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1094707527號】【聽證會版】



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109年7月

目　錄

相關證明文件

事業計畫申請書 ..... Ⅰ
事業計畫切結書 ..... Ⅱ
事業計畫委託書 ..... Ⅲ
新北市都市更新審議資料表 ..... Ⅳ

歷次會議記錄綜理表

新北市政府都市更新處 109 年 6 月 3 日聽證會版審查意見回應綜理表 綜-1
新北市政府都市更新處 109 年 4 月 21 日聽證會版審查意見回應綜理表 綜-3
第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查意見回應綜理表 綜-7
第二次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查意見回應綜理表 綜-12
新北市政府城鄉發展局 107 年 3 月 7 日都市設計初審審查意見回應綜理表 綜-20
第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查意見回應綜理表 綜-21
公辦公聽會紀錄回應綜理表 綜-27
補正意見回應綜理表 綜-30
公聽會紀錄回應綜理表 綜-34

計畫書

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(顧問團隊) 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 6-1
　三、更新計畫摘要 6-10
柒、處理方式及其區段劃分 7-1
　一、處理方式 7-1
　二、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、申請容積獎勵項目及額度 10-1
　一、都市更新容積獎勵 10-1
　二、容積移轉 10-12
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 11-7
　四、建築興建計畫 11-7
　五、防災與逃生避難構想 11-45
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、人車動線設計原則 12-6
四、景觀植栽設計構想 12-7
拾參、實施方式及有關費用分擔 13-1
一、實施方式 13-1
二、有關費用分擔 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 14-1
三、其他土地改良物之補償 14-2
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置 14-2
拾伍、財務計畫 15-1
一、成本說明 15-1
二、收入說明 15-9
三、成本收入分析 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、其他應加表明之事項 19-1
一、選配原則 19-1
二、本案網站設置情形 19-1
三、本案新北市有土地處理方式 19-1
四、管理維護計畫 19-1
五、信託合約(草案)及續建機制 19-2

附錄

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 15
附錄三　實施者證明文件 ..... 附錄 17
附錄四　證明文件 ..... 附錄 21
附錄五　公寓大廈規約草約 ..... 附錄 37
附錄六　綠建築證書申請報告書 ..... 附錄 73
附錄七　鄰地協調紀錄 ..... 附錄 87
附錄八　事業計畫圖 ..... 附錄 93

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　更新單元公私有土地分布圖 5-11
圖 5-3　更新單元土地使用現況示意圖 5-14
圖 5-4　合法建築物、非合法建築物分布位置示意圖 5-14
圖 5-5　建築物樓層與結構分布圖 5-15
圖 5-6　更新單元周圍土地使用現況示意圖 5-16
圖 5-7　更新單元公共設施分布示意圖 5-17
圖 5-8　更新單元周邊道路系統示意圖 5-19
圖 5-9　更新單元周邊大眾運輸系統示意圖 5-19
圖 5-10　更新單元周邊公有停車場位置示意圖 5-20
圖 5-11　更新單元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　房地產市場案例分布圖 5-26
圖 6-1　土地使用分區圖 6-2
圖 6-2　永和都市計畫示意圖 6-2
圖 6-3　頂溪站北側更新地區範圍示意圖 6-10
圖 7-1　更新單元區段劃分圖 7-2
圖 10-1　人行步道檢討圖 10-8
圖 10-2　人行步道獎勵範圍剖面圖 10-9
圖 10-3　公共開放空間檢討圖 10-10
圖 10-4　合法四層樓以上建築物檢討圖 10-11
圖 11-1　現有巷道廢止或改道情形一示意圖 11-1
圖 11-2　現有巷道廢止或改道位置圖 11-2
圖 11-3　一層商業面積檢討圖 11-3
圖 11-4　一層夾層商業面積檢討圖 11-4
圖 11-5　二層商業面積檢討圖 11-5
圖 11-6　三層商業面積檢討圖 11-6
圖 11-7　建築面積檢討圖 11-11
圖 11-8　3.6：1 道路陰影檢討圖(一) 11-12
圖 11-9　3.6：1 道路陰影檢討圖(二) 11-13
圖 11-10　高層建築物檢討圖 11-14
圖 11-11　冬至日照檢討圖 11-15
圖 11-12　行動不便使用設施檢討圖 11-16
圖 11-13　空調主機位置檢討圖 11-17
圖 11-14　廣告招牌位置檢討圖 11-18
圖 11-15　屋突層透空立體框架檢討圖 11-19
圖 11-16　屋突層透空遮牆檢討圖 11-20
圖 11-17　地下六層平面圖 11-21
圖 11-18　地下五層平面圖 11-22
圖 11-19　地下四層平面圖 11-23
圖 11-20　地下三層平面圖 11-24
圖 11-21　地下二層平面圖 11-25
圖 11-22　地下一層平面圖 11-26
圖 11-23　一層平面圖 11-27
圖 11-24　一層夾層平面圖 11-28
圖 11-25　二層平面圖 11-29
圖 11-26　三至四層平面圖 11-30
圖 11-27　五層平面圖 11-31
圖 11-28　六層平面圖 11-32
圖 11-29　七層平面圖 11-33
圖 11-30　八層至九層平面圖 11-34
圖 11-31　十層平面圖 11-35

圖 11-32 十一層平面圖 11-36
圖 11-33 十二至十四層平面圖 11-37
圖 11-34 十五至二十二層平面圖 11-38
圖 11-35 二十三層平面圖 11-39
圖 11-36 屋突一層平面圖 11-40
圖 11-37 屋突二層至頂板平面圖 11-41
圖 11-38 東向及北向立面圖 11-42
圖 11-39 西向及南向立面圖 11-43
圖 11-40 剖面圖 11-44
圖 11-41 防救災動線暨各層空間圖(一) 11-46
圖 11-42 防救災動線暨各層空間圖(二) 11-47
圖 11-43 防救災動線暨各層空間圖(三) 11-48
圖 11-44 防救災動線暨各層空間圖(四) 11-49
圖 11-45 防救災動線暨各層空間圖(五) 11-50
圖 11-46 防救災動線暨各層空間圖(六) 11-51
圖 11-47 防救災動線暨各層空間圖(七) 11-52
圖 11-48 防救災動線暨各層空間圖(八) 11-53
圖 11-49 防救災動線暨各層空間圖(九) 11-54
圖 11-50 防救災動線暨各層空間圖(十) 11-55
圖 11-51 防救災動線暨各層空間圖(十一) 11-56
圖 11-52 防救災動線暨各層空間圖(十二) 11-57
圖 11-53 防救災動線暨各層空間圖(十三) 11-58
圖 11-54 防救災動線暨各層空間圖(十四) 11-59
圖 11-55 防救災動線暨各層空間圖(十五) 11-60
圖 11-56 防救災動線暨各層空間圖(十六) 11-61
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 人車動線規劃示意圖 12-6
圖 12-6 一樓景觀計畫說明圖 12-7
圖 12-7 一樓景觀計畫套繪地形示意圖 12-8

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　同意參與更新事業計畫統計表 5-9
表 5-5　更新單元土地使用現況綜理表 5-12
表 5-6　更新單元合法建築物現況綜理表 5-12
表 5-7　更新單元非合法建築物現況綜理表 5-13
表 5-8　更新單元周邊道路系統現況一覽表 5-18
表 5-9　更新單元鄰近地區公車路線表 5-20
表 5-10　更新單元鄰近地區公有停車場一覽表 5-20
表 5-11　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一覽表 6-1
表 6-2　永和都市計畫土地使用分區面積一覽表 6-1
表 6-3　土地使用分區面積表 6-1
表 7-1　更新單元重建區段劃分一覽表 7-1
表 10-1　容積獎勵試算表 10-1
表 10-2　更新計畫規定事項檢核表 10-3
表 10-3　合法 4 層樓以上之建築物坐落建築基地一覽表 10-7
表 11-1　建築面積檢討表 11-10
表 14-1　地上物拆除面積及戶數一覽表 14-1
表 14-2　建築物累計折舊額之計算基準一覽表 14-1
表 14-3　合法建築物拆遷安置費用明細表 14-2
表 14-4　合法建築物拆遷補償費用明細表 14-3
表 14-5　非合法建築物拆遷補償費用明細表 14-6
表 15-1　都市更新事業實施總經費成本明細表 15-1
表 15-2　建築規劃設計費用明細表 15-3
表 15-3　營建費用明細表 15-4
表 15-4　營造工程費用估算表 15-5
表 15-5　拆除更新前原建築物所需繳納空污費用明細表 15-5
表 15-6　興建建築物所需繳納空污費用明細表 15-5
表 15-7　公寓大廈之公共基金費用明細表 15-5
表 15-8　都市更新規劃費用明細表 15-6
表 15-9　容積移轉費用估算表 15-8
表 15-10　整體更新事業開發收入表 15-9
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　都市更新事業實施進度表 17-1

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」第十條、第十九條、第二十二條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄、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

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

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

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：臺北市中山區松江路 309 號 3 樓

聯絡電話：(02)2705-0099

中　華　民　國　1　0　4　年　1　2　月　2　3　日

新北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)	法令適用基準日	104 年 12 月 23 日	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	177 輛	更新前後戶數（前/後）	更新前 59 戶/更新後 178 戶		
建築基地面積	919 ㎡、1,211 ㎡	實設建蔽率	48.25%	實設汽車停車位	177 輛	安置戶數(合法+非合法/違章)	56 戶+3 戶/ 0 戶		
總樓地板面積	26,605.17 ㎡	法定容積率	300%、440%	法定機車停車位	178 輛	提供公益設施種類、樓層	--		
工業使用容積	0 ㎡	實設容積率	636.9%	實設機車停車位	178 輛	面積	0.00 ㎡		
住宅使用容積	10,619.72 ㎡	住宅單元	145 單元	法定裝卸停車位	1 輛	開闢計畫道路情形	--		
商業使用容積	2,939.67 ㎡	商業單元	33 單元	實設裝卸停車位	1 輛	面積	0.00 ㎡		
其它使用容積	--	其他單元	0 單元	地下層樓板面積 地下開挖規模	8,817.12 ㎡ 68.99%	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				面積	住宅區 214.51 ㎡、商業區 238.76 ㎡		
	地面層	店鋪、管委會空間、防災中心、梯廳、高層緩衝空間、自行車停車空間				其他			
	貳至肆層	一般事務所		最大樓層數 建築物高度 屋頂突出物高度	23 層 79.70M 9M	更新後建築構造	鋼筋混凝土造		
	標準層	管委會空間、集合住宅(5F)、集合住宅(6F~23F)							
	頂層部	樓電梯間、梯廳、水箱、機械室							

適用獎勵類型及獎勵面積額度	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			
第六點 人行步道獎勵	935.25 ㎡	△F=2,666.82 ㎡ (法定容積之 32.98%)		綜合設計	開放空間有效面積	0 ㎡	
第七點 銀級綠建築	485.12 ㎡			放寬規定	獎勵樓地板面積	0 ㎡	
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	申請容積移轉獎勵額度	2,813.74 ㎡(34.80%)	
第十二點 合法四層樓以上之建築物	599.62 ㎡				--	0 ㎡	
				合計	--	2,813.74 ㎡(34.80%)	

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	臺北市中山區松江路 309 號 3 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 104110602 號		11 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		12 申請權利變換計畫報核			
3	公開展覽期間	105.08.25 起 30 日	新北府城更字第 1053417937 號		13 公開展覽期間			
4	公辦事業計畫公聽會	105.09.06	新北更事字第 1053418561 號		14 公辦權利變換公聽會			
5	召開第 1 次專案小組審議委員會	105.12.14	新北城更字第 1053421842 號		15 召開專案小組審議委員會			
6	召開第 2 次專案小組審議委員會	107.05.29	新北府城更字第 1073534339 號		16 召開聽證會			
7	召開第 3 次專案小組審議委員會	108.11.26	新北府城更字第 1084221130 號		17 召開委員會			
8	召開聽證會				18 權利變換計畫公告實施			
9	召開委員會							
10	事業計畫公告實施							

填表人(申請單位)：開晟建設股份有限公司　　蓋章處：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　　填表日期：109 年 6 月 12 日

新北市政府都市更新處 109 年 6 月 3 日聽證會版審查意見回應綜理表

「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」新北市政府都市更新處 109 年 6 月 3 日聽證會版審查意見回應綜理表

依新北市政府都市更新處 109 年 6 月 3 日新北更事字第 1094706170 號函辦理

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府都市更新處 109 年 6 月 3 日 新北更事字第 1094706170 號函	主旨	有關貴公司申請「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」聽證會版一案，請補正後報府續辦，復請查照。	敬悉。	--
	說明	一、復貴公司 109 年 5 月 18 日開晟文化新字第 109051801 號函及本處 109 年 5 月 26 日新北更事字第 1094705574 號函續辦，併依市府工務局 109 年 5 月 29 日新北工建字第 1090977467 號函辦理(隨文檢附)。	敬悉。	--
		二、本案業於 108 年 11 月 26 日召開第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，貴公司續於 109 年 5 月 18 日檢送本案聽證會(第 1 次修正)版都市更新事業計畫書，惟查本案都市更新事業計畫書尚有部分內容未依 109 年 4 月 21 日新北府城更字第 1094704110 號函檢確實檢附回應綜理表說明(含第 3 次聯審專案小組意見)，請貴公司據以修正，並輔送相關文件及資料，倘仍有不明之處，請逕洽更新事業科。	遵照辦理，已修正意見回應及處理情形。	計畫書綜-3、8、9、11 頁。
		三、請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統(網址：http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx)，依個案最新情況修正資料。	遵照辦理。	--
		四、依「新北市都市更新案件審查作業要點」(以下簡稱本作業要點)第 5 點第 1 項規定，應於會議記錄送達翌日起算 180 日內提請續審(補正期限至 109 年 6 月 17 日)。查本案仍屬上開期限內，故請貴公司於 107 年 6 月 17 日前依前開意見修正完竣後報府續辦。若屆時貴公司仍未依審議結果修正完竣提請續審或再申請展延，將依都市更新條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項規定駁回本案申請。	遵照辦理。	--
		五、請貴公司妥善告知相關權利人目前案件辦理進度，並於個案專屬網站更新目前辦理進度。	遵照辦理。	--
新北市政府工務局 109 年 5 月 29 日 新北工建字第 1090977467 號函	主旨	有關貴處檢送「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」聽證會版計畫書，涉及本局協助部分，復請查照。	敬悉。	--
	說明	一、復貴處 109 年 5 月 26 日新北更事字第 1094705574 號函。	敬悉。	--
		二、依建築法第 34 條及內政部 88 年 07 月 01 日(88)台內營字第 8873613 號函說明二(略以)：「...基於行政與技術分立原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業工業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...」，另內政部 95 年 10 月 03 日營署建管字第 950051168 號函說明二(略以)：「...主管建築機關僅就申請書件有無檢附予以查核...主管建築機關應依有關法令規定審查；技術部分應由建築師或專	遵照辦理。	--

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		業工程技師設計簽證負責...。」，先予敘明。		
		三、查旨案本局業以 109 年 4 月 16 日新北工建字第 1090644275 號函復意見在案，經檢視本次都更計畫書，本局意見如下：	遵照辦理，已將審查意見載明於意見回應綜理表。	--
		(一)請補充說明基地有無涉及法定空地或畸零地，有關 65 永建字第 1655 建造執照範圍部分。	經查基地西側文化段 836 地號為 62 永建 1655 號建造執照範圍，已建築完成，本案未涉及使用鄰地之法定空地或畸零地，並檢附 836 地號謄本及其建號資料。	計畫書附錄-3、8 頁。
		(二)請補充說明基地南側文化段 877、878 地號等 2 筆土地狀況(建號資料、套繪圖)。	遵照辦理，已補充說明基地南側文化段 877、878 地號等 2 筆土地狀況，並檢附建築線、套繪圖、877 地號謄本及坐落 878 地號之建號資料。	計畫書附錄-3 至 12 頁。
		四、貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局僅係協助檢視並先行告知應注意事項，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則；有關案件審查仍請貴管逕依權責辦理。	遵照辦理。	--

新北市政府都市更新處 109 年 4 月 21 日聽證會版審查意見回應綜理表

「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」新北市政府都市更新處 109 年 4 月 21 日聽證會版審查意見回應綜理表

依新北市政府都市更新處 109 年 4 月 21 日新北更事字第 1094704110 號函辦理

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府都市更新處 109 年 4 月 21 日 新北更事字第 1094704110 號函	主旨	有關貴公司申請「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」聽證會版一案，請補正後報府續辦，復請查照。	敬悉。	--
	說明	一、復貴公司 109 年 3 月 20 日開晟文化新字第 109032001 號函、本處 109 年 3 月 30 日新北更事字第 1094702970 號及 109 年 4 月 9 日新北更事字第 1094703721 號函續辦。	敬悉。	--
		二、本案業於 108 年 11 月 26 日召開第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，貴公司雖於 109 年 3 月 20 日檢送本案聽證會版都市更新事業計畫書，惟查本案都市更新事業計畫書尚未依 108 年 12 月 17 日新北府城更字第 1084221839 號函檢送之會議紀錄捌一(一)、捌二(一)至(二)、捌六(二)、玖一(七)意見補正完竣，請貴公司據以修正，並補送相關文件及資料，倘仍有不明之處，請逕洽更新事業科。	遵照辦理，已修正意見回應及處理情形。	計畫書綜-8、9、11 頁。
		三、查計畫書部分內容尚須修正，本案審查意見臚列如下：	遵照辦理，已將審查意見載明於意見回應綜理表。	--
		(一)本案審議資料表辦理過程請依實際程序進度填寫。	遵照辦理，已於辦理過程補充聽證會。	計畫書第Ⅳ頁。
		(二)P.綜-2 頁有關市府養護工程處所提意見之回應內容，回應內容不明確，請修正；另請檢附相關資料，以利檢視。	遵照辦理，已修正回應內容及圖 11-2。	計畫書綜-8、第 11-1、11-2 頁。
		(三)P.10-8 頁人行步道之管理維護範圍檢討有誤，請修正。	車道前方退縮留設之 4 公尺人行步道，無申請更新獎勵，而列入公共開放空間。	計畫書第 10-8 頁。
		(四)P.14-1 頁及 P.14-4 頁加強磚造及磚造之建物經濟耐用年數標示有誤，清修正。	有關本案加強磚造及磚造之建物經濟耐用年數已依第三次專案小組審查意見修正為 45 年及 35 年，惟本案加強磚造及磚造之建物已達耐用年數，故依據現場維護及使用情形，採現場觀察法分別將其延長經濟耐用年數為 20 年(磚造)及 10 年(加強磚造)，並於第十四章內容說明加強磚造及磚造之殘餘價值計算基準。	--
		(五)P.附錄 51 頁涉及新北市開放空間管理維護基金檢討內容有誤，請修正。	遵照辦理，已修正新北市開放空間管理維護基金檢討。	計畫書附錄-45、49、66 頁。
		(六)P.附錄 61、63 頁涉及綠建築之日常節能指標檢討標示有誤，請修正。	遵照辦理，已修正表 2 外殼節能及固定耗能設備之得分上限。	計畫書附錄-75 頁。
		(七)本案文字及頁碼誤繕、缺漏部分，請通盤檢視後修正。	遵照辦理，已修正頁碼誤繕。	計畫書第 16-2 頁。
		四、另轉送市府城鄉發展局 109 年 4 月 14 日新北城設字第 1090642890 號函、市府工務局 109 年 4 月 16 日新北工建字第 1090644275 號函及市府交通局書面意見就聽證版計畫書所提意見(以上隨函檢附)，轉請配合辦理。	遵照辦理，已將審查意見載明於意見回應綜理表。	--
		五、請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統(網址：http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx)，依個案最新情況修正資料。	遵照辦理。	--
		六、依「新北市都市更新案件審查作業要點」(以下簡稱本作業要點)	遵照辦理。	--

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		第 5 點第 1 項規定，應於會議記錄送達翌日起算 180 日內提請續審(補正期限至 109 年 6 月 17 日)。查本案仍屬上開期限內，故請貴公司於 107 年 6 月 17 日前依前開意見修正完竣後報府續辦。若屆時貴公司仍未依審議結果修正完竣提請續審或再申請展延，將依都市更新條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項規定駁回本案申請。		
		七、請貴公司妥善告知相關權利人目前案件辦理進度，並於個案專屬網站更新目前辦理進度。	遵照辦理。	--
新北市政府城鄉發展局 109 年 4 月 14 日 新北城設字第 1090642890 號函	主旨	有關貴處檢送開晨建設股份有限公司委託陳廷杰建築師事務所辦理「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」聽證會一案，涉及都市設計審議事項，復如說明，請查照。	敬悉。	--
	說明	一、復貴處 109 年 4 月 9 日新北更事字第 1094703721 號函。	敬悉。	--
		二、有關旨案涉及都市設計審議部分，本局前於 109 年 4 月 1 日新北城設字第 1090583139 號函請設計單位依審查意見於 109 年 4 月 15 日前檢送修正報告書 7 本及光碟 7 份辦理核備程序，隨文檢附該號函供參。	本案都市設計審議案業經新北市政府以 109 年 5 月 6 日新北府城設字第 1090463603 號函准予核定。	計畫書附錄-35 頁。
新北市政府城鄉發展局 109 年 4 月 1 日 新北城設字第 1090583139 號函	主旨	有關貴公司委託陳廷杰建築師事務所辦理永和都市計畫範圍內「開晟建設永和區文化段 837 地號等 27 筆土地店鋪、一般事務所及集合住宅新建工程」，申請都市設計審議一案，請查照。	敬悉。	--
	說明	一、依據陳廷杰建築師事務所 109 年 3 月 13 日廷字第 109005 號函辦理。	敬悉。	--
		二、旨案業經本市都市設計及土地使用開發許可審議會 108 年 11 月 26 日專案小組會議決議通過，經作業單位審查，依意見修正後於 109 年 4 月 15 日前檢送修正報告書 7 本及光碟 7 份辦理核備程序，逾期未補正則本案自動或補正後如仍不符規定，將依程序駁回申請案：	本案都市設計審議案業經新北市政府以 109 年 5 月 6 日新北府城設字第 1090463603 號函准予核定。	計畫書附錄-35 頁。
		(一)有關「都市計畫法新北市施行細則」第 17 條部分，請以專章說明檢討，並檢附相關面積計算式。	遵照辦理，已專章說明檢討，並檢附相關面積計算式。	計畫書第 11-3 至 11-6 頁。
		(二)依歷次會議紀錄意見，請於基地南側留設供公眾通行之通道，提供基地東西兩側人行空間串聯，以改善周邊巷弄通達捷運站之便利環境。	遵照辦理，已調整南側通道之景觀植栽配置與樹種。	計畫書第 12-6 至 12-22、附錄-70 至 71 頁。
		(三)依前次會議紀錄意見，商業區供一般事務所使用，空間以不隔間為原則，其機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中留設公共服務核內。	遵照辦理，已將管道間集中留設公共服務核內，惟調整後涉及轉管，故二層至五層之樓高調整為 3.5 公尺。	計畫書第 11-10、11-29 至 11-31 頁。
		(四)有關公寓大廈管理規約部分，請補附屋脊裝飾物、公共開放空間管理維護基金、開放空間管理維護計畫、裝卸車位、垃圾車位等其他應加註事項。	遵照辦理，已於公寓大廈管理規約加註。	計畫書附錄-49 頁。
		(五)都市更新獎勵部分，請於該章節檢附都市更新獎勵範圍圖說，以利審閱。	遵照辦理，已檢附都市更新獎勵範圍圖說。	計畫書第 10-8 至 10-9 頁。
		(六)裝卸車位不得計入法定車位，並應納入公寓大廈管理規約。	遵照辦理，已於公寓大廈管理規約加註。	計畫書附錄-49 頁。

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		(七)請取消非汽機車出入口之車道軌跡線。	本案依規定於一層高層緩衝空間出入口標示車道軌跡線。	--
		(八)本案申請獎勵之人行步道，不得設置阻隔設施，並應考量無障礙環境設計，植栽穴部分請以降板設計，使灌木覆土深度皆達 60 公分深。	遵照辦理，本案已降板設計，並標示覆土深度皆達 60 公分深。	計畫書第 10-9 頁。
		(九)景觀剖面圖應明確標示植栽覆土深度尺寸。	遵照辦理，已標示覆土深度尺寸。	計畫書第 12-21 至 12-22 頁。
		(十)附件照明配置底圖請更新至最新版本。	遵照辦理，已修正照明配置底圖。	計畫書第 12-16、附錄-71 頁。
		(十一)以上修正內容涉及相關配置請一併做調整。	遵照辦理。	--
		三、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府雲端櫃台申辦e服務」(網址：https://service.ntpc.gov.tw/eservice/Index.action)之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁直接填寫問卷，您的相關意見作為本府提升案件服務品質之參考。	敬悉。	--
新北市政府工務局 109 年 4 月 16 日 新北工建字第 1090644275 號函	主旨	有關貴處檢送「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」聽證會版計畫書，涉及本局協助部分，復請查照。	敬悉。	--
	說明	一、復貴處 109 年 4 月 9 日新北更事字第 1094703721 號函。	敬悉。	--
		二、依建築法第 34 條及內政部 88 年 07 月 01 日(88)台內營字第 8873613 號函說明二(略以)：「...基於行政與技術分立原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業工業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...」，另內政部 95 年 10 月 03 日營署建管字第 950051168 號函說明二(略以)：「...主管建築機關僅就申請書件有無檢附予以查核...主管建築機關應依有關法令規定審查；技術部分應由建築師或專業工程技師設計簽證負責...。」，先予敘明。	遵照辦理。	--
		三、查旨案本局業以 108 年 11 月 26 日新北工建字第 1082199460 號函復意見在案，經檢視本次都更計畫書本局意見如次，前開號函說明二之意見(一)前次意見 2、(二)、(三)、(四)現有通路處理情形、(六)，仍未修正完妥。	(一)前次意見 2：本案未有法定空地重複使用，並補充檢討圖說。 (二)遵照辦理，一層平面圖已補標示無遮簷人行道及淨寬、無障礙通路。 (三)遵照辦理，已設置無障礙引導通路 150cm 及平台 150x150cm 與無障礙廁所。 (四)遵照辦理，已檢附彩色版建築線，並補充現有通路處理情形。 (六)遵照辦理，已依規定上色。	(一)計畫書附錄-3 至 12 頁。 (二)計畫書第 11-27 頁。 (三)計畫書第 11-27 頁。 (四)計畫書附錄-4 至 5 頁。 (六)計畫書第 11-27 頁。
		四、貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局僅係協助檢視並先行告知應注意事項，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則；有關案件審查仍請貴管逕依權責辦理。	遵照辦理。	--
新北市政府交通局	本局原則無意見，惟仍請依照本局 108 年 8 月 26 日新北交規字第 1081553791 號函所述請該開發單位於容積移轉許可核定之次日起 60 日		遵照辦理，並檢附函文於計畫書內。	計畫書第 10-16 頁。

審查單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	內完成繳納代金 200 萬。		

第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查意見回應綜理表

「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」第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：中華民國 108 年 11 月 26 日（星期二）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

依新北市政府 108 年 12 月 17 新北府城更字第 1084221839 號函辦理

柒、陳情人意見	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、王○裕（忠孝街○巷○弄○號○樓）(含書面意見)	(一)剛剛有提到，委員一直希望開發單元增加南側範圍，鄰地確實很困難、難以協調，旁邊那塊地他們的糾紛我們居們也很清楚，我們不希望他們干擾到我們的更新單元，希望委員能夠瞭解，維持我們原始的範圍比較合理，也比較單純。	(一)範圍部分於簡報中有說明，因為南側鄰地有訴訟，屋地不同人、違建等，僅有兩戶合法，經過訪談後，實施者不納入範圍。	--
	(二)上次會議實施者有自提修正案，但是會議記錄看起來沒有提到，到底委員意見是如何，有無通過，因為從 19 樓調整到 23 樓，室內隔間都變調，影響住戶分配，希望今天能有明確的答案，委員是否有同意。	(二)自提修正主要是涉及開放空間而調整，前次小組委員也有認可，故本次調整建築規劃設計。	--
	(三)實施者公司的網站應該要更新本次開會資料，本次會議在現場才拿到提會意見,請實施者後續會議資料能在開會前一周於網站上公開。	(三)網站會確實更新，實施者責無旁貸，後續會檢視相關新舊內容。	--
	(四)前次會議記錄第 7 頁提到超額選配定義並讓所有權人知悉，但是這點我們還是不了解，請開發單位能更明確說明。	(四)選配原則針對永和路商業區以原位次分配，其餘住宅及辦公室則自由選配；超額選配部分，實施者擔心地主選配超過能力負擔，故規範不能超過應分配價值之 110%做相關選配，超過 110%後要跟實施者協調。	--
二、尹○成（忠孝街○之○號○樓）	(一)每次會議我都有參加，我們都很關心這個案子，有些住戶也是委託我來發言，各位委員大家都有提出專業意見，非常感謝讓本案未來規劃更完善。但是有些問題拖很久，從一開始到現在，已經 8 年，本來以為會走得很順，因為同意比例算蠻高，中間都有小問題干擾本案進行，剛王先生提到文化路鄰地的部分，這件事當初只是建議，為了處理這個建議就拖了 4 年時間，我很納悶我們是參與本案的住戶，是我們要做都市更新，怎麼會是隔壁鄰居來干擾本案這麼久，我們並沒有造成他們不能單獨建築的問題發生，而且他們的法律問題跟訴訟非常嚴重，涉及兩代恩怨，這個真的沒辦法處理，希望各位委員能諒解這件事情。	(一)針對範圍部分，誠如尹先生提到我們花了很多時間針對南側進行溝通協調，真的是有困難，因為要溝通土地跟地上建物，所以花了很多時間，也有做展延，沒辦法很快地將案件提送審議，是我們的責任。	--
	(二)本案已經拖得夠久，有些枝微末節的事情，建議以書面意見表達，因為這邊住戶的環境非常糟糕，不管是消防、建築安全，現在每一戶最常面對最嚴重的問題就是漏水、牆壁跟天花板沒有一處是完整的，還要用水桶接水，颱風來還要加蓋塑膠布，只差沒搭帳棚而已，希望各位委員能諒解，我們想要有舒適的環境，過更好的生活。每次家中長輩問我何時能搬新房子，我都無言以對，只好每次來參加會議，這是我唯一能做的事情。		--
	(三)另外委員質疑本案量體太大，地下室開挖到六層，很抱歉，我想還實施者一個公道，坡道平面車位是我們住戶強烈要求，我們不希望以後維護和使用安全上有困難，而且一戶一車位，並沒有多賣，我想須還給實施者公道；車道部分，忠孝街的問題，不是因為本案的問題，裡面還有其他社區，忠孝街平常就有疏導永和路二段車流的	(二)針對本案上次提出的量體，本次有做修正，請尹先生諒解，希望建築規劃精益求精，也要跟地主溝通。本案同意比例已達 9 成，剩 3 組人沒有同意，如果相關獎勵及內容都確定，我想條件的問題，是可以盡力去跟地主溝通，實施者因為有更新經驗，是有辦法說服。	--

柒、陳情人意見	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	功能，本來車流就不是問題，最大的問題是違規停車，如果將本案車道設置於永和路二段的話，因為中正橋下橋車速都非常快，非常危險會造成更多困擾，以上意見提供委員參考，謝謝。		

捌、相關單位意見	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、本府財政局（含書面意見）	(一)事業計畫 P14-6:表 14-2 建物結構為加強磚造及磚造之耐用年數高於不動產估價技術公報訂定之建物經濟耐用年數，建請釐清。	遵照辦理，已依不動產估價技術公報訂定之加強磚造及磚造之耐用年數修正為 45 年及 35 年，惟本案加強磚造及磚造之建物已達耐用年數，故依據現場維護及使用情形，採現場觀察法分別將其延長經濟耐用年數為 20 年(磚造)及 10 年(加強磚造)，並於第十四章內容說明加強磚造及磚造之殘餘價值計算基準。	計畫書第 14-1 至 14-5 頁。
	(二)事業計畫 P14-8：表 14-5 建物結構為鐵皮及 T 棚已達耐用年數且殘值率為 0，惟仍有殘值，建請釐清。	遵照辦理，已修正鐵皮及棚架之殘值率為 10%，並以殘值率 10%計算殘餘價值。	計畫書第 14-1、14-2、14-6 頁。
	(三)事業計畫 P15-7：本案「風險管理費用」仍以提列基準規定之上限提列，請說明必要性或考量調降。	遵照辦理，已補充說明本案提列風險管理費率 12%之必要性，並經第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議同意本案風險管理費率以 12%提列。	計畫書第 15-8 頁。
	(四)事業計畫 P15-8：有關本案容積移轉成本以公告現值之 70%計算，經實施者回應依權利變換計畫檢附之實際購買單據提列，請後續確實載明於權利變換計畫。	遵照辦理，本案容積移轉費用於權利變換計畫將依實際狀況認列，並檢具相關證明文件佐證。	計畫書第 15-8 頁。
二、本府養護工程處（書面意見）	(一)經查本案涉及現有巷道廢改道事宜部分，依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 8 條第 1 項規定：「八、以區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已登載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本要點辦理巷道廢止或改道。」，依所附資料本案東側（永和路 2 段 279 號旁）巷道已納入報告書檢討，故免依上述作業要點規定辦理巷道廢止；惟本案基地西側基地範圍 837 地號土地部分屬未指定建築線之現有巷道（文化路 16 巷 16 弄），現況似仍有通行需求，建請一併納入檢討，先予敘明。	本更新單元範圍內共 2 條現有通路，一為基地西側 837 地號現況鋪設柏油部分，屬未指定建築線之現有通路，主要供南側現有巷道(文化路 16 巷 16 弄)連通至忠孝街，本案已考量民眾通行需求，將維持文化路 16 巷 16 弄至忠孝街之通行，並規劃 2.5 公尺人行步道及部分鋪設柏油等公共開放空間，以利人行通行與消防救災動線使用，並已依意見一併納入檢討。 另一處則位於基地東側 854 地號現況鋪設柏油部分，屬未指定建築線之現有通路，該土地管理機關為新北市政府養護工程處，以 106 年 7 月 5 日新北養一字第 1063639529 號函示：「旨揭地點(文化段 854 地號部分土地)因現況為已開闢之道路，故本處前回復有保留公用之需，惟本案倘經本府都更暨都設聯審專案小組針對前開範圍整體評估考量有廢巷需求，本處則無意見。」，由於現況主要提供範圍內文化路 16 巷 16 弄 1、2、3、4 號住戶進出使用，鄰地 844 地號之住戶及車輛出入口分別設置於永和路二段及忠孝街，且該通路經常有汽機車停放，恐影響消防救災動線，故本案依據「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(巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內)申請廢止，將規劃 2.5 公尺人行步道並搭配景觀綠化設計，以利串聯忠孝街及永和路二段，並業經第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議同意廢止更新單元東側現有通路，後續依據「新北市都市更新審議原則」規定辦理。	計畫書第 11-1、11-2 頁。
	(二)另本案涉及本府工務局經管本市永和區文化段 854 地號土地，經查現況為已開闢道路使用，故有保留公用之需。		
三、本府交通局（書面意見）	承前次意見項次 1，本案申請容積移轉評點，以代金 200 萬的方式捐贈，故請檢視修正回應意見是否正確。	有關本案申請容積移轉評點項目三(三)綠色交通以代金 200 萬方式捐贈，業經新北市政府交通局 108 年 8 月 26 日新北交規字第 1081553791 號函示略以；本局原則同意，請於容積移轉許可核定之次日起 60 日內	計畫書第 10-16 頁。

捌、相關單位意見	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		完成繳納，並檢附函文於計畫書內。	
四、本府工務局（書面意見）	(一)前次意見2、5、10意見未修全。	意見2法定空地、意見5法定汽車及機車數量請釐清，並修正地下室容積檢討、意見10陽台外裝飾版應併入陽台深度檢討，已依建築法規相關規定檢討修正。	計畫書附錄-3至12、第11-7至11-10、11-21至40頁。
	(二)無遮簷人行道及淨寬、無障礙通路請檢討標示。	遵照辦理，一層平面圖已補標示無遮簷人行道及淨寬、無障礙通路。	計畫書第11-27頁。
	(三)建築物設置店鋪請檢討無障礙相關規範。	遵照辦理，一層店舖部分已依規定檢討無障礙設施。	計畫書第11-27頁。
	(四)建築線檢附彩色版，並釐清現有通路處理情形。	遵照辦理，已檢附彩色版建築線，並補充現有通路處理情形。	計畫書附錄-4至5頁。
	(五)地下室車位編號78、113、147與車道坡道重疊。	遵照辦理，已修正。	計畫書第11-21至26頁。
	(六)1層平面圖依規定上色。	遵照辦理，已修正。	計畫書第11-27頁。
	(七)陽台外緣裝飾物請依手冊及新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討，倘經都審同意，本局無意見。	遵照辦理，已補充檢討。	計畫書第11-29至11-39頁。
五、本府城鄉發展局開發管理科	經查旨揭27筆土地係開晟建設股份有限公司申請捐贈永和區中正段111地號等5筆道路用地土地，移入本市永和區文化段837地號等27筆土地容積移轉一案，該案已於108年10月7日掛件，並經本府108年11月8日新北府城開字第1081885750號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之34.8%（(接受基地連接道路寬度24公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 6%）×1.3+接受基地外部環境改善項目1%），其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限（3,234.19平方公尺，位於都市更新地區，非法定山坡地）。	本案於108年12月12日變更(新增送出基地)，後經新北市政府109年1月31日新北府城開字第1090112076號函示：經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之34.80%(2,813.74平方公尺，(接受基地連接道路寬度 24 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 6%)×1.3+接受基地外部環境改善項目 1%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(3,234.19平方公尺，實施都市更新地區，非屬法定山坡地)。	計畫書第10-12至10-16頁。
六、財團法人台灣建築中心（書面意見）	(一)本案原則採用綠建築評估手冊2015年版檢討，惟建築執照核發後，再做最後法規適用確認。	本案法令適用日為104年12月23日，故依據綠建築評估手冊2015版(104年7月1日起)檢討。	--
	(二)本案所送之7項指標得分，前後數據不一致，且經計算總分有誤，請釐清後確認。	遵照辦理，已修正。	計畫書附錄-74至85頁。
	(三)本案設計說明申請銀級綠建築，但分級評分表勾選黃金級，且總分尚未達到黃金級綠建築範圍，請釐清後確認。	遵照辦理，已修正。	計畫書附錄-75頁。
	(四)請說明本案綠化量不可綠化面積(Ap)為何？	遵照辦理，已補充綠化量不可綠化面積(Ap)之數值。	計畫書附錄-76頁。
	(五)日常節能評估表之建築外殼節能效率EEV值明顯錯誤，請確認。	遵照辦理，已修正。	計畫書附錄-77至78頁。

玖、委員綜合意見	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
一、都市設計	本案依下列意見確實修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備；倘無法依會議決議修正或涉及都更都設聯審，應續提專案小組審議。		遵照辦理。	--
	(一)容積移轉部分	1.設計單位說明更改依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請容積移轉未檢附接受基地之可移入容積評定表，無法協助檢視，經會上與都設計單位確認無涉及相關開放空間項目，如有涉及整體規劃內容調整，續提專案小組審議。	本案業經新北市政府109年1月31日新北府城開字第1090112076號函復書面審查結果，並檢附接受基地之可移入容積評定表。	計畫書第10-12至10-16頁。
		2.依前次意見請增設告示牌及街道傢俱，應清楚標示開放空間範圍以及說明設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管	遵照辦理，已設置告示牌及街道傢俱。	計畫書第10-8、10-9、12-19、附錄-49、66

玖、委員綜合意見	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		理規約中。		至 68 頁。
	(二)人行空間或步道系統動線配置事項	1.依前次意見本案住、商出入口位於基地北側及東側，考量未來住戶及人行空間行走之使用性及無障礙通路可及性，請取消植草磚以至少 2.5 公尺硬鋪面之人行步道作整體規畫，以連通忠孝街及文化路 16 巷 5 弄至永和路 2 段，提供及改善周邊巷弄通達捷運站之便利環境。	遵照辦理，已取消植草磚並留設 2.5m 淨寬人行通行使用。	計畫書第 12-6 至 12-22、附錄-70 至 71 頁。
		2.依前次意見應依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 1 款規定，本案基地東側人行空間寬度達 6 公尺以上(含 6 公尺)，請以雙排大型本土常綠喬木設計，位至於地下室處請確實降版處理並且順平，請修正。	遵照辦理，已修正東側為雙排大型本土常綠喬木設計。	計畫書第 12-7 至 12-22 頁。
		3.依前次意見有關基地東側公有人行道調整鋪面部分，需經道路及管維主管機關同意，並請洽本市區公所辦理現有人行道認養程序。	東側公有人行道調整鋪面部分擬於取得建造執照後，再向區公所辦理認養程序。	--
		4.消防救災圖與景觀配置圖不一致，請修正。	遵照辦理，已修正為一致。	計畫書第 11-50 至 11-61 頁。
	(三)交通運輸系統事項：裝卸車位不可與垃圾車位共用應分別設置，請修正。		遵照辦理，已分別設置。	計畫書第 11-26、附錄-72 頁。
	(四)建築基地細分規模限制事項	1.有關「都市計畫法新北市施行細則」17 條檢討有誤，請修正後補充平剖面說明區劃位置及方式，並請專章檢討。	遵照辦理，已修正後補充平剖面說明區劃位置。	計畫書第 11-3 至 11-6 頁。
		2.商業區供一般事務所使用，應載名空間用途，且不隔間為原則，其機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中留設公共服務核內，請確實修正。	遵照辦理，一般事務所已載明空間名稱，隔間之空間名稱為主管辦公室；其機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間已集中留設。	計畫書第 11-29 至 11-31 頁。
		3.商業區作為住宅使用，其供住宅使用之容積樓地板面積大於總容積樓地板面積二分之一以上者，應比照建築技術規則住宅區標準檢討日照、冬至日造成之日照陰影等。	遵照辦理，已依建築技術規則檢討日照、冬至日之陰影。	計畫書第 11-12 至 11-15 頁。
		4.依前次意見本案鄰永和路 2 段側使用分區為商業區，為符合都市計畫原意，應加強商業活絡延續及機能強化。	遵照辦理，鄰永和路二段側已設置店舖及開放空間加強商業活絡延續及機能強化。	計畫書第 11-27、12-2 至 12-7 頁。
	(五)建築量體及配置事項	1.本案屋脊裝飾物審議，依前次意見應依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 1 款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，請補充平面圖說及明確標示申請範圍並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，請確實清楚說明及修正後，原則同意。	本案屋脊裝飾物構造設計符合耐候、耐風、耐震及安全性等項目，無承載或傳導其他載重且立面透空為 1/3 之裝飾性構造物，經結構技師簽證結構計算，管理方式已納入規約內。	計畫書第 11-19、11-20、附錄 49 頁。
		2.本案裝飾柱審議，不同意放寬，逕依建管規定辦理。	遵照辦理，裝飾柱已依建管規定檢討。	計畫書第 11-27 至 11-39 頁。
	(六)景觀及環境保護設施事項	1.依前次意見法定空地百分之八十之透水面積請補充透水磚斷面示意圖，且透水鋪面剖面請標示檢討覆土達 60 公分以上。	遵照辦理，已補充透水磚斷面示意圖及透水鋪面剖面覆土達 60 公分以上之剖面圖。	計畫書第 12-20 頁。
		2.依前次意見考量夜間人行安全，有關人行空間部分，照明設備請以景觀高燈方式照明並補足數量。	遵照辦理，人行空間之照明設備已採景觀高燈方式處理。	計畫書第 12-16 頁。

玖、委員綜合意見	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		3.依前次意見多處景觀剖面圖說有誤(包含基地北、南側及自行退足 6 公尺範圍與鄰地之關係圖說)。	遵照辦理，已修正。	計畫書第 12-21 至 12-22 頁。
	(七)報告書部分	1.請確實檢討「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」之公共開放空間管理維護基金金額。	遵照辦理，已依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討管理維護基金金額。	計畫書附錄-66 頁。
		2.請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點、都市設計審議原則及擬定都市更新計畫確實檢討說明並補充發布日期，由建築師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。	遵照辦理，已修正。	都市設計報告書。
		3.修正後圖說及說明未標示對照頁碼。	遵照辦理，已修正。	都市設計報告書。
		4.請檢視報告書內容與建築面積表多處不一致。	遵照辦理，已修正。	都市設計報告書。
二、都市更新	(一)有關人民陳情意見部分：本案未同意戶，請實施者持續整合溝通。		遵照辦理，實施者持續本於真誠磋商精神與貴戶溝通協調，以期雙方早日達成共識，俾利都市更新事業之推行。	--
	(二)更新單元範圍部分，請實施者補充與鄰地協調過程之相關證明文件後，原則同意。		遵照辦理，已補充與鄰地協調過程。	計畫書附錄-88 至 92 頁。
	(三)有關申請廢止更新單元東側現有通路部分，原則同意。		遵照辦理。	--
	(四)「留設 4 公尺以上人行步道」獎勵：請取消植草磚設置且留設足夠淨寬作為人行通行使用，獎勵面積修正後原則同意。		遵照辦理，已取消植草磚並留設 2.5m 淨寬人行通行使用。	計畫書第 10-8 至 10-9、12-7 至 12-22 頁。
	(五)綠建築獎勵：依財團法人台灣建築中心意見修正後，原則同意。		遵照辦理，已依財團法人台灣建築中心意見修正。	計畫書附錄-74 至 85 頁。
	(六)續建機制版本文字誤植部分請修正，並提供相關合約草約。		遵照辦理，已檢附信託合約草約，並依其內容修正續建機制。	計畫書第 19-2 至 19-5 頁。
	(七)有關財務計畫部分	1.本案「總務及人事管理費率」以 5%提列、「銷售管理費率」以 6%提列，另「風險管理費率」以 12%提列部分，原則同意，惟仍請加強說明。	遵照辦理，已補充說明本案提列風險管理費率 12%之必要性。	計畫書第 15-8 頁。
		2.容積移轉以公告現值之 70%提列部分，原則同意。	遵照辦理，本案容積移轉費用於權利變換計畫將依實際狀況認列，並檢具相關證明文件佐證。	計畫書第 15-8 頁。
		3.信託費用以營建費用之 0.5%提列部分，原則同意。	遵照辦理，後續以權利變換計畫實際狀況認列，並檢具契約影本佐證。	計畫書第 15-7 至 15-8 頁。
壹拾、結論	請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，並依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。		遵照辦理。	--

第二次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查意見回應綜理表

「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」第二次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：中華民國 107 年 5 月 29 日（星期二）上午 9 時 30 分
開會地點：新北市政府 4 樓 403 會議室

依新北市政府城鄉發展局 107 年 6 月 20 新北府城更字第 1073535090 號函辦理

柒、陳情人意見	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、尹○成（忠孝街○之○號○樓）（含書面意見）	(一)感謝主席、各位委員、新北市政府都更處、都更實施者開展建設等，各位在我們這件都更案上所花費之心力，讓我們住戶在未來的居住環境上能夠更加的完善。在此有幾點建議，希望審查會能夠重新考慮。本基地永和路二段，有一處公車站牌，目前僅有 243 一線公車停靠。平時鮮少乘客在此站上下車，且位處於中正橋下橋彎道死角，上下班車流擁擠，車速也很快，非常容易造成交通擁擠及發生意外。而下一站再右轉文化路，僅 100 公尺距離，因此建議「中正橋頭」站廢除，改併入「文化路」站，以利動線順暢。	因本案位於中正橋下，交通車流量大，且站牌距捷運站還有一段距離，煩請新北市政府都市更新處協助函詢相關單位站牌遷移之可行性。	--
	(二)關於文化路 16 巷的存廢問題。因為附近住有很多視障人士，但此條巷道太過狹窄，機車橫衝直撞，常造成視障人士通行的危險，並且機車騎士違規行駛的狀況嚴重，如：逆向行駛、或為了躲避永和路、文化路口的紅燈、逆向轉彎往竹林路，或直接穿越文化路從頂溪捷運站 2 號出口旁巷道穿出，常造成附近交通事故。建議將該巷道改為行人徒步區，以維護周邊居民的安全及安寧。並加設消防栓及可移動式柵欄，兼顧消防安全。	本案考量周邊住戶、行人及車輛通行需求，於基地西北側 837 地號部分土地留設未指定建築線之現有巷道(文化路 16 巷 16 弄)，再退縮留設 2 公尺人行通道，基地南側亦退縮留設 3 公尺以上人行通道，以提供安全人車動線與改善周邊巷弄通達捷運站之環境。	計畫書第 12-6 頁。
	(三)本件都更案的每次會議，我們都會有住戶參與，如果有需要釐清環境現況等問題，希望可以讓住戶們在會議結束前有再次提供意見的機會，就可即時解答，不需要再浪費半前以上時間，等下次的會議才處理。	敬悉。	--
	(四)本案住戶們已經期待很久，並且實施者花了很多年好不容易才讓同意比例達到現在的程度，若有周邊其他區域住戶已達成共識，願意加入此案的話，我們非常歡迎，但根本毫無共識的情況下，會嚴重拖累本案進度，我們不希望本案節外生枝，還請各位委員諒察。	感謝所有權人對本案的支持，本次已檢附南側鄰地溝通協調紀錄，部分鄰地所有權人表示主要土地與地上物權屬複雜且爭執多年，部分土地及地上物經臺灣板橋地方法院 82 年 8 月 12 日民執全正字第 1132 號函辦理查封訴訟等問題仍尚未解決，不願影響本案都市更新進度，故實施者仍未將南側土地納入本更新單元範圍內。	--
二、洪○芳（林○雄代）（忠孝街○之○號○樓）	(一)自從公辦公聽會之後，目前沒收到過開會資料，雖然這是第 2 次，剛也跟都更處報告，希望再檢核一次。	敬悉。	--
	(二)真的很多住戶一直在問到底是怎麼樣，到底是做不做，有些住戶也不知道有展延這件事情，究竟何時搬家，連我們在維修我們現有的房屋設施也不知道該怎麼修，到底要大筆的修還是簡單帶過就好。我過去在做台北市政府的案子，市府會幫我們去跟業主做溝通，難處在哪裡，希望能夠幫忙配合，是不是新北市政府也能有此模式，幫我們住戶也幫實施者去跟目前還不願意的住戶去做溝通，因為鄰居之間的溝通有一定程度，有些東西我們沒辦法去承諾，希望實施者跟官方能一起合作，讓盡快把這個案子推動起來至於原本要求我	實施者為使本案相關權利人能充分瞭解計畫內容與掌握進度，已設置本案專屬網站網址為 http://www.keishen.com/，依案件進度定期更新網站資訊，並持續與未表達意願所有權人溝通協調，以期早日達成共識。	--

柒、陳情人意見	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	們跟文化路南側鄰地協調，本來那邊是釣蝦場，現在已經封好幾年，政府也沒有動作，現在要民間去溝通，找他們來合建，非常麻煩又複雜，這一部分，希望市府能諒解，盡快讓本案通過。		
三、阮○雲（忠孝街○之○號○樓）	(一)南側鄰地很複雜，但如果能談成，整個基地會比較漂亮，有一個市容的代表性，但是如果去整合，會拖很長的時間，實施者是很積極在做溝通，也有透過我，其中最代表性的就是竹林中藥店，他不是不配合，是因為別人跟他租約要五年，他因為知道有這個建案，不得不配合。	本次已檢附南側鄰地溝通協調紀錄，部分鄰地所有權人表示主要土地與地上物權屬複雜且爭執多年，部分土地及地上物經臺灣板橋地方法院 82 年 8 月 12 日民執全正字第 1132 號函辦理查封訴訟等問題仍尚未解決，不願影響本案都市更新進度，故實施者仍未將南側土地納入本更新單元範圍內。	--
	(二)我聽不懂工程管理費 12%是什麼意思。	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」規定，考量基地條件、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；本案以 12%計列，因本案實施者須先代墊前期資金、管理及整合等費用，且必須承擔未來市場銷售景氣低迷之風險，由於目前房市景氣尚未復甦，且推動時程長，整體利潤經時間攤提後，未有高額利潤不合理之現象。	--
	(三)住戶分回坪數不夠的話，希望買回來的金額，實施者要降低一點，不能說太接近市價。還有現在政府不是在推動都市更新嗎？所以說以後分配回來的坪數要提高、合理一點。	本案現階段僅申請事業計畫報核，有關更新後價值應由三家專業估價者依權利變換計畫訂定之評價基準日查估並經新北市政府審議會審定結果為準；另針對分回坪數提高部分，本案都市更新獎勵以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	--
四、曾○郎（永和路二段○號）（書面意見）	(一)永和地區一般談合建地主分配都不只 50%，但本都更分配才 50%。那何必還要都更，都更獎勵的利益在哪裡？都由實施者一方享有，實難要地主方同意。	本案現階段僅申請事業計畫報核，有關更新後價值應由三家專業估價者依權利變換計畫訂定之評價基準日查估，共同負擔費用部分計算基準亦須配合評價基準日調整，故共同負擔比例及更新後價值須依權利變換計畫書且經新北市政府審議會審定結果為準。	--
	(二)資料裡面附近的房價 50~75 萬，但本案估價那麼低，與實情相違背，造成我們地主損失，利益全歸實施者。		--
	(三)1 樓跟夾層的價值絕對不一樣，本案竟將一樓與夾層價格估為相同，顯然不合理。		--
	(四)本案若不能兼顧雙方利益，只是犧牲地主方利益時，貴處實不應漠視，為特敬請貴單位盡速回覆上述意見之處理方式。	本案採權利變換方式實施，現階段僅申請事業計畫報核，事業計畫主要針對容積獎勵及建築規劃設計進行審議與核定，後續權利變換計畫才會涉及權利變換分配，並由三家專業估價者依權利變換計畫訂定之評價基準日查估更新前及更新後價值，並經新北市政府審議會審定結果為準。	--
	(五)在未獲相關單位適當回應本人意見前，本人聲明退出本案後續合作事宜。	實施者曾多次與貴戶溝通協調，後續仍持續秉持誠信之態度與貴戶溝通協調，以期雙方早日達成共識，俾利都市更新事業之推行。	--

捌、相關單位意見	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、本府財政局	(一)事業計畫 P11-7:「表 11-1 面積計算表」請說明本案免計容積之項目(梯廳等)及面積，利於檢視合理性。	遵照辦理，已依建築技術規則建築設計施工編相關規定檢討梯廳面積當層 10%及機電 15%免計容積，均符合規定。	計畫書第 11-10 頁。
	(二)事業計畫 P14-2：本案合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費，建請說明重建單價之評估依據。另表 14-2 耐用年數高於不動產估價技術公報訂定之建物經濟耐用年數，建請釐清。	本案現階段僅申請事業計畫報核，提列之拆遷補償費用暫以成本法之定額折舊計算，依「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」之鋼筋混凝土造、平均房價水準 20 至 50 萬/坪、下級約 55,000 元/坪計列，	計畫書第 14-1 至 14-6 頁。

捌、相關單位意見	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		磚造以 45,000 元/坪、鐵皮及棚架以 17,000 元/坪計列；另已依「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報」之建物經濟耐用年數，修正鋼筋混凝土造為 50 年，惟應由三家專業估價者依權利變換計畫訂定之評價基準日查估補償單價，故實際拆遷補償費以權利變換計畫核定之內容為準。	
	(三)事業計畫 P14-3：依據提列基準規定，「住宅及營業租金水準」應由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，建請修正。	本案現階段僅申請事業計畫報核，暫以崔媽媽網站統計 2013 年度永和區平均住家 625 元/坪，店面部分暫以永和區平均住家 625 元/坪之 1.92 倍，約 1,200 元/坪之租金水準計，惟應由三家專業估價者依權利變換計畫訂定之評價基準日查估補償單價，故實際拆遷補償費以權利變換計畫核定之內容為準。	--
	(四)事業計畫 P15-7：本案「風險管理費用」仍以提列基準規定之上限提列，請說明必要性或考量調降。	本案風險管理費用以 12%計列，因本案實施者須先代墊前期資金、管理及整合等費用，且必須承擔未來市場銷售景氣低迷之風險，由於目前房市景氣尚未復甦，且推動時程長，整體利潤經時間攤提後，未有高額利潤不合理之現象。	--
	(五)事業計畫 P15-7：市有土地不參與信託，請於「信託費用」項目說明後續依合約內容為準，並排除計算市有土地部分。	遵照辦理，已補充說明。	計畫書第 15-7 至 15-8 頁。
	(六)事業計畫 P15-8：本案容積移轉成本以公告現值之 70%計算，請說明合理性，並提供相關證明文件佐證。	本案現階段僅申請事業計畫報核，暫以公告現值之 70%估算，後續依權利變換計畫檢附之實際購買單據提列。	--
	(七)事業計畫 P15-8：本案更新後住宅均價 50 萬元/坪及平面停車位價格 180 萬元/個皆為區域住宅及車位行情之低價(P5-25)，建請說明合理性。	本案現階段僅申請事業計畫報核，暫以更新後住宅均價 50 萬元/坪及平面停車位價格 180 萬元/個估算，惟應由三家專業估價者依權利變換計畫訂定之評價基準日查估補償單價，故更新後單元及車位價值應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
	(八)事業計畫 P15-10、P17-1：表 15-11 現金流量表之施工期 25 個月與前述施工期 33 個月不符，建請釐清。	遵照辦理，已修正。	計畫書第 15-10 頁。
二、本府養護工程處（書面意見）	(一)經查本案涉及現有巷道廢改道事宜部分，依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 8 條第 1 項規定：「八、以區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已登載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本要點辦理巷道廢止或改道。」，依所附資料本案東側(永和路 2 段 279 號旁)巷道已納入報告書檢討，故免依上述作業要點規定辦理巷道廢止；惟本案基地西側基地範圍 837 地號土地部分屬未指定建築線之現有巷道(文化路 16 巷 16 弄)，現況似仍有通行需求，建請一併納入檢討，先予敘明。	本更新單元範圍內共 2 條現有通路，一為基地西側 837 地號現況鋪設柏油部分，屬未指定建築線之現有通路，主要供南側現有巷道(文化路 16 巷 16 弄)連通至忠孝街，本案已考量民眾通行需求，將維持文化路 16 巷 16 弄至忠孝街之通行，並規劃 2.5 公尺人行步道及部分鋪設柏油等公共開放空間，以利人行通行與消防救災動線使用，並已依意見一併納入檢討。 另一處則位於基地東側 854 地號現況鋪設柏油部分，屬未指定建築線之現有通路，該土地管理機關為新北市政府養護工程處，以 106 年 7 月 5 日新北養一字第 1063639529 號函示：「旨揭地點(文化段 854 地號部分土地)因現況為已開闢之道路，故本處前回復有保留公用之需，惟本案倘經本府都更暨都設聯審專案小組針對前開範圍整體評估考量有廢巷需求，本處則無意見。」，由於現況主要提供範圍內文化路 16 巷 16 弄 1、2、3、4 號住戶進出使用，鄰地 844 地號之住戶及車輛出入口分別設置於永和路二段及忠孝街，且該通路經常有汽機車停放，恐影響消防救災動線，故本案依據「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(巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內)申請廢止，將規劃 2.5 公尺人行步道並搭配景觀綠化設	計畫書第 11-1、11-2 頁。
	(二)另本案涉及本府工務局經管本市永和區文化段 854 地號土地，經查現況為已開闢道路使用，故有保留公用之需。		

捌、相關單位意見	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		計，以利串聯忠孝街及永和路二段，後續依據「新北市都市更新審議原則」規定辦理。	
三、本府交通局（書面意見）	(一)YouBike 設置位置請再明確標示，不含樹穴之淨寬及 1M×1M 主機空間；另補充捐贈 YouBike 場站之切結書。	本案已改以 107 年 4 月 2 日新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則辦理，針對 YouBike 設置部分本案採繳納代金方式辦理。	都市設計報告書。
	(二)店舖臨停、裝卸及物流車應確實停放於基地內。	有關本案供店舖臨停、裝卸及物流車之裝卸車位位置，可於地下一層之垃圾車車位共用。	計畫書第 11-26 頁。
	(三)永和路 16 巷本案改做人行廣場部份，請再檢討是否影響鄰地進出。	本案考量周邊住戶、行人及車輛通行需求，於基地西北側 837 地號部分土地留設未指定建築線之現有巷道(文化路 16 巷 16 弄)，再退縮留設 2 公尺人行通道，基地南側亦退縮留設 3 公尺以上人行通道，以提供安全人車動線與改善周邊巷弄通達捷運站之環境。	計畫書第 12-6 頁。
四、本府工務局（書面意見）	(一)圖面請清晰可視。	遵照辦理，已加強圖面清晰度。	計畫書第 11-11 至 11-44 頁。
	(二)法定空地是否重複使用。	遵照辦理，已依相關規定檢討且法定空地並無重複使用。	計畫書附錄-3 至 12 頁。
	(三)1 樓屋頂綠化面積前後不一致，另建築面積與綠化重疊部分是否重複計列，請釐清。	遵照辦理，已修正一層及屋頂綠化面積計算，另建築面積及綠化面積並無重複計列。	計畫書第 12-15、12-28 頁。
	(四)爭取人行道退縮都更獎勵部分是否須依人行道 CNS 標準施工及設計(寬度、無障礙及防滑等)。	本案人行步道寬度、無障礙及防滑等規劃均符合相關規定設計。	計畫書第 12-19 頁。
	(五)法定汽車、機車數量請釐清，並修正地下室容積檢討。	遵照辦理，已修正法定汽車、機車數量及地下室容積檢討。	計畫書第 11-10、11-21 至 11-26 頁。
	(六)車道寬度請依規定繪製。	遵照辦理，已補標示車道寬度。	計畫書第 11-27 頁。
	(七)裝飾柱總長度檢討請附計算式，並標柱材質。	遵照辦理，已補充裝飾柱總長度檢討並標柱材質。	計畫書第 11-27 至 11-39、12-2、12-3 頁。
	(八)裝飾柱提請放寬之數量、位置及尺寸有誤，請修正。	遵照辦理，裝飾柱已依建管規定檢討。	計畫書第 11-27 至 11-39 頁。
	(九)陽台外緣裝飾物請檢討。	遵照辦理，已檢討陽台外緣裝飾物。	計畫書第 11-29 至 11-39 頁。
	(十)陽台外裝飾版應併入陽台深度檢討。	遵照辦理，已補充陽台深度檢討。	計畫書第 11-29 至 11-39 頁。
	(十一)遮陽版請依規定標示及檢討。	遵照辦理，已依相關規定補充標示與檢討。	計畫書第 11-29 至 11-39 頁。
	(十二)夾層當層高度應併入主要樓層高度。	遵照辦理，已修正。	計畫書第 11-10 頁。
	(十三)屋突層高度不一致。	遵照辦理，已修正屋突層高度為一致。	計畫書第 11-42 至 11-44 頁。
	(十四)防火門應往避難方向開啟。	遵照辦理，已修正防火門方向。	計畫書第 11-27 至 11-39 頁。
	(十五)露台上方因過梁計入容積樓地板者，請依規定檢討建築物高度。	遵照辦理，已依規定檢討建築物高度。	計畫書第 11-29、11-31、11-32、11-33、11-35 頁。
	(十六)緊急昇降機是否通達地下一層，請釐清。	緊急昇降機未通達地下一層。	--

捌、相關單位意見	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(十七)是否設置中繼水箱。	未設置中繼水箱。	--
	(十八)立面圖與立面模擬圖不符。	遵照辦理，已修正。	計畫書第 12-2 至 12-5 頁。
五、本府城鄉發展局開發管理科	(一)經查永和區文化段 837 地號等 27 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，按都市更新條例第 61-1 條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請容積移轉時仍請申請人依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。	本案已改以 107 年 4 月 2 日新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則辦理，申請容積移轉 34.75%，2,809.29 平方公尺)，後續實施者將依相關規定辦理容積移轉書面要件審查。	--
	(二)有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。	本案已改以 107 年 4 月 2 日新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則辦理，申請容積移轉 34.75%，2,809.29 平方公尺)，後續實施者將依相關規定辦理容積移轉書面要件審查。	--
六、本府城鄉發展局都計測量科	本案僅擬廢止基地內現有通路，尚不影響後續建築線指定位置。	敬悉。	--

玖、委員綜合意見	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
一、都市設計	本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。		遵照辦理。	--
	(一)本案申請容積移轉(37.62%，3,041.61 平方公尺)，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，本次提出原目前基地西側現為 1.7 公尺現有巷道，將自行規劃退足 6 公尺以上淨寬供周遭社區住戶出入及救災使用、法定空地集中留設並開放使用 120 平方公尺、留設 YouBike 車位為友善方案，惟目前所提方案仍有不足，且留設 YouBike 車位為本府交通局要求事項，不足作為友善方案，建議請調降容移量，並依下列意見修正，續提小組審議：	1.前次小組友善方案要求之事項，請於圖面明確標示範圍。	本案已改以 107 年 4 月 2 日新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則辦理，申請容積移轉 34.80%，後續實施者將依相關規定辦理容積移轉書面要件審查。	計畫書第 10-12 至 10-16 頁。
		2.相關法規規定義務或申請獎勵部分不得做為容積移轉環境友善方案。		
		3.開放空間應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，其範圍內不得設置阻隔性之設施物(如排氣墩、花台等)，請修正。		
		4.請增設告示牌及街道傢俱，應明確標示開放空間範圍以及說明設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。		
	(二)人行空間或步道系統動線配置事項	1.本案位置鄰捷運頂溪站 300 公尺範圍內，請於本案留設硬舖面之人行步道作整體規劃，以連通忠孝街及文化路 16 巷 5 弄至永和路 2 段，提供及改善	遵照辦理，已於基地南側退縮留設 3 公尺以上人行通道。	計畫書第 12-6 頁。

玖、委員綜合意見	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		周邊巷弄通達捷運站之便利環境。		
		2.有關基地東側公有人行道調整鋪面部分，需經道路及管維主管機關同意，並請洽本市區公所辦理現有人行道認養程序。	本案無調整東側公有人行道鋪面計畫。	--
		3.請補充車道與人行空間及現有道路之關係順平剖面圖。	遵照辦理，已補充。	計畫書第 12-21 至 12-22 頁。
		4.本案南北兩側開放空間應以遮蔭性或景觀焦點喬木設置，減少灌木植被，以廣場空間設置街道家具提供公眾駐足及穿越為主，作為連通至捷運站捷徑、人行通廊等空間使用，以符合捷運場站周邊之公益性空間活動。	針對景觀植栽部分，考量店面需求已盡量避免設置喬木，於人行通道加強喬木及街道家具之設置。	計畫書第 12-6 至 12-22 頁。
	(三)有關本案鄰永和路 2 段側使用分區為商業區，為符合都市計畫原意，應加強商業活絡延續及機能強化，請依下列意見修正，續提下次小組討論：	1.建議店鋪延伸或調整並緊鄰至人行空間，若涉及都市更新計畫事項部分，爰請更新委員會予以討論放寬；若無法依前述意見調整，則請依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 1 款規定，本案基地東側人行空間寬度達 6 公尺以上(含 6 公尺)，請以雙排大型本土常綠喬木設計，且應考量鄰地於永和路 2 段側設為騎樓，延續商業建築立面形式做整合規劃。	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，依上開計畫書之道路退縮發展與公共開放空間達 25%等規範辦理，且基地規模限制，故無法將店鋪延伸至人行空間，為延續商業建築立面型式，本案以牌樓造型形塑商業開放空間意象。	計畫書第 12-2 至 12-22 頁。
		2.考量鄰地建築後續開發之可及性，建議再將鄰地納入做整合。	經詳查南側鄰地文化段 877、878、883、884、885、886、887、888、889 地號等 9 筆土地所有權人共 55 位，地上物共 23 戶門牌，其中僅 2 戶為合法建築物，其餘均為違章建築物，且查鄰地土地與地上物權屬複雜且爭執多年，部分土地及地上物經臺灣板橋地方法院 82 年 8 月 12 日民執全正字第 1132 號函辦理查封。經實施者訪談鄰地所有權人之結果，多表示產權複雜難以處理，且亦不願參與都市更新，故本案維持原更新單元範圍，並已檢附鄰地訪談紀錄。	計畫書附錄-88 至 92。
	(四)倘若配合留設綠化檢討仍有不足，請確實依上述第二至三點事項意見修正後，原則同意依 104 年 11 月 27 日第 62 次大會專案報告第 2 案「新北市都市設計審議精進方案」放寬綠化。		本案實設綠化面積經檢討符合相關規定。	--
	(五)建築量體及配置事項	1.考量本案建築結構安全及使用用途為住商混合，請於建築基座及立面等整體比例形式再作調整。	為延續商業建築立面型式，本案以牌樓造型形塑商業開放空間意象。	計畫書第 12-2 至 12-5 頁。
		2.有關本案設置辦公樓層部分，仍請依 105 年 12 月 14 日第 1 次都市更新暨都市設計專案聯審小組意見修正；若因需求設置陽臺，請補充說明。	考量建物外觀整體設計，本案於辦公樓層規劃陽臺供空調主機設置使用。	--
		3.依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 1 款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則，請補充平面圖說及明確標示申請範圍並將管理	遵照辦理，已補充屋突層透空立體框架檢討。	計畫書第 11-19 至 11-20 頁。

玖、委員綜合意見	審查意見			意見回應及處理情形	修正頁次
		維護方式納入公寓大廈管理規約。			
		4.本案申請裝飾柱放寬部分，請依下列意見修正：	(1)請於裝飾柱面向室內空間以 RC 結構設置。	遵照辦理，已修正。	計畫書第 11-27 至 11-39 頁。
			(2)立面材質之合理性，請再修正。	遵照辦理，已修正。	計畫書第 12-2、12-3 頁。
	(六)依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 1 款規定，垃圾、資源回收空間請修正於地下一層靠近垂直動線核設置，並不跨越車道，請修正。			遵照辦理，已修正資源回收室及垃圾車位位置。	計畫書第 11-26 頁。
	(七)考量高層緩衝空間設置之合理性，應設置於專用出入口，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，請修正及綠帶配置。			遵照辦理，已修正。	計畫書第 12-7 頁。
	(八)景觀及環境保護設施事項：	1.法定空地百分之八十之透水面積請補充透水磚斷面示意圖。		遵照辦理，已補充。	計畫書第 12-20 頁。
		2.考量夜間人行安全，有關人行空間部分，照明設備請取消投樹燈改以景觀高燈方式照明；另請補充周邊現況路燈位置。		遵照辦理，已修正。	計畫書第 12-16 頁。
		3.考量人行空間行走之使用性，請取消植草磚設置。		植草磚兼顧行走及綠化節能減碳的功能，建請許可設置。	--
		4.請補充多處景觀剖面圖說(包含基地北、南側及自行退足 6 公尺範圍與鄰地之關係圖說)。		遵照辦理，已補充。	計畫書第 12-21 至 12-22 頁。
		5.露臺、屋頂層請補充剖面圖，並標示景觀高程、覆土深度及排水方向等圖說。		遵照辦理，已補充露臺、屋頂層景觀剖面圖。	計畫書第 12-23 至 12-28 頁。
	(九)報告書部分	1.本次決議事項之圖說，若涉及依「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定，請一併配合修正公寓大廈規約之相關內容、開放空間管理維護基金及範圍。		遵照辦理，已修正公寓大廈規約之相關內容、開放空間管理維護基金及範圍。	計畫書附錄-45、49、66。
		2.景觀剖面索引圖請套繪地下室開挖範圍線、剖面圖請補高程。		遵照辦理，已補充套繪地下室開挖範圍線及高程。	計畫書第 12-21 至 12-22 頁。
		3.請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點、都市設計審議原則及擬定都市更新計畫確實檢討說明並補充發布日期，由建築師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。		遵照辦理，已依相關規定檢討並補充日期。	都市設計報告書。
二、都市更新	(一)更新單元範圍部分，請實施者檢附與鄰地協調過程之相關證明文件及會議紀錄於計畫書清楚敘明後，小組原則同意。			經詳查南側鄰地文化段 877、878、883、884、885、886、887、888、889 地號等 9 筆土地所有權人共 55 位，地上物共 23 戶門牌，其中僅 2 戶為合法建築物，其餘均為違章建築物，且查鄰地土地與地上物權屬複雜且爭執多年，部分土地及地上物經臺灣板橋地方法院 82 年 8 月 12 日民執全正字第 1132 號函辦理查封。經實施者訪談鄰地所有權人之結果，多表示產權複雜難以處理，且亦不願參與都市更新，故本案維持原更新單元範圍，並已檢附鄰地訪談紀錄。	計畫書附錄-88 至 92。
	(二)有關申請廢止更新單元東側現有通路部分，請依本府養護工程處意見檢討並於下次會議說明。			遵照辦理，已依新北市政府養護工程處意見檢討。	計畫書第 11-1、11-2 頁。
	(三)本案周邊道路系統繁雜且車流量大，有關車道出入口設置位置，應考量與更新單元周邊之關係，並請套繪鄰地現況圖，應避免影響周邊住戶；另本案車道出入口設置於單行道(忠孝街)，興建後車輛將經由該			遵照辦理，已套繪鄰地現況圖及停車場出入口車輛進場轉向軌跡，且本案汽車停車入口已依相關法令規定檢討並留設 6x6 公尺緩衝空間，避免造成本區交通衝擊。	計畫書第 12-6、12-8 頁。

玖、委員綜合意見	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
	道路通行，停等時恐造成交通回堵，建請實施者再行評估，避免造成本區交通衝擊。			
	(四)為避免出入動線混雜及降低商業使用對住家之影響，商業使用及住宅使用之動線及門廳應獨立區分並有所區隔。		本案針對商業使用及住宅使用之動線及門廳已有獨立分區設置。	計畫書第 12-6 頁。
	(五)「留設 4 公尺以上人行步道」獎勵：	1.本案鄰近頂溪捷運站，考量人行空間行走之使用性，請取消植草磚設置；為提供公眾駐足及穿越，請留設足夠淨寬作為人行通行使用，以符合捷運場站周邊之公益性空間活動。	植草磚兼顧行走及綠化節能減碳的功能，建請許可設置。	--
		2.留設人行步道應考量公眾串聯通行及鄰接公有人行步道鋪面介面規劃設計，請實施者詳實檢討是否符合相關規定。	遵照辦理，已考量公眾串聯通行及鄰接公有人行步道鋪面介面規劃設計，並補充剖面圖。	計畫書第 10-8、10-9、12-19、12-21、12-22 頁。
		3.更新單元西側鄰建築線底端自退縮人行步道獎勵面積請扣除。	遵照辦理，已扣除西側鄰建築線底端之獎勵面積。	計畫書第 10-8 頁。
	(六)本案所訂選配原則語意未臻明確，請實施者補充說明超額選配定義並讓所有權人知悉，另有關計畫書中選配原則所載「原位次」部分所指為何，請於計畫書清楚敘明，以利權利變換之執行。		遵照辦理，已補充說明超額選配之定義，另已補充一樓店面單元由臨永和路二段之土地及建物所有權人依原位次優先選配。	計畫書第 19-1 頁。
	(七)財務計畫部分	1.本案額外提列建築工程相關費用部分，其平立面詳圖、設置位置與方式、結構技師簽證及預算書等請於計畫書詳細載明。	本案無提列特殊工程費用。	--
		2.本案開挖至地下 6 層，致興建成本提高，地下 6 層之停車位成本高於平均售價，請實施者考量成本結構，酌降量體。	本案現階段僅申請事業計畫報核，暫以更新後住宅均價 50 萬元/坪及平面停車位價格 180 萬元/個估算，惟應由三家專業估價者依權利變換計畫訂定之評價基準日查估補償單價，故更新後單元及車位價值應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
		3.本案規劃一般事務所空間，請依市場行情檢討並檢附佐證依據。	遵照辦理，已檢附內政部不動產交易實價查詢服務網有關辦公商業大樓之市場行情資料。	計畫書附錄-29。
	(八)有關實施進度所載工程施工期間為 33 個月，申請使用執照至完成產權登記為 14 個月部分，考量新北市政府地政局已訂有相關測量預審制度，建請實施者再行檢討本案預估實施進度表。		遵照辦理，已配合縮減時程。	計畫書第 17-1 頁。
壹拾、結論	請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提請續審。		遵照辦理。	--

新北市政府城鄉發展局 107 年 3 月 7 日都市設計初審審查意見回應綜理表

「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」新北市政府城鄉發展局 107 年 3 月 7 日都市設計初審審查意見回應綜理表

依新北市政府城鄉發展局 107 年 3 月 15 日新北城設字第 1070347364 號函辦理

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府城鄉發展局 107 年 3 月 15 日 新北城設字第 1070347364 號函	主旨	有關貴事務所受開晟建設股份有限公司委託辦理本市永和都市計畫範圍內「開晟建設永和區文化段 837 地號等 27 筆土地店鋪、一般事務所及集合住宅新建工程」(座落：永和區文化段 837~843、854、859~868、868-1、632-1、632-2、634~639 地號等 37 筆土地)，申請都市設計審議一案，詳如說明，請查照。	敬悉。	--
	說明	一、依據貴事務所 107 年 2 月 13 日廷字第 107007 號函辦理。	敬悉。	--
		二、旨案業經 106 年 1 月 5 日新北市都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，惟經 107 年 3 月 7 日初審審查，依下列意見修正後，於 14 日內檢送修正報告書。	遵照辦理，已將審查意見載明於意見回應綜理表。	--
		(一)都審報告書請修正封面為「開晟建設永和區文化段 837 地號等 27 筆土地店鋪、一般事務所及集合住宅新建工程」。	遵照辦理，已配合修正。	都市設計報告書。
		(二)請依目錄範本編排報告書。	遵照辦理，已配合修正。	都市設計報告書。
		(三)市府交通局所提第 6、7 點之意見，請於修正對照表載明。	遵照辦理，已配合修正。	都市設計報告書。
		(四)請依「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」書第 4 章第 4 節檢討都市設計事項(包含圖說)並標示範圍。	遵照辦理，已配合修正。	都市設計報告書。
		(五)基地現況測量套繪請套入本案平面配置圖說。	遵照辦理，已配合修正。	計畫書第 12-8 頁。
		(六)依「都市計畫法新北市施行細則」第 17 條規定，本案檢討內容有誤，請修正。	遵照辦理，已配合修正。	計畫書第 11-3 至 11-6 頁。
		(七)有關高層緩衝空間設置之合理性，建議請重新配置。	有關高層緩衝空間之設置，後續審議會補充說明。	--
		(八)請補充地上 1 層作夾層之建築圖說。	遵照辦理，已配合修正。	計畫書第 11-28 頁。
		三、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府雲端櫃台申辦 e 服務」(網址：https://service.ntpc.gov.tw/eservice/Index.action)之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁直接填寫問卷，您的相關意見作為市府提升案件服務品質之參考。	敬悉。	--

第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查意見回應綜理表

「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」第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：中華民國 105 年 12 月 14 日（星期三）上午 10 時整

開會地點：新北市政府 14 樓 1424 會議室

依新北市政府城鄉發展局 106 年 1 月 5 新北城更字第 1053422690 號函辦理

柒、陳情人意見	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
王○裕 （文化路○巷○弄○號○樓）	(一)計畫書 P.11-1 第 3 行，「.....，現況供範圍內文化路 16 巷 16 弄 3、4 號住戶出入使用.....」，請更正為「.....，現況供範圍內文化路 16 巷 16 弄 1、2、3、4 號住戶出入使用.....」。	遵照辦理，已修正。	計畫書第 11-1 頁。
	(二)建議本案改採 SRC 設計，以加強結構耐震安全：台灣地區地震頻繁，新北市政府未鼓勵建築物加強耐震設計，更於 105 年 5 月 27 日公布更新之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」增加結構安全性能評估基準達標準者給予 3%~4%的容積獎勵。本案鄰近新建築個案多採取 SRC 設計，實施者號稱永和地區第一流之建設公司，其最新完成建物仁愛 101，進行中的永和新生地都更個案等，皆採取 SRC 設計。希望不要「一流的建設公司，二流的建築設計」。	本公司負責位於信義路振興醫院旁邊更新案，地上 25 層樓使用的結構跟本案相同採 RC 造，仁愛 101 並非更新案，無須考量共同負擔，而大陳義胞永和新生地預計興建地上 28 層樓，因考量地質及結構安全，且都市更新相關獎勵申請較多，經換算共同負擔及地主分回比例亦在合理範圍，故採用 SRC 結構；目前本案規劃地上 19 樓， RC 在耐震上是沒有任何可以折扣的空間，結構安全均依法令規範辦理，您可以放心，但更新案除考慮到結構安全外，最重要的就是共同負擔，若本案改採 SRC 結構，其費用將增加 19,800 元/坪以上，會降低所有權人分回比例與面積。	--

捌、相關單位意見	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府財政局	(一)有關本局於公展期間 105 年 9 月 1 日以新北財開字第 1051682344 號函所提意見，經實施者表示將於第 1 次專案小組審議會後配合修正部分，請實施者後續確實修正。	遵照辦理，已配合修正。	計畫書第 11-3 至 11-6、11-31、14-2、15-1 至 15-10、19-1 及附錄 59 至 63 頁。
	(二)第綜-3 頁有關容積移轉前後之財務試算，非僅列示全案前後差異，請補充市有土地於容積移轉前後之財務分析試算。	因本案現為事業計畫階段，暫以市有土地占更新單元面積比例，推估市有土地於容積移轉前後之財務分析試算，實際應以權利變換階段委託三家估價師事務所之鑑價結果為準。	計畫書綜-26 頁。
	(三)第 13-1 頁二、選配原則，考量更新後建築已立體化使用，住宅單元選配請修正由土地及建物所有權人自由選配為原則。	遵照辦理，住宅單元選配已修正由土地及建物所有權人自由選配為原則。	計畫書第 19-1 頁。
	(四)第 15-3 頁請補充法定總工程造價其計算式，後續建築設計費用應以實際狀況認列並補附合約影本。	已補充法定工程造價之計算式；本案業依「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，以建築師公會標準提列建築設計費用。	計畫書第 15-3、15-5 頁。
	(五)第 15-4 頁營建費用，因逆打工法非屬特殊工程，該費用應不得加計提列。	遵照辦理，已刪除逆打工法工程費用。	計畫書第 15-1 至 15-10 頁。
	(六)第 15-7 頁人事行政管理費用、銷售管理費用及風險管理費用均以上限提列，仍請考量調降。	1.有關總務及人事行政費用提列 5%、銷售管理費提列 6%係依據「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」規定計列。 2.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，故風險管理費以 12%計列，後續仍以新北市政府	--

捌、相關單位意見	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
			實際審議結果為準。	
	(七)請實施者預估本市市有土地參與權利變換可獲配之樓地板面積等資料，俾利預為整合市府各機關之需求。		因本案現為事業計畫階段，暫以市有土地占更新單元面積比例，推估市有土地參與權利變換可獲配之銷售坪數，實際應以權利變換階段委託三家估價師事務所之鑑價結果為準。	計畫書綜-26 頁。
	(八)附錄三請附實施者最新之變更登記表影本。		遵照辦理，已修正為最新之變更登記表影本。	計畫書附錄-18 至 19 頁。
	(九)露台應於公寓大廈管理規約中清楚圖示性質。		遵照辦理，已標示露臺性質。	計畫書附錄-38 頁。
新北市政府養護工程處（書面意見）	(一)經查本案涉及現有巷道廢改道事宜部分，依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 8 條第 1 項規定：「八、以區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已登載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本要點辦理巷道廢止或改道。」，依所附資料本案東側（永和路 2 段 279 號旁）巷道已納入報告書檢討，故免依上述作業要點規定辦理巷道廢止；惟本案基地西側基地範圍 837 地號土地部分屬未指定建築線之現有巷道（文化路 16 巷 16 弄），現況似仍有通行需求，建請一併納入檢討，先予敘明。		新北市政府養護工程處 106 年 7 月 5 日新北養一字第 1063639529 號函示旨揭地點(文化段 854 地號部分土地)因現況為已開闢之道路，故本處前回復有保留公用之需，惟本案倘經本府都更暨都設聯審專案小組針對前開範圍整體評估考量有廢巷需求，本處則無意見，並建請貴公司依本處 105 年 12 月 9 日新北勞養字第 1053517163 號函說明二，免依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」相關規定辦理。	--
	(二)另本案涉及本府工務局經管本市永和區文化段 854 地號土地，經查現況為已開闢道路使用，故有保留公用之需。			
新北市政府交通局（書面意見）	(一)停車位	1.基地未來部分將作店鋪及一般事務所使用，裝卸貨、購物/洽公臨停、員工停車等停車需求應內部化，並承諾未來禁止申請設置路邊或路外停車。	遵照辦理，本案於基地地下一層至地下六層共規劃 176 席汽車位、1 席裝卸車位與 186 席機車位，可滿足基地內部自需性停車需求(包含住戶停車需求、店鋪員工停車需求、店鋪顧客停車需求與裝卸貨停車需求等)，並承諾未來禁止於基地周邊道路申請設置路邊或路外停車。	計畫書第 11-21 至 11-26 頁。
		2.請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本案無障礙汽機車位設置數量及位置（應避免穿越車道設置）。	遵照辦理，本案已依建築技術規則第十章無障礙建築物第一百六十七條之六規定，經檢討設置 4 席無障礙汽車位與 4 席無障礙機車位，並將無障礙汽、機車位設置於鄰近梯廳處，且往來梯廳動線避免穿越車道。	計畫書第 11-26 頁。
	(二)停車場出入口	1.請補充標示周邊其他停車場出入口之相對位置及距離，基地停車場出入口與其應距離 10M 以上。	遵照辦理，本案距東北側 12 層集合住宅大樓之車道出入口已超過 10 M 以上。	計畫書第 11-27 頁。
		2.請補充本案停車場出入口之設計規劃（包含破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空間、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等）。	遵照辦理，本案已於相關圖示標示基地停車場出入口之設計規劃(包含與周邊停車場出入口距離、緩衝空間、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等)。	計畫書第 11-27 頁。
	(三)動線	1.忠孝街（永和路-92 巷）道路寬度部分不足 5M，請再檢討交通改善措施，又其為單行道部分圖說標示動線為雙向，請修正；另永和路 2 段未來不得要求本府開設缺口。	遵照辦理，經評估基地開發完成後忠孝街晨昏峰時段 V/C 介於 0.19-0.30，尚在巷道可負荷範圍內，且忠孝街為往西方向單行道，車行動線較單純，另本案為減緩基地開發完成後衍生交通量對忠孝街之影響，本案臨忠孝街側自基地向內退縮 2 公尺，提供車輛通行使用，增加忠孝街車輛通行寬度，藉以提升忠孝街車輛通行環境，另基地鄰近捷運「頂溪」站約 123 公尺，未來將鼓勵基地民眾搭乘大眾運輸，以減少私人運具使用，亦減少對周邊道路系統交通負荷，另已於相關圖示上修正標示基地周邊道路行車動線，且未來永和路二段不會要求開設缺口。	計畫書第 12-6 頁。
		2.請補充自行車進離場動線規劃。	遵照辦理，已補充自行車進離場動線規劃。	計畫書第 12-6 頁。

捌、相關單位意見	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	3.請補充停車場內部汽、機車動線規劃，並應避免交織。	遵照辦理，已補充停車場內部汽、機車動線規劃。	計畫書第 11-21 至 11-26 頁。
	(四)請補充人行道及自行車道之設計規劃；倘採人行及自行車共道最小應大於 2m，人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵 22-1(雙面)；自行車專用道請以不同鋪面(瀝清或混凝土為宜)設置，並於地面或以標誌標示。	遵照辦理，本案臨建築線均退縮留設 4 公尺以上人行步道，採人行及自行車共道，其寬度皆為 2.0 公尺以上，並於進入路口處設置遵 22-1(雙面)。	計畫書第 12-6 頁。
	(五)基於環境友善，請評估留設公共自行車設置空間(4*40m)並捐贈設備設施費用；另永和路 2 公車站位請原址設置，並評估預留候車亭與智慧型站牌之空間(4*5m)，及捐贈候車亭與智慧型站牌之可行性。	遵照辦理，本案受基地限制，於基地內留設 4M*21M 公共自行車設置空間，並捐贈相關設備設施費用。	計畫書第 12-6 頁。
	(六)臨永和路側請將公有人行道及人行道上之設施一併納入規劃，以避免受植栽阻隔致人行道淨寬不足。	遵照辦理，已將公有人行道及相關設施一併入規劃。	計畫書第 12-6 頁。
	(七)請明確說明 16 巷 6 弄目前人行、車行狀況，並說明開發後對其動線之影響。	遵照辦理，文化路 16 巷緊鄰基地西側，現況道路寬度為 2 公尺，為往南方向之單行道，車道配置為 1 混合車道，兩側無人行道設施，經現場觀察發現，此路段主要供行人、部分機車與自行車輛通行；本基地開發後，基地西側將規劃為開放式人行空間，供不特定民眾通行，另本案停車場出入口設置於基地北側忠孝街，未來基地車行動線主要透過忠孝街進出。	--
	(八)本案已達提送交評門檻，請依規定送審。	遵照辦理。	--
新北市政府城鄉發展局開發管理科	(一)經查永和區文化段 837 地號等 27 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府 104 年 9 月 17 日修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。	本案待確定容積移轉額度後，將依 104 年 9 月 17 日修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。	--
	(二)有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，市府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。		
新北市政府工務局（會後書面意見）	(一)各層步行距離請依規定檢討標示。	遵照辦理，已依規定檢討標示各層步行距離。	計畫書第 11-27 至 11-39 頁。
	(二)裝飾柱設置請依本局工作手冊處理原則檢討辦理。	遵照辦理，已依工作手冊處理原則檢討。	計畫書第 11-27 至 11-39 頁。
	(三)請依建築技術規則建築設計施工編第 4 條之 1 檢討標示設置防水閘門(板)。	遵照辦理，已依建築技術規則建築設計施工編第 4 條之 1 檢討標示設置防水閘門(板)。	計畫書第 11-27 頁。
	(四)「露臺」上方過樑，請依內政部營建署 102 年 6 月 21 日營署建管字第 10230034280 號函釋規定檢討容積計算情形。	遵照辦理，已依內政部營建署 102 年 6 月 21 日營署建管字第 10230034280 號函釋規定檢討容積計算情形。	計畫書第 11-29、11-31、11-32、11-33、11-35 頁。
	(五)無障礙設施請依建築技術規則設計施工編第 10 章暨建築物無障礙設	遵照辦理，已依建築技術規則設計施工編第 10 章暨建築物無障礙設施	計畫書第 11-16 頁。

捌、相關單位意見	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	施設計規範專章檢討設置，並於報告書內之建築設計圖說補充標示。	設計規範專章檢討。	
	(六)十一至十四層平面圖有關露台範圍，請依建築技術規則規定釐清。	遵照辦理，已依建築技術規則規定檢討。	計畫書第 11-29、11-31、11-32、11-33、11-35 頁。
	(七)請依建築技術規則建築設備編第 20 條規定檢討設置避雷設備。	遵照辦理，已依建築技術規則建築設備編第 20 條規定檢討設置避雷設備。	計畫書第 11-42 至 11-43 頁。
	(八)建築物四周外牆設置之構造物，請釐清屬性，及面積計算情形。	遵照辦理，已補充建築物四周外牆設置之構造物屬性及面積計算。	計畫書第 11-27 至 11-39 頁。
	(九)編號 B-2 位置設置之疑似版構造物，請釐清屬性，及面積計算情形。	遵照辦理，已調整設計位置。	計畫書第 11-27 至 11-39 頁。
	(十)十九層夾層及屋突一層平面圖標示有關露台範圍，請釐清屬性。	遵照辦理，已修正。	計畫書第 11-39 頁。

玖、委員綜合意見	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
一、都市設計	(一)容積移轉環境友善方案部分	1.相關法規規定義務或申請獎勵部分不得做為容積移轉環境友善方案。	遵照辦理。	--
		2.本案申請容積移轉(37.62%，3041.61 平方公尺)，目前申請單位提出基地東側開放空間供公眾使用為環境友善方案，該開放空間應具開放性與功能性，以供公眾使用。申請單位提出基地西側留設 3.5 公尺供公眾通行使用，建議應以 6 公尺現有巷道等寬留設方式規劃。	已調整西側景觀設計，以 6 公尺現有巷道等寬留設方式規劃。	計畫書第 12-6 頁。
		3.考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請再增加環境友善方案或調降容積移轉量。	遵照辦理，已補充環境友善方案。	計畫書第 12-6 頁。
	(二)依都市計畫法新北市施行細則第 17 條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請詳附計算式(含容積獎勵部分)。		遵照辦理，已修正。	計畫書第 11-3 至 11-6 頁。
	(三)依都市計畫法新北市施行細則第 37 條法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。都市計畫書有較嚴格規定者從其規定，請於法規檢討章節補充計算式檢討。		遵照辦理，已依法規規定補充檢討。	計畫書第 11-10 頁。
	(四)請依都市計畫法新北市施行細則第 47 條規定檢討容積上限。		遵照辦理，已依法規規定補充檢討。	計畫書第 10-7 頁。
	(五)獎勵部分請專章檢討，並檢附相關圖說，都更獎勵部分應一併檢附。		遵照辦理。	計畫書第 10-8 至 10-11 頁。
	(六)商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔。辦公樓層部分建議取消陽台。		立面型式以裝飾柱線板區隔住宅商業使用，因辦公室陽台可綠化及提供使用者休憩空間，故予以保留。	計畫書第 11-27 至 11-30、12-2、12-3 頁。
	(七)商業與住宅梯廳應獨立區分。		遵照辦理。	計畫書第 11-27 頁。
	(八)綠化面積請以實設空地二分之一之綠化面積計算檢討。		遵照辦理。	計畫書第 12-15 頁。
	(九)請依新北市都市設計審議原則第6點規定檢討法定空地80%之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。		遵照辦理。	計畫書第 12-21 至 12-22 頁。
	(十)依新北市都市設計審議原則第 7 點規定，考量雨水滲入，請取消高出地面之花台等阻隔物。		遵照辦理。	計畫書第 12-7 頁。
	(十一)垃圾、資源回收空間應靠近垂直動線。		遵照辦理。	計畫書第 11-26 頁。
	(十二)考量夜間人行安全，照明設備請以景觀高燈為規劃原則。		遵照辦理。	計畫書第 12-16 頁。

玖、委員綜合意見	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
	(十三)本案申請屋脊裝飾物審議，建議採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證。高度以不超過 6 公尺為原則，並檢討立面三分之一透空遮牆及三分之二立體構架；本次工務局未表示意見，則請依相關規定檢討。		遵照辦理，已補充屋突層透空立體框架檢討。	計畫書第 11-19 至 11-20 頁。
	(十四)本案申請裝飾柱審議，請依工務局意見，依相關規定檢討。		遵照辦理。	計畫書第 11-27 至 11-39 頁。
	(十五)高層緩衝空間請依建管規定檢討。		遵照辦理。	計畫書第 11-27 頁。
	(十六)報告書部分	1.法規檢討一章請詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼。	遵照辦理。	--
		2.請依新北市公共開放空間管理基金計算管理運用要點檢討開放空間管理維護基金。	遵照辦理。	--
二、都市更新	(一)更新單元範圍及廢巷部分	1.有關本案更新單元範圍部分，實施者是否洽詢鄰地併同辦理都市更新之意願？請檢附與鄰地協調過程之相關證明文件及會議紀錄於計畫書清楚敘明。	經詳查南側鄰地文化段 877、878、883、884、885、886、887、888、889 地號等 9 筆土地所有權人共 55 位，地上物共 23 戶門牌，其中僅 2 戶為合法建築物，其餘均為違章建築物，且查鄰地土地與地上物權屬複雜且爭執多年，部分土地及地上物經臺灣板橋地方法院 82 年 8 月 12 日民執全正字第 1132 號函辦理查封。為避免另起爭端且為利於後續都市更新工作之推動，故本案建議得免洽詢鄰地併同辦理都市更新之意願。至本案基地西側之交通動線及救災系統等相關議題，基於外部環境影響內部化之規劃原則，當由本案基地內配合解決，實施者與規劃設計團隊自應於後續研擬妥善可行之方案提請審議。	--
		2.本更新單元倘納入南側可使基地西側之現有巷道（文化路 16 巷 16 弄）串連通行，對本案汽、機車交通動線及救災系統等相關議題有明顯助益，請實施者針對基地南側部分加強整合。		--
		3.本案申請廢止更新單元東側現有通路部分，請再與管養單位釐清協調並於下次會議說明。	新北市政府養護工程處 106 年 7 月 5 日新北養一字第 1063639529 號函示旨揭地點(文化段 854 地號部分土地)因現況為已開闢之道路，故本處前回復有保留公用之需，惟本案倘經本府都更暨都設聯審專案小組針對前開範圍整體評估考量有廢巷需求，本處則無意見，並建請貴公司依本處 105 年 12 月 9 日新北勞養字第 1053517163 號函說明二，免依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」相關規定辦理。	--
	(二)交通部分	1.有關本案車道出入口設置於單行道部分，請交通局協助評估，並請實施者配合周邊道路系統及鄰地建案規劃併同檢討。	遵照辦理，本案基地三面臨路，基地東側寬度 24 公尺永和路二段為周邊主要道路，不適合設置停車場出入口，西側面文化路 16 巷可通行寬度僅 2 公尺，亦不適合設置停車場出入口，綜合上述考量，本案於北側寬度 6 公尺之忠孝街設置停車場出入口。	計畫書第 5-22、5-23、11-27 頁。
		2.有關本案規劃車道出入口設置位置，應考量與更新單元周邊之關係，請套繪鄰地現況圖，應避免影響周邊住戶。	遵照辦理，本案距東北側 12 層集合住宅大樓之車道出入口已超過 10 M 以上。	計畫書第 11-27 頁。
	(三)容積獎勵部分	1.「留設 4 公尺以上人行步道」獎勵 (1)人行步道應保持直線順平，以確保人行通行順暢，本案西側植栽坐落於人行步道範圍，阻礙行人通行，請實施者釐清修正。	遵照辦理，已調整西側景觀規劃設計。	計畫書第 10-9 頁。
		(2)留設人行步道應考量公眾串聯通行及鄰接公有人行步道鋪面介面規劃設計，請實施者詳實檢討是否符合相關規定。	遵照辦理，已補充標示公有人行步道鋪面。	計畫書第 12-19 頁。
		2.「綠建築」獎勵，本案申請「綠建築」獎勵採 2015 年版本評估 7 項指標擬取得銀級部分：計畫書 P.附錄-64 室內環境評估項目總表及 P.附錄-55 分級評估表中室內環境指	遵照辦理，已修正相關計算式。	計畫書附錄-75、81 至 83 頁。

玖、委員綜合意見	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		標設計值為 66 分，與 P.附錄-62 計算得分為 76 分不符，請修正。		
		3.「時程獎勵」：有關建築規劃配置請依「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」更新計畫內容詳實檢討各項義務並列表說明。	遵照辦理，相關建築規劃配置已依更新計畫內容詳實檢討各項義務並列表說明。	計畫書第 10-3 至 10-6 頁。
	(四)依據「都市計畫法新北市施行細則」第 17 條規定，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，請於計畫書中補充相關檢討計算表。		遵照辦理，已補充相關檢討計算式。	計畫書第 11-3 至 11-6 頁。
	(五)本案商業空間規劃部分，建議依市場需求評估設計。		遵照辦理。	計畫書第 11-29 至 11-30 頁。
	(六)管委會空間應提供公共使用，不得為約定專用，請取消設置戶數。		遵照辦理。	計畫書第 11-10 頁。
	(七)財務計畫部分	1.本案財務計畫表 15-11 現金流量表，相關項目請實施者依實際執行情形編列，並載明現金流出淨額及流入餘額。	遵照辦理，已修正現金流量表。	計畫書第 15-10 頁。
		2.「逆打工法」係實施者為節省時程選擇之工法，非屬特別工法，其費用應不予提列。另本案額外提列「制震設備」、「綠建築」及「消防性能」等費用，有關其平立面詳圖、設置位置與方式、結構技師簽證及預算書等請於計畫書詳細載明。	遵照辦理，已刪除逆打工法工程費用。	計畫書第 15-1 至 15-10 頁。
		3.共同負擔不得提列讓售契據相關稅捐，請刪除。	遵照辦理，已刪除提列讓售契據相關稅捐費用。	計畫書第 15-7 頁。
壹拾、結論	請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提請續審。		遵照辦理。	--

附表 1　市有土地於容積移轉前後之財務分析試算及可獲配之樓地板面積預估表

項目	全案量體說明				全案財務項目說明			市有土地更新後分配價值試算					
	樓地板面積(㎡)	總產權面積(㎡)	銷坪(坪)	實設車位(部)	更新後可分配權利價值(元)	共同負擔額度(元)	共同負擔比例(%)	市有土地面積(㎡)	市有土地占更新單元面積比例(%) 註 1	所有權人可分配權利價值(元)	預估更新後分配價值(元)	參與權利變換預估可獲配	
												車位(部)	銷坪(坪)
容積移轉前	22,052.15	22,462.58	5,243.11	135	2,729,946,318	1,160,592,273	42.51%	48.00	2.25%	1,569,354,045	35,365,725	2	67.92
容積移轉後	26,886.68	27,693.28	6,354.10	176	3,500,499,342	1,687,826,003	48.22%			1,812,673,339	40,848,977	2	74.15

註 1：因現為事業計畫階段，暫以市有土地占更新單元面積比例計算，實際應以權利變換階段委託三家估價師事務所之鑑價結果為準。

註 2：以上數據僅供參考，實際數值應以核定之權利變換計畫內容為準。

公辦公聽會紀錄回應綜理表

「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」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 105 年 09 月 06 日（星期二）下午二時 30 分

開會地點：新北市永和區忠孝市民活動中心（新北市永和區忠孝街 26 巷 8 號 4 樓）

依新北市政府都市更新處 105 年 9 月 23 日新北更事字第 1053419345 號函及 105 年 10 月 7 日新北更事字第 1053419768 號函辦理

柒、意見陳述與回應	公辦公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、阮○雲小姐（新北市永和區忠孝街○之○號四樓）	1.現在公設比是多少?	目前公設比約為 30%，規劃設計盡量以公設比 30%為目標。	--
	2.外觀玻璃為什麼設計這麼多？	立面圖黑色部分，有些是開窗、金屬版，現在窗戶已有基本隔熱性能。每個空間都很需要光線，通常都會希望建築師開窗不要開太小，目前的設計也是依現行規範及符合銀級綠建築之外殼耗能，開窗面絕對是能符合住戶的需求。	--
	3.住宅部份有幾種格局，坪數多少？	目前有 2 房約 20 多坪、2 房約 25 坪、3 房約 35 坪、轉角房型約 40 多坪、4 房約 45 坪左右，住戶可依未來實際需求再做選擇。	--
	4.請問既成巷道(文化路 16 巷)臨忠孝街的巷口寬度多少？從配置圖來看，似乎沒有空間可供人行、車輛進出。	現行巷口寬度約 1.7 公尺至 2 公尺，因對巷房屋為鄰地使用，無法拆除拓寬，後續的景觀規劃會調整巷口植栽，保留供行人使用的巷道，另文化路口巷道寬度也是約 2 公尺，無法供車輛進出，因此本案規劃於忠孝街側設置車道出入口。	--
二、蘇○行小姐（新北市永和區文化路○巷○弄○號○樓及○號○樓）	1.我要質疑表 14-4 合法建築物拆遷補償費明細，此費用非由建商提供，而是我們要共同負擔，從我們口袋掏出來補貼自己，另外建物持分面積的部分，例如：文化路 16 巷 12 號 3 樓的面積 77.96 ㎡，同棟的 4 樓、5 樓卻只有 68.14 ㎡，樓地板面積怎麼會不同，不是很奇怪嗎？我家文化路 16 巷 16 弄 4 號 5 樓面積 80.70 ㎡，可是 2 樓、4 樓面積卻是 95.35 ㎡，不知為何會相差 18.50 ㎡，樓地板面積大小會影響每戶拆遷補償費。	合法建築物拆遷補償費依規定是以送件當時的合法建築物謄本登載之面積計算，同棟但各樓層面積不同，是因為沒有辦理陽台補登導致，按目前辦理進度，各位還可以辦理補登，後續權利變換階段會再依謄本重新計算拆遷補償費；另外目前事業計畫之財務計畫表，都是概估的數據，實際金額要以權利變換計畫且經審議通過為準。	--
	2.另外表 14-5 其他土地改良物拆遷補償，屬於大家違建的部分，為何也要從大家的口袋裡面拿出錢來補助？乖乖沒有違建的人就沒有補償，長期違建且占用的人反而獲得補償費，請說明一下。	其他改良物是依據測量公司測量的結果，每一個人會不一樣，因辦理都市更新須拆除或遷移土地改良物，依都市更新條例規定應計算其他土地改良物補償，但其補償單價會比合法建築物低，以確保合法建築物所有權人之權益。	--
	3.依據私契內容，建商不發放拆遷補償費，在事業計畫卻出現拆遷補償費，另外建築規劃，從原本一棟，變兩棟(前面是住商混合，後面是純住宅)，現在又變一棟住商混合，不管建商怎麼改變規劃設計，提供的分配條件都是一樣，我要質疑建商給我們的條件是怎麼算出來的，像剛剛問題提出來才知道原來是陽台沒有補登，這部分會損失很多的權利；我不是要阻撓大家都更，只希望能公平、公開、透明，剛提到地主有兩種選擇方式，但在網站上看不到相關訊息，你沒有公開，大家怎麼知道要怎麼去進行？	一般傳統的協議合建分配方式均以土地計算，故不另發放補償費，私契的部分只是為了給各位保障，大部分更新案因獎勵及建築設計均尚未核定，建設公司都會先以私契確保各位分回的權益，權利變換是公部門審查，本案未來事業計畫核定後，進入權利變換，會請估價師估算每位權利價值，各位再去比較私契及權利變換，擇優辦理，不能兩邊各取好處，這個案子才會順利的進行。	--
	4.萬一權利變換結果不利於地主，是否可以撤銷合約及同意書？據我所知等到瞭解自己的權利義務時，已經不能撤銷同意書了。	公開展覽期間才能撤銷事業計畫同意書，這個案子好不容易才走到這個階段，真的是難能可貴，如果能夠進行下去，實施者跟你們保障的私契還是信守，權利變換會經過政府部門，各個委員及審議會來為各位把關，對各位地主來說有雙重保障的機會，希望各位不要放棄，繼續走下去，讓這個案子對各位有新的環境，對未來環境有很大的貢獻。	--

柒、意見陳述與回應	公辦公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	5.共同負擔中的營業稅，地主是用房地去換，又沒有買賣行為，應該沒有營業稅的問題，為何要提列營業稅的費用？	因都市更新之權利變換視為合建分屋、物物交換，故土地所有權人分回房屋應課徵營業稅。	--
三、林○宇先生（李小姐代，新北市永和區忠孝街○之○號○樓）	1.忠孝街跟文化路 16 巷現況都是單行道，請問改建之後，是否會改變單行道的事實；如果不會，建議車道出入口方向應配合路況調整，因為這段很容易發生車禍，所以後來才從雙向改為單行道。	若將車道出入口方向配合路況調整，技術上有困難，因為我們習慣是靠右走，如果外面靠左走，下面車子上來會撞在一起，這部分我們規劃以號誌方式通知內外車輛，也有預留 4 米寬人行步道及 6 米寬的停等空間，共計 10 公尺寬的緩衝空間，應足夠供駕駛人判斷來車。	--
	2.這附近很多長輩及幼童，建議文化路 16 巷這段不要有車輛行駛。	文化路 16 巷設計的原意是供行人使用，為保持生活品質建議不開放車輛行駛，只供緊急疏散消防救災使用，規劃社區後花園。	--
四、王○裕先生（新北市永和區文化路○巷○弄○號○樓）	1.簡報第 22 頁，有列出預估的實施進度，是否只有第 4、5、6 項住戶有權利參加，是否還有其他程序也是住戶可以參加？	後續進入實質審議，住戶若想要來參與，可以留下姓名、地址，後續相關會議更新處皆會通知該住戶，審議期間有意見都可以書面或到場表達	--
	2.剛提到權利變換，但進度表內看不出來權利變換相關程序，是否能在網站公布有哪些程序，且哪幾項是住戶可以參與的。	會後提供詳細之權利變換辦理程序。	--
	3.簡報裡看不出本棟大樓的結構，也未申請結構安全容積獎勵，請說明不申請的理由，另永和區建案吉美一品結構採 SRC，為何本案不使用相同結構。	本案全棟採鋼筋混凝土造，地下室會採逆打鋼柱，因為用逆打工法開挖對鄰房較為安全，另外結構安全獎勵是後來市府新增的獎勵項目，本案送件當時還沒有這項獎勵。	--
五、吳○蘭小姐（新北市永和區文化路○巷○弄○號○樓）	1.我只有收到開會通知單，沒有收到光碟，請問有什麼分別嗎？	依都市更新條例第 13 條第 2 款規定，公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人等，作業單位於會前皆以掛號方式寄出，住戶可洽當地轄區郵局查詢。	--
六、萬○來先生（新北市永和區永和路二段○號）	1.共同負擔裡面很多細項如容積移轉及拆遷補償費，這些項目並沒有提到說地主實際可以分配多少，因為最後我看到地主跟建商是各分配百分之五十，請問列舉這些細目的目的是為了得到這個答案嗎？這個意思是說將來地主跟建商各分一半嗎？	共同負擔總額是將更新所需費用可提列之項目加總，簡而言之，每位地主更新後分配之價值，係以該更新後土地及建物總權利價值扣除應負擔之共同負擔金額計算之。另請實施者補充權利變換之相關資料，以利地主瞭解。	--
七、新北市政府財政局	1.第 11-3 頁(四)商業區作住宅使用檢討，商業區容積移轉計算數值有誤。	遵照辦理，於第一次專案小組審議會後，配合修正商業區容積移轉計算結果。	--
	2.第 11-4 頁(二)建築規劃及第 11-24 頁圖 11-19，請釐清更新後建物 5 層部分除作管委會使用空間外，其餘單元為一般事務所抑或集合住宅使用。	遵照辦理，於第一次專案小組審議會後，配合修正二至四層為一般事務所，五樓則為管委會使用空間及集合住宅之說明。	--
	3.第 13-1 頁二、選配原則，住宅單元選配請修正由土地及物建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。	--
	4.第 14-3 頁表 14-3，營業拆遷安置費計算數值有誤。	遵照辦理，於第一次專案小組審議會後，配合修正營業拆遷安置費計算結果。	--
	5.第 15-4 頁營建費用，因逆打工法非屬特殊工程，該費用應不得加計提列。	逆打工法屬特殊工法，符合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，建築物工程造價提列項目得加計逆打工法費用。	--
	6.第 15-4 頁表 15-3，T1 至 T3 樓層超建樓層加成數值有誤。	遵照辦理，於第一次專案小組審議會後，配合修正 T1 至 T3 樓層超建樓層加成之數值為 0%。	--
	7.第 15-5 頁表 10-8，更新規劃費認列標準 P2 計算式有誤。	遵照辦理，於第一次專案小組審議會後，配合修正更新規劃費認列標準 P2 計算式為 200+210.4+308+(200+210.4+308)×30%＝933.92。	--

柒、意見陳述與回應	公辦公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	8.第 15-6 頁(7)土地改良物拆遷補償費用，請扣除拆除工程費用後提列。	遵照辦理，於第一次專案小組審議會後，配合土地改良物拆遷補償費用扣除拆除工程費用後提列。	--
	9.第 15-7 頁請載明更新後實施者獲配房屋現值之計算過程。另(3)營業稅計算中房屋評定標準價格之車位現值總值有誤。	遵照辦理，於第一次專案小組審議會後，配合載明更新後實施者獲配房屋現值之計算過程，並修正房屋評定標準價格之車位現值總值。	--
	10.第 15-7 頁人事行政管理費用、銷售管理費及風險管理費等費率多以標準之上限提列，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。	--
	11.第 19-1 頁一、本案新北市有土地處理方式，請載明市有土地依新北市市有不動產參加都市更新處理原則第 5 點規定以權利變換方式參加都市更新事業。另請提供本案公設比及預估市有土地參與權利變換可獲配之樓地板面積等資料，俾利預為整合市府各機關之需求。	遵照辦理，於第一次專案小組審議會後，配合載明市有土地依新北市市有不動產參加都市更新處理原則第 5 點規定以權利變換方式參加都市更新事業；惟本事業計畫案尚未核定，故尚未委託不動產估價師預查估各土地所有權人之更新前土地價值比例，後續進行權利變換價值查估時，另行提供市有土地參與權利變換可獲配之樓地板面積等資料。	--
	12.有關容積移轉前後之財務試算，請增加敘明市有土地於容積移轉前後之財務效果。	遵照辦理，有關容積移轉前後對新北市政府財政局之影響，請見詳附表 1。	--
	13.附錄-51 頁，6 至 14 層及 15 至 18 層之共用專有標示有誤。	遵照辦理，於第一次專案小組審議會後，配合修正 6 至 14 層及 15 至 18 層之共用專有標示。	--
捌、主席結論	感謝各位踴躍參與，今天公聽會議程序到此結束，後續本案俟公展完畢後將進入審議程序，各位地主如果想參加審議會，可填寫相關聯絡資料，屆時將寄發開會通知；後續如有任何意見，於公展期間及後續審議階段亦可以書面敘明後郵寄至市府都市更新處，相關意見皆會提送都市更新審議委員會參考審議，謝謝各位今日與會。	敬悉。	--

補正意見回應綜理表

「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 1 月 28 日新北更事字第 1053410849 號函、105 年 2 月 18 日新北更事字第 1053411229 號函及 105 年 3 月 8 日新北更事字第 1043442720 號函辦理

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 號函	主旨	有關貴處受理開晟建設股份有限公司申請「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」報核一案，涉及本局協助部分，詳如說明，復請查照。	敬悉。	--
	說明	一、復貴處 105 年 1 月 14 日新北更事字第 1053410455 號函。	敬悉。	--
		二、依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...」。暨依內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責」，合先敘明。	遵照辦理。	--
		三、有本案既經陳廷杰建築師事務所 105 年 1 月 14 日說明書：「...本案基地使用範圍非為其他建築基地之法定空地，亦非新北市畸零地使用規則所稱之畸零地」檢討簽證在卷，基於尊重專業及行政技術分立原則，本局尚無意見。	敬悉。	--
		四、另檢視卷附都更報告書，本局基於協助立場提供意見供參，提供意見如下：	遵照辦理，已將審查意見載明於意見回應綜理表。	--
		(一)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，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。
		(二)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。	計畫書第 11-19 至 11-20 頁。

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		(三)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、11-11 頁。
		(四)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 11-16 頁。
		(五)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，露台上方因過梁計入容積樓地板者，已依規定檢討。	計畫書第 11-29、11-31、11-32、11-33、11-35 頁。
		(六)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。	--
		(七)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、交通影響評估等，後續依時程送相關單位審查。	--
		(八)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 11-27 至 11-39 頁。
		(九)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 11-21 至 11-41 頁。
		(十)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 11-38 頁。
		(十一)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 11-21 至 11-41 頁。
		(十二)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 11-45 至 11-61 頁。
		(十三)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 11-19 至 11-20 頁。
		(十四)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 11-27 頁。
		(十五)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 11-21 至 11-26 頁。
		五、貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視更新單元範圍是否涉及其他建築基地之法定空地及造成畸零地等事項提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則。另涉及本局所轄業務之法令檢討部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請貴管依權責辦理。	遵照辦理。	--
		六、以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。	遵照辦理。	--
新北市政府財政局 105 年 2 月 5 日 新北財開字第 1050243138 號函	主旨	有關開晟建設股份有限公司申請「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」報核一案，本局意見如說明，請查照。	敬悉。	--
	說明	一、依據新北市政府(以下稱市府)工務局 105 年 1 月 30 日新北工養字第 1053445993 號函辦理兼復貴處 105 年 1 月 14 日新北更事字第 1053410456 號函。	敬悉。	--

審查單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	二、依都市更新條例第 27 條第 1 項規定略以:「都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之...」及新北市市有不動產參加都市更新處理原則第 3 點第 1 項規定:「市有不動產以同意劃入都市更新單元為原則，但另有開發利用計畫者，得要求都市更新主管機關不劃入都市更新單元。」又依前揭都市更新處理原則第 5 點規定略以:「都市更新範圍內市有土地，以權利變換方式參加都市更新事業。」先予敘明。	敬悉。	--
	三、查本案更新單元範圍內市府工務局管理之永和區文化段 854 地號市有土地，面積共 48 平方公尺(占更新單元 2.25%)，使用分區為商業區，目前尚無自行開發利用計畫，在無其他政策變更情況下，以配合參與更新為原則，惟依市府工務局來函表示其現況為道路使用，經檢視本案涉該筆土地廢巷事宜，後續將配合審議結果辦理。	遵照辦理。	--
	四、經檢視本案計畫書，下列內容請貴處轉知本案實施者予以釐清修正：	遵照辦理，已將審查意見載明於意見回應綜理表。	--
	(一)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。
	(二)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。	--
	(三)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 14-2 頁。
	(四)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 15-4 頁。
	(五)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。
	(六)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 15-6 頁、附錄-22 至 25。
	(七)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 15-7 頁。
	(八)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。	--

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		(九)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。	--
		(十)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)×1.334(都更獎勵)×1.5(銷售面積)×50%(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)×1.334(都更獎勵)×1.3755(容積移轉)×1.5(銷售面積)×50%(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 號函	主旨	有關貴公司申請「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」報核一案，請補正後報府續辦，復請查照。	敬悉。	--
	說明	一、復貴公司 104 年 12 月 23 日開晟文化新字第 104122301 號函。	敬悉。	--
		二、本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫書圖，並補送相關文件及資料。	遵照辦理，已將審查意見載明於意見回應綜理表。	--
		(一)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。
		(二)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 10-8 至 10-10 頁。
		(三)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。
		(四)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。	--
		三、為後續公開展覽期滿後召開都市更新暨都市設計聯審，請預先製作都市設計審議報告書，俾利後續審議。	遵照辦理。	--
		四、依「都市更新條例施行細則」第 9 條之 1 規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 4 點第 1 項第 3 款規定，涉及計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植等部分，其補正期限為 60 日，故有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日起算 60 日內補正後送府續辦，若屆期仍未補正者，即依前開規定駁回該申請案件。	遵照辦理。	--

備註：本計畫書除依審查意見修正外，其餘內容無異。

公聽會紀錄回應綜理表

「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：新北市永和區忠孝市民活動中心（新北市永和區忠孝街 26 巷 8 號 4 樓）

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，恭喜大家能在開展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。	遵照辦理，已補充屋頂層景觀綠化設計圖說。	計畫書第 11-28 頁。
	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 11-21 至 11-26 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○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 19-1 頁。
所有權人　阮○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○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○宇 (李○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○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，已依「都市計畫法新北市施行細則」第 17 條規定檢討。	計畫書第 11-3 至 11-6 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。	計畫書第 12-6 至 12-7、12-9 至 12-11 頁。
	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 11-10 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 15-7 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，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，改善都市防災與人車動線；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。

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。

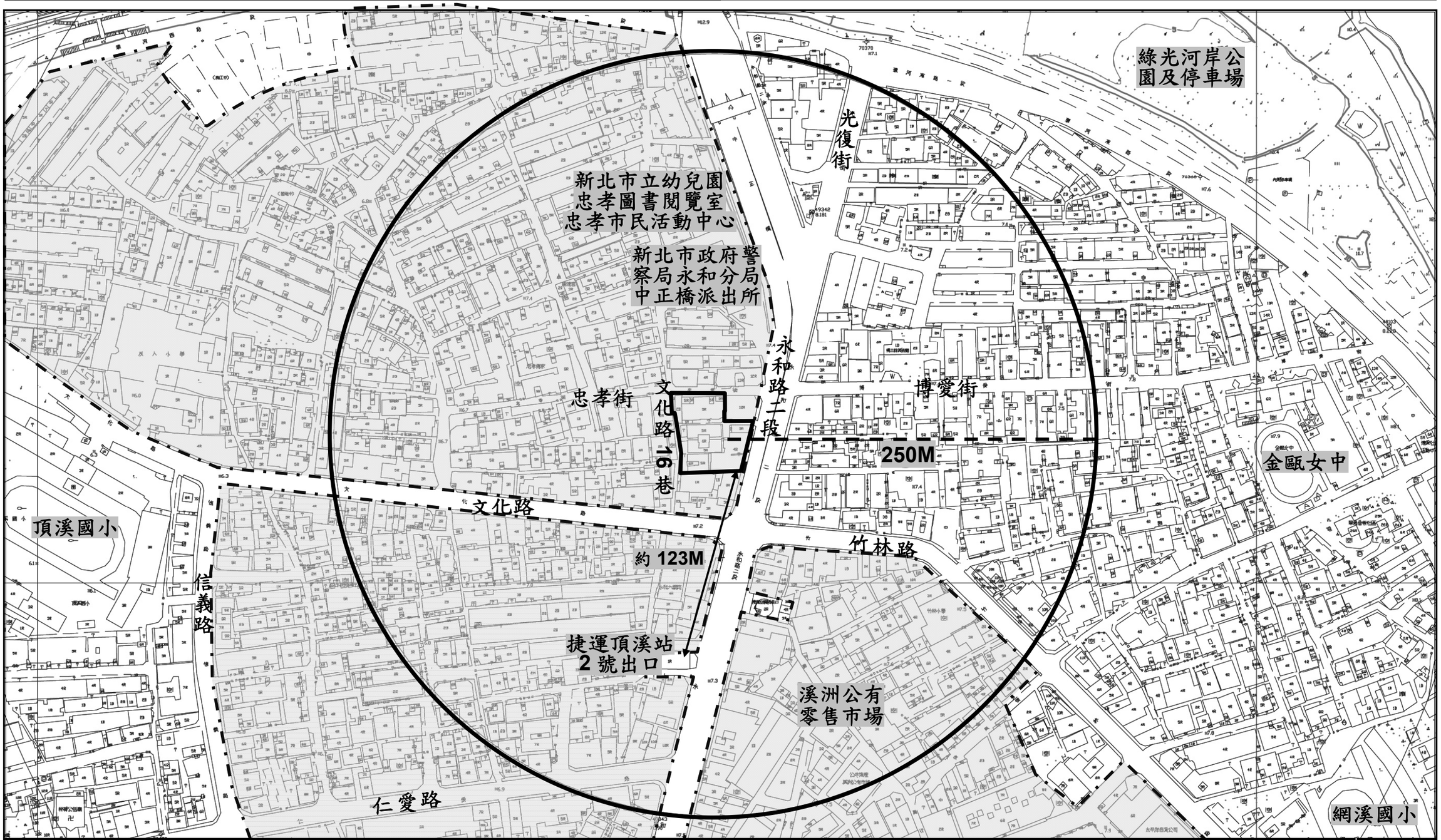
本更新單元範圍內合法建築物約三至五層樓，現況以東側 24 公尺永和路二段(計畫道路)作為主要出入道路，且位於捷運中和新蘆線頂溪站 300 公尺範圍內，最短直線距離約 123 公尺，周邊公共設施包括新北市立幼兒園、忠孝圖書閱覽室、忠孝市民活動中心、新北市政府警察局永和分局中正橋派出所、溪洲公有零售市場(請詳見圖 2-1 所示)。

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)。



圖例及說明

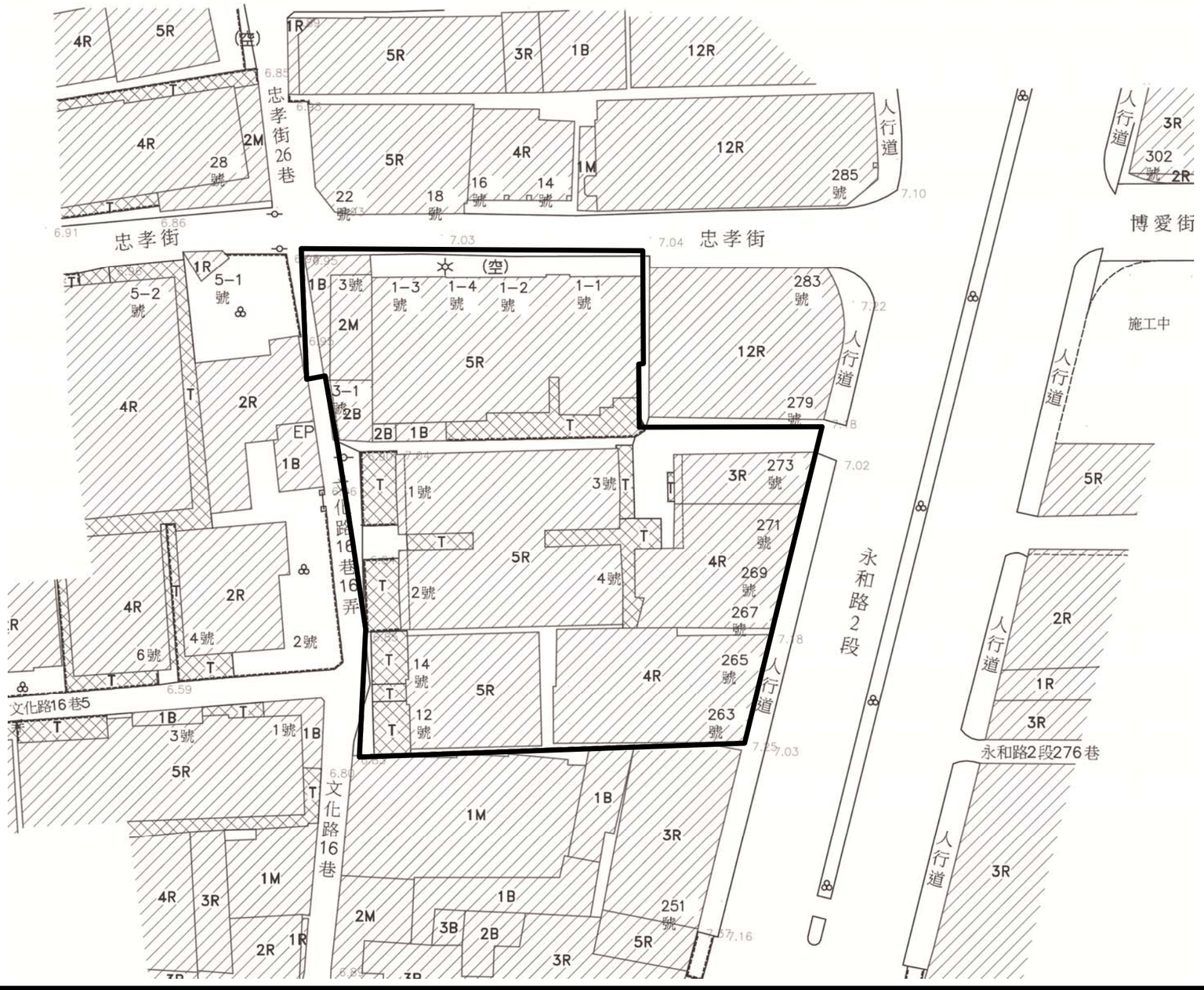
更新單元範圍	250 公尺範圍線	頂溪站周邊更新地區範圍	比例尺：1/2500	指北

圖 2-1　更新單元位置示意圖



圖例及說明	指北
更新單元範圍	
比例尺：1/500	

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以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：臺北市中山區松江路 309 號 3 樓

電　　話：(02) 2705-0099

傳　　真：(02) 2705-8399

肆、計畫目標

本更新單元範圍內多為屋齡均逾三十年之老舊建物，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，消除都市救災死角，增進更新單元內消防救災之機能。

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。

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 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 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◯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。

（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 854 地號 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 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	1.52%
私有土地		2,082.00	97.75%	65	98.48%
合計		2,130.00	100.00%	66	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)，實施者仍會本於真誠磋商精神與未表達意願之所有權人持續溝通協調，以期早日達成共識，俾利都市更新事業之推行。

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%。

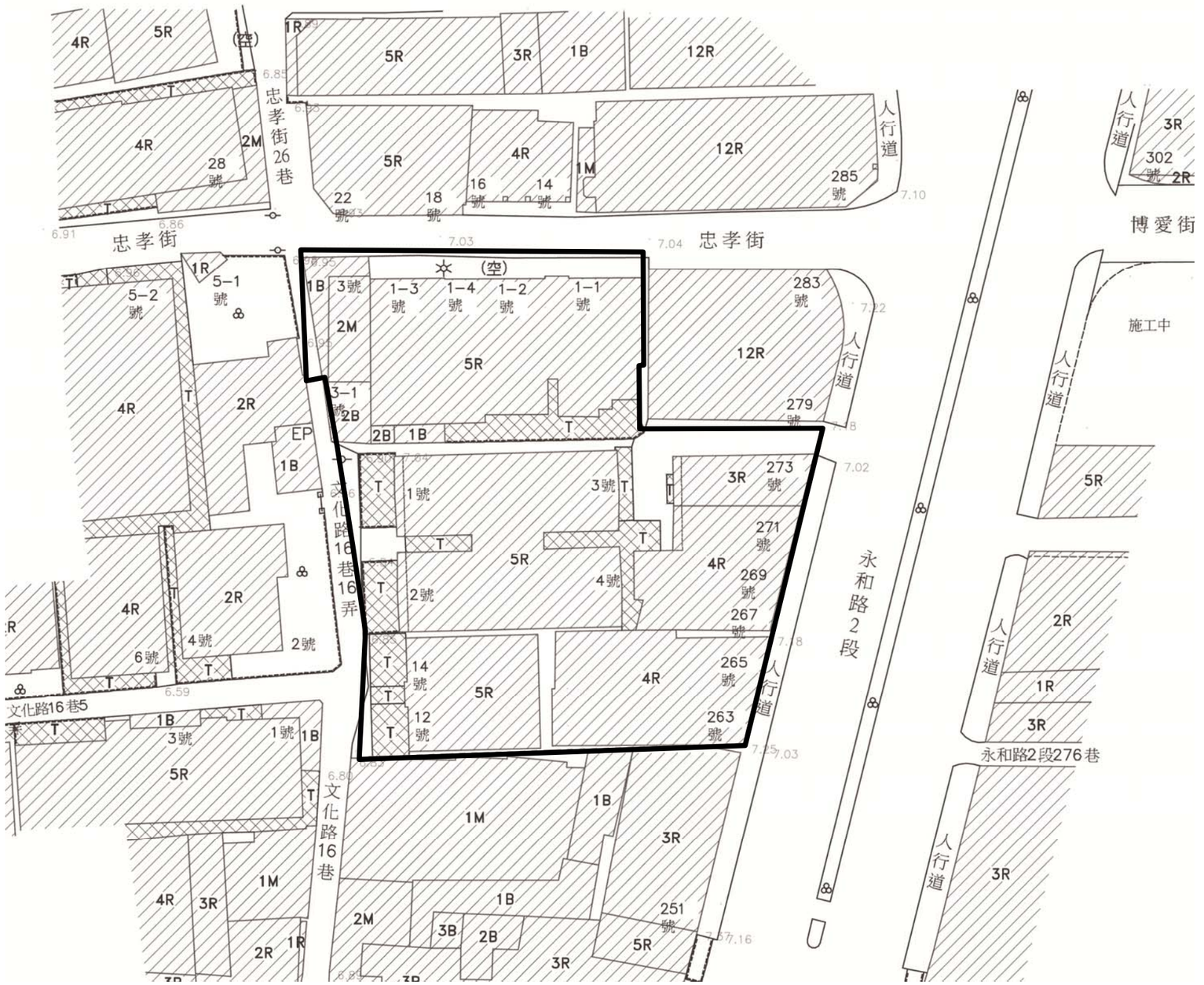
2.同意面積比例

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

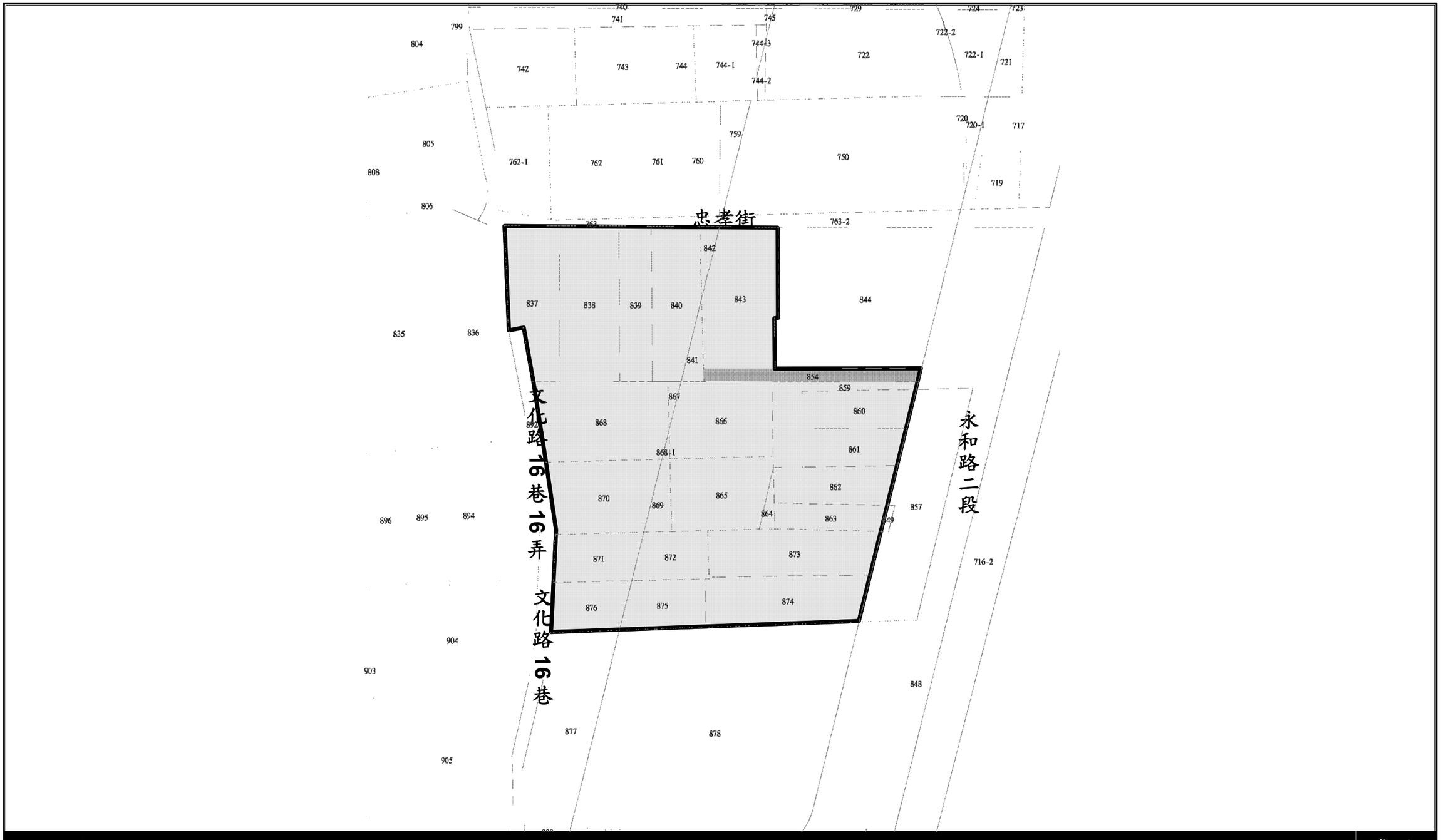
項目	土地部分		合法建物部分	
	所有權人數(人)	面積(㎡)	所有權人數(人)	面積(㎡)
全區總和(A=a+b)	66	2,130	62	5,281.44
公有(a)	1	48	0	0
私有(b=A-a)	65	2,082	62	5,281.44
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	65	2,082	62	5,281.44
私有同意數(C)	44	1,426.47	43	3,617.04
同意比例(%)(C/B)	67.69%	68.51%	69.35%	68.49%

註：相關數據計算至小數點以下第二位。



圖例及說明	指北
更新單元範圍 比例尺：1/500	N

圖 5-1　合法建築物門牌座落位置示意圖



圖例及說明	指北
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	N

圖 5-2　更新單元公私有土地分布圖

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 ㎡。現況合法建築物除沿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　更新單元土地使用現況綜理表

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 ㎡，現況除沿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，建築完成至今已均逾三十年。由於建物現況增改建情況普遍且建物結構與管線老舊，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)。

（四）其他土地改良物

本案無其他土地改良物。

表 5-7　更新單元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。

（五）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。

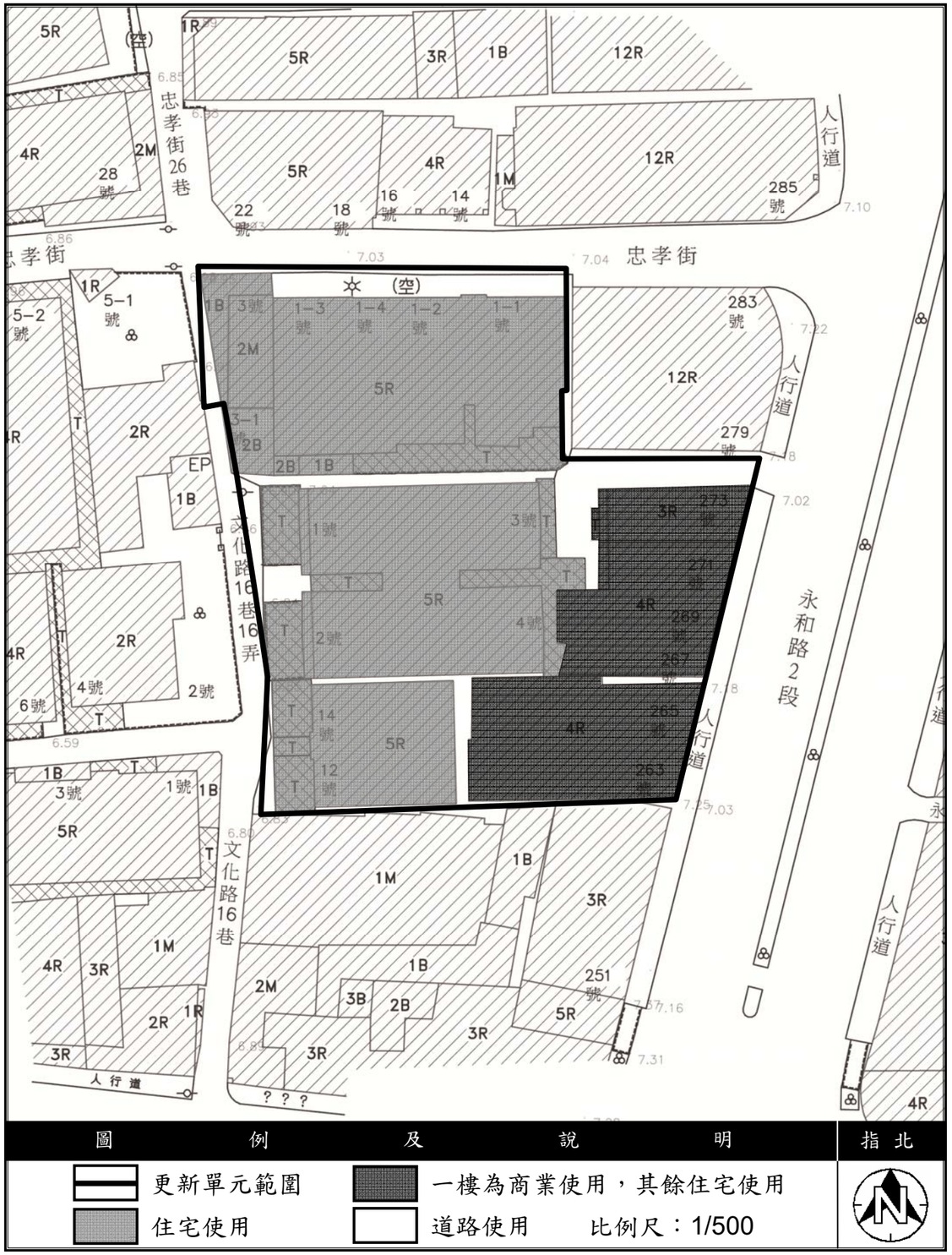


圖 5-3　更新單元土地使用現況示意圖

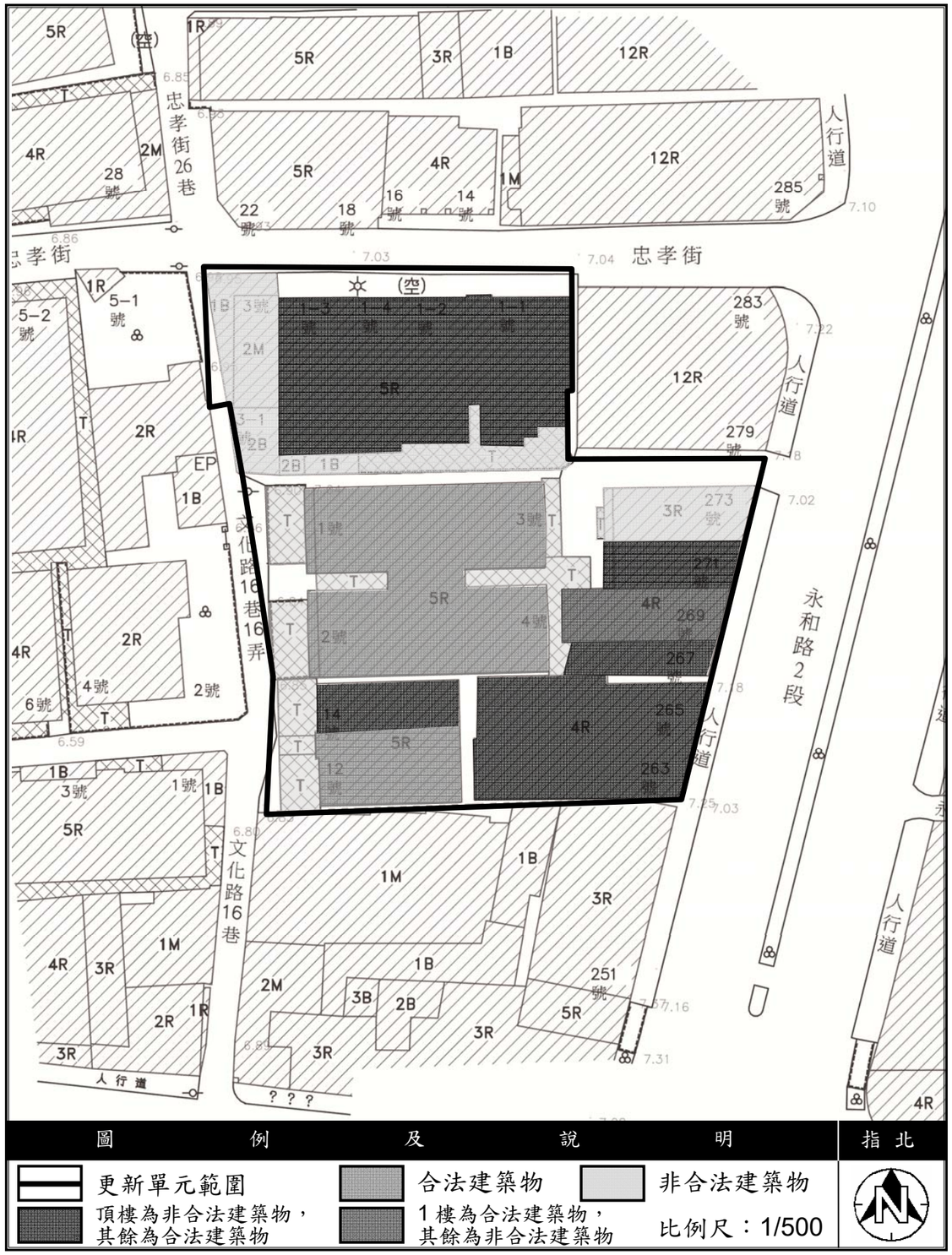


圖 5-4　合法建築物、非合法建築物分布位置示意圖

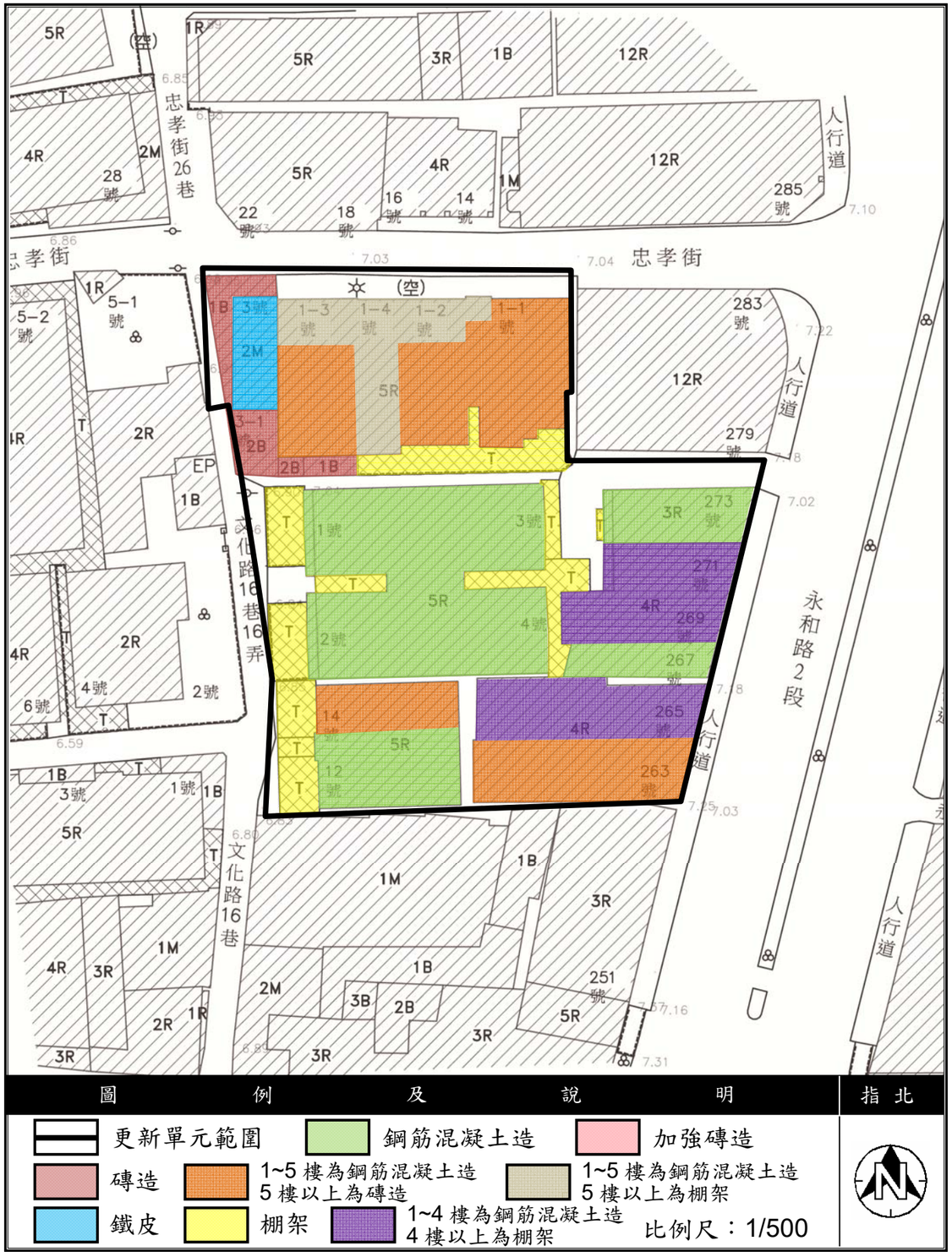


圖 5-5　建築物樓層與結構分布圖

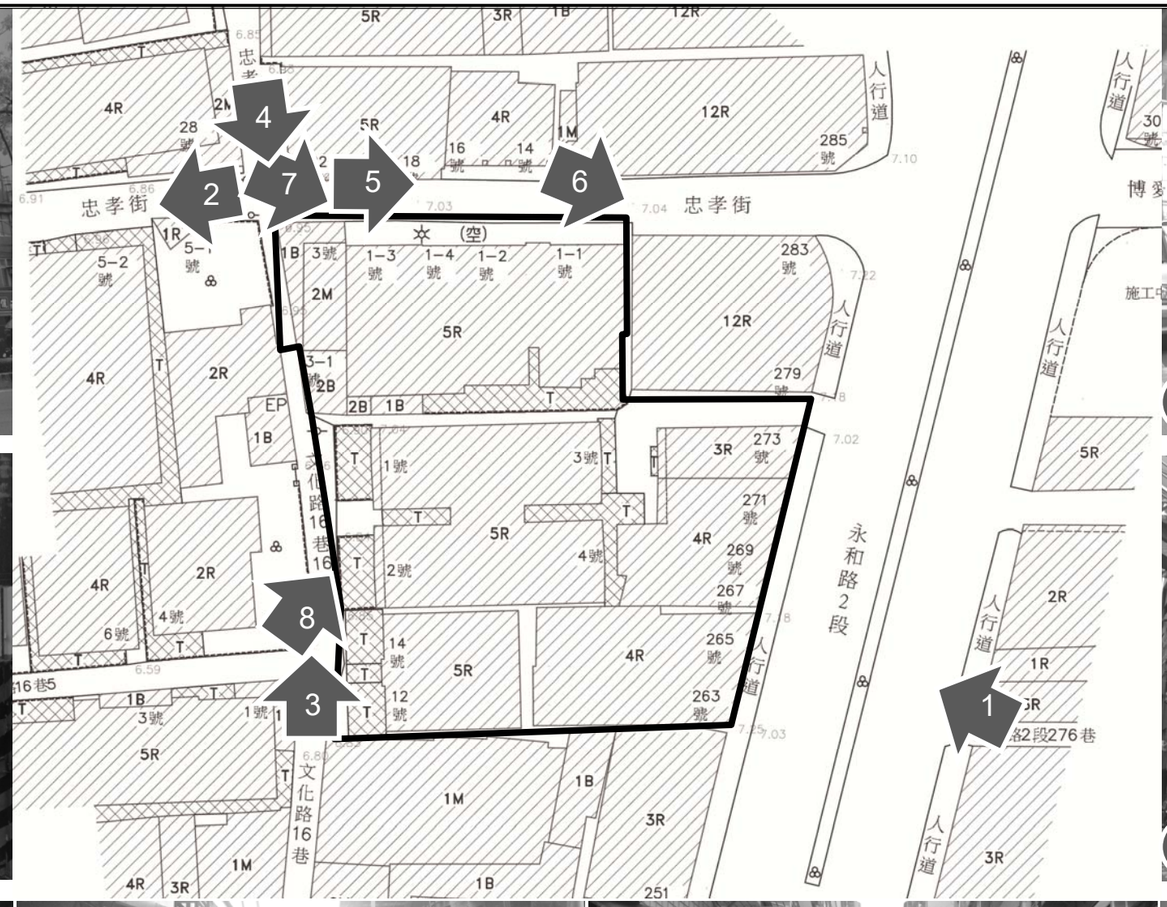
三、附近地區土地使用現況

永和區與臺北市隔新店溪相望，長期以來透過橋樑相互聯繫與發展，雖然面積僅有 5.6 平方公里，但是人口密度卻超過每平方公里 4 萬人。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，沿永和路二段兩側均為商業區，其餘多為住宅區，現況土地使用沿永和路二段之一樓為店面，二樓以上為住宅使用，其餘巷弄內多為住宅使用(請詳見圖 5-6 所示)。



















圖例及說明　　指北

更新單元範圍　　照片拍攝角度　　比例尺：1/1000

圖 5-6　更新單元周圍土地使用現況示意圖

四、公共設施現況

本更新單元周邊 500 公尺範圍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，為永和區生活機能最優越區段之一。

（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；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，為捷運中和新蘆線頂溪站，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。

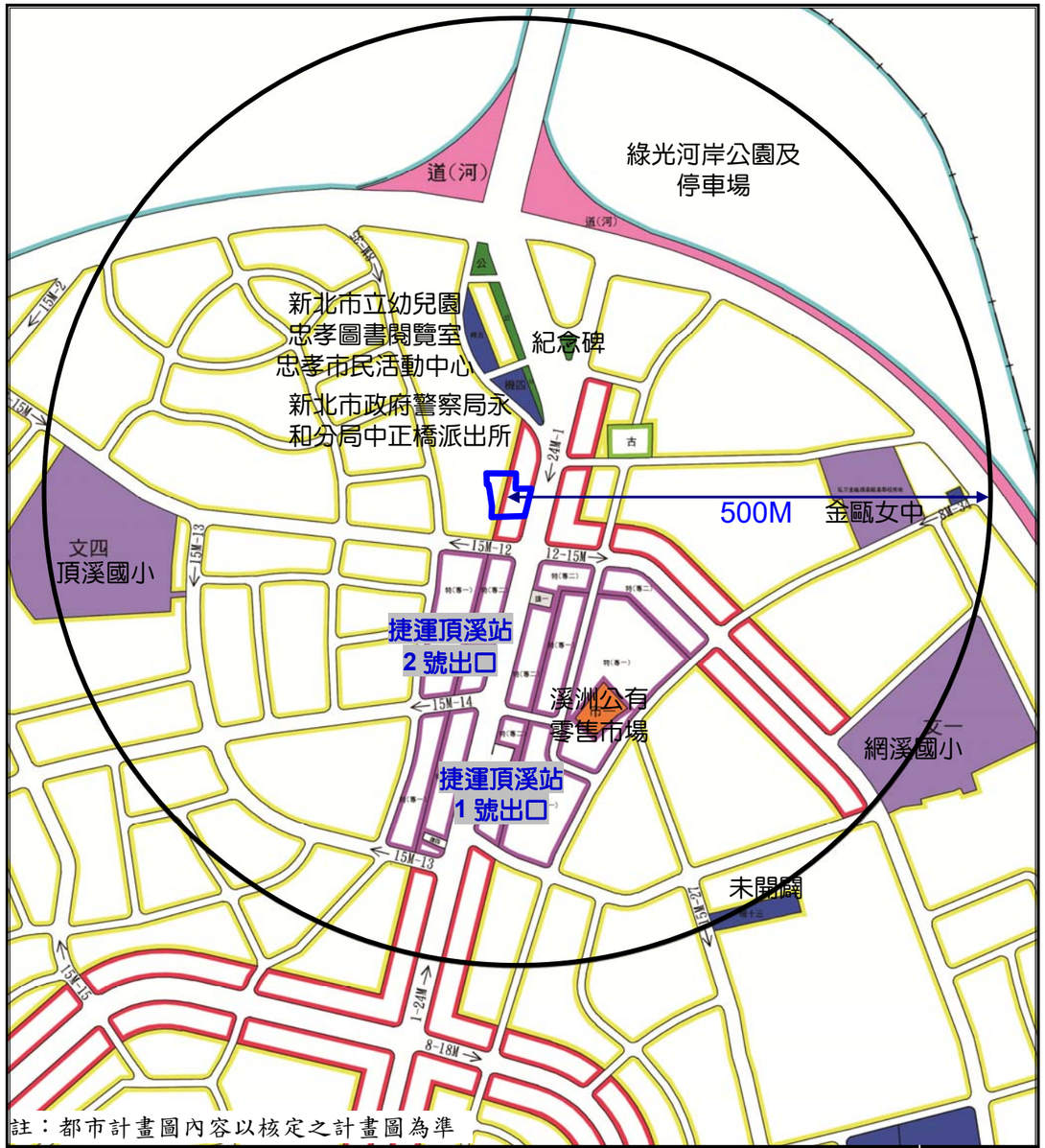


圖 5-7　更新單元公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

（一）道路系統現況

本基地 3 面臨路，東側臨寬度 24 公尺之永和路二段，西側臨寬度 2 公尺之文化路 16 巷，北側臨寬度 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。

1.永和路二段

緊鄰基地東側，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，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，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，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，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，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，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，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　更新單元周邊道路系統現況一覽表

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。

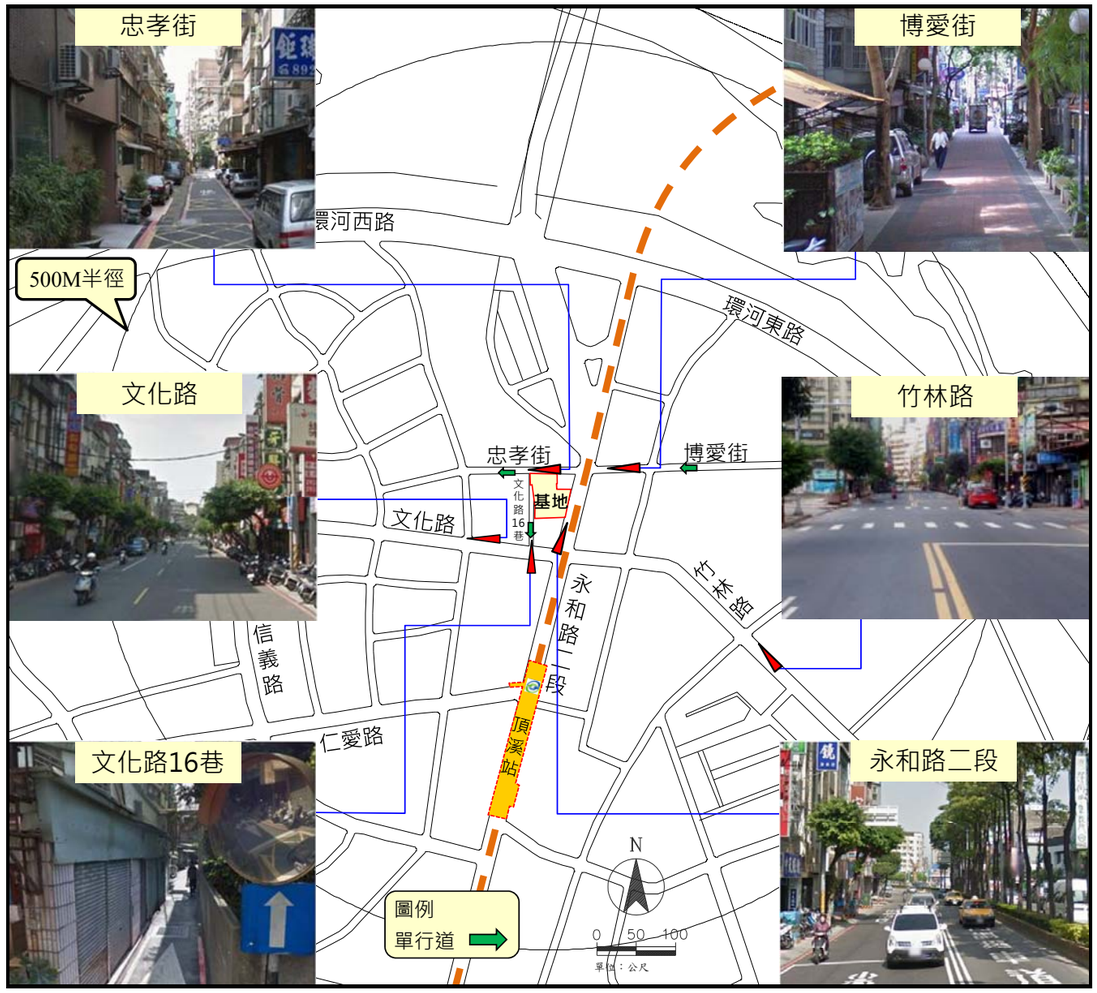


圖 5-8　更新單元周邊道路系統示意圖

（二）大眾運輸系統

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，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)。

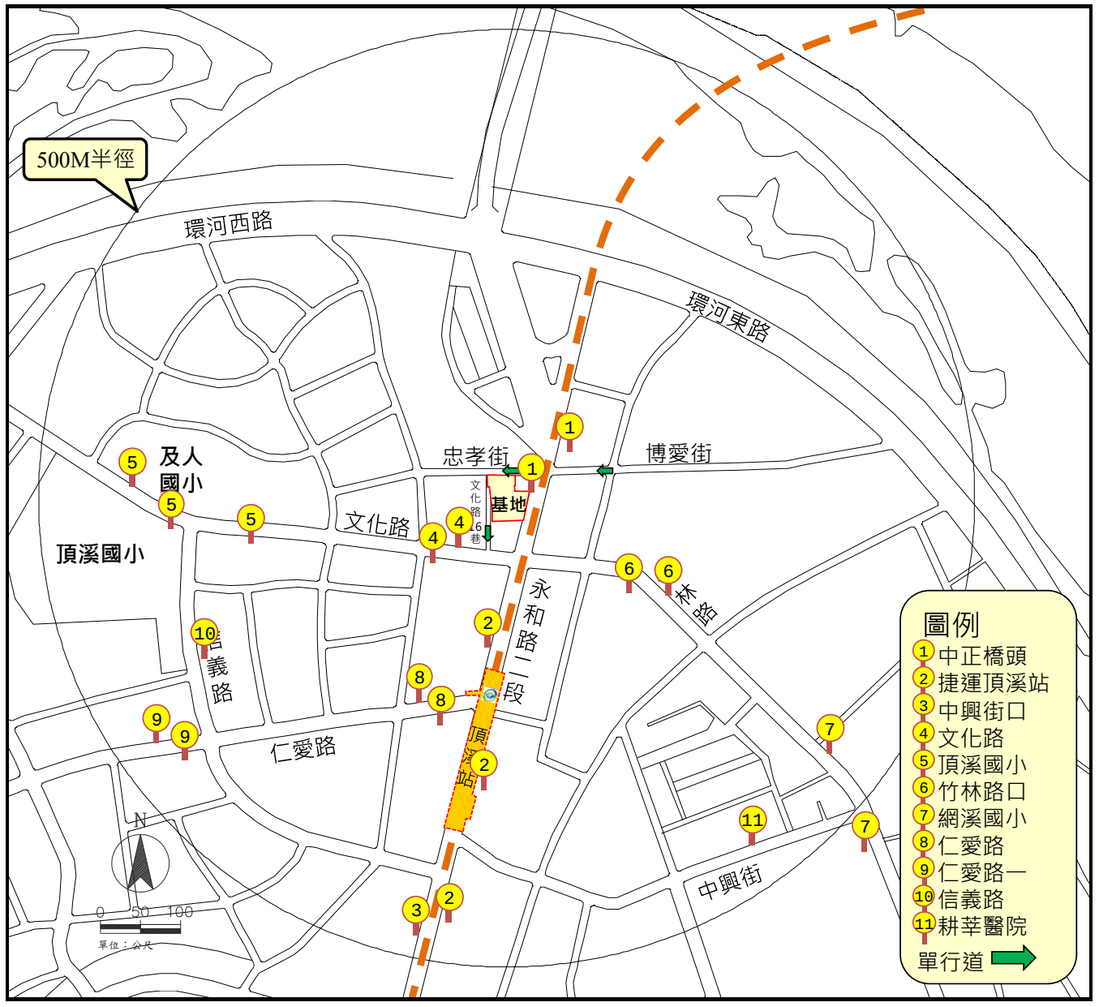


圖 5-9　更新單元周邊大眾運輸系統示意圖

表 5-9　更新單元鄰近地區公車路線表

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。

（三）停車空間現況

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。

表 5-10　更新單元鄰近地區公有停車場一覽表

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。

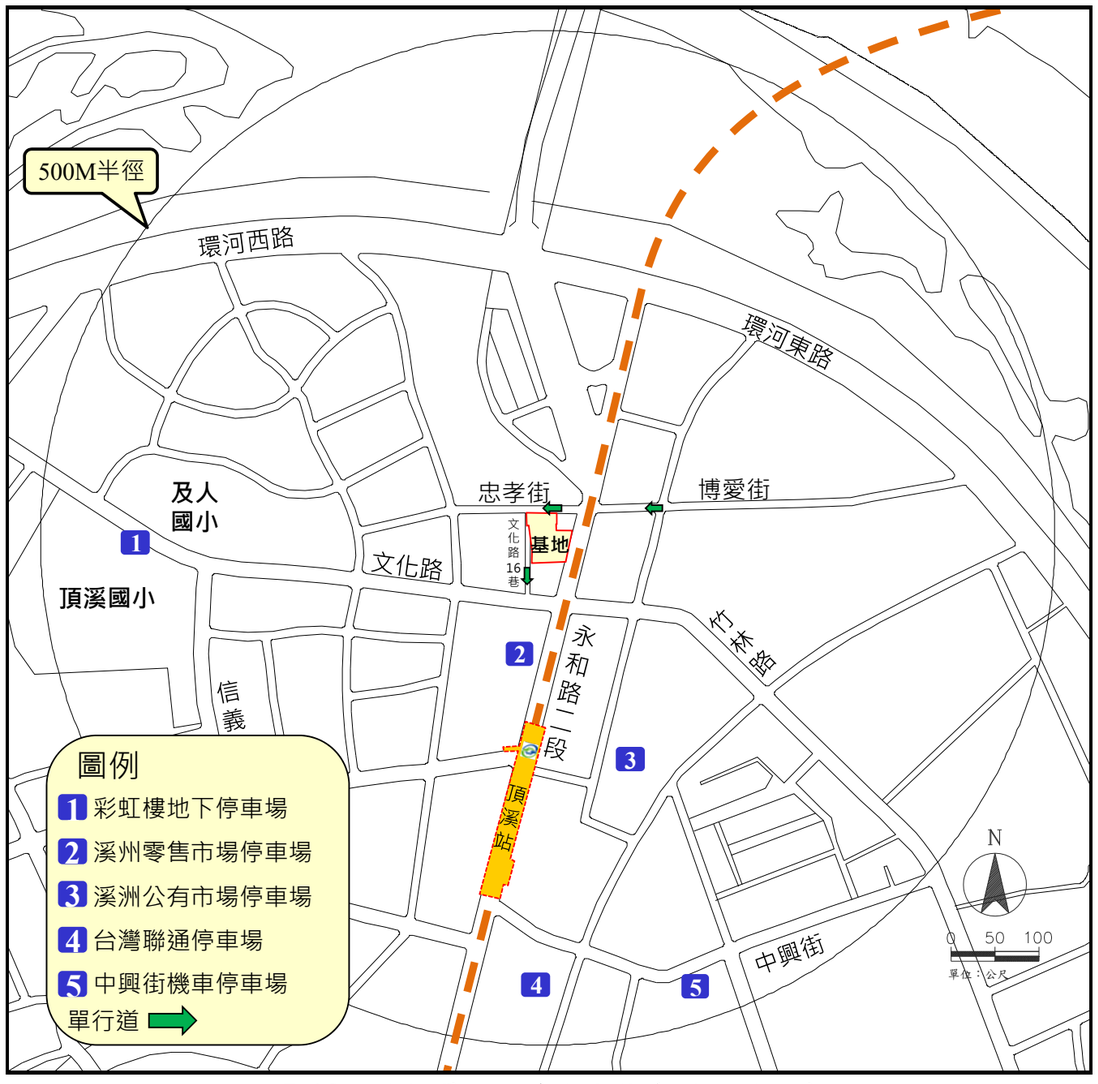


圖 5-10　更新單元周邊公有停車場位置示意圖

（四）行人系統現況

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。

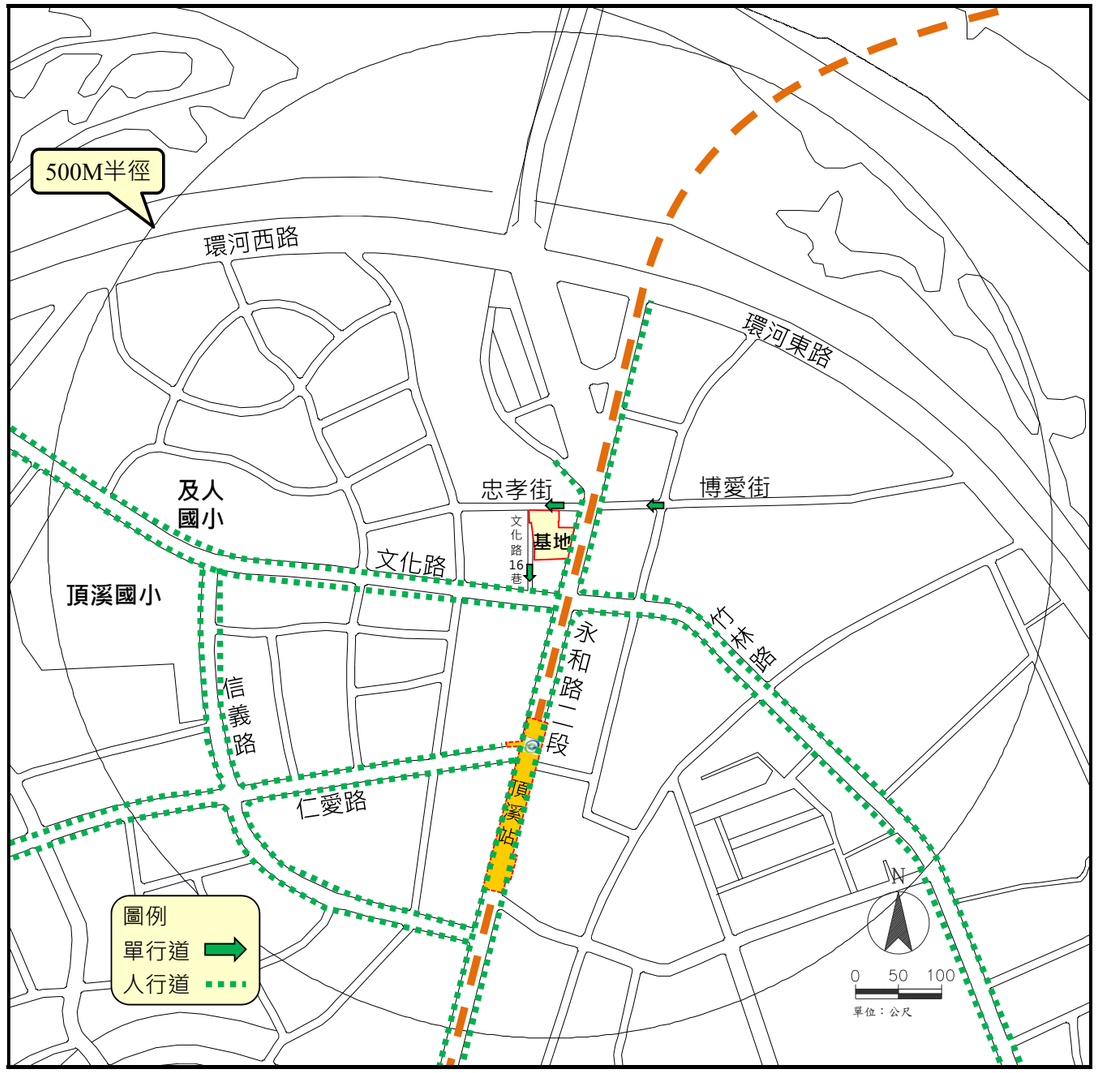


圖 5-11　更新單元周邊人行道設施示意圖

（五）基地車輛進出動線

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。

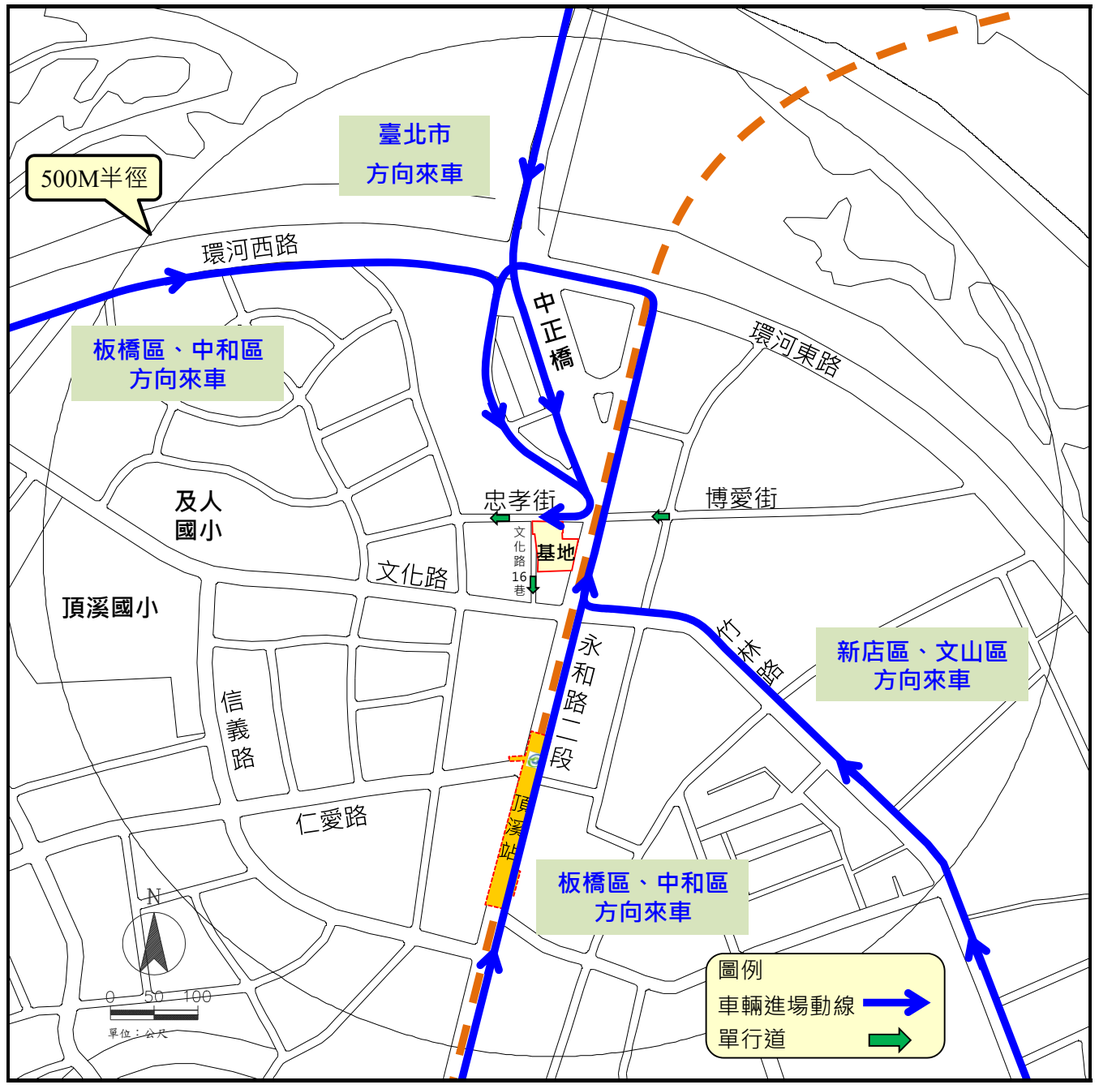


圖 5-12　基地車輛主要進場動線規劃示意圖

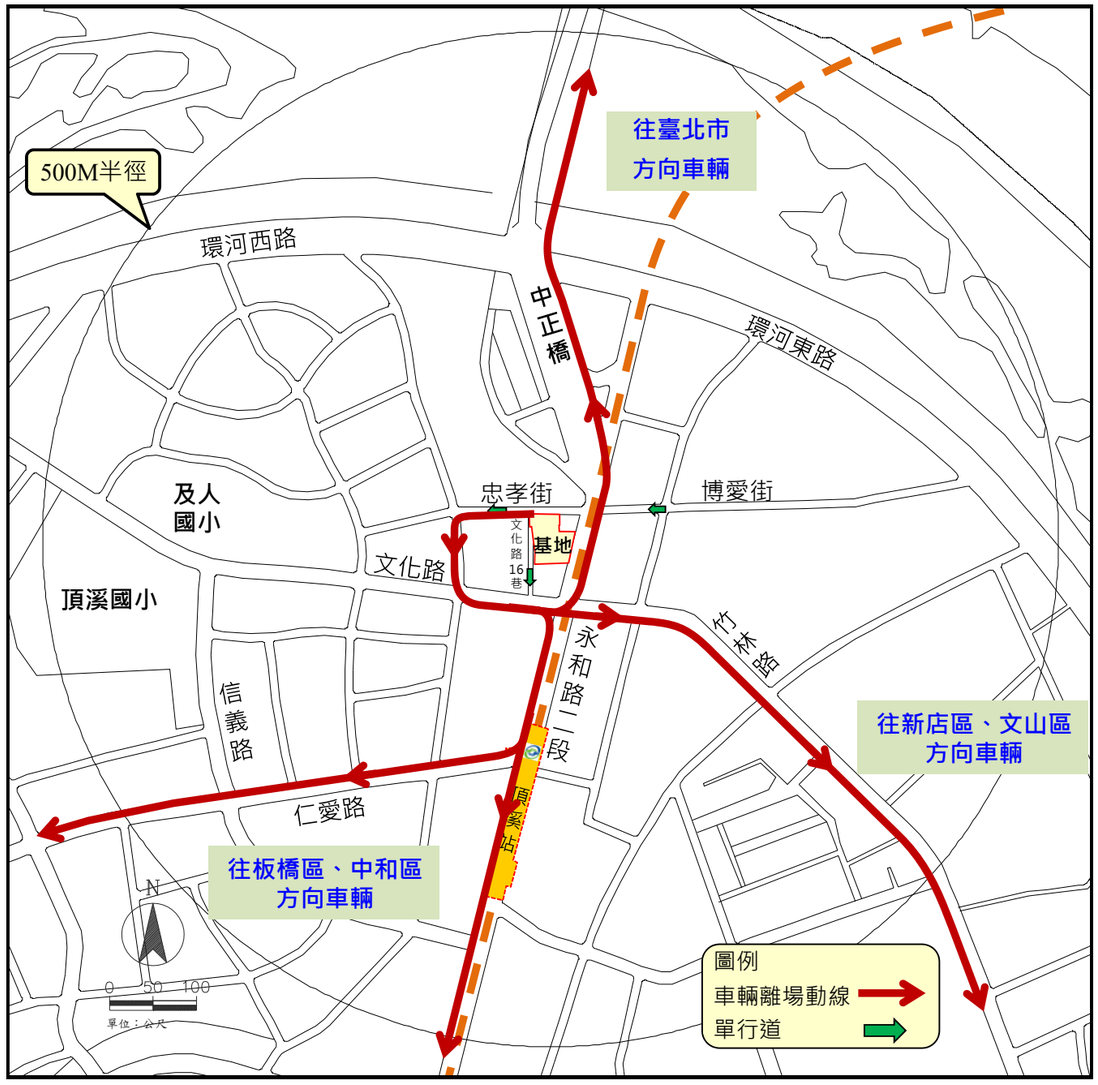


圖 5-13　基地車輛主要離場動線規劃示意圖

（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 107 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

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 5-11　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。

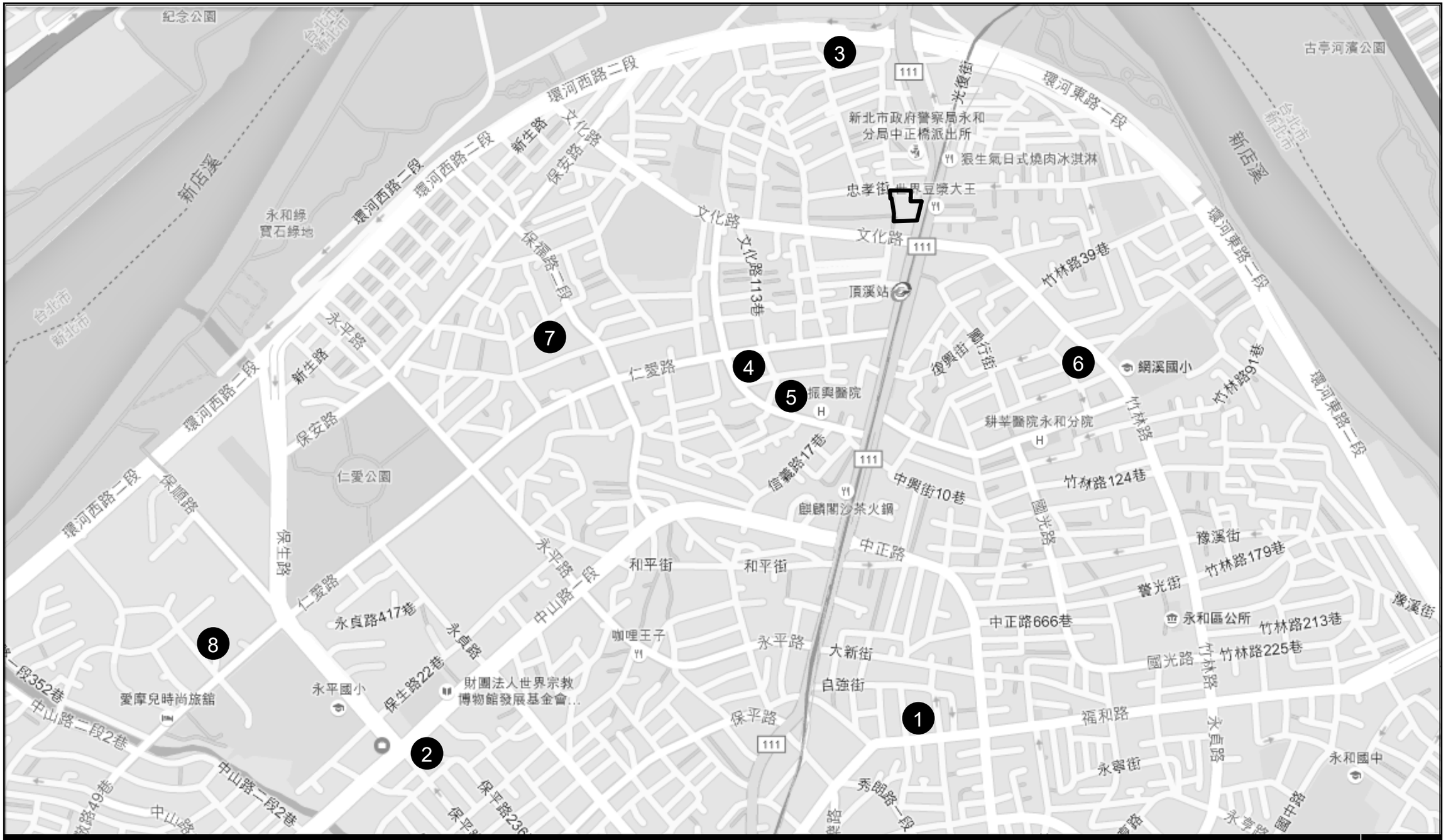


圖 5-16　房地產市場案例分布圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

（一）都市計畫

本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一覽表

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一覽表

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、土地使用說明

（一）土地使用分區

本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　土地使用分區面積表

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：

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。		

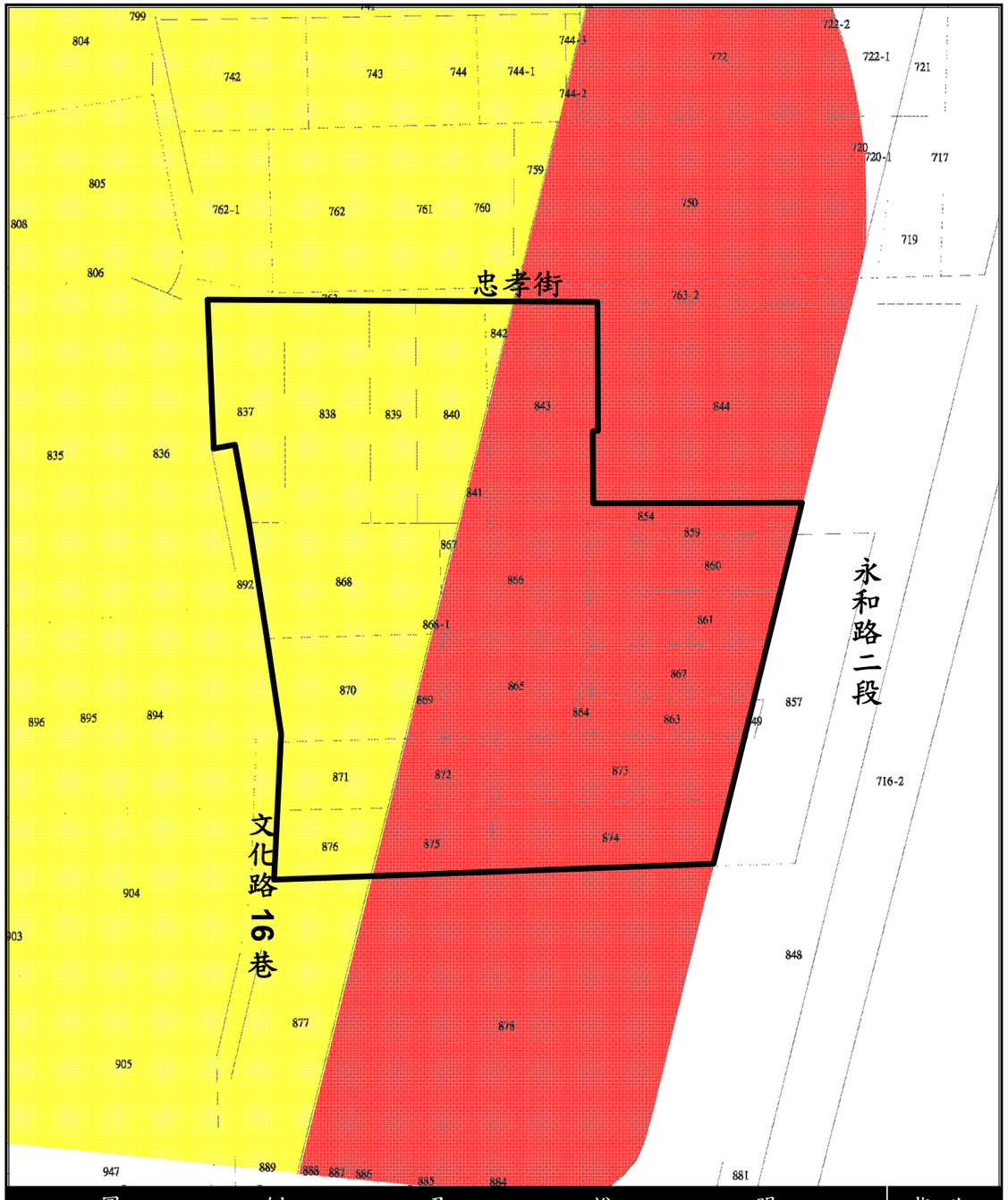


圖 6-1　土地使用分區圖

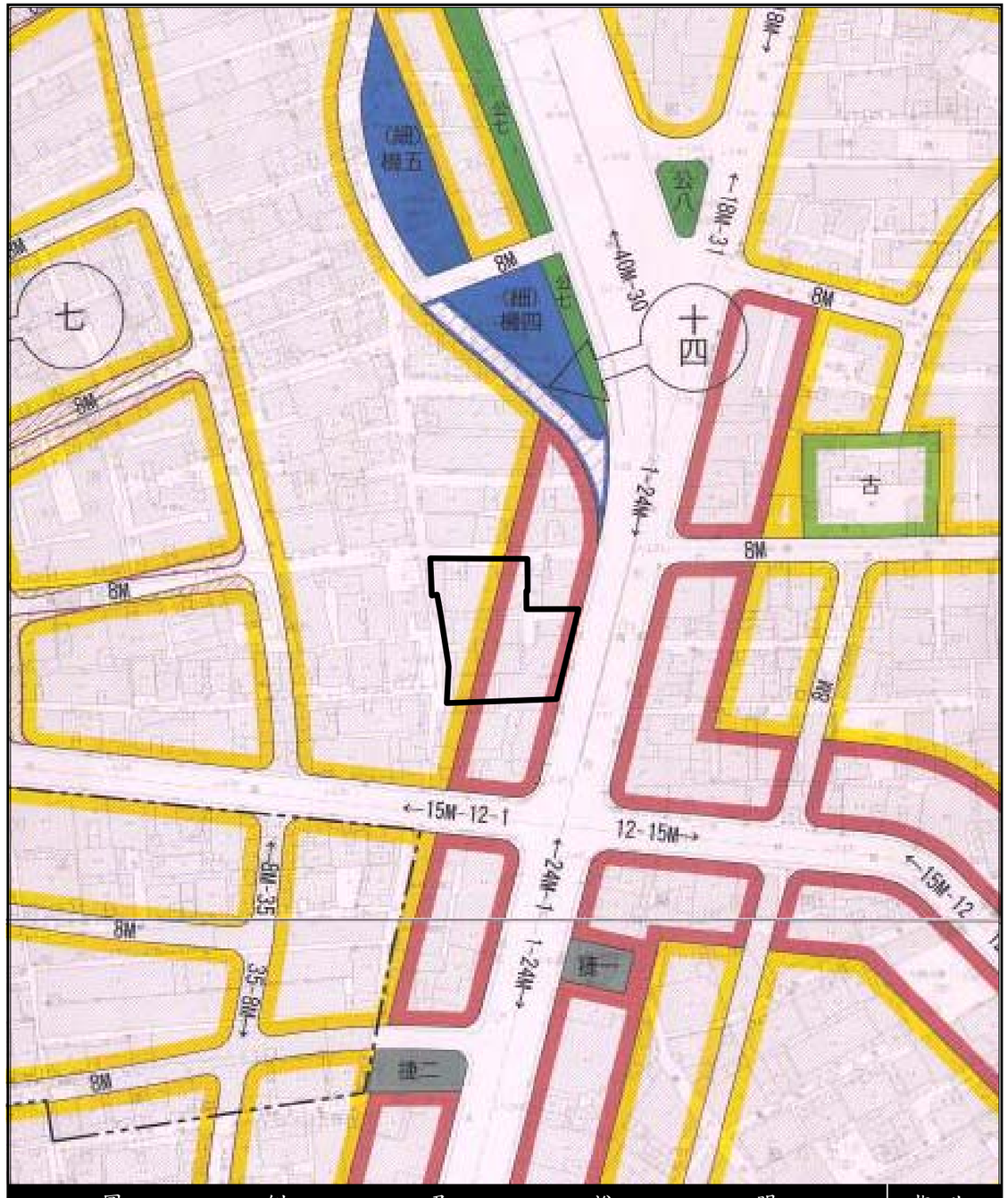


圖 6-2　永和都市計畫示意圖

（三）土地使用分區管制要點

本事業計畫案適用「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 20%。

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

(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。

三、更新計畫摘要

（一）計畫位置與範圍

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，更新地區範圍如下圖。

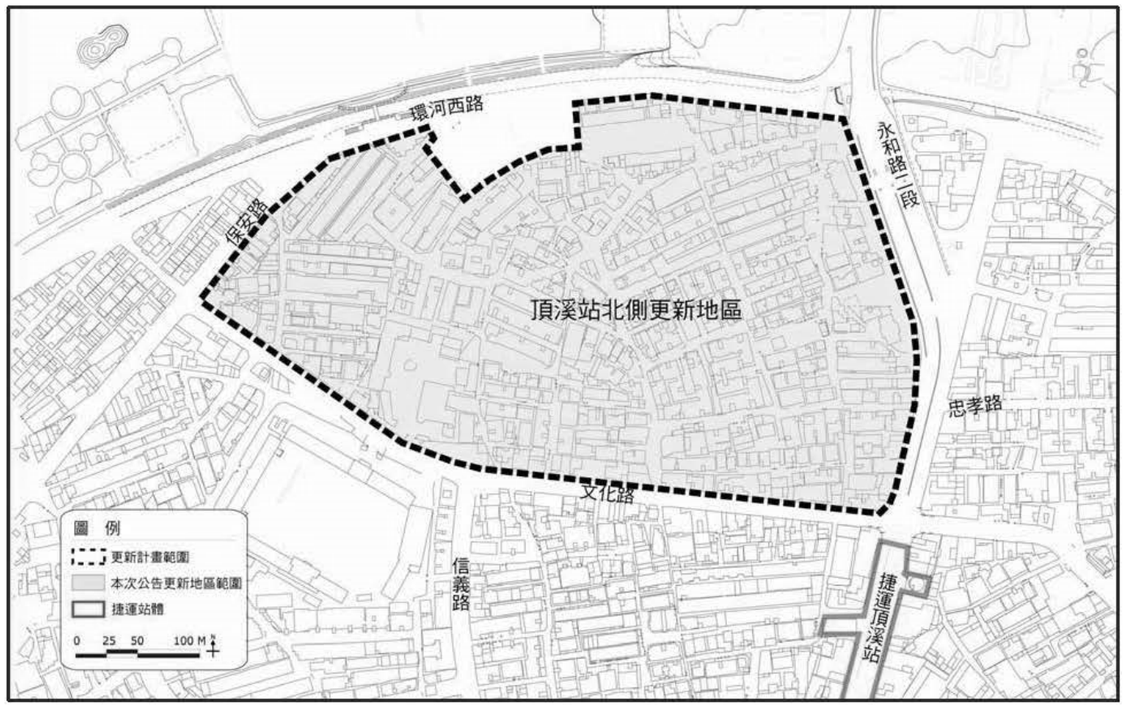


圖 6-3　頂溪站北側更新地區範圍示意圖

（二）都市設計原則

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。

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

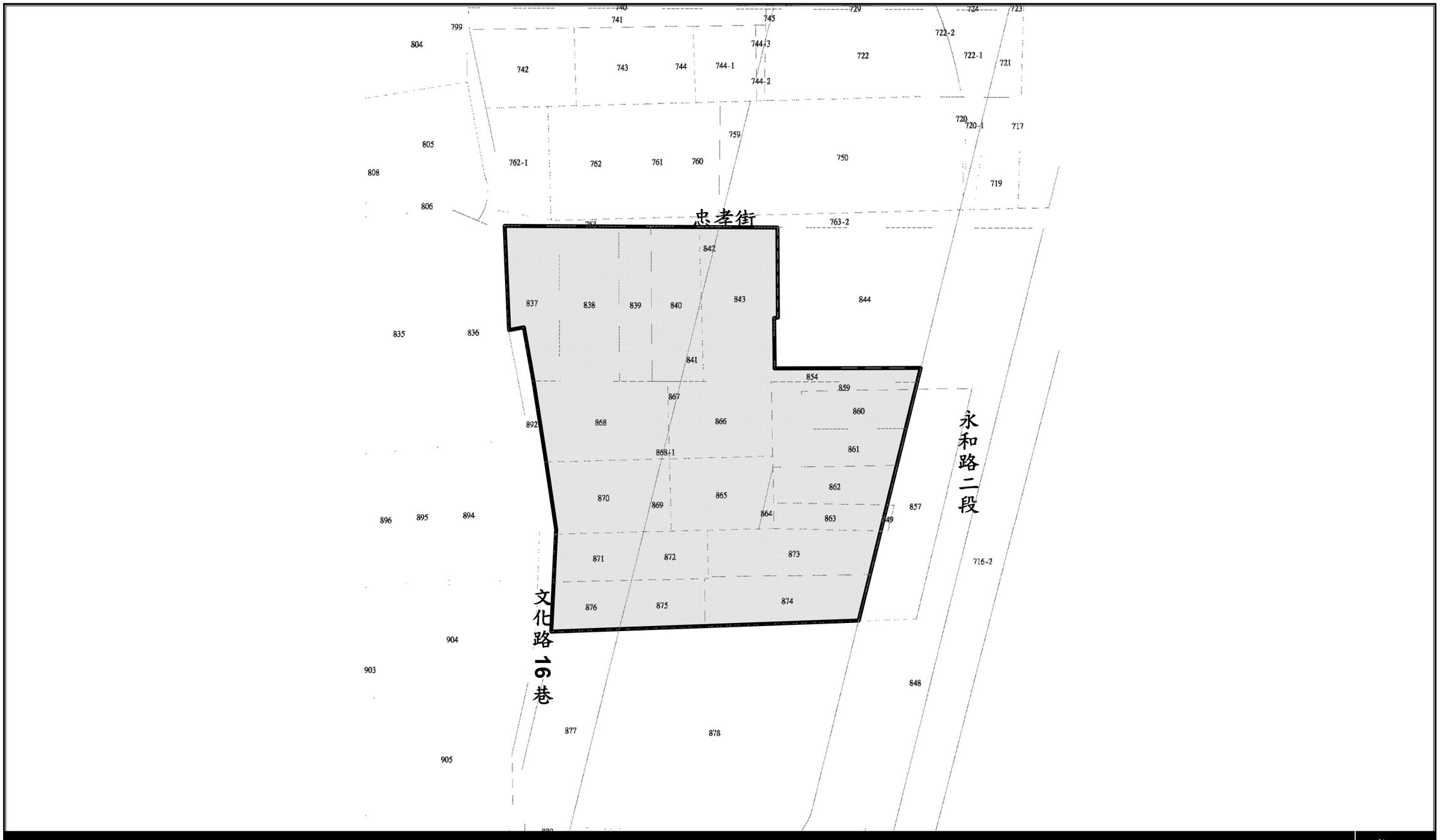
本更新單元採「重建」方式進行。

二、區段劃分

本更新單元全區皆劃為一個重建區段，請詳見表 7-1 及圖 7-1。

表 7-1　更新單元重建區段劃分一覽表

編號	地號	面積(㎡)	土地使用分區	重建區段內容	備註
1	837、838、839、840、842、841、867、868、870、871、876	919.00	住宅區	1~5 樓除商業使用及管委會空間外，其餘樓層均為集合住宅使用	1.依據「都市計畫容積移轉實施辦法」作為容積接受基地。 2.作為更新後建築基地。
2	843、854、859、860、861、862、863、864、865、866、868-1、869、872、873、874、875	1,211.00	商業區		
合計		2,130.00	--		



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

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

無。

玖、整建或維護計畫

無。

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，其容積獎勵項目及額度說明如下：

一、都市更新容積獎勵

本案法令適用日為 104 年 12 月 23 日，依 100 年 8 月 18 日「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定申請各項都市更新建築獎勵容積額度，獎勵項目、額度及比例整理如表 10-1。

△F0(基準容積)＝919 ㎡×300%+1,211 ㎡×440%＝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	--	--
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	**2,666.82**	**32.98**
	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%	2,666.82	32.98
	其他申請獎勵容積(區外容積移轉)	2,813.74	34.80
	申請容積獎勵總計	**5,480.56**	**67.78**

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、圖 10-2)，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＝214.51 ㎡x1.8＝386.11 ㎡，本項申請獎勵容積 935.25 ㎡，占法定容積之 11.57%(935.25 ㎡÷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、二氧化碳減量、廢棄物減量、室內環境、水資源、污水及垃圾改善等七項指標，(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 23 樓且採鋼筋混凝土造之結構，其法定工程造價為 15,650 元/㎡，故本案保證金共 37,960,640 元(485.12 ㎡x15,650 元/㎡x5)，並提列保證金之 5%共 1,898,032 元(37,960,640 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

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，故擬申請更新地區時程之容積獎勵，以公告日(102 年 4 月 26 日)起算，本案於三年內申請都市更新事業計畫報核，本項申請獎勵容積 646.83 ㎡(8,085.40 ㎡x8%)，占法定容積之 8%。

依該都市更新計畫內容，各項義務檢討如表 10-2。

表 10-2　更新計畫規定事項檢核表

項次			更新計畫內容	檢討結果及說明
基本目標與策略	現況課題	交通系統	1.街區內多處計畫道路未興闢，現況路幅狹小，以致既有交通動線受到限制。 2.大型街廓內無計畫道路可供動線串連周邊路網，街廓內建物的交通動線僅能利用現有巷道系統，但既有道路寬度僅約 2~6m，防救災功能受到限制。 3.捷運場站周邊建物水平密集發展，卻無完善的停車空間，且有違規停車等問題，造成人行動線亦與車輛動線混雜。	1.本案東側永和路二段(24m 計畫道路)均已開闢通行。 2.本案北側忠孝街(6m 現有巷道)及西側文化路 16 巷(2m 現有巷道)均退縮留設 4 公尺人行步道，提升消防救災功能。 3.本案距捷運頂溪站約 123 公尺，為滿足基地內停車空間已規劃至地下六層，故無規劃供不特定公眾停放或轉乘使用之平面機車停車位。
		公共設施	1.本計畫地區人口稠密，鄰里公園設置不足，缺乏足夠公共開放空間。 2.服務空間、遊憩資源及社區串聯不足，公共設施服務水準已超過原有負荷。	1.本案無涉及公共設施用地。 2.本案鄰近北側帶狀公園用地及南側捷運頂溪站，更新後留設之人行步道可串聯周邊開放空間。
		都市環境	1.發展現況多為高建蔽使用，建物密集發展且巷弄狹小、方向性不足，都市防災機能堪慮。 2.計畫地區人口稠密，建物發展密集，都市景觀缺乏生氣。 3.捷運場站周邊主要幹道上均缺乏人行通道；道路兩側雖有人行道的設置，卻被路燈及街道家具佔據，騎樓空間不連續且多作為機車停車使用，行人必須行走於車道，人車爭道情況嚴重。	1.更新後建築量體採低建蔽率設計，退縮留設開放空間，並透過景觀設計手法，改善都市環境品質。 2.本案透過建築集中留設開放空間，並搭配景觀綠美化設計，以改善都市景觀及生活品質。 3.本案臨道路側皆規劃人行步道，提供不特定行人使用。
	發展目標	優質的居住環境	提供優質的居住環境正是都市更新最主要的推動目標，而主要的標的放在開放空間的創造與休閒機能的串連，以及社區綠化空間的提升，以改善生活品質。	本案透過建築集中留設開放空間，並搭配景觀綠美化設計，以改善都市景觀及生活品質。
		合宜的公共服務	適居的城市要有良好的公共服務與交通系統規劃，透過空地的集中留設以及道路的開闢，改善防救災機能以及整體交通動線。	本案東側永和路二段(24m 計畫道路)均已開闢通行，北側忠孝街(6m 現有巷道)及西側文化路 16 巷(2m 現有巷道)均退縮留設 4 公尺人行步道，改善防救災機能以及整體交通動線。
		完善的活動網絡	主要以交通機能的串連以及 TOD 導向的空間結構為標的，以捷運中和線 4 個場站為起點，透過人行步道系統的串聯，發展一軸三圈的空間系統以形塑完善的活動網絡。	本案更新後留設之人行步道可串聯鄰近北側帶狀公園用地及南側捷運頂溪站，以形塑完善的活動網絡。
		良好的文化傳承	早期雙和地區係以花園城市環型路網的理念規劃，考量更新後既有空間如能以其原有特色加以營造，加上以都市設計準則為基準，使既有的空間紋理能夠合理地保存與重塑。	本案東側永和路二段(24m 計畫道路)，更新後一樓延續沿街商業行為，二至四層為一般事務所，五層以上為住宅使用，使既有的空間紋理能夠合理地保存與重塑。
	發展策略	生活路網的建構	1.指認未開闢計畫道路，促進路網串聯。 2.指定留設公眾通道，發揮大街廓之整體規劃效益，架構生活巷弄並提升防災機能。 3.鼓勵位於捷運車站本體及出入口半徑 100m 內之更新事業增設可供社區外不特定公眾停放之平面機車停車位，以填補各捷運場站周邊機慢車公共停車需求。機車停車空間應符合「新北市建築物機車停車空間設置要點」之規定，另前述機車停車位，依實際需要可替換為自行車停車位，每一輛機車停車位替換為二輛自行車停車位。	1.本案東側永和路二段(24m 計畫道路)均已開闢通行。 2.本案北側忠孝街(6m 現有巷道)及西側文化路 16 巷(2m 現有巷道)均退縮留設 4 公尺人行步道，提升消防救災功能。 3.本案距捷運頂溪站約 123 公尺，為滿足基地內停車空間已規劃至地下六層，故無規劃供不特定公眾停放或轉乘使用之平面機車停車位。
		開放空間的留設	1.以協助開闢公共設施之容積獎勵，作為提昇老舊社區生活品質與更新實質誘因，同時平衡因為獎勵容積增加的公共設施負擔，確保都市服務機能。 2.更新事業開發基地應集中留設開放空間，並與人行步道、永久性空地或鄰近開放空間相連。	1.本案東側永和路二段(24m 計畫道路)均已開闢通行，故無申請協助開闢公共設施之容積獎勵。 2.本案鄰近北側帶狀公園用地及南側捷運頂溪站，更新後留設之人行步道可串聯周邊開放空間。

<table>
<tr><th colspan="3">項次</th><th>更新計畫內容</th><th>檢討結果及說明</th></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td></td><td>3.應配合更新計畫要求留設街角廣場或沿街式開放空間，促進地區內土地的再發展，創造安全停等空間。</td><td>3.本案已配合更新計畫要求留設沿街式開放空間，請詳本表/實質再發展/都市設計/人行空間之規定與檢討結果。</td></tr>
<tr><td>友善環境的創造</td><td>1.藉由計畫道路退縮人行步道，改善封閉狹窄的步行環境，並透過鄰近基地更新改建的示範帶動力量，讓更新事業的推動力量逐步向街廓內部滲透。
2.藉由退縮空間的綠化，改善都市市容景觀，提昇區內整體綠覆率。
3.都市計畫道路兩側退縮人行步道，除強化以人行系統為主的綠色交通動線外，因應高齡化時代來臨，人行系統規劃遇坡道或地形變化處，應順平道路並設置無障礙設施；另針對高齡者更新事業則得增設養護設施，並得視為政府額外指定之公益項目，以創造高齡化社會之友善環境。</td><td>1.本案東側永和路二段(24m 計畫道路)退縮 6 公尺人行步道外，北側忠孝街(6m 現有巷道)及西側文化路 16 巷(2m 現有巷道)均退縮留設 4 公尺人行步道，改善封閉狹窄的步行環境。
2.本案依「新北市都市設計審議原則」檢討之綠覆率為：109.33%>50%。
3.本案人行步道均採順平處理，並設置無障礙設施，以創造高齡化社會之友善環境。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">實質再發展</td><td colspan="2">土地使用</td><td>計畫範圍內仍維持住宅、商業使用，未涉及都市計畫土地使用分區之變更。</td><td>本案仍維持住宅、商業使用，未涉及都市計畫土地使用分區之變更。</td></tr>
<tr><td colspan="2">交通系統</td><td>更新單元鄰近未開闢計畫道路者，由鄰近更新單元協助開闢，以利地區道路網絡之串聯並有效提昇生活品質；大型街廓內應指定留設公眾通道，發揮大街廓之整體規劃效益，架構生活巷弄並提升防災機能；此外考量地區無完善的停車空間，於鄰近捷運車站設置停車場，以提供自行車及機車轉乘停放。</td><td>1.本案東側永和路二段(24m 計畫道路)均已開闢通行。
2.本案北側忠孝街(6m 現有巷道)及西側文化路 16 巷(2m 現有巷道)均退縮留設 4 公尺人行步道，提升消防救災功能。
3.本案距捷運頂溪站約 123 公尺，為滿足基地內停車空間已規劃至地下六層，故無規劃供不特定公眾停放或轉乘使用之平面機車停車位。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">公共設施</td><td>道路系統</td><td>道路系統更新單元鄰近未開闢計畫道路者，由鄰近更新單元協助開闢。</td><td>本案東側永和路二段(24m 計畫道路)均已開闢通行，故無申請協助開闢公共設施之容積獎勵。</td></tr>
<tr><td>停車場</td><td>除滿足相關停車空間之規定外，鼓勵位於捷運車站本體及出入口半徑 100m 內之更新事業增設可供社區外不特定公眾停放之平面機車停車位。</td><td>本案距捷運頂溪站約 123 公尺，為滿足基地內停車空間已規劃至地下六層，故無規劃供不特定公眾停放或轉乘使用之平面機車停車位。</td></tr>
<tr><td>開放空間及廣場</td><td>未來實施更新事業時，應配合地方特色紋理集中留設開放空間，並於捷運出入口、主要商圈、通勤路徑等交通節點設置節點廣場，以舒緩交通人潮。</td><td>本案非更新計畫指定之節點位置。</td></tr>
<tr><td>政府指定公益設施</td><td>未來推動都市更新事業時，應配合更新單元規劃設計與社區實際需求提供社區所需之公益性設施為公眾通道、開放空間、廣場及停車場。
<table>
<tr><th>項目</th><th>留設原則</th><th>留設位置建議</th></tr>
<tr><td>道路系統</td><td colspan="2">更新單元鄰近未開闢計畫道路者由鄰近更新單元協助開闢，以促進路網串聯</td></tr>
<tr><td>停車場</td><td>鼓勵位於捷運車站本體及出入口半徑 100m 內之更新事業增設可供社區外不特定公眾停放之平面自行車、機車停車位</td><td>捷運車站本體及出入口半徑 100m 內</td></tr>
<tr><td>開放空間及廣場</td><td>配合地方特色紋理集中留設開放空間，並於捷運出入口、主要商圈、通勤路徑等節點設置節點廣場</td><td>環河西路、中興街兩側兒童遊戲場用地、中興街南側的機關用地、溪州市場、文化路北側、及人國小東側、捷運頂溪站西側及東側、景安站東側及南勢角站周邊捷運出入口</td></tr>
<tr><td>政府指定公益設施</td><td colspan="2">應配合更新單元規劃設計與社區實際需求提供所需之公益性設施為公眾通道、開放空間、廣場及停車場。</td></tr>
</table></td><td>1.本案東側永和路二段(24m 計畫道路)均已開闢通行，故無申請協助開闢公共設施之容積獎勵。
2.本案距捷運頂溪站約 123 公尺，為滿足基地內停車空間已規劃至地下六層，故無規劃供不特定公眾停放或轉乘使用之平面機車停車位。
3.本案非更新計畫指定之節點位置。
4.本案東側永和路二段(24m 計畫道路)退縮 6 公尺人行步道外，北側忠孝街(6m 現有巷道)及西側文化路 16 巷(2m 現有巷道)均退縮留設 4 公尺人行步道，均採順平處理，並設置無障礙設施與綠化，改善封閉狹窄的步行環境，創造高齡化社會之友善環境。</td></tr>
</table>

項次		更新計畫內容	檢討結果及說明
都市設計	道路退縮發展	本更新計畫範圍內之計畫道路依層級或地區特性及條件不同退縮並設置植栽，住宅區臨都市計畫道路兩側退縮 4m 以上，道路退縮所留設之帶狀植栽空間，亦可視各基地特性與道路寬度之關係予以彈性規劃。 1.商業區 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 6M 以上無遮簷人行步道(含 2M 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。 2.住宅區：8m（含）以上計畫道路 住宅區鄰接 8m（含）以上計畫道路，配合人行動線與車行空間需求、住宅區的寧適性，建築物應退縮 4m 以上，供人通行寬度至少 2.5m，其餘範圍並應積極綠化，以建構綠色步行系統，活化都市景觀。另更新基地臨接綠地、兒童遊戲場用地，應由鄰地境界線退縮 4m 以上，其中 2.5m 為人行步道，其餘部份均需綠化，退縮範圍內不得設置圍牆。 3.住宅區：8m 以下計畫道路 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。	1.本案東側臨永和路二段(24m 計畫道路)已配合更新計畫商業區之規定，退縮 6 公尺人行步道(含 2 公尺帶狀植栽空間)。 2.--。 3.本案北側忠孝街(6m 現有巷道)及西側文化路 16 巷(2m 現有巷道)已配合更新計畫住宅區 8m 以下計畫道路之規定，均退縮留設 4 公尺人行步道，均採順平處理，並設置無障礙設施與綠化，改善封閉狹窄的步行環境，創造高齡化社會之友善環境。
	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。	本案已依規定留設公共開放空間達 25%，詳圖 10-3。
	人行空間	1.人行步道系統連續性：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。 2.騎樓：在不影響行人通行的條件下，允許有利於行人逛選、駐足的活動延伸至人行空間，但禁止其他不相關之堆放貨物或阻斷行人通行之使用。 3.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)住宅區計畫道路兩側應配合既有之人行道退縮留設至少 4m 以上之行人徒步空間，供步行之淨寬度至少為 2.5m，依照道路四周使用行為進行增減。 (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。	1.本案東側永和路二段(24m 計畫道路)退縮 6 公尺人行步道外，北側忠孝街(6m 現有巷道)及西側文化路 16 巷(2m 現有巷道)均退縮留設 4 公尺人行步道，均採順平處理，並設置無障礙設施與綠化，改善封閉狹窄的步行環境，創造高齡化社會之友善環境。 2.本案無設置騎樓。 3.本案土地使用分區屬住宅區及商業區，東側永和路二段(24m 計畫道路)退縮 6 公尺人行步道外，北側忠孝街(6m 現有巷道)及西側文化路 16 巷(2m 現有巷道)均退縮留設 4 公尺人行步道，均採順平處理，並設置無障礙設施與綠化，改善封閉狹窄的步行環境，創造高齡化社會之友善環境。
	車行動線	1.捷運轉乘公車以繞行區內主要道路與次要道路為主，其轉乘點應配合捷運出入口和主要活動據點的位置而設置。 2.於交叉口或路段中之穿越方式，宜考量自行車使用者配合行人穿越道設置，並可為標線或採不同顏色、材質之鋪面。	1.本案東側永和路二段(24m 計畫道路)設有 1 處公車站牌(中正橋頭)。 2.本案非位於交叉口或路段中。
	停車空間	1.地面層路邊停車，應依下列原則劃設： (1)寬度 6m 以下之道路禁止路邊停車。 (2)路邊停車位的劃設僅限於主要道路，但仍須考量地區交通特性，以保持車流的暢通。 2.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： (1)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。 (2)學校校門口距離 10m 範圍內。	1.考量本案東側永和路二段(24m 計畫道路)屬永和區主要道路，應禁止路邊停車，以保持車流的暢通。 2.本案將汽車出入口設置於忠孝街(6m 現有巷道)，無涉及左列道路及場所。

項次			更新計畫內容	檢討結果及說明
			(3)自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5m 範圍內。 3.機車與自行車停放空間規定： (1)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。 (2)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。	3. (1)本案距捷運頂溪站約 123 公尺，為滿足基地內停車空間已規劃至地下六層，故無規劃供不特定公眾停放或轉乘使用之平面機車停車位。 (2)供內部使用之自行車停車空間規劃於地上一層，並已加註於住戶管理規約中，以利日後管理維護。
		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 2m 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。	本案東側臨永和路二段(24m 計畫道路)已配合更新計畫商業區之規定，退縮 2 公尺帶狀植栽空間加強綠覆面積。
	都市防災構想	防災據點	捷運頂溪站周邊擁有的防災資源包括：中正橋派出所、永和警察分局、耕莘醫院、振興醫院；而防災據點包括：頂溪國小、及人國小、竹林國小、網溪國小、中正河濱公園。	本案臨近防災資源：中正橋派出所、振興醫院；防災據點：及人國小、頂溪國小、中正河濱公園。
		防災道路系統之規劃	(1)緊急聯外道路：緊急聯外道路是可延續通達各地區之道路，此道路在災害發生後須保持暢通，必要時得進行交通管制以利救災，其指定原則應為 20M 以上。故本區緊急聯外道路包括：永和路、環河東路、環河西路。上述道路向北及向東可聯絡臺北市，向南可聯絡中和區。 (2)輸送救援道路：輸送救援道路應在 15M 以上，須扣除停車寬度後仍有 8M 消防車通行所需之淨寬，作為消防及擔負車輛運送物資至各防災據點之機能，其主要功能有二，其一作為聯外道路的替代道路；其二是串聯各避難場所，形成救援道路。故本區指定文化路、信義路、中興街為輸送救援道路，與永和路、竹林路、仁愛路、福和路、環河西路與環河東路共同構成防災道路系統。	本案南側文化路(15m 計畫道路)緊急聯外道路，東側永和路二段(24m 計畫道路)為輸送救援道路。
		防災通道	(1)更新單元內之現有巷道兼有防災通道功能者，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。 (2)防災通道若有穿越更新基地之情形，以不開挖地下層為原則；若有開挖地下層，應考量結構安全，留設足夠植栽覆土深度，並加強植栽景觀設計，提升環境品質。 (3)考量公共安全、公眾使用，防災通道兩側宜以正面空間規劃，並於使召集住戶管理規約加註不得設置圍牆、綠籬等類似方式阻隔或規劃車道、停車使用。	1.本案北側忠孝街(6m 現有巷道)及西側文化路 16 巷(2m 現有巷道)均退縮留設 4 公尺人行步道，提升消防救災功能；另東側現有通道(文化段 854 地號)業經第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議同意申請廢止更新單元東側現有通路。 2.本案未涉及防災通道穿越更新基地之情形。 3.北側忠孝街(6m 現有巷道)及西側文化路 16 巷(2m 現有巷道)均退縮留設 4 公尺人行步道，已加註於住戶管理規約加註不得設置圍牆、綠籬等類似方式阻隔或規劃車道、停車使用。
		避難系統	(1)緊急避難場所：緊急避難場所是供災害發生 3 天內，人員自發性的避難行為使用；只要是開闊的空間都可以提供為緊急避難場所，包括建築面前道路、空地、平面停車場、公園、綠地、廣場及學校的外部空間等。 (2)臨時收容場所：臨時收容場所提供第二及第三避難階段人員的安全停留與避難生活，劃設地點以大型開放空間為主，上述 5 處緊急避難場所皆可作為臨時收容場所。 (3)中、長期收容場所：中長期收容場所所提供第四避難階段人員的長期安置，直到災區重建工作完成。因須讓各級學校與鄰里公園等開放空間恢復正常的使用，所以規劃中正河濱公園作為中長期收容場所。	本案位於頂溪里，避難收容處所為忠孝市民活動中心，另本案地上一層規劃防災中心。

（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)x10%。

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，故依合法 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 10-3 及圖 10-4)。

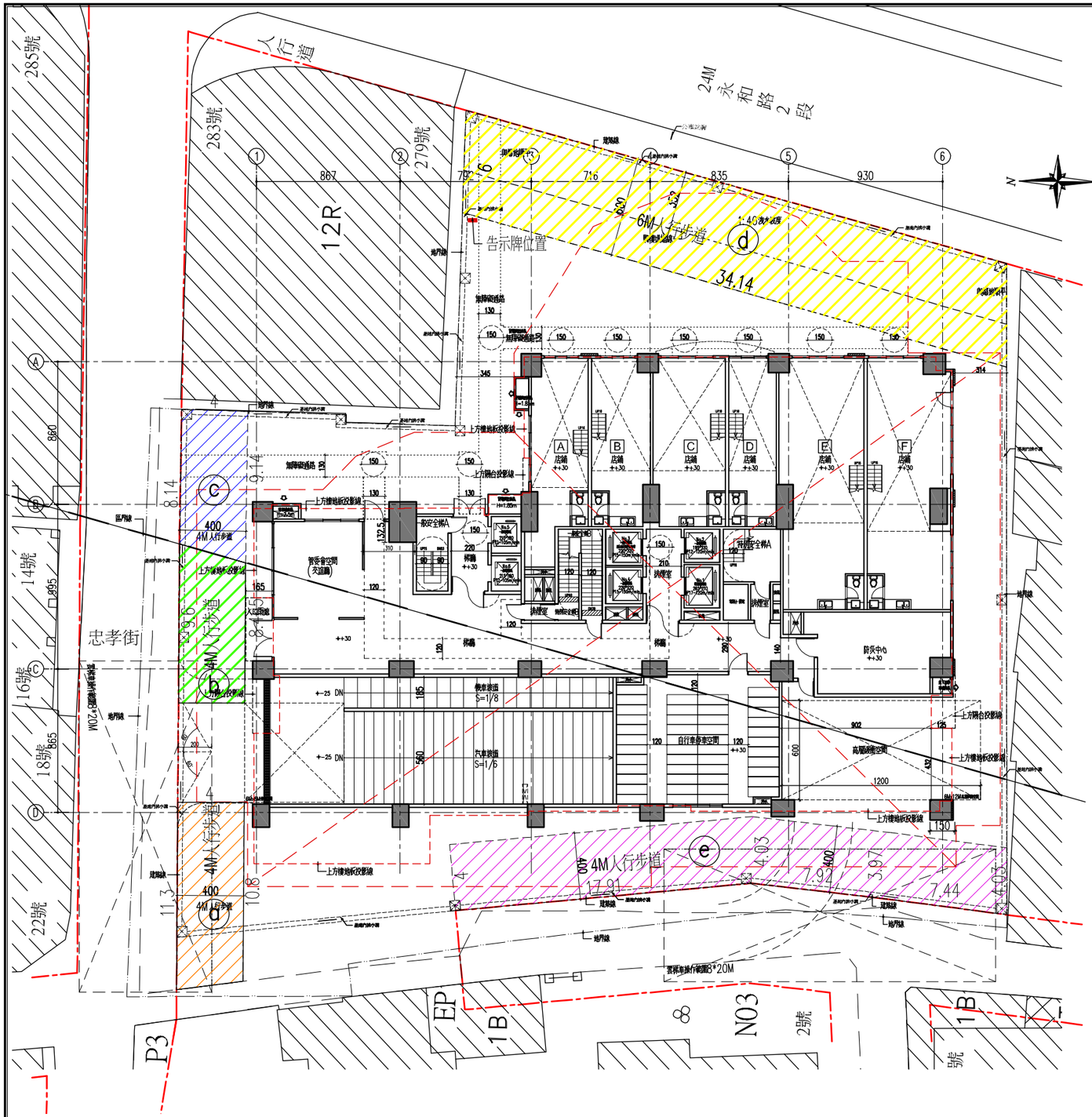
A(獎勵容積)＝799 ㎡x300%x10%+818 ㎡x440%x10%＝599.62 ㎡，本項申請獎勵容積 599.62 ㎡，占法定容積之 7.42%(599.62 ㎡÷8,085.40 ㎡)。

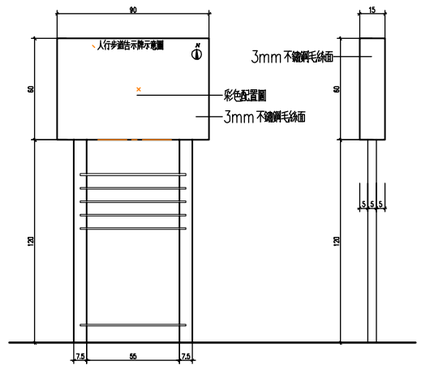
表 10-3　合法 4 層樓以上之建築物坐落建築基地一覽表

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）容積額度檢討

依據「都市更新條例」第 44 條、「都市更新建築容積獎勵辦法」第 13 條、「都市計畫法新北市施行細則」第 47 條規定，建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積；本案申請都市更新容積獎勵為 2,666.82 ㎡，占法定容積之 32.98%，符合上開規定。





■ 公共開放空間(前院)管理維護面積計算：

都市更新人行步道(申請容積獎勵)面積

ⓐ(11.3+10.8)x4/2=44.2㎡

ⓑ(8.465+9.6)x4/2=36.13㎡

ⓒ(8.14+9.14)x4/2=34.56㎡

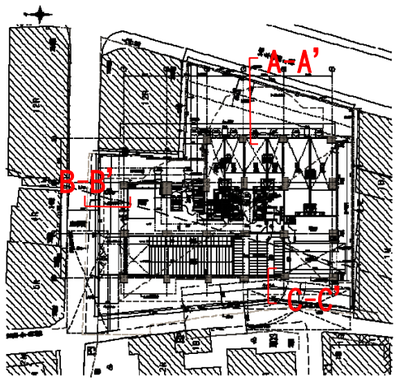
ⓓ(33.925+34.14)x6/2=204.2㎡

ⓔ(3.97+4.03)x7.92/2+(4.03+3.97)x7.44/2
+(4.03+4)x0.06/2+(18.34+17.91)x4/2
=134.18㎡

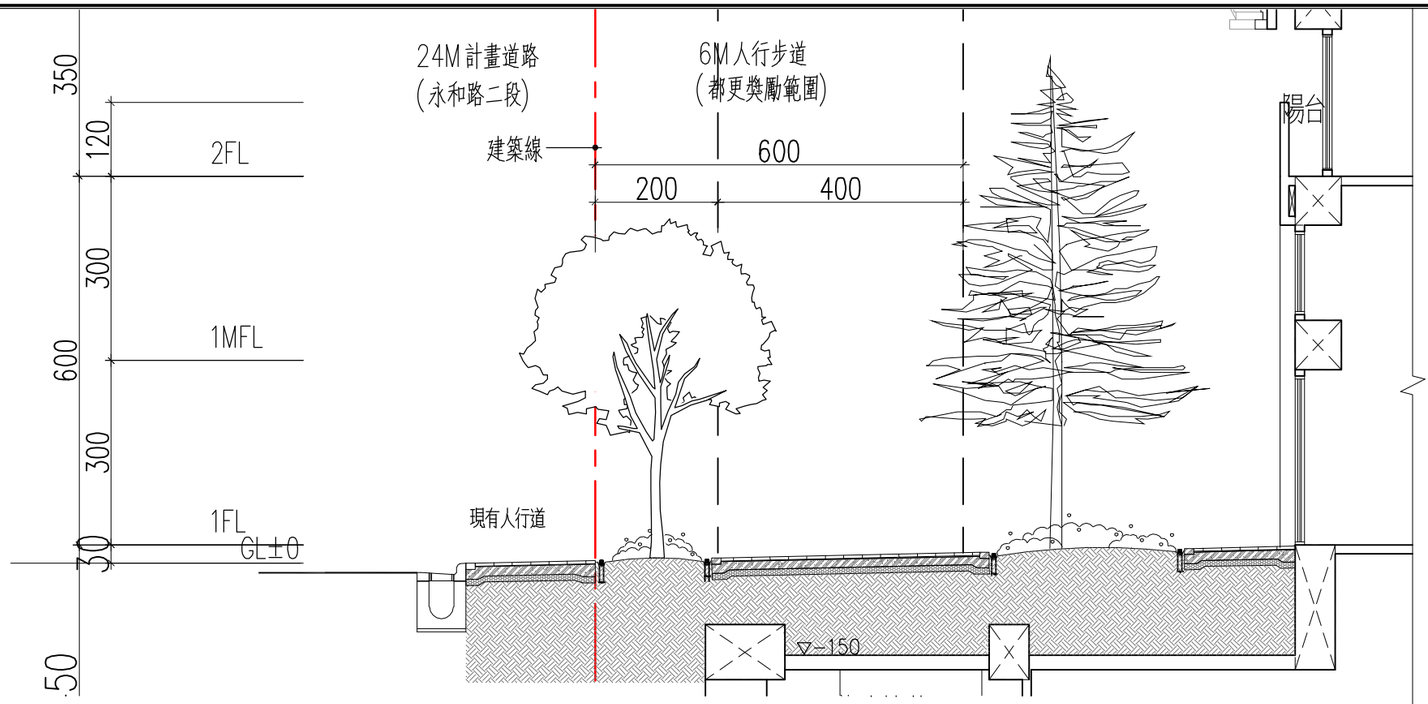
合計= 44.2+36.13+34.56+204.2+134.18=453.27㎡

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 10-1　人行步道檢討圖 S=1:300

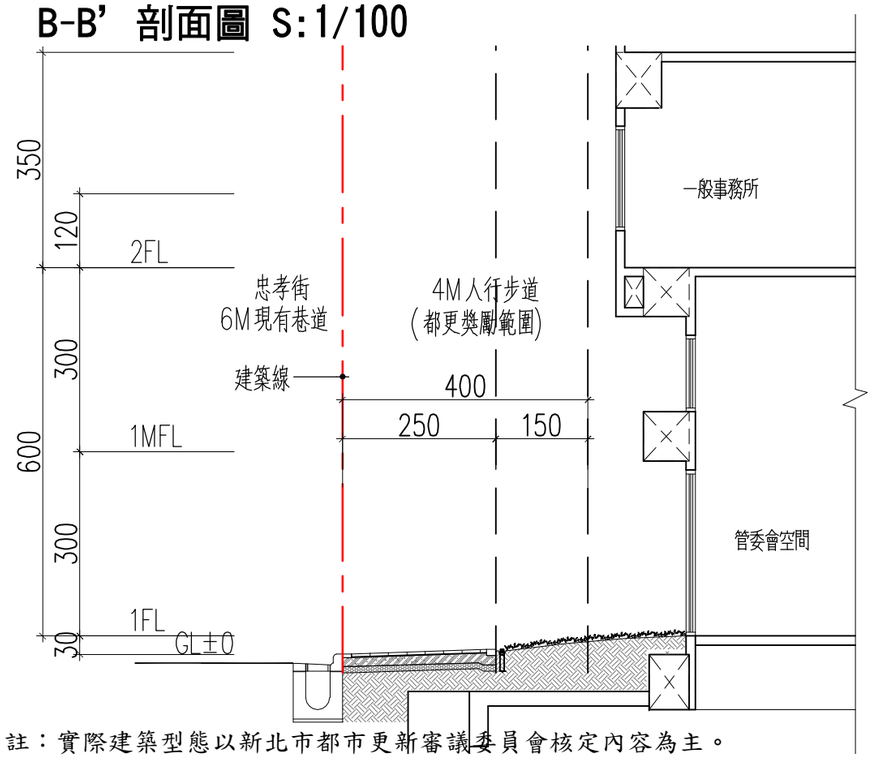


剖面示意位置圖

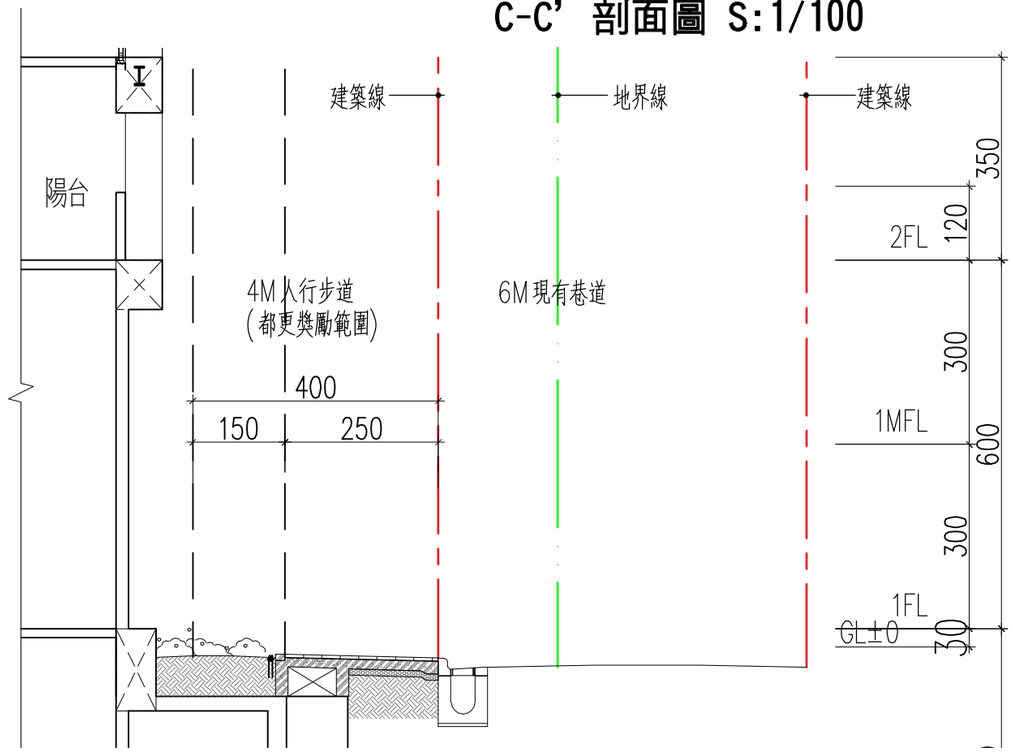


A-A' 剖面圖
S:1/100

B-B' 剖面圖 S:1/100

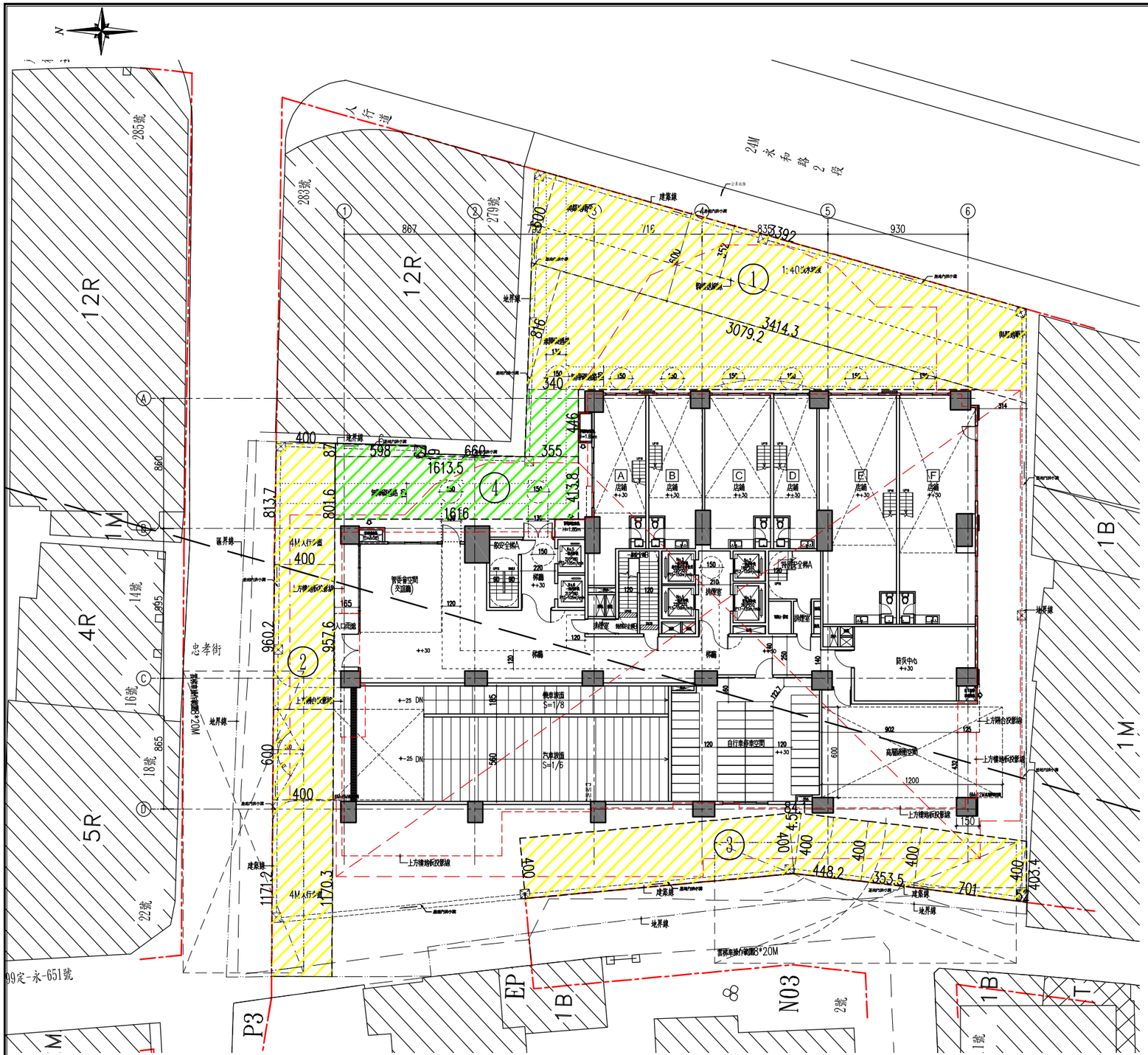


C-C' 剖面圖 S:1/100



註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 10-2　人行步道獎勵範圍剖面圖 S=1:100



沿街步道式開放空間範圍

廣場式開放空間範圍

24M計畫道路 沿街步道式開放空間面積:

① (33.92+34.143)*6/2+30.792*8.16/2=329.82㎡

6M既成道路 沿街步道式開放空間面積:

② (8.137+8.016+9.602+9.576+11.712+11.703)*4/2+6*4=141.49㎡

6M現有巷 沿街步道式開放空間面積:

③ (17.913+4.482+3.535+7.01)*4+0.841*0.045/2+4.034*0.52/2+4*0.841/2=134.18㎡

廣場式開放空間範圍

④ (3.4+3.55)*4.46/2+(16.16+16.135)*4.138/2+6.6*0.19/2+(0.87+0.67)*5.98/2=87.55㎡

開放空間面積:

329.82+141.49+134.18+87.55=693.04㎡

基地面積:

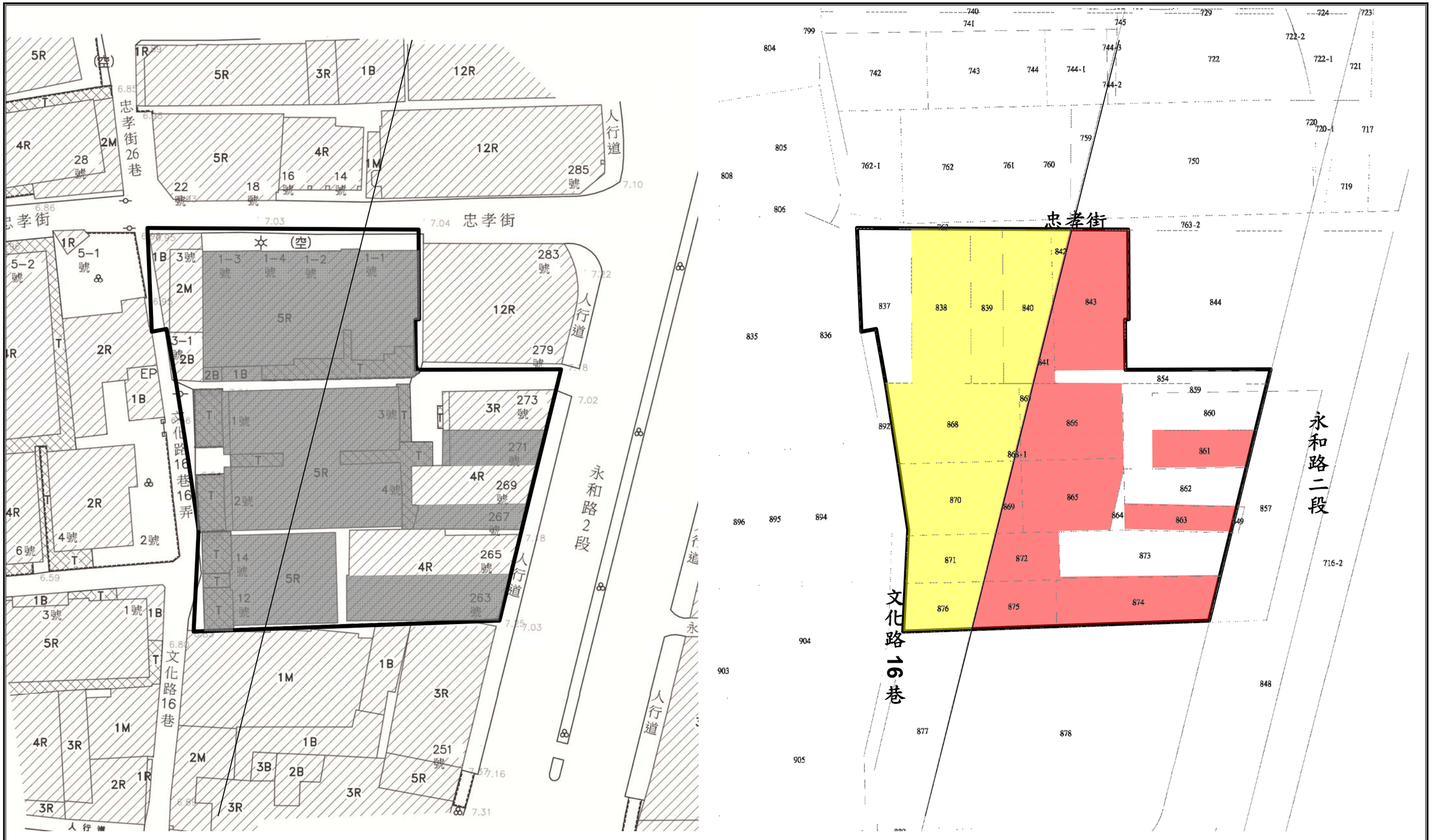
=2130㎡

開放空間檢討:

693.04㎡ > 2130*25%=532.5㎡...OK

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 10-3 公共開放空間檢討圖 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審議委員會核定內容為主。

圖 10-4　合法四層樓以上建築物檢討圖 S=1:500

二、容積移轉

本案法令適用日為 104 年 12 月 23 日，依「都市計畫容積移轉實施辦法(103 年 8 月 4 日)」、「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點(105 年 6 月 1 日)」、「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則(107 年 4 月 2 日)」規定檢討。

（一）接受基地檢討

依「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」規定檢討，本更新單元可作為接受基地，檢討如下：

條文內容		檢討
第三點	下列各款土地不得為接受基地： (一)位於公共設施用地、農業區、保護區、河川區、行水區、風景區、保存區、古蹟保存區、經公告水質水量保護區管制範圍內之區域及其他非屬都市計畫發展用地土地。 (二)毗鄰經中央或地方政府依文化資產保護法指定之古蹟及經登錄為歷史建築物之土地。但經新北市政府古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會審查通過者，不在此限。 (三)實施容積率管制前已取得建造執照之土地。 (四)依本市都市計畫規定禁止各項容積獎勵地區之土地。	1.本案土地使用分區為住宅區及商業區。 2.本案無涉及文化資產保護之建築物。 3.本案非實施容積率管制前取得建造執照之土地。 4.本案非都市計畫規定禁止禁止各項容積獎勵地區之土地。
第四點	接受基地之面積及連接之道路性質，應符合下列各款規定： (一)面積應達五百平方公尺以上。 (二)連接之道路（同一路段）面寬及路寬應達八公尺以上。。 (三)符合前款規定之道路應足寬開闢達八公尺以上，並連通已開闢達八公尺以上之道路。 前項第二款、第三款所稱之道路，指都市計畫法新北市施行細則第二條定義之道路，除都市計畫書另有規定外，不包括私設通路及類似通路。 依都市更新條例劃定之更新地區或經「新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則」認定之地區，連接之道路路寬得為八公尺以下，其可移入之容積依第六點之規定。	1.本案土地面積為 2,130 ㎡。 2.本案東臨 24 公尺永和路二段(計畫道路)且面寬達 8 公尺以上。

（二）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，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

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。

（三）容積移轉額度及上限檢討

本案依據新北市政府 109 年 1 月 31 日新北府城開字第 1090112076 號函示：經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 34.80%(2,813.74 平方公尺，(接受基地連接道路寬度 24 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 6%)×1.3+接受基地外部環境改善項目 1%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(3,234.19 平方公尺，實施都市更新地區，非屬法定山坡地)。

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：李佳蓉
電話：(02)89516767 分機612
傳真：(02)89516336
電子信箱：AG7259@ms.ntpc.gov.tw

104
台北市中山區松江路309號3樓

受文者：開晟建設股份有限公司（受委託人：彭家淳君）

發文日期：中華民國109年1月31日
發文字號：新北府城開字第1090112076號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：申請書、送出基地所有權人同意書、評定表及建築計畫各1份

主旨：有關貴公司申請捐贈本市永和區中正段111地號等10筆道路用地、公園用地、學校用地土地，移入本市永和區文化段837地號等27筆土地容積移轉一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依都市計畫容積移轉實施辦法第13、17條規定、本府都市更新處107年12月10日新北更事字第1073541080號函、貴公司108年10月5日新北市政府都市計畫容積移轉申請書及108年10月5日新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書（收文日：108年10月7日）、本府108年11月4日新北府城開字第1082062661號函、貴公司108年11月5日申請書及108年11月5日新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書、本府108年11月8日新北府城開字第1081885750號函、貴公司108年12月12日新北市政府都市計畫容積移轉申請書、108年12月12日變更說明書及108年12月12日新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書辦理。

二、本案前經本府108年11月8日新北府城開字第1081885750號函完成書面審查，申請送出基地係位於本市永和區中正段111、573地號、文化段9、9-3、680地號等5筆道路用地、公園用地土地，捐贈持分面積710平方公尺；其接受基地位於本市永和區文化段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地號等27筆土地，面積2,130.00平方公尺，係屬永和都市計畫之住宅區及商業區，基準容積率分別為300%及440%（平均容積率為379.6%），經書面審查結果，接受基地可移入容積

為基準容積之34.8%（2,813.74平方公尺，（接受基地連接道路寬度24公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件6%）*1.3+接受基地外部環境改善項目1%），其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限（3,234.19平方公尺，實施都市更新地區，非屬法定山坡地）。

三、現依貴公司108年12月12日變更說明書辦理變更（新增送出基地永和區及人段201-1地號、文化段818-5地號、水源段300地號、安樂段263、264地號等5筆道路用地、學校用地土地），故變更後本案申請送出基地係位於本市永和區中正段111、573地號、及人段201-1地號、文化段9、9-3、680、818-5地號、水源段300地號、安樂段263、264地號等10筆道路用地、公園用地、學校用地土地，捐贈持分面積889.56平方公尺；其接受基地位於本市永和區文化段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地號等27筆土地，面積2,130平方公尺，係屬永和都市計畫之住宅區及商業區，基準容積率分別為300%及440%（平均容積率為379.6%），經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之34.8%（2,813.74平方公尺，（接受基地連接道路寬度24公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件6%）*1.3+接受基地外部環境改善項目1%），其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限（3,234.19平方公尺，實施都市更新地區，非屬法定山坡地）。

四、查本案依評定原則附表申請接受基地外部條件-「提供UBIKE留設位置」項目，後續程序控管事宜請依本府交通局108年8月26日新北交規字第1081553791號函辦理；另申請接受基地內部條件-「周邊臨地建築物現況與公共設施-基地境界線最小退縮距離」項目，法定退縮及因其他獎勵規定退縮範圍不得計入。

五、查本案涉及都市更新，屆時倘無法以都市更新方式辦理，原容積移轉上限調降或評定量體調降，其中調降之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第11條（接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。）之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，

因本案都市更新遭市府駁回時，其中調降容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。

六、本函僅確認接受基地可移入之容積，後續倘有涉及「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」第6點、第7點及第8點者或依評定原則檢討內容有變動者，仍請依相關規定辦理變更申請作業；另申請「接受基地內部條件」及「接受基地外部改善項目」評定分數者，須提出建築計畫進行評定審查，未來接受基地（建築基地）於申請建造執照時，應依該建築計畫辦理建造執照申請，且應符合都市計畫法新北市施行細則、都市計畫土地使用分區管制要點及建築法等相關法令規定；另依據本府公告發布實施「擬定永和都市計畫細部計畫」案之土地使用分區管制要點規定，都市更新地區與都市更新單元應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後始得發照建築。接受基地得移入容積仍依新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過為準，後續倘經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會決議須調整接受基地移入容積量，仍請依「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」規定辦理變更申請作業。

七、本案請俟都市更新事業計畫核定後續行辦理取得送出基地所有權及檢送相關書件並繕寫現地勘查表予本府，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權之容積移轉操作方式辦理，俾利辦理後續許可審查，逾期未辦理者，駁回其申請，其已辦理之作業階段併同失效。並俟本府送出基地現地勘查符合規定後，於60日內完成贈與登記為公有事宜，並於完成前開事項後，再另檢附完成贈與後之土地登記謄本等相關書件予本府，及依「土地參考資訊檔作業要點」檢附登錄申請資料，俾利核准容積移轉；有關容積移轉送出基地土地改良物之處理原則，請依「都市計畫容積移轉實施辦法」第17條規定及「新北市都市計畫容積移轉送出基地土地改良物之認定及處理原則」辦理。

八、查本案係108年10月7日掛件申請，都市更新事業計畫報核日為104年12月23日，有關後續各辦理階段或變更作業之相關流程，仍得依都市更新事業計畫報核日或掛件申請當期相關法令規定辦理。

九、申請都市計畫容積移轉案件之作業，請依本府106年1月26日發布實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」辦理(前述法令及相關附件請自本府城鄉發展局網站>便民專區>各類申請>容積移轉申請-新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範下載，網址http://www.planning.ntpc.gov.tw/content/?parent_id=10696)。

正本：閎晟建設股份有限公司（負責人：鄭阿明君）、閎晟建設股份有限公司（受委託人：彭家淳君）

副本：新北市政府交通局、新北市政府都市更新處、新北市政府工務局建照科、新北市政府教育局、新北市永和區永和國民小學、新北市政府城鄉發展局(均含附件)

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附表一之附件七

（作業規範/107 年 5 月）

接受基地之可移入容積評定表

項目	評定細目			積分(%)	可移入容積值(%)		評定審查結果(%)：(申請人免填)	
可移入容積基準量	接受基地連接寬度八公尺以上，未達二十公尺之道路者			八至十九		20		20
	接受基地連接寬度二十公尺以上之道路者			二十	20		20	
接受基地內部條件	(一)基地大小及完整性	大小	五百平方公尺以上，未達一千五百平方公尺	甲一	1	6	1	6
			一千五百平方公尺以上，未達兩千平方公尺	甲二				
			兩千平方公尺以上，未達四千平方公尺	甲三				
			四千平方公尺以上，未達六千平方公尺	甲四				
			六千平方公尺以上	甲五				
		完整性	八公尺以下	乙一				
			八公尺以上，未達二十公尺	乙二				
			二十公尺以上	乙三				
			內角介於六十至一百二十度	丙				
		臨接道路條件	道路寬度八公尺以上，未達十五公尺	二				
			道路寬度十五公尺以上	四				
	(二)周邊鄰地建築物現況與公共設施	基地境界線最小退縮距離	三公尺以上	二	2		2	
		現況公共設施（限公、兒、綠體、廣）	零點五公頃以上	三				
			零點二公頃以上，未達零點五公頃	二				
			未達零點二公頃	一	1		1	
		TOD 規劃（距捷運車站或火車站）	未達三百公尺範圍	二	2		2	
			三百公尺以上，未達五百公尺範圍	一				
	(三)送出基地位置	連接接受基地面積佔送出基地總面積之比率	百分之八十以上	三				
			百分之六十以上，未達百分之八十	二				
			百分之四十以上，未達百分之六十	一				
		公共設施（公、兒、綠、體、廣）面積佔送出基地總面積之比率	百分之八十以上	三				
			百分之六十以上，未達百分之八十	二				
			百分之四十以上，未達百分之六十	一				
		送出基地地號為全持分之已開闢道路，並應連送出基地總面積百分之五十以上		一				
	(四)地面層開放空間	廣場式開放空間	百分之四十以上法定空地面積	八				
			百分之三十以上，未達百分之四十法定空地面積	六				
			百分之二十以上，未達百分之三十法定空地面積	四				
			百分之十以上，未達百分之二十法定空地面積	二				

大小 / 完整性	甲一	甲二	甲三	甲四	甲五
乙一	0	一	一	二	三
乙二	0	一	二	三	四
乙三	一	二	三	四	五
丙	一	一	二	二	三

附表一之附件七

（作業規範/107 年 5

項目	評定細目			積分(%)	可移入容積值(%)		評定結果(%)(申請人	
		沿街步道式開放空間	單側臨路留設一點五公尺上，未達四公尺	一				
			兩側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	二				
			叁側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	三				
			單側臨路留設四公尺以上	二				
			兩側臨路留設四公尺以上	四				
			叁側臨路留設四公尺以上	六				
	(五)交通問題改善策略	停等空間內化處理 提升或不降低周邊道路服務水準		二				
	(六)捐贈接受基地內部之公益性設施	社會住宅		二				
		公共托育設施		二				
		老人安養設施		二				
接受基地外部環境改善項目（不可超過基地內部條件積分之三分之一）	(一)公共設施改善計畫	協助開闢綠地、計畫道路等公共設施	基地四周(應鄰接接受基地)	四		1		
			基地外圍(應距接受基地五百公尺範圍內)	二				
	(二)認養公園等公共設施	認養區內公園、綠化步道等	認養面積應大於申請移入容積樓地板面積且五百平方公尺以上。	二				
	(三)綠色交通	提供 UBIKE 留設位置		二	1		1	

可移入容積值計算結果：

（一）臨路條件(A)= 20 %（二）接受基地內部條件(B) = 6 %（三）接受基地外部環境改善項目(C) = 1 %

（四）可移入容積計算結果=〔(A)+ (B)〕× 1.3 + (C)= 34.8 %（符合條件：位屬都市更新地區）

評定審查結果：（申請人免填）

（一）臨路條件(A)= 20 %（二）接受基地內部條件(B) = 6 %（三）接受基地外部環境改善項目(C) = 1 %

（四）可移入容積計算結果=〔(A)+ (B)〕× 1.3 + (C)= 34.8 %

備註：

※無申請評定審查者免檢附。

正本

檔　　號：
保存年限：

開晟 108.8.29 收文章

新北市政府交通局 函

地址：00220新北市板橋區中山路1段161號10樓
承辦人：楊幼安
電話：(02)29603456 分機6970
傳真：(02)29698462
電子信箱：AL6720@ntpc.gov.tw

新北市永和區中山路1段186號3樓
受文者：開晟建設股份有限公司

發文日期：中華民國108年8月26日
發文字號：新北交規字第1081553791號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

裝

主旨：有關貴公司辦理本市永和區文化段837地號等27筆土地申請容積移轉案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司108年8月16日開晟永和文化更字第108081601號函。

二、貴公司欲申請容積移轉評點項目三、接受基地外環境改善項目(三)綠色交通，擬以代金200萬的方式捐贈，本局原則同意，請貴公司於容積移轉許可核定之次日起60日內完成繳納，以利業進。

三、隨文檢附本市辦理開發案捐贈公共自行車租賃站切結書範本1份。

正本：開晟建設股份有限公司
副本：新北市政府城鄉發展局

訂

線

局長鍾鳴時

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

新北市政府辦理開發案捐贈公共自行車租賃站切結書

申請單位○○○○（以下簡稱申請單位）辦理○○區○○段○○地號等○筆土地建照開發執行茲同意捐贈新北市政府交通局 YouBike(公共自行車租賃)系統設備代金，若逾期辦理願負擔相關責任，恐口說無憑，特立此書為據，以茲為憑，其切結款如下：

一、 捐贈金額：依□容積移轉許可□環境影響評估□都市設計審議□交通影響評估□開幕交通維持計畫之結論應捐贈代金：○○○元整。

二、 完成期限：於新北市府核發□容積移轉許可□環境影響評估□都市設計審議□交通影響評估□開幕交通維持計畫核定之次日起60天內完成繳納至新北市停車場作業基金（臺灣銀行板橋分行，帳號:93019502700005，註明：○○區○○段○○地號等○筆土地YouBike代金）。

三、 取得容積移轉獎勵者，除應符前項之期限外，並不得逾送出基地所有權移轉登記作業之日；除屬開幕交維承諾事項者，並不得逾建照核發之日；簽訂協議書前已取得建照者不得逾建照變更核定或使用執照核發之日前完成繳納。

四、 於完成捐贈代金前倘申請人或開發單位變更，申請單位應檢附申請變更切結書加註變更事項及變更後開發單位之印信辦理變更。

五、 申請單位違反前項各項規定者，依都市計畫法、都市設計審議、交通影響評估或環境影響評估等相關規定及行政程序法處理。

申請送出基地單位：
申請單位負責人：
身份證字號（或統一編號）：

開發基地單位：
申請單位負責人：
身份證字號（或統一編號）：

中　華　民　國　○　年　○　月　○　日

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本更新單元範圍內共 2 條現有通路，一為基地西側 837 地號現況鋪設柏油部分，屬未指定建築線之現有通路，主要供南側現有巷道(文化路 16 巷 16 弄)連通至忠孝街，本案已考量民眾通行需求，將維持文化路 16 巷 16 弄至忠孝街之通行，並規劃 2.5 公尺人行步道及部分鋪設柏油等公共開放空間，以利人行通行與消防救災動線使用。

另一處則位於基地東側 854 地號現況鋪設柏油部分，屬未指定建築線之現有通路，該土地管理機關為新北市政府養護工程處，以 106 年 7 月 5 日新北養一字第 1063639529 號函示：「旨揭地點(文化段 854 地號部分土地)因現況為已開闢之道路，故本處前回復有保留公用之需，惟本案倘經本府都更暨都設聯審專案小組針對前開範圍整體評估考量有廢巷需求，本處則無意見。」，由於現況主要提供範圍內文化路 16 巷 16 弄 1、2、3、4 號住戶進出使用，鄰地 844 地號之住戶及車輛出入口分別設置於永和路二段及忠孝街，且該通路經常有汽機車停放，恐影響消防救災動線，故本案依據「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(巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內)申請廢止，將規劃 2.5 公尺人行步道並搭配景觀綠化設計，以利串聯忠孝街及永和路二段，並業經第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議同意廢止更新單元東側現有通路，後續依據「新北市都市更新審議原則」規定辦理。

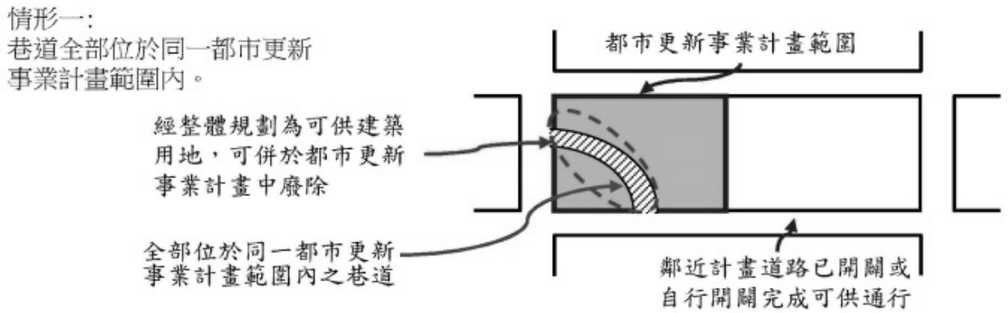


圖 11-1　現有巷道廢止或改道情形一示意圖

正本

檔　　號：
保存年限：

開晟 106.7.-6 收文章

新北市政府養護工程處 函

地址：23547新北市中和區員山路471號4樓
承辦人：鄒佳宏
電話：(02)22253299 分機432
傳真：(02)22253302
電子信箱：AM0578@ntpc.gov.tw

234
新北市永和區中山路1段186號3樓
受文者：開晟建設股份有限公司

發文日期：中華民國106年7月5日
發文字號：新北養一字第1063639529號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關貴公司函詢本市永和區永和路279號旁巷道廢止事宜一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司106年6月29日開晟文化新字第106062901號函。

二、旨揭地點（文化段854地號部分土地）因現況為已開闢之道路故本處前回復有保留公用之需，惟本案倘經本府都更暨都設聯審專案小組針對前開範圍整體評估考量有廢巷需求，本處則無意見，並建請貴公司依本處105年12月9日新北勞養字第1053517163號函說明二，免依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」相關規定辦理。

訂

正本：開晟建設股份有限公司
副本：新北市政府城鄉發展局

線

處長林茂盛

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

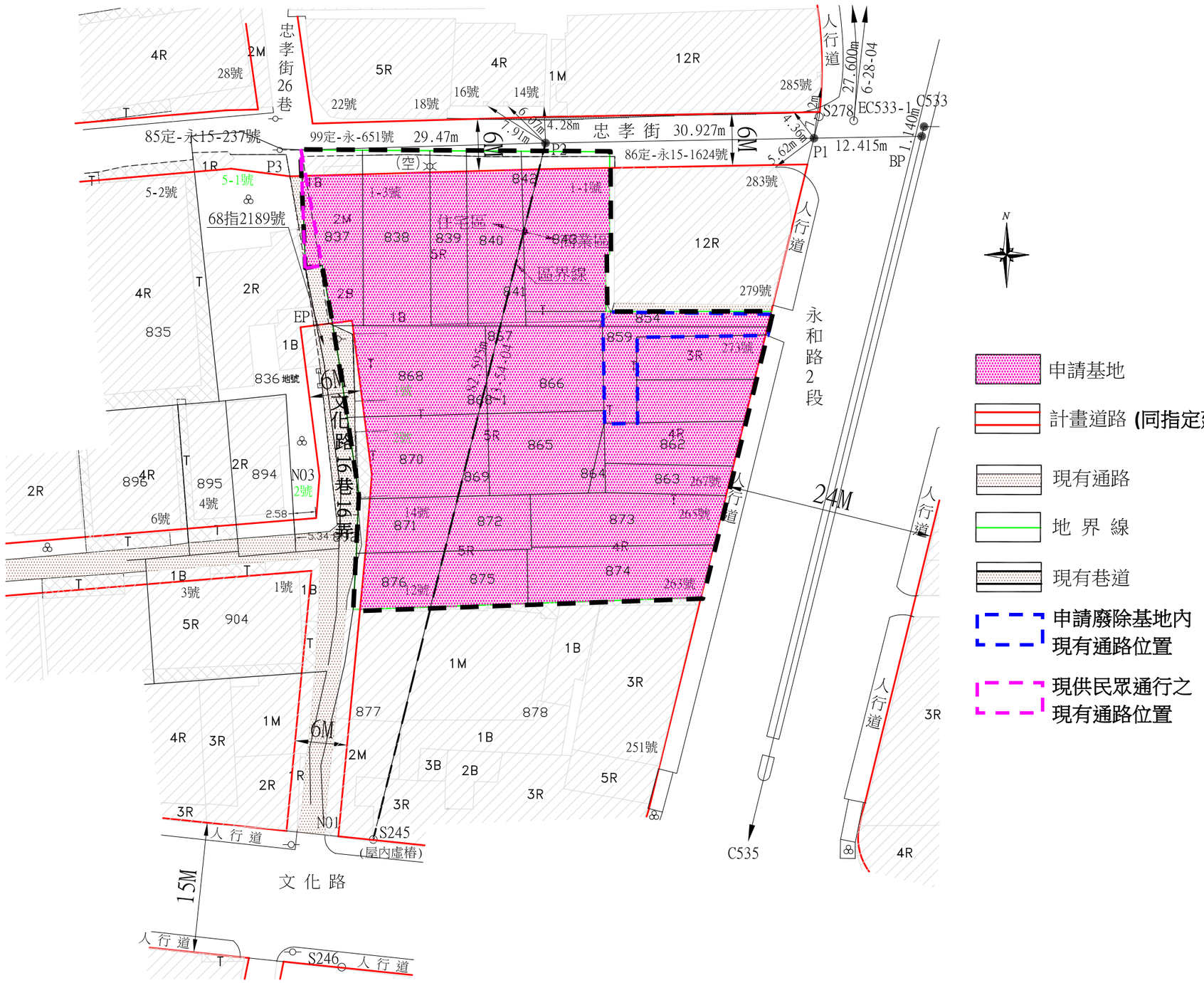


圖 11-2　現有巷道廢止或改道位置圖 S=1:500

二、都市計畫土地使用強度

（一）建築基地座落及面積

本案建築基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。

基地法定容積	1211x440%+919x300%=8085.4 ㎡
商業使用容積	1211x(440%-300%)=1695.4 ㎡
都市更新獎勵面積	2666.82 ㎡
容積移轉獎勵面積	2813.74 ㎡
允建總容積樓地板面積	8085.4+2666.82+2813.74=13565.96 ㎡
商業使用面積	13565.96x(1695.4/8085.4)=2844.6 ㎡

本案一層至四層為店舖、一般事務所：2939.67 ㎡>2844.6 ㎡

本案五層以上供住宅使用：10619.72 ㎡<13565.96-2844.6=10721.36 ㎡

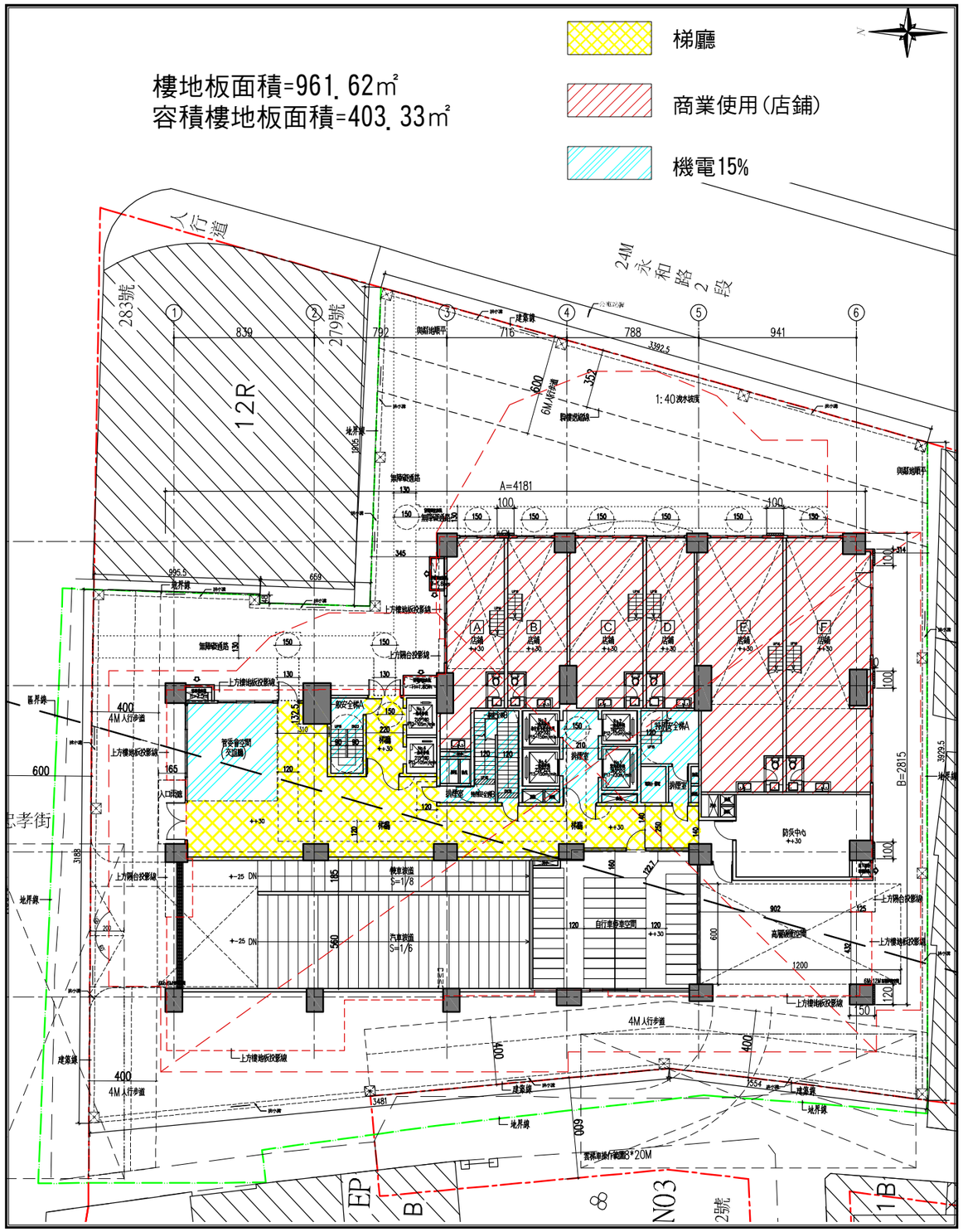
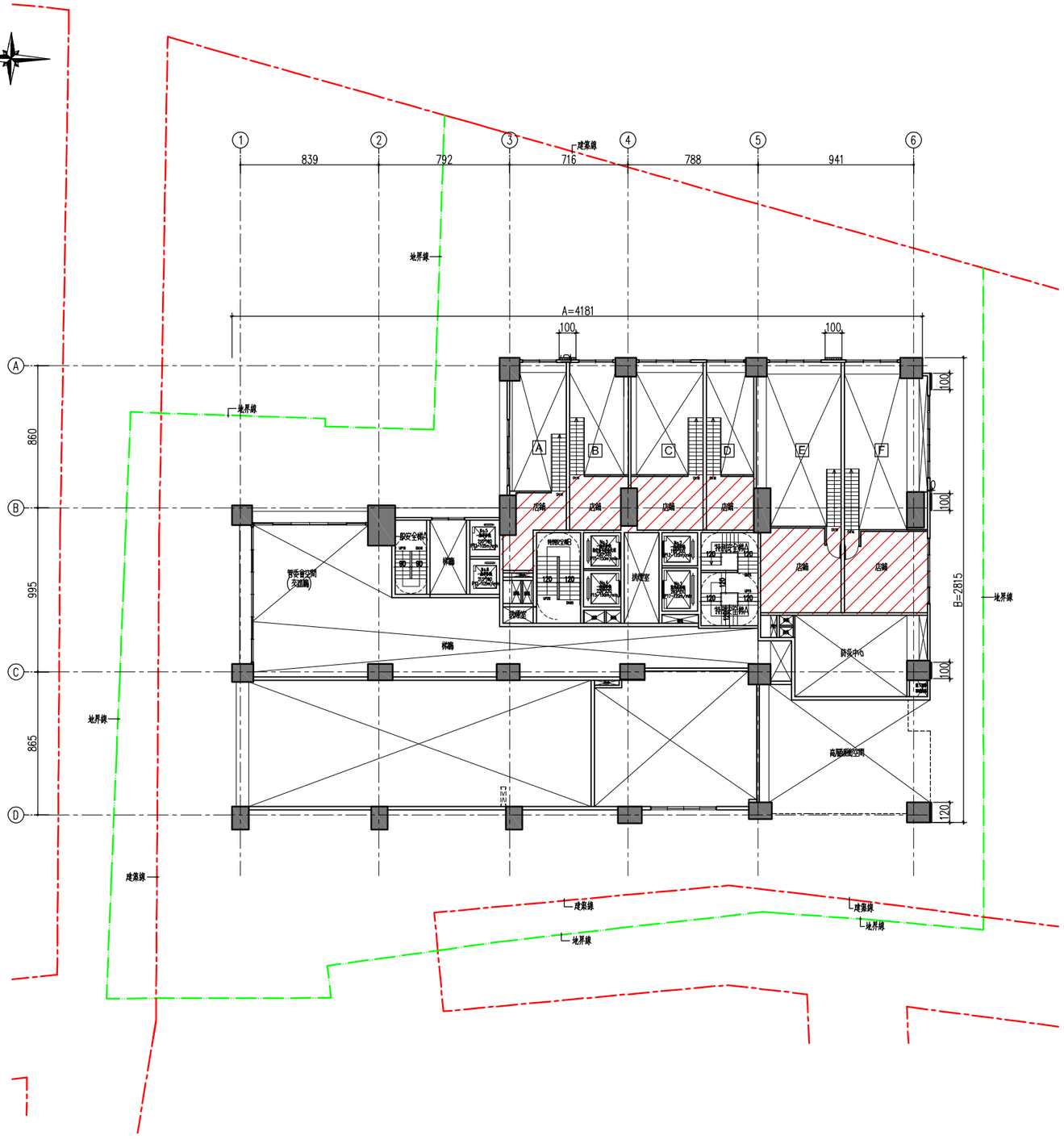


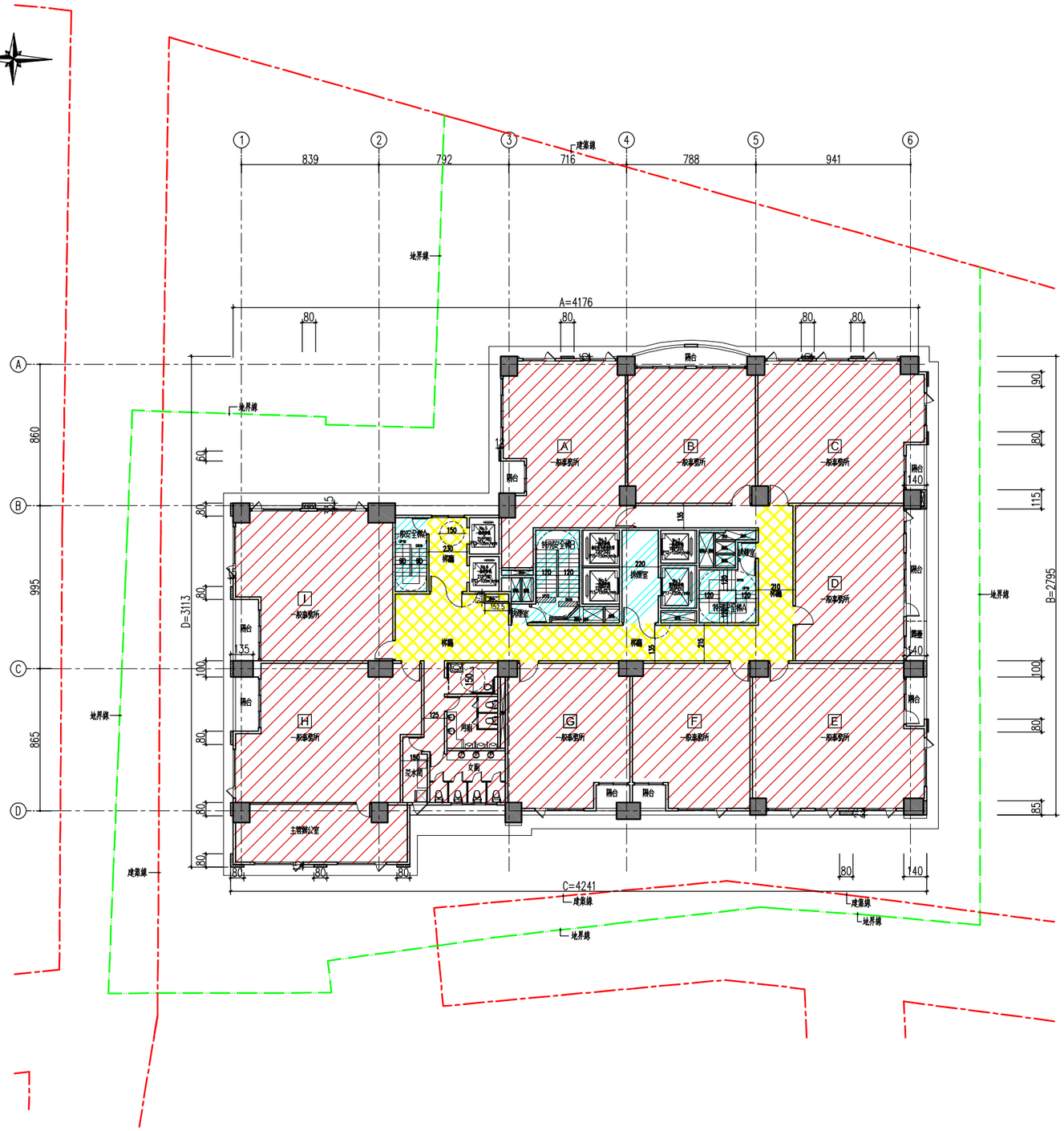
圖 11-3　一層商業面積檢討圖 S=1:300



樓地板面積=105.65㎡
容積樓地板面積=105.65㎡

商業使用(店鋪)

圖 11-4　一層夾層商業面積檢討圖 S=1:300



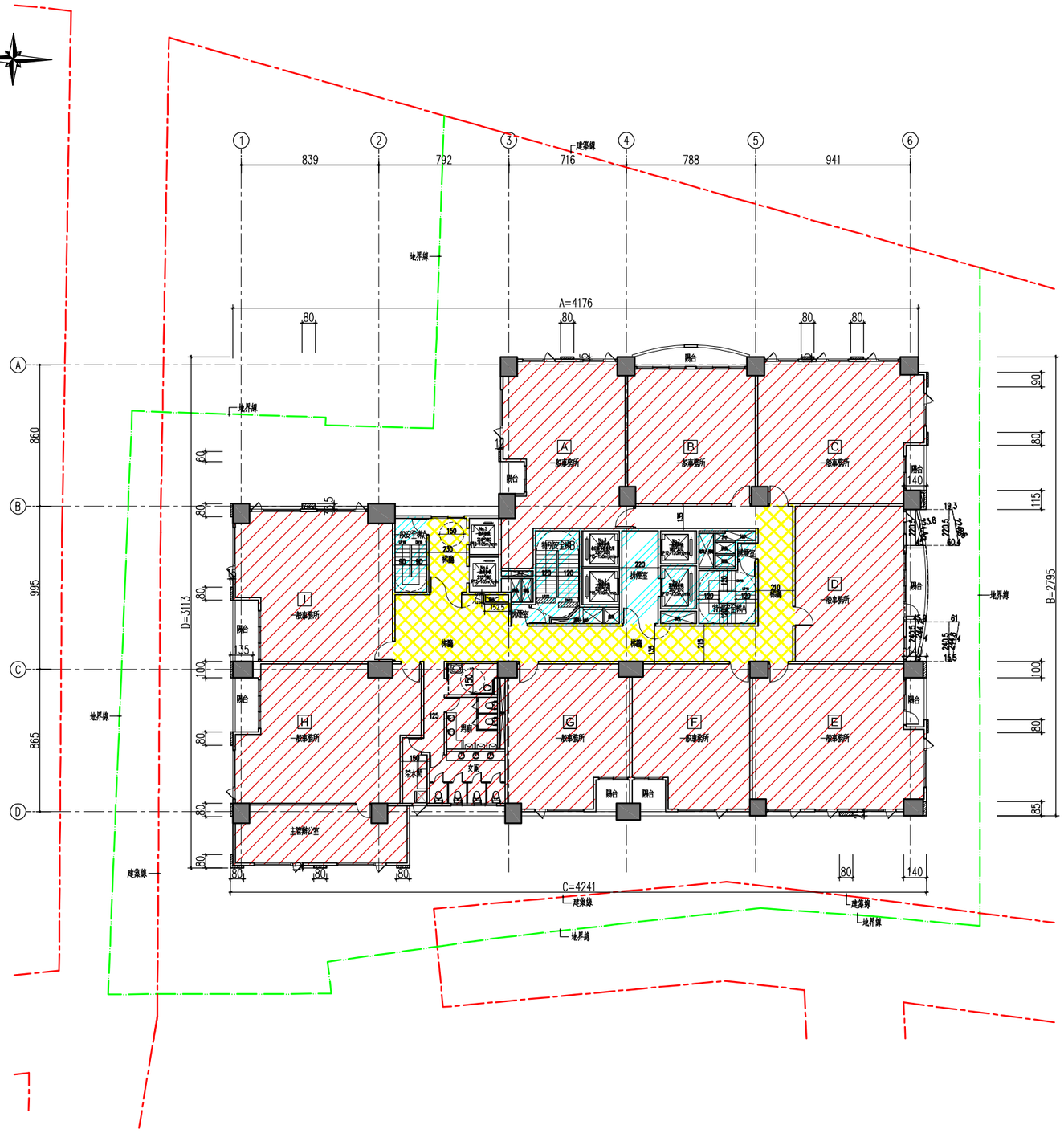
樓地板面積=984.42㎡
容積樓地板面積=810.23㎡

梯廳

商業使用(一般事務所)

機電15%

圖 11-5　二層商業面積檢討圖 S=1:300



樓地板面積=984.42㎡
容積樓地板面積=810.23㎡

梯廳

商業使用(一般事務所)

機電15%

圖 11-6　三層商業面積檢討圖 S=1:300

三、申請容積獎勵後土地使用強度

（一）總允建建築容積

申請都市更新容積獎勵 2,666.82 ㎡及容積移轉 2,813.74 ㎡，故總允建容為 8,085.40 ㎡+2,666.82 ㎡+2,813.74 ㎡＝13,565.96 ㎡。

（二）獎勵後平均容積率

獎勵後平均容積率為總允建建築容積÷更新單元面積

＝13,565.96 ㎡÷2,130 ㎡×100%

＝636. 90%

（三）更新後預計戶數及容納人口數

本案更新後預計規劃 178 戶，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 443 人。

四、建築興建計畫

（一）配置計畫與規劃原則

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，臨建築線側皆退縮人行步道，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，如此亦能提升社區安全及改善整體生活品質。

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

本案以低建蔽率設計，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，地下六層、地上二十三層鋼筋混凝土造(RC)建築物。其中地下一層作為防空避難室兼停車空間使用；地下二至六層作為停車空間使用；地上一層作店鋪、管委會空間、防災中心、梯廳、高層緩衝空間等使用；二層至四層作為一般事務所；五層作為住宅使用及管委會使用；六層至二十三層作為住宅使用；屋突層作為樓電梯間、梯廳、水箱及機械室使用。

（三）停車規劃

1.法定汽車位數檢討

依【建築技術規則】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。故本案依規定設置 4 輛無障礙車位。

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：
店鋪、一般事務所[(317.99+105.65+984.42*3)-300]/150＝20.51，取 21 輛；
住宅[17,326.74-3,376.9]/150＝93，取 93 輛。

法定停車數 21+93＝114 輛，實設 177 輛(含 4 輛無障礙車位)。

依【新北市都市設計審議原則】三、交通運輸系統配置事項(一)停車數量與配置規定檢討：本案 6 樓面積小於 66 ㎡計 2 戶，小於 50 ㎡計 2 戶，2*0.7+2*0.8＝3 輛，共 4 戶，法車折減數量 1 輛。

本案總戶數 178 戶，折減 1 輛車位後，實設車位 177 輛(含 4 輛無障礙車位)≧177 輛。

2.法定機車位數檢討(本案設置於地下一層)

依【永和都市計畫】(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)：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。

小於 66 ㎡(共 82 戶)：(179.36+179.99*3+271.02*13+214.92)/100＝42.78，取 43 輛；大於 66 ㎡(共 63 戶)，故 63 輛；另店鋪、一般事務所 3,373.87/100＝33.74，取 34 輛；法定停車數 43+63+34＝140 輛，實設 178 輛機車位。

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。

本案總戶數 178 戶，每單元設置一機車位，實設 178 輛。

3.法定自行車數量檢討(本案設置於地上一層)

依【永和都市計畫】(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)：178*15%＝27 輛，實設 46 輛。

依【新北市都市設計審議原則】：法定機車數量/4＝178/4＝44.5，實設 46 輛≧45 輛+折減汽車位 1 輛＝46 輛。

4.開挖率檢討

依「都市計畫法新北市施行細則」第 37 條規定，法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。

商業區開挖率＝70%+10%＝80%

住宅區開挖率＝50%+10%＝60%

平均開挖率＝(1,211x80%+919x60%)/2,130＝71.37%

實設開挖率＝1,469.52/2,130＝68.99%<71.37%...OK

（四）高層建築專章檢討

1.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：

(1)商業區：三十。

(2)住宅區及其他使用分區：十五。

13,565.96/1,102.18＝12.31<30...OK

2.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。

√79.7*1/2＝4.46M。實設 4.46M≦4.46M...OK

3.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≦(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。

1,469.52 ㎡＜(1＋61.37%)2,130/2＝1,718.59 ㎡...OK

4.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。

本案於一樓設置專用出入口緩衝空間 6x12 公尺，頂蓋淨高 3 公尺...OK

5.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。

本案東側臨 24 公尺計畫道路，北側及西側臨 6 公尺指定建築線現有巷道，每 10 公尺以內均設有窗戶或其他開口...OK

（五）銀級綠建築設計

1.基地綠化

(1)建築四周綠地種植大喬木、灌木及草地。

(2)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。

2.日常節能

(1)EEV 外殼耗能效率：本建物屬住宿類，適量開窗及遮陽。

(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，公共空間採空調計算書評估。

(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。

(4)固定耗能設備節能：使用一級能效瓦斯熱水爐、保溫材、IH 爐、淋浴設備。

3.二氧化碳減量

建築物軀體的 CO2 排放量指標為 E CO2，必須由其建材的實際使用量及建材之單位 CO2 排放量累算求得。E CO2 指標計算值越小，象徵此建築物使用越經濟的建材，而其 CO2 排放量越少，對地球環境的傷害越少。

4.廢棄物減量

本廢棄物減量指標著眼於工程平衡土方、施工廢棄物、拆除廢棄物之固體廢棄物以及施工空氣污染等四大營建污染源，採用實際污染排放比率來評估其污染程度，四大營建污染源排放比例採相同比重來評估，所計算的數值必須小於廢棄物減量基準值，才能符合「綠建築」的要求。

5.室內環境

(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：採用清玻璃或淺色玻璃（可見光透光率 0.6 以上）；0.6≦NL＜0.7。

(4)通風換氣：0.6≦VP＜0.7。

(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 60%。

6.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。

7.汙水垃圾

(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。

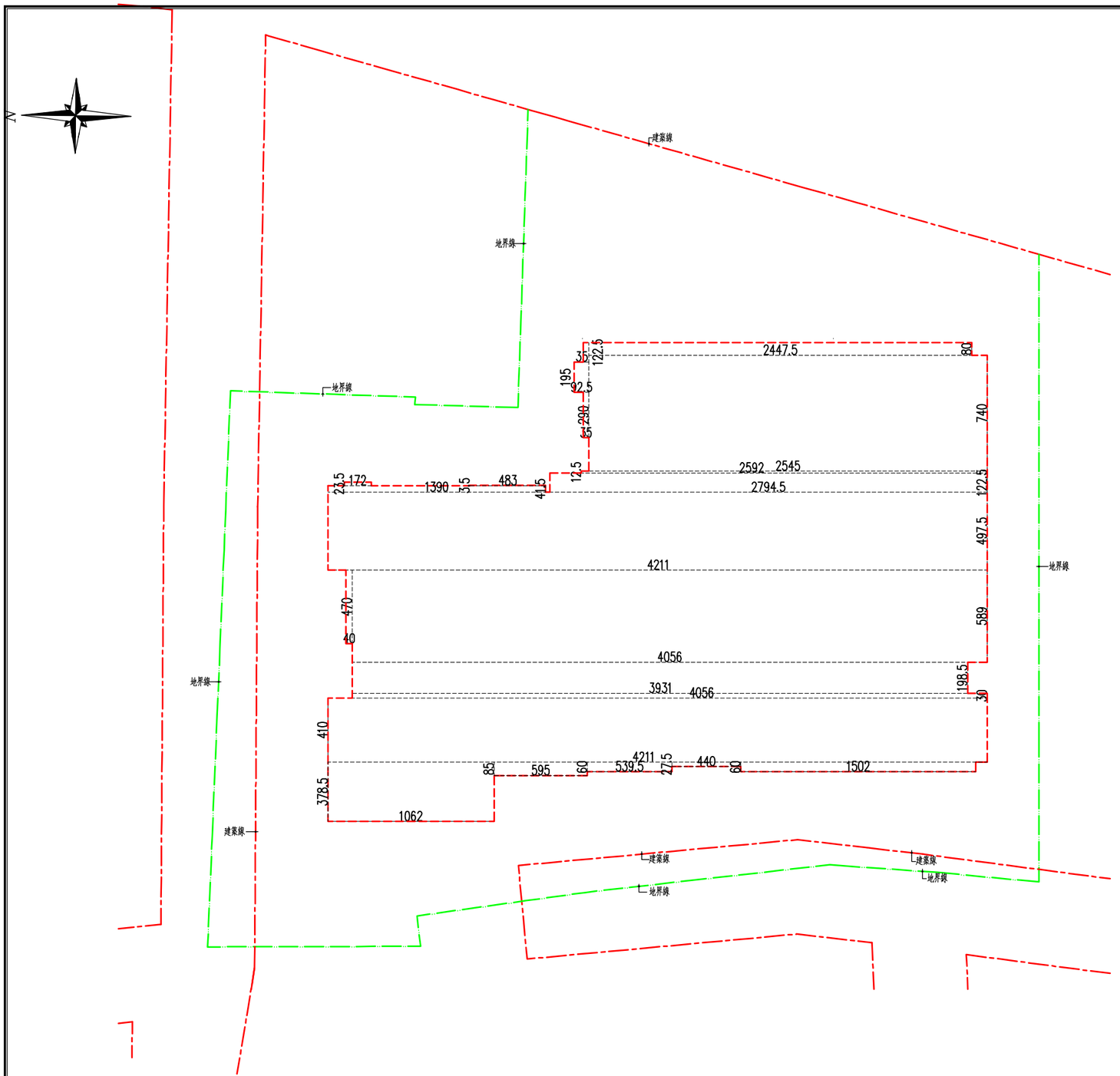
表 11-1　建築面積檢討表

基地概況					
基地位置	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地號等27筆土地				
使用分區	商業區	住宅區	合計		
基地面積	1211.0㎡	919.0㎡	2130.0㎡		
法定建蔽率	70%	50%	(1211*70%+919*50%)/2130=61.37%		
法定容積率	440%	300%	(1211*440%+919*300%)/2130=379.6%		
法定建築面積	847.7㎡	459.50㎡	1307.2㎡		
法定容積樓地板面積	5328.4㎡	2757.0㎡	8085.4㎡		
都市更新獎勵面積	2666.82㎡(32.98%)				
容積移轉獎勵面積	2130*379.6%*34.8%=2813.74㎡ ＜ 3234.19㎡(40%)…OK				
允建總容積樓地板面積	8085.4+2666.82+2813.74=13565.96㎡/2130=636.9%				

樓層數		樓地板面積			容積樓地板面積		機電空間面積15%	陽台面積	戶數	用途	樓層高度
地下層	地下六層	1469.52								停車空間	3.1M
	地下五層	1469.52								停車空間	3.1M
	地下四層	1469.52								停車空間	3.1M
	地下三層	1469.52								停車空間	3.1M
	地下二層	1469.52								停車空間	3.1M
	地下一層	1469.52								防空避難室兼停車空間	4.5M
	小計	8817.12									
地上層	一層	店鋪	317.99	961.62	403.33	2939.67	154.49		6戶	店鋪、管委會空間、防災中心、梯廳、高層緩衝空間、自行車停車空間	6.0M
		其他	643.63								
	一層夾層	105.65			105.65					店鋪	3.0M
	二層	984.42			810.23		77.75	50.99	9戶	一般事務所	3.5M
	三層	984.42			810.23		77.75	48.21	9戶	一般事務所	3.5M
	四層	984.42			810.23		77.75	48.21	9戶	一般事務所	3.5M
	五層	750.96			225.03	10619.72	465.34	53.11	2戶	管委會空間、集合住宅	3.5M
	六層	747.75			622.46		66.25	53.12	9戶	集合住宅	3.3M
	七層	742.38			617.02		66.25	52.25	8戶	集合住宅	3.3M
	八層	742.38			617.02		66.25	52.25	8戶	集合住宅	3.3M
	九層	742.38			617.02		66.25	52.25	8戶	集合住宅	3.3M
	十層	694.49			574.55		66.25	50.48	8戶	集合住宅	3.3M
	十一層	694.49			574.55		66.25	50.48	8戶	集合住宅	3.3M
	十二層	694.49			574.55		66.25	50.48	8戶	集合住宅	3.3M
	十三層	694.49			574.55		66.25	50.48	8戶	集合住宅	3.3M
	十四層	694.49			574.55		66.25	50.48	8戶	集合住宅	3.3M
	十五層	694.49			574.55		66.25	50.48	8戶	集合住宅	3.3M
	十六層	694.49			574.55		66.25	50.48	8戶	集合住宅	3.3M
	十七層	694.49			574.55		66.25	50.48	8戶	集合住宅	3.3M
	十八層	694.49			574.55		66.25	50.48	8戶	集合住宅	3.3M
	十九層	694.49			574.55		66.25	50.48	8戶	集合住宅	3.3M
	二十層	694.49			574.55		66.25	50.48	8戶	集合住宅	3.3M
	二十一層	694.49			574.55		66.25	50.48	8戶	集合住宅	3.3M
	二十二層	694.49			574.55		66.25	50.48	8戶	集合住宅	3.3M
	二十三層	551.99			452.02		62.13	44.96	6戶	集合住宅	3.3M
	小計	17326.74			13559.39		2041.46	1111.59	178戶		
屋突層	屋突一層	153.77								樓電梯間、梯廳	3.2M
	屋突二層	153.77								水箱、機械室	2.9M
	屋突三層	153.77								水箱、機械室	2.9M
	小計	461.31									
總計		26605.17									

實設建築面積	1027.82/2130=48.25% ＜ (1211*70%+919*50%)=1307.2/2130=61.37%...OK	
實設空地面積	2130-1027.82=1102.18㎡ ＞ 2130*(100-61.37)%=822.82㎡…OK	
機電空間檢討	2041.46㎡ ＞ 13565.96*15%=2034.89㎡ 2041.46-2034.89=6.57㎡(計入容積)	
實設容積樓地板面積	13559.39+6.57=13565.96㎡ ≦ 13565.96㎡…OK	
實設容積率	13565.96/2130=636.9% ≦ 636.9%....OK	
停車空間檢討	依建築技術規則第59條檢討：	依土地管制要點檢討：
	店鋪+一般事務所=317.99+105.65+984.42*3=3376.9㎡	店鋪+一般事務所=317.99+105.65+984.42*3=3376.9㎡
	(3376.9-300)/150=20.51=21輛	(3376.9-300)/150=20.51=21輛
	住宅=(17326.74-3376.9)/150=93輛	住宅=(17326.74-3376.9)/150=93輛
	法定汽車停車數量：21+93=114輛 實設177輛…OK	法定汽車停車數量：21+93=114輛 實設177輛…OK
	合計：177輛(包含4輛無障礙車位)	合計：177輛(包含4輛無障礙車位)
		法定機車停車數量：
	依新北市都市設計審議要點檢討：	1.小於66㎡(共82戶)
	三、交通運輸系統配置事項(一)停車數輛與配置(汽機車停車空間之設置)	(179.36+179.99*3+271.02*13+214.92)/100=42.78=43輛
	汽車停車數量：6樓單戶面積小於66㎡2戶，小於50㎡2戶，2*0.7+2*0.8=3輛，共4戶，法車折減數量1輛	超過66㎡共63戶，1戶1機車位=63輛
	總戶數178戶，折減後，，實設法定汽車177輛 ≧ 177輛…OK	2.3373.87/100=33.74=34輛
	機車停車數量：總戶數178戶，實設法定機車178輛 ≧ 178輛 …OK	合計:43+63+34=140輛，實設178輛…OK
	自行車車停車數量：機車位178/4=44.5輛，實設自行車46輛 ≧ 45+1=46輛(折減汽車位1輛)	自行車位停車數量：178*15%=26.7=27輛，實設46輛…OK
地下室開挖檢討	1469.52/2130=68.99% ＜ (1211*80%+919*60%)/2130=71.37%...OK	

工程造價	建築：26605.17x15,650=416,370,911元			合計	421,928,951元
	排水溝：191.53*1880=360,076元	小計	5,558,040		
	挖方：34653.09*150=5,197,964元				



建築面積檢討：

1.225*0.35+24.475*0.8+1.95*0.925+2.9*0.35+25.45*7.4+25.92*0.125+27.945*1.225+
13.9*0.415+4.83*0.035+0.235*1.72+42.11*(4.975+4.1)+4.7*0.4+40.56*(5.89+0.3)+
39.31*1.985+(15.02+5.395)*0.6+4.4*0.275+5.95*0.85+10.62*3.785=1026.81㎡

1026.81/2130=48.21% < (1211*70%+919*50%)=1307.2/2130=61.37%...OK

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-7 建築面積檢討圖 S=1:300



■ 法規檢討：(依建築技術規則建築設計施工編第164條檢討)

本案定24公尺計劃道路為面前道路,部份陰影投影範圍超過道路邊界，故需檢討投影面積

L= 基地臨接面前道路之長度=33.924m

Sw= 面前道路寬度 =24m

H= 建築物高度 =78.9m

D= 建築物各部份至建築線之水平距離 =7.67m，14.433m

1.投影於面前道路之陰影面積檢討：

As =262.08㎡ < (L*Sw)/2 =(33.924*24)/2=407.09㎡~ok

2.建築物高度檢討：

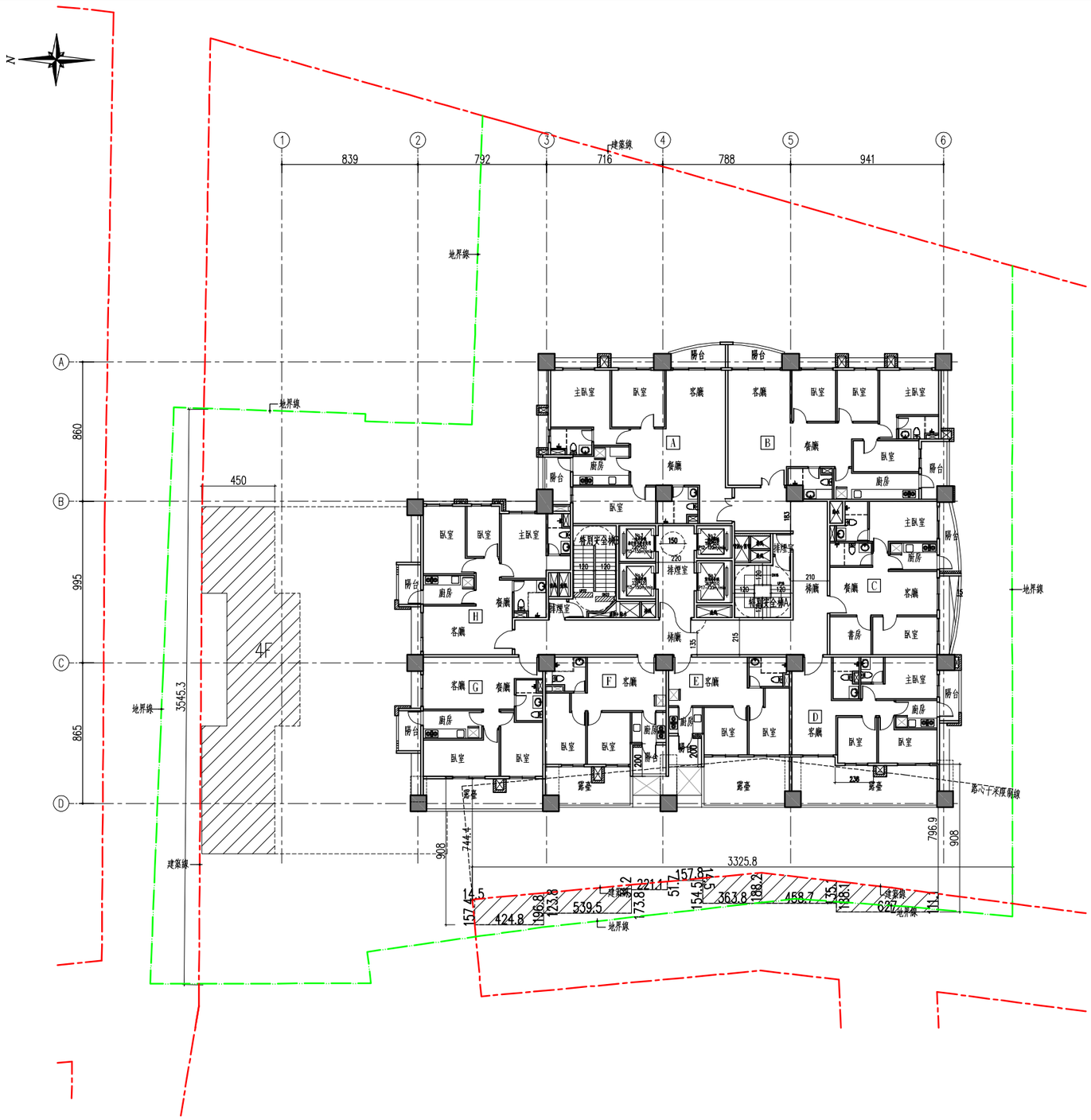
H= 78.9m < 3.6*(Sw+D) =3.6*(24+7.67) = 114.01m~ok

As面積：

(14.308+7.487)*24.05/2=262.08㎡

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-8 3.6：1 道路陰影檢討圖(一)S=1:300



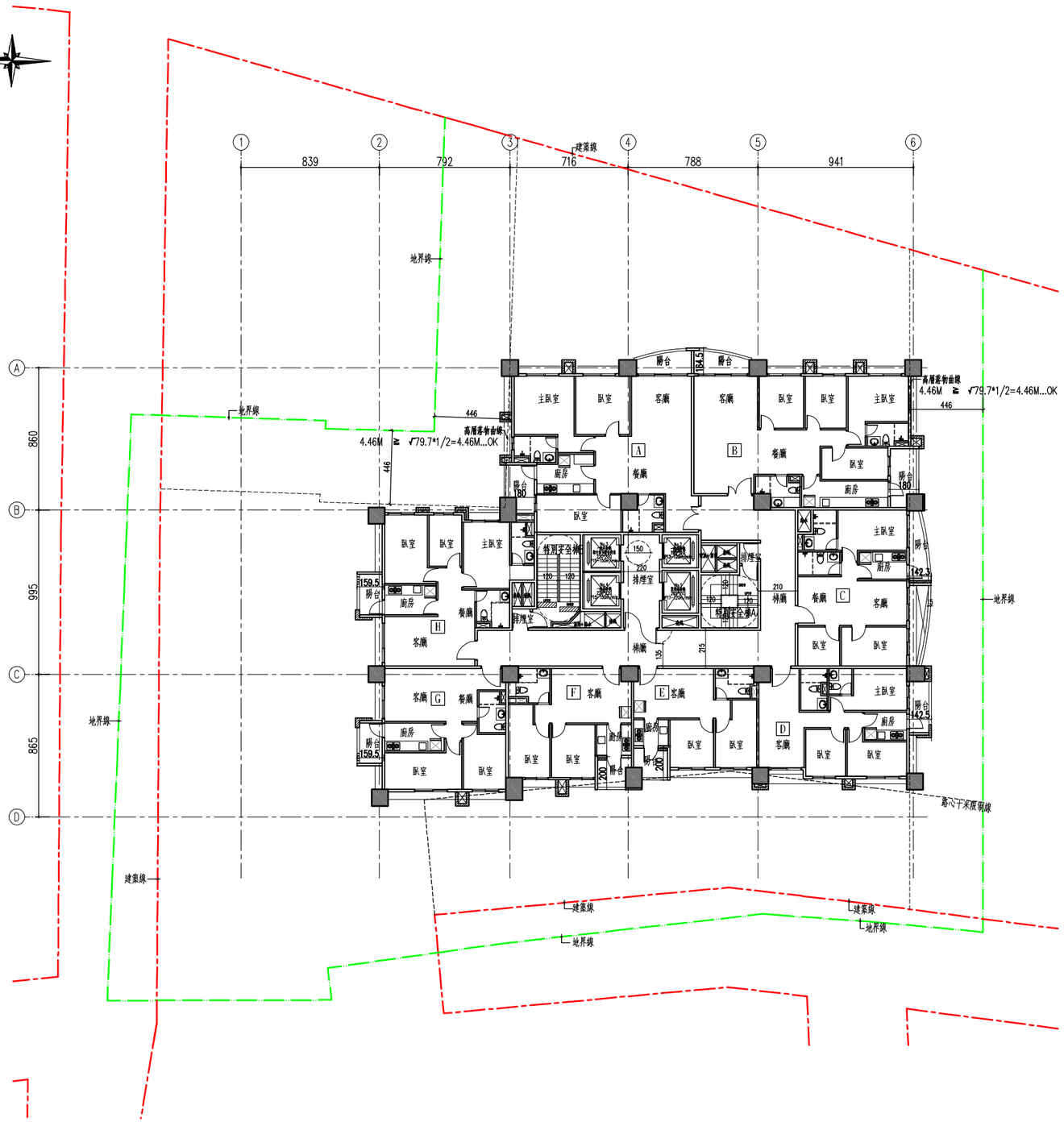
本案臨6M現有巷,檢討道路陰影
L= 基地臨接面前道路之長度=35.453m
Sw= 面前道路寬度 =6m
H= 建築物高度 =16.2m
D= 建築物各部份至建築線之水平距離 =4.5m
1.投影於面前道路之陰影面積檢討：
建築物無投影於面前道路，故無需檢討...OK
2.建築物高度檢討：
H=16.2m < 3.6*(Sw+D)
=3.6*(6+4.463)=37.67m~ok

本案臨6M現有巷,部份陰影投影範圍超過道路邊界，故需檢討投影面積
L= 基地臨接面前道路之長度=33.258m
Sw= 面前道路寬度 =6m
H= 建築物高度 =32.7m
D= 建築物各部份至建築線之水平距離 =7.444m
1.投影於面前道路之陰影面積檢討：
As =39.73㎡ < (L*Sw)/2 =(33.258*6)/2=99.77㎡~ok
2.建築物高度檢討：
H= 32.7m < 3.6*(Sw+D) =3.6*(6+7.444) = 48.4m~ok

As面積：
1.574*0.145/2+(1.574+1.968)*4.248/2+(1.238+1.738)
*5.395/2+(0.312+0.517)*2.211/2+1.578*0.145/2+
(1.545+1.882)*3.638/2+(1.882+1.351)*4.589/2+
(1.881+1.111)*6.27/2=39.73㎡

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-9 3.6：1 道路陰影檢討圖(二)S=1:300



■ 高層建築物檢討：

第 228 條 高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值：

一、商業區：三十。

二、住宅區及其他使用分區：十五。

檢討：13565.96/1102.18=12.31 ＜ 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：√79.7*1/2=4.46M ≦ 4.46M ，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 ≦ (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：1469.52㎡ ＜ (1+61.37%)*2130/2=1718.59㎡，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：本案於一樓設置專用出入口緩衝空間6 x 12公尺，頂蓋淨高3M ≧ 3M....OK！ 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。

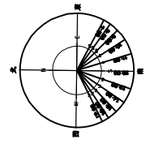
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

檢討：本案於前方面臨24米計畫道路，北側及西側面臨6米指定建築線現有道路，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審議委員會核定內容為主。

圖 11-10　高層建築物檢討圖 S=1:300





冬至日日照陰影檢討：(依建築技術規則設計施工編第23條檢討)

住宅區: 冬至日日照陰影投射在基地範圍內，並不影響鄰近基地..OK!

日照不足一小時

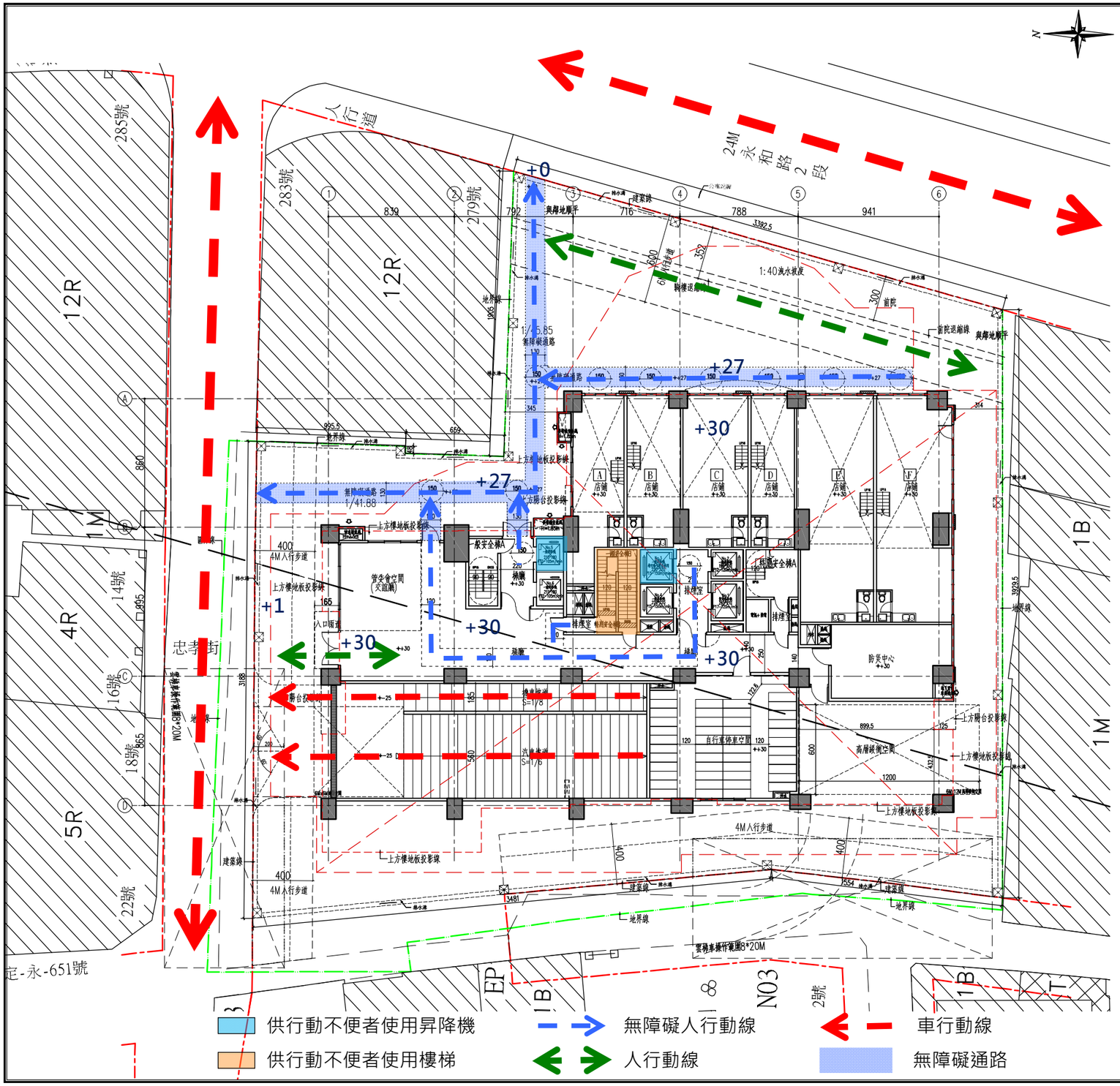
終日陰影

新北市冬至日日照分析表 (N25°0' E121°29')

時間	07:00	08:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
高度角	4.2	15.7	26.0	34.4	39.9	41.5	38.9	32.6	23.6	13.0	1.2
方位角	118.3	125.9	135.7	148.4	164.2	182.3	200.0	215.1	226.9	236.1	243.3

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-11　冬至日照檢討圖 S=1:300



■ 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)

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	廁所盥洗室	浴室	輪椅觀眾席位	停車空間
G類	辦公、服務類	G-2	店鋪、一般事務所	V	V	V	V	V	V	V	V			
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

203.2.1 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： **本案室外通路通往建築綠坡度為1/45.85、41.88，小於1/15；交會平台坡度 1/14.2，小於1/501~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=130 cm 130cm ≧ 130 cm~OK**

203.2.4 排水：無遮蓋戶外通路應考慮排水，可往路拱雨遮排水，淨水坡度1／100~2／100

檢討： **本案淨水坡度=2/100 ≧ 2/100~OK**

203.2.5 開口：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： **本案通路無設置懸空突出物~OK**

205 出入口

205.2.2 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防水（蓋板開口在主要行進方向之開口寬度應小於1，3公分，若欲門檻時，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： **本案避難層主要出入口，無門檻~OK**

206 坡道

206.2.1 引導標誌：坡道僅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（即未設樓梯），則淨寬不得小於150公分。

檢討： **本案實際設置寬度=150 cm ＞150 cm~OK，非坡道代替樓梯**

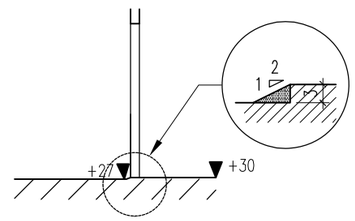
206.2.3 坡度：坡道之坡度（高度與水平長度之比）不得大於1／12；高低差小於20公分者，其坡度得酌予放寬，惟不得超過下表規定。

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

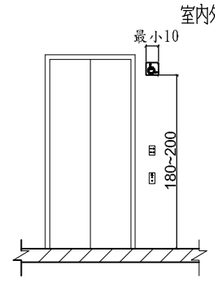
檢討： **本案坡道高低差27 cm，坡度1／45.85、41.88 ＜ 坡度1／12~OK**

206.2.4 地面：坡道地面應平整（不得設置帶有嘴或其他妨礙輪椅行進之鋪面）、堅固、防滑。

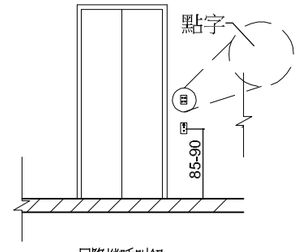
檢討： **本案坡道設道地面平整，無設置導盲磚~OK**



室內外高低差剖面



昇降機無障礙標誌

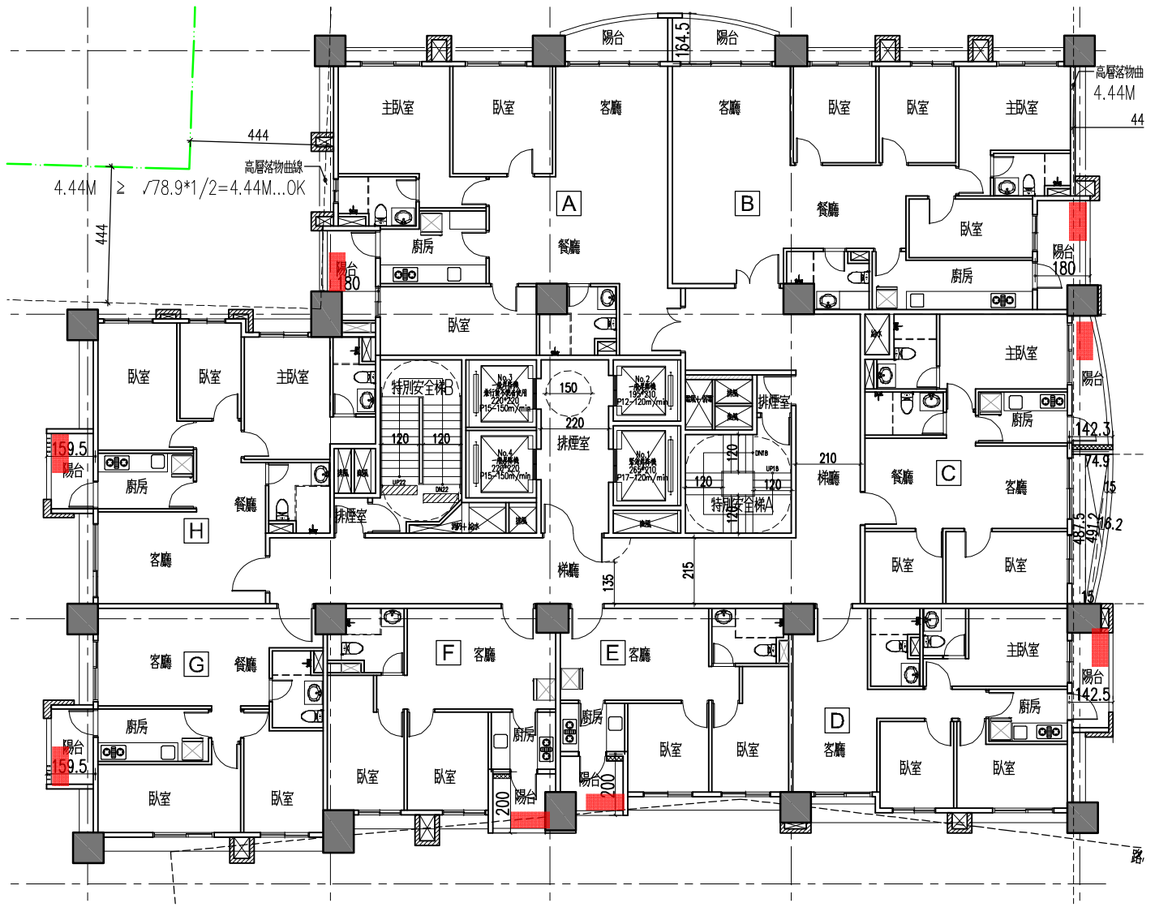


昇降機呼叫鈕

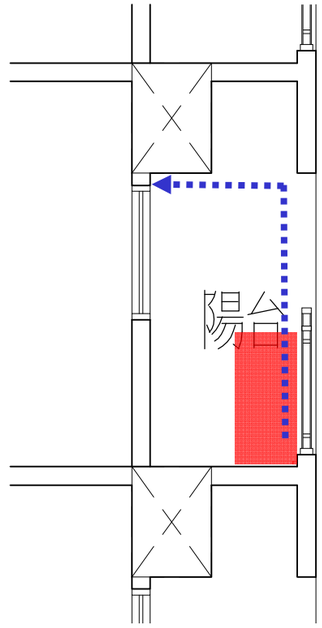
圖 11-12 行動不便使用設施檢討圖 S=1:300

住宅單元以分離式主機系統規劃，大部分主機配置於陽台上，以陽台遮蔽予以美化，避免因室外機設置，而導致立面外觀零亂，影響市容。





空調主機位置示意圖



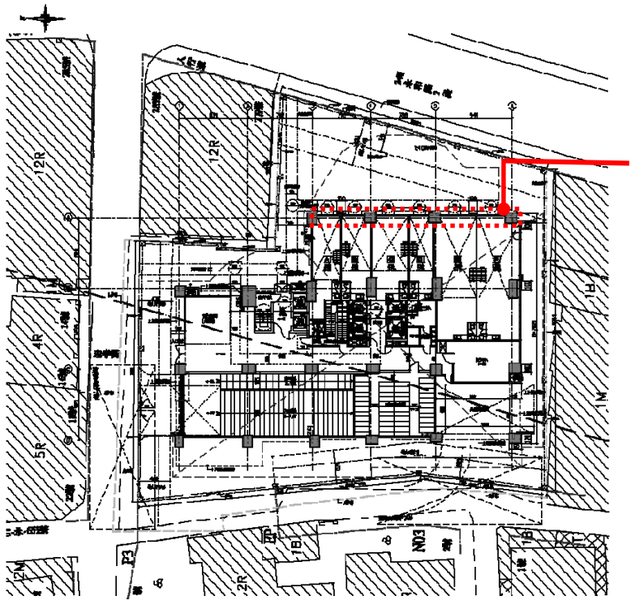
分離式空調室外機

空調機冷媒管

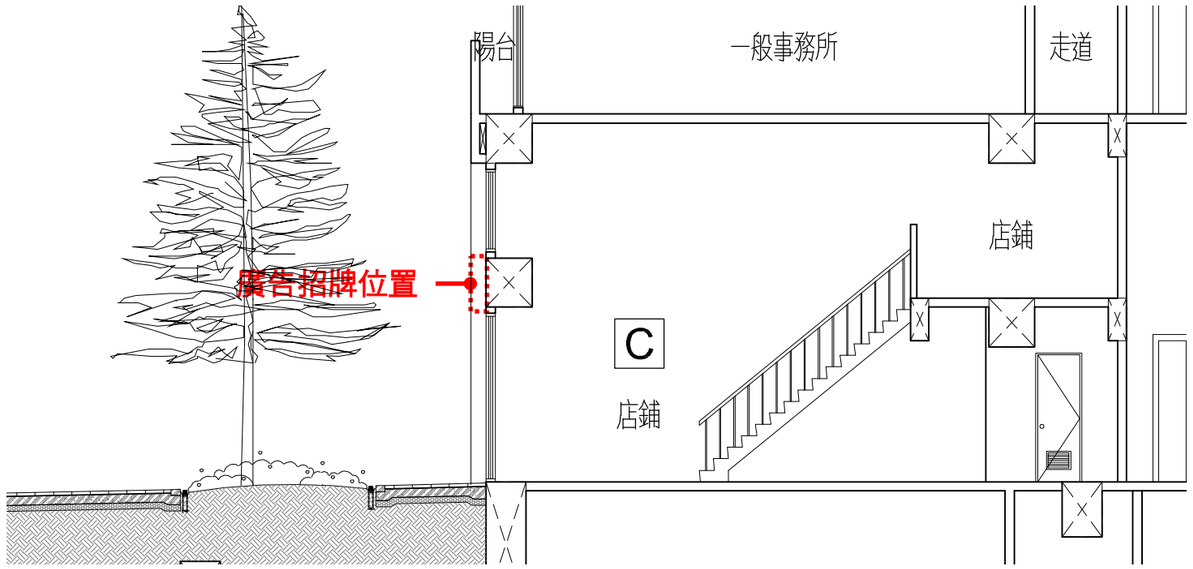
空調室外機位置-剖面示意

分離式空調室外機

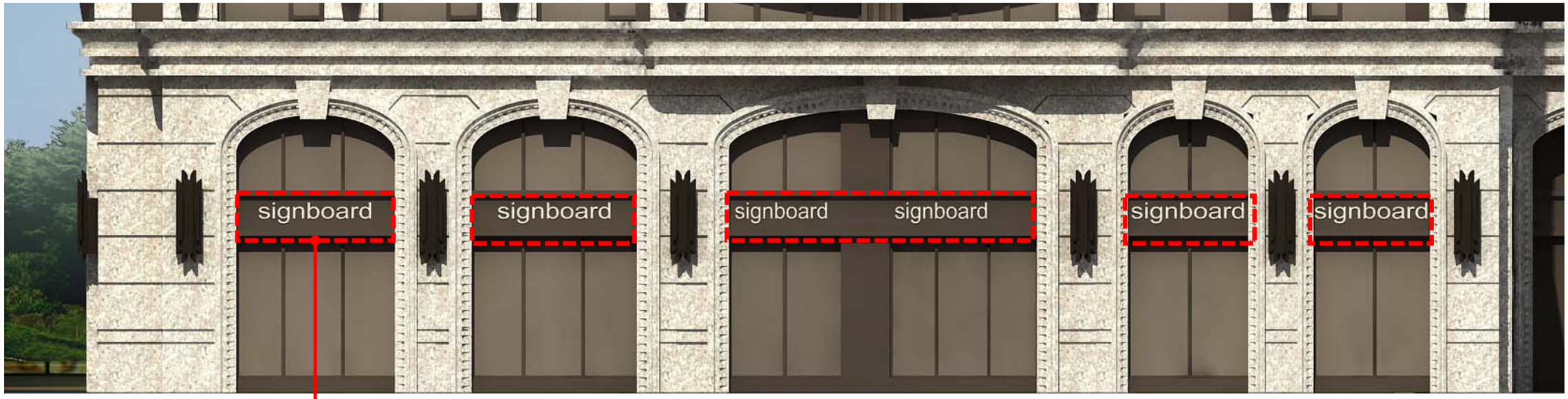
圖 11-13　空調主機位置檢討圖 S=1/200



平面位置索引圖

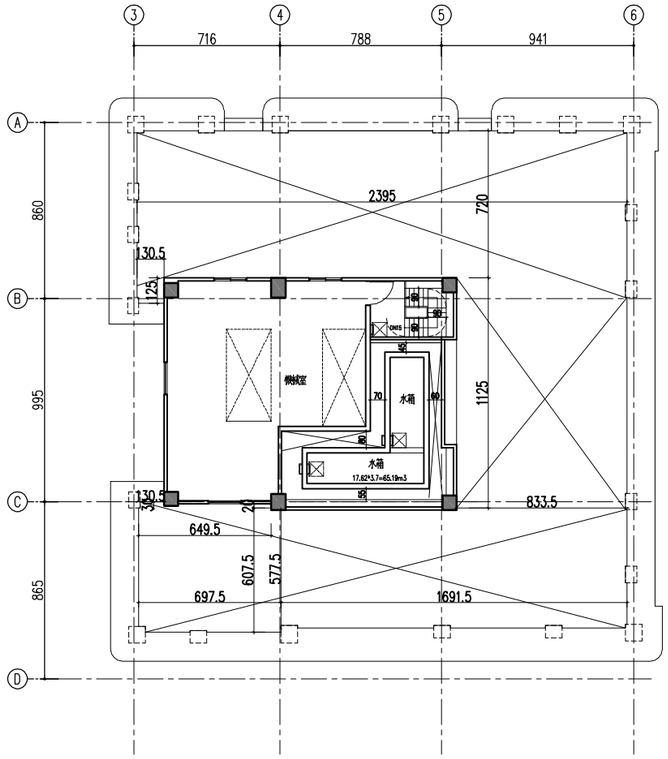


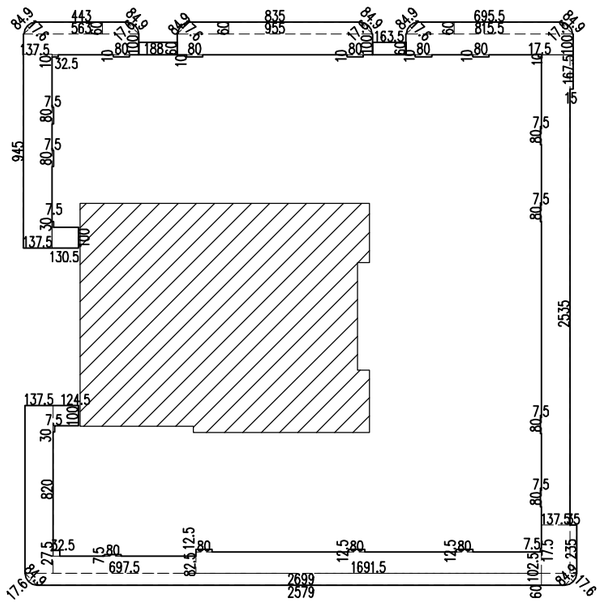
剖面圖　S：1/100



立面示意圖

圖 11-14　廣告招牌位置檢討圖





■ 依建築技術規則第一條第十款第五目檢討：

突出屋面之三分之一以上透空遮簷、三分之二以上透空立體構架供景觀造型、屋頂綠化等公益及維建築設施，其投影面積不計入第九款第一目屋頂突出物水平投影面積之和，但本目與第一目及第六目之屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之三十為限。

立體構架檢討：

0.849*0.176*2/3*8+(1.88+1.635)*0.6+ [(5.63+4.43)+(9.55+8.35)+(6.955+8.155)+(25.79+26.99)]*0.6/2=31.66

(5.63+9.55+8.155+1.305+1.245)*1.0+(0.325+0.175+0.8*5)*0.1+(9.45+25.35+8.2)*1.375=85.46

0.35*2.35+1.675*0.15+16.915*1.025+6.975*0.825+0.8*0.075*7+0.8*0.125*3+0.3*0.075*2+0.075*0.175+0.275*0.325=25.03

31.66+85.46+25.03=142.15㎡

透空面積檢討：

23.95*7.2+1.305*(1.25+0.3)+11.25*8.335+16.915*5.775+6.075*6.975+6.495*0.2

=409.59−0.97=408.62㎡

408.62㎡ > (142.15+410.31)*2/3=368.31㎡....OK

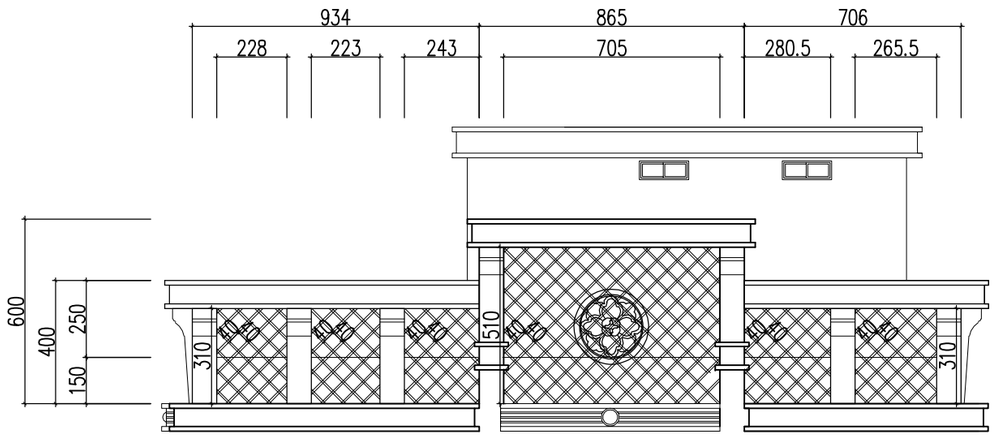
投影面積檢討：

142.15+153.16=295.31㎡

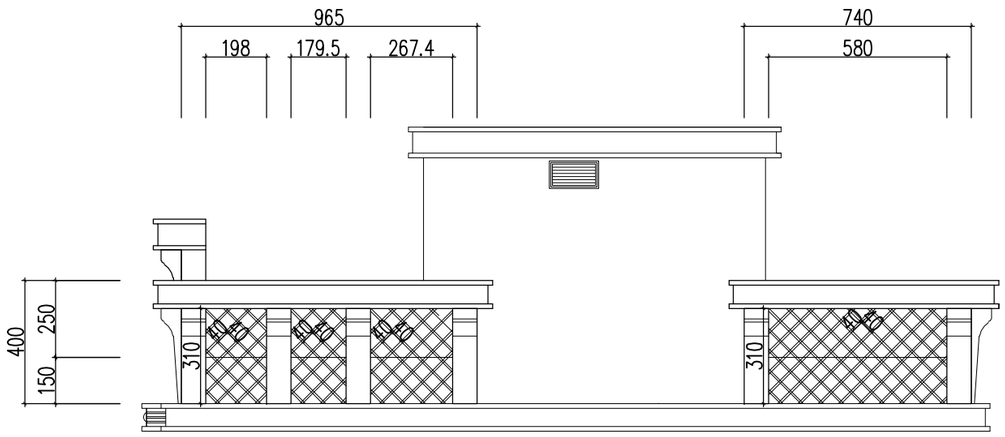
295.31㎡ < 1026.81*30%=308.04㎡...OK

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

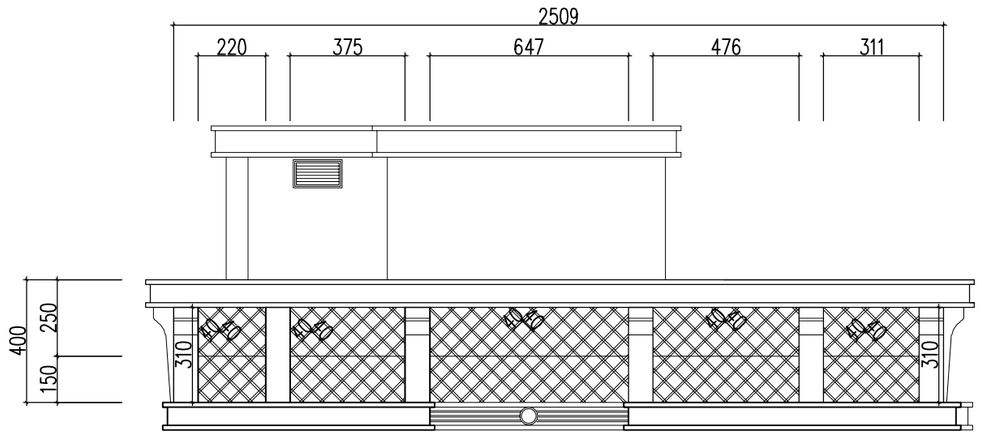
圖 11-15 屋突層透空框架檢討圖 S=1/300



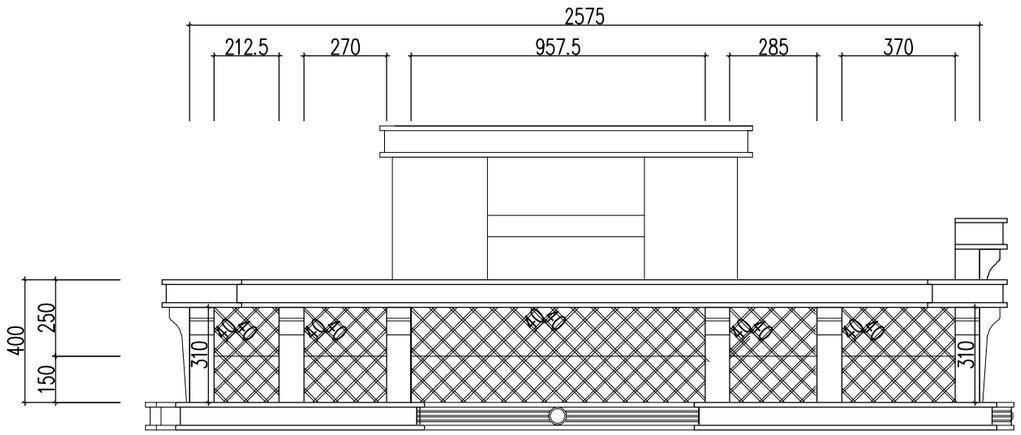
東向立面圖



北向立面圖



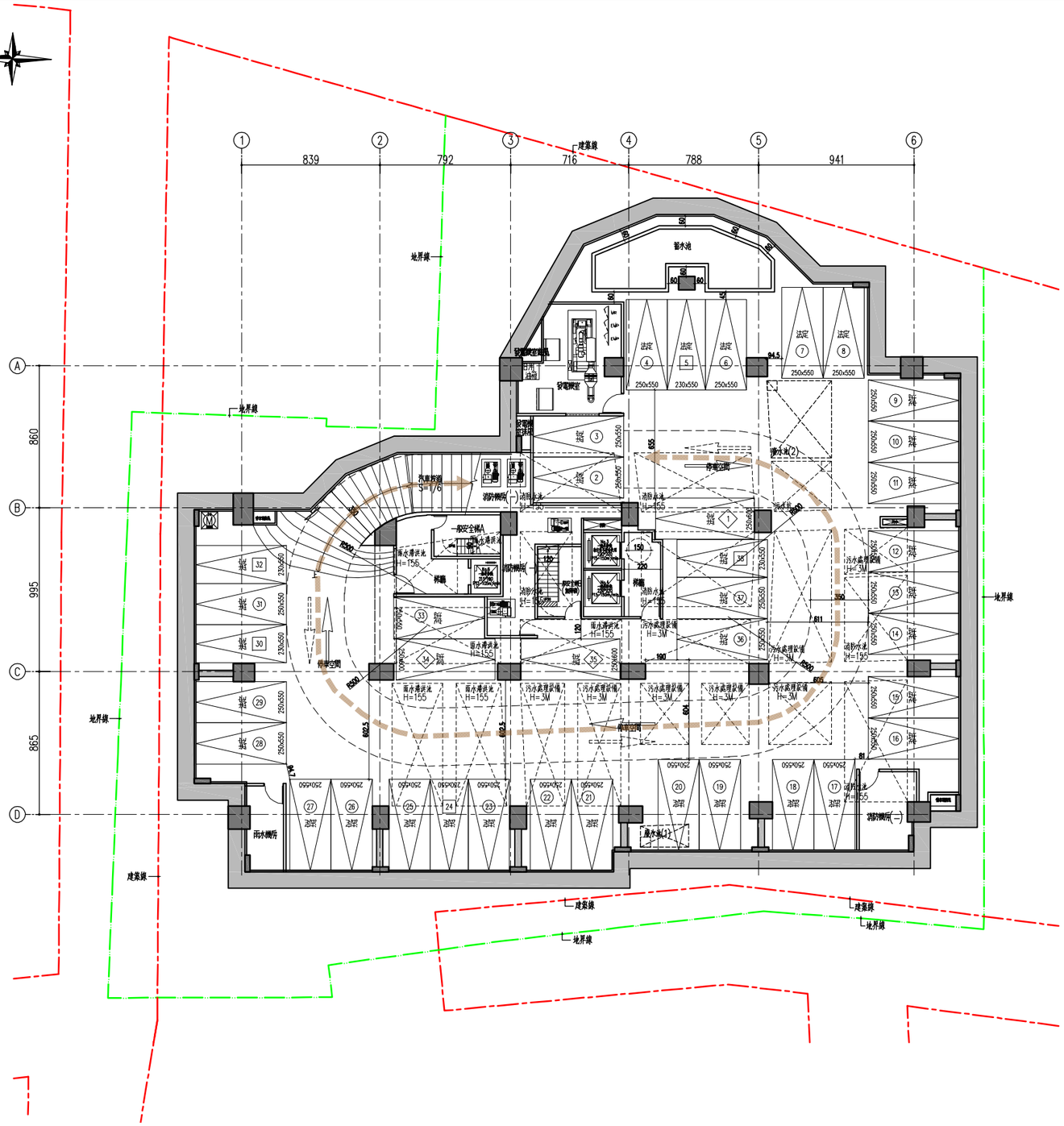
西向立面圖

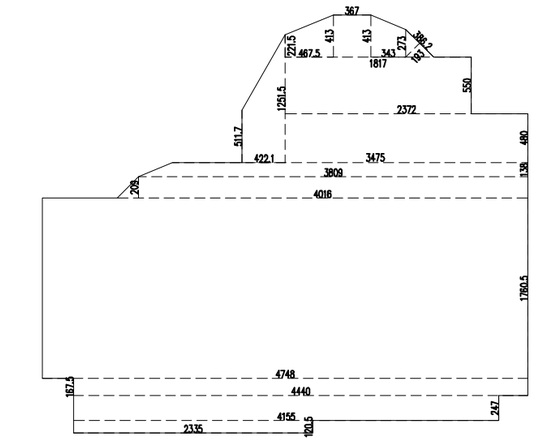


南向立面圖

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-16　屋突層透空遮牆檢討圖 S=1/200





■樓地板面積檢討：

23.35*1.205+41.55*2.47+44.4*1.675+47.48*17.605+(40.16+38.09)*2.09/2+(38.09+34.75)*1.38/2+23.72*4.8+18.17*5.5+(12.515+5.117)*4.221/2+(2.215+4.13)*4.675/2+3.67*4.13+(4.13+2.73)*3.43/2+3.862*1.93/2=1469.52㎡

圖例：

	法定大車位(250*550)	30部
	法定小車位(230*550)	5部
	法定大車位(250*600)	3部
合計：		38部

■樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款，第93條及第96條檢討：

0㎡ < 240㎡，實設2處安梯...OK！

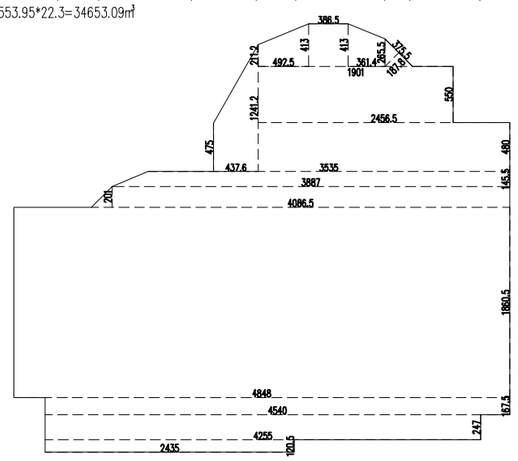
■防火區劃檢討：

1469.52㎡ < 3000.0㎡（免檢討）....OK

■挖方面積檢討：

24.35*1.205+42.55*2.47+45.4*1.675+48.48*18.605+(40.865+38.87)*2.01/2+(38.87+35.35)*1.455/2+24.565*4.8+19.01*5.5+(2.112+4.13)*4.925/2+4.13*3.865+(4.13+2.655)*3.614/2+3.755*1.878/2+(12.412+4.75)*4.376/2=1553.95㎡

1553.95*22.3=34653.09㎥



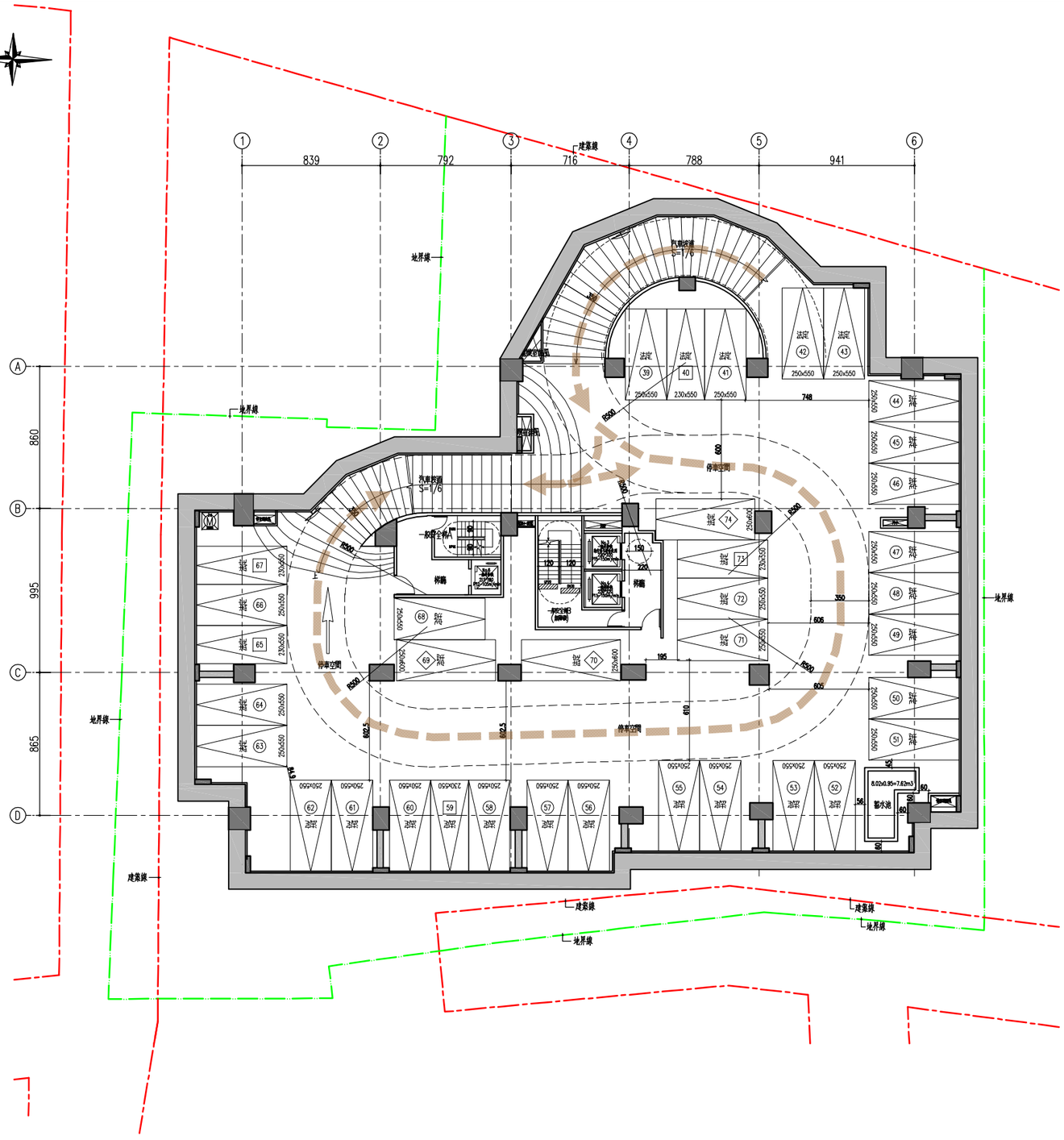
挖方面積示意圖

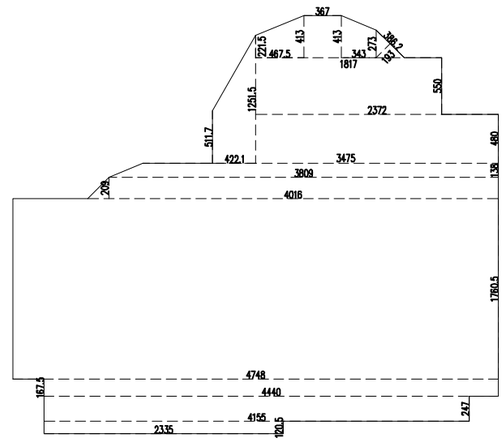
圖例

汽車動線

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-17　地下六層平面圖 S=1:300





■樓地板面積檢討：

23.35*1.205+41.55*2.47+44.4*1.675+47.48*17.605+(40.16+38.09)*2.09/2+(38.09+34.75)*1.38/2+23.72*4.8+18.17*5.5+(12.515+5.117)*4.221/2+(2.215+4.13)*4.675/2+3.67*4.13+(4.13+2.73)*3.43/2+3.862*1.93/2=1469.52㎡

圖例：

	法定大車位(250*550)	28部
	法定小車位(230*550)	5部
	法定大車位(250*600)	3部
合計：		36部

■樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款、第93條及第96條檢討：

0㎡ ＜ 240㎡，實設2處安全梯...OK！

■防火區劃檢討：

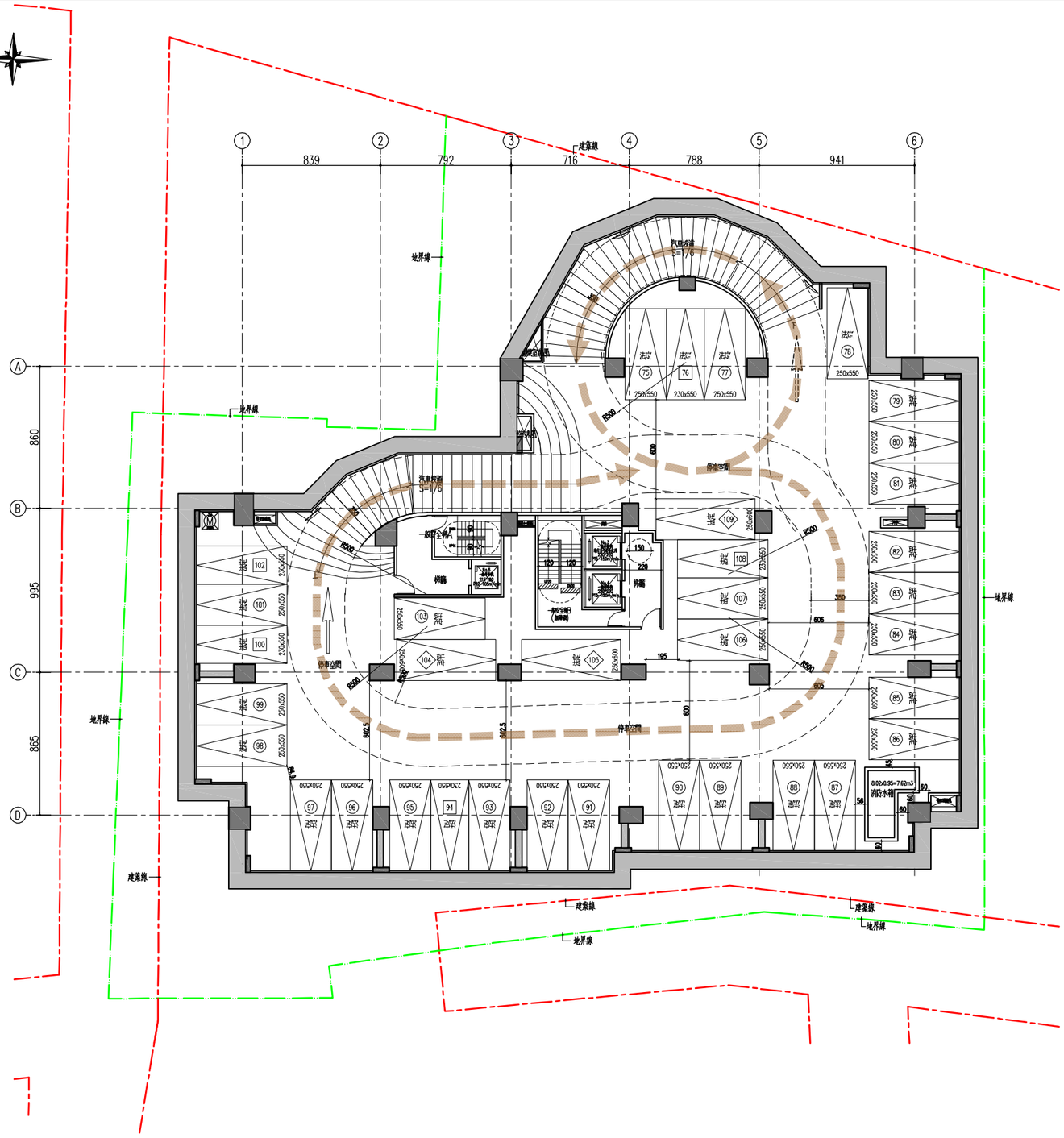
1469.52㎡ ＜ 3000.0㎡（免檢討）....OK

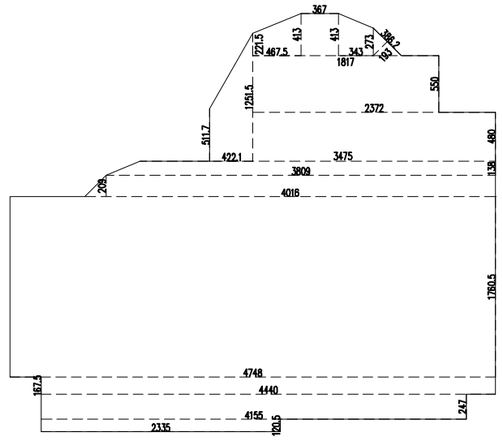
圖例

汽車動線

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-18　地下五層平面圖 S=1:300





■樓地板面積檢討：

23.35*1.205+41.55*2.47+44.4*1.675+47.48*17.605+(40.16+38.09)*2.09/2+(38.09+34.75)*1.38/2+23.72*4.8+18.17*5.5+(12.515+5.117)*4.221/2+(2.215+4.13)*4.675/2+3.67*4.13+(4.13+2.73)*3.43/2+3.862*1.93/2=1469.52㎡

圖例：

	法定大車位(250*550)	27部
	法定小車位(230*550)	5部
	法定大車位(250*600)	3部
合計：		35部

■樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款、第93條及第96條檢討：

0㎡ ＜ 240㎡，實設2處安全梯...OK！

■防火區劃檢討：

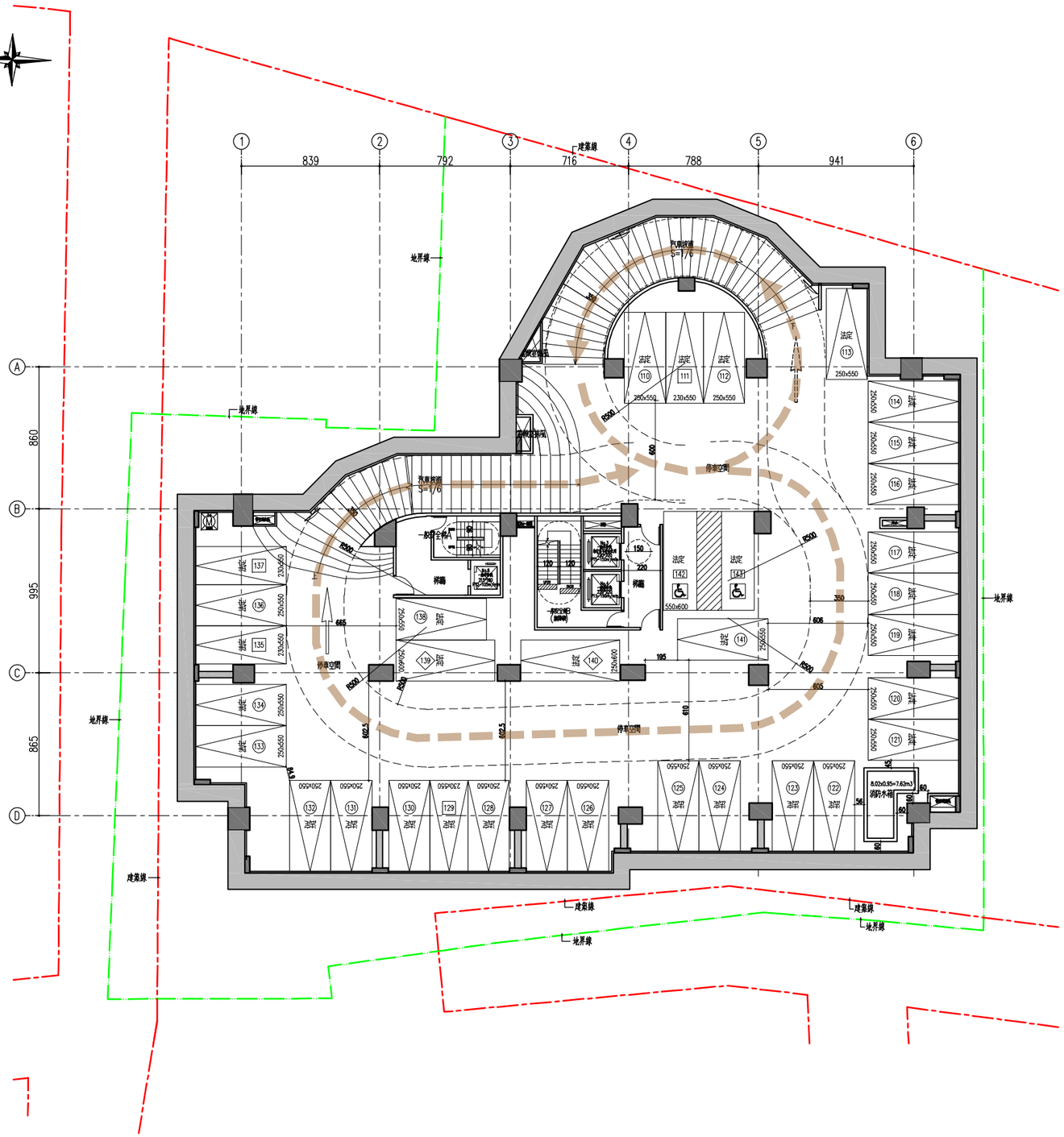
1469.52㎡ ＜ 3000.0㎡（免檢討）....OK

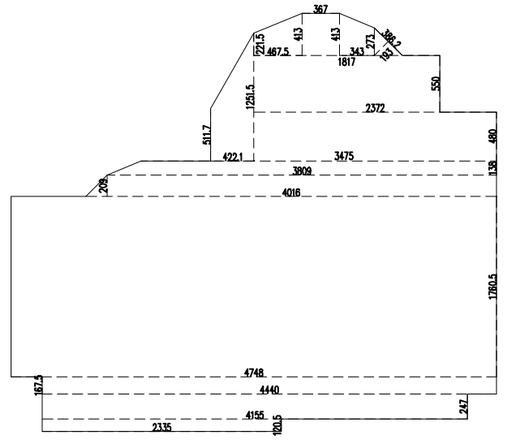
圖例

汽車動線

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-19　地下四層平面圖 S=1:300





■樓地板面積檢討：

23.35*1.205+41.55*2.47+44.4*1.675+47.48*17.605+(40.16+38.09)*2.09/2+(38.09+34.75)*1.38/2+23.72*4.8+18.17*5.5+(12.515+5.117)*4.221/2+(2.215+4.13)*4.675/2+3.67*4.13+(4.13+2.73)*3.43/2+3.862*1.93/2=1469.52㎡

圖例：

	法定大車位(250*550)	26部
	法定小車位(230*550)	4部
	法定大車位(250*600)	2部
	法定無障礙車位(250*600)	2部
合計：		34部

■樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款、第93條及第96條檢討：

0㎡ ＜ 240㎡，實設2處安全梯...OK！

■防火區劃檢討：

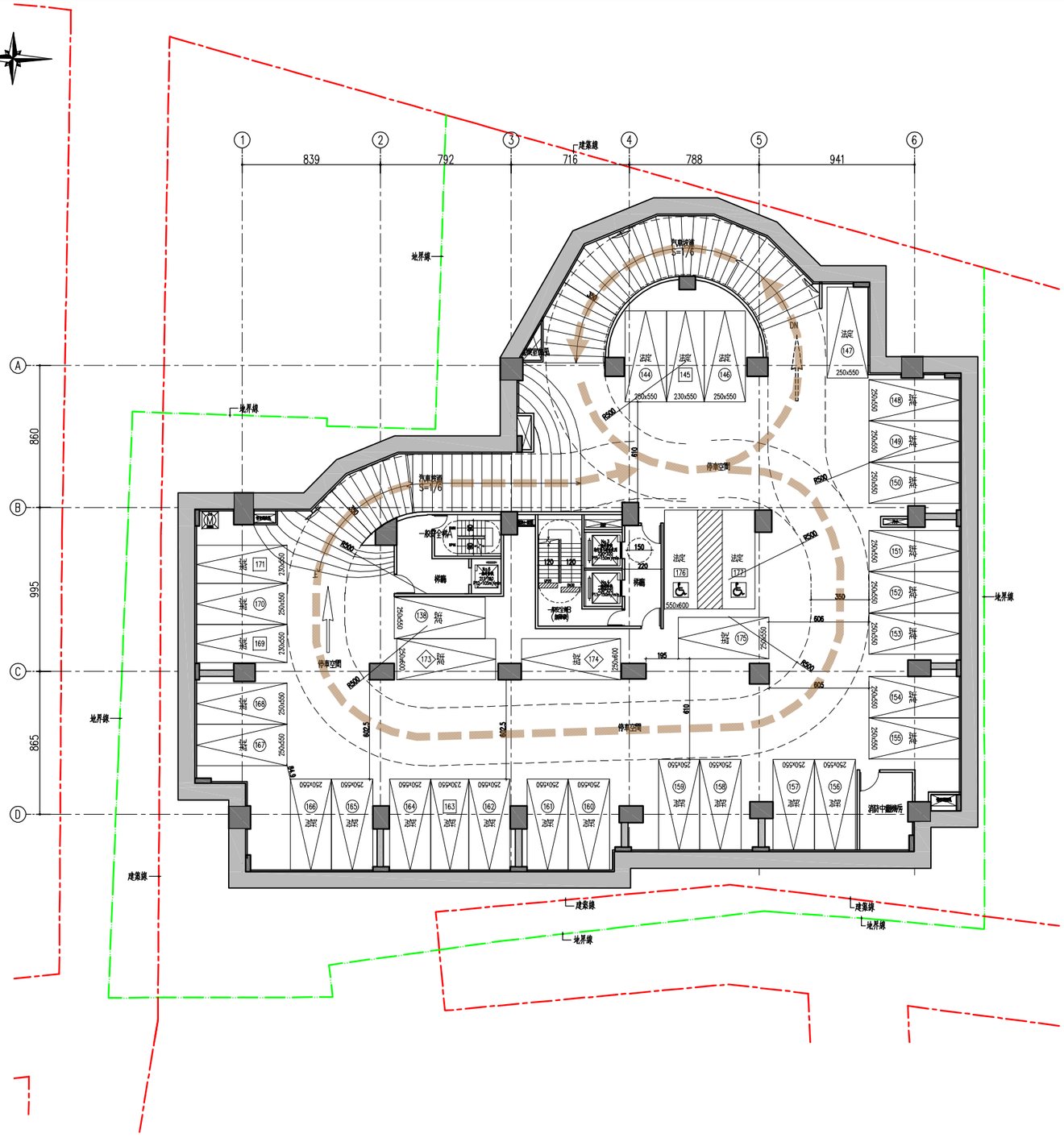
1469.52㎡ ＜ 3000.0㎡（免檢討）...OK

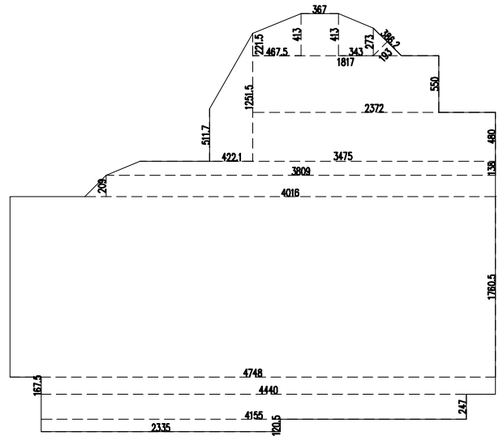
圖例

汽車動線

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-20　地下三層平面圖 S=1:300





■樓地板面積檢討：

23.35*1.205+41.55*2.47+44.4*1.675+47.48*17.605+(40.16+38.09)*2.09/2+(38.09+34.75)*1.38/2+23.72*4.8+18.17*5.5+(12.515+5.117)*4.221/2+(2.215+4.13)*4.675/2+3.67*4.13+(4.13+2.73)*3.43/2+3.862*1.93/2=1469.52㎡

圖例：

	法定大車位(250*550)	26部
	法定小車位(230*550)	4部
	法定大車位(250*600)	2部
	法定無障礙車位(250*600)	2部
合計：		34部

停車位數量檢討：

	B6F	B5F	B4F	B3F	B2F	B1F	合 計
大車位 (250*600)	3	3	3	2	2		13
大車位 (250*550)	30	28	27	26	26		137
小車位 (230*550)	5	5	5	4	4		23
無障礙車位 (350*600)				2	2		4
合 計	38	36	35	34	34		177

13*2.5*6.0+137*2.5*5.5+23*2.3*5.5+6.0*5.5*2=2435.7㎡

小汽車位檢討：

23部 < 177*1/5=35.4=36...OK

■樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款、第93條及第96條檢討：

0㎡ < 240㎡，實設2處安全梯...OK！

■防火區劃檢討：

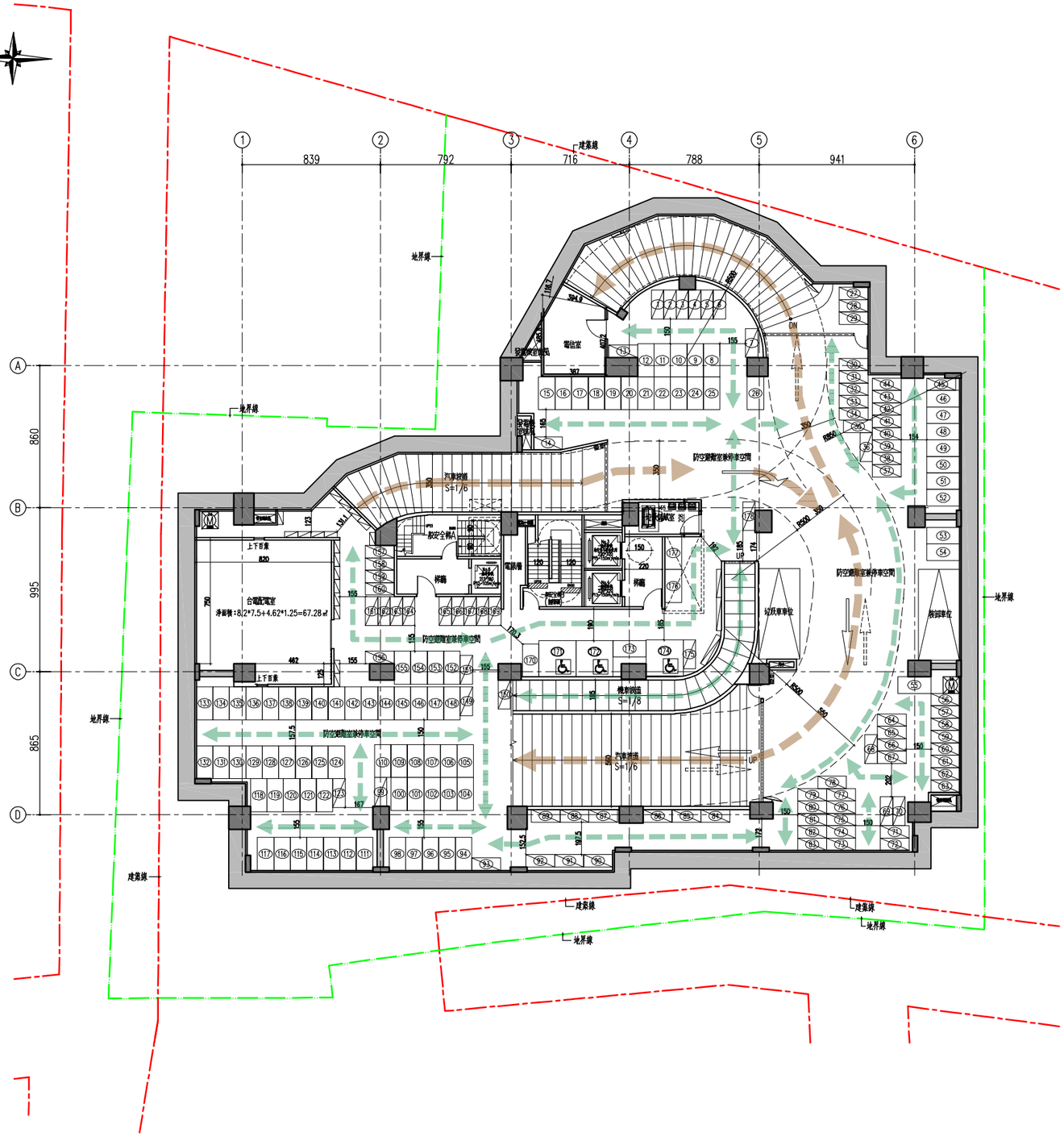
1469.52㎡ < 3000.0㎡（免檢討）....OK

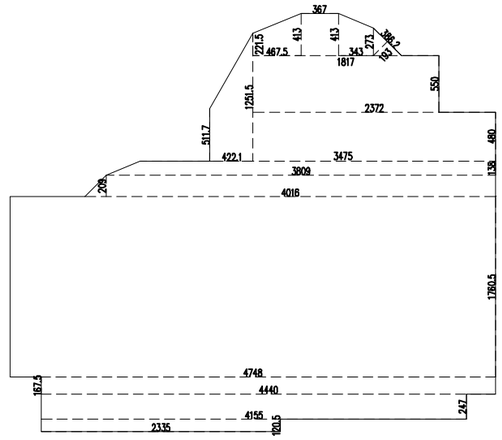
圖例

汽車動線

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-21　地下二層平面圖 S=1:300





■樓地板面積檢討：

23.35*1.205+41.55*2.47+44.4*1.675+47.48*17.605+(40.16+38.09)*2.09/2+(38.09+34.75)*1.38/2+23.72*4.8+18.17*5.5+(12.515+5.117)*4.221/2+(2.215+4.13)*4.675/2+3.67*4.13+(4.13+2.73)*3.43/2+3.862*1.93/2=1469.52㎡

■ 固定設施檢討：

合電配電場：8.175*8.875+5.345*0.725=76.43㎡

垃圾暫存區：4.65*2.08=9.67㎡

電信室：(4.858+4.072)*3.87/2+3.949*1.166/2=19.58㎡

合計：76.43+9.67+19.58=105.68㎡ ＜ 1469.52/4=367.38㎡....OK！

■依建築技術規則建築設計施工篇第一百六十七條之六：

無障礙車位檢討：

(177-50)/100+1=1.27+1=3部，實設4部...OK！

無障礙機車位檢討：

(178-50)/100+1=1.27+1=3部，實設3部...OK！

圖例：

	無障礙機車位(225*220)	3部	2.25*2.0*3=13.5㎡	178部
	法定小機車位(75*175)	87部	0.75*1.75*87=114.19㎡	
	法定大機車位(100*200)	88部	1.0*2.0*88=176.0㎡	

合計：13.5+114.19+176.0=301.69㎡

小機車位檢討：

87部 ＜ 178*1/2=89部....OK

■地下各層最大樓地板面積檢討：(依建築技術規則施工篇第230條)

1469.52㎡ ＜ (1+61.37%)*2130/2=1718.59㎡...OK

■容積樓地板面積檢討：

1469.52*6=8817.12㎡

8817.12㎡ ＜ 178*40+178*4+1027.82=8859.82㎡.....OK

■防空避難室檢討：

1027.82㎡ ≥ 1027.82㎡...OK

■垃圾儲藏空間檢討：

依年人2kg之垃圾量換為設計依據，

本開發戶數合計178戶，每戶以5人計算，178戶*5=890，每人以2kg計算，890*2=1780kg

依據衛生署設置處之規定一立方公尺之垃圾量，約為300kg之重量

1780kg/300kg=5.93㎡

9.67㎡ ＞ 5.93㎡.....OK

■樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款，第93條及第96條檢討：

0㎡ ＜ 240㎡，實設2處安全梯...OK！

■ 防火區劃檢討：

1469.52㎡ ＜ 3000.0㎡ (免檢討)....OK

圖例

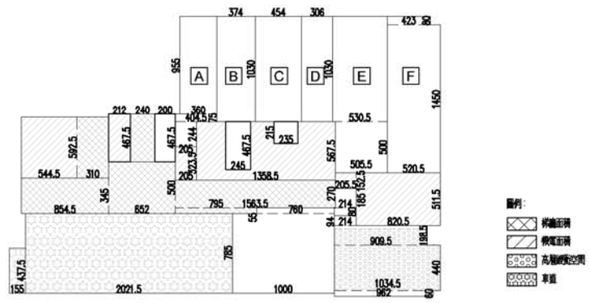
機車動線

汽車動線

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-22　地下一層平面圖 S=1:300





戶別	樓地板面積		梯廳面積
A	9.55*3.6+4.045*0.75+2.44*2.05=42.42㎡	317.99㎡	143.77-(2.055*1.85+2.14*0.8+3.1*1.325)=134.15㎡ 134.15㎡ > 961.62*10%=96.16㎡ 134.15-96.16=37.99㎡(計入容積)
B	10.3*3.74=38.52㎡		
C	10.3*4.54=46.76㎡		
D	10.3*3.06=31.52㎡		
E	10.3*5.305+5.055*5.0=79.91㎡		
F	4.23*0.8+14.5*5.205=78.86㎡		
防災中心	2.055*1.525+8.205*5.115=45.1㎡		
自行車停車空間	7.85*10.0+7.6*0.55=82.68㎡		
高層級避空間	2.14*0.94+9.095*1.985+10.345*4.4+9.62*0.6=71.36㎡		
樓電梯間	(2.12+2.0)*4.675+2.05*3.235+13.585*5.675=102.99㎡		
梯廳	8.545*3.45+6.52*5.0+4.675*2.4+7.95*0.55+15.635*2.7+2.055*1.85+2.14*0.8+3.1*5.925=143.77㎡		
管委會空間	5.925*5.145=32.26㎡		
車道	7.85*20.215+4.375*1.55=165.47㎡		
合計	317.99+45.1+82.68+71.36+102.99+143.77+32.26+165.47=961.62㎡		

技規第162條第二款面積檢討：
45.1+102.99+32.26-(2.0*4.675+2.45*4.675+2.15*2.35)=154.49㎡

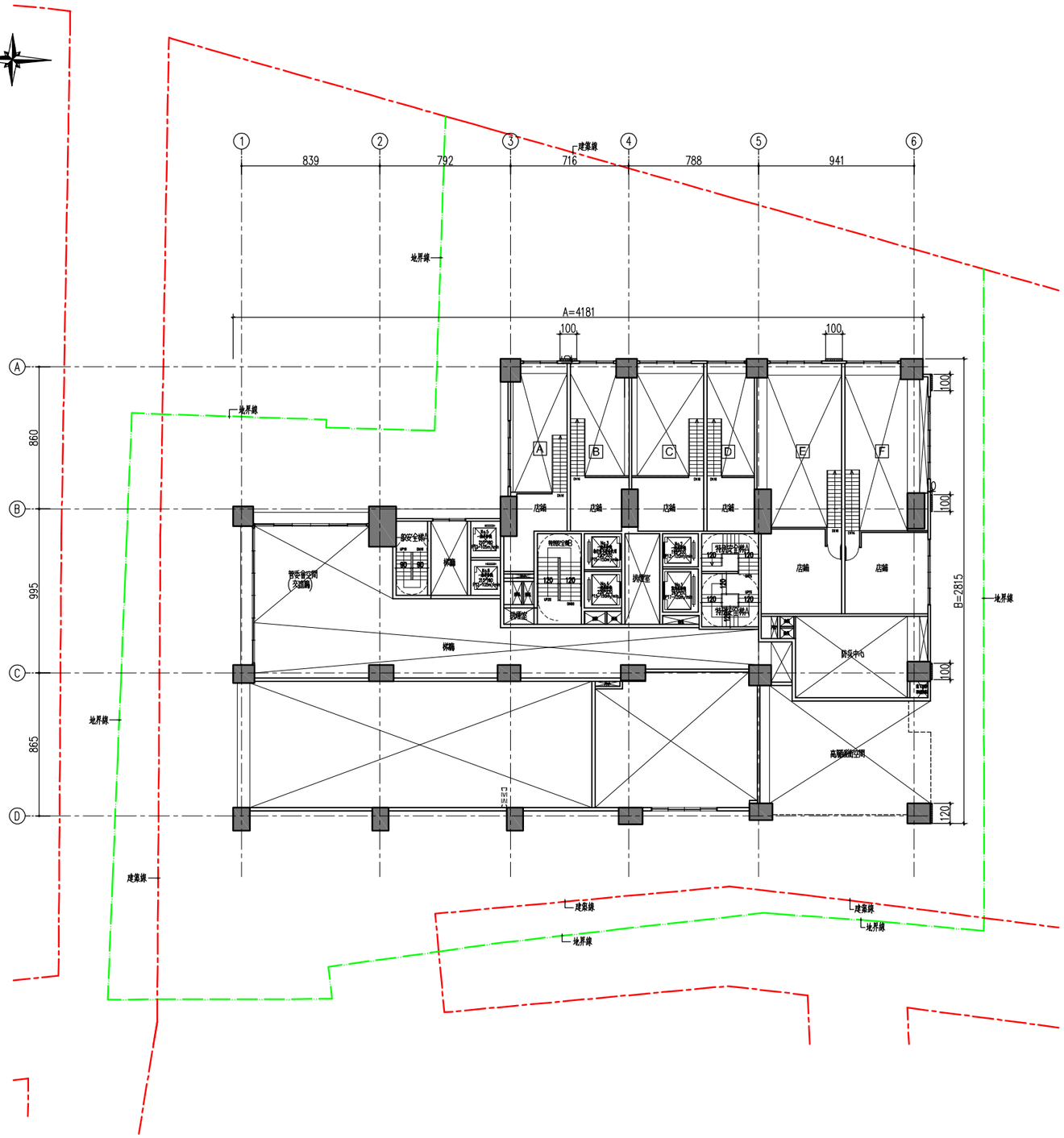
容積樓地板面積檢討：
961.62-134.15-154.49+37.99-82.68-(6.0*9.02+1.25*4.3)-165.47(車道)=403.33㎡
(高層級避空間)

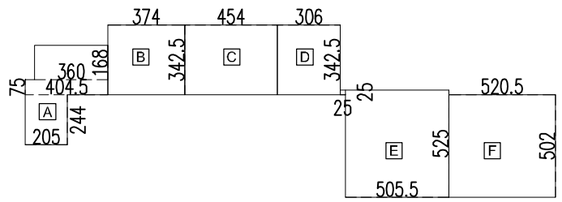
■**裝飾柱檢討**：
A=1.0*2=2.0m
3.0m < 41.81*2/5=16.72m...OK!
B=1.0*3+1.2=4.2m
4.2m < 28.15*2/5=11.26m...OK!
純裝飾柱最大寬度2.15M > 1.0M
純裝飾柱最大寬度0.15M < 1.0M...OK!

■**排水溝長度**：
33.925+39.295+15.54+34.81+31.88+9.955+0.48+6.59+19.05=191.53M

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-23　一層平面圖 S=1:300





■ 樓地板面積檢討：

依『新北市非住宅建築物樓層高度及夾層及挑空設計施工及管理要點』第二條

第四條 第一款：每處夾層樓地板面積在該棟各該層樓地板面積三分之一以下，五分之一以上。

A戶：2.05*2.44+4.045*0.75+3.6*1.68=14.08㎡

42.*1/5=8.48㎡ < 14.08㎡ < 42.42/3=14.14㎡，且 < 100.0㎡...OK！

B戶：3.74*3.425=12.81㎡

38.52*1/5=7.7㎡ < 12.81㎡ ≤ 38.52/3=12.84㎡，且 < 100.0㎡...OK！

C戶：4.54*3.425=15.55㎡

46.76*1/5=9.35㎡ < 15.55㎡ ≤ 46.76/3=15.59㎡，且 < 100.0㎡...OK！

D戶：3.06*3.425=10.48㎡

31.52*1/5=6.3㎡ < 10.48㎡ ≤ 31.44/3=10.51㎡，且 < 100.0㎡...OK！

E戶：0.25*0.25+5.055*5.25=26.6㎡

79.91*1/5=15.98㎡ < 26.6㎡ < 79.91/3=26.64㎡，且 < 100.0㎡...OK！

F戶：5.205*5.02=26.13㎡

78.86*1/5=15.77㎡ < 26.13㎡ < 78.86/3=26.29㎡，且 < 100.0㎡...OK！

合計：14.08+12.81+15.55+10.48+26.6+26.13=105.65㎡

■ 挑空面積檢討：

第五條 建築物（各樓用途）樓地板設置挑空，挑空部分面積不得小於各戶樓地板面積五分之一或三十平方公尺，且各處挑空面積合計不超過該基地內建築物依建築管理樓地板面積百分之十五。

A戶：42.95−14.3=28.65㎡

28.65㎡ > 42.95*1/5=8.59㎡...OK！

B戶：38.43−12.81=25.62㎡

25.62㎡ > 38.43*1/5=7.69㎡ ...OK！

C戶：46.65−15.55=31.1㎡

31.1㎡ > 46.65*1/5=9.33㎡...OK！

D戶：31.44−10.48=20.96㎡

20.96㎡ > 31.44*1/5=6.29㎡...OK！

E戶：79.83−26.57=53.26㎡

53.26㎡ > 79.91*1/5=15.98㎡...OK！

F戶：78.86−26.13=52.73㎡

52.73㎡ > 78.86*1/5=15.77㎡...OK！

合計：28.65+25.62+31.1+20.96+53.26+52.63=212.22㎡

212.22㎡ < 13565.96*15%=2034.89㎡...OK！

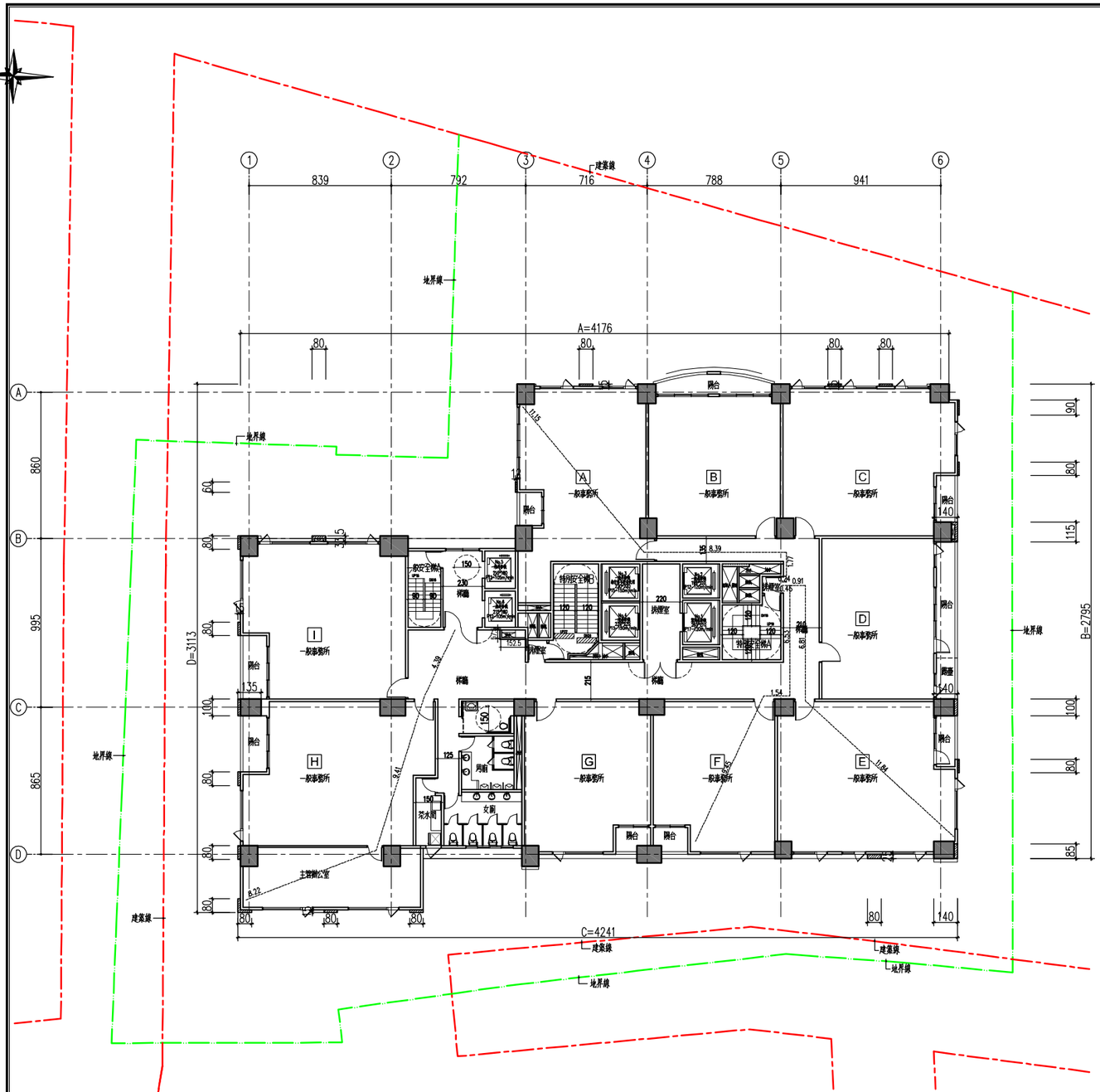
第六條 建築物依第四點設置之夾層面積及第五點設置之挑空面積應合併計算，不得超過該基地內建築物依建蔽率規定樓地板面積十分之二。

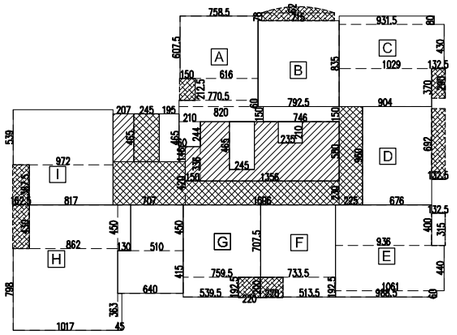
105.75+212.22=317.97㎡

317.97㎡ < 13565.96*2/10=2713.19㎡...OK

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-24 一層夾層平面圖 S=1:300





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	6.075*7.585+6.16*2.125+7.705*0.6+8.2*1.5+2.1*2.44=81.22㎡	2.125*1.5=3.19㎡	108.51-(7.46*1.5+0.575*1.525)=96.44㎡
B	8.35*7.925=66.17㎡	7.15*0.78+7.15*0.62*2/3=8.53㎡	
C	9.315*0.8+10.29*4.3+9.04*3.7=85.15㎡	2.9*1.325=3.84㎡	
D	6.76*9.6=64.89㎡	6.92*1.325=9.17㎡	
E	9.36*4.0+10.61*4.4+9.885*0.6=90.05㎡	3.15*1.325=4.17㎡	
F	7.335*7.075+5.135*1.925=61.78㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
G	7.595*7.075+5.395*1.925=64.12㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
H	10.17*7.98+0.45*3.63+8.62*4.3+4.5*1.3=125.71㎡	4.3*1.625=6.99㎡	
I	9.72*5.39+8.17*3.875=84.05㎡	3.875*1.625=6.3㎡	
廁所、茶水間	5.1*4.5+6.4*4.15=49.51㎡		
樓電梯間	1.46*0.6+3.36*1.5+5.8*13.56+(2.07+1.95)*4.65=103.26㎡		
梯廳	2.45*4.65+7.07*4.2+15.06*2.3+2.25*9.6+7.46*1.5=108.51㎡		
合計	81.22+66.17+85.15+64.89+90.05+61.78+64.12+125.71+84.05+49.51+103.26+108.51=984.42㎡	3.19+8.53+3.84+9.17+4.17+4.4*2+6.99+6.3=50.99㎡ 50.99㎡ < 984.42*10%=98.44㎡...OK	96.44㎡ < 984.42*10%=98.44㎡...OK !
		50.99+96.44=147.43㎡ 147.43㎡ < 984.42*15%=147.66㎡...OK	
技房第162條第二款面積檢討：103.26-(1.95*4.65+2.45*4.65+2.15*2.35)=77.75㎡			
容積樓地板面積檢討：984.42-96.44-77.75=810.23㎡			

■裝飾柱檢討：

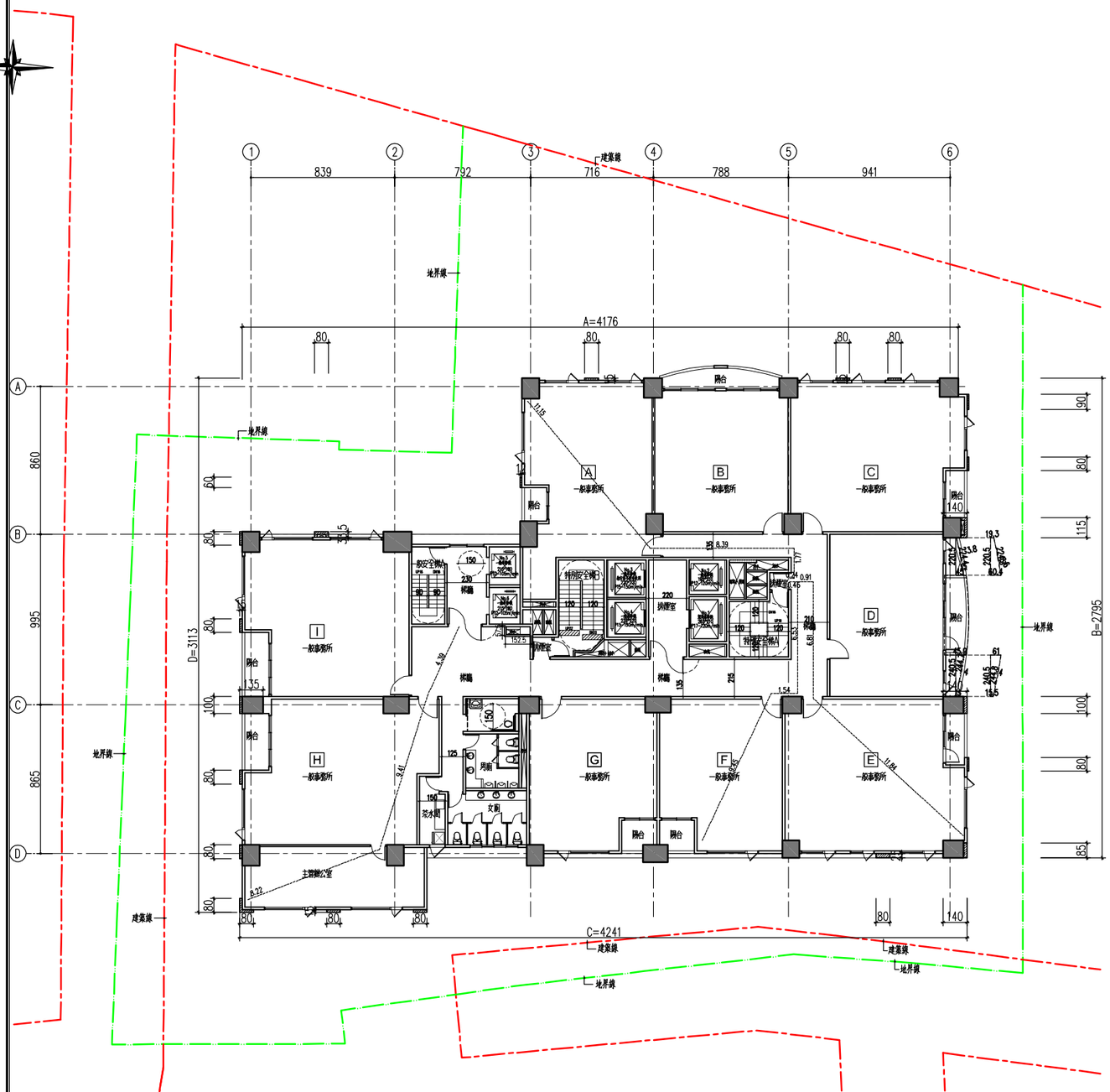
A=0.8*4=3.2m
3.2m < 41.76*2/5=16.7m...OK !
B=0.9+0.8*2+1.15+1.0+0.85=5.5m
5.5m < 27.95*2/5=11.18m...OK !
C=0.8*4+1.4=4.6m
4.6m < 42.21*2/5=16.88m...OK !
D=0.8*5+1.0+0.6=5.6m
5.6m < 31.13*2/5=12.45m...OK !
純裝飾柱最大寬度1.0M ≤ 1.0M...OK
純裝飾柱最大深度1.0M ≤ 1.0M
含結構裝飾柱最大寬度1.4M ≤ 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大深度1.4M ≤ 1.5M...OK

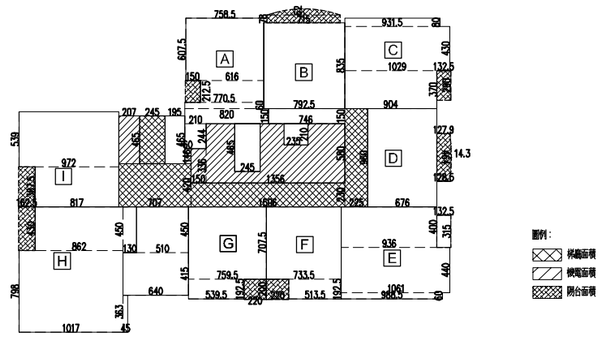
■步行距離及重覆步行距離檢討：

A戶：11.15+8.39+1.77=21.33M < 25M...OK
11.15+8.39+1.77+0.24=21.57M < 50M...OK
E戶：11.84+6.81+0.91=19.56M < 25M...OK
11.84+6.81+0.91+0.45=20.01M < 50M...OK
F戶：9.45+1.54+6.53=17.52M < 25M...OK
9.45+1.54+6.53+0.45=17.97M < 50M...OK
H戶：8.22+9.41+4.39=22.02M < 25M...OK
8.22+9.41+4.39=22.02M < 50M...OK

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-25 二層平面圖 S=1:300





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	6.075*7.585+6.16*2.125+7.705*0.6+8.2*1.5+2.1*2.44=81.22㎡	2.125*1.5=3.19㎡	108.51-(7.46*1.5+0.575*1.525)=96.44㎡
B	8.35*7.925=66.17㎡	7.15*0.78+7.15*0.62*2/3=8.53㎡	
C	9.315*0.8+10.29*4.3+9.04*3.7=85.15㎡	2.9*1.325=3.84㎡	
D	6.76*9.6-1.48*0.95=63.49㎡	(1.279+1.285)*4.64/2+4.64*0.143*2/3=6.39㎡	
E	9.36*4.0+10.61*4.4+9.885*0.6=90.05㎡	3.15*1.325=4.17㎡	
F	7.335*7.075+5.135*1.925=61.78㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
G	7.595*7.075+5.395*1.925=64.12㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
H	10.17*7.98+0.45*3.63+8.62*4.3+4.5*1.3=125.71㎡	4.3*1.625=6.99㎡	
I	9.72*5.39+8.17*3.875=84.05㎡	3.875*1.625=6.3㎡	
廁所、污水間	5.1*4.5+6.4*4.15=49.51㎡		
樓電梯間	1.46*0.6+3.36*1.5+5.8*13.56+(2.07+1.95)*4.65=104.66㎡		
梯廳	2.45*4.65+7.07*4.2+15.06*2.3+2.25*9.6+7.46*1.5=108.51㎡		
合計	81.22+66.17+85.15+63.49+90.05+61.78+64.12+125.71+84.05+49.51+104.66+108.51=984.42㎡	3.19+8.53+3.84+6.39+4.17+4.4*2+6.99+6.3=48.21㎡ 48.21㎡ < 984.42*10%=98.44㎡...OK	96.44㎡ < 984.42*10%=98.44㎡...OK !
		48.21+96.44=144.65㎡ 144.65㎡ < 984.42*15%=147.66㎡...OK	

技規第162條第二款面積檢討：
104.66-(1.95*4.65+2.45*4.65+2.15*2.35)=79.15㎡

容積樓地板面積檢討：
984.42-96.44-79.15=808.83㎡

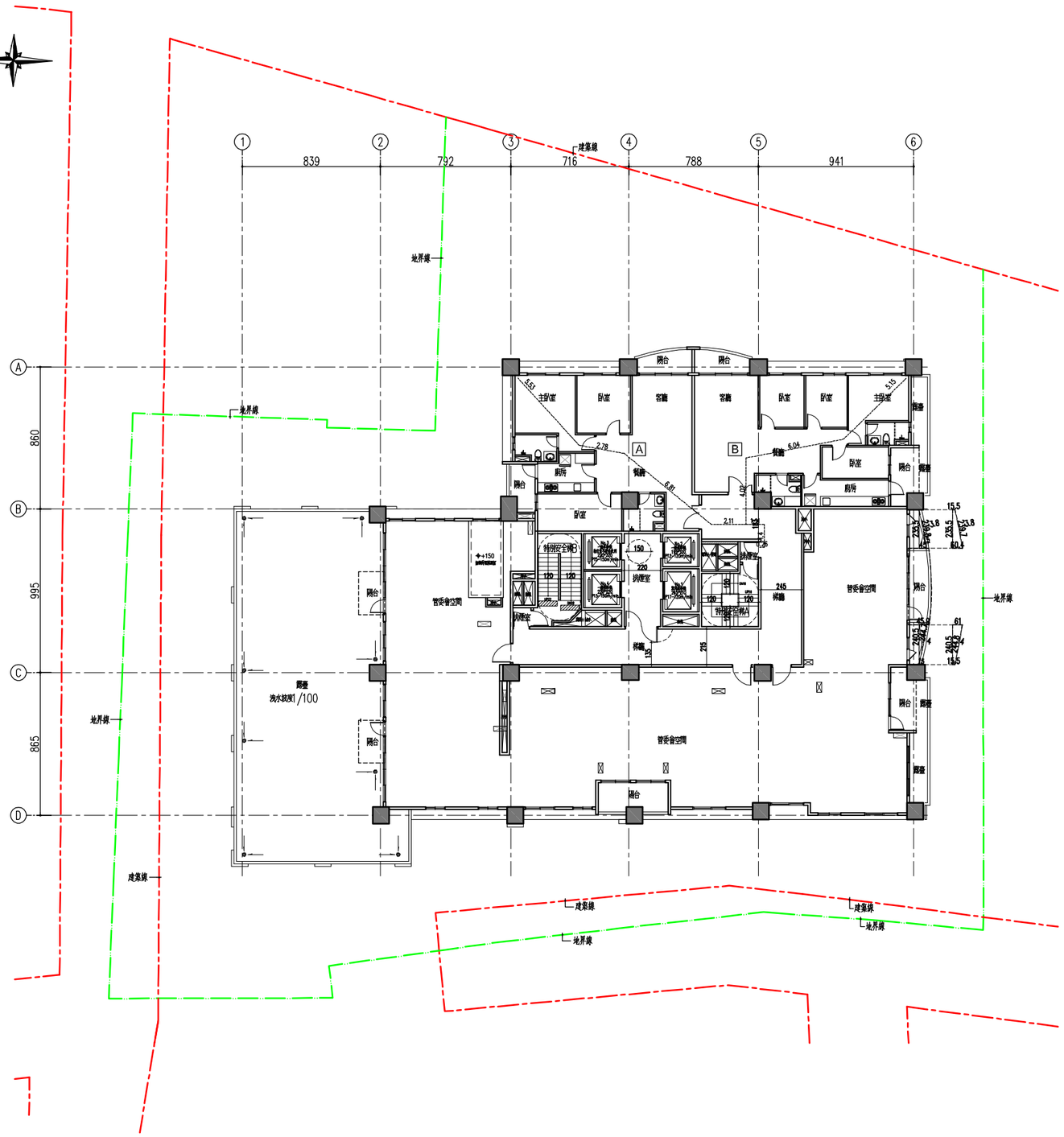
■ 裝飾柱檢討：
A=0.8*4=3.2m
3.2m < 41.76*2/5=16.7m...OK !
B=0.9+0.8*2+1.15+1.0+0.85=5.5m
5.5m < 27.95*2/5=11.18m...OK !
C=0.8*4+1.4=4.6m
4.6m < 42.21*2/5=16.88m...OK !
D=0.8*5+1.0+0.6=5.6m
5.6m < 31.13*2/5=12.45m...OK !
純裝飾柱最大寬度1.0M ≤ 1.0M...OK
純裝飾柱最大深度1.0M ≤ 1.0M
含結構裝飾柱最大寬度1.4M ≤ 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大深度1.4M ≤ 1.5M...OK

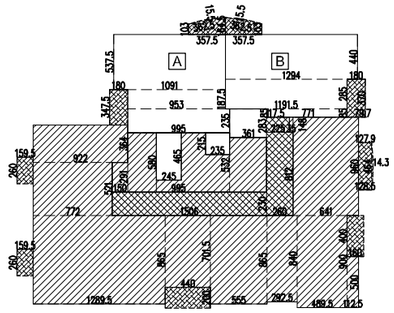
■ 步行距離及重覆步行距離檢討：
A戶：11.15+8.39+1.77=21.33M < 25M...OK
11.15+8.39+1.77+0.24=21.57M < 50M...OK
E戶：11.84+6.81+0.91=19.56M < 25M...OK
11.84+6.81+0.91+0.45=20.01M < 50M...OK
F戶：9.45+1.54+6.53=17.52M < 25M...OK
9.45+1.54+6.53+0.45=17.97M < 50M...OK
H戶：8.22+9.41+4.39=22.02M < 25M...OK
8.22+9.41+4.39=22.02M < 50M...OK

■ 透空遮陽板依技規第1條第3款規定檢討：
2.405*0.459/2+2.449*0.04*2/3=0.62㎡ >
(0.641+0.155)*2.405/2+2.448*0.04*2/3=1.02/2=0.51㎡....OK

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-26　三至四層平面圖 S=1:300





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	10.91*5.375+9.53*1.875+9.95*2.35=99.89㎡	3.475*1.8+(1.645+1.03)*3.575/2+3.625*0.1554*2/3=11.41㎡	69.45-(3.61*2.83+0.175*0.85)=59.08㎡
B	13.14*4.4+11.915*2.85+7.71*0.85=98.33㎡	1.8*3.7+(1.645+1.03)*3.575/2+3.625*0.155*2/3=11.82㎡	
管委會空間	9.22*3.64+7.72*5.21+(12.895+5.55)*8.65+4.4*7.015+2.925*8.4+4.895*9.0+1.125*5.0+6.41*9.6+0.35*1.48=400.5㎡	(1.279+1.285)*4.64/2+4.64*0.143*2/3+4.0*1.6+4.4*2.0+1.595*2.6*2=29.88㎡	
樓電梯間	1.5*2.91+9.95*5.8+5.32*3.61=81.28㎡		
梯廳	15.06*2.3+8.12*2.6+2.25*1.48+3.61*2.83+0.85*0.175=69.45㎡		
合計	99.89+98.33+400.5+81.28+69.45=749.45㎡	11.41+11.82+29.88=53.11㎡ 53.11㎡ < 749.45*10%=74.95㎡...OK	59.08㎡ < 749.45*10%=74.95㎡...OK !
		53.11+59.08=112.19㎡ 112.19㎡ < 749.45*15%=112.42㎡...OK	
技規第162條第二款面積檢討： 400.5+81.28-(2.45*4.65+2.15*2.35)=465.34㎡			
容積樓地板面積檢討： 749.45-59.08-465.34=225.03㎡			

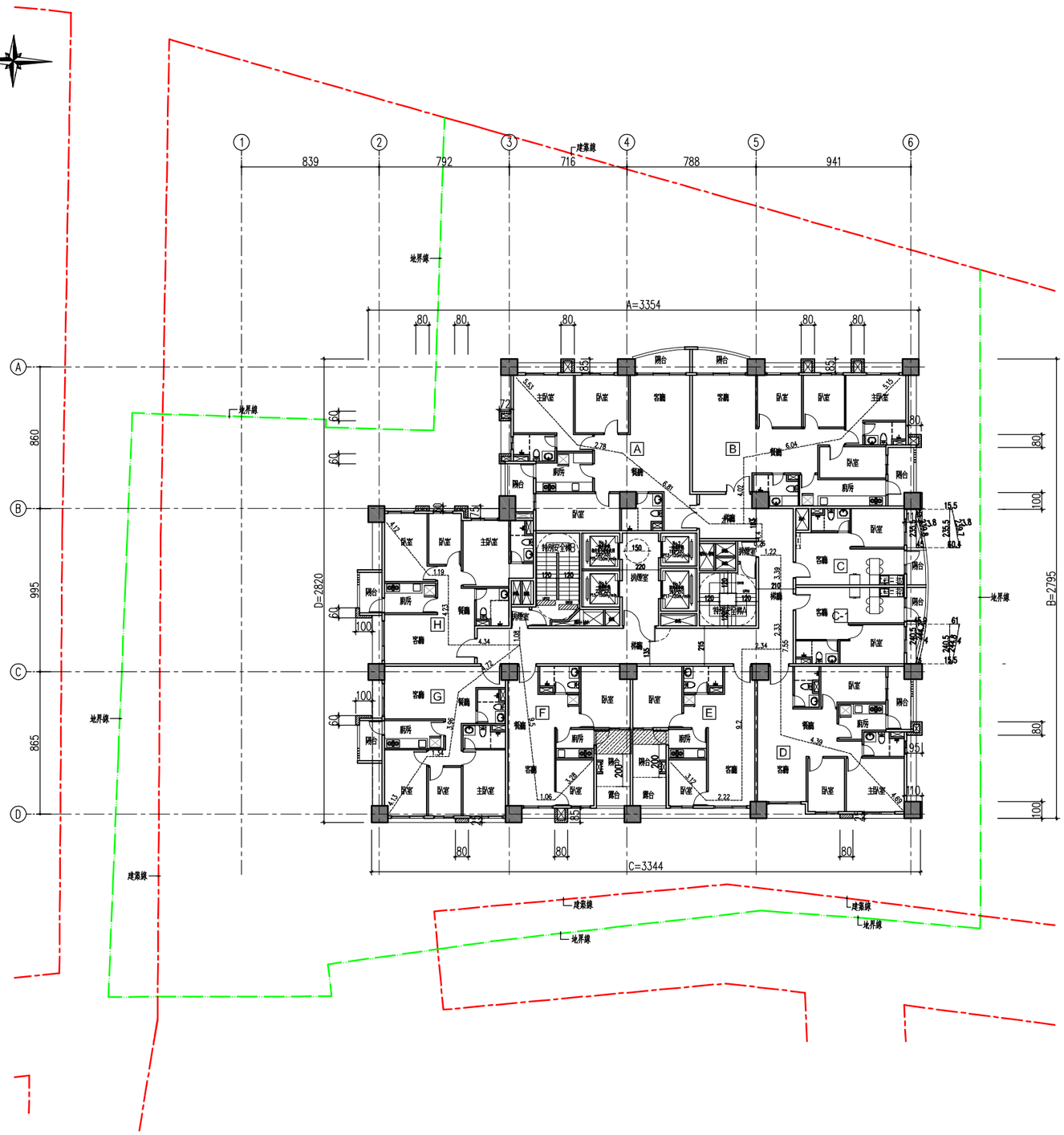
■裝飾柱檢討：
A=0.8*5=4.0m
4.0m < 33.54*2/5=13.42m...OK !
B=1.0*2+0.8*2=3.6m
3.6m < 27.95*2/5=11.18m...OK !
C=0.8*2+1.1=2.7m
3.9m < 33.54*2/5=13.42m...OK !
D=0.6*4=2.4m
2.4m < 28.2*2/5=11.28m...OK !
純裝飾柱最大寬度1.0M ≦ 1.0M...OK
純裝飾柱最大深度1.0M ≦ 1.0M...OK
含結構裝飾柱最大寬度1.0M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大深度1.1M < 1.5M...OK

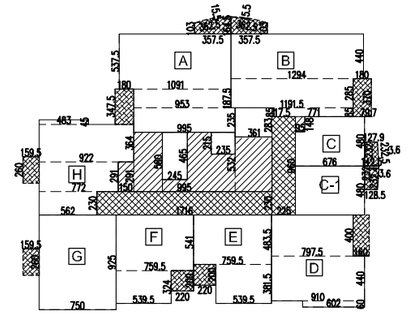
■步行距離及重覆步行距離檢討：
A戶：5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4=19.74M < 25M...OK
5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4+0.26=20.0M < 50M...OK
B戶：5.15+6.04+4.02+1.11+1.4=17.72M < 25M...OK
5.15+6.04+4.02+1.11+1.4+0.26=17.98M < 50M...OK

■ 透空遮陽板依技規第1 條第3 款規定檢討：
2.355*0.45/2+2.398*0.038*2/3=0.59㎡ >
(0.155+0.604)*2.355/2+2.397*0.038*2/3=0.95/2=0.48㎡....OK
2.405*0.459/2+2.449*0.04*2/3=0.62㎡ >
(0.641+0.155)*2.405/2+2.448*0.04*2/3=1.02/2=0.51㎡....OK

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-27 五層平面圖 S=1:300





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	10.91*5.375+9.53*1.875+9.95*2.35=99.89㎡	3.475*1.8+(1.645+1.03)*3.575/2+3.625*0.1554*2/3=11.41㎡	71.43-(3.61*2.83+0.175*0.85)=61.06㎡
B	13.14*4.4+11.915*2.85+7.71*0.85=98.33㎡	1.8*3.7+(1.645+1.03)*3.575/2+3.625*0.155*2/3=11.82㎡	
C	6.76*4.8-0.95*1.48=31.04㎡	(1.425+1.279)*2.32/2+2.325*0.036*2/3=3.19㎡	
C-1	6.76*4.8=32.45㎡	(1.425+1.285)*2.32/2+2.324*0.036*2/3=3.2㎡	
D	7.975*4.0+9.1*4.4+6.02*0.6=75.55㎡	4.0*1.6=6.4㎡	
E	7.595*4.835+3.815*5.395=57.3㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
F	7.595*5.41+3.24*5.395=58.57㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
G	7.5*9.25=69.37㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
H	5.62*2.3+7.72*2.91+9.22*3.64+4.83*0.45=71.13㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
機電梯間	2.91*1.5+9.95*5.8+5.32*3.61+1.48*0.95=82.69㎡		
梯廳	17.16*2.3+2.25*9.6+3.61*2.83+0.85*0.175=71.43㎡		
合計	99.89+98.33+31.04+32.45+75.55+57.3+58.57+69.37+71.13+82.69+71.43=747.75㎡	11.41+11.82+3.19+3.2+6.4+4.4*2+4.15*2=53.12㎡ 53.12㎡ < 748.15*10%=74.82㎡...OK	61.06㎡ < 748.15*10%=74.82㎡...OK
		53.12+61.06=114.18㎡ > 747.75*15%=112.16㎡ 114.18-112.16=2.02㎡(計入容積)	
技規第62條第二款面積檢討： 82.69-(2.45*4.65+2.35*2.15)=66.25㎡			
容積樓地板面積檢討： 747.75-61.06-66.25+2.02=622.46㎡			

■裝飾柱檢討：
A=0.8*5=4.0m
4.0m < 33.54*2/5=13.42m...OK !
B=0.8*2+1.0*2=3.6m
3.6m < 27.95*2/5=11.18m...OK !
C=0.8*3=2.4m
2.8m < 33.44*2/5=13.38m...OK !
D=0.6*4=2.4m
2.4m < 28.2*2/5=11.28m...OK !
純裝飾柱最大寬度1.0M ≤ 1.0M...OK
純裝飾柱最大深度1.0M ≤ 1.0M
含結構裝飾柱最大寬度1.0M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大深度1.1M < 1.5M...OK

■步行距離及重覆步行距離檢討：
A戶：5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4=19.74M < 25M...OK
5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4+0.26=20.0M < 50M...OK
B戶：5.15+6.04+4.02+1.11+1.4=17.72M < 25M...OK
5.15+6.04+4.02+1.11+1.4+0.26=17.98M < 50M...OK
D戶：4.69+4.39+7.55+3.39=20.02M < 25M...OK
4.69+4.39+7.55+3.39+1.22=21.24M < 50M...OK
E戶：3.12+2.22+9.2+2.34+2.33+3.39=22.6M < 25M...OK
3.12+2.22+9.2+2.34+2.33+3.39+1.22=23.82M < 50M...OK
F戶：3.28+1.54+8.78+0.59=14.19M < 25M...OK
3.28+1.54+8.78+0.59+1.74=15.93M < 50M...OK
G戶：4.13+1.34+3.96+4.72=14.15M < 25M...OK
4.13+1.34+3.96+4.72+1.08=15.23M < 50M...OK
H戶：4.12+1.19+4.23+4.34=13.88M < 25M...OK
4.12+1.19+4.23+4.34+1.08=14.96M < 50M...OK

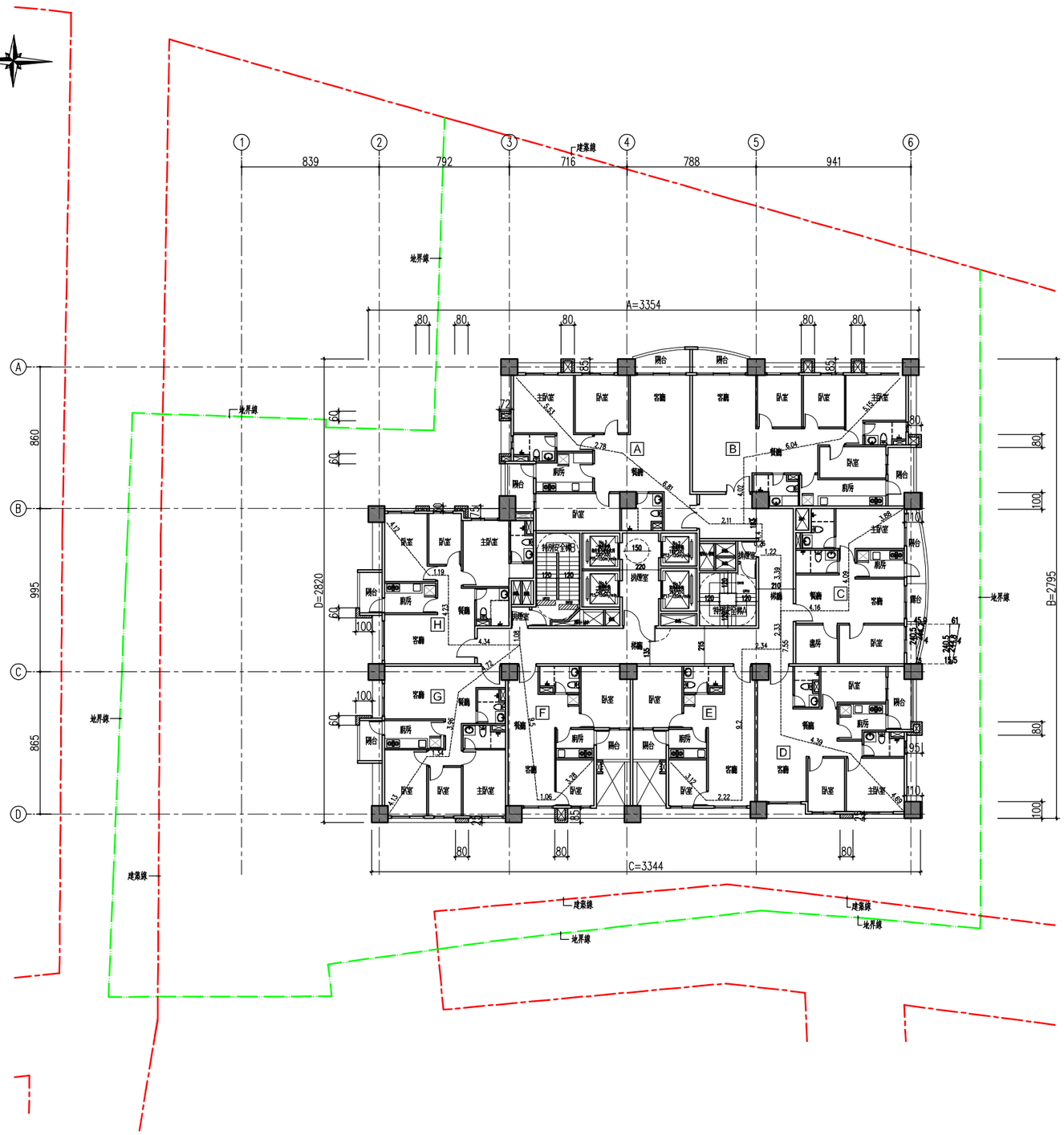
■逐空遮陽板依技規第1條第3款規定檢討：
2.355*0.45/2+2.398*0.038*2/3=0.59㎡ >
(0.155+0.604)*2.355/2+2.397*0.038*2/3=0.95/2=0.48㎡....OK
2.405*0.459/2+2.449*0.04*2/3=0.62㎡ >
(0.641+0.155)*2.405/2+2.448*0.04*2/3=1.02/2=0.51㎡....OK

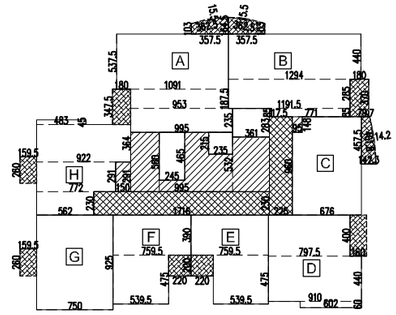
■土管第八條單戶面積小於66㎡機車位面積檢討：
31.04+32.45+57.3+58.57=179.36㎡(共4戶)

陽台超過2M計入樓地板面積

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-28 六層平面圖 S=1:300





圖例：
- 梯廳面積
- 梯電面積
- 陽台面積

戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	10.91*5.375+9.53*1.875+9.95*2.35=99.89㎡	3.475*1.8+(1.645+1.03)*3.575/2+3.625*0.1554*2/3=11.41㎡	71.43-(3.61*2.83+0.175*0.85)=61.06㎡
B	13.14*4.4+11.915*2.85+7.71*0.85=98.33㎡	1.8*3.7+(1.645+1.03)*3.575/2+3.625*0.155*2/3=11.82㎡	
C	6.76*9.6-0.95*1.48=63.49㎡	(1.423+0.797)*4.575/2+4.618*0.142*2/3=5.52㎡	
D	7.975*4.0+9.1*4.4+6.02*0.6=75.55㎡	4.0*1.6=6.4㎡	
E	7.595*3.9+4.75*5.395=55.25㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
F	7.595*3.9+4.75*5.395=55.25㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
G	7.5*9.25=69.37㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
H	5.62*2.3+7.72*2.91+9.22*3.64+4.83*0.45=71.13㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
樓電梯間	2.91*1.5+9.95*5.8+5.32*3.61+1.48*0.95=82.69㎡		
梯廳	17.16*2.3+2.25*9.6+3.61*2.83+0.85*0.175=71.43㎡		
合計	99.89+98.33+63.49+75.55+55.25*2+69.37+71.13+82.69+71.43=742.38㎡	11.41+11.82+5.52+6.4+4.4*2+4.15*2=52.25㎡ 52.25㎡ < 742.38*10%=74.24㎡...OK	61.06㎡ < 742.38*10%=74.24㎡...OK
		52.25+61.06=113.31㎡ > 742.38*15%=111.36㎡ 113.31-111.36=1.95㎡(計入容積)	

技規第162條第二款面積檢討：
82.69-(2.45*4.65+2.35*2.15)=66.25㎡

容積樓地板面積檢討：
742.38-61.06-66.25+1.95=617.02㎡

■裝飾柱檢討：
A=0.8*5=4.0m
4.0m < 33.54*2/5=13.42m...OK！
B=0.8*2+1.0*2=3.6m
3.6m < 27.95*2/5=11.18m...OK！
C=0.8*3=2.4m
2.4m < 33.44*2/5=13.38m...OK！
D=0.6*4=2.4m
2.4m < 28.2*2/5=11.28m...OK！
純裝飾柱最大寬度1.0M ≦ 1.0M...OK
純裝飾柱最大深度1.0M ≦ 1.0M
含結構裝飾柱最大寬度1.0M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大深度1.1M ≦ 1.5M...OK

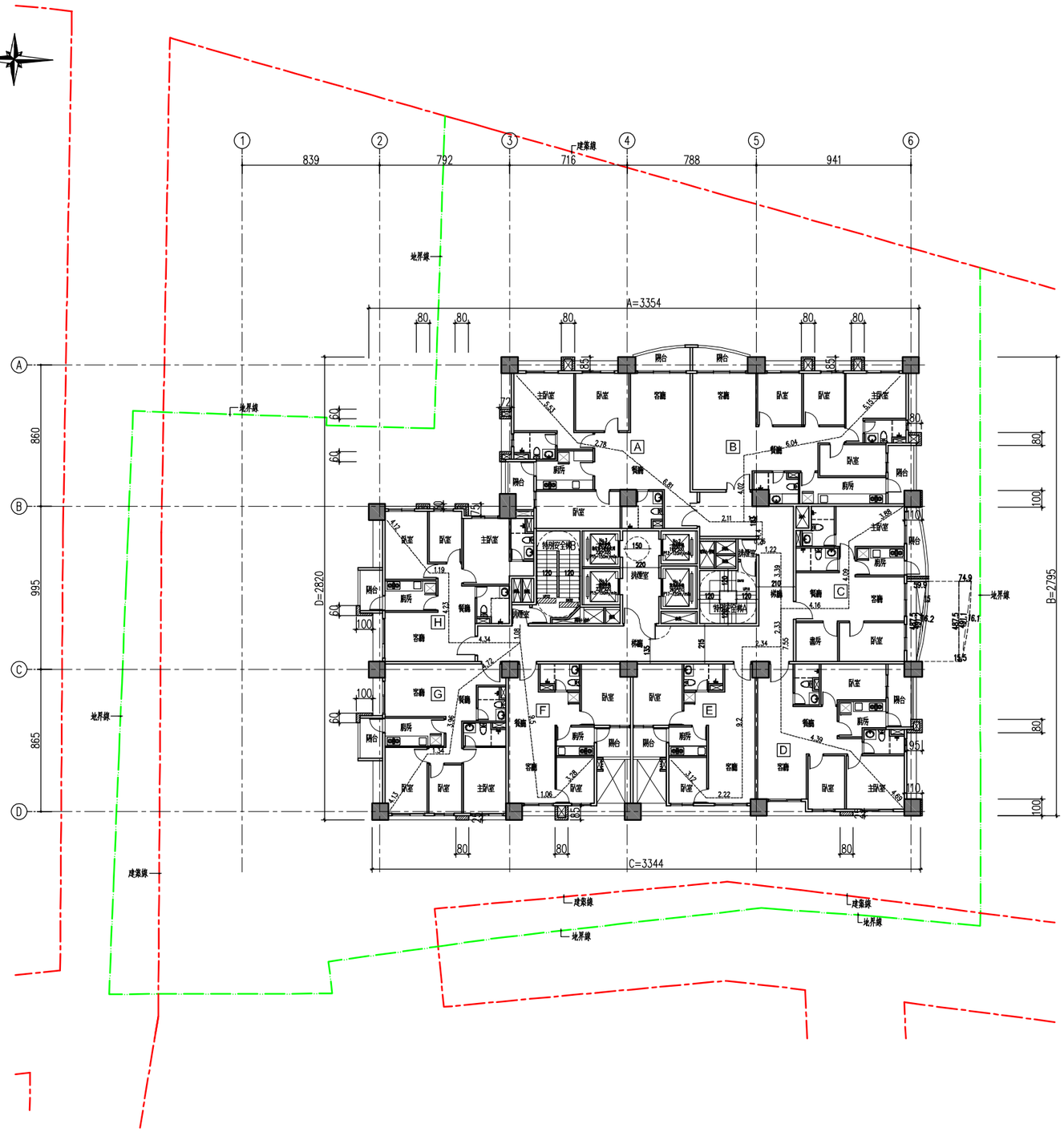
■步行距離及重覆步行距離檢討：
A戶：5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4=19.74M < 25M...OK
5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4+0.26=20.0M < 50M...OK
B戶：5.15+6.04+4.02+1.11+1.4=17.72M < 25M...OK
5.15+6.04+4.02+1.11+1.4+0.26=17.98M < 50M...OK
C戶：3.88+4.09+4.16+3.39=15.52M < 25M...OK
3.88+4.09+4.16+3.39+1.22=16.74M < 50M...OK
D戶：4.69+4.39+7.55+3.39=20.02M < 25M...OK
4.69+4.39+7.55+3.39+1.22=21.24M < 50M...OK
E戶：3.12+2.22+9.2+2.34+2.33+3.39=22.6M < 25M...OK
3.12+2.22+9.2+2.34+2.33+3.39+1.22=23.82M < 50M...OK
F戶：3.28+1.06+9.5=13.84M < 25M...OK
3.28+1.06+9.5+1.08=14.92M < 50M...OK
G戶：4.13+1.34+3.96+4.72=14.15M < 25M...OK
4.13+1.34+3.96+4.72+1.08=15.23M < 50M...OK
H戶：4.12+1.19+4.23+4.34=13.88M < 25M...OK
4.12+1.19+4.23+4.34+1.08=14.96M < 50M...OK

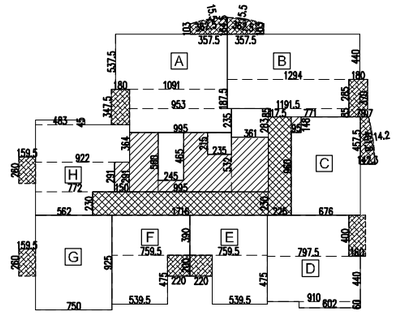
■透空遮陽板依技規第1條第3款規定檢討：
0.599*4.875/2+4.912*0.162*2/3=1.99㎡ >
(0.749+0.155)*4.875/2+4.911*0.161*2/3=2.73/2=1.37㎡....OK

■土管第八條單戶面積小於66㎡機車位面積檢討：
63.49+55.25*2=173.99㎡(共3戶)

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-29　七層平面圖 S=1:300





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	10.91*5.375+9.53*1.875+9.95*2.35=99.89㎡	3.475*1.8+(1.645+1.03)*3.575/2+3.625*0.1554*2/3=11.41㎡	71.43-(3.61*2.83+0.175*0.85)=61.06㎡
B	13.14*4.4+11.915*2.85+7.71*0.85=98.33㎡	1.8*3.7+(1.645+1.03)*3.575/2+3.625*0.155*2/3=11.82㎡	
C	6.76*9.6-0.95*1.48=63.49㎡	(1.423+0.797)*4.575/2+4.618*0.142*2/3=5.52㎡	
D	7.975*4.0+9.1*4.4+6.02*0.6=75.55㎡	4.0*1.6=6.4㎡	
E	7.595*3.9+4.75*5.395=55.25㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
F	7.595*3.9+4.75*5.395=55.25㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
G	7.5*9.25=69.37㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
H	5.62*2.3+7.72*2.91+9.22*3.64+4.83*0.45=71.13㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
樓電梯間	2.91*1.5+9.95*5.8+5.32*3.61+1.48*0.95=82.69㎡		
梯廳	17.16*2.3+2.25*9.6+3.61*2.83+0.85*0.175=71.43㎡		
合計	99.89+98.33+63.49+75.55+55.25*2+69.37+71.13+82.69+71.43=742.38㎡	11.41+11.82+5.52+6.4+4.4*2+4.15*2=52.25㎡ 52.25㎡ < 742.38*10%=74.24㎡...OK	61.06㎡ < 742.38*10%=74.24㎡...OK
		52.25+61.06=113.31㎡ > 742.38*15%=111.36㎡ 113.31-111.36=1.95㎡(計入容積)	
扶規第62條第二款面積檢討： 82.69-(2.45*4.65+2.35*2.15)=66.25㎡			
容積樓地板面積檢討： 742.38-61.06-66.25+1.95=617.02㎡			

■ 裝飾柱檢討：
A=0.8*5=4.0m
4.0m < 33.54*2/5=13.42m...OK !
B=0.8*2+1.0*2=3.6m
3.6m < 27.95*2/5=11.18m...OK !
C=0.8*3=2.4m
2.4m < 33.44*2/5=13.38m...OK !
D=0.6*4=2.4m
2.4m < 28.2*2/5=11.28m...OK !
純裝飾柱最大寬度1.0M ≤ 1.0M...OK
純裝飾柱最大深度1.0M ≤ 1.0M
含結構裝飾柱最大寬度1.0M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大深度1.1M ≤ 1.5M...OK

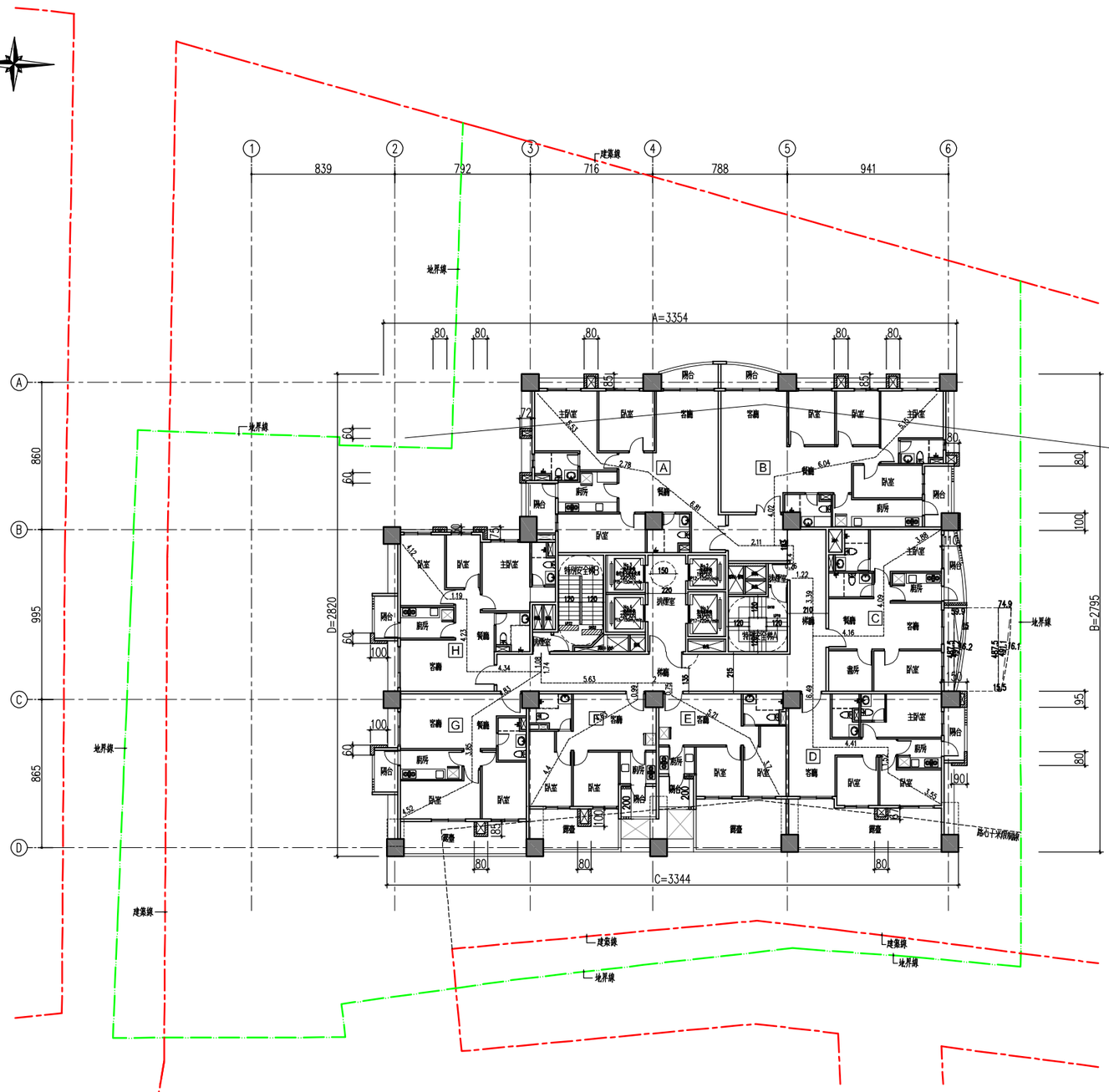
■ 步行距離及重覆步行距離檢討：
A戶：5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4=19.74M < 25M...OK
5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4+0.26=20.0M < 50M...OK
B戶：5.15+6.04+4.02+1.11+1.4=17.72M < 25M...OK
5.15+6.04+4.02+1.11+1.4+0.26=17.98M < 50M...OK
C戶：3.88+4.09+4.16+3.39=15.52M < 25M...OK
3.88+4.09+4.16+3.39+1.22=16.74M < 50M...OK
D戶：4.69+4.39+7.55+3.39=20.02M < 25M...OK
4.69+4.39+7.55+3.39+1.22=21.24M < 50M...OK
E戶：3.12+2.22+9.2+2.34+2.33+3.39=22.6M < 25M...OK
3.12+2.22+9.2+2.34+2.33+3.39+1.22=23.82M < 50M...OK
F戶：3.28+1.06+9.5=13.84M < 25M...OK
3.28+1.06+9.5+1.08=14.92M < 50M...OK
G戶：4.13+1.34+3.96+4.72=14.15M < 25M...OK
4.13+1.34+3.96+4.72+1.08=15.23M < 50M...OK
H戶：4.12+1.19+4.23+4.34=13.88M < 25M...OK
4.12+1.19+4.23+4.34+1.08=14.96M < 50M...OK

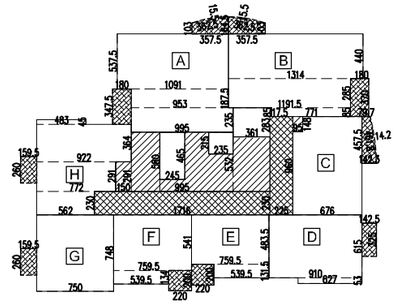
■ 透空遮陽板依扶規第1條第3款規定檢討：
0.599*4.875/2+4.912*0.162*2/3=1.99㎡ >
(0.749+0.155)*4.875/2+4.911*0.161*2/3=2.73/2=1.37㎡....OK

■ 土管第八條單戶面積小於66㎡機車位面積檢討：
63.49+55.25*2=173.99㎡(共3戶)

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-30　八至九層平面圖 S=1:300





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	10.91*5.375+9.53*1.875+9.95*2.35=99.89㎡	3.475*1.8+(1.645+1.03)*3.575/2+3.625*0.1554*2/3=11.41㎡	71.43-(3.61*2.83+0.175*0.85)=61.06㎡
B	13.14*4.4+11.915*2.85+7.71*0.85=98.33㎡	1.8*3.7+(1.645+1.03)*3.575/2+3.625*0.155*2/3=11.82㎡	
C	6.76*9.6-0.95*1.48=63.49㎡	(1.423+0.797)*4.575/2+4.618*0.142*2/3=5.52㎡	
D	9.1*6.15+6.27*0.53=59.29㎡	3.25*1.425=4.63㎡	
E	7.595*4.835+5.395*1.315=43.82㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
F	7.595*5.41+5.395*1.34=48.32㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
G	7.5*7.48=56.1㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
H	5.62*2.3+7.72*2.91+9.22*3.64+4.83*0.45=71.13㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
樓電梯間	2.91*1.5+9.95*5.8+5.32*3.61+1.48*0.95=82.69㎡		
梯廳	17.16*2.3+2.25*9.6+3.61*2.83+0.85*0.175=71.43㎡		
合計	99.89+98.33+63.49+59.29+43.82+48.32+56.1+71.13+82.69+71.43=694.49㎡	11.41+11.82+5.52+4.63+4.4*2+4.15*2=50.48㎡ 50.48㎡ < 694.49*10%=69.45㎡...OK	61.06㎡ < 694.49*10%=69.45㎡...OK
		50.48+61.06=111.54㎡ > 694.49*15%=104.17㎡ 111.54-104.17=7.37㎡(計入容積)	

技規第162條第二款面積檢討：
82.69-(2.45*4.65+2.35*2.15)=66.25㎡

容積樓地板面積檢討：
694.49-61.06-66.25+7.37=574.55㎡

■裝飾柱檢討：
A=0.8*5=4.0m
4.0m < 33.54*2/5=13.42m...OK！
B=0.95+1.0+0.8*2=3.55m
3.55m < 26.05*2/5=10.42m...OK！
C=0.8*3+1.0=3.4m
3.4m < 33.44*2/5=13.38m...OK！
D=0.6*4=2.4m
2.4m < 27.03*2/5=10.81m...OK！
純裝飾柱最大寬度1.0M ≤ 1.0M...OK
純裝飾柱最大深度1.0M ≤ 1.0M
含結構裝飾柱最大寬度1.0M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大深度1.5M ≤ 1.5M...OK

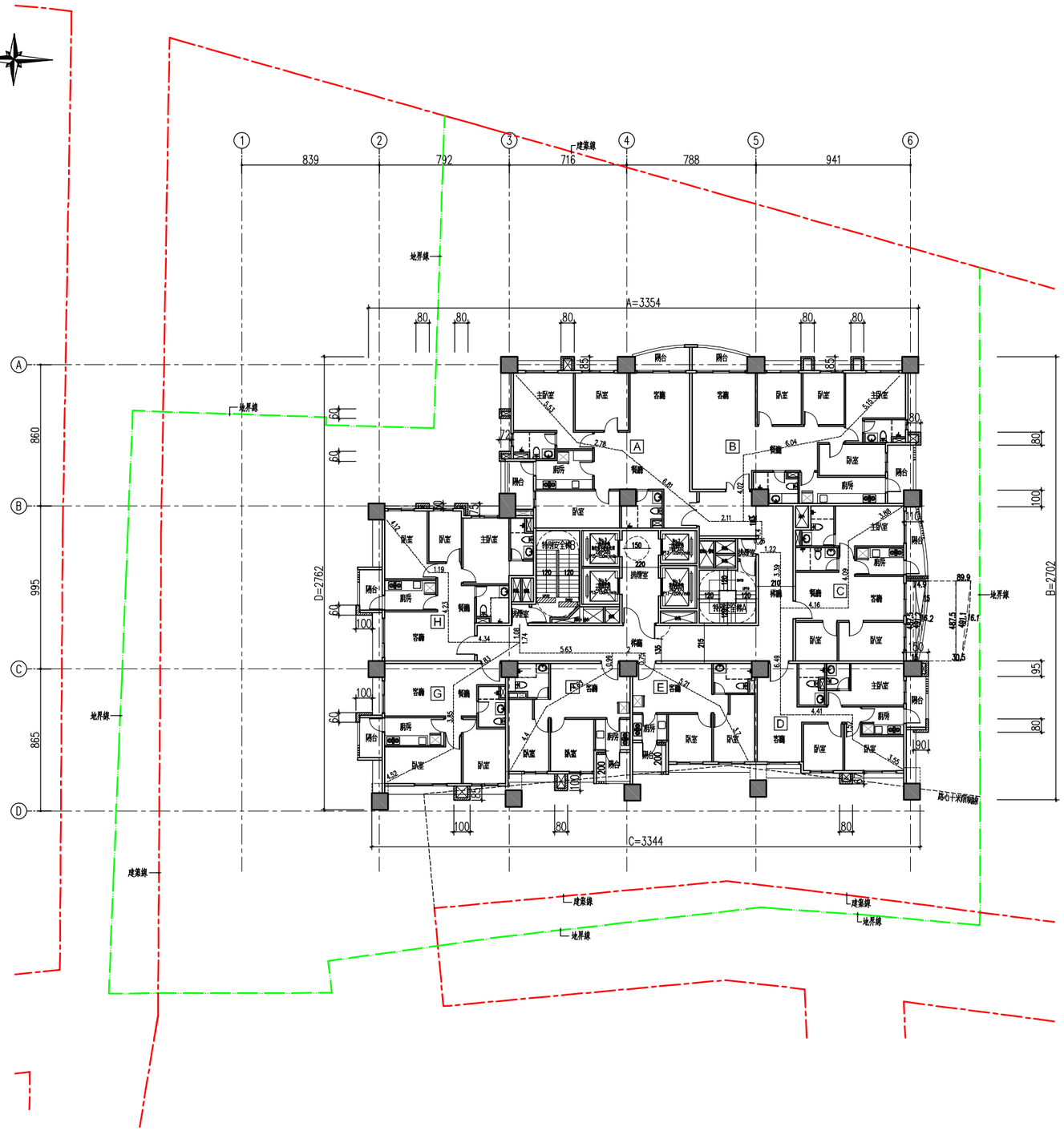
■步行距離及重覆步行距離檢討：
A戶：5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4=19.74M < 25M...OK
5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4+0.26=20.0M < 50M...OK
B戶：5.15+6.04+4.02+1.11+1.4=17.72M < 25M...OK
5.15+6.04+4.02+1.11+1.4+0.26=17.98M < 50M...OK
C戶：3.88+4.09+4.16+3.39=15.52M < 25M...OK
3.88+4.09+4.16+3.39+1.22=16.74M < 50M...OK
D戶：3.55+1.52+4.41+6.49+3.39=19.36M < 25M...OK
3.55+1.52+4.41+6.49+3.39+1.22=20.58M < 50M...OK
E戶：3.7+5.21+0.75+2.0+5.63=17.29M < 25M...OK
3.7+5.21+0.75+2.0+5.63+1.74=19.03M < 50M...OK
F戶：4.4+4.63+0.99+5.63=15.65M < 25M...OK
4.4+4.63+0.99+5.63+1.74=17.39M < 50M...OK
G戶：4.52+3.85+4.83=13.2M < 25M...OK
4.52+3.85+4.83+1.08=14.28M < 50M...OK
H戶：4.12+1.19+4.23+4.34=13.88M < 25M...OK
4.12+1.19+4.23+4.34+1.08=14.96M < 50M...OK

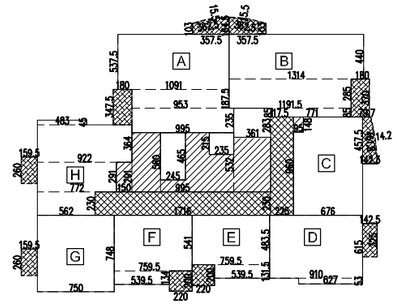
■透空遮陽板依技規第1條第3款規定檢討：
(0.749+0.15)*4.875/2+4.912*0.162*2/3=2.72㎡ >
(0.899+0.305)*4.875/2+4.911*0.161*2/3=3.46/2=1.73㎡....OK

■土管第八條單戶面積小於66㎡機車位面積檢討：
63.49+59.29+43.82+48.32+56.1=271.02㎡(共5戶)

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-31　十層平面圖 S=1:300





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	10.91*5.375+9.53*1.875+9.95*2.35=99.89㎡	3.475*1.8+(1.645+1.03)*3.575/2+3.625*0.1554*2/3=11.41㎡	71.43-(3.61*2.83+0.175*0.85)=61.06㎡
B	13.14*4.4+11.915*2.85+7.71*0.85=98.33㎡	1.8*3.7+(1.645+1.03)*3.575/2+3.625*0.155*2/3=11.82㎡	
C	6.76*9.6-0.95*1.48=63.49㎡	(1.423+0.797)*4.575/2+4.618*0.142*2/3=5.52㎡	
D	9.1*6.15+6.27*0.53=59.29㎡	3.25*1.425=4.63㎡	
E	7.595*4.835+5.395*1.315=43.82㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
F	7.595*5.41+5.395*1.34=48.32㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
G	7.5*7.48=56.1㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
H	5.62*2.3+7.72*2.91+9.22*3.64+4.83*0.45=71.13㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
樓電梯間	2.91*1.5+9.95*5.8+5.32*3.61+1.48*0.95=82.69㎡		
梯廳	17.16*2.3+2.25*9.6+3.61*2.83+0.85*0.175=71.43㎡		
合計	99.89+98.33+63.49+59.29+43.82+48.32+56.1+71.13+82.69+71.43=694.49㎡	11.41+11.82+5.52+4.63+4.4*2+4.15*2=50.48㎡ 50.48㎡ < 694.49*10%=69.45㎡...OK	61.06㎡ < 694.49*10%=69.45㎡...OK
		50.48+61.06=111.54㎡ > 694.49*15%=104.17㎡ 111.54-104.17=7.37㎡(計入容積)	
技規第162條第二款面積檢討： 82.69-(2.45*4.65+2.35*2.15)=66.25㎡			
容積樓地板面積檢討： 694.49-61.06-66.25+7.37=574.55㎡			

■裝飾柱檢討：

A=0.8*5=4.0m
4.0m < 33.54*2/5=13.42m...OK！
B=0.95+1.0+0.8*2=3.55m
3.55m < 26.05*2/5=10.42m...OK！
C=0.8*3+1.0=3.4m
3.4m < 33.44*2/5=13.38m...OK！
D=0.6*4=2.4m
2.4m < 27.03*2/5=10.81m...OK！
純裝飾柱最大寬度1.0M ≦ 1.0M...OK
純裝飾柱最大深度1.0M ≦ 1.0M
含結構裝飾柱最大寬度1.0M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大深度1.5M ≦ 1.5M...OK

■步行距離及重覆步行距離檢討：

A戶：5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4=19.74M < 25M...OK
5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4+0.26=20.0M < 50M...OK
B戶：5.15+6.04+4.02+1.11+1.4=17.72M < 25M...OK
5.15+6.04+4.02+1.11+1.4+0.26=17.98M < 50M...OK
C戶：3.88+4.09+4.16+3.39=15.52M < 25M...OK
3.88+4.09+4.16+3.39+1.22=16.74M < 50M...OK
D戶：3.55+1.52+4.41+6.49+3.39=19.36M < 25M...OK
3.55+1.52+4.41+6.49+3.39+1.22=20.58M < 50M...OK
E戶：3.7+5.21+0.75+2.0+5.63=17.29M < 25M...OK
3.7+5.21+0.75+2.0+5.63+1.74=19.03M < 50M...OK
F戶：4.4+4.63+0.99+5.63=15.65M < 25M...OK
4.4+4.63+0.99+5.63+1.74=17.39M < 50M...OK
G戶：4.52+3.85+4.83=13.2M < 25M...OK
4.52+3.85+4.83+1.08=14.28M < 50M...OK
H戶：4.12+1.19+4.23+4.34=13.88M < 25M...OK
4.12+1.19+4.23+4.34+1.08=14.96M < 50M...OK

■逐空區隔板依技規第1 條第3款規定檢討：

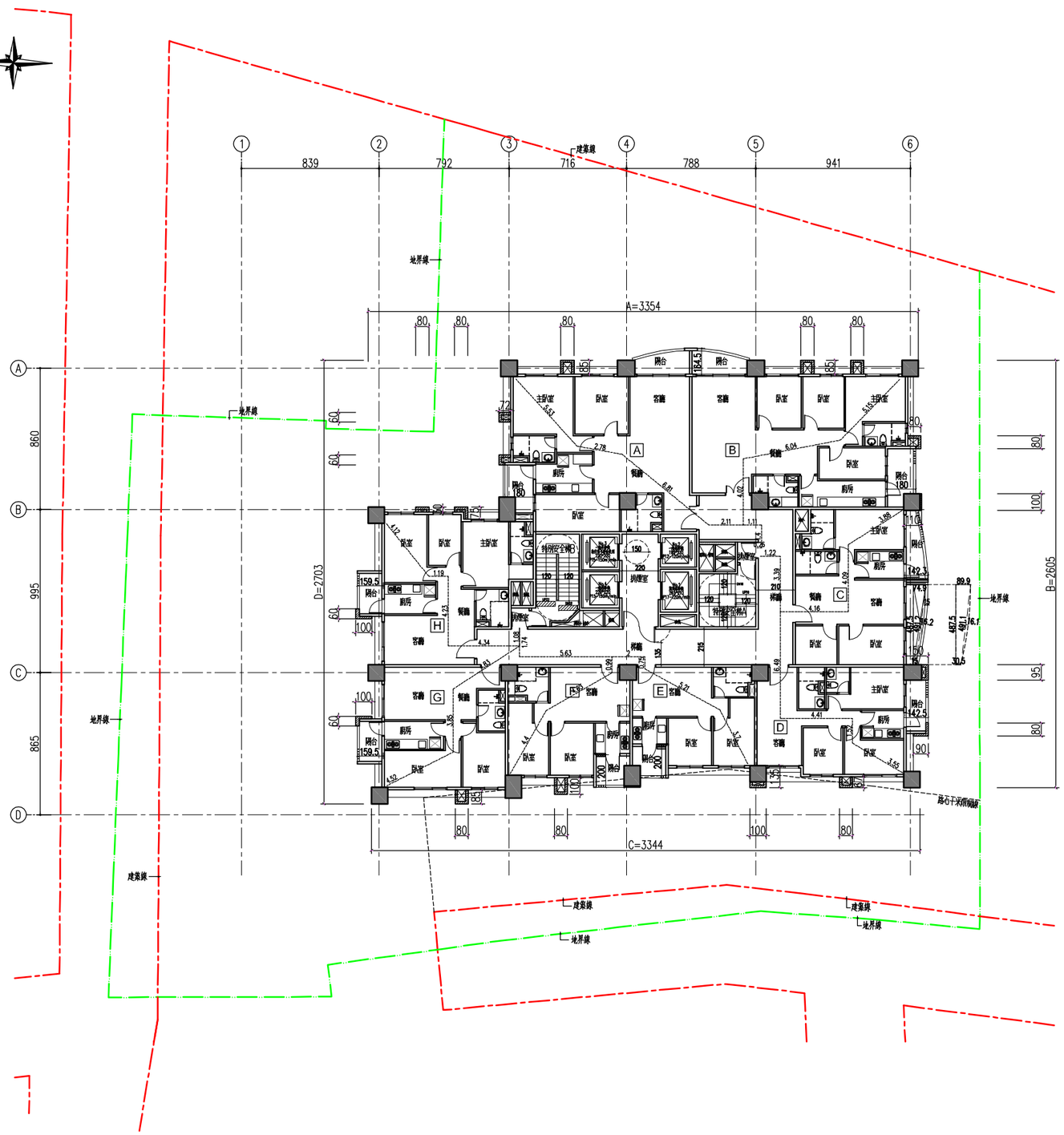
(0.749+0.15)*4.875/2+4.912*0.162*2/3=2.72㎡ >
(0.899+0.305)*4.875/2+4.911*0.161*2/3=3.46/2=1.73㎡....OK

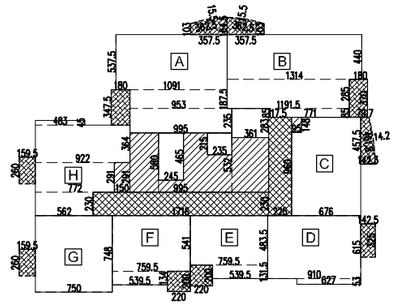
■土管第八條第戶面積小於66㎡機車位面積檢討：

63.49+59.29+43.82+48.32+56.1=271.02㎡(共5戶)

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-32　十一層平面圖 S=1:300





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	10.91*5.375+9.53*1.875+9.95*2.35=99.89㎡	3.475*1.8+(1.645+1.03)*3.575/2+3.625*0.1554*2/3=11.41㎡	71.43-(3.61*2.83+0.175*0.85)=61.06㎡
B	13.14*4.4+11.915*2.85+7.71*0.85=98.33㎡	1.8*3.7+(1.645+1.03)*3.575/2+3.625*0.155*2/3=11.82㎡	
C	6.76*9.6-0.95*1.48=63.49㎡	(1.423+0.797)*4.575/2+4.618*0.142*2/3=5.52㎡	
D	9.1*6.15+6.27*0.53=59.29㎡	3.25*1.425=4.63㎡	
E	7.595*4.835+5.395*1.315=43.82㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
F	7.595*5.41+5.395*1.34=48.32㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
G	7.5*7.48=56.1㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
H	5.62*2.3+7.72*2.91+9.22*3.64+4.83*0.45=71.13㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
樓電梯間	2.91*1.5+9.95*5.8+5.32*3.61+1.48*0.95=82.69㎡		
梯 廳	17.16*2.3+2.25*9.6+3.61*2.83+0.85*0.175=71.43㎡		
合 計	99.89+98.33+63.49+59.29+43.82+48.32+56.1+71.13+82.69+71.43=694.49㎡	11.41+11.82+5.52+4.63+4.4*2+4.15*2=50.48㎡ 50.48㎡ < 694.77*10%=69.47㎡...OK	61.06㎡ < 694.77*10%=69.47㎡...OK
		50.48+61.06=111.54㎡ > 694.49*15%=104.17㎡ 111.54-104.17=7.37㎡(計入容積)	
技規第162條第二款面積檢討： 82.69-(2.45*4.65+2.35*2.15)=66.25㎡			
容積樓地板面積檢討： 694.49-61.06-66.25+7.37=574.55㎡			

■ 裝飾柱檢討：

A=0.8*5=4.0m
4.0m < 33.54*2/5=13.42m...OK！
B=0.95+1.0+0.8*2=3.55m
3.55m < 26.05*2/5=10.42m...OK！
C=0.8*3+1.0=3.4m
3.4m < 33.44*2/5=13.38m...OK！
D=0.6*4=2.4m
2.4m < 27.03*2/5=10.81m...OK！
純裝飾柱最大寬度1.0M ≦ 1.0M...OK
純裝飾柱最大深度1.0M ≦ 1.0M
含結構裝飾柱最大寬度1.0M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大深度1.5M ≦ 1.5M...OK

■ 步行距離及重覆步行距離檢討：

A戶：5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4=19.74M < 25M...OK
5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4+0.26=20.0M < 50M...OK
B戶：5.15+6.04+4.02+1.11+1.4=17.72M < 25M...OK
5.15+6.04+4.02+1.11+1.4+0.26=17.98M < 50M...OK
C戶：3.88+4.09+4.16+3.39=15.52M < 25M...OK
3.88+4.09+4.16+3.39+1.22=16.74M < 50M...OK
D戶：3.55+1.52+4.41+6.49+3.39=19.36M < 25M...OK
3.55+1.52+4.41+6.49+3.39+1.22=20.58M < 50M...OK
E戶：3.7+5.21+0.75+2.0+5.63=17.29M < 25M...OK
3.7+5.21+0.75+2.0+5.63+1.74=19.03M < 50M...OK
F戶：4.4+4.63+0.99+5.63=15.65M < 25M...OK
4.4+4.63+0.99+5.63+1.74=17.39M < 50M...OK
G戶：4.52+3.85+4.83=13.2M < 25M...OK
4.52+3.85+4.83+1.08=14.28M < 50M...OK
H戶：4.12+1.19+4.23+4.34=13.88M < 25M...OK
4.12+1.19+4.23+4.34+1.08=14.96M < 50M...OK

■ 透空遮陽板依技規第[條第3款規定檢討：

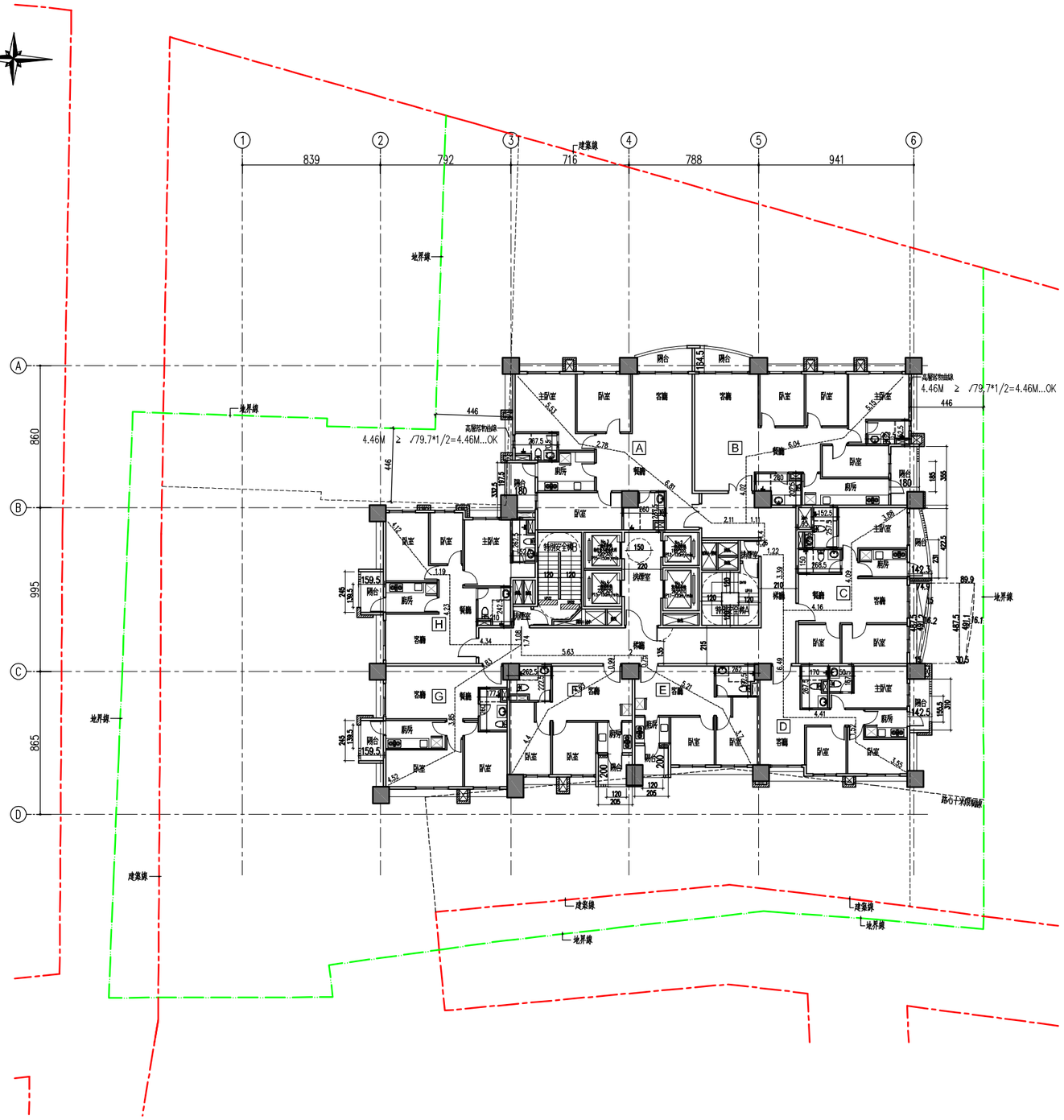
(0.749+0.15)*4.875/2+4.912*0.162*2/3=2.72㎡ >
(0.899+0.305)*4.875/2+4.911*0.161*2/3=3.46/2=1.73㎡....OK

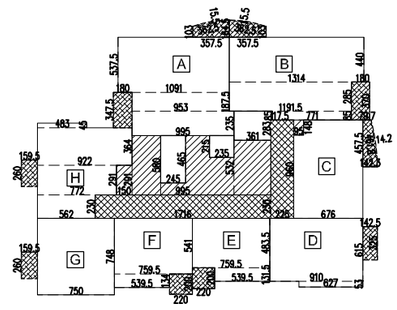
■ 土管第八條單戶面積小於86㎡機車位面積檢討：

63.49+59.29+43.82+48.32+56.1=271.02㎡(共5戶)

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-33　十二至十四層平面圖 S=1:300





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	10.91*5.375+9.53*1.875+9.95*2.35=99.89㎡	3.475*1.8+(1.645+1.03)*3.575/2+3.625*0.1554*2/3=11.41㎡	71.43-(3.61*2.83+0.175*0.85)=61.06㎡
B	13.14*4.4+11.915*2.85+7.71*0.85=98.33㎡	1.8*3.7+(1.645+1.03)*3.575/2+3.625*0.155*2/3=11.82㎡	
C	6.76*9.6-0.95*1.48=63.49㎡	(1.423+0.797)*4.575/2+4.618*0.142*2/3=5.52㎡	
D	9.1*6.15+6.27*0.53=59.29㎡	3.25*1.425=4.63㎡	
E	7.595*4.835+5.395*1.315=43.82㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
F	7.595*5.41+5.395*1.34=48.32㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
G	7.5*7.48=56.1㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
H	5.62*2.3+7.72*2.91+9.22*3.64+4.83*0.45=71.13㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
樓電梯間	2.91*1.5+9.95*5.8+5.32*3.61+1.48*0.95=82.69㎡		
梯廳	17.16*2.3+2.25*9.6+3.61*2.83+0.85*0.175=71.43㎡		
合計	99.89+98.33+63.49+59.29+43.82+48.32+56.1+71.13+82.69+71.43=694.49㎡	11.41+11.82+5.52+4.63+4.4*2+4.15*2=50.48㎡ 50.48㎡ < 694.49*10%=69.45㎡...OK	61.06㎡ < 694.49*10%=69.45㎡...OK
		50.48+61.06=111.54㎡ > 694.49*15%=104.17㎡ 111.54-104.17=7.37㎡(計入容積)	
扶規第162條第二款面積檢討： 82.69-(2.45*4.65+2.35*2.15)=66.25㎡			
容積樓地板面積檢討： 694.49-61.06-66.25+7.37=574.55㎡			

■裝飾柱檢討：

A=0.8*5=4.0m
4.0m < 33.54*2/5=13.42m...OK！
B=0.95+1.0+0.8*2=3.55m
3.55m < 26.05*2/5=10.42m...OK！
C=0.8*3+1.0=3.4m
3.4m < 33.44*2/5=13.38m...OK！
D=0.6*4=2.4m
2.4m < 27.03*2/5=10.81m...OK！
純裝飾柱最大寬度1.0M ≤ 1.0M...OK
純裝飾柱最大深度1.0M ≤ 1.0M
含結構裝飾柱最大寬度1.0M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大深度1.5M ≤ 1.5M...OK

■步行距離及重優步行距離檢討：

A戶：5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4=19.74M < 20M...OK
5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4+0.26=20.0M < 40M...OK
B戶：5.15+6.04+4.02+1.11+1.4=17.72M < 20M...OK
5.15+6.04+4.02+1.11+1.4+0.26=17.98M < 40M...OK
C戶：3.88+4.09+4.16+3.39=15.52M < 20M...OK
3.88+4.09+4.16+3.39+1.22=16.74M < 40M...OK
D戶：3.55+1.52+4.41+6.49+3.39=19.36M < 20M...OK
3.55+1.52+4.41+6.49+3.39+1.22=20.58M < 40M...OK
E戶：3.7+5.21+0.75+2.0+5.63=17.29M < 20M...OK
3.7+5.21+0.75+2.0+5.63+1.74=19.03M < 40M...OK
F戶：4.4+4.63+0.99+5.63=15.65M < 20M...OK
4.4+4.63+0.99+5.63+1.74=17.39M < 40M...OK
G戶：4.52+3.85+4.83=13.2M < 20M...OK
4.52+3.85+4.83+1.08=14.28M < 40M...OK
H戶：4.12+1.19+4.23+4.34=13.88M < 20M...OK
4.12+1.19+4.23+4.34+1.08=14.96M < 40M...OK

■透空遮陽板依扶規第1條第3款規定檢討：

(0.749+0.15)*4.875/2+4.912*0.162*2/3=2.72㎡ >
(0.899+0.305)*4.875/2+4.911*0.161*2/3=3.46/2=1.73㎡....OK

■土管第八條單戶面積小於66㎡機車位面積檢討：

63.49+59.29+43.82+48.32+56.1=271.02㎡(共5戶)

■居室面積檢討：

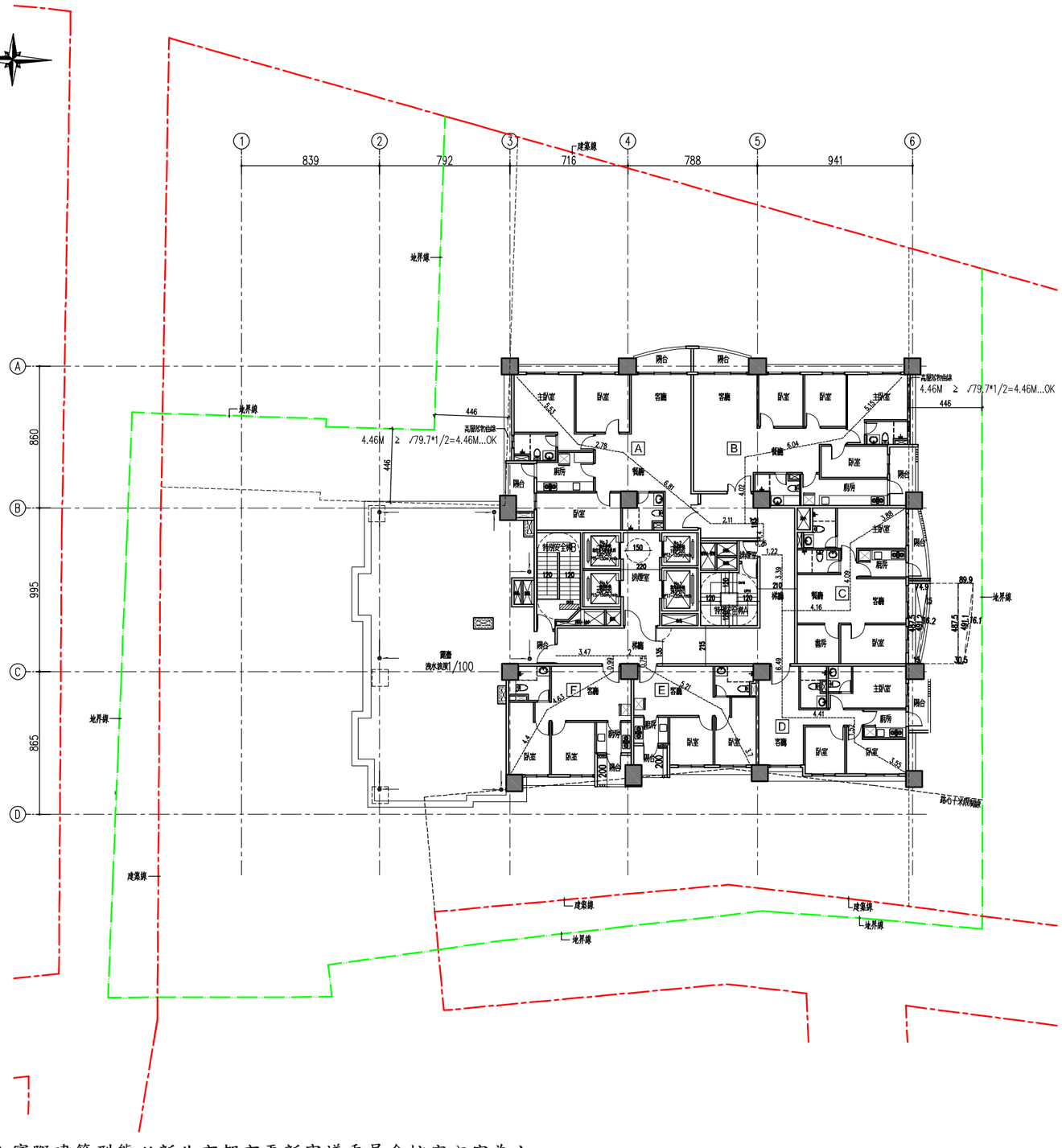
A戶：99.89-(2.675*1.705+2.375*2.6)=89.15㎡
B戶：98.33-(2.625*1.525+2.8*2.025)=88.66㎡
C戶：63.49-(1.525*2.575+0.95*1.095+2.685*1.5)=54.49㎡
D戶：59.29-(2.675*1.7+1.5*1.675)=52.23㎡
E戶：43.82-(1.925*2.62)=38.78㎡
F戶：48.32-(2.625*2.225)=42.48㎡
G戶：56.1-(2.6*1.775)=51.48㎡
H戶：71.13-(2.1*2.425+2.625*1.525)=62.03㎡

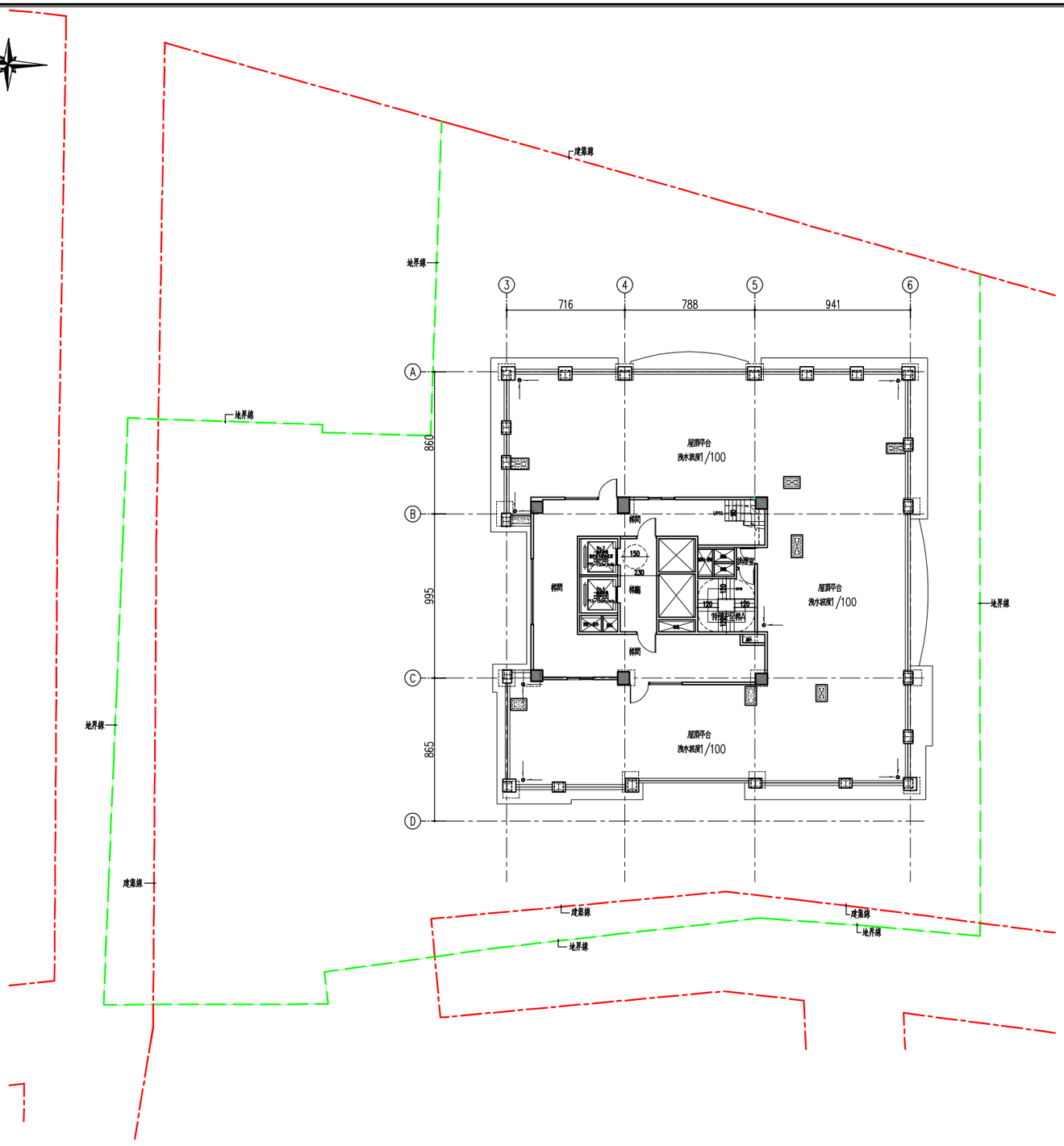
■採光面積檢討：

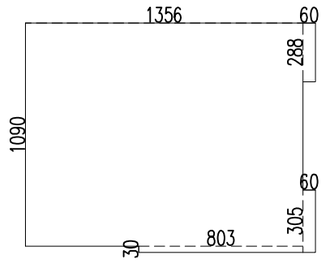
A戶：(2.0*2+1.0)*1.6+3.0*(2.3-0.5)=13.4㎡
13.4㎡ > 89.15㎡/8=11.14㎡...OK
B戶：(2.0*2+1.4+1.2)*1.6+3.0*(2.3-0.5)=15.96㎡
15.96㎡ > 88.66㎡/8=11.08㎡...OK
C戶：(2.0*2+1.6)*1.6=8.96㎡
8.96㎡ > 54.49㎡/8=6.81㎡...OK
D戶：(2.0+1.4*2+1.9)*1.6=10.72㎡
10.72㎡ > 52.23㎡/8=6.53㎡...OK
E戶：1.6*1.6*2=5.12㎡
5.12㎡ > 38.78㎡/8=4.85㎡...OK
F戶：5.325*7.6+5.4*1.425=48.16㎡
1.4*1.8*2+0.9*(2.2-0.5)=6.57㎡ > 42.48㎡/8=5.31㎡...OK
G戶：7.48*7.5=56.1㎡
2.0*1.8*2+1.6*1.8=10.058㎡ > 51.48㎡/8=6.44㎡...OK
H戶：5.62*2.3+7.72*2.91+9.22*3.64=68.95㎡
2.4*1.8+1.6*1.8*2+1.2*1.8=12.24㎡ > 62.03㎡/8=7.75㎡

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-34　十五至二十二層平面圖 S=1:300


建築線
地界線
839
792
716
788
941
860
995
865
446
高層防物線
4.46M ≥ √79.7*1/2=4.46M...OK
隔台
主臥室
臥室
客廳
廚房
餐廳
書房
特別安全梯
排煙室
機房
電梯
A
B
C
D
E
F
3.47
6.04
6.81
5.15
5.53
4.16
4.41
3.55
3.7
2.78
2.11
1.22
3.39
4.09
4.7
4.63
3.4
3.27
3.55
3.46
3.36
3.38
3.36
3.36
3.36

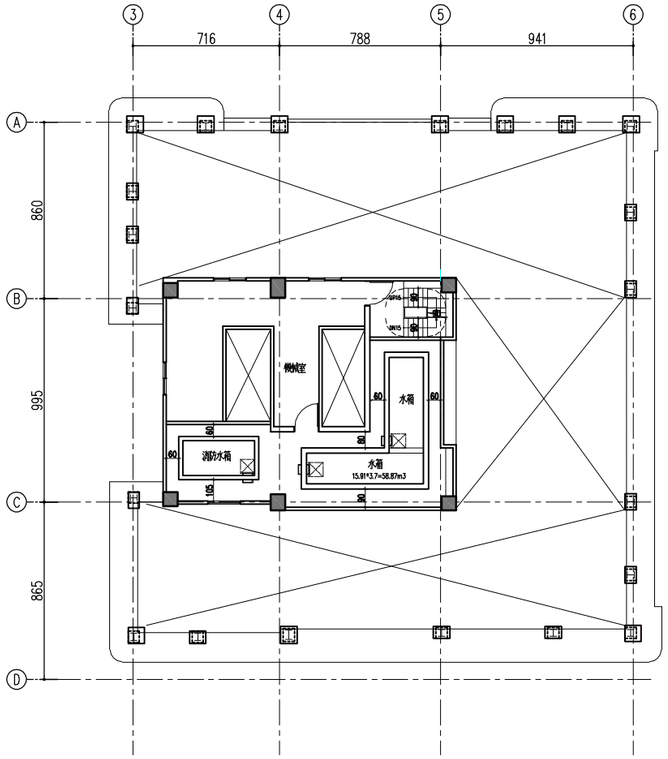




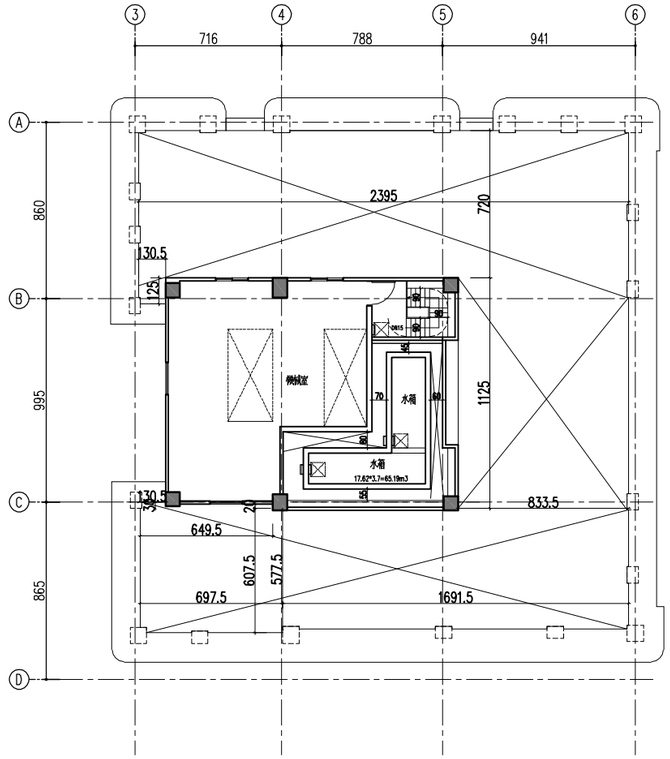
■樓地板面積檢討：
(2.88+3.05)*0.6+13.56*10.9+8.03*0.3=153.77㎡
153.77㎡ ＜ 1026.81*15%=154.02㎡...OK！

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

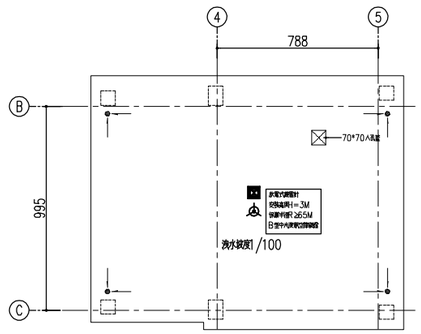
圖 11-36　屋突一層平面圖 S=1:300



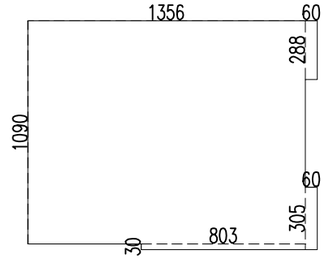
屋突二層平面圖



屋突三層平面圖



屋突頂板平面圖



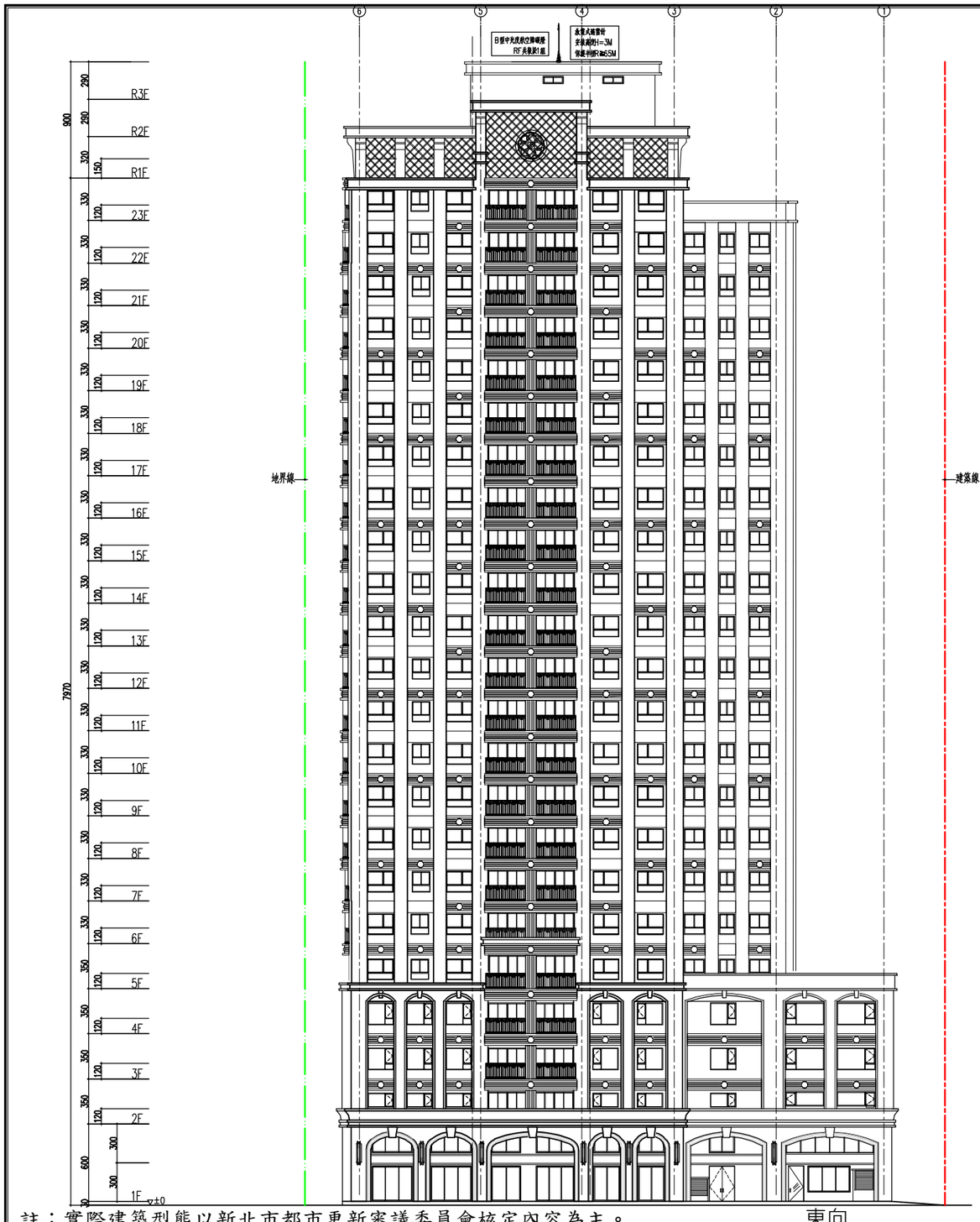
■ 建地板面積檢討：

(2.88+3.05)*0.6+13.56*10.9+8.03*0.3=153.77㎡

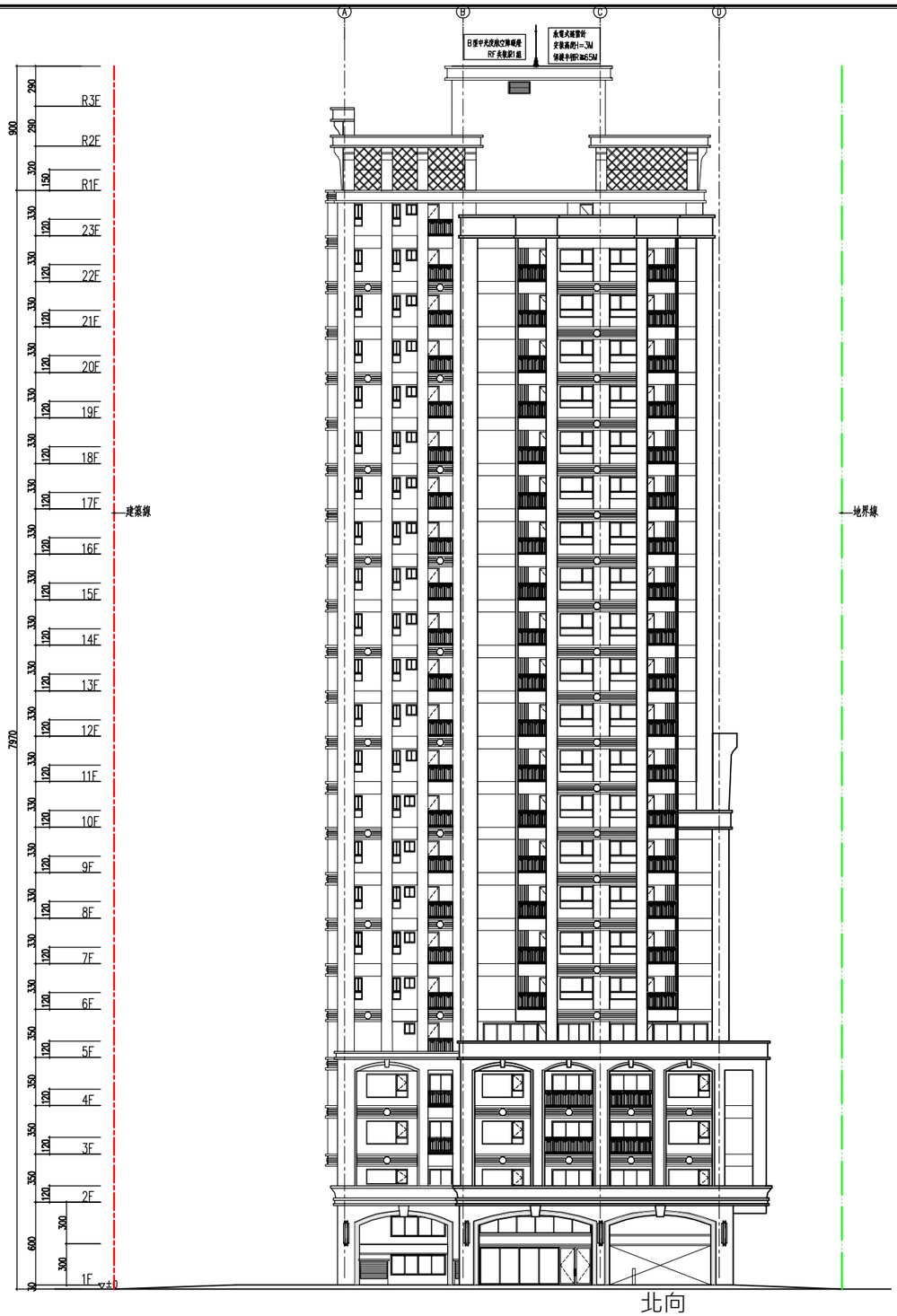
153.77㎡ ≦ 1026.81*15%=154.02㎡...OK！

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-37　屋突二層至頂板平面圖 S=1:300



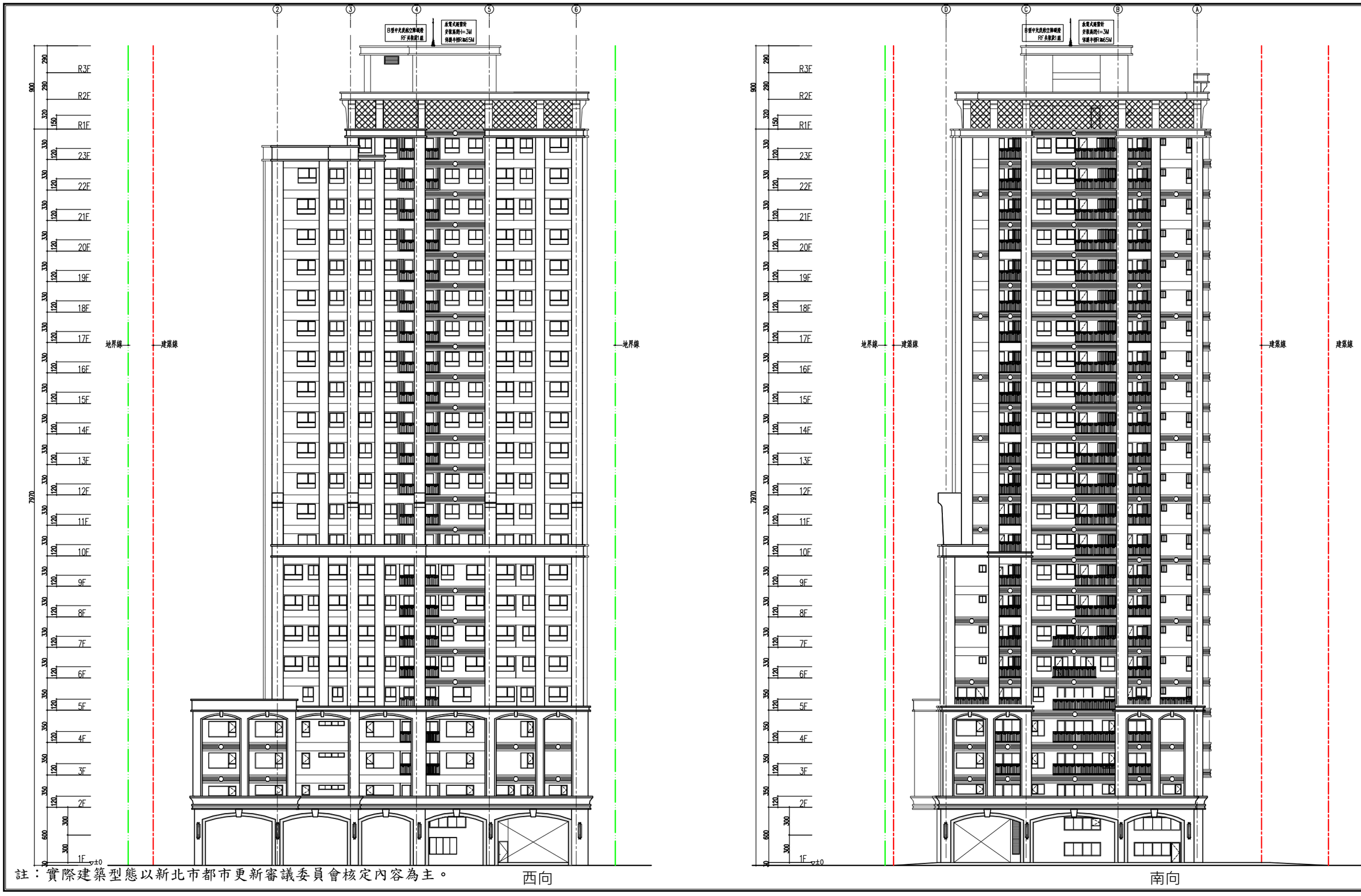
東向



北向

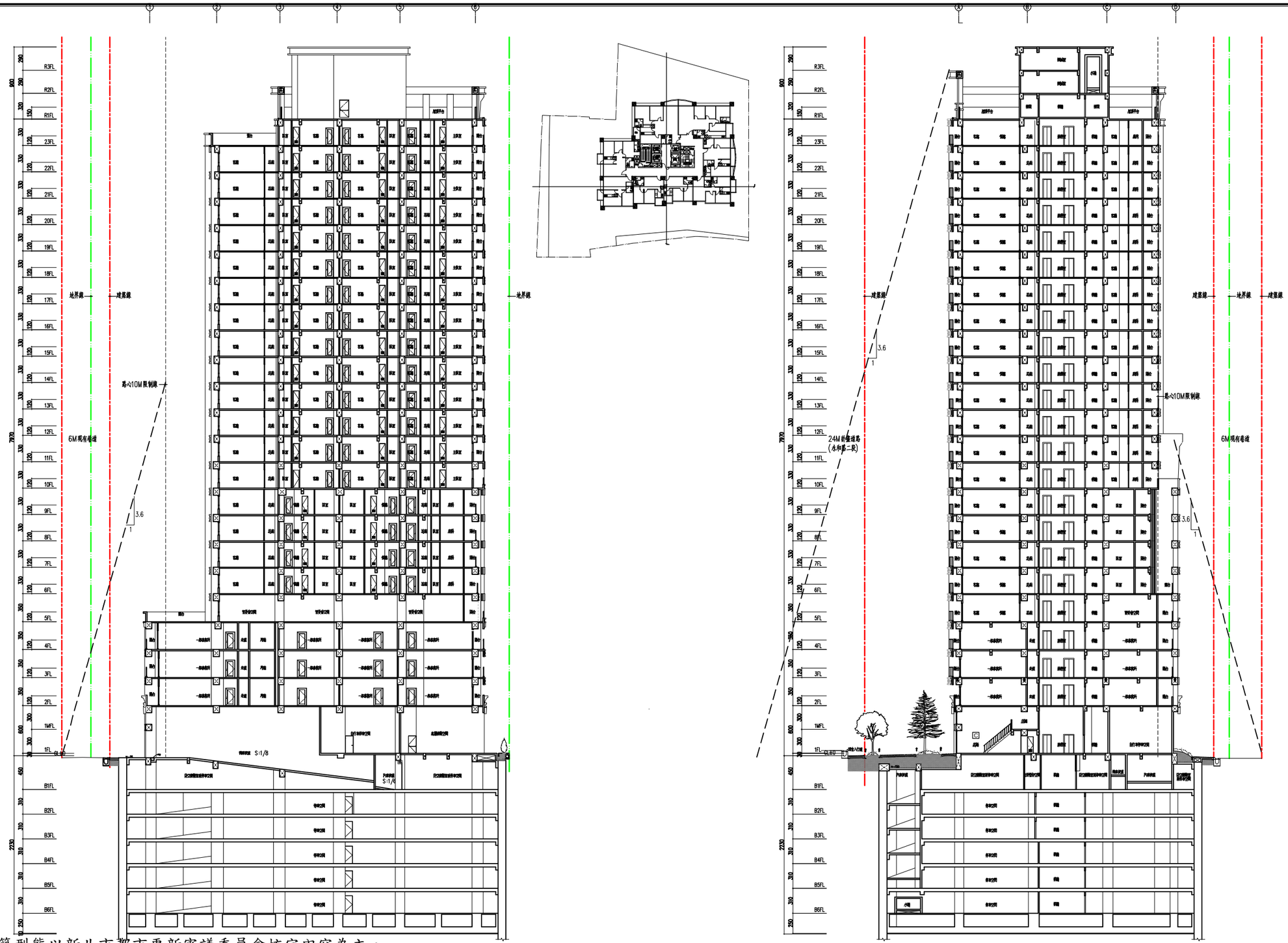
註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-38　東向及北向立面圖 S=1:400



註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-39　西向及南向立面圖 S=1:400



註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-40　剖面圖 S=1:500

五、防災與逃生避難構想

（一）消防車輛救災動線指導原則

1.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。

→本案規劃 23 層樓，北側忠孝街(6m 現有巷道)及西側文化路 16 巷(2m 現有巷道)，均退縮留設 4 公尺人行步道，並與路面順平且淨寬均達 4 公尺以上。

（二）消防車輛救災活動空間之指導原則

1.6 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。

2.供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

(1)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。

(2)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。

(3)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。

(4)坡度應在 5%以下。

(5)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。

→本案於北側及西側設置寬 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：02-2507-9998#822 ）
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、一般事務所、店舖、停車空間（地下六層、地上二十三層（78.9M））

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線（倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間）		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度
(四)坡度應在百分之5以下。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 17 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：科員王煜翔 單位主管：股長陳政彥 1/17



註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-41　防救災動線暨各層空間圖(一)



現況圖 S:1/500

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-42　防救災動線暨各層空間圖(三)

4-7 基地周邊環境現況照片



















註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-43　防救災動線暨各層空間圖(三)

4-8 基地現況分析

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。

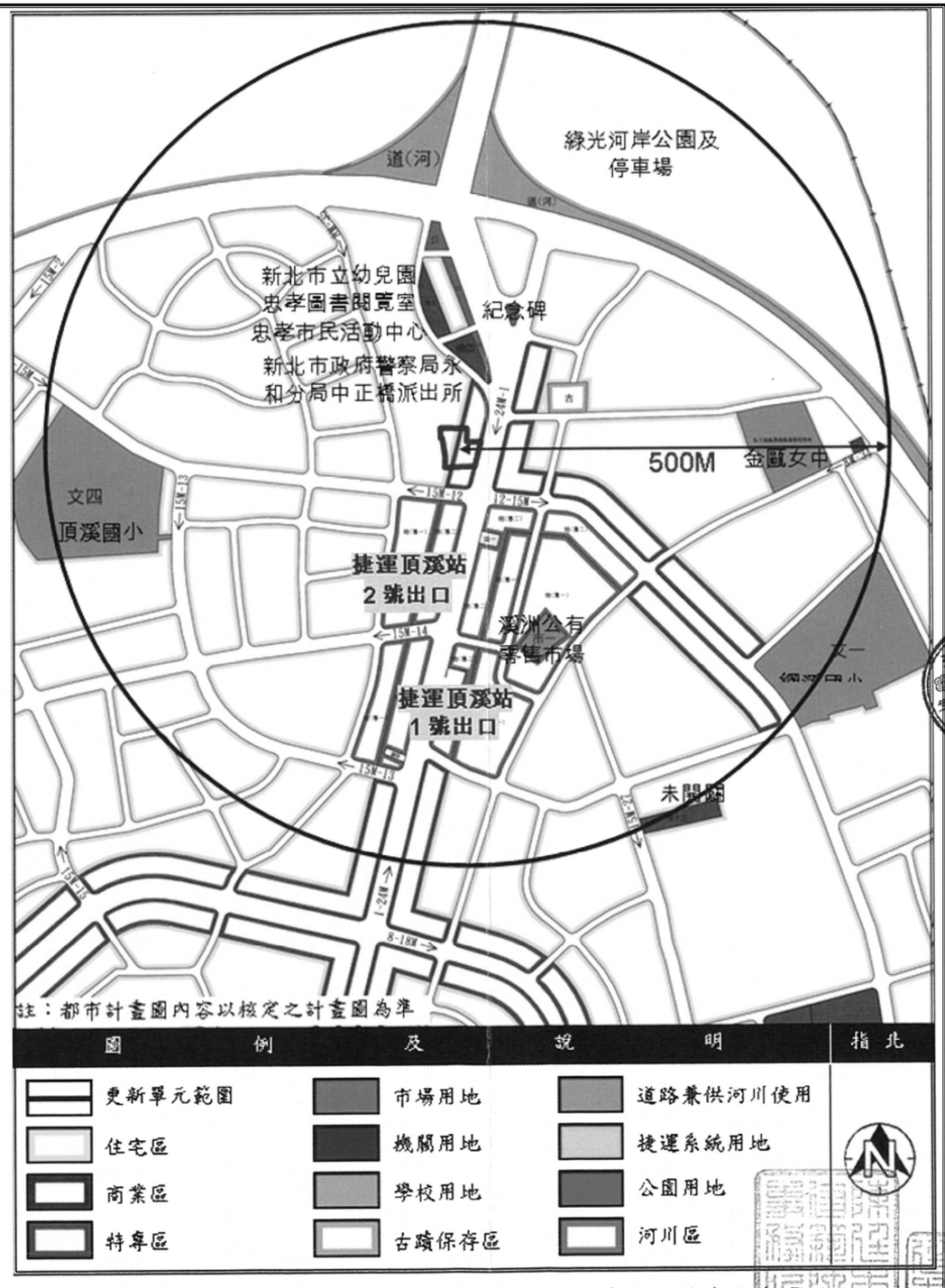
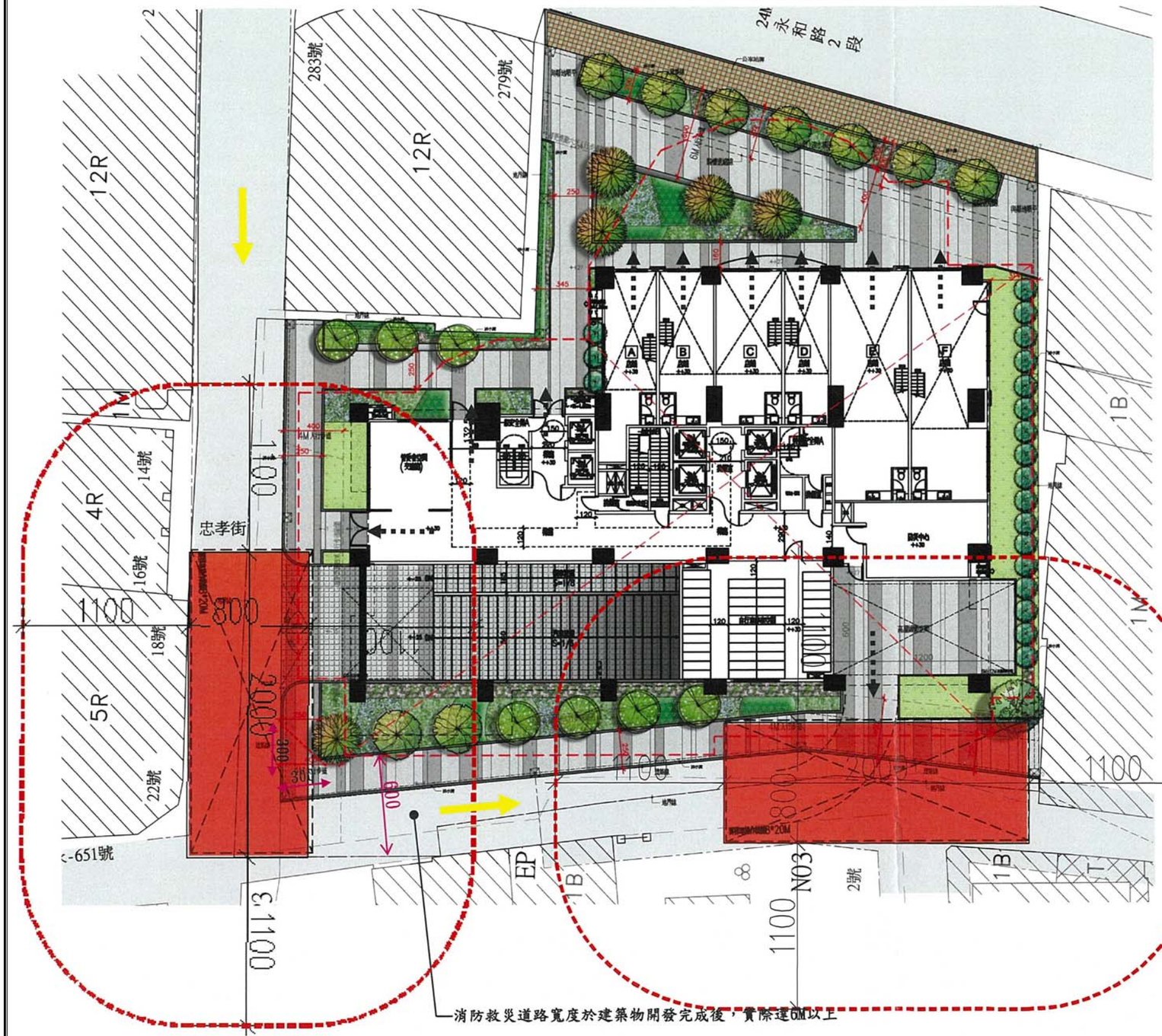


圖 5-7 更新單元附近 500 公尺範圍內公共設施用地分布圖

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-44 防救災動線暨各層空間圖(四)



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

圖例

雲梯車救災範圍(11米範圍線)

消防救災車輛動線

人行避難動線

替代開口(75x120)

消防救災及逃生動線規劃圖

消防車輛救災動線指導原則

1. 消防救災動線

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

2. 消防車輛救災活動空間

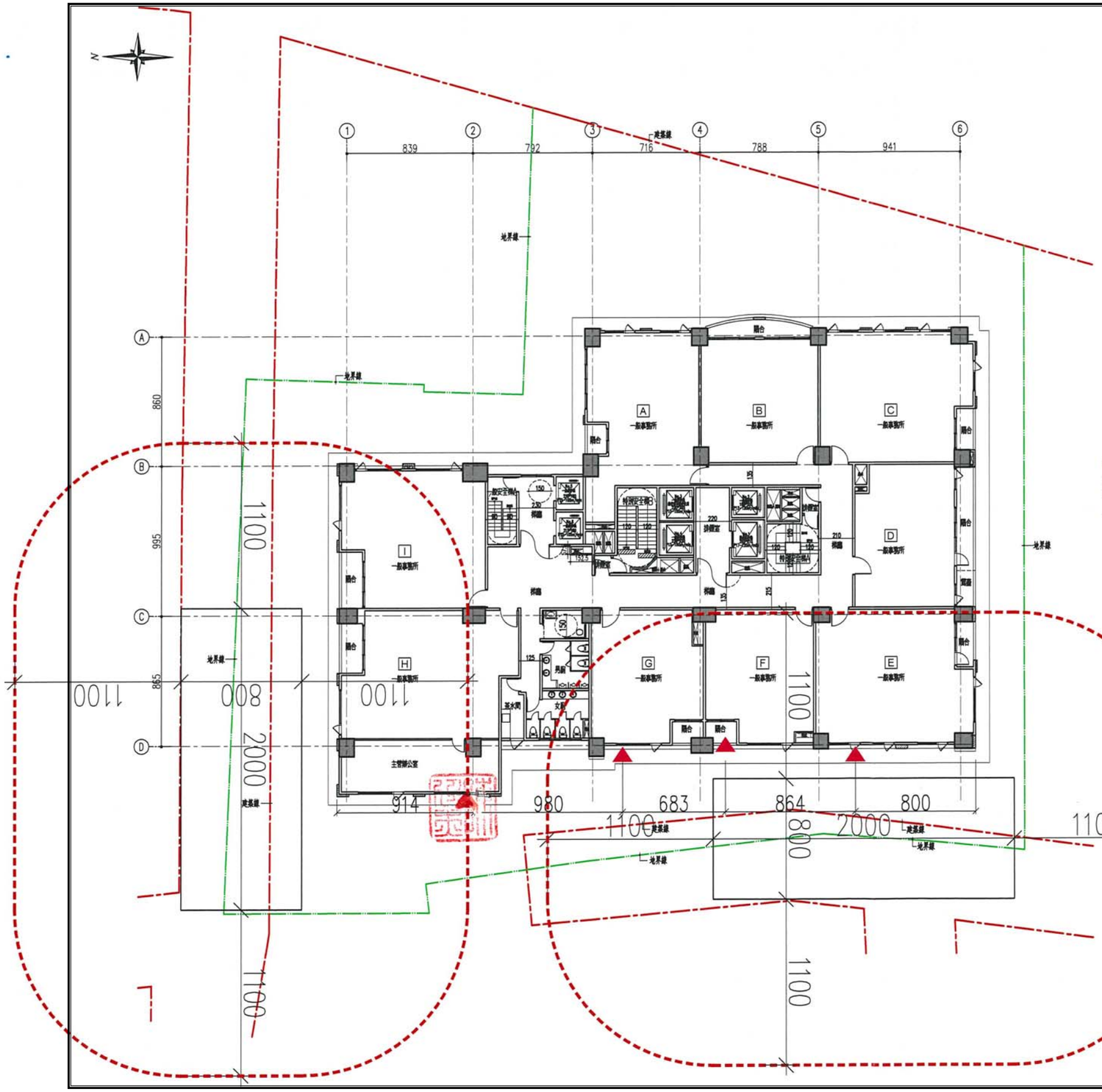
符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二條規定：
（一）長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、
（二）應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。
---本案劃定雲梯車操作範圍高程順平，符合規定
（三）規劃雲梯車操作空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯車之一.五倍總重本案臨8米計劃道路供雲梯車使用範圍屬於地下室開挖範圍 經結構技師簽證可承受最重雲梯車之一.五倍總重量。
---符合規定
（四）坡度應在百分之五以下。
---本案規劃雲梯車操作空間之地面坡度 < 5/100，符合規定
（五）消防雲梯車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11米以下。
---本案開口水平距離道路為11米以下，符合規定
（六）本案各層外牆每10M均設有窗戶，開口寬度均大於75cm以上及高度120cm以上且無柵欄或其他阻礙物，符合規定

備註：有關建築物緊急進口，其替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

一層消防救災及逃生動線規劃圖 S:1/300

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-45　防救災動線暨各層空間圖(五)



建築技術規則建築設計施工編

第108條　(緊急進口設置)建築物在二層以上,第十層以下之各樓層,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。

前項窗戶或開口寬應在75公分以上及高度1.2公尺以上,或直徑1公尺以上之圓孔,開口之下緣應距樓地板80公分以下,且無柵欄,或其他阻礙物者。

---本案二層以上,十層以下設置寬度75公分以上,高度1.2公尺以上之窗戶,符合規定

備註:有關建築物緊急進口,其替代窗戶或開口之數量及位置檢討,依建築法第34條行政技術分立之精神,由建築師依建築法規定簽證負責。

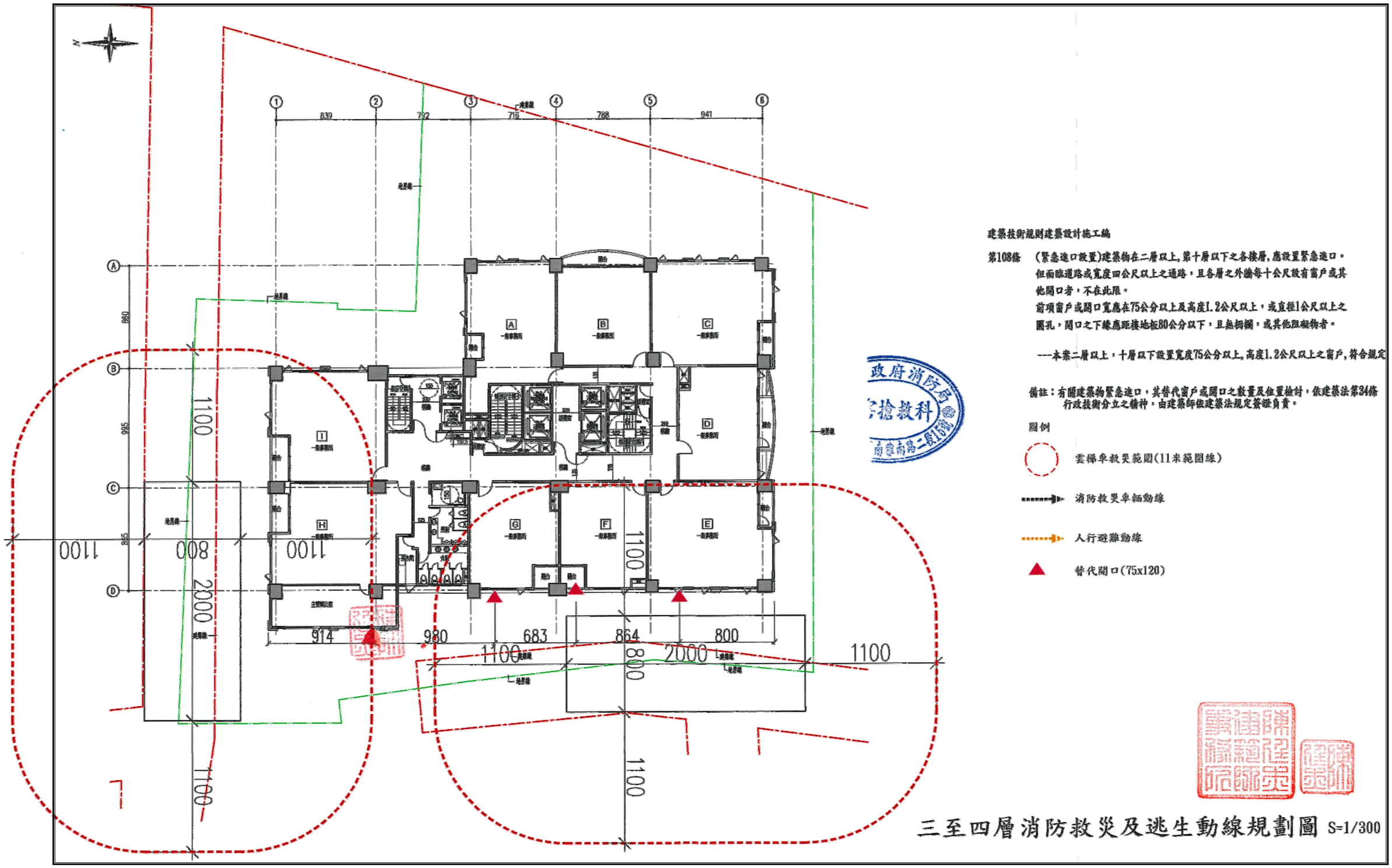
圖例

- 雲梯車救災範圍(11米範圍線)
- 消防救災車輛動線
- 人行避難動線
- 替代開口(75x120)

二層消防救災及逃生動線規劃圖 S=1/300

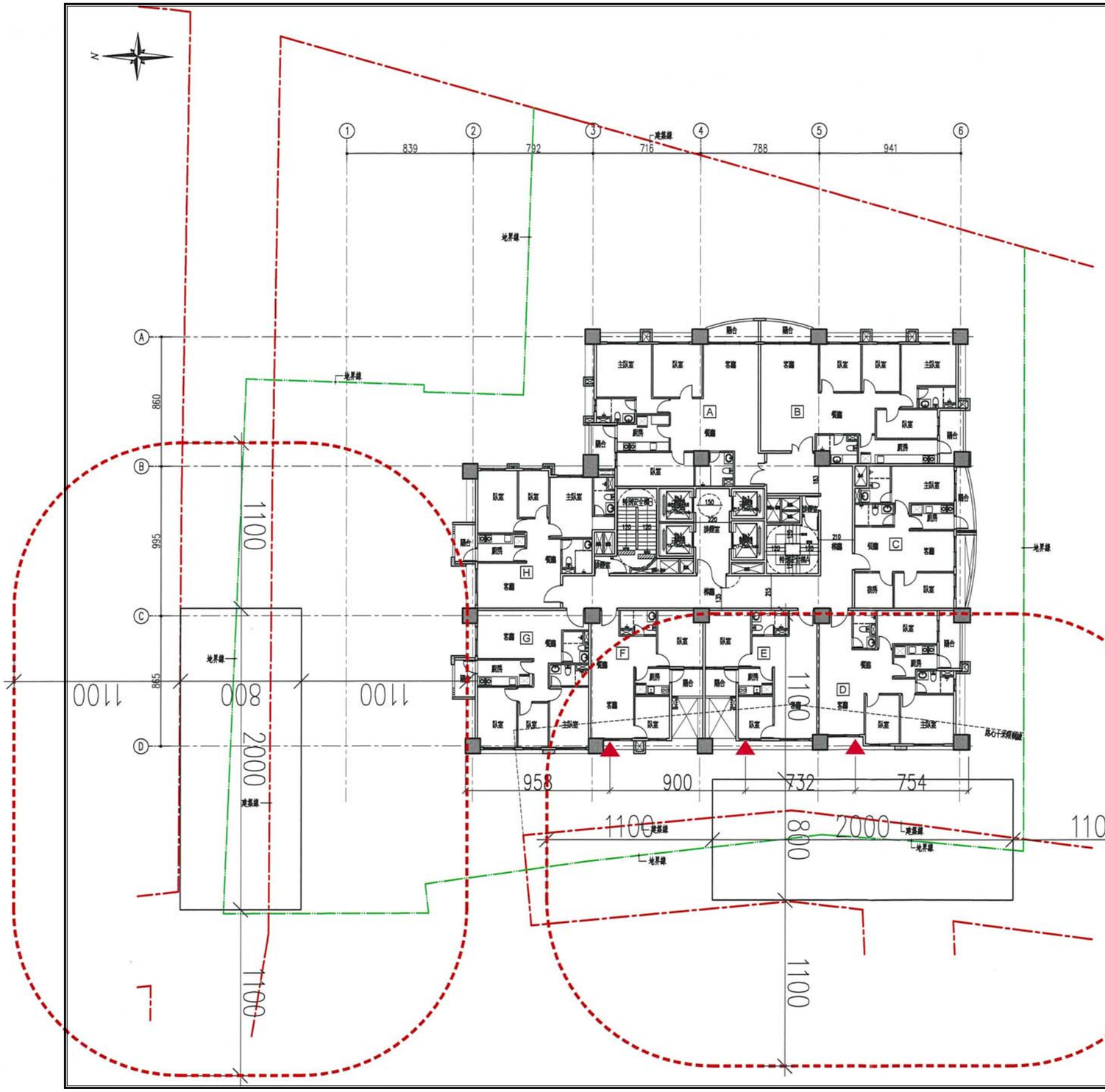
註:實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-46　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審議委員會核定內容為主。

圖 11-47 防救災動線暨各層空間圖(七)



建築技術規則建築設計施工編

第108條　(緊急進口設置)建築物在二層以上,第十層以下之各樓層,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。
前項窗戶或開口寬應在75公分以上及高度1.2公尺以上,或直徑1公尺以上之圓孔,開口之下緣應距樓地板80公分以下,且無柵欄,或其他阻礙物者。

---本案二層以上,十層以下設置寬度75公分以上,高度1.2公尺以上之窗戶,符合規定

備註:有關建築物緊急進口,其替代窗戶或開口之數量及位置檢討,依建築法第34條行政技術分立之精神,由建築師依建築法規定簽證負責。

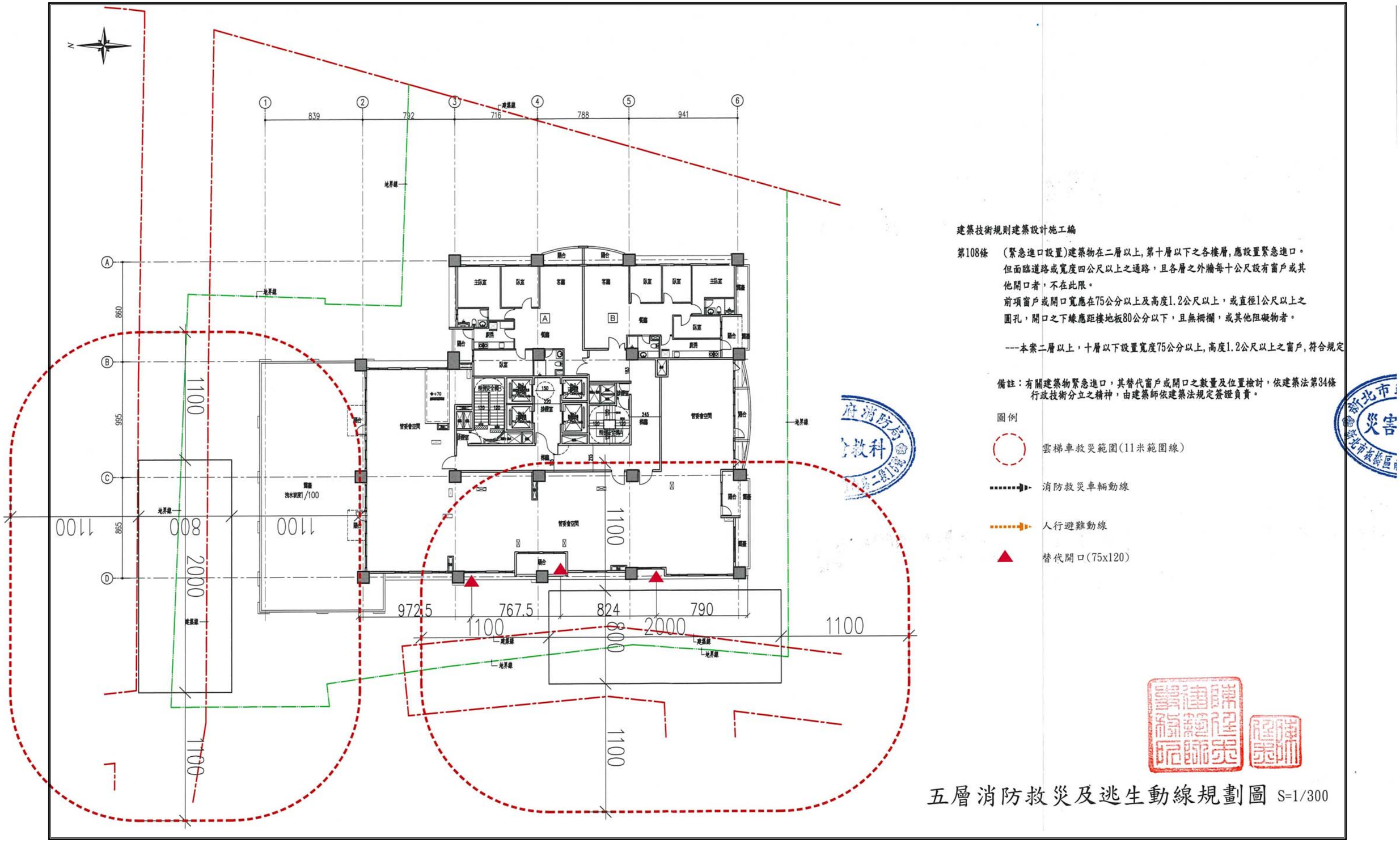
圖例

- 雲梯車救災範圍(11米範圍線)
- 消防救災車輛動線
- 人行避難動線
- 替代開口(75x120)

七至九層消防救災及逃生動線規劃圖 S=1/300

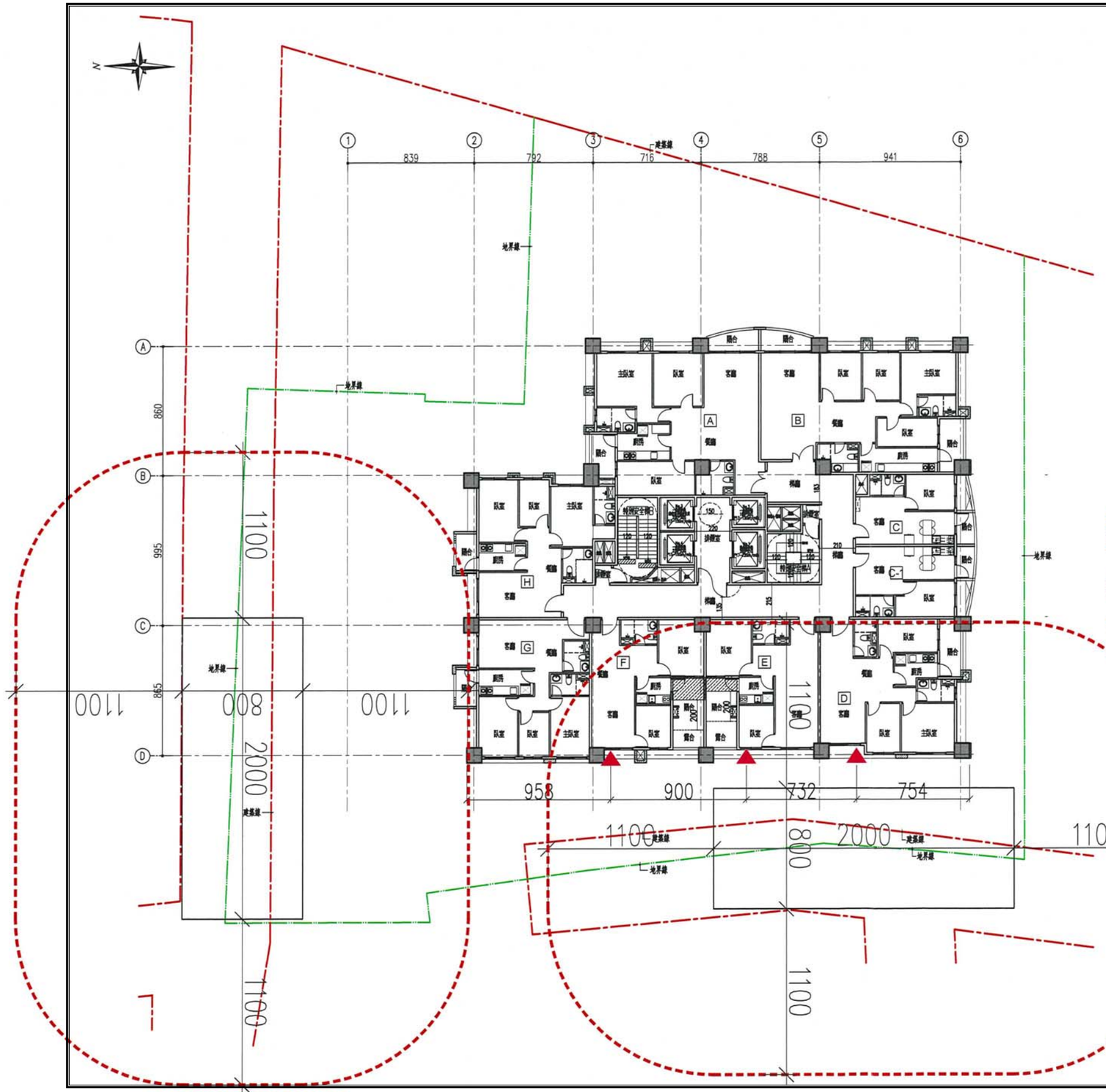
註:實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-48　防救災動線暨各層空間圖(八)



註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-49 防救災動線暨各層空間圖(九)



建築技術規則建築設計施工編

第108條　(緊急進口設置)建築物在二層以上,第十層以下之各樓層,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。

前項窗戶或開口寬應在75公分以上及高度1.2公尺以上,或直徑1公尺以上之圓孔,開口之下緣應距樓地板80公分以下,且無柵欄,或其他阻礙物者。

---本案二層以上,十層以下設置寬度75公分以上,高度1.2公尺以上之窗戶,符合規定

備註:有關建築物緊急進口,其替代窗戶或開口之數量及位置檢討,依建築法第34條行政技術分立之精神,由建築師依建築法規定簽證負責。

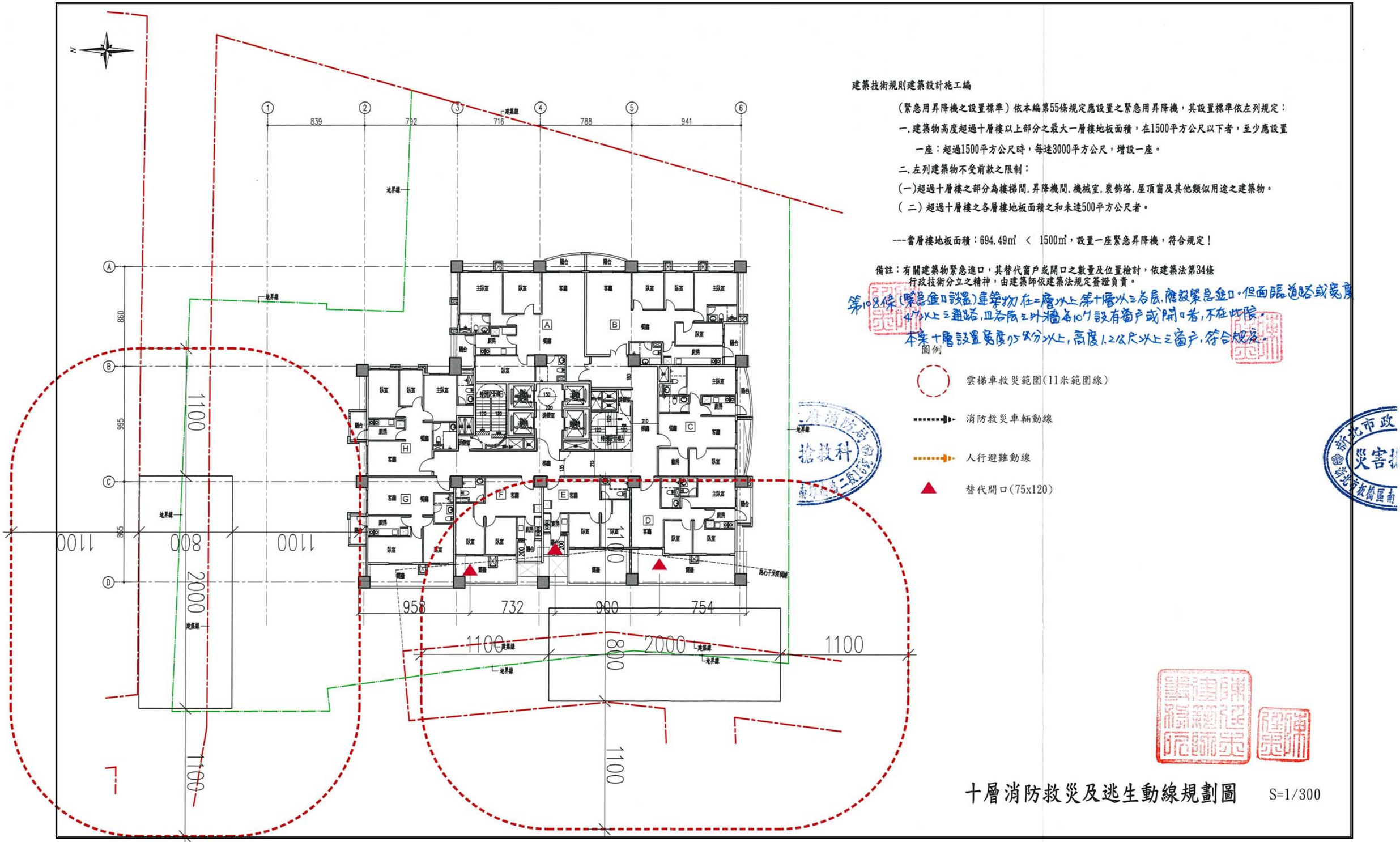
圖例

- 雲梯車救災範圍(11米範圍線)
- 消防救災車輛動線
- 人行避難動線
- 替代開口(75x120)

六層消防救災及逃生動線規劃圖 S=1/300

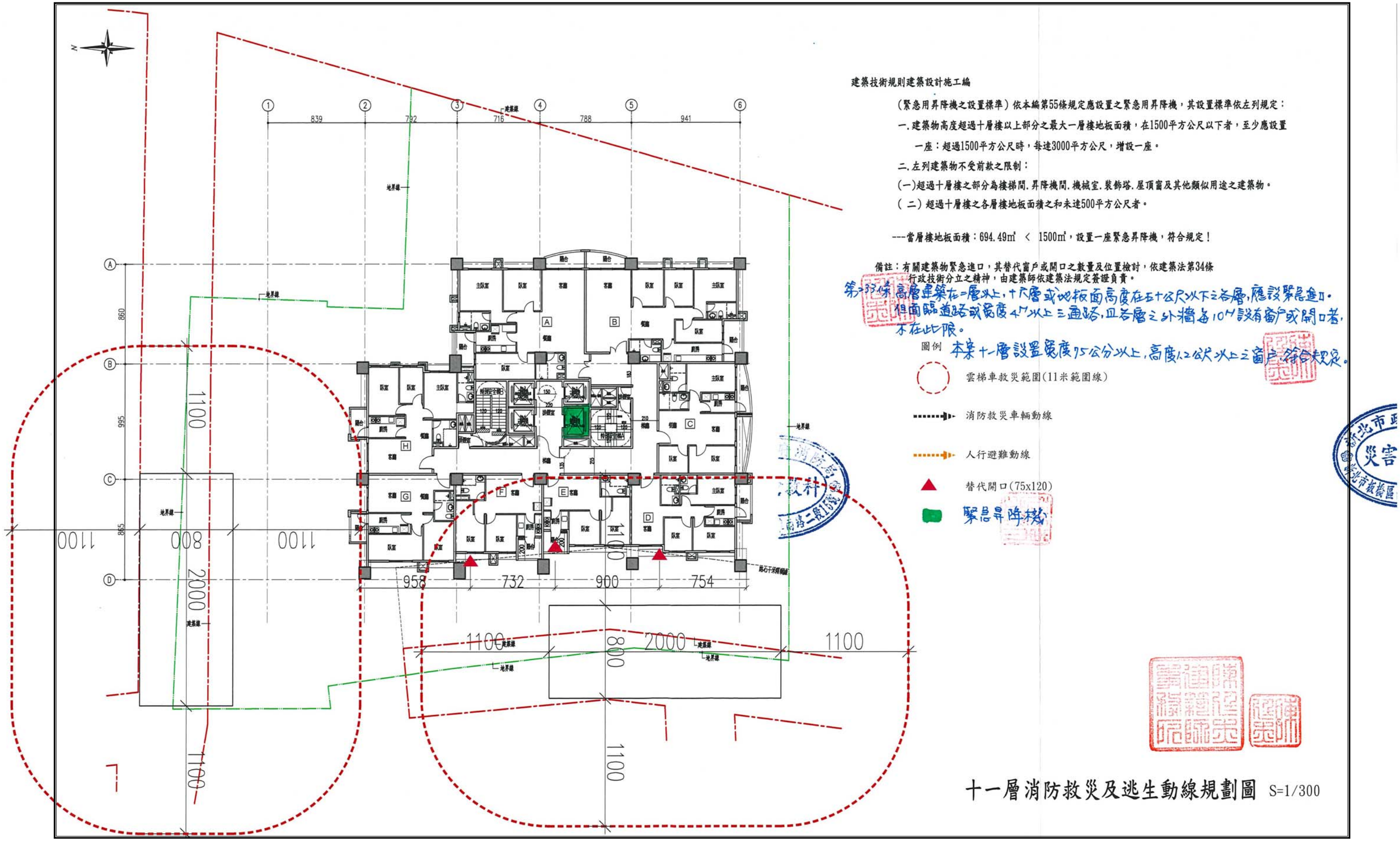
註:實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-50　防救災動線暨各層空間圖(十)



註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-51　防救災動線暨各層空間圖(十一)



建築技術規則建築設計施工編

（緊急用昇降機之設置標準）依本編第55條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：

一.建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，至少應設置一座：超過1500平方公尺時，每達3000平方公尺，增設一座。

二.左列建築物不受前款之限制：

(一)超過十層樓之部分為樓梯間.昇降機間.機械室.裝飾塔.屋頂窗及其他類似用途之建築物。

（二）超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺者。

---當層樓地板面積：694.49㎡ ＜ 1500㎡，設置一座緊急昇降機，符合規定！

備註：有關建築物緊急進口，其替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

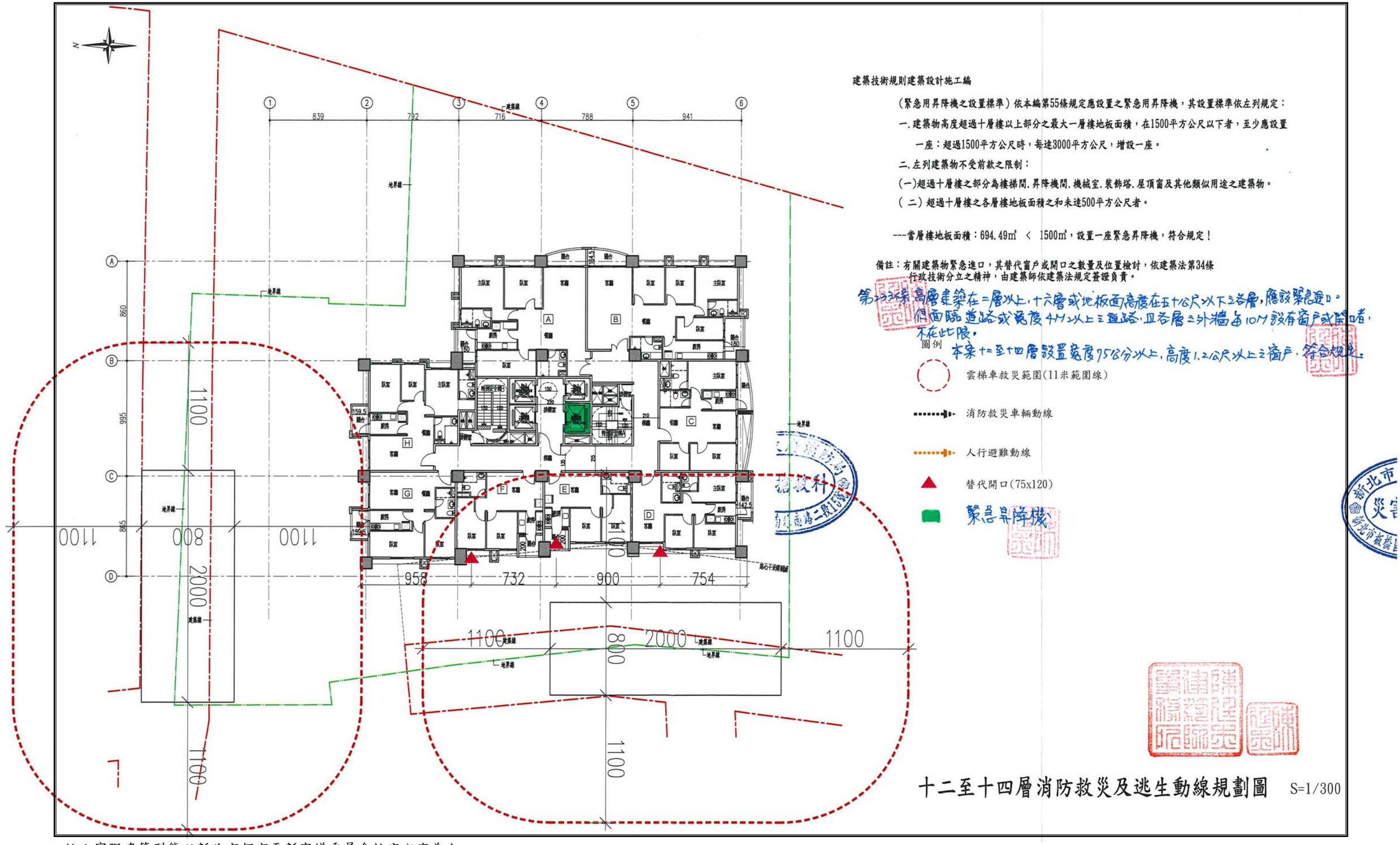
第33條 高層建築在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各層，應設緊急進口。但面臨道路或寬度4M以上之通路，且各層之外牆每10M設有窗戶或開口者，不在此限。

本案十一層設置寬度75公分以上，高度120公尺以上之窗戶，符合規定。

緊急昇降機

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-52　防救災動線暨各層空間圖(十二)



建築技術規則建築設計施工編

（緊急用昇降機之設置標準）依本編第55條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：

一.建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，至少應設置一座；超過1500平方公尺時，每達3000平方公尺，增設一座。

二.左列建築物不受前款之限制：

(一)超過十層樓之部分為樓梯間.昇降機間.機械室.裝飾塔.屋頂窗及其他類似用途之建築物。

（二）超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺者。

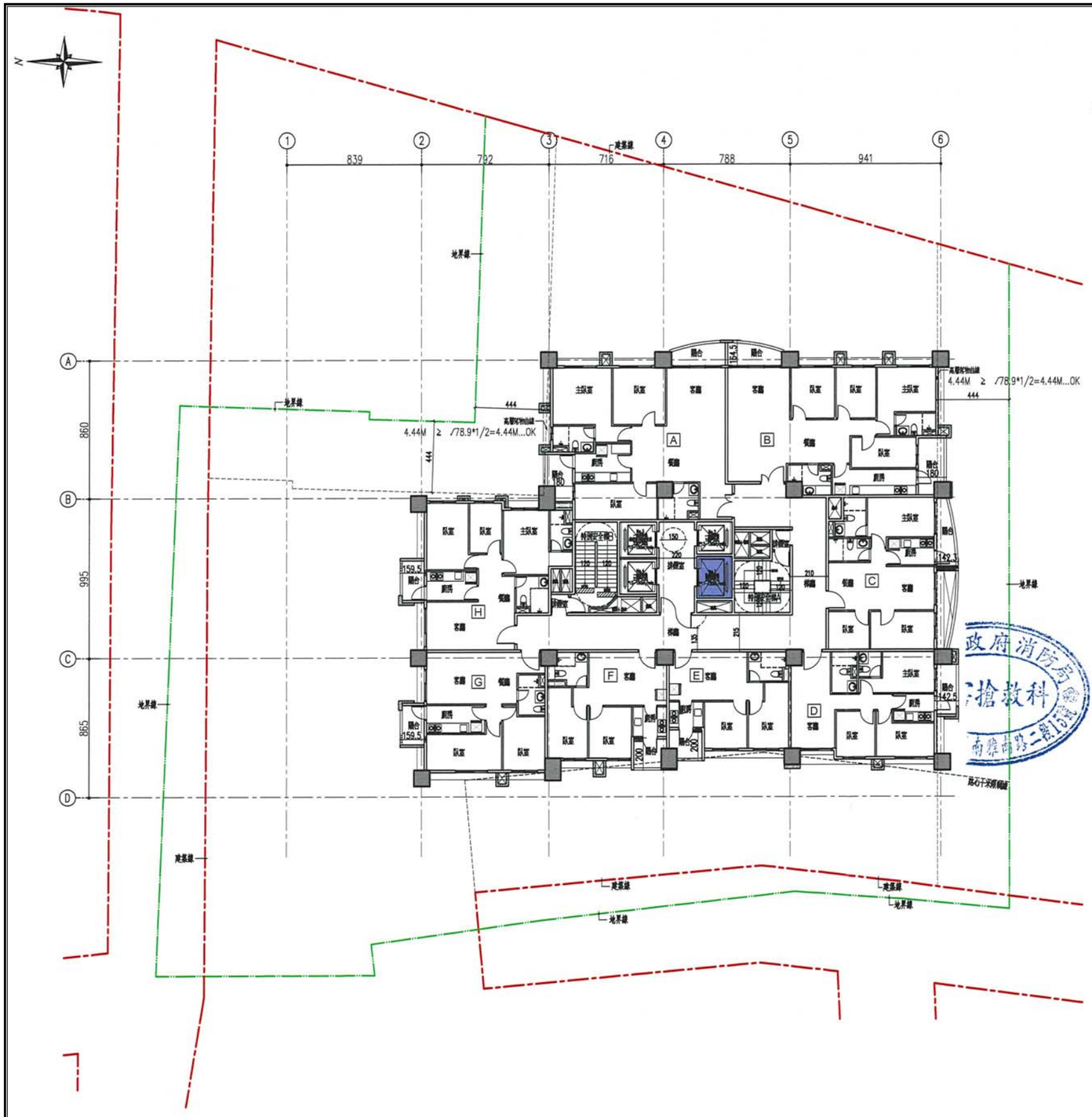
---當層樓地板面積：694.49㎡ ＜ 1500㎡，設置一座緊急昇降機，符合規定！

備註：有關建築物緊急進口，其替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

第[illegible]條 高層建築在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各層，應設緊急進口。
但面臨道路或寬度4M以上之通路，且各層之外牆每10M設有窗戶或開口者，不在此限，
本案十二至十四層設置寬度75公分以上，高度1.2公尺以上之窗戶，符合規定。

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-53　防救災動線暨各層空間圖(十三)



建築技術規則建築設計施工編

（緊急用昇降機之設置標準）依本編第55條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：

一.建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，至少應設置一座；超過1500平方公尺時，每達3000平方公尺，增設一座。

二.左列建築物不受前款之限制：

(一)超過十層樓之部分為樓梯間.昇降機間.機械室.裝飾塔.屋頂窗及其他類似用途之建築物。

（二）超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺者。

---當層樓地板面積：694.49㎡ ＜ 1500㎡，設置一座緊急昇降機，符合規定！

備註：有關建築物緊急進口，其替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

圖例

雲梯車救災範圍(11米範圍線)

消防救災車輛動線

人行避難動線

替代開口(75x120)

緊急昇降機

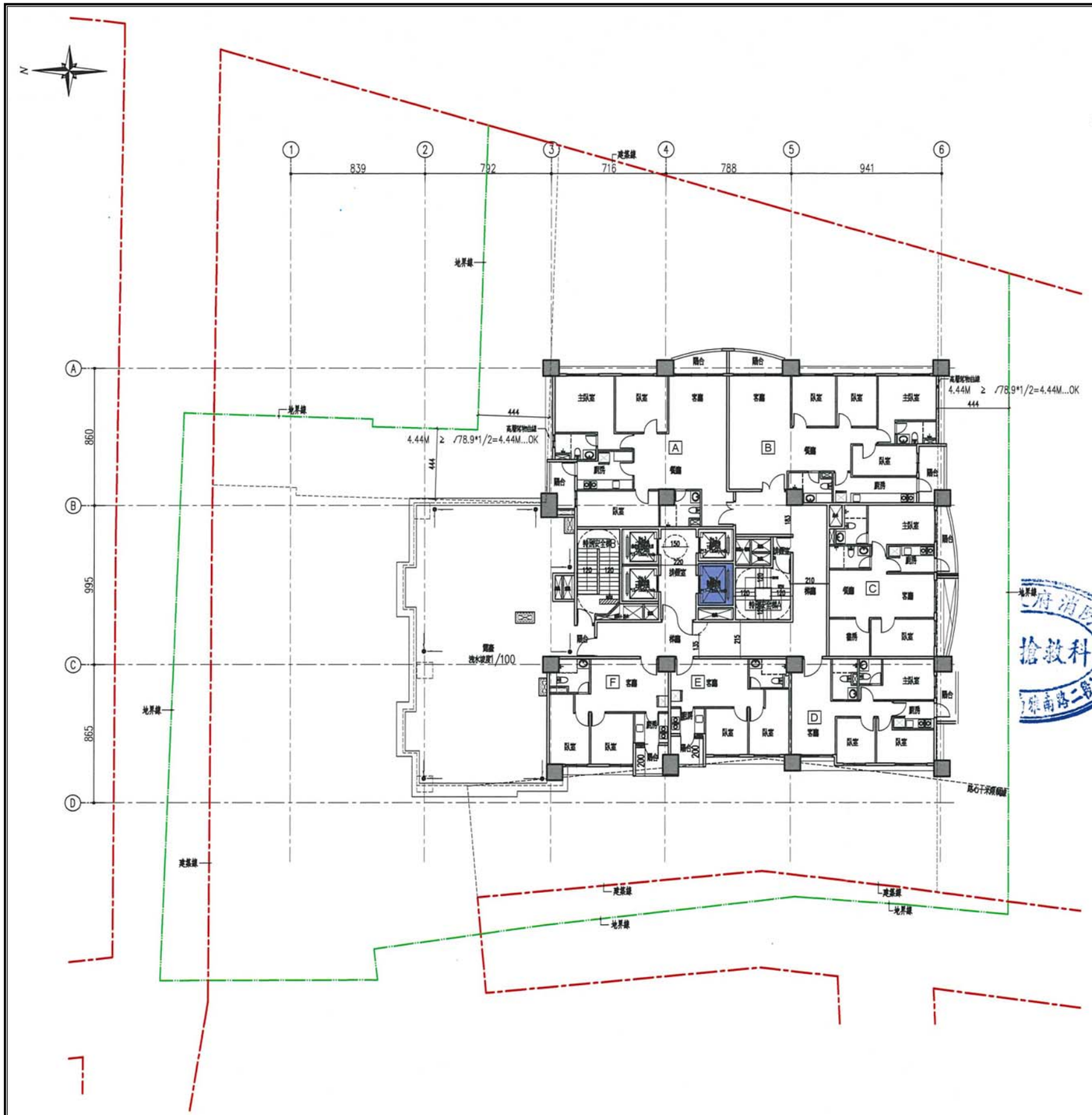
政府消防局 搶救科 南雅南路二段15號

新北市政府 災害 板橋區

十五至二十二層消防救災及逃生動線規劃圖 S=1/300

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-54　防救災動線暨各層空間圖(十四)



建築技術規則建築設計施工編

（緊急用昇降機之設置標準）依本編第55條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：

一.建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，至少應設置一座；超過1500平方公尺時，每達3000平方公尺，增設一座。

二.左列建築物不受前款之限制：

(一)超過十層樓之部分為樓梯間.昇降機間.機械室.裝飾塔.屋頂窗及其他類似用途之建築物。

（二）超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺者。

---當層樓地板面積：551.99㎡ ＜ 1500㎡，設置一座緊急昇降機，符合規定！

備註：有關建築物緊急進口，其替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

圖例

雲梯車救災範圍(11米範圍線)

消防救災車輛動線

人行避難動線

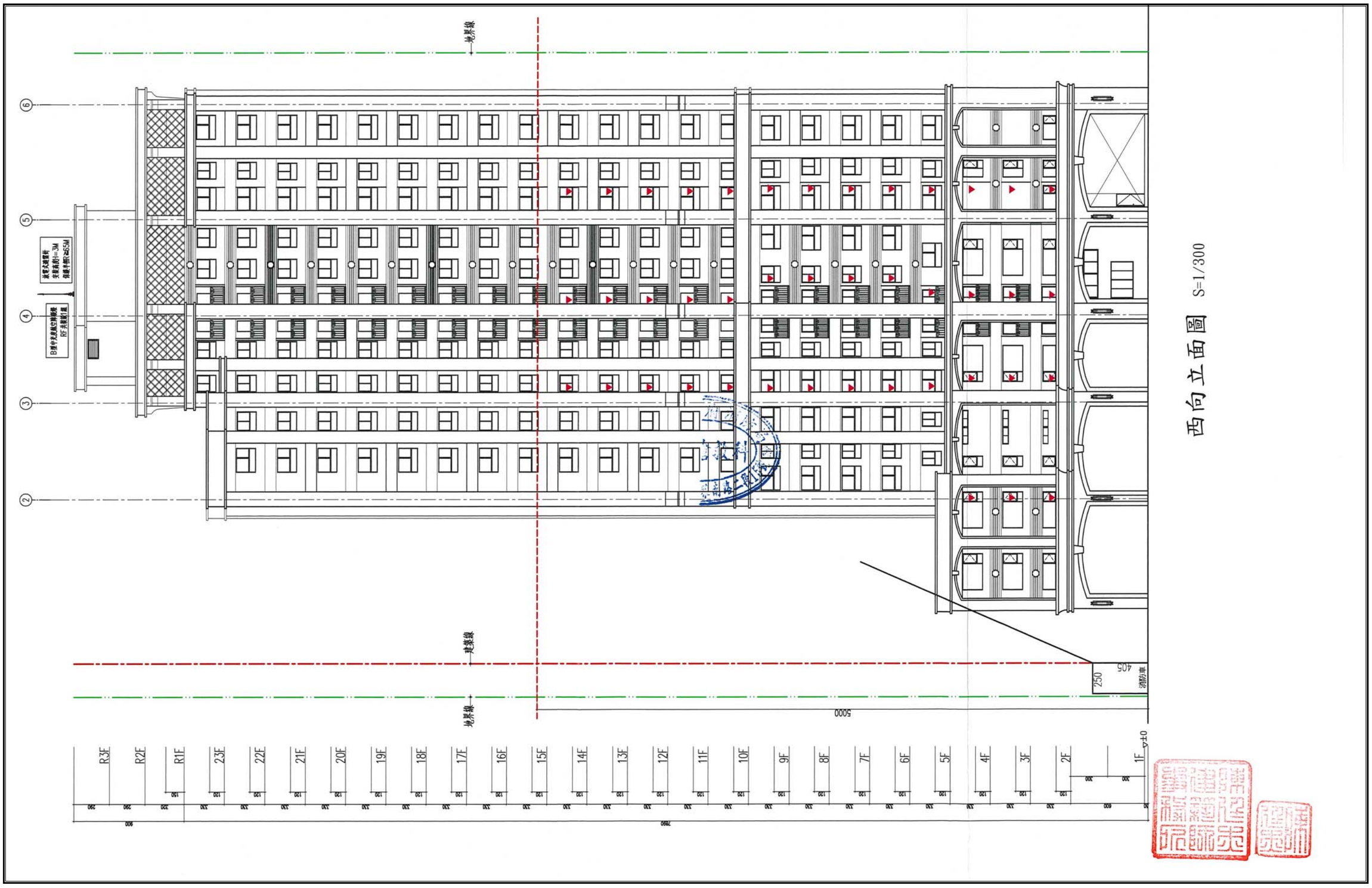
替代開口(75x120)

緊急昇降機

二十三層消防救災及逃生動線規劃圖 S=1/300

註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-55 防救災動線暨各層空間圖(十五)



註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-56　防救災動線暨各層空間圖(十六)

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

新北市近年來硬體建設的加速發展，公共設施的興修，與都市開放空間、景觀綠地廣場等規劃設計，可得知市政府朝向國際化都市所做的努力，而一個國際性都市除了必要的經濟條件、競爭優勢、電子資訊傳媒的便利、人民素質等外，還有一項就是居住條件與都市居住空間之創造與規劃。

本案基地位於永和都市計畫區內，交通便利，經由妥善規劃開發，使其朝向更優質生活機能、創造更多景觀綠化空間，勢必能帶動本區的建設推展及加速都市景觀之更新美化，並提升周邊優質居家生活環境的創造。

1.創造環境優美的外部空間

(1)透過全區景觀計畫的整體性考量，留設友善的人行空間。

(2)開放空間規劃，重視環境人體工學及空間尺度的美學感受。

(3)強化外部空間的使用與維護管理，達到永續經營的建築理念。

2.提供安全、舒適且注重通風採光之居住空間。

3.結構設計首重安全合理，達到居家品質安全、安心的基本居住水準。

4.注重整體外觀造型，塑造全區建築視覺景觀諧調的社區意象。

5.塑造區域內高品質住宅與都市環境達成和諧共榮為目標。

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

（一）建築配置構想

本案基地三面臨路，東側臨接永和路二段(24 公尺計畫道路)為店舖及商辦出入口，延續並引入商業活動，並退縮留設 6 公尺人行步道(含 2 公尺帶狀植栽空間)，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；住宅主要出入口及車道出入口則設置於北側忠孝街(6 公尺現有巷道)。

（二）外部空間配置

於規劃上強調開闊之外部空間，建築物向內退縮，以增加對外開放之使用性，強調庭園空間之完整性及延伸性，規劃設計富變化的庭園空間，搭配多樣化的植栽配置，以自然、悠閒的庭院風貌為主體空間。

（三）建築量體及意象

以古典主義的比例對稱、為設計概念，將建築量體以不同的顏色及材質作分割，創造視覺和諧的韻律感。以主體陣列的石材柱身為基座，可加強建築物的立面質感，屋突天際線以線板裝飾，加上燈光照明的設計配置，使大樓成為此地的一座地標。石材的柱身基座，與外牆磁磚採同色系搭配，配合淺棕色柱面裝飾及其他金屬物料相輔相成，具古典意象的立面美感，使這座展現出現代古典建築的風格。

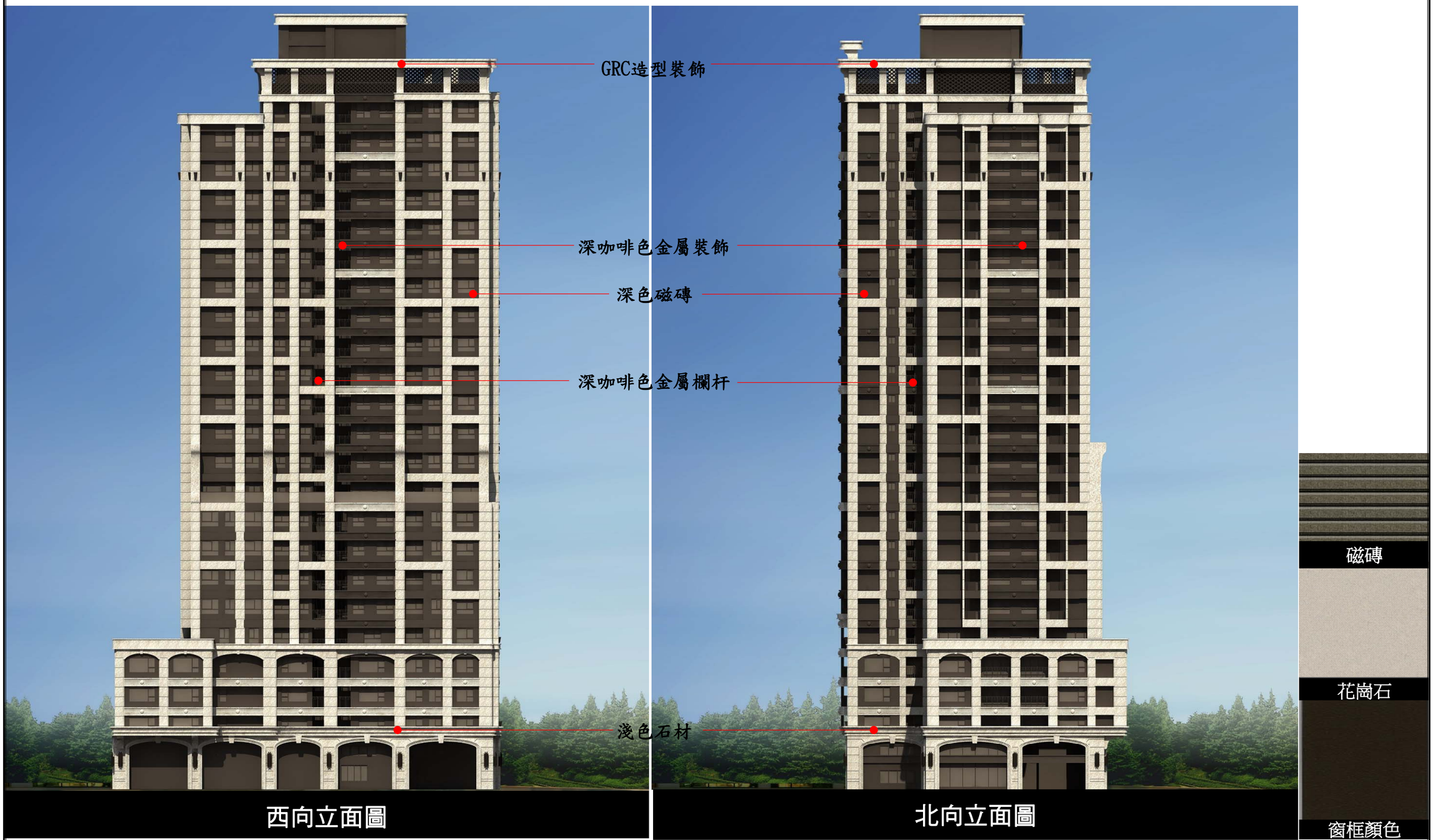
（四）建築物外牆材質及色彩計畫

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，同時呼應基地周遭之建築意象。基座及柱列採花崗石，展現豪華大氣的穩重感，身體部份採磁磚及部分石材，耐候易維護，使本建築美感能歷久不衰，屋突採透空框架造型線板及金屬隔柵裝飾，形塑華貴並富有空間層次的建築地標。



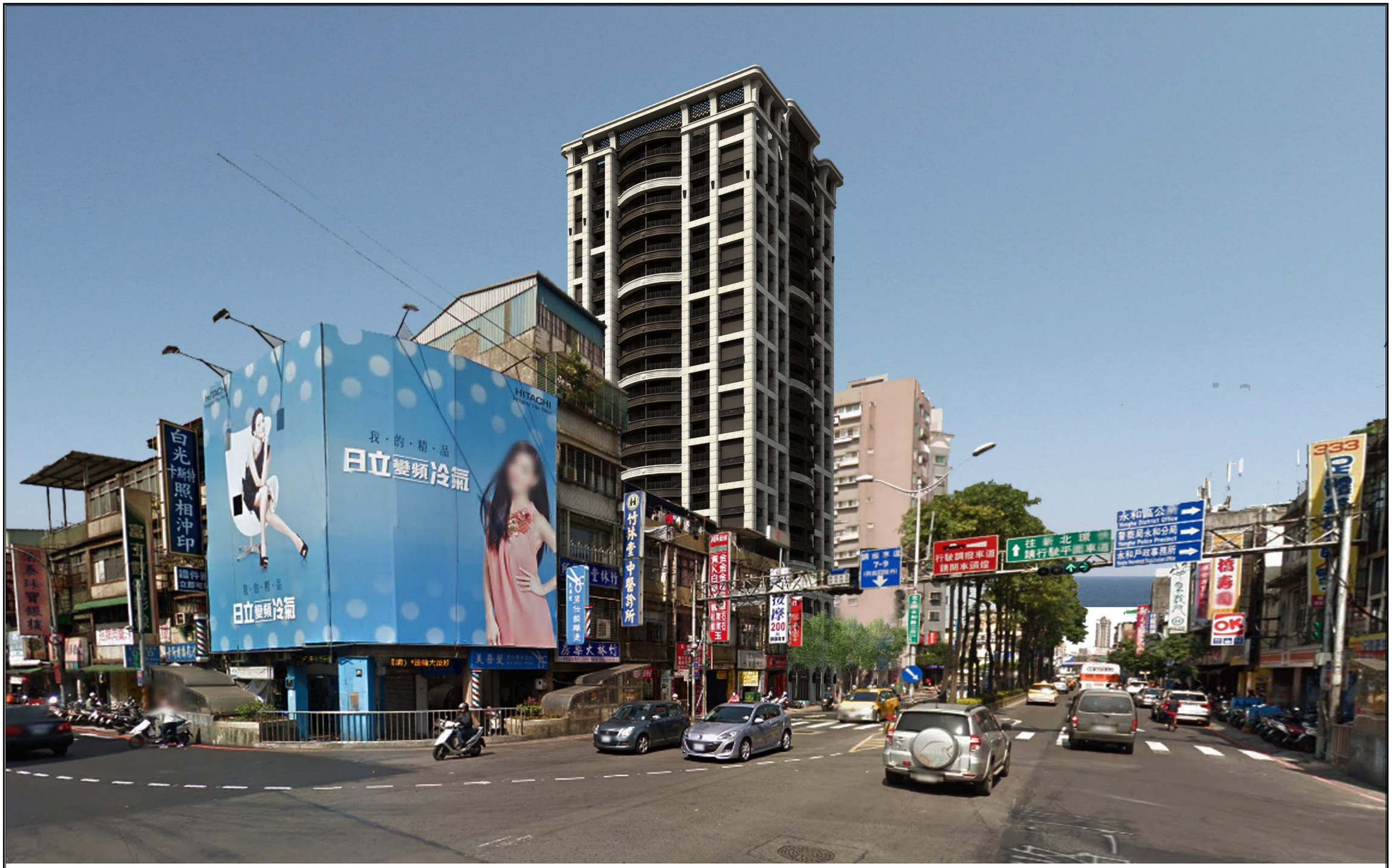
註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 12-1　建物模擬透視圖(一)



註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 12-2　建物模擬透視圖(二)



註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 12-3　視覺景觀模擬圖

目標：藉由建築外部照明設計，使建築物在夜間呈現另一風貌，提昇整體社區形象。

構想：

■主體照明：

本案主體為住宅居住單元，以居室及陽台之空間照明外滲光線為主，營造家的意象，利用既有之照明設備之設計，以有利於後續維修及節約能源。

■重點照明：

a.主要表現建築物量體的變化及立面材質的效果，形塑人文與都會意象。

b.針對建築地面層及入口設計重點照明，以強化整體建築物之地標意象及入口之導引意象，並搭配庭園燈光展現夜晚的另一種風貌。

■天際線的塑造：

將燈具結合於造型中，並利用建築造型的框架飛簷造型塑造天際線。

■外觀照明分段控制：

a.依據不同時段，可選擇點亮不同部分的外觀照明。

b.同一組燈光可設定數組迴路，依不同時段點亮。

c.利用不同色溫，增加照明對比及層次表現。







註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 12-4　建物夜景模擬透視圖

三、人車動線設計原則

（一）道路特性

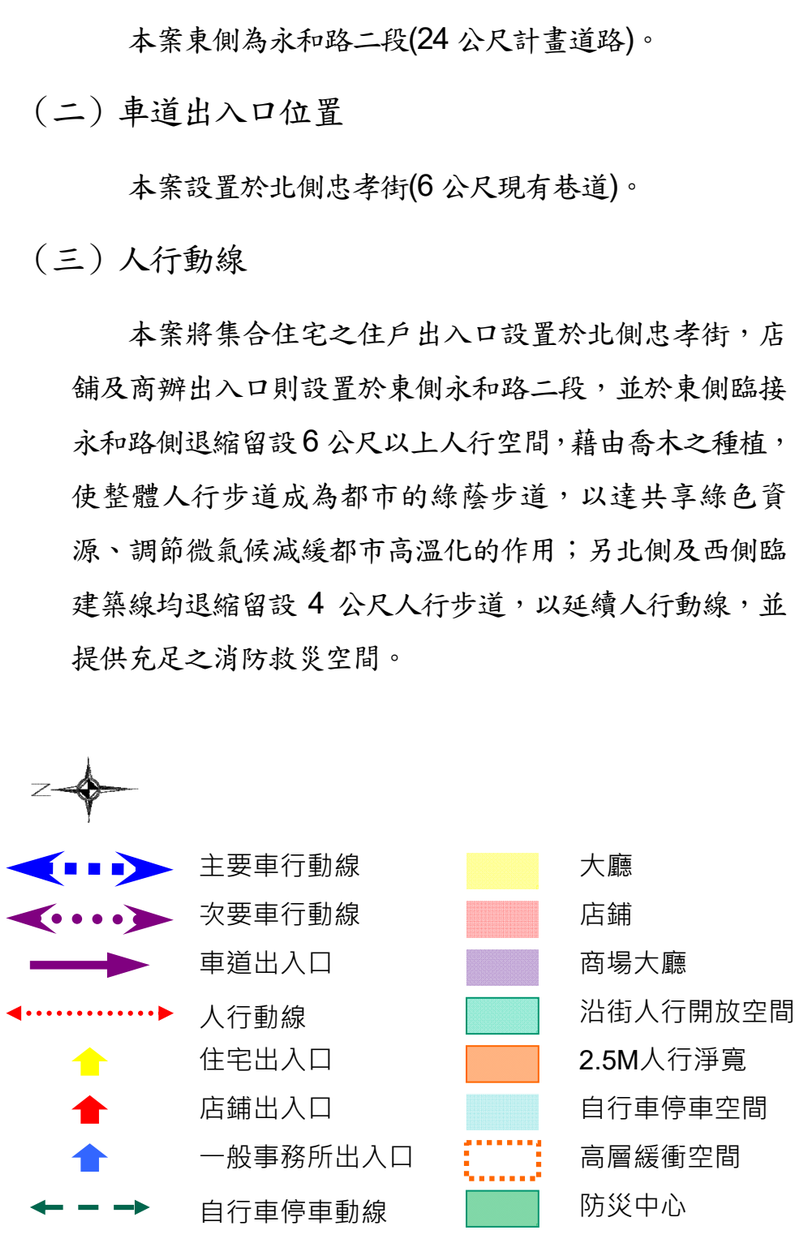
本案東側為永和路二段(24 公尺計畫道路)。

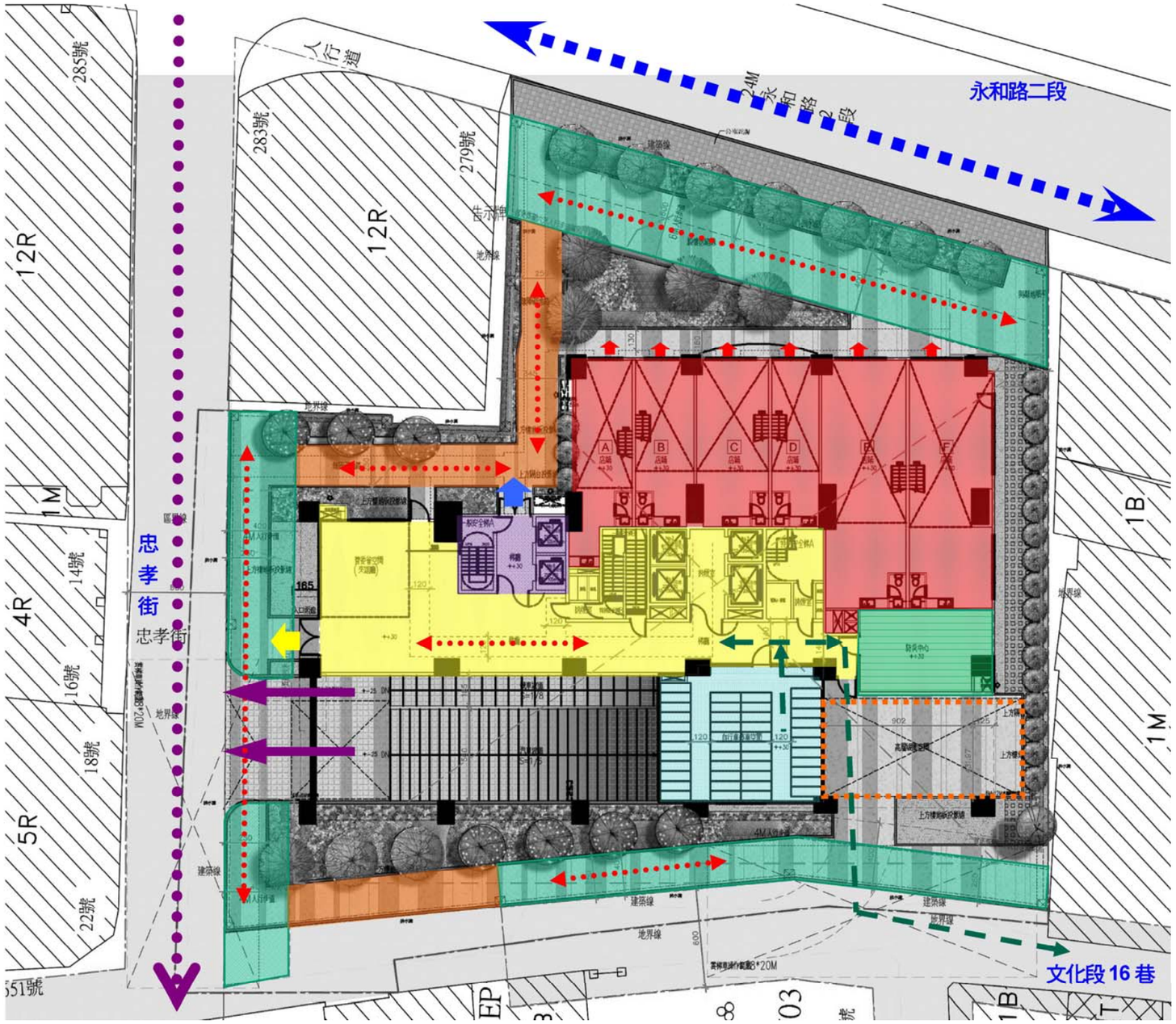
（二）車道出入口位置

本案設置於北側忠孝街(6 公尺現有巷道)。

（三）人行動線

本案將集合住宅之住戶出入口設置於北側忠孝街，店舖及商辦出入口則設置於東側永和路二段，並於東側臨接永和路側退縮留設 6 公尺以上人行空間，藉由喬木之種植，使整體人行步道成為都市的綠蔭步道，以達共享綠色資源、調節微氣候減緩都市高溫化的作用；另北側及西側臨建築線均退縮留設 4 公尺人行步道，以延續人行動線，並提供充足之消防救災空間。



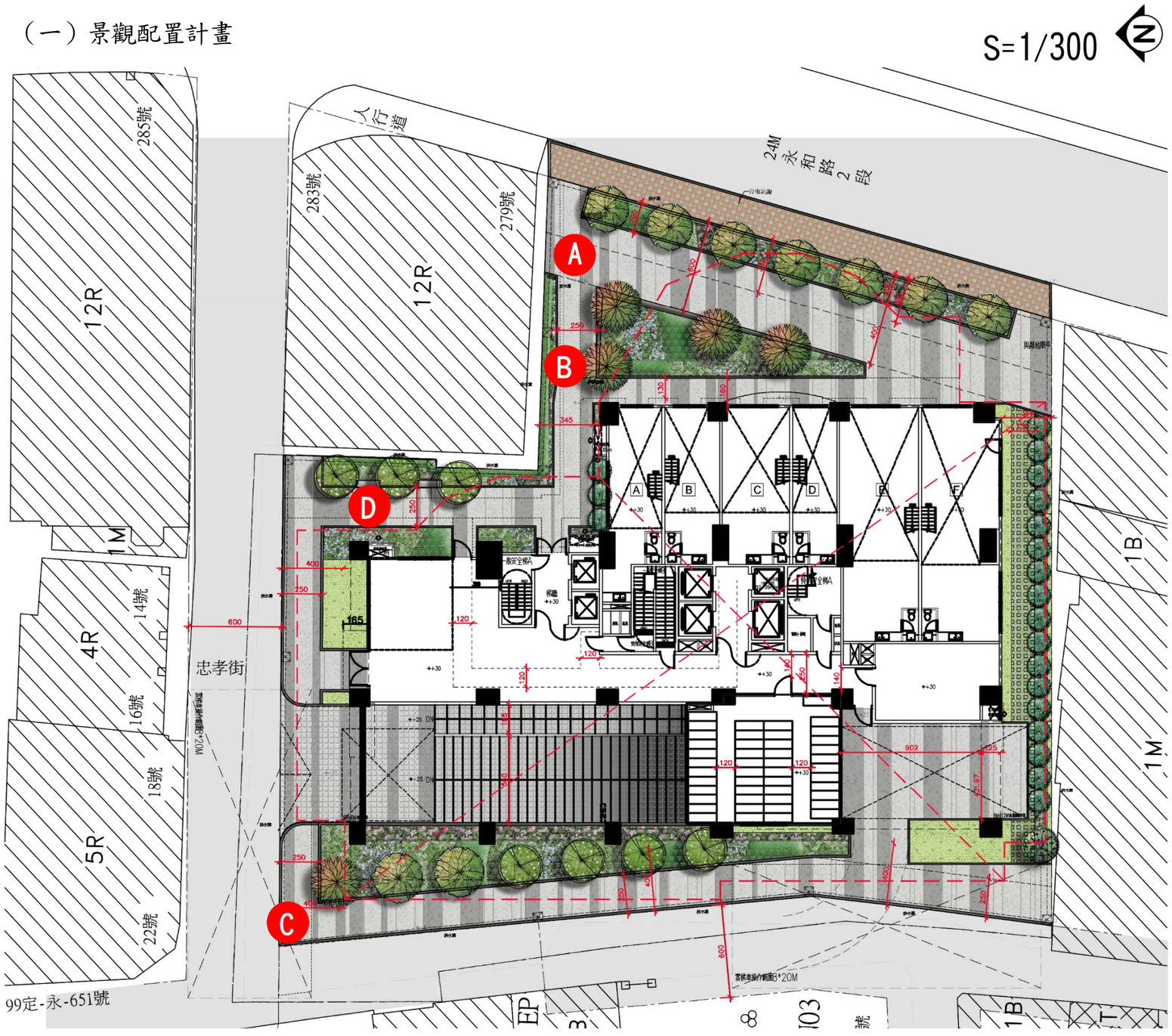


註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 12-5　人車動線規劃示意圖

四、景觀植栽設計構想

（一）景觀配置計畫



註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。









綠化景觀示意圖

圖 12-6　一樓景觀計畫說明圖



註：實際建築型態以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 12-7　一樓景觀計畫套繪地形示意圖 S:1/2000

1.景觀喬木配置計畫

圖例	名稱	規格	數量
	光臘樹	GMΦ>20cm，H>6m，W>3m	9株
	土肉桂	GMΦ>12cm，H>4.5m，W>2.5m	7株
	落羽松	GMΦ>15cm，H>7m，W>3m	5株
	茄苳	GMΦ>15cm，H>7m，W>3m	1株

喬木數量共22棵

喬木植栽照片


光臘樹


土肉桂


落羽松


茄苳



S=1/300

2.景觀灌木配置計畫

	圖例	名稱	規格	數量
灌木		象牙木	H*W=150*50cm	20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	244.59㎡
地被		台北草或地毯草	密鋪	32.35㎡
植草磚		台北草或地毯草	密鋪	59.48㎡

灌木地被植栽照片


象牙木


七里香

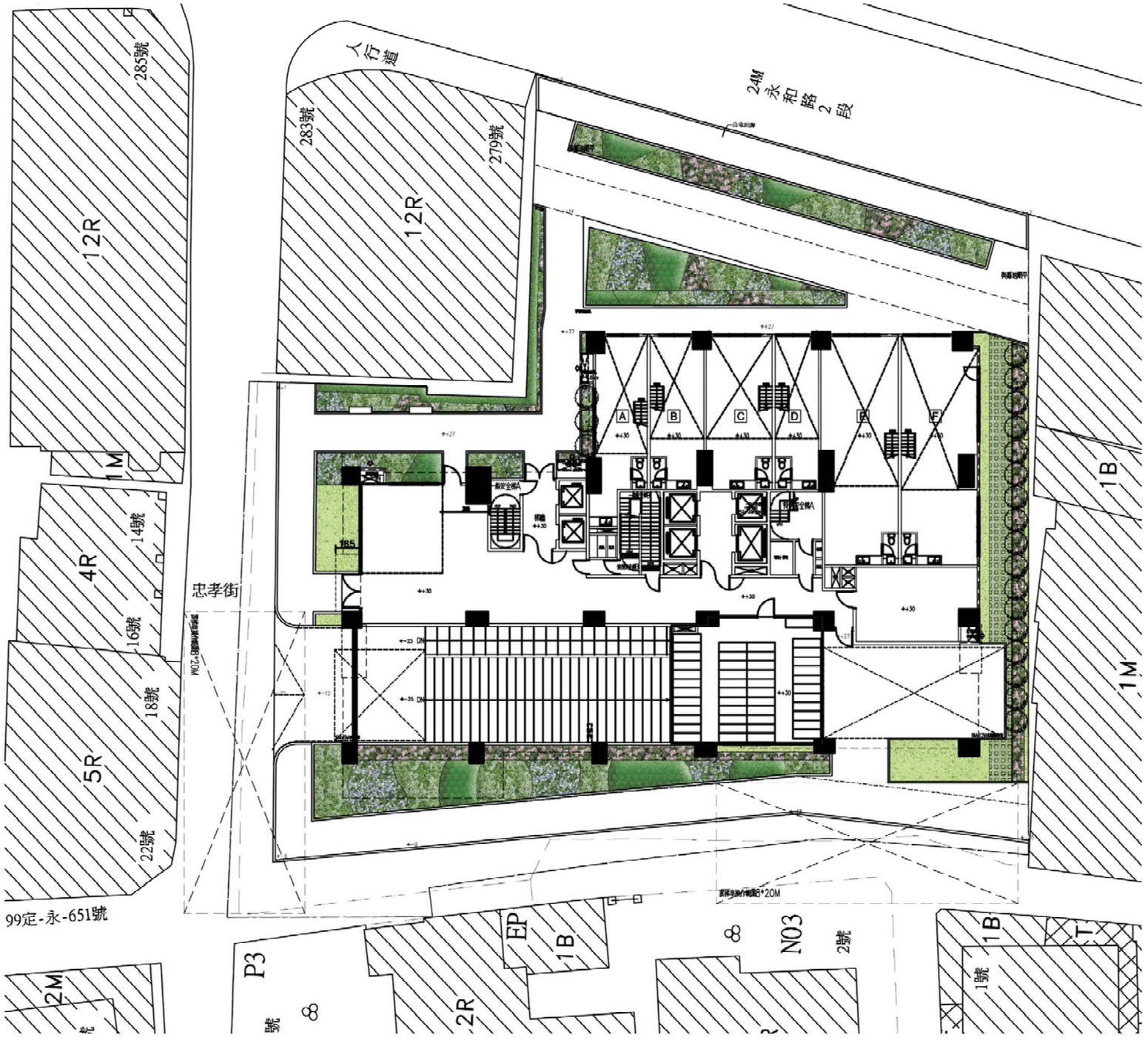

厚葉石斑木


六月雪


細葉雪茄花


繁星花


台北草



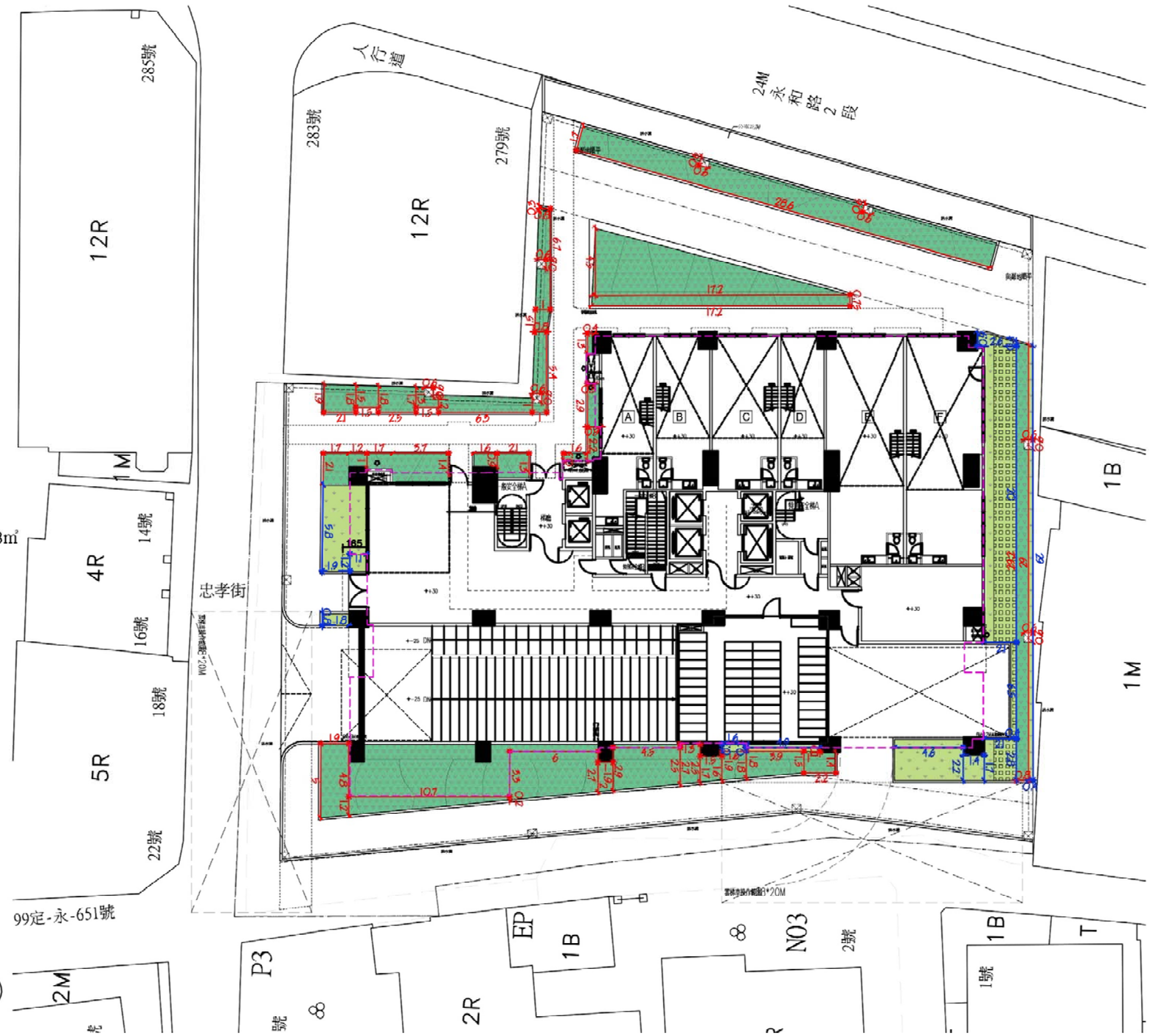
3.景觀灌木計算檢討

	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	243.52㎡
地被		台北草或地毯草	密鋪	91.83㎡
植草磚		台北草或地毯草	密鋪	

灌木計算:
=1.7*29+(4.5*17.2)/2+17.4*0.9+(29+29.2)*0.8/2+(0.3*0.8)/2
+(0.8+1)*6.7/2+(1+0.8)*1.5/2+(0.8+1)*5.4/2+(1.2+1)*6.3/2
+1.3*1.5+(1.8*1.7)*2.5/2+1.5*1.5+(1.9+1.8)*2.1/2+0.4*1.3
+0.5*2.9+0.9*2.2+1.6*0.5+2.1*1.3+1.6*0.9+3.7*1.4+1.7*1
+1.2*1+1.7*2.1+(5+4.8)*1.9/2+(0.2+1.2)*10.7/2+(3.3+2.7)*6/2
+(1.9+2)*1/2+(2.9+2.5)*4.5/2+(2.7+2.5)*1.3/2+(1.7+1.6)*1.5/2
+(1.9+1.8)*1.6/2+(1.8+1.5)*3.9/2+1*0.1+2.2*1.4
-(0.6*0.6)*7=243.52㎡

地被計算:
=(0.9+0.4)*2.6/2+2.1*20+29*0.4+0.4*6.5+2.1*2.8
+1.4*1.7+4.6*2.2+1.9*5.8+1.1*1.2+0.8*1.8+0.5*1.6+0.2*4.9=91.83㎡

綠化面積檢討：
綠化面積≧(實設空地面積-不可綠化面積)/2
=243.52(灌木)+91.83(地被)≧331.11
=335.35m²>331.11m².....OK!



4.景觀植栽種類

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。



茄苳：
台灣原生種，常綠或半落葉大喬木，葉互生，三出複葉，小葉卵形，圓錐花序，花黃綠色，漿果球形，熟果深褐色，樹冠開展，枝葉茂密，綠蔭抗風，為優良之園景樹、行道樹，果實可誘鳥。

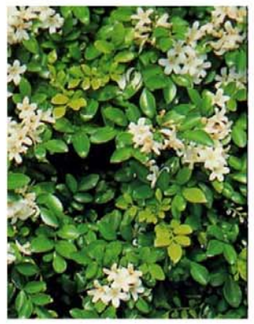
灌木



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。



檀香柏：
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。

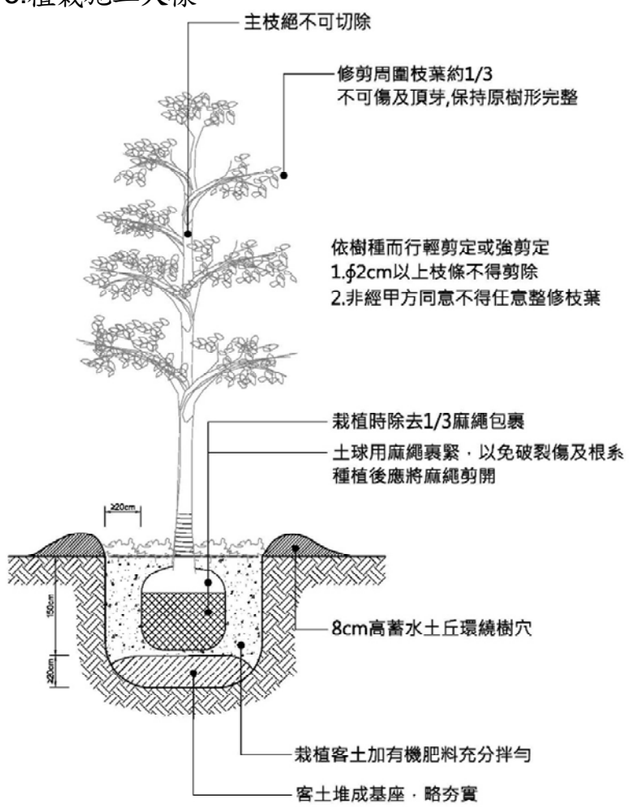


繁星花：
株高30~60公分，成株亞灌木狀，葉對生，披針形，春至秋季均能開花，花頂生，聚繖花序，數十朵聚生成團，生性強健，極適合花壇或盆栽。



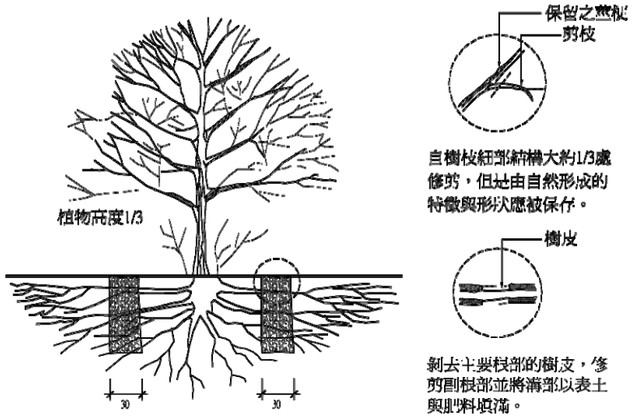
台北草：
多年生草本，生長速度快，質感細，密度高，耐旱耐暑性強。

5.植栽施工大樣

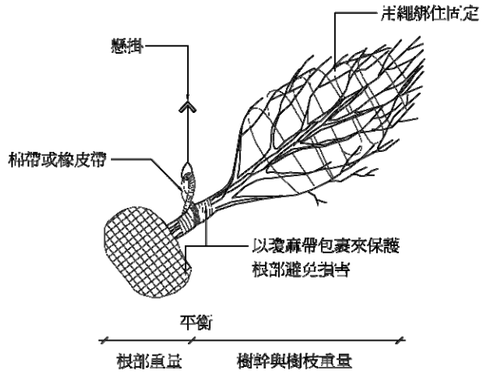


1.土球直徑按樹之G.Lϕ之5~6倍，並依樹根群發育而定
2.樹穴直徑不小於根球直徑之1.5倍，穴深不小於根球直徑加20cm

喬木類植物施工剖面圖

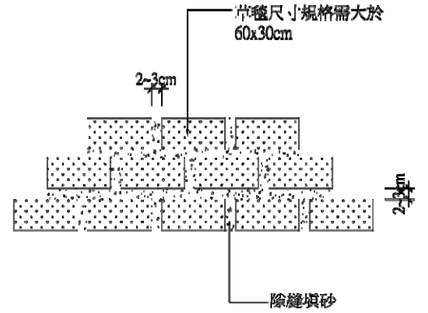


喬木類植物修剪斷根剖面圖



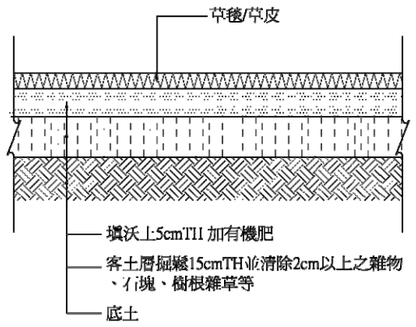
註：1.應避免搬運時，植栽受損。

喬木類植物移植搬運處理圖



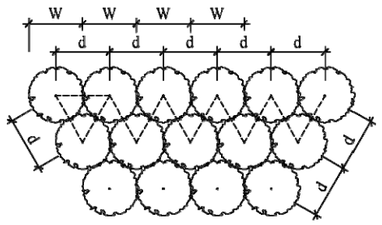
註：1.草皮採丁字鋪法。

草皮類植物種植平面圖



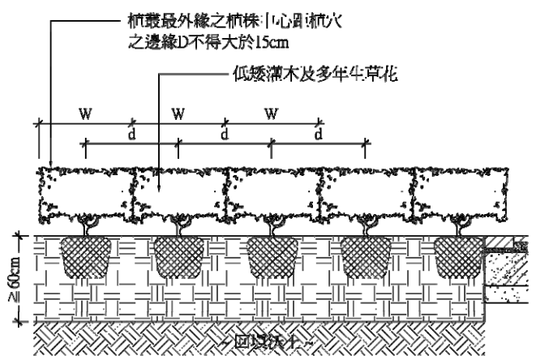
註：1.每株苗加有機肥2kg/m3與表土及客土充分拌勻。

草皮類植物種植剖面圖



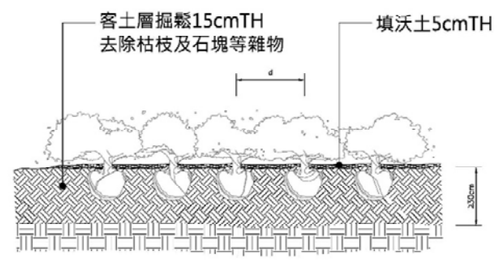
註：1.依設計圖規定之間隔及圖示三角形栽植方式挖掘植穴，並清除植穴內有礙根系生長的物質。
2.底土掘鬆，並清除ø2cm以上的石頭、樹根等雜物以利排水。
3.於穴底填放栽培介質，以利植株根球密接土壤。
4.去除不易分解的容器，修剪盤根，並將灌木直立放入植穴中，根球應稍高於地表。
5.將栽培介質填入植穴並壓實，使固定根球，然後再填土至與鄰近地面齊平。
6.栽植後立即充分澆水，待水分被吸入土壤後，再添加栽培介質並壓實，至鄰近地表下5cm時即停止壓實，再填滿疏鬆的栽培介質。

灌木類植物種植平面圖



註：W代表灌木平株之冠幅
d 植株之間距 d=W

灌木類植物種植剖面圖



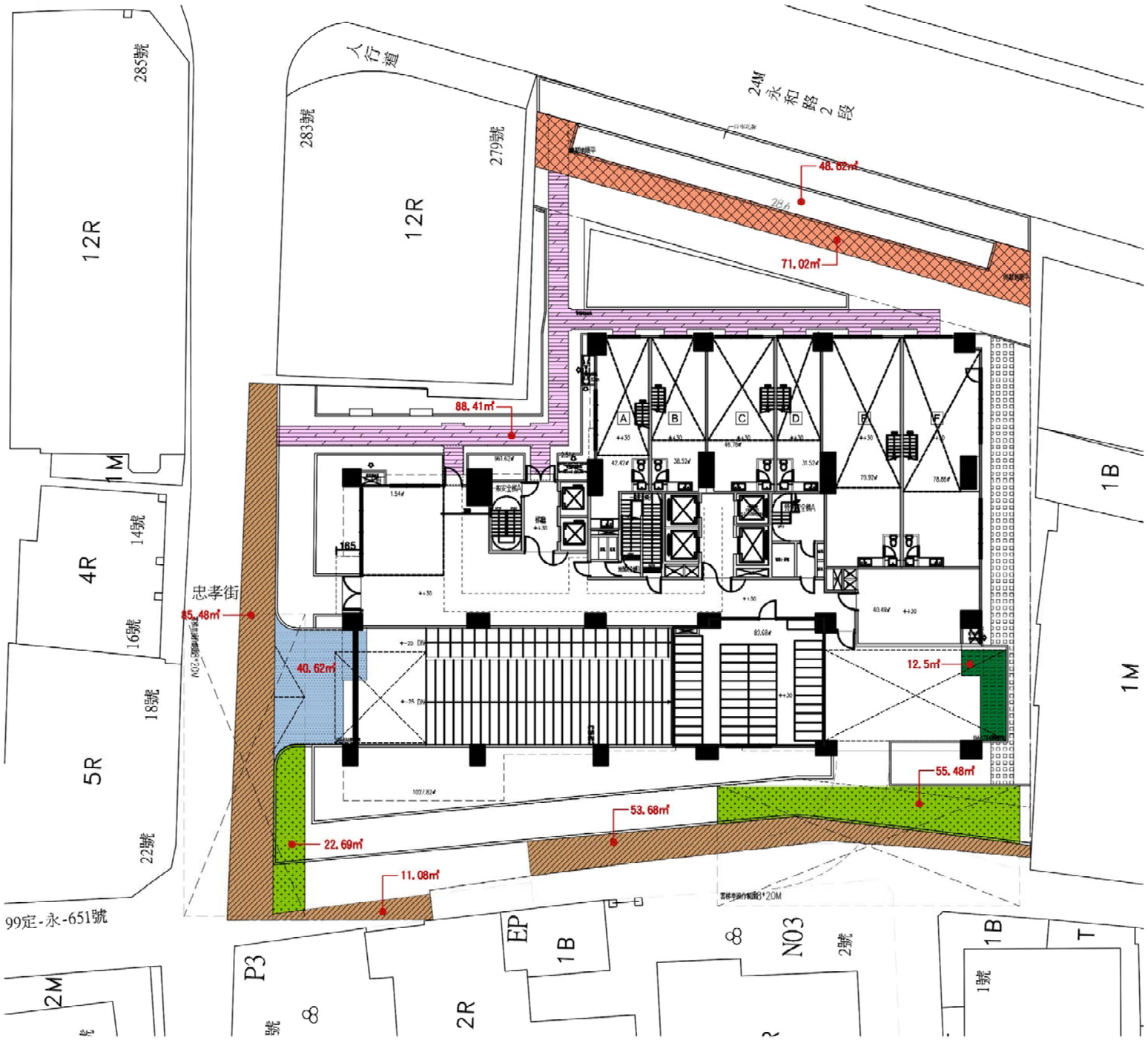
註:每株苗加有機肥10kg/m3與表土及客土充分拌勻.

地被類植物種植剖面圖

6.不可綠化平面及面積計算

圖例	名稱	數量
	現有巷道	150.24㎡
	無遮簷人行步道	71.02㎡
	車道	40.62㎡
	無障礙人行通道	88.41㎡
	消防車通道	78.17㎡
	高層緩衝空間	12.5㎡

- 現有巷道:85.48+11.08+53.68=150.24㎡
- 無遮掩人行步道:119.64-51.66=71.02㎡
- 消防車通道:22.69+55.48=78.17㎡
- 不可綠化面積:150.24(現有巷道)+71.02(無遮簷人行道)+40.62(車道)+88.41(無障礙人行通道)+78.17(消防車通道)+12.5(高層緩衝空間)=440.96㎡



7.綠覆率檢討

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	9株	20㎡	9*20=180㎡	440㎡	897.11㎡	109.03%
		土肉桂	Cinnamomum osmophloeum	GMΦ>12cm, H>4.5m, W>2.5m	100-120	3	4	中	>150cm	7株	20㎡	7x20=140㎡			
		落羽松	Taxodium distichum	GMΦ>15cm, H>7m, W>3m	100-120	3	4	中	>150cm	5株	20㎡	5*20=100㎡			
		茄苳	Bischofia jabanica Blume.	GMΦ>11~15cm, H>6m, W>2.5m	100-120	3	4	中	>150cm	1株	20㎡	1*20=20㎡			
灌木		象牙木	Diospyros ferrea	H*W=150*50cm	20-30	3	--	中	>60cm	20株	1.5	244.59*1.5=366.89㎡	365.28㎡		
		七里香	Common jasmin orange	H=30~60cm W=20~40cm	20-30	0.05	--	中	>60cm	243.52㎡					
		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 Axonopus compressus	密鋪	10-20	0.05	--	中	>30cm	32.35㎡	1	32.35*1=32.35㎡	32.35㎡		
植草磚		台北草 或 地毯草	Zoysia matrella Axonopus compressus	密鋪	10-20	0.05	--	中	>30cm	59.48㎡	1	59.48*1=59.48㎡	59.48㎡		

<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:1027.82㎡
- 法定空地面積:2130-(1211*0.7+919*0.5)=822.8㎡
- 建築面積:1027.82㎡
- 實設空地面積:2130-1027.82=1102.18㎡
- 不可綠化面積:440.96㎡

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
   =(1102.18-440.96)/2=330.61㎡

2. 綠化面積檢討：
   綠化面積≧(實設空地面積-不可綠化面積)/2
   =243.52(灌木)+91.83(地被)≧330.61
   =335.35㎡ >330.61㎡ .....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：440(喬木)+365.28(灌木)+91.83(地被)=897.11㎡
   綠覆率：(897.11/822.8)*100%=109.03% ≧ 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
   330.61/36=9.18≒9棵
   實際種植喬木數量≧應種植喬木數量=22棵≧9棵 .....OK!

（二）景觀照明計畫

圖例	名稱	數量	規格(W)	流明數(LM)
	庭院燈	9 盞	26W	1800
	花叢燈	20 盞	9W	1350
	高 燈	6 盞	105W	15000
	車道燈	8 盞	70W	5600
	崁 燈	2 盞	35W	3400

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=(1800*9+1350*20+15000*6
+5600*8+3400*2)*0.4*0.6=44352

$E=\frac{44352}{2130.0}$ =20.82Lux > 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。

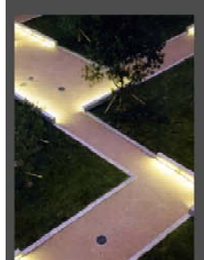
◎整體性　運用燈具照明之特性, 與周圍環境做整體考量, 加強本案空間整體風格, 強度可達 10 Lux。

◎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。

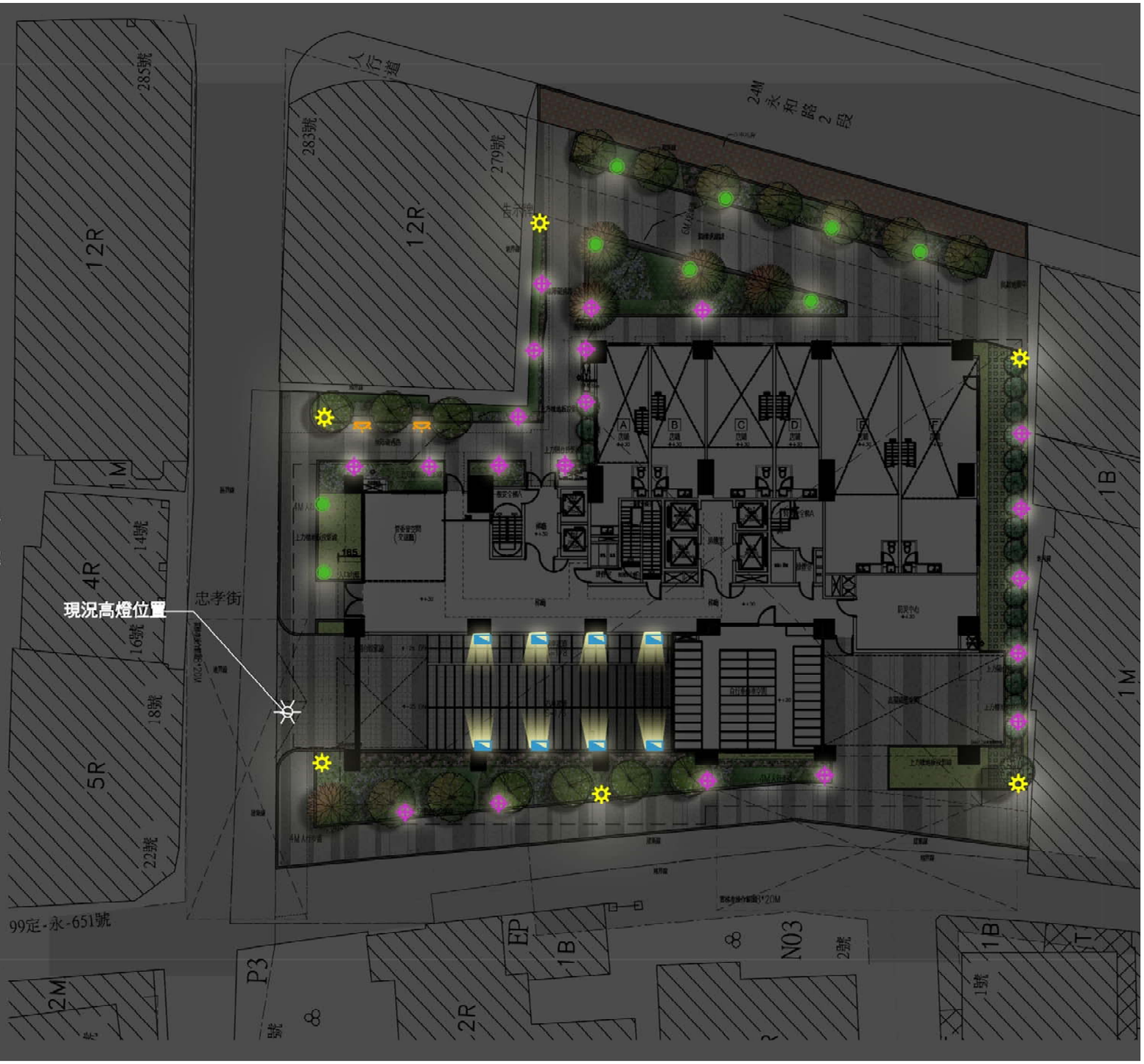

庭院燈


車道燈


花叢燈


嵌燈

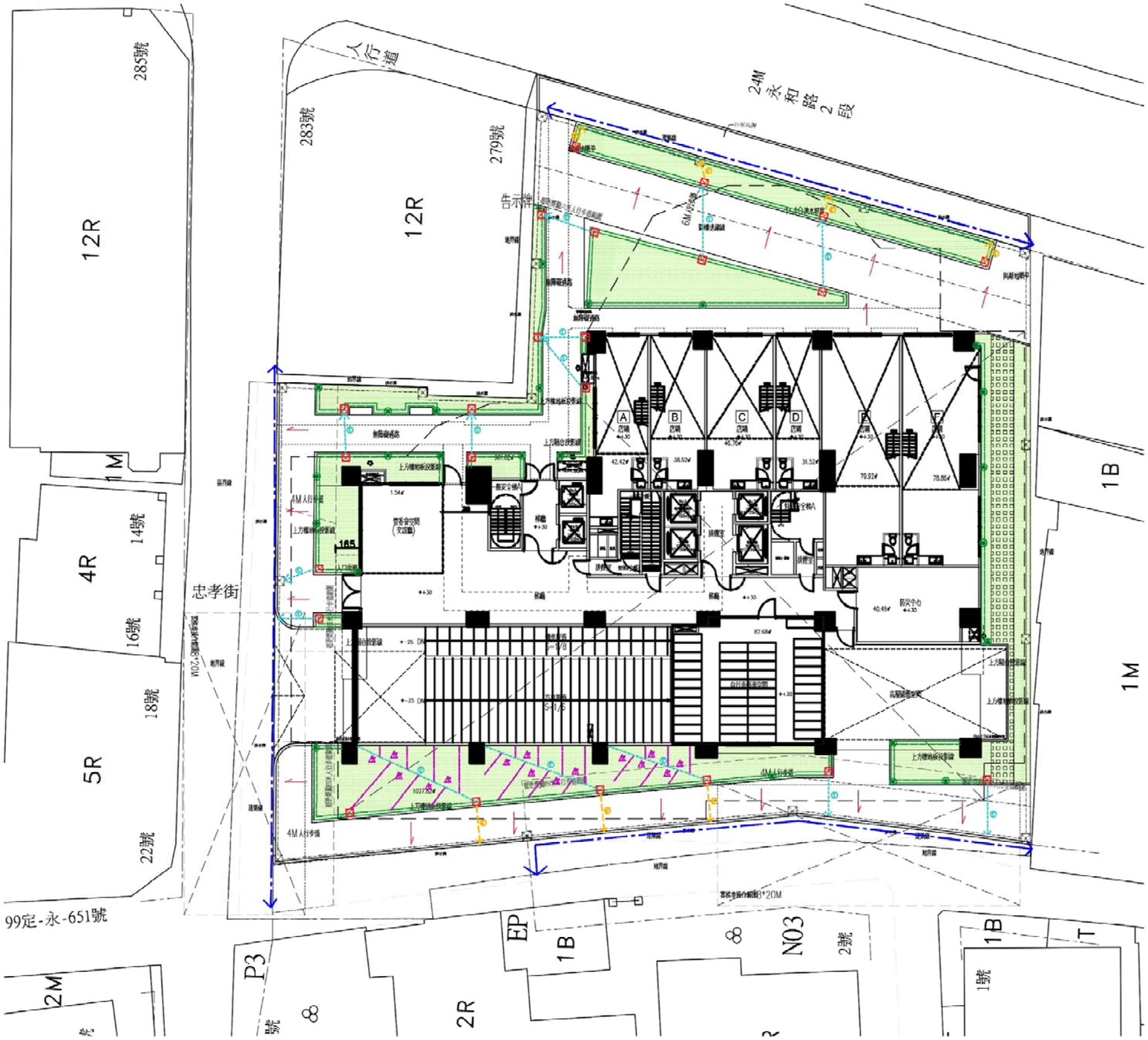

高燈



S=1/300

（三）景觀排水計畫

圖例	名稱	圖例	名稱
⊠	陰井		覆土範圍
◉	§=3"高腳落水頭		表面排水方向
	草溝W=10cm， 每3米一個高腳落水頭	+ H	完成面高程
3"	3"PVC排水管		公共排水溝
4"	4"PVC排水管		
3"	3"透水軟管		



（四）景觀噴灌計畫

圖例	名 稱	規 格	水量GPM	口徑
	隱藏式噴頭	15A 0-360度上升4"半徑5.5M	1-4	3"
	隱藏式噴頭	15A 0-360度上升4"半徑5.5M	1-4	3"
	隱藏式噴頭	15A 0-360度上升4"半徑5.5M	1-4	3"
	隱藏式噴頭	4SST雙向角, W*L=1.5*9M	1.3	1/2
	電磁閥	AC24V		4"
C	控制器	每天三次動作		
M	加壓機	5HP-2.5KG-3.5KG-70 GPM		4"
RC	雨切 RAINCHECK	雨水控制開關置室外		

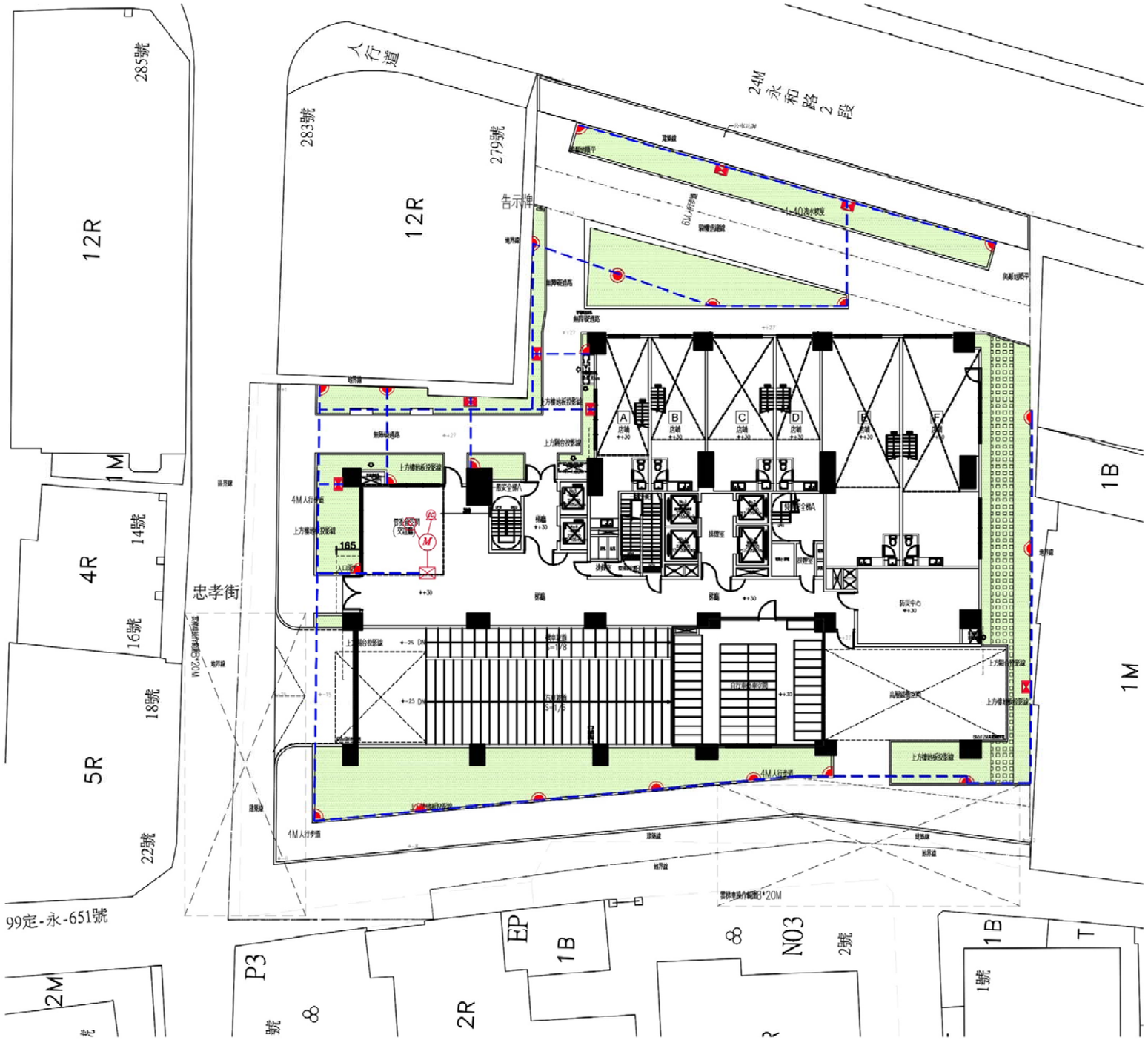


1.進場施工前先協商機房位置選擇適當場所，地點由監造工程師設計單位指定(含水源電源)

2.施工廠商於進場前提供施工計劃書，施工詳圖經設計單位及監造工程師審核通過後方可施工

3.除90度180度270度360度可用可調整角度噴頭外其餘如方型及長方型之噴頭不可用可調角度型

4.雨水感知器安裝位置應選擇在建築物外，可收集雨水但不會被噴灌系統噴到之處。



（五）景觀鋪面計畫

為整體呈現開放空間景觀與住宅入口意象，將透過鋪面材質設計，呼應不同空間主題，賦予具特色之空間塑造。

圖例	名稱	色系
	天然石材或透水磚	深淺灰色跳色
	天然石材或透水磚	灰色系
	車道磚	深淺灰色跳色
	植草磚	灰色



花崗石



透水磚



車道磚



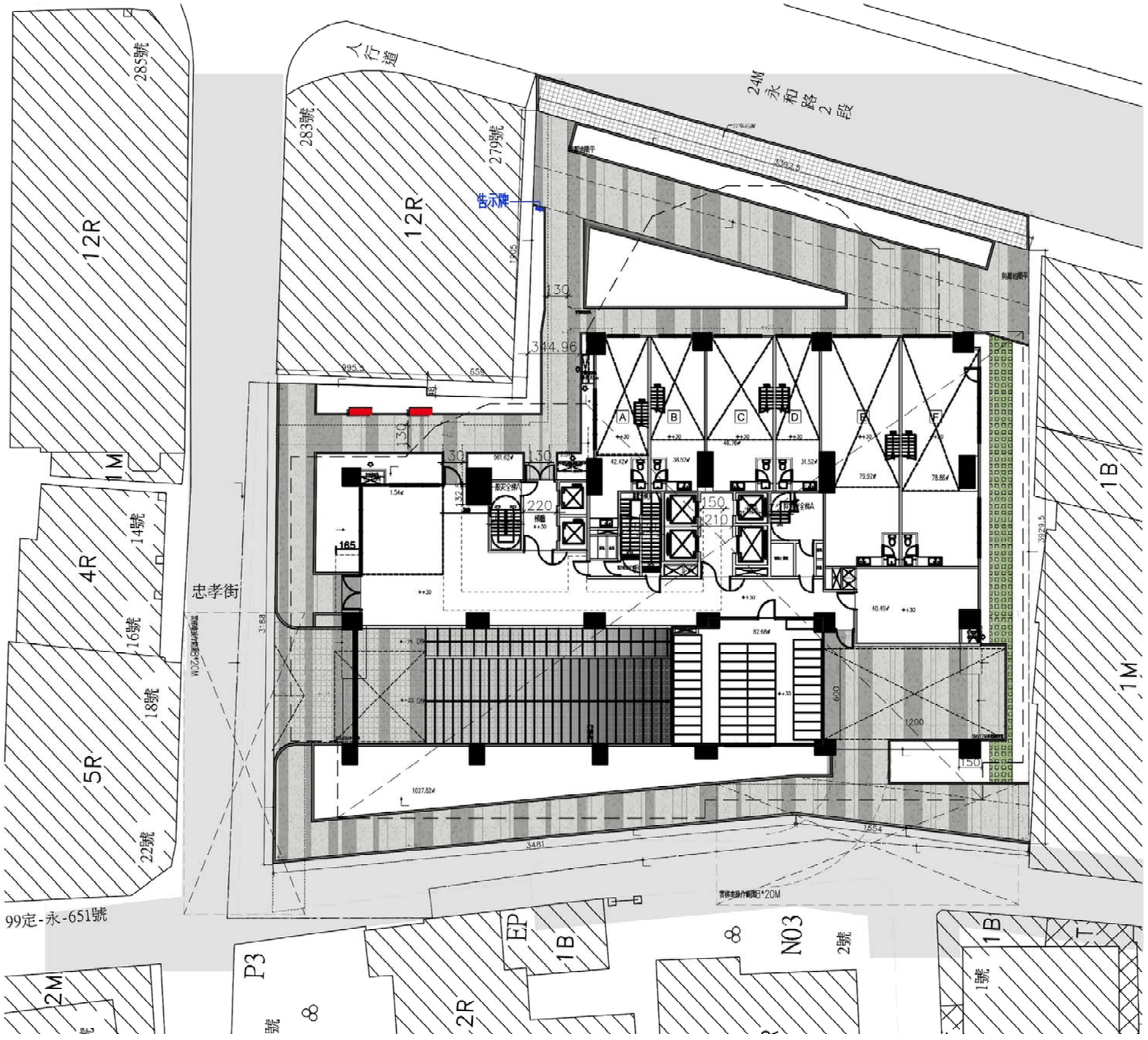
植草磚

	休憩座椅
	告示牌





S=1/300



（六）透水面積檢討

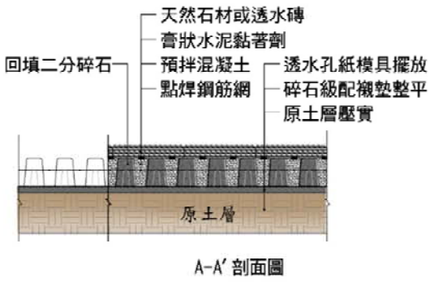
圖例	名稱	數量
	綠地.被覆地.草溝範圍	97.59㎡
	透水鋪面設計範圍	291.24㎡
	花園土壤雨水截留範圍	275.77㎡

綠地.被覆地.草溝範圍
=(10.6+10)*0.5/2+(14.4+10.6)*1.2/2+(3.9*0.5)/2+(6.2+3.9)*1.7/2
+(1.8+1.4)*1.3/2+(3.7+3.2)*1.7/2+(3.2*0.8)/2+(3.2+0.7)*4.4/2
+(0.5*0.8)/2+(0.2*0.8)/2+(0.8+1)*6.7/2+(1+0.8)*1.5/2
+(0.8+1)*4.8/2+(6.6+4.1)*0.4/2+(4.1+2.7)*0.7/2+1.2*1.3
+(1.8*1.7)*2.5/2+1.5*1.4+(1.9+1.8)*2.2/2+6*0.2+(4.9+4.8)*1.6/2
+0.4*26.1+0.4*1.4+1.4*3.1-(0.6*0.4)*2-(0.6*0.6)*5
=97.59㎡

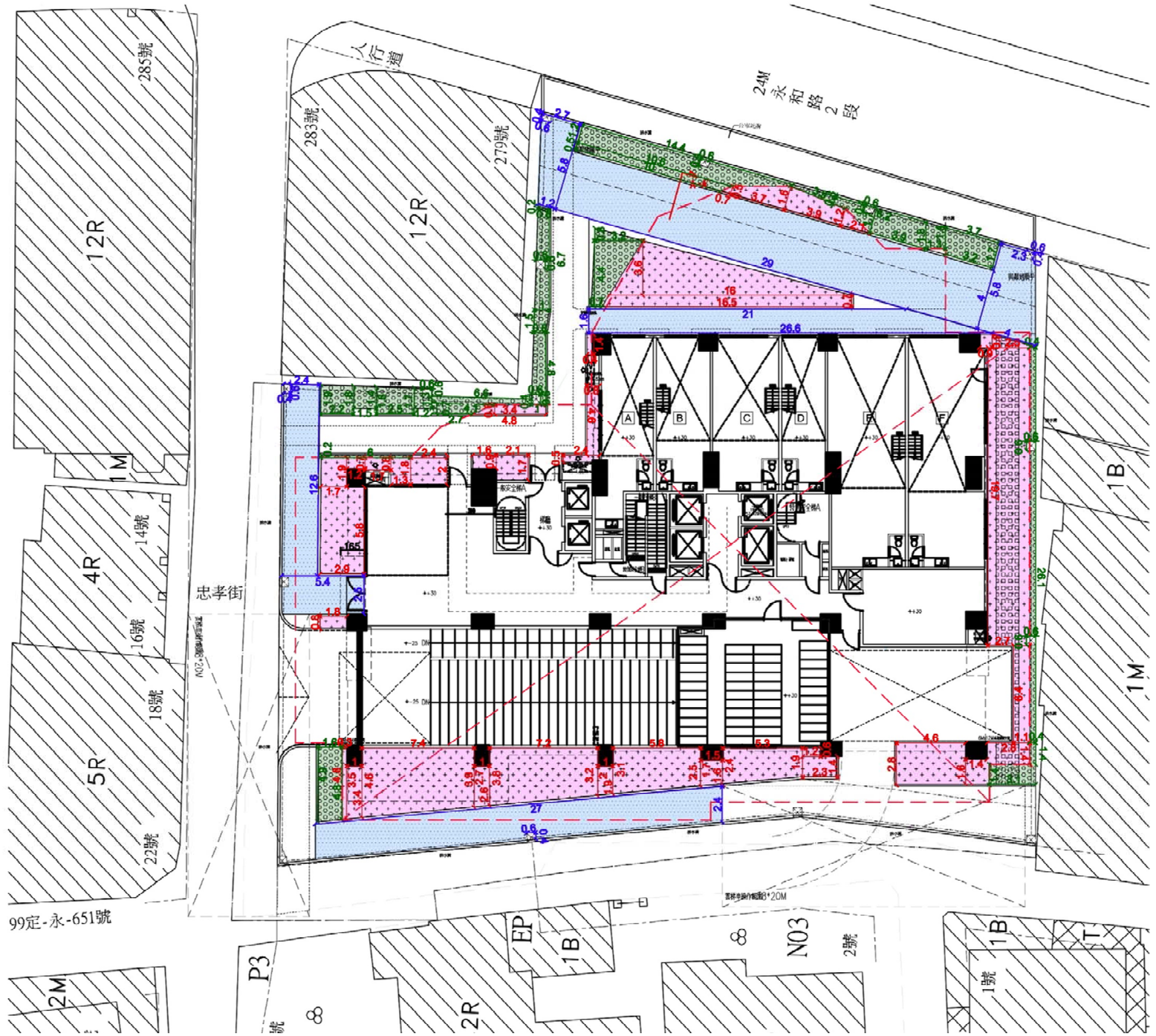
透水鋪面設計範圍
=(2.7+1.2)*5.8/2+29*4+(2.3+4)*5.8/2+(21+26.6)*1.6/2
+2.4*12.6+5.4*2.5+27*2.4-(0.6*0.4*4)
=291.24㎡

花園土壤與水截留範圍
=(0.7*0.5)/2+(0.5+1.6)*3.7/2+(1.6+1.2)*3.9/2+(1.2*2.1)/2
+(3.6*16)/2+(16+16.5)*0.7/2+1.4*0.4
+0.8*4.6+2.4*0.5+(3.4+4.8)*0.6/2+2.1*1.7+1.6*0.9+2.4*2+1.3*1.8
+1.7*0.8+1.2*0.7+1.7*1.9+2.9*5.8+1.8*0.8+4.8*0.3+(3.5+3.4)*1/2
+(4.6+3.9)*7.4/2+(2.7+2.6)*1/2+(3.8+3.2)*7.2/2+(2*1.9)*½
+(3.1+2.5)*5.8/2+(1.7+1.6)*1.5/2+(2.4+1.9)*5.3/2+0.6*1.2+1.4*2.3
+4.6*2.8+1.6*1.4+2.8*1.4+6.4*1.1+19.7*2.7+0.9*0.9+(0.9*2.5)/2
=275.77㎡

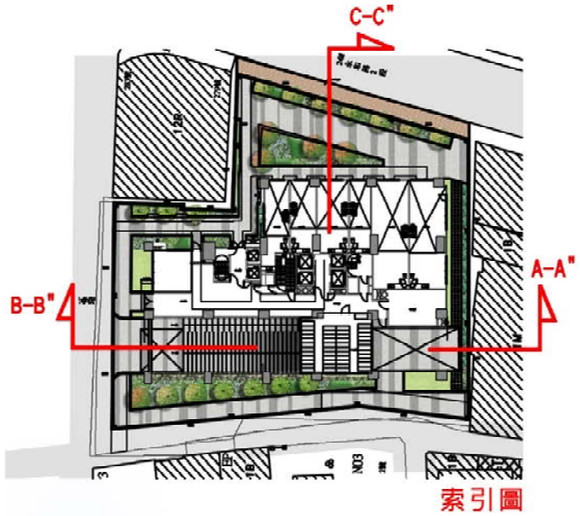
◎基地透水面積檢討<依新北市都市設計審議原則第六點>：
基地透水面積應大於法定空地百分之八十：
綠地97.59㎡+鋪面291.24㎡+花園土壤275.77㎡=664.6㎡
664.6㎡>822.8㎡x80%=658.24㎡.....OK

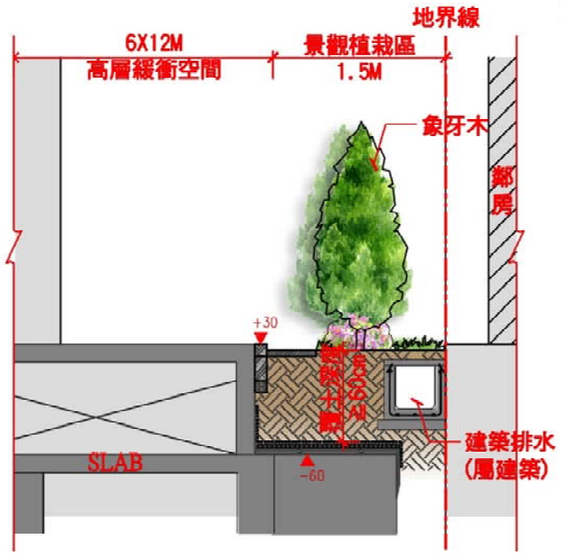


A-A′剖面圖

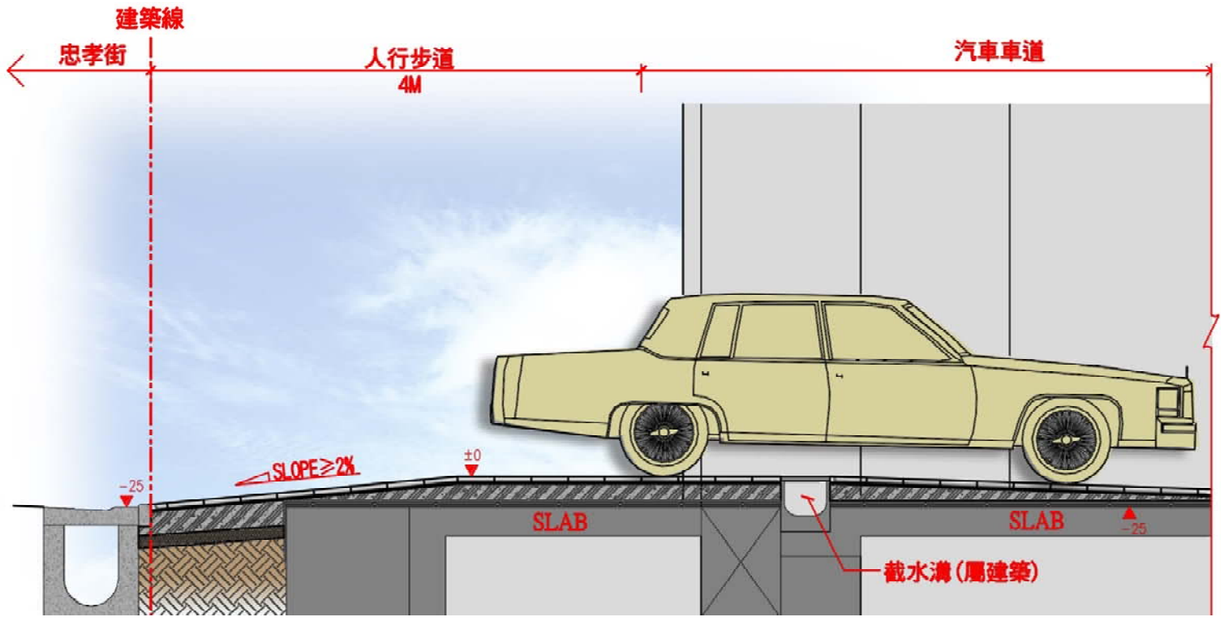


（七）景觀剖面計畫

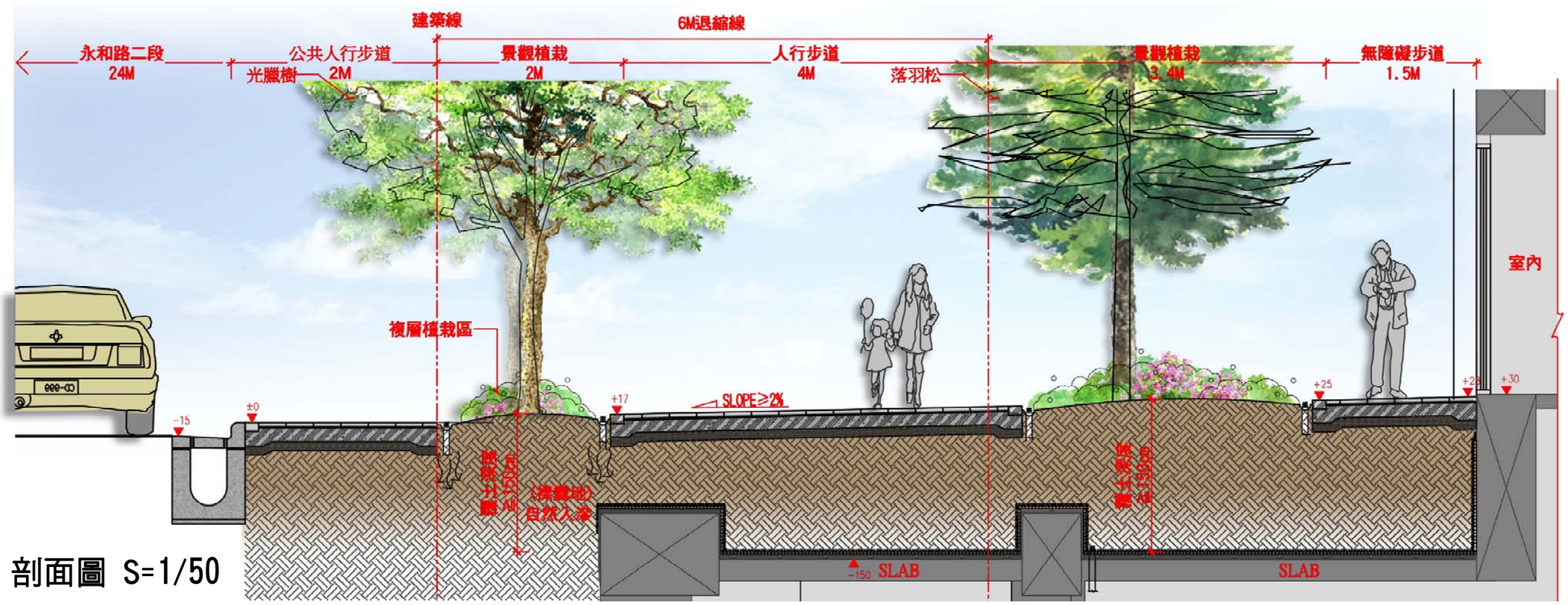




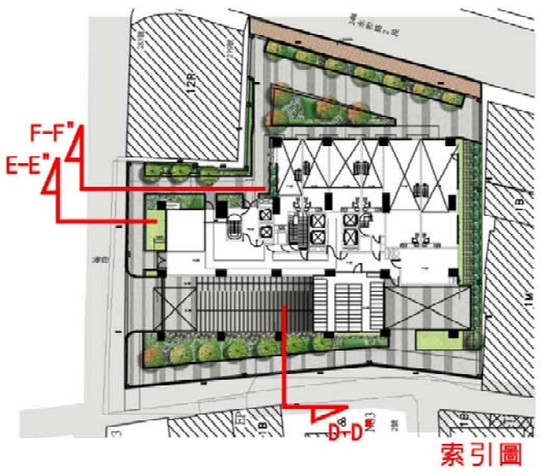
A-A”剖面圖 S=1/50

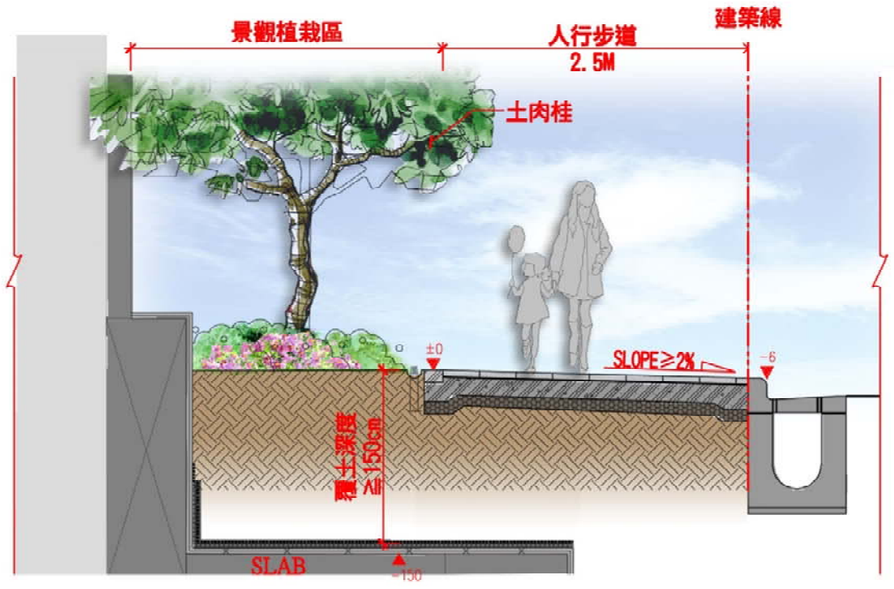


B-B”剖面圖 S=1/50

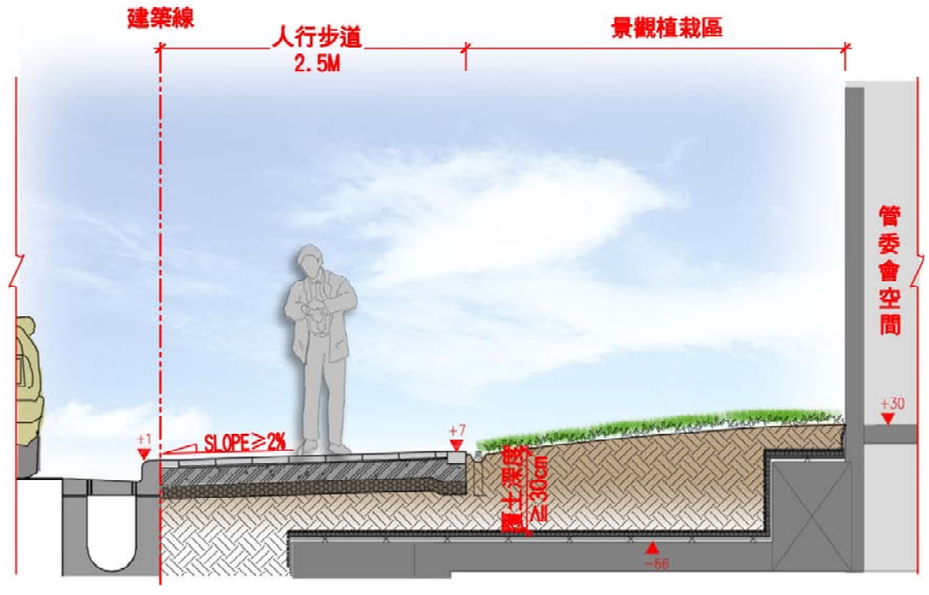


C-C”剖面圖 S=1/50

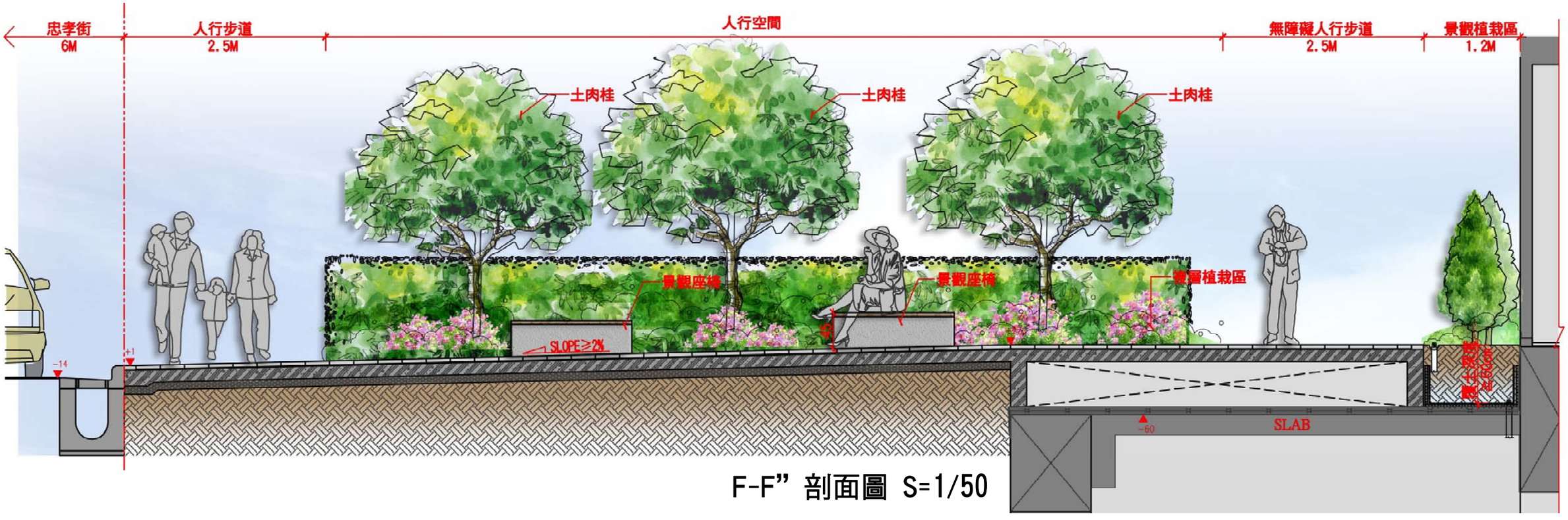




D-D" 剖面圖 S=1/50



E-E" 剖面圖 S=1/50



F-F" 剖面圖 S=1/50

（八）露臺景觀配置

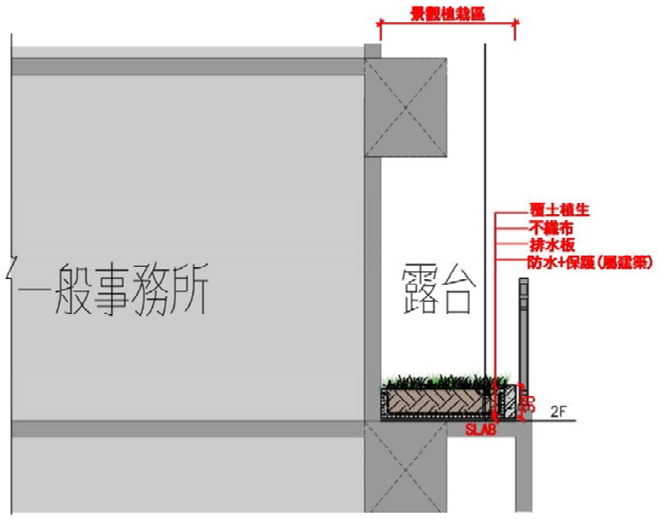
	圖例	名稱	規格	數量
地被		台北草或地毯草	密鋪	1.43㎡

<依據新北市都市設計審議原則>
屋頂、露臺綠化期可綠化面積應達屋頂面積1/2以上:

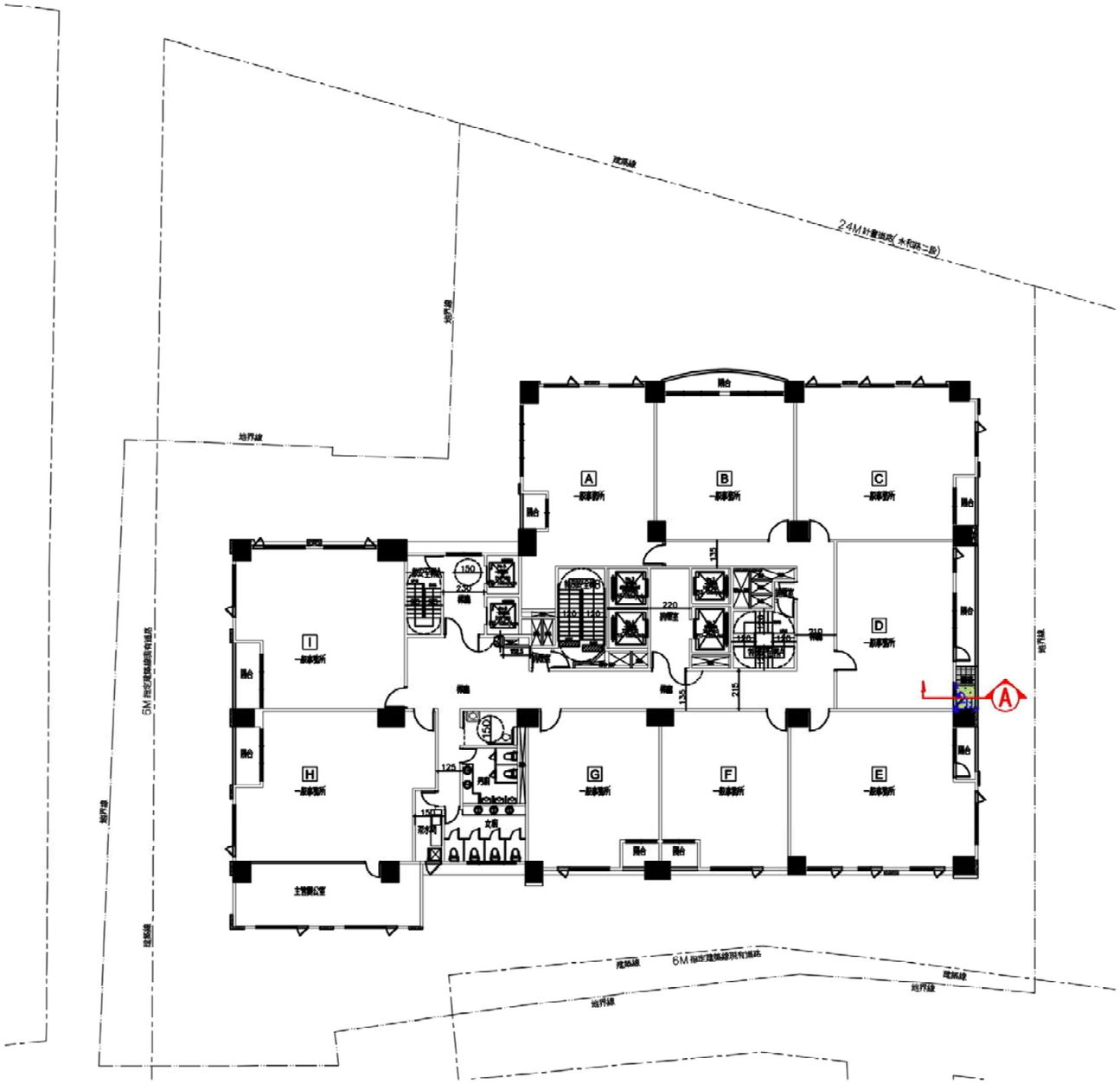
2F露台面積:2.64㎡
法定綠化面積:2.64/2=1.32㎡
綠化面積=1.43㎡

地被計算=1.1*1.3=1.43㎡

1.43㎡≧1.32㎡.....OK!!!



景觀剖面圖A S=1/50



二層露臺景觀配置圖 S:1/300

	圖例	名稱	規格	數量
灌木		羅漢松	H=180cm W=60cm	41.95㎡
地被		台北草或地毯草	密鋪	57.4㎡

<依據新北市都市設計審議原則>
屋頂、露臺綠化期可綠化面積應達屋頂面積1/2以上:

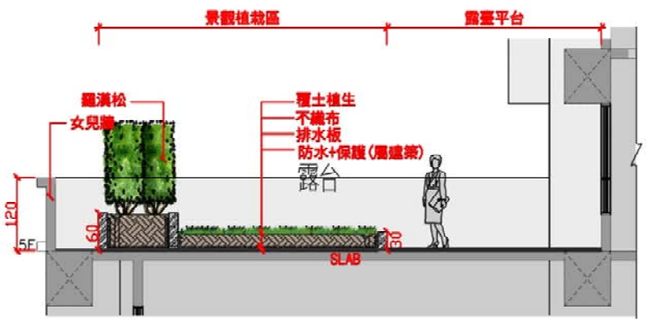
5F露台面積:194.95㎡
法定綠化面積:194.95/2=97.47㎡
綠化面積=41.95+57.4=99.35㎡

灌木計算:
=8.1*1.5+18.1*1+7.8*1.5=41.95㎡

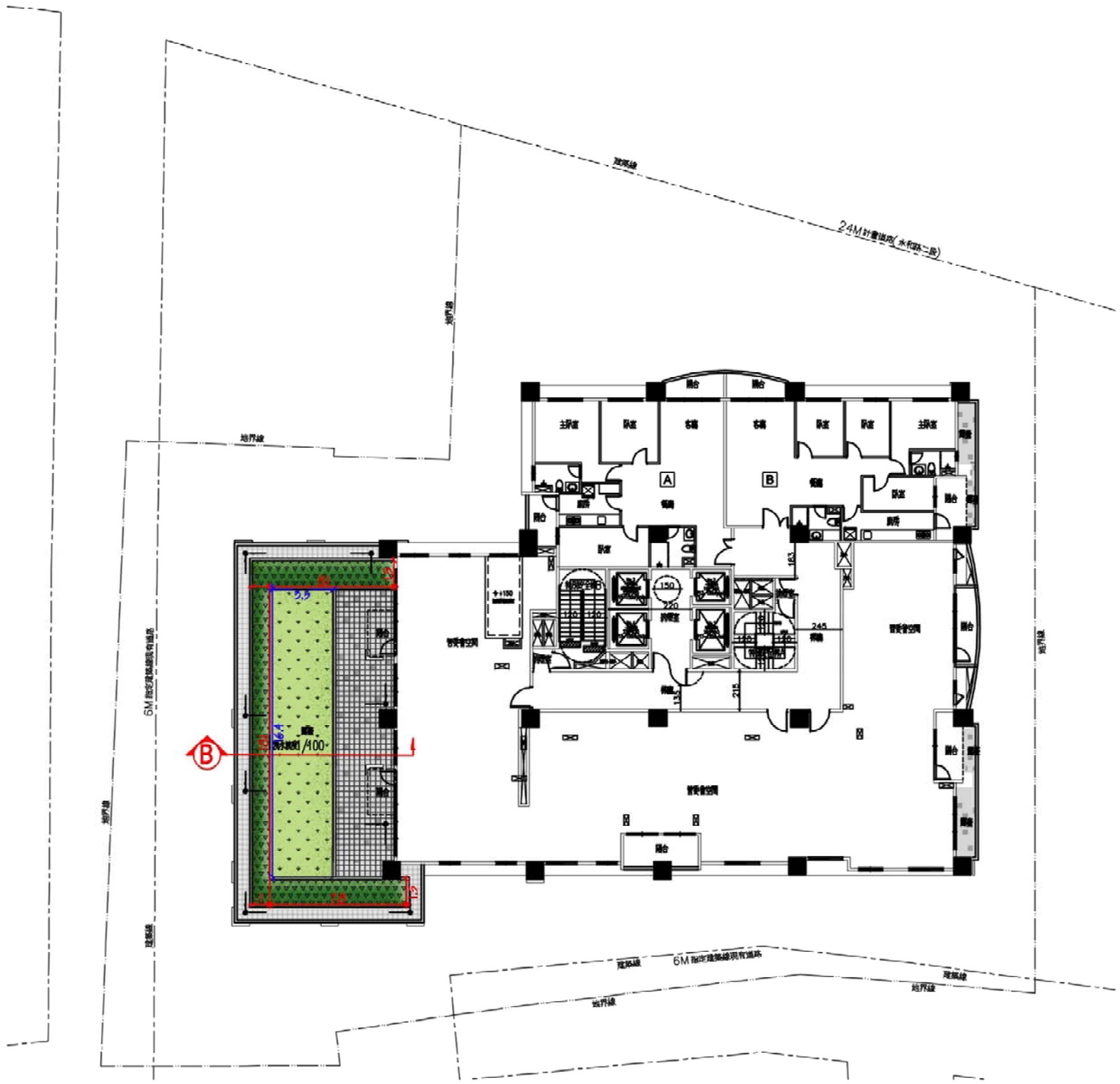
地被計算:
=3.5*16.4=57.4㎡

合計=41.95+57.4=99.35㎡

99.35㎡≧97.47㎡.....OK!!!



景觀剖面圖B S=1/100



五層露臺景觀配置圖 S:1/300

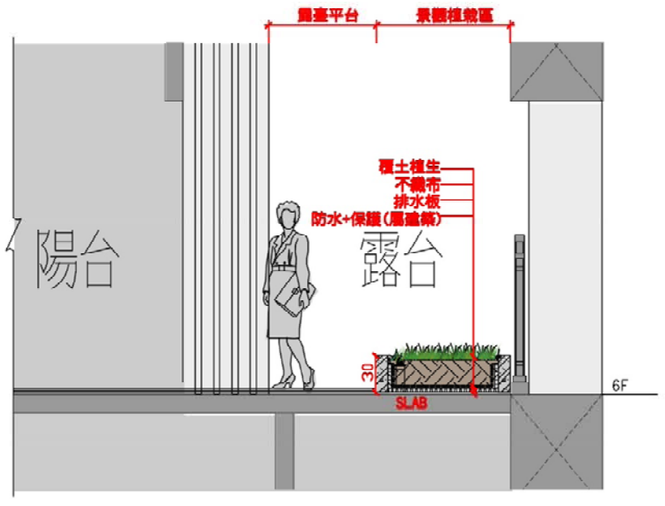
	圖例	名稱	規格	數量
地被		台北草或地毯草	密鋪	3.36㎡

<依據新北市都市設計審議原則>
屋頂、露臺綠化期可綠化面積應達屋頂面積1/2以上:

6F露台面積:5.94㎡
法定綠化面積:5.94/2=2.97㎡
綠化面積=3.36㎡

地被計算:0.6*2.1+1*2.1=3.36㎡

3.36㎡≧2.97㎡.....OK!!!



景觀剖面圖C S=1/50



六層露臺景觀配置圖 S:1/300

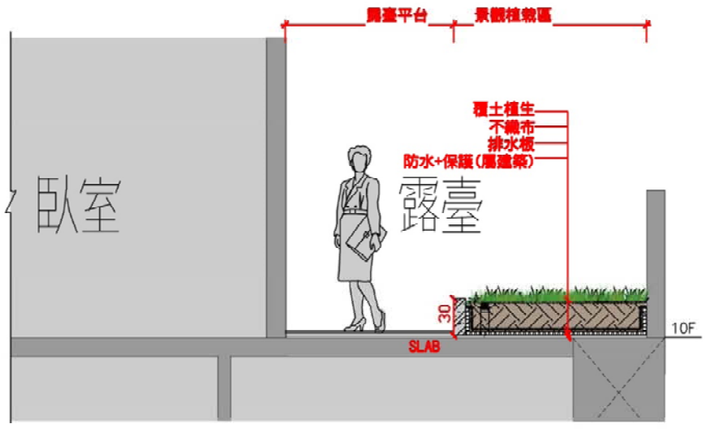
	圖例	名稱	規格	數量
地被		台北草或地毯草	密鋪	31.84㎡

<依據新北市都市設計審議原則>
屋頂、露臺綠化期可綠化面積應達屋頂面積1/2以上:

10F露台面積:61.2㎡
法定綠化面積:61.2/2=30.6㎡
綠化面積=31.84㎡

地被計算:
=1*7.2+0.5*0.9+4.5*1.1+1.3*5.2+1.5*2.4+0.8*1.8
+3.1*2.4=31.84㎡

31.84㎡≧30.6㎡.....OK!!!



景觀剖面圖D S=1/50



十層露臺景觀配置圖 S:1/300

	圖例	名稱	規格	數量
灌木		羅漢松	H=180cm W=60cm	47.29㎡
地被		台北草或地毯草	密鋪	31.36㎡

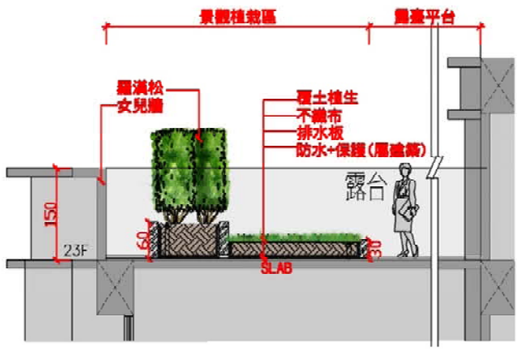
<依據新北市都市設計審議原則>
屋頂、露臺綠化期可綠化面積應達屋頂面積1/2以上:

23F露台面積:156.08㎡
法定綠化面積:156.08/2=78.04㎡
綠化面積=47.29+31.36=78.65㎡

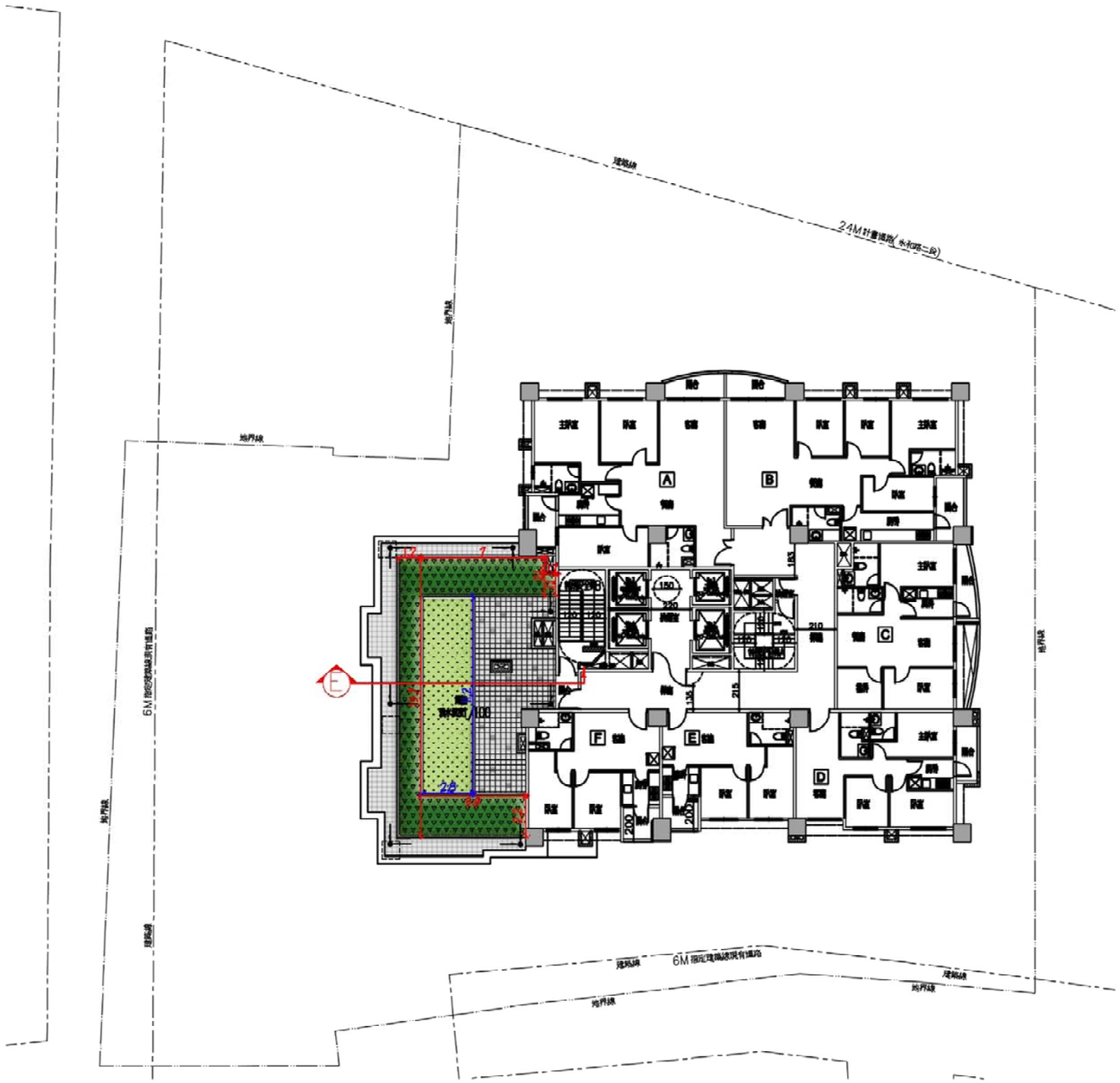
灌木計算:
=0.7*1.1+7*2.1+1.2*15.7+5.9*2.2=47.29㎡

地被計算:
=2.8*11.2=31.36㎡

78.65㎡≧78.04㎡.....OK!!!



景觀剖面圖E S=1/100



二十三層露臺景觀配置圖 S:1/300

（九）屋突層景觀配置計畫

	圖例	名稱	規格	數量
灌木		羅漢松	H=180cm W=60cm	81.81㎡
地被		台北草或地毯草	密鋪	125.32㎡

圖例	材質	色系
	石英磚	灰色系
	木平台	咖啡色系
	花崗石踏片	灰色系
	落水頭(屬建築)	
	排水方向	

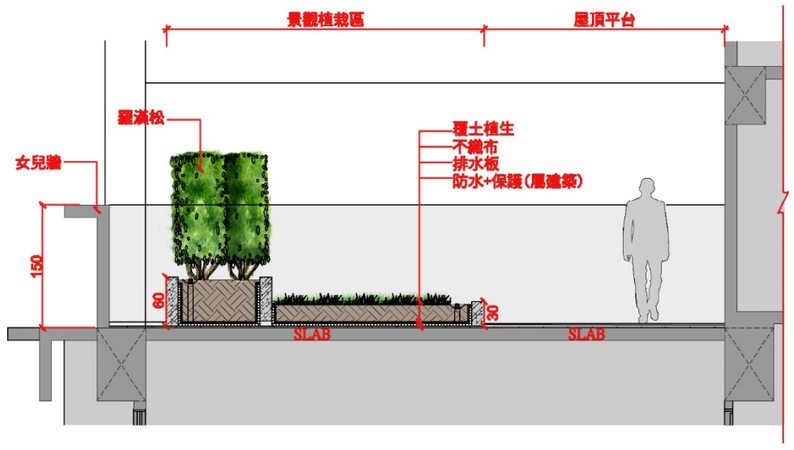
<依據新北市都市設計審議原則>
屋頂、露臺綠化期可綠化面積應達屋頂面積1/2以上:

屋頂平台面積:412.24㎡
法定綠化面積:412.24/2=206.12㎡
綠化面積=81.81+125.32=207.13㎡

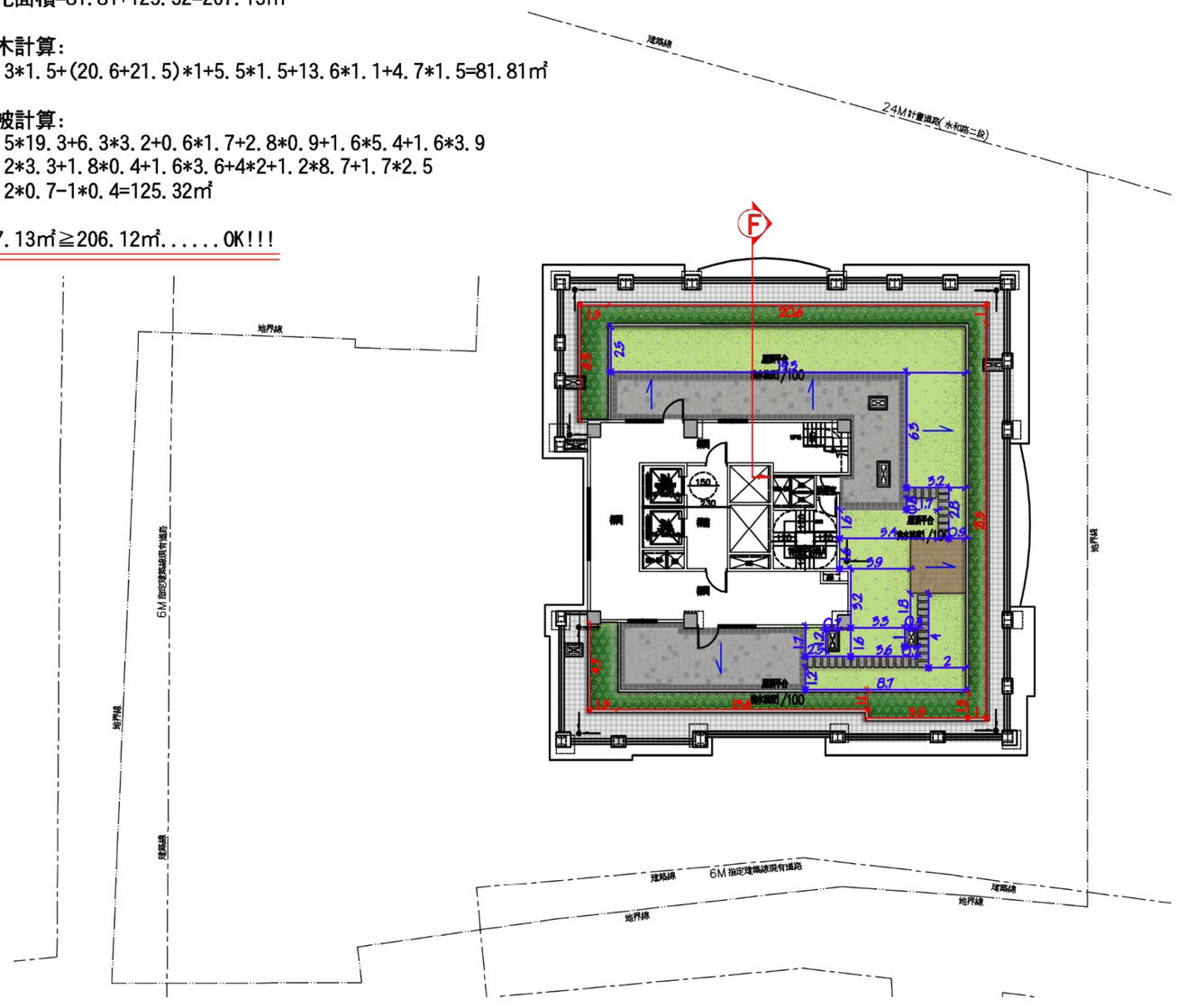
灌木計算:
=6.3*1.5+(20.6+21.5)*1+5.5*1.5+13.6*1.1+4.7*1.5=81.81㎡

地被計算:
=2.5*19.3+6.3*3.2+0.6*1.7+2.8*0.9+1.6*5.4+1.6*3.9
+3.2*3.3+1.8*0.4+1.6*3.6+4*2+1.2*8.7+1.7*2.5
-1.2*0.7-1*0.4=125.32㎡

207.13㎡≧206.12㎡.....OK!!!



屋突一層景觀剖面圖　S:1/50



屋突一層平面配置圖　S:1/300

拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本都市更新事業計畫以「權利變換」方式實施。

二、有關費用分擔

（一）費用分攤

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

（二）支出經費項目

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(含公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費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、土地改良物拆遷補償費用、拆遷安置費、地籍整理費、審查費用。

3.貸款利息

本案貸款利息包括更新期間須支付之工程費用、權利變換費用及容積移轉費用等之貸款利息。

4.稅捐

本案稅捐包括印花稅及土地所有權人分配房屋之營業稅。

5.管理費用

本案管理費用包括信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用及風險管理費用。

6.容積移轉費用

申請容積移轉所支付容積購入費用及委辦費。

（三）經費來源

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。

拾肆、拆遷安置計畫

本案採權利變換方式辦理，依據「都市更新條例」第 36 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之；及 104 年 1 月 16 日修正發布「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，有關補償單價及租金水準應由實施者委託鑑價機構查估後評定之。本階段暫以成本法之定額折舊計算，惟實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

一、地上物拆遷計畫

（一）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，總拆除樓地板面積為 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。

（二）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/㎡、加強磚造規格 500 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 4,537,339 元(請詳見表 14-4、14-5)。

（三）預定拆除時程

本案拆遷時程依「都市更新權利變換實施辦法」第 18 條、第 19 條規定辦理。

二、合法建築物之補償與安置

（一）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，以建物登記簿謄本或合法建築物相關證明文件為準，共 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：

鋼筋混凝土造之折舊後現值率(%)＝1-(1-殘值率)÷耐用年數x已使用年數

考量本案部分建物結構屬磚造及加強磚造者已達耐用年數，故於計算殘值時，依據現場維護及使用情形，採現場觀察法分別將其延長經濟耐用年數為 20 年(磚造)及 10 年(加強磚造)。

加強磚造之折舊後現值率(%)＝1-(1-殘值率)÷(耐用年數+10)x已使用年數

磚造之折舊後現值率(%)＝1-(1-殘值率)÷(耐用年數+20)x已使用年數

鐵皮及棚架之折舊後現值率(%)＝殘值率 10%

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　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	50	5%	55,000
加強磚造	35	0%	45,000
磚造	25	0%	40,000
鐵皮	10	10%	17,000
棚架	10	10%	17,000

3.合法建築物拆除工程費

合法建築物拆除工程費用以每戶實際拆除面積乘上單位樓地板拆除工程費用(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/㎡、加強磚造規格 500 元/㎡、磚造規格 230 元/㎡)，共計 4,016,198 元。

4.合法建築物實際發放總額

依「都市更新條例」第 36 條第 2 項之規定，拆除費用於各戶建物之拆遷補償費內扣除，故實際發放總額為 17,564,945 元(請詳見表 14-4)，實際金額應以核定之權利變換計畫內容為準。拆遷補償費發放對象為本案更新單元範圍內合法建築物所有權人，並以建物登記簿謄本或合法建築物相關證明文件所載之所有權人為準。

（三）非合法建築物之拆遷補償

1.非合法建築物之認定

依據測量技師實地測量結果，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 號等以建築法第 4 條所規定之建築物為限。

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。殘餘價值計算同合法建築物之計算方法。

3.非合法建築物拆除工程費

非合法建築物拆除工程費用以每戶實際拆除面積乘上單位樓地板拆除工程費用(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/㎡)，共計 521,141 元。

4.非合法建築物實際發放總額

依據都市更新條例第 36 條第 2 項之規定，拆除費用於各戶建物之拆遷補償費內扣除，故實際發放總額為 1,857,319 元(請詳見表 14-4)，實際金額應以核定之權利變換計畫內容為準。拆遷補償費發放對象為非合法建築物物之現住戶，如屬合法建築物增建部分則以建物登記簿謄本或合法建築物相關證明文件所載之所有權人為準。

（四）合法建築物之拆遷安置

本案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 49 個月(本案工期約 37 個月，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 52,490,993 元(請詳見表 14-3)，實際金額應以核定之權利變換計畫內容為準。

表 14-3　合法建築物拆遷安置費用明細表

項目	面積(㎡)	面積(坪)	租金水準(元/坪)	期間(月)	拆遷安置費(元)
住宅使用	4,863.32	1,471.15	625	49	45,053,969
營業使用	418.12	126.48	1,200	49	7,437,024
總計	5,281.44	1,597.64	--	--	52,490,993

三、其他土地改良物之補償

本案無其他土地改良物。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

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)	實際發放金額(元)
	建號	門牌號碼	主要建材	層數	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	5	陳○霞	77.96	800	62,368	23.58	50	5%	41	22%	55,000	285,318	222,950
2	302	文化路 16 巷 12 號四樓	鋼筋混凝土造	5	廖○玲	17.04	800	13,628	5.15	50	5%	41	22%	55,000	62,315	48,687
					朱○育	51.11	800	40,884	15.46	50	5%	41	22%	55,000	187,066	146,182
3	303	文化路 16 巷 12 號五樓	鋼筋混凝土造	5	茅○真	68.14	800	54,512	20.61	50	5%	41	22%	55,000	249,381	194,869
4	346	忠孝街 1 之 3 號	鋼筋混凝土造	5	林○章	95.41	800	76,328	28.86	50	5%	35	34%	55,000	539,682	463,354
5	347	忠孝街 1 之 3 號二樓	鋼筋混凝土造	5	周○雲	95.41	800	76,328	28.86	50	5%	35	34%	55,000	539,682	463,354
6	348	忠孝街 1 之 3 號三樓	鋼筋混凝土造	5	謝○藏	95.41	800	76,328	28.86	50	5%	35	34%	55,000	539,682	463,354
7	349	忠孝街 1 之 3 號四樓	鋼筋混凝土造	5	阮○雲	95.41	800	76,328	28.86	50	5%	35	34%	55,000	539,682	463,354
8	350	忠孝街 1 之 3 號五樓	鋼筋混凝土造	5	黃詹○玉	95.41	800	76,328	28.86	50	5%	35	34%	55,000	539,682	463,354
9	351	忠孝街 1 之 4 號三樓	鋼筋混凝土造	4	殷○文	52.40	800	41,920	15.85	50	5%	35	34%	55,000	296,395	254,475
10	352	忠孝街 1 之 4 號	鋼筋混凝土造	4	殷○文	13.10	800	10,480	3.96	50	5%	35	34%	55,000	74,052	63,572
					茅○培	13.10	800	10,480	3.96	50	5%	35	34%	55,000	74,052	63,572
					茅○慧	13.10	800	10,480	3.96	50	5%	35	34%	55,000	74,052	63,572
					茅○堅	13.10	800	10,480	3.96	50	5%	35	34%	55,000	74,052	63,572
11	353	忠孝街 1 之 4 號二樓	鋼筋混凝土造	4	殷○文	13.10	800	10,480	3.96	50	5%	35	34%	55,000	74,052	63,572
					茅○培	13.10	800	10,480	3.96	50	5%	35	34%	55,000	74,052	63,572
					茅○慧	13.10	800	10,480	3.96	50	5%	35	34%	55,000	74,052	63,572
					茅○堅	13.10	800	10,480	3.96	50	5%	35	34%	55,000	74,052	63,572
12	354	忠孝街 1 之 4 號四樓	鋼筋混凝土造	4	茅○培	52.40	800	41,920	15.85	50	5%	35	34%	55,000	296,395	254,475
13	355	忠孝街 1 之 2 號	鋼筋混凝土造	5	蔡○生	99.46	800	79,568	30.09	50	5%	35	34%	55,000	562,683	483,115
14	356	忠孝街 1 之 2 號二樓	鋼筋混凝土造	5	吳○卿	99.46	800	79,568	30.09	50	5%	35	34%	55,000	562,683	483,115
15	357	忠孝街 1 之 2 號三樓	鋼筋混凝土造	5	洪○芳	99.46	800	79,568	30.09	50	5%	35	34%	55,000	562,683	483,115
16	358	忠孝街 1 之 2 號四樓	鋼筋混凝土造	5	張○華	66.31	800	53,045	20.06	50	5%	35	34%	55,000	375,122	322,077
					林○宇	33.15	800	26,523	10.03	50	5%	35	34%	55,000	187,561	161,038
17	359	忠孝街 1 之 2 號五樓	鋼筋混凝土造	5	林○卿	91.07	800	72,856	27.55	50	5%	35	34%	55,000	515,185	442,329
18	360	忠孝街 1 之 1 號	鋼筋混凝土造	5	孫○華	117.42	800	93,936	35.52	50	5%	35	34%	55,000	664,224	570,288
19	361	忠孝街 1 之 1 號二樓	鋼筋混凝土造	5	陳○源	117.42	800	93,936	35.52	50	5%	35	34%	55,000	664,224	570,288
20	362	忠孝街 1 之 1 號三樓	鋼筋混凝土造	5	尹○成	117.42	800	93,936	35.52	50	5%	35	34%	55,000	664,224	570,288
21	363	忠孝街 1 之 1 號四樓	鋼筋混凝土造	5	翁蔡○連	117.42	800	93,936	35.52	50	5%	35	34%	55,000	664,224	570,288
22	364	忠孝街 1 之 1 號五樓	鋼筋混凝土造	5	林○琴	106.55	800	85,240	32.23	50	5%	35	34%	55,000	602,701	517,461
23	365	永和路二段 265 號二樓	鋼筋混凝土造	3	陳○昌	26.63	600	15,975	8.05	50	5%	41	22%	55,000	97,405	81,430
					陳○昌	26.63	600	15,975	8.05	50	5%	41	22%	55,000	97,405	81,430
					陳○鳳	26.63	600	15,975	8.05	50	5%	41	22%	55,000	97,405	81,430
					何○蓮	26.63	600	15,975	8.05	50	5%	41	22%	55,000	97,405	81,430

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)	實際發放金額(元)
	建號	門牌號碼	主要建材	層數	所有權人	建物持分面積(㎡)										
24	366	永和路二段 265 號三樓	鋼筋混凝土造	3	陳○昌	21.68	600	13,005	6.56	50	5%	41	22%	55,000	79,376	66,371
					陳○昌	21.68	600	13,005	6.56	50	5%	41	22%	55,000	79,376	66,371
					陳○鳳	21.68	600	13,005	6.56	50	5%	41	22%	55,000	79,376	66,371
					何○蓮	21.68	600	13,005	6.56	50	5%	41	22%	55,000	79,376	66,371
25	367	永和路二段 263 號	鋼筋混凝土造	4	萬○來	198.24	800	158,592	59.97	50	5%	43	18%	55,000	593,703	435,111
					萬○陽	198.24	800	158,592	59.97	50	5%	43	18%	55,000	593,703	435,111
26	902	永和路二段 271 號	加強磚造	4	曾○郎	183.08	500	91,540	55.38	35	0%	41	9%	45,000	224,289	132,749
27	903	永和路二段 269 號	磚造	1	邱○彬	82.32	230	18,934	24.9	25	0%	41	9%	40,000	89,640	70,706
28	904	永和路二段 267 號	加強磚造	4	許○堂	157.24	500	78,620	47.57	35	0%	41	9%	45,000	192,659	114,039
29	905	文化路 16 巷 16 弄 4 號二樓	鋼筋混凝土造	5	何○松	95.35	800	76,280	28.84	50	5%	41	22%	55,000	348,964	272,684
30	906	文化路 16 巷 16 弄 4 號三樓	鋼筋混凝土造	5	盧○春	80.70	800	64,560	24.41	50	5%	41	22%	55,000	295,361	230,801
31	907	文化路 16 巷 16 弄 4 號四樓	鋼筋混凝土造	5	陳○暉	95.35	800	76,280	28.84	50	5%	41	22%	55,000	348,964	272,684
32	908	文化路 16 巷 16 弄 4 號五樓	鋼筋混凝土造	5	蘇○行	80.70	800	64,560	24.41	50	5%	41	22%	55,000	295,361	230,801
33	909	文化路 16 巷 16 弄 4 號	鋼筋混凝土造	5	邱○聰	80.70	800	64,560	24.41	50	5%	41	22%	55,000	295,361	230,801
34	910	文化路 16 巷 16 弄 3 號	鋼筋混凝土造	5	路廖○妹	80.70	800	64,560	24.41	50	5%	41	22%	55,000	295,361	230,801
35	911	文化路 16 巷 16 弄 3 號二樓	鋼筋混凝土造	5	葉○姍	95.60	800	76,480	28.92	50	5%	41	22%	55,000	349,932	273,452
36	912	文化路 16 巷 16 弄 3 號三樓	鋼筋混凝土造	5	陳○超	80.70	800	64,560	24.41	50	5%	41	22%	55,000	295,361	230,801
37	913	文化路 16 巷 16 弄 3 號四樓	鋼筋混凝土造	5	楊○絨	80.70	800	64,560	24.41	50	5%	41	22%	55,000	295,361	230,801
38	914	文化路 16 巷 16 弄 3 號五樓	鋼筋混凝土造	5	蘇○行	80.70	800	64,560	24.41	50	5%	41	22%	55,000	295,361	230,801
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	5	徐高○子	80.70	800	64,560	24.41	50	5%	41	22%	55,000	295,361	230,801
40	916	文化路 16 巷 16 弄 1 號三樓	鋼筋混凝土造	5	王○裕	95.60	800	76,480	28.92	50	5%	41	22%	55,000	349,932	273,452
41	917	文化路 16 巷 16 弄 1 號四樓	鋼筋混凝土造	5	吳○蘭	95.60	800	76,480	28.92	50	5%	41	22%	55,000	349,932	273,452
42	918	文化路 16 巷 16 弄 1 號五樓	鋼筋混凝土造	5	劉○芳	80.70	800	64,560	24.41	50	5%	41	22%	55,000	295,361	230,801
43	919	文化路 16 巷 16 弄 1 號二樓	鋼筋混凝土造	5	劉○琳	80.70	800	64,560	24.41	50	5%	41	22%	55,000	295,361	230,801
44	920	文化路 16 巷 16 弄 2 號	鋼筋混凝土造	5	梁○泰	80.70	800	64,560	24.41	50	5%	41	22%	55,000	295,361	230,801
45	921	文化路 16 巷 16 弄 2 號二樓	鋼筋混凝土造	5	劉○琳	80.70	800	64,560	24.41	50	5%	41	22%	55,000	295,361	230,801
46	922	文化路 16 巷 16 弄 2 號四樓	鋼筋混凝土造	5	陳張○桂	80.70	800	64,560	24.41	50	5%	41	22%	55,000	295,361	230,801
47	923	文化路 16 巷 16 弄 2 號五樓	鋼筋混凝土造	5	朱○志	87.60	800	70,080	26.5	50	5%	41	22%	55,000	320,650	250,570
48	924	文化路 16 巷 16 弄 2 號三樓	鋼筋混凝土造	5	陳○玲	19.12	800	15,296	5.78	50	5%	41	22%	55,000	69,938	54,642
					陳○宏	76.48	800	61,184	23.14	50	5%	41	22%	55,000	279,994	218,810
49	925	文化路 16 巷 14 號	鋼筋混凝土造	5	陳○昌	17.04	800	13,628	5.15	50	5%	41	22%	55,000	62,315	48,687
					陳○明	8.52	800	6,814	2.58	50	5%	41	22%	55,000	31,218	24,404
					陳○寧	8.52	800	6,814	2.58	50	5%	41	22%	55,000	31,218	24,404
					陳○劭	17.04	800	13,628	5.15	50	5%	41	22%	55,000	62,315	48,687

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)	實際發放金額(元)
	建號	門牌號碼	主要建材	層數	所有權人	建物持分面積(㎡)										
					李○蓉	8.52	800	6,814	2.58	50	5%	41	22%	55,000	31,218	24,404
					李○穎	8.52	800	6,814	2.58	50	5%	41	22%	55,000	31,218	24,404
50	926	文化路 16 巷 14 號二樓	鋼筋混凝土造	5	陳○昌	17.04	800	13,628	5.15	50	5%	41	22%	55,000	62,315	48,687
					陳○明	8.52	800	6,814	2.58	50	5%	41	22%	55,000	31,218	24,404
					陳○寧	8.52	800	6,814	2.58	50	5%	41	22%	55,000	31,218	24,404
					陳○劭	17.04	800	13,628	5.15	50	5%	41	22%	55,000	62,315	48,687
					李○蓉	8.52	800	6,814	2.58	50	5%	41	22%	55,000	31,218	24,404
					李○穎	8.52	800	6,814	2.58	50	5%	41	22%	55,000	31,218	24,404
51	929	文化路 16 巷 14 號五樓	鋼筋混凝土造	5	陳○良	68.14	800	54,512	20.61	50	5%	41	22%	55,000	249,381	194,869
52	930	文化路 16 巷 14 號三樓	鋼筋混凝土造	5	許○廣	68.14	800	54,512	20.61	50	5%	41	22%	55,000	249,381	194,869
53	931	文化路 16 巷 14 號四樓	鋼筋混凝土造	5	陳○	68.14	800	54,512	20.61	50	5%	40	24%	55,000	272,052	217,540
54	933	永和路二段 265 號一樓	鋼筋混凝土造	3	陳○昌	26.62	600	15,974	8.05	50	5%	40	24%	55,000	106,260	90,286
					陳○昌	26.62	600	15,974	8.05	50	5%	41	22%	55,000	97,405	81,431
					陳○鳳	26.62	600	15,974	8.05	50	5%	41	22%	55,000	97,405	81,431
					何○蓮	26.62	600	15,974	8.05	50	5%	41	22%	55,000	97,405	81,431
55	934	文化路 16 巷 12 號	鋼筋混凝土造	5	彭○壎	68.14	800	54,512	20.61	50	5%	41	22%	55,000	249,381	194,869
56	935	文化路 16 巷 12 號二樓	鋼筋混凝土造	5	彭○裕	77.96	800	62,368	23.58	50	5%	41	22%	55,000	285,318	222,950
合計	門牌數：56 戶		--			5,281.44	--	4,016,198	1,597.64	--					21,555,319	17,539,121

註：本表所列相關內容應以核定之權利變換計畫內容為準，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。

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)	實際發放金額(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	25	0%	43	4%	40,000	37,248	19,547
2	忠孝街 3 號	二樓	鐵皮	837	46.61	100	4,661	14.1	10	10%	43	10%	17,000	23,970	19,309
3	忠孝街 3-1 號	一、二樓	磚造	837	52.63	230	12,105	15.92	25	0%	43	4%	40,000	25,472	13,367
4	忠孝街 1-3 號	一、二樓、頂樓增建	磚造	838	87.87	230	20,210	26.58	25	0%	35	13%	40,000	138,216	118,006
5	忠孝街 1-3 號	頂樓增建	棚架	838	39.33	100	3,933	11.9	10	10%	35	10%	17,000	20,230	16,297
6	忠孝街 1-4 號	一樓、頂樓增建	棚架	839	47.26	100	4,726	14.3	10	10%	35	10%	17,000	24,310	19,584
7	忠孝街 1-2 號	頂樓增建	磚造	840、841	55.76	230	12,825	16.87	25	0%	35	13%	40,000	87,724	74,899
8	忠孝街 1-2 號	一樓、頂樓增建	棚架	840、841	45.40	100	4,540	13.73	10	10%	35	10%	17,000	23,341	18,801
9	忠孝街 1-1 號	頂樓增建	磚造	842、843、854	94.43	230	21,719	28.57	25	0%	35	13%	40,000	148,564	126,845
10	忠孝街 1-1 號	一樓、頂樓增建	棚架	842、843、854	39.41	100	3,941	11.92	10	10%	35	10%	17,000	20,264	16,323
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	50	5%	43	18%	55,000	625,383	500,091
12	永和路二段 273 號	一樓	棚架	859、860	4.62	100	462	1.4	10	10%	43	10%	17,000	2,380	1,918
13	永和路二段 271 號	頂樓增建	棚架	861	63.36	100	6,336	19.17	10	10%	41	10%	17,000	32,589	26,253
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	50	5%	43	18%	55,000	453,618	332,450
15	永和路二段 269 號	頂樓增建	棚架	862	75.73	100	7,573	22.91	10	10%	43	10%	17,000	38,947	31,374
16	文化路 16 巷 16 弄 4 號	一樓	棚架	859、864、865	24.48	100	2,448	7.41	10	10%	41	10%	17,000	12,597	10,149
17	文化路 16 巷 16 弄 3 號	一樓	棚架	859、866、867	26.44	100	2,644	8	10	10%	41	10%	17,000	13,600	10,956
18	文化路 16 巷 16 弄 1 號	一樓	棚架	868、868-1	40.88	100	4,088	12.37	10	10%	41	10%	17,000	21,029	16,941
19	文化路 16 巷 16 弄 2 號	一樓	棚架	869、870	39.75	100	3,975	12.02	10	10%	41	10%	17,000	20,434	16,459
20	文化路 16 巷 14 號	頂樓增建	磚造	871、872	68.55	230	15,767	20.74	25	0%	41	9%	40,000	74,664	58,897
21	文化路 16 巷 14 號	一樓	棚架	871、872	23.89	100	2,389	7.23	10	10%	41	10%	17,000	12,291	9,902
22	文化路 16 巷 12 號	一樓	棚架	875、876	24.18	100	2,418	7.31	10	10%	41	10%	17,000	12,427	10,009
23	永和路二段 265 號	四樓	鋼筋混凝土造	873	122.89	800	98,312	37.17	50	5%	41	22%	55,000	449,757	351,445
24	永和路二段 265 號	頂樓增建	棚架	873	43.80	100	4,380	13.25	10	10%	41	10%	17,000	22,525	18,145
25	永和路二段 263 號	頂樓增建	磚造	874	76.21	230	17,528	23.05	25	0%	43	4%	40,000	36,880	19,352
合計	共 25 筆		--		1,580.72	--	521,141	478.17	--					2,378,460	1,857,319

註：本表所列相關內容應以核定之權利變換計畫內容為準，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。

拾伍、財務計畫

本章財務計畫所提列費用，由土地所有權人及權利變換關係人提供土地、建築物，實施者提供資金共同辦理都市更新事業，並依據相關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，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

一、成本說明

（一）更新事業實施經費

本案更新後規劃地下 6 層、地上 23 層之鋼筋混凝土造建築物，依據 104 年 1 月 16 日修正發布「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 1,796,374,344 元(請詳見表 15-1)。

表 15-1　都市更新事業實施總經費成本明細表

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	29,737,527	29,737,527	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)		㎡	26,605.17	39,986	1,063,828,436	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	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	97,294	97,294	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	3,159,645	3,159,645	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	178	75,000	13,350,000	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	421,929	421,929	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：		--	--	--	**1,110,594,831**	--
	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	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。

可提列項目				單位	數量	單價(元)	總價(元)	說明
	經費	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。
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：				--	--	--	**1,110,594,831**	--
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	4,290,000	4,290,000	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)×75,000 元/孔。
		(五)鄰房鑑定費用		戶	461	4800	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	21,555,319	21,555,319	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	2,378,460	2,378,460	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)其他土地改良物		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	52,490,993	52,490,993	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	178	20,000	3,560,000	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：			--	--	--	**92,785,572**	--
參、貸款利息(C)	**貸款利息(C)合計：**			式	1	72,353,913	**72,353,913**	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]×貸款年利率×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)]×貸款年利率×貸款期間×0.5。

可提列項目		單位	數量	單價(元)	總價(元)	說明
肆、稅捐(D)	一、印花稅	式	1	1,178,229	1,178,229	依印花稅法第 5 條規定提列。
	二、營業稅	式	1	44,103,655	44,103,655	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：	--	--	--	**45,281,884**	--
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% (本案非屬更新條例第 9 條辦理之更新事業，故無提列本項費用)
	二、信託費用(E2)	式	1	5,319,142	5,319,142	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%	72,427,868	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%	86,913,442	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%	183,156,525	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：		--	--	**347,816,977**	--
陸、容積移轉費用(F)	**容積移轉費用(F)合計：**		1	127,541,167	**127,541,167**	容積移轉購入成本暫以公告現值之 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：			--	--	**1,796,374,344**	--

註：本表所列有關財務計畫內容應以權利變換計畫核定之內容為準。

1.重建費用

(1)建築設計費用

依據新北市建築物、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編列，本項計為 29,737,527 元。

表 15-2　建築規劃設計費用明細表

法定工程造價(元)	26,605.17 ㎡x15,650 元+34,653.09m^3x150 元+191.53mx1880 元 =421,928,951		
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%	361,928,951	25,335,027
合計		421,928,951	29,737,527

(2)營建費用

依據 104 年 1 月 16 日修正發布「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 23 層一幢一棟鋼筋混凝土造(RC)建築物，總樓地板面積為 26,605.17 ㎡(8,027.25 坪)，建築物工程造價標準單價為 38,508 元/㎡(127,300 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÷102.12－1×100%＝-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 38,508 元/㎡＋(38,508 元/㎡×-1.78%)＝38,508 元/㎡－685 元/㎡＝37,823 元/㎡。

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 37,823 元/㎡×(1＋30%)＝49,170 元/㎡，超建地下第二層(地下 6 層)加計 40%，其樓層加成後單價為 37,823 元/㎡×(1＋40%)＝52,952 元/㎡。

建築物樓層高度加成部分，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 1 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 37,823 元/㎡×(1＋24%)＝46,900 元/㎡，2 層至 5 層之樓層高度為 3.5 公尺，高度加成後單價為 37,823 元/㎡×(1＋3%)＝38,957 元/㎡，6 層至 23 層之樓層高度為 3.3 公尺，高度加成後單價為 37,823 元/㎡×(1＋1%)＝38,201 元/㎡。

本案營建費用計為 1,063,828,436 元，平均營建費用單價約 39,986 元/㎡(1,063,828,436 元÷26,605.17 ㎡)。

表 15-3　營建費用明細表

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	1,469.52	38,508	-1.78%	37,823	40.00%	52,952	3.1	0.00%	52,952	77,814,023
B5	1,469.52	38,508	-1.78%	37,823	30.00%	49,170	3.1	0.00%	49,170	72,256,298
B4	1,469.52	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.1	0.00%	37,823	55,581,655
B3	1,469.52	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.1	0.00%	37,823	55,581,655
B2	1,469.52	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.1	0.00%	37,823	55,581,655
B1	1,469.52	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	4.5	0.00%	37,823	55,581,655
1	1,067.27	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	6.0	24.00%	46,900	50,054,963
2	984.42	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.5	3.00%	38,957	38,350,050
3	984.42	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.5	3.00%	38,957	38,350,050
4	984.42	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.5	3.00%	38,957	38,350,050
5	750.96	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.5	3.00%	38,957	29,255,149
6	747.75	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.3	1.00%	38,201	28,564,798
7	742.38	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.3	1.00%	38,201	28,359,658
8	742.38	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.3	1.00%	38,201	28,359,658
9	742.38	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.3	1.00%	38,201	28,359,658
10	694.49	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.3	1.00%	38,201	26,530,212
11	694.49	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.3	1.00%	38,201	26,530,212
12	694.49	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.3	1.00%	38,201	26,530,212
13	694.49	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.3	1.00%	38,201	26,530,212
14	694.49	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.3	1.00%	38,201	26,530,212
15	694.49	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.3	1.00%	38,201	26,530,212
16	694.49	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.3	1.00%	38,201	26,530,212
17	694.49	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.3	1.00%	38,201	26,530,212
18	694.49	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.3	1.00%	38,201	26,530,212
19	694.49	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.3	1.00%	38,201	26,530,212
20	694.49	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.3	1.00%	38,201	26,530,212
21	694.49	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.3	1.00%	38,201	26,530,212
22	694.49	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.3	1.00%	38,201	26,530,212
23	551.99	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.3	1.00%	38,201	21,086,570
T1	153.77	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	3.2	0.00%	37,823	5,816,043
T2	153.77	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	2.9	0.00%	37,823	5,816,043
T3	153.77	38,508	-1.78%	37,823	0.00%	37,823	2.9	0.00%	37,823	5,816,043
合計	26,605.17	--	--	--	--	--	--	--	--	1,063,828,436

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	736	19,574,443	1.84%
基礎工程	式	5,278	140,425,354	13.20%
結構體工程	式	10,131	269,537,123	25.34%
外部裝修工程	式	2,967	78,936,070	7.42%
內部裝修工程	式	3,571	94,999,879	8.93%
門窗工程	式	1,943	51,702,062	4.86%
防水隔熱工程	式	208	5,531,908	0.52%
雜項工程	式	480	12,765,941	1.20%
庭園景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	476	12,659,558	1.19%
設備工程(電梯、廚具)	式	1,491	39,680,801	3.73%
小　計		27,281	725,813,139	68.23%
貳、機電工程				
電氣工程	式	1,815	48,297,811	4.54%
弱電設備工程	式	1,180	31,382,939	2.95%
給排水工程	式	1,579	42,021,223	3.95%
生活廢水工程	式	672	17,872,318	1.68%
消防設備工程	式	1,168	31,063,790	2.92%
通風工程及空調設備	式	1,076	28,616,985	2.69%
小　計		7,489	199,255,066	18.73%
合計(壹＋貳)		34,770	925,068,205	86.96%
管理費(含保險、利潤)	10%	3,477	92,506,821	8.70%
營業稅	5%	1,739	46,253,410	4.35%
總　計		39,986	1,063,828,436	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」計列，拆除更新前原建築物屬第一級建築拆除工程需繳納 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 93,932 元，本項計為 97,294 元。

表 15-5　拆除更新前原建築物所需繳納空污費用明細表

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明細表

項目	費率(元/㎡)	建築面積(㎡)	工期(月)	合計(元)
興建	2.47	1,027.82	37	93,932

(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 5 條規定編列，本項計為 3,159,645 元。

表 15-7　公寓大廈之公共基金費用明細表

法定工程造價(元)	26,605.17 ㎡×15,650 元+34,653.09m³×150 元+191.53m×1880 元 =421,928,951		
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%	321,928,951	1,609,645
合計		421,928,951	3,159,645

(5)外接水、電、瓦斯管線工程費用

依據 104 年 1 月 16 日修正發布「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」提列總表規定，以每戶 75,000 元為提列基準，本案更新後共規劃 178 戶，本項計為 178 戶×75,000 元＝13,350,000 元。

(6)建築執照相關規費

依新北市政府工務局建築執照規費標準，以法定工程造價之 0.1%提列，本項計為 421,928,951 元×0.1%＝421,929 元。

2.權利變換費用

(1)都市更新規劃費用

依據實施者實際委託金額認列 5,500,000 元，並檢具契約影本佐證(請詳見附錄四)，且不得高於 104 年 1 月 16 日修正發布「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」規劃費提列基準之規定。

表 15-8　都市更新規劃費用明細表

項目		更新規劃費認列標準(萬元)	說明
更新可行性評估		P0＝60	更新單元面積(㎡):2,130 ㎡。 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＋(200＋X＋Y)x30%＝200+210.4+308+(200+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：本表所列有關財務計畫內容應以權利變換計畫核定之內容為準。
資料來源：本計畫整理。

(2)不動產估價費用

本案暫依 104 年 1 月 16 日修正發布「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」權利變換不動產估價提列基準計列，一家估價師事務所估價服務費用＝40 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＋178 筆更新後建物筆數x(0.25 萬元＋0.25 萬元))x3＝4,290,000 元，後續以權利變換計畫實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證為準。

(3)土地鑑界費用

依據 104 年 1 月 16 日修正發布「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」提列總表規定，以更新前每筆地號 4,000 元提列，本項計為 27 筆x4,000 元＝108,000 元。

(4)鑽探費用

依據 104 年 1 月 16 日修正發布「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」提列總表規定，以每孔 75,000 元提列，本案以基地面積每 600 ㎡鑽 1 孔概估，故 2,130 ㎡÷600 ㎡＝4 孔，本項計為 4 孔x75,000 元＝300,000 元。

(5)鄰房鑑定費用

依據實施者實際委託土木技師公會於鑑定範圍內查得戶數計 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，本項計為 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

依據實施者實際委託金額認列 170,000 元，並檢具契約影本佐證(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 21,555,319 元、非合法建築物拆遷補償費用為 2,378,460 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 49 個月(本案工期約 37 個月，加上完成產權登記約 12 個月)，本項計為 52,490,993 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

依據 104 年 1 月 16 日修正發布「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」提列總表規定，每戶以 20,000 元提列，本案更新後共規劃 178 戶，本項計為 178 戶x20,000 元/戶＝3,560,000 元。

(10)審查費用

依據 103 年 3 月 12 日「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，故本項計 110,000 元x2＝220,000 元。

3.貸款利息

依據 104 年 1 月 16 日修正發布「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」提列總表規定，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%＝2.3860%。

貸款期間為 49 個月(本案工期約 37 個月，加上完成產權登記約 12 個月)，49/12＝4.10 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x0.5＝{21,555,319 元＋2,378,460 元＋0 元＋127,541,167 元)x2.3860%x4.1]＋[(1,110,594,831 元－3,159,645 元＋92,785,572 元－21,555,319 元－2,378,460 元)x2.3860%x4.1x0.5]＝14,818,188 元＋57,535,725 元＝72,353,913 元。

4.稅捐

(1)印花稅

依據印花稅法第 5 條規定提列，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)÷1.05x1‰＝(29,737,527 元＋1,063,828,436 元＋5,500,000 元＋4,290,000 元＋300,000 元＋2,212,800 元＋170,000 元＋3,560,000 元＋127,541,167 元)÷1.05x1‰=1,178,229 元。

(2)營業稅

依據 104 年 1 月 16 日修正發布「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」提列總表規定，營業稅計算式：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＝3,712,900,000 元x48.38%x(446,440,816 元/(523,564,138 元＋446,440,816 元))x5%＝44,103,655 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＝426,210,824 元＋20,229,992 元＝446,440,816 元。

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＝22,385.02 ㎡x13,600 元/㎡x140%＝426,210,824 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＝5,290.27 ㎡x4,780 元/㎡x0.8x100%＝20,229,992 元。

5.管理費用

(1)信託費用

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。

本案經第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議原則同意信託費

用以營建費用之 0.5%提列，本項計為 1,063,828,436 元x0.5%＝5,319,142 元，後續以權利變換計畫實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證為準。

(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(依據 104 年 1 月 16 日修正發布「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」提列總表規定，本案產權級別為(門牌戶數 56 戶＋土地及合法建築物所有權人數聯集 67 位)/2＝61.5，且本案基地面積為 2,130 ㎡，故人事行政管理費率為 5%，並經第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議同意本案總務及人事管理費率以 5%提列)，本項計為 72,427,868 元[(1,110,594,831 元＋92,785,572 元＋72,353,913 元＋45,281,884 元＋127,541,167 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(依據 104 年 1 月 16 日修正發布「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」提列總表規定，前述五項費用總計 1,448,557,367 元，低於 25 億元，故銷售管理費率為 6%，並經第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議同意本案銷售管理費率以 6%提列)，本項計為 86,913,442 元[(1,110,594,831 元＋92,785,572 元＋72,353,913 元＋45,281,884 元＋127,541,167 元)x6%]。

(4)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，並經第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議同意本案風險管理費率以 12%提列)，本項計為 183,156,525 元[(1,110,594,831 元＋92,785,572 元＋72,353,913 元＋45,281,884 元＋5,319,142 元＋72,427,868 元＋127,541,167 元)x12%]。

基於以下因素，本風險管理費率以 12%計列：

A.考量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，土地及建物之人數與面積同意比均達 80%以上實屬不易。

B.實施者須考量基地條件、開發規模及審查時程等狀況，承擔本案營建工程成本波動、利率調整、不動產市場景氣不確定因素以及分回房地去化等對成本償付產生不可預期性之相關風險，且實施者折價抵付之樓地板面積必須在完全銷售方能償付開發成本，故本項為實施者投入人力、資本、創意、管理技術、保固責任與風險承擔所應獲取對應之報酬。

6.容積移轉費用(本案自區外移入法定容積之 34.80%)

本案經第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議原則同意容積移轉費用以公告現值之 70%提列，本項計為 127,541,167 元(182,201,667 元x70%)，後續以權利變換計畫實際狀況認列，並應檢具相關證明文件佐證為準。

表 15-9　容積移轉費用估算表(公告現值以 104 年 1 月計)

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%	125.28	155,000	6,472,848	18,600,000
文化段	838	157.00	300%	163.91	155,000	8,468,643	24,335,000
文化段	839	85.00	300%	88.74	155,000	4,584,934	13,175,000
文化段	840	115.00	300%	120.06	155,000	6,203,146	17,825,000
文化段	841	16.00	440%	24.50	184,000	1,024,520	2,944,000
文化段	842	12.00	300%	12.53	155,000	647,285	1,860,000
文化段	843	168.00	440%	257.24	184,000	10,757,456	30,912,000
文化段	854	48.00	440%	73.50	355,162	5,932,670	17,047,776

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	859	59.00	440%	90.34	438,918	9,011,931	25,896,162
文化段	860	71.00	440%	108.72	441,000	10,896,309	31,311,000
文化段	861	63.00	440%	96.47	441,000	9,668,555	27,783,000
文化段	862	76.00	440%	116.37	441,000	11,663,654	33,516,000
文化段	863	48.00	440%	73.50	441,000	7,366,518	21,168,000
文化段	864	8.00	440%	12.25	441,000	1,227,753	3,528,000
文化段	865	118.00	440%	180.68	235,040	9,651,754	27,734,720
文化段	866	128.00	440%	196.00	200,268	8,920,804	25,634,304
文化段	867	5.00	300%	5.22	155,000	269,702	775,000
文化段	868	172.00	300%	179.57	155,000	9,277,749	26,660,000
文化段	868-1	2.00	440%	3.06	184,000	128,065	368,000
文化段	869	22.00	440%	33.69	184,000	1,408,714	4,048,000
文化段	870	125.00	300%	130.50	155,000	6,742,550	19,375,000
文化段	871	67.00	300%	69.95	155,000	3,614,007	10,385,000
文化段	872	58.00	440%	88.81	184,000	3,713,883	10,672,000
文化段	873	131.00	440%	200.59	402,296	18,340,006	52,700,776
文化段	874	130.00	440%	199.06	414,580	18,755,738	53,895,400
文化段	875	65.00	440%	99.53	184,000	4,162,111	11,960,000
文化段	876	61.00	300%	63.68	155,000	3,290,364	9,455,000
合計		2,130.00	--	2,813.74	245,805	182,201,667	523,564,138

二、收入分析

更新後總價值為房屋與停車位價值之總和，估計為 3,712,900,000 元。

表 15-10　整體更新事業開發收入表

項目	數量	單價	複價(元)
店舖	203.14 坪	90 萬元/坪	182,826,000
一般事務所	1,489.72 坪	45 萬元/坪	670,374,000
集合住宅	5,078.60 坪	50 萬元/坪	2,539,300,000
平面停車位	178 個	180 萬元/個	320,400,000
銷售總收入　小計			3,712,900,000
其他收入　小計			0
整體更新事業開發收入　合計			3,712,900,000

三、成本收入分析

本案成本收入分析如下，惟實際數值應以權利變換計畫核定之內容為準。

（一）整體更新事業財務分析

本案現金流入來源為 30%實施者自有資金、70%融資貸款及折價抵付共同負擔之房地價值，預估貸款期間之現金流量請詳見表 15-11。

本案預估共同負擔比例＝共同負擔÷銷售總收入

＝1,796,374,344 元÷3,712,900,000 元

＝48.38%

（二）實施者部分

本案更新事業共同負擔部分總計 1,796,374,344 元，實施者於更新後應分配房地及停車位價值，應等於更新事業共同負擔(含容積移轉)費用之總和。

（三）土地所有權人部分

本案土地所有權人提供土地、合法建築物參與都市更新事業，以整體更新事業開發收入扣除折價抵付共同負擔後，土地所有權人更新後應分配權利價值為 1,919,463,731 元。

更新後應分配權利價值

＝更新後總價值－共同負擔費用

＝3,712,900,000 元－1,796,374,344 元

＝1,916,525,656 元

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36-40月	第41-45月	第46-49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	352,886,094	231,587,498	35,288,609	10,586,583	10,586,583	10,586,583	10,586,583	10,586,583	10,586,583	10,586,583	11,903,907	352,886,094
融資貸款	823,400,885		132,049,212	142,233,281	142,517,519	142,661,614	144,439,336	32,897,747	32,896,100	32,890,995	20,815,080	823,400,885
房屋銷售	1,796,374,344							111,990,108	112,440,459	127,973,708	1,443,970,068	1,796,374,344
合計		231,587,498	167,337,821	152,819,864	153,104,102	153,248,197	155,025,919	155,474,438	155,923,143	171,451,286	1,476,689,055	2,972,661,323
現金流出												
建築設計費用	29,737,527		14,868,764							14,868,764		29,737,527
營建費用	1,063,828,436		132,978,555	132,978,555	132,978,555	132,978,555	132,978,555	132,978,555	132,978,555	132,978,555		1,063,828,436
空氣污染防治費	97,294	97,294										97,294
公寓大廈公共基金	3,159,645										3,159,645	3,159,645
外接水、電、瓦斯管線工程費用	13,350,000										13,350,000	13,350,000
建築執照相關規費	421,929		210,965							210,965		421,929
都市更新規劃費用	5,500,000	5,500,000										5,500,000
不動產估價師費用	4,290,000	4,290,000										4,290,000
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	23,933,779	23,933,779										23,933,779
合法建築物拆遷安置費	52,490,993	52,490,993										52,490,993
地籍整理費用	3,560,000	3,560,000										3,560,000
審查費用	220,000	220,000										220,000
信託費用	5,319,142	2,659,571									2,659,571	5,319,142
人事行政管理費	72,427,868	7,242,787	7,242,787	7,242,787	7,242,787	7,242,787	7,242,787	7,242,787	7,242,787	7,242,787	7,242,787	72,427,868
銷售管理費	86,913,442		9,657,049	9,657,049	9,657,049	9,657,049	9,657,049	9,657,049	9,657,049	9,657,049	9,657,049	86,913,442
容積移轉費用	127,541,167	127,541,167										127,541,167
合計	1,495,582,022	230,326,391	164,958,118	149,878,390	149,878,390	149,878,390	149,878,390	149,878,390	149,878,390	164,958,118	36,069,052	1,495,582,022
稅前息前淨現金流量		1,261,107	2,379,703	2,941,473	3,225,711	3,369,806	5,147,529	5,596,048	6,044,752	6,493,168	1,440,620,003	1,477,079,301
稅前息前淨現金累積		1,261,107	3,640,810	6,582,283	9,807,994	13,177,801	18,325,330	23,921,378	29,966,130	36,459,298	1,477,079,301	
專案融資部分												-
現金流出												-
貸款利息	72,353,913	1,235,133	2,379,359	2,941,088	3,225,339	3,369,182	5,146,880	5,595,373	6,043,847	6,492,259	35,925,453	72,353,913
本金返還	1,176,286,979										1,176,286,979	1,176,286,979
稅捐	45,281,884										45,281,884	45,281,884
合計	1,293,922,776	1,235,133	2,379,359	2,941,088	3,225,339	3,369,182	5,146,880	5,595,373	6,043,847	6,492,259	1,257,494,316	1,293,922,776
稅後息後淨現金流量		25,974	344	385	372	624	649	675	906	909	183,125,688	183,156,525
稅後息後淨現金累積		25,974	26,318	26,703	27,075	27,699	28,348	29,023	29,929	30,837	183,156,525	

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.消弭窳陋環境，改善市區老化的實質不良現象，改變市容觀瞻。

2.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。

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 37 個月，申請使用執照至更新成果備查約 12 個月，更新時程共計 52 個月。各期作業進度表列如下：

表 17-1　都市更新事業實施進度表

序號	進度	109 年		111 年			112 年		115 年										116 年	
		11 月	12 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 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
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	申請拆除及建造執照				■	■	■														
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。

拾捌、相關單位配合辦理事項

無。

拾玖、其他應加表明之事項

一、選配原則

（一）一樓店面單元由臨永和路二段之土地及建物所有權人依原位次優先選配；一單元以選配一席汽車停車位為原則。

（二）住宅單元及一般事務所則由土地及建物所有權人自由選配為原則；一單元以選配一席汽車停車位為原則。

（三）考量避免產生鉅額差額價金，造成所有權人找補負擔，申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之 110%為原則；然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之 110%者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。

（四）所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配；若無合併分配之意願，則視為超額選配，申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。

（五）所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。

（六）實施者於選配期間屆滿後，依本原則第五點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。

1.更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。

2.如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。

二、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。

三、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。

四、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 453.27 ㎡，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 23 樓且採鋼筋混凝土造之結構，其法定工程造價為 15,650 元/㎡，故本案保證金共 37,960,640 元(485.12 ㎡×15,650 元/㎡×5)，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 1,898,032 元(37,960,640 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五年，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。

五、信託合約(草約)及續建機制

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

（一）立契約書人

本案所有權人　（以下簡稱甲方即委託人）

開晟建設股份有限公司　（以下簡稱乙方即委託人）

合作金庫商業銀行股份有限公司（信託部）　（以下簡稱丙方即受託人）

合眾建築經理股份有限公司　（以下簡稱丁方即受託人）

合作金庫商業銀行股份有限公司　（以下簡稱戊方即融資銀行）

（二）信託目的(信託契約第二條)

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

為使甲、乙方參予都更之座落新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地(以下簡稱「本專案土地」，如地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準）開發興建之大樓案（以下簡稱「本專案」）工程能順利興建完成（取得使用執照並依受益權分配辦妥所有權登記），特訂定信託契約約定。

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

一、興建資金之專案控管。

二、不動產之移轉、登記、管理與處分。

三、各項稅費繳納，以及辦理甲、乙方收支之分別帳務管理。

（三）信託財產之種類、名稱、數量及價額(信託契約第三條)

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

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

三、信託財產所產生之孳息。

四、本專案更新完成後囑託登記之建物。

（四）信託存續期間(信託契約第四條)

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

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

（五）信託財產之管理及運用(信託契約第七條)

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

二、以乙方為債務人將本專案擬提供擔保之土地設定第一順位抵押權登記予戊方辦理本專案建築融資，始併同甲方將本專案之土地及待拆建物辦理信託登記在丙方名下，權狀正本由丙方保管。甲方本專案之土地及待拆建物不提供乙方向戊方辦理本專案建築融資之擔保，乙方之融資行為概與甲方無涉，惟甲、戊方另有融資約定者，從其約定。

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

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

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

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

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

七、甲、乙方將本專案信託財產信託予受託人後，甲、乙方仍有銷售本專案其分得房地未出售部份之權利，惟應於銷售契約中訂明銷售標的屬信託財產

及信託、收款專戶帳號，且銷售契約中明訂起造人義務、責任及衍生損失賠償責任仍由乙方負擔。甲、乙方所為之銷售行為，應通知受託人，受託人無正當原因不得限制其銷售行為。

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

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

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

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

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

（六）續建機制

信託契約第十四條：

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

二、經丙、丁方辦理續建並完工後，應先辦理結算並清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、積欠戊方之融資本息及所有甲、乙方應負擔之費用後，剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

建築經理委任契約第十一條(協助續建)：

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

（一）辦理本更新案實施者變更為乙方。

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

（三）產權管理、處分，辦理不動產物權相關之登記移轉事宜。

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

（五）由乙方通知承購戶將價款存入信託專戶。

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

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

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

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

附錄一　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」為都市更新單元申請表

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：　　)			

說 明 書

有關本所受開晟建設股份有限公司委託辦理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 筆地號之建築規劃設計，其基地使用範圍，未使用鄰地之法定空地及未涉及新北市畸零地使用規則所稱之畸零地相關事項，其檢討說明如下：

一、有關基地位於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 地號等 27 筆土地。(詳附件一)

二、基地東北側文化段 844 地號：經查領有 88 永建字第 105 號建造執照(90 永使字第 655 號)，已建築完成，本案未涉及使用鄰地之法定空地或畸零地。(詳附件一、二)

三、基地東側文化段 849、857 地號：依都市計畫書內為 24M 計畫道路，道路部分無法合併使用。(詳附件一)

四、基地北側文化段 763、763-2 地號：依 104 北府城測永字第 683 號建築線指示圖為 6M 現有巷道，道路部分無法合併使用。(詳附件一)

五、基地西側文化段 836 地號：經查領有 62 永建 1655 號建造執照，已建築完成，本案未涉及使用鄰地之法定空地或畸零地。(詳附件一、三)

六、基地西側文化段 892 地號：依 104 北府城測永字第 683 號建築線指示圖為 6M 現有巷道，道路部分無法合併使用。(詳附件一)

七、基地南側文化段 877 地號：其為空地，經檢討非為畸零地，土地所有權人為私有土地，無需納入申請基地範圍。(詳附件一)

八、基地南側文化段 878 地號：經查領有 46 中建 256 號建造執照，已建築完成，本案未涉及使用鄰地之法定空地或畸零地。(詳附件四)

綜上說明檢討，相鄰土地非屬新北市境內所屬市有土地，擬依 101 年 1 月 19 日北府工建字第 1001905273 號函辦理，故申請基地尚無需合併鄰地 844、763、763-2、836、892、877、878、849、857 地號等 9 筆土地申請建築，特此說明。

此致

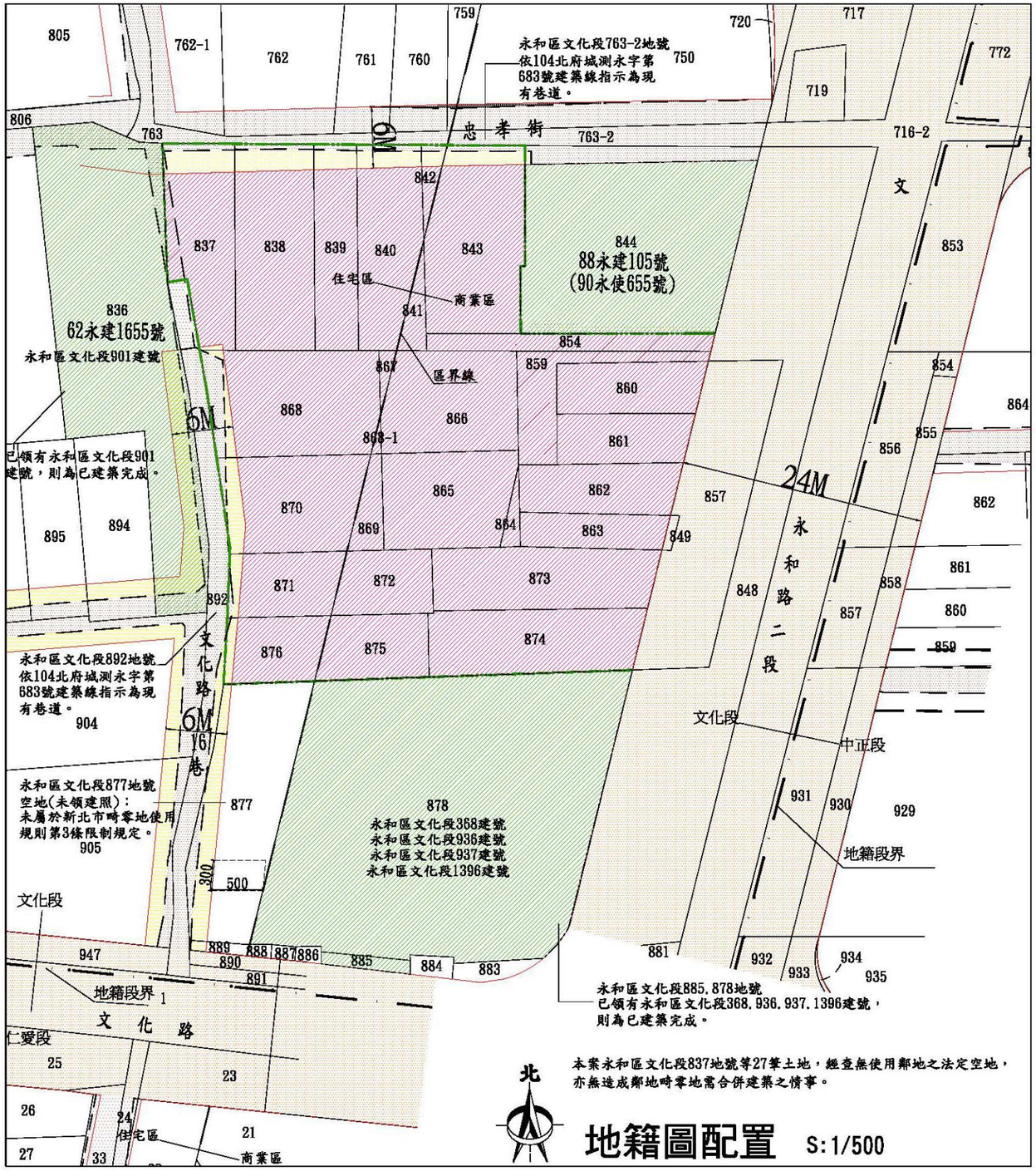
新北市政府工務局

說明人：陳廷杰建築師事務所

建築師：陳廷杰

中 華 民 國 1 0 9 年 6 月 9 日

附件一



建築線指示申請書圖

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				
申請基地 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)

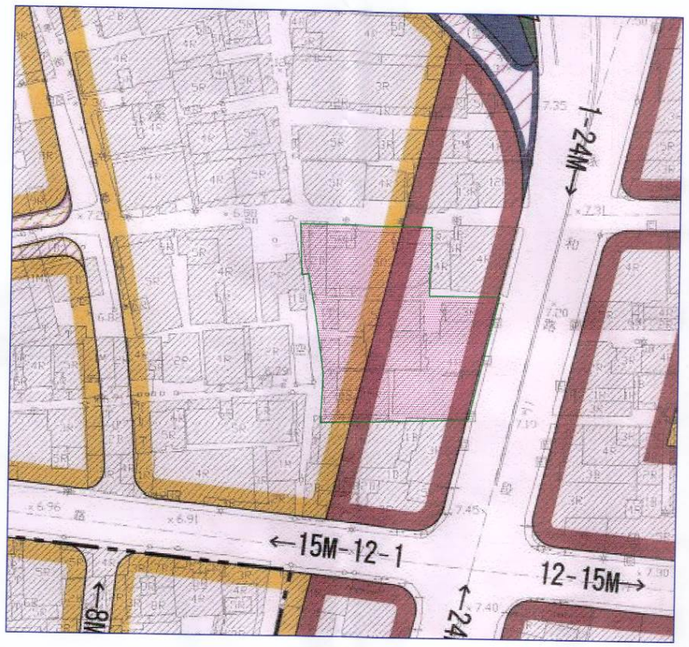
新北市政府

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 游志文 （簽章）

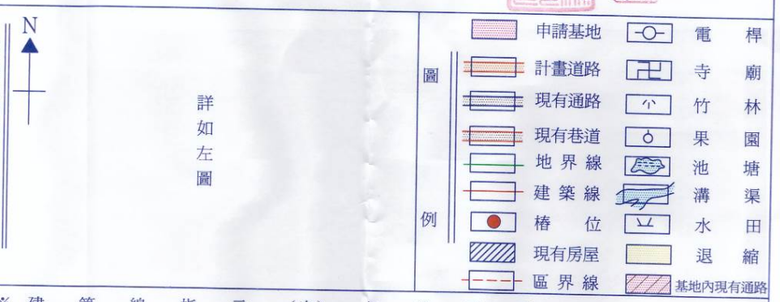
中 華 民 國 104 年 10 月

詳如后頁 現況計畫圖（圖幅第 號）比例尺：五百分之一



詳如左圖

位置圖（案內圖） 比例尺：一千分之一



※ 建 築 線 指 示 （定） 紀 錄 事 項

詳如后頁 地籍套繪圖（圖幅第 號）比例尺：五百分之一



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	
	本圖與原件正本校對相符	
核准編號	新北市政府城鄉發展局都計測量科	
104定-永-683號	測量課辦人校對之章	

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

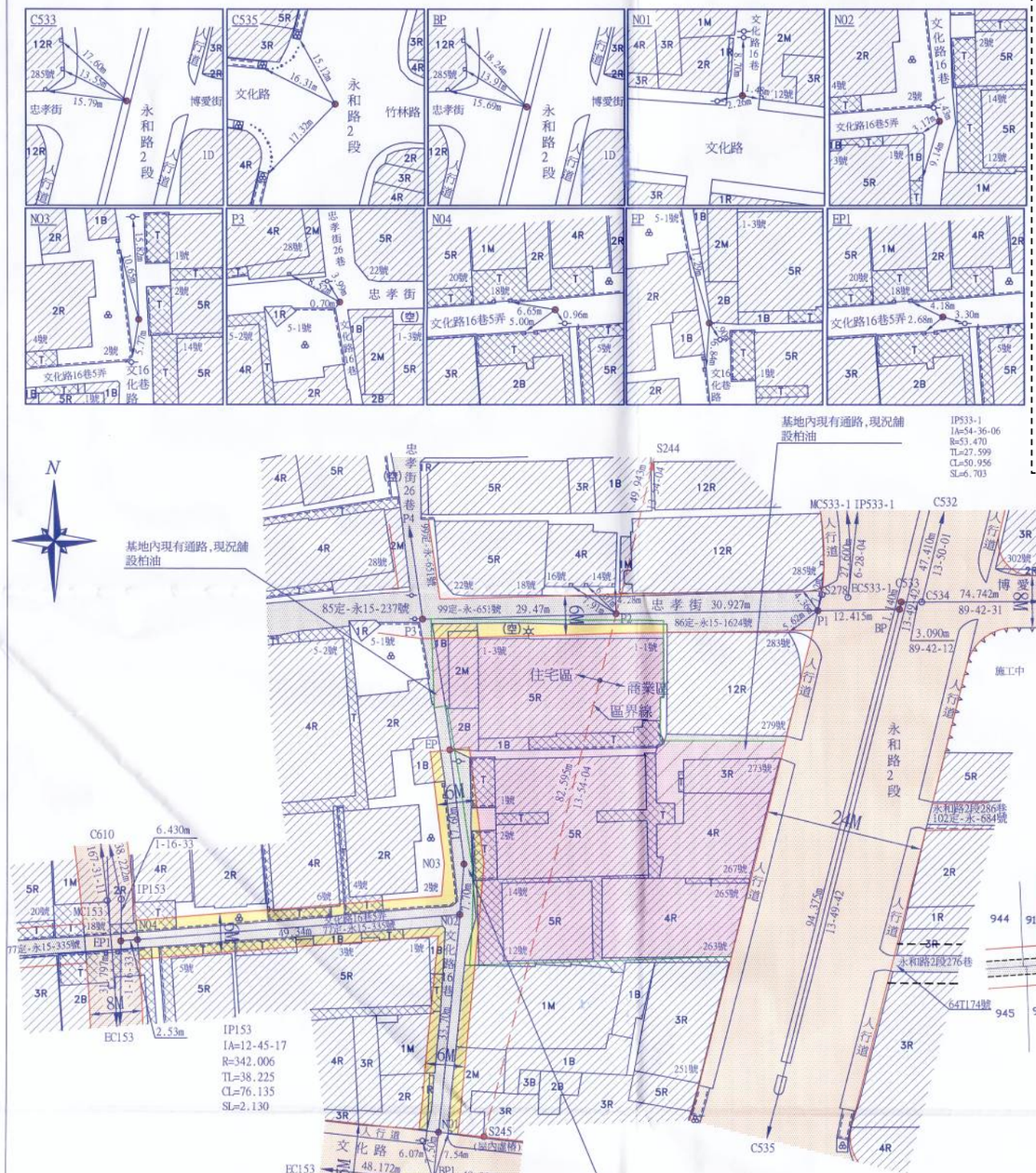
與正本相符

現有通路處理情形：

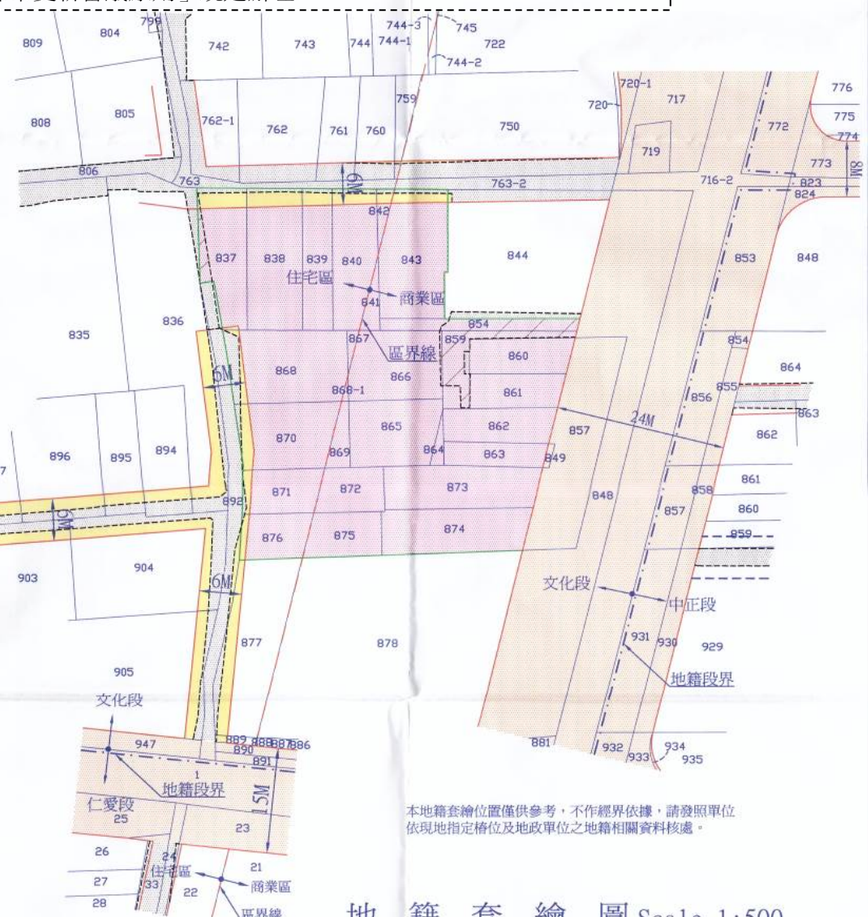
本更新單元範圍內共 2 條現有通路，一為基地西側 837 地號現況鋪設柏油部分，屬未指定建築線之現有通路，主要供南側現有巷道(文化路 16 巷 16 弄)連通至忠孝街，本案已考量民眾通行需求，將維持文化路 16 巷 16 弄至忠孝街之通行，並規劃 2.5 公尺人行步道及部分鋪設柏油等公共開放空間，以利人行通行與消防救災動線使用。

另一處則位於基地東側 854 地號現況鋪設柏油部分，屬未指定建築線之現有通路，該土地管理機關為新北市政府養護工程處，以 106 年 7 月 5 日新北養一字第 1063639529 號函示：「旨揭地點(文化段 854 地號部分土地)因現況為已開闢之道路，故本處前回復有保留公用之需，惟本案倘經本府都更暨都設聯審專案小組針對前開範圍整體評估考量有廢巷需求，本處則無意見。」，由於現況主要提供範圍內文化路 16 巷 16 弄 1、2、3、4 號住戶進出使用，鄰地 844 地號之住戶及車輛出入口分別設置於永和路二段及忠孝街，且該通路經常有汽機車停放，恐影響消防救災動線，故本案依據「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(巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內)申請廢止，將規劃 2.5 公尺人行步道並搭配景觀綠化設計，以利串聯忠孝街及永和路二段，並業經第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議同意廢止更新單元東側現有通路，後續依據「新北市都市更新審議原則」規定辦理。

與正本相符

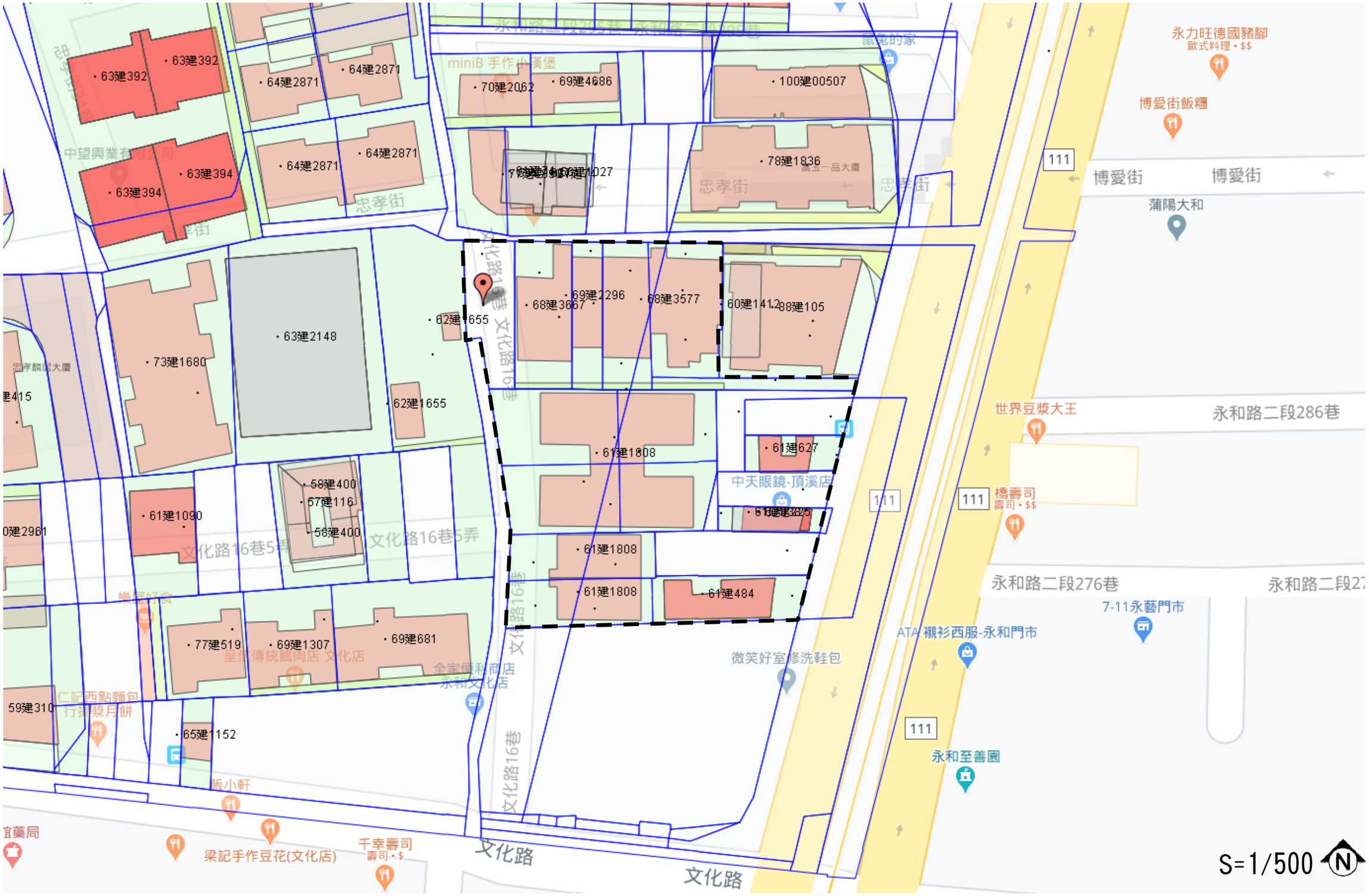


現況計畫圖 Scale 1:500



地籍套繪圖 Scale 1:500

建物套繪圖


63建392
63建392
64建2871
64建2871
63建394
63建394
64建2871
64建2871
miniB 手作小美堡
70建2062
69建4686
100建00507
78建1836
忠孝街
忠孝街
文化路16巷
63建2148
62建1655
73建1680
62建1655
68建3667
69建2296
68建3577
60建141.2
88建105
61建1808
61建627
中天眼鏡-頂溪店
58建400
57建116
58建400
61建1090
文化路16巷5弄
文化路16巷5弄
61建1808
61建1808
61建484
77建519
69建1307
69建681
59建310
65建1152
文化路
文化路
文化路16巷
111
博愛街
博愛街
永和路二段286巷
永和路二段276巷
永和路二段27
永力旺德國豬腳
博愛街飯糰
蒲陽大和
世界豆漿大王
橋壽司
7-11永藝門市
ATA 襯衫西服-永和門市
微笑好室修洗鞋包
永和至善園
S=1/500
N

請執本照影本及電話配管圖叁份送請北區電信管理局審核

臺北縣政府工務局使用執照存根

90A932
90北使字第 655 號

起造人姓名	達聯建設股份有限公司 負責人：洪登旺			住址	永和市永和路一段 69 號 13 樓				
建造類別	新建			構造種類	R．C 造				
使用分區	商業區			層棟戶數	地上拾貳層 壹 座 叁拾陸 戶 地下 貳				
建築地號	地址	本縣 永和 市鄉鎮		地號	文化 段 844,845,847,850 852,853 地號等 6 筆				
基地面積	騎樓	46.83 ㎡	其他	339.17 ㎡	建蔽率	6.596 / 10	法定空地面積	115.45 ㎡	
建築概要	地下二層・地上一層・防空避難室兼停車空間・停車空間・騎樓・金融業辦公室・辦公室・店鋪・集合住宅	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(2)層 (1)	288.80 288.80 ㎡	4.30 4.05 m	如左	第六層	262.22㎡	2.90 m	辦公室
		騎樓	44.42㎡	m		第七層	262.22㎡	2.90 m	辦公室
		第一層	223.72㎡	4.10 m	店鋪	第八層	262.22㎡	2.90 m	(集
		第二層	267.17㎡	2.90 m	金融業辦公室	第九層	262.22㎡	2.90 m	合
		第三層	267.17㎡	2.90 m	金融業辦公室	第十層	262.22㎡	2.90 m	住
		第四層	262.22㎡	2.90 m	辦公室	第十一層	262.22㎡	2.90 m	宅
		第五層	262.22㎡	2.90 m	辦公室	第十二層	262.22㎡	2.90 m	
		防空避難	地上 ㎡ 地下 288.80 ㎡	停車場	室內 90.75 ㎡ 室外 ㎡	屋頂	1[illegible] 83.52	各 ㎡	
		簷高	35.85 m	建築高度	[illegible]				
設計人	姓名	黃阿郎		事務所名稱	黃阿郎建築師事務所				
監造人	姓名	黃阿郎		事務所名稱	黃阿郎建築師事務所				
承造人	姓名	郭鵬霄		營造廠名稱	久年營造工程股份有限公司				
工程造價	33,413,394.00 元			竣工日期	90 年 10 月 25 日				
發照日期	90 年 11 月 20 日			開工日期	88 年 12 月 22 日				
建造執照字號	88 永 建 105 號 87.12.30.								
校對打字	複校	校對黃淑美	附註	永和市永和路二段 279 號附 2 F至 12 F 2 F之 1 至 12 F之 1、2 F之 2 至 12 F之 2 281 號、283 號					

與正本相符

土地登記第二類謄本（標示部）
永和區文化段 0844-0000地號

列印時間：民國109年05月18日09時46分　　頁次：1

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
謄本種類碼：59MKD8*3X，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
中和地政事務所　主　任　　陳素霞
中地電謄字第188013號
資料管轄機關：新北市中和地政事務所　謄本核發機關：新北市中和地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國090年10月31日　　登記原因：合併
面　　積：******385.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國109年01月　公告土地現值：**386,511元／平方公尺
地上建物建號：文化段　01738-000

01739-000	01740-000	01741-000	01742-000	01743-000
01744-000	01745-000	01746-000	01747-000	01748-000
01749-000	01750-000	01751-000	01752-000	01753-000
01754-000	01755-000	01756-000	01757-000	01758-000
01759-000	01760-000	01761-000	01762-000	01763-000
01764-000	01765-000	01766-000	01767-000	01768-000
01769-000	01770-000	01771-000	01772-000	01773-000
01774-000	01775-000			

其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段１１５－１０８地號。
合併自：８４５、８４７、８５０、８５２、８５３地號
（權狀註記事項）建築基地地號：文化段８４４地號

本謄本僅係 標示部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
（本謄本列印完畢）

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　https://ep.land.nat.gov.tw　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第５條、第１９條、第２０條及第２９條規定辦理。

附件三(文化段 836 地號)

土地登記第二類謄本（標示部）
永和區文化段 0836-0000地號

列印時間：民國109年05月18日09時46分　　頁次：1

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
謄本種類碼：59MKD8*3X，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
中和地政事務所　主　任　　陳素霞
中地電謄字第188013號
資料管轄機關：新北市中和地政事務所　謄本核發機關：新北市中和地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國089年04月11日　　登記原因：合併
面　　積：******455.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國109年01月　公告土地現值：**149,000元／平方公尺
地上建物建號：文化段　　00901-000
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段１７９－３３地號。
　　合併自：８９３地號

本謄本僅係 標示部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉



建物登記第二類謄本（建號全部）
永和區文化段00901-000建號

列印時間：民國109年04月28日10時55分　　頁次：000001
板橋地政事務所　主任：林泳玲　　本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
市府站謄字第005515號　　列印人員：馮淑媛
資料管轄機關：新北市中和地政事務所　　謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　建物標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國094年08月30日　　登記原因：門牌整編
建物門牌：忠孝街５之１號
建物坐落地號：文化段　0836-0000
主要用途：住家用
主要建材：加強磚造
層　　數：002層　　總面積：****205.14平方公尺
層　　次：一層　　層次面積：****145.14平方公尺
　　二層　　*****60.00平方公尺
建築完成日期：民國064年08月29日
附屬建物用途：下房，面積９．９０平方公尺
其他登記事項：（空白）

附件四(文化段 878 地號)

土地登記第二類謄本（標示部）
永和區文化段 0878-0000地號

列印時間：民國109年05月18日10時00分　　頁次：1

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
謄本種類碼：AU8SJ!N8H，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
中和地政事務所　主　任　　陳素霞
中地電謄字第188077號
資料管轄機關：新北市中和地政事務所　謄本核發機關：新北市中和地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國075年05月27日　　登記原因：地籍圖重測
面　　積：******841.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國109年01月　公告土地現值：**355,394元／平方公尺
地上建物建號：文化段　　00368-000
　　00936-000　　00937-000　　01396-000
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段１１２－５地號。

本謄本僅係 標示部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉



現在位置 首頁 > 熱門搜尋 > 執照基本資料查詢　回上頁

執照基本資料查詢 - 詳細資料

基本資料			
建照字號	046中建字第00256號		
掛號號碼	--	使照字號	--

執照基本資料 | 起造人資料 | 起造人變更 | 設計人資料 | 監造人資料 | 承造人資料 | 地號資料 | 樓層概要資料 | 相關執照

地號		
地號	面積	使用面積
新北市永和區龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段 112 - 5 地號	--㎡	--㎡

建物登記第二類謄本（建號全部）
永和區文化段00368-000建號

列印時間：民國109年04月28日10時55分　　頁次：000001
板橋地政事務所　主任：林泳玲　　本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
市府站謄字第005515號　　列印人員：馮淑媛
資料管轄機關：新北市中和地政事務所　　謄本核發機關：新北市板橋地政事務所
＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　建物標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊
登記日期：民國066年12月22日　　登記原因：第一次登記
建物門牌：永和路二段２４７號
建物坐落地號：文化段　0878-0000　0883-0000
主要用途：住家用
主要建材：加強磚造
層　　數：003層　　總面積：****175.06平方公尺
層　　次：一層　　層次面積：*****23.56平方公尺
　　二層　　*****69.67平方公尺
　　三層　　*****69.67平方公尺
　　騎樓　　*****12.16平方公尺
建築完成日期：民國042年07月01日
其他登記事項：（空白）

建物登記第二類謄本（建號全部）
永和區文化段00936-000建號

列印時間：民國109年04月28日10時55分　　頁次：000001
板橋地政事務所　主任：林泳玲　　本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
市府站謄字第005515號　　列印人員：馮淑媛
資料管轄機關：新北市中和地政事務所　　謄本核發機關：新北市板橋地政事務所
＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　建物標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊
登記日期：民國066年08月26日　　登記原因：第一次登記
建物門牌：文化路６號
建物坐落地號：文化段　0878-0000　0885-0000
主要用途：住家用
主要建材：加強磚造
層　　數：002層　　總面積：*****42.00平方公尺
層　　次：一層　　層次面積：*****10.20平方公尺
　　二層　　*****21.00平方公尺
　　騎樓　　*****10.80平方公尺
建築完成日期：民國043年10月27日
其他登記事項：（空白）

建物登記第二類謄本（建號全部）
永和區文化段00937-000建號

列印時間：民國109年04月28日10時55分　　頁次：000001
板橋地政事務所　主任：林泳玲　　本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
市府站謄字第005515號　　列印人員：馮淑媛
資料管轄機關：新北市中和地政事務所　　謄本核發機關：新北市板橋地政事務所
＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　建物標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊
登記日期：民國066年08月26日　　登記原因：第一次登記
建物門牌：文化路６號
建物坐落地號：文化段　0878-0000　0885-0000
主要用途：住家用
主要建材：加強磚造
層　　數：002層　　總面積：*****64.36平方公尺
層　　次：一層　　層次面積：*****16.58平方公尺
　　二層　　*****32.18平方公尺
　　騎樓　　*****15.60平方公尺
建築完成日期：民國043年10月22日
其他登記事項：（空白）

建物登記第二類謄本（建號全部）
永和區文化段01396-000建號

列印時間：民國109年04月28日10時55分　　頁次：000001
板橋地政事務所　主任：林泳玲　　本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
市府站謄字第005515號　　列印人員：馮淑媛
資料管轄機關：新北市中和地政事務所　　謄本核發機關：新北市板橋地政事務所
＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　建物標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊
登記日期：民國082年09月08日　　登記原因：未登記建物查封
建物門牌：文化路６號
建物坐落地號：文化段　0878-0000　0885-0000
主要用途：住家用
主要建材：加強磚造
層　　數：004層　　總面積：*****94.70平方公尺
層　　次：三層　　層次面積：*****47.35平方公尺
　　四層　　*****47.35平方公尺
建築完成日期：民國---年--月--日

土地登記第二類謄本（標示部）
永和區文化段 0763-0000地號

列印時間：民國109年05月18日09時46分　　頁次：1

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
謄本種類碼：59MKD8*3X，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
中和地政事務所　主　任　　陳素霞
中地電謄字第188013號
資料管轄機關：新北市中和地政事務所　謄本核發機關：新北市中和地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國100年03月09日　　登記原因：逕為分割
面　　積：******312.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國109年01月　公告土地現值：**149,000元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段１２１－７９地號。
　　因分割增加地號：７６３－１、７６３－２地號

本謄本僅係 標示部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

土地登記第二類謄本（標示部）
永和區文化段 0763-0002地號

列印時間：民國109年05月18日09時46分　　頁次：1

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
謄本種類碼：59MKD8*3X，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
中和地政事務所　主　任　　陳素霞
中地電謄字第188013號
資料管轄機關：新北市中和地政事務所　謄本核發機關：新北市中和地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國100年03月09日　　登記原因：逕為分割
面　　積：*******58.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國109年01月　公告土地現值：**334,242元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：７６３地號

本謄本僅係 標示部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

土地登記第二類謄本（標示部）
永和區文化段 0892-0000地號

列印時間：民國109年05月18日09時46分　　頁次：1

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
謄本種類碼：59MKD8*3X，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
中和地政事務所　主　任　　陳素霞
中地電謄字第188013號
資料管轄機關：新北市中和地政事務所　謄本核發機關：新北市中和地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國075年06月24日　　登記原因：地籍圖重測
面　　積：******126.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國109年01月　公告土地現值：**184,430元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段１８０－８１地號。

本謄本僅係 標示部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

土地登記第二類謄本（標示部）
永和區文化段 0877-0000地號

列印時間：民國109年05月18日10時00分　　頁次：1

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
謄本種類碼：AU8SJ!N8H，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
中和地政事務所　主　任　　陳素霞
中地電謄字第188077號
資料管轄機關：新北市中和地政事務所　謄本核發機關：新北市中和地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國075年05月27日　　登記原因：地籍圖重測
面　　積：******202.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國109年01月　公告土地現值：**230,446元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段１１２－６７地號。

本謄本僅係 標示部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

土地登記第二類謄本（標示部）
永和區文化段 0849-0000地號

列印時間：民國109年06月09日18時03分　　頁次：1

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
謄本種類碼：CW8NGCG54D，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
中和地政事務所　主　任　　陳素霞
中地電謄字第219664號
資料管轄機關：新北市中和地政事務所　謄本核發機關：新北市中和地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國081年11月11日　　登記原因：逕為地目變更
面　　積：********3.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國109年01月　公告土地現值：**415,000元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段１１５－１２４地號。

本謄本僅係 標示部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

土地登記第二類謄本（標示部）
永和區文化段 0857-0000地號

列印時間：民國109年06月09日18時03分　　頁次：1

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
謄本種類碼：CW8NGCG54D，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
中和地政事務所　主　任　　陳素霞
中地電謄字第219664號
資料管轄機關：新北市中和地政事務所　謄本核發機關：新北市中和地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國---年--月--日　　登記原因：地目變更
面　　積：******219.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國109年01月　公告土地現值：**415,000元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段１１２－５９地號。

本謄本僅係 標示部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

土地登記第二類謄本（地號全部）
永和區文化段0877-0000地號

列印時間：民國109年04月28日10時48分　　頁次：000001
板橋地政事務所　　主任：林冰玲　　本案係依照分層負責規定授權采辦人員核發
市府站謄字第005513號　　列印人員：馮淑媛
資料管轄機關：新北市中和地政事務所　　謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

**********　土地標示部　**********

登記日期：民國075年05月27日　　登記原因：地籍圖重測
面　　積：******202.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國109年01月　　公告土地現值：***230,446元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段１１２－６７地號。

**********　土地所有權部　**********

（0001）登記次序：0004
登記日期：民國062年05月15日　　登記原因：買賣
原因發生日期：民國061年06月23日
所有權人：曾＊＊
統一編號：F200*****7
住　　址：新北市永和區復興里５鄰竹林路９號
權利範圍：*********4分之2*********
權狀字號：103中登地字第039819號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
061年06月　　*****2,266.9元/平方公尺
歷次取得權利範圍：********48分之2*********
其他登記事項：（空白）
（0002）登記次序：0005
登記日期：民國062年10月30日　　登記原因：買賣
原因發生日期：民國062年06月26日
所有權人：邱＊＊
統一編號：F102*****5
住　　址：新北市永和區頂溪里１鄰永和路二段２４９號
權利範圍：*********4分之1*********
權狀字號：104中登地字第020008號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
062年06月　　*****3,294.2元/平方公尺
歷次取得權利範圍：********24分之1*********
其他登記事項：（空白）
（0003）登記次序：0007
登記日期：民國064年07月29日　　登記原因：繼承
原因發生日期：民國019年01月26日
所有權人：陳＊＊
統一編號：F202*****0
住　　址：臺中市北區金龍里２１鄰三民路三段３３５號
權利範圍：*********108分之1*********
權狀字號：084北中字第005475號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月　　*******781.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍：********108分之1*********
其他登記事項：（空白）
（0004）登記次序：0014
登記日期：民國101年04月16日　　登記原因：分割繼承
原因發生日期：民國098年11月18日
所有權人：彭＊＊
統一編號：F202*****4
住　　址：新北市新店區五峯里１鄰中正路６７號十六樓
權利範圍：******1728分之45********

續次頁

永和區文化段0877-0000地號

列印時間：民國109年04月28日10時48分　　頁次：000002

權狀字號：104中登地字第015438號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月　　*******781.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******432分之10********
098年11月　　*****91,980.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：******1728分之5*********
其他登記事項：（空白）
（0005）登記次序：0016
登記日期：民國101年04月16日　　登記原因：分割繼承
原因發生日期：民國098年11月18日
所有權人：王＊＊
統一編號：F202*****2
住　　址：新北市永和區保安里３１鄰仁愛路３０９號九樓
權利範圍：******1728分之45********
權狀字號：106中登地字第003731號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月　　*******781.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******432分之10********
098年11月　　*****91,980.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：******1728分之5*********
其他登記事項：（空白）
（0006）登記次序：0017
登記日期：民國101年04月16日　　登記原因：分割繼承
原因發生日期：民國098年11月18日
所有權人：王＊＊
統一編號：F202*****1
住　　址：新北市永和區復興里１鄰永和路二段２７０號
權利範圍：******1728分之45********
權狀字號：101中登地字第010855號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月　　*******781.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******432分之5*********
098年11月　　*****91,980.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：******1728分之25********
其他登記事項：（空白）
（0007）登記次序：0018
登記日期：民國065年02月26日　　登記原因：繼承
原因發生日期：民國061年07月28日
所有權人：賴＊＊
統一編號：F101*****3
住　　址：新北市新店區燒埕里２６鄰安民街１９０巷２２號五樓
權利範圍：*******192分之1*********
權狀字號：095中登地字第022859號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
061年07月　　*****3,294.2元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******192分之1*********
相關作項權利登記次序：0007-000
其他登記事項：（空白）
（0008）登記次序：0019
登記日期：民國066年03月21日　　登記原因：買賣
原因發生日期：民國063年12月27日
所有權人：陳＊＊
統一編號：F202*****8

續次頁

永和區文化段0877-0000地號

列印時間：民國109年04月28日10時48分　　頁次：000003

住　　址：臺北市信義區三聖里１７鄰松仁路１５５號七樓
權利範圍：*******48分之5*********
權狀字號：066北中字第010047號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
063年12月　　*****3,841.8元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******48分之5*********
其他登記事項：（空白）
（0009）登記次序：0022
登記日期：民國068年05月09日　　登記原因：繼承
原因發生日期：民國066年10月23日
所有權人：賴＊＊
統一編號：F103*****0
住　　址：新北市新店區安和里１９鄰安和路二段２２９巷５號四樓
權利範圍：*******576分之1*********
權狀字號：101中登地字第045182號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月　　*****17,478.5元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******576分之1*********
其他登記事項：（空白）
（0010）登記次序：0023
登記日期：民國068年05月09日　　登記原因：繼承
原因發生日期：民國066年10月23日
所有權人：賴＊＊
統一編號：F121*****8
住　　址：新北市新店區德安里７鄰安德街１４８巷１２弄１３號
權利範圍：*******576分之1*********
權狀字號：101中登地字第045378號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月　　*****17,478.5元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******576分之1*********
其他登記事項：（空白）
（0011）登記次序：0030
登記日期：民國082年06月18日　　登記原因：繼承
原因發生日期：民國078年01月10日
所有權人：王＊＊
統一編號：F202*****0
住　　址：新北市中和區佳和里３３鄰中山路二段１３６巷７０號三樓
權利範圍：********48分之1*********
權狀字號：103中登地字第034828號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
078年01月　　*****34,333.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：********48分之1*********
其他登記事項：（空白）
（0012）登記次序：0031
登記日期：民國082年06月18日　　登記原因：繼承
原因發生日期：民國078年01月10日
所有權人：王＊＊
統一編號：F202*****2
住　　址：新北市中和區佳和里２７鄰中山路二段６４巷４６號十六樓
權利範圍：********48分之1*********
權狀字號：105中登地字第030627號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：

續次頁

永和區文化段0877-0000地號

列印時間：民國109年04月28日10時48分　　頁次：000004

078年01月　　*****34,333.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：********48分之1*********
其他登記事項：（空白）
（0013）登記次序：0032
登記日期：民國084年04月17日　　登記原因：繼承
原因發生日期：民國083年12月23日
所有權人：賴＊＊
統一編號：F121*****1
住　　址：台北縣中和市錦中里２鄰圓通路２５２巷１８弄３之２號
權利範圍：*******192分之1*********
權狀字號：092中登地字第048009號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
083年12月　　*****98,560.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******192分之1*********
其他登記事項：（空白）
（0014）登記次序：0033
登記日期：民國084年11月29日　　登記原因：繼承
原因發生日期：民國080年09月14日
所有權人：王＊＊
統一編號：A101*****0
住　　址：臺北市中正區永功里１７鄰泉州街３２巷２號二樓之二
權利範圍：*******192分之3*********
權狀字號：084北中字第028804號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
080年09月　　*****97,333.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******192分之3*********
其他登記事項：（空白）
（0015）登記次序：0034
登記日期：民國084年11月29日　　登記原因：繼承
原因發生日期：民國080年09月14日
所有權人：王＊＊
統一編號：A101*****0
住　　址：臺北市中正區永功里１７鄰泉州街３２巷２號二樓之二
權利範圍：*******192分之3*********
權狀字號：084北中字第028813號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
080年09月　　*****97,333.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******192分之3*********
其他登記事項：（空白）
（0016）登記次序：0036
登記日期：民國084年11月29日　　登記原因：繼承
原因發生日期：民國080年09月14日
所有權人：王＊＊
統一編號：A101*****6
住　　址：臺北市中正區永功里１７鄰泉州街３２巷２號五樓之二
權利範圍：*******192分之3*********
權狀字號：084北中字第028833號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
080年09月　　*****97,333.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******192分之3*********
其他登記事項：（空白）
（0017）登記次序：0038
登記日期：民國088年11月16日　　登記原因：繼承

續次頁

永和區文化段0877-0000地號

列印時間：民國109年04月28日10時48分　　頁次：000005

原因發生日期：民國082年04月25日
所有權人：王＊＊
統一編號：A100*****2
住　　址：台北市大同區隆和里５鄰重慶北路三段２５巷２號
權利範圍：*******336分之15********
權狀字號：088中登地字第035277號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
082年04月　　*****96,950.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******336分之15********
其他登記事項：（空白）
（0018）登記次序：0040
登記日期：民國088年11月16日　　登記原因：繼承
原因發生日期：民國082年04月25日
所有權人：王＊＊
統一編號：A100*****3
住　　址：新北市永和區中溪里４鄰永平路１９８號二樓
權利範圍：*******336分之15********
權狀字號：094中登地字第040997號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
082年04月　　*****96,950.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******336分之15********
其他登記事項：（空白）
（0019）登記次序：0041
登記日期：民國088年11月16日　　登記原因：繼承
原因發生日期：民國082年04月25日
所有權人：王＊＊
統一編號：A200*****3
住　　址：台北縣永和市中溪里４鄰永平路１９８號二樓
權利範圍：*******336分之3*********
權狀字號：088中登地字第035280號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
084年05月　　*****98,560.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******336分之3*********
其他登記事項：（空白）
（0020）登記次序：0042
登記日期：民國088年11月16日　　登記原因：繼承
原因發生日期：民國082年04月25日
所有權人：王＊＊
統一編號：F102*****2
住　　址：新北市永和區中溪里４鄰永平路２０４號五樓
權利範圍：*******336分之15********
權狀字號：088中登地字第035281號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
082年04月　　*****96,950.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******336分之15********
其他登記事項：（空白）
（0021）登記次序：0043
登記日期：民國088年11月16日　　登記原因：繼承
原因發生日期：民國082年04月25日
所有權人：王＊＊
統一編號：F102*****1
住　　址：臺北市土林區三玉里１６鄰忠誠路二段１２號十三樓
權利範圍：*******336分之15********

續次頁

永和區文化段0877-0000地號

列印時間：民國109年04月28日10時48分　　頁次：000006

權狀字號：088中登地字第035282號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
082年04月　　*****96,950.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******336分之15********
其他登記事項：（空白）
（0022）登記次序：0044
登記日期：民國088年11月16日　　登記原因：繼承
原因發生日期：民國082年04月25日
所有權人：王＊＊
統一編號：F102*****3
住　　址：新北市中和區佳和里２７鄰中山路二段６４巷５０號十六樓
權利範圍：*******336分之15********
權狀字號：088中登地字第035283號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
082年04月　　*****96,950.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******336分之15********
其他登記事項：（空白）
（0023）登記次序：0045
登記日期：民國088年11月16日　　登記原因：繼承
原因發生日期：民國082年04月25日
所有權人：王＊＊
統一編號：F122*****8
住　　址：新北市永和區中溪里４鄰永平路１９８號二樓
權利範圍：*******336分之3*********
權狀字號：088中登地字第035284號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
084年05月　　*****98,560.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******336分之3*********
其他登記事項：（空白）
（0024）登記次序：0046
登記日期：民國088年11月16日　　登記原因：繼承
原因發生日期：民國082年04月25日
所有權人：王＊＊
統一編號：F222*****6
住　　址：臺北縣永和市和平里１９鄰保平路２３６巷１６號六樓
權利範圍：*******336分之3*********
權狀字號：088中登地字第035285號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
084年05月　　*****98,560.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******336分之3*********
其他登記事項：（空白）
（0025）登記次序：0047
登記日期：民國088年11月16日　　登記原因：繼承
原因發生日期：民國082年04月25日
所有權人：王＊＊
統一編號：F222*****5
住　　址：臺北市大同區隆和里２６鄰重慶北路三段２５巷２號
權利範圍：*******336分之3*********
權狀字號：088中登地字第035286號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
084年05月　　*****98,560.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******336分之3*********

續次頁

永和區文化段0877-0000地號

列印時間：民國109年04月28日10時48分　　頁次：000007

其他登記事項：（空白）
（0026）登記次序：0048
登記日期：民國088年11月16日　　登記原因：繼承
原因發生日期：民國082年04月25日
所有權人：王＊＊
統一編號：F222*****4
住　　址：新北市永和區中溪里３鄰中山路一段１３６號九樓
權利範圍：*******336分之3*********
權狀字號：088中登地字第035287號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
084年05月　　*****98,560.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******336分之3*********
其他登記事項：（空白）
（0027）登記次序：0049
登記日期：民國095年10月11日　　登記原因：拋棄
原因發生日期：民國095年08月22日
所有權人：中華民國
統一編號：00000001S8
住　　址：（空白）
管 理 者：財政部國有財產署
統一編號：03732401
住　　址：臺北市光復南路１４８號
權利範圍：*******144分之2*********
權狀字號：---（空白）字第------號
當期申報地價：109年01月　****46,089.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月　　*******781.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******144分之1*********
095年03月　　*****75,390.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******144分之3*********
095年08月　　*****75,390.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******144分之4*********
其他登記事項：申請免錯發權利書狀：辦理抽樂登記
（0028）登記次序：0051
登記日期：民國093年10月01日　　登記原因：分割繼承
原因發生日期：民國092年10月20日
所有權人：許＊＊
統一編號：A125*****4
住　　址：臺北市中正區永功里１７鄰泉州街３２巷２號
權利範圍：*******192分之1*********
權狀字號：093中登地字第032741號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
092年10月　　*****80,045.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******192分之3*********
其他登記事項：（空白）
（0029）登記次序：0053
登記日期：民國098年07月28日　　登記原因：分割繼承
原因發生日期：民國098年07月06日
所有權人：賈＊＊
統一編號：A100*****9
住　　址：臺北市萬華區和平里７鄰西園路二段１４０巷９號三樓
權利範圍：*******216分之1*********
權狀字號：098中登地字第028499號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：

續次頁

永和區文化段0877-0000地號

列印時間：民國109年04月28日10時48分　　頁次：000008

098年07月　　*****91,980.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******216分之1*********
其他登記事項：（空白）
（0030）登記次序：0054
登記日期：民國098年07月28日　　登記原因：分割繼承
原因發生日期：民國098年07月06日
所有權人：賈＊＊
統一編號：A100*****2
住　　址：臺北市中正區河堤里１２鄰金門街３４巷８之１號三樓
權利範圍：*******216分之1*********
權狀字號：098中登地字第028500號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
098年07月　　*****91,980.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******216分之1*********
其他登記事項：（空白）
（0031）登記次序：0055
登記日期：民國098年12月30日　　登記原因：分割繼承
原因發生日期：民國098年10月15日
所有權人：吳＊＊
統一編號：A201*****5
住　　址：臺北市士林區明勝里７鄰通河街１００號四樓
權利範圍：*******108分之1*********
權狀字號：098中登地字第054991號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
098年10月　　*****91,980.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******108分之1*********
其他登記事項：（空白）
（0032）登記次序：0060
登記日期：民國100年07月27日　　登記原因：買賣
原因發生日期：民國100年07月14日
所有權人：王＊＊
統一編號：F122*****5
住　　址：新北市永和區和平里１９鄰保平路２３６巷１４號
權利範圍：*******48分之1*********
權狀字號：100中登地字第036487號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
100年07月　　*****142,905.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******48分之1*********
其他登記事項：（空白）
（0033）登記次序：0061
登記日期：民國100年11月15日　　登記原因：分割繼承
原因發生日期：民國100年09月24日
所有權人：王＊＊
統一編號：F122*****9
住　　址：新北市永和區桂林里６鄰環河東路二段５０號五樓
權利範圍：*******192分之5*********
權狀字號：100中登地字第049819號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
100年09月　　*****142,905.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*******192分之5*********
相關他項權利登記次序：0002-000　0004-000　0006-000
其他登記事項：（空白）
（0034）登記次序：0062

續次頁

登記日期：民國100年11月15日 登記原因：分割繼承
原因發生日期：民國100年09月24日
所有權人：王＊＊
統一編號：F122*****8
住　　址：台北縣永和市復興里１鄰永和路二段２７２號
權利範圍：********192分之5*********
權狀字號：100中登地字第049838號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
100年09月　****142,905.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：********192分之5*********
相關他項權利登記次序：0002-000　0004-000　0006-000
其他登記事項：（空白）
（0035）登記次序：0063
登記日期：民國101年06月29日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國101年06月20日
所有權人：黃＊＊
統一編號：A122*****8
住　　址：宜蘭縣員山鄉深溝村７鄰深福路６２號
權利範圍：********64分之3*********
權狀字號：101中登地字第021840號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
101年06月　****169,357.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：********64分之3*********
其他登記事項：（空白）
（0036）登記次序：0064
登記日期：民國102年06月11日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國102年05月29日
所有權人：陳＊＊
統一編號：X120*****
住　　址：新北市永和區店街里１鄰福和路３４３號二樓
權利範圍：********96分之5*********
權狀字號：102中登地字第018151號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
102年05月　****187,356.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：********96分之5*********
其他登記事項：（空白）
（0037）登記次序：0066
登記日期：民國105年07月13日 登記原因：分割繼承
原因發生日期：民國105年04月29日
所有權人：賴＊＊
統一編號：F124*****8
住　　址：新北市新店區崇堤里１８鄰光華街３號四樓
權利範圍：********576分之1*********
權狀字號：105中登地字第017057號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
105年04月　****248,991.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：********576分之1*********
其他登記事項：（空白）
（0038）登記次序：0067
登記日期：民國105年07月19日 登記原因：繼承
原因發生日期：民國103年07月25日
所有權人：沈＊＊
統一編號：F122*****3

續次頁

住　　址：臺中市北區金龍里２２鄰金龍街１００巷３號
權利範圍：********768分之5*********
權狀字號：107中登地字第005490號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
103年07月　****216,083.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：********768分之5*********
其他登記事項：（空白）
（0039）登記次序：0068
登記日期：民國105年07月19日 登記原因：繼承
原因發生日期：民國103年07月25日
所有權人：王＊＊
統一編號：F122*****2
住　　址：臺中市西區公館里６鄰柳川東路二段１號
權利範圍：********768分之5*********
權狀字號：107中登地字第005491號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
103年07月　****216,083.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：********768分之5*********
其他登記事項：（空白）
（0040）登記次序：0069
登記日期：民國105年07月19日 登記原因：繼承
原因發生日期：民國103年07月25日
所有權人：沈＊＊
統一編號：F222*****0
住　　址：臺中市大里區祥興里１９鄰益民路二段４３３巷２５弄３號
權利範圍：********768分之5*********
權狀字號：107中登地字第005492號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
103年07月　****216,083.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：********768分之5*********
其他登記事項：（空白）
（0041）登記次序：0070
登記日期：民國105年07月19日 登記原因：繼承
原因發生日期：民國103年07月25日
所有權人：沈＊＊
統一編號：B122*****0
住　　址：臺中市西區平和里７鄰金山路５之１號
權利範圍：********536分之5*********
權狀字號：107中登地字第005493號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
103年11月　****216,083.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：********1536分之5*********
其他登記事項：（空白）
（0042）登記次序：0071
登記日期：民國105年07月19日 登記原因：繼承
原因發生日期：民國103年07月25日
所有權人：沈＊＊
統一編號：B223*****3
住　　址：臺中市大里區祥興里１９鄰益民路二段４３３巷２５弄３號
權利範圍：********536分之5*********
權狀字號：107中登地字第005494號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：

續次頁

103年11月　****216,083.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：********1536分之5*********
其他登記事項：（空白）
（0043）登記次序：0073
登記日期：民國106年01月17日 登記原因：繼承
原因發生日期：民國105年11月07日
所有權人：向＊＊
統一編號：P200*****5
住　　址：新北市新店區永平里１０鄰永平街５１巷３號六樓
權利範圍：********144分之1*********
權狀字號：106中登地字第002950號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
105年11月　****248,991.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：********144分之1*********
其他登記事項：（空白）
（0044）登記次序：0074
登記日期：民國106年01月17日 登記原因：繼承
原因發生日期：民國105年11月07日
所有權人：向＊＊
統一編號：F203*****0
住　　址：新北市中和區東南里１３鄰忠孝街１０１巷３之４號
權利範圍：********144分之1*********
權狀字號：106中登地字第002951號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
105年11月　****248,991.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：********144分之1*********
其他登記事項：（空白）
（0045）登記次序：0075
登記日期：民國106年12月15日 登記原因：夫妻贈與
原因發生日期：民國106年11月15日
所有權人：王＊＊
統一編號：P200*****2
住　　址：新北市中和區佳和里２７鄰中山路二段６４巷４８號八樓
權利範圍：********336分之5*********
權狀字號：106中登地字第035984號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
082年04月　****96,450.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：********336分之15*********
其他登記事項：（空白）
（0046）登記次序：0076
登記日期：民國107年02月07日 登記原因：信託
原因發生日期：民國107年01月31日
所有權人：許＊＊
統一編號：L120*****4
住　　址：臺北市松山區民福里１８鄰民權東路三段１０３巷２５弄８號十樓
權利範圍：********144分之1*********
權狀字號：107中登地字第003334號
當期申報地價：109年01月　****36,871.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
105年11月　****248,991.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：********144分之1*********
相關他項權利登記次序：0008-000
其他登記事項：委託人：向正發
信託財產，信託內容詳信託專簿依１０７年２月１日重中登字第４０００號辦理

續次頁

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊ 土地他項權利部 ＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊
（0001）登記次序：0002-000 權利種類：抵押權
收件年期：民國071年 字　　號：北中地登字第002179號
登記日期：民國071年01月15日 登記原因：設定
權 利 人：林＊＊
統一編號：F102*****4
住　　址：臺北縣永和市店街里１鄰永和路一段１２２號
債權額比例：全部***1分之1***
擔保債權總金額：本金最高限額新台幣*******759,000元正
存續期間：自071年01月12日至072年01月11日
清償日期：民國072年01月11日
利息（率）：依個各個契約約定
遲延利息（率）：依照契約約定
違 約 金：依照契約約定
權利標的：所有權
標的登記次序：0061　0062
設定權利範圍：********96分之5*********
證明書字號：071北中字第006280號
共同擔保地號：中正段　0929-0000
　　文化段　0877-0000　0878-0000
其他登記事項：（空白）
（0003）登記次序：0006-000 權利種類：抵押權
收件年期：民國071年 字　　號：北中地登字第041001號
登記日期：民國071年08月07日 登記原因：設定
權 利 人：廖＊＊
統一編號：K200*****2
住　　址：台北縣永和市水源里６鄰永和路一段４３巷１號三樓
債權額比例：全部***1分之1***
擔保債權總金額：本金最高限額新台幣*******450,000元正
存續期間：自071年08月06日至072年08月05日
清償日期：民國072年08月05日
利息（率）：無
遲延利息（率）：無
違 約 金：無
權利標的：所有權
標的登記次序：0061　0062
設定權利範圍：********96分之5*********

續次頁

證明書字號：071北中字第010047號
共同擔保地號：中正段　0929-0000
　　文化段　0877-0000　0878-0000
其他登記事項：（空白）
（0004）登記次序：0007-000 權利種類：抵押權
收件年期：民國096年 字　　號：重中登字第008190號
登記日期：民國096年03月22日 登記原因：設定
權 利 人：安泰商業銀行股份有限公司
統一編號：86928561
住　　址：臺北市信義區西村里信義路五段７號十六樓、四十樓及四十一樓
債權額比例：全部***1分之1***
擔保債權總金額：最高限額新台幣******1,000,000元正
存續期間：自096年03月22日至126年03月21日
清償日期：依照各個契約約定
利息（率）：依照各個契約約定
遲延利息（率）：依照各個契約約定
違 約 金：依照各個契約約定
權利標的：所有權
標的登記次序：0018
設定權利範圍：********192分之1*********
證明書字號：096中登他字第005391號
共同擔保地號：文化段　0877-0000　0878-0000
其他登記事項：（空白）
（0005）登記次序：0008-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國107年 字　　號：重中登字第003730號
登記日期：民國107年02月01日 登記原因：設定
權 利 人：許＊＊
統一編號：L120*****4
住　　址：臺北市松山區民福里１８鄰民權東路三段１０３巷２５弄８號十樓
債權額比例：全部***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣******4,200,000元正
擔保債權種類及範圍：本筆抵押物擔保範圍包括債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務包括借款、票據、本票、違約金保證債務
擔保債權確定期日：民國１１０年１月３０日
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。
利息（率）：依照各個債務契約所約定之利率計算。
遲延利息（率）：依照各個債務契約所約定之利率計算。
違 約 金：逾期未還款，每逾一日每萬元加計新台幣貳拾元之懲罰性違約金至清償日止。
其他擔保範圍約定：１、取得執行名義之費用。２、保全抵押物之費用。３、因債務不履行而發生之損害賠償。４、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。
權利標的：所有權
標的登記次序：0076
設定權利範圍：********144分之1*********
證明書字號：107中登他字第001494號
流抵約定：債權已屆清償期而未受清償時，本抵押物之所有權，抵押人同意移屬抵押權人所有。
共同擔保地號：中正段　0926-0000　0926-0001　0927-0000
　　0928-0000　0928-0001　0929-0000
　　文化段　0877-0000　0878-0000
其他登記事項：（權狀註記事項）與新北市新店區安和段８９８、９０１、９５７地號共同為權利標的

（本謄本列印完畢）

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第５條、第１９條、第２０條及第２９條規定辦理。
　　二、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

新北市劃定更新單元
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）

新北市劃定更新單元
建築師、專業技師鑑定切結書

有關「新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地劃定更新單元」之相關內容，經立切結書人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由立切結書人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人（建築師或專業技師簽章）：

身分證字號：

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

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：

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





與正本相符



與正本相符

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

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。

附錄三　實施者證明文件

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

變更時打V

變更時打V

股份有限公司變更登記表

變更預查編號

公司統一編號 8 6 6 9 0 5 4 6

公司聯絡電話 (0 2)2 9 2 0 - 7 7 8 7

僑外投資事業 □是 V否　公開發行 □是 V否

陸資 □是 V否

閉鎖性股份有限公司股東人數 _____ 人

原名稱 _____ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

	一、公司名稱(變更後)	開 晟 建 設　　股份有限公司
	二、(郵遞區號)公司所在地(含鄉鎮市區村里)	(2 3 4)新北市永和區中山路一段 186 號 3 樓
	三、代表公司負責人	鄭阿明　四、每股金額(阿拉伯數字)　10 元
	五、資本總額(阿拉伯數字)	1,350,000,000 元
	六、實收資本總額(阿拉伯數字)	1,350,000,000 元
	七、股份總數	135,000,000 股　八、已發行股份總數　1.普通股 135,000,000 股　2.特別股　　股
	九、董事人數任期	3人 自 104 年 06 月 29 日至 107 年 06 月 28 日 (含獨立董事 0 人)
	十、■監察人人數任期 或 □審計委員會	1 人 自 104 年 06 月 29 日至 107 年 06 月 28 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人
	十一、公司章程修正（訂定）日期	105 年 06 月 10 日

※變更登記日期文號　一〇六年 一月 二十日 經授商字第 10601001420　※檔號

公務記載蓋章欄

經濟部商業司 106. 01. 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資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
(五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
(六)第十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。

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

	十三、本次股本減少明細	1.彌補虧損	元	2.退還股款　元
		3.註銷庫藏股	元	4.合併銷除股份　元
		5.分割減資	元	6.收回特別股　元
			元	元

十四、被併購公司資料明細

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

經濟部商業司 106. 01. 20 公司登記表專用章

與正本相符

有續頁請打V □

無續頁請打V □

公務記載蓋章欄

開　　晟　　建　　設股份有限公司變更登記表

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

變更時請打V	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)

變更時請打V	董事、監察人 或 其他負責人 名單			
	編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號)	住所或居所(或法人所在地)	
	1	董事長	鄭	14,459,725
		(234)新北市永和區		
	2	董事	孫	6,100,000
		(231)新北市新店區		
V	3	董事	鄭	9,715,275
		(234)新北市永和區		
V	4	監察人	鄭	10,925,000
		(234)新北市永和區		

有續頁請打V ☐

無續頁請打V ☐

公務記載蓋章欄

經濟部商業司 106.01.20 公司登記表專用章

與正本相符

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	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	
V	1	1 ~ 1	明和投資股份有限公司	53705604
		(234)新北市永和區保安里中山路一段190號3樓		
V	2	2 ~ 2	勝聿投資股份有限公司	54019569
		(234)新北市永和區豫溪里永和路2段12號14樓		
	3	3 ~ 3	邑達投資有限公司	54273288
		(234)新北市永和區中山路一段192號3樓		
	4	4 ~ 4	加桐投資有限公司	54273225
		(234)新北市永和區中山路一段190號3樓		

有續頁請打V ☐

無續頁請打V ☐

公務記載蓋章欄

經濟部商業司 106.01.20 公司登記表專用章

與正本相符

附錄四　證明文件

1.都市更新規劃委託契約書
2.鄰房鑑定報價單
3.測量估價單
4.一般事務所市場行情
5.使用執照
6.都市設計審議核備函

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

『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。

與正本相符

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

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	

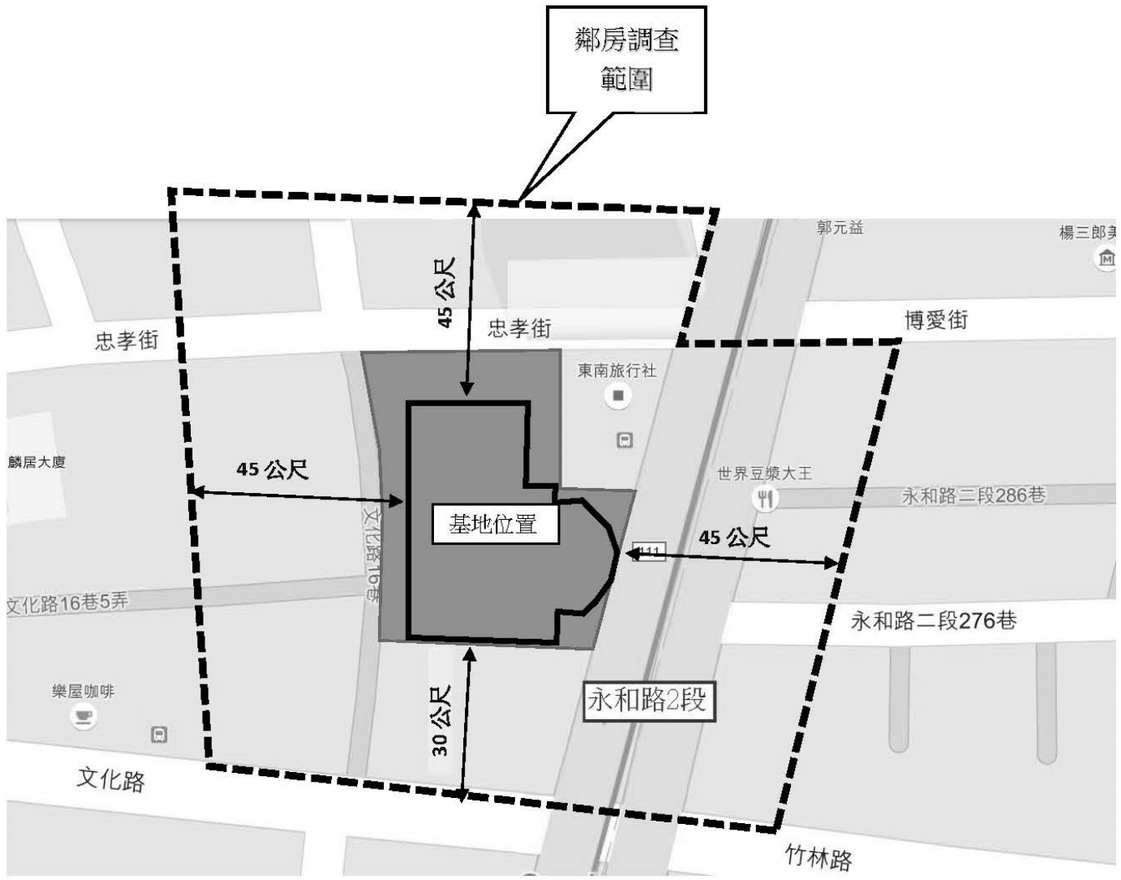
與正本相符

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	

與正本相符



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

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

4.一般事務所市場行情


內政部
不動產交易實價查詢服務網
不動產買賣
不動產租賃
預售屋買賣
使用說明
首頁
聯絡資訊
區域查詢
地標查詢
*縣市區域 新北市 永和區
*種類 房地(土地+建物) 房地(土地+建物)+車位 土地 建物 車位 使用分區
建物型態 辦公商業大樓
交易總價 ~ 萬元
*交易期間 104 年 1 月~ 108 年 7 月
交易單價 ~ 萬元
道路名稱
移轉總面積 ~ m²
交易資料
第 1~68 筆
頁次 1 2 3 4 .. 7
排序： 路名
區段位置或區段門牌 | 交易年月 | 總價(萬) | 單價(萬/坪) | 總面積(坪) | 型態 | 屋齡 | 樓別樓高
11 -永和路二段121~150號 | 108/4 | 800 | 47.7 | 16.79 | 辦 | 20 | 4/12
12 - 永和路一段61~90號 | 107/11 | 785 車 | 39.9 | 23.21 | 辦 | 25 | 13/16
13 - 永和路一段31~60號 | 108/2 | 480 | 37.6 | 12.75 | 辦 | 25 | 4/11
14 - 永和路一段31~60號 | 104/11 | 850 | 47.4 | 17.95 | 辦 | 22 | 8/11
15 - 永和路一段1~30號 | 107/6 | 1,150 | 44.9 | 25.59 | 辦 | 23 | 3/13
16 - 永和路一段151~180號 | 106/5 | 3,450 | 61.7 | 55.94 | 辦 | 7 | 14/15
17 - 永和路一段151~180號 | 106/4 | 1,075 | 47.7 | 22.53 | 辦 | 19 | 8/12
18 - 永和路一段151~180號 | 108/6 | 1,250 | 38.5 | 32.47 | 辦 | 21 | 10/12
19 -永和路一段151~180號 | 104/2 | 850 | 55.1 | 15.43 | 辦 | 16 | 8/12
20 - 成功路二段61~90號 | 104/9 | 1,420 車 | 36.8 車 | 38.64 | 辦 | 20 | 13/15
交易標的： 房地(土地+建物)
交易年月： 108年4月
交易總價： 8,000,000 元
交易單價 約： 476,595 (元/坪)
建物移轉總面積： 16.79 坪
交易筆棟數: 土地：1筆 建物：1棟(戶) 車位：0個
建物區段門牌： 永和路二段121~150號
建物型態： 辦公商業大樓
建物現況格局：
車位總價: 管理組織: 有
屋齡: 20 年
樓別/樓高: 四層/012
交易明細
※歷次移轉明細
永和路二段
復興街
信義路
辦
出入口1
晶贊都會166號台北永和
華南銀行永和分行
陽邦銀行永和分行

5.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 783 號

業主	姓名	曾雅郎							
	住址	永和市鄉鎮 永和路街 2 段 巷 衖 21 號							
建造類別	新建		主要用途	集合住宅					
構造種類	RC造		層數	地1 層	座數	2座	2間		
建築地址	本縣 永和市鄉鎮 永和路街 2 段 巷 衖 21 號 (原 鶯歌鄉鶯桃厦洲 小段 115-64 地號)								
各層建築面積綜計	騎樓	12.39 m²	其他	166.71 m²	合計	183.0[illegible]			
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 巷 衖 號							
	開業證等級號數	甲等第 031 號	本工程負責監造	無					
承造廠商	名稱	群泉 營造廠	經理姓名	許貴[illegible]					
	開業證等級號數	內等第 3022 號	本工程負責技師副姓名						
	住址	新莊市鄉鎮 中[illegible]路街 段 巷 衖 號							
工程造價	21,000-	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									

與正本相符

和路二段 267 號

臺北縣政府建設局使用執照存根

64 使字第 1734 號

起造人姓名	陳偉明		住址	永和鎮忠孝街36巷9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弄 段 地號					
基地面積	騎樓 12.18 m²	其他 38.49 m²	建蔽率	36	法定空地面積	7.66 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	38.94 m²	3.83 m	含舖	第八層	m²	m		
	第二層	37.46 m²	3.0 m	住之	第九層	m²	m		
	第三層	37.46 m²	3.0 m	〃	第十層	m²	m		
	第四層	37.46 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	安泰	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 12 月 24 日						
建造執照字號	64 建 225 號								
附註									

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	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				
建築地址	本縣 市鄉鎮	路街	段	巷	街	號					
	(原 段	小段	地號)								
各層建築面積綜計	騎樓	18.02 m²	合計	382.63							
	其他	364.61 m²									
基地面積	118.12 m²	法定空地面積	118.12 m²	空地比例							
設計技師(副)	姓名	許秉金	事務所名稱	許秉金建築師事務所							
	住址	市鄉鎮	路街	段	巷	街	號				
	開業證等級號數	甲等第 031 號	本工程負責監造	許秉金							
承造廠商	名稱	秀泰	營造廠	經理姓名	黃秀泰						
	開業證等級號數	甲等第 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											

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	5層	2座	3間			
建築地號	地址 本縣 市鄉鎮	路街	段	小段	地號				
基地面積	騎樓 M²	其他 M²	建蔽率	法定地面積					
建築概要	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	M²	M		第八層	M²	M		
	第二層	M²	M		第九層	M²	M		
	第三層	M²	M		第十層	M²	M		
	第四層	M²	M		第十一層	M²	M		
	第五層	60.93 M²	M		第十二層	M²	M		
	防空	地上 M²	停車場	室內M²	屋頂突出部	M²			
	避難	地下 M²		室外M²					
	簷高	15.00M	建築高度						
設計人	姓名	許秉金	事務所名稱	許秉金建築師事務所					
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	黃秀泰	營造廠名稱	秀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 1 日	領照日期	年 月 日						
建造執照字號	61 建使 1155 號								
附註									

核對李森一

與正本相符

臺北縣政府建設局使用執照存根

使字第 2842 號

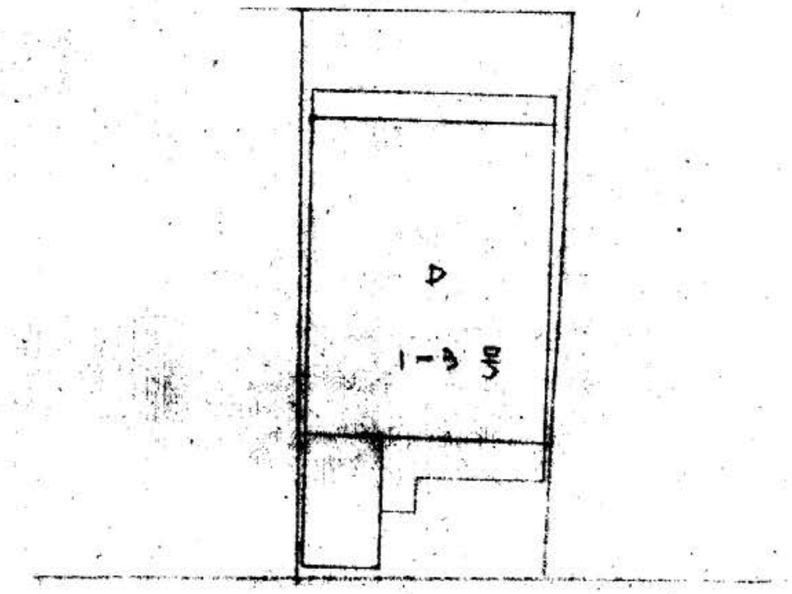
起造人姓名	蔡悅章	住址	永和永和路二段 [illegible]
建造類別	新建	構造種類	RC 造
使用分區	住宅區	層棟戶數	十層 / 座 / 間
建築地號	地址 本縣永和市鄉鎮 忠孝街 1-3 號及 2-3 [illegible]	地	基隆河系頂溪段 [illegible] 號
基地面積	騎樓 m²	其他	m² 138.24 建蔽率 [illegible] 鑑定空地面積 [illegible] m²

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	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 / 地下 30.42 m²		停車場	室內 m² / 室外 m²	屋頂突出部份 8.80 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 陳清通	營造廠名稱 天佑	營造廠工程有限公司	
工程概算	1130,675 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、115-100 地號
地址：永和市忠孝街 1-3 號及附 2.3.4.5 樓



忠孝街

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 WP7 號

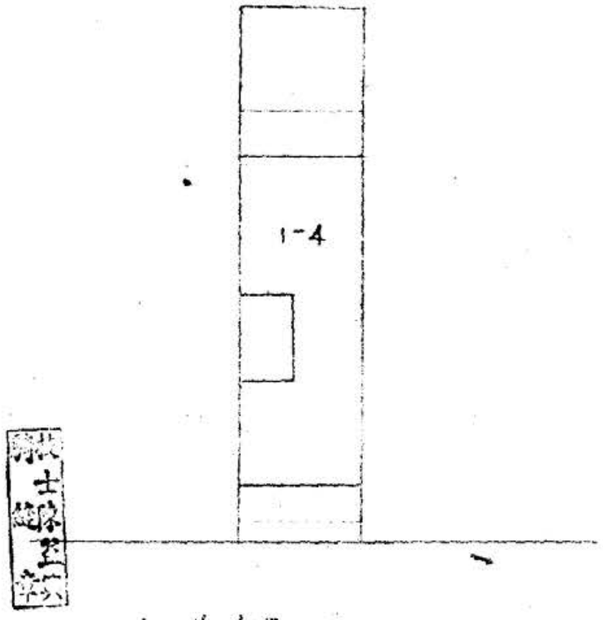
起造人姓名	般以文，葉恩培 葉振華		住址	永和市永和路一段二五巷10弄	
建造類別	新建		構造種類	RC 造	
使用分區	住宅區		層棟戶數	4 層 1 座 1 間	
建築地號	地址	本縣 永和 市 鄉 鎮	地號	段 頂溪 小段 115-98 地號	
基地面積	騎樓	m² 其他	m² 32.68	建蔽率	5.83 法定空地面積 28.37 m²

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	m²	m		第七層	m²	m	
	第一層	31.37 m²	2.7 m	住宅	第八層	m²	m	
	第二層	31.37 m²	2.7 m	〃	第九層	m²	m	
	第三層	31.37 m²	〃 m	〃	第十層	m²	m	
	第四層	31.37 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				
	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：永和市竹圍南勢仔段頂溪仔段115-98地号
地址：永和市忠孝街 1-4 號及二、三、四樓



門牌對照表

與正本相符

1-1 子

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	住址	永和忠孝街3巷1弄2號
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樓	地段	地號
基地面積	騎樓 m² 其他 m²	建蔽率	28.74 / 6.8%
法定空地面積	m²		

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	m²	m		第七層	m²	m	
第一層	189.24 m²	2.75 m	基本住宅	第八層	m²	m	
第二層	189.24 m²	2.70 m	〃	第九層	m²	m	
第三層	189.24 m²	〃 m	〃	第十層	m²	m	
第四層	189.24 m²	〃 m	〃	第十一層	m²	m	
第五層	123.66 m²	〃 m	〃	第十二層	m²		

防空避難	地上 m² / 地下 65.16 m²	停車場	室內 m² / 室外 m²	屋頂突出部份 12.74 m²	
簷高	13.54 m	建築高度	44.65 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	事務所名稱		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	

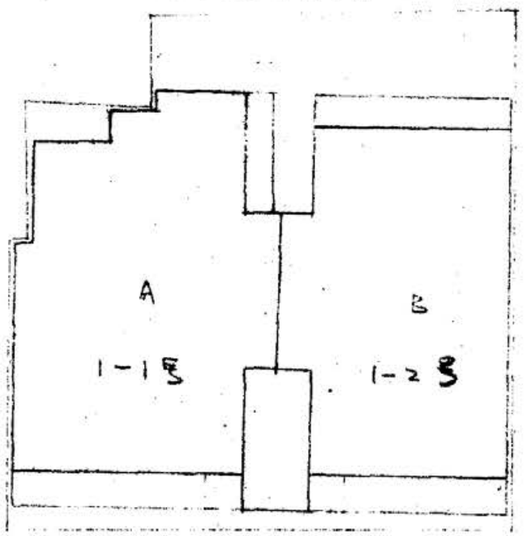
工程核算	2,488,150 元	竣工日期	69 年 8 月 1 日
發照日期	68 年 8 月 27 日	開工日期	68 年 11 月 8 日
建造執照字號	68 建 3477	號	
附註			

與正本相符

楊

土地坐落：永和鎮福和段頂溪洲小段 115 -89 -93 -96 -101 -90 -94 -97 -92 -95 -91

地址：永和市忠孝街 1-1 號及附 2、3、4、5 樓



忠孝街

地主鄭海生

門牌對照表

與正本相符

6.都市設計審議核備函

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：陳子賢
電話：(02)29603456 分機7073
傳真：(02)29601983
電子信箱：AM2367@ms.ntpc.gov.tw

104
台北市中山區松江路309號3樓
受文者：陳廷杰建築師事務所

發文日期：中華民國109年5月6日
發文字號：新北府城設字第1090463603號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明七

主旨：有關貴公司委託陳廷杰建築師事務所申請「永和區文化段837地號等27筆土地店鋪、一般事務所及集合住宅新建工程」（坐落：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地號等27筆土地），都市設計審議一案，本府同意核備，請查照。

說明：

一、依據陳廷杰建築師事務所109年3月13日廷字第109005號函、109年4月15日廷字第109010號函及109年5月6日廷字第109012號函檢送修正報告書辦理。

二、本案業經108年11月26日都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議修正後通過，為達縮減都設審議備案行政作業時程考量，爰依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第1項第2款規定，予以核備。

三、本案依新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請容積移轉面積2,813.74平方公尺(34.8%)。

四、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意放寬下列事項：本案屋脊裝飾物採金屬構架，其高度以不超過6公尺為原則，補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約。

五、報告書申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬事項並經都設會同意為準。

六、本案部分位屬商業區，依都市計畫規定應作為商業使用，其作住宅使用之基準容積不得超過本都市計畫住宅區之基準容積。起造人應於銷售廣告及買賣契約載明，讓受買人知悉，並轉載於公寓大廈管理規約中。

七、檢送都市設計審議核備報告書(副本)1份，上開報告書文件內容如有勘誤等事項，以本府報告書正本內容為準。

八、本審議僅依新北市都市設計審議原則內容審查，涉及建築管理、結構安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理。

九、副本抄送本府工務局：

(一)本案部分位屬商業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會、環境問題及後續產生糾紛，涉及建築使用管理，請將說明六加註於建造執照及使用執照之加註事項。

(二)有關申請都市設計審議同意事項請依核准都市設計審議報告書及說明四辦理。

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

正本：開晟建設股份有限公司
副本：陳廷杰建築師事務所、新北市永和區公所、新北市政府工務局、新北市政府都市更新處、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(均含附件)

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

附錄五　公寓大廈規約草約

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

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

■2.除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

（1）位於 2 樓之 D 戶（露台），為 D 戶之區分所有權人約定專用。

（2）位於 5 樓之 B 戶（露台），為 B 戶之區分所有權人約定專用。

（3）位於 6 樓之 E 戶（露臺），為 E 戶之區分所有權人約定專用。

（4）位於 6 樓之 F 戶（露臺），為 F 戶之區分所有權人約定專用。

（5）位於 7 樓之 C 戶（露臺），為 C 戶之區分所有權人約定專用。

（6）位於 10 樓之 D 戶（露臺），為 D 戶之區分所有權人約定專用。

（7）位於 10 樓之 E 戶（露臺），為 E 戶之區分所有權人約定專用。

（8）位於 10 樓之 F 戶（露臺），為 F 戶之區分所有權人約定專用。

（9）位於 10 樓之 G 戶（露臺），為 G 戶之區分所有權人約定專用。

（10）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。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

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

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

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

□3.區分所有權人會議開議及決議之其他額數：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第八條　區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條　議案成立之要件

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

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

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

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

第十條　會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

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

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及

代理出席之委託書一併保存。

第三章　管理委員會

第十一條　管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員__名。

(三)財務委員（負責財務業務之委員）__名。

(四)監察委員（負責監察業務之委員）__名。

(五)委員__名。

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

■1.採不分配方式為之。

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

□3.採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。

□4.採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。

□5.管理委員名額之其他分配方式：_____。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

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

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

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

□3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

□4.管理委員由住戶任之。

□5.管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

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

2.曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3.受破產之宣告，尚未復權者。

4.有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5.無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

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

■1.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）主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

□2.由副主任委員遞補。

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

□4.主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

■1.由主任委員於管理委員中選任之。

□2.由管理委員互推之。

□3.其他之選任方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

■1.於區分所有權人會議中辦理選任。

□2.依區分所有權人名冊輪流擔任。

□3.管理委員選任之其他辦理方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.自＿＿年＿＿月＿＿日起至＿＿年＿＿月＿＿日止，為期一年。

□2.自＿＿年＿＿月＿＿日起至＿＿年＿＿月＿＿日止，為期二年。

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

四、管理委員之解任、罷免

（一）管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1.任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2.管理委員喪失住戶資格者。

3.管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

（二）管理委員之罷免

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

■(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

□(2)管理委員職務之其他罷免方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

2.管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

□(1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

□(2)管理委員之其他罷免方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第十三條　主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

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

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

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

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

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

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

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

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

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.為無給職。

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

□3.管理委員其他報酬給付方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條　管理委員會會議之召開

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

■1.應每二個月乙次。

□2.應每__個月乙次。

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

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

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

■1.應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

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

□3.討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

□4.管理委員會之其他開議決議額數：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

■1.其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

□2.候補委員出席，但以代理一名委員為限。

□3.其配偶或直系親屬出席。

□4._____出席，但以代理一名委員為限。

□5.管理委員出席會議之其他代理方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條　管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

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

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

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

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條　管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章　財務管理

第十七條　公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣 **3,161,699** 元整、綠建築管理維護基金新臺幣 **1,898,032** 元整、公共開放空間管理維護基金新臺幣 **2,929,950** 元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

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

■1.各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

□2.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

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

□4.管理費之其他分擔方式:＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

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

■1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

□2.公共基金之其他收繳方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

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

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

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

第十八條　管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條　重大修繕或改良之標準

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

■1.新臺幣十萬元以上。

□2.逾公共基金之百分之五。

□3.逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

□4.其他標準：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第二十條　約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

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

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條　財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自＿年＿月＿日起至＿年＿月＿日止。

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

■1.應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

□2.應經經辦人、＿＿委員、＿＿委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章　住戶共同遵守協定事項

第二十二條　住戶應遵守之事項

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

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

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

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

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

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

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

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

九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

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

□2.住戶不得飼養動物。

□3.飼養動物之其他規定：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

第二十二條之一　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 453.27 ㎡，詳附圖七）、開放空間（含人行步道面積為 693.04 ㎡，詳附件九）、地下一層設置垃圾儲存、處理空間及垃圾暫停車位、裝卸車位各 1 輛，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，公共開放空間維護基金為 2,929,950 元，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物等類似方式阻隔或規劃車道、停車使用，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五年，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 1,898,032 元(485.12 ㎡ x15,650 元/㎡×5×5%)。

三、其他

(一)高層緩衝空間不得作為其他使用。

(二)屋脊裝飾物不得增建、修建或改建。

(三)自行車停放空間設置於地上一層共 46 輛，區分所有權人及住戶應負使用管理之責。

(四)垃圾車暫停車位 1 輛及裝卸車位 1 輛設置於地下一層，不得做為法定停車位，不得銷售，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

第八章　附則

第二十八條　利害關係人請求閱覽或影印

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

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

紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■1.詳如附件六。

□2.授權管理委員會訂定之。

第二十九條　繼受人之責任

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

第三十條　催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

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

□2.其他送達方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第三十一條　本規約訂立於民國＿＿年＿＿月＿＿日。

附件一　規約標的物件登錄表、圖說

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

附件二　停車空間使用契約書

_____公寓大廈管理委員會（以下簡稱「甲方」）依區分所有權人會議決議，對區分所有權人_____（以下簡稱「乙方」）設定本公寓大廈停車空間之約定專用權，如附圖所示之____部分。使用約定專用部分時，乙方應遵守下列規定事項，如有違反之情況，甲方得終止本契約。

每月月底將次月之約定專用權使用償金____元繳交甲方。

遵守甲方另定之停車空間使用規則。

事先向甲方登記使用該停車空間之車輛所有者、車輛號碼及車種等。

契約有效期限為____年____月，自簽約之日起生效至____年____月____日止。如欲續約，乙方應於到期前三個月內主動與甲方協議更換契約，否則視為自動放棄續約權利。

立契約書人　甲方　____公寓大廈管理委員會

代表人　主任委員_____　（簽章）

住址　_____

乙方　_____

國民身分證統一編號_____（簽章）

住址　_____

中　華　民　國　_____　年　_____　月　_____　日

附件三　會議出席委託書

會議出席委託書

致____公寓大廈區分所有權人會議

有關本公寓大廈預定於____年____月____日_____時舉行之區分所有權人會議，本人謹委託_____先生（女士）出席區分所有權人會議，並於區分所有權人會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人）　姓名　_____　（簽章）

代理人　　姓名　_____　（簽章）

代理人住址_____

中　華　民　國　_____　年　_____　月　_____　日

附件三之一　會議出席委託書

會議出席委託書

致____公寓大廈管理委員會會議

有關本公寓大廈預定於____年____月____日_____時舉行之管理委員會會議，本人謹委託_____先生（女士）出席管理委員會會議，並於管理委員會會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員）　　姓名　_____　（簽章）

代理人（管理委員）　　姓名　_____　（簽章）

代理人住址_____

中　華　民　國　_____　年　_____　月　_____　日

附件四　區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致____公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失____公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

_____

取得區分所有權者　姓名：_____

喪失區分所有權者　姓名：_____

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國____年____月____日

取得人：_____　（簽章）

中　華　民　國　_____　年　_____　月　_____　日

附件五　租賃（或使用）契約書及切結書

租賃契約書

____條　承租人（或使用人）使用標的物件時，應確實遵守____公寓大廈規約之規定。

承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終止本契約。

本人向_____(出租人或貸與人)承租(或借用)____公寓大廈____路____巷號____樓，承諾同意將確實遵守本公寓大廈規約之規定事項。此　致

____公寓大廈管理委員會

立切結書人　_____　（簽章）

國民身分證統一編號　_____

住　　址　_____

中　華　民　國　_____　年　_____　月　_____　日

附件六　公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定

壹、文件之保管

一、目的

為落實本公寓大廈文件之保管，訂定文件保存年限、保管方式及閱覽、影印規定。

二、相關法令及規定

(一)公寓大廈管理條例第三十六條第八款、第五十七條

1.規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。

2.起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。

(二)公寓大廈管理條例施行細則第十條

公寓大廈管理條例第二十六條第一項第四款、第三十五條及第三十六條第八款所稱會計憑證，指證明會計事項之原始憑證；會計帳簿，指日記帳及總分類帳；財務報表，指公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表及財產目錄、費用及應收未收款明細。

(三)區分所有權人會議決議之規定。

(四)管理委員會依授權決議之規定。

三、文件之保存期限

(一)永久保存

(二)定期保存

定期保存之文件，其保存年限區分為 10 年、5 年、3 年及 1 年。

四、保管文件之類別、保存年限　　【公寓大廈管理條例】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
01	圖冊類				
	1.建物竣工圖	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2.水電圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	3.消防圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	4.機械設施圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	5.管線圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	6.監控系統配置圖說		永久	異動更新	
	7.專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖	標示應與規約草約或規約載明之區劃相同。	永久	異動更新	【第 36、57 條】
02	名冊類				
	1.區分所有權人名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、通訊地址、電話、傳真、專有部分面積、區分所有權比例等		異動更新	
	2.住戶名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、電話、遷入遷出日期等		異動更新	
	3.車位使用人名冊	姓名、車籍、車位編號、區分所有權單位、地址、電話		異動更新	
	4.往來廠商名冊	設備保固及維修、金融機構、耗材等廠商		異動更新	
	5.公務機關名冊	水、電、瓦斯、消防、警政、醫院、郵政、電信、戶政、地政、稅捐、區公所等機關地址、電話、承辦人員		異動更新	
	6.管理委員會名冊	依規約規定選任完成報備		異動更新	
	7.管理人員名冊			異動更新	
	8.保管人員名冊			異動更新	
	9.證照人員名冊			異動更新	
03	財務類				
	1.財務報表	公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表。應定期於每月、每年度、及移交時提出。	10 年	永久保存	【第 35、36 條】
	2.會計帳簿	日記帳及總分類帳等	10 年	銷毀	【第 35、36 條】
	3.會計憑證	1.發票、收據等原始憑證。 2.公共基金與應分攤或其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				

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

所，整備申請閱覽或影印之文件，提供申請人閱覽或交付影印。公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書(附表二)

(三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

五、公寓大廈文件閱覽或影印之注意事項

(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。

(二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。

(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：

1.添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。

2.拆散已裝訂完成之檔案。

3.以其他方法破壞文件或變更文件內容。

(四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。

(五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。

(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。

(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得不予提供文件之閱覽或影印。

六、文件之閱覽或影印收費標準

(一)閱覽者免收費。

(二)影印複製文件，依文件影印複製收費標準表(附表三)收費。

(三)影印複製文件，如另需提供郵寄服務者，其郵遞費以實支數額計算，每次並加收處理費新臺幣五十元。

附表一

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請表

申請書編號：＿＿＿＿＿＿

姓　　名	出生年月日	身分證明文件字號	住(居)所 聯絡電話
申請人：			地址： 電話：
代理人：			地址： 電話：

※法人、團體、事務所或營業所名稱：
地址：
（管理人或代表人資料請填於上項申請人欄位）

申請目的：

序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		閱覽或影印完成	備註
		閱覽	影印/複製	申請人簽章	
1	規約	□	□		
2	公共基金餘額	□	□		
3	會計憑證	□	□		
4	會計帳簿	□	□		
5	財務報表	□	□		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	□	□		
7	管理委員會會議紀錄	□	□		
8	區分所有權人會議會議紀錄	□	□		
9		□	□		
10		□	□		

此致
○○○公寓大廈管理委員會
申請人簽章：　　※代理人簽章：
申請日期：　　年　　月　　日

填表須知：

(一)申請人之姓名、出生年月日、電話、住（居）所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、電話、住（居）所。

(二)有代理人者，其姓名、出生年月日、電話、住（居）所、身分證明文件字號；如係意定代理者，並應提出委任書；如係法定代理者，應敘明其關係。

附表二

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

申請人：		申請書編號：	

台端申請本公寓大廈文件閱覽/影印項目，准駁如下

序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		准駁理由	備註
		閱覽	影印/複製		
1	規約	□	□		
2	公共基金餘額	□	□		
3	會計憑證	□	□		
4	會計帳簿	□	□		
5	財務報表	□	□		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	□	□		
7	管理委員會會議紀錄	□	□		
8	區分所有權人會議會議紀錄	□	□		
9		□	□		
10		□	□		

閱覽或影印時間	年　　月　　日(星期　)　　時　　分
閱覽或影印地點	

○○○公寓大廈管理委員會

申請准駁日期：　　年　　月　　日

閱覽或影印注意事項：

(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。

(二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。

(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：

1.添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。

2.拆散已裝訂完成之檔案。

3.以其他方法破壞文件或變更文件內容。

(四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。

(五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。

(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。

(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得拒絕提供文件之閱覽或影印。

(八)依文件之閱覽或影印收費標準，於閱覽或影印完成時收費。

附表三

文件影印複製收費標準參考表

文件外觀型式	複製方式	複製格式	收費標準(以新臺幣計價)	備　　註
紙張	影印機黑白複印	B4(含)尺寸以下	每張二元	紙張複製輸出如為彩色複印，以左列黑白複製收費標準五倍計價。
		A3 尺寸	每張三元	
電子檔案	紙張黑白列印輸出	B4（含）尺寸以下	每張二元	1.電子檔案係指圖像檔及文字影像檔。 2.紙張列印輸出如為彩色列印，以左列黑白複製收費標準五倍計價；相紙黑白、彩色列印輸出之收費標準相同。 3.電子儲存媒體離線交付費用不含儲存媒體本身之費用。
		A3 尺寸	每張三元	
	相紙列印輸出	A4（含）尺寸以下	每張三十元	
		B4（含）尺寸以上	每張六十元	
	電子郵件傳送	檔案格式由管理單位自行決定	換算成 A4 頁數，每頁二元	
	電子儲存媒體離線交付			
影音檔案	拷貝	三十分鐘	每檔案一百元	影音檔複製各項計價標準不含光碟本身之費用。
		三十一分鐘至六十分鐘	每檔案一百五十元	
		六十一分鐘至九十分鐘	每檔案二百元	
		九十一分鐘以上	每檔案二百五十元	

本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。

附件七　室內裝修工程具結書

室內裝修工程具結書

本人預定於____年____月____日至____年____月____日期間，於本公寓大廈（門牌地址）進行室內裝修工程，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，除據實填報委任廠商資料外，並恪守下列條款：

設計廠商名稱			
負責人姓名		電話	
聯絡地址			
施工廠商名稱			
負責人姓名			
聯絡地址			

一、案址室內裝修施工前，將依法向主管建築機關申請施工許可文件，俟領得許可文件後始進行施工。工程施工期間，並配合建管、消防、環保或勞安等機關之監督及檢查。工程完竣後，將依法申請室內裝修合格證明，並交付管理委員會影本1份。

二、本人將自行約束施工廠商，於使用共用部分、約定共用部分時，做好安全防護措施，施工人員並應遵守管理委員會有關物料搬運、廢棄物清理、施工作息等規定。

三、室內裝修施工時，如有導致公寓大廈共用部分、約定共用部分或相鄰住戶之環境污損、管線阻塞、滲漏水、設施設備損壞等情事，本人應即時清理或修復，並負擔相對之損害賠償責任。

立具結書人（裝修戶）_____（簽章）

國民身分證統一編號：_____電話：_____

連絡地址：_____

中　華　民　國　　____　年　　____　月　　____　日

附件八　獎勵綠建築標章管理維護計畫

未來進行綠建築標章指標項目之維護管理，應注意以下事項：

(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：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。

(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。

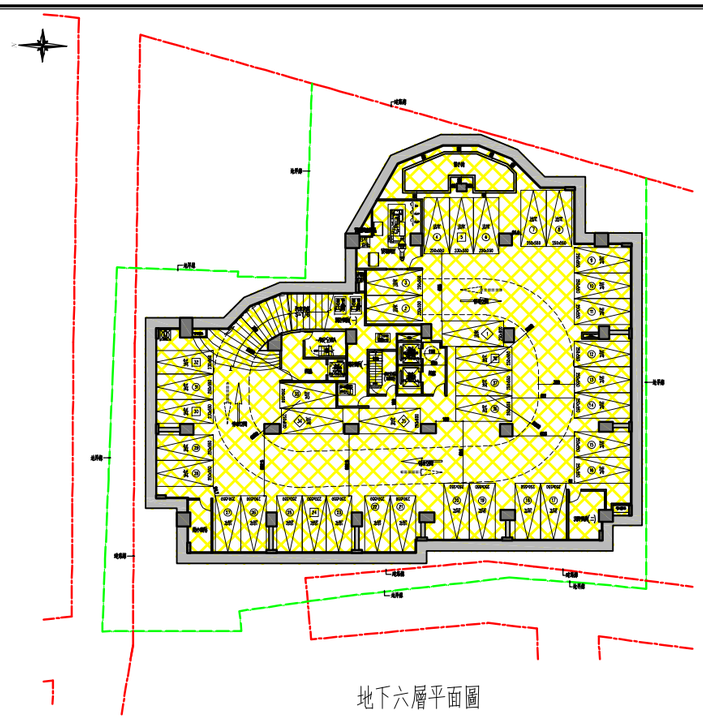
3.具大耗水項目所設置之彌補措施設備，應定期檢查其功能性並維持正常。設有雨水回收系統者，應定期清洗水箱及檢查保養其他設備並維持正常。

(五)污水及垃圾改善指標—

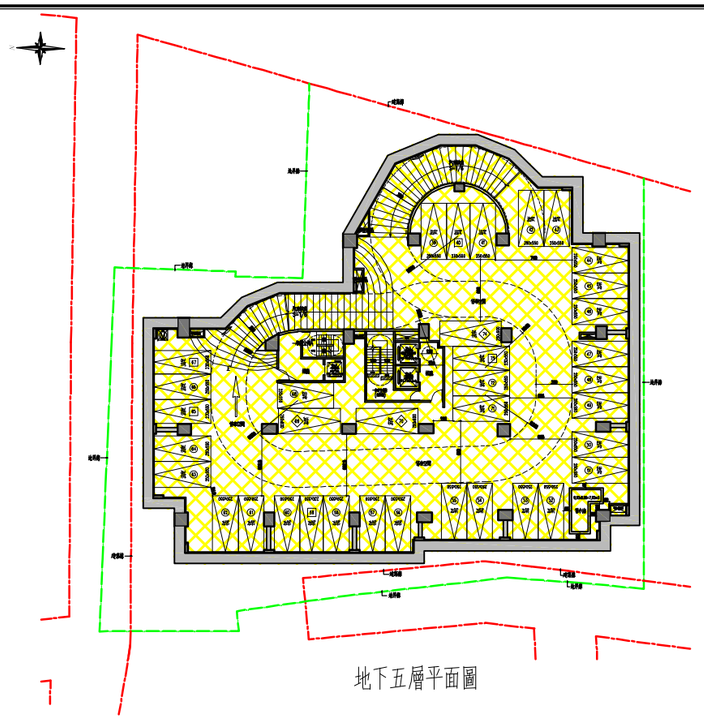
1.建築物如已接入都市污水下水道系統者，應繼續維持其功能。

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。

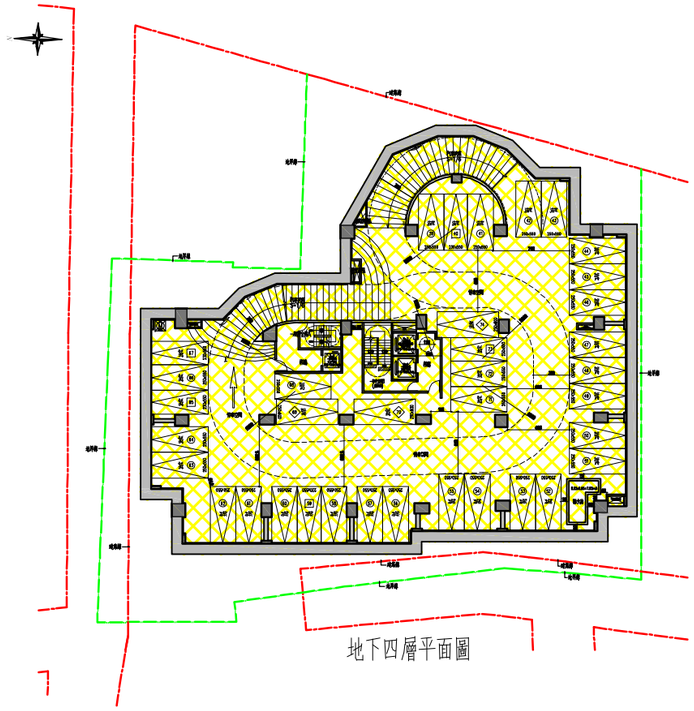
3.若依垃圾處理措施規定設置之相關設備，如：密閉式垃圾箱、資源垃圾分類回收箱、廚餘桶或堆肥處理設備、公共燒金紙亭、垃圾冷藏或冷凍前處理設備等等，應保持原狀不得隨意更改或變更使用用途。



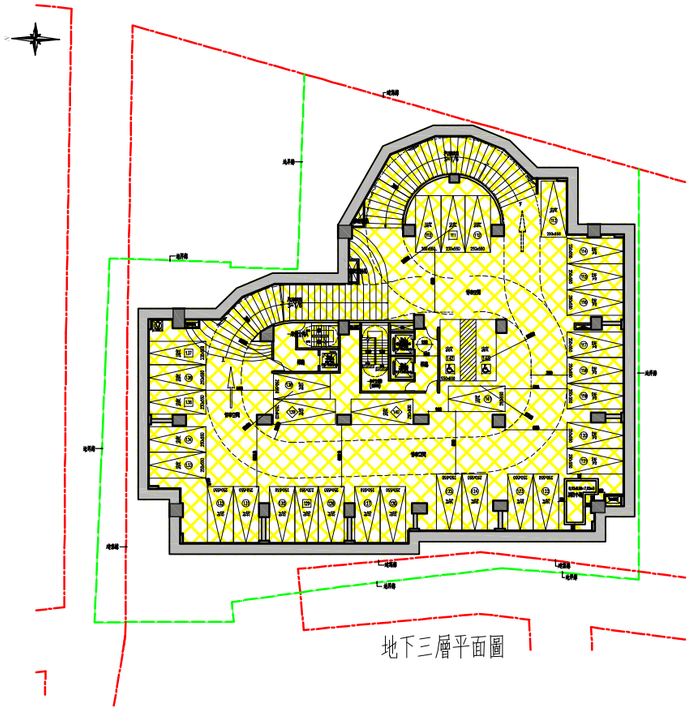
地下六層平面圖



地下五層平面圖



地下四層平面圖



地下三層平面圖

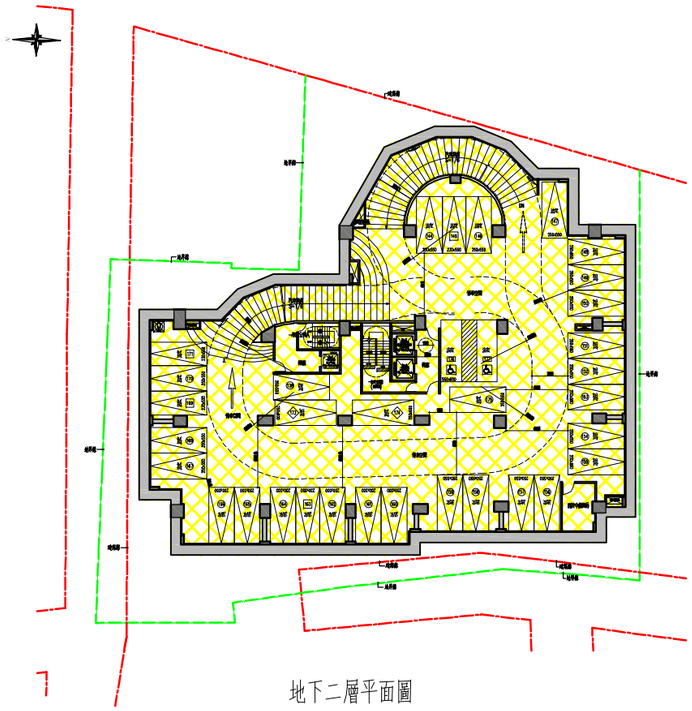
共用部份

專有部份

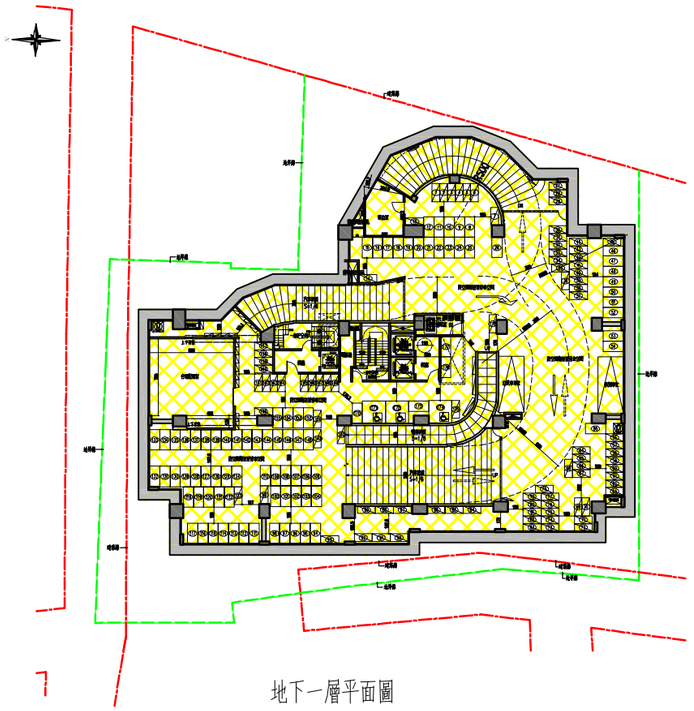
約定專用

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

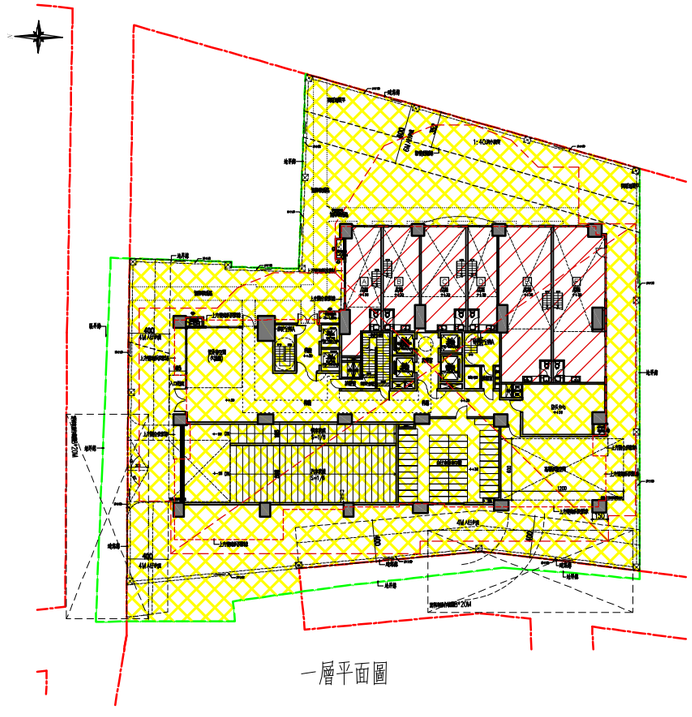
附圖一　共用專有平面圖(一)



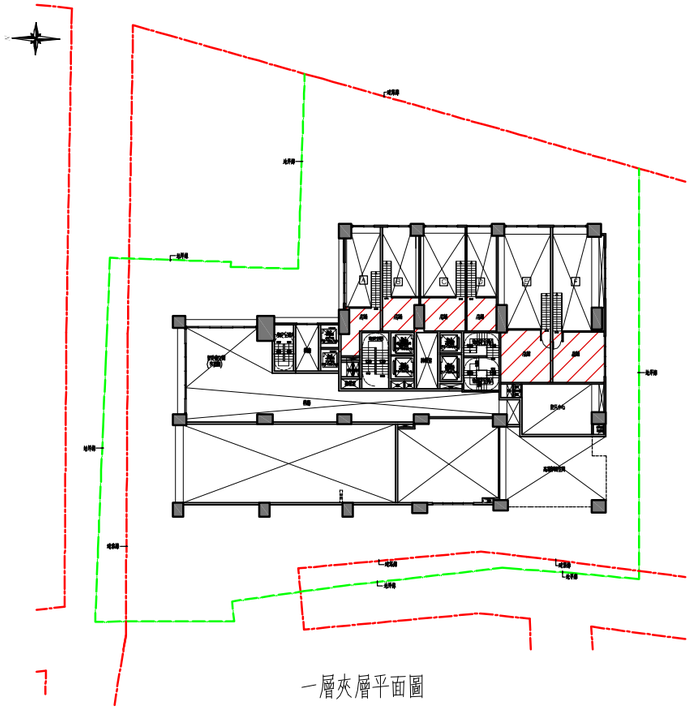
地下二層平面圖



地下一層平面圖



一層平面圖



一層夾層平面圖

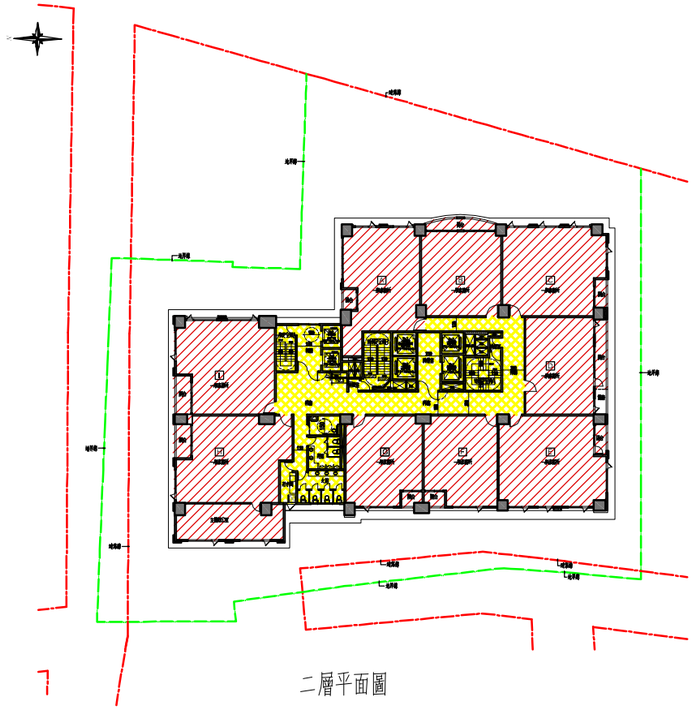
共用部份

專有部份

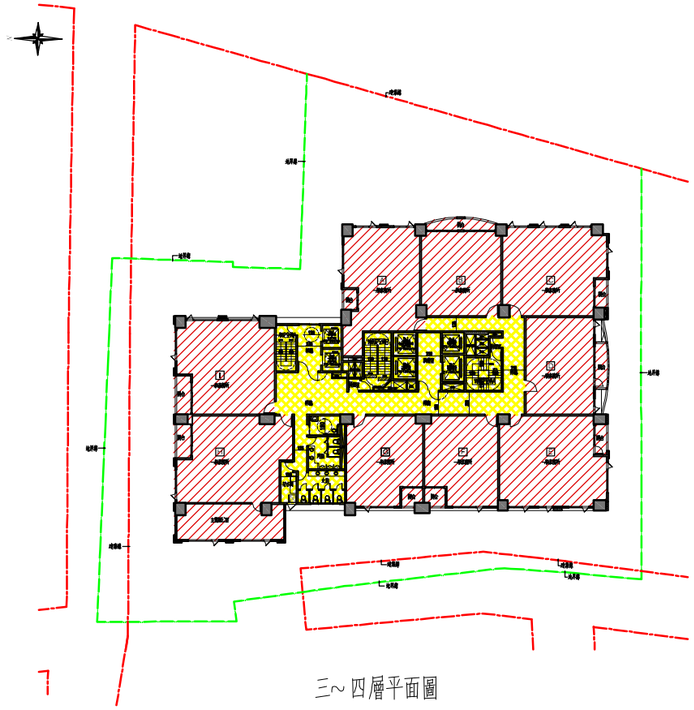
約定專用

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

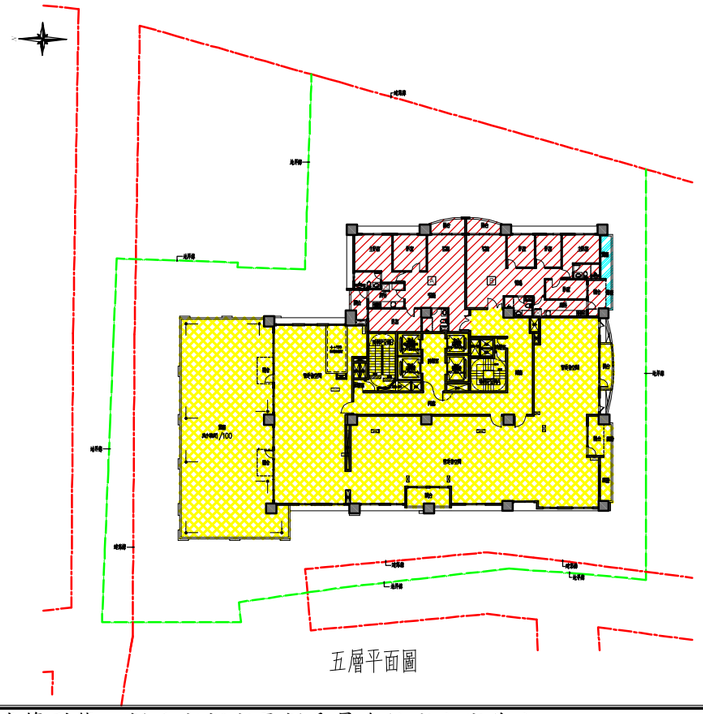
附圖二　共用專有平面圖(二)



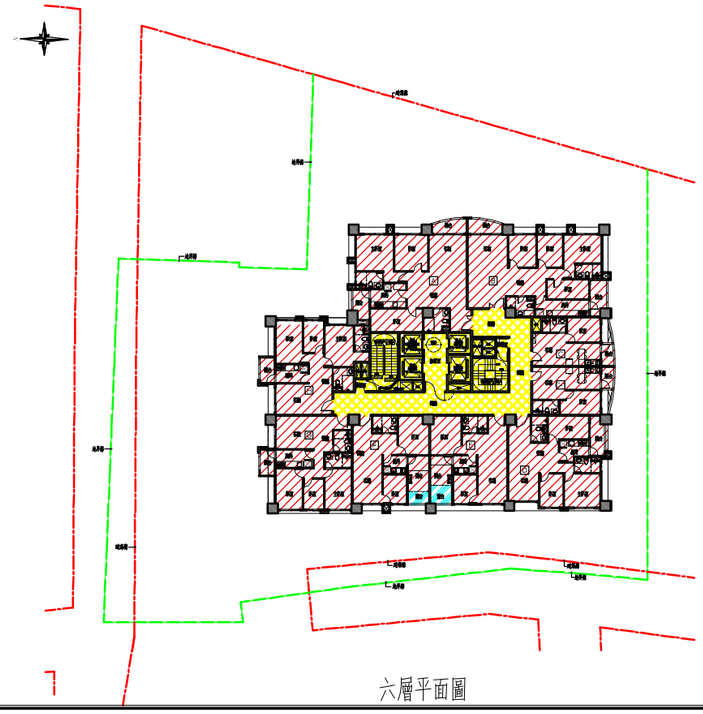
二層平面圖



三~四層平面圖



五層平面圖



六層平面圖

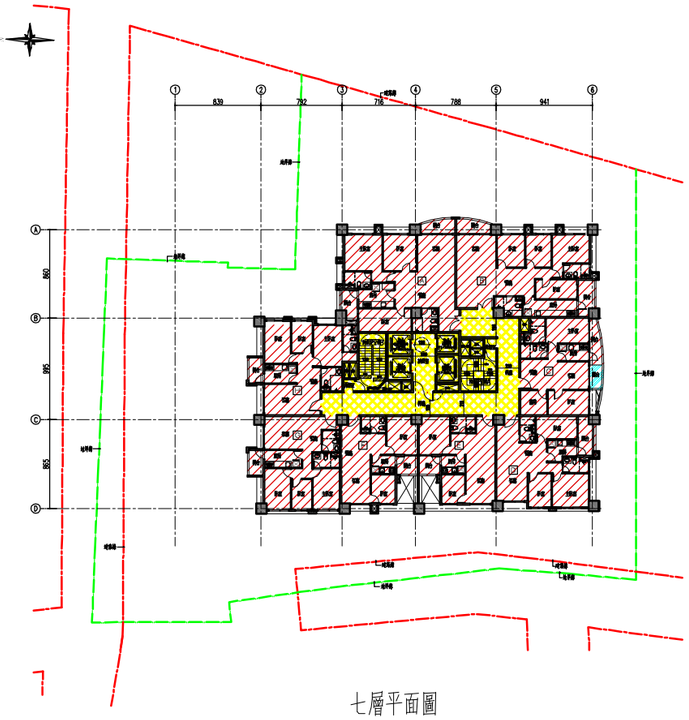
共用部份

專有部份

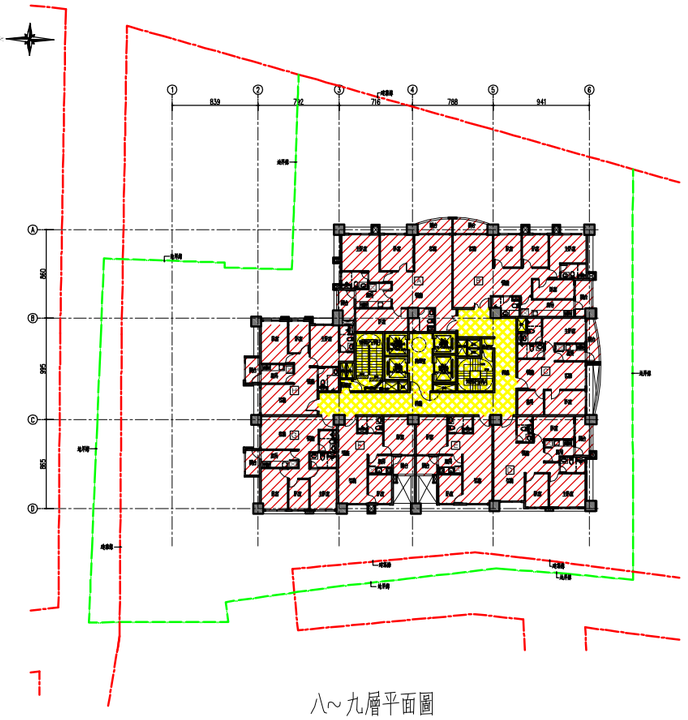
約定專用

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

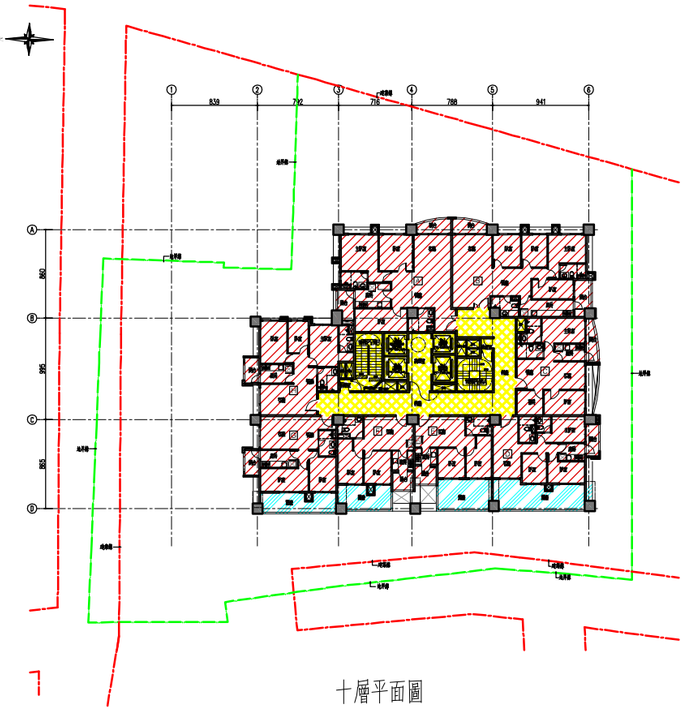
附圖三　共用專有平面圖(三)



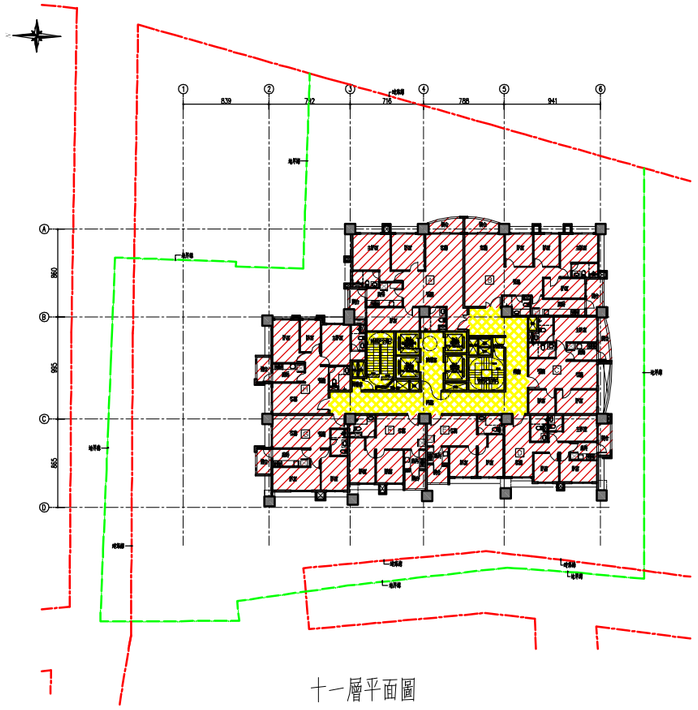
七層平面圖



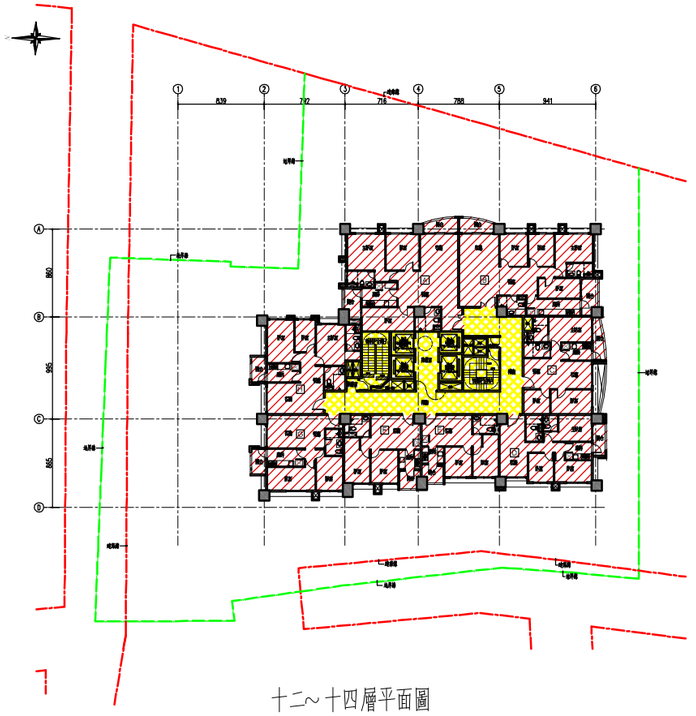
八~九層平面圖



十層平面圖



十一層平面圖



十二~十四層平面圖

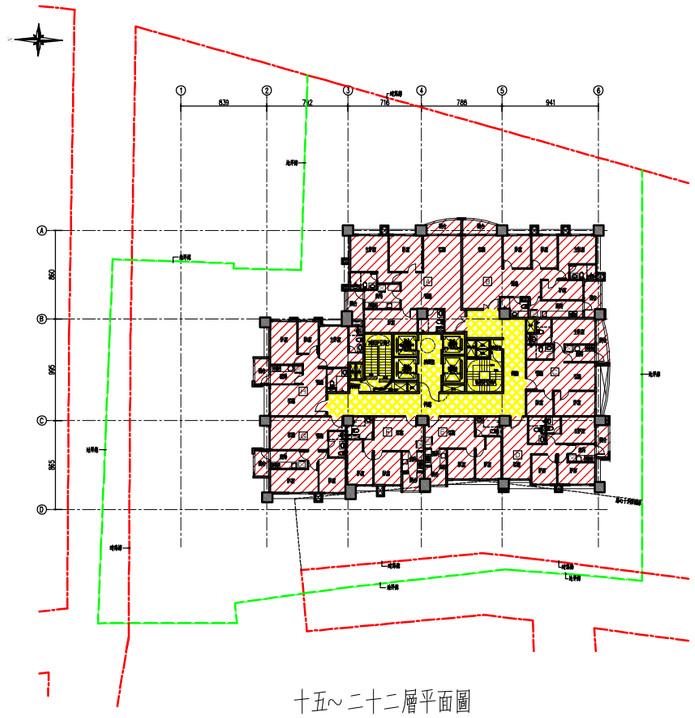
共用部份

專有部份

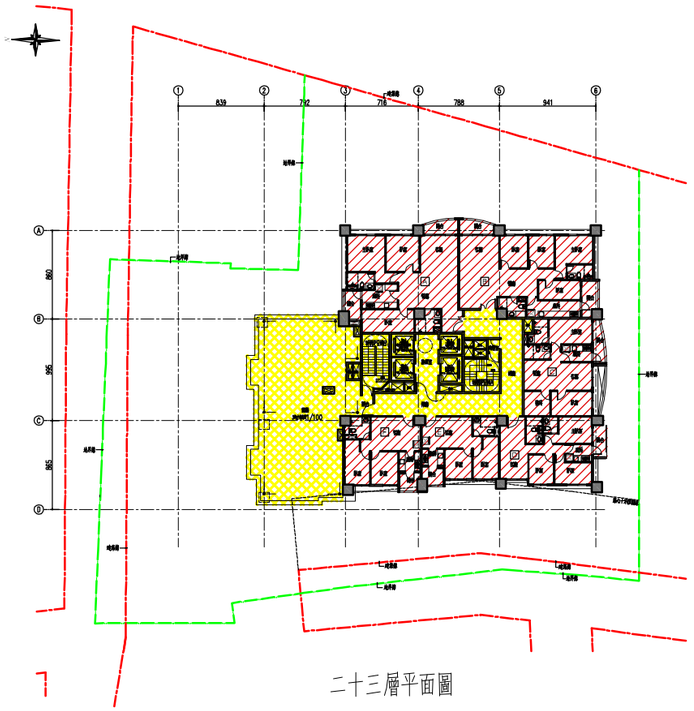
約定專用

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

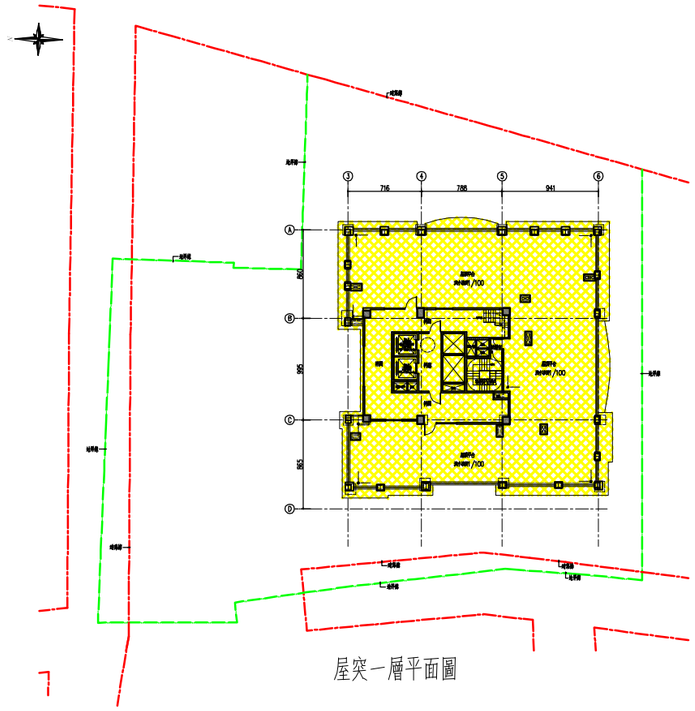
附圖四　共用專有平面圖(四)



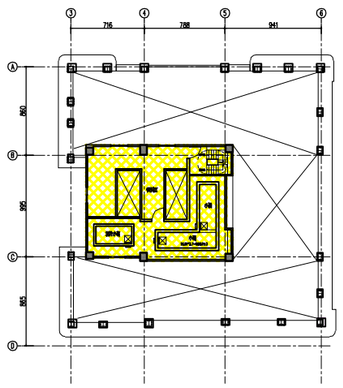
十五~二十二層平面圖



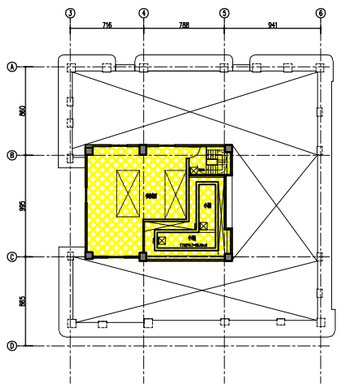
二十三層平面圖



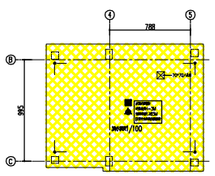
屋突一層平面圖



屋突二層平面圖



屋突三層平面圖



屋突頂板平面圖

共用部份

專有部份

約定專用

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

附圖五　共用專有平面圖(五)

附件九 公共開放暨公共服務空間管理維護規定

壹、公共開放空間管理維護規定

一、公共開放空間興闢完竣，申請使用執照時，起造人應檢附公共開放空間管理維護執行計畫書(以下簡稱執行計畫書)。但國民住宅社區之管理維護應依國民住宅有關法令辦理。

二、執行計畫書應載明左列事項：

(一)管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。

(二)公共開放空間設施、及其管理維護事項。

(三)管理維護方式。

(四)管理維護基金金額及支用管理辦法。

(五)專戶儲存等有關事項。

(六)其他管理維護執行有關事項。

三、公共開放空間管理維護基金(以下簡稱管理維護基金)專戶儲存負責管理運用。但國民住宅社區管理維護基金之設置依國民住宅基金收支保管及運用辦法規定辦理

四、管理維護基金運用項目如左：

(一)公共開放空間設施物維修或更新費用。

(二)公共開放空間植栽更新或保養所需費用。

(三)公共開放空間所需水電及清潔費用。

(四)僱用管理、清潔及維修人員之費用。

(五)其他有關管理維護所需費用。

五、管理維護基金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、抵銷或設定負擔。

六、起造人應協助建築物及公共開放空間有關之所有權人組成管理委員會，於該管理委員會尚未正式成立前，以起造人為管理人，負責管理維護公共開放空間之責。

七、起造人於公共開放空間管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫書及管理維護基金清算明細表及餘額款項等，移交管理委員會接管。起造人拒絕移交時，管理委員會得催告之。

八、管理委員會之職掌如左：

(一)所有權人會議決議事項之執行。

(二)定期會議及臨時會之召集。

(三)管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。

(四)預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。

(五)管理人員之僱用、監督。

(六)共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。

(七)共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。

(八)管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議紀錄等之保管。

(九)其他規約所定事項。

九、管理委員會(或管理人)對於公共開放空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。

十、申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑勘驗，照片拍攝角度及張數以能表示公共開放空間之品質為準。

十一、主管機關對於已核發使用執之公共開放空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會(或管理人)改善外，並依建築法規定處理。

十二、公共開放空間應依審核通過之配置與設施計畫等確實提供公眾使用。本案並未依綜合設計鼓勵辦法增設獎勵面積，中庭約定由住戶共同使用，臨道路開放空間提供公眾使用。

十三、公共開放空間所有權人、使用人等均有遵守執行計畫書及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負其責任。

十四、建築物及公共開放空間所有權人，如將其房屋出售(典)、贈與、繼承而移轉或出租時，應將建築物管理公約及執行計畫書列入契約。

貳、社區公共服務設施及空地管理規約

為維護本社區公共設施及戶外空間完整、環境清潔，保有建築外觀之優美及整體感，以提昇社區之生活品質與整體價值，特訂規約。

第一條：本規約效力及於本社區全體區分所有權人及租(用)戶。

第二條：本社區用戶應本著敦親睦鄰守望相助情誼，彼此謙和禮讓，互愛互助，以建立社區之和諧關係。

第三條：管理約定(一)室內空間及露台部份

一、屋頂空出約及屋頂避難平台如電樓梯間、水箱等，不得獨立使用或約定為專用。

二、本社區一樓共用部分及地下室之共用部分，由全體區分所有權人分攤持分，供全體用戶使用。

三、本社區地下室汽車停車空間，係由購買車位者共同持分此部分面積，並得依相關法令分別管理、使用、收益及處分，未經車位所有權人之同意，其他人不得使用、或妨礙購買 車位者之使用，但遇緊急避難時地下室汽車停車空間應開 放供全體用戶避難使用

四、二樓露台依其約定專用範圍，各由該租(用)戶取得使用管理權依法令無償分管專用之。

五、本約有關各用戶共有產權之使用管理約定並簽立分管同意書，視為用戶相互間對於共有物使用管理之特約，其繼受人或承租人等均應受其約束。

六、本社區有關約定專用或分管約定之部分，非經權利人或受益人之同意，不得以修改規約或依區分所有權人會議之決議方式予以變更。

第四條：管理約定(二)戶外公共空間部份

一、中庭、沿街步道、廣場...等戶外空間應供全體區分所有權人及用戶共同使用，不得以修改規約或依區分所有權人會議約定為約定專用。

二、沿道路、基地地界線至建築物間之空地(包含人行通道、廣場)，為依本區法令所規定之退縮空間及防災通道，依法不得占用、堆積物品、毀損公物、妨害通行。

三、用戶有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室之構造、顏色、使用目的，設置廣告物、鐵窗等行為時，應予制止，並報請主管機關，令該用戶於一個月內回復原狀，其費用由該用戶負擔。

第五條：管理約定(三)環境衛生及安全維護部份

一、為保持良好環 境及全體用戶之公共安全，應遵守本約有關管理約定及用戶規約約束。上述約定效力及於各權利義務之繼受人或承租人等，並應明確告知。

二、不得使用煤炭、柴油、重油、汽油等污染空氣之燃料。

三、不得存放散發異味之物品及易燃物或作危險性之實驗。

四、不得隨意吐痰、拋棄果及、紙屑、菸蒂與廢棄物，並不得飼養家禽家畜。

五、不得隨意塗抹牆壁、樑柱以保持整潔。

六、不得佔用公共場所或在樓梯、太平梯及通道堆置雜物及晾曬衣物，保持通道暢通及觀瞻。

七、共同注意本大樓消防安全並積極參加防護講習；如發現火警，應立即使用滅火器等消防設施，並通知管理員緊急處理。

八、發現竊盜、槍劫可疑人物時，應立即通知管理員處理。

九、不得將房屋為非法之使用。

十、用戶垃圾每日於指定時間送至垃圾儲存空間，再由管理員負責清除。

第六條：其他事項

一、為維護本社區外觀之整體美觀，各用戶於進行室內外裝修應注意下列事項：

(一)不得加設鐵窗、陽台窗或其他突出物。

(二)不得懸掛或張貼廣告物品。

(三)室外機位置，應依管理委員會規定位置配置。

(四)瓦斯管線及錶位不得自行更改位置，以維社區全體用戶之安全。

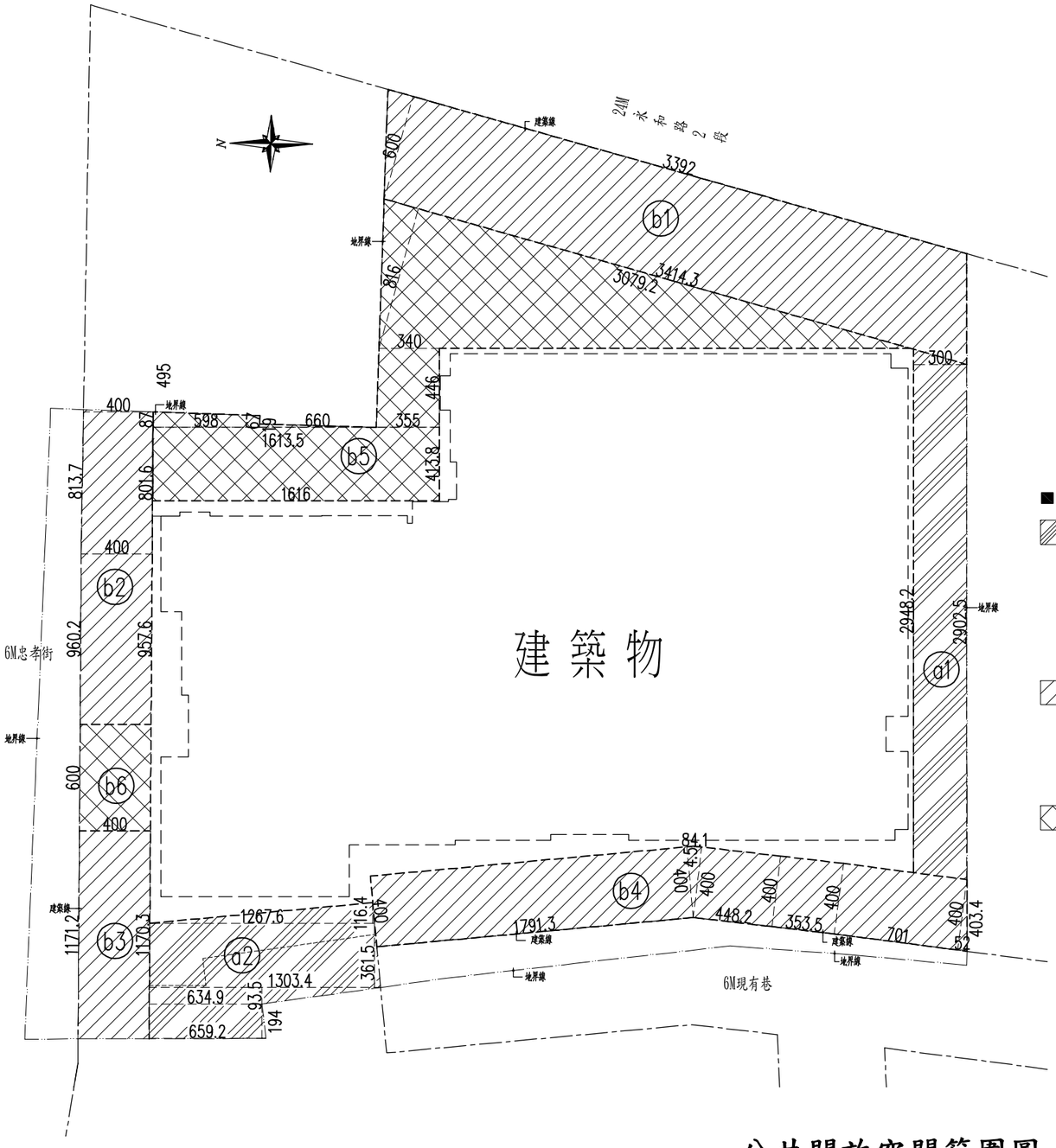
二、保證金之押繳：為有效約束裝潢承包商，避免在施工期間不慎毀損公共設施與鄰戶設備，造成環境污染等，各用戶應向管理委員會押繳裝潢保證金新台幣 萬元，俟完工經檢查認可、古後無息除代支金額退還。

第七條：本社區用戶應按比例平均分攤下列公共費用電梯維修費、公共水電費、公共設施及設備維修、管理員之人事及行政費及其他。公共費用之支付每個月由管理員編列支付明細表，並向各戶收取分擔金，各戶不得以任何理由拒繳或遲延管理費用之分攤，不論房屋有無使用，均由房屋所有權人員負擔。

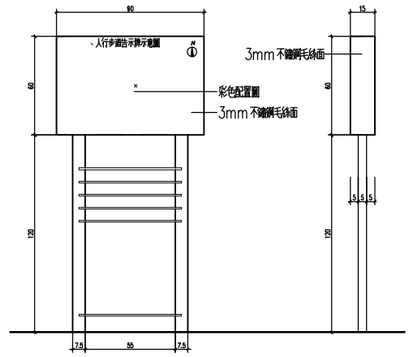
第八條：房屋所有權人若在規定之日期前，未繳納應繳之管理費用時，管理委員會得訴請法院，命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，不得異議。

第九條：本規約如有未盡事宜，得因事實需要，經用戶規約所載之程序修正其內容或增加條款。

附件九　公共開放空間管理維護執行計畫表



公共開放空間範圍圖 S:1/300



人行步道告示牌示意圖

■ 公共開放空間管理維護面積計算：

(a)退縮留設(無申請容積獎勵範圍)：
依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點第二點第二目退縮留設之空間(a1+a2)：
(29.482+29.025)*3.0/2+(6.592+6.349)*1.94/2
+(13.034+6.349)*0.935/2+(13.034+12.676)*3.615/2+
12.676*1.164/2=163.22㎡

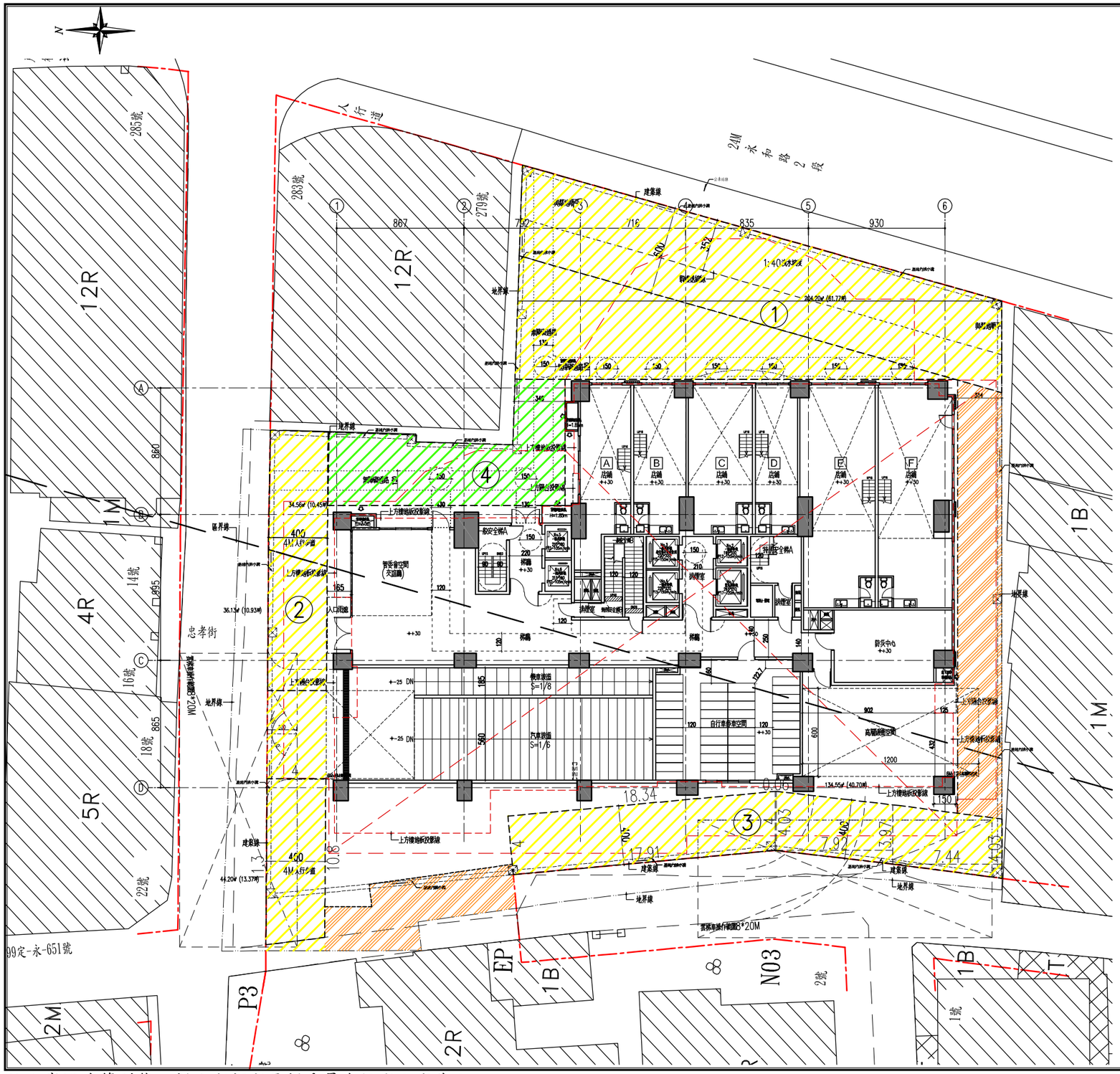
(b)法定退縮(申請容積獎勵範圍)：
依都市更新人行步道獎勵面積(b1+b2+b3+b4)：
(33.92+34.143)*6/2+(8.137+8.106+9.602+9.576)*4/2+
(11.712+11.703)*4/2+(17.913+4.482+3.535+7.01)*4
+0.841*0.045/2+4.034*0.52/2+4*0.841/2=455.86㎡

法定退縮(無申請容積獎勵範圍)：
依「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫計劃定都市更新地區」計畫書－四、都市設計(三)公共開放空間留設(b5+b6)：
30.792*8.16/2+(3.4+3.55)*4.46/2+(16.16+16.135)*4.138/2
+6.6*0.19/2+(0.87+0.67)*5.98/2+6*4=237.18㎡

申請人／起造人（請簽章）
建築師（請簽章）
公共開放空間範圍面積
無申請容積獎勵範圍面積(a)：163.22 ㎡ 申請容積獎勵範圍面積(b)：237.18 ㎡
申請容積獎勵範圍面積(b)：455.86 ㎡
公共開放空間管理維護基金金額
163.22x1625+455.86x5,000+237.18x1625(元)=2,929,950 元
備註

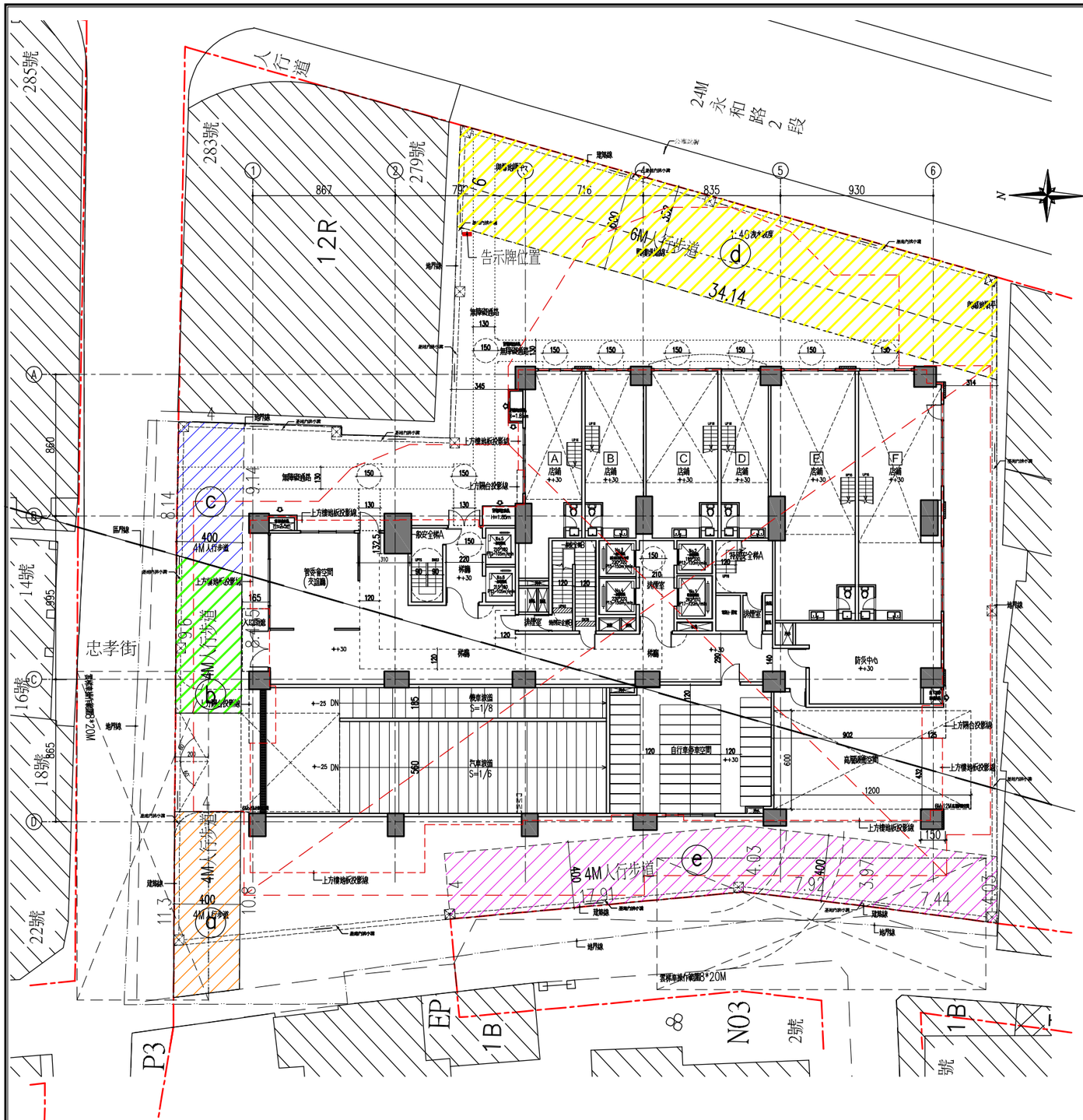
本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。

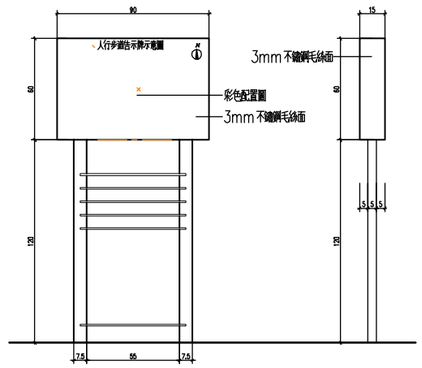
管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。



註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

附圖六　退縮人行步道及鄰棟間隔範圍圖 S=1:300





人行步道告示牌示意圖

■ 公共開放空間(前院)管理維護面積計算：

都市更新人行步道(申請容積獎勵)面積

- ⓐ (11.3+10.8)x4/2=44.2㎡
- ⓑ (8.465+9.6)x4/2=36.13㎡
- ⓒ (8.14+9.14)x4/2=34.56㎡
- ⓓ (33.925+34.14)x6/2=204.2㎡
- ⓔ (3.97+4.03)x7.92/2+(4.03+3.97)x7.44/2 +(4.03+4)x0.06/2+(18.34+17.91)x4/2 =134.18㎡

合計= 44.2+36.13+34.56+204.2+134.18=453.27㎡

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

附圖七　退縮人行步道範圍及告示牌位置圖 S=1:300



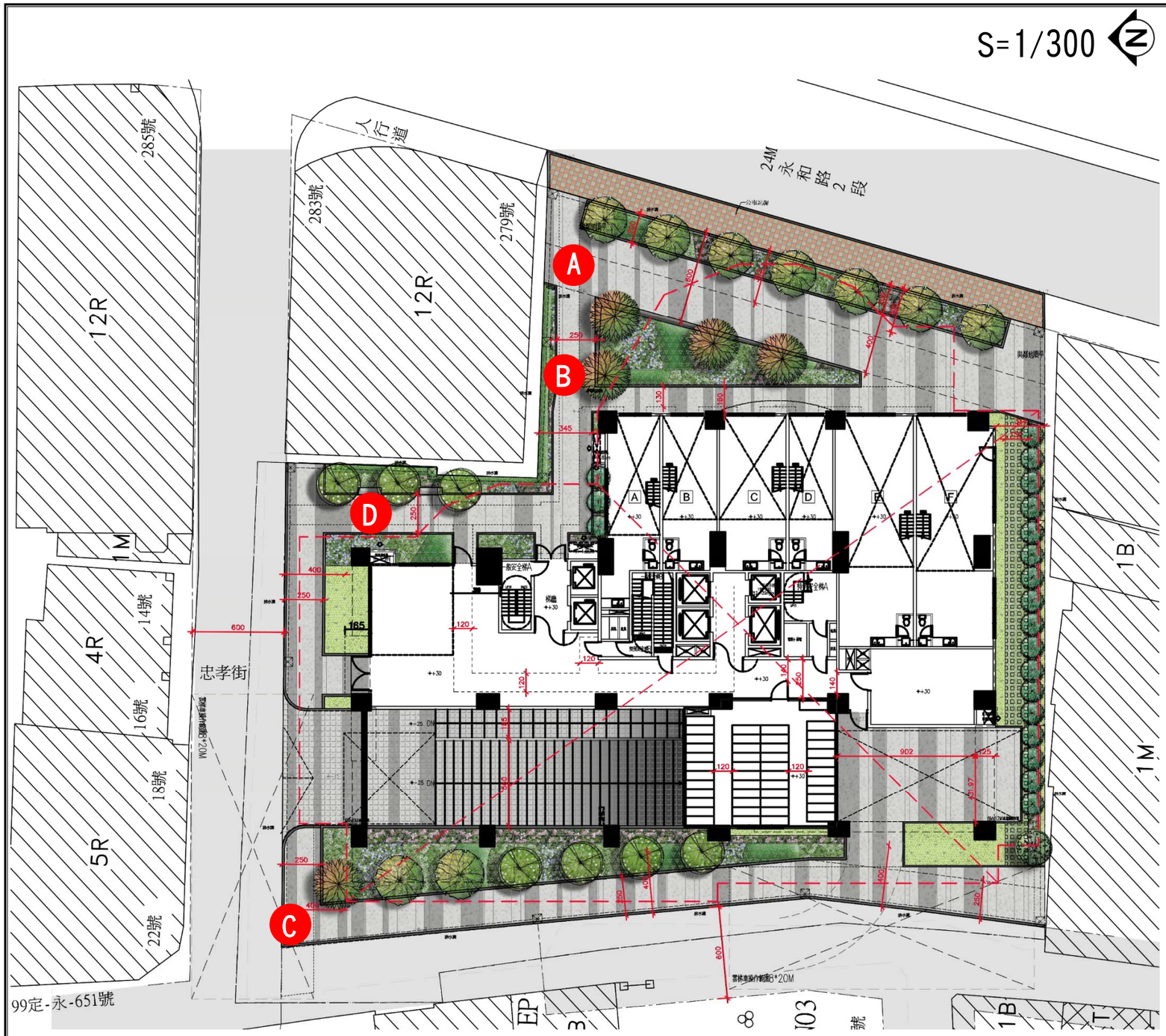




註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

附圖八　建築物照明計畫示意圖

S=1/300











綠化景觀示意圖

註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

附圖九　一層景觀配置示意圖 S=1:300

圖例	名稱	數量	規格(W)	流明數(LM)
	庭院燈	9 盞	26W	1800
	花叢燈	20 盞	9W	1350
	高 燈	6 盞	105W	15000
	車道燈	8 盞	70W	5600
	崁 燈	2 盞	35W	3400

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=(1800*9+1350*20+15000*6
+5600*8+3400*2)*0.4*0.6=44352

$E=\frac{44352}{2130.0}$ =20.82Lux > 10 Lux.....OK!

基地照明計劃

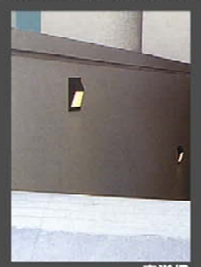
◎安全性　為保障公共空間安全, 加強開放空間角落照明, 使戶外空間明亮以避免犯罪行為的為的發生, 在人行道上以適當的距離加強照明, 以增加住戶與使用者安全感。

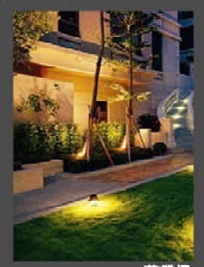
◎變化性　妥當安排戶外空間各處照度之變化, 利用燈具照度 差異, 塑造空間主次虛實變化, 使空間具趣味變化。

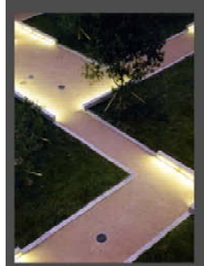
◎整體性　運用燈具照明之特性, 與周圍環境做整體考量, 加強本案空間整體風格, 強度可達 10 Lux。

◎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。

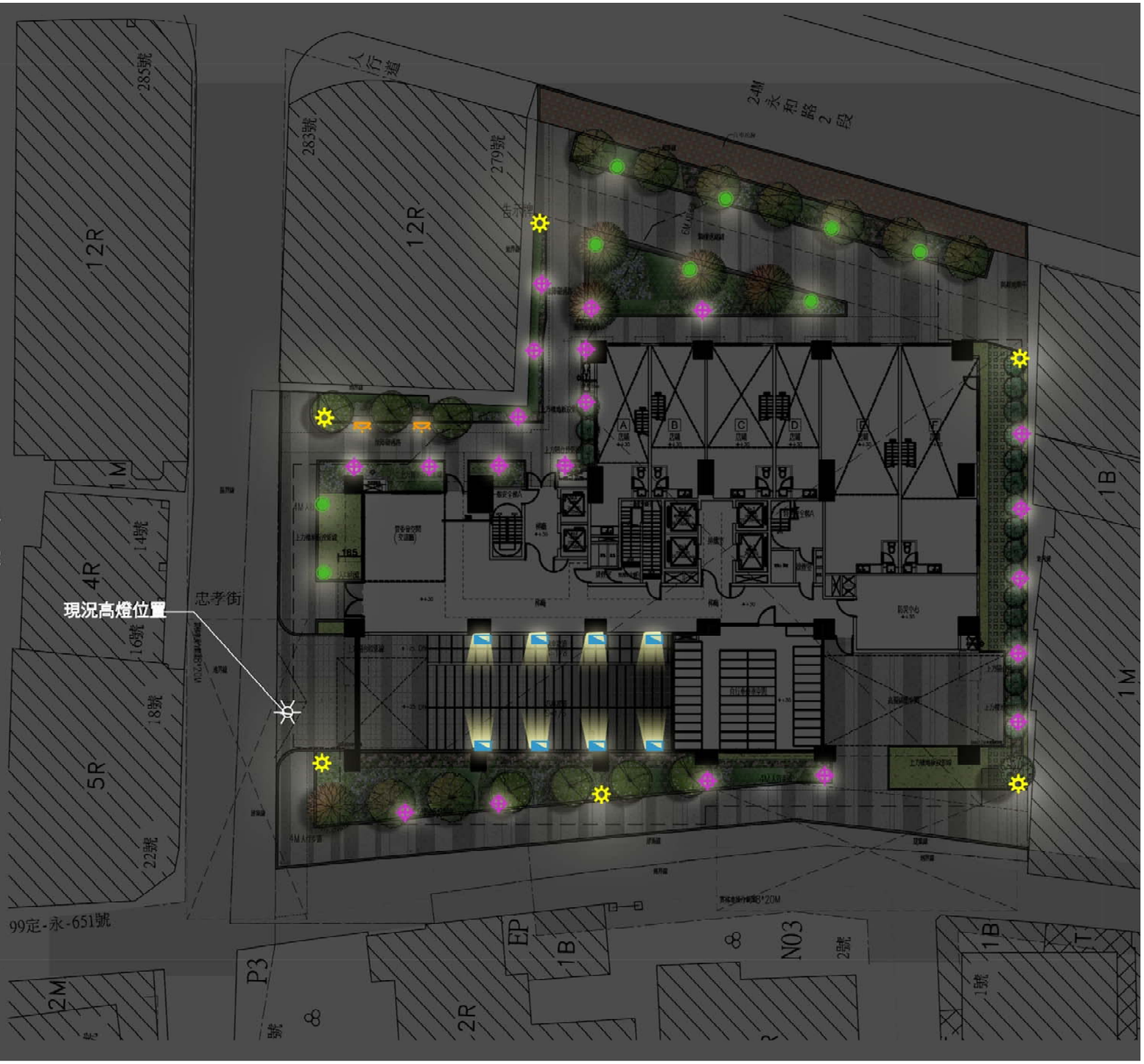

庭院燈


車道燈


花叢燈

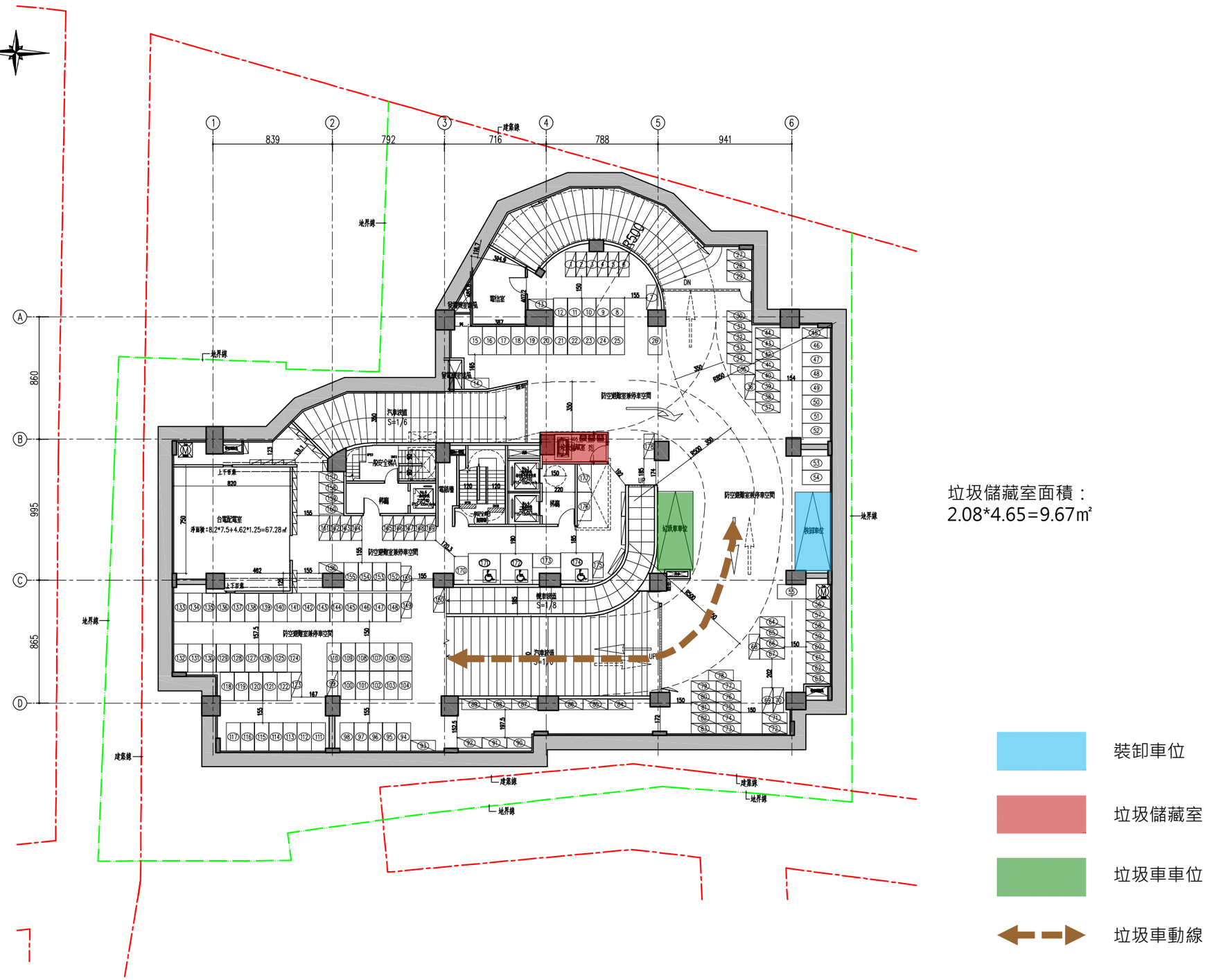

嵌燈


高燈



註：實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主。

附圖十　一層景觀夜間照明示意圖 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。

附圖十一　裝卸車位、垃圾車暫停區位及垃圾儲藏室位置示意圖 S=1:300

附錄六　綠建築證書申請報告書

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 23 樓建築物，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「綠建築評估手冊 2015 版」(104 年 7 月 1 日起適用)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=41.42 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：新北市永和區文化段 837 等 27 筆土地集合住宅新建工程
二、建物概要：地下 6 層地上 23 層，鋼筋混擬土造
三、評估結果：

申請指標項目		設計值	系統得分	
□	生物多樣性 標	BD=_ BDc=_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_
■	綠化量指標	TCO2=439480.72 TCO2c=185134.50	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.00
□	基地保水指標	λ=_ λc=	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	_
■	日常節能指標	EEV=0.80 EEVc=0.80	RS41=a×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	2.00
		Uaw=_ Uawc=3.00	RS42=4.00×【3.0-Uaw】=	_
		Uaf=_ Uafc=5.50	RS43=2.00×【5.5-Uaf 】=	_
		EEV≦EEVc	■合格　□不合格	
		EAC=0.80 EACc=0.80	RS44=10×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=	1.50
		EAC≦EACc	■合格　□不合格	
		EL=0.80 ELc=0.80	RS45=9.0×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=	1.50
		EL≦ELc	■合格　□不合格	
		Σ(Eqi×Ui)=6	RS46=Σ(Eqi×Ui)=	6.00
■	二氧化碳減量指標	CCO2=0.76 CCO2c=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO2)/0.82】+1.5=	2.92
■	廢棄物減量指標	PI=3.17 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	2.02
■	室內環境指標	IE=71.00 IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=	4.92
■	水資源指標	WI=8.00 WIc=2.0	RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=	8.00
		WI≧WIc	■合格　□不合格	
■	污水垃圾改善指標	Gi=14 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=	3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=41.42				

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≦RS
■	免評估生物多樣性指標	18≦RS＜34	34≦RS＜41	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。

表 2　EEWH-RS 各指標計分法

九大指標			有無	設計值		基準值		分級評估得分 RSi		得分上限
一．生物多樣性指標			□	BD＝	---	BDc＝	60	RS1＝18.75×R1+1.5＝	---	RS1≦9.00
二．綠化量指標			■	TCO_2＝	439480.72	TCO_2c＝	185134.50	RS2＝6.81×R2+1.5＝	9.00	RS2≦9.00
三．基地保水指標			□	λ＝	---	λc＝	---	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	RS41＝eixR41+2.0＝ 連棟住宅類 e1＝10.0 其他住宿類 e2＝15.0	2.00	RS41≦8.00
		外牆隔熱	□	Uaw＝	---	Uawc＝	3.00	RS42＝4.0xR42＝	---	RS42≦4.00
		窗戶隔熱	□	Uaf＝	---	Uafc＝	5.50	RS43＝2.0xR43＝	---	RS43≦4.00
	空調節能		■	EAC＝	0.80	EACc＝	0.80	RS44＝10×R44+1.5＝	1.50	RS44≦6.00
	照明節能		■	EL＝	0.80	ELc＝	0.80	RS45＝9.0×R45+1.5＝	1.50	RS45≦5.00
	固定耗能設備		■		---		---	RS46＝Σ(EqixUi)＝	6.00	RS46≦6.0
五．CO_2 減量指標			■	CCO_2＝	0.76	CCO_2c＝	0.82	RS5＝19.40×R5+1.5＝	2.92	RS5≦8.00
六．廢棄物減量指標			■	PI＝	3.17	PIc＝	3.30	RS6＝13.13×R6+1.5＝	2.02	RS6≦8.00
七．室內環境指標			■	IE＝	71	IEc＝	60.00	RS7＝18.67×R7+1.5＝	4.92	RS7≦12.00
八．水資源指標			■	WI＝	8	WIc＝	2.00	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	RS9＝5.15×R9＋1.5＝	3.56	RS9≦5.00
合計總分 RS＝ΣRSi ＝41.42										

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)		□	□	■	□	□

(二)綠化指標評估說明

設計概要

1.建築四周綠地種植大喬木、灌木及草地。

2.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

共 10 株，樹投影面積共 160 ㎡

CO_2 固定量＝160 ㎡ × 900＝144000kg

2.小喬木

共 12 株，樹投影面積共 192 ㎡

CO_2 固定量＝192 ㎡ × 600＝115200kg

3.灌木

面積共 247.94 (1F)+65.50(R1F)＝313.44

CO_2 固定量＝313.44 ㎡ × 300＝94032.00kg

4.草坪

面積共 87.92(1F)+115.55(R1F)＝203.47

CO_2 固定量＝203.47 ㎡ × 20＝4069.40kg

5.TCO2＝357301.40kg

6.採用原生種 ra＝0.86，α＝1.23

TCO2＝ Σ (Gi × Ai) ×α＝ 357301.40 × 1.23 ＝439480.72kg

7.不可綠化面積

Ap =0 ㎡

8.A'＝ (A0-Ap)×(1- r)＝(2130-0)×(1-0.6137)＝822.82

$TCO2_C$＝1.5×(0.5×822.82×300)＝185134.50 kg

指標及格標準檢討

1.設計值：TCO2=439480.72kg

2.標準值：$TCO2_C$ =185134.50kg

3.RS2＝6.81×【(439480.72- 185134.50)/ 185134.50】+1.5＝9.0，(0.0≦RS2≦9.0)

綠化量指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：新北市永和區文化段 837 等 27 筆土地集合住宅新建工程

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	0 ㎡	0 kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	10 株 共 160 ㎡	144000 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	12 株 共 192 ㎡	115200 kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	0 ㎡	0 kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上 (每㎡至少栽植 2 株以上)	300	313.44 ㎡	94032.00 kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0 ㎡	0 kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	203.47 ㎡	4069.40 kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0 ㎡	0 kg
			600	0 ㎡	0 kg

ΣGi×Ai＝357301.40 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＝0.86 α＝1.23
四、綠化設計值 TCO_2 計算 TCO_2＝(Σ(Gi × Ai)) × α	TCO_2＝ 439480.72 kg
五、綠化基準值 TCO_{2C} 計算 TCO_2 c＝1.5×(0.5×A'×β)， A'＝(A_0-Ap)×(1- r)，若 A'＜0.15×A_0，則 A'＝0.15 A_0，r＝法定建蔽率，分期分區時 r＝實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_2c＝ 185134.50 kg
六、系統得分	RS2＝6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5＝9.0，(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

(1)本建物屋頂熱傳透率 Uar=0.79＜0.8 (w/㎡.k)，外牆平均傳透率 Uaw＝3.5。

(2)本建物屬住宿類，適量開窗及遮陽，EEV=0.80。

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，公共空間採空調計算書評估，平均 EAC＝0.8。

3.EL 照明系統節能效率計算

(1)燈具選擇合適之節能燈具與合理空間配置。

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

4.固定耗能設備節能

(1)熱水設備 Eq1＝1.5，U1＝1，本案皆使用一級能效瓦斯熱水爐

(2)熱水管保溫 Eq2＝2.0，U2＝1，本案皆使用保溫材 U＜4.1W/㎡K 熱水管(厚約 6mm)

(3)烹飪設備 Eq3＝1.5，U3＝1，本案皆使用 IH 爐

(4)沐浴設備 Eq4＝1.0，U4＝1，本案皆使用淋浴設備

合計 Σ(Eqi×Ui)＝1.5+2+1.5+1＝6

指標及格標準檢討

1.設計值：EEV＝0.8，EAC＝0.8，EL＝0.8

2.標準值：EEVC＝0.8，EACC＝0.8，ELC＝0.8

3.$RS4_1$＝15×【(0.80-0.80)/0.80】+2.0＝2.0，(0.0≦RS41≦8.0)。

$RS4_4$＝1.5，(0.0≦RS44≦6.0)

$RS4_5$＝1.5，(0.0≦RS45≦5.0)

$RS4_6$＝6.0，(0.0≦RS46≦6.0)

日常節能指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：新北市永和區文化段 837 等 27 筆土地集合住宅新建工程

二、日常節能評估項目

A、建築外殼節能評估

1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs＝□＜HWsc＝□	■合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Gri＝0.05＜0.25，i＝1~n	■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar＝0.79＜0.80(W/m² • k)	■合格	□不合格
4. 建築外殼節能效率 EEV＝EV/EVc＝0.8≦EEVc＝0.8	■合格	□不合格
5. 外牆平均傳透率 Uaw＝_＜3.00(W/m² • k)		
6. 窗戶平均傳透率 Uaf＝_＜5.50(W/m² • k)		

外殼節能一	$RS4_1$＝ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0＝2.0，(0.0≦$RS4_1$≦8.0) 連棟住宅 e1 類＝10.0；其他住宿類 e2＝15.0
外殼節能二	$RS4_2$＝4.0x(3.00-Uaw)＝---，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
外殼節能三	$RS4_3$＝2.0x(5.50-Uaf)＝---，(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，自然通風空調耗能折減率 Vac＝_)

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") 】×Vac ＝_≦EACc＝0.80	□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時， EAC' ＝0.80×Vac ＝0.8≦EACc＝0.80	■合格	□不合格

子系統得分	$RS4_4$'＝10.00×【(0.80-EAC)/0.80】＋1.5＝1.5，(0.0≦$RS4_4$'≦6.0)

B2 中央空調系統部分(空調面積 Afc" ＝_m²，主機總容量＝_RT，自然通風空調耗能折減率 Vac＝_)

a1＝PRs＝○	b1＝Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)＝○	Rm＝○ c1＝Rs＝○	
a2＝PRf＝○	b 2＝Σ(PFi)/Σ(PFci)＝○	c2＝Rf＝○	
a3＝PRp＝○	b 3＝Σ(PPi)/Σ(PPci)＝○	c3＝Rp＝○	
a4＝PRt＝○	b 4＝1.00	c4＝Rt＝○	
EAC" ＝ [(a1×b1×c1)+(a2×b2×c2)+(a3×b3×c3)+(a4×b4×c4)]×Rm×Vac ＝_≦EACc＝0.80		□合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4$"＝10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5＝_，(0.0≦$RS4_4$"≦6.0)		
系統得分	$RS4_4$＝($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")＝1.5，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)		

日常節能指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：新北市永和區文化段 837 等 27 筆土地集合住宅新建工程

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. 逕令住宿單元部分照明系統節能 EL'＝0.80，子系統得分 $RS4_5$'＝1.50					
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4_5$"計算如下:					
IER＝_	IDR＝_	β1＝_	β2＝_	β4＝_	
EL"＝IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)＝0.70≦ELc＝0.70				■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_5$"＝10.50×【(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)				

D、固定耗能設備節能評估

耗能設備	熱水設備 Eq1＝1.5	熱水管保溫 Eq2＝2.0	烹飪設備 Eq3＝1.5	沐浴設備 Eq4＝1.0	節能電梯 Eq5＝---
使用率	熱水設備 U1＝1	熱水管保溫 U2＝1	烹飪設備 U3＝1	沐浴設備 U4＝1	節能電梯 U5＝---
系統得分	$RS4_6$＝Σ(EqixUi)＝6.0，(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＝2.0，(0.0≦$RS4_1$≦8.0)
	$RS4_2$＝4.0x(3.0-Uaw)＝---，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
	$RS4_3$＝2.0x(5.5-Uaf)＝---，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)
	$RS4_4$＝($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")＝1.5，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)
	$RS4_5$＝($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")＝1.5，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)
	$RS4_6$＝Σ(EqixUi)＝6.0，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)

(四)二氧化碳減量指標說明

計算與檢討

1.形狀係數 F：中層建築平面規則性

(1)長寬比　(3)立面樓層退縮比　(5)層高均等性

(2)樓板挑空率　(4)立面出挑 h　(6)高寬比

F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7=1.20

2.輕量化係數 W = Σ wi × ri ，且 W ≧ 0.7

主結構體為 RC 構造，採用率 100%， wi＝1

室內隔間牆皆採輕隔間牆(除分戶牆)，採用率 100%， wi＝1

W＝1×1-0.1＝0.9 且 W ≧ 0.7，取 W＝0.9

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 10%【爐石/(水泥+爐石+飛灰)】

CCR＝替代率 36/(307+36+18)÷0.4＝10%÷0.4＝0.25

X×Y×Z＝1×(0.25×0.12)×3＝0.09

(2)高性能混凝土：使用率 100%，抗壓強度 4000psi

CSER＝4000÷307÷10＝1.30

X×Y×Z＝1.3×0.05×6＝0.39

R＝ ∑Xi×Zi×Yi＝0.09+0.39＝0.48，R≦0.3，取 R ＝0.30

4.耐久化係數 D

D＝ ∑di＝0，且 D≦0.2，取 D＝0

CCO2＝F×W×（1 - D）×（1 - R）＝1.20×0.9×（1－0）×（1－0.3）＝0.76

指標及格標準檢討

1.設計值：0.76

2.標準值：0.82

3.RS5＝19.40×【(0.82-0.76)/0.82】+1.5＝2.92，(0.0≦RS5≦8.0)

二氧化碳減量指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：新北市永和區文化段 837 等 27 筆土地集合住宅新建工程

建築構造：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			1.20

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
	電氣通信線路 d7	0
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D＝Σdi，且 D≦0.2		0.00

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	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		0.90		

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)	CCR×0.12	CSER×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 ＝	0.09	0.39	0	0	0	0	0
R＝ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3	0.3						

四、CO_2 減量設計值計算 CCO_2＝F×W×(1-D)×(1-R)＝0.76

五、系統得分　RS5＝19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5＝2.92，(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 RC 結構，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	0.1
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	無	---
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				0.63

廢棄物設計值計算

1.PIe=1.5

2.PIb=1.0－5.0×α1－α2 =1-0=1

3.PId=1.0－α2－10×γ =1-0.7=0.3

(1)高爐水泥：使用率 100%，高爐水泥替代率 10%【爐石/(水泥+爐石+飛灰)】

CWR＝替代率 36/(307+36+18)÷0.4＝10%÷0.4＝0.25

X×Y×Z＝1×0.25×0.08＝0.02

(2)高性能混凝土：使用率 100%，抗壓強度 4000psi【抗壓強度/水泥量/10＞1】

CSER＝4000÷307÷10＝1.30

X×Y×Z＝1×1.30×0.04＝0.05

4.PIa＝1-0.63＝0.37

PI＝ PIe＋PIb＋PId＋PIa－β＝1.5＋1＋0.3＋0.37-0＝3.17。

廢棄物減量指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：新北市永和區文化段 837 等 27 筆土地集合住宅新建工程

容許開挖土方基準 Mc(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≦8.0)
■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)＝ 1.50 ；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＝			0.0

PIb＝1.0-5.0×α_1-α_2＝ 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)	CWR×0.08	CSER×0.04	0.46	0.15	-
單項計算 Xi × Zi ×＝	0.02	0.05	0	0	0
γ＝Σ Xi × Zi＝	0.07				

PId＝1.0-α_2-10.0×γ＝ 0.3 ；且 PId≧0.0

D、施工空氣污染比例 PIa

PIa＝1.0–Σ(α_{3i}) ＝ 0.37 ；且 PIa≧0.2

四、廢棄物減量設計值計算 PI＝PIe+PIb+PId+PIa-β＝3.17

五、系統得分 RS6＝13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5＝2.02，(0.0≦RS6≦7.0)

(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:採用清玻璃或淺色玻璃(可見光透光率 0.6 以上);0.6≦NL＜0.7。

4.通風換氣：0.6≦VP＜0.7

5.室內裝修建材：

(1)少量裝修量，七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者。

(2)綠建材採用量大於 60%。

室內環境評估項目

1.音環境評估

(1)外牆、分界牆厚度：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、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm 或木構造樓版，取 C4＝10

音環境加權得分 X1×Y1＝70*0.2＝14

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

光環境加權得分 X2×Y2＝60*0.2＝12

3.通風換氣環境評估

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

通風換氣環境加權得分 X3×Y3＝60*0.3＝18

4.室內裝修建材評估

(1)少量裝修量(七成以上天花牆面未被板材裝修者)，取 H2＝30

(2)綠建材採用量 60%以上，取 I1＝60

室內裝修建材加權得分 X4×Y4＝90*0.3＝27

以上室內環境指標 ∑Xi×Yi=14+12+18+27＝71

指標及格標準檢討

1.設計值：IE＝∑Xi×Yi＝71

2.標準值：60

3.RS7＝18.67×【71-60.00)/60.0】+1.5＝4.92，(0.0≦RS7≦12.0)

室內環境評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：新北市永和區文化段 837 等 27 筆土地集合住宅新建工程

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＝70	Y1＝0.2	X1×Y1＝14
			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、磚牆含粉刷厚度≧24cm ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧10cm，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≧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、A3 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(2m3/hm2, *3)且玻璃厚度≧6mm ・符合氣密性 8 等級((8m3/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 ≧30 或 Rw≧35dB (*2)	B2＝25				
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 8 等級(8m3/hm2, *3)且玻璃厚度≧8mm ・符合氣密性 8 等級(2m3/hm2, *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 樓板版厚度(df)≧15cm，其上加設固定式表面緩衝材　△Lw≧30dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材　△Lw≧27dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧30dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦55dB (*4)	C1＝35	C＝10			
			下列四項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm，其上加設固定式表面緩衝材　△Lw≧25dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材　△Lw≧22dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧25dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦60dB(*4)	C2＝25				
			下列四項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm ，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧20dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材　△Lw≧17dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧20dB(*4) ・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 ＝60	Y2＝0.2	X2×Y2＝12
			・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				
		門廳、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＝40			
			・0.8≦NL<0.9	E2＝60				
			・0.7≦NL<0.8	E3＝50				
			・0.6≦NL<0.7	E4＝40				
			・NL<0.6	E5＝20				
通風換氣環境	自然通風空間	門廳、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	G＝60	X3＝G＝60	Y3＝0.3	X3×Y3＝18
			・0.7≦VP<0.8	G2＝80				
			・0.6≦VP<0.7	G3＝60				
			・0.5≦VP<0.6	G4＝40				
			・VP<0.5	G4＝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、單一平版刷天花、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、金屬材、石材之立體造型裝潢者)	H2＝30				
			・中等裝修量(五成以上天花或牆面未被板材、金屬材、石材之立體造型裝潢者)	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(*8 附計算或說明)	・Rg(*9)≧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＝0	X5＝J+K L+M+N+O＝0	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＝0			
			‧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＝0			
			‧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＝0			
			‧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＝0			
			‧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＝0			
三、室內環境設計值計算 IE＝ΣXi×Yi＝71								
四、系統得分	RS7＝18.67×【(IE-60.00)/60.0】+1.5＝4.92，(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	具省水標章的二段式馬桶(大號6公升，小號3公升)	a4=1.0	a4'=3.0	3.0
b 小便器	無採用小便器	b2=1.0	b2'=0.5	0.5
c供公眾使用之水栓	一般式水栓具省水標章	c3=1.0	c3'=0.5	0.5
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＝				8.0

2.省水器材：

(1)馬桶採用兩段式大號六公升小號三公升具省水標章

(2)無採用小便器

(3)公共眾使用水栓採用具省水標章

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。人工草坪面積>100 ㎡。

(2)景觀水池→無。

(3)住宿類按摩浴缸等→無。

(4)大規模開發案例→無。

4.雨中水設施

(1)本案設置充足之雨水回收池和節水澆灌系統，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。

指標及格標準檢討

1.設計值：WI＝8.0

2.標準值：2.0

3.RS8＝2.50x(8.0-2.00)/2.00+1.5＝8.0，(1.5≦RS8≦8.0)

水資源指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：新北市永和區文化段 837 等 27 筆土地集合住宅新建工程

基地所在地區	新北市中和區	大型耗水設施	---
日降雨概率 P	---	日平均雨量 R	---
集雨面積 Ar	---	儲水天數 Ns	---

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3
b	小便器	0.5
c	供公眾使用之水栓	0.5
d	浴缸或淋浴	1.0
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3
f	空調節水	---
	水資源指標總得分 WI＝a+b+c+d+e+f＝	8.0

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr ＝ R × Ar ＝ [---]

雨水利用設計量 Wd ＝ΣRi ＝ [---]

Ws ＝ [---]（Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶

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/(㎡.日))	Af 或 Nf(㎡)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢	---	---	---	---	---

C、自來水替代率 R_c ＝ $W_s \div W_t$ ＝ [---%]

D、雨水貯集槽 V_S ＝ [---m³] 標準值 V_C ＝ [---m³] ■合格 □不合格

三、水資源設計值計算 WI＝a+b+c+d+e+f＝8.0

四、系統得分	RS8＝2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5＝8.0，(1.5≦RS8≦8.0)

(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)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.RS9＝5.15×【(14-10.00)/10.00】+1.5＝3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

污水垃圾改善指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：新北市永和區文化段 837 等 27 筆土地集合住宅新建工程

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	□

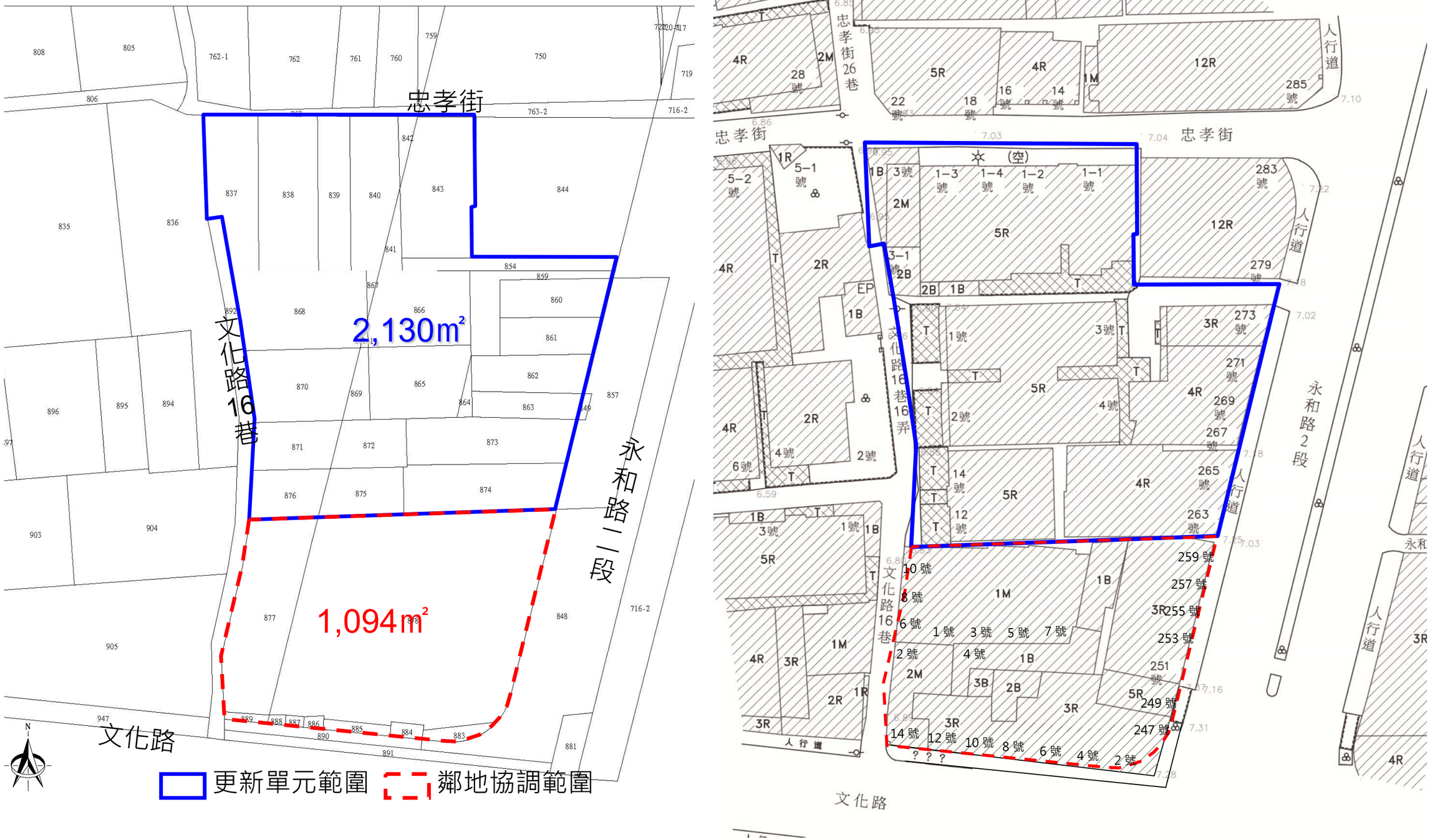
三、污水垃圾改善設計值計算 GI＝ΣGi＝14

四、系統得分	RS9＝5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5＝3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

附錄七　鄰地協調紀錄

鄰地協調範圍

新北市永和區文化段 877、878、883、884、885、886、887、888、889 等 9 筆土地，土地面積約 1,094 ㎡。



鄰地土地清冊

序號	標示部		所有權部						備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積(㎡)	
					分子	/	分母		
1	877	202.00	4	曾○色	2	/	48	8.42	
			5	邱○已	1	/	24	8.42	
			7	陳○惠	1	/	108	1.87	
			14	彌○行	45	/	1728	5.26	
			16	王○眉	45	/	1728	5.26	
			17	王○霞	45	/	1728	5.26	
			18	賴○錄	1	/	192	1.05	
			19	陳白○雲	5	/	48	21.04	
			22	賴○忠	1	/	576	0.35	
			23	賴○輝	1	/	576	0.35	
			30	王○瑟	1	/	48	4.21	
			31	王○淳	1	/	48	4.21	
			32	賴○銘	1	/	192	1.05	
			33	王○基	3	/	192	3.16	
			34	王○雄	3	/	192	3.16	
			36	王○德	3	/	192	3.16	
			38	王○華	15	/	336	9.02	
			39	王○燕	15	/	336	9.02	
			40	王○章	15	/	336	9.02	
			41	王曾○英	3	/	336	1.80	
			42	王○治	15	/	336	9.02	
			43	王○政	15	/	336	9.02	
			44	王○隆	15	/	336	9.02	
			45	王○煜	3	/	336	1.80	
			46	王○貞	3	/	336	1.80	
			47	王○蓮	3	/	336	1.80	
			48	王○琪	3	/	336	1.80	
			49	中華民國/財政部國有財產署	8	/	144	11.22	
			51	許○城	3	/	192	3.16	
			53	賈○林	1	/	216	0.94	
			54	賈○成	1	/	216	0.94	
			55	吳壽○子	1	/	108	1.87	
			60	王○田	1	/	48	4.21	
			61	王○潔	5	/	192	5.26	
			62	王○初	5	/	192	5.26	
			63	黃○功	3	/	64	9.47	
			64	陳○檜	5	/	96	10.52	
			65	賴○治	1	/	48	4.21	
			66	賴○斌	1	/	576	0.35	
			67	沈○賢	45	/	1728	5.26	
			68	王○德					
			69	沈○晴					
			70	沈○義					
			71	沈○兒					
2	878	841.00	3	曾○色	1	/	24	35.04	
			4	邱○已	1	/	24	35.04	
			9	陳○惠	1	/	216	3.89	
			16	彌○行	397	/	17280	19.32	
			18	王○眉	397	/	17280	19.32	
			19	王○霞	397	/	17280	19.32	
			20	賴○錄	1	/	384	2.19	
			21	陳白○雲	794	/	8640	77.29	
			24	賴○忠	1	/	1152	0.73	
			25	賴○輝	1	/	1152	0.73	
			28	曾○色	379	/	5760	55.34	
			29	曾○	109	/	1728	53.05	
			34	曾○維	18	/	384	39.42	
			36	王○瑟	97	/	25920	3.15	
			37	王○淳	97	/	25920	3.15	
			39	賴○銘	1	/	384	2.19	
			40	王○基	476	/	34560	11.58	
			41	王○雄	476	/	34560	11.58	
			43	王○德	476	/	34560	11.58	
			45	陳○清	19	/	384	41.61	
			46	王○華	5	/	210	20.02	
			47	王○燕	5	/	210	20.02	
			48	王○章	5	/	210	20.02	
			49	王曾○英	1	/	210	4.00	
			50	王○治	5	/	210	20.02	
			51	王○政	5	/	210	20.02	
			52	王○隆	5	/	210	20.02	

序號	標示部		所有權部						備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積(㎡)	
					分子	/	分母		
			53	王○煜	1	/	210	4.00	
			54	王○貞	1	/	210	4.00	
			55	王○蓮	1	/	210	4.00	
			56	王○琪	1	/	210	4.00	
			57	中華民國/財政部國有財產署	11	/	360	25.70	
			59	許○城	476	/	34560	11.58	
			62	阮○容	20	/	432	38.94	
			63	周○明	19	/	384	41.61	
			65	賈○林	1	/	432	1.95	
			66	賈○成	1	/	432	1.95	
			67	吳壽○子	1	/	216	3.89	
			72	王○田	97	/	25920	3.15	
			73	王○潔	397	/	17280	19.32	
			74	王○初	397	/	17280	19.32	
			75	黃○功	1	/	48	17.52	
			76	陳○檜	397	/	8640	38.64	
			77	賴○治	2	/	144	11.68	
			78	賴○斌	1	/	1152	0.73	
			79	沈○賢	397	/	17280	19.32	
			80	王○德					
			81	沈○晴					
			82	沈○義					
			83	沈○兒					
3	883	15.00	2	張○誠	1	/	1	15.00	
4	884	8.00	1	魏張○華	1	/	1	8.00	
5	885	12.00	1	李○	1	/	3	4.00	
			2	鄭○泉	1	/	3	4.00	(限制登記事項)依臺灣板橋地方法院82年8月12日82年民執全正字第1132號函辦理查封登記；債權人：國際票券金融股份有限公司；限制範圍：3分之1；債務人：鄭○泉，85年8月14日8時50分登記。
			4	張劉○淑	1	/	3	4.00	
6	886	4.00	1	江○興	1	/	1	4.00	
7	887	3.00	2	陳○家	1	/	1	3.00	
8	888	3.00	2	陳○家	1	/	1	3.00	
9	889	6.00	2	陳○家	1	/	1	6.00	
合計		1,094.00						1,094.00	

註：依106年1月13日謄本登記。

鄰地合法建築物清冊

序號	建號	建物門牌	座落地號	層數	主要建材	面積(㎡)	所有權部					備註
							登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積(㎡)	
									分子	/	分母		
1	368	永和路二段247號	878、883	3	加強磚造	175.06	4	阮○容	1	/	1	175.06	
2	936	文化路6號	878、885	2	加強磚造	42.00	1	李○	1	/	3	14.00	
							2	鄭○泉	1	/	3	14.00	(限制登記事項)依臺灣板橋地方法院82年8月12日82年度民執全正字第1132號函辦理查封登記；限制範圍：3分之1；債務人：鄭○泉。
							4	張劉○淑	1	/	3	14.00	
3	937	文化路6號	878、885	2	加強磚造	64.36	1	李○	1	/	3	21.45	
							2	鄭○泉	1	/	3	21.45	(限制登記事項)依臺灣板橋地方法院82年8月12日82年度民執全正字第1132號函辦理查封登記；限制範圍：3分之1；債務人：鄭○泉。
							4	張劉○淑	1	/	3	21.45	
4	1396	文化路6號	878、885	4	加強磚造	94.70	--	--	1	/	1	94.70	(限制登記事項)依臺灣板橋地方法院82年8月12日民執全正字第1132號函辦理；債務人：鄭○泉；限制範圍：3分之1；債權人：國際票券金融股份有限公司。
合計						376.12						376.12	

註：依106年1月13日謄本登記。

「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」南側鄰地所有權人訪談記錄

一、會議時間：中華民國 108 年 4 月 18 日（星期四）下午 4 時 30 分

二、會議地點：新北市永和區永和路二段 249 號

三、主席：開晟建設股份有限公司　張總經理于利

四、會議記錄：

(一)開晟建設股份有限公司　張總經理于利

各位好，我開晟建設股份有限公司代表，我們已整合北側文化段 837 地號等 27 筆土地範圍，於 104 年 12 月 23 日申請都市更新事業計畫，105 年 8 月 25 日起辦理公開展覽 30 日，105 年 9 月 6 日舉辦公辦公聽會，105 年 12 月 14 日辦理第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組，因應都市更新委員意見：「有關本案更新單元範圍…，實施者是否洽詢南側鄰地併同辦理都市更新之意願…」，故進行鄰地協調，徵詢各位鄰地所有權人之意見並調查參與本案更新之意願。

(二)877 及 878 地號土地所有權人　邱○己

我們這邊塊地要改建難度很大，因為土地所有權人跟地上物所有權人是不同的人，建築物也沒有謄本，臨永和路二段又是四樓，文化路有部分被占用，之前也曾有建商進來整合，但很難去公平分配，而且每個人認知不同，後來鬧上法院，到現在還沒辦法解決爭議，處理起來十分困擾，不建議將我們這塊納進去；我們這塊很多人需要店面，改建後店面面積跟面寬都會縮水，我認為現在這樣就很好，房屋也維持良好，所以我沒有意願參加更新。





「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」南側鄰地所有權人訪談記錄

一、會議時間：中華民國 108 年 5 月 9 日（星期四）下午 4 時 30 分

二、會議地點：新北市永和區文化路 14 號

三、主席：開晟建設股份有限公司　張總經理于利

四、會議記錄：

(一)開晟建設股份有限公司　張總經理于利

各位好，我開晟建設股份有限公司代表，我們已整合北側文化段 837 地號等 27 筆土地範圍，於 104 年 12 月 23 日申請都市更新事業計畫，105 年 8 月 25 日起辦理公開展覽 30 日，105 年 9 月 6 日舉辦公辦公聽會，105 年 12 月 14 日辦理第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組，因應都市更新委員意見：「有關本案更新單元範圍…，實施者是否洽詢南側鄰地併同辦理都市更新之意願…」，故進行鄰地協調，108 年 4 月 18 日已先徵詢土地所有權人意見，故本次徵詢地上物所有人之意見並調查參與本案更新之意願。

(二)文化路 14 號　陳〇雲

這塊土地的產權很複雜，連土地所有權人都很難去處理，何況是別人，即便有人願意出面處理，也很難讓每個人滿意處理結果。

我從民國 67 年買這間房子到現在，沒有土地產權也沒有建物謄本，很擔心沒有權狀會失去原本的家，而且我需要做生意賺錢，所以無法配合拆除重建，不管單獨或與鄰地合併皆不同意都更。

(三)文化路 16 巷 4 弄 4 號　洪〇英

我是從民國 50 年購買至今，也沒有土地跟建物謄本，大家沒提就沒事情，一提就會有紛爭，請不要再來打擾，我也不同意都更。









附錄八　事業計畫圖