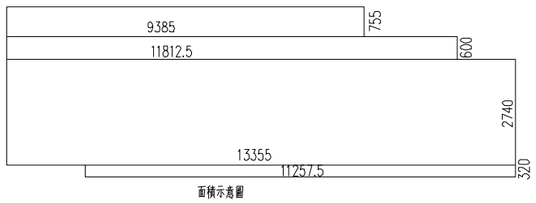
樓地板面積 93.85*7.55+118.125*6+133.55*27.4+112.575*3.2=5436.83 ㎡

圖 11-9 地下 4 層平面圖 s=1/400

變更後

變更內容：1. 變更防火區劃位置，補充計算式。
2. 車位位置調整。
3. 防火門位置、尺寸調整。
4. 增設防火捲門、防火門、隔間牆、管道間。
5. 樓梯位置調整。
6. 管道間微調。
7. 隔間牆取消。



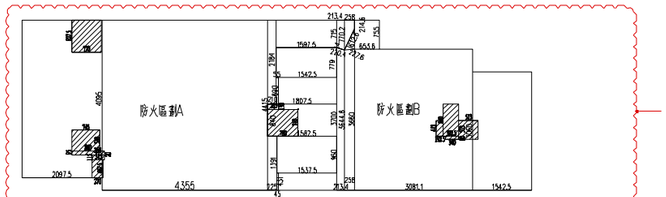


面積示意圖

■ 樓地板面積：93.85*7.55+118.125*6+133.55*27.4+112.575*3.2=5436.83 ㎡
■ 樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款、第93條及第96條檢討：
0㎡ ＜ 240㎡，實設4處安全梯...OK

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 ㎡			

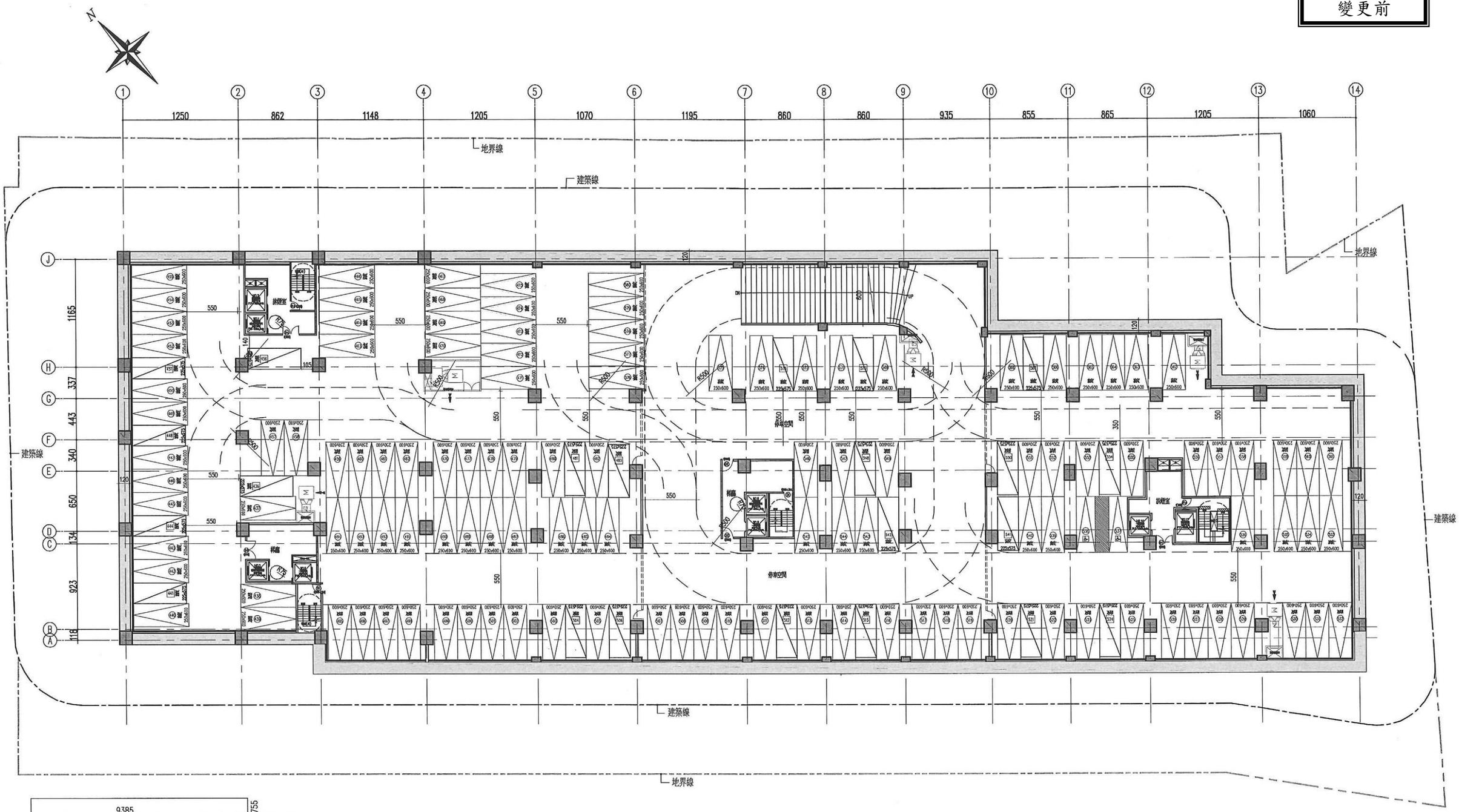


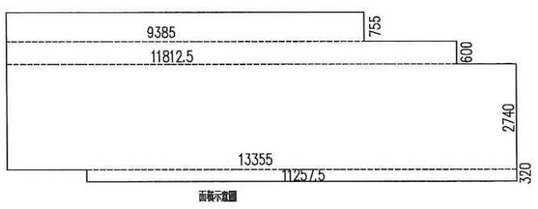
變更區劃範圍，補充計算式

■ 防火區劃面積檢討：
A：20.975*40.95+44.15*43.55+13.91*2.25+4.31*0.45+21.84*2.1+6.9*0.55+15.97*7.15+7.702*2.134+(7.702+2.146)*2.58/2
−2.204*0.14*2/3=3007.12−(8.275*7.7+7.45*5.3+8.6*0.95+3.6*0.2+3.15*1.15+4.675*2.7)=2878.78㎡ ＜ 3000.0㎡...OK
B：14.94*0.55+26.675*7.55+50.95*6.0+66.925*8.29+69.025*8.4+66.775*9.6+66.325*4.31
=2429.71−(2.65*1.3+7.8*7.1+4.13+1.925+8.4*3.925+3.4*0.8+5.03*4.13)=2308.37㎡ ＜ 3000.0㎡...OK

圖 11-9-1 地下 4 層平面圖(變更後)s=1/400

變更前





機動坡面積 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

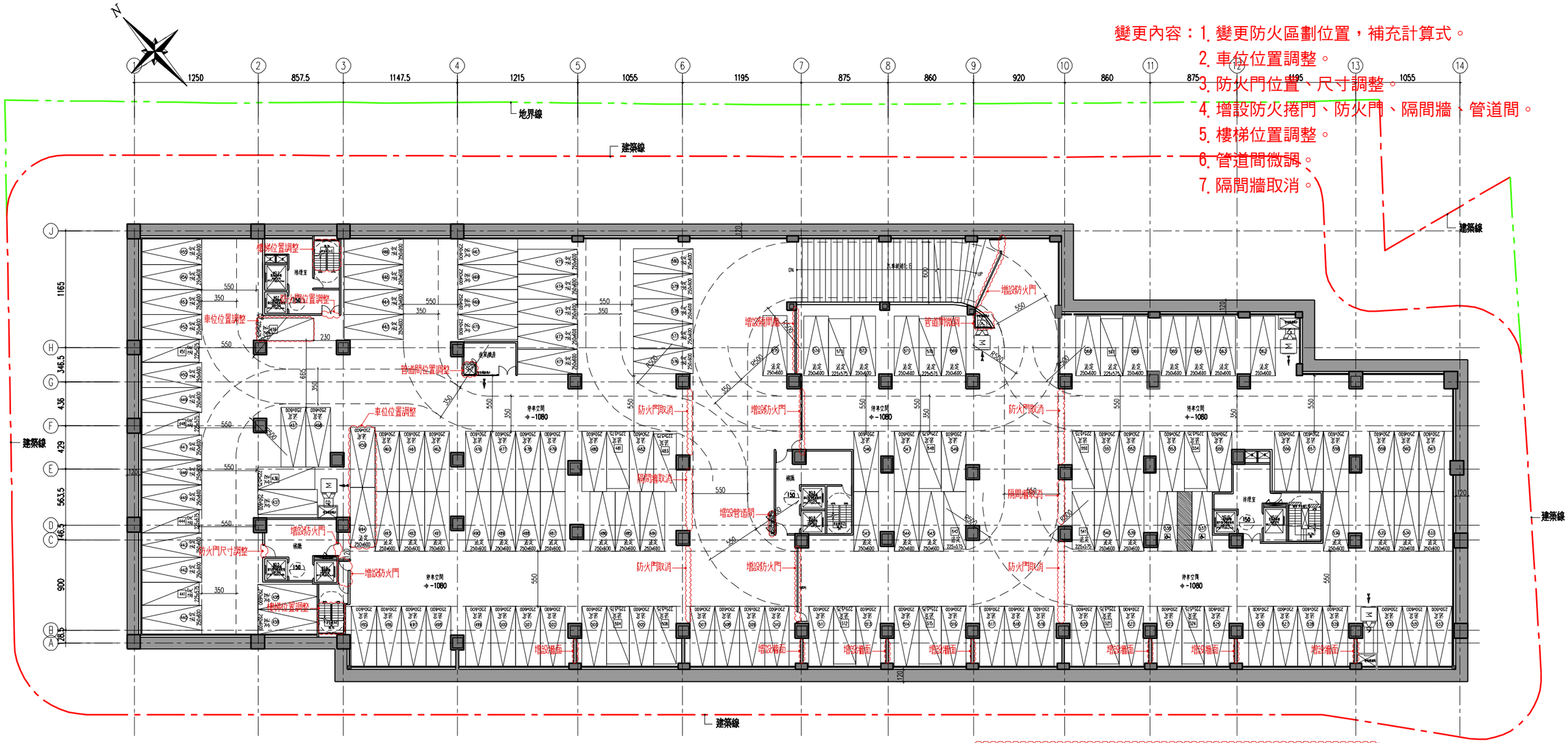
無障礙車位 600*550

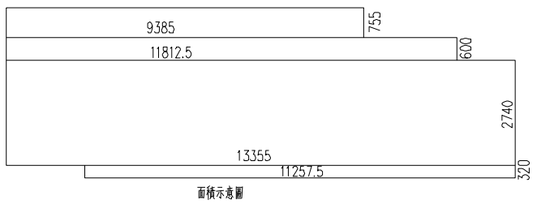
	大車位	小車位	無障礙車位	合計
法定	121部	22部	2部	145部
面積	121*6.0*2.5+22*5.75*2.25+1*5.5*6.0=2132.63 ㎡			

圖 11-10 地下 3 層平面圖 s=1/400

變更後

變更內容：1. 變更防火區劃位置，補充計算式。
2. 車位位置調整。
3. 防火門位置、尺寸調整。
4. 增設防火捲門、防火門、隔間牆、管道間。
5. 樓梯位置調整。
6. 管道間微調。
7. 隔間牆取消。

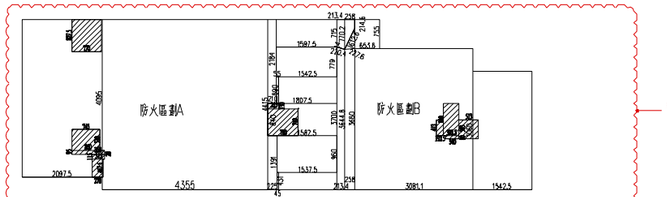




■樓地板面積：93.85*7.55+118.125*6+133.55*27.4+112.575*3.2=5436.83 ㎡
■樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款、第93條及第96條檢討：
0㎡ ＜ 240㎡，實設4處安全梯..OK

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 ㎡			

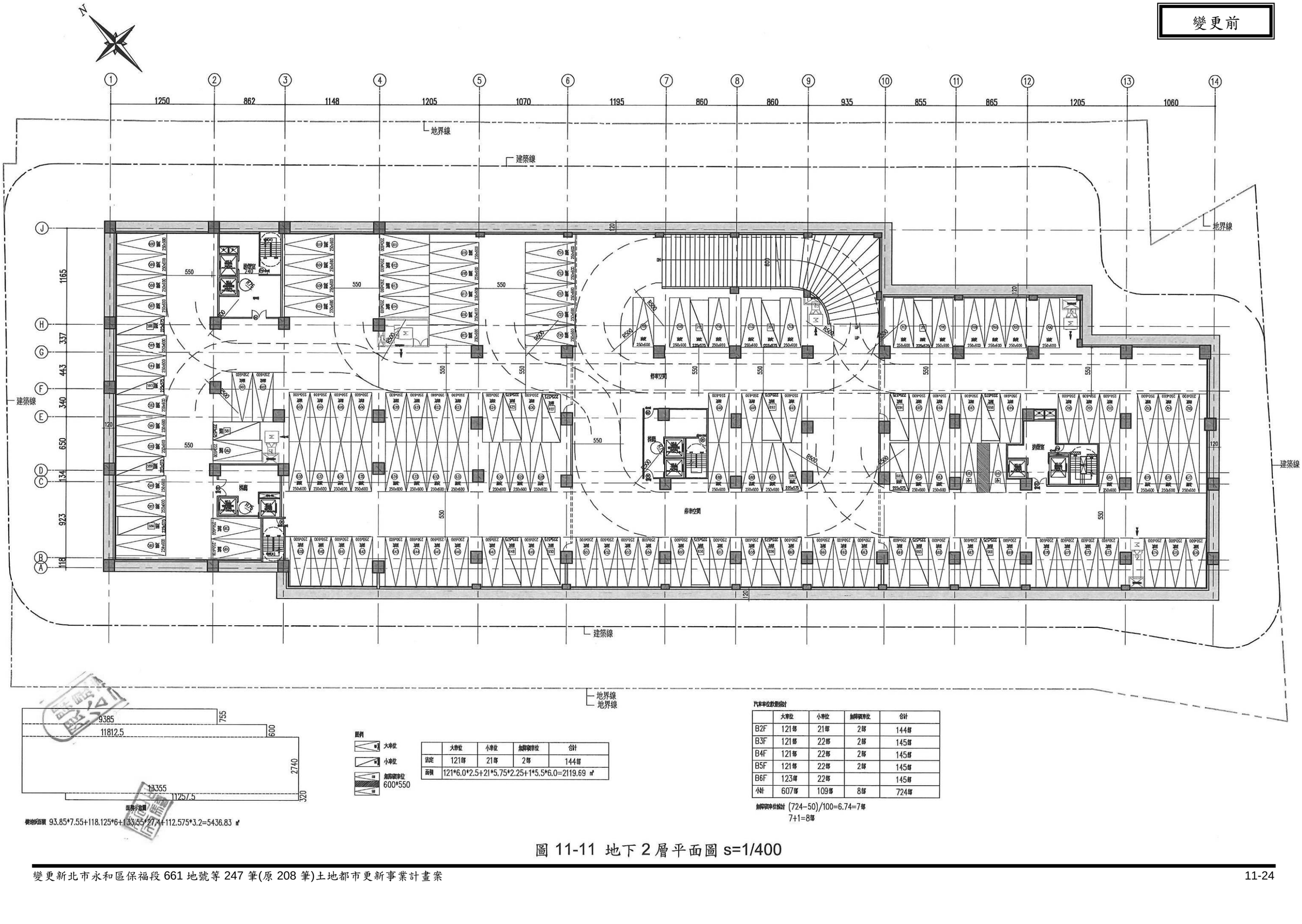


變更區劃範圍，補充計算式

■防火區劃面積檢討：
A：20.975*40.95+44.15*43.55+13.91*2.25+4.31*0.45+21.84*2.1+6.9*0.55+15.97*7.15+7.702*2.134+(7.702+2.146)*2.58/2
−2.204*0.14*2/3=3007.12−(8.275*7.7+7.45*5.3+8.6*0.95+3.6*0.2+3.15*1.15+4.675*2.7)=2878.78㎡ ＜ 3000.0㎡..OK
B：14.94*0.55+26.675*7.55+50.95*6.0+66.925*8.29+69.025*8.4+66.775*9.6+66.325*4.31
=2429.71−(2.65*1.3+7.8*7.1+4.13+1.925+8.4*3.925+3.4*0.8+5.03*4.13)=2308.37㎡ ＜ 3000.0㎡..OK

圖 11-10-1 地下 3 層平面圖(變更後)s=1/400

變更前



檢討面積 93.85*7.55+118.125*6+133.55*27.44+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 ㎡			

汽車車位數量統計

	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

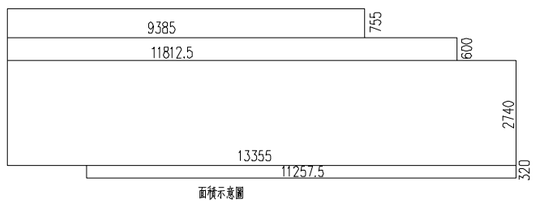
無障礙車位檢討 (724-50)/100=6.74=7部
7+1=8部

圖 11-11 地下 2 層平面圖 s=1/400

變更後

變更內容：1. 變更防火區劃位置，補充計算式。
2. 車位位置調整。
3. 防火門位置、尺寸調整。
4. 增設防火捲門、防火門、隔間牆、管道間。
5. 樓梯位置調整。
6. 管道間微調。
7. 隔間牆取消。





面積示意圖

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

■ 樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款、第93條及第96條檢討：
0㎡ < 240㎡，實設4處安全梯...OK

圖例：

大車位

小車位

無障礙車位 600*550

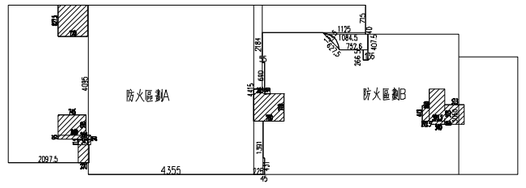
	大車位	小車位	無障礙車位	合計
法定	121部	21部	2部	144部
面積	121*6.0*2.5+21*5.75*2.25+1*5.5*6.0=2119.69 ㎡			

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

小車位數量檢討：
小車位109部 < 724/4=181部...OK

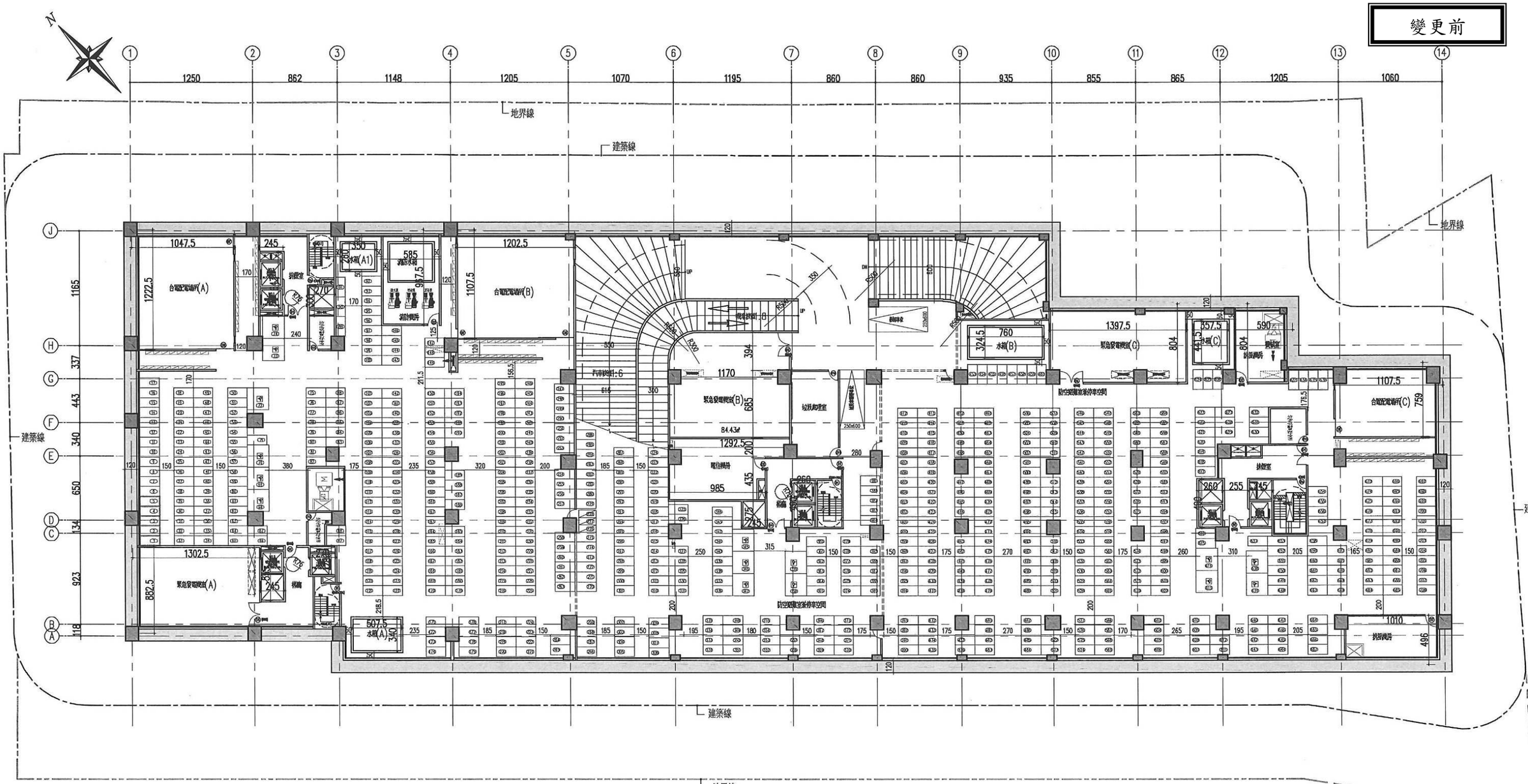


變更區劃範圍，補充計算式

■ 防火區劃面積檢討：
A：20.975*40.95+44.15*43.55+13.91*2.25+4.31*0.45+21.84*2.1+6.9*0.55+27.225*7.15
+(11.25+10.845)*0.4/2+(10.845+7.526)*4.075/2+2.665*1.35-1.315*6.275*2/3
=3099.16-(8.275*7.7+7.45*5.3+8.6*0.95+3.6*0.2+3.15*1.15+4.675*2.7)=2970.82㎡ < 3000.0㎡...OK
B：5436.83-3099.16-(2.65*1.3+7.8*7.1+4.13+1.925+8.4*3.925+3.4*0.8+5.03*4.13)
=2216.33㎡ < 3000.0㎡...OK

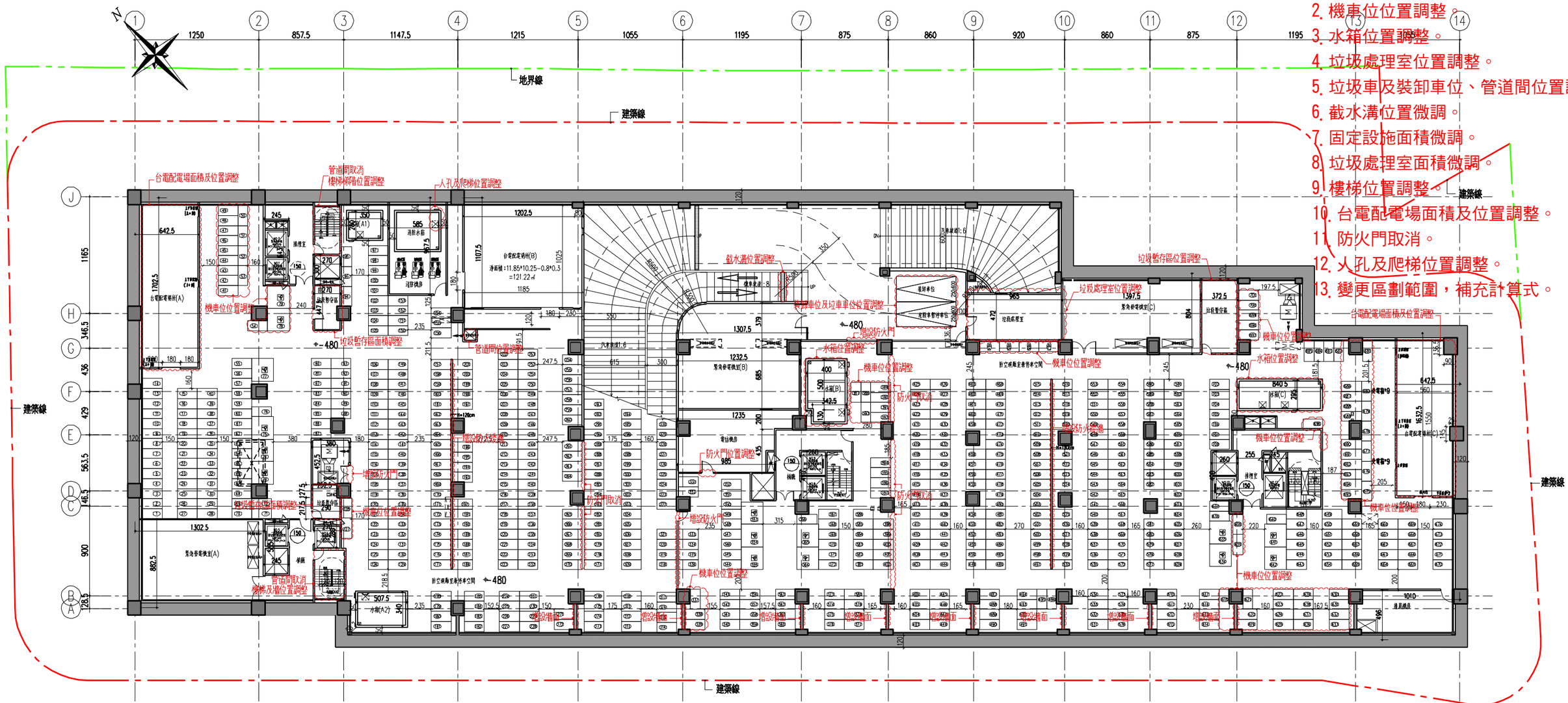
圖 11-11-1 地下 2 層平面圖(變更後)s=1/400

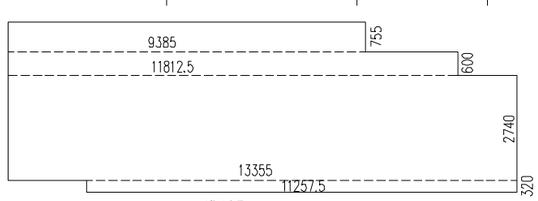
變更前


N
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14
1250 862 1148 1205 1070 1195 860 860 935 855 865 1205 1060
地界線
建築線
J H G F E D C B A
1165 337 443 340 650 134 923 118
台電配電場所(A)
台電配電場所(B)
台電配電場所(C)
水箱(A1)
水箱(A2)
水箱(B)
水箱(C)
消防水箱
消防機房
排煙室
緊急發電機室(A)
緊急發電機室(B)
緊急發電機室(C)
電信機房
垃圾處理室
排煙機
防空避難室兼停車空間
1047.5 1222.5 1202.5 1107.5 1292.5 1397.5 324.5 357.5 590 759 1302.5 882.5 507.5 340 1010 496
1170 985 804 441.5 84.43㎡
250*600
R300
UP DN
1:6
1:8
1:10
1:12
1:15
1:16
1:18
1:20
1:21.5
1:25
1:26
1:27
1:28
1:29
1:30
1:31
1:32
1:33
1:34
1:35
1:36
1:37
1:38
1:39
1:40
1:41
1:42
1:43
1:44
1:45
1:46
1:47
1:48
1:49
1:50
1:51
1:52
1:53
1:54
1:55
1:56
1:57
1:58
1:59
1:60
1:61
1:62
1:63
1:64

變更後

變更內容：1. 增設防火牆。
2. 機車位位置調整。
3. 水箱位置調整。
4. 垃圾處理室位置調整。
5. 垃圾車及裝卸車位、管道間位置調整。
6. 截水溝位置微調。
7. 固定設施面積微調。
8. 垃圾處理室面積微調。
9. 樓梯位置調整。
10. 台電配電場面積及位置調整。
11. 防火門取消。
12. 人孔及爬梯位置調整。
13. 變更區劃範圍，補充計算式。





面積示意圖

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

■地下各層最大樓地板面積檢討：(依建築技術規則施工篇第230條)
5436.83㎡ ＜ (1+50%)*9189.63/2=6892.22㎡ OK

■容積樓地板面積檢討：
5436.83*6+(3.9+3.475)*1.2+(3.2*1.95)*2+10.65*23.7-5.225*6.4=32861.28㎡
車道多算
32861.28㎡ ＜ 724*40+703*4+3415.14=35187.14㎡....OK
面積微調

■樓梯數量檢討：(依建築技術規則施工篇第95條、第96條、第97條)
依建築技術規則施工篇第89條第五款檢討：
5436.83㎡ ＞ 240㎡，設置2處安全梯；
實設4處樓梯，符合規定！

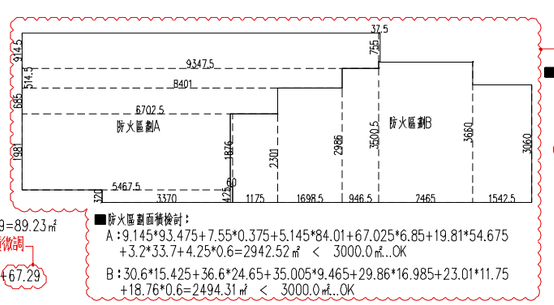
■圖例：
自設機車位(100*200)
法定機車位(100*200)
無障礙機車位(220*225)

無障礙機車位檢討：
703*2%=14.06=15輛

法定機車位：703輛
自設機車位：5輛
合計：708輛

■防空避難室檢討：
3415.14㎡ ≧ 3415.14㎡....OK

■固定設施檢討：
台電配電場所(A)：17.025*6.425=109.38㎡
台電配電場所(B)：12.025*11.075=133.18㎡
台電配電場所(C)：16.325*6.425=104.89㎡
緊急發電機室(A)：13.025*8.825=114.95㎡
緊急發電機室(B)：12.325*6.85+13.075*3.79-1.8=132.18㎡
緊急發電機室(C)：13.975*8.04=112.36㎡
水箱(A1)：2.8*3.5=9.8㎡
水箱(A2)：5.075*3.4=17.26㎡
水箱(B)：3.425*1.3+4.0*5.0=24.45㎡
水箱(C)：8.405*2.95=24.79㎡
電信機房：11.7*5.74=67.16㎡
排風機房：4.525*3.8+10.1*4.96=67.29㎡
電梯機坑：5.55*2.45+2.8*2.7+2.45*6.43+3.0*2.7+2.75*2.45+2.6*4.9+2.6*4.9+2.45*4.9=89.23㎡
垃圾處理室：4.475*2.7+2.175*2.9+1.275*2.525+4.72*9.65+3.725*8.04=97.11㎡
消防機房：5.85*9.675=56.6㎡
合計：109.38+133.18+104.89+114.95+132.83+112.36+9.8+17.26+24.45+24.09+67.16+67.29
+89.23+97.11+56.6=1160.58㎡
1160.58㎡ ＜ 5436.83/4=1359.21㎡....OK
面積微調



■防火區劃面積檢討：
A：9.145*93.475+7.55*0.375+5.145*84.01+67.025*6.85+19.81*54.675
+3.2*33.7+4.25*0.6=2942.52㎡ ＜ 3000.0㎡...OK
B：30.6*15.425+36.6*24.65+35.005*9.465+29.86*16.985+23.01*11.75
+18.76*0.6=2494.31㎡ ＜ 3000.0㎡...OK

變更區劃範圍，補充計算式

■垃圾處理室面積檢討：
依每人2kg之垃圾量做為設計依據。
本案總戶數合計703戶，每戶以5人計算，703戶*5=3515人，每人以2kg計算，3515*2=7030kg
依據衛生署版管處之規定一立方公尺之垃圾量，約為300kg之重量
7030kg/300kg=23.43㎥
9.65*4.72=45.55㎡
45.55㎡ ＞ 23.43㎥ OK！
面積微調

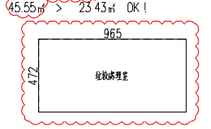


圖 11-12-1 地下 1 層平面圖(變更後)s=1/400

變更前

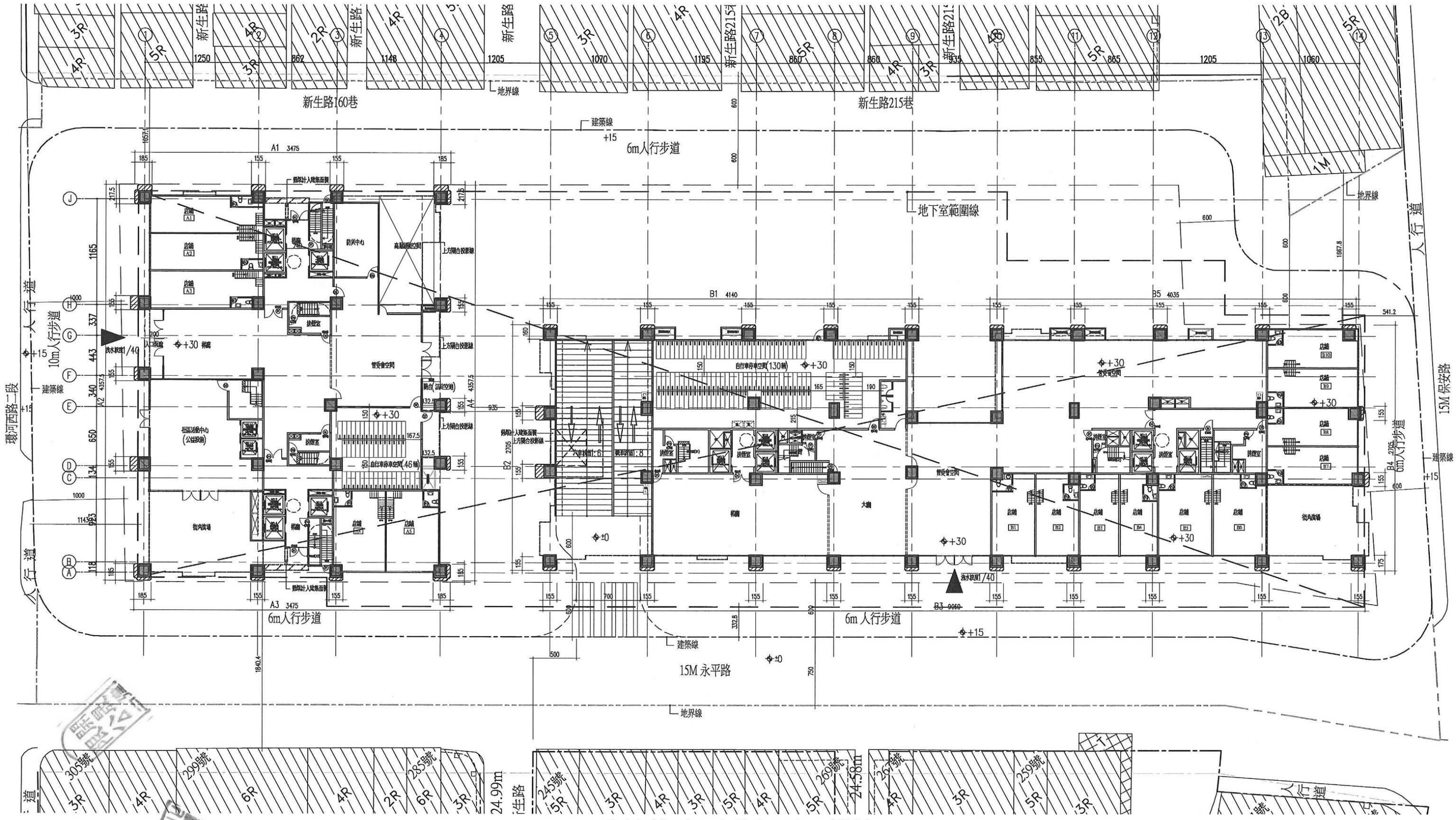


圖 11-13 地上 1 層平面圖 s=1/400

變更內容：1. 裝飾柱、防火門、排煙窗取消。
2. 變更外牆位置。
3. 裝飾柱寬深度調整。
4. 增設廁所、管理員室、隔間、防火門、管道間、門窗、捲門。
5. 防火門、管道間位置微調。
6. 管道間尺寸微調。
7. 調整門窗型式。
8. 門尺寸調整。
9. 補繪滲透側溝、防洪閘門。

變更後

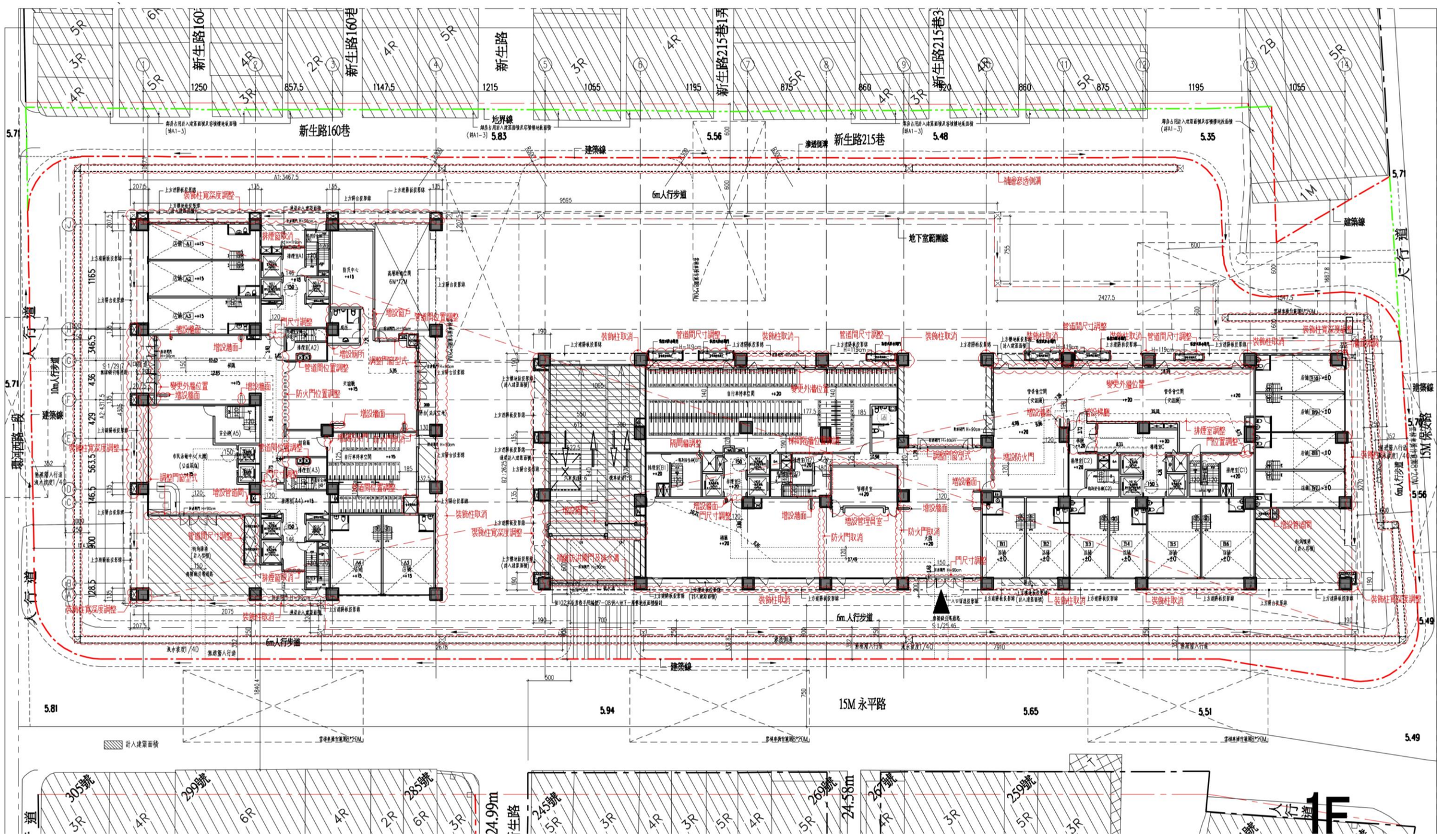
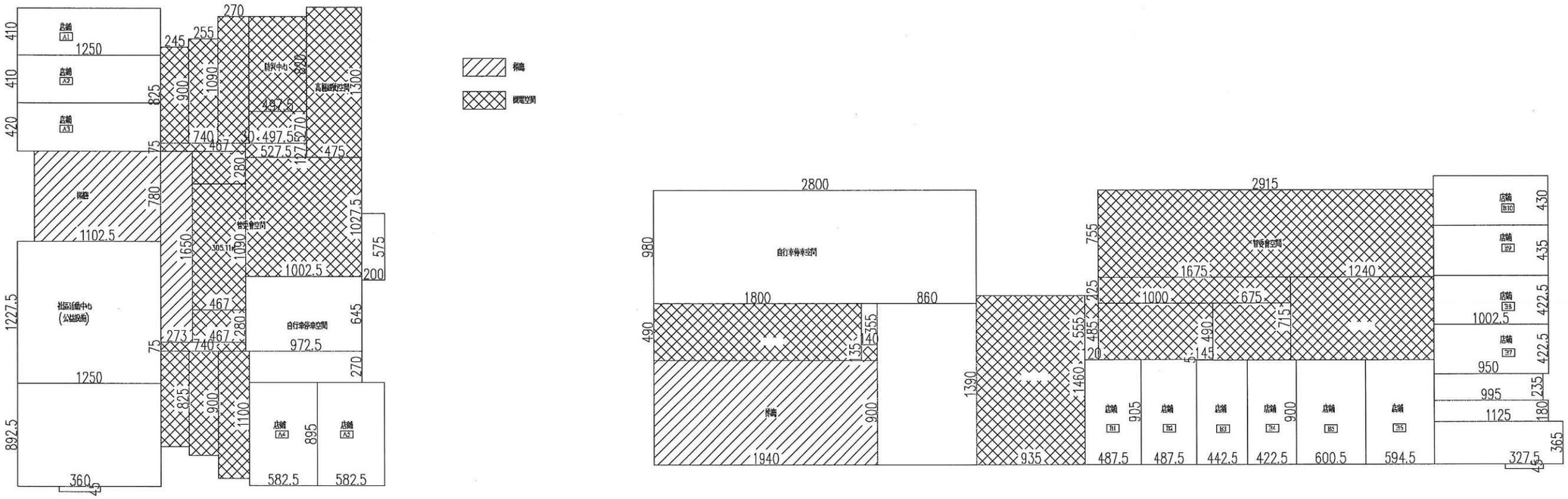


圖 11-13-1 地上 1 層平面圖(變更後)s=1/400

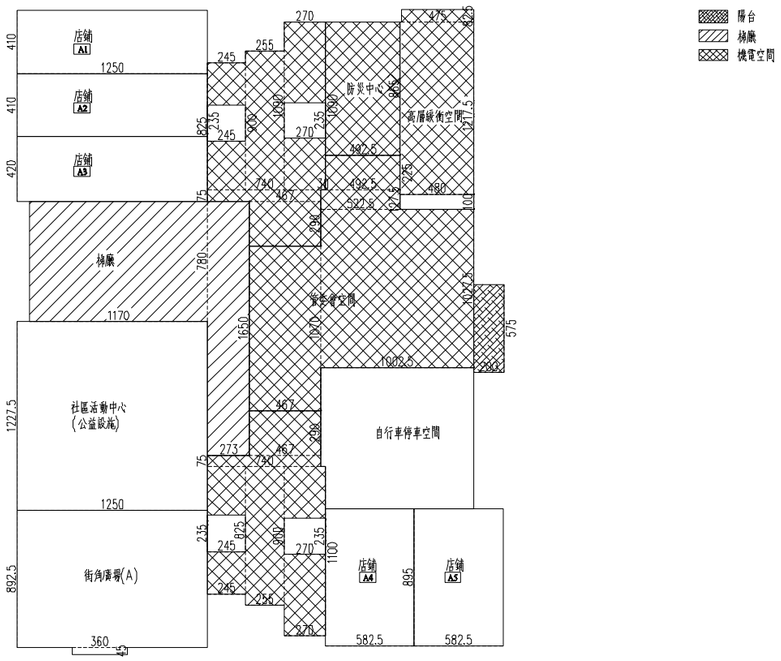
變更前



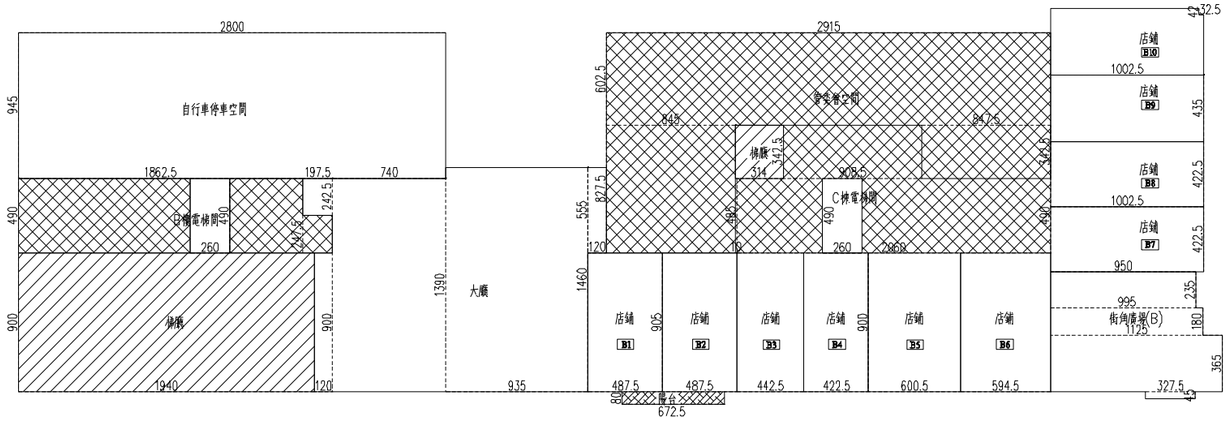
戶別	樓地板面積	樓梯面積	陽台面積	15%機電面積	
A1	12.5*4.1=51.25㎡	11.025*7.8+16.5*2.7=131.04㎡	5.75*2.0=11.5㎡	(91.22+91.49)−(2.45+2.7)*2.35*2=158.51 4.975*2.7+5.275*1.275+10.275*10.025+10.9*4.67=174.07㎡ 防災中心=40.8㎡ 高腿廣衍空間=61.75㎡	
A2	12.5*4.1=51.25㎡				
A3	12.5*4.2=52.5㎡				
A4	8.95*5.825=52.13㎡				
A5	8.95*5.825=52.13㎡				
公益設施	12.5*12.275=153.44㎡				
防災中心	4.975*8.2=40.8㎡				
高腿廣衍空間	13.0*4.75=61.75㎡				
自行車停車空間	10.025*6.45+9.725*2.7=90.92㎡				
A1機電樓間	2.45*8.25+2.55*9.0+2.7*10.9+0.75*7.4+4.67*2.8=91.22㎡				
A2機電樓間	2.45*8.25+2.55*9.0+2.7*11.0+0.75*7.4+4.67*2.8=91.49㎡				
其他	11.025*7.8+16.5*2.73+4.67*10.9+10.025*10.275+5.275*1.275+4.975*2.7=305.11㎡				
街角廣場(A)	8.925*12.5+3.5*0.45=113.18㎡				
小計	51.25*2+52.5+52.13*2+153.44+40.8+61.75+90.92+91.22+91.49+305.11+113.18=1207.17㎡			158.51+174.07+40.8+61.75=435.13㎡	
B1	4.875*9.05=44.12㎡	19.4*9.0=174.6㎡		90.09+121.73−(2.6*4.9)*2=186.34㎡ 29.15*7.55+16.75*2.25+10.0*4.85+0.05*1.45+5.55*1.2+9.35*14.6=449.51㎡	
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	28.0*9.8=274.4㎡				
B樓梯間	4.9*18.0+1.4*1.35=90.09㎡				
C樓梯間	7.15*12.4+4.9*6.75=121.73㎡				
其他	19.4*9+1.4*3.55+8.6*13.9+9.35*14.6+5.55*1.2+4.85*10.0+0.05*1.45+2.25*16.75+29.15*7.55=748.62㎡				
街角廣場(B)	9.5*2.35+9.95*1.8+11.25*3.65+3.27*0.45=82.77㎡				
小計	44.12*2+39.83+38.03+54.05+53.51+42.36*2+43.61+43.11+274.4+90.09+121.73+748.62+82.77=1768.34㎡			186.34+449.51=635.85㎡	
總計	1207.17+1768.34=2975.51㎡	131.04+174.6=305.64㎡ 305.64㎡ > 2975.51*10%=297.55㎡ 305.64−297.55=8.09㎡(計入容積)	11.5㎡ 11.5㎡ < 2975.51*10%=297.55㎡	435.13+635.85=1070.98㎡	
		297.55+11.5=309.05㎡ 309.05㎡ < 2975.51*15%=446.33㎡			
容積使用面積	2975.51−153.44−305.64+8.09−1070.98=1453.54㎡				

圖 11-14 地上 1 層面積計算圖 s=1/400

變更後



變更內容：1. 樓地板面積減少20.51㎡，容積樓地板面積增加144.41㎡，
陽台面積增加5.38㎡；修正計算式。
2. 補檢討步行距離。
3. 裝飾柱寬深度調整，計算式修正。



戶別	樓地板面積		梯廳面積	陽台面積	15%機電面積
A1	12.5*4.1=51.25㎡	259.26㎡	梯廳=136.3㎡ 修正計算式	5.75*2.0=11.5㎡	(91.69+91.96)-(2.45+2.7)*2.35*2=159.44㎡ 修正計算式 管委會空間=170.72㎡ 防災中心=42.6㎡ 高層緩衝空間=62.36-4.8*1.0=57.56㎡
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	4.925*8.65=42.6㎡				
高層緩衝空間	4.75*0.825+12.175*4.8=62.36㎡				
自行車停車空間	10.025*6.45+9.725*2.7=90.92㎡				
A1樓電梯間	2.45*8.25+2.55*9.0+2.7*10.9+0.75*7.4+4.67*2.9=91.69㎡				
A2樓電梯間	2.45*8.25+2.55*9.0+2.7*11.0+0.75*7.4+4.67*2.9=91.96㎡				
梯廳	11.7*7.8+16.5*2.73=136.3㎡ 變更外牆及隔牆位置，修正計算式				
管委會空間	10.025*10.275+10.7*4.67+5.225*1.275+4.925*2.25=170.72㎡				
街角廣場(A)	8.925*12.5+3.5*0.45=113.18㎡				
小計	51.25*2+52.5+52.13*2+153.44+42.6+62.36+90.92+91.69+91.96+136.3+170.72+113.18 =1212.43㎡ 修正計算式 修正計算式		修正計算式	修正計算式	修正計算式 159.44+170.72+42.6+57.56=430.32㎡
B1	4.875*9.05=44.12㎡	444.93㎡	梯廳=185.35㎡	6.725*0.8=5.38㎡	96.15+132.54-(2.6*4.9*2)=203.21㎡ 管委會空間=274.58㎡ 修正計算式
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*4.3-0.42*0.325=42.97㎡ 牆面微調，修正計算式				
自行車停車空間	28.0*9.45=264.6㎡				
B樓電梯間	18.625*4.9+2.475*1.975=96.15㎡				
C樓電梯間	9.085*3.425+20.6*4.9+4.85*0.1=132.54㎡				
梯廳	19.4*9+3.14*3.425=185.35㎡				
大廳	9.0*1.2+7.4*13.9+9.35*14.6+5.55*1.2+1.975*2.425=261.62㎡				
管委會空間	29.15*6.025+8.475*3.425+8.45*8.275=274.58㎡ 變更外牆及隔牆位置，修正計算式				
街角廣場(B)	9.5*2.35+9.95*1.8+11.25*3.65+3.275*0.45=82.77㎡				
小計	44.12*2+39.83+38.03+54.05+53.51+42.36*2+43.61+42.97+264.6+96.15+132.54+185.35+ 261.62+274.58+82.77=1742.57㎡ 修正計算式				修正計算式 203.21+274.58=477.79㎡
總計	1212.43+1742.57=2955.0㎡ 修正計算式		136.3+185.35=321.65㎡ 321.65㎡ > 2955.0*10%=295.5㎡ 321.65-295.50=26.15㎡(計入容積) 295.50+16.88=312.38㎡ 312.38㎡ < 2955.0*15%=443.25㎡	修正計算式 11.5+5.38=16.88㎡ 16.88㎡ < 2955.0*10%=295.5㎡	430.32+477.79=908.11㎡
容積樓地板面積	2955.0-153.44-321.65+26.15-908.11=1597.95㎡ 修正計算式				

排水溝長度計算：
95.95+7.55+24.275+6.0+15.475+27.05+79.14+26.78+3.2+20.75+43.05=349.18M

■ 裝飾柱檢討：
A1:1.35*3+2.075=6.13 < 34.675*2/5=13.87....OK
A2:1.35*4+2.075=7.47 < 42.64*2/5=17.06....OK
B2:1.35*2+1.9*2=6.5 < 26.25*2/5=10.5....OK
C3:1.87+1.9=3.77 < 26.25*2/5=10.5....OK
依裝飾柱寬深度調整及部分取消裝飾柱位置，修正計算式

圖 11-14-1 地上 1 層面積計算圖(變更後)s=1/400

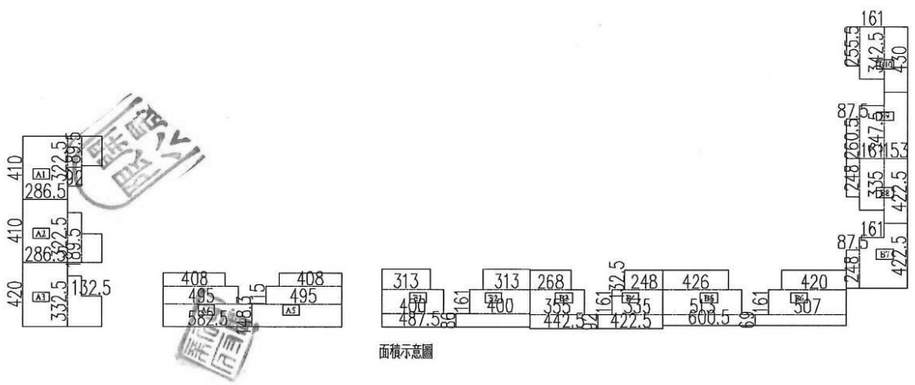
變更前

新生路160巷

新生路215巷

15M 永平路

15M 保安路



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㎡

挑空面積檢討：

A1戶：7.39*4.1=30.3㎡ > (51.25+17.22)/5=13.69㎡...OK

A2戶：7.39*4.1=30.3㎡ > (51.25+17.22)/5=13.69㎡...OK

A3戶：7.39*4.2=31.04㎡ > (52.5+17.74)/5=14.05㎡...OK

A4戶：5.825*5.44=31.69㎡ > (52.13+17.9)/5=14.01㎡...OK

A5戶：5.825*5.44=31.69㎡ > (52.13+17.9)/5=14.01㎡...OK

B1戶：4.875*5.255=25.62㎡ > (44.12+14.78)/5=11.78㎡...OK

B2戶：4.875*5.255=25.62㎡ > (44.12+14.78)/5=11.78㎡...OK

B3戶：4.425*5.145=22.77㎡ > (39.83+13.34)/5=10.63㎡...OK

B4戶：4.225*5.145=21.74㎡ > (38.03+12.57)/5=10.12㎡...OK

B5戶：6.005*5.375=32.28㎡ > (54.05+18.05)/5=14.42㎡...OK

B6戶：5.945*5.375=31.95㎡ > (53.51+17.83)/5=14.27㎡...OK

B7戶：4.225*6.01=25.39㎡ > (42.36+14.03)/5=11.28㎡...OK

B8戶：4.225*6.01=25.39㎡ > (42.36+14.03)/5=11.28㎡...OK

B9戶：4.35*6.01=26.14㎡ > (43.61+14.54)/5=11.63㎡...OK

B10戶：4.3*6.01=25.84㎡ > (43.11+14.34)/5=11.49㎡...OK

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㎡

裝卸檢討：

A1:1.85*2+1.55*2=6.8 < 34.75*2/5=13.9....OK

A2:2.175+1.55*3+1.85=8.67 < 43.575*2/5=17.43....OK

A3:1.85*2+1.55*2=6.8 < 34.75*2/5=13.9....OK

A4:2.175+1.55*3+1.85=8.67 < 43.575*2/5=17.43....OK

B1:1.55*5=7.75 < 41.4*2/5=16.56....OK

B2:1.55*3+1.6=6.25 < 27.05*2/5=10.82....OK

B3:1.55*10=15.5 < 90.6*2/5=36.24....OK

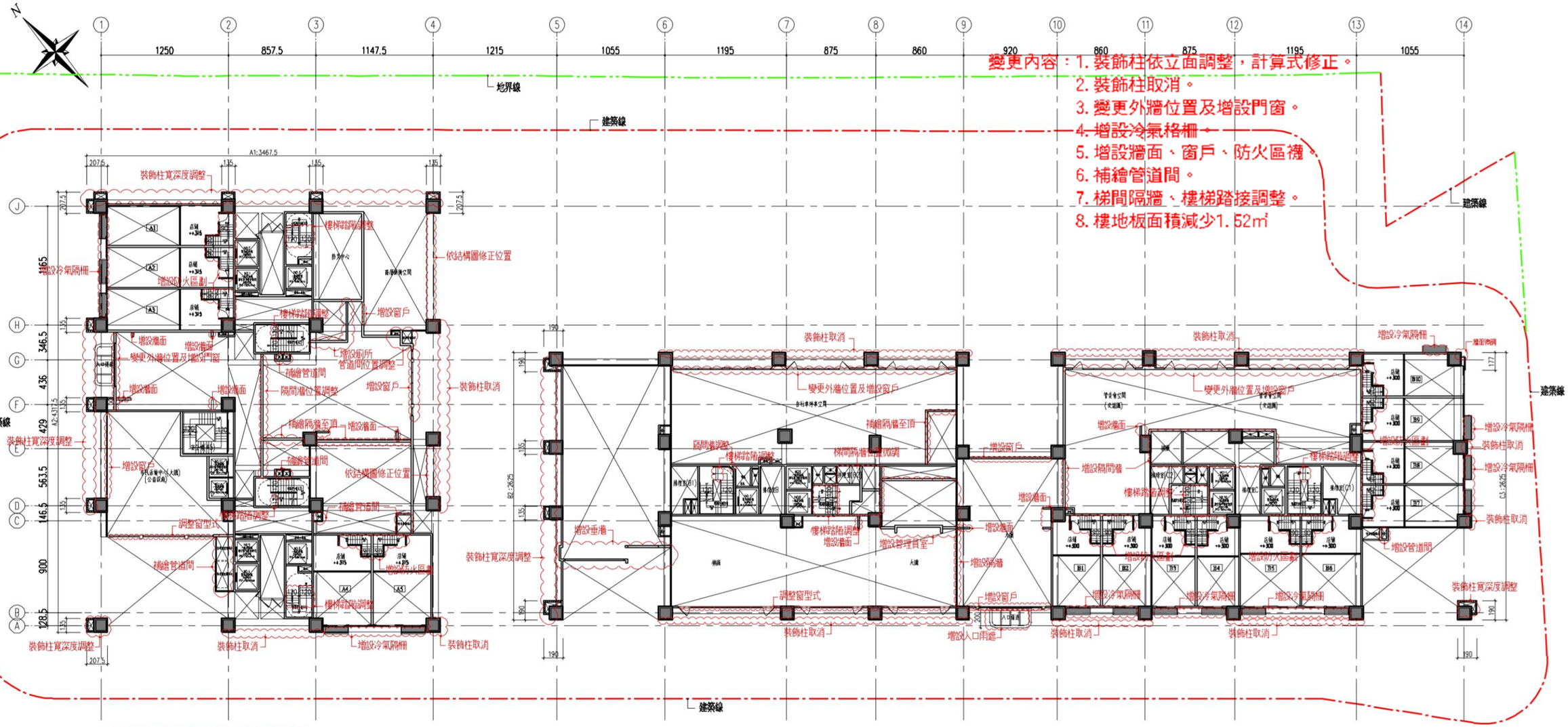
B4:1.55*2+1.75=4.85 < 27.05*2/5=10.8....OK

B5:1.55*5=7.75 < 40.35*2/5=16.14....OK

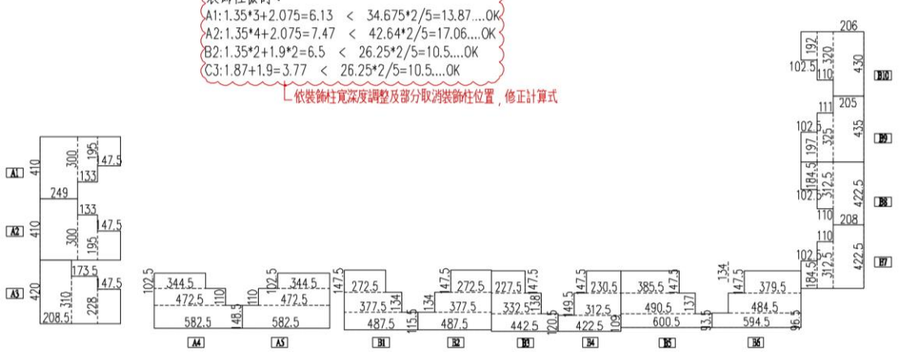
圖 11-15 地上 1 層夾層平面圖 s=1/400

變更後

變更內容：1. 裝飾柱依立面調整，計算式修正。
2. 裝飾柱取消。
3. 變更外牆位置及增設門窗。
4. 增設冷氣格柵。
5. 增設牆面、窗戶、防火區劃。
6. 補繪管道間。
7. 梯間隔牆、樓梯踏接調整。
8. 樓地板面積減少1.52㎡



裝飾柱檢討：
A1:1.35*3+2.075=6.13 < 34.675*2/5=13.87....OK
A2:1.35*4+2.075=7.47 < 42.64*2/5=17.06....OK
B2:1.35*2+1.9*2=6.5 < 26.25*2/5=10.5....OK
C3:1.87+1.9=3.77 < 26.25*2/5=10.5....OK
依裝飾柱寬深度調整及部分取消裝飾柱位置，修正計算式



面積示意圖

容積樓地板面積檢討：
依新北市非住宅建築物樓層高度及夾層及挑空設計施工及管理要點檢討：

A1戶:4.1*2.49+3.0*1.33+1.95*1.475=17.08㎡ < 51.25*1/3=17.09㎡ > 51.28/1*5=10.25㎡，且<100㎡...OK
A2戶:4.1*2.49+3.0*1.33+1.95*1.475=17.08㎡ < 51.25*1/3=17.09㎡ > 51.28/1*5=10.25㎡，且<100㎡...OK
A3戶:4.2*2.085+1.735*3.1+2.28*1.475=17.5㎡ ≦ 52.5*1/3=17.5㎡ > 52.5/1*5=10.5㎡，且<100㎡...OK
A4戶:5.825*1.485+4.725*1.1+3.445*1.025=17.38㎡ ≦ 52.13*1/3=17.38㎡ > 52.13/1*5=10.43㎡，且<100㎡...OK
A5戶:5.825*1.485+4.725*1.1+3.445*1.025=17.38㎡ ≦ 52.13*1/3=17.38㎡ > 52.13/1*5=10.43㎡，且<100㎡...OK
B1戶:4.875*1.155+3.775*1.34+2.725*1.475=14.71㎡ ≦ 44.12*1/3=14.71㎡ > 44.12/1*5=8.82㎡，且<100㎡...OK
B2戶:4.875*1.155+3.775*1.34+2.725*1.475=14.71㎡ ≦ 44.12*1/3=14.71㎡ > 44.12/1*5=8.82㎡，且<100㎡...OK
B3戶:4.425*1.205+3.325*1.38+2.275*1.475=13.28㎡ ≦ 39.83*1/3=13.28㎡ > 39.83/1*5=7.97㎡，且<100㎡...OK
B4戶:4.425*1.09+3.125*1.495+2.305*1.475=12.68㎡ ≦ 38.03*1/3=12.68㎡ > 38.03/1*5=7.61㎡，且<100㎡...OK
B5戶:6.005*0.935+4.905*1.37+3.855*1.475=18.02㎡ ≦ 54.05*1/3=18.02㎡ > 54.05/1*5=10.81㎡，且<100㎡...OK
B6戶:5.945*0.965+4.845*1.34+3.795*1.475=17.83㎡ < 53.51*1/3=17.84㎡ > 53.51/1*5=10.7㎡，且<100㎡...OK
B7戶:4.225*2.08+3.125*1.1+1.845*1.025=14.12㎡ ≦ 42.36*1/3=14.12㎡ > 42.36/1*5=8.47㎡，且<100㎡...OK
B8戶:4.225*2.08+3.125*1.1+1.845*1.025=14.12㎡ ≦ 42.36*1/3=14.12㎡ > 42.36/1*5=8.47㎡，且<100㎡...OK
B9戶:4.35*2.05+3.25*1.11+1.97*1.025=14.54㎡ ≦ 43.61*1/3=14.54㎡ > 43.61/1*5=8.72㎡，且<100㎡...OK
B10戶:4.3*2.06+3.2*1.1+1.92*1.025=14.32㎡ ≦ 42.97*1/3=14.32㎡ > 42.97/1*5=8.59㎡，且<100㎡...OK
合計：
17.08*2+17.5+17.38*2+14.71*2+13.28+12.68+18.02+17.83+14.12*2+14.54+14.32=234.75㎡
234.75㎡ < 60953.44*1/10=6095.34㎡.....OK
234.75+405.88=640.63㎡ < 60953.44*2/10=12190.69㎡...OK

樓地板面積減少1.52㎡

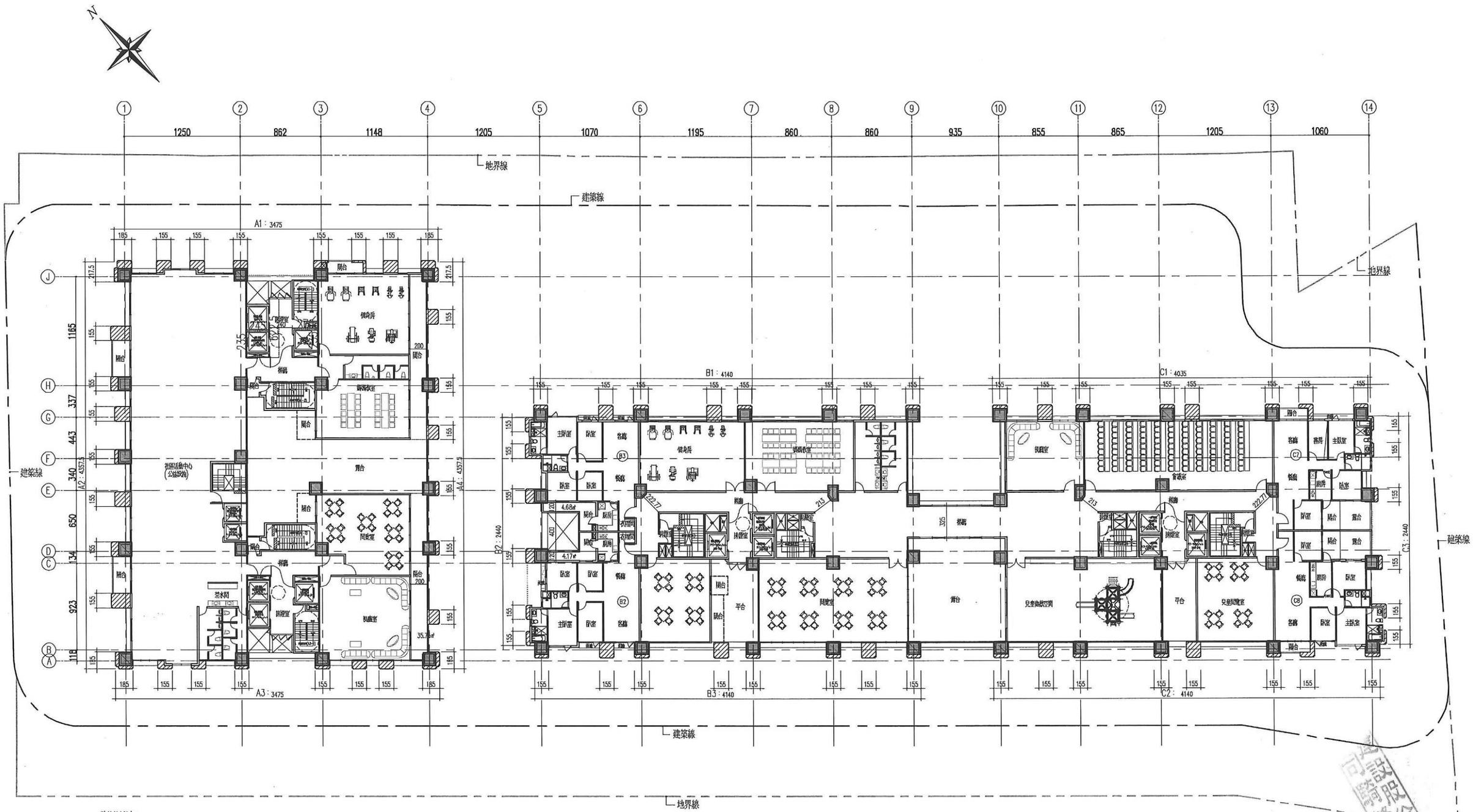
挑空面積檢討：

A1戶:7.205*4.1=29.54㎡ > (51.25+17.08)/5=13.67㎡...OK
A2戶:7.205*4.1=29.54㎡ > (51.25+17.08)/5=13.67㎡...OK
A3戶:7.205*4.2=30.26㎡ > (52.5+17.5)/5=14.0㎡...OK
A4戶:5.825*5.34=31.11㎡ > (52.13+17.38)/5=13.9㎡...OK
A5戶:5.825*5.25=31.11㎡ > (52.13+17.38)/5=13.9㎡...OK
B1戶:4.875*5.08=24.76㎡ > (44.12+14.71)/5=11.77㎡...OK
B2戶:4.875*5.08=24.76㎡ > (44.12+14.71)/5=11.77㎡...OK
B3戶:4.425*4.94=21.86㎡ > (39.83+13.28)/5=10.63㎡...OK
B4戶:4.225*4.94=20.87㎡ > (38.03+12.68)/5=10.14㎡...OK
B5戶:6.005*5.22=31.35㎡ > (54.05+18.02)/5=14.41㎡...OK
B6戶:5.945*5.22=31.03㎡ > (53.51+17.83)/5=14.27㎡...OK
B7戶:4.225*5.82=24.59㎡ > (42.36+14.12)/5=11.3㎡...OK
B8戶:4.225*5.82=24.59㎡ > (42.36+14.12)/5=11.3㎡...OK
B9戶:4.35*5.84=25.4㎡ > (43.61+14.54)/5=11.63㎡...OK
B10戶:4.3*5.84=25.11㎡ > (42.97+14.32)/5=11.46㎡...OK
合計：
29.54*2+30.26+31.11*2+24.76*2+21.86+20.87+31.35+31.03+24.59*2+25.4+25.11=405.88㎡
405.88㎡ < 60953.44*15%=9143.02㎡...OK

1MF

圖 11-15-1 地上 1 層夾層平面圖(變更後)s=1/400

變更前



裝飾性檢討：

A1:1.85*2+1.55*5=11.45 < 34.75*2/5=13.9....OK
A2:2.175+1.55*7+1.85=14.87 < 43.575*2/5=17.43....OK
A3:1.85*2+1.55*5=11.45 < 34.75*2/5=13.9....OK
A4:2.175+1.55*6+1.85=13.33 < 43.575*2/5=17.43....OK
B1:1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56....OK

B2:1.55*6=9.3 < 24.4*2/5=9.76....OK
B3:1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56....OK
C1:1.55*8=12.4 < 40.35*2/5=16.14....OK
C2:1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56....OK
C3:1.55*6=9.3 < 24.4*2/5=9.76....OK

圖 11-16 地上 2 層平面圖 s=1/400

變更後

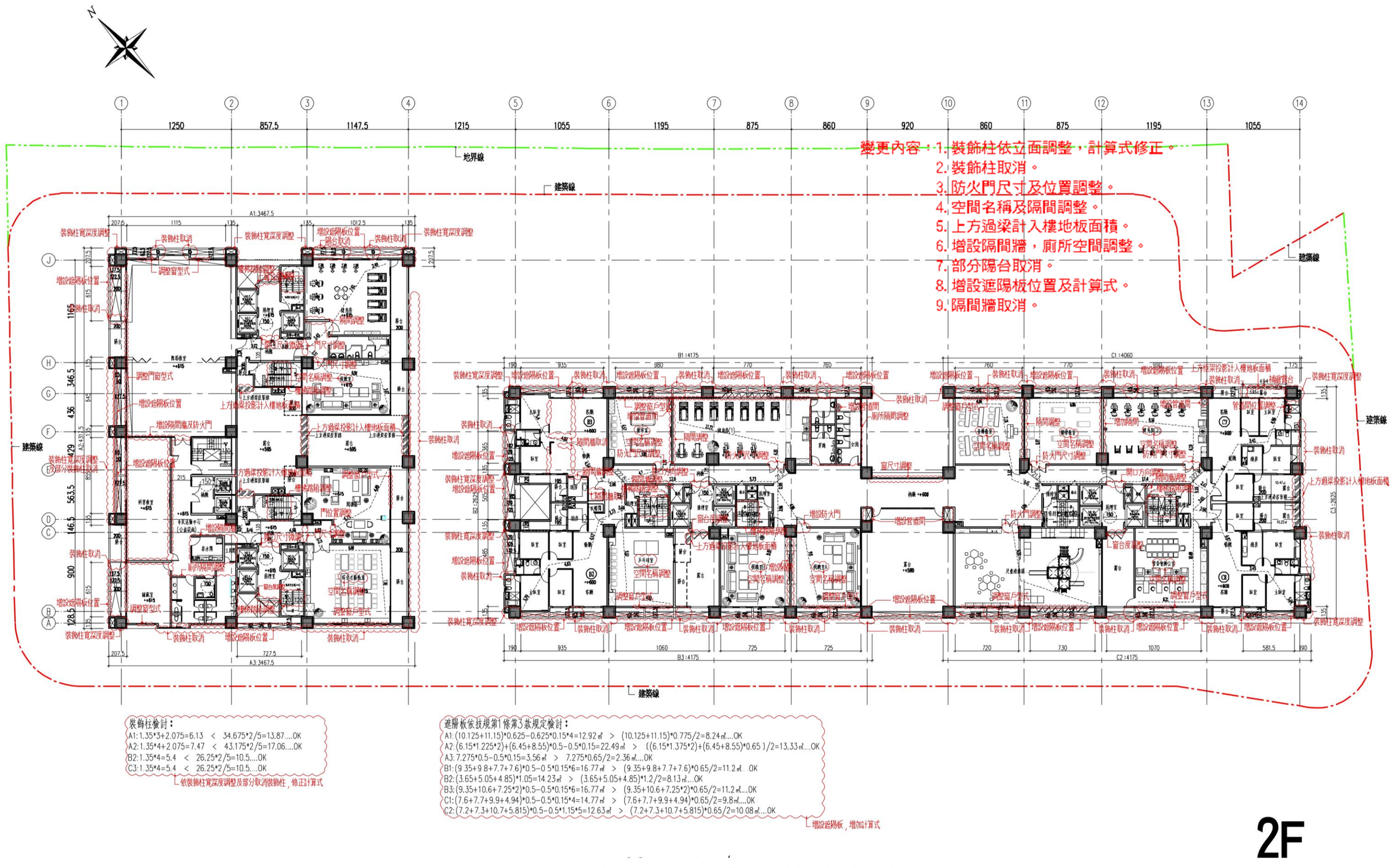
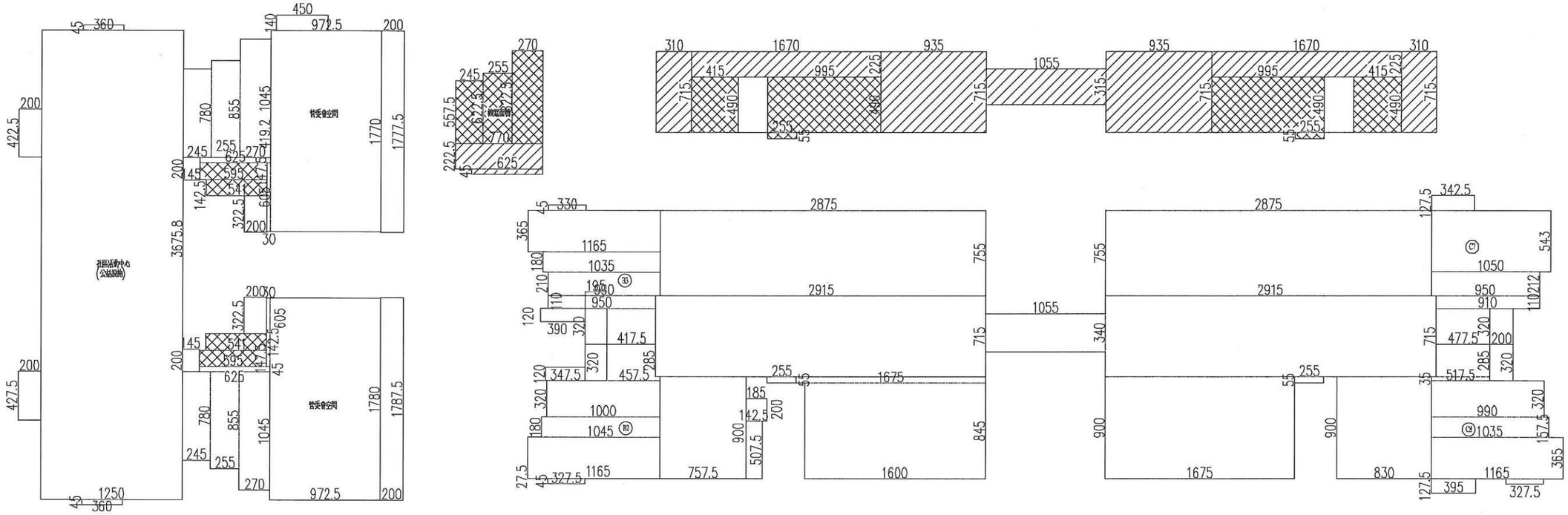


圖 11-16-1 地上 2 層平面圖(變更後)s=1/400

變更前



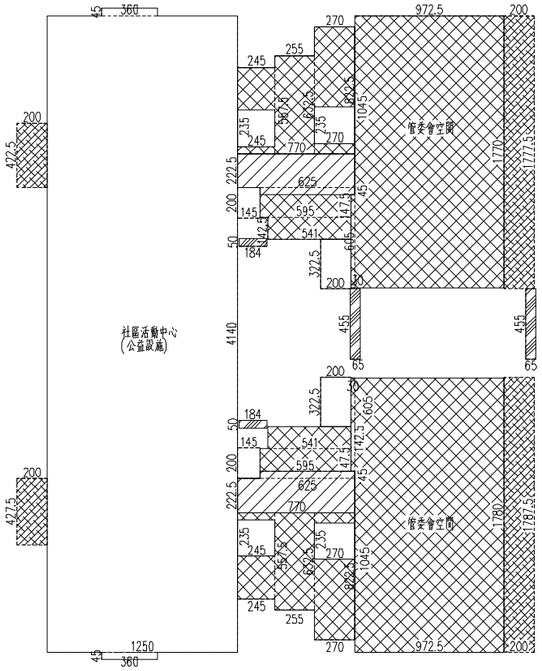
戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積	15%機電面積	排煙室面積設計
公益設施	0.45*3.6*2+41.4*12.5=520.74㎡	4.225*2+4.275*2=17.0㎡	2.225*7.7+6.25*0.45=19.94㎡ 19.94*2=39.88㎡	5.95*1.475+5.41*1.425+5.575*2.45 +6.225*2.55+8.225*2.7−2.7*2.35 −2.45*2.35=56.12*2=112.24㎡ 物管會空間=348.87㎡	2.55*6.3=16.06㎡ 16.06㎡ > 10.0㎡....OK
A1機電梯廳	2.45*7.8+2.55*8.55+2.7*10.45+6.25*0.45+5.95*1.475+5.41*1.425=88.42㎡	1.45*2=2.9㎡			
A2機電梯廳	2.45*7.8+2.55*8.55+2.7*10.45+6.25*0.45+5.95*1.475+5.41*1.425=88.42㎡	1.45*2=2.9㎡			
物管會空間	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+3.225*2*2 =90.44㎡			
小計	520.74+88.42*2+348.87=1046.45㎡	17+2.9*2+90.44=113.24㎡			
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+3.475*1.2=10.38㎡	(7.15*3.1+16.7*2.25+9.35*7.15)*2+ 10.55*3.4=289.06㎡	9.95*4.9+2.55*0.55+4.9*4.15=70.49㎡ 9.95*4.9+2.55*0.55+4.9*4.15=70.49㎡ 物管會空間=872.16㎡	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+3.9*1.2=10.92㎡			
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㎡			
機電梯間	29.15*7.15*2+10.55*3.4+2.55*0.55*2=455.52㎡				
物管會空間	28.75*7.55*2+7.575*9.0+16.0*8.45+16.75*0.55+16.75*9.0+9*8.3 =872.16㎡	1.85*2+5.075*1.425=10.93㎡			
小計	108.31+107.24+102.45+109.73+455.52+872.16 =1755.41㎡	10.38+10.92+10.77+11.44+10.93 =54.44㎡			
總計	1046.45+1755.41=2801.86㎡	113.24+54.44=167.68㎡ 167.68㎡ < 2801.86*10%=280.19㎡...OK	39.88+289.06=328.95㎡ 328.95㎡ > 2801.86*10%=280.19㎡ 328.95−280.19=48.76㎡(計入容積)	112.24+348.87+70.49*2+872.16 =1474.25㎡	
		167.68+280.19=447.87㎡ > 2801.86*15%=420.28㎡	447.87−420.28=27.59㎡(計入容積)		
容積樓地板面積	2801.86−520.74−328.95+48.76+27.59−1474.25=554.27㎡				

圖 11-17 地上 2 層面積計算圖 s=1/400

變更後

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㎡ 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㎡ 管委會空間=348.87㎡	2.55*6.3=16.06㎡ 16.06㎡ > 10.0㎡...OK
A1樓電梯間	2.45*5.575+2.55*6.325+2.7*8.225+7.7*2.225+6.25*0.45+5.95*1.475+5.41*1.425=88.42㎡	1.45*2=2.9㎡			
A2樓電梯間	2.45*5.575+2.55*6.325+2.7*8.225+7.7*2.225+6.25*0.45+5.95*1.475+5.41*1.425=88.42㎡	1.45*2=2.9㎡			
管委會空間	9.725*17.7+0.3*6.05*2+17.8*9.725=348.87㎡	17.775*2+17.875*2+3.225*2*2 =84.2㎡			
過梁投影面積	4.55*0.65*2+1.84*0.5*2=7.75㎡ 修正計算式				
小計	520.74+88.42*2+348.87+7.75=1054.2㎡	17.0+2.9*2+84.2=107.0㎡ 修正計算式			
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+3.475*1.2=10.38㎡	(7.15*3.1+16.7*2.25+9.35*7.15)*2+ 10.55*3.34-3.1*0.325=287.4㎡ 修正計算式	9.95*4.9+2.55*0.55+4.9*4.15=70.49㎡ 9.95*4.9+2.55*0.55+4.9*4.15=70.49㎡ 管委會空間=872.16㎡	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+3.9*1.2=10.92㎡			
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㎡			
	修正計算式				
過梁投影面積	5.9*0.65+1.225*0.5+4.325*0.15=5.09㎡ 修正計算式				
機電梯間	29.15*7.15*2+10.55*3.34+2.55*0.55*2=454.88㎡				
管委會空間	28.75*7.55*2+7.575*9.0+16.0*8.45+16.75*0.55+16.75*9.0+9*8.3=872.16㎡	1.85*2+5.075*1.425=10.93㎡			
小計	108.31+107.24+102.45+109.73+5.09+454.88+872.16=1759.86㎡	10.38+10.92+10.77+11.44+10.93 =54.44㎡	修正計算式		
總計	1054.2+1759.86=2814.06㎡ 修正計算式	107.0+54.44=161.44㎡ 161.44㎡ < 2814.06*10%=281.41㎡...OK	39.88+287.4=327.28㎡ 327.28㎡ > 2814.06*10%=281.41㎡ 327.28-281.41=45.87(計入容積)	112.24+348.87+70.49*2+872.16 =1474.25㎡	
		(61.44+281.41=442.85㎡ > 2814.06*15%=422.11㎡ 442.85-422.11=20.74㎡(計入容積)			
容積樓地板面積	2814.06-520.74-327.29+45.87+20.74-1474.25=558.39㎡				

變更內容：1.樓地板面積增加12.2㎡，容積樓地板面積增加4.12㎡，
陽台面積減少6.24㎡；修正計算式。
2.補檢討步行距離。



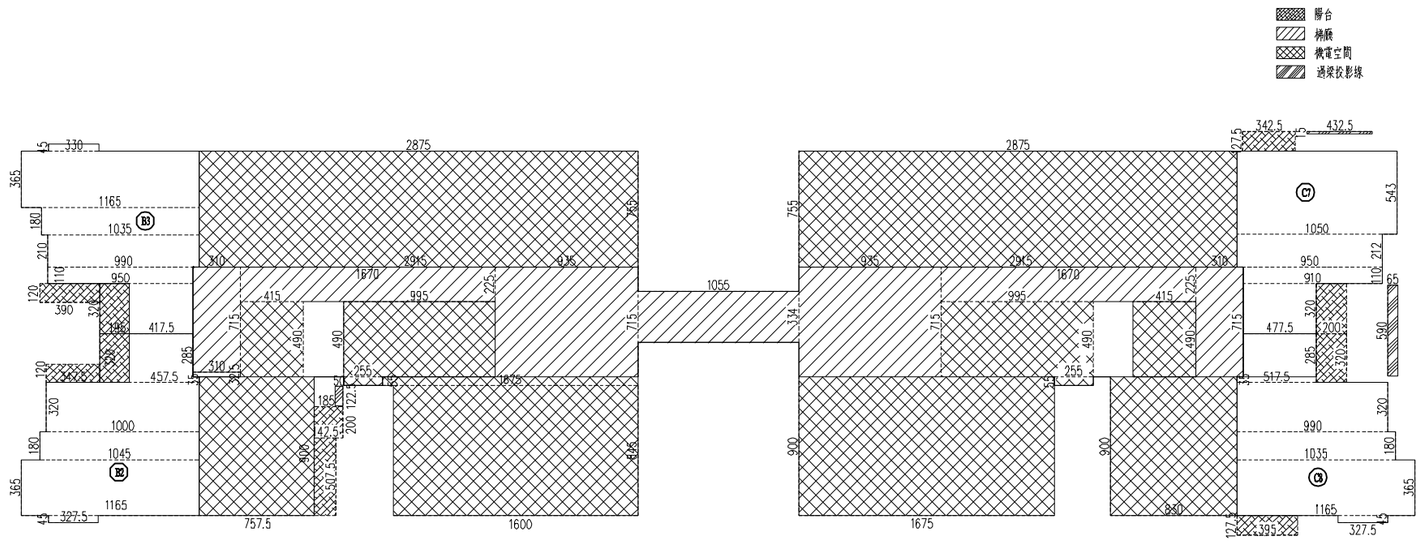


圖 11-17-1 地上 2 層面積計算圖(變更後)s=1/400

變更前

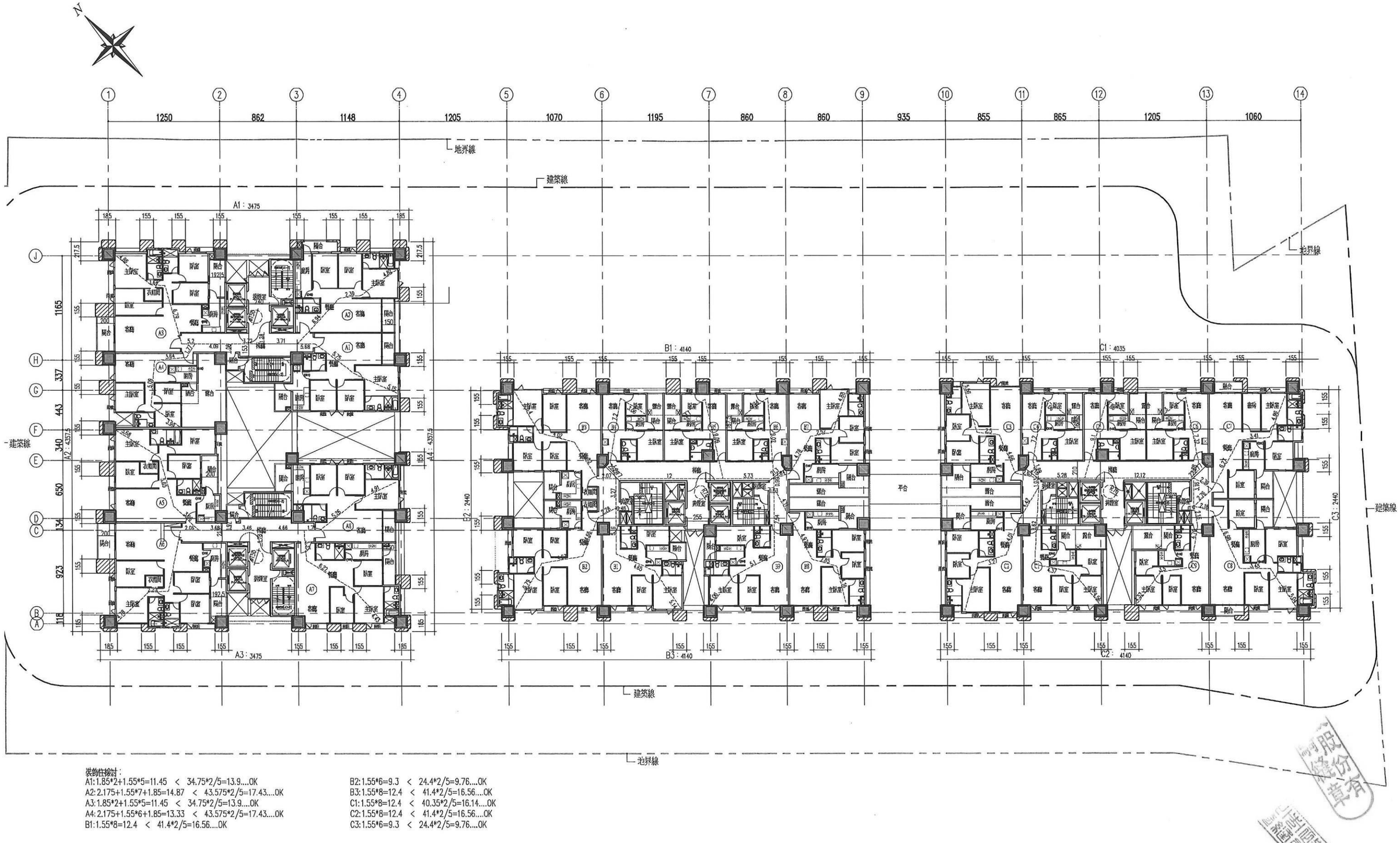


圖 11-18 地上 3 層平面圖 s=1/400

變更後

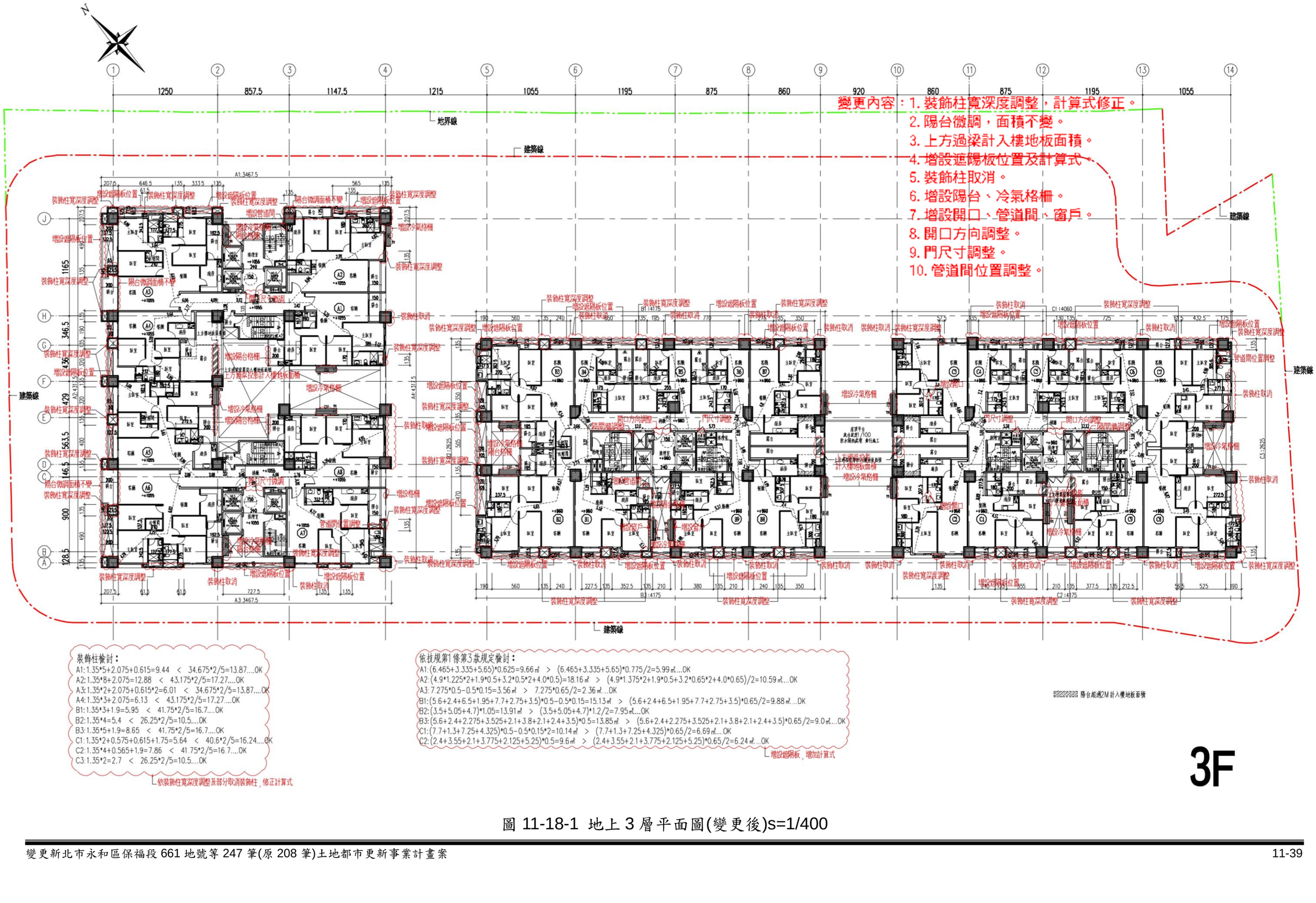
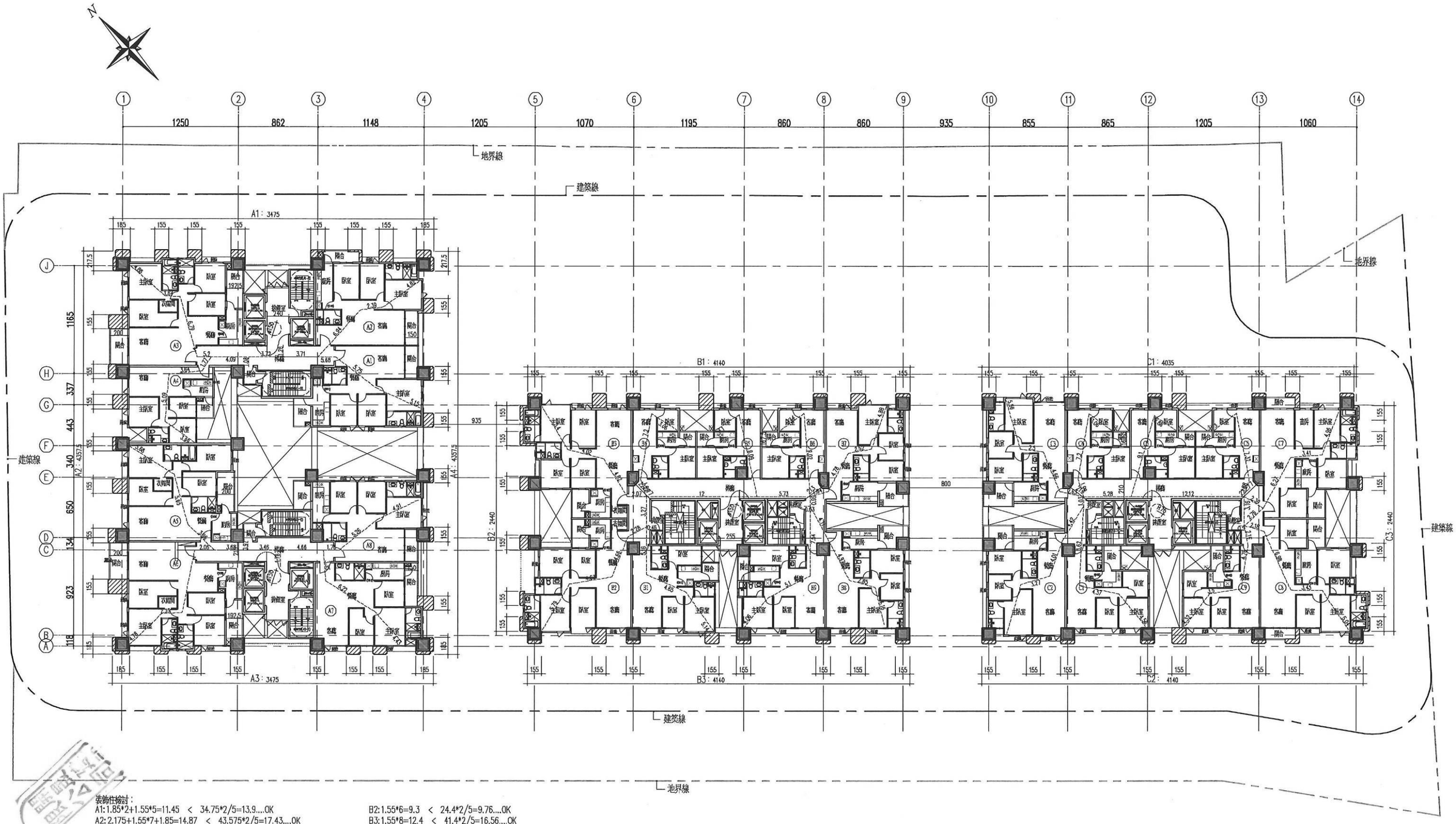


圖 11-18-1 地上 3 層平面圖(變更後)s=1/400

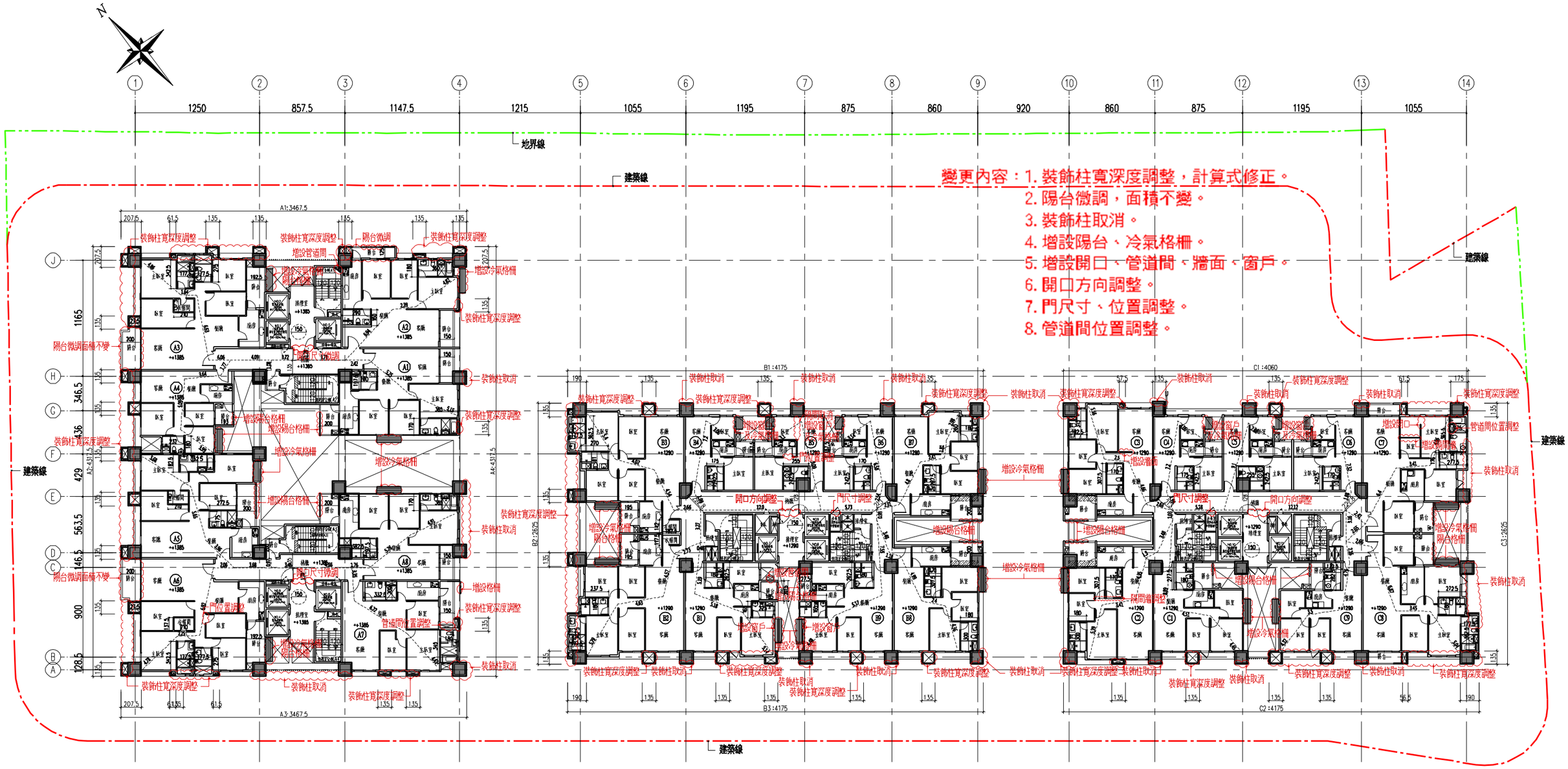


裝飾性檢討：

A1: 1.85*2+1.55*5=11.45 < 34.75*2/5=13.9....OK
A2: 2.175+1.55*7+1.85=14.87 < 43.575*2/5=17.43....OK
A3: 1.85*2+1.55*5=11.45 < 34.75*2/5=13.9....OK
A4: 2.175+1.55*6+1.85=13.33 < 43.575*2/5=17.43....OK
B1: 1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56....OK
B2: 1.55*6=9.3 < 24.4*2/5=9.76....OK
B3: 1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56....OK
C1: 1.55*8=12.4 < 40.35*2/5=16.14....OK
C2: 1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56....OK
C3: 1.55*6=9.3 < 24.4*2/5=9.76....OK

圖 11-19 地上 4~5 層平面圖 s=1/400

變更後



裝飾柱檢討：

A1:1.35*5+2.075+0.615=9.44 < 34.675*2/5=13.87....OK
A2:1.35*8+2.075=12.88 < 43.175*2/5=17.27....OK
A3:1.35*2+2.075+0.615*2=6.01 < 34.675*2/5=13.87....OK
A4:1.35*3+2.075=6.13 < 43.175*2/5=17.27....OK
B1:1.35*3+1.9=5.95 < 41.75*2/5=16.7....OK
B2:1.35*4=5.4 < 26.25*2/5=10.5....OK
B3:1.35*5+1.9=8.65 < 41.75*2/5=16.7....OK
C1:1.35*2+0.575+0.615+1.75=5.64 < 40.6*2/5=16.24....OK
C2:1.35*4+0.565+1.9=7.86 < 41.75*2/5=16.7....OK
C3:1.35*2=2.7 < 26.25*2/5=10.5....OK

依裝飾柱寬深度調整及部分取消裝飾柱，修正計算式

陽台超過2M計入樓地板面積

圖 11-19-1 地上 4 層平面圖(變更後)s=1/400

本頁空白

變更後

變更內容：1. 裝飾柱寬深度調整，計算式修正。
2. 陽台微調，面積不變。
3. 增設遮陽板位置及計算式。
4. 裝飾柱取消。
5. 增設陽台、冷氣格柵。
6. 增設牆面、管道間、窗戶。
7. 開口方向調整。
8. 門尺寸、位置調整。
9. 隔間牆位置調整。
10. 隔間牆取消。
11. 牆及開口偏移。
12. 管道間位置調整。

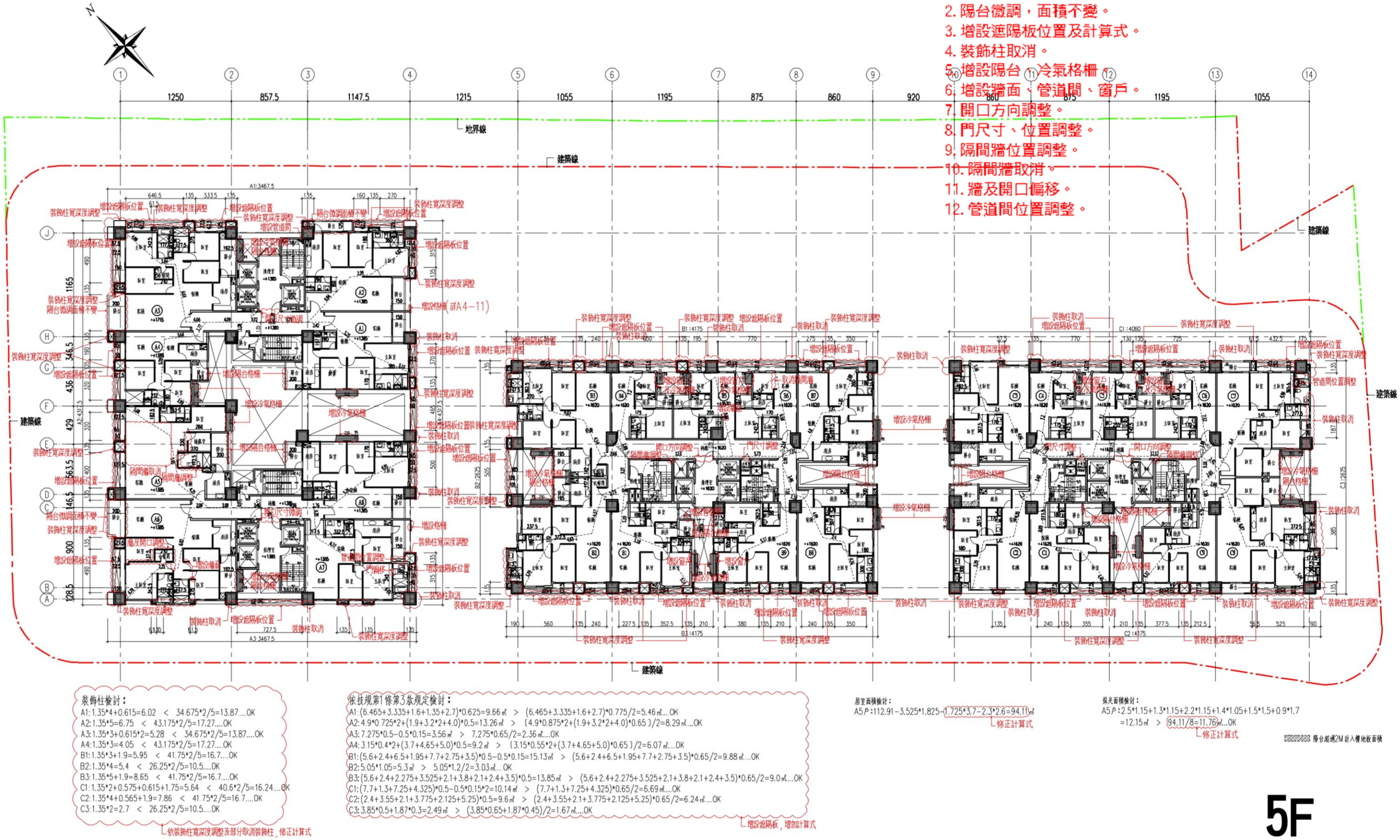
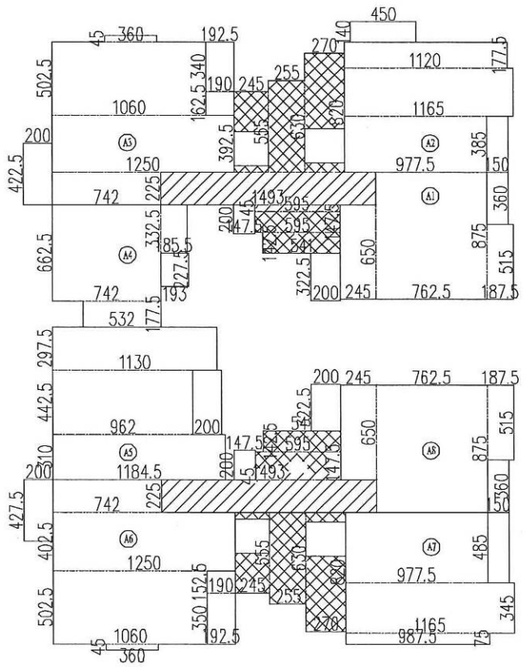
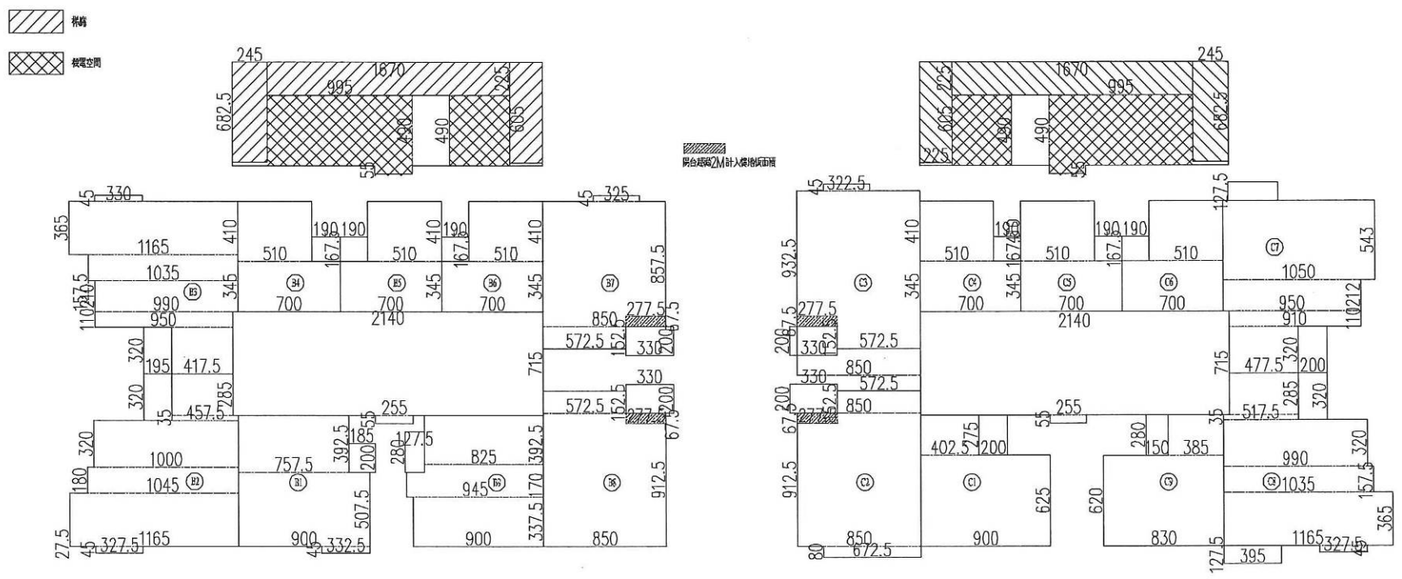


圖 11-19-2 地上 5 層平面圖(變更後)s=1/400

變更前





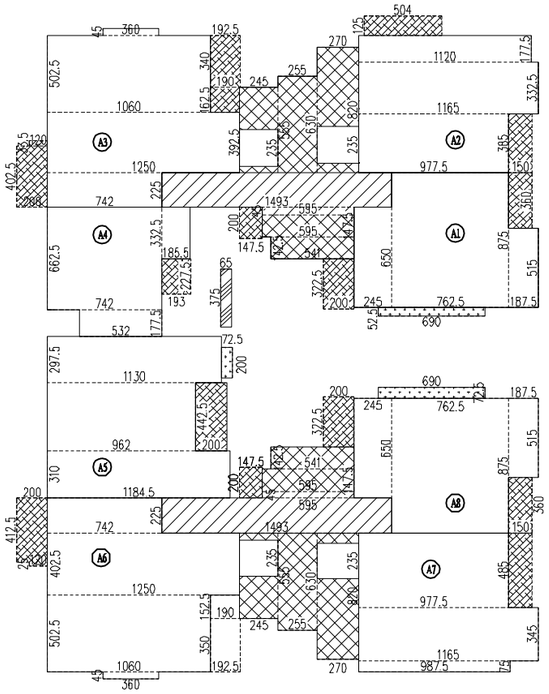
戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積	15%樓梯面積	專屬室面積檢討	步行距離檢討：	直線步行距離檢討：
A1	6.5*2.45+7.625*8.75+1.875*5.15=92.3㎡	3.6*1.5+3.225*2.0=11.85㎡	14.93*2.25+5.95*0.45=36.27㎡	2.45*5.55+2.55*6.3+8.2*2.7 +1.475*5.95+1.425*5.41−(2.45+2.7)*2.35 =56.18㎡	2.55*6.3=16.06㎡ 16.06㎡ > 10.0㎡....OK	A1：L1=5.15+5.75+5.68+1.28=17.86M < 40M L2=5.15+5.75+5.68+3.72+1.08=21.38M < 40M	A1：L=5.15+5.75+5.68=16.58M < 20M
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㎡				A2：L1=4.82+2.39+6.94+3.71+1.28=19.14M < 40M L2=4.82+2.39+6.94+3.71+3.72+1.08=22.66M < 40M	A2：L=4.82+2.39+6.94+3.71=17.86M < 20M
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㎡				A3：L1=4.86+1.64+6.79+5.2+1.08=19.57M < 40M L2=4.86+1.64+6.79+5.2+3.72+1.28=23.49M < 40M	A3：L=4.86+1.64+6.79+5.2=18.49M < 20M
A4	6.625*7.42+3.325*1.855+5.32*1.775=64.76㎡	1.93*2.275=4.39㎡				A4：L1=3.99+5.09+3.64+1.77+4.09+1.08=19.66M < 40M L2=3.99+5.09+3.64+1.77+4.09+3.72+1.28=23.58M < 40M	A4：L=3.99+5.09+3.64+1.77+4.09=18.58M < 20M
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㎡				A5：L1=5.68+5.65+3.96+3.68+0.97=19.94M < 40M L2=5.68+5.65+3.96+3.68+3.46+1.78=24.21M < 40M	A5：L=5.68+5.65+3.96+3.68+3.46+1.78=24.21M < 20M
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㎡				A6：L1=4.78+2.25+6.92+2.06+3.68+0.97=20.66M < 40M L2=4.78+2.25+6.92+2.06+3.68+3.46+1.78=24.93M < 40M	A6：L=4.78+2.25+6.92+2.06+3.68+3.46+1.78=24.93M < 20M
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	A7：L1=4.43+6.22+3.35+4.66+1.78=20.44M < 40M L2=4.43+6.22+3.35+4.66+3.46+0.97=23.09M < 40M	A7：L=4.43+6.22+3.35+4.66=18.66M < 20M
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㎡				A8：L1=4.91+5.26+1.76+4.66+1.78=18.37M < 40M L2=4.91+5.26+1.76+4.66+3.46+0.97=21.02M < 40M	A8：L=4.91+5.26+1.76+4.66=16.59M < 20M
A7	0.75*9.875+11.65*3.45+9.775*4.85=95.01㎡	4.85*1.5=7.27㎡				B1：L1=5.14+4.65+5.16+0.46=15.41M < 40M L2=5.14+4.65+5.16+3.27+12+5.73+0.99+0.63=37.57M < 40M	B1：L=5.14+4.65+5.16=14.95M < 20M
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㎡				B2：L1=5.79+4.63+4.66+2.28+0.46=17.82M < 40M L2=5.79+4.63+4.66+2.28+3.27+12+5.73+0.99+0.63=39.98M < 40M	B2：L=5.79+4.63+4.66+2.28=17.36M < 20M
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㎡				B3：L1=5.4+4.02+4.82+2.07+3.27+0.46=20.04M < 40M L2=5.4+4.02+4.82+2.07+12+5.73+0.99+0.63=35.66M < 40M	B3：L=5.4+4.02+4.82+2.07=16.31M < 20M
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㎡				B4：L1=3.06+7.2+1.99+3.27+0.46=15.98M < 40M L2=3.06+7.2+1.99+12+5.73+0.99+0.63=31.6M < 40M	B4：L=3.06+7.2+1.99=12.25M < 20M
B1	3.925*7.575+5.075*9.0+0.45*3.325=76.9㎡	1.85*2.0=3.7㎡	2.45*6.825+16.7*2.25+6.05*2.25=67.91㎡	(4.15+9.95)*4.9+2.55*0.55=70.49㎡	5.65*2.55=14.4㎡ 14.4㎡ > 10.0㎡....OK	B5：L1=3.1+9.09+12+3.27+0.46=27.92M < 40M L2=3.1+9.09+5.73+0.99+0.63=19.54M < 40M	B5：L=3.1+9.09=12.19M < 20M
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㎡				B6：L1=3.14+9.02+0.99+0.63=13.78M < 40M L2=3.14+9.02+5.73+12+3.27+0.46=33.62M < 40M	B6：L=3.14+9.02=12.16M < 20M
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㎡				B7：L1=4.88+2.52+4.78+1.84+0.99+0.63=15.64M < 40M L2=4.88+2.52+4.78+1.84+5.73+12+3.27+0.46=35.48M < 40M	B7：L=4.88+2.52+4.78+1.84=14.02M < 20M
B4	5.1*4.1+3.45*7.0=45.06㎡	1.9*1.675=3.18㎡				B8：L1=4.11+4.97+2.85+4.16+0.63=16.72M < 40M L2=4.11+4.97+2.85+4.16+0.99+5.73+12+3.27+0.46=38.54M < 40M	B8：L=4.11+4.97+2.85+4.16=16.09M < 20M
B5	5.1*4.1+3.45*7.0=45.06㎡	1.9*1.675=3.18㎡				B9：L1=7.54+5.1+4.06+0.63=17.33M < 40M L2=7.54+5.1+4.06+0.99+5.73+12+3.27+0.46=39.15M < 40M	B9：L=7.54+5.1+4.06=16.7M < 20M
B6	5.1*4.1+3.45*7.0=45.06㎡	1.9*1.675=3.18㎡					C1：L=4.56+4.37+8.62=17.55M < 20M
B7	0.45*3.25+8.575*8.5+5.725*1.525=83.08㎡	3.3*2.0=6.6㎡					C2：L=5.5+3.27+4.01+4.42=17.2M < 20M
B8	1.525*5.725+9.125*8.5=86.29㎡	3.3*2.0=6.6㎡					C3：L=5.56+2.5+4.66+2.63=15.35M < 20M
B9	3.925*8.25+1.7*9.45+3.375*9.0=78.82㎡	2.8*1.275=3.57㎡					C4：L=1.99+7.2+3.06=12.25M < 20M
樓電梯間	21.4*7.15+2.55*0.55=154.41㎡						C5：L=2.88+9.1=11.98M < 20M
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㎡					C6：L=3+7.32+1.88=12.2 < 20M
C1	4.025*2.75+6.25*9.0=67.32㎡	2.75*2.0=5.5㎡	2.45*6.825+16.7*2.25+6.05*2.25=67.91㎡	(4.15+9.95)*4.9+2.55*0.55=70.49㎡	5.65*2.55=14.4㎡ 14.4㎡ > 10.0㎡....OK		C7：L=4.96+3.41+6.27=14.64M < 20M
C2	5.725*1.525+8.5*9.125+0.8*6.725=91.67㎡	3.3*2.0=6.6㎡					C8：L=5.04+3.45+6.98+2.18=17.65M < 20M
C3	0.45*3.225+9.325*8.5+1.525*5.725=89.44㎡	3.3*2.0=6.6㎡					C9：L=4.32+3.5+4.76+2.16=14.74M < 20M
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+67.91*2=208.36㎡ 208.36㎡ < 2647.85*10%=264.78㎡...OK	56.18*2+70.49*22=253.34㎡			
		195.58+208.36=403.94㎡ > 2647.85*15%=397.18㎡ 403.94−397.18=6.76㎡(計入設備)					
設備機電面積	2647.85−208.36−253.34+6.76=2192.91㎡						

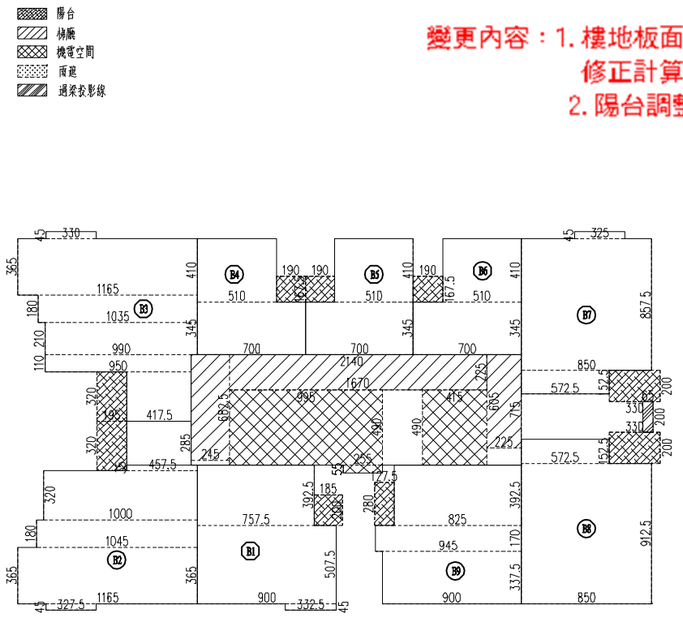
C1：L1=4.56+4.37+8.62=17.55M < 40M　L2=4.56+4.37+8.62+1.03+5.28+12.12+3.16+0.5=39.64M < 40M
C2：L1=5.5+3.27+4.01+4.42=17.2M < 40M　L2=5.5+3.27+4.01+4.42+1.03+5.28+12.12+3.16+0.5=39.29M < 40M
C3：L1=5.56+2.5+4.66+2.63+1.03=16.38M < 40M　L2=5.56+2.5+4.66+2.63+5.28+12.12+3.16+0.5=36.41M < 40M
C4：L1=1.99+7.2+3.06+1.03=13.28M < 40M　L2=1.99+7.2+3.06+5.28+12.12+3.16+0.5=33.31M < 40M
C5：L1=2.88+9.1+5.28+1.03=18.29M < 40M　L2=2.88+9.1+12.12+3.16+0.5=27.76M < 40M
C6：L1=3+7.32+1.88+3.06+0.5=15.86 < 40M　L2=3+7.32+1.88+12.12+5.28+1.03=30.63 < 40M
C7：L1=4.96+3.41+6.27+2.76+0.5=17.9M < 40M　L2=4.96+3.41+6.27+2.39+12.12+5.28+1.03=35.46M < 40M
C8：L1=5.04+3.45+6.98+2.18+0.5=18.15M < 40M　L2=5.04+3.45+6.98+2.18+3.16+12.12+5.28+1.03=39.24M < 40M
C9：L1=4.32+3.5+4.76+2.16+0.5=15.24M < 40M　L2=4.32+3.5+4.76+2.16+3.16+12.12+5.28+1.03=36.33M < 40M

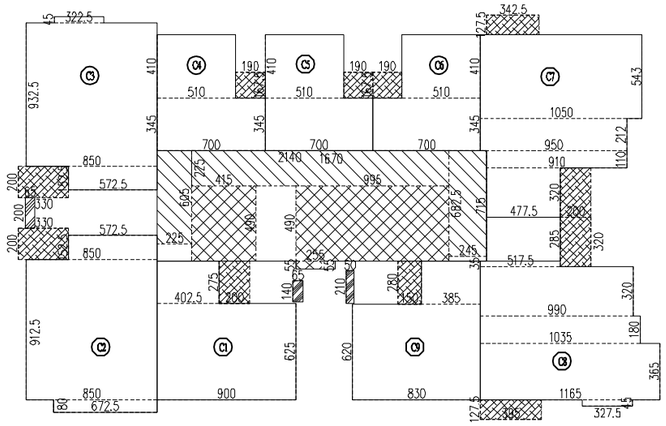
圖 11-20 地上 3~5 層面積計算圖 s=1/400

變更後

變更內容：1.樓地板面積增加7.0㎡，容積樓地板面積增加5.95㎡，
修正計算式。
2.陽台調整，面積不變，修正計算式。







戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積	15%機電面積	排產室面積檢討
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+5.04*1.25=12.07㎡~~ 修正計算式			
A3	0.45*3.6+5.025*10.6+12.5*3.925+7.42*2.25=120.64㎡	4.025*2.0+1.2*0.335+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=478.51㎡	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㎡ 修正計算式	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㎡	4.125*2.0+0.25*1.2+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*6.825+16.7*2.25+6.05 *2.25=67.91㎡	(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*6.825+16.7*2.25+6.05 *2.25=67.91㎡	(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㎡			
過梁投影面積	3.75*0.65+2.0*0.65*2+1.4*0.65+2.1*0.5=7.0㎡				
總計	478.51+526.67+830.23+812.44+7.0=2654.85㎡ 修正計算式	49.34+49.1+42.49+54.65=195.58㎡ 修正計算式 195.58㎡ < 2654.85*10%=265.48㎡ OK	36.27*2+67.91*2=208.36㎡ 208.36㎡ < 2654.85*10% =265.48㎡...OK 修正計算式	56.18*2+70.49*2=253.34㎡	
		195.58+208.36=403.94㎡ > 2654.85*15%=398.23㎡ 403.94-398.23=5.71㎡(計入容積)			
容積樓地板面積	2654.85-208.36-253.34+5.71=2198.86㎡				

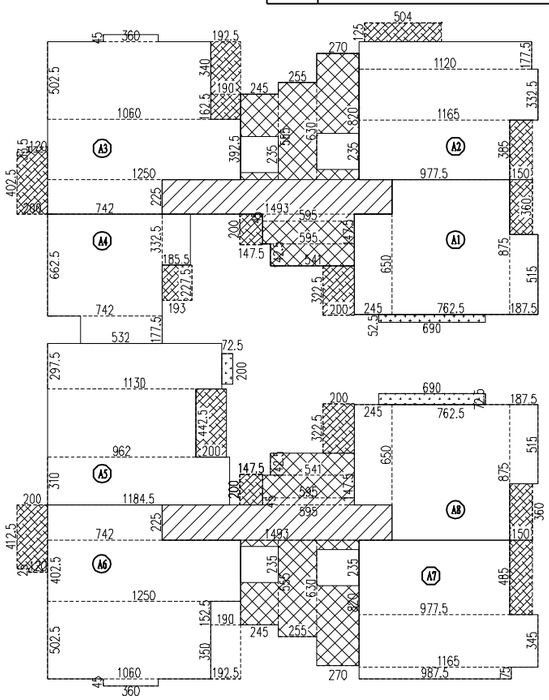
圖 11-20-2 地上 3 層面積計算圖(變更後)s=1/400

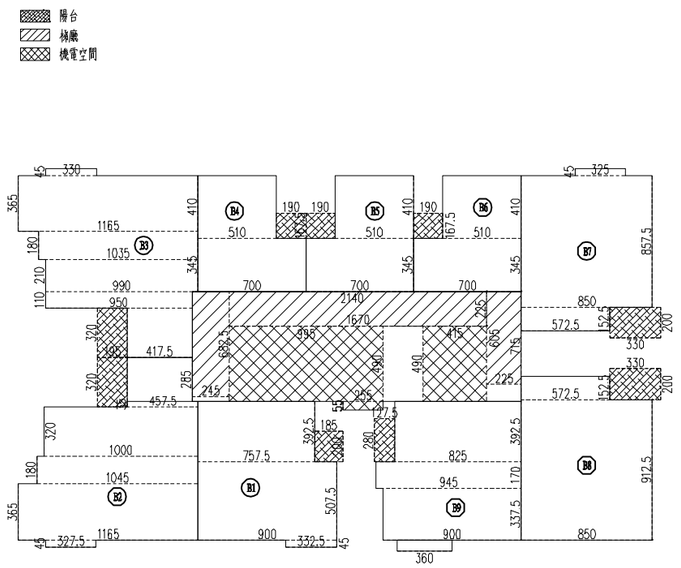
本頁空白

變更後

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
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+5.04*1.25=12.07㎡~~ 修正計算式			
A3	0.45*3.6+5.025*10.6+12.5*3.925+7.42*2.25=120.64㎡	4.025*2.0+1.2*0.335+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㎡			
樓電補問	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=478.51㎡	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㎡ 修正計算式	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㎡	4.125*2.0+0.25*1.2+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㎡			
樓電補問	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*6.825+16.7*2.25+6.05 *2.25=67.91㎡	(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㎡			
樓電補問	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*6.825+16.7*2.25+6.05 *2.25=67.91㎡	(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㎡			
樓電補問	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+67.91*2=208.36㎡ 208.36㎡ < 2647.85*10% =264.78㎡...OK	56.18*2+70.49*22=253.34㎡	
		195.58+208.36=403.94㎡ > 2647.85*15%=397.18㎡	403.94-397.18=6.76㎡(計入容積)		
容積樓地板面積	2647.85-208.36-253.34+6.76=2192.91㎡				

變更內容：1.陽台調整，面積不變，修正計算式。





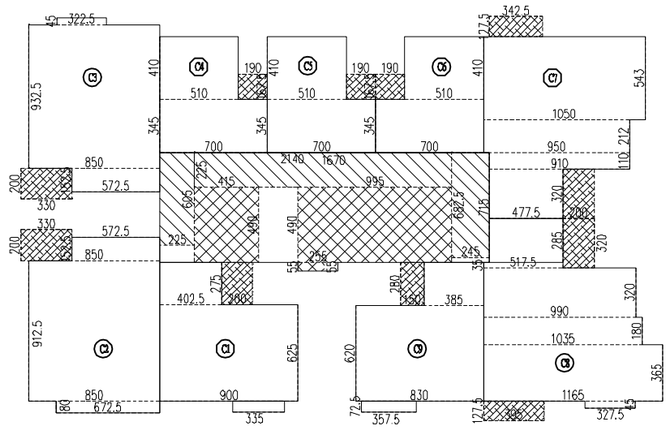


圖 11-20-1 地上 4~5 層面積計算圖(變更後)s=1/400



裝飾柱檢討：

A1: 1.85*2+1.55*5=11.45 < 34.75*2/5=13.9....OK
A2: 2.175+1.55*7+1.85=14.87 < 43.575*2/5=17.43....OK
A3: 1.85*2+1.55*5=11.45 < 34.75*2/5=13.9....OK
A4: 2.175+1.55*6+1.85=13.33 < 43.575*2/5=17.43....OK
B1: 1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56....OK
B2: 1.55*6=9.3 < 24.4*2/5=9.76....OK
B3: 1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56....OK
C1: 1.55*8=12.4 < 40.35*2/5=16.14....OK
C2: 1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56....OK
C3: 1.55*6=9.3 < 24.4*2/5=9.76....OK

圖 11-21 地上 6~24 層平面圖 s=1/400

變更後



裝飾柱檢討：
A1:1.35*4+1.3+0.615=7.31 < 33.95*2/5=13.58....OK
A2:1.35*9=12.15 < 42.45*2/5=16.98....OK
A3:1.35*6+0.615*2=9.33 < 33.95*2/5=13.58....OK
A4:1.35*8=10.8 < 42.45*2/5=16.98....OK
B1:1.35*7+1.9=11.35 < 41.75*2/5=16.7....OK
B2:1.35*4=5.4 < 26.25*2/5=10.5....OK
B3:1.35*9+1.9=14.05 < 41.75*2/5=16.7....OK
C1:1.35*5+0.575+0.615+1.75=9.69 < 40.6*2/5=16.24....OK
C2:1.35*8+0.565+1.9=13.27 < 41.75*2/5=16.7....OK
C3:1.35*4=5.4 < 26.25*2/5=10.5....OK
依裝飾柱寬深度調整，修正計算式

圖 11-21-1 地上 6 層平面圖(變更後)s=1/400

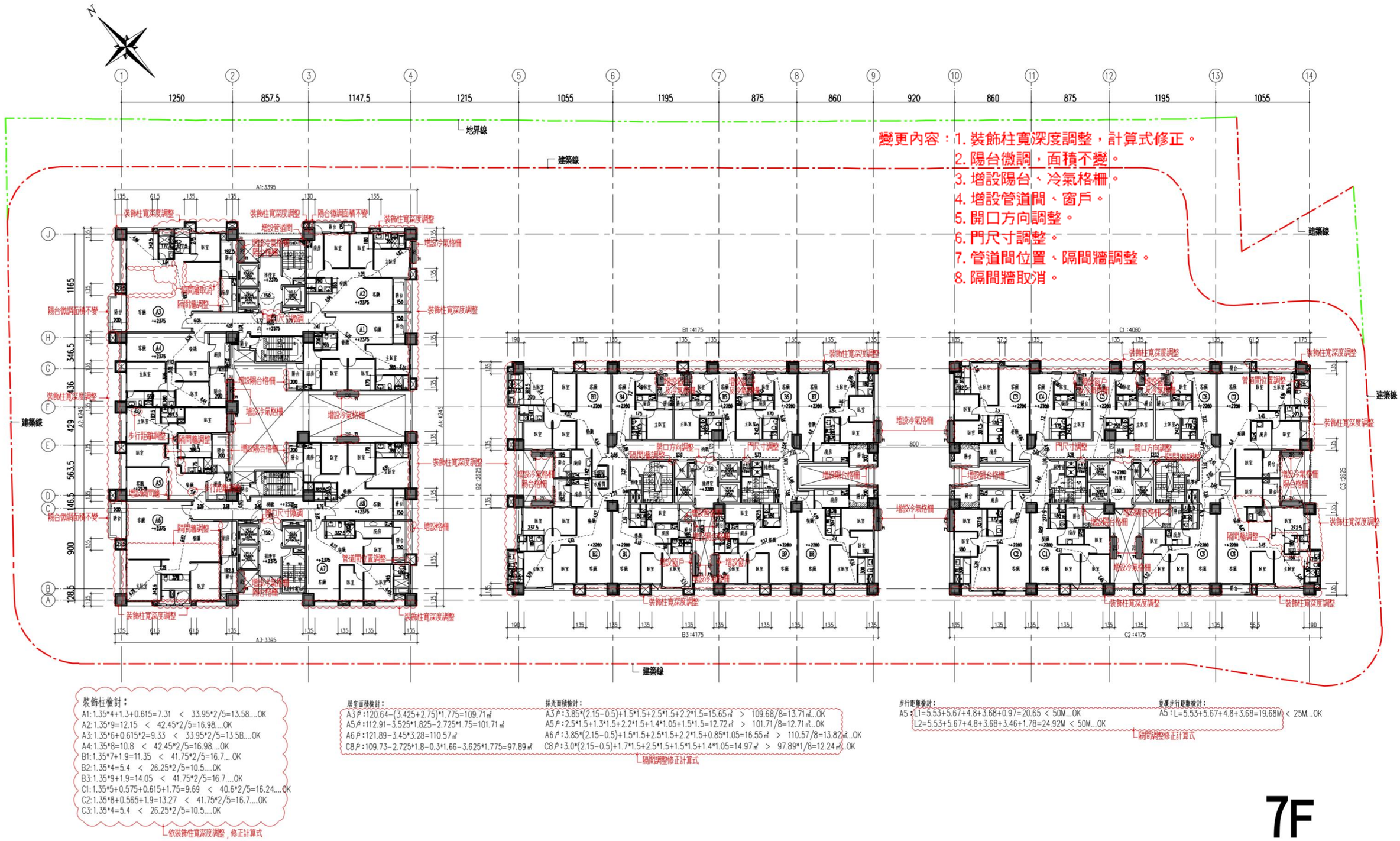


圖 11-21-2 地上 7 層平面圖(變更後)s=1/400

變更後

變更內容：1. 裝飾柱寬深度調整，計算式修正。
2. 陽台微調，面積不變。
3. 增設陽台、冷氣格柵。
4. 增設管道間、窗戶、牆面。
5. 開口方向調整。
6. 門尺寸、位置調整。
7. 管道間位置、隔間牆、門位置調整。
8. 隔間牆取消。

裝飾柱檢討：
A1:1.35*4+1.3+0.615=7.31 < 33.95*2/5=13.58....OK
A2:1.35*9=12.15 < 42.45*2/5=16.98....OK
A3:1.35*6+0.615*2=9.33 < 33.95*2/5=13.58....OK
A4:1.35*8=10.8 < 42.45*2/5=16.98....OK
B1:1.35*7+1.9=11.35 < 41.75*2/5=16.7....OK
B2:1.35*4=5.4 < 26.25*2/5=10.5....OK
B3:1.35*9+1.9=14.05 < 41.75*2/5=16.7....OK
C1:1.35*5+0.575+0.615+1.75=9.69 < 40.6*2/5=16.24....OK
C2:1.35*8+0.565+1.9=13.27 < 41.75*2/5=16.7....OK
C3:1.35*4=5.4 < 26.25*2/5=10.5....OK

依裝飾柱寬深度調整，修正計算式

陽台超過2M計入樓地板面積

圖 11-21-3 地上 8 層平面圖(變更後)s=1/400

變更後

變更內容：1. 裝飾柱寬深度調整，計算式修正。
2. 陽台微調，面積不變。
3. 增設陽台、冷氣格柵。
4. 增設管道間、窗戶、牆面。
5. 開口方向調整。
6. 門尺寸調整。
7. 管道間位置、隔間牆、門位置調整。
8. 隔間牆取消。

裝飾柱檢討：
A1: 1.35*4+1.3+0.615=7.31 < 33.95*2/5=13.58....OK
A2: 1.35*9=12.15 < 42.45*2/5=16.98....OK
A3: 1.35*6+0.615*2=9.33 < 33.95*2/5=13.58....OK
A4: 1.35*8=10.8 < 42.45*2/5=16.98....OK
B1: 1.35*7+1.9=11.35 < 41.75*2/5=16.7....OK
B2: 1.35*4=5.4 < 26.25*2/5=10.5....OK
B3: 1.35*9+1.9=14.05 < 41.75*2/5=16.7....OK
C1: 1.35*5+0.575+0.615+1.75=9.69 < 40.6*2/5=16.24....OK
C2: 1.35*8+0.565+1.9=13.27 < 41.75*2/5=16.7....OK
C3: 1.35*4=5.4 < 26.25*2/5=10.5....OK
依裝飾柱寬深調整，修正計算式

居室面積檢討：
A3戶：120.64 - (3.425+2.45)*1.775=110.21㎡
A6戶：121.89 - (3.425+2.75)*1.775=110.93㎡
B7戶：83.08+1.8*2.6-1.7*2.77=73.69㎡

採光面積檢討：
A3戶：3.85*(2.15-0.5)+1.5*1.5+2.5*1.5+2.2*1.5=15.65㎡ > 110.21/8=13.78㎡...OK
A6戶：3.85*(2.15-0.5)+1.5*1.5+2.5*1.5+2.2*1.5+0.85*1.05=16.55㎡ > 110.93/8=13.86㎡...OK
B7戶：2.5*1.5+1.7*1.5+1.5*1.5*2=10.8㎡ > 73.69/8=9.21㎡...OK
隔間調整修正計算式

步行距離檢討：
A5：L1=5.77+5.67+4.63+3.68+0.97=20.72 < 50M...OK
L2=5.77+5.67+4.63+3.68+3.46+1.78=24.99M < 50M...OK
B7：L1=4.88+3.43+4.8+2.31+0.99=16.41M < 20M...OK
L2=4.88+3.43+4.8+2.31+5.73+12+3.27+0.46=36.88M < 50M...OK
C9：L1=3.82+3.51+4.76+2.16=14.25M < 50M...OK
L2=3.82+3.51+4.76+2.16+3.16+12.12+5.28+1.03=35.84M < 50M...OK

重覆步行距離檢討：
A5：L=5.77+5.67+4.63+3.68=19.75M < 25M...OK
B7：L=4.88+3.43+4.8+2.31=15.42M < 25M...OK
C9：L=3.82+3.51+4.76+2.16=14.25M < 25M...OK
隔間調整修正計算式

9F

圖 11-21-4 地上 9 層平面圖(變更後)s=1/400

變更後

變更內容：1. 裝飾柱寬深度調整，計算式修正。
2. ~~陽台微調，面積不變。~~
3. 增設陽台、冷氣格柵。
4. 增設管道間、窗戶。
5. 開口方向調整。
6. 門尺寸調整。
7. 管道間位置、隔間牆、門位置調整。
8. 隔間牆取消。
9. 增設遮陽板位置及計算式。

地界線
建築線

裝飾柱檢討：
A1: 1.35*6+1.3=9.4 < 33.95*2/5=13.58....OK
A2: 1.45*2+1.35*7=12.35 < 42.65*2/5=17.06....OK
A3: 1.35*7+0.615=10.06 < 33.95*2/5=13.58....OK
A4: 1.45*2+1.35*6=11.0 < 42.65*2/5=17.06....OK
B1: 1.35*7+2.0=11.45 < 41.85*2/5=16.74....OK
B2: 1.35*4=5.4 < 26.25*2/5=10.5....OK
B3: 1.35*9+2.0=14.15 < 41.85*2/5=16.74....OK
C1: 1.35*6+0.615+1.8=10.52 < 40.7*2/5=16.28....OK
C2: 1.35*8+0.565+1.9=13.27 < 41.85*2/5=16.74....OK
C3: 1.35*4+1.9+1.77=9.07 < 26.25*2/5=10.5....OK
依技規裝飾柱寬深度調整，修正計算式

依技規第1條第3款規定檢討：
A2: 4.9*0.5*2=4.9㎡ > 4.9*0.65*2/2=3.19㎡....OK
A4: 3.15*0.4*2=2.52㎡ > 3.15*0.55*2/2=1.73㎡....OK
B1: (5.6+3.5)*0.5=4.55㎡ > (5.6+3.5)*0.65/2=2.96㎡....OK
B3: (5.6+3.5)*0.5=4.55㎡ > (5.6+3.5)*0.65/2=2.96㎡....OK
C1: 4.325*0.5=2.16㎡ > 4.325*0.65/2=1.41㎡....OK
C2: 5.25*0.5=2.62㎡ > 5.25*0.65/2=1.71㎡....OK
增設遮陽板，增加計算式

陽台超過2M計入樓地板面積

圖 11-21-5 地上 10 層平面圖(變更後)s=1/400

變更後

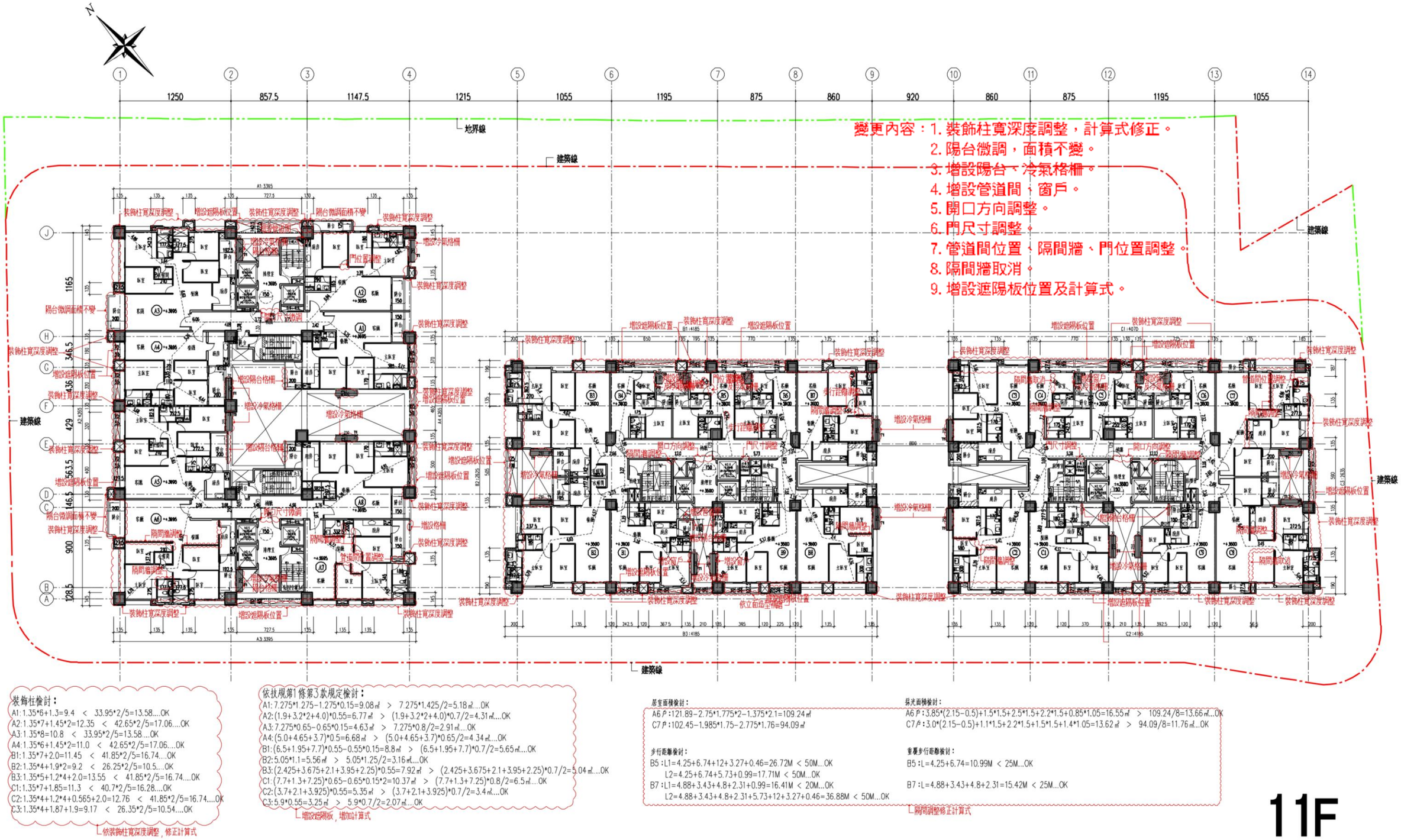
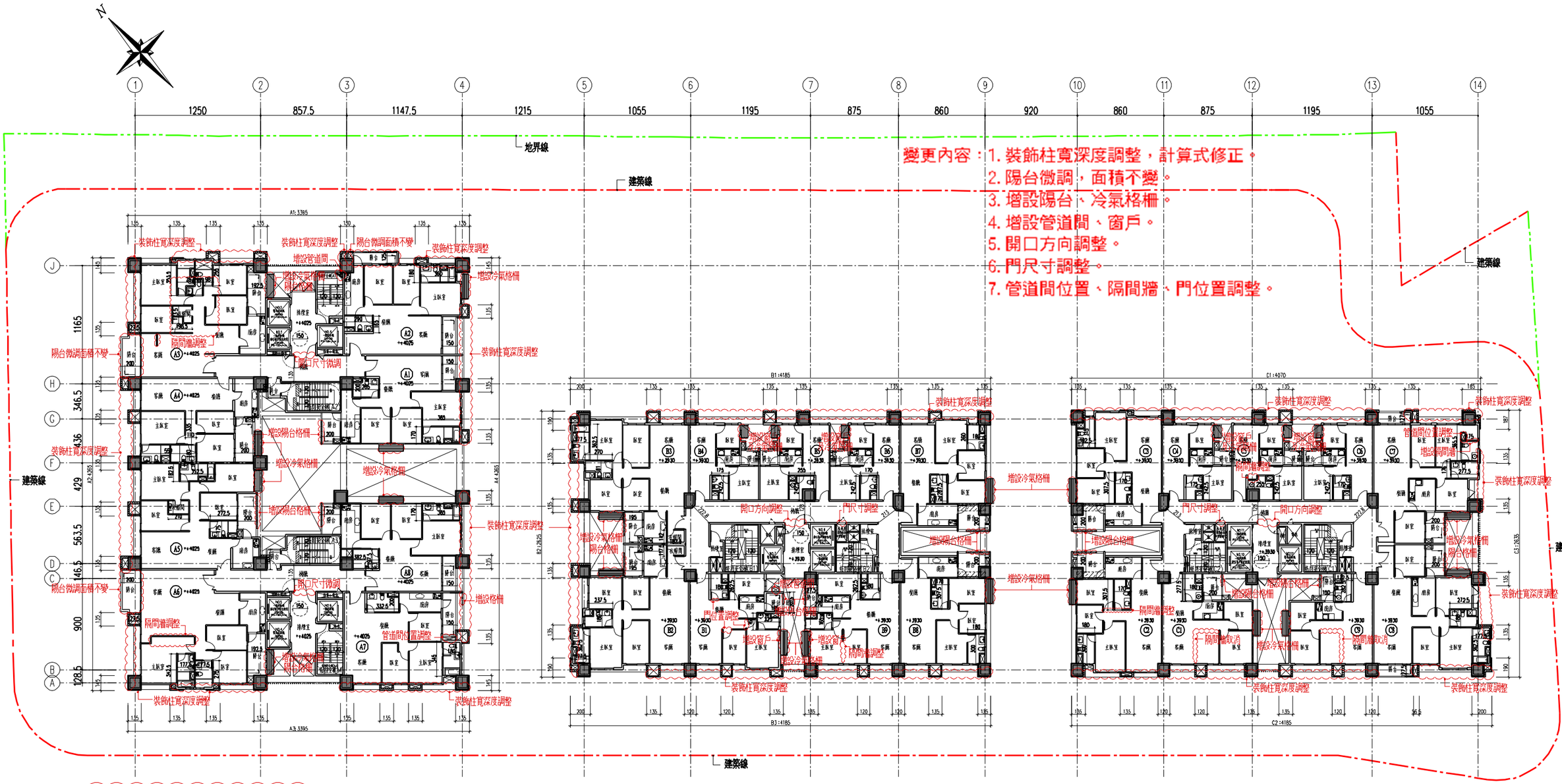


圖 11-21-6 地上 11 層平面圖(變更後)s=1/400

變更後



裝飾柱檢討：

A1:1.35*6+1.3=9.4 < 33.95*2/5=13.58....OK
A2:1.35*7+1.45*2=12.35 < 42.64*2/5=17.06....OK
A3:1.35*8=10.8 < 33.95*2/5=13.58....OK
A4:1.35*6+1.45*2=11.0 < 42.64*2/5=17.06....OK
B1:1.35*7+2.0=11.45 < 41.85*2/5=16.74....OK
B2:1.35*4+1.9*2=9.2 < 26.25*2/5=10.5....OK
B3:1.35*9+2.0=14.15 < 41.85*2/5=16.74....OK
C1:1.35*7+1.85=11.3 < 40.7*2/5=16.28....OK
C2:1.35*8+0.565+2.0=13.365 < 41.85*2/5=16.74....OK
C3:1.35*4+1.87+1.9=9.17 < 26.35*2/5=10.54....OK

依裝飾柱寬深度調整，修正計算式

▨ 陽台超過2M計入樓地版面積

圖 11-21-7 地上 12 層平面圖(變更後)s=1/400

變更後

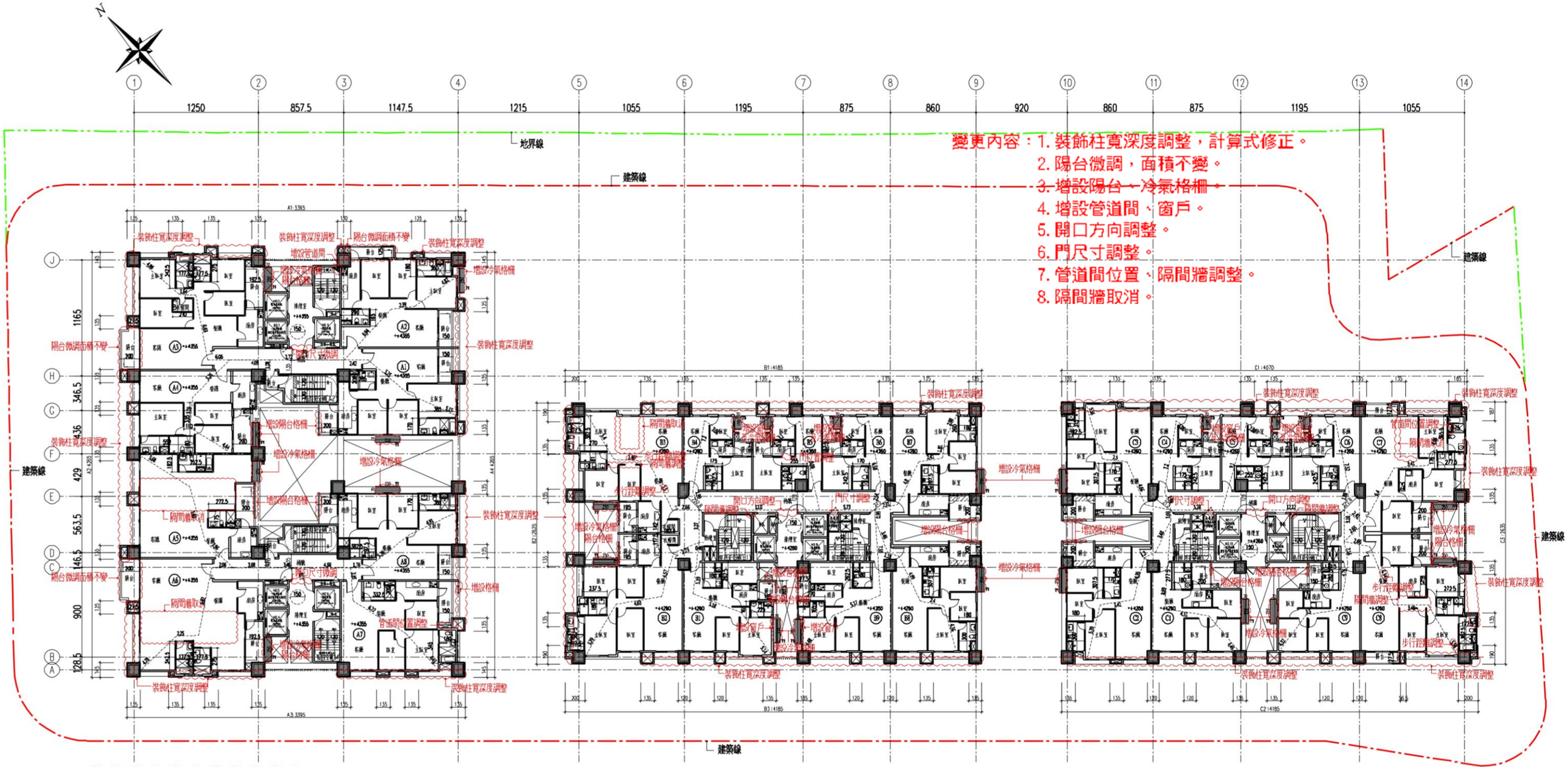
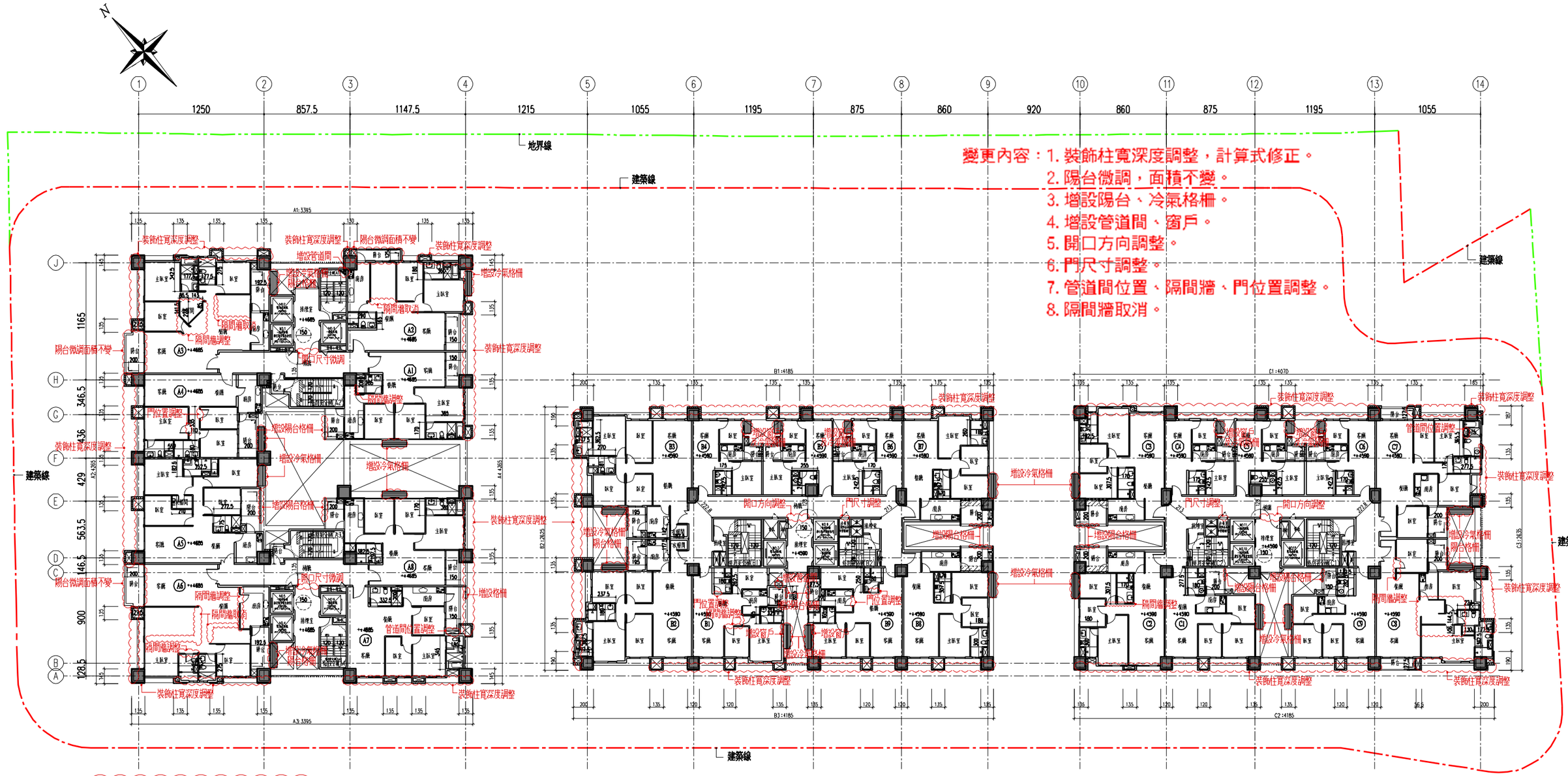


圖 11-21-8 地上 13 層平面圖(變更後)s=1/400

變更後

變更內容：1. 裝飾柱寬深度調整，計算式修正。
2. 陽台微調，面積不變。
3. 增設陽台、冷氣格柵。
4. 增設管道間、窗戶。
5. 開口方向調整。
6. 門尺寸調整。
7. 管道間位置、隔間牆、門位置調整。
8. 隔間牆取消。



裝飾柱檢討：
A1:1.35*6+1.3=9.4 < 33.95*2/5=13.58....OK
A2:1.35*7+1.45*2=12.35 < 42.64*2/5=17.06....OK
A3:1.35*8=10.8 < 33.95*2/5=13.58....OK
A4:1.35*6+1.45*2=11.0 < 42.64*2/5=17.06....OK
B1:1.35*7+2.0=11.45 < 41.85*2/5=16.74....OK
B2:1.35*4+1.9*2=9.2 < 26.25*2/5=10.5....OK
B3:1.35*9+2.0=14.15 < 41.85*2/5=16.74....OK
C1:1.35*7+1.85=11.3 < 40.7*2/5=16.28....OK
C2:1.35*8+0.565+2.0=13.365 < 41.85*2/5=16.74....OK
C3:1.35*4+1.87+1.9=9.17 < 26.35*2/5=10.54....OK

陽台超過2M計入樓地板面積

圖 11-21-9 地上 14 層平面圖(變更後)s=1/400



圖 11-21-10 地上 15 層平面圖(變更後)s=1/400

變更後

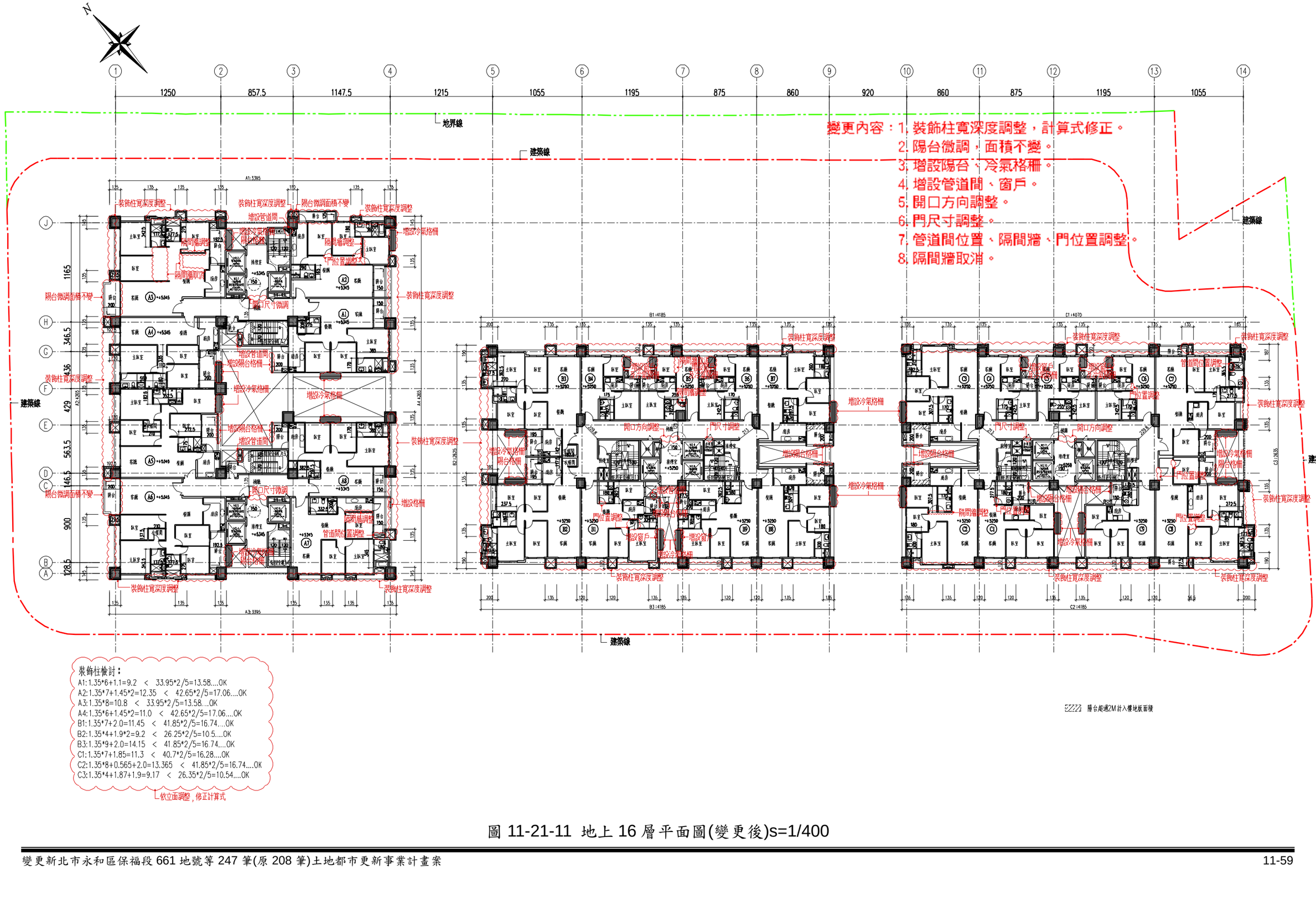


圖 11-21-11 地上 16 層平面圖(變更後)s=1/400

變更後

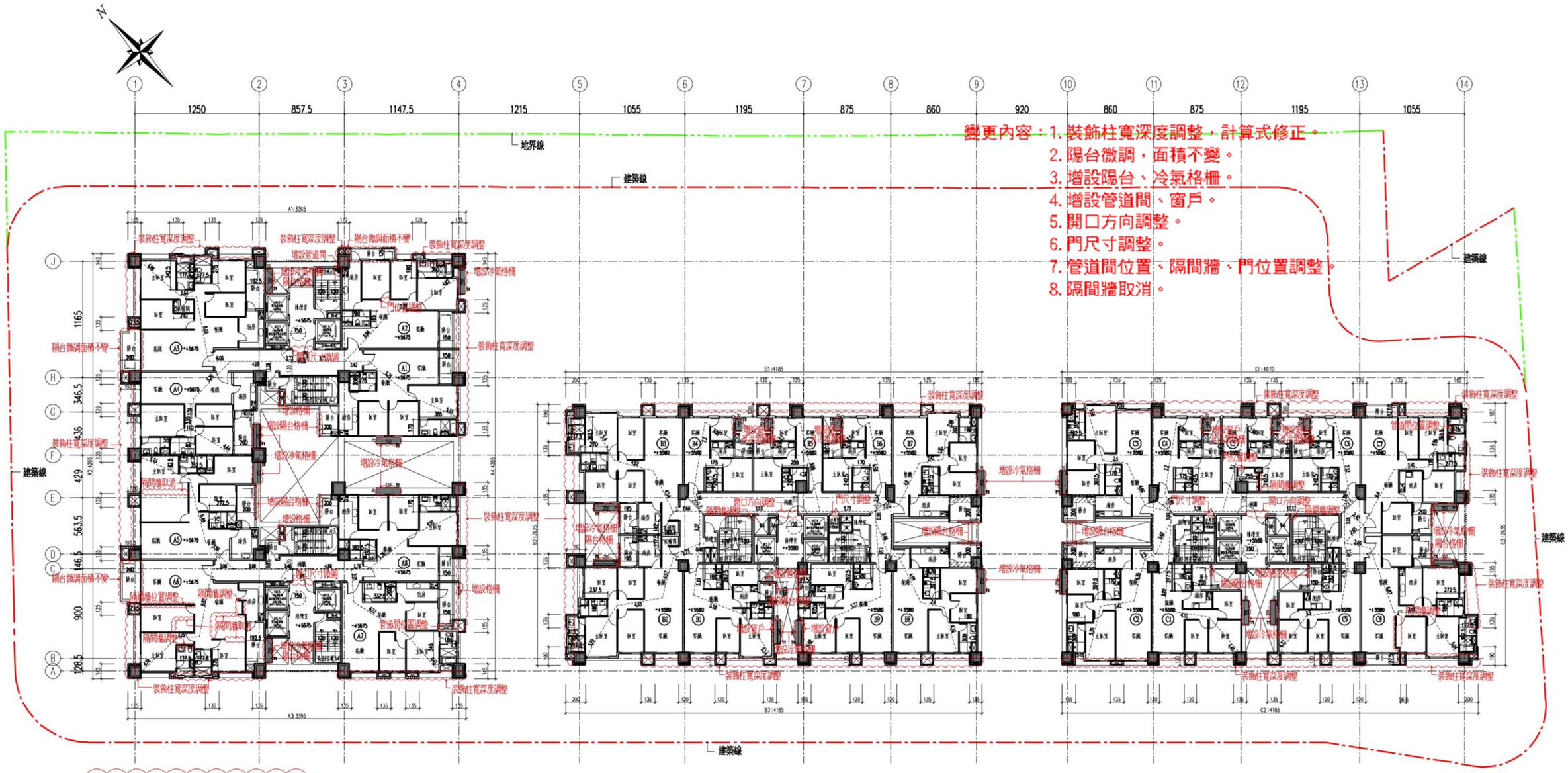


圖 11-21-12 地上 17 層平面圖(變更後)s=1/400

變更後

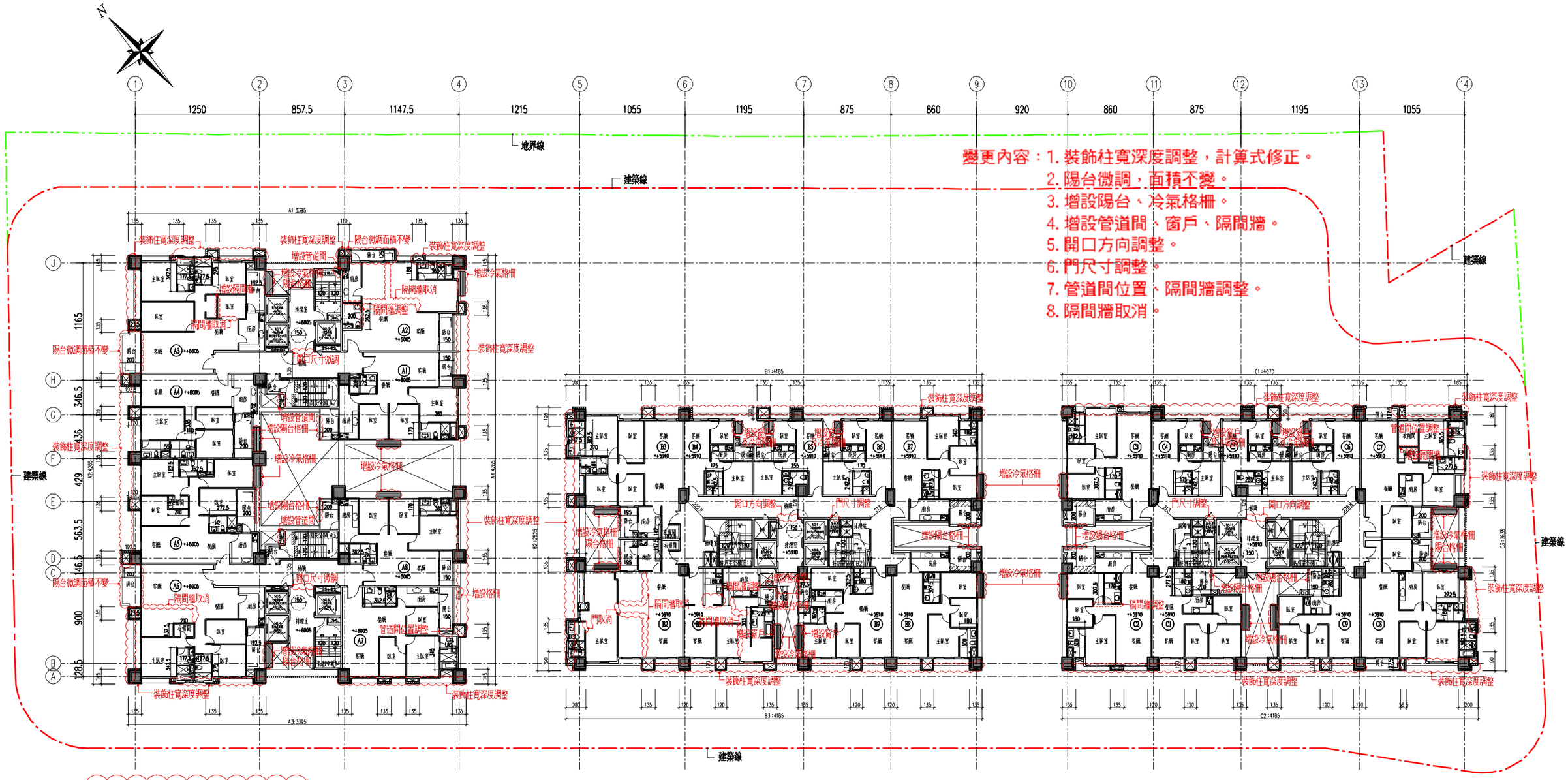


圖 11-21-13 地上 18 層平面圖(變更後)s=1/400

變更後

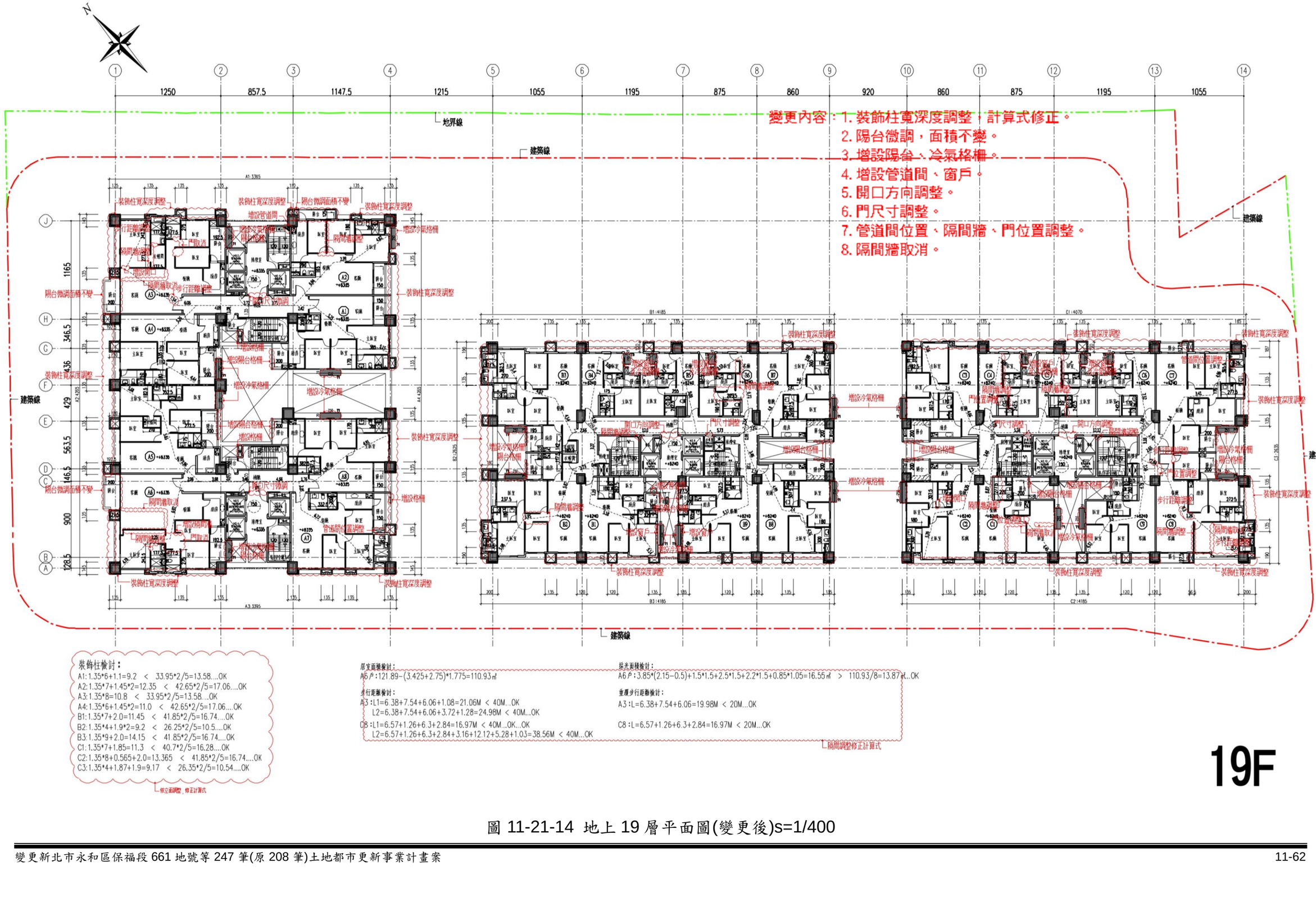


圖 11-21-14 地上 19 層平面圖(變更後)s=1/400

變更後

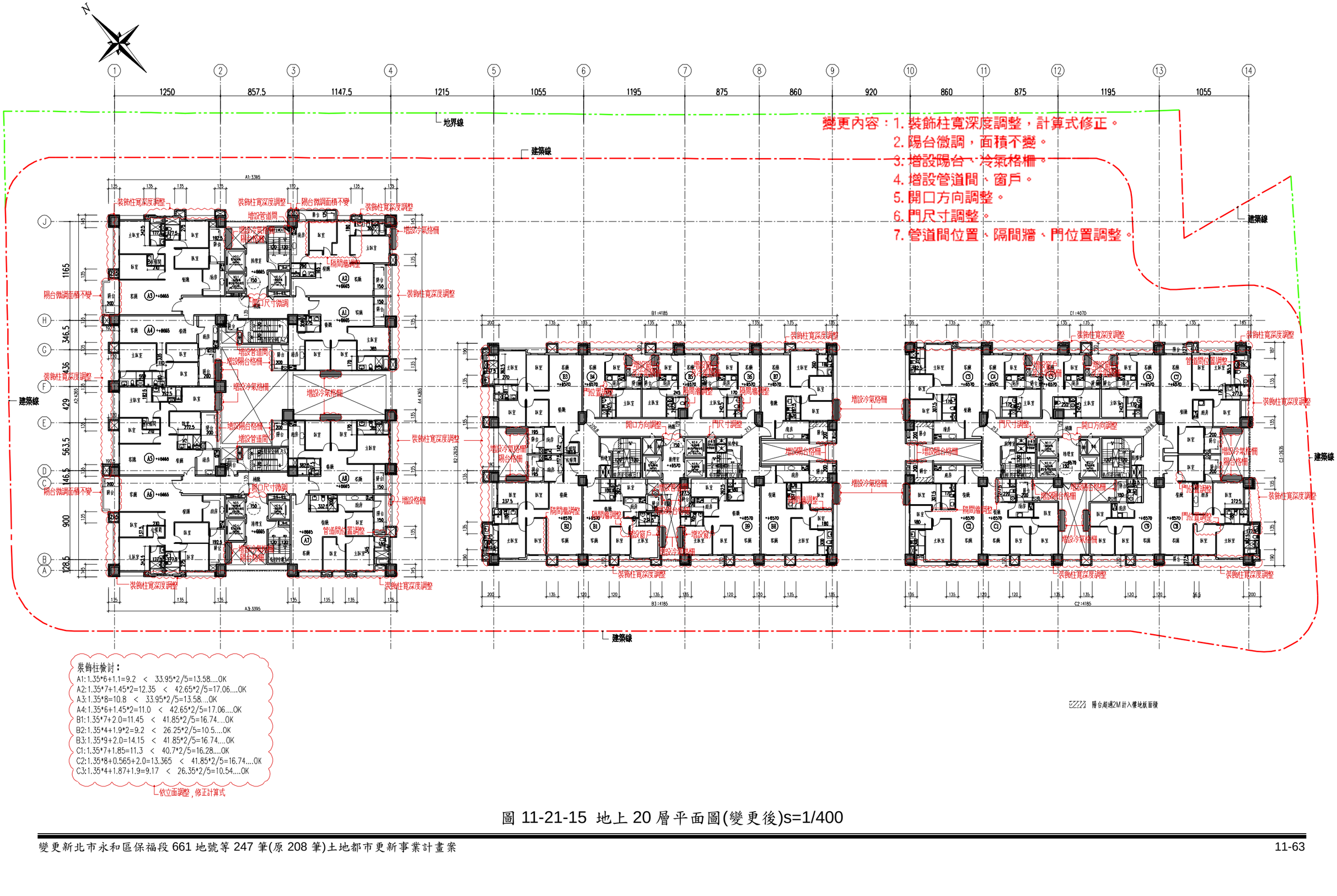


圖 11-21-15 地上 20 層平面圖(變更後)s=1/400

變更後

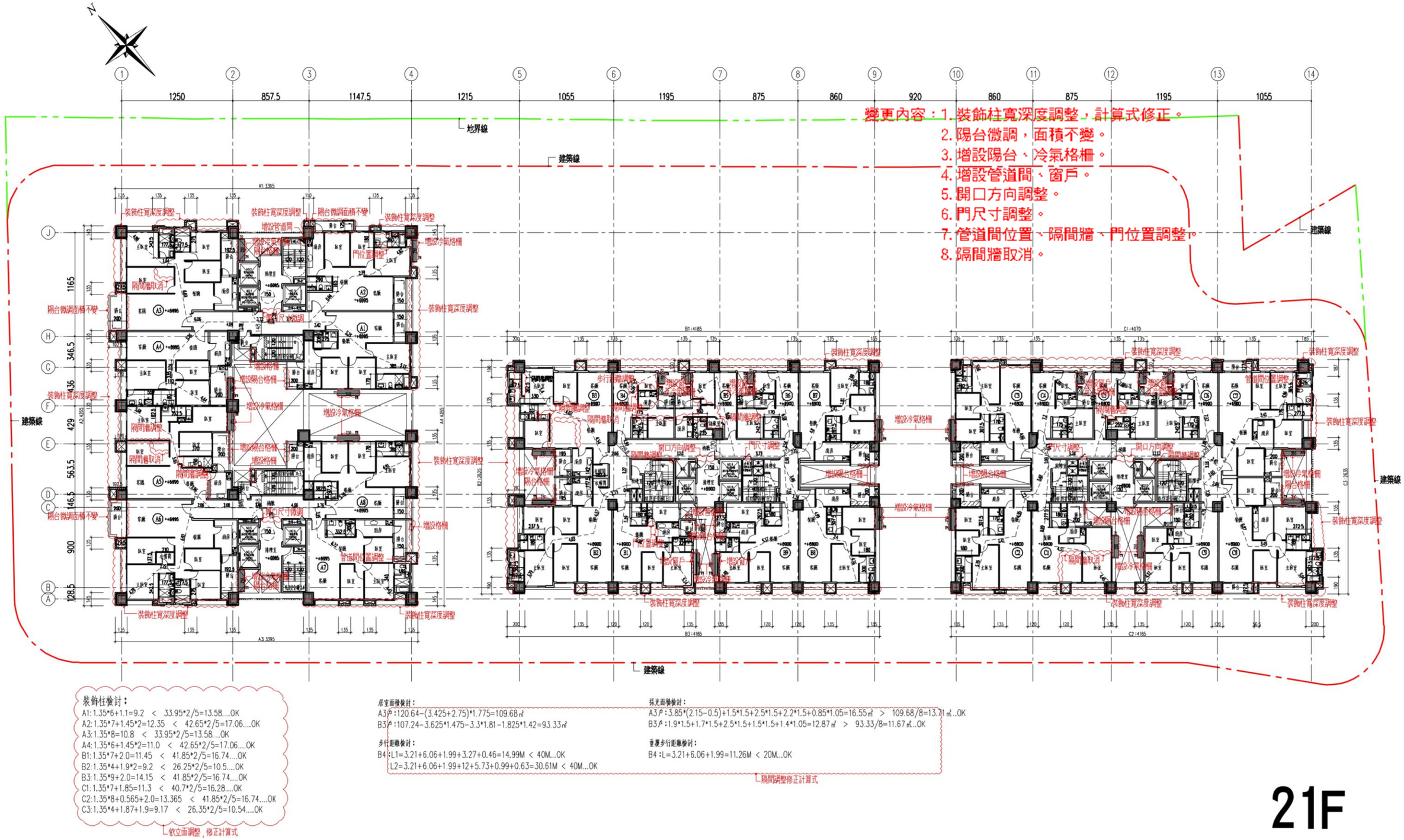


圖 11-21-16 地上 21 層平面圖(變更後)s=1/400

變更後

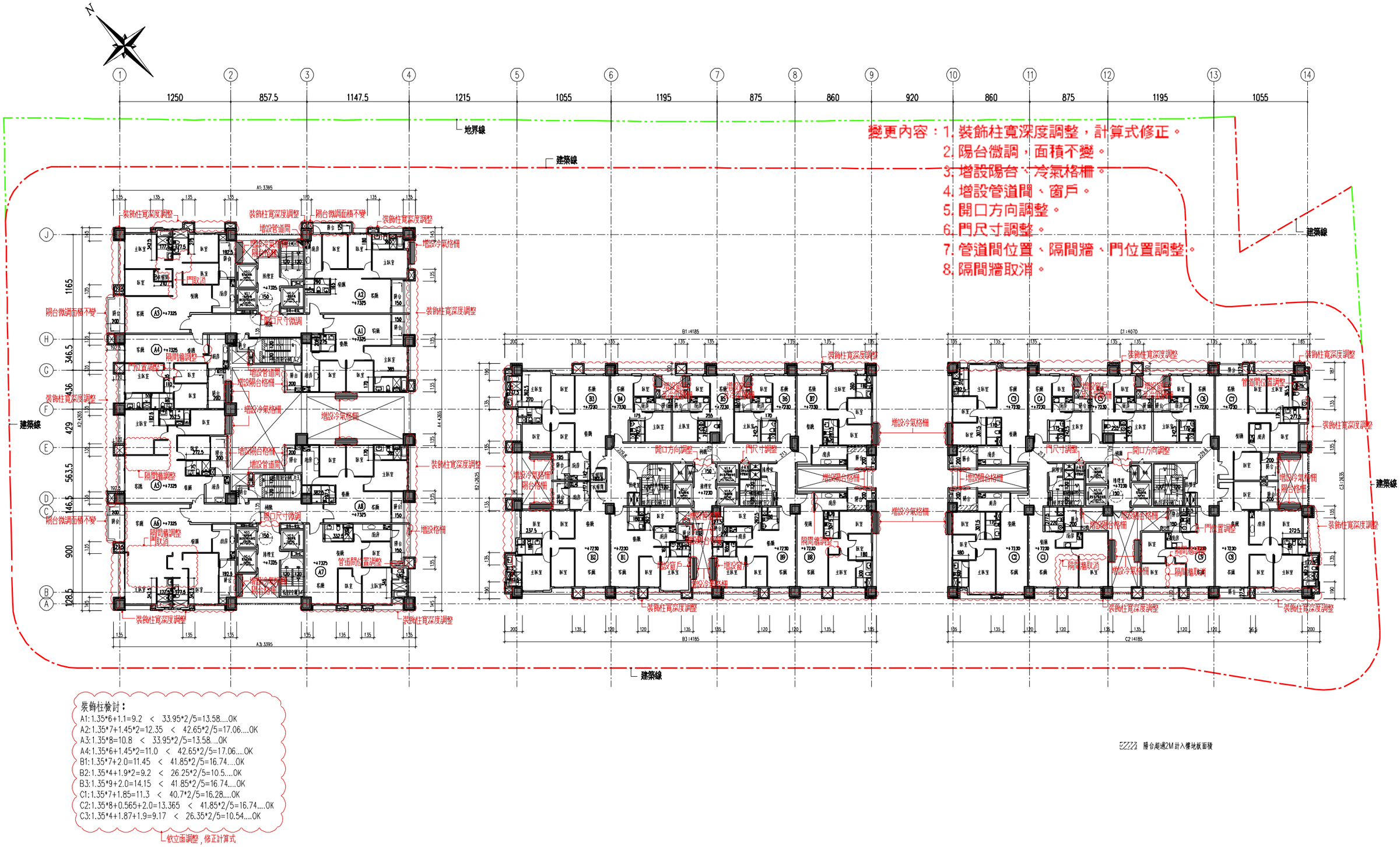


圖 11-21-17 地上 22 層平面圖(變更後)s=1/400

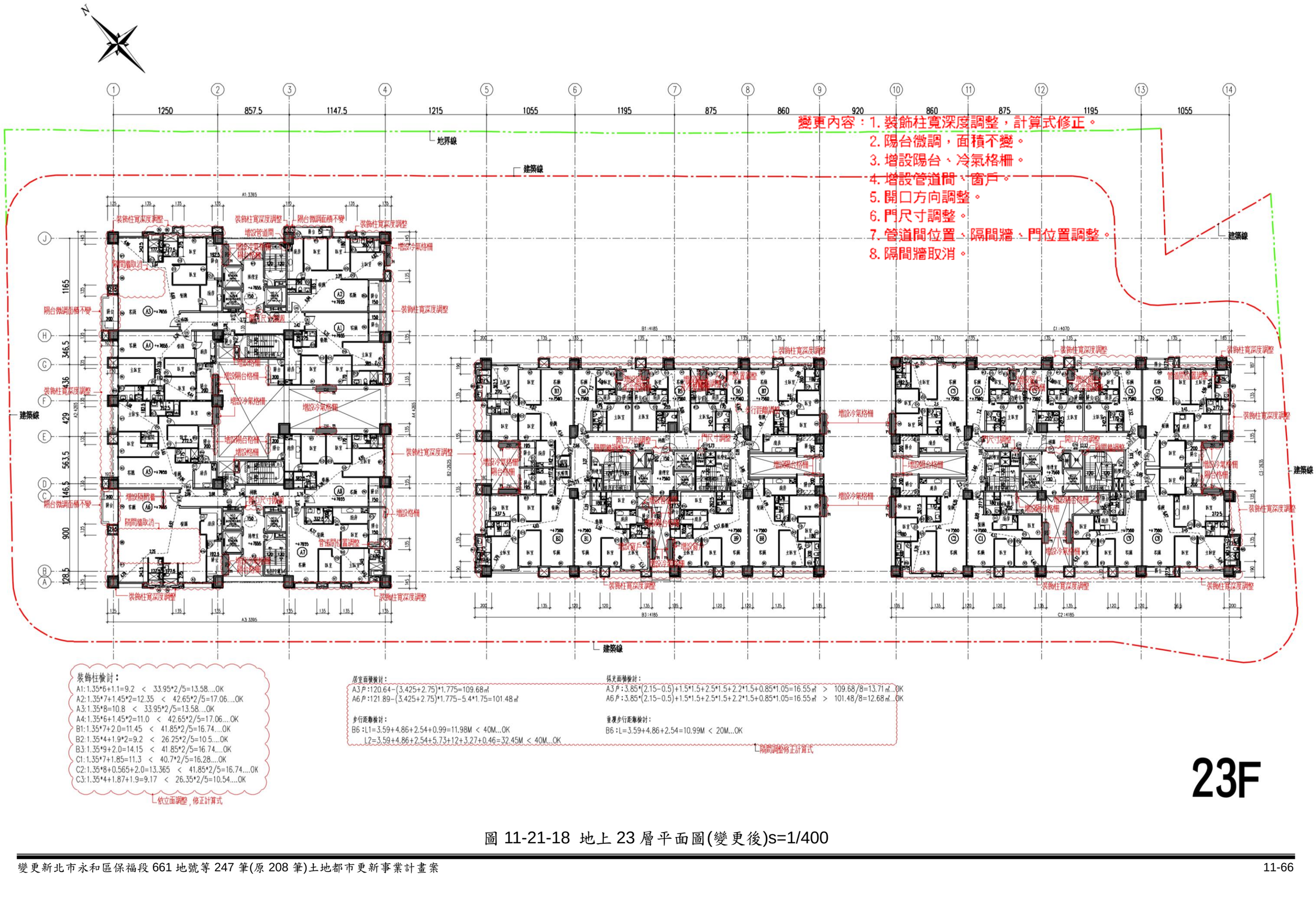
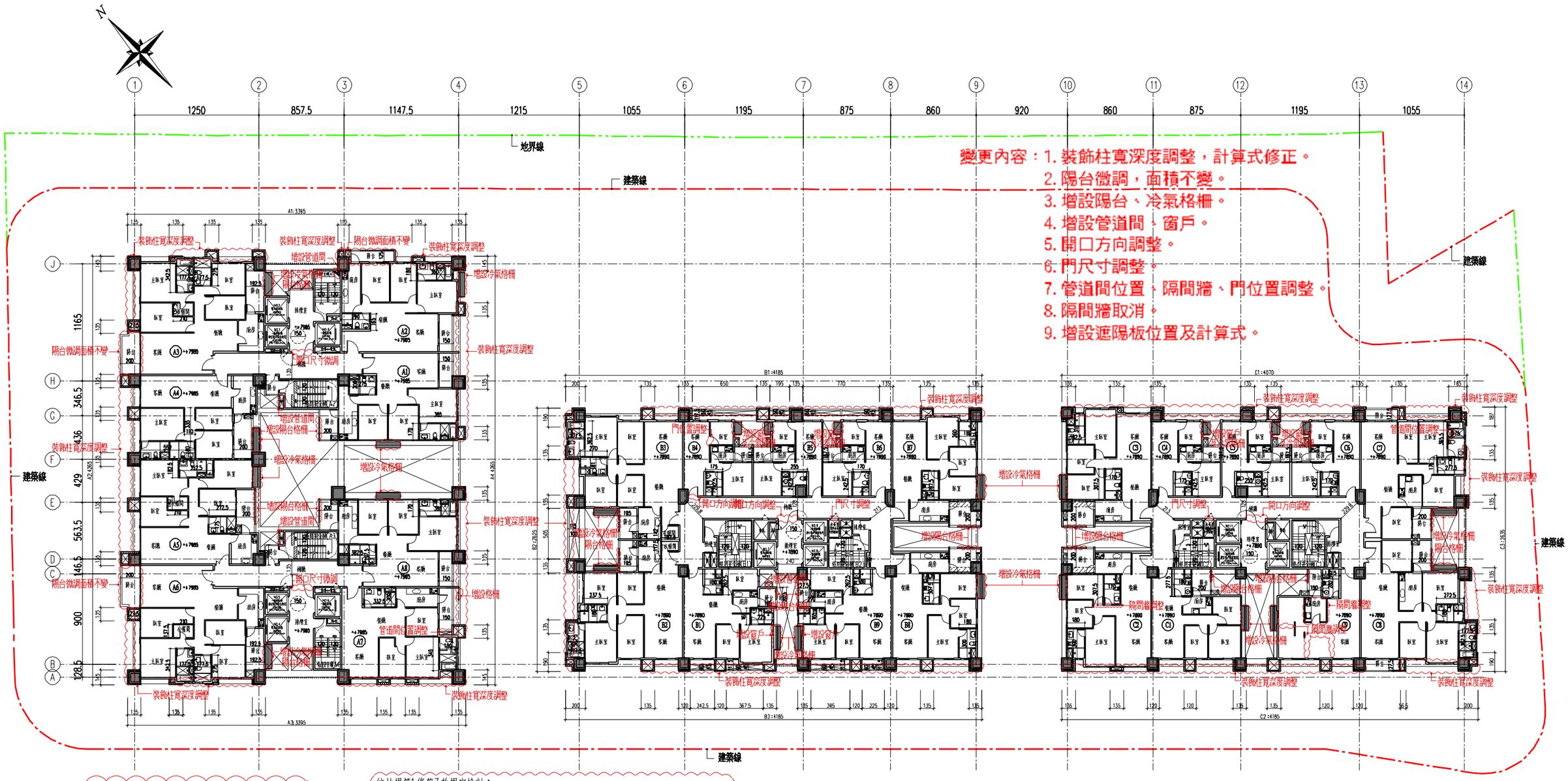


圖 11-21-18 地上 23 層平面圖(變更後)s=1/400



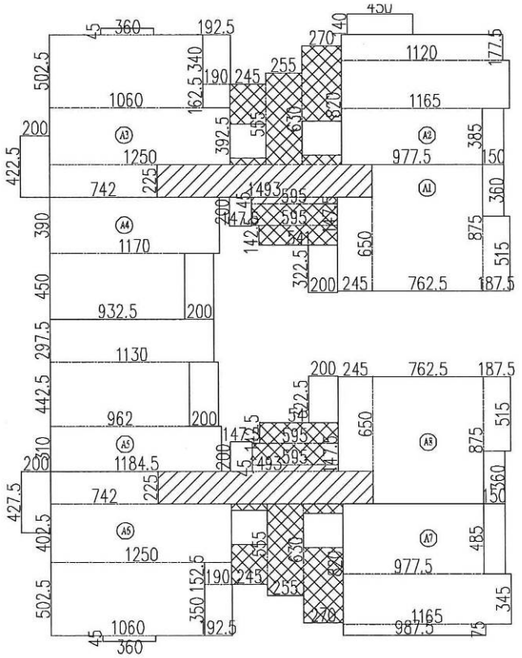
裝飾柱檢討：
A1: 1.35*6+1.1=9.2 < 33.95*2/5=13.58....OK
A2: 1.35*7+1.45*2=12.35 < 42.64*2/5=17.06....OK
A3: 1.35*8=10.8 < 33.95*2/5=13.58....OK
A4: 1.35*6+1.45*2=11.0 < 42.64*2/5=17.06....OK
B1: 1.35*7+2.0=11.45 < 41.85*2/5=16.74....OK
B2: 1.35*4+1.9*2=9.2 < 26.25*2/5=10.5....OK
B3: 1.35*9+2.0=14.15 < 41.85*2/5=16.74....OK
C1: 1.35*7+1.85=11.3 < 40.7*2/5=16.28....OK
C2: 1.35*8+0.565+2.0=13.365 < 41.85*2/5=16.74....OK
C3: 1.35*4+1.87+1.9=9.17 < 26.35*2/5=10.54....OK
依立面調整，修正計算式

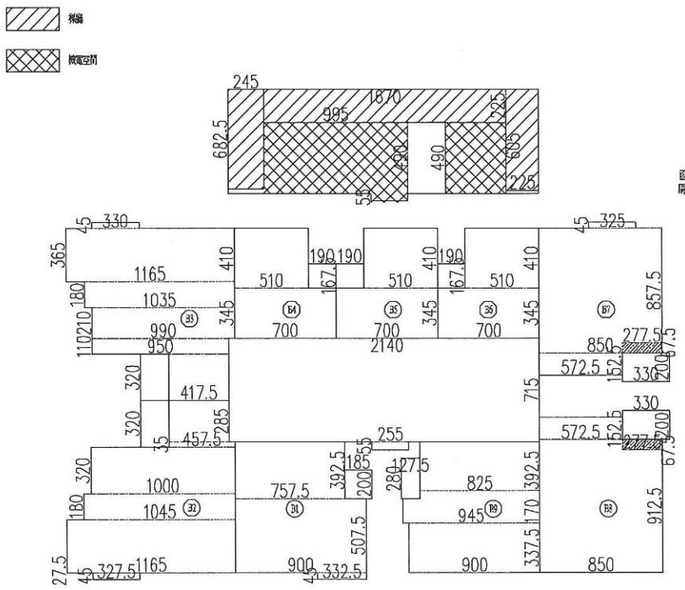
依技規第1條第3款規定檢討：
B1: (6.5+1.95+7.7)*0.45-0.45*0.15=7.2㎡ > (6.5+1.95+7.7)*0.6/2=4.85㎡...OK
B2: 5.05*1.0=5.05㎡ > 5.05*1.15/2=2.9㎡....OK
B3: (2.425+3.675+3.95+2.25)*0.45=5.53㎡ > (2.425+3.675+3.95+2.25)*0.6/2=3.69㎡....OK
依立面調整，增加檢討式

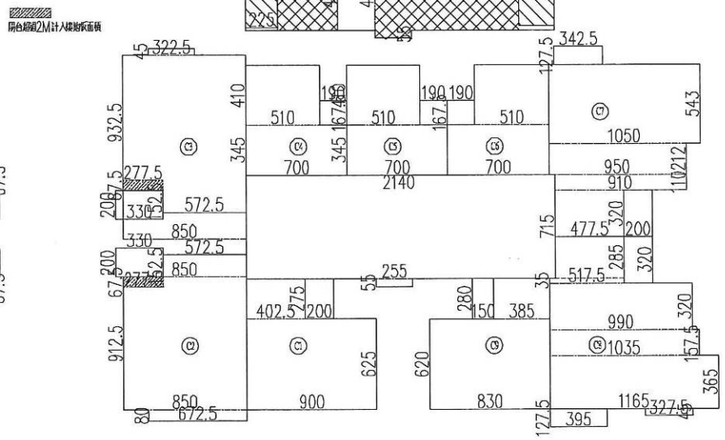
陽台超過2M計入樓地板面積

圖 11-21-19 地上 24 層平面圖(變更後)s=1/400

變更前







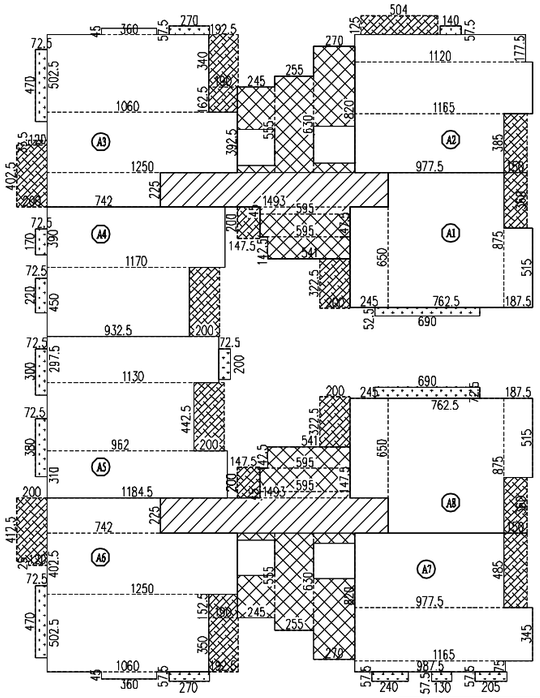
戶別	建地板面積	開台面積	陽臺面積	15%機電面積	扣除室面積設計	步行距離設計：	重度步行距離設計：
A1	6.5*2.45+7.625*8.75+1.875*5.15=92.3㎡	3.6*1.5+3.225*2.0=11.85㎡	14.93*2.25+5.95*0.45=36.27㎡	2.45*5.55+2.55*6.3+8.2*2.7 +1.475*5.95+1.425*5.41−(2.45+2.7)*2.35 =56.18㎡	2.55*6.3=16.06㎡ 16.06㎡ > 10.0㎡....OK	A1：L1=5.15+5.75+5.68+1.28=17.86M < 40M L2=5.15+5.75+5.68+3.72+1.08=21.38M < 40M	A1：L=5.15+5.75+5.68=16.58M < 20M
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㎡				A2：L1=4.82+2.39+6.94+3.71+1.28=19.14M < 40M L2=4.82+2.39+6.94+3.71+3.72+1.08=22.66M < 40M	A2：L=4.82+2.39+6.94+3.71=17.86M < 20M
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㎡				A3：L1=4.86+1.64+6.79+5.2+1.08=19.57M < 40M L2=4.86+1.64+6.79+5.2+3.72+1.28=23.49M < 40M	A3：L=4.86+1.64+6.79+5.2=18.49M < 20M
A4	3.9*11.7+9.325*4.5=87.59㎡	4.5*2.0=9.0㎡				A4：L1=4.44+3.05+5.26+4.09+1.08=17.92M < 40M L2=4.44+3.05+5.26+4.09+3.72+1.28=21.84M < 40M	A4：L=4.44+3.05+5.26+4.09=16.84M < 20M
機電排間	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㎡				A5：L1=5.68+5.65+3.96+3.68+0.97=19.94M < 40M L2=5.68+5.65+3.96+3.68+3.46+1.78=24.21M < 40M	A5：L=5.68+5.65+3.96+3.68=18.97M < 20M
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㎡				A6：L1=4.78+2.25+6.92+2.06+3.68+0.97=20.66M < 40M L2=4.78+2.25+6.92+2.06+3.68+3.46+1.78=24.93M < 40M	A6：L=4.78+2.25+6.92+2.06+3.68=19.69M < 20M
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	A7：L1=4.43+6.22+3.35+4.66+1.78=20.44M < 40M L2=4.43+6.22+3.35+4.66+3.46+0.97=23.09M < 40M	A7：L=4.43+6.22+3.35+4.66=18.66M < 20M
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㎡				A8：L1=4.91+5.26+1.76+4.66+1.78=18.37M < 40M L2=4.91+5.26+1.76+4.66+3.46+0.97=21.02M < 40M	A8：L=4.91+5.26+1.76+4.66=16.59M < 20M
A7	0.75*9.875+11.65*3.45+9.775*4.85=95.01㎡	4.85*1.5=7.27㎡					B1：L=5.14+4.65+5.16=14.95M < 20M
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㎡				B1：L1=5.14+4.65+5.16+0.46=15.41M < 40M L2=5.14+4.65+5.16+3.27+12+5.73+0.99+0.63=37.57M < 40M	B2：L=5.79+4.63+4.66+2.28+3.27+12+5.73+0.99+0.63=39.98M < 40M
機電排間	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㎡				B2：L1=5.79+4.63+4.66+2.28+0.46=17.82M < 40M L2=5.79+4.63+4.66+2.28+3.27+12+5.73+0.99+0.63=39.98M < 40M	B3：L=5.4+4.02+4.82+2.07+3.27+0.46=20.04M < 40M
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㎡				B3：L1=5.4+4.02+4.82+2.07+3.27+0.46=20.04M < 40M L2=5.4+4.02+4.82+2.07+12+5.73+0.99+0.63=35.66M < 40M	B4：L=3.06+7.2+1.99+3.27+0.46=15.98M < 40M
B1	3.925*7.575+5.075*9.0+0.45*3.325=76.9㎡	1.85*2.0=3.7㎡	2.45*6.825+16.7*2.25+6.05*2.25=67.91㎡	(4.15+9.95)*4.9+2.55*0.55=70.49㎡	5.65*2.55=14.4㎡ 14.4㎡ > 10.0㎡....OK	B4：L1=3.06+7.2+1.99+3.27+0.46=15.98M < 40M L2=3.06+7.2+1.99+12+5.73+0.99+0.63=31.6M < 40M	B5：L=3.1+9.09+12+3.27+0.46=27.92M < 40M
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㎡				B5：L1=3.1+9.09+12+3.27+0.46=27.92M < 40M L2=3.1+9.09+5.73+0.99+0.63=19.54M < 40M	B6：L=3.14+9.02+0.99+0.63=13.78M < 40M
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㎡				B6：L1=3.14+9.02+0.99+0.63=13.78M < 40M L2=3.14+9.02+5.73+12+3.27+0.46=33.62M < 40M	B7：L=4.88+2.52+4.78+1.84+0.99+0.63=15.64M < 40M
B4	5.1*4.1+3.45*7.0=45.06㎡	1.9*1.675=3.18㎡				B7：L1=4.88+2.52+4.78+1.84+0.99+0.63=15.64M < 40M L2=4.88+2.52+4.78+1.84+5.73+12+3.27+0.46=35.48M < 40M	B8：L=4.11+4.97+2.85+4.16+0.63=16.72M < 40M
B5	5.1*4.1+3.45*7.0=45.06㎡	1.9*1.675=3.18㎡				B8：L1=4.11+4.97+2.85+4.16+0.63=16.72M < 40M L2=4.11+4.97+2.85+4.16+0.99+5.73+12+3.27+0.46=38.54M < 40M	B9：L=7.54+5.1+4.06+0.63=17.33M < 40M
B6	5.1*4.1+3.45*7.0=45.06㎡	1.9*1.675=3.18㎡				B9：L1=7.54+5.1+4.06+0.63=17.33M < 40M L2=7.54+5.1+4.06+0.99+5.73+12+3.27+0.46=39.15M < 40M	C1：L=4.56+4.37+8.62=17.55M < 20M
B7	0.45*3.25+8.575*8.5+5.725*1.525=83.08㎡	3.3*2.0=6.6㎡					C2：L=5.5+3.27+4.01+4.42=17.2M < 20M
B8	1.525*5.725+9.125*8.5=86.29㎡	3.3*2.0=6.6㎡				C1：L1=4.56+4.37+8.62=17.55M < 40M L2=4.56+4.37+8.62+1.03+5.28+12.12+3.16+0.5=39.64M < 40M	C3：L=5.56+2.5+4.66+2.63=15.35M < 20M
B9	3.925*8.25+1.7*9.45+3.375*9.0=78.82㎡	2.8*1.275=3.57㎡				C2：L1=5.5+3.27+4.01+4.42=17.2M < 40M L2=5.5+3.27+4.01+4.42+1.03+5.28+12.12+3.16+0.5=39.29M < 40M	C4：L=1.99+7.2+3.06=12.25M < 20M
機電排間	21.4*7.15+2.55*0.55=154.41㎡					C3：L1=5.56+2.5+4.66+2.63+1.03=16.38M < 40M L2=5.56+2.5+4.66+2.63+5.28+12.12+3.16+0.5=36.41M < 40M	C5：L=2.88+9.1=11.98M < 20M
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㎡				C4：L1=1.99+7.2+3.06+1.03=13.28M < 40M L2=1.99+7.2+3.06+5.28+12.12+3.16+0.5=33.31M < 40M	C6：L=3+7.32+1.88=12.2 < 20M
C1	4.025*2.75+6.25*9.0=67.32㎡	2.75*2.0=5.5㎡	2.45*6.825+16.7*2.25+6.05*2.25=67.91㎡	(4.15+9.95)*4.9+2.55*0.55=70.49㎡	5.65*2.55=14.4㎡ 14.4㎡ > 10.0㎡....OK	C5：L1=2.88+9.1+5.28+1.03=18.29M < 40M C6：L1=3+7.32+1.88+3.06+0.5=15.86 < 40M	C7：L=4.96+3.41+6.27=14.64M < 20M
C2	5.725*1.525+8.5*9.125+0.8*6.725=91.67㎡	3.3*2.0=6.6㎡				C7：L1=4.96+3.41+6.27+2.76+0.5=17.9M < 40M C8：L1=5.04+3.45+6.98+2.18+0.5=18.15M < 40M	C8：L=5.04+3.45+6.98+2.18=17.65M < 20M
C3	0.45*3.225+9.325*8.5+1.525*5.725=89.44㎡	3.3*2.0=6.6㎡				C9：L1=4.32+3.5+4.76+2.16+0.5=15.24M < 40M L2=4.32+3.5+4.76+2.16+3.16+12.12+5.28+1.03=36.33M < 40M	C9：L=4.32+3.5+4.76+2.16=14.74M < 20M
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㎡					
機電排間	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+67.91*2=208.36㎡ 208.36㎡ < 2670.68*10%=267.07㎡...OK	56.18*2+70.49*2=253.34㎡			
		200.19+208.36=408.55㎡ > 2670.68*15%=400.6㎡	408.55−400.6=7.95㎡(計入陽臺)				
扣除機電面積	2670.68−208.36−253.34+7.95=2216.93㎡						

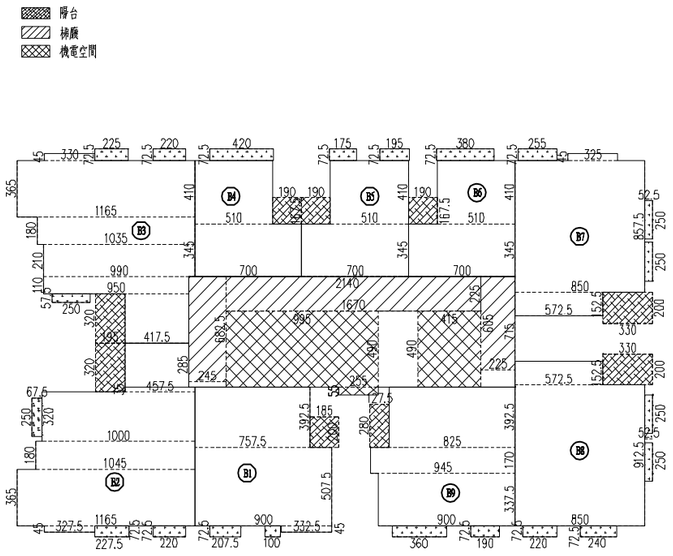
版權所有 翻印必究

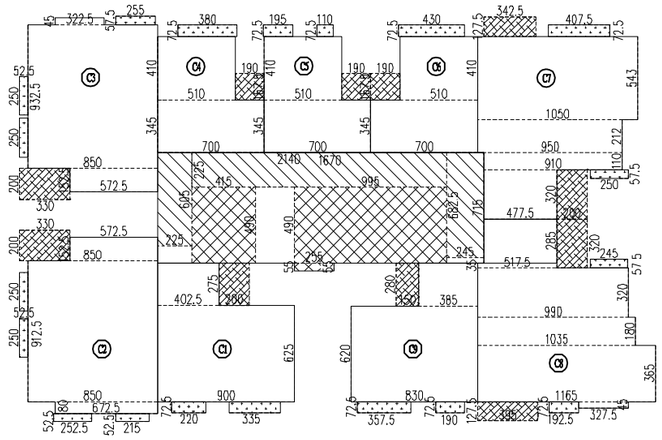
圖 11-22 地上 6~24 層面積計算圖 s=1/400

變更後

變更內容：1.陽台調整，面積不變，修正計算式。







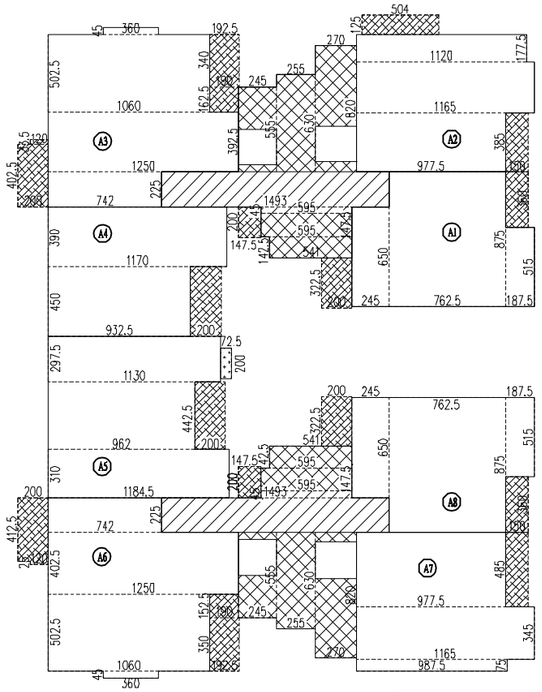
戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積	15%機電面積	排煙室面積檢討
A1	6.5*2.45+7.625*8.75+1.875*5.15=92.3㎡	3.6*1.5+3.225*2.0=11.85㎡	14.93*2.25+5.95*0.45=36.27㎡	2.45*5.55+2.55*6.3+8.2*2.7 +1.475*5.95+1.425*5.41−(2.45+2.7)*2.35 =56.18㎡	2.55*6.3=16.06㎡ 16.06㎡ > 10.0㎡....OK
A2	9.775*3.85+11.65*3.325+11.2*1.775=96.25㎡	3.85*1.5+5.04*1.25=12.07㎡ 修正計算式			
A3	0.45*3.6+5.025*10.6+12.5*3.925+7.42*2.25=120.64㎡	4.025*2.0+1.2*0.335+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㎡			
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+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㎡ 修正計算式	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㎡	4.125*2.0+0.25*1.2+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*6.825+16.7*2.25+6.05 *2.25=67.91㎡	(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*6.825+16.7*2.25+6.05 *2.25=67.91㎡	(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	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+67.91*2=208.36㎡ 208.36㎡ < 2670.68*10% =267.07㎡...OK	56.18*2+70.49*2=253.34㎡	
		200.19+208.36=408.55㎡ > 2670.68*15%=400.6㎡	408.55−400.6=7.95㎡(計入容積		
容積樓地板面積	2670.68−208.36−253.34+7.95=2216.93㎡				

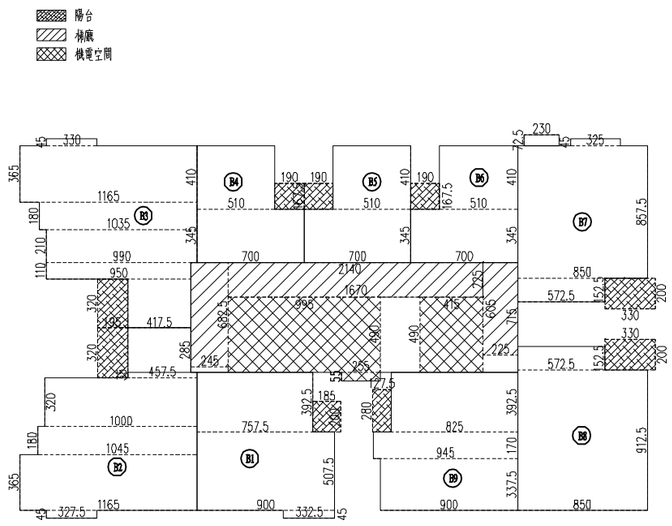
圖 11-22-1 地上 6~14 層面積計算圖(變更後)s=1/400

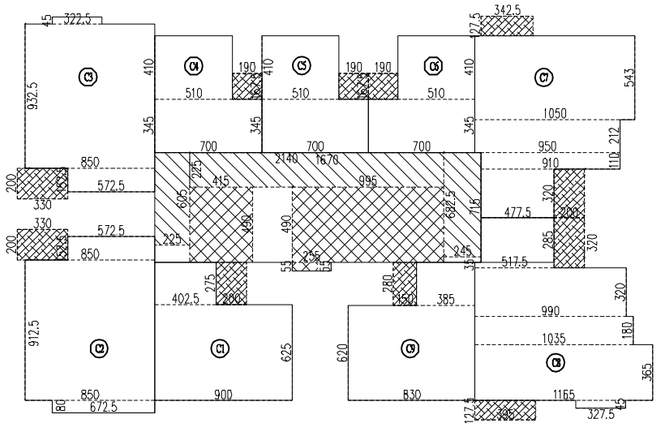
本頁空白

變更後

變更內容：1.陽台調整，面積不變，修正計算式。



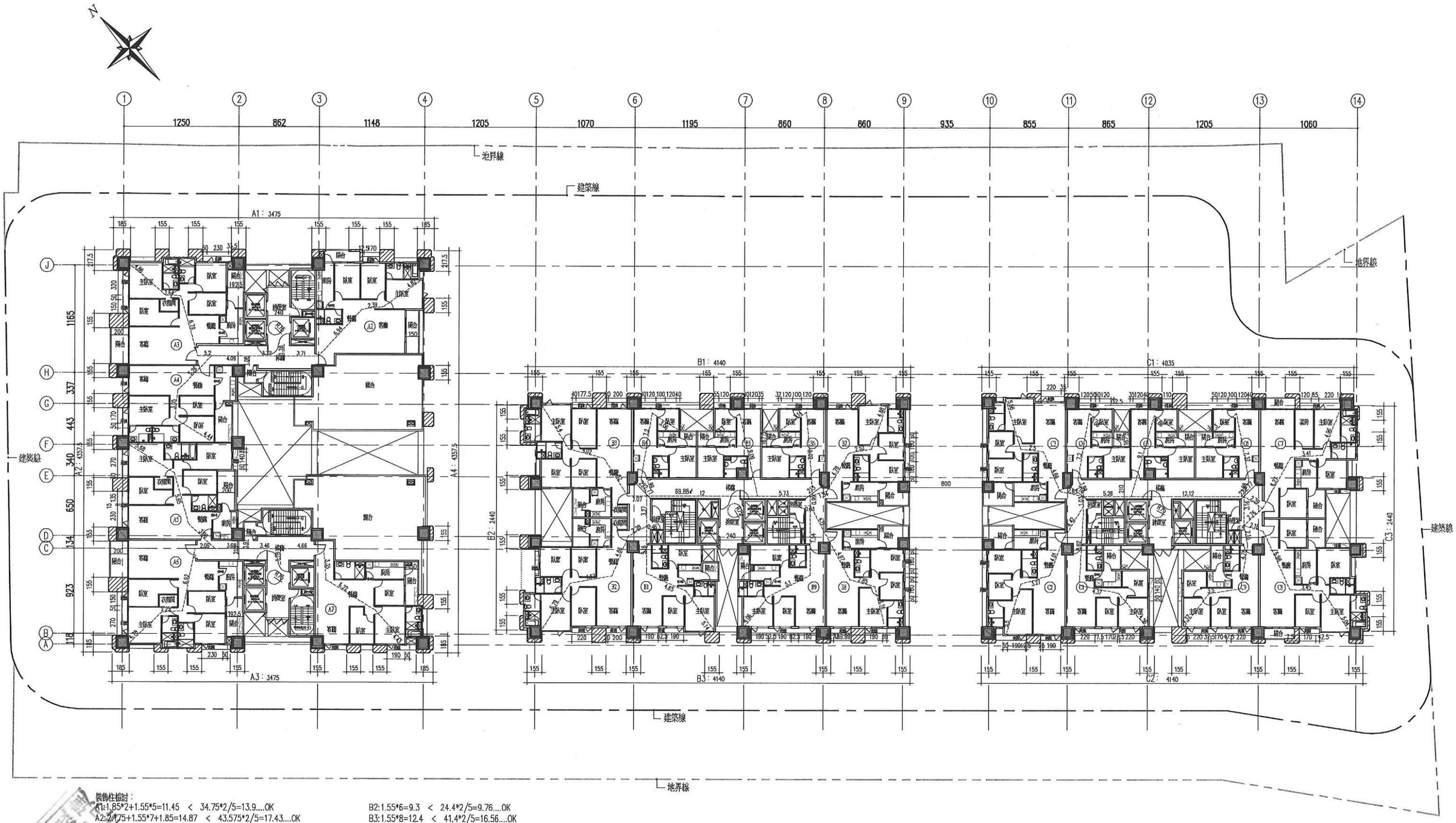




戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積	15%機電面積	排煙室面積檢討
A1	6.5*2.45+7.625*8.75+1.875*5.15=92.3㎡	3.6*1.5+3.225*2.0=11.85㎡	14.93*2.25+5.95*0.45=36.27㎡	2.45*5.55+2.55*6.3+8.2*2.7 +1.475*5.95+1.425*5.41−(2.45+2.7)*2.35 =56.18㎡	2.55*6.3=16.06㎡ 16.06㎡ > 10.0㎡...OK
A2	9.775*3.85+11.65*3.325+11.2*1.775=96.25㎡	3.85*1.5+5.04*1.25=12.07㎡ 修正計算式			
A3	0.45*3.6+5.025*10.6+12.5*3.925+7.42*2.25=120.64㎡	4.025*2.0+1.2*0.335+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㎡ 修正計算式	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㎡	(4.125*2.0+0.25*1.2)+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*6.825+16.7*2.25+6.05 *2.25=67.91㎡	(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*6.825+16.7*2.25+6.05 *2.25=67.91㎡	(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+67.91*2=208.36㎡ 208.36㎡ < 2670.68*10% =267.07㎡...OK	56.18*2+70.49*2=253.34㎡	
		200.19+208.36=408.55㎡ > 2670.68*15%=400.6㎡	408.55−400.6=7.95㎡(計入容積)		
容積樓地板面積	2670.68−208.36−253.34+7.95=2216.93㎡				

圖 11-22-2 地上 15~24 層面積計算圖(變更後)s=1/400

變更前



裝飾性檢討：

A1:1.85*2+1.55*5=11.45 < 34.75*2/5=13.9....OK
A2:2.175+1.55*7+1.85=14.87 < 43.575*2/5=17.43....OK
A3:1.85*2+1.55*5=11.45 < 34.75*2/5=13.9....OK
A4:2.175+1.55*6+1.85=13.33 < 43.575*2/5=17.43....OK
B1:1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56....OK

B2:1.55*6=9.3 < 24.4*2/5=9.76....OK
B3:1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56....OK
C1:1.55*8=12.4 < 40.35*2/5=16.14....OK
C2:1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56....OK
C3:1.55*6=9.3 < 24.4*2/5=9.76....OK

圖 11-23 地上 25 層平面圖 s=1/400

變更後

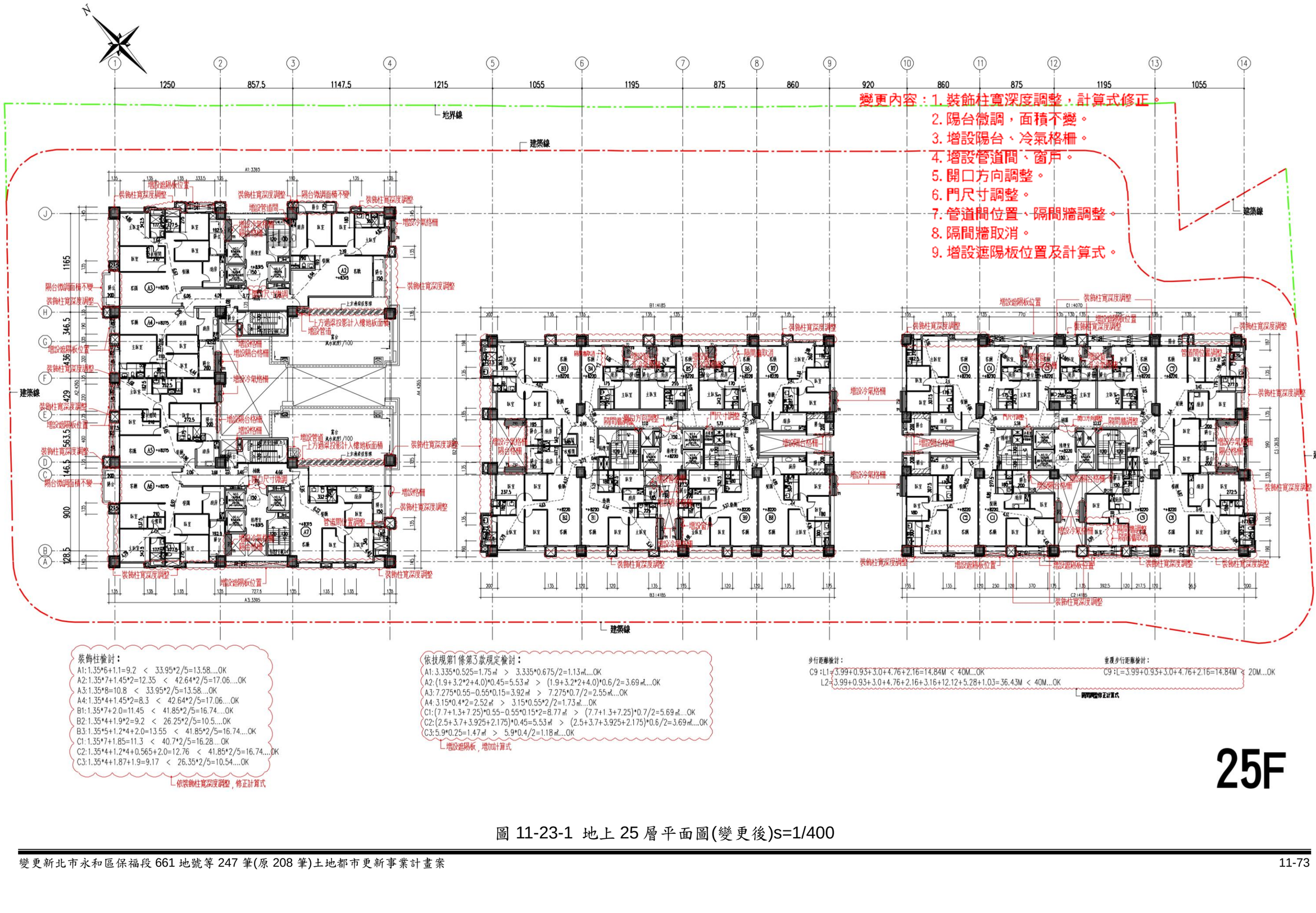
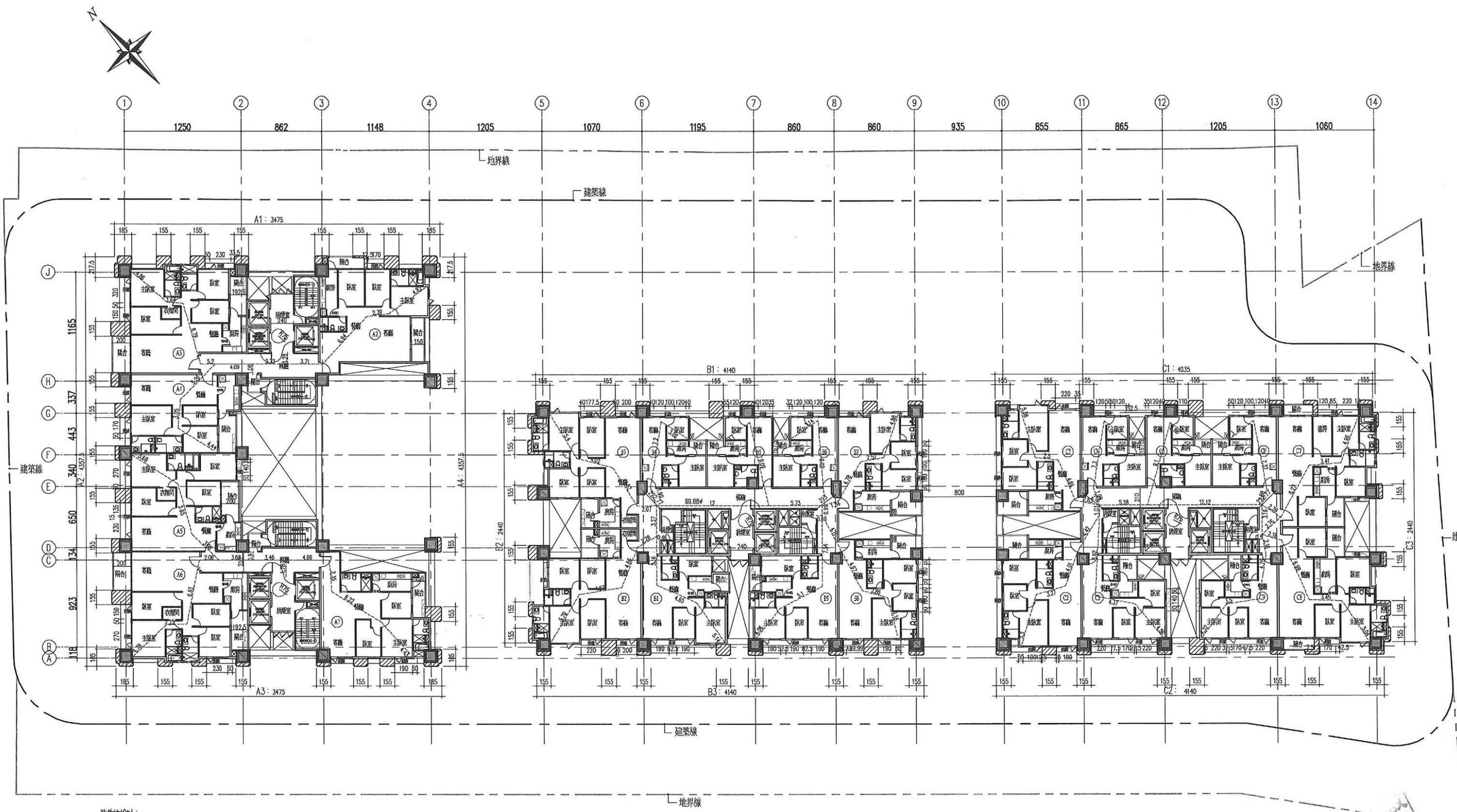


圖 11-23-1 地上 25 層平面圖(變更後)s=1/400

變更前

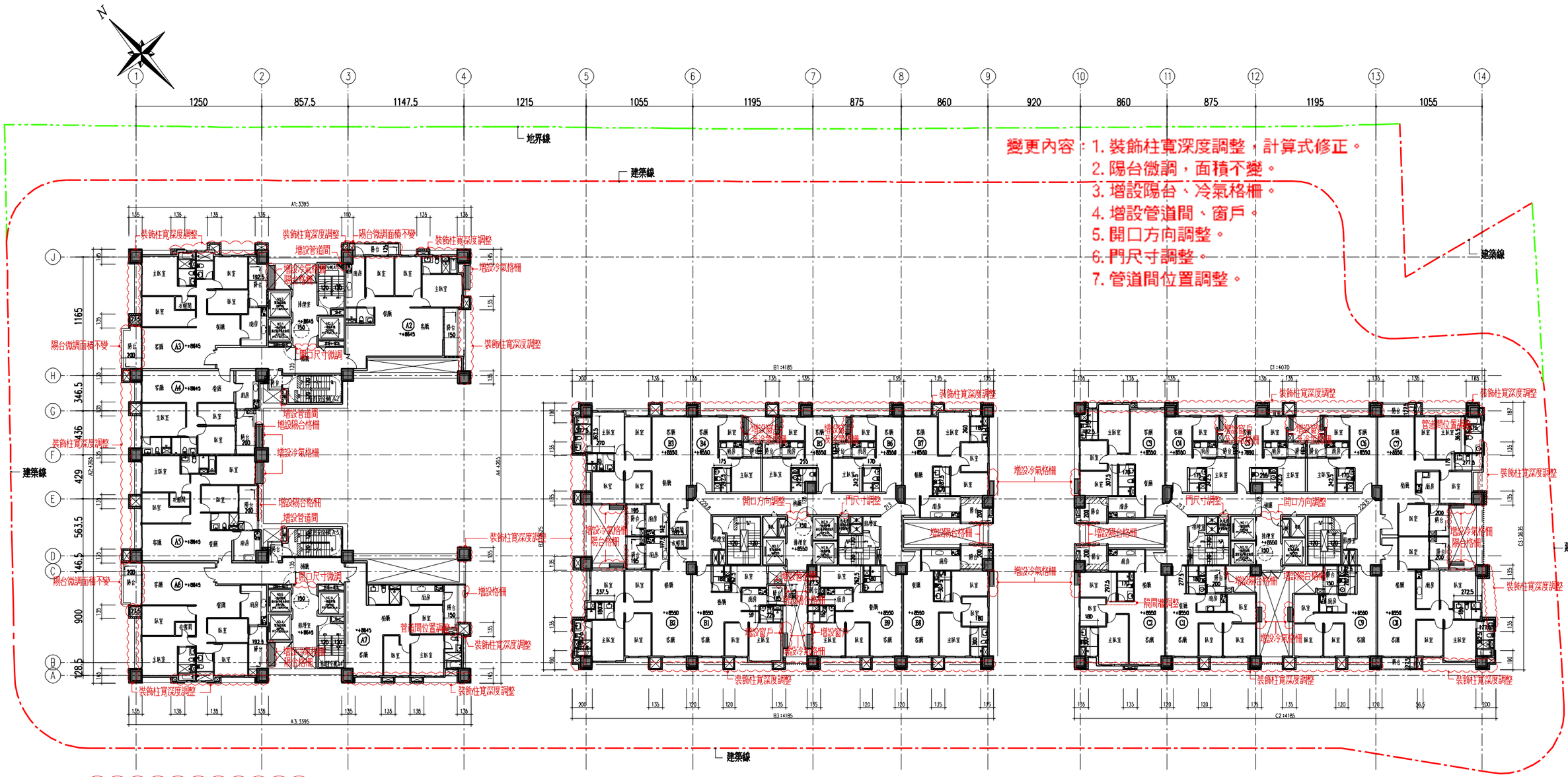


裝飾柱檢討：

A1: 1.85*2+1.55*5=11.45 < 34.75*2/5=13.9....OK
A2: 2.175+1.55*7+1.85=14.87 < 43.575*2/5=17.43....OK
A3: 1.85*2+1.55*5=11.45 < 34.75*2/5=13.9....OK
A4: 2.175+1.55*6+1.85=13.33 < 43.575*2/5=17.43....OK
B1: 1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56....OK
B2: 1.55*6=9.3 < 24.4*2/5=9.76....OK
B3: 1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56....OK
C1: 1.55*8=12.4 < 40.35*2/5=16.14....OK
C2: 1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56....OK
C3: 1.55*6=9.3 < 24.4*2/5=9.76....OK

圖 11-24 地上 26~28 層平面圖 s=1/400

變更後



裝飾柱檢討：
A1:1.35*6+1.1=9.2 < 33.95*2/5=13.58....OK
A2:1.35*7+1.45*2=12.35 < 42.64*2/5=17.06....OK
A3:1.35*8=10.8 < 33.95*2/5=13.58....OK
A4:1.35*4+1.45*2=8.3 < 42.64*2/5=17.06....OK
B1:1.35*7+2.0=11.45 < 41.85*2/5=16.74....OK
B2:1.35*4+1.9*2=9.2 < 26.25*2/5=10.5....OK
B3:1.35*5+1.2*4+2.0=13.35 < 41.85*2/5=16.74....OK
C1:1.35*7+1.85=11.3 < 40.7*2/5=16.28....OK
C2:1.35*4+1.2*4+0.565+2.0=12.76 < 41.85*2/5=16.74....OK
C3:1.35*4+1.87+1.9=9.17 < 26.35*2/5=10.54....OK

圖 11-24-1 地上 26 層平面圖(變更後)s=1/400

變更後

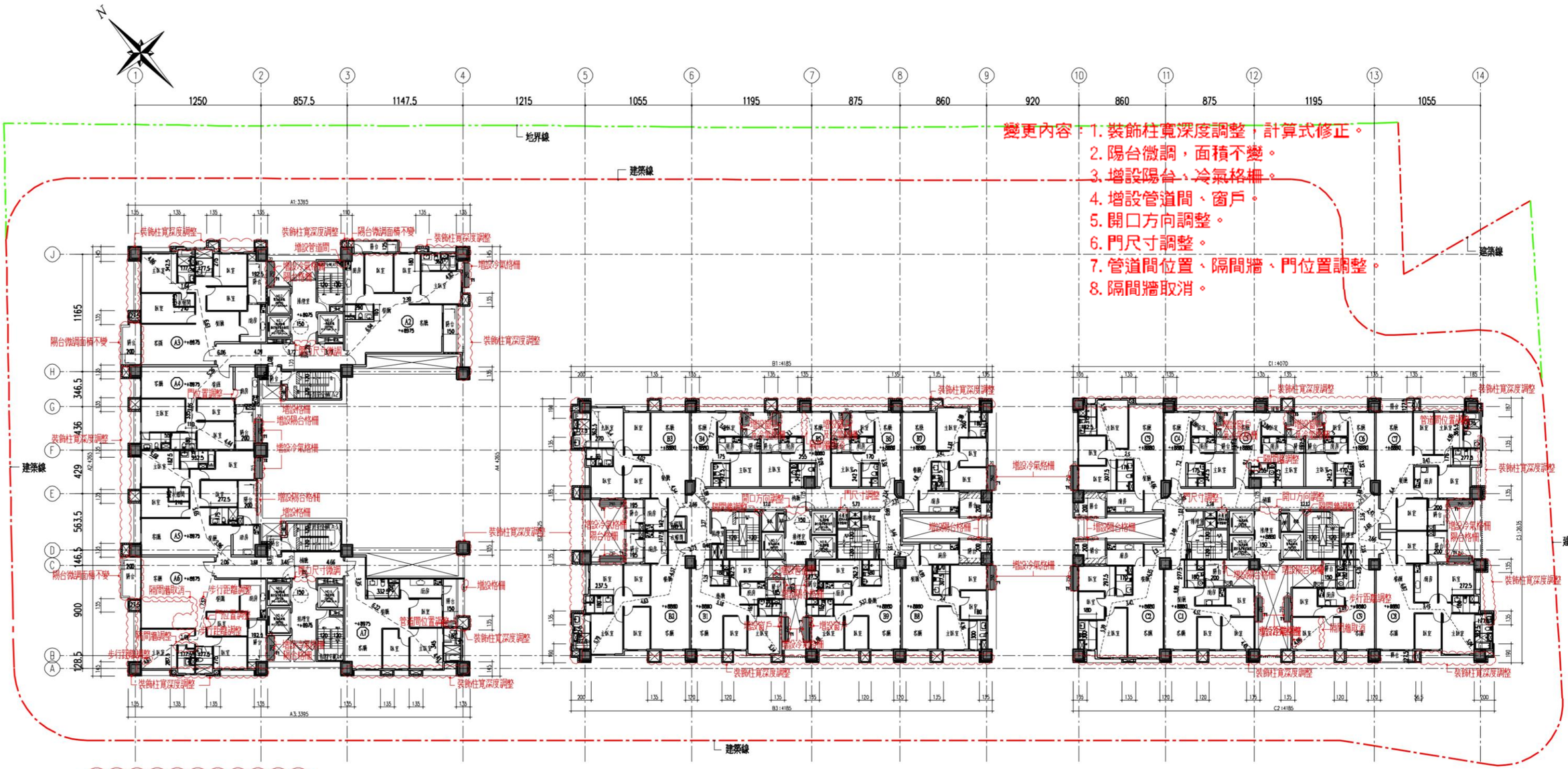
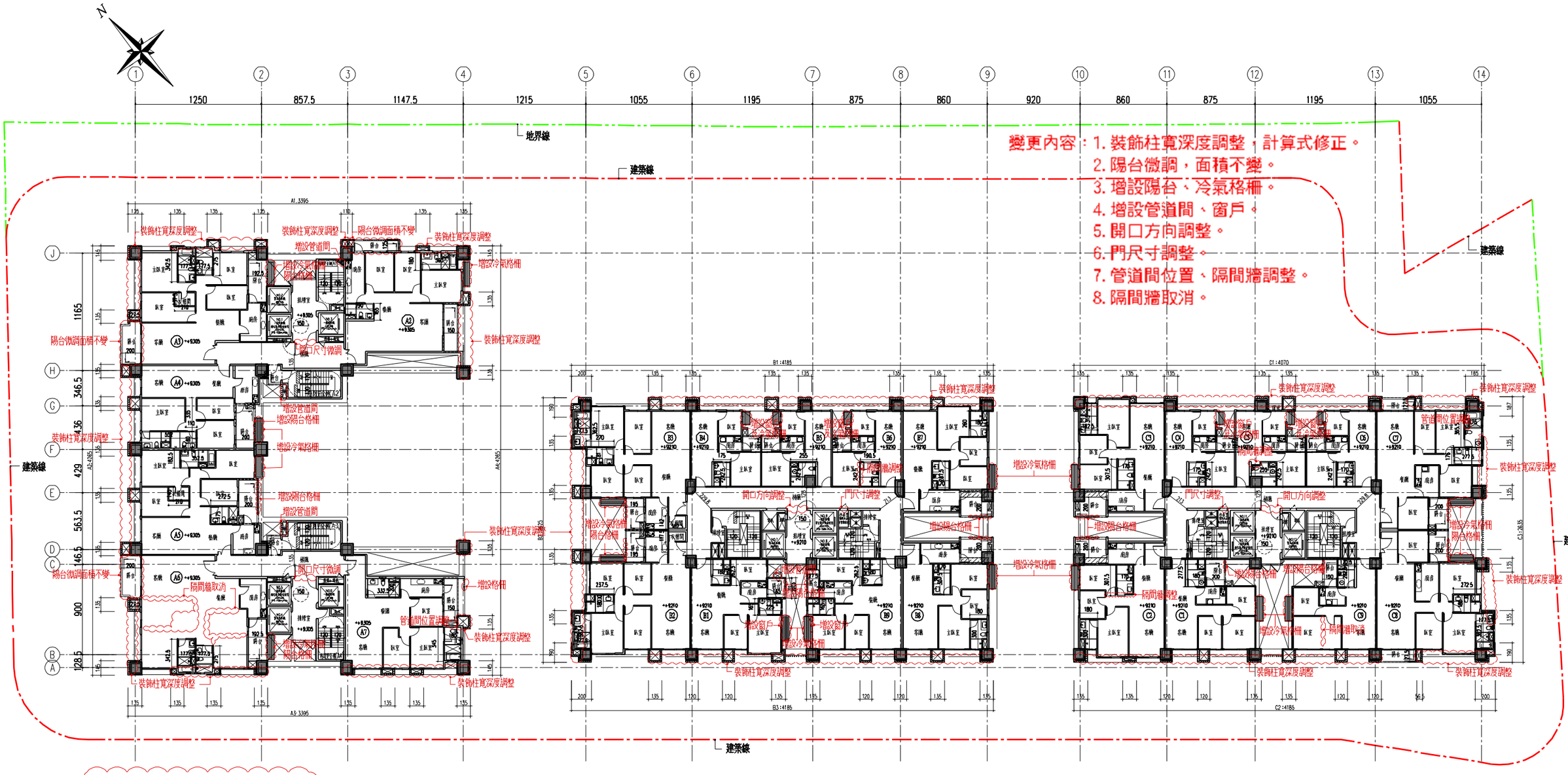


圖 11-24-2 地上 27 層平面圖(變更後)s=1/400

變更後

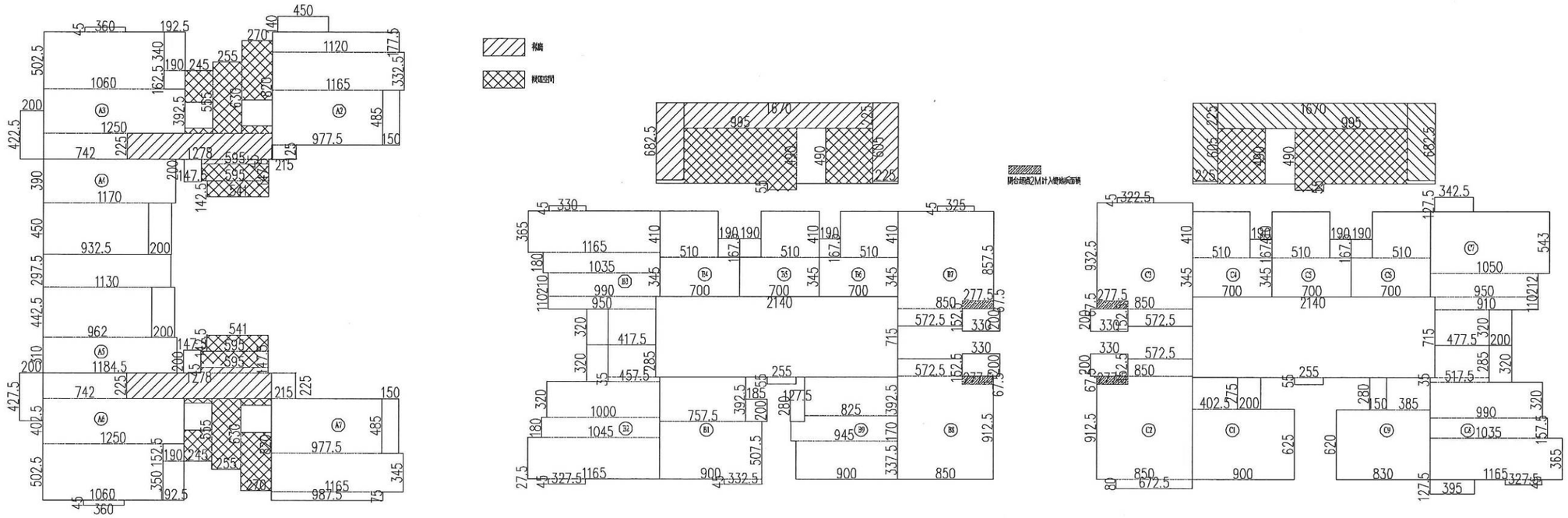


裝飾柱檢討：
A1:1.35*6+1.1=9.2 < 33.95*2/5=13.58....OK
A2:1.35*7+1.45*2=12.35 < 42.64*2/5=17.06....OK
A3:1.35*8=10.8 < 33.95*2/5=13.58....OK
A4:1.35*4+1.45*2=8.3 < 42.64*2/5=17.06....OK
B1:1.35*7+2.0=11.45 < 41.85*2/5=16.74....OK
B2:1.35*4+1.9*2=9.2 < 26.25*2/5=10.5....OK
B3:1.35*5+1.2*4+2.0=13.35 < 41.85*2/5=16.74....OK
C1:1.35*7+1.85=11.3 < 40.7*2/5=16.28....OK
C2:1.35*4+1.2*4+0.565+2.0=12.76 < 41.85*2/5=16.74....OK
C3:1.35*4+1.87+1.9=9.17 < 26.35*2/5=10.54....OK
依裝飾柱寬深度調整，修正計算式

▨ 陽台超過2M計入樓地板面積

圖 11-24-3 地上 28 層平面圖(變更後)s=1/400

變更前

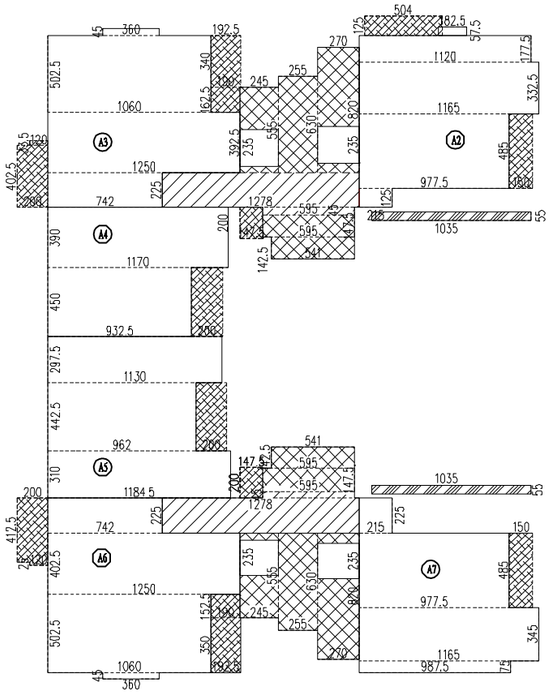


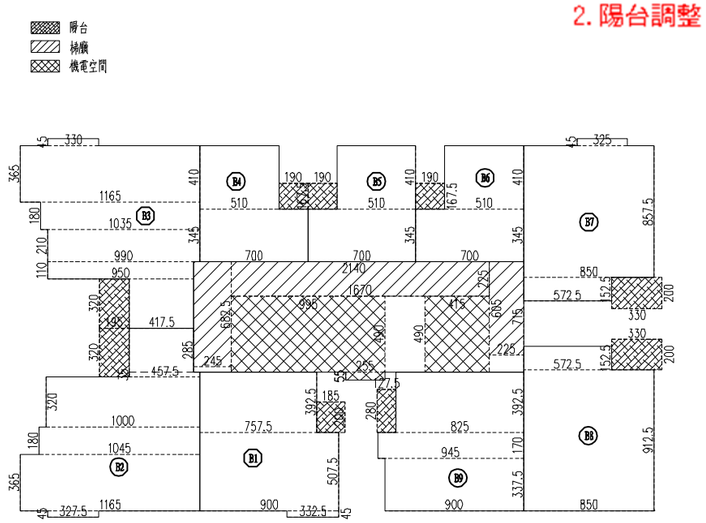
戶別	建地板面積	陽台面積	梯廳面積	15%雜屋面積	垃圾室面積檢討	步行距離說明：	垂直步行距離計：
			12.78*2.25+5.95*0.45=31.43㎡	2.45*5.55+2.55*6.3+8.2*2.7 +1.475*5.95+1.425*5.41-(2.45+2.7)*2.35 =56.18㎡	2.55*6.3=16.06㎡ 16.06㎡ > 10.0㎡....OK	A1：L1=5.15+5.75+5.68+1.28=17.86M < 40M L2=5.15+5.75+5.68+3.72+1.08=21.38M < 40M A2：L1=4.82+2.39+6.94+3.71+1.28=19.14M < 40M L2=4.82+2.39+6.94+3.71+3.72+1.08=22.66M < 40M A3：L1=4.86+1.64+6.79+5.2+1.08=19.57M < 40M L2=4.86+1.64+6.79+5.2+3.72+1.28=23.49M < 40M A4：L1=4.44+3.05+5.26+4.09+1.08=17.92M < 40M L2=4.44+3.05+5.26+4.09+3.72+1.28=21.84M < 40M A5：L1=5.68+5.65+3.96+3.68+0.97=19.94M < 40M L2=5.68+5.65+3.96+3.68+3.46+1.78=24.21M < 40M A6：L1=4.78+2.25+6.92+2.06+3.68+0.97=20.66M < 40M L2=4.78+2.25+6.92+2.06+3.68+3.46+1.78=24.93M < 40M A7：L1=4.43+6.22+3.35+4.66+1.78=20.44M < 40M L2=4.43+6.22+3.35+4.66+3.46+0.97=23.09M < 40M	A1：L=5.15+5.75+5.68=16.58M < 20M A2：L=4.82+2.39+6.94+3.71=17.86M < 20M A3：L=4.86+1.64+6.79+5.2=18.49M < 20M A4：L=4.44+3.05+5.26+4.09=16.84M < 20M A5：L=5.68+5.65+3.96+3.68=18.97M < 20M A6：L=4.78+2.25+6.92+2.06+3.68=19.69M < 20M A7：L=4.43+6.22+3.35+4.66=18.66M < 20M
使電梯間	2.45*5.55+2.55*6.3+2.7*8.2+2.25*12.78+5.95*1.925+5.41*1.425=99.72㎡	1.475*2.0=2.95㎡					
小計	108.71+120.64+87.59+99.72=416.66㎡	13.57+18.08+9.0+2.95=43.6㎡					
A5	2.975*11.3+4.425*9.62+3.1*11.845=112.91㎡	4.425*2.0=8.85㎡	12.78*2.25+5.95*0.45=31.43㎡	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	B1：L1=5.14+4.65+5.16+0.46=15.41M < 40M L2=5.14+4.65+5.16+3.27+12+5.73+0.99+0.63=37.57M < 40M B2：L1=5.79+4.63+4.66+2.28+0.46=17.82M < 40M L2=5.79+4.63+4.66+2.28+3.27+12+5.73+0.99+0.63=39.98M < 40M B3：L1=5.4+4.02+4.82+2.07+3.27+0.46=20.04M < 40M L2=5.4+4.02+4.82+2.07+12+5.73+0.99+0.63=35.66M < 40M B4：L1=3.06+7.2+1.99+3.27+0.46=15.98M < 40M L2=3.06+7.2+1.99+12+5.73+0.99+0.63=31.6M < 40M B5：L1=3.1+9.09+12+3.27+0.46=27.92M < 40M L2=3.1+9.09+5.73+0.99+0.63=19.54M < 40M B6：L1=3.14+9.02+0.99+0.63=13.78M < 40M L2=3.14+9.02+5.73+12+3.27+0.46=33.62M < 40M B7：L1=4.88+2.52+4.78+1.84+0.99+0.63=15.64M < 40M L2=4.88+2.52+4.78+1.84+5.73+12+3.27+0.46=35.48M < 40M B8：L1=4.11+4.97+2.85+4.16+0.63=16.72M < 40M L2=4.11+4.97+2.85+4.16+0.99+5.73+12+3.27+0.46=38.54M < 40M B9：L1=7.54+5.1+4.06+0.63=17.33M < 40M L2=7.54+5.1+4.06+0.99+5.73+12+3.27+0.46=39.15M < 40M	B1：L=5.14+4.65+5.16=14.95M < 20M B2：L=5.79+4.63+4.66+2.28=17.36M < 20M B3：L=5.4+4.02+4.82+2.07=16.31M < 20M B4：L=3.06+7.2+1.99=12.25M < 20M B5：L=3.1+9.09=12.19M < 20M B6：L=3.14+9.02=12.16M < 20M B7：L=4.88+2.52+4.78+1.84=14.02M < 20M B8：L=4.11+4.97+2.85+4.16=16.09M < 20M B9：L=7.54+5.1+4.06=16.7M < 20M
使電梯間	2.45*5.55+2.55*6.3+2.7*8.2+2.25*12.78+5.95*1.925+5.41*1.425=99.72㎡	1.475*2.0=2.95㎡					
小計	112.91+121.89+99.85+99.72=434.37㎡	8.85+18.18+7.27+2.95=37.25㎡					
B1	3.925*7.575+5.075*9.0+0.45*3.325=76.9㎡	1.85*2.0=3.7㎡	2.45*6.825+16.7*2.25+6.05*2.25=67.91㎡	(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㎡					
使電梯間	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*6.825+16.7*2.25+6.05*2.25=67.91㎡	(4.15+9.95)*4.9+2.55*0.55=70.49㎡	5.65*2.55=14.4㎡ 14.4㎡ > 10.0㎡....OK	C1：L1=4.56+4.37+8.62=17.55M < 40M C2：L1=5.5+3.27+4.01+4.42=17.2M < 40M C3：L1=5.56+2.5+4.66+2.63+1.03=16.38M < 40M C4：L1=1.99+7.2+3.06+1.03=13.28M < 40M C5：L1=2.88+9.1+5.28+1.03=18.29M < 40M C6：L1=3+7.32+1.88+3.06+0.5=15.86 < 40M C7：L1=4.96+3.41+6.27+2.76+0.5=17.9M < 40M C8：L1=5.04+3.45+6.98+2.18+0.5=18.15M < 40M C9：L1=4.32+3.5+4.76+2.16+0.5=15.24M < 40M	C1：L=4.56+4.37+8.62=17.55M < 20M C2：L=5.5+3.27+4.01+4.42=17.2M < 20M C3：L=5.56+2.5+4.66+2.63=15.35M < 20M C4：L=1.99+7.2+3.06=12.25M < 20M C5：L=2.88+9.1=11.98M < 20M C6：L=3+7.32+1.88=12.2 < 20M C7：L=4.96+3.41+6.27=14.64M < 20M C8：L=5.04+3.45+6.98+2.18=17.65M < 20M C9：L=4.32+3.5+4.76+2.16=14.74M < 20M
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㎡					
使電梯間	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	416.66+434.37+830.23+812.44=2493.7㎡	43.6+37.25+42.49+54.65=177.99㎡ 177.99㎡ < 2493.7*10%=249.37㎡...OK	31.43*2+67.91*2=198.68㎡ 198.68㎡ < 2493.7*10%=249.37㎡...OK	56.18*2+70.49*2=253.34㎡			
		177.99+198.68=376.67㎡ > 2493.7*15%=374.06㎡ 376.67-374.06=2.62㎡(計入容積)					
容積建地總面積	2493.7-198.68-253.34+2.62=2044.3㎡						

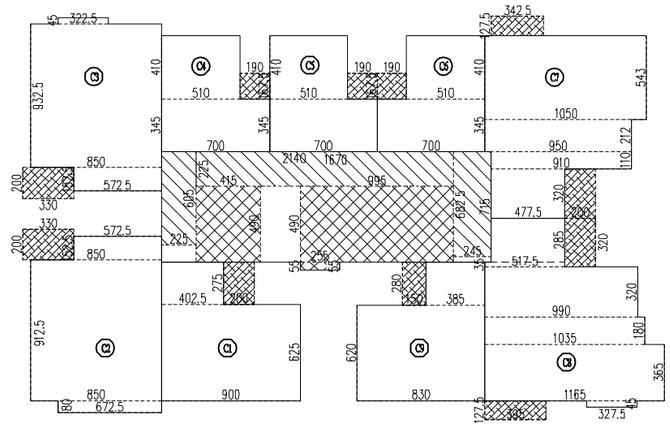
圖 11-25 地上 25~28 層面積計算圖 s=1/400

變更後

變更內容：1.樓地板面積增加11.38㎡，容積樓地板面積增加9.67㎡，
修正計算式。
2.陽台調整，面積不變，修正計算式。







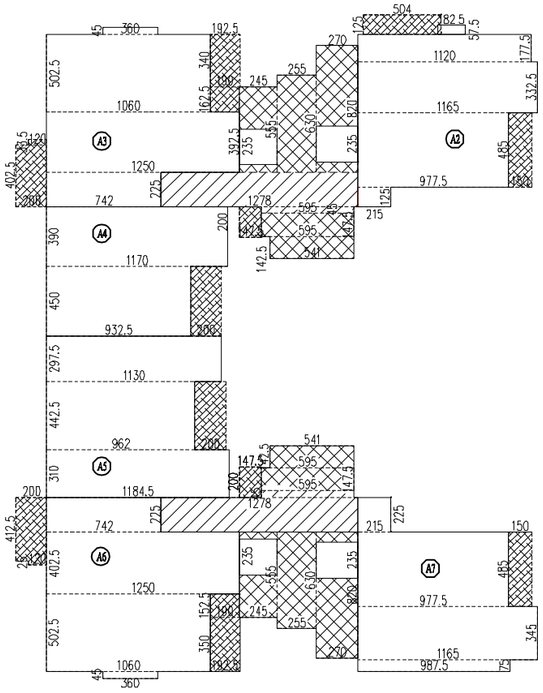
戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積	15%機電面積	排煙室面積檢討
			12.78*2.25+5.95*0.45=31.43㎡	2.45*5.55+2.55*6.3+8.2*2.7 +1.475*5.95+1.425*5.41-(2.45+2.7)*2.35 =56.18㎡	2.55*6.3=16.06㎡ 16.06㎡ > 10.0㎡...OK
A2	9.775*4.85+11.65*3.325+11.2*1.775+2.15*1.25=108.71㎡	4.85*1.5+5.04*1.25=13.57㎡ 修正計算式			
A3	0.45*3.6+5.025*10.6+12.5*3.925+7.42*2.25=120.64㎡	4.025*2.0+1.2*0.335+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*12.78+5.95*1.925+5.41*1.425=99.72㎡	1.475*2.0=2.95㎡			
小計	108.71+120.64+87.59+99.72=416.66㎡	13.57+18.08+9.0+2.95=43.6㎡			
A5	2.975*11.3+4.425*9.62+3.1*11.845=112.91㎡	4.425*2.0=8.85㎡ 修正計算式	12.78*2.25+5.95*0.45=31.43㎡	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㎡	4.125*2.0+0.25*1.2+1.525*1.9+3.5*1.925=18.18㎡			
A7	0.75*9.875+11.65*3.45+9.775*4.85+2.25*2.15=99.85㎡	4.85*1.5=7.27㎡			
通梁投影面積	10.35*0.55*2=11.38㎡ 修正計算式				
機電梯間	2.45*5.55+2.55*6.3+2.7*8.2+2.25*12.78+5.95*1.925+5.41*1.425=99.72㎡	1.475*2.0=2.95㎡			
小計	112.91+121.89+99.85+99.72+11.38=445.75㎡	8.85+18.18+7.27+2.95=37.25㎡			
B1	3.925*7.575+5.075*9.0+0.45*3.325=76.9㎡	1.85*2.0=3.7㎡	2.45*6.825+16.7*2.25+6.05 *2.25=67.91㎡	(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*6.825+16.7*2.25+6.05 *2.25=67.91㎡	(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	416.66+445.75+830.23+812.44=2505.08㎡ 修正計算式	43.6+37.25+42.49+54.65=177.99㎡ 177.99㎡ < 2505.08*10%=250.51㎡..OK 修正計算式	31.43*2+67.91*2=198.68㎡ 修正計算式 198.68㎡ < 2505.08*10%=250.51㎡..OK	56.18*2+70.49*2=253.34㎡	
		177.99+198.68=376.67㎡ > 2505.08*15%=375.76㎡ 376.67-375.76=0.91㎡(計入容積)			
容積樓地板面積	2505.08-198.68-253.34+0.91=2053.97㎡				

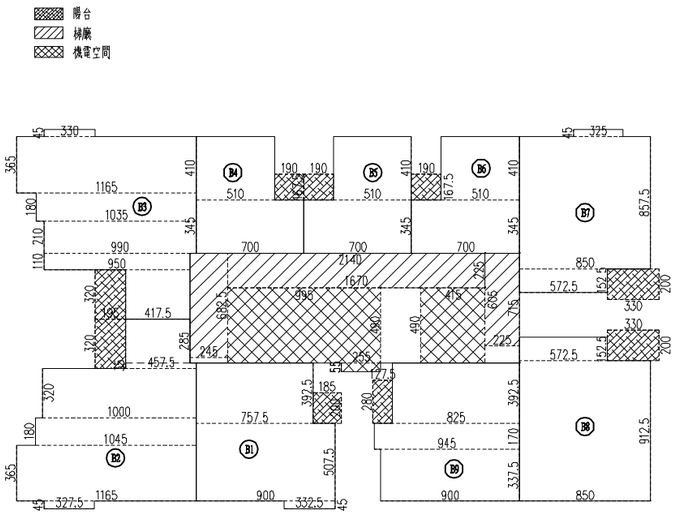
圖 11-25-1 地上 25 層面積計算圖(變更後)s=1/400

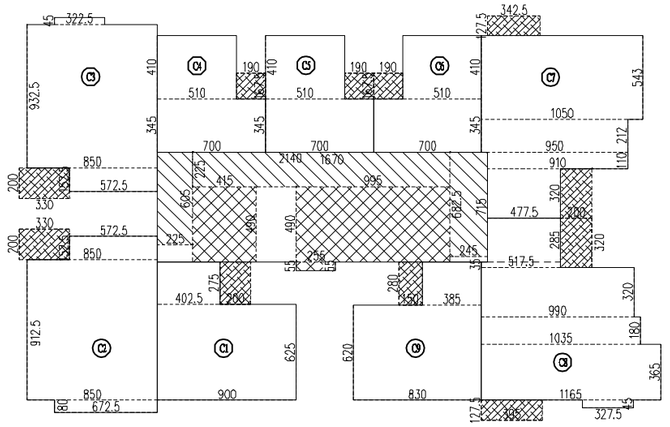
本頁空白

變更後

變更內容：1. 陽台調整，面積不變，修正計算式。



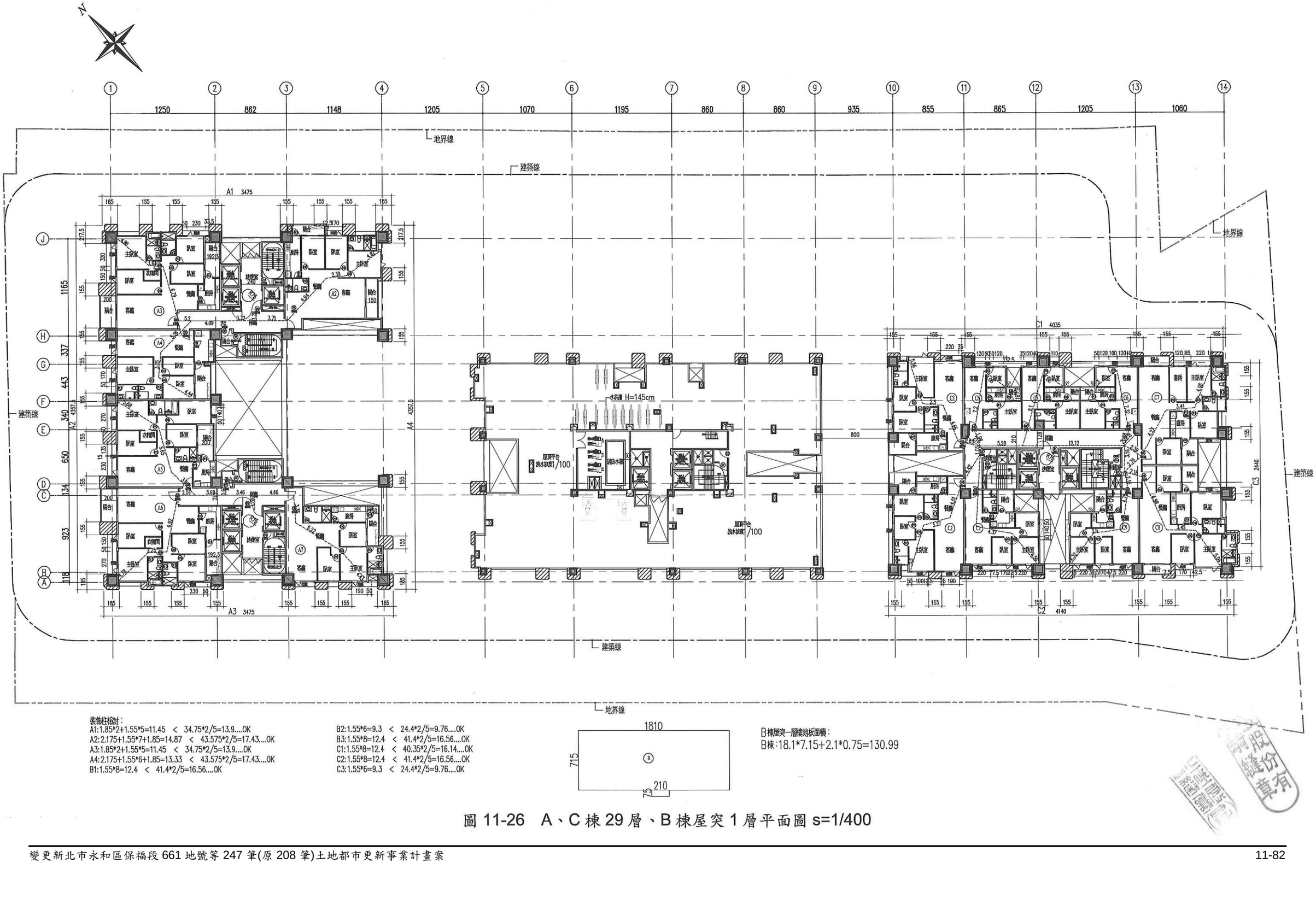




戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積	15%機電面積	排煙室面積檢討
			12.78*2.25+5.95*0.45=31.43㎡	2.45*5.55+2.55*6.3+8.2*2.7 +1.475*5.95+1.425*5.41-(2.45+2.7)*2.35 =56.18㎡	2.55*6.3=16.06㎡ 16.06㎡ > 10.0㎡...OK
A2	9.775*4.85+11.65*3.325+11.2*1.775+2.15*1.25=108.71㎡	4.85*1.5+5.04*1.25=13.57㎡ 修正計算式			
A3	0.45*3.6+5.025*10.6+12.5*3.925+7.42*2.25=120.64㎡	4.025*2.0+1.2*0.335+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㎡			
樓電梯間	2.45*5.55+2.55*6.3+2.7*8.2+2.25*12.78+5.95*1.925+5.41*1.425=99.72㎡	1.475*2.0=2.95㎡			
小計	108.71+120.64+87.59+99.72=416.66㎡	13.57+18.08+9.0+2.95=43.6㎡			
A5	2.975*11.3+4.425*9.62+3.1*11.845=112.91㎡	4.425*2.0=8.85㎡ 修正計算式	12.78*2.25+5.95*0.45=31.43㎡	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㎡	4.125*2.0+0.25*1.2+1.525*1.9+3.5*1.925=18.18㎡			
A7	0.75*9.875+11.65*3.45+9.775*4.85+2.25*2.15=99.85㎡	4.85*1.5=7.27㎡			
樓電梯間	2.45*5.55+2.55*6.3+2.7*8.2+2.25*12.78+5.95*1.925+5.41*1.425=99.72㎡	1.475*2.0=2.95㎡			
小計	112.91+121.89+99.85+99.72=434.37㎡	8.85+18.18+7.27+2.95=37.25㎡			
B1	3.925*7.575+5.075*9.0+0.45*3.325=76.9㎡	1.85*2.0=3.7㎡	2.45*6.825+16.7*2.25+6.05 *2.25=67.91㎡	(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*6.825+16.7*2.25+6.05 *2.25=67.91㎡	(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	416.66+434.37+830.23+812.44=2493.7㎡	43.6+37.25+42.49+54.65=177.99㎡ 177.99㎡ < 2493.7*10%=249.37㎡...OK	31.43*2+67.91*2=198.68㎡ 198.68㎡ < 2493.7*10%=249.37㎡...OK	56.18*2+70.49*2=253.34㎡	
		177.99+198.68=376.67㎡ > 2493.7*15%=374.05㎡ 376.67-374.05=2.62㎡(計入容積)			
容積樓地板面積	2493.7-198.68-253.34+2.62=2044.3㎡				

圖 11-25-2 地上 26~28 層面積計算圖(變更後)s=1/400

變更前



裝飾柱檢討：
A1:1.85*2+1.55*5=11.45 < 34.75*2/5=13.9....OK
A2:2.175+1.55*7+1.85=14.87 < 43.575*2/5=17.43....OK
A3:1.85*2+1.55*5=11.45 < 34.75*2/5=13.9....OK
A4:2.175+1.55*6+1.85=13.33 < 43.575*2/5=17.43....OK
B1:1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56....OK

B2:1.55*6=9.3 < 24.4*2/5=9.76....OK
B3:1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56....OK
C1:1.55*8=12.4 < 40.35*2/5=16.14....OK
C2:1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56....OK
C3:1.55*6=9.3 < 24.4*2/5=9.76....OK

B棟屋突一層樓地板面積：
B棟:18.1*7.15+2.1*0.75=130.99

圖 11-26　A、C 棟 29 層、B 棟屋突 1 層平面圖 s=1/400

變更後

變更內容：1. 裝飾柱寬深度調整，計算式修正。
2. 陽台微調，面積不變。
3. 增設陽台、冷氣格柵。
4. 增設管道間、窗戶。
5. 開口方向調整。
6. 門尺寸調整。
7. 管道間位置、門位置調整。
8. B棟屋突增設裝飾柱及計算式。
9. B棟屋突樓地板面積微調。
10. 取消屋脊裝飾物。
11. 變更外牆位置。
12. 水箱尺寸調整。
13. 水表牆取消。

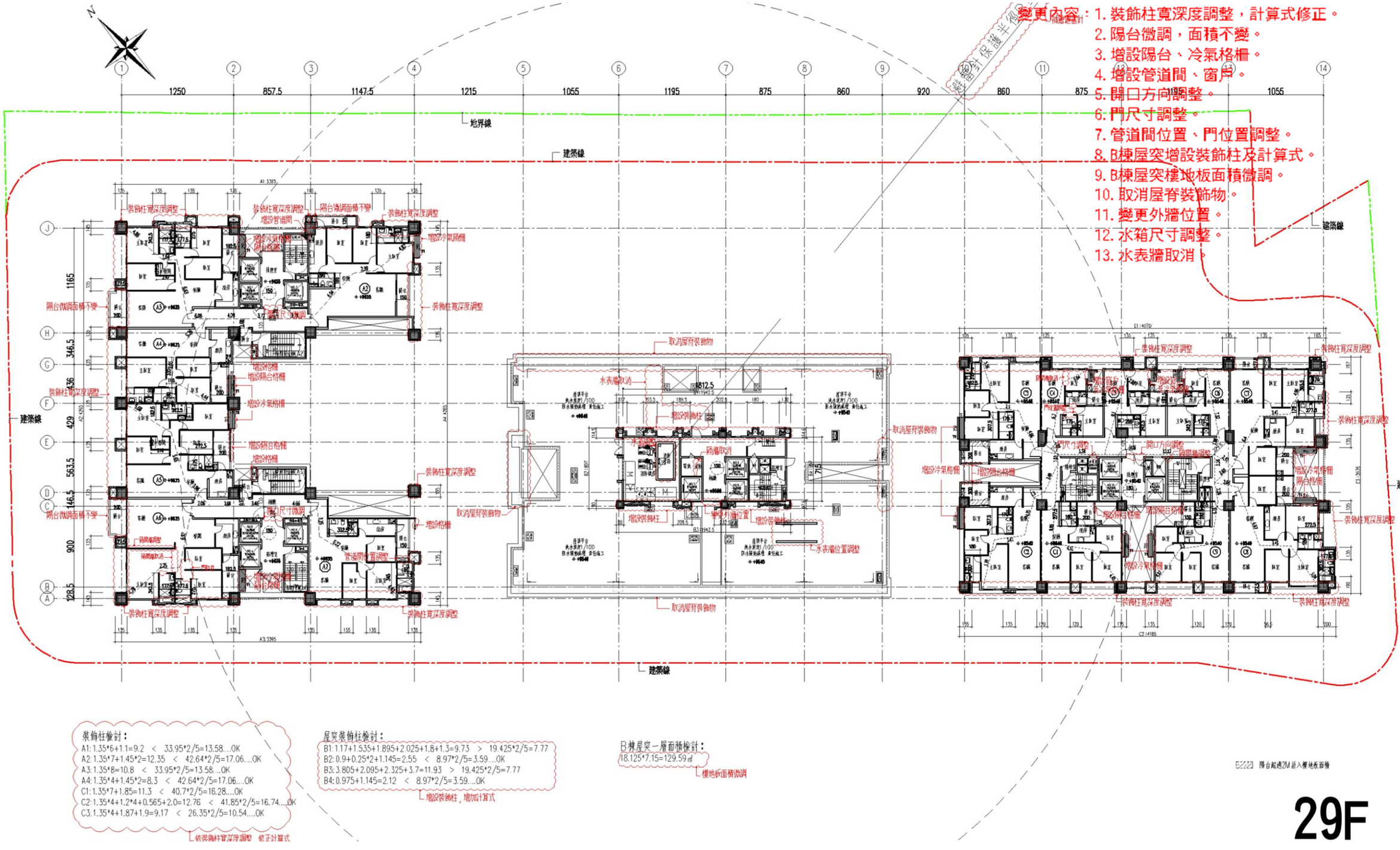
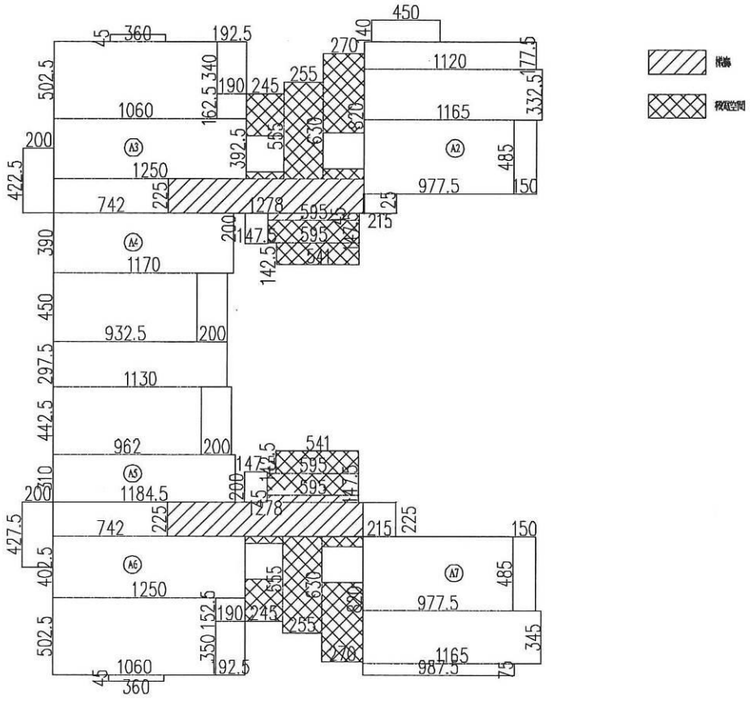
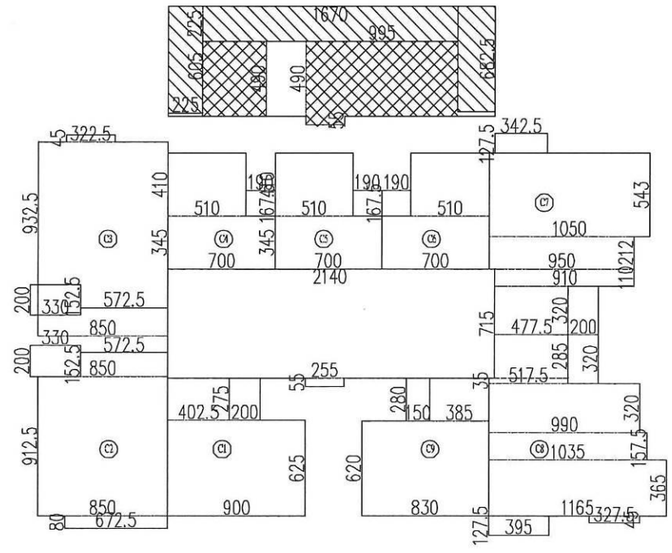


圖 11-26-1 A、C 棟 29 層、B 棟屋突 1 層平面圖(變更後)s=1/400

變更前





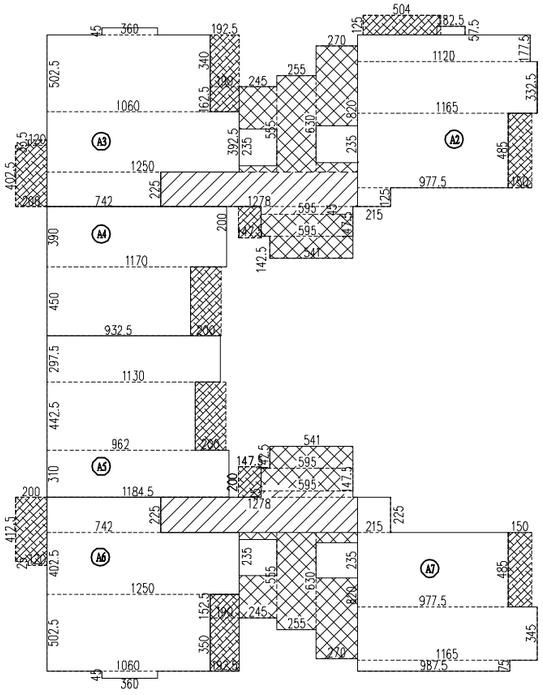
戶別	樓地板面積	開合面積	排高面積	15%機電面積	非產室面積檢討	法行容積檢討：	重覆計算檢討：
			12.78*2.25+5.95*0.45=31.43㎡	2.45*5.55+2.55*6.3+8.2*2.7 +1.475*5.95+1.425*5.41−(2.45+2.7)*2.35 =56.18㎡	2.55*6.3=16.06㎡ 16.06㎡ > 10.0㎡....OK	A1：L1=5.15+5.75+5.68+1.28=17.86M < 40M L2=5.15+5.75+5.68+3.72+1.08=21.38M < 40M	A1：L=5.15+5.75+5.68=16.58M < 20M
A2	9.775*4.85+11.65*3.325+11.2*1.775+2.15*1.25=108.71㎡	4.85*1.5+1.4*4.5=13.57㎡				A2：L1=4.82+2.39+6.94+3.71+1.28=19.14M < 40M L2=4.82+2.39+6.94+3.71+3.72+1.08=22.66M < 40M	A2：L=4.82+2.39+6.94+3.71=17.86M < 20M
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㎡				A3：L1=4.86+1.64+6.79+5.2+1.08=19.57M < 40M L2=4.86+1.64+6.79+5.2+3.72+1.28=23.49M < 40M	A3：L=4.86+1.64+6.79+5.2=18.49M < 20M
A4	3.9*11.7+9.325*4.5=87.59㎡	4.5*2.0=9.0㎡				A4：L1=4.44+3.05+5.26+4.09+1.08=17.92M < 40M L2=4.44+3.05+5.26+4.09+3.72+1.28=21.84M < 40M	A4：L=4.44+3.05+5.26+4.09=16.84M < 20M
樓電梯間	2.45*5.55+2.55*6.3+2.7*8.2+2.25*12.78+5.95*1.925+5.41*1.425=99.72㎡	1.475*2.0=2.95㎡				A5：L1=5.68+5.65+3.96+3.68+0.97=19.94M < 40M L2=5.68+5.65+3.96+3.68+3.46+1.78=24.21M < 40M	A5：L=5.68+5.65+3.96+3.68=18.97M < 20M
小計	108.71+120.64+87.59+99.72=416.66㎡	13.57+18.08+9.0+2.95=43.6㎡				A6：L1=4.78+2.25+6.92+2.06+3.68+0.97=20.66M < 40M L2=4.78+2.25+6.92+2.06+3.68+3.46+1.78=24.93M < 40M	A6：L=4.78+2.25+6.92+2.06+3.68=19.69M < 20M
A5	2.975*11.3+4.425*9.62+3.1*11.845=112.91㎡	4.425*2.0=8.85㎡	12.78*2.25+5.95*0.45=31.43㎡	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	A7：L1=4.43+6.22+3.35+4.66+1.78=20.44M < 40M L2=4.43+6.22+3.35+4.66+3.46+0.97=23.09M < 40M	A7：L=4.43+6.22+3.35+4.66=18.66M < 20M
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㎡				C1：L1=4.56+4.37+8.62=17.55M < 40M L2=4.56+4.37+8.62+1.03+5.28+12.12+3.16+0.5=39.64M < 40M	C1：L=4.56+4.37+8.62=17.55M < 20M
A7	0.75*9.875+11.65*3.45+9.775*4.85+2.15*2.25=99.85㎡	4.85*1.5=7.27㎡				C2：L1=5.5+3.27+4.01+4.42=17.2M < 40M L2=5.5+3.27+4.01+4.42+1.03+5.28+12.12+3.16+0.5=39.29M < 40M	C2：L=5.5+3.27+4.01+4.42=17.2M < 20M
						C3：L1=5.56+2.5+4.66+2.63+1.03=16.38M < 40M L2=5.56+2.5+4.66+2.63+5.28+12.12+3.16+0.5=36.41M < 40M	C3：L=5.56+2.5+4.66+2.63=15.35M < 20M
樓電梯間	2.45*5.55+2.55*6.3+2.7*8.2+2.25*12.78+5.95*1.925+5.41*1.425=99.72㎡	1.475*2.0=2.95㎡				C4：L1=1.99+7.2+3.06+1.03=13.28M < 40M L2=1.99+7.2+3.06+5.28+12.12+3.16+0.5=33.31M < 40M	C4：L=1.99+7.2+3.06=12.25M < 20M
小計	112.91+121.89+99.85+99.72=434.37㎡	8.85+18.18+7.27+2.95=37.25㎡				C5：L1=2.88+9.1+5.28+1.03=18.29M < 40M L2=2.88+9.1+12.12+3.16+0.5=27.76M < 40M	C5：L=2.88+9.1=11.98M < 20M
C1	4.025*2.75+6.25*9.0=67.32㎡	2.75*2.0=5.5㎡	2.45*6.825+16.7*2.25+6.05*2.25=67.91㎡	(4.15+9.95)*4.9+2.55*0.55=70.49㎡	5.65*2.55=14.4㎡ 14.4㎡ > 10.0㎡....OK	C6：L1=3+7.32+1.88+3.06+0.5=15.86 < 40M L2=3+7.32+1.88+12.12+5.28+1.03=30.63 < 40M	C6：L=3+7.32+1.88=12.2 < 20M
C2	5.725*1.525+8.5*9.125+0.8*6.725=91.67㎡	3.3*2.0=6.6㎡				C7：L1=4.96+3.41+6.27+2.76+0.5=17.9M < 40M L2=4.96+3.41+6.27+2.39+12.12+5.28+1.03=35.46M < 40M	C7：L=4.96+3.41+6.27=14.64M < 20M
C3	0.45*3.225+9.325*8.5+1.525*5.725=89.44㎡	3.3*2.0=6.6㎡				C8：L1=5.04+3.45+6.98+2.18+0.5=18.15M < 40M L2=5.04+3.45+6.98+2.18+3.16+12.12+5.28+1.03=39.24M < 40M	C8：L=5.04+3.45+6.98+2.18=17.65M < 20M
C4	5.1*4.1+3.45*7.0=45.06㎡	1.9*1.675=3.18㎡				C9：L1=4.32+3.5+4.76+2.16+0.5=15.24M < 40M L2=4.32+3.5+4.76+2.16+3.16+12.12+5.28+1.03=36.33M < 40M	C9：L=4.32+3.5+4.76+2.16=14.74M < 20M
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	416.66+434.37+812.44=1663.47㎡	43.6+37.25+54.65=135.5㎡ 135.5㎡ < 1663.47*10%=166.35㎡...OK	31.43*2+67.91=130.77㎡ 130.77㎡ < 1663.47*10%=166.35㎡...OK	56.18*2+70.49=182.85㎡			
		135.5+130.77=265.9 > 1663.47*15%=249.52㎡ 265.9−249.52=16.75㎡(法定容積)					
容積樓地板面積	1663.47−130.77−182.85+16.75=1366.6㎡						

圖 11-27　A、C 棟 29 層面積計算圖 s=1/400

變更後

變更內容：1.陽台調整，面積不變，修正計算式。

戶別	樓地板面積	陽台面積	梯厝面積	15%機電面積	排煙室面積檢討
		修正計算式	12.78*2.25+5.95*0.45=31.43㎡	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*4.85+11.65*3.325+11.2*1.775+2.15*1.25=108.71㎡	4.85*1.5+5.04*1.25=13.57㎡			
A3	0.45*3.6+5.025*10.6+12.5*3.925+7.42*2.25=120.64㎡	4.025*2.0+1.2*0.335+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*12.78+5.95*1.925+5.41*1.425=99.72㎡	1.475*2.0=2.95㎡			
小計	108.71+120.64+87.59+99.72=416.66㎡	13.57+18.08+9.0+2.95=43.6㎡			
A5	2.975*11.3+4.425*9.62+3.1*11.845=112.91㎡	4.425*2.0=8.85㎡ 修正計算式	12.78*2.25+5.95*0.45=31.43㎡	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㎡	4.125*2.0+0.25*1.2+1.525*1.9+3.5*1.925=18.18㎡			
A7	0.75*9.875+11.65*3.45+9.775*4.85+2.15*2.25=99.85㎡	4.85*1.5=7.27㎡			
機電梯間	2.45*5.55+2.55*6.3+2.7*8.2+2.25*12.78+5.95*1.925+5.41*1.425=99.72㎡	1.475*2.0=2.95㎡			
小計	112.91+121.89+99.85+99.72=434.37㎡	8.85+18.18+7.27+2.95=37.25㎡			
C1	4.025*2.75+6.25*9.0=67.32㎡	2.75*2.0=5.5㎡	2.45*6.825+16.7*2.25+6.05*2.25 =67.91㎡	(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	416.66+434.37+812.44=1663.47㎡	43.6+37.25+54.65=135.5㎡ 135.5㎡ < 1663.47*10%=166.35㎡...OK	31.43*2+67.91=130.77㎡ 130.77㎡ < 1663.47*10% =166.35㎡...OK	56.18*2+70.49=182.85㎡	
		135.5+130.77=265.9 > 1663.47*15%=249.52㎡	265.9-249.52=16.75㎡(計入容積)		
容積樓地板面積	1663.47-130.77-182.85+16.75=1366.6㎡				



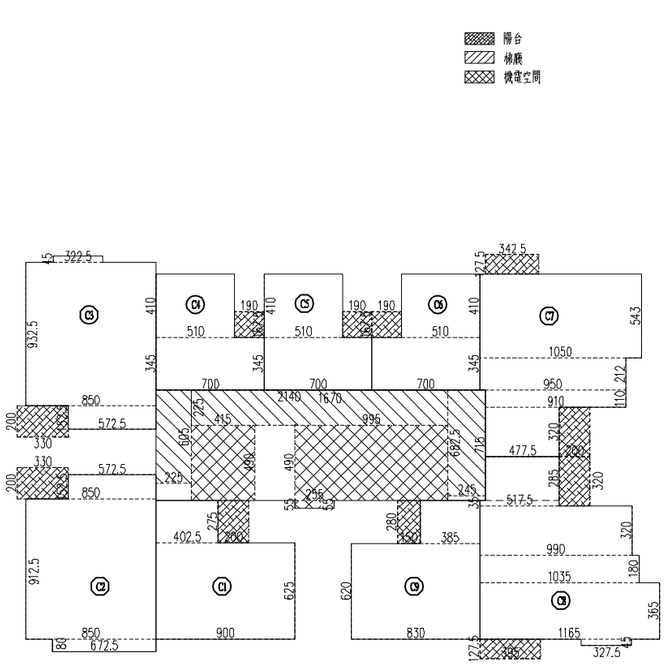
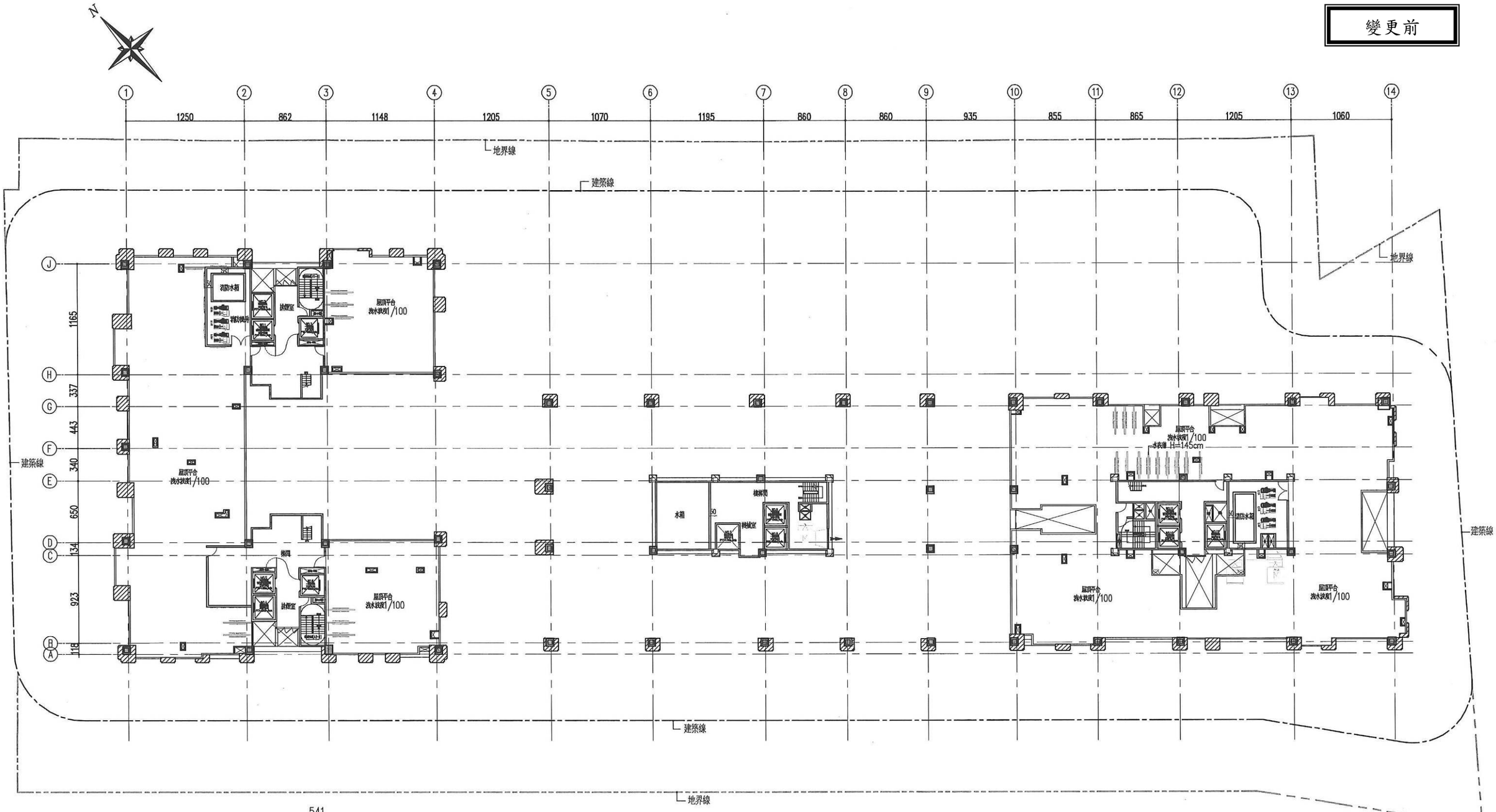
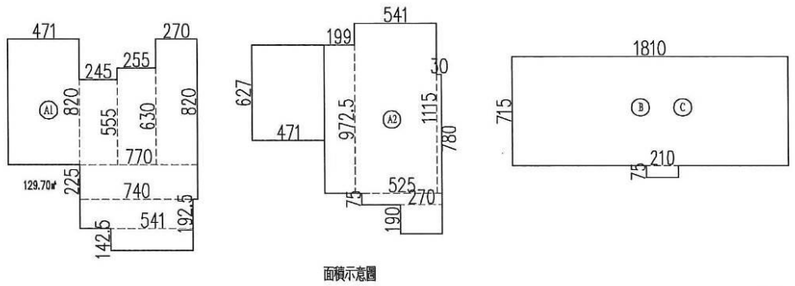


圖 11-27-1 A、C 棟 29 層面積計算圖(變更後)s=1/400

變更前





屋突一層樓地板面積檢討：

A1棟：4.71*8.2+2.45*5.55+2.55*6.3+2.7*8.2+7.7*2.25+7.4*1.925+5.41*1.425=129.7

A2棟：1.99*9.725+5.41*11.15+0.3*7.8+5.25*0.75+2.7*1.9+6.27*4.71=120.61

B棟：=130.99

C棟：18.1*7.15+2.1*0.75=130.99

129.7+120.61+130.99*2=512.29㎡ < 3415.63*15%=512.34㎡....OK

B棟屋突二層樓地板面積：

B棟：18.1*7.15+2.1*0.75=130.99

圖 11-28 A、C 棟屋突 1 層、B 棟屋突 2 層平面圖 s=1/400

變更後

變更內容：1. 增設裝飾柱。
2. 取消屋脊裝飾物。
3. ~~變更外牆位置，樓地板面積減少2.9㎡。~~
4. 樓梯、梯間及消防機房位置調整。
5. 水箱位置調整。
6. 水表牆取消。
7. 補繪避雷針。

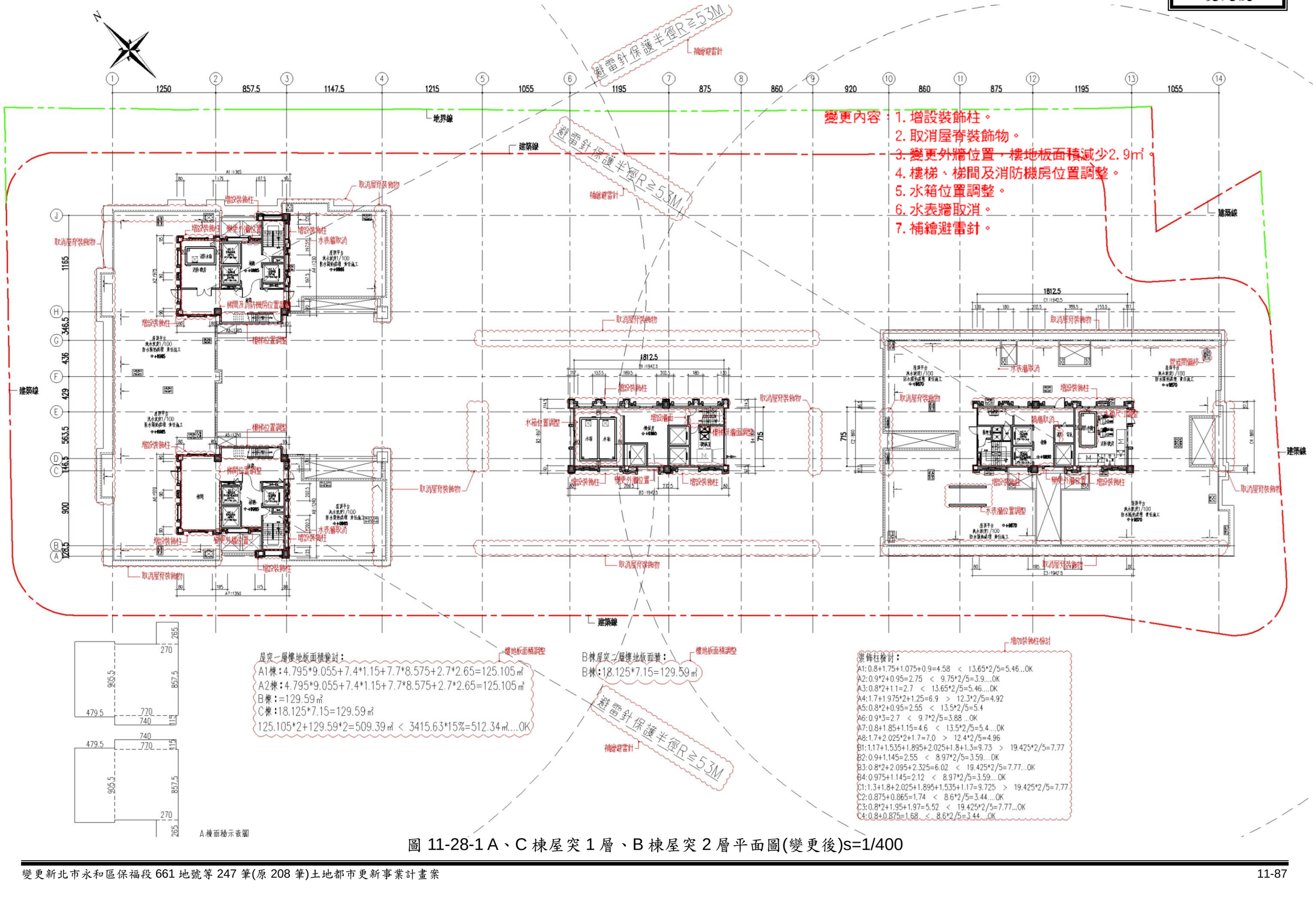
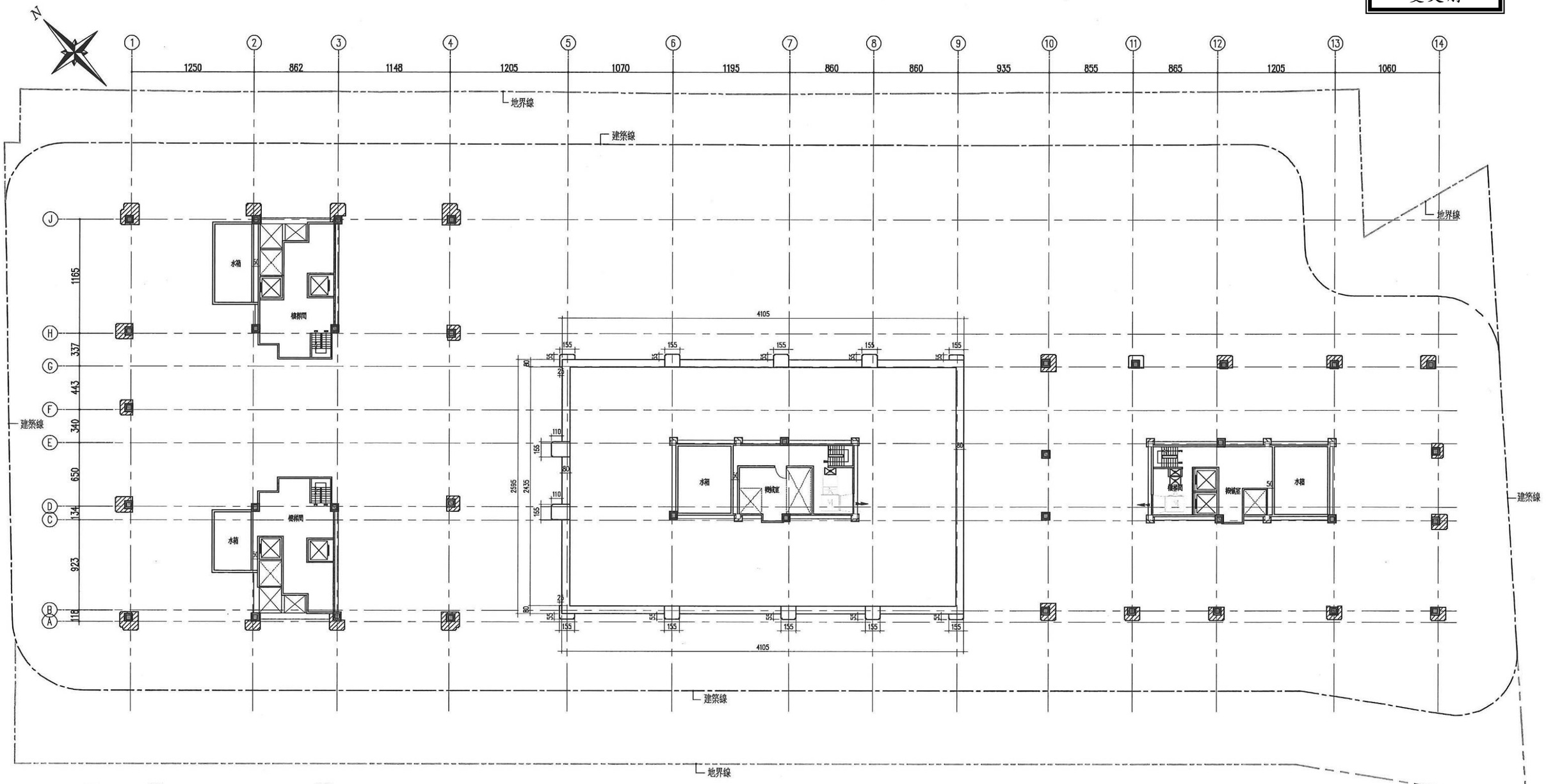
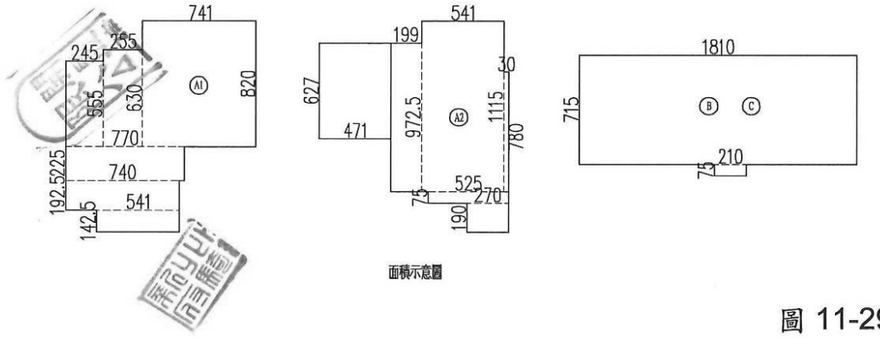


圖 11-28-1 A、C 棟屋突 1 層、B 棟屋突 2 層平面圖(變更後)s=1/400

變更前





屋突二層樓地板面積檢討：

A1棟：4.71*8.2+2.45*5.55+2.55*6.3+2.7*8.2+7.7*2.25+7.4*1.925+5.41*1.425=129.7

A2棟：1.99*9.725+5.41*11.15+0.3*7.8+5.25*0.75+2.7*1.9+6.27*4.71=120.61

B棟：=130.99

C棟：18.1*7.15+2.1*0.75=130.99

129.7+120.61+130.99*2=512.29㎡ < 3415.63*15%=512.34㎡....OK

B棟屋突三層樓地板面積：

B棟：18.1*7.15+2.1*0.75=130.99

屋脊裝飾物水平投影面積：

B棟：41.5*0.8*2+24.35*0.8*2+1.55*0.55*10+1.55*1.1*2=117.29㎡

圖 11-29 A、C 棟屋突 2 層、B 棟屋突 3 層平面圖 s=1/400

變更後

變更內容：1. 增設裝飾柱、牆面。
2. 取消屋脊裝飾物。
3. 變更外牆位置，樓地板面積減少2.9㎡。
4. 樓梯、梯間及消防機房位置調整。
5. 水箱位置調整。
6. 水表牆取消。

地界線
建築線

屋突二層樓地板面積檢討：
A1棟：4.795*9.055+7.4*1.15+7.7*8.575+2.7*2.65=125.105㎡
A2棟：4.795*9.055+7.4*1.15+7.7*8.575+2.7*2.65=125.105㎡
B棟：=129.59㎡
C棟：18.125*7.15=129.59㎡
125.105*2+129.59*2=509.39㎡ < 3415.63*15%=512.34㎡....OK

B棟屋突三層樓地板面積：
B棟：18.125*7.15=129.59㎡

裝飾柱檢討：
A1: 0.8+1.75+1.075+0.9=4.58 < 13.65*2/5=5.46...OK
A2: 0.9*2+0.95=2.75 < 9.75*2/5=3.9....OK
A3: 0.8*2+1.1=2.7 < 13.65*2/5=5.46....OK
A4: 1.7+1.975*2+1.25=6.9 > 12.3*2/5=4.92
A5: 0.8*2+0.95=2.55 < 13.5*2/5=5.4
A6: 0.9*3=2.7 < 9.7*2/5=3.88 ..OK
A7: 0.8+1.85+1.15=4.6 < 13.5*2/5=5.4....OK
A8: 1.7+2.025*2+1.7=7.0 > 12.4*2/5=4.96
B1: 1.17+1.535+1.895+2.025+1.8+1.3=9.73 > 19.425*2/5=7.77
B2: 0.9+1.145=2.55 < 8.97*2/5=3.59....OK
B3: 0.8*2+2.095+2.325=6.02 < 19.425*2/5=7.77...OK
B4: 0.975+1.145=2.12 < 8.97*2/5=3.59....OK
C1: 1.3+1.8+2.025+1.895+1.535+1.17=9.725 > 19.425*2/5=7.77
C2: 0.875+0.865=1.74 < 8.6*2/5=3.44....OK
C3: 0.8*2+1.95+1.97=5.52 < 19.425*2/5=7.77...OK
C4: 0.8+0.875=1.68 < 8.6*2/5=3.44 ..OK

A棟面積示意圖

圖 11-29-1 A、C 棟屋突 2 層、B 棟屋突 3 層平面圖(變更後)s=1/400

變更前

屋突二層樓地板面積檢討：

A1棟：4.71*8.2+2.45*5.55+2.55*6.3+2.7*8.2+7.7*2.25+7.4*1.925+5.41*1.425=129.7

A2棟：1.99*9.725+5.41*11.15+0.3*7.8+5.25*0.75+2.7*1.9+6.27*4.71=120.61

B棟：=130.99

C棟：18.1*7.15+2.1*0.75=130.99

129.7+120.61+130.99*2=512.29㎡ < 3415.63*15%=512.34㎡....OK

依建築技術規則第一條第五目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：

A棟：(33.75*2+39.75+9.9+10.0)*0.8+(0.925*2+0.5+1.265*2+0.95*2+1.3*2+0.3*2)*1.55+1.75*0.3+1.85*0.5=118.64㎡

B棟：117.29㎡

C棟：40.65*0.8*2+24.35*0.8*2+(0.55*10+0.8+0.4)*1.55=114.38㎡

小計：118.64+117.29+114.38=350.31㎡

過深水平投影面積：

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

屋突層面積：

512.29㎡

屋脊裝飾物水平投影面積檢討：

350.31+8.03+512.29=870.63㎡

870.63㎡ < 3415.14*30%=1024.54㎡....OK

屋脊裝飾物立體開窗面積：

33.75*41.35+25.95*41.05+40.65*25.95=3515.68㎡

3515.68+(1.265*2+0.925*2+0.5*4+0.95*2+1.1*2+0.55*12+0.8+0.4)*1.55=3544.01㎡

透空面積檢討：

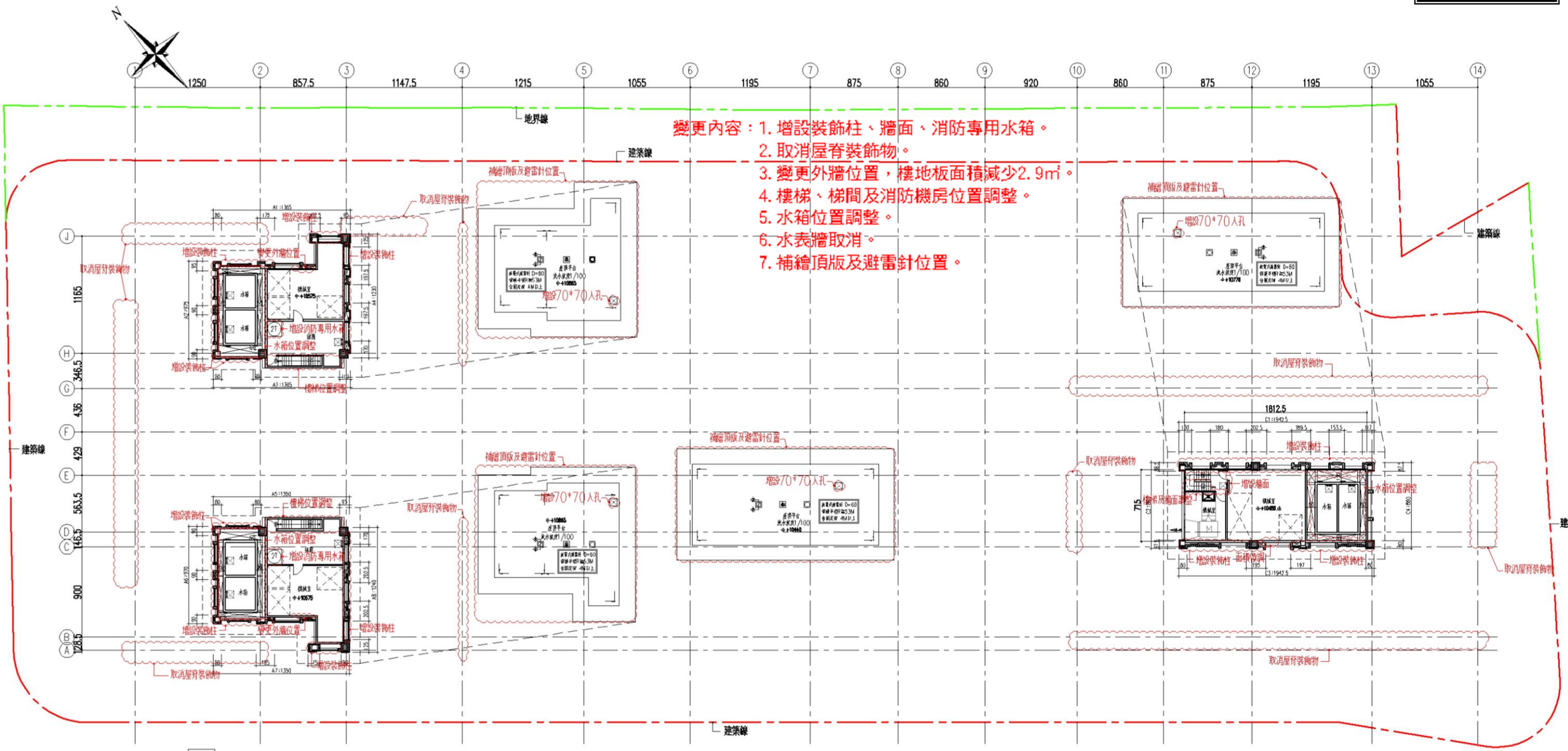
3544.01−870.63=2673.38㎡

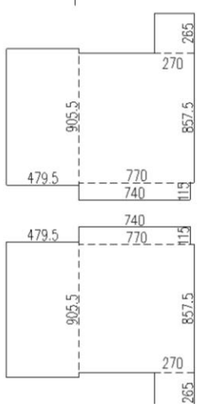
2673.38㎡ > 3544.01*2/3=2362.67㎡....OK

圖 11-30 A、C 棟屋突 3 層、B 棟屋突頂板平面圖 s=1/400

變更後

變更內容：1. 增設裝飾柱、牆面、消防專用水箱。
2. 取消屋脊裝飾物。
3. 變更外牆位置，樓地板面積減少2.9㎡。
4. 樓梯、梯間及消防機房位置調整。
5. 水箱位置調整。
6. 水表牆取消。
7. 補繪頂版及避雷針位置。





A棟面積示意圖

屋突二層樓地板面積檢討：

樓地板面積調整

A1棟：4.795*9.055+7.4*1.15+7.7*8.575+2.7*2.65=125.105㎡
A2棟：4.795*9.055+7.4*1.15+7.7*8.575+2.7*2.65=125.105㎡
B棟：=129.59㎡
C棟：18.125*7.15=129.59㎡
125.105*2+129.59*2=509.39㎡ < 3415.63*15%=512.34㎡....OK

增加裝飾柱檢討

裝飾柱檢討：
A1: 0.8+1.75+1.075+0.9=4.58 < 13.65*2/5=5.46...OK
A2: 0.9*2+0.95=2.75 < 9.75*2/5=3.9....OK
A3: 0.8*2+1.1=2.7 < 13.65*2/5=5.46....OK
A4: 1.7+1.975*2+1.25=6.9 > 12.3*2/5=4.92
A5: 0.8*2+0.95=2.55 < 13.5*2/5=5.4
A6: 0.9*3=2.7 < 9.7*2/5=3.88 ...OK
A7: 0.8+1.85+1.15=4.6 < 13.5*2/5=5.4....OK
A8: 1.7+2.025*2+1.7=7.0 > 12.4*2/5=4.96
C1: 1.3+1.8+2.025+1.895+1.535+1.17=9.725 > 19.425*2/5=7.77
C2: 0.875+0.865=1.74 < 8.6*2/5=3.44....OK
C3: 0.8*2+1.95+1.97=5.52 < 19.425*2/5=7.77...OK
C4: 0.8+0.875=1.68 < 8.6*2/5=3.44....OK

圖 11-30-1 A、C 棟屋突 3 層 、B 棟屋突頂板平面圖(變更後)s=1/400

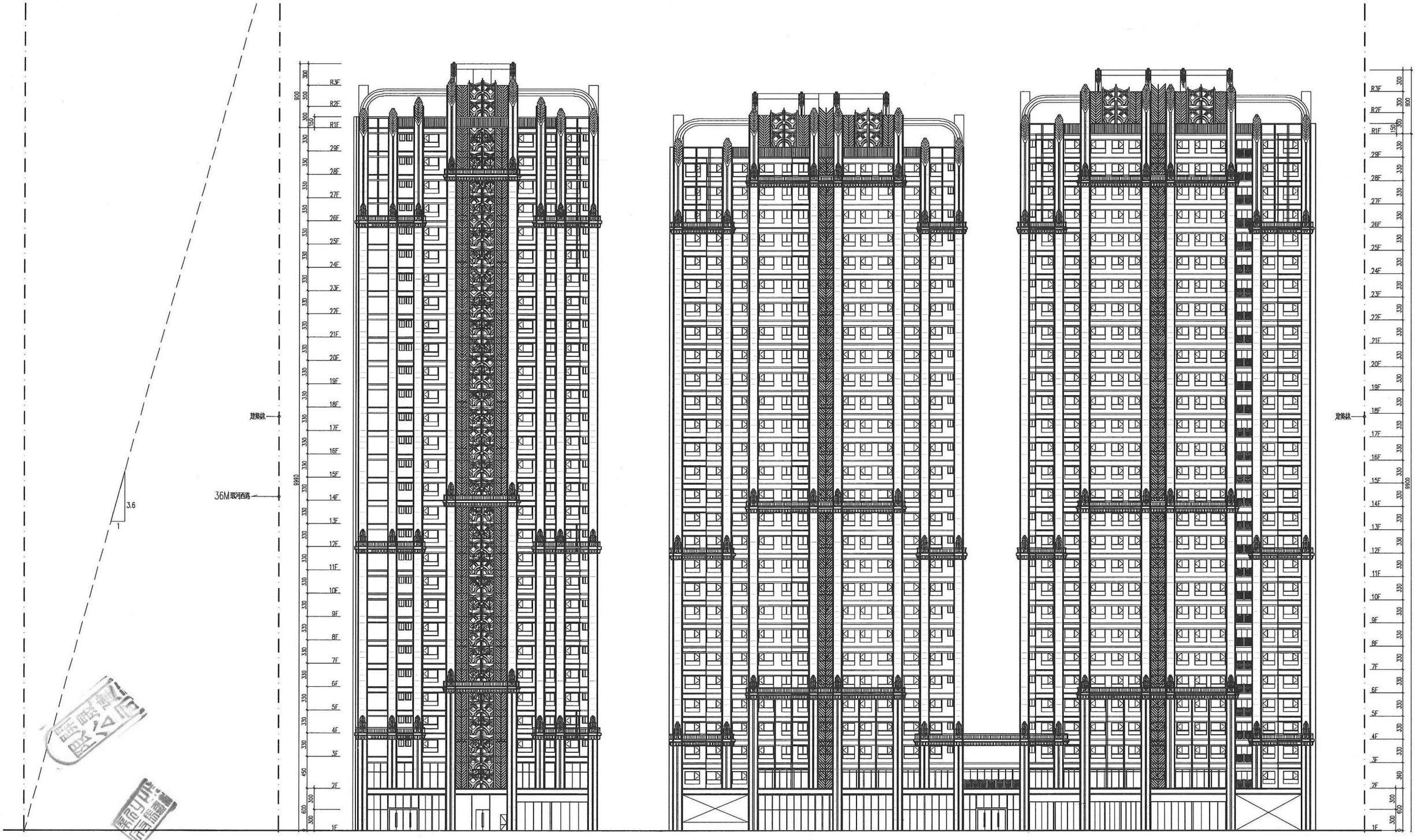


圖 11-31 西南向立面圖 s=1/500



變更內容：

1. 建築物高度 A 棟原為 99.9M，變更為 99.65M，減少 0.25M。
   B 棟原為 95.7M，變更為 95.4M，減少 0.3M。
   C 棟原為 99.0M，變更為 98.7M，減少 0.3M。
2. 地下一層高度變更為 A 棟 4.95M，BC 棟 5.0M。
3. 屋突高度調整，總高度 9M 不變。
4. 變更立面造型，取消屋脊裝飾物。

圖 11-31-1 西南向立面圖(變更後)s=1/500

變更前

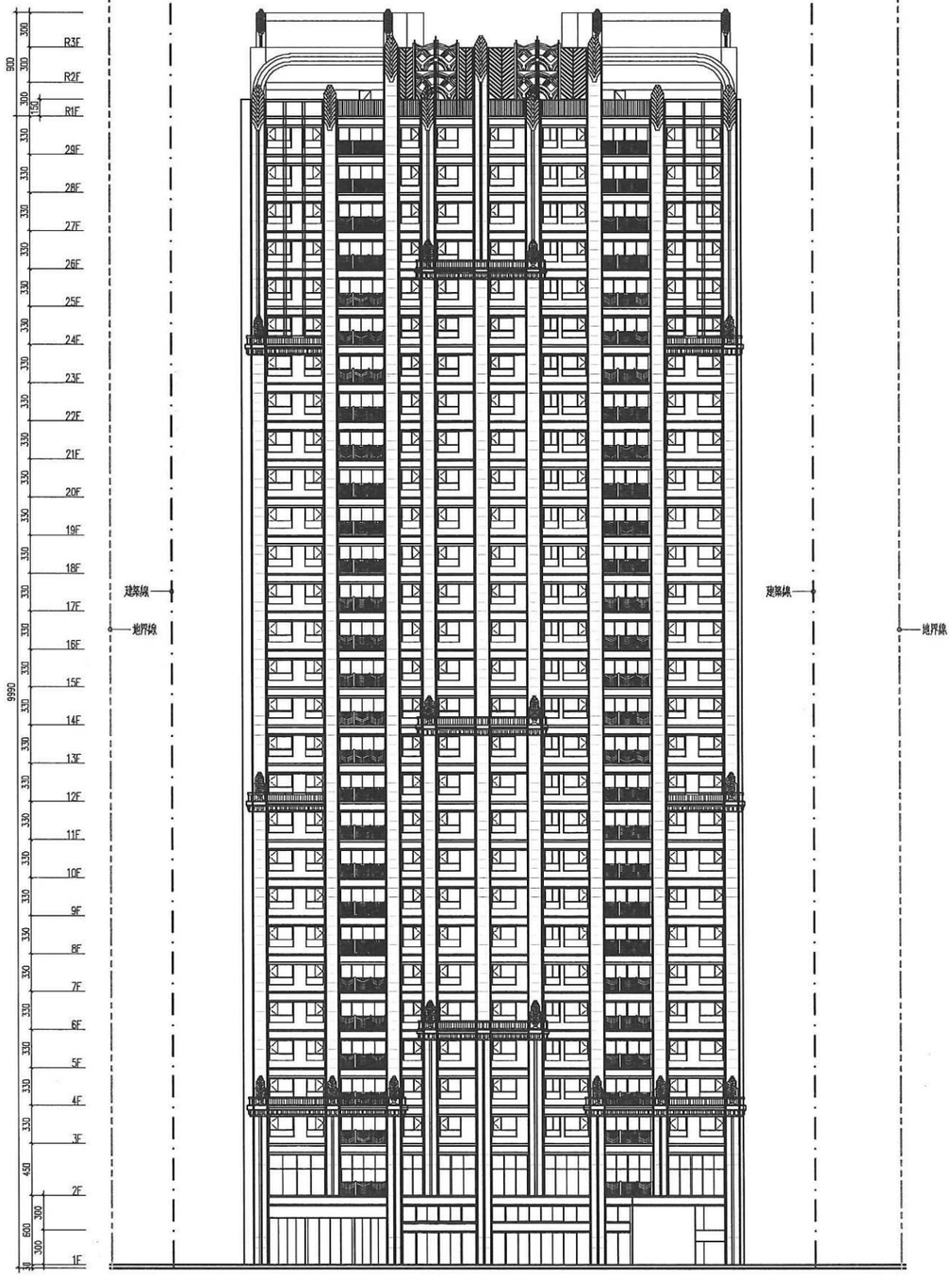


圖 11-32 西北向立面圖 s=1/500

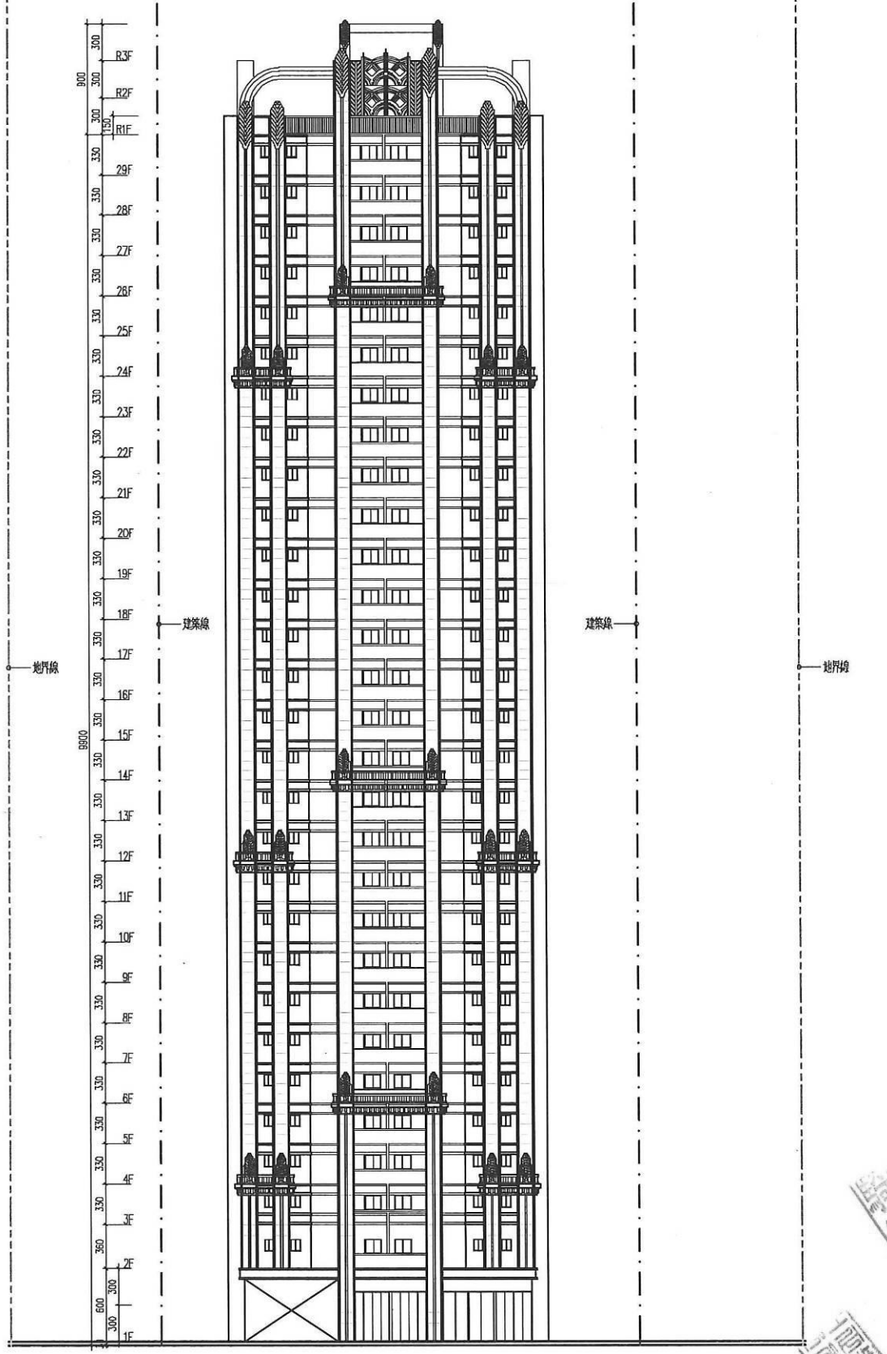
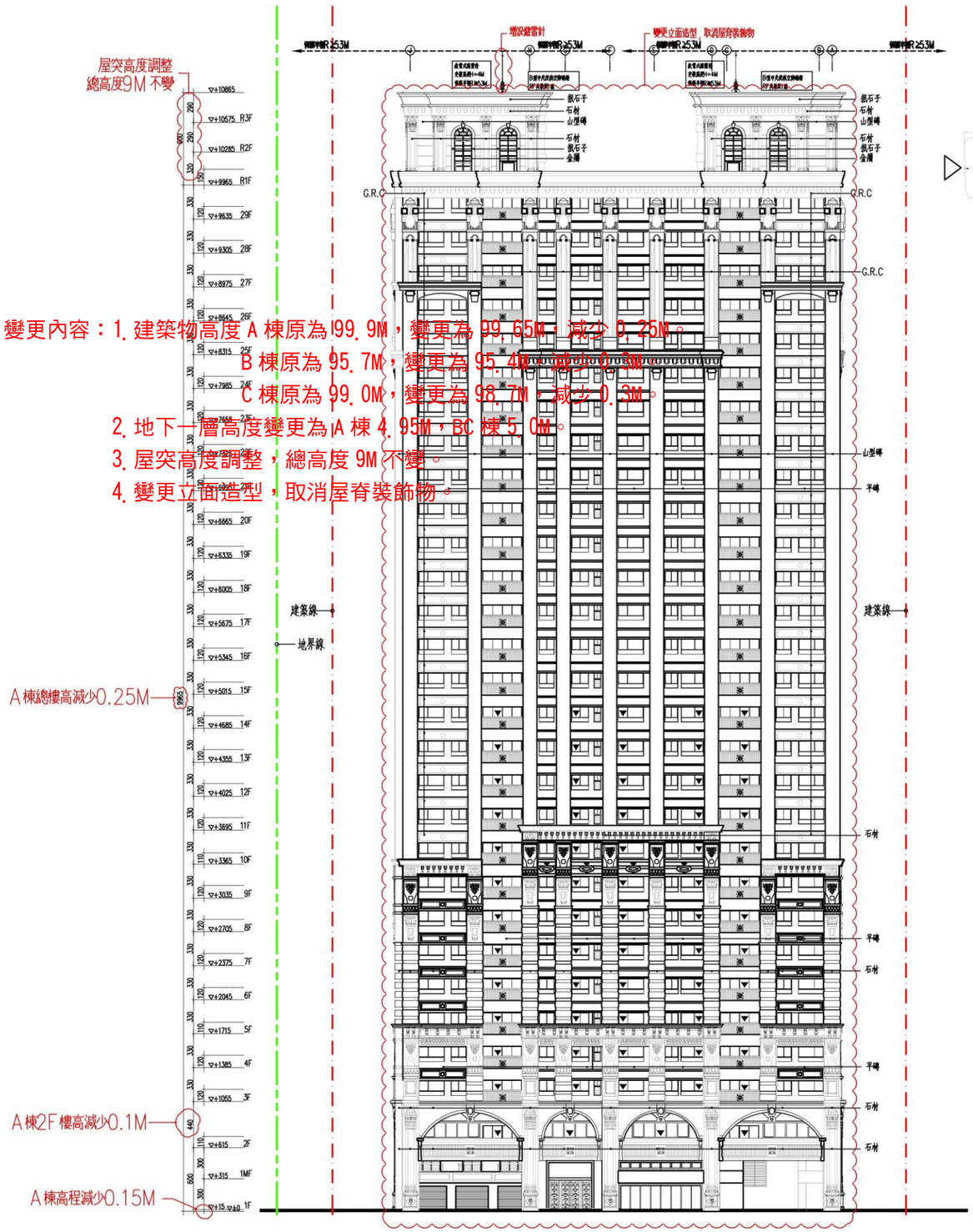


圖 11-33 東南向立面圖 s=1/500



變更內容：1.建築物高度 A 棟原為 99.9M，變更為 99.65M，減少 0.25M。
B 棟原為 95.7M，變更為 95.4M，減少 0.3M。
C 棟原為 99.0M，變更為 98.7M，減少 0.3M。
2.地下一層高度變更為 A 棟 4.95M，BC 棟 5.0M。
3.屋突高度調整，總高度 9M 不變。
4.變更立面造型，取消屋脊裝飾物。

圖 11-32-1 西北向立面圖(變更後)s=1/500

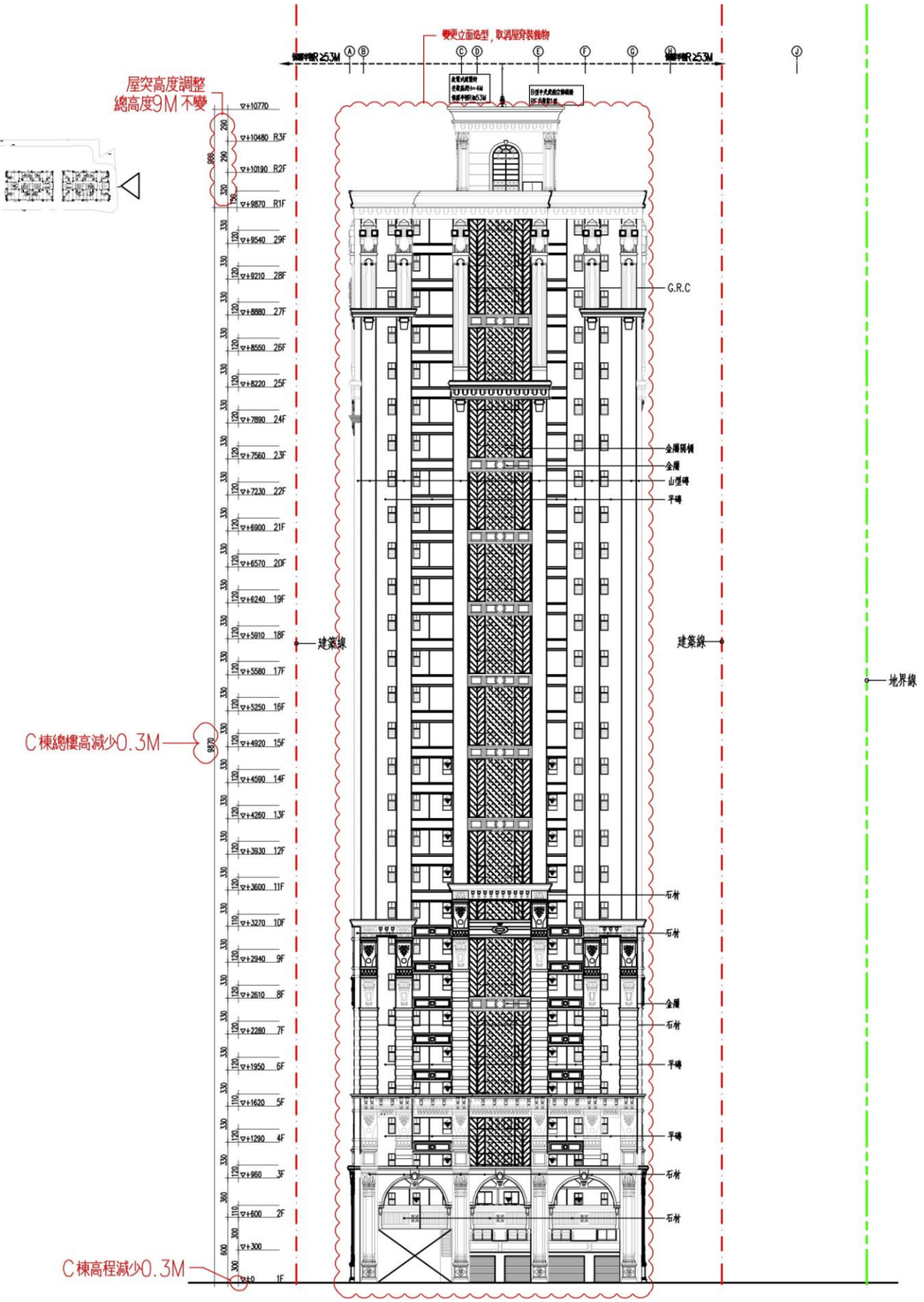


圖 11-33-1 東南向立面圖(變更後)s=1/500

變更前

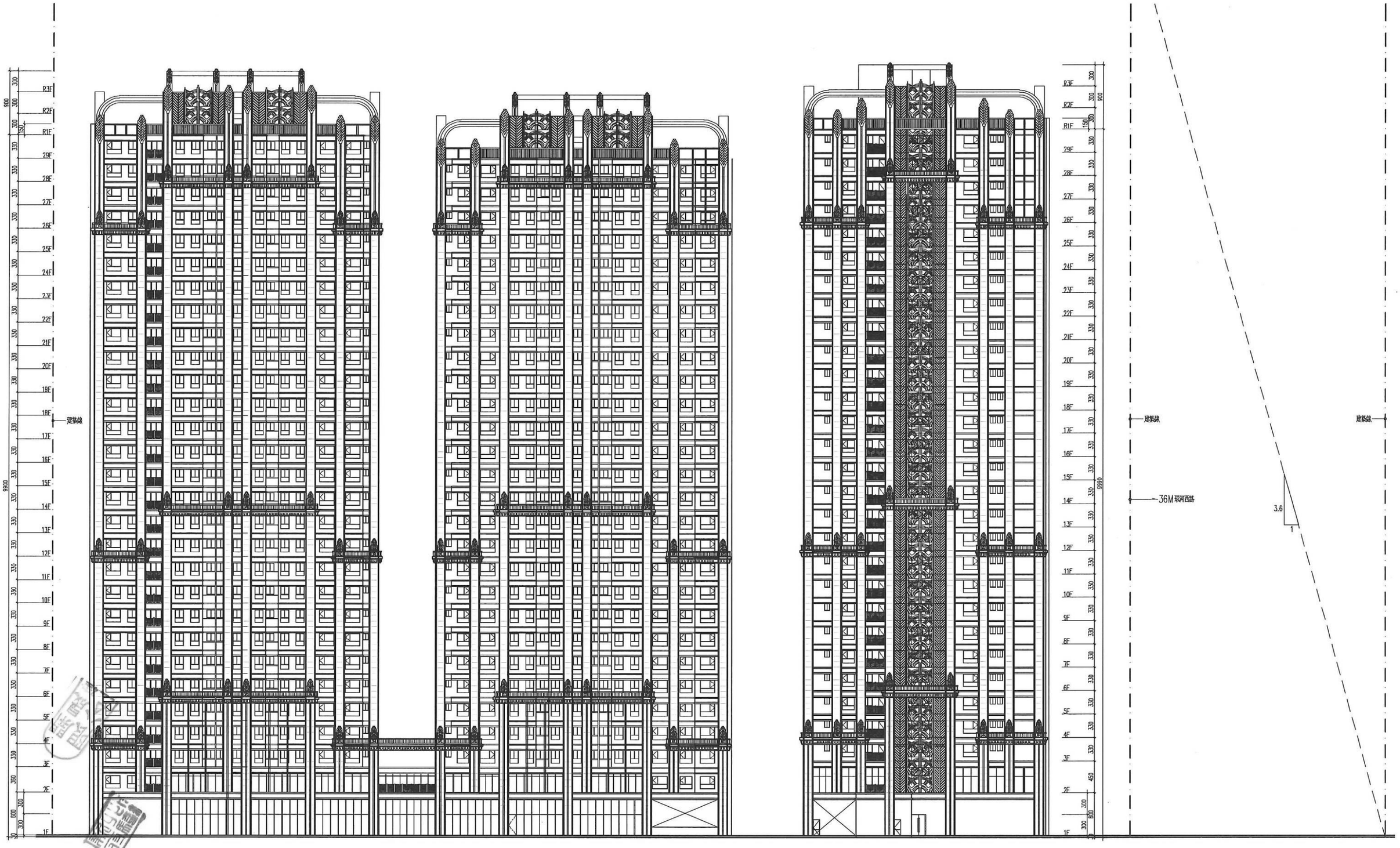


圖 11-34 東北向立面圖 s=1/500

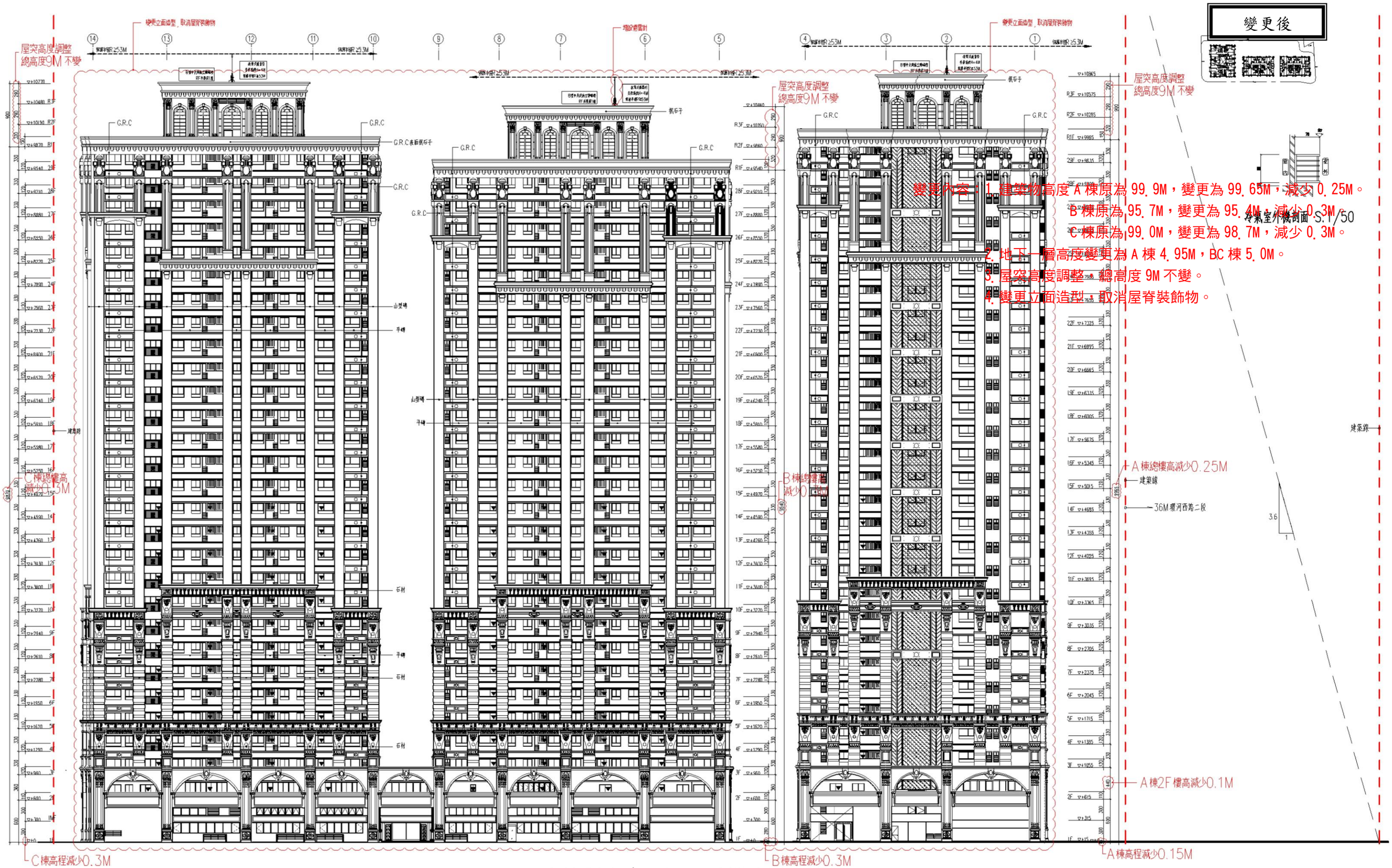


圖 11-34-1 東北向立面圖(變更後)s=1/500

變更前

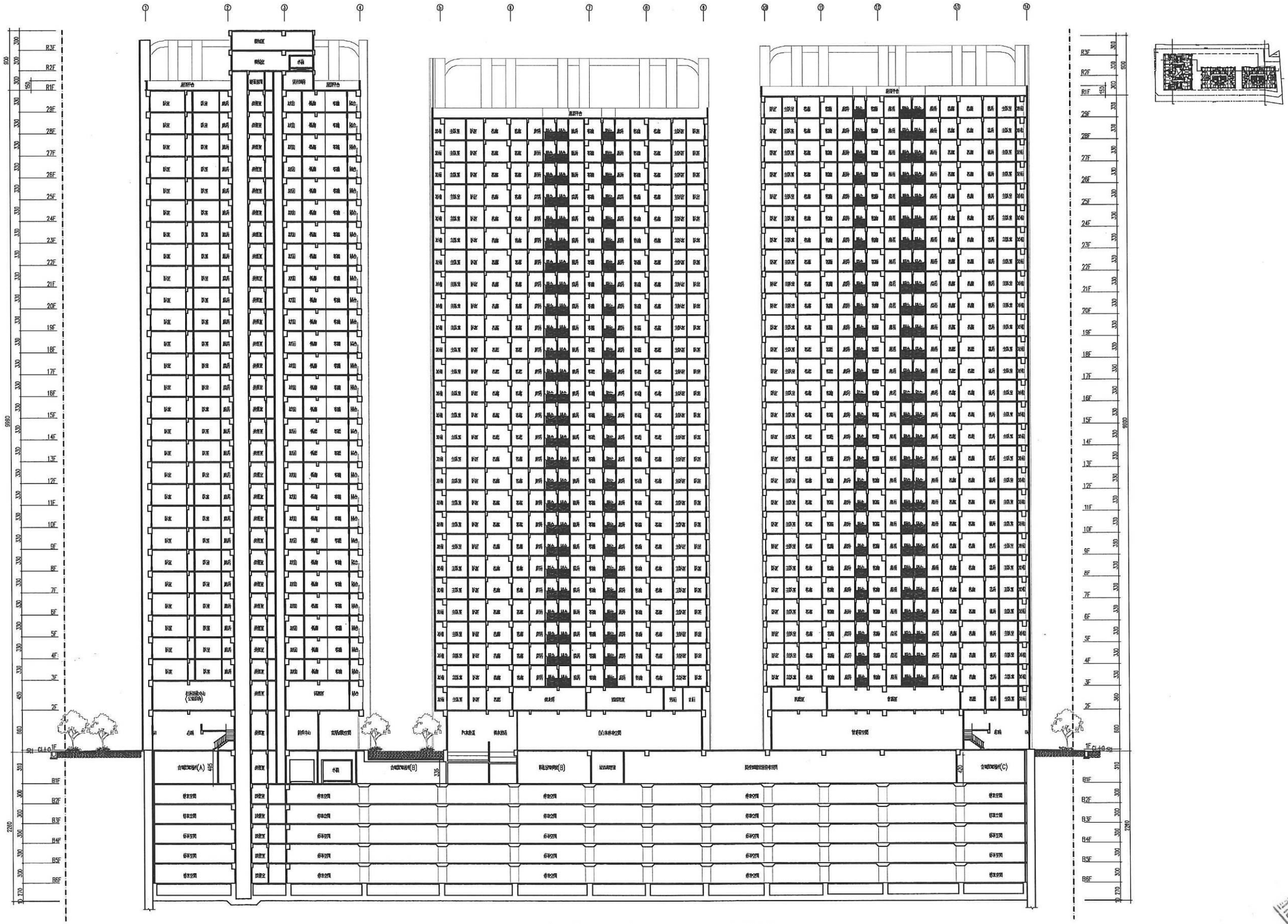


圖 11-35 橫向剖面圖 s=1/600

變更內容：1. 建築物高度 A 棟原為 99.9M，變更為 99.65M，減少 0.25M。
B 棟原為 95.7M，變更為 95.4M，減少 0.3M。
C 棟原為 99.0M，變更為 98.7M，減少 0.3M。
2. 地下一層高度變更為 A 棟 4.95M，BC 棟 5.0M。
3. 屋突高度調整，總高度 9M 不變。
4. 取消屋脊裝飾物。
5. 依立面造型調整。
6. 依平面修正位置。
7. 增設雙層板。
8. 陽台欄杆變更。

變更後

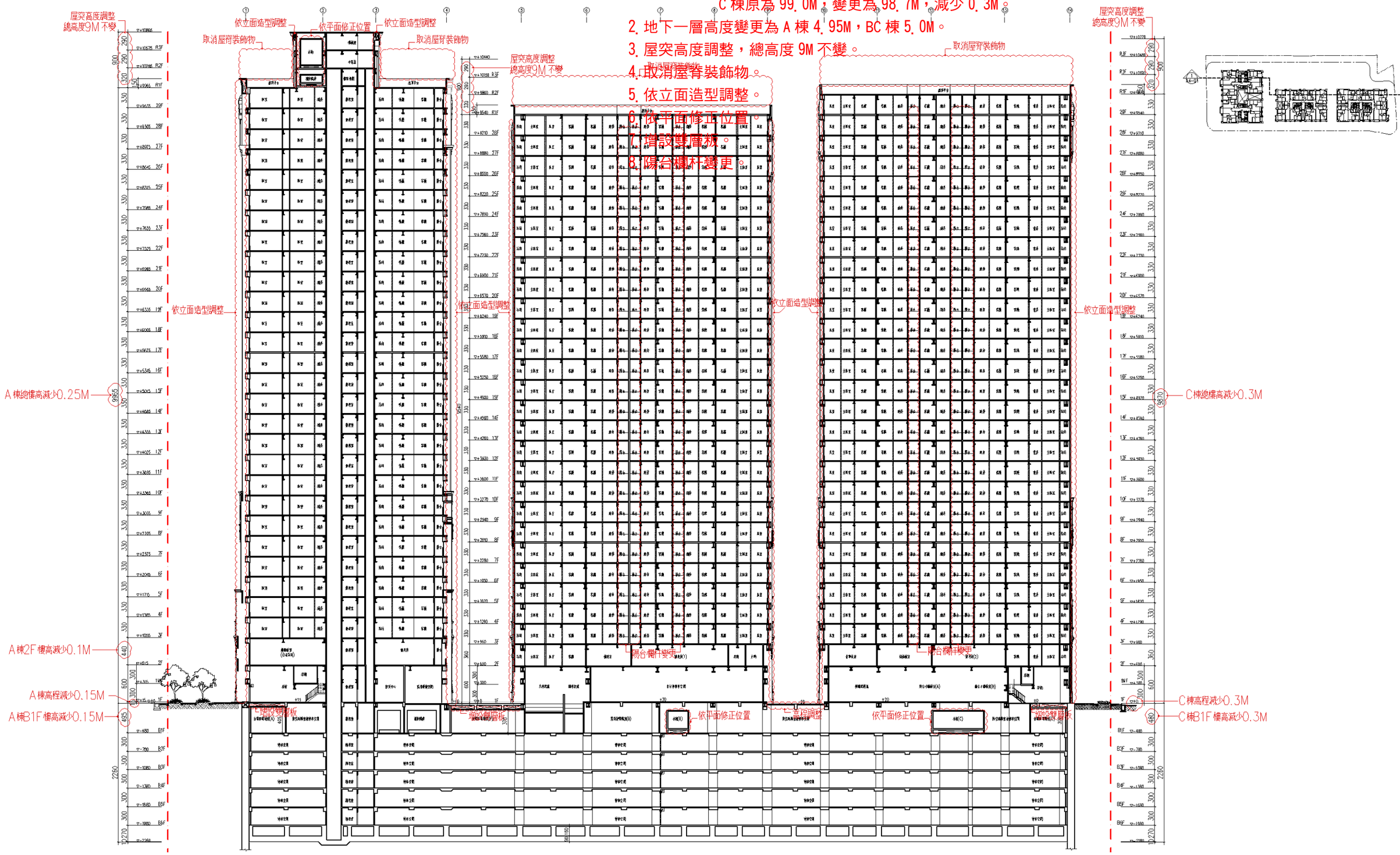


圖 11-35-1 橫向剖面圖(變更後)s=1/600

變更前

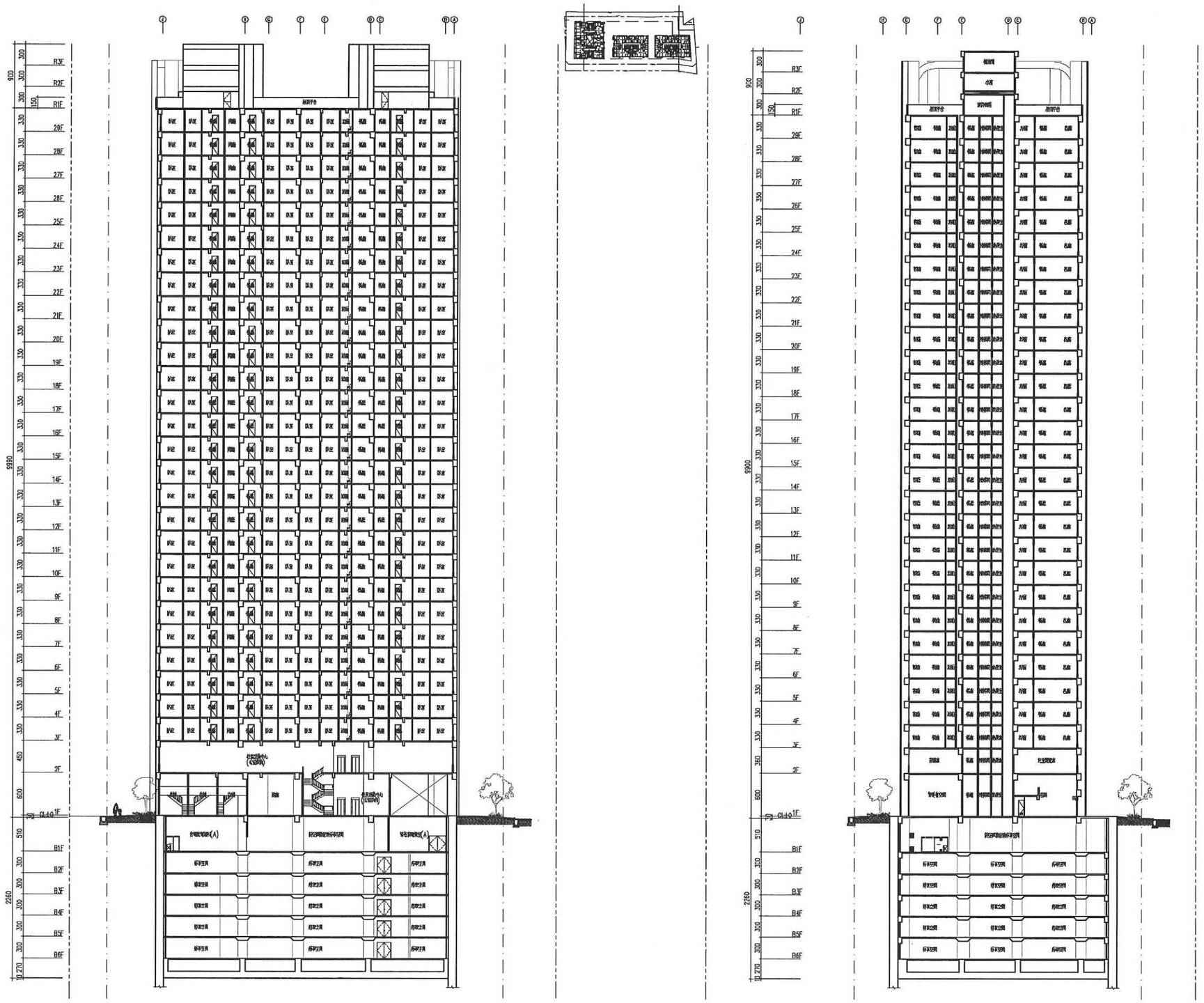


圖 11-36 縱向剖面圖 s=1/600

變更內容：1. 建築物高度 A 棟原為 99. 9M，變更為 99. 65M，減少 0. 25M。
B 棟原為 95. 7M，變更為 95. 4M，減少 0. 3M。
C 棟原為 99. 0M，變更為 98. 7M，減少 0. 3M。
2. 地下一層高度變更為 A 棟 4. 95M，BC 棟 5. 0M。
3. 屋突高度調整，總高度 9M 不變。
4. 取消屋脊裝飾物。
5. 依立面造型調整。
6. 依平面修正位置。

變更後

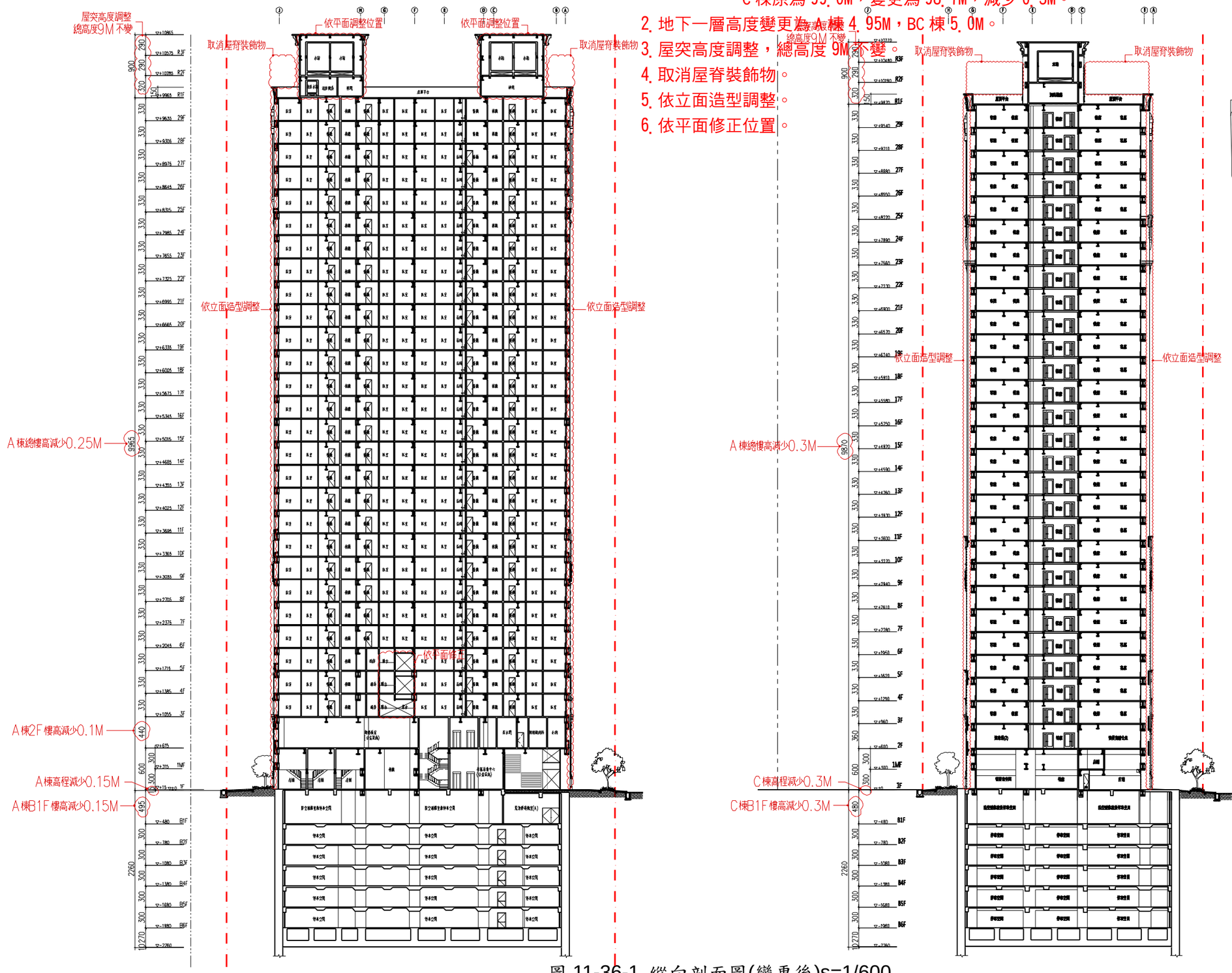


圖 11-36-1 縱向剖面圖(變更後)s=1/600

本頁無變更

◈高層建築物檢討：

第228條 高層建築物之建築地板面積與法定空地之比，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：(625.50/5774.49=10.836 <15，符合規定。

第229條 高層建築物應自基深線及道路境界線退縮建築，相鄰基地高度在五十公尺以下部分之退縮。

前項退縮建築之最小深度，應依各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。

◈檢討：2.5(基地退縮)=√99.9*1/2=5.00M > 4.0M，符合規定。

第230條 高層建築物之建築面積最大樓地板面積計算公式如左：

AO≦1/2(1+ Q/A)

AO：地下各層最大樓地板面積。

A：基深地地面積。

Q：法定地基大建蔽率。

高層建築物依建築工安全或防火避難等特殊需要，經主管機關核定者得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)*3617.05/2=6060.72m²，符合規定。

第232條 高層建築物應設置專用出入口通往室內空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，通往室內高度不得小於六公尺，寬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：本案於基地內設置專用出入口寬度為8 x 12公尺，開口淨高為5.10M，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，但面臨道路或直徑四公尺以上空地，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：本案四側均面臨8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。

第243條 高層建築物地板面高度在五十公尺或樓層在十六層以上部份，除住宅、飯店等供建築物關係之使用外，不得使用玻璃帷。

高層建築物設有緊急昇降機時，應設緊急昇降機中設置，並設置高層建築自動警報設備，且與其他部分區劃具一小時以上防火時效之牆壁，防火門窗等防火設備及樓層防火構造之樓地板予以區劃分隔。

◈檢討：本案之緊急昇降機(消防)，以具一小時以上防火時效之牆壁，防火門窗等區隔，符合規定。

第249條 設置於高層建築物內，屋頂層或地下層之給水水箱，其設計應考慮給水箱之水平管位，箱體不得與建築物其他部分共用，並應可從外部對箱體各面進行檢修作業。

◈檢討：本案於地下一層及屋突一層設置給水水箱，為獨立空間，並與其他部分共用，符合規定。

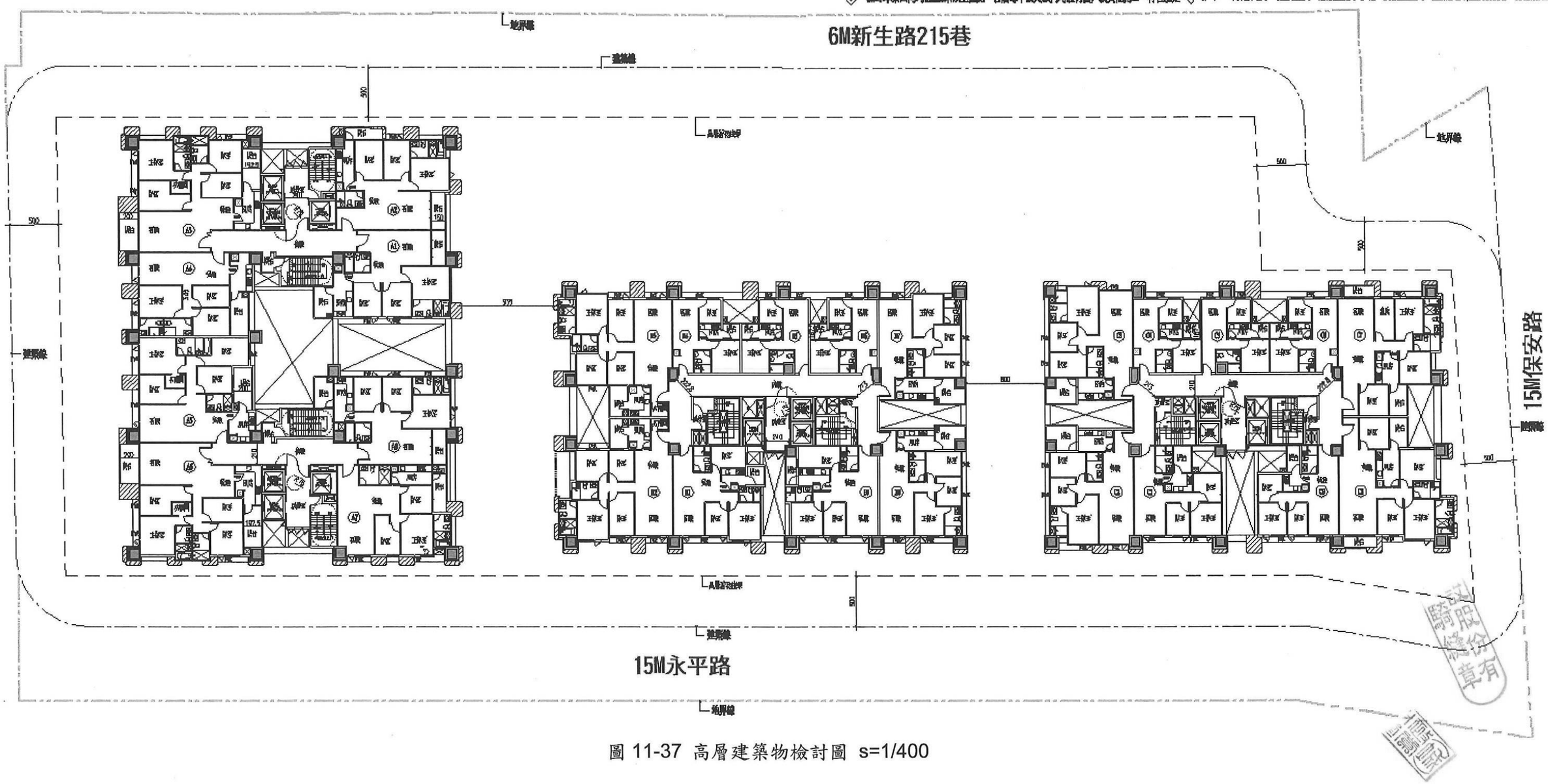


圖 11-37 高層建築物檢討圖 s=1/400

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）。

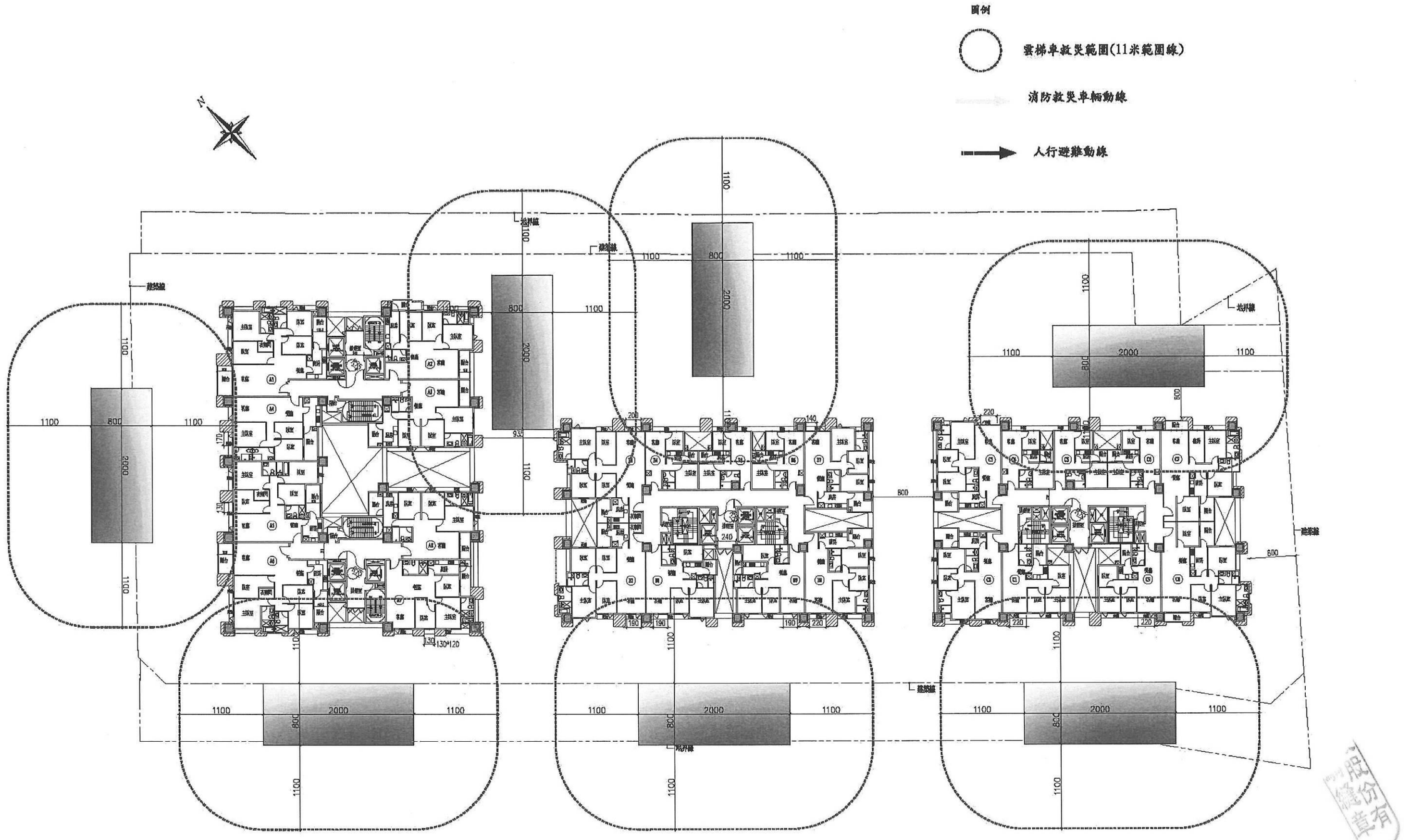


圖 11-34 防災計畫圖 s=1/500

表 11-3 都市計畫消防救災動線暨空間核定表

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：開恩建設股份有限公司 （負責人：鄭阿明 電話:02-29207787）
設計人：陳廷杰建築師事務所 （聯絡人：彭家淳 電話：02-2705-0099#816）
建築物地點（地號或地址）：永和區保福段 661 地號等 208 筆土地
建築物概要（樓高及用途）：公益服務空間、集合住宅、停車空間（地下六層、地上二十九層(99.9M)）

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 （倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間）		
(一)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。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)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	
二、救災活動空間		
(一)供救助 5 層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持 4.1 公尺以上之淨寬。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)6 層以上或高度超過 20 公尺之建築物，應於面臨道路或寬度 4 公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離 11 公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過 11 公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	有關6雲梯車 8x20m救災活動空間、其地面材質需全部規劃為硬鋪面順平。 科員黃世豪
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)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。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(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。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災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。(目前本局最重雲梯消防車總重為 50 噸，故應能承受 75 噸重)。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度
(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	
四、本案共計檢討圖說 17 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：科員黃世豪 單位主管：

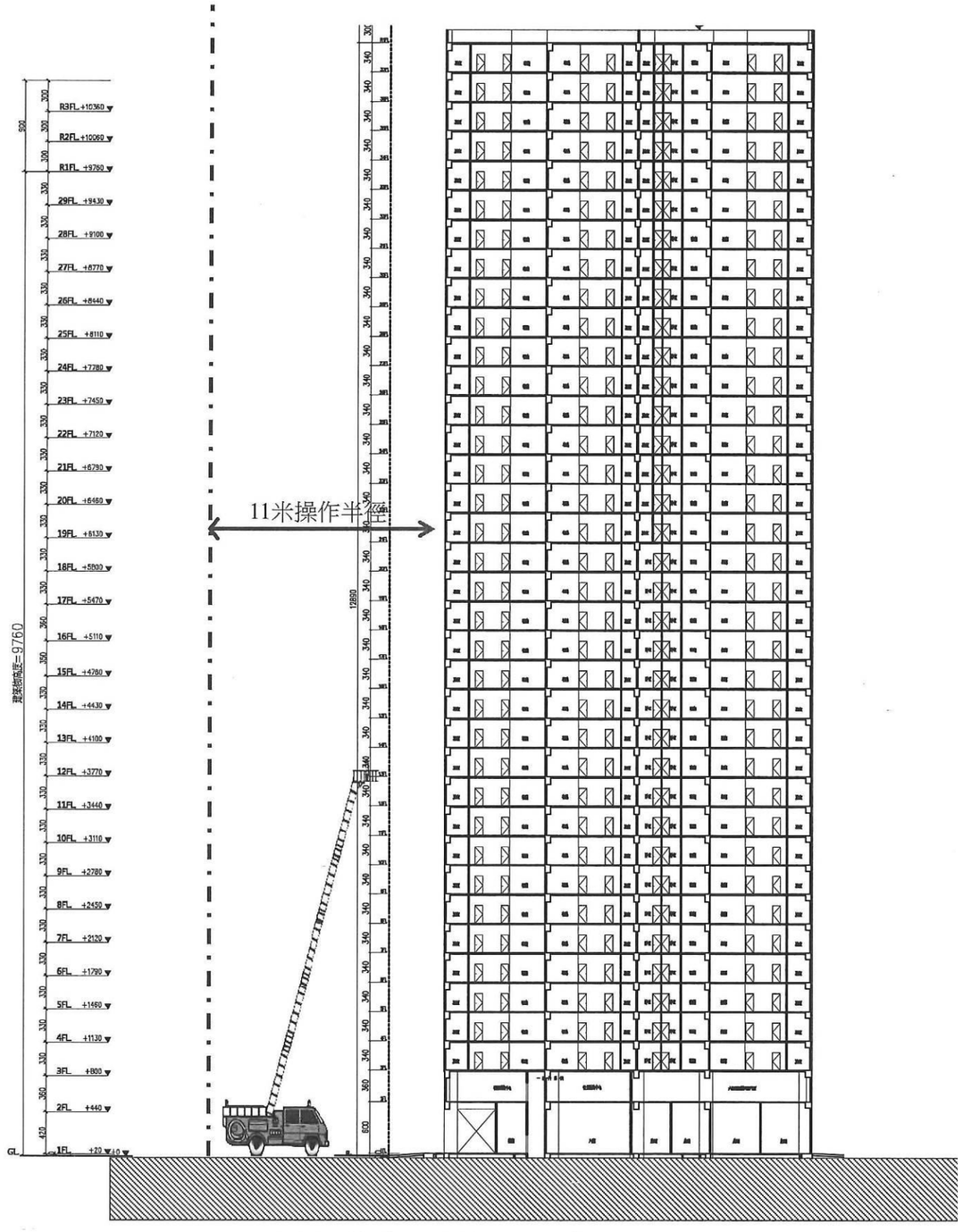
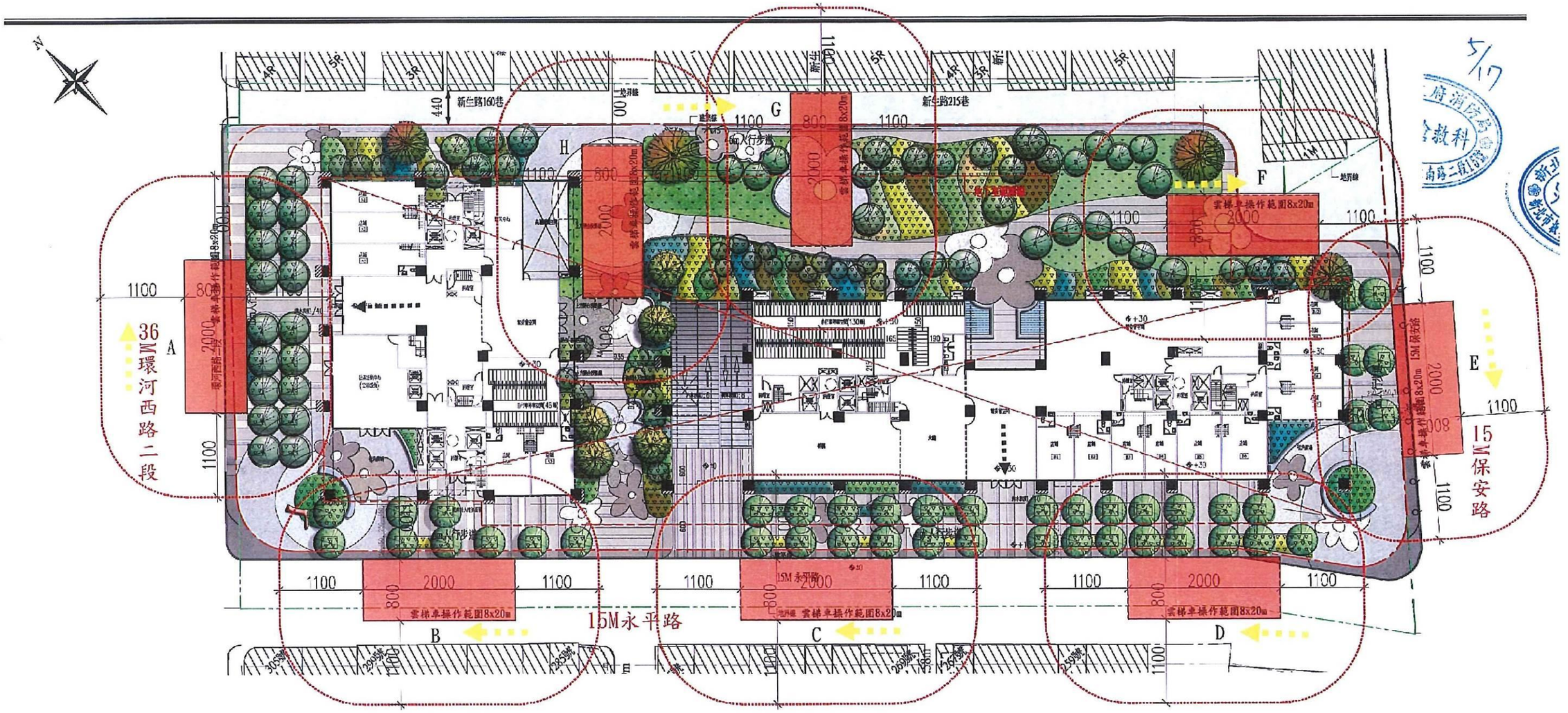


圖 11-35 消防救災剖面示意圖



消防救災及逃生動線規劃圖

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。」

---本案面前道路路寬為36米及15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：六層以上未逾十層之建築物，應為寬六公尺、

（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36米及15米計劃道路供雲梯車使用範圍屬於地下室開挖範圍 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。

---本案開口水平距離道路為11米以下，符合規定

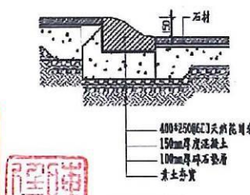
（六）本案各層外牆每10M均設有窗戶，開口寬度均大於75cm以上及高度120cm

---以上且無柵欄或其他阻礙物，符合規定

註：
供雲梯車A、E(8*20M)救災活動空間，其地面涉涉及人行道與計畫道路，需於取得使照前完成規劃硬鋪面，順平處理。

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
- 替代開口(75x120)



a剖面詳圖 S:1/10

圖 11-36 消防救災平面圖 s=1/500

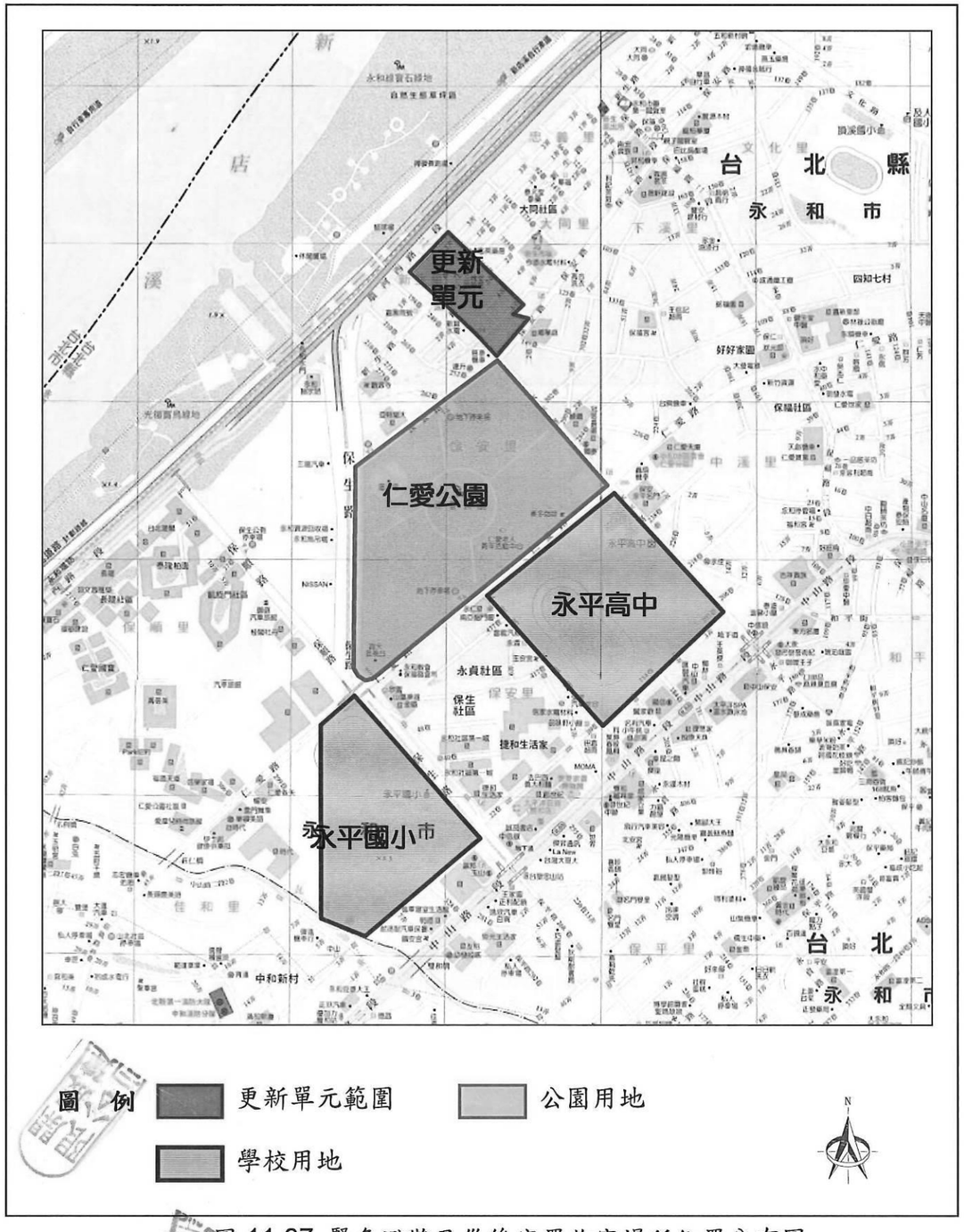


圖 11-37 緊急避難及災後安置收容場所位置分布圖

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)街廓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。

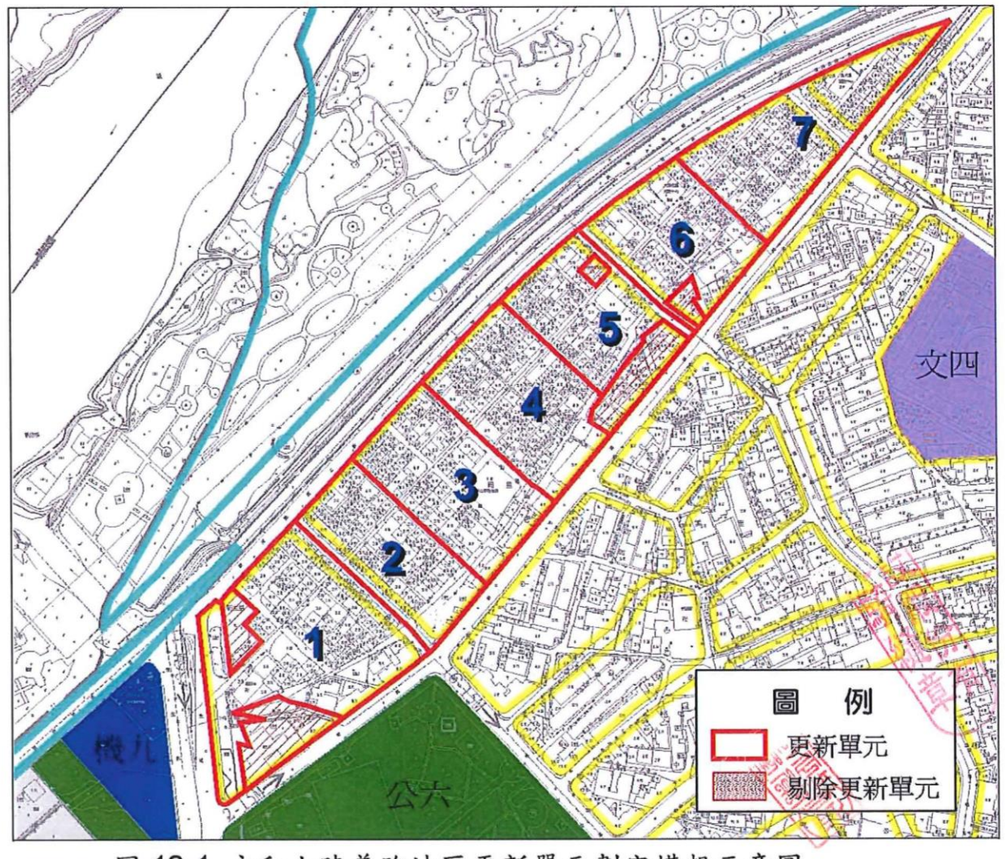
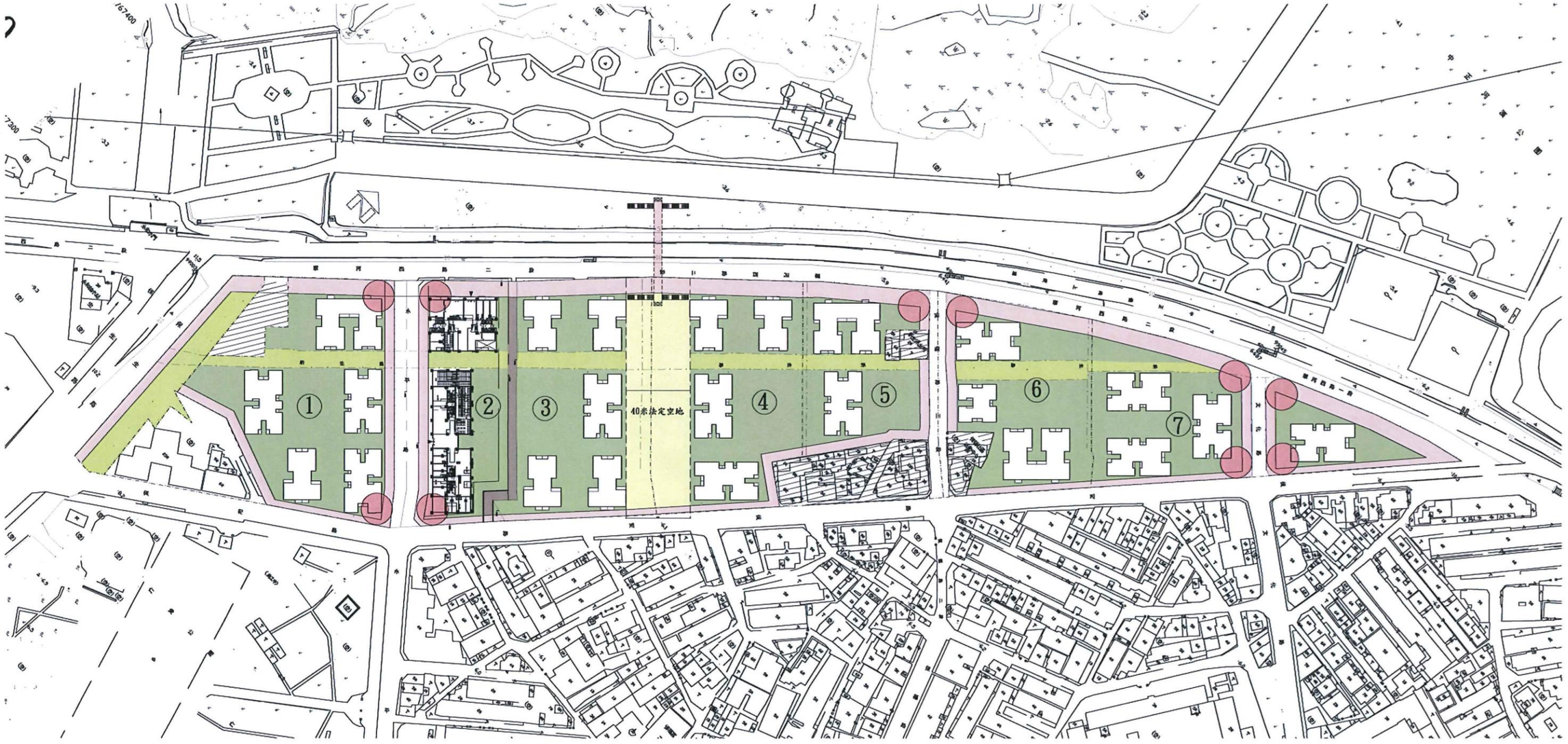


圖 12-1 永和大陳義胞地區更新單元劃定構想示意圖

本頁無變更



圖例

- 40M法定空地(第三、四單元)
- 歷史性紀念人行通廊
- 退縮建築人行步道
- 街角廣場

圖 12-2 大陳義胞地區七區總配置示意圖

本頁無變更

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

變更前

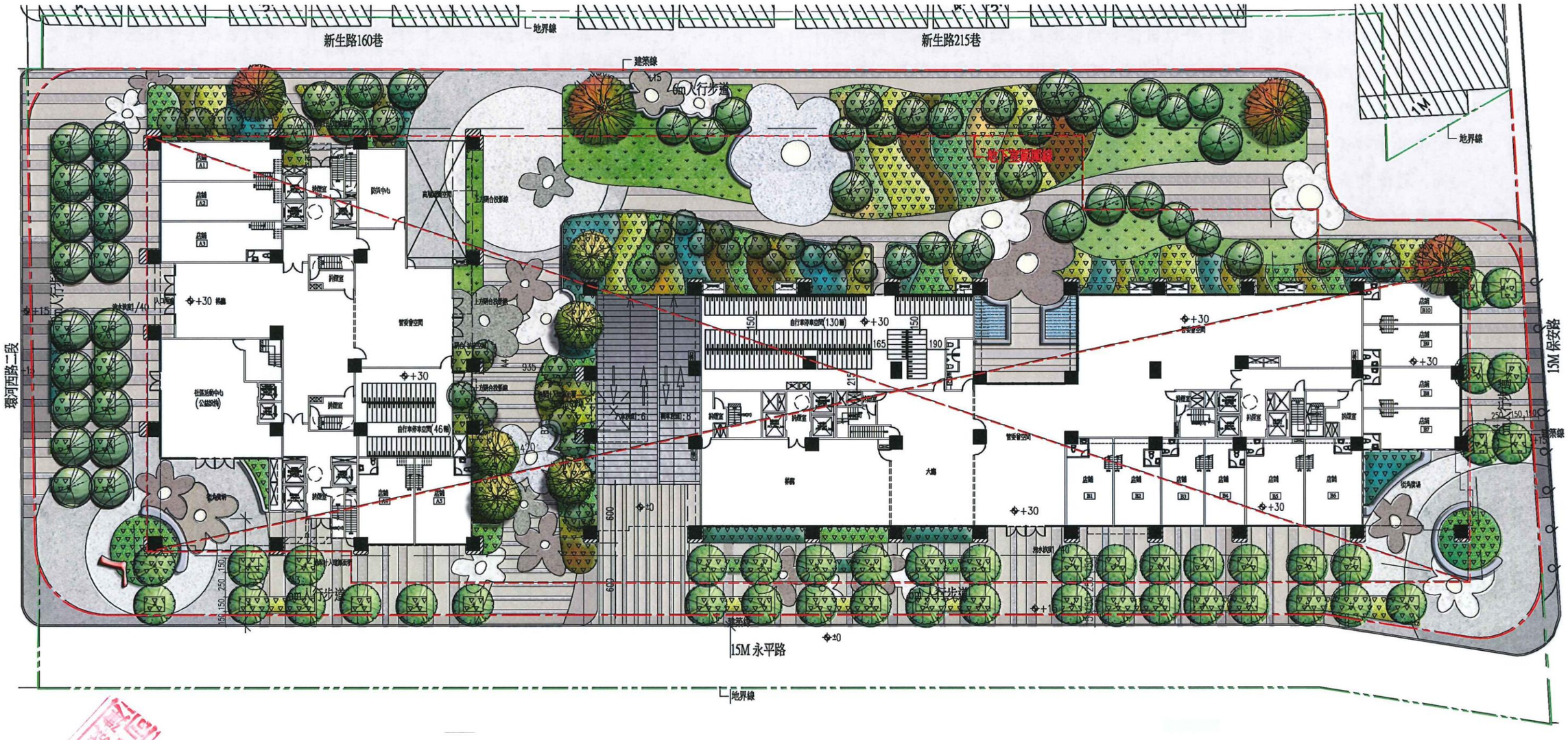


圖 12-4 全區配置意象說明圖

變更後

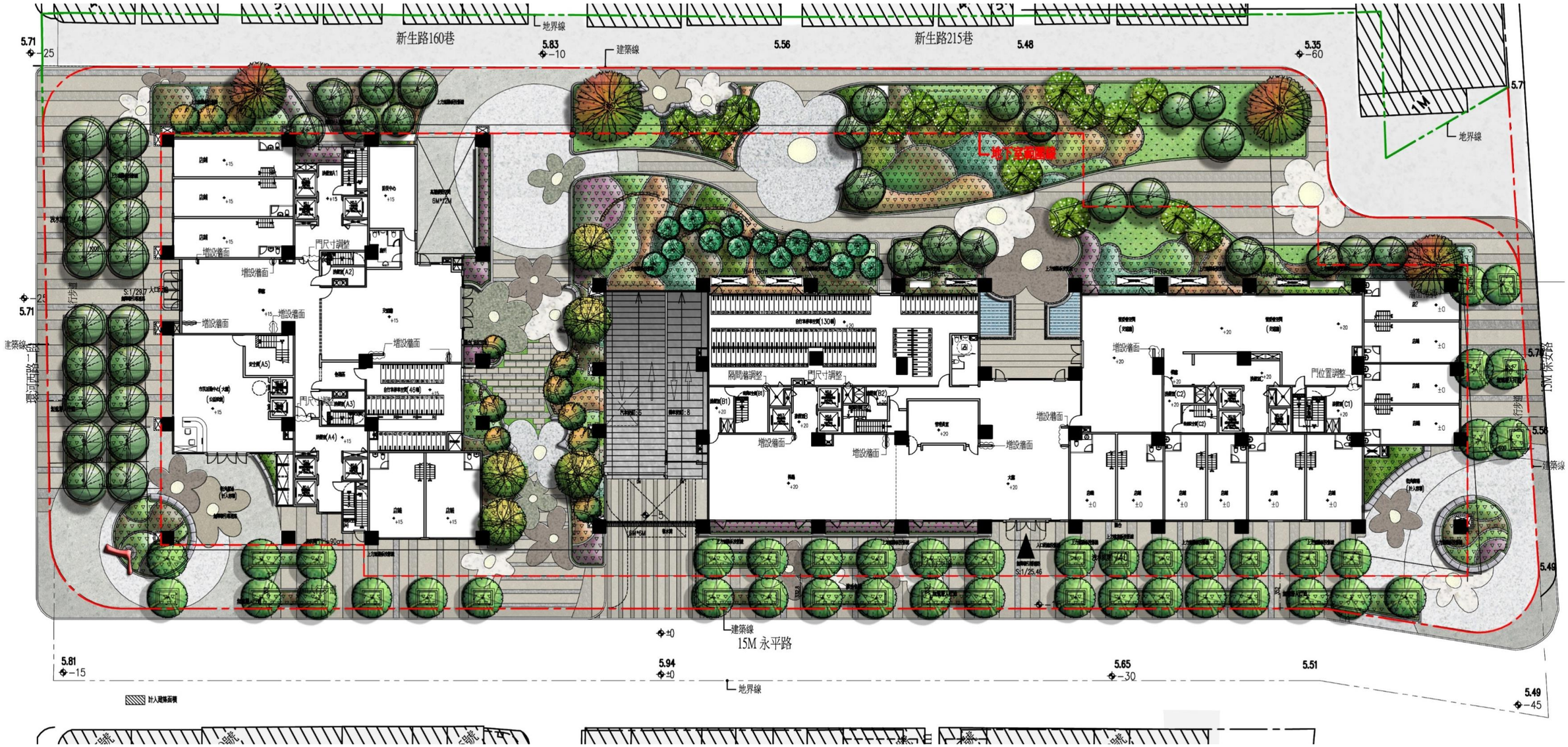


圖 12-4-1 全區配置意象說明圖(變更後)

變更內容：1. 防火門取消。
2. 自行車停車空間、管委會空間、梯廳、排煙室面積微調；樓地板面積減少 20.51 ㎡。
3. 裝飾柱依立面調整。
4. 增設廁所、管理員室、隔間、大門、防火門。
5. 防火門、管道間位置微調。

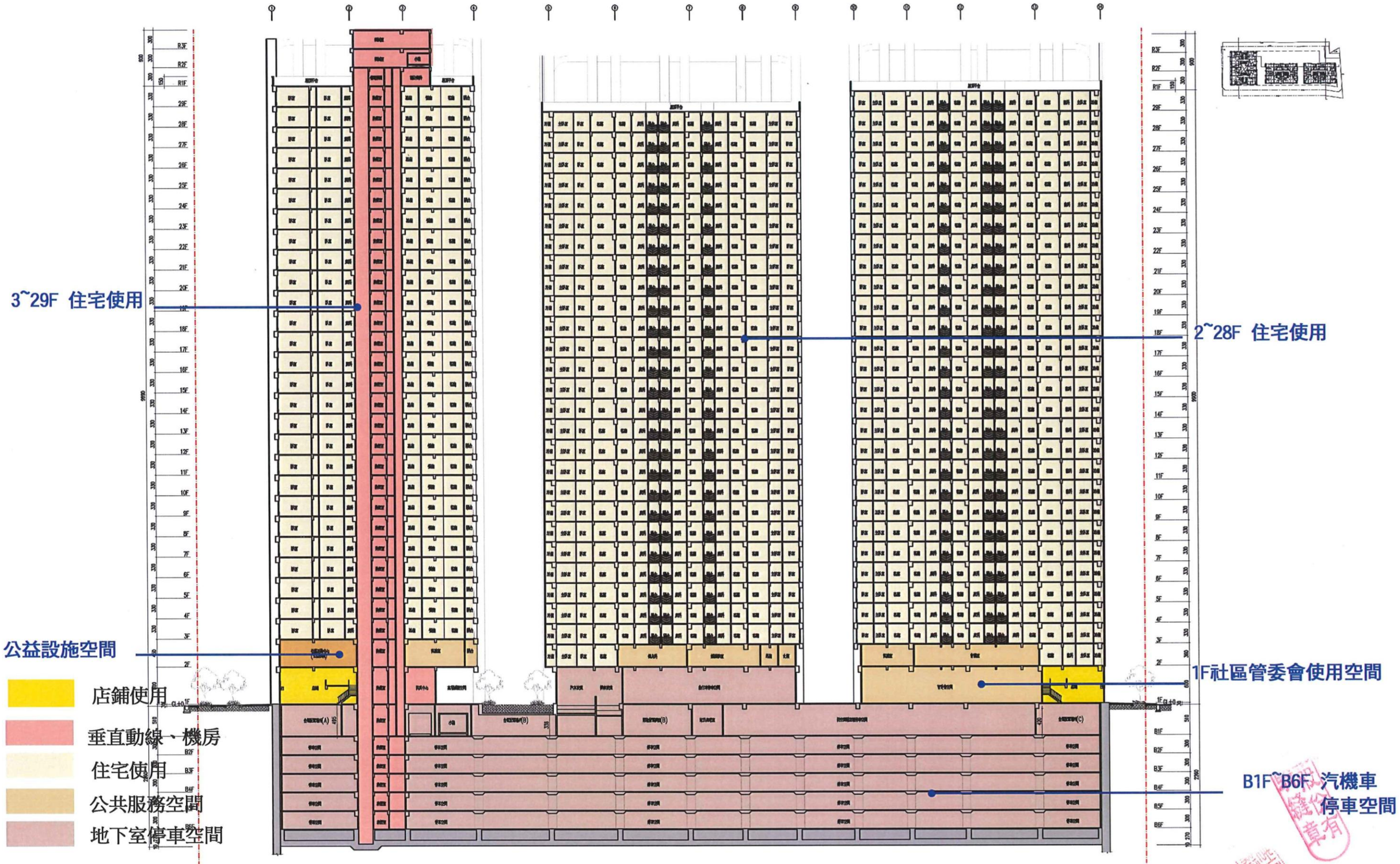


圖 12-5 量體配置計畫圖

變更後

變更內容：1. 立面造型變更，修正圖面。
2. A 棟屋突位置微調 。

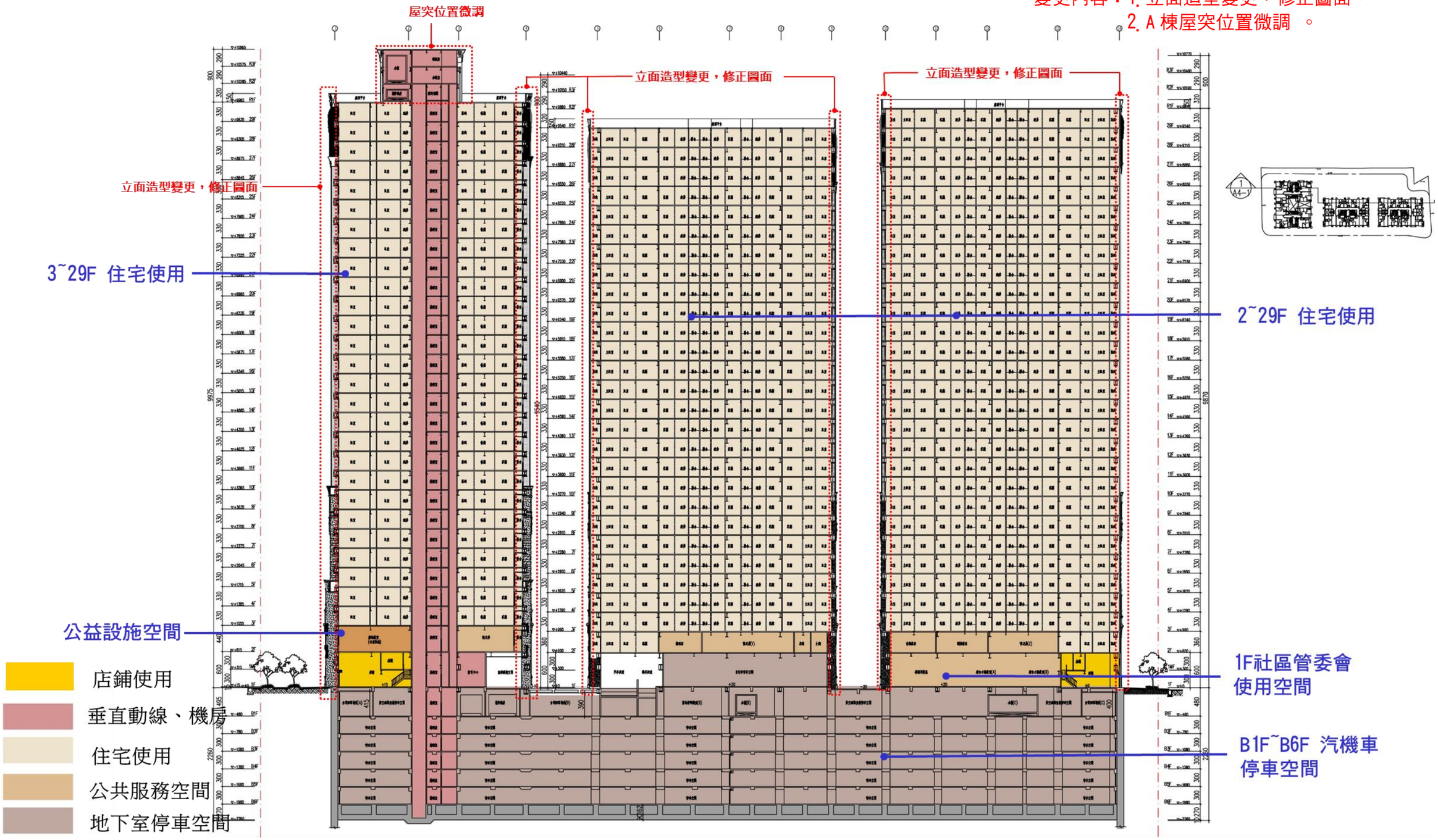


圖 12-5-1 量體配置計畫圖(變更後)



圖 12-6 視覺景觀模擬圖

變更後

立面造型變更，屋脊裝飾物取消

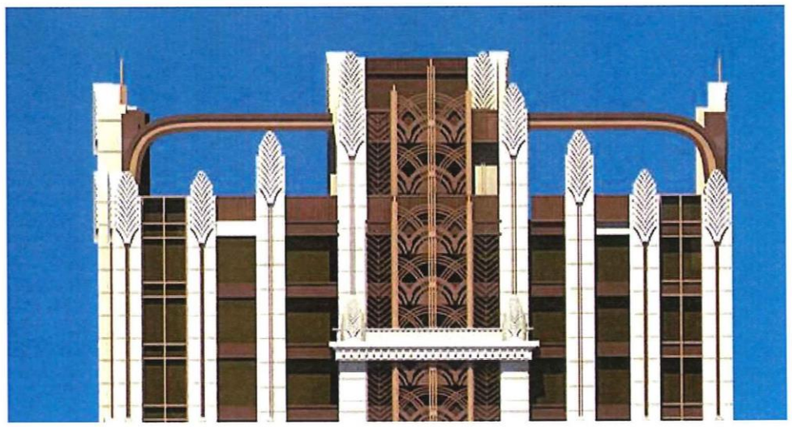
變更內容：1. 立面造型變更。
2. 屋脊裝飾物取消。
3. 依地主要求增設石材鋪面。



圖 12-6-1 視覺景觀模擬圖(變更後)

變更前

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

變更後



圖 12-7-1 屋脊裝飾物設置說明(變更後)

■ 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。

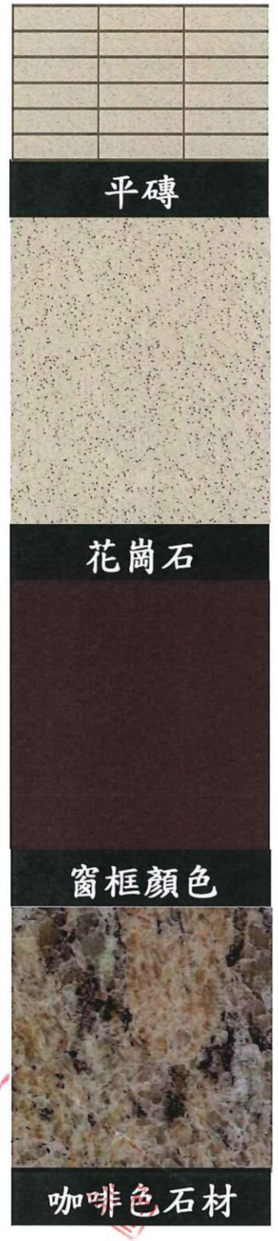




圖12-8 建築物外牆材質及色彩計畫

變更內容：1. 立面造型變更。
2. 屋脊裝飾物取消。
3. 依地主要求增設石材鋪面。

■ 為呼應永和大陳義胞更新單元地區之歷史文化背景，以現代結合古典元素之外觀造型為基調，造型大氣、穩重之立面設計意象。

■ 本案外觀以淺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。





圖 12-8-1 建築物外牆材質及色彩計畫(變更後)

變更前



圖12-9 日夜間透視圖

變更後

變更內容：1. 立面造型變更。
2. 屋脊裝飾物取消。
3. 依地主要求增設石材鋪面。

立面造型變更，屋脊裝飾物取消



圖 12-9-1 日夜間透視圖(變更後)

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。

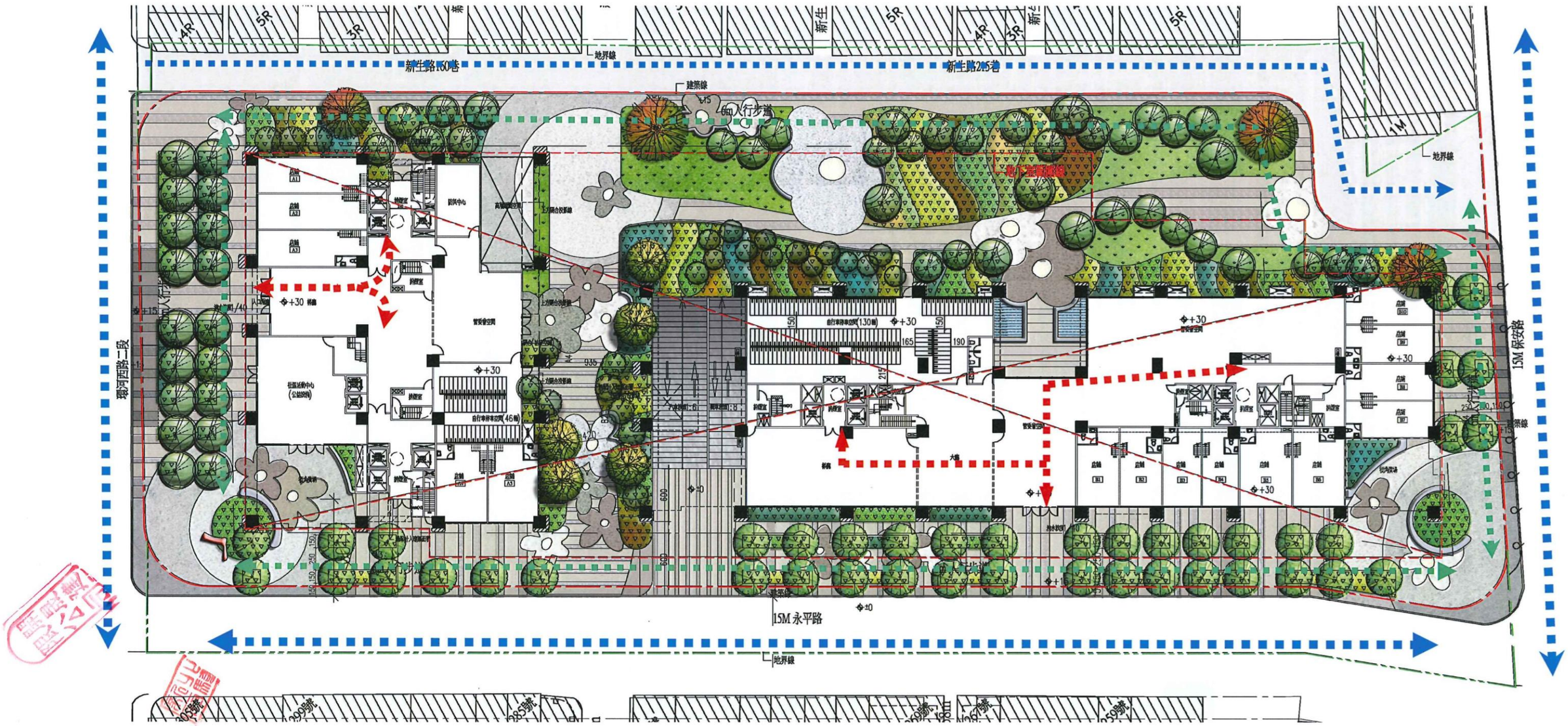


圖 12-10 人車動線設計圖

變更後

三、人車動線設計原則

本基地採無障礙環境規劃理念，考慮行動不便，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。

車行動線

外部人行動線

社區人行出入口

變更內容：1. 防火門取消。
2. 自行車停車空間、管委會空間、梯廳、排煙室面積微調；樓地板面積減少20.51㎡。
3. 裝飾柱依立面調整。
4. 增設廁所、管理員室、隔間、大門、防火門。
5. 防火門、管道間位置微調。

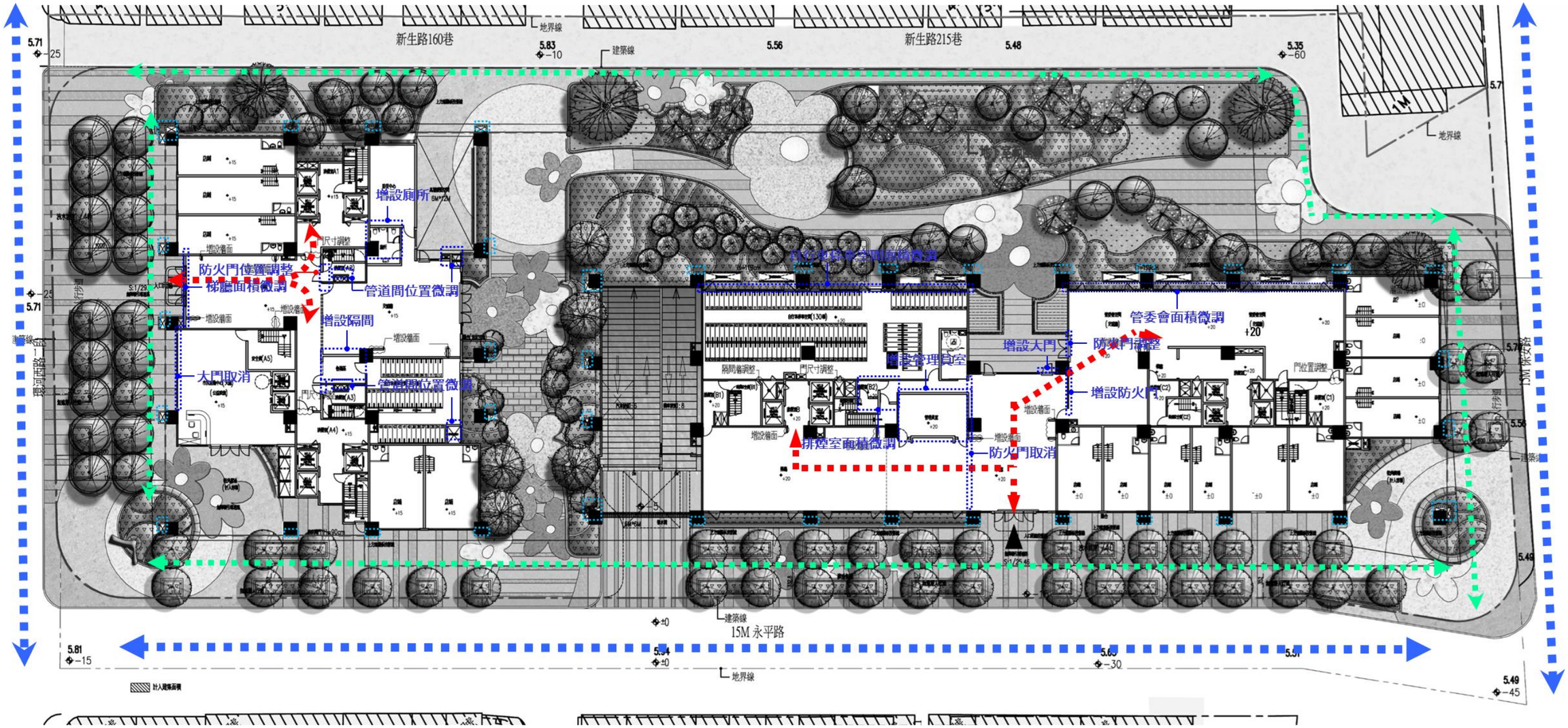
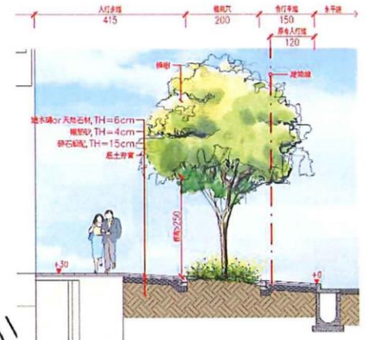


圖 12-10-1 人車動線設計圖(變更後)

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

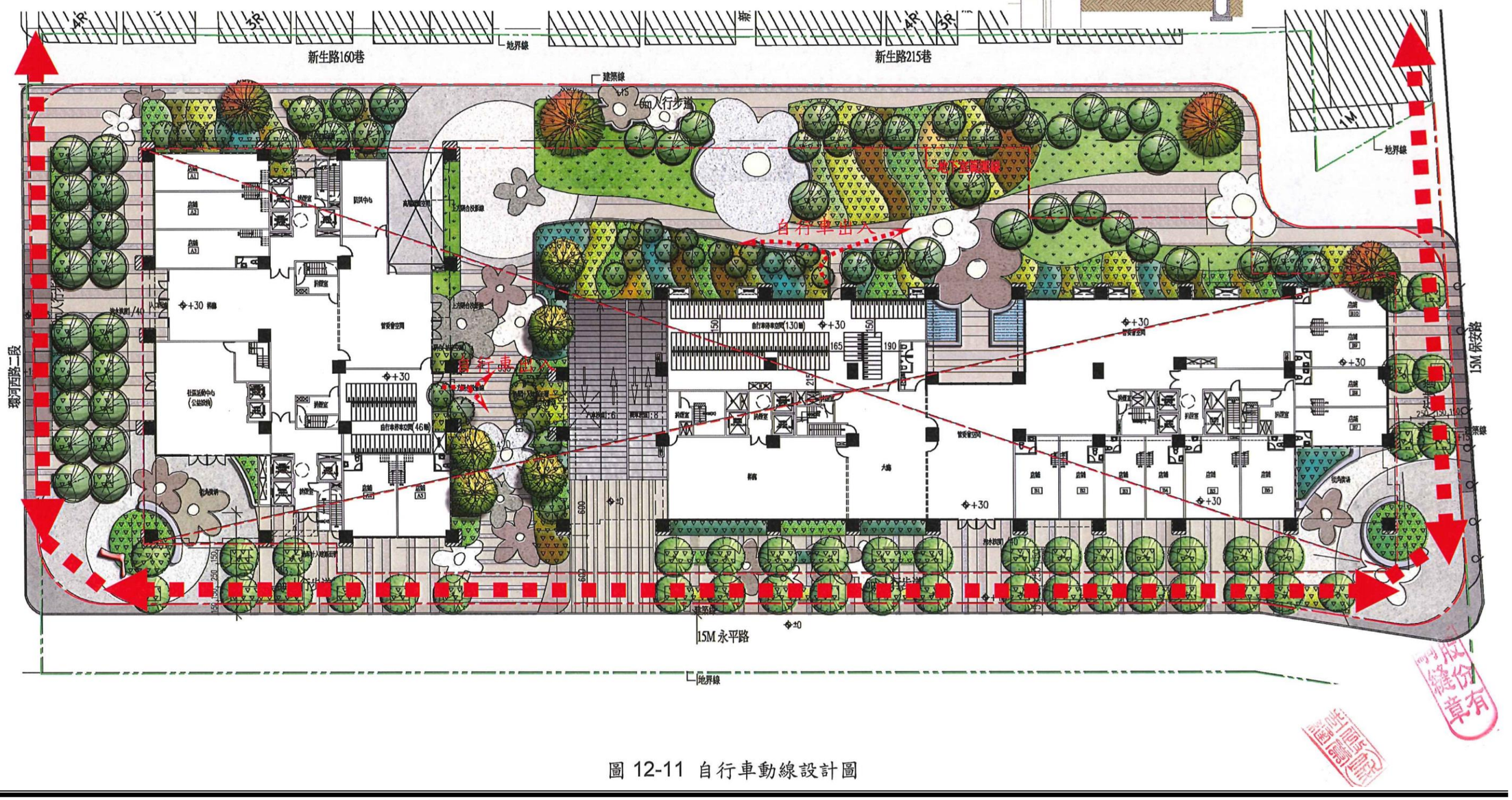
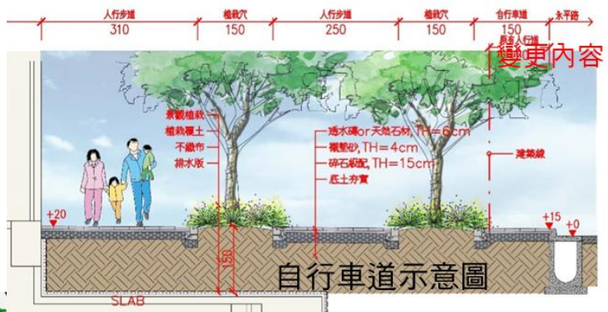


圖 12-11 自行車動線設計圖

變更後

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。



變更內容：
1. 防火門取消。
2. 自行車停車空間、管委會空間、梯廳、排煙室面積微調；樓地板面積減少20.51㎡。
3. 裝飾柱依立面調整。
4. 增設廁所、管理員室、隔間、大門、防火門。
5. 防火門、管道間位置微調。

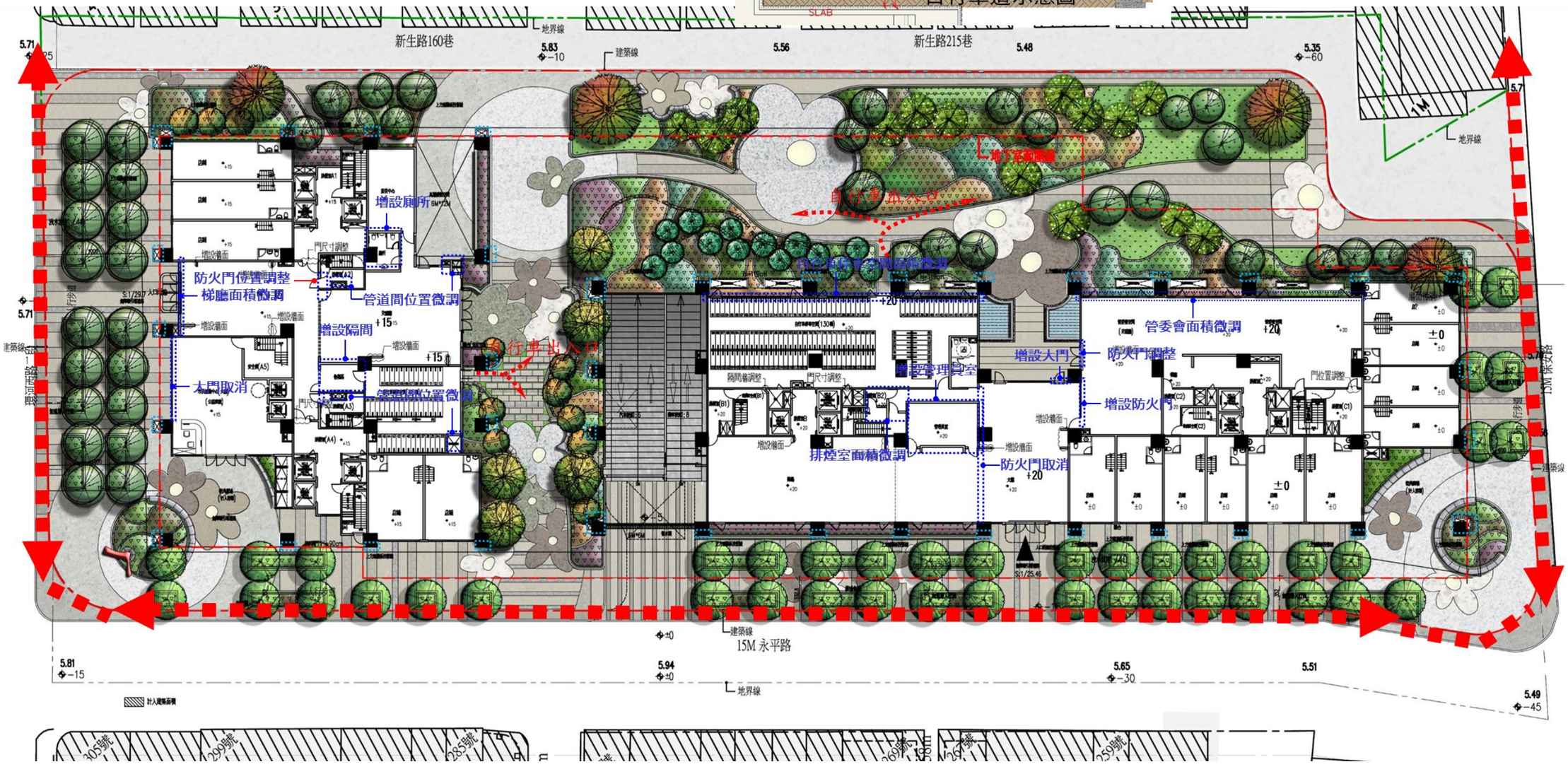
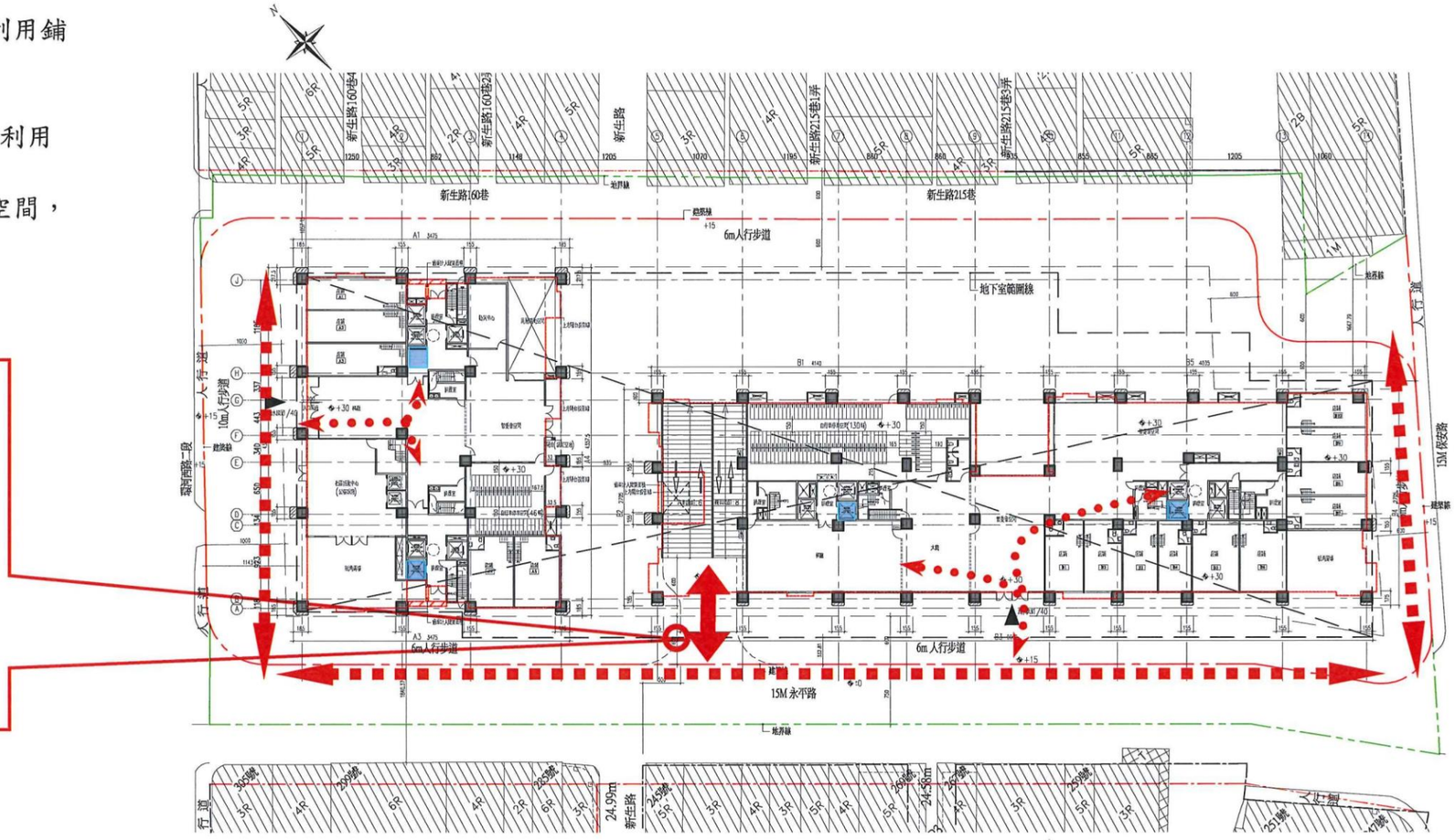


圖 12-11-1 自行車動線設計圖(變更後)

- 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

變更後

變更內容：1. 防火門取消。
2. 自行車停車空間、管委會空間、梯廳、排煙室面積微調；樓地板面積減少20.51㎡。
3. 裝飾柱依立面調整。
4. 增設廁所、管理員室、隔間、大門、防火門。
5. 防火門、管道間位置微調。
6. 補繪雲梯車位置。

- ■ 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。





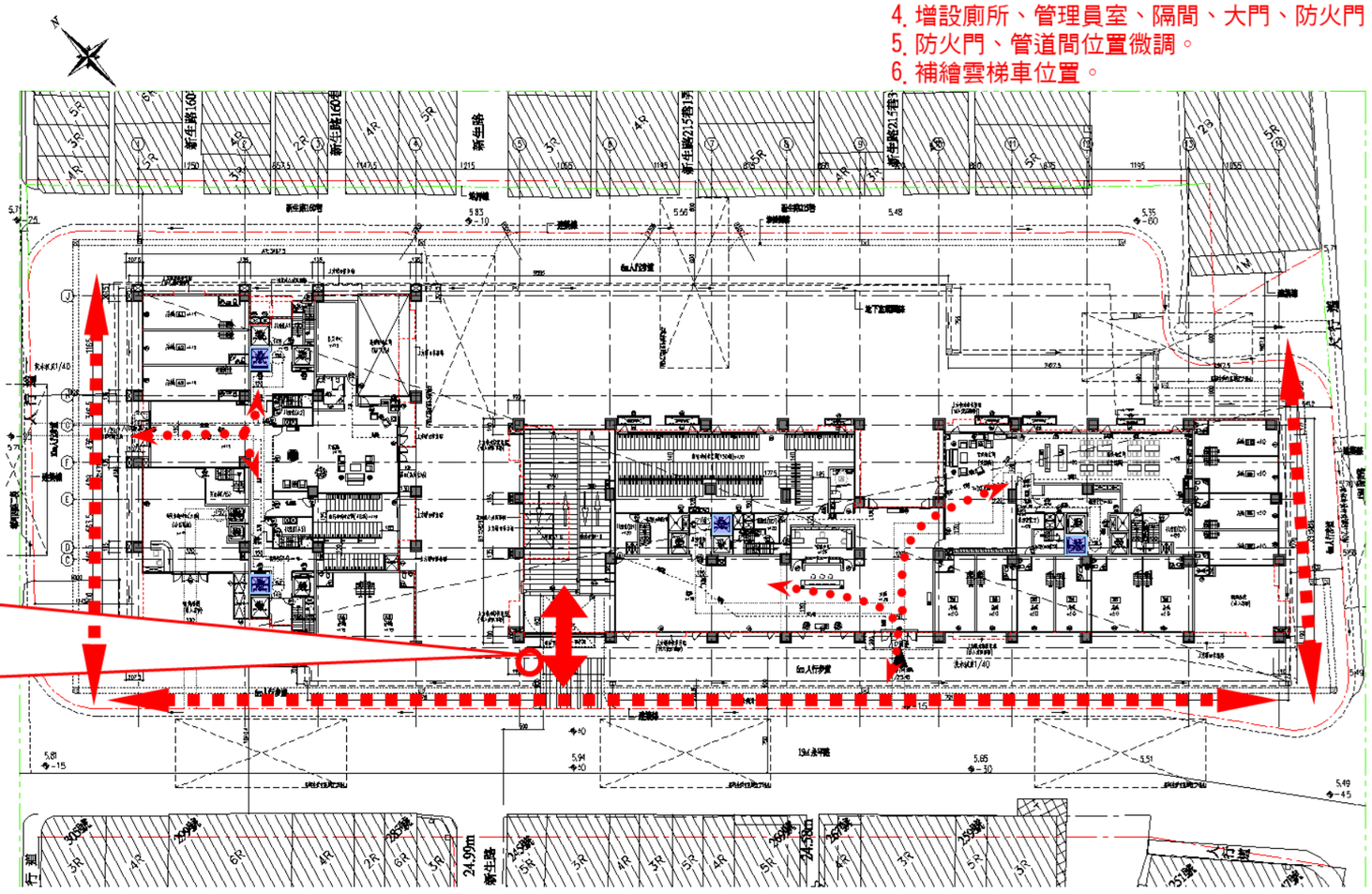
停車控管設備示意

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



一層平面圖

圖 12-12-1 出入口動線規劃圖(變更後)

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。

本頁空白

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

變更內容：1.綠化位置調整。
2.綠化面積修正。
3.實設空地面積修正。
4.建物依平面圖變更修正。

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。



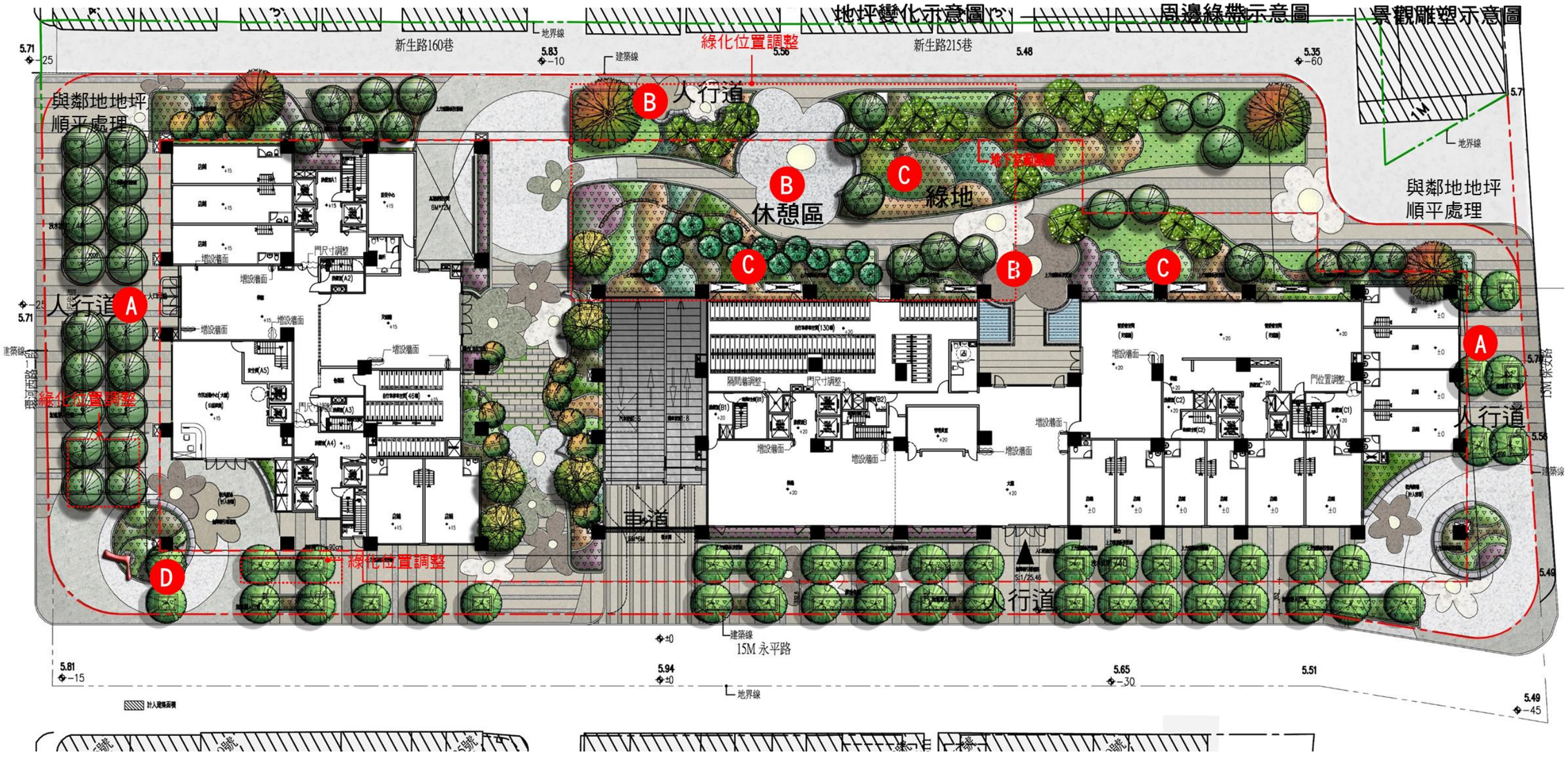
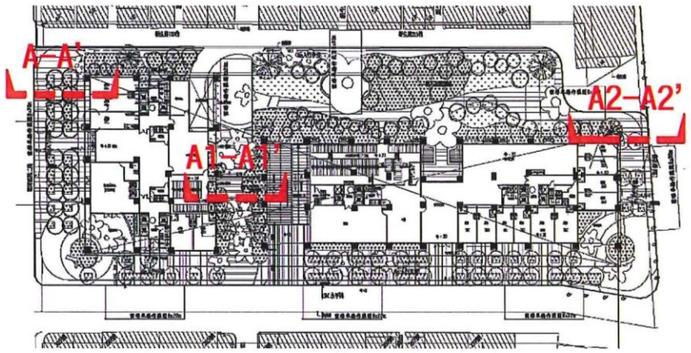
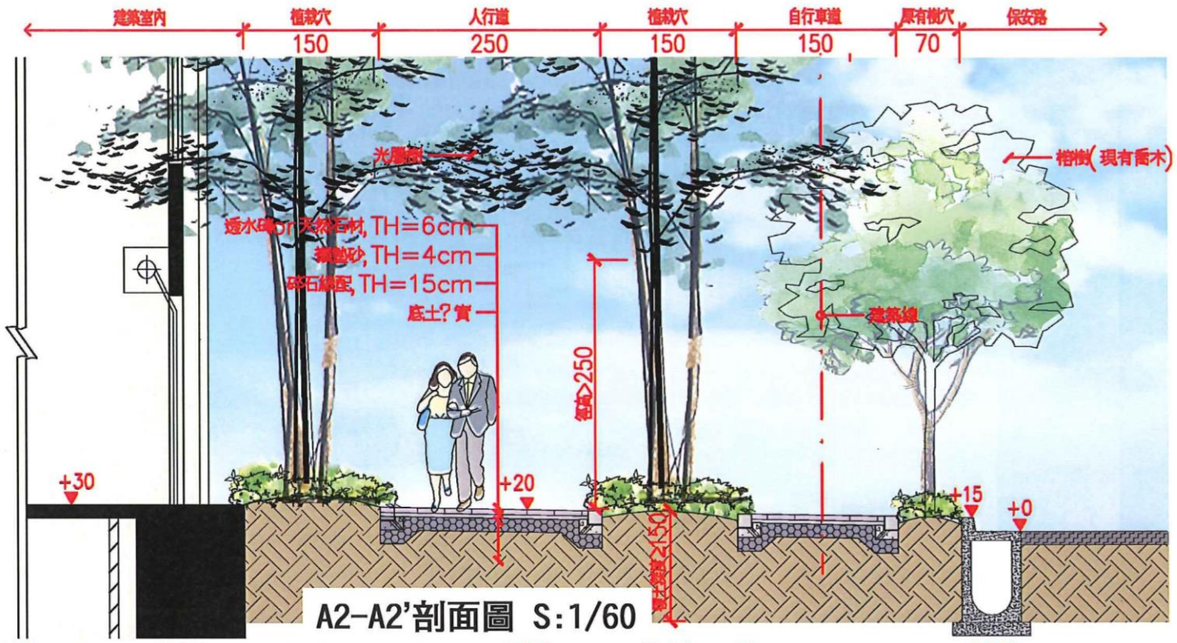


圖 12-13-1 景觀平面配置圖(變更後)

本頁無變更



索引圖



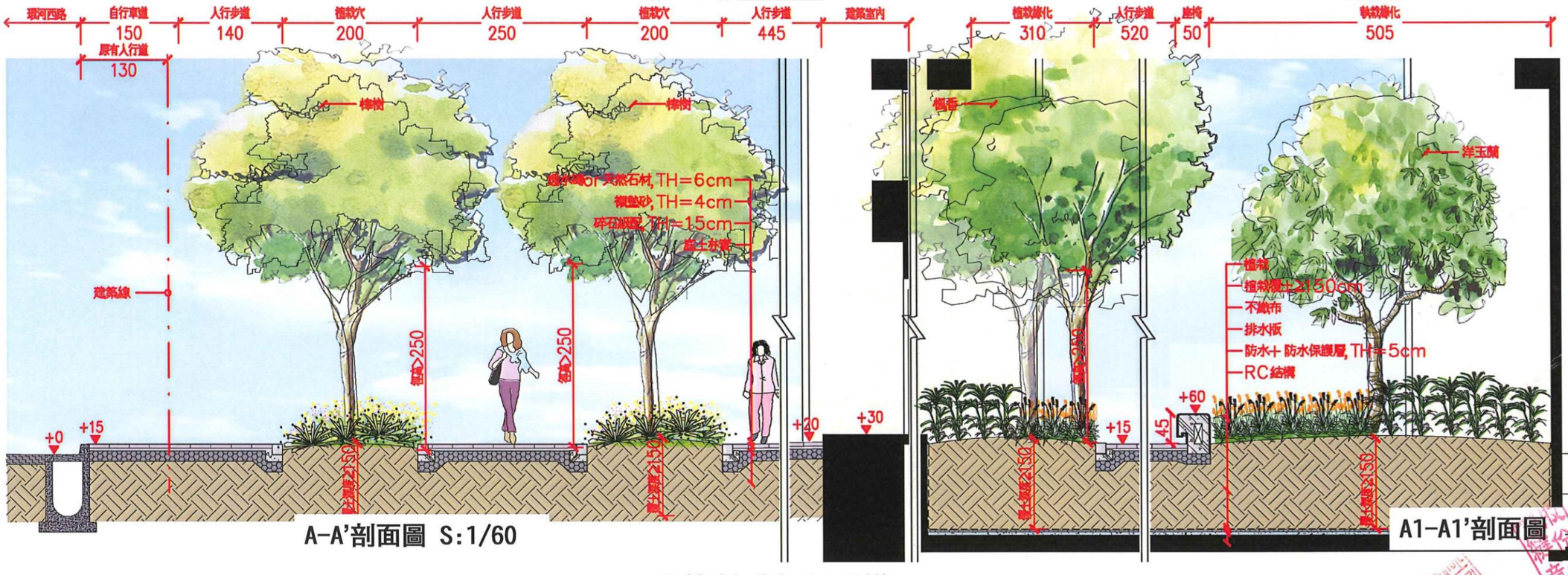
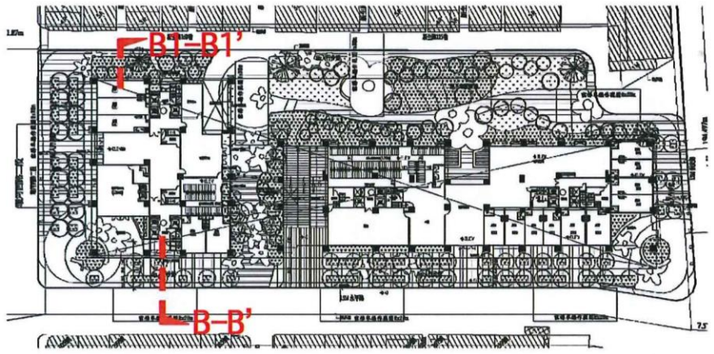


圖 12-14 景觀剖面圖(1)

本頁無變更



索引圖

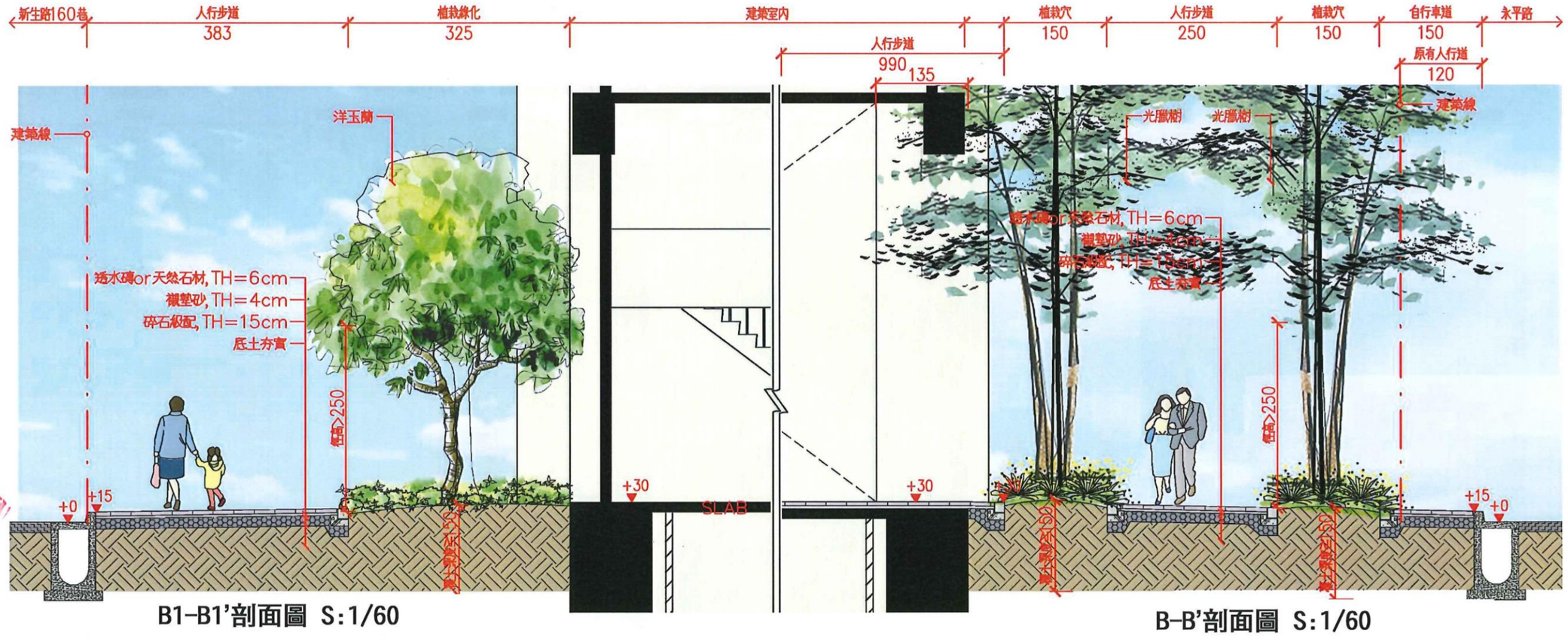
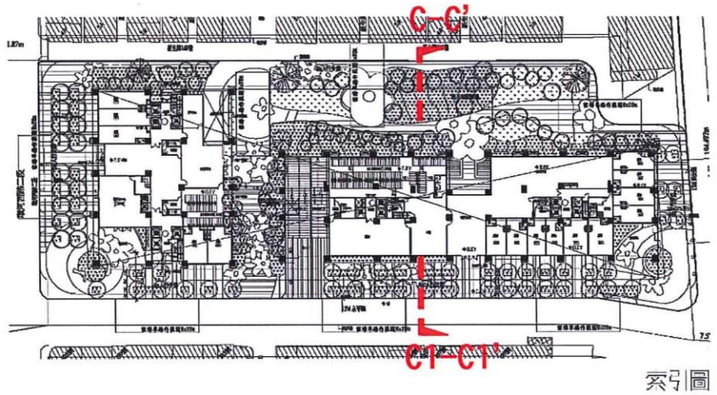
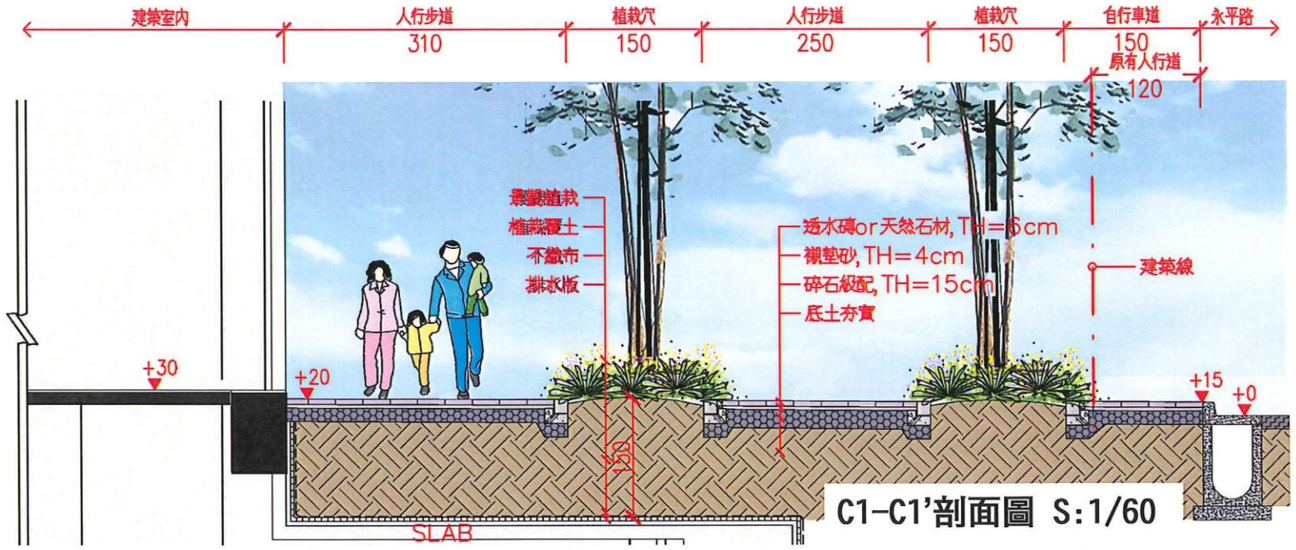


圖 12-15 景觀剖面圖(2)

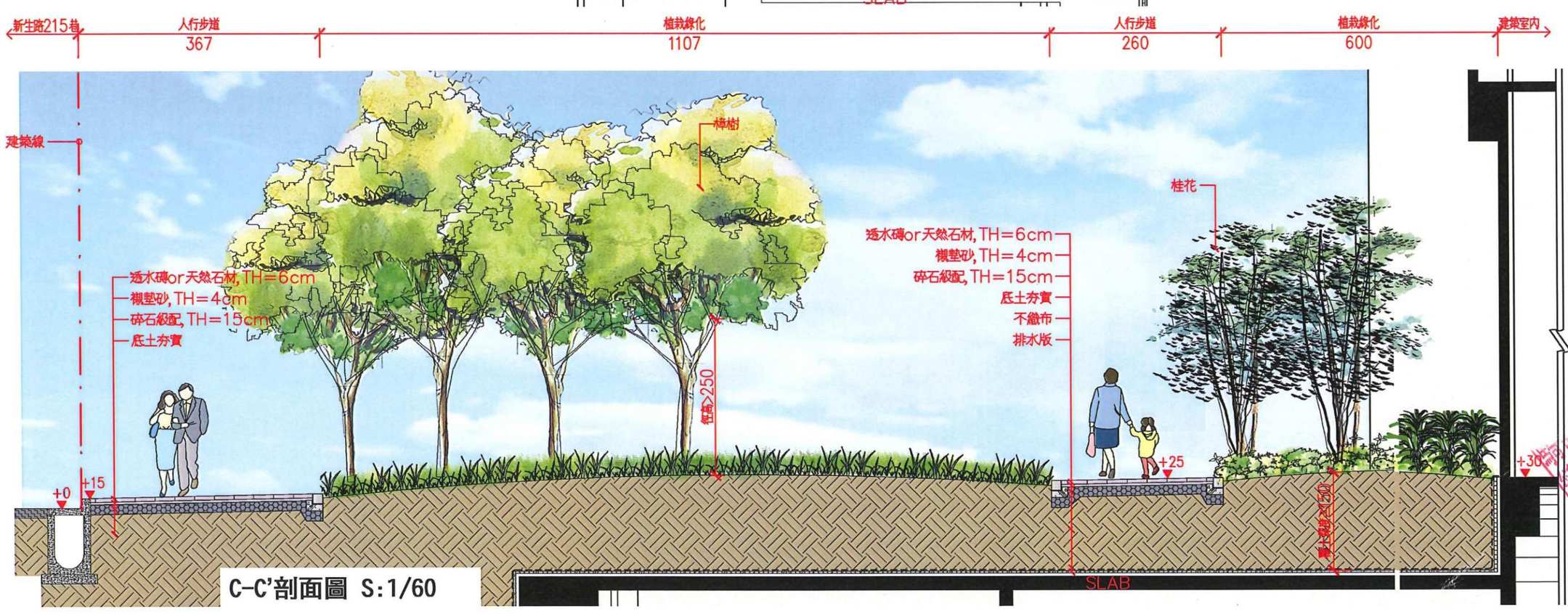
本頁無變更



索引圖

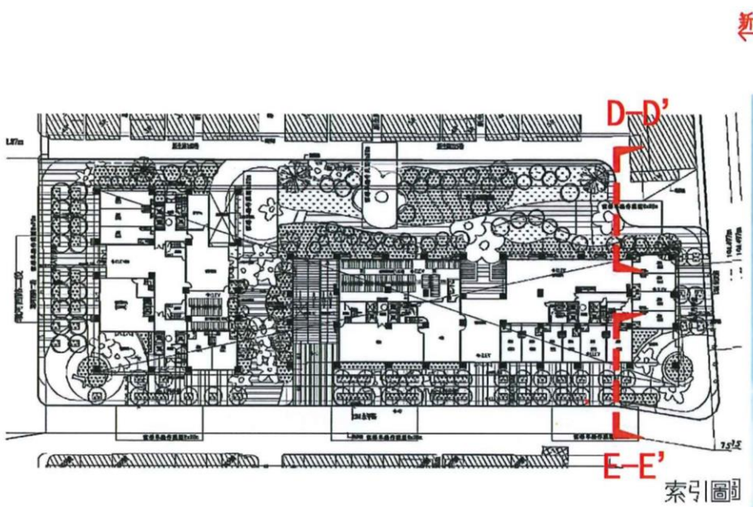


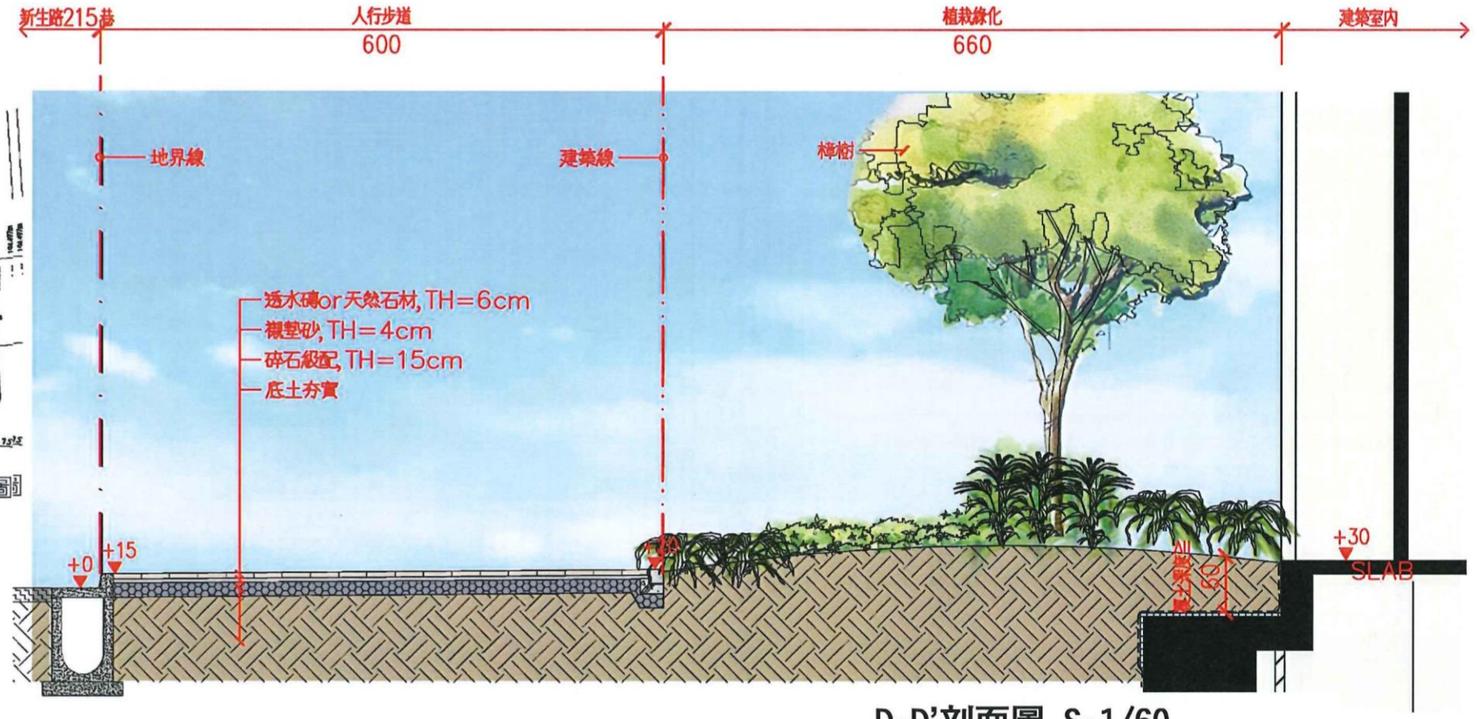
C1-C1'剖面圖 S:1/60



C-C'剖面圖 S:1/60

圖 12-16 景觀剖面圖(3)





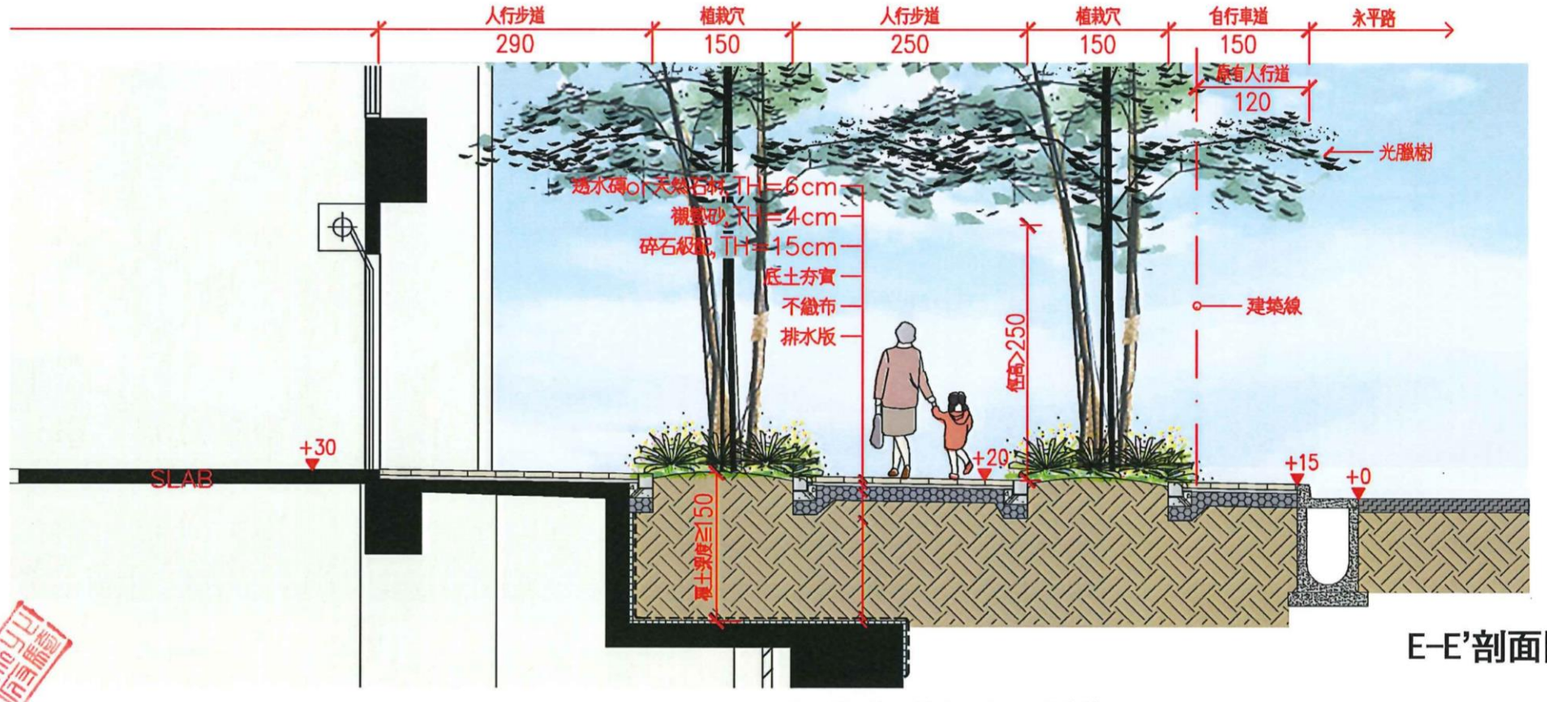
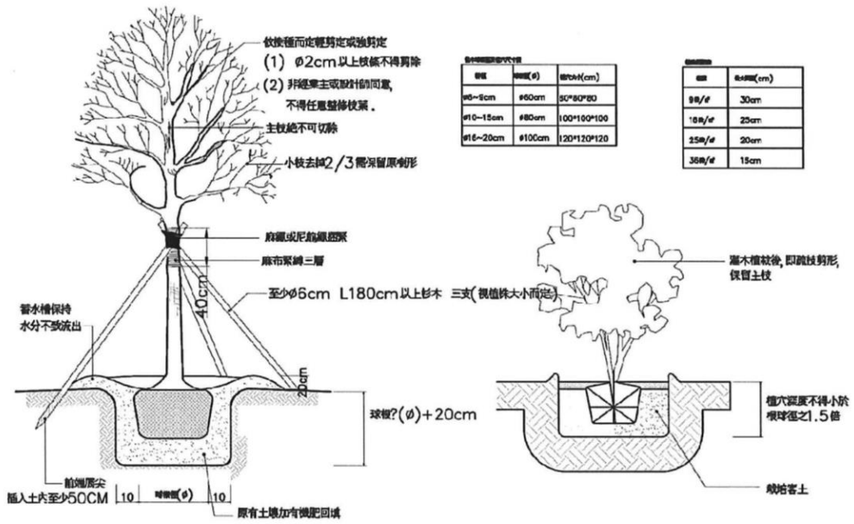
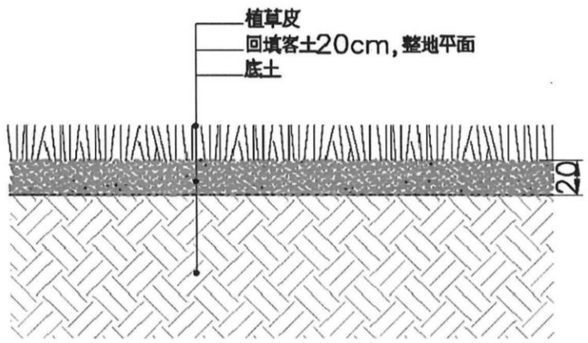


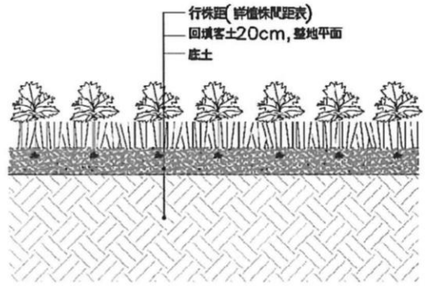
圖 12-17 景觀剖面圖(4)



喬木栽植施工大樣



草皮栽植方式詳圖



地被栽植施工大樣

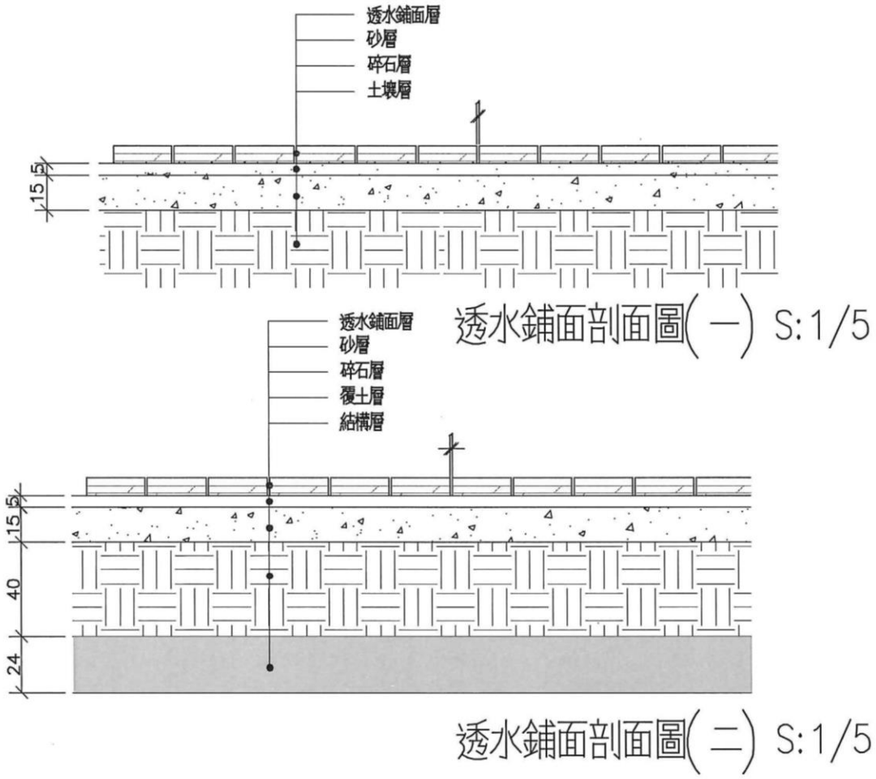


圖 12-18 喬木植栽、透水鋪面剖面圖

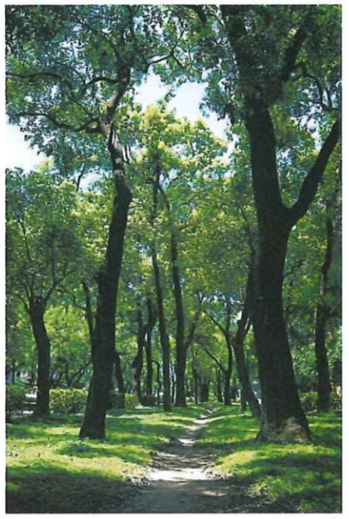
本頁空白



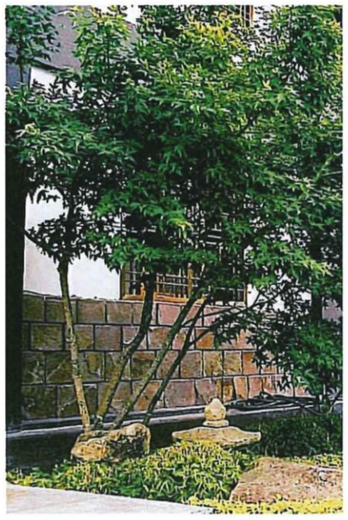
水黃皮:
臺灣原生種, 葉互生, 奇數羽狀複葉, 小葉闊卵形, 總狀花序腋生, 花冠蝶形, 淡紫色或粉紅色, 花期秋季, 其樹冠傘形, 葉翠綠油亮, 抗風、耐陰，為優良的園景樹、遮蔭樹、行道樹及防風樹



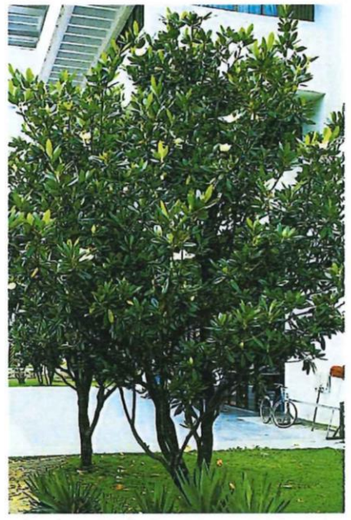
雞冠刺桐:
株高2～4公尺, 落葉小喬木, 春夏4～7月開花, 腋出, 總狀花序, 花冠淺紅色, 花姿瑰麗, 生性強健, 耐熱耐旱, 常用庭園綠蔭樹、行道樹之優良樹種, 為誘鳥誘蝶植物



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



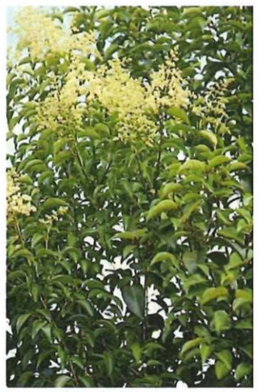
洋玉蘭:
株高可達30公尺, 常綠大喬木, 葉互生, 卵狀橢圓形, 葉背有銹色柔毛, 花頂生或腋生, 六瓣, 白色, 花期春至夏季, 適作庭園觀賞樹, 為誘蝶植物



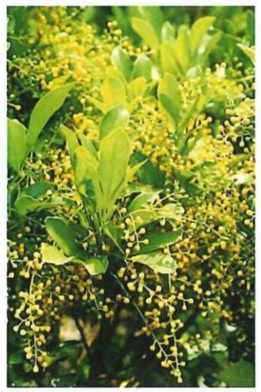
桂花:
葉對生, 總狀花序頂生或腋出, 花小具清香, 全年均能開花, 秋季最盛開, 適合庭植美化, 綠籬或是大型盆栽, 為誘蝶植物



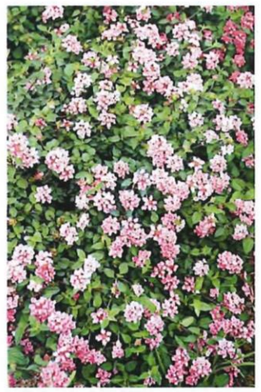
六月雪:
常綠小灌木, 株高50~100公分, 葉細小, 對生, 橢圓形, 全緣, 夏季開花, 花小數多, 盛開時白花遍佈全株, 分枝濃密, 適合庭植, 低籬, 或盆栽



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



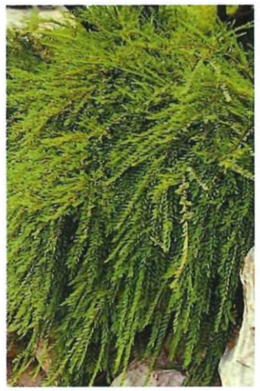
樹蘭:
常綠灌木, 大葉互生, 小葉對生, 橢圓形, 黃色小花細圓, 秋夏季盛開, 適合庭園觀賞, 也可做綠籬



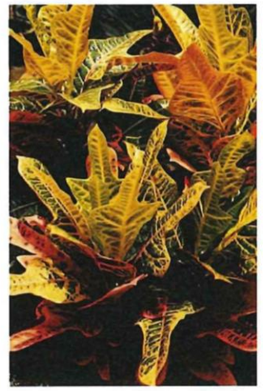
馬纓丹:
常綠灌木, 葉對生, 廣卵形, 全年均能開花, 以春末至秋季盛開, 花色多, 核果球形, 成熟黑色, 耐旱抗瘠, 花期長, 適合庭園叢植, 花壇美化



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

變更後

喬木樹種調整

灌木調整

變更內容：1. 喬木樹種調整。
2. 灌木調整。



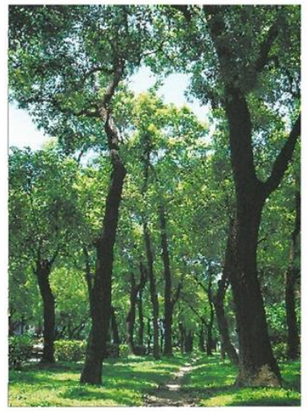
雞冠刺桐:
株高2～4公尺, 落葉小喬木, 春夏4～7月開花, 腋出, 總狀花序, 花冠淺紅色, 花姿瑰麗, 生性強健, 耐熱耐旱, 常用庭園綠蔭樹、行道樹之優良樹種, 為誘鳥誘蝶植物



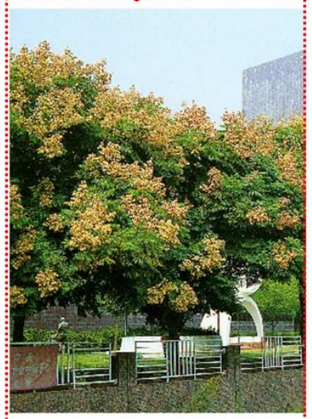
光臘樹:
台灣原生種，落葉喬木，葉對生，奇數羽狀複葉，小葉卵形或長橢圓形，樹性強健，成長迅速，幼樹極耐陰，可當室內植物，成樹適作行道樹，誘蝶樹。



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



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



台灣欒樹:
台灣原生種，落葉喬木，二回羽狀複葉，小葉卵形或長卵形，秋季開花，頂生，花冠黃色，蒴果三瓣片合成，呈膨大氣囊狀,粉紅色至赤褐色，性強健，耐旱、抗風，適作行道樹、園景樹。



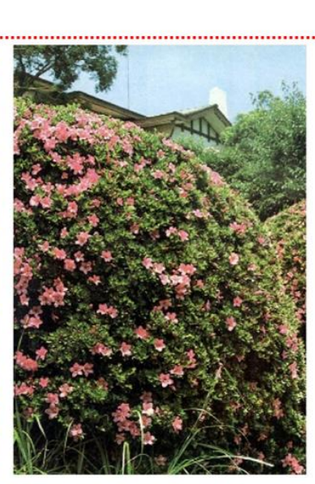
洋玉蘭:
株高可達30公尺, 常綠大喬木, 葉互生, 卵狀橢圓形, 葉背有銹色柔毛, 花頂生或腋生, 六瓣, 白色, 花期春至夏季, 適作庭園觀賞樹, 為誘蝶植物



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



金門赤楠:
台灣原生種，葉對生，長橢圓至倒卵形，先端漸尖，革質，新葉褐紅。花冠淡白，漿果球型。



細葉杜鵑:
常綠灌木, 葉互生, 長橢圓形, 花頂生於枝端, 總狀排列, 花色有紅、粉紅、桃紅 等, 花期為3～4月間, 庭園, 公園, 道路旁皆適合栽植, 並可綠籬, 盆栽利用。



小葉赤楠:
常綠小喬木或灌木；樹皮暗灰色，枝條光滑，葉單生，對生，長橢圓形至倒卵形。花多數黃色或黃白色，果實為漿果，球形。



日本女貞:
臺灣原生種，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。



黃梔花:
台灣原生種，長綠灌木，株高1~2公尺，葉對生，長橢圓形。花初開白色，後漸變黃，具芳香，花期春末至夏季。花後結果長卵形，熟果變黃再轉枯紅，可做染料或入藥。適合庭院栽植或大型盆栽。



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



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 12-19-1 喬木植栽種類圖(變更後)

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㎡	2340㎡	5199.7㎡	113%
		光臘樹	Fraxinus formosana	GMø>18cm,H>7m,W>3m	80-100	3	4	中	>150cm	42株	20 ㎡	1	42x20㎡=840㎡			
		青楓	Acer serrulatum	GMø>20cm,H>4m,W>3m	80-100	3	4	中	>150cm	5株	20 ㎡	1	5x20㎡=100㎡			
		樟樹	Cinnamomum camphora	GMø>18cm,H>5.5m,W>3m	80-100	3	4	中	>150cm	55株	20 ㎡	1	55x20㎡=1100㎡			
		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	1560㎡	1.5	1	1560x1.5=2340㎡	2340㎡		
		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	519.7㎡	1	1	519.7㎡x1x=519.7㎡	519.7㎡		

綠覆率面積檢討：

依據(新北市都市更新建築容積獎勵核算基準)檢討：

1. 基地面積：9189.63㎡
2. 建築面積：3415.14㎡
3. 法定建蔽率：50%
4. 綠覆面積：2340+2340+519.7=5199.7㎡
5. 實設空地面積：基地使用面積-建築面積
   =9189.63-3415.14=5774.49㎡
6. 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
   =5199.7/(5774.49-0-0-0-959.28-439.94-902.65-27.96)×100%
   =151%

圖 12-20 綠覆率面積檢討圖

變更後

變更內容：1. 綠化調整，修正計算式。
2. 樹種調整。

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㎡			
		光臘樹	Fraxinus formosana	GMø>18cm,H>7m,W>3m	80-100	3	4	中	>150cm	42株	20 ㎡	1	42x20㎡=840㎡			
		青楓	Acer serrulatum	GMø>20cm,H>4m,W>3m	80-100	3	4	中	>150cm	5株	20 ㎡	1	5x20㎡=100㎡			
		樟樹	Cinnamomum camphora	GMø>18cm,H>5.5m,W>3m	80-100	3	4	中	>150cm	41株	20 ㎡	1	41x20㎡=820㎡			
		台灣欒樹	Koelreuteria formosana	GMø>18cm,H>5m,W>2.5m	80-100	3	4	中	>150cm	14株	20 ㎡	1	14x20㎡=280㎡	2340㎡	5289.6㎡	115.1%
		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		樹蘭	Aglaia odorata	H=30~60cm W=20~40cm	20-30	0.05	--	中	>60cm	1739.8㎡	1.5	1	1739.8x1.5=2609.7㎡	2609.7㎡		
		金門赤楠	Syzygium formosanum													
		細葉杜鵑	Rhododendron x mucronatum													
		小葉赤楠	Syzygium buxifolium Hook. & Arn.													
		日本女貞	Ligustrum japonicum													
		黃梔花	Gardenia jasminoides													
草皮		台北草	Zoysia matrella	密鋪	10-20	0.05	--	中	>30cm	339.9㎡	1	1	339.9X1=339.9㎡	339.9㎡		

樹種調整
修正計算式

綠化調整
修正計算式

綠覆率面積檢討：
依據(新北市都市設計審議原則)檢討：
1. 基地面積：9189.63㎡
2. 建築面積：3415.14㎡
3. 法定建蔽率：50%
4. 法定空地面積：基地面積x(1-法定建蔽率)
=9189.63x(1-50%)　綠化調整，修正計算式
=4594.82㎡
5. 不可綠化面積：1708.86㎡
6. 實設空地面積：基地使用面積-建築面積-不可綠化面積
=9189.63-3415.14-1708.86=4065.63㎡

7. 綠化應達到之面積：實設空地面積x50%
=4065.63x50%=2032.81㎡

實際綠化面積：1739.8㎡(灌木)+339.9㎡(草皮)
=2079.7㎡ > 2032.81㎡...OK

綠化調整
修正計算式

8.

誤植修正取消

9. 實際綠覆面積：5289.6㎡
喬木：2340.0㎡
灌木：2609.7㎡
草皮：339.9㎡

10. 實際綠覆率：實際綠覆面積/法定空地面積
=5289.6㎡ / 4594.82㎡
=115% > 50%...OK

11. 喬木數量檢討：
(9189.63-3415.14-1708.86)/ 36
=112.93棵...需112棵
實設喬木117 > 112棵...OK

圖 12-20-1 綠覆率面積檢討圖(變更後)

灌木：Ⓐ 2×14.4×2+2×9.5×2+2×1.5×6−2.5X1.5X2=106.1

Ⓑ(6+7.4)×2.1/2+(15+16.5)×3.1/2+(2.4+2.8)×3.2/2+(6.8+5)×5.2/2+(6.4+4.1)×6.4/2+6×6.9=150

Ⓒ 1.3×1.2+(2.6+1.4)×0.9/2+2.7×1.9/2+(2.5+2.5)×2.3/2+3.1×7.2+(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+3.1×2.8+1.2×9.7+1.9×1.9×3.14/2+6.4×0.7/2−5.6−36+18.7=129.7

Ⓓ (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+1*5.3
+2.+6.3×1.38×14/2+2×4/2+(3.3+4.9)×2.5/2+29.5×4.9+9.3×1.3+5×1.3
+29.5×3.4/2+5.2×6.1+1.2×5.1+(4.8+7.8)×6.1/2+(3.1+7.8)×6.8/2+5.2
×1.2+(2+3.1)×2.3/2+1.2×2.3+(2+3)×7.4/2+1.2×4.7+(3+3.9)×11.4/2+10.5=888

Ⓔ 1.5×2+1.5×2+1.5×2+1.5×2+1.3×2+1.5×2+3.3×3.3×3.14−1.5×1.2−(2.1+3.5)×2.4/2=43.3

Ⓕ 1.5×2×8+(1.5+3)×9.6/2+2.9×1.5+6.5×1.5+6.5×1.5+7.6×1.5+7.6×1.5+7.6×1.5+7.6×1.5×3+1.6×10.5+1.6×7.1×2=177.3

Ⓖ 2×1.5×6+1.5×7.7+3.7×3.7×3.14−(1.9×1.9+2.1×2.8/2)=65.8

Ⓐ + Ⓑ + Ⓒ + Ⓓ + Ⓔ + Ⓕ + Ⓖ =106.1+150+129.7+888+43.3+177.3+65.8=1560㎡

實設空地面積：9189.63−3415.14−1715.72=4058.77㎡

植栽表：

	圖例	名　　稱	數　量
灌木		金露花or樹蘭or六月雪or變葉木or馬纓丹or日本女貞or錫蘭葉下珠	1560㎡
草地		台北草	519.7㎡

草皮：ⓐ 2.9*3.5+(3.3+4.9)*2.5/2+4.2*4.2*3.14+21.1*4.9/2+(21.1+15.7)
*3/2+8.5*6/2+3.3*1.2/2+2.6*0.7/2+1.5*0.6/2+2.1*0.5/2+2.4
*1.2/2+(3.1+2)*1.5/2+3*0.9/2+7.5*2.5/2+6.9*1.6/2+2.6*13.8
+0.9*0.9*3.14/2−4.2*4.2*3.14+5.2=219.7

ⓑ 7.7×2.8/2+3.1×2.4/2+(9.5+7.9)×18.4/2+(7.9+5.6)×2.9/2+2.9
×1.8/2+(3+1.6)×1.7/2+(3+6.6)×6/2+(2.5+6.6)×6.1/2+2×2.5
+(2+2.6)×5.7/2+(2.2+2.6)×4.6/2+2.2×6.2=300

ⓐ + ⓑ =219.7+300=519.7㎡

綠覆面積合計：1560.0+516.7=2079.7㎡ > 4058.77*50%=2029.38㎡...OK

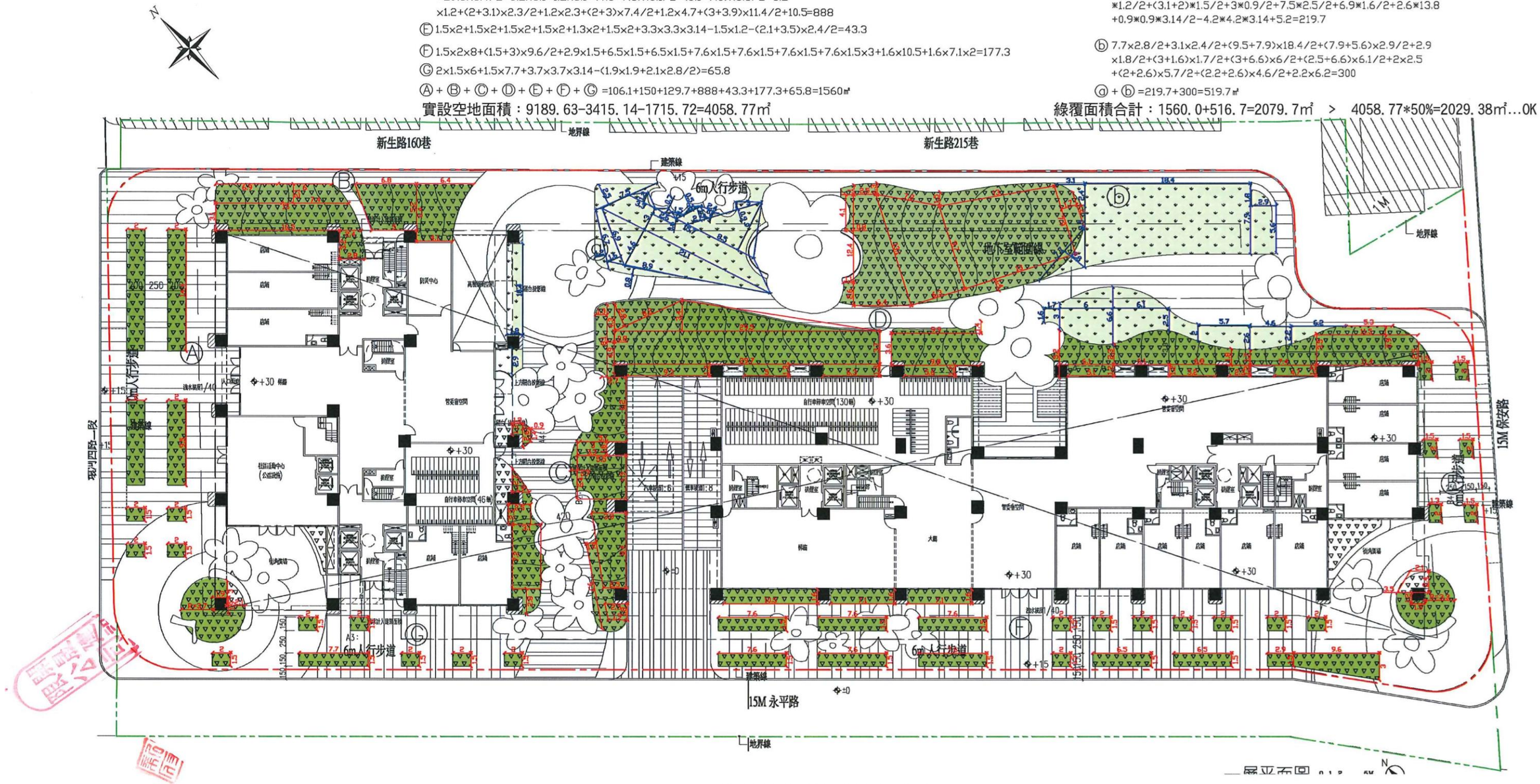


圖 12-21 綠化率面積檢討圖

變更內容：1. 綠化位置調整。
2. 綠化面積修正。
3. 實設空地面積修正。

綠化面積修正

Ⓐ 2×14.4×2+2×9.5×2+2×5.5×2=117.6
Ⓑ =(14.1+16)×2.2/2+1×3+1.6×2+3.5×3.4+3.5×3.6+3.5×3.9+2×1.6+(0.9+2.5)×3.8/2+(5.3+3.6)×5.2/2+1.5+4.2+(4.1+6.3)×5.3/2-(1.2×1.2)=142.08
Ⓒ =0.6×1.7+3.3×1.2+1.8×6.1+(2.2+3.2)×1.2/2+1.2×2.6+1.2×1.8+(1.5+2.6)×1/2+(0.5+2.3)×3.4/2+1.2×3.5+1.5×1.2
+(2.7+3.7)×2.2/2+(3+2.4)×1.6/2+(2.4+3.3)×1.7/2+(3.3+3.7)×1.4/2+(3.7+3.1)×1.5/2+3.1×2+1.9×1.8+3.2×3.4
+2.2×0.8+1.6×1.4+(1.9+2.5)×2.9/2+3.8×0.6+3.4×1+(3+3.8)×1.4/2+(3+3.5)×2/2+1.5×1.4+(3.1+4)×0.9/2+5.6×3.9
+(3.4+4)×1.6/2+(5.6+5)×0.8/2+5×1+(3.3+3.7)×1.3/2+2.8×0.5+(1.7+1.5)×1.7/2+(1.7+0.7)×1.2/2+1.2×1.5/2=164.62
Ⓓ =(3.2+4.4)×1.6/2+(4.4+4.6)×1/2+(4.6+3.9)×1.1/2+(3.9+4.4)×1/2+(4.4+4.1)×1/2+(4.1+9)×1.1/2+(1.5+1)×1/2
+(1.3+1)×1/2+(1.3+1.9)×1/2+(1.9+3)×1/2+(3+2.5)×2/2+(2.1+1)×1/2+(1.1+2.2)×1.1/2
+(10.6+11.3)×2.1/2+10.6×1.5+10.6×4.8+(10.6+9.9)×4.8/2+(9.9+89)×3/2+(8.9+6.3)×3/2+(6.3+4.6)×3/2
+(4.6+3.9)×3/2+(3.9+3.7)×3/2+(3.7+3.6)×3.8/2+1.7×1.2+(3.2+3.7)×1.4/2+(5.2+5.7)×4.1/2-(0.8×2.3)
+(4.8+4.2)×1.9/2+(3.3+1.5)×2.4/2+(1.8+3.3)×1.6/2+3.5×1.2+6.2×1.6+9.6×0.6+1.6×1.1+6.1×1.7+3.3×0.5+0.5×0.8
+(3.5+2.4)×1.2/2+(2.4+1.3)×23/2+(1.3+2)×1.5/2+(2.8×1.4/2)+(2.2+4.9)×2/2+24.2×1.6-(1.2×1.2)
+24.7×2.3+(28.9+29.4)×1.5/2+29.4×0.9+(29.4+27.3)×2.7/2+(27.3+17.9)×2.6/2
+(17.9+10.5)×1.6/2+(10.5+3)×0.9/2+(0.8×1.7)/2+1.2×1.7/2+5.5×1.1+(4.9+3.5)×2.5/2+(3.2+1.9)×2.3/2
+(1.9+2.8)×1.8/2+(2.8+3.7)×2.2/2+(3.7+4.5)×2/2+(4.5+3.7)×1.3/2+0.8×2.5/2+4.7×2.5+1×3.4+1.4×2
+(3.2+3.7)×1.5/2+(3.3+3.7)×0.5/2+(2.6+1.6)×1.5/2+(1.6+1.8)×1.9/2+(2.4+3.9)×2.1/2+(3.9+4)×2.3/2
+2.9×1.4/2+8.2×3.7+3.1×3.3+7.6×0.6+9.7×0.6-(0.8×8.6)=1019.57
Ⓔ =1.5×2+1.5×2+1.5×2+1.5×2+1.5×2+1.5×2+1.5×2+3.3×3.3×3.14+0.5×7.3-(1.6×2.4+0.8×1.5+1.2×1.7/2+(0.5×1.2)×1.9/2)=49.2
Ⓕ =1.5×2×8+(1.5+3)×9.6/2+2.9×1.5+6.5×1.5+6.5×1.5+7.6×1.5+7.6×1.5+7.6×1.5+7.6×1.5+3+4.7×1.3+3.3×0.9
+2.4×1.3+7×1.3×2=168.25
Ⓖ =2×1.5×4+1.5×7.7×2+3.7×3.7×3.14+0.5×15.9-(2.6×1.5+1.5×0.3+3.5×1.5/2)-(0.8×0.8)=78.42
Ⓐ + Ⓑ + Ⓒ + Ⓓ + Ⓔ + Ⓕ + Ⓖ =117.6+142.08+164.62+1019.57+49.2+168.25+78.42=1739.74㎡

植栽表：

	圖例	名稱	數量
灌木		金門赤楠、細葉杜鵑、小葉赤楠、日本女貞、黃梔花、樹蘭	1739.74㎡
草地		台北草	339.98㎡

草皮：① =(7.1+7.2)×2/2+(6.8+7.2)×2/2+(2.5+1.6)×1.6/2+1.6×5.2
+(5.2+4)×1/2+(4+4.1)×1.3/2+(4.1+3.4)×1/2 =53.51
② =3.8×0.7/2+18.7×3.8+3×2.6/2+3.9×0.9/2+4.2×2.8
+(4.8+4.2)×14.1/2+2×1/2+3.9×1.6/2-(1.2×1.2)=155.93
③ =2×1.1+(2.7+8.2)×2.7/2+(2.7+7.5)×2.7/2+(1.1+1.9)×2/2
+(1.9+2.7)×2/2+(2.7+4)×2.2/2+(4+3)×2/2+(3+2.2)×2/2
+(2.2+1.4)×2/2+(1.4×2.2)×1.2/2+1.9×2.2/2+(0.8+1.3)×2/2
+(1.3+0.9)×2/2+(0.6+2.1)×2/2+(2.1+1.9)×2/2+(1.9+0.5)×2/2
+(0.5+0.6)×2/2+0.6×1.9/2=80.46
④ =3.1×2/2+5.6×2.1+(5.6+6.9)×2.1/2+(7.1+6.9)×1.3/2
+(5.7+5.3)×1.6/2+4.2×2/2 =50.08

① + ② + ③ + ④ =53.51+155.93+80.46+50.08=339.98㎡

實設空地面積：9189.63-3415.14-1708.86=4065.63㎡ ← 實設空地面積修正

綠化面積合計：1739.74+339.98=2079.7㎡ ＞ 4065.63×50%=2032.82㎡...OK

綠化位置調整

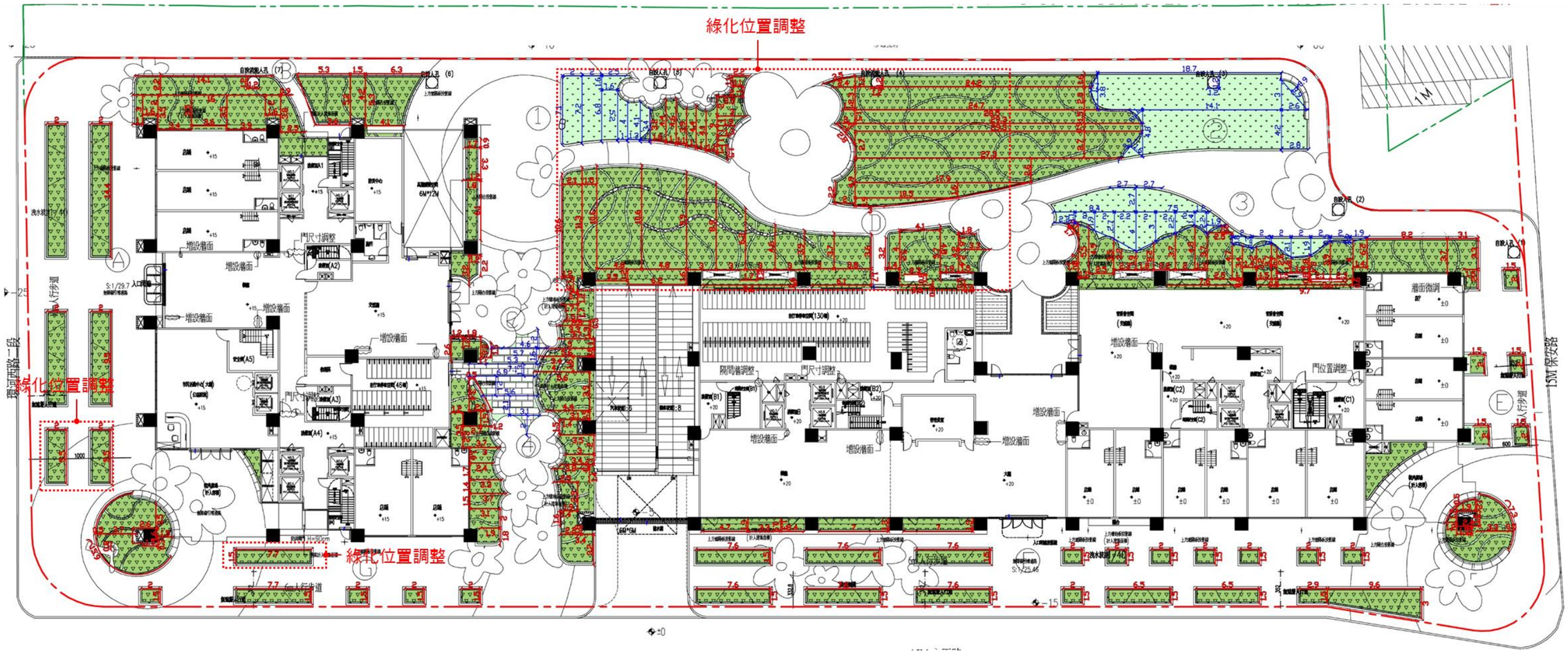


圖 12-21-1 綠化率面積檢討圖(變更後)

不可綠化面積檢討

現有巷：
合計=959.28㎡(詳基地面積計算)

10M無遮簷人行步道：
8.5*1.781*2/3+(3.931+10.0)*6.048/2+42.638*10.0+(10.0+2.796)*7.204/2+10.28*2.102*2/3=539.1㎡
539.1−(13.6*2.0*2.0+9.5*2.0*2.0+2.0*1.5*4−7.014*2.515*2/3)=439.94㎡

6M無遮簷人行步道：
(122.217+121.63)*6/2+15.809*6+6*1.621/2+(42.866+30.322)*6/2+(8.652*1.755+8.705*1.738)*2/3=1095.8㎡
1095.8−7.737*1.5+1.5*2*16+7.6*1.5*6+6.5*1.5*2+(1.5+1.193)*2/2+12.5*1.5+9.58*1.543/2+2*1.326*3+6.101*2.178*2/3=902.65㎡

車道：
9.35*2.99=27.96㎡

總計：
959.28+439.94+902.65+27.96=2329.83㎡

圖例表：

圖例	名　稱	數　量
	不可綠化面積	2329.83 ㎡

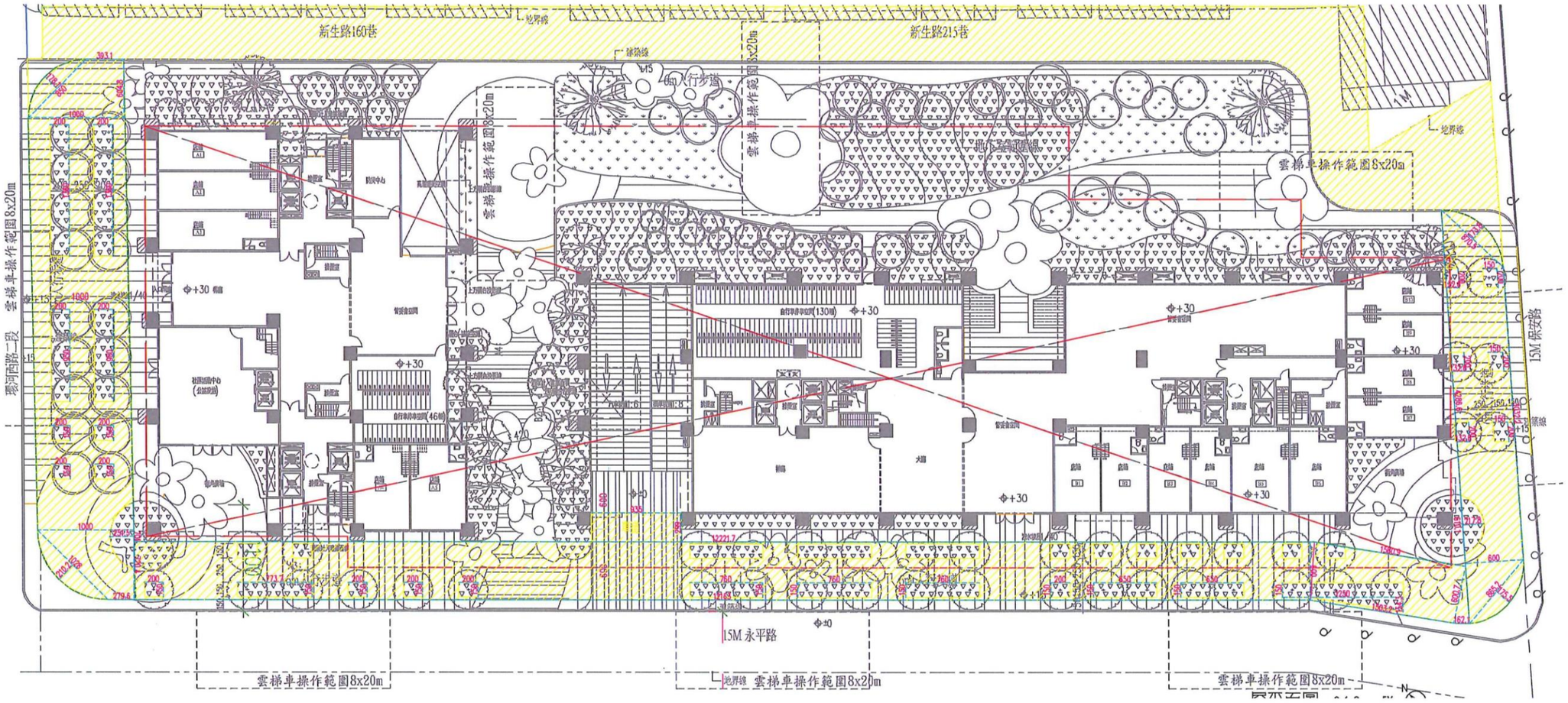


圖 12-22 不可綠化面積檢討圖

變更後

變更內容：1.綠化面積調整，不可綠化面積減少6.86㎡。

現有巷：

合計=944.45㎡（詳基地面積計算）

10M無遮簷人行步道：

=3.52*6.8+(2.2+2)*13.6/2+3.52*5.5+(1.7+1.9)*9.5/2+3.52*3
+(1.7+1.6)*5.8/2+3.52*6.5+((1.6+3.1)*3.52/2)*3+((1.6+3.3)*3.52/2)*1
=165.40㎡

6M無遮簷人行步道：

=3.52*121.55+3.15*3.52+15.56*3.52-((1.5*2*5)+1.5*7.74)
+(1.5*7.6*3)+(1.5*6.5*2)+(2.92*1.5)+(1.5+3.04)*9.58/2
=546.93㎡

車道：

3*5.2+5.7*6.4=52.08㎡

綠化面積調整，不可綠化面積修正

總計：

=944.45+165.4+546.93+52.08=1708.86㎡

不可綠化面積減少6.86㎡

圖例表：

圖例	名　稱	數　量
	不可綠化面積	1708.86㎡

不可綠化面積減少6.86㎡

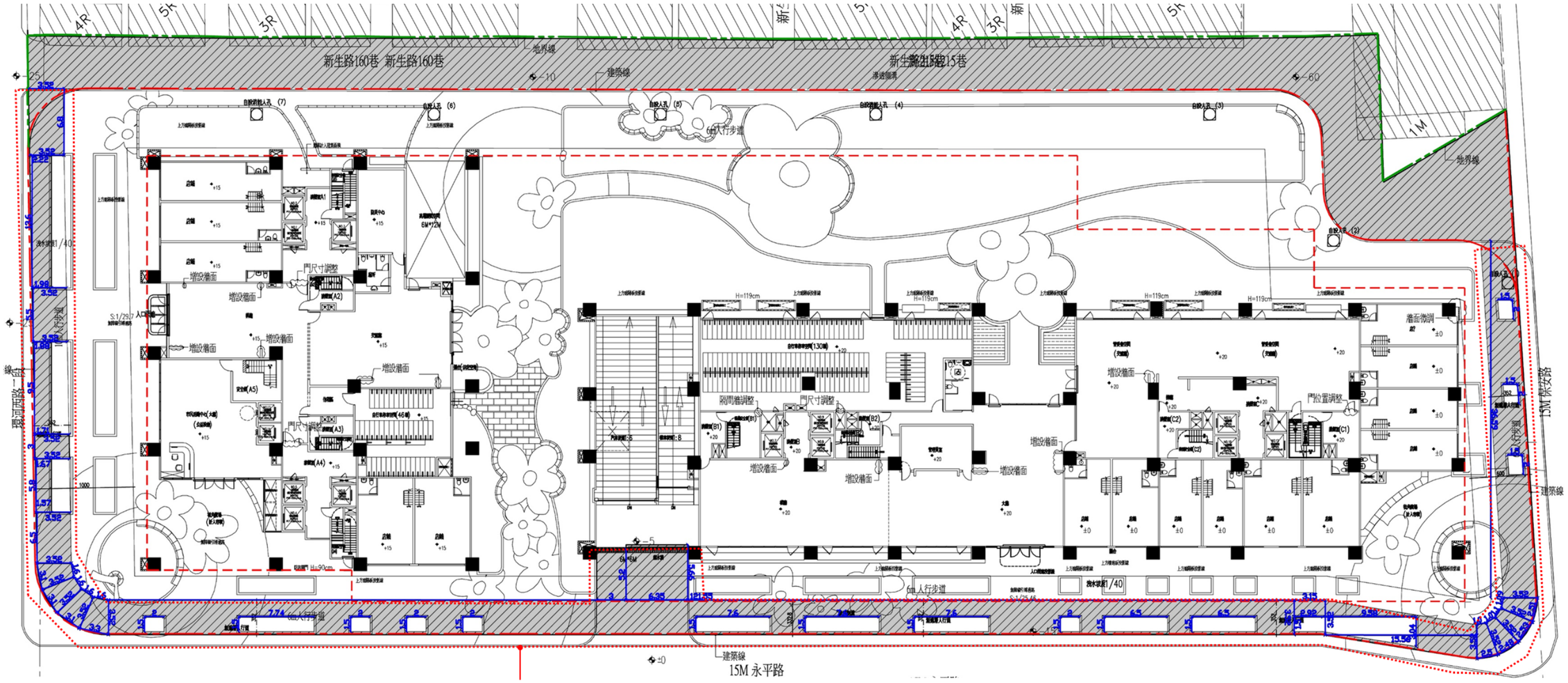


圖 12-22-1 不可綠化面積檢討圖(變更後)

屋突綠化及灌木地被計算

灌木：Ⓐ 5.5*3.2+2.8*1.9+2.5*1.8+4.2*3+2.8*2.4+2.1*1.5+2.8*2.6+2.8*1.5+2.8*4.3+1.6*1.3+2.3*2.6+1.5*1.5
+2.3*2.4+4.2*1.7+4.3*1.3+2.8*1.3+2.1*1.5+2.8*1.5+5.5*3.4+2.8*2.5+0.9*0.6+1.8*4.9+1.5*0.6+0.5*0.5
+8.3*3.2+10.6*1.2+10.3*1+0.5*0.4+3.6*7.1+3.6*0.5+2.7*2.9+1.4*0.8+3.6*2.9*1.2*1.2*8=266.22

Ⓑ 9.2*3+8.4*1.1+1.6*0.7+3.7*1.7+5.3*2.2+1.4*7.5+5.4*1+4*2.1+3.1*1.7+4*1.1+4.6*0.7+2.3*40+9.9*1.7
+8.4*1.7+5.8*4.3+1.9*3.6+3.6*2+2*4.3+3.6*4.1+1.3*2.7+4*1.5+4*2.3+4.6*1.5+4*2.3+4.6*1.5+4*0.3
+0.3*4.6+2*1.7+1*1+1.3*4.6+1.2*1.2*6=341.86

Ⓒ 6.5*0.7+6.5*0.9+8.8*3+1.5*3.4+0.7*2.6+3.4*2+3.3*2+3.6*2+4.3*6.6+3.4*1+2.1*1.1+3.5*3+1.2*2.3
+4.1*8+2.1*4.8+4.1*9.7+2.6*0.8+2.3*8.8+4.1*0.7+3.3*1.1+2.3*1.7+3.3*1.2+5.4*0.6+5*0.6+7.5*2.2
+2.6*5+1.5*4.4+3.9*5.9+2.7*4.6+1.5*4+2.6*4.6+1.5*4+2.6*0.7+2.6*1+0.6*0.9+1.5*0.71.2*1.2*6=347.39

Ⓐ+Ⓑ+Ⓒ=955.47㎡

地被：ⓐ 2.6*1.4+1.9*1.5+2.6*2.6+2.6*1.5+2.6*2.6+1.9*1.5+2.6*2.6
+1.9*1.5+2.6*4.1+1.9*1.5+2.6*2.6+1.9*1.5+2.6*2.6+1.9*1.5
+2.6*1.3+3.5*8+1.2*3.2+2.3*0.5+5*3.5=122.97

ⓑ 1.6*0.7+2.9*11.1+0.7*2.3+1.4*3.3+1*3.3+0.5*1+3.3*1
+1.7*2.3+4.4*1.5+3.4*1+0.4*1+3.4*0.5=62.65

ⓒ 4.7*4.1+4.4*3+1.5*0.7+11.1*2.2=57.94

ⓐ+ⓑ+ⓒ=243.56㎡

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	955.47㎡
草地		台北草	密鋪	243.56㎡

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 = 2266.87/2=1133.43㎡

實際綠化面積 =955.47㎡(灌木)+243.56㎡(草皮)
=1199.03㎡ > 1133.43㎡ OK!

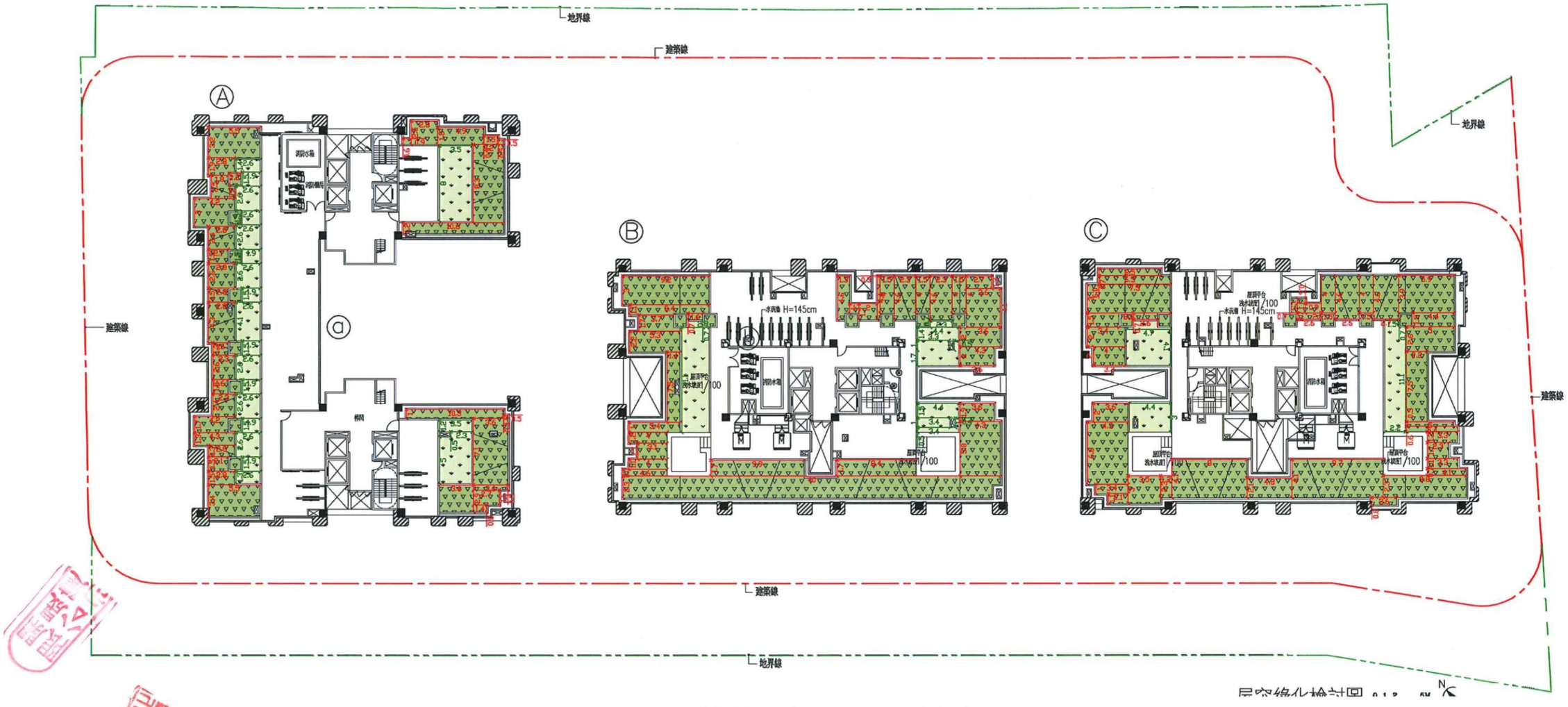


圖 12-23 屋突一層綠化面積檢討圖

變更後

變更內容：1. 綠化位置調整。
2. 綠化面積修正。

屋突綠化及灌木地被計算

灌木：

Ⓐ 1.9*0.7+1.3*2.1+2.4*2.2+0.8*1.9+1.7*3.2+0.5*0.4+2.6*0.8+4.4*3.4+1.3*14.8+1.5*0.8+1.6*21.1+1.4*9.9
+1.4*0.9+(1.4+2.1)*1.6/2+(2.1+2.5)*2.1/2+2.3*0.8+1.3*5+0.5*2.7+0.4*1.8+0.9*1.6+5*1.3+(5+4.1)*2.4/2
−0.8*1.1+(1.9+4.1)*3.6/2+1.9*1.5+1.3*8.9+2.8*3.2+0.8*2.7+1.7*3.2+0.4*0.4+0.8*1.9+2.4*2.3+1.2*2.2
+0.7*1.9+3*2.7+2.4*0.4+1.1*9.8+0.5*1.5+1*0.7+0.8*0.4+0.7*1.5+3*1.9+8.6*1.5+0.3*0.4+1.5*1.2+1.4*2.9
+1.9*1.9+2.3*2.4+2.3*2.8+2*2+1.2*1.4+1.3*4+0.7*1.2+2.3*1.1+1.3*2.1+1.8*2.1+2.3*2.3=280.68

Ⓑ 1.9*3+3.1*5.1+0.8*4.4+1*3.7+3.9*1.6+3.7*1+2.6*2.3+0.4*0.8+1.4*2+1.2*3+1.4*1.1+1.3*3.2+3.8*3.6+2*1.3
+4.4*1.4+4.2*0.6+7.4*2.2+4.2*2.4+4.2*3.7+7.3*3.4+3*3.9+1.3*2+2.4*3.9+1.5*3.6+1.8*6.4+10.3*3.4+4.6*3.4
+4.6*2+1.3*1.8+2.6*1.3+2.9*2.1+2.1*1+2.9*2.5+0.4*0.4+2.5*0.4+4.1*7.9+2*10.8+2.2*1+2.5−9.8+10*1.5+0.3*1.1
+2.4*7.6+2.6*2.1+10.8*1.7+2.6*2.6+1.1*2.2−3.6*0.6*2−0.6*1.5*3−2*0.6*2−1.8*0.8−0.8*1.2−0.8*0.9−0.9*0.9
=373.62

Ⓒ 1.7*10.7+2.4*6.7+2.6*4.5+0.8*2.6+2.6*2.6+1.1*2.5+2.5*9.7+2.2*1−0.6*2*2+10.8*1.8−0.6*1.3*3+5.9*4−3.5*0.6
+0.6*2.4+4.9*2.1+5*3+0.8*2.4+6*1.6+0.4*0.8+2.6*0.2+3.5*2.1+1.3*2+1.2*3+1.4*1.1+4.1*2.4+3.6*0.4+4.4*1.4
+4.2*0.6+7.4*2.3+4.7*6.2−1*1.3+3.3*7.4+5.4*3.9+2*1.3+3.6*1.5+6.4*1.8+4.2*4.2+3.9*2+4.2*0.5+0.9*2.8+2.6*3.8
=343.99

Ⓐ+Ⓑ+Ⓒ=988.29㎡

地被：

ⓐ 2.7*7.2+2.3*0.8+4.3*2.9+4.5*1.1+3.3*0.9+2.8*1.5+2*4.4
+2.9*2.1+1.2*0.9+0.9*1.3/2+1.8*1.2/2+0.2*1+2*2.7+1.4*0.8
+1.8*7.3+0.3*11.9+0.7*9.5+0.5*10.2+0.6*8.7+1.1*9.9+1.1*4.4/2
+0.2*1.5+0.4*2.3+1*2.1+0.5*2.1=121.58

ⓑ 0.3*0.4+3*1.4+1*1.7+3.5*0.6+5*1.4+2.3*0.8+1.9*1+2.6*1.9
+2*0.2+2.6*2.5+2.6*0.2+2*0.2+2*2.6+1.9*0.9+3*2.4+9.4*3.1
+1.9*1+0.5*0.5=77.01

ⓒ 1.9*0.5+2.4*0.5=2.15

ⓐ+ⓑ+ⓒ=200.74㎡

屋頂平台面積：416.66+434.37+830.23+812.44=2493.77㎡
2493.77-509.2=1984.57㎡
依據〈新北市都市設計審議原則〉檢討
新建建物之屋頂、露台綠化期可綠化面積應達屋頂面積之1/2以上。
屋頂可綠化面積=1984.57/2=992.28㎡

植栽表：

	圖例	名稱	規格	數量
灌木		金門赤楠、細葉杜鵑、小葉赤楠、日本女貞、黃梔花、樹蘭	H=30~60cm W=20~40cm	998.29㎡
草地		台北草	密?	200.74㎡

綠化面積修正

實際綠化面積 =998.29㎡(灌木)+200.74㎡(草皮)
=1199.03㎡ > 992.28㎡ OK!

綠化面積修正

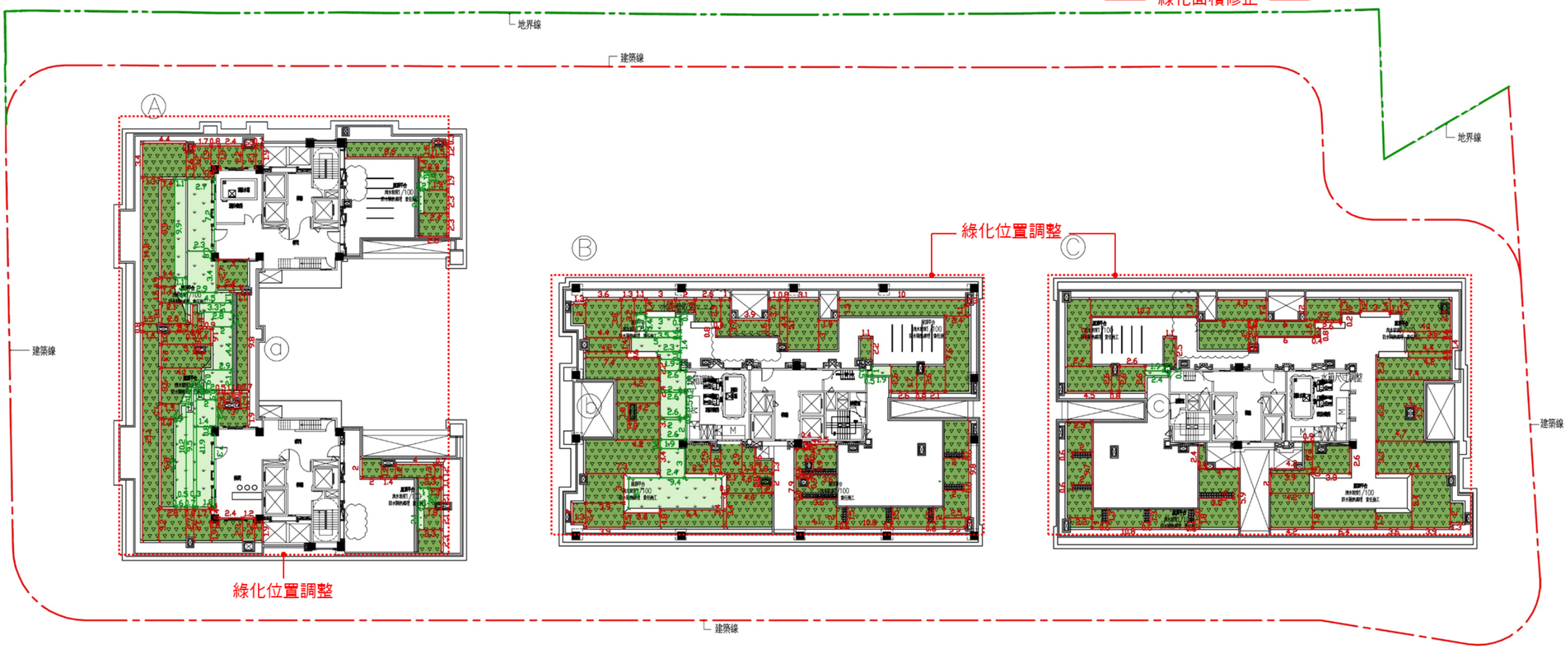
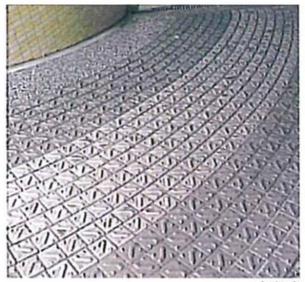


圖 12-23-1 屋突一層綠化面積檢討圖(變更後)

1. 入口鋪面配置天然石材，並以大方簡單的線條排列方式。
2. 考量基地保水，人行步道採用意象統一之透水磚為面，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。


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

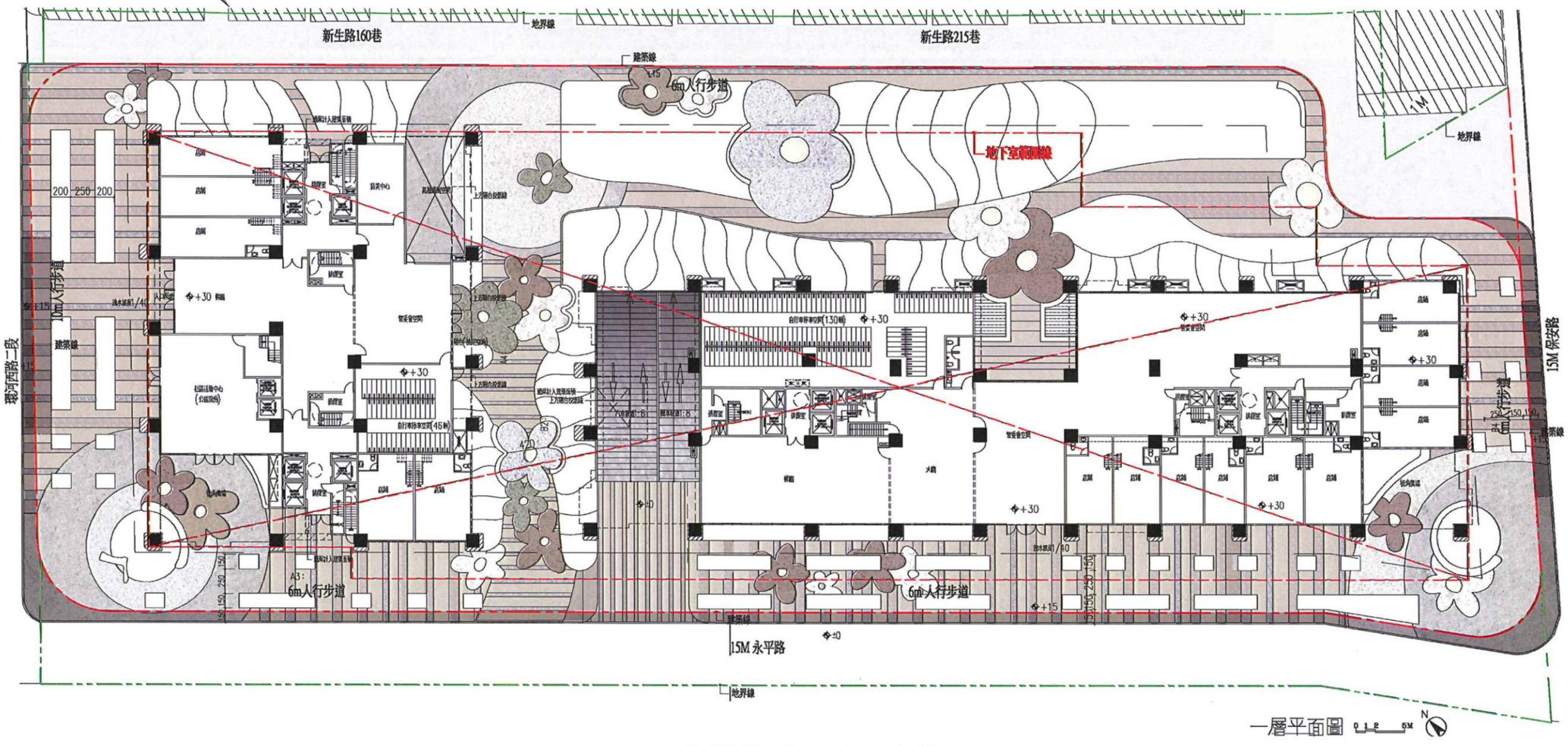
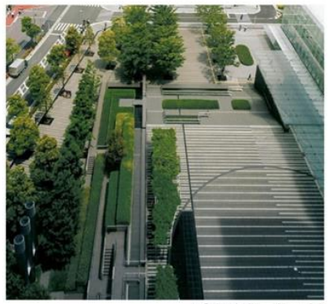


圖 12-24 鋪面配置計畫圖

變更內容：1. 綠化調整，鋪面配置修正。
2. 平面變更依平面圖修正。

1. 入口鋪面配置天然石材，並以大方簡單的線條排列方式。
2. 考量基地保水，人行步道採用意象統一之透水磚為面，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。


透水磚或天然石材


透水磚或天然石材


車道磚

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

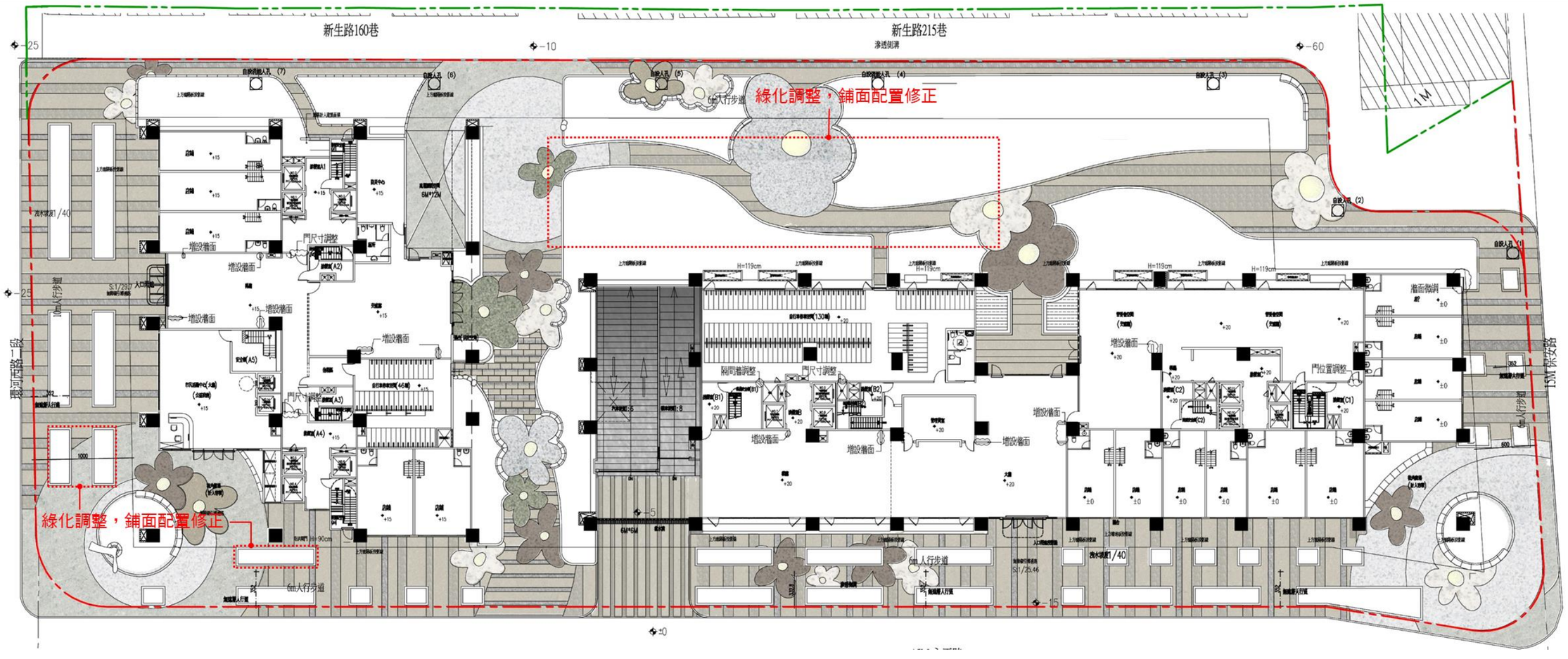


圖 12-24-1 鋪面配置計畫圖(變更後)

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。



圖 12-25 景觀夜間照明示意圖

變更後

變更內容：1. 綠化調整，照明燈具數量調整。
2. 平面變更依平面圖修正。

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。



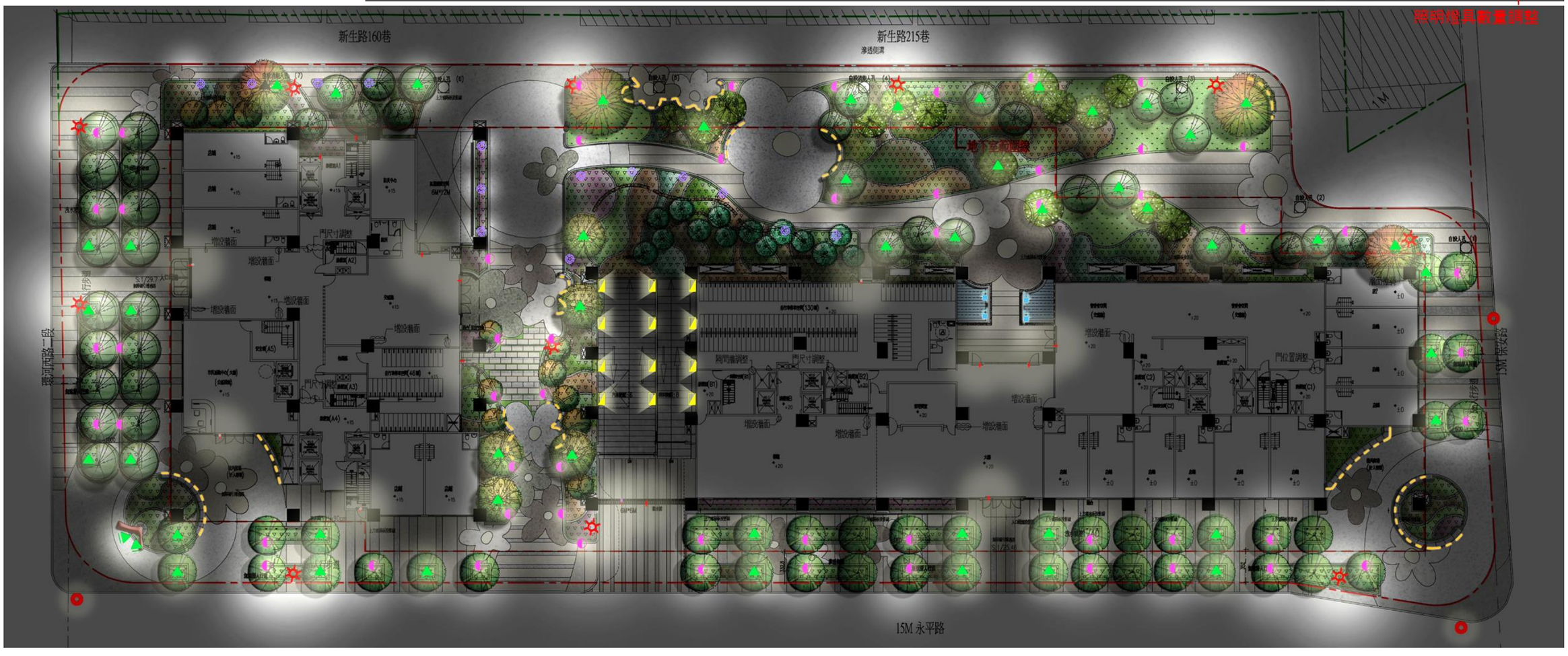


圖 12-25-1 景觀夜間照明示意圖(變更後)

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：830.5

保水量：$830.5 \times 86400 \times 10^{-5} = 717.6$

(二)透水鋪面設計設計保水量

透水鋪面面積：1526

保水量：$0.5 \times 1526 \times 86400 \times 10^{-5} + 0.05 \times 0.25 \times 1526 = 693.02$

RF=28.8x0.7(樹穴)=20.16
RF=932.5x0.4(灌木)=373
RF=243.5x0.3(草地)=73

(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: 894.9x1.5=1342.35
186.9x1=186.9
23.9x0.6=14.34

總合: 1342.35+186.9+14.34+20.16+373+73=2009.75

保水量：MIN((2009.75)x86400x10^{-5} ,0.42x2009.75)
=MIN(1736.4,844)=844

(四)總保水設計值:

Qi=717.6+693.02+844=2254.6

各類保水設計之保水量：Q'=ΣQi=2254.6

原土地保水量：$(9197.73-2254.6) \times 86400 \times 10^{-5} = 5998.8$

基地保水設計值λ計算

λ=2254.6/5998.8=0.37

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=0.37>λC=0.25　合格！

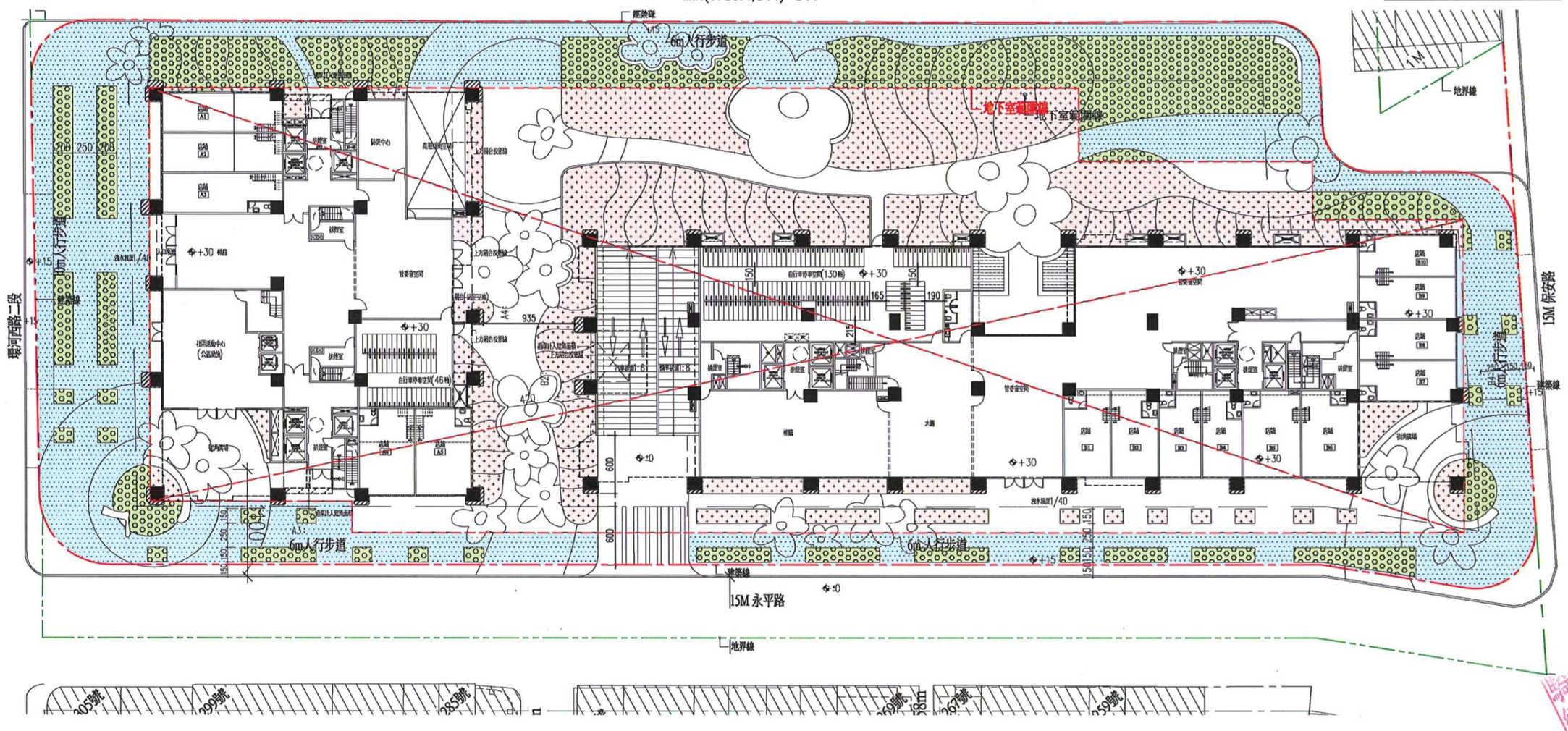


圖 12-26 透水面積檢討圖

變更後

變更內容：1. 綠化調整，透水鋪面修正。
2. 平面變更依平面圖修正。

綠化調整，透水鋪面修正

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

？基地透水面積檢討: (依新北市都市設計審議原則第六點)

？基地透水面積應大於法定空地百分之八十

法定空地面積：基地面積x(1－法定建蔽率)

9189.63x(1－50%)＝4594.815㎡

基地透水面積：

4594.815*80%＝3675.85㎡

1F　透水鋪面設計範圍 ：1892.6㎡

1F　滲透側溝設計範圍 ：370.86㎡

1F+RF 綠地 被覆地 草溝設計範圍: 838.68m²

花園土壤雨水截留設計範圍: 1912.66m²

1892.6+370.86+838.68+1912.66
＝5014.8㎡

基地透水範圍≧法定空地百分之八十

5014.8㎡≧3675.85㎡.....oK

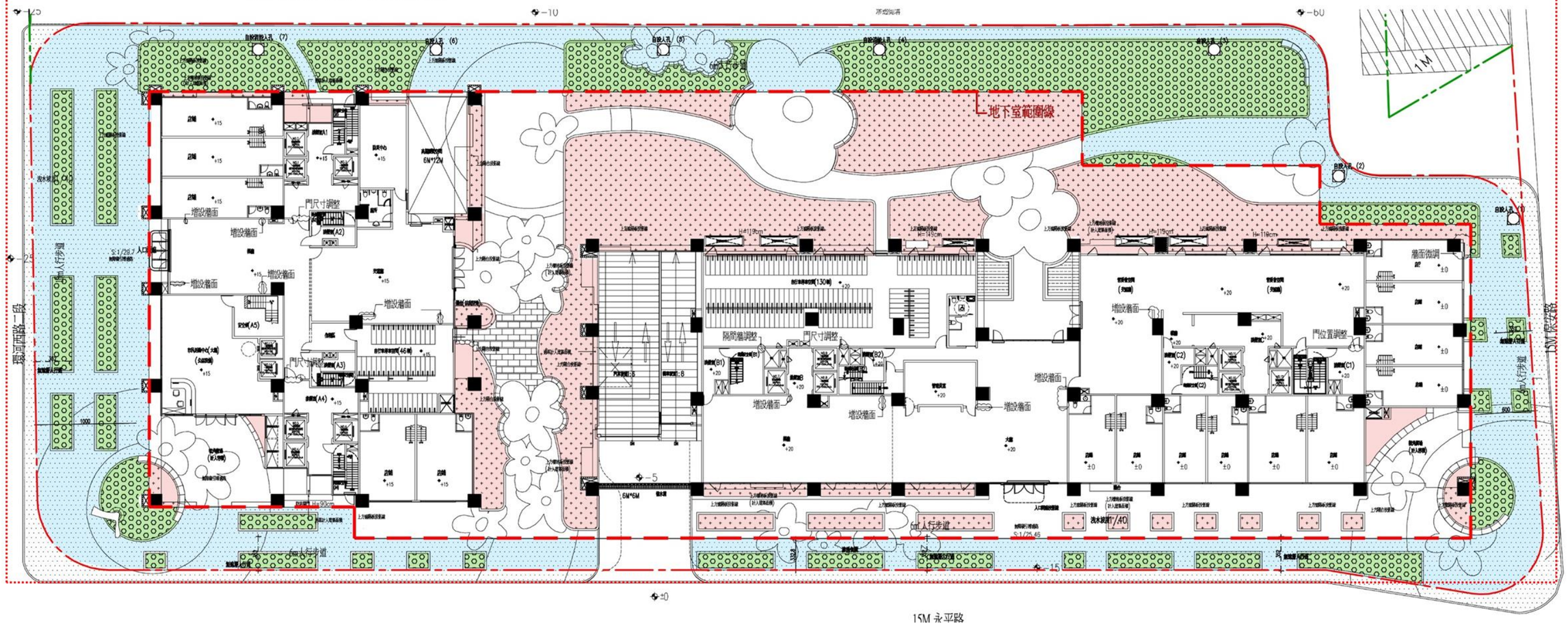


圖 12-26-1 透水面積檢討圖(變更後)

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

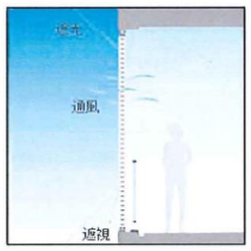
(1)外圍沿街人行步道硬鋪面採用透水性磚，確保透水功能。

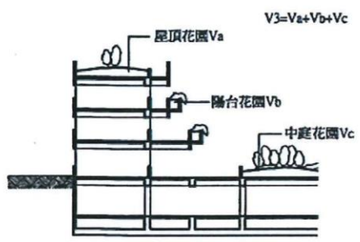
(2)地面層人工地盤花園貯集設計，保有部份雨水，可延遲雨水逕流，減緩都市洪峰現象，已達到部份保水功能。

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。







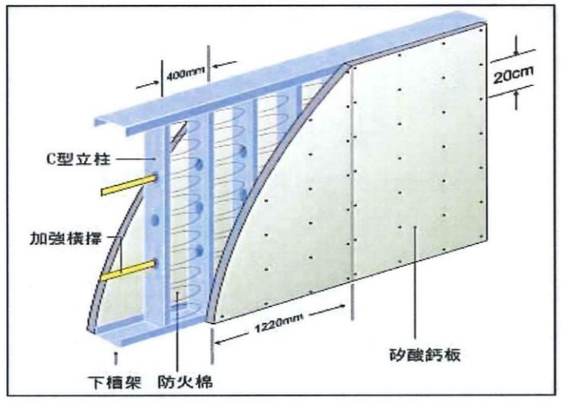
4.溫室氣體（CO2）減量指標

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

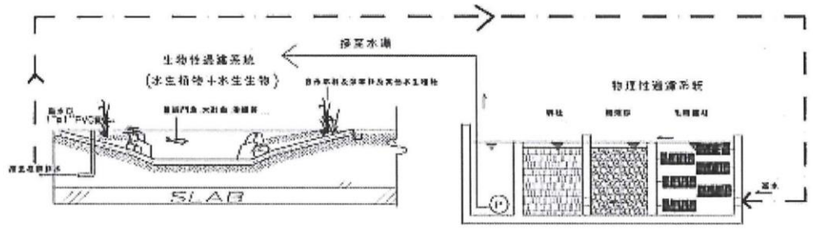
(3)通風換氣環境：所有居室空間均為可自然通風空間

(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

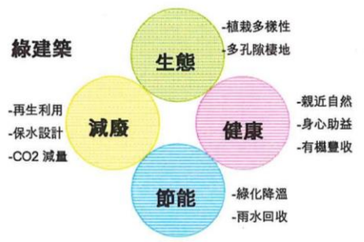
(2)雨水滯留系統：屋頂、各層陽台收集的雨水，利用地下室筏基設置雨水滯留池，經過簡單淨化處理後，再利用為屋頂花園及生態池澆灌用水。



7.污水垃圾改善指標

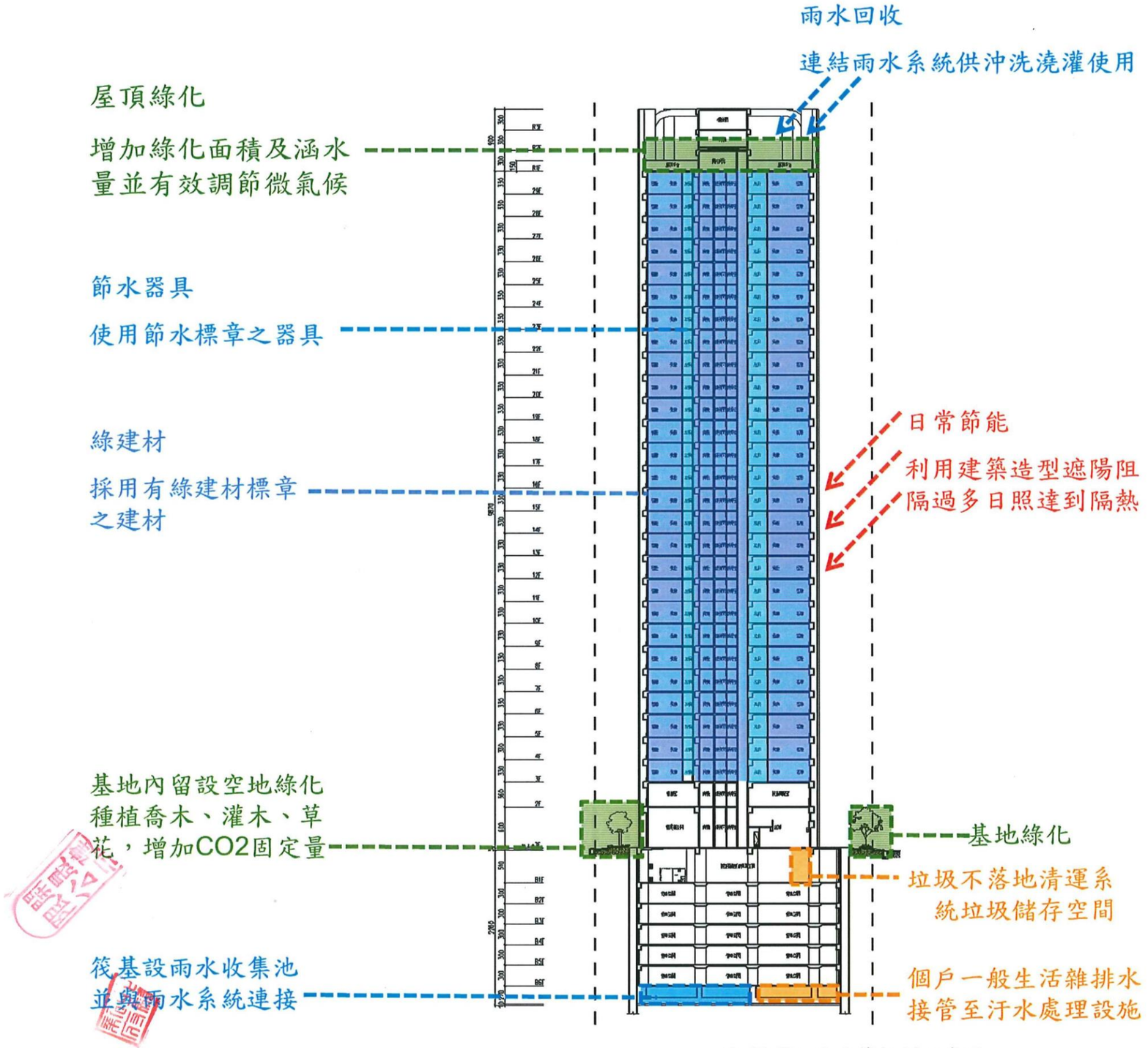
(1)污水處理：雨水、生活雜排水、污水系統獨立，且洗衣空間設有專用排水管。

(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

本頁無變更

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、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。

本頁空白

變更前

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。

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。

包含搬遷 1 個月、拆除 2 個月、工程施工 **43** 個月**(以地上 29 層每層一個月，地下一層 4 個月，地下二至六層各 2 個月共 10 個月計算)**、產權登記與交屋 5 個月，本案擬補貼 **51** 個月，拆遷安置費用總計新台幣 **45,525,507** 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。

本頁無變更

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、吳尚 達　吳春香　吳春鳳	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　秀珠	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	關　妹	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　才、顏　麟	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、　勝春、黃 金　、黃勝	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　聰、傅　娥	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、梁有 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	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　桂英	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、劉惠 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

本頁無變更

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、宋垂銀	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	謝　媛	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　素蘭	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 張 林	24.03	20000	48	960000
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 吳 壽 吳 達 吳 香 吳 鳳	23.34	20000	48	960000
11	新生路 160 巷 3 弄 1 號	巫 秀珠	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 沈 珠	22.4	20000	48	960000
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	關 妹	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 才 顏 麟	28.16	20000	48	960000
22	新生路 215 巷 2 弄 6 號	黃 玉霞 黃 春 黃 英 黃 祿	19.17	20000	48	960000
23	新生路 215 巷 2 弄 1 號	傅 聰 傅 娥	43.32	23996	48	1151808
24	新生路 215 巷 2 弄 3 號一樓	梁 志 梁 平 梁 學	13.29	20000	48	960000
25	新生路 215 巷 2 弄 3 號二樓	梁 志 梁 平 梁 學	13.55	20000	48	960000
26	新生路 215 巷 2 弄 3 號三樓	梁 志 梁 平 梁 學	11.76	20000	48	960000
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 張 賀	14.76	20000	48	960000
29	新生路 215 巷 6 弄 18 號	蔡 紹 葉 芳	39.86	22958	48	1101984
30	新生路 215 巷 6 弄 14 號	林 桂英	40.02	23006	48	1104288
31	新生路 215 巷 6 弄 12 號	劉 明 劉 國 劉 昌	13.07	20000	48	960000
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 宋 英 宋 銀	28.89	20000	48	960000
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	謝 媛	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 素蘭	15.74	20000	48	960000
44	保安路 232 號	許 豐 許 豐	12.24	20000	48	960000
合　計			920.37			42,847,536

變更後

表 14-2-1 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 張林	24.03	20000	**51**	**1020000**
2	環河西路二段 137 號	羌平	22.69	20000	**51**	**1020000**
3	環河西路二段 139 號	王燦	23.19	20000	**51**	**1020000**
4	環河西路二段 141 號	陳辰	15.63	20000	**51**	**1020000**
5	新生路 160 巷 3 弄 14 號	蔣勤	22.87	20000	**51**	**1020000**
6	新生路 160 巷 3 弄 12 號	賴中	14.65	20000	**51**	**1020000**
7	新生路 160 巷 3 弄 10 號	鄭瀛	23.19	20000	**51**	**1020000**
8	新生路 160 巷 3 弄 8 號	郭芬	23.02	20000	**51**	**1020000**
9	新生路 160 巷 3 弄 4 號	張旺	21.95	20000	**51**	**1020000**
10	新生路 160 巷 3 弄 2 號	吳根 吳壽 吳達 吳香 吳鳳	23.34	20000	**51**	**1020000**
11	新生路 160 巷 3 弄 1 號	巫秀珠	15.16	20000	**51**	**1020000**
12	新生路 160 巷 3 弄 5 號	郭郎	22.4	20000	**51**	**1020000**
13	新生路 160 巷 3 弄 9 號	楊泰	22.4	20000	**51**	**1020000**
14	新生路 160 巷 3 弄 11 號	沈竹 沈珠	22.4	20000	**51**	**1020000**
15	新生路 160 巷 3 弄 17 號	劉桂	23.12	20000	**51**	**1020000**
16	新生路 180 號	黃忠	16.79	20000	**51**	**1020000**
17	新生路 162 號	梁明	11.33	20000	**51**	**1020000**
18	新生路 217 號	關妹	19.21	20000	**51**	**1020000**
19	新生路 221 號	黃梅	20.15	20000	**51**	**1020000**
20	新生路 227 號	徐文	15.25	20000	**51**	**1020000**
21	新生路 215 巷 2 弄 8 號	顏才 顏麟	28.16	20000	**51**	**1020000**
22	新生路 215 巷 2 弄 6 號	黃玉霞 黃春 黃英 黃祿	19.17	20000	**51**	**1020000**
23	新生路 215 巷 2 弄 1 號	傅聰 傅娥	43.32	23996	**51**	**1223796**
24	新生路 215 巷 2 弄 3 號一樓	梁志 梁平 梁學	13.29	20000	**51**	**1020000**
25	新生路 215 巷 2 弄 3 號二樓	梁志 梁平 梁學	13.55	20000	**51**	**1020000**
26	新生路 215 巷 2 弄 3 號三樓	梁志 梁平 梁學	11.76	20000	**51**	**1020000**
27	新生路 215 巷 2 弄 13 號	施豪	38.99	22697	**51**	**1157547**
28	新生路 215 巷 4 弄 14 號	莊閔 張賀	14.76	20000	**51**	**1020000**
29	新生路 215 巷 6 弄 18 號	蔡紹 葉芳	39.86	22958	**51**	**1170858**
30	新生路 215 巷 6 弄 14 號	林桂英	40.02	23006	**51**	**1173306**
31	新生路 215 巷 6 弄 12 號	劉明 劉國 劉昌	13.07	20000	**51**	**1020000**
32	新生路 182 巷 15 號(已倒塌)	賴寬	0	20000	**51**	**1020000**
33	永平路 356 號	王蓮	28.89	20000	**51**	**1020000**
34	新生路 186 號	楊婷	18.3	20000	**51**	**1020000**
35	新生路 239 號	宋青 宋英 宋銀	28.89	20000	**51**	**1020000**
36	新生路 237 巷 2 號	詹帆	19.02	20000	**51**	**1020000**
37	永平路 352 號	蘇惠	23.35	20000	**51**	**1020000**
38	新生路 237 巷 6 號	謝媛	22.31	20000	**51**	**1020000**
39	永平路 338 號	邱里	14.53	20000	**51**	**1020000**
40	永平路 336 號	周英	22.81	20000	**51**	**1020000**
41	新生路 237 巷 26 號	蔡乾	28.91	20000	**51**	**1020000**
42	新生路 237 巷 28 號	華貞	18.95	20000	**51**	**1020000**
43	新生路 237 巷 30 號	苗素蘭	15.74	20000	**51**	**1020000**
44	保安路 232 號	許豐 許豐	12.24	20000	**51**	**1020000**
合計			920.37			**45,525,507**

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(合法建物加蓋)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14-3)。其他土地改良物計算拆遷補償費估計為42,103,896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 21,459.23 ㎡，代為拆除費用 28,969,961 元。

本頁無變更

表 14-3 其他土地改良物拆遷補償費用明細表

編號	建物門牌號碼	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)	成本總價(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　冬蓮	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　鳳妹	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　秀珠	97.19	29.40	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	192,717	131,207

本頁無變更

編號	建物門牌號碼	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)	成本總價(元)	拆除費用
			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
			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	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　傑	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　明	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	陳　柔	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

本頁無變更

編號	建物門牌號碼	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)	成本總價(元)	拆除費用
			9.82	2.97	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	15,373	13,257
50	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
51	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
52	新生路 174 號	傅　真、陳　隆	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
53	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
54	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
55	新生路 168 號	林	39.08	11.82	鋼筋混凝土造	50	5%	60,000	67,384	52,758
56	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
57	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
58	新生路 221 號	黃　梅、王　毅、王　君	76.91	23.27	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	145,873	103,829
59	新生路 223 號	黃　梅、王　毅、王　君	142.19	43.01	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	269,688	191,957
60	新生路 225 號	張　邦、張　邦	133.41	40.36	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	253,035	180,104
61	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
62	新生路 229 號	張　邦、張　邦	137.28	41.53	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	260,376	185,328
63	新生路 231 號	林　翰、林　輝	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
64	新生路 233 號	杜　竹	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
65	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
66	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
67	新生路 215 巷 2 弄 18 號	陳　阿玉	199.18	60.25	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	412,123	268,893
68	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
69	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
70	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
71	新生路 215 巷 2 弄 10 號	沈　香蓮	219.94	66.53	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	455,078	296,919
72	新生路 215 巷 2 弄 8 號	顏　才、顏　麟	121.49	36.75	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	251,375	164,012
			10.83	3.28	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	25,799	14,621
73	新生路 215 巷 2 弄 6 號	黃　玉霞、勝春、黃　英、黃　祿	104.56	31.63	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	207,331	141,156

本頁無變更

編號	建物門牌號碼	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)	成本總價(元)	拆除費用
74	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
75	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
76	新生路215巷2弄1號	傅　聰、傅　娥	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
77	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
78	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
79	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
80	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
81	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
82	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
83	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
84	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
85	新生路215巷2弄19號	彭　淦、彭　珠、彭　玲	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
86	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
87	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
88	新生路215巷4弄16號	虞　秀蓮	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
89	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
90	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
91	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
92	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
93	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
94	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
95	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

本頁無變更

編號	建物門牌號碼	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)	成本總價(元)	拆除費用
			37.17	11.24	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	58,187	50,180
96	新生路 215 巷 4 弄 3 號	陳 秀勤	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
97	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
98	新生路 215 巷 4 弄 7 號	石 祥	137.64	41.64	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	272,925	185,814
99	新生路 215 巷 4 弄 9 號	應 法、婁 雲香、應 卿	172.70	52.24	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	357,334	233,145
100	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
101	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
102	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
103	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
104	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
105	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
106	新生路 215 巷 6 弄 18 號	蔡 紹、葉 芳	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
107	新生路 215 巷 6 弄 16 號	陳 妹香	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
108	新生路 215 巷 6 弄 14 號	林 桂英	82.27	24.89	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	163,132	111,065
109	新生路 215 巷 6 弄 12 號	張 華、劉 國、劉 昌	98.92	29.92	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	179,091	133,542
110	新生路 215 巷 6 弄 10 號	羅 壹妹	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
111	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
112	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
113	新生路 215 巷 6 弄 4 號	郭 孟慈	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
114	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
115	環河西路二段 149 號	徐 美玉	77.17	23.34	鋼筋混凝土造	50	5%	60,000	133,060	104,180
116	環河西路二段 151 號	丁 香嬌	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
117	永平路 374 號	張 怡	210.53	63.69	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	435,608	284,216
118	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

本頁無變更

編號	建物門牌號碼	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)	成本總價(元)	拆除費用
119	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
120	永平路 372 號	李　凝、李　(法定代理人：李　祺、賴麗)	223.21	67.52	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	461,844	301,334
121	永平路 370 號	李　凝、李　清	200.42	60.63	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	414,689	270,567
122	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
123	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
124	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
125	永平路 366 號	李　婷、李　安	205.39	62.13	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	424,972	277,277
126	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
127	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
128	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
129	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
130	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
131	新生路 182 巷 5 號	尤　愛弟、　明生、尤　玲	139.59	42.23	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	276,791	188,447
132	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
133	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
134	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
135	新生路 182 巷 1 號	賴　權	113.92	34.46	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	216,069	153,792
136	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
137	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
138	新生路 184 號	徐　美玉	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
139	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
140	新生路 241 號	羅　忠、羅　君、羅　康、韓　晶	203.88	61.67	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	421,848	275,238
141	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
142	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
143	新生路 237 巷 4 號	楊　臻、夏　菊	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
144	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

本頁無變更

編號	建物門牌號碼	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)	成本總價(元)	拆除費用
145	永平路 350 號	陳	143.79	43.50	鋼筋混凝土造	50	5%	69,000	285,119	194,117
146	新生路 237 巷 6 號	謝 媛	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
147	新生路 237 巷 8 號	李 欣	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
148	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
149	永平路 346 號	張 霞	174.51	52.79	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	361,079	235,589
150	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
151	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
152	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
153	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
154	永平路 342 號	莊 妤、莊 瑋	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
155	永平路 340 號	李 瓊蘭	107.56	32.54	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	204,006	145,206
156	新生路 237 巷 16 號	張 欣	204.89	61.98	鋼筋混凝土造	50	5%	72,000	423,938	276,602
157	新生路 237 巷 18 號	陳 雲、常 娟、陳 宇、陳冠馨	101.46	30.69	鋼筋混凝土造	50	5%	63,000	183,690	136,971
158	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
159	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
160	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
161	新生路 237 巷 22 號	祁 澐	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
162	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
163	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
164	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
165	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
166	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
167	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
168	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
169	新生路 237 巷 30 號	苗 素蘭	95.86	29.00	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	181,815	129,411

本頁無變更

編號	建物門牌號碼	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)	成本總價(元)	拆除費用
			55.12	16.67	金屬造(鐵皮屋)	20	10%	35,000	131,306	74,412
170	永平路 326 號	魏　壁嬌	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
171	新生路 237 巷 32 號	周　新州	150.72	45.59	鋼筋混凝土造	50	5%	66,000	285,867	203,472
172	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
173	保安路 230-1 號	林　鏗	28.27	8.55	金屬造(T 棚)	20	10%	23,000	44,255	38,165
合計			21,459.23	6,491.39					42,103,896	28,969,961

本頁空白

變更前

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(81 年 1 月 10 日前建造完成者)計算，經 102 年 11 月 25 日起至 102 年 12 月 9 日辦理市有地承租戶承購市有地申請作業及 102 年 12 月 31 日新北市都市更新審議委員會第 29 次大會報告確認。現地安置共 7 戶，若後續本案市有地讓售予租占用戶，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。申請總安置面積為 592.38 ㎡(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)以計算本案舊違章建築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	7,366,120,204
	銷售管理費	347,610,976
	風險管理費	570,182,351
	都市更新實施淨成本	6,448,326,876
更新後房屋、停車位總產權面積 L(坪)		35,996.83
更新費用單價 E＝K/L(元/坪)		179,136

註：實際更新成本視權利變換及市有地承購結果再行調整。

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	永和市新生路 160 巷 1 弄 19 號	714	128.66	94.40	94.40	邱[illegible]夫
2	永和市新生路 176 號	717	80.53	80.53	80.53	賴[illegible]玉
3	永和市新生路 164 號	723	102.18	94.40	94.40	梁[illegible]明
4	永和市新生路 219 號	727	143.08	94.40	94.40	范[illegible]惠
5	永和市永平路 324 號	849	129.97	94.40	94.40	潘[illegible]太
6	永和市新生路 166 號	722	69.85	69.85	69.85	林[illegible]菁
7	永和市新生路 215 巷 4 弄 2 號	766	64.40	64.40	64.40	施[illegible]二
合 計			718.67	592.38	592.38	

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(81 年 1 月 10 日前建造完成者)計算，經 102 年 11 月 25 日起至 102 年 12 月 9 日辦理市有地承租戶承購市有地申請作業及 102 年 12 月 31 日新北市都市更新審議委員會第 29 次大會報告確認。現地安置共 7 戶，若後續本案市有地讓售予租占用戶，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。申請總安置面積為 592.38 ㎡(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 14-6-1)以計算本案舊違章建築戶可分配之價值進行提列。

表 14-4-1 更新費用單價計算表

更新費用 K(元)	都市更新實施成本	**7,366,564,479**
	銷售管理費	**349,359,063**
	風險管理費	**529,730,289**
	都市更新實施淨成本	**6,487,475,127**
更新後房屋、停車位總產權面積 L(坪)		**36,023.51**
更新費用單價 E＝K/L(元/坪)		**180,090**

註：實際更新成本視權利變換及市有地承購結果再行調整。

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	永和市新生路 160 巷 1 弄 19 號	714	128.66	94.40	94.40	邱　夫
2	永和市新生路 176 號	717	80.53	80.53	80.53	賴　玉
3	永和市新生路 164 號	723	102.18	94.40	94.40	梁　明
4	永和市新生路 219 號	727	143.08	94.40	94.40	范　惠
5	永和市永平路 324 號	849	129.97	94.40	94.40	潘　太
6	永和市新生路 166 號	722	69.85	69.85	69.85	林　菁
7	永和市新生路 215 巷 4 弄 2 號	766	64.40	64.40	64.40	施　二
合計			718.67	592.38	592.38	

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	永和市新生路 160 巷 1 弄 19 號	邱　夫	128.66	128.66	94.40	94.40	28.55	433,609	12,379,537	179,136	5,114,332	9,206,375	1,941,170
2	永和市新生路 176 號	賴　玉	80.53	80.53	80.53	80.53	24.36	433,609	10,562,715	179,136	4,363,752	9,206,375	3,007,412
3	永和市新生路 164 號	梁　明	102.18	102.18	94.40	94.40	28.55	433,609	12,379,537	179,136	5,114,332	9,293,227	2,028,022
4	永和市新生路 219 號	范　惠	143.08	143.08	94.40	94.40	28.55	433,609	12,379,537	179,136	5,114,332	9,017,628	1,752,423
5	永和市永平路 324 號	潘　太	129.97	129.97	94.40	94.40	28.55	433,609	12,379,537	179,136	5,114,332	9,380,080	2,114,875
6	永和市新生路 166 號	林　菁	69.85	69.85	69.85	69.85	21.12	433,609	9,157,822	179,136	3,783,352	16,651,656	11,277,186
7	永和市新生路 215 巷 4 弄 2 號	施　二	64.4	64.4	64.4	64.40	19.48	433,609	8,446,703	179,136	3,489,569	10,199,824	5,242,689
合　計			718.67	718.67	592.38	592.38	179.16	-	77,685,388	-	32,094,000	72,955,165	27,363,777

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。

註 4：本項結果視市有地承租戶購地情形調整變動之。

表 14-6-1 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	永和市新生路 160 巷 1 弄 19 號	邱　夫	128.66	128.66	94.40	94.40	28.55	433,810	12,385,278	180,090	5,141,571	9,206,375	1,962,668
2	永和市新生路 176 號	賴　玉	80.53	80.53	80.53	80.53	24.36	433,810	10,567,614	180,090	4,386,993	9,225,662	3,045,042
3	永和市新生路 164 號	梁　明	102.18	102.18	94.40	94.40	28.55	433,810	12,385,278	180,090	5,141,571	9,293,227	2,049,520
4	永和市新生路 219 號	范　惠	143.08	143.08	94.40	94.40	28.55	433,810	12,385,278	180,090	5,141,571	9,016,354	1,772,647
5	永和市永平路 324 號	潘　太	129.97	129.97	94.40	94.40	28.55	433,810	12,385,278	180,090	5,141,571	9,317,197	2,073,490
6	永和市新生路 166 號	林　菁	69.85	69.85	69.85	69.85	21.12	433,810	9,162,069	180,090	3,803,502	16,645,083	11,286,516
7	永和市新生路 215 巷 4 弄 2 號	施　二	64.4	64.4	64.4	64.40	19.48	433,810	8,450,620	180,090	3,508,154	10,171,811	5,229,345
合計			718.67	718.67	592.38	592.38	179.16	-	77,721,414	-	32,264,932	72,875,709	27,419,227

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。

變更前

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 7,366,120,204 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	112,046,784	112,046,784
		(二)營建費用		1	5,121,698,399	5,121,698,399
		(三)工程管理費		0	0	0
		(四)空氣污染防制費		1	349,179	349,179
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	7,843,326	7,843,326
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	703	75,000	52,725,000
			3.建照執照相關規費	1		1,597,775
			4.夜間照明經費	1		6,630,750
		重建費用合計：				5,302,891,214
	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	1,184.6	4,500	5,330,700
		(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	53,567,773	53,567,773
	公共及公益設施費用合計：					60,898,473
	工程費用（A）合計：					5,363,789,687
貳、權利變換費用	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
(B)		(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	53,566,167	53,566,167
	四、拆遷安置費	(一)占有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費		0	0	0
		(二)合法建築物拆遷安置費		1	42,847,536	42,847,536
	五、地籍整理費			703	20,000	14,060,000
	權利變換費用（B）合計：					136,200,703
參、貸款利息(C)	貸款利息（C）合計：			1	288,247,021	288,247,021
肆、稅捐(D)	印花稅等			1	5,278,863	5,278,863
	稅捐（D）合計：					5,278,863
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用			2.50%	26,971,790	26,971,790
	二、信託費用			1	7,000,000	7,000,000
	三、總務及人事管理費用			5%	289,675,814	289,675,814
	四、銷售管理費用			6%	347,610,976	347,610,976
	五、風險管理費用			9.32%	570,182,351	570,182,351
	管理費用（E）合計：					1,241,440,931
陸、其他費用(F)	1.容積移轉費用			1	330,162,999	330,162,999
	2.都市計畫變更			1	1,000,000	1,000,000
	其他費用(F) 合計：					331,162,99
共同負擔費用(A)＋(B)＋(C)＋(D)＋(E)＋(F)總計：						7,366,120,204

變更後

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 **7,366,564,479** 元，茲說明如下：

表 15-1-1 都市更新事業實施總成本表(變更後)

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	**113,344,496**	**113,344,496**
		(二)營建費用		**110,496.08**	**46,351**	**5,121,594,347**
		(三)工程管理費		0	0	0
		(四)空氣污染防制費		1	374,218	374,218
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	**7,898,943**	**7,898,943**
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	703	75,000	52,725,000
			3.建照執照相關規費	10%	**1,616,314,230**	**1,616,314**
			4.夜間照明經費	1	**6,764,838**	**6,764,838**
		重建費用合計：				**5,304,318,157**
	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	1,181.103	4,500	**5,314,964**
		(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	53,567,773	53,567,773
		公共及公益設施費用合計：				**60,882,737**
	工程費用（A）合計：					**5,365,200,893**
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費		1	**14,600,000**	**14,600,000**
		(二)不動產估價費用(技師簽證費)		1	**6,700,000**	**6,700,000**
		(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	53,566,167	53,566,167
	四、拆遷安置費	(一)占有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費		0	0	0
		(二)合法建築物拆遷安置費		1	**45,525,507**	**45,525,507**
	五、地籍整理費			703	20,000	14,060,000
	權利變換費用（B）合計：					**143,828,674**
參、貸款利息(C)	貸款利息（C）合計：			1	**308,336,484**	**308,336,484**
肆、稅捐(D)	印花稅等			1	**5,284,991**	**5,284,991**
	稅捐（D）合計：					**5,284,991**
伍、管理費用（E）	一、行政作業費用			2.50%	1,078,871,585	26,971,790
	二、信託費用			1	7,000,000	7,000,000
	三、總務及人事管理費用			5%	**5,822,651,042**	**291,132,552**
	四、銷售管理費用			6%	**5,822,651,042**	**349,359,063**
	五、風險管理費用			**8.62%**	**6,147,755,383**	**529,730,289**
	管理費用（E）合計：					**1,204,193,693**
陸、其他費用(F)	1.容積移轉費用			1	**338,719,744**	**338,719,744**
	2.都市計畫變更			1	1,000,000	1,000,000
	其他費用(F)合計：					**339,719,744**
共同負擔費用(A)＋(B)＋(C)＋(D)＋(E)＋(F)總計：						**7,366,564,479**

變更前

（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 1,597,775,486 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 112,046,784 元。

表 15-2 建築規劃設計費表

法定總工程造價(元)			1, 597,775,486
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%	1,537,775,486	107,644,284
總計			112,046,784

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 110,496.23 ㎡，總計營建費用為 5,121,698,399 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%	3.0	0.00%	4.39%	216,012	355,262,208
地下五層	5,436.83	137,952	40.00%	3.0	0.00%	4.39%	201,612	331,579,376
地下四層	5,436.83	137,952	30.00%	3.0	0.00%	4.39%	187,211	307,894,900
地下三層	5,436.83	137,952	0.00%	3.0	0.00%	4.39%	144,008	236,841,472
地下二層	5,436.83	137,952	0.00%	3.0	0.00%	4.39%	144,008	236,841,472
地下一層	5,436.83	137,952	0.00%	5.1	0.00%	4.39%	144,008	236,841,472
壹層(不含夾層部分)	2,739.24	137,952	0.00%	6.0	15.00%	4.39%	165,610	137,227,775
壹層(夾層下部)	236.27	137,952	0.00%	3.0	0.00%	4.39%	144,008	10,292,493
壹層夾層	236.27	137,952	0.00%	3.0	0.00%	4.39%	144,008	10,292,493
貳層	2,801.86	137,952	0.00%	4.5	5.00%	4.39%	151,209	128,159,101
參層	2,647.85	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	115,346,754
肆層	2,647.85	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	115,346,754
伍層	2,647.85	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	115,346,754
陸層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
柒層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
捌層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
玖層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾壹層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾貳層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾參層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾肆層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾伍層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾陸層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾柒層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾捌層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾玖層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
貳拾層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
貳拾壹層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
貳拾貳層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284

變更後

（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 **1,616,314,230** 元（如表 11-2-1 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 **113,344,496** 元。

表 15-2-1 建築規劃設計費表(變更後)

法定總工程造價(元)			**1,616,314,230**
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%	**1,556,314,230**	**108,941,996**
總計			**113,344,496**

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 110,496.08 ㎡，總計營建費用為 **5,121,594,347** 元。

表 15-3-1 營建費用表(變更後)

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%	3.0	0.00%	4.39%	216,012	355,262,208
地下五層	5,436.83	137,952	40.00%	3.0	0.00%	4.39%	201,612	331,579,376
地下四層	5,436.83	137,952	30.00%	3.0	0.00%	4.39%	187,211	307,894,900
地下三層	5,436.83	137,952	0.00%	3.0	0.00%	4.39%	144,008	236,841,472
地下二層	5,436.83	137,952	0.00%	3.0	0.00%	4.39%	144,008	236,841,472
地下一層	5,436.83	137,952	0.00%	5.1	0.00%	4.39%	144,008	236,841,472
壹層（不含夾層部分）	**2,720.25**	137,952	0.00%	6.0	15.00%	4.39%	165,610	**136,276,432**
壹層（夾層下部）	**234.75**	137,952	0.00%	3.0	0.00%	4.39%	144,008	**10,226,278**
壹層夾層	**234.75**	137,952	0.00%	3.0	0.00%	4.39%	144,008	**10,226,278**
貳層	**2,814.06**	137,952	0.00%	4.5	5.00%	4.39%	151,209	**128,717,138**
參層	**2,654.85**	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	**115,651,691**
肆層	2,647.85	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	115,346,754
伍層	2,647.85	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	115,346,754
陸層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
柒層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
捌層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
玖層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾壹層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾貳層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾參層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾肆層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾伍層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾陸層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾柒層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾捌層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
拾玖層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
貳拾層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
貳拾壹層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
貳拾貳層	2,670.68	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
貳拾參層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
貳拾肆層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
貳拾伍層	2,493.70	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	108,631,607
貳拾陸層	2,493.70	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	108,631,607
貳拾柒層	2,493.70	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	108,631,607
貳拾捌層	2,493.70	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	108,631,607
貳拾玖層	1,663.47	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	72,464,779
屋突壹層	512.29	137,952	0.00%	3.0	0.00%	4.39%	144,008	22,316,592
屋突貳層	512.29	137,952	0.00%	3.0	0.00%	4.39%	144,008	22,316,592
屋突參層	512.29	137,952	0.00%	3.0	0.00%	4.39%	144,008	22,316,592
總計	110,496.23			96.6				5,121,698,399

3.空氣污染防治費

依據環保署(93)環署空字第 0930038434 A 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 14,612 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 334,567 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	29,821.26	14,612

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	3,292.98	40	334,567

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 7,843,326 元。

表 15-6 公寓大廈公共基金表

法定總工程造價(元)	1, 597,775,486		
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%	597,775,486	1,793,326
總計			7,843,326

5.外接水、電管線工程費用

本更新單元內共計興建 703 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 703×75,000=52,725,000 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, 597,775,486×0.1% =1,597,775 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 6,630,750 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 5,330,700 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

=1,184.6x4,500=5,330,700 (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 53,567,754 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

變更後

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
貳拾參層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
貳拾肆層	2,670.68	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	116,341,284
貳拾伍層	**2,505.08**	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	**109,127,347**
貳拾陸層	2,493.70	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	108,631,607
貳拾柒層	2,493.70	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	108,631,607
貳拾捌層	2,493.70	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	108,631,607
貳拾玖層	1,663.47	137,952	0.00%	3.3	0.00%	4.39%	144,008	72,464,779
屋突壹層	509.39	137,952	0.00%	3.0	0.00%	4.39%	144,008	22,316,592
屋突貳層	509.39	137,952	0.00%	3.0	0.00%	4.39%	144,008	22,316,592
屋突參層	509.39	137,952	0.00%	3.0	0.00%	4.39%	144,008	22,316,592
總計	**110,496.08**			96.6				**5,121,594,347**

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 14,612 元；更新期間興建鋼骨鋼筋混凝土構造建築物預計工期 **43** 個月**(以地上 29 層每層一個月，地下一層 4 個月，地下二至六層各 2 個月共 10 個月計算)**，屬於第一級營建工程，需繳納 **359,606** 元；**本項費用共需繳納 374,218 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	29,821.26	14,612

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	**3,292.49**	**43**	**359,606**

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 **7,898,943** 元。

表 15-6-1 公寓大廈公共基金表(變更後)

法定總工程造價(元)	**1,616,314,230**		
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%	**616,314,230**	**1,848,943**
總計			**7,898,943**

5.外接水、電管線工程費用

本更新單元內共計興建 703 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 703×75,000=52,725,000 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 **1,616,314,230**×0.1%

=**1,616,314** 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 **6,764,838** 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 **5,314,964** 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

=**1,181.103**×4,500=**5,314,964**(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，**原核定**新台幣 **53,567,773(誤植修正)**元，並**已**於取得建造執照前全數捐贈繳納，**本次變更維持原核定且已繳納之金額提列**。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
=[17,936.81㎡ (核算基準第十三條更新獎勵)－13,784.445㎡(本案法定容積之零點五倍)]x131,166.7225 (元/㎡)(更新後二樓以上平均售價:433,609 元/坪)
=544,652,108(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
=(7,366,120,204/110,496.23(總樓地板面積)x[17,936.81㎡ (核算基準第十三條更新獎勵)－13,784.445㎡(本案法定容積零點五倍)]
=276,813,243(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
=(544,652,108-276,813,243)x20%
=53,567,773(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四倍範圍，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所需費用為 64.5 萬元。權利變換計畫中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 11,462,271+42,103,896=53,566,167 元。

4.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 703 戶，合計 703×20,000=14,060,000 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

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
=[**17,942.35** ㎡(核算基準第十三條更新獎勵)－**13,789.695** ㎡(本案法定容積之零點五倍)]×**131,227.5250**(元/㎡)(更新後二樓以上平均售價:**433,810** 元/坪)
=**544,942,638**(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
=(**7,366,564,479**/**110,496.08**(總樓地板面積)×[**17,942.35** ㎡(核算基準第十三條更新獎勵)－**13,789.695** ㎡(本案法定容積零點五倍)]
=**276,849,648**(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)×a
=(**544,942,638**-**276,849,648**)×20%
=**53,618,598**(元)

本次變更考量案件穩定度維持原核定且已繳納之 53,567,773 元提列。

（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，**新增本次變更更新規劃費 4,600,000 元，共計為 14,600,000 元**。

- **都市更新規劃費提列基準說明如下：**

都市更新規劃費提列基準=P1+P2+P3+P41=1,594.97

P1(更新可行性評估)=30 萬

P2(都市更新計畫)=50 萬(本案無辦理)

P3(事業計畫及權利變換計畫)= (無概要)AX+NY=1,414.97

P4(計畫執行與成果報核)=150

(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

變更後

產估價費用三家依據合約提列合計共 6,350,000 元，**新增本次變更更新作業費 350,000 元，共計為 6,700,000 元**。

- **不動產估價費用提列基準說明如下：**

估價師事務所估價服務費用(三家)

＝(25 萬元+更新前土地筆數x0.25 萬元+更新後主建物筆數x0.25 萬元)x3

＝(25+208x0.25+703x0.25)x3＝758.25（萬元）

(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四倍範圍，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所需費用為 64.5 萬元。權利變換計畫中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 11,462,271+42,103,896=53,566,167 元。

4.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 **43** 個月**(以地上 29 層每層一個月，地下一層 4 個月，地下二至六層各 2 個月共 10 個月計算提列)**、產權登記與交屋 5 個月，本案擬補貼 **51** 個月，拆遷安置費用總計新台幣 **45,525,507** 元。

5.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 703 戶，合計 703×20,000=14,060,000 元。

變更後

（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

本頁空白

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x一年期定存利率＋融資資金比例x平均基準利率

=30%x1.36%+70%x2.88%=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)x貸款年利率x貸款期間x0.5

=((5,363,789,687-7,843,326+136,200,703-53,566,167)×2.42%×(46/12)×0.5=252,520,109(元)

(拆遷補貼費+容積移轉費用+變更都市計畫費用) ×貸款年利率×貸款期間

(53,566,167+330,162,999+1,000,000)×2.42%×(46/12)

=35,726,912(元)

本案貸款利息合計 288,247,021 元(252,520,109+35,726,912)。

（四）稅捐

本案應繳納之稅捐為承攬契據之印花稅，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+土地複丈費+鑽探費用+鄰房鑑定費+交通影響評估費用+測量費+地籍整理費)×1‰

=

(112,046,784+5,121,698,399+5,330,700+10,000,000+6,350,000+832,000+1,350,000+6,100,000+450,000+645,000+14,060,000)×1‰

=5,278,863(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(102.01)

項次	地號	面積	公告現值	公告總值
1	661	607.61	94,273	57,281,218
2	662	39.16	111,000	4,346,760
3	663	28.19	111,000	3,129,090
4	664	26.88	111,000	2,983,680
5	665	28.12	111,000	3,121,320
6	666	27.3	111,000	3,030,300
7	667	27.28	111,000	3,028,080
8	668	27.52	111,000	3,054,720
9	669	27.22	111,000	3,021,420
10	670	26.8	111,000	2,974,800
11	671	27.99	111,000	3,106,890
12	672	27.75	111,000	3,080,250
13	673	26.33	111,000	2,922,630
14	674	26.59	111,000	2,951,490
15	675	25.66	111,000	2,848,260
16	676	26.34	111,000	2,923,740
17	677	26.56	111,000	2,948,160
18	678	26.61	111,000	2,953,710
19	679	26.64	111,000	2,957,040
20	680	26.9	111,000	2,985,900
21	681	26.67	111,000	2,960,370
22	682	27.81	111,000	3,086,910
23	683	149.78	101,987	15,275,613
24	684	26.55	91,500	2,429,325
25	685	26.29	91,500	2,405,535
26	686	26.33	91,500	2,409,195
27	687	25.9	91,500	2,369,850
28	688	26.39	91,500	2,414,685
29	689	25.97	91,500	2,376,255
30	690	27.13	91,500	2,482,395
31	691	25.79	91,500	2,359,785
32	692	26.1	91,500	2,388,150
33	693	27.49	91,500	2,515,335

新權利變換計畫核定至開工(6 個月)+更新期間(**43** 個月)，共計 **49** 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)×貸款年利率×貸款期間×0.5

=((**5,354,200,893**-**7,898,943**+143,828,674-53,566,167)×2.42%×(**49**/12)×0.5=**269,433,133**(元)

(拆遷補貼費+容積移轉費用+變更都市計畫費用)×貸款年利率×貸款期間

(53,566,167+**338,719,744**+1,000,000)×2.42%×(**49**/12)

=**38,903,351**(元)

本案貸款利息合計 **308,336,484** 元(**269,433,133**+**38,903,351**)。

（四）稅捐

本案應繳納之稅捐為承攬契據之印花稅，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+土地複丈費+鑽探費用+鄰房鑑定費+交通影響評估費用+測量費+地籍整理費)×1‰

=(**113,344,496**+**5,121,594,347**+**5,314,964**+**14,600,000**+**6,700,000**+832,000+1,350,000+6,100,000+450,000+645,000+14,060,000)×1‰

=**5,284,991**(元)

（五）管理費用

1.行政作業費**(原核定，已繳納)**

以更新單元內土地公告現值總值×2.5%，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(102.01)

項次	地號	面積	公告現值	公告總值
1	661	607.61	94,273	57,281,218
2	662	39.16	111,000	4,346,760
3	663	28.19	111,000	3,129,090
4	664	26.88	111,000	2,983,680
5	665	28.12	111,000	3,121,320
6	666	27.3	111,000	3,030,300
7	667	27.28	111,000	3,028,080
8	668	27.52	111,000	3,054,720
9	669	27.22	111,000	3,021,420
10	670	26.8	111,000	2,974,800
11	671	27.99	111,000	3,106,890
12	672	27.75	111,000	3,080,250
13	673	26.33	111,000	2,922,630
14	674	26.59	111,000	2,951,490
15	675	25.66	111,000	2,848,260
16	676	26.34	111,000	2,923,740
17	677	26.56	111,000	2,948,160
18	678	26.61	111,000	2,953,710
19	679	26.64	111,000	2,957,040
20	680	26.9	111,000	2,985,900
21	681	26.67	111,000	2,960,370
22	682	27.81	111,000	3,086,910
23	683	149.78	101,987	15,275,613
24	684	26.55	91,500	2,429,325
25	685	26.29	91,500	2,405,535
26	686	26.33	91,500	2,409,195
27	687	25.9	91,500	2,369,850
28	688	26.39	91,500	2,414,685
29	689	25.97	91,500	2,376,255
30	690	27.13	91,500	2,482,395
31	691	25.79	91,500	2,359,785
32	692	26.1	91,500	2,388,150
33	693	27.49	91,500	2,515,335

本頁無變更

項次	地號	面積	公告現值	公告總值
34	694	21.71	91,500	1,986,465
35	695	20.61	91,500	1,885,815
36	696	20.53	91,500	1,878,495
37	697	20.54	91,500	1,879,410
38	698	20.76	91,500	1,899,540
39	699	20.32	91,500	1,859,280
40	700	20.42	91,500	1,868,430
41	701	20.65	91,500	1,889,475
42	702	20.15	91,500	1,843,725
43	703	20.89	91,500	1,911,435
44	704	147.88	91,500	13,531,020
45	705	20.09	91,500	1,838,235
46	706	20.4	91,500	1,866,600
47	707	20.2	91,500	1,848,300
48	708	20.24	91,500	1,851,960
49	709	20.38	91,500	1,864,770
50	710	19.8	91,500	1,811,700
51	711	20.41	91,500	1,867,515
52	712	20.14	91,500	1,842,810
53	713	20.04	91,500	1,833,660
54	714	20.98	91,500	1,919,670
55	715	20.73	91,500	1,896,795
56	716	20.1	91,500	1,839,150
57	717	19.52	91,500	1,786,080
58	718	20.69	91,500	1,893,135
59	719	20.38	91,500	1,864,770
60	720	20.23	91,500	1,851,045
61	721	19.74	91,500	1,806,210
62	722	20.47	91,500	1,873,005
63	723	20.71	91,500	1,894,965
64	724	20.07	91,500	1,836,405
65	725	287.25	91,500	26,283,375
66	726	33.71	91,500	3,084,465
67	727	34.04	91,500	3,114,660
68	728	33.07	91,500	3,025,905
69	729	33.07	91,500	3,025,905
70	730	33.45	91,500	3,060,675
71	731	33.55	91,500	3,069,825
72	732	33.34	91,500	3,050,610
73	733	33.78	91,500	3,090,870

項次	地號	面積	公告現值	公告總值
74	734	33.13	91,500	3,031,395
75	735	34.49	91,500	3,155,835
76	736	33.56	91,500	3,070,740
77	737	33.56	91,500	3,070,740
78	738	33.27	91,500	3,044,205
79	739	33.21	91,500	3,038,715
80	740	33.54	91,500	3,068,910
81	741	33.72	91,500	3,085,380
82	742	33.08	91,500	3,026,820
83	743	33.17	91,500	3,035,055
84	744	33.74	91,500	3,087,210
85	745	34.85	91,500	3,188,775
86	746	142.33	91,500	13,023,195
87	747	50.25	91,500	4,597,875
88	748	45.62	91,500	4,174,230
89	749	46.84	91,500	4,285,860
90	750	46.18	91,500	4,225,470
91	751	46.89	91,500	4,290,435
92	752	47.65	91,500	4,359,975
93	753	46.34	91,500	4,240,110
94	754	45.69	91,500	4,180,635
95	755	46.45	91,500	4,250,175
96	756	47.54	91,500	4,349,910
97	757	27.35	91,500	2,502,525
98	758	26.22	91,500	2,399,130
99	759	25.76	91,500	2,357,040
100	760	26.79	91,500	2,451,285
101	761	26.63	91,500	2,436,645
102	762	26.9	91,500	2,461,350
103	763	26.29	91,500	2,405,535
104	764	27.03	91,500	2,473,245
105	765	25.89	91,500	2,368,935
106	766	29.12	91,500	2,664,480
107	767	141.35	91,500	12,933,525
108	768	27.34	91,500	2,501,610
109	769	27.41	91,500	2,508,015
110	770	27.07	91,500	2,476,905
111	771	25.85	91,500	2,365,275
112	772	27.03	91,500	2,473,245
113	773	28.16	91,500	2,576,640

本頁無變更

項次	地號	面積	公告現值	公告總值
114	774	26.57	91,500	2,431,155
115	775	26.89	91,500	2,460,435
116	776	27.4	91,500	2,507,100
117	777	27.96	91,500	2,558,340
118	778	48.4	91,500	4,428,600
119	779	46.7	91,500	4,273,050
120	780	46.45	91,500	4,250,175
121	781	46.15	91,500	4,222,725
122	782	47.28	91,500	4,326,120
123	783	46.16	91,500	4,223,640
124	784	44.41	91,500	4,063,515
125	785	46.53	91,500	4,257,495
126	786	47.12	91,500	4,311,480
127	787	47.87	91,500	4,380,105
128	788	280.78	91,500	25,691,370
129	789	622.41	94,220	58,643,470
130	790	69.7	111,000	7,736,700
131	791	28.31	111,000	3,142,410
132	792	32.74	111,000	3,634,140
133	793	33.81	111,000	3,752,910
134	794	27.68	111,000	3,072,480
135	795	26.19	111,000	2,907,090
136	796	33.25	111,000	3,690,750
137	797	33.71	105,903	3,569,990
138	798	26.81	106,107	2,844,729
139	799	26.76	91,500	2,448,540
140	800	33.69	91,500	3,082,635
141	801	33.39	91,500	3,055,185
142	802	26.52	91,500	2,426,580
143	803	26.89	91,500	2,460,435
144	804	33.22	91,500	3,039,630
145	805	32.79	91,500	3,000,285
146	806	25.97	91,500	2,376,255
147	807	26.47	91,500	2,422,005
148	808	33.68	91,500	3,081,720
149	809	33.53	91,500	3,067,995
150	810	26.57	91,500	2,431,155
151	811	25.92	91,500	2,371,680
152	812	33.68	91,500	3,081,720
153	813	32.32	91,500	2,957,280

項次	地號	面積	公告現值	公告總值
154	814	25.88	91,500	2,368,020
155	815	129.82	91,500	11,878,530
156	816	33.78	91,500	3,090,870
157	817	27.11	91,500	2,480,565
158	818	27.9	91,500	2,552,850
159	819	33.51	91,500	3,066,165
160	820	35.58	91,500	3,255,570
161	821	27.78	91,500	2,541,870
162	822	27.64	91,500	2,529,060
163	823	33.65	91,500	3,078,975
164	824	33.03	91,500	3,022,245
165	825	26.8	91,500	2,452,200
166	826	27.1	91,500	2,479,650
167	827	33.82	91,500	3,094,530
168	828	32.83	91,500	3,003,945
169	829	26.71	91,500	2,443,965
170	830	61.75	91,500	5,650,125
171	831	33.9	91,500	3,101,850
172	832	26.82	91,500	2,454,030
173	833	26.48	91,500	2,422,920
174	834	33.51	91,500	3,066,165
175	835	33.57	91,500	3,071,655
176	836	26.44	91,500	2,419,260
177	837	26.96	91,500	2,466,840
178	838	34.07	91,500	3,117,405
179	839	33.74	91,500	3,087,210
180	840	26.53	91,500	2,427,495
181	841	25.6	91,500	2,342,400
182	842	32.32	91,500	2,957,280
183	843	34.15	91,500	3,124,725
184	844	26.92	91,500	2,463,180
185	845	26.56	91,500	2,430,240
186	846	33.41	91,500	3,057,015
187	847	34.62	91,500	3,167,730
188	848	27.07	91,500	2,476,905
189	849	26.67	91,500	2,440,305
190	850	34.11	91,500	3,121,065
191	851	90.16	91,500	8,249,640
192	852	738.45	94,294	69,631,404
193	853	443.89	110,839	49,200,324

項次	地號	面積	公告現值	公告總值
194	888	167.17	187,000	31,260,790
195	889	64.34	187,000	12,031,580
196	890	190.14	187,000	35,556,180
197	891	85.74	187,000	16,033,380
198	892	26	175,359	4,559,334
199	893	34.65	119,587	4,143,690
200	894	85.5	184,498	15,774,579
201	895	120.01	187,000	22,441,870
202	896	61.06	187,000	11,418,220
203	898	145.64	179,284	26,110,922
204	852-1	0.003	111,000	333
205	888-1	25.15	187,000	4,703,050
206	891-1	26.5	170,689	4,523,259
207	892-1	17.51	187,000	3,274,370
208	1460	57.52	111,000	6,384,720
總計		10,374.23		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。本案依合約金額提列信託費用 700 萬元。

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

(5,363,789,687+136,200,703+288,247,021+5,278,863)×5%

=289,675,814 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

(5,363,789,687+136,200,703+288,247,021+5,278,863)×6%

=347,610,976 元。

5.風險管理費用

本案所有權人數、相關權利人及租用戶合計約有兩百多戶，土地總面積超過一公頃，於開發期間已投入大量人力成本，且目前仍有部分未同意戶，後續進行相關協調也將因此產生不確定的時間成本；另根據中央銀行 102 年 9 月 26 日發布之中央銀行理監事聯席會議決議新聞稿所示，其內文亦提醒目前房貸支出占家庭所得比率逾三成，借款人宜留意未來利率變動之風險；本案為大規模開發案，設計總建築容積近 2 萬坪，未來如遇利率調整仍可能影響房地產市場之狀況，對成本償付產生不可預期性之風險。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 9.32 % 計列，所需費用

(5,363,789,687+136,200,703+288,247,021+5,278,863+7,000,000+289,675,814)×9.32%=570,182,351 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 103,508 元/㎡(951,204,262/9,189.63m²，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 10,751.87 ㎡容積於本案，占法定容積(27,568.89 ㎡)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, 568.89×39%×103,508÷300%

=370,969,662 元

項次	地號	面積	公告現值	公告總值
194	888	167.17	187,000	31,260,790
195	889	64.34	187,000	12,031,580
196	890	190.14	187,000	35,556,180
197	891	85.74	187,000	16,033,380
198	892	26	175,359	4,559,334
199	893	34.65	119,587	4,143,690
200	894	85.5	184,498	15,774,579
201	895	120.01	187,000	22,441,870
202	896	61.06	187,000	11,418,220
203	898	145.64	179,284	26,110,922
204	852-1	0.003	111,000	333
205	888-1	25.15	187,000	4,703,050
206	891-1	26.5	170,689	4,523,259
207	892-1	17.51	187,000	3,274,370
208	1460	57.52	111,000	6,384,720
總計		10,374.23		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。本案依合約金額提列信託費用 700 萬元。

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

(**5,365,200,893**+**143,828,674**+**308,336,484**+**5,284,991**)×5%

=**291,132,552** 元。

變更後

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

(**5,365,200,893**+**143,828,674**+**308,336,484**+**5,284,991**)×6%

=**349,359,063** 元。

5.風險管理費用

本案所有權人數、相關權利人及租用戶合計約有兩百多戶，土地總面積超過一公頃，於開發期間已投入大量人力成本，且目前仍有部分未同意戶，後續進行相關協調也將因此產生不確定的時間成本；另根據中央銀行 102 年 9 月 26 日發布之中央銀行理監事聯席會議決議新聞稿所示，其內文亦提醒目前房貸支出占家庭所得比率逾三成，借款人宜留意未來利率變動之風險;本案為大規模開發案,設計總建築容積近 2 萬坪，未來如遇利率調整仍可能影響房地產市場之狀況，對成本償付產生不可預期性之風險。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。**本案共同負擔費用涉及部分成本因應實際情況調整提列，考量所有權人權益，維持原核定之共同負擔比例，故配合調降風險管理費率，**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、行政費用、信託費用、總務及人事管理費用等合計之 **8.62%**計列，所需費用

(**5,365,200,893**+**143,828,674**+**308,336,484**+**5,284,991**+**26,971,790**+7,000,000+**291,132,552**)×**8.62%**=**529,730,289** 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**依實際購買費用 338,719,744 元提列(詳附錄八)**。更新單元內住宅區土地平均公告現值為 103,508 元/㎡(951,204,262/9,189.63m²，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 10,751.86 ㎡容積於本案，占法定容積(27,568.89 ㎡)之 39%

2.變更都市計畫作業費用

都市計畫變更費用依實施者委託契約編列，所需費用為 100 萬元。

(2)以公告現值之 8.9 成估算

=370,969,662×89%

=330,162,999 元

表 15-8 更新單元內住宅區土地公告現值表(102.01)

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
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
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

本頁空白

地號	面積(m^2)	土地公告現值(元/m^2)	土地公告現值(元/m^2)
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
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

地號	面積(m^2)	土地公告現值(元/m^2)	土地公告現值(元/m^2)
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	59.30	111,000	6,582,300
791	28.31	111,000	3,142,410
792	27.03	111,000	3,000,330
793	27.98	111,000	3,105,780
794	27.68	111,000	3,072,480
795	26.19	111,000	2,907,090
796	27.40	111,000	3,041,400
797	27.80	105,903	2,944,103
798	26.81	106,107	2,844,729
799	26.76	91,500	2,448,540
800	27.75	91,500	2,539,125
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	27.39	91,500	2,506,185
805	26.95	91,500	2,465,925
806	25.97	91,500	2,376,255
807	26.47	91,500	2,422,005
808	27.64	91,500	2,529,060
809	27.52	91,500	2,518,080
810	26.57	91,500	2,431,155
811	25.92	91,500	2,371,680
812	27.54	91,500	2,519,910
813	27.36	91,500	2,503,440
814	25.88	91,500	2,368,020

本頁空白

變更前

地號	面積(m^2)	土地公告現值(元/m^2)	土地公告現值(元/m^2)
815	113.55	91,500	10,389,825
816	33.78	91,500	3,090,870
817	20.26	91,500	1,853,790
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	21.34	91,500	1,952,610
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	20.66	91,500	1,890,390
830	54.26	91,500	4,964,790
831	33.90	91,500	3,101,850
832	20.80	91,500	1,903,200
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
839	33.74	91,500	3,087,210
840	20.65	91,500	1,889,475
841	19.91	91,500	1,821,765
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	20.67	91,500	1,891,305
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	81.62	91,500	7,468,230
853	402.20	110,839	44,579,446
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	103.74	187,000	19,399,380
896	58.65	187,000	10,967,550
1460	54.30	111,000	6,027,300
合計	9,189.63m²		951,204,262

2.變更都市計畫作業費用

都市計畫變更費用依實施者委託契約編列，所需費用為 100 萬元。

本頁空白

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為 13,550,928,401 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 15-9 更新後總銷金額估算表

登記用途	樓層	面積(坪)(個)		權利價值合計(元)(不含露台)	平均單價(元/坪)(元/個)
一般零售	1F	417.02		284,237,173	681,590
住家	2F~29F	27,783.05		12,046,991,228	433,609
地上層總計		28,200.07		12,331,228,401	--
停車位價值		724		1,219,700,000	1,684,669
更新後(含車位)		--		13,550,928,401	--
樓層	車位形式	車位大小	數量	單價(個/元)	**總價(元)**
B2	平面	大	121	1,900,000	229,900,000
		小	21	1,800,000	37,800,000
	障礙車位	大	2	1,900,000	3,800,000
B3	平面	大	121	1,800,000	217,800,000
		小	22	1,700,000	37,400,000
	障礙車位	大	2	1,800,000	3,600,000
B4	平面	大	121	1,700,000	205,700,000
		小	22	1,600,000	35,200,000
	障礙車位	大	2	1,700,000	3,400,000
B5	平面	大	121	1,600,000	193,600,000
		小	22	1,500,000	33,000,000
	障礙車位	大	2	1,600,000	3,200,000
B6	平面	大	123	1,500,000	184,500,000
		小	22	1,400,000	30,800,000
合計			724	1,684,669	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 7,366,120,204 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 27,363,777 元，因此共同負擔為 7,338,756,427 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=7,366,120,204－27,363,777

=7,338,756,427(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

=13,550,928,401－72,955,165

=13,477,973,236(元)

本案共同負擔比例=7,338,756,427÷13,477,973,236=54.45%

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。

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為 **13,551,563,040** 元（參見表 15-9-1），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 15-9-1 更新後總銷金額估算表

登記用途	樓層	面積(坪)(個)		權利價值合計(元)(不含露台)	平均單價(元/坪)(元/個)
一般零售	1F	**418.06**		**285,275,024**	**682,372**
住家	2F~29F	**27,769.27**		**12,046,588,016**	**433,810**
地上層總計		**28,187.33**		**12,331,863,040**	--
停車位價值		724		1,219,700,000	1,684,669
更新後(含車位)		--		**13,551,563,040**	--
樓層	車位形式	車位大小	數量	單價(個/元)	**總價(元)**
B2	平面	大	121	1,900,000	229,900,000
		小	21	1,800,000	37,800,000
	障礙車位	大	2	1,900,000	3,800,000
B3	平面	大	121	1,800,000	217,800,000
		小	22	1,700,000	37,400,000
	障礙車位	大	2	1,800,000	3,600,000
B4	平面	大	121	1,700,000	205,700,000
		小	22	1,600,000	35,200,000
	障礙車位	大	2	1,700,000	3,400,000
B5	平面	大	121	1,600,000	193,600,000
		小	22	1,500,000	33,000,000
	障礙車位	大	2	1,600,000	3,200,000
B6	平面	大	123	1,500,000	184,500,000
		小	22	1,400,000	30,800,000
合計			724	1,684,669	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 **7,366,564,479** 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 **27,419,227** 元，因此共同負擔為 **7,339,145,252**(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=**7,366,564,479**－**27,419,227**

=**7,339,145,252** (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

=13,551,563,040－72,875,709

=13,478,687,331(元)

本案共同負擔比例=**7,339,145,252÷13,478,687,331**=54.45%

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 15-9-1 所示。

變更前

表 15-10 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	2,038,781,356	212,033,261	1,235,501,502	591,246,593						2,038,781,356
	融資貸款	4,757,156,497			263,070,754	828,220,946	887,685,402	853,433,876	865,802,482	1,058,943,036	4,757,156,497
	房屋銷售	7,366,120,204								7,366,120,204	7,366,120,204
	合計		212,033,261	1,235,501,502	854,317,347	828,220,946	887,685,402	853,433,876	865,802,482	8,425,063,240	14,162,058,056
現金流出											-
	建築設計費用	112,046,784	33,614,035		33,614,035		33,614,035			11,204,678	112,046,784
	營建費用	5,121,698,399		768,254,760	768,254,760	768,254,760	768,254,760	768,254,760	768,254,760	512,169,840	5,121,698,399
	空氣污染防治費	349,179	349,179								349,179
	公寓大廈公共基金	7,843,326								7,843,326	7,843,326
	外接水、電、瓦斯管線工程費用	52,725,000		26,362,500			13,181,250			13,181,250	52,725,000
	建築執照相關規費	1,597,775		1,597,775							1,597,775
	鄰房鑑定費用	6,100,000	6,100,000								6,100,000
	夜間照明費用	6,630,750		663,075	663,075	663,075	663,075	663,075	663,075	2,652,300	6,630,750
	容積移轉費用	330,162,999		330,162,999							330,162,999
	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	53,567,773	53,567,773								53,567,773
	協助開闢計畫道路費用	5,330,700		5,330,700							5,330,700
	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	53,566,167		53,566,167							53,566,167
	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	14,060,000								14,060,000	14,060,000
	行政作業費	26,971,790	26,971,790								26,971,790
	信託費用	7,000,000	1,750,000	583,333	583,333	583,333	583,333	583,333	583,333	1,750,000	7,000,000
	人事行政管理費	289,675,814	72,418,953	24,139,651	24,139,651	24,139,651	24,139,651	24,139,651	24,139,651	72,418,953	289,675,814
	銷售管理費	347,610,976								347,610,976	347,610,976
	合計		209,698,730	1,225,243,473	836,415,692	798,401,657	845,196,942	798,401,657	798,401,657	990,652,162	6,502,411,969
稅前息前淨現金流量			2,334,531	10,258,029	17,901,656	29,819,290	42,488,461	55,032,219	67,400,826	7,434,411,078	7,659,646,087
稅前息前淨現金累積			2,334,531	12,592,559	30,494,215	60,313,504	102,801,965	157,834,184	225,235,010	7,659,646,087	
專案融資部分											-
現金流出											-
	貸款利息	288,247,021	1,441,826	9,843,236	17,665,086	29,632,878	42,459,932	54,792,052	67,302,898	65,109,113	288,247,021
	本金返還	6,795,937,853								6,795,937,853	6,795,937,853
	稅捐	5,278,863								5,278,863	5,278,863
	合計		1,441,826	9,843,236	17,665,086	29,632,878	42,459,932	54,792,052	67,302,898	6,866,325,828	7,089,463,736
稅後息後淨現金流量			892,704	414,792	236,570	186,411	28,528	240,167	97,928	568,085,250	570,182,351
稅後息後淨現金累積			892,704	1,307,497	1,544,067	1,730,478	1,759,006	1,999,173	2,097,101	570,182,351	

變更後

表 15-10-1 現金流量表(變更後)

	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	2,051,050,257	215,360,277	1,244,372,191	591,317,789						2,051,050,257
融資貸款	4,785,783,933			265,611,008	828,897,777	888,720,076	853,783,854	866,705,470	1,082,065,747	4,785,783,933
房屋銷售	7,366,564,479								7,366,564,479	7,366,564,479
合計		215,360,277	1,244,372,191	856,928,797	828,897,777	888,720,076	853,783,854	866,705,470	8,448,630,226	14,203,398,669
現金流出										-
建築設計費用	113,344,496	34,003,349		34,003,349		34,003,349			11,334,450	113,344,496
營建費用	5,121,594,347		768,239,152	768,239,152	768,239,152	768,239,152	768,239,152	768,239,152	512,159,435	5,121,594,347
空氣污染防治費	374,218	374,218								374,218
公寓大廈公共基金	7,898,943								7,898,943	7,898,943
外接水、電、瓦斯管線工程費用	52,725,000		26,362,500			13,181,250			13,181,250	52,725,000
建築執照相關規費	1,616,314		1,616,314							1,616,314
鄰房鑑定費用	6,100,000	6,100,000								6,100,000
夜間照明費用	6,764,838		676,484	676,484	676,484	676,484	676,484	676,484	2,705,935	6,764,838
容積移轉費用	338,719,744		338,719,744							338,719,744
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	53,567,773	53,567,773								53,567,773
協助開闢計畫道路費用	5,314,964		5,314,964							5,314,964
都市更新規劃費用	14,600,000	7,300,000		5,840,000					1,460,000	14,600,000
不動產估價師費用	6,700,000	6,700,000								6,700,000
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	53,566,167		53,566,167							53,566,167
合法建築物拆遷安置費	45,525,507		15,175,169	5,058,390	5,058,390	5,058,390	5,058,390	5,058,390	5,058,390	45,525,507
地籍整理費用	14,060,000								14,060,000	14,060,000
行政作業費	26,971,790	26,971,790								26,971,790
信託費用	7,000,000	1,750,000	583,333	583,333	583,333	583,333	583,333	583,333	1,750,000	7,000,000
人事行政管理費	291,132,552	72,783,138	24,261,046	24,261,046	24,261,046	24,261,046	24,261,046	24,261,046	72,783,138	291,132,552
銷售管理費	349,359,063								349,359,063	349,359,063
合計		213,127,268	1,234,814,873	839,061,754	798,818,405	846,003,004	798,818,405	798,818,405	993,750,602	6,523,212,715
稅前息前淨現金流量		2,233,009	9,557,318	17,867,044	30,079,372	42,717,073	54,965,449	67,887,065	7,454,879,624	7,680,185,954
稅前息前淨現金累積		2,233,009	11,790,327	29,657,371	59,736,743	102,453,816	157,419,265	225,306,330	7,680,185,954	
專案融資部分										-
現金流出										-
貸款利息	308,336,484	1,464,450	9,926,181	17,785,221	29,762,794	42,604,799	54,941,975	67,465,870	84,385,195	308,336,484
本金返還	6,836,834,190								6,836,834,190	6,836,834,190
稅捐	5,284,991								5,284,991	5,284,991
合計		1,464,450	9,926,181	17,785,221	29,762,794	42,604,799	54,941,975	67,465,870	6,926,504,376	7,150,455,665
稅後息後淨現金流量		768,559	- 368,863	81,823	316,579	112,274	23,473	421,196	528,375,248	529,730,289
稅後息後淨現金累積		768,559	399,697	481,519	798,098	910,372	933,845	1,355,041	529,730,289	

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，凸顯未來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，將為附近老舊地區產生一示範作用。

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.租占用戶將獲得合理的補償，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人行步道，提供居民多樣化的休閒環境。

變更前

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 48 個月。拆除及建造執照申請準備期約 3 個月、實際施工期約 40 個月、產權移交期約 5 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，且將由新北市政司府公告周知確認（其調查及確認時間不列入工作期程），102 年 6 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，並於 12 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，於 103 年 8 月完成變更都市計畫，預計於 104 年 2 月開始申請拆除及建築執照。

預計 104 年 2~3 月發放現金補償費用，104 年 3~4 月開始搬遷，104 年 5~6 月將取得建造執照(於核定日起 180 日內申請建照)並於 90 日內申報開工，104 年 6~7 月完成地上物騰空拆除並完成市有地讓售程序，並預計於 104 年 8 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 703 戶，預計興建工程花費約 40 個月，預計於 107 年 12 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，預計約於 108 年辦理完成，屆時本案全部程序方屬完備。

變更後

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**(104 年 2 月 24 日)**，需再進行工程施工(含拆除工程及新建工程)**、市有土地讓售作業、變更都市計畫、變更都市更新事業計畫及權利變換程序、申請使照**、產權移交，以及成果報核等階段，估計歷時 **68** 個月。拆除及建造執照申請準備期**(含變更都市計畫程序、申報開工作業)**約 **13** 個月、實際施工期約 **45** 個月、**申請使用執照約 4 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 6 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，並於 12 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，於 103 年 8 月完成變更**(第一次)**都市計畫，本案並於 104 年 2 月**核定發布，隨後**開始**辦理**申請拆除及建築執照**(含變更都市計畫程序、申報開工作業)等相關作業**。

本案於 104 年 2~3 月**辦理權利變換補償費發放事宜**，104 年 3~4 月開始搬遷，104 年 6~7 月完成地上物騰空拆除，並於 104 年 **12 月**取得建造執照，**105 年 4 月核准申報開工，105 年 7~8 月完成市有地讓售程序，並依據更新計畫配合辦理變更都市計畫**，建築工程**於 105 年 4 月核准申報開工後開始施工相關作業及**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 703 戶，預計興建工程花費約 **45** 個月，預計於 **108** 年 12 月興建完成。

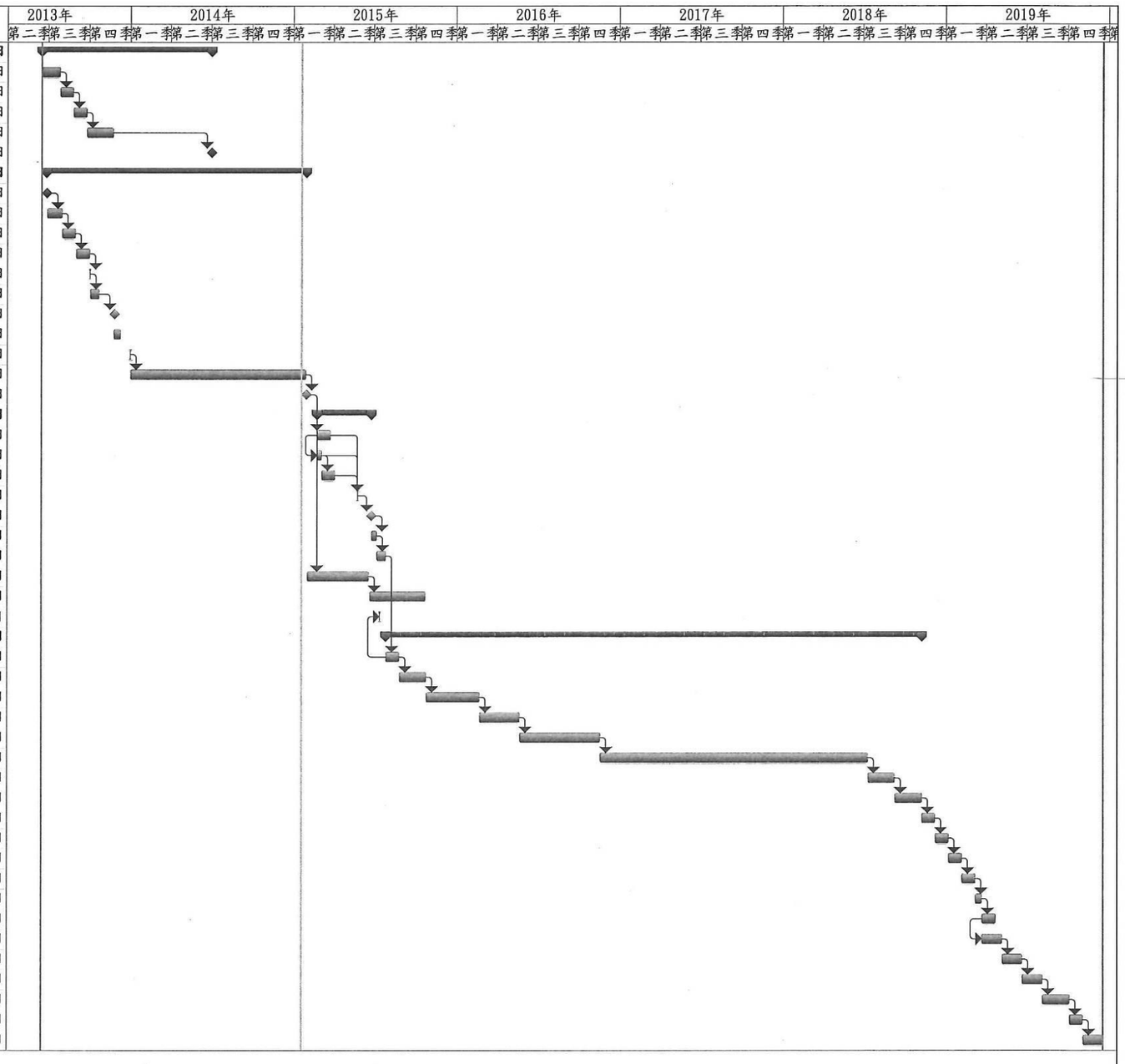
於施工期間因應本案權屬更新、建築規劃設計調整、財務計畫、實施進度、更新前後估價調整、選屋找補及單元協議異動，於 107 年 11 月起辦理本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫程序，並配合施工期間屋頂版勘驗後辦理建物第一次測量預審面積辦理建物釐正及計算找補差額價金作業。

完工後建築使用執照取得、送水送電、變更都市計畫樁位測釘及公告、地籍、建築物測量、產權登記、房地點交及進住等程序，預計約於 **109** 年辦理完成。

變更前

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)**	**381 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**	**583 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	市有地讓售申請作業	15 工作日
16	都市更新審查委員會(大會報告)	1 工作日
17	審查意見暨讓售結果書圖修正、簽核	394 工作日
18	事業計畫暨權利變換計畫核定	1 工作日
19	**都市更新核定後作業**	**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及領取補償費	10 工作日
22	發放補償金	30 工作日
23	預定公告拆遷日	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)**	20 工作日
27	申請建造執照(事業暨權利變換計畫核定起180內)	100 工作日
28	申報開工(領得建照後90日內)	90 工作日
29	提送施工安全有關資料予新北市政府	1 工作日
30	**工程施工**	**1200 工作日**
31	假設工程	30 工作日
32	連續壁工程	60 工作日
33	基樁工程	120 工作日
34	土方及1F工程	90 工作日
35	地下室結構體工程	180 工作日
36	地上層結構體工程	600 工作日
37	景觀工程	60 工作日
38	雜項工程	60 工作日
39	消防檢查	30 工作日
40	申請使照	30 工作日
41	送水送電	30 工作日
42	測量	30 工作日
43	釐正圖冊	15 工作日
44	計算差額價金	30 工作日
45	不參與者現金補償	45 工作日
46	通知及辦理接管	45 工作日
47	通知及辦理繳納或領取差額價金	45 工作日
48	產權登記暨交屋(領取使照後180日內)	60 工作日
49	申請更新後稅捐減免	30 工作日
50	辦理竣工書圖、更新成果備查	45 工作日



日期: 2015/1/20　任務　里程碑　摘要　要徑任務　要徑里程碑

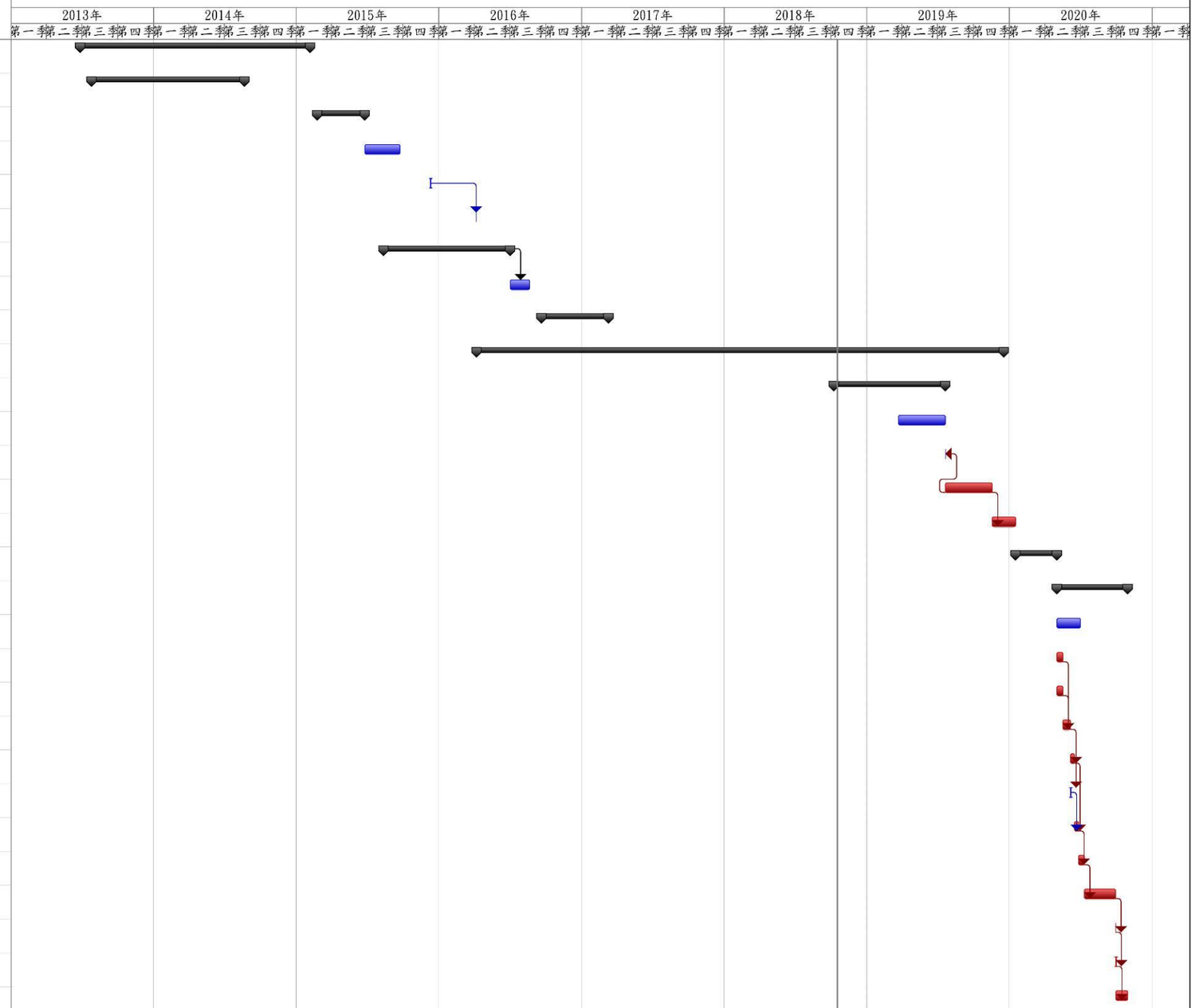
註：行政及審查作業時間僅為暫訂，未來應依新北市政府實際作業時間為準。

變更後

表 17-1-1 預估實施進度表

預估實施期程

識別碼	任務名稱
1	都市更新事業計畫暨權利變換計畫審議
12	都市計畫審查(第一次變更細部計畫)
18	都市更新核定後執行作業
24	拆除作業
25	取得建造執照
26	申報開工(領得建照後90日內)
27	都市計畫審查(第二次變更細部計畫)
33	辦理市有土地讓售作業及產權移轉
34	都市計畫審查(第三次變更細部計畫)
40	更新工程施工
52	變更都市更新事業計畫暨權利變換計畫審議
61	防火避難綜合檢討
62	變更說明會
63	變更建照
64	消防變更審查
65	申請使照作業
71	交屋作業
72	送水送電作業(五大管線)
73	房屋設籍
74	土地合併(地價改算)
75	申報、審核及繳交土地增值稅、契稅
76	辦理囑託登記
77	信託總登及解除連件作業
78	地政審查資料
79	產權登記公告
80	辦理交屋作業
81	第一次區分所有權人會議
82	成立管委會
83	管委會接管(公設點交)完成交屋



註行政及相關作業程序為預估參考，實際時程應以新北市政府實際作業時間為準。

本頁無變更

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)，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，供作社區活動中心使用，由管理機關新北市政府民政局負責管理維護。

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.本公益設施因具獨立產權、動線、水電表，故得免繳管理費。

4.公益設施管理規章如有未盡事宜，管理機關新北市政府民政局應逕予增訂、修改並公佈實施之。

（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 ㎡）、基地內通路（面積 252.92 ㎡）、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、基地內通路及有頂蓋街角廣場，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。

「建築外觀夜間照明專案(管理維護)基金」共計 975,000 元，以每年保養費用 65,000 元計算，提列十五年管理維護基金，預計單年維護所需費用內容如下:

項目	金額(元/年)
洗窗機設備運費	3,000
洗窗機設備運費操作(證照)(兩日)	7,000
洗窗機設備架設	6,000
照明設備技術工資(高空作業)(兩日)	9,000
照明設備零配件	40,000
總計	65,000

（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，由本案提列綠建築管理維護費用共計 5,979,680 元支應，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。

變更前

（五）道路用地

道路用地包括計畫道路面積總計 1,184.60 ㎡，包含保福段地號 790（10.40 ㎡）、792（5.71 ㎡）、793（5.83 ㎡）、796（5.85 ㎡）、797（5.91 ㎡）、800（5.94 ㎡）、801（5.90 ㎡）、804（5.83 ㎡）、805（5.84 ㎡）、808（6.04 ㎡）、809（6.01 ㎡）、812（6.14 ㎡）、813（4.96 ㎡）、815（16.27 ㎡）、817（6.85 ㎡）、818（6.67 ㎡）、821（6.44 ㎡）、822（6.45 ㎡）、825（6.18 ㎡）、826（6.16 ㎡）、829（6.05 ㎡）、830（7.49 ㎡）、832（6.02 ㎡）、833（5.92 ㎡）、836（5.90 ㎡）、837（6.01 ㎡）、840（5.88 ㎡）、841（5.69 ㎡）、844（5.96 ㎡）、845（5.89 ㎡）、848（5.94 ㎡）、849（5.83 ㎡）、851（8.54 ㎡）、852（738.45 ㎡）、852-1（0.003 ㎡）、853（41.69 ㎡）、893（11.57 ㎡）、894（8.85 ㎡）、895（16.27 ㎡）、896（2.41 ㎡）、898（145.64 ㎡）、1460(3.22 ㎡)等 42 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市有土地。

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，由本案提列綠建築管理維護費用共計 5,979,680 元**(為維持案件之穩定性，仍維持原核定之總容積，獎勵相關保證金及管理維護費用亦維持原核定之數額。)**

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 **1,181.103** ㎡，包含保福段地號**790-1（17.66 ㎡）、792-1（4.52 ㎡）、793-1**（5.83 ㎡）、**796-1（5.86 ㎡）**、**797-1**（5.91 ㎡）、**800-1**（5.94 ㎡）、**801-1（5.91 ㎡）**、**804-1**（5.83 ㎡）、**805-1**（5.84 ㎡）、**808-1**（6.04 ㎡）、**809-1**（6.01 ㎡）、**812-1**（6.14 ㎡）、**813-1**（4.96 ㎡）、**815-1（15.09 ㎡）**、**817-1（5.65 ㎡）**、**818-1**（6.67 ㎡）、**821-1**（6.44 ㎡）、**822-1**（6.45 ㎡）、**825-1（6.19 ㎡）**、**826-1**（6.16 ㎡）、**829-1**（6.05 ㎡）、**830-1（6.30 ㎡）**、**832-1**（6.02 ㎡）、**833-1**（5.92 ㎡）、**836-1**（5.90 ㎡）、**837-1**（6.01 ㎡）、**840-1**（5.88 ㎡）、**841-1**（5.69 ㎡）、**844-1**（5.96 ㎡）、**845-1**（5.89 ㎡）、**848-1**（5.94 ㎡）、**849-1**（5.83 ㎡）、**851-1（7.34 ㎡）**、852（738.45 ㎡）、852-1（0.003 ㎡）、**853-1（40.46 ㎡）**、**893-1**（11.57 ㎡）、**894-1**（8.85 ㎡）、**895-1（15.07 ㎡）**、**896-1（1.21 ㎡）**、898（145.64 ㎡）、**1460-1(2.02 ㎡)**等 42 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。

三、公有土地處理

本案公有土地包含財政部國有財產署管理土地及新北市政府財政局管理土地，其中國有土地(財政部國有財產署管理)面積共 83.52 ㎡（保福段 892、地號 1460），新北市市有土地(新北市政府財政局) 共管有 65 筆土地，面積共計 5,415.2 ㎡。

本案依據都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第 5 條、第 11 條等辦理權利變換選配，申請分配期間自民國 102 年 04 月 19 日起至 102 年 05 月 27 日止，並經統計意願調查與申請分配結果後於 102 年 06 月 08 日辦理公開抽籤程序，皆依相關規定辦理。

另本案亦於選配原則中表明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。

(一)國有土地處理

財政部國有財產署北區分署(以下簡稱分署)於 102 年 7 月 16 日台財產北改字第 10200171610 號函示意見，納入本案事業計畫報告書載明內容如下：

「查本案範圍內本著經管同小段 892、1460 地號 2 筆國有土地簡目前無使用計畫，原則同意納入都市更新單元範圍。又前開 2 筆國有土地面積合計為 83.52 平方公尺，使用分區屬住宅區，占更新單元總面積 10,374.23 平方公尺之比例為; 0.81%，未符財政部修正發布「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 3 點第 2 項，經本分署審核同意並報經財政部核定後，由本分署據以辦理之規定，爰本案本分署不考量實施都市更新事業。次依處理原則 7 點第 2 項規定，本分署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。另依本署頒訂之「國有非公用土地參與都市更新注意事項」（以下簡稱注意事項）第 11 點規定，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。」

本案依據都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第 5 條、第 11 條等辦理權利變換選配，依分署 102 年 5 月 9 日台財產北改字第 10200100651 號函文所示，申請分配房屋單元 A3-5F、A4-5F 以及汽車停車位地下二層編號 21、22，惟經查該選配之地下二層 21、22 等兩處停車位與其他土地所有權人及權利變換關係人有選配登記重複之情形，經協調後分署於 102 年 5 月 22 日台財產北改字第 10200127611 號函改選停車位至地下 35、36 等兩處，實際權利價值及差額價金應以本案發布實施結果為準。

(二)市有土地處理

新北市政府財政局於 102 年 5 月 27 日北財開字第 1021922435 號函示告知申請分配單元，經統計選配期間申請分配結果，共有 1 戶房屋單元及 3 處汽車停車位與其他土地所有權人有選配重複之情形，於公開抽籤當日(102 年 06 月 08 日)，依照新北市政府 102 年 6 月 6 日北府財開字第 1021999225 號函調整選配位置；因本案部分市有地涉及市有地租用戶承購土地後之選配事宜，鑒於本案已達成協議之市有地承租戶所選擇之房屋與停車位單元與新北市政府於選配其間選配之單元有重覆情形，為利本案順利推動，新北市政府於 102 年 6 月 27 日北府財開字第 1022099751 號函調整與市有地承租戶選配重覆之單元，就其餘未被選配之單元中另行選配相當價值之單元。

經本案事業計畫審竣後市有地承租戶承購市有地程序，屆時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，實際權利價值及差額價金應以本案發布實施後辦理釐正之結果為準。

四、信託續建機制

為使本更新案能順利完成，實施者於信託契約加入協助續建完工及清理處分內容，並與合眾建築經理股份有限公司簽訂建築經理委任契約，其相關作業重點如下:

(一)立契約書人

本案所有權人	（以下簡稱甲方即委託人）
開晟建設股份有限公司	（以下簡稱乙方即委託人）
合作金庫商業銀行股份有限公司（信託部）	（以下簡稱丙方即受託人）
合眾建築經理股份有限公司	（以下簡稱丁方即受託人）
合作金庫商業銀行股份有限公司	（以下簡稱戊方即融資銀行）

(二)信託目的(信託契約第二條)

甲、乙雙方依都市更新條例及其施行細則、權利變換實施辦法及相關都市更新法規，採行「權利變換方式」實施都市更新事業。

為使甲、乙方參予都更之座落新北市永和區保福段 661 地號等 208 筆土地（以下簡稱「本專案土地」，如地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準）開發興建之大樓案（以下簡稱「本專案」）工程能順利興建完成（取得使用執照並依受益權分配辦妥所有權登記），特訂定信託契約約定。

為使本專案工程能順利完工(取得建物使用執照並依受益權分配辦妥所有權登記)，甲、乙方共同委託丙、丁方（即受託人）辦理：

一、興建資金之專案控管。

二、不動產之移轉、登記、管理與處分。

三、各項稅費繳納，以及辦理甲、乙方收支之分別帳務管理。

(三)信託財產之種類、名稱、數量及價額(信託契約第三條)

一、乙方提供合作興建之資金（含自有資金、銀行融資、乙方之承購戶所繳轉入信託財產專戶款項）。

二、甲、乙方提供參予都更之本專案土地範圍之持分土地(包含甲乙方現有、甲乙方日後所購買或繼受之土地）所有權全部、更新前待拆建物及甲方若有預售時之承購戶所繳轉入信託財產專戶款項。

三、信託財產所產生之孳息。

四、本專案更新完成後囑託登記之建物。

(四)信託存續期間(信託契約第四條)

一、自本契約生效日起至本專案完工並取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記，及追加設定抵押權予戊方後，將產權塗銷信託並將建物與土地按主管機關核定之權利變換計畫或各自選定之房屋移轉予甲、乙方止。

二、信託存續期間得經立契約書人全體之共同書面同意而延長或提前終止，但本契約另有規定者不在此限。

(五)信託財產之管理及運用(信託契約第七條)

一、本契約信託財產之管理運用方法為單獨管理運用，受託人對信託財產無運用決定

權，惟有關甲、乙方已議定或主管機關核定之受益人分配內容，視為信託事務之約定並為甲、乙方之利益妥善管理信託財產。甲、乙方同意以受託人為名義開立信託專戶於丙方所屬之營業單位並以該信託專戶內之信託財產作為存款，以便利受託人處理信託事務之帳務收支。

二、以乙方為債務人將本專案擬提供擔保之土地設定第一順位抵押權登記予戊方辦理

本專案建築融資，始併同甲方將本專案之土地及待拆建物辦理信託登記在丙方名下，權狀正本由丙方保管。甲方本專案之土地及待拆建物不提供乙方向戊方辦理本專案建築融資之擔保，乙方之融資行為概與甲方無涉，惟甲、戊方另有融資約定者，從其約定。

三、(一) 本專案由乙方負責出資興建及辦理規劃、設計、施工管理、工程招標等相關事宜，並與得標廠商簽訂工程承攬等相關契約。

(二) 乙方動工前應先取得承造廠商出具之「抵押權拋棄聲明書」、「工地興建工程完工前不得聲請強制執行同意書」等確保受託人執行本信託業務之相關書類，用印完妥並分別交付受託人保管。

四、全體立書人均同意由乙方委託地政士辦理本信託關係之土地、建物等相關登記事宜，惟應經受託人依約監督及查驗作業。若乙方怠於指定地政士時，受託人得指定地政士辦理本信託關係之土地、建物等相關登記事宜。

五、乙方委託丁方於本專案興建期間，提供丙、戊方工程進度查核及估驗、估驗報告及房地買賣之買賣契約查核等服務並依照乙、戊方之融資約定，由戊方依據丁方出具之工程進度估驗報告辦理工程請款之審核，並依乙、戊方之融資約定將請款當期之融資貸款撥入本專案信託財產專戶。

六、本專案所需之工程費用扣除前項乙方所申請核准之興建貸款金額後，差額之款項，乙方應於銀行興建貸款核准後，按施工進度（以現金或即期支票）存入本專案信託財產專戶。在信託期間，若本專案信託財產專戶之興建資金不足支付興建費用者（例如發生追加工程款、實際發生之興建費用較高及天災地變不可抗力因素等所致），仍由乙方負擔，乙方應於受受託人通知後五日內將不足之款項存入本專案信託財產專戶，逾期仍未補足由甲、乙、戊方與受託人共同協商處理。

七、甲、乙方將本專案信託財產信託予受託人後，甲、乙方仍有銷售本專案其分得房地未出售部份之權利，惟應於銷售契約中訂明銷售標的屬信託財產及信託、收款專戶帳號，且銷售契約中明訂起造人義務、責任及衍生損失賠償責任仍由乙方負擔。甲、乙方所為之銷售行為，應通知受託人，受託人無正當原因不得限制其銷售行為。

八、信託期間承購戶之繳款依銷售契約約定存入受託人開立於戊方之本專案信託財產專戶、收款專戶，並交由受託人管理專款運用，以支付本專案之興建費用，上述款項由甲、乙方開立發票或收據交由繳款之承購戶收執。

九、於本專案工程興建完工時，受託人應依主管機關核定之權利變換計畫或各自分配之房屋，將受託之建物與土地塗銷信託登記分別移轉或返還予甲、乙方。

十、(一) 受託人辦理塗銷信託登記及所有權移轉登記予乙方時，乙方應配合戊方按乙、戊方之貸款約定就乙方所獲移轉房屋辦理抵押權設定登記予戊方。

(二) 受託人辦理塗銷信託登記及所有權移轉登記予甲方時，甲方若有向戊方貸款時，應配合戊方按甲、戊方之貸款約定就甲方所獲移轉房屋辦理抵押權設定登記予戊方。

(三) 信託財產專戶內甲、乙方信託之資金（含乙方之自有資金、甲方及乙方承購戶存入信託財產專戶之繳款）扣除各應負擔之信託報酬、信託費用（含代墊費用）、工程費用、稅捐與乙方積欠戊方之債務及所有甲、乙方應負擔之費用後，若有餘額應依甲、乙方約定返還之，若有不足應由乙方補足。本款所稱乙方積欠戊方之債務，專以戊方之通知並以本專案建築融資契約有關之債務為準，乙方不得主張受託人依戊方之通知所為之扣除為不當。

(六)續建機制

信託契約第十四條:

一、本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經丙方催告乙方於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，受託人得邀集乙、丁、戊方共同協商協助續建事宜，甲、乙方不得有異議，乙方並應無條件配合丁方辦理包括一切必要的交接及變更等事宜。

二、經丙、丁方辦理續建並完工後，應先辦理結算並清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、積欠戊方之融資本息及所有甲、乙方應

負擔之費用後，剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

建築經理委任契約第十一條(協助續建):

一、本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經乙方(合眾建築經理股份有限公司，以下簡稱乙方)催告甲方(實施者開晟建設股份有限公司，以下簡稱甲方)於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，得由本專案受託人合作金庫商業銀行(信託部)啟動續建機制。前述續建機制啟動時，乙方應即擬訂續建計畫及相關預算與時程(作業費用由甲方負擔)，由本專案受託人合作金庫商業銀行(信託部)邀集甲方、乙方及本專案融資銀行共同協商協助續建事宜，並經受託人合作金庫商業銀行(信託部)、融資銀行及乙方同意後進行續建，甲方並應於北市政府同意後，無條件配合乙方辦理包括但不限於下列事項：

（一）辦理本更新案實施者變更為乙方。

（二）辦理實施者變更同時辦理權利變換計畫變更，由乙方以受託人名義擔任實施者，實施者分得房地及車位均以信託財產名義登記予乙方名下。

（三）產權管理、處分，辦理不動產物權相關之登記移轉事宜。

（四）由乙方以受託人名義另申請稅籍，開立發票，於實質接管工地與承攬廠商簽訂協議後執行營建管理。

（五）由乙方通知承購戶將價款存入信託專戶。

二、乙方應估算興建中建物價值及興建至完工之所需再投入之金額及相關費用，協調工程相關廠商及融資銀行，釐清興建工程中甲方於該工程之承包廠商所應付而未付之工程款金額及銀行已撥付投入工程之金額，並協助本專案融資銀行召開續建工程會議，商討續建團隊及債務清償方式。

三、為配合辦理本專案工程續建需要，甲方同意於第一次建築融資撥款時，同時通知本專案融資銀行，如發生續建時，請本專案融資銀行得逕以乙方工程進度查核估驗報告及撥款簽證，視為甲方之撥款指示及代借款憑證，甲方決無異議，並將融資款存入信託專戶，續建期間本專案信託專戶內資金應優先用於支付工程款及續建相關費用。續建所生之工程款及相關費用，均由甲方負擔，不足部分，乙方得繼續銷售本專案甲方原分得之房地及車位，以取得續建所須資金，惟不得影響本專案融資銀行債權。

四、本專案由乙方協助續建完工，並繼續銷售本專案房地籌資或逕以處分信託財產抵充續建期間所產生之工程款及相關費用時，甲方同意以 3 家估價公司對本專案信託財產未售部分估價結果之平均值為底價辦理銷售（估價費用由甲方負擔，並得自甲方信託財產支應），銷售一個月後如銷售收入（含原來已售部分）如未能清償全案融資本息及所有相關負擔費用予以方服務報酬，經徵得本專案融資銀行同意後，則每個月調降 5%為原則，直至銷售收入足以清償為止。

五、如經乙方進場協助續建完成，甲方應另支付乙方按接管後發生費用 8%及全案總銷售金額（含地主分回、已售、未售）5%計算之報酬，乙方得均逕以甲方之信託財產抵充之。但若乙方並非協助續建之機構，則由甲方與續建機構另行約定之。

附錄一

實施者證明文件

（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

閉鎖性股份有限公司股東人數 _____ 人

原名稱 _____ 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	
V	五、資本總額(阿拉伯數字)	1,485,000,000			
V	六、實收資本總額(阿拉伯數字)	1,485,000,000			
V	七、股份總數	148,500,000 股	V	八、已發行股份總數	1.普通股 148,500,000 2.特別股
	九、董事人數任期	3人 自 104 年 06 月 29 日至 107 年 06 月 28 日 (含獨立董事 0 人)			
	十、■監察人人數任期 或 □審計委員會	1人 自 104 年 06 月 29 日至 107 年 06 月 28 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	十一、公司章程修正（訂定）日期	107 年 06 月 29 日			

與正本相符 限都市更新作業使用

※變更登記日期文號 一〇七年 八月 卅日 經授商字第 10701108450 ※檔號

公務記載蓋章欄

經濟部商業司 107.08.30 公司登記表專用章

(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等致公司資本不實，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)第十一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。

商 1302　1綱

1010328 公告

公司變更登記表

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	十二、本次股本增加明細 (股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄)	資產增加	1.現金	元
			2.財產 股、	元
			3.技術 股、	元
			4.股份交換	元
			5.認股權憑證轉換股份	元
		權益科目調整	6.資本公積	元
			7.法定盈餘公積	元
			8.股息及紅利 135,000,000	元
		併購	9.合併	元
			10.分割受讓	元
			11.股份轉換	元
			12.收購	元
		其他	13.債權抵繳股款	元
			14.公司債轉換股份	元
			15.信用 股、	元
			16.勞務 股、	元
				元

	十三、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	6.收回特別股	元
		元		元

十四、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		
	年 月 日		

與正本相符 限都市更新作業使用

經濟部商業司 107.08.30 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 - 2綱

公司變更登記表

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。

所營事業

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

董事、監察人 或 其他負責人 名單

變更時打V	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)			
V	1	董事長	鄭阿明	F102097525	15,904,900
		(234)新北市永和區中溪里2鄰中山路一段110號12樓之1			
V	2	董事	孫勝治	A100122253	6,710,000
		(231)新北市新店區粗坑里11鄰花園一路一段8號			
V	3	董事	鄭和生	F122130996	10,687,600
		(234)新北市永和區中溪里1鄰中山路一段108巷3號			
V	4	監察人	鄭美玲	F222106358	12,017,500
		(234)新北市永和區中溪里1鄰中山路一段108巷3號2樓			

與正本相符 限都市更新作業使用

經濟部商業司 107.08.30 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表

公司變更登記表

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。

所代表法人

變更時打V	編號	董事編號	所代表法人名稱	法人統一編號
		(郵遞區號) 法人所在地		
	1	1 ~ 1	明和投資股份有限公司	53705604
		(234)新北市永和區保安里中山路一段190號3樓		
	2	2 ~ 2	勝聿投資股份有限公司	54019569
		(234)新北市永和區豫溪里永和路2段12號14樓		
	3	3 ~ 3	邑達投資有限公司	54273288
		(234)新北市永和區中山路一段192號3樓		
	4	4 ~ 4	加桐投資有限公司	54273222
		(234)新北市永和區中山路一段190號3樓		

與正本相符 限都市更新作業使用

鄭阿明

經濟部商業司 107.08.30 公司登記表專用章

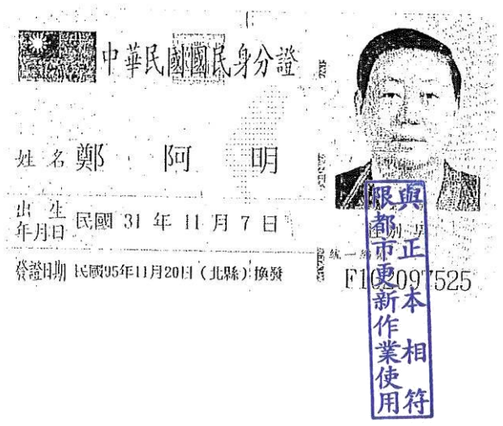
有續頁請打V ☐

無續頁請打V ☐

公務記載蓋章欄

商1302-4表

公司變更登記表

	
代表人身份證正面	代表人身份證反面

附錄二

都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定函

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：鄧涵瑛
電話：(02)29506206 分機303
傳真：(02)29506552
電子信箱：aj3412@ms.ntpc.gov.tw

23443
新北市永和區中山路1段188號3樓
受文者：開晟建設股份有限公司

發文日期：中華民國104年2月5日
發文字號：新北府城更字第1043430620號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳說明十二

主旨：核定「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」及「擬訂新北市永和區保福段661地號等208筆土地都市更新權利變換計畫案」，並自民國104年2月24日起發布實施，請查照。

說明：

一、依都市更新條例第19條、第29條、都市更新權利變換實施辦法第17條規定及　貴公司102年6月27日開晟永和大陳更字第1020627002號及103年1月8日開晟永和大陳更字第1040108001號函辦理。

二、有關本案捐贈都市更新基金部分，請　貴公司依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第13點、第15點規定及與本府簽訂之策略性再開發地區協議書內容及數額(新臺幣5,356萬7,773元)，於取得建造執照前全數一次捐贈繳納本府都市更新基金(帳戶：新北市都市更新基金專戶，帳號93011202700006，臺灣銀行板橋分行)。

三、有關　貴公司申請綠建築設計容積獎勵部分：

(一)應於申報一樓樓版勘驗審查前取得獲准容積獎勵之綠建築候選證書，另後續應依與本府簽訂之綠建築協議書內容及保證金數額(新臺幣1億1,959萬3,599元)，於申請使用執照時繳納規定之保證金予本府都市更新基金。

(二)倘未依協議書第3條於申報一樓樓版勘驗審查前，取得獲准容積獎勵之綠建築候選證書，應於6個月內擬具變更都市更新事業計畫申請報核，逾期未提出者，本府得逕予廢止原核定之都市更新事業計畫；另未依協議書第6條規定於使用執照核發翌日2年內，取得銀級綠建築標章，本府則依同條規定沒入保證金，並將　貴公司未依協議書所載承諾事項情形公告周知，貴公司不得提出異議。

(三)貴公司應於銷售廣告及買賣契約明定須保證取得綠建築銀級標章，並告知受買人；銷售廣告及買賣契約應副知本府備查，如涉廣告不實情形，將透過公平交易法相關規定處理。

(四)倘本案後續取得使用執照前涉及建造執照變更設計致影響法定工程造價時，應主動告知本府，俾辦理重新簽訂本案綠建築協議書事宜。

四、本案申請下列都市更新容積獎勵項目，應於公寓大廈規約草約以專章方式詳載使用管理維護方式，於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項，據以執行。

(一)本案申請綠建築設計指標應設置之相關設施(備)部分，應保用15年不得任意變更，其標章期滿前3個月內應由管理委員會申請繼續使用。

(二)本案退縮人行步道(面積3,947.06㎡)、基地內通路(面積252.92㎡)及頂蓋街角廣場(面積237.20㎡)等，均屬公共使用空間，應提供社區外不特定民眾使用，不得為約定專用部分，亦不得任意變更。

(三)有關　貴公司提撥銀級綠建築(新臺幣597萬9,680元)及夜間照明(新臺幣97萬5,000元)之管理維護費用，共計新臺幣695萬4,680元，應納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用，並由社區管委會維護管理。

(四)本案捐贈公益設施(不含共有部分面積為674.18㎡)作為社區活動中心使用，其具獨立產權、動線、水電表，免繳管理費。

(五)前述各項之後續管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

五、有關　貴公司提撥公益設施(社區活動中心)管理維護費用新臺幣200萬元，請　貴公司逕與後續管理主管機關確認，並於使用執照取得前完成捐贈。

六、有關本案協助開闢道路用地部分，應於取得建築執照時，將道路「興闢計畫書」送本府新建工程處，並於使用執照取得前完成開闢。

七、有關本案申請容積移轉涉及環境回饋方案部分，請　貴公司依都市設計主管機關核備內容辦理。

八、請　貴公司於本案核定發布日起10日內，應依都市更新權利變換實施辦法第19條規定，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。

九、屆時辦理拆遷公告及以書面通知土地(建物)所有權人及權利變換關係人，應包含下列事項：

都市更新事業計畫核准函

都市更新事業計畫核准函

（一）更新後應分配之土地及建築物。
（二）應領之補償金額。
（三）應拆除或遷移之土地改良物。
（四）自行拆遷期限（30日）。
（五）應拆除或遷移之土地改良物預定公告拆遷日（需訂於權利變換計畫公告期滿2個月後）。
（六）土地改良物拆遷補償費領取日期與地點（應於核定發布之日起15日內發給）。

十、請　貴公司於權利變換完成辦理產權移轉登記前通知本府，以利本府通知中和地政事務所塗銷都市更新條例第33條規定禁止事項。

十一、本案更新單元內合法建築物依法拆除前，請勿先行銷售更新後建築物。

十二、本案涉及建管法規部分應符合建築法等相關法令規定。另依都市更新條例施行細則第26條規定，應定期檢送計畫執行情形之詳細報告資料，其餘未盡事宜，應請悉依都市更新條例及有關規定辦理，隨文檢還旨案事業計畫書、圖及權利變換計畫書各1份、策略性再開發地區協議書正本1份、副本3份、綠建築協議書正本1份、副本3份。

十三、副本抄送下列單位及人員：

（一）本市永和區公所：隨文檢送旨案都市更新事業計畫書、圖、權利變換計畫書及公告各4份，請自104年2月24日起張貼貴所都市計畫公告欄公告30日，屆時並請　貴所協助在有關村里辦公處之公告牌張貼公告；另本案之計畫書並請一併建檔存參。

（二）本府工務局：

1、本案依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第13點、第15點規定及實施者與本府簽訂之策略性再開發地區協議書，實施者應於取得建造執照前全數一次捐贈繳納新臺幣5,356萬7,773元予本府都市更新基金。

2、本案更新範圍內之土地及建築物除依核定之權利變換計畫內容執行，其餘依都市更新條例第33條規定禁止下列事項（禁止期限自104年2月24日起至106年2月23日止，共計2年）：

（1）土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。

（2）建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。

3、本案於使用執照取得前，實施者應完成本案範圍內道路用地開闢，另捐贈公益設施（社區活動中心）管理維護費用新臺幣200萬元，予其後續管理維護主管機關，請　貴局於本案申請核發建造執照中加註列管。

4、有關本案涉及申請銀級綠建築（詳說明三）、公寓大廈

都市更新事業計畫核准函

規約與銷售廣告及買賣契約註記事項（詳說明四）等事項，請　貴局於本案申請核發建造執照及使用執照中加註列管，併納入本案公寓大廈管理規約草約，俾利確實執行本案後續相關事宜，隨文檢送旨案都市更新事業計畫書、圖、權利變換計畫書及協議書影本各1份。

5、依本府財政局於103年9月29日北財用字第1031831853號函，請　貴局協助於本案建造執照併拆除執照申請案件審查核發執照時，加註列管，內容如下：「本案拆除執照申報開工日核定時，應副知本府財政局。」。

（三）本府財政局及民政局：本案捐贈公益設施（不含共有部分面積為674.18㎡）作為社區活動中心使用，實施者另提撥管理維護費用新臺幣200萬元，且應於本案取得使用執照前完成捐贈，請　貴局協助辦理後續相關作業。

（四）本府稅捐稽徵處：隨文檢送旨案都市更新事業計畫書、圖及權利變換計畫書2份，供　貴處辦理該更新範圍內之土地及建築物減免稅捐參考。

（五）本市中和地政事務所：隨文檢送旨案都市更新事業計畫書、圖及權利變換計畫書1份，本案更新範圍內之土地及建築物除依核定之權利變換計畫內容執行，其餘依都市更新條例第33條規定禁止下列事項（禁止期限自104年2月24日起至106年2月23日止，共計2年）：

1、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。

2、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。

（六）本案土地、合法建築物所有權人及他項權利人：

1、檢送實施者提供依都市更新事業計畫書及權利變換計畫書核定本複製之光碟資料1份。另為利本案相關權利人能充分瞭解計畫內容，並掌握進度，本案相關內容建置於實施者網站，網址如下：http://www.keishen.com/大陳.htm。

2、對本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定處分如有不服者，依行政程序法第108條及第109條規定，於本核定函到達之次日起2個月內提請行政訴訟。

正本：開晟建設股份有限公司

副本：衛邦工程顧問股份有限公司（計畫書圖各1份）、陳廷杰建築師事務所（計畫書圖各1份）、財政部國有財產署（計畫書圖各1份）、財政部國有財產署北區分署（計畫書圖各1份）、新北市政府財政局（計畫書圖各2份）、新北市永和區公所（公告、計畫書圖各4份）、新北市政府民政局（計畫書圖各1份）、新北市政府交通局（計畫書圖各1份）、新北市政府城鄉發展局都市設計科（計畫書圖各1份）、新北市政府城鄉發展局計畫審議科（計畫書圖各1份）、新北市政府城鄉發展局都計測量科（計畫書圖各1份）、新北市政府城鄉發展局開發管理科（計畫書圖各1份）、新北市政府工務局建照科（計畫書圖及協議書各1份）、新北市政府工務局施工科（計畫書圖及協議書各1份）、新北市政府工務局公寓大廈管理科

都市更新事業計畫核准函

(計畫書圖及協議書各1份)、新北市政府新建工程處(計畫書圖各1份)、新北市政府稅捐稽徵處(計畫書圖各2份)、新北市中和地政事務所(計畫書圖各1份)、內政部營建署(計畫書圖各1份)、丁王香嬌 君(謄本)、丁王香嬌 君(通訊)、元師爺 君、王秀蓮 君、王錦燦 君(謄本)、王錦燦 君(通訊)、田昭順 君(謄本)、田昭順 君(通訊)、江志方 君、何招夫 君、吳妙根 君、吳妙壽 君、吳尚達 君、吳秉學 君(謄本)、吳秉學 君(通訊)、吳春花 君、吳春香 君(謄本)、吳春香 君(通訊)、吳春鳳 君、吳柔潔 君、吳振中 君、吳達旺 君、吳豐智 君、呂明華 君、宋秀英 君、宋垂青 君、宋垂銀 君、李古英 君(謄本)、李古英 君(通訊)、李有華 君(謄本)、李有華 君(通訊)、李余瓊蘭 君、李國政 君、沈冬雄 君、沈陳香蓮 君(謄本)、沈陳香蓮 君(通訊)、沈傳家 君(謄本)、沈傳家 君(通訊)、沈福生 君、沈慧珠 君、沈麟竹 君、周文興 君、周月英 君、周榮美 君、尚蘇冬蓮 君(謄本)、尚蘇冬蓮 君(通訊)、林仕偉 君、林用貞 君、林合堆 君、林合鏗 君、林志訓 君(謄本)、林志訓 君(通訊)、林志銘 君(謄本)、林志銘 君(通訊)、林柯茶 君(謄本)、林柯茶 君(通訊)、林峯山 君、林葱 君(謄本)、林葱 君(通訊)、林羅桂英 君(謄本)、林羅桂英 君(通訊)、祁李秋貴 君(謄本)、祁李秋貴 君(通訊)、祁昀濛 君(謄本)、祁昀濛 君(通訊)、祁曉芳 君(謄本)、祁曉芳 君(通訊)、邱月里 君(謄本)、邱月里 君(通訊)、邱雅梅 君、邵金良 君(謄本)、邵金良 君(通訊)、姚仁傾 君、施宣豪 君、施陳鳳妹 君、洪迎來 君、洪楊員 君、胡大龍 君(謄本)、胡大龍 君(通訊)、胡瑞麗 君、苗梁素蘭 君、夏丹湖 君(謄本)、夏丹湖 君(通訊)、夏文興 君、夏春蘭 君、徐川峰 君(謄本)、徐川峰 君(通訊)、徐秋蘭 君(謄本)、徐秋蘭 君(通訊)、徐賴美玉 君(謄本)、徐賴美玉 君(通訊)、羌和平 君、翁春蘭 君(謄本)、翁春蘭 君(通訊)、馬中元 君、馬國雄 君(謄本)、馬國雄 君(通訊)、高如松 君(謄本)、高如松 君(通訊)、婁應雲香 君(謄本)、婁應雲香 君(通訊)、常愛娟 君、張小法 君、張月霞 君、張忠邦 君、張春生 君、張春梅 君(謄本)、張春梅 君(通訊)、張美蓮 君、張卿豪 君、張素華 君(謄本)、張素華 君(通訊)、張琨貿 君(謄本)、張琨貿 君(通訊)、張鈞傑 君、張傳旺 君(謄本)、張傳旺 君(通訊)、張瑞佳 君(謄本)、張瑞佳 君(通訊)、張瑞怡 君、張寧 君、張福邦 君、張鴻鈞 君、張藝林 君、梁冬法 君、梁有平 君、梁有學 君、梁忠明 君(謄本)、梁忠明 君(通訊)、梁凌志 君、梁寶蓮 君、粘仲琳 君、粘書豪 君、莊心妤 君、莊心瑋 君、莊博閎 君、許振豐 君、許傑卿 君、許德豐 君、郭徐孟慈 君(謄本)、郭徐孟慈 君(通訊)、郭賢明 君(謄本)、郭賢明 君(通訊)、郭錦郎 君(謄本)、郭錦郎 君(通訊)、陳文怡 君(謄本)、陳文怡 君(通訊)、陳杏春 君(謄本)、陳杏春 君(通訊)、陳和 君、陳和坦 君、陳采柔 君、陳冠宇 君、陳冠馨 君、陳彥辰 君、陳春夏 君、陳淑惠 君、陳荷法 君、陳景雲 君、陳黃秀勤 君(謄本)、陳黃秀勤 君(通訊)、陳寶棟 君、陳毅慶 君、陳盧妹香 君、傅紀聰 君、傅翠娥 君、彭美玲 君、彭運淦 君、彭碧珠 君、曾金塗 君、游淑真 君(謄本)、游淑真 君(通訊)、華淑貞 君、馮久齡 君(謄本)、馮久齡 君(通訊)、黃世忠 君(謄本)、黃世忠 君(通訊)、黃秀梅 君(謄本)、黃金英 君、黃勝春 君(謄本)、黃勝春 君(通訊)、黃勝祿 君、黃發榮 君、黃瑞貞 君、黃蕭玉霞 君、楊月婷 君(謄本)、楊月婷 君(通訊)、楊永泰 君、楊永魁 君、楊玓臻 君(謄本)、楊玓臻 君(通訊)、楊蔚蘭 君(謄本)、楊蔚蘭 君(通訊)、楊鳳珠 君、溫素琴 君(謄本)、溫素琴 君(通訊)、溫漢松 君、溫漢新 君(謄本)、溫漢新 君(通訊)、葉淑芳 君、詹紫帆 君、廖漢斌 君、廖德鋒 君、劉月桂 君、劉光慶 君(謄本)、劉光慶 君(通訊)、劉惠昌 君、劉惠國 君、蔡文乾 君、蔡綉珠 君(謄本)、蔡綉珠 君(通訊)、蔡龍紹 君、蔣克勤 君(謄本)、蔣克勤 君(通訊)、鄭淙瀛 君、盧志振 君、盧志堅 君、賴勝寬 君、賴聖中 君、應夏法 君、應雲卿 君、謝才媛 君、謝振強 君、瞿阿玉 君(謄本)、瞿阿玉 君(通訊)、顏雪芬 君(謄本)、顏雲才 君、顏雲麟 君、魏吳璧嬌 君(謄本)、魏吳璧

嬌 君(通訊)、羅徐壹妹 君(謄本)、羅徐壹妹 君(通訊)、關細妹 君、蘇小惠 君、蘇秀 君、蘇學宏 君、黃稜鈞 君、藍秀美 君、瑞興商業銀行股份有限公司、日盛國際商業銀行股份有限公司、兆豐國際商業銀行股份有限公司、合作金庫商業銀行股份有限公司、國泰世華商業銀行股份有限公司、新北市中和地區農會、臺灣中小企業銀行股份有限公司、聯邦商業銀行股份有限公司、孔憲轅 君、尤明生 君、尤雪玲 君、王業君 君(通訊1)、王業君 君(通訊2)、王業毅 君(通訊1)、王業毅 君(通訊2)、石國祥 君、朱小冬 君、巫藍秀珠 君(通訊1)、巫藍秀珠 君(通訊2)、李玉婷 君、李沂清 君、李和芳 君(通訊1)、李和芳 君(通訊2)、李咏凝 君(通訊1)、李咏凝 君(通訊2)、李易安 君、李嘉欣 君、李翰 君、杜雅竹 君、沈池安美 君(通訊1)、沈池安美 君(通訊2)、周徐新川 君、林宗輝 君、林宗翰 君、林瑞菁 君、邱信夫 君、施正二 君、范幸惠 君、徐炳文 君、徐國鈞 君(通訊1)、徐國鈞 君(通訊2)、張一中 君、張忠邦 君(通訊1)、張忠邦 君(通訊2)、張春法 君、張勝利 君、張瑞欣 君、張福邦 君(通訊1)、張福邦 君(通訊2)、曹文明 君(通訊1)、曹文明 君(通訊2)、郭仁輝 君、郭淑芬 君(通訊1)、郭淑芬 君(通訊2)、郭淑芬 君(通訊3)、陳金松 君、陳勇隆 君、陳美 君、陳員嬌 君、傅金華 君、傅淑真 君、黃秀梅 君(通訊1)、黃秀梅 君(通訊2)、廣仇秀蓮 君、潘維太 君、蔣孫娥 君、鄭霖法 君、賴女秀玉 君、賴益權 君、韓佩晶 君、羅文康 君、羅佩君 君、羅韓忠 君(以上均含附件)、永和區下溪里里辦公處、永和區大同里里辦公處、永和區新生里里辦公處、新北市政府都市更新處(含附件)

市長 朱立倫

都市更新事業計畫核准函

附錄三

涉及相關審議核備函

都市設計審議核備函
交通影響評估核備函
候選綠建築證書核准函
候選綠建築證書

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：陸道宏
電話：(02)29603456 分機7213
傳真：(02)29601983
電子信箱：AI6100@ms.ntpc.gov.tw

10684
臺北市大安區信義路4段55號7樓
受文者：陳廷杰建築師事務所

發文日期：中華民國105年12月12日
發文字號：新北府城設字第1052306836號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：貴事務所受開晟建設股份有限公司委託辦理本市永和都市計畫範圍內「開晟建設永和區保福段661地號等205筆土地店鋪集合住宅新建工程」（第2次變更設計）（坐落：永和區保福段661至851、853-2、888至896、1460地號等205筆土地），申請都市設計審議核備一案，本府同意核備，隨函檢送審議報告書1份，請查照。

說明：

一、依據貴事務所105年11月25日申請書檢送之修正報告書辦理。

二、本案經本府於103年10月31日北府城設字第1032047063號函同意核備及104年10月28日新北府城設字第1041975864號函同意核備在案，本次立面外觀變更涉及整體造型之建築立面及裝飾柱調整，故辦理變更設計。

三、本案第2次變更設計項目如下：總樓地板面積調整為110,496.23平方公尺（減少0.07平方公尺、原核准為110,496.3平方公尺），變更庭園景觀、室內平面及立面外觀，其餘非申請變更設計項目仍應依原核備內容辦理。

四、本案申請裝飾柱審查，考量裝飾柱設置位置與原核准尚屬相符，且裝飾柱尺寸較原核准減少，為建築立面造型整體規劃，結構柱含裝飾柱大於1.5公尺部分，經本市都市設計審議委員會專案小組審議同意設置。

五、本案經本市都市設計審議委員會105年9月10日專案小組會議決議通過，為達縮減都設審議備案行政作業時程考量，爰依新北市都市設計審議作業要點第4點第2款規定，經專案小組審議通過後得先行同意核備，續提大會報告。

六、本審議僅對都市設計部分審議，涉及建築管理、結構安全及相關法令部分仍應依規定辦理。

七、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府網路e櫃檯」之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁（網址：https://e-service.ntpc.gov.tw/）直接填寫問卷，您的相關意見作為本府提升案件服務品質之參考。

正本：陳廷杰建築師事務所
副本：開晟建設股份有限公司、新北市永和區公所、新北市政府工務局、新北市都市設計審議委員會、新北市政府都市更新處(均含附件)

市長 朱立倫

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

都市設計審議核備函

都市設計審議核備函

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府交通局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號10樓
承辦人：江東哲
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機6961
傳真：(02)29698462
電子信箱：AI1066@ms.ntpc.gov.tw

234
新北市永和區中山路一段186號3樓
受文者：開晟建設股份有限公司

發文日期：中華民國103年12月16日
發文字號：北交規字第1032342406號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：有關開晟建設股份有限公司委託行易網交通技師事務所辦理「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」交通影響評估報告(定稿本)一案，本局同意備查，請　查照。

說明：

一、依據　貴處103年12月8日新北更事字第1033422397號函辦理。

二、檢附本局同意備查之定稿本1份供　貴處存參。

正本：新北市政府都市更新處
副本：開晟建設股份有限公司、新北市政府工務局、新北市政府交通局交通安全科(均含附件)

局長趙紹廉

第1頁　共1頁

交通影響評估核准函

副本

內政部 函

機關地址：231新北市新店區北新路3段200號13樓
承辦單位：建築研究所
聯絡人：徐虎嚕
聯絡電話：02-89127890 分機282
傳真電話：02-89127832
電子信箱：hsuhh@abri.gov.tw

受文者：陳廷杰建築師事務所

發文日期：中華民國105年11月17日
發文字號：內授建研字第1050850930號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：所送「開晟建設永和區保福段661地號等205筆土地店鋪、集合住宅新建工程」案申請候選綠建築證書（住宿類），准予認可，並檢送證書1份及證書規費收據1紙如附，請查照。

說明：

一、依貴公司105年11月9日申請書辦理。

二、本案認可取得綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源及污水垃圾改善等7項指標候選綠建築證書（住宿類），綠建築等級為銀級。

三、本認可案件之有效期限自民國105年11月17日至民國110年11月16日止，後續相關使用請依本部訂定之「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定辦理。

四、本部僅為對申請人所提之申請書及評定書內容予以認可。申請人如有建築執照經主管機關撤銷、偽造文書、出具不實資料或證明、侵害他人財產、肇致危險或傷害他人時，

第1頁　共2頁

候選綠建築證書核准函

得註銷其認可標章或證書。

正本：開晟建設股份有限公司
副本：陳廷杰建築師事務所、財團法人台灣建築中心、本部建築研究所

部長 葉俊榮

訂

線

候選綠建築證書核准函



候選綠建築證書

綠建築標章證書字號：CGB-RS-01-00298

建築物名稱：開晟建設永和區保福段 661 地號等 205 筆土地店鋪、集合住宅新建工程

建築物概要：29 層鋼骨鋼筋混凝土構造住宿類建築

有效期限：自 105 年 11 月 17 日至 110 年 11 月 16 日

綠建築類別：住宿類

綠建築等級：銀級

內政部 部長 葉俊榮

中華民國 105 年 11 月 17 日

候選綠建築證書

附錄四

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者：開晟建設股份有限公司

案　名：變更新北市永和區保福段661地號等247筆(原208筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫

階　段：變更事業計畫及變更權利變換計畫

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
1	本案是否需辦理都市設計審議	V		詳附錄三都市設計審議核備函			依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定都市更新單元應先經都設會審議通過後方得申請建造執照。	
2	本案是否需辦理交通影響評估審查	V		■檢討本案屬第二類，停車數量共724位 詳附錄三交通影響評估同意備查函			依「建築物交通影響評估準則」第2條及「新北市政府建築物交通影響評估送審門檻規定」，本案建築物用途類別，其停車位數或樓地板面積達下列規定，應提送交通影響評估： 第一類(辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過150個，或樓地板面積超過24,000平方公尺。 第二類(住宅、集合住宅等居住用途建築物)其設置小型車停車位數超過360個，或樓地板面積超過48,000平方公尺。 第三類(旅館等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過180個，或樓地板面積超過48,000平方公尺。 第四類(工廠等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過200個，或樓地板面積超過60,000平方公尺。 「停車位數」=基地實設之小汽車停車位數+(機車停車位總數/5)+(大型車停車總位*2)	勾選為「是」者，應檢送交通影響評估報告書，並於核定前取得同意備查函。
3	本案是否為山坡地，另是否需辦理水土保持計畫核定或加強山坡地雜項執照審查		V	本案為變更案，原案於102年6月27日申請報核，並於104年2月24日發布實施。			依「新北市政府山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」第2點規定山坡地劃定範圍： 1.標高在100公尺以上。 2.標高未滿100公尺，而其平均坡度在5　以上。 依「水土保持法」第12條規定水土保持義務人於山坡地或森林區內從事開發建築用地，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定。依「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」規定於都市計畫地區未經區段徵收或市地重劃，且建築基地面積在3000平方公尺以上之山坡地，涉及整地者，或其他山坡地之建築基地經地方主管建築機關認為整地行為有安全顧慮者，雜項執照申請案應由本府召集專家學者、相關主管機關及事業機構等共同組成審查小組，就規定項目予以審查。	
4	本案是否需辦理環境影響評估		V	■檢討本案屬住宅大樓，高度99.6公尺。			依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條高樓建築，有下列情形者，應實施環境影響評估： 高樓建築，其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估	勾選為「是」者，應檢送環境影響評估報告書，並於核定前取得審核同意函。
5	本案是否需辦理容積移轉審查	V		本案為變更案，原案於102年6月27日申請報核，並於104年2月24日發布實施。			依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「新北市政府都市計畫容積許可審查要點」依相關都市計畫土地使用管制要點申請容積移轉。	勾選為「是」者，更新單元建築基地(接受接地)應於核定前確定評定申請移入容積量體。
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		V	■檢討本案非工業區			本市各都市計畫甲、乙種工業區設置工業發展有關設施、公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施之土地使用，其各工業區內各設施之設置、土地使用之審查，應依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」之規定，除法規另有規定(如編定工業區)外，則依相關規定辦理。	

項次	檢核事項	自行撿核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
7	本案是否涉及都市更新條例第20條之規定		V				都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第19條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第19條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。	勾選為「是」者，應於事業計畫書內載明，且應配合辦理變更都市計畫。
8	本案是否需辦理廢溝、廢水、廢溜或水路改道		V				土地登記謄本登記溝、水、溜地目，依「新北市政府水利局廢溝、廢水、廢溜暨水路改道申請標準作業程序」辦理廢除。	
9	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及依文化資產保存法應予保存之有形文化資產（如古蹟、歷史建築、聚落建築群、考古遺址及自然地景等） 本案更新單元範圍內是否涉及公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年		V	本案為變更案，原案於102年6月27日申請報核，並於104年2月24日發布實施。			依「文化資產保存法」第3條所稱文化資產，指具有歷史、藝術、科學等文化價值，並經指定或登錄之下列有形文化資產；及第15條規定公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。 依「文化資產保存法」第34條規定營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開審議會審議通過後，始得為之。	勾選為「是」者，應於事業計畫書內載明，且應配合辦理變更都市計畫。
10	本案是否涉及捷運穿越範圍		V	本案為變更案，原案於102年6月27日申請報核，並於104年2月24日發布實施。			依「大眾捷運法」第45條規定為興建或維護大眾捷運系統設施及行車安全，主管機關於規劃路線經行政院核定後，應會同當地直轄市或縣(市)主管機關，於大眾捷運系統兩側勘定範圍，公告禁建或限建範圍，不受相關土地使用管制法令規定之限制；另檢討是否涉及「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」之禁建限建範圍及其管制。	
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地	V					國有土地依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第3點規定，都市更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達500平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積1/2以上者，執行機關或公用土地管理機關得研提主導辦理都市更新之意見，依程序報核後，依都更條例規定主導辦理都市更新；本市市有土地依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第4條規定，市有土地面積合計占該都市更新單元土地總面積達1/2以上者，得由財政局或本府城鄉發展局專案報本府核定，由本府主導辦理都市更新；或依其餘公有土地相關規定檢討。	
12	本案更新單元範圍是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達30公分以上之樹木		V	本案為變更案，原案於102年6月27日申請報核，並於104年2月24日發布實施。			依「新北市樹木保護自治條例」新北市政府受理建築執照申請，經審查發現建築基地內有珍貴樹木時，應要求申請人提出保護計畫或遷移計畫，並經本局審查通過；必要時，本局得要求申請人變更設計。	
13	本案是否位於市府公告劃定之更新地區或都市計畫劃定之都市更新地區(含再發展區、應以都市更新方式整體開發者等)	V					檢討案件是否為依「都市更新條例」第5條劃定更新地區、第6條優先劃定更新地區、第7條迅行劃定更新地區；或依都市計畫劃定之都市更新地區。	勾選為「是」者，應於事業計畫書載明本案所屬之更新地區。
	本案是否位於市府公告之都市更新計畫範圍	V					檢討案件是否為依「都市更新條例」第5條或都市計畫相關規定訂定都市更新計畫。	勾選為「是」者，應就該都市更新計畫中實施再發展計畫及指導原則等相關內容逐條檢核，並製作檢核表納入事業計畫書。
14	本案更新單元範圍內土地是否已依都市計畫法新北市施行細則第47條第2項申請舊市區小建築基地合併整體開發獎勵		V	本案為變更案，原案於102年6月27日申請報核，並於104年2月24日發布實施。			依「都市計畫法新北市施行細則」第47條第2項執行原則(簡易都更)第4點規定，基地涉及市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者，不適用該執行原則。	勾選為「是」者，市府得依前開規定駁回簡易都更獎勵申請案或撤銷簡易都更獎勵之核准。

項次	檢核事項	自行撿核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
15	是否涉都市計畫個案變更回饋計畫或相關協議事項		V	本案為變更案，原案於102年6月27日申請報核，並於104年2月24日發布實施。			依「都市計畫法」第27條規定，都市計畫經發布實施後，遇有相關情事，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更。	勾選為「是」者，應於事業計畫書載明該都市計畫個案變更回饋計畫或相關協議事項。
16	是否涉及公共設施多目標使用或開闢		V	本案為變更案，原案於102年6月27日申請報核，並於104年2月24日發布實施。			涉及多目標使用應依「都市計畫法」第30條規定，公共設施用地得作多目標使用。另申請範圍、公共設施用地類別、使用項目及准許條件等需符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3點規定。 涉及計畫道路開闢應依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」辦理。	勾選為「是」者，應於事業計畫書載明該公共設施多目標使用內容或開闢內容。

實施者：　　簽章

中華民國 107 年　月　日（日期未填時，視為事業計畫報核時）

附註	1.本自行檢核應於事業計畫申請報核時一併檢附，未檢附者，視為文件不符。 2.本案涉及本表所列各審查事項，由實施者自行檢核並填具，未填列或漏填項目，致將來審查時無法併同辦理使審查時間增加或相關權利受損，由實施者自行負責。 3.涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。

附錄五

事業計畫暨權利變換計畫案
自辦公聽會會議記錄

變更新北市永和區保福段 661 地號等 247 筆(原 208 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案自辦公聽會會議記錄

一、時間：中華民國 107 年 10 月 9 日（星期二）上午 10 時整

二、地點：新北市永和區文化下溪市民活動中心（新北市永和區保福路三段 2 之 1 號）

三、主席：開晟建設股份有限公司　鄭阿明 董事長

四、出席（與會）人員：詳簽到簿

五、會議記錄　　記錄：王 韋

(一)主席致詞

歡迎各位蒞臨參與本次會議。首先為各位介紹與會貴賓：臺北科技大學建築系宋立垚教授、台北市都市計畫技師公會許敏郎理事、新北市政府都市更新處代表張淯婷正工程司。本人依照會議程序宣布會議開始，接下來先由規劃團隊向各位簡報說明事業計畫內容。

(二)規劃團隊簡報

由衡邦工程顧問股份有限公司、陳廷杰建築師事務所，針對更新緣由、計畫範圍、現況分析、更新實施方式、變更事業計畫內容、建築規劃、更新時程、變更權利變換計畫內容等，進行簡報說明(略)。

(三)專家學者、相關單位意見

⊙臺北科技大學建築系 宋立垚教授

1. 當初這個案子在擬訂階段的公聽會，我相當榮幸也是躬逢盛會，剛開始的階段因為瞭解不夠清楚，進行的腳步比較慢，後來透過市政府跟實施者在當時公聽會上詳盡的說明後，同意的比例快速的增加，很高興現在可以看到這個案子順利的推動，結構體也將完成。

2. 經過今天實施者的簡報說明，預計後年可以辦理交屋，這已經算是進度相當快的都更案，大多的都更案時程相對來說都會更久一些，特別是建築師在本次設計上也考慮非常周到，配合相關台電或消防審查進行微調，同時也不會影響到各位地主原有的權益。

3. 在建築規劃上，像是防火區劃跟變電箱的設置考量，都是為了讓各位地主鄉親在居住上更加安全有保障，另外就是產權的部分配合登記面積的釐正，會產生一些相當細微的變動，但都無損及各位地主鄉親原有的保障與權益。

4. 在外觀上的調整，實施者也是把更好的材料用上，尤其本案屬於比較大型的社區，在未來的管理維護目標是朝向更加精簡、節省、方便維護。

5. 本案目前已經接近完工階段，希望在行政審查程序上，政府部門可以盡可能地給予協助並加速，讓本案順利完成交屋，再次恭喜各位。

⊙台北市都市計畫技師公會 許敏郎理事

1. 本案的規模相當大，推動更新是非常辛苦的事情，本案能夠透過公辦案的方式辦理，透過公私部門的合作，創造多贏的局面，能夠參加今天的公聽會實感榮幸。

2. 今天的公聽會，主要是依據都市更新條例 19 及 29 條規定辦理，因為本案有部分的內容進行調整，依規定必須辦理變更程序，包含建築設計的調整以及權利變換產權及相關面積的調整，把變動的內容納入變更計畫書圖內容，送新北市政府進行審查程序，並與施工作業同步進行，讓本案更新時程更有效率。

3. 本案的時程相較其他一般更新案來的快，希望這個案子透過政府部門、實施者的協助下，能夠早日完工交屋，恭喜大家。

⊙新北市政府都市更新處代表 張淯婷正工程司

1. 今天很榮幸代表更新處參加本案的公聽會，同時肯定實施者跟鄉親的努力才走到這一步。

2. 今天是單元二的變更案公聽會，在後續實施者會整理今天公聽會的資料連同書圖文件向新北市政府報核，在法定程序上，後續會再辦理公開展覽、公辦公聽會、小組審查、聽證會及大會審查才能核定，程序仍需以法令規定為主進行辦理，但市政府將會協助並加速辦理本案，使本案能夠較為順利。

3. 請實施者再次檢核實施進度，考量實際工程需求及預留彈性，同時也希望符合公辦更新的相關規定。

4. 另外有地主提到其他公辦案的建議事項，也會納入後續考量，希望單元二是個開始，帶動後續其他單元的更新推動。

(四)所有權人及居民意見

⊙663 地號所有權人 張○生

1. 開晟建設做得很好，他們也非常瞭解我們社區的狀況，希望開晟建設可以繼續辦理其他六區的更新。
2. 我們下溪里的里長今年五六月也開過都更會議，也很瞭解更新的相關內容，但還是有一些問題。
3. 請教更新處的張工程司，在設計公辦案的標單時，請一定要召集各里的里長跟開晟建設，瞭解裡面的問題點，不要在辦公室裏自己規劃，因為這些人都是非常有經驗而且瞭解地方，所以拜託把我們的意見帶回更新處。
4. 建議是否可以把其他六區劃分成十二個區，因為大規模的開發是有難度的，我在外面接觸的建商，面對這麼大的規模跟人數，每個建商都困擾，所以是不是可以在劃分成十二個區，這樣的話很多區塊就比較容易成功。
5. 三重的公辦都更案過去也是流標四次，第五次更新處做了一個決策，就是建商開發的保證金不沒收，另外就是協調一年後，如果仍然無法達到百分百同意，就把不同意的部分切掉，如果新生地這邊的更新案可以比照辦理，一定成功率大增。
6. 我們這個案子會成功，我記得永平高中開公聽會的時候，市政府的長官很有魄力地表示，如果只有兩三戶，公權力就會介入協助，所以希望未來的其他區辦理更新，政府也能夠有同樣的魄力，讓公權力介入，像是台北市斯文里的更新也是因此成功。

⊙664 地號所有權人 溫○琴

1. 我是選低樓層的住戶，想請問建築師隔間局部調整，會不會導致柱子變大，室內面積變小，微調是多少？
2. 裝飾柱的部分會不會影響室內空間？
3. 車位的部分也有寫到裝飾柱調整，那這樣車位會不會影響不好停車？
4. 請問地面層建坪平均單價有變動，會不會影響我們未來的公告現值？會不會因此墊高單價，影響到過戶時的稅金。
5. 請問 BC 棟的低樓層在設計上有連在一起，但是現在施工的外觀上沒有看到，是不是也有調整。

(五)意見回應與說明

⊙衡邦工程顧問股份有限公司 郭建興總經理

1. 本案目前預計在明年年初完成上樑，後續裝修開始就會很快。
2. 本案選在目前辦理變更程序主要也是考量時程，可以在目前結構體完成，面積較穩定的狀況下確定相關建築數據，並且在工程施作同時辦理變更程序，比較不會影響後續領取使照後交屋的時間，相關的變更內容對各位的權益與協議承諾都不會有所影響。
3. 本次的估價內容都依照原來核定的評價基準，僅配合面積的調整而變動。
4. 本案地主鄉親權益的保障，都是依照實施者一開始與地主協議承諾的內容辦理。

⊙陳廷杰建築師

1. 裝飾柱的部分是結構體外牆以外的部分，室內的部分都是結構柱，並不會影響室內的柱子跟隔間牆的位置。
2. 地下室的部分，因為結構柱的部分沒有變動，只有微幅移動車子的位置，而且都是依照法規檢討，所以無須擔心車子出入的問題，車道跟車位的距離都很夠。
3. 有關 BC 棟低樓層設計的部分，原來的設計是連在一起沒錯，並沒有變動，目前是因為施工的關係還沒連起來，因為有一些機具跟車輛要進出，在後續裝修階段就會連接起來。

⊙中信不動產估價師事務所 江晨仰所長

更新後的估價主要是用於計算共同負擔比例，這些內容也要經過市政府審議，但本次變更僅是配合產權異動及建築設計面積的調整，並無變動本案已核定之估價邏輯。

(六)主席結論

各位貴賓長官以及大陳的地主鄉親大家好，非常謝謝各位的支持，恭喜各位快要有新大樓可以住了，目前的結構體大致都完成，相信未來很快就可以完工，我們這個案子的建材也是用到最好的，謝謝大家一直鼓勵我做，能夠完成這個案子是我畢生的心願，我是永和土生土長的，這些土地是我從小到大成長的地方，這個案子也請周邊的鄰居稍待，等完工後大家再來看看蓋的怎樣，再來看看後面要不要一起更新，謝謝大家，祝福大家。

六、中華民國 107 年 10 月 9 日（星期二）上午 11：30 散會







附錄六

永和新生地（大陳義胞社區附近地區）更新單元範圍更新事業委託實施合約義務與承諾事項 暨擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫書重要計畫內容
(原核定內容)

永和新生地（大陳義胞社區附近地區）更新單元範圍更新事業委託實施合約義務與承諾事項

新北市政府（以下簡稱甲方）為辦理永和新生地（大陳義胞社區附近地區）更新單元 2 範圍都市更新事業案，並鼓勵民間參與實施都市更新事業，依都市更新條例（以下簡稱本條例）及其相關法規之規定，並經公開評選程序，委託開晟建設股份有限公司（以下簡稱乙方）實施永和新生地（大陳義胞社區附近地區）都市更新事業案，經雙方同意簽訂永和新生地（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（以下簡稱本契約）。依據新北市政府與實施者簽定之契約內容，檢視相關義務及承諾事項之執行狀況如下表說明:

項目	項次	契約內容	執行情形
工作期程	一	乙方於本契約簽訂日起 90 日（日曆天）內，應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（建築物登記面積）、非合法建築物樓地板面積、門牌、所在土地地號、土地面積等，並由甲方公告周知確認，其調查及確認時間不列入工作期程。	實施者於 100 年 11 月 8 日與新北市政府完成簽約，並於 101 年 2 月 4 日開晟永和大陳更字第 10100204 號函檢送「永和新生地(大陳義胞社區附近地區)更新單元 2 範圍都市更新事業案」測量成果報告、土地及合法建築物權屬清冊、非合法建築物權屬清冊。
	二	乙方於更新單元範圍內土地及私有合法建築物之權屬資料經甲方核可日起算，於下列期限內，取得之私有土地及私有合法建築物所有權人都市更新事業計畫同意書（以下簡稱同意書，其格式由甲方提供之）經甲方查核未達下列比例，經甲方書面催告，乙方仍未限期改善者，甲方得終止委託權利，乙方已取得之同意書一併失效，乙方不得藉任何理由請求賠償。 （一）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未達 5%。 （二）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未達 30%。 （三）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未達 50%。	依據新北市政府 101 年 5 月 9 日北府城更字第 1014232195 號函文所示，以本案實施者 101 年 4 月 23 日開晟永和大陳更字第 1010423 號函檢送修正之土地及建築物權屬資料發文日為本段契約所定之核可日，實施者於 102 年 06 月 27 日開晟永和大陳更字第 1020627001 號函檢送事業計畫暨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申請報核。
	三	乙方應於更新單元範圍內土地及建築物之權屬資料經甲方核可日起算，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%以上之私有土地及私有合法建築物所有權人同意書，提送甲方申請報核。	

<table>
<tr><td rowspan="2"></td><td>四</td><td>乙方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甲方，甲方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。</td><td>實施者於 102 年 06 月 27 日開晟永和大陳更字第 1020627001 號函檢送事業計畫暨權利變換計畫時一併提送達條例第 22 條規定比例之同意書，同意比例詳下表:
<table><tr><td rowspan="2">項目</td><td colspan="2">土地部分</td><td colspan="2">合法建物部分</td></tr><tr><td>面積（㎡）</td><td>所有權人數（人）</td><td>面積（㎡）</td><td>所有權人數（人）</td></tr><tr><td>全區總和（A=a+b）</td><td>10,374.23</td><td>172</td><td>3,158.58</td><td>60</td></tr><tr><td>公有（a）</td><td>5,498.72</td><td>2</td><td>0.00</td><td>0</td></tr><tr><td>私有（b=A-a）</td><td>4,875.51</td><td>170</td><td>3,158.58</td><td>60</td></tr><tr><td>排除總和（c）</td><td>0.00</td><td>0</td><td>0.00</td><td>0</td></tr><tr><td>計算總和（B=b-c）</td><td>4,875.51</td><td>170</td><td>3,158.58</td><td>60</td></tr><tr><td>私有同意數（C）</td><td>3,922.44</td><td>140</td><td>2,649.35</td><td>48</td></tr><tr><td>同意比例(％)(C/B)</td><td>80.45%</td><td>82.35%</td><td>83.88%</td><td>80.00%</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>五</td><td>乙方如違反第二條第二款規定，或審議期間無正當原因停止作業程序達 60 日以上者，經甲方書面催告，乙方仍未履行者，甲方得終止委託權利，甲方並得沒入乙方所繳交之全部款項，乙方不得藉任何理由請求賠償。乙方申請報核後未能完成前項工作者，甲方得終止委託權利，乙方已取得之同意書一併失效，並無息退還向乙方收取之款項，乙方不得藉任何理由請求賠償。</td><td>實施者於 102 年 06 月 27 日開晟永和大陳更字第 1020627001 號函檢送事業計畫暨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申請報核。
另本案審議程序如下，皆配合相關程序辦理審查:
102.06.27 申請事業計畫暨權利變換報核
102.8.12-102.09.11 公開展覽
102.08.23 公辦事業計畫公聽會
102.09.12 第一次專案小組審議委員會
102.10.21 第二次專案小組審議委員會
102.11.26 都市更新審議委員會(28 次)
102.12.31 都市更新審議委員會(29 次)</td></tr>
<tr><td>費用支付</td><td>一</td><td>乙方應於都市更新事業暨權利變換計畫核定之日起 30 日（日曆天）內，繳納本基地評價基準日之土地公告現值總價之百分之二．五予甲方指定帳戶，作為甲方推動都市更新之行政作業費，並納入共同負擔。</td><td>本案提列更新單元內土地公告現值總價之百分之 2.5，並納入共同負擔，該費用將於都市更新事業暨權利變換計畫核定之日起 30 日（日曆天）內，繳納予新北市政府指定帳戶。</td></tr>
<tr><td></td><td>二</td><td>乙方應負責出資辦理前條規定之事項，並提列工程費用、權利變換費用、工程費用及權利變換費用之貸款利息、稅捐及管理費用等相關費用，納入共同負擔，其中工程費用、權利變換費用及貸款利息以核定之權利變換計畫所載數額為準。</td><td>本案依新北市都市更新審議原則規定提列工程費用、權利變換費用、工程費用及權利變換費用之貸款利息、稅捐及管理費用等相關費用，並納入共同負擔。</td></tr>
</table>

信託	一	乙方應於權利變換計畫審議通過之日起 30 日內，與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項），並將信託登記結果納入權利變換計畫後，再由市府辦理權利變換計畫發布實施。於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建築物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記，有關本更新事業案之信託內容並應載明於更新事業計畫中。	為使本更新案能順利完成，實施者於信託契約加入協助續建完工及清理處分內容，並與合眾建築經理股份有限公司簽訂建築經理委任契約，其相關作業重點如下： 1. 本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經丙方(合作金庫商業銀行股份有限公司)催告於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，受託人得邀集乙(實施者)、丁(合眾建築經理股份有限公司)、戊方(合作金庫商業銀行股份有限公司)共商協助續建事宜，甲、乙方不得有異議，乙方並應無條件配合丁方辦理包括一切必要的交接及變更等事宜。 2. 經丙、丁方辦理續建並完工後，應先辦理結算並清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、積欠戊方之融資本息及所有甲、乙方應負擔之費用後，剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。
權益分配	一	乙方應依都市更新權利變換實施辦法及相關之規定擬定權利變換計畫，並依核定之權利變換計畫辦理，且其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。	依據本案新北市政府更新事業委託實施契約書中載明，本案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%)。 另依新北市政府 102 年 12 月 9 日北府城更字第 1020009995 號函新北市都市更新審議委員會第 28 次會議紀錄決議內容通過本案共同負擔比例為 54.45%。
	二	有關拆遷補償費用、租金補貼費用，及更新後產品讓售予現住戶（包含違章戶及市有土地之承租戶）之折扣條件不得劣於更新事業計畫建議書所載金額。	拆遷補償費用實際發放標準為合法建築物部分 3 萬元/坪；無權狀建築物 RC 及磚造部分 2 萬元/坪；無權狀建物鐵皮部分 7 千元/坪，並於公聽會及歷次說明會上明確表示。租金補貼於計畫建議書提列 30,728,027 元，目前提列為 42,847,536 元。相關條件皆優於更新事業計畫建議書內容。 更新後產品與現住戶讓售條件依照計畫建議書所載條件辦理。
	三	乙方與土地或建築物所有權人間之權益分配，由乙方依權利變換計畫分配結果辦理，但不得影響甲方及公共設施主管機關之權益。	本案依據都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第 5 條、第 11 條等辦理權利變換選配，申請分配期間自民國 102 年 04 月 19 日起至 102 年 05 月 27 日止，並經統計意願調查與申請分配結果後於 102 年 06 月 08 日辦理公開抽籤程序，皆依相關規定辦理。 另本案亦於選配原則中表明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，應無影響新北市政府之權益。

設計、監造及請領建造執照	一	本更新事業案建築物之設計與興建，須符合建築及都市計畫等相關法令之規定。	本案位於「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」住宅區，法定建蔽率為 50%，基準容積率為 300%，目前設計建蔽率 37.16%低於 50%，容積率 663.28%低於本案申請都市更新獎勵後允建總容積 663.29%。 本案為「指定臺北縣永和市大陳義胞地區策略性再開發地區案」，依都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條規定，經政府指定為策略性再開發地區，實施者應依都市更新建築容積獎勵辦法第七條、第八條及第十條申請獲准獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積百分之五十以上者，其獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地二倍之法定容積或各該建築基地零點五倍之法定容積再加其原建築容積。本案配置自建築線(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，留設之開放空間(含基地內通路、退縮建築、頂蓋型開放空間)面積共計有 4,437.18 ㎡，基地面積扣除變更都市計畫道路及現有巷道後面積為 8,238.45 ㎡，經檢討本案公共開放空間為基地面積之 53.85%(4,437.18/8,238.45=53.85%)，符合規定。
	二	乙方為執行本更新事業案建築物之設計監造工作，應指定受託建築師負監造之完全責任，並應指派經驗豐富之監工組成監造小組，報經甲方同意後進駐工地。	於監造工作時配合辦理。
	三	乙方應委託建築師依法負責本更新事業案建築物之建築、結構、設備等工程之設計監造工作，並應辦理下列事項： （一）工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。 （二）工程進度之監督控制。 （三）本建築物設計工作開始後至施工完成前，有關各項工程承包商之協調配合及定期舉行之工地協調會。	於監造工作時配合辦理。
	四	乙方應於都市更新事業暨權利變換計畫核定之日起 180 日（日曆天）內，分別依建築法令規定申請建造執照，並於申請建照 30 日前將營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送甲方審核。建造執照申請若因其他相關法令規定須先行辦理相關書圖送審時，其作業時間得不予計入。	建照申請於核定後配合辦理。 實施者於 103 年 5 月 26 日開晟永和大陳更字第 1030526001 號函檢送本案營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者等相關廠商之資格證明文件提送甲方審核。
	五	建造執照內容變更時，應先向土地及合法建築物所有權人說明並經甲方同意後，再依建築及都市更新相關法令規定辦理。除可歸責於乙方之因素外，建造執照申請期限，得因乙方申請或由甲方逕依實際狀況另行調整核定。	配合辦理。
	六	乙方領得建造執照後，應將請照書圖等有關資料複製 2 份予甲方。	於本案取得建造執照後配合辦理。
	七	乙方委託之建築師、營造廠及合作營運管理之專業經理人或公司變更時，應先徵得甲方同意，變更所衍生之一切費用由乙方負擔。	-

保險	一	乙方應投保營造保險之投保範圍及金額如下： （一）營造工程綜合損失險。 本項保險由乙方以甲方雙方為共同被保險人投保，保險金額不得低於本更新單元都市更新權利變換共同負擔中之總興建工程款，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之百分之二十。 （二）營造工程第三人意外責任險。 本項保險由甲乙雙方與雙方受僱人、受任人及其合作廠商與僱用人員為共同被保險人投保，以保障被保險人因本契約之執行肇致第三人之傷亡及財產損害引起之賠償責任。每一個人體傷或死亡之保險金額下限不得少於新台幣（以下均同）壹佰伍拾萬元，每一事故體傷或死亡之保險金額下限不得少於壹仟伍佰萬元，每一事故財務損害之保險金額不得少於壹仟萬元，每一事故自負額上限不得高於該次損失之百分之二十。 （三）鄰屋倒塌、龜裂責任險之保險金額下限不得低於捌仟萬元，每一事故之自負額上限不得高於總損失之百分之五。 （四）其他經雙方同意投保之保險。	後續依本案發布實施之權利變換計畫內容配合辦理。
	二	前款規定由乙方投保之保險費全部由乙方支付，遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建築物外，前款保險之自負額、低於自負額之損失、保險承保範圍以外之損失或因保險標的發生毀損或滅失時恢復保額所需加繳之保費等，概由乙方負擔。	配合辦理。
	三	第一款規定由乙方投保之保險期間，應自乙方完成接管本單元之日起，至本建築物取得權狀並移交予建築物所有人之後 30 日（日曆天）止，有延期或遲延履約者，保險期間比照順延，或因保險事故發生致支付之保險金已達第一款第一目至第第三目保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並副知甲方。	配合辦理。
	四	乙方未依前三款規定辦妥投保、續保或加保手續，發生任何事故致甲方或第三人受損害時，乙方應負賠償責任。	配合辦理。
	五	第一款規定由乙方投保之保險，限向中華民國境內經財政部核准經營之保險公司投保，並於保單上註明，本保單未經甲方同意，不得辦理減、退保。	配合辦理。
	六	保險單正本一份及繳費收據副本一份，應於辦妥保險後即交甲方收執。	配合辦理。
施工	一	乙方應通知甲方及土地所有權人、地上現住戶於預定開工前遷移地上物點交土地，以利工程進行。甲方並得將本基地內之地上物交乙方代為清除。	實施者於本案發布實施後將依規定通知甲方及土地所有權人、地上現住戶於預定開工前遷移地上物點交土地，並代為清除地上物。
	二	乙方應依都市更新權利變換實施辦法規定辦理更新範圍內應行拆除遷移之建築物。	實施者屆時依都市更新權利變換實施辦法規定辦理更新範圍內應行拆除遷移之建築物拆除作業。
	三	乙方於辦理拆除遷移建築物作業前，應申請甲方代為公告拆遷日。	於辦理拆除遷移建築物作業前配合辦理。
	四	乙方應於領得建造執照後 90 日(日曆天)內向建築主管機關申報開工，並將建築主管機關同意之申報開工文件提送甲方。	於領得建造執照後配合辦理。

	五	乙方應於開工前 10 日(日曆天)內將工程人員及有關接洽業務人員之相關資料及依法令規定經當地勞動檢查機構審查之施工安全有關資料送交甲方，並將本單元發生緊急及意外事故通報處理流程納入，遇有緊急或意外事故發生時，乙方應據以完成程序。	於開工前配合提供相關資料。
	六	乙方應編製施工計畫，於報請甲方同意後開始施工，且按月編製施工報告表及工程品質檢驗報告表送交甲方。	於開工前配合提供相關資料，並按月配合辦理編製施工報告表及工程品質檢驗報告表。
	七	施工計畫應以工程作業網狀流程圖、說明書、圖表等表明之，其內容至少應包括施工進度表、施工程序、施工方法、工地佈置、人力計畫、機具表及配和時間、材料送樣及進場日期、查驗階段、竣工日期及其他相關配合行政作業等計畫說明。	於施工計畫中配合辦理。
	八	乙方使用之材料、機具需依建築相關法令規定使用。	依相關規定辦理。
	九	甲方得隨時派員視察工程施工狀況，乙方應配合。甲方要求應改善事項，乙方應配合改善，如不為履行經甲方書面限期催告，逾期仍不改善者，甲方得自行處理，一切費用由乙方負擔。	配合辦理。
	十	乙方應按圖說施工，如有施工不良或用料不當情事，無論是否已完成，應即拆除重做或改善之，因此導致其他工程損失時，其損失概由乙方負責賠償或回覆原狀。	配合辦理。
	十一	乙方應依勞工安全衛生法及其他相關之規定辦理，若有不當之處，應依甲方指示改善，如有違反因而所致之任何損失，應由乙方負全責。	配合辦理。
	十二	乙方於施工期間對鄰近地區及建築物所造成之汙染或損害，由乙方負責清理或修復並負擔其費用及其他損害賠償。	配合辦理。
	十三	本基地自乙方接管之日起應自負一切管理及安全責任，如致工程本身或使甲方及第三者生命、身體、財產或其他權利遭受損害(包括甲方應對第三人負國家賠償責任或其他責任)時，其民事及刑事責任完全由乙方負責。	配合辦理。
	十四	乙方施工應確實遵照法令及契約之約定，不因甲方有無視察工程施工而主張減免其責任。	配合辦理。
完工期程	一	乙方應於建築主管機關核定之開工日後，依本都市更新事業計畫規定之進度，完成本更新單元基地開發工程，取得使用執照，並應於領得使用執照後 180(日曆天)內備妥竣工圖、設備清冊、管理章程或管理規約等點移交清冊完成交屋。	配合辦理。
	二	遇有不可抗力之事由或其他正當理由致延誤完工程期限時，乙方應於事件發生後 14 日(日曆天)內向甲方報備，並於事件消失後 14 日(日曆天)內，檢具事證，儘速以書面敘明理由向甲方請求工程展期，甲方得視情節核定其展期日數。	配合辦理。
稅費負擔	一	有關稅費負擔依下列規定辦理: 一、土地增值稅:依土地稅法第五條規定之納稅義務人負擔。 二、地價稅:依土地稅法第三條及第四條規定之納稅義務人負擔。 三、除上述二款之外，其餘項目均由乙方負擔。	配合辦理。

產權登記	一	經權利變換之土地及建築物，乙方應依都市更新條例第 43 條及相關法令規定，依據權利變換結果，列冊送予甲方囑託土地登記機關，辦理權利變更、移轉登記或塗銷登記，並換發權利書狀。	配合辦理。
	二	乙方應提供依法開業之地政士資格證明文件送甲方審核，以辦理有關前款登記事宜。	配合辦理。
履約保證金	一	乙方原繳申請保證金計新台幣 10,000,000 元整，簽訂本契約同時，乙方同意原繳申請保證金由甲方逕轉為第一階段履約保證金（原申請保證金具有效期間者，應提供新的履約保證金替代）。	本案第一期保證金於 100 年 5 月 31 日申請本案投標報核已繳交申請保證金新台幣 1,000 萬元整。
	二	乙方應於都市更新事業暨權利變換計畫報核後，依甲方通知日起 30 日（日曆天）內，繳交第二階段履約保證金新台幣 20,000,000 元整。保證金得以下列任一種形式繳納： （一） 現金。 （二） 金融機構簽發之本票或支票。 （三） 保付支票。 （四） 郵政匯票。 （五） 無記名政府公債。 （六） 設定質權之金融機構定期存款單。 （七） 銀行之書面連帶保證。 （八） 保險公司之連帶保證保險單。 履約保證金以金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票繳納者，應為即期並以「新北市政府」為受款人。以設定質權之金融機構定期存款單、銀行書面連帶保證、保險公司連帶保證保險單繳納者，依其性質，應分別記載新北市政府為質權人、受益人、被保證人或被保險人。	本案於 102 年 06 月 27 日申請更新事業暨權利變換計畫報核，依新北市政府 102 年 10 月 4 日北府城更字第 1020008046 號函示通知繳交第二階段履約保證金，實施者已於 102 年 11 月 1 日開晟永和大陳更字第 1021101001 號函以契約規定第(六)點之設定質權之金融機構定期存款單方式繳納「定期存款單質權設定覆函」及「質物存單(共六份)」予新北市政府，合計共新台幣 20,000,000 元整。
	三	乙方每次所繳交之履約保證有效期間，應自簽發日起，至少維持 1 年以上之效期，且經甲方同意後，得更新履約保證之方式。但乙方依本契約規定首次提供之各項履約保證或所剩餘履約保證期間少於前述年限者，不在此限。	配合辦理。
	四	乙方應於各履約保證方式之有效期間屆滿 30 日前提供新的履約保證以替代之。否則甲方得逕行押提為現金，並以其所取得之現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。	配合辦理。
	五	甲方應於「永和新生地（大陳義胞社區附近地區）更新單元 2 都市更新事業暨權利變換計畫」核定發布實施後，無息退還乙方所繳履約保證金之三分之二，其餘保證金於乙方領得建築使用執照後，無息退還。甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳交名義人為通知及退款對象。	配合辦理。
	六	如有可歸於於乙方之事由而致中途停工，違反或不履行本契約時，甲方得逕行沒收履約保證金，乙方不得異議。	配合辦理。

保固及保固保證金	一	本更新事業案建築物自交屋日起，由乙方負責其施工部分建築物之保固。其保固期計算方式如下： （一）建築物之裝修、機電、屋頂及除本款第二目外之所有其他部分，保固期間為1年。 （二）建築物結構體或為此等工作之重大修繕者，保固期為15年。 本建築物隱蔽部分，如查明確屬乙方偷工減料或施工不良等，致發生安全問題，乙方仍需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍需承擔，並不因保固期滿而消除。	配合辦理。
	二	乙方應於領得建築使用執照前繳交本單元使用執照所載工程造價百分之三之保固保證金予甲方，繳交保證金之方式比照履約保證金繳交方式辦理。逾期未繳交者，甲方得以所繳未退之履約保證金，逕行抵充之，不足之數額乙方仍應於甲方通知期限內補足，逾期者，甲方得依第十五條第一款規定處以違約論處。是項保證金於繳交日1年後，乙方得提出申請退還，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還二分之一；餘款於第5年保固期滿後，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還之。	實施者於領得建築使用執照前繳交本單元使用執照所載工程造價百分之三之保固保證金予新北市政府。
	三	在保固期間建築物結構及附屬設備損壞時，乙方負責無償修復或更換，但其損壞係因不可抗力或可歸責於使用人之事由所致者，不在此限，如因上述缺失或因修復工作而損及甲方或第三人之權益時，乙方亦應依甲方通知期限完成修復或負損害賠償責任。因緊急搶修需要，甲方得不經通知逕行修復或招商修復，所需一切費用由保固保證金支用或先行墊之，乙方並應於接獲甲方通知日起10日（日曆天）內給付甲方墊支之費用。	配合辦理。
	四	本條約規定不影響甲方依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。	配合辦理。
管理與監督	一	乙方於本都市更新事業完成後6個月內，應檢具竣工書圖及更新成果報告送甲方備查。	配合辦理。
	二	更新建築物分配後，除公益設施部分之所有權歸甲方所有，由甲方所指定之機關或機構負責營運管理，及公共設施使用部分由各相關主管機關自行負責管理外，其餘部分之更新建築物，應依甲方核准之都市更新事業計畫及權利變換計畫與管理章程進行管理及維護，並受甲方之監督與管理。	本案於事業計畫中住戶管理規約草約表明相關管理維護計畫，並於權利變換計畫登記公益設施歸新北市政府所有。
	三	本更新事業案建築物全部或部分經市有土地管理機關書面同意統一經營時，乙方應於本建築物申請使用執照前將營運管理章程及營運人之營運管理資格證明文件提送甲方審核，並於本建築物產權登記前與甲方簽訂營運契約書，並受甲方之監督與管理。	配合辦理。
	四	依都市更新事業計畫要求之公共設施，應於興建完成後將該部分之所有權登記甲方所有，並交由公共設施主管機關管理維護。	本案配合變更都市計畫後道路用地將登記為新北市政府。
	五	乙方應於管理開始前，辦理本建築物管理期間設施及責任有關保險事宜。	配合辦理。

契約之解除或終止	一	乙方有下列情形之一者，除依本契約其他約定處理外，甲方得解除或終止本契約: （一）違反第二條、第三條、第六條第四款、第八條第四款、第九條第一款、第十二條第二款或第十三條第二款之約定，並經甲方催告仍未遵期改善者。 （二）本更新事業案建築物建造執照被作廢或註銷者。 （三）擅自將本契約之權利義務轉讓他人者。 （四）未依規定期限復工或進行遲緩、作輟無常或工人、機具設備不足，足認有不能依限完工之虞。 （五）違背契約約定或顯有偷工減料事實或乙方員工不聽甲方督導情節重大，致不能履行契約責任者。 （六）乙方未能遵守或履行本契約任何條款，經甲方通知限期改善，逾期不改善者。	本案第一期保證金於 100 年 5 月 31 日申請本案投標報核已繳交申請保證金新台幣 1,000 萬元整。 有關本案第二階段履約保證金，本案於 102 年 06 月 27 日申請更新事業暨權利變換計畫報核，依新北市政府 102 年 10 月 4 日北府城更字第 1020008046 號函示通知繳交第二階段履約保證金，實施者已於 102 年 11 月 1 日開晟永和大陳更字第 1021101001 號函以契約規定第(六)點之設定質權之金融機構定期存款單方式繳納「定期存款單質權設定覆函」及「質物存單(共六份)」予新北市政府。 本案相關保證金及執照申請作業配合本契約內容辦理。
	二	本契約因前項事由經甲方解除或終止後，甲方得另行委託投資者繼續完工，乙方應無條件移轉所有權及變更起造人名義為甲方或甲方另行委託之投資者。甲方並得沒入乙方所繳交之全部款項，乙方並應賠償甲方及土地所有權人因此所致一切損害。	如有相關情事則配合辦理。
	三	經甲方核定之都市更新事業暨權利變換計畫，乙方未能接受時，則甲方有權解約並另行公開評選實施者或終止本案，乙方已取得之同意書一併失效，並沒入乙方繳交之第一階段履約保證金及第二階段履約保證金金額。	如有相關情事則配合辦理。
	四	因非可歸責於乙方因素，致無法履行本契約時，得經雙方協議後，由甲方終止本案或重新公告，乙方已取得之同意書一併失效，並無息退還已向乙方收取之各項款項，乙方不得要求任何損害賠償。	如有相關情事則配合辦理。
契約之變更、修訂或補充	一	甲乙雙方於簽訂本契約後，因本契約條文未盡事宜或意義不明，或依原契約繼續履行有礙公共利益，或因情事或法令變更，致本契約之履行依其原有效果顯失公平合理或窒礙難行者，甲方應進行檢討，經檢討確有修正契約之必要者，經雙方協議後辦理修正契約。	如有相關情事則配合辦理。
	二	辦理修正契約者，依下列程序辦理，並做成書面紀錄: （一）提出修正契約時，應敘明理由，擬具修正契約內容及影響事項，書面通知他方提出修正契約意見，以供提出修正契約方評估。 （二）甲方於收受乙方提送修正契約相關文件後，應審慎評估，並視需要與乙方進行協議，必要時得徵詢其他機關意見。 （三）依前款所為之評估，除另辦理協議者外，甲方應於相關文件送達之次日起 30 日內完成為原則。 （四）經甲方評估同意修正契約或雙方協議達成修正契約共識者，應於 10 日內辦理修正契約。	如有相關情事則配合辦理。
	三	雙方就修正契約事項未達成協議者，得依本契約附件一之規定辦理，經協調委員會協調不成者，得依本契約之規定提起訴訟。	如有相關情事則配合辦理。
	四	修正契約應以維護公共利益及公平合理為原則。	如有相關情事則配合辦理。

	五	甲方未同意變更契約前，乙方不得自行變更契約。乙方不得因契約變更之通知而遲延其履約期限。但經甲方同意者不在此限。	如有相關情事則配合辦理。
	六	甲方因組織調整或另為授權，致契約當事人變更者，乙方不得拒絕變更。契約變更非經雙方之合意作成書面紀錄並簽名或蓋章者，無效。	如有相關情事則配合辦理。
爭議處理	一	本契約有關之事項發生爭議時，甲乙雙方應本於誠信原則先以協商方式解決之。如無法以協商方式解決，任一方得提送協調委員會決議之，惟經本市都市更新審議委員會通過之決議內容不得視為爭議提送協調。	實施者於 100 年 11 月 8 日與新北市政府完成簽約，並於 101 年 1 月 18 日開晟永和大陳更字第 10100118 號函檢送「永和新生地(大陳義胞社區附近地區)更新單元 2 範圍都市更新事業案」協調委員會自選及推選名單。
	二	協調 （一）甲乙雙方應本於公平及誠信原則於本契約簽訂後 90 日內，依「附件一協調委員會組織章程」，籌組協調委員會。 （二）甲乙雙方協商無法解決之爭議，於提起訴訟或其他救濟程序前，應先依本契約規定之程序提交協調委員會處理，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。 （三）於一方提出協調事項提案後 30 日內，協調委員會應提出協調方案召集甲乙雙方代表溝通後逕付決議；必要時得延長一次，但以 30 日為限。任一方如有不同意協調方案者，應於決議文送達後 20 日內向協調委員會以書面提出異議，則協調方案不生效力，否則雙方均應依協調方案履行不得異議。 （四）協調委員會就協調事項之過程及決議均應做成書面紀錄。	
	三	仲裁與訴訟 （一）本契約所生爭議，如無法透過前項之協調解決時，經雙方合意時以仲裁方式解決爭議。 （二）因本契約有關事項涉訟時，雙方合意以臺灣板橋地方法院為第一審管轄法院。	如有相關情事則配合辦理。
	四	除非本契約已全部確定終止，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行協商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、協商、訴訟或仲裁，於爭議處理期間雙方均應繼續履行本契約。但本契約另有訂定或雙方另有協議者不在此限。	配合辦理。

依據新北市政府於公開評選「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」之申請須知，檢視相關義務及承諾事項之執行狀況如下表說明:

項目	項次	申請須知	執行情形
工作範圍	一	依「擬定永和新生地(大陳義胞社區附近地區)都市更新計畫書」(以下簡稱本地區更新計畫)土地使用調整內容涉及細部設計之變更者，應依都市更新條例第20條規定辦理。	依據大陳義胞更新計畫之計畫構想，擬將永平路(環河西路二段至保安路間路段)納併毗連都市更新單元協助拓寬開闢至寬度15公尺，並以永平路計畫道路中心線為界，分別隸屬毗連之更新單元1及更新單元2，故本案變更位置位於永和都市計畫區西北側，變更範圍係以永平路(環河西路二段至保安路間路段)計畫道路中心線為界，於更新單元2內留設7.5公尺寬計畫道路為範圍，地籍包括永和區保福段790地號等42筆土地，變更都市計畫程序如下： 102年07月26日開展永和大陳計字第102072601號申請辦理本案之變更都市計畫細部計畫案報核。 102年12月06日北府城審字第10232128112號函，自102年12月06日公開展覽30天，並於102年12月25日假新北市永和區國父紀念館舉辦公開展覽說明會。 103年02月27日新北市都市計畫委員會第42次會議決議通過。 103年08月21日發布實施「變更永和都市計畫細部計畫(保福段790地號等42筆土地部分住宅區為道路用地)」。
	二	依本更新事業案公告實施之都市更新事業計畫與權利變換計畫規定，完成應開發興建之建築物與單元內公共設施(含道路、下水道、自來水、電力、通訊、天然瓦斯等地下管路設施等)，並於規劃設計基地排水系統時，配合施作雨水管線，接管至環河西路現有排水涵管，其針對既有排水系統提出之排水改道設計內容並應提送本府水利局審核，以維持地區良好排水功能。	開闢本案單元內公共設施相關排水規劃依規定辦理。
注意事項	一	本地區土地使用分區為住宅區，其建蔽率為50%，容積率為300%。開發建築規劃設計內容應依都市計畫及建築等相關法令規定辦理。另配合本地區更新計畫土地使用調整內容辦理細部計畫變更者，其變更為道路用地面積不得納入建築基地計算。	本案住宅區用地依變更都市計畫結果扣除範圍內變更後計畫道路面積計算建蔽率及容積率。
	二	本更新事業案至少應達成下列承諾事項: (一)更新期間現住戶租金補貼:自拆屋日起至少補貼至權利變換結果登記完成日止，每戶(門牌戶)每月補助不低於新台幣20,000元(以現住面積30坪為準，得依每戶居住面積調整補貼租金)。 (二)建築工程建材設備水準:提列之建材設備水準不得低於「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」第二級水準。 (三)更新後現住戶分配水準:在符合都市更新權利變換實施辦法之規定下，實施者應確保現戶數每戶參與更新後可分配居住樓地板面積(不含附屬建築物)不小於其參與更新前合法建築物樓地板面積。	本案30坪以下補助20,000元/戶/月，超過30坪部分依300元/坪/月增加。 本案依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」鋼骨鋼筋混凝土造第二級水準提列。 權利變換選配結果除未達最小分配者，其餘可分配之現住戶皆可自由選擇分配住宅單元、店舖單元及車位。
	三	都市更新事業計畫內容:實施者規劃設計內容須符合都市計畫書圖、更新計畫書圖及相關法令規定，並經本市都市更新審議委員會審議通過。	本案更新事業計畫依規定辦理，並於103年01月09日經新北市都市更新審議委員會審議通過。
	四	有關更新單元範圍內市有地讓售予願意參與更新之現有承租人相關事宜，由本府另訂市有地配合讓售原則，屆時依該原則及新北市議會審議「處分本市永和大陳義胞都市更新地區範圍內市有地案」結果辦理。	讓售作業相關事宜依新北市政府財政局102年11月20日北財用字第1023116084號函辦理。

	五	本更新事業案更新後房地採權利變換方式實施，其分配原則如下: (一)實施者應依「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」於權利變換計畫載明本更新事業案之共同負擔金額，並以更新後房地折價抵付。 (二)更新後單元內各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。 (三)本更新事業案實施都市更新之市有土地，除由本府財政局依規定讓售予願意參與更新之承租者外，其餘依規定參與權利變換，分配更新後房地，實施者應配合本府需求作適度之規劃。	本案實施者依「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」於權利變換計畫載明本更新事業案之共同負擔金額。 本案更新後單元內各土地所有權人應分配之權利價值，以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。
	六	針對更新單元範圍內「無地且房屋未登記為合法建築物」之現住戶，考量本更新地區內居民之特殊背景以及辦理社會福利更新之目標，實施者應提出「以優惠價格將更新後房地產讓售予違占戶」之安置方案。	本案針對占有他人土地舊違章建築戶部分皆有協議安置方案，以各戶實測面積(超過 94.4 ㎡以 94.4 ㎡計算室內及陽台面積)除以 0.7(公設比例 30%)之銷售坪數讓售，每坪單價以優惠價格 20 萬讓售。
	七	針對原住戶之拆遷安置處理事宜，實施者應妥與住戶協調。	配合辦理。

甲乙雙方於 100 年 7 月 28 日至 100 年 8 月 24 日召開「永和新生地（大陳義胞社區附近地區）更新單元 2 範圍都市更新事業案」五次之議約會議，依據議約會議結論檢視相關義務及承諾事項之執行狀況如下表說明:

項目	項次	議約內容	執行情形
議約會議結論	一	有關第契約第第十五條、契約之解除或終止、第二款「本契約因前項事由經甲方解除或終止後，…甲方並得沒入乙方所繳交之全部款項，…」，請作業單位確認得沒入乙方所繳交全部款項之情狀，若經簽准可視辦理情況，分階段沒入乙方所繳交之全部款項較為合理。	如有相關情事則依辦理階段情形配合辦理。
	二	申請政府強制拆除比例部分，合法建築物部分參酌「直轄市縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項新北市政府補充規定」，應拆除之合法建築物總樓地板面積超過 90%，且逾期不自行拆除未逾 5 戶。	如需申請政府強制拆除依「直轄市縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項新北市政府補充規定」規定辦理。
	三	公益設施部分，配合於建築物之一、二樓規劃「新生、大同里聯合活動中心」450 平方公尺以上空間，屆時並配合審議相關規定辦理。	本案目前於一樓規劃面積 153.44 ㎡、二樓規劃面積 520.74 ㎡之社區活動中心(公益設施)，總面積共 674.18 ㎡。
	四	有關最優申請人於服務建議書內容中提及擬提供市有地承租戶承購土地無息貸款部分，考量其與占有他人土地舊違章獎勵意旨不符，若經簽准可不額外提供無息貸款予市有地承購人。	如有需協助，實施者可協助向銀行辦理貸款，利息則由貸款後開始計算，如需要實施者協助代墊，則可由未來地主分配之權利價值總結算後支付，並計算找補。
	五	現有巷道估價條件部分，後續依最優惠申請人建議方案簽准後執行。	配合辦理。
	六	單元內非合法建築物申請政府強制拆除比例，最優申請人同意整合達總樓地板面積50%以上方得申請政府強制拆除，惟未達時甲方不得以乙方未整合達該門檻比例為由，依契約第15條第2款規定解除或終止契約。倘乙方整合達該門檻申請強制拆除，則甲方得視實際情形執行強制拆除，若未順利執行乙方不得藉此要求任何損害賠償。	配合辦理。
	七	共同負擔比例以不超過55%為原則，其餘涉及捐贈更新基金及施作空橋相關費用之提列，屆時依本市都市更新審議委員會審議結果為準。	依本案 102 年 11 月 26 日都市更新審議委員會第 28 次會議決議之共同負擔比例，以 54.45%提列。
	八	有關單元內市有地讓售價格部分，屆依相關規定辦理。	依新北市財政局 103 年 4 月 29 日北財用字第 1030687063 號函文說明辦理，略以：「本案市有地讓售價格係經衡酌政策目的...爰本局一慣立場均為案更新前合併後價格辦理讓售。」

擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫書重要計畫內容

本案依據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」更新計畫書相關內容，檢視本案配合規劃內容如下表說明:

項目	項次	計畫內容	執行情形
土地使用調整建議	一	為重整區內街廓，保留暢通之道路機能，故建議延續計畫範圍外既有之保福路、永忻路及文化路，於計畫區範圍內劃設 12 至 15 公尺寬之東西向聯外道路至環河路，強化地區連外之可及性。	本案於 102 年 07 月 26 日開晟永和大陳計字第 102072601 號申請辦理本案之變更都市計畫細部計畫案報核，並於 103 年 08 月 21 日發布實施「變更永和都市計畫細部計畫(保福段 790 地號等 42 筆土地部分住宅區為道路用地) 」。 依據大陳義胞更新計畫之計畫構想，擬將永平路(環河西路二段至保安路間路段)納併毗連都市更新單元協助拓寬開闢至寬度 15 公尺，並以永平路計畫道路中心線為界，分別隸屬毗連之更新單元 1 及更新單元 2，故本案變更位置位於永和都市計畫區西北側，變更範圍係以永平路(環河西路二段至保安路間路段)計畫道路中心線為界，於更新單元 2 內留設 7.5 公尺寬計畫道路為範圍，地籍包括永和區保福段 790 地號等 42 筆土地，計畫面積合計約 1,184.60 平方公尺。
公共設施調整	一	藉由本次更新計畫，期望透過道路用地之劃設及拓寬，打通大陳義胞地區之封閉性，強化全區對外聯繫動線，各住宅區街廓則透過法定空地之集中留設及指定退縮，構成區內開放空間系統，提升更新地區整體環境品質。配合變更都市計畫道路共有以下三處: (一)永平路：環河西路二段至保安路間路段，計畫寬度15公尺，並以都市計畫變更後之計畫道路中央線為更新單元1、2之分界線。 (二)保福路：環河西路二段至保安路間路段，計畫寬度12公尺，並以都市計畫變更後之計畫道路中央線為更新單元5、6之分界線。 (三)文化路：環河西路二段至保安路間路段，計畫寬度15公尺，其全部計畫道路範圍皆位於更新單元7。	
既有溝渠處置	一	計畫區內原有之新生溝肩負地區排水功能，但考量到未來住宅區街廓得以方整規劃，避免因溝渠之切割而影響後續建築配置之彈性，故建議後續取消新生溝大部分區段，其中位於本案更新單元2部分新生溝區段為建議取消區段。	本案考量整體規劃已取消本案範圍內新生溝之設置。
交通系統調整	一	保福路、永平路及文化路都市計畫道路寬度15公尺，現況開闢15公尺，惟於本計畫區內路段僅為8公尺寬之既成巷道，考量此三條道路現況為永和市通往環河西路之重要幹道，故建議延續東南側計畫道路，劃設12公尺以上之計畫道路，以強化永和市境內對外之聯繫。	依據大陳義胞更新計畫之計畫構想，擬將永平路(環河西路二段至保安路間路段)納併毗連都市更新單元協助拓寬開闢至寬度 15 公尺，並以永平路計畫道路中心線為界，分別隸屬毗連之更新單元 1 及更新單元 2，故本案變更位置位於永和都市計畫區西北側，變更範圍係以永平路(環河西路二段至保安路間路段)計畫道路中心線為界，於更新單元 2 內留設 7.5 公尺寬計畫道路為範圍，地籍包括永和區保福段 790 地號等 42 筆土地，計畫面積合計約 1,184.60 平方公尺。 本變更都市計畫案於 103 年 08 月 21 日發布實施為「變更永和都市計畫細部計畫(保福段 790 地號等 42 筆土地部分住宅區為道路用地) 」
都市防災系統	一	本次更新配合計畫區狹長之特性，打通永平路、保福路、文化路至環河路以加強計畫區之聯外可及性外，並可作為災害發生時緊急消防通道。	
	二	(一)消防救災據點 配合永和市公所保生消防大樓興建計畫，於計畫區南側劃設一處機關用地，供作未來地區消防救災據點，並指定為本次更新地區主要救難指揮中心。 (二)醫療據點 醫療據點指定以離災害發生後最短時間可達之中、大型醫院為主，故配合臺北縣政府民國92 年臺北縣地區災害防治計畫，指定永和耕莘醫院為本計畫區主要急救責任醫院，其距離基地僅約1.3公里，車程時間約5-10分鐘。	該消防救災據點位於大陳義胞地區更新單元 1 範圍內。

	三	配合本次計畫道路系統調整及南側消防救災據點設置，未來計畫區內主要緊急救災路線除環河路及保安路以及區內永平路、保福路、文化路作為主要救災路線外，亦將透過區內12 公尺寬之新生路，連接區內各主要直向道路，以便快速到達救災據點。	永平路(環河西路二段至保安路間路段)納併毗連都市更新單元協助拓寬開闢至寬度 15 公尺，並以永平路計畫道路中心線為界，分別隸屬毗連之更新單元 1 及更新單元 2，故本案變更位置位於永和都市計畫區西北側，變更範圍係以永平路(環河西路二段至保安路間路段)計畫道路中心線為界，於更新單元 2 內留設 7.5 公尺寬計畫道路為範圍，地籍包括永和區保福段 790 地號等 42 筆土地，計畫面積合計約 1,184.60 平方公尺。
都市設計及景觀計畫	一	保福路、永平路等主要聯外幹道，與保安路及環河路路口街角廣場指定留設。	本案配合於永平路與保安路及環河路路口設置街角廣場，除無遮簷街角廣場外，另設置頂蓋型街角廣場供公眾使用。
	二	街廓臨路側指定建築退縮留設人行步道，強調以人為主之步行空間，使得全區之步行系統得以串連。此外，為確保未來各開發基地間橫向動線之連通，更新單元內應留設可貫穿該單元之橫向綠軸，使各單元間之橫向連繫動線更為流暢。	本案依更新計畫於環河路退縮 10 以上、永平路退縮 6 米以上、保安路退縮 4 米以上建築，留設開放之步行空間。另於原新生路位置開放留設基地內通路，結合現有大陳義胞地區發展紋理以供未來各開發單元間橫向動線之串連。
	三	因環河西路上下班尖峰時間車流量龐大，保生路亦屬永和市主要道路之一，恐對住宅生活造成干擾，因此建議沿環河路建築指定退縮留設綠帶空間，藉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，亦能形塑保生路側綠化意象，提供地區居民帶狀活動空間。	本案於基地人行步道皆種植雙排喬木，除可減少環河路車流之影響，亦可提供人行步道之遮蔭，提升公共空間品質。
	四	為倡導計畫範圍及周邊居民多使用自行車前往本區，於環河西路側10 米退縮空間，以及永平路、保福路及文化路延伸道路兩側6米退縮空間中，除人行步道外留設自行車道。	本案於環河路側、永平路及保安路側皆於退縮空間中規劃留設自行車道。

附錄七

公寓大廈規約草約

公寓大廈規約範本

內政部 85.5.27 台內營字第八五七二七〇〇號函訂定
內政部 92.11.11 台內營字第０９２００９００１５號函修正第二條條文
內政部 94.2.23 台內營字第 0940081581 號令修正
內政部 95.3.21 台內營字第 0950800996 號令修正第五條、第七條規定，自即日生效。
內政部 100.07.22 台內營字第 1000805799 號令修正，自中華民國一百零一年一月一日生效。
內政部 100.11.23 台內營字第 1000809230 號令修正，自中華民國一百零一年一月一日生效。
內政部 103.4.30 台內營字第 1030803180 號令修正第二條條文，自 103.7.1 生效

本＿＿＿＿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。

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 2 樓 之 C7 戶（露台），為 C7 戶之區分所有權人約定專用。

（2） 位於 2 樓 之 C8 戶（露台），為 C8 戶之區分所有權人約定專用。

（3） 位於 3 樓 之 A4 戶（露臺），為 A4 戶之區分所有權人約定專用。

（4） 位於 3 樓 之 B4 戶（露臺），為 B4 戶之區分所有權人約定專用。

（5） 位於 3 樓 之 B5 戶（露臺），為 B5 戶之區分所有權人約定專用。

（6） 位於 3 樓 之 B6 戶（露臺），為 B6 戶之區分所有權人約定專用。

（7） 位於 3 樓 之 B7 戶（露臺），為 B7 戶之區分所有權人約定專用。

（8） 位於 3 樓 之 B8 戶（露臺），為 B8 戶之區分所有權人約定專用。

（9） 位於 3 樓 之 C1 戶（露臺），為 C1 戶之區分所有權人約定專用。

（10） 位於 3 樓 之 C2 戶（露臺），為 C2 戶之區分所有權人約定專用。

（11） 位於 3 樓 之 C3 戶（露臺），為 C3 戶之區分所有權人約定專用。

（12） 位於 3 樓 之 C4 戶（露臺），為 C4 戶之區分所有權人約定專用。

（13） 位於 3 樓 之 C5 戶（露臺），為 C5 戶之區分所有權人約定專用。

（14） 位於 3 樓 之 C6 戶（露臺），為 C6 戶之區分所有權人約定專用。

（15） 位於 3 樓 之 C9 戶（露臺），為 C9 戶之區分所有權人約定專用。

（16） 位於 25 樓 之 A2 戶（露臺），為 A2 戶之區分所有權人約定專用。

（17） 位於 25 樓 之 A7 戶（露臺），為 A7 戶之區分所有權人約定專用。

（18）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。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

□2. 本公寓大廈外牆之使用管理＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

□2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

□1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

□2. 應依下列規定辦理：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

（一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

□2. 其他負擔或分擔方式：　　。

（二）如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 由管理費或公共基金支應。

□2. 其他負擔或分擔方式：　　。

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。

六、本公寓大廈之起造人應於主要出入口及車道出入口裝設錄影監視系統，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。

七、本公寓大廈挑高部分，起造人或區分所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事，經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用。產權移轉時應列入交待，如涉訟時自願放棄先訴抗辯權。

八、本案基地內留設人行步道、開放空間、綠地、緩衝空間、壹層救災通道、自行車道，不得違建及設置障礙物，並供公眾通行使用。

九、本建築物設置有無障礙設施設備，起造人或所有權人應負責管理維護並列入產權移轉交代。

十、建築物立面不得掛設空調主機或外掛式設備，並列入住戶公約及產權移轉交代。

十一、本社區之管理委員會空間及社區空間，屬共同使用部分，不得附掛車位，且不得做設籍之用；並納入公寓大廈管理規約，於產權移轉列入交代。

十二、各層陽台、露臺、雨遮不得違規使用，並列入住戶公約及產權移交代。

十三、地面層設置 176 輛自行車停車位供住戶使用，日後不得違規使用，並列入住戶公約及產權移轉交代。

十四、屋頂機房管理維護方式說明:

(1)本公寓大樓之屋頂機房不得對外營業使用

(2) 屋頂機房納入公寓大廈維護管理之內。

十五、屋脊裝飾物之夜間照明計畫及管理維護方式說明:

(1)本公寓大樓之屋脊裝飾物不得擅加建造頂蓋及對外營業使用

(2)取得使用執照後，應委託專業廠商三年內至少檢修一次，檢修內容如下:1.螺栓是否鬆脫、腐蝕、拖漆。2.構件有否腐蝕變形等。

(3)屋脊裝飾物之夜間照明:夜間照明統一由社區管理中心中央控制其開關時間，並應做例行檢修工作。

十六、建築外觀夜間照明計畫及管理維護方式說明:

(1)取得使用執照後，應委託專業廠商三年內至少檢修一次，檢修內容如下:1.懸掛照明燈具及螺栓是否鬆脫、腐蝕、拖漆。2.構件有否腐蝕變形等。

(2)夜間照明:夜間照明統一由社區管理中心中央控制其開關時間，並應做例行檢修工作。

十七、起造人(申請人)/所有權人/使用人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，如有上述違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代。

十八、本案基地認養環河西路及保安路側權屬永和區公所管理公有人行道範圍，認養期限為 3 年，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責，並列入買賣契約中載列明確及產權移轉交代事項（附圖二）。

十九、申請綠建築設計指標應設置之相關設施(備)部分，應保用 15 年不得任意變更，期

標章期滿前 3 個月內應由管理委會申請繼續使用。

二十、退縮人行步道(3947.06 ㎡)、基地內通路(面積 252.92 ㎡)及頂蓋街角廣場(面積 237.20 ㎡)等，均屬公共使用空間，應提供社區外不特定民眾使用，不得為約定專用部分，亦不得任意變更。

二十一、提撥銀級綠建築(新臺幣 597 萬 9,680 元)及夜間照明(新臺幣 97 萬 5,000 元)之管理維護費用，共計新臺幣 695 萬 4,680 元，應納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用，並由社區管委會維護管理。(詳附件八)

二十二、捐贈公益設施(不含共有部分面積 674.18 ㎡)作為社區活動中心使用，其具獨立產權、動線、水電表，免繳管理費。

二十三、本案 A 棟三至五層之 A3、A6 戶、六至二十九層之 A3、A4、A6 戶設置戶外透空水平格柵位置，不得二次施工及違規使用，該住戶應負起管理維護之責及其維護費用，並列入買賣契約中載列明確及產權移轉交代事項。

二十四、地上 1 層大廳及鐵捲門範圍，不得堆放可燃物或擺設物品等阻礙物，保持路徑的淨空，並由管委會加強管理，避免火災火焰延燒，確保避難路徑的暢通。

二十五、地上 1 層及夾層各店舖不得作為傢俱、書店等高發熱量場所使用，若未來變更使用須依規定重新辦理變更設計及評定。

二十六、地上各層露臺空間不得挪作他用，不得堆積可燃物，以避免發生火災時火焰的延燒，並保持避難路徑的暢通。

二十七、地上各層廚房外廁陽台不得堆積可燃物，避免火災火焰的延燒。

二十八、地上 1 層大廳、交誼廳限制火載量不得超過 240MJ/㎡。

二十九、本案各居室空間日後室內裝修之平均天花板高度不得低於附表四所列高度。

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　附則

第二十七條　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。

第二十八條　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。

第二十九條　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他應負擔費用收繳憑證，如三聯單：通知、收據、存根等。	5年	銷毀	【第35、36條】
	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	

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	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。

附件七　室內裝修工程具結書

室內裝修工程具結書

本人預定於____年____月____日至____年____月____日期間，於本公寓大廈_____（門牌地址）進行室內裝修工程，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，除據實填報委任廠商資料外，並恪守下列條款：

設計廠商名稱			
負責人姓名		電話	
聯絡地址			
施工廠商名稱			
負責人姓名			
聯絡地址			

一、案址室內裝修施工前，將依法向主管建築機關申請施工許可文件，俟領得許可文件後始進行施工。工程施工期間，並配合建管、消防、環保或勞安等機關之監督及檢查。工程完竣後，將依法申請室內裝修合格證明，並交付管理委員會影本 1 份。

二、本人將自行約束施工廠商，於使用共用部分、約定共用部分時，做好安全防護措施，施工人員並應遵守管理委員會有關物料搬運、廢棄物清理、施工作息等規定。

三、室內裝修施工時，如有導致公寓大廈共用部分、約定共用部分或相鄰住戶之環境污損、管線阻塞、滲漏水、設施設備損壞等情事，本人應即時清理或修復，並負擔相對之損害賠償責任。

立具結書人（裝修戶）_____（簽章）

國民身分證統一編號：_____電話：_____

連絡地址：_____

中　華　民　國　____　年　____　月　____　日

附件八 獎勵綠建築標章管理維護計畫

綠建築標章其各項指標項目，未來進行使用委戶管理時應注意事項如下：

（一）綠化量指標—除應定時澆水、施肥、修剪外，若有喬木、灌木、草花或草皮因故死亡時，管委會應立即依其植物類別、屬性、原位置補種植，以維持節能減碳之效能。

（二）基地保水指標—原基地內之綠地、被覆地、草溝、透水鋪面花園土壤或其他特殊保水設計(如：儲集滲透空地、儲集滲透水池、滲透排水管、滲透排水溝、滲透排水陰井等等)，應保持原狀不得隨意更改鋪面材料或變更使用。

（三）日常節能指標—

1. 建築物外殼：
   a、實牆部：外牆及其內外兩側之鋪面材料，除經法定申請審查通過才得以進行變更，否則不得任意更動。
   b、開口部：門窗如要更新時，應以不超過原位置及原尺寸大小為原則。玻璃之可見光反射率 Gri 應小於 0.25。
2. 空調設備系統：住宅類建築應採購窗型或分離式冷氣。若採用變冷媒量熱源系統或立式箱型機系統時，需另行檢討其空調節能效率。
3. 照明系統：燈具位置及數量燈泡不得任意更動。如需更換燈泡或燈具時，應採購同等產品或比原燈具省電且高效能低耗電之相關產品，以達節約能源之目的。且燈具開關迴路不得任意更改之。

（四）二氧化碳減量指標—維持原建築造型、室內裝修及結構系統，如需裝修，均需符合原核准之規定標準。

（五）廢棄物減量指標—再生建材再利用、土方平衡、乾式隔間、整體衛浴、營建空氣污染防制均需符合原核准之規定標準。

（六）水資源指標—公共區域或住戶室內如進行更改時：

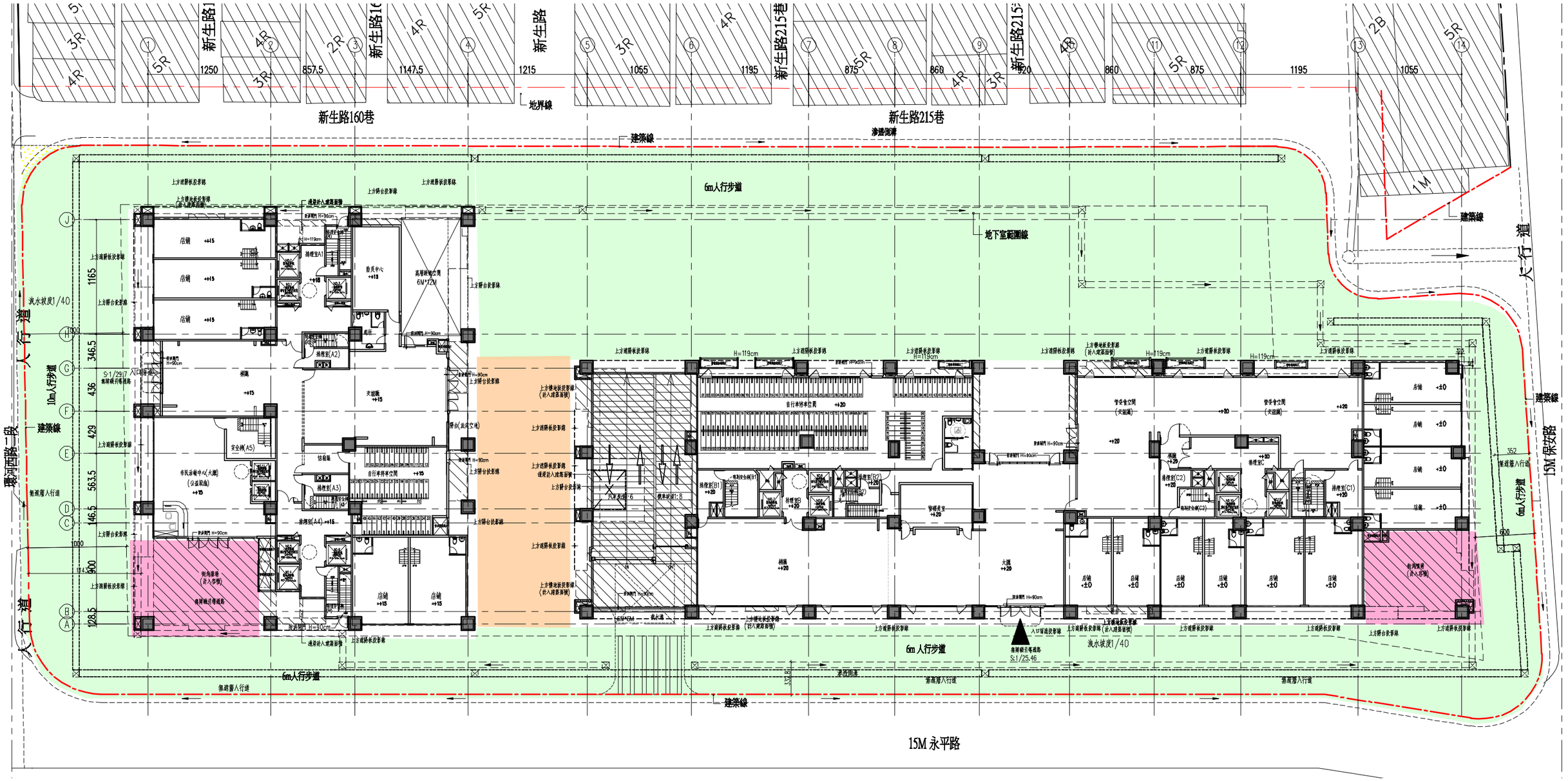
1. 有關大便器、小便器、供公眾使用水栓種類，是否符合具省水標章或兩段省水型沖水閥之規定。
2. 浴室內之浴缸或淋浴總數量應符合原核准之規定標準。
3. 具大耗水項目所設置之彌補措施設備，應定期檢查其功能性並維持正常。
4. 設有雨水回收系統者，應定期清洗水箱及檢查保養其他設備並維持正常。

（七）污水及垃圾指標—

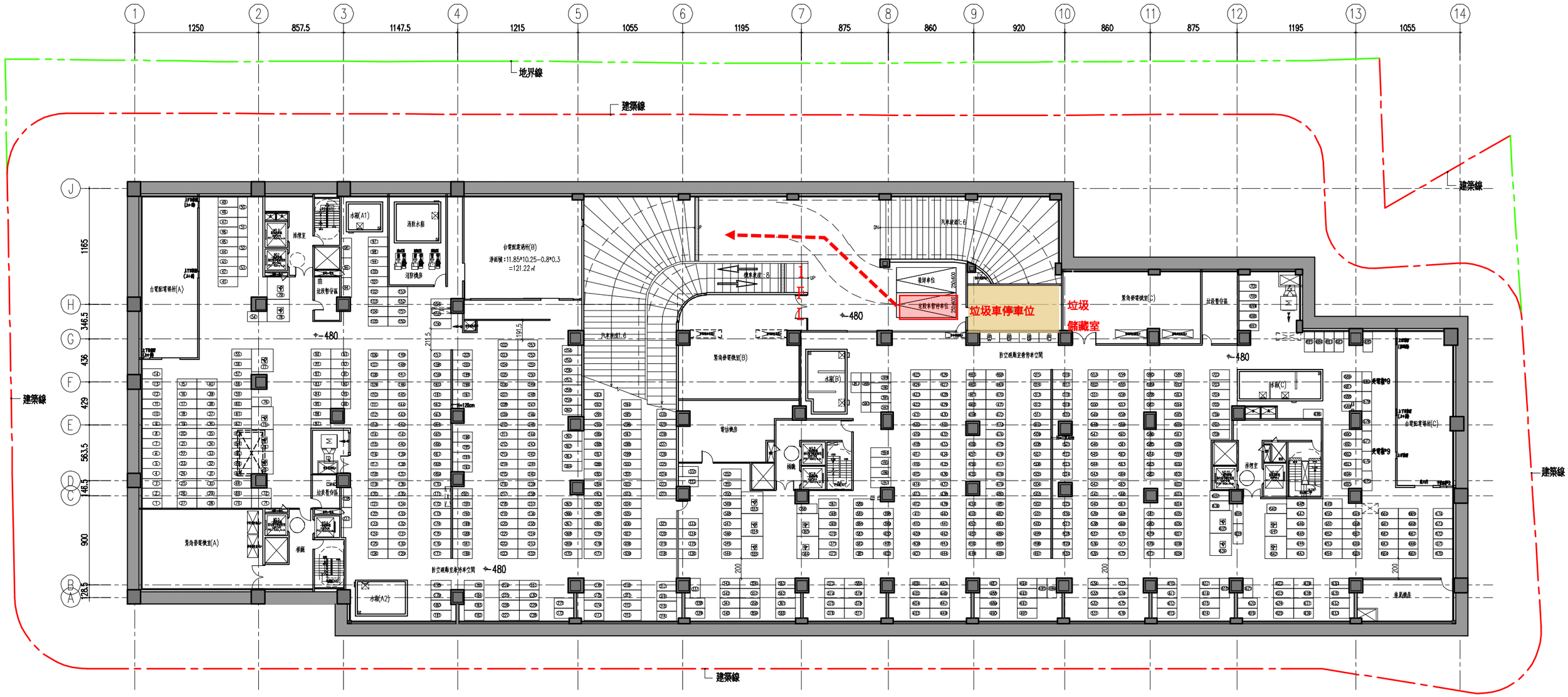
1. 建築物如已接入都市污水下水道系統者，應繼續維持其功能。
2. 若尚未接管設置汙水處理設施者，應注意其操作維護管理，不得有不符放流標準之情形。
3. 若依垃圾處理措施規定設置之相關設備，如：密閉式垃圾箱、資源垃圾分類回收箱、廚餘桶或堆肥處理設備、公共燒金紙亭、垃圾冷藏或冷凍前處理設備等等，應保持原狀不得隨意更改或變更使用用途。

（八）室內環境指標—

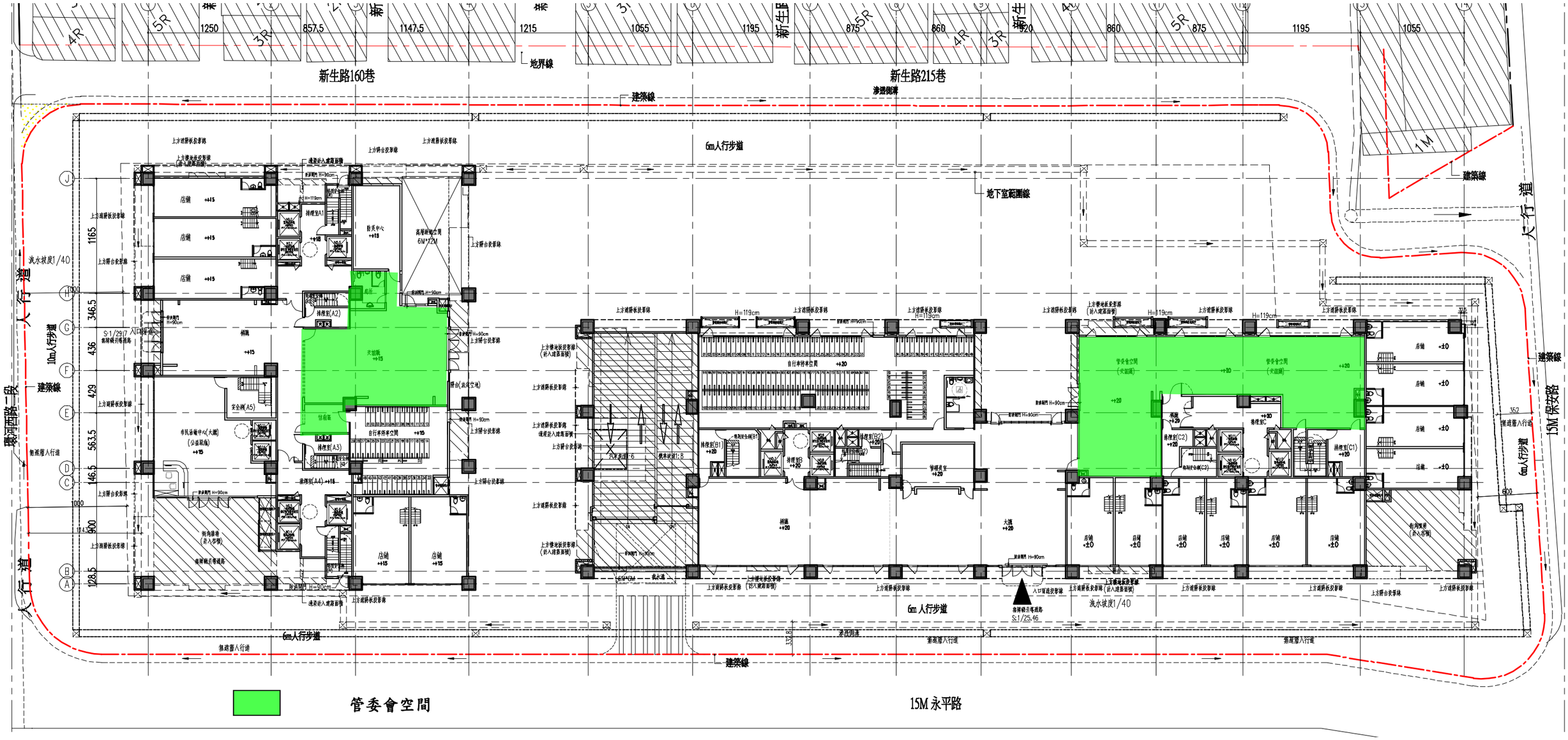
1. 外牆：同建築外殼—實牆部之規定。
2. 窗：外窗門窗如欲更動時，其氣密等級、玻璃厚度與透光性或隔音性，應符合原核准之規定標準。
3. 樓板：樓板厚度應符合原核准之規定標準。
4. 自然採光：住戶室內隔間如進行更改時，應檢討該住戶所有居室之自然採光深度，需符合原核准之規定標準。
5. 通風換氣：住戶室內如進行更改時，應檢討該住戶所有居室空間之自然通風空間，需符合原核准之規定標準。
6. 室內裝修：住戶室內如進行裝修時，應檢討該住戶之天花或牆面之裝修量、綠建材使用率(Rg)，均需符合原核准之規定標準。



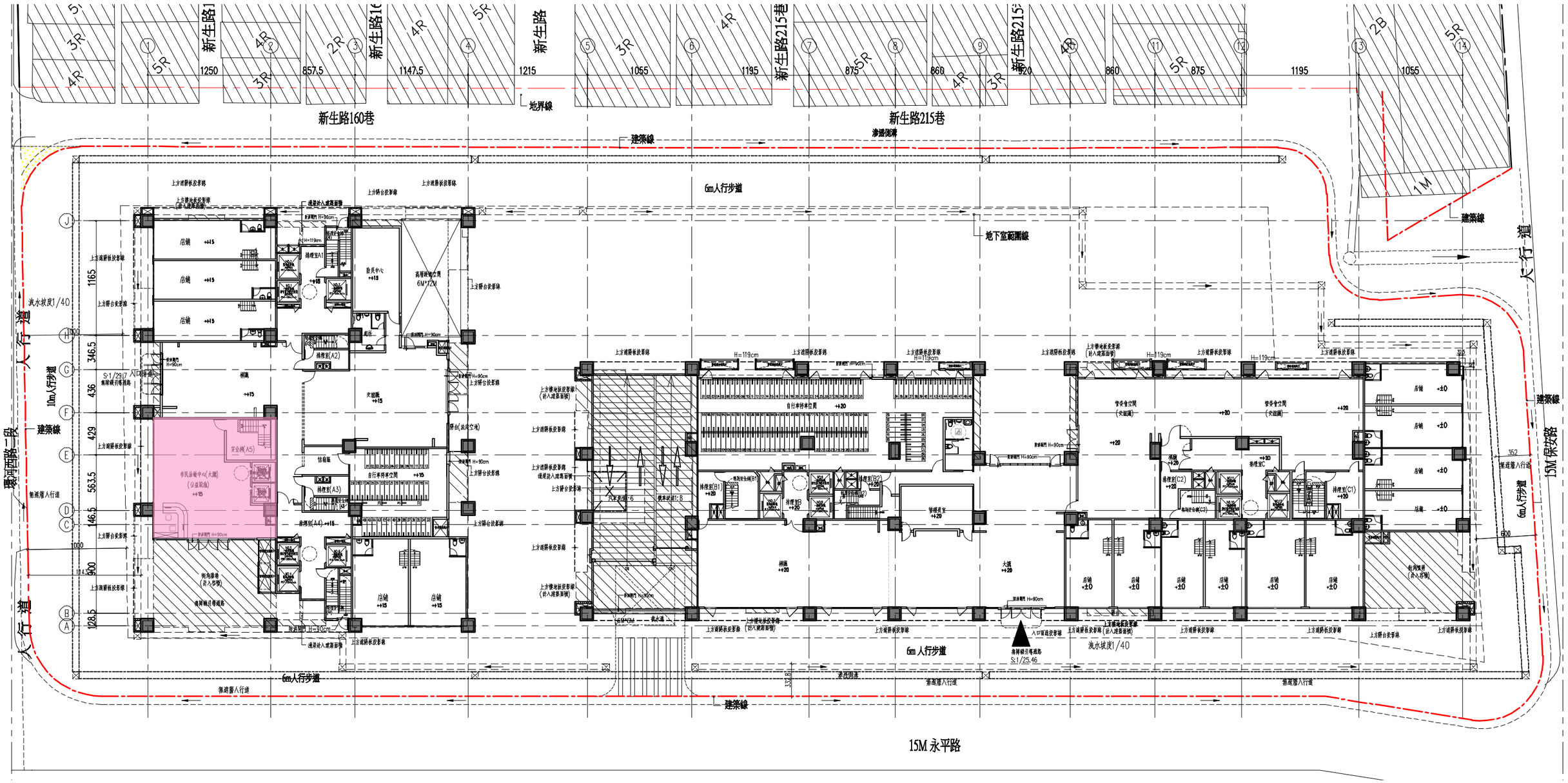
附圖一　退縮人行步道、基地內通路及街角廣場位置示意圖



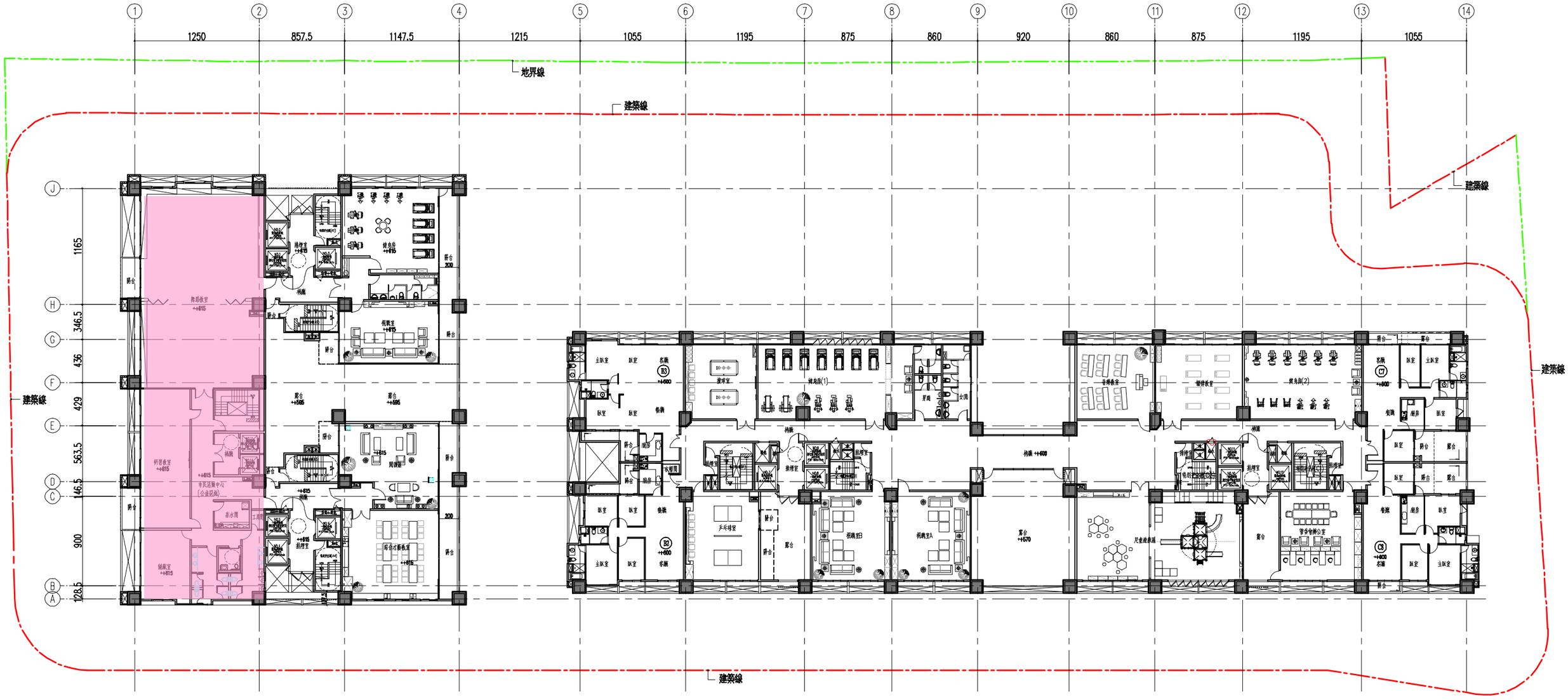
附圖二　垃圾儲存及處理空間區位示意圖

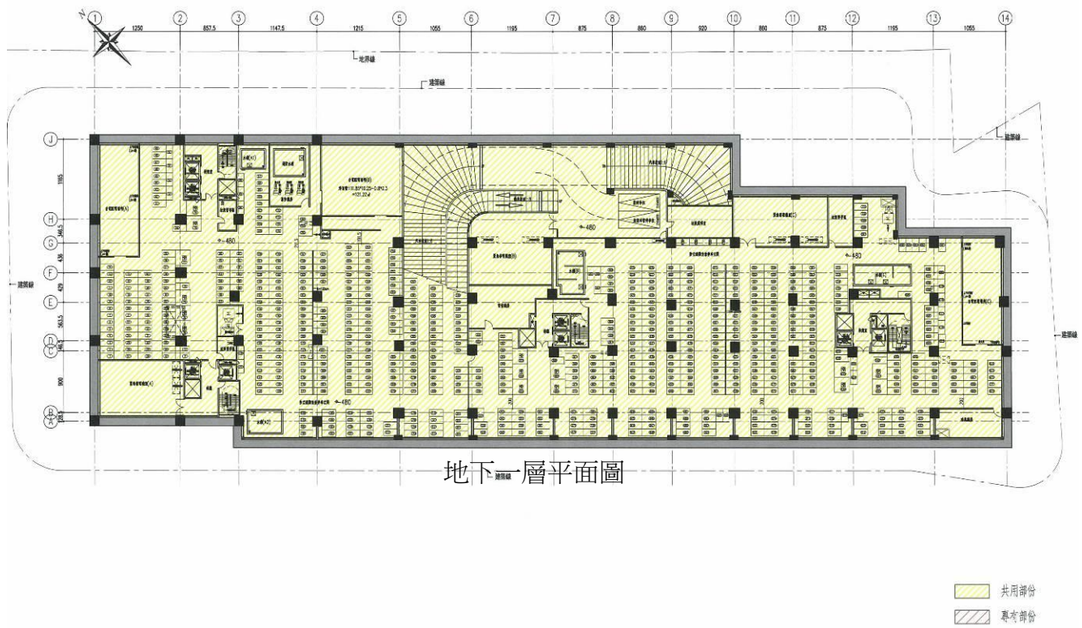


附圖三　管委會空間區位示意圖

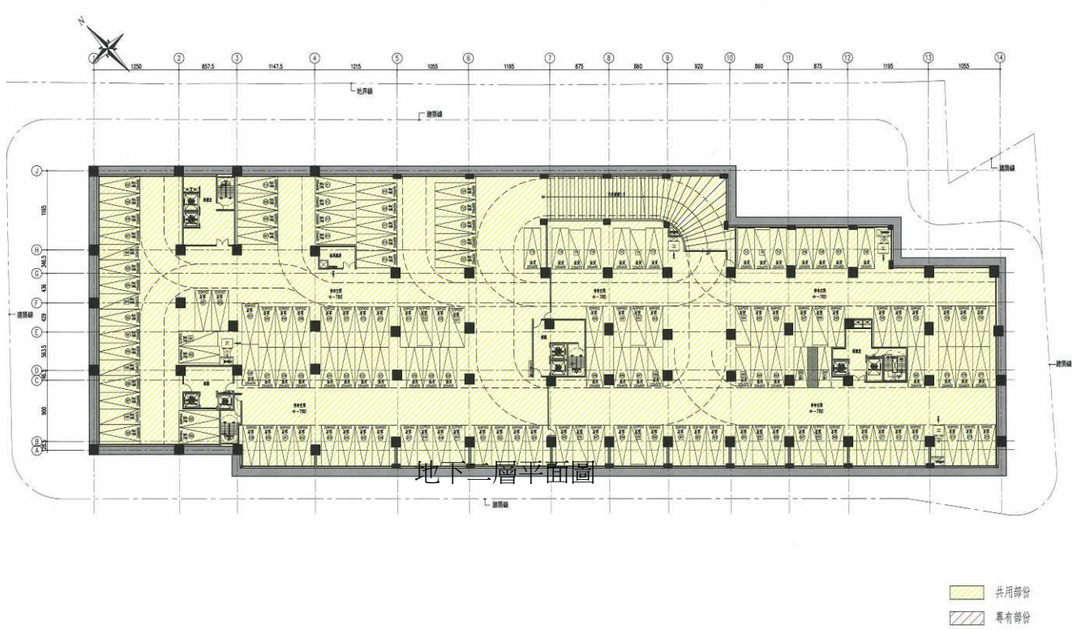


附圖四　社區活動中心區位示意圖(1F)

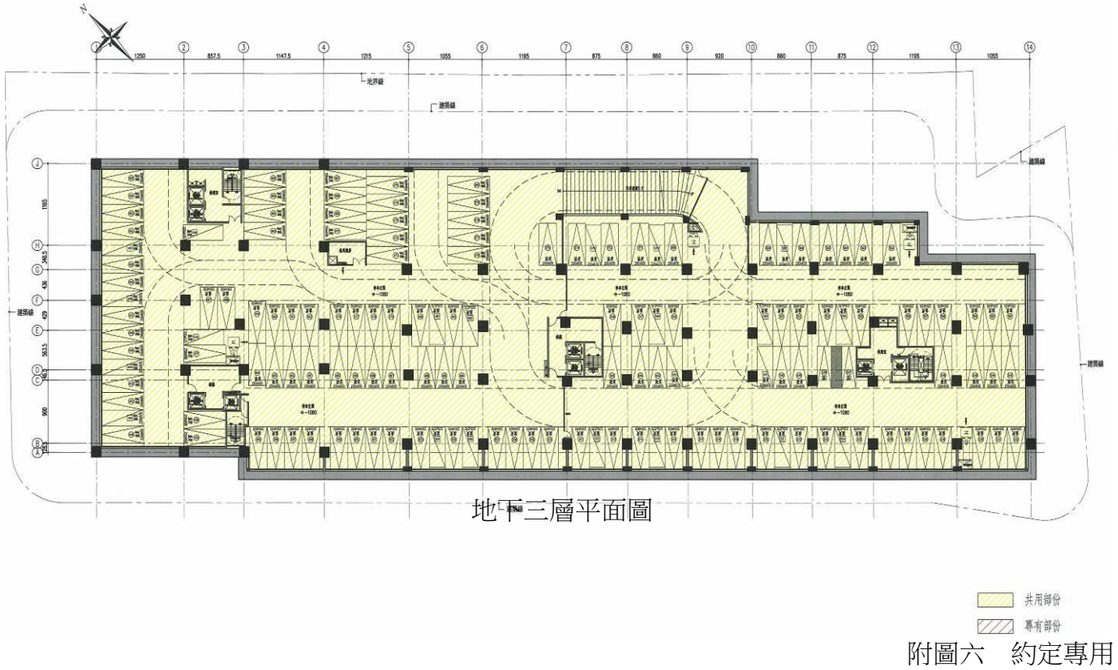

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
1250
857.5
1147.5
1215
1055
1195
875
860
920
860
875
1195
1055
地界線
建築線
建築線
建築線
建築線
建築線
J
H
G
F
E
D
C
B
A
1165
346.5
436
429
563.5
146.5
900
128.5
舞蹈教室
+4615
陽台
+4615
陽台
+4615
陽台



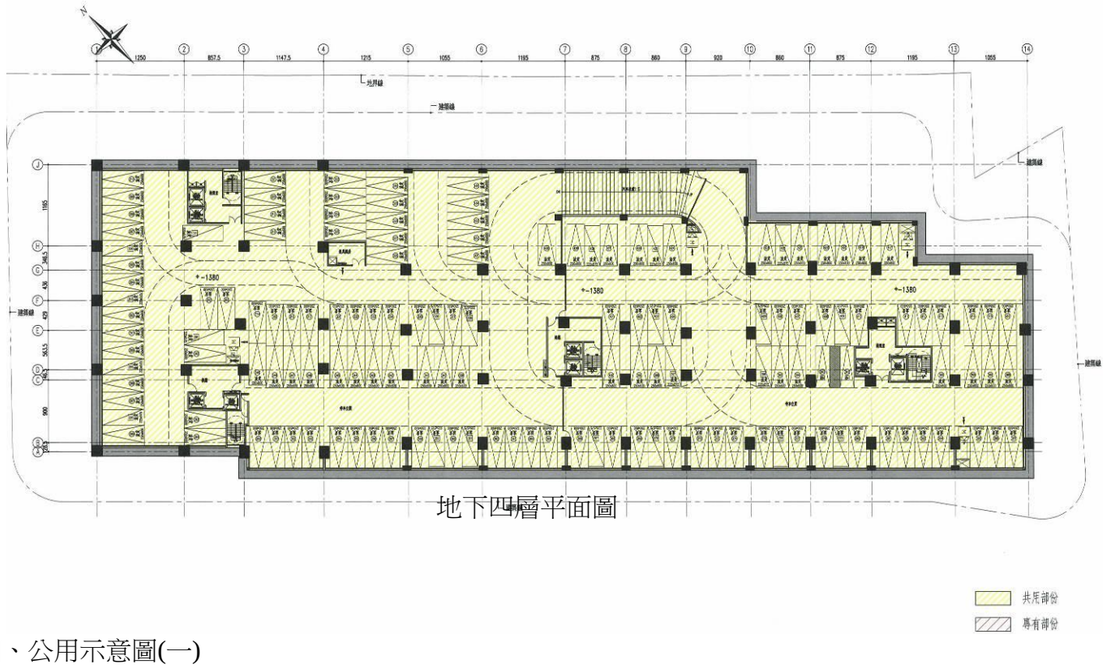
地下一層平面圖



地下二層平面圖

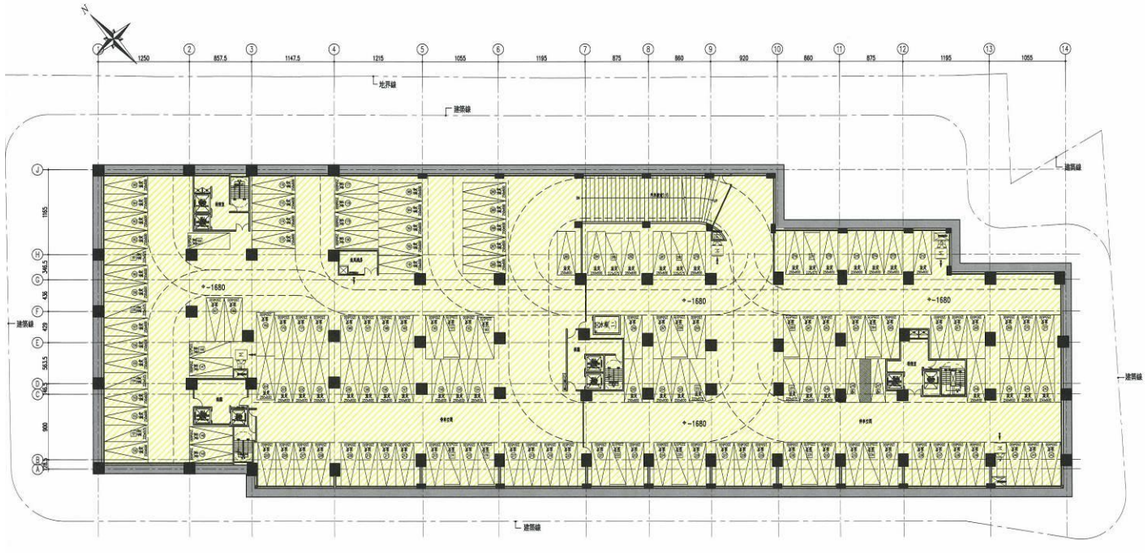


地下三層平面圖

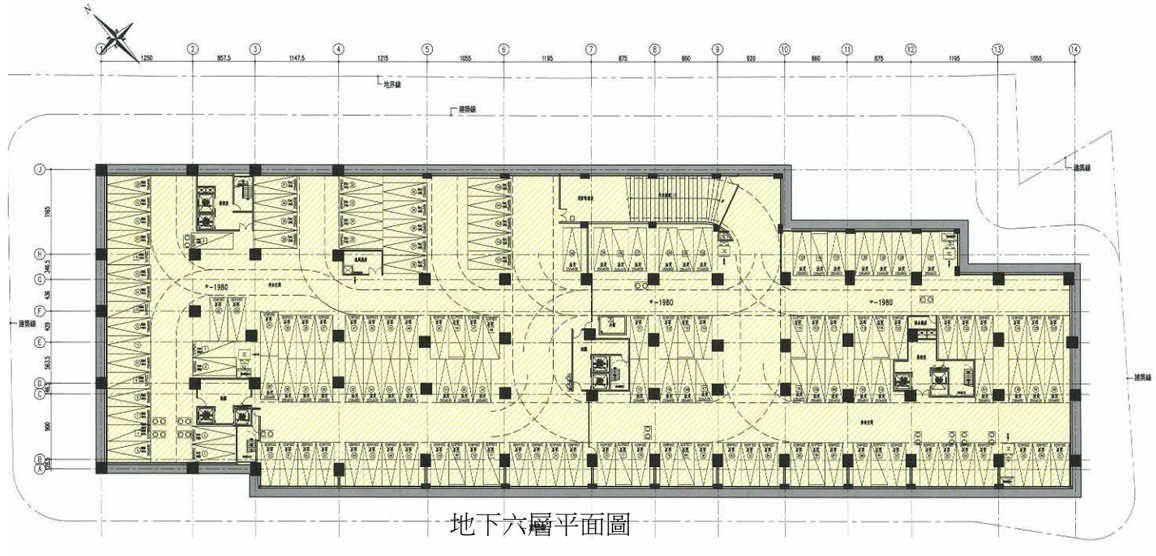


地下四層平面圖

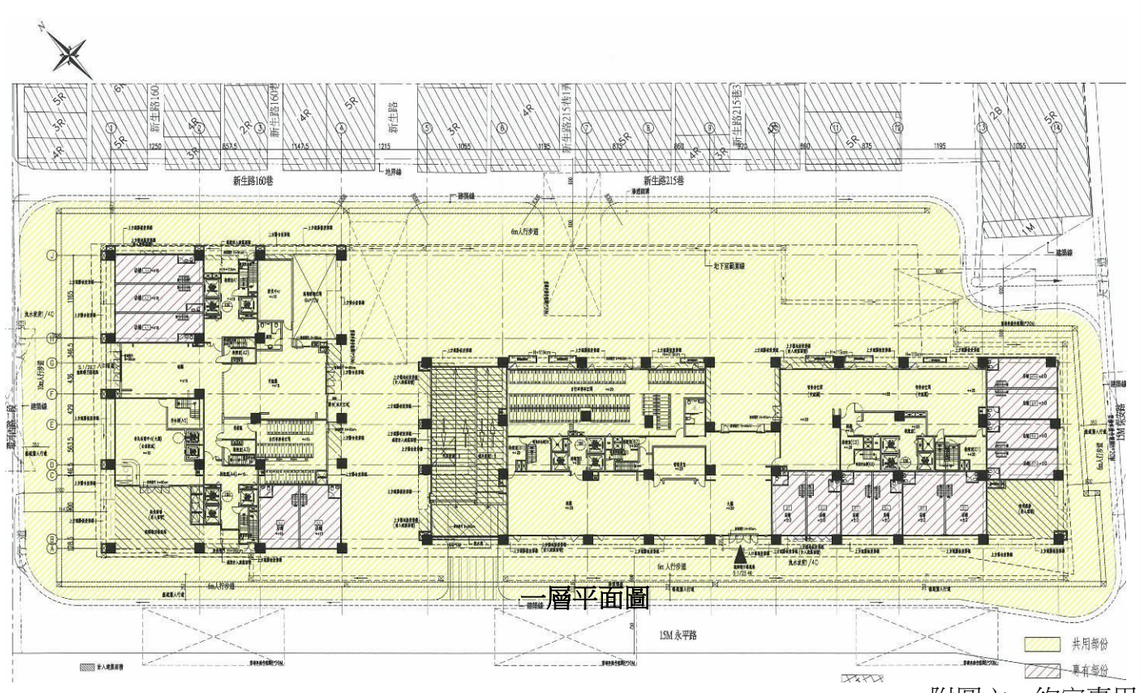
附圖六　約定專用、公用示意圖(一)



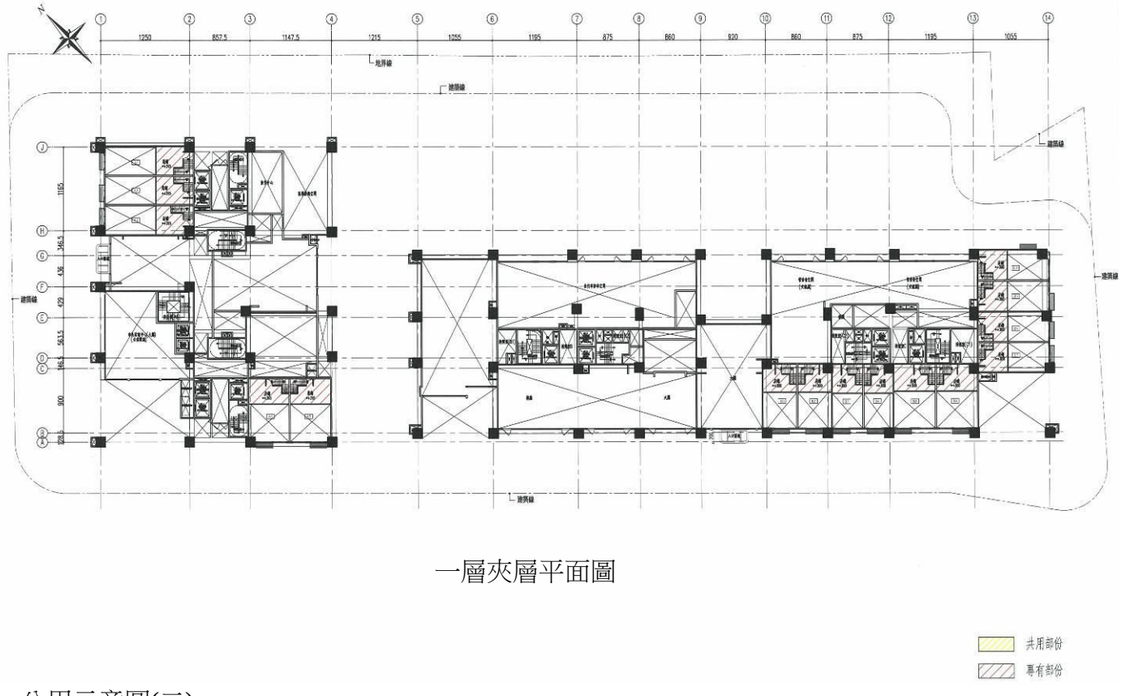
地下五層平面圖



地下六層平面圖

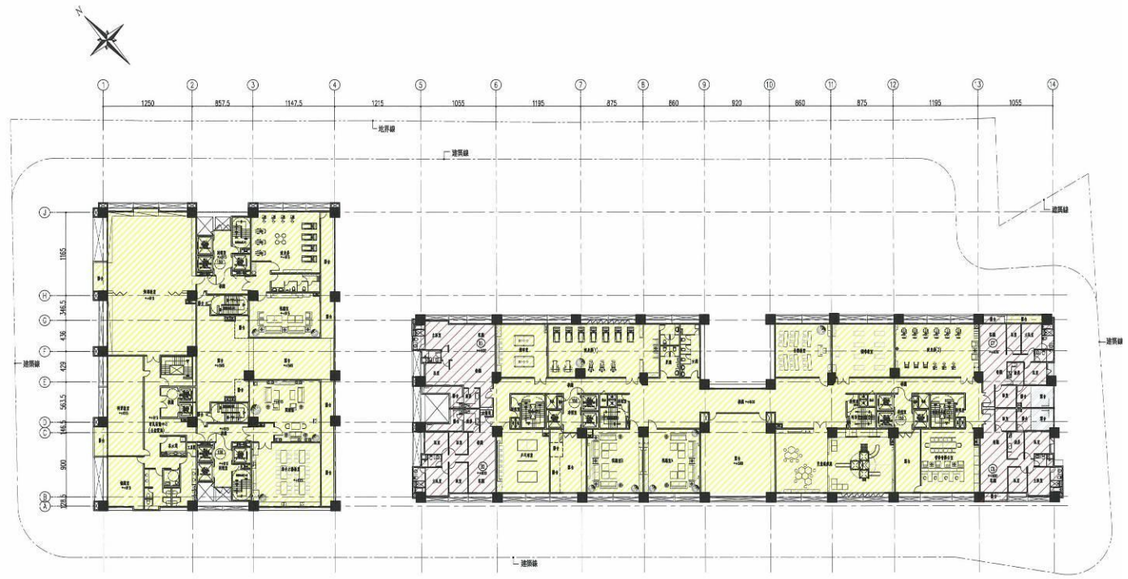


一層平面圖

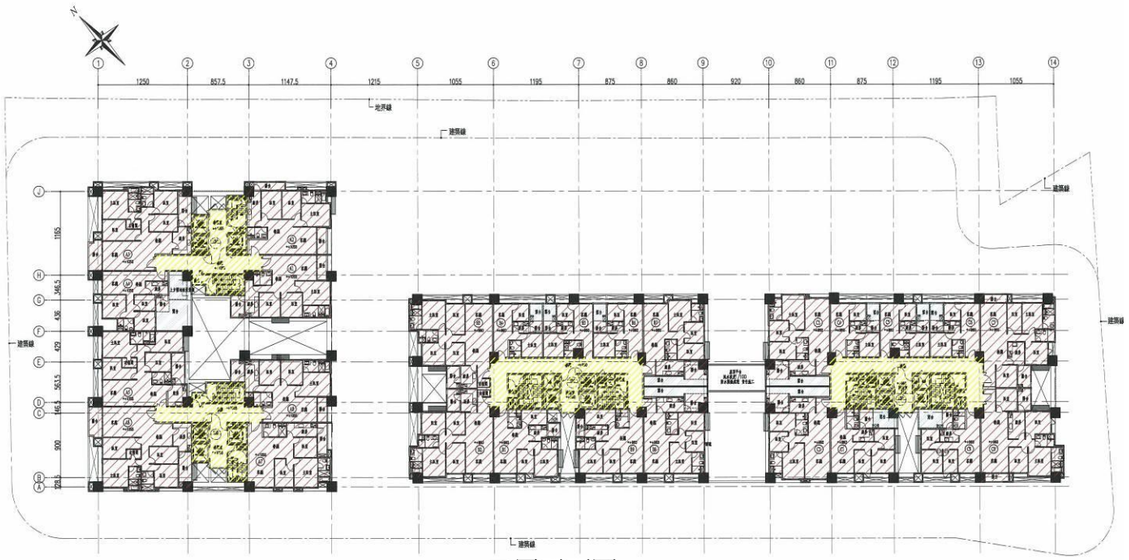


一層夾層平面圖

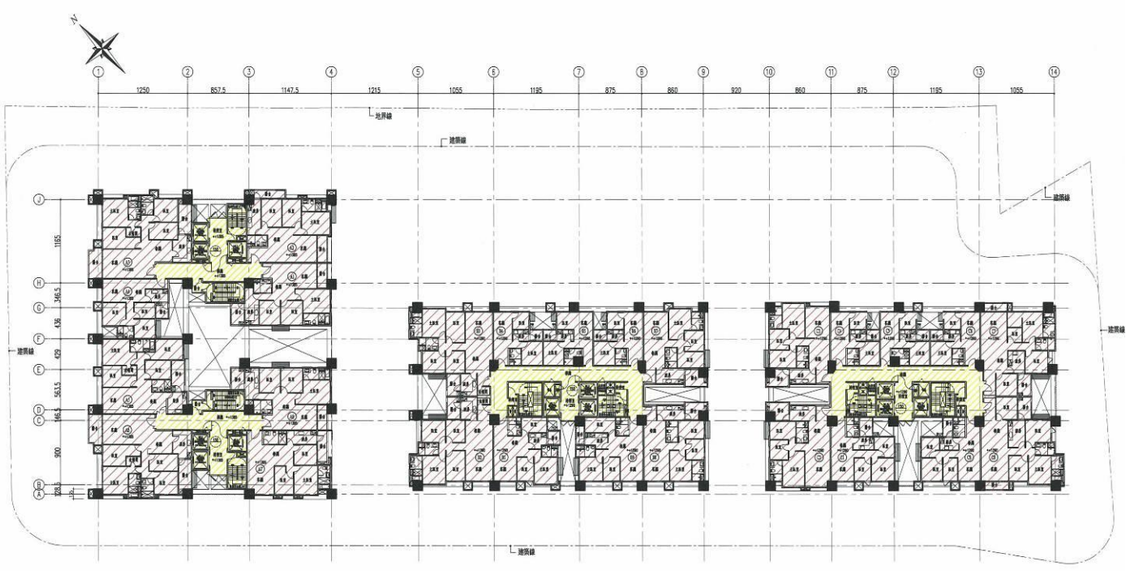
附圖六　約定專用、公用示意圖(二)



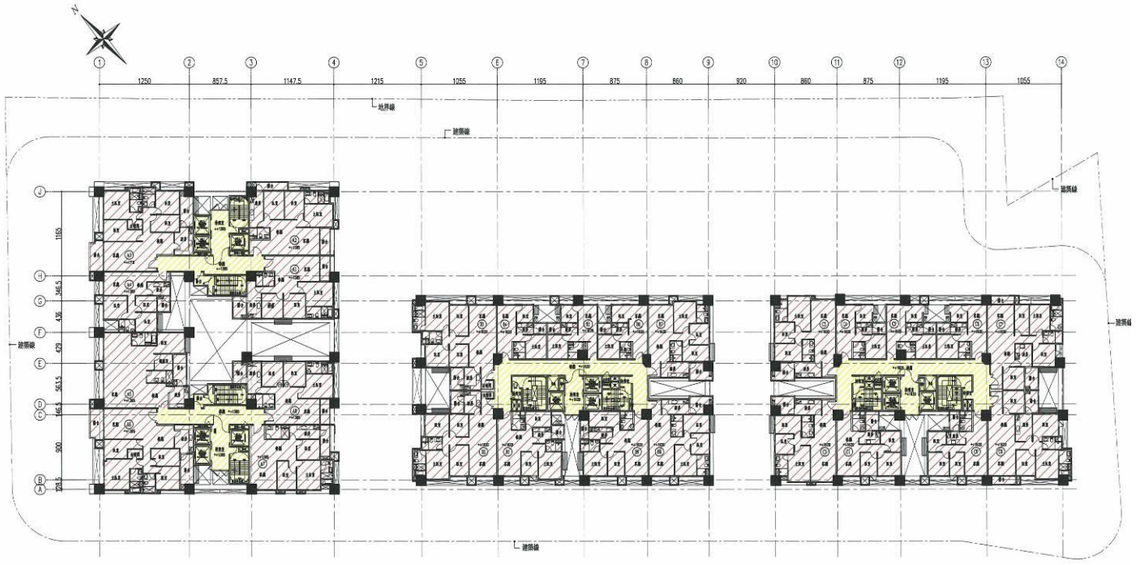
二層平面圖



三層平面圖

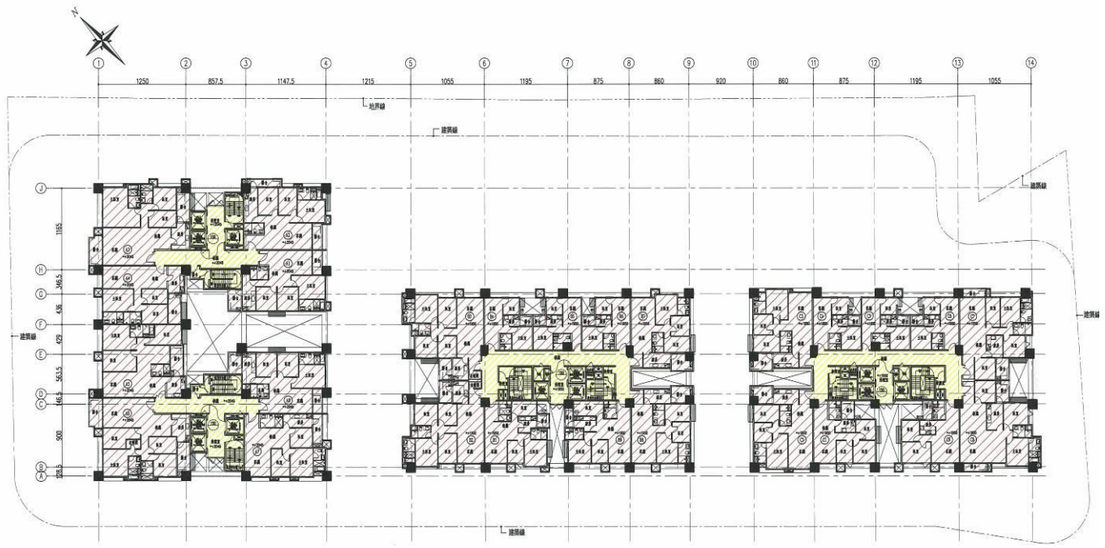


四層平面圖

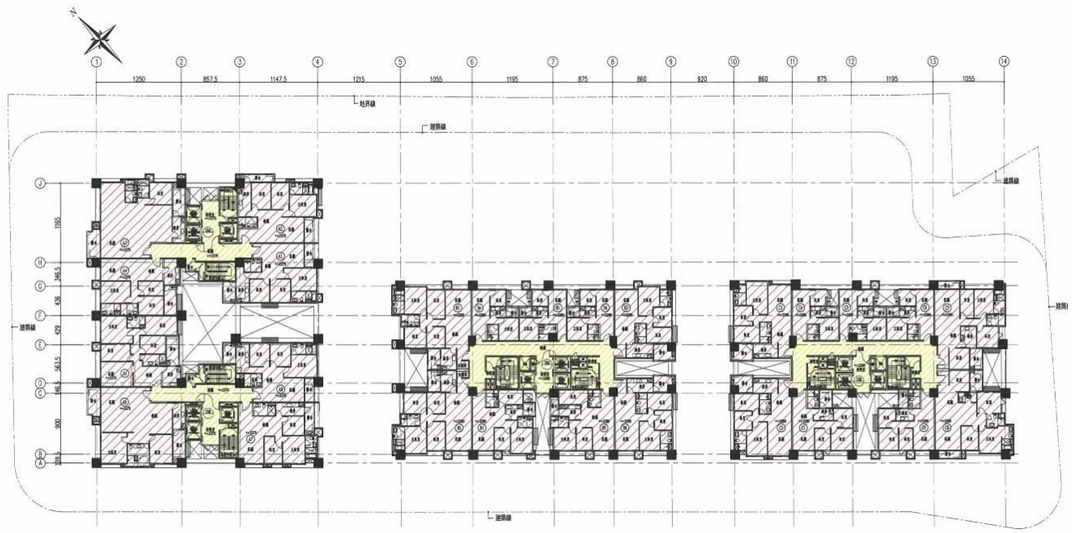


五層平面圖

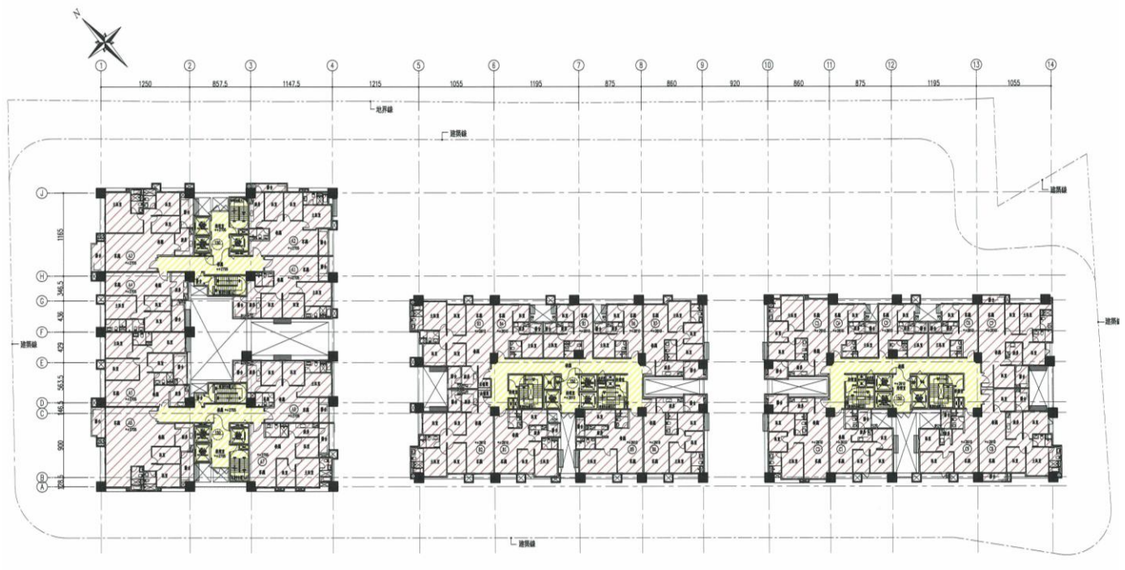
附圖六　約定專用、公用示意圖(三)



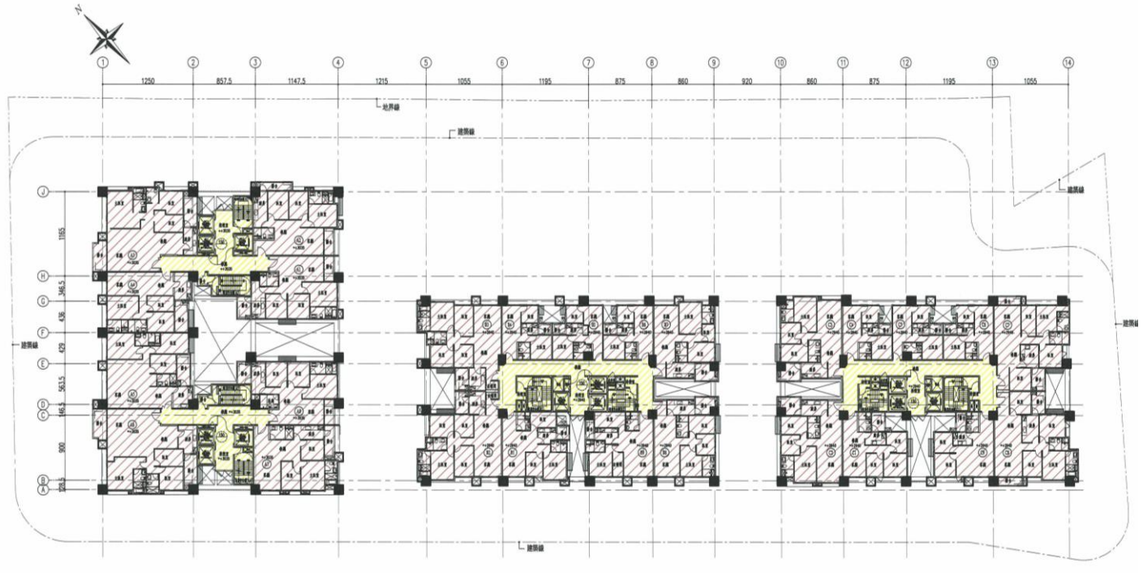
六層平面圖



七層平面圖

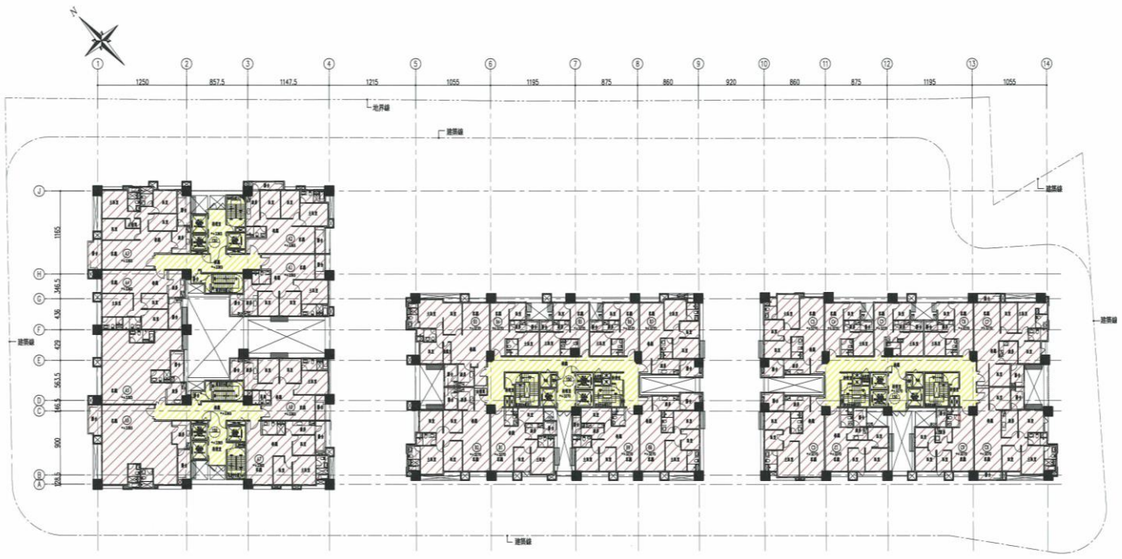


八層平面圖

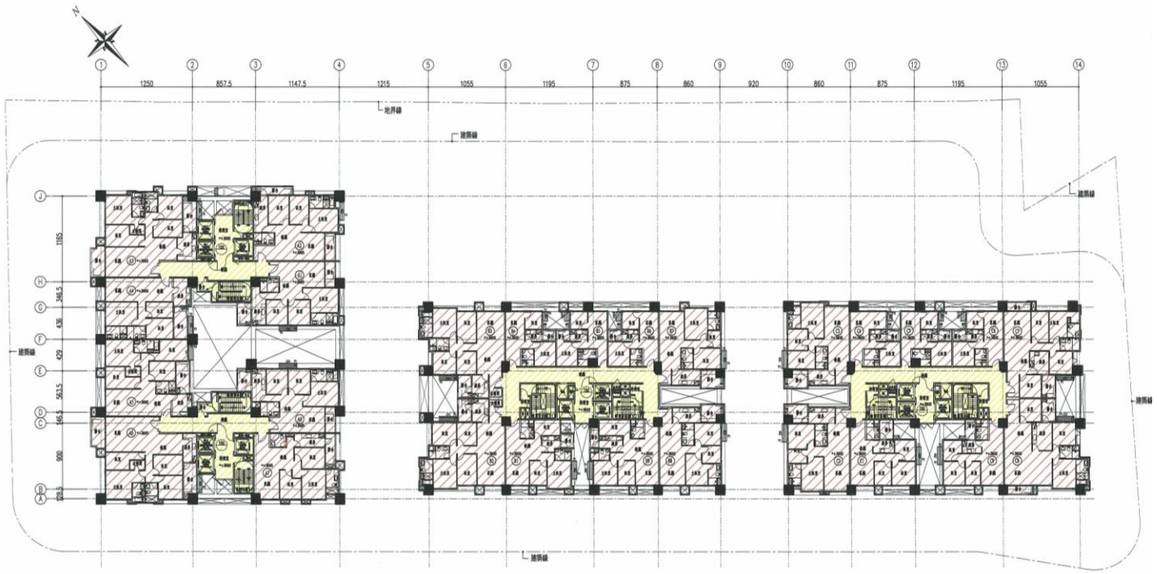


九層平面圖

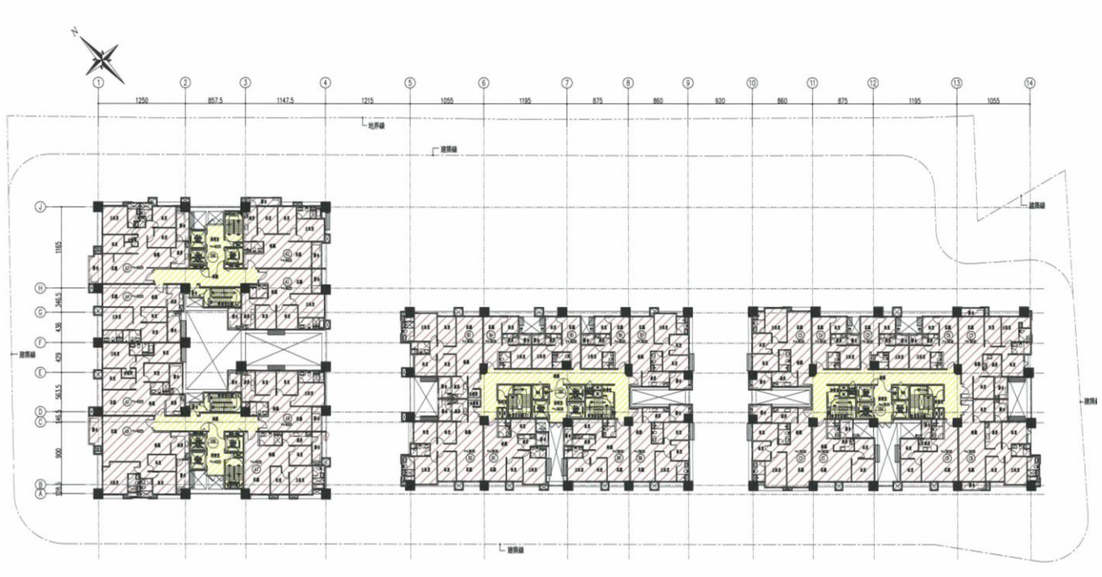
附圖六　約定專用、公用示意圖(四)



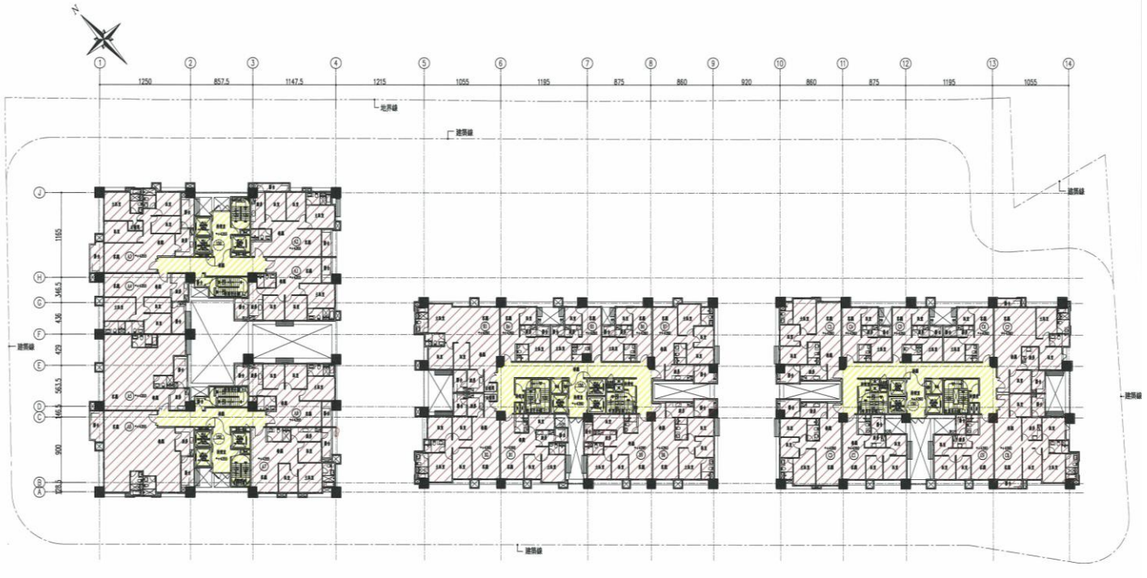
十層平面圖



十一層平面圖

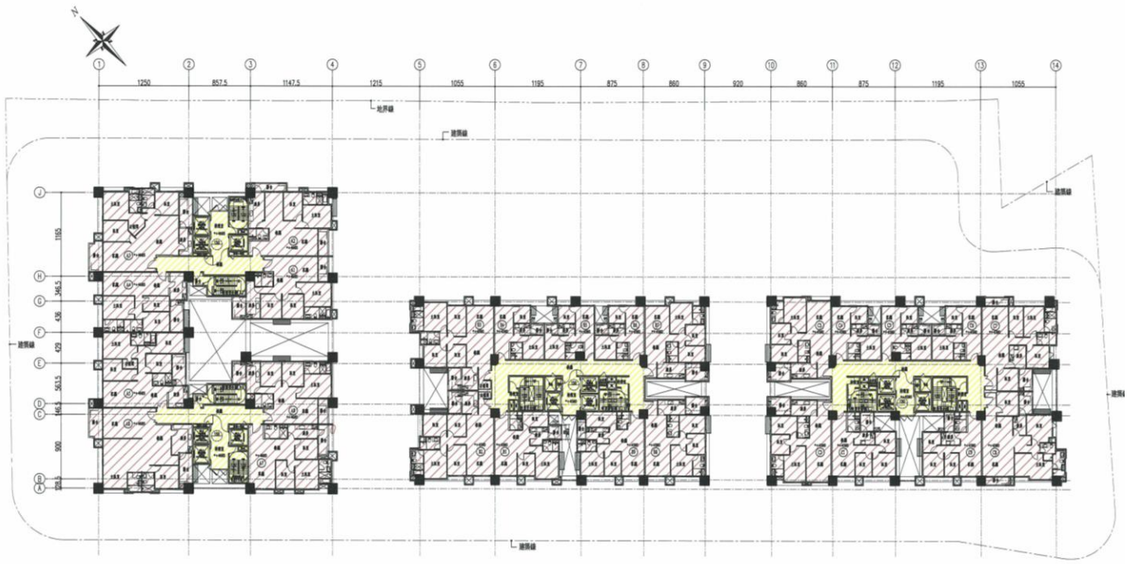


十二層平面圖

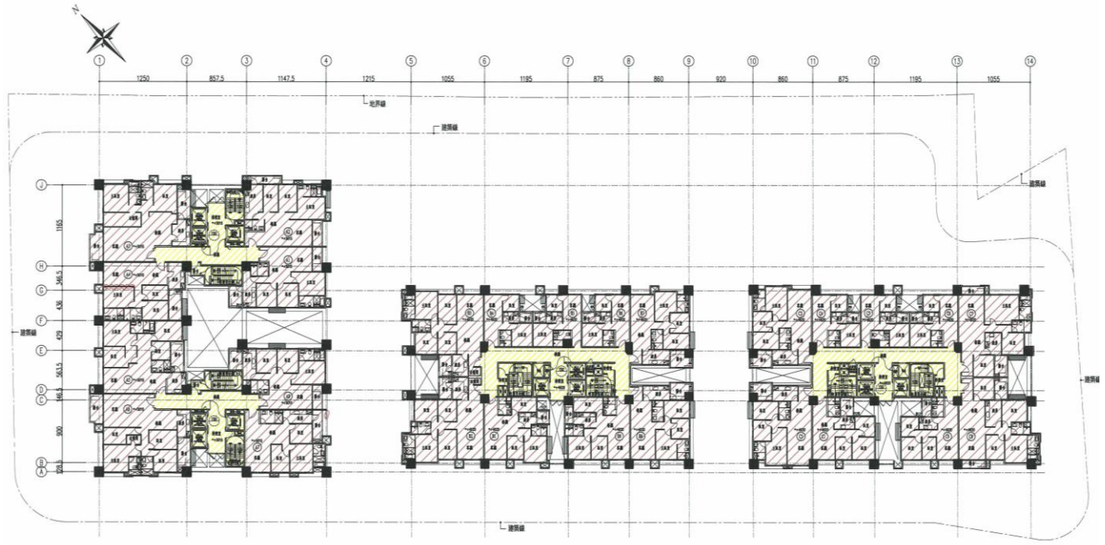


十三層平面圖

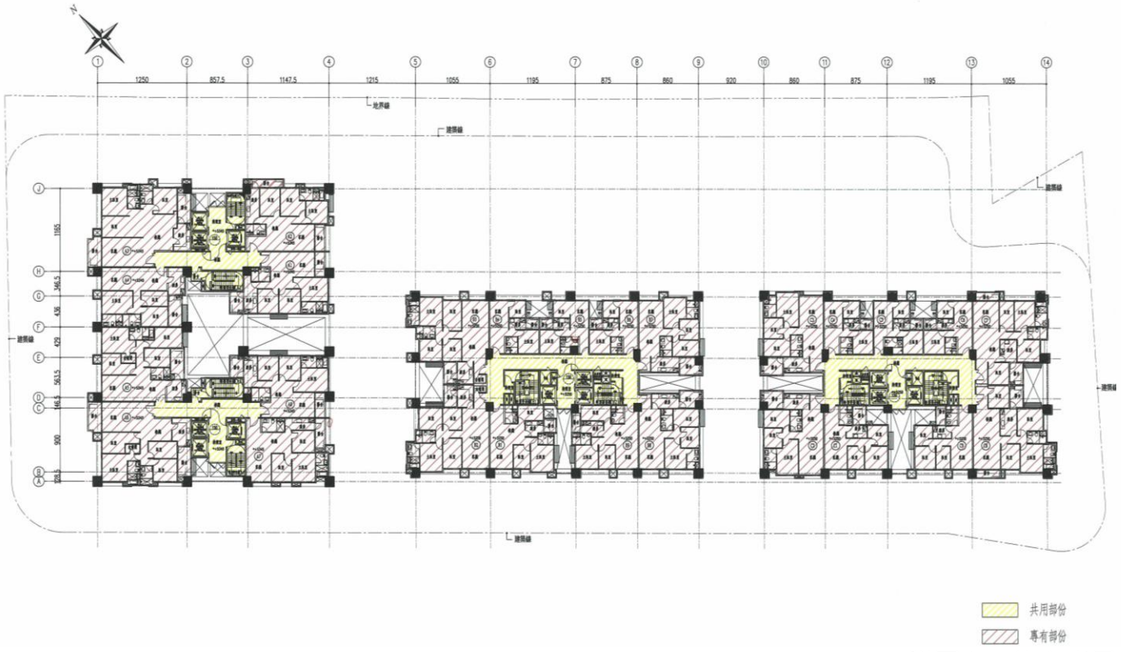
附圖六　約定專用、公用示意圖(五)



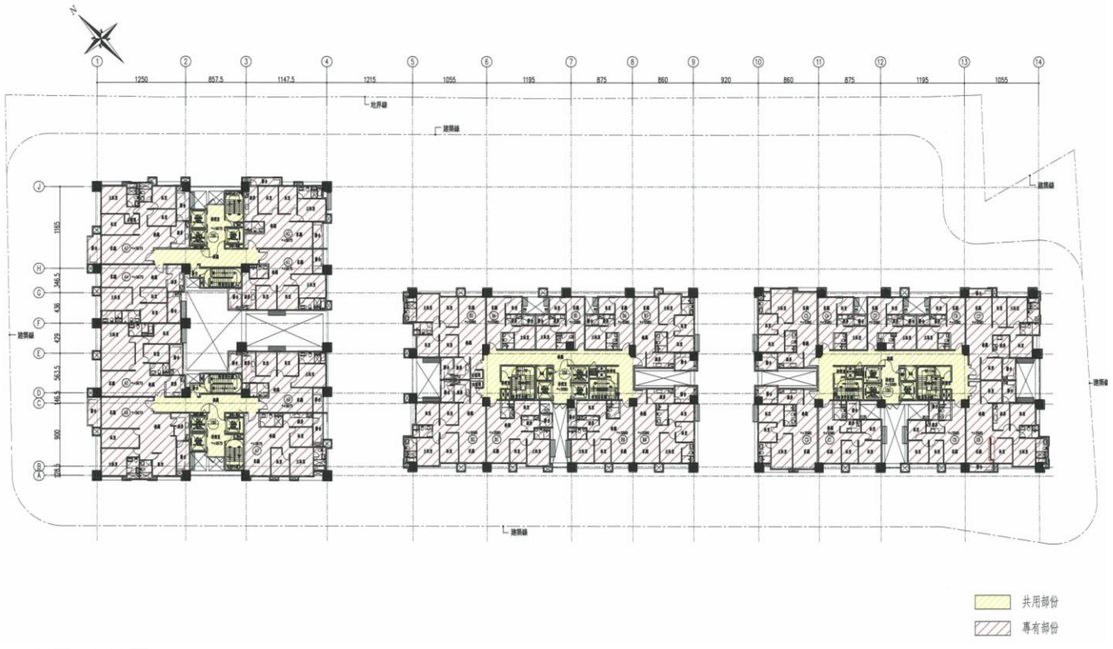
十四層平面圖



十五層平面圖

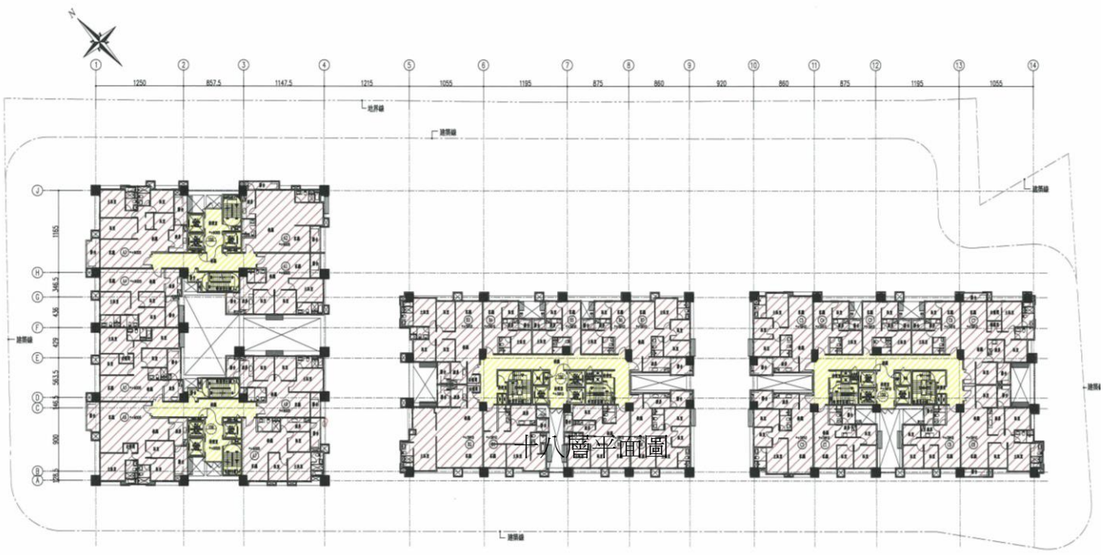


十六層平面圖

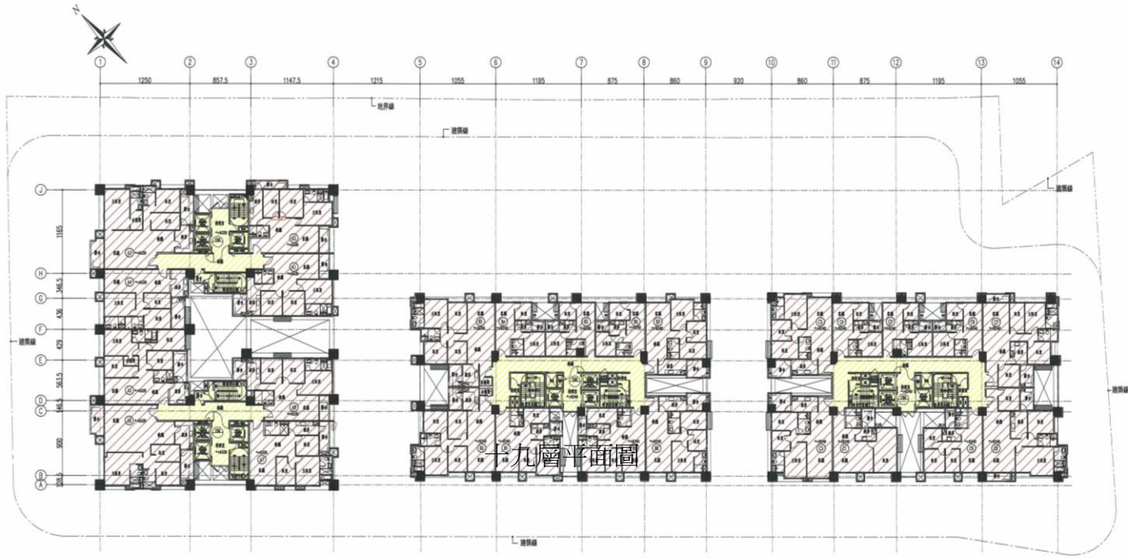


十七層平面圖

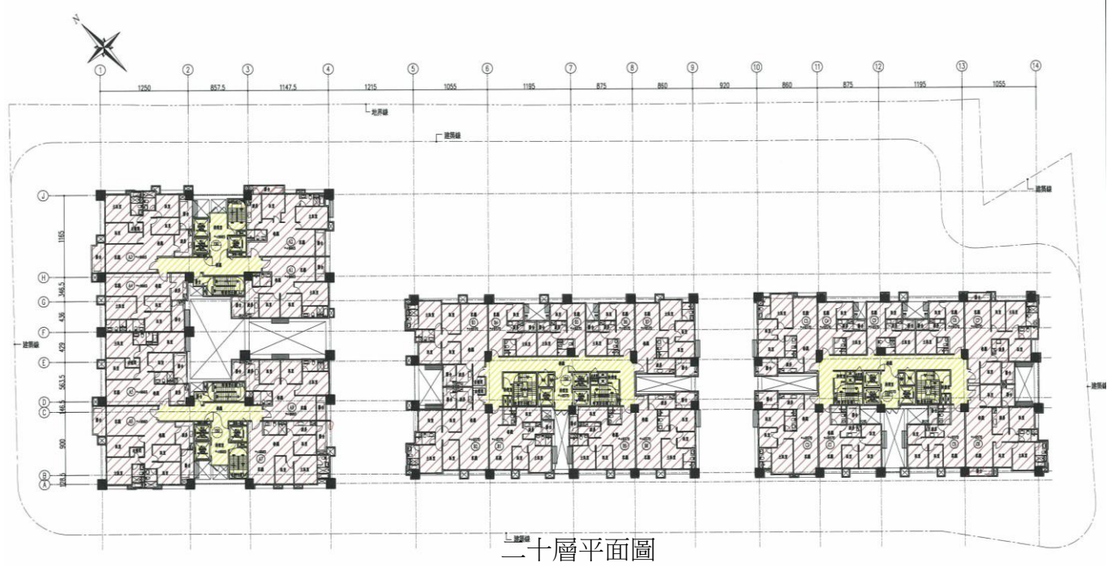
附圖六　約定專用、公用示意圖(六)



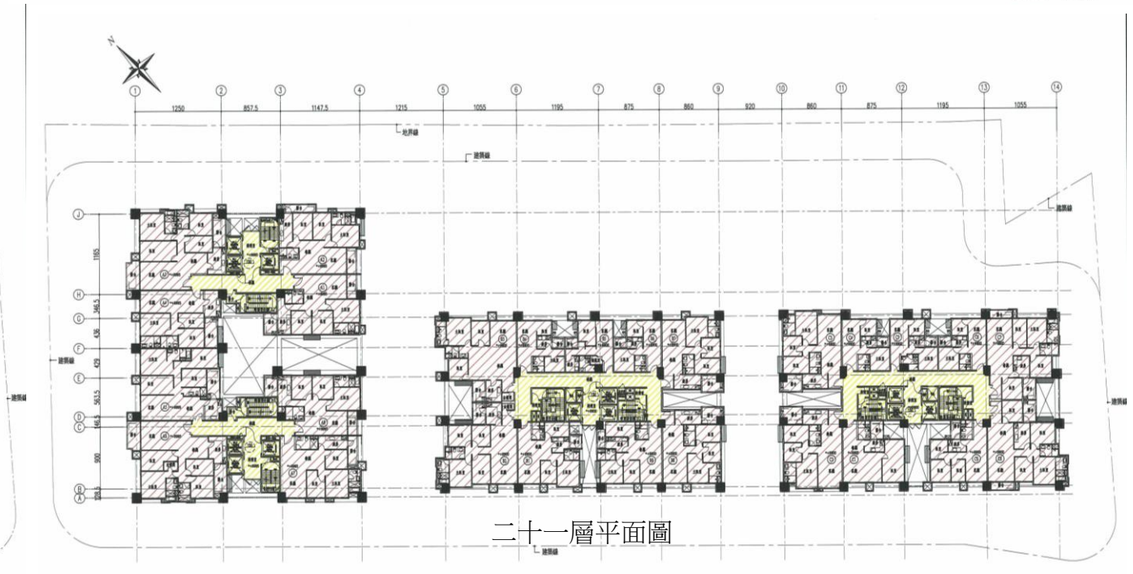
十八層平面圖



十九層平面圖

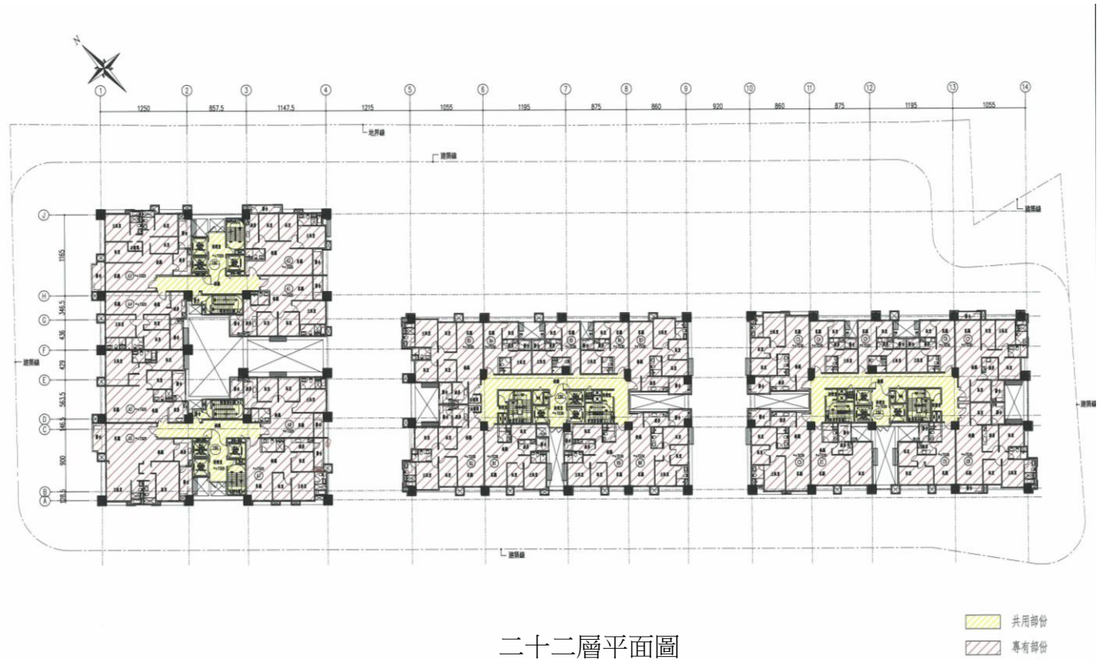


二十層平面圖



二十一層平面圖

附圖六　約定專用、公用示意圖(七)



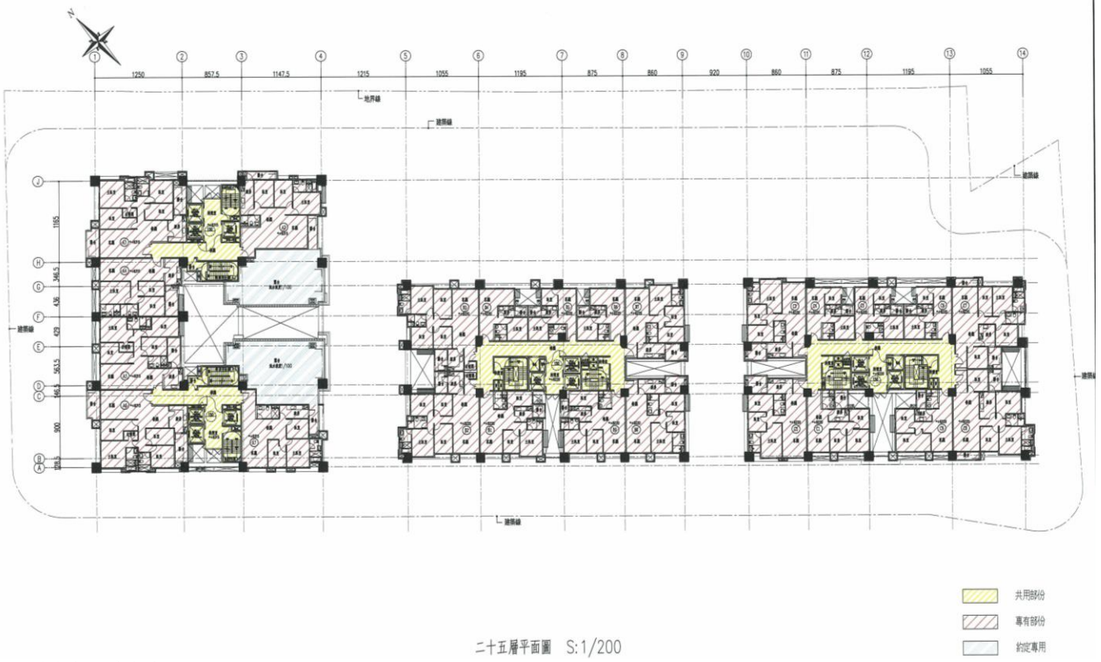
二十二層平面圖



二十三層平面圖

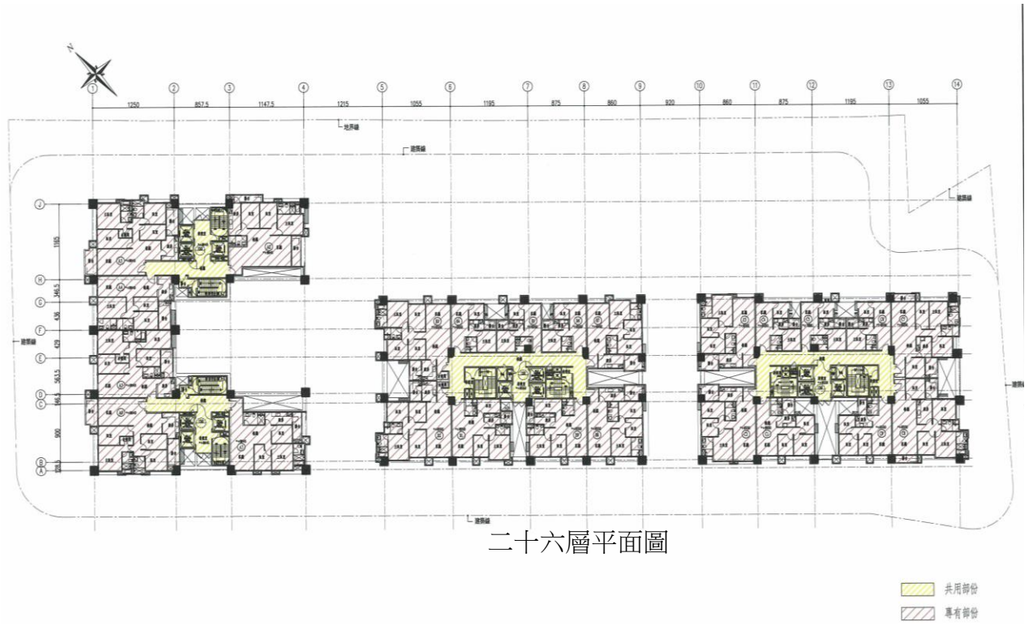


二十四層平面圖

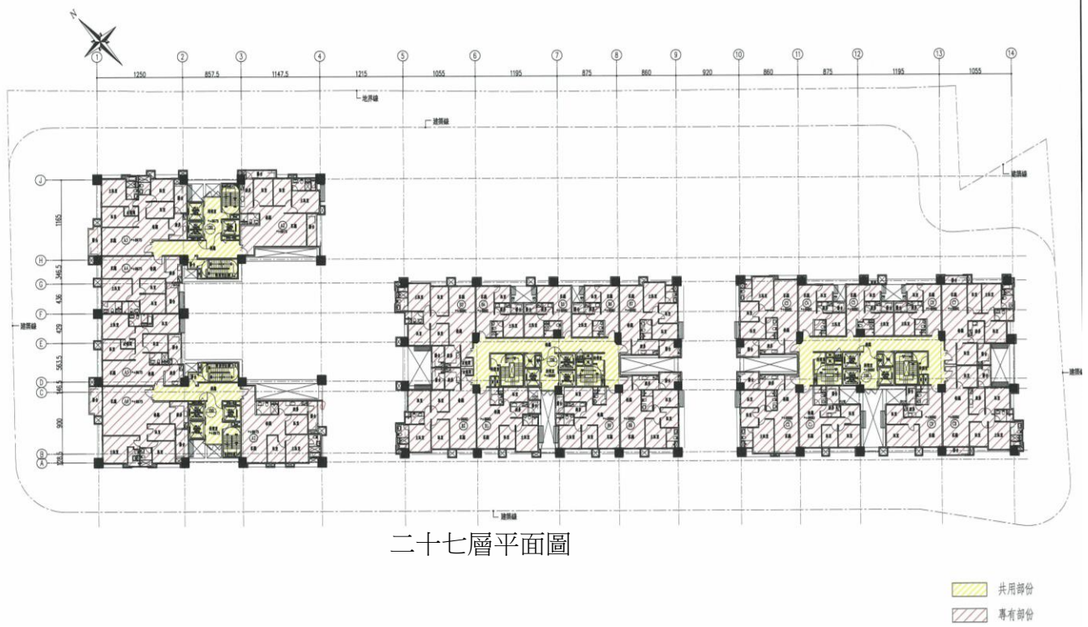


二十五層平面圖

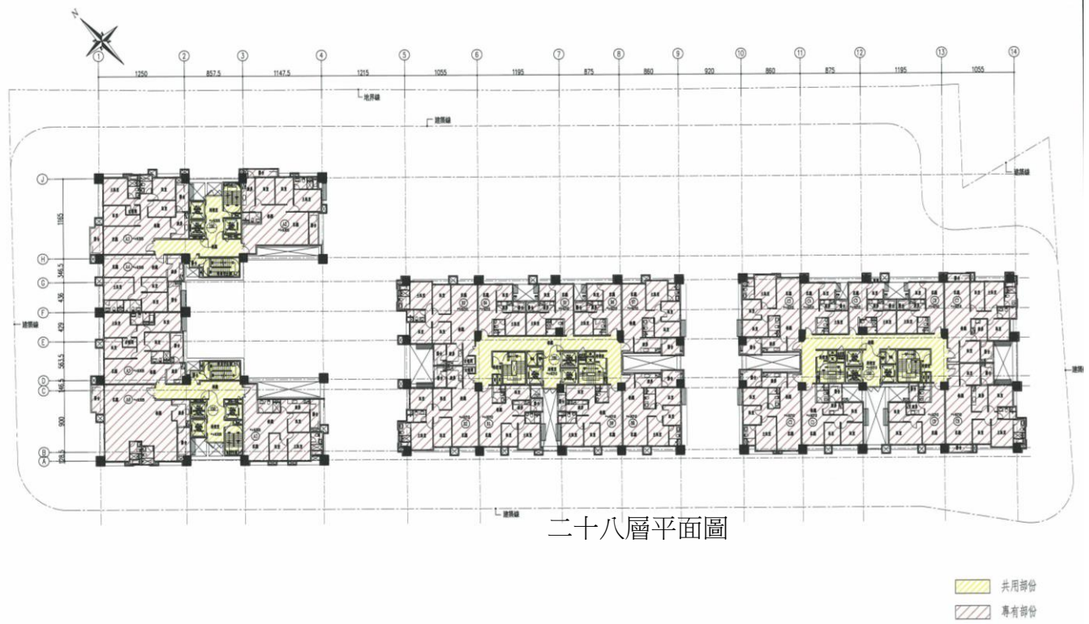
附圖六　約定專用、公用示意圖(八)



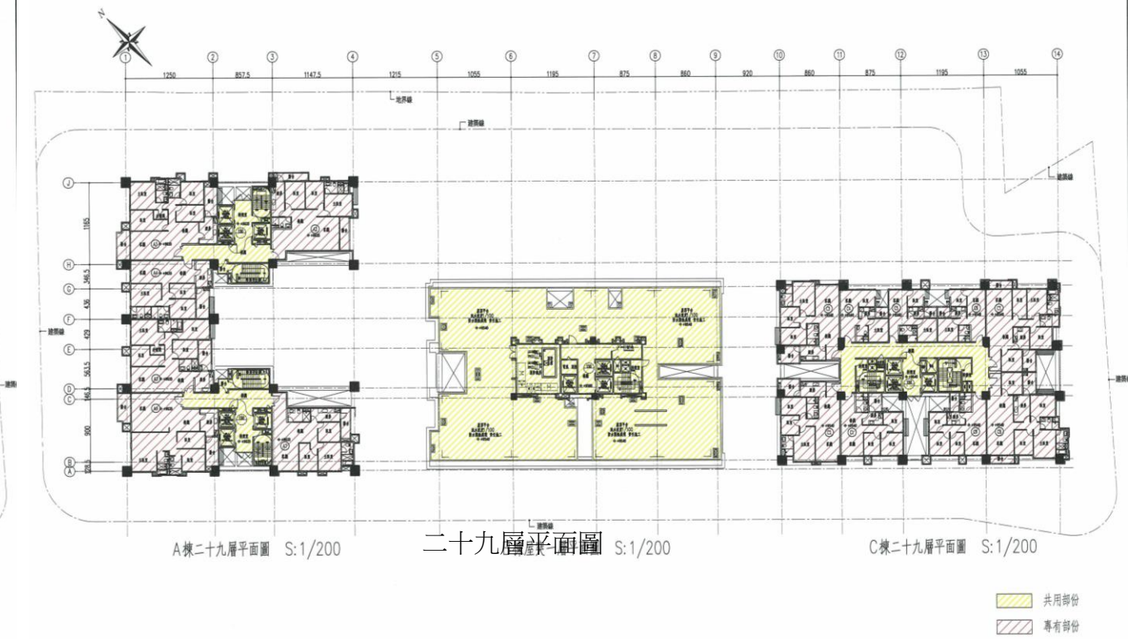
二十六層平面圖



二十七層平面圖

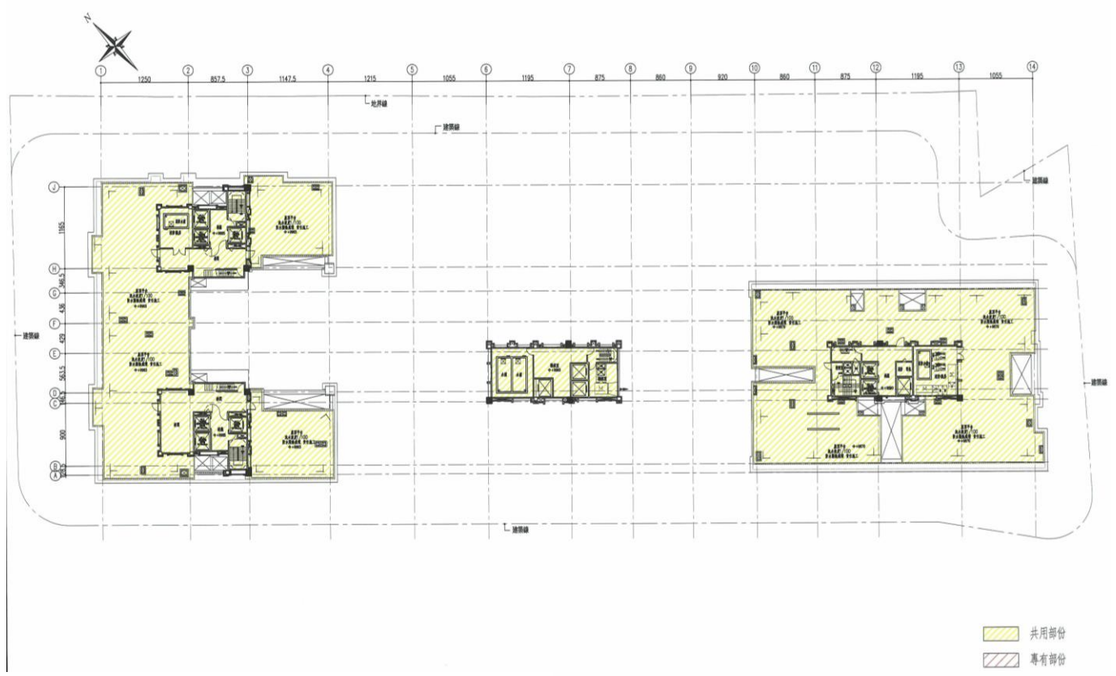


二十八層平面圖

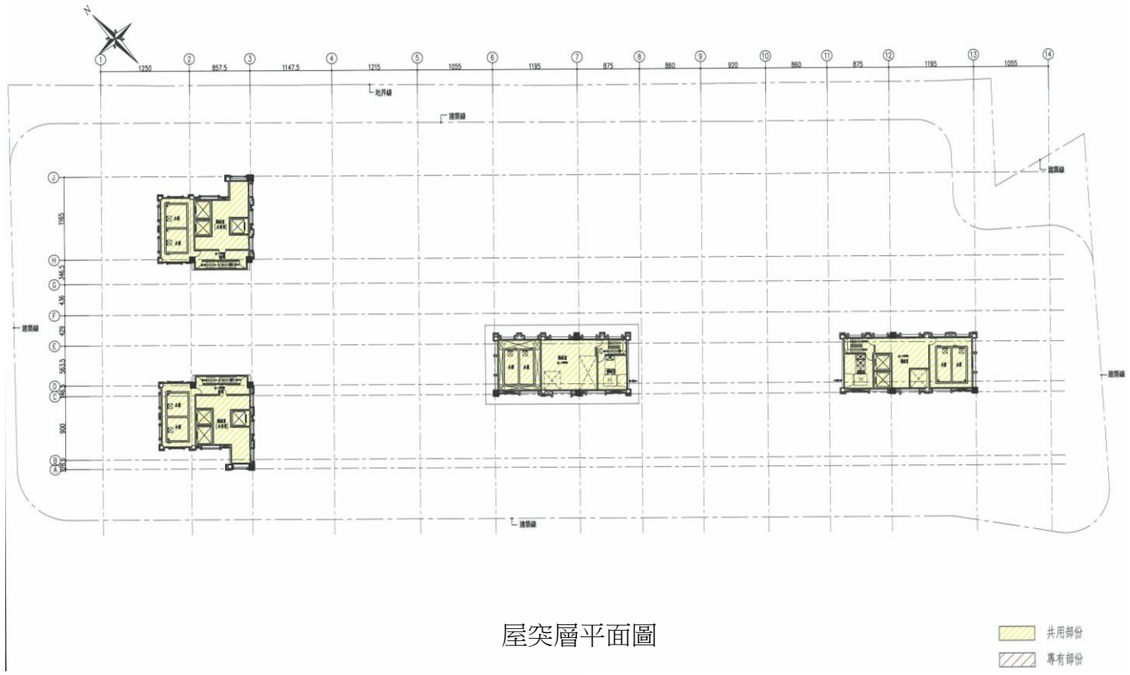


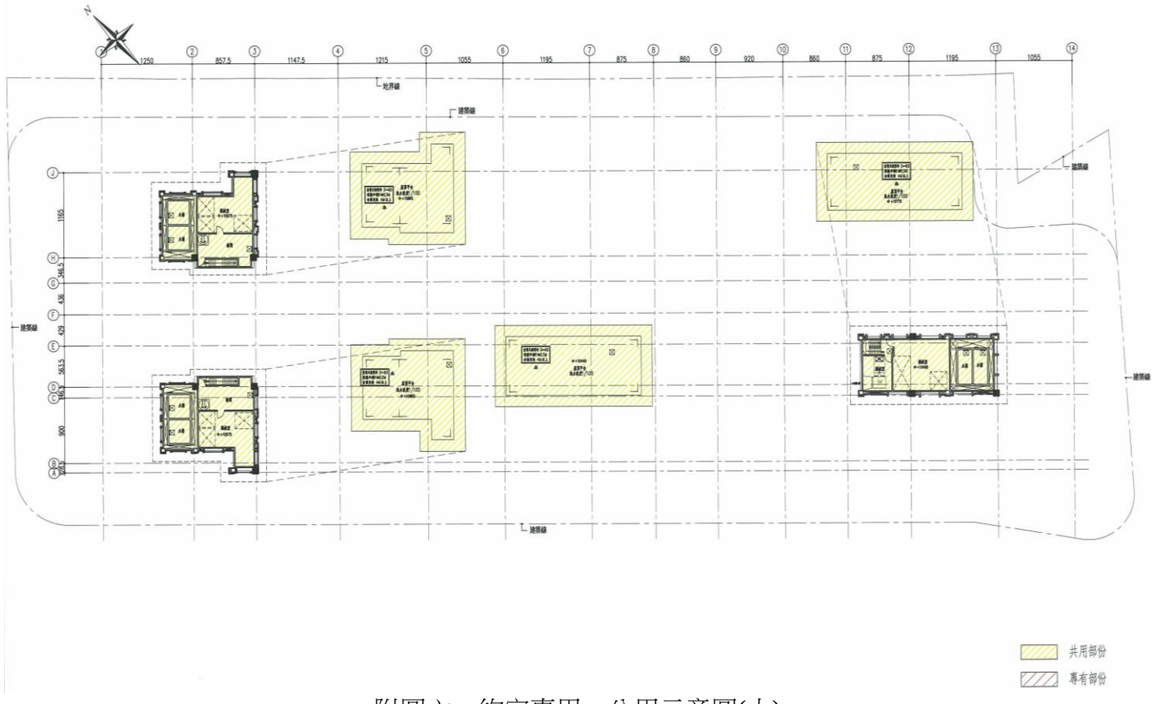
二十九層平面圖

附圖六　約定專用、公用示意圖(九)



屋突層平面圖





附圖六　約定專用、公用示意圖(十)

一、地上 1 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A101	店鋪	43.00	4.2	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	16.25+4.38(樓梯步距)	1.3
A102	店鋪	44.44	4.2	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	16.07+4.38(樓梯步距)	1.3
A103	店鋪	44.24	4.2	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	15.41+4.38(樓梯步距)	1.2
A104	店鋪	44.38	4.2	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	12.68+4.1(樓梯步距)	1.1
A105	店鋪	45.09	4.2	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	12.92+4.1(樓梯步距)	1.1
A106	交誼廳	135.27	4	60	0.5	240	0.014(耐二)	免設置	10.35	3.9
B101	店鋪	36.06	4.2	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	11.19+4.39(樓梯步距)	0.9
B102	店鋪	36.25	4.2	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	11.19+4.39(樓梯步距)	0.9
B103	店鋪	33.36	4.1	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	11.6+4.39(樓梯步距)	1.0
B104	店鋪	30.23	4.2	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	10.67+4.39(樓梯步距)	0.9
B105	店鋪	47.20	4.2	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	12.91+4.39(樓梯步距)	1.1
B106	店鋪	45.71	4.2	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	12.27+4.39(樓梯步距)	1.0
B107	店鋪	35.36	4.2	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	13.13+4.1(樓梯步距)	1.0
B108	店鋪	34.65	4.2	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	13.13+4.1(樓梯步距)	1.1
B109	店鋪	37.00	4.2	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	13.79+4.1(樓梯步距)	1.1
B110	店鋪	34.82	4.2	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	13.21+4.1(樓梯步距)	1.1
B111	交誼廳	261.72	4	60	0.5	240	0.014(耐二)	免設置	32.67	1.9,1.1
B112	管理員室	31.97	4.0	60	0.16	240	0.0035(耐一)	免設置	6.66	0.9*2

備註：陰影部份為本次變更範圍。

二、地上 1 層夾層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A101-1	店鋪	13.40	2.35	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	4.50	0.8
A102-1	店鋪	14.67	2.35	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	4.28	0.8
A103-1	店鋪	13.46	2.35	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	4.16	0.8
A104-1	店鋪	15.80	2.35	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	3.50	0.8
A105-1	店鋪	15.80	2.35	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	3.50	0.8
B101-1	店鋪	11.62	2.35	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	2.93	0.8
B102-1	店鋪	10.96	2.35	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	2.93	0.8
B103-1	店鋪	10.87	2.35	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	3.01	0.8
B104-1	店鋪	8.68	2.35	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	2.91	0.8
B105-1	店鋪	15.50	2.35	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	3.54	0.8
B106-1	店鋪	13.82	2.35	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	3.47	0.8
B107-1	店鋪	12.06	2.35	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	3.81	0.8
B108-1	店鋪	12.06	2.35	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	3.81	0.8
B109-1	店鋪	12.55	2.35	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	3.81	0.8
B110-1	店鋪	12.17	2.35	60	0.5	480	0.0035(耐一)	免設置	3.71	0.8

備註：陰影部份為本次變更範圍。

三、地上 2 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A201	韻踏教室	244.48	3.4	60	0.5	400	0.014(耐二)	自然排煙設備	19.89	1.7/1.1
A202	健身房	76.46	3.2	60	0.5	80	0.014(耐二)	免設置	12.45	1.1
A203	視聽室	59.53	3.2	60	8席*1.1=9人	400	0.014(耐二)	免設置	12.30	1.1
	交誼廳				0.5	240				
A204	閱覽室	74.47	3.2	60	0.4	240	0.014(耐二)	免設置	11.45	1.1
A205	才藝教室	84.52	3.2	60	0.5	400	0.0035(耐一)	免設置	14.92	1.75
A206	研習教室	68.7	3.2	60	0.5	400	0.0035(耐一)	免設置	10.31	0.8*2
A207	茶水間	9.52	3.2	60	0.16	240	0.0035(耐一)	免設置	3.73	0.9
B201	住宅	92.19	2.7	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.56	1.2
B202	住宅	92.95	2.7	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.70	1.2
B203	撞球室	52.35	2.7	60	0.5	80	0.014(耐二)	免設置	11.62	1.6
B204	乒乓球室	64.96	2.7	60	0.5	80	0.014(耐二)	免設置	13.05	0.9
B205	健身房	112.79	2.7	60	0.5	80	0.014(耐二)	免設置	17.28	1.6
B206	視聽室	68.84	2.5	60	8席*1.1=9人	400	0.0035(耐一)	免設置	13.51	1.1
	交誼廳				0.5	240				
B207	視聽室	67.74	2.5	60	8席*1.1=9人	400	0.0035(耐一)	免設置	13.45	1.1
	交誼廳				0.5	240				
C201	會議教室	57.45	2.7	60	0.5	400	0.014(耐二)	免設置	12.18	1.1
C202	兒童遊戲空間	143.86	2.7	60	0.5	240	0.014(耐二)	免設置	17.10	1.7
C203	韻律教室	63.39	2.7	60	0.5	240	0.014(耐二)	免設置	12.47	1.6
C204	管委會辦公室	70.41	2.7	78	0.3	560	0.014(耐二)	免設置	13.82	0.9
C205	健身房	86.12	2.7	60	0.5	80	0.014(耐二)	免設置	15.42	1.6

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C206	住宅	87.72	2.7	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.71	1.4
C207	住宅	94.46	2.7	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.25	1.4
梯廳 A1/A3	避難路徑	18.47	2.3	60	—	—	—	免設置	—	—
走道 A4	避難路徑	7.07	2.3	60	—	—	—	免設置	—	—
走道 A2	避難路徑	10.79	2.3	60	—	—	—	免設置	—	—
梯廳 BC	避難路徑	271.45	2.3	60	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	60	—	—	—	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C1	避難路徑	2.22	2.4	60	—	—	—	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C2	避難路徑	2.32	2.4	60	—	—	—	機械排煙設備	—	—
陽台 A1	避難路徑	222.73	—	—	—	—	—	—	—	—
樓梯 A1/A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	—	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	—	免設置	—	—
樓梯 B1/C1	特別安全梯	17.94	—	—	—	—	—	免設置	—	—
樓梯 B2/C2	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	—	免設置	—	—
樓梯 D	直通樓梯	20.90	—	—	—	—	—	免設置	—	—

備註：
1. 陰影部份為本次變更範圍。
2. 視聽室人員密度以實際座席數*1.1 計算，A203、B206、B207 視聽室實際座席數 8 席*1.1 倍，以 9 人驗證之。
3. 依委員意見補充視聽室若作為交誼廳使用時驗證計算。

四、地上 3 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A301	住宅	76.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.27	1.1
A302	住宅	81.26	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.42	1.1
A303	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.19	1.4
A304	住宅	58.07	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.07	1.1
A305	住宅	97.15	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.72	1.25
A306	住宅	107.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.22	1.4
A307	住宅	78.70	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.67	1.1
A308	住宅	75.17	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.28	1.1
B301	住宅	64.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.90	0.9
B302	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.65	1.2
B303	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.50	1.2
B304	住宅	38.00	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
B305	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.30	0.9
B306	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.71	0.9
B307	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.12	1.1
B308	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.50	1.1
B309	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C301	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C302	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.12	1.1
C303	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.85	1.1

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C304	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.60	0.9
C305	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.30	0.9
C306	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
C307	住宅	87.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.69	1.4
C308	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.19	1.4
C309	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65.00	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035(耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.27	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

五、地上 4 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A401	住宅	76.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.27	1.1
A402	住宅	81.26	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.42	1.1
A403	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.19	1.4
A404	住宅	58.07	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.07	1.1
A405	住宅	97.15	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.72	1.25
A406	住宅	107.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.22	1.4
A407	住宅	78.7	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.67	1.1
A408	住宅	75.17	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.28	1.1
B401	住宅	64.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.9	0.9
B402	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.65	1.2
B403	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.5	1.2
B404	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
B405	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	9.85	0.9
B406	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.71	0.9
B407	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.12	1.1
B408	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.5	1.1
B409	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C401	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C402	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.12	1.1
C403	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.85	1.1

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C404	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.6	0.9
C405	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
C406	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
C407	住宅	87.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.69	1.4
C408	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.19	1.4
C409	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035(耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.27	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

六、地上 5 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度(人/m^2)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A501	住宅	76.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.27	1.1
A502	住宅	81.26	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.42	1.1
A503	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.19	1.4
A504	住宅	58.07	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.07	1.1
A505	住宅	95.03	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.72	1.25
A506	住宅	107.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.22	1.4
A507	住宅	78.7	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.67	1.1
A508	住宅	75.17	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.28	1.1
B501	住宅	64.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.9	0.9
B502	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.65	1.2
B503	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.5	1.2
B504	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
B505	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
B506	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	9.15	0.9
B507	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.12	1.1
B508	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.5	1.1
B509	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C501	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C502	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.12	1.1
C503	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.85	1.1

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度(人/m^2)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C504	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.6	0.9
C505	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
C506	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
C507	住宅	87.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.69	1.4
C508	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.19	1.4
C509	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035(耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.27	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

七、地上 6 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度(人/m^2)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A601	住宅	76.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.27	1.1
A602	住宅	81.26	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.42	1.1
A603	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.19	1.4
A604	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.72	1.1
A605	住宅	97.15	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.72	1.25
A606	住宅	107.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.22	1.4
A607	住宅	78.70	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.67	1.1
A608	住宅	75.17	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.28	1.1
B601	住宅	63.95	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.9	0.9
B602	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.65	1.2
B603	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.50	1.2
B604	住宅	38.00	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
B605	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.30	0.9
B606	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.71	0.9
B607	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.12	1.1
B608	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.50	1.1
B609	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C601	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C602	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.12	1.1
C603	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.85	1.1

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度(人/m^2)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C604	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.60	0.9
C605	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.30	0.9
C606	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
C607	住宅	87.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.69	1.4
C608	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.19	1.4
C609	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65.00	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035(耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.31	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

八、地上 7 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度(人/m^2)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A701	住宅	76.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.27	1.1
A702	住宅	81.26	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.42	1.1
A703	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.19	1.4
A704	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.72	1.1
A705	住宅	96.68	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.72	1.25
A706	住宅	106.78	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.22	1.4
A707	住宅	78.7	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.67	1.1
A708	住宅	75.17	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.28	1.1
B701	住宅	64.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.9	0.9
B702	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.65	1.2
B703	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.5	1.2
B704	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
B705	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
B706	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.71	0.9
B707	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.12	1.1
B708	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.5	1.1
B709	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C701	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C702	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.12	1.1
C703	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.85	1.1

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度(人/m^2)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C704	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.6	0.9
C705	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
C706	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
C707	住宅	87.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.69	1.4
C708	住宅	94	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.19	1.4
C709	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035(耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.27	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

九、地上 8 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度(人/m^2)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A801	住宅	76.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.27	1.1
A802	住宅	81.26	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.42	1.1
A803	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.19	1.4
A804	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.72	1.1
A805	住宅	98.77	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.72	1.25
A806	住宅	107.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.22	1.4
A807	住宅	78.7	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.67	1.1
A808	住宅	75.17	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.28	1.1
B801	住宅	64.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.9	0.9
B802	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.65	1.2
B803	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.5	1.2
B804	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
B805	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
B806	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.71	0.9
B807	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.12	1.1
B808	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.5	1.1
B809	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C801	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C802	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.12	1.1
C803	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.85	1.1

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度(人/m^2)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C804	住宅	37.55	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.6	0.9
C805	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
C806	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
C807	住宅	89.06	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.69	1.4
C808	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.19	1.4
C809	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035(耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.31	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

十、地上 9 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A901	住宅	76.02	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.27	1.1
A902	住宅	81.26	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.42	1.1
A903	住宅	106.99	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.19	1.4
A904	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.72	1.1
A905	住宅	97.15	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	16.72	1.25
A906	住宅	107.16	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.22	1.4
A907	住宅	78.7	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.67	1.1
A908	住宅	75.17	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.28	1.1
B901	住宅	64.72	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.9	0.9
B902	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	17.65	1.2
B903	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	17.5	1.2
B904	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.65	0.9
B905	住宅	36.56	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	11.3	0.9
B906	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.71	0.9
B907	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.12	1.1
B908	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.5	1.1
B909	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.35	0.9
C901	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.35	0.9
C904	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.6	0.9
C905	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	11.3	0.9

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C906	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.65	0.9
C907	住宅	89.06	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	16.69	1.4
C908	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	18.19	1.4
C909	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035 (耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035 (耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035 (耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.27	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

十一、地上 10 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A1001	住宅	76.02	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.27	1.1
A1002	住宅	81.26	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.42	1.1
A1003	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.19	1.4
A1004	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.72	1.1
A1005	住宅	97.15	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	16.72	1.25
A1006	住宅	107.16	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.22	1.4
A1007	住宅	78.7	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.67	1.1
A1008	住宅	75.17	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.28	1.1
B1001	住宅	64.72	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.9	0.9
B1002	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	17.65	1.2
B1003	住宅	91.98	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	17.5	1.2
B1004	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.65	0.9
B1005	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	11.3	0.9
B1006	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.71	0.9
B1007	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.12	1.1
B1008	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.5	1.1
B1009	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.35	0.9
C1001	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.35	0.9
C1002	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.12	1.1
C1003	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.85	1.1

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C1004	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.6	0.9
C1005	住宅	38.37	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	11.3	0.9
C1006	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.65	0.9
C1007	住宅	89.99	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	16.69	1.4
C1008	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	18.19	1.4
C1009	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035 (耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035 (耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035 (耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.31	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

十二、地上 11 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A1101	住宅	76.02	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.27	A1101
A1102	住宅	81.26	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.42	A1102
A1103	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.19	A1103
A1104	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.72	A1104
A1105	住宅	97.15	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	16.72	A1105
A1106	住宅	108.42	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.22	A1106
A1107	住宅	80.48	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.67	A1107
A1108	住宅	75.17	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.28	A1108
B1101	住宅	64.72	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.9	B1101
B1102	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	17.65	B1102
B1103	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	17.5	B1103
B1104	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.65	B1104
B1105	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	9.85	B1105
B1106	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.71	B1106
B1107	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	16.19	B1107
B1108	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.5	B1108
B1109	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.35	B1109
C1101	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.35	A1101
C1102	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.12	A1102
C1103	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.85	A1103

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C1104	住宅	36.9	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	9.15	0.9
C1105	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	11.3	0.9
C1106	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.65	0.9
C1107	住宅	89.99	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	16.69	1.4
A1108	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	18.19	1.4
A1109	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035 (耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035 (耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035 (耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.27	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

十三、地上 12 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A1201	住宅	76.02	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.27	1.1
A1202	住宅	81.26	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.42	1.1
A1203	住宅	105.29	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.19	1.4
A1204	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.72	1.1
A1205	住宅	97.15	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	16.72	1.25
A1206	住宅	107.16	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.22	1.4
A1207	住宅	78.7	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.67	1.1
A1208	住宅	75.17	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.28	1.1
B1201	住宅	64.72	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.9	0.9
B1202	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	17.65	1.2
B1203	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	17.5	1.2
B1204	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.65	0.9
B1205	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	11.3	0.9
B1206	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.71	0.9
B1207	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.12	1.1
B1208	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.5	1.1
B1209	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.35	0.9
C1201	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.35	0.9
C1202	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.12	1.1
C1203	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.85	1.1

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C1204	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.6	0.9
C1205	住宅	36.64	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	11.3	0.9
C1206	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.65	0.9
C1207	住宅	89.99	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	16.69	1.4
C1208	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	18.19	1.4
C1209	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035 (耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035 (耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035 (耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.31	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

十四、 地上 12 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A1201	住宅	76.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.27	1.1
A1202	住宅	81.26	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.42	1.1
A1203	住宅	105.29	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.19	1.4
A1204	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.72	1.1
A1205	住宅	97.15	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.72	1.25
A1206	住宅	107.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.22	1.4
A1207	住宅	78.7	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.67	1.1
A1208	住宅	75.17	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.28	1.1
B1201	住宅	64.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.9	0.9
B1202	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.65	1.2
B1203	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.5	1.2
B1204	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
B1205	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
B1206	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.71	0.9
B1207	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.12	1.1
B1208	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.5	1.1
B1209	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C1201	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C1202	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.12	1.1
C1203	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.85	1.1

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C1204	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.6	0.9
C1205	住宅	36.64	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
C1206	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
C1207	住宅	89.99	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.69	1.4
C1208	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.19	1.4
C1209	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035(耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.31	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

十五、 地上 13-23 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A1301	住宅	76.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.27	1.1
A1302	住宅	81.26	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.42	1.1
A1303	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.19	1.4
A1304	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.72	1.1
A1305	住宅	97.15	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.72	1.25
A1306	住宅	107.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.22	1.4
A1307	住宅	78.7	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.67	1.1
A1308	住宅	75.17	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.28	1.1
B1301	住宅	64.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.9	0.9
B1302	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.65	1.2
B1303	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.5	1.2
B1304	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
B1305	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
B1306	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.71	0.9
B1307	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.12	1.1
B1308	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.5	1.1
B1309	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C1301	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C1302	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.12	1.1
C1303	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.85	1.1

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C1304	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.6	0.9
C1305	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
C1306	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
C1307	住宅	87.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.69	1.4
C1308	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.19	1.4
C1309	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035(耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.27	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

十六、 地上 14 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A1401	住宅	76.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.27	1.1
A1402	住宅	81.26	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.42	1.1
A1403	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.19	1.4
A1404	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.72	1.1
A1405	住宅	97.15	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.72	1.25
A1406	住宅	107.91	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.22	1.4
A1407	住宅	78.7	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.67	1.1
A1408	住宅	75.17	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.28	1.1
B1401	住宅	64.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.9	0.9
B1402	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.65	1.2
B1403	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.5	1.2
B1404	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
B1405	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
B1406	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.71	0.9
B1407	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.12	1.1
B1408	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.5	1.1
B1409	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C1401	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C1402	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.12	1.1
C1403	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.85	1.1

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C1404	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.6	0.9
C1405	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
C1406	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
C1407	住宅	87.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.69	1.4
C1408	住宅	94.36	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.19	1.4
C1409	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035(耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.31	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

十七、 地上 15 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A1501	住宅	76.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.27	1.1
A1502	住宅	81.26	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.42	1.1
A1503	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.19	1.4
A1504	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.72	1.1
A1505	住宅	97.15	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.72	1.25
A1506	住宅	108.42	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.22	1.4
A1507	住宅	78.7	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.67	1.1
A1508	住宅	75.17	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.28	1.1
B1501	住宅	64.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.9	0.9
B1502	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.65	1.2
B1503	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.5	1.2
B1504	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
B1505	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
B1506	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.71	0.9
B1507	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.12	1.1
B1508	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.5	1.1
B1509	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C1501	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C1502	住宅	76.39	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.12	1.1
C1503	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.85	1.1

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C1504	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.6	0.9
C1505	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
C1506	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
C1507	住宅	87.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.69	1.4
C1508	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.19	1.4
C1509	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035(耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.27	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

十八、 地上 16 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A1601	住宅	76.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.27	1.1
A1602	住宅	81.26	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.42	1.1
A1603	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.19	1.4
A1604	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.72	1.1
A1605	住宅	97.15	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.72	1.25
A1606	住宅	107.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.22	1.4
A1607	住宅	78.7	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.67	1.1
A1608	住宅	75.17	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.28	1.1
B1601	住宅	64.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.9	0.9
B1602	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.65	1.2
B1603	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.5	1.2
B1604	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
B1605	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	9.82	0.9
B1606	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.71	0.9
B1607	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.12	1.1
B1608	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.5	1.1
B1609	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C1601	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C1602	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.12	1.1
C1603	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.85	1.1

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C1604	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.6	0.9
C1605	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
C1606	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
C1607	住宅	87.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.69	1.4
C1608	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.57	1.4
C1609	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035(耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.31	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

十九、 地上 17 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A1701	住宅	76.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.27	1.1
A1702	住宅	81.26	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.42	1.1
A1703	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.19	1.4
A1704	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.72	1.1
A1705	住宅	97.15	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.72	1.25
A1706	住宅	107.67	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.22	1.4
A1707	住宅	78.7	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.67	1.1
A1708	住宅	75.17	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.28	1.1
B1701	住宅	64.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.9	0.9
B1702	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.65	1.2
B1703	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.5	1.2
B1704	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
B1705	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
B1706	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.71	0.9
B1707	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.12	1.1
B1708	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.5	1.1
B1709	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C1701	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C1702	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.12	1.1
C1703	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.85	1.1

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C1704	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.6	0.9
C1705	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
C1706	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
C1707	住宅	87.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.69	1.4
C1708	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.19	1.4
C1709	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035(耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.27	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

二十、 地上 18 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A1801	住宅	76.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.27	1.1
A1802	住宅	80.85	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.42	1.1
A1803	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.19	1.4
A1804	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.72	1.1
A1805	住宅	97.15	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.72	1.25
A1806	住宅	107.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.22	1.4
A1807	住宅	78.7	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.67	1.1
A1808	住宅	75.17	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.28	1.1
B1801	住宅	59.48	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.9	0.9
B1802	住宅	97.58	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.65	1.2
B1803	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.5	1.2
B1804	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
B1805	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
B1806	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.71	0.9
B1807	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.12	1.1
B1808	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.5	1.1
B1809	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C1801	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C1802	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.12	1.1
C1803	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.85	1.1

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C1804	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.6	0.9
C1805	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
C1806	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
C1807	住宅	87.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.69	1.4
C1808	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.19	1.4
C1809	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035(耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.31	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

二十一、 地上 19 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A1901	住宅	76.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.27	1.1
A1902	住宅	81.26	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.42	1.1
A1903	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.19	1.4
A1904	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.72	1.1
A1905	住宅	97.15	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.72	1.25
A1906	住宅	107.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.22	1.4
A1907	住宅	78.7	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.67	1.1
A1908	住宅	75.17	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.28	1.1
B1901	住宅	64.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.9	0.9
B1902	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.65	1.2
B1903	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.5	1.2
B1904	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
B1905	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
B1906	住宅	38.32	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.71	0.9
B1907	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.12	1.1
B1908	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.5	1.1
B1909	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C1901	住宅	57.68	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C1902	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.12	1.1
C1903	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.85	1.1

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C1904	住宅	38.56	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.6	0.9
C1905	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
C1906	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
C1907	住宅	87.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.69	1.4
C1908	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.55	1.4
C1909	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035(耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.27	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

二十二、 地上 20 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度(人/m^2)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A2001	住宅	76.02	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.27	1.1
A2002	住宅	81.26	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.42	1.1
A2003	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.19	1.4
A2004	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.72	1.1
A2005	住宅	97.15	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	16.72	1.25
A2006	住宅	107.16	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.22	1.4
A2007	住宅	78.7	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.67	1.1
A2008	住宅	75.17	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.28	1.1
B2001	住宅	64.8	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.9	0.9
B2002	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	17.65	1.2
B2003	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	17.5	1.2
B2004	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.65	0.9
B2005	住宅	36.78	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	11.3	0.9
B2006	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.71	0.9
B2007	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.12	1.1
B2008	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.5	1.1
B2009	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.35	0.9
C2001	住宅	57.68	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.35	0.9
C2002	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.12	1.1
C2003	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.85	1.1

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度(人/m^2)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C2004	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.6	0.9
C2005	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	11.3	0.9
C2006	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.65	0.9
C2007	住宅	87.72	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	16.69	1.4
C2008	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	18.19	1.4
C2009	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035 (耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035 (耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035 (耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.31	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

二十三、 地上 21 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度(人/m^2)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A2101	住宅	76.02	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.27	1.1
A2102	住宅	81.26	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.42	1.1
A2103	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.19	1.4
A2104	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.72	1.1
A2105	住宅	96.8	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	16.72	1.25
A2106	住宅	107.16	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.22	1.4
A2107	住宅	78.7	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.67	1.1
A2108	住宅	75.17	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.28	1.1
B2101	住宅	64.72	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.9	0.9
B2102	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	17.65	1.2
B2103	住宅	92.51	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	17.5	1.2
B2104	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	9.2	0.9
B2105	住宅	34.95	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	11.3	0.9
B2106	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.71	0.9
B2107	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.12	1.1
B2108	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.5	1.1
B2109	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.35	0.9
C2101	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.35	0.9
C2102	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.12	1.1
C2103	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.85	1.1

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度(人/m^2)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C2104	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.6	0.9
C2105	住宅	36.55	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	11.3	0.9
C2106	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.65	0.9
C2107	住宅	87.72	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	16.69	1.4
C2108	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	18.19	1.4
C2109	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035 (耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035 (耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035 (耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.27	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

二十四、 地上 22 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度(人/m^2)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A2201	住宅	76.02	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.27	1.1
A2202	住宅	81.26	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.42	1.1
A2203	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.19	1.4
A2204	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.72	1.1
A2205	住宅	97.15	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	16.72	1.25
A2206	住宅	107.16	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.22	1.4
A2207	住宅	78.7	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.67	1.1
A2208	住宅	75.17	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.28	1.1
B2201	住宅	64.72	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.9	0.9
B2202	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	17.65	1.2
B2203	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	17.5	1.2
B2204	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.65	0.9
B2205	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	11.3	0.9
B2206	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.71	0.9
B2207	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.12	1.1
B2208	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.5	1.1
B2209	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.35	0.9
C2201	住宅	57.68	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.35	0.9
C2202	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.12	1.1
C2203	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.85	1.1

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度(人/m^2)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C2204	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.6	0.9
C2205	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	11.3	0.9
C2206	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.65	0.9
C2207	住宅	87.72	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	16.69	1.4
C2208	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	18.19	1.4
C2209	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035 (耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035 (耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035 (耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.31	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

二十五、 地上 24 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度(人/m^2)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A2401	住宅	76.02	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.27	1.1
A2402	住宅	81.26	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.42	1.1
A2403	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.19	1.4
A2404	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.72	1.1
A2405	住宅	97.15	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	16.72	1.25
A2406	住宅	107.16	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.22	1.4
A2407	住宅	78.7	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.67	1.1
A2408	住宅	75.17	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.28	1.1
B2401	住宅	64.72	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.9	0.9
B2402	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	17.65	1.2
B2403	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	17.5	1.2
B2404	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	9.2	0.9
B2405	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	11.3	0.9
B2406	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.71	0.9
B2407	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.12	1.1
B2408	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.5	1.1
B2409	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.35	0.9
C2401	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.35	0.9
C2402	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	15.12	1.1
C2403	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	14.85	1.1

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度(人/m^2)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C2404	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.6	0.9
C2405	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	11.3	0.9
C2406	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	10.65	0.9
C2407	住宅	87.72	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	16.69	1.4
C2408	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	18.19	1.4
C2409	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014 (耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035 (耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035 (耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035 (耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.31	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035 (耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

二十六、 地上 25 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A2502	住宅	93.57	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.38	1.4
A2503	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.19	1.4
A2504	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.72	1.1
A2505	住宅	97.15	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.72	1.25
A2506	住宅	107.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.22	1.4
A2507	住宅	83.13	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.07	1.4
B2501	住宅	64.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.9	0.9
B2502	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.65	1.2
B2503	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.5	1.2
B2504	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	9.2	0.9
B2505	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
B2506	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	9.15	0.9
B2507	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.12	1.1
B2508	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.5	1.1
B2509	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C2501	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C2502	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.12	1.1
C2503	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.85	1.1
C2504	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.6	0.9
C2505	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C2506	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
C2507	住宅	87.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.69	1.4
C2508	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.19	1.4
C2509	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035(耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.27	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

二十七、 地上 26 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A2602	住宅	93.57	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.38	1.4
A2603	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.19	1.4
A2604	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.72	1.1
A2605	住宅	97.15	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.72	1.25
A2606	住宅	107.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.22	1.4
A2607	住宅	83.13	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.07	1.4
B2601	住宅	64.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.9	0.9
B2602	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.65	1.2
B2603	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.5	1.2
B2604	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
B2605	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
B2606	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.71	0.9
B2607	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.12	1.1
B2608	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.5	1.1
B2609	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C2601	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C2602	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.12	1.1
C2603	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.85	1.1
C2604	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.6	0.9
C2605	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C2606	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
C2607	住宅	87.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.69	1.4
C2608	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.19	1.4
C2609	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035(耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.31	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—

二十八、 地上 27 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A2702	住宅	93.57	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.38	1.4
A2703	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.19	1.4
A2704	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.72	1.1
A2705	住宅	97.15	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.72	1.25
A2706	住宅	108.47	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.22	1.4
A2707	住宅	83.13	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.07	1.4
B2701	住宅	64.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.9	0.9
B2702	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.65	1.2
B2703	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.5	1.2
B2704	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
B2705	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	9.85	0.9
B2706	住宅	38.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.71	0.9
B2707	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.12	1.1
B2708	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.5	1.1
B2709	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C2701	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C2702	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.12	1.1
C2703	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.85	1.1
C2704	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.6	0.9
C2705	住宅	36.8	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C2706	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
C2707	住宅	87.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.69	1.4
C2708	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.19	1.4
C2709	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035(耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.27	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

二十九、 地上 28 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A2802	住宅	93.57	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.38	1.4
A2803	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.19	1.4
A2804	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.72	1.1
A2805	住宅	97.15	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.72	1.25
A2806	住宅	107.16	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.22	1.4
A2807	住宅	83.13	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.07	1.4
B2801	住宅	64.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.9	0.9
B2802	住宅	92.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.65	1.2
B2803	住宅	92.19	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	17.5	1.2
B2804	住宅	38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
B2805	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9
B2806	住宅	37.49	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.71	0.9
B2807	住宅	68.02	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.12	1.1
B2808	住宅	70.38	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.5	1.1
B2809	住宅	65.65	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C2801	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.35	0.9
C2802	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	15.12	1.1
C2803	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	14.85	1.1
C2804	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.6	0.9
C2805	住宅	36.55	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	11.3	0.9

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(mJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
C2806	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	10.65	0.9
C2807	住宅	87.72	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	16.69	1.4
C2808	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	18.19	1.4
C2809	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014(耐二)	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	33.65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 B1	避難路徑	64.63	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035(耐一)	自然排煙設備	—	—
排煙 B1/C2	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
排煙 B2/C1	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035(耐一)	機械排煙設備	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B1/C2	特別安全梯	18.31	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—
樓梯 B2/C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035(耐一)	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

三十、地上 29 層計算前提條件

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
A2902	住宅	93.57	2.6	60	0.08	720	0.014（耐二）	免設置	18.38	1.4
A2903	住宅	105.92	2.6	60	0.08	720	0.014（耐二）	免設置	15.19	1.4
A2904	住宅	74.44	2.6	60	0.08	720	0.014（耐二）	免設置	13.72	1.1
A2905	住宅	97.15	2.6	60	0.08	720	0.014（耐二）	免設置	16.72	1.25
A2906	住宅	107.16	2.6	60	0.08	720	0.014（耐二）	免設置	15.22	1.4
A2907	住宅	83.13	2.6	60	0.08	720	0.014（耐二）	免設置	18.07	1.4
C2901	住宅	58.78	2.6	60	0.08	720	0.014（耐二）	免設置	14.35	0.9
C2902	住宅	75.22	2.6	60	0.08	720	0.014（耐二）	免設置	15.12	1.1
C2903	住宅	72.83	2.6	60	0.08	720	0.014（耐二）	免設置	14.85	1.1
C2904	住宅	38.04	2.6	60	0.08	720	0.014（耐二）	免設置	9.15	0.9
C2905	住宅	36.45	2.6	60	0.08	720	0.014（耐二）	免設置	11.3	0.9
C2906	住宅	38.12	2.6	60	0.08	720	0.014（耐二）	免設置	10.65	0.9
C2907	住宅	87.72	2.6	60	0.08	720	0.014（耐二）	免設置	16.69	1.4
C2908	住宅	94.46	2.6	60	0.08	720	0.014（耐二）	免設置	18.19	1.4
C2909	住宅	53.97	2.6	60	0.08	720	0.014（耐二）	免設置	13.75	0.9
梯廳 A1/A2	避難路徑	29.13	2.3	—	—	—	0.0035（耐一）	免設置	—	—
梯廳 C1	避難路徑	65	2.3	—	—	—	0.0035（耐一）	免設置	—	—
陽台 A1/A2	避難路徑	2.37	2.3	—	—	—	—	免設置	—	—
排煙 A1/A2	避難路徑	14.76	2.5	—	—	—	0.0035（耐一）	自然排煙	—	—
排煙 C1	避難路徑	1.89	2.4	—	—	—	0.0035（耐一）	機械排煙	—	—

居室名稱	用途	樓地板面積(m^2)	平均天花板高度(m)	步行速度(m/分)	人員密度($人/m^2$)	可燃物發熱量(MJ/m^2)	內部裝修材火災成長率(α_R)	排煙方式	驗證步行距離(m)	出口寬度(m)
排煙 C2	避難路徑	2.32	2.4	—	—	—	0.0035（耐一）	機械排煙	—	—
樓梯 A1	特別安全梯	11.62	—	—	—	—	0.0035（耐一）	免設置	—	—
樓梯 A4	特別安全梯	11.86	—	—	—	—	0.0035（耐一）	免設置	—	—
樓梯 A2/A3	特別安全梯	15.18	—	—	—	—	0.0035（耐一）	免設置	—	—
樓梯 C2	特別安全梯	18.27	—	—	—	—	0.0035（耐一）	免設置	—	—
樓梯 C1	特別安全梯	11.28	—	—	—	—	0.0035（耐一）	免設置	—	—

備註：陰影部份為本次變更範圍。

附錄八

容積移轉成本

新北市都市土地容積移轉計算表（中央）

共設施用地明細表：								
序號	市鎮鄉	地段	小段	地號	地號面積(㎡)	持分比例	持分面積(㎡)	購價
1	永和	水源		760-1	53.87	0.14286	7.69	1,051,069
2	永和	大新		682	31.79	1.00000	31.79	2,543,200
3	永和	文化		265	160.00	0.52000	83.20	8,310,000
4	永和	中信		730	418.00	0.25000	104.50	9,413,097
5	永和	永平		168	196.58	0.02477	4.86	351,670
6	永和	永安		225	42.64	0.03333	1.42	117,345
7	永和	永安		652	11.44	1.00000	11.44	1,544,400
8	永和	四維		450	418.21	0.22917	95.83	6,741,641
9	永和	林森		469	112.63	1.00000	112.63	7,076,000
10	永和	林森		725-1	91.09	0.20000	18.21	3,999,827
11	永和	林森		735	314.67	0.20000	62.93	10,759,897
12	永和	保生		281	41.14	0.54274	22.32	2,138,479
13	永和	保生		471	319.80	1.00000	319.80	23,618,000
14	永和	保生		639	3.67	0.66667	2.44	316,538
15	永和	保生		641	10.36	0.66667	6.90	893,550
16	永和	保生		642	17.66	0.66667	11.77	1,523,175
17	永和	保生		647	708.32	0.66667	472.21	61,092,600
18	永和	保生		650	228.55	0.66667	152.36	19,712,438
19	永和	保福		952	301.96	0.06250	18.87	1,797,266
20	永和	長堤		172-2	257.99	0.22222	57.33	4,071,577
21	永和	長堤		566	546.78	0.50000	273.39	20,280,000
22	永和	得林		151	304.95	0.12490	38.08	3,888,188
23	永和	得林		275	170.93	0.25000	42.73	2,844,275
24	永和	得林		392	141.95	1.00000	141.95	21,824,810
25	永和	得林		393	186.13	1.00000	186.13	28,617,490
26	永和	得林		445	190.38	1.00000	190.38	29,270,927
27	永和	得林		573	49.11	0.20000	9.82	905,895
28	永和	得林		628	461.41	0.20000	92.28	13,053,006
29	永和	得林		742	63.83	0.20000	12.76	2,084,588
30	永和	得林		743	25.11	0.20000	5.02	863,808
31	永和	得和		150	164.00	0.49939	81.90	6,255,522
32	永和	得和		169	156.00	0.04043	6.30	481,426
33	永和	得和		699	427.00	0.08839	37.74	2,882,581
34	永和	信義		824	160.00	0.16667	26.66	2,823,168
35	永和	頂溪		804	45.98	0.33333	15.32	1,147,661
36	永和	頂溪		811	48.19	0.30000	14.45	1,132,736
37	永和	頂溪		850-1	11.20	0.30000	3.36	263,390
38	永和	頂溪		851-1	97.01	0.30000	29.10	2,429,287
39	永和	頂溪		854-1	114.79	0.30000	34.43	4,429,075
40	永和	頂溪		855-1	27.61	0.30000	8.28	1,054,616
41	永和	雙和		116-2	24.13	0.50000	12.06	1,275,345
42	永和	安樂		261	8.70	1.00000	8.70	726,194
43	永和	安樂		262	7.35	1.00000	7.35	586,016
44	永和	安樂		265	97.75	1.00000	97.75	7,793,608
45	永和	安樂		266	65.16	1.00000	65.16	5,220,877
46	永和	安樂		607	70.39	1.00000	70.39	5,025,844
47	永和	安樂		932	52.61	0.37500	19.72	1,361,200
48	永和	安樂		1048-2	12.84	1.00000	12.84	945,024
49	永和	安樂		1109	48.13	0.25000	12.03	1,034,633
50	永和	安樂		1110	53.69	0.25000	13.42	1,100,000
51	永和	安樂		1242	8.49	0.05556	0.47	46,789
		小計				（A）	3168.47	338,719,744
						（B）		

臺灣新北地方法院不動產權利移轉證書

地　　址：236新北市土城區青雲路152號6樓
傳　　真：(02)2261-6734
承 辦 人：地股書記官
聯絡方式：(02)2261-6720轉5521

受文者：開晟建設股份有限公司

中華民國 壹零 叁年 伍月 拾 玖日 發文

發文日期：中華民國103年5月16日
發文字號：新北院清102司執地39394字第　　號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

031294

本院102年度司執字第39394號債權人彰化商業銀行股份有限公司等與債務人何　　協間清償債務強制執行事件，經將債務人所有如附表所示不動產公開拍賣，由開晟建設股份有限公司（統一編號：86690546號）於103年3月6日得標買受，並繳足全部價金在案，茲依強制執行法第97條規定發給權利移轉證書，買受人並自領得本證書之日起，取得該不動產所有權。但仍應於收受本證書後30日內，持向地政機關辦理所有權移轉登記。

註：買受人應依契稅條例第16條規定於法院發給權利移轉證書之日起30日內向建物所轄稅捐稽徵機關或代徵機關辦理契稅申報，以免受罰。

附表：

102年度司執字第39394號　財產所有人：何素勤									
編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍	拍定金額
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺		(新臺幣元)
1	新北市	永和區	安樂		1110	建	53.69	8分之1	550,000元
	備考								

正本：買　受　人　開晟建設股份有限公司
設新北市永和區中山路一段186號3樓

第一頁　　地股

土地買賣契約書

立契約書人買方　開晟建設股份有限公司　賣方

茲為不動產買賣事宜經雙方同意訂立條件如左：

第一條：不動產標示：新北市永和區安樂段1110號

第二條：買賣權利範圍：1/8

第三條：保證責任：本件不動產確係賣方所有，賣方保證來歷清白，並無任何糾葛，如有他項權利或第三者主張異動時，一切歸賣方負責清理，不得連累買方，如有糾葛致使買方受損害時，賣方應負賠償及違約責任。

第四條：不動產移交日期：付清尾款同時移交。

函稿代碼：7.24.6 撤銷執行命令

臺灣新北地方法院執行命令

地　　址：新北市土城區青雲路152號6樓
傳　　真：(02)2261-6734
承 辦 人：地股書記官
聯絡方式：(02)2261-6720轉5521

受文者：開晟建設股份有限公司

發文日期：中華民國103年3月20日
發文字號：新北院清102司執地字第39394號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：本院103年3月6日新北院清102司執地字第39394號就附表所示不動產之通知優先承買函，應予撤銷，請查照。

說明：本院102年度司執字第39394號債權人彰化商業銀行股份有限公司等與債務人何　　賞債務強制執行事件，業因買受人開晟建設股份有限公司亦為本件拍賣標的（如附表）之共有人，故得直接應買。

附表：

102年度司執字第39394號　財產所有人：何秉勤

編號	土地坐落 縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	地目	面積 平方公尺	權利範圍	最低拍賣價格（新臺幣元）
1	新北市	永和區	安樂		1109	建	48.13	8分之1	500,000元
	備考								

正本：共　有　人　高　　9號5
　　共　有　人　劉　　7樓
　　買　受　人　開晟建設股份有限公司　　186
　　代　理　人　黃　　浦邊4

第五條：價款交付：總價款新台幣(下同)：伍拾伍萬元整。

(一)訂約金：貳拾柒萬伍仟元整。

(二)第二次付款：尾款 貳拾柒萬伍仟元整。(於增值稅完稅時付款。)

(三)第三次付款：0

(四)第四次付款：0

(五)第五次付款：0

第六條：稅費負擔及移轉登記程序約定如左：

(一)雙方備全有關資料及開始辦理過戶之日期：即日起過戶。

(二)過戶登記所需一切地政規費、印花、代辦費由 買 方負擔。

(三)土地增值稅由 賣 方負擔，(如由賣方負擔者得由買方先代繳，於次期款扣除)。土地按公告現值價申報。(本案件係爲公共設施(道路用地)申報。)

(四)不動產移交前之各種稅捐、瓦斯及水電費由賣方負責，移交後由買方負擔。工程受益費依政府規定負擔。

土 地 買 賣 契 約 書

開展建設股份有限公司

立土地買賣契約書人　買受人　鄭 阿 明　（以下簡稱甲方）

出賣人　　（以下簡稱乙方）

茲因後列不動產買賣事宜，雙方同意訂立本契約條款列名如下以資信守：

第一條：土地座落：如下列所示

土地標示	基地座落					地目	基地面積				買賣權利範圍
	縣(市)	鄉市鎮(區)	段	小段	地號		公頃	公畝	平方公尺	平方公寸	
	新北	永和	安樂		932				52	61	3/8

第二條：買賣總價款新台幣：壹佰叁拾陸萬壹仟貳佰元整

雙方同意公定移轉契約書買賣價格依買賣當年度土地公告現值訂定之，同時授權代理人依法申報土地增值稅。

第三條：價款給付方式：

一、本約成立時甲方支付新台幣：肆拾萬捌仟叁佰陸拾元為第一次付款(含訂金)。同時繳交所有權狀正本、身分證影本、印鑑證明影本。甲方應於用印後三日內申報增值稅。

二、第二次付款新台幣：壹佰拾捌萬零陸佰元整俟免稅證明核發並查無欠稅後三日內支付。乙方需交付印鑑證明正本。

三、第三次付款新台幣：貳拾柒萬貳仟貳佰肆拾元整於產權移轉完成現金一次付清，同時乙方應將前開標的物交與甲方管理使用。

第四條：乙方已取得本標的土地之出售權利，保證產權完整來歷清白，確無任何糾葛且未曾與他人訂立租賃契約，且無土地法第一百零四條、第一百零七條及第三十四條之一規定之地上權人、承租人、共有人之優先購買權人存在，且無協議價購、領過徵收補償費及佔用等情事。如有上列情事，乙方負責解決或排除，如無法排除，雙方合意解除本買賣契約，乙方原價買回上列情事標的。

第五條：乙方應於甲方支付第一次款項同時，備齊登記有關文件（所有權狀正本、印鑑證明影本、免稅證明文件）並蓋妥印鑑章交予甲方所指定之代書，辦理增值稅申報及產權移轉登記手續，在辦理中倘需雙方補齊證件或蓋章等行為時，雙方均應無條件提供，不得藉詞刁難，拒絕或要求任何補償，如有違背致他人受損害時，過失之一方應以違約論，並負賠償之責任。

第六條：本不動產在未點交予甲方管理前如有積欠地價稅、田賦等相關稅費及其他負擔概由乙方負責繳清，否則甲方得由未付款內扣繳，或自尾款中代為支付應負擔稅費，乙方絕無異議。

土地買賣契約書

立土地買賣契約書人　買受人　閱陽建設股份有限公司　鄭阿明　（以下簡稱甲方）

出賣人　（以下簡稱乙方）

茲因後列不動產買賣事宜，雙方同意訂立本契約條款列名如下以資信守：

第一條：土地座落：如下列所示

基地座落					地目	基地面積				買賣權利範圍
縣市	鄉市鎮區	段	小段	地號		公頃	公畝	平方公尺	平方公寸	
台北	永和	安樂		607	道			70	39	1/1

付款日期

賣付金額

收款人簽章

備註

永和

市鎮	地段	小段	地號	面積(m2)	公告現值	持分 分子	持分 分母	現值
永和	安樂		607	70.39	119,000	1	3	2,792,136
			607	70.39	119,000	1	3	2,792,136
			607	70.39	119,000	1	3	2,792,136
合計								8,376,408

總價款	30%	50%	20%	備註
3,350,563	1,005,000	1,675,000	670,563	授權：陳惠津
1,675,281	500,000	830,000	345,281	
5,025,844	1,505,000	2,505,000	1,015,844	

日

土地明細表

	縣/市	區/市	段別	小段	地號	面積(㎡)	持分		持分面積(㎡)	公告現值	總現值	備註
							分子	分母				
1	新北市	永和區	水源段		201	11.47	348	10000	0.39	$ 166,000.00	$ 64,740.00	本土地係爲公共設施移轉(以公告現值75%計算買賣總價)
2	新北市	永和區	文化段		401	518.00	1	32	16.18	$ 134,000.00	$ 2,168,120.00	
3	新北市	永和區	文化段		818-5	8.00	1	1	8.00	$ 134,000.00	$ 1,072,000.00	
4	新北市	永和區	雙和段	水	116-1	48.27	3	12	12.06	$ 141,000.00	$ 1,700,460.00	
5	新北市	永和區	樂華段		343	43.00	1	1	43.00	$ 133,000.00	$ 5,719,000.00	
											$10,724,320.00	

買賣總價 $10724320×75/100=$8043240

	分得價款	第一次款	尾款
張紹菊	$8,043,240	$4,021,620	$4,021,620

土地買賣契約書

立契約書人買方 開成建設股份有限公司 賣方 張紹菊

茲爲不動產買賣事宜經雙方同意訂立條件如左：

第一條：不動產標示：一、新北市永和區水源段201號，持分348/10000
二、新北市永和區文化段401號，持分1/32
三、新北市永和區文化段818-5號，持分1/1
四、新北市永和區雙和段116-1號，持分3/12
五、新北市永和區樂華段343號，持分1/1

第二條：買賣權利範圍：0

第三條：保證責任：本件不動產確係賣方所有，賣方保證來歷清白，並無任何糾葛，如有他項權利或第三者主張異動時，一切歸賣方負責清理，不得連累買方，如有糾葛致使買方受損害時，賣方應負賠償及違約責任。

土 地 買 賣 契 約 書

立土地買賣契約書人　買受人　開晟建設股份有限公司　（以下簡稱甲方）

出賣人　鄭阿明　以下簡稱乙方）

茲因後列不動產買賣事宜，雙　資信守：

第一條：土地座落：如下列所示

土地標示	基地座落					地目	基地面積				買賣權利範圍
	縣市	鄉市鎮區	段	小段	地號		公頃	公畝	平方公尺	平方公寸	
	台北	永和	大新		682	道			31	79	1/1
	台北	永和	永安		225	道			42	64	1/30
	台北	永和	保福		952	道			301	96	1/16
	台北	永和	得林		275	道			170	93	7/28
	台北	永和	頂溪		804	道			45	98	453/1359

永和

	市鎮	地段	小段	地號	面積(m2)	公告現值	持分 分子	持分 分母	現值	所有權人	總價款	30%	50%	20%	備註
1	永和	信義		824	160.00	165,420	1	6	4,411,200		2,823,168	846,500	1,411,000	565,668	
2	永和	安樂		1048-1	1.33	115,000	1	1	152,950		1,042,912	312,800	521,000	209,112	
3	永和	安樂		1048-2	12.84	115,000	1	1	1,476,600		46,789	14,000	23,000	9,789	
4	永和	安樂		1242	8.49	155,000	1	18	73,108						
5	永和	大新		682	31.79	125,000	1	1	3,973,750						
6	永和	永安		225	42.64	129,000	1	30	183,352		8,449,747	2,534,700	4,226,000	1,689,047	
7	永和	保福		952	301.96	148,800	1	16	2,808,228						
8	永和	得林		275	170.93	104,000	7	28	4,444,180						
9	永和	頂溪		804	45.98	117,000	453	1359	1,793,220						
				合計					19,316,588		12,362,616	3,708,000	6,181,000	2,473,616	

寬頻房訊科技股份有限公司

土地明細表

	縣市	區市	段別	小段	地號	面積(m²)	持分 分子	持分 分母	持分面積(m²)	103年公告現值	總現值	備註
1	新北市	永和區			725-1	91.09	1	5	18.21	$ 191,000	$ 3,478,110	
2	新北市	永和區			735	462.61	1	5	92.93	$ 148,680	$ 9,356,432	
3	新北市	永和區			628	461.41	1	5	92.28	$ 123,000	$ 11,350,440	本土地係為公共設施移轉(以公告現值115%計算買賣總價)
4	新北市	永和區			742	63.83	1	5	12.76	$ 142,060	$ 1,812,685	
5	新北市	永和區			743	25.11	1	5	5.02	$ 149,629	$ 751,137	
6	新北市	永和區			745	103.17	1	5	20.63	$ 191,000	$ 3,940,330	
											$ 30,689,134	

買賣總價=$30689134*115%

	分得價款	第一次款	尾款
李俊儁1/25	$7,058,501	$3,529,251	$3,529,250
曾永盛3/25	$21,175,502	$10,587,751	$10,587,751
藍秀美1/25	$7,058,501	$3,529,251	$3,529,250

土地買賣契約書

立契約書人買方 開晟建設股份有限公司 賣方 李俊儁 曾永盛 藍秀美

茲為不動產買賣事宜經雙方同意訂立條件如左：

第一條：不動產標示：一、新北市永和區林森段 725-1 號，持分 1/5

二、新北市永和區林森段 735 號，持分 1/5

三、新北市永和區得林段 628 號，持分 1/5

四、新北市永和區得林段 742 號，持分 1/5

五、新北市永和區得林段 743 號，持分 1/5

六、新北市永和區得林段 745 號，持分 1/5

第二條：買賣權利範圍：0

第三條：保證責任：本件不動產確係賣方所有，賣方保證來歷清白，並無任何糾葛，如有他項權利或第三者主張異動時，一切歸賣方負責清理，不得連累買方，如有糾葛致使買方受損害時，賣方應負賠償及違約責任。

	縣/市	區/市	段別	小段	地號	面積(㎡)	持分		持分面積(㎡)	公告現值	備註
							分子	分母			
1	新北市	永和區	得林段		573 ✓	49.11	1	5	9.82	$ 123,000.00	本土地係爲公共設施移轉(以公告現值75%計算買賣總價)

買賣總價 $1207860×75/100=$905895

	分得價款	第一次款	尾款
李俊儀1/25	$181,179	$90,589	$90,590
曾永盛3/25	$543,537	$271,768	$271,769
藍秀美1/25	$181,179	$90,589	$90,590

土地買賣契約書

立契約書人 買方 開晟建設股份有限公司 賣方 李[illegible]

茲爲不動產買賣事宜經雙方同意訂立條件如左：

第一條：不動產標示：一、新北市永和區得林段573號，持分1/5

第二條：買賣權利範圍：0

第三條：保證責任：本件不動產確係賣方所有，賣方保證來歷清白，並無任何糾葛，如有他項權利或第三者主張異動時，一切歸賣方負責清理，不得連累買方，如有糾葛致使買方受損害時，賣方應負賠償及違約責任。

第四條：不動產移交日期：付清尾款，同時移交。

凱綸開發建設有限公司銷售土地明細

永 和

市區	地段	小段	地號	面積(M2)	公告現值	所有權人	持分 分子	持分 分母	總現值	第一次10%	第二次40%	第三次50%	總價	備註
永和	得林		392	141.95	123,000		1	2	8,729,925				10,912,406	現金
永和	得林		393	186.13	123,000		1	2	11,446,995				14,308,746	現金
永和	得林		445	190.38	123,000		1	2	11,708,370				14,635,463	現金
合計									31,885,290	3,985,662	15,942,645	19,928,308	39,856,615	
永和	得林		392	141.95	123,000		1	8	2,182,481				2,728,101	
永和	得林		393	186.13	123,000		1	8	2,861,749				3,577,186	
永和	得林		445	190.38	123,000		1	8	2,927,093				3,658,866	
合計									7,971,323	996,416	3,985,660	4,982,077	9,964,153	
永和	得林		392	141.95	123,000		1	8	2,182,481				2,728,101	
永和	得林		393	186.13	123,000		1	8	2,861,749				3,577,186	
永和	得林		445	190.38	123,000		1	8	2,927,093				3,658,866	
合計									7,971,323	996,416	3,985,660	4,982,077	9,964,153	
永和	得林		392	141.95	123,000		1	8	2,182,481				2,728,101	
永和	得林		393	186.13	123,000		1	8	2,861,749				3,577,186	
永和	得林		445	190.38	123,000		1	8	2,927,093				3,658,866	
合計									7,971,323	996,416	3,985,660	4,982,077	9,964,153	
永和	得林		392	141.95	123,000		1	8	2,182,481				2,728,101	
永和	得林		393	186.13	123,000		1	8	2,861,749				3,577,186	
永和	得林		445	190.38	123,000		1	8	2,927,093				3,658,866	
合計									7,971,323	996,416	3,985,660	4,982,077	9,964,153	
永和	得林		392	141.95	123,000		1	8	2,182,481				2,728,101	
永和	得林		393	186.13	123,000		1	8	2,861,749				3,577,186	
永和	得林		445	190.38	123,000		1	8	2,927,093				3,658,866	
合計									7,971,323	996,416	3,985,660	4,982,077	9,964,153	
總價									63,770,582	7,971,326	31,885,285	39,856,616	79,713,227	

本頁價依103年之總公告現值計算

10% 40% 50%付款交付二次款同時並開立屆款同等金額之本票，過完戶再行交換)

書約契賣買地土

買受人 開悉建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)

立土地買賣契約書人

出賣人 (以下簡稱乙方)

茲因後列不動產買賣事宜，雙方同意訂立本契約條款列名如下以資信守：

第一條：土地座落：如下列所示

土地標示	基地座落 縣市	鄉市區鎮	段	小段	地號	地目	基地面積 公頃	公畝	平方公尺	平方公寸	權利範圍 買賣
	新北	永和	得林		392				141	95	1/1
	新北	永和	得林		393				186	13	1/1
	新北	永和	得林		445				190	38	1/1

收款人簽章

備註

土 地 買 賣 契 約 書

立土地買賣契約書人　買受人　開晟建設股份有限公司　鄭阿明　（以下簡稱甲方）

出賣人　　（以下簡稱乙方）

茲因後列不動產買賣事宜，雙方同意訂立本契約條款列名如下以資信守：

第一條：土地座落：如下列所示

	基地座落					地目	基地面積				買賣權利範圍
	縣(市)	鄉市鎮(區)	段	小段	地號		公頃	公畝	平方公尺	平方公寸	
土地標示	新北	永和	福和		151				704	95	4000/10000
	〃	〃	〃		841				77	09	1/1

第二條：買賣總價款新台幣：壹仟貳佰柒拾陸萬叁仟佰伍拾叁

雙方同意公定移轉契約書買賣價格依買賣當年度土地公告現值訂定之，同時授權代理人依法申報土地增值稅。

第三條：價款給付方式：

一、本約成立時甲方支付新台幣：叁佰捌拾拾貳萬捌仟元整

為第一次付款(含訂金)。同時繳交所有權狀正本、身分證影本、印鑑證明影本。甲方應於用印後三日內申報增值稅。

二、第二次付款新台幣：陸佰叁拾捌萬元整

俟免稅證明核發並查無欠稅後三日內支付。乙方需交付印鑑證明正本。

三、第三次付款新台幣：貳佰伍拾伍萬貳仟叁佰伍拾叁

於產權移轉完成現金一次付清，同時乙方應將前開標的物交與甲方管理使用。

第四條：乙方已取得本標的土地之出售權利，保證產權完整來歷清白，確無任何糾葛且未曾與他人訂立租賃契約，且無土地法第一百零四條、第一百零七條及第三十四條之一規定之地上權人、承租人、共有人之優先購買權人存在，且無協議價購、領過徵收補償費及佔用等情事。如有上列情事，乙方負責解決或排除，如無法排除，雙方合意解除本買賣契約，乙方原價買回上列情事標的。

第五條：乙方應於甲方支付第一次款項同時，備齊登記有關文件（所有權狀正本、印鑑證明影本、身分證明文件）並蓋妥印鑑章交予甲方所指定之代書，辦理增值稅申報及產權移轉登記手續，在辦理中倘需雙方補齊證件或蓋章等行為時，雙方均應無條件提供，不得藉詞刁難，拒絕或要求任何補償，如有違背致他人受損害時，過失之一方應以違約論，並負賠償之責任。

第六條：本不動產在未點交予甲方管理前如有積欠地價稅、田賦等相關稅費及其他負擔概由乙方負責繳清，否則甲方得由未付款內扣繳，或自尾款中代為支付應負擔稅費，乙方絕無異議。

法務部行政執行署新北分署　函

機關地址：24220 新北市新莊區中平路 439 號北棟 12 樓
傳　真：(02)89956934

234
新北市永和區中山路 1 段 186 號 3 樓
受文者：買受人　開展建設股份有限公司
發文日期：中華民國 103 年 7 月 16 日
發文字號：新北執孝 99 年遺稅執特專字第 00064691 號
速別：速件
密等及解密條件：
附件：無

主旨：請將後開不動產塗銷查封登記及塗銷抵押權之登記，並請准由買受人開展建設股份有限公司辦理所有權移轉登記，惠復。

說明：

一、本分署 99 年度遺稅執特專字第 64691 號等，遺產及贈與稅法一遺產稅行政執行事件，前查封義務人　　遺產管理人：財政部國有財產署北區分署所有後開不動產，經函請　貴所辦理查封登記完竣在案。

二、茲該項不動產業經本分署拍賣，由買受人開展建設股份有限公司買受，除已發給不動產權利移轉證書外，特函請辦理塗銷查封登記及抵押權之登記，並請准由買受人辦理所有權移轉登記。

三、買受人應於本函副本送達之日起 30 日內，攜同權利移轉證書，申請地政事務所辦理所有權移轉登記。

四、不動產標示：新北市永和區長堤段 566 地號，面積 546.78 平方公尺，權利範圍 2 分之 1，拍定金額：新臺幣 2,028 萬元。

五、本案承辦人及電話：孝股，李建坤(02)89956888 轉 337。

正本：新北市中和地政事務所

永和區保生段路地買賣明細表

地號	面積(m2)	102 年公告現值(m2)	公告總現值					備註
639	3.67	115000	422050	全部				以公告現值 75%計算
641	10.36	115000	1191400	全部				
642	17.66	115000	2030900	1／2	12／60	18／60		
647	708.32	115000	81456800		12／60	18／60	1／2	
650	228.55	115000	26283250	1／2	12／60	18／60		
合計	968.56		111384400	137.135(m2)*115000*75%=11827894	190.906(m2)*115000*75%=16465642	286.359*115000*75%=24698464	354.16*115000*75%=30546000	111384400*75%=83538000

稿代碼：3-412二

臺灣新北地方法院不動產權利移轉證書

地　　址：新北市土城區青雲路152號6樓
傳　　真：(02)2261-6734
承 辦 人：正股書記官
聯絡方式：(02)2261-6720轉5526

受文者：開晟建設股份有限公司

發文日期：中華民國壹佰貳年捌月廿參日發文
發文字號：新北院清100司執助正2826字第052245號
速別：
密等及解密條件：
附件：如文

本院受理100年度司執助字第2826號債權人安泰商業銀行股份有限公司與債務人　　償債務強制執行事件，經將該債務人所有後開不動產公開拍賣，於民國102年8月7日由買受人開晟建設股份有限公司買受，茲依強制執行法第91條第1項前段、第97條規定發給權利移轉證書，並自領得本證書之日起，取得該不動產所有權。

不動產目錄：

標別：丙

100年度司執助字第2826號　財產所有人：林茂青									
編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍	拍定金額
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺		(新臺幣元)
1	新北市	永和區	保生		471	田	319.8	全部	23,618,000元
	備考	重測前　龜崙蘭溪洲段下溪洲小段330-4地號							

依地政所 73852.4

中　華　民　國　102　年　8　月　20　日

附記事項：買受人所買受，如為已登記之不動產，應於領得本證書後，即持向地政機關辦理所有權移轉登記。

正本：買　受　人　開晟建設股份有限公司
設新北市永和區中山路一段186

第一頁　　正股 227140

土　地　買　賣　契　約　書

立土地買賣契約書人　買受人　開晟建設股份有限公司　鄭阿明　（以下簡稱甲方）

出賣人　（以下簡稱乙方）

茲因後列不動產買賣事宜，雙方同意訂立本契約條款列名如下以資信守：

第一條：土地座落：如下列所示

土地標示	基地座落					地目	基地面積				買賣權利範圍
	縣市	鄉市鎮區	段	小段	地號		公頃	公畝	平方公尺	平方公寸	
	新北市	永和	林森		469				112.63		1/1

付款明細表

付款日期	實付金額	收款人簽章	備註
101年7月17日	新台幣貳佰壹拾貳萬元 林永和		
101年7月24日	新台幣貳佰捌拾叁萬元正		
101年7月30日	新台幣貳佰壹拾貳萬陸[illegible]元正		
年月日	新台幣		
年月日	新台幣		
年月日	新台幣		
年月日	新台幣		

土地買賣契約書

開晟建設股份有限公司

立土地買賣契約書人 買受人 鄭[illegible]明 （以下簡稱甲方）

出賣人 （以下簡稱乙方）

茲因後列不動產買賣事宜，雙方同意訂立本契約條款列名如下以資信守：

第一條：土地座落：如下列所示

土地標示	基地座落					地目	基地面積				買賣權利範圍
	縣市	鄉市鎮區	段	小段	地號		公頃	公畝	平方公尺	平方公寸	
	新北	永和	永安		652				11	44	1/1

付款日期

實付金額

收款人簽章

備註

土地買賣契約書

立契約書人買方　開晟建設股份有限公司　鄭阿明

茲為不動產買賣事宜經雙方同意訂立條件如左：

第一條：不動產標示：新北市永和區文化段 265 地號。

第二條：買賣權利範圍：52/100　（王彥隆 26/100　張月娥 26/100）

第三條：保證責任：本件不動產確係賣方所有，賣方保證來歷清白，並無任何糾葛，如有他項權利或第三者主張異動時，一切歸賣方負責清理，不得連累買方，如有糾葛致使買方受損害時，賣方應負賠償及違約責任。

付款明細表

付款日期	收款人簽章	備註
102 年 11 月 11 日 新台幣 柒拾萬貳仟貳佰元正		
年 月 日 新台幣		
年 月 日 新台幣		
年 月 日 新台幣		
年 月 日 新台幣		
年 月 日 新台幣		

土地買賣契約書

立土地買賣契約書人　　買方：　　（以下簡稱甲方）

立土地買賣契約書人　　賣方：　　（以下簡稱乙方）

茲因後列不動產買賣事宜，雙方同意訂立本契約條約款列如左以茲信守：

一、土地座落：如後附表

二、買賣總價款新台幣：柒仟壹佰柒拾捌萬肆仟元整。雙方同意公定移轉契約書買賣價格依買賣當年公告現值訂定之。

三、價款給付方法：

1、第二次款：新台幣參仟伍佰捌拾玖萬貳仟元整。乙方同時交出移轉登記所需之證件及蓋妥印鑑章之相關用印文件（所有權狀正本、印鑑證明影本、身份證影本……等），交由甲方指定之地政士於三日內申報土地增值稅。

2、第二次款：新台幣參仟伍佰捌拾玖萬貳仟元整。俟免稅證明核發並查無欠稅後三日內支付。乙方並交付印鑑證明給甲方。

四、擔保：

1、乙方保證產權完整，來歷清白，確無任何糾葛或設定他項權利等，如有是事應由乙方負責排除。甲方亦得要求解除契約。

2、乙方保證本買賣標的依簽約時之有效法令，確實可辦理容積移轉。但因簽約後法令變更致無法辦理不在此限。

五、乙方應於甲方支付第二次款項同時，備齊登記有關文件（所有權狀、身分證影本等）並蓋妥印鑑章交予甲、乙雙方所指定之代書，辦理增值稅申報及產權移轉登記手續，在辦理中倘需雙方補齊證件或蓋章等行為時，雙方均應無條件提供，不得藉詞刁難、拒絕或要求任何補償，如有違背致他人受損害時，過失之一方應以違約論，並負賠償之責任。

（　　）土地明細表

	縣/市	區/市	段別	小段	地號	面積(㎡)	持分 分子	持分 分母	102公告現值	公告現值	備註
1	新北市	永和區	文化段		265	160	52	100	111000	$9,235,200.00	本土地係爲公共設施移轉(以公告現值90%計算買賣總價)
									總價	$9,235,200	

$9，235，200×90%＝$8，311，680

買賣總價 $8,310,000.00

	第一次價款	第二次價款	第二次價款
王彥隆26/100	$1,250,000	$2,075,000	$830,000
張月娥26/100	$1,250,000	$2,075,000	$830,000

永和都計道路用地及學校用地（公共設施保留地)明細表

	區	地段	地號	面積㎡	持分	持分面積	公告現值	總公告現值
1	永和	安樂	261	8.70	1/1	8.70	124,583	1,083,872
2	永和	安樂	262	7.35	1/1	7.35	119,000	874,650
3	永和	安樂	263	4.75	1/1	4.75	119,000	565,250
4	永和	安樂	264	34.03	1/1	34.03	119,000	4,049,570
5	永和	安樂	265	97.75	1/1	97.75	119,000	11,632,250
6	永和	安樂	266	65.16	1/1	65.16	119,588	7,792,354
7	永和	安樂	1109	48.13	1/8	6.01	132,772	797,960
8	永和	林森	21-2	26.92	3/10	8.07	94,200	760,194
9	永和	林森	42-1	23.73	3/10	7.11	94,200	669,762
10	永和	林森	184-1	12.10	21/100	2.54	142,000	360,680
11	永和	林森	584	198.48	2/13	30.53	94,200	2,875,926
12	永和	頂溪	811	48.19	30/100	14.45	117,000	1,690,650
13	永和	頂溪	850-1	11.20	30/100	3.36	117,000	393,120
14	永和	頂溪	851-1	97.01	30/100	29.10	124,598	3,625,802
15	永和	頂溪	854-1	114.79	30/100	34.43	192,000	6,610,560
16	永和	頂溪	855-1	27.61	30/100	8.28	190,103	1,574,053
17	永和	得和	150	164.00	81900/164000	81.90	114,000	9,336,600
18	永和	得和	169	156.00	4043/100000	6.30	114,055	718,547
19	永和	得和	699	427.00	8839/100000	37.74	114,000	4,302,360
20	永和	四維	450	418.21	11/48	95.83	105,000	10,062,150
21	永和	樂華	503-1	48.81	1/4	12.20	113,000	1,378,600
22	永和	中正	927退回	219.00	19/864	4.81	130,851	629,393
23	永和	民治	419	570.60	2/15	76.08	130,725	9,945,558
24	永和	保生	281	41.14	127/234	22.32	143,000	3,191,760
25	永和	中信	730	418.00	1/4	104.50	134,444	14,049,398
26	永和	永平	168	196.58	107/4320	4.86	108,000	524,880
27	永和	長堤	172-2	257.99	8/36	57.33	106,000	6,076,980
28	永和	水源	760-1	53.87	1/7	7.69	204,000	1,568,760
合計								107,141,639

實際總購買價：107,141,639*67%=71,784,000

第一期	簽約 50%	35,892,000
第二期	稅單核下 50%	35,892,000

[illegible]府字22中正段9-7小地號，因現況佔用不得使用，因此原价退還賣方

附錄九

變更都市更新事業計畫圖