擬訂新北市永和區文化段837地號等27筆土地都市更新事業計畫案

新北府城更字第1053417937號【公開展覽版】

實施者：開晟建設股份有限公司

規劃單位：安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 105 年 8 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

補正意見回應綜理表 綜-1

公聽會紀錄回應綜理表 綜-4

都市更新事業計畫說明書

壹、辦理緣起與法令依據 1-1

一、辦理緣起 1-1

二、法令依據 1-1

貳、計畫地區範圍 2-1

一、基地位置 2-1

二、更新單元範圍 2-1

參、實施者 3-1

一、實施者 3-1

二、受託人 3-1

肆、計畫目標 4-1

一、促進土地有效合理利用 4-1

二、改善環境品質及市容景觀 4-1

三、強化地區消防及救災機能 4-1

四、提升及展現更新公共利益 4-1

伍、現況分析 5-1

一、土地及合法建築物權屬 5-1

二、土地使用及建築物現況 5-12

三、附近地區土地使用現況 5-15

四、公共設施現況 5-17

五、附近地區交通現況 5-18

六、房地產市場調查 5-25

陸、細部計畫及其圖說 6-1

一、相關都市計畫 6-1

二、土地使用說明 6-2

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 9-1

拾、申請獎勵項目及額度 10-1

一、申請都市更新建築獎勵容積說明 10-1

二、土地使用分區管制要點獎勵說明 10-4

拾壹、重建區段之土地使用計畫 11-1

一、現有巷道廢止或改道計畫 11-1

二、都市計畫土地使用強度 11-3

三、申請容積獎勵後土地使用強度 11-3

四、建築興建計畫 11-3

五、防災與逃生避難構想 11-33

公開展覽版

拾貳、都市設計與景觀計畫 12-1
一、設計目標及構想 12-1
二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和 12-1
三、人行動線設計原則 12-6
四、景觀植栽設計構想 12-7
拾參、實施方式及有關費用負擔 13-1
一、實施方式 13-1
二、選配原則 13-1
三、有關費用分擔 13-1
四、有關資金來源及控管機制 13-1
拾肆、拆遷安置計畫 14-1
一、地上物拆遷計畫 14-1
二、合法建築物之補償與安置 14-2
三、非合法建築物之補償 14-3
拾伍、財務計畫 15-1
一、成本說明 15-1
二、收入分析 15-8
三、更新事業計畫成本收益分析 15-9
四、現金流量表 15-9
拾陸、效益評估 16-1
一、更新前後效益評估比較 16-1
二、實施後實質效益評估 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
一、本案新北市有土地處理方式 19-1
二、管理維護計畫 19-1
三、本案網站設置情形 19-1

附錄一　新北市自行劃定都市更新單元檢核表 ..... 附錄 1
附錄二　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 5
附錄三　實施者證明文件 ..... 附錄 7
附錄四　證明文件 ..... 附錄 11
附錄五　住戶管理規約草約 ..... 附錄 27
附錄六　綠建築評估計算表 ..... 附錄 53
附錄七　事業計畫圖 ..... 附錄 67

公開展覽版

圖　目　錄

圖 2-1　更新單元位置示意圖 2-2
圖 2-2　更新單元地籍套繪圖 2-3
圖 2-3　更新單元地形套繪圖 2-4
圖 5-1　合法建築物門牌座落位置示意圖 5-10
圖 5-2　公、私有土地分布圖 5-11
圖 5-3　更新單元一樓土地使用現況示意圖 5-14
圖 5-4　更新單元合法建築物及非合法建築物分布位置示意圖 5-14
圖 5-5　更新單元建築物結構示意圖 5-15
圖 5-6　更新單元周邊土地使用現況圖 5-16
圖 5-7　更新單元附近 500 公尺範圍內公共設施用地分布圖 5-17
圖 5-8　基地周邊道路幾何特性現況示意圖 5-19
圖 5-9　大眾運輸路線及站位示意圖 5-19
圖 5-10　基地周邊路外停車場位置示意圖 5-21
圖 5-11　基地周邊人行道設施示意圖 5-21
圖 5-12　基地車輛主要進場動線規劃示意圖 5-22
圖 5-13　基地車輛主要離場動線規劃示意圖 5-23
圖 5-14　捷運環狀線第一階段路線及站位示意圖 5-24
圖 5-15　捷運萬大-中和-樹林線路線及站位示意圖 5-24
圖 5-16　更新單元周邊房地產參考個案區位示意圖 5-26
圖 6-1　頂溪站北側更新地區範圍示意圖 6-1
圖 6-2　更新單元土地使用分區區位圖 6-3
圖 6-3　永和都市計畫示意圖 6-3
圖 7-1　更新單元區段劃分圖 7-2
圖 10-1　退縮人行步道計算圖 10-5
圖 10-2　公共開放空間面積檢討圖 10-6
圖 10-3　合法 4 層樓以上建築物座落位置圖 10-7
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　現有巷道廢止範圍及位置圖 11-2
圖 11-3　建築面積檢討圖 11-8
圖 11-4　3.6：1 道路陰影檢討圖 11-9
圖 11-5　高層建築物檢討圖 11-10
圖 11-6　冬至日照檢討圖 11-11
圖 11-7　標準層採光面積檢討圖 11-12
圖 11-8　行動不便使用設施檢討圖 11-13
圖 11-9　建築物外牆設計裝飾柱檢討圖 11-14
圖 11-10　屋突層透空立體框架檢討圖 11-15
圖 11-11　地下六層平面圖 11-16
圖 11-12　地下五層平面圖 11-17
圖 11-13　地下四層平面圖 11-18
圖 11-14　地下三層平面圖 11-19
圖 11-15　地下二層平面圖 11-20
圖 11-16　地下一層平面圖 11-21
圖 11-17　一層平面圖 11-22
圖 11-18　二至四層平面圖 11-23
圖 11-19　五層平面圖 11-24
圖 11-20　六層至十四層平面圖 11-25
圖 11-21　十五至十八層平面圖 11-26
圖 11-22　十九層平面圖 11-27
圖 11-23　屋突壹層平面圖 11-28
圖 11-24　東向及南向立面圖 11-29
圖 11-25　西向及北向立面圖 11-30
圖 11-26　縱向剖面圖 11-31
圖 11-27　橫向剖面圖 11-32
圖 11-28　防救災動線暨各層空間圖(一) 11-34
圖 11-29　防救災動線暨各層空間圖(二) 11-35
圖 11-30　防救災動線暨各層空間圖(三) 11-36
圖 11-31　防救災動線暨各層空間圖(四) 11-37
圖 11-32　防救災動線暨各層空間圖(五) 11-38
圖 11-33　防救災動線暨各層空間圖(六) 11-39
圖 11-34　防救災動線暨各層空間圖(七) 11-40
圖 11-35　防救災動線暨各層空間圖(八) 11-41
圖 12-1　建物模擬透視圖(一) 12-2
圖 12-2　建物模擬透視圖(二) 12-3
圖 12-3　視覺景觀模擬圖 12-4
圖 12-4　建物夜景模擬透視圖 12-5
圖 12-5　人車動線平面圖 12-6
圖 12-6　一樓景觀設計示意圖 12-7
圖 12-7　植栽施工說明圖 12-16

公開展覽版

表　目　錄

表 5-1　更新單元土地權屬清冊 5-1
表 5-2　更新單元合法建築物權屬清冊.....5-6
表 5-3　更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 5-9
表 5-4　同意參與都市更新事業計畫統計表.....5-9
表 5-5　更新單元內土地使用現況表 5-12
表 5-6　更新單元內合法建築物現況綜理表.....5-12
表 5-7　更新單元內非合法建築物現況綜理表 5-13
表 5-8　基地周邊道路系統幾何特性一覽表.....5-18
表 5-9　基地周邊公車站位路線資訊彙整表.....5-20
表 5-10　公車路線起訖及班距資訊彙整表 5-20
表 5-11　路外停車場資訊說明表.....5-20
表 5-12　更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....5-25
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 6-4　永和都市計畫規定之建蔽率及容積率一覽表 6-2
表 7-1　更新單元重建區段對照表.....7-1
表 10-1　容積獎勵試算表 10-1
表 10-2　合法 4 層樓以上之建築物座落地號土地面積一覽表 10-3
表 11-1　建築面積檢討表 11-7
表 14-1　地上物拆除面積及戶數一覽表.....14-1
表 14-2　合法建築物及非合法建築物累計折舊額之計算基準一覽表 14-2
表 14-3　合法建築物之拆遷安置費一覽表.....14-3
表 14-4　合法建築物拆遷補償費用明細表.....14-4
表 14-5　非合法建築物拆遷補償費用明細表 14-7
表 15-1　都市更新事業實施總成本表 15-1
表 15-2　建築規劃設計費表 15-3
表 15-3　營建費用表 15-4
表 15-4　營造工程費用估算表.....15-4
表 15-5　拆除更新前原建築物所需繳納空污費表 15-5
表 15-6　興建建築物所需繳納空污費表.....15-5
表 15-7　公寓大廈公共基金表.....15-5
表 15-8　都市更新規劃費用估算表.....15-5
表 15-9　容積移轉費用估算表 15-8
表 15-10　更新後總銷金額估算表 15-8
表 15-11　現金流量表.....15-10
表 16-1　計畫效益評估說明表 16-1
表 17-1　預估實施進度表 17-1

公開展覽版

都市更新事業計畫申請書

■ 案　名：

「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

地號：新北市永和區文化段 837、838、839、840、841、842、843、854、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、873、874、875、876 等 27 筆地號，土地面積合計 2,130.00 平方公尺。

建號：新北市永和區文化段 301、302、303、346、347、348、349、350、351、352、353、354、355、356、357、358、359、360、361、362、363、364、365、366、367、902、903、904、905、906、907、908、909、910、911、912、913、914、915、916、917、918、919、920、921、922、923、924、925、926、929、930、931、933、934、935 等 56 筆建號，合法建築物面積合計 5,281.44 ㎡。

■ 使用分區：

更新單元土地使用分區為住宅區、商業區。

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第十九條、第二十二條規定，申請辦理都市更新事業之擬定報核，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄、私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

■ 申請事項：

申請都市更新事業計畫核准。

申 請 人：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：新北市永和區中山路一段 186 號 3 樓
聯絡電話：(02)2920-7787

中　華　民　國　1　0　4　年　1　2　月　2　3　日

公開展覽版

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「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關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

新北市政府都市更新處

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：新北市永和區中山路一段 186 號 3 樓

聯絡電話：(02)2920-7787

中　華　民　國　1　0　4　年　1　2　月　2　3　日

公開展覽版

委　　託　　書

茲委託 安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「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出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

統一編號：86690546

代表人：鄭阿明

聯絡地址：新北市永和區中山路一段 186 號 3 樓

聯絡電話：(02)2920-7787

受託人：安邦工程顧問股份有限公司

統一編號：23749274

代表人：郭建興

聯絡地址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

聯絡電話：(02)8923-6788

受託人：陳廷杰建築師事務所

統一編號：21598264

代表人：陳廷杰

聯絡地址：臺北市大安區信義路四段 55 號 7 樓

聯絡電話：(02)2705-0099

中　華　民　國　1　0　4　年　1　2　月　2　3　日

公開展覽版

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	擬訂新北市永和區文化段837地號等27筆土地都市更新事業計畫案	基地地號	新北市永和區文化段837、838、839、840、841、842、843、854、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、873、874、875、876等27筆土地

土地使用及環境設計資料									
基地使用分區	住宅區、商業區	法定建蔽率	50%、70%	法定汽車停車位	115輛	更新前後戶數(前／後)	更新前59戶／更新後172戶		
建築基地面積	919㎡、1,211㎡	實設建蔽率	44.56%	實設汽車停車位	172輛	安置戶數(合法／違章)	56戶／	3戶	
總樓地板面積	26,541.63㎡	法定容積率	300%、440%	法定機車停車位	172輛	提供公益設施種類、樓層	--		
工業使用容積	0㎡	實設容積率	649.16%	實設機車停車位	172輛	面積	0.00㎡		
住宅使用容積	10,468.54㎡	住宅單元	137單元	法定裝卸停車位	0輛	開闢計畫道路情形	--		
商業使用容積	3,363.54㎡	商業單元	35單元	實設裝卸停車位	0輛	面積	0.00㎡		
其它使用容積	--	0㎡	其他單元	0單元	地下層樓板面積	8,630.40㎡	留設人行步道情形	沿建築線退縮4公尺以上留設人行步道	
各樓層使用概況	地下層	防空避難室兼停車空間			地下開挖規模	67.53%	面積	住宅區236.55㎡、商業區238.76㎡	
	地面層	管委會空間、梯廳、店鋪					其他		
	貳至伍層	一般事務所			最大樓層數	19層			
	標準層	集合住宅			建築物高度	65.4M	--	--	
	頂層部	梯間、機房			屋頂突出物高度	9M			

適用獎勵類型及獎勵面積額度	臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準				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㎡
	第六點 人行步道獎勵	974.93㎡	ΔF=2,706.50㎡（法定容積之33.47%）				獎勵樓地板面積	0㎡
	第七點 銀級綠建築	485.12㎡					申請容積移轉獎勵額度	3,041.61㎡(37.62%)
	第八點 更新地區時程獎勵	646.83㎡				都市計畫容積移轉實施辦法		
	第十二點 合法四層樓以上之建築物	599.62㎡					--	0㎡
	--	--				合計	--	3,041.61㎡(37.62%)

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一段186號3樓	傳真	(02)2921-9676	
規劃單位	安邦工程顧問股份有限公司	電話	(02)8923-6788	
地址	新北市永和區保生路1號4樓之1	傳真	(02)8660-6153	
建築設計	陳廷杰建築師事務所	電話	(02)2705-0099	
地址	臺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	自辦事業計畫公聽會	104.11.18	開晟文化新字第104110601號		8	自辦權利變換公聽會		
2	申請事業計畫報核	104.12.23	開晟文化新字第104122301號		9	申請權利變換計畫報核		
3	公開展覽期間				10	公開展覽期間		
4	公辦事業計畫公聽會				11	公辦權利變換公聽會		
5	召開專案小組審議委員會				12	召開專案小組審議委員會		
6	召開委員會				13	召開委員會		
7	事業計畫公告實施				14	權利變換計畫公告實施		

填表人(申請單位)：開晟建設股份有限公司　　蓋章處：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　　填表日期：104年12月23日

「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」補正意見回應綜理表

依新北市政府都市更新處 105 年 3 月 8 日新北更事字第 1043442720 號、新北市政府工務局 105 年 1 月 26 日新北工建字第 1050104551 號及新北市政府財政局 105 年 2 月 5 日新北財開字第 1050243138 號函文意見修正

審查單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府工務局 105 年 1 月 26 日 新北工建字第 1050104551 號	1.本案都更範圍涉及廢改道之情形請釐清可行性。	本案擬廢止更新單元東側之現有通道，現況為供範圍內文化路 16 巷 16 弄 3、4 號住戶出入使用，經土地整體規劃後，並配合周邊已開闢且可供通行之計畫道路(永和路二段)及既有巷道(忠孝街)，以利改善現有居住環境，且該現有通道其廢止範圍全部位於同一都市更新事業計畫範圍內，符合「新北市都市更新審議原則」附表第十三點之巷道廢止或改道之情形一，得併都市更新事業計畫送新北市都市更新委員會審議通過後，予以廢止及改道。 另有關廢止位於基地西側文化路 16 巷為現有巷之指定建築線，經評估廢除部分建築線之可行性過低，故本案配合現行建築線退縮人行步道與調整建築規劃。	計畫書第 11-1 至 11-2 頁。
	2.本案是否涉及屋脊裝飾物審查，請釐清。	本案涉及屋脊裝飾物審查。	--
	3.有關建蔽率之計算請依規定檢討。	遵照辦理，已依規定檢討建蔽率。	計畫書第 11-3 頁。
	4.請依建築技術規則建築設計施工篇第 10 章無障礙建築物檢討。	遵照辦理，已依建築技術規則建築設計施工篇第 10 章檢討無障礙建築物。	計畫書第 11-13 頁。
	5.請釐清 3 樓部分露台上方是否有頂蓋部分(含露樑)，是否計入容積。	遵照辦理，配合建築線調整建築規劃，位於 5、19 樓之無頂蓋露台(含露樑)已計入容積。	計畫書第 11-23 頁。
	6.雨遮設置請依建築技術規則與新北市建照業務工作手冊檢討。	本案現無規劃雨遮，後續若有設置將依建築技術規則與新北市建照業務工作手冊檢討。	--
	7.倘本案涉及都市設計審議、環境影響評估、高速鐵路禁限建、捷運影響評估、交通影響評估等部分，請依規定提送。	遵照辦理，本案涉及都市設計審議、捷運影響評估、交通影響評估等，後續依時程送相關單位審查。	--
	8.建築物外牆設計裝飾柱，請依新北市建照業務工作手冊檢討。	遵照辦理，已依規定檢討建築物外牆設計裝飾柱。	計畫書第 11-14 頁。
	9.有關建築物各層相關免計容積之檢討，請依建築技術規則檢討並繪製簡圖。	遵照辦理，已依建築技術規則檢討建築物各層相關免計容積並繪製簡圖。	計畫書第 11-16~11-27 頁。
	10.有關採光部分請依建築技術規則第 41 條檢討。	遵照辦理，已依建築技術規則第 41 條檢討採光。	計畫書第 11-12 頁。
	11.空間名稱請依規定標示。	遵照辦理，已依規定標示空間名稱。	計畫書第 11-16~11-27 頁。
	12.有關消防救災計劃請提送主管機關審查。	遵照辦理，已檢附消防救災計畫，並經主管機關審查。	計畫書第 11-33 至 11-40 頁。
	13.有關屋突層突出屋面之 3 分之 2 以上透空立體構架供景觀造型請依規定檢討。	遵照辦理，已依規定檢討屋突層透空立體構架。	計畫書第 11-15 頁。
	14.本案如涉現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。	遵照辦理，已檢討本案建築物與該建築線之最小距離皆大於 1 公尺。	計畫書第 11-21 頁。

審查單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	15.停車位前方空間請檢討。	遵照辦理，已檢討停車位前方空間均有 5m*6m。	計畫書第 11-16 至 11-21 頁。
新北市政府財政局 105 年 2 月 5 日 新北財開字第 1050243138 號	1.第 5-9 頁表 5-3 公有土地欄位，土地權屬請修正為「市有地」。	遵照辦理，已將第 5-9 頁表 5-3 公有土地權屬修正為市有地。	計畫書第 5-9 頁。
	2.第 13-1 頁二、選配原則，請修正住宅單元選配由土地及建物所有權人自由選配為原則。	為因應所有權人之使用現況與確保相關權益，故本案住宅單元選配由土地及建物所有權人以靠近原地原位置選配為原則。	--
	3.第 14-3 頁 1.拆遷安置補償標準，請補充說明店面租金補償水準之參考依據。	永和路二段沿線一樓店面因現況商效較低，暫以崔媽媽網站統計 2013 年度永和區平均住家 625 元/坪之 1.92 倍，約 1,200 元/坪之租金水準計，並將其參考依據補充說明於章節內容，惟實際租金水準及費用應以權利變換計畫核定之內容為準。	計畫書第 14-3 頁。
	4.第 15-3 頁(2)營建費用，建築物地下層加成部分應以地下 5 層開始計算加成單價。	遵照辦理，已配合建築線退縮修正建築面積表，並依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定計算。	計畫書第 15-3 頁。
	5.第 15-4 頁營建費用提列逆打工法費用高達新臺幣 6,753 萬 9,300 元似不符成本效益，請審慎評估本案以逆打工法施作之必要性。	本案位於中正橋下永和路二段旁，屬土讓液化低淺勢區，且毗鄰捷運中和新蘆線行經路線，加上所有權人希望有相關防護措施，加強地基穩定性，故本案採以逆打鋼柱施作，一邊挖土一邊打樓板的方式建造，可縮短地下室開挖時程，降低對交通影響之衝擊，為都市地區深開挖較常見的工法。	計畫書第 15-4 頁。
	6.第 15-5 頁 2.權利變換費用(1)都市更新規劃費用，請依「新北市都市更新規劃費提列標準」列式檢討並出具實際委託契約書供參。	遵照辦理，已依「新北市都市更新規劃費提列標準」列式檢討並檢附實際委託契約書。	計畫書第 15-5 頁及附錄四。
	7.第 15-6 頁 3.貸款利息計算式，請依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，再予確認計算結果之正確性。	遵照辦理，已修正計算式，並依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定計算。	計畫書第 15-6 頁。
	8.第 15-7 頁 5.管理費用(2)人事行政費用、(3)銷售管理費用及(4)風險管理費用等費率多以標準上限提列，本案位處捷運站周邊及考量區域不動產市場行情，請再說明該等費用提列至上限之必要性或酌予調降。	本更新單元範圍內主要為四、五層樓建築物，其開發及整合已花費十餘年時間，目前土地面積同意比達 67%以上實屬不易，後續考量房價及推案等因素，故總務及人事行政費用提列 5%、銷售管理費提列 6%、風險管理費提列 12%核計，後續仍以新北市政府實際審議結果為準。	--
	9.本案市有土地不參與信託，請扣除市有土地之信託費用，另請補充說明本案信託內容是否包含協助續建等相關機制。	本案信託費用暫以營建費用之 0.5%提列，後續依權利變換計畫提列之合約金額為準，並排除計算市有土地部分。另本案信託內容擬納入協助續建等相關機制。	--

審查單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	10.本案申請容積移轉，依新北市市有不動產參加都市更新處理原則第 11 點規定應提出容積移轉前後財務分析試算。	本案若無申請容積移轉獎勵，則分回坪數為[8,085.40 ㎡(法定容積)x1.334(都更獎勵)x1.5(銷售面積)x50%(地主分回比例)＝8,251.23 ㎡，與本案合法建物及其他土地改良物面積比為 8,251.23 ㎡/6,862.16 ㎡＝1.20；有申請容積移轉時分回坪數為[8,085.40 ㎡(法定容積)x1.334(都更獎勵)x1.3755(容積移轉)x1.5(銷售面積)x50%(地主分回比例)＝11,127.03 ㎡，與本案合法建物及其他土地改良物面積比為 11,127.03 ㎡/6,862.16 ㎡＝1.62。因此無申請容移分回坪數為原權狀坪之 1.20 倍，且其中約含 30%公共設施，室內空間勢必大幅縮小。	--
新北市政府都市更新處 105 年 3 月 8 日 新北更事字第 1043442720 號	1.更新單元內土地及合法建築物權屬清冊部分缺漏，請依謄本資料修正之。	遵照辦理，已檢附 909 及 917 建號之他項權利部謄本。	附件冊。
	2.獎勵面積計算圖面比例尺標示錯誤，請修正。	遵照辦理，已修正比例尺之標示。	計畫書第 10-5 至 10-6 頁。
	3.請檢附張貼公聽會公告於當地村(里)辦公處公告牌之照片。	遵照辦理，已檢附於當地村(里)辦公處公告牌之張貼公聽會公告照片。	附件冊。
	4.請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統申請註冊，並完成個案資料填寫，申請方式詳如附件。	遵照辦理，已完成註冊與個案資料填寫。	--

公開展覽

「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 104 年 11 月 18 日（星期三）下午二時整

開會地點：新北市永和區忠孝街 26 巷 8 號 4 樓(忠孝市民活動中心)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
臺北科技大學 建築系 李博士立夫	1.本案基地方正，臨接永和路二段，且鄰近中正橋、頂溪捷運站，座落位置十分優越，恭喜大家能在開晟建設努力之下走到今天這一步；不管是鄭董、郭總及陳建築師都在提一件事，因為 12 月底修法的容積獎勵規定即將實施，攸關每一個地主未來更新後分回的坪數，因此只要是都市更新案，都在加足了勁要盡快送件；我想今日開會的最主要的目的就是讓大家瞭解容積獎勵修正的時程，針對目前初步建築設計內容提出意見給建築師參考，大家盡快促成，以利本案送件。	敬悉。	--
	2.台灣的建築師都很優秀，在顧及現行的法令、業主及地主的需求、建造成本之間，找尋一個很好的平衡點，因而產生初步的建築規劃設計，依循目前的設計架構，各位地主可提出意見再做微調，針對法規與各位需求，取捨之間大家要有個底，要相信專業，並期許設計單位，在立面、平面之完整度以及攸關大家未來公共設施項目、垃圾處理、停車位動線之順暢，我想建築師都會妥善的調整。	敬悉。	--
	3.有關銀級綠建築之申請，是需要提供市府清楚的數據，才可享有 6%的容積獎勵，在申請建照之前，實施者必須先繳交保證金，畢竟跟未來各位與周邊環境息息相關；另相關之通用設計，包括入境大廳的平整性，一樓或地下室的無障礙車位等，請建築師規劃尚須特別留意，最後預祝本案順利送件。	敬悉。	--
臺北市都市計畫 技師公會 許監事敏郎	1.今日出席率相當高，表示各位地主很重視自己的權益，恭喜各位能有機會參與都市更新，本案採事業計畫跟權利變換分送，事業計畫主要將建築規劃設計定案，透過都市更新的機制，爭取退縮人行步道、綠建築及容積移轉，才能做到十九樓，高層建築在景觀及通風上，價值感也會提升。	敬悉。	--
	2.建議於屋頂層規劃一些住戶休憩空間。		
	3.礙於法令規定，本案規劃地下室共六層，建議建築師能著重於開車動線之順暢、安全性及舒適度。	遵照辦理，已針對地下室車行動線做妥善規劃。	計畫書第 11-10 至 11-15 頁
	4.事業計畫階段，通常審查時程較久，地主同意比例越高的話，市府也會加速審查時程。本案牽涉到都市設計及交通影響之審查，建議地主於事業計畫階段期間提出相關建築規劃設計之意見，因後續權利變換階段，無法再做建築規劃上的調整，是依事業計畫核定之內容選配，最後預祝本案盡快通過審議，早日完工。	敬悉。	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
所有權人　陳和昌	1.本案是否預計五年完成?	未來事業計畫送件後，大概要一年左右的時間審查，到權利變換計畫選完房子還需要一年左右的時間審查，核定後將申請建築執照，建照下來之後再施工約三年的時間，建築落成取得使用執照後，須至地政機關辦理第一次測量，落差的部分須檢送釐正報告至新北市政府辦理，後續才會辦理交屋及接管，因此推算至少需要六年以上的時間，但前提是審查過程必須很順利，大家有共識，沒有陳情的情況下。	--
	2.何謂銀級綠建築?是否符合建築健康原則?	綠建築主要著重於環保、節能、減碳，依級別分別為鑽石級、黃金級、銀級、銅級，須符合各項指標要求的分數始能取得標章，現行銅級無任何獎勵，銀級可申請 6%獎勵，黃金級可申請 8%獎勵，惟 104/12/30 以後將無銀級 6%獎勵，黃金級只剩 3%，若要符合黃金級須付出很大代價，故現在有把握的是取得銀級，後續經綠建築審查通過，未來建築物才會掛上銀級綠建築標章。	--
	3.選配原則是否有明文陳述?	選配部分，因為一樓仍有店面的需求，因此會規範原一樓店面的住戶優先選擇，商業辦公室的部分會開放有需求的地主選擇，其餘住宅部分，請盡量依原建物座落位置選配，若有重複選配的情況時，會先請實施者協調，協調不成時，才會以公開抽籤方式處理，權利變換時會依據選配原則操作。	計畫書第 13-1 頁
所有權人　阮麗雲	1.本案緊鄰捷運中和新蘆線，建議本案應加強防震及相關防護措施。	依照規定捷運周邊建築物須經臺北市捷運局的審查，我們會依照捷運局的審議意見做設計，後續於審查會之前將再跟各位做說明。	--
	2.請問本案公設比多少?之前實施者有提到大概 27~29%，且實施者已將防火巷範圍納入，未來可從中獲取坪數，請將公設比調降。	目前尚未精算公設比，粗估約為 32~33%，礙於現行無障礙相關法令規定，須設置無障礙樓梯，因面積較一般樓梯大，是造成公設比增加的主因，實施者也不希望增加太多公設比，因此在建築設計上已盡量精簡，未來經地政精算之後，也許還會再調降，請各位地主不要擔心。	--
所有權人　萬勳來	1.因為我們同意比例已達到門檻，今日才會召開事業計畫公聽會，實施者這邊年底前一定會將事業計畫送件，基本上本案應無其他問題，請問尚未同意的住戶是否會影響本案後續進行?若到權利變換階段，仍尚未同意的話，其權益將如何處理?	現在規劃的戶數是 182 戶，因依照地主的需求坪數規劃，因此有大坪數也有小坪數，本案共計 66 位所有權人，未來由範圍內的所有權人辦理選配，目前已有 80%的同意，其餘尚未同意的部分，未來事業計畫核定後將緊接著辦理權利變換階段，也許尚未同意的住戶到時會參與選屋，若沒有參與選配，我們也可以依規定以公開抽籤方式辦理，在不會影響已選屋的住戶權益，以及其權利價值之 110%為基準下代為抽籤，後續若該住戶後悔代抽的單元，實施者為了讓本案順利，願意從實施者分回的房屋供該住戶選擇。因此本案若未達百分之百同意，本案仍符合送件門檻，若未來達到百分之百同意，也不排除以協議合建方式實施。	--
	2.請問事業計畫核准之後，是否有時效性?	現行都市更新條例第六十一條之一規定，權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，申請建造執照之法規適用，以權利變換計畫核定之日起一年內為之，未依規定期限申請者，其法規之適用，以申請建造執照日為準。	--
	3.簡報有提到容積移轉費用列入共同負擔，是否會由地主分擔該筆費用?	容積移轉費用實際由實施者代為出資，實施者是以折價抵付取得房地。	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
所有權人　林伯宇 (李佳芬代理)	1.照剛郭總所述，本案後續送件到市府，若無人申訴且順利的話，大概一年之後進入權利變換，在權利變換選配的過程中，這 182 戶都要去選配或是放棄選配領取相對的補償金，如果 182 戶中有人不參與選配或是領取補償金，是否表示該戶無法拆除，才會一直強調要達到百分之百的同意。	拆除的部分，也請各位地主放心，實施者已有更新案經驗，達到百分之百的同意才會進行拆除，像捷運新都星及大陳義胞也是後續整合到百分之百才拆除，在這段時間各位地主鄉親大家一起努力說服，相信實施者整合的能力，應該擔心的是實施者，已投入大量的資金成本，所以實施者一定會積極的促成，讓這個案子順利完成。	--
所有權人　王振裕	1.請問本案建築結構體為何?	因永和地質不好，依據實務經驗，本案將採逆打工法，以逆打鋼柱施作，一邊挖土一邊打樓板的方式建造，為都市地區深開挖較常見的工法，因此地下室結構是採鋼骨，地上 19 樓則是採 RC，實施者近期完工之信義新都星亦採同樣的結構。	--
	2.實施者以前來談的時候無辦公室規劃，因會增加管理上的困難，現在的圖面雖已將商業跟住宅出入口分開，但地下室停車的部分就沒辦法控管，是否能請實施者提出相關處理方案?	本案若於兩年前送件的話，時程獎勵可申請 10%，商業的部分規劃至 2 樓即可，惟自 103 年 5 月 1 日至今已實施新規定，本案送件則適用報核當日的相關法令，故容積 440%-300%=140%，這 140%的容積須做商業使用，才導致須規劃五樓的辦公室；本案已針對商辦及住宅分別設置樓電梯間，地下室一層有規劃商業的裝卸區，外面來的貨車可以停到地下一樓卸貨，包括無障礙車位也是設置在地下一層，實務上較難以透過樓層控管，畢竟商辦的屋主也是依照權利變換公平分配，不建議將其強制在地下某個樓層，故本案將以樓電梯磁卡控管。	--
	3.據說中正橋旁的中正派出所即將改建為青年社會住宅，大概後年就會動工，是否會影響到本案建築價值?	青年社會住宅是目前政府的政策，都更案若有公有地，多會要求作為公營住宅，地主所提的中正橋頭青年住宅，應不至於影響到本案房價，我們有不同的管委會及出入動線，且公部門在要求公營住宅的管理是比照一般管委會，生活品質上應不會有太大差異。	--
社團法人新北市都市更新學會 王佩模	1.新北市政府都市更新處針對自辦公聽會均委由本學會代為出席，主要目的是將今日會議中各位地主所提的問題及兩位專家學者的意見，詳實紀錄供後續委員會參考，本案現為事業計畫階段，著重於建築設計的部分，今天地主亦已針對整個房型、坪數、停車位提出意見，實施者也都有做適當的回應，未來送件過程各位地主仍可提出相關意見，會後向市府報核，市府審查文件皆符合規定後，再辦理公開展覽 30 日，期間會召開公辦公聽會，地主有任何問題還可在會議提出來討論，接著進入專案小組審查，再舉辦聽證會，經過專案小組的審查意見修正後的建築規劃圖面，最後才進入大會審議發布實施，整個都市更新程序是相當公開公平且嚴謹的。	敬悉。	--
	2.本案擬申請容積移轉，依照都市設計審議原則之規定，建議應提出相關環境貢獻方案。	遵照辦理，後續於都市設計報告書內載明相關環境貢獻方案。	--
	3.本案商業區比例 56.85%，須做商業使用之部分，建議在報告書內詳述公式。	遵照辦理，已將本案商業使用於計畫書內載明。	計畫書第 11-3 頁
	4.建築規劃圖面標示永和路一段與基本資料所載之永和路二段不一致，請規劃團隊釐清。	遵照辦理，建築規劃圖面均已修正。	--
	5.提醒規劃設計單位，依照審查通例，必須留設自行車的停車位。	遵照辦理，已針對土管規定檢討並留設自行車停車位。	計畫書第 11-4 頁
	6.稅捐提列應為公式誤植，請規劃單位釐清並修正。	遵照辦理，已修正誤植部分。	計畫書第 15-6 至 15-7 頁

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」（以下簡稱本案），座落於新北市永和區永和路二段西側、文化路北側、文化路 16 巷東側及忠孝街南側所圍之區域北側，更新單元面積為 2,130 ㎡，更新單元範圍內之建物為屋齡達三十年之三至五層樓建築物，並有頂樓加蓋之情形。

在現況發展方面，由於屋況老舊且無妥善規劃人車動線，除影響整體都市景觀外，亦有妨礙公共安全、衛生環境之虞，亟需透過都市更新手段，改善都市防災與人行徒步空間；在未來發展方面，本案鄰近新北市立幼兒園、忠孝圖書閱覽室、忠孝市民活動中心、新北市政府警察局永和分局中正橋派出所、溪洲公有零售市場及捷運中和新蘆線頂溪站，屬永和區生活、商業等機能優越之區段。故為促進都市土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益，擬採都市更新實施方式進行重建，期以改善居住與環境品質。

二、法令依據

（一）「都市更新條例」第十條規定

本案位於新北市政府 102 年 4 月 26 日北府城更字第 10200023971 號函公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區書」之頂溪站北側更新地區計畫範圍內，屬經政府劃定應實施更新之地區。

（二）「都市更新條例」第十九條、第二十二條規定

本案之申請依據「都市更新條例」第十九條、第二十二條規定，申請辦理都市更新事業之擬訂報核。隨申請書檢具都市更新事業計畫併同公聽會紀錄、更新單元範圍內土地含合法建築物所有權人同意書與其他相關證明文件。

本案均符合上開申請條件，爰依法提出申請。

公開展覽版

公開展覽版

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元座落於新北市永和區永和路二段西側、文化路北側、文化路 16 巷東側及忠孝街南側所圍之區域北側。

計畫地區內合法建築物約三至五層樓，現況以東側 24 公尺計畫道路(永和路二段)作為主要出入道路，周邊公共設施包括新北市立幼兒園、忠孝圖書閱覽室、忠孝市民活動中心、新北市政府警察局永和分局中正橋派出所、溪洲公有零售市場。本案位於捷運中和新蘆線頂溪站 300 公尺範圍內，最短直線距離約 123 公尺(請詳見圖 2-1 所示)。

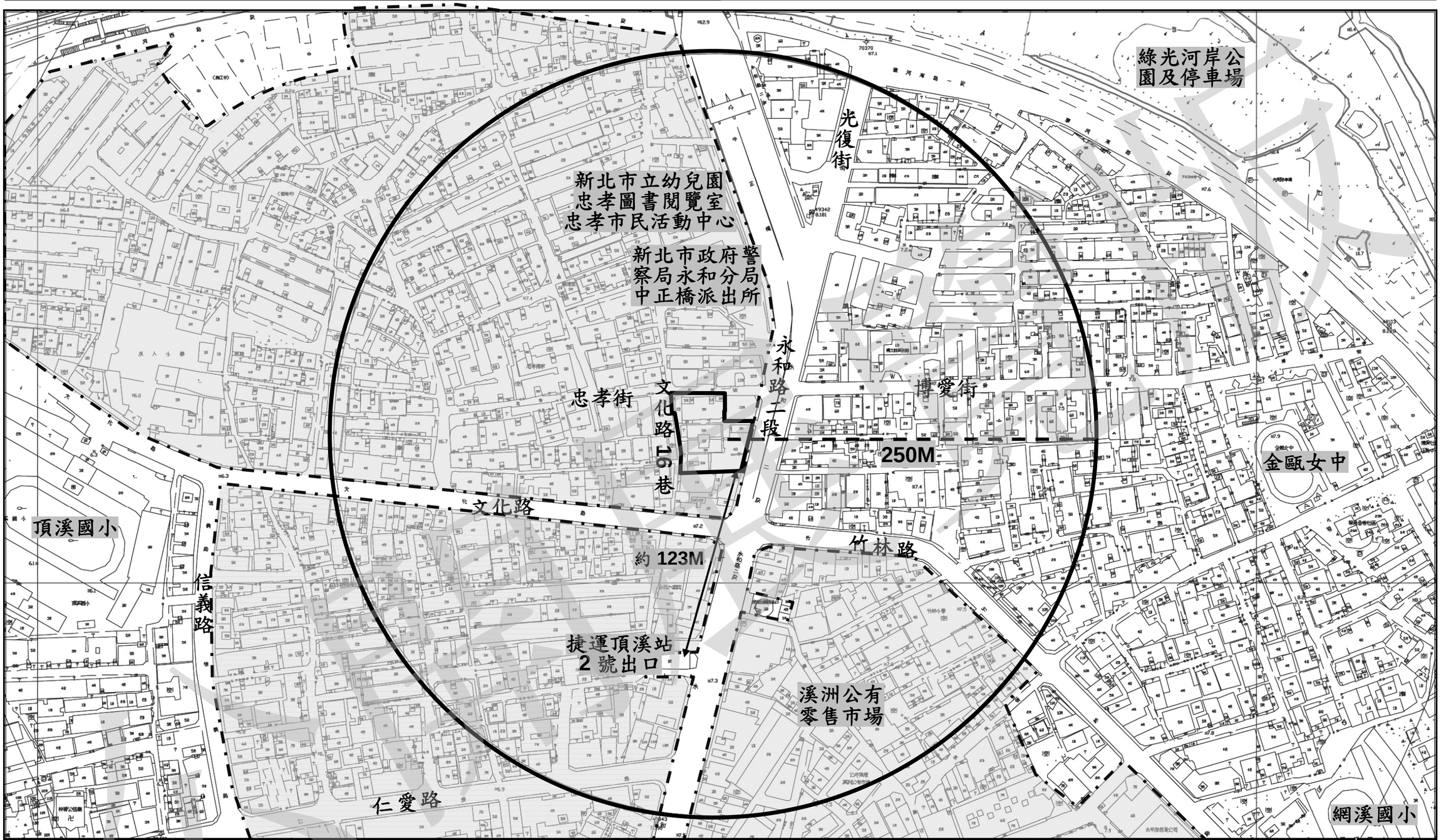
二、更新單元範圍

本更新單元位於新北市政府 102 年 4 月 26 日北府城更字第 10200023971 號函公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區書」之頂溪站北側更新地區計畫範圍內，屬經政府劃定應實施更新之地區。

本案更新單元土地範圍包括新北市永和區文化段 837、838、839、840、841、842、843、854、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、873、874、875、876 等 27 筆地號，土地面積總計為 2,130.00 ㎡

本案更新單元建築物範圍包括新北市永和區文化段 301、302、303、346、347、348、349、350、351、352、353、354、355、356、357、358、359、360、361、362、363、364、365、366、367、902、903、904、905、906、907、908、909、910、911、912、913、914、915、916、917、918、919、920、921、922、923、924、925、926、929、930、931、933、934、935 等 56 筆建號，合法建築物面積總計為 5,281.44 ㎡(請詳見圖 2-2 至圖 2-3 所示)。

公開展覽版

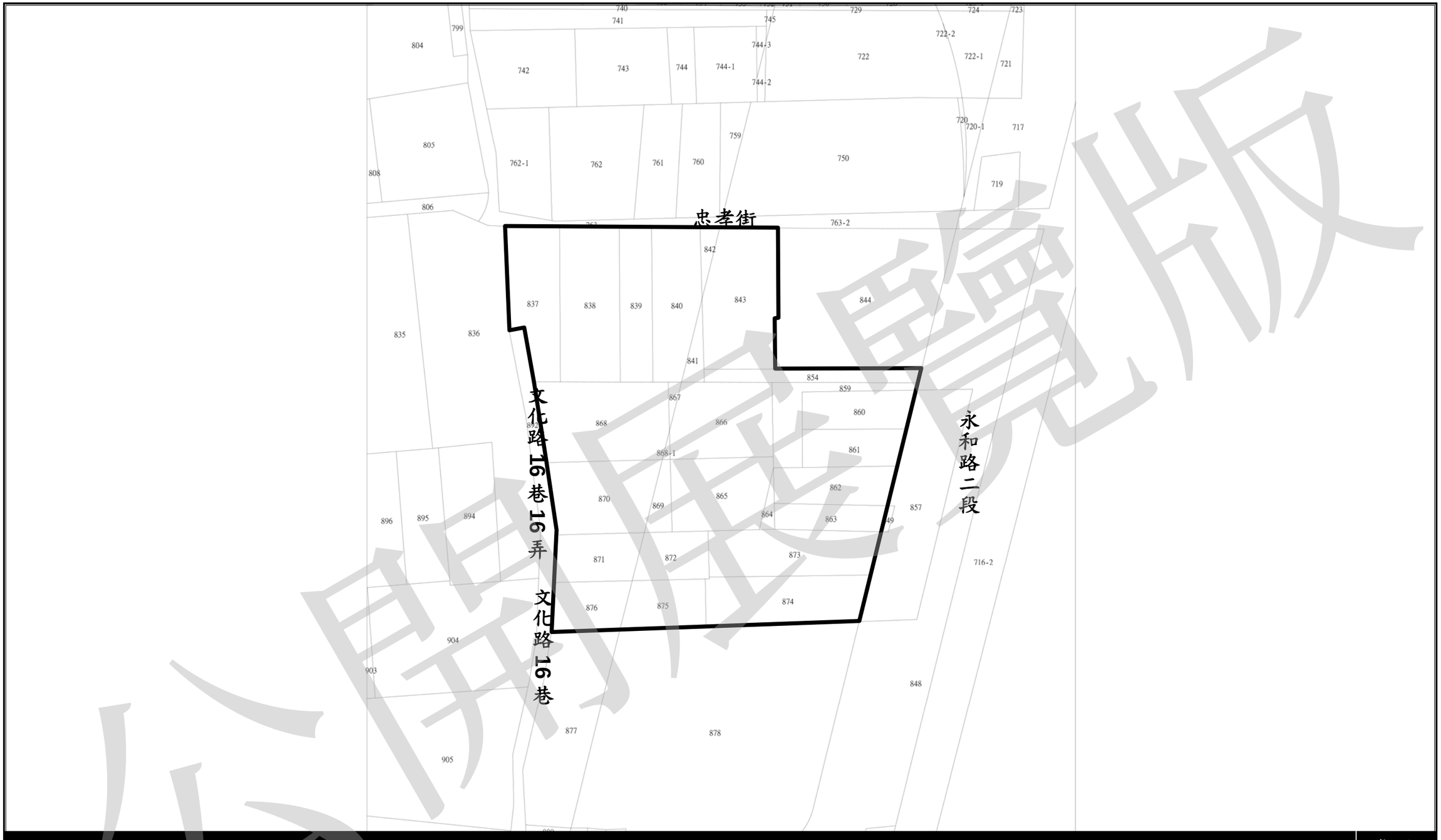


圖例及說明

更新單元範圍　250 公尺範圍線　頂溪站周邊更新地區範圍

比例尺：1/2500　指北

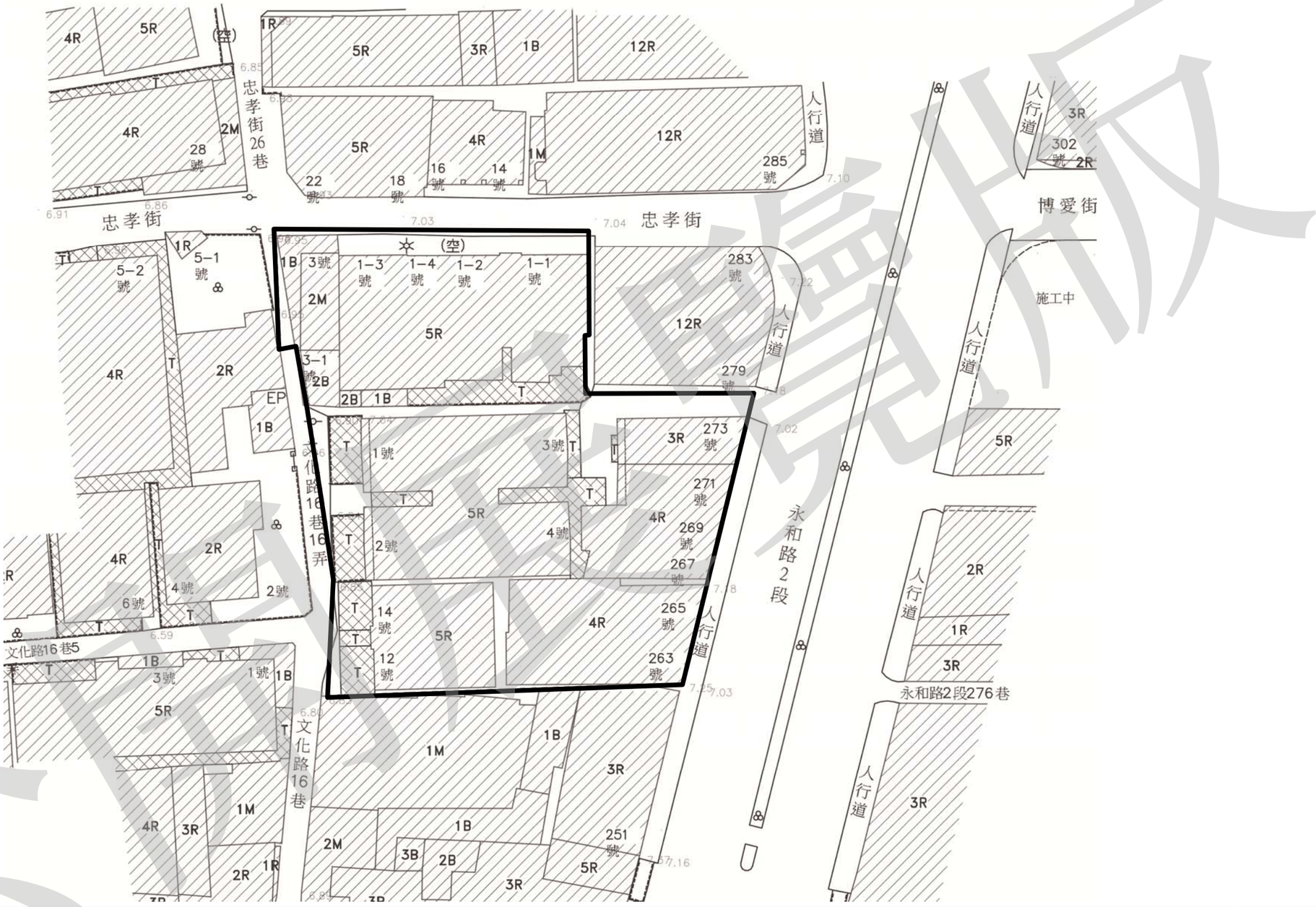
圖 2-1　更新單元位置示意圖



圖例及說明

圖例	說明	指北
更新單元範圍	比例尺：1/500	N

圖 2-2　更新單元地籍套繪圖



圖例及說明

更新單元範圍

比例尺：1/500

指北

圖 2-3　更新單元地形套繪圖

參、實施者

本案都市更新事業由土地及合法建築物所有權人與開晟建設股份有限公司依權利變換方式進行更新改建，並由開晟建設股份有限公司受託作為本案之都市更新事業機構，擔任實施者實施全案都市更新事業，並由其組織土地開發、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（代表人：鄭阿明）
統一編號：86690546
地　　址：新北市永和區中山路一段 186 號 3 樓
電　　話：（02）2920-7787
傳　　真：（02）2921-9676

二、受託人(顧問團隊)

1.都市更新規劃

安邦工程顧問股份有限公司（負責人：郭建興）
統一編號：23749274
地　　址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1
電　　話：（02）8923-6788
傳　　真：（02）8660-6153

2.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：臺北市大安區信義路四段 55 號 7 樓
電　　話：（02）2705-0099
傳　　真：（02）2705-8399

公開展覽版

公開展覽版

肆、計畫目標

本更新單元範圍內多為屋齡均逾 35 年之老舊建物，建築窳陋導致都市景觀雜亂，加上巷道狹小，且無規劃停車空間，住戶車輛停靠於建築物外，造成巷弄之通行更為不便，除生活品質降低外，亦影響消防、救災之工作。有鑑於此，本計畫擬採用拆除重建方式，以期達成如下計畫目標：

一、促進土地有效合理利用

(一)運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率，以整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。

(二)拆除舊有建築物，配合住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要，並透過建築景觀設計，提昇區域整體景觀品質。

二、改善環境品質及市容景觀

(一)配合地區發展特色及調和都市景觀，提供居民舒適之居住環境，改善地區環境及市容觀瞻，並建構安全、健康、舒適之生活品質。

(二)針對基地綠建築指標進行整體規劃，以達到綠建築規定之相關標準，成為綠色、環保之新建築。

(三)沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，並加強植栽綠化，以增進空間視覺美感。

三、強化地區消防及救災機能

(一)藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，避免居住危險性，更創造健康舒適之居住環境。

(二)留設適度之緩衝空間，消除都市防救災死角，增進更新單元內災害防救之機能。

四、提升及展現更新公共利益

(一)規劃安全之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。

(二)消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。

公開展覽版

公開展覽版

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元包括永和區文化段 837、838、839、840、841、842、843、854、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、873、874、875、876 等 27 筆地號，土地所有權人共 66 人，土地總面積為 2,130.00 ㎡(請詳見表 5-1 所示)，其中 854 地號等 1 筆土地屬公有土地，產權為新北市所有，管理機關為新北市政府工務局，面積共計 48 平方公尺，占更新單元總面積之 2.25%，其餘土地均屬私有。

表 5-1　更新單元土地權屬清冊

編號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍			面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	文化段	837	120.00	3	林○章	1	/	1	120.00	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林○章，債務額比例全部	林○章	
2	文化段	838	157.00	1	阮○雲	1	/	5	31.40	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	阮○雲，債務額比例全部	阮○雲	
				2	謝○藏	1	/	5	31.40					
				3	林○章	1	/	5	31.40	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林○章，債務額比例全部	林○章	
				4	黃詹○玉	1	/	5	31.40					
				5	周○雲	1	/	5	31.40	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林○翔，債務額比例全部	周○雲	
3	文化段	839	85.00	2	殷○文	1	/	4	21.25					
				3	茅○培	1	/	4	21.25					
				4	茅○慧	1	/	4	21.25					
				5	茅○堅	1	/	4	21.25					
4	文化段	840	115.00	2	張○華	18	/	300	6.90	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○宇，債務額比例全部	林○宇、張○華	
				3	林○卿	9	/	100	10.35					
				5	翁蔡○連	11	/	100	12.65					
				6	林○琴	11	/	100	12.65					
				7	蔡○生	9	/	100	10.35					
				10	尹○成	11	/	100	12.65	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	尹○成	尹○成	
				13	洪○芳	9	/	100	10.35	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪○芳、林盛雄	洪○芳	
				15	孫○華	11	/	100	12.65	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼，債務額比例債務全部	孫○華	
				16	吳○卿	9	/	100	10.35					
				19	陳○源	11	/	100	12.65	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源	
				20	林○宇	9	/	300	3.45	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○宇，債務額比例全部	林○宇、張○華	
5	文化段	841	16.00	2	翁蔡○連	11	/	100	1.76					
				4	張○華	18	/	300	0.96	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○宇，債務額比例全部	林○宇、張○華	

編號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍		面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				5	林○卿	9 / 100		1.44					
				6	林○琴	11 / 100		1.76					
				7	蔡○生	9 / 100		1.44					
				10	尹○成	11 / 100		1.76	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	尹○成	尹○成	
				13	洪○芳	9 / 100		1.44	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪○芳、林○雄	洪○芳	
				15	孫○華	11 / 100		1.76	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼，債務額比例債務全部	孫○華	
				16	吳○卿	9 / 100		1.44					
				18	陳○源	11 / 100		1.76	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源	
				19	林○宇	9 / 300		0.48	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○宇，債務額比例全部	林○宇、張○華	
6	文化段	842	12.00	2	翁蔡○連	11 / 100		1.32					
				4	張○華	18 / 300		0.72	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○宇，債務額比例全部	林○宇、張○華	
				5	林○卿	9 / 100		1.08					
				6	林○琴	11 / 100		1.32					
				7	蔡○生	9 / 100		1.08					
				10	尹○成	11 / 100		1.32	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	尹○成	尹○成	
				13	洪○芳	9 / 100		1.08	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪○芳、林○雄	洪○芳	
				15	孫○華	11 / 100		1.32	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼，債務額比例債務全部	孫○華	
				16	吳○卿	9 / 100		1.08					
				18	陳○源	11 / 100		1.32	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源	
				19	林○宇	9 / 300		0.36	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○宇，債務額比例全部	林○宇、張○華	
7	文化段	843	168.00	2	翁蔡○連	11 / 100		18.48					
				4	張○華	18 / 300		10.08	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○宇，債務額比例全部	林○宇、張○華	
				5	林○卿	9 / 100		15.12					
				6	林○琴	11 / 100		18.48					
				7	蔡○生	9 / 100		15.12					
				10	尹○成	11 / 100		18.48	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	尹○成	尹○成	
				13	洪○芳	9 / 100		15.12	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪○芳、林○雄	洪○芳	
				15	孫○華	11 / 100		18.48	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼，債務額比例債務全部	孫○華	
				16	吳○卿	9 / 100		15.12					
				18	陳○源	11 / 100		18.48	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源	
				19	林○宇	9 / 300		5.04	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○宇，債務額比例全部	林○宇、張○華	
8	文化段	854	48.00	2	新北市(新北市政府工務局)	1 / 1		48.00					
9	文化段	859	59.00	4	朱○民	1 / 4		14.75					
				5	朱○芳	1 / 4		14.75					
				6	廖○玲	1 / 4		14.75					

編號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍		面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				7	楊○絨	1 / 4		14.75					
10	文化段	860	71.00	4	陳○堂	1 / 1		71.00					
11	文化段	861	63.00	1	曾○郎	1 / 1		63.00					
12	文化段	862	76.00	4	邱○彬	1 / 1		76.00	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	邱○彬	邱○彬	
13	文化段	863	48.00	2	許○堂	1 / 1		48.00	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	許○堂	許○堂	
14	文化段	864	8.00	6	廖○玲	1 / 4		2.00					
				7	朱○育	3 / 4		6.00					
15	文化段	865	118.00	4	蘇○行	1 / 5		23.60					
				8	邱○聰	1 / 5		23.60	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	邱○聰	邱○聰	
				14	何○松	1 / 5		23.60					
				15	陳○暉	1 / 5		23.60					
				16	盧○春	1 / 5		23.60					
16	文化段	866	128.00	3	蘇○行	1 / 5		25.60					
				4	路廖○妹	1 / 5		25.60					
				5	陳○超	1 / 5		25.60	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳○超	陳○超	
									最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳○超，債務額比例全部	陳○超	
				6	葉○姍	1 / 5		25.60	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	葉○姍，債務額比例全部	葉○姍	
				7	楊○絨	1 / 5		25.60					
17	文化段	867	5.00	3	蘇○行	1 / 5		1.00					
				4	路廖○妹	1 / 5		1.00					
				5	陳○超	1 / 5		1.00	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳○超	陳○超	
									最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳○超，債務額比例全部	陳○超	
				6	葉○姍	1 / 5		1.00	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	葉○姍，債務額比例全部	葉○姍	
				7	楊○絨	1 / 5		1.00					
18	文化段	868	172.00	1	徐○堂	1 / 5		34.40					
				2	劉○琳	1 / 5		34.40	抵押權	公務人員住宅及福利委員會	劉○琳	劉○琳	
				6	劉○芳	1 / 5		34.40					
				8	王○裕	1 / 5		34.40					
				10	吳○蘭	1 / 5		34.40	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	吳○蘭，債務額比例全部	吳○蘭	
19	文化段	868-1	2.00	1	徐○堂	1 / 5		0.40					
				2	劉○琳	1 / 5		0.40	抵押權	公務人員住宅及福利委員會	劉○琳	劉○琳	
				6	劉○芳	1 / 5		0.40					
				8	王○裕	1 / 5		0.40					
				10	吳○蘭	1 / 5		0.40	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	吳○蘭，債務額比例全部	吳○蘭	
20	文化段	869	22.00	3	梁○泰	1 / 5		4.40	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	梁○泰	梁○泰	

編號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍		面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				5	陳張○桂	1 / 5		4.40	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳張○桂	陳張○桂	
				8	劉○琳	1 / 5		4.40	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	劉○琳	劉○琳	
				14	陳○玲	1 / 25		0.88	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○仁	陳○仁	
				15	陳○宏	4 / 25		3.52	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○仁	陳○仁	
				17	朱○志	1 / 5		4.40	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	朱○志，債務額比例全部	朱○志	
21	文化段	870	125.00	3	梁○泰	1 / 5		25.00	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	梁○泰	梁○泰	
				5	陳張○桂	1 / 5		25.00	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳張○桂	陳張○桂	
				8	劉○琳	1 / 5		25.00	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	劉○琳	劉○琳	
				14	陳○玲	1 / 25		5.00	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○仁	陳○仁	
				15	陳○宏	4 / 25		20.00	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○仁	陳○仁	
				17	朱○志	1 / 5		25.00	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	朱○志，債務額比例全部	朱○志	
22	文化段	871	67.00	1	陳○昌	2 / 20		6.70					
				4	陳○	1 / 5		13.40	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○，債務額比例全部	陳○	
				5	許○廣	1 / 5		13.40					
				7	陳○良	1 / 5		13.40	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳○良	陳○璜	
				8	陳○明	1 / 20		3.35					
				9	陳○寧	1 / 20		3.35					
				10	陳○劭	2 / 20		6.70					
				11	李○蓉	1 / 20		3.35					
				12	李○穎	1 / 20		3.35					
23	文化段	872	58.00	1	陳○昌	2 / 20		5.80					
				4	陳○	1 / 5		11.60	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○，債務額比例全部	陳○	
				5	許○廣	1 / 5		11.60					
				7	陳○良	1 / 5		11.60	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳○良	陳○璜	
				8	陳○明	1 / 20		2.90					
				9	陳○寧	1 / 20		2.90					
				10	陳○劭	2 / 20		5.80					
				11	李○蓉	1 / 20		2.90					
				12	李○穎	1 / 20		2.90					
24	文化段	873	131.00	2	陳○昌	1 / 4		32.75					
				4	陳○昌	1 / 4		32.75					
				5	陳○鳳	1 / 4		32.75					
				6	何○蓮	1 / 4		32.75					
25	文化段	874	130.00	1	萬○來	1 / 2		65.00					
				2	萬○陽	1 / 2		65.00					

編號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍		面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
26	文化段	875	65.00	6	茅○真	1	5	13.00	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	茅○真，債務額比例全部	茅○真	
				7	陳○霞	1	5	13.00					
				12	廖○玲	1	20	3.25					
				13	朱○育	3	20	9.75					
				14	彭○裕	1	5	13.00					
				15	彭○壎	1	5	13.00					
27	文化段	876	61.00	6	茅○真	1	5	12.20	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	茅○真，債務額比例全部	茅○真	
				7	陳○霞	1	5	12.20					
				12	廖○玲	1	20	3.05					
				13	朱○育	3	20	9.15					
				14	彭○裕	1	5	12.20					
				15	彭○壎	1	5	12.20					
合計			2,130.00	--	--	--		2,130.00	--	--	--	--	--

註：依 104 年 12 月 23 日土地登記簿謄本整理。

公開展覽

（二）合法建築物權屬

更新單元包括永和區文化段 301、302、303、346、347、348、349、350、351、352、353、354、355、356、357、358、359、360、361、362、363、364、365、366、367、902、903、904、905、906、907、908、909、910、911、912、913、914、915、916、917、918、919、920、921、922、923、924、925、926、929、930、931、933、934、935 等 56 筆建號，合法建築物所有權人共 62 人，皆屬私有登記建物，建物總樓地板面積為 5,281.44 ㎡(請詳見表 5-2 與圖 5-1 所示)。

表 5-2　更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	座落地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	301	文化路 16 巷 12 號三樓	875、876	77.96	1	陳○霞	1/1	77.96					
2	302	文化路 16 巷 12 號四樓	875、876	68.14	6	廖○玲	1/4	17.04					
					7	朱○育	3/4	51.11					
3	303	文化路 16 巷 12 號五樓	875、876	68.14	1	茅○真	1/1	68.14	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	茅○真，債務額比例全部	茅○真	
4	346	忠孝街 1 之 3 號	838	95.41	1	林○章	1/1	95.41	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林○章，債務額比例全部	林○章	
5	347	忠孝街 1 之 3 號二樓	838	95.41	1	周○雲	1/1	95.41	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林○翔，債務額比例全部	周○雲	
6	348	忠孝街 1 之 3 號三樓	838	95.41	1	謝○藏	1/1	95.41					
7	349	忠孝街 1 之 3 號四樓	838	95.41	1	阮○雲	1/1	95.41	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	阮○雲，債務額比例全部	阮○雲	
8	350	忠孝街 1 之 3 號五樓	838	95.41	1	黃詹○玉	1/1	95.41					
9	351	忠孝街 1 之 4 號三樓	839	52.40	1	殷○文	1/1	52.40					
10	352	忠孝街 1 之 4 號	839	52.40	2	殷○文	1/4	13.10					
					3	茅○培	1/4	13.10					
					4	茅○慧	1/4	13.10					
					5	茅○堅	1/4	13.10					
11	353	忠孝街 1 之 4 號二樓	839	52.40	2	殷○文	1/4	13.10					
					3	茅○培	1/4	13.10					
					4	茅○慧	1/4	13.10					
					5	茅○堅	1/4	13.10					
12	354	忠孝街 1 之 4 號四樓	839	52.40	1	茅○培	1/1	52.40					
13	355	忠孝街 1 之 2 號	840、841	99.46	1	蔡○生	1/1	99.46					
14	356	忠孝街 1 之 2 號二樓	840、841	99.46	2	吳○卿	1/1	99.46					
15	357	忠孝街 1 之 2 號三樓	840、841	99.46	2	洪○芳	1/1	99.46	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪○芳、林○雄	洪○芳	
16	358	忠孝街 1 之 2 號四樓	840、841	99.46	1	張○華	2/3	66.31	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○宇，債務額比例全部	林○宇、張○華	
					2	林○宇	1/3	33.15	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○宇，債務額比例全部	林○宇、張○華	
17	359	忠孝街 1 之 2 號五樓	840、841	91.07	1	林○卿	1/1	91.07					
18	360	忠孝街 1 之 1 號	842、843	117.42	4	孫○華	1/1	117.42	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼，債務額比例債務全部	孫○華	
19	361	忠孝街 1 之 1 號二樓	842、843	117.42	4	陳○源	1/1	117.42	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源	

編號	標示部				所有權部					他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	座落地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
20	362	忠孝街 1 之 1 號三樓	842、843	117.42	1	尹○成	1	/	1	117.42	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	尹○成	尹○成	
21	363	忠孝街 1 之 1 號四樓	842、843	117.42	1	翁蔡○連	1	/	1	117.42					
22	364	忠孝街 1 之 1 號五樓	842、843	106.55	1	林○琴	1	/	1	106.55					
23	365	永和路二段 265 號二樓	873	106.50	2	陳○昌	1	/	4	26.63					
					4	陳○昌	1	/	4	26.63					
					5	陳○鳳	1	/	4	26.63					
					6	何○蓮	1	/	4	26.63					
24	366	永和路二段 265 號三樓	873	86.70	2	陳○昌	1	/	4	21.68					
					4	陳○昌	1	/	4	21.68					
					5	陳○鳳	1	/	4	21.68					
					6	何○蓮	1	/	4	21.68					
25	367	永和路二段 263 號	874	396.48	1	萬○來	1	/	2	198.24					
					2	萬○陽	1	/	2	198.24					
26	902	永和路二段 271 號	861	183.08	1	曾○郎	1	/	1	183.08					
27	903	永和路二段 269 號	862	82.32	2	邱○彬	1	/	1	82.32	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	邱○彬	邱○彬	
28	904	永和路二段 267 號	863	157.24	2	許○堂	1	/	1	157.24	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	許○堂	許○堂	
29	905	文化路 16 巷 16 弄 4 號二樓	865	95.35	5	何○松	1	/	1	95.35					
30	906	文化路 16 巷 16 弄 4 號三樓	865	80.70	2	盧○春	1	/	1	80.70					
31	907	文化路 16 巷 16 弄 4 號四樓	865	95.35	4	陳○暉	1	/	1	95.35					
32	908	文化路 16 巷 16 弄 4 號五樓	865	80.70	1	蘇○行	1	/	1	80.70					
33	909	文化路 16 巷 16 弄 4 號	865	80.70	4	邱○聰	1	/	1	80.70	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	邱○聰	邱○聰	
34	910	文化路 16 巷 16 弄 3 號	866、867	80.70	1	路廖○妹	1	/	1	80.70					
35	911	文化路 16 巷 16 弄 3 號二樓	866、867	95.60	2	葉○姍	1	/	1	95.60	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	葉○姍，債務額比例全部	葉○姍	
36	912	文化路 16 巷 16 弄 3 號三樓	866、867	80.70	1	陳○超	1	/	1	80.70	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳○超	陳○超	
											最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳○超，債務額比例全部	陳○超	
37	913	文化路 16 巷 16 弄 3 號四樓	866、867	80.70	2	楊○絨	1	/	1	80.70					
38	914	文化路 16 巷 16 弄 3 號五樓	866、867	80.70	1	蘇○行	1	/	1	80.70					
39	915	文化路 24 巷 12 弄 1 號（文化路 16 巷 16 弄 1 號）	868、868-1	80.70	1	徐高○子	1	/	1	80.70					
40	916	文化路 16 巷 16 弄 1 號三樓	868、868-1	95.60	2	王○裕	1	/	1	95.60					
41	917	文化路 16 巷 16 弄 1 號四樓	868、868-1	95.60	3	吳○蘭	1	/	1	95.60	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	吳○蘭，債務額比例全部	吳○蘭	
42	918	文化路 16 巷 16 弄 1 號五樓	868、868-1	80.70	2	劉○芳	1	/	1	80.70					

編號	標示部				所有權部					他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	座落地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
43	919	文化路 16 巷 16 弄 1 號二樓	868、868-1	80.70	1	劉○琳	1	/	1	80.70	抵押權	公務人員住宅及福利委員會	劉○琳	劉○琳	
44	920	文化路 16 巷 16 弄 2 號	869、870	80.70	1	梁○泰	1	/	1	80.70	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	梁○泰	梁○泰	
45	921	文化路 16 巷 16 弄 2 號二樓	869、870	80.70	2	劉○琳	1	/	1	80.70	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	劉○琳	劉○琳	
46	922	文化路 16 巷 16 弄 2 號四樓	869、870	80.70	1	陳張○桂	1	/	1	80.70	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳張○桂	陳張○桂	
47	923	文化路 16 巷 16 弄 2 號五樓	869、870	87.60	5	朱○志	1	/	1	87.60	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	朱○志，債務額比例全部	朱○志	
48	924	文化路 16 巷 16 弄 2 號三樓	869、870	95.60	5	陳○玲	1	/	5	19.12	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○仁	陳○仁	
					6	陳○宏	4	/	5	76.48	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○仁	陳○仁	
49	925	文化路 16 巷 14 號	871、872	68.14	1	陳○昌	1	/	4	17.04					
					2	陳○明	1	/	8	8.52					
					3	陳○寧	1	/	8	8.52					
					4	陳○劭	1	/	4	17.04					
					5	李○蓉	1	/	8	8.52					
					6	李○穎	1	/	8	8.52					
50	926	文化路 16 巷 14 號二樓	871、872	68.14	1	陳○昌	1	/	4	17.04					
					2	陳○明	1	/	8	8.52					
					3	陳○寧	1	/	8	8.52					
					4	陳○劭	1	/	4	17.04					
					5	李○蓉	1	/	8	8.52					
					6	李○穎	1	/	8	8.52					
51	929	文化路 16 巷 14 號五樓	871、872	68.14	3	陳○良	1	/	1	68.14	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳○良	陳○璜	
52	930	文化路 16 巷 14 號三樓	871、872	68.14	2	許○廣	1	/	1	68.14					
53	931	文化路 16 巷 14 號四樓	871、872	68.14	1	陳○	1	/	1	68.14	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○，債務額比例全部	陳○	
54	933	永和路二段 265 號一樓	873	106.49	2	陳○昌	1	/	4	26.62					
					4	陳○昌	1	/	4	26.62					
					5	陳○鳳	1	/	4	26.62					
					6	何○蓮	1	/	4	26.62					
55	934	文化路 16 巷 12 號	875、876	68.14	3	彭○壎	1	/	1	68.14					
56	935	文化路 16 巷 12 號二樓	875、876	77.96	2	彭○裕	1	/	1	77.96					
合計				5,281.44	--	--	--			5,281.44	--	--	--	--	--

註：依 104 年 12 月 23 日建物登記簿謄本整理。

（三）公、私有土地分布狀況

本更新單元內計 854 地號等 1 筆土地屬公有土地，產權為新北市所有，管理機關為新北市政府工務局，面積共計 48.00 平方公尺，占更新單元總面積之 2.25%，其餘土地均屬私有土地，面積為 2,082.00 ㎡，占更新單元總面積之 97.75%(請詳見表 5-3 與圖 5-2 所示)。

表 5-3　更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(所有權人/管理者)		土地面積(㎡)	比例(%)	人數	比例(%)
公有土地	市有地(新北市/新北市政府工務局)	48.00	2.25%	1	1.59%
私有土地		2,082.00	97.75%	62	98.41%
合計		2,130.00	100.00%	63	100.00%

（四）同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案位於 102 年 4 月 26 日公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」之頂溪站北側更新地區計畫範圍內，屬經政府劃定應實施更新之地區。

本案都市更新事業已獲得土地及合法建築物所有權人均超過五分之三之同意，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二以上同意參與都市更新事業，符合都市更新條例第二十二條之相關規定(請詳見表 5-4 所示)，實施者將盡全力說明與協調，以所有權百分之百同意比為目標。

1.同意人數比例

更新單元內私有土地所有權人共 65 人，計算所有權人數為 65 人，同意參與都市更新人數 44 人，占土地總所有權人 67.69%；更新單元內私有合法建物所有權人共 62 人，計算所有權人數為 62 人，同意參與都市更新人數 43 人，占建物總所有權人 69.35%。

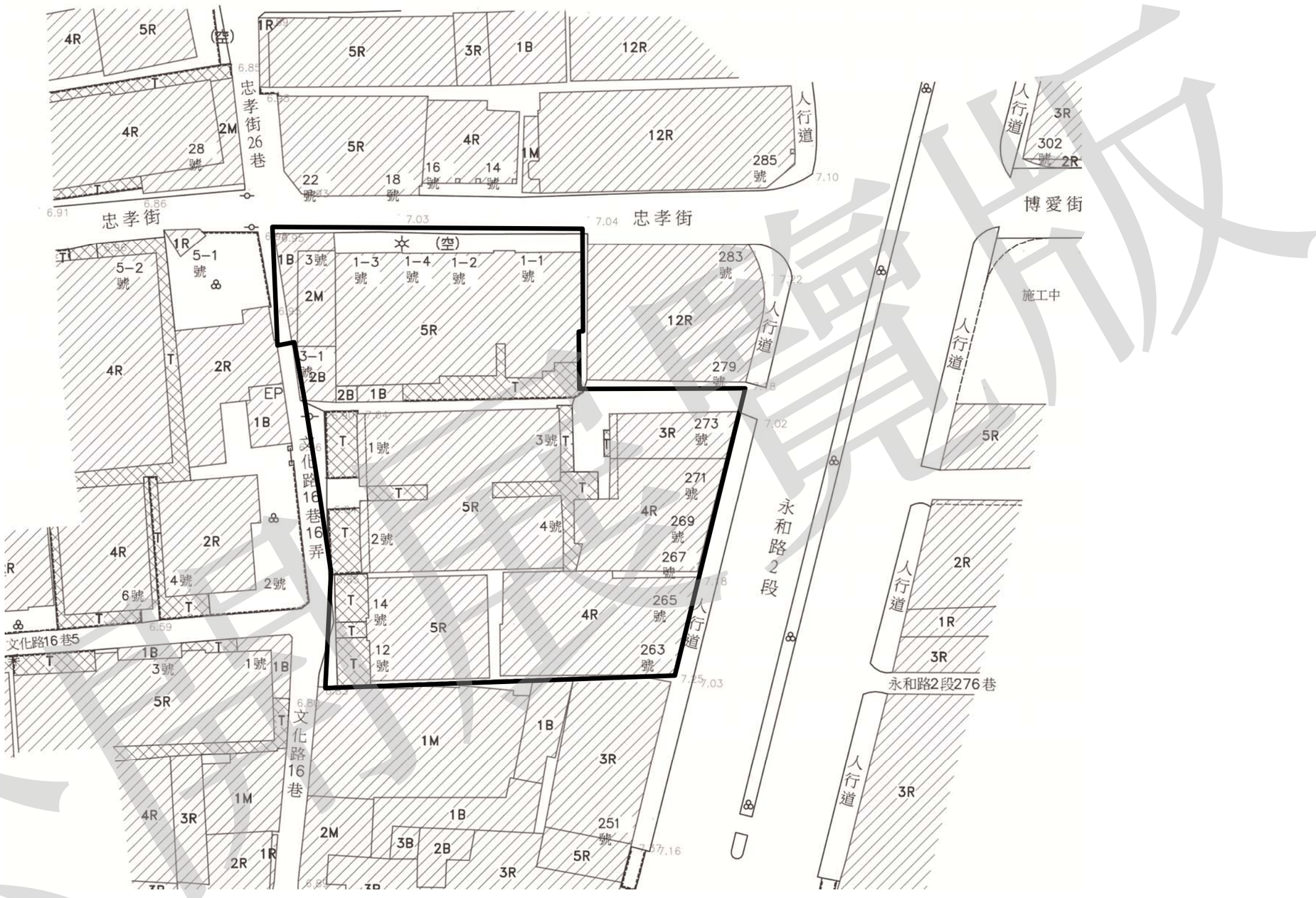
2.同意面積比例

更新單元內私有土地共有 2,082.00 ㎡，計算面積為 2,082.00 ㎡，同意參與都市更新土地 1,426.47 ㎡，占土地總面積 68.51%；更新單元內私有合法建物總樓地板面積共有 5,281.44 ㎡，計算面積為 5,281.44 ㎡，同意參與都市更新樓地板面積 3,617.04 ㎡，占總樓地板面積 68.49%。

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	
	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）
全區總和（A=a+b）	66	2,130	62	5,281.44
公有（a）	1	48	0	0
私有（b=A-a）	65	2,082	62	5,281.44
排除總和（c）	0	0	0	0
計算總和（B=b-c）	65	2,082	62	5,281.44
私有同意數（C）	44	1,426.47	43	3,617.04
同意比例（%）（C/B）	67.69%	68.51%	69.35%	68.49%

註：相關數據計算至小數點以下第二位。



圖例及說明

更新單元範圍

比例尺：1/500

指北

圖 5-1　合法建築物門牌座落位置示意圖

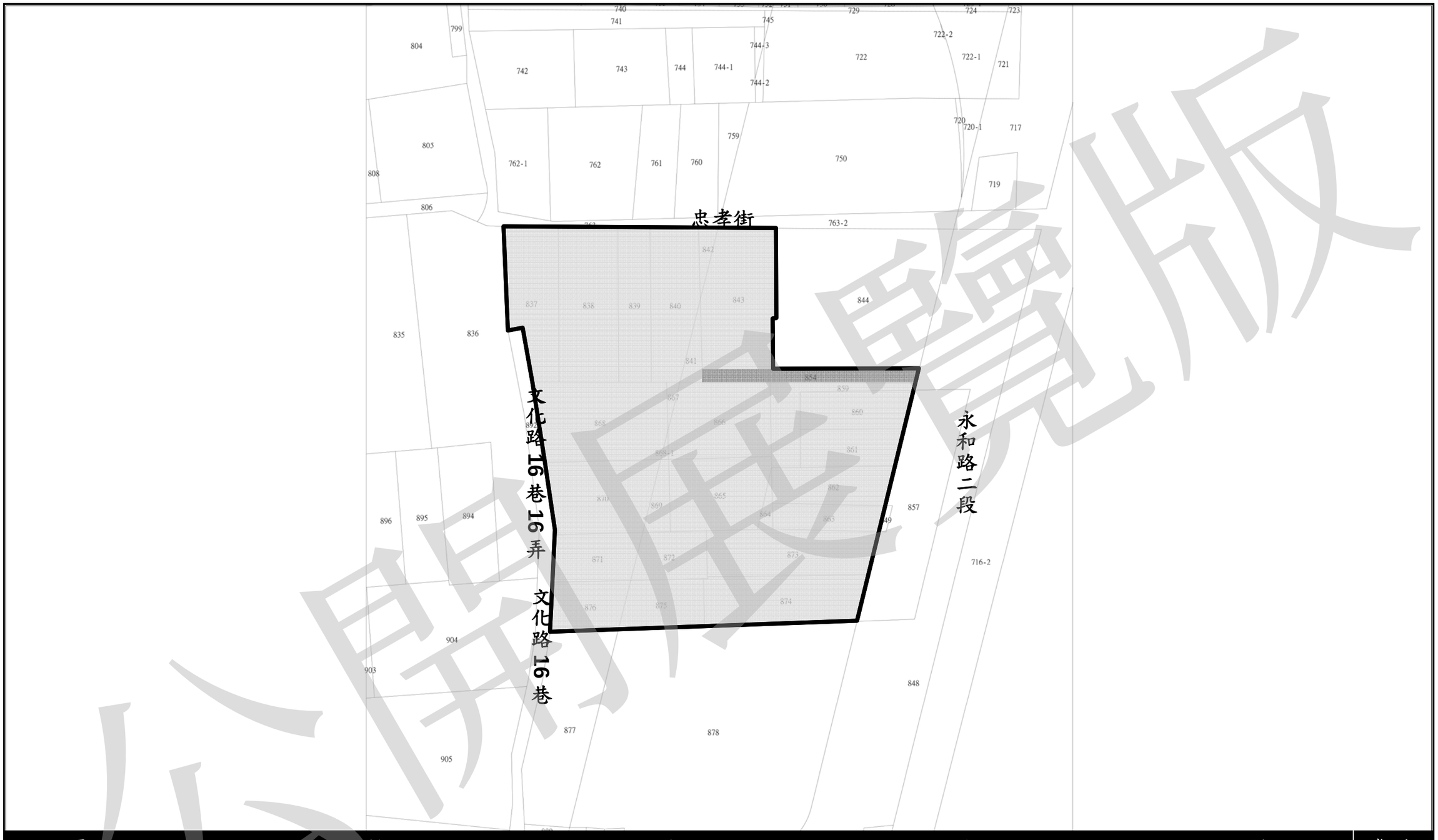


圖　例　及　說　明

更新單元範圍	私有土地	公有土地(新北市/新北市政府工務局)	比例尺：1/500	指北

圖 5-2　公、私有土地分布圖

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 27 筆土地，土地謄本面積合計 2,130.00 ㎡。現況合法建築物以鄰接永和路二段之一樓為商業使用外，其餘均為住宅使用(請詳見表 5-5 與圖 5-3 所示)。

表 5-5　更新單元內土地使用現況表

編號	地段	座落地號	現況使用	面積(㎡)	備註
1	文化段	837、838、839、840、841、842、843	住宅使用	673.00	忠孝街 1 之 1 號 忠孝街 1 之 2 號 忠孝街 1 之 3 號 忠孝街 1 之 4 號 忠孝街 3 號
		854、859、864	現有通路	115.00	--
		865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、875、876	住宅使用	823.00	文化路 16 巷 12 號 文化路 16 巷 14 號 文化路 16 巷 16 弄 1 號 文化路 16 巷 16 弄 2 號 文化路 16 巷 16 弄 3 號 文化路 16 巷 16 弄 4 號
		860、861、862、863、873、874	一樓為商業使用，其餘均為住宅使用	519.00	永和路二段 263 號 永和路二段 265 號 永和路二段 267 號 永和路二段 269 號 永和路二段 271 號 永和路二段 273 號
合計	--	--	--	2,130.00	--

（二）合法建築物現況

更新單元內共有 56 筆建號，建物謄本樓地板面積合計 5,281.44 ㎡，現況僅臨永和路二段之一樓為商業使用，其餘均為住宅使用，建築結構多為鋼筋混凝土造，部分為磚造及加強磚造，建築完成至今皆已達 35 年。由於建物現況增改建情況普遍，加上建物老舊，有影響建物結構之虞，危及使用者之安全，因此亟待運用更新重建方式加以改善，提升生活環境品質(請詳見表 5-6 與圖 5-4 所示)。

表 5-6　更新單元內合法建築物現況綜理表

項次	建號	門牌號碼	樓層	構造	建築完成日期	謄本面積(㎡)
1	367	永和路二段 263 號	4	鋼筋混凝土造	61.08.25	183.08
2	933	永和路二段 265 號一樓	3	見使用執照	--	106.49
3	365	永和路二段 265 號二樓		鋼筋混凝土加強磚造	--	106.50
4	366	永和路二段 265 號三樓		鋼筋混凝土造	--	86.70
5	904	永和路二段 267 號	4	加強磚造	64.10.13	157.24
6	903	永和路二段 269 號	1	磚造	--	82.32
7	902	永和路二段 271 號	4	加強磚造	61.08.11	183.08
8	360	忠孝街 1 之 1 號	5	鋼筋混凝土造	69.08.27	117.42
9	361	忠孝街 1 之 1 號二樓		鋼筋混凝土造	69.08.27	117.42
10	362	忠孝街 1 之 1 號三樓		鋼筋混凝土造	69.08.27	117.42
11	363	忠孝街 1 之 1 號四樓		鋼筋混凝土造	69.08.27	117.42
12	364	忠孝街 1 之 1 號五樓		鋼筋混凝土造	69.08.27	106.55
13	355	忠孝街 1 之 2 號		鋼筋混凝土造	69.08.27	99.46
14	356	忠孝街 1 之 2 號二樓		鋼筋混凝土造	69.08.27	99.46
15	357	忠孝街 1 之 2 號三樓		鋼筋混凝土造	69.08.27	99.46
16	358	忠孝街 1 之 2 號四樓		鋼筋混凝土造	69.08.27	99.46
17	359	忠孝街 1 之 2 號五樓		鋼筋混凝土造	69.08.27	91.07
18	346	忠孝街 1 之 3 號	5	鋼筋混凝土造	69.08.27	95.41
19	347	忠孝街 1 之 3 號二樓		鋼筋混凝土造	69.08.27	95.41
20	348	忠孝街 1 之 3 號三樓		鋼筋混凝土造	69.08.27	95.41
21	349	忠孝街 1 之 3 號四樓		鋼筋混凝土造	69.08.27	95.41
22	350	忠孝街 1 之 3 號五樓		鋼筋混凝土造	69.08.27	95.41
23	352	忠孝街 1 之 4 號	4	鋼筋混凝土造	69.12.18	52.40
24	353	忠孝街 1 之 4 號二樓		鋼筋混凝土造	69.12.18	52.40
25	351	忠孝街 1 之 4 號三樓		鋼筋混凝土造	69.12.18	52.40
26	354	忠孝街 1 之 4 號四樓		鋼筋混凝土造	69.12.18	52.40
27	934	文化路 16 巷 12 號	5	鋼筋混凝土造	63.07.19	68.14
28	935	文化路 16 巷 12 號二樓		鋼筋混凝土造	63.07.19	77.96
29	301	文化路 16 巷 12 號三樓		鋼筋混凝土造	63.07.19	77.96
30	302	文化路 16 巷 12 號四樓		鋼筋混凝土造	63.07.19	68.14
31	303	文化路 16 巷 12 號五樓		鋼筋混凝土造	63.07.19	68.14
32	925	文化路 16 巷 14 號		鋼筋混凝土造	63.07.19	68.14
33	926	文化路 16 巷 14 號二樓		鋼筋混凝土造	63.07.19	68.14
34	930	文化路 16 巷 14 號三樓		鋼筋混凝土造	64.06.05	68.14

項次	建號	門牌號碼	樓層	構造	建築完成日期	謄本面積(㎡)
35	931	文化路 16 巷 14 號四樓		鋼筋混凝土造	64.06.05	68.14
36	929	文化路 16 巷 14 號五樓		鋼筋混凝土造	63.07.19	68.14
37	915	文化路 16 巷 16 弄 1 號	5	鋼筋混凝土造	63.07.19	80.70
38	919	文化路 16 巷 16 弄 1 號二樓		鋼筋混凝土造	63.07.19	80.70
39	916	文化路 16 巷 16 弄 1 號三樓		鋼筋混凝土造	63.07.19	95.60
40	917	文化路 16 巷 16 弄 1 號四樓		鋼筋混凝土造	63.07.19	95.60
41	918	文化路 16 巷 16 弄 1 號五樓		鋼筋混凝土造	63.07.19	80.70
42	920	文化路 16 巷 16 弄 2 號		鋼筋混凝土造	63.07.19	80.70
43	921	文化路 16 巷 16 弄 2 號二樓		鋼筋混凝土造	63.07.19	80.70
44	924	文化路 16 巷 16 弄 2 號三樓		鋼筋混凝土造	63.07.19	95.60
45	922	文化路 16 巷 16 弄 2 號四樓		鋼筋混凝土造	63.07.19	80.70
46	923	文化路 16 巷 16 弄 2 號五樓		鋼筋混凝土造	63.07.19	80.70
47	910	文化路 16 巷 16 弄 3 號	5	鋼筋混凝土造	63.07.19	80.70
48	911	文化路 16 巷 16 弄 3 號二樓		鋼筋混凝土造	63.07.19	95.60
49	912	文化路 16 巷 16 弄 3 號三樓		鋼筋混凝土造	63.07.19	80.70
50	913	文化路 16 巷 16 弄 3 號四樓		鋼筋混凝土造	63.07.19	80.70
51	914	文化路 16 巷 16 弄 3 號五樓		鋼筋混凝土造	63.07.19	80.70
52	909	文化路 16 巷 16 弄 4 號		鋼筋混凝土造	63.07.19	80.70
53	905	文化路 16 巷 16 弄 4 號二樓		鋼筋混凝土造	63.07.19	95.35
54	906	文化路 16 巷 16 弄 4 號三樓		鋼筋混凝土造	63.07.19	80.70
55	907	文化路 16 巷 16 弄 4 號四樓		鋼筋混凝土造	63.07.19	95.35
56	908	文化路 16 巷 16 弄 4 號五樓		鋼筋混凝土造	63.07.19	80.70
合計				--		5,281.44

（三）非合法建築物

更新單元內共有 25 筆非合法建築物，面積總計 1,580.72 ㎡，其結構為磚造、鐵皮及棚架，主要以頂樓加蓋與樓層增改建為主(請詳見表 5-7 與圖 5-5 所示)。

表 5-7　更新單元內非合法建築物現況綜理表

編號	門牌	座落地號	樓層	構造	量測面積(㎡)
1	忠孝街 3 號	837	一樓	磚造	76.96
2	忠孝街 3 號	837	二樓	鐵皮	46.61
3	忠孝街 3-1 號	837	一、二樓	磚造	52.63
4	忠孝街 1-3 號	838	一、二樓、頂樓增建	磚造	87.87
5	忠孝街 1-3 號	838	頂樓增建	T 棚	39.33
6	忠孝街 1-4 號	839	一樓、頂樓增建	T 棚	47.26
7	忠孝街 1-2 號	840、841	頂樓增建	磚造	55.76
8	忠孝街 1-2 號	840、841	一樓、頂樓增建	T 棚	45.40
9	忠孝街 1-1 號	842、843、854	頂樓增建	磚造	94.43
10	忠孝街 1-1 號	842、843、854	一樓、頂樓增建	T 棚	39.41
11	永和路二段 273 號	859、860	一至三樓	鋼筋混凝土造	208.82
12	永和路二段 273 號	859、860	一樓	T 棚	4.62
13	永和路二段 271 號	861	頂樓增建	T 棚	63.36
14	永和路二段 269 號	862	二至三樓	鋼筋混凝土造	151.46
15	永和路二段 269 號	862	頂樓增建	T 棚	75.73
16	文化路 16 巷 16 弄 4 號	859、864、865	一樓	T 棚	24.48
17	文化路 16 巷 16 弄 3 號	859、866、867	一樓	T 棚	26.44
18	文化路 16 巷 16 弄 1 號	868、868-1	一樓	T 棚	40.88
19	文化路 16 巷 16 弄 2 號	869、870	一樓	T 棚	39.75
20	文化路 16 巷 14 號	871、872	頂樓增建	磚造	68.55
21	文化路 16 巷 14 號	871、872	一樓	T 棚	23.89
22	文化路 16 巷 12 號	875、876	一樓	T 棚	24.18
23	永和路二段 265 號	873	四樓	鋼筋混凝土造	122.89
24	永和路二段 265 號	873	頂樓增建	T 棚	43.80
25	永和路二段 263 號	874	頂樓增建	磚造	76.21
合計		--	--	--	1,580.72

資料來源：實施者委託群測工程有限公司於 104 年 11 月測繪之測量成果報告。

（四）占有他人土地之舊違章建築戶

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

公開展覽

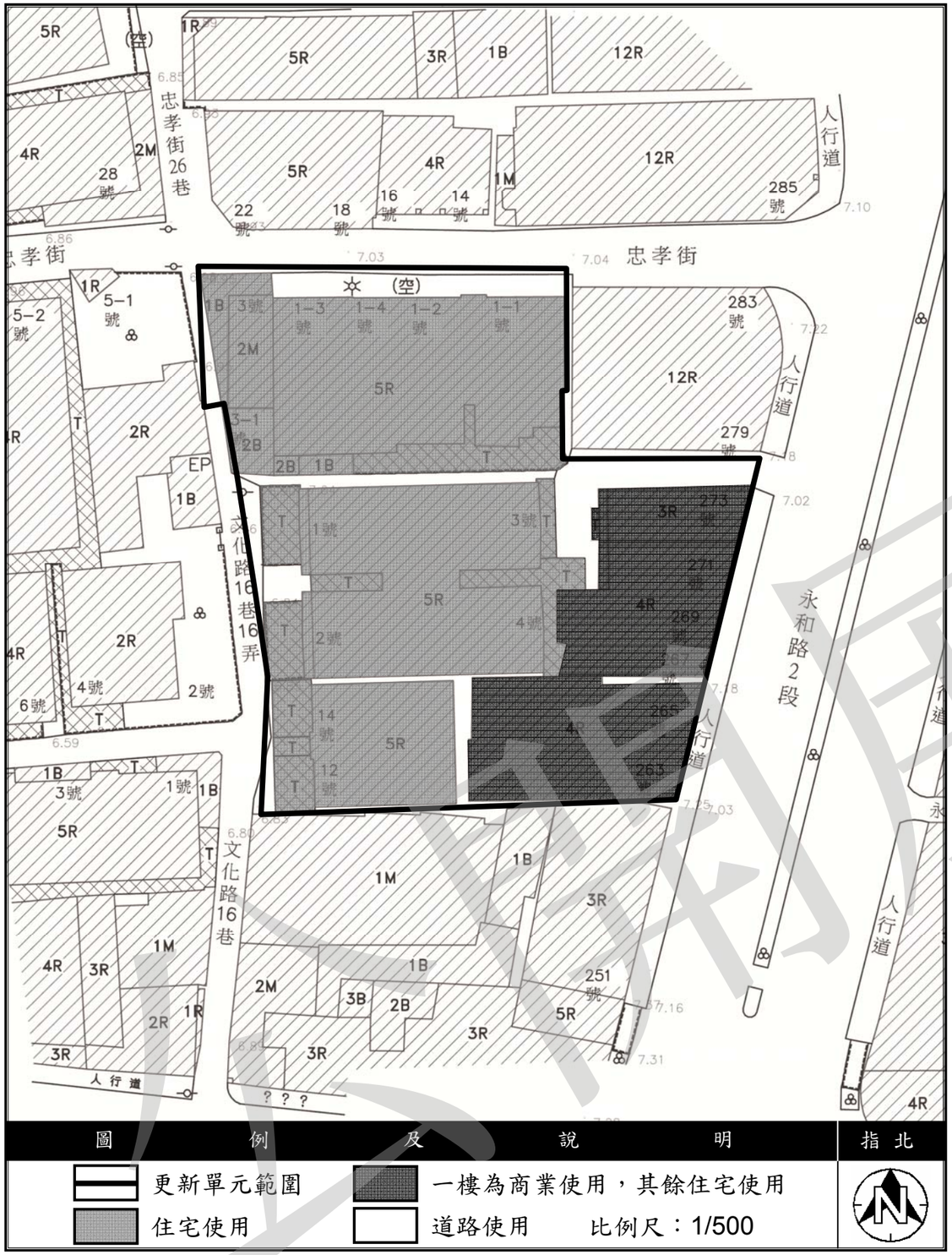


圖 5-3　更新單元一樓土地使用現況示意圖

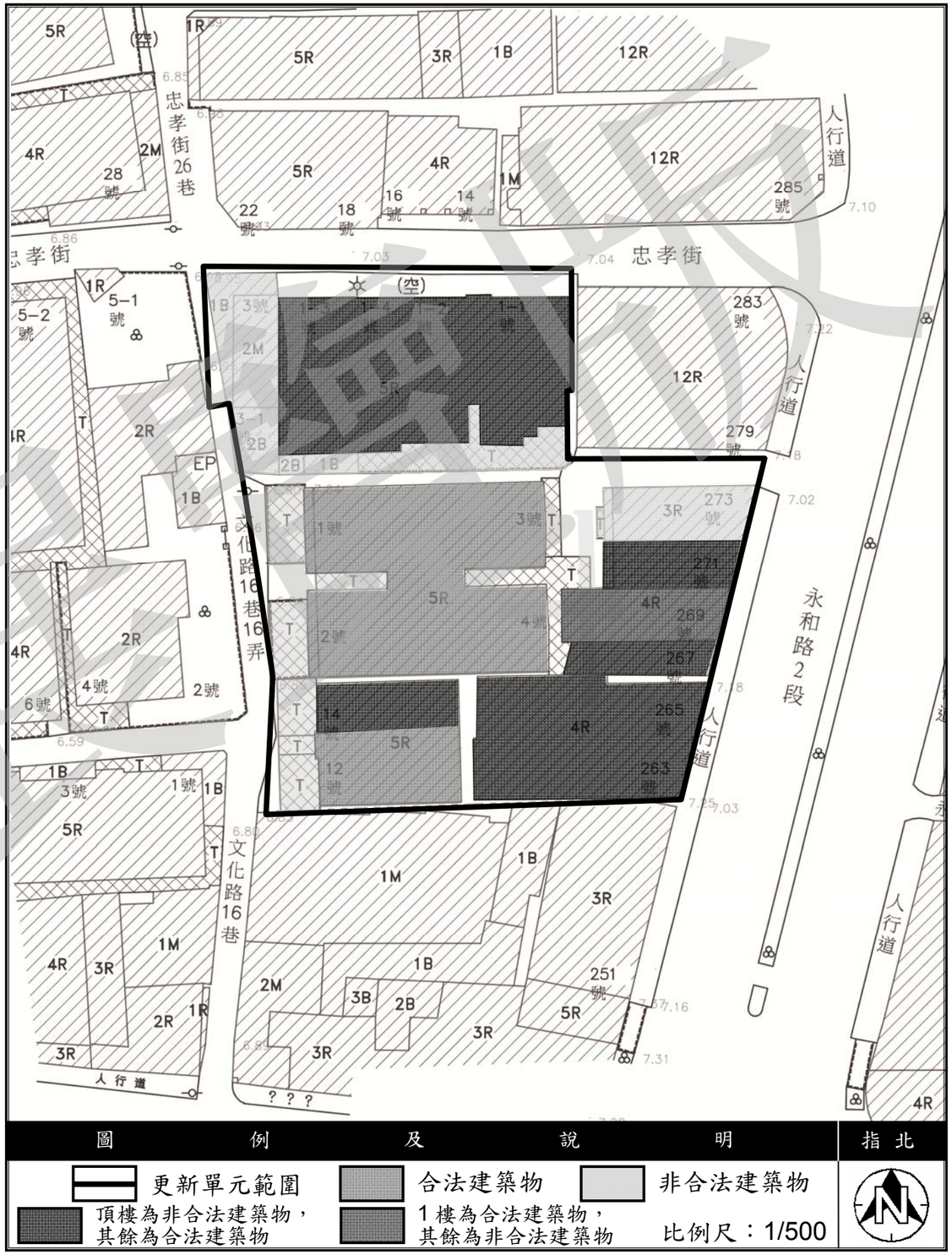


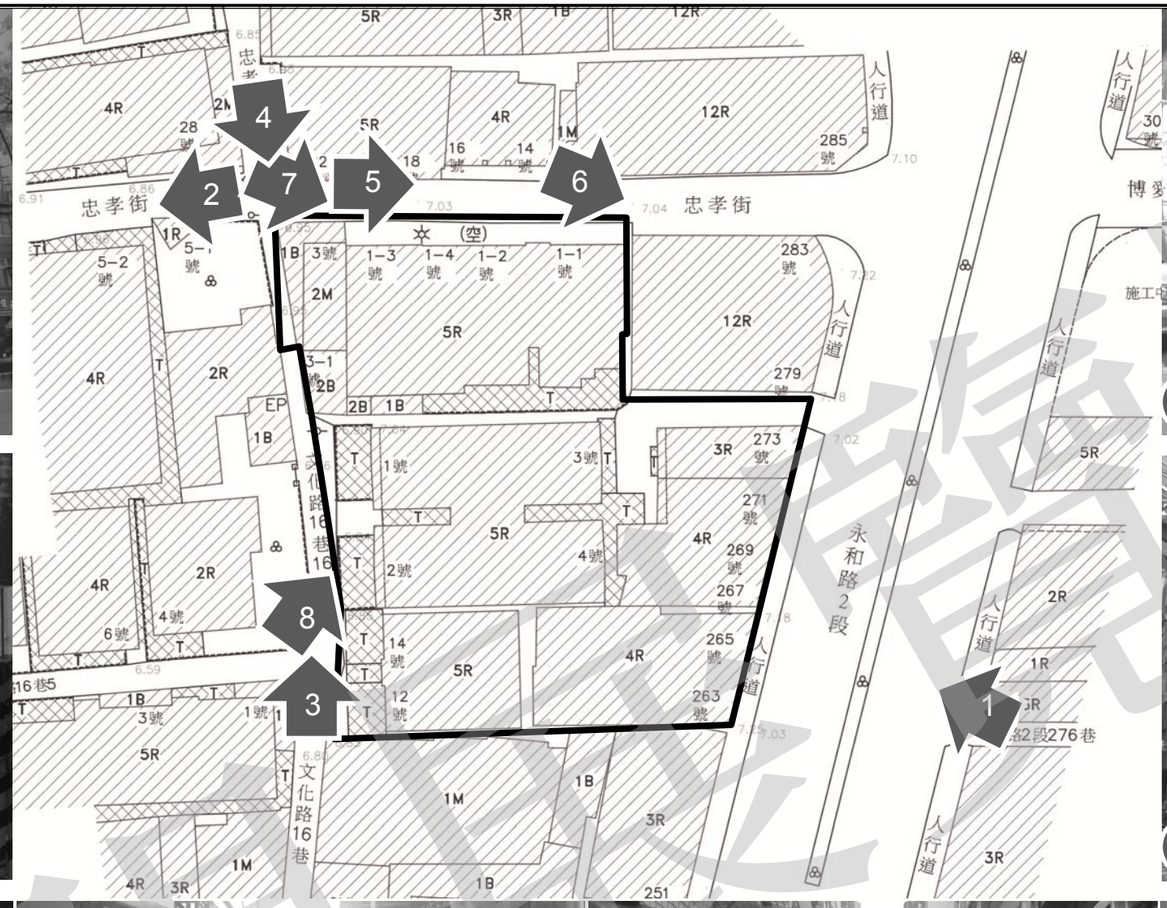
圖 5-4　更新單元合法建築物及非合法建築物分布位置示意圖

圖 5-5　更新單元建築物結構示意圖

三、附近地區土地使用現況

永和區與臺北市隔新店溪相望，長期以來透過橋樑相互聯繫與發展，雖然面積僅有 5.6 平方公里，但是人口密度卻超過每平方公里 4 萬人。由於發展逐漸緊湊，土地使用集約程度高，導致部分住宅環境窳陋或建物老舊，造成市容髒亂及市地利用之不經濟，然因捷運中和新蘆線、環河快速道路及臺 64 全線通車後，大幅改善本區大眾及交通運輸系統品質，周邊整體居住環境品質已普遍獲得提昇。

本案更新單元內有住宅區、商業區，周邊沿永和路二段均為商業區，其餘大都為住宅區，現況土地使用沿永和路二段一樓多為店面，二樓以上為住宅使用，其餘巷弄內大都為住宅使用(請詳見圖 5-6 所示)。



圖例及說明　指北

更新單元範圍

比例尺：1/1000

圖 5-6　更新單元周邊土地使用現況圖

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機關用地、學校用地、公園用地、市場用地及捷運系統用地，由於地區發展成熟，生活機能相關之公共設施類別眾多(請詳見圖 5-7 所示)，為永和區生活機能最優越區段之一。更新單元 500 公尺範圍內主要公共設施用地分述如下：

（一）機關用地

機關用地 3 處，其中 2 處位於更新單元北側，分別為新北市立幼兒園、忠孝圖書閱覽室、忠孝市民活動中心以及新北市政府警察局永和分局中正橋派出所，另 1 處位於更新單元東南側，且尚未開闢。

（二）學校用地

學校用地 2 處，頂溪國小位於更新單元西側，於民國 43 年 8 月成立，為臺北縣中和鄉溪洲國校頂溪分校於現址；網溪國小位於更新單元東南側，於民國 57 年 8 月成立，為頂溪國小分出，並於民國 69 年 8 月設立網溪國小附設補習學校。

（三）公園用地

公園用地 4 處，均位於更新單元北側，一處位於中正橋頭，並以和平鴿做為紀念碑，屬永和至臺北市區之地標，其餘三處均位於中正橋左側，沿橋側種植樹木，以阻隔中正橋車流行駛之噪音。

（四）市場用地

市場用地 1 處，為新北市永和區溪洲公有零售市場，位於更新單元北側。於民國 44 年開始營運，原設攤位 87 個；復於民國 84 年整建為多目標用途大樓，地下一層、地上三層，地下室規劃停車格 16 位，一樓市場，二、三樓為多用途活動中心。

（五）捷運系統用地

捷運系統用地 3 處，為捷運中和蘆洲線頂溪站，位於更新單元南側，本更新單元距離捷運頂溪站 2 號出口約 123 公尺，除捷運系統之外也設置許多公車站牌，大眾運輸功能便捷。

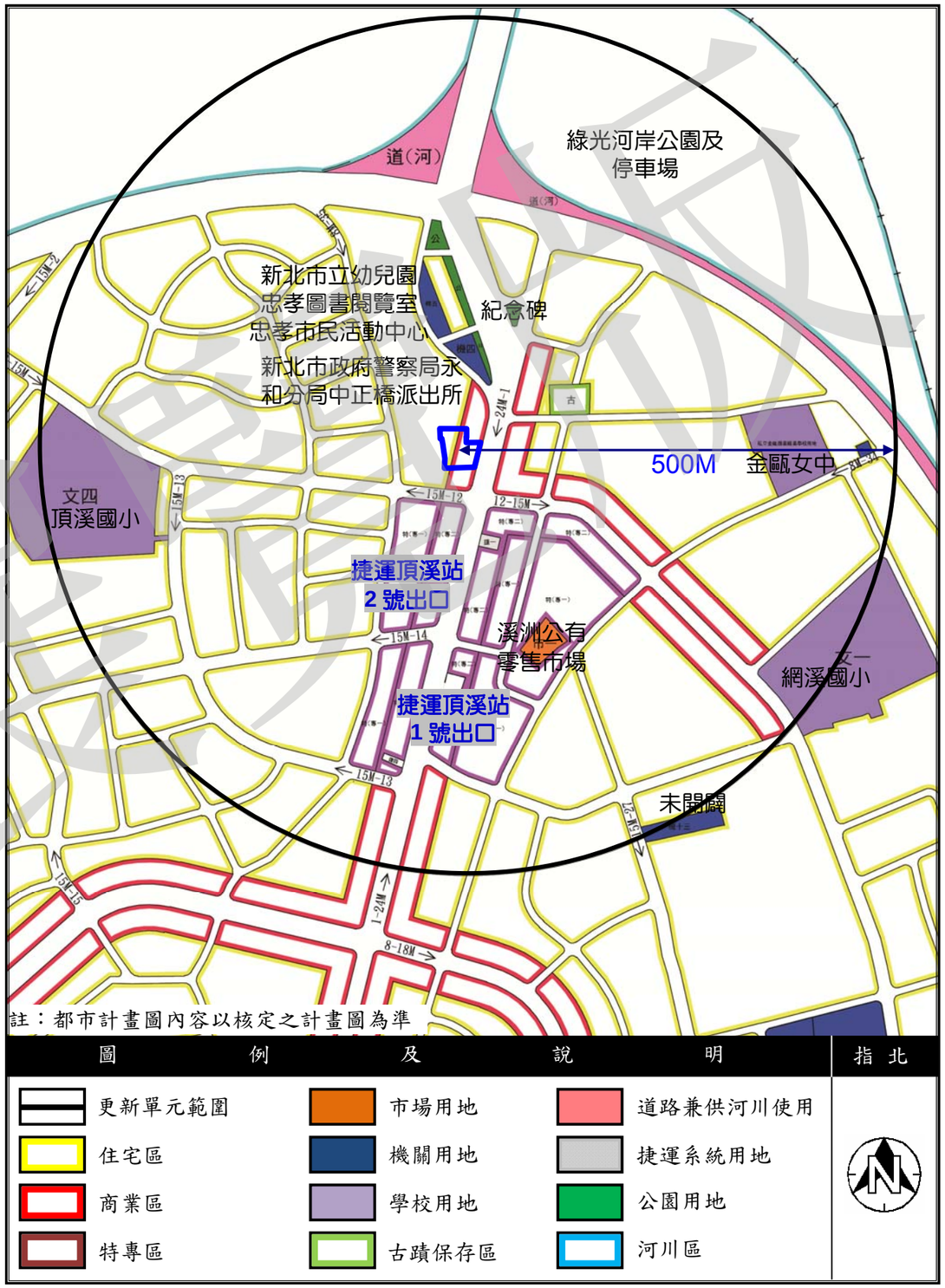


圖 5-7　更新單元附近 500 公尺範圍內公共設施用地分布圖

五、附近地區交通現況

（一）基地周邊道路概況

本基地現況 3 面臨路，東側面臨寬度 24 公尺之永和路二段，西側面臨寬度 2 公尺之文化路 16 巷，北側面臨寬度 6 公尺之忠孝街，鄰近地區道路系統包括文化路、竹林路、仁愛路、信義路及博愛街等，相關道路幾何特性如圖 5-8 及表 5-8 所示。

1.永和路二段

緊鄰基地東側，計畫範圍內道路寬度 24 公尺，採中央實體分隔佈設，車道配置為雙向各 1 快車道及 2 混合車道，道路兩側設有寬度 1.5-2.0 公尺之人行道，道路兩側劃設紅、黃線管制停車，部份人行道劃設有免費機車停車格。該路段往南方向內車道於上午 7 時至 9 時作為往北方向之調撥車道。

2.文化路

位於基地南側，計畫範圍內道路寬度 15 公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路兩側設有寬度 1.5-2.0 公尺之人行道，道路兩側劃設黃線管制停車，部份人行道劃設有免費機車停車格。

3.竹林路

位於基地東南側，計畫範圍內道路寬度 15 公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路兩側設有寬度 1.5-2.0 公尺之人行道，道路兩側劃設紅線管制停車。

4.仁愛路

位於基地南側，計畫範圍內道路寬度 15 公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路兩側設有寬度 1.5-2.0 公尺之人行道，道路兩側劃設收費汽車停車格及免費機車停車格。

5.信義路

位於基地西南側，計畫範圍內道路寬度 15 公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路兩側設有寬度 1.5-2.0 公尺之人行道，道路兩側劃設收費汽車停車格及免費機車停車格。

6.忠孝街

緊鄰基地北側，計畫範圍內道路寬度 6 公尺，為往西方向單行道，車道配置為 1 混合車道，道路兩側無人行道設施，道路兩側劃設紅線管制停車。

7.博愛街

位於基地東北側，計畫範圍內道路寬度 8 公尺，為往西方向單行道，車道配置為 1 混合車道，道路兩側設有寬度 2.0 公尺之人行道，道路兩側劃設紅、黃線管制停車。

8.文化路 16 巷

緊鄰基地西側，計畫範圍內道路寬度 2 公尺，為往南方向單行道，車道配置為 1 混合車道，道路兩側無人行道設施，道路兩側劃設黃線管制停車。

表 5-8　基地周邊道路系統幾何特性一覽表

路名	路權寬度	道路速限	單向車道配置	分隔型態	人行道寬度	停車管制
永和路二段	24	50 或 50 以下	1 快 2 混	中央實體	1.5-2.0	紅、黃線管制停車
文化路	15		1 混	中央標線	1.5-2.0	黃線管制停車 人行道部分免費機車格
竹林路	15		1 混	中央標線	1.5-2.0	紅線管制停車
仁愛路	15		1 混	中央標線	1.5-2.0	收費汽車格 免費機車格
信義路	15		1 混	中央標線	1.5-2.0	收費汽車格 免費機車格
忠孝街	6		1 混 往西單行道	-	-	紅線管制停車
博愛街	8		1 混 往西單行道	-	2.0	紅、黃線管制停車
文化路 16 巷	2		1 混 往南單行道	-	-	黃線管制停車

註：1.寬度單位為公尺；速限單位為 KPH。2.「混」為混合車道。3.本案調查整理。

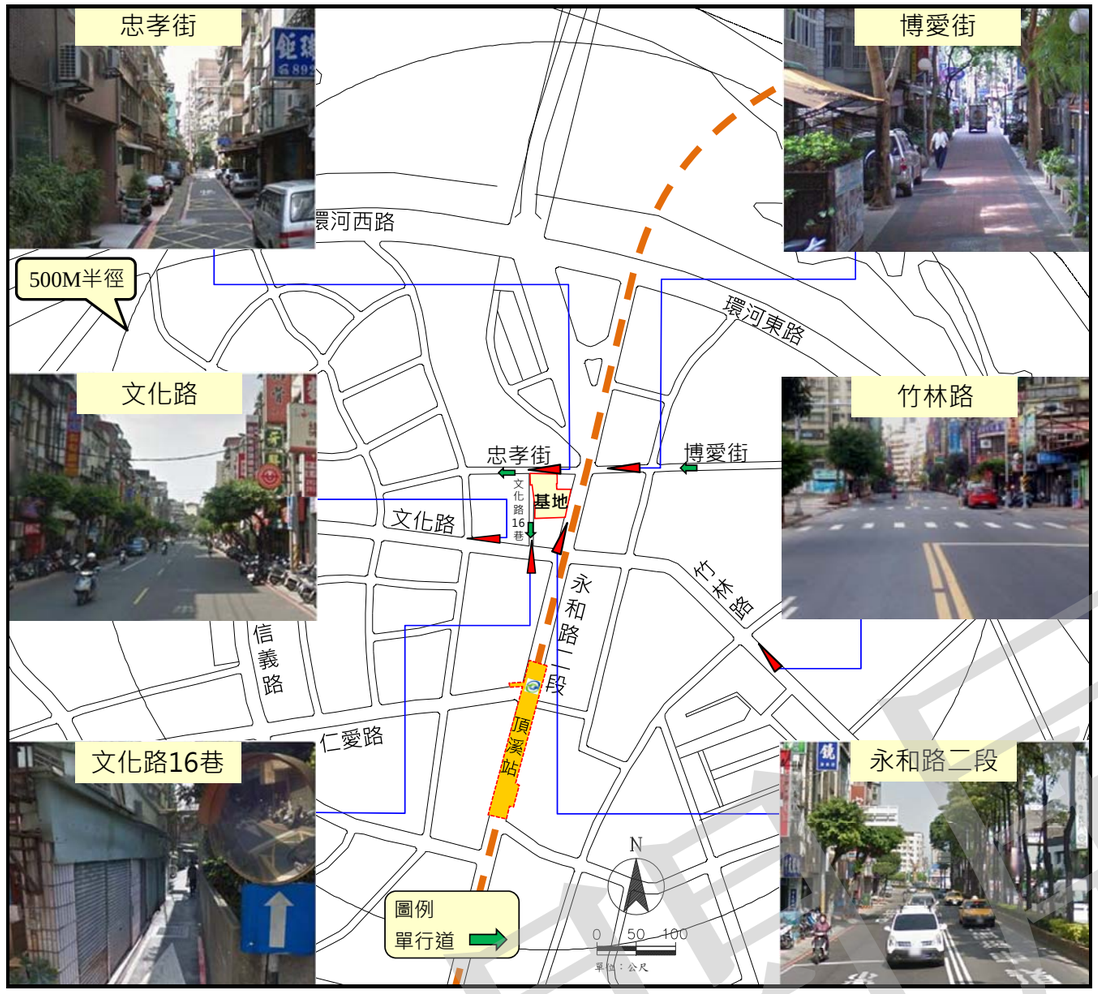


圖 5-8　基地周邊道路幾何特性現況示意圖

（二）大眾運輸系統現況

基地周邊 500 公尺半徑範圍現有 11 處公車站位，共有 28 條公車路線經過，其中距離最近公車站為緊鄰基地東側之「中正橋頭」站，計有 21 條公車路線行經，基地周邊公車路線主要可連接至臺北市、基隆市與新北市部分區域(中和區、板橋區、三重區、三峽區、淡水區及土城區)。公車站位位置如圖 5-9 所示，相關公車站牌分佈及營運路線如表 5-9 及表 5-10 所示。

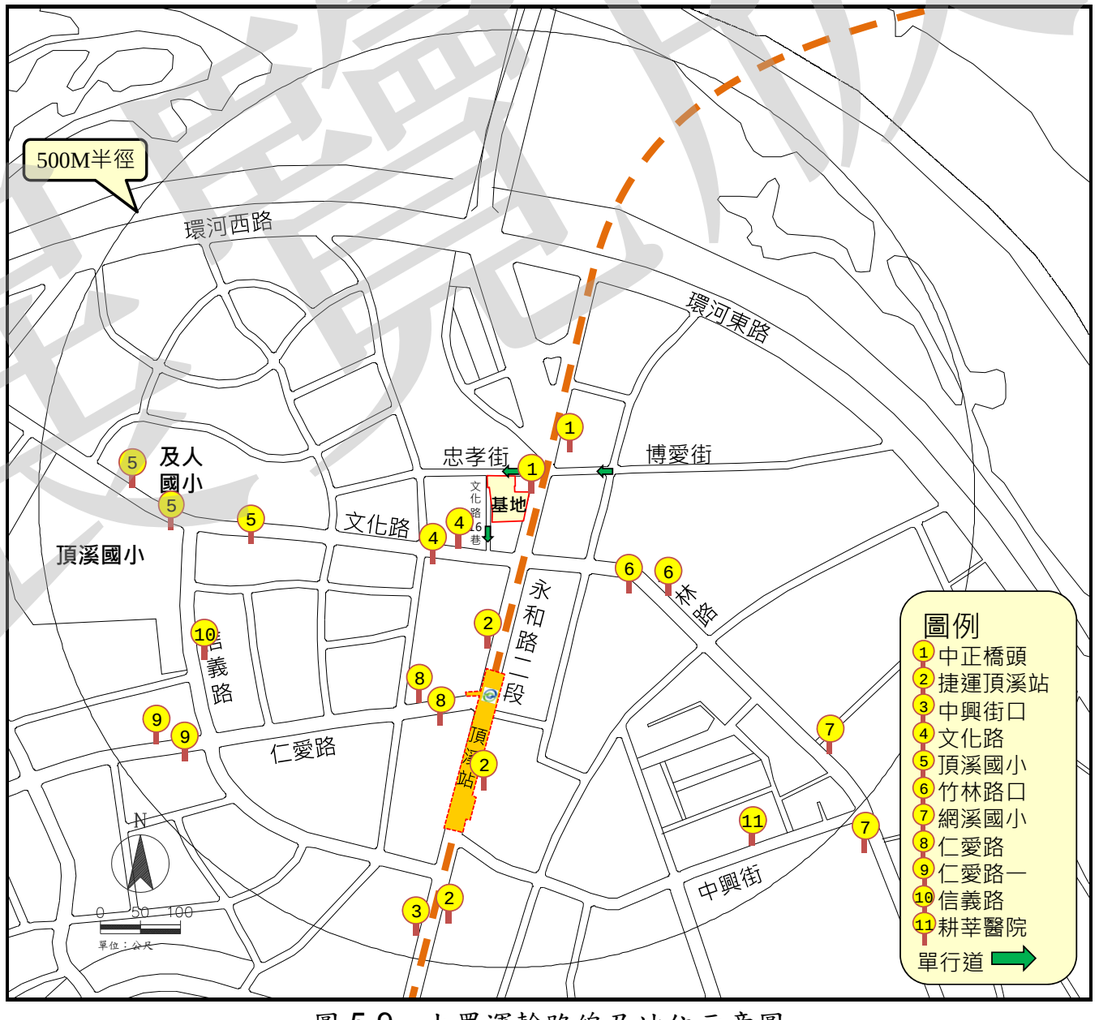


圖 5-9　大眾運輸路線及站位示意圖

表 5-9　基地周邊公車站位路線資訊彙整表

站位	位置	站名	停靠路線
1	永和路二段	中正橋頭	214、214 直、227、241、242、243、248、249、250、262、262 區、297、304 承德線、304 重慶線、5、624、670、706、內科 2、內科 3、橘 3
2		捷運頂溪站	1505、214 直、227、242、248、262、262 區、297、304 承德線、304 重慶線、5、51、57、624、706、F522、內科 2、內科 3
3		中興街口	1505、214 直、227、242、248、249、250、262、262 區、297、304 承德線、304 重慶線、5、51、57、624、670、706、內科 2、內科 3
4	文化路	文化路	214、241、243、F521、綠 2 左、綠 2 右
5		頂溪國小	214、241、243、F521、綠 2 左、綠 2 右
6	竹林路	竹林路口	1505、214、241、249、250、51、57、670、綠 2 右
7		網溪國小	1505、214、241、249、250、51、57、670、綠 2 右
8	仁愛路	仁愛路	214、241、橘 3
9		仁愛路一	橘 3
10	信義路	信義路	214、241
11	中興街	耕莘醫院	F522

資料來源：本案調查整理。

表 5-10　公車路線起訖及班距資訊彙整表

路線	起點	迄點	起訖時間	尖/離峰班距(分)
5	中和	行天宮	05:30-22:20	尖峰 12-15；離峰 20-30
51	汐止	南港車站	05:40-22:00	固定班次
57	板橋	永和	05:30-22:00	尖峰 7-10；離峰 12-20
214	中和	內湖	04:50-22:10	尖峰 10-12；離峰 15-20
214 直	中和	松山機場	05:30-21:00	固定班次
227	三重	永和	05:30-22:30	固定班次
241	中和	博愛路	05:30-22:20	尖峰 12-15；離峰 15-20
242	中和	西門	05:30-17:10	固定班次
243	中和	捷運西門站	05:30-21:00	固定班次
248	錦繡	民生社區	06:30-16:30	固定班次
249	華夏技術學院	台北車站	05:30-23:00	尖峰 12-15；離峰 15-20
250	後港里	永和	07:00-16:00	固定班次
262	德霖技術學院	民生社區	05:30-21:30	尖峰 12-15；離峰 15-20
262 區	中和	民生社區	05:20-22:00	尖峰 6-8；離峰 14-20
297	中和	中山市場	06:00-20:00	固定班次
304 承德線	故宮	永和	06:00-20:00	固定班次
304 重慶線	故宮	永和	05:30-22:30	尖峰 12-15；離峰 15-20
624	新店	西門	05:30-22:30	尖峰 12-15；離峰 15-20
670	華夏技術學院	台北車站	05:30-23:00	尖峰 10-12；離峰 12-15
706	七堵	泰安路	08:00-10:00	固定班次
1505	淡海	中和	06:00-17:00	固定班次
F521	捷運頂溪站	仁愛公園	06:20-23:00	尖峰 10；離峰 20-30
F522	捷運頂溪站	六合社區	06:20-23:00	尖峰 10；離峰 20
綠 2 左	景美女中	中永和	06:00-24:00	尖峰 5-10；離峰 10-12
綠 2 右	景美女中	中永和	06:00-24:00	尖峰 5-10；離峰 10-12
橘 3	中和	捷運頂溪站	06:00-23:00	固定班次
內科通勤 2	中和高中	內湖科技園區	07:12-18:30	固定班次
內科通勤 3	土城駕訓中心	內湖科技園區	07:00-18:20	固定班次

資料來源：本案調查整理。

（三）停車供給現況分析

本案為瞭解基地周邊停車情況，針對基地周邊 500 公尺範圍之停車空間進行勘查，經本案勘查後得知，現況仁愛路及信義路等道路，部分路段設有路邊收費汽車停車格及免費機車停車格，另基地周邊計有 5 處路外停車場，提供汽車停車位 99 席開放民眾月租及臨時停車使用，各停車場使用者多以周邊居民月租為主，目前停車場月租使用率達 9 成以上。相關停車場資訊及位置如表 5-11 及圖 5-10 所示。

表 5-11　路外停車場資訊說明表

名稱	汽車位(席)	機車位(席)	計費方式	
			臨停(元/時)	費率(元/月)
彩虹樓地下停車場	57	—	—	3,100
溪州零售市場停車場	6	—	—	3,000
溪洲公有零售市場停車場	16	—	50	—
台灣聯通停車場	20	—	80	8,000
中興街機車停車場	—	66	免費	—

資料來源：本案調查整理。

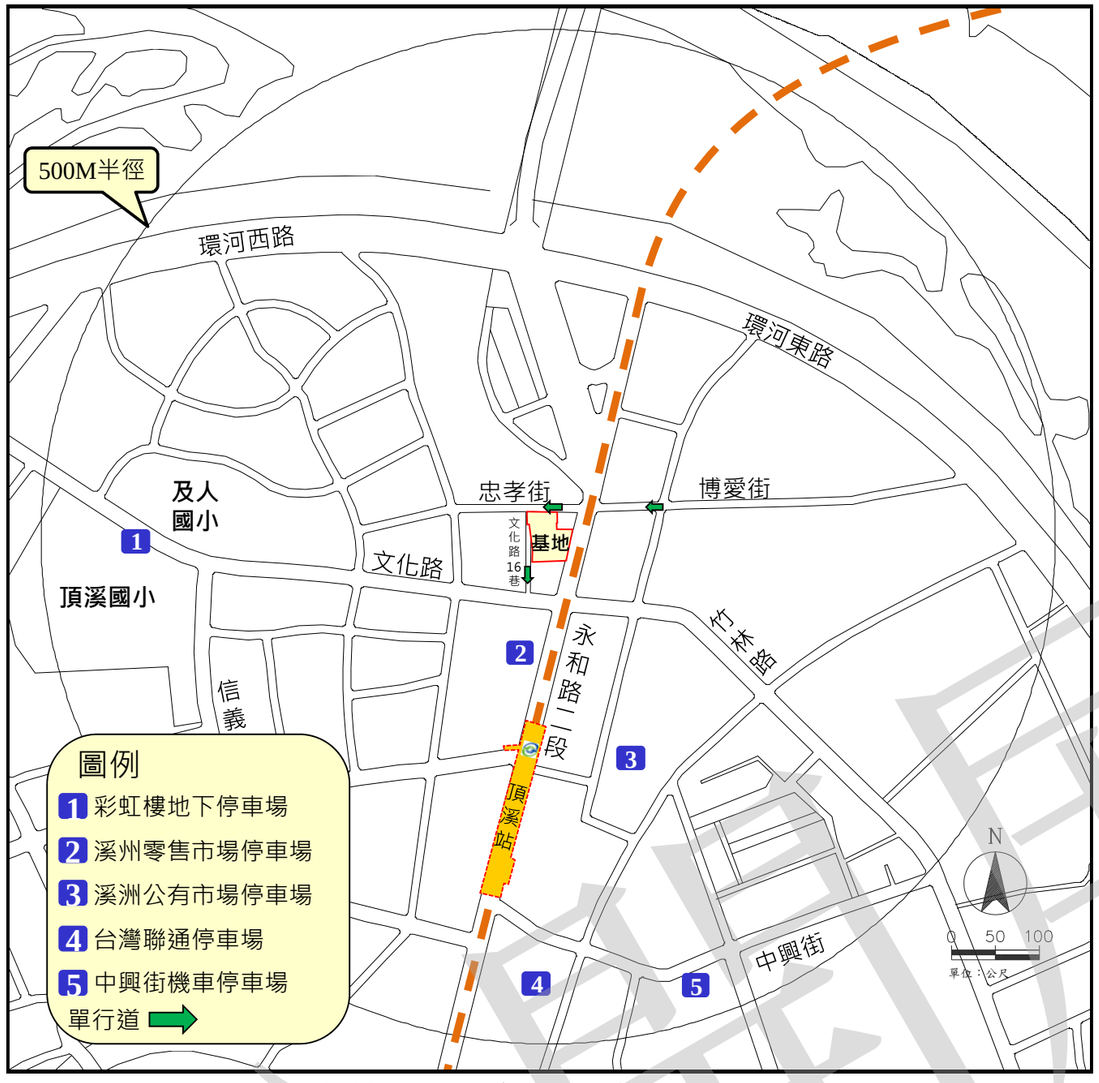


圖 5-10 基地周邊路外停車場位置示意圖

（四）行人系統說明

目前基地周邊主要道路多設有人行道設施，且周邊建築物多規劃有騎樓，現況人行道寬度介於 1.5 至 2.0 公尺，另基地周邊因機車停車供給不足，因此有部分人行道劃設機車停車格供民眾停放。基地周邊各路段人行道寬度及位置如表 5-8 及圖 5-11 所示。

圖 5-11 基地周邊人行道設施示意圖

（五）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 6 公尺之忠孝街(往西單行道)，車輛進離場動線主要經由基地東側永和路及南側文化路匯集與疏散，相關車輛進離場動線規劃如圖 5-12 及圖 5-13 所示。

1.進場動線

(1)東向來車

經由竹林路往西方向直行，至永和路二段右轉往北直行，至環河東路一段左轉往西直行，至永和路二段 425 巷左轉往南直行銜接永和路二段 301 巷，至永和路二段右轉往南直行，至忠孝街右轉往西直行抵達基地。

(2)南向來車

經由永和路二段往北直行，至環河東路一段左轉往西直行，至永和路二段 425 巷左轉往南直行銜接永和路二段 301 巷，至永和路二段右轉往南直行，至忠孝街右轉往西直行抵達基地。

(3)西向來車

經由環河西路往東直行，至永和路二段 425 巷右轉往南直行銜接永和路二段 301 巷，至永和路二段右轉往南直行，至忠孝街右轉往西直行抵達基地。

(4)北向來車

經由中正橋往南直行銜接永和路二段，至忠孝街右轉往西直行抵達基地。

2.離場動線

(1)往東方向

經由忠孝街往西直行，至文化路 90 巷左轉往南直行，至文化路左轉往東直行銜接竹林路往南直行前往。

(2)往南方向

經由忠孝街往西直行，至文化路 90 巷左轉往南直行，至文化路左轉往東直行，至永和路二段右轉往南直行前往。

(3)往西方向

經由忠孝街往西直行，至文化路 90 巷左轉往南直行，至文化路左轉往東直行，至永和路二段右轉往南直行，至仁愛路右轉往西直行前往。

(4)往北方向

經由忠孝街往西直行，至文化路 90 巷左轉往南直行，至文化路左轉往東直行，至永和路二段左轉往北直行銜接中正橋前往。

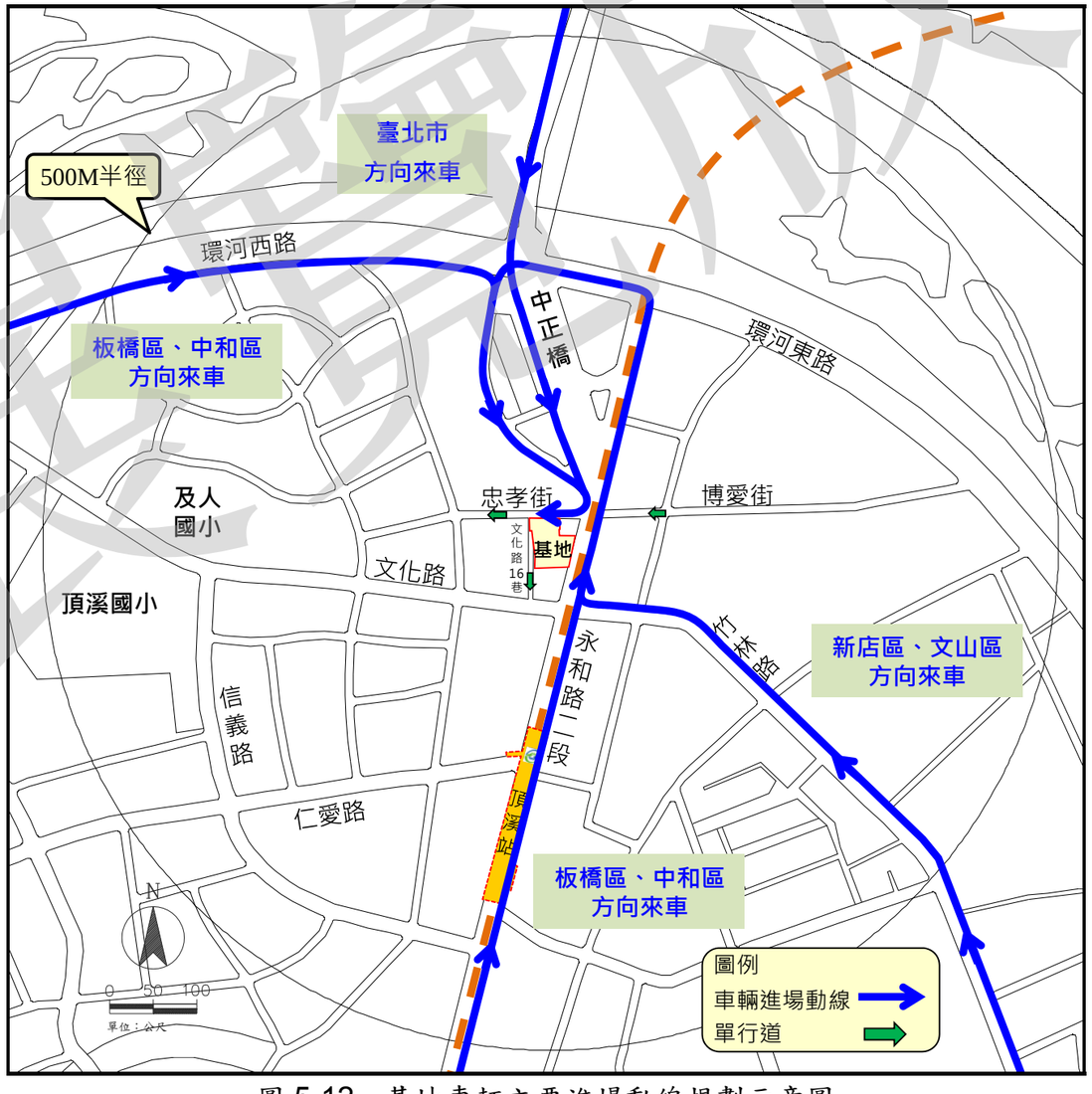


圖 5-12　基地車輛主要進場動線規劃示意圖

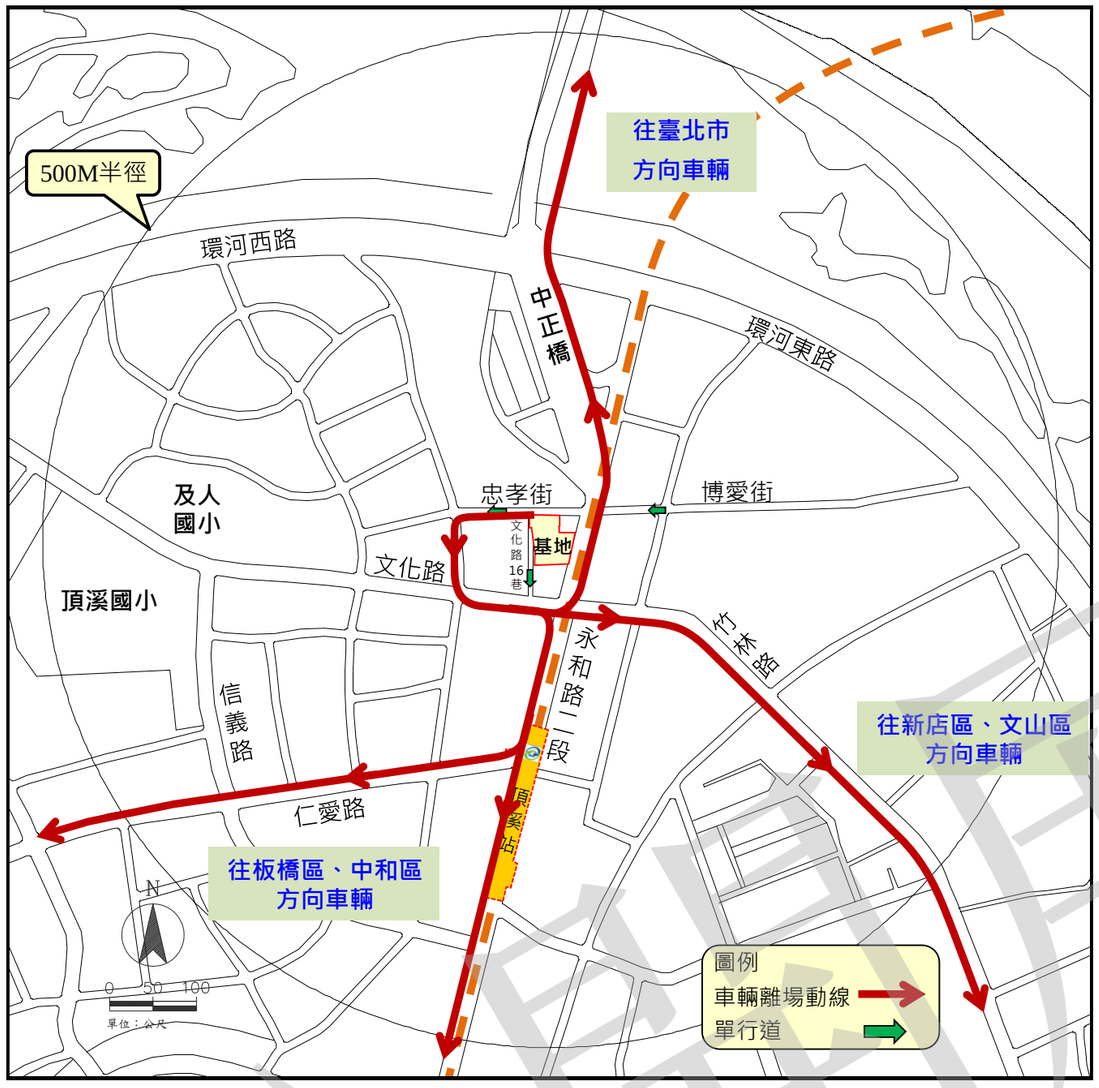


圖 5-13　基地車輛主要離場動線規劃示意圖

（六）重大交通建設計畫

基地周邊區域主要交通建設計畫包括「捷運環狀線第一階段」及「捷運萬大-中和-樹林線」，計畫內容分別說明如下。

1.捷運環狀線第一階段

捷運環狀線第一階段位於新北市境內，自新店線大坪林站交會站起至新莊新北產業園區段。路線自新店大坪林站至十四張站間以潛盾隧道方式通過民權路段地下，經過中正路後出土繼續以高架橋型式穿越新店溪，再沿中和區景平路、中山路、板南路、板橋區板新路、縣民大道至板橋火車站、文化路、民生路，穿越大漢溪後沿新莊區思源路至終點五工路、中山路口之新北產業園區站，全長共 15.4 公里，14 車站(地下 1 站，高架 13 站)，1 座機廠(位於新店十四張農業區)，預計民國 105 年 12 月完工，本案基地距離最近之捷運環狀線第一階段為 Y10「景安站」。捷運環狀線第一階段位置如圖 5-14 所示。

2.捷運萬大-中和-樹林線

本計畫周邊區域主要建設計畫為「捷運萬大-中和-樹林線第一階段」，路線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。

行政院經濟建設委員會於民國 98 年 12 月 7 日第 1377 次委員會議審議臺北捷運萬大-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-樹林線現況機電系統工程基本設計已完成，目前正進行招標作業中；細部設計目前正進行招標作業中，預計民國 107 年完工。捷運萬大-中和-樹林線位置如圖 5-15 所示。

圖 5-14　捷運環狀線第一階段路線及站位示意圖

圖 5-15　捷運萬大-中和-樹林線路線及站位示意圖

公開展覽

六、房地產市場調查

永和區與臺北市僅以新店溪相望，長年扮演著新北市與臺北市之門戶。頂溪地區開發時間較早，區域環境內屬舊都市發展區，市容老舊，建物多為 40 年左右屋齡，以四至五層樓房為主，可供開發之大型建築用地稀少，未來房地產市場將有賴都市更新及土地合建之推動。本區域日常生活機能完備，工商業活動發達，交通路線往臺北、新莊、蘆洲、板橋，來往交通動線方便，吸引許多外來人口於此地置產。

（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 50~75 萬元。

3.根據整理研判之行情價，鄰近區域市場每坪約 50~75 萬元。

（二）本計畫研判銷售單價

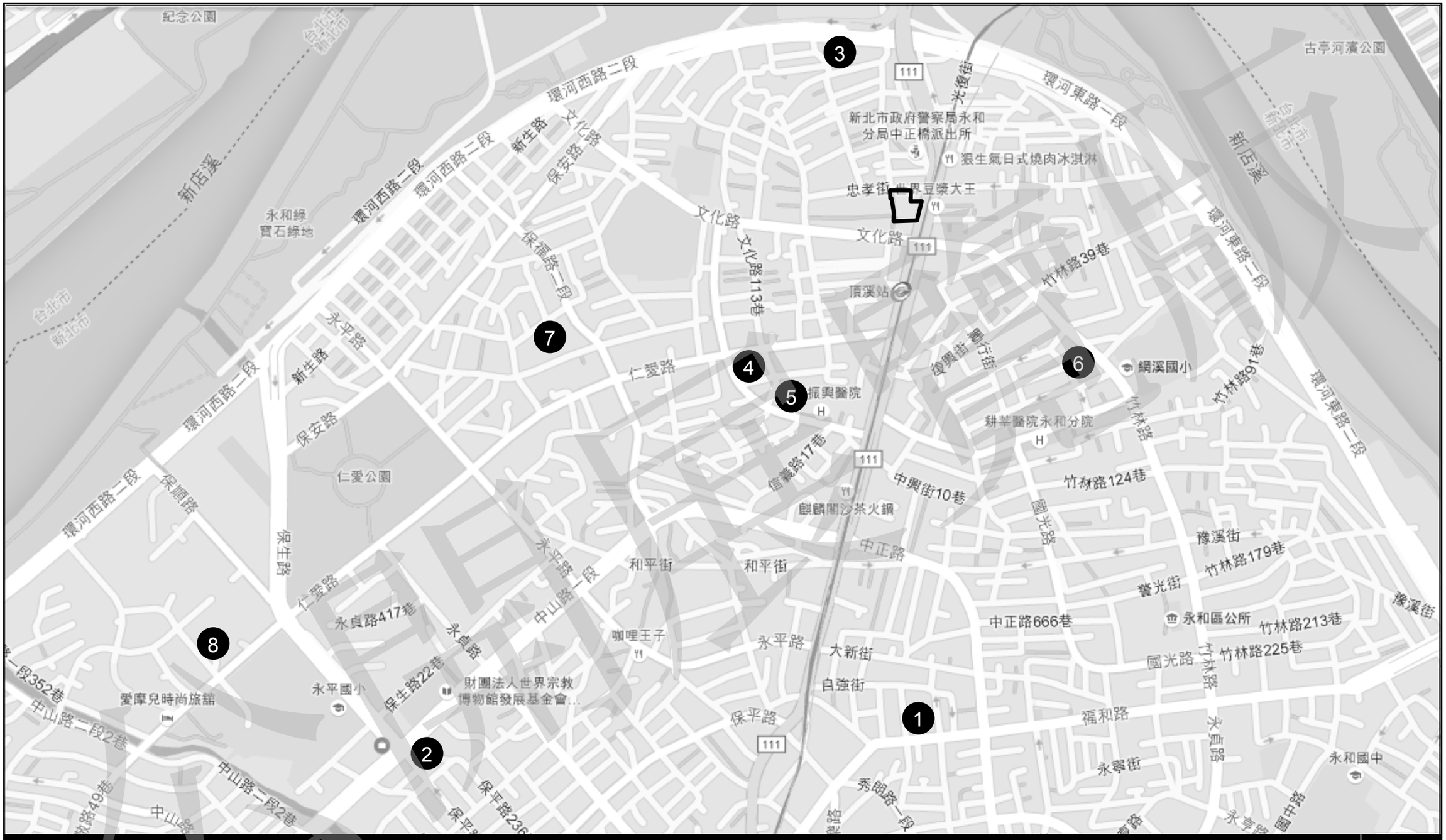
本計畫更新單元條件與銀河星光、御極賞、吉美一品花園等案較為相似，研判區域預售市場銷售單價每坪 50~75 萬元。

表 5-12　更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名/基地座落	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	屋齡(年)	平均單價(萬元/坪)	停車位型態	停車位單價(萬元/席)	價格日期
銀河星光/福和路 333 號	商業區	55	3-4 房	62-65	15/3	3	50	坡平機械	平面 170 萬 機械 110-120 萬	104.12
御極賞/中山路一段 275 號	商業區	77	3-4 房	31-68	15/4	2	68	坡平機械	平面 220-280 萬 機械 120-180 萬	104.12
捷洋天湛/環河西路一段 11 號	住宅區	78	3-4 房	48-63	20/4	1.6	62	坡平	平面 240-330 萬	104.12
仁愛 101/仁愛路 87 號	住宅區	87	3-4 房	42-78	25/4	1.8	76	坡平	平面 230-330 萬	104.12
捷運新都星/信義路 20 號	住宅區	77	3-4 房	40-100	25/4	0.7	68	坡平機械	平面 250-350 萬 機械 90-220 萬	104.12
吉美一品花園/竹林路 70 號	商業區 住宅區	88	4 房	64-82	29/5	0	75	坡平	240-350	104.12
永和文華苑/保福路二段 133 巷 15 弄 4 號	住宅區	66	3-4 房	43-76	19-4	0.2	66	坡平機械	平面 250-290 萬 機械 135-185 萬	104.12
仁愛富達/仁愛路 282 巷	住宅區	未定	1-4 房	19-51	14/3	0	64	--	--	104.12

資料來源：租售報導住展雜誌 104 年 12 月及內政部不動產交易實價查詢服務網。

公開展覽版



圖例及說明								指北
更新單元範圍	1 銀河星光	3 捷洋天湛	5 捷運新都星	7 永和文華苑				
	2 御極賞	4 仁愛 101	6 吉美一品花園	8 仁愛富達				

圖 5-16　更新單元周邊房地產參考個案區位示意圖

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(占計畫面積約 57.57%)，境內並無工業區或農業區，住宅區依據鄰里單元規劃為四區，面積 289.60 公頃；商業區除集中劃設中心商業區一處之外，並於永和路、中和路、中山路、中正路、福和路、竹林路及永貞路劃設沿街型商業區(帶)，面積 45.99 公頃。

表 6-1　永和都市計畫歷次通盤檢討綜整表

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

表 6-2　永和都市計畫土地使用分區面積綜整表

土地使用分區	面積（公頃）	占計畫總面積百分比（%）
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

本更新單元位於新北市政府 102 年 4 月 26 日北府城更字第 10200023971 號函公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區書」之頂溪站北側更新地區計畫範圍內，更新地區範圍如下圖。

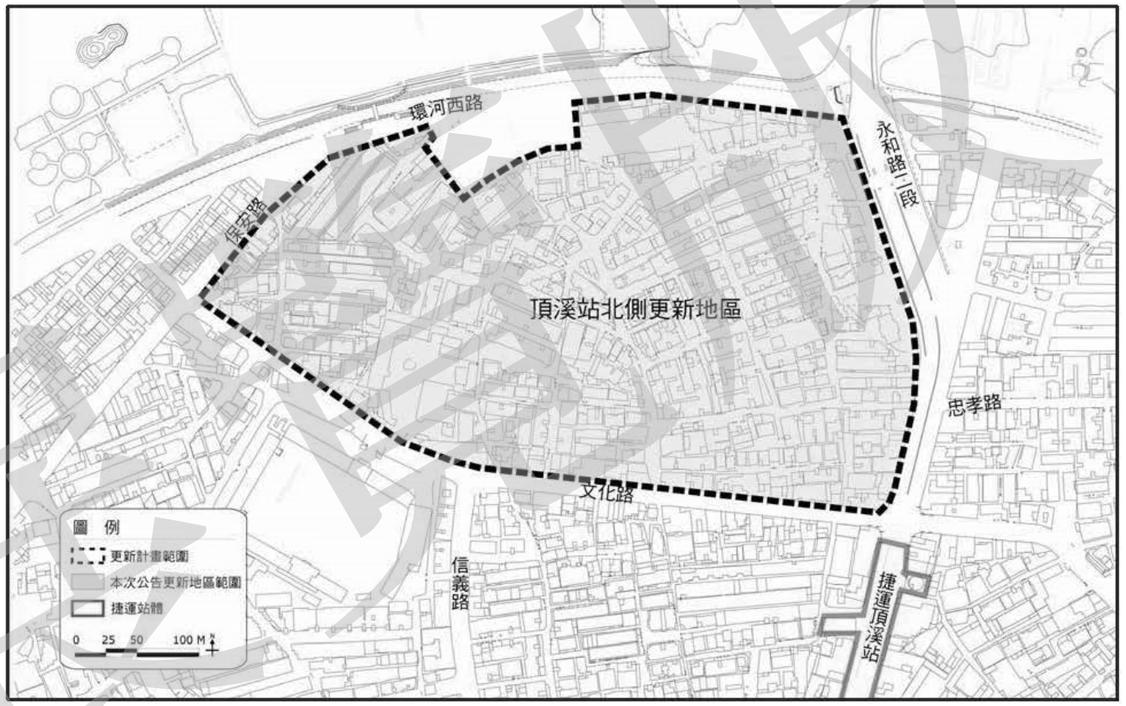


圖 6-1　頂溪站北側更新地區範圍示意圖

另計畫書內有關本案之都市設計原則，彙整如下：

1.道路退縮發展

商業區因商業活動行為所致，人群分布較為密集，臨計畫道路側應退縮 6 公尺以上無遮簷人行步道(含 2 公尺帶狀植栽空間)，以改善商街景觀並減緩道路擁擠情況，建構舒適之步行空間，且應避免高強度發展之建築量體造成都市景觀的壓迫。

住宅區鄰接 8 公尺以下計畫道路，為塑造舒適安全之步行環境，建築物應退縮 4 公尺以上作為公眾使用。前述退縮空間得設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。

2.公共開放空間留設

更新基地須集中留設基地面積 25%以上為開放空間(得計入下列指定留設開放空間)，並與人行步道、永久性空地或鄰地開放空間相連，並加註於住戶

管理規約中，以提供服務半徑內民眾對於公共開放空間的需求，降低空間避免之壓迫感，提升整體生活環境之品質。

3.人行空間

人行道、騎樓及人行空橋設置應與該地區的開放空間系統、街道系統或整體步道系統結合，整體人行系統應為無障礙環境，尤其人行道於地形變化處需設置無障礙坡道，並於路線中適當的地點提供指示設施，人行道遇坡道或地形變化處，應特別注意其鋪面或表面處理的防滑效果，以防意外發生。

4.計畫道路人行道

(1)區內道路多半狹窄，但在道路寬幅允許的情況下，仍應於兩旁劃設連續的人行道或是暗示性的人行空間，提供居民良好的步行環境。計畫道路人行道配合需要設置公用設備時，應以地下化處理，並講求簡化共桿共構設計。

(2)商業區計畫道路兩側應配合既有之人行道退縮留設至少 6 公尺以上之行人徒步空間，供步行之淨寬度至少為 4 公尺；住宅區計畫道路兩側應配合既有之人行道退縮留設至少 4 公尺以上之行人徒步空間，供步行之淨寬度至少為 2.5 公尺，依照道路四周使用行為進行增減。校園空間周圍，提供通學步道的人行空間，其寬度至少為 4 公尺。

(3)人行空間必須提供行人安全性、步行方便性、連續性、舒適性、系統一致性及步行環境吸引力。配合無障礙環境之提供，以增加人行之使用度與舒適度。若遇有高程，無障礙斜坡道之設置採平面逐步下降之設計，以減少對輪椅之損害。

5.現有巷道之處理原則

更新單元內之現有巷道為本計畫交通系統中所指認知主要人行系統，採重建方式辦理更新事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。

6.停車空間

(1)建築基地之汽車出入口，除基地條件限制，原則上不得設置於下列道路及場所：

A.丁字路口及其它有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。

B.學校校門口距離 10 公尺範圍內。

C.自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5 公尺範圍內。

(2)機車與自行車停放空間規定：

A.捷運周邊供轉乘使用之機車停車空間，應具有獨立樓(電)梯間出入口，並留設方便行人進出捷運車站的通道，自行車停車空間以設置於室外為原則，惟經委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。設置於地面層之停車空間，不得設置於騎樓及綠化範圍，且不得妨礙行人出入。

B.供內部使用之自行車應合理規劃其進出方式，停放空間宜設置但不限於地面層(室內外)或地下一層(防空避難室兼用)，並應加註於住戶管理規約中，以利日後管理維護。

7.植栽

公園、綠地等開放空間應加強綠覆面積，並以自然覆土植樹為主。計畫內容規定之退縮帶狀植栽空間應留設 2 公尺以上寬度，覆土深度足種植喬木，植栽留設區位可視各基地特性與道路寬度之關係予以彈性規劃。

二、土地使用說明

（一）土地使用分區

本案更新單元土地使用分區為住宅區及商業區，住宅區面積 919.00 ㎡(永和區文化段 837、838、839、840、842、867、868、870、871、876 等 10 筆土地)，商業區面積 1,211.00 ㎡(永和區文化段 841、843、854、859、860、861、862、863、864、865、866、868-1、869、872、873、874、875 等 17 筆土地)，土地總面積為 2,130.00 ㎡。

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	面積(㎡)	建蔽率(%)	法定建築面積(㎡)	容積率(%)	法定容積面積(㎡)
住宅區	919.00	50	459.50	300	2,757.00
商業區	1,211.00	70	847.70	440	5,328.40
總計	2,130.00	--	1,307.20	--	8,085.40

（二）容積率管制

本案更新單元之土地使用分區管制擬適用「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)案」第五點住宅區及商業區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：

表 6-4　永和都市計畫規定之建蔽率及容積率一覽表

土地使用分區種類	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	50	300
商業區	70	440
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 公尺以上已開闢計畫道路者，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。		

資料來源：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)案。

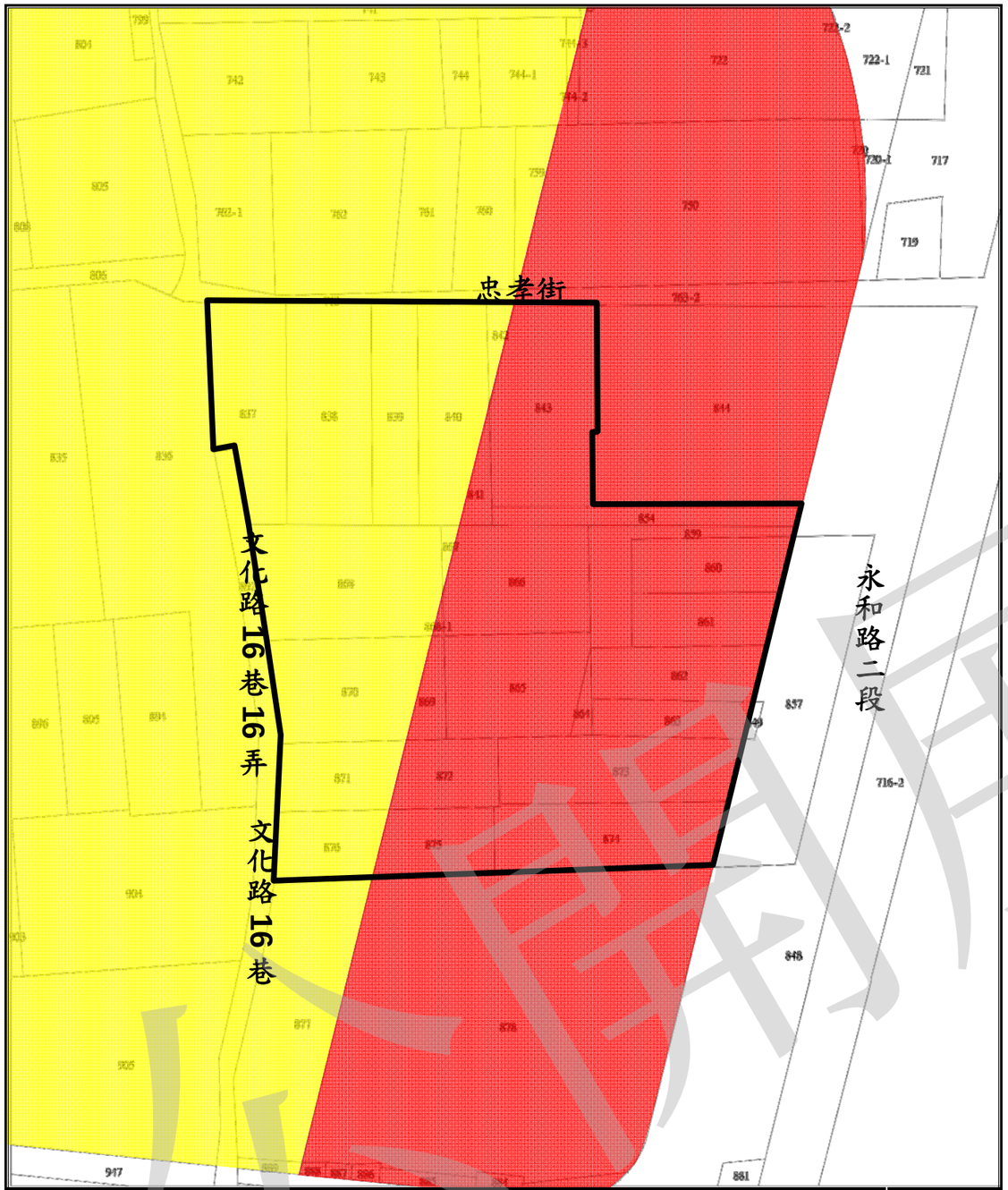


圖 6-2　更新單元土地使用分區區位圖

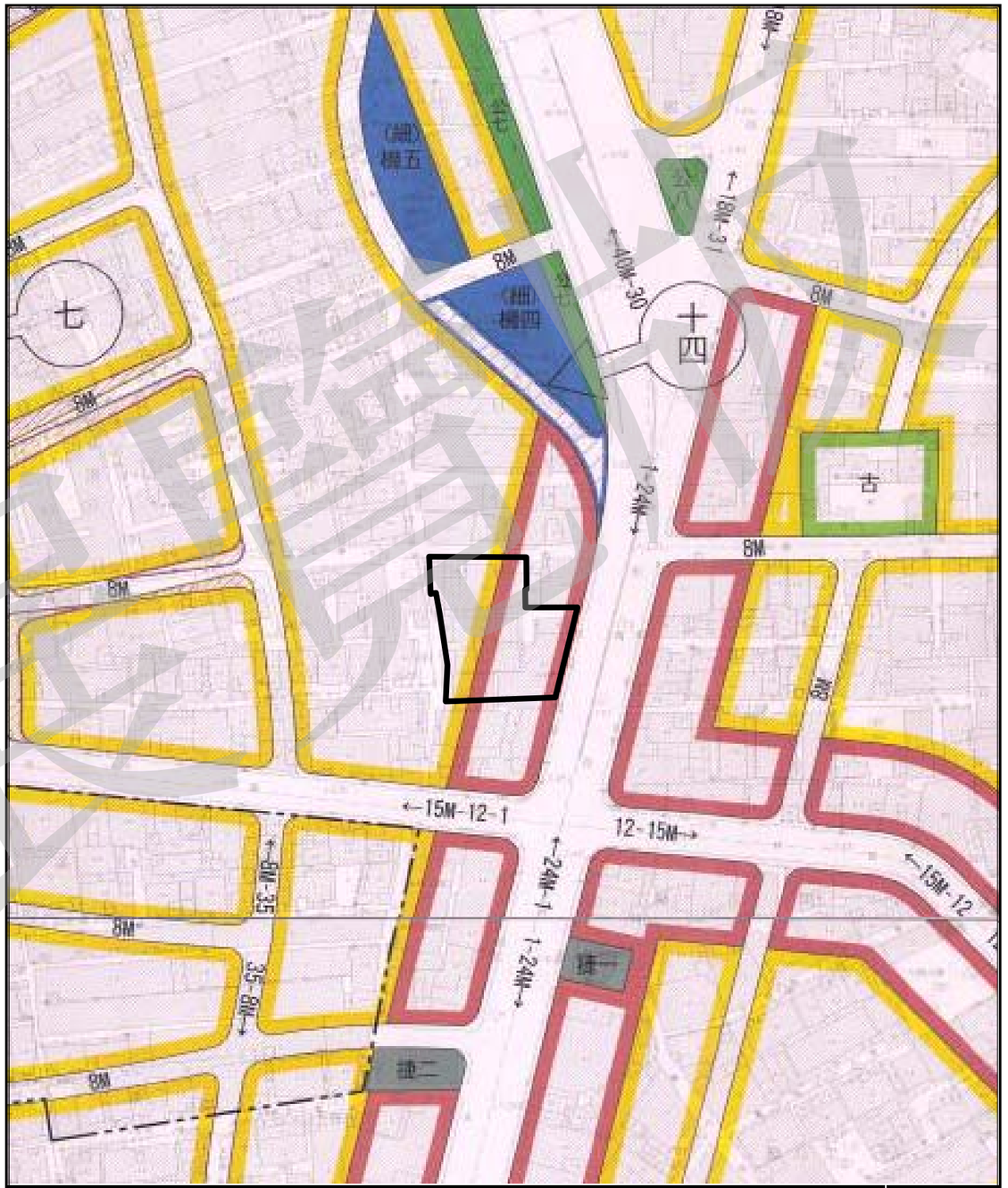


圖 6-3　永和都市計畫示意圖

（三）土地使用分區管制要點

本案事業計畫適用「都市計畫法新北市施行細則」及「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)案」相關規定。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：

1.都市計畫法新北市施行細則

第十四條

住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

一、第十六條規定限制之建築及使用。

二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一）者。

三、經營下列事業：

（一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作。

（二）噴漆作業。

（三）使用動力以從事金屬之乾磨。

（四）使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。

（五）從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。

（六）彈棉作業。

（七）醬、醬油或其他調味品之製造。

（八）沖壓金屬板加工或金屬網之製造。

（九）鍛冶或翻砂。

（十）汽車或機車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

（十一）液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。

（十二）塑膠類之製造。

（十三）成人用品零售業。

四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

五、加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。

六、探礦、採礦。

七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。

八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。

九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。

十、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及旅館或其他經縣（市）政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦（魚）場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。

十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所、飲酒店業或其他類似之營業場所。

十二、飲酒店。

十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

十四、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。

十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司，但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

十七、人造或合成纖或其中間物之製造者。

十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。

十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。

二十、肥料製造者。

二十一、紡織染整工業。

二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。

二十三、金屬表面處理業。

二十四、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。

未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定許可作為室內釣蝦（魚）場，限於使用建築物之第一層；作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。

第十六條

商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

一、第十八條規定限制之建築及使用。

二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。

三、經營下列事業：

（一）製造爆竹或煙火類物品。

（二）使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。

（三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。

（四）印刷油墨或繪圖用顏料製造。

（五）使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。

（六）使用氣體亞硫酸漂白物。

（七）骨炭或其他動物質炭之製造。

（八）毛羽類之洗滌洗染或漂白。

（九）碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。

（十）使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。

（十一）削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。

（十二）使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。

（十三）使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。

（十四）使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。

（十五）煤餅、機製煤餅或木炭之製造。

（十六）使用熔爐鎔鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。

（十七）磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。

（十八）玻璃或機製毛玻璃製造。

（十九）使用機器錘之鍛冶。

四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。

五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。

六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。

七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。

八、乳品工廠、堆肥舍。

九、土石方資源堆置處理場。

十、賽車場。

十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。

十二、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。

第十七條

商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。

第三六條

各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。

前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。

第三七條

各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。但建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十。

前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。

2.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)案

第七點

本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：

(1)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。

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
商　　業　　區	3	不予規定

(2)基地面臨道路，其樁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。

(3)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。

(4)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。

(5)基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。

前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。

第八點

本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。

(1)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。

(2)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：

A.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。

B.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。

C.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

(3)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應以法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。

第九點

配合都市防災計畫及交通系統計畫，指定防災緊急道路未達計畫寬度 20 公尺處及重要聯外道路路段兩側之建築基地，應自道路境界線依標示深度退縮建築，其退縮部分得計入法定空地並與前院併計，且該退縮部分不得設置固定性設施並應指定供公眾通行。

前向退縮部分土地得依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理，其可移出容積為基準容積，接受基地為本都市計畫區之其他任何一宗可建築土地；送出基地之可移出建築容積，得分次移出，並經核准全部或一部移出後，應將其所有權之全部或一部移轉登記為公有。

經該所有權移轉後之建築基地於退縮建築部分變更為道路用地前，得依原道路境界線作為建築線申請建築；退縮建築移轉為公有者，應無償提供毗鄰建地通行使用。

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，惟市場用地不得多目標作住宅使用。

消防用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法有關機關用地之規定做多目標使用。

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：

(1)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。

(2)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。

A.私人捐獻設置圖書館、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。

B.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。

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

(4)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、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部份得免予再檢討計算。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，經新北市都市設計審議委員會審議通過。

第十二點

為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，屬商業區及住宅區之建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送新北市都市設計審查委員會審議通過者，得予以容積獎勵：

(1)申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達 8 公尺，且臨 8 公尺以上道路寬度之總長度應達 20 公尺。

(2)基地規模、現況、建築配置及獎勵額度一下表之規定：

現況態樣	基地規模	建築配置		獎勵額度
30 年以上合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之非合法建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一	500 平方公尺以上	擇一適用	1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬(不含造型版、雨遮)4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 3 公尺。 3. 基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減 10%。 4. 基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內部相連之兩棟建築物間之距離應達 8 公尺。 5. 基地透水面積≧法定空地面積 x80%。	20%
			1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬(不含造型版、雨遮)4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 1.5 公尺，且總平均達 3 公尺。	15%

註 1：本表所訂「其他土地上之非合法建築物」，以民國八十一年一月十日前建造完成者為限。

註 2：如現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始退縮留設計算。

屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：

(1)基地涉及公辦更新範圍者。

(2)基地涉及經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。

(3)申請都市更新條例相關容積獎勵者。

本點退縮面積不得重複申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵。

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，給予基率容積 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五倍保證金。

前項保證金退還依下列規定：

(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

(2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

(3)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五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%：

(1)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。

(2)與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。

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

(4)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。

第十五點

屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。

A＝B×10%

A：獎勵容積

B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積

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，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%：

(1)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%。

(2)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%。

(3)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「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：

(1)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。

(2)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。

(3)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。

(4)都市更新單元。

(5)申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。

(6)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。

(7)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。

(8)面臨環河路之建築基地。

(9)面臨瓦磘溝綠地之建築基地。

(10)面臨仁愛公園、中和市四號公園與各級學校之建築基地。

(11)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，則僅限實設空地須種植花草樹木，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 顆，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。

第二一點

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問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，由新北市訂定之。

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，或經新北市政府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：

(1)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。

(2)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。

公開展覽版

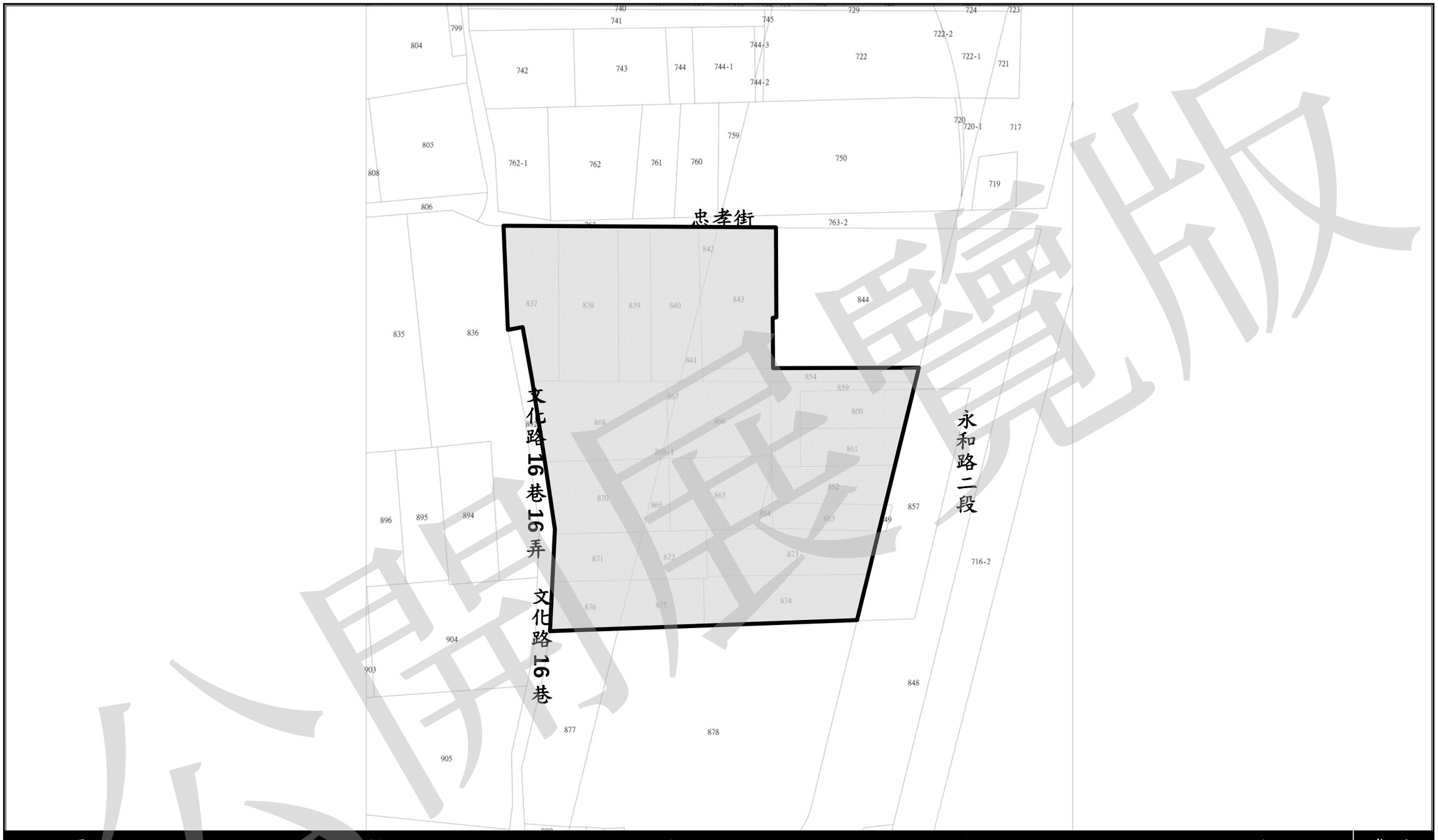
柒、處理方式及其區段劃分

更新單元範圍採全區拆除後重建方式，並劃分為一重劃區段進行更新事業，請詳見表 7-1 及圖 7-1 所示。

表 7-1　更新單元重建區段對照表

項次	永和區文化段（地號）	面積（㎡）	土地使用分區	重建區段內容	備註
1	837、838、839、840、841、842、843、854、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、873、874、875、876	2,130.00	商業區 住宅區	1、2 樓除商業使用及管委會空間外，其餘樓層作集合住宅建築使用	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。
合計	2,130.00 ㎡		--		

公開展覽版



圖例及說明

更新單元範圍	重建區段	比例尺：1/500	指北

圖 7-1　更新單元區段劃分圖

公開展覽版

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

無。

公開展覽版

公開展覽版

玖、整建或維護計畫

無。

公開展覽版

拾、申請容積獎勵項目及額度

本案申請建築容積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

申請各項都市更新建築獎勵容積額度計算說明如下，獎勵項目、額度及比例整理如表 10-1。

△F0(基準容積)＝919 ㎡ x300%+1,211 ㎡ x440%＝8,085.40 ㎡。

表 10-1　容積獎勵試算表

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積(㎡)	基準容積比率(%)
二	更新後提供公益設施，其樓地板面積不予計算容積	0.00	0.00
三	1.協助開闢更新單元周邊公共設施	0.00	0.00
	2.提供管理維護費用或捐贈都市更新基金	0.00	0.00
四	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值之建築物	0.00	0.00
五	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	--	--
	(一)A_1：設計建蔽率(綠覆率達 60%以上)	0.00	0.00
	(二)A_2：立體綠化：建築物之牆面、露台或屋頂層綠覆率達 50%以上者，依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積 5%為上限	0.00	0.00
	(三)A_3：為改善公共停車、因應轉運需求，機車停車位於滿足一戶一機車位後，另行增設平面式機車位數達 150 輛以上，具有獨立樓(電)梯間出入口，可供社區外不特定公眾停車，並於事業計畫提出管理營運計畫者，其獎勵額度以法定容積 5%為上限	0.00	0.00
	(四)A_4：夜間照明，其獎勵額度以法定容積 3%為上限	0.00	0.00
	(五)A_5：鄰棟間隔及消防救災，獎勵法定容積 5%	0.00	0.00
	(六)A_6：開挖率	0.00	0.00
	(七)A_7：提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以法定容積 3%為上限	0.00	0.00
	合計(A_1+A_2+A_3+A_4+A_5+A_6+A_7≦法定容積 20%)	**0.00**	**0.00**
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	--	--
	(一)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)四公尺以上建築，並於空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道傢俱、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者		
	2.面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積(商業區 a=2.3，住宅區或其他分區 a=1.8)，依「新北市都市更新單元劃定基準」第五點第三項退縮部分不得計入本款實際退縮面積	974.93	12.06
	5.街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於 36 平方公尺，最短邊長度不得小於 6 公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於 6 公尺，並以其頂蓋投影面積×0.8 倍核計獎勵容積	0.00	0.00
	(二)空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達 500 平方公尺以上，以實際留設面積核計獎勵容積	0.00	0.00
七	綠建築，申請銀級	485.12	6.00
八	更新地區時程獎勵	646.83	8.00
九	更新單元規模及類型：	--	--
	(一) A_1：更新單元屬完整計畫街廓，獎勵法定容積 5%	0.00	0.00
	(二) A_2：於劃定應實施更新之地區，單元規模達 3,000 ㎡以上；或未經劃定應實施更新地區，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 ㎡以上者	0.00	0.00
	(三) A_3：於未經劃定應實施更新地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 5,000 ㎡以上者	0.00	0.00
十	處理占有他人土地舊違章建築戶之容積獎勵	0.00	0.00
十一	更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵	0.00	0.00
十二	(一)創意建築	0.00	0.00
	(二)屬地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射汙染建築物或其他重大事變遭受損壞，經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者	0.00	0.00
	(三)屬合法四層樓以上之建築物	599.62	7.42
	(四)配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平台、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用，以法定容積 5%為上限	0.00	0.00
更新容積獎勵合計		**2,706.50**	**33.47**
申請更新容積獎勵(第二~三項)		0.00	0.00
申請更新容積獎勵(第四~十二項)，獎勵上限為 50%		2,706.50	33.47
其他申請獎勵容積(區外容積移轉)		3,041.61	37.62
申請容積獎勵總計		**5,748.11**	**71.09**

註：本表所列實際容積獎勵額度以新北市都市更新委員會審定之內容為準。

（一）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；基地配置自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築者，其退縮空間以直線順平且延續為原則，設置告示牌標示開放面積、位置及無條件供公眾通行使用等內容，並於公寓大廈規約草約載明。

本基地屬面臨三條以上道路之住宅區，且臨道路側均退縮建築，作為人行步道使用(請詳見圖 10-1)，故以商業區臨道路側實際留設面積x2.3＝238.76 ㎡x2.3＝549.14 ㎡及住宅區臨道路側實際留設面積x1.8＝236.55 ㎡x1.8＝425.79 ㎡，本項申請獎勵容積 974.93 ㎡，占法定容積之 12.06%(974.93 ㎡÷8,085.40 ㎡)。

（二）依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第七點規定：

本案擬申請銀級綠建築標章，依 2015 年版綠建築評估手冊訂定有關設計綠化量、日常節能、水資源、污水及垃圾改善、室內環境指標等五項，(有關綠建築說明請詳見第十一章及附錄六)，本項申請獎勵容積 485.12 ㎡(8,085.40 ㎡x6%)，占法定容積之 6%。

實施者於申請建照前同意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，應提供因綠建築獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金，本案設計地上十九樓且採鋼筋混凝土造之結構，其法定工程造價為 14,900 元/㎡，故本案保證金共 36,141,440 元(485.12 ㎡x14,900 元/㎡x5)，並提列保證金之 5%共 1,807,072 元(36,141,440 元x5%)作為管理維護費用，後續交予管理委員會，且不列入共同負擔，其後續管理維護計畫於公寓大廈規約草約載明，未來並應納入銷售契約。

前項保證金退還依下列規定：

1.依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

2.未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

3.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五倍之金額後無息退還。

（三）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「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」公告日(102 年 4 月 26 日)起算，於三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 8%(646.83 ㎡÷8,085.40 ㎡)。

依該都市更新計畫規定，更新地區之都市設計應符合下列規定：

(1)商業區因商業活動行為所致，人群分布較為密集，臨計畫道路側應退縮 6 公尺以上無遮簷人行步道(含 2 公尺帶狀植栽空間)，以改善商街景觀並減緩道路擁擠情況，建構舒適之步行空間，且應避免高強度發展之建築量體造成都市景觀的壓迫；住宅區鄰接 8M(含)以上計畫道路，建築物應退縮 4M 以上，供人行寬度至少 2.5M，其餘範圍並應積極綠化，以建構綠色步行系統(詳圖 10-1)。

(2)更新基地必須集中留設基地面積 25%以上為開放空間，並與人行步道、永久性空地或鄰地開放空間相連，並加註於住戶管理規約中(詳圖 10-2)。

(3)人行道、騎樓與人行空橋設置應與該地區的開放空間系統、街道系統或整體步道系統結合，且應為無障礙環境。

(4)現有巷道採重建方式辦理更新事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。

(5)供內部使用之自行車應合理規劃期進出方式，停放空間宜設置但不限於地面層(室內外)或地下一層(防空避難室兼用)，並應加註於住戶管理規約中。

(6)建築基地之汽車出入口，除基地條件限制，原則上不得設置於丁字路口及其他有礙公共安全之道路、路段。

（四）依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十二點規定

申請更新單元屬合法 4 層樓以上之建築物，依下列公式計算獎勵容積：A(獎勵容積)＝B(合法 4 層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積)×10%。

經查本案範圍內共 9 棟合法 4 層樓以上之建築物，因部分建物座落住宅區及商業區土地，故本案擬以合法 4 層樓以上建築物所座落建築基地之謄本面積計算(請詳見表 10-2 及圖 10-3)。

A(獎勵容積)＝799 ㎡×300%×10%+818 ㎡×440%×10%＝599.62 ㎡，本項獎勵經公式計算為法定容積之 7.42%，計 599.62 ㎡。

表 10-2　合法 4 層樓以上之建築物座落地號土地面積一覽表

棟別	建號	建物門牌號碼	樓層	座落地號		土地面積	
				住宅區	商業區	住宅區	商業區
1	902	永和路二段 271 號	4	--	861	--	63
2	904	永和路二段 267 號	4	--	863	--	48
3	367	永和路二段 263 號	4	--	874	--	130
4	360	忠孝街 1 之 1 號	5	842	843	12	168
	361	忠孝街 1 之 1 號二樓					
	362	忠孝街 1 之 1 號三樓					
	363	忠孝街 1 之 1 號四樓					
	364	忠孝街 1 之 1 號五樓					
	355	忠孝街 1 之 2 號		840	841	115	16
	356	忠孝街 1 之 2 號二樓					
	357	忠孝街 1 之 2 號三樓					
	358	忠孝街 1 之 2 號四樓					
	359	忠孝街 1 之 2 號五樓					
5	346	忠孝街 1 之 3 號	5	838	--	157	--
	347	忠孝街 1 之 3 號二樓					
	348	忠孝街 1 之 3 號三樓					
	349	忠孝街 1 之 3 號四樓					
	350	忠孝街 1 之 3 號五樓					
6	352	忠孝街 1 之 4 號	4	839	--	85	--
	353	忠孝街 1 之 4 號二樓					
	351	忠孝街 1 之 4 號三樓					
	354	忠孝街 1 之 4 號四樓					
7	934	文化路 16 巷 12 號	5	876	875	61	65
	935	文化路 16 巷 12 號二樓					
	301	文化路 16 巷 12 號三樓					
	302	文化路 16 巷 12 號四樓					
	303	文化路 16 巷 12 號五樓					
	925	文化路 16 巷 14 號		871	872	67	58
	926	文化路 16 巷 14 號二樓					
	930	文化路 16 巷 14 號三樓					
	931	文化路 16 巷 14 號四樓					
	929	文化路 16 巷 14 號五樓					
8	915	文化路 16 巷 16 弄 1 號	5	868	868-1	172	2
	919	文化路 16 巷 16 弄 1 號二樓					
	916	文化路 16 巷 16 弄 1 號三樓					
	917	文化路 16 巷 16 弄 1 號四樓					
	918	文化路 16 巷 16 弄 1 號五樓					
	920	文化路 16 巷 16 弄 2 號		870	869	125	22
	921	文化路 16 巷 16 弄 2 號二樓					
	924	文化路 16 巷 16 弄 2 號三樓					
	922	文化路 16 巷 16 弄 2 號四樓					
	923	文化路 16 巷 16 弄 2 號五樓					
9	910	文化路 16 巷 16 弄 3 號	5	867	866	5	128
	911	文化路 16 巷 16 弄 3 號二樓					
	912	文化路 16 巷 16 弄 3 號三樓					
	913	文化路 16 巷 16 弄 3 號四樓					
	914	文化路 16 巷 16 弄 3 號五樓					
	909	文化路 16 巷 16 弄 4 號		865	--	118	
	905	文化路 16 巷 16 弄 4 號二樓					
	906	文化路 16 巷 16 弄 4 號三樓					
	907	文化路 16 巷 16 弄 4 號四樓					
	908	文化路 16 巷 16 弄 4 號五樓					
總計			--	--	--	799	818

（五）申請都市更新獎勵容積額度檢核

本案申請都市更新容積獎勵合計 2,706.50 ㎡，為法定容積之 33.47%，符合相關法令規定。

二、土地使用分區管制要點獎勵說明

（一）區外容積移轉

1.相關法令

(1)「都市計畫容積移轉實施辦法」第 6 條規定

本案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。

(2)「都市計畫容積移轉實施辦法」第 8 條規定

本案接受基地位於實施都市更新地區，申請可移入容積不得超過該接受基地基準容積之 40%。

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：本案容積取得為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，提列費用以公告現值估算。

(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。

3.申請容積移轉之容積送出額度

購買區外容積移轉方式，預計移轉 3,041.61 ㎡容積，占法定容積 8,085.40 ㎡之 37.62%。

（二）容積額度說明

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)案」第 16 點規定「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，不得超過基地面積乘以容積率之 50%：

1.距捷運系統用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。

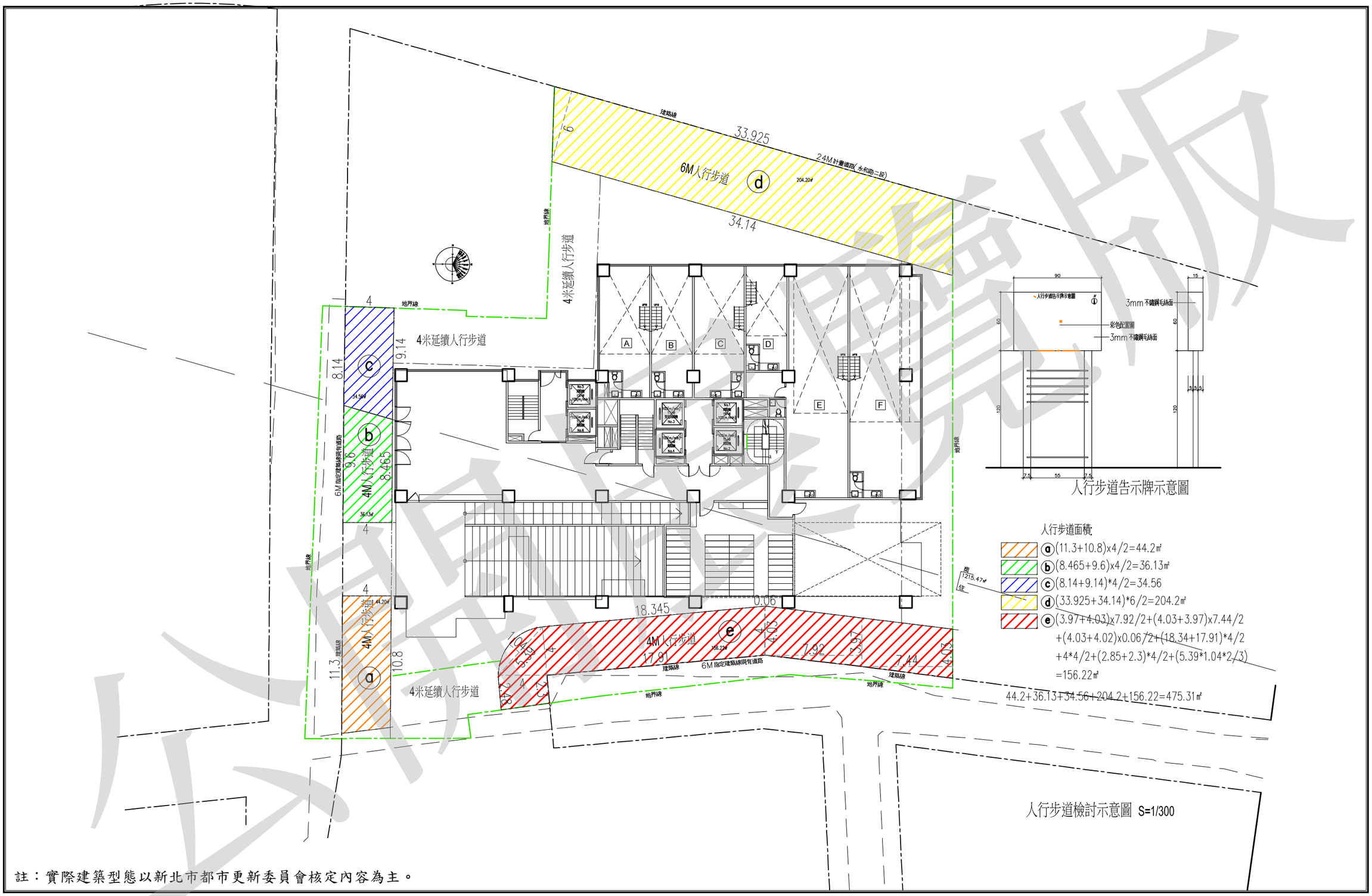
2.距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。

3.建築基地跨前二款範圍限者，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。」

本案距頂溪捷運站約 123 公尺，因此適用上述第一款之規定，土地使用管制獎勵上限為基準容積之 100%。

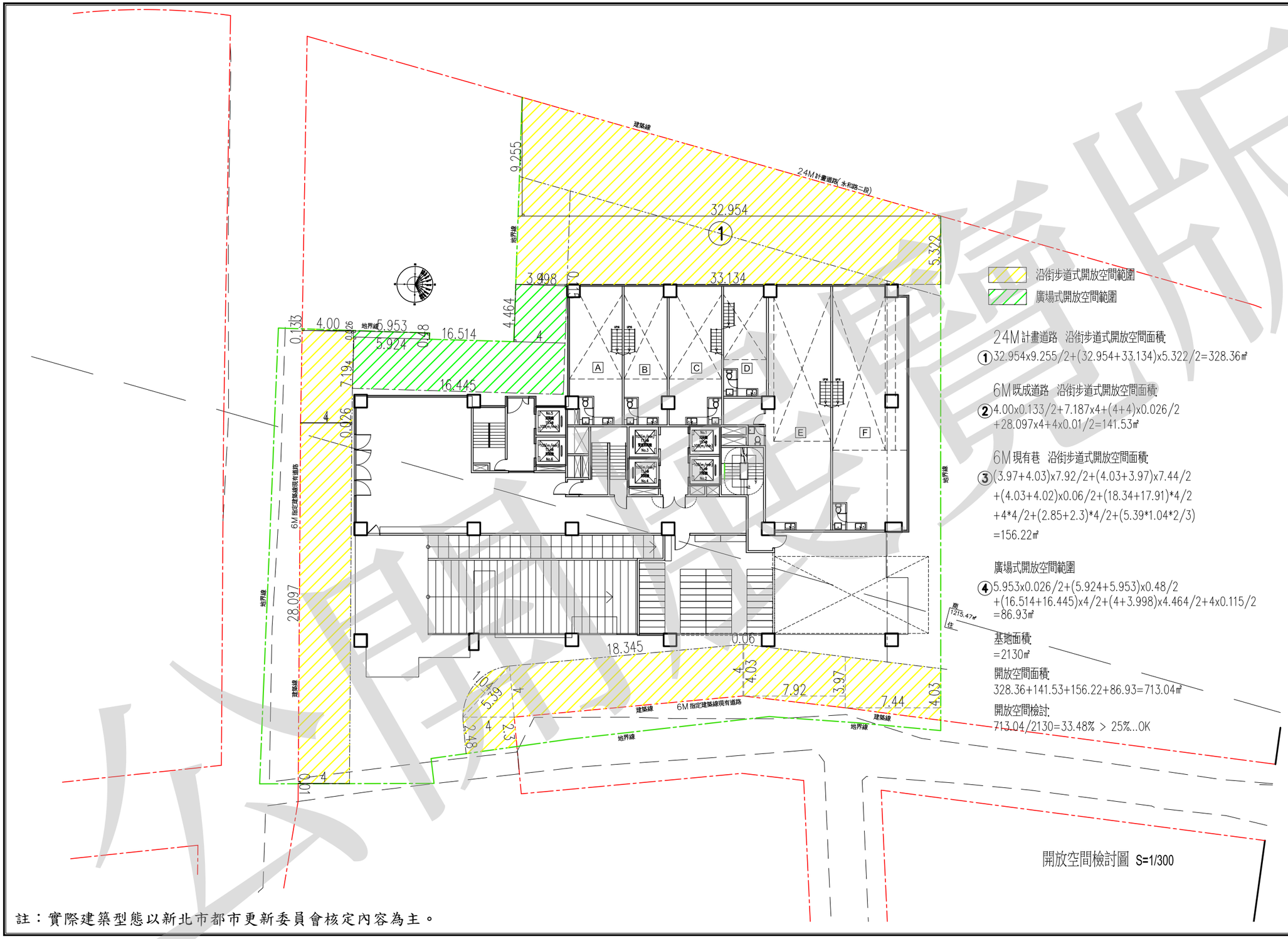
本案申請土地使用分區管制要點之相關容積額度為 37.62%(3,041.61 ㎡)，低於「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」第 16 點規定之容積獎勵上限 100%(8,085.40 ㎡)，故本案符合土地使用分區管制要點之規定。

公開展覽版



註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 10-1　退縮人行步道計算圖 S=1:300



註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 10-2　公共開放空間面積檢討圖 S=1:300

更新單元範圍　合法 4 層樓以上建築物　建物座落地號之住宅區範圍　建物座落地號之商業區範圍

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 10-3　合法 4 層樓以上建築物座落位置圖 S=1:500

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

本案擬廢止更新單元東側之現有通道，現況為供範圍內文化路 16 巷 16 弄 3、4 號住戶出入使用，經土地整體規劃後，並配合周邊已開闢且可供通行之計畫道路(永和路二段)及既有巷道(忠孝街)，以利改善現有居住環境，且該現有通道其廢止範圍全部位於同一都市更新事業計畫範圍內，符合「新北市都市更新審議原則」附表第十三點之巷道廢止或改道之情形一，得併都市更新事業計畫送新北市都市更新委員會審議通過後，予以廢止及改道。

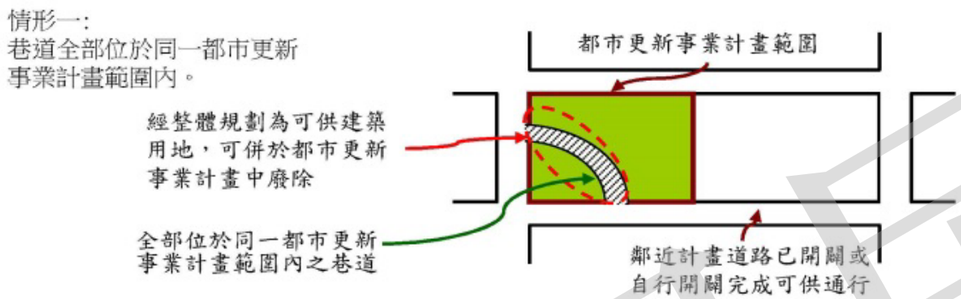


圖 11-1　新北市都市更新審議原則廢改道示意圖

公開展覽版

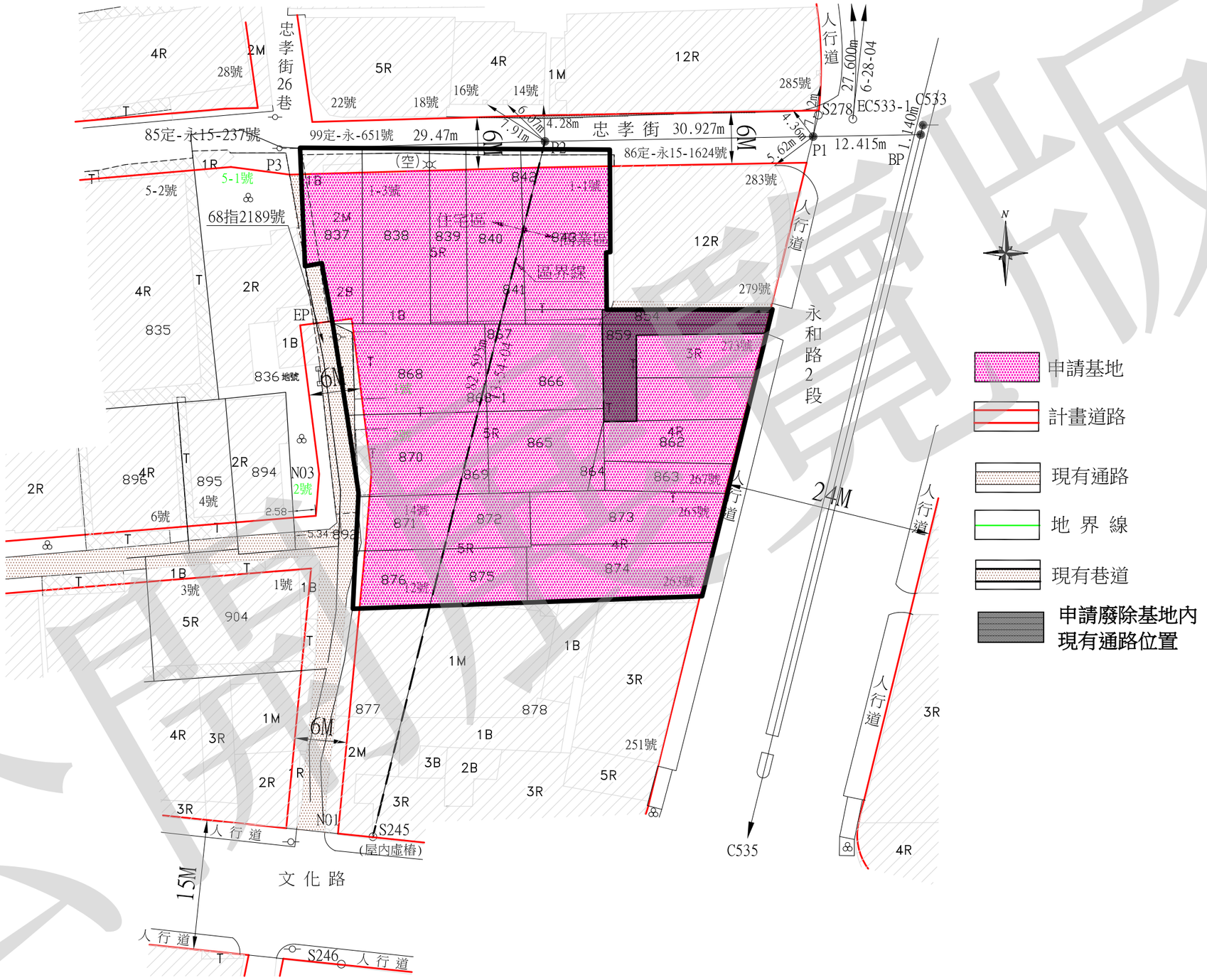


圖 11-2　現有巷道廢止範圍及位置圖 S=1:500

二、都市計畫土地使用強度

（一）建築基地座落及面積

建築基地座落土地包括永和區文化段 837、838、839、840、841、842、843、854、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、873、874、875、876 等 27 筆地號，面積 2,130.00 ㎡。

（二）土地使用分區

土地使用分區分屬住宅區(法定建蔽率 50%；法定容積率 300%)及商業區(法定建蔽率 70%；法定容積率 440%)。

（三）土地使用強度

法定建築面積 919.00 ㎡×50%+1,211.00 ㎡×70%＝1,307.20 ㎡；

法定基準容積 919.00 ㎡×300%+1,211.00 ㎡×440%＝8,085.40 ㎡。

（四）商業區作住宅使用檢討

依據「都市計畫法新北市施行細則」第 17 條之規定，商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。

商業區法定容積 1,211.00 ㎡×(440%－300%)＝1,695.40 ㎡

商業區都更獎勵 2,706.50 ㎡×(5,328.40 ㎡/8,085.40 ㎡)×(1,695.40 ㎡/5,328.4 ㎡)＝566.27 ㎡

商業區容積移轉 3,041.61 ㎡×(5,328.40 ㎡/8,085.40 ㎡)×(1,695.40 ㎡/5328.40 ㎡)＝367.78 ㎡

合計 1695.40 ㎡+566.27 ㎡+367.78 ㎡＝2899.46 ㎡

三、申請容積獎勵後土地使用強度

（一）總允建建築容積

申請更新容積獎勵為 2,706.50 ㎡，申請容積移轉 3,041.61 ㎡，故總允建容積為 8,085.40 ㎡+2,706.50 ㎡+3,041.61 ㎡＝13,833.51 ㎡。

（二）獎勵後平均容積率

申請容積獎勵後平均容積率為總允建建築容積÷更新單元面積＝13,833.51 ㎡÷2,130 ㎡×100%＝649.46%。

（三）更新後預計戶數及容納人口數

本案更新後預計規劃 137 戶住宅，以民國 104 年 10 月新北市政府主計處統計資料，新北市永和區平均戶量 2.4861 人/戶估計，更新後計畫容納人口數約為 341 人。

四、建築興建計畫

（一）配置計畫與規劃原則

本基地東側臨 24 公尺寬計畫道路(永和路二段)、西側臨 6 公尺寬現有巷(文化路 16 巷 16 弄)及北側臨 6 公尺寬計畫道路(忠孝街)，均退縮留設寬達 4 公尺以上之人行步道及街角廣場，藉以串連都市的開放空間，未來將配合公車候車亭與基地內景觀設施、栽植行道樹作景觀上多層次的綠化，塑造建築與環境的協調性，人車分道設計，動線區格以確保與車行的安全。其建築配置計畫如下：

1.基地四周退縮建築

本案採低建蔽率設計，以提高綠覆率及開放空間，臨建築線側皆退縮配置沿街的戶外空間，並透過整體之景觀植栽規劃，提供舒適的居住環境。

2.人車分道

人行與汽機車分道行駛，減少人車動線交錯混合，造成事故發生，如此亦能提升社區型的安全，亦提升社區整體生活品質，改善環境生活

品質。

3.多層次的綠化

景觀與植栽採多層次綠化，配合人行道、燈光等，整體規劃設計，以提供更豐富的視覺經驗。

4.良好採光與視野

本案建築物四面採光，配合立面以最大可視性、最小遮蔽性為原則，並考量深凹窗設計，兼顧住居的舒適、景觀視野的品質及省能建築的性能。

5.建築規劃原則

採整體合理開發，以低建蔽率設計，開放空間集中留設，塑造舒適與都市相容的居住環境。立面外觀以簡約序列呈現現代感，營造高樓建築物沉穩的量體與周邊環境協調。

（二）建築規劃

本計畫建築量體設計為一幢一棟，採地下六層、地上十九層鋼筋混凝土造(RC)。其中地下一層作為防空避難室及停車空間使用；地下二至六層作為停車空間使用；地上一層作入口大廳、梯廳、店鋪及高層建築之緩衝空間使用；二層至五層作為一般事務所；六層至十九層作為住宅使用；屋突層作為水箱、梯間、機械室及機房使用。

（三）停車規劃

1.法定汽車位數檢討

依【永和都市計畫】(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)如下：

(第一類)商業面積＝4,163.68 ㎡：(第二類)集合住宅面積＝13,292.60 ㎡

4163.68-300/150+13292.60/150＝114.38，取 115 輛。自願增設 57 輛

合計設置停車數量：172 輛。

依【新北市都市設計審議原則】，新建工程除依土地使用分區管制規則與建築技術規則規定外，須符合一戶設置一汽機車位之原則。

本案單元戶數：樓地板面積>66 ㎡，每單元設置一車位：實設 172 戶，取 172 輛

合計應設置法定停車數量：115 輛＜172 輛

2.法定機車位數檢討(本案機車位位置設置於地下一層)

依【永和都市計畫】(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)如下：

各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，大於 66 平方公尺者，一戶設置一機車位為原則。本案實設 172 戶應設 172 輛機車位...OK

依【新北市都市設計審議原則】，新建工程除依土地使用分區管制規則與建築技術規則規定外，須符合一戶設置一汽機車位之原則。

法定應設：每一單元設置一機車位：172 戶，應設置機車數量 172 輛。

3.法定自行車數量檢討(本案自行車位置設置於地上一層)

法定應設：法定機車數量×25%=172*25%=43，取 43 輛。

4.無障礙車位檢討

依技術規則第十章第 167-6 條：H2 類集合住宅停車空間超過五十個停車位者，超過部分每增加一百個停車位及其餘數，應增加一處無障礙停車位。

本案法定停車位為 172 輛，依規定需設置 4 輛無障礙車位，實設 4 輛...OK

（四）高層建築專章檢討

1.第二百二十八條　高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值：

(1)商業區：三十。

(2)住宅區及其他使用分區：十五。

(商)1211/2130*30+(住)919/2130*15=23.52.

本案留設=17456.28/1084.68=16.09 <23.52…OK

2.第二百二十九條　高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。

本案 19F-H=65.7M→D=√65.7/2=4.05M。實設 4.26M>4.05M-OK!

3.第二百三十條 高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左：

Ao≦（1＋Q）A／2

Ao：地下各層最大樓地板面積。

A ：建築基地面積。

Q ：該基地之最大建蔽率。

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

Ao≦（1＋0.5）2130／2=1597.5 ㎡>1438.4 ㎡…OK

4.第二百三十二條　高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，緩衝空間寬度不得小於六公尺，長度不得小於十二公尺，其設有頂蓋者，頂蓋淨高度不得小於三公尺。

設於 1F 法定空地…OK

5.第二百三十三條　高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

各層/戶於 10M 範圍內皆留設窗戶或開口。…OK

（五）綠建築設計

1.基地綠化

(1)建築四周綠地種植大小喬木及灌木草花。

(2)綠化範圍喬木覆土深度 1.5m，灌木覆土 50cm，草皮覆土 30cm。

(3)本基地為回填土地質，採用綠地、花園土壤及滲透側溝為基地保水手法。

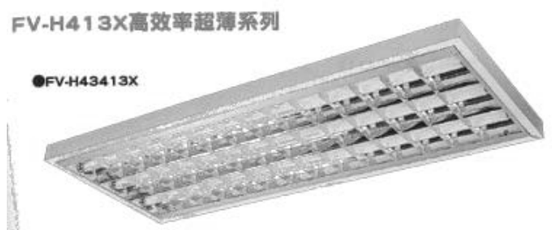
2.日常節能

※EEV 外殼耗能效率：本建物屬住宿類，適量開窗及遮陽，等價開窗率 <10.4%。

※EAC 空調系統節能計算：住宿類建築無採用中央空調免評估，公共空間採用分離式冷氣。

※EL 照明系統節能效率計算：燈具選擇合適之節能燈具與合理空間配置。

※固定耗能設備節能：熱水設備使用瓦斯熱水爐、保溫材 U>4.1W/m2K 熱水管；烹飪設備使用瓦斯爐；(4)沐浴設備使用淋浴設備。



3.汙水垃圾

※污水改善設計概要

(1)本建物之污水主要來源為廁所之一般生活雜排水，確實接管至污水處理池。

※垃圾處理概要

(1)垃圾集中區位於 B1 並美化設計，設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施，以及防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱與資源回收箱，有合理清運路。

4.室內環境評估項目

※音環境評估

(1)外牆、分界牆厚度：dw≧15cm。

(2)窗：使用氣密性二等級窗，玻璃厚度≧8mm。

(3)樓版：df≧18cm。

※光環境評估

(1)玻璃透光性：採用透光性良好之玻璃，可見光透光率大於 0.6。

(2)公共空間所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施。

※通風換氣環境評估

(1)80%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間。

※室內裝修建材評估

(1)少量裝修量，七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修。

(2)綠建材採用量≧75%

※室內生態建材裝修

(1)50%以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線。

5.水資源

(1)本案之耗水設施為各層樓廁所之便器、洗手水栓，均採用有省水標章或省水設計之器材，以達節水目的。

(2)本案有大耗水項目，設置雨水貯集池為彌補措施。

產品型號	AF4590(DC 式)、UF3285(A款)、LS8(一般)、LB8(一般)		
組件代號	中文名稱	件數	建議(元)
U24B	小便斗	1	7,400
UF3285A	小便斗感水器	1	400
UF3285B	小便斗感水閥	1	2,100
AF4590	感應器(AC 式)	1	11,400
尺寸	400×350×686mm		
配件	AF4590(DC 式)、UF3285(A款)、LS8(一般)、LB8(一般)		
整套建議價(元)	19,200 (UF3285B) 20,900 (UF3285B)		
說明	□適用水壓範圍 35~750kPa □UT108 (用 UT105A) □開心福包 UF3285		

產品型號	C5140E 雪恥量控二段式省水馬桶 二段式省水系統		
組件代號	中文名稱	件數	建議(元)
C140E	馬桶	1	4,300
S140E	水箱	1	2,000
CF852AN	一段式水箱組件	1	1,800
CF852N	馬桶蓋	1	1,300
尺寸	C140E：675×375×380mm S140E：380×180×385mm		
配件	CF852AN、CF852N		
沖水量	大號 6L、小號 3L 以下		
整套建議價(元)	9,400		
說明	二段式虹吸式省水馬桶 □適用壓力：0.1~0.75kgf/cm² □排水中心距：400mm		

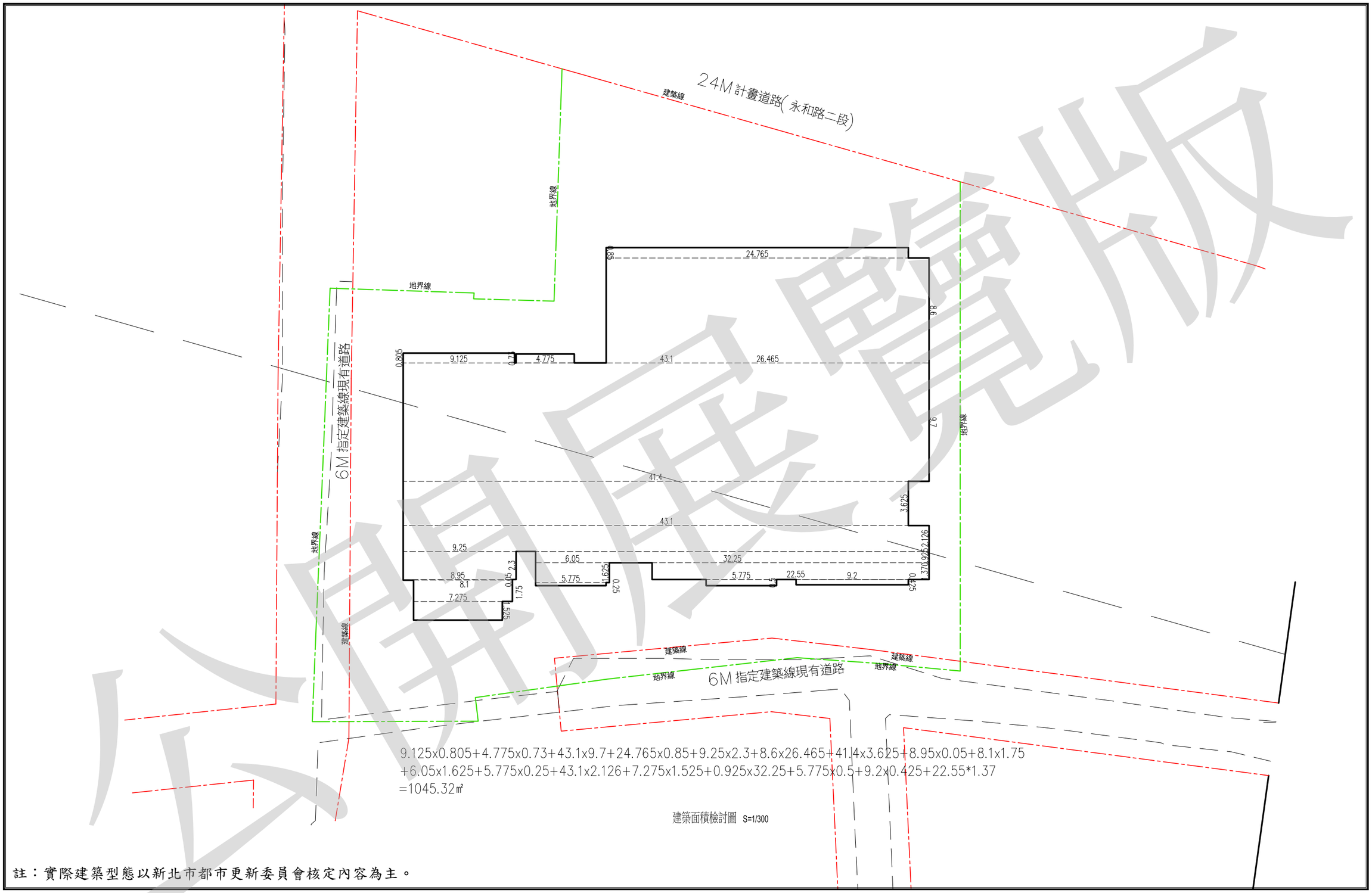
表 11-1　建築面積檢討表

建築面積檢討表

基地位置	永和文化段											
基地使用分區	商業區	住宅區						合計				
基地面積(㎡)	1,211.00	919.00						2,130.00				
法定建蔽率	商業區	住宅區										
	70%	50%										
法定建築面積(㎡)	商業區	住宅區						合計				
	847.70	459.50						1,307.20				
法定容積率	商業區	住宅區										
	440%	300%										
法定容積樓地板面積(㎡)	商業區	住宅區						合計				
	5,328.40	2,757.00						8,085.40				
都市更新獎勵	33.47%			2,706.50㎡								
容積移轉	37.62%			3,041.61㎡								
綠建築獎勵												
允建容積率	649.46%			允建總容積樓地板面積(㎡)				13,833.51㎡				
實設建蔽率	49.08%			實設建築面積(㎡)				1,045.32㎡				
法定空地面積(㎡)	616.69㎡			實設空地面積(㎡)				1,084.68㎡				
實設容積率	649.39%			實設總容積樓地板面積(㎡)(含機電反計容積)				13,832.08㎡				

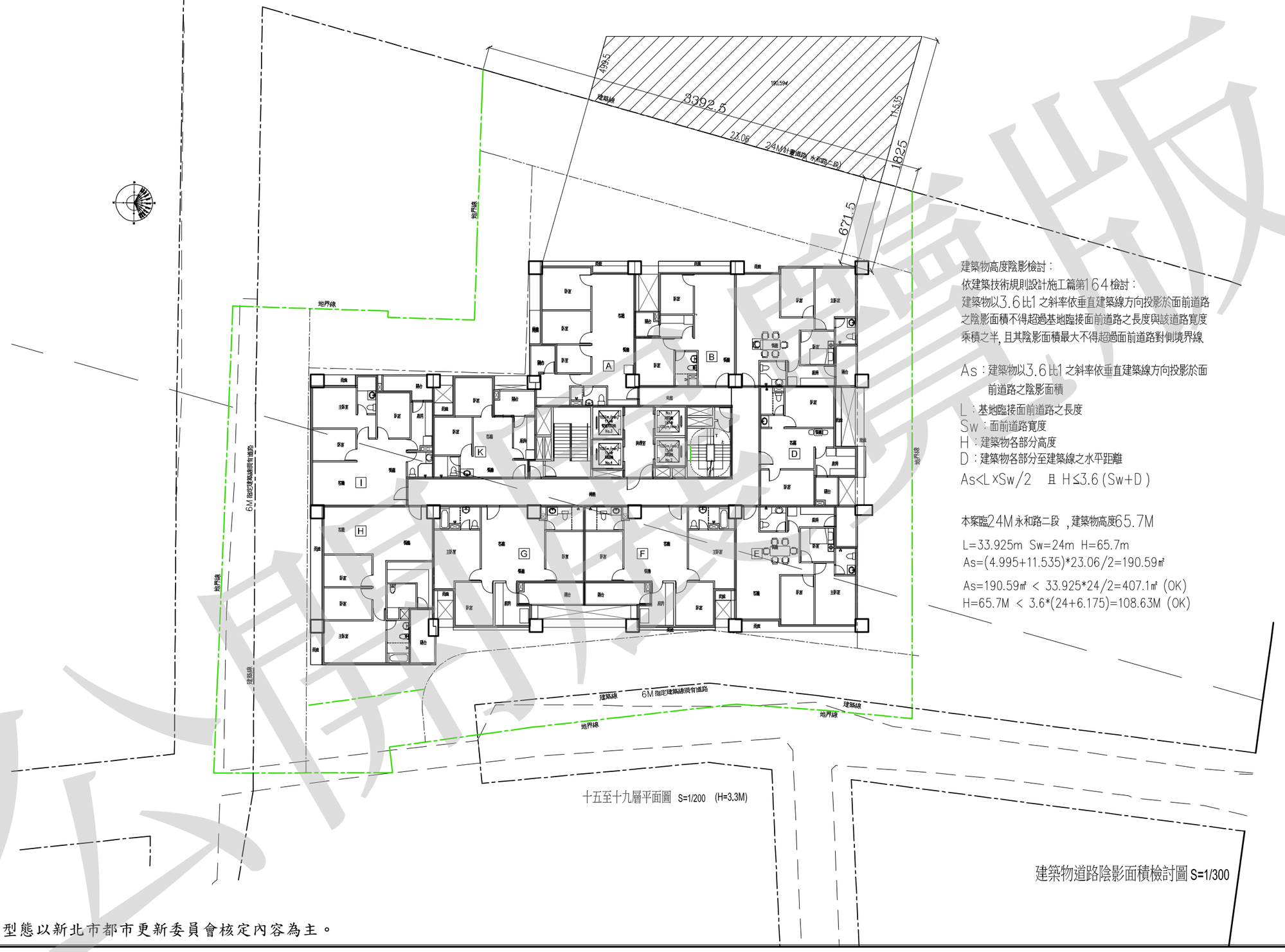
興建樓層數		樓地板面積(㎡)		梯廳(㎡)	機電免計容積15%(㎡)	陽台(㎡)	(陽台+梯廳)>15%(㎡)	免計停車面積(㎡)	外牆裝飾構造計容積(㎡)	容積樓地板(㎡)	戶數	用途	樓高(m)
		小計	合計										
地上層面積(㎡)	1層	1014.69	17,456.28	101.47	148.51	0.00		185.83		578.88	6戶	管委會空間、梯廳、店鋪	6.00
	夾層	211.36			99.99	21.14				111.37		店鋪	
	2層	979.21		91.31	97.56	55.56	(0.01)			790.34	8戶	一般事務所	3.30
	3層	979.21		91.31	97.56	55.56	(0.01)			790.34	8戶	一般事務所	3.30
	4層	979.21		91.31	97.56	55.56	(0.01)			790.34	8戶	一般事務所	3.30
	5層	931.98		72.59	561.25	53.84				302.27	5戶	一般事務所	3.30
	6層	911.19		72.59	64.97	64.51	0.42			774.05	10戶	集合住宅	3.30
	7層	911.19		72.59	64.97	64.51	0.42			774.05	10戶	集合住宅	3.30
	8層	911.19		72.59	64.97	64.51	0.42			774.05	10戶	集合住宅	3.30
	9層	911.19		72.59	64.97	64.51	0.42			774.05	10戶	集合住宅	3.30
	10層	911.19		72.59	64.97	64.51	0.42			774.05	10戶	集合住宅	3.30
	11層	911.19		72.59	64.97	64.51	0.42			774.05	10戶	集合住宅	3.30
	12層	911.19		72.59	64.97	64.51	0.42			774.05	10戶	集合住宅	3.30
	13層	911.19		72.59	64.97	64.51	0.42			774.05	10戶	集合住宅	3.30
	14層	911.19		72.59	64.97	64.51	0.42			774.05	10戶	集合住宅	3.30
	15層	885.88		72.59	64.97	62.63	2.34			750.66	10戶	集合住宅	3.30
	16層	885.88		72.59	64.97	62.63	2.34			750.66	10戶	集合住宅	3.30
	17層	885.88		72.59	64.97	62.63	2.34			750.66	10戶	集合住宅	3.30
	18層	885.88		72.59	64.97	62.63	2.34			750.66	10戶	集合住宅	3.30
	19層	616.39		51.98	64.97	40.48	0.00			499.44	7戶	集合住宅	3.30
屋突面積(㎡)	屋突1層	151.65	454.95									梯間、機房	3.00
	屋突2層	151.65										梯間、機房	3.00
	屋突3層	151.65										梯間、機房	3.00
地下層面積(㎡)	地下1層	1,438.40	8,630.40		0.00							防空避難室兼停車空間	3.80
	地下2層	1,438.40			0.00							停車空間	3.10
	地下3層	1,438.40			0.00							停車空間	3.10
	地下4層	1,438.40			0.00							停車空間	3.10
	地下5層	1,438.40										停車空間	3.10
	地下6層	1,438.40			0.00							停車空間	3.10
總樓地板面積 總計(㎡)			26,541.63	1,443.64	2,012.01	1,113.25				13,832.08	172戶		

機電空間15%檢討	實設	2,012.01㎡	<	法定	2,075.03㎡ …ok!			
工程造價	26,541.63㎡	×	14,900元/㎡	=	395,470,287元			
停車數量檢討(位) 汽車	集合住宅	17,456.28㎡	-300 /	150	= 115輛	合計	115輛	實設 172輛
機車						合計		實設 172輛
開挖率	67.53%	<	70.00%					



註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-3　建築面積檢討圖 S=1:300



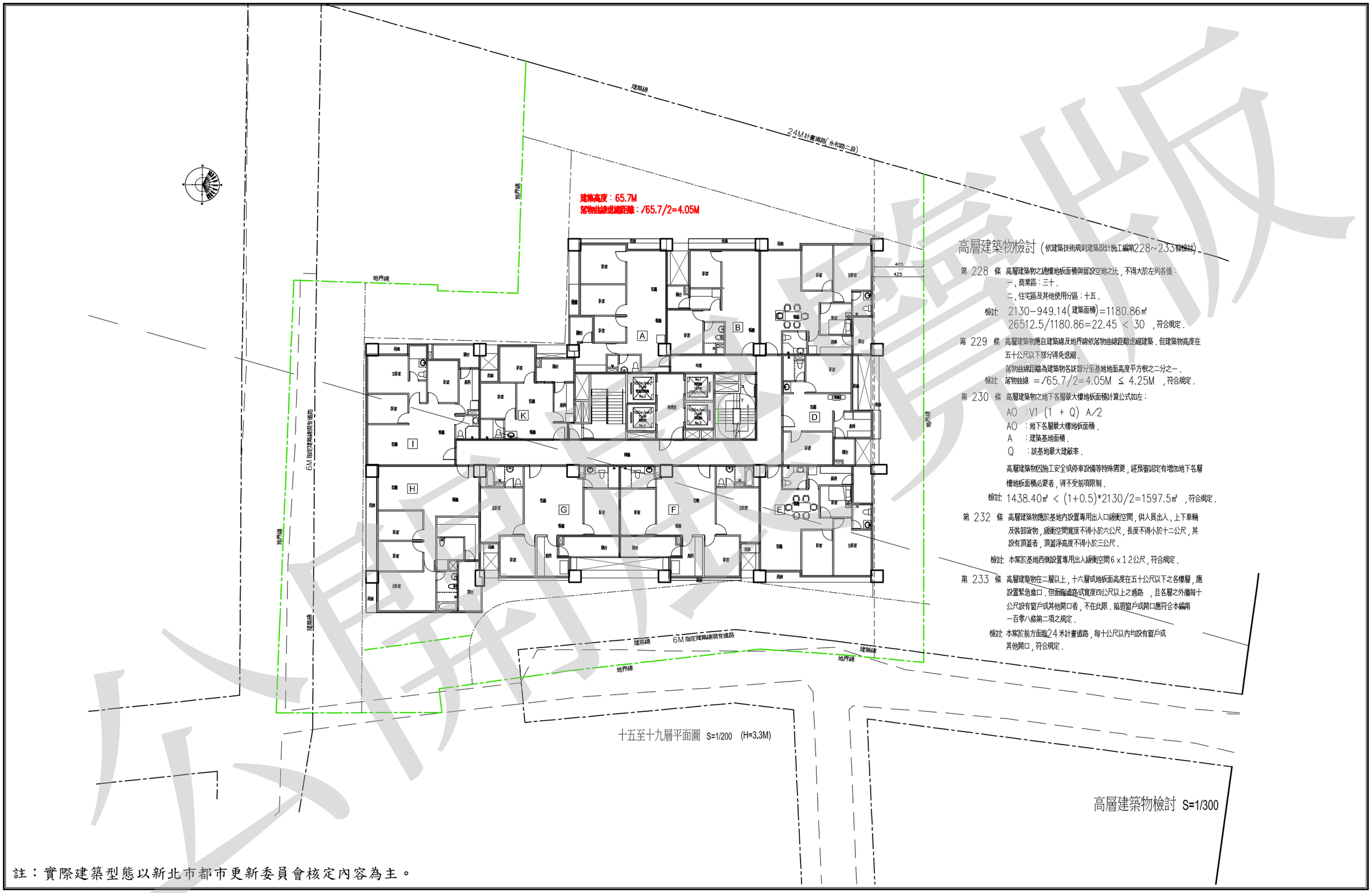
建築物高度陰影檢討：
依建築技術規則設計施工篇第164檢討：
建築物以3.6比1之斜率依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影面積最大不得超過面前道路對側境界線。

As：建築物以3.6比1之斜率依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積
L：基地臨接面前道路之長度
Sw：面前道路寬度
H：建築物各部分高度
D：建築物各部分至建築線之水平距離
As<L×Sw/2 且 H≤3.6(Sw+D)

本案臨24M永和路二段，建築物高度65.7M
L=33.925m Sw=24m H=65.7m
As=(4.995+11.535)*23.06/2=190.59㎡
As=190.59㎡ < 33.925*24/2=407.1㎡ (OK)
H=65.7M < 3.6*(24+6.175)=108.63M (OK)

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-4　3.6：1 道路陰影檢討圖 S=1:300



高層建築物檢討（依建築技術規則建築設計施工編第228~233條檢討）

第 228 條 高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值：
一、商業區：三十。
二、住宅區及其他使用分區：十五。
檢討: 2130−949.14(建築面積)=1180.86㎡
26512.5/1180.86=22.45 ＜ 30 ，符合規定。

第 229 條 高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築，但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。
落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。
檢討: 落物曲線 =√65.7/2=4.05M ≦ 4.25M ，符合規定。

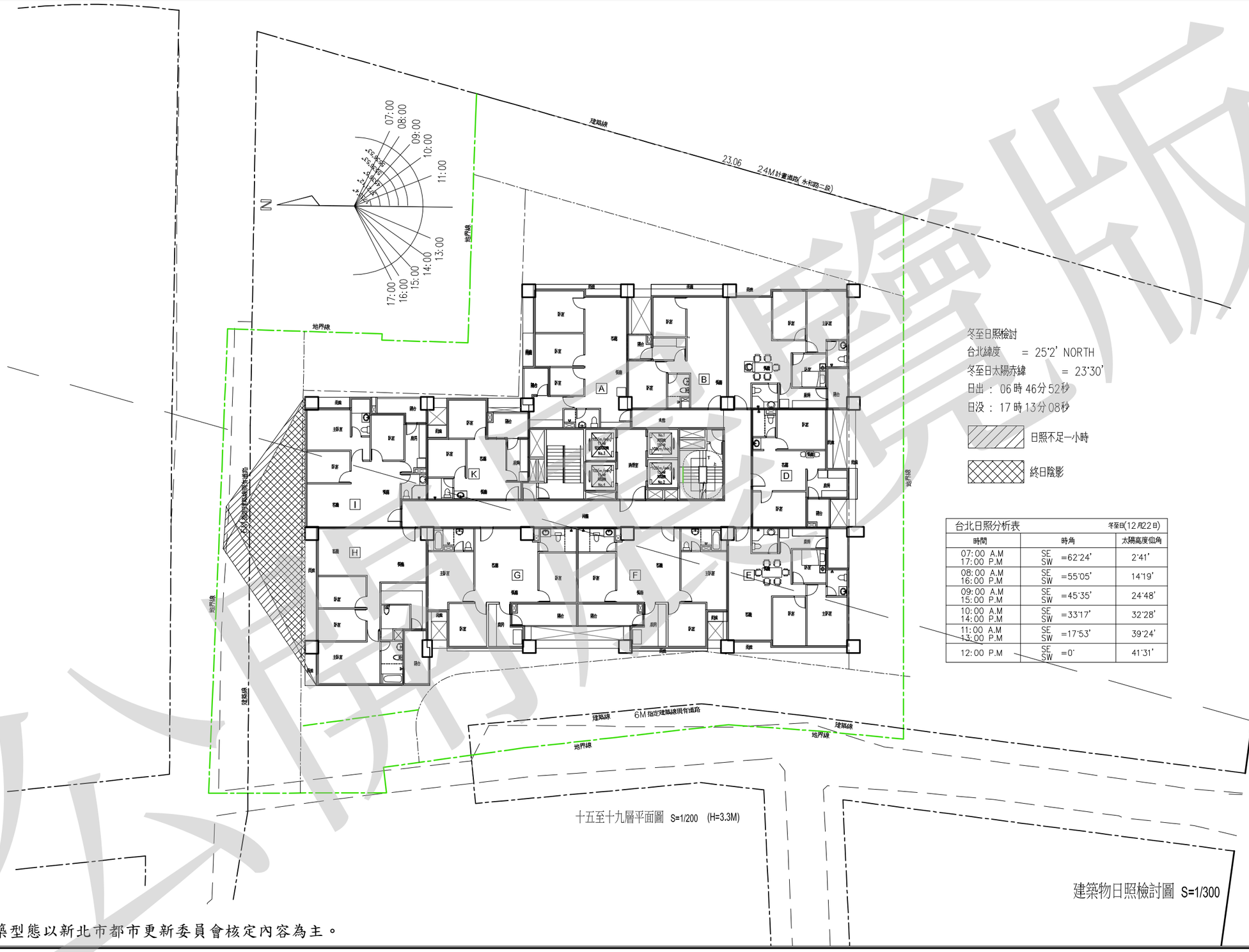
第 230 條 高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左：
AO ：V1 (1 + Q) A/2
AO ：地下各層最大樓地板面積。
A ：建築基地面積。
Q ：該基地最大建蔽率。
高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。
檢討: 1438.40㎡ ＜ (1+0.5)*2130/2=1597.5㎡ ，符合規定。

第 232 條 高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，緩衝空間寬度不得小於六公尺，長度不得小於十二公尺，其設有頂蓋者，頂蓋淨高度不得小於三公尺。
檢討: 本案於基地西側設置專用出入緩衝空間6x12公尺，符合規定。

第 233 條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路 ，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。
檢討: 本案於前方面臨24米計畫道路，每十公尺以內均設有窗戶或其他開口，符合規定。

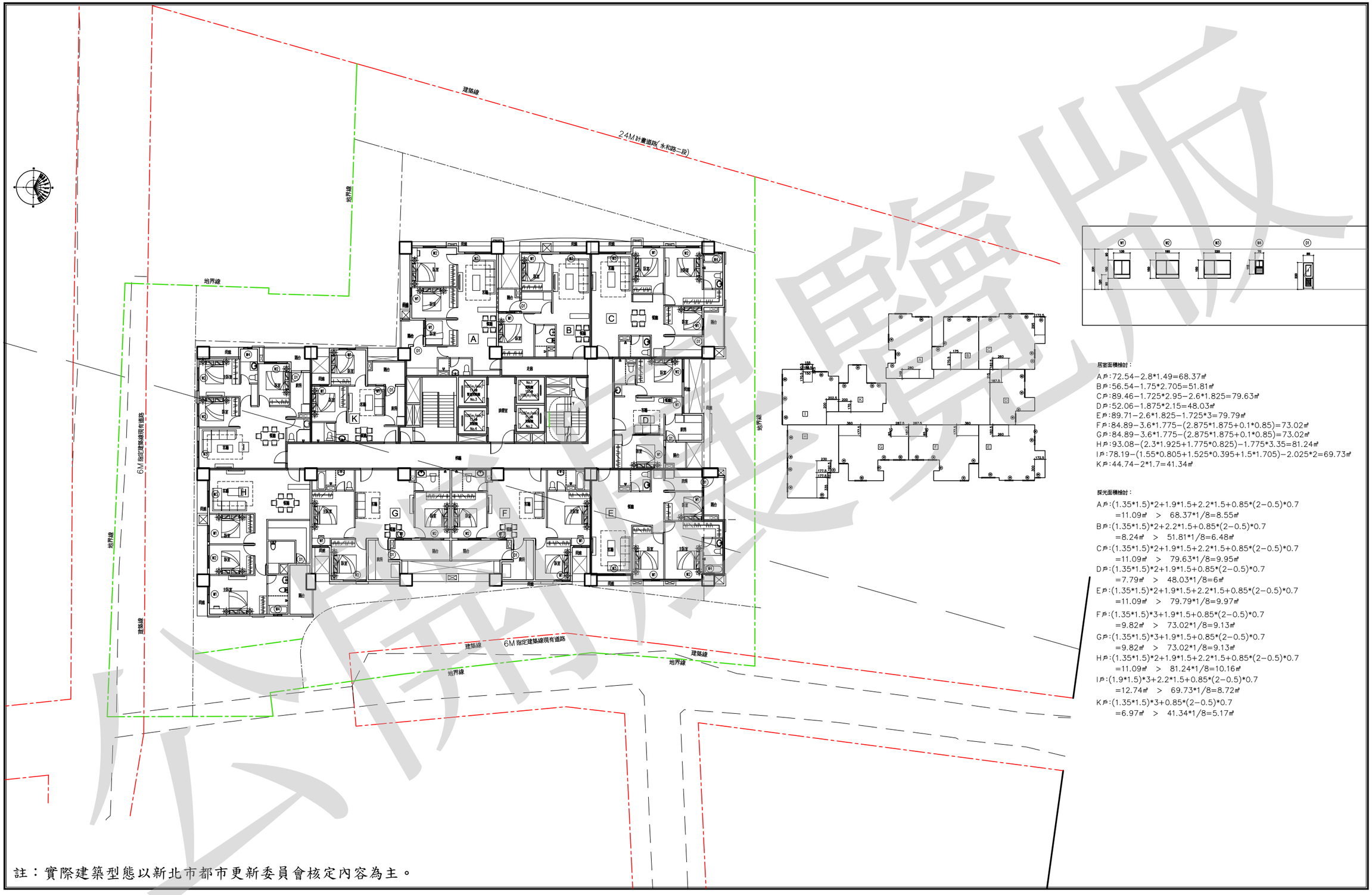
註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-5　高層建築物檢討圖 S=1:300



註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-6　冬至日照檢討圖 S=1:300



居室面積檢討：

A戶:72.54−2.8*1.49=68.37㎡
B戶:56.54−1.75*2.705=51.81㎡
C戶:89.46−1.725*2.95−2.6*1.825=79.63㎡
D戶:52.06−1.875*2.15=48.03㎡
E戶:89.71−2.6*1.825−1.725*3=79.79㎡
F戶:84.89−3.6*1.775−(2.875*1.875+0.1*0.85)=73.02㎡
G戶:84.89−3.6*1.775−(2.875*1.875+0.1*0.85)=73.02㎡
H戶:93.08−(2.3*1.925+1.775*0.825)−1.775*3.35=81.24㎡
I戶:78.19−(1.55*0.805+1.525*0.395+1.5*1.705)−2.025*2=69.73㎡
K戶:44.74−2*1.7=41.34㎡

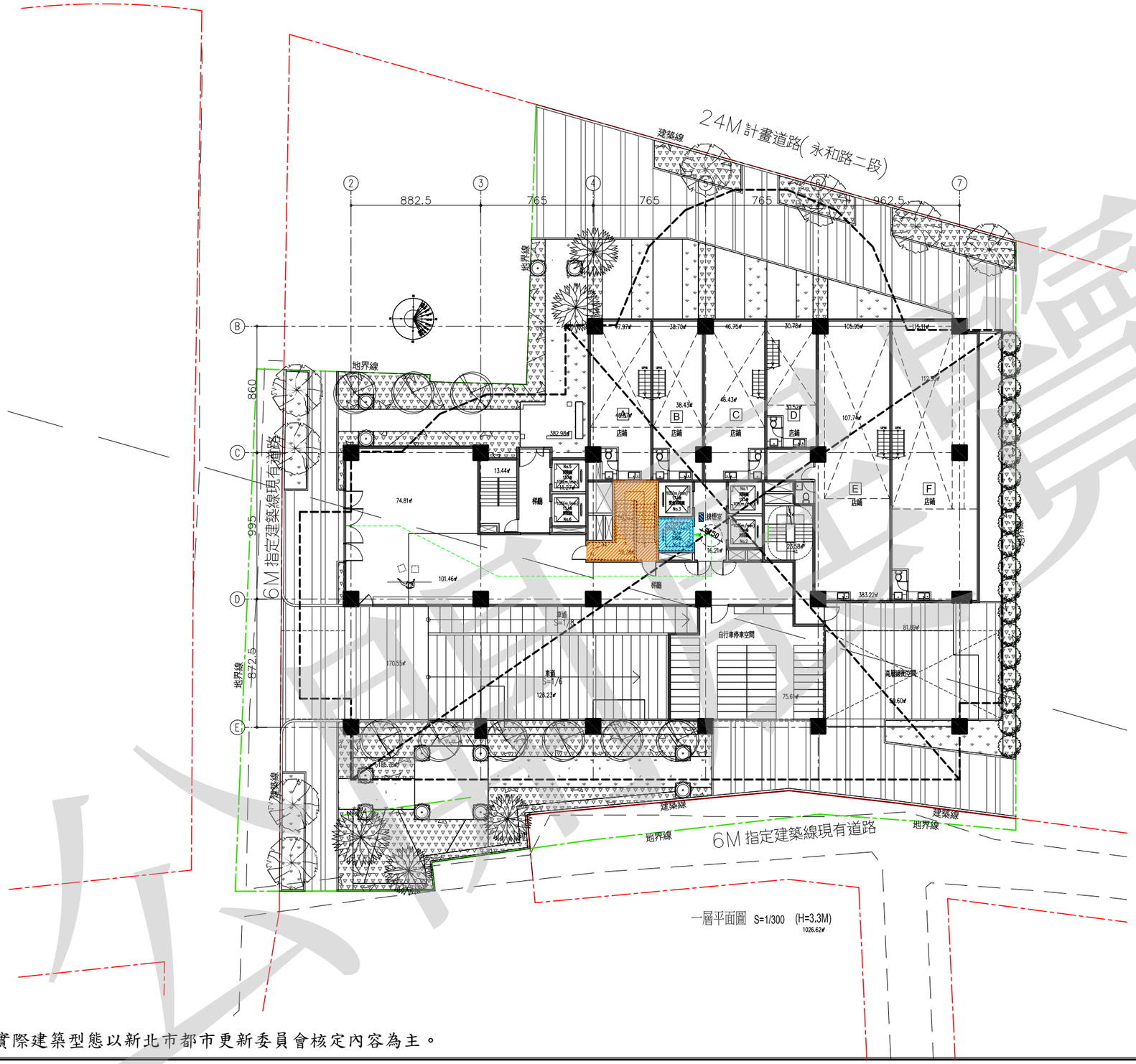
採光面積檢討：

A戶:(1.35*1.5)*2+1.9*1.5+2.2*1.5+0.85*(2−0.5)*0.7
=11.09㎡ > 68.37*1/8=8.55㎡
B戶:(1.35*1.5)*2+2.2*1.5+0.85*(2−0.5)*0.7
=8.24㎡ > 51.81*1/8=6.48㎡
C戶:(1.35*1.5)*2+1.9*1.5+2.2*1.5+0.85*(2−0.5)*0.7
=11.09㎡ > 79.63*1/8=9.95㎡
D戶:(1.35*1.5)*2+1.9*1.5+0.85*(2−0.5)*0.7
=7.79㎡ > 48.03*1/8=6㎡
E戶:(1.35*1.5)*2+1.9*1.5+2.2*1.5+0.85*(2−0.5)*0.7
=11.09㎡ > 79.79*1/8=9.97㎡
F戶:(1.35*1.5)*3+1.9*1.5+0.85*(2−0.5)*0.7
=9.82㎡ > 73.02*1/8=9.13㎡
G戶:(1.35*1.5)*3+1.9*1.5+0.85*(2−0.5)*0.7
=9.82㎡ > 73.02*1/8=9.13㎡
H戶:(1.35*1.5)*2+1.9*1.5+2.2*1.5+0.85*(2−0.5)*0.7
=11.09㎡ > 81.24*1/8=10.16㎡
I戶:(1.9*1.5)*3+2.2*1.5+0.85*(2−0.5)*0.7
=12.74㎡ > 69.73*1/8=8.72㎡
K戶:(1.35*1.5)*3+0.85*(2−0.5)*0.7
=6.97㎡ > 41.34*1/8=5.17㎡

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-7　標準層採光面積檢討圖 S=1:300

公開閱覽版



■行動不便使用設施檢討：(依建築技術規則設計施工篇第170條規定)

建築物使用類組	供行動不便使用設施 / 建築物之適用範圍	室外通路	避難層坡道及扶手	避難層出入口	室內出入口	室內通路走廊	樓梯	昇降設備	前所需洗室	浴室	輪椅觀眾席位	停車空間
H類	住宿類 H-2 六層以上之集合住宅	V	V	V	O	O	O	V	O			

203 室外通路
203.1 適用範圍
建築線(道路或人行道)至建築物主要出入口，或基地內各幢建築物間設有引導設施之通路，作為無障礙通路之室外通路應符合本規定。
203.2 設計原則
203.2.1 引導標誌：室外無障礙通路與建築物室外主要通路不同時，必須於室外主要通路入口處標示無障礙通路之方向。
檢討： **本案無障礙通路與建築物室外主要通路為同一處免標示無障礙通路之方向 OK!**
203.2.2 坡度：地面坡度不得大於1／15，超過者須依206規定設置坡道，且二不同方向之坡道交會處應設置平台，該平台之坡度不得大於1／50。
檢討： **本案實際設置地面坡度1/40≦1/15，且通路直接銜往建築線無須設置交會平台 OK!**
203.2.3 淨寬：通路淨寬不得小於130公分。
檢討： **本案實際設置寬度=200cm>130cm OK!**
203.2.4 排水：無遮蓋戶外通路應考慮排水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度1/100~2/100
檢討： **本案洩水坡度=1/100>1/100 OK!**
203.2.5 通路130公分範圍內，應儘量不設置水溝格柵或其他開口，如需設置，其水溝格柵或其他開口在主要行進之方向，開口不得大於1.3公分。
檢討： **本案通路130公分範圍內無設置水溝格柵或其他開口 OK!**
203.2.6 突出物限制：通路淨高不得小於200公分，地面起60~200公分之範圍，不得有10公分以上之懸空突出物，如為必要設置之突出物，應設置警示或其他防撞設施。
檢討： **本案部分通路淨高>200cm，無設置懸空突出物 OK!**
203.2.6 避難層出入口：出入口前應設置平台，平台淨寬與出入口同寬，且不得小於150公分，淨深亦不得小於150公分，且坡度不得大於1／50，地面順平避免設置門檻，外門可考慮設置溝槽水(蓋版開口在主要行進方向之開口寬度應小於1.3公分，若設門檻時，應為3公分以下，且門檻高度在0.5公分至3公分者，應作1／2之斜角處理，高度在0.5公分以下者得不受限制。
檢討： **本案避難層出入口設置與出入口同寬之平台，坡度1／50，門檻高度為3cm，作3/5斜角處理，均符合規定 OK!**
206 坡道
206.1 適用範圍
在無障礙通路上，上下平台高低差超過3公分，或連續5公尺坡度超過1／15之斜坡，應設置符合本節規定之坡道。
206.2 坡道設計
206.2.1 引導標誌：坡道儘量設置於建築物主要入口處，若未設置於主要入口處者，應於入口處及沿路轉彎處設置引導標誌。
檢討： **本案坡道設置於建築物主要入口處，免設置引導標誌 OK!**
206.2.2 寬度：坡道淨寬不得小於90公分；若坡道為取代樓梯者(即未另設樓梯)，則淨寬不得小於150公分。
檢討： **本案實際設置寬度=200cm >150cm OK!**
206.2.3 坡度：坡道之坡度(高度與水平長度之比)不得大於1／12；高低差小於20公分者，其坡度得酌予放寬，惟不得超過下表規定。

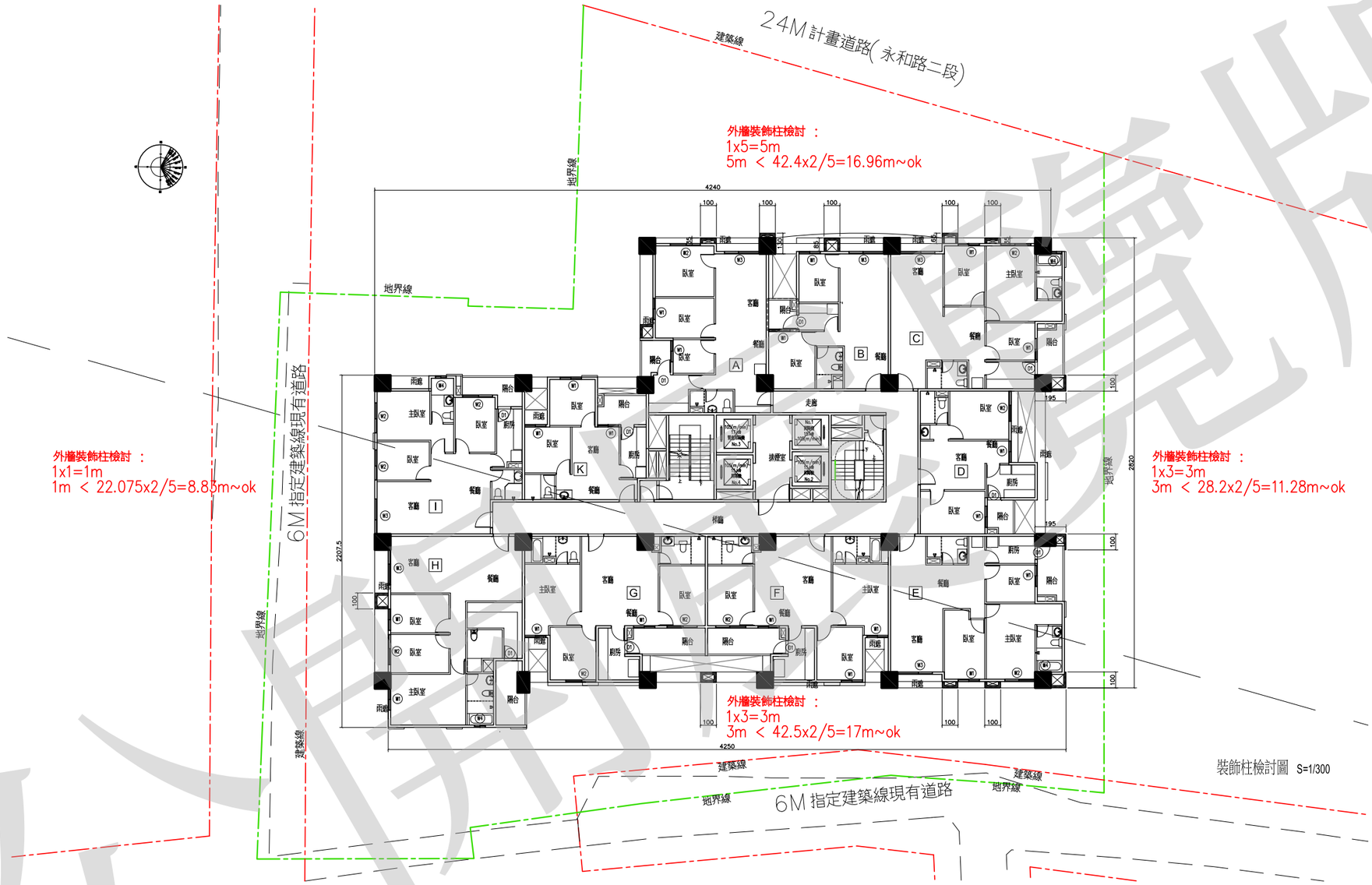
高低差	20公分以下	5公分以下	3公分以下
坡度	1/10	1/5	1/2

檢討： **本案無坡道 OK!**
206.2.4 地面：坡道地面應平整(不得設置導盲磚或其他妨礙輪椅行進之鋪面)，堅固，防滑。
檢討： **本案無坡道 OK!**
206.5 扶手
206.5.1 設置規定：高低差大於20公分之坡道，兩側皆應設置符合本規範規定之連續性扶手。
檢討： **本案無坡道 OK!**
昇降設備檢討 詳A7-1電梯詳圖

供行動不便者使用之樓梯
昇降機引導標誌
供行動不便者使用之昇降機
室外通路

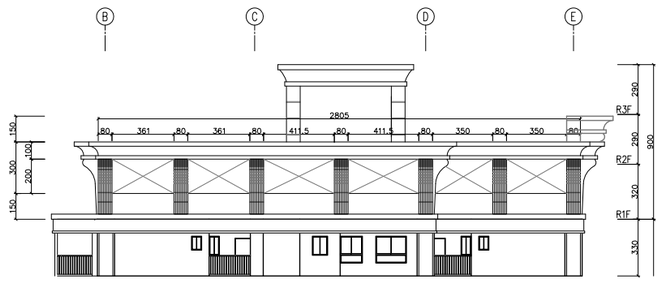
註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-8 行動不便使用設施檢討圖 S=1:300

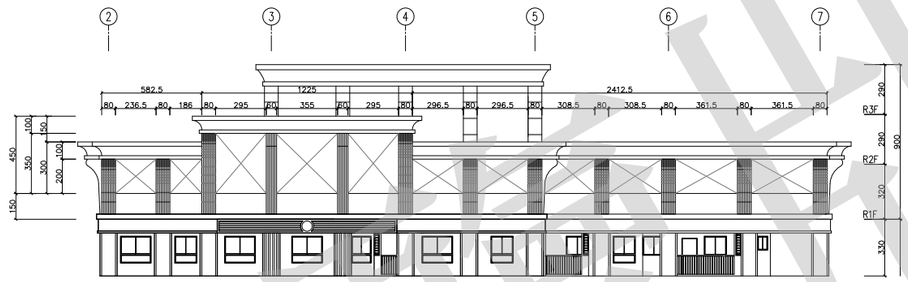


註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

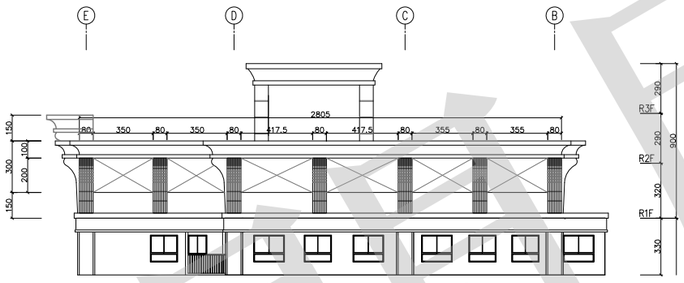
圖 11-9　建築物外牆設計裝飾柱檢討圖 S=1:300



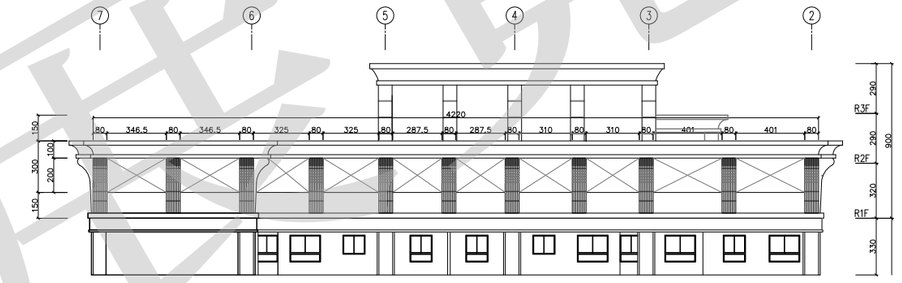
1.	南向立面-3M透空遮牆檢討:
	3M遮牆面積: 28.05*3=84.15㎡ 3M遮牆透空面積: (3.61+4.115+3.55)*2*2 =45.10㎡ 1/3透空遮牆檢討: 45.10㎡ > 84.15/3=28.05㎡.....OK



1.	東向立面-3M~4.5M透空遮牆檢討:
	3M~4.5M遮牆面積: (5.825+24.125)*3+12.25*4.5=144.98㎡ 3M~4.5M遮牆透空面積: 2.365+1.86+(2.965+3.805+3.615)*2*2+ (2.95+3.55+2.95)*3.5=78.84㎡ 1/3透空遮牆檢討: 78.84㎡ > 144.98/3=48.33㎡.....OK



1.	北向立面-3M透空遮牆檢討:
	3M遮牆面積: 28.05*3=84.15㎡ 3M遮牆透空面積: (3.5+4.175+3.55)*2*2 =44.90㎡ 1/3透空遮牆檢討: 44.90㎡ > 84.15/3=28.05㎡.....OK

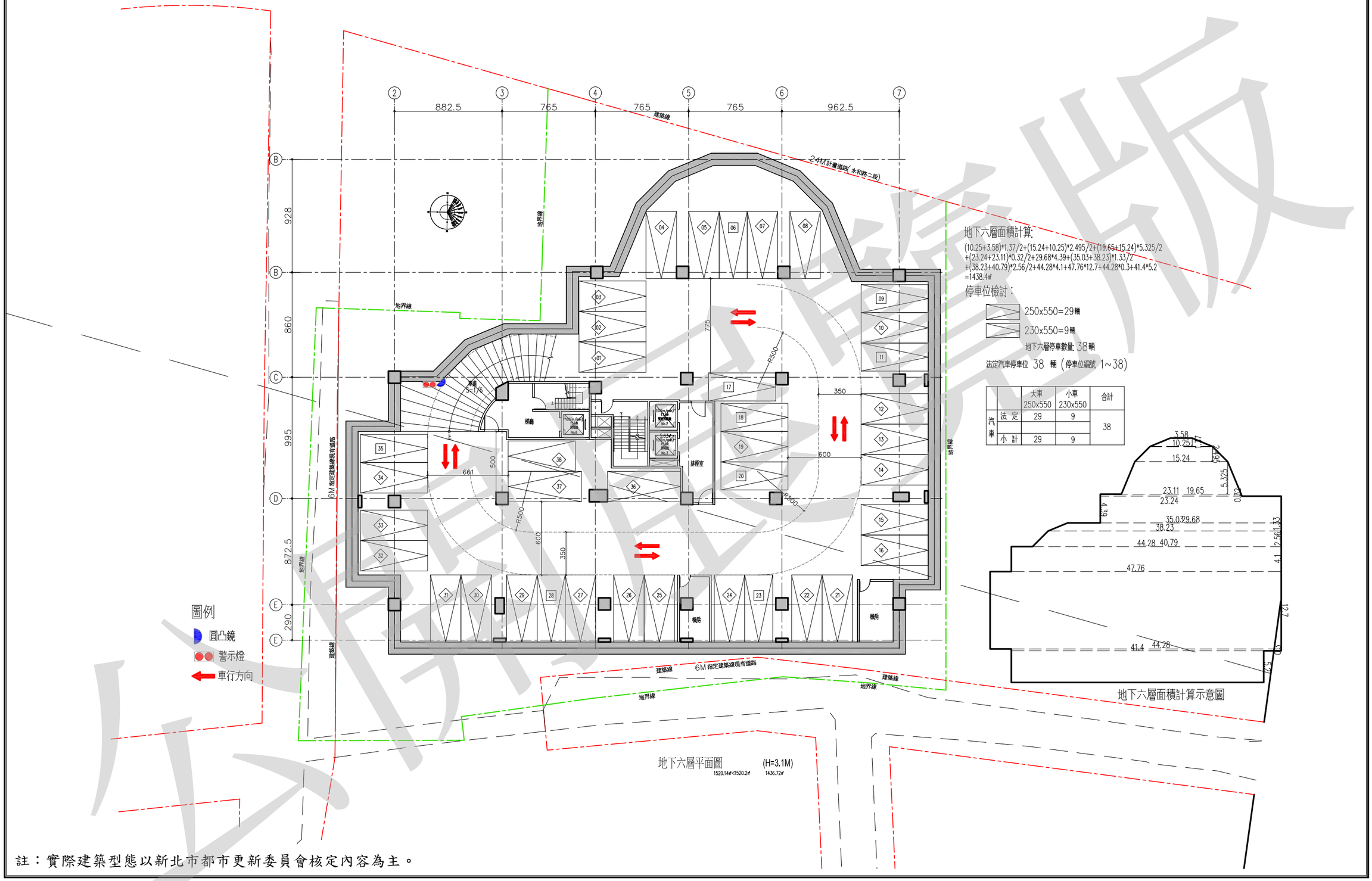


1.	西向立面-3M透空遮牆檢討:
	3M遮牆面積: 42.2*3=126.60㎡ 3M遮牆透空面積: (3.465+3.25+2.875+3.1+4.01)*2*2 =66.80㎡ 1/3透空遮牆檢討: 66.80㎡ > 126.6/3=42.20㎡.....OK

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

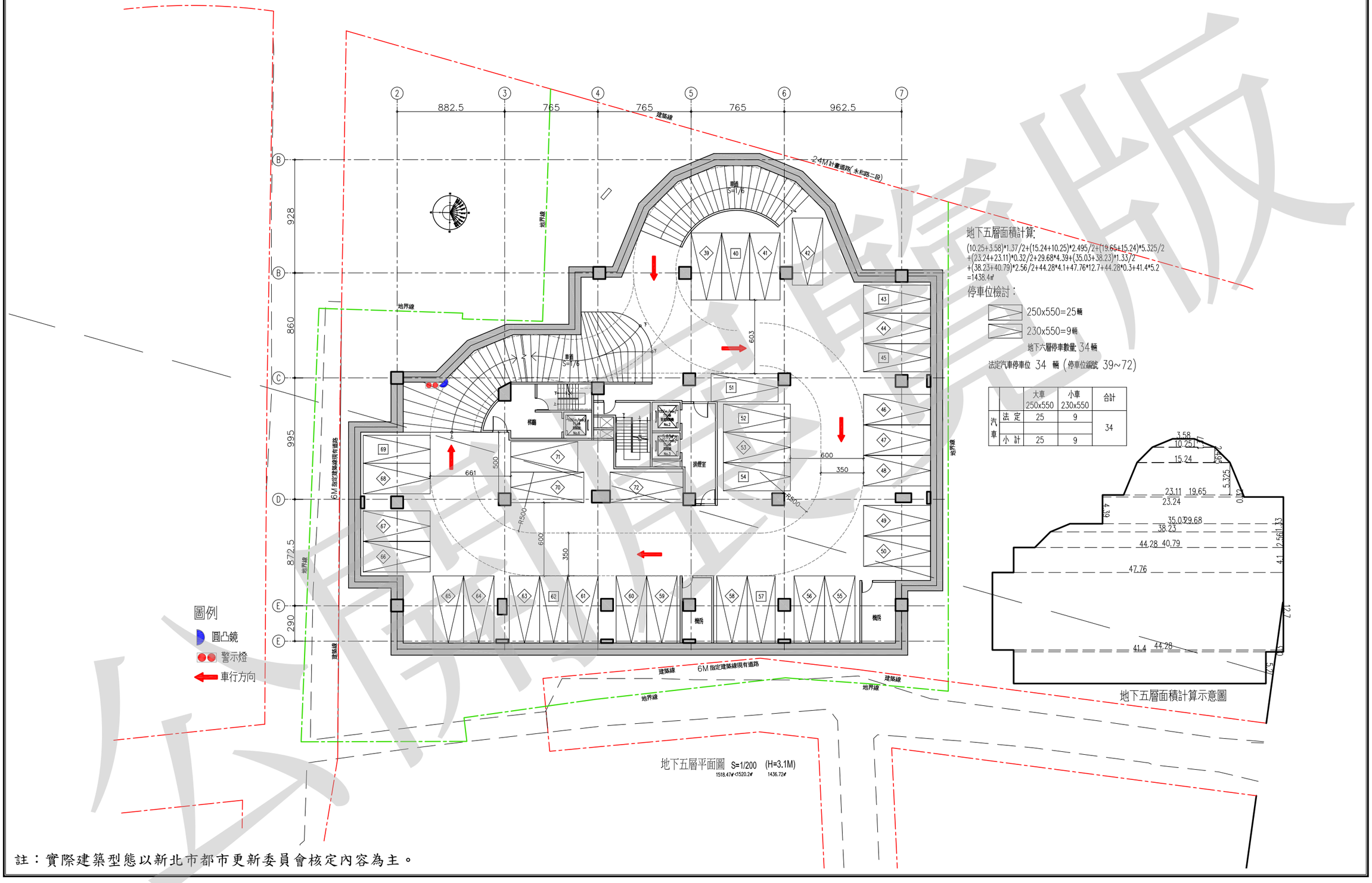
圖 11-10　屋突層透空立體框架檢討圖 S=1/300

公開展覽



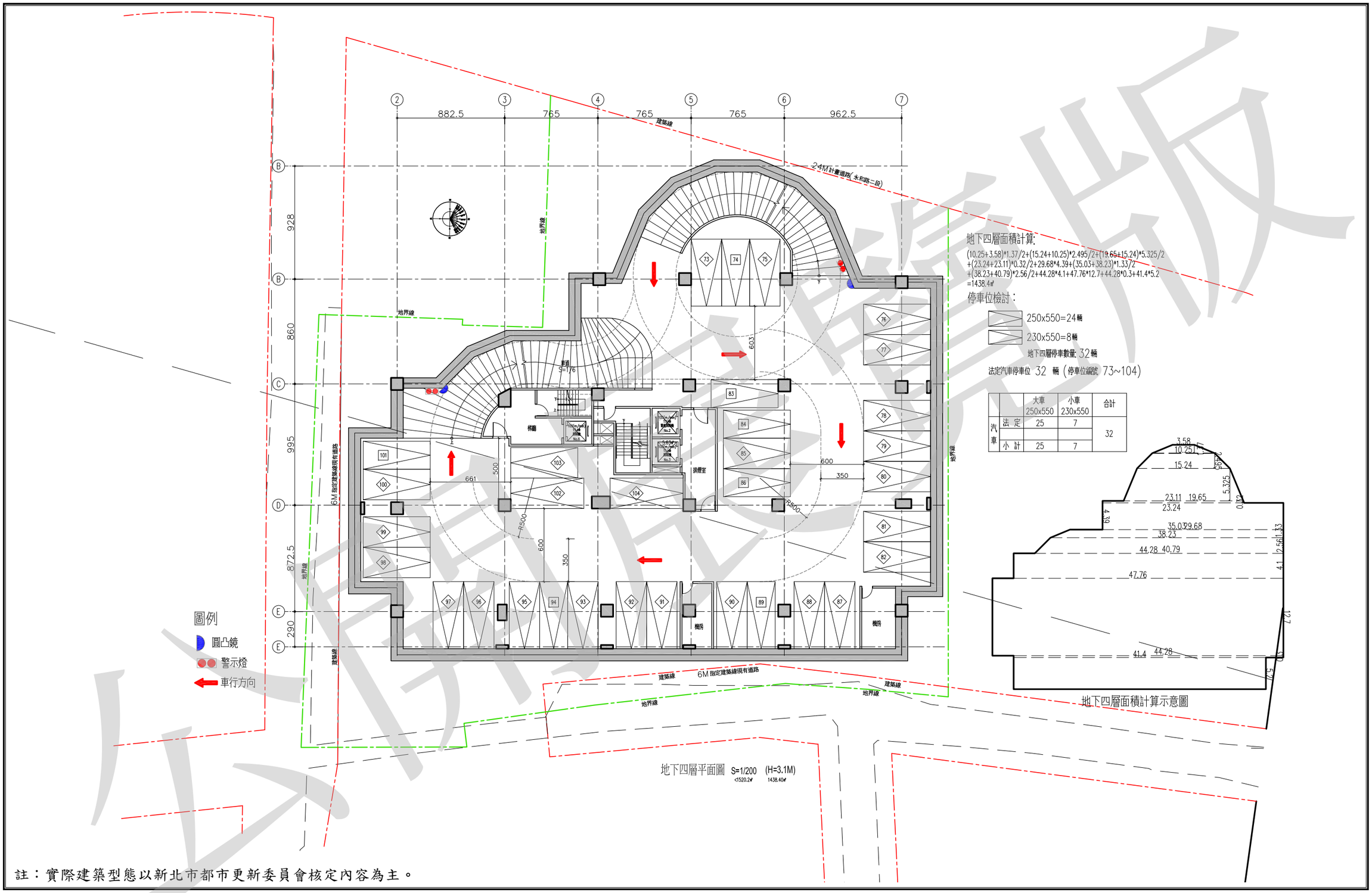
註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-11　地下六層平面圖 S=1:300



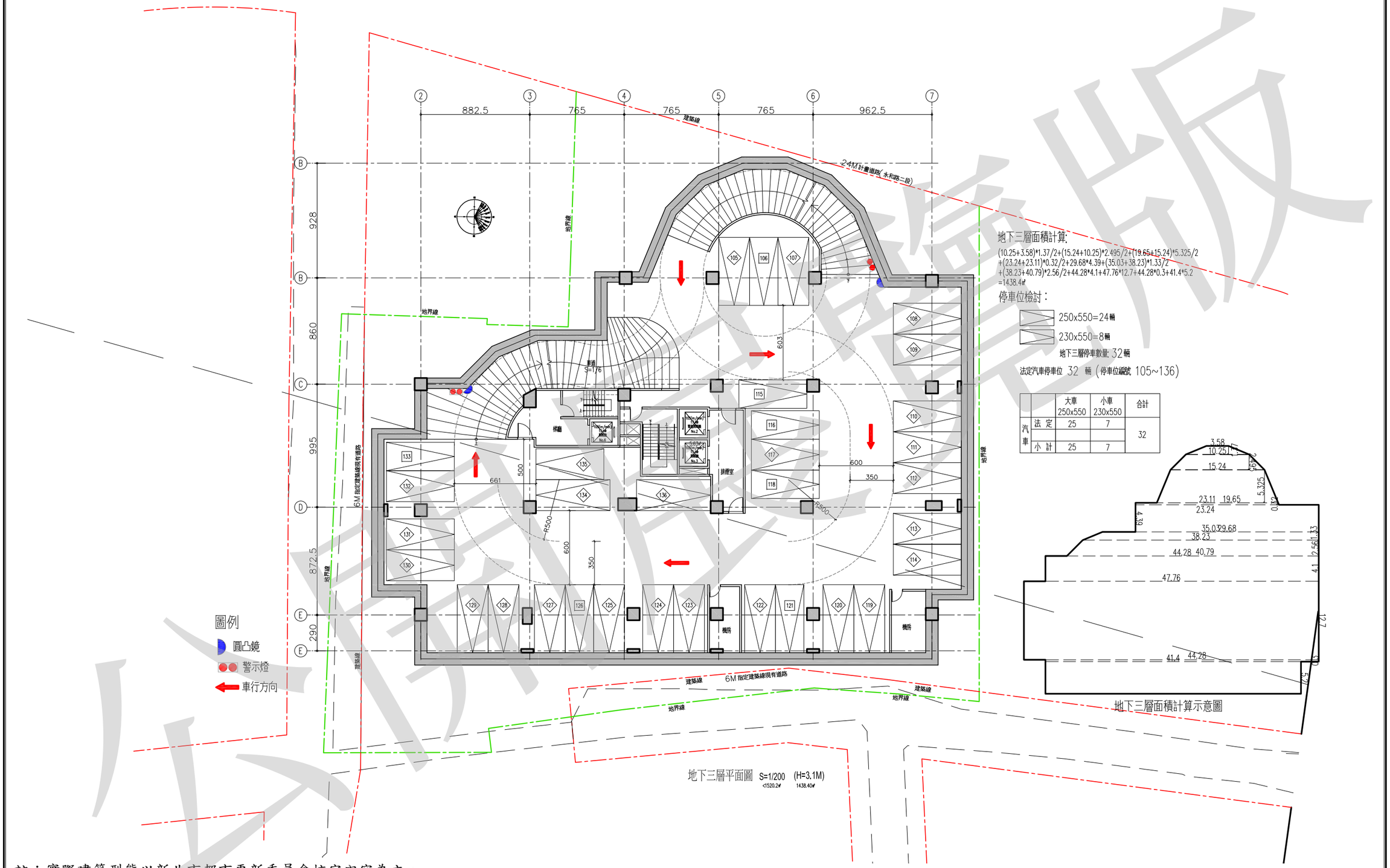
註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-12　地下五層平面圖 S=1:300



註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-13　地下四層平面圖 S=1:300



地下三層面積計算:

(10.25+3.58)*1.37/2+(15.24+10.25)*2.495/2+(19.65+15.24)*5.325/2
+(23.24+23.11)*0.32/2+29.68*4.39+(35.03+38.23)*1.33/2
+(38.23+40.79)*2.56/2+44.28*4.1+47.76*12.7+44.28*0.3+41.4*5.2
=1438.4㎡

停車位檢討:

250x550=24輛

230x550=8輛

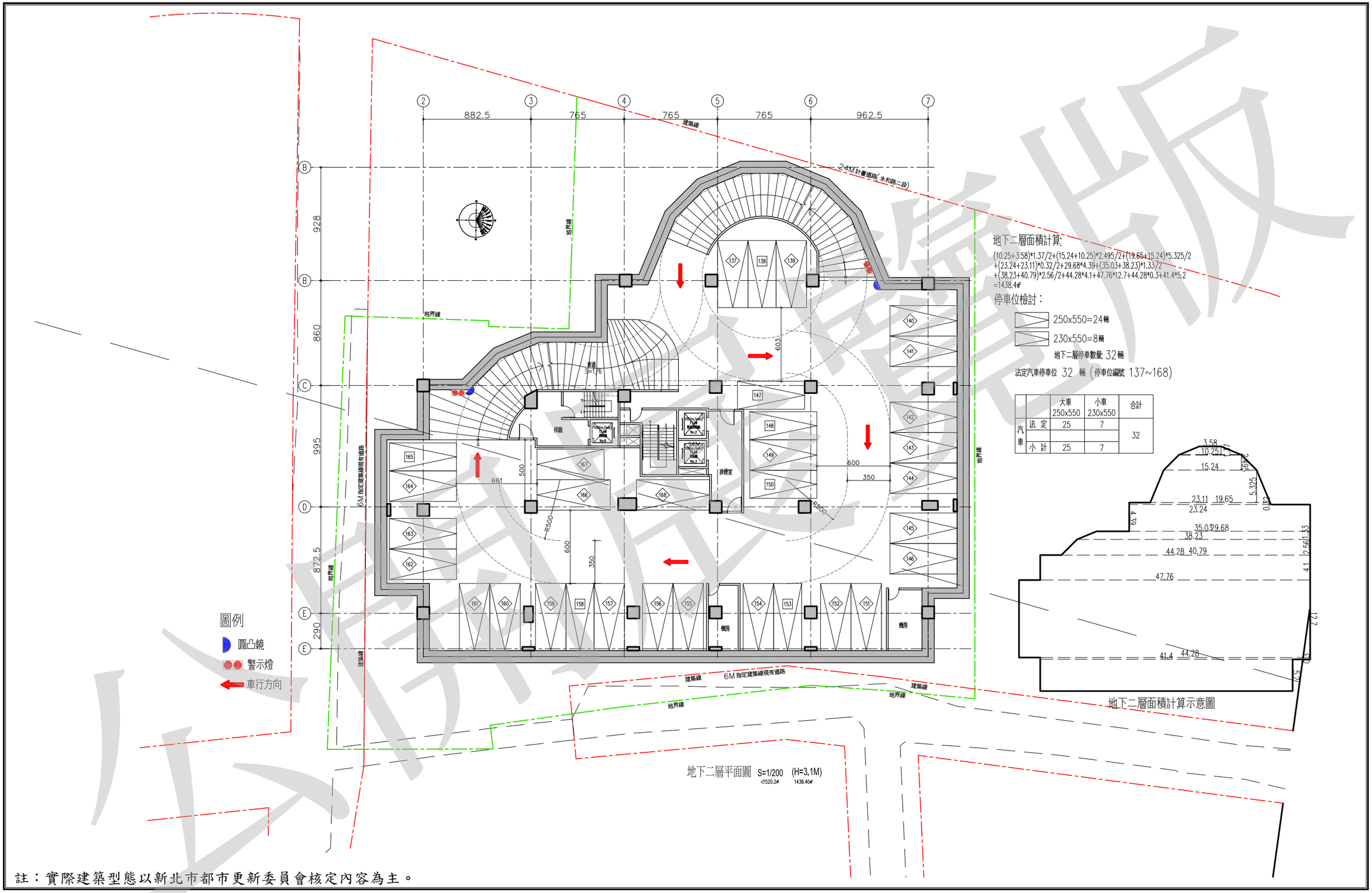
地下三層停車數量 32輛

法定汽車停車位 32 輛 (停車位編號 105~136)

		大車 250x550	小車 230x550	合計
汽車	法 定	25	7	32
	小 計	25	7	

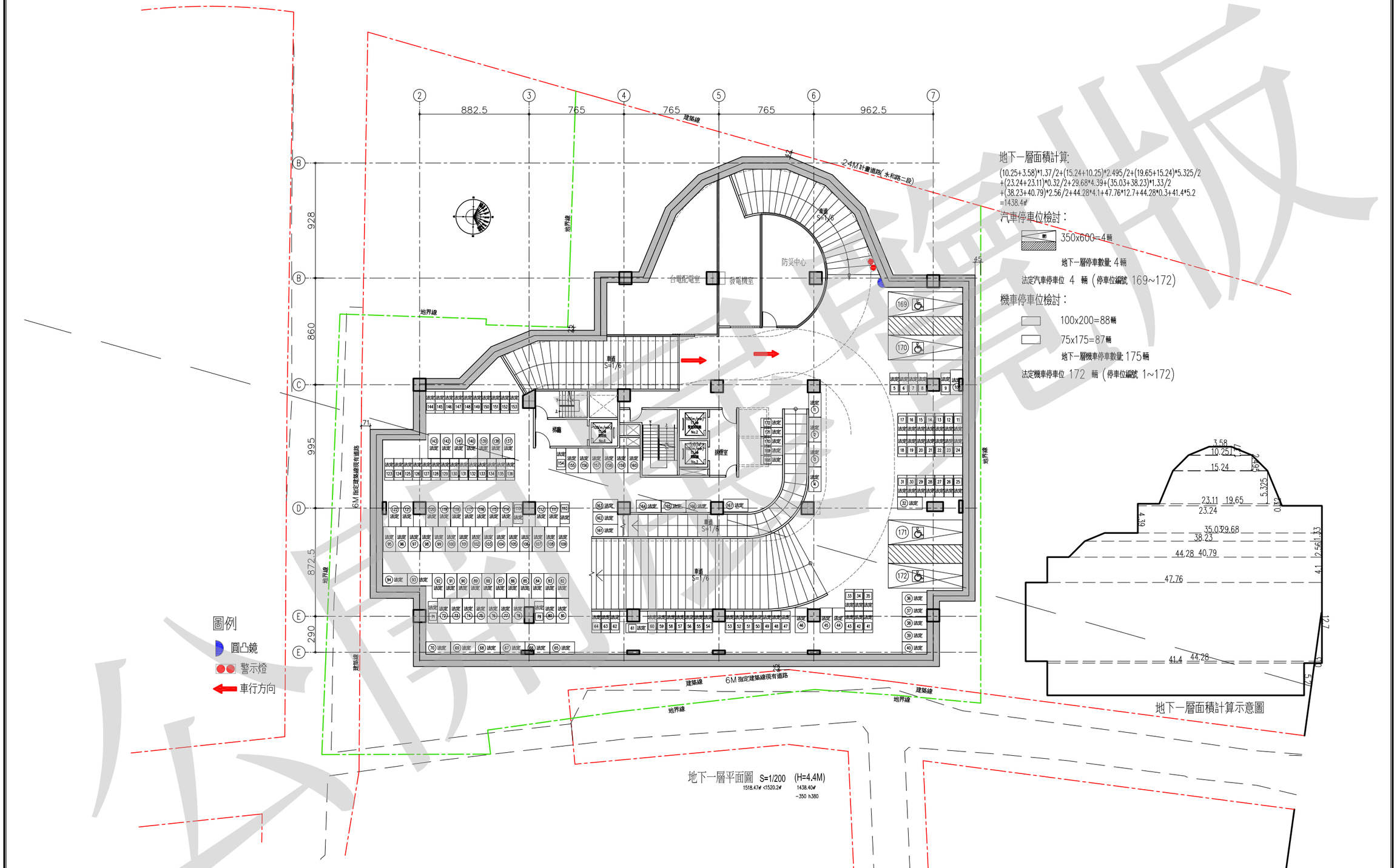
註:實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-14 地下三層平面圖 S=1:300



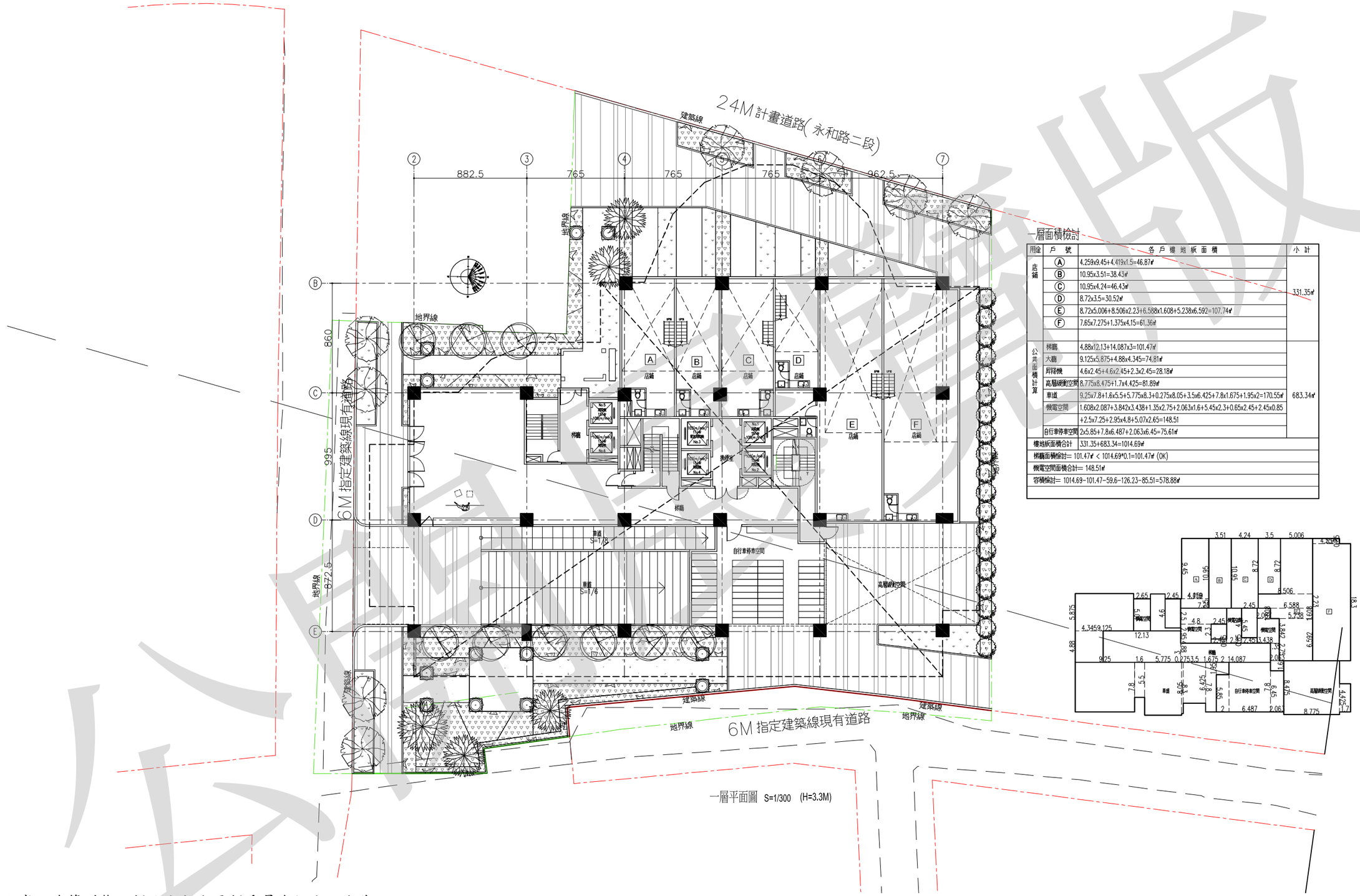
註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-15　地下二層平面圖 S=1:300



註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-16　地下一層平面圖 S=1:300

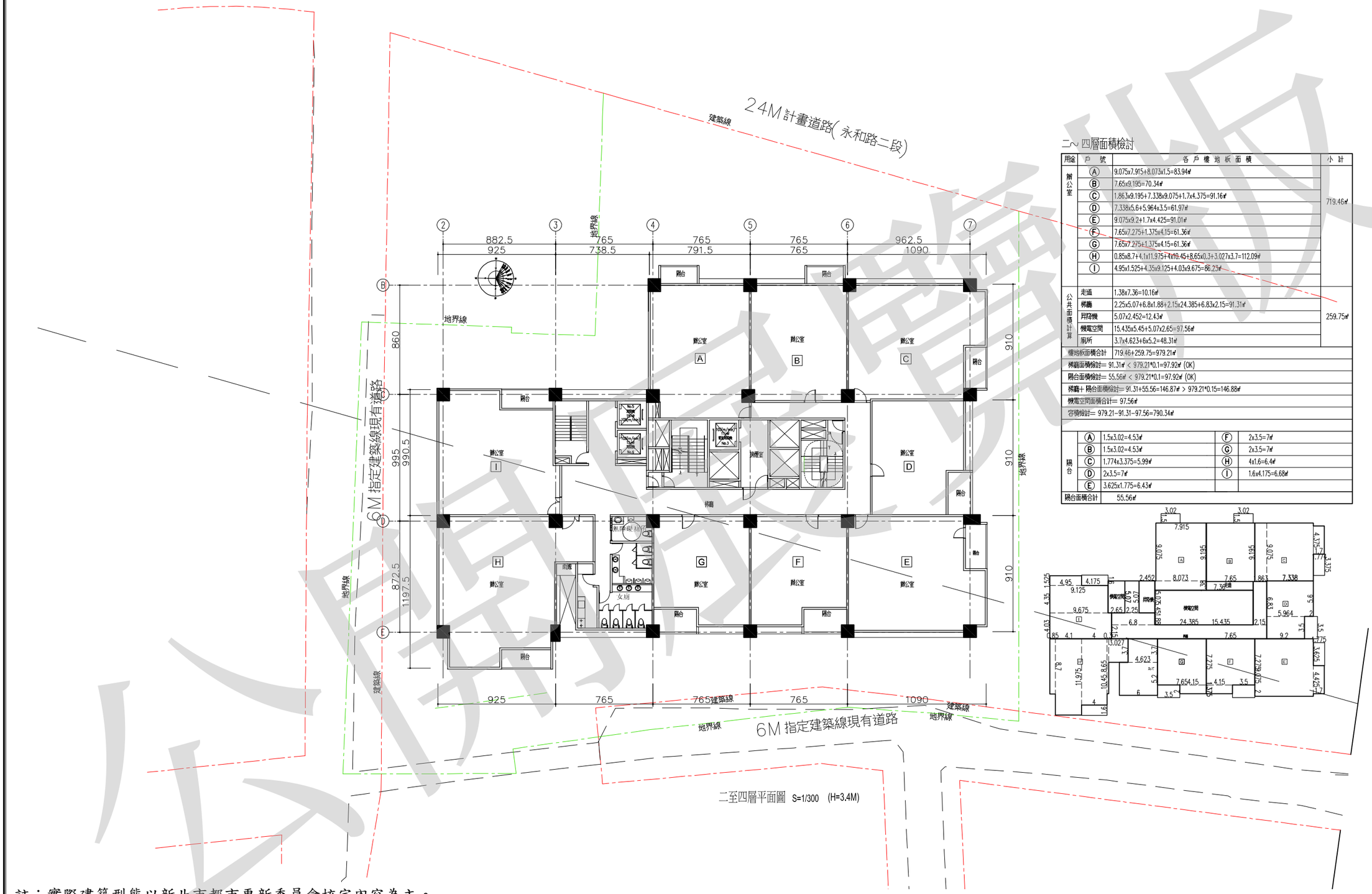


一層面積檢討

用途	戶號	各戶樓地板面積	小計
店鋪	Ⓐ	4.259x9.45+4.419x1.5=46.87㎡	331.35㎡
	Ⓑ	10.95x3.51=38.43㎡	
	Ⓒ	10.95x4.24=46.43㎡	
	Ⓓ	8.72x3.5=30.52㎡	
	Ⓔ	8.72x5.006+8.506x2.23+6.588x1.608+5.238x6.592=107.74㎡	
	Ⓕ	7.65x7.275+1.375x4.15=61.36㎡	
公共面積計算	梯廳	4.88x12.13+14.087x3=101.47㎡	683.34㎡
	大廳	9.125x5.875+4.88x4.345=74.81㎡	
	昇降機	4.6x2.45+4.6x2.45+2.3x2.45=28.18㎡	
	高層緩衝空間	8.775x8.475+1.7x4.425=81.89㎡	
	車道	9.25x7.8+1.6x5.5+5.775x8.3+0.275x8.05+3.5x6.425+7.8x1.675+1.95x2=170.55㎡	
	機電空間	1.608x2.087+3.842x3.438+1.35x2.75+2.063x1.6+5.45x2.3+0.65x2.45+2.45x0.85	
		+2.5x7.25+2.95x4.8+5.07x2.65=148.51	
	自行車停車空間	2x5.85+7.8x6.487+2.063x6.45=75.61㎡	
樓地板面積合計		331.35+683.34=1014.69㎡	
梯廳面積檢討= 101.47㎡ < 1014.69*0.1=101.47㎡ (OK)			
機電空間面積合計= 148.51㎡			
容積檢討= 1014.69-101.47-59.6-126.23-85.51=578.88㎡			

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-17　一層平面圖 S=1:300



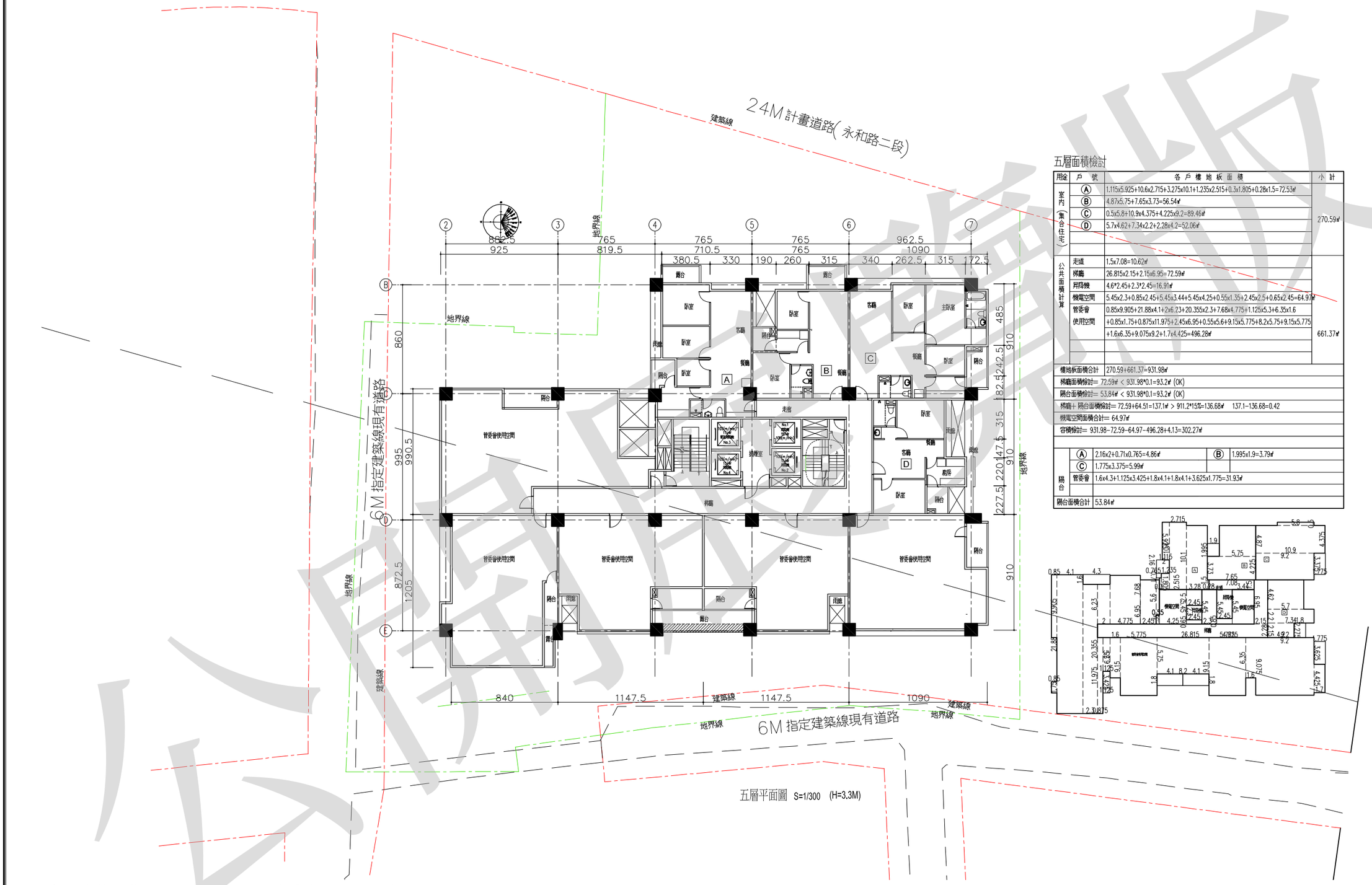
二～四層面積檢討

用途	戶號	各戶樓地板面積	小計
辦公室	Ⓐ	9.075x7.915+8.073x1.5=83.94㎡	719.46㎡
	Ⓑ	7.65x9.195=70.34㎡	
	Ⓒ	1.863x9.195+7.338x9.075+1.7x4.375=91.16㎡	
	Ⓓ	7.338x5.6+5.964x3.5=61.97㎡	
	Ⓔ	9.075x9.2+1.7x4.425=91.01㎡	
	Ⓕ	7.65x7.275+1.375x4.15=61.36㎡	
	Ⓖ	7.65x7.275+1.375x4.15=61.36㎡	
	Ⓗ	0.85x8.7+4.1x11.975+4x10.45+8.65x0.3+3.027x3.7=112.09㎡	
	Ⓘ	4.95x1.525+4.35x9.125+4.03x9.675=86.23㎡	
公共面積計算	走道	1.38x7.36=10.16㎡	259.75㎡
	梯廳	2.25x5.07+6.8x1.88+2.15x24.385+6.83x2.15=91.31㎡	
	昇降機	5.07x2.452=12.43㎡	
	機電空間	15.435x5.45+5.07x2.65=97.56㎡	
	廁所	3.7x4.623+6x5.2=48.31㎡	
樓地板面積合計		719.46+259.75=979.21㎡	
梯廳面積檢討= 91.31㎡ < 979.21*0.1=97.92㎡ (OK)			
陽台面積檢討= 55.56㎡ < 979.21*0.1=97.92㎡ (OK)			
梯廳+ 陽台面積檢討= 91.31+55.56=146.87㎡ > 979.21*0.15=146.88㎡			
機電空間面積合計= 97.56㎡			
容積檢討= 979.21-91.31-97.56=790.34㎡			

陽台				
	Ⓐ	1.5x3.02=4.53㎡	Ⓕ	2x3.5=7㎡
	Ⓑ	1.5x3.02=4.53㎡	Ⓖ	2x3.5=7㎡
	Ⓒ	1.774x3.375=5.99㎡	Ⓗ	4x1.6=6.4㎡
	Ⓓ	2x3.5=7㎡	Ⓘ	1.6x4.175=6.68㎡
	Ⓔ	3.625x1.775=6.43㎡		
陽台面積合計		55.56㎡		

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-18　二至四層平面圖 S=1:300



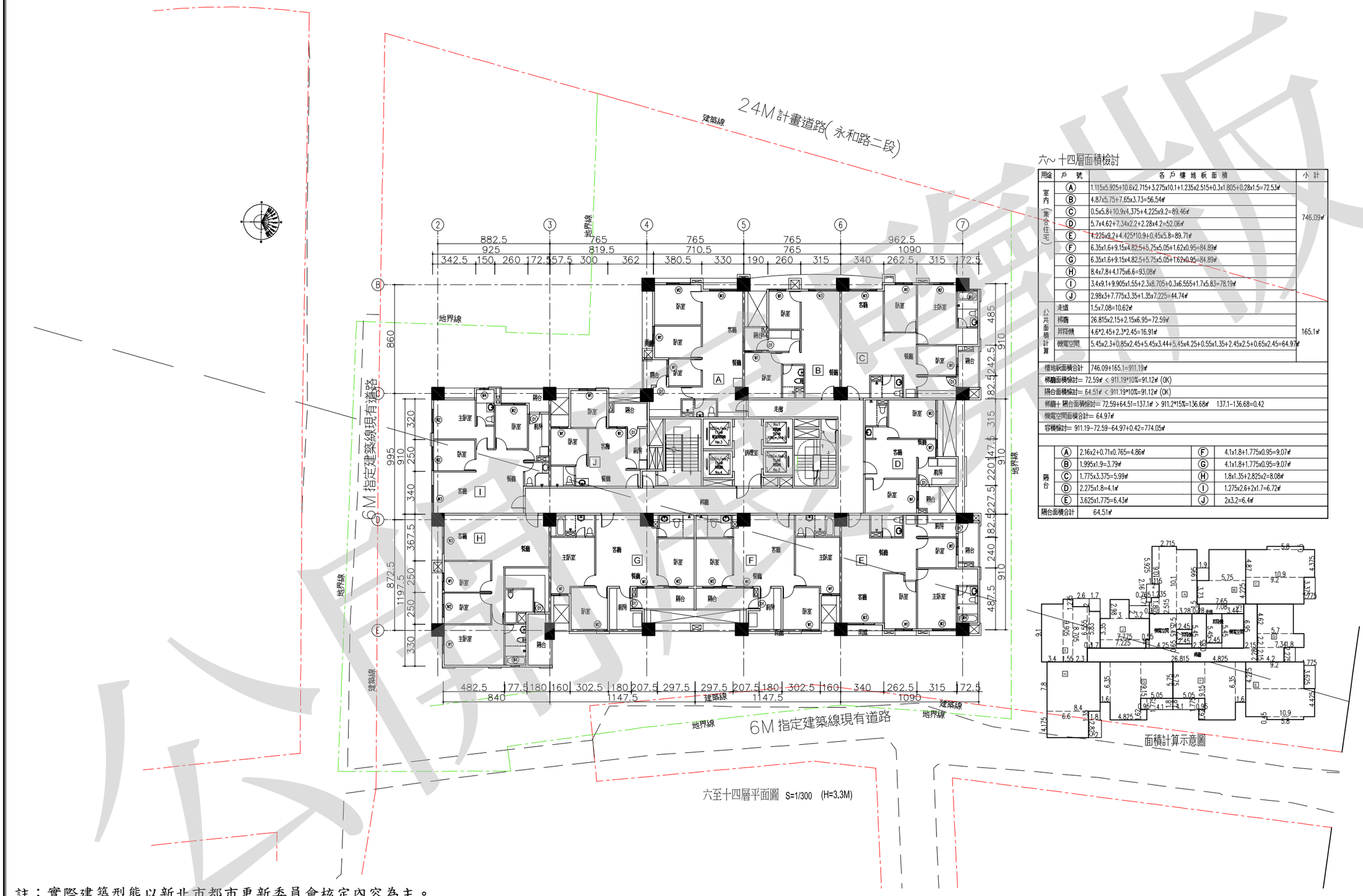
五層面積檢討

用途	戶號	各戶樓地板面積	小計
室內(集合住宅)	Ⓐ	1.115x5.925+10.6x2.715+3.275x10.1+1.235x2.515+0.3x1.805+0.28x1.5=72.53㎡	270.59㎡
	Ⓑ	4.87x5.75+7.65x3.73=56.54㎡	
	Ⓒ	0.5x5.8+10.9x4.375+4.225x9.2=89.46㎡	
	Ⓓ	5.7x4.62+7.34x2.2+2.28x4.2=52.06㎡	
公共面積計算	走道	1.5x7.08=10.62㎡	661.37㎡
	梯廳	26.815x2.15+2.15x6.95=72.59㎡	
	昇降機	4.6*2.45+2.3*2.45=16.91㎡	
	機電空間	5.45x2.3+0.85x2.45+5.45x3.44+5.45x4.25+0.55x1.35+2.45x2.5+0.65x2.45=64.97㎡	
	管委會	0.85x9.905+21.88x4.1+2x6.23+20.355x2.3+7.68x4.775+1.125x5.3+6.35x1.6	
	使用空間	+0.85x1.75+0.875x11.975+2.45x6.95+0.55x5.6+9.15x5.775+8.2x5.75+9.15x5.775	
		+1.6x6.35+9.075x9.2+1.7x4.425=496.28㎡	

樓地板面積合計	270.59+661.37=931.98㎡			
梯廳面積檢討=	72.59㎡ < 931.98*0.1=93.2㎡ (OK)			
陽台面積檢討=	53.84㎡ < 931.98*0.1=93.2㎡ (OK)			
梯廳+陽台面積檢討=	72.59+64.51=137.1㎡ > 911.2*15%=136.68㎡	137.1−136.68=0.42		
機電空間面積合計=	64.97㎡			
容積檢討=	931.98−72.59−64.97−496.28+4.13=302.27㎡			
陽台	Ⓐ 2.16x2+0.71x0.765=4.86㎡	Ⓑ 1.995x1.9=3.79㎡		
	Ⓒ 1.775x3.375=5.99㎡			
	管委會 1.6x4.3+1.125x3.425+1.8x4.1+1.8x4.1+3.625x1.775=31.93㎡			
陽台面積合計	53.84㎡			

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-19　五層平面圖 S=1:300



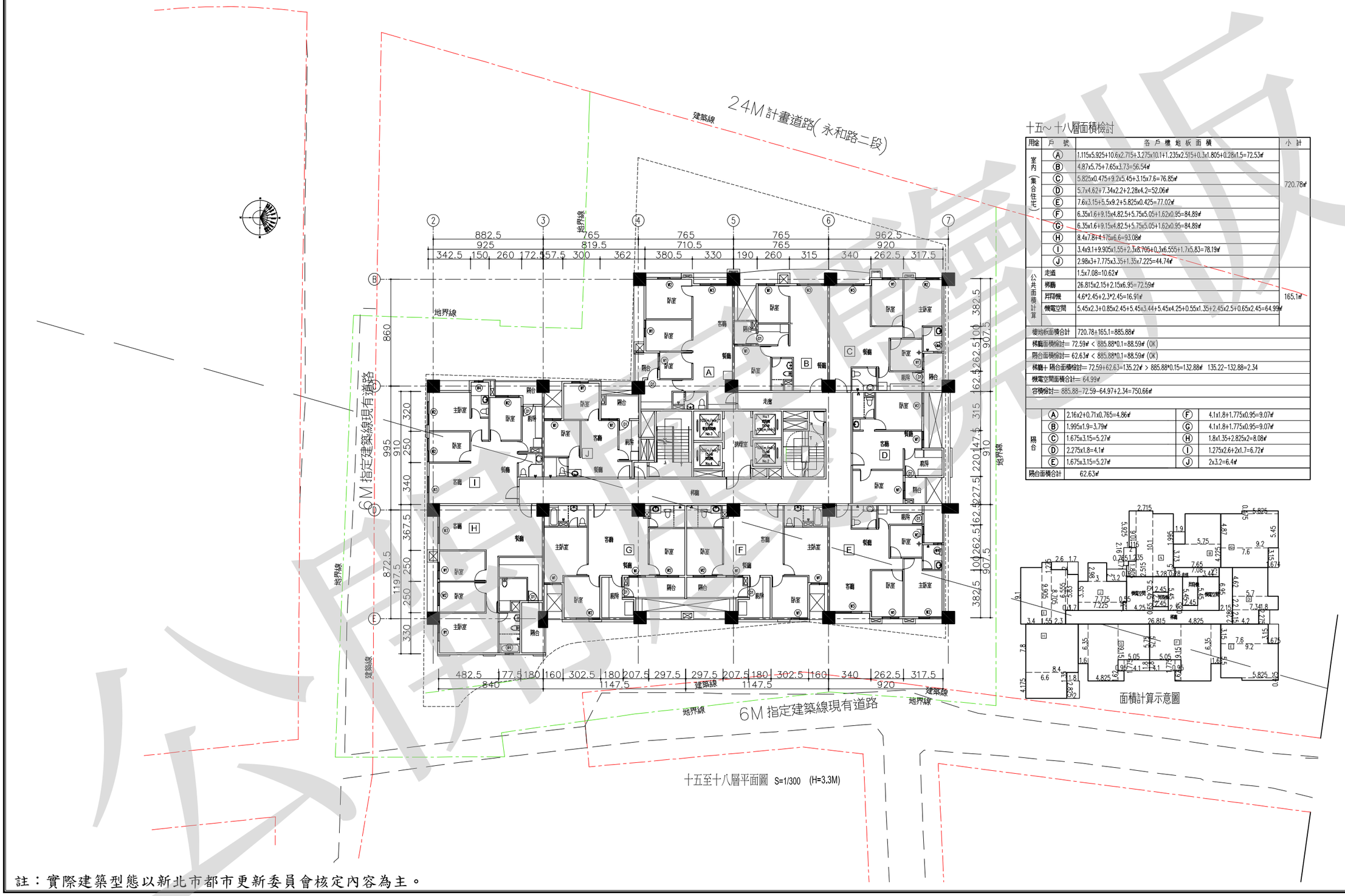
六~十四層面積檢討

用途	戶號	各戶樓地板面積	小計
室內(集合住宅)	Ⓐ	1.115x5.925+10.6x2.715+3.275x10.1+1.235x2.515+0.3x1.805+0.28x1.5=72.53㎡	746.09㎡
	Ⓑ	4.87x5.75+7.65x3.73=56.54㎡	
	Ⓒ	0.5x5.8+10.9x4.375+4.225x9.2=89.46㎡	
	Ⓓ	5.7x4.62+7.34x2.2+2.28x4.2=52.06㎡	
	Ⓔ	4.225x9.2+4.425*10.9+0.45x5.8=89.71㎡	
	Ⓕ	6.35x1.6+9.15x4.82.5+5.75x5.05+1.62x0.95=84.89㎡	
	Ⓖ	6.35x1.6+9.15x4.82.5+5.75x5.05+1.62x0.95=84.89㎡	
	Ⓗ	8.4x7.8+4.175x6.6=93.08㎡	
	Ⓘ	3.4x9.1+9.905x1.55+2.3x8.705+0.3x6.555+1.7x5.83=78.19㎡	
	Ⓙ	2.98x3+7.775x3.35+1.35x7.225=44.74㎡	
公共面積計算	走道	1.5x7.08=10.62㎡	165.1㎡
	梯間	26.815x2.15+2.15x6.95=72.59㎡	
	昇降機	4.6*2.45+2.3*2.45=16.91㎡	
	機電空間	5.45x2.3+0.85x2.45+5.45x3.44+5.45x4.25+0.55x1.35+2.45x2.5+0.65x2.45=64.97㎡	
樓地板面積合計		746.09+165.1=911.19㎡	
梯廳面積檢討= 72.59㎡ < 911.19*10%=91.12㎡ (OK)			
陽台面積檢討= 64.51㎡ < 911.19*10%=91.12㎡ (OK)			
梯廳+陽台面積檢討= 72.59+64.51=137.1㎡ > 911.2*15%=136.68㎡ 137.1-136.68=0.42			
機電空間面積合計= 64.97㎡			
容積檢討= 911.19-72.59-64.97+0.42=774.05㎡			

陽台				
	Ⓐ	2.16x2+0.71x0.765=4.86㎡	Ⓕ	4.1x1.8+1.775x0.95=9.07㎡
	Ⓑ	1.995x1.9=3.79㎡	Ⓖ	4.1x1.8+1.775x0.95=9.07㎡
	Ⓒ	1.775x3.375=5.99㎡	Ⓗ	1.8x1.35+2.825x2=8.08㎡
	Ⓓ	2.275x1.8=4.1㎡	Ⓘ	1.275x2.6+2x1.7=6.72㎡
	Ⓔ	3.625x1.775=6.43㎡	Ⓙ	2x3.2=6.4㎡
陽台面積合計		64.51㎡		

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-20　六層至十四層平面圖 S=1:300



十五~十八層面積檢討

用途	戶號	各戶樓地板面積	小計
室內(集合住宅)	Ⓐ	1.115x5.925+10.6x2.715+3.275x10.1+1.235x2.515+0.3x1.805+0.28x1.5=72.53㎡	720.78㎡
	Ⓑ	4.87x5.75+7.65x3.73=56.54㎡	
	Ⓒ	5.825x0.475+9.2x5.45+3.15x7.6=76.85㎡	
	Ⓓ	5.7x4.62+7.34x2.2+2.28x4.2=52.06㎡	
	Ⓔ	7.6x3.15+5.5x9.2+5.825x0.425=77.02㎡	
	Ⓕ	6.35x1.6+9.15x4.82.5+5.75x5.05+1.62x0.95=84.89㎡	
	Ⓖ	6.35x1.6+9.15x4.82.5+5.75x5.05+1.62x0.95=84.89㎡	
	Ⓗ	8.4x7.8+4.475x6.6=93.08㎡	
	Ⓘ	3.4x9.1+9.905x1.55+2.7x8.705+0.3x6.555+1.7x5.83=78.19㎡	
	Ⓙ	2.98x3+7.775x3.35+1.35x7.225=44.74㎡	
公共面積計算	走道	1.5x7.08=10.62㎡	165.1㎡
	梯廳	26.815x2.15+2.15x6.95=72.59㎡	
	昇降機	4.6*2.45+2.3*2.45=16.91㎡	
	機電空間	5.45x2.3+0.85x2.45+5.45x3.44+5.45x4.25+0.55x1.35+2.45x2.5+0.65x2.45=64.99㎡	
樓地板面積合計		720.78+165.1=885.88㎡	
梯廳面積檢討= 72.59㎡ < 885.88*0.1=88.59㎡ (OK)			
陽台面積檢討= 62.63㎡ < 885.88*0.1=88.59㎡ (OK)			
梯廳+ 陽台面積檢討= 72.59+62.63=135.22㎡ > 885.88*0.15=132.88㎡ 135.22−132.88=2.34			
機電空間面積合計= 64.99㎡			
容積檢討= 885.88−72.59−64.97+2.34=750.66㎡			

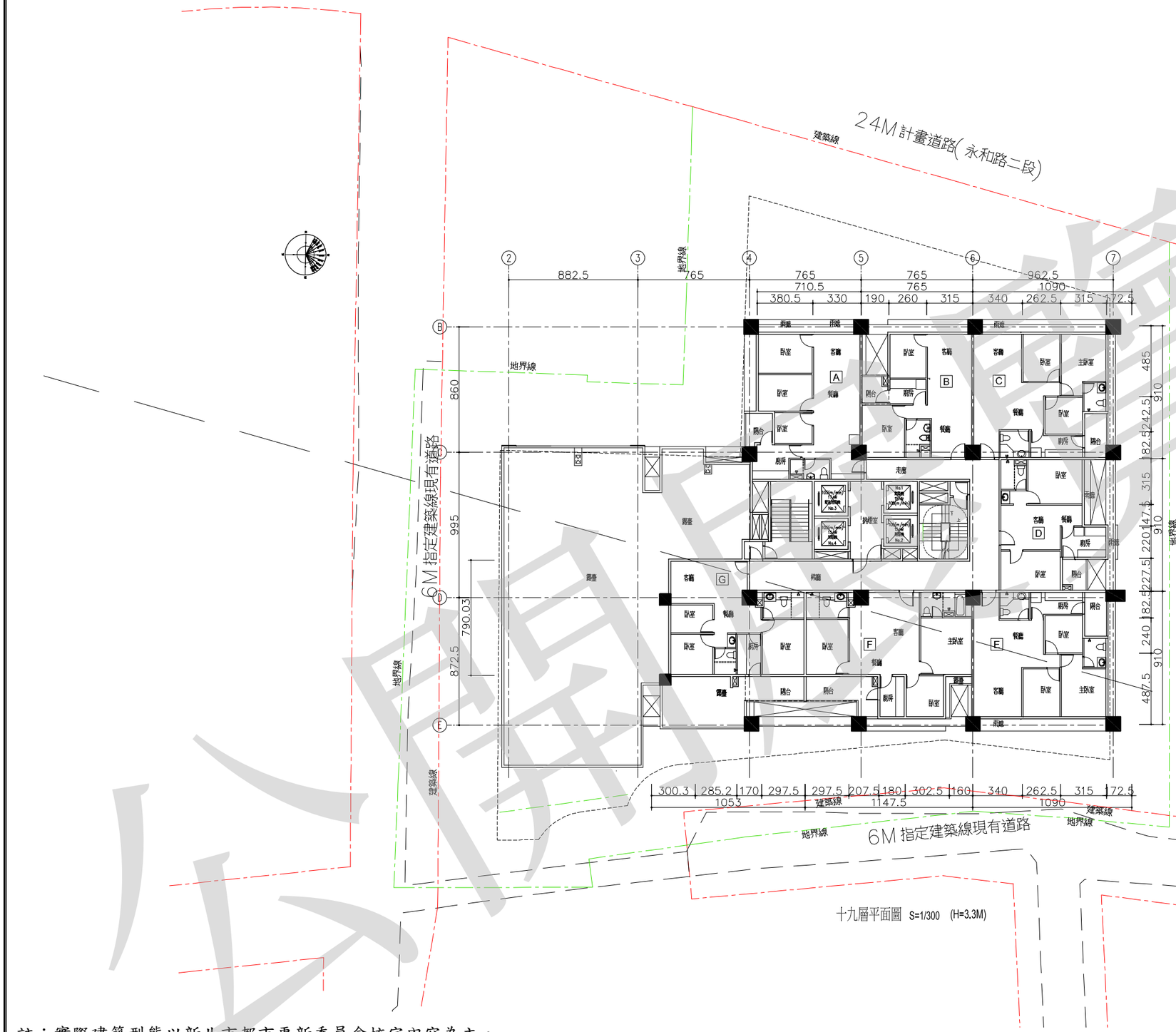
陽台				
	Ⓐ	2.16x2+0.71x0.765=4.86㎡	Ⓕ	4.1x1.8+1.775x0.95=9.07㎡
	Ⓑ	1.995x1.9=3.79㎡	Ⓖ	4.1x1.8+1.775x0.95=9.07㎡
	Ⓒ	1.675x3.15=5.27㎡	Ⓗ	1.8x1.35+2.825x2=8.08㎡
	Ⓓ	2.275x1.8=4.1㎡	Ⓘ	1.275x2.6+2x1.7=6.72㎡
	Ⓔ	1.675x3.15=5.27㎡	Ⓙ	2x3.2=6.4㎡
陽台面積合計		62.63㎡		

面積計算示意圖

十五至十八層平面圖 S=1/300 (H=3.3M)

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-21 十五至十八層平面圖 S=1:300

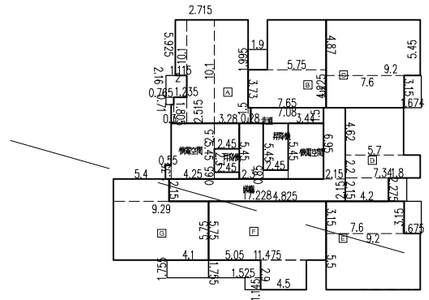


十九層平面圖 S=1/300 (H=3.3M)

十九層面積檢討

用途	戶號	各戶樓地板面積	小計
室內(集合住宅)	Ⓐ	1.115x5.425+10.1x2.715+3.275x10.1+1.235x2.515+0.3x1.805+0.28x1.5=70.62㎡	471.9㎡
	Ⓑ	4.87x5.75+7.65x3.73=56.54㎡	
	Ⓒ	9.2x5.45+3.15x7.6=74.08㎡	
	Ⓓ	5.7x4.62+7.34x2.2+2.28x4.2=52.06㎡	
	Ⓔ	7.6x3.15+5.5x9.2=74.54㎡	
	Ⓕ	11.475x5.75+2.9x4.5=79.03㎡	
	Ⓖ	5.4x2.15+9.29x5.75=65.03㎡	
公共面積計算	走道	1.5x7.08=10.62㎡	144.49㎡
	梯廳	17.228x2.15+2.15x6.95=51.98㎡	
	昇降機	4.6*2.45+2.3*2.45=16.91㎡	
	機電空間	5.45x2.3+0.85x2.45+5.45x3.44+5.45x4.25+0.55x1.35+2.45x2.5+0.65x2.45=64.97㎡	
樓地板面積合計		471.9+144.49=616.39㎡	
梯廳面積檢討= 51.98㎡ < 616.39*0.1=61.64㎡ (OK)			
陽台面積檢討= 40.48㎡ < 616.39*0.1=61.64㎡ (OK)			
梯廳+陽台面積檢討= 51.98+40.48=92.46㎡ > 616.391*0.15=92.46㎡			
機電空間面積合計= 64.97㎡			
容積檢討= 616.39−51.98−64.97=499.44㎡			

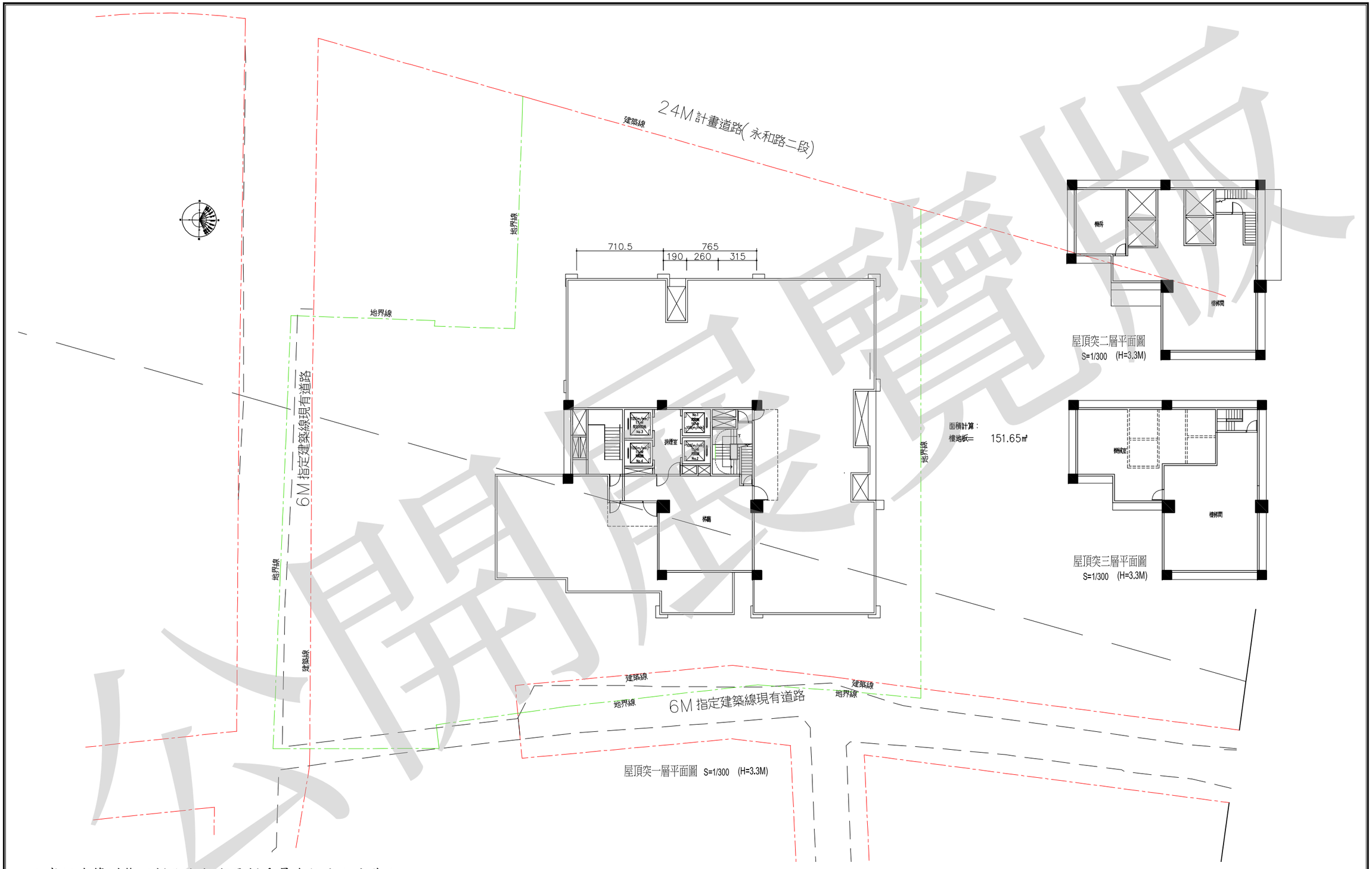
陽台				
	Ⓐ	2.16x2+0.7x0.765=4.86㎡	Ⓔ	1.675x3.15=5.27㎡
	Ⓑ	1.995x1.9=3.79㎡	Ⓕ	1.755x5.05+1.525x1.145=10.61㎡
	Ⓒ	1.675x3.15=5.27㎡	Ⓖ	1.755x4.1=7.2㎡
	Ⓓ	2.275x1.8=4.1㎡		
陽台面積合計		40.48㎡		



面積計算示意圖

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-22　十九層平面圖 S=1:300



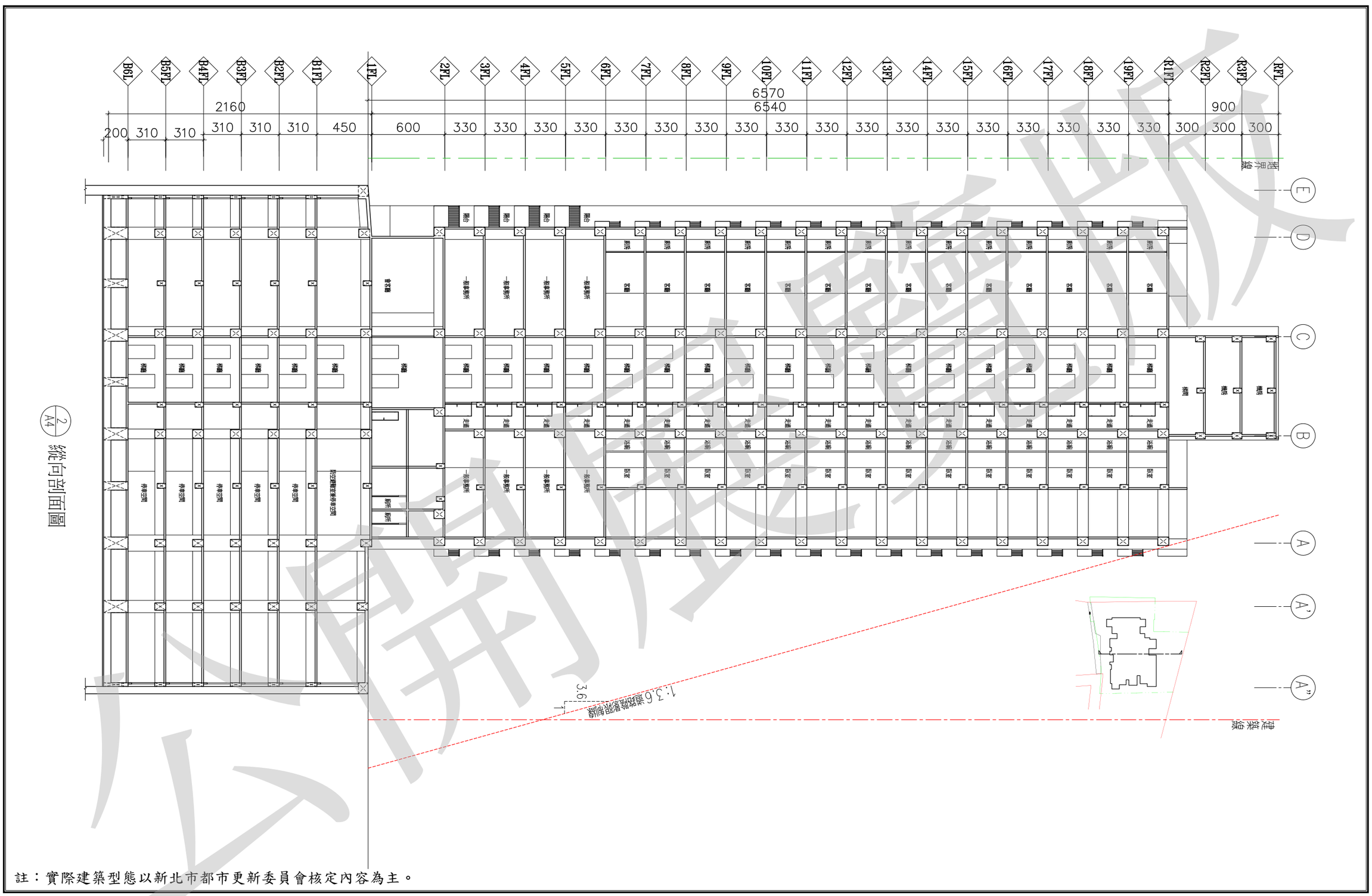
註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-23　屋突壹層平面圖 S=1:300

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

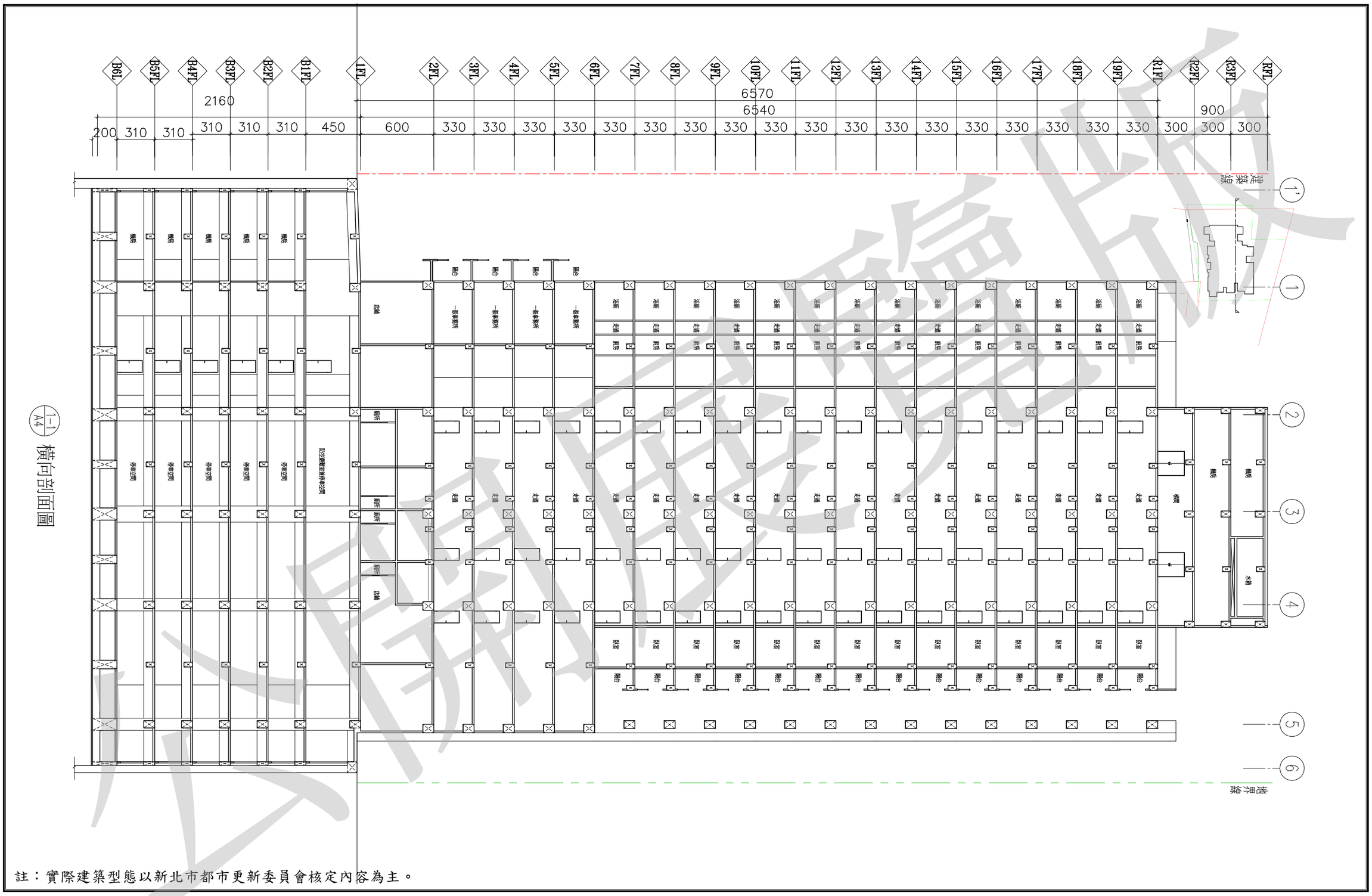
圖 11-24　東向及南向立面圖

圖 11-25　西向及北向立面圖



註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-26　縱向剖面圖 S=1:300



註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-27　橫向剖面圖 S=1:300

五、防災與逃生避難構想

（一）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，檢討並劃設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。

→本案規劃 19 層樓，三面臨 24 公尺永和路二段、6 公尺忠孝街及文化路 16 巷 16 弄，並自建築線退縮 4~6 公尺人行道，淨寬均有 4 公尺以上。

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。

(26 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、其替代窗戶或開口水平距離 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，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。

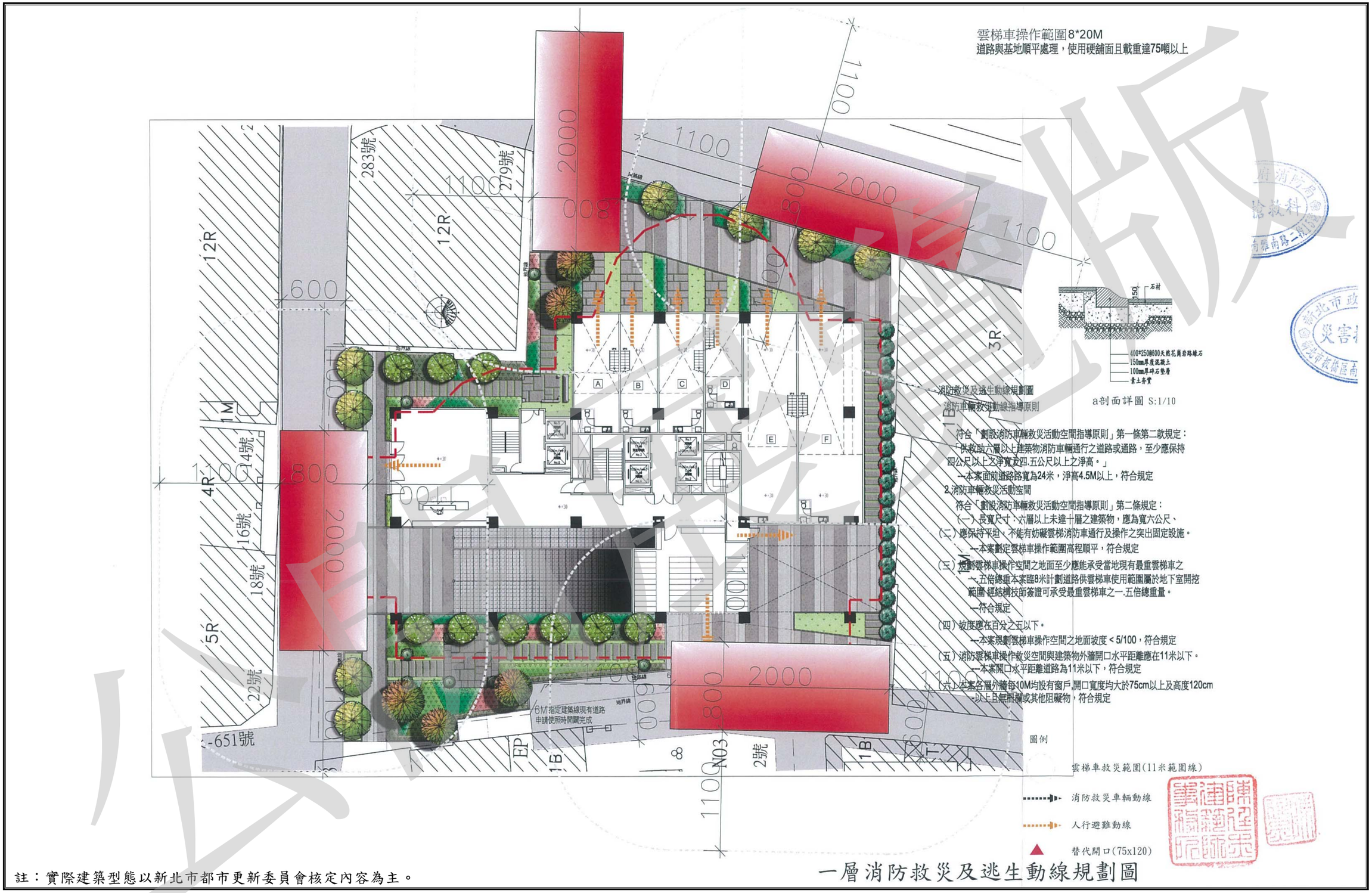
→本案於北、西、東三側皆設置寬 8 公尺、長 20 公尺雲梯消防車操作救災活動空間，且各處之緊急進口、其替代窗戶、建築物外牆開口皆位於水平距離 11 公尺範圍內，倘發生緊急事故，除建築物本身預警、初期滅火、避難設備外，救災活動空間可供消防人員採取救援行動。

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：開晟建設有限公司(負責人：鄭阿明 電話：02-2920-7787)
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）：新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地
建築物概要（樓高及用途）：沿街步道式開放空間、集合住宅、店鋪、停車空間（地下六層、地上十九層 (65.7M)）

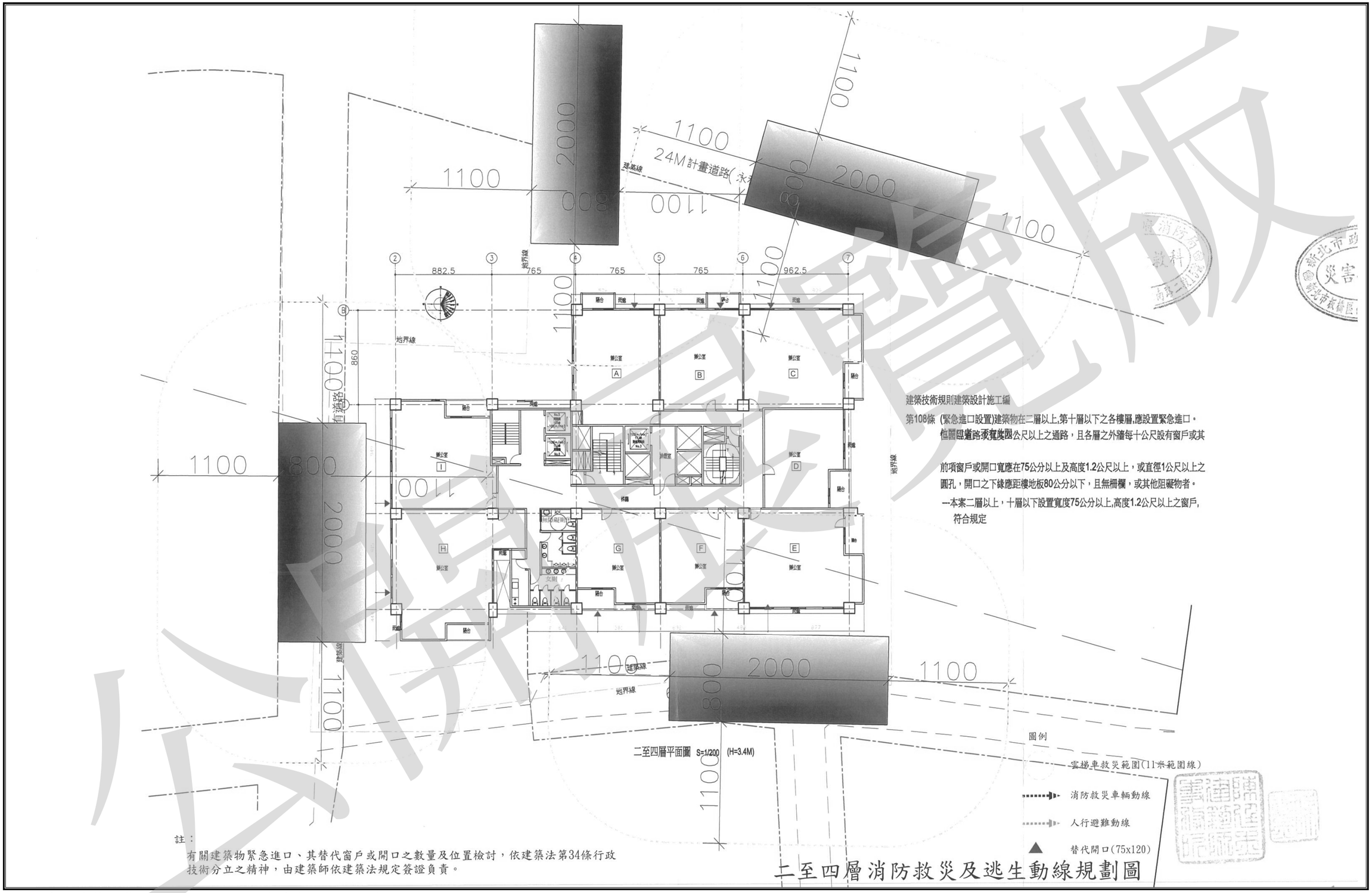
行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 （倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間）		
(一)供救助 5 層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)供救助 6 層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助 5 層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持 4.1 公尺以上之淨寬。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)6 層以上或高度超過 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	
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 13 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：科員王怡蘋　　單位主管：[illegible]



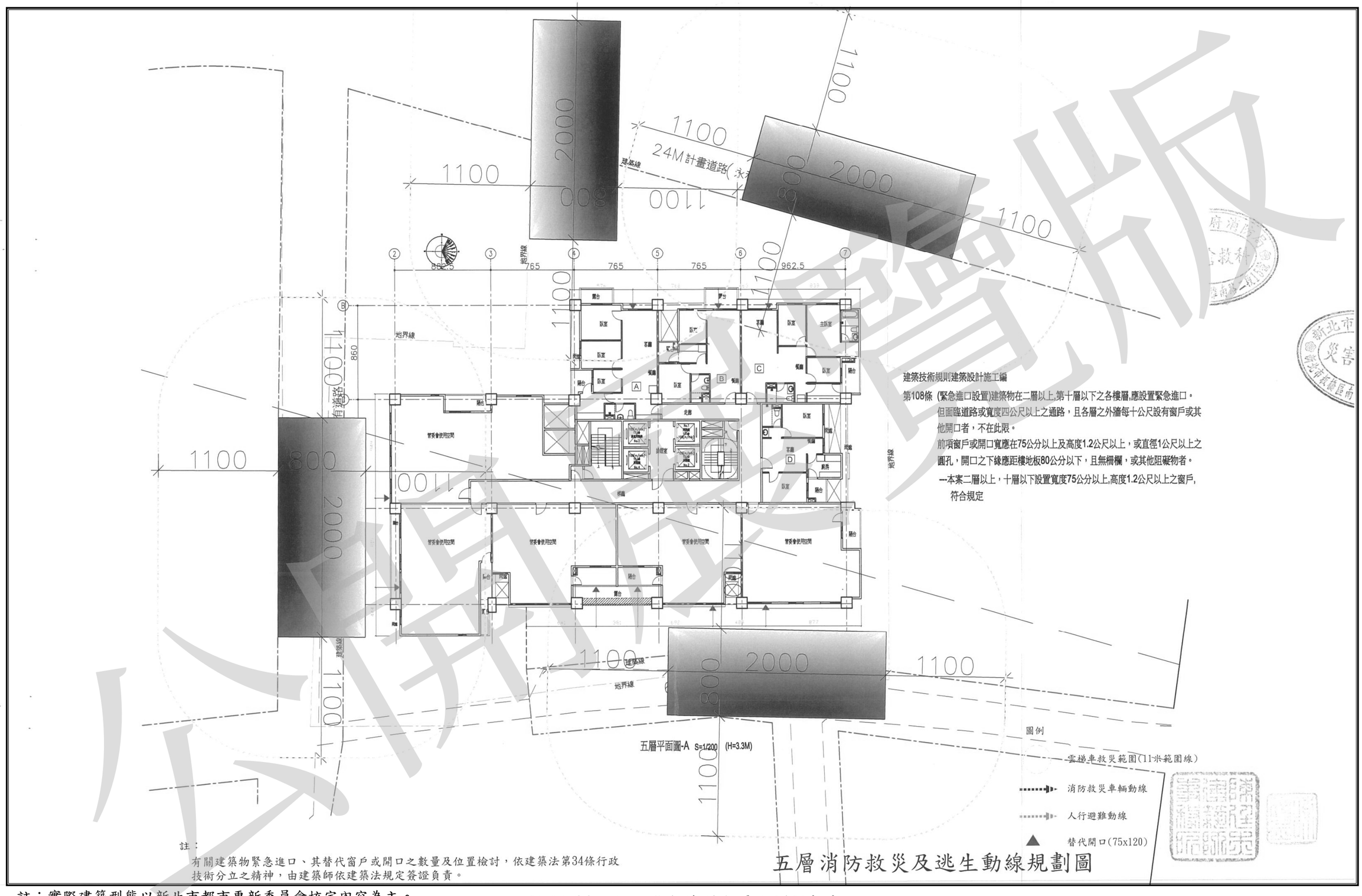
註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-28　防救災動線暨各層空間圖(一)



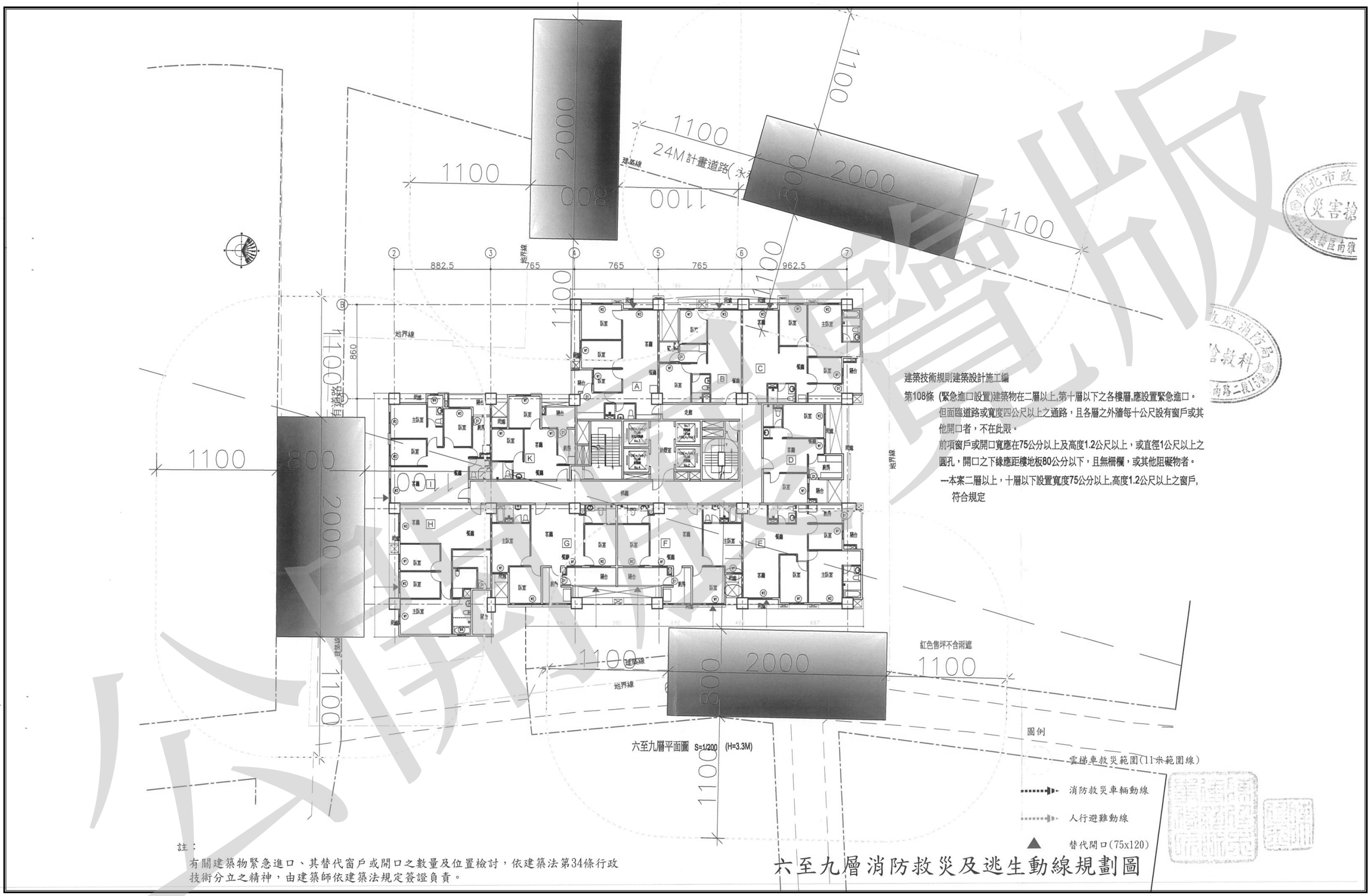
註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-29　防救災動線暨各層空間圖(二)



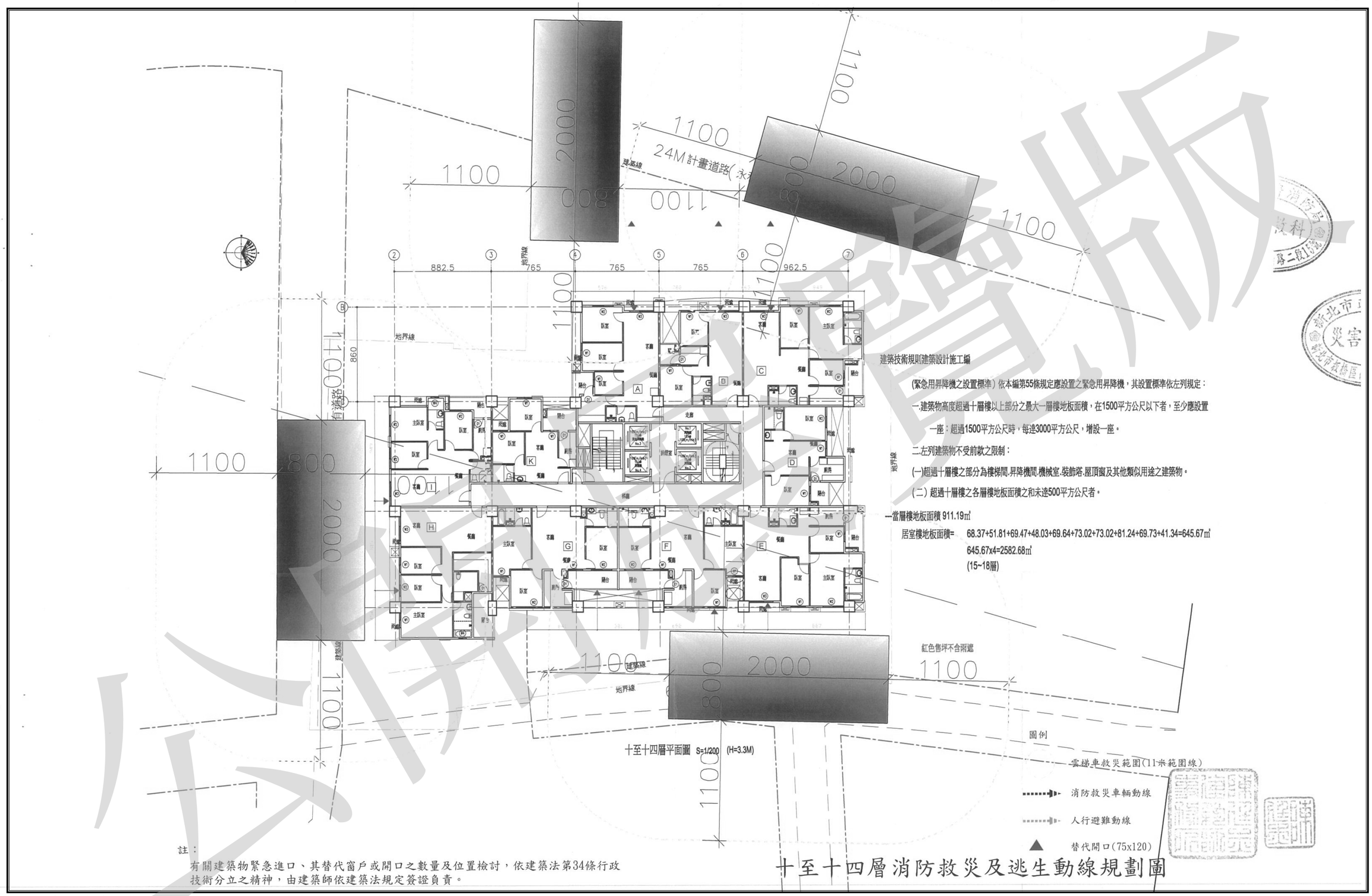
註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-30　防救災動線暨各層空間圖(三)



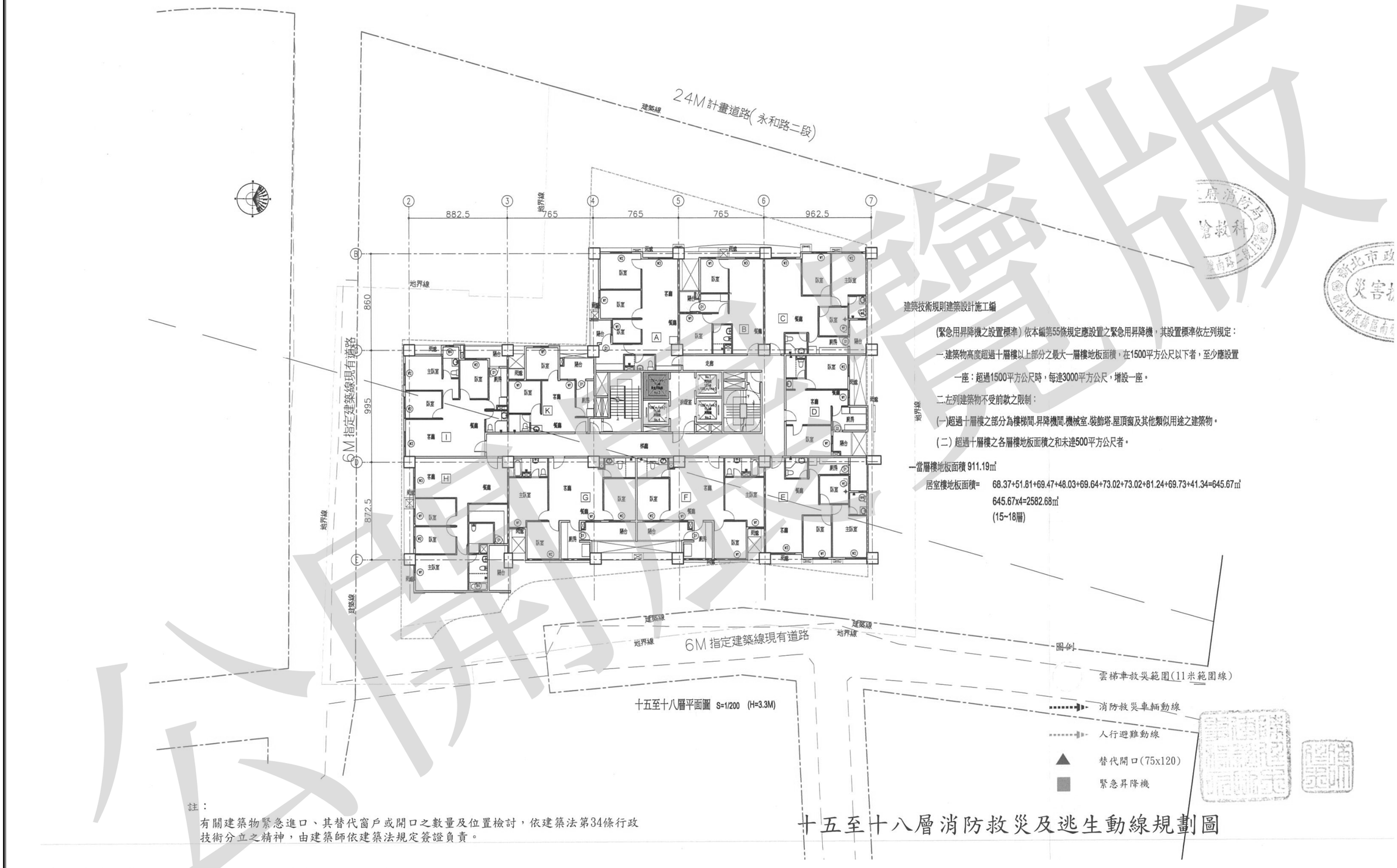
註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-31　防救災動線暨各層空間圖(四)



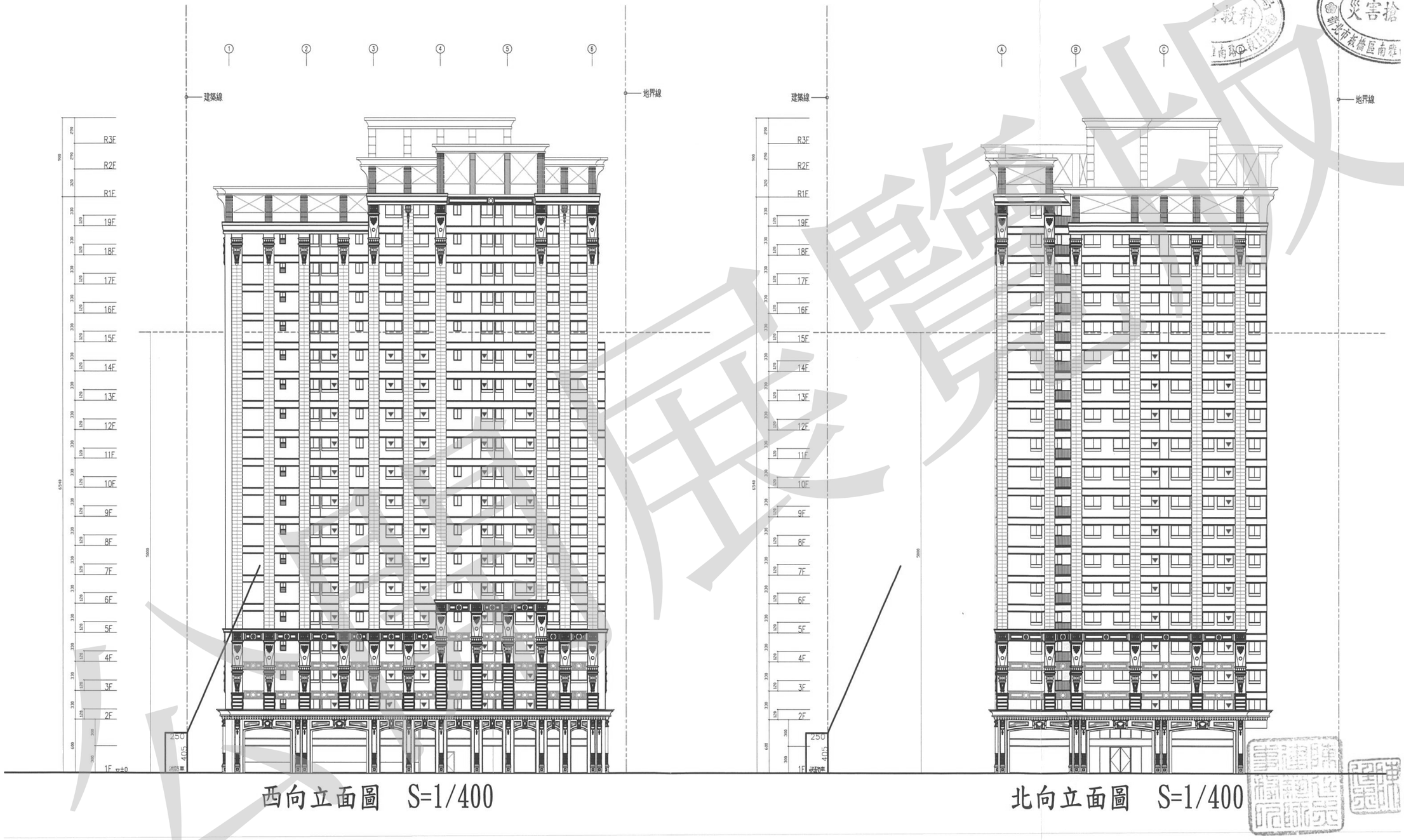
註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-32　防救災動線暨各層空間圖(五)



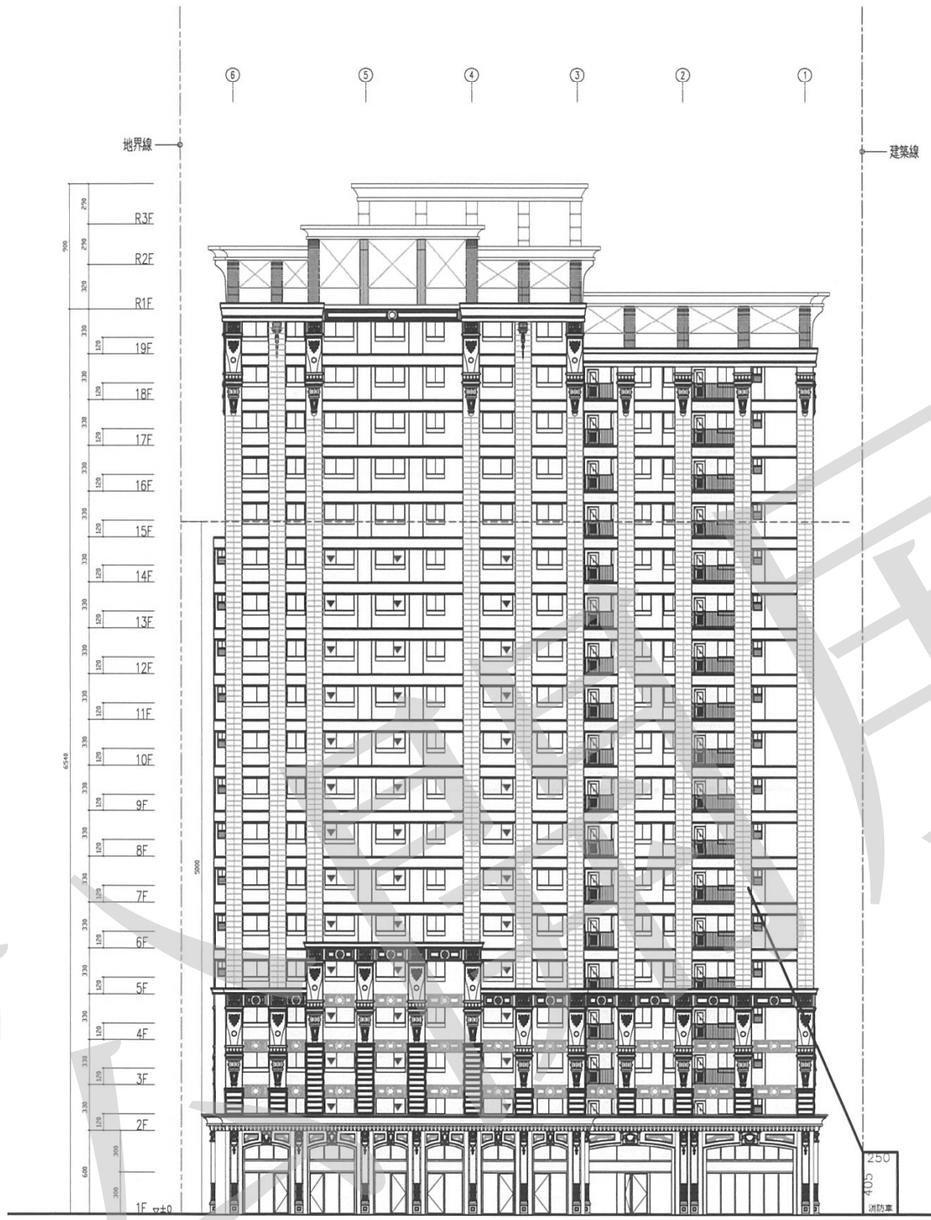
註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-33　防救災動線暨各層空間圖(六)

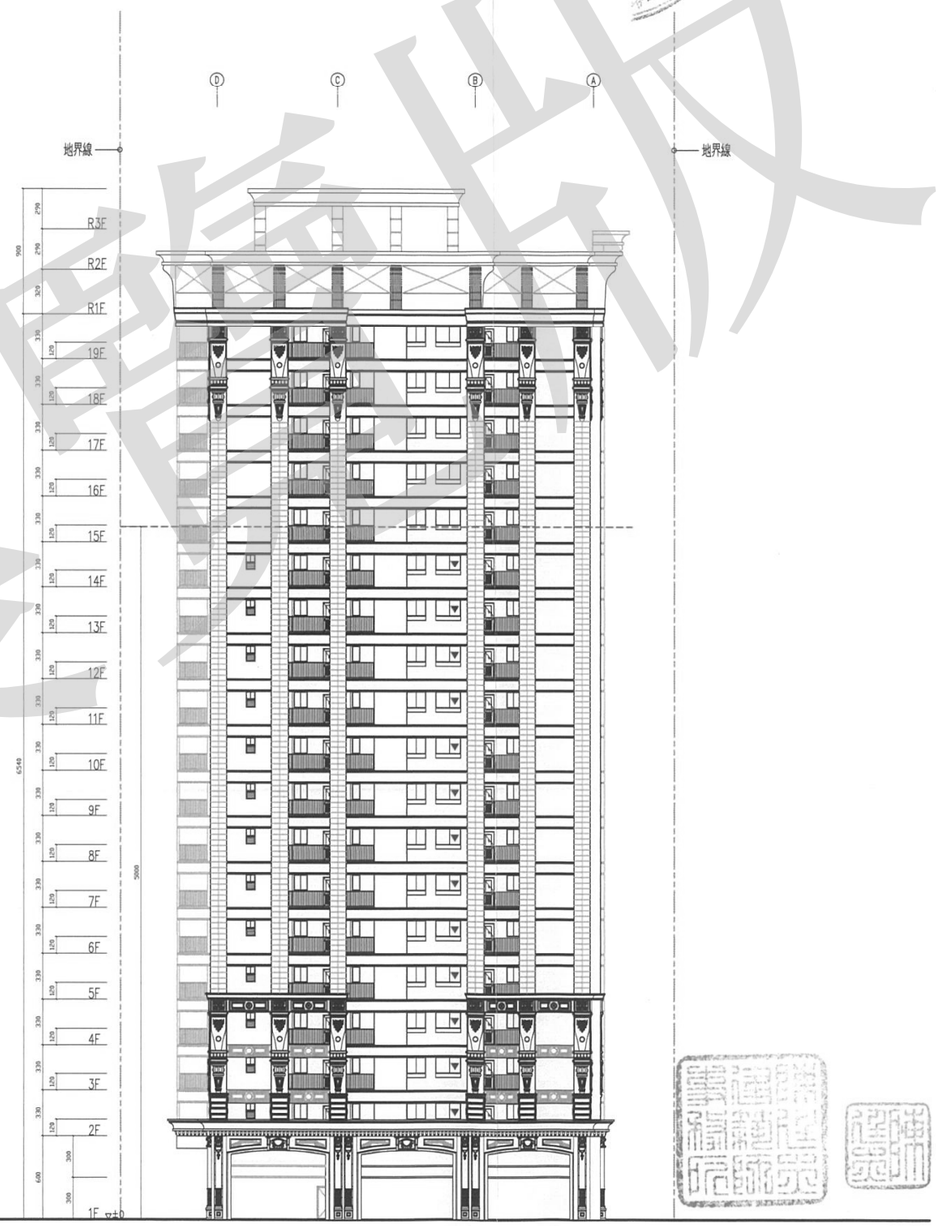


註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-34 防救災動線暨各層空間圖(七)



東向立面圖　S=1/400



南向立面圖　S=1/400

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 11-35　防救災動線暨各層空間圖(八)

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

都市更新的願景無非是「創造一個永續、愉悅的生活環境」，更以「更新窳陋、改善家居、再生優質」為目標；本案基地是城市的一個角落，區域的一個環節，既然有機會實行更新、參與改造，就應該以更高、更美好的標準來進行規劃。

本案設計準則，住居品質的提昇與完善僅為內在基本要求，它更應付都市紋理一個樞紐、一個典範、一個場所，帶動的是一個社區鄰里的再生之責，一個都市庭園的發現，跟一個城市再造更新的起點。其設計目標分述如下：

1.建築設計建構和諧建築立面與天際線，與地區地景紋理結合，形成有變化的都市天際線。

2.規劃安全人行及車行動線，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.延續既有都市紋理，提供本基地在大環境中所應具備的都市機能，供公眾使用。

5.本開發案將提供附近鄰里一個閒適、美觀都市漫步空間。

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

藉由都市層次空間發展架構整合至基地層次的實質設計，依外部空間系統、量體塑造構想作為本案指導原則。量體設計利用面深凹窗、鋁板及花崗石之規劃手法創造建築物豐富立面表情，多層次之極簡風格之建築形式，色彩計畫力求與周邊環境協調，以達提升都市空間品質之目標。

（一）外部空間系統

就外部系統之架構而言，平面規劃上皆退縮達 4 公尺寬以上之人行道，未來將配合基地內景觀設施與栽植行道樹，綠美化整體人行空間。建築物量體退縮配置，留設綠化空間，讓視覺景觀相輔相成，營造社區內與基地外優質生活氛圍。

（二）視覺景觀塑造

社區內部將透過景觀規劃設計塑造優美之公共開放空間，結合軟硬鋪面之穿插，塑造具層次感的景觀。

（三）量體塑造構想

立面設計為符合整體環境，酌予參考附近週遭建築，故本案採用新古典元素，結合現代與古典語彙，並透過水平飾帶的錯層，整體建築呈現典雅但不失其大方及簡約，形塑華貴並富有空間層次的地標式語彙。

1.高層主量體

利用水平與垂直線條表現建築立面協調之韻律感。結合線版與古典語彙裝飾，配合色彩計畫，以創造建築古典與沉穩之美。

2.屋突造型

屋頂建築古典語彙，配合夜間燈光設計創造良好夜間都市願景。

3.基座量體

建築基座部分利用石材之質感，形塑入口意象之非凡氣度。

重現新古典建築黃金比例，打造古典地標性建築。

（四）人車動線設計原則

本案設置地下六層停車空間，汽機車出入口銜接北側忠孝街。汽機車入口處除以基地內人行步道外，另留設 6 公尺停等空間作為緩衝空間，基地東側臨路部分退縮留設 8.5 公尺寬之人行道，基地動線採人車分道系統，創造都市中舒適的人行空間。

（五）建築物外牆材質及色彩計畫

建築物色彩主要採中明度、彩度之色系為考量，使本案融入基地環境，而使色彩能有一致的表現，呼應基地周遭之建築意象。基座採花崗石，展現豪華大氣的穩重感，身體部份採石材及金屬材質，耐候易維護，形成本建築美感歷久不衰的主調，屋突採石材及金屬透空材料。體感建築物表面，以塑造獨特的設計質感。

公開展覽

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

東向立面圖　　南向立面圖

圖 12-1　建物模擬透視圖(一)

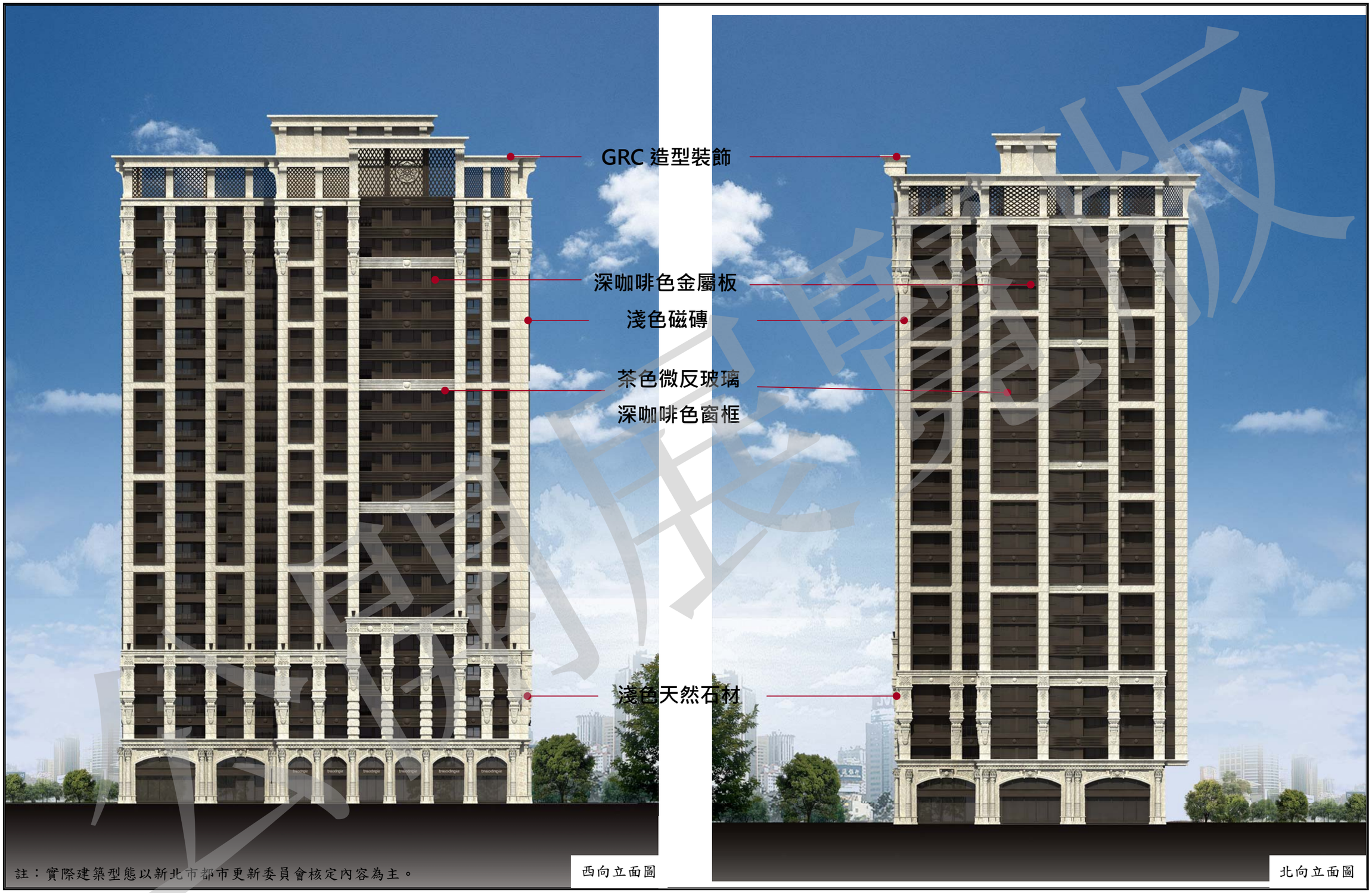
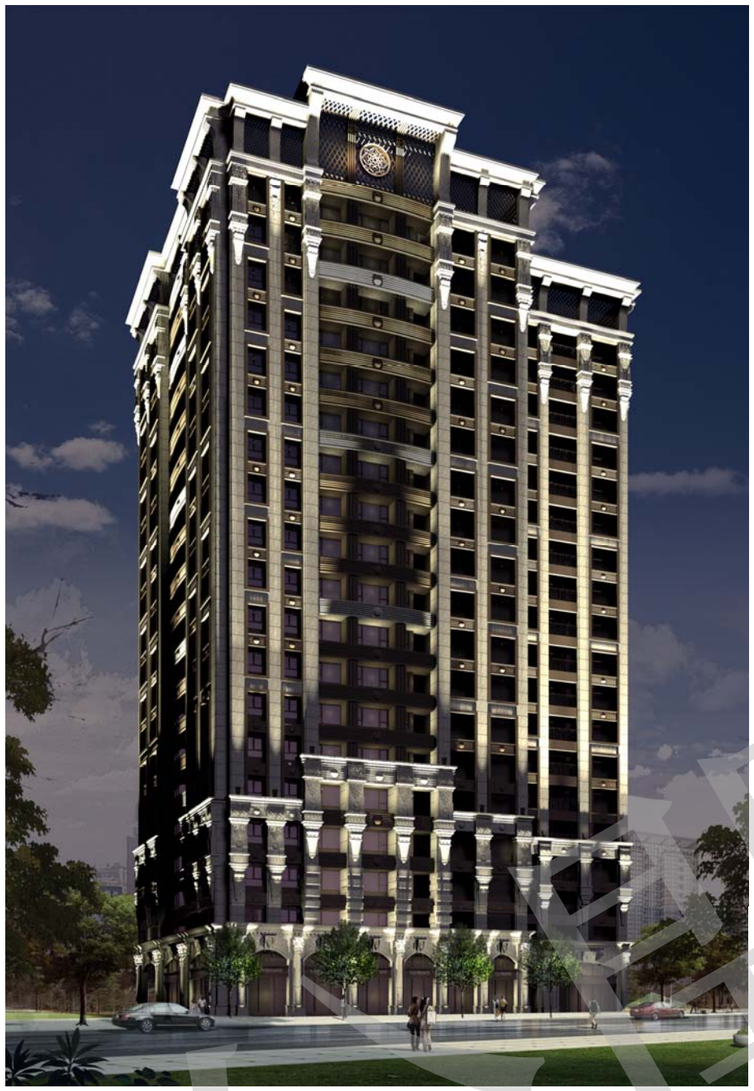


圖 12-2　建物模擬透視圖(二)

圖 12-3　視覺景觀模擬圖



PM18:00 ~ PM21:00

PM21:00 ~ AM00:00

AM00:00 ~ AM03:00

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 12-4　建物夜景模擬透視圖

三、人行及車行動線設計說明

（一）道路特性

本基地東側臨接永和路二段(24 公尺計畫道路)。

（二）地下停車場出入位置

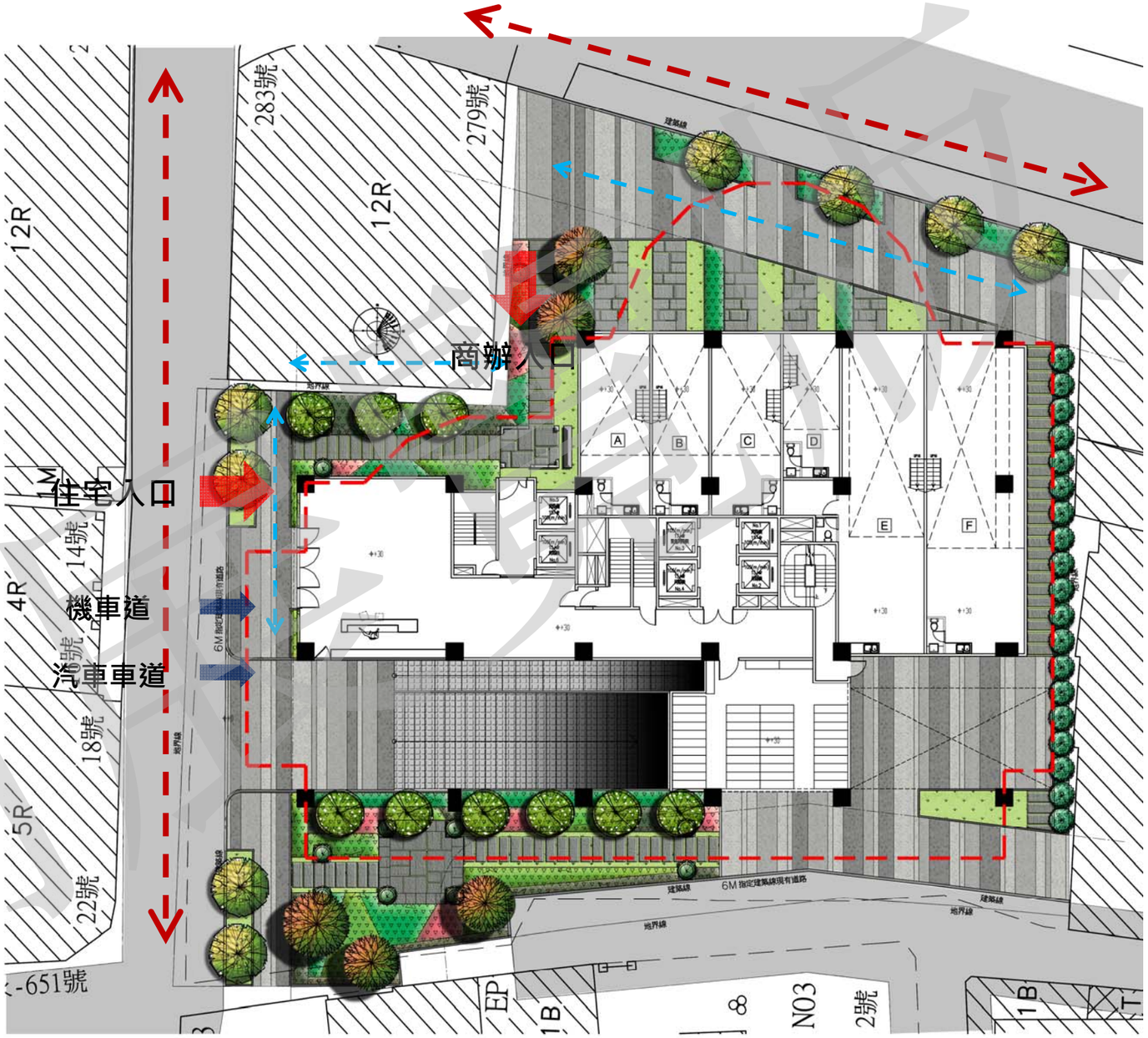
設置於北側忠孝街(6 公尺既成道路)。

（三）人行動線

設置於基地北側，主要出入口直接設置於北側忠孝街上，並於東側臨接永和路側退縮留設 6.25 公尺以上人行空間，規劃種植喬木，使整體人行步道成為都市的綠蔭步道，共享綠色資源，調節微氣候減緩都市高溫化的作用。

（四）逃生避難動線

集合住宅住戶可直接連接道路方向逃生。



出入口

行人動線

汽機車入口

行車動線

垂直動線

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 12-5　人車動線平面圖

四、景觀植栽設計構想

（一）設計概念

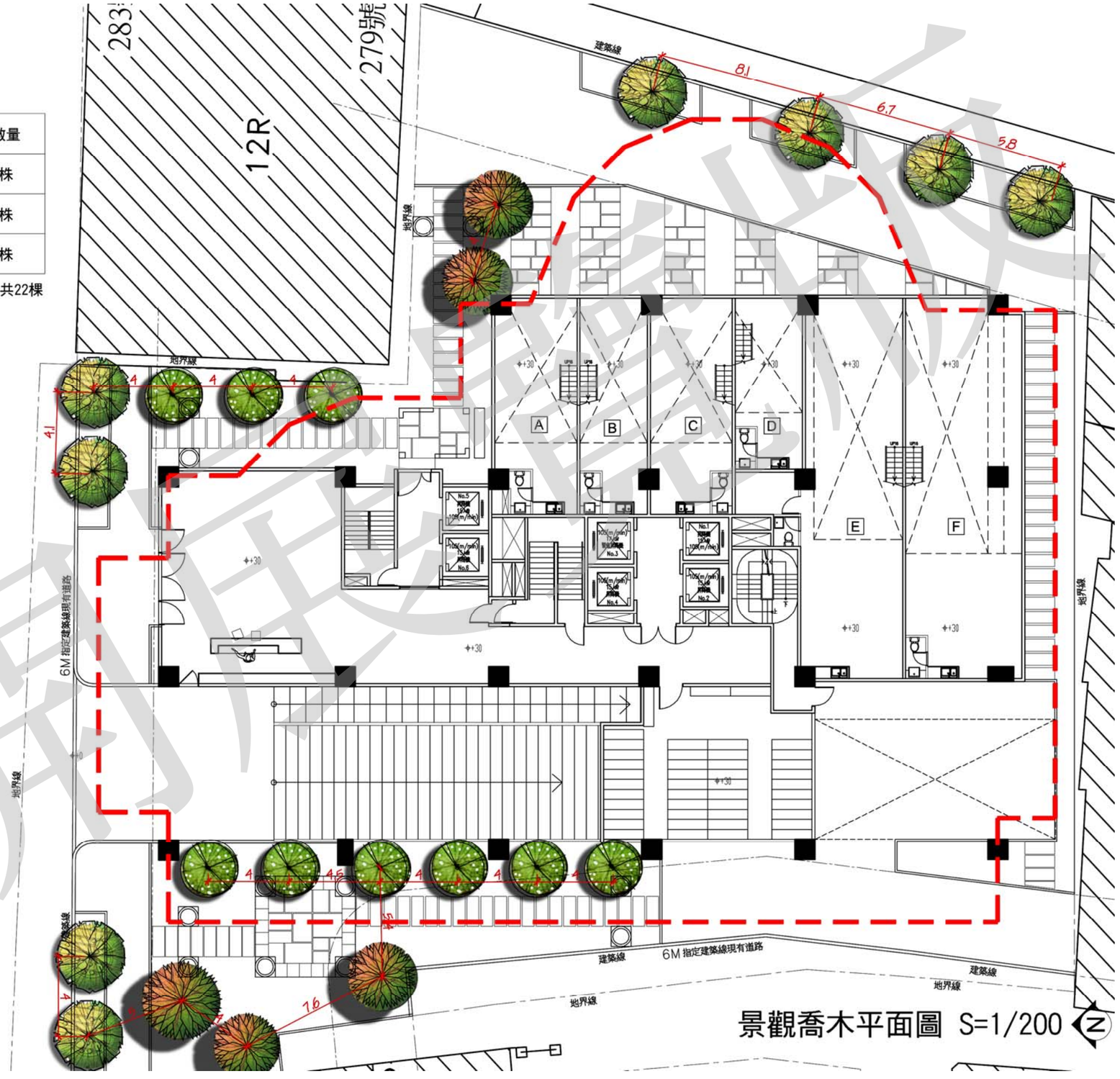
註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 12-6　一樓景觀設計示意圖 S:1/200

2-景觀喬木平面圖

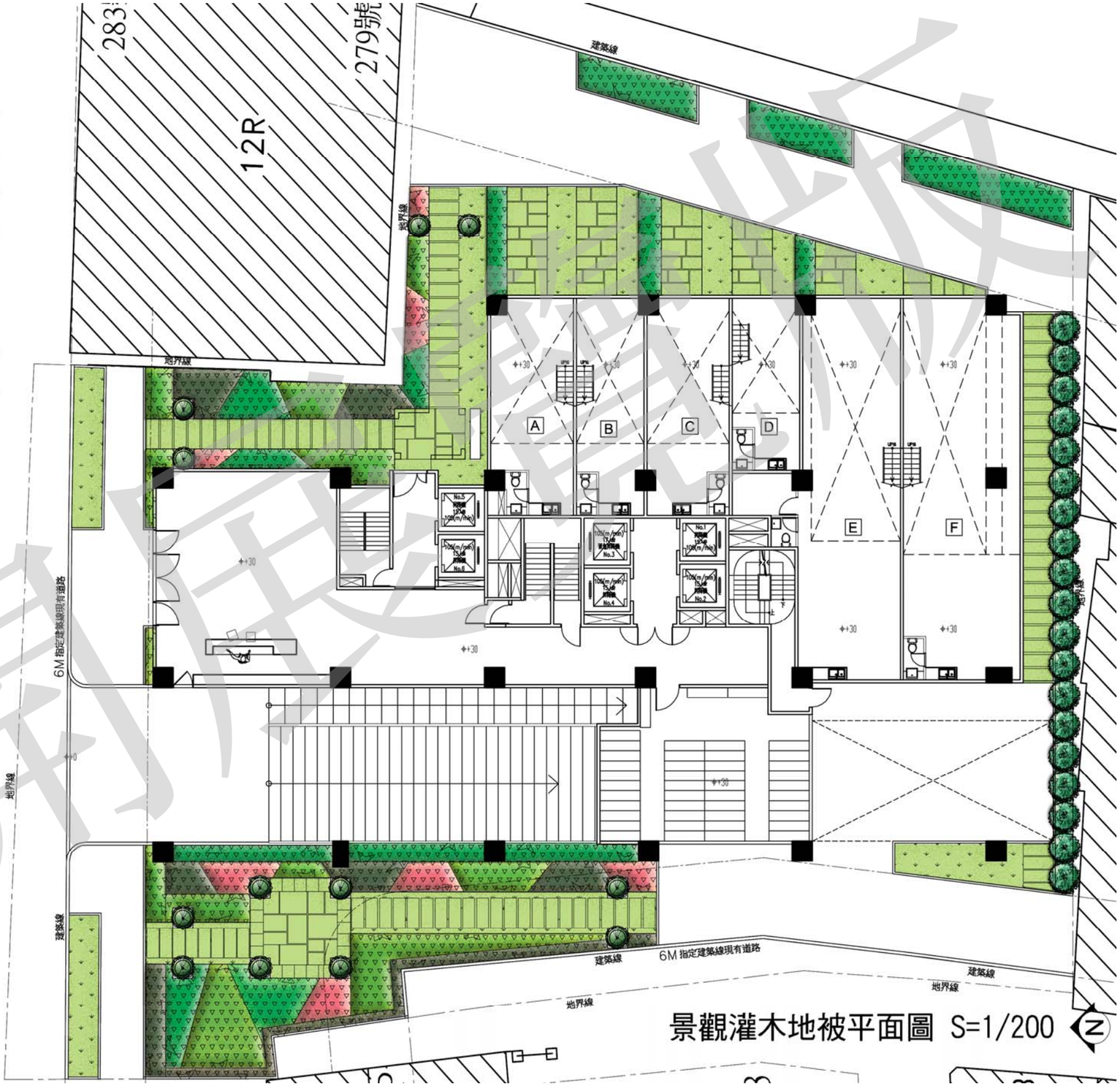
圖例	名稱	規格	數量
	光臘樹	GMΦ>20cm，H>6m，W>3m	8株
	土肉桂	GMΦ>12cm，H>4.5m，W>2.5m	9株
	落羽松	GMΦ>15cm，H>7m，W>3m	5株

喬木數量共22棵



3-景觀灌木地被平面圖

	圖例	名稱	規格	數量
灌木		象牙木	H*W=150*50cm	19株
		檀香柏	H*W=100*50cm	12株
		七里香、厚葉石斑木 六月雪、春不老、 細葉雪茄花、繁星花 ...等	H=30~60cm W=20~40cm	238.44㎡
地被		台北草或地毯草	密鋪	271.1㎡



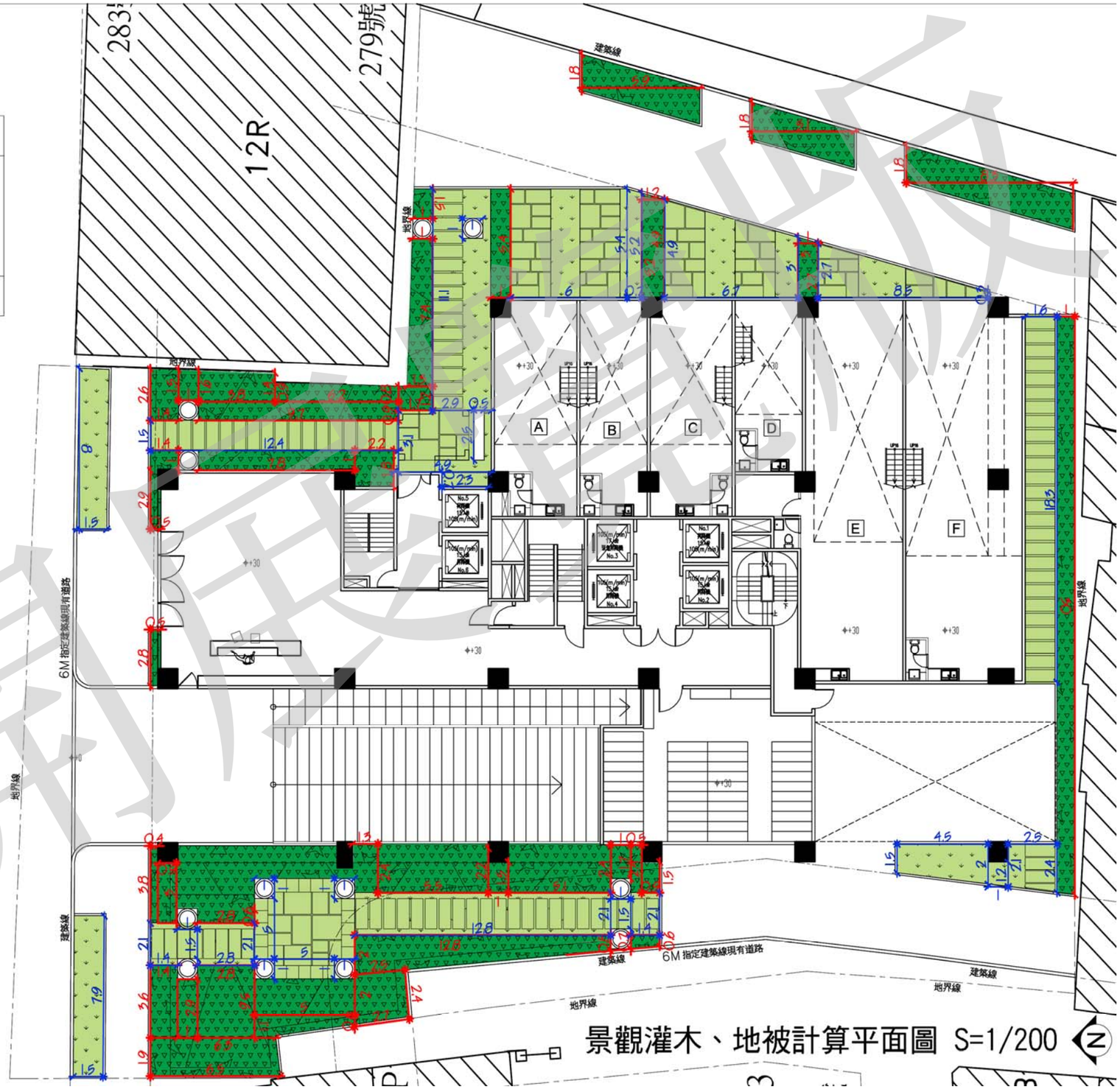
公開閱覽

4-景觀灌木、地被計算平面圖

	圖例	名稱	規格	數量
灌木		七里香、厚葉石斑木 六月雪、春不老、 細葉雪茄花、繁星花 ...等	H=30~60cm W=20~40cm	238.44㎡
地被		台北草或地毯草	密鋪	271.1㎡

灌木計算:
=1.8*5.9+1.8*5.1+1.8*8.3+1*30+(3*2.7)*1/2+(5.2+4.9)*1.2/2
+5.4*1+(1.5*1)+(1+1.3)*7.4/2+1.7*1.2+(0.8*0.9)*6/2+0.9*9.7
+(1.6+1.4)*3.8/2+1.5*1+2.6*1.4+1.8*2+1*7.8+1.4*1+0.5*2.9
+2.8*0.5+0.4*3.8+0.9*3+2.8*0.6+1.3*2.4+5.5*2.2+1*1.5
+5.1*2.4+1*1.7+0.5*2.4+0.9*1.5+(0.7+0.6)*1.4/2
+(0.8+2)*12.8/2+(2.5+2.7)*2.4/2+2*5+(0.6+1.1)*5/2+2.8*3.6
+2.9*1+1.4*3.6+6.5*1.9
=238.44㎡

地被計算:=(2.7+0.3)*8.5/2+(4.9+3)*6.7/2+(5.4+5.2)*0.7/2
+5.4*6+11.1*2.9+4.9*3.1+0.7*2.3+1.5*12.4+8*1.5+7.9*1.5
+2.1*1.4+1*1.5+2.8*2.1+12.8*2.1+1*1.5+1.4*2.1+1.6*18.3
+(1.5+2)*4.5/2+1*1.2+(2.1+2.4)*2.5/2+5*5-(1*1+2.5*0.5+4)
=271.1㎡



5-景觀綠覆檢討表

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	單項綠覆面積	可計綠覆面積	總綠覆綠化面積	可綠覆率
喬木		光臘樹	Fraxinus formosana	GMΦ>20cm，H>6m，W>3m	100-120	3	4	中	>150cm	8株	20㎡	--	0㎡	628.76㎡	76.4%
		土肉桂	Cinnamomum osmophloeum	GMΦ>12cm，H>4.5m，W>2.5m	100-120	3	4	中	>150cm	9株	20㎡				
		落羽松	Taxodium distichum	GMΦ>15cm，H>7m，W>3m	100-120	3	4	中	>150cm	5株	20㎡				
灌木		象牙木	Diospyros ferrea	H*W=150*50cm	20-30	3	--	中	>60cm	19株					
		檀香柏	Calocedrus macrolepis Kurz var	H*W=100*50cm	20-30	3	--	中	>60cm	12株					
		七里香	Common jasmin orange	H=30~60cm W=20~40cm	20-30	0.05	--	中	>60cm	238.44㎡	1.5	238.44*1.5 =357.66㎡	357.66㎡		
		厚葉石斑木	Rhaphiolepis indca var. umbellate												
		六月雪	Serissa japonica												
		春不老	Ardisia squamulosa Presl.												
		細葉雪茄花	Cuphea hyssopifolia												
		繁星花	Pentax lanceolata												
草地		台北草 或 地毯草	Zoysia matrella	密鋪	10-20	0.05	--	中	>30cm	271.1㎡	1	271.1*1 =271.1㎡	271.1㎡		
			Axonopus compressus												

<依據新北市都市設計審議原則>

- 公園、綠地、廣場、兒童遊戲區等公共設施用地留設1/2以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地應扣除，依相關法令規定無法綠化面積後應留設1/2以上種植花草樹木。

(基地資料)

- 基地面積:2130㎡
- 法定建蔽率:商70%，住50%
- 建築面積:1307.2㎡
- 法定空地面積:2130-(2130*0.7+2130*0.5)=822.8㎡
- 實設建蔽率:44.56%
- 建築面積:949.14㎡
- 實設空地面積:2130-949.14=1180.86㎡
- 不可綠化面積:183.5㎡

1. 依新北市都市審議原則檢討：
實設綠化面積=(實設空地面積-不可綠化面積)/2
=(1180.86-183.5)/2=498.68㎡

法定綠化面積=(法定空地面積-不可綠化面積)/2
=(822.8-183.5)/2=319.65㎡

2. 綠化面積檢討：
綠化面積≧(實設空地面積-不可綠化面積)/2
=271.1(地被)+238.44(灌木)-9.4(不列入計算)≧498.68㎡
=500.14㎡>498.68㎡.....OK!

3. 綠覆率檢討<依新北市都市設計審議原則檢討>：
綠覆率：綠覆面積/法定空地面積≧50%
綠覆面積：0(喬木)+238.44(灌木)+271.1(地被)=628.76㎡
綠覆率：(628.76/822.8)*100%=76.4% ≧ 50% .....OK!

4. 喬木數量檢討<依新北市都市設計審議原則檢討>：
實設綠化面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應種植一棵喬木
498.68/36=13.8≒14棵
實際種植喬木數量≧應種植喬木數量=22棵≧14棵 .....OK!

植栽照片

喬木

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。

土肉桂：
台灣特有種，常綠中喬木，株高可達15公尺。幼枝、幹皮平滑，葉互生或近對生。性喜溫暖、濕潤、向陽之地。

落羽松：
落葉大喬木，株高可達30公尺，老樹幹基有板根，羽狀複葉，互生小葉狹長，枝葉飄逸，為優美之庭園樹。

灌木

象牙木：
台灣原生種，常綠小喬木，葉互生，倒卵形，雌雄異株，春、夏開放。果實橢圓形，熟果由橙黃轉紫紅。樹性強健，枝葉密生，適作盆景、園景樹。

墻香柏：
常綠喬木，樹皮灰紅褐色，鱗片葉寒長，交差對生，毬果長橢圓形生葉，果鱗4～6個，覆瓦狀，僅兩側為結實性，各生種子2枚種子，一端具翅，翅一大一小，邊緣有一次凹入或無。

七里香：
株高約1～4公尺，枝葉繁密，耐修剪，花期夏秋兩季，花後結果，果實初為綠色，熟後轉紅，適用庭院，綠籬。

厚葉石斑木：
常綠大灌木，株高2～3公尺，春天觀花，花朵略具芳香，秋天果實由紅轉深紫色，葉片有淨化空氣之功能，耐風、耐鹽、耐旱，屬低維護植物，栽培容易。

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，腋出，白色漏斗狀，花小數多，盛開時白花遍佈全株，分枝濃密,適合庭植，低籬。

細葉雪茄花：
常綠灌木，株高45~60公分，分枝眾多，枝葉繁密，狀如羽毛的分枝向四周散開，花小數量眾多，全株佈滿繁星般小花，且花期終年不斷。

繁星花：
株高30~60公分，成株亞灌木狀，葉對生，披針形，春至秋季均能開花，花頂生，聚繖花序，數十朵聚生成團，生性強健，極適合花壇或盆栽。

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。

展覽版

6-景觀照明平面圖

圖例	名稱	數量	規格(W)	流明數(LM)	圖例	名稱	數量	規格(W)	流明數(LM)
▲	投樹燈	10 盞	35W	3400	▬	車道燈	8 盞	70W	5600
●	庭院燈	12 盞	26W	1800	◡	嵌 燈	15 盞	35W	3400
⊕	花叢燈	17 盞	9W	1350	☼	高 燈	2 盞	150W	15000

照度計算

$$E=\frac{FNUM}{A}$$

F光源流明數　U燈具照明率(通常為0.4~0.5)
E平均照度(Lux)　M燈具維護率(通常為0.6~0.7)
N燈具數量　A被照面積(㎡)

FNUM=(3400*10+1800*12+1350*17+5600*8
+3400*15+15000*2)*0.4*0.6=49044

$$E=\frac{49044}{2130.0}=23.0\ Lux > 10\ Lux.....OK!$$

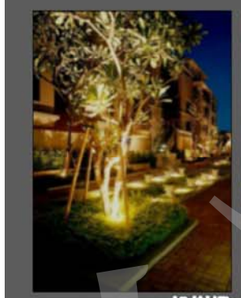
基地照明計劃

◎安全性　為保障公共空間安全,加強開放空間角落照明,使戶外空間明亮以避免犯罪行為的為的發生,在人行道上以適當的距離加強照明,以增加住戶與使用者安全感。

◎變化性　妥當安排戶外空間各處照度之變化,利用燈具照度 差異,塑造空間主次虛實變化,使空間具趣味變化。

◎整體性　運用燈具照明之特性,與周圍環境做整體考量,加強本案空間整體風格,強度可達 10 Lux。

◎方便性　基地照明設備統一由本案管理中心控制,配合季節時間,定時開關,使能源做有效的控制與分配。


投樹燈

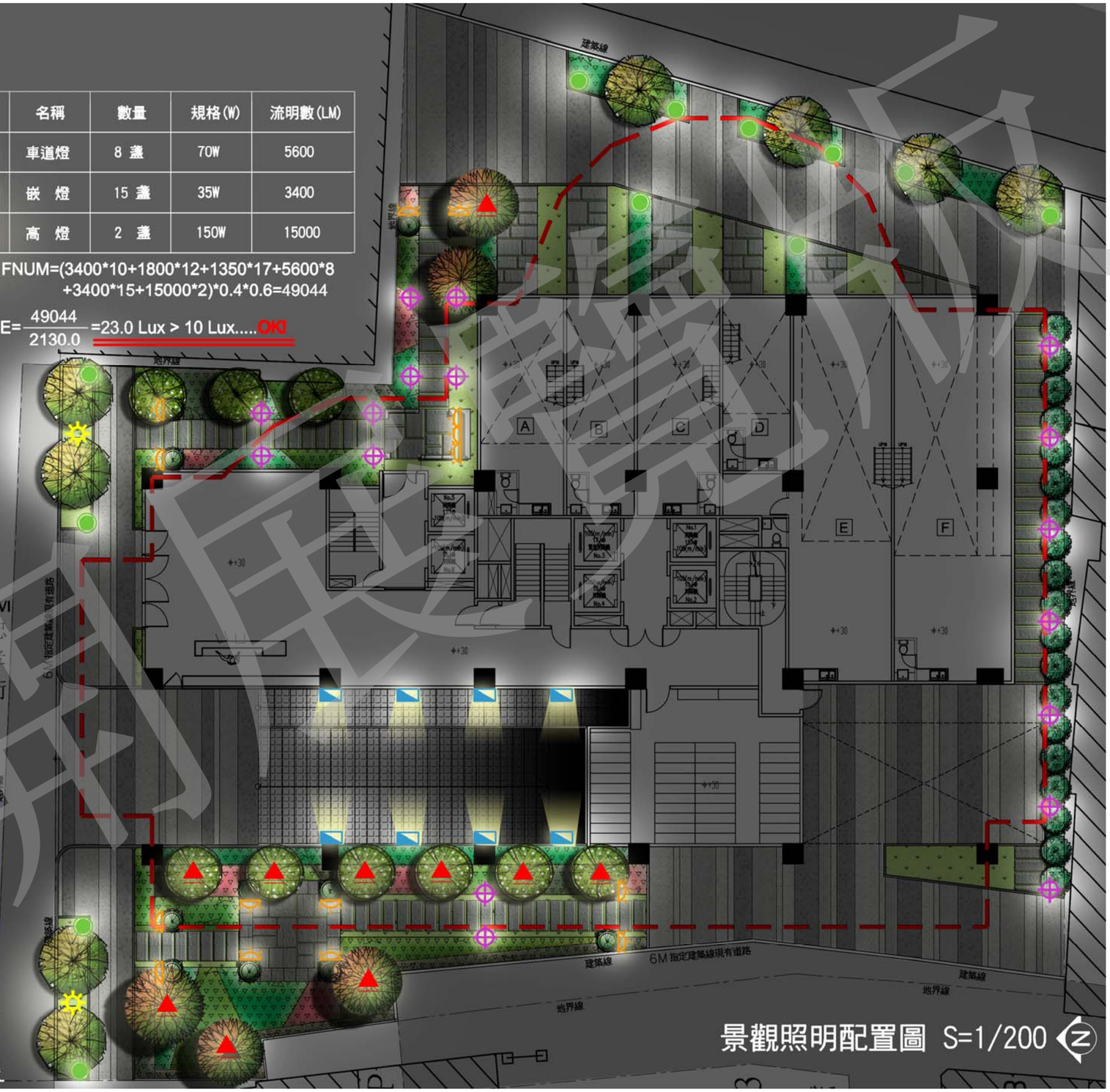
庭院燈

車道燈

花叢燈

嵌燈

高燈



景觀照明配置圖 S=1/200

7-景觀鋪面平面圖

圖例	名稱	色系
	透水磚或花崗石	深淺灰色跳色
	車道磚	深淺灰色跳色
	花崗石踏石	灰色或褐色
	花崗石踏石	灰色或褐色

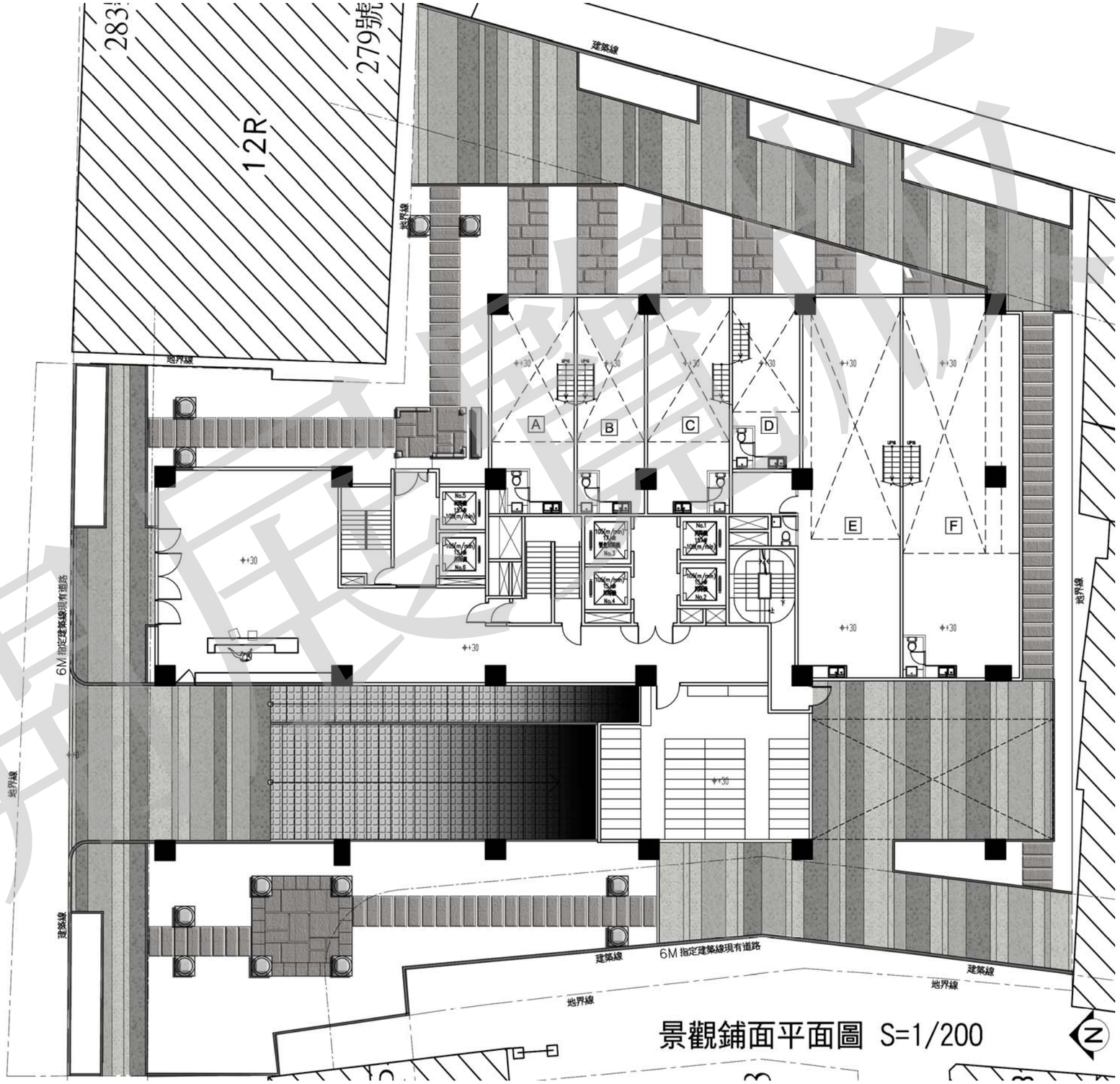
透水磚

花崗石

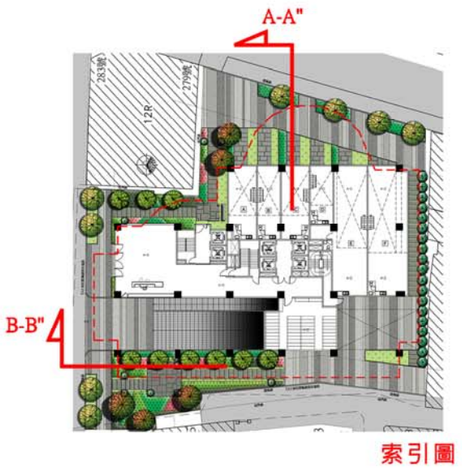
車道磚

花崗石踏石

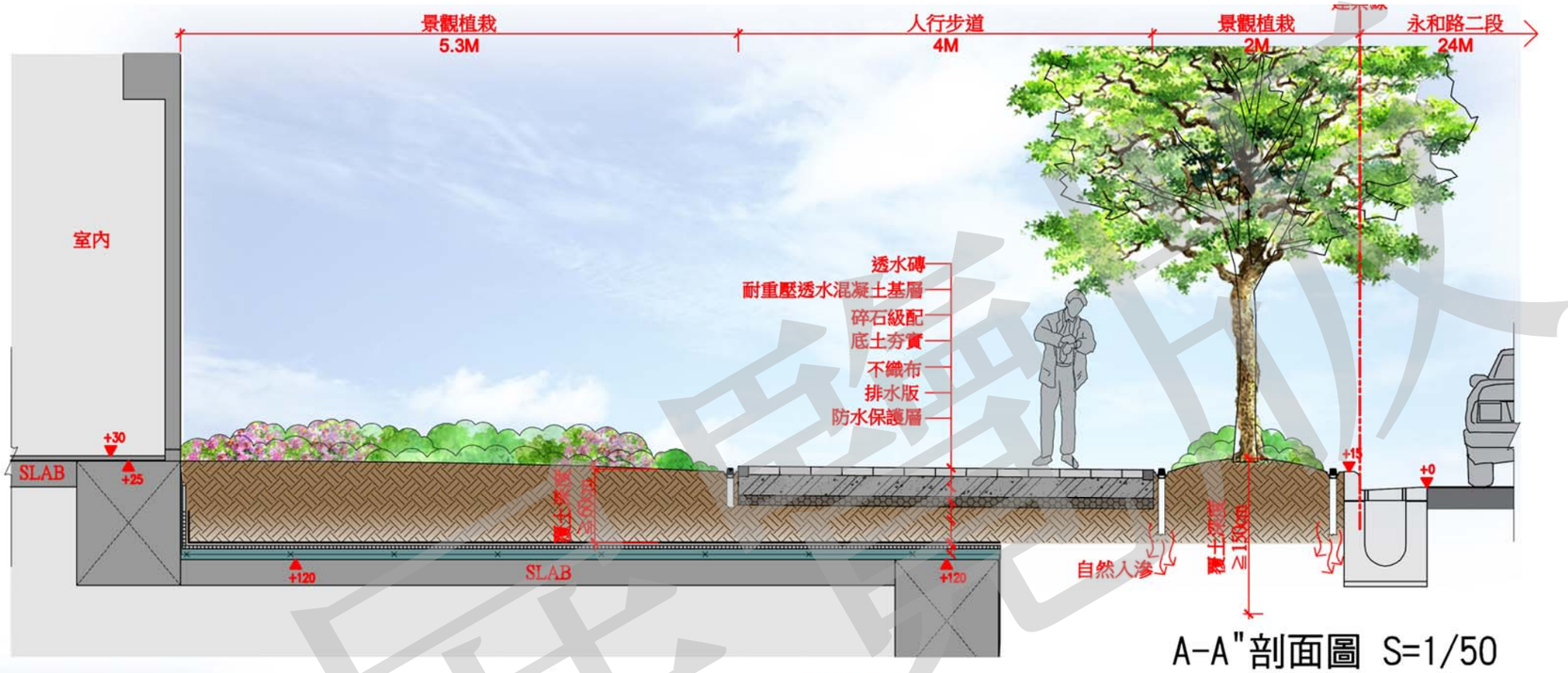
花崗石踏石



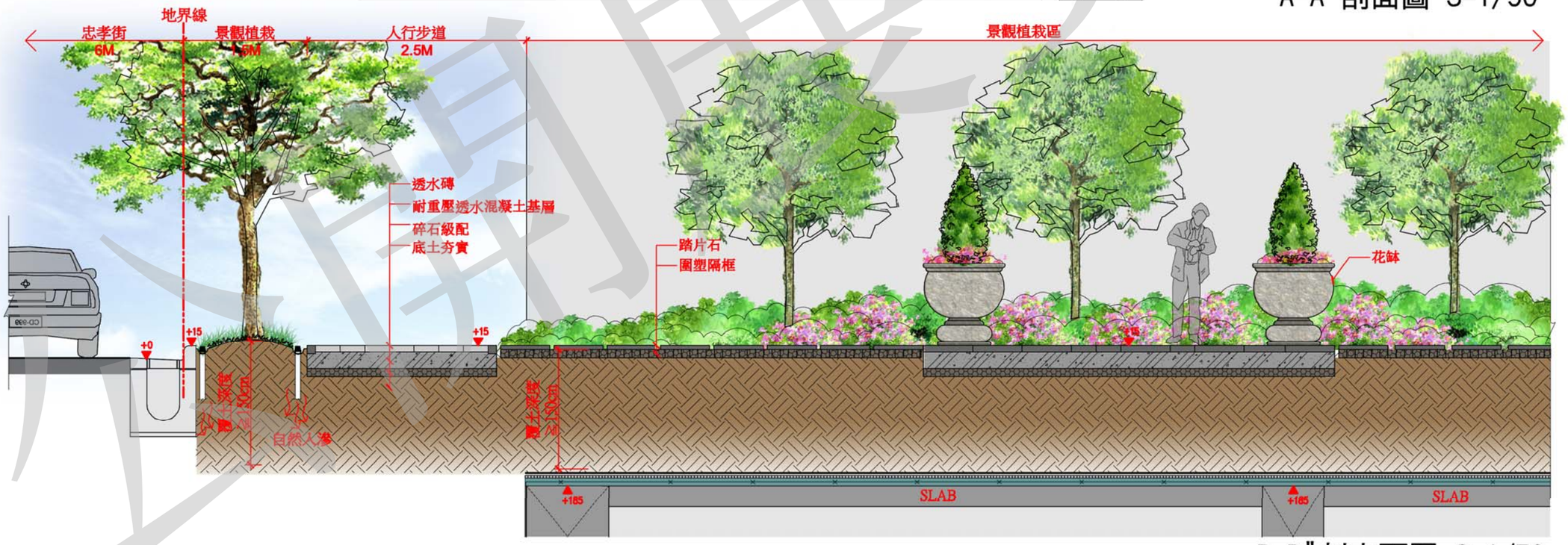
8-景觀設計剖面圖



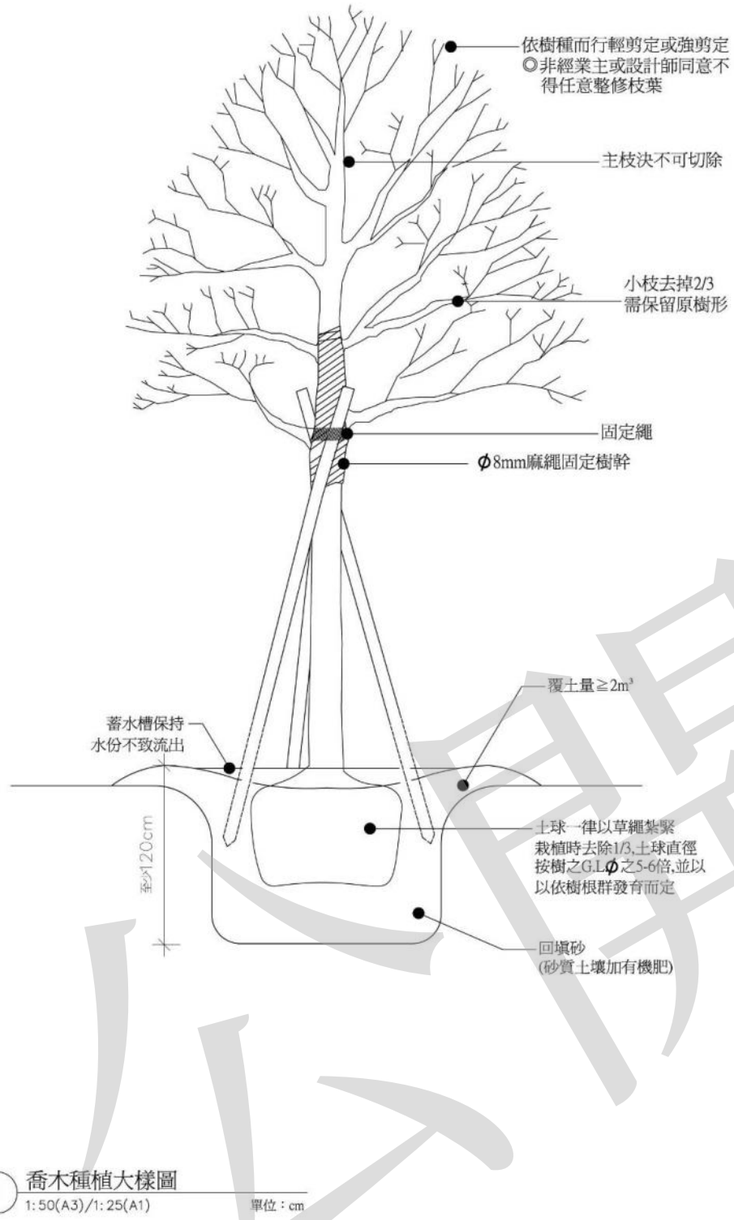
索引圖



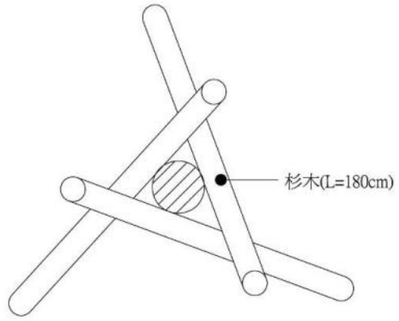
A-A"剖面圖 S=1/50



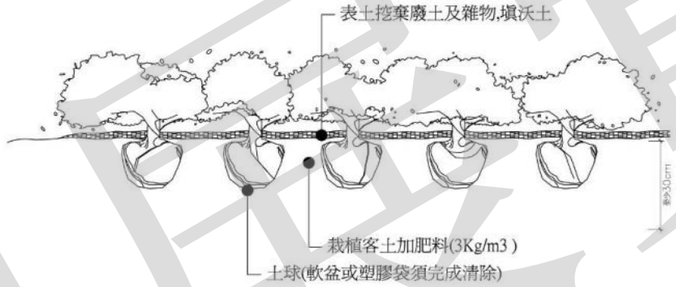
B-B"剖立面圖 S=1/50



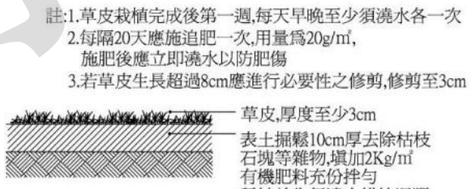
1 喬木種植大樣圖
1:50(A3)/1:25(A1)　單位：cm



2 支架示意圖
單位：cm

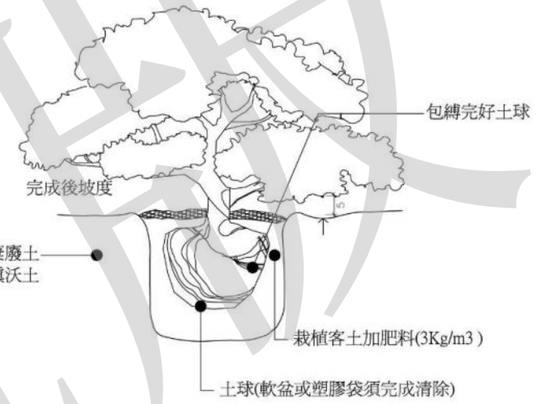


4 地被種植示意圖
單位：cm

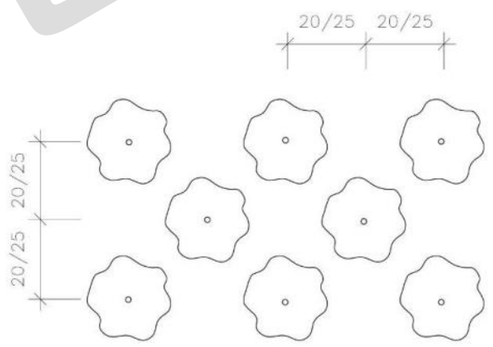


註:1.草皮栽植完成後第一週,每天早晚至少須澆水各一次
2.每隔20天應施追肥一次,用量爲20g/m²,
施肥後應立即澆水以防肥傷
3.若草皮生長超過8cm應進行必要性之修剪,修剪至3cm

6 草皮種植示意圖
單位：cm



3 灌木種植示意圖
單位：cm



5 灌木種植平面示意圖
單位：cm

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

圖 12-7　植栽施工說明圖

拾參、實施方式及有關費用負擔

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、選配原則

（一）一樓單元，以原一樓土地及建物所有權人依原位次優先選配，其餘住宅單元則由土地及建物所有權人以靠近原地原位置選配，二樓至五樓之辦公室供土地及建物所有權人自由選配為原則。

（二）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。

（三）若同一位置有二人以上申請分配時，實施者應進行協調，協調不成時，則依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。

（四）超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，且不得併同抽籤處理。

三、有關費用分擔

（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基準」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、工程管理費、空氣污染防治費及其他必要之費用，包括公寓大廈管理基金、外接管線工程費用及建照執照相關規費等。

2.權利變換費用

本案權利變換費用包括調查費(含都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費用等)、更新前土地及建物測量費用、合法建築物及非合法建築物拆遷補償費及安置費、地籍整理費用、審查費用及其他必要業務費。

3.貸款利息

包括更新期間工程費用、權利變換費用及容積移轉費用等之貸款利息。

4.稅捐

包括承攬契據之印花稅、讓售不動產契據之印花稅及土地所有權人分配房屋之營業稅。

5.管理費用

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

6.其他必要費用

容積移轉購入容積之成本費用。

四、有關資金來源及控管機制

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。

公開展覽版

公開展覽版

拾肆、拆遷安置計畫

拆遷安置計畫主要分為建築物拆遷補償及拆遷安置兩部分。依「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。本案擬由實施者委託三家專業估價者查估後，選定其中一家專業估價者評定之合法建築物及非合法建築物之補償單價、住宅及營業租金水準，作為計算拆遷補償及拆遷安置費用之基準。本章僅為初估階段，實際內容以權利變換計畫內容為準，茲就各項目分別說明如下：

一、地上物拆遷計畫

（一）法令依據

依「都市更新條例」第 36 條第 2 項規定，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；對補償金額有異議時，由直轄市、縣(市)主管機關核定之。

（二）拆除方式及面積

本案地上物之拆除統一委託由實施者代為處理，包括 56 戶合法建築物(含其增建部分)，總拆除樓地板面積共 6,862.16 ㎡。

表 14-1　地上物拆除面積及戶數一覽表

項目		戶數(戶)	面積(㎡)	備註
合法建築物	有合法建築物登記	56	5,281.44	依謄本面積計算
非合法建築物	合法建築物增建部分		1,191.08	依實測面積計算
	非合法建築物	3	389.64	
合計		59	6,862.16	--

資料來源：本計畫整理。

（三）拆除工程費用

本案以不同建物構造別拆除單價(鋼筋混凝土造 1~3 樓規格 600 元/㎡、鋼筋混凝土造 4~5 樓規格 800 元/㎡、磚造規格 230 元/㎡、鋼鐵棚架規格 100 元/㎡)，分別計算合法建築物及非合法建築物之拆除工程費用，共計 4,746,293 元(請詳見表 14-4、14-5)。

（四）預定拆除時程

1.拆遷公告及通知

實施者依據「都市更新權利變換實施辦法」第 18 條、第 19 條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額、舊違章建築戶處理方案及預定公告拆遷日。

如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院。

2.公告拆遷日

本案公告拆遷日係依「都市更新權利變換辦法」第 19 條規定辦理，即權利變換計畫公告期滿起至預定公告拆遷日，不得少於二個月。地上物之所有權人、管理人或使用人，應於公告拆遷日起 30 日內自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。逾期未搬遷者，實施者得依據「都市更新條例」第 36 條規定，請求新北市政府代為遷移。

3.地上物拆除

自預定公告拆遷日起 30 天為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物，預計 30 日內拆除完畢。

二、合法建築物之補償與安置

（一）法令依據

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基準」規定，權利變換範圍內合法建築物及非合法建築物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第 36 條第 2 項規定查定。但其金額得以「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。另依「都市更新條例」第 36 條第 2 項規定，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；對補償金額有異議時，由直轄市、縣(市)主管機關核定之。

（二）合法建築物之拆遷補償

1.合法建築物之認定

本案範圍內合法建築物之認定以有建築謄本登記者為原則或領有使用執照，共計 56 筆建號。

2.合法建築物補償單價之查定

本案暫以成本法之定額折舊計算建物成本價格，依據表 14-2 所載各式建築結構之耐用年數、殘值率及重建單價，已使用年數則以民國 104 年扣除建物謄本登載之建物完成日期計算之。殘餘價值計算方法說明如下：

折舊後現值率(%)＝1－(1－殘值率)÷耐用年數x已使用年數

殘餘價值(元)＝建物面積(坪)x重建單價(元/坪)x折舊後現值率(%)

表 14-2　合法建築物及非合法建築物累計折舊額之計算基準一覽表

項目	耐用年數(年)	殘值率(%)	重建單價(元/坪)
鋼筋混凝土造	55	5%	55,000
磚造及加強磚造	45	0%	45,000
鐵皮	10	0%	17,000
棚架	10	0%	17,000

3.合法建築物拆遷補償費用

本案合法建築物拆遷補償費共計 27,014,338 元(詳見表 14-4)。實際拆遷補償費用以權利變換計畫，且經三家專業估價者查估合法建築物實際行情之內容為準。

4.殘餘價值補償發放對象

殘餘價值發放對象為本案權利變換範圍內合法建築物所有權人，並以合法建物登記謄本所載之所有權人或已領取使用執照之建築物所有權人為準。

5.殘餘價值補償發放時程

本案合法建築物殘餘價值之發放依「都市更新權利變換實施辦法」第 20 條規定，於權利變換計畫核定發布 10 日內，通知所有權人領取，並於權利變換計畫核定發布日起 15 日內發放完畢。逾期未領補償金者依法辦理提存。

（三）合法建築物之拆遷安置

1.拆遷安置補償標準

本案拆遷安置費用依營業及住宅分別計算，暫以崔媽媽網站統計 2013 年度永和區平均住家 625 元/坪，另永和路二段沿線一樓店面因現況商效較低，暫以崔媽媽網站統計 2013 年度永和區平均住家 625 元/坪之 1.92 倍，約 1,200 元/坪之租金水準計，並以合法建築物謄本登載之產權面積為依據，安置期間為 36 個月(因本案採逆打工法施工，故地下六層每層減少 1.5 個月計算，4－1.5＋(2-1.5)x5＋19＝24，加上完成產權登記約 12 個月)，故本案合法建築物拆遷安置費用為 38,792,630 元(請詳見表 14-3)，實際租金水準及費用應以權利變換計畫核定之內容為準。

表 14-3　合法建築物之拆遷安置費一覽表

項目	面積(㎡)	面積(坪)	租金水準(元/坪)	期間(月)	合計(元)
住宅拆遷安置費	4,863.32	1,471.15	625	36	33,100,972
營業拆遷安置費	418.12	126.48	1,200	36	5,691,659
合計	5,281.44	1,597.64	--	36	38,792,630

2.拆遷安置補償發放對象

拆遷安置補償發放對象為合法建築物，且設有戶籍並具有實際居住事實者。

3.拆遷安置費發放時程

本案合法建築物拆遷安置費預定於更新期間逐月發放。逾更新期間結束未領補償金者得依法辦理提存。

三、非合法建築物之補償

（一）法令依據

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基準」規定，權利變換範圍內合法建築物及非合法建築物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第 36 條第 2 項規定查定。但其金額得以「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。另依「都市更新條例」第 36 條第 2 項規定，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；對補償金額有異議時，由直轄市、縣(市)主管機關核定之。

（二）非合法建築物之拆遷補償

1.非合法建築物之認定

根據測量技師實地測量結果，本更新單元內非合法建築物包括合法建築物之頂樓加蓋、棚架等增建，及忠孝街 3 號、忠孝街 3-1 號、永和路二段 273 號等非合法建築物。

2.非合法建築物補償單價之查定

本案暫以成本法之定額折舊計算建物成本價格，依據表 14-2 所載各式建築結構之耐用年數、殘值率及重建單價，已使用年數則以民國 104 年扣除建物謄本登載之建物完成日期或門牌整編日期計算之。殘餘價值計算方法說明如下：

折舊後現值率(%)＝1－(1－殘值率)÷耐用年數×已使用年數

殘餘價值(元)＝建物面積(坪)×重建單價(元/坪)×折舊後現值率(%)

3.非合法建築物拆遷補償費用

本案非合法建築物拆遷補償費共計 3,673,297 元(詳見表 14-5)。實際拆遷補償費用以權利變換計畫，且經三家專業估價者查估合法建築物實際行情之內容為準。

4.殘餘價值補償發放時程

本案其他土地改良物之殘餘價值發放時程，同合法建築物殘餘價值補償發放時程。

公開版

表 14-4　合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	建物					拆除單價(元/㎡)	拆除工程費用(元)	建物持分面積(坪)	耐用年數(年)	殘值率(%)	已使用年數(年)	折舊後現值率(%)	重建單價(元/坪)	拆遷補償費(元)
	建號	門牌號碼	主要建材	所有權人	建物持分面積(㎡)									
1	301	文化路 16 巷 12 號三樓	鋼筋混凝土造	陳○霞	77.96	800	62,368	23.58	55	5%	41	29%	55,000	376,147
2	302	文化路 16 巷 12 號四樓	鋼筋混凝土造	廖○玲	17.04	800	13,628	5.15	55	5%	41	29%	55,000	82,192
				朱○育	51.11	800	40,884	15.46	55	5%	41	29%	55,000	246,575
3	303	文化路 16 巷 12 號五樓	鋼筋混凝土造	茅○真	68.14	800	54,512	20.61	55	5%	41	29%	55,000	328,767
4	346	忠孝街 1 之 3 號	鋼筋混凝土造	林○章	95.41	800	76,328	28.86	55	5%	35	40%	55,000	634,954
5	347	忠孝街 1 之 3 號二樓	鋼筋混凝土造	周○雲	95.41	800	76,328	28.86	55	5%	35	40%	55,000	634,954
6	348	忠孝街 1 之 3 號三樓	鋼筋混凝土造	謝○藏	95.41	800	76,328	28.86	55	5%	35	40%	55,000	634,954
7	349	忠孝街 1 之 3 號四樓	鋼筋混凝土造	阮○雲	95.41	800	76,328	28.86	55	5%	35	40%	55,000	634,954
8	350	忠孝街 1 之 3 號五樓	鋼筋混凝土造	黃詹○玉	95.41	800	76,328	28.86	55	5%	35	40%	55,000	634,954
9	351	忠孝街 1 之 4 號三樓	鋼筋混凝土造	殷○文	52.40	800	41,920	15.85	55	5%	35	40%	55,000	348,722
10	352	忠孝街 1 之 4 號	鋼筋混凝土造	殷○文	13.10	800	10,480	3.96	55	5%	35	40%	55,000	87,181
				茅○培	13.10	800	10,480	3.96	55	5%	35	40%	55,000	87,181
				茅○慧	13.10	800	10,480	3.96	55	5%	35	40%	55,000	87,181
				茅○堅	13.10	800	10,480	3.96	55	5%	35	40%	55,000	87,181
11	353	忠孝街 1 之 4 號二樓	鋼筋混凝土造	殷○文	13.10	800	10,480	3.96	55	5%	35	40%	55,000	87,181
				茅○培	13.10	800	10,480	3.96	55	5%	35	40%	55,000	87,181
				茅○慧	13.10	800	10,480	3.96	55	5%	35	40%	55,000	87,181
				茅○堅	13.10	800	10,480	3.96	55	5%	35	40%	55,000	87,181
12	354	忠孝街 1 之 4 號四樓	鋼筋混凝土造	茅○培	52.40	800	41,920	15.85	55	5%	35	40%	55,000	348,722
13	355	忠孝街 1 之 2 號	鋼筋混凝土造	蔡○生	99.46	800	79,568	30.09	55	5%	35	40%	55,000	661,906
14	356	忠孝街 1 之 2 號二樓	鋼筋混凝土造	吳○卿	99.46	800	79,568	30.09	55	5%	35	40%	55,000	661,906
15	357	忠孝街 1 之 2 號三樓	鋼筋混凝土造	洪○芳	99.46	800	79,568	30.09	55	5%	35	40%	55,000	661,906
16	358	忠孝街 1 之 2 號四樓	鋼筋混凝土造	張○華	66.31	800	53,045	20.06	55	5%	35	40%	55,000	441,271
				林○宇	33.15	800	26,523	10.03	55	5%	35	40%	55,000	220,635
17	359	忠孝街 1 之 2 號五樓	鋼筋混凝土造	林○卿	91.07	800	72,856	27.55	55	5%	35	40%	55,000	606,071
18	360	忠孝街 1 之 1 號	鋼筋混凝土造	孫○華	117.42	800	93,936	35.52	55	5%	35	40%	55,000	781,430
19	361	忠孝街 1 之 1 號二樓	鋼筋混凝土造	陳○源	117.42	800	93,936	35.52	55	5%	35	40%	55,000	781,430
20	362	忠孝街 1 之 1 號三樓	鋼筋混凝土造	尹○成	117.42	800	93,936	35.52	55	5%	35	40%	55,000	781,430
21	363	忠孝街 1 之 1 號四樓	鋼筋混凝土造	翁蔡○連	117.42	800	93,936	35.52	55	5%	35	40%	55,000	781,430
22	364	忠孝街 1 之 1 號五樓	鋼筋混凝土造	林○琴	106.55	800	85,240	32.23	55	5%	35	40%	55,000	709,090
23	365	永和路二段 265 號二樓	鋼筋混凝土造	陳○昌	26.63	800	21,300	8.05	55	5%	41	29%	55,000	128,462
				陳○昌	26.63	800	21,300	8.05	55	5%	41	29%	55,000	128,462
				陳○鳳	26.63	800	21,300	8.05	55	5%	41	29%	55,000	128,462

編號	建物					拆除單價(元/㎡)	拆除工程費用(元)	建物持分面積(坪)	耐用年數(年)	殘值率(%)	已使用年數(年)	折舊後現值率(%)	重建單價(元/坪)	拆遷補償費(元)
	建號	門牌號碼	主要建材	所有權人	建物持分面積(㎡)									
				何○蓮	26.63	800	21,300	8.05	55	5%	41	29%	55,000	128,462
24	366	永和路二段 265 號三樓	鋼筋混凝土造	陳○昌	21.68	800	17,340	6.56	55	5%	41	29%	55,000	104,579
				陳○昌	21.68	800	17,340	6.56	55	5%	41	29%	55,000	104,579
				陳○鳳	21.68	800	17,340	6.56	55	5%	41	29%	55,000	104,579
				何○蓮	21.68	800	17,340	6.56	55	5%	41	29%	55,000	104,579
25	367	永和路二段 263 號	鋼筋混凝土造	萬○來	198.24	800	158,592	59.97	55	5%	43	26%	55,000	857,537
				萬○陽	198.24	800	158,592	59.97	55	5%	43	26%	55,000	857,537
26	902	永和路二段 271 號	加強磚造	曾○郎	183.08	800	146,464	55.38	45	0%	41	9%	45,000	224,296
27	903	永和路二段 269 號	磚造	邱○彬	82.32	800	65,856	24.90	45	0%	41	9%	45,000	100,852
28	904	永和路二段 267 號	加強磚造	許○堂	157.24	800	125,792	47.57	45	0%	41	9%	45,000	192,639
29	905	文化路 16 巷 16 弄 4 號二樓	鋼筋混凝土造	何○松	95.35	800	76,280	28.84	55	5%	41	29%	55,000	460,052
30	906	文化路 16 巷 16 弄 4 號三樓	鋼筋混凝土造	盧○春	80.70	800	64,560	24.41	55	5%	41	29%	55,000	389,367
31	907	文化路 16 巷 16 弄 4 號四樓	鋼筋混凝土造	陳○暉	95.35	800	76,280	28.84	55	5%	41	29%	55,000	460,052
32	908	文化路 16 巷 16 弄 4 號五樓	鋼筋混凝土造	蘇○行	80.70	800	64,560	24.41	55	5%	41	29%	55,000	389,367
33	909	文化路 16 巷 16 弄 4 號	鋼筋混凝土造	邱○聰	80.70	800	64,560	24.41	55	5%	41	29%	55,000	389,367
34	910	文化路 16 巷 16 弄 3 號	鋼筋混凝土造	路廖○妹	80.70	800	64,560	24.41	55	5%	41	29%	55,000	389,367
35	911	文化路 16 巷 16 弄 3 號二樓	鋼筋混凝土造	葉○姍	95.60	800	76,480	28.92	55	5%	41	29%	55,000	461,258
36	912	文化路 16 巷 16 弄 3 號三樓	鋼筋混凝土造	陳○超	80.70	800	64,560	24.41	55	5%	41	29%	55,000	389,367
37	913	文化路 16 巷 16 弄 3 號四樓	鋼筋混凝土造	楊◎絨	80.70	800	64,560	24.41	55	5%	41	29%	55,000	389,367
38	914	文化路 16 巷 16 弄 3 號五樓	鋼筋混凝土造	蘇○行	80.70	800	64,560	24.41	55	5%	41	29%	55,000	389,367
39	915	文化路 24 巷 12 弄 1 號（文化路 16 巷 16 弄 1 號）	鋼筋混凝土造	徐高○子	80.70	800	64,560	24.41	55	5%	41	29%	55,000	389,367
40	916	文化路 16 巷 16 弄 1 號三樓	鋼筋混凝土造	王○裕	95.60	800	76,480	28.92	55	5%	41	29%	55,000	461,258
41	917	文化路 16 巷 16 弄 1 號四樓	鋼筋混凝土造	吳○蘭	95.60	800	76,480	28.92	55	5%	41	29%	55,000	461,258
42	918	文化路 16 巷 16 弄 1 號五樓	鋼筋混凝土造	劉○芳	80.70	800	64,560	24.41	55	5%	41	29%	55,000	389,367
43	919	文化路 16 巷 16 弄 1 號二樓	鋼筋混凝土造	劉○琳	80.70	800	64,560	24.41	55	5%	41	29%	55,000	389,367
44	920	文化路 16 巷 16 弄 2 號	鋼筋混凝土造	梁○泰	80.70	800	64,560	24.41	55	5%	41	29%	55,000	389,367
45	921	文化路 16 巷 16 弄 2 號二樓	鋼筋混凝土造	劉○琳	80.70	800	64,560	24.41	55	5%	41	29%	55,000	389,367
46	922	文化路 16 巷 16 弄 2 號四樓	鋼筋混凝土造	陳張○桂	80.70	800	64,560	24.41	55	5%	41	29%	55,000	389,367
47	923	文化路 16 巷 16 弄 2 號五樓	鋼筋混凝土造	朱○志	87.60	800	70,080	26.50	55	5%	41	29%	55,000	422,659
48	924	文化路 16 巷 16 弄 2 號三樓	鋼筋混凝土造	陳○玲	19.12	800	15,296	5.78	55	5%	41	29%	55,000	92,252
				陳○宏	76.48	800	61,184	23.14	55	5%	41	29%	55,000	369,006
49	925	文化路 16 巷 14 號	鋼筋混凝土造	陳○昌	17.04	800	13,628	5.15	55	5%	41	29%	55,000	82,192
				陳○明	8.52	800	6,814	2.58	55	5%	41	29%	55,000	41,096

編號	建物					拆除單價(元/㎡)	拆除工程費用(元)	建物持分面積(坪)	耐用年數(年)	殘值率(%)	已使用年數(年)	折舊後現值率(%)	重建單價(元/坪)	拆遷補償費(元)
	建號	門牌號碼	主要建材	所有權人	建物持分面積(㎡)									
				陳○寧	8.52	800	6,814	2.58	55	5%	41	29%	55,000	41,096
				陳○劭	17.04	800	13,628	5.15	55	5%	41	29%	55,000	82,192
				李○蓉	8.52	800	6,814	2.58	55	5%	41	29%	55,000	41,096
				李○穎	8.52	800	6,814	2.58	55	5%	41	29%	55,000	41,096
50	926	文化路 16 巷 14 號二樓	鋼筋混凝土造	陳○昌	17.04	800	13,628	5.15	55	5%	41	29%	55,000	82,192
				陳○明	8.52	800	6,814	2.58	55	5%	41	29%	55,000	41,096
				陳○寧	8.52	800	6,814	2.58	55	5%	41	29%	55,000	41,096
				陳○劭	17.04	800	13,628	5.15	55	5%	41	29%	55,000	82,192
				李○蓉	8.52	800	6,814	2.58	55	5%	41	29%	55,000	41,096
				李○穎	8.52	800	6,814	2.58	55	5%	41	29%	55,000	41,096
51	929	文化路 16 巷 14 號五樓	鋼筋混凝土造	陳○良	68.14	800	54,512	20.61	55	5%	41	29%	55,000	328,767
52	930	文化路 16 巷 14 號三樓	鋼筋混凝土造	許○廣	68.14	800	54,512	20.61	55	5%	40	31%	55,000	351,441
53	931	文化路 16 巷 14 號四樓	鋼筋混凝土造	陳○	68.14	800	54,512	20.61	55	5%	40	31%	55,000	351,441
54	933	永和路二段 265 號一樓	鋼筋混凝土造	陳○昌	26.62	800	21,298	8.05	55	5%	41	29%	55,000	128,450
				陳○昌	26.62	800	21,298	8.05	55	5%	41	29%	55,000	128,450
				陳○鳳	26.62	800	21,298	8.05	55	5%	41	29%	55,000	128,450
				何○蓮	26.62	800	21,298	8.05	55	5%	41	29%	55,000	128,450
55	934	文化路 16 巷 12 號	鋼筋混凝土造	彭○壎	68.14	800	54,512	20.61	55	5%	41	29%	55,000	328,767
56	935	文化路 16 巷 12 號二樓	鋼筋混凝土造	彭○裕	77.96	800	62,368	23.58	55	5%	41	29%	55,000	376,147
合計	門牌數：56 戶		--		5,281.44	--	4,225,152	1,597.64	--					27,014,338

註：本表所列相關內容應以權利變換計畫核定之內容為準，另實際發放拆遷補償為拆遷補償費扣除拆除工程費用後之金額。

公開展示

表 14-5　非合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	建物					拆除單價(元/㎡)	拆除工程費用(元)	建物持分面積(坪)	耐用年數(年)	殘值率(%)	已使用年數(年)	折舊後現值率(%)	重建單價(元/坪)	拆遷補償費(元)
	門牌號碼	樓層	構造	座落地號	實測面積(㎡)									
1	忠孝街 3 號	一樓	磚造	837	76.96	230	17,701	23.28	45	0%	43	4%	45,000	41,905
2	忠孝街 3 號	二樓	鐵皮	837	46.61	100	4,661	14.10	10	0%	43	19%	17,000	45,541
3	忠孝街 3-1 號	一、二樓	磚造	837	52.63	230	12,105	15.92	45	0%	43	4%	45,000	28,657
4	忠孝街 1-3 號	一、二樓、頂樓增建	磚造	838	87.87	230	20,210	26.58	45	0%	35	22%	45,000	263,149
5	忠孝街 1-3 號	頂樓增建	T 棚	838	39.33	100	3,933	11.90	10	0%	35	22%	17,000	44,496
6	忠孝街 1-4 號	一樓、頂樓增建	T 棚	839	47.26	100	4,726	14.30	10	0%	35	22%	17,000	53,468
7	忠孝街 1-2 號	頂樓增建	磚造	840、841	55.76	230	12,825	16.87	45	0%	35	22%	45,000	166,987
8	忠孝街 1-2 號	一樓、頂樓增建	T 棚	840、841	45.40	100	4,540	13.73	10	0%	35	22%	17,000	51,363
9	忠孝街 1-1 號	頂樓增建	磚造	842、843、854	94.43	230	21,719	28.57	45	0%	35	22%	45,000	282,794
10	忠孝街 1-1 號	一樓、頂樓增建	T 棚	842、843、854	39.41	100	3,941	11.92	10	0%	35	22%	17,000	44,587
11	永和路二段 273 號	一至三樓	鋼筋混凝土造	859、860	208.82	600	125,292	63.17	55	5%	43	26%	55,000	903,303
12	永和路二段 273 號	一樓	T 棚	859、860	4.62	100	462	1.40	10	0%	43	19%	17,000	4,514
13	永和路二段 271 號	頂樓增建	T 棚	861	63.36	100	6,336	19.17	10	0%	41	20%	17,000	65,166
14	永和路二段 269 號	二至三樓	鋼筋混凝土造	862	151.46	800	121,168	45.82	55	5%	43	26%	55,000	655,178
15	永和路二段 269 號	頂樓增建	T 棚	862	75.73	100	7,573	22.91	10	0%	43	19%	17,000	73,994
16	文化路 16 巷 16 弄 4 號	一樓	T 棚	859、864、865	24.48	100	2,448	7.41	10	0%	41	20%	17,000	25,178
17	文化路 16 巷 16 弄 3 號	一樓	T 棚	859、866、867	26.44	100	2,644	8.00	10	0%	41	20%	17,000	27,194
18	文化路 16 巷 16 弄 1 號	一樓	T 棚	868、868-1	40.88	100	4,088	12.37	10	0%	41	20%	17,000	42,045
19	文化路 16 巷 16 弄 2 號	一樓	T 棚	869、870	39.75	100	3,975	12.02	10	0%	41	20%	17,000	40,883
20	文化路 16 巷 14 號	頂樓增建	磚造	871、872	68.55	230	15,767	20.74	45	0%	41	9%	45,000	83,982
21	文化路 16 巷 14 號	一樓	T 棚	871、872	23.89	100	2,389	7.23	10	0%	41	20%	17,000	24,571
22	文化路 16 巷 12 號	一樓	T 棚	875、876	24.18	100	2,418	7.31	10	0%	41	20%	17,000	24,869
23	永和路二段 265 號	四樓	鋼筋混凝土造	873	122.89	800	98,312	37.17	55	5%	41	29%	55,000	592,929
24	永和路二段 265 號	頂樓增建	T 棚	873	43.80	100	4,380	13.25	10	0%	41	20%	17,000	45,048
25	永和路二段 263 號	頂樓增建	磚造	874	76.21	230	17,528	23.05	45	0%	43	4%	45,000	41,496
合計	共 25 筆			--	1,580.72	--	521,141	478.17	--					3,673,297

註：本表所列相關內容應以權利變換計畫核定之內容為準，另實際發放拆遷補償為拆遷補償費扣除拆除工程費用後之金額。

公開展覽版

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，由土地所有權人及他項權利人提供土地、建築物及他項權利，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、成本說明

本案更新後規劃地下 6 層、地上 19 層之鋼筋混凝土造建築物，依 104 年 1 月 16 日新北市政府新北府城更字第 10434300931 號函修正「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」核計工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及容積移轉費用等 6 項，共計 1,731,977,204 元(請詳見表 15-1)

表 15-1　都市更新事業實施總成本表

可提列項目				單位	數量	單價(元)	總價(元)	說明
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用		式	1	27,885,420	27,885,420	1.按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及新北市建築師公會建築師酬金標準表計算。 2.特殊必要設計費用，得予提列(如立面外觀、景觀設計、燈光設計等)，並經新北市都市更新審議委員會審議同意。
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)		㎡	26,541.63	38,942	1,033,577,061	1.營建費用＝總樓地板面積×營建單價。 2.營建單價依營建單價基準認列，並視實際狀況調整。若情形特殊由專業技師簽證，以送請委員會審查通過者採計。
		(三)工程管理費		式	0	0.00	0	原則以自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者始得提列。
		(四)空氣污染防制費		式	1	65,329	65,329	依空氣污染防制費收費辦法核計。
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	式	1	3,027,351	3,027,351	依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算。
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	戶	172	75,000	12,900,000	以更新後每戶 75,000 元提列為基準。其他特殊情形得視個案情況提列，並經委員會審議通過為限。
			3.建照執照相關規費	式	1	395,470	395,470	依本府工務局建築執照規費標準提列。
			4.其他	式	0	0	0	依實際狀況認列。
		重建費用(A1)小計：		--	--	--	**1,077,850,632**	--
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1.地上物拆遷補償費	式	0	0	0	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
			2.工程開闢費用	式	0	0	0	開闢單價：計畫道路不得超過 4,000 元/㎡；其他公共設施用地依各管理機關審定金額為準。
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	式	0	0	0	1.土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定之成本提列。 2.該公共設施用地位於更新單元外，則此項用地取得成本得列入共同負擔費用；若位於更新單元內，則不得提列。
		(二)公益設施認養經費	1.室內裝修費用	式	0	0	0	依該公益設施管理機關審定之金額認列。
			2.公益設施認養經費	式	0	0	0	依該公益設施管理機關審定之金額認列。
		(三)捐贈本市都市更新基金		式	0	0	0	依事業計畫所審定金額為準。

可提列項目				單位	數量	單價(元)	總價(元)	說明
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費			式	0	0	0	依事業計畫所審定金額為準。
	公共及公益設施(A2)小計：			--	--	--	0	--
工程費用(A)合計：				--	--	--	**1,077,850,632**	--
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用		式	1	5,500,000	5,500,000	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於規劃費提列基準。
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)		式	1	4,200,000	4,200,000	各階段所需之估價作業費用，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於權利變換不動產估價提列基準。
		(三)土地鑑界費		筆	27	4,000	108,000	更新前每筆地號 4,000 元。
		(四)鑽探費用		式	4	75,000	300,000	鑽探費用＝鑽探孔數(600 ㎡/孔)x75,000 元/孔。
		(五)鄰房鑑定費用		戶	461	4500	2,212,800	依據新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則，應提供鑑定範圍圖及戶數證明。
	二、更新前土地及建物測量費用			式	1	170,000	170,000	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	式	1	27,014,338	27,014,338	1.補償面積，依登記面積所載為準；屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記，得予以補償；但無登記者需檢具證明文件。 2.補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
			2.非合法建築物	式	1	3,673,297	3,673,297	1.指合法建築物以外之 1 樓、頂樓增建等，以建築法第四條所規定之建築物為限。 2.補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
		(二)非合法建築物		式	0	0	0	補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費			式	0	0	0	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償方式依實際狀況認列，或比照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。
	五、拆遷安置費	(一)合法建築物拆遷安置費(租金補貼)		式	1	38,792,630	38,792,630	1.僅限合法建築物，但檢附目的事業主管機關核發之合法房屋證明者，亦得以提列。 2.安置期間：係指都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加 12 個月。
	六、地籍整理費			戶	172	20,000	3,440,000	每戶 20,000 元提列(不含信託登記及信託塗銷費用)。
	七、審查費用			式	2	110,000	220,000	依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。
	八、其他必要之費用			式	0	0	0	依實際狀況認列。
	權利變換費用(B)合計：			--	--	--	**85,631,065**	--
參、貸款利息(C)	**貸款利息(C)合計：**			式	1	52,499,704	**52,499,704**	貸款利息＝{[合法建築物及非合法建築物拆遷補償費＋都市計畫變更負擔費用＋容積移轉費用]x貸款年利率 x 貸款期間}＋{[工程費用-公寓大廈管理基金＋(權利變換費用-合法建築物及非合法建築物拆遷補償費)]x貸款年利率x貸款期間 0.5。
肆、稅捐(D)	一、印花稅	1.承攬契據之印花稅		式	1	1,215,155	1,215,155	包括工程承攬契據，以及典賣、讓受及分割不動產契據，每件按金額千分之一，由立約或立據人貼印花稅票。
		2.讓受不動產契據之印花		式	1	497,510	497,510	

可提列項目		單位	數量	單價(元)	總價(元)	說明
	稅					
	二、營業稅	式	1	41,029,151	41,029,151	營業稅＝更新後總價值x(1-共同負擔比例)x(房屋評定標準價格/土地公告現值＋房屋評定標準價格)x5%。
	稅捐(D)合計：	--	--	--	**42,741,816**	--
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)	%	0	0	0	行政作業費用(E1)=更新單元內土地公告現值總值x2.5% (本案為自辦無提列)
	二、信託費用(E2)	式	1	5,167,885	5,167,885	暫以營建費用之 0.5%提列，後續依權利變換計畫檢附之契約影本佐證為準。
	三、人事行政管理費用(E3)	%	1	5%	69,829,659	人事行政管理費用(E3)=(A＋B＋C＋D＋F＋G)x人事行政管理費率。
	四、銷售管理費用(E4)	%	1	6%	83,795,591	銷售管理費(E4)=(A＋B＋C＋D＋F＋G)x銷售管理費用。
	五、風險管理費用(E5)	%	1	12%	176,590,887	1.風險管理費(E5)=(A＋B＋C＋D＋E1＋E2＋E3＋F＋G)x風險管理費率% 2.風險管理費率以 12%為上限。
	管理費用(E)合計：		--	--	**335,384,022**	--
陸、容積移轉費用(F)	**容積移轉費用(F)合計：**		1	137,869,964	**137,869,964**	暫以公告現值之 70%提列，後續依權利變換計畫檢附之相關證明文件為準。
共同負擔費用(A)＋(B)＋(C)＋(D)＋(E)＋(F)總計：			--	--	**1,731,977,204**	--

註：本表所列有關財務計畫內容應以事業計畫及權利變換內容為準。

1.重建費用

(1)建築設計費用

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 27,885,420 元。

表 15-2　建築規劃設計費表

法定總工程造價(元)			395,470,287
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%	335,470,287	23,482,920
總計			27,885,420

(2)營建費用

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基準」之營建單價基準，本案規劃設計地下 6 層，地上 19 層一幢一棟鋼筋混凝土造(RC)建築物，總樓地板面積為 26,541.63 ㎡(8,028.84 坪)，建築物工程造價標準單價為 35,120 元/㎡(116,100 元/坪)，依前述規定之物價基準日為 103 年 4 月，其營造工程物價指數為 102.12，本案之物價基準日為 104 年 10 月，其營造工程物價指數為 97.75，指數增減率為 97.75÷102.12－1x100%＝-4.28%，指數增減率之絕對值漲跌幅超過 2.5%部分進行調整，即 4.28%－2.5%＝1.78%，故指數調整後單價為 35,120 元/㎡＋(35,120 元/㎡x-1.78%)＝35,120 元/㎡－625 元/㎡＝34,495 元/㎡。

有關建築物地下層加成部分，地上 16 層以上建築物其地下樓層數超過 4 層，各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價依規定算式加計造價。本案擬興建地下 6 層，超建地下第一層(地下 5 層)加計 30%，其樓層加成後單價為 34,495 元/㎡x(1＋30%)＝44,844 元/㎡，超建地下第二層(地下 6 層)加計 40%，其樓層加成後單價為 34,495 元/㎡x(1＋40%)＝48,293 元/㎡。

有關建築物樓層高度加成部分，建築物之樓層高度以標準高度 3.2 公尺為主，其中一樓如供商業使用者以 3.6 公尺為基準高度，每增加 0.1 公尺該層加計造價 1%進行計算，本案二層至十九層之樓層高度為 3.3 公尺，高度加成後單價為 34,495 元/㎡x(1＋1%)＝34,840 元/㎡，一層規

劃為商業使用且樓層高度為 6 公尺，高度加成後單價為 34,495 元/㎡×(1＋24%)＝42,774 元/㎡。

此外，本案為確保整體建築結構及地基安全，另提列逆打工法費用，合計 67,539,300 元(請詳見附錄四)，以提升居住舒適性，創造優質社區。

依前述物價指數調整計算地上層及地下層總造價並加計特殊建材設備費用，本案營建費用共計 1,033,577,061 元，平均營建費用單價約 38,942 元/㎡(1,033,577,061 元÷26,541.63 ㎡)。

表 15-3　營建費用表

樓層	面積(㎡)	標準單價(元/㎡)	營造物價指數增減率之絕對值-2.5%	指數調整後單價	超建樓層加成	樓層加成後單價	建築高度	高度加成	高度加成後單價	複價
B6	1,438.40	35,120	-1.78%	34,495	40.00%	48,293	3.1	0.00%	48,293	69,464,872
B5	1,438.40	35,120	-1.78%	34,495	30.00%	44,844	3.1	0.00%	44,844	64,503,095
B4	1,438.40	35,120	-1.78%	34,495	0.00%	34,495	3.1	0.00%	34,495	49,617,766
B3	1,438.40	35,120	-1.78%	34,495	0.00%	34,495	3.1	0.00%	34,495	49,617,766
B2	1,438.40	35,120	-1.78%	34,495	0.00%	34,495	3.1	0.00%	34,495	49,617,766
B1	1,438.40	35,120	-1.78%	34,495	0.00%	34,495	3.8	0.00%	34,495	49,617,766
1	1,014.69	35,120	-1.78%	34,495	0.00%	34,495	6.0	24.00%	42,774	43,402,285
	211.36									9,040,699
2	979.21	35,120	-1.78%	34,495	0.00%	34,495	3.3	1.00%	34,840	34,115,736
3	979.21	35,120	-1.78%	34,495	0.00%	34,495	3.3	1.00%	34,840	34,115,736
4	979.21	35,120	-1.78%	34,495	0.00%	34,495	3.3	1.00%	34,840	34,115,736
5	931.98	35,120	-1.78%	34,495	0.00%	34,495	3.3	1.00%	34,840	32,470,240
6	911.19	35,120	-1.78%	34,495	0.00%	34,495	3.3	1.00%	34,840	31,745,915
7	911.19	35,120	-1.78%	34,495	0.00%	34,495	3.3	1.00%	34,840	31,745,915
8	911.19	35,120	-1.78%	34,495	0.00%	34,495	3.3	1.00%	34,840	31,745,915
9	911.19	35,120	-1.78%	34,495	0.00%	34,495	3.3	1.00%	34,840	31,745,915
10	911.19	35,120	-1.78%	34,495	0.00%	34,495	3.3	1.00%	34,840	31,745,915
11	911.19	35,120	-1.78%	34,495	0.00%	34,495	3.3	1.00%	34,840	31,745,915
12	911.19	35,120	-1.78%	34,495	0.00%	34,495	3.3	1.00%	34,840	31,745,915
13	911.19	35,120	-1.78%	34,495	0.00%	34,495	3.3	1.00%	34,840	31,745,915
14	911.19	35,120	-1.78%	34,495	0.00%	34,495	3.3	1.00%	34,840	31,745,915
15	885.88	35,120	-1.78%	34,495	0.00%	34,495	3.3	1.00%	34,840	30,864,113
16	885.88	35,120	-1.78%	34,495	0.00%	34,495	3.3	1.00%	34,840	30,864,113
17	885.88	35,120	-1.78%	34,495	0.00%	34,495	3.3	1.00%	34,840	30,864,113
18	885.88	35,120	-1.78%	34,495	0.00%	34,495	3.3	1.00%	34,840	30,864,113
19	616.39	35,120	-1.78%	34,495	0.00%	34,495	3.3	1.00%	34,840	21,475,065
T1	151.65	35,120	-1.78%	34,495	50.00%	34,495	3.0	0.00%	34,495	5,231,183
T2	151.65	35,120	-1.78%	34,495	40.00%	34,495	3.0	0.00%	34,495	5,231,183
T3	151.65	35,120	-1.78%	34,495	30.00%	34,495	3.0	0.00%	34,495	5,231,183
總計	26,541.63	--	--	--	--	--	74.4	--	--	966,037,761

表 15-4　營造工程費用估算表

工程項目	單位	單價(元/㎡)	複價(元/㎡)	成本百分比(%)
壹、建築工程				
假設工程	式	19,017,818	717	1.84%
基礎工程	式	136,432,172	5,140	13.20%
結構體工程	式	284,233,692	10,709	27.50%
外部裝修工程	式	76,691,418	2,889	7.42%
內部裝修工程	式	18,707,745	705	1.81%
門窗工程	式	50,231,845	1,893	4.86%
防水隔熱工程	式	5,374,601	202	0.52%
雜項工程	式	12,402,925	467	1.20%
庭園景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	12,299,567	463	1.19%
設備工程(電梯、廚具)	式	38,552,424	1,453	3.73%
小　計		653,944,206	24,638	63.27%
貳、機電工程				
電氣工程	式	46,924,399	1,768	4.54%
弱電設備工程	式	40,826,294	1,538	3.95%
給排水工程	式	40,826,294	1,538	3.95%
生活廢水工程	式	38,035,636	1,433	3.68%
消防設備工程	式	30,180,450	1,137	2.92%
通風工程及空調設備	式	27,803,223	1,048	2.69%
小　計		224,596,295	8,462	21.73%
合計(壹＋貳)		878,540,502	33,100	85.00%
管理費(含保險、利潤)	10%	103,357,706	3,894	10.00%
營業稅	5%	51,678,853	1,947	5.00%
總　計		1,033,577,061	38,942	100.00%

(3)空氣污染防治費

依據行政院環境保護署 102 年 7 月 5 日環署空字第 10220057266 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屬第二級營建工程需繳納 3,362 元，另更新期間興建鋼筋混凝土造建築物屬第一級營建工程需繳納 61,967 元，合計需繳納 65,329 元(請詳見表 15-5 及表 15-6 所示)。

表 15-5　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	6,862.16	3,362

表 15-6　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	2.47	1,045.32	24	61,967

(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 3,027,351 元(請詳見表 15-7 所示)。

表 15-7　公寓大廈公共基金表

法定總工程造價(元)			395,470,287
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%	295,470,287	1,477,351
總計			3,027,351

(5)外接水、電、瓦斯管線工程費用

本本案規劃共 172 戶，以每戶自來水接管費、電力接管費及瓦斯接管費以 75,000 元核算，計 172 戶x75,000 元＝12,900,000 元。

(6)建築執照相關規費

以法定工程造價之 0.1%計算，所需費用為 395,470,287 元x0.1%＝395,470 元。

2.權利變換費用

(1)都市更新規劃費用

依據實施者委託契約實際金額提列費用 5,500,000 元，未超出「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」之規定。

表 10-8　都市更新規劃費用估算表

項目		更新規劃費認列標準(萬元)	說明
更新可行性評估		P0＝60	A：更新單元面積(㎡)：2,130 ㎡。 N：權利人人數(人)，含土地、合法建物所有權人及違章建物所有權人：67 人。 x：面積單位費用認列標準：2000x0.1+130x0.08＝210.4。 Y：人數單位費用認列標準：20x6+47x4＝308。
都市更新事業概要		P1＝0	
計畫擬訂	事業計畫及權利變換計畫分別報核	P2 ＝ (200 ＋ X ＋ Y)x30% ＝ (210.4＋308)x30%＝933.92	
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	P3＝150	
合計		1,143.92	本案提列 550 萬元

註：有關財務計畫內容應以事業計畫及權利變換計畫內容為準。

資料來源：本計畫整理。

(2)不動產估價費用

暫依「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」之權利變換不動產估價費計算，一家估價師事務所估價服務費用＝四十萬元＋更新前主建物筆數或土地筆數x0.25 萬元＋更新後主建物筆數x0.25 萬元，另加計專業簽證費用 0.25 萬元，故本案三家估價師事務所估價服務費用為(40 萬元＋56 筆更新前建物筆數x0.25 萬元＋172 筆更新後建物筆數x(0.25 萬元＋0.25 萬元))x3＝4,200,000 元，後續依權利變換計畫檢附之實際合約金額為準。

(3)土地鑑界費用

土地複丈費用以每筆土地 4,000 元概估，所需費用估計為＝27 筆x4,000 元＝108,000 元。

(4)鑽探費用

鑽探所需費用以每孔鑽探 75,000 元，每 600 ㎡鑽 1 孔概估，故 2,130 ㎡÷600 ㎡＝4 孔，所需費用為 4 孔x75,000 元＝300,000 元。

(5)鄰房鑑定費用

依實施者委託土木技師公會於鑑定範圍內共計 461 戶，並以 201 戶~500 戶且計量範圍 20,100 ㎡~50,000 ㎡之鑑定參考費用 4,800 元/戶，故本案鄰房鑑定費用為 461 戶x4,800 元/戶＝2,212,800 元(請詳見附錄四)。

(6)更新前土地及建物測量費用

依實施者委託實際契約金額提列 170,000 元(請詳見附錄四)。

(7)土地改良物拆遷補償費用

本案合法建築物拆遷補償費用為 27,014,338 元、非合法建築物拆遷補償費用為 3,673,297 元(請詳見表 14-4、14-5)，實際費用應以權利變換計畫核定之內容為準。

(8)合法建築物拆遷安置費(租金補貼)

本案拆遷安置費用依營業及住宅分別計算，暫以崔媽媽網站統計 2013 年度永和區平均住家 625 元/坪，另永和路二段沿線一樓店面因現況商效較低，暫以崔媽媽網站統計 2013 年度永和區平均住家 625 元/坪之 1.92 倍，約 1,200 元/坪之租金水準計，並以合法建築物謄本登載之產權面積為依據，安置期間為 36 個月(因本案採逆打工法施工，故地下六層每層減少 1.5 個月計算，4－1.5＋(2-1.5)x5＋19＝24，加上完成產權登記約 12 個月)，故本案合法建築物拆遷安置費用為 38,792,630 元(請詳見表 14-3)，實際費用應以權利變換計畫核定之內容為準。

(9)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，依規定每戶需 20,000 元計，本案規劃共 172 戶，計 172 戶x20,000 元/戶＝3,440,000 元。

(10)審查費用

依「新北市都市更新案件審查收費標準」基本項目提列，本案為事業計畫及權利變換計畫分送，故提列審查費 110,000 元x2＝220,000 元。

3.貸款利息

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基準」規定，有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率＝自有資金比例x郵政儲金一年期定存利率＋融資比例x評價基準日當期五大銀行平均基準利率＝30%x1.28%＋70%x2.86%＝2.39%。

貸款期間為 36 個月(因本案採逆打工法施工，故地下六層每層減少 1.5 個月計算，4－1.5＋(2-1.5)x5＋19＝24，加上完成產權登記約 12 個月)，36/12＝3 年。

貸款利息＝{[合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費＋都市計畫變更負擔費用＋容積移轉費用]x 貸款年利率 x 貸款期間}＋{[工程費用-公寓大廈管理基金＋(權利變換費用-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)]x 貸款年利率 x 貸款期間 0.5＝{[27,014,338 元＋3,673,297 元＋0 元＋137,869,964 元)x2.39%x3]＋[(1,077,850,632 元－3,027,351 元＋85,631,065 元－27,014,338 元－3,673,297 元)x2.39%x3x0.5]＝12,065,353 元＋40,434,351 元＝52,499,704 元。

4.稅捐

本案稅捐包括印花稅及營業稅，印花稅包括工程承攬契約，以及典賣、讓售及分割不動產契據，每件案金額千分之一，由立約或立據人貼印花稅票；營業稅為土地所有權人分配房屋之營業稅，本案稅捐共計 42,741,816 元。

(1)承攬契據之印花稅

(建築設計費＋營建費用＋都市更新規劃費用＋不動產估價費用＋鑽探費用＋鄰房鑑定費＋更新前土地及建物測量費用＋地籍整理費＋容積移轉費用)x1‰＝(27,885,420 元＋1,033,577,061 元＋5,500,000 元＋4,200,000 元＋300,000 元＋2,212,800 元＋170,000 元＋3,440,000 元＋137,869,964 元)x1‰=1,215,155 元

(2)讓售不動產契據之印花稅

(更新後實施者實際獲配土地公告現值＋更新後實施者獲配房屋現值)x1‰＝(261,787,711 元＋235,722,531 元)x1‰＝497,510 元

更新後實施者獲配土地公告現值＝實施者獲配土地面積x更新單元內土地平均公告現值＝2,130 ㎡x50%x245,805 元/㎡＝261,787,711 元

更新後實施者獲配房屋現值＝總銷面積x調整後房屋構造標準單價第三類(元/㎡)x街路等級調整率＋車位面積x調整後房屋構造標準單價第四類(元/㎡)x街路等級調整率x地下室打八折＝235,722,531 元

(3)營業稅

更新後總價值x(1-共同負擔比例)x(房屋評定標準價格/(土地公告現值＋房屋評定標準價格))x營業稅稅率＝3,463,879,754 元x50%x(471,434,903 元/(523,564,138 元＋471,434,903 元))x5%＝41,029,151 元

房屋評定標準價格＝房屋及車位產權面積x房屋評定標準單價

房屋現值總值＝房屋產權面積x調整後房屋構造標準單價第三類(元/㎡)x坐落地段等級調整率＝20,811.18 ㎡x12,000 元/㎡x160%＝399,574,679 元

車位現值總值＝車位產權面積x(調整後房屋構造標準單價第四類(元/㎡)x地下室打八折)x坐落地段等級調整率＝5,160(㎡)x10,800 元/㎡x0.8x160%＝71,860,224 元

房屋評定標準價格＝399,574,679 元＋76,038,144 元＝471,434,903 元

5.管理費用

(1)信託費用

本案暫以營建費用之 0.5%估算信託費用，所需費用為 1,033,577,061 元x0.5%＝5,167,885 元。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，受託人須定期向信託人(受益人)報告財務狀況及進度。

(2)人事行政管理費用

即實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。

本案人事行政管理費＝(工程費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐＋容積移轉費用)x人事行政管理費率(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基準」規定，本案產權級別為門牌戶數 59 戶＋土地及合法建築物所有權人數聯集 67 位/2＝63，且本案基地面積為 2,130 ㎡，人事行政管理費率為 5%)，共 69,829,659 元[(1,077,850,632 元＋85,631,065 元＋52,499,704 元＋42,741,816 元＋137,869,964 元)x5%]。

(3)銷售管理費用

本案辦理更新後實施者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。

本案銷售管理費用＝(工程費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐＋容積移轉費用)x銷售管理費率(前述五項費用總計為 1,396,593,182 元低於 25 億元，故本案銷售管理費率為 6%)，共 83,795,591 元[(1,077,850,632 元＋85,631,065 元＋52,499,704 元＋42,741,816 元＋137,869,964 元)x6%]。

(4)風險管理費用

風險管理費費率因案而異，將因基地條件、開發規模及市場狀況等因素而有所調整。都市更新權利變換計畫「共同負擔」所提列之費用，折價抵付樓地板面積必須在完全銷售方能償付開發成本，惟考慮基地條件、開發規模、市場變動及成本變動之因素(如建材上漲)可能引發銷售金額不足償付實施者所支付之成本的情況，故編列本項開發風險管理費用。

本案風險管理費用＝(工程費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐＋信託費用＋人事行政管理費用＋容積移轉費用)x風險管理費率(本案以 12%計)，共 176,590,887 元[(1,077,850,632 元＋85,631,065 元＋52,499,704 元＋42,741,816 元＋5,167,885 元＋69,829,659 元＋

137,869,964 元)x12%]

6.容積移轉費用(本案自區外移入法定容積之 37.62%)

本案依「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條規定之計算公式，並以容積移轉成本之 70%提列，所需費用為 137,869,964 元(公式如下所述，請詳見表 15-9)，後續依權利變換計畫檢附之相關證明文件為準。

容積移轉成本

＝送出基地之土地面積x申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值

接受基地可移入容積

＝送出基地之土地面積x(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)x接受基地之容積率

故本案容積移轉費用計算公式為接受基地可移入容積x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x70%＝196,957,092 元x70%＝137,869,964 元。

表 15-9　容積移轉費用估算表

接受基地之地段	接受基地之地號	接受基地之面積（㎡）	接受基地之容積率(%)	接受基地可移入容積(㎡)	接受基地之公告土地現值(元/㎡)	容移成本(元)	接受基地之公告土地現值總額(元)
文化段	837	120.00	300%	135.43	155,000	6,997,045	18,600,000
文化段	838	157.00	300%	177.18	155,000	9,154,467	24,335,000
文化段	839	85.00	300%	95.93	155,000	4,956,240	13,175,000
文化段	840	115.00	300%	129.78	155,000	6,705,502	17,825,000
文化段	842	12.00	300%	13.54	155,000	699,705	1,860,000
文化段	867	5.00	300%	5.64	155,000	291,544	775,000
文化段	868	172.00	300%	194.11	155,000	10,029,098	26,660,000
文化段	870	125.00	300%	141.07	155,000	7,288,589	19,375,000
文化段	871	67.00	300%	75.61	155,000	3,906,684	10,385,000
文化段	876	61.00	300%	68.84	155,000	3,556,831	9,455,000
文化段	841	16.00	440%	26.48	184,000	1,107,489	2,944,000
文化段	843	168.00	440%	278.08	184,000	11,628,638	30,912,000
文化段	854	48.00	440%	79.45	355,162	6,413,121	17,047,776
文化段	859	59.00	440%	97.66	438,918	9,741,753	25,896,162
文化段	860	71.00	440%	117.52	441,000	11,778,736	31,311,000
文化段	861	63.00	440%	104.28	441,000	10,451,554	27,783,000
文化段	862	76.00	440%	125.80	441,000	12,608,224	33,516,000
文化段	863	48.00	440%	79.45	441,000	7,963,089	21,168,000
文化段	864	8.00	440%	13.24	441,000	1,327,181	3,528,000
文化段	865	118.00	440%	195.32	235,040	10,433,392	27,734,720
文化段	866	128.00	440%	211.87	200,268	9,643,246	25,634,304
文化段	868-1	2.00	440%	3.31	184,000	138,436	368,000
文化段	869	22.00	440%	36.41	184,000	1,522,798	4,048,000
文化段	872	58.00	440%	96.00	184,000	4,014,649	10,672,000
文化段	873	131.00	440%	216.83	402,296	19,825,253	52,700,776
文化段	874	130.00	440%	215.18	414,580	20,274,653	53,895,400
文化段	875	65.00	440%	107.59	184,000	4,499,175	11,960,000
總計				3,041.61	245,805	196,957,092	523,564,138

二、收入分析

更新後建築物總價值為房屋與停車位價值之總和，本案更新後總價值估計為 3,463,879,754 元(請詳見表 15-10)。

表 15-10　更新後總銷金額估算表

項目	數量	平均單價(萬元/坪)	合計(元)
店鋪	187.92 坪	90.00	169,131,978
一般事務所	1,371.62 坪	45.00	617,230,498
集合住宅	4,735.83 坪	50.00	2,367,917,278
平面停車位	172 位	180.00	309,600,000
總計			3,463,879,754

三、更新事業計畫成本收益分析

本基地開發以權利變換方式實施，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。並於建築物重建完成之後，由地主以更新後土地及建築物折價抵付共同負擔予實施者。以下分別就土地所有權者及實施者更新後之分配加以說明。

（一）實施者

實施者於更新後應分配房地或停車位價值，應等於更新事業共同負擔（含容積移轉）費用之總和。相關說明如下：

本案更新事業共同負擔部分總計 1,731,977,204 元，共同負擔部分於更新後按其補償費用比例取回等值房地面積。

（二）土地所有權人

本案土地所有權人提供土地、合法建築物、非合法建築物參與都市更新事業，依更新後總銷金額估算表之總銷金額，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後可分配價值損益計算如下：

更新後應分配權利價值

＝更新後總價值－共同負擔費用

＝3,463,879,754 元－1,731,977,204 元

＝1,731,902,551 元

更新後應分配權利價值比例

實施者：1,731,977,204 元÷3,463,879,754 元＝50.00%

所有權人：1,731,902,551 元÷3,463,879,754 元＝50.00%

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，以使用現金基礎編制現金流量表(請詳見表 15-11)。

公開展覽版

表 15-11　現金流量表

	總費用及收入	第1-5月	第6-10月	第11-15月	第16-20月	第21-25月	第26-30月	第31-35月	第36-45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	466,615,895	58,770,272	46,661,590	46,661,590	46,661,590	46,661,590	46,661,590	46,661,590	127,876,086	466,615,895
融資貸款	1,088,770,422		219,527,691	86,642,173	77,248,261	90,165,434	79,775,298	81,527,129	453,884,436	1,088,770,422
房屋銷售	1,731,977,204								1,731,977,204	1,731,977,204
合計		58,770,272	266,189,281	133,303,762	123,909,851	136,827,023	126,436,887	128,188,719	2,313,737,726	3,287,363,521
現金流出										-
建築設計費用	27,885,420	8,365,626		8,365,626		8,365,626			2,788,542	27,885,420
營建費用	1,033,577,061		103,357,706	103,357,706	103,357,706	103,357,706	103,357,706	103,357,706	413,430,824	1,033,577,061
工程管理費	-		-	-	-	-	-	-		-
空氣污染防治費	65,329	65,329								65,329
公寓大廈公共基金	3,027,351								3,027,351	3,027,351
外接水、電、瓦斯管線工程費用	12,900,000		6,450,000			3,225,000			3,225,000	12,900,000
建築執照相關規費	395,470		395,470							395,470
都市計畫變更	-	-	-	-						-
容積移轉費用	137,869,964		137,869,964							137,869,964
都市更新規劃費用	5,500,000	2,750,000		2,200,000					550,000	5,500,000
不動產估價師費用	4,200,000	4,200,000								4,200,000
土地鑑界費	108,000	108,000								108,000
鑽探費用	300,000	300,000								300,000
鄰房鑑定費用	2,212,800	2,212,800								2,212,800
更新前土地及建物測量費用	170,000	170,000								170,000
土地改良物拆遷補償費用	30,687,635	30,687,635								30,687,635
合法建築物拆遷安置費	38,792,630		5,541,804	5,541,804	5,541,804	5,541,804	5,541,804	5,541,804	5,541,804	38,792,630
地籍整理費用	3,440,000								3,440,000	3,440,000
審查費用	220,000	220,000								220,000
行政作業費	-	-								-
信託費用	5,167,885	645,986	645,986	645,986	645,986	645,986	645,986	645,986	645,986	5,167,885
人事行政管理費	69,829,659	8,728,707	8,728,707	8,728,707	8,728,707	8,728,707	8,728,707	8,728,707	8,728,707	69,829,659
銷售管理費	83,795,591								83,795,591	83,795,591
稅前息前淨現金流量		316,189	3,199,643	4,463,933	5,635,647	6,962,194	8,162,684	9,914,515	1,788,563,920	1,827,218,724
稅前息前淨現金累積		316,189	3,515,832	7,979,764	13,615,412	20,577,605	28,740,289	38,654,804	1,827,218,724	
專案融資部分										-
現金流出										-
貸款利息	52,499,704	313,441	3,178,342	4,459,689	5,629,093	6,952,426	8,151,944	9,372,337	14,442,432	52,499,704
本金返還	1,555,386,317								1,555,386,317	1,555,386,317
稅捐	42,741,816								42,741,816	42,741,816
合計		313,441	3,178,342	4,459,689	5,629,093	6,952,426	8,151,944	9,372,337	1,612,570,565	1,650,627,837
稅後息後淨現金流量		2,747	21,301	4,243	6,555	9,768	10,740	542,178	175,993,355	176,590,887
稅後息後淨現金累積		2,747	24,049	28,292	34,847	44,614	55,354	597,532	176,590,887	

拾陸、效益評估

本案更新計畫之實施將可為各層面帶來相關效益，茲說明如下：

一、更新前後效益評估比較

（一）提升生活環境品質

更新前均為屋齡超過 35 年之老舊建物，並有頂樓加蓋之情形，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、開挖地下室供停車及防空避難使用等，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

更新前為老舊且無妥善規劃人車動線之居住空間；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，且土地低度使用；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	為屋齡超過 35 年之老舊建物，並有頂樓加蓋之情形，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、開挖地下室供停車及防空避難使用等，形塑良好之都市空間，改善生活品質與安全。
都市環境安全	老舊且無妥善規劃人車動線之居住空間。	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，且土地低度使用。	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

本計畫對於住戶、政府、整體環境及鄰近地區均有顯著之效益，將創造各方多贏的局面。

（一）就住戶而言

1.藉由都市更新解決建築物老舊窳陋以及結構安全等問題，提升居住安全性，確保生命及財產安全。

2.新建房屋在設備、服務及空間等軟硬體設施均較原有居住品質大幅提昇。

3.提升土地使用效益，增加房地產價值。

4.藉由整體規劃集中留設開放空間及步道，提供住戶更多綠化及活動使用之戶外空間。

5.建構永續、安全、健康及環保之優質住宅。

（二）就政府而言

1.妥善安置現住戶，減輕政府部門之公共財務負擔，並可減少社會福利問題之產生。

2.改善地區停車供給不足之情況。

3.強化地區消防及救災機能。

4.改善土地使用效益，增加政府稅收。

（三）就整體環境而言

1.藉由整體環境綠化及美化，提供舒適居住環境並可改善微氣候。

2.改善地區環境品質，創造優質之生活空間與市容景觀。

3.沿街面留設人行步道，提供大眾便利之步行環境。

4.建物退縮建築，有利防火區劃及救災車輛進出，增進都市防災機能。

（四）就鄰近地區而言

1.充分考量周圍地區之交通系統，妥善規劃人行及車行動線，並降低交通影響之衝擊。

2.消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。

3.本案開發完成後，將因新的建築造型與景觀規劃，對原有社區都市景觀產生正面且具催化效果的衝擊，帶動附近地區都市更新及景觀改造。

公開展覽版

拾柒、實施進度

本案以權利變換方式辦理，自計畫核定公告實施至地上物騰空拆除約 3 個月，工程施工期約 24 個月，申請使用執照至更新成果備查約 14 個月，更新時程共計 41 個月。各期作業進度表列如下：

表 17-1　預估實施進度表

序號	進度	106 年		107 年			108 年		110 年												111 年		
		3 月	4 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月
1	事業計畫核定公告	■																					
2	申請權利變換計畫報核		■																				
3	權利變換計畫核定公告			■																			
4	申請拆除及建造執造				■	■	■																
5	改良物殘餘價值補償				■																		
6	申請更新期間稅捐減免					■	■																
7	土地補償金發放作業						■																
8	地上物騰空拆除				■	■																	
9	工程施工							■	■														
10	申請使用執照								■	■													
11	送水送電										■	■											
12	申請測量													■	■								
13	釐正圖冊															■	■						
14	接管																	■					
15	計算及找補差額價金																		■				
16	產權登記																			■	■		
17	申請更新後稅捐減免																					■	
18	更新成果備查																						■

註：上表實施進度僅為預估，未來應配合實際行政作業及審查時間而調整。

公開展覽

公開展覽版

拾捌、相關單位配合辦理事項

無。

公開展覽版

公開展覽版

拾玖、其他應表明事項

一、本案新北市有土地處理方式

本更新單元範圍內新北市有土地面積合計為 48 平方公尺，管理機關為新北市政府工務局；經新北市政府工務局 104 年 11 月 11 日新北工養字第 1043133349 號函示略以：本案依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第 3 點第 2 項規定：「市有不動產管理機關於接獲都市更新相關通知時，應即通報財政局」，故本案請新北市政府財政局依權責辦理。

二、管理維護計畫

（一）退縮人行步道

本案 4 公尺以上退縮人行步道，面積為 475.31 ㎡，不得設置圍牆，並應維持其與周邊環境之連通性及開放性，依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間，屬於法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

（二）綠建築

為響應政府興建生態、節能、減廢、健康之綠建築，建立舒適、健康及環保之居住環境，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，保證於建造執照核發後申請並取得候選綠建築證書，使用執照核發後二年內申請並取得銀級綠建築標章。申請使用執照時，應提供因綠建築獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金，本案設計地上十九樓且採鋼筋混凝土造之結構，其法定工程造價為 14,900 元/㎡，故本案保證金共 36,141,440 元(485.12 ㎡x14,900 元/㎡x5)，新北市政府於本案取得銀級綠建築標章後將保證金無息歸還給實施者，未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

本案將配合提列管理維護相關費用，提撥綠建築保證金之 5%，共 1,807,072 元(36,141,440 元x5%)後續交予管理委員會，作為社區日後管理維護使用，且不列入共同負擔，其後續之管理維護計畫亦載明於公寓大廈規約、草約及事業計畫書內，未來並應納入銷售契約。

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，綠建築標章有效期限為三年，期滿三個月以內必須申請繼續使用，其後續管理維護由管委會或委託物業管理公司依都市更新事業計畫規劃之環境及設備維護項目執行，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，應保使用十五年以上並不得隨意更改及異動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。
3. 各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本大樓申請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，不得任意變更。
4. 本公寓大廈依綠建築指標設置之節能、節水、污水改善處理等設施之管理維護費用，由公寓大廈公共基金支應，管理維護應依「獎勵綠建築標章管理維護計畫」辦理。
5. 綠建築管理維護費用運用項目如下:
   (1)綠建築設施維修或更新費用。
   (2)綠建築設施保養所需費用。
   (3)綠建築設施所需水電及清潔費用。
   (4)雇用綠建築設施管理、清潔及維修人員之費用。
   (5)其他有關綠建築設施管理維護所需費用。
6. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
7. 若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀並負擔相關所需費用。

三、本案網站設置情形

為使本案相關權利人能充分瞭解計畫內容與掌握進度，本案專屬網站網址為 http://www.keishen.com/，將依案件進度定期更新網站資訊。

附錄一　新北市自行劃定都市更新單元檢核表

劃定「新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地」爲都市更新單元申請表

公開展覽版

新北市自行劃定都市更新單元檢核表

劃定「新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地」都市更新單元申請表

壹、基本資料：			
申請日期	104 年 12 月 23 日	申請單位	開最建設股份有限公司(簽章)
更新單元面積	2,130.00(㎡)		
行政區及地號	永和區文化段 837、838、839、840、841、842、843、854、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、873、874、875、876 等 27 筆土地		

貳、劃定基準：(應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
一、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。 前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	■符合	□符合	劃定基準第四點
二、自行劃定更新單元範圍：(下列情況二擇一，請勾選) ■於同一街廓自行劃定之更新單元，應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達 8m 或與基地退縮留設深度合計達 8m，且臨路總長度應達 20m，並應符合下列規定之一： (一)為完整之計畫街廓者。 (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1,500 ㎡者。 (三)臨接二條以上計畫道路，且面積達 1,000 ㎡者。 (四)相鄰土地已開發完成，無法合併更新，其面積達 1,000 ㎡且一次完成更新者，或其面積達 500 ㎡且更新單元內之土地有下列情形之一者：： 1.經政府代管。 2.依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。 3.祭祀公業土地。 4.以日據時期會社或組合名義登記。 5.以神明會名義登記。 6.土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 (五)面積達 500 ㎡，有下列情形之一並經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者： 1.更新單元內四樓以上合法建築物座落之基地面積達更新單元面積 1/2。 2.合法建築物座落之基地面積與其他土地上之違章建築物投影面積達更新單元面積 1/3，其中合法建築物座落之基地面積應達前述面積總和之 1/2，且實施方式採 100%協議合建者。	■符合 第二款	□符合 第___款	劃定基準第五點

貳、劃定基準：(應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
4.更新單元內夾雜公有土地者。 前項第四款所稱已開發完成，係指鄰地合法建築物樓層數在六樓以上或五樓以下屋齡未達 30 年之防火構造物。 □於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定： (一)其中一街廓之更新單元基地，應符合前項第一款至第三款規定之一。 (二)應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	□符合	□符合	
經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。	■符合	□符合	
三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。(應檢附建築師簽證文件) 但該相鄰土地之地主確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。	■符合	□符合	劃定基準第六點
四、於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例應達建集物總投影面積 1/2，並符合本基準第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標 2 項以上。 前項更新單元內建集物總投影面積應符合下列公式： (一)一般平地之空地比：A0/A1>=1/3。 (二)法定山坡地之空地比：A0/A1>=1/2。 (三)更新單元為完整街廓或範圍內有本基準第五點第一項第四款情形者：A0/A1>=1/4。 A1：更新單元面積，得和除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 A0：合法建築物座落之基地面積或投影面積及中華民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積。	□符合 面積檢討詳第參項 □符合 第___款	□符合 面積檢討詳第參項 □符合 第___款	劃定基準第八點
五、自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制： (一)為避免重大災害之發生。 (二)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。 (三)高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。	□符合 第___款	□符合 第___款	劃定基準第十一點
申請人及建築師、專業技師或機構(第二、三項檢附簽證無誤)　(請加蓋公司大小章)			
審查結果： □符合 □不符合(說明：　　)			

新北市城鄉發展局都市更新處
建築師、專業技師或機構簽署卡

編號：

建築師、專業技師或機構名稱：陳廷杰建築師事務所

聯絡地址：臺北市大安區信義路四段 55 號 7 樓

聯絡電話：(02)2705-0099

建築師、專業技師本人簽署：

執業圖記：

製卡日期：中華民國 104 年 12 月 23 日

製卡人員：

附件：建築師：開業證書、當年度建築師公會會員證及身分證

專業技師：技師證書、職業執照、當年度技師公會會員證及身分證。

（以上影本加蓋建築師或專業技師私章）

新北市城鄉發展局都市更新處
建築師、專業技師鑑定切結書

有關擬劃定「新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地為都市更新單元」之相關指標，經切結人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由切結人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府城鄉發展局（都市更新處）

立切結書人（建築師或專業技師簽章）：

身分證字號：A123278267

聯絡地址：臺北市大安區信義路四段 55 號 7 樓

聯絡電話：(02)2705-0099

切結日期：中華民國 104 年 12 月 23 日

公開展覽版

臺北市建築師開業證書

據　陳廷杰　建築師申請在本市設立事務所執行業務經審查與建築師法第七條規定相符准予登記開業特發給開業證書此證

建築師姓名：陳廷杰

身分證統一編號：A123278267

出生年月日：民國58年6月17日

開業證字號：工師業字第B002038號

事務所名稱：陳廷杰建築師事務所

事務所地址：台北市大安區信義路4段55號7樓

建築師證書：建證字第3698號

有效期限：民國108年6月22日

上給　陳廷杰　建築師收執

市長　郝龍斌

中華民國102年6月24日

陳雅惠　核對

與正本相符

中華民國國民身分證

姓名　陳　廷　杰

出生年月日　民國58年6月17日

性別　男

發證日期　民國102年10月28日（北市）換發

與正本相符

父　陳　哲　正　母　陳王白雪

配偶　廖　美　淇　役別　預士

出生地　臺灣省臺北縣

住址　臺北市內湖區明湖里10鄰康寧路三段181號五樓

0012344111

臺北市建築師公會
TAIPEI ARCHITECTS ASSOCIATION

陳廷杰

104年會員證

證號 2803

與正本相符

閱覽版

附錄二　實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

公開展覽版

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

本公司開晟建設股份有限公司申請新北市永和區文化段837地號等27筆土地都市更新事業計畫案，涉及各項審查，自行檢核如下：

項次	自行檢核事項	是	否
1	本案是否需辦理都市設計審議	✓	
2	本案是否需辦理交通影響評估審查	✓	
3	本案是否需辦理山坡地開發審查		✓
4	本案是否需辦理環境影響評估		✓
5	本案是否需辦理容積移轉審查	✓	
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		✓
7	本案是否涉及都市更新條例第20條之規定		✓
8	本案是否需辦理廢水或改道	✓	
9	本案是否涉及依法應予保存之古蹟及聚落		✓
10	本案是否涉及捷運穿越範圍		✓
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地	✓	
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		✓
13	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及景觀資產、歷史建築及古蹟		✓

實施者：　　簽章

中華民國104年12月23日（日期未填時，視為事業計畫報核時）

附註	1. 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。 2. 涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。 3. 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。

閱覽版

附錄三　實施者證明文件

1.公司變更登記表
2.代表人身分證正、反面影本

公開展覽版

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

變更時請打V

變更時請打V

股份有限公司變更登記表

變更預查編號	
公司統一編號	8 6 6 9 0 5 4 6
公司聯絡電話	(0 2)2 9 2 0 - 7 7 8 7
僑外投資事業	□是 V否　公開發行 □是 V否
陸資	□是 V否

原名稱 _____ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

	一、公司名稱(變更後)	開 晟 建 設 股份有限公司			
	二、(郵遞區號)公司所在地(含鄉鎮市區村里)	(2 3 4) 新北市永和區中山路一段186號3樓			
	三、代表公司負責人	鄭阿明	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元	
	五、資本總額(阿拉伯數字)	707,624,500元			
	六、實收資本總額(阿拉伯數字)	707,624,500元			
	七、股份總數	70,762,450 股	八、已發行股份總數	1.普通股 70,762,450 股 2.特別股 股	
V	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)			
V	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	104 年 06 月 29 日			

※變更登記日期文號 一〇四年 七月 二十日經授商字第10401148400 ※檔號

公務記載蓋章欄

經濟部商業司 104.07.20 公司登記表專用章

與正本相符

(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導致公司實本不實，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)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。

開 晟 建 設股份有限公司變更登記表

註:1.欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，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8、9、10、11之併購者，請加填第十四欄)	資產增加	1.現金	元
			2.現金以外財產	元
			3.股份交換	元
			4.認股權憑證轉換股份	元
		權益科目調整	5.資本公積	元
			6.法定盈餘公積	元
			7.股息及紅利	元
		併購	8.合併	元
			9.分割受讓	元
			10.股份轉換	元
			11.收購	元
		其他	12.債權抵繳股款	元
			13.公司債轉換股份	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	公司名稱
	年 月 日		
	年 月 日		

與正本相符

有續頁請打V □

無續頁請打V □

經濟部商業司 104.07.20 公司登記表專用章

公務記載蓋章欄

開　　展　　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。

變更時打V	所營事業		
	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）

變更時打V	董事、監察人 或 其他負責人 名單			
	編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號) 住所或居所(或法人所在地)			
	1	董事長	鄭阿明		8,120,000
		(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		3,930,000
		(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		3,400,000
		(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		2,650,000
		(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

有續頁請打V ☐

無續頁請打V ☐

經濟部商業司 104.07.20 公司登記表專用章

公務記載蓋章欄

開　　展　　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。

變更時打V	所代表法人			
	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	勝掌投資有限公司	54019569
		(234)新北市永和區豫溪里永和路2段12號14樓		
V	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		
V	4	4 ~ 4	加桐投資有限公司	54273225
		(234)新北市永和區中山路一段190號3樓		

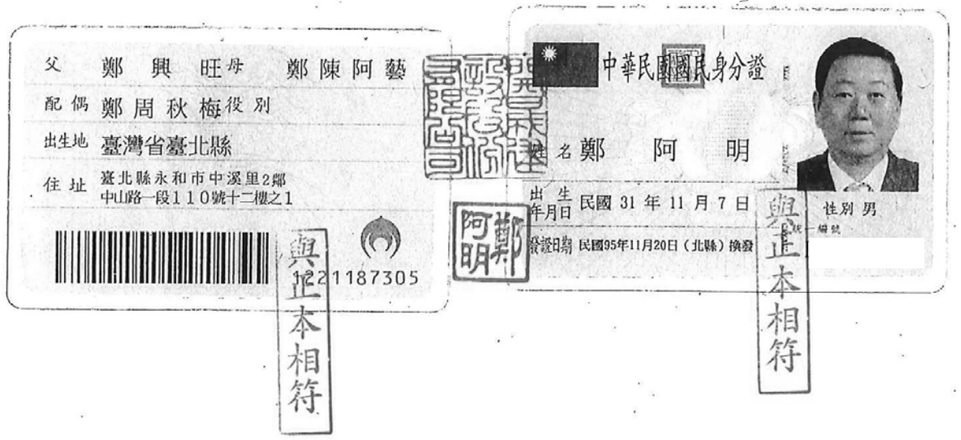
與正本相符

有續頁請打V ☐

無續頁請打V ☐

經濟部商業司 104.07.20 公司登記表專用章

公務記載蓋章欄


父 鄭興旺 母 鄭陳阿藝
配偶 鄭周秋梅 役別
出生地 臺灣省臺北縣
住址 臺北縣永和市中溪里2鄰
中山路一段110號十二樓之1
A221187305
與正本相符

中華民國國民身分證
姓名 鄭 阿 明
出生年月日 民國 31 年 11 月 7 日
性別 男
發證日期 民國95年11月20日（北縣）換發
鄭阿明
與正本相符

公開展覽版

附錄四　證明文件

1.逆打工法估價單
2.都市更新規劃委託契約書
3.測量估價單
4.鄰房鑑定報價單
5.建築線
6.使用執照

公開展覽版

1.逆打工法估價單

勝治永和文化段都更案造價評估
開挖地下陸層　　105.05.06

樓層面積依下列資料估算造價：

地下層單層樓地板面積：		1438.40	m^2
地下室周長：	L=	152.15	m
開挖深度 ：	L=	22.20	m

1. 逆打工法(扶壁+地中壁)：

A. 壁樁	100.0 cm x 2.50 m		GL -22.20 ~ 45.00 m		1 個	
回填級配：		0.120 x	55.5	=	6.66	
混凝土：		0.250 x	57.0	=	14.25	
鋼 筋：	2.20 x	0.118 x	57.0	=	14.77	
施工費：		0.35 x	112.5	=	39.38	
土 方：		0.11 x	112.5	=	12.38	
吊鋼柱：		8.000 x	1.0	=	8.00	
逆打鋼柱：	5.50 x	0.401 x	24.7	=	54.49	
				小計：	149.92	萬元
B. 壁樁	120.0 cm x 3.30 m		GL -22.20 ~ 45.00 m		5 個	
回填級配：		0.120 x	439.6	=	52.75	
混凝土：		0.250 x	451.4	=	112.86	
鋼 筋：	2.20 x	0.141 x	376.2	=	116.95	
施工費：		0.40 x	742.5	=	297.00	
土 方：		0.11 x	891.0	=	98.01	
吊鋼柱：		8.000 x	5.0	=	40.00	
逆打鋼柱：	5.50 x	0.631 x	129.5	=	449.53	
				小計：	1167.09	萬元
C. 壁樁	150.0 cm x 3.30 m		GL -22.20 ~ 45.00 m		8 個	
回填級配：		0.120 x	879.1	=	105.49	
混凝土：		0.250 x	902.9	=	225.72	
鋼 筋：	2.20 x	0.177 x	601.9	=	233.89	
施工費：		0.45 x	1188.0	=	534.60	
土 方：		0.11 x	1782.0	=	196.02	
吊鋼柱：		8.000 x	8.0	=	64.00	
逆打鋼柱：	5.50 x	0.731 x	207.2	=	832.86	
				小計：	2192.59	萬元
D. 壁樁	150.0 cm x 3.30 m		GL -22.20 ~ 45.00 m		6 個	
回填級配：		0.120 x	659.3	=	79.12	
混凝土：		0.250 x	677.2	=	169.29	
鋼 筋：	2.20 x	0.177 x	451.4	=	175.42	
施工費：		0.45 x	891.0	=	400.95	
土 方：		0.11 x	1336.5	=	147.02	
吊鋼柱：		8.000 x	6.0	=	48.00	
逆打鋼柱：	5.50 x	0.926 x	141.0	=	717.74	
				小計：	1737.53	萬元
E. 扶壁部分	80.0 cm x 3.30 m		GL -13.20 ~ 35.00 m		12 個	
混凝土：		0.250 x	1108.8	=	277.20	
鋼 筋：	2.20 x	0.136 x	863.3	=	258.29	
施工費：		0.30 x	1318.8	=	395.65	
土 方：		0.11 x	1108.8	=	121.97	
				小計：	1053.11	萬元
F. 地中壁部分	80.0 cm x 22.63 m		GL -21.20 ~ 35.00 m		1 個	
回填級配：		0.120 x	383.8	=	46.06	
混凝土：		0.250 x	249.8	=	62.46	
施工費：		0.30 x	918.3	=	275.48	
土 方：		0.11 x	633.6	=	69.70	
				小計：	453.69	萬元

逆打開挖造價總計：　6753.93 萬元

與正本相符

2.都市更新規劃委託契約書

安 10423

正本

新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地辦理都市更新申請案委託規劃合約書

甲方：開晟建設股份有限公司

乙方：安邦工程顧問股份有限公司

與正本相符

公開展覽

『新北市永和區文化段837地號等27筆土地辦理都市更新申請案』
委託規劃合約書

立合約書人　開晟建設股份有限公司（以下簡稱甲方）
　　安邦工程顧問股份有限公司(以下簡稱乙方)

茲就甲方委託乙方辦理新北市永和區文化段837地號等27筆土地都市更新申請案規劃事宜，經甲乙雙方同意後訂立本合約書條款如下：

第 一 條 委託規劃案名稱

「新北市永和區文化段837地號等27筆辦理都市更新申請案」(以下簡稱本案)。

第 二 條 委託規劃範圍

本案規劃範圍位於新北市永和區永和路二段、忠孝街及文化路16巷所圍成之區域，包含文化段837、838、839、840、841、842、843、854、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、869、870、871、872、873、874、875、876、868-1地號等27筆土地，如附圖一；實際申請範圍及面積應由乙方及建築師依專業判斷建議並經甲方同意後辦理。

第 三 條 委託工作事項內容

乙方工作事項包含都市更新事業計畫(含更新單元劃定)、都市更新權利變換計畫及更新成果備查作業之書圖製作，並向新北市政府申請審議核准等工作，計畫書詳細內容依據新北市政府所訂都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫等審查項目擬定。

乙方除應辦理報告之修訂、必要之簡報說明及其他相關事項，並需依都市更新程序負責召開及列席相關法定會議，不得藉故拖延或要求增加給付。

第 四 條 合約總價及付款辦法

一、本案合約總價為新臺幣伍佰伍拾萬元整(含稅)。

二、本案合約付款方式按作業進度，由甲方分九期撥付乙方，各期付款方式如下：

（一）第一期款：甲、乙雙方簽訂本案合約後七日內，給付乙方新臺幣陸拾萬元整，以作為工作開展之費用。

（二）第二期款：乙方擬具都市更新事業計畫（併更新單元劃定），送新北市政府申請審議之日起七日內，給付乙方新臺幣壹佰壹拾伍萬元整。

（三）第三期款：都市更新事業計畫經新北市政府核定發佈實施後七日內，給付乙方新臺幣捌拾萬元整。

（四）第四期款：乙方擬具權利變換計畫，送新北市政府申請審議之日起七日內，給付乙方新臺幣壹佰壹拾伍萬元整。

（五）第五期款：權利變換計畫經新北市政府核定發佈實施後七日內，給付乙方新臺幣捌拾萬元整。

（六）第六期款：乙方擬具釐正圖冊，送新北市政府申請報核後七日內，給付乙方新臺幣貳拾伍萬元整。

（七）第七期款：釐正圖冊經新北市政府審查通過並公告後七日內，給付乙方新臺幣貳拾伍萬元整。

（八）第八期款：乙方擬具更新成果報告書併甲方提供之竣工書圖，送新北市政府申請備查之日起七日內，給付乙方新臺幣貳拾伍萬元整。

（九）第九期款：更新成果報告書經新北市政府備查後七日內，給付乙方新臺幣貳拾伍萬元整。

三、上開費用包含：歷次土地及建物謄本申請費、歷次公聽會場地租借、登報與雙掛號通知土地及建物所有權人郵寄費、專家學者出席費、歷次報告書圖製作費。

四、上開費用不包含：建築設計、監造費與都市設計等建築師辦理業務、綠建築認證與標章申請費、地質鑽探費、銷坪計算與產權登記等代書費、三家估價報告與簽證費、土地及建物測量與簽證費、都市更新事業概要作業費、變更事業計畫作業費、變更權利變換計畫作業費、交通影響評估與環境影響評估書圖製作與審議費及竣工書圖製作費。

五、乙方得應甲方之實際作業需要，合併提出都市更新事業計畫及權利變換計畫之申請審議。

第 五 條 工作進度及作業成果

一、本合約規定之履約期限，除另有約定外，一律按日連續計算，並計入例假日、紀念日或其他休息日。

二、乙方應於甲方提供本合約第六條第二項第一款都市更新事業計畫階段所示資料之日起，三十日內提送都市更新事業計畫相關文件予甲方審

與正本相符

查。

三、乙方應依甲方審查意見於十日內修改完成，提供甲方都市更新事業計畫相關文件向新北市政府申請審議。

四、乙方應於接獲新北市政府審查意見後三十日內完成都市更新事業計畫相關文件修訂與再製作。

五、未來若採權利變換方式辦理都市更新時，於接獲新北市政府正式核准都市更新事業計畫公文後，乙方應於甲方提供本合約第六條第二項第二款都市更新權利變換計畫階段所示資料之日起，三十日內提送都市更新權利變換計畫相關文件予甲方審查。

六、乙方應依甲方審查意見於十日內修改完成，提供甲方都市更新權利變換計畫相關文件向新北市政府申請審議。

七、乙方應於接獲新北市政府審查意見後三十日內完成都市更新權利變換計畫相關文件修訂與再製作。

八、未來若委託辦理更新成果備查作業時，於接獲新北市政府正式核准都市更新權利變換計畫公文後，乙方應於甲方提供本合約第六條第二項第三款更新成果備查階段所示資料之日起，三十日內提送更新成果報告書相關文件向新北市政府申請備查。

九、於接獲新北市政府核發更新成果備查公文後，完成本合約。

十、本案辦理期間，因應各主管機關之要求，需由乙方增加其他工作項目時，其工作期限與費用由甲乙兩方另行約定。

第 六 條 甲方之責任

一、甲方應適時協助乙方，協調相關主管機關，以順利推動本案。

二、工作進行期間，甲方須因應乙方要求，提供下列各項資料以利作業：

(一)都市更新事業計畫作業階段

1. 申請基本資料（包括申請者、實施者證明文件，土地所有權人、合法建築物所有權人、土地總面積、合法建築物總面積均超過掛件申請所需比例之同意書正本等）。
2. 土地及合法建築物產權清冊及土地權利證明文件確認。
3. 建築線指示圖（建築師或測量技師師辦理）。
4. 需調閱並清查鄰近建築物使用執照後，依據建築師專業判斷本案更新單元範圍並不包含毗鄰建築物之法定空地，且不會造成毗鄰土地形成畸零地（建築師辦理）。

5. 占用他人土地舊違章建築戶處理協議書。
6. 建築物測量成果報告書圖（測量技師師辦理）。
7. 建築興建計畫（棟數、樓層、配置、結構、施工方法、使用建材及設備等說明及建築面積檢討表、各層平面檢討圖、各向立面圖、剖面圖）。
8. 都市設計與景觀計畫（包括建築物之量體、造型、色彩、座落方位、人車動線設計原則、景觀植栽設計構想、視覺景觀模擬等說明及示意圖）。
9. 防災與逃生避難計畫（包括消防車救災活動空間規劃、逃生避難計畫、動線規劃及配置等說明及示意圖）。
10. 交通影響評估相關書圖資料（如有需要）。

(二) 都市更新權利變換計畫作業階段

1. 更新後土地及建築物配置圖（比例尺以可放置 A3 圖紙為準，其不小於五百分之一）(建築師辦理)。
2. 更新後建築物設計圖（包括各樓層平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖，比例尺以可放置A3圖紙為準，其不小於五百分之一）(建築師辦理)。
3. 建築物各單元銷售面積（土地代書辦理）。
4. 土地及建築物鑑價報告（三家不動產估價公司辦理）。
5. 土地及建築物分配之面積、位置及清冊之確認（地主選配，必要時辦理抽籤）。
6. 不參與分配土地所有權人名冊之確認。

(三) 更新成果備查作業階段

1. 都市更新事業計畫成果備查申請函用印
2. 重建區段內建築物竣工平面、立面書圖及照片。
3. 公共設施興修或改善之竣工書圖及照片。
4. 建築物設計圖說。
5. 更新前後建築物面積成果差異對照表。
6. 土地及建物分配清冊
7. 重建費用結算明細表及財務報表
8. 管理委員會申請報備書
9. 管理委員會申請書

10. 區分所有權人會議會議記錄、簽到簿。

11. 確定之住戶規約。

（四）其他

1. 協同出(列)席相關會議、會勘及協助審議期間之重大問題克服。

2. 申請規費、回饋金及其他費用之負擔。

3. 申請文件之用印。

4. 其他應由甲方配合協助事項。

第 七 條 乙方之責任：

一、乙方應依甲方之指示辦理本案，其工作內容應符合甲方之開發計畫目的為目標。

二、乙方應對本合約第三條所提之工作事項內容負責，並應自始至終維護甲方之權益，並在符合相關法令規定之原則下作最經濟及爭取甲方最大權益處理。

三、工作期間乙方有義務向甲方報告已完成之進度及內容，並依甲方要求舉行工作報告會議。

四、甲方所提供之資料暨乙方因本工作所知悉甲方之秘密，乙方有代為保密之義務。

五、乙方非經甲方同意不得以甲方及其負責人之名義對外做類似廣告之宣傳活動。

六、乙方如有違反本合約或其他法令之行為，甲方得隨時終止本合約；乙方不得再行請求任何未領之報酬或已支出之費用，並賠償甲方因此所產生之損害。

七、如有逾期，每逾一日，需賠償服務酬金總額仟分之壹予甲方以彌補損失；若逾期超過三十日，甲方得要求解約，雙方就已完成之工作成果，雙方協議結算服務酬金並互為找補。但因政令改變、天災等不可抗拒因素、甲方資料提供因素，或因甲方與土地所有權人協議因素，而致逾期者，不在此限。

第 八 條 延滯付款：

甲方未依第四條付款辦法規定期限付款達三十日以上時，乙方得暫時停止工作；達六十日以上時，乙方得以書面通知甲方終止本合約，雙方協議結算服務酬金並互為找補。

第 九 條 合約終止：

本合約因政策或法令變更、災變或不可抗力因素而停止本合約執行時，甲方應以書面通知乙方終止本合約，並依雙方協議結算服務酬金。

第 十 條 合約修訂及特別約定：

本合約條文如有未盡事宜，經雙方同意後補充之，並以書面為憑，視為合約之一部分。

若更新單元範圍有調整或擴大之需要，有關服務費用由雙方另行協議。

第 十一 條 訴訟管轄：

如發生爭執，雙方同意以臺北地方法院為第一審管轄法院。

第 十二 條 合約份數：

本合約正本貳份由甲乙雙方各持壹份；副本貳份由甲乙雙方各持壹份；印花稅由甲乙雙方自貼。

立合約書人

甲　　方：開晟建設股份有限公司

負　責　人：鄭阿明

統 一 編 號：86690546

聯 絡 地 址：新北市永和區中山路1段186號3樓

聯 絡 電 話：(02) 2920-7787

乙　　方：安邦工程顧問股份有限公司

負　責　人：郭建興

統 一 編 號：23749274

聯 絡 地 址：新北市永和區保生路1號4樓之1

聯 絡 電 話：(02) 8923-6788

中　華　民　國　104　年　10　月　16　日

附圖一、申請範圍

地籍圖謄本

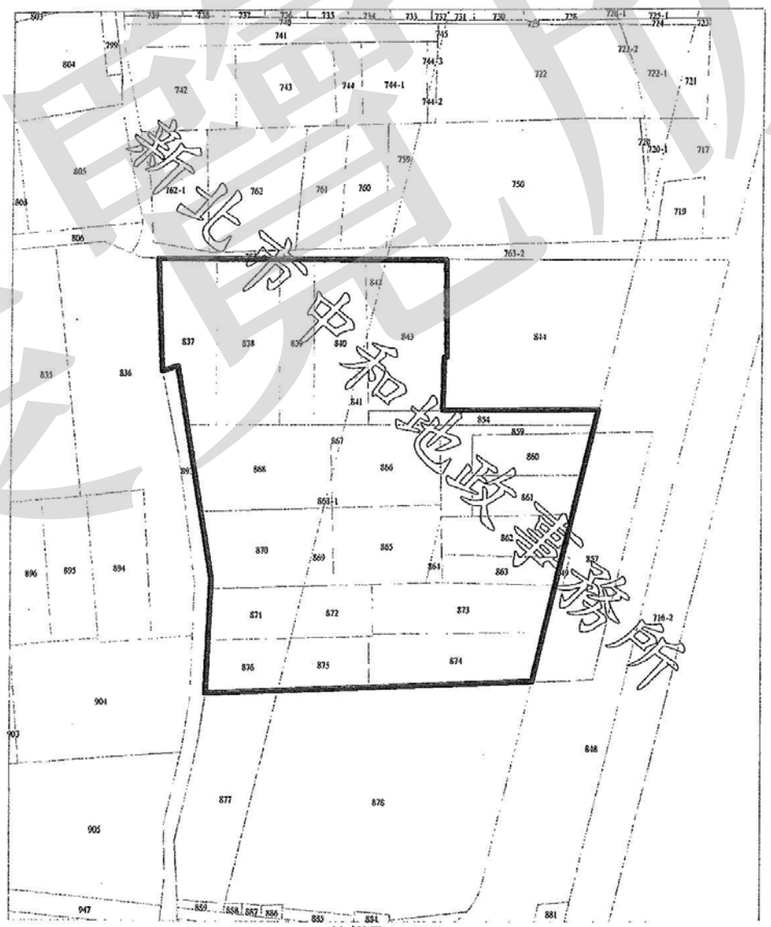
中地電謄字第319203號
土地坐落：新北市永和區文化段866地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北

資料管轄機關：新北市中和地政事務所
本謄本核發機關：新北市中和地政事務所
中　華　民　國　104年10月14日16時03分

主任：廖俊隆



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由安邦工程顧問股份有限公司自行列印
檢本驗證碼：BDJDXDUK，可至：http://ep.land.nat.gov.tw 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

公開閱覽
與正本相符

3.測量估價單

群測工程有限公司估價單

聯絡人:張于利 先生　FAX:29276767

開晟建設股份有限公司　台照

工程名稱：新北市永和區文化段837地號等27筆土地及建物測量工程

項次	名稱	單位	單價	數量	複價	備註
1	違章戶及未登記面積測(含頂樓)	式	55,000	1	55,000	
2	套繪地籍圖	式	20,000	1	20,000	
3	戶地面積計算	式	40,000	1	40,000	
4	電腦圖檔製作	式	30,000	1	30,000	
5	測量成果報告書圖製作	冊	2,000	5	10,000	平裝本
6	測量技師簽證費用	式	15,000	1	15,000	
小計					170,000	
稅金				5%		
合計					170,000	(含稅)

總計新台幣：壹拾柒萬元 整

說 明：
1.本估價單如蒙 貴公司同意，請於負責人簽章認可後回傳本公司以便約定安排測量作業事宜。
2.本委託工作無預付款，俟將測量成果報告書及電子圖檔交予 貴公司之同時檢附本公司所開立發票，請即便撥付工程款:新臺幣:壹拾柒萬元 整。
3.測量作業前，請提供基地相關之地界點位置(鑑界)，以利作業。
4.請業主提供測量許可(戶地量測)以利工進。

客戶確認欄

／　／

群測工程有限公司

負責人：游 志 文

地　址：板橋區漢生西路127巷11號1樓
電　話：2251-7091
F A X ：2251-5491

中 華 民 國 104 年 10 月 19 日

與正本相符

4.鄰房鑑定報價單

台北市土木技師公會
鑑定業務收費參考標準

90.12.7 第九屆第四次臨時理事會訂定
93.6.8 第十屆第二次理事會修訂

一、 土木工程鑑定依工程造價之百分之一至百分之五收取鑑定費用。

二、 建築工程鑑定：

計量單位：以每戶或以每100m² 為一單位。(註：m²=平方公尺)

計價單位：新台幣

1. 建築物安全、損害之修復、損害之安全及補強鑑定

項次	單位級距		鑑定參考費用
	戶	(m²)	元/戶(元/100m²)
1	1 戶	100(m²)	30,000 元以上
2	2 戶～10 戶	200～1,000(m²)	20,000 元以上
3	11 戶～20 戶	1,100～2,000(m²)	18,000 元以上
4	21 戶～50 戶	2,100～5,000(m²)	16,000 元以上
5	51 戶～100 戶	5,100～10,000(m²)	14,000 元以上
6	101 戶以上	10,100(m²)以上	13,000 元以上

2. 建築物現況鑑定

項次	單位級距		鑑定參考費用
	戶	(m²)	元/戶(元/100m²)
1	1～2 戶	100～200(m²)	20,000 元/案
2	3 戶～20 戶	300～2,000(m²)	8,000 元以上
3	21 戶～30 戶	2100～3,000(m²)	7,200 元以上
4	31 戶～50 戶	3,100～5,000(m²)	6,400 元以上
5	51 戶～100 戶	5,100～10,000(m²)	5,600 元以上
6	101 戶～200 戶	10,100～20,000(m²)	5,200 元以上
7	201 戶～500 戶	20,100～50,000(m²)	4,800 元以上
8	501 戶～800 戶	50,100～80,000(m²)	4,400 元以上
9	801 戶～1,000 戶	80,100～100,000(m²)	4,000 元以上
10	1,001 戶以上	100,100(m²)以上	3,600 元以上

與正本相符

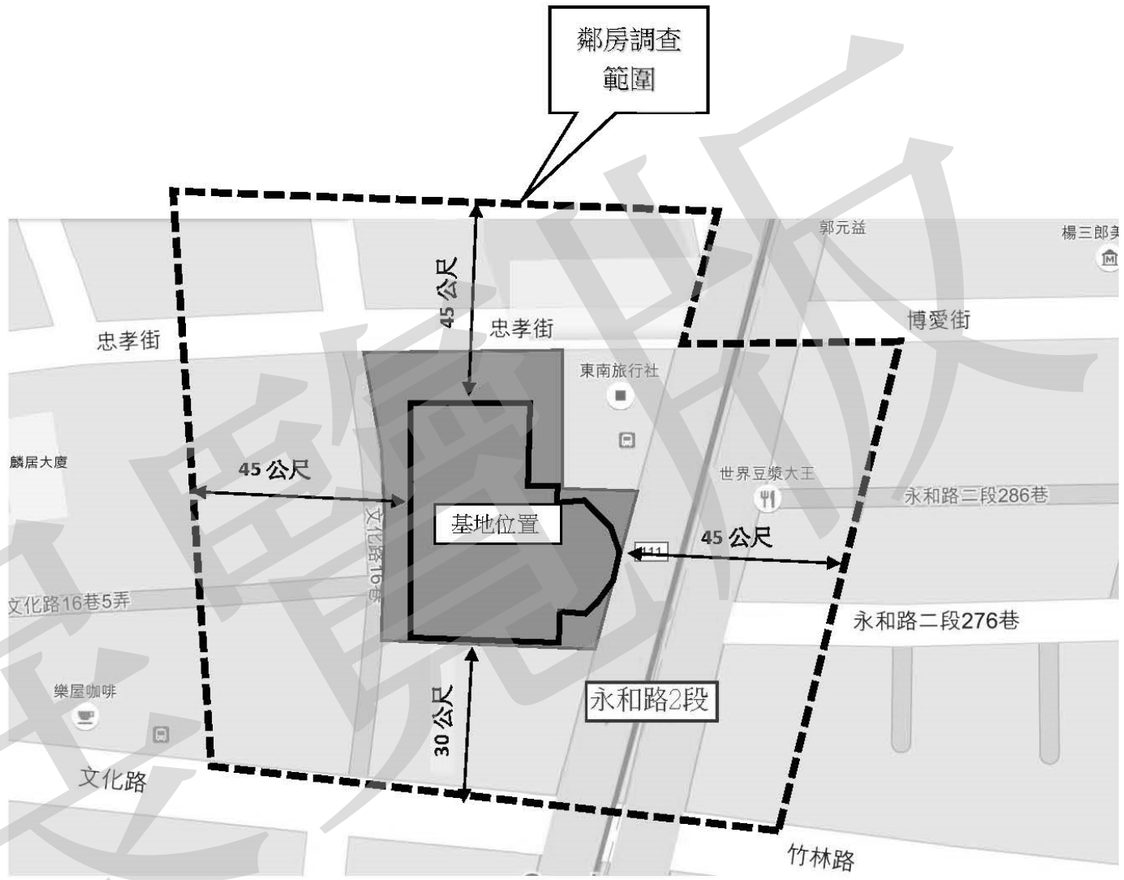
930625 收費標準表(十)93.06.16 改版&修訂

新北市永和區永和路二段

編號	門牌	單元	備註
1	新北市永和區永和路二段247號1~3樓	3	
2	新北市永和區永和路二段249號1~5樓	5	
3	新北市永和區永和路二段251號1~3樓	3	
4	新北市永和區永和路二段253號1~3樓	3	
5	新北市永和區永和路二段255號1~3樓	3	
6	新北市永和區永和路二段257號1~4樓	4	
7	新北市永和區永和路二段259號1~4樓	4	
8	新北市永和區永和路二段263號1~4樓	4	
9	新北市永和區永和路二段265號1~4樓	4	
10	新北市永和區永和路二段279號1~12樓、B1F~B2F	14	峰閣
11	新北市永和區永和路二段279-1號2~12樓	11	
12	新北市永和區永和路二段279-2號2~12樓	11	
13	新北市永和區永和路二段281號1樓、B1F~B2F	3	
14	新北市永和區永和路二段283號1樓、B1F~B2F	3	
15	新北市永和區永和路二段293號1~13樓、B1F	14	富玉一品
16	新北市永和區永和路二段293-1號1~13樓、B1F(1~4樓停車空間	14	
17	新北市永和區永和路二段297號1~4樓、RF	5	
18	新北市永和區永和路二段299號1樓	1	
19	新北市永和區永和路二段264號1~4樓	4	
20	新北市永和區永和路二段266號1~3樓	3	
21	新北市永和區永和路二段268號1~3樓	3	
22	新北市永和區永和路二段270號1~3樓、RF	4	
23	新北市永和區永和路二段272號1~3樓、RF	4	
24	新北市永和區永和路二段274號1~3樓、RF	4	
25	新北市永和區永和路二段278號1~3樓	3	
26	新北市永和區永和路二段280號1~3樓	3	
27	新北市永和區永和路二段282號1~3樓	3	
28	新北市永和區永和路二段284號1~3樓	3	
29	新北市永和區永和路二段290號1~5樓、B1F	6	
30	新北市永和區永和路二段295巷6號1~2樓、RF	3	
31	新北市永和區永和路二段295巷8號1~3樓、RF	4	
32	新北市永和區永和路二段295巷10號1~3樓、RF	4	
33	新北市永和區永和路二段295巷12號1~3樓、RF	4	
34	新北市永和區永和路二段295巷14號1~3樓	3	
35	新北市永和區永和路二段295巷16號1~3樓	3	
36	新北市永和區永和路二段295巷18號1~3樓、RF	4	
37	新北市永和區永和路二段295巷20號1~3樓	3	
38	新北市永和區永和路二段295巷7號1樓、1樓夾層	2	
39	新北市永和區永和路二段295巷7-1號1~3樓	3	
40	新北市永和區永和路二段295巷9號1~5樓、RF、B1F	7	
41	新北市永和區永和路二段295巷11號1~5樓、RF、B1F	7	
42	新北市永和區忠孝街5-1號1~2樓	2	
43	新北市永和區忠孝街5-2號1~4樓、RF	5	
44	新北市永和區忠孝街5-3號1~4樓、RF	5	
45	新北市永和區忠孝街5-4號1~4樓、RF	5	
46	新北市永和區忠孝街5-5號1~4樓	5	
47	新北市永和區忠孝街5-6號1~5樓、RF、B1F	7	
48	新北市永和區忠孝街5-7號1~5樓、RF、B1F	7	
49	新北市永和區忠孝街5-8號1~5樓、RF、B1F	7	
50	新北市永和區永和路二段285號1~12樓、B1F~B2F	14	
51	新北市永和區永和路二段287號1樓、B1F~B2F	3	
52	新北市永和區永和路二段289號1樓、B1F~B2F	3	
53	新北市永和區忠孝街2號1~12樓、B1F~B2F	14	
54	新北市永和區忠孝街4號1樓、B1F~B2F	3	
55	新北市永和區忠孝街14號1~4樓、RF	5	
56	新北市永和區忠孝街16號1~4樓、RF	5	
57	新北市永和區忠孝街18號1~5樓、RF、B1F	7	
58	新北市永和區忠孝街20號1~5樓、RF、B1F	7	
59	新北市永和區忠孝街22號1樓	1	
60	新北市永和區忠孝街28號1~5樓、B1F	6	
61	新北市永和區忠孝街30號1~5樓、B1F	6	
62	新北市永和區忠孝街32號1~4樓、RF	5	
63	新北市永和區忠孝街32-1號1~4樓、RF	5	
64	新北市永和區忠孝街26巷1弄1號1~4樓、RF、B1F	6	
65	新北市永和區忠孝街26巷1弄2號1~4樓、RF、B1F	6	
66	新北市永和區忠孝街26巷1弄3號1~4樓、RF、B1F	6	
67	新北市永和區忠孝街26巷1弄4號1~4樓、RF、B1F	6	
68	新北市永和區文化路2號1~3樓	3	
69	新北市永和區文化路4號1~4樓	4	
70	新北市永和區文化路6號1~4樓	4	
71	新北市永和區文化路8號1~3樓、RF	4	
72	新北市永和區文化路10號1~3樓、RF	4	
73	新北市永和區文化路12號1~3樓、RF	4	
74	新北市永和區文化路14號1~2樓	2	
75	新北市永和區文化路18號1~2樓	2	
76	新北市永和區文化路20號1~2樓	2	
77	新北市永和區文化路22號1~3樓	3	
78	新北市永和區文化路24號1~4樓、RF	5	
79	新北市永和區文化路26號1~4樓	4	
80	新北市永和區文化路28號1~4樓、RF	5	
81	新北市永和區文化路30號1~4樓	4	
82	新北市永和區文化路32號1~4樓	4	

與正本相符

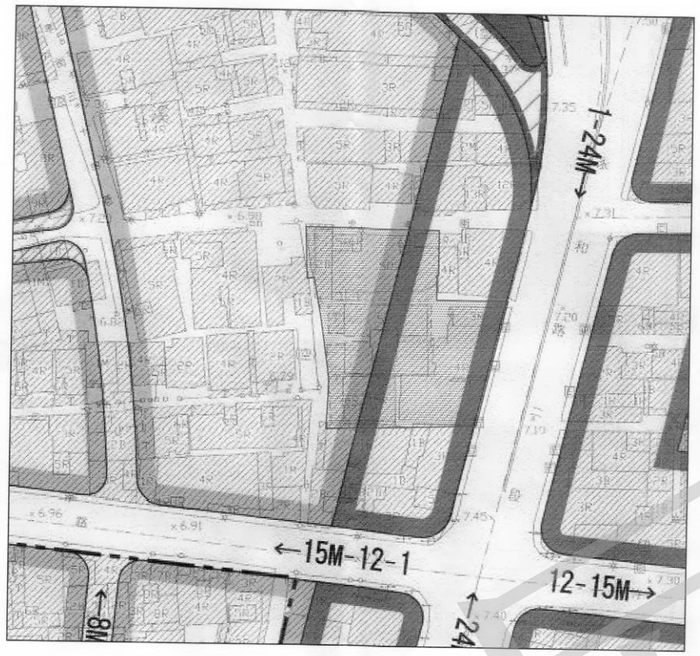
83	新北市永和區文化路16巷2號1~2樓	2	
84	新北市永和區文化路16巷6號1~2樓	2	
85	新北市永和區文化路16巷8號1樓	1	
86	新北市永和區文化路16巷10號1樓	1	
87	新北市永和區文化路16巷1號1樓	1	
88	新北市永和區文化路16巷3號1~5樓、RF、B1F	7	
89	新北市永和區文化路16巷5弄1號1~5樓、RF、B1F	7	
90	新北市永和區文化路16巷5弄3號1~5樓、RF、B1F	7	
91	新北市永和區文化路16巷5弄5號1~5樓、B1F	6	
92	新北市永和區文化路16巷5弄2號1~3樓	3	
93	新北市永和區文化路16巷5弄4號1~3樓	3	
94	新北市永和區文化路16巷5弄6號1~4樓	4	
95	新北市永和區文化路16巷5弄8號1~4樓	4	
96	新北市永和區文化路16巷5弄10號1~2樓	2	
97	新北市永和區文化路16巷5弄12號1~2樓	2	
98	新北市永和區文化路16巷5弄14號1~4樓、RF	5	
99	新北市永和區文化路16巷4弄1號	1	
100	新北市永和區文化路16巷4弄4號	1	
101	新北市永和區文化路16巷4弄5號	1	
	合計	461	



開挖深度：19.30 公尺
調查範圍：開挖深度 2~2.5 倍
鄰房調查範圍：45 公尺

公開展覽

5.建築線



詳如后頁 現況計畫圖（圖幅第　　號）比例尺：五百分之一

建築線指示（定）申請書圖

申請人姓名	群測工程有限公司	地址	新北市板橋區漢生西路127巷11號1樓	電話	02-22517091
建築師姓名及事務所名稱	群測工程有限公司 游志文		等級字號 北縣商聯乙字第09203191號		Fax：02-22515491
申請基地	地點 永和區 路(街) 段 巷 弄 號				
	地號 文化段 837、838、839、840、842、867、868、870、871、876(住宅區) 841、843、854、859、860、861、862、863、864、865、866、868-1、869、872、873、874、875(商業區)				地號等共27筆

上開土地之建築線及路面高低不明,遵章檢同申請書圖兩份(藍曬圖一份,透明圖一份)申請指示(定)

新北市政府

申請人 群測工程有限公司 （簽章）
建築師及事務所 群測工程有限公司 （簽章）
游志文

中華民國 104 年 10 月

位置圖(案內圖) 比例尺：一千分之一

詳如左圖

圖例：申請基地、計畫道路、現有通路、現有巷道、地界線、建築線、椿位、現有房屋、區界線、電桿、寺廟、竹林、果園、池塘、溝渠、水田、退縮、基地內現有通路

※建築線指示（定）紀錄事項

測量事項記載				
建築線各號椿位較計畫道路路面之高度	編號			
	高 (M)			
	低 (M)			

1、現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。

2、指定建築線及區界線詳如現況計畫圖，除與申請基地有關部分，餘僅供參考。

3、椿位點之誌及實地椿位與公告成果不符時，應以該成果資料爲準。

4、申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建築內容，由發照單位查處。

5、申請基地經鑑界與建築線不符時，應向本府申請（反應）召集有關單位研商解決，否則應自行負責。

6、本基地申請建築或其他使用時，應先申請鑑界並依第5條規定辦理。

7、本案套繪圖如有套繪不實，致影響申請基地相關土地及建物所有權利關係人權益時應自行負責。

8、基地若鄰河川或區域灌排水，申請建築時請加會水利主管單位。

9、起造人申請建築執照或施工前，對建築線及地籍線認有疑義時，起造人先向地政機關申辦土地界址鑑定，以避免越界建築情事。

10、如於建築物施工期間，相關測量椿誌會造成移動或毀損者，土地所有權人或起造人應於實地設立永久性或輔助性之相關測量椿誌，以確保椿位之正確。

11、計畫道路及騎樓設計高程規定，請依現場公共設施開闢完竣位置及建築技術規則建築設計施工編第2章第57條規定辦理。

都市計畫情形	
	一、使用分區：住宅區、商業區
	二、發布實施日期文號：永和都市計畫 1.主要計畫：61.05.09北府建九字第45205號 2.變更永和都市計畫(第一次通盤檢討): 98.02.25北府城規字第0980091222號 3.擬定永和都市計畫細部計畫: 98.03.04北府城規字第0980109364號 4.變更永和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤)(第二階段):99.12.30北府城審字第0991226945號 5.變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點第十二點): 102.12.31北府城審字第1023377512號
其他	一,本核准案副本有效期間八個月 二,建築線應依現地測量標示爲準 三,地籍套繪圖僅供參考，不作經界依據
備考	一.本都市計畫區實施容積管制,住宅區其建蔽率不得大於50%,容積率不得大於300%;商業區其建蔽率不得大於70%,容積率不得大於440%,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公尺以上已開闢計畫道路者,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。其他詳如「都市計畫法新北市施行細則」、都市計畫書及其他相關規定。 二.申請基地臨接之現有通路(永和區文化路16巷)(認定範圍:NO2~EP),經本府103.10.29北府城測字第1031883262號公告重新認定爲「現有巷道」，本案據以辦理指定建築線。

收件日期	預定測量日期	逾期理由
104.10.21	×	
收件編號	實際勘查日期	
1042025070	104.10.29	
小組編號	審查（校對）人員簽章	
	本圖與原正本校對相符	
核准編號	城鄉發展局都計測量科經辦人校對之章	
104定-永-683號	幫工程司劉	

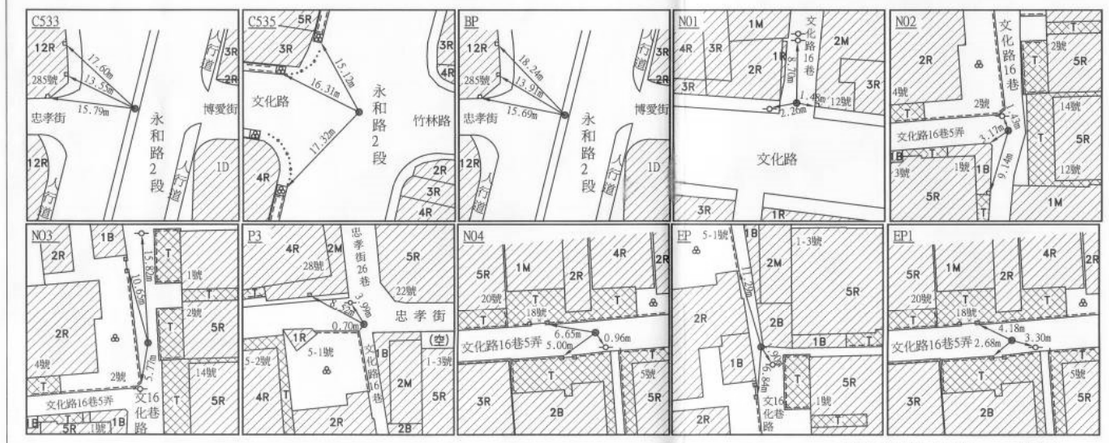
詳如后頁 地籍套繪圖（圖幅第　　號）比例尺：五百分之一

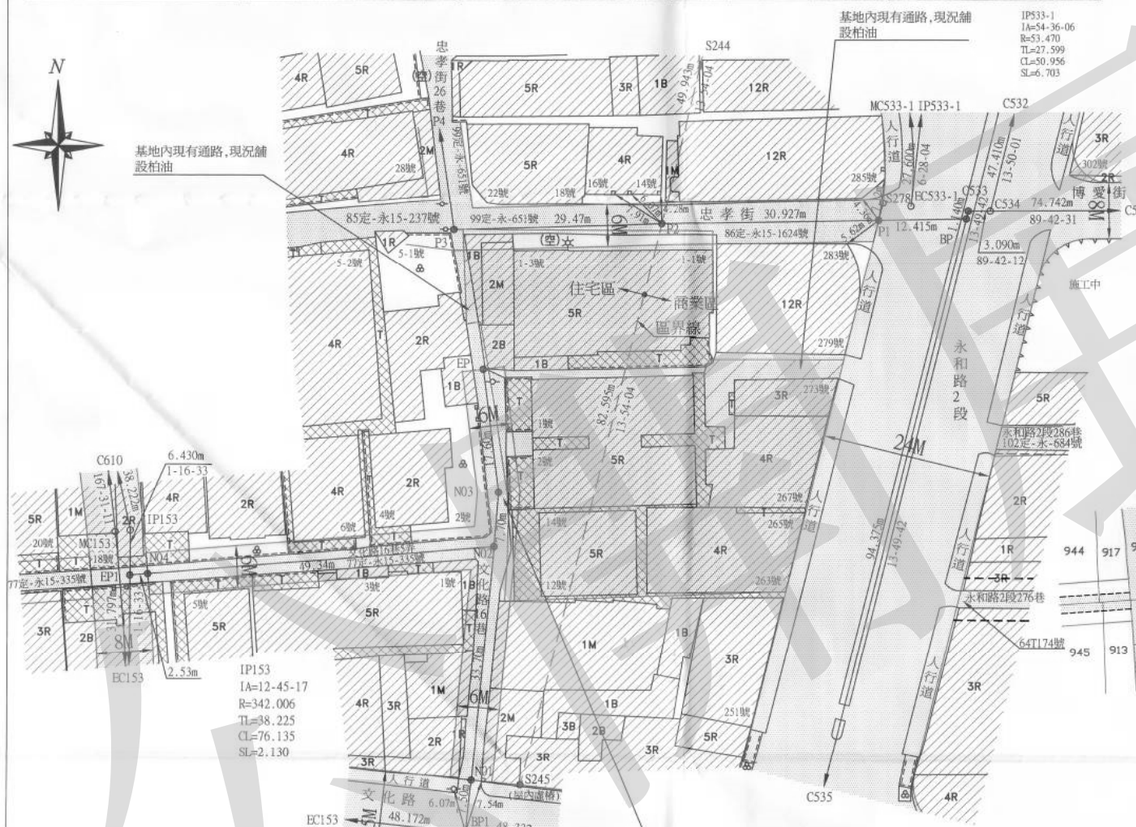
與正本相符

註：除有※各欄外，其餘均應由申請人詳細填繪，並分別在透明圖及藍曬圖上簽章

公開閱覽

與正本相符
理司劉柔妤





現況計畫圖 Scale 1:500

地籍套繪圖 Scale 1:500

6.使用執照
永和路二段 271 號

臺北縣建設局建築物使用執照存根

61 使字第 983 號

業主	姓名	曾雅郎						
	住址	永和市鄉鎮 永和路街	二 段	巷	街 271 號			
建造類別	新建		主要用途	集合住宅				
構造種類	RC造		層數	四 層	座數	壹 座	間	
建築地址	本縣 永和市鄉鎮 永和路街 二 段 巷 街 271 號							
	（原 [illegible] 段 11-64 地號）							
各層建築面積綜計	騎樓	16.39 m²	合計	183.0[illegible]				
	其他	166.71 m²						
基地面積	46.83 m²	法定空地面積	7.27 m²	空地比例	10%			
設計技師（副）	姓名	許貴金	事務所名	[illegible]				
	住址	永和市鄉鎮 中平路街 段		號				
	開業證等級號數	甲 等第 031 號	本工程負責監造	有				
承造廠商	名稱	群泉	營造廠	經理姓名	[illegible]			
	開業證等級號數	內 等第 3022 號	本工程負責技師副姓名	[illegible]				
	住址	新莊市鄉鎮 [illegible]路街 段 巷						
工程造價	21,700[illegible]		竣工日期	61 年 8 月				
發照日期	61 年 8 月 11 日		經手人	（簽章）				
執照號碼	61 建字第 627 號							
附註								

[illegible] 宅 第

與正本相符

永和路二段 267 號

臺北縣政府建設局使用執照存根

04 使字第 1734 號

起造人姓名	陳偉明		住址	永和鎮忠孝街 36巷 [illegible] 弄 10號				
建造類別	新建		構造種類	RC 造				
使用分區	商業 區		層棟戶數	4 層 1 座 1 間				
建築地號	地址	本縣 永和市鄉鎮	地號	永和路二段 267 巷 [illegible] 弄 10 號 段 [illegible] 地號				
基地面積	騎樓 12.18 m²	其他 38.39 m²	建蔽率	56 %	法定空地面積	76.0 m²		
建築概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
	地下層	m²	m		第六層	m²	m	
	騎樓	10.41 m²	m		第七層	m²	m	
	第一層	38.74 m²	3.83 m	商鋪	第八層	m²	m	
	第二層	38.46 m²	3.0 m	住宅	第九層	m²	m	
	第三層	38.46 m²	3.0 m	〃	第十層	m²	m	
	第四層	38.46 m²	3.0 m	〃	第十一層	m²	m	
	第五層	m²	m		第十二層	m²	m	
	防空	地上 m²	停車場	室內 m²	屋頂突出部	4.48 m²		
	避難	地下 m²		室外 m²				
	簷高	12.43 m	建築高度	12.43 m				
設計人	姓名	黃智惠	事務所名稱	智惠 建築師事務所				
監造人	姓名	曾明雄	事務所名稱	永新 建築師事務所				
承造人	姓名	曾雲秀	營造廠名稱	榮泰 營造廠工程有限公司				
工程核算	235,000 元		竣工日期	64 年 1 月 10 日				
發照日期	64 年 10 月 3 日		開工日期	63 年 2 月 24 日				
建造執照字號	64 建 225 號							
附註								

[illegible] 段 [illegible] 弄

與正本相符

永和路二段 263 號

臺北縣建設局建築物使用執照存根

61 使字第 841 號

業主	姓名										
	住址	市鄉鎮	路街	段	巷	街					
建造類別	新建			主要用途	集合住宅						
構造種類	RC造			層數	四層	座數	壹座				
建築地址	本縣	市鄉鎮	路街	段	巷	街	號				
	(原	段	小段	112-20 地號)							
各層建築面積綠計	騎樓	18.02 m²		合計	382.36						
	其他	363.63 m²									
基地面積	118.13 m²	法定空地面積	118.13 m²	空地比例							
設計技師(副)	姓名			事務所名稱	許黃金						
	住址	市鄉鎮	路街	段	巷	街	號				
	開業證等級號數	等第 031 號		本工程負責監造							
承造廠商	名稱	營造廠		經理姓名							
	開業證等級號數	等第 117 號		本工程負責技師副姓名							
	住址	市鄉鎮	路街	段	巷	街					
工程造價	648,820	竣工日期	61 年 8 月 17 日								
發照日期	61 年 8 月 25 日	經手人		(簽章)							
執照號碼	61 建字第 486 號										
附註											

校對李林一

與正本相符

文化路 16 巷 12、14 號及文化路 16 巷 16 弄 1、2、3、4 號

臺北縣政府建設局使用執照存根

63 使字第 1155 號

起造人姓名		住址									
建造類別	新建			構造種類	RC造						
使用分區	商業區			層棟戶數	4層	1座	4間				
建築地號	地址	本縣	市鄉鎮	段	小段	地號					
基地面積	騎樓	M²	其他	118.13 M²	建蔽率	法定地面積	118.13 M²				
建築物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途			
	地下層	M²	M		第六層	M²	M				
	騎樓	18.02 M²	M		第七層	M²	M				
	第一層	118.13 M²	3.60 M	住宅	第八層	M²	M				
	第二層	118.13 M²	3.00 M	住宅	第九層	M²	M				
	第三層	118.13 M²	3.00 M	住宅	第十層	M²	M				
	第四層	118.13 M²	3.00 M	住宅	第十一層	M²	M				
	第五層	60.63 M²	3.00 M	住宅	第十二層	M²	M				
	防空	地上 M²		停車場	室內 M²	屋頂突出部份	20.48 M²				
	避難	地下 M²			室外 M²						
	簷高	15.00 M		建築高度							
設計人	姓名	許黃金		事務所名稱	許黃金建築師事務所						
監造人	姓名	同上		事務所名稱	同上 建築師事務所						
承造人	姓名	黃信義		營造廠名稱	大泰營造工程有限公司						
工程概算	2,882,200 元			竣工日期	63 年 6 月 10 日						
發照日期	63 年 7 月 19 日			領照日期	年 月 日						
建造執照字號	61 建 1805 號										
附註											

校對李林一

與正本相符

公開版

臺北縣政府建設局使用執照存根

使字第 28X 號

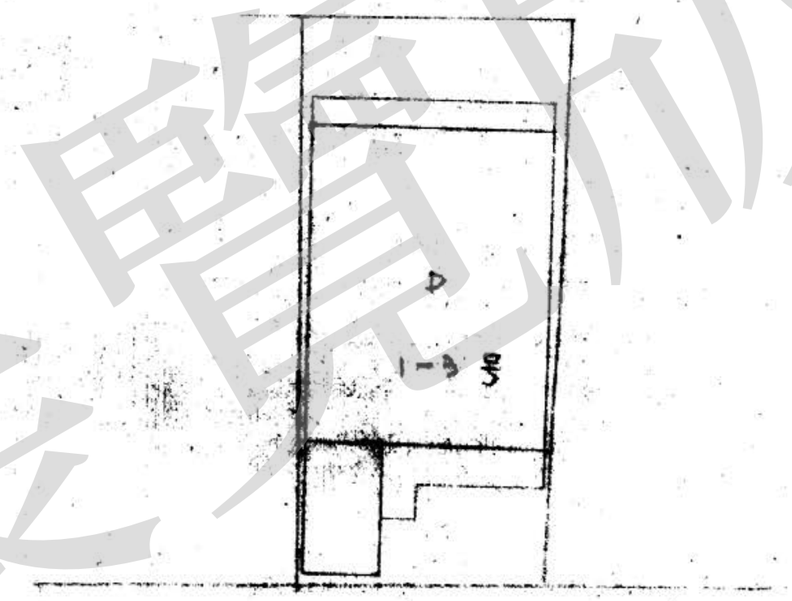
起造人姓名	陳悅章	住址	永和永和路二段 [illegible]
建造類別	新建	構造種類	RC 造
使用分區	住宅區	層棟戶數	5 層 / 座 / 間
建築地號	地址 本縣 永和 市鄉鎮 忠孝街 1-3 號及 -2 -3 -4 -5	地段	頂溪段 [illegible] 地號
基地面積	m²	騎樓	m² 其他 m²
建蔽率	[illegible]	法定空地面積	[illegible] m²

建築物概要	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	建築項	各層面積	各層高度	各層用途
	地下層	m²	m		第六層	m²	m	
	騎樓	m²	m		第七層	m²	m	
	第一層	81.55 m²	2.50 m	住宅	第八層	m²	m	
	第二層	81.55 m²	2.70 m	〃	第九層	m²	m	
	第三層	81.55 m²	〃 m	〃	第十層	m²	m	
	第四層	81.55 m²	〃 m	〃	第十一層	m²	m	
	第五層	81.55 m²	〃 m	〃	第十二層	m²	m	
	防空避難	地上 m²	停車場	室內 m²	屋頂突出部份	8.80 m		
		地下 30.42 m²		室外 m²				
	簷高	13.70 m	建築高度		14.80 m			

設計人	姓名	陳吉男	事務所名稱	陳吉男	建築師事務所
監造人	姓名	陳吉男	事務所名稱	陳吉男	建築師事務所
承造人	姓名	陳清道	營造廠名稱	天佑	營造廠 工程有限公司
工程概算		1130,67X 元	竣工日期	67 年 8 月 1 日	
發照日期		67 年 8 月 27 日	開工日期	68 年 11 月 8 日	
建造執照字號		68 建 3667 號			
附註					

與正本相符

申請坐落：永和鎮福和溪洲段頂溪洲小段 115-99 地號
地址：永和市忠孝街 1-3 號及附 2.3.4.5 樓



門牌對照表

與正本相符

1960

臺北縣政府建設局使用執照存根

69 使字第 4P7 號

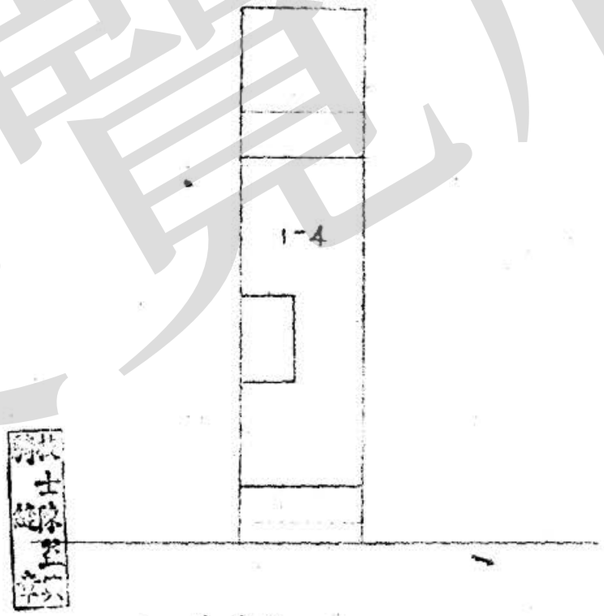
起造人姓名	般以文、黃思培 / 黃振華	住址	永和鎮永和路一段三五巷10弄
建造類別	第一類 建	構造種類	RC 造
使用分區	住宅 區	層棟戶數	4 層 1 棟 1 間
建築地號	地址 本縣永和市鄉鎮	地號	段 頂溪洲 小段 115-98 地號
基地面積	騎樓 m²	其他 m²	22.68 m² 建蔽率 5.83 法定空地面積 28.37 m²

建築概要	項	各層面積	各層高度	各層用途	項	各層面積	各層高度	各層用途
建築物概要	地下層	m²	m		第六層	m²	m	
	騎樓	m²	m		第七層	m²	m	
	第一層	38.37 m²	2.8 m	住宅	第八層	m²	m	
	第二層	38.37 m²	2.7 m	〃	第九層	m²	m	
	第三層	38.37 m²	〃 m	〃	第十層	m²	m	
	第四層	38.37 m²	〃 m	〃	第十一層	m²	m	
	第五層	m²	m		第十二層	m²	m	
	防空避難	地上 m²		停車場	室內 m²	屋頂突出部份		m²
		地下 m²			室外 m²			5.28
	簷高	11.0 m		建築高度	12.0 m			

設計人	姓名	陳吉男	事務所名稱	建築師事務所
監造人	姓名	陳吉男	事務所名稱	陳吉男 建築師事務所
承造人	姓名	陳清通	營造廠名稱	天佑 營造廠工程有限公司
工程核算	436,850 元	竣工日期	69年 11月 10日	
發照日期	69年 12月 18日	開工日期	69年 7月 3日	
建造執照字號	69 建 2296 號			
附註				

與正本相符

申請地點：永和市竹林段115-98地號
地址：永和市忠孝街 1-4 號及二三四樓



與正本相符

公開展覽

1-1 7

臺北縣政府建設局使用執照存根

68 使字第 2824 號

起造人姓名	朱金土 等十1名	住址	永和忠孝街3巷7弄2D
建造類別	新建	構造種類	RC 造
使用分區	商業住宅 區	層棟戶數	5 層 1 座 2 間
建築地號	地址 本縣 永和 市鄉鎮 忠孝街 1-1~2 及2、3、4、5 村	地段	竹圍 蘭溪 頂寮 小段 地號 15-8地 15-9 15-10 15-11 15-12 15-13 15-14 15-15 15-16 15-17 15-18 15-19 15-20 15-21 15-22 15-23 15-24 15-25 15-26 15-27 15-28 15-29 15-30 15-31 15-32 15-33 15-34 15-35 15-36 15-37 15-38 15-39 15-40 15-41 15-42 15-43 15-44 15-45 15-46 15-47 15-48

附錄五　住戶管理規約草約

公開展覽版

公寓大廈規約草約

【依據內政部 103.4.30 臺內營字第 1030803180 號令修正公寓大廈規約範本】

本**「新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新單元」**公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章　使用區分及管理

第一條　本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

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

□2.如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條　專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

■1.詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

□2.詳如附件一標的物件之圖說。

三、本大樓退縮留設之人行步道，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間須維持淨空，非經主管機關核准不得變更，其位置(含告示牌)與說明標示如附圖 1；另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 5 樓 之 A、B （露臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（2）位於 19 樓 之 G （露臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

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

（4）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

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

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

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

□3.共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

□4.停車空間之其他權利形式：_____。

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

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

□2.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方

式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

□3.停車空間之其他使用管理方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

■1.本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。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方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，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。

公開展示

(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

公開版

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.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。

公開展示

□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）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。

公開展示

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。

公開展覽版

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 **3,027,351** 元整、綠建築管理維護基金新臺幣 **1,807,072** 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

公開版

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。

公開版

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。

第二十二條之一　住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。

□2.本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條　投保火災保險之責任

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

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

第二十四條　其他事項

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

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

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

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

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

第六章　爭議事件及違反義務之處理

第二十五條　爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。

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

第二十六條　違反義務之處理

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

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

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

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

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

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

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

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

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條

第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章　特別約定事項

第二十七條　與都市更新建築容積獎勵相關約定事項

一、本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃為人行步道（面積 448.28 ㎡，詳附圖一）、垃圾儲存、處理空間及垃圾暫停車位（詳附圖二）、管委會空間（詳附圖三），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，後續之管理維護計畫應載明於買賣契約及本規約草約，非經主管機關核准不得變更使用。

二、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者，依規定申請通過綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、二氧化碳減量指標、水資源指標、汙水及垃圾改善指標，綠建築標章有效期限為三年，期滿三個月內必須申請繼續使用，相關規定如下：

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

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

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

(四)本公寓大廈依綠建築指標之節能、節水、汙水改善處理等設施之管理維護費用，由公寓大廈公共基金支應，管理維護應依「獎勵綠建築標章管理維護計畫」辦理（詳參附件八）。

(五)綠建築管理維護費用運用項目如下：

1.綠建築設施維修或更新費用。

2.綠建築設施保養所需費用。

3.綠建築設施所需水電及清潔費用。

4.雇用綠建築設施管理、清潔及維修人員之費用。

5.其他有關綠建築設施管理維護所需費用。

(六)綠建築設施為全體所有權人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵消或設定負擔。

(七)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。

(八)申請「綠建築」應配合提列管理維護必要費用，本案以申請綠建築容積獎勵應繳保證金數額之 5%計算，計 1,807,072 元(485.12 ㎡×14,900 元/㎡×5×5%)。

三、其他

(一)高層緩衝空間、垃圾車暫停車位不得作為其他使用。

(二)屋脊裝飾物不得增建、修建或改建。

第八章　附則

第二十八條　利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其

一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■1.詳如附件六。

□2.授權管理委員會訂定之。

第二十九條　繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第三十條　催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

□2.其他送達方式：_____。

第三十一條　本規約訂立於民國__年__月__日。

附件一　規約標的物件登錄表、圖說

物件名稱		_____公寓大廈
建物	構造等	____造、地上____層、地下__層、屋頂突出物__層。 ____層《鋼筋混凝土造》__棟。 總樓地板面積_____平方公尺。 建號：_____
	專有部分	專有部分共計_____個獨立使用單元。 總樓地板面積_____平方公尺。
附屬設施		停車場設施、機踏車停放處、垃圾堆積處、外燈設備、植樹等之建物附屬設施。
基地	土地座落	地段地號：_____等____筆。 門牌地址：_____等____棟。
	面積	基地面積：_____平方公尺。 建築面積：_____平方公尺。
	權利關係	標記區____部分為共用部分。 標記區____部分為約定專用部分。 標記區____部分為約定共用部分。
	使用執照或建造執照文號	_____

公開展覽版

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

公開展覽

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

公開展覽版

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。

公開展示

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	
	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				

公開閱覽

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	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

公開展示

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。

公開展覽

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。

公開展示

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)日常節能指標—

1.建築物外殼：

(1)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。

(2)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。

(三)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。

(四)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。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。

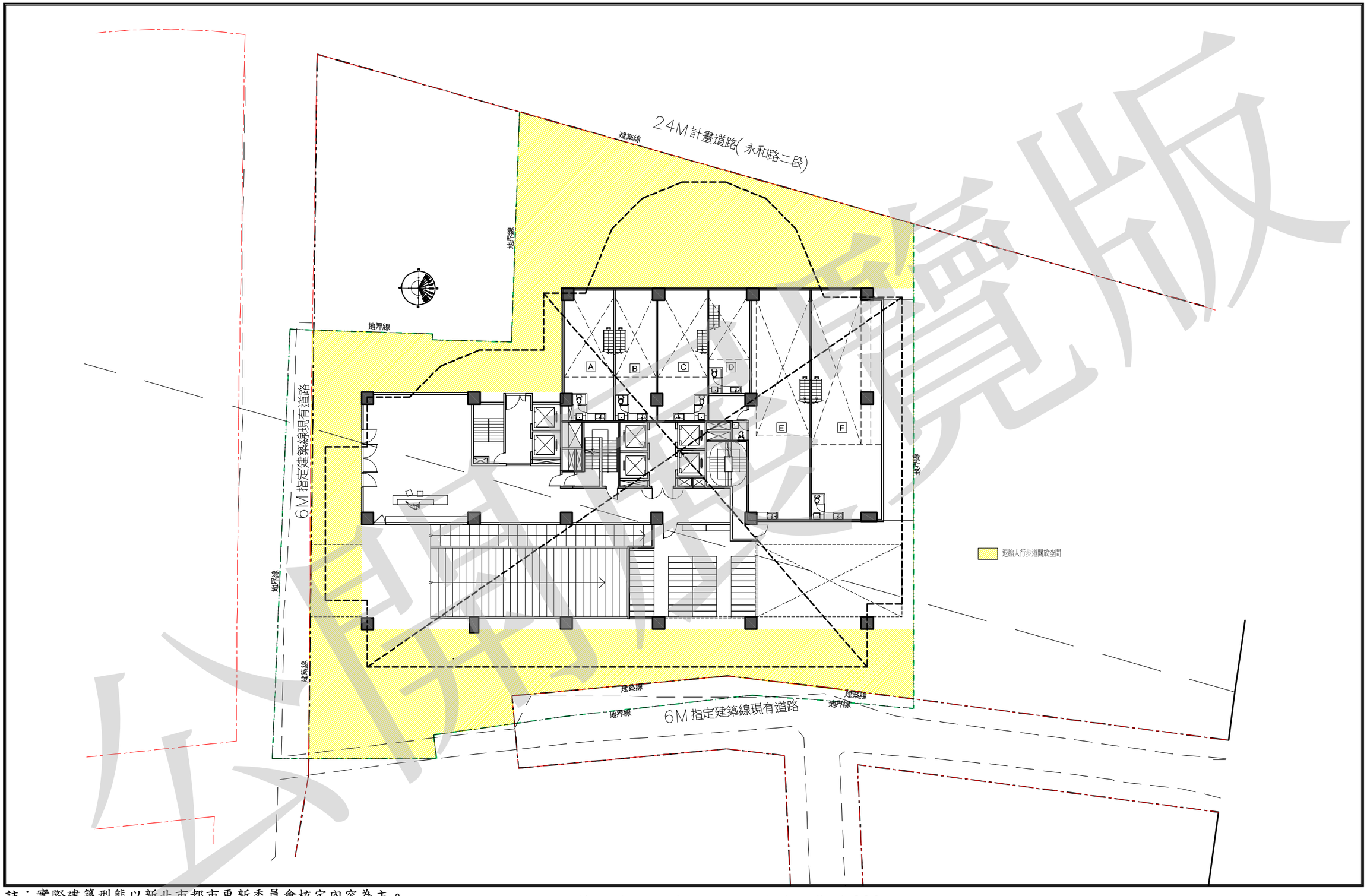
(五)污水及垃圾改善指標—

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。

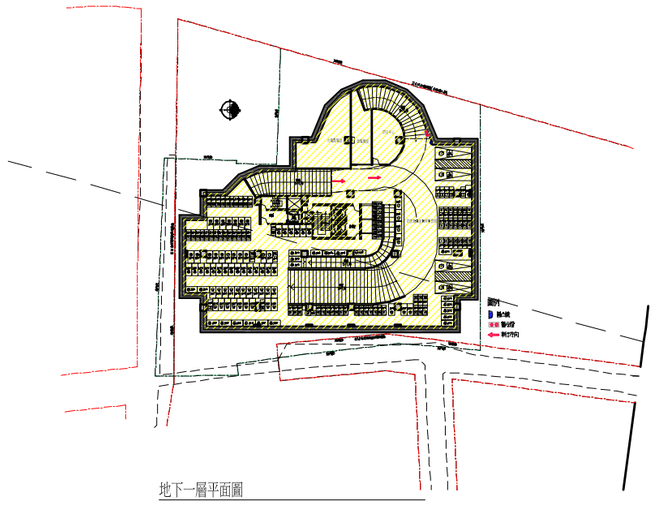
3.若依垃圾處理措施規定設置之相關設備，如：密閉式垃圾箱、資源垃圾分類回收箱、廚餘桶或堆肥處理設備、公共燒金紙亭、垃圾冷藏或冷凍前處理設備等等，應保持原狀不得隨意更改或變更使用用途。

公開版

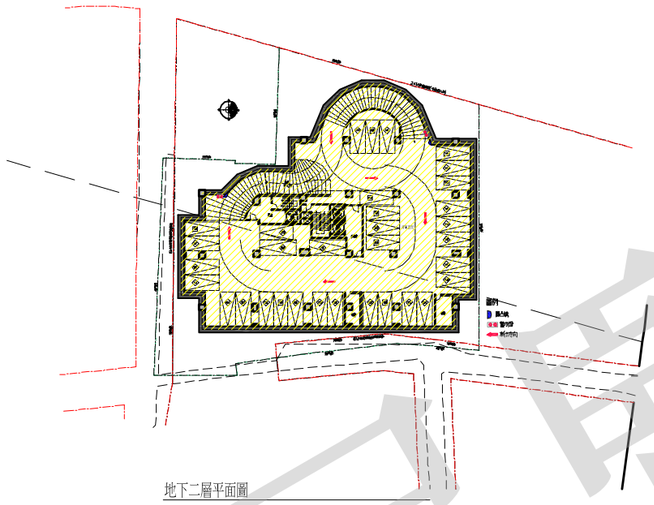


註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

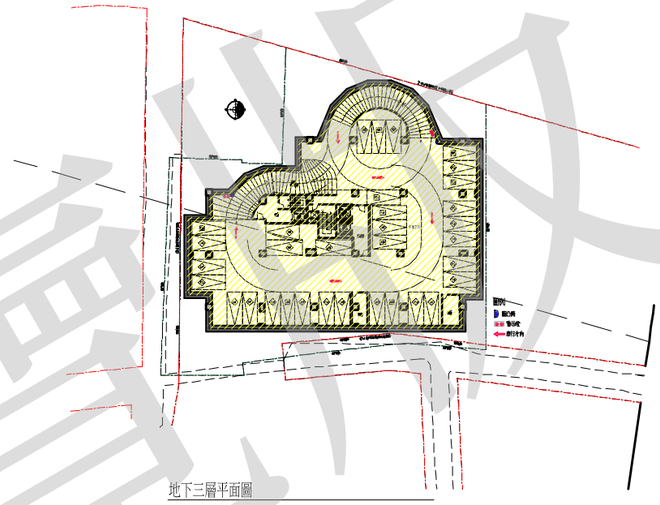
附圖一　保持開放供公眾通行使用範圍圖 S=1:200



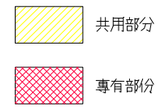
地下一層平面圖

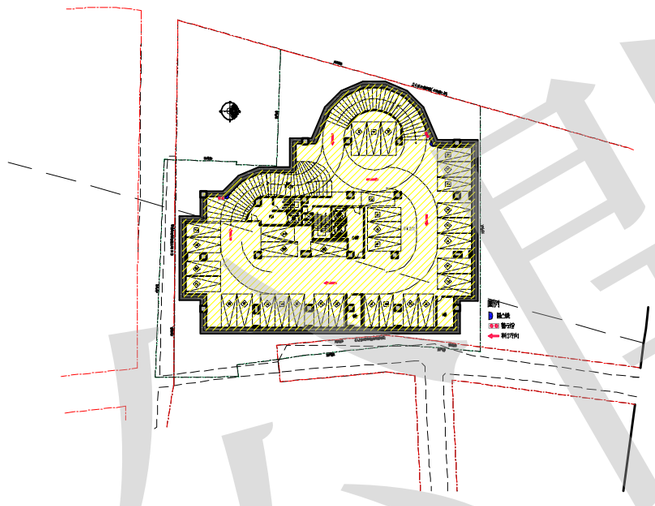


地下二層平面圖

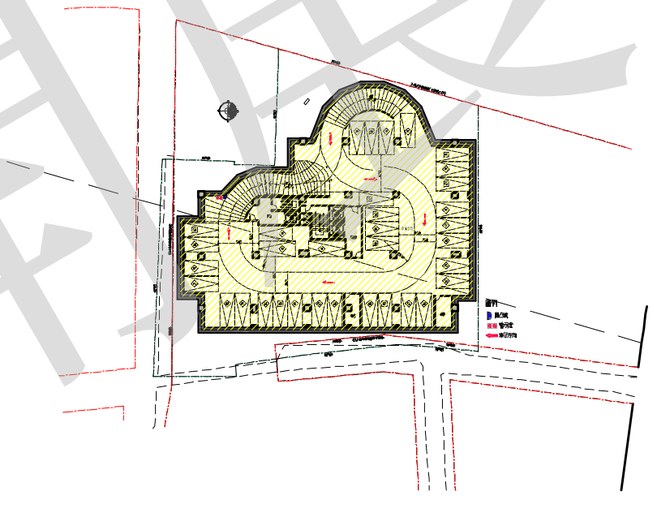


地下三層平面圖

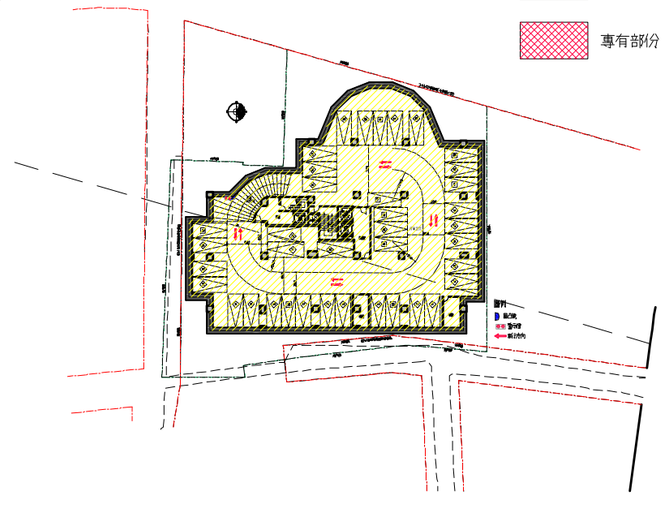




地下四層平面圖



地下五層平面圖

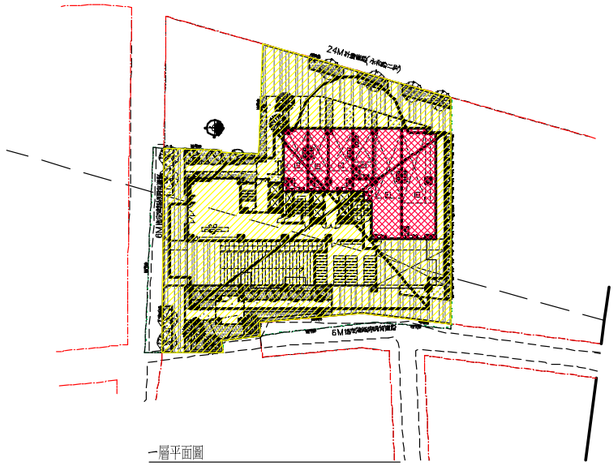


地下六層平面圖

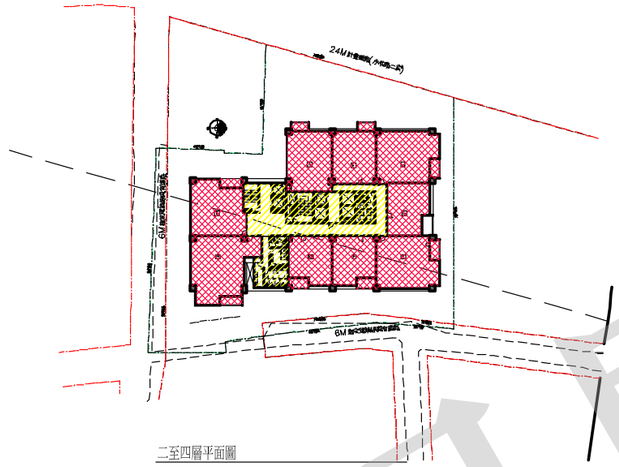
註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

附圖二　共用專有平面圖(一)

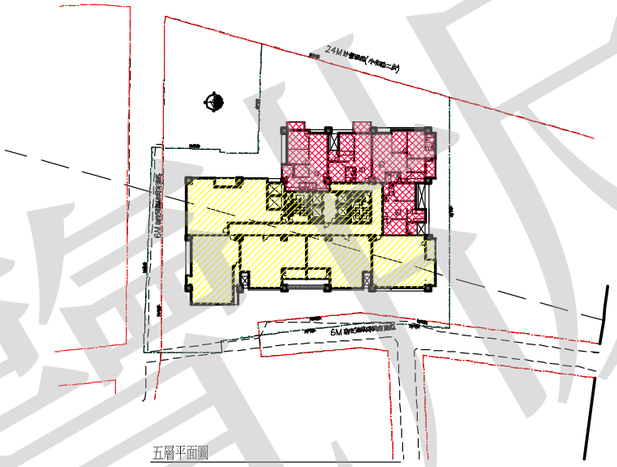
公開展覽



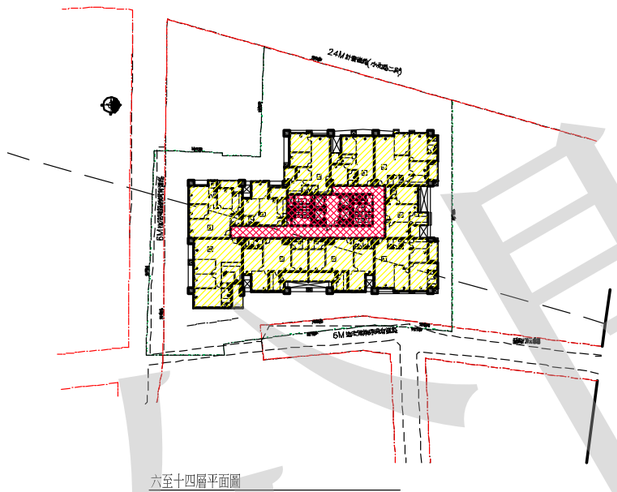
一層平面圖



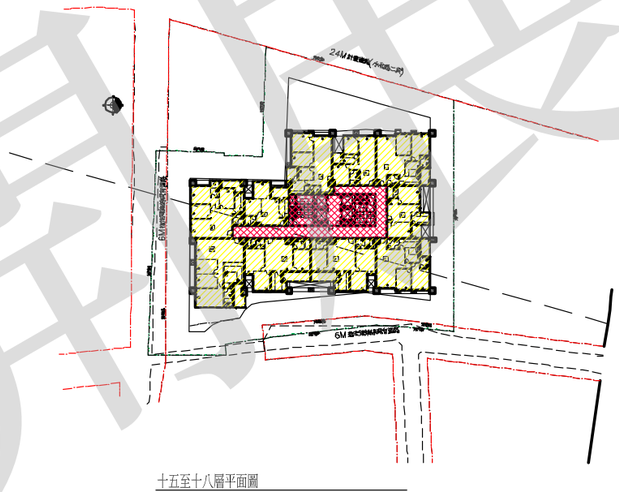
二至四層平面圖



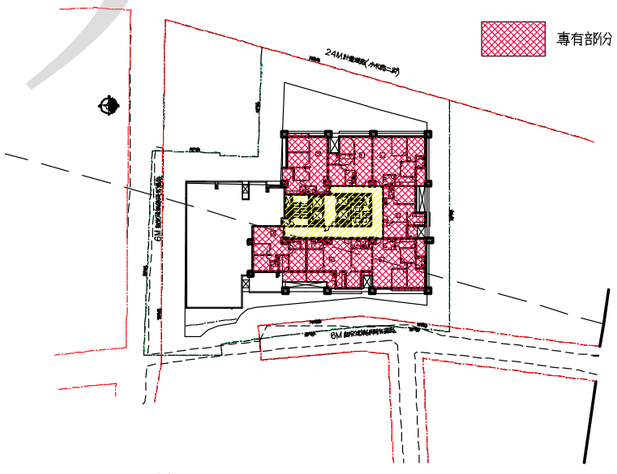
五層平面圖



六至十四層平面圖



十五至十八層平面圖



十九層平面圖

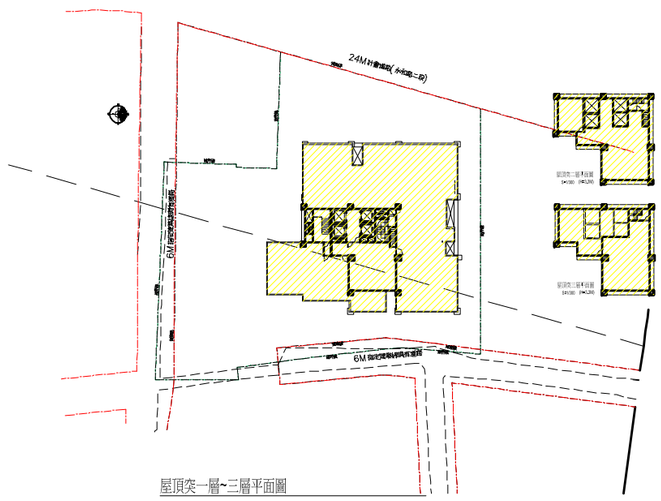
共用部分

專有部分

公開展覽

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

附圖三　共用專有平面圖(二)



共用部分

專有部份

公開展覽版

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

附圖四　共用專有平面圖(三)

附錄六　綠建築評估計算表

公開展覽版

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。本案為一地下 6 樓，地上 19 樓之集合住宅大樓，其綠建築規劃評估分別說明如下：

(一)銀級綠建築

因本案將申請綠建築銀級標章，故於綠建築之 9 項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、CO^2 減量、廢棄物減量、水資源及污水垃圾改善等 7 項指標，依「綠建築解說與評估手冊」(2015 年版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估總得分 Σrsi=41.08 分(實際得分依標章審查結果)，因本案免評估生物多樣性指標，所以分數位於銀級 41≦RS＜48。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：

圖 1　綠建築標章標誌

表 1　EEWH-RS 綠建築標章評估總表

一、建築名稱：勝治建設永和文化段都更案新建工程

二、建物概要：

三、評估結果：

申請指標項目		基準值	設計值	系統得分
□	生物多樣性指標	BDc=_	BD=_	RS1=_
■	綠化量指標	TCO2c=242820	TCO2=528639.28	RS2=9.0
□	基地保水指標	λc=_	λ=_	RS3=_
■	日常節能指標	HWs=○＜HWsc=○？ ■免檢討 □合格 □不合格 EEV=○＜EEVc=0.80？ ■合格 □不合格		
		0.80	EEV=0.79	$RS4_1$=0.00
		3.0	Uaw=_	$RS4_2$=_
		5.5	Uaf=_	$RS4_3$=_
		0.80	EAC=0.78	$RS4_4$=0.03
		0.80	EL=0.80	$RS4_5$=0.00
		固定耗能設備		$RS4_6$=_
■	CO_2 減量指標	0.82	CCO_2=0.66	RS5=0.20
■	廢棄物減量指標	3.3	PI=2.82	RS6=0.15
■	室內環境指標	60.0	IE=66	RS7=0.10
■	水資源指標	2.00	WI=9.0	RS8=3.50
		Rc=○%≧自來水替代率 5%？ ■免檢討 □ 合格 □不合格		
		Vs=　≧Vc=　m³？ □免檢討 ■合格 □不合和		
■	污水垃圾改善指標	污水指標是否合格(配管檢查)？ ■合格 □不合格		
		14	Gi=10	RS9=0.40
系統總得分 RS=ΣRSi=41.08				

四、綠建築標章分級評估級：

綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
□	九大指標全評估總得分	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦ S
■	免評估生物多樣性指標	18≦RS＜34	34≦RS＜4	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
綠建築標章等級判定		□	□	■	□	□

五、填表人簽章：

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

公開展覽

表 2　EEWH-RS 各指標計分法

九大指標			有無	設計值		基準值		變距 Rn(註)		分級評估得分 RSi		得分上限
一．生物多樣性指標			□	BD=	_	BDc=	60	R1=	_	RS1=18.75×R1+1.5=	_	RS1≦9.00
二．綠化量指標			■	TCO_2=	528639.28	TCO_2c=	242820	R2=	1.18	RS2=6.81×R2+1.5=	9.00	RS2≦9.00
三．基地保水指標			□	λ=	_	λc=	_	R3=	_	RS3=4×R3+1.5=	_	RS3≦9.00
四．日常節能指標	外殼節能	外殼節能	■	EEV=	0.80	EEVc=	0.80	R41=	0.00	RS41=ei×R41+2.0= 連棟住宅類 e1=10.0 其他住宿類 e2=15.0	2.00	RS41≦9.00
		外牆隔熱	□	Uaw=	_	Uawc=	3.00	R41=	_	RS42=4.0×R42=	---	RS42≦4.00
		窗戶隔熱	□	Uaf=	_	Uafc=	5.50	R41=	_	RS43=2.0×R43=	---	RS43≦4.00
	空調節能		■	EAC=	0.78	EACc=	0.80	R42=	0.03	RS44=10×R44+1.5=	1.80	RS44≦6.00
	照明節能		■	EL=	0.80	ELc=	0.80	R43=	0.00	RS45=9.0×R45+1.5=	1.50	RS45≦5.00
	固定耗能設備		■		3.00		_		_	RS46=Σ(Eqi×Ui)=	3.00	RS46≦4.0
五．CO_2減量指標			■	CCO_2=	0.66	CCO_2c=	0.82	R5=	0.20	RS5=19.40×R5+1.5=	5.38	RS5≦8.00
六．廢棄物減量指標			■	PI=	2.82	PIc=	3.30	R6=	0.15	RS6=13.13×R6+1.5=	3.47	RS6≦8.00
七．室內環境指標			■	IE=	66	IEc=	60.00	R7=	0.10	RS7=18.67×R7+1.5=	3.37	RS7≦12.00
八．水資源指標			■	WI=	9.0	WIc=	2.00	R8=	3.50	RS8=2.50×R8＋1.5=	8.00	RS8≦8.00
九．污水垃圾改善指標			■	GI=	14	GIc=	10.00	R9=	0.40	RS9=5.15×R9＋1.5=	3.56	RS9≦5.00
合計總分 RS=ΣRSi =41.08												
註：變距 R1~R9 為該指標的設計值與基準值的絕對值差與基準值之比，依「｜設計值－基準值｜÷基準值」之公式計算。												

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

表 3　EEWH-RS 分級評分基準(單位：分)

綠建築等級 (得分概率分佈)		合格級 0~30%	銅級 30～60%	銀級 60～80%	黃金級 80～95%	鑽石級 95%以上
□	九大指標全評估總得分 RS 範圍	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
■	免評估生物多樣性指標 RS 範圍	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
分級評估歸屬級別(請勾選)		□	□	■	□	□

公開展示

(二)綠化指標評估說明

設計概要

建築四周綠地種植大喬木及草地。

綠化範圍喬木覆土深度 1m 以上，灌木 0.6m 以上，草地 0.3m 以上。

計算與檢討

1.大喬木

22 株 × 16m2 共 352 ㎡

CO2 固定量= 352 m^2 × 900=316800 kg

2.灌木

灌木總共 286.85 ㎡

CO2 固定量=286.85 ㎡ × 300=86055 kg

3.草花

草花總共 189.53 ㎡

CO2 固定量=189.53 ㎡ × 20=3790.60 kg

以上累加 TCO2=406645.60 kg

4.採用原生種 ra=1.00，α=1.30(喬木灌木皆採原生種或誘鳥誘蝶樹種)

$TCO2=\sum(Gi \times Ai) \times \alpha = 406645.60 \times 1.30 = 528639.28$ kg

5.A'= (A0-Ap)x(1- r)= (2130-0)x(1-0.62) =809.40

$TCO2C = 1.5 \times (0.5 \times A' \times \beta) = 1.5 \times (0.5 \times 809.40 \times 400) = 242820$ kg

指標及格標準檢討

1.設計值：TCO2=528639.28 kg

2.標準值：TCO2C =242820 kg

3.判斷式：TCO2 ＞TCO2C，本指標及格

EEWH-RS 綠化量指標評估表

一、建築名稱：勝治建設永和文化段都更案新建工程

二、綠化量評估

植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai	計算值 Gi×Ai
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	--- ㎡	--- kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	22 株x16 ㎡	316800 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	--- ㎡	--- kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	--- ㎡	--- kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上(每㎡至少栽植 2 株以上)	300	286.85 ㎡	86055 kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	--- ㎡	--- kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	189.53 ㎡	3790.60 kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	--- ㎡	--- kg
			600	--- ㎡	--- kg

ΣGi×Ai=406645.60 kg

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=1.00 α=1.30
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2= 528639.28 kg
五、綠化基準值 TCO_{2C} 計算 $TCO_2c=1.5\times(0.5\times A'\times\beta)$，$A'=(A_0-Ap)\times(1-r)$，若 $A'<0.15\times A_0$，則 $A'=0.15\,A_0$，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_{2c}= 242820 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.00，(0.0≦RS2≦9.0)

(三)日常節能指標說明

計算與檢討

1.EEV 外殼耗能效率計算

本建物屋頂熱傳透率 Uar =0.8 (w/m2.k)，外牆平均傳透率 Uaw =3.495。

本建物屬醫院類及住宿類，適量開窗及遮陽，令等價開窗率<10.4%，令 EEV=0.8。

2.EAC 空調系統節能計算

住宿類建築個別空調空間完工時未裝設，辦公空間及公共空間採空調計算書評估，平均 EAC=0.78。

3.EL 照明系統節能效率計算

燈具選擇合適之節能燈具與合理空間配置。

EL=IER x IDR x (1-B1-B2) =0.80≦0.80，合格。

4.固定耗能設備節能

熱水設備 Eq1=0.5、U2=1，使用瓦斯熱水爐

熱水管設備 Eq2=1.5、U2=1，使用保溫材 U>4.1W/m2K 熱水管

烹飪設備 Eq3=0.5、U2=1，使用瓦斯爐

沐浴設備 Eq4=0.5、U4=1，使用淋浴加浴缸設備

合計 ∑(Eqi×Ui)=3.0

指標及格標準檢討

1.設計值：EEV＝0.8

EAC=0.78

EL=0.8

2.標準值：EEVC＝0.8

EACC=0.8

ELC=0.8

3.判斷式：EEV≦EEVC

EAC≦= EACC

EL≦ELC，本指標及格。

公開展覽版

EEWH-RS 日常節能指標評估表

一、建築名稱：勝治建設永和文化段都更案新建工程

、日常節能評估項目

A、建築外殼節能評估

1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=免評估	□合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Gri=＜0.25，i=1~n	■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=＜0.8(w/m² • k)	■合格	□不合格
4. 外牆平均傳透率 Uaw=＜3.50(w/m² • k)	■合格	□不合格
5. 窗戶平均傳透率 Uaf=＜5.50(w/m² • k)	□合格	□不合格
6. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EVc=10.4/13=0.8＜EEVc=0.8	■合格	□不合格

外殼節能	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=2.0，(0.0≦$RS4_1$≦9.0) 連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0
外牆隔熱	$RS4_2$=4.0x(3.0-Uaw)=0，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
窗戶隔熱	$RS4_3$=2.0x(5.5-Uaf)=0，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)

B、空調系統節能 EAC

B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機，均應視為個別空調空間，個別空調部分面積 Afc'=○m²)

1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 Ar'=○；二級節能標章空調面積比 Ar"=○ EAC'=0.8-(0.4×Ar' + 0.2×Ar")=_≦EACc=0.8	□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時： EAC=_≦EACc=0.8	■合格	□不合格

子系統得分	$RS4_4$'=10.0x【(0.80-EAC)/0.80】＋1.5=2.00，(0.0≦$RS4_4$'≦6.0)

B2 中央空調系統部分(唯設有中央空調系統時才進行以下評估)

中央空調空調面積 Afc"= ○m²		中央空調主機總容量= ○RT	
a1=PRs=○	Σ(HCi×COPci)= ○	Σ(HCi×COPi)=○	c1=Rs=○
	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)= ○		c2=Rf=○
a2=PRf=○	b2=Σ(PFi)/ΣPFci)=○		c3=Rp=○
a3=PRp=○	b3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○		c4=Rt=○
a4=PRt=○	b4=Σ(PTi)/Σ(PTci)=○		c5=Rm=○
EAC={a1×b1×c1+a2×b2×c2+a3×b3×c3+a4×b4×c4}×c5=0.78≦0.8		□合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4$"=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=1.80，(0.0≦$RS4_4$"≦6.0)		
系統得分	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=1.80，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)		

EEWH-RS 日常節能指標評估表

一、建築名稱：勝治建設永和文化段都更案新建工程

C、照明系統 EL

C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 Afi'=○m²，其他居室部分面積 Afi"=○m²)

1. 令住宿單元部分之子系統得分 $RS4_5$'=1.5				
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4_5$"計算如下:				
IER=_	IDR=_	β1=0.00	β2=0.00	β4=0.00
EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)= 0.80≦ELc=0.8				□合格 □不合格
子系統得分	$RS4_5$"=9.0×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=1.5，(0.0≦$RS4_5$"≦5.0)			
系統得分	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")= 1.5，(0.0≦RS_5≦5.0)			

C2 當住宿單元有照明資料可資計算時(住宿單元部份與其他居室部分合併計算)

IER=0	IDR=0	β1=0.00	β2=0.00	β4=0.00
EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=0.80≦ELc=0.8				■合格 □不合格
系統得分	$RS4_5$=9.0×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=1.50，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)			

D、固定耗能設備節能評估

耗能設備	熱水設備 Eq1=0.5	熱水管設備 Eq2=1.5	烹飪設備 Eq3=0.5	沐浴設備 Eq4=0.5	電梯設備 Eq5=---
使用率	熱水設備 U1=1	熱水管設備 U2=1	烹飪設備 U3=1	沐浴設備 U4=1	電梯設備 Eq5=1
系統得分	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)=**3.0**，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)				

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=2.00，(0.0≦$RS4_1$≦9.0)
	$RS4_2$=4.0x(3.0-Uaw)=0，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
	$RS4_3$=2.0x(5.5-Uaf)= 0，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)
	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=1.80，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)
	$RS4_5$=(1.0× Afi'+$RS4_3$"×Afi")÷(Afi'+Afi")= 1.50，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)
	$RS4_6$= Σ (EqixUi)=3.0，(0.0≦$RS4_6$≦4.0)

(四)二氧化碳減量指標說明

計算與檢討

1.形狀係數 F：高層建築

(1)平面規則性

(2)長寬比

(3)樓板挑空率

(4)立面樓層退縮比

(5)立面出挑 h

(6)層高均等性

(7)高寬比

F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7=1.20

2.輕量化係數 W = ∑ wi × ri ，且 W ≧ 0.7

RC 構造，採用率 100%， wi=1.00

輕隔間牆，採用率 100%， wi= -0.10

W = 1.0×1+(-0.10×1) =0.90 且 W ≧ 0.7，取 W =0.90

3.非金屬建材使用率 R

(1)高爐水泥：使用率 100% 高爐水泥替代率 17.27%

CCR=替代率 71/(309+71+31)÷0.4=17.27%÷0.4=0.43

X×Y×Z=1×(0.43×0.12)×3=0.15

(2)高性能混凝土：使用率 100%，56 天抗壓強度 6000PSI

CSER=6000÷309÷10=1.94

X×Y×Z=1×1.94×0.05×6=0.58

R= ∑Xi×Zi×Yi=0.15+0.58=0.73，R≦0.3，取 R =0.3

4.耐久化係數 D：D＝ ∑di=0.13，且 D≦0.2

維修性：

(1)給排水衛生管路 d6(提出管路系統圖及明管設計施工圖)：大部分管路明管設計，設備更新時會傷及裝潢，但不會傷及結構軀體，故 di=0.03

(2)電氣通信線路 d7(提出通信線路開放式設計說明)：

A.電信通信線路開放式設計，使電信可以自由擴充更新而不必傷及構造體之設計，故 di=0.05

B.所有機械均有充足搬運路徑及更新維修空間，故 di=0.05

CCO2 ＝ F × W ×（1 - D）×（1 - R）

＝ 1.20 × 0.90 ×（1 － 0.13）×（1 － 0.3）＝ 0.66

指標及格標準檢討

1.設計值：0.66

2.標準值：0.82

3.判斷式：0.66<0.82，本指標合格

公開展覽

EEWH-RS 二氧化碳減量指標評估表

一、建築名稱：勝治建設永和文化段都更案新建工程

建築物構造：RC 構造

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○， CCO_2=0.82－0.5×Sr=○，(0.0≦RS5≦8.0)
■否	進入以下評估

三、CO_2 減量評估項目

A、 形狀係數 F

評估項目		計算值	fi 係數
平面形狀	1.平面規則性 a	□平面規則 □平面大略規則 □平面不規則	0
	2.長寬比 b	b=○	0
	3.樓板挑空率 e	e=○	0
立面形狀	4.立面退縮 g	g=○	0
	5.立面出挑 h	h=○	0
	6.層高均等性 i	i=○	0
	7.高寬比 j	j=○	0
F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			1.2

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0
	柱樑部位耐久設計 d2	0
	樓版部位耐久設計 d3	0
維修性	屋頂防水層 d4	0
	空調設備管路 d5	0
	給排水衛生管路 d6	0.03
	電氣通信線路 d7	0.10
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D＝Σdi，且 D≦0.2		0.13

B、輕量化係數 W

評估項目			Wi	ri
載重項目	主結構體	□木構造 □鋼構造、輕金屬構造 ■RC 構造 □SRC 構造 □磚石構造	1.00	1
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-0.1	1
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 ■RC 外牆 、PC 版帷幕牆	0	0
	衛浴 W_4	□預鑄整體衛浴	0	0
	RC、SRC 構造 混凝土減量設計	□高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計	0	0
W =Σwi×ri，且 W≧0.7		0.9		

C、非金屬建材使用率 R

	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	100%	100%	0	0	0	0	0
CO_2 排放量影響率(Zi)	0.43×0.12	1.94×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0.15	0.58	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3	0.30						

四、CO_2 減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)=0.66

五、系統得分	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=5.38，(0.0≦RS5≦8.0)

(五)廢棄物減量指標設計與檢討說明

廢棄物減量評估項目

1.工程土方平衡，Ple=1.50。

2.本建物為 α1=0，α2=0。

3.建物施工時採用之空氣污染防治措施詳如下表：

防制措施	措施內容	防制效率 α3i	有無	得分
1.清洗措施	工地設有專用洗滌車輛或與土石機具之清洗措施	0.10	有	0.10
2.污泥沉澱過濾處理設備	工地對於車輛污泥、土石機具之清洗污水與地下工程廢水排水設有污泥沉澱、過濾、去污泥、排水之措施(需檢附設施設計圖或照片)	0.15	有	0.15
3.車行路面防塵	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土	0.05	有	0.05
4.灑水噴霧	工地的車行路面	0.03	有	0.03
	堆料棄土區/傾卸作業	0.03	有	0.03
	裸露地面	0.03	有	0.03
5.防塵罩網等措施	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準	0.08	有	0.08
	土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布	0.08	有	0.08
6.防塵圍籬等措施	工地周界築有高 1.8m 以上之圍籬	0.08	有	0.08
7.防塵覆被	在裸露地或堆料上植被、噴灑化學防塵劑等措施	0.05	有	0.05
8.其他措施	指非上述其他防塵措施 (提出說明自行採認定值以供認可)	認定值	無	-
總得分				0.68

廢棄物設計值計算

1.PIe=1.5

2.PIb=1.0－5.0×α1－α2 =1-0-0=1.0

3.PId=1.0－α2－10×γ =1-1.1=0

(1)高爐水泥：使用率 100%，高爐水泥替代率 17.27%

CWR=替代率 71/(309+71+31)÷0.4=17.27%÷0.4=0.43

X×Y×Z=1×0.43×0.08=0.03

(2)高性能混凝土：使用率 100%，56 天抗壓強度 6000PSI

CSER=6000÷309÷10=1.94

X×Y×Z=1×1.94×0.04=0.08

4.PIa=1-0.68=0.32

5.PI= PIe＋PIb＋PId＋PIa－β=1.5＋1.0＋0＋0.32-0=2.82

指標及格標準檢討：

1.設計值：PI＝2.82

2.標準值：3.3

3.判斷式：2.82 ≦ 3.3，本指標合格。

EEWH-RS 廢棄物減量指標評估表

一、建築名稱：勝治建設永和文化段都更案新建工程

容許開挖土方基準 Mr(m^3)	0.65	總樓地板面積 AF(㎡)	
工程不平衡土方量 M(m^3)		有利於他案土方量 Mr(m^3)	
建築構造別減量係數 α2	0	公害防治係數 β	_

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○，RS6=10.0×Sr=○，(0.0≦RS6≦9.0)
■否	進入以下評估

三、廢棄物減量評估項目

A、工程不平衡土方比例 Pie

PIe =(M-Mr)/(AF×M_c)= 1.5 ；且 0.5≦PIe≦1.5

B、施工廢棄物比例 PIb

營建自動化使用工法	採用率 ri	優待係數 yi	單項計算 ri× yi
金屬系統模版	0	0.04	0.0
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0.0
預鑄外牆	0	0.04	0.0
預鑄樑柱	0	0.04	0.0
預鑄樓版	0	0.03	0.0
預鑄浴廁	0	0.02	0.0
乾式隔間	0	0.03	0.0
其它工法	0	-	0.0
營建自動化優待係數 α1=Σri× yi=			0

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2= 1.0 ；且 PIb≧0.0

C、拆除廢棄物比例 PId

	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	100%	100%	0	0	0
加權係數(Zi)	0.43×0.08	1.94×0.04	0.46	0.15	-
單項計算 Xi × Zi ×=	0.03	0.08	0	0	0
γ=Σ Xi × Zi=	0.11				

PId=1.0-α_2-10.0×γ= 0 ；且 PId≧0.0

D、施工空氣污染比例 PIa

PIa=1.0–Σ(α_{3i}) = 0.32 ；且 PIa≧0.2

四、廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=2.82

五、系統得分 RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=3.47，(0.0≦RS6≦9.0)

(六)室內環境指標說明

指標設計概要

1.外牆、分界：RC 牆含粉刷厚度 dw≧20cm。

2.窗：使用 2 等級氣密窗，玻璃厚度≧10mm。

3.自然採光：清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)；

0.5≦NL＜0.6。

4.通風換氣：0.5≦VP＜0.6

5.室內裝修建材：

少量裝修量，七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者。

綠建材採用量大於 75%。

室內環境評估項目

1.音環境評估

(1)外牆、分界牆厚度：RC 牆含粉刷厚度 dw≧20cm 取 A2=25

(2)窗：使用氣密性二等級窗，玻璃厚度≧10mm 取 B1=35

(3)樓版：RC 樓版厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧27dB

取 C1=35

(4)音環境加權得分 X1xY1=95*0.2=19

2.光環境評估

(1)玻璃透光性：清玻璃或淺色 low-E 玻璃，可見光透光率 0.6 以上，取 D1=20

(2)自然採光：0.6≦NL＜0.7，取 E4=40

(3)光環境加權得分 X2xY2=60*0.2=12

3.通風換氣環境評估

(1)門廳、電梯廳，居室樓地板面積可為自然通風 0.6≦VP＜0.7，取 G3=60

(2)通風換氣環境加權得分 X3xY3=60*0.3=18

4.室內裝修建材評估

(1)少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)，取 H2=30

(2)綠建材採用量 75%， Rgc=45%，取 I1=60

(3)室內裝修建材加權得分 X4xY4=90*0.3=27

以上室內環境指標 ∑XixYi=19+12+18+27=76

指標及格標準檢討

1.設計值：IE＝∑XixYi＝76

2.標準值：60

3.判斷式：76≧ 60，本指標合格。

公開展覽版

EEWH-RS 室內環境評估表

一、建築名稱：勝治建設永和文化段都更案新建工程

二、室內環境評估項目-(1)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
音環境		外牆、分界(*1)	檢附牆板隔音性能証明 Rw≧60dB (*2)	A1=30	A=25	X1=A+B+C=95	Y1=0.2	X1×Y1=19
			下列三項，擇一計分： ・單層牆：RC 牆含粉刷厚度 dw≧20cm ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧5cm，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度 dw≧5cm，且雙層實心面板總厚度 db≧4.8cm ・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧55dB (*2)	A2=25				
			下列三項，擇一計分： ・單層牆：RC 牆含粉刷厚度 dw≧15cm 或空心、磚牆含粉刷厚度 dw≧24cm ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧10cm，內填密度 24K 以上玻璃棉厚度(dw)≧5cm，且雙層實心面板總厚度 db≧2.4cm ・檢附牆板隔音性能証明　Rw≧50dB (*2)	A3=15				
			・牆板構造條件未達 A1、A2 標準者	A4=10				
		窗	下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)且玻璃厚度≧10mm ・符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線　≧35 或 Rw≧40dB (*2)	B1=35	B=35			
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 2 等級($2m^3/hm^2$, *3)且玻璃厚度≧6mm ・符合氣密性 8 等級(($8m^3/hm^2$, *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線　≧30 或 Rw≧35dB (*2)	B2=25				
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 8 等級($8m^3/hm^2$, *3)且玻璃厚度≧8mm ・符合氣密性 8 等級($2m^3/hm^2$, *3)之雙層窗，窗間距≧10cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線　≧25 或 Rw≧30dB (*2)	B3=15				
			窗構造條件未達 B1、B2、B3 標準者	B4=5				
		樓版	下列四項，擇一計分： ・RC 樓版厚度(df)≧15cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧30dB ・RC 樓版厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧27dB ・鋼承板式 RC 樓版厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧30dB ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦45dB (*4)	C1=35	C=35			
			下列四項，擇一計分： ・RC 樓版厚度(df)≧15cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧25dB ・RC 樓版厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧22dB ・鋼承板式 RC 樓版厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧25dB ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦50dB (*4)	C2=25				
			下列四項，擇一計分： ・RC 樓版厚度(df)≧15cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧20dB ・RC 樓版厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧17dB ・鋼承板式 RC 樓版厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧20dB ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦55dB (*4)	C3=15				
			・RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm 或木構造樓版	C4=10				

二、室內環境評估項目-(2)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
光環境	自然採光	玻璃透光性	・清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	D=20	X2=D+E=40	Y2=0.2	X2×Y2=8
			・色版玻璃等(可見光透光率 0.3~0.6)	D2=15				
			・低反射玻璃等(可見光透光率 0.15~0.3)	D3=10				
			・高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=0				
		所有門廳、電梯廳及居室空間(*5)以自然採光性能 NL(*6)指標評估	・0.9≦NL	E1=80	E=20			
			・0.8≦NL＜0.9	E2=60				
			・0.7≦NL＜0.8	E3=50				
			・0.6≦NL＜0.7	E4=40				
			・0.5≦NL＜0.6	E5=20				
通風換氣環境	自然通風空間	門廳、電梯廳及居室空間以自然通風潛力 VP(*7)指標評估	・0.8≦VP	G1=100	G1=40	X3= G1=40	Y3=0.3	X3×Y3=12
			・0.7≦VP＜0.8	G2=80				
			・0.6≦VP＜0.7	G3=60				
			・0.5≦VP＜0.6	G4=40				
			・VP＜0.5	G5=10				
室內建材裝修	整體裝修建材	一般建築主要居室空間	・基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修，或在有消防管線下以簡單平頂天花裝修，或簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=30	X4=H+I=90	Y4=0.3	X4×Y4=27
			・少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H2=30				
			・中等裝修量(五成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H3=20				
			・大量裝修量(不符以上規定者)	H4=0				
	綠建材	綠建材使用率(附計算或說明)	・**Rg**≧Rgc+15%	I1=60	I=60			
			・Rgc+15%＞Rg≧Rgc+10%	I2=45				
			・Rgc+10%＞Rg≧Rgc+5%	I3=30				
			・Rgc+5%＞Rg≧Rgc	I4=20				
			・裝修毫無採用綠建材或 Rg＜Rgc	I5=0				

二、室內環境評估項目-(3)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
室內生態建材裝修	其他生態建材(優惠得分)(附計算或說明)	接著劑	・50% 以上接著劑數量採用綠建材	J=20	J=	X5=J+K L+M+N+O=	Y5= 0.2	X5×Y5=
			・不符以上條件者	J=0				
		填縫劑	・50% 以上填縫劑數量採用天然材料	K=20	K=			
			・不符以上條件者	K=0				
		木材表面塗料或染色劑	・50% 以上木材表面採用天然保護塗料	L=20	L=			
			・不符以上條件者	L=0				
		電纜線、電線、水電管、瓦斯管線等管材	・50% 以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線	M=20	M=			
			・不符以上條件者	M=0				
		建築外殼及冰水、熱水管之隔熱材	・50% 以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20	N=			
			・不符以上條件者	N =0				
		其他	・使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	O=認定給分	O=			

*1：分界牆如隔戶牆等。
*2： 依照CNS 15160-3（等同ISO 140-3）測試及依CNS 8465-1（等同ISO 717-1）評定Rw值。
*3：依照”CNS 11527門窗氣密性試驗法”評定氣密性等級。
*4： 依照CNS 15160-8（等同ISO 140-8）進行測試及依CNS 8465-2（等同ISO 717-2）評定△Lw值及Ln,w值。
*5：本表所謂’居室’為符合建築技術規則定義之居室。
*6： 自然採光性能依據EEWH-BC手冊附錄3之「建築物自然採光通風效益與通風空調節能評估規範」計算。
*7：自然通風潛力VP依據EEWH-BC手冊附錄3之「建築物自然採光通風效益與通風空調節能評估規範」計算。
・說明：以上開窗皆指戶外門或窗，若有陽台、走廊者，則陽台、走廊深度亦應計算在內。
*8： 綠建材系指經中央主管建築機關認可符合生態性、再生性、環保性、健康性及高性能之建材，包含：
1. 依我國第一類環保標章規格標準，取得環保標章之建材：(1)塑橡膠類再生品、(2)建築用隔熱材料、(3)水性塗料、(4)回收木材再生品、(5)資源化磚類建材、(6)資源回收再利用建材。
2.取得內政部建築研究所認定綠建材標章之建材。
3.其他經中央主管建築機關認定具有同等性能者。
* 9： 綠建材用量評估指標Rg＝Ag/A，Rgc為基準值，兩者皆依營建署公告之綠建材設計技術規範計算。

三、室內環境設計值計算 IE=ΣXi×Yi=66	
四、系統得分	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=3.37，(0.0≦RS7≦12.0)

(七)水資源指標設計與檢討說明

耗水設施&節水設計：

1.本案之耗水設施為各層樓廁所之便器、洗手水栓，均採用有省水標章或省水設計之器材，以達節水目的。

2.本案有大耗水項目，設置雨水貯集池為彌補措施。

指標計算與檢討

1.評分計算表：

	設備功能	採用率	給分權重	得分
a 大便器	具省水標章的兩段式馬桶(大號6公升，小號3公升)	a4=1.0	a4’=3.0	3.0
b 小便器	設置自動感應小便器	b2=1.0	b2’=1.0	1.0
c供公眾使用之水栓	自動感應或自閉式水栓	c3=1.0	c3’=1.0	1.0
d 浴缸或淋浴	淋浴水栓使用比率≧50%	是	d1’=1.0	1.0
e 雨中水設施	具大耗水項目，且設置雨水貯集池等彌補措施	是	e3’＝3.0	3.0
水資源指標總得分WI＝a+b+c+d+e＝				9.0

省水器材：

(1)馬桶採用兩段式具省水標章

(2)公共眾使用水栓採用自動感應或自閉式水栓

2.以淋浴代替浴缸比例計算

以淋浴代替浴缸設計＞50%

3.大耗水項目查核

(1)需澆灌之人工草坪或草花花圃→有，設置節水澆灌系統。

(2)景觀水池→無。

(3)住宿類按摩浴缸等→無。

(4)大規模開發案例→有，設置雨水回收系統。

4.雨中水設施

(1)本案設置充足之雨水回收池和節水澆灌系統，可彌補大耗水項目，e=3

(2)雨水利用系統主要收集屋頂雨水，處理後做為植栽澆灌用水。

(3)總樓地板面積 = 26309.67 m2

每 1 萬 m2 樓地板面積× 10 × Ns ＝

= 26309.67 / 10000 × 10 × 8.12 = 213.63 m3

本案需設置 213.63 m3 方可合格。

指標及格標準檢討

1.設計值：WI＝9.0

2.標準值：2.0

3.判斷式：9.0≧ 2.0，本指標合格。

EEWH-RS 水資源指標評估表

一、建築名稱：勝治建設永和文化段都更案新建工程

基地所在地區	永和區	大型耗水設施	無
日降雨概率 P		日平均雨量 R	6.31
集雨面積 Ar	_	儲水天數 Ns	8.12

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	1.0
b	小便器	0.5
c	供公眾使用之水栓	1.0
d	浴缸或淋浴	1.0
e	雨中水設施或節水澆灌系統	4.0
f	空調節水	_
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=	7.5

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × Ar × P = [_]

雨水利用設計量 Wd =ΣRi = [_]

Ws = ⇨ [_]

(Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入)

B、建築類別總用水量 W_t

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m^2.日))	Af 或 Nf(m^2)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢		_	_	_	_

C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t$ = [_%] ☐合格 ☐不合格

D、雨水貯集槽 V_S = [_m^3] 標準值 V_C = [213.63 m^3] ☐合格 ☐不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=9.0

四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8.0，(1.5≦RS8≦8.0)

公開展覽

(八)污水垃圾改善指標說明

指標設計概要

1.污水改善設計概要

本建物之污水主要來源為廁所之一般生活雜排水，確實接管至污水處理池。

2.垃圾處理概要

垃圾集中區位於 B1 並美化設計，設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施，以及防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱與資源回收箱，有合理清運路

污水垃圾改善評估項目

1.污水指標查核

(1)本案之污水主要來源為廁所之一般生活雜排水，由專用排水管排出後接至污水處理池。

2.垃圾指標查核

(1)設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者，G5=4 分

(2)設置空間充足之垃圾暫存室，清運路線合理，G6=3 分

(3)專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者，G7=3 分

(4)設置資源垃圾分類回收系統，並確實執行，G8=2 分

(5)設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱，G9=2 分

以上累加垃圾指標=14 分

指標及格標準檢討

1.污水指標是否合格＝是

2.垃圾指標＝14≧10

本指標合格

EEWH-RS 污水垃圾改善指標評估表

一、建築名稱：勝治建設永和文化段都更案新建工程

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

污染源	查核對象	合　格　條　件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□

註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不只單一水源，必須同時檢查通過方為及格

B、垃圾指標查核

垃　圾　處　理　措　施(檢附相關圖說)	獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9.項不能重複得分)	G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)	G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)	G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	G9=2 分	■
10.垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)	G10=2 分	□
11.上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G11=認定值	□

三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=14

四、系統得分	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

公開展覽

附錄七　事業計畫圖

公開展覽版