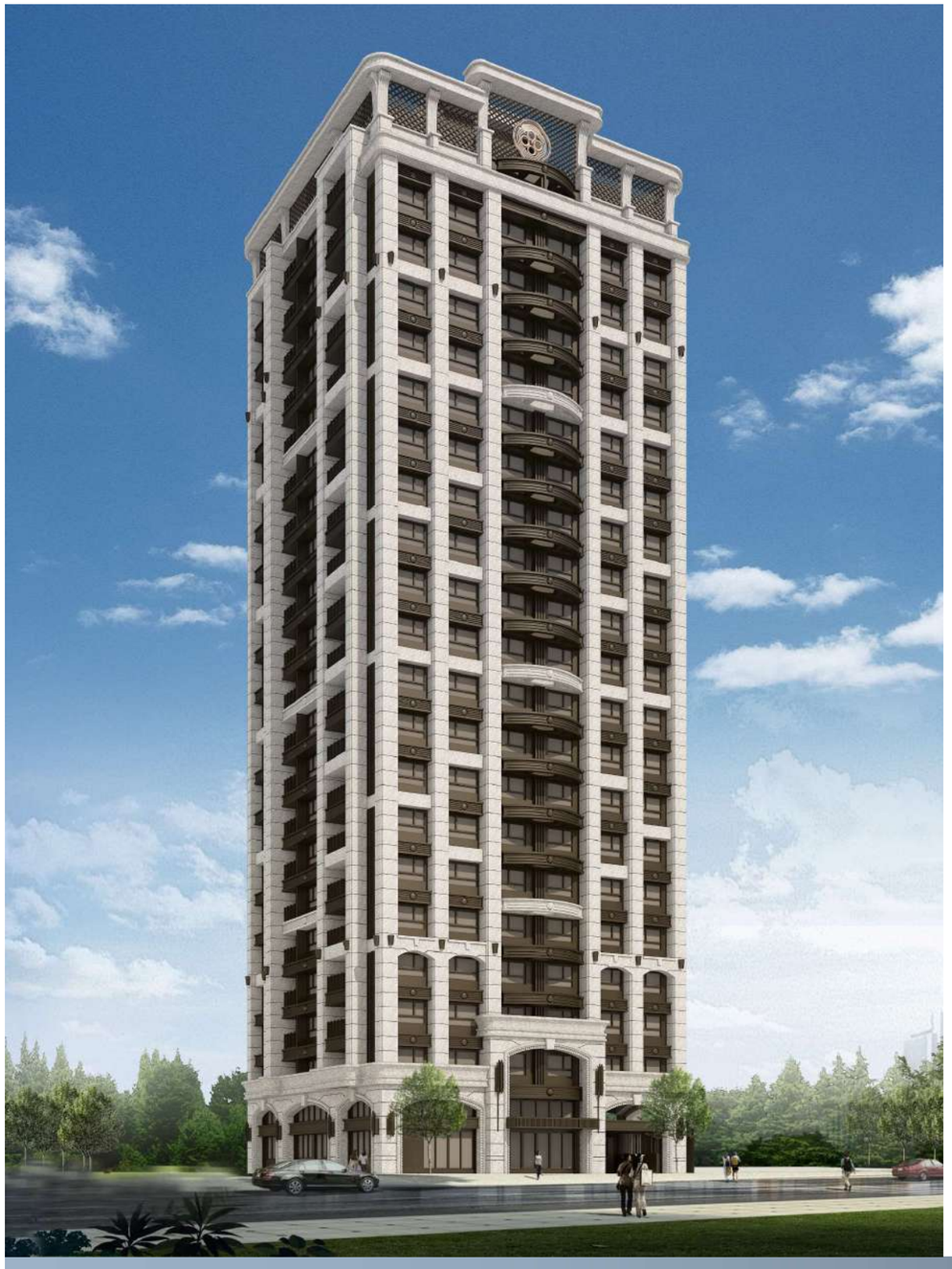
擬訂新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新事業計畫案

【核定版】

新北府城更字第1124622691號



實　施　者：高昇建設股份有限公司

規劃團隊：安邦工程顧問股份有限公司

設計團隊：陳廷杰建築師事務所

中華民國　112　年　11　月

總目錄

相關證明文件

都市更新事業計畫申請書 I
都市更新事業計畫切結書 II
都市更新事業計畫委託書 III
資訊公開同意書 IV
建築師簽證表 V
新北市都市更新審議資料表 VI

歷次會議記錄綜理表

核定版計畫書補正意見回應表 綜-1
新北市都市更新及爭議處理審議會第 53 次會議紀錄綜理表 綜-2
聽證結果做成決定綜理表 綜-3
聽證會會議記錄綜理表 綜-4
聽證版計畫書第二次補正意見回應表 綜-6
聽證版計畫書補正意見回應表 綜-8
第二次專案小組會議紀錄回應綜理表 綜-10
第二次專案小組版計畫書第一次補正意見回應表 綜-16
第一次專案小組會議紀錄回應綜理表 綜-18
公辦公聽會紀錄回應綜理表 綜-23
新北市政府工務局意見回應表 綜-26
第一次退補正意見回應表 綜-28
人民陳情意見回應表 綜-30
公聽會紀錄回應綜理表 綜-31

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
三、信託單位 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 5-17
三、附近地區土地使用現況 5-20
四、公共設施現況 5-23
五、附近地區交通現況 5-25
六、房地產市場調查 5-29
陸、與都市計畫之關係 6-1
一、相關都市計畫及各項法規檢討 6-1

二、土地使用說明 6-46
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、申請容積項目及額度 10-1
一、更新建築容積獎勵（更新條例第 65 條） 10-1
二、其他獎勵 10-34
三、更新建築容積獎勵（更新條例第 66 條） 10-34
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 11-1
三、設計圖說 11-3
拾貳、都市設計與景觀計畫 12-1
一、建築基地綜合設計檢討 12-1
二、建築計畫 12-2
三、景觀計畫 12-49
拾參、保存或維護計畫 13-1
拾肆、實施方式及有關費用分擔 14-1
一、實施方式 14-1
二、有關費用分擔 14-1
拾伍、分配與選配原則 15-1
一、權利變換之分配 15-1
二、選配原則 15-1
拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則 16-1
拾柒、拆遷安置計畫 17-1
一、地上物拆遷計畫 17-1
二、合法建築物之補償與安置 17-1
三、其他土地改良物之補償 17-2
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置 17-2
拾捌、財務計畫 18-1
一、成本說明 18-1
二、收入說明 18-8
三、成本收入分析 18-8
拾玖、實施者風險控管方案 19-1
貳拾、維護管理及保固事項 20-1
一、管理維護計畫 20-1
二、保固事項 20-2
貳拾壹、效益評估 21-1
一、更新前後效益評估比較 21-1
二、實施後實質效益評估 21-1
貳拾貳、實施進度 22-1
貳拾參、相關單位配合辦理事項 23-1
貳拾肆、其他應加表明之事項 24-1
一、更新專屬網站 24-1
二、更新服務處設立情形 24-1
附錄
附錄一　新北市自行劃定都市更新單元檢核表(影本)
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(影本)
附錄三　公寓大廈管理規約草約
附錄四　容積獎勵證明文件(及容積移轉)證明文件

附錄五　相關合約與費用證明文件

附錄六　建築線指示圖

附錄七　信託契約書草約

附錄八　五大管線函詢文件

附錄九　新北市都市更新及爭議處理審議會第 53 次會議紀錄

附錄十　事業計畫圖

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 5-16

圖 5-2　更新單元公私有土地分布圖 5-17

圖 5-3　更新單元實測地形圖 5-22

圖 5-4　更新單元周圍土地使用現況示意圖 5-23

圖 5-5　更新單元公共設施分布示意圖 5-25

圖 5-6　基地位置與 500 公尺交通衝擊圈範圍圖 5-26

圖 5-7　基地周邊停車供給狀況意圖 5-27

圖 5-8　基地周邊主要道路路側行人空間分布示意圖 5-28

圖 5-9　基地周邊公車站牌位置示意圖 5-29

圖 5-10　房地產市場案例分布圖 5-31

圖 6-1　法定都市計畫圖 6-49

圖 6-2　開放空間檢討圖 1 6-50

圖 6-3　開放空間檢討圖 2 6-51

圖 6-4　土地使用分區證明書 6-52

圖 7-1　更新單元區段劃分圖 7-2

圖 10-1　人行步道檢討套繪一樓面積平面圖 10-31

圖 10-2　人行步道檢討套繪二樓面積平面圖 10-32

圖 10-3　設計建蔽率檢討圖 10-33

圖 11-1　新北市都市更新審議原則廢改道示意圖 11-1

圖 11-2　擬申請廢止現有巷道區位示意圖 11-2

圖 11-3　建築面積檢討圖 11-4

圖 11-4　地下五層平面圖 11-5

圖 11-5　地下四層平面圖 11-6
圖 11-6　地下三層平面圖 11-7
圖 11-7　地下二層平面圖 11-8
圖 11-8　地下一層平面圖 11-9
圖 11-9　一層平面圖 11-10
圖 11-10　二層平面圖 11-11
圖 11-11　三層平面圖 11-12
圖 11-12　四至七層平面圖 11-13
圖 11-13　八至二十層平面圖..... 11-14
圖 11-14　二十一層平面圖 11-15
圖 11-15　屋突一層平面圖 11-16
圖 11-16　屋突二至三層平面圖 11-17
圖 11-17　正向及左向立面面圖 11-18
圖 11-18　背向及右向面圖 11-19
圖 11-19　橫向及縱向剖面圖..... 11-20

表目錄

表 5-1 更新單元土地權屬清冊 5-1
表 5-1 更新單元土地權屬清冊(核定版) 5-5
表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊 5-9
表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊(核定版) 5-12
表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 5-15
表 5-4 同意參與都市更新事業計畫統計表 5-15
表 5-5 更新單元內土地使用現況表 5-18
表 5-6 更新單元內合法建物現況綜理表 5-18
表 5-7 更新單元內土地改良物現況綜理表 5-19
表 5-8 更新單元 500 公尺範圍內公共設施統計表 5-24
表 5-9 重要道路路段幾何設計及停車管制現況 5-27
表 5-10 路外停車場停車供需數量表 5-27
表 5-11 路邊停車供需數量表 5-27
表 5-12 更新單元鄰近地區公車路線表 5-28
表 5-13 更新單元周圍房地產市場行情一覽表 5-30
表 6-1 都市計畫新北市施行細則規定事項檢核表 6-1
表 6-2 變更永和細部計畫土地使用管制規定事項檢核表 6-21
表 6-3 擬定新北市捷運場站(第一階段)周邊地區細部計畫土地使用分區管制規定事項檢核表 6-25
表 6-4 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實質再發展內容檢討表 6-27
表 6-5 建築技術規則高層建築專章檢討表 6-37
表 6-6 新北市都市更新審議原則檢核表(110 年 5 月 14 日版) 6-38
表 6-7 新北市都市更新審議原則檢核表(106 年 12 月 15 日版) 6-43
表 6-8 土地使用分區面積表 6-52
表 7-1 更新單元重建區段對照表 7-1
表 10-1 容積獎勵試算表 10-1
表 10-2 建築物結構安全性能評估結果未達最低等級統計表 10-1
表 10-3 都市更新事業計畫範圍內土地平均公告土地現值計算表 10-12
表 11-1 更新後計畫使用強度及面積檢討表 11-3
表 12-1 建築面積檢討表 12-2
表 17-1 地上物拆除面積及戶數一覽表 17-1
表 17-2 合法建築物拆遷補償費用明細表 17-3
表 17-3 合法建築物拆遷安置費用明細表 17-5
表 17-4 其他土地改良物補償費用明細表 17-7
表 18-1 都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表 18-1
表 18-2 建築規劃設計費表 18-2
表 18-3 營建費用表 18-3
表 18-4 營建工程表 18-3
表 18-5 拆除更新前原建築物所需繳納空污費表 18-4
表 18-6 興建建築物所需繳納空污費表 18-4
表 18-7 公寓大廈公共基金表 18-4
表 18-8 都市更新規劃費用估算表 18-5
表 18-9 容積移轉費用估算表 18-8
表 18-10 更新後總銷金額估算表 18-9
表 18-11 現金流量表 18-10
表 21-1 計畫效益評估說明表 21-1
表 22-1 預估實施進度表 22-1

都市更新事業計畫申請書

■ 案　名：

「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

地號：新北市永和區仁愛段 469-1、470、471、472、473、474、475、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515 地號等 40 筆土地，面積共計 1,840.00 平方公尺。

建號：新北市永和區仁愛段 860、861、862、863、864、865、870、871、872、873、874、875、876、877、879、880、881、882、883、884、885、886、887、888、889、890、891、892、893、894、895、896 等 32 筆建號，面積共計 1,988.74 平方公尺。

■ 使用分區：

更新單元土地使用分區為住宅區。

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第 22 條、第 32 條等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、與第 37 條規定同意比率之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定。

申 請 人：高昇建設股份有限公司
統一編號：83618135
代 表 人：鄭阿明
聯絡地址：新北市永和區中山路 1 段 188 號 3 樓
聯絡電話：(02)2920-7787

中　華　民　國　1　1　0　年　0　5　月

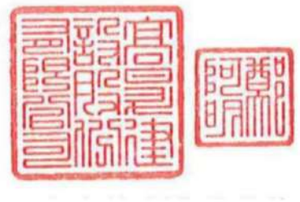
切　　結　　書

一、立切結書人 高昇建設股份有限公司 ，茲切結所檢附新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 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 高昇建設股份有限公司 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：高昇建設股份有限公司

統一編號：83618135

代 表 人：鄭阿明

聯絡地址：新北市永和區中山路 1 段 188 號 3 樓

聯絡電話：(02)2920-7787

中　　華　　民　　國　　1　　1　　0　　年　　0　　5　　月

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「擬訂新北市中和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委託人：高昇建設股份有限公司

統一編號：83618135

代 表 人：鄭阿明

聯絡地址：新北市永和區中山路 1 段 188 號 3 樓

聯絡電話：(02)2920-7787

聯繫窗口：陳柏宇(分機 30)

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

聯繫窗口：賴政安(分機 214)

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：臺北市內湖區瑞光路 605 號 2 樓

聯絡電話：(02)2507-9998

聯繫窗口：吳佳洲(分機 818)

中　華　民　國　1　1　0　年　0　5　月

資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議，同意下列事項：

有關審議中或審議完成案件，如本府有公務需求或地方立法機關或民意代表口頭或書面要求提供時，為保護個人資料安全，故第 5 章之土地及合法建築物權屬資料清冊涉及個人資料部分除外，同意提供計畫書資料供參：

此致

新北市政府

委託人：高昇建設股份有限公司

統一編號：83618135

代 表 人：鄭阿明

聯絡地址：新北市永和區中山路 1 段 188 號 3 樓

聯絡電話：(02)2920-7787

聯繫窗口：陳柏宇(分機 30)

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

聯繫窗口：賴政安(分機 214)

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：臺北市內湖區瑞光路 605 號 2 樓

聯絡電話：(02)2507-9998

聯繫窗口：吳佳洲(分機 818)

中　華　民　國　1　1　0　年　0　5　月

都市更新事業計畫建築師簽證表

新北市都市更新及都市設計審議建築師簽證表						
項次	項目				建築師檢核	備註
1	面積計算表				■符合	詳第 12-2 頁
2	更新單元周邊畸零地檢討圖				■符合	詳附件冊附件五
3	本案更新單元範圍無違背建築法第 44 條、新北市畸零地使用規則。				■符合	
4	本案已檢討同一宗建築基地範圍分割				□符合 ■無需檢討	
5	本案已檢討更新單元受保護樹木				□符合 ■無需檢討	
6	本案已檢討更新單元歷史建築或暫定歷史建築或聚落				□符合 ■無需檢討	
7	日照陰影檢討圖				■符合	詳第 12-44 頁
8	建築物高度檢討圖				■符合	詳第 12-42 頁
9	區內公共設施配置及設計說明				□符合 ■無需檢討	
10	更新單元建築物整建或維護規劃設計構想				□符合 ■無需檢討	
11	各層平面檢討圖及面積計算相關數據				■符合	詳第 11-4 至 11-16 頁
12	消防救災空間檢討平面圖				■符合	詳第 12-21 頁
13	各層停車空間圖，標註停車場坡度、出入口寬度及停車位相關尺寸				■符合	詳第 11-5 至 11-8 頁
14	法定、獎勵停車位以文字或圖例分類及編號				■符合	詳第 11-5 至 11-8 頁
15	各向立面圖，標示各層高度、高度比及深度比				■符合	詳第 11-17 至 11-18 頁
16	剖面圖，標示各層高度、高度比及深度比				■符合	詳第 11-19 頁
17	透視圖				■符合	詳第 12-3 及 12-10 頁
18	景觀鋪面設計				■符合	詳第 12-49 至 12-56 頁
19	植栽計畫說明圖表，列明植栽種類、規格及覆土深度				■符合	詳第 12-55 至 12-56 頁
20	共專用圖說				■符合	詳第附錄三-24 至 26 頁
21	鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖				■符合 □無需檢討	詳第 11-2 頁
22	現況實測地形圖				■符合 □無需檢討	詳第 2-4 頁
23	都市更新容積獎勵項目				■符合 □無需檢討	詳第 10 章
24	其他				■符合 □無需檢討	
建築師簽章	姓名	陳廷杰	開業證書字號	工師業字第 B2038 號	備註	1.有關表列之建築圖說應依都市更新條例施行細則 23 條規定，以 1/500 以上比例尺表示。 2.建築設計相關圖面及面積計算等線條、字跡應清楚，並加註相關說明及標註各項設計之尺寸。 3.本工程圖樣及說明書除規定項目及依法應交由登記開業之專業工業技師負責辦理項目外，其餘由本建築師簽證負責。 4.涉及都市更新容積獎勵核給，如建築師有簽章不實，本府得撤銷有關獎勵容積。 5.依法應交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理之項目並已依法交由相關專業技師負責辦理，本建築師並負連帶責任。 6.本報告書之書圖內容均屬事實，亦無侵犯他人智慧財產權之情事。
	事務所名稱	陳廷杰建築師事務所 (簽名及蓋章) 110 年 05 月 12 日(簽章日期)				

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	110 年 5 月 12 日	請勾選送審類別	□A:公開展覽 □B:審議會審 ■C:核定
案名	擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案			基地地號	新北市永和區仁愛段 469-1、470、471、472、473、474、475、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515 地號等 40 筆土地

土地使用及環境設計資料

基地使用分區		住宅區	法定建蔽率		50%
建築基地面積		1,840.00 ㎡	實設建蔽率		39.14%
總樓地板面積		17,428.07 ㎡	法定容積率		300%
工業使用容積		0 ㎡	實設容積率		494.99%
住宅使用容積		9,107.74 ㎡	住宅單元		140 單元
商業使用容積		0 ㎡	商業單元		0 單元
其它使用容積	一般事務所	㎡	其他單元		0 單元
各樓層使用概況	地下層	防空避難室兼停車空間			
	地面層與低層部	管委會空間、防災中心、梯廳、車道、自行車停車空間			
	標準層	集合住宅			
	頂層部	樓電梯間、機械室、水箱			
法定汽車停車位		75 輛	更新前後戶數（前／後）		32 戶／140 戶
實設汽車停車位		110 輛	安置戶數(合法／違章)		32 戶／0 戶
法定機車停車位		140 輛	提供公益設施種類、樓層		㎡
實設機車停車位		140 輛	面積		
法定裝卸停車位		0 輛	開闢計畫道路情形		㎡
實設裝卸停車位		0 輛	面積		
地下層樓板面積		4,447.72 ㎡	留設人行步道情形		676.48 ㎡
地下開挖規模		60.43%	面積		
			其他		㎡
最大樓層數		21 層	更新後建築構造		鋼筋混凝土造
建築物高度		72.3M			
屋頂突出物高度		9M			

適用獎勵類型及獎勵面積額度

都市更新建築容積獎勵辦法 #5 至#17 合計= 2,169.84 ㎡	#5 高於基準容積核計	㎡	
	#6 建築物結構安全條件	403.44	㎡
	#7 捐贈社會福利設施或公益設施		㎡
	#8 協助取得及開闢公共設施用地		㎡
	#9 文資保存或再利用維護		㎡
	#10 綠建築標章建築設計	331.20	㎡
	#11 智慧建築標章建築設計	331.20	㎡
	#12 無障礙環境設計		㎡
	#13 耐震設計	552.00	㎡
	#14 時程獎勵	552.00	㎡
	#15 規模獎勵		㎡
	#16 採協議合建實施		㎡
	#17 處理占有他人舊違建戶樓地板面積		㎡
新北市都市更新建築容積獎勵辦法 #2 至#8 合計= 662.40 ㎡	#2 建築基地及建築物規劃設計	662.40	㎡
	#3 捐贈都更基金		㎡
	#4 留設無頂蓋街角廣場		㎡
	#5 依更新計畫留設 4M 以上等寬之通道		㎡
	#6 30 年以上四、五層樓以上合法建築		㎡
	#7 受臨路寬度限制調降基準定容積		㎡
	#8 提供社會福利設施或其他公益設施		㎡
綜合設計放寬規定	開放空間有效面積		㎡
	獎勵樓地板面積		㎡
其他 -	容積移轉	828.00	㎡
其他 -	獎勵樓地板面積(以法令上限申請)	2,760.00	㎡
合計	-	3,588.00	㎡

申請資料

實施者	高昇建設股份有限公司	電話	(02)2920-7787
地址	新北市永和區中山路 1 段 188 號 3 樓	傳真	(02)2921-9697
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)2507-9998
地址	臺北市內湖區瑞光路 605 號	傳真	(02)2507-8198

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	110.2.05	高昇仁愛更字第 110012501 號		11	申請權利變換計畫報核			
2	申請事業計畫報核	110.5.12.	高昇仁愛更字第 110051201 號		12	公開展覽期間			
3	公開展覽期間	110.11.23~110.12.22	新北府城更字第 1104655604 號		13	公辦權利變換公聽會			
4	公辦事業計畫公聽會	110.12.08	新北更事字第 1104663826 號		14	召開第 1 次專案小組審議委員會			
5	召開第 1 次專案小組審議委員會	111.1.17	新北府城更字第 1114671232 號		15	召開第 2 次專案小組審議委員會			
6	召開第 2 次專案小組審議委員會	111.8.31	新北府城更字第 1114679909 號		16	召開審議會			
7	聽證會	112.06.21	新北府城更字第 11246153181 號		17	權利變換計畫公告實施			
8	召開審議會	112.07.28	新北府城更字第 1124618151 號						
9	事業計畫公告實施								
10	自辦權利變換公聽會								

填表人(申請單位)： 高昇建設股份有限公司　　蓋章處：　　填表日期： 110 年 5 月 12 日

核定版計畫書補正意見回應表

「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」核定版計畫書補正意見回應表

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、依據新北市政府都市更新處 112 年 10 月 16 日新北更事字第 1124621757 號函辦理 一、復貴公司 112 年 9 月 15 日高昇仁愛更字第 112091501 號函。 二、經查本案提經 112 年 7 月 28 日第 53 次新北市都市更新及爭議處理審議會審議，該會議紀錄於 112 年 8 月 22 日送達貴公司，依「新北市都市更新案件審查作業要點」(以下簡稱本線要點)第 9 點規定，貴公司應於會議紀錄送達翌日起 60 日內依決議修正並報請市府核定(補正期限至 112 年 10 月 21 日)。貴公司於 112 年 9 月 26 日檢送核定版計畫書報府續辦，惟查計畫書部分內容尚須修正，審查意見臚列如下： (一)計畫書表 5-1 更新單元土地權屬清冊及表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊與謄本資料所載不一致，請釐清後修正。	遵照辦理，已修正本案核定版計畫書清冊。	p.5-5~p.5-8、 p.5-12~p.5-14
(二)有關聽證結果作成決定綜理表回應部分，請於計畫書補充說明實施者承諾之樓板隔音相關規劃設計內容。	遵照辦理，已於計畫書中載明本案後續工程施作將依循建築技術規則建築設計施工編第 46-6 條內容，以符合有關分戶樓板之衝擊音構造規定。	p.11-3
三、依本要點第 9 點第 3 項規定：「第一項所稱經本府審查後應補正者，其補正期限為三十日，以一次為限。」，故請貴公司於文到翌日起 30 日內補正後報府續辦，倘貴公司屆期不補正或補正後仍不符規定者，申請人或實施者應重提審議會審議。	遵照辦理。	--

新北市都市更新及爭議處理審議會第 53 次會議紀錄綜理表

「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」新北市都市更新及爭議處理審議會第 53 次會議紀錄綜理表

開會時間：中華民國 112 年 7 月 28 日（星期五）上午 09 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

<table>
<tr><th>項目</th><th>內容</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td rowspan="6">議題綜整與歷次會議收斂情形</td><td>一、人民陳情處理情形
自第 1 次專案小組迄今無新增陳情意見。</td><td>遵照辦理，實施者於審議過程已與陳情人溝通說明。</td><td>--</td></tr>
<tr><td>二、更新單元範圍
經查符合「新北市都市更新單元劃定基準」，並經第 1 次專案小組原則同意。</td><td>遵照辦理。</td><td>--</td></tr>
<tr><td>三、現有巷道廢止或改道
1.廢止更新單元範圍內現有通路(文化路 113 巷 21 弄)符合「新北市都市更新審議原則」情形一之規定，經第 1 次專案小組原則同意。
2.更新單元範圍內部分現有通路(文化路 113 巷 13 弄)維持現況通行，經第 1 次專案小組原則同意。</td><td>遵照辦理，有關文化路 113 巷 21 弄現有通路廢止及文化路 113 巷 13 弄維持通行部分，皆已於計畫書中標示說明。</td><td>p.11-1~
p.11-2</td></tr>
<tr><td>四、建築容積獎勵
各項獎勵項目，經第 2 次專案小組原則同意，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。</td><td>遵照辦理。</td><td>--</td></tr>
<tr><td>五、智慧建築
本案報核時間為 110 年 5 月 12 日，依「新北市都市更新審議原則」規定應取得合格級智慧建築標章，實施者以優於合格級之等級申請容積獎勵辦理，故後續保證金及管理維護費用部分依都市更新建築容積獎勵辦法及市府公告協議書規定辦理。</td><td>遵照辦理，本案建築設計擬申請銀級智慧建築標章，優於 106 年版新北市都市更新審議原則規定應取得合格級智慧建築標章，相關管理維護費已依規定以公寓大廈管理基金 50%計算提列，並於計畫書中載明。</td><td>p.18-4</td></tr>
<tr><td>六、建築規劃設計
1.依都市更新計畫集中留設基地面積 25%以上開放空間，經第 2 次專案小組原則同意。
2.本案留設部分機械平移停車位部分，經第 2 次專案小組原則同意。</td><td>遵照辦理，已於計畫書中標示本案集中留設之開放空間，並說明機械平移車位設置位置及緣由。</td><td>p.6-50、
p.11-3、
p.11-5~
p.11-8</td></tr>
<tr><td>七、財務計畫—權利變換費用
第 2 次專案小組原則同意提列「智慧建築銀級標章相關系統設備」、「耐震標章委辦費」、「逆打工法」項目，費用後續仍以權利變換計畫為準。</td><td>遵照辦理。</td><td>--</td></tr>
<tr><td>八、財務計畫—計算基礎
<table>
<tr><th>項 目</th><th>計算基礎</th></tr>
<tr><td>信託管理費用</td><td>以估價單提列 4,600,000 元，後續依權利變換計畫實際契約金額為準元</td></tr>
<tr><td>容積移轉費用</td><td>以110年公告現值之70%提列，後續實際繳納代金金額以權利變換計畫為準</td></tr>
</table></td><td>遵照辦理。</td><td>--</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>項目</th><th>內容</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td></td><td>九、財務計畫—獎勵管理維護費用
<table><tr><th>項 目</th><th>費用</th></tr><tr><td>開放空間管理維護費</td><td>254 萬 5,308 元</td></tr><tr><td>綠建築管理維護費用</td><td>123 萬 3,441 元</td></tr><tr><td>智慧建築管理維護費用</td><td>123 萬 3,441 元</td></tr><tr><td>耐震標章管理維護費用</td><td>123 萬 3,441 元</td></tr></table>依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」及 110 年 6 月 28 日市府公告協議書提列，經第 2 次專案小組原則同意。</td><td>遵照辦理。</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td>十、財務計畫—各項費率
「人事行政管理費率」5%、「銷售管理費率」6%、「風險管理費率」12%，經第 2 次專案小組原則同意。</td><td>遵照辦理。</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td>十一、選配原則
業依第 2 次專案小組意見修正完竣。</td><td>遵照辦理。</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td>十二、風險控管機制
本案採土地信託及資金信託，經第 1 次專案小組同意。</td><td>遵照辦理。</td><td>--</td></tr>
<tr><td>決議</td><td>一、本案地下 2 至 5 層留設部分機械平移停車位部分原則同意，惟請實施者將提會簡報所載設置緣由及必要性補充於計畫書；其餘事業計畫內容依專案小組審竣內容及提會簡報通過。</td><td>遵照辦理，已於計畫書中載明機械平移停車位設置緣由及必要性說明</td><td>p.6-39、
p.11-3</td></tr>
<tr><td></td><td>二、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。</td><td>遵照辦理。</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td>三、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</td><td>遵照辦理。</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td>四、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 9 點規定辦理。</td><td>遵照辦理。</td><td>--</td></tr>
</table>

聽證結果做成決定綜理表

「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」聽證結果做成決定綜理表

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議(採納或不採納理由)	處理情形
1 自行發言	樓○英 (文化路 113 巷 21 弄 26 號) 1.現在的建築條例裡面有沒有把地層隔音納進去，現在很多住戶因為地層跟戶數之間的隔牆隔音有很多爭執，如果建築裡面沒有地層及隔牆隔音的話，我希望你們能夠把它加進去，我不知道有沒有，所以我今天提出這問題，現在建築條例是否有硬性規定有這個隔音設備，免得以後住戶有這問題的衝突，我只想問這個有沒有而已。	1.本案報核日屬建築技術規則修正前，實施者願意依照修正後之建築技術規則，將相關隔音規定納入本案建築設計。	所陳意見為詢問性質，故無爭點，惟請實施者依承諾辦理，並妥予向陳述人溝通說明。	實施者已於聽證會後向陳情人說明，有關樓板隔音事宜，將依建築技術規則規定納入本案規劃設計。

聽證會會議記錄綜理表

「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」聽證會會議記錄綜理表

開會時間：中華民國 112 年 6 月 21 日（星期三）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市永和區文化下溪市民活動中心(新北市永和區保福路三路 2 之 1 號 2 樓研習教室)

序號	陳述人及意見	實施者答辯
1 自行發言	樓◯英 (文化路 113 巷 21 弄 26 號) 1.現在的建築條例裡面有沒有把地層隔音納進去，現在很多住戶因為地層跟戶數之間的隔牆隔音有很多爭執，如果建築裡面沒有地層及隔牆隔音的話，我希望你們能夠把它加進去，我不知道有沒有，所以我今天提出這問題，現在建築條例是否有硬性規定有這個隔音設備，免得以後住戶有這問題的衝突，我只想問這個有沒有而已。	1. 本案報核日屬建築技術規則修正前，實施者願意依照修正後之建築技術規則，將相關隔音規定納入本案建築設計。

聽證版計畫書第二次補正意見回應表

「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」聽證版計畫書第二次補正意見回應表

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、依據新北市政府都市更新處 112 年 3 月 13 日新北更事字第 1124612531 號函辦理 一、復貴公司 112 年 2 月 23 日高昇仁愛更字第 112022301 號函。。 二、本處前以 111 年 12 月 27 日新北更事字第 1114685380 號函請貴公司補正，惟查計畫書內容仍未依前開號函說明三(一)意見補正完竣，請貴公司據以修正計畫書圖，並補送相關文件及資料。	遵照辦理，已修正本案聽證會相關土地及合法建築物權屬清冊。	p.5-5~p.5-7 p.5-11~p.5-13
三、另有關市府工務局 112 年 3 月 9 日新北工建字第 1120405633 號函所提意見(隨文檢附)，請配合修正。	遵照辦理，已依相關單位意見修正。	--
四、本案依「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，應於會議紀錄送達翌日起 180 日內提請續審(補正期限至 112 年 3 月 15 日)。查本案依本作業要點第 5 點第 3 項後段規定仍有展延機會，故依本作業要點第 5 點第 2 項規定，請貴公司於第 1 次展延期限內修正完竣報府續辦，期限至 112 年 9 月 11 日。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 20 條第 2 項規定駁回本案申請。	遵照辦理。	--
貳、依據新北市政府工務局 112 年 3 月 9 日新北工建字第 1120405633 號函辦理。 一、復貴處 112 年 3 月 3 日新北更事字第 1124612238 號函。 二、關於旨案本局前以 111 年 12 月 16 日新北工建字第 1112390870 號、111 年 8 月 31 日新北工建字第 1111669063 號函及 111 年 1 月 17 日新北工建字第 1110093085 號函提供意見在案。	遵照辦理。	--
三、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……。」及內政部 106 年 5 月 17 日內授營建管字第 1060807334 號說明二(略以)：「……民國 73 年 11 月 7 日修正上開條文時立法意旨即在於：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……」，合先敘明。	遵照辦理。	--
四、另按內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以)：	遵照辦理。	--

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
「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。」，併予說明。。		
五、經檢視本次計劃書，本局協助檢視意見如下： (一)各層 D 戶之逃生步距路徑於梯廳位置貼牆面檢討，未修正。	遵照辦理，已於平面圖標示相關檢討內容。	p.11-11~ p.11-15
(二)地下室設置防空避難室，請補建築技術規則建築設計施工編第六章檢討。	遵照辦理，已依相關規定檢討並標示於圖面。	p.11-8
六、貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視並提供意見，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。	--
七、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。	--
參、依據新北市政府交通局 112 年 3 月 15 日新北交規字第 11120473850 號函辦理。 一、復貴處 112 年 3 月 3 日新北更事字第 1124612238 號函。 二、交通部分本局原則無意見，頁 12-50 基地車道出入口建議臨道路處(臨文化路 13 巷 21 弄)評估增設警示燈，警示來車及行人。	遵照辦理，已補充說明本案車道出入口增設之警示設施位置及相關示意圖。	p.12-14、 p.12-49、p.12-50、p.12-59

聽證版計畫書補正意見回應表

「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」聽證版計畫書補正意見回應表

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、依據新北市政府都市更新處 111 年 12 月 27 日新北更事字第 1114685380 號函辦理 一、復貴公司 111 年 11 月 30 日高昇仁愛更字第 111113001 號函。 二、本案業於 111 年 8 月 31 日召開第 2 次都市更新專案小組審查，貴公司於 111 年 11 月 30 日檢送聽證會版計畫書報府續辦，惟查本案計畫書內容尚未依 111 年 9 月 14 日新北府城更字第 1114671232 號函檢送之會議紀錄柒七(四)、(五)、(十一)、捌三(一)等意見修正完竣，請貴公司據以修正，尚有不明之處，請逕洽更新事業科。	1.遵照辦理，本案依都市計畫法新北市施行細則第 41 條規定檢討，並於圖面標示最小距離。 2.遵照辦理，已補充說明本案退縮範圍各向剖面圖，並於法令檢討章節補充對應圖面頁碼。 3.遵照辦理，已補充說明本案五大管線函詢相關資料。 4.遵照辦理，已於本案車道出入口增加警示設施，並檢附相關圖說。	p.6-15、p.11-9、p.12-5、p.12-53~p.12-55、附錄八、p.12-49、p.12-50
三、另查計畫書部分內容尚須修正，本案審查意見臚列如下： (一)表 5-1 及 5-2 更新單元土地及合法建築物權屬清冊(聽證會)有誤植之情形，請修正。	遵照辦理，已修正聽證會相關土地及合法建築物權屬清冊。	p.5-5~p.5-7 p.5-11~p.5-13
(二)圖 11-2 擬申請廢止現有巷道區位示意圖之維持現況通行部分請明確標示，以利查核。	遵照辦理，已補充標示說明本案維持現況通行範圍。	p.11-2
四、另有關市府工務局 111 年 12 月 16 日新北工建字第 1112390870 號函及市府交通局 111 年 12 月 19 日新北交規字第 1112391102 號函所提意見(隨文檢附)，請配合修正。	遵照辦理，已依相關單位意見修正。	--
五、本案依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點第 1 項規 定,應於會議紀錄送達翌日起 180 日內提請續審(補正期限至 112 年 3 月 15 日)，查本案仍屬上開期限內，故請貴公司於 112 年 3 月 15 日前修正完竣報府續辦。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 20 條第 2 項規定駁回本案申請。	遵照辦理。	--
貳、依據新北市政府工務局 111 年 12 月 16 日新北工建字第 1112390870 號辦理。 一、復貴處 111 年 12 月 8 日新北更事字第 1114684850 號函。 二、關於旨案本局前以 111 年 8 月 31 日新北工建字第 1111669063 號函及 111 年 1 月 17 日新北工建字第 1110093085 號函提供意見在案。	遵照辦理。	--
三、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...。」及內政部 106 年 5 月 17 日內授營建管字第 1060807334 號說明二(略以):「...民國 73	遵照辦理。	--

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
年 11 月 7 日修正上開條文時立法意旨即在於: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...」，合先敘明。		
四、另按內政部營建署 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。」，併予說明。	遵照辦理。	--
五、經檢視本次計劃書，本局協助檢視意見如下： (一)查平面配置獎勵退縮部分是否與現有道路重疊，後續是否維持現狀供公眾通行使用，爰請申請人釐清。	本案北側基地範圍內涉及部分現有巷道-文化路 113 巷 13 弄，後續將維持現況供通行使用，已補充相關圖面標示說明。	p.11-2、p.12-53~ p.12-55
(二)各層戶之逃生步距路徑於梯廳位置貼牆面檢討，請修正。	遵照辦理，已於平面圖標示相關檢討內容。	p.11-11~ p.11-15
(三)地下室車道請設置防火捲門並設置小門。	遵照辦理，已補充說明於相關地下層平面圖。	p.11-6、p.11-8
(四)提醒本案達結構外審標準，後續請提送外審單位辦理審查。	遵照辦理，後續將配合依相關規定辦理審查。	--
六、貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視並提供意見，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。	--
七、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。	--
參、依據新北市政府交通局 111 年 12 月 19 日新北交規字第 1112391102 號辦理。 一、復貴處 111 年 12 月 8 日新北更事字第 1114684850 號函。 二、承前次意見項次 2，頁 12-14 基地車道出入口安全警示設施應設置於可警示行人及來車之處，請再檢討並調整設置位置。	遵照辦理，已補充說明本案車道出入口增設之警示設施位置及相關示意圖。	p.12-14、p.12-49、p.12-50、p.12-59

第二次專案小組會議紀錄回應綜理表

「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」第二次專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 111 年 8 月 31 日（星期三）下午 2 時 30 分
開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室(新北市板橋區中山路一段 28 樓)

發表單位	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 (書面意見)	(一)前次意見五，A、B、C、F 單元是否涉及燃氣設備。	已於設置燃氣設備之廚房標示防火門，A、B、C、F 單元無涉及燃氣設備。	p.11-10~ p.11-14
	(二)陽台外緣裝飾物新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性質構造物設計原則檢討，倘經都審同意，本局無意見。	遵照辦理。	--
財團法人台灣建築中心 (書面意見)	(一)綠建築(銀級)： 1.本案依據法令適用日(110 年 05 月 12 日)，原則採 2019 年版計算，若建照核發法定適用日有更動請依法定適用日適用版本調整計算內容。	遵照辦理，後續於建照申請時將依相關規定辦理。	--
	2.本案報告書所附資料，已達標銀級綠建築標章基準，原則通過，惟報告書內綠建築總得分已高於銀級門檻，再請修正確認，倘若後續有提出變更設計，則仍需再次送審。	遵照辦理，已修正相關評估內容，申請銀級綠建築標章。	p.10-13~ p.10-25
	(二)智慧建築(銀級)： 1.智慧建築均已依照上次意見修正，本次無意見。	遵照辦理，後續將配合相關規定申請智慧建築候選證書及標章。	--
	2.相關送審資料及書圖文件請於申請候選證書階段提送本中心評定。	遵照辦理，後續將配合相關規定申請智慧建築候選證書及標章	--
	(三)耐震標章： 1.已針對前次意見回覆。	遵照辦理。	--
	2. 2 點事項提醒： (1)耐震設計標章隸屬耐震標章之一環，設計審查通過後，應落實特別監督制度以取得耐震標章。 (2)特別監督單位應依據『耐震標章特別監督制度說明』辦理。	遵照辦理，後續將配合相關規定辦理申請耐震設計標章及耐震標章。	--
新北市政府城鄉發展局開發管理科 (書面意見)	(一)經查旨揭土地，尚無申請辦理容積移轉案件。另查本案基地是否足寬 8 公尺通行至聯外主要道路似有疑慮，倘本案後續欲申請辦理容積移 轉，仍請申請人確認面前道路足寬開闢達 8 公尺並連通已足寬開闢達 8 公尺之道路；又依「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第 6 點規定：「依都市更新條例劃定之更新單元……，接受基地連接道路寬度未達八公尺者，申請移入容積應符合下列規定之一：(一)連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，可移入容積不得超過該受基地基準容積之百分之十五。……」，本案後續申請容積移轉倘屬上開原則認定之地區，亦得依前述規定辦理。	本案已於 110 年 8 月 20 日新北府城開字第 1101367420 號函完成容積移轉第一階審查，並將以折繳代金方式辦理，後續將依相關規定辦理估價及繳納代金作業。	p.10-36、 p.10-37
	(二)另按都市更新條例第 83 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，後續申請人倘欲申請容積移轉時仍得依據擬	本案事業計畫報核日為 110 年 05 月 12 日，已於 110 年 8 月 20 日新北府城開字第 1101367420 號函完成容積移轉第一階審查，並將	p.10-34~ p.10-37

發表單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。	以折繳代金方式辦理，後續將依相關規定辦理估價及繳納代金作業。	
	(三)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。	本案已於 110 年 8 月 20 日新北府城開字第 1101367420 號函完成容積移轉第一階審查，並將以折繳代金方式辦理，後續將依相關規定辦理估價及繳納代金作業。	p.10-36、 p.10-37
新北市政府交通局(書面意見)	(一)承前次意見項次 1，本案設住宅 140 戶，汽車位 88 席、機車位 98 席， 計畫書中說明基地周遭大眾運輸之配套，爰請確實滿足基地停車需求內部化，勿將停車需求外溢。	本案依循第二次專案小組委員建議，增加開挖至地下五層，並經專案小組同意部分汽車停車位設置為機械汽車停車位，規劃共計汽車停車位 110 席、機車停車位 140 席。	p.12-2、 p.11-5~ p.11-9
	(二)承前次意見項次 6，請於停車場出入口臨道路處設置安全警示設施及說明基地臨仁愛路 52 巷之道路線型。	本案於車道出入口兩側設置燈座及警示設施，並說明基地臨仁愛路 52 巷之人車動線及施工期間相關交通規劃。	p.12-12、 p.12-13、 p.12-49、 p.12-57
新北市政府水利局(書面意見)	(一)開發基地如涉「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術 規則」部分，請於建照及使照申請階段提送相關資料。	遵照辦理，後續將配合相關規定辦理。	--
	(二)本府於 111 年 6 月 22 日新北府水河計字第 1111073282 號簽「新北市土地開發利用面積 0.1 公頃以上至未達 1 公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」後續辦理原則說明如下： 1.開發基地面積介於 0.1 公頃以上至未達 1 公頃之經濟部水利署「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」所規定 21 種開發樣態中，屬於第 1 類「開發可建築用地」須申請建照者，依透水保水相關規定辦理，免辦理出流管制檢核。	遵照辦理，後續將配合相關規定辦理。	--
	2.於「出流管制檢核」第 1 類以外之開發樣態，如開發基地內涉及建築行為且建照內之「基地面積」含括實際開發範圍，則可經本局認定後免辦理出流管制檢核，改以透水保水規定進行管制，其餘則依原審查方式辦理。	遵照辦理，後續將配合相關規定辦理。	--
	3.開發基地面積介於 0.1 公頃以上至未達 1 公頃之水利署所規定 21 種開發樣態中，屬於公園及停車場等 2 類開發樣態，依透水保水相關規定辦理，免辦理出流管制檢核。	遵照辦理，後續將配合相關規定辦理。	--
	(三)本案基地面積合計 0.184 公頃，屬開發可建築用地，請於建照申請階段依本市透水保水相關規定辦理，免辦理出流管制檢核。	遵照辦理，後續將配合相關規定辦理。	--
新北市政府財政局(書面意見)	(一)第 17-1、17-2 頁：依提列基準規定，合法建築物及其他土地改良物之補償單價應由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，及合法建築物拆遷安置費之租金水準應由實施者委託鑑價機構依當地實際	遵照辦理，已於該章節總說明有關補償單價及租金水準應由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之等規定辦理，事業計畫階段暫以成本法之定額折舊計算，實際數據應以權利變換計畫核定之內容	p.17-1、 p.17-2

發表單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	租金額度查估，建請將前開規定補充說明。	為準，並於各項拆遷補償費用及拆遷安置費用說明相關數據應以權利變換計畫核定之內容為準。	
	(二)第 18-2、18-3 頁：本案營建費用另提列逆打工法費用，惟逆打工法似非屬特殊工法，請釐清該費用是否屬提列基準規定得加計提列之項目。	通案新建工程為開挖地下層後逐層往上施工，本案考量周邊地區曾有塌陷狀況及加速工期進度，採逆打工法同時施作地上層及地下層，經第二次專案小組會議決議，以差價費用加計提列於營建費用項目，並檢附相關評估費用差額及細項報價單。	p.18-2、p.18-3、p.附錄五-12~ p.附錄五-14
	(三)第 18-5 頁：本案不動產估價費用之計算，依計算式說明係以「更新前主建物」筆數計算，又本計畫書第 5-11 頁所載本案更新前建號為 32 筆，惟估價費用計算式係以 40 筆計算，建請釐清。	依 104 年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，不動產估價事務所服務費用計算係數為更新前主建物筆數或土地筆數，本案採土地筆數(40 筆)計算，已修正相關文字敘述。	p.18-5
	(四)第 18-6 頁：承攬契據印花稅計算說明地籍整理費扣除行政規費計列， 惟計算式之地籍整理費似未扣除行政規費，請釐清修正。	本案地籍整理費用依 104 年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，以每戶 2 萬元提列，無加計行政規費。	p.18-6
	(五)第 18-10 頁之表 18-11 現金流量表請就下列內容檢視合理性並核實編列： 1.建築執照規費似應於發照前一次繳納完竣，目前該筆費用分 2 期編列於前置作業期及完工交屋期，請予釐清。	遵照辦理，已配合修正相關繳納時間及現金流量。	p.18-10
	2.現金流量表於第 1-5 月前置作業期並未編列融資貸款之現金流入，卻於現金流出部分編列有貸款利息，請檢視其合理性。	依 104 年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，貸款利息來源包含自有資金及融資資金，本案相關年利率及利息依提列基準規定計算。	p.18-10
新北市政府城都市更新處 (書面意見)	(一)依都市更新計畫書第肆-8 頁，(三)公共開放空間留設規定：「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。」惟考量基地規 模條件，倘確有無法集中留設之情形且經新北市都市更新及爭議處理 審議會同意者，得依決議辦理，並請於報告書內補充相關檢討圖面並 詳列計算式。	本案集中留設於基地東側之開放空間面積為 463.98 ㎡，占基地面積 25.21%，已檢附相關檢討圖說並詳列計算式。	p.6-50
	(二)都市更新計畫書肆-11 頁，3.機車與自行車停放空間規定：「（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。」，請將自行車停放規定納入住戶管理規約中，以利日後管理維護。	遵照辦理，已於本案公寓大廈管理規約草約中加註「本公寓大廈一樓留設自行車停放空間，相關維護管理規範由管理委員會另訂之，該停放空間除配合主管機關或相關法令規定外，不得任意變更使用。」	p.附錄三-15
	(三)有關計畫書內容提及「都市更新委員會」已更名為「都市更新及爭議 處理審議會」，請通盤檢視修正。	遵照辦理，已修正相關文字敘述。	--
	(四)依「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條第 1 項第 2 款規定，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽臺、露臺） 與該建築線之最小距離不得小於一公尺，請於圖面明確檢討。	本案更新單元無涉及現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符之情形。	--

發表單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(五)依「新北市都市更新審議原則」第 12 點規定，退縮範圍內不得設置構造物，請補充各方向剖面及說明，並於計畫書第 6-39 頁補充頁碼， 以利查核。	遵照辦理，已補充相關對應圖書之頁碼。	p.6-39
	(六)請補充檢討 106 年 12 月 15 日發布之「新北市都市更新審議原則」。	遵照辦理，已補充檢討 106 年 12 月 15 日發布之新北市都市更新審議原則。	p.6-43~ p.6-48
	(七)計畫書第 6-40 頁請補充檢討汽車停車位之設置內容。	遵照辦理，已補充說明本案汽車停車位相關設置內容。	p.6-40
	(八)計畫書第 10-13 頁綠建築評估總表總分應為黃金級，請釐清後修正。	遵照辦理，已修正本案綠建築評估總表總分為銀級。	p.10-13
	(九)計畫書第 10-31 頁圖名請更正為一樓建築規劃檢討平面圖，並於圖面補充標示柏油路面、保留通行及退縮 2.5 公尺人行淨寬之檢討。	遵照辦理，已修正圖名，並標示柏油路面、現有巷道及退縮 2.5 公尺人行淨寬範圍。	p.10-31
	(十)計畫書第 10-32 頁圖名請更正為二樓以上建築規劃檢討平面圖。	遵照辦理，已修正圖名。	p.10-32
	(十一)計畫書第 11-2 頁擬申請廢止現有巷道區位示意圖請補充保留及廢止之巷道圖例，另請確認已無其他住戶出入使用及地下無 5 大管線及排水等相關管線設施埋設。	遵照辦理，已補充標示保留及廢止之巷道範圍與圖例，另本案申請廢止之現有巷道(文化路 113 巷 21 弄)主要為範圍內住戶出入使用，已無其他住戶出入使用，有關五大管線已辦理函詢，待相關事業主管單位函復。	p.11-1、 p.11-2、
	(十二)有關本案 514、515 地號部分建物占用計畫道路拆除或處理方式，請補充說明。	本案已於拆遷補償費提列 514、515 地號全部地上物拆除費用(含占用計畫道路部分)，後續於申請拆除執照後，將一併拆除占用計畫道路之部分建物。	p.17-4、 p.17-8
	(十三)有關本案設置機械平移車位，請於「新北市都市更新審議原則」第 14 點補充檢討。	遵照辦理，本案經第二次專案小組同意，於地下二至五層設置 31 部機械汽車停車位，已補充說明相關檢討事項。	p.6-40
委員綜合意見	一、有關人民陳情意見部分，實施者皆已溝通協調完成，自上次專案小組 迄今無新增陳情意見，專案小組原則無意見。	遵照辦理，後續實施者將持續與尚未同意之所有權人溝通協調。	--
	二、智慧建築部分，本案依新北市都市更新審議原則規定應取得合格級智 慧建築標章，經查核目前實施者申請銀級，高於合格級，專案小組原 則同意。	遵照辦理，本案申請銀級智慧建築獎勵，高於 106 年 12 月 15 日發布之新北市都市更新審議原則規定。	--
	三、建築規劃設計部分： (一)請留意本案開放空間及車道間之人行空間安全性，建議於交界處增加 花台或警示設施，確保行人安全。	遵照辦理，已增設警示設施，並補充說明相關圖面。	p.12-49、 p.12-57
	(二)本案西側景觀步道串聯兩條現有巷道，請於圖面上標示寬度，建議留設等寬 2 米空間，以提供足夠消防疏散空間及人行動線。	遵照辦理，本案西側留設 2 米等寬之步道空間，已於相關圖面標示長度。	p.12-5
	(三)基地北側範圍內現有巷道維持現況鋪設柏油部分，請加強說明維護管 理措施。	本案已於管理規約加註北側現有巷道範圍，須維持供通行使用，考量該現有巷道現況由區公所整體維護管理，故說明後續管委會以配合區公所維護管理為主。	p.附錄三- 14
	(四)地下一層垃圾車位位於車道斜坡，請留意考量未來裝卸問題，建議	遵照辦理，本案已調整垃圾車車位及垃圾儲藏室空間位置，並標示	p.11-9

發表單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	調 整垃圾儲藏室空間出入口寬度。	儲藏室出入口之尺寸。	
	(五)請補充檢討防災中心進出動線，及雲梯車規劃空間、寬度是否符合相 關消防救災規範。	遵照辦理，檢附本案消防救災規劃內容及審核文件。	p.12-21~ p.12-38
	(六)屋脊裝飾物請依建管作業手冊並配合立面規劃設計檢討，於圖面標示 尺寸及計算式。	遵照辦理，已檢附相關檢討圖面，並標示尺寸及計算式。	p.12-45~ p.12-48
	(七)有關景觀設計之街道傢俱，請於計畫書第 12-49 頁補充供公眾使用之街道傢俱。	遵照辦理，已補充標示座椅位置，並檢附相關示意圖面。	p.12-49、 p.12-59
	(八)請於圖面標示人行步道坡度相關計算內容，坡度以不大於 4%為原則。	遵照辦理，已於景觀剖面圖標示人行步道坡度計算內容。	p.12-52、 p.12-53
	(九)綠覆率計算請依都市更新審議原則詳實檢討，確認不可綠化範圍。	遵照辦理，已標示相關不可綠化範圍，並詳列相關計算式。	p.12-56
	(十)本案為高層建築物，住宅內若有燃氣設備，須有防火門規劃，並於圖 面標示。	遵照辦理，已於地上層平面圖標示防火門規劃內容。	p.11-11~ p.11-15
	(十一)本案部分柱位有錯樑疑慮，請重新考量整體建築物結構安全性及相關計算。	本案擬申請耐震標章，相關設計內容已由結構技師初步檢核，並檢附結構設計相關檢討內容。	p.12-39~ p.12-41
	(十二)車位規劃請依交通局意見修正，其中本案未設置一戶一機車位，部 分以自行車位替代，實施者表示後續將地下開挖至地下五層，並於地下一層設置機車位，滿足一戶一機車位，另自行車位依規定設置，但機車位不以自行車位折減。	遵照辦理，已增加開挖至地下五層，於地下一層規劃 140 部機車停車位，滿足一戶一機車位規定，並於地面層留設自行車停放空間，數量依相關規定檢討。	p.11-9、 p.11-10
	四、財務計畫部分： (一)有關提列「逆打工法」項目，專案小組原則同意，惟價差計算請詳實 評估及分析，請依委員意見僅提列價差，費用後續仍以權利變換計畫 為準。	遵照辦理，已補充說明逆打及順打工程相關費用分析，並以價差提列於共同負擔費用。	p.18-2、 p.18-3、 p.附錄五-12~ p.附錄五-14
	(二)容積移轉費用請於計畫書載明計算基礎及補充說明後續以實際繳納代金金額提列。	遵照辦理，已補充說明本案容積移轉費用計算基礎，並載明後續應以實際繳納代金金額及權利變換計畫核定之內容為準。	p.18-8
	五、計畫書第 15-1 頁選配原則第 2 點，為避免超額選配，請將優先選配之「優先」用詞刪除，並修正文字敘述。	遵照辦理，選配原則已配合依委員及單位意見修正。	p.15-1
	六、有關風險控管方案中續建機制啟動時點，請實施者補充說明各情形啟 動時點，建議以量化方式載明於計畫書中。	遵照辦理，暫以草約內容載明於計畫書：「實施者發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款三個月、無正當理由停工達三個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款三個月、無正當理由提供達三個月致工程進度嚴重落後，經催告未獲改善等情事」，實際以簽署之信託合約內容為準。	p.19-1
	七、請更新本案房地產市場調查相關日期，以符合本案報核時間點。	遵照辦理，已更新相關房地產市場調查資料，並補充說明資料更新時間點。	p.5-30
	八、有關建築物拆遷補償費之殘值率計算，請於計畫書中補充說明本案計 算基礎及內容。	遵照辦理，已補充說明本案加強磚造拆遷補償費之殘值率參考依據，暫以新北市政府 109 年 7 月 1 日公告之「新北市房屋構造別代號暨折舊率對照表」為參考，實際以權利變換計畫內容為準。	p.17-1、 p.17-2

發表單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
結論	一、 有關建築容積獎勵部分： (一)「結構安全未達最低等級」7.31%（面積 403.44 ㎡）、「時程獎勵」10% （面積 552.00 ㎡），專案小組原則同意。	遵照辦理。	--
	(二)「綠建築(銀級)」6%（面積 331.20 ㎡）、「智慧建築(銀級)」6%（面積 331.20 ㎡）、「耐震設計標章」10%（面積 552.00 ㎡），請依財團法人台灣建築中心相關意見修正，並經作業單位確認後，專案小組原則同 意。	遵照辦理，有關綠建築、智慧建築及耐震標章相關事項，已依台灣建築中心意見修正。	--
	(三)「建築規劃設計獎勵」12%（面積 662.40 ㎡），請依意見修正，經作業單位確認後，專案小組原則同意。	遵照辦理。	--
	二、有關建築規劃設計部分，基地集中留設 25%開放空間，專案小組原則無意見，開放空間範圍內不得設置其他構造物，請於圖面標示相關計算檢討內容（車道範圍得納入），並調整開放空間開放性，另於公寓大廈管理規約中載明管理維護內容。	遵照辦理，已檢討標示集中留設之開放空間面積，並於管理規約草約中載明開放空間維護管理內容。	p.6-50、p.附錄三-13
	三、有關留設部分機械平移停車位部分，請依作業單位意見修正後，專案 小組原則同意。	遵照辦理，本案依專案小組同意，於地下二至五層設置 31 部機械汽車停車位，並於相關圖面標示說明。	p.6-40
	四、 財務計畫部分： （一）「人事行政管理費率」以 5%提列、「銷售管理費率」以 6%提列、「風 險管理費率」以 12%提列部分，專案小組原則同意。	遵照辦理。	--
	（二）提列「智慧建築銀級標章相關系統設備」、「工程費用及耐震標章委辦費」、「逆打工法」項目 、「信託管理費」及「容積移轉費用」計算基準，專案小組原則同意，費用後續仍以權利變換計畫為準。	遵照辦理，本案目前暫依報價單及相關計算提列，並載明後續以實際合約金額及權利變換計畫核定內容為準。	--
	五、有關本案提列之「開放空間管理維護費」，請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算；「綠建築管理維護費用」、「智慧建築管理維護費用」及「耐震標章管理維護費用」部分，請依 110 年 6 月 28 日市府公告之協議書計算，經作業單位確認後，專案小組原則同意。	遵照辦理，已依相關規定提列各項維護管理費用，並於管理規約草約中載明費用金額及專款專用。	p.20-1、p.20-2、p.附錄三-13~p.附錄三-14
	六、選配原則部分請依委員意見修正，經作業單位確認後，專案小組原則 同意。	遵照辦理，已依委員及單位意見修正選配原則。	p.15-1
	七、請實施者於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，提請新北市都市更新及爭議處理審議 會審議。	遵照辦理。	--

第二次專案小組版計畫書第一次補正意見回應表

「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」第二次專案小組版計畫書第一次補正意見回應表

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、依據新北市政府都市更新處 111 年 5 月 10 日新北更事字第 1114675418 號函辦理 一、復貴公司 111 年 4 月 15 日高昇仁愛更字第 111041501 號函。 二、本案業於 111 年 1 月 17 日召開第 1 次都市更新專案小組審查，貴公司於 111 年 4 月 15 日檢送都市更新事業計畫書第 2 次專案小組版報府續辦，惟查本案計畫書內容尚未依 111 年 2 月 9 日 新北府城更字第 1114671232 號函檢送之會議紀錄柒二(一)1.(1)、五(二)、捌四(一)、(五)、(六)、玖三(二)等意見修正完竣，請貴公司據以修正，尚有不明之處，請逕洽更新事業科。	遵照辦理，有關個意見修正內容如下： 1. 柒二(一)：已配合修正本案綠建築評估內容。 2. 五(二)：本案留設開放空間面積為 677.42 ㎡，大於本案基地面積 25%，已採集中留設規劃，並將相關說明及維護管理費用載明於公寓大廈管理規約草約。 3. 捌四(一)：已補充說明本案規劃留設之開放空間。 4. (五)：已配合相關規定檢討說明。 5. (六)：已補充說明本案屋頂空間留設排水孔處。 6. 玖三(二)：已於管理規約草約載明涉及現有巷道部分仍應維持原供通行使用用途，維護管理以區公所辦理為主。	p.10-13 至 p.10-25 p.6-44、p.6-45 p.11-10 至 p.11-14 p.11-15
三、另查計畫書部分內容尚須修正，本案審查意見臚列如下: (一)P.綜-1 頁標題「第一次專案小組會議紀錄回應綜理表」有誤，請修正。	遵照辦理，已配合修正相關標題。	p.綜-3
(二)請檢附彩色版建築線指示(定)圖。	遵照辦理，已檢附彩色版建築線指示圖。	p.附錄六
(三)有關申請容積獎勵項目及額度部分: 1、P.10-18 頁日常節能指標評估說明之總樓地板面積誤植，請修正。	遵照辦理，已配合修正相關文字。	p.10-18
2、P.10-26 頁智慧建築保證金計算公式誤植，請修正。	遵照辦理，已配合修正保證金計算公式。	p.10-26
3、P.10-28 頁耐震設計容積獎勵之申請額度與保證金計算公式誤植，請釐清後修正。	遵照辦理，已配合修正申請額度及保證金計算公式。	p.10-28
4、P.10-29 頁設計建蔽率與圖 10-3 不一致，請修正。	遵照辦理，已配合修正，本案設計建蔽率為 39.14%。	p.10-29
5、P.10-31 頁圖 10-1 人行步道檢討套繪一樓平面圖之自建築線退縮淨寬 4 公尺、自基地境界線退縮淨寬 2 公尺及人行淨寬 2.5 公尺，請明確標示。	遵照辦理，已配合標示退縮範圍及 2.5 米人行淨寬。	p.10-31
6、P.10-32 頁圖 10-2 人行步道檢討套繪二樓平面圖之自基地境界線退縮淨寬 2 公尺，且不得設置構造物，請明確標示，並套繪周邊環境，以利查核。	遵照辦理，已配合標示退縮範圍並套繪周邊環境。	p.10-32
7、有關建築線、境界線退縮，請明確檢討。	遵照辦理，已依相關規定檢討本案退縮範圍。	p.10-31、p.10-32
(四)財務計畫部分: 1、表 18-1 公寓大廈公共基金費用誤植，請修正。	遵照辦理，已配合修正，本案公寓大廈管理基金費用為 2,378,087 元。	p.18-1
2、營建費用：請補充說明營造工程各項目費用，以利查核。	遵照辦理，已補充說明本案營造工程表。	p.18-3
3、建築設計費用：請補充法定工程總造價計算依據及公式，以利查核。	遵照辦理，本案法定總工程造價依據 109 年 8 月 1 日修正公告之「新北市建築執照工程造價標準表」計算，已補充說明本案計算依據及公式。	p.18-2、p.12-2
4、空氣污染防治費: (1)本案拆除原建築物屬第二級營建工程，請以第二級歷史工程費率計算，並於表 18-4 補充拆除工期。	遵照辦理，已配合修正以第二級費率計算，拆除費用依據「營建工程空氣污染防制費收費費率」無計算拆除工期，故無列於表格中說明，另本案實施進度已載明地上物騰空拆除預計期程約 2 個月。	p.18-4、p.22-1

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(2)更新期間興建之建築物結構誤植，請修正。	遵照辦理，已配合修正，本案興建之建築物結構為鋼筋混凝土造。	p.18-4
5、公寓大廈公共基金、建築執照相關規費之法定工程造價與表 18-2 不一致，請釐清後修正。	遵照辦理，已配合修正，本案法定總工程造價為 265,617,441 元	p.18-2、 p.18-4
6、P.18-3 頁有關其他之逆打工法相關工程費用及智慧建築銀級標章工程費用，請檢附相關證明文件佐證，以利查核。	遵照辦理，本案逆打工法相關工程費用及智慧建築銀級標章相關工程費用暫依報價單金額提列，後續於權利變換階段將以實際契約金額提列，另調整本項費用項次，納入營建費用計算。	p.18-2、 p.18-3、 p.附錄五-12、 p.附錄五-13
7、都市更新規劃費用：有關更新可行性評估請補充說明提列原因及檢附相關證明文件。	本案都市更新規劃費用依實際契約金額提列為 500 萬元，未超出「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」認列標準，於表 18-8 相關計算公式為認列標準上限，非指本案提列更新可行性評估費用。	p.18-5、 p.附錄五-2
8、P.18-8 頁更新後應分配權利價值計算有誤，請修正。	遵照辦理，已配合修正更新後應分配權利價值。	p.18-9
(五)有關維護管理及保固事項，請補充耐震設計之維護管理相關規劃，並於公寓大廈管理規約草約中補充說明。	遵照辦理，已配合提列耐震設計標章維護管理費用，並於公寓大廈管理規約草約載明相關維管內容。	p.18-5、 p.附錄三-9、 p.附錄三-14
四、請至本處網頁一鍵申請項下都市更新案件申辦無紙化作業，填寫並上傳相關文件。	遵照辦理，已配合申辦作業並上傳相關文件。	--
五、本案依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點第 1 項規定，應於會議紀錄送達翌日起 180 日內提請續審(補正期限至 111 年 8 月 15 日)，查本案仍屬上開期限內，故請貴公司於 111 年 8 月 15 日前修正完竣報府續辦。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 20 條第 2 項規定駁回本案申請。	遵照辦理。	--

第一次專案小組會議紀錄回應綜理表

「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」第一次專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 111 年 1 月 17 日（星期一）上午 9 時 30 分
開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室(新北市板橋區中山路一段 28 樓)

發表單位	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 (書面意見)	(一)建築線指示(定)圖請檢附彩色版。	遵照辦理，檢附本案彩色建築線指示圖。	p.附錄六
	(二)無法綠化面積與建築面積是否重複計算請釐清。	遵照辦理，本案無法綠化面積與建無面積無重複計算，無法綠化範圍請參閱計畫書 p.12-56。	p.11-4、p.12-56
	(三)道路截角請依新北市建築管理規則第 12 條檢討。	本案建築基地兩側面臨道路(8 米計畫道路文化路 113 巷 21 弄與文化路 113 巷 23 弄)，但其中一側(文化路 113 巷 23 弄)路寬小於 4 米(3.857 米)，故無須設置道路截角。	p.10-31
	(四)地下層是否部分涉及機械停車位請標註。	遵照辦理，已標註地下層機械停車位位置	p.11-5~ p.11-7
	(五)請依技術規則第 243 條檢討高層建築之燃氣設備。	遵照辦理，已配合檢討，並於設置燃氣設備之廚房標示防火門。	p.11-10~ p.11-14
	(六)各層平面圖文字及尺寸模糊。	遵照辦理，已修正圖面解析度。	--
	(七)屋脊裝飾物請依建築技術規則設計施工編檢討 2/3 以上透空立體構架及依本局建照科工作手冊檢討是否涉及共構(並補附技師簽證文件)，倘經都審審核同意本局無意見。	本案有關屋脊裝飾物檢討請參閱計畫書第 12-45 至 12-48 頁。	p.12-45~ p.12-48
財團法人台灣建築中心 (書面意見)	(一)綠建築(銀級)： 1.本案報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標文字設計說明，並無相關簡要檢討圖說，後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心最新申請表之申請表清單，依序檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件，本次針對所送書面資料提出下列建議事項： (1)評估總表部分指標設計值及得分與指標評估表數值不一致，請修正。	遵照辦理，已修正評估表相關數值，後續於正式送件審查時，將配合檢附相關圖說。	--
	(2)二氧化碳減量指標：基本資料填寫有誤，請修正。	遵照辦理，已修正基本資料內容。	p.10-19
	(3)污水垃圾改善指標：本指標未勾選申請，但設計說明有檢討，請確認修正。	遵照辦理，本案無申請汙水垃圾改善指標，已修正相關評估內容。	--
	2.部分申請指標評估、綠建築評估資料總表及分級評估表之設計值及得分不符，請修正後並重新確認是否符合申請等級。	遵照辦理，已修正評估表相關數值，符合綠建築銀級範圍	p.10-13、 p.10-14
	(二)智慧建築(銀級)： 1.附錄三-14 頁「四、本公寓大廈依都更事業計畫...」中，「水安全防災指標」應為誤繕，建請修正。	遵照辦理，已修正為「安全防災指標」。	p.附錄三-14
	2.附錄三-14 頁「(一)申請繼續使用...」中，「智慧建築標章申請認可評定及使用作業要點」應為「智慧建築標章申請審核認可及使用作業要	遵照辦理，已修正為「智慧建築標章申請審核認可及使用作業要點」。	p.附錄三-14

發表單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	點」，建請修正。		
	(三)耐震標章： 1.建議本案於特殊結構審查第一次後進行耐震設計標章第一次審查。起造人應另行編列特別監督費用並簽訂特別監督契約書，亦可委託本案結構設計單位執行特別監督事宜。	遵照辦理，本案有關申請耐震標章事宜，後續將由委託廠商辦理，相關委辦費用已提供報價單並提列於本案共同負擔。另有關耐震設計說明請參閱計畫書第 12-39 至 12-41 頁。	p.12-39~ p.12-41
	2.事前請起造人責承施工單位、特別監督單位及分包商應於本案結構工程(含連續壁共構柱)施作前，召開施工說明會，針對特別監督執行、查驗項目、施工檢查方式以及合格標準進行說明。	遵照辦理，後續申請及作業程序將配合依照相關規定辦理。	--
新北市政府環境保護局 (書面意見)	環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市永和區仁愛段 469-1、470、471、472、473、474、75、483、484、485、486、487、 488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515 地號等 40 筆土地，基地面積 1,840 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 21 層地下 4 層共 140 戶之住宅，建築物高度 72.30 公尺、場址非位屬重要濕地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟日後達上開認定標準第 25、26 條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。	遵照辦理。	--
新北市政府城鄉發展局開發管理科 (書面意見)	案經新北市政府 110 年 8 月 20 日新北府城開字第 1101367420 號函確認書面要件在案，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 15%(861.12 平方公尺，符合新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第 6 點第 1 項，可移入容積上限為基準容積 15%(接受基地連接道路寬度 6 公尺/臨路條件 0%+接受基地內部條件 14%)*1.3+接受基地外部環 境改善項目 0%)，其中申請捐贈土地部分為 0%，繳納代金部分為 15%(繳納金部分申請移入容積總量之 100%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(2,208 平方公尺，屬都市更新地區，非屬山坡地範圍)(詳如參考附件)。	遵照辦理，有關繳納代金事宜，後續將配合相關程序規定辦理估價作業。	--
新北市政府交通局	(一)本案設立戶數 140 戶，汽車停車位 88 位，機車停車位 98 位，本市新工程建案原則規劃應滿足 1 戶 1 汽車位及 1 機車位，且當地 500 米範圍汽機車停車需供比皆大於 1，倘若無法滿足此需求，請敘明如何不使停車需求外溢。	1.本案依建築技術規則檢討法定汽車位為 75 位，實際規劃 88 位，另依都市更新審議原則一戶一機車位之規定檢討，考量本案基地條件及額外開挖地下層之成本，無法滿足一戶一機車位，不足之機車位數量將依規定申請以自行車位替代。 2.本案依規定應設置 140 位機車停車位，實際規劃 98 位，不足之 42 位擬申請以自行車位替代，另依規定應留設 21 位自行車停車位，本案實際規劃 63 位自行車停車位。 3..本案基地區位大眾運輸系統完善，與捷運頂溪站步行距離約 170 公尺，且有多處公車及自行車站位，後續將配合相關措施，鼓勵基地內住戶使用大眾運輸系統，降低私人運具比例。	p.12-2、 p.12-14
	(二)分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、緩衝空間、進出轉彎軌跡分析。	遵照辦理，配合標示相關動線及空間尺寸。	p.12-15

發表單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(三)本案所臨道路狹小不利通行請確認周邊道路開闢寬度，並提出施工期間交通維持措施。	遵照辦理，本案預計於基地東側規劃施工大門，施工車輛主要經由仁愛路 52 巷與仁愛路等道路進出，施工期間將於車輛出入口規劃安全警示設施，同時安排指揮人員引導人車通行。本案於開工前將依規定提送施工計畫書，提出施工期間相關交通維持措施。	p.12-13
	(四)請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突，及相距之距離。	遵照辦理，基地周遭之停車場出入口與本案車道出入口相距約 72M，與本案車道出入口衝突較小。	p.12-13
	(五)殘障車位設置請靠近梯廳。	遵照辦理。	p.11-8
	(六)停車場出入口，請配置安全警示設施。	遵照辦理，已配合設置安全警示設施。	p.12-15
新北市政府城都市更新處(書面意見)	(一)經查本案位於 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書」之捷運頂溪站西側更新地區範圍內。	本案位於捷運頂溪站西側更新地區，將配合檢討更新計畫內容。	--
	(二)依都市更新計畫書，肆、實質再發展一四、都市設計-(三)公共開放空間留設規定：「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。」惟考量基地規模條件，倘確有無法集中留設之情形且經新北市都市更新及爭議處理審議會同意者，得依決議辦理，並請於報告書內補充相關檢討圖面並詳列計算式。	本案留設開放空間面積為 677.42 平方公尺，大於基地面積 25%，且無涉及指定留設之開放空間。	p.附錄三-28
	(三)有關報告書第 6-33 頁提及之機車與自行車停放空間，依都市更新計畫書，肆、實質再發展-三、公共設施一(四)政府指定公益設施一表 12 留設位置建議距離捷運車站本體及出入口半徑 100 公尺內，經查本案距離捷運站 300 公尺，得免留設機車及自行車位空間，餘所設自行車位應依其他相關規定檢討。	遵照辦理，本案另依 109 年 11 月 20 日變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)及 110 年 05 月 14 日新北市都市更新審議原則規定檢討機車停車位及自行車停車位。	--
	(四)依都市更新計畫書，陸、其他應表明事項-第二點規定，考量實務執行，尚經都市更新及爭議處理審議會同意，得另依委員會決議辦理。	遵照辦理，有關涉及都市更新計畫書所載內容，本案將配合依委員會決議辦理。	--
委員綜合意見	一、人民陳情意見部分： (一)有關實施者與地主簽署之私契約擇優一事，請實施者妥予地主說明。	遵照辦理，實施者於 110 年 02 月 05 日自辦公聽會及 110 年 12 月 08 日公辦公聽會皆有說明關於地主簽署之契約與權利變換結果擇優一事，並提供實施者諮詢管道及聯絡方式，未來實施者仍會持續與地主說明及溝通。 本案諮詢地點除實施者公司位址外，另已於更新單元內設置服務處(永和區文化路 113 巷 21 弄 26 號)提供所有權人諮詢。	--
	(二)有關實施者於會上表示將依陳情意見修正選配原則部分，請於計畫書中載明簡報修正內容。	遵照辦理，有關選配原則修正事項已載明於計畫書。	p.15-1
	(三)請實施者補充鄰地文化段 516 地號執照檢討內容。	遵照辦理，已檢附鄰地 516 地號相關執照資料及檢討。	p.附錄一-9~ p.附錄一-15
	二、更新單元範圍：	遵照辦理，本案將依報核之基地範圍辦理都市更新。	--

發表單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	考量文化段 516 地號為鄰地執照範圍及本案為窄巷高樓規劃，經實施者說明已無法負荷多餘容積，且文化段 516 地號尚有與鄰地合併更新之可能，故原則同意不納入本案更新單元。		
	三、建築容積獎勵部分： (四)有關申請建物結構安全性能評估獎勵部分，請檢附相關評估機構及本府工務局核備文等佐證資料，並於計畫書中補充載明。	遵照辦理，已檢附新北市政府工務局核備函及土木技師公會結構安全性能初評結果。	p.10-2~ p.10-11
	(五)綠建築獎勵請依台灣建築中心意見修正。	遵照辦理，已配合台灣建築中心意見修正。	--
	四、建築規劃： (一)有關本案位於更新地區，基地須集中留設基地面積 25%以上為開放空間部分，請實施者於計畫書中補充說明相關規劃。	本案留設開放空間面積為 676.48 平方公尺，佔基地面積約 36.76%，包含 2.5 米人行步道、景觀步道及景觀庭院。	p.12-5、 p.附錄三-28
	(二)考量本案四周現有通路之人行動線及消防救災需求，建議留設開放空間串聯上下通路；另有關本案車道配置致建築物南偏，請再行檢討規劃設計。	遵照辦理，本案四周皆有規劃留設人行空間供串聯上下通路，並檢附消防規劃內容及新北市政府消防局審核文件；另本案因應基地條件規劃之車道出入口位置，使地上層建築物視覺上為南偏，實際整體地下層範圍已位於基地中間，考量車輛動線、人行動線及開放空間留設位置等相關因素，本案仍維持現行車道出入口位置及相關規劃。	p.12-5、p.12-21~ p.12-38
	(三)依新北市都市更新審議原則附表一規定機車停車位每戶應附設一機車位，本案擬依審議原則但書辦理，請實施者於計畫書中部充說明基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或研提接駁運輸計畫等說明。	遵照辦理，本案依規定應設置 140 位機車停車位，實際規劃 98 位，不足之 42 位機車停車位擬都市更新審議原則申請以自行車位替代，另依規定應留設 21 位自行車停車位，本案實際規劃 63 位自行車停車位。 本案基地區位大眾運輸系統完善，與捷運頂溪站步行距離約 170 公尺，且有多處公車及自行車站位，後續將配合相關措施，鼓勵基地內住戶使用大眾運輸系統，降低私人運具比例，且考量額外開挖地下層將增加所有權人負擔，故擬提請審議會同意採機車位數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。	p.6-39、p.12-2、p.12-14
	(四)本案配置之車道出入口距離獎勵退縮線是否退足 6 公尺，請確認；另車道截角部分建議依照都市設計審議原則 1.5 公尺半徑檢討，對本案基地車輛出入較為順暢及安全。	遵照辦理，本案車道出入口距離獎勵退縮線已退足 6 公尺，另已配合於車道截角以 1.5 公尺半徑檢討。	p.12-15
	(五)本案標準層規劃有 2 處管道間，建議確實檢討自然排煙面積，以利後續申請執照，另臥室開窗設計與緊急升降機排煙室，法令上有 2 公尺以上間距之要求，請再行確認。	遵照辦理，本案已配合相關規定檢討自然排煙面積，而臥室開窗設計與緊急升降機排煙室，法令上查無 2 公尺以上間距之要求。	p.11-10~ p.11-14
	(六)本案屬超高層建築，建議屋頂空間規劃是否可提供較完整之平台空間，有助於未來住戶使用空間及綠化空間，另本案僅規劃 4 處排水孔，略為不足，請再行檢討。	遵照辦理，已配合整體規劃留設較完整之使用空間，並增加規劃排水孔數量。	p.12-51
	(七)本案周邊巷道較為狹窄，建議本案考量立面色系，減低量體及顏色產生的壓迫感。	遵照辦理，已配合調整立面相關色系並增加明度，以減低量體及顏色產生的壓迫感。	p.12-8、 p.12-9
	(八)建議本案鄰 4 公尺現有巷道側退縮範圍內，優先留設人行通道，並沿	遵照辦理，已配合留設景觀步道，並檢附本案消防規劃平面圖及	p.12-5、 p.12-21~

發表單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	巷道留設，除可提供人行空間外，亦可配合消防救災使用。	新北市政府消防局審核文件。	p.12-38
	(九)本案基地南側喬木配置較少，主要集中於北側，建議考慮於生長環境較佳處增設喬木。	本案基地考量優先留設人行空間，整體植栽規劃喬木主要集中於基地北側。	p.12-55
	(十)本案規劃設置的高燈數量較少，對於整體環境夜間照明上略顯不足，建議考量現有巷道部分，提供適當夜間安全照明，提升對周邊環境貢獻。	遵照辦理，已配合留設之人行空間增加規劃高登數量。	p.12-57
	五、有關計畫書選配原則所載小坪數可免選配汽車、優先選配之規定及合併選配規定，請實施者說明其定義並於計畫書中補充。	本案於公辦公聽會經專家學者建議，修改優先選配為全部住宅單元由所有權人自由選配，另有關小坪數單元可免選配汽車，其面積參照土管要點以各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者為原則	p.15-1
	六、有關各項容積獎勵之管理維護費用計算請依 110 年 6 月 28 日修訂之協議書範本辦理。	遵照辦理，有關綠建築及智慧建築之維護管理費用已配合依 110 年 6 月 28 日修訂之協議書範本內容計算。	p.18-3、 附錄三
	七、本案綠建築管理維護費用係由實施者支出，請於規約草約中修正相關文字並通盤檢視規約草約內容。	遵照辦理，已配合修正規約草約內容	p.附錄三-9、 p.附錄三-14
	八、有關本案申請都市計畫容積移轉部分，業依「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」及「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，請實施者於計畫書檢附申請容積移轉一階核准函文。	遵照辦理，本案依 110 年 8 月 20 日新北府城開字第 1101367420 號函完成容積移轉第一階段審查。	p.10-36、 p.10-37
結論	一、本案尚有數位所有權人未同意參與，請實施者持續與陳情人溝通並詳細說明後於計畫書回應綜理表載明處理情形。	實施者於事業計畫報核後持續與尚未同意之所有權人溝通協調，近期已有部分所有權人與實施者達成共識，並出具事業計畫同意書，未來實施者仍會積極溝通協調，以利本案後續更新工作之推動。	--
	二、本案更新單元範圍原則同意。	遵照辦理，本案將以報核之基地範圍辦理後續都市更新作業。	--
	三、現有巷道部分： (一)廢止更新單元基地內現有通路(文化路 113 巷 21 弄)，原則同意。	遵照辦理。	--
	(二)更新單元基地內現有通路(文化路 113 巷 13 弄部分)維持現況通行，原則同意，請於規約中載明管理維護事宜。	本案 469-1 地號土地為文化路 113 巷 13 弄部份範圍，該巷道為現有巷道且有指定建築線，現況已鋪設柏油供通行使用，未來維持現使用，相關維護管理以區公所辦理為主。	p.11-1
	四、考量建築物配置調整將影響容積獎勵、財務計畫及開放空間設置，故相關內容續提下次小組討論。	遵照辦理。	--
	五、風險控管方案部分原則同意第 1 次專案小組版計畫書所載內容。	遵照辦理。	p.19-1
	六、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後提請下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照，以利委員審議。	遵照辦理。	--

公辦公聽會紀錄回應綜理表

「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 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 110 年 12 月 08 日（星期三）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市永和區勵行街 42-1 號 2、3 樓(溪州市民活動中心)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
所有權人林○馨(文化路 113 巷 21 弄 19 號，含書面意見)	1.都更事業計畫案中,無建物謄本之建築物無租金補貼，然而於協議合約確是有的。想請問要以哪個為主?若是擇優，能否計算出合約的租金補貼供參考。 2.都更事業計畫案中，不論有無合法建物登記，每戶約有 20 多萬的拆遷補償費，然而於協議合約中的第四條寫到:合法建物之拆遷補償費不計算(含於分配條件之中)，若整戶無合法建物登記需扣除「依第五條比照計算租金部分之面積」。想請問要以哪個為主?若是擇優，能否計算出合約的拆遷補償費供參考。另外，合法建物拆遷補償費含於分配條件之中，是說補償費直接包含在合約附件的 1 坪土地換多少坪新房的條件之中，而不是直接發放現金嗎? 3.都更事業計畫案中，扣除共同負擔比率 50.88%，預估所有權人權利變換分配比率約 49.12%。想請問在 49.12%下，1 坪土地預計能換多少坪的房屋權狀面積及車位數?何時能確認權利變換最後分得的房屋面積，讓地主與協議合約進行比較擇優?	1.若所有權人與實施者有簽署合建契約，其分配條件可以協議合建與權利變換擇優；未簽署合建契約之所有權人，則以權利變換審議結果為準。 2.有關契約內容之租金補貼部分，本案部分建築物有合法建築物謄本、部分建築物無謄本、部分建物有謄本但現況已拆除，若為無合法建築物謄本之建築物，實施者將以面積相近之合法建築物面積計算租金補貼費用。 3.合建契約與權利變換租金補貼的計算不同，契約以搬遷開始計算至交屋，依實際情形縮短或延長，並以坪數乘上每坪補償金額為每月發放標準，權利變換則為整筆費用計算，一次發放，未來已簽署合建契約之所有權人可選擇一次領或每個月領。 4.有關拆遷補償費部分，依合建契約內容所載合法建築物 20 坪以下無額外增建者，無拆遷補償費，惟本案契約以協議合建與權利變換擇優，倘權利變換審議結果拆遷補償費優於合建契約時，得擇優選擇。 5.本案目前為事業計畫階段，事業計畫核定發布實施後，將進行權利變換程序，權利變換計畫經由市政府審議通過後才可確定，有簽署合建契約之所有權人得依兩者條件擇優選擇。針對合建契約內容，實施者可協助計算提供予所有權人，有增建部分者，亦可依照測量公司所測面積計算。	--
鄰地所有權人王○華(仁愛段 516 地號，含書面意見)	1.本陳情人於中華民國 110 年 7 月 6 日收到貴處函覆，發文字號：新北更事字第 1104657615 號，內文提及「經查永和區仁愛段 516 地號位於 57 建字第 00779 號建照範圍內，然經查永和區仁愛段 516 地號並非 57 永建字第 0075 號建照之法定空地。 2.永和區仁愛段 516 地號南側土地均已建築完，重建之日遙遙無期。 3.請將 516 地號納入「新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」都更計畫內。	1.本案更新單元南側同段地號 516 地號土地，經查領有 57 永建 779 號建造執照(58 永使 166 號使用執照)，詳細資料請參閱 p.附錄一-9 及 p.附錄一-14，且本案非 516 地號土地唯一可合併更新之範圍，可配合該建照其他土地辦理都市更新。 2.另基地周邊現況皆為較狹小之現有巷道與現有通路，516 地號土地屬文化路 113 巷 23 弄現有通路，若納進本案範圍合併為一筆土地，未來現有通路之維護管理可能產生疑義，考量現況條件及辦理時程，本案依規定檢討後無納入 516 地號土地。	p.附錄一-9、p.附錄一-14
所有權人陳○芬(王○衛代，文化路 113 巷 21 弄 12 號)	1.我們的巷弄較為狹小且居民年齡層偏高，是否能考慮救護車、消防車進出動線及救災問題，以免耽誤救災，希望市府加速本案審議，保障居民生命安全。 2.我們都有和建商簽契約，如果建設公司把鄰地納入進來，這是違反契約的，我們都不希望時間再繼續延宕下去了。	1.本案建築規劃設計皆依規定檢討救災車輛動線及相關防災計畫，更新後建築物符合相關消防法令規範，提供住戶安全的生活環境。 2.有關鄰地部分，經相關規定檢討後，無納入本案範圍，後續本案時程將配合法令規範辦理。	p.12-26~p.12-23

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
所有權人林賴○子(張○嬌代，文化路 113 巷 21 弄 24 號)	1.不願意讓 516 地號納進來，因為這樣協議書又要重簽，又要再等很久，建築師也有說光可以申請建照都要一年半以後了，如果又要再重算權利義務、再補約一次，我想會拖更久，希望審議委員考量到我們大部分地主是不同意的。	都市更新法令保障各相關權利人表達意見之權利，實施者亦尊重範圍內各所有權人之意見，有關 516 地號土地，經查詢資料依規定檢討後，無納入本案更新範圍。	--
所有權人林○順(林○馨代，文化路 113 巷 21 弄 19 號)	1.後續權利變換審議結果出來後，會有租金補貼和拆遷補償費的金額，合約上的有辦法直接計算出來，讓我們擇優嗎? 因為合約上寫的都是文字，我們希望直接看到數字，了解我們可以得到多少補償。 2.有關面積部分，合約有寫最後可分配面積，反倒是權利變換無法得知最後可分配面積，是否能夠算得兩者面積，以供我們做比較。	有關契約內容，實施者可協助計算提供予所有權人，後續於權利變換計畫核定後，有簽署契約之所有權人得擇優選擇。所有權人依權利變換計算可分配之面積需於權利變換計畫核定後，實際以地政事務所登記為準，所有權人可參考分配價值進行比較。	--
所有權人林○芬、林○彬、林○芬等 3 人(文化路 113 巷 21 弄 12 號)	我們不想再浪費時間了，我想知道的是多久以後能夠蓋好、後續程序是什麼?而不是一直討論其他無法聚焦的議題。	本案後續將辦理事業計畫審議，於事業計畫核定後，將進行選配及權利變換程序，權利變換計畫經市政府審議通過後，預計施工工期約 25 個月，實施者於各階段程序皆會依照法令規範通知本案範圍全體所有權人，並於本案網站刊登辦理進度與計畫內容，所有權人亦可至實施者公司位址或撥打專線諮詢本案相關內容。	--
所有權人樓○英(文化路 113 巷 21 弄 26 號)	1.感謝市府團隊與侯市長大力推動都市更新,使我們老舊房子有重見天日的一天，30 多年來有好幾家建商與我們這裡談重建，都無疾而終，只有這家建設目前已經達成了 80 幾%，我們真的很有希望，上次公聽會，大家都不同意 516 地號，如果社區要規劃進來，難道要把圍牆堵到對面住戶門口嗎?當然要留一條路給他們走，所以為什麼還要加入他們? 我覺得他們沒有資格加入。 2.如果再因為他們加入延宕的話，加一戶延兩年，我們總共有幾戶?加一加總共 120 幾年，你們賠的起嗎?我們沒有人願意等。長官，我們不願意、不同意，希望能聽到我們的心聲。 3.希望建商尊重合約精神，尊重我們不願把 516 納入，同時用好的建材把房子建穩，讓我們能夠盡快住進去，不要辜負我們的信任與託付。	都市更新法令保障各相關權利人表達意見之權利，實施者亦尊重範圍內各所有權人之意見，有關 516 地號土地，經查詢資料依規定檢討後，無納入本案更新範圍，後續本案時程將配合依法令規範辦理。	--
所有權人彭○芸(彭○淑代，文化路 113 巷 21 弄 15 號)	協議書到時如果與建商有爭議時，我們有任何仲裁單位可以協調嗎?誰會來保護我們?	所有權人與實施者簽署之契約屬私契約範疇，市政府及審議委員會無法介入處理。本案以權利變換方式報核，如後續有爭訟或內容疑慮，市政府設有法令相關諮詢服務，所有權人可透過諮詢管道詢問。	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
委員綜合意見	1.因永和地區道路系統較不完善，建議針對人行與車行進出動線再加以說明如何對外串聯。	本案規劃設計以仁愛路 52 巷(8 米計畫道路)為主要聯外道路，往南可銜接仁愛路，南側鄰接文化路 113 巷 23 弄，可通往信義路及文化路。	p.12-12
	2.本案選配原則其中一項為「以更新前坐落位置做選配」，其優先選配權如何執行?建議實施者補充說明清楚。	有關選配方式經實施者與所有權人溝通說明後，調整為全區住宅單元由所有權人自由選配，移除以更新前座落位置為原則之限制。	p.15-1
	3.有關租金補貼與拆遷補償費部分，建議實施者就協議合建與權利變換之差別，包含增建部分是否依測量公司測量、單價基礎 為何等加強向地主說明。	遵照辦理，本案於自辦公聽會已說明協議合建及權利變換之差異，已簽署契約之所有權人得擇優選擇。針對契約內容，實施者可協助計算提供予所有權人，有增建部分者，亦可依照測量公司所測面積計算。實施者將會持續與所有權人說明，並提供專線、服務地址等聯絡管道以便所有權人諮詢聯繫。	--
	4.本案採權利變換方式實施，審議時間會相較協議合建長，因為 要透過審議程序，由政府部門替地主把關估價等內容，若採協議合建方式實施，因屬私權契約，政府單位及委員無法介入雙方合約內容。如雙方協議合宜，可免去權利變換程序，審議時間會加速。	本案採權利變換方式實施，另提供已簽署合建契約之所有權人得擇優選擇之條件。有關尚未同意之所有權人，實施者將持續溝通協調，於網站刊登本案相關資料外，所有權人亦可至實施者公司位址或撥打專線諮詢本案相關內容。	--
	5.有關本案配置部分，因基地周圍機車停車位很多，建築師目前是採部分自行車位替代機車位，地主可思考實際需求再與實施 者溝通。另地主如有任何需求或意見，如動線、房型、規劃等，皆可提出與實施者討論，以利意見整合，加速本案進度。	有關本案事業計畫內容，實施者於網站刊登本案相關資料外，所有權人亦可至實施者公司位址或撥打專線諮詢。	--
主席結論	今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供審議委員會參酌，若各位後續有相關意見，皆可透過書面資料陳述；欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後將意願調查交給新北市政府都市更新處，屆時召開相關會議時再函發通知。	敬悉	--

新北市政府工務局意見回應表

「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」新北市政府工務局函文意見回應表

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、依據新北市政府工務局 110 年 10 月 18 日新北工建字第 1101924983 號函辦理 一、復貴處 110 年 10 月 6 日新北更事字第 1104661609 號函。 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、經檢視本次卷附報告書，本局意見如下： (一)法定空地重複使用說明不全，請檢附原執照核准圖說或使用執照存根，並確認周邊執照建築基地地號是否涉及本次都市更新範圍。	遵照辦理，已檢附本案使照存根及相關檢討資料。	附錄一-9 ~ 附錄一-15
(二)道路截角請依新北市建築管理規則第 12 條檢討。	遵照辦理，已配合依相關規定檢討。	--
(三)1 層平面圖請依規定上色（建築面積範圍、法定空地範圍、道路屬性及範圍）。	遵照辦理，已依各類範圍上色標示。	p.10-32
(四)請依規定檢討建築面積。	遵照辦理，已依相關規定檢討本案建築面積。	p.11-4
(五)依建築技術規則第 93 條檢討步行距離。	遵照辦理，已配合依相關規定檢討	p.11-10~ 11-14
(六)依建築技術規則第 90 條檢討直通樓梯於避難層開向屋外之出入口。	遵照辦理，已配合依相關規定檢討。	p.11-10~ 11-14
(七)消防救災部分請檢附消防局審核文件。	遵照辦理，已檢附本案消防局審核文件。	p.12-26~ 12-43
(八)補充避雷針平面半徑標示及剖立面型式。	遵照辦理，已配合標示平面半徑及立面形式。	p.11-15~ 11-19
(九)各層平面圖文字及尺寸模糊不清。	遵照辦理，已配合修正清晰圖面。	--
(十)請依技術規則第 243 條檢討高層建築之燃氣設備。	遵照辦理，已配合依相關規定檢討。	p.11-10~ 11-14
(十一)屋脊裝飾物請依建築技術規則設計施工編檢討 2/3 以上透空立體構架及補充檢討同法第 1 條相關規定檢討標示 (並補附技師簽證文件)，倘經都審同意本局無意見。	遵照辦理。已檢附屋脊裝飾物檢討及相關簽證文件，另本案未涉及都市設計審議。	p.12-22~ 12-25

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(十二)陽台、雨遮外緣裝飾物、裝飾柱請依手冊及新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、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，本案無涉及都市設計審議，將配合依相關規定檢討。	--
四、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重複使用及是否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。	--

第一次退補正意見回應表

「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」第一次退補正意見回應表

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、依據新北市政府都市更新處 110 年 7 月 9 日新北更事字第 1104657738 號函辦理 一、復貴公司 110 年 5 月 12 日高昇仁愛更字第 110051201 號函。 二、有關本案計畫書、圖製作部分，請依「新北市都市更新事業計畫書及附件冊範本【適用 108 年 2 月 30 日修正公布之都市更新條例版】」據以製作或修正，範本格式請至本處網站(http：//www.uro.ntpc.gov.tw/)「標準化作業」下載。	遵照辦理，已依書圖範本製作。	--
三、本案計畫書審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫，並確實補正相關文件及資料，其餘事項或有不明之處，請逕洽更新事業科： (一)事業計畫書部分： 1.土地及合法建築物所有權人人數有誤，請修正	遵照辦理，本案土地所有權人為 71 人，合法建築物所有權人為 56 人	p.5-1~5-8
2.土地權屬清冊所有權部、他項權利部與土地謄本不一致，請修正。	遵照辦理，已修正土地權屬清冊相關資料。	p.5-1~5-4
3.配合 108 年 1 月 30 日修正發布之都市更新條例內容，計畫書內有關「同意比例」一詞，請配合修正為「同意比率」。	遵照辦理，配合修正文字為「同意比率」。	p.5-8
4.有關第 6 章部分，因本案適用 108 年 5 月 15 日修正公布之都市更新建築容積獎勵辦法，故請依 110 年 5 月 14 日修正公布之新北市都市更新審議原則逐項檢討建築設計。	遵照辦理，已依 110 年 5 月 14 日修正公布之新北市都市更新審議原則逐項檢討。	p.6-35~6-39
5.整體規劃獎勵檢討圖，請套建築線及一、二樓平面圖。	遵照辦理，已套繪建築線及一、二樓平面圖	p.10-32 、10-33
6.查文化路 113 巷 13 弄部分位於本案範圍內，請於計畫書 11 章補充後續處理方式。	遵照辦理，文化路 113 巷 13 弄部分位於本案範圍將維持現況，供通行使用。	p.11-1 、11-2
(二)附件冊： 1.實施者證明文件影本部分請加蓋與正本相符章。	遵照辦理，已加蓋與正本相符章。	--
2.事業計畫同意書誤繕部分，請修正。	遵照辦理，已修正。	--
3.公聽會代為出席者部分應出具委託書，請補充。	遵照辦理，已檢附委託書。	--
4.請依市府 109 年 10 月 14 日修正「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第 5 點規定，檢附公聽會會議記錄寄送予相關權利人證明文件。	遵照辦理。已檢附雙掛號回執。	--
5.有關申請「結構安全性能評估」指標部分，請檢附工務局備查相關文件。	遵照辦理。已檢附工務局備查相關文件。	p.10-2、10-5
(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)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，已完成個案資料填寫。	--

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
三、依「都市更新條例施行細則」第 20 條規定，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 2 款規定涉及計畫書圖修正部分補正期限為 60 日，故有關本案補正事項，請於文到翌日起算 60 日內補正後送府續辦，倘屆期仍未補正者，即依前開規定駁回該申請案件。	遵照辦理。	--

人民陳情意見回應表

「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」人民陳情意見回應表

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形
鄰地 516 地號土地權利人 (110 年 6 月 8 日以書面函文新北市政府都市更新處)	1.本著整體再發展目標之促進、更新處理方式之一致性、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。以及提升景觀品質，以利創造各種利基，本陳情人願依都更條例權利變換方式一同進行都更。	1.本案更新單元南側同段地號 516 地號土地，經查領有 57 永建 779 號建造執照(58 永使 166 號使用執照)，詳細資料請參閱 p.附錄一-9 及 p.附錄一-14，且本案非 516 地號土地唯一可合併更新之範圍，可配合該建照其他土地辦理都市更新；另基地周邊現況皆為較狹小之現有巷道與現有通路，516 地號土地屬文化路 113 巷 23 弄現有通路，若納進本案範圍合併為一筆土地，未來現有通路之維護管理可能產生疑義，考量現況條件及辦理時程，本案依規定檢討後無納入 516 地號土地。 2.有關公聽會會議紀錄，本案於 110 年 2 月 5 日召開自辦公聽會，並依循新北市政府相關規定於 110 年 3 月 8 日雙掛號寄發公聽會會議紀錄，經查 469-1 地號土地所有權人之會議記錄郵件因招領逾期退回，相關寄發證明文件亦檢附於本案附件冊。
	2.本陳情人願意配合實施者：高昇建設股份有限公司選屋原則，並由其他地主先行選屋，剩餘戶別再由本陳情人進行選屋。	
	3.實施者：高昇建設股份有限公司希望本陳情人與南側合建，然南側均已建築完成，重建之日遙遙無期，另本陳情人之土地並非法定空地，且多年來都無償供公眾通行使用，實對本陳情人不公平，懇請諸位都更委員及新北市都更處，可以幫助弱小的陳情人可以加入參與都更行列，以利都市土地整合之完整性。以上為本陳情人願意按都市更新條例及權利變換條例配合都更之進行。	
	4.本陳情人經過多次貴處及諸位都更委員表達參與意願，然貴處總是要本陳情人自己與高昇建設股份有限公司多次溝通，但高昇建設股份有限公司均對本陳情人所表達的意見，完全置之不理，且本同地號 469-1 地號所有權人，也完全沒有收到上一次的會議紀錄懇請問貴處及諸位都更委員其行為是符合程序的嗎?	
	5.陳情人只是一名百姓要如何與大企業對抗,當然只能仰賴各位長官幫幫忙。	
	6.本陳情人只期望可以一同參與都更，有一個完整的都市面貌，懇請長官們幫忙協商，感謝	
	7.懇請貴處及諸位都更委員於『新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案』通過前應准本『永和區仁愛段 516 地號』土地加入『新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案』進行都更乙案，今都市更新劃定係以考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、更新處理方式之一致性、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。以及提升景觀品質，以利創造各種利基。	

公聽會紀錄回應綜理表

「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 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 110 年 02 月 05 日（星期五）上午 10 時整
開會地點：新北市永和區竹林路 79 號(網溪國小 群英館一樓會議室)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
更新範圍鄰地 516 地號關係人	1.我們是代表 516 地號的地主，該筆土地長期供公眾通行使用，因鄰地地主得知此都更案並未把我們這筆土地納入範圍，地主委託我們希望請規劃單位把這塊土地也納入範圍，謝謝。 2.我們這塊不是法定空地，所以藉由本次會表達還是希望請規劃單位評估了解。	1.本次會議前 516 地號相關人士已經有聯繫實施者並表達意願，516 地號土地位於本案基地南側，現況為現有巷道，亦為基地南側公寓(529 地號等土地)的法定空地，另外本案基地並非 516 地號土地唯一可以合併之基地，意即假如本案持續進行，516 地號土地仍可以與南側土地合併。本案於 109 年 8 月開始整合時，516 地號之地主未提出相關意願，如果今日要納入本案範圍，將對目前本案規劃之行程會造成影響，實施者亦諮詢範圍內所有權人的意見，多數地主希望本案能盡速開發，實施者綜觀考量下，決定就目前範圍為本案更新單元，不納入 516 地號土地。 2.是否為法定空地及是否能合併本基地為法規面的條件，516 地號土地是否納入本案，實施者需先尊重現在範圍內所有權人之意見，另外考量除南側外，北側 5 層樓公寓亦有納入需求，相關評估協商過程將會造成本都更案時程上的延宕，若時程無法控制，有違實施者於去年 8 月整合時對地主的承諾。	--
陳○芬女士 (文化路 113 巷 21 弄 12 號) (丈夫代表發言)	1.我們等待重建的時間已經很久了，既然已經劃定這個地方，我們也都已經簽了，為什麼還要去變動這些東西，如果你要加入之前就可以講，為什麼要等到現在我們達到法定送件門檻你才來講，我們覺得我們真的不能再等，我已經年過半百，如果各位住戶覺得你們想再等，那我也沒有辦法，我表達我個人的立場，謝謝。	敬悉。	--
許○英女士 (文化路 113 巷 21 弄 7 號)	1.大家好我是其中一個屋主，我也很想都更，我也不想做釘子戶，建商給我的條件，給我的感覺就是合建都更，可是我要的是危老都更，從我們這邊的角度來看，建商是賺很多。你要拆房子我們要安頓，問題現在老人家大家沒錢，我之前簽給遠碩，我分 56 坪 2 個車位，我現在變成 51 坪 1 個車位，其他的我還要自己貼，你想我們是 1 比 1，13 坪多，我們換來的是公設、附屬建物，我房間只剩 1 坪多，我很想都更，我不是不想，我都更留給我的子孫，但是你們的建商太強勢了，什麼都是就是這樣子。請問一下合約上寫些什麼，建商只用權利變換這四個字來壓我，我已經上過危老都更的課，也去參加很多課程，我只希望建商把條件、把合約書稍微改一下，其實我也很想簽，我們好幾個阿姨也都很想簽，就是這樣，謝謝。	1.本案報核之實施方式採權利變換，實施者與地主簽訂之協議契約目的為提供地主一個保障，本案協議契約含有擇優條款，意即若未來權利變換階段核定之分配條件優於協議契約分配條件，已簽屬協議契約之所有權人可擇優分配。權利變換為透過估價機制，計算每位所有權人應分配之價值，再以此價值進行選配，因本案採事業計畫及權利變換計畫分送方式，所有權人分配價值及選配會於權利變換階段依相關程序辦理。	p.14-1

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	2.至於合約，我覺得你的合約不合理，你講的這三個基地條件狀況不一樣。我們權狀在你們建商手上，以前蓋到一半沒蓋跑掉，我有什麼保障，有些東西不要這樣呼嚨，騙一些沒有簽過合約沒有買賣過房子的人，我可以等危老都更，不然就是看政府要不要補助。		
林○琪女士 (文化路 113 巷 23 弄 13 號) (丈夫代表發言)	1.我只是想請問大家一個問題，假設我們現在的老房子，不管什麼方式整合，，假設在 5、6 年後真的出現一棟新的房子，先不講大家對於房子感情，就價值來講，大家覺得房子的價值是增加、不變還是減少，這應該沒有爭議，新房子如果蓋起來價值一定會增加，現在剛剛有其他住戶當然會覺得說，我要增加更多，這個東西是一個價值觀的問題，基於人類上進的心理，當然是能更多會更好。	敬悉。	--
	2.大家不久之前應該都有跟遠碩接觸過，確實也很多人都有跟遠碩簽，他給我們坪數有沒有比現在好，絕對有，大家數字都認得，一定多個兩、三坪沒有問題，但是大家也都知道後來遠碩發生什麼事情，打電話去都沒有人接，很多人都找不到，後來我跟遠碩說勝治建設要進來弄，遠碩的人也是跟我回答我們樂觀其成，如果他們搞得成可以給他們去搞沒關係。這樣大家會怎麼想，遠碩自己危老都更弄得起來，他願意就這樣放手嗎?我覺得大家還是要去想，房子最後蓋不蓋的起來，這才是重點。如果這個條件真的這麼容易達成，商人有利益的事情人家不會做嗎?全台灣的建商只有勝治建設嗎?為什麼我們會等這麼久，如果很簡單就不用等這麼久了，沒有這麼好做嘛，為什麼我們覺得可以交給勝治，人家至少有成功的案例、有經驗，知道怎麼樣房子蓋得起來。說真的危老百分之一百同意，真的很困難，那麼多戶，有的人就說我有特殊感情，我要在我的老房子終老，你們房子倒了塌了是你的事，硬給你從中作梗，你就不能重建，再去想房子要多幾個坪數有什麼意義呢?		
林○芬女士 (文化路 113 巷 13 弄 12 號)	1.我這房子其實是我媽買給我們四哥的，在我媽媽還在世的時候，就已經有人要跟我們談條件，我二哥就跟我媽講說，這個房子絕對可以坑人家，人家沒有我們只能蓋五層樓，有我們能蓋七層樓，最後人家不要，只蓋五層樓。我四哥走了我這個弟弟妹妹才繼承，這禮拜一我碰到一個建設公司到我們這邊來吃飯，聊到我們家要都更，他們公司就在隔壁蓋的那一棟，現在挖地基的那一個，他說我當時有找你們家，他說我找好久找不到你們，因為我們不住那，最後蓋起來了，所以我們家又被放棄一次，等於兩次，後來才知道老闆的兒子跟我姪子認識，我跟我姪子說，下次有人要都更趕快通知我們家一聲，再不都更	本案預估自申請建照到取得使照交屋約需四年左右，建物興建工期預估三年至三年半。	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	那個房子就爛掉就沒有用了。		
	2.我當時已經想過，真的被放棄只能像日本人一樣重新蓋成二層樓、三層樓的洋房自己來住。我已經經歷兩代的人死掉這個房子還沒有蓋好，我覺得我們大家不是只是為了價值或錢的問題，而是這個房子已經爛到不能住了，為什麼一定還要這樣住呢?		
	3.我同學跟我講新生地那邊，那幾期只有勝開大地蓋起來了，然後這個建設公司跟我說勝開大地他們是賠錢在蓋，為了要做一個名聲，他希望別期都能夠仿效，所以勝開大地基本上是賠本的，我去參觀以後，我覺得蓋得不錯。我們想說已經三次，敲人家敲了一次，第二次被人家遺忘，第三次還不蓋這個房子能幹嘛?所以我覺得沒有必要再浪費時間。		
	4.請問一下都弄好了，蓋房子的時間要多久，兩年還是一年半?		
陳○成先生 (文化路 113 巷 21 弄 6 號)	1.很高興我們這個都更案即將送件，針對很多問題大家都可以來做執行、提問、多了解，既然要送件了，相關的規定都列在我們契約上面，就針對契約我自己有疑問的部分提出來，當然大家有疑問的就自己提，契約中有一條，計畫核定後的拆遷補償費不計算，括弧含於分配條件之中，所以他的拆遷補償費那一部份，麻煩跟我們解釋一下，為什麼含於什麼然後就不補償了。另外每一個門牌補助五萬塊，也就是一個地號的話只有五萬塊就沒有其他的，還是說有其他的規定，因為契約寫的是這樣子。	本案報核之實施方式為權利變換，相關拆遷補償費、租金等項目皆會提列於共同負擔，另外本案協議契約部分為提供地主一個保障，已簽署協議契約之所有權人可比較協議契約條件與權利變換內容擇優選擇。	p.14-1 、p.17-1~17-9
林○順先生 (文化路 113 巷 21 弄 19 號) (女兒代表發言)	1.針對簡報陳述的選配原則，第一段寫自由選配，可是後面有一段寫以更新前原坐落位次為選配原則，想請問一下這個原則是什麼?	本案是自由選配，惟考量所有權人於選配時，可能發生重疊選擇同一位置之情形，實施者進行協調需有原則依循，因此本案原位次的意思為原本建築物坐落的方向跟順序，依此做為判斷的依據，倘若協調不成，後續則依循公開抽籤程序辦理。	p.15-1
	2.簡報中敘明共同負擔比例 50.88%是怎麼計算的。他算是有點成本的概念，如果這個比例越高的話，我們未來可以分配到的房屋應該是越少，我想請教一下這個數字怎麼計算的。另外想請問這個比例跟更新前價值比例是一樣的意思嗎，這個分配比例是否就跟簽訂的合約擇優選擇。	本案財務計畫是依照 104 年新北市政府公告之都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準計算，由於本案為事業計畫及權利變換計畫分送，目前事業計畫階段為試算參考，未來於權利變換階段會議核定後數值為準。共同負擔比與更新前價值比例不同，更新前個別所有權人佔全數所有權人的比例為更新前價值比例，共同負擔為實施者拿回的部分，剩下的再依照地主更新前價值比例進行分配。協議契約與權利變換架構不同，所有權人可比較內容後再擇優選擇。	--
	3.合約第七條有提到稅費的負擔，裡面有提到互易的營業稅要由地主負擔，想請問這個營業稅的部分計算基礎是什麼?是房屋現值乘上 5%，還是依土地公告現值再加房屋評定現值的 5%?	協議契約為提供地主分配保障，本案報核採權利變換，營業稅將依照新北市政府公告之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。	p.14-1
	4.未來建築設計有變動的話是否會再公告?	本案報核後經市政府行政審查會先辦理公開展覽，公開展覽過程中會召開一次由政府主辦的公辦公聽會，公開展覽後會進入審議程序，審查過程經小組	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		委員調整送進大會前，會再召開一次聽證會，跟各位地主說明變動情形，等到大會通過發布實施後，每位所有權人還會在收到核定發布實施的相關計畫內容。	
	5.新大樓公設比大約是多少?	目前規劃新大樓公設比約 30%	--
彭○芸女士 (文化路 85 巷 13 弄 15 號) (女兒代表發言)	1.這個案子並非危老都更，等於是請建商來幫我們都更，那你們的容積率已達 300%，我發現在後面你們面積檢討的地方，有一個我想請教的事情叫做容積移轉，因為容積移轉達到 15%將近是八百多平方公尺，換成坪數是 250 坪，不曉得這些坪數的移轉是要移轉給誰，應該是屬於我們這邊住戶的，想請問要移轉到哪一個部份去，是否能說明	容積移轉為建設公司購買公共設施保留地將容積移入本案基地內，整體效益與容積獎勵一樣由地主共同享有，本案協議契約及權利變換的分配皆已包含容積獎勵及容積移轉的面積。	--
林賴○子女士 (文化路 113 巷 21 弄 24 號) (姪女代表發言)	1.請問容積移轉加上獎勵值之後，總共的蓋出來的樓板面積，地主跟你們建商分配的比例大致上是多少?	本案目前依照 104 年新北市政府公告之都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準計算之共同負擔比為 50.88%，後續實際以權利變換核定為準。	p.18-8
台北市都市計畫技師公會 許理事敏郎	1.永和這邊的公聽會我也參加過很多場，有大馬路旁的也有巷子的，像你們這個基地，永和發展得早，所以巷道都非常彎曲狹小，這個基地有機會辦理都市更新，先恭喜各位，今天是事業計畫的公聽會，今天的簡報政府主要在審是建築的部分，權利變換才是經費、分配的問題，我這邊提供幾個意見供規劃單位參考。	1.本案基地中間文化路 113 巷 21 弄為沒有建築線之現有巷道，後續將依循關程序辦理廢巷。 2.本案無佔有他人土地之舊有違章建築物情形。 3.目前車道設計為整體退縮及綠化，未來會再針對車行視角檢視是否有遮蔽問題進行調整。 4.另外關於屋頂綠化的部分，我們會再補充說明本案屋頂曬衣空間、綠化設計等。	--
	2.基地中間有一個 21 巷是現有巷道，未來是否應該要辦理廢巷，這個部分在配合都更程序時，可一併辦理廢巷。		
	3.都市更新裡面有所謂佔有他人土地舊違章的事宜，亦有相關處理機制，如果本案有相同情形，可藉由相關程序處理，包括容積獎勵或現地安置、異地安置或現金補償。		
	4.建築圖面一樓部分，車道與退縮的空間圖面上有標示植栽，再請相關單位注意，避免造成車道阻礙，影響車行進出。另外車道緊鄰人行出入口，在車道出入口警示的部分，也要特別注意一下，避免對人行的影響。		
	5.今日簡報未呈現屋頂的平面設計，屋頂部分大多為休閒、曬衣空間等，提醒規劃單位及建築師，有關屋頂綠化及相關使用空間，或許也會含蓋在綠建築申請項目中，規劃好的社區整體品質也會相對提升。		
會議結論	今日謝謝各位地主出席參與這次公聽會，未來有任何問題都可以利用書面或電話跟實施者、顧問團隊來進行接洽，謝謝各位。	--	--

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」(以下簡稱本案)本更新單元位於 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」之範圍內，為依據都市更新條例第 5、6 條所劃定之都市更新地區，本更新單元屬頂溪站西側更新地區範圍，更新單元內房屋現況為屋齡逾 50 年之 2 層樓加強磚造建築物及鐵皮及棚架建築物，周邊鄰近頂溪國小及捷運頂溪站，本更新單元依循前述更新計畫及 108 年 9 月 9 日發布之新北市都市更新單元劃定基準辦理。

本更新單元範圍內私有土地及合法建築物所有權人同意比率已達「都市更新條例」第 37 條規定，故依第 22 條規定得免擬具都市更新事業概要，並依第 32 條規定，於民國 110 年 02 月 05 日舉辦公聽會，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

二、法令依據

依據「都市更新條例」第 22 條、第 32 條及第 37 條規定辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於新北市永和區仁愛路 52 巷(8 米計畫道路)、文化路 113 巷 23 弄(4 米現有巷道)及文化路 113 巷 13 弄(2 米現有巷道)所圍成之部分區域，非屬於完整街廓，另本更新單元位於民國 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」範圍內(頂溪站西側更新地區)。請詳見圖 2-1 更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

本更新單元範圍內土地包括新北市永和區仁愛段 469-1、470、471、472、473、474、475、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515 地號等 40 筆土地，面積共計 1,840.00 平方公尺。

本更新單元範圍內合法建築物包括新北市永和區仁愛段 860、861、862、863、864、865、870、871、872、873、874、875、876、877、879、880、881、882、883、884、885、886、887、888、889、890、891、892、893、894、895、896 等 32 筆建號，面積共計 1,988.74 平方公尺；請詳圖見 2-2 更新單元地籍套繪圖及圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

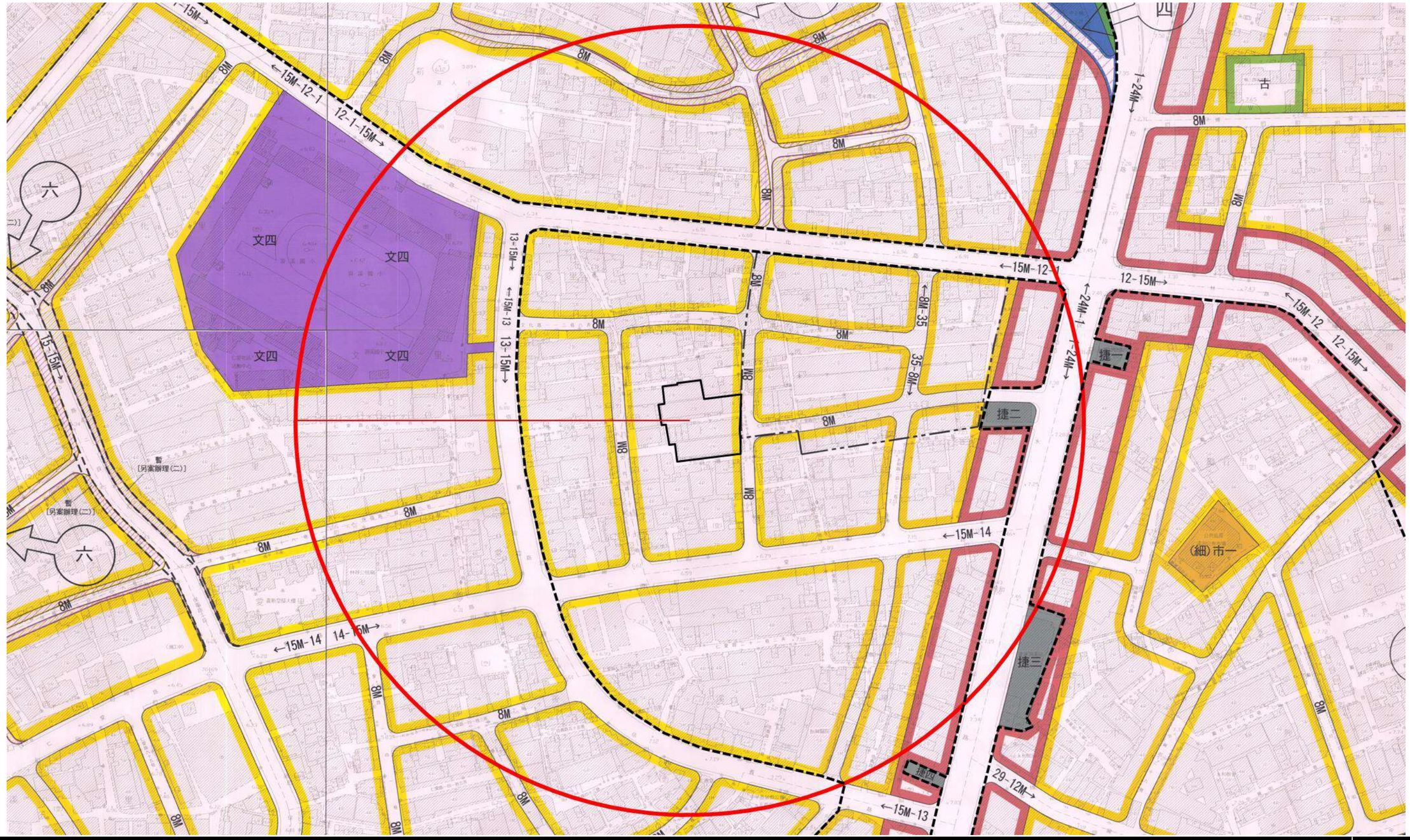


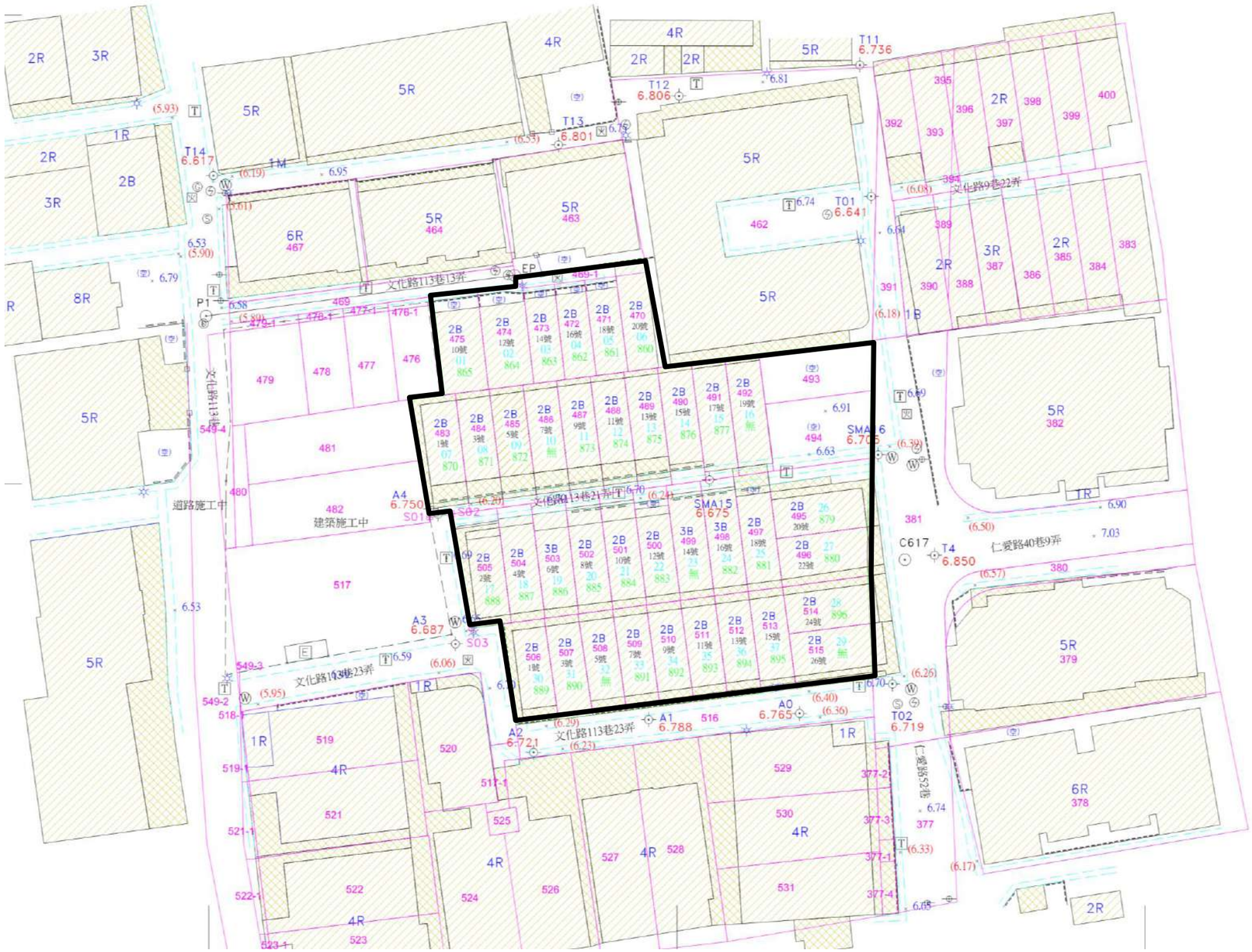
圖 例 及 說 明

更新單元範圍	250 公尺範圍線	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	N

圖 2-2　更新單元地籍套繪圖



圖例及說明

圖例	說明	指北
更新單元範圍	比例尺：1/500	N

圖 2-3　更新單元地形套繪圖

參、實施者

本案實施者符合「都市更新條例」第 26 條規定，都市更新事業機構以公司法設立之股份有限公司為限，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。其基本資料如下所述(實施者證明文件請詳見附件冊)：

一、實施者

高昇建設股份有限公司(代表人：鄭阿明)

統一編號：83618135

聯絡地址：234 新北市永和區中山路 1 段 188 號 3 樓

聯絡電話：(02)2920-7788

資本總額：20,000,000 元

實收資本總額：20,000,000 元

營業項目：住宅及大樓開發租售業、都市更新重建業、不動產買賣業、不動產租賃業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

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(代表人：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

2.建築設計

陳廷杰建築師事務所(代表人：陳廷杰)

統一編號：21598264

聯絡地址：臺北市中山區松江路 309 號 3 樓

聯絡電話：(02)2507-9998

三、信託單位

為能順利執行完成本案都市更新事業相關事宜，擬委託合作金庫商業銀行股份有限公司辦理本案信託。

信託單位名稱：合作金庫商業銀行股份有限公司(代表人：雷仲達)

統一編號：70799128

聯絡地址：臺北市松山區長安東路 2 段 225 號

聯絡電話：(02)2173-8888

肆、計畫目標

本更新單元內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，區內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，配合使用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，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）本案鄰近頂溪國小及捷運頂溪站，除配合更新規劃為高強度之建築外，亦將規劃完善之人行及車行動線，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

本更新單元範圍包括新北市永和區仁愛段 469-1、470、471、472、473、474、475、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515 地號等 40 筆土地，土地面積共計 1,840.00 平方公尺，土地權屬均為私有，土地所有權人共計 71 人。

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	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	仁愛段	469-1	18.00	03	張○燦	1 / 1	18.00	--	--	--	--	--
2	仁愛段	470	37.00	04	廖○	1 / 1	37.00	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	廖○	廖○	--
3	仁愛段	471	35.00	01	黃陳○珠	1 / 1	35.00	--	--	--	--	--
4	仁愛段	472	34.00	01	伍○元	1 / 1	34.00	--	--	--	--	--
5	仁愛段	473	34.00	02	王○華	1 / 1	34.00	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	王○華	王○華	--
6	仁愛段	474	52.00	02	林○樹	1 / 3	17.33	抵押權 抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司 國泰世華商業銀行股份有限公司	林○敏、林○彬 林○敏	林○敏 林○敏	--
				03	林○彬	1 / 3	17.33					
				04	林○芬	1 / 3	17.33					
7	仁愛段	475	51.00	02	莊○竹	1 / 2	25.50	--	--	--	--	
				03	莊○双	1 / 2	25.50	--	--	--	--	--
8	仁愛段	483	59.00	01	張○忠	1 / 1	59.00	--	--	--	--	--
9	仁愛段	484	46.00	02	蔡○源	1 / 1	46.00	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	蔡○源	蔡○源	--
10	仁愛段	485	46.00	03	姚○治	1 / 1	46.00	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	姚○治	姚○治	--
11	仁愛段	486	46.00	02	許○英	1 / 1	46.00	--	--	--	--	--
12	仁愛段	487	46.00	03	張○波	1 / 4	11.50	抵押權 最高限額抵押權	千百樂股份有限公司 味全食品工業股份有限公司	陳○楠 張○滿、張○波	-- 張○滿	-- --
				04	張○忠	1 / 4	11.50					
				05	張○雄	1 / 4	11.50					
				06	張○輝	1 / 4	11.50					
13	仁愛段	488	46.00	02	嚴○華	1 1	46.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	嚴○輝	嚴蔡○丹	--
14	仁愛段	489	45.00	03	林○賢	1 1	45.00	--	--	--	--	--
15	仁愛段	490	46.00	01	彭○芸	1 1	46.00	--	--	--	--	--
16	仁愛段	491	45.00	01	陳○霞	1 1	45.00	最高限額抵押權	南山人壽保險股份有限公司	陳○霞	陳○霞	--

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	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
17	仁愛段	492	46.00	02	林○順	1 1	46.00	--	--	--	--	--
18	仁愛段	493	63.00	01	鄭○亮	1 / 1	63.00	--	--	--	--	--
19	仁愛段	494	78.00	02	蕭○	1 / 1	78.00	--	--	--	--	--
20	仁愛段	495	75.00	05	林○祥	10 / 100	7.50	--	--	--	--	--
				06	林○賢	10 / 100	7.50	--	--	--	--	--
				07	陳○榮	10 / 100	7.50	--	--	--	--	--
				08	劉○瑋	10 / 100	7.50	--	--	--	--	--
				11	林○河	40 / 300	10.00	--	--	--	--	--
				12	林○忠	20 / 300	5.00	--	--	--	--	--
				13	鄭○玲	10 / 100	7.50	--	--	--	--	--
				14	孫○恬	10 / 100	7.50	--	--	--	--	--
				15	林○勇	20 / 100	15.00	--	--	--	--	--
21	仁愛段	496	49.00	03	周○祥	1 / 1	49.00	--	--	--	--	--
22	仁愛段	497	46.00	04	陳○惠	1 / 2	23.00	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	鄭○龍、陳○惠	鄭○龍、陳○惠	--
				05	鄭○龍	1 / 2	23.00	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳○惠	鄭○龍、陳○惠	
23	仁愛段	498	45.00	01	陳○香	2 / 4	22.50	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	張○鈞	張○秉、張○鈞、陳○香	--
				02	張○鈞	1 / 4	11.25					
				04	張○秉	1 / 4	11.25					
24	仁愛段	499	45.00	02	鄭○次	1 / 1	45.00	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	鄭○次、鄭○富	鄭○次	註 2
25	仁愛段	500	45.00	02	陳○芬	1 / 1	45.00	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	陳○芬	陳○芬	--
								抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	陳○芬	陳○芬	
								最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	陳○芬	陳○芬	
								最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	陳○芬	陳○芬	
								最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	陳○芬	陳○芬	
26	仁愛段	501	45.00	01	林○水	1 / 1	45.00	--	--	--	--	--
27	仁愛段	502	45.00	02	陳○靜	1 / 1	45.00	--	--	--	--	(一般註記事項)登記次序 2~7 公同共有

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	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				03	林陳◯鳳	1 / 1	45.00	--	--	--	--	(一般註記事項) 登記次序 2~7 公同共有
				04	蔡陳◯蔭	1 / 1	45.00	--	--	--	--	(一般註記事項) 登記次序 2~7 公同共有
				05	陳◯春	1 / 1	45.00	--	--	--	--	(一般註記事項) 登記次序 2~7 公同共有
				06	陳◯慧	1 / 1	45.00	--	--	--	--	(一般註記事項) 登記次序 2~7 公同共有
				07	陳◯輝	1 / 1	45.00	--	--	--	--	(一般註記事項) 登記次序 2~7 公同共有
28	仁愛段	503	45.00	01	陳◯成	1 / 1	45.00	--	--	--	--	--
29	仁愛段	504	45.00	01	朱◯明	1 / 1	45.00	--	--	--	--	--
30	仁愛段	505	57.00	01	彭◯美	1 / 1	57.00	--	--	--	--	
31	仁愛段	506	49.00	02	陳◯信	4 / 6	32.67	--	--	--	--	--
				03	許◯英	2 / 6	16.33	--	--	--	--	--
32	仁愛段	507	40.00	01	李◯達	1 / 1	40.00	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	李◯達	李◯達	--
33	仁愛段	508	40.00	04	林◯清	1 / 8	5.00	--	--	--	--	--
				05	李林◯湘	1 / 8	5.00	--	--	--	--	--
				06	林◯美	1 / 8	5.00	--	--	--	--	--
				08	林◯蓁	1 / 8	5.00	--	--	--	--	--
				09	林◯琳	3 / 8	15.00	--	--	--	--	--
				11	王◯智	1 / 8	5.00	--	--	--	--	--
34	仁愛段	509	40.00	02	曾◯倫	1 / 1	40.00	普通抵押權	曾◯勳	曾◯倫	曾◯倫	註 3
35	仁愛段	510	40.00	01	彭◯蘭	1 / 1	40.00	--	--	--	--	--
36	仁愛段	511	40.00	01	何◯芳	1 / 1	40.00	--	--	--	--	--

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	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
37	仁愛段	512	40.00	14	林○香	1 / 2	20.00	--	--	--	--	--
				16	林○琪	1 / 2	20.00	--	--	--	--	--
38	仁愛段	513	41.00	01	洪李○鶯	1 / 1	41.00	--	--	--	--	--
39	仁愛段	514	45.00	01	林賴○子	1 / 1	45.00	--	--	--	--	--
40	仁愛段	515	50.00	03	樓○英	1 / 4	12.50	--	--	--	--	--
				04	樓○揚	1 / 2	25.00	--	--	--	--	--
				05	史○瑄	1 / 4	12.50	--	--	--	--	--
合計			1,840.00	--	--	--	1,840.00	--	--	--	--	--

註1 依民國110年5月12日土地登記謄本登載。

註2：(限制登記事項)107年11月6日107北中地登字第190920號，預告登記請求權人：林○君，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：鄭○次，限制範圍：全部，107年11月7日登記。

註3：(限制登記事項)103年4月28日103北中地登字第97770號，預告登記請求權人：曾○勳，請求事項：本筆土地在未辦妥所有權移轉登記予請求權人前，不得移轉及設定予他人，義務人：曾○倫，限制範圍：全部，103年4月28日登記。

表 5-1　更新單元土地權屬清冊(核定版)

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	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	仁愛段	469-1	18.00	03	張○燦	1 / 1	18.00	--	--	--	--	--
2	仁愛段	470	37.00	04	廖○	1 / 1	37.00	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	廖○	廖○	--
3	仁愛段	471	35.00	02	陳○華	1 / 1	35.00	--	--	--	--	--
4	仁愛段	472	34.00	01	伍○元	1 / 1	34.00	--	--	--	--	--
5	仁愛段	473	34.00	02	王○華	1 / 1	34.00	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	王○華	王○華	--
6	仁愛段	474	52.00	03	林○彬	1 / 2	26.00	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林○敏、林○彬	林○敏	--
				04	林○芬	1 / 2	26.00	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林○敏	林○敏	
7	仁愛段	475	51.00	02	莊○竹	1 / 2	25.50	--	--	--	--	
				03	莊○双	1 / 2	25.50	--	--	--	--	--
8	仁愛段	483	59.00	02	張○遠	1 / 1	59.00	--	--	--	--	--
9	仁愛段	484	46.00	02	蔡○源	1 / 1	46.00	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	蔡○源	蔡○源	--
10	仁愛段	485	46.00	03	姚○治	1 / 1	46.00	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	姚○治	姚○治	--
11	仁愛段	486	46.00	02	許○英	1 / 1	46.00	--	--	--	--	--
12	仁愛段	487	46.00	03	張○波	1 / 4	11.50	--	--	--	--	--
				04	張○忠	1 / 4	11.50	--	--	--	--	--
				05	張○雄	1 / 4	11.50	--	--	--	--	--
				06	張○輝	1 / 4	11.50	--	--	--	--	--
13	仁愛段	488	46.00	02	嚴○華	1 / 1	46.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	嚴○輝	嚴蔡○丹	--
14	仁愛段	489	45.00	03	林○賢	1 / 1	45.00	--	--	--	--	--
15	仁愛段	490	46.00	01	彭○芸	1 / 1	46.00	--	--	--	--	--
16	仁愛段	491	45.00	01	陳○霞	1 / 1	45.00	--	--	--	--	--
17	仁愛段	492	46.00	02	林○順	406 / 1000	18.68	--	--	--	--	--
				03	陳○	594 / 1000	27.32	--	--	--	--	--
18	仁愛段	493	63.00	01	鄭○亮	3 / 10	18.90	--	--	--	--	--
				02	鄭○敏	3 / 10	18.90	--	--	--	--	--
				03	鄭○銘	4 / 10	25.20	--	--	--	--	--
19	仁愛段	494	78.00	02	蕭○	1 / 1	78.00	--	--	--	--	--
20	仁愛段	495	75.00	05	林○祥	10 / 100	7.50	--	--	--	--	--
				07	陳○榮	10 / 100	7.50	--	--	--	--	--
				08	劉○瑋	10 / 100	7.50	--	--	--	--	--
				11	林○河	40 / 300	10.00	--	--	--	--	--
				12	林○忠	20 / 300	5.00	--	--	--	--	--
				13	鄭○玲	10 / 100	7.50	--	--	--	--	--

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	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				14	孫○恬	10 / 100	7.50	--	--	--	--	--
				15	林○勇	20 / 100	15.00	--	--	--	--	--
				16	黃○霞	10 / 100	7.50	--	--	--	--	--
21	仁愛段	496	49.00	03	周○祥	1 / 1	49.00	--	--	--	--	--
22	仁愛段	497	46.00	04	陳○惠	1 / 2	23.00	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	鄭○龍、陳○惠	鄭○龍、陳○惠	--
				05	鄭○龍	1 / 2	23.00	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳○惠	鄭○龍、陳○惠	
23	仁愛段	498	45.00	02	張○鈞	1 / 2	22.50	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	張○鈞	張○秉、張○鈞、陳○香	--
				04	張○秉	1 / 2	22.50					
24	仁愛段	499	45.00	02	鄭○次	1 / 1	45.00	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	鄭○次、鄭○富	鄭○次	註 2
25	仁愛段	500	45.00	02	陳○芬	1 / 1	45.00	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	陳○芬	陳○芬	--
								抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	陳○芬	陳○芬	
								最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	陳○芬	陳○芬	
								最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	陳○芬	陳○芬	
								最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	陳○芬	陳○芬	
26	仁愛段	501	45.00	01	林○水	1 / 1	45.00	--	--	--	--	--
27	仁愛段	502	45.00	02	陳○靜	1 / 1	45.00	--	--	--	--	(一般註記事項)登記次序 2~7 公同共有
				03	林陳○鳳	1 / 1	45.00	--	--	--	--	(一般註記事項)登記次序 2~7 公同共有
				04	蔡陳○蔭	1 / 1	45.00	--	--	--	--	(一般註記事項)登記次序 2~7 公同共有
				05	陳○春	1 / 1	45.00	--	--	--	--	(一般註記事項)登記次序 2~7 公同共有
				06	陳○慧	1 / 1	45.00	--	--	--	--	(一般註記事項)登記次序 2~7 公同共有

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	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				07	陳◯輝	1 / 1	45.00	--	--	--	--	(一般註記事項)登記次序 2~7 公同共有
28	仁愛段	503	45.00	01	陳◯成	1 / 1	45.00	--	--	--	--	--
29	仁愛段	504	45.00	01	朱◯明	1 / 1	45.00	--	--	--	--	--
30	仁愛段	505	57.00	01	彭◯美	1 / 1	57.00	--	--	--	--	
31	仁愛段	506	49.00	02	陳◯信	4 / 6	32.67	--	--	--	--	--
				03	許◯英	2 / 6	16.33	--	--	--	--	--
32	仁愛段	507	40.00	01	李◯達	1 / 1	40.00	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	李◯達	李◯達	--
33	仁愛段	508	40.00	04	林◯清	1 / 8	5.00	--	--	--	--	--
				05	李林◯湘	1 / 8	5.00	--	--	--	--	--
				06	林◯美	1 / 8	5.00	--	--	--	--	--
				08	林◯蓁	1 / 8	5.00	--	--	--	--	--
				09	林◯琳	3 / 8	15.00	--	--	--	--	--
				11	王◯智	1 / 8	5.00	--	--	--	--	--
34	仁愛段	509	40.00	02	曾◯倫	1 / 1	40.00	普通抵押權	曾◯勳	曾◯倫	曾◯倫	註 3
35	仁愛段	510	40.00	01	彭◯蘭	1 / 1	40.00	--	--	--	--	--
36	仁愛段	511	40.00	02	乙◯祥	1 / 1	40.00	--	--	--	--	--
37	仁愛段	512	40.00	14	林◯香	1 / 2	20.00	--	--	--	--	--
				16	林◯琪	1 / 2	20.00	--	--	--	--	--
38	仁愛段	513	41.00	02	洪◯玉	1 / 1	41.00	--	--	--	--	--
39	仁愛段	514	45.00	01	林賴◯子	1 / 1	45.00	--	--	--	--	--
40	仁愛段	515	50.00	04	樓◯揚	1 / 2	25.00	--	--	--	--	--
				05	史◯瑄	1 / 2	25.00	--	--	--	--	--
合計			1,840.00	--	--	--	1,840.00	--	--	--	--	--

註 1 依民國 112 年 9 月 23 日土地登記謄本登載。

註 2：(限制登記事項)107 年 11 月 6 日 107 北中地登字第 190920 號，預告登記請求權人：林◯君，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：鄭◯次，限制範圍：全部，107 年 11 月 7 日登記。

註 3：(限制登記事項)103 年 4 月 28 日 103 北中地登字第 97770 號，預告登記請求權人：曾◯勳，請求事項：本筆土地在未辦妥所有權移轉登記予請求權人前，不得移轉及設定予他人，義務人：曾◯倫，限制範圍：全部，103 年 4 月 28 日登記。

註 4：487 地號土地登記次序 03、04、05、06，他項權利人異動。

註 5：491 地號土地登記次序 01，他項權利人異動。

註 6：471 地號土地原登記次序 01 之所有權人異動為登記次序 02 之所有權人。

註 7：474 地號土地原登記次序 02 之所有權人異動為登記次序 03、04 之所有權人。

註 8：483 地號土地原登記次序 01 之所有權人異動為登記次序 02 之所有權人。

註 9：493 地號土地原登記次序 01 之所有權人異動為登記次序 01、02、03 之所有權人。

註 10：495 地號土地原登記次序 06 之所有權人異動為登記次序 16 之所有權人。
註 11：498 地號土地原登記次序 01 之所有權人異動為登記次序 02、04 之所有權人。
註 12：511 地號土地原登記次序 01 之所有權人異動為登記次序 02 之所有權人。
註 13：513 地號土地原登記次序 01 之所有權人異動為登記次序 02 之所有權人。
註 14：515 地號土地原登記次序 03 之所有權人異動為登記次序 05 之所有權人。

（二）合法建築物權屬

本更新單元範圍包括新北市永和區仁愛段 860、861、862、863、864、865、870、871、872、873、874、875、876、877、879、880、881、882、883、884、885、886、887、888、889、890、891、892、893、894、895、896 等 32 筆建號，面積共計 1,988.74 平方公尺，權屬均為私有，合法建築物所有權人數共計 56 人。

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	坐落地號	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	860	文化路 113 巷 13 弄 20 號	470	48.92	04	廖○	1 / 1	48.92	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	廖○	廖○	--
2	861	文化路 113 巷 13 弄 18 號	471	48.92	01	黃陳○珠	1 / 1	48.92	--	--	--	--	--
3	862	文化路 113 巷 13 弄 16 號	472	48.92	01	伍○元	1 / 1	48.92	--	--	--	--	--
4	863	文化路 113 巷 13 弄 14 號	473	48.92	02	王○華	1 / 1	48.92	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	王○華	王○華	--
5	864	文化路 113 巷 13 弄 12 號	474	68.68	02	林○樹	1 / 3	22.89	抵押權 抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司 國泰世華商業銀行股份有限公司	林○敏、林○彬 林○敏	林○敏 林○敏	--
					03	林○彬	1 / 3	22.89					--
					04	林○芬	1 / 3	22.89					--
6	865	文化路 113 巷 13 弄 10 號	475	68.68	02	莊○竹	1 / 2	34.34	--	--	--	--	--
					03	莊○双	1 / 2	34.34	--	--	--	--	--
7	870	文化路 113 巷 21 弄 1 號	483	64.00	01	張○忠	1 / 1	64.00	--	--	--	--	--
8	871	文化路 113 巷 21 弄 3 號	484	62.00	02	蔡○源	1 / 1	62.00	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	蔡○源	蔡○源	--
9	872	文化路 113 巷 21 弄 5 號	485	62.00	02	姚○治	1 / 1	62.00	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	姚○治	姚○治	--
10	873	文化路 113 巷 21 弄 9 號	487	62.00	03	張○波	1 / 4	15.50	抵押權 最高限額抵押權	千百樂股份有限公司 味全食品工業股份有限公司	陳○楠 張○滿、張○波	-- 張○滿	
					04	張○忠	1 / 4	15.50					--
					05	張○雄	1 / 4	15.50					--
					06	張○輝	1 / 4	15.50					--
11	874	文化路 113 巷 21 弄 11 號	488	62.00	02	嚴○華	1 / 1	62.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	嚴○輝	嚴蔡○丹	--
12	875	文化路 113 巷 21 弄 13 號	489	62.00	02	林○賢	1 / 1	62.00	--	--	--	--	--
13	876	文化路 85 巷 13 弄 15 號	490	62.00	01	彭○芸	1 / 1	62.00	--	--	--	--	--
14	877	文化路 113 巷 21 弄 17 號	491	62.00	01	陳○霞	1 / 1	62.00	最高限額抵押權	南山人壽保險股份有限公司	陳○霞	陳○霞	--
15	879	文化路 113 巷 21 弄 20 號	495	79.54	05	林○祥	10 / 100	7.95	--	--	--	--	--
					06	林○賢	10 / 100	7.95	--	--	--	--	
					07	陳○榮	10 / 100	7.95	--	--	--	--	
					08	劉○瑋	10 / 100	7.95	--	--	--	--	--
					11	林○河	40 / 300	10.61	--	--	--	--	--
					12	林○忠	20 / 300	5.30	--	--	--	--	--
					13	鄭○玲	10 / 100	7.95	--	--	--	--	--
					14	孫○恬	10 / 100	7.95	--	--	--	--	--

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	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	
					15	林○勇	20 / 100	15.91	--	--	--	--	--
16	880	文化路 113 巷 21 弄 22 號	496	80.00	03	周○祥	1 / 1	80.00	--	--	--	--	--
17	881	文化路 113 巷 21 弄 18 號	497	62.00	04	陳○惠	1 / 2	31.00	最高限額抵押權 最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司 彰化商業銀行股份有限公司	陳○惠 鄭○龍、陳○惠	陳○惠 鄭○龍、陳○惠	--
					05	鄭○龍	1 / 2	31.00	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳○惠	鄭○龍、陳○惠	
18	882	文化路 113 巷 21 弄 16 號	498	60.00	01	陳○香	2 / 4	30.00	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	張○鈞	張○秉、張○鈞、陳○香	--
					02	張○鈞	1 / 4	15.00					
					04	張○秉	1 / 4	15.00					
19	883	文化路 113 巷 21 弄 12 號	500	60.00	02	陳○芬	1 / 1	60.00	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	陳○芬	陳○芬	--
									抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	陳○芬	陳○芬	
									最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	陳○芬	陳○芬	
									最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	陳○芬	陳○芬	
									最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	陳○芬	陳○芬	
20	884	文化路 113 巷 21 弄 10 號	501	62.00	01	林○水	1 / 1	62.00	--	--	--	--	--
21	885	文化路 113 巷 21 弄 8 號	502	60.00	02	陳○靜	1 / 1	60.00	--	--	--	--	註 2
					03	林陳○鳳	1 / 1		--	--	--	--	
					04	蔡陳○蔭	1 / 1		--	--	--	--	
					05	陳○春	1 / 1		--	--	--	--	
					06	陳○慧	1 / 1		--	--	--	--	
					07	陳○輝	1 / 1		--	--	--	--	
22	886	文化路 113 巷 21 弄 6 號	503	62.00	01	陳○成	1 / 1	62.00	--	--	--	--	--
23	887	文化路 113 巷 21 弄 4 號	504	61.88	01	朱○明	1 / 1	61.88	--	--	--	--	--
24	888	文化路 85 巷 13 弄 2 號	505	64.00	01	彭○美	1 / 1	64.00	--	--	--	--	--
25	889	文化路 113 巷 23 弄 1 號	506	64.00	02	陳○信	4 / 6	42.67	--	--	--	--	--
					03	許○英	2 / 6	21.33	--	--	--	--	--
26	890	文化路 113 巷 23 弄 3 號	507	62.00	01	李○達	1 / 1	62.00	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	李○達	李○達	--
27	891	文化路 113 巷 23 弄 7 號	509	62.00	02	曾○倫	1 / 1	62.00	普通抵押權	曾○勳	曾○倫	曾○倫	註 3
28	892	文化路 113 巷 23 弄 9 號	510	61.14	01	彭○蘭	1 / 1	61.14	--	--	--	--	--
29	893	文化路 113 巷 23 弄 11 號	511	61.14	01	何○芳	1 / 1	61.14	--	--	--	--	--
30	894	文化路 113 巷 23 弄 13 號	512	60.78	14	林○香	1 / 2	30.39	--	--	--	--	--
					15	林○琪	1 / 2	30.39	--	--	--	--	--
31	895	文化路 113 巷 23 弄 15 號	513	60.00	01	洪李○鶯	1 / 1	60.00	--	--	--	--	--
32	896	文化路 113 巷 21 弄 24 號	514	75.22	01	林賴○子	1 / 1	75.22	--	--	--	--	--
合計				1,988.74	--	--	--	1,988.74	--	--	--	--	--

註 1：依 110 年 5 月 12 日建物登記簿謄本登載。

註 2：其他登記事項：(一般註記事項)登記次序 2~7 公同共有。

註 3：(限制登記事項)103 年 4 月 28 日 103 北中地登字第 97770 號，預告登記請求權人：曾○勳，請求事項：本筆土地在未辦妥所有權移轉登記予請求權人前，不得移轉及設定予他人，義務人：曾○倫，限制範圍：全部，103 年 4 月 28 日登記。

表5-2　更新單元合法建築物權屬清冊(核定版)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	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	860	文化路113巷13弄20號	470	48.92	04	廖○	1 / 1	48.92	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	廖○	廖○	--
2	861	文化路113巷13弄18號	471	48.92	02	陳○華	1 / 1	48.92	--	--	--	--	--
3	862	文化路113巷13弄16號	472	48.92	01	伍○元	1 / 1	48.92	--	--	--	--	--
4	863	文化路113巷13弄14號	473	48.92	02	王○華	1 / 1	48.92	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	王○華	王○華	--
5	864	文化路113巷13弄12號	474	68.68	03	林○彬	1 / 2	34.34	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林○敏、林○彬	林○敏	--
					04	林○芬	1 / 2	34.34	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林○敏	林○敏	--
6	865	文化路113巷13弄10號	475	68.68	02	莊○竹	1 / 2	34.34	--	--	--	--	--
					03	莊○双	1 / 2	34.34	--	--	--	--	--
7	870	文化路113巷21弄1號	483	64.00	02	張○遠	1 / 1	64.00	--	--	--	--	--
8	871	文化路113巷21弄3號	484	62.00	02	蔡○源	1 / 1	62.00	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	蔡○源	蔡○源	--
9	872	文化路113巷21弄5號	485	62.00	02	姚○治	1 / 1	62.00	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	姚○治	姚○治	--
10	873	文化路113巷21弄9號	487	62.00	03	張○波	1 / 4	15.50	抵押權	登群食品工業股份有限公司	陳○楠	--	--
					04	張○忠	1 / 4	15.50					--
					05	張○雄	1 / 4	15.50					--
					06	張○輝	1 / 4	15.50					--
11	874	文化路113巷21弄11號	488	62.00	02	嚴○華	1 / 1	62.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	嚴○輝	嚴蔡○丹	--
12	875	文化路113巷21弄13號	489	62.00	02	林○賢	1 / 1	62.00	--	--	--	--	--
13	876	文化路85巷13弄15號	490	62.00	01	彭○芸	1 / 1	62.00	--	--	--	--	--
14	877	文化路113巷21弄17號	491	62.00	01	陳○霞	1 / 1	62.00	--	--	--	--	--
15	879	文化路113巷21弄20號	495	79.54	05	林○祥	10 / 100	7.95	--	--	--	--	--
					07	陳○榮	10 / 100	7.95	--	--	--	--	--
					08	劉○瑋	10 / 100	7.95	--	--	--	--	--
					11	林○河	40 / 300	10.61	--	--	--	--	--
					12	林○忠	20 / 300	5.30	--	--	--	--	--
					13	鄭○玲	10 / 100	7.95	--	--	--	--	--
					14	孫○恬	10 / 100	7.95	--	--	--	--	--
					15	林○勇	20 / 100	15.91	--	--	--	--	--
					16	黃○霞	10 / 100	7.95	--	--	--	--	--
16	880	文化路113巷21弄22號	496	80.00	03	周○祥	1 / 1	80.00	--	--	--	--	--
17	881	文化路113巷21弄18號	497	62.00	04	陳○惠	1 / 2	31.00	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	鄭○龍、陳○惠	鄭○龍、陳○惠	--
					05	鄭○龍	1 / 2	31.00	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳○惠	鄭○龍、陳○惠	
18	882	文化路113巷21弄16號	498	60.00	02	張○鈞	1 / 2	30.00	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	張○鈞	張○秉、張○	--

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	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	
					04	張○秉	1 / 2	30.00				鈞、陳○香	
19	883	文化路 113 巷 21 弄 12 號	500	60.00	02	陳○芬	1 / 1	60.00	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	陳○芬	陳○芬	--
									抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	陳○芬	陳○芬	
									最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	陳○芬	陳○芬	
									最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	陳○芬	陳○芬	
									最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	陳○芬	陳○芬	
20	884	文化路 113 巷 21 弄 10 號	501	62.00	01	林○水	1 / 1	62.00	--	--	--	--	--
21	885	文化路 113 巷 21 弄 8 號	502	60.00	02	陳○靜	1 / 1	60.00	--	--	--	--	註 2
					03	林陳○鳳	1 / 1		--	--	--	--	
					04	蔡陳○蔭	1 / 1		--	--	--	--	
					05	陳○春	1 / 1		--	--	--	--	
					06	陳○慧	1 / 1		--	--	--	--	
					07	陳○輝	1 / 1		--	--	--	--	
22	886	文化路 113 巷 21 弄 6 號	503	62.00	01	陳○成	1 / 1	62.00	--	--	--	--	--
23	887	文化路 113 巷 21 弄 4 號	504	61.88	01	朱○明	1 / 1	61.88	--	--	--	--	--
24	888	文化路 85 巷 13 弄 2 號	505	64.00	01	彭○美	1 / 1	64.00	--	--	--	--	--
25	889	文化路 113 巷 23 弄 1 號	506	64.00	02	陳○信	4 / 6	42.67	--	--	--	--	--
					03	許○英	2 / 6	21.33	--	--	--	--	--
26	890	文化路 113 巷 23 弄 3 號	507	62.00	01	李○達	1 / 1	62.00	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	李○達	李○達	--
27	891	文化路 113 巷 23 弄 7 號	509	62.00	02	曾○倫	1 / 1	62.00	普通抵押權	曾○勳	曾○倫	曾○倫	註 3
28	892	文化路 113 巷 23 弄 9 號	510	61.14	01	彭○蘭	1 / 1	61.14	--	--	--	--	--
29	893	文化路 113 巷 23 弄 11 號	511	61.14	02	乙○祥	1 / 1	61.14	--	--	--	--	--
30	894	文化路 113 巷 23 弄 13 號	512	60.78	14	林○香	1 / 2	30.39	--	--	--	--	--
					16	林○琪	1 / 2	30.39	--	--	--	--	--
31	895	文化路 113 巷 23 弄 15 號	513	60.00	02	洪○玉	1 / 1	60.00	--	--	--	--	--
32	896	文化路 113 巷 21 弄 24 號	514	75.22	01	林賴○子	1 / 1	75.22	--	--	--	--	--
合計				1,988.74	--	--	--	1,988.74	--	--	--	--	--

註 1：依 112 年 09 月 23 日建物登記簿謄本登載。

註 2：其他登記事項：(一般註記事項)登記次序 2~7 公同共有。

註 3：(限制登記事項)103 年 4 月 28 日 103 北中地登字第 97770 號，預告登記請求權人：曾○勳，請求事項：本筆土地在未辦妥所有權移轉登記予請求權人前，不得移轉及設定予他人，義務人：曾○倫，限制範圍：全部，103 年 4 月 28 日登記。

註 4：873 建號登記次序 03、04、05、06，他項權利人異動。

註 5：877 建號登記次序 01，他項權利人異動。

註 6：881 建號登記次序 04、05，他項權利人異動。

註 7：861 建號原登記次序 01 之所有權人異動為登記次序 02。
註 8：864 建號原登記次序 02 之所有權人異動為登記次序 03、04。
註 9：870 建號原登記次序 01 之所有權人異動為登記次序 02。
註 10：879 建號原登記次序 06 之所有權人異動為登記次序 16。
註 11：882 建號原登記次序 01 之所有權人異動為登記次序 02、04。
註 12：893 建號原登記次序 01 之所有權人異動為登記次序 02。
註 13：895 建號原登記次序 01 之所有權人異動為登記次序 02。

（三）公、私有土地分布狀況

本更新單元範圍包括新北市永和區仁愛段 469-1、470、471、472、473、474、475、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515 地號等 40 筆土地，土地面積共計 1,840.00 平方公尺，其土地權屬均為私有，占更新單元總面積之 100.00%。

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(%)
私有土地	1,840.00	100.00	71	100.00
合計	1,840.00	100.00	71	100.00

（四）同意參與都市更新事業計畫比率計算

本更新單元土地面積共計 1,840.00 平方公尺，私有土地面積為 1,840.00 平方公尺，本案土地無涉及「都市更新條例」第 24 條第四項所列相關規定，計算土地面積為 1,840.00 平方公尺，同意參與更新事業計畫之私有土地面積為 1,498.50 平方公尺，土地面積同意比率為 81.44%；私有土地所有權人共計 71 人，同意參與更新事業計畫之私有土地所有權人為 62 人，土地所有權人同意比率為 87.32%。

私有合法建築物面積為 1,988.74 平方公尺，無涉及「都市更新條例」第 24 條第四項所列相關規定，計算合法建物面積為 1,988.74 平方公尺，同意參與更新事業計畫之私有合法建築物面積 1,713.43 平方公尺，私有合法建築物面積同意比率為 86.15%；私有合法建築物所有權人共計 56 人，同意參與更新事業計畫之私有合法建築物所有權人為 50 人，私有合法建築物所有權人同意比率為 89.28%。

本更新單元範圍內私有土地及合法建築物所有權人同意比率已達「都市更新條例」第 37 條：依第 22 條規定辦理者，其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意等規定。

表 5-4 同意參與都市更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(㎡)	所有權人數(人)	面積(㎡)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	1,840.00	71	1,988.74	56
公有(a)	0.00	0	0.00	0
私有(b=A-a)	1,840.00	71	1,988.74	56
排除總和(c)	0.00	0	0.00	0
計算總和(B=b-c)	1,840.00	71	1,988.74	56
私有同意數(C)	1,498.50	62	1,713.43	50
同意比率(%)(C/B)	81.44%	87.32%	86.15%	89.28%
其餘公告劃定更新地區法定比率	75%	75%	75%	75%

註 1：相關數據統計至小數點以下第二位

註 2：統計日期為至 110 年 3 月 29 日止。

圖例及說明	指北
更新單元範圍　合法建築物　無建物謄本之建築物 比例尺：1/500	N

圖 5-1　建築物門牌座落位置示意圖

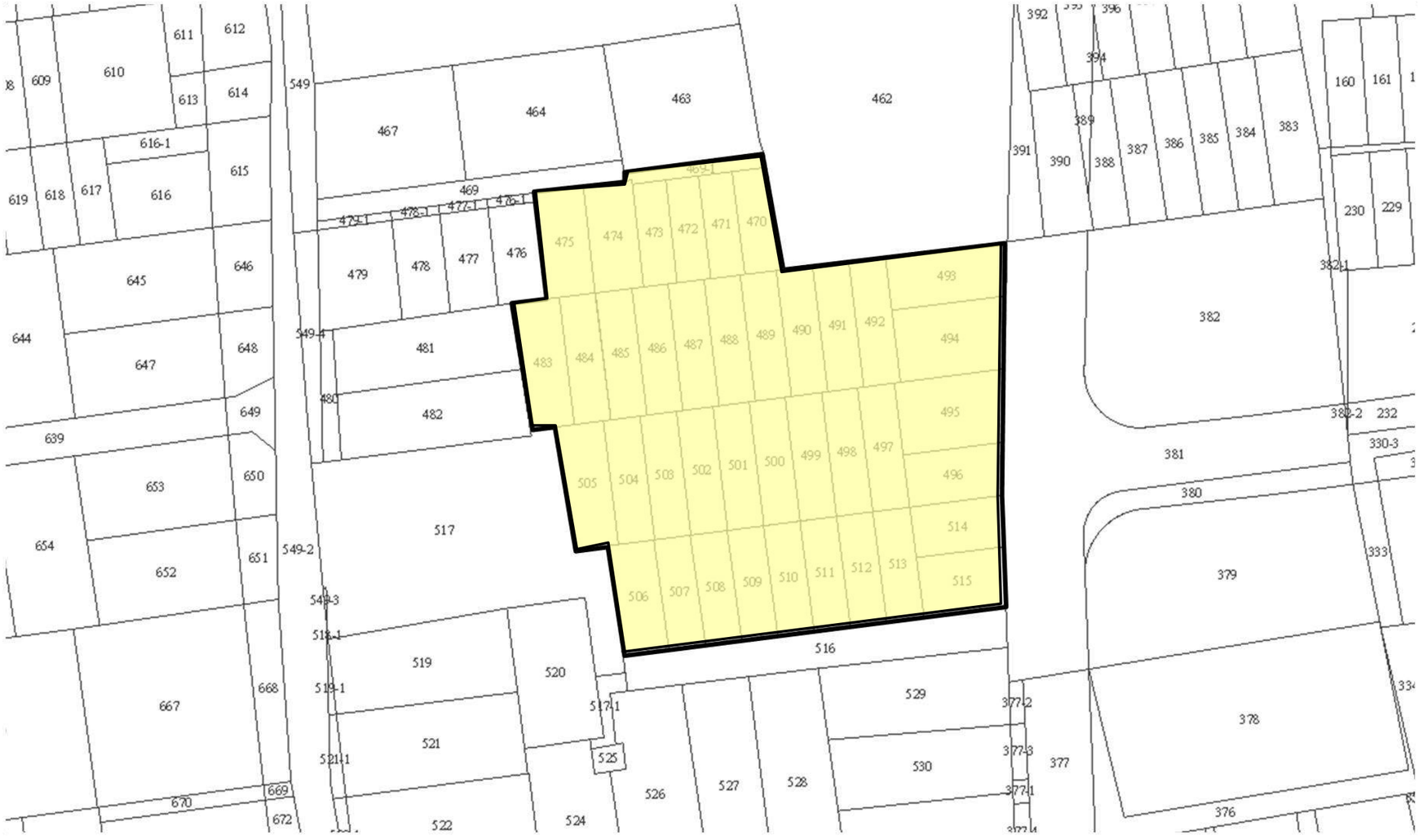


圖　例　及　說　明

更新單元範圍	私有土地	比例尺：1/500	指北

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

本更新單元內共有 40 筆土地，土地謄本面積合計 1,840.00 平方公尺，土地使用分區為住宅區，建蔽率為 50%，容積率為 300%。現況土地地上建築物主要作為住宅使用，部分土地為現有進出通路、私人停車空間等使用。

表 5-5　更新單元內土地使用現況表

編號	地段	坐落地號	面積(㎡)	現況使用	備註
1	仁愛段	469-1	18.00	現有進出通路	
2	仁愛段	470	37.00	1 棟 2 層合法建築物	
3	仁愛段	471	35.00	1 棟 2 層合法建築物	
4	仁愛段	472	34.00	1 棟 2 層合法建築物	
5	仁愛段	473	34.00	1 棟 2 層合法建築物	
6	仁愛段	474	52.00	1 棟 2 層合法建築物	
7	仁愛段	475	51.00	1 棟 2 層合法建築物	
8	仁愛段	483	59.00	1 棟 2 層合法建築物	
9	仁愛段	484	46.00	1 棟 2 層合法建築物	
10	仁愛段	485	46.00	1 棟 2 層合法建築物	
11	仁愛段	486	46.00	1 棟 2 層建築物	無建物登記謄本
12	仁愛段	487	46.00	1 棟 2 層合法建築物	
13	仁愛段	488	46.00	1 棟 2 層合法建築物	
14	仁愛段	489	45.00	1 棟 2 層合法建築物	
15	仁愛段	490	46.00	1 棟 2 層合法建築物	
16	仁愛段	491	45.00	1 棟 2 層合法建築物	
17	仁愛段	492	46.00	1 棟 2 層建築物	無建物登記謄本
18	仁愛段	493	63.00	空地，私人停車空間	
19	仁愛段	494	78.00	空地，私人停車空間	
20	仁愛段	495	75.00	1 棟 2 層合法建築物	
21	仁愛段	496	49.00	1 棟 2 層合法建築物	
22	仁愛段	497	46.00	1 棟 2 層合法建築物	
23	仁愛段	498	45.00	1 棟 2 層合法建築物	
24	仁愛段	499	45.00	1 棟 2 層建築物	無建物登記謄本
25	仁愛段	500	45.00	1 棟 2 層合法建築物	
26	仁愛段	501	45.00	1 棟 2 層合法建築物	
27	仁愛段	502	45.00	1 棟 2 層合法建築物	
28	仁愛段	503	45.00	1 棟 2 層合法建築物	
29	仁愛段	504	45.00	1 棟 2 層合法建築物	
30	仁愛段	505	57.00	1 棟 2 層合法建築物	
31	仁愛段	506	49.00	1 棟 2 層合法建築物	
32	仁愛段	507	40.00	1 棟 2 層合法建築物	
33	仁愛段	508	40.00	1 棟 2 層建築物	無建物登記謄本
34	仁愛段	509	40.00	1 棟 2 層合法建築物	
35	仁愛段	510	40.00	1 棟 2 層合法建築物	
36	仁愛段	511	40.00	1 棟 2 層合法建築物	
37	仁愛段	512	40.00	1 棟 2 層合法建築物	
38	仁愛段	513	41.00	1 棟 2 層合法建築物	
39	仁愛段	514	45.00	1 棟 2 層合法建築物	
40	仁愛段	515	50.00	1 棟 2 層建築物	無建物登記謄本
合計			1,840.00	--	--

資料來源：本案整理。

（二）合法建築物現況

本更新單元內共計 32 筆建號，以民國 56 年以前建築完成之 2 層加強磚造建築物為主，權屬均為私有。現況以住家使用為主。

表 5-6　更新單元內合法建物現況綜理表

編號	建 號	主要用途	主要結構	合計面積(㎡)	建築完成日期	門 牌	樓層
1	860	住家用	加強磚造	48.92	無(登記日期民國 56 年 09 月 20 日)	文化路 113 巷 13 弄 20 號	1、2
2	861	住家用	加強磚造	48.92	無(登記日期民國 56 年 09 月 20 日)	文化路 113 巷 13 弄 18 號	1、2
3	862	住家用	加強磚造	48.92	無(登記日期民國 56 年 10 月 11 日)	文化路 113 巷 13 弄 16 號	1、2
4	863	住家用	加強磚造	48.92	無(登記日期民國 56 年 11 月 16 日)	文化路 113 巷 13 弄 14 號	1、2
5	864	住家用	加強磚造	68.68	民國 56 年 01 月 12 日	文化路 113 巷 13 弄 12 號	1、2
6	865	住家用	加強磚造	68.68	民國 56 年 01 月 12 日	文化路 113 巷 13 弄 10 號	1、2
7	870	住家用	加強磚造	64.00	民國 54 年 10 月 02 日	文化路 113 巷 21 弄 1 號	1、2
8	871	住家用	加強磚造	62.00	民國 54 年 10 月 02 日	文化路 113 巷 21 弄 3 號	1、2
9	872	住家用	加強磚造	62.00	民國 54 年 10 月 02 日	文化路 113 巷 21 弄 5 號	1、2
10	873	住家用	加強磚造	62.00	民國 54 年 10 月 02 日	文化路 113 巷 21 弄 9 號	1、2

編號	建號	主要用途	主要結構	合計面積(㎡)	建築完成日期	門牌	樓層
11	874	住家用	加強磚造	62.00	民國 54 年 10 月 02 日	文化路 113 巷 21 弄 11 號	1、2
12	875	住家用	加強磚造	62.00	民國 54 年 10 月 01 日	文化路 113 巷 21 弄 13 號	1、2
13	876	住家用	加強磚造	62.00	民國 54 年 10 月 02 日	文化路 85 巷 13 弄 15 號	1、2
14	877	住家用	加強磚造	62.00	民國 55 年 03 月 01 日	文化路 113 巷 21 弄 17 號	1、2
15	879	住家用	加強磚造	79.54	民國 53 年 06 月 05 日	文化路 113 巷 21 弄 20 號	1、2
16	880	住家用	加強磚造	80.00	無(登記日期民國 93 年 02 月 20 日)	文化路 113 巷 21 弄 22 號	1、2
17	881	住家用	加強磚造	62.00	民國 55 年 01 月 05 日	文化路 113 巷 21 弄 18 號	1、2
18	882	住家用	加強磚造	60.00	民國 55 年 03 月 01 日	文化路 113 巷 21 弄 16 號	1、2
19	883	住家用	加強磚造	60.00	民國 55 年 03 月 01 日	文化路 113 巷 21 弄 12 號	1、2
20	884	住家用	加強磚造	62.00	民國 55 年 03 月 01 日	文化路 113 巷 21 弄 10 號	1、2
21	885	住家用	加強磚造	60.00	民國 55 年 01 月 30 日	文化路 113 巷 21 弄 8 號	1、2
22	886	住家用	加強磚造	62.00	民國 55 年 03 月 01 日	文化路 113 巷 21 弄 6 號	1、2
23	887	住家用	加強磚造	61.88	民國 54 年 06 月 22 日	文化路 113 巷 21 弄 4 號	1、2
24	888	住家用	加強磚造	64.00	民國 55 年 01 月 05 日	文化路 113 巷 21 弄 2 號	1、2
25	889	住家用	加強磚造	64.00	民國 55 年 03 月 01 日	文化路 113 巷 23 弄 1 號	1、2
26	890	住家用	加強磚造	62.00	民國 55 年 03 月 01 日	文化路 113 巷 23 弄 3 號	1、2
27	891	住家用	加強磚造	62.00	民國 55 年 01 月 01 日	文化路 113 巷 23 弄 7 號	1、2
28	892	住家用	加強磚造	61.14	民國 54 年 12 月 01 日	文化路 113 巷 23 弄 9 號	1、2
29	893	住家用	加強磚造	61.14	民國 54 年 12 月 01 日	文化路 113 巷 23 弄 11 號	1、2
30	894	住家用	加強磚造	60.78	民國 54 年 12 月 01 日	文化路 113 巷 23 弄 13 號	1、2
31	895	住家用	加強	60.00	民國 55 年 03 月 01 日	文化路 113 巷 23 弄 15 號	1、2
32	896	住家用	加強磚造	75.22	無(登記日期民國 56 年 07 月 13 日)	文化路 113 巷 21 弄 24 號	1、2
合計	32 筆			1,988.74	--	--	--

資料來源：依 110 年 5 月 12 日建物登記簿謄本登載。

（三）其他土地改良物

更新單元內共有筆其他土地改良物，面積總計 1,013.47 ㎡。其他土地改良物結構包括磚造、加強磚造、鋼筋水泥、鐵皮、木造、臨時房屋及棚架，主要以磚造、鐵皮、加強磚造為主。分布於各住宅單元各樓層，其分布位置及面積如表 5-7 所示。

表 5-7　更新單元內土地改良物現況綜理表

項次	房屋編號	所在樓層	地號	門牌	構造	量測面積(㎡)	土地使用分區	備註
1	2	1	475	文化路 113 巷 13 弄 10 號	RS 雨遮	8.59	住宅區	--
2	3	1	475	文化路 113 巷 13 弄 10 號	磚造	5.42	住宅區	--
3	5	1	474	文化路 113 巷 13 弄 12 號	磚造	5.41	住宅區	--
4	7	1	473	文化路 113 巷 13 弄 14 號	RS 雨遮	3.43	住宅區	--
5	8	1	473	文化路 113 巷 13 弄 14 號	磚造	3.70	住宅區	--
6	10	1	472	文化路 113 巷 13 弄 16 號	磚造	3.70	住宅區	--
7	12	1	471	文化路 113 巷 13 弄 18 號	磚造	3.73	住宅區	--
8	14	1	470	文化路 113 巷 13 弄 20 號	磚造	24.65	住宅區	--
9	15	1	470	文化路 113 巷 13 弄 20 號	RS 雨遮	4.05	住宅區	--
10	17	1	483	文化路 113 巷 21 弄 1 號	磚造	7.01	住宅區	--
11	18	1	483	文化路 113 巷 21 弄 1 號	鐵骨造	11.75	住宅區	--
12	20	1	484	文化路 113 巷 21 弄 3 號	磚造	9.39	住宅區	--
13	22	1	485	文化路 113 巷 21 弄 5 號	磚造	9.13	住宅區	--
14	23	1、2	486	文化路 113 巷 21 弄 7 號	加強磚造	63.54	住宅區	註 1
15	24	1	486	文化路 113 巷 21 弄 7 號	磚造	8.88	住宅區	--
16	26	1	487	文化路 113 巷 21 弄 9 號	磚造	8.79	住宅區	--
17	28	1	488	文化路 113 巷 21 弄 11 號	加強磚造	8.40	住宅區	--
18	29	1	488	文化路 113 巷 21 弄 11 號	磚造	2.32	住宅區	--
19	30	3	488	文化路 113 巷 21 弄 11 號	磚造	31.96	住宅區	--

項次	房屋編號	所在樓層	地號	門牌	構造	量測面積(㎡)	土地使用分區	備註
20	31	3	488	文化路 113 巷 21 弄 11 號	鐵骨棚架	31.96	住宅區	--
21	33	1	489	文化路 113 巷 21 弄 13 號	磚造	8.42	住宅區	--
22	35	1	490	文化路 113 巷 21 弄 15 號	磚造	2.22	住宅區	--
23	37	1	491	文化路 113 巷 21 弄 17 號	磚造	2.11	住宅區	--
24	38	2	491	文化路 113 巷 21 弄 17 號	鐵骨棚架	7.83	住宅區	--
25	39	1、2	492	文化路 113 巷 21 弄 19 號	加強磚造	65.90	住宅區	註 2
26	40	1	492	文化路 113 巷 21 弄 19 號	磚造	8.14	住宅區	--
27	41	2	492	文化路 113 巷 21 弄 19 號	鐵骨棚架	8.00	住宅區	--
28	43	1	505	文化路 113 巷 21 弄 2 號	磚造	18.08	住宅區	--
29	44	2	505	文化路 113 巷 21 弄 2 號	鐵骨棚架	24.13	住宅區	--
30	46	1	504	文化路 113 巷 21 弄 4 號	磚造	9.54	住宅區	--
31	47	2	504	文化路 113 巷 21 弄 4 號	RS 雨遮	6.40	住宅區	--
32	49	1、2	503	文化路 113 巷 21 弄 6 號	磚造	15.16	住宅區	--
33	50	3	503	文化路 113 巷 21 弄 6 號	磚造	30.78	住宅區	--
34	51	3	503	文化路 113 巷 21 弄 6 號	RS 雨遮	5.89	住宅區	--
35	53	1	502	文化路 113 巷 21 弄 8 號	磚造	9.43	住宅區	--
36	55	1	501	文化路 113 巷 21 弄 10 號	磚造	9.12	住宅區	--
37	56	2	501	文化路 113 巷 21 弄 10 號	鐵骨棚架	7.15	住宅區	--
38	58	1	500	文化路 113 巷 21 弄 12 號	磚造	3.06	住宅區	--
39	59	2	500	文化路 113 巷 21 弄 12 號	RS 雨遮	7.13	住宅區	--
40	60	1、2	499	文化路 113 巷 21 弄 14 號	加強磚造	61.76	住宅區	註 3
41	61	1、3	499	文化路 113 巷 21 弄 14 號	磚造	33.94	住宅區	--
42	62	2	499	文化路 113 巷 21 弄 14 號	RS 雨遮	7.13	住宅區	--
43	64	1、2、3	498	文化路 113 巷 21 弄 16 號	磚造	56.36	住宅區	--
44	66	1	497	文化路 113 巷 21 弄 18 號	RS 雨遮	11.17	住宅區	--
45	67	1	497	文化路 113 巷 21 弄 18 號	磚造	3.62	住宅區	--
46	69	1	495	文化路 113 巷 21 弄 20 號	鐵骨造	10.94	住宅區	--
47	70	2	495	文化路 113 巷 21 弄 20 號	RS 雨遮	21.25	住宅區	--
48	71	1、2	496、381	文化路 113 巷 21 弄 22 號	加強磚造	0.72	計畫道路	--
49	73	1	496、381	文化路 113 巷 21 弄 22 號	鐵骨棚架	1.31	計畫道路	--
50	74	1	496、381	文化路 113 巷 21 弄 22 號	鐵骨造	0.35	計畫道路	--
51	75	1	496、381	文化路 113 巷 21 弄 22 號	鐵骨造	9.22	住宅區	--
52	76	1、2	514、381	文化路 113 巷 21 弄 24 號	加強磚造	0.74	計畫道路	--
53	78	1、2	514、381	文化路 113 巷 21 弄 24 號	鐵骨造	19.43	計畫道路	--
54	79	1、2	514、381	文化路 113 巷 21 弄 24 號	鐵骨造	7.86	住宅區	--
55	80	1、2	515、381	文化路 113 巷 21 弄 26 號	加強磚造	4.22	計畫道路	--
56	81	1、2	515、381	文化路 113 巷 21 弄 26 號	加強磚造	78.40	住宅區	註 4
57	82	1	515、381	文化路 113 巷 21 弄 26 號	鐵骨造	0.95	計畫道路	--
58	83	1	515、381	文化路 113 巷 21 弄 26 號	鐵骨造	10.76	住宅區	--
59	84	2	515、381	文化路 113 巷 21 弄 26 號	鐵骨棚架	0.85	計畫道路	--
60	85	2	515、381	文化路 113 巷 21 弄 26 號	鐵骨棚架	4.38	住宅區	--
61	87	1	506	文化路 113 巷 23 弄 1 號	磚造	17.44	住宅區	--
62	88	2	506	文化路 113 巷 23 弄 1 號	鐵骨棚架	11.69	住宅區	--
63	90	1、2	507	文化路 113 巷 23 弄 3 號	磚造	13.81	住宅區	--
64	91	1、2	508	文化路 113 巷 23 弄 5 號	加強磚造	63.32	住宅區	註 5
65	92	1	508	文化路 113 巷 23 弄 5 號	磚造	3.20	住宅區	--
66	93	1、2	508	文化路 113 巷 23 弄 5 號	鐵骨棚架	8.79	住宅區	--
67	95	1	509	文化路 113 巷 23 弄 7 號	磚造	3.13	住宅區	--
68	96	1、2	509	文化路 113 巷 23 弄 7 號	鐵骨棚架	8.79	住宅區	--
69	98	1	510	文化路 113 巷 23 弄 9 號	磚造	3.18	住宅區	--
70	99	1、2	510	文化路 113 巷 23 弄 9 號	鐵骨棚架	6.46	住宅區	--
71	101	1	511	文化路 113 巷 23 弄 11 號	磚造	3.16	住宅區	--
72	102	1、2	511	文化路 113 巷 23 弄 11 號	鐵骨棚架	7.26	住宅區	--
73	104	1	512	文化路 113 巷 23 弄 13 號	磚造	3.16	住宅區	--
74	105	1、2	512	文化路 113 巷 23 弄 13 號	鐵骨棚架	7.26	住宅區	--
75	107	1	513	文化路 113 巷 23 弄 15 號	磚造	3.16	住宅區	--
合計		--	--	--	--	1,013.47	--	--

資料來源：依 110 年 2 月 2 日實施者委託群測工程有限公司測量成果報告登載。

註 1：文化路 113 巷 21 弄 7 號無合法建築物謄本，惟經新北市民政地理資訊系統歷史門牌資料查詢，依查詢結果最早門牌編釘日期為 58 年 4 月 5 日(行政區調整)。

註 2：文化路 113 巷 21 弄 19 號無合法建築物謄本，惟經新北市民政地理資訊系統歷史門牌資料查詢，依查詢結果最早門牌編釘日期為 58 年 4 月 5 日(行政區調整)。

註 3：文化路 113 巷 21 弄 14 號無合法建築物謄本，惟經新北市民政地理資訊系統歷史門牌資料查詢，依查詢結果最早門牌編釘日期為 54 年 11 月 26 日(初編)。

註 4：文化路 113 巷 21 弄 26 號無合法建築物謄本，惟經新北市民政地理資訊系統歷史門牌資料查詢，依查詢結果最早門牌編釘日期為 54 年 11 月 26 日(初編)。

註 5：文化路 113 巷 23 弄 5 號無合法建築物謄本，惟經新北市民政地理資訊系統歷史門牌資料查詢，

依查詢結果最早門牌編釘日期為 54 年 11 月 26 日(初編)。

（四）違章建築戶

本更新單元內無占有他人土地之舊違章建築戶。

（五）古蹟及歷史建物保存

本更新單元內無涉及依文化資產保存法、都市計畫表明 12 應予保存或有保存價值的建築。

三、附近地區土地使用現況

中永和地區過去一直屬於人口稠密之地區，自民國 87 年捷運中和線開通之後，交通的便捷縮短了城市間的距離，加上不動產價格相對於臺北市便宜，且發展較早，生活機能方便，更是吸引了眾多人口。

本案更新單元內以住宅區為主，周邊區域也以住宅區為主，僅沿永和路二段一帶為商業區，更新單元西北側有學校用地(頂溪國小)，東側有捷運頂溪站及溪州公有零售市場，沿永和路二段往北可通往臺北市，北側有永和綠寶石綠地公園，整體生活機能豐富且交通便利。

圖　例　及　說　明

更新單元範圍	合法建築物	無建物謄本之建築物	臨時房屋	比例尺：1/500	指北

圖 5-3　更新單元建物實測地形圖

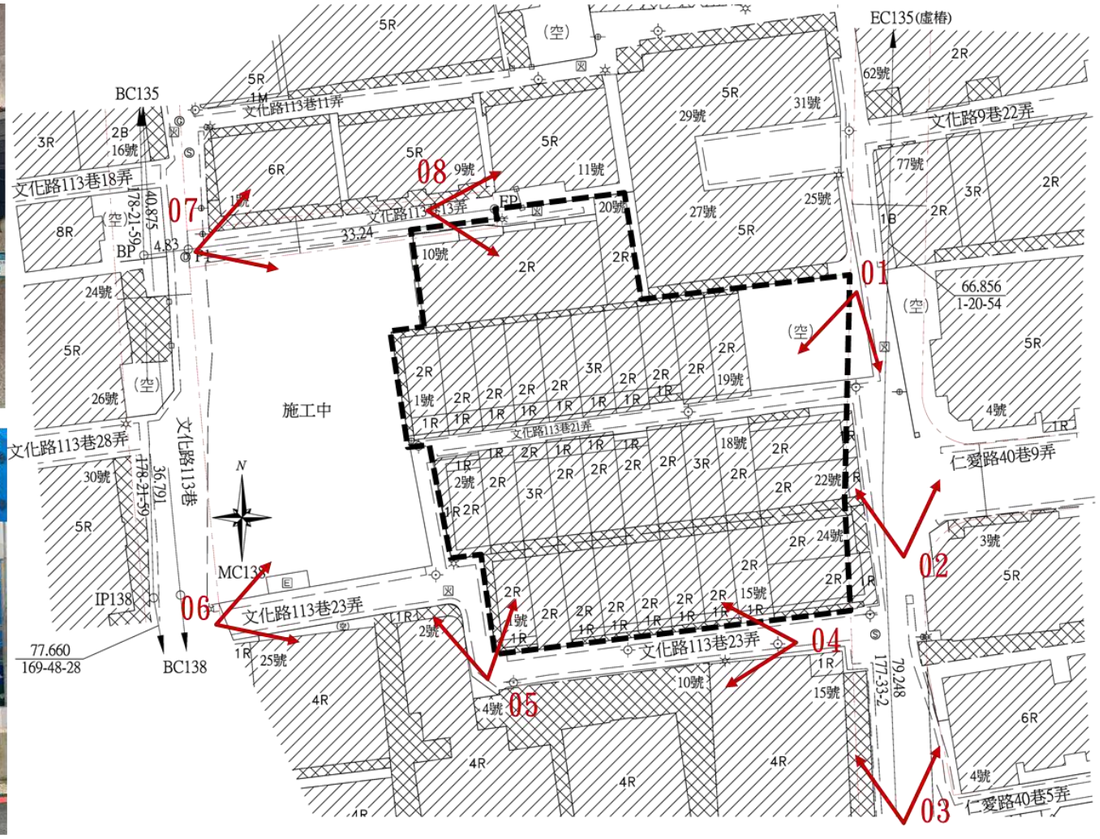


圖	例	及	說	明	指 北
更新單元範圍					

圖 5-4　更新單元周圍土地使用現況示意圖

四、公共設施現況

本更新單元沿連城路周邊土地使用分區以住宅區為主、西北側有學校用地(頂溪國小)，東側有溪州公有零售市場；更新單元 500 公尺範圍內公共設施用地包括學校用地、機關用地、公園用地、市場用地、捷運系統用地、兒童遊樂場用地等，分述如下：

（一）學校用地

學校用地位於更新單元西北側，現況已開闢為頂溪國小，提供周邊鄰里單元之初等教育場所。

（二）機關用地

機關用地位於更新單元東北側(機四及機五)，機四現況開闢中，未來將做為中正橋派出所及青年社會住宅使用，機五現況已開闢完成做忠孝市民活動中心及新北市立圖書館永和忠孝圖書閱覽室使用。

（三）公園用地

公園用地位於更新單元東北側(公七及公八)鄰中正橋，公七現況尚未開闢，公八已開闢完成為中正花園，提供周邊地區居民休閒去處並設置藝術品做為永和區通往臺北市之視覺標的。

（四）市場用地

市場用地位於更新單元西側，現況已開闢為溪州公有零售市場，提供豐富的生活用品以滿足周邊居民生活需求。

（五）捷運系統用地

捷運系統用地位於更新單元西側(沿永和路二段)，現況已開闢為中和新蘆線捷運頂溪站及其出入口，可往返臺北市、中和區、新店區等周邊地區，配合公車路網及自行車，提供便利的交通運輸系統。

（五）兒童遊樂場用地

兒童遊樂場用地位於更新單元東南側，現況做為公有停車場使用。

表 5-8　更新單元 500 公尺範圍內公共設施統計表

公共設施類別	名稱
學校用地	頂溪國小
機關用地	忠孝市民活動中心、新北市立圖書館永和忠孝圖書閱覽室、中正橋派出所及青年社會住宅(興建中)
公園用地	公園用地七(尚未開闢)、中正花園
市場用地	溪州公有零售市場
捷運系統用地	中和新蘆線捷運頂溪站
兒童遊樂場用地	中信公有停車場

資料來源：本案調查整理。

圖例及說明

更新單元範圍

500 公尺範圍線

指北

圖 5-5　更新單元公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

本更新單元位於巷弄中，北側近文化路，南側近仁愛路，西側近信義路，東側近永和路二段；有關更新單元位置、周邊道路運輸系統與 500 公尺交通衝擊圈範圍(以基地最外圍往外 500 公尺範圍)，如圖 5-6 內容。

圖 5-6　基地位置與 500 公尺交通衝擊圈範圍圖

透過對本基地所在位置周邊較重要的道路系統探討可知，本基地主要聯外道路為仁愛路及文化路，依據未來開發完成後車輛進出動線之規劃，往北銜接文化路分別通往板橋、新店、臺北市地區，往南銜接仁愛路可通往中和、板橋地區，往西銜接永和路二段可通往臺北市、中和、南勢角地區，故本案基地車輛進出動線相當方便。

（一）道路系統現況

根據前述內容說明可知，有關本基地開發影響範圍內主要道路幾何特性與服務水準等內容，本研究調查重點將以：文化路、仁愛路、永和路二段及信義路為主。有關前述道路的幾何特性、車道數量及停車管制狀況等現況情形，依序說明如下：

1.文化路(東西向)

文化路為基地北側主要聯外道路，是永和都市計畫區交通主要道路之一，為東西走向，道路寬度為 15 公尺，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，現況道路部分路段路側禁止停車，部分設有路邊停車格，並設有 1.5M 寬人行道。

2.仁愛路(東西向)

仁愛路為基地南側主要聯外道路，是永和都市計畫區交通主要道路之一，為東西走向，道路寬度為 15 公尺，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，現況道路路側設有路邊停車格，並設有 1.5M 寬人行道。

3.永和路二段(南北向)

永和路二段為基地東側主要聯外道路，是永和都市計畫區交通聯外道路之一為南北向，路寬度為 24 公尺，採中央實體分隔路型，雙向共配置 4 車道，現況道路路側禁止停車，並設有 1.5M 寬人行道。

4.信義路(南北向)

永和路二段為基地西側主要聯外道路，是永和都市計畫區交通次要道路之一，為南北向，路寬度為 15 公尺，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，現況道路路側設有路邊停車格，並設有 1.5M 寬人行道。

上述道路主要路段實質特性，彙整如表 5-9 內容說明。

表 5-9　重要道路路段幾何設計及停車管制現況

道路(路段)名稱	路寬(M)	分隔設施	車道數	停車管制狀況	人行設施
文化路(永和路二段~信義路)	15	中央標線	雙向 2 車道	部分路段路側禁止停車，部分設有路邊停車格	1.5M 人行道
仁愛路(永和路二段~信義路)	15	中央標線	雙向 2 車道	路側設有路邊停車格	1.5M 人行道
永和路二段(文化路~信義路)	24	中央分隔	雙向 4 車道	禁止停車	1.5M 人行道
信義路(文化路~永和路二段)	15	中央標線	雙向 2 車道	路側設有路邊停車格	1.5M 人行道

資料來源：本案調查整理。

（二）停車空間現況

針對基地開發影響範圍內停車系統現況調查，主要以 500 公尺衝擊圈為停車供需調查範圍。除彙整周邊公私有停車場及其停車供給狀況外，亦針對路邊停車格路段進行調查，如表 5-10、5-11 及圖 5-7 所示。

表 5-10　路外停車場停車供需數量表

編號	停車場名稱	公/私營	停車供給	相對距離(KM)
A	頂溪國小地下停車場	公辦公營	438 席	0.31
B	彩虹樓地下停車場(月租型)	公辦公營	55 席	0.30
C	台灣聯通永一停車場	私有民營	19 席	0.27
D	永和耕莘醫院停車場	私有民營	38 席	0.50
E	中信平面汽車停車場	公辦民營	72 席	0.50
F	吉美一品收費停車場	私有民營	19 席	0.49

資料來源：本案調查整理。

表 5-11　路邊停車供需數量表

分區		長度	停車供給
路邊停車供給	劃設停車格	--	240 席
	劃設白線路段	主次要道路無白線路段	--
合計			240 席

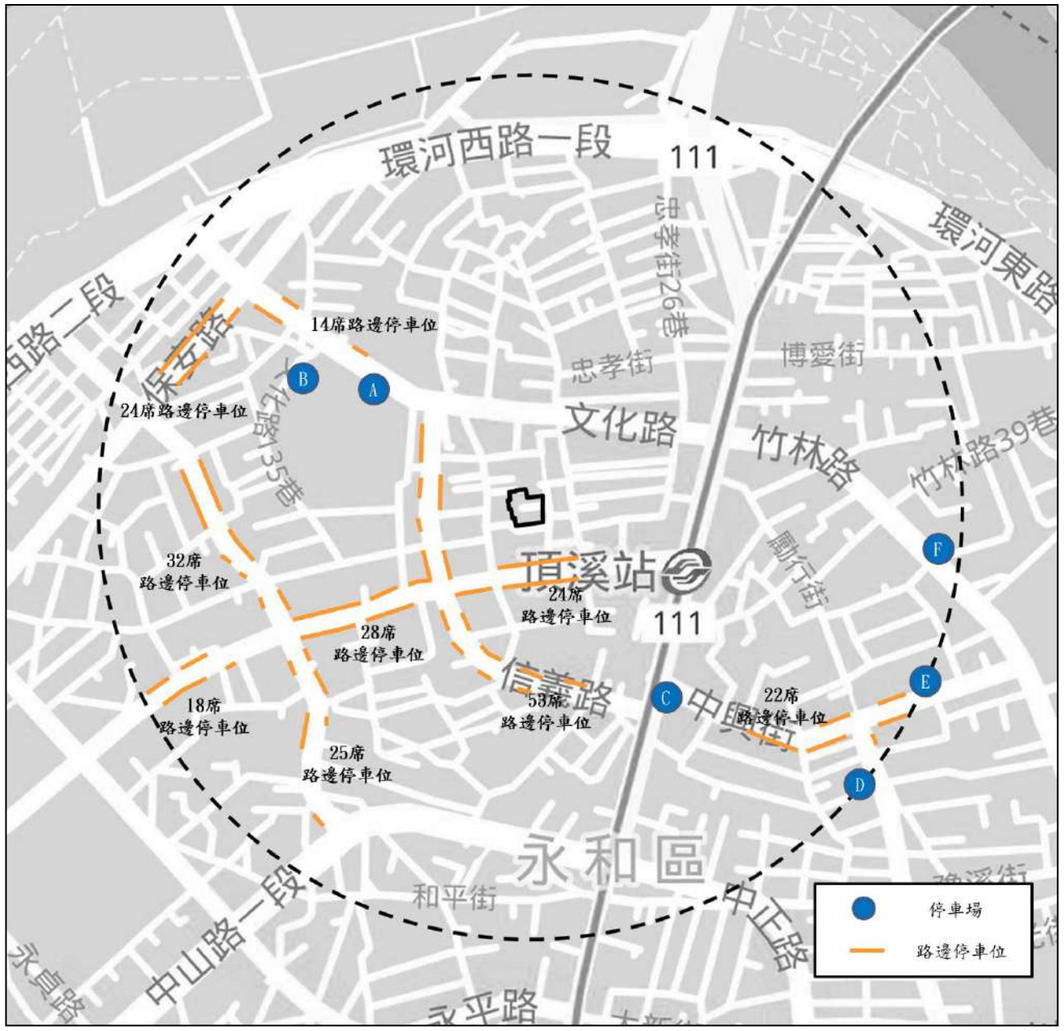


圖 5-7 基地位置周邊停車供給狀況示意圖

（三）行人空間分佈特性分析

本案基地周邊區域主要道路系統中，文化路、仁愛路、信義路及永和路二段之道路兩側皆設有 0.15M 之公共人行道設施，文化路、仁愛路及永和路二段部分路段人行道劃設有機車停車格，人行空間僅以騎樓為通行空間。有關基地周邊公共人行空間分布概況，請參見圖 5-9 內容所示。

圖 5-8　基地周邊主要道路路側行人空間分布示意圖

（四）大眾運輸系統

本基地周邊主要公車運輸系統為主，公車行駛路線主要於本案主要聯外道路文化路、仁愛路及永和路二段上，於本案開發影響範圍設有 14 處公車站牌，多為雙邊設站，並共計 29 條路線提供服務。有關各路線起迄點、發車間距及公車站位置詳見表 5-12 與圖 5-9 內容所示。

表 5-12　更新單元鄰近地區公車路線表

站牌名稱	位置	路線
中正橋頭	永和路二段與光復街口 (距離更新單元約 350 公尺)	5、214、214 直、241、242、243、248、249、262、262 區、297、624、624 綠野香坡、670、706、F522、內科通勤專車 2、內科通勤專車 3
捷運頂溪站	捷運頂溪站 1、2 號出口旁 (距離更新單元約 190 公尺)	5、214 直、227、248、262、262 區、297、304 承德、304 重慶、624、624 綠野香坡、706、F522、內科通勤專車 2、內科通勤專車 3、橘 3、F521、51、57、跳蛙公車
竹林路口	竹林路與竹林路 39 巷口旁 (距離更新單元約 420 公尺)	214、241、249、670、綠 2 右、51、57
文化路	文化路與文化路 16 巷口旁 (距離更新單元約 170 公尺)	243、綠 2 右、F521
仁愛路	仁愛路與仁愛路 26 巷口旁 (距離更新單元約 120 公尺)	214、241、橘 3
中興街口	永和路二段與信義路 5 巷口旁 (距離更新單元約 310 公尺)	5、214 直、227、242、248、249、262、262 區、297、304 承德、304 重慶、624、624 綠野香坡、670、706、內科通勤專車 2、內科通勤專車 3、F521、51、57、跳蛙公車
頂溪國小	文化路與信義路口頂溪國小旁 (距離更新單元約 240 公尺)	214、241、243、F521、綠 2 右
信義路	信義路與文化路 113 巷 28 弄口 (距離更新單元約 100 公尺)	214、241
仁愛路一	仁愛路與仁愛路 141 巷口 (距離更新單元約 210 公尺)	橘 3
仁愛路口	保福路二段與保福路二段 88 巷口 (距離更新單元約 310 公尺)	F521

站牌名稱	位置	路線
中山路口	中山路一段與中山路一段 60 巷口 (距離更新單元約 370 公尺)	706、內科通勤專車 2、內科通勤專車 3、綠 2 左、51、南軟通勤專車雙和線
保福路口	保福路二段與中山路一段 98 巷口 (距離更新單元約 420 公尺)	F521
中溪里	仁愛路與仁愛路 186 巷口旁 (距離更新單元約 400 公尺)	橘 3
文化里	近保安路與文化路口 (距離更新單元約 440 公尺)	綠 2 右、綠 2 左

資料來源：本案調查整理。

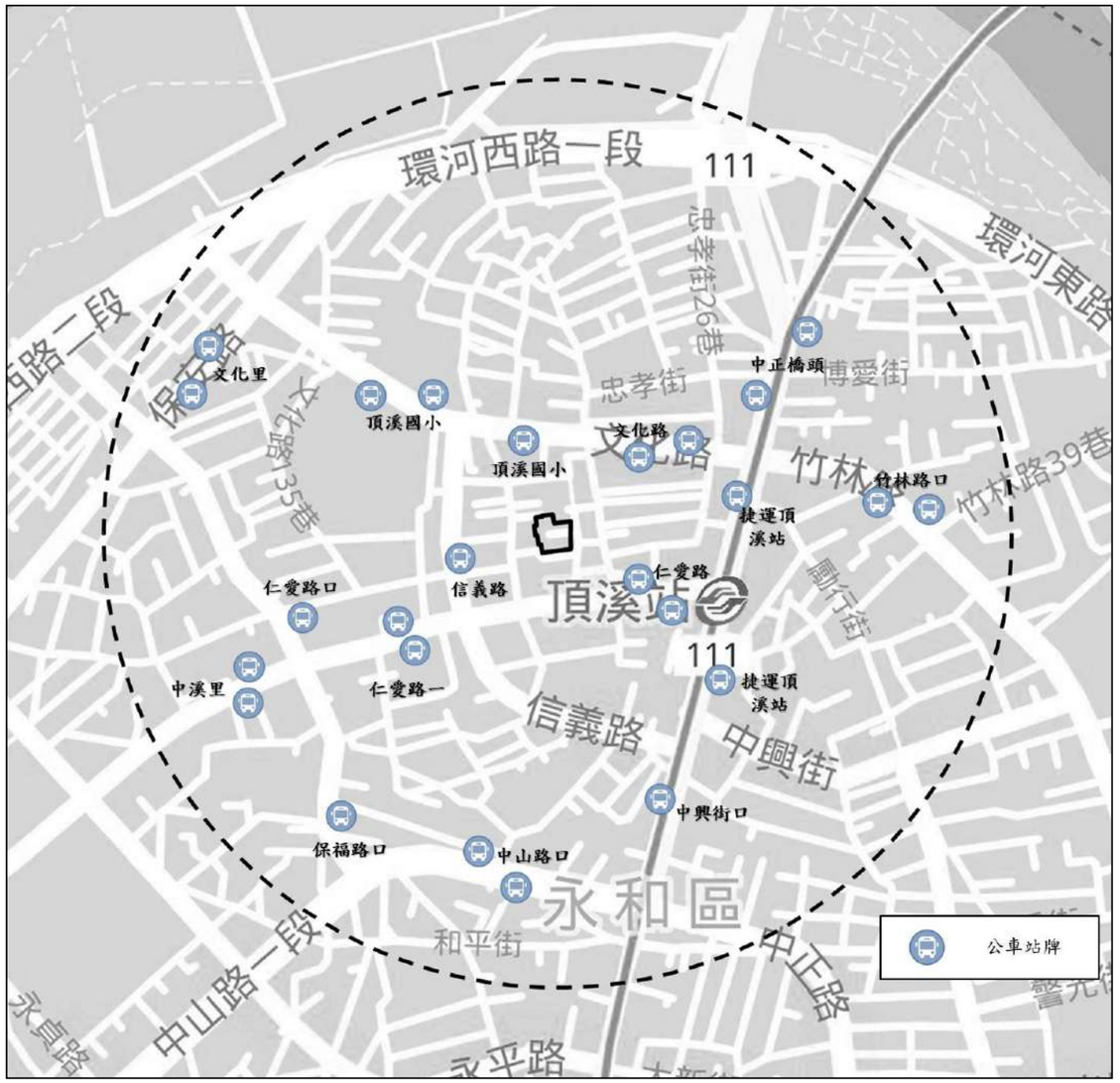


圖 5-9 基地周邊公車站牌位置示意圖

六、房地產市場調查

（一）不動產市場發展概況

1.市場供給

(1)區域環境屬舊都市發展區，市容老舊，建物以 40 年以上屋齡四至五層樓公寓及 2 層平房為主，部分 20 年以上屋齡住宅大樓，未來房地產市場將有賴都市更新及土地合建之推動。

(2)區域環境內近兩年來有三處住宅區住宅大樓或華夏有興建出售，且近半年仍有成交案例，且周邊都市更新案件量多，市場供給量尚稱平穩。

2.市場需求

(1)區域環境內居住人口呈穩定成長，對房地產市場需求亦穩定成長。

(2)區域環境鄰近既有住宅商圈，服務業及金融業等三級產業日趨繁榮，且位於交通樞紐位置，鄰近捷運頂溪站，具居住需求潛力。

(3)區域環境內公共設施完善、交通便利，雖環境發展成熟，因區位條件特性房地產需求仍頗殷切。

3.市場產品型態

(1)近年尚有新建住宅大樓案，市場產品型態多為共分為 16~39 坪及 43~76 坪兩型態之出售。

(2)區域環境附近為住宅社區及交通樞紐所在，店舖及住宅大樓為主要產品型態。

(3)區域環境附近預售房屋產品型態主要為住宅大樓規劃。

（二）不動產市場價格水準分析

根據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.彙整近期住宅區住宅大樓建案，以保安路 105 巷之「福砌保福區」、永平路 302 巷 32 弄之「仁愛柏麗」及保福路二段之「永和苑(文化苑)」為主，其中近半年內市場交易產品型態以「仁愛柏麗」16~39 坪、「永和苑(文化苑)」43~76 坪為主，表示各種型態之產品皆為市場所接受。

2.根據整理研判之行情價，近一年鄰近區域市場價格每坪約計 50~55 萬元；附屬停車場設施有為坡道平面式及坡道機械型態，機械價格以 120~150 萬/席為主，平面以 200~240 萬/席為主。

表 5-13　更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名/基地坐落	使用分區	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下樓	屋齡(年)	平均單價(萬元/坪)	一樓單價(萬元/坪)	停車位型態	停車位單價(萬元/個)	近期交易單價(萬元/坪)	價格日期
福砌保福區/保安路 105 巷 1~30 號	住宅區	住宅大樓	31、43、55	15/B3	4	52.8	--	平面、機械	平面 200~220 機械 155~165	49.4	108/3
										47.9	110/7
仁愛柏麗/永平路 302 巷 32 弄 1~30 號	住宅區	住宅大樓	16、25、32、38	20/B4	1	56.2	92.2	平面	200~240	56.8	109/5
										53.9	110/3
										56.3	110/4
										54.6	110/4
永和苑(文華苑)/保福路二段 91~120 號	住宅區	住宅大樓	43、55、76	19/B4	5	56.1	--	平面、機械	平面 230~250 機械 120	55.8	109/4
										59.2	110//2
										61.1	110/4

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，於 111 年 11 月更新實價登錄資料(資料期間 109 年 1 月至 110 年 7 月)。

圖例及說明				指北
更新單元範圍	1 福砌保福區	2 仁愛柏麗	3 永和苑/永和文華苑	N

圖 5-10　房地產市場案例分布圖

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫及各項法規檢討

本更新單元位於新北市永和區仁愛路 52 巷(8 公尺計畫道路)、文化路 113 巷 23 弄(現有巷道)及文化路 113 巷 13 弄(現有巷道)所圍成之部分區域，屬於非完整街廓，更新單元範圍包括新北市永和區仁愛段 469-1、470、471、472、473、474、475、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515 地號等 40 筆土地，土地面積為 1,840.00 ㎡。

本更新單元土地使用分區為住宅區，法定建蔽率 50%、法定容積率 300%；本案法令適用日為 110 年 05 月 12 日，適用都市計畫法新北市施行細則(民國 108 年 7 月 3 日修正)、變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案(民國 109 年 11 月 20 日)及擬定新北市捷運場站(第一階段)周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)案(民國 108 年 8 月 29 日)、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計畫書(民國 102 年 4 月 26 日)、建築技術規則高層建築專章檢討、新北市都市更新審議原則(民國 110 年 5 月 14 日及 106 年 12 月 15 日)

（一）都市計畫法新北市施行細則(民國 108 年 7 月 3 日修正)

表 6-1　都市計畫法新北市施行細則規定事項檢核表

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第一條	本細則依都市計畫法（以下簡稱本法)第八十五條規定訂定之。	符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
第二條	本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下： 一、基地線：指建築基地範圍之界線。 二、道路：指符合下列規定之一者： (一)依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。 (二)依法規指定建築線之現有巷道。 三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。 四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。 五、法定開挖率：指地下室面積(不含騎樓之開挖部分)除以基地面積(不含騎樓面積)之比值。 六、實際開挖率：指建築面積地上及地下各層外牆外皮最大投影面積之總和，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施(連續壁、地下排樁等類似設施)及地下車道等面積。 七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。 八、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。 九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 十、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。 十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。	符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 十四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出二公尺範圍內得計入前院深度。 十五、側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。			
第三條	新北市政府(以下簡稱本府)應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。	符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
第四條	本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市(以下簡稱本市)各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。	符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
第五條	依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為提出日期；逾期提出者，應於新北市都市計畫委員會審議完成前送達。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第六條	依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。 前項申請書，應載明下列事項： 一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。 二、本法第二十二條規定事項。 三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書： (一)以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。 (二)依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。 四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。 五、其他必要事項。	-- --

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	相關證明文件。 前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。		■免檢討	
第十一條	依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理： 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。 二、攜帶證明身分文件。 三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。 四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。	符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
第十二條	本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存： 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。 二、應受補償人所在地不明者。	符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
第十三條	都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用： 一、住宅區。 二、商業區。 三、工業區： (一)特種工業區。 (二)甲種工業區。 (三)乙種工業區。 (四)零星工業區。 四、行政區。 五、文教區。 六、體育運動區。 七、風景區。 八、保存區。 九、保護區。 十、農業區。 十一、其他使用區。 除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。 都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。	本案屬住宅區。	■符合 □提請放寬 □免檢討	第 6-43、6-44 頁。
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)使用動力從事金屬之乾磨。	本案為住宅區。 本案更新後規劃一層為管委會空間、二層至二十一層為集合住宅。	■符合 □提請放寬 □免檢討	第 6-43、11-3 頁。

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
(四)使用動力從事軟木、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、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 (十一)機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。 (十二)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。 (十三)塑膠類之製造。 (十四)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。但殯葬服務業者申請僅供辦公室、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，且經殯葬主管機關許可者，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、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、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。 十二、飲酒店業、夜店業。 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，			

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十七、人造或合成纖維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、自助儲物空間業。 二十五、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。 建築物符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下： 一、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至第十二目之但書、第四款但書、第九款但書規定及依第十款但書規定核准作為室內釣蝦(魚)場者，限於使用建築物之第一層。 二、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。 三、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。 四、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。			
第十五條	大型商場(店)及飲食店符合下列條件，並經本府建築主管機關審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制： 一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。 二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。 三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 四、大型商場(店)或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地(不包括地下室)。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
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。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(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。 經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，得為原有合法之使用。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第十八條	乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限： 一、第十九條規定限制之建築及使用。 二、經營下列事業之工業： (一)火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。 (二)火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。 (三)使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
(四)使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。 (五)煤氣或炭製造者。 (六)壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。 (七)高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氬、氦、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 (八)氯、溴、碘、硫磺、氟化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純　、漂白粉、亞硝酸鉍、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙　、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。 (九)油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。 (十)屠宰場。 (十一)硫化油膠或可塑劑之製造者。 (十二)製紙漿及造紙者。 (十三)製革、製膠、毛皮或骨之精製者。 (十四)瀝青之精煉者。 (十五)以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。 (十六)電氣用炭素之製造者。 (十七)水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。 (十八)石棉工業(僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業)。 (十九)鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。 (二十)銅、鐵類之煉製者。 (二十一)放射性工業(放射性元素分裝、製造、處理)、原子能工業。 (二十二)以原油為原料之煉製工業。 (二十三)石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。 (二十四)以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。 (二十五)以煤為原料之煉製焦炭之工業。 (二十六)經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。 三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。 四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。 前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施： 一、工廠必要附屬設施： (一)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。 (二)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 (三)員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。			

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
(四)其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。 二、工業發展有關設施： (一)有線、無線及衛星廣播電視事業。 (二)環境檢驗測定業。 (三)消毒服務業。 (四)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。 (五)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。 (六)營造業之施工機具及材料儲放設施。 (七)倉儲業相關設施(賣場除外)。 (八)冷凍空調工程業。 (九)機械設備租賃業。 (十)工業產品展示服務業。 (十一)剪接錄音工作室。 (十二)電影、電視設置及發行業。 (十三)公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。 (十四)汽車運輸業停車場及其附屬設施。 (十五)機車、汽車及機械修理業。 (十六)經核定之企業營運總部及其相關設施。 (十七)經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。 三、公共服務設施及公用事業設施： (一)警察及消防機構。 (二)變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路。 (三)自來水或下水道抽水站。 (四)自來水處理場(廠)或配水設施。 (五)煤氣、天然氣加(整)壓站。 (六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。 (七)電信設施。 (八)廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。 (九)土石方資源堆置處理。 (十)醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)及醫事機構。 (十一)社會福利設施：兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。 (十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。 (十三)郵局。 (十四)汽車駕駛訓練場。 (十五)貨運站及其附屬設施。			

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(十六)宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。 (十七)電業相關之維修及其服務處所。 (十八)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。 (十九)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 四、一般商業設施： (一)一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。 (二)一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (三)運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (四)銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (五)大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。 (六)倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。 (七)旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。 前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。 第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。			
第十九條	甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限： 一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。 二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。 三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。 四、液化石油氣製造分裝業。 甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十條	特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限： 一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。 二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。 三、公共服務設施及公用事業設施： (一)變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。 (二)電業相關之維修及其服務處所。 (三)電信設施。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	(四)自來水設施。 (五)煤氣、天然氣加(整)壓站。 (六)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。 (七)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。			
第二十一條	零星工業區係為配合原登記有案、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。 前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業： 一、煤氣及易燃性液體製造業。 二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。 三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。 四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。 五、重化學品製造、調和、包裝業。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十二條	依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十三條	行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十四條	文教區以供下列使用為限： 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 二、學校。 三、體育場所、集會所。 四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十五條	體育運動區以供下列使用為限： 一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。 二、運動訓練設施。 三、運動設施。 四、國民運動中心。 五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十六條	風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限： 一、住宅。 二、宗祠及宗教建築。 三、招待所。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	四、旅館。 五、俱樂部。 六、遊樂設施。 七、農業及農業建築。 八、紀念性建築物。 九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。 十、文教設施。 十一、零售業、飲食業。 十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。 前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。 第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。			
第二十七條	保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、古物、自然地景及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，並供其使用為限。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十八條	保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用： 一、國防所需之各種設施。 二、警衛、保安、消防設施。 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。 四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。 五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。 六、土石方資源堆置處理。 七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。 九、造林及水土保持設施。 十、為保護區內地形、地物所為之工程。 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。 十三、休閒農業設施。 十四、農村再生相關公共設施。 十五、自然保育設施。 十六、綠能設施。 十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。 十八、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施： (一)農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得者，不包括之。 (二)農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。 依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十八款之未停止其使用。 本府審查第一項第一款至第十六款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。			
第二十九條	保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限： 一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。 二、破壞地形或改變地貌。 三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。 四、採取土石。 五、焚毀竹、木、花、草。 六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。 七、其他經本府認為應行禁止之事項。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第三十條	農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但依第三十一條至第三十三條之規定核准或辦理者，不在此限。 申請興建農舍須符合下列規定： 一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。 二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。 三、農業區土地已申請建築者(包括百分之十農舍用地面積及百分之九十之農業經營用地面積)，本府建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。 四、農舍不得擅自變更使用。 第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目，由本府農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施及綠能設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。 前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第三十一條	農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、	--	□符合	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園(經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用)、加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。 前項社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。 本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。		□提請放寬 ■免檢討	
第三十二條	毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。 前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。 申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第三十三條	農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理： 一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。 三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第三十四條	電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用： 一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 二、電信必要附屬設施： (一)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 (二)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 (三)員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。 (四)其他經本府審查核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關設施： (一)網路加值服務業。 (二)有線、無線及電腦資訊業。 (三)資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關設施： (一)電子資訊供應服務業。 (二)電信器材零售業。 (三)電信工程業。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

<table>
<tr><th colspan="2">條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>(四)金融業派駐機構。
五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。
作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>第三十五條</td><td>都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之：
一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。
二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。
三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。</td><td>--</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第三十六條</td><td>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。
附表一 土地使用分區建蔽率及容積率規定表
<table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>50%</td><td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr></table></td><td>本案為住宅區。
基地面積:1840 ㎡。
設計建築面積:720.26 ㎡。
建蔽率:720.26/1840*100%=39.14%
< 50%...OK</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>第 11-3 頁。</td></tr>
<tr><td>第三十七條</td><td>各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。
前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。
有下列情形之一者，不受前二項規定之限制：
一、因建築基地面積在五百平方公尺以下且基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過。
二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。
前項第一款都設會之組織及作業程序，由本府另定之。</td><td>本案開挖面積:
1104.1 ㎡ <
(1840-500)*60%+500*70%=
1154 ㎡…OK。
本案開挖率:
1104.1/1840*100%=60% <
1154/1840*100%=62.72%...OK</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>第 11-5 頁。</td></tr>
<tr><td>第三十八條</td><td>為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：
一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。
二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。
三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。</td><td>本案為住宅區法定容積率 300%。
另本案申請都市更新獎勵 50%及容積移轉 15%，故設計容積率為 494.99%＜495%，符合規定。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>第 11-3 頁。</td></tr>
<tr><td>第三十九條</td><td>各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。
<table><tr><th>居住密度(人/公頃)</th><th>分區別</th><th>鄰里姓公共設施用地比值未逾 15%</th><th>鄰里姓公共設施用地比值超過 15%</th></tr><tr><td rowspan="2">未達二百</td><td>住宅區</td><td>120%</td><td>150%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>180%</td><td>200%</td></tr><tr><td>二百以上未達三百</td><td>住宅區</td><td>150%</td><td>180%</td></tr></table></td><td></td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td></td></tr>
</table>

條文內容					檢討	檢討結果	頁碼
		商業區	210%	240%			
	三百以上未達四百	住宅區	180%	200%			
		商業區	240%	280%			
	四百以上	住宅區	200%	240%			
		商業區	280%	320%			
第三十九條之一	公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍，經都市計畫變更程序者得再酌予提高，但不得超過基準容積之二倍。 前項公有土地不適用相關容積獎勵及容積移轉之規定。				--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第三十九條之二	依都市更新法令實施都市更新事業之地區、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，其建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例： 一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。 二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。 三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。 前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下： 一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。 二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。 三、四十公尺以上：百分之二十。 依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理： 一、捐贈加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。 二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。 三、申請期限至中華民國一百十年七月三日止。 第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。				--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第四十條	擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。 第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。 前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。				--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第四十一條	各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置： 一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。 二、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一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因				本案為住宅區，留設 4m 無遮簷人行道>3 M。因本案基地北側現有巷道 113 巷 13 弄已開闢，依第二項規定建築物與該建築線最小距離為 2.64 M>1 M。	■符合 □提請放寬 □免檢討	第 10-31、11-9、12-5 頁。

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼

地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。

三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。

但因留設前、側院，致基地內建築物深(寬)度不足新北市畸零地使用規則之規定深(寬)度時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。

建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。

附表二

土地使用分區或公共設施用地	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
工業區(甲、乙、特、零工)	3	2
行政區、文教區	3	3
體育運動區	3	3
風景區	10	3
保存區、古蹟保存區	3	不予規定
車站專用區	3	不予規定
加油站、瓦斯專用區	3	3
郵政、電信、變電所、電力專用區	3	3
港埠、漁港(專用)區	3	不予規定
醫療(醫院)專用區	3	3
旅館區	3	3
倉庫、倉儲區	6	2
漁業專用區、農會專用區	3	3
公園、兒童遊戲用地	10	10

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地 3 3 停車場用地 3 不予規定 車站用地 3 不予規定			
第四十二條	汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。	依土地管制要點檢討： 住宅=(11644.5-500)/150=74.3=75 輛 法定汽車停車數量：75 輛 自設汽車停車數量：35 輛 合計：75+35=110 輛 實設 110 輛(含 2 輛無障礙車位)…OK 法定機車停車數量： 1.小於 66 ㎡(共 80 戶) (39.39+41.53+36.09+47.05)*20/100=32.81 =33 輛 2.超過 66 ㎡共 60 戶，1 戶 1 機車位=60 輛 合計:33+60=93 輛，實設 140 輛…OK	■符合 □提請放寬 □免檢討	第 11-3 頁。
第四十三條	各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。 前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。 建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。	基地面積:1840 ㎡ 實設空地面積：1119.74 ㎡ 不可綠化面積：236.43 ㎡ 綠化面積: 465.5 ㎡ ≧ (1119.74-236.43)*1/2=441.66 ㎡ …OK！	■符合 □提請放寬 □免檢討	第 12-56 頁。
第四十四條	建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。 前項綠能設施或設備如下： 一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。 二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。		□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第四十五條	下列建築事項或地區應經都設會審議通過： 一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。 二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。 三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八	基地面積:1840 ㎡ 法定容積樓地板面積：5520 ㎡ 都更獎勵：2760 ㎡(50%) 容移獎勵：828 ㎡(15%)	■符合 □提請放寬 □免檢討	第 11-3 頁。

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	倍以上。 四、樓地板面積六千平方公尺以上之立體停車場。但建築物附設停車空間不在此限。 五、採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。 六、都市計畫書指定地區。 七、其他經本府依相關法規公告之建築、特定地區或公共設施。	合計 ：5520+2760+828=9108 ㎡ 實設容積樓地板面積 ：9107.74 ㎡ 9107.74/5520=1.65 < 1.8		
第四十六條	申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。	基地面積=1840 ㎡ < 6000.0 ㎡	□符合 □提請放寬 ■免檢討	第 11-3 頁。
第四十七條	各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。 下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制： 一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。 二、都市計畫乙種工業區或產業專用區之開發建築，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。 三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。 第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。 第二項第二款獎勵項目如下： 一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下： (一)新增投資：基準容積之百分之十五。 (二)能源管理：基準容積之百分之五。 (三)設置營運總部：基準容積之百分之五。 二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅(含中繼住宅)等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。 舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之二十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。 公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。 第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。		□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第四十八條	都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理： 一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。 二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。 三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。 四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。 五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。 六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。 都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理： 一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。 二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。 三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。 建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵： 一、私人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口，且應面臨基地最寬之面前道路： (一)作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上。 (二)作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。 二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。 三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。 於住宅區申請捐建前項各款設施者，應以捐建社會住宅為優先，並提供樓地板面積應達基準容積之百分之五，始得申請其他同款設施之容積獎勵。但經本府核准者不在此限。 申請第三項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。 第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。 公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。	本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」及「都市計畫容積移轉實施辦法」規定申請容積獎勵。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
第四十九條	公共設施用地應依規定用途使用。	--	□符合	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。		□提請放寬 ■免檢討	
第五十條	公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五十一條	公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五十二條	合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。 前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五十三條	都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五十四條	合法建築物因政府興辦公共設施拆除後賸餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五十五條	高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五十五條之一	依前條及本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經本府核准依原建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五十六條	(刪除)	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五十七條	本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五十八條	本細則除第四十七條第一項規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。 本細則修正條文自發布日施行。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

（二）變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案(民國 109 年 11 月 20 日)

表 6-2　變更永和細部計畫土地使用管制規定事項檢核表

<table>
<tr><th colspan="2">條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td>第一點</td><td>本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。</td><td>--</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第二點</td><td>建築基地除應符合都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)規定事項外，並應依本要點規定辦理。建築基地屬區段徵收、市地重劃或依相關法令、審議規範辦理開發者，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬前述地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。</td><td>本案建築基地依「都市更新條例」辦理開發，故依本土地使用管制要點檢討。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第三點</td><td>各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條(附表一)規定辦理外，其餘分區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：
<table>
<tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>300%</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>440%</td></tr>
<tr><td>工業區（含乙種及特種工業區）</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>210%</td></tr>
<tr><td>保存區</td><td>50%</td><td>160%</td></tr>
<tr><td>社會福利專用區(附)</td><td>60%</td><td>210%</td></tr>
<tr><td>宗教專用區(附)</td><td>60%</td><td>160%</td></tr>
<tr><td>文教區(供南山高中使用)</td><td>50%</td><td>200%</td></tr>
</table>
(一)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【詳見附圖一】。
(二)社會福利專用區(附)僅供社會福利設施使用，包含慈善服務設施、文化服務設施、社會救助服務設施、社會志工服務設施、環保教育推廣設施等。</td><td>本案屬住宅區。
基地面積：1840 ㎡
建築面積：720.26 ㎡
實設容積樓地板面積：9107.74 ㎡
法定容積樓地板面積：5520 ㎡
都市更新獎勵面積：5520*50%=2760 ㎡
容積移轉獎勵面積：5520*15%=828 ㎡
建蔽率：720.26/1840=39.14% < 50%
容積率：
9107.74/1840*100%=494.99%
(5520+2760+828)/1840*100%=495%
符合規定。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>第 11-3 頁。</td></tr>
<tr><td>第四點</td><td>各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條(附表三)規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：
<table>
<tr><th colspan="2">公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td rowspan="2">依施行細則規定辦理。</td><td>150%</td></tr>
<tr><td>高中職</td><td>200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>240%</td></tr>
<tr><td colspan="2">體育場用地</td><td>50%</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td colspan="2">捷運系統用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td colspan="2">垃圾處理場用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td colspan="2">醫療用地</td><td>40%</td><td>400%</td></tr>
<tr><td colspan="2">抽水站用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr>
</table></td><td>--</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>--</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>軍事用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
</table>
(一)墓地，如做為納骨塔，其法定空地應綠化美化且不得再做其它墳墓使用。
(二)景新街 399 巷之人行廣場得供指定建築線、行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用，且應於路側配置適當之人行功能。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>第五點</td><td>各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條(附表二)規定辦理外，其餘依下列規定設置：
(一)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。
<table>
<tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度</th><th>側院深度</th></tr>
<tr><td>社會福利專用區(附)</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>宗教專用區(附)</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td colspan="2">臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td></tr>
<tr><td>體育場用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr>
<tr><td>捷運系統用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>垃圾處理場用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>變電所用地</td><td>6.00</td><td>6.00</td></tr>
<tr><td>抽水站用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>軍事用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr>
</table>
(二)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。【詳見附圖二】
(三)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。前項建築基地已依本要點第 15 點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。</td><td>--</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第六點</td><td>汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意，得比照「新北市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。
(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。
(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置:1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 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。2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。
(三)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依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者，得依前項規定停車位數量之 70%為下限酌予折減留設。</td><td>依土地管制要點檢討：
住宅=(11644.5-500)/150=74.3=75 輛
法定汽車停車數量：75 輛
自設汽車停車數量：35 輛
合計：75+35=110 輛
實設 110 輛(含 2 輛無障礙車位)…OK
法定機車停車數量：
1.小於 66 ㎡(共 80 戶)
(39.39+41.53+36.09+47.05)*20/100=32.81=33 輛
2.超過 66 ㎡共 60 戶，1 戶 1 機車位=60 輛
合計:33+60=93 輛，實設 140 輛…OK
自行車位停車數量：140*15%=21 輛，實設 37 輛…OK
本案距離捷運頂溪站 300M 範圍內，故自行</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>第 12-2 頁。</td></tr>
</table>

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
		車停車空間得免計樓地板面積。		
第七點	本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第八點	建築基地設置公益性設施或供公眾使用空間者，得依施行細則第 48 條規定申請容積獎勵。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第九點	本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第十點	僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容基之 15%。若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第十一點	下列地區或建築應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核准建造執照： (一)都市計畫法新北市施行細則第 45 條規定之地區或建築。 (二)風景區。 (三)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。 (四)直接面臨華新街(興南路與忠孝街間南北向路段)之建築基地。【詳見附圖三-1】 (五)直接面臨瓦磘溝綠地或瓦磘溝綠地兩側計畫道路之建築基地。【詳見附圖三-2】 (六)其他經新北市都市設計及土地開發許可審議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。	本案無涉及都市設計審議。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第十二點	基地綠化應依施行細則第 43 條規定辦理。前項規定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；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會另有決議者，得依決議辦理。	基地面積：1840 ㎡ 實設空地：1119.74 ㎡ 不可綠化面積：236.43 ㎡ 綠化面積：465.5 ㎡ > (1119.74-236.43)/2=441.66 ㎡…OK 462.2/36=12.84 取 13 棵 實設 23 棵 > 13 棵…OK	■符合 □提請放寬 □免檢討	第 12-56 頁。
第十三點	公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%，惟經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，不在此限。	本案開挖面積: 1104.1 ㎡ < (1840-500)*60%+500*70%= 1154 ㎡…OK。 本案開挖率: 1104.1/1840*100%=60% < 1154/1840*100%=62.72%...OK	■符合 □提請放寬 □免檢討	第 11-5 頁。
第十四點	本計畫區內下列地區之建築基地退縮規定如下，其中第(一)~(三)項退縮範圍不得設置圍牆並應開放公眾通行使用，並得計入法定空地及前側院。惟下列各項因基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議	--	□符合 □提請放寬	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	通過者，不在此限： (一)為配合瓦磘溝綠色廊道規劃構想，建築基地面臨瓦磘溝綠地或瓦磘溝綠地兩側計畫道路者，應自該道路用地境界線或綠地用地區界線退縮 3 公尺建築，並應設置植栽【詳見附圖四】 (二)乙種工業區臨橋和路、建一路、中山路二段(中正路與建一路間路段)、板南路(捷運環狀線中原站與立言街間路段)、連城路(中正路與景平路間路段)者，應自該道路境界線退縮 6 公尺建築。【詳見附圖五】 (三)中山路三段與中山路三段 63 巷口住宅區土地，應自 63 巷道路境界線退縮 1 公尺建築，不得設置植栽及障礙物，需供緊急防災救災通道使用，未來視情形辦理都市計畫變更作為道路使用。另前開住宅區東側乙種工業區土地應自道路境界線退縮 1 公尺建築，社會福利專用區、機關用地及南側住宅區土地則自該道路境界線退縮 2 公尺建築。【詳見附圖六】		■免檢討	
第十五點	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。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第十六點	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。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

（三）擬定新北市捷運場站(第一階段)周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)案(民國 108 年 8 月 29 日)

表 6-3　擬定新北市捷運場站(第一階段)周邊地區細部計畫土地使用分區管制規定事項檢核表

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第一點	本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。	--	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
第二點	計畫範圍內建築基地使用分區或用地為住宅區、商業區、乙種工業區、產業專用區、市場用地、電信用地、電信專用區、自來水事業用地、車站用地者，得申請增額容積。申請規定如下： (一)建築基地區位及條件： 1.面積應達 2,000 平方公尺以上或完整街廓。前項所稱之街廓，指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地、公共設施用地等，該鄰接河川、空地、用地邊界得視同街廓邊界。 2.建築基地前面基地線連接之道路寬度應達 8 公尺以上，但道路寬度達 6 公尺以上者得退縮道路寬度補足達 8 公尺，並供公眾通行。臨 8 米以上道路側或臨經退縮補足道路寬度達 8 公尺側，其面前道路連續面寬應達 20 公尺以上。前項退縮補足道路寬度部分得計入法定空地。 3.建築基地不得位於： (1)依水土保持法劃定公告之山坡地及全國區域計畫規定之第一級環境敏感地區。 (2)已與捷運系統用地聯合開發者。 (3)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、紀念建築、聚落建築群定著土地，惟經新北市政府古蹟歷史建築紀念聚落史蹟文化景觀審議委員會審查通過者，不在此限。 4.位於乙種工業區、產業專用區者，應先申請新北市工業區立體化方案，經核准後始得申請增額容積。 (二)建築基地應符合以下條件，始得申請增額容積： 1.位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合施行細則第 16 條及第 17 條規定，且自地面層起至地上 3 層應作商業或公益性設施使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。 2.申請人應設置容積樓地板面積不得小於建築基地面積乘以基準容積率乘以 10%之公益性設施並捐建予市府（含容積樓地板相對應土地持分），經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接受管理者，得免計容積。公益性設施項目為老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、社會住宅(含中繼住宅)、微型運動中心、創新創業育成基地或其他供公眾使用設施或機關辦公相關設施。前開設施除性質特殊者外，應具獨立出入口，且應面臨建築基地最寬之面前道路。 3.前項公益性設施經本府檢討無設置必要性者得折繳代金，代金計算方式如下：代金＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本+管理維護經費 (1)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4 (2)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 4.前項捐建公益性設施或折繳代金者，申請人皆應繳納管理維護經費予接管機關，管理維護經費依施行細則第 48 條規定辦理。 5.建築基地應依據市區道路及附屬設施工程設計規範、新北市計程車招呼站設置管理要點等規定留設公車停靠	本案屬住宅區。 基地面積：1840 ㎡ < 2000 ㎡…免檢討	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	區、計程車招呼站，並且經本府交通主管機關同意。 6.申請人額外提供本建築基地內法定汽、機車車輛預估數 20%公共停車位面積，供公眾機車或共享運具使用，並應設置獨立人行出入口，每輛汽車停車位面積為 40 平方公尺及每輛機車停車位面積為 4 平方公尺。應與本府簽訂協議書，並依協議書內容辦理相關程序。 (三)增額容積價金計算方式如下：增額容積價金＝建築基地申請當期之公告現值總額*1.4 倍*(申請增額容積量／基準容積量)			
第三點	增額容積最高以基準容積 50%為限，且應申請至少 20%增額容積後，始得申請容積移轉，但屬下列情形之一者不在此限： (一)已循相關變更審議規範辦理計畫變更者。 (二)申請新北市工業區立體化方案者。 (三)104 年 7 月 1 日前依都市更新條例 108 年 1 月 30 日修正施行前第 8 條所定程序指定為策略性再開發地區者。 (四)依都市更新條例劃定策略性更新地區者。 (五)於本案發布實施後半年內（109 年 3 月 1 日前）已依相關規定核准容積移轉在案者。 增額容積、容積移轉及各項容積獎勵之總和，不得超過基準容積	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第四點	為鼓勵建築基地與捷運場站串連，於計畫範圍內設置連通道供公眾使用，經捷運主管機關及本府目的事業主管機關核准，及新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計建築面積，並給予基準容積最高 20%之獎勵。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五點	建築管制事項 計畫範圍內建築基地實際管制內容見附圖 2-1 至附圖 2-20，建築管制事項如下： (一)建築基地面臨之計畫道路寬度符合下列標準者，應退縮 3.52 公尺無遮簷人行道或留設騎樓，並供公眾通行，其退縮部分得計入法定空地： 1.住宅區 8 公尺以上 2.商業區 7 公尺以上 3.乙種工業區、產業專用區 8 公尺以上 (二)商業區建築基地面臨之計畫道路寬度小於 8 公尺者，應退縮補足道路寬度達 8 公尺，並供公眾通行。退縮補足道路寬度部分得計入法定空地。 (三)指定留設廣場式開放空間者，應設置長度與寬度至少 10 公尺以上之廣場式開放空間，不得設置汽、機車停車位。 前項廣場式開放空間得設頂蓋，其頂蓋設計應依建築技術規則建築設計施工編第 283 條辦理，若未與建築物連接者，免計建築面積。 (四)前開管制事項之外，適用新北市都市設計審議原則之規定。	本案為住宅區，基地面臨 8 m 計畫道路，留設 4m 無遮簷人行道>3.52m…OK	■符合 □提請放寬 □免檢討	第 10-31 頁
第六點	有關增額容積申請方式、送審書件等相關規定，由本府另訂之。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第七點	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。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

（四）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計畫書(摘要) (民國 102 年 4 月 26 日)

表 6-4　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實質再發展內容檢討表

計 畫 內 容	檢討	檢討結果	頁碼
一、土地使用 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。	--	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
二、交通系統 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，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。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
三、公共設施 （一）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，以促進路網串聯。 （二）停車場 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，並依據都市更新建築容積獎勵基準，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。 設置供轉乘使用之停車空間，應留設人行進出口連接通往捷運車站之道路，相關停車動線規劃均加註於住戶管理規約中，並明訂供公眾使用，以利日後管理。 （三）開放空間及廣場 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，以舒緩交通人潮停等空間不足及人車爭道之情形。 （1）環河西路水岸資源與周邊住宅社區缺乏連結，應配合更新事業留設節點廣場或開放空間，作為連接河濱公園的入口，加強市區與水岸空間的連結。 （2）中興街北側兒童遊樂場用地因鄰近韓流百貨特色街區，應配合地區歷史發展紋理，融入於街區改造計畫，並設置街區活動廣場，塑造竹林路通往韓國街之入口意象，也可作為地方居民交誼活動空間。 （3）中興街南側的機關用地配合中興社區活動中心使用，留設大面積綠地與開放空間，作為周邊居民交誼活動的市民花園。 （4）溪州市場具傳統特色商街紋理，應依當地之市集資源與街區歷史發展特性保留既有特色商街紋理，充份發揮其作為街區活動場域的功能，避免更新事業重建時對既有商街的影響，並集中留設提供購物人潮停滯場域，以舒緩停等空間不足之現況。 （5）文化路北側、及人國小東側為通學主要動線，為考量通學安全，配合通學路徑留設交通節點廣場。 （6）捷運頂溪站西側及東側、景安站東側及南勢角站周邊道路交叉口車輛往來頻繁造成人車動線嚴重衝突，應於出入口等交通節點配合穿越性交通停等人潮特性，設置節點廣場，創造安全停等空間，改善尖峰時間人車爭道之情形。 （四）政府指定公益設施 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	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

計畫內容	檢討	檢討結果	頁碼
通道、開放空間、廣場及停車場。 項目 / 留設原則 / 留設位置建議 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，以促進路網串聯 停車場：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 / 捷運車站本體及出入口半徑 100m 內 開放空間及廣場：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 / 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 政府指定公益設施：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			
四、都市設計 （一）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，商業區臨都市計畫道路兩側退縮 6m 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 （1）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。 （2）8m 以下計畫道路 住宅區鄰接 8m 以下計畫道路，為塑造舒適安全之步行環境，建築物應退縮 4m 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。 3.道路退縮個別性指導 （1）頂溪站北側更新地區	本案屬住宅區，依規定退縮 4m 無遮簷人行步道，並設置 2.5m 人行步道…ok。	■符合 □提請放寬 □免檢討	第 10-31 頁

計畫內容	檢討	檢討結果	頁碼
配合大陳義胞更新計畫要求沿環河西路退縮建築之規範，頂溪站北側更新地區鄰環河西路應退縮 6m 以上無遮簷人行步道（含 2m 帶狀植栽空間），打造整體水岸軸線景觀之延續性。 （2）頂溪站東側更新地區 為保留傳統商街特色，勵行街南段之都市計畫道路兩側住宅區於更新重建時，建築物得不作退縮空間設計。 （3）景安站兩側周邊更新地區 景安站東側街廓之西、南兩側應退縮留設 4m 以上無遮簷人行步道及 2m 道路空間，改善高架橋引道周邊之交通雍塞問題。			
（二）大型街廓現有通道留設 更新基地內之大型街廓現有巷道於更新重建時，應至少各留設一條東西向及南北向 8m 以上之公眾通道串連地方路網。 1.頂溪站周邊更新地區 （1）及人國小東側留設 8m 以上之人行通廊，串連安全通路網，銜接國小、水岸、捷運等重要地方性目的地。 （2）忠孝街 26 巷東側留設 8m 公眾通道，銜接計畫道路忠孝街 34 巷 9 弄及西側計畫道路，串聯地方路網形成區域防災網路。 （3）仁愛路南側留設為 8m 以上公眾通道，補強都市計畫道路系統之不足。 （4）勵行街北側留設為 8m 以上公眾通道，保留既有商街紋理，並維持特色商街之現況使用。 （5）竹林路西側之大型街廓，應至少各留設一條東西向及南北向 8m 以上之公眾通道，俾利地方消防安全及路網串連，其留設位置及方式得依上述原則視更新事業整體規劃設計彈性調整。 2.永安市場站東側更新地區 留設新興街及中和街 360 巷為 8m 之公眾通道，串聯都市計畫道路網，形成地區防災網路。 3.景安站兩側與南勢角站周邊更新地區 （1）街廓內除留設景平路 430 巷為 8m 以上之公眾通道，應另留設一條以上東西向之 8m 以上公眾通道俾利地區消防路網串聯。 （2）南山路、復興街 280 巷及景新街等留設 8m 道路補強都市計畫道路系統之不足。 （3）於景平路、景安路、景平路 259 巷所圍街廓留設 1 條 8m 公眾通道，串聯都市計畫道路路網，建構地區防災網路。	本案非屬左列更新地區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
（三）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。 1.頂溪站周邊更新地區	基地面積 1840m^2,留設公共開放空間 463.98m² > 1840x25%=460m²…OK	■符合 □提請放寬 □免檢討	第 6-50 頁

計畫內容	檢討	檢討結果	頁碼
（1）環河西路沿線跨堤親水計畫，應充分應用新店溪河岸景觀資源，留設一處 500 ㎡跨堤親水廣場，其面積宜大於 300 ㎡且長寬比不得大於 3:1。 （2）於文化路北側、及人國小東側留設鄰里型開放空間，配合留設 8m 通學廊道，在道路節點上提供一處緩衝空間，其面積宜大於 300 ㎡，留設位置得依更新單元規劃設計調整。 （3）頂溪站捷運周邊交通節點，留設 3 處開放空間作為大眾運輸人潮與交通頻繁空間之緩衝，其面積宜大於 300 ㎡且長寬比不得大於 3:1。 （4）復興街北側之公有零售市場辦理重建時，應於周邊留設該市集之街道活動廣場，其面積宜大於 300 ㎡，且長寬比不得大於 3:1。 （5）中興街與中興街 133 巷口之兒童遊樂場用地，配合韓流百貨特色街區設置活動廣場，廣場之綠覆應以自然覆土種植喬木為主，廣場鋪面以透水性鋪面為原則，並輔以夜間燈光照明及街道家具之設置。 （6）中興街南側的機關用地設置開放空間，配合活動中心作為居民聚集之廣場，其面積宜大於 300 ㎡，且長寬比不得大於 3:1。 2.景安站兩側與南勢角站周邊更新地區 （1）景平路與景安路交叉口，捷運景安站周邊，留設 3 處鄰里型開放空間，形成一交通節點緩衝空間，提供穿越馬路及等候公車之民眾一處停等腹地，舒緩捷運景安站出口交通尖峰時間之人潮，其面積宜大於 300 ㎡，且長寬比不得大於 3:1。 （2）景安路東側、鐵路用地南側之住宅區，應於街廓北側鄰地境界線退縮 6m 帶狀空間，串接延續板南路既有綠帶至和平黃昏市場，並配合人行步道延續至捷運南勢角站，其綠化應以自然覆土植樹為主，並採用防滑、透水性之鋪面，供周邊居民休憩、集會之用。			
（四）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）商業區計畫道路兩側應配合既有之人行道退縮留設至少 6m 以上之行人徒步空間，供步行之淨寬度至少為 4m；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	本案屬住宅區臨 8m 計畫道路，實設 4m 無遮簷人行步道，並設置 2.5m 人行步道…ok。	■符合 □提請放寬 □免檢討	第 10-31、12-5 頁

計畫內容	檢討	檢討結果	頁碼
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。校園空間周圍，提供通學步道的人行空間，其寬度至少為 4m。 （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。 4.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之主要人行系統，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。			
（五）立體通廊 1.頂溪站北側更新地區 環河西路南側之街廓得於更新時設置水岸跨堤平台設施，其位置依更新事業規劃彈性調整，但應以基地內部空間設置出入口為原則，避免占用人行空間，其樣式及材質類型需經都市設計委員審議通過始得設置。以跨堤平台計畫串連具景觀價值之水岸住宅，而給予公眾通行權利者，得依「都市更新建築容積獎勵核算基準」第六點申請獎勵。 2.景安站兩側周邊更新地區 鄰近捷運環狀線站體之都市更新事業應優先協調相關單位，配合設置立體化人行系統串連景平路兩側，其位置及樣式得依規劃設計及協調捷運系統結果彈性調整。	本案非屬左列更新地區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
（六）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。	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--

計畫內容	檢討	檢討結果	頁碼
（七）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。 （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。	本案無地面層路邊停車。 本案於 1F 室內設置 37 輛自行車位。 本案距離捷運頂溪站 300M 範圍內，故自行車停車空間得免計樓地板面積。	■符合 □提請放寬 □免檢討	第 12-4 頁
（八）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。	本案非屬公園、綠地等開放空間。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
（九）特色商店街區 勵行街及中興街兩側指定為策略性整建維護街區，所有權人依相關規定提出申請實施時，應符合下列都市設計原則。 1.溪洲生活商店街特色街區 溪洲生活商店街之營造，著眼於對此社區紋理及共同記憶空間加以保存與改善，亦透過水平及垂直向度的元素、材質、主題等，串連周邊商業活動，構成具地方特色之商店街區，提升空間的購物空間的舒適性，重現傳統市場熱鬧與趣味生活意象。 （1）建築空間 a.建築立面建議以灰色基調襯托其他活潑的色彩，避免個別建築因彩度、明度差異過大，最終色彩的認定則需由都市設計審議委員會同意。 b.加強建築立面透光開口，加強販售地點在鋪面、攤位、空間序列等硬體設施的規劃設計，增加販賣空間的整潔明亮，提高商業聚集能力，並注意應避免建築突出物影響採光。 （2）道路空間 a.勵行街北段應保留並配合退縮為 8m 公眾通道，與周邊地區路網成為連續動線，並考量市集環境特性，於街道兩側留設排水空間。 b.塑造人行為主之通道空間，其鋪面設計配合二側商家整體形象發展，可採較為活潑熱鬧之圖案，	本案非屬左列特色商店街區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

計畫內容	檢討	檢討結果	頁碼
以凸顯該區不同於別區之特性。在材質上應為透水、抗壓及防滑之鋪面。 c.以增加購物空間的明亮度與通風性為目標，改善勵行街現有雨遮的形式，提高雨遮的高度，以及與建築間的連結關係，創造舒適、明亮、衛生、整齊的購物環境。 2.韓流百貨特色街區 中興街兩側應配合地區歷史發展所創造之異國都市元素，以其特殊異國風情資源條件，融入於街區改造計畫，有效提升地區商業環境之特殊性。 （1）建築空間 a.沿街建築立面應尊重原有空間秩序與韻律，透過沿街立面造型元素的規範及分割形式、立面裝飾帶設置等方式，強化街道多樣統一性。 b.運用街牆設計，以象徵民族性的風格色彩元素（翠綠、桃紅、鮮黃、天藍色），透過建築立面紋理及細部裝飾設計，提昇特色街區氛圍。 c.建築量體應運用植栽增添特色街坊之綠意，並可配合二側商家門面之設計、裝飾等，提升本地異國商街的視覺感受特色。 d.建築物立面、人行道植栽、人行道及部分道路節點與鋪面採嵌入式燈光照明設計，除加強夜間道路安全性、指引性外，並避免阻礙人行動線。 （2）道路空間 a.為提供舒適的購物空間，除維持 12m 之車道空間，中興街兩側建物應退縮騎樓或無遮簷人行道，增加人行空間寬度。 b.配合帶狀發展的商店街空間，加強人行空間與騎樓空間的水平連續性，尤其是與捷運站出入口與人行動線銜接，凝聚商圈意象。			
五、都市防災構想 為提升都市防災機能，後續於都市更新事業計畫審議時，應考量防救災系統之規劃，納入防災生活圈、災害潛勢等之相關分析。各更新地區都市防災計畫如下說明： （一）頂溪站周邊更新地區 頂溪站北側、西側、東側等 3 處更新地區結合形成一防災生活圈，依防災避難據點的空間分布，建立整體的防災生活圈及道路系統，並架構防災應變的支援系統，地區都市防災規劃依永和都市計畫（第一次通盤檢討）作為都市防災規劃之依據。 1.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。 2.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	遵照辦理。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

計畫內容	檢討	檢討結果	頁碼
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，向南可連絡中和區。 （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保有 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；其二是串連各避難場所，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、環河西路和環河西路與環河東路共同構成防災道路系統。 3.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，並於使照及住戶管理公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。 4.避難系統 依據避難行為可將避難場所分為三類，緊急避難、臨時收容及中長期收容安置場所，說明如下： （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，包括建築物面前道路、空地、平面停車場、公園、綠地、廣場及學校的外部空間等。 頂溪站周邊的防災圈符合作為緊急避難場所的空間包括竹林國小、頂溪國小、及人國小、網溪國小、中正河濱公園，均可作為頂溪站鄰里防災生活圈的主要疏散地點。 （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，因需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。			
（二）永安市場站東側更新地區 永安市場站東側更新地區自成一防災生活圈（如圖 40），將依規劃範圍之防災避難據點的空間分布，建立整體的防災生活圈及道路系統，並架構防災應變的支援系統，俾使後續能遵循個別之功能與定位，實踐防災空間的實質規劃。 1.防災據點 永安市場站周邊擁有的防災資源包括：安平派出所、中和分局；防災據點包括：四號公園、永和國小、	本案非屬永安市場站東側更新地區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

計畫內容	檢討	檢討結果	頁碼
南山高中、漳和國中。 2.防災道路系統之規劃 （1）緊急聯外道路 本更新地區緊急聯外道路為中和路，向北可至永和區及臺北市，向南可達 30m 景平路再連絡至新店區、土城區及板橋區等。 （2）輸送救援道路 本更新地區指定雙和路、永貞路、宜安路為輸送救援道路，與中和路、景安路共同構成防災道路系統。 3.避難系統 依據避難行為將避難場所分為緊急避難、臨時收容及中長期收容安置場所三類，分別說明如下： （1）緊急避難場所 以永安市場站的防災圈而言，只要是開闊的空間均可提供作為緊急避難場所，包括建築物面前道路、空地等，其中四號公園、永和國小、南山高中、漳和國中等 4 處為已開闢完成的大面積公共設施。 （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，所以規劃四號公園作為中長期收容場所。			
（三）景安站兩側與南勢角站周邊更新地區 景安站兩側更新地區與南勢角站周邊更新地區可結合成一防災生活圈，將依規劃範圍之防災避難據點的空間分布，建立整體的防災生活圈及道路系統，並架構防災應變的支援系統，俾使後續能遵循個別之功能與定位，實踐防災空間的實質規劃。 1.防災據點 景安及南勢角站周邊擁有的防災資源包括：南勢派出所；而防災據點包括：中和國中、興南國小、復興國小及興南公園。 2.防災道路系統之規劃 （1）緊急聯外道路 本更新地區緊急聯外道路為景平路，向北可至永和區及臺北市，向東可達新店區、向西可連絡土城區及板橋區等。 （2）輸送救援道路 本更新地區指定景新街、南山路為輸送救援道路，與景平路、中正路與景安路共同構成防災道路系統。	本案非屬景安站兩側與南勢角站周邊更新地區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

計畫內容	檢討	檢討結果	頁碼
3.避難系統 依據避難行為可將避難場所分為緊急避難、臨時收容及中長期收容安置場所三類，分別說明如下： （1）緊急避難場所 以景安站及南勢角站的防災生活圈而言，只要是開闊的空間均可提供作為緊急避難場所，包括建築物面前道路、空地等，其中中和國中、興南國小、復興國小、復興公園等 4 處為已開闢完成的大面積公共設施，可供為緊急避難場所。 （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 4 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，所以規劃興南公園作為中長期收容場所。			
伍、劃定之更新單元或其劃定基準 更新地區土地使用以住宅為主，土地及建物權屬以私有為主，考量市場機制與更新可行性，都市更新單元劃定應依「新北市都市更新單元劃定基準」辦理。	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
陸、其他應表明事項 一、本案開闢計畫道路、機車轉乘停車空間、留設開放空間、道路退縮，適用「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」獎勵。 二、考量實務執行，倘經都市更新委員會審議同意，得另依委員會決議辦理。 三、本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--

（五）建築技術規則高層建築專章檢討

表 6-5　建築技術規則高層建築專章檢討表

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第二百二十七條	本章所稱高層建築物，係指高度在五十公尺或樓層在十六層以上之建築物。	本建築高度 72.3 公尺,層數 21 層…應依高層建築物檢討法規。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
第二百二十八條	高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值：一、商業區：三十。二、住宅區及其他使用分區：十五。	留設空地:1840-920(建築面積)=920 ㎡ 9107.74(樓地板面積)/920=9.9 <15 …OK	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
第二百二十九條	高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。 落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。	21 樓落物曲線退縮設置 4.28M ≧ √72.3/2=4.25M …OK	■符合 □提請放寬 □免檢討	第 12-42 頁
第二百三十條	高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左： Ao≦（1＋Q）A／2　Ao：地下各層最大樓地板面積。A ：建築基地面積。Q ：該基地之最大建蔽率。 高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。	Ao =1104.1 ㎡; Q=50%(法定建蔽率); A=1840 ㎡　Ao≦（1＋Q）A／2 1104.1 ㎡ < (1+0.5)x1840/2=1380 ㎡ OK	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
第二百三十三條	高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。	本案面臨 8M 道路,各層每十公尺以內均設有窗戶或其他開口，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
第二百三十四條	高層建築物有左列情形之一者，應提出理論分析，必要時得要求提出結構試驗作為該設計評估之依據。 一、基地地面以上高度超過七十五公尺者。 二、結構物之立面配置有勁度、質量、立面幾何不規則；抵抗側力之豎向構材於其立面內明顯轉折或不連續各層抵抗側力強度不均勻者。 三、結構物之平面配置導致明顯扭曲、轉折狀、橫隔板不連續、上下層平面明顯退縮或錯位、抵抗側力之結構系統不互相平行者。 四、結構物立面形狀之塔狀比（高度／短邊長度）為四以上者。 五、結構體為鋼筋混凝土造、鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土造以外者。建築物之基礎非由穩定地盤直接支承，或非以剛強之地下工程支承於堅固基礎者。 主體結構未採用純韌性立體剛構架或韌性立體剛構架與剪力牆或斜撐併用之系統。 建築物之樓板結構未具足夠之勁度與強度以充分抵抗及傳遞樓板面內水平力者。	本案建築物高度為 72.3M ≧ 50M 本案應依規定另提出「結構外審」。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
第二百三十五條	作用於高層建築物地上各樓層之設計用地震力除依本規則建築構造編第一章第五節規定外，並應經動力分析檢討，以兩者地震力取其合理值。	構造篇第五節 43 條之二依規定 50M 以上 15 層以上採取動力分析,本案 21F>15F 依規定採動力分析。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--

（六）新北市都市更新審議原則(110 年 5 月 14 日)

表 6-6　新北市都市更新審議原則檢核表(110 年 5 月 14 日版)

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
一	新北市政府（以下簡稱本府）為增進審查都市更新案件之效率，加速推動都市更新事業實施，特訂定本原則。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
二	本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
三	申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）同意，則該期限最長得增加為二年。	本案依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
四	事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫： (一)涉及第十六點巷道及水道之廢止或改道。 (二)涉及都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。	本案申請文化路 113 巷 21 弄廢止，依第十六點巷道及水道之廢止或改道檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	第 11-1、11-2 頁
五	依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條規定申請容積獎勵者，應檢附依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理之結構安全性能評估報告書，並應併同機構鑑定公文檢送本府工務局函轉本府都市更新處。	本案依規定檢附依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理之結構安全性能評估報告書，並併同機構鑑定公文檢送新北市政府工務局函轉新北市政府府都市更新處。	■符合 □提請放寬 □免檢討	第 10-2 至 10-11 頁
六	依容獎辦法第七條申請容積獎勵者，應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本市容獎辦法）第八條規定及下列規定： (一)用途、規模及規劃設計需於辦理聽證前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 (二)捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。 (三)捐贈公益設施應一併捐贈汽、機車停車空間，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及產權歸屬。 (四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案無協助開闢更新單元內或其周邊公共設施。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
七	依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。	本案無協助開闢更新單元內或其周邊公共設施。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
八	依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案無申請拆除舊有違章建築物	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
九	依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定: (一)自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。 (二)自基地境界線退縮之空間除依本條例第七條迅行劃定之更新地區外，淨寬部分以不得設置停車場坡道為原則。 (三)建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。	本案建築自建築線退縮四公尺以上且供人行之淨寬不小於二點五公尺，自基地境界線退縮二公尺，並依相關規定檢討。	■符合 □提請放寬 □免檢討	第 10-31、12-52、12-53 頁
十	依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	本案無申請第五條容積獎勵	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
十一	依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	本案無申請第六條容積獎勵	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
十二	供公眾通行之人行步道應符合下列規定: (一)應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。 (二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。 (三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。 (四)設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。 (五)供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。 (六)地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。 (七)依建築技術規則規定高層建築物應設置之緩衝空間，不得設置於人行步道淨寬四公尺以內之範圍。	(一)(二)本案人行步道以直線順平延續,且與周邊公有人行道順平處理並考量無障礙動線，橫向坡度不大於百分之四。 (四)人行步道植栽不凸出地面阻礙通行。 (五)人行步道設置高燈。 (六)地下室通風系統結合建築物設計，排風方向不面對人行空間。	■符合 □提請放寬 □免檢討	第 12-49、12-52、12-53、12-57、12-59 頁
十三	建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。 建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則。 植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種。	本案建築設計考量基地環境協調及地區特性，植栽設計依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
十四	機車停車位之設置應符合下列原則： (一)住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。 (二)機車停車位以設置於地下一層為原則，人車動線應整體考量，減少交織。但因地下層已開挖三層且配置必要之設備、法定汽車位、迴轉空間、樓電梯空間後，所餘空間確實無法滿足機車停車位數量要求，實施者評估再增加開挖深度或採機械式停車，有安全性疑慮或顯不合經濟效益，經審議會同意者，得設置於地面層。 (三)機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定： 1、為避免機車停車空間移作他用及消防安全考量，機車停車空間不得以牆面封閉。 2、公寓大廈規約草約應載明機車停車空間，除捐贈公益設施之部分，不得約定專用，並註記不得擅自變更做	本案依規定辦理。 一戶一機車=140 輛，實設機車數:140 輛 並設置於地下一層。 車道出入口處設置警示設施，並留設 6 米緩衝空間 汽車停車位依建築技術規則及土管要點檢討法定數量為 75 席，歷次專案小組會議新北市政府交通局之意見，說明本案 500 公尺範圍之汽機車停車需供比皆大於 1，建議本案應滿足停車需求內部化，因本案建築設計參考所有權	■符合 □提請放寬 □免檢討	第 11-3、11-5~11-9、12-2、12-5、12-14、12-49、12-53~12-55 頁

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	為其他用途使用。 汽車停車位之設置應符合下列原則: (一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。 (二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設應符合本府相關規定。 (三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但因建築基地之地形、條件等因素致設置困難，經審議會同意者，得設置機械式停車位。 (四)地下各層應檢討消防機電、污水等設備空間之更新後維護所需動線之通道，並避免樓梯間出入口影響停車位停放之進出空間。 (五)應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。	人需求及鄰近捷運站等因素，以 66 ㎡以下之小坪數住宅為主(80 戶)，若滿足一戶一汽機車位，需深開挖超過地下七層，將大幅增加本案共同負擔費用，考量本案實施方式為權利變換，且本案鄰近捷運頂溪站出入口(步行距離 170 公尺)，未來銷售產品定位將以大眾運輸路網為主，經第二次專案小組同意，於地下二至五層規劃 31 部機械汽車停車位，79 部平面汽車停車位，共計 110 部汽車停車位。 有關機電、消防、汙水空間依規定相關辦理，另於地下一層規劃一處垃圾車停車位並依相關規定辦理，且於管理規約草約中註明不得作為其他使用。		
十五	機電設備空間、陽台及雨遮規劃設計應符合下列規定: (一)住宅使用建築之機房設置應以每棟建築集中留設於一處（如設備層），且不得設置於住宅單元內。 (二)一樓原則不標示陽台；有標示陽台者，應計入建築面積檢討。 (三)公共服務空間、防災中心及中繼層等空間不得設置陽台。但經審議會同意者，不在此限。	本案依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
十六	都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道（附圖）： (一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。 (二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。 (三)大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。 (四)改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。 (五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。 都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定: (一)水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。 (二)水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。	本更新單元北側 469-1 地號土地為部分文化路 113 巷 13 弄之現有巷道，未來仍維持現況，供通行使用；另更新單元內文化路 113 巷 21 弄之現有通路，符合第(一)項巷道全部位於同一更新單元範圍內者，計畫全部廢止，整體規劃為可供建築用地。	■符合 □提請放寬 □免檢討	第 11-1、11-2 頁
十七	事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限: (一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。 (二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意 (三)實施者自提修正更新單元範圍。 (四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。 經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。	本更新單元無涉相關事項。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
十八	更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜: (一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用	本更新單元內全數為私有土地，無涉及公有土地。	□符合 □提請放寬	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。 (二)實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定， 參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。		■免檢討	
十九	最小分配面積單元及不願或不能分配應符合下列規定: (一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積四十六平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。 (二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。	本案採事業計畫及權利變換計畫分送，後續於權利變換階段將依循審議原則辦理。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
二十	估價原則及條件規範如下: (一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。 (二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。 (三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，土地估價以更新前（即都市計畫變更前）之土地使用分區為準。 (四)估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。	本案採事業計畫及權利變換計畫分送，後續於權利變換階段將依循審議原則辦理。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
二十一	選配事項應符合下列規定: (一)有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。 (二)選配原則中不得規範下列事項: 1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。 2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。 (三)辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。	本案採事業計畫及權利變換計畫分送，已於事業計畫第十五章表明分配及選配原則，且無涉及限制所有權人選配樓層之房屋單元或停車位。	■符合 □提請放寬 □免檢討	第 15-1 頁
二十二	共同負擔提列原則規範如下: (一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。 (二)共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。 (三)各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。 (四)辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。	本案依 104 年 1 月 16 日修訂之新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準計算，另本案採逆打工法並強化基礎穩固，相關費用已依報價單價差提列。	■符合 □提請放寬 □免檢討	第 18-3 頁

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	(五)依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。 (六)實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。			
二十三	核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。	已計算至小數點以下第二位，其餘無條件捨去。	■符合 □提請放寬 □免檢討	第 10-1 頁
二十四	於本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後之規定。		□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

（六）新北市都市更新審議原則(106 年 12 月 15 日)

表 6-7　新北市都市更新審議原則檢核表(106 年 12 月 15 日版)

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
一	申請容積獎勵經費核算 （一）有關本基準容積獎勵公式中涉及之 C1、C2 及 C3 計算方式如下：1.C1 之估定，應以至少一家專業估價者簽證評定結果為據（採用中華民國不動產估價師公會全國聯合會第二號公報公布之敘述式不動產估價報告書範本所定內容）；其評價基準日，限於都市更新事業計畫報核前三個月內。 2.C2 係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表中所稱之營建費用核算方式為準。 3.C3 以單位興建成本x（五%+六%）核算。 4.涉及容積獎勵計算所需估價部分，以評價基準日之新成屋價格為原則。 （二）申請獎勵項目提列之相關費用，需檢附相關技師、估價師、建築師簽認之估價證明文件。	本案報核日為 110 年 5 月 12 日，適用 108 年 5 月 15 日之都市更新建築容積獎勵辦法，故依 110 年 5 月 14 日公告之新北市都市更新審議原則檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
二	申請公益設施之容積獎勵者 申請本項獎勵，其樓層高度應符合新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點與本府工務局相關規定，並應符合本基準第二點規定及下列規定： （一）更新後提供社區使用之公益設施：申請本款獎勵者，其動線規劃應獨立，且應供周邊居民使用，後續之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約(以下簡稱規約草約)中，且非經主管機關同意者不得修改，其開放供公眾使用辦法由主管機關另訂之。 （二）經政府指定額外提供之公益設施： 1、捐贈公益設施土地成本（B1）={（建築基地面積更新後建物總樓地板面積實際捐贈建物樓地板面積 x 一・二五/更新後建物總樓地板面積）x 建築基地面積}x 土地單價。其中土地單價以更新後土地素地價格（係指在未捐贈公益設施之情形下，以申請允建總樓地板面積所得之效用，估定之土地價格）為準；其評價基準日，以都市更新事業計畫報核前三個月內為準。 2、興建成本及設備設施裝修費用（B2）=（實際捐贈建物樓地板面積x一・二五）xC2。 3、管理維護基金（B3）提供方式及內容除另有規定外，由實施者與目的事業主管機關協議之。	本案報核日為 110 年 5 月 12 日，適用 108 年 5 月 15 日之都市更新建築容積獎勵辦法，故依 110 年 5 月 14 日公告之新北市都市更新審議原則檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
三	申請協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者 申請本項獎勵，應符合本基準第三點規定及下列規定： （一）協助開闢更新單元內或其周邊公共設施：其開闢施作方式及施作費用應符合目的事業主管機關相關規定並經審查通過為準，並由各目的事業主管機關接管。 （二）提供更新單元內或其周邊公共設施管理維護費用：相關認養計畫需經目的事業主管機關同意，且提出具體管理維護計畫納入事業計畫書。	本案報核日為 110 年 5 月 12 日，適用 108 年 5 月 15 日之都市更新建築容積獎勵辦法，故依 110 年 5 月 14 日公告之新北市都市更新審議原則檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
四	申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術性價值之建築物者 （一）計畫書應載明相關維護保固工法、細部施工圖說及相關經費。 （二）具歷史性、紀念性、藝術性價值之建築物以經本府文化局或中央主管機關認定者為限。	本案報核日為 110 年 5 月 12 日，適用 108 年 5 月 15 日之都市更新建築容積獎勵辦法，故依 110 年 5 月 14 日公告之新北市都市更新審議原則檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

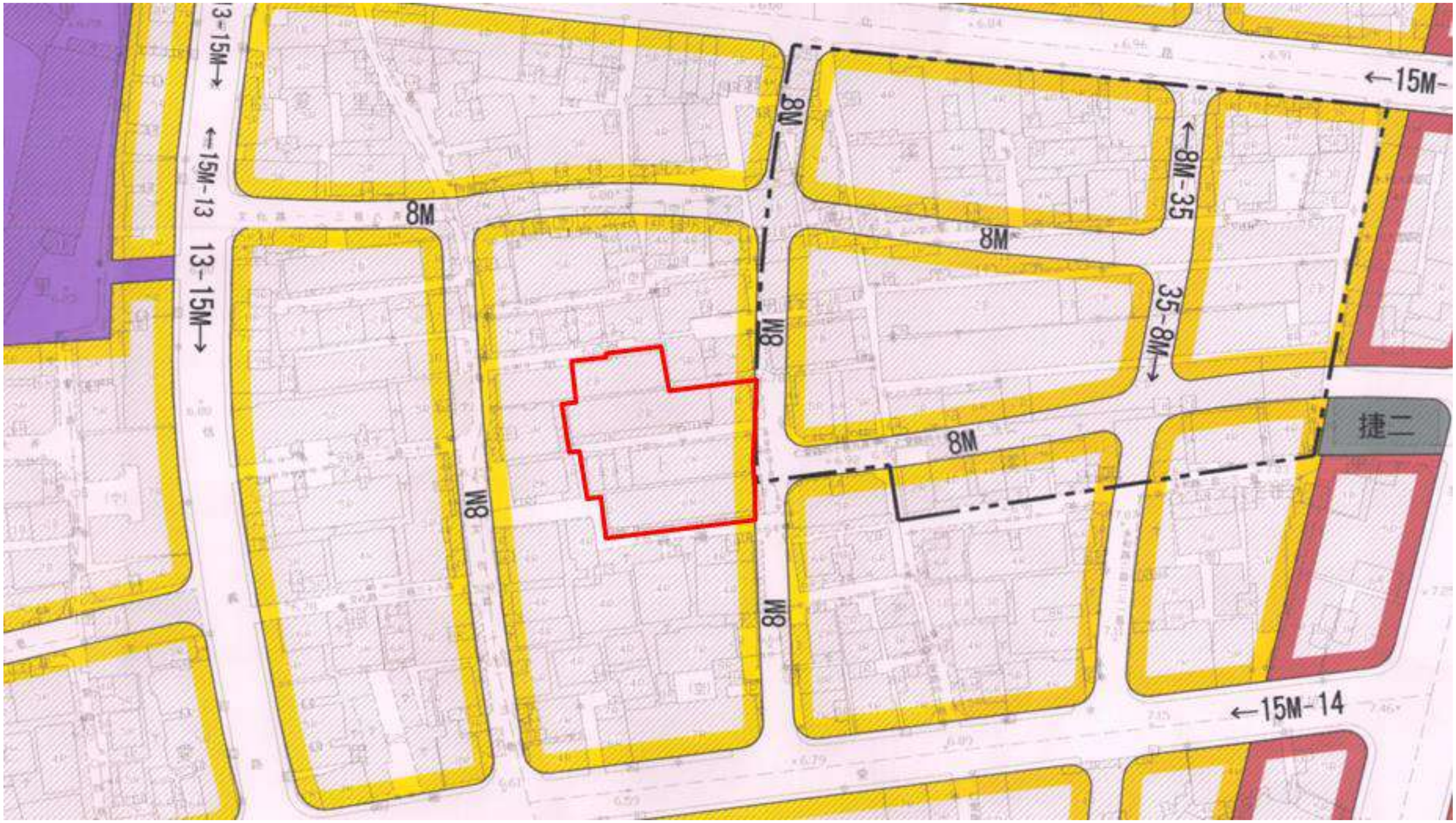
條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
五	申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者 申請本項獎勵應符合本基準第五點規定及下列規定： （一）A1 指設計建蔽率，其綠化面積應參考建築基地綠化設計技術規範立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。 （二）A2 指立體綠化： 1.以實際被覆面積計算。 2.綠牆、綠籬應以牆面種植密集綠色植物或牆面設置支架或其他方式使植物攀爬，其綠化面積以實際被覆面積計算。 3.獎勵項目涉及立體綠化所需經費，應以實際綠化費用核計，應依公共工程常用植栽手冊之價格提列，與補充相關設計剖面及示意圖(如附圖一)，且其後續管理維護計畫應載明於公寓大廈規約草約中。 4.應配合提列管理維護必要費用，且由未來社區管理委員會負責管理維護，並於公寓大廈規約草約提出相關管理維護機制。 5.申請立體綠化容積獎勵書圖內容時，應檢附預算書、管理維護計畫、設計說明、材料內容說明（尺寸、材質）、平面設計圖、剖立面圖、細部大樣圖及單價分析表等項目。 6.於都市更新事業審議時，請實施者應將立體綠化相關書圖載明於事業計畫書，並於事業計畫發布函中加註於建築執照規定，以利建築管理機關於後續竣工查驗時查核。 7.有關實施者於申請都市更新事業計畫時，於都市更新建築容積獎勵中同時申請立體綠化及綠建築容積獎勵者不得有重複獎勵，並應於事業計畫書中載明立體綠化容積獎勵與綠建築容積獎勵相關內容無重複計算。 （三）A3 指增設機車或自行車停車位： 1.應研提符合為改善公共停車、因應轉運需求之獎勵要件分析。 2.依新北市建築物增設停車空間鼓勵要點申請增設停車空間容積獎勵應附帶增設之機車停車位，不得計入獎勵。 3.增設獎勵機車停車位以集中設置於接近地面之地下層為原則，其管理營運計畫應於公寓大廈規約草約載明，並約定供公眾使用。 4.以不得設置機械停車位為原則，其剩餘停車空間使得申請機車停車位之獎勵。 （四）A4 指夜間照明：應於計畫書內以專章載明夜間照明設備之品名、規格、設置位置及夜間照明時間，並於公寓大廈規約草約提出相關管理維護計畫，且實施者所提供本項必要之管理維護基金應專款專用。 （五）A5 指都市防災： 1.基地如設置兩幢以上之建築物，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八公尺。其所稱之二幢（棟）間之距離係各該幢（棟）建築物之最小淨寬，但不含造型板、雨遮。 2.本項獎勵所稱依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，係指經本府消防局審查通過之「劃設消防車輛救災活動空間審查」證明文件及圖說，且各戶配置均在消防救災半徑範圍內。 3.建築物與鄰地境界線距離淨寬之平均檢討不得將已申請相關開放空間獎勵計入，且其淨寬(不含造型板、雨遮)應檢討至柱牆外緣。 4.本項獎勵其標準應高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定。 （六）A6 指開挖率：以實際開挖率之計算＝開挖面積/（基地面積-現有巷道面積(巷道廢止者除外)），且其附屬停車位以設置平面停車位為限。	本案報核日為 110 年 5 月 12 日，適用 108 年 5 月 15 日之都市更新建築容積獎勵辦法，故依 110 年 5 月 14 日公告之新北市都市更新審議原則檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	（七）A7 指提供基地內通道：應於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積，及永久供不特定公眾通行使用，且不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，並設置明確告示牌。			
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 申請本項獎勵，應符合本基準第六點規定及下列規定： （一）申請本項獎勵並同時申請 A5 都市防災獎勵者，A5 獎勵上限由百分之五調降為百分之三。 （二）基地配置自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築者 1.本退縮空間，應配合道路線型或以直線順平並延續為原則，且與周邊紅磚人行道順平處理及延續其鋪面形式，並設置適當告示牌，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。 2.實際退縮面積之計算得不予扣除出入口面積，若二樓以上有設置陽台者，其垂直投影面積不得落於退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。 3.依建管法令規定應設置之緩衝空間應於核算退縮獎勵面積時予以扣除，且不得設置於淨寬四公尺以內之範圍。 4.都市計畫、消防、建築及其他相關法令已規定相關退縮寬度者，本項實際退縮寬度應大於該等退縮寬度達淨寬一公尺以上，始予認列本項獎勵。但依都市計畫土地使用分區管制規要點規定，住宅區面臨計畫道路寬度十公尺以上、商業區七公尺以上應留設三・五二公尺之無遮簷人行道者不在此限。 5.於本項退縮範圍內設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽並應以不凸出地面阻礙通行為原則。 6.臨路認定係以基地與道路之臨街面，每面不得小於十公尺為原則。	本案報核日為 110 年 5 月 12 日，適用 108 年 5 月 15 日之都市更新建築容積獎勵辦法，故依 110 年 5 月 14 日公告之新北市都市更新審議原則檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
七	申請綠建築設計容積獎勵 申請本項獎勵，應符合本基準第七點規定及下列規定。 （一）實施者應依綠建築解說與評估手冊訂定之分級評估方法所評定之綠建築標章等級(如鑽石級、黃金級、銀級等)進行規劃設計，並依候選綠建築證書審查報告書製作綠建築評估資料總表、基本圖說（含面積計算表、配置圖、各層平面圖、各項立面圖、各項剖面圖）、各項指標評估表（依需要檢附圖面及說明），檢附於都市更新事業計畫內。 （二）採附帶條件核定通過之程序辦理（實施者應於申報開工前取得獲准容積獎勵之綠建築候選證書，並於建造執照加註列管）。 （三）綠建築獎勵之分級評估計分表計算應扣除申請立體綠化獎勵面積詳實核算並載明於計畫書。 （四）未依限取得該等級候選綠建築證書者，應循法定程序辦理事業計畫變更。 （五）申請本案之綠建築獎勵，應配合提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫應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。	本案報核日為 110 年 5 月 12 日，適用 108 年 5 月 15 日之都市更新建築容積獎勵辦法，故依 110 年 5 月 14 日公告之新北市都市更新審議原則檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
八	申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者 申請本項獎勵，應符合本基準第十點規定，其中違建戶戶數以門牌為準，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計，且應檢附各違建戶門牌編定證明、現場照片、安置戶實測面積及比例尺一/二〇〇詳細實測圖，建築師及相關技師簽證等內容。	本案報核日為 110 年 5 月 12 日，適用 108 年 5 月 15 日之都市更新建築容積獎勵辦法，故依 110 年 5 月 14 日公告之新北市都市更新審議原則檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
九	停車位 （一）機車停車位：	本案報核日為 110 年 5 月 12 日，適用 108 年 5 月 15 日之都市更新建築容積獎勵辦	□符合 □提請放寬	--

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	1.機車停車位每戶應附設一機車位，商業區機車停車位得另行考量。 2.經實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或研提接駁運輸計畫，情況特殊並經都市更新審議委員會(以下簡稱本會)同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。 3.機車停車位以設置於地下一層為原則，但因地下層已開挖三層且已配置必要之設備、法定汽車位、迴轉空間、樓電梯空間後，所餘空間確實無法滿足機車停車位數量要求，且再增加開挖深度或採機械式停車，經實施者提出具體評估，說明確實有安全性疑慮或顯不合經濟效益並經本會同意者，始得設置於地面層。 4.機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定： (1)為避免機車停車空間移作他用及消防安全考量，機車停車空間不得以牆面封閉。 (2)公寓大廈規約草約應載明機車停車空間不得約定專用，並註記不得擅自變更做為其他用途使用。 （二）汽車停車位： 1.距離捷運車站站體及出入口三百公尺範圍內之基地，不得依新北市建築物增設停車空間鼓勵要點申請獎勵增設停車位為原則。前開規定倘因基地情況特殊經本會同意者不在此限。 2.有關申請增設停車空間獎勵應依本府相關規定辦理。 （三）其他： 1.配合政府指定公益設施需設置之汽、機車停車位部分，應檢討其設置數量及位置，以足敷各受贈機關未來之使用，並配置於地下一層及說明其屬性及產權歸屬。 2.汽機車出入口，應加設警示及管制號誌；其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。 3.機汽車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝空間（平台）留設應符合本府相關規定。 4.地下各層部分，應檢討留設消防機電、污水等設備空間未來維護所需動線之通道，並避免樓梯間出入口影響停車位停放之進出空間。 5.垃圾儲存空間為共用部分及不得為專有部分銷售使用，應以人行使用不穿越車道且接近垂直動線為原則作設置，並應考量裝卸車位之設置且該車位不計入法定停車位數量。	法，故依 110 年 5 月 14 日公告之新北市都市更新審議原則檢討。	■免檢討	
十	機電設備空間、陽台及雨遮 （一）機電設備空間面積部分，應依建築管理相關規定配合檢討，且非有必要不得配置於居室空間。 （二）陽台部分，一樓不得標示陽台，其有標示陽台者，應計入建築面積檢討。 （三）公益設施、公共服務空間、防災中心及中繼層等空間不得設置陽台，但經本會審議通過者不在此限。	本案報核日為 110 年 5 月 12 日，適用 108 年 5 月 15 日之都市更新建築容積獎勵辦法，故依 110 年 5 月 14 日公告之新北市都市更新審議原則檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
十一	綠化植栽 更新事業計畫書內基地綠化植栽應依本府相關審議規定辦理。	本案報核日為 110 年 5 月 12 日，適用 108 年 5 月 15 日之都市更新建築容積獎勵辦法，故依 110 年 5 月 14 日公告之新北市都市更新審議原則檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
十二	容積移轉 （一）辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。 （二）若實施者所提列費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供本會審議時參考。 （三）核算容積移轉及其他容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。	本案報核日為 110 年 5 月 12 日，已依 109 年新北市都市計畫容積移轉許可審查要點及相關規定辦理。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
十三	巷道廢止或改道及廢水改道 （一）巷道指都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道。	本案報核日為 110 年 5 月 12 日，適用 108 年 5 月 15 日之都市更新建築容積獎勵辦	□符合 □提請放寬	--

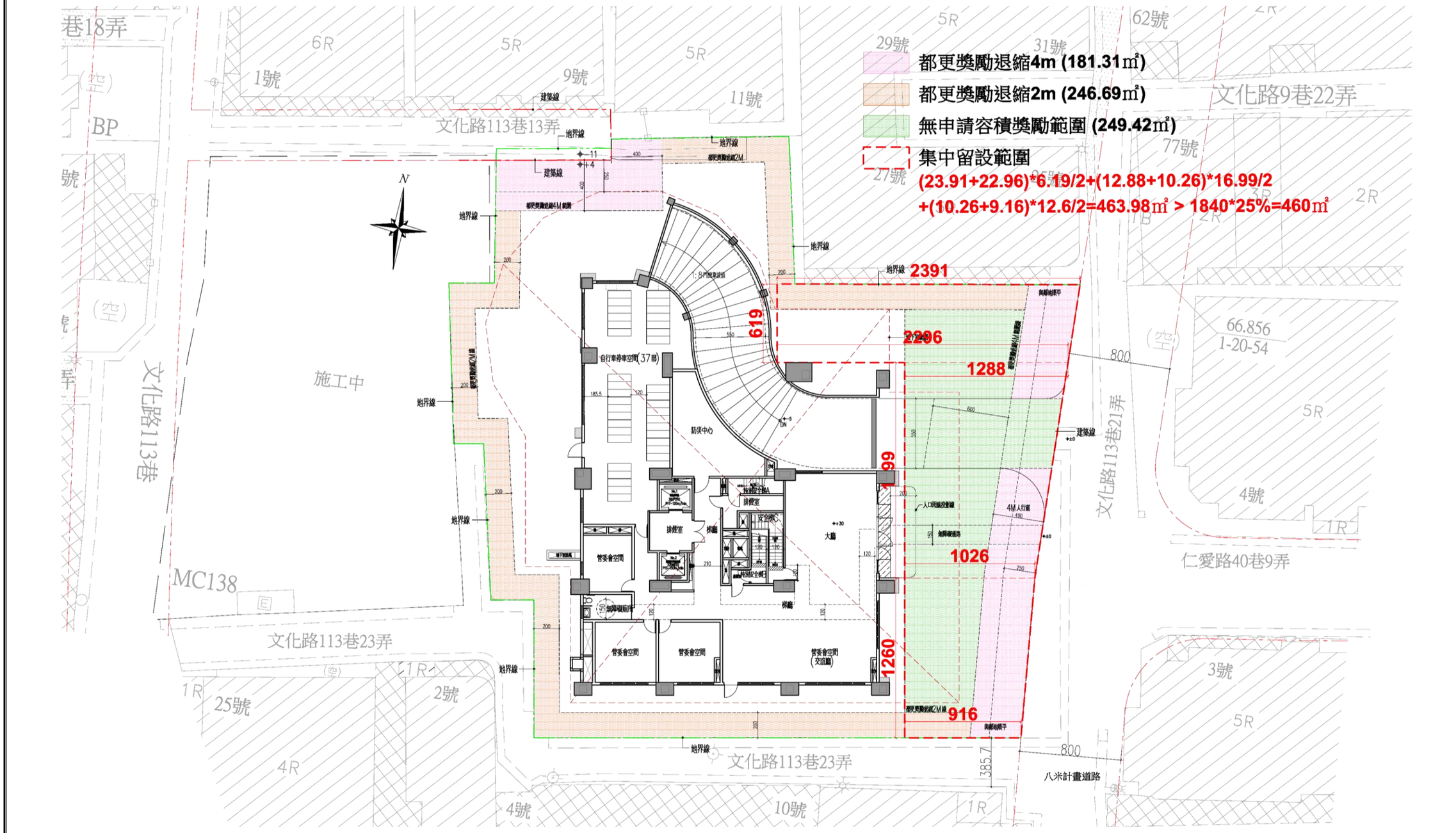
條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	（二）巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一者，得併都市更新事業計畫送本會審議通過後，予以廢止或改道(附圖二)： 1、巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。 2、同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。 3、大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。 4、改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響通行者。 5、其他廢改道後對於周邊通行影響輕微經本會同意廢改道者。 （三）廢水改道事宜，涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意。	法，故依 110 年 5 月 14 日公告之新北市都市更新審議原則檢討。	■免檢討	
十四	公共設施保留地配合辦理事宜 （一）更新單元內公有公共設施保留地，配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以容積移轉方式取得。 （二）公有土地部分應洽詢各公有土地主管機關同意，且應依都市更新事業範圍內國有土地處理原則辦理，其屬得讓售實施者，實施者於依規定辦理承購前，仍應依都市更新條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。	本案報核日為 110 年 5 月 12 日，適用 108 年 5 月 15 日之都市更新建築容積獎勵辦法，故依 110 年 5 月 14 日公告之新北市都市更新審議原則檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
十五	管理維護 公寓大廈規約草約內容除一般性之規定外，有關下列事項，亦應一併載明之： （一）依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間者，為公寓大廈之法定共用部分(如開放空間、人行步道、垃圾儲存及處理空間或管委會空間等)，應提供公共使用，不得為約定專用部分；其後區分所有權人會議，亦不得變更；其中沿街步道式開放空間、基地內通道及現有巷道等屬道路系統範疇，應於規約草約載明適用道路交通管理處罰條例之規定。 （二）實施者捐贈之公益設施，如依主管機關核定之都市更新事業計畫載明協助受贈單位對公益設施之管理維護，且提供必要之管理維護費用者，應將該設施、設備或裝修費用及管理維護費用等明細詳載於銷售契約及規約草約。 （三）本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應依法令規定外，非經規約草約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。前開規約草約或區分所有權人會議之決議，應就得就懸掛或設置廣告物之範圍、懸掛或設置廣告物之規格等加以規定。 （四）鐵窗原則禁止設置，並應明定於規約草約中明定。但低樓層部分基於安全考量須設置時，應於公寓大廈規約草約範本內予以規範，且應依規約草約所訂之統一規格、型式，始得設置。 （五）實施者應將專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分，應依公寓大廈管理條例第五十六條第一項規定，分別以附圖著色載明位置，並於規約草約中訂定相關規範。 （六）留供公眾使用之人行道、通路及開放空間等應納入公寓大廈規約草約作明確適當之規範，並載明留設位置及面積，且供不特定公眾通行使用等相關內容；另不得增建及設置鐵窗規定、相關選項之勾選亦應明確載明。 （七）綠建築後續管理維護事項，應於公寓大廈規約草約內列專章做規範。 （八）供社區使用之公益設施後續管理維護事項，應於公寓大廈規約草約內列專章做規範。 （九）立體綠化後續管理維護事項，應於公寓大廈規約草約內列專章做規範。 （十）其他依本會決議應載明者。 (十一)實施者應將規約草約約定事項向地主及買受人充分說明，並依公寓大廈管理條例第五十六條第二項規定，	本案報核日為 110 年 5 月 12 日，適用 108 年 5 月 15 日之都市更新建築容積獎勵辦法，故依 110 年 5 月 14 日公告之新北市都市更新審議原則檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	由地主及買受人簽署同意，以茲遵守，且應加註有移轉行為時，應納入產權移轉之交代事項。			
十六	申請合格級智慧建築標章 都市更新案件應取得合格級智慧建築標章，並依下列事項配合繳納保證金，以及提列該等級智慧建築標章之設施、設備管理維護費用： (一) 依本規定辦理者，實施者應以法定工程造價之百分之二作 為保證金，應與本府簽訂協議書並納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內取得合格級智慧建築標章，且應於核准使用執照前繳納完成，始得核發使用執照；實施者如依限取得該等級智慧建築標章者，保證金無息退還；實施者如未依限取得該等級智慧建築標章者，保證金不予退還。 (二) 依本規定辦理者，實施者應提列法定工程造價之百分之二 作為管理維護費用，後續之管理維護計畫須於事業計畫書及公寓大廈規約草約內載明，其管理維護費用得提列共同負擔，且應於核准使用執照前繳納完成，並應納入公寓大廈公共基金，專款專用，以確保其使用達十五年，始得核發使用執照。	本案申請銀級智慧建築獎勵，高於合格級智慧建築規定，並依 110 年 6 月 28 日市府公告之協議書計算維護管理費，載明於管理維護事項及公寓大廈管理規約草約中。	■符合 □提請放寬 □免檢討	第 10-26、20-1、附錄三-14 頁



圖例及說明	指北
更新單元範圍	
比例尺：1/1000	

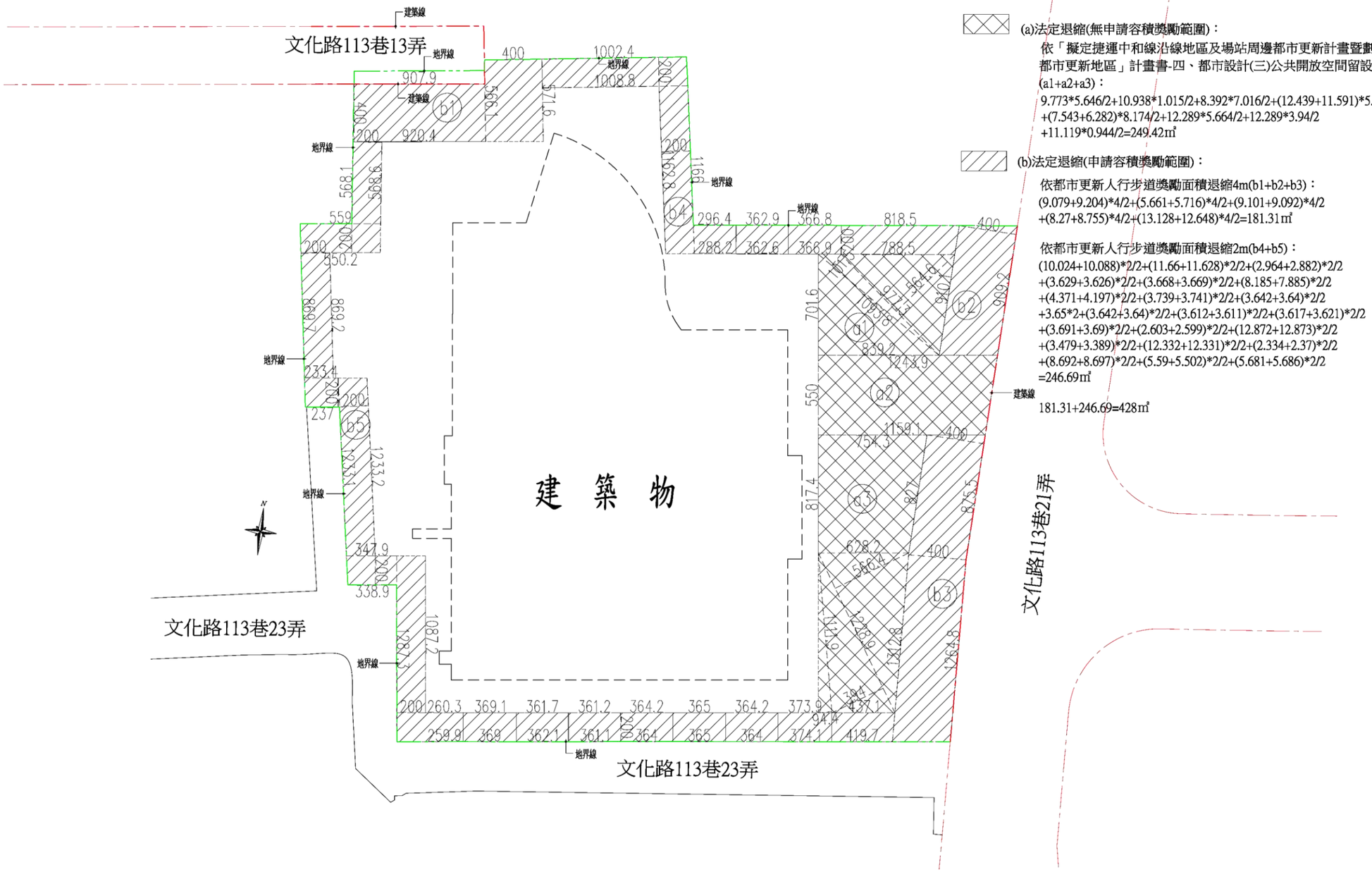
圖 6-1　法定都市計畫圖



圖例及說明　指北

比例尺：1/300

圖 6-2　開放空間檢討圖 1



(a)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暨劃定都市更新地區」計畫書-四、都市設計(三)公共開放空間留設(a1+a2+a3)：

9.773*5.646/2+10.938*1.015/2+8.392*7.016/2+(12.439+11.591)*5.5/2
+(7.543+6.282)*8.174/2+12.289*5.664/2+12.289*3.94/2
+11.119*0.944/2=249.42㎡

(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退縮4m(b1+b2+b3)：

(9.079+9.204)*4/2+(5.661+5.716)*4/2+(9.101+9.092)*4/2
+(8.27+8.755)*4/2+(13.128+12.648)*4/2=181.31㎡

依都市更新人行步道獎勵面積退縮2m(b4+b5)：

(10.024+10.088)*2/2+(11.66+11.628)*2/2+(2.964+2.882)*2/2
+(3.629+3.626)*2/2+(3.668+3.669)*2/2+(8.185+7.885)*2/2
+(4.371+4.197)*2/2+(3.739+3.741)*2/2+(3.642+3.64)*2/2
+3.65*2+(3.642+3.64)*2/2+(3.612+3.611)*2/2+(3.617+3.621)*2/2
+(3.691+3.69)*2/2+(2.603+2.599)*2/2+(12.872+12.873)*2/2
+(3.479+3.389)*2/2+(12.332+12.331)*2/2+(2.334+2.37)*2/2
+(8.692+8.697)*2/2+(5.59+5.502)*2/2+(5.681+5.686)*2/2
=246.69㎡

181.31+246.69=428㎡

圖	例	及	說	明	指 北
				比例尺：1/300	

圖 6-3　開放空間檢討圖 2

二、土地使用說明

本更新單元範圍包括新北市永和區仁愛段 469-1、470、471、472、473、474、475、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515 地號等 40 筆土地，土地面積共計 1,840.00 平方公尺。土地使用分區為住宅區，法定建蔽率 50%、法定容積率 300%，基準容積為 5,520.00 平方公尺。

表 6-8　土地使用分區面積表

使用分區	面積(㎡)	建蔽率(%)	建築面積(㎡)	容積率(%)	基準容積(㎡)
住宅區	1,840.00	50%	920.00	300%	5,520.00
總計	1,840.00	--	920.00	--	5,520.00

新北市政府都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

申請人	賴政安	新北永工字第1100000257號 中華民國一一0年四月二十三日

復臺端中華民國110年4月19日申請查核　永和區　共40筆土地之使用分區案。

地號	都市計畫案名(發布實施日期) 土地使用分區(或公共設施用地)	備註
仁愛段 469-1、470、471、472、473、474、475、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515	擬定永和都市計畫細部計畫案(98年3月17日)． 住宅區	本證明書不加註土地取得(開發)方式 本證明書不加註是否為公共設施保留地
(以下空白)		

其他備註事項

備註：一、本案依照分層負責規定授權承辦人員核發。　二、地籍更新時間：110/04/16

說明：一、所核發之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作為實施之依據應依據現況指示建築線為準。
二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)，並依申請書勾選內容加註公共設施用地是否為公共設施保留地及土地取得(開發)方式，相關使用限制規定，仍應依都市計畫規定辦理，如需查詢請逕洽新北市政府城鄉發展局。未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。
三、本證明書有效期間八個月，證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容變更，應以變更內容為準，不再另行通知。
四、申請基地如位於整體開發地區，其整體開發方式、公設負擔比及其他規定，請依都市計畫規定辦理。
五、104年9月17日前核准之容積移轉案件尚未加註於本證明書，如需查詢請逕洽新北市政府城鄉發展局。
六、如需查閱都市計畫書圖內容請至新北市城鄉服務網 (https://urban.planning.ntpc.gov.tw/ntpcURInfo/) 都計書圖查詢功能項下查詢。

新北市政府

列印日期：110年4月23日　第1頁 共1頁

330422343214

圖 6-4　土地使用分區證明書

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　更新單元重建區段對照表

項次	永和區仁愛段(地號)	面積(㎡)	土地使用分區	重建區段內容	備註
1	469-1、470、471、472、473、474、475、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515	1,840.00	住宅區	1 樓為入口大廳及管委會空間使用，2 至 21 樓為住宅使用	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。
合計		1,840.00	--		

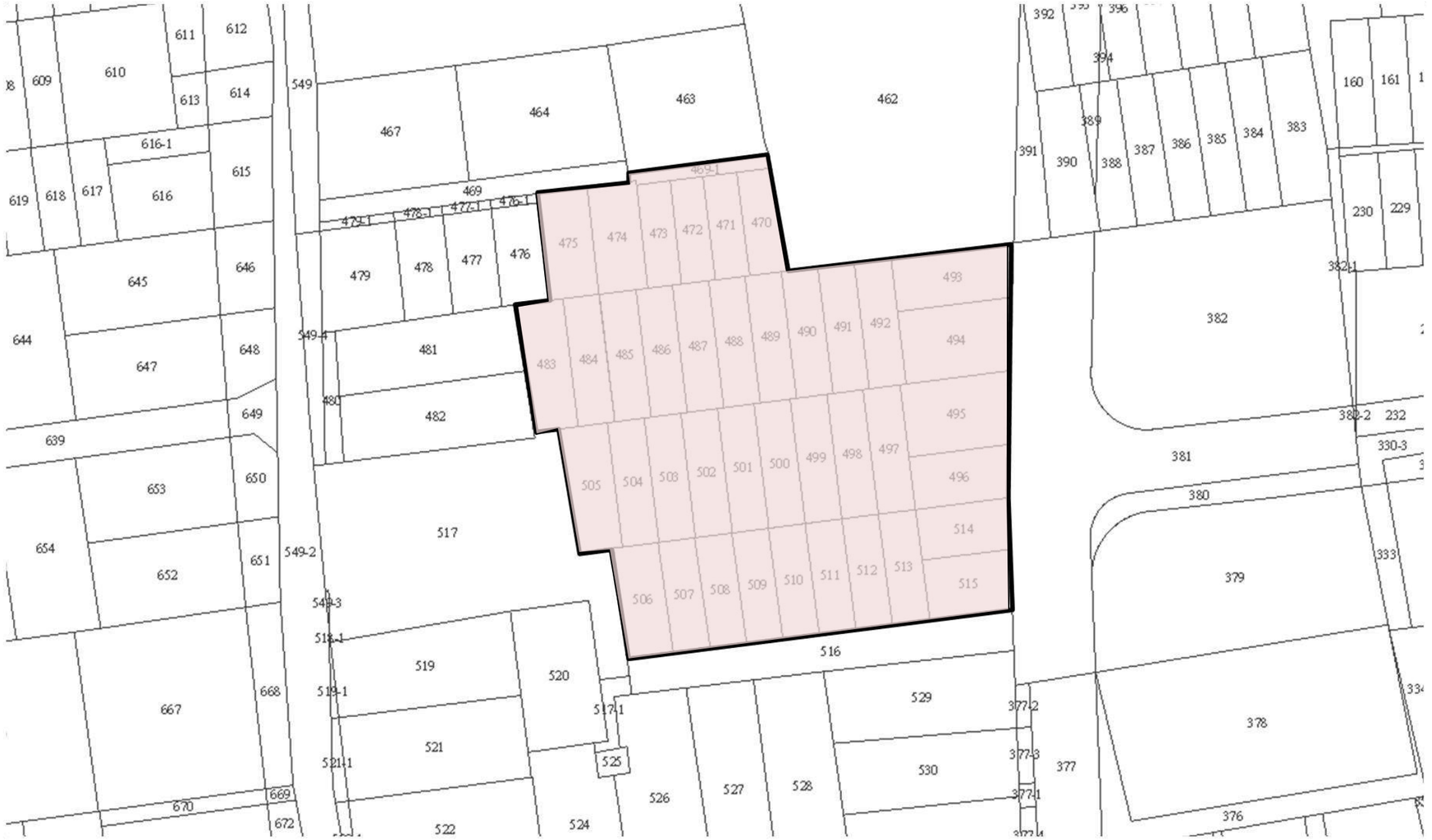


圖 例 及 說 明

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

一、更新建築容積獎勵（更新條例第 65 條）

本案法令適用日為 110 年 05 月 12 日，依「都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)」及「新北市都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 10 月 2 日)」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)＝1,840.00 ㎡×300%＝5,520.00 ㎡。

表 10-1　容積獎勵試算表

擬申請容積獎勵項目(#容積獎勵辦法)		擬申請獎勵額度(㎡)	佔基準容積百分比(%)
中央容獎項目	#6 結構堪慮建築物	403.44	7.31%
	#10 綠建築	331.20	6.00%
	#11 智慧建築	331.20	6.00%
	#13 耐震設計	552.00	10.00%
	#14 時程	552.00	10.00%
新北市容獎項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	662.40	12.00%
更新容積獎勵上限檢討		2,832.24 (以上限2,760.00申請)	51.31% (以50.00%申請)
其他容獎項目		0.00	0.00%
更新容積獎勵合計		2,760.00	50.00%
容積移轉		828.00	15.00%
合計		3,588.00	65.00%

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）「都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)」

1.第六條(都市更新事業計畫範圍內之建築物符合下列情形之一者，依原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積：一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除：基準容積百分之十。二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。前項各款獎勵容積額度不得累計申請。)

本案於 110 年 4 月 27 日完成結構安全性能評估，37 戶門牌建築物評估結果皆未達最低等級，故以原建築基地基準容積 8%申請，獎勵面積為 403.44 ㎡。

表 10-2　建築物結構安全性能評估結果未達最低等級統計表

編號	門牌	地號	面積(㎡)	原建築基地基準容積(㎡)
1	文化路 113 巷 13 弄 20 號	470	37.00	111.00
2	文化路 113 巷 13 弄 18 號	471	35.00	105.00
3	文化路 113 巷 13 弄 16 號	472	34.00	102.00
4	文化路 113 巷 13 弄 14 號	473	34.00	102.00
5	文化路 113 巷 13 弄 12 號	474	52.00	156.00
6	文化路 113 巷 13 弄 10 號	475	51.00	153.00
7	文化路 113 巷 21 弄 1 號	483	59.00	177.00
8	文化路 113 巷 21 弄 3 號	484	46.00	138.00
9	文化路 113 巷 21 弄 5 號	485	46.00	138.00
10	文化路 113 巷 21 弄 7 號	486	46.00	138.00
11	文化路 113 巷 21 弄 9 號	487	46.00	138.00
12	文化路 113 巷 21 弄 11 號	488	46.00	138.00
13	文化路 113 巷 21 弄 13 號	489	45.00	135.00
14	文化路 113 巷 21 弄 15 號	490	46.00	138.00
15	文化路 113 巷 21 弄 17 號	491	45.00	135.00
16	文化路 113 巷 21 弄 19 號	492	46.00	138.00
17	文化路 113 巷 21 弄 20 號	495	75.00	225.00
18	文化路 113 巷 21 弄 22 號	496	49.00	147.00
19	文化路 113 巷 21 弄 18 號	497	46.00	138.00
20	文化路 113 巷 21 弄 16 號	498	45.00	135.00
21	文化路 113 巷 21 弄 14 號	499	45.00	135.00
22	文化路 113 巷 21 弄 12 號	500	45.00	135.00
23	文化路 113 巷 21 弄 10 號	501	45.00	135.00
24	文化路 113 巷 21 弄 8 號	502	45.00	135.00

編號	門牌	地號	面積(㎡)	原建築基地基準容積(㎡)
25	文化路 113 巷 21 弄 6 號	503	45.00	135.00
26	文化路 113 巷 21 弄 4 號	504	45.00	135.00
27	文化路 113 巷 21 弄 2 號	505	57.00	171.00
28	文化路 113 巷 23 弄 1 號	506	49.00	147.00
29	文化路 113 巷 23 弄 3 號	507	40.00	120.00
30	文化路 113 巷 23 弄 5 號	508	40.00	120.00
31	文化路 113 巷 23 弄 7 號	509	40.00	120.00
32	文化路 113 巷 23 弄 9 號	510	40.00	120.00
33	文化路 113 巷 23 弄 11 號	511	40.00	120.00
34	文化路 113 巷 23 弄 13 號	512	40.00	120.00
35	文化路 113 巷 23 弄 15 號	513	41.00	123.00
36	文化路 113 巷 21 弄 24 號	514	45.00	135.00
37	文化路 113 巷 21 弄 26 號	515	50.00	150.00
合計			1,681.00	5,043.00

容積獎勵面積＝原建築基地基準容積×8%

＝5,043.00 ㎡×8%

＝403.44 ㎡

副本

檔　　號：
保存年限：

110.8.-3 收文章

掛號

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號13樓
承辦人：楊博欽
電話：(02)29603456 分機7641
傳真：(02)89650646
電子信箱：AG9278@ms.ntpc.gov.tw

23443
新北市永和區中山路1段188號3樓
受文者：聯絡人:陳　宇

發文日期：中華民國110年7月30日
發文字號：新北工使字第1101425985號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裁

主旨：函轉申請人林　勇委託台北市土木技師公會辦理本市永和區文化路113巷21弄20、22號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

一、依據林志勇110年7月29日申請書辦理。

二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估一初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

訂

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人:陳　宇

線

局長詹榮鋒

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

副本

檔　　號：
保存年限：

110.8.-3 收文章

掛號

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號13樓
承辦人：楊博欽
電話：(02)29603456 分機7641
傳真：(02)89650646
電子信箱：AG9278@ms.ntpc.gov.tw

23443
新北市永和區中山路1段188號3樓

受文者：聯絡人:陳　宇

發文日期：中華民國110年7月30日
發文字號：新北工使字第1101425984號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：函轉申請人廖　委託台北市土木技師公會辦理本市永和區文化路113巷13弄10、12、14、16、18、20號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

一、依據廖鶯110年7月29日申請書辦理。

二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估－初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

訂

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人:陳　宇

線

局長詹榮鋒

本案依分層負責規定授權業務主管決行

副本

檔　　號：
保存年限：

遠井 110.8.24 收文章

掛號

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號2樓
承辦人：楊博欽
電話：(02)29603456 分機8970
傳真：(02)89650646
電子信箱：AG9278@ms.ntpc.gov.tw

23443
新北市永和區中山路1段188號3樓

受文者：聯絡人:陳　宇

發文日期：中華民國110年8月23日
發文字號：新北工使字第1101581052號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：函轉申請人林賴　子委託台北市土木技師公會辦理本市永和區文化路113巷21弄24、26號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

一、依據林賴美子110年8月19日申請書辦理。

二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估－初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

訂

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人:陳　宇

線

局長詹榮鋒

本案依分層負責規定授權業務主管決行

副本

檔　　號：
保存年限：

高市 110.8.24 收文章

掛號

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號2樓
承辦人：楊博欽
電話：(02)29603456 分機8970
傳真：(02)89650646
電子信箱：AG9278@ms.ntpc.gov.tw

23443
新北市永和區中山路1段188號3樓

受文者：聯絡人:陳　宇

發文日期：中華民國110年8月23日
發文字號：新北工使字第1101581050號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：函轉申請人蔡　源委託台北市土木技師公會辦理本市永和區文化路113巷21弄1、3、5、7、9、11、13、15、17、19號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

一、依據蔡坤源110年8月19日申請書辦理。

二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估－初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

訂

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人:陳　宇

線

局長詹榮鋒

本案依分層負責規定授權業務主管決行

副本

檔　　號：
保存年限：

高市 110.8.24 收文章

掛號

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號2樓
承辦人：楊博欽
電話：(02)29603456 分機8970
傳真：(02)89650646
電子信箱：AG9278@ms.ntpc.gov.tw

23443
新北市永和區中山路1段188號3樓

受文者：聯絡人:陳　宇

發文日期：中華民國110年8月23日
發文字號：新北工使字第1101581051號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：函轉申請人李　達委託台北市土木技師公會辦理本市永和區文化路113巷23弄1、3、5、7、9、11、13、15號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

一、依據李宜達110年8月19日申請書辦理。

二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估－初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

訂

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人:陳　宇

線

局長詹榮鋒

本案依分層負責規定授權業務主管決行

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號13樓
承辦人：楊博欽
電話：(02)29603456 分機7641
傳真：(02)89650646
電子信箱：AG9278@ms.ntpc.gov.tw

23443
新北市永和區中山路1段188號3樓

受文者：聯絡人:陳　宇

發文日期：中華民國110年8月2日
發文字號：新北工使字第1101425986號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：函轉申請人鄭　龍委託台北市土木技師公會辦理本市永和區文化113巷21弄2、4、6、8、10、12、14、16、18號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

一、依據鄭元龍110年7月29日申請書辦理。

二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估－初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

訂

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人:陳　宇

線

局長詹榮鋒

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

台北市土木技師公會 函

會　址：台北市松山區東興路28號9樓
傳　真：(02)2745-8999
電　話：(02)2745-5168分機19
連絡人：李歡

受文者：李　達君

發文日期：中華民國110年4月27日
發文字號：北土技字第1102001864號
附　　件：如文(副本無附件)

主旨：檢送台端委託本會辦理「新北市永和區文化路113巷23弄1、3、5、7、9、11、13、15號」既有住宅結構安全性能評估耐震能力初步評估報告書壹式伍份、光碟片壹式壹份，請查照。

說明：

一、依據台端110年3月18日申請書辦理。

二、隨函檢附建築物耐震能力初步評估案件完成清冊。

正本：李　達君
副本：本會結構審查委員會、陳　林技師

理事長 莊均緯

台北市110年度建築物耐震能力初步評估案件完成清冊

案件編號(PSERCB編號)	轄區	評估地址	R值分數	評估分數(100-R值)	初步評估等級	是否設置升降設備	屋齡	評估結果符合危老條例第3條第1項	申請人/負責人	連絡電話	評估機構	評估人員
TPB110OAC01974	永和區	新北市永和區文化路113巷23弄1、3、5、7、9、11、13、15號	54.8	45.2	未達最低等級	無	30年以上	評估結果符合危老條例第3條第1項第2款規定	李	02-2920-7787	台北市土木技師公會	陳

台北市土木技師公會 函

會　址：台北市松山區東興路28號9樓
傳　真：(02)2745-8999
電　話：(02)2745-5168分機19
連絡人：李歡

受文者：林賴　子君

發文日期：中華民國110年4月27日
發文字號：北土技字第1102001863號
附　　件：如文(副本無附件)

主旨：檢送台端委託本會辦理「新北市永和區文化路113巷21弄24、26號」既有住宅結構安全性能評估耐震能力初步評估報告書壹式伍份、光碟片壹式壹份，請查照。

說明：

一、依據台端110年3月18日申請書辦理。

二、隨函檢附建築物耐震能力初步評估案件完成清冊。

正本：林賴　子君
副本：本會結構審查委員會、陳　林技師

理事長 莊均緯

台北市110年度建築物耐震能力初步評估案件完成清冊

案件編號(PSERCB編號)	轄區	評估地址	R值分數	評定分數(100-R值)	初步評估等級	是否設置升降設備	屋齡	評估結果符合危老條例第3條第1項	申請人/負責人	連絡電話	評估機構	評估人員
FB1100AC01973	永和區	新北市永和區文化路113巷21弄24、26號	56.3	43.7	未逃離低等級	無	30年以上	評估結果符合危老條例第3條第1項第2款規定	林○凱	02-2920-7787	台北市土木技師公會	陳○林

台北市土木技師公會 函

會　址：台北市松山區東興路28號9樓
傳　真：(02)2745-8999
電　話：(02)2745-5168分機19
連絡人：李歡

受文者：廖　君

發文日期：中華民國110年4月27日
發文字號：北土技字第1102001865號
附　　件：如文(副本無附件)

主旨：檢送台端委託本會辦理「新北市永和區文化路113巷13弄10、12、14、16、18、20號」既有住宅結構安全性能評估耐震能力初步評估報告書壹式伍份、光碟片壹式壹份，請查照。

說明：

一、依據台端110年3月18日申請書辦理。

二、隨函檢附建築物耐震能力初步評估案件完成清冊。

正本：廖　君
副本：本會結構審查委員會、陳　林技師

理事長 莊均緯

台北市110年度建築物耐震能力初步評估案件完成清冊

案件編號(PSERCB編號)	轄區	評估地址	R值分數	評估分數(100-R值)	初步評估等級	是否設置升降設備	屋齡	評估人員
TB0550ACD1960	永和區	新北市永和區文化路113巷13弄10、12、14、16、18、20號	52.55	47.45	未達最低等級	無	30年以上	陳

申請人負責人	連絡電話	評估機構	評估人員
廖	02-2920-7787	台北市土木技師公會	陳

評估結果符合危老條例第3條第1項

評估結果符合危老條例第3條第1項第2款規定

台北市土木技師公會 函

會　址：台北市松山區東興路28號9樓
傳　真：(02)2745-8999
電　話：(02)2745-5168分機19
連絡人：李歡

受文者：鄭　龍君

發文日期：中華民國110年4月27日
發文字號：北土技字第1102001861號
附　　件：如文(副本無附件)

主旨：檢送台端委託本會辦理「新北市永和區文化路113巷21弄2、4、6、8、10、12、14、16、18號」既有住宅結構安全性能評估耐震能力初步評估報告書壹式伍份、光碟片壹式壹份，請查照。

說明：

一、依據台端110年3月18日申請書辦理。

二、隨函檢附建築物耐震能力初步評估案件完成清冊。

正本：鄭　龍君
副本：本會結構審查委員會、陳　林技師

理事長 莊均緯

台北市110年度建築物耐震能力初步評估案件完成清冊

案件編號(PSERCB編號)	轄區	評估地址	R值分數	評估分數(100-R值)	初步評估等級	是否設置升降設備	屋齡	評估結果符合危老條例第3條第1項
FB110OAC01972	永和區	新北市永和區文化路113巷21弄2、4、6、8、10、12、14、16、18號	70.4	29.6	未達最低等級	無	30年以上	評估結果符合危老條例第3條第1項第2款規定

申請人/負責人	鄭	連絡電話	02-2920-7787	評估機構	台北市土木技師公會	評估人員	陳

台北市土木技師公會 函

會　址：台北市松山區東興路28號9樓
傳　真：(02)2745-8999
電　話：(02)2745-5168分機19
連絡人：李歡

受文者：林　勇君

發文日期：中華民國110年4月27日
發文字號：北土技字第1102001862號
附　　件：如文(副本無附件)

主旨：檢送台端委託本會辦理「新北市永和區文化路113巷21弄20、22號」既有住宅結構安全性能評估耐震能力初步評估報告書壹式伍份、光碟片壹式壹份，請查照。

說明：

一、依據台端110年3月18日申請書辦理。

二、隨函檢附建築物耐震能力初步評估案件完成清冊。

正本：林　勇君
副本：本會結構審查委員會、陳　林技師

理事長 莊均緯

台北市110年度建築物耐震能力初步評估案件完成清冊

案件編號(PSERCB編號)	轄區	評估地址	R值分數	評估分數(100-R值)	初步評估等級	是否設置升降設備	屋齡	評估結果符合危老條例第3條第1項	申請人/負責人	連絡電話	評估機構	評估人員
PB053OAC01958	永和區	新北市永和區文化路113巷21弄20、22號	60.5	39.5	未達高/低等級	無	30年以上	評估結果符合危老條例第3條第1項第2款規定	林	02-2920-7787	台北市土木技師公會	陳

台北市土木技師公會 函

會　址：台北市松山區東興路28號9樓
傳　真：(02)2745-8999
電　話：(02)2745-5168分機19
連絡人：李歡

受文者：蔡　源君

發文日期：中華民國110年4月27日
發文字號：北土技字第1102001860號
附　　件：如文(副本無附件)

主旨：檢送台端委託本會辦理「新北市永和區文化路113巷21弄1、3、5、7、9、11、13、15、17、19號」既有住宅結構安全性能評估耐震能力初步評估報告書壹式伍份、光碟片壹式壹份，請查照。

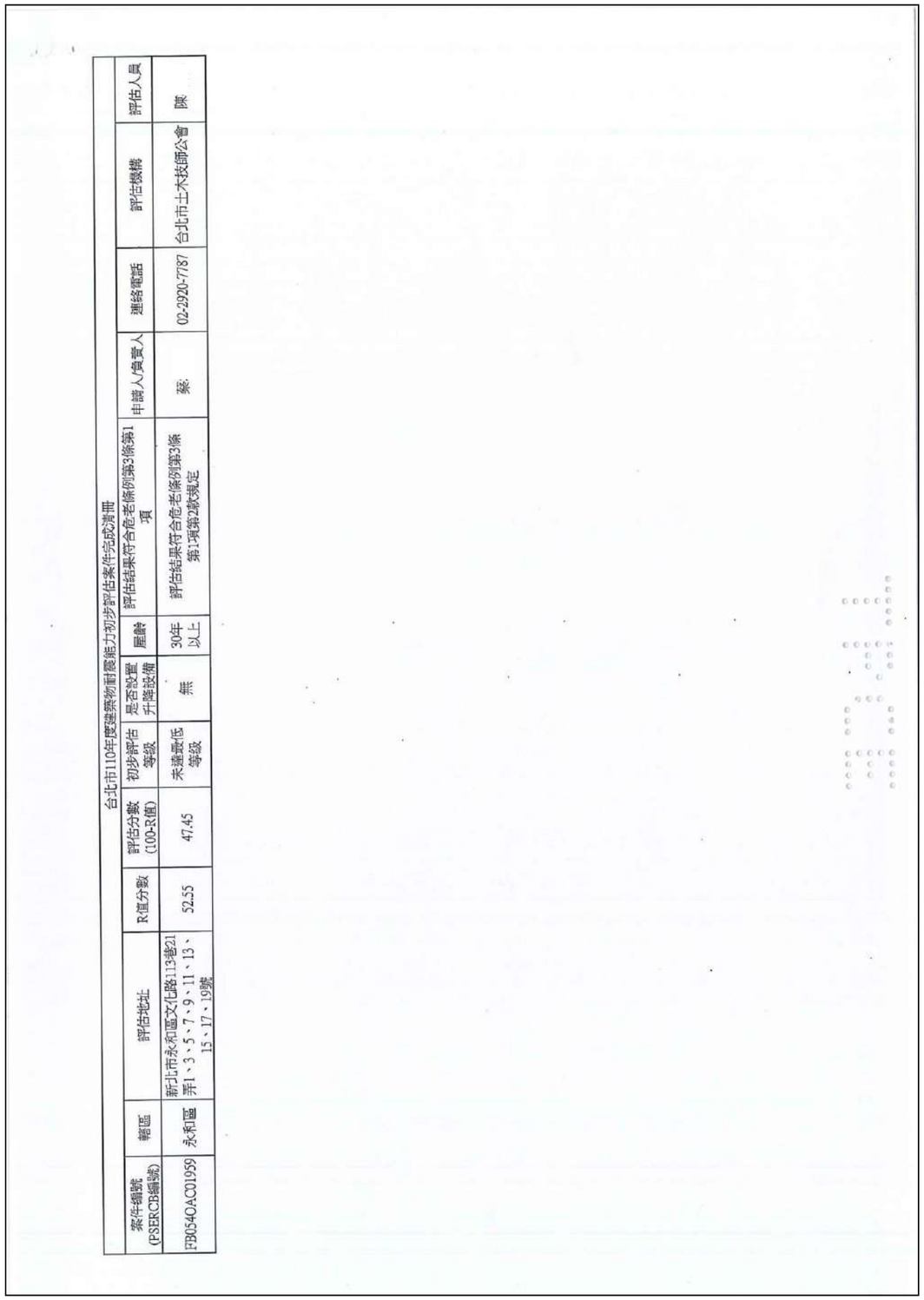
說明：

一、依據台端110年3月18日申請書辦理。

二、隨函檢附建築物耐震能力初步評估案件完成清冊。

正本：蔡　源君
副本：本會結構審查委員會、陳　林技師

理事長 莊均緯



台北市110年度建築物耐震能力初步評估案件完成清冊

案件編號(PSERCB編號)	轄區	評估地址	R值分數	評估分數(100-R值)	初步評估等級	是否設置升降設備	屋齡	評估人員
FB054OAC01959	永和區	新北市永和區文化路113巷21弄1、3、5、7、9、11、13、15、17、19號	52.55	47.45	未達最低等級	無	30年以上	陳

評估結果	申請人/負責人	連絡電話	評估機構	評估人員
評估結果符合危老條例第3條第1項	蔡	02-2920-7787	台北市土木技師公會	陳
評估結果符合危老條例第3條第1項第2款規定				

2.第十條(取得候選綠建築證書，依下列等級給予獎勵容積：一、鑽石級：基準容積百分之十。二、黃金級：基準容積百分之八。三、銀級：基準容積百分之六。四、銅級：基準容積百分之四。五、合格級：基準容積百分之二。前項各款獎勵容積不得累計申請。申請第一項第四款或第五款獎勵容積，以依本條例第七條第一項第三款規定實施之都市更新事業，且面積未達五百平方公尺者為限。第一項綠建築等級，於依都市計畫法第八十五條所定都市計畫法施行細則另有最低等級規定者，申請等級應高於該規定，始得依前三項規定給予獎勵容積。)

本案法令適用日為 110 年 5 月 12 日，依綠建築評估手冊 2019 版檢討銀級綠建築設計，另依「都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)」第十八條規定辦理，實施者應與新北市政府簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫，於領得使用執照前繳交保證金為 38,717,280 元，於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估；故本案申請 6%容積獎勵，計 331.20 ㎡。

容積獎勵面積＝基準容積×6%

＝5,520.00 ㎡×6%

＝331.20 ㎡

應繳納之保證金＝都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值×0.7×申請第十條獎勵容積

＝167,000 元/㎡×0.7×331.20 ㎡

＝38,717,280 元

表 10-3　都市更新事業計畫範圍內土地平均公告土地現值計算表

編號	地號	面積(㎡)	110 年公告現值(元/㎡)	總公告現值(元)
1	469-1	18.00	167,000	3,006,000
2	470	37.00	167,000	6,179,000
3	471	35.00	167,000	5,845,000
4	472	34.00	167,000	5,678,000
5	473	34.00	167,000	5,678,000
6	474	52.00	167,000	8,684,000
7	475	51.00	167,000	8,517,000
8	483	59.00	167,000	9,853,000
9	484	46.00	167,000	7,682,000
10	485	46.00	167,000	7,682,000
11	486	46.00	167,000	7,682,000
12	487	46.00	167,000	7,682,000
13	488	46.00	167,000	7,682,000
14	489	45.00	167,000	7,515,000
15	490	46.00	167,000	7,682,000
16	491	45.00	167,000	7,515,000
17	492	46.00	167,000	7,682,000
18	493	63.00	167,000	10,521,000
19	494	78.00	167,000	13,026,000
20	495	75.00	167,000	12,525,000
21	496	49.00	167,000	8,183,000
22	497	46.00	167,000	7,682,000
23	498	45.00	167,000	7,515,000
24	499	45.00	167,000	7,515,000
25	500	45.00	167,000	7,515,000
26	501	45.00	167,000	7,515,000
27	502	45.00	167,000	7,515,000
28	503	45.00	167,000	7,515,000
29	504	45.00	167,000	7,515,000
30	505	57.00	167,000	9,519,000
31	506	49.00	167,000	8,183,000
32	507	40.00	167,000	6,680,000
33	508	40.00	167,000	6,680,000
34	509	40.00	167,000	6,680,000
35	510	40.00	167,000	6,680,000
36	511	40.00	167,000	6,680,000
37	512	40.00	167,000	6,680,000
38	513	41.00	167,000	6,847,000
39	514	45.00	167,000	7,515,000
40	515	50.00	167,000	8,350,000

編號	地號	面積(㎡)	110 年公告現值(元/㎡)	總公告現值(元)
合計		1,840.00	167,000	307,280,000

綠建築標章評估總表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地集合住宅新建工程

二、建物概要：地下 5 層，地上 21 層鋼筋混凝土構造住宿類建築

三、評估結果：

	申請指標項目	設計值	系統得分	
□	生物多樣性指標	BD=_ BDc=_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_
■	綠化量指標	TCO2=946.48 TCO2c=448.83	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.00
■	基地保水指標	λ=0.86 λc=0.25	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.00
■	日常節能指標	EEV=0.43 EEVc=0.20	$RS4_1$=8.00×EEV=	3.47
		Uaw=3.495 Uawc=3.50	$RS4_2$=4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin) =	0.01
		Uaf=4.92 Uafc=6.50	$RS4_3$=4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=	1.88
		EEV≧EEVc	■合格 □不合格	
		EAC=0.90 EACc=0.90	$RS4_4$=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=	0.00
		EAC≦EACc	■合格 □不合格	
		EL=1.00 ELc=1.00	$RS4_5$ =12.50×(1.00-EL) =	0.00
		EL≦ELc	■合格 □不合格	
		Σ(EqixUi)=4.40	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)=	4.40
■	二氧化碳減量指標	CCO_2=0.65 CCO_{2C}=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	5.52
■	廢棄物減量指標	PI=3.06 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	2.45
■	室內環境指標	IE=69.00 IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5=	4.30
■	水資源指標	WI=8.50 WIc=2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	8.00
		WI≧WIc	■合格 □不合格	
□	污水垃圾改善指標	Gi=_ Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	_
系統總得分 RS=ΣRSi=48.03				

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：

表 D-1　各指標計分法－住宿類（2019 年版）(四捨五入取至小數點後二位)

九大指標			有無	設計值		基準值		分級評估得分 RSi		得分上限
一．生物多樣性指標			□	BD=	_	BDc=	_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_	RS1≦9.00
二．綠化量指標			■	TCO_2=	946.48	TCO_2c=	448.83	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.00	RS2≦9.00
三．基地保水指標			■	λ=	0.86	λc=	0.25	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.00	RS3≦9.00
四．日常節能指標	外殼節能	外殼節能一	■	EEV=	0.43	EEVc=	0.20	$RS4_1$=8.00×EEV=	3.47	RS41≦8.00
		外殼節能二	□	Uaw=	3.495	Uawc=	3.50	$RS4_2$=4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)=	0.01	RS42≦4.00
		外殼節能三	■	Uaf=	4.92	Uafc=	6.50	$RS4_3$=4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=	1.88	RS43≦4.00
	空調節能		■	EAC=	0.90	EACc=	0.90	$RS4_4$=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=	0.00	RS44≦6.00
	照明節能		■	EL=	1.00	ELc=	1.00	$RS4_5$ =12.50×(1.00-EL) =	0.00	RS45≦5.00
	固定耗能設備		■	_ _ _		_ _ _		$RS4_6$= Σ(EqixUi)=	4.40	RS46≦6.00
五．CO_2 減量指標			■	CCO_2=	0.65	CCO_2c=	0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	5.52	RS5≦8.00
六．廢棄物減量指標			■	PI=	3.06	PIc=	3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	2.45	RS6≦7.00
七．室內環境指標			■	IE=	69.00	IEc=	60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=	4.30	RS7≦12.00
八．水資源指標			■	WI=	8.50	WIc=	2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	8.00	RS8≦8.00
九．污水垃圾改善指標			□	GI=	_	GIc=	10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	_	RS9≦5.00
合計總分 RS=ΣRSi =48.03										

表 D-2　分級評分基準－住宿類（2019 年版）(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)		□	□	■	□	□

綠化量指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆集合住宅新建工程

二、綠化量評估

植栽種類		固碳當量 Gi ($kg\ CO_2e/m^2.yr$)	人工地盤覆土深度合格與否 (種於自然土地免檢討)	栽種面積 Ai (m^2)	計算值 Gi×Ai ($kg\ CO_2e/yr$)
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	2.00	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ☐合格 ☐不合格	0 m^2	0.0
喬木	闊葉大喬木	1.50	覆土深度=_1_m 樹穴面積=_>4_m^2 ☐免檢討 ■合格 ☐不合格	192 m^2	288
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	1.00	覆土深度=_1_m 樹穴面積=_>1.5_m^2 ☐免檢討 ■合格 ☐不合格	176 m^2	176
	棕櫚類	0.66	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ☐合格 ☐不合格	0 m^2	0.0
灌木		0.50	覆土深度=_0.6_m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ☐合格 ☐不合格	410.10 m^2	205.05
多年生蔓藤		0.40	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ■合格 ☐不合格	0 m^2	0.0
草花花圃、自然野草地、水生植物、草坪		0.30	覆土深度=_0.3_m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ■合格 ☐不合格	196.70 m^2	59.01
薄層綠化、壁掛式綠化		0.30	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ☐合格 ☐不合格	0 m^2	0.0
其他(自行描述)		_	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ☐合格 ☐不合格	0 m^2	0

$\Sigma Gi \times Ai = 728.06\ kg\ CO_2e/yr$

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=1.0 α=1.3
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2= 946.48 kg
五、綠化基準值 TCO_{2C} 計算 $TCO_2\ c=1.5\times(0.5\times A'\times\beta)$，　$A'=(A_0-Ap)\times(1-\ r)$，若 $A'<0.15\times A_0$，則 $A'=0.15\ A_0$，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/m^2]	TCO_{2c}= 448.83 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.0，(0.0≦RS2≦9.0)

綠化量指標評估說明

一、**建築基本資料**

基地面積：1840m²

不可綠化面積 Ap：26.55m²(現有巷道)

法定建蔽率：50%

單位綠地 CO2 固定量基準 β = 0.66(住宅區)

二、**評估項目**

A. 各類植栽 CO_2 固定量評估計算

1. 闊葉大喬木

栽種面積 Ai=12×16=192 m²。

二氧化碳固定量 = 192×1.5 = 288 kg

2. 闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木

栽種面積 Ai=11×16=176 m²。

二氧化碳固定量 = 176×1.0 = 176 kg

3. 灌木

共 343.5+8.5+58.1=410.10m²。

二氧化碳固定 = 410.10 × 0.5 = 205.05kg

4. 草花花圃、自然野草地、草坪

共 122+74.7+48.6=196.7m²。

二氧化碳固定 =196.7× 0.3 = 59.01kg

以上累加 TCO2=728.06kg

B. 生態綠化優待係數 α

ra=23/23=1.0

α =0.8＋0.5xra=1.30

C. 綠化設計值 TCO_2 計算

TCO_2=728.06x1.30=946.48kg

D. 綠化基準值 TCO_{2C} 計算

A'=(A0-Ap) × (1-r) = (1840-26.55)× (1-50%) = 906.73kg

TCO_{2C} =1.5× (0.5 ×A' ×β)= 1.5 × (0.5 ×906.73× 400) = 448.83kg

三、**指標計算與檢討**

■ 綜合評估與結論

綠化設計值 TCO_2=946.48 kg

綠化基準值 $TCO2_C$=448.83kg

RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.0

基地保水指標評估表–住宿類（2019 年版）

一、建築物名稱：新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆集合住宅新建工程

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=黏土(CL)　　水力傳導係數 k= 10^{-9} m/s

最大降雨延時 t= 86400 (s)　　基地最終入滲率 f= 10^{-7} m/s

三、基地保水量評估

保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	240.79	2.08
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	0.25	2.04
		基層厚度(m)	121.40	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)	419.81	9.47
		花園土壤體積(m^3)	189.31	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)		0.00
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)		
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)		0.00
		礫石貯集設施體積(m^3)		
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)		0.00
		開孔率 X		
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n		0.00
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)		0.00
		滲透側溝材質 a		
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用		0.00

ΣQi=13.59

註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用

四、基地保水設計值 λ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i$ =13.59 ； 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$=15.90 ；	$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}$ =0.855
五、基地保水基準值 λC 計算 λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85	λc=0.25
六、系統得分	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5=9.00，(0.0≦RS3≦9.0)

基地保水指標評估說明

一、建築基本資料

基地面積：1840 ㎡

法定建蔽率：50%

土壤分類：黏土

地下水位：地下水位>1.0m

二、評估項目

A. 各類保水設計之保水量計算

1. 綠地、被覆地、草溝設計保水量

綠地面積 A1=240.79 ㎡

$Q1=\Sigma(A1 \cdot f \cdot t) =240.79\times10^{-7} \times 86400 =2.08m^3$

2. 透水鋪面設計保水量(連鎖磚型)

透水鋪面-高壓混凝土磚，面積 A2=121.40 ㎡，透水鋪面基層厚度 h=0.25m

$Q2=\Sigma(0.5 \cdot A2 \cdot f \cdot t+0.05 \cdot h \cdot A2 \cdot x)$

$=0.5\times121.40\times10^{-7}\times86400+0.05\times0.25\times121.40=2.04m^3$

3. 花園土壤雨水截留設計保水量

面積 A3=134.43(1F)+ 95.48(1F)+8.5(2F)+74.7(2F)+58.1(R1F)+48.6(R1F)=419.81 ㎡

體積 $V3= 134.43\times0.6+ 95.48\times0.3+8.5\times0.5+74.7\times0.3+58.1\times0.5+48.6\times0.5=189.31m^3$，

$Q3=\Sigma(0.05 \cdot V3)=0.05\times189.31=9.47\ m^3$

基地保水設計之總保水量 Q´＝13.59m^3

B. 基地保水設計值 λ

原土地保水量 $Q0=A0 \times f \times t=1840 \times 10^{-7}\times 86400=15.9m^3$

λ＝Q´／Q0=13.59／15.9＝0.86

C. 基地保水指標基準 λc

λc=0.5x(1.0-r)=0.5x(1.0-0.50) =0.25

三、指標計算與檢討

■ 綜合評估與結論

基地保水設計值 λ=0.86

基地保水指標基準 λc=0.25

RS3=4.0x【(λ - λc)/ λc)】+1.5=9.0

日常節能指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆集合住宅新建工程

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 Rvi=0.06＜0.20，i=1~n	■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=0.76＜0.80(W/m² • k)	■合格	□不合格
4. 建築外殼節能效率 EEV= α×(Reqc-Req)/(Reqc-Reqmin)=0.43≧EEVc=0.20 或(SFc-SF)/(SFc- SF min)=_≧EEVc=0.20	■合格	□不合格
5. 外牆平均傳透率 Uaw=3.495＜Uawc=3.5 (W/m² • k)		
6. 窗戶平均傳透率 Uaf=4.92＜Uafc=6.5 (W/m² • k)		

外殼節能一	$RS4_1$=8×EEV=3.47，(0.0≦$RS4_1$≦8.0)
外殼節能二	$RS4_2$=4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)=0.01，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
外殼節能三	$RS4_3$=4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=1.88，(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 Ar1=_；二級節能標章空調面積比 Ar2=_；三級節能標章空調面積比 Ar3=_；四級節能標章空調面積比 Ar4=_ EAC"=【0.9-(0.25×Ar1+0.13×Ar2+0.06×Ar3+0.03×Ar4)】×(2.0-Vac)=_≦EACc=0.90	□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時，$RS4_4$=0	■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4$'=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=0.0，(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=_)

1. 當主機總容量≦50RT 時， EAC'=【0.9-(COP-COPc)/COPc)】×Vac=_≦EACc=0.90		□合格	□不合格
2. 當主機總容量＞50RT 時， 主機容量效率 HSC =ACsc/ACs=_≦HSCc=_		□合格	□不合格
a1=PRs=○	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=○	c1=Rs=○	
		c2=Rf=○	
a2=PRf=○	b 2=Σ(PFi)/Σ(PFci)=○	c3=Rp=○	
a3=PRp=○	b 3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○	c4=Rt=○	
a4=PRt=○	b 4=1.00	c5=Rm=○	
EAC'=[(a1×b1+a2xb2+a3xb3+a4xb4]×[1-(c1+c2+c3+c4+c5)]=_≦EACc=0.90		■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_2$"=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=_，(0.0≦$RS4_2$"≦ 6.0)		
系統得分	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=0.0，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)		

日常節能指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆集合住宅新建工程

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'=1.00，子系統得分 $RS4_5$'=0.00					
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)=_≦ELc=0.80				■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_5$"=12.50×(1.0-EL) =，(0.0≦$RS4_5$"≦5.0)				
系統得分	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=0.0，(0.0≦RS_5≦5.0)				

D、固定耗能設備節能評估

耗能設備	熱水設備 Eq1=_	端末蓄熱瞬熱或熱水管保溫 Eq2=1.0	烹飪設備 Eq3=0.5	沐浴設備 Eq4=1.0/0.5	節能電梯 Eq5=2.0
使用率	熱水設備 U1=_	端末蓄熱瞬熱或熱水管保溫 U2=1.0	烹飪設備 U3=1.0	沐浴設備 U4=0.8/0.2	節能電梯 U5=1.0
系統得分	$RS4_6$=Σ(EqixUi)=4.4，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)				

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS4_1$=8×EEV=3.47，(0.0≦$RS4_1$≦8.0)
	$RS4_2$=4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)=0.01，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
	$RS4_3$=4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=1.88，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)
	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=0.0，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)
	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=0.0，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)
	$RS4_6$=Σ(EqixUi)=4.4，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)

日常節能指標評估說明

一、建築基本資料

建築用途：H-2 住宿

建築物樓層數：地下 5 層，地上 21 層

基地面積：1840 ㎡

總樓地板面積：17428.07 ㎡

二、評估項目

A. 建築外殼節能評估

1. 屋頂平均傳透率 Uar

屋頂平均傳透率 Uar=0.76 (W(m2.k))＜0.8(W(m2.k))，檢討合格

2. 玻璃可見光反射率 Gri

玻璃可見光反射率 Gri=0.06＜0.25，檢討合格

3. 外牆平均傳透率

住宿類 Uaw =3.495<3.5 (w/m² • k)

4. Uaf 窗戶平均傳透率

Uaf=4.92(w/m² • k)

5. 外殼節能效率 EEV

Req=9.23%＜Reqs=13%，檢討合格

建築外殼節能效率 EEV=Req/Reqc=0.63≦EEVc=0.8

B. 空調系統節能 EAC

1. 中央空調系統

中央空調面積 Afc”=586.67m²，無設置中央空調。

2. 個別空調系統

個別空調部分面積 Afc’=10875.92m²，無設置個別空調。

3. EAC={a1xb1xc1+a2xc2+a3xc3+a4xc4}xc5=0.90≦EACc=0.90

C. 照明系統節能 EL

1. 住宿單元照明系統部分

EL=IERxIDRx(1.0-β1-β2-β4)=1.0

2. 其他居室單元照明系統部分

燈具效率係數 IER

IER=(Σnixwix BixCixDi)/(Σnixwixri)=1.20

主要作業空間照明功率係數 IDR

IDR=(Σswj)/(ΣUPDcjxAj)=0.41

EL=IERxIDRx(1.0-β1-β2-β4)=0.75≦ELc=1.0

D. 固定耗能設備節能 Eq

1. 熱水管保溫 Eq2=1.0，使用率 U4=1.0

Eq2=1.0x100%=1.0

2. 烹飪設備採瓦斯爐 Eq3=0.5，使用率 U3=100%

Eq3=0.5x100%=0.5

3. 沐浴設備採淋浴 Eq4=1.0，使用率 U4=80%

沐浴設備採淋浴加浴缸 Eq4=0.5，使用率 U4=20%

Eq4=1.0x80%+0.5x20%=0.90

沐浴設備	淋浴	浴缸	合計
2F	8	2	200
3~14F	8×19=152	2×19=38	
小計	160	40	
使用率 U3	80%	20%	

4. 電梯採能源回收型電梯 Eq5=2.0，使用率 U4=100%

Eq5=2.0x100%=2.0

Σ(EqixUi)=1.0+0.5+0.90+2.0=4.4

三、指標計算與檢討

■ 綜合評估與結論

建築外殼節能效率 EEV=0.43≦0.8，因此本項評估通過

RS41=8.00xEEV=3.47

外牆平均傳透率 Uaw =3.495<3.5 (w/m² • k)

RS42=4.00x(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)=0.01

Uaf 窗戶平均傳透率 Uaf=4.92(w/m² • k)

RS43=4.00x(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=1.88

空調系統節能 EAC=0.9≦0.9，因此本項評估通過

RS44=10.80x【(0.90-EAC)/0.90】=0.0

照明系統節能效率 EL=IERxIDRx(1.0-β1-β2-β4)=0.70≦1.0，因此本項評估通過

RS45 =12.50x(1.00-EL) =0.0

固定耗能設備節能 Eq=4.4

$RS4_6$=Σ(EqixUi)= 4.4

二氧化碳減量指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆集合住宅新建工程

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	0.95
	2.長寬比 b	b=○	1.0
	3.樓板挑空率 e	e=○	1.0
立面形狀	4.立面退縮 g	g=○	1.0
	5.立面出挑 h	h=○	1.0
	6.層高均等性 i	i=○	1.05
	7.高寬比 j	j=○	1.0
F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			1.0

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	0.05
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D＝Σdi，且 D≦0.2		0.05

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	1.0	1.0
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-0.1	1.0
	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 室內	再生面磚、地磚 室外	再生面磚、地磚 立面	再生級配骨材	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	1.0	1.0	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)	2.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
單項計算 Xi×Zi×Yi×Gi=	0.09	0.41	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi×Gi，且 R≦0.3	0.30						

四、CO_2 減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)=0.65

五、系統得分 RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=5.52，(0.0≦RS5≦8.0)

二氧化碳減量指標評估說明

一、**建築基本資料**

構造別：RC 構造

建築物樓層數：地下 5 層，地上 21 層

總樓地板面積：17428.07 ㎡

二、**評估項目**

A. 形狀係數 F

本案屬於 21 層之高層建築

平面規則性、長寬比、樓板挑空率、立面退縮、立面出挑、層高均等性、高寬比

F=f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7=1.00；且 F≦1.2

B. 輕量化係數 W

W1 主結構體：主結構體為 RC 構造。w1=1.0，r1=1.0

w1=1.0×1.0=1.0

W2 隔間牆：除機房、昇降機道、直通樓梯等設備或結構需要而採用 RC 隔間牆，其他空間採用輕隔間牆。w2=-0.1，r2=1

W=Σwi×ri=0.9；且 W≧0.7

C. 非金屬建材使用率 R

高爐水泥：全案使用高爐水泥，CCR=高爐水泥替代率÷高爐水泥替代率基準值 0.4

CCR=0.15÷0.4=0.38

X1×Z1×Y1=1.0×0.38×0.12×2.0=0.09

高性能混凝土：全案使用高性能混凝土，CSER=抗壓強度÷每 m^3 混凝土水泥用量÷10

CSER=4000÷344÷10=11.6÷10=13.75÷10=1.38

X2×Z2×Y2=1.0×1.38×0.05×6.0=0.41

R=ΣXi×Zi×Yi=0.09+0.41=0.50；且 R≦0.3

故 R=0.3

D. 耐久化係數 D

D7 電氣通信線路：所有機械均有充足搬運路徑及更新維修空間。d7=0.05

D=Σdi=0.05；且 D≦0.2

三、**指標計算與檢討**

■ 綜合評估與結論

CCO2＝F×W×(1-D)×(1-R)=1.0×0.9×(1-0.05)×(1-0.3)=0.65

RS5=19.40x【(0.82-0.65)/0.82】+1.5=5.52

廢棄物減量指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆集合住宅新建工程

容許開挖土方基準 Mc(m^3)	0.65	總樓地板面積 AF(㎡)	17428.07
工程不平衡土方量 M(m^3)	18350.16	有利於他案土方量 Mr(m^3)	0
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)= 1.5 ；且 0.5≦PIe≦1.5

B、施工廢棄物比例 PIb

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

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2= 1.0 ；且 PIb≧0.0

C、拆除廢棄物比例 PId

	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	0	0	0	0	0
加權係數(Zi)	CWR×0.08	CSER×0.04	0.46	0.15	-
再生綠建材標章優待倍數 Gi	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
單項計算 Xi × Zi × Gi=	0.03	0.06	0	0	0
γ=Σ Xi × Zi × Gi=	0.09				

PId=1.0-α_2-9.0×γ= 0.19 ；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=3.06

五、系統得分 RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=2.45，(0.0≦RS6≦7.0)

廢棄物減量指標評估說明

一、建築基本資料

構造別：RC 構造

建築物樓層數：地下 5 層，地上 21 層

總樓地板面積：17428.07 ㎡

二、評估項目

E. 工程不平衡土方比例 PIe

工程不平衡土方量 M=18350.16(挖方)-0(填方)=18350.16m^3

有利於他案土方平衡之土方量 Mr=0 m^3

PIe=(M-Mr)/(AF×Mc)=(21953.89-0)/(17428.07×0.65)=1.94；且 0.5≦PIe≦1.5

故 PIe=1.5

F. 施工廢棄物比例 PIb

營建自動化優待係數 α_1=Σri×yi=0.0

主結構體為 RC 構造。構造別廢棄物減量指數 α_2=0.0

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2=1.0；且 PIb≧0.0

G. 拆除廢棄物比例 PId

高爐水泥：全案使用高爐水泥，CWR=高爐水泥替代率÷高爐水泥替代率基準值 0.4

CWR=0.15÷0.4=0.38

X1=1.0，Z1=CWR×0.08= 0.03，X1×Z1=0.03

高性能混凝土：全案使用高性能混凝土，CSER=抗壓強度÷每 m^3 混凝土水泥用量÷10

CSER=4000÷291÷10=13.75÷10=1.38

X2=1.0，Z2=CSER×0.04= 0.06，X1×Z1=0.05

非金屬再生建材採用率 γ=Σ Xi×Zi=0.03+0.06=0.09

PId=1.0-α_2-9.0×γ=0.19；且 PId≧0.0

H. 施工空氣污染比例 Pia

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	0.1	■	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	■	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	■	0.05
4.灑水噴霧	工地的車行路面	0.03	■	0.03
	堆料棄土區/傾卸作業	0.03	■	0.03
	裸露地面	0.03	■	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	■	0.08
	土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布	0.08	■	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	■	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	□	0.05
8.其他措施	指非上述其他防塵措施(提出說明自行採認定值以供認可)	認定值	□	---
			總得分Σα3i=	0.63

Pia=1.0 - Σ(α3i) =1-0.63=0.37；且 PIa≧0.2

三、指標計算與檢討

■ 綜合評估與結論

PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=1.50+1.0+0.19+0.37-0=3.06

RS6=13.13×【(3.30-3.06)/3.30】+1.5=2.45

廢棄物減量指標-3

室內環境評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆集合住宅新建工程

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=15	X1=A+B+C=65	Y1=0.2	X1×Y1=13
			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≦45dB (*4)	C1=35	C=15			
			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≦50dB(*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				

室內環境指標-1

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 =100	Y2=0.2	X2×Y2=20
			・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				
		住宿單元之居室空間(*5)以自然採光性能 NL(*6)指標評估	・0.6≦NL	E1=80	E=80			
			・0.5≦NL<0.6	E2=60				
			・0.3≦NL<0.5	E3=50				
			・0.1≦NL<0.3	E4=40				
			・NL<0.1	E5=20				
通風換氣環境	自然通風空間	住宿單元之居室空間以自然通風潛力 VP(*6)指標評估	・0.15≦VP	G1=100	G=60	X3=G=60	Y3=0.3	X3×Y3=18
			・0.12≦VP<0.15	G2=80				
			・0.08≦VP<0.12	G3=60				
			・0.05≦VP<0.08	G4=40				
			・VP<0.05	G5=10				
室內建材裝修	整體裝修建材	一般建築主要居室空間	・基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修牆面與天花，或在有消防管線下以簡單平頂天花裝修，或簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=0	X4=H+I=60	Y4=0.3	X4×Y4=18
			・少量裝修量(七成以上天花或櫥櫃以外牆面未被板材裝潢裝修者)	H2=30				
			・中等裝修量(五成以上天花或櫥櫃以外牆面未被板材裝潢裝修者)	H3=20				
			・大量裝修量(七成以上天花或牆面被板材裝潢者)	H4=0				
	綠建材	綠建材使用率(*7 附計算或說明)	・Rg(*8)≧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				

室內環境指標-2

二、室內環境評估項目-(3)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
室內生態建材裝修	其他生態建材(優惠得分)(附計算或說明)	接著劑	・50%以上接著劑數量採用綠建材	J=20	J=○	X5=J+K L+M+N+O+P=○	Y5= 0.2	X5×Y5=_
			・不符以上條件者	J=0				
		填縫劑	・50%以上填縫劑數量採用天然材料	K=20	K=○			
			・不符以上條件者	K=0				
		木材表面塗料或染色劑	・50%以上木材表面採用天然保護塗料	L=20	L=○			
			・不符以上條件者	L=0				
		電纜線、電線、水電管、瓦斯管線等管材	・50%以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線	M=20	M=○			
			・不符以上條件者	M=0				
		建築外殼及冰水、熱水管之隔熱材	・50%以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20	N=○			
			・不符以上條件者	N =0				
		竹材	・採用率 70%以上	O1=100	O=○			
			・採用率 50%~69%	O2=80				
			・採用率 30%~49%	O3=60				
			・採用率 0%~29%	O4=40				
			・不符以上條件者	O5=0				
		其他	・使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	P=認定給分	P=○			
三、室內環境設計值計算 IE=ΣXi×Yi=69								
四、系統得分	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.0】+1.5=4.3，(0.0≦RS7≦12.0)							

室內環境指標評估說明

一、建築基本資料

建築物樓層數：地下 5 層，地上 21 層

基地面積：1840 ㎡

總樓地板面積：17428.07 ㎡

二、評估項目

E. 音環境

外牆、分界牆厚度：RC、磚造單層牆厚度 dw≧15cm，取 A3=15

窗：符合氣密性 2 等級(2m3/hm2,)且玻璃厚度≧10mm，取 B1=35

樓版：檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦55dB，取 C3=15

音環境加權得分 X1×Y1=(15+35+15)×0.2=13

F. 光環境

玻璃透光性：可見光透光率 0.6 以上，取 D1=20

自然採光：門廳、電梯廳及居室空間以自然採光性能，0.6≦NL，取 E1 = 80

光環境加權得分 X2xY2=(20+80)x0.2=20

G. 通風換氣環境

自然通風空間：門廳、電梯廳及居室空間以自然通風潛力，0.08≦VP<0.12，取 G3=60

通風換氣環境得分 X3xY3=60x0.3=18

H. 室內裝修建材

整體裝修建材：

主要居室空間屬大量裝修量(七成以上天花及牆面被板材裝潢)，取 H4=0

綠建材：綠建材使用率 Rg≧60%，取 I1=60

室內建材裝修 X4xY4=(0+60)x0.3=18

三、指標計算與檢討

■ 綜合評估與結論

IE=ΣXi×Yi=13+20+13+18+18=69

RS7=18.67x【(69-60.0)/60.0】+1.5=4.3

水資源指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆集合住宅新建工程

基地所在地區	新北市永和區	大型耗水設施	有
日降雨概率 P	_	日平均雨量 R	6.31
集雨面積 Ar	4070 ㎡	儲水天數 Ns	8.12

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3.00
b	小便器	0.50
c	供公眾使用之水栓	1.00
d	浴缸或淋浴	1.00
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.00
f	空調節水	—
g	智慧水表	—
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f+g=	8.50

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 兩者中較小者帶入）

B、建築類別總用水量 W_t

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m².日))	Af 或 Nf(m²)	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=8.50

四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8.00，(1.5≦RS8≦8.0)

水資源指標評估說明

一、建築基本資料

建築用途：H-2 住宿

基地面積：1840 ㎡

法定建蔽率：50%

總樓地板面積：17428.07 ㎡

二、評估項目

1. 評分計算表

	設備功能	採用率	給分權重	得分
a 大便器	一段式馬桶具省水標章	a2=0.00	a2'=1.0	0.00
	兩段式馬桶具省水標章(大號6公升，小號3公升)	a4=1.00	a4'=3.0	3.00
b 小便器	無設置小便器	b0=1.00	b0'=0.5	0.50
c供公眾使用之水栓	感應式水栓具省水標章	c3=1.00	c3'=1.0	1.00
d 浴缸或淋浴	以淋浴代替浴缸≧50%	是	1.0	1.00
e 雨中水設施	具大耗水項目，無設置該表相對應之彌補措施	有	e3'=3.0	3.00
總得分W				8.50

2. 省水器材統計表

省水器材統計表							
	設備功能敘述	器材型號	樓層數	數量	採用率	給分加權	得分
大便器	一段式大便器	CS300B-SP	1F	1	1/201 =0.00	1.0	0.00
	數量小計			1			
	兩段式大便器	CW320	1F	0	200/201 =1.00	3.0	3.00
			2F	10			
			3~21F	10x19=190			
	數量小計			200			
	大便器總數			201			
小便器	感應式小便器		_	0	1.00	0.5	0.5
	數量小計			0			
	小便器總數			0			
供公眾使用之水栓	感應式水栓	TWEL01N	2F	1	1/1 =1.00	1.0	1.0
	數量小計			1			
	水栓總數			1			
浴缸或淋浴	淋浴	-	2F	8	160/200 =0.80	1.0	1.0
			3~21F	8x19=152			
	數量小計			160			
	浴缸	-	2F	2	40//200= 0.20		
			3~14F	2x19=38			
	數量小計			40			
	浴缸或淋浴總數			200			

(1) 大便器：採用一段式普級省水標章及兩段式金級省水標章馬桶。

(2) 小便器：無設置小便器。

(3) 供公眾使用之水栓：採用感應式具省水標章。

(4) 浴缸或淋浴：住宿類建築之浴室已淋浴替代浴缸比例 80%≧50%。

3. 大耗水項目查核

大耗水項目查核		管制規模	彌補措施	查核結果
1	需澆灌的人工草坪或草花花圃（種植灌喬木下之綠地或運動場、遊戲場之雜生草地或不澆灌的野草地不列為查核對象）	面積 100m2 以上且占總綠地面積 1/5 以上	所有綠地設置微滴灌、噴霧器噴灌、自動偵濕澆灌等節水澆灌系統以節約用水，或設置自來水替代率 5%以上或耗水綠地每 100m2 設置 0.5×Ns m3 以上之雨水貯集利用或中水利用設施。	需澆灌的人工草坪 >100 m^2，設置節水澆灌系統為彌補措施。
2	親水設施、游泳池、噴水池、戲水池、SPA 或三溫暖等公用設施（生態水池、湖泊不在此限）	設施面積（含更衣等附屬設施）100m2 以上	必須設置自來水替代率 5%以上，或相當於該用水設施（游泳池、水池）容量 25%以上之雨水貯集利用或中水利用設施。	本案不具此查核項目。
3	設置盆栽壁掛型綠化或屋頂薄層綠化者	面積 50m2 以上者	設置盆栽壁掛型綠化或屋頂薄層綠化面積每 50m2 設置 0.5×Nsm3 以上之雨水貯集利用或中水利用設施。	本案不具此查核項目。
4	大規模開發案例	開發總樓地板面積兩萬 m^2 以上，或基地規模 2 公頃以上且建蔽率達 15%以上時	必須設置自來水替代率 5%以上，或者每一萬 m2 樓地板面積或每一公頃基地設置容量 10.0×Ns m3 以上之雨水貯集利用或中水利用設施。	本案開發總樓地板面積為 16355.29 ㎡< 2 萬㎡，本案不具此查核項目。
5	特殊案例	經評定具有指標意義或示範功能之建築案例	必須設置自來水替代率 5%以上，或者每一萬 m2 樓地板面積或每一公頃基地設置容量 10.0×Ns m3 以上之雨水貯集利用或中水利用設施。	本案不具此查核項目。

(1) 需澆灌的人工草坪採節水澆灌系統為彌補措施。

查核結果：本案具 1 項大耗水項目，且設置該表相對應之彌補措施，e=3.0

三、指標計算與檢討

■ 綜合評估與結論

水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=8.50，因此本項評估通過

RS8=2.50x(8.5-2.0)/2.0+1.5=9.63 取 8.00

水資源指標-3

2.第十一條(取得候選智慧建築證書，依下列等級給予獎勵容積：一、鑽石級：基準容積百分之十。二、黃金級：基準容積百分之八。三、銀級：基準容積百分之六。四、銅級：基準容積百分之四。五、合格級：基準容積百分之二。申請第一項第四款或第五款獎勵容積，以依本條例第七條第一項第三款規定實施之都市更新事業，且面積未達五百平方公尺者為限。)

本案依智慧建築評估手冊 2016 版(105 年 2 月 25 日起)檢討銀級智慧建築設計，另依「都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)」第十八條規定辦理，實施者應與新北市政府簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫，於領得使用執照前繳交保證金為 38,717,280 元，於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估；故本案申請 6%容積獎勵，計 331.20 ㎡。

容積獎勵面積＝基準容積×6%

＝5,520 ㎡×6%

＝331.20 ㎡

應繳納之保證金＝都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值x0.7x申請第十一條獎勵容積

＝167,000 元/㎡x0.7x331.2 ㎡

＝38,717,280 元

申請評定類別	□2016年版智慧建築標章	■2016年版候選智慧建築證書

一、建築物基本資料

建築物名稱	新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地
建築物類別	□公共集會類 □商業類 □工業倉儲類 □休閒文教類 □宗教殯葬類 □衛生福利更生類 □辦公服務類 ■住宿類 □危險物品類 □其他類
申請人	高昇建設股份有限公司 代表人:鄭阿明
地號	新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地
地址	新北市永和區文化路113巷21弄
建築物概要	地上 21 層，地下 5 層，鋼筋混凝土構造，住宅類建築

二、基地概要

執照基地面積	1840 ㎡		基地劃分範圍	■全區檢討	□合理劃分	
建築面積	累計	㎡	總樓地板面積	累計	17428.07 ㎡	
	新建	720.26 ㎡		新建	17428.07 ㎡	
建蔽率	法定	50 %	容積率	法定	495 %	
	實際	39.14 %		實際	494.99 %	

三、自評結果

基本規定		■符合				□不符合			
鼓勵項目自評結果	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
	自評得分	19	17	20	23	14	4	3	0
	合計總分	100							

四、申請等級

申請等級	□合格級	□銅級	■銀級	□黃金級	□鑽石級
得分標準	符合所有基本規定	鼓勵項目50分以上未達90分	鼓勵項目90分以上未達120分	鼓勵項目120分以上未達140分	鼓勵項目140分以上

五、聲明

（一）如有擅自使用或仿冒智慧建築標章或候選智慧建築證書者，除公告該冒用者及建築物名稱外，並得依法向行為人請求民事損害及追究刑事責任。

（二）申請人獲得標章或候選證書，除因不可抗拒之因素外，否則應按候選證書所表彰之符合指標項目確實執行，如有廣告不實，應由申請人自負相關法律責任。

基本資料	建築物名稱	新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地	備註
	起造人	高昇建設股份有限公司	
	「建造執照」核發日期	○年○月○日	
設計人	建築師	陳廷杰建築師事務所(建築師:陳廷杰)	備註
	構造		
	空調設備		
	電氣設備		
	弱電設備		
	給排水設備		
	昇降機設備		
	消防設備		
承造人	建築工程		備註
	構造工程		
	空調設備工程		
	電氣設備工程		
	弱電設備工程		
	給排水設備工程		
	昇降機設備工程		
	消防設備工程		
建築物概要	樓層數及構造方式	地上 21 層 鋼筋混凝土 構造 地下 5 層 鋼筋混凝土 構造	備註
	總樓地板面積(不含停車空間)	11907.57 ㎡	
	建築物高度	72.3 m	
	標準層高度	3.3 m	
	建築物主要用途	集合住宅	
	使用分區	住宅區	

	管理模式	□業主自行管理 ■委外管理	
	停車數量	110輛(包含2輛無障礙車位)	
	停車型式	■坡道式 □機械式 □坡道及機械式	
	電氣設備	本案供電電壓大公共:採三相四線用戶共 戶, 住宅:低壓供電,單相三線用戶共 戶.	備註
	空調設備	分離式冷氣	
	照明設備	樓梯間安全照明.緊急照明.景觀照明	
	給排水設備	給水設備工程 1.由建築線外引進自來水水源，1F設置給水總錶， 2.自來水箱設置於地下二層 3.自來水塔設置於屋突三層，以重力供水方式供應。 污排水設備工程 1.依據建築技術規則設計施工篇，其他依據衛生下水道相關規定辦理。 2.生活污水於一層匯集後排入污水下水道人孔	
	熱源設備	無	
	昇降機設備	本案設置 處升降梯設備,作為客運運送之用。	
	弱電設備	本案弱電設備包括了:資訊系統、電信系統、監視系統、門禁系統、中央監控系統、影視對講系統、電子佈告欄系統等設備工程。地下一樓管理櫃台設置了中央監控主機、監視錄影主機、影像對講主機、門禁系統主機等系統主機	
	消防設備	系統設計依符合消防相關法規及建築技術規則辦理	
	中央監控設備	本案中央監控系統以Modbus、BACnet、TCP/IP等國際標準通訊協定整合電力品質監視系統、監視系統、門禁系統等設備。並監視衛生給排水系統設備、消防系統設備、及電梯設備等系統設備。	
智慧化規劃設計構想說明(必填)	智慧化規劃設計目標	導入ICT技術與自動化之智慧化系統，營造具有智慧化之建築。	備註
	設置主體	導入資通訊與建築自動化等監控管理系統,能有效提高緊急狀況應變能力提供安全、健康、舒適便利、節約的使用環境。	
	整體內容概要	本案申請銀級智慧建築，設置內容如下說明。	
	各指標規劃設 綜合佈線	以電信與網路佈線施工規範來訂定設計,幹線使用光纖	備註
	各指標規劃設 資訊通信	提供住戶通訊自動化功能，包含FTTH光纖到府、數位電話交換機、行動電話強波系統、無線網路系統、公共廣播、數位電視及社區數位多媒體，可在社區內得知大樓公告訊息，使住戶在社區大樓內有便利、可靠、迅速和多樣化的資訊通信服務。	

	計概要	系統整合	於社區規劃初期，以TCPIP通訊協定為主，並透過系統整合平台，整合連結相關之子系統，將社區大樓的電力監控系統、空調監控系統、照明監控系統、衛生給排水監控系統、通風換氣監控系統、室內環境品質監控系統、電哥監控系統、門禁監控系統、保全監控系統、對講監控系統、消防系統監控、停車管理系統、監視系統、家庭自動化系統、能源管理系統、設施管理系統…等作整體化之整合，同時透過使用者權限、防火牆…等安全。	
		設施管理	設施管理主機採用WEB化人機介面操作方式，供管理人員透過網路登錄存取，其設施管理之資訊管理軟體系統功能應包含有關使用管理中的資產管理，效能管理相關應用作業資訊化系統模組，提供業主作為營運管理之運用。	
		安全防災	建立防火系統、防水系統、門禁系統、停車管理系統、緊急防災求救等系統設備，以確保使用者的生命財產安全	
		節能管理	本案中央監控系統兼具能源監視、能源管理系統、設備效率、需量控制的功能，能源管理系統主機透過數位電表監視社區公共用電狀況，	
		健康舒適	本案居室天花板淨高大於2.35公尺 社區規劃健康管理系統，協助住戶找到適合自己的健康管理方式，打造出個人化的健康管理中心。	
		智慧創新	無	
使用現況自評				

4.第十三條(採建築物耐震設計者，依下列規定給予獎勵容積：一、取得耐震設計標章：基準容積百分之十。二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能：(一) 第一級：基準容積百分之六。(二) 第二級：基準容積百分之四。(三) 第三級：基準容積百分之二。)

本案擬申請取得耐震設計標章，依「都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)」第十八條規定辦理，實施者應與新北市政府簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫，於領得使用執照前繳交保證金為 64,528,800 元，於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估；故本案申請 10%容積獎勵，計 552.00 ㎡。

容積獎勵面積＝基準容積×10%

＝5,520 ㎡×10%

＝552.00 ㎡

應繳納之保證金＝都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值×0.7×申請第十三條獎勵容積

＝167,000 元/㎡×0.7×552.00 ㎡

＝64,528,800 元

5.第十四條(本辦法中華民國一百零八年五月十五日修正之條文施行日起一定期間內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，依下列規定給予獎勵容積：一、劃定應實施更新之地區：(一)修正施行日起五年內：基準容積百分之十。(二)前目期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之五。二、未經劃定應實施更新之地區：(一)修正施行日起五年內：基準容積百分之七。(二)前目期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之三點五。)

位於 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」之範圍內，為依據都市更新條例第 5、6 條所劃定之都市更新地區，本更新單元屬頂溪站西側更新地區範圍，符合第一項劃定應實施更新之地區。

本案申請擬訂都市更新事業計畫報核日為 110 年 5 月 12 日，符合第一項第一款修正施行日起五年內，故申請 10%容積獎勵，計 552.00 ㎡。

容積獎勵面積＝基準容積×10%

＝5,520 ㎡×10%

＝552.00 ㎡

（二）「新北市都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 10 月 2 日)」

1.第二條(建築基地條件及建築物規劃設計符合附表一者，得依附表一規定，擇一申請容積獎勵。依前項規定給予容積獎勵後，未達本條例第六十五條第四項容積獎勵上限者，仍得依第三條至第七條之規定申請容積獎勵。)

本案申請第三項非工業區或產業專用區之建築基地：

(1)自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。

→本案東臨 8 公尺仁愛路 52 巷(計畫道路)、北臨文化路 113 巷 13 弄(已指定建築線之現有巷道)，均自建築線退縮淨寬四公尺，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道(請詳見圖 10-1 至 10-2)，符合規定。

(2) 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。

→本案已自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計(請詳見圖 10-2)，符合規定。

(3)法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。

→本案設計建蔽率為 39.14%(請詳見圖 10-3)，50%-39.14%=10.86%＞5%，符合規定。

故本案申請 12%容積獎勵，計 662.40 ㎡。

容積獎勵面積＝基準容積x12%＝5,520.00 ㎡x12%＝662.40 ㎡

第三條至第七條之規定申請容積獎勵檢討：

本項容積獎勵申請 12%＜「都市更新條例」第 65 條第 4 項獎勵上限 20%

故可依規定申請第三條至第七條之容積獎勵。

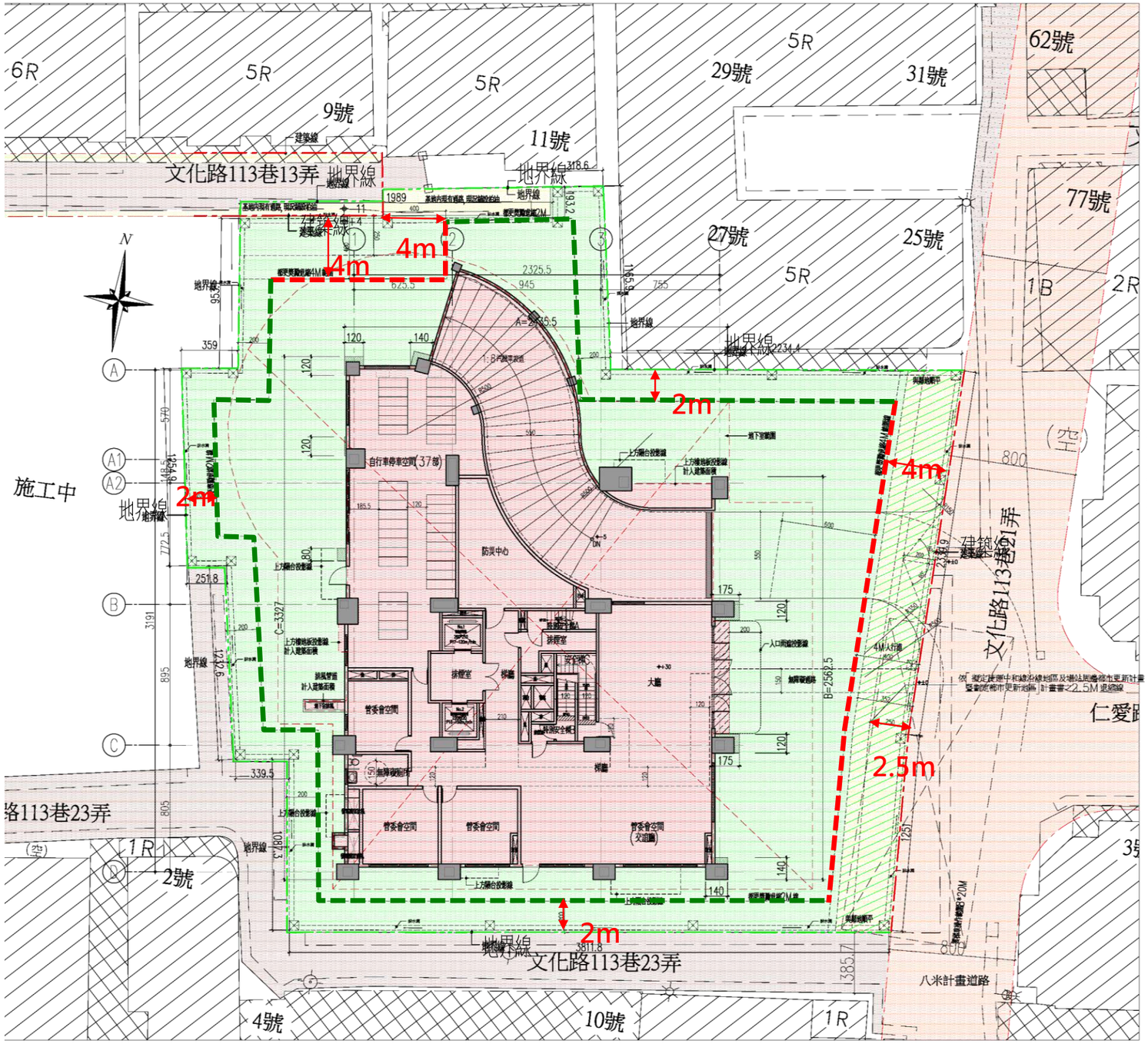
（三）容積獎勵上限檢討

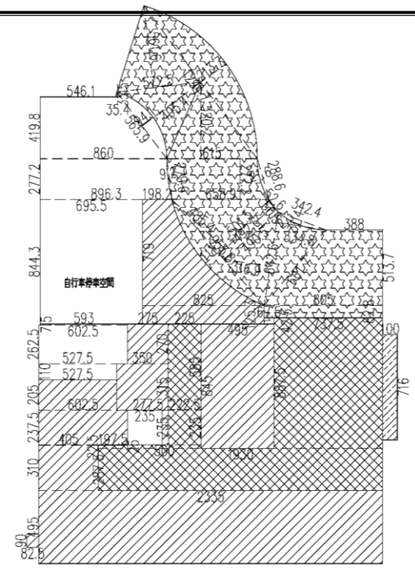
依「都市更新條例」第 65 條規定，獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之基準容積。

獎勵後總容積：5,520.00 ㎡＋2,832.24 ㎡＝8,352.24 ㎡

獎勵上限檢討：8,352.24 ㎡＞5,520.00 ㎡×1.5＝8,280.00 ㎡

因擬申請獎勵之建築容積已超過 1.5 倍之基準容積，故依規定以 1.5 倍之基準容積申請，申請獎勵容積為 2,760.00 ㎡。





	樓地板面積	梯廳面積
防災中心	(1.982+8.25)*7.19/2−9.538*1.11*2/3+8.25*1.253=40.06㎡	141.03㎡ > 706.37*10%=70.64㎡ 141.03−70.64=70.39㎡(計入容積)
自行車停車空間	0.354*0.335/2+(5.461+8.6)*4.198/2+5.659*0.941*2/3+(8.6+8.963)*2.772/2 −2.796*0.092*2/3+6.955*8.443+5.93*0.075+6.025*2.625+5.275*1.1 =138.08㎡	
機電梯間	2.75*2.7+3.5*3.15+2.775*2.35+4.95*8.45=66.8㎡	
梯廳	2.25*5.85+2.225*2.35+5*0.25+1.975*0.225+19.3*2.875+7.375*8.875=141.03㎡	
曾委會空間	5.275*2.05+6.025*2.375+4.05*3.1+23.35*4.95+0.9*0.825=154㎡	
車道	5.725*5.616/2+5.659*4.954/2−5.659*0.941*2/3+12.947*2.137*2/3 +6.15*5.202/2+2.796*0.092*2/3+(6.15+6.589)*2.772/2−2.886*0.216*2/3 +9.538*1.11*2/3+5.015*4.854/2+5.015*0.526/2+(4.926+4.905)*0.505/2 −0.505*0.023*2/3+6.426*3.169/2+6.426*3.348/2−3.424*0.314*2/3 +(3.88+8.05)*5.137/2+8.05*0.828+0.675*0.425=159.24㎡	
入口雨遮超過2M計入樓地板面積	1*7.16=7.16㎡	
合計	40.06+138.08+66.8+141.03+154+159.24+7.16=706.37㎡	

技規第162條第二款面積檢討：
40.06+66.8−(2.35*2.35)+154=255.34㎡

容積樓地板面積檢討：
706.37−141.03−255.34−138.08+70.39−159.24(車道)=83.07㎡

■裝飾柱檢討：
A=1.2+1.4=2.6m
2.6m < 24.36*2/5=9.74m...OK！
B=1.2*2+1.4=3.8m
3.8m < 25.63*2/5=10.25m...OK！
C=1.2*2+0.8=3.2m
3.2m < 33.27*2/5=13.31m...OK！
斜柱側柱最大寬度 0.8M ≤ 1.5M...OK
斜柱側柱最大深度 0M ≤ 1.5M...OK
含結構斜柱最大寬度1.4M < 2.0M...OK
含結構斜柱最大深度1.675M < 2.0M...OK

■排水溝長度：
19.89+1.93+3.19+11.66+22.34+23.4+12.51+38.12+10.87+3.4+12.33+2.52+12.55+3.59+9.53=187.83M

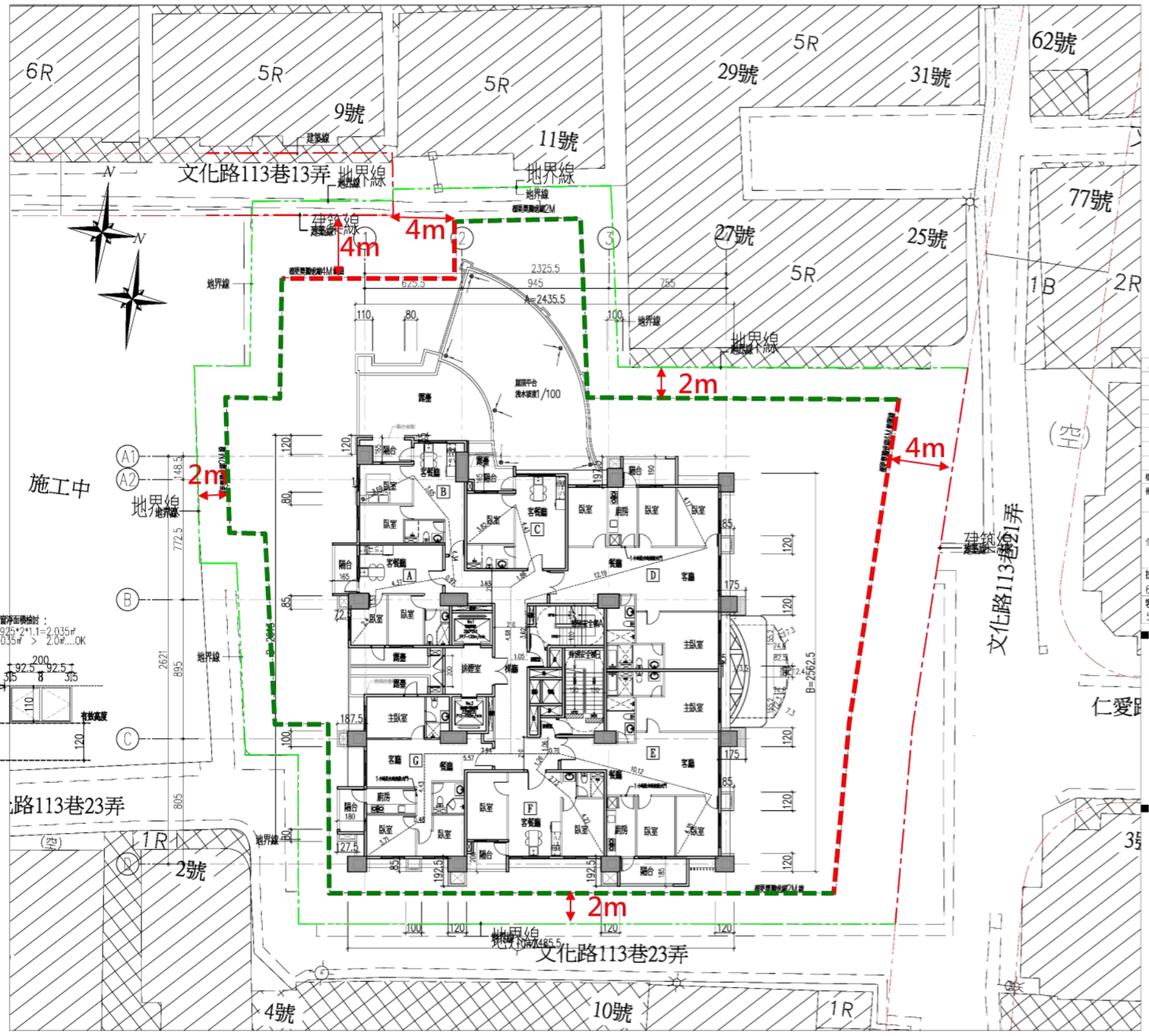
■建築技術規則90條：
直通樓梯於避難層開向屋外出入口，寬度1.2M ≥ 1.2M，高度2.5M ≥ 1.8M...OK

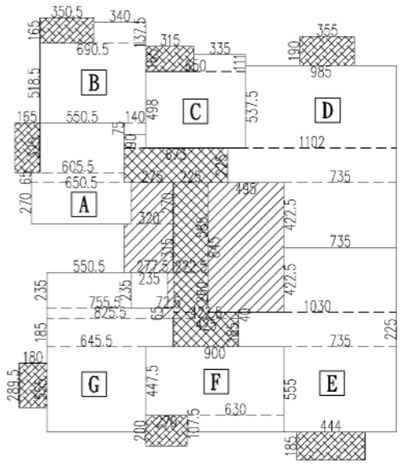
建築線退縮 4m

地界線退縮 2m

註：實際建築規劃以都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。

圖 10-1　一樓建築規劃檢討平面圖 S=1:300





戶別	標準樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	5.505*3.25+6.055*0.65+6.505*2.7=39.39㎡	1.65*3.25=5.36㎡	44.9−(1.4*0.9)=43.64㎡
B	3.4*1.375+6.905*5.185+1.4*0.75=41.53㎡	3.505*1.65=5.78㎡	
C	3.35*1.11+6.5*4.98=36.09㎡	3.15*1.65=5.2㎡	
D	9.85*5.375+11.02*2.25+7.35*4.225=108.79㎡	3.55*1.9=6.75㎡	
E	7.35*4.225+10.3*2.25+7.35*5.55=95.02㎡	4.44*1.85=8.21㎡	
F	9*4.475+6.3*1.075=47.05㎡	2.7*2=5.4㎡	
G	5.505*2.35+7.555*0.65+8.255*1.85+6.455*5.55=68.94㎡	1.8*2.895=5.21㎡	
機電梯間	2.75*2.7+3.2*3.15+2.775*2.35+0.725*0.65+4.95*8.45=66.33㎡		
梯廳	1.4*0.9+6.73*2.25+2.25*5.85+2.225*2.6+4.225*0.4 +4.25*1.85=44.9㎡		
合計	39.39+41.53+36.09+108.79+95.02+47.05+68.94+66.33+44.9 =548.04㎡	5.36+5.78+5.2+6.75+8.21+5.4+5.21=41.91㎡ 41.91㎡ < 548.04*10%=54.8㎡...OK	43.64㎡ < 548.04*10%=54.8㎡...OK
		41.91+43.64=85.55㎡ > 548.04*15%=82.21㎡ 85.55−82.21=3.34㎡(計入容積)	

技規第1 62條第二款面積檢討：
66.33−(2.35*2.35)=60.81㎡

容積樓地板面積檢討：
548.04−43.64−60.81+3.34=446.93㎡

■ 裝修柱檢討：
A=1.1+0.8+1=2.9m
2.9m < 24.36*2/5=9.74m...OK！
B=1.2*5+0.7=6.7m
6.7m < 25.63*2/5=10.25m...OK！
C=1.2*2+1=3.4m
3.4m < 24.86*2/5=9.94m...OK！
D=1.2+0.8*2+0.85+1=4.65m
4.65m < 26.13*2/5=10.45m...OK！
短邊最柱最大寬度1.2M < 1.5M...OK
短邊最柱最大寬度1.275M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大寬度1.2M < 2.0M...OK
含結構裝飾柱最大寬度1.975M < 2.0M...OK

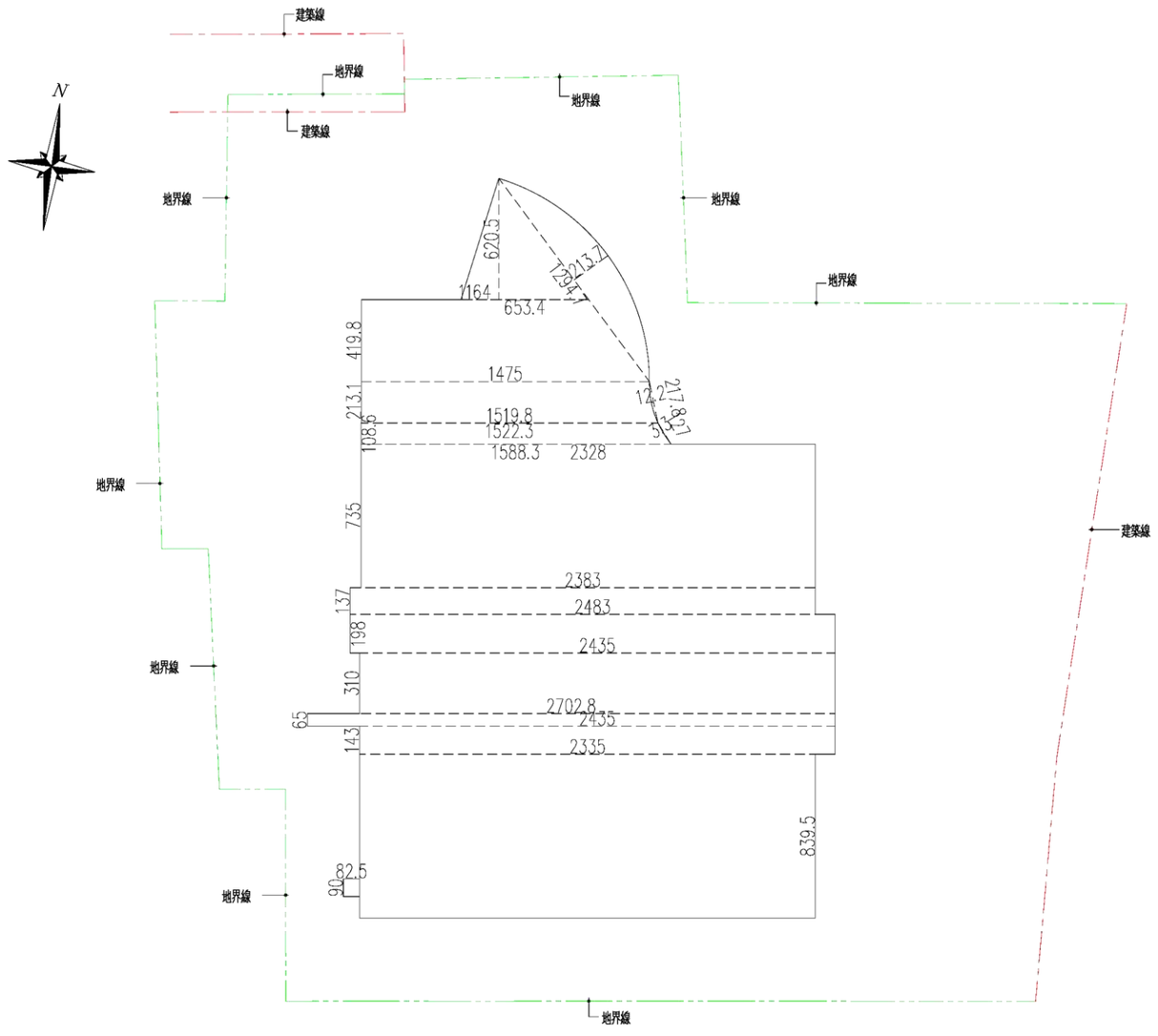
■ 步行距離及重覆步行距離檢討：
A戶：2.4+1.53+4.37+0.97+3.63+4.68=17.58M < 25M...OK
2.4+1.53+4.37+0.97+3.63+4.68+1.05=18.63M < 50M...OK
B戶：3.69+3.65+4.34+3.63+4.68=19.99M < 25M...OK
3.69+3.65+4.34+3.63+4.68+1.05=21.04M < 50M...OK
C戶：3.82+4.43+1.86+4.68=14.79M < 25M...OK
3.82+4.43+1.86+4.68+1.05=15.84M < 50M...OK
D戶：4.17+12.19+3.62=19.98M < 25M...OK
4.17+12.19+3.62=19.98M < 50M...OK
E戶：4.35+10.12+0.76=15.23M < 25M...OK
4.35+10.12+0.76+1.06=16.29M < 50M...OK
F戶：4.22+2.73+1.26=8.21M < 25M...OK
4.22+2.73+1.26+1.06=9.27M < 50M...OK
G戶：3.71+0.48+4.43+5.57=14.19M < 25M...OK
3.71+0.48+4.43+7.94+1.06=17.62M < 50M...OK

■ 土管第八條單戶面積小於66㎡標準位面積檢討：
39.39+41.53+36.09+47.05=164.03㎡(共4戶)

■ 連通通風開放技規第1 條第3款規定檢討：
(0.748*1.552/2+1.723*0.073*2/3)*2+(0.825*2.25+2.25*0.124*2/3)
=3.37㎡ > 0.115*6.65+6.65*1.135*2/3=5.8/2=2.9㎡....OK

■ 排煙室面積檢討：
3.2*3.15=10.08㎡ > 10㎡....OK

註：實際建築規劃以都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。　　圖 10-2　二樓以上建築規劃檢討平面圖 S=1:300



基地面積：1840㎡

建蔽率：50%

法定建築面積：1840*50%=920㎡

6.534*6.205/2+12.947*2.137*2/3+(11.64+14.75)*4.198/2+(14.75+15.198)*2.131/2
−2.178*0.122*2/3+(15.223+15.883)*1.086/2−1.27*0.033*2/3+23.28*7.35+23.83*1.37
+24.83*1.98+24.35*3.1+27.028*0.65+24.35*1.43+23.35*8.395+0.825*0.9=720.26㎡

720.26/1840=39.14% < 50%...OK

註：實際建築規劃以都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。

圖 10-3 設計建蔽率檢討圖 S=1:300

二、其他獎勵

本案無申請其他法令之獎勵。

三、更新建築容積獎勵（更新條例第 66 條）

本案法令適用日為 110 年 05 月 12 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(民國 109 年 12 月 30 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(民國 110 年 04 月 06 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(民國 109 年 12 月 30 日)」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紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查通過者，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。 位於市場用地之土地，並屬下列經本府核准拆除重建之地區，得為接受基地： （一）都市更新條例劃定之更新單元。 （二）「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定 之地區。 （三）基地原有建築物屬放射性汙染建築物。 （四）都市計畫內危險及老舊建築物。 （五）高氯離子鋼筋混凝土建築物。 （六）適用「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物。	1.本案土地使用分區為住宅區。 2.本案無涉及文化資產保護之建築物。 3.本案現況無實施容積率管制前取得之建造執照。 4.本案非都市計畫規定禁止各項容積獎勵地區之土地。 5.本案非屬市場用地之土地。
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。。	1.本案土地面積為 1,840.00 ㎡。 2.本案東臨 8 公尺仁愛路 52 巷(計畫道路)，並連通仁

	(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單元、「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區或基地原有建築物屬放射性汙染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物及「適用新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物，經本府核准拆除重建之地區，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。 前項基地原有建築物屬放射性汙染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物及適用「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物，經本府核准拆除重建之地區，應符合下列兩款規定： （一）接受基地連接道路與接受基地退縮留設之寬度合計達八公尺。 （二）檢附經本府消防局審查通過之劃設消防車輛救災活動空間證明文件及圖說。	愛路及文化路。

（四）上限檢討

依「都市計畫容積移轉實施辦法(103 年 8 月 4 日)」第 8 條規定，接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之 30%為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之 40%。

本案屬實施都市更新地區，故移入容積 15.00%＜移入上限 40%，符合規定。

（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）申請容積移轉之容積送出額度

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(民國 110 年 04 月 06 日)」接受基地之可移入容積評定結果，申請移入容積 828.00 ㎡，占基準容積之 15.00%。

檔　　號:
保存年限:

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：張宗玲
電話：(02)29603456 分機7110
傳真：(02)22728033
電子信箱：aj0191@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國110年8月20日
發文字號：新北府城開字第1101367420號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：申請書、評定表及建築計畫（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/）下載檔案，共有3個附件，驗證碼：000S5KBXC）

主旨：有關貴公司申請本市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地接受基地，捐贈折繳代金容積移轉案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依都市計畫容積移轉實施辦法第9條之1規定、貴公司110年7月22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：110年7月22日）、本府110年8月5日新北府城開字第1101460735號函及貴公司110年8月16日補正說明書(收文日：110年8月16日)辦理。

二、本案接受基地位於本市永和區仁愛段469-1、470、471、472、473、474、475、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515地號等40筆土地，面積共計1,840平方公尺，係屬永和都市計畫之住宅區，基準

容積率為3000%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之15%(861.12平方公尺，符合新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第6點第1項，可移入容積上限為基準容積15%（接受基地連接道路寬度6公尺/臨路條件0%+接受基地內部條件14%)*1.3+接受基地外部環境改善項目0%），其中申請捐贈土地部分為0%，繳納代金部分為15%（繳納代金部分占申請移入容積總量之100%），其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限（2,208平方公尺，屬都市更新地區，非屬山坡地範圍）。

三、本案依新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第7點申請容積移轉折繳代金，其金額將由本府城鄉發展局委託三家以上專業估價者查估評定之，其所需估價費用由接受基地所有權人負擔，費用共計新臺幣90萬元；另後續由公會協助檢核估價報告內容，協檢費用為新臺幣6萬元，故請貴公司將前開估價費用及協檢費用（共計新臺幣96萬元）繳入「新北市政府城鄉發展局保管金專戶」之帳號(用於匯入款項)：「台灣銀行板橋分行93018402700217」，繳交後請檢附證明文件（如：匯款回條等），並應於證明文件標註本案申請人及案名：「高昇建設股份有限公司申請本市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地接受基地，捐贈折繳代金容積移轉案」後，黏貼於「都市計畫容積移轉折繳代金估價費用繳款證明書」予本府確認後，續辦容積移轉折繳代金估價作業。

四、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」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。

五、查本案涉及都市更新，若屆時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（接收基地於申請建築時，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，其調降容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。

六、本案請俟都市更新事業計畫核定後續行辦理完成繳納容積移轉折繳代金估價費用，並檢附相關文件辦理估價，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。並俟本府核定容積移轉折繳代金金額後，於60日內完成容積移轉折繳代金事宜，並於完成前開事項後，再另檢附完成繳納後之證明文件予本府，俾利核准容積移轉。

七、查本案係110年7月22日掛件申請，都市更新事業計畫報核日為110年5月12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。

八、申請都市計畫容積移轉案件之作業，請依本府110年5月13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>熱門服務>各類申請>容積移轉申請）。

九、另本府自110年1月1日起施行「新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準」，有關本府受理都市計畫容積移轉申請、會勘、變更，應依前開規定先繳費後始受理審查（前述法令及相關附件請至新北市法規資料庫-新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準下載，網址 https://web.law.ntpc.gov.tw/Scripts/Query4A.asp?FullDoc=all&Fcode=C0150151）。

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，您的相關意見作為本府提升案件服務品質之參考。

正本：高昇建設股份有限公司（負責人：鄭阿明君）（受託人：彭家淳君）、高昇建設股份有限公司（負責人：鄭阿明君）

副本：新北市政府城鄉發展局、新北市政府都市更新處、新北市政府城鄉發展局會計室（均含附件）電子公文交換章 2021/08/20 16:55:10

本案依分層負責規定授權業務主管決行

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

更新單元內文化路 113 巷 21 弄現有通路，屬於私設通路，產權屬於本更新單元 21 筆土地所有權人持分，現況狹窄僅供兩側建築物出入通行使用。本更新單元採全區整體規劃為可供建築用地，文化路 113 巷 21 弄屬全部位於同一都市更新事業計畫範圍內，本案計畫全部廢止(圖 11-2 所示)，符合新北市都市更新審議原則中有關廢止或改道之第一種(圖 11-1 所示)；另更新單元內 469-1 地號土地為北側文化路 113 巷 13 弄現有通路範圍，現況為鋪設柏油供通行使用，本案將維持現況使用。

本案更新後全區規劃為重建區段，文化路 113 巷 21 弄擬申請廢止現有巷道，併都市更新事業計畫送都市更新委員會審議通過後，予以廢止。

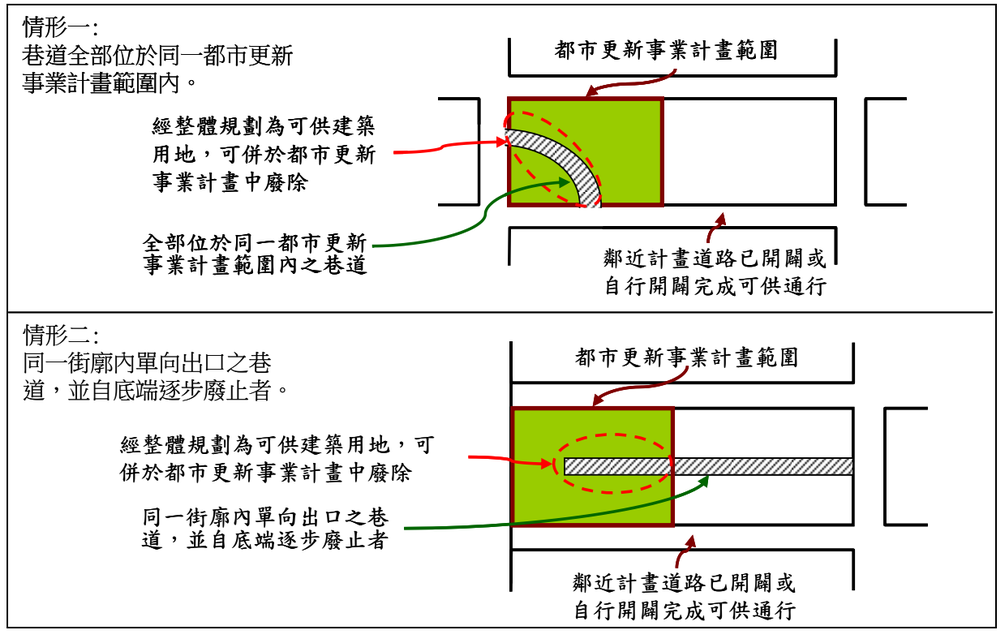
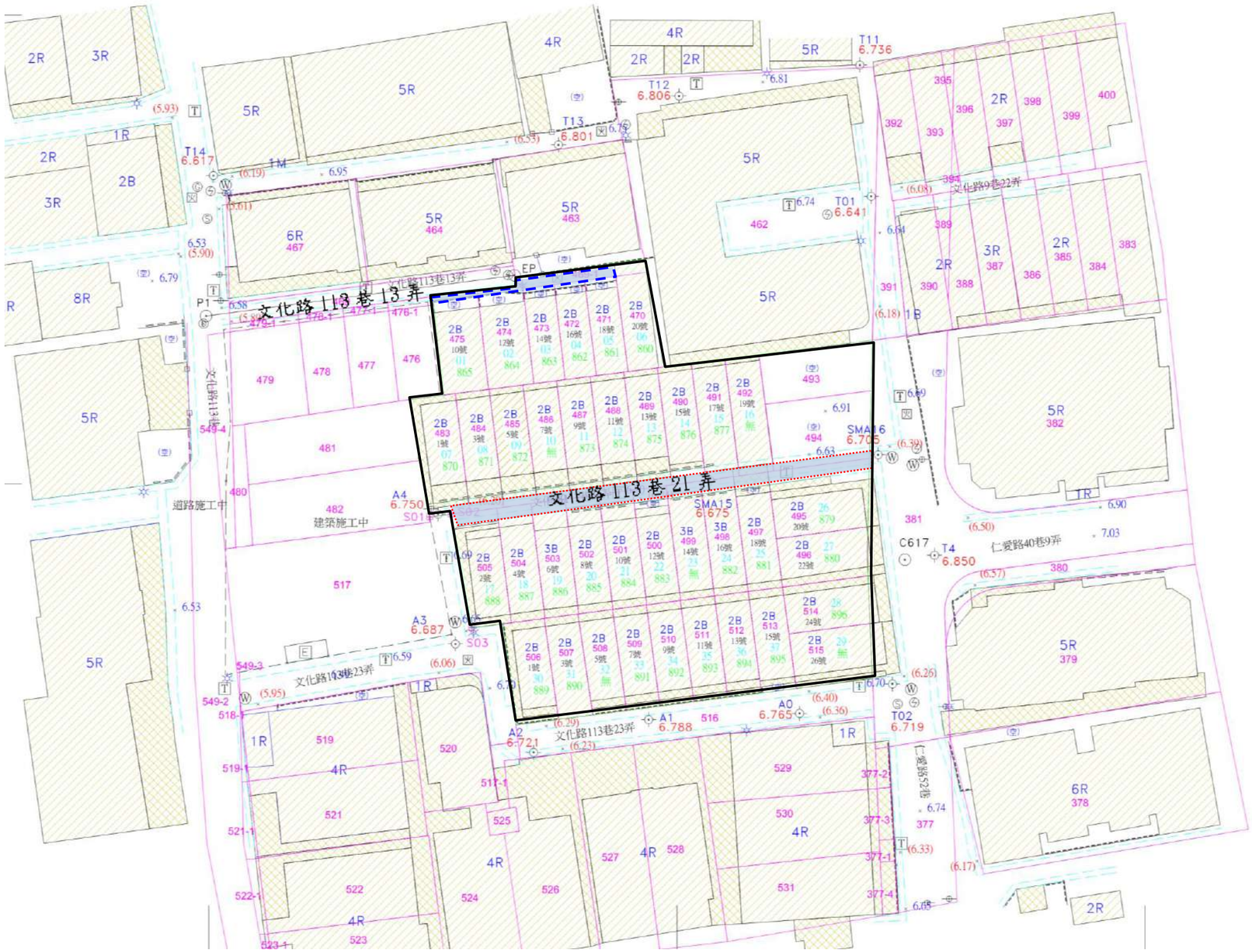


圖 11-1 新北市都市更新審議原則廢改道示意圖



圖例及說明

更新單元範圍	擬廢止之現有巷道位置	維持現況供通行之現有巷道位置	比例尺：1/500	指北

圖 11-2　擬申請廢止現有巷道區位示意圖

二、都市計畫土地使用強度

(一)土地使用強度及性質

永和區仁愛段 469-1、470、471、472、473、474、475、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515 地號等 40 筆土地，土地面積共計 1,840.00 平方公尺，土地使用分區屬住宅區(法定建蔽率 50%；法定容積率 300%)。

法定建築面積 1,840.00 ㎡×50%＝920.00 ㎡；

法定基準容積 1,840.00 ㎡×300%＝5,520.00 ㎡。

(二)預計開發規模

本案更新後預計規劃 140 戶住宅空間，地下室容納 110 輛汽車、140 輛機車。

(三)建蔽率檢討

規劃建築面積 720.26 ㎡，規劃建蔽率 39.14%，符合規定。

(四)容積率檢討

法定基準容積 5,520.00 ㎡、申請都市更新獎勵容積 2,760.00 ㎡、容積移轉面積 828.00 ㎡，則允建總容積為 9,108.00 ㎡。

規劃容積 9,107.74 ㎡小於允建總容積 9,108.00 ㎡，符合規定。

規劃容積率 494.99%等於允建容積率 495%，符合規定。

(五)停車空間檢討

實設汽車停車位 110 席(含法定車位 75 席，自設汽車位 35 席)、機車停車位實設 140 席(法定 140 席)，自行車實設 37 席，符合規定。

表 11-1 更新後計畫使用強度及面積檢討表

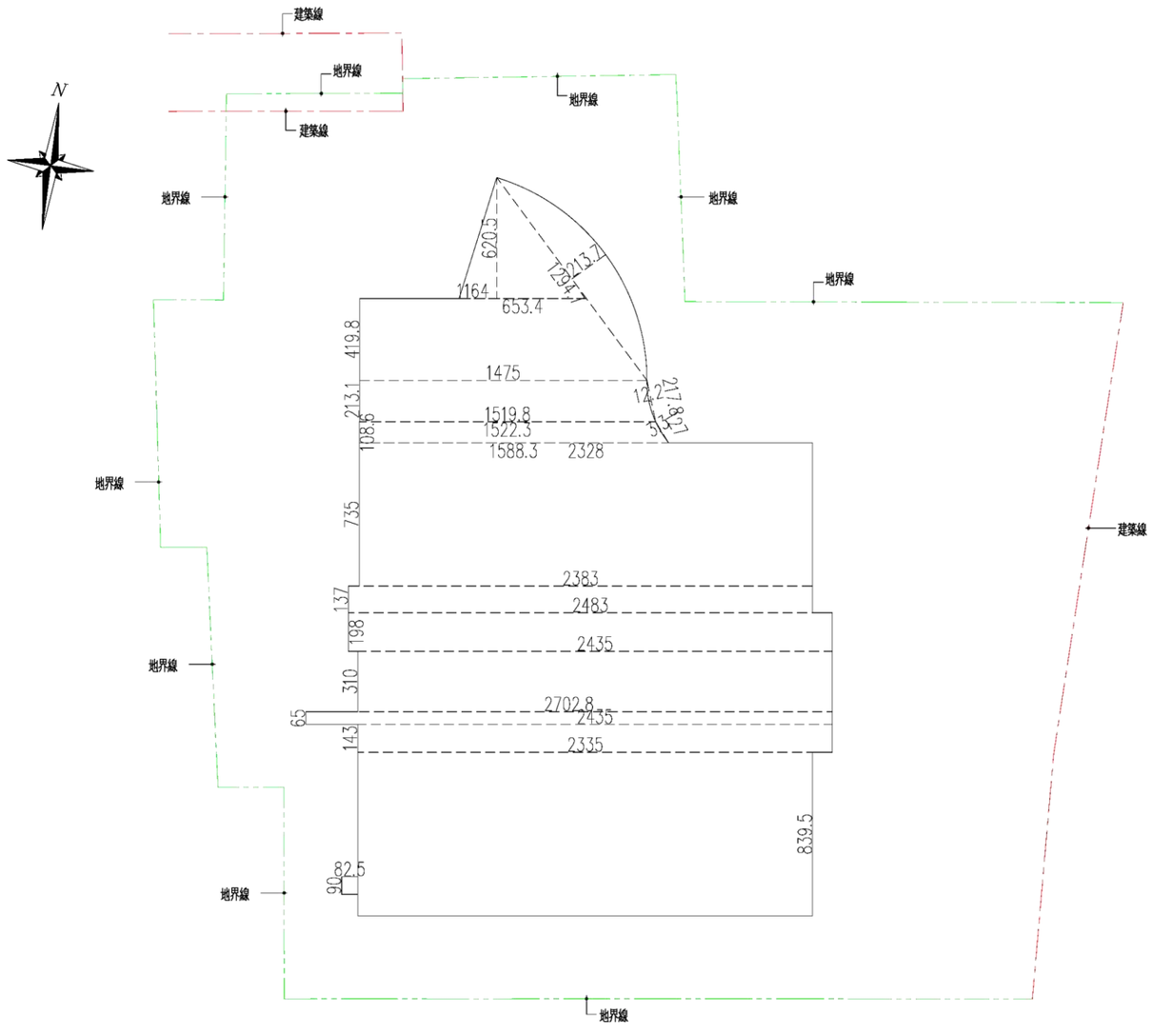
項目		更新後計畫使用強度	相關規定檢討	是否符合規定
建蔽	建築面積	720.26 ㎡	最高 920.00 ㎡	符合規定
	建蔽率	39.14%	最高 50%	符合規定
容積	實設容積樓地板	9,107.74 ㎡	最高樓地板面積=基準容積+申請都市更新獎勵容積+申請容積移轉面積=9,108.00 ㎡	符合規定
	容積率	494.99%	最高 495%	符合規定
停車	汽車	110 席	法定車位 75 席	符合規定
	機車	140 席	法定車位 140 席。	符合規定
	自行車	37 席	法定 21 席	符合規定

三、設計圖說

本案為新北市永和區仁愛路 52 巷(8 米計畫道路)、文化路 113 巷 23 弄(4 米現有巷道)及文化路 113 巷 13 弄(2 米現有巷道)所圍成之部分區域，鄰近捷運頂溪站。本案建築規劃為一幢 1 棟地上 21 層、地下 5 層，主要規劃為住宅使用，建築物一層為管委會空間、防災中心、梯廳、車道及自行車停車空間，二層至二十一層均為集合住宅；屋突層為樓電梯間、機械室及水箱使用。地下 2 層為防空避難室兼停車空間，其餘各層均為停車空間。

本案汽車停車位依建築技術規則及土管要點檢討法定數量為 75 席，歷次專案小組會議新北市政府交通局之意見，說明本案 500 公尺範圍之汽機車停車需供比皆大於 1，建議本案應滿足停車需求內部化，因本案建築設計參考所有權人需求及鄰近捷運站等因素，以 66 ㎡以下之小坪數住宅為主(80 戶)，若滿足一戶一汽機車位，需深開挖超過地下七層，將大幅增加本案共同負擔費用，考量本案實施方式為權利變換，且本案鄰近捷運頂溪站出入口(步行距離 170 公尺)，未來銷售產品定位將以大眾運輸路網為主，經第二次專案小組審議同意，本案得設置機械汽車停車位，故於地下二至五層規劃共計 31 席機械汽車停車位，其餘 79 席為平面汽車停車位。另本案後續工程施作將依循建築技術規則建築設計施工編第 46-6 條內容，以符合有關分戶樓板之衝擊音構造規定。

為增進整體居住生活的環境氛圍，規劃沿街退縮留設綠蔭人行道，不僅改善都市市容，亦提供安全舒適的居住空間，以達本案都市更新之目標。



基地面積：1840㎡

建蔽率：50%

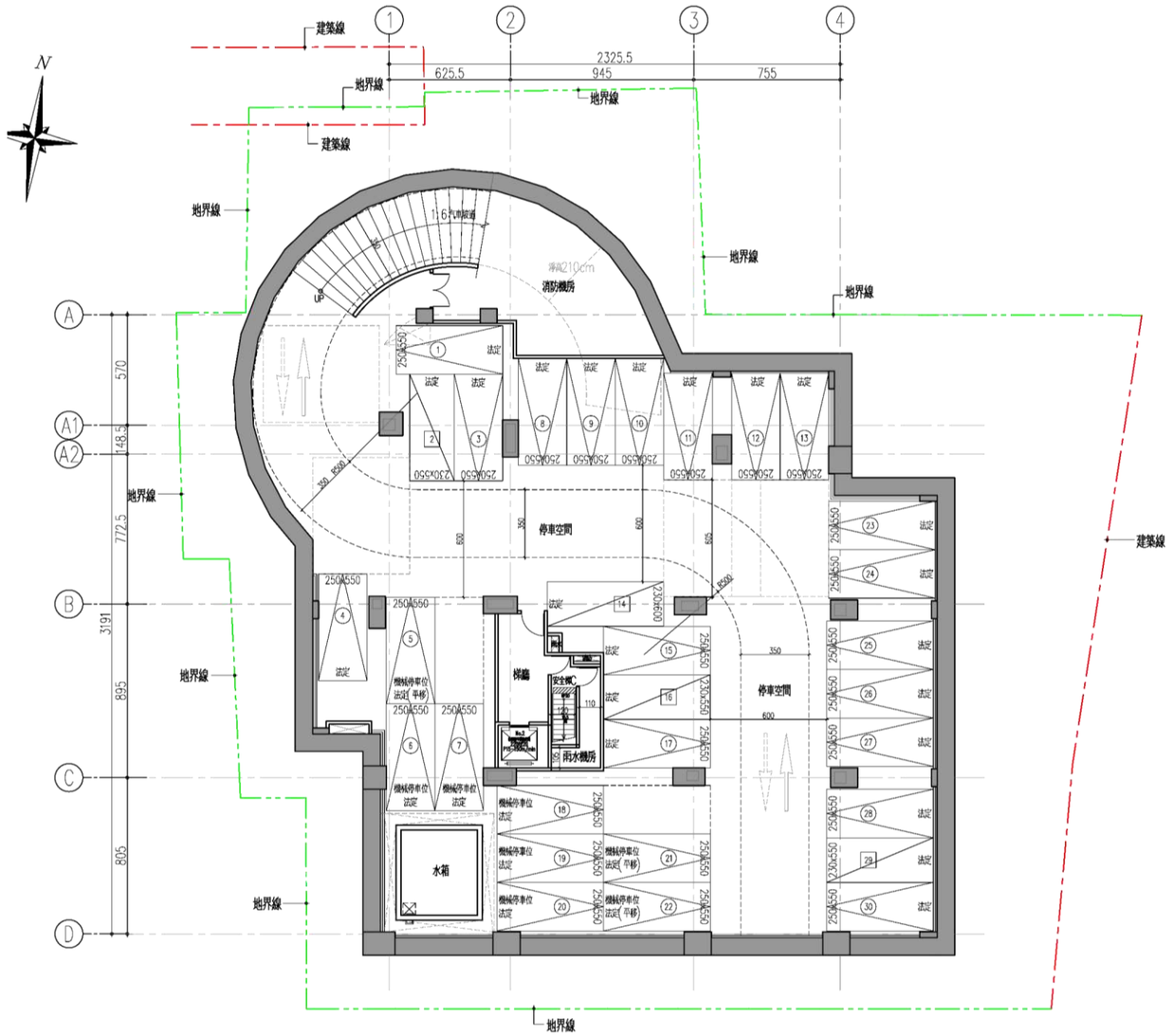
法定建築面積：1840*50%=920㎡

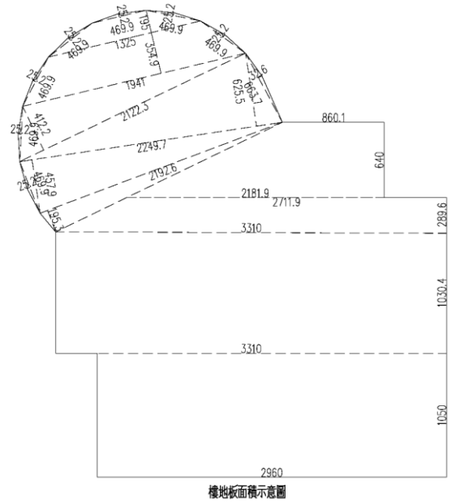
6.534*6.205/2+12.947*2.137*2/3+(11.64+14.75)*4.198/2+(14.75+15.198)*2.131/2
−2.178*0.122*2/3+(15.223+15.883)*1.086/2−1.27*0.033*2/3+23.28*7.35+23.83*1.37
+24.83*1.98+24.35*3.1+27.028*0.65+24.35*1.43+23.35*8.395+0.825*0.9=720.26㎡

720.26/1840=39.14% < 50%...OK

註：實際建築規劃以都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。

圖 11-3 建築面積檢討圖 S=1:300





樓地板面積示意圖

■樓地板面積檢討：

4.699*0.252/2*7+6.637*0.326/2+(4.699+13.25)*1.95/2+(13.25+19.41)*3.549/2
+21.223*4.122/2+22.497*6.255/2+22.497*4.579/2+21.926*1.953/2+(8.601+21.819)*6.4/2
+(27.119+33.1)*2.896/2+33.1*10.304+29.6*10.5=1104.1㎡

圖例：

	法定大車位(250*550)	18部
	法定機械車位(250*550)	8部
	法定小車位(230*550)	3部
	法定小車位(230*600)	1部
合計：		30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：

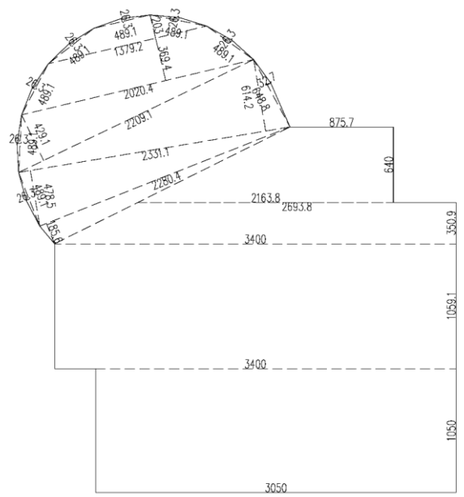
0㎡ ＜ 240㎡，設置1處安全梯

■ 防火區劃檢討(設自動滅火設備)：

1104.1+1104.1=2208.2㎡ ＜ 3000.0㎡....OK

■ 挖方面積檢討：

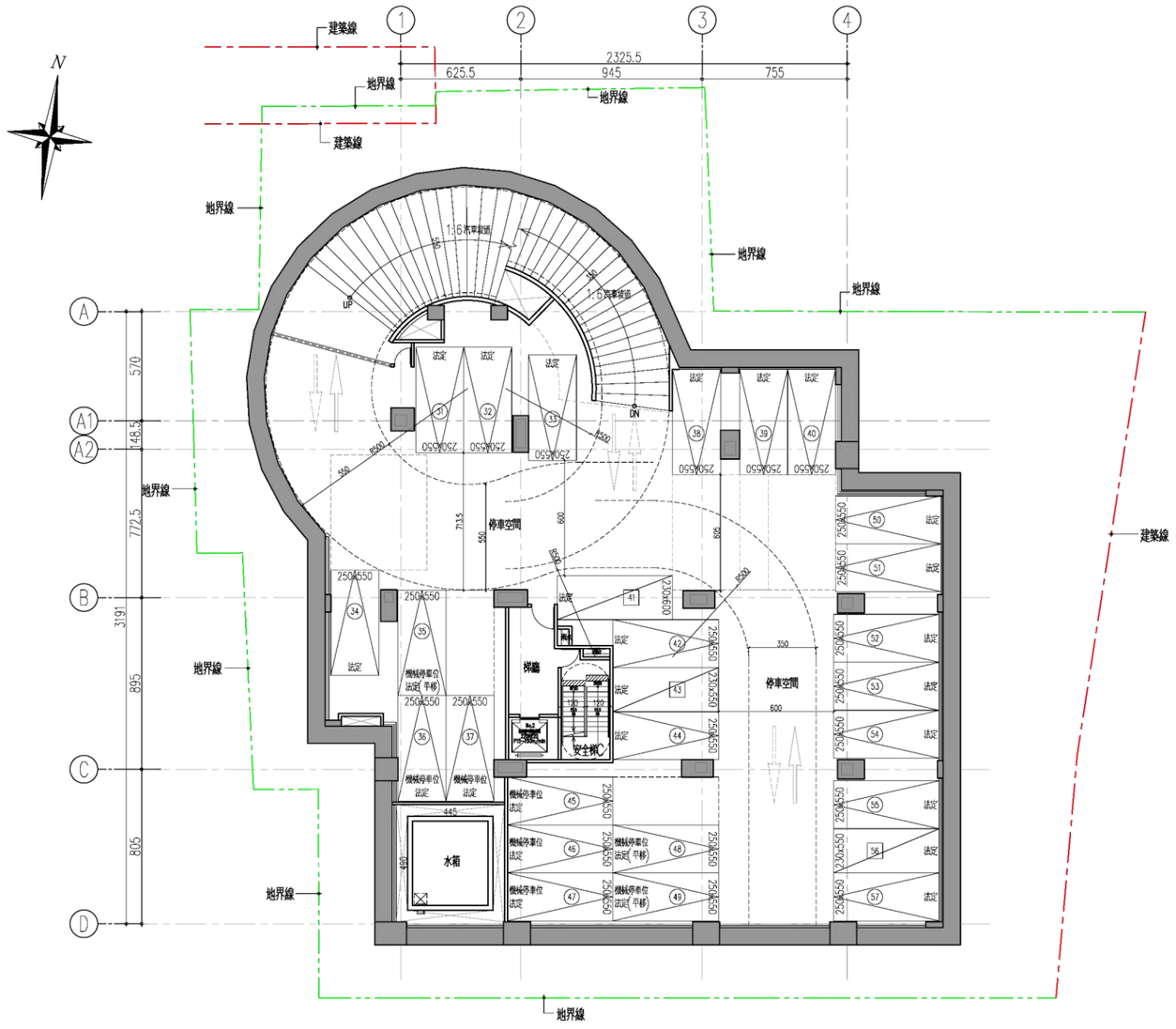
4.891*0.263/2*7+6.488*0.327/2+(4.891+13.792)*2.03/2+(13.792+20.204)*3.694/2
+22.091*4.291/2+23.311*6.142/2+23.311*4.785/2+22.804*1.856/2+(8.757+21.638)*6.4/2
+(26.938+34)*3.509/2+34*10.591+30.5*10.5=1167.76㎡

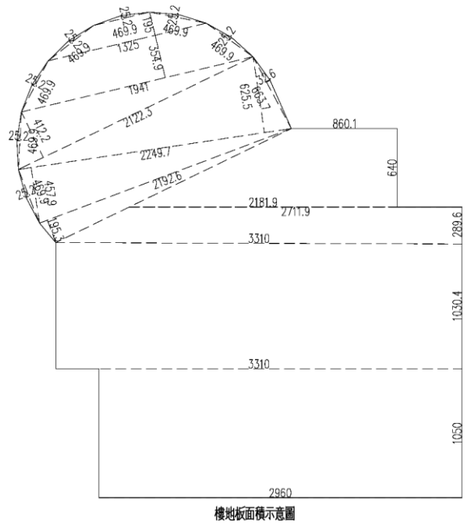


挖方面積示意圖

圖 11-4　地下五層平面圖 S=1:300

註：實際建築規劃以都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。





樓地板面積示意圖

■樓地板面積檢討：

4.699*0.252/2*7+6.637*0.326/2+(4.699+13.25)*1.95/2+(13.25+19.41)*3.549/2
+21.223*4.122/2+22.497*6.255/2+22.497*4.579/2+21.926*1.953/2+(8.601+21.819)*6.4/2
+(27.119+33.1)*2.896/2+33.1*10.304+29.6*10.5=1104.1㎡

圖例：

	法定大車位(250*550)	16部
	法定機械車位(250*550)	8部
	法定小車位(230*550)	2部
	法定小車位(230*600)	1部
合計：		27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：

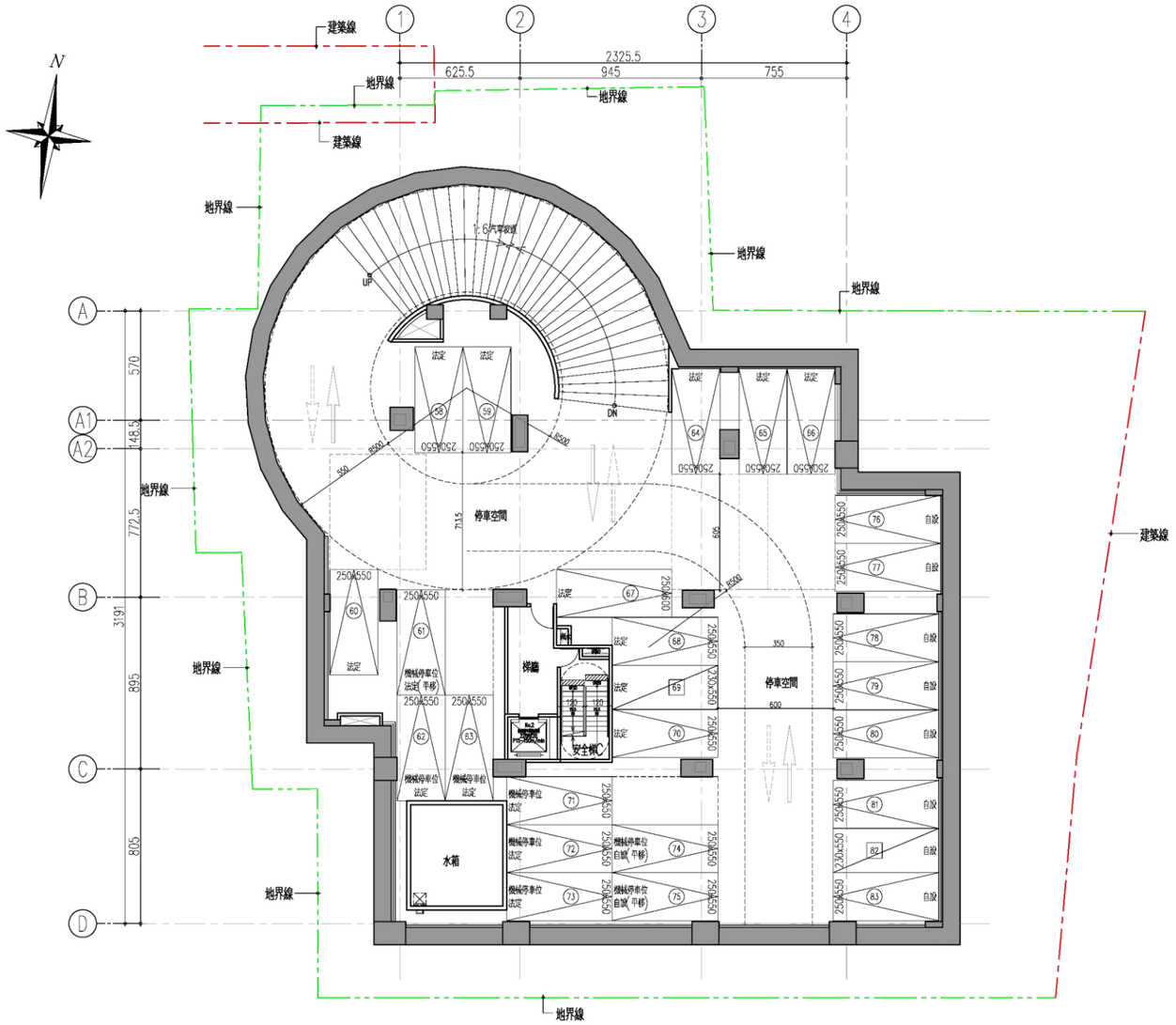
0㎡ ＜ 240㎡，設置1處安全梯

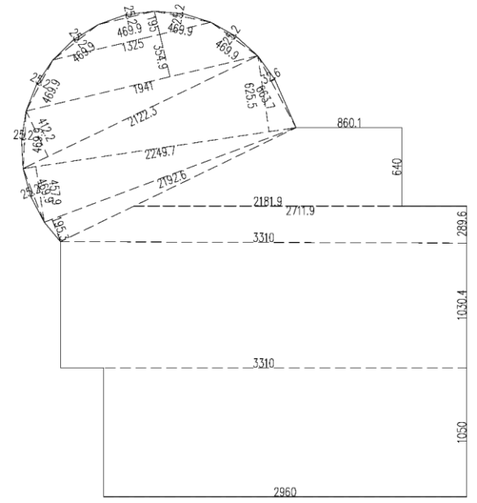
■防火區劃檢討(設自動滅火設備)：

1104.1+1104.1=2208.2㎡ ＜ 3000.0㎡....OK

註：實際建築規劃以都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。

圖 11-5　地下四層平面圖 S=1:300





樓地板面積示意圖

■樓地板面積檢討：

4.699*0.252/2*7+6.637*0.326/2+(4.699+13.25)*1.95/2+(13.25+19.41)*3.549/2
+21.223*4.122/2+22.497*6.255/2+22.497*4.579/2+21.926*1.953/2+(8.601+21.819)*6.4/2
+(27.119+33.1)*2.896/2+33.1*10.304+29.6*10.5=1104.1㎡

圖例：

	法定大車位(250*550)	8部
	法定機械車位(250*550)	7部
	法定大車位(250*600)	1部
	法定小車位(230*550)	1部
	自設機械車位(250*550)	1部
	自設大車位(250*550)	7部
	自設小車位(230*550)	1部
合計：		26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：

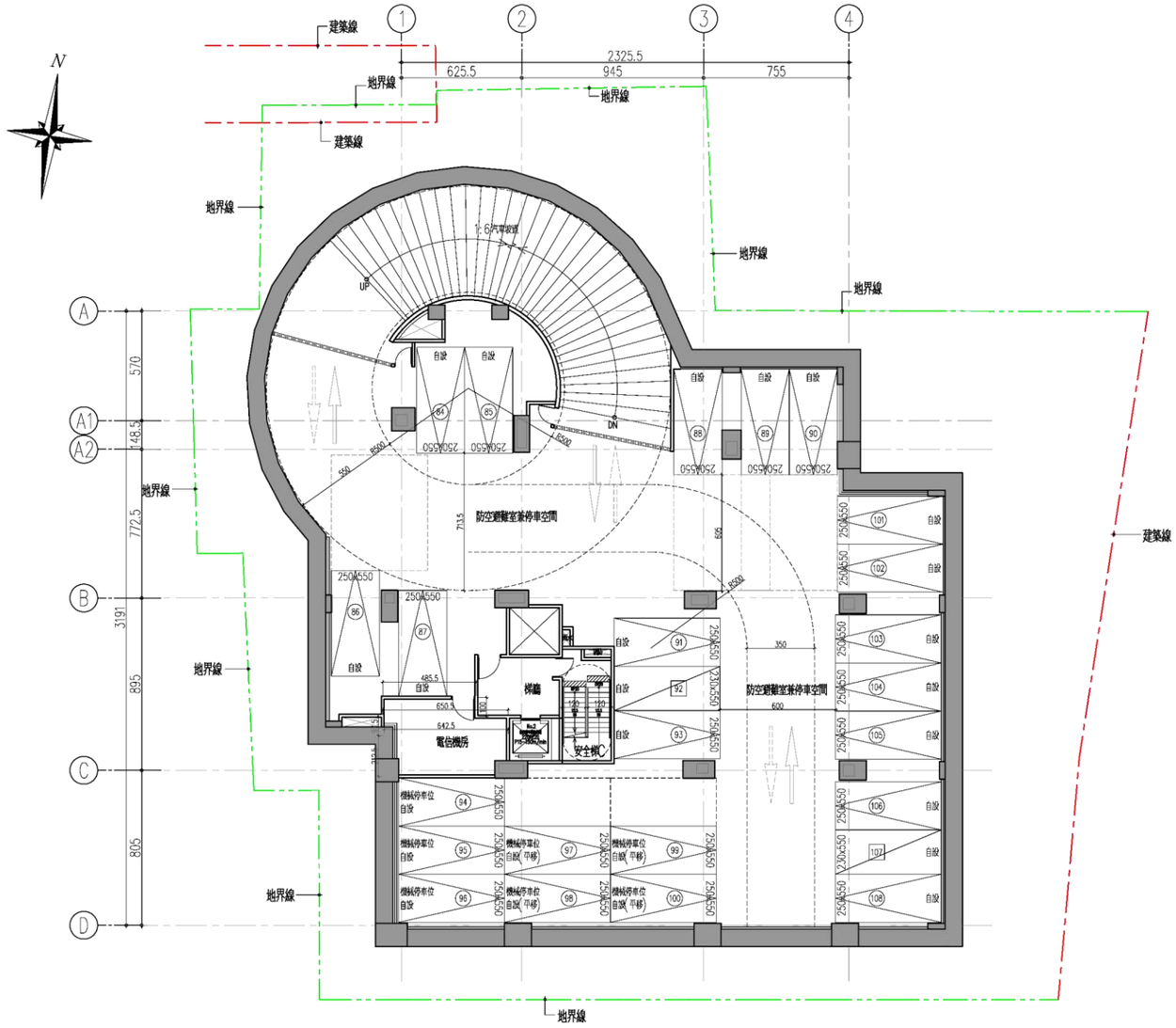
0㎡ ＜ 240㎡，設置1處安全梯

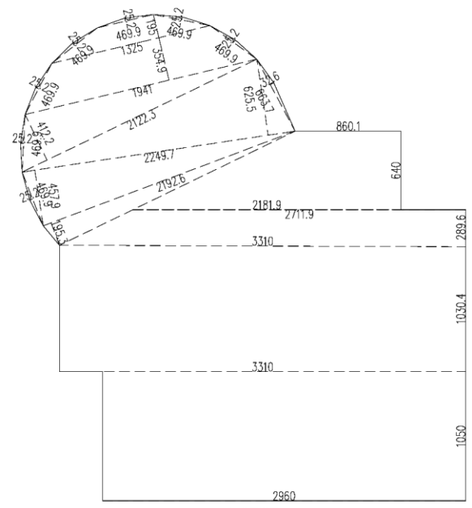
■防火區畫檢討(設自動滅火設備)：

1104.1+1104.1=2208.2㎡ ＜ 3000.0㎡....OK

註：實際建築規劃以都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。

圖 11-6　地下三層平面圖 S=1:300





檐地板面積示意圖

■檐地板面積檢討：

4.699*0.252/2*7+6.637*0.326/2+(4.699+13.25)*1.95/2+(13.25+19.41)*3.549/2
+21.223*4.122/2+22.497*6.255/2+22.497*4.579/2+21.926*1.953/2+(8.601+21.819)*6.4/2
+(27.119+33.1)*2.896/2+33.1*10.304+29.6*10.5=1104.1㎡

■固定設施檢討：

電信機房：4.855*1+6.505*0.975+6.425*2.125=24.85㎡

24.85㎡ < 1104.1/4=276.03㎡....OK！

■防空避難室檢討：

720.26㎡ ≥ 720.26㎡...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：

1104.1㎡ > 240㎡，設置2處安全梯

其中一處以坡道代替樓梯，坡道坡度 1/6 ≥ 1/6，符合規定！

圖例：

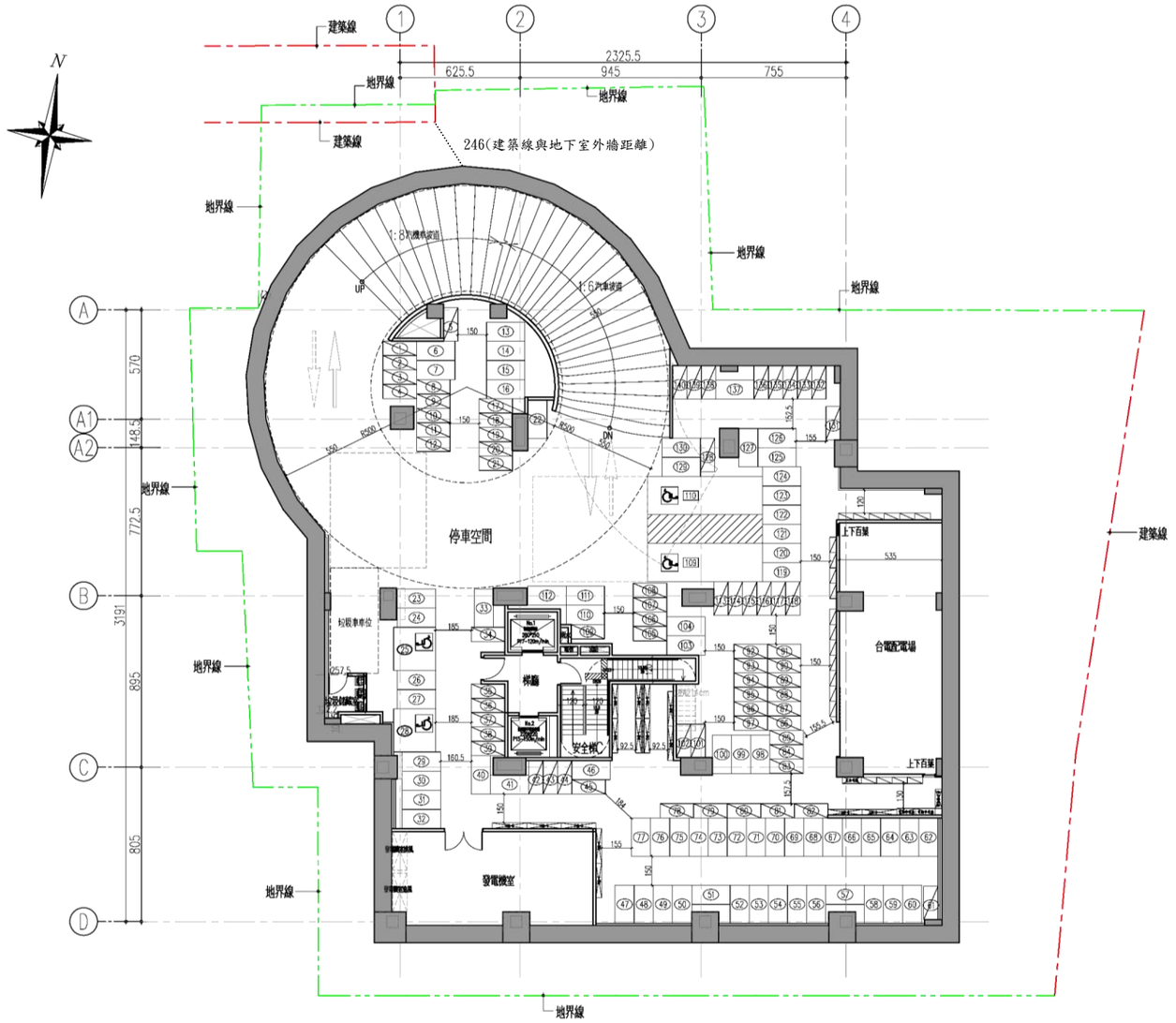
	自設大車位(250*550)	16部
	自設機械車位(250*550)	7部
	自設小車位(230*550)	2部
	合計：	25部

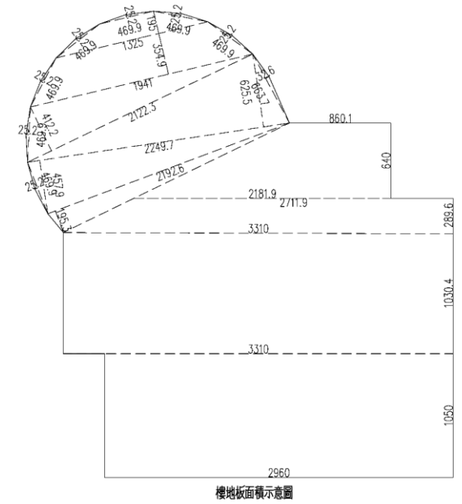
■防火區畫檢討(設自動滅火設備)：

1104.1㎡ < 3000.0㎡ ....OK

註：實際建築規劃以都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。

圖 11-7 地下二層平面圖 S=1:300





樓地板面積示意圖

■樓地板面積檢討：

4.699*0.252/2*7+6.637*0.326/2+(4.699+13.25)*1.95/2+(13.25+19.41)*3.549/2
+21.223*4.122/2+22.497*6.255/2+22.497*4.579/2+21.926*1.953/2+(8.601+21.819)*6.4/2
+(27.119+33.1)*2.896/2+33.1*10.304+29.6*10.5=1104.1㎡

■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：

(110-50)/100+1=0.6+1=2部，實設2部...OK！

無障礙機車位檢討：

(140-50)/100+1=0.9+1=2部，實設2部...OK！

圖例：

	無障礙機車位(225*220)	2部	2.25*2.0*2=9㎡	140部
	法定小機車位(75*175)	69部	0.75*1.75*69=90.56㎡	
	法定大機車位(100*200)	69部	1.0*2.0*69=138㎡	

合計：9+90.56+138=237.56㎡

小機車位檢討：

69部 < 140*1/2=70部...OK

圖例：

	法定無障礙車位(350*600)	2部	

合計：2部

停車位數量檢討：

	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	合 計
大車位 (250*600)			1			1
大車位 (250*550)		16	15	16	18	65
大車位機械 (250*550)		7	8	8	8	31
小車位 (230*600)				1	1	2
小車位 (230*550)		2	2	2	3	9
無障礙車位 (350*600)	2					2
合 計	2	25	26	27	30	110

1*2.5*6.0+96*2.5*5.5+2*2.3*6+9*2.3*5.5+1*5.5*6=1509.45㎡

小汽車位檢討：

2+9=11部 < 110*1/5=22...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)

1104.1㎡ < (1+50%)*1840/2=1380.0㎡...OK

■容積樓地板面積檢討：

1104.1*5+159.24=5679.74㎡

1F 車道投影

5679.74㎡ < 110*40+140*4+720.26=5680.26㎡...OK

■防火區劃檢討(設自動滅火設備)：

1104.1㎡ < 3000.0㎡ ....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㎡，設置1處安全梯

■垃圾儲藏空間檢討：

依每人2kg之垃圾量做為設計依據，

本案總戶數合計140戶，每戶以5人計算，140戶*5=700，每人以2kg計算，700*2=1400kg

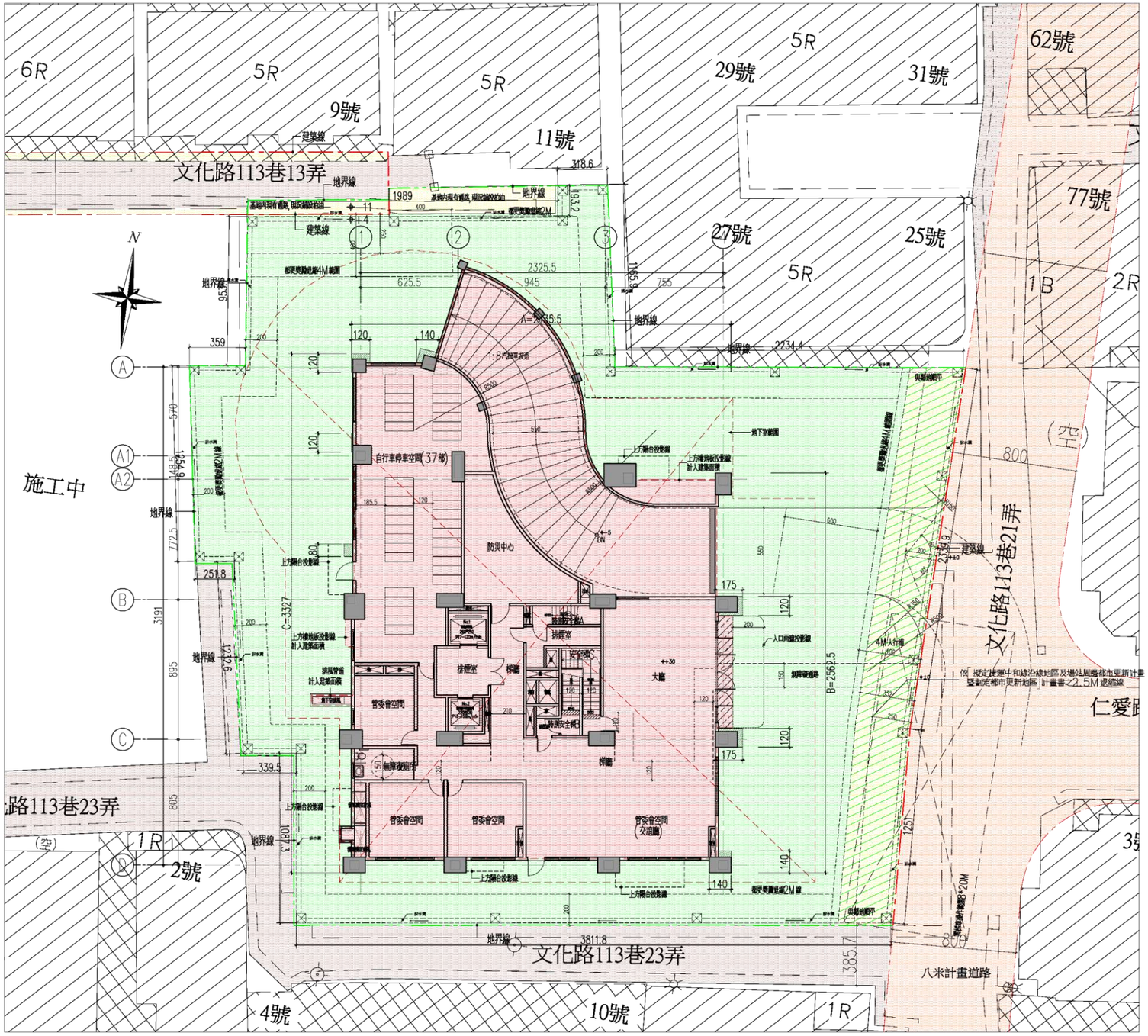
依建築生活垃圾管理之規定一立方公尺之垃圾量，約為300kg之重量

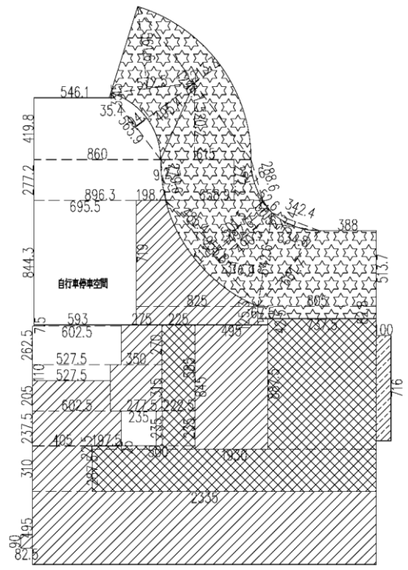
1400kg/300kg=4.67㎥

2.575*2+1.222*1.025=6.4㎥ > 4.67㎥.....OK

註：實際建築規劃以都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。

圖 11-8　地下一層平面圖 S=1:300





	樓地板面積	梯廳面積
防災中心	(1.982+8.25)*7.19/2-9.538*1.11*2/3+8.25*1.253=40.06㎡	141.03㎡ > 706.37*10%=70.64㎡ 141.03-70.64=70.39㎡(計入容積)
自行車停車空間	0.354*0.335/2+(5.461+8.6)*4.198/2+5.659*0.941*2/3+(8.6+8.963)*2.772/2-2.796*0.092*2/3+6.955*8.443+5.93*0.075+6.025*2.625+5.275*1.1=138.08㎡	
機電梯間	2.75*2.7+3.5*3.15+2.775*2.35+4.95*8.45=66.8㎡	
梯廳	2.25*5.85+2.225*2.35+5*0.25+1.975*0.225+19.3*2.875+7.375*8.875=141.03㎡	
管委會空間	5.275*2.05+6.025*2.375+4.05*3.1+23.35*4.95+0.9*0.825=154㎡	
車道	5.725*5.616/2+5.659*4.954/2-5.659*0.941*2/3+12.947*2.137*2/3+6.15*5.202/2+2.796*0.092*2/3+(6.15+6.589)*2.772/2-2.886*0.216*2/3+9.538*1.11*2/3+5.015*4.854/2+5.015*0.526/2+(4.926+4.905)*0.505/2-0.505*0.023*2/3+6.426*3.169/2+6.426*3.348/2-3.424*0.314*2/3+(3.88+8.05)*5.137/2+8.05*0.828+0.675*0.425=159.24㎡	
入口雨遮超過2M計入樓地板面積	1*7.16=7.16㎡	
合計	40.06+138.08+66.8+141.03+154+159.24+7.16=706.37㎡	

技規第162條第二款面積檢討：
40.06+66.8-(2.35*2.35)+154=255.34㎡

容積樓地板面積檢討：
706.37-141.03-255.34-138.08+70.39-159.24(車道)=83.07㎡

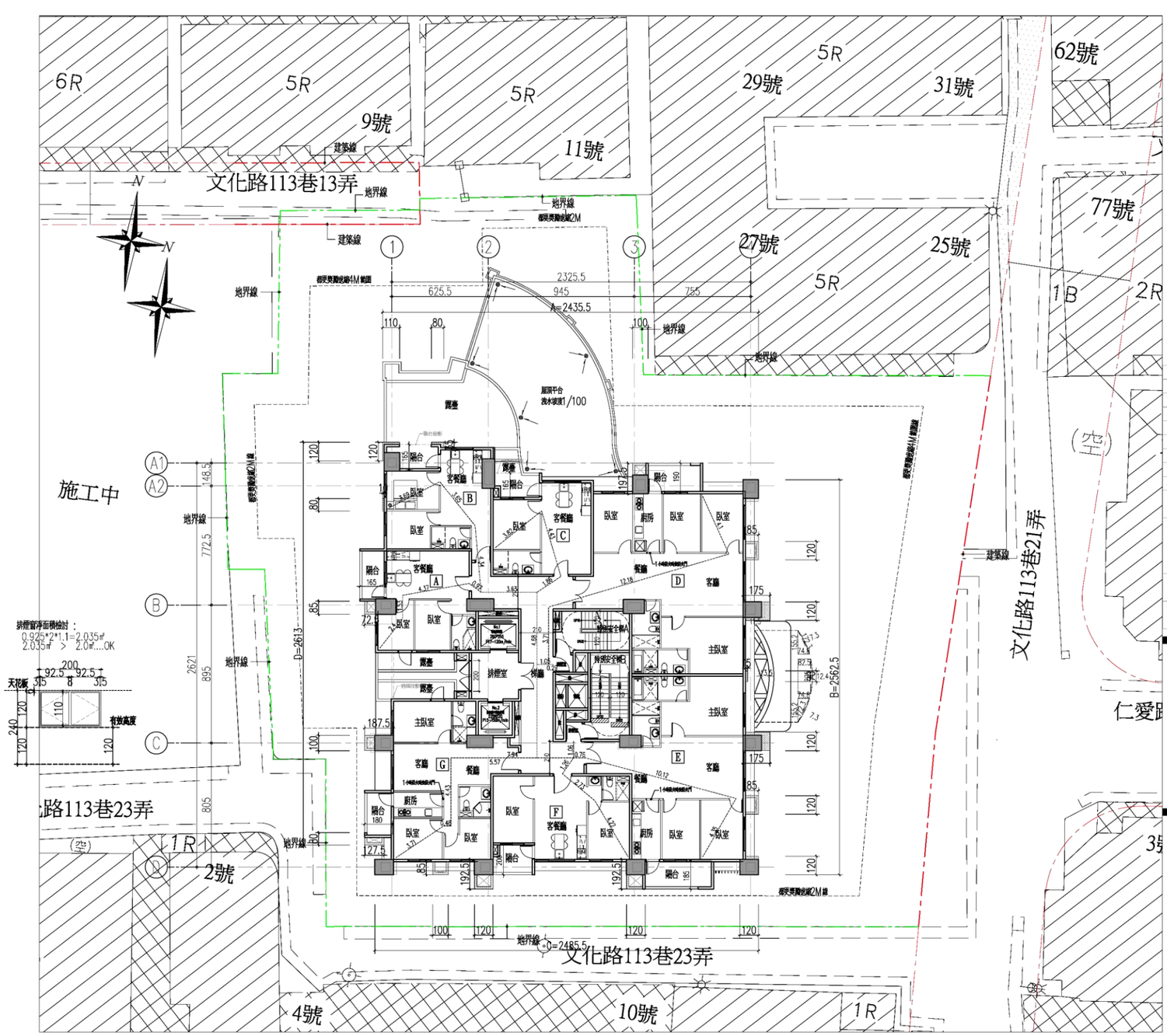
■裝飾柱檢討：
A=1.2+1.4=2.6m
2.6m < 24.36*2/5=9.74m...OK！
B=1.2*2+1.4=3.8m
3.8m < 25.63*2/5=10.25m...OK！
C=1.2*2+0.8=3.2m
3.2m < 33.27*2/5=13.31m...OK！
純裝飾柱最大寬度 0.8M ≤ 1.5M...OK
純裝飾柱最大深度 0M ≤ 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大寬度1.4M < 2.0M...OK
含結構裝飾柱最大深度1.675M < 2.0M...OK

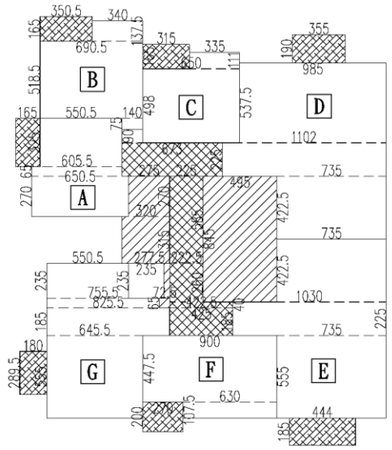
■排水溝長度：
19.89+1.93+3.19+11.66+22.34+23.4+12.51+38.12+10.87+3.4+12.33+2.52+12.55+3.59+9.53=187.83M

■建築技術規則90條：
直通樓梯於避難層直通室外出入口，寬度1.2M ≥ 1.2M，高度2.5M ≥ 1.8M...OK

註：實際建築規劃以都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。

圖 11-9　一層平面圖 S=1:300





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	5.505*3.25+6.055*0.65+6.505*2.7=39.39㎡	1.65*3.25=5.36㎡	44.9-(1.4*0.9)=43.64㎡
B	3.4*1.375+6.905*5.185+1.4*0.75=41.53㎡	3.505*1.65=5.78㎡	
C	3.35*1.11+6.5*4.98=36.09㎡	3.15*1.65=5.2㎡	
D	9.85*5.375+11.02*2.25+7.35*4.225=108.79㎡	3.55*1.9=6.75㎡	
E	7.35*4.225+10.3*2.25+7.35*5.55=95.02㎡	4.44*1.85=8.21㎡	
F	9*4.475+6.3*1.075=47.05㎡	2.7*2=5.4㎡	
G	5.505*2.35+7.555*0.65+8.255*1.85+6.455*5.55=68.94㎡	1.8*2.895=5.21㎡	
機電梯間	2.75*2.7+3.2*3.15+2.775*2.35+0.725*0.65+4.95*8.45=66.33㎡		
梯廳	1.4*0.9+6.73*2.25+2.25*5.85+2.225*2.6+4.225*0.4 +4.25*1.85=44.9㎡		
合計	39.39+41.53+36.09+108.79+95.02+47.05+68.94+66.33+44.9 =548.04㎡	5.36+5.78+5.2+6.75+8.21+5.4+5.21=41.91㎡ 41.91㎡ < 548.04*10%=54.8㎡...OK	43.64㎡ < 548.04*10%=54.8㎡...OK
		41.91+43.64=85.55㎡ > 548.04*15%=82.21㎡ 85.55-82.21=3.34㎡(計入容積)	

技規第162條第二款面積檢討：
66.33-(2.35*2.35)=60.81㎡

容積樓地板面積檢討：
548.04-43.64-60.81+3.34=446.93㎡

■ 裝飾柱檢討：
A=1.1+0.8+1=2.9m
2.9m < 24.36*2/5=9.74m...OK！
B=1.2*5+0.7=6.7m
6.7m < 25.63*2/5=10.25m...OK！
C=1.2*2+1=3.4m
3.4m < 24.86*2/5=9.94m...OK！
D=1.2+0.8*2+0.85+1=4.65m
4.65m < 26.13*2/5=10.45m...OK！
純裝飾柱最大寬度1.2M < 1.5M...OK
純裝飾柱最大寬度1.275M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大寬度1.2M < 2.0M...OK
含結構裝飾柱最大寬度1.975M < 2.0M...OK

■ 步行距離及重覆步行距離檢討：
A戶:2.4+1.53+4.37+0.97+3.63+4.68=17.58M < 25M...OK
2.4+1.53+4.37+0.97+3.63+4.68+1.05=18.63M < 50M...OK
B戶:3.69+3.65+4.34+3.63+4.68=19.99M < 25M...OK
3.69+3.65+4.34+3.63+4.68+1.05=21.04M < 50M...OK
C戶:3.82+4.43+1.86+4.68=14.79M < 25M...OK
3.82+4.43+1.86+4.68+1.05=15.84M < 50M...OK
D戶:4.1+12.18+3.71=19.99M < 25M...OK
4.1+12.18+3.71+0.29=20.28M < 50M...OK
E戶:4.35+10.12+0.76=15.23M < 25M...OK
4.35+10.12+0.76+1.06=16.29M < 50M...OK
F戶:4.22+2.73+1.26=8.21M < 25M...OK
4.22+2.73+1.26+1.06=9.27M < 50M...OK
G戶:3.71+0.48+4.43+5.57=14.19M < 25M...OK
3.71+0.48+4.43+7.94+1.06=17.62M < 50M...OK

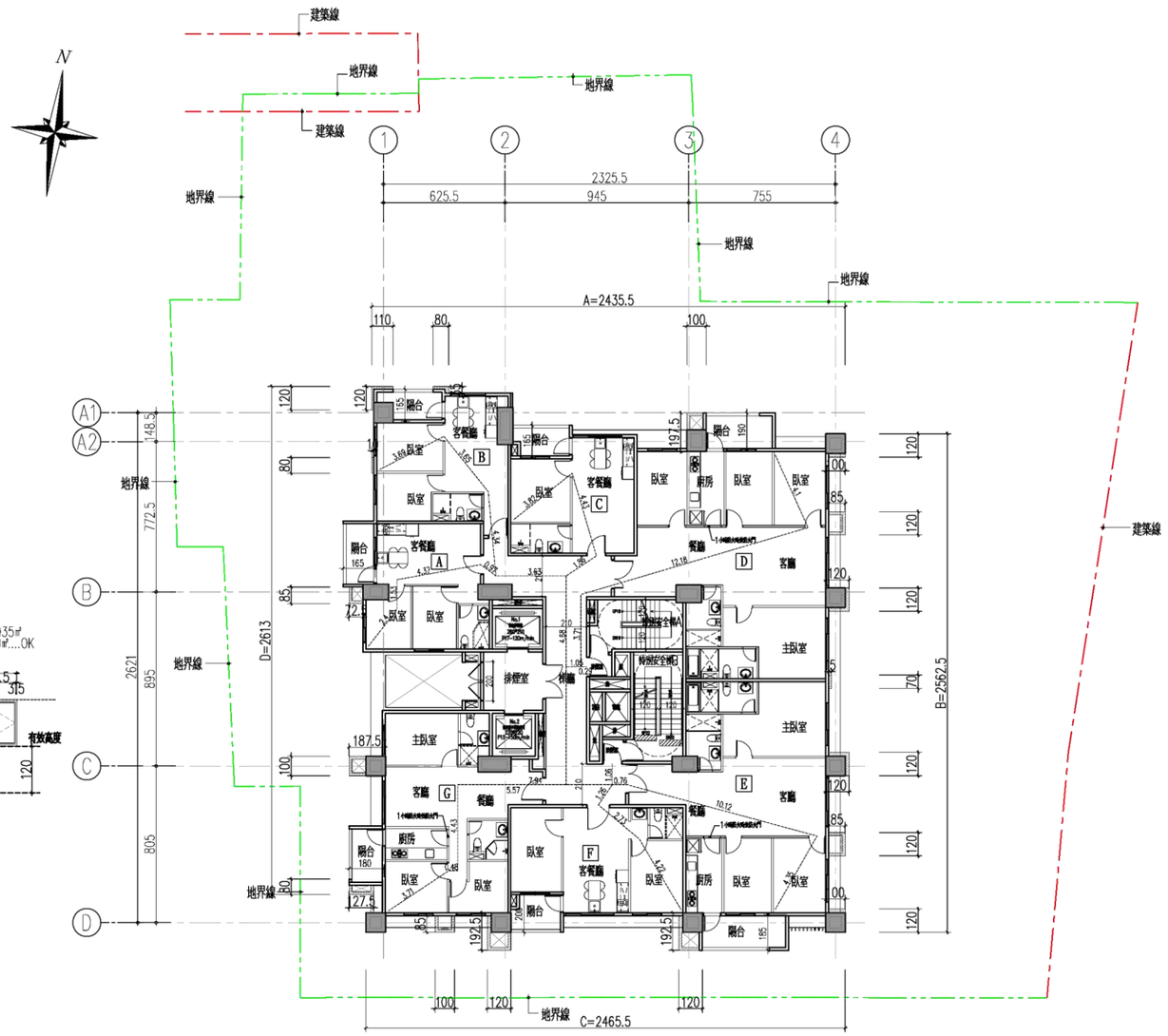
■ 土管第八條單戶面積小於65㎡機車位面積檢討：
39.39+41.53+36.09+47.05=164.03㎡(共4戶)

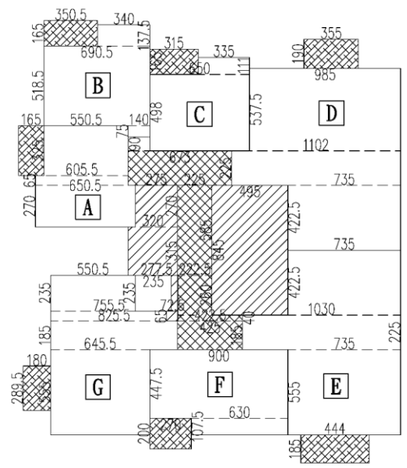
■ 透空騎樓版依技規第1 條第3款規定檢討：
(0.748*1.552/2+1.723*0.073*2/3)*2+(0.825*2.25+2.25*0.124*2/3)
=3.37㎡ > 0.115*6.65+6.65*1.135*2/3=5.8/2=2.9㎡....OK

■ 排煙室面積檢討：
3.2*3.15=10.08㎡ > 10㎡....OK

註：實際建築規劃以都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。

圖 11-10　二層平面圖 S=1:300





戶別	樓板面積	陽台面積	梯廳面積
A	5.505*3.25+6.055*0.65+6.505*2.7=39.39㎡	1.65*3.25=5.36㎡	44.9−(1.4*0.9)=43.64㎡
B	3.4*1.375+6.905*5.185+1.4*0.75=41.53㎡	3.505*1.65=5.78㎡	
C	3.35*1.11+6.5*4.98=36.09㎡	3.15*1.65=5.2㎡	
D	9.85*5.375+11.02*2.25+7.35*4.225=108.79㎡	3.55*1.9=6.75㎡	
E	7.35*4.225+10.3*2.25+7.35*5.55=95.02㎡	4.44*1.85=8.21㎡	
F	9*4.475+6.3*1.075=47.05㎡	2.7*2=5.4㎡	
G	5.505*2.35+7.555*0.65+8.255*1.85+6.455*5.55=68.94㎡	1.8*2.895=5.21㎡	
機電梯間	2.75*2.7+3.2*3.15+2.775*2.35+0.725*0.65+4.95*8.45=66.33㎡		
梯廳	1.4*0.9+6.73*2.25+2.25*5.85+2.225*2.6+4.225*0.4 +4.25*1.85=44.9㎡		
合計	39.39+41.53+36.09+108.79+95.02+47.05+68.94+66.33+44.9 =548.04㎡	5.36+5.78+5.2+6.75+8.21+5.4+5.21=41.91㎡ 41.91㎡ < 548.04*10%=54.8㎡...OK	43.64㎡ < 548.04*10%=54.8㎡...OK
		41.91+43.64=85.55㎡ > 548.04*15%=82.21㎡ 85.55−82.21=3.34㎡(計入容積)	

技規第162條第二款面積檢討：
66.33−(2.35*2.35)=60.81㎡

容積樓地板面積檢討：
548.04−43.64−60.81+3.34=446.93㎡

■裝飾柱檢討：
A=1.1+0.8+1=2.9m
2.9m < 24.36*2/5=9.74m...OK！
B=1.2*6+0.7=7.9m
7.9m < 25.63*2/5=10.25m...OK！
C=1.2*2+1=3.4m
3.4m < 24.66*2/5=9.86m...OK！
D=1.2+0.8*2+0.85+1=4.65m
4.65m < 26.13*2/5=10.45m...OK！
減設飾柱最大寬度1.2M < 1.5M...OK
減設飾柱最大深度1.275M < 1.5M...OK
含起端裝飾柱最大寬度1.2M < 2.0M...OK
含起端裝飾柱最大深度1.975M < 2.0M...OK

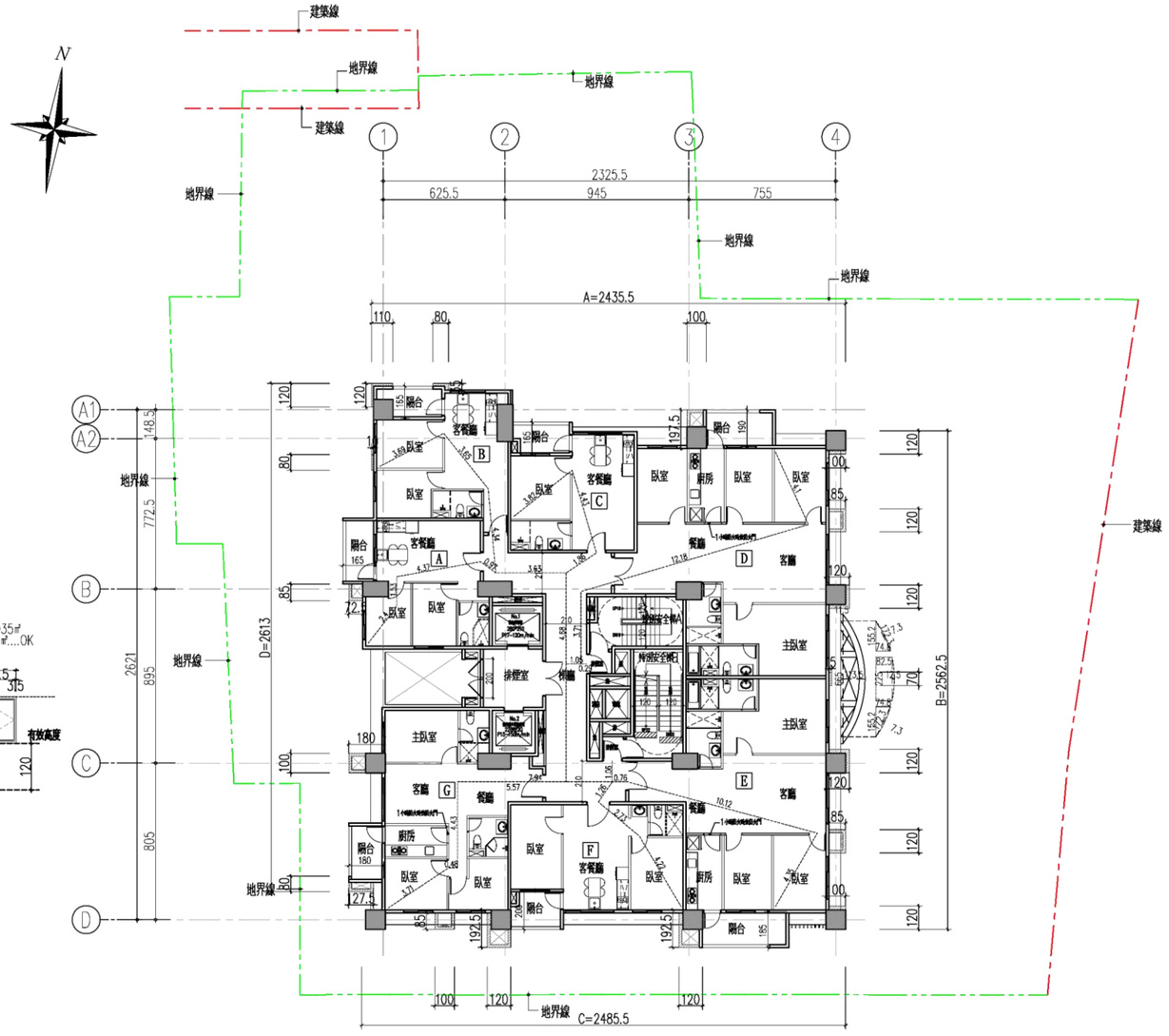
■步行距離及重覆步行距離檢討：
AP:2.4+1.53+4.37+0.97+3.63+4.68=17.58M < 25M...OK
2.4+1.53+4.37+0.97+3.63+4.68+1.05=18.63M < 50M...OK
BP:3.69+3.65+4.34+3.63+4.68=19.99M < 25M...OK
3.69+3.65+4.34+3.63+4.68+1.05=21.04M < 50M...OK
CP:3.82+4.43+1.86+4.68=14.79M < 25M...OK
3.82+4.43+1.86+4.68+1.05=15.84M < 50M...OK
DP:4.1+12.18+3.71=19.99M < 25M...OK
4.1+12.18+3.71+0.29=20.28M < 50M...OK
EP:4.35+10.12+0.76=15.23M < 25M...OK
4.35+10.12+0.76+1.06=16.29M < 50M...OK
FP:4.22+2.73+1.26=8.21M < 25M...OK
4.22+2.73+1.26+1.06=9.27M < 50M...OK
GP:3.71+0.48+4.43+5.57=14.19M < 25M...OK
3.71+0.48+4.43+7.94+1.06=17.62M < 50M...OK

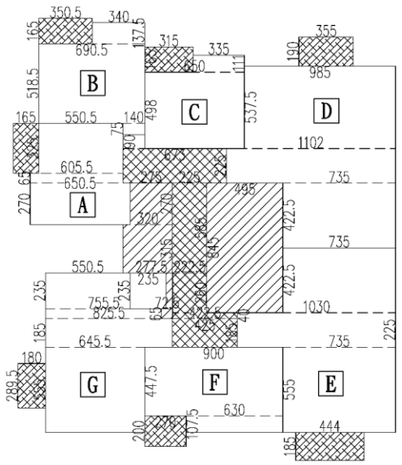
■土管第八條單戶面積小於56㎡標準位面積檢討：
39.39+41.53+36.09+47.05=164.03㎡(共4戶)

■排煙室面積檢討：
3.2*3.15=10.08㎡ > 10㎡....OK

註：實際建築規劃以都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。

圖 11-11　三層平面圖 S=1:300





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	5.505*3.25+6.055*0.65+6.505*2.7=39.39㎡	1.65*3.25=5.36㎡	44.9-(1.4*0.9)=43.64㎡
B	3.4*1.375+6.905*5.185+1.4*0.75=41.53㎡	3.505*1.65=5.78㎡	
C	3.35*1.11+6.5*4.98=36.09㎡	3.15*1.65=5.2㎡	
D	9.85*5.375+11.02*2.25+7.35*4.225=108.79㎡	3.55*1.9=6.75㎡	
E	7.35*4.225+10.3*2.25+7.35*5.55=95.02㎡	4.44*1.85=8.21㎡	
F	9*4.475+6.3*1.075=47.05㎡	2.7*2=5.4㎡	
G	5.505*2.35+7.555*0.65+8.255*1.85+6.455*5.55=68.94㎡	1.8*2.895=5.21㎡	
機電設備	2.75*2.7+3.2*3.15+2.775*2.35+0.725*0.65+4.95*8.45=66.33㎡		
梯廳	1.4*0.9+6.73*2.25+2.25*5.85+2.225*2.6+4.225*0.4 +4.25*1.85=44.9㎡		
合計	39.39+41.53+36.09+108.79+95.02+47.05+68.94+66.33+44.9 =548.04㎡	5.36+5.78+5.2+6.75+8.21+5.4+5.21=41.91㎡ 41.91㎡ < 548.04*10%=54.8㎡...OK	43.64㎡ < 548.04*10%=54.8㎡...OK
		41.91+43.64=85.55㎡ > 548.04*15%=82.21㎡ 85.55-82.21=3.34㎡(計入容積)	

技規第162條第二款面積檢討：
66.33-(2.35*2.35)=60.81㎡

容積樓地板面積檢討：
548.04-43.64-60.81+3.34=446.93㎡

■裝飾柱檢討：
A=1.1+0.8+1=2.9m
2.9m < 24.36*2/5=9.74m...OK！
B=1.2*6+0.7=7.9m
7.9m < 25.63*2/5=10.25m...OK！
C=1.2*2+1=3.4m
3.4m < 24.86*2/5=9.94m...OK！
D=1.2+0.8*2+0.85+1=4.65m
4.65m < 26.13*2/5=10.45m...OK！
減裝飾柱最大寬度1.2M < 1.5M...OK
減裝飾柱最大寬度1.275M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大寬度1.2M < 2.0M...OK
含結構裝飾柱最大寬度1.975M < 2.0M...OK

■步行距離及重覆步行距離檢討：
A戶:2.4+1.53+4.37+0.97+3.63+4.68=17.58M < 25M...OK
2.4+1.53+4.37+0.97+3.63+4.68+1.05=18.63M < 50M...OK
B戶:3.69+3.65+4.34+3.63+4.68=19.99M < 25M...OK
3.69+3.65+4.34+3.63+4.68+1.05=21.04M < 50M...OK
C戶:3.82+4.43+1.86+4.68=14.79M < 25M...OK
3.82+4.43+1.86+4.68+1.05=15.84M < 50M...OK
D戶:4.1+12.18+3.71=19.99M < 25M...OK
4.1+12.18+3.71+0.29=20.28M < 50M...OK
E戶:4.35+10.12+0.76=15.23M < 25M...OK
4.35+10.12+0.76+1.06=16.29M < 50M...OK
F戶:4.22+2.73+1.26=8.21M < 25M...OK
4.22+2.73+1.26+1.06=9.27M < 50M...OK
G戶:3.71+0.48+4.43+5.57=14.19M < 25M...OK
3.71+0.48+4.43+7.94+1.06=17.62M < 50M...OK

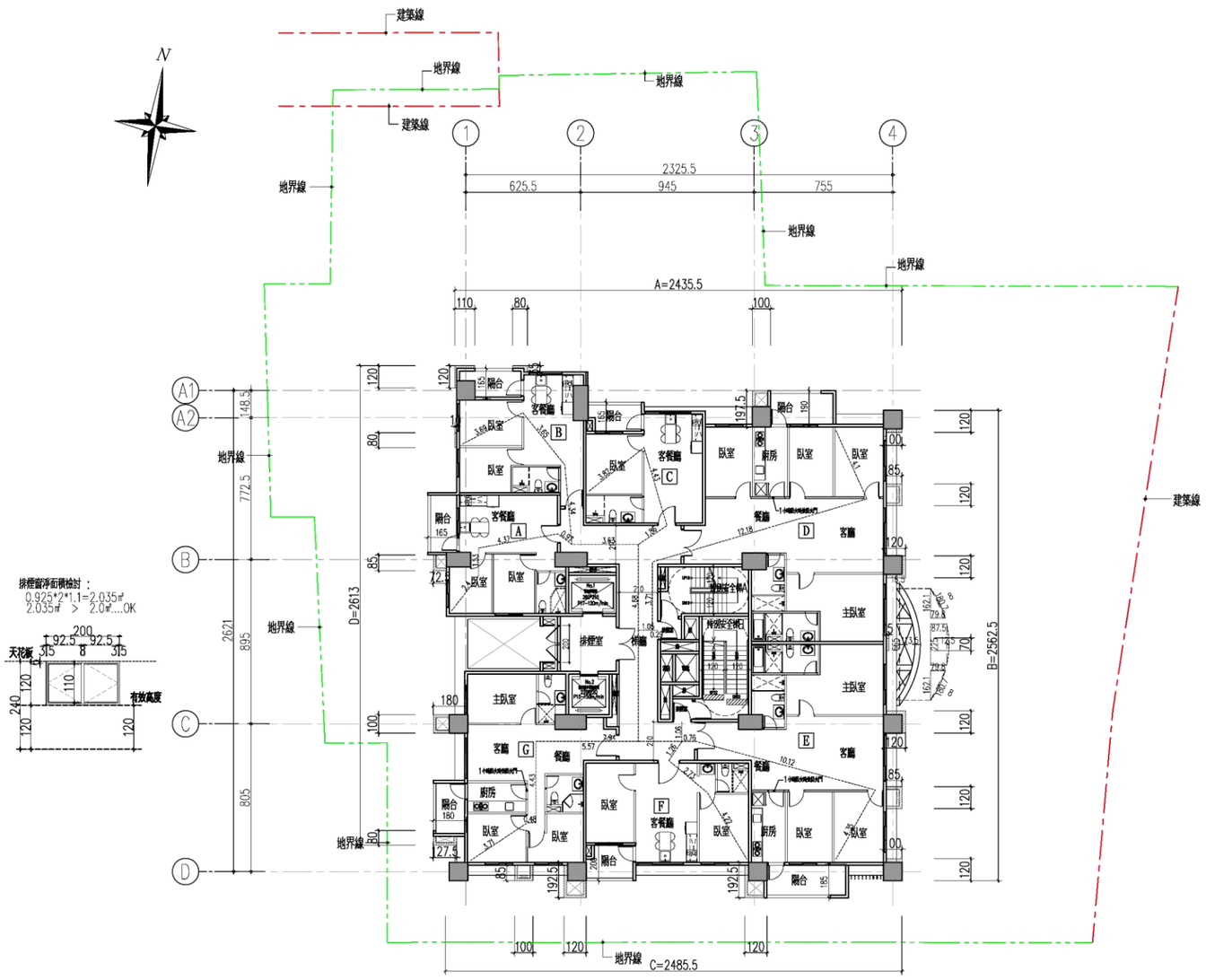
■土管第八條單戶面積小於66㎡機車位面積檢討：
39.39+41.53+36.09+47.05=164.03㎡(≒4戶)

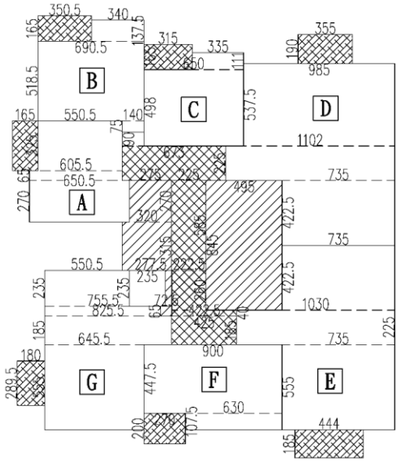
■通空通風板依技規第1條第3款規定檢討：
(0.748*1.552/2+1.723*0.073*2/3)*2+(0.825*2.25+2.25*0.124*2/3)
=3.37㎡ > 0.115*6.65+6.65*1.135*2/3=5.8/2=2.9㎡....OK

■排煙室面積檢討：
3.2*3.15=10.08㎡ > 10㎡....OK

註：實際建築規劃以都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。

圖 11-12　四至七層平面圖 S=1:300





戶別	樓 地 板 面 積	陽 台 面 積	梯 廳 面 積
A	5.505*3.25+6.055*0.65+6.505*2.7=39.39㎡	1.65*3.25=5.36㎡	44.9−(1.4*0.9)=43.64㎡
B	3.4*1.375+6.905*5.185+1.4*0.75=41.53㎡	3.505*1.65=5.78㎡	
C	3.35*1.11+6.5*4.98=36.09㎡	3.15*1.65=5.2㎡	
D	9.85*5.375+11.02*2.25+7.35*4.225=108.79㎡	3.55*1.9=6.75㎡	
E	7.35*4.225+10.3*2.25+7.35*5.55=95.02㎡	4.44*1.85=8.21㎡	
F	9*4.475+6.3*1.075=47.05㎡	2.7*2=5.4㎡	
G	5.505*2.35+7.555*0.65+8.255*1.85+6.455*5.55=68.94㎡	1.8*2.895=5.21㎡	
樓電梯間	2.75*2.7+3.2*3.15+2.775*2.35+0.725*0.65+4.95*8.45=66.33㎡		
梯 廳	1.4*0.9+6.73*2.25+2.25*5.85+2.225*2.6+4.225*0.4 +4.25*1.85=44.9㎡		
合 計	39.39+41.53+36.09+108.79+95.02+47.05+68.94+66.33+44.9 =548.04㎡	5.36+5.78+5.2+6.75+8.21+5.4+5.21=41.91㎡ 41.91㎡ < 548.04*10%=54.8㎡...OK	43.64㎡ < 548.04*10%=54.8㎡...OK
		41.91+43.64=85.55㎡ > 548.04*15%=82.21㎡ 85.55−82.21=3.34㎡(計入容積)	

技規第162條第二款面積檢討：
66.33−(2.35*2.35)=60.81㎡

容積樓地板面積檢討：
548.04−43.64−60.81+3.34=446.93㎡

■裝飾柱檢討：
A=1.1+0.8+1=2.9m
2.9m < 24.36*2/5=9.74m...OK！
B=1.2*6+0.7=7.9m
7.9m < 25.63*2/5=10.25m...OK！
C=1.2*2+1=3.4m
3.4m < 24.86*2/5=9.94m...OK！
D=1.2+0.8*2+0.85+1=4.65m
4.65m < 26.13*2/5=10.45m...OK！
減設飾柱最大寬度1.2M < 1.5M...OK
減設飾柱最大寬度1.275M < 1.5M...OK
含結構柔飾柱最大寬度1.2M < 2.0M...OK
含結構柔飾柱最大寬度1.975M < 2.0M...OK

■步行距離及重覆步行距離檢討：
A戶:2.4+1.53+4.37+0.97+3.63+4.68=17.58M < 20M...OK
2.4+1.53+4.37+0.97+3.63+4.68+1.05=18.63M < 40M...OK
B戶:3.69+3.65+4.34+3.63+4.68=19.99M < 20M...OK
3.69+3.65+4.34+3.63+4.68+1.05=21.04M < 40M...OK
C戶:3.82+4.43+1.86+4.68=14.79M < 20M...OK
3.82+4.43+1.86+4.68+1.05=15.84M < 40M...OK
D戶:4.1+12.18+3.71=19.99M < 20M...OK
4.1+12.18+3.71+0.29=20.28M < 40M...OK
E戶:4.35+10.12+0.76=15.23M < 20M...OK
4.35+10.12+0.76+1.06=16.29M < 40M...OK
F戶:4.22+2.73+1.26=8.21M < 20M...OK
4.22+2.73+1.26+1.06=9.27M < 40M...OK
G戶:3.71+0.48+4.43+5.57=14.19M < 20M...OK
3.71+0.48+4.43+7.94+1.06=17.62M < 40M...OK

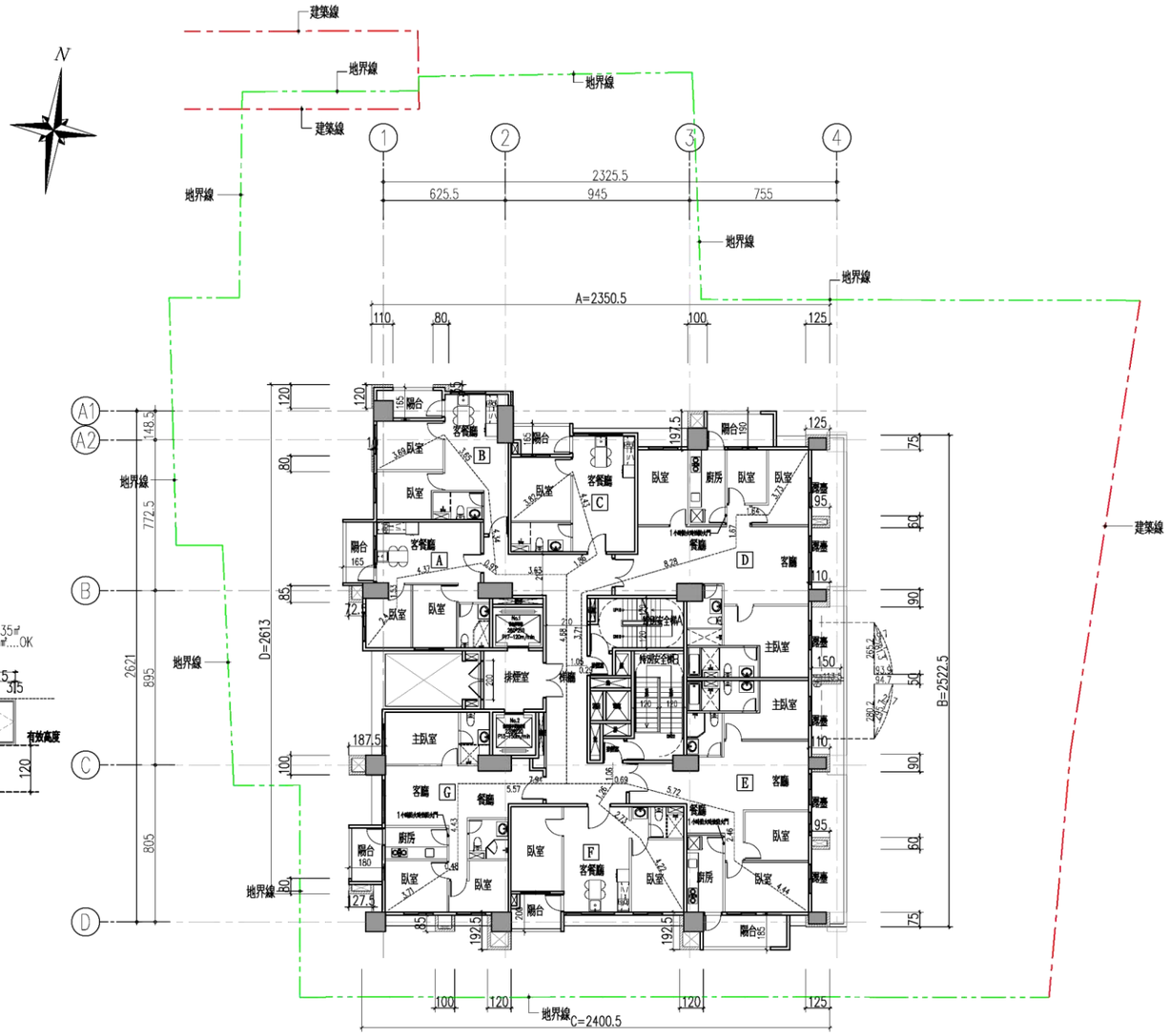
■土管第八條單戶面積小於66㎡標準位面積檢討：
39.39+41.53+36.09+47.05=164.03㎡(共4戶)

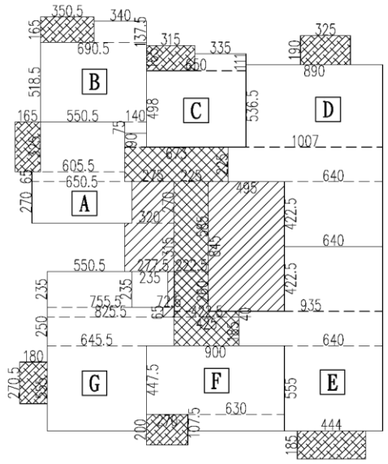
■透空遮陽板依技規第1條第3款規定檢討：
(0.798*1.621/2+1.807*0.08*2/3)*2+(0.875*2.25+2.25*0.125*2/3)
=3.64㎡ > 0.165*6.65+6.65*1.135*2/3=6.13/2=3.07㎡....OK

■排煙室面積檢討：
3.2*3.15=10.08㎡ > 10㎡....OK

註：實際建築規劃以都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。

圖 11-13　八至二十層平面圖 S=1:300





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	5.505*3.25+6.055*0.65+6.505*2.7=39.39㎡	1.65*3.25=5.36㎡	44.9-(1.4*0.9)=43.64㎡
B	3.4*1.375+6.905*5.185+1.4*0.75=41.53㎡	3.505*1.65=5.78㎡	
C	3.35*1.11+6.5*4.98=36.09㎡	3.15*1.65=5.2㎡	
D	8.9*5.375+10.07*2.25+6.4*4.225=97.54㎡	3.55*1.9=6.75㎡	
E	6.4*4.225+9.35*2.25+6.4*5.55=83.6㎡	4.44*1.85=8.21㎡	
F	9*4.475+6.3*1.075=47.05㎡	2.7*2=5.4㎡	
G	5.505*2.35+7.555*0.65+8.255*1.85+6.455*5.55=68.94㎡	1.8*2.895=5.21㎡	
樓電梯間	2.75*2.7+3.2*3.15+2.775*2.35+0.725*0.65+4.95*8.45=66.33㎡		
梯廳	1.4*0.9+6.73*2.25+2.25*5.85+2.225*2.6+4.225*0.4 +4.25*1.85=44.9㎡		
合計	39.39+41.53+36.09+97.54+83.6+47.05+68.94+66.33+44.9 =525.37㎡	5.36+5.78+5.2+6.75+8.21+5.4+5.21=41.91㎡ 41.91㎡ < 525.37*10%=52.54㎡...OK	43.64㎡ < 525.37*10%=52.54㎡...OK
		41.91+43.64=85.55㎡ > 525.37*15%=78.81㎡ 85.55-78.81=6.74㎡(計入容積)	

技規第162條第二款面積檢討：
66.33-(2.35*2.35)=60.81㎡

容積樓地板面積檢討：
525.37-43.64-60.81+6.74=427.66㎡

■裝飾柱檢討：
A=1.1+0.8+1+1.25=4.15m
4.15m < 23.51*2/5=9.4m...OK！
B=0.75*2+0.6*2+0.9*2+0.5=5.0m
5.0m < 25.23*2/5=10.09m...OK！
C=1.25+1.2*2+1=4.65m
4.65m < 24.01*2/5=9.6m...OK！
D=1.2+0.8*2+0.85+1=4.65m
4.65m < 26.13*2/5=10.45m...OK！
純裝飾柱最大寬度1.0M < 1.5M...OK
純裝飾柱最大深度1.5M ≦ 1.5M...OK
含結構緊鄰柱最大寬度1.25M < 2.0M...OK
含結構緊鄰柱最大深度1.975M < 2.0M...OK

■步行距離及重覆步行距離檢討：
A戶：2.4+1.53+4.37+0.97+3.63+4.68=17.58M < 20M...OK
2.4+1.53+4.37+0.97+3.63+4.68+1.05=18.63M < 40M...OK
B戶：3.69+3.65+4.34+3.63+4.68=19.99M < 20M...OK
3.69+3.65+4.34+3.63+4.68+1.05=21.04M < 40M...OK
C戶：3.82+4.43+1.86+4.68=14.79M < 20M...OK
3.82+4.43+1.86+4.68+1.05=15.84M < 40M...OK
D戶：3.73+1.64+1.67+8.28+3.71=19.03M < 20M...OK
3.73+1.64+1.67+8.28+3.71+0.29=19.32M < 40M...OK
E戶：4.44+2.46+5.72+0.69=13.31M < 20M...OK
4.44+2.46+5.72+0.69+1.06=14.37M < 40M...OK
F戶：4.22+2.73+1.26=8.21M < 20M...OK
4.22+2.73+1.26+1.06=9.27M < 40M...OK
G戶：3.71+0.48+4.43+7.94=16.56M < 20M...OK
3.71+0.48+4.43+7.94+1.06=17.62M < 40M...OK

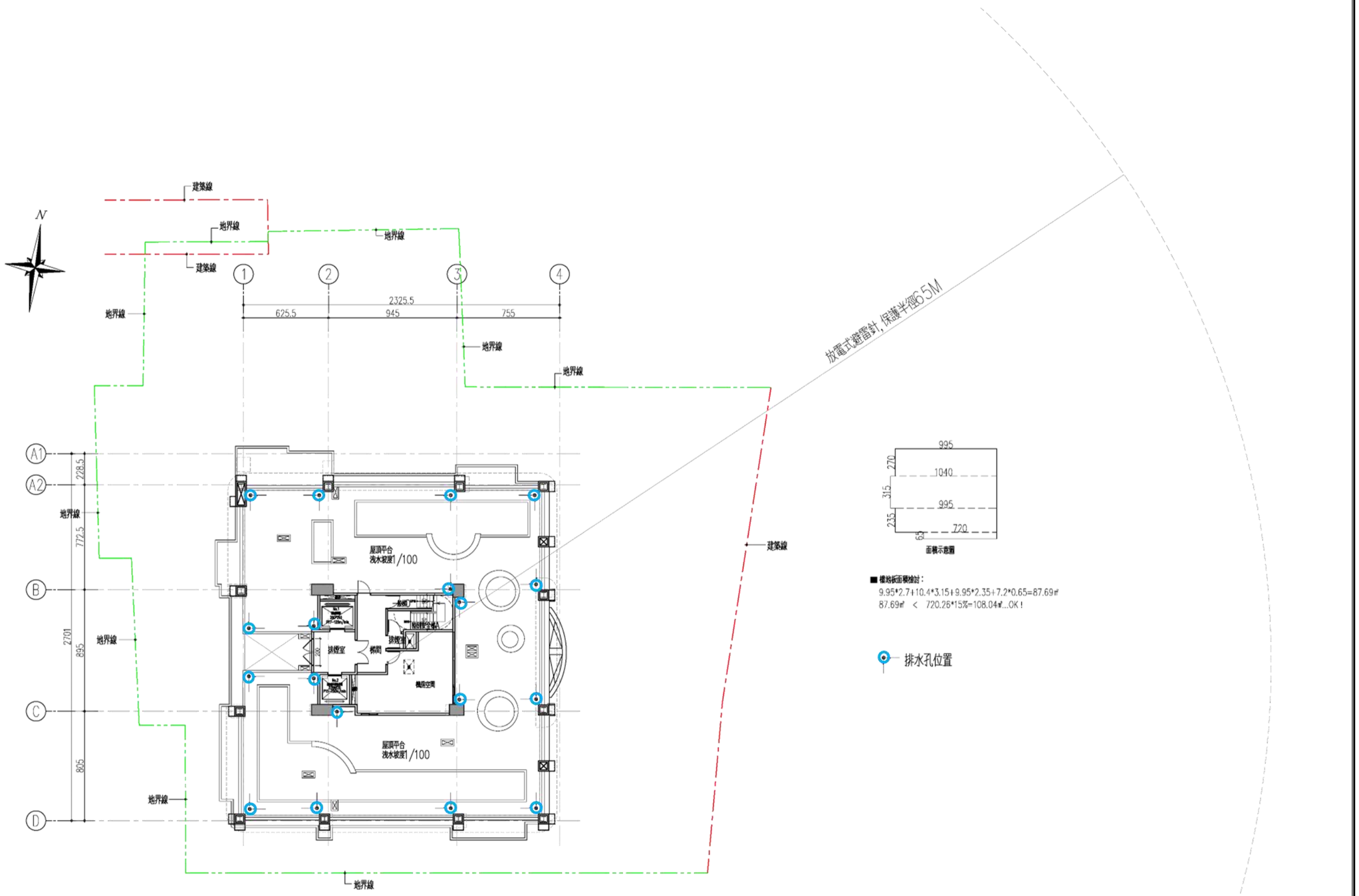
■土管第八條單戶面積小於66㎡棟車位面積檢討：
39.39+41.53+36.09+47.05=164.03㎡(共4戶)

■通空通風板依技規第1條第3款規定檢討：
(0.939*2.652/2+2.813*0.197*2/3)+(0.947*2.802/2+2.957*0.217*2/3)
=3.37㎡ > 0.115*6.65+6.65*1.135*2/3=5.8/2=2.9㎡....OK

■排煙室面積檢討：
3.2*3.15=10.08㎡ > 10㎡....OK

註：實際建築規劃以都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。

圖 11-14　二十一層平面圖 S=1:300



註：實際建築規劃以都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。

圖 11-15　屋突一層平面圖 S=1:300

■ **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牆，三分之二以上透空立體構架供景觀造型，屋頂綠化等公益及綠建築設施，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。

透空面積檢討：

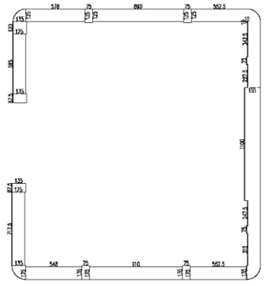
(5.68+8.9+5.425)*0.1+21.605*(1.1+0.75)+21.705*(2.225+2.275)+21.405*0.475
+4.905*0.125+4.805*0.875+5.3*9.65+4.905*0.8+21.405*0.075+21.505*0.8
+21.805*(2.475+3.15)+21.705*0.75+(5.48+9.1+5.525)*0.1=369.45㎡

369.45㎡ > (113.26+369.45)*2/3=321.81㎡....OK

投影面積檢討：

87.69+113.26=200.95㎡

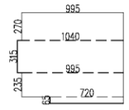
200.95㎡ < 720.26*30%=216.08㎡...OK



框架面積示意圖

立體構架檢討：

1.35*0.875+1.25*5.85+1.35*1.2+1.25*1.25*3.14/4
+5.78*1.25+0.75*1.35+8.9*1.25+0.75*1.35
+5.525*1.25+0.1*0.1+1.25*1.25*3.14/4+1.25*3.425
+1.35*0.75+1.25*2.275+1.55*11.0+1.25*2.475
+1.35*0.75+1.25*3.15+1.35*1.35*3.14/4
+5.525*1.25+0.75*1.35+9.1*1.25+0.75*1.35
+5.48*1.25+1.35*1.35*3.14/4+1.25*7.175+1.35*0.875
=113.26㎡

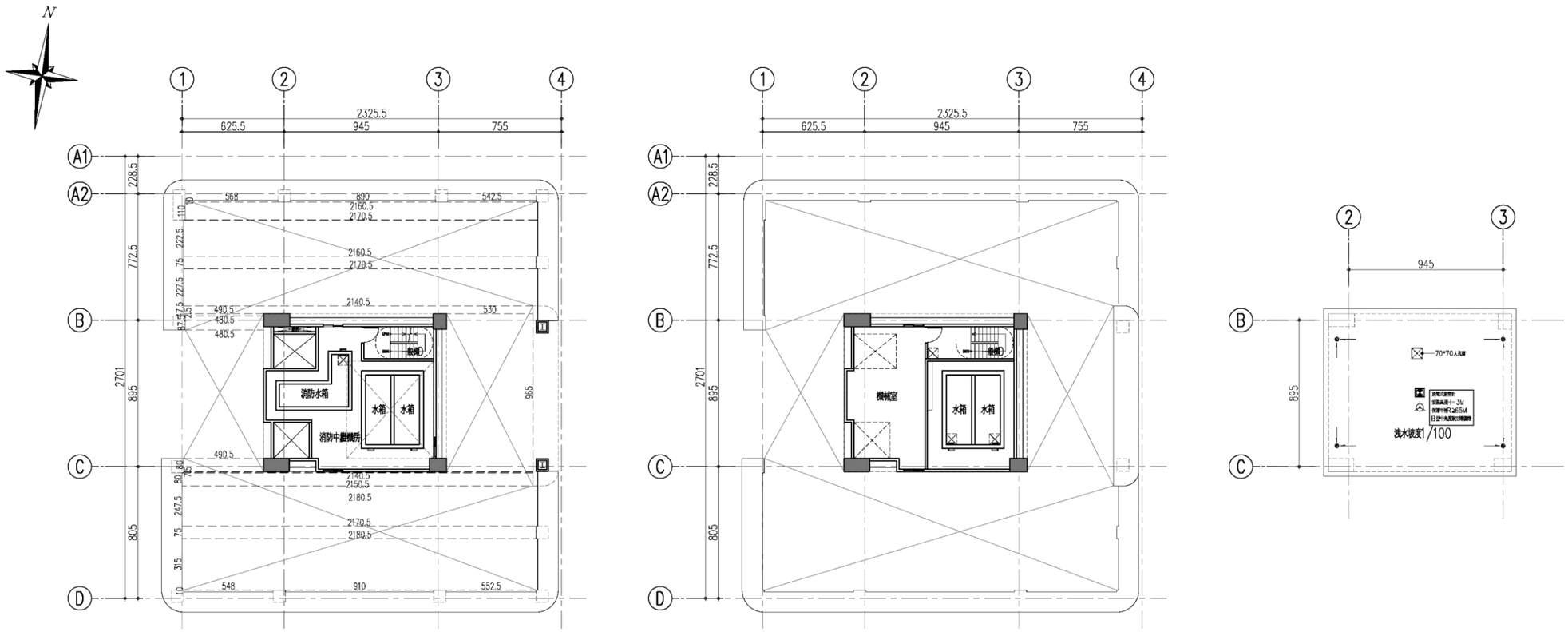


面積示意圖

■R2F~R3F 樓地板面積檢討：

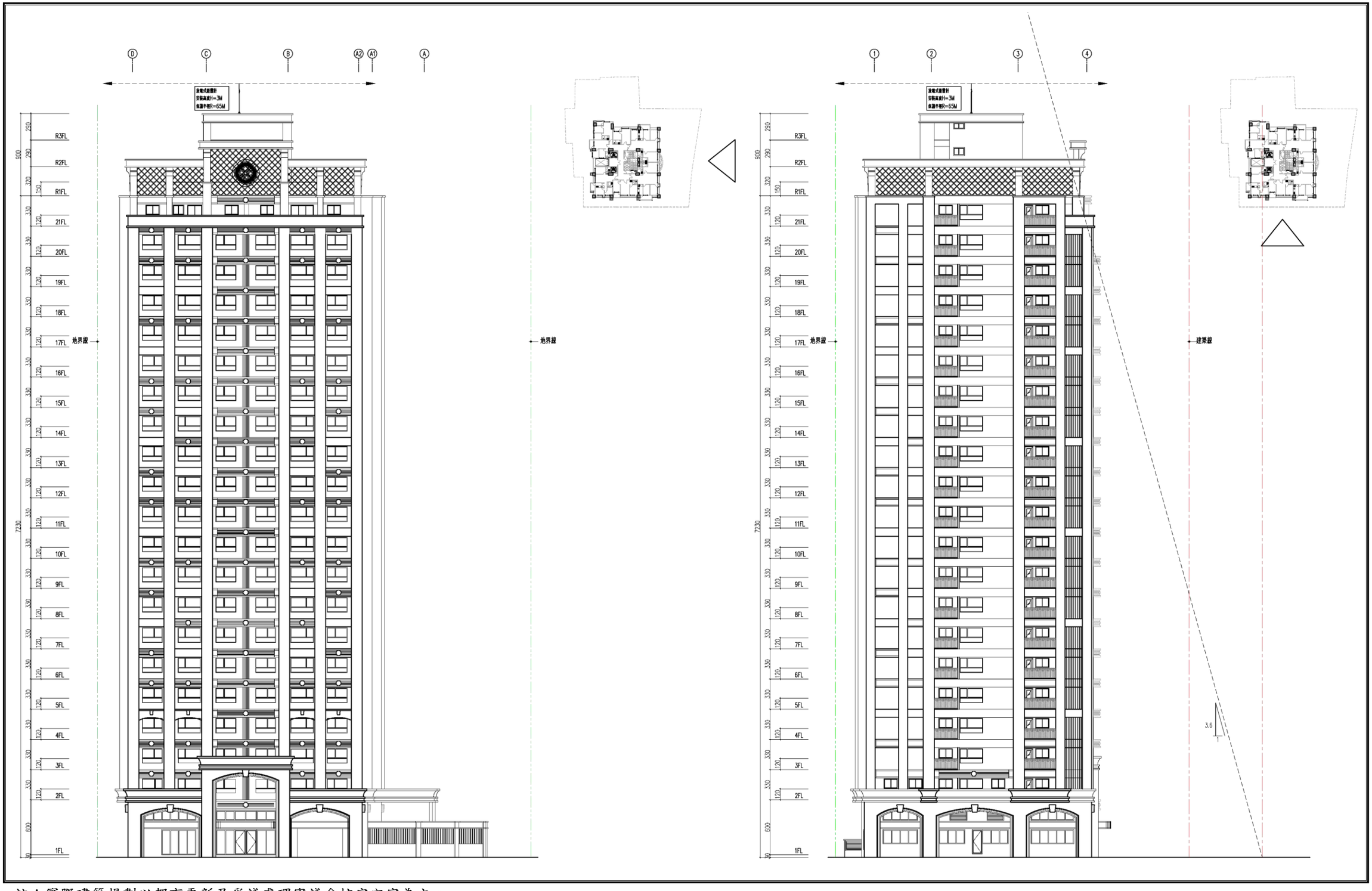
9.95*2.7+10.4*3.15+9.95*2.35+7.2*0.65=87.69㎡

87.69㎡ < 720.26*15%=108.04㎡...OK！



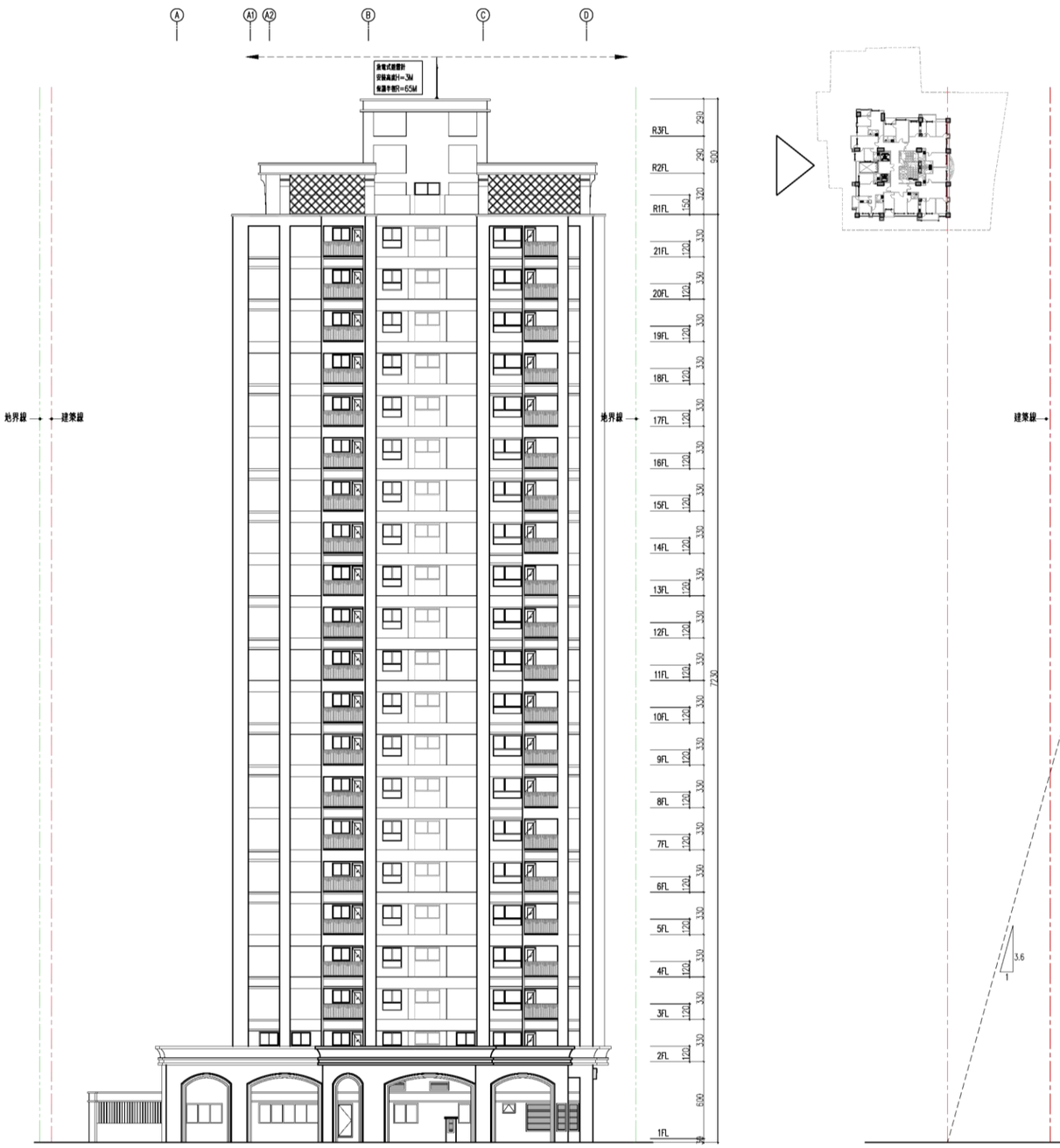
註：實際建築規劃以都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。

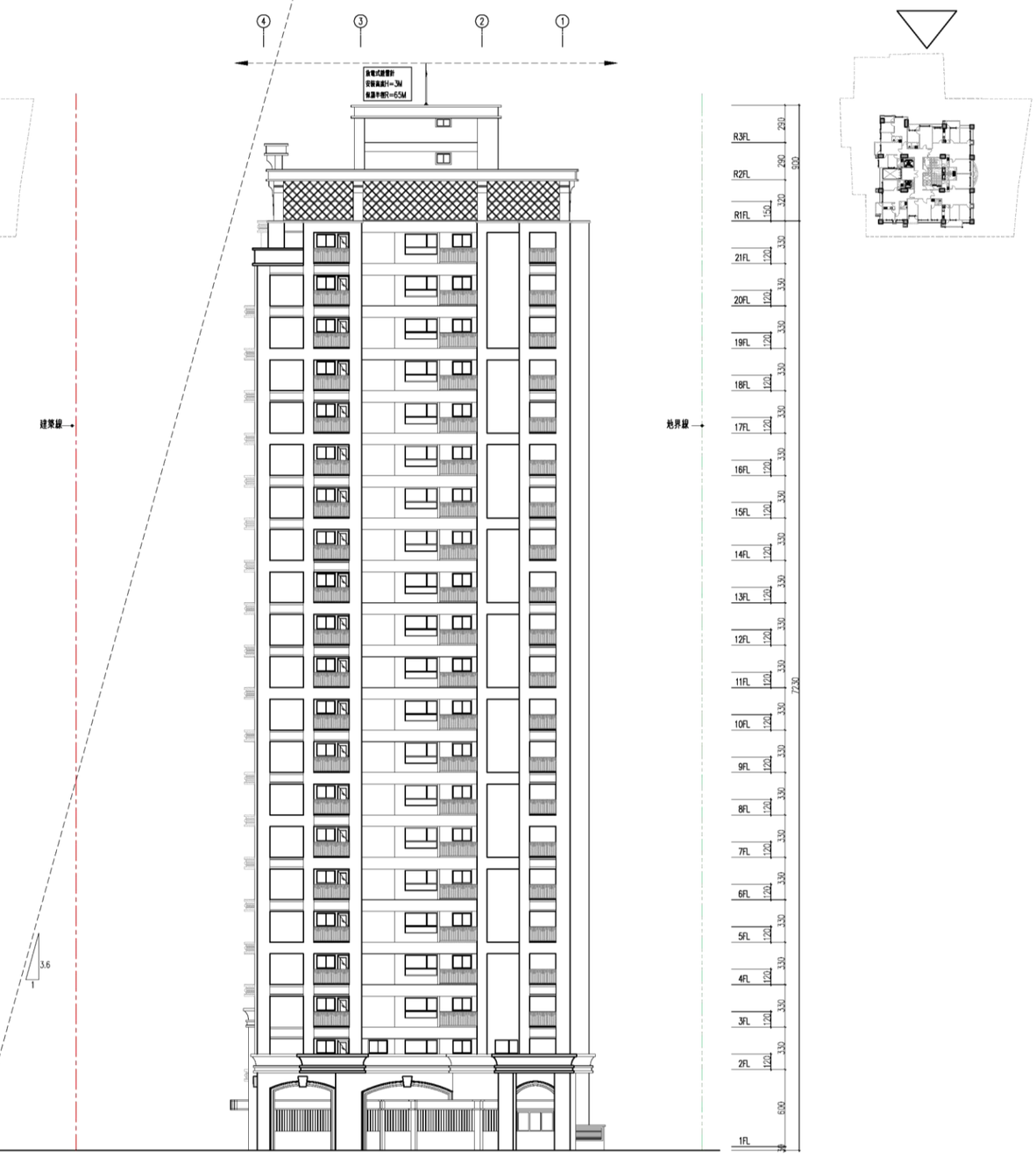
圖 11-16　屋突二至三層平面圖 S=1:300



註：實際建築規劃以都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。

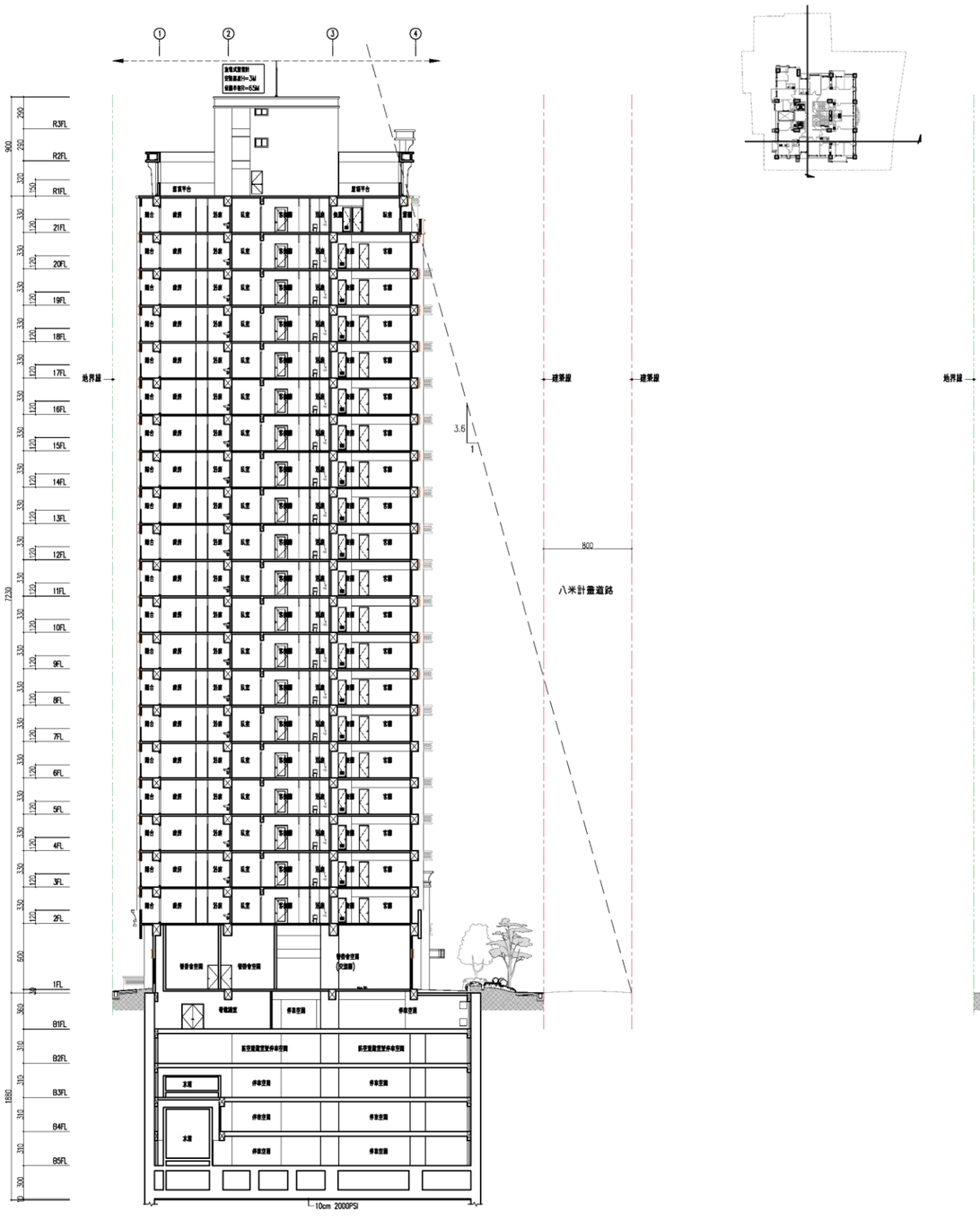
圖 11-17　正向及左向立面圖 S=1:400

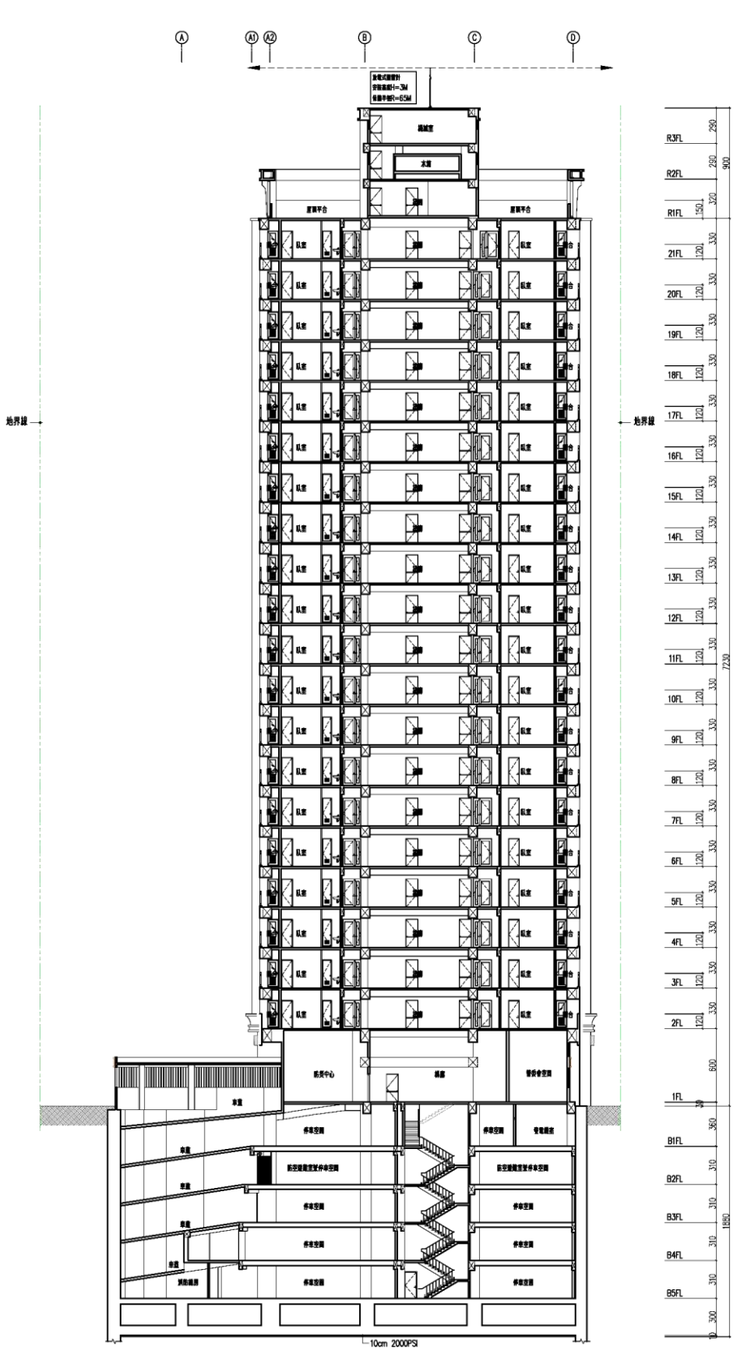




註：實際建築規劃以都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。

圖 11-18　背向及右向立面圖 S=1:400





註：實際建築規劃以都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。

圖 11-19　橫向及縱向剖面圖 S=1:500

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、建築基地綜合設計檢討

無

二、建築計畫

表 12-1 建築面積檢討表

基地概況	基地位置	新北市永和區仁愛段469-1、470、471、472、473、474、475、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515地號等40筆土地
	使用分區	住宅區
	基地面積	1840㎡
法定建蔽率		50%
法定容積率		300%
法定建築面積		1840*50%=920㎡
法定容積樓地板面積		1840*300%=5520㎡
都市更新獎勵面積		5520*50%=2760㎡
容積移轉獎勵面積		5520*15%=828㎡
允建總容積樓地板面積		5520+2760+828=9108㎡
允建總容積率		9108/1840*100%=495%

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
	地下五層	1104.1					停車空間	3.10 M
	地下四層	1104.1					停車空間	3.10 M
	地下三層	1104.1					停車空間	3.10 M
	地下二層	1104.1					防空避難室兼停車空間	3.10 M
	地下一層	1104.1					停車空間	3.60 M
	小計	5520.5						16.00 M
地上層	一層	706.37	83.07	255.34			管委會空間、防災中心、梯廳、車道、自行車停車空間	6(+0.3)M
	二層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	三層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	四層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	五層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	六層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	七層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	八層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	九層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	十層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	十一層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	十二層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	十三層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	十四層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	十五層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	十六層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	十七層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	十八層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	十九層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	二十層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	二十一層	525.37	427.66	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	小計	11644.5	9002.40	1471.54	838.2	140 戶		72.30 M
屋突層	屋突一層	87.69					樓電梯間、梯間	3.20 M
	屋突二層	87.69					水箱、機械室	2.90 M
	屋突三層	87.69					水箱、機械室	2.90 M
	小計	263.07						9.00 M
總計		17428.07						

實設建築面積	720.26/1840=39.14% < 50%...OK	
實設空地面積	1840-720.26=1119.74㎡ > 1840*50%=920㎡...OK	
機電空間檢討	1471.54㎡ > 9108*15%=1366.2㎡ 1471.54-1366.2=105.34㎡(計容積)	
實設容積樓地板面積	9002.4+105.34=9107.74㎡ < 9108㎡...OK	
實設容積率	9107.74/1840*100%=494.99% < 495%…OK	
停車空間檢討	依建築技術規則第59條檢討： 住宅=(11644.5-500)/150=74.3=75輛 法定汽車停車數量：75輛 自設汽車停車數量：35輛 合計：75+35=110輛 實設110輛(含2輛無障礙車位)…OK 依新北市都市更新審議原則檢討： 一戶一機車共140戶=140輛 實設機車數:140輛 …OK 自行車位停車數量：140*15%=21輛 實設自行車37輛…OK	依土地管制要點檢討： 住宅=(11644.5-500)/150=74.3=75輛 法定汽車停車數量：75輛 自設汽車停車數量：35輛 合計：75+35=110輛 實設110輛(含2輛無障礙車位)…OK 法定機車停車數量： 1.小於66㎡(共80戶) (39.39+41.53+36.09+47.05)*20/100=32.81=33輛 2.超過66㎡共60戶，1戶1機車位=60輛 合計:33+60=93輛 實設機車數:140輛…OK
地下室開挖檢討	1104.1㎡ < (1840-500)*60%+(500*70%)=1154㎡ 1104.1/1840=60% < 1154/1840=62.72%...OK	
工程造價	建築：17428.07*16,050=279,720,524元 排水溝 ： 187.83*1,930=362,512元 挖方 ： 21953.89*150=3,293,084元	小計 ： 3,655,596元 合計 283,376,120元

12-1 說明開發內容、設計目標及構想

開發內容

新北市近年來快速發展，藉由城市捷運網路的擴展，一方面呈現交通的完整性，另一方面更幫助了人們移動的便利性，如此增加了都市建設的有利基礎條件。本案基地位於永和都市計畫區，鄰近捷運站交通便利，並且在捷運300公尺範圍內，周邊已有部分藉由都更或重建開發的案例，但附近仍然有許多等待開發的老舊建築，因此本案期望透過妥善規劃，改善原本生活環境的居住條件，創造更有利的居住與生活空間，進而帶動本區老屋重建及都市景觀樣貌的重新塑造，朝向都市更新及永續發展的方向。

設計目標及構想

1.創造外部空間的環境優美

（1）透過全區景觀計畫的整體性與周邊環境，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，達到永續環境的建築理念。

2.提供安全、舒適且注重通風採光之居住空間。

3.首重結構設計的安全合理，達到居家品質安全、安心的基本居住水準。

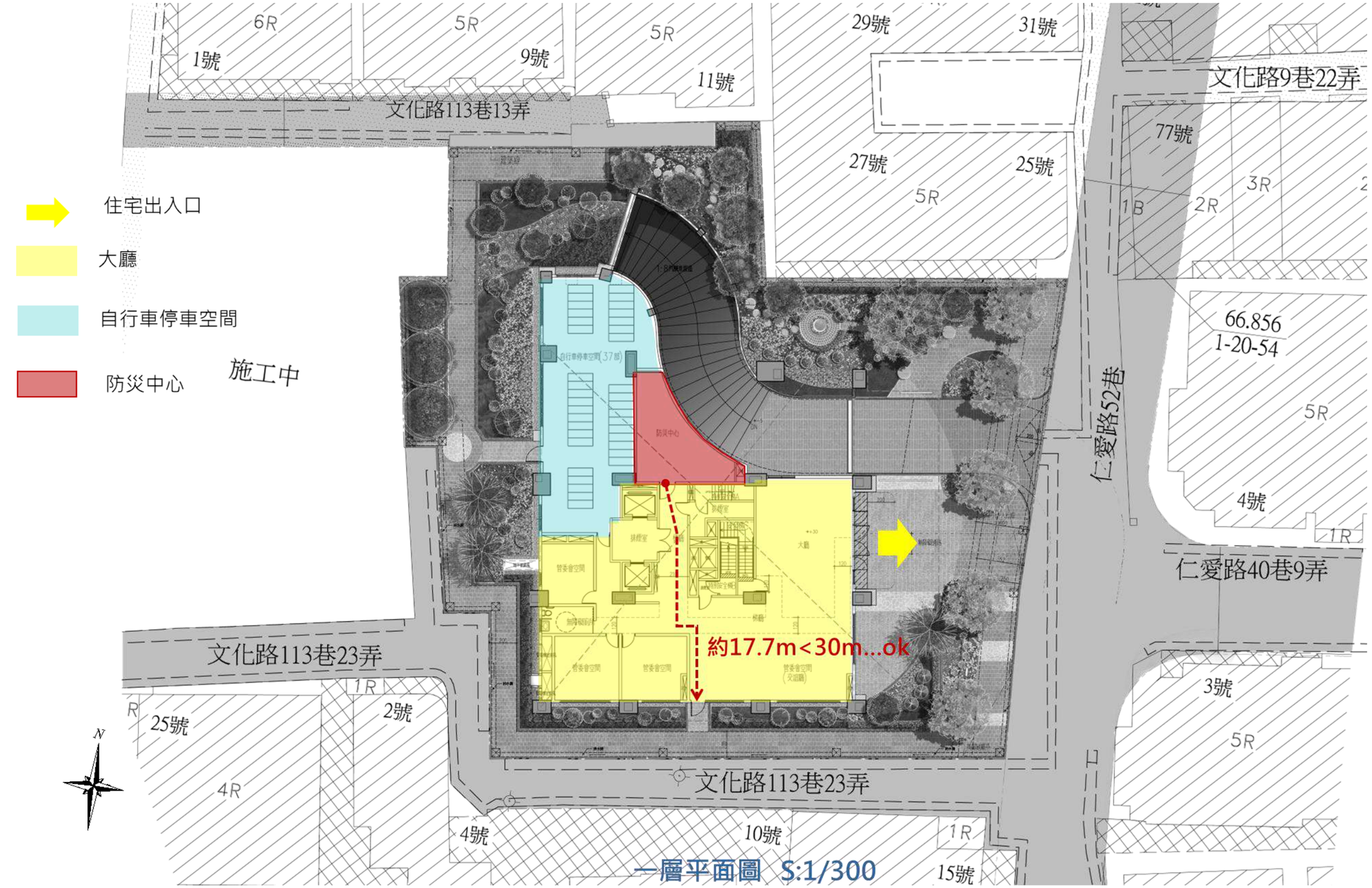
4.注重整體外觀造型，塑造全區建築視覺景觀諧調的社區意象。

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。

12-2-1 建築物造型及量體計畫

整體建築配置構想

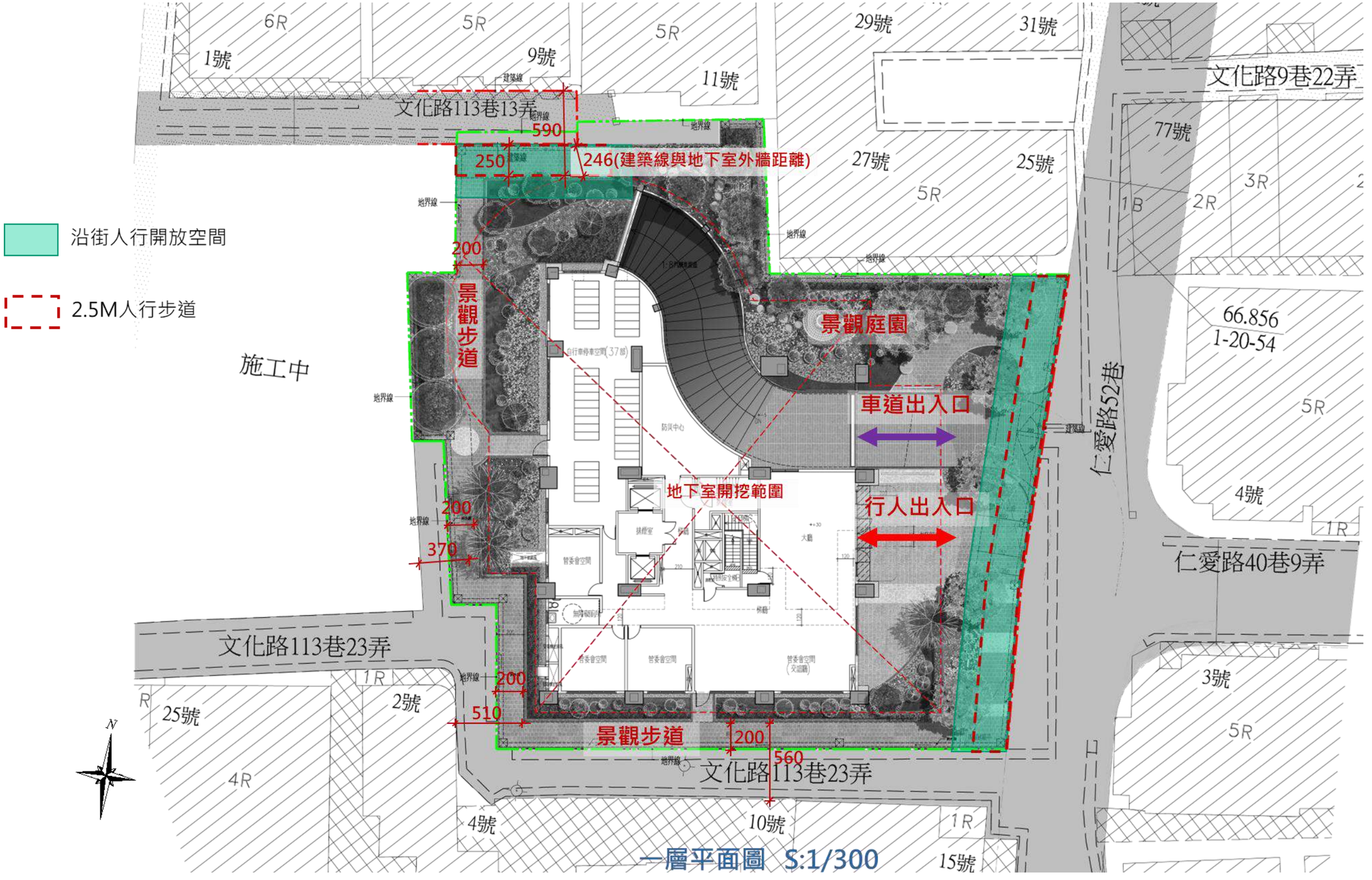
本案基地臨八米計畫道路，主要出入口設置於東側仁愛路上，並於同一側退縮留設4.0公尺以上人行空間，規劃種植喬木，使整體人行步道成為都市的綠蔭步道，共享綠色資源，調節微氣候減緩都市高溫化的作用，地下停車場出入口以同側做為汽車出入。



一層平面圖 S:1/300

12-2-2 外部空間配置計畫

1.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。
2.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。
3.沿巷道留設人行步道，並串聯上下通路。



一層平面圖 S:1/300

12-2-3 量體計畫

基地面積:1840㎡

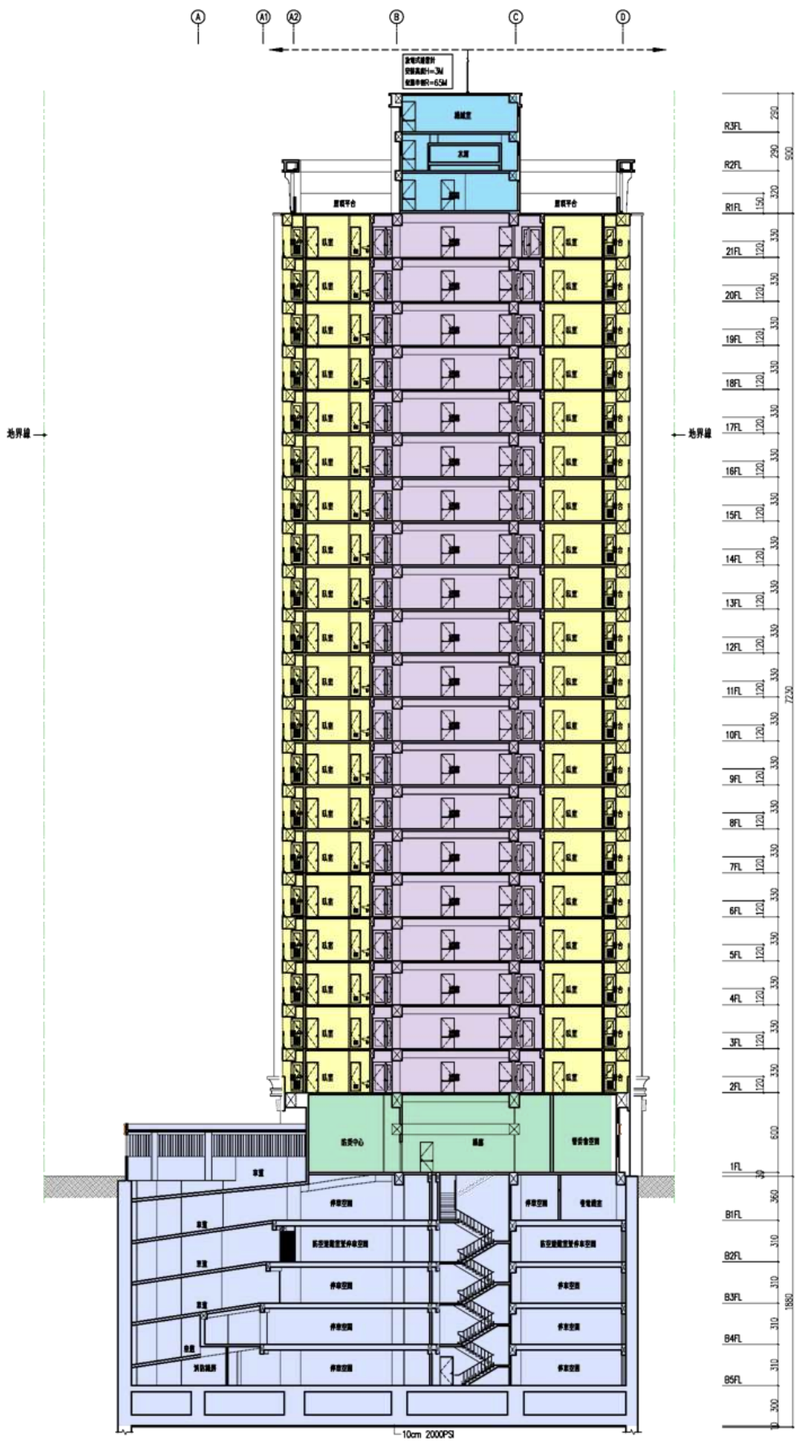
使用分區:住宅區

法定建蔽率:50%

法定容積率:300%

設計總樓地板面積:17428.07 ㎡

設計建築面積:720.26 ㎡



住宅單元

垂直空間

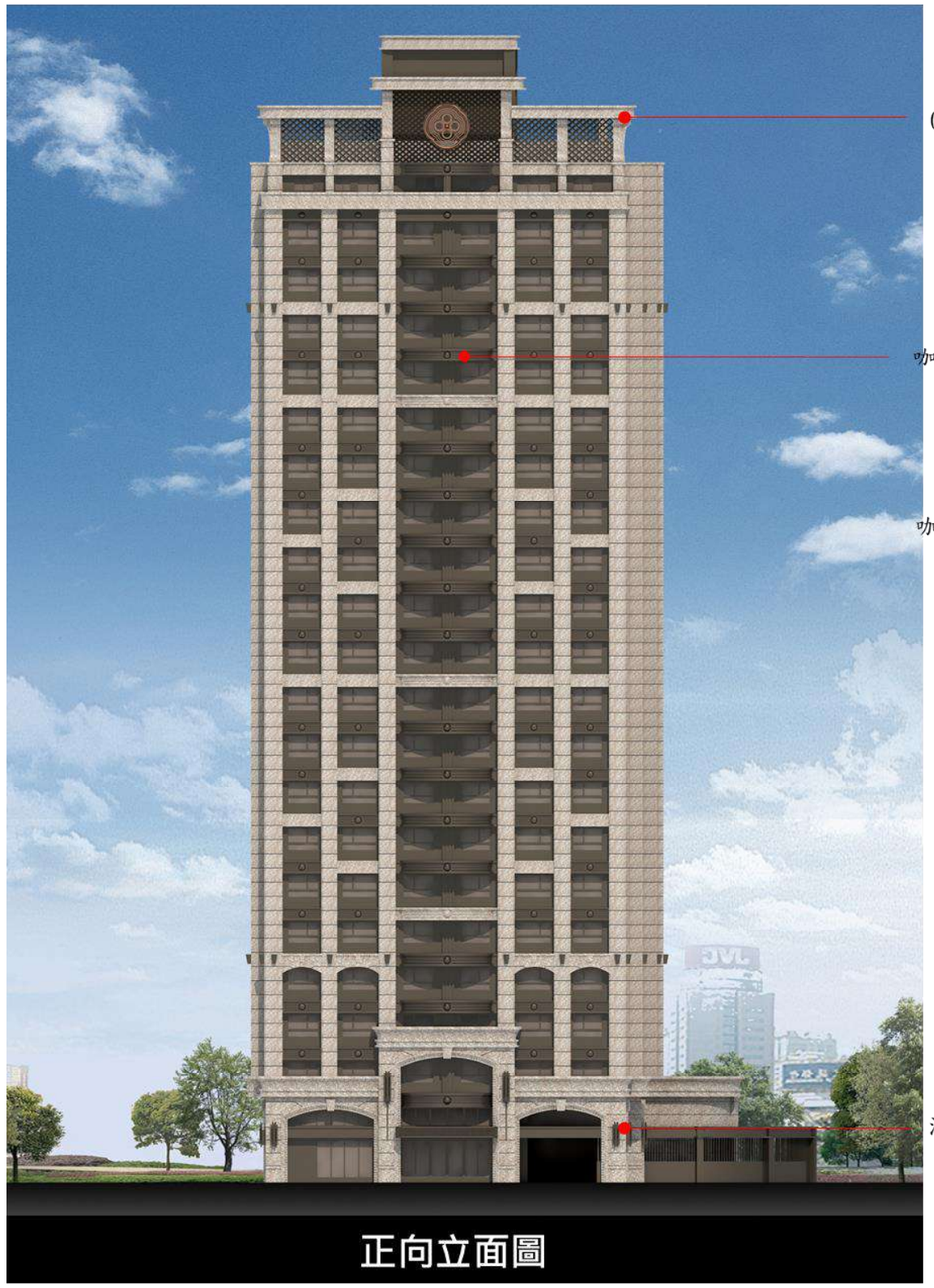
公共空間 (大廳、管委會空間)

地下室停車空間

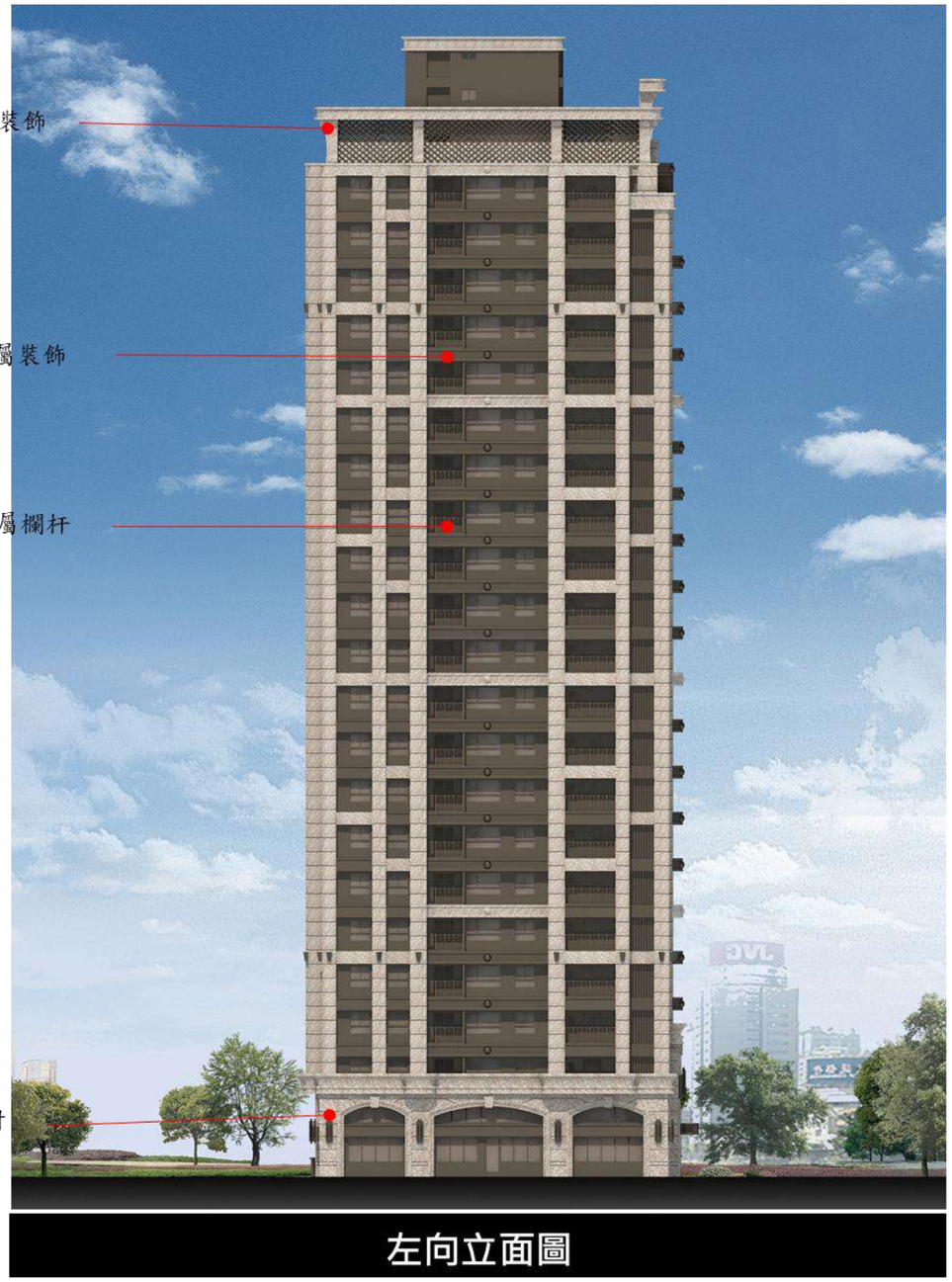
12-3 建築物天際線

12-4 建築物外牆材質及色彩計畫

建築意象-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，屋突天際線特別飾以線板裝飾，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。



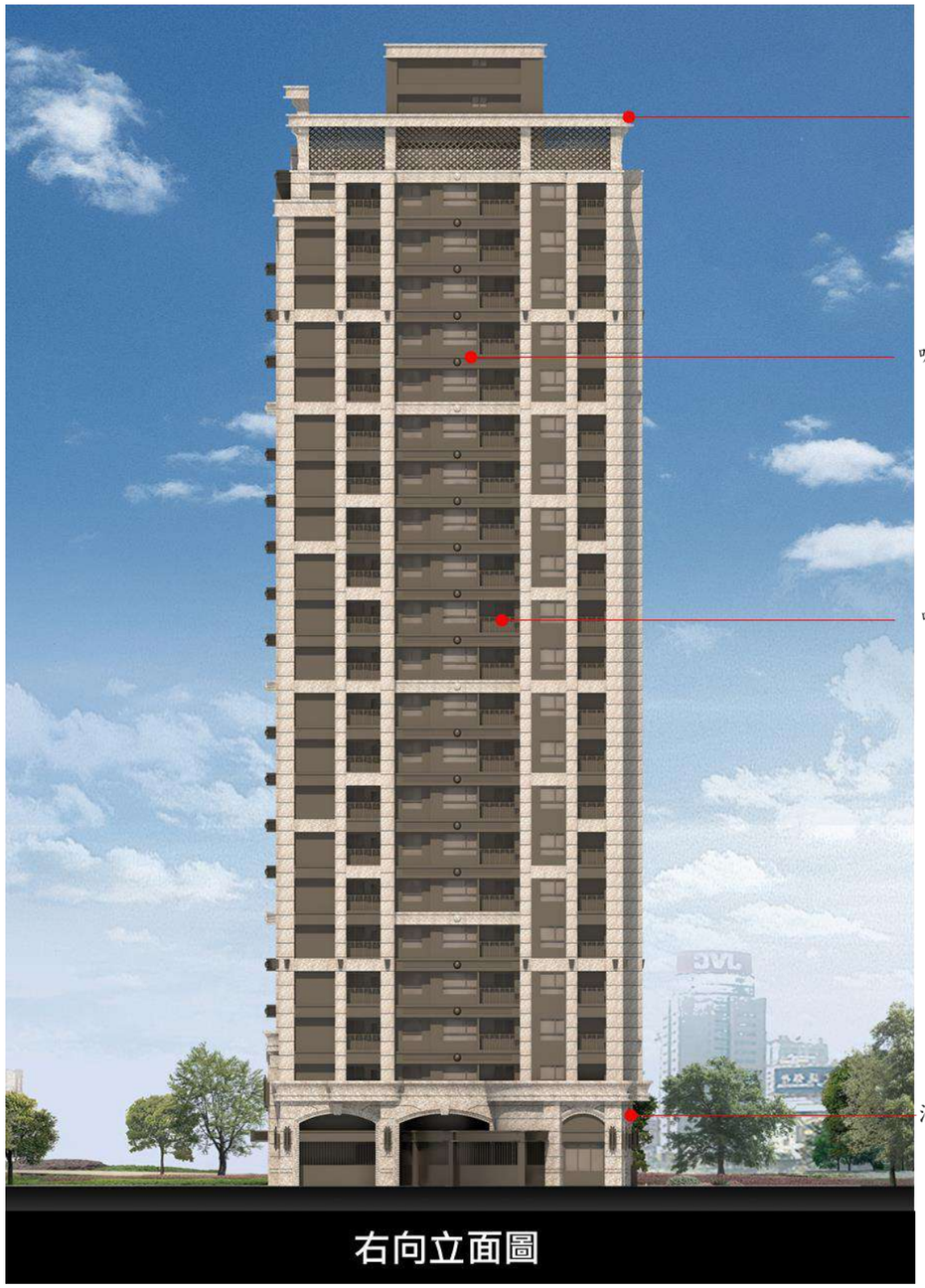
正向立面圖



左向立面圖

12-4-1 建築物外牆材質及色彩計畫

外觀材質計畫-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。基座及柱列以石材為主，展現豪華大氣的穩重感，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網狀隔柵裝飾，形塑華貴並富有空間層次的建築地標。



右向立面圖

背向立面圖

12-5 建築物外觀透視模擬(與實景模擬)

12-6 建築物照明計畫

(1)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。

(2)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：

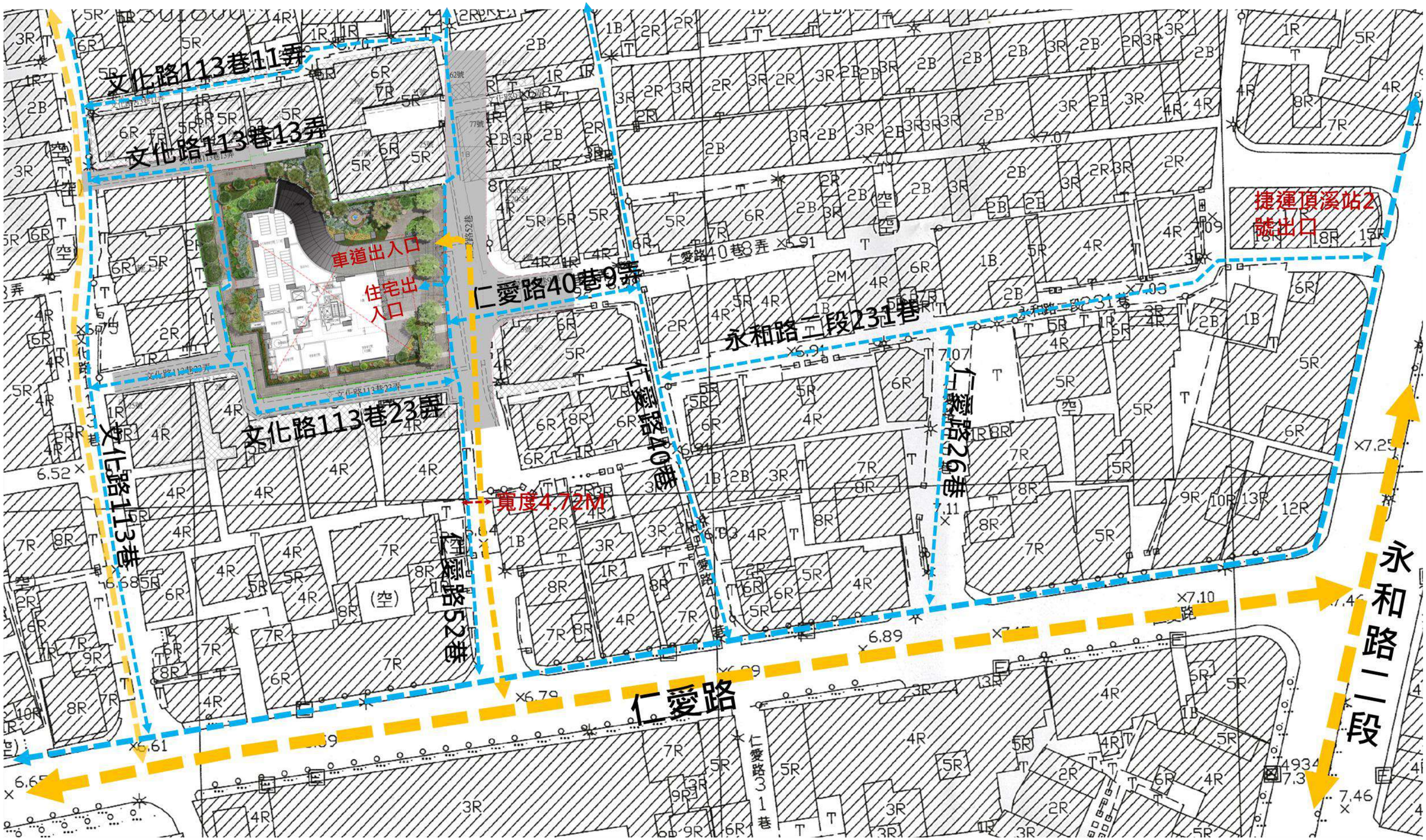
a.依據不同時段，可選擇點亮不同部分的外觀照明。

b.同一組燈光可設定數組迴路，依不同時段點亮。

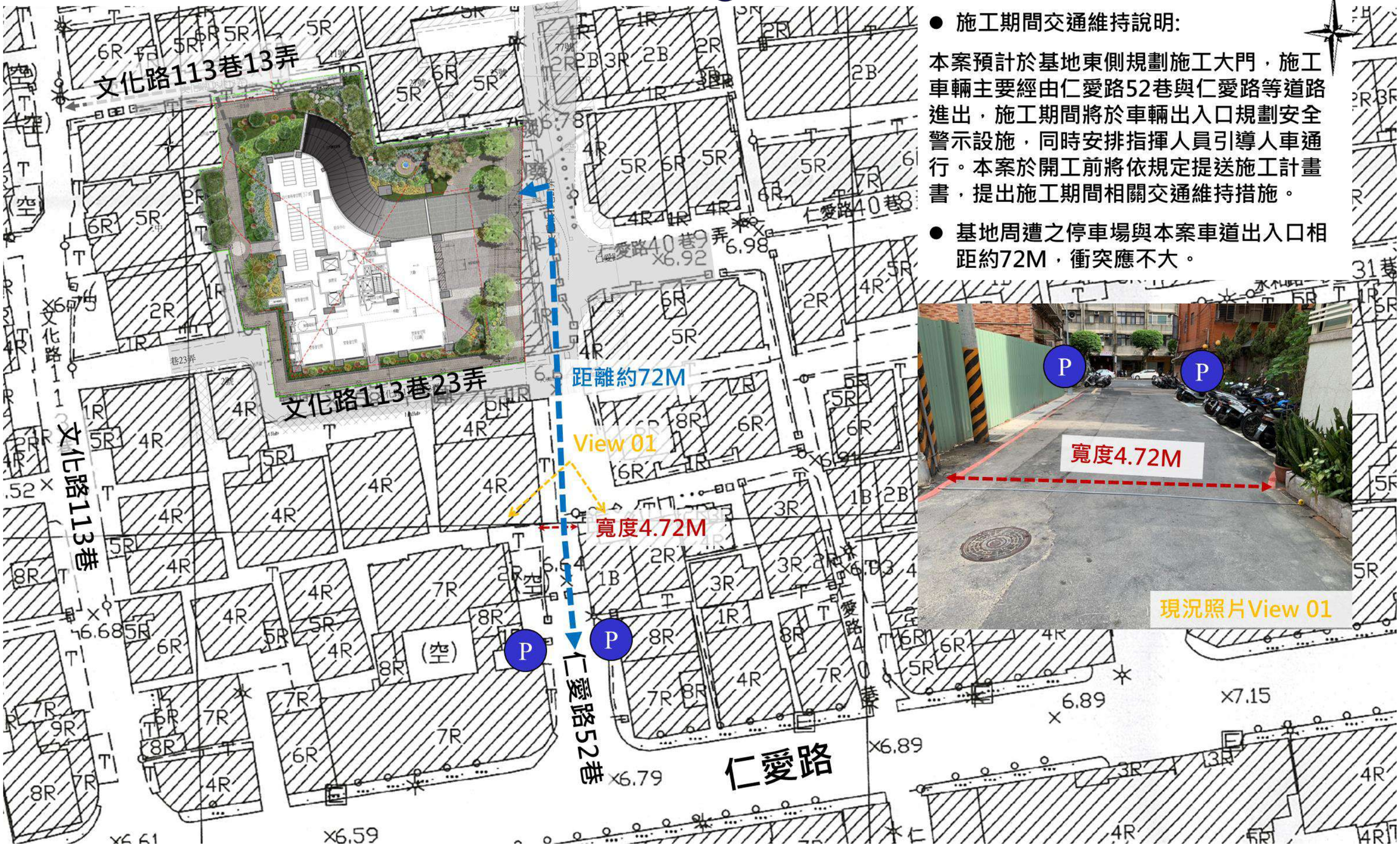
c.利用不同色溫，增加照明對比及層次表現。

12-7 一層平面之車道出入口、人行步道及與周邊動線串聯性

車行動線　人行動線



12-7-1 基地與周遭道路說明



- 施工期間交通維持說明:

本案預計於基地東側規劃施工大門，施工車輛主要經由仁愛路52巷與仁愛路等道路進出，施工期間將於車輛出入口規劃安全警示設施，同時安排指揮人員引導人車通行。本案於開工前將依規定提送施工計畫書，提出施工期間相關交通維持措施。

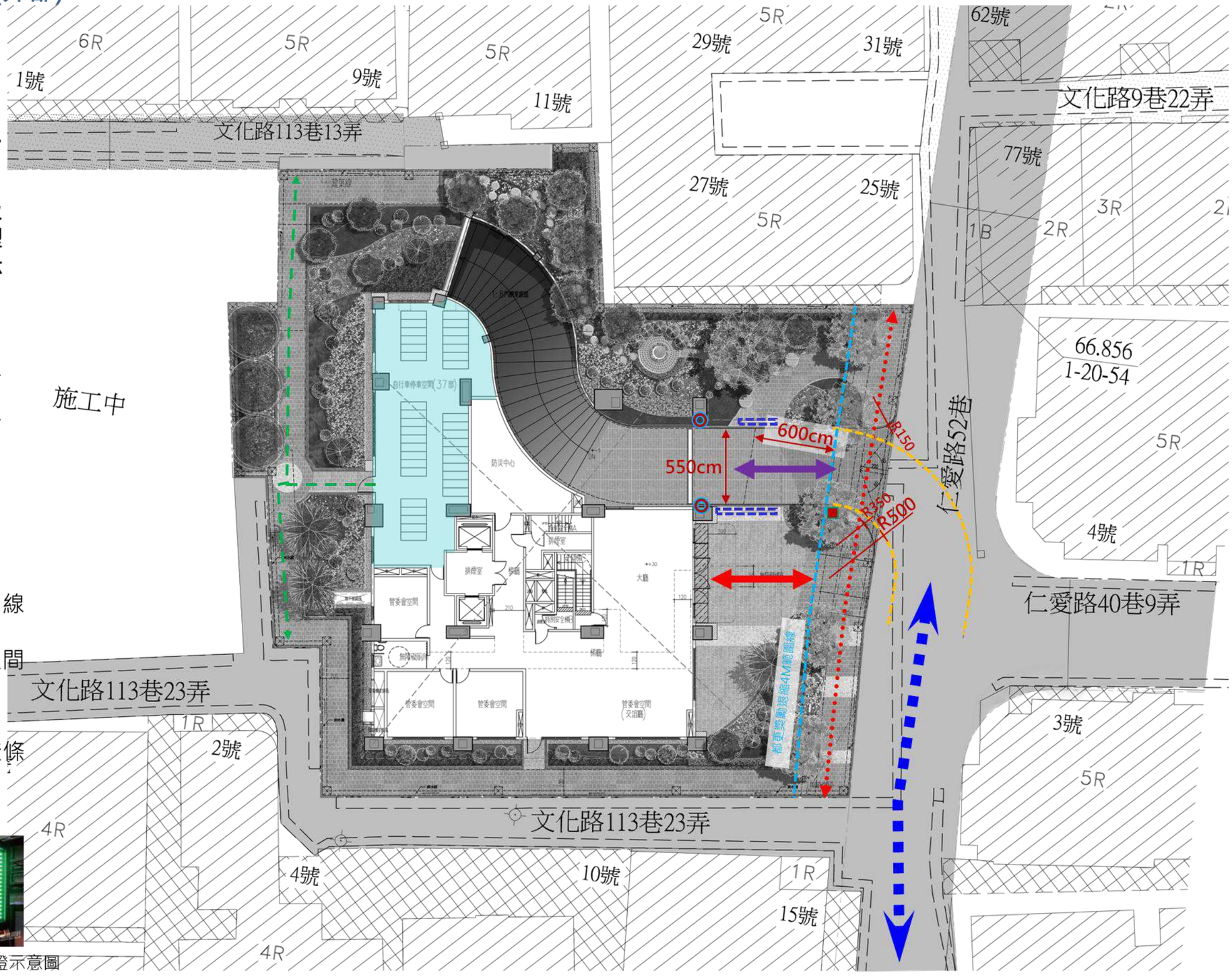
- 基地周遭之停車場與本案車道出入口相距約72M，衝突應不大。

12-8 車行及人行動線計畫(外部)

- **車道破口寬度 550cm**
- **緩衝空間至都更獎勵退縮 4M範圍線大於600cm**
- **進出轉彎軌跡半徑500cm，車道截角大於150cm**
- **車道出入口兩側設置矮墩及安全警示燈，並且與地面型警示燈條一起做動，以警示行人及來車**

主要車行動線
次要車行動線
人行動線
車道出入口
行人出入口
自行車停車動線
自行車停車空間
安全警示燈
地面型警示燈條
柱型警示燈

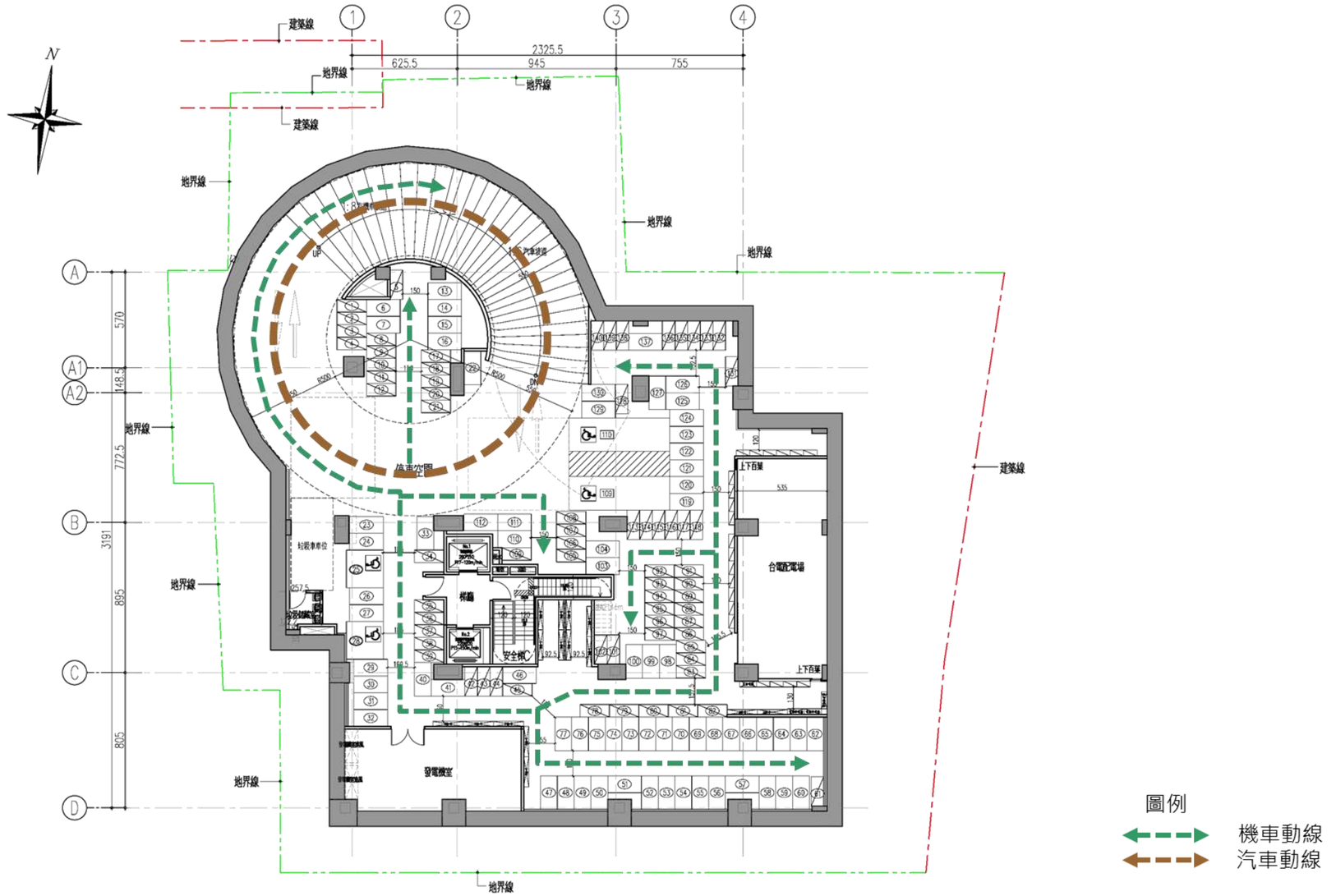
施工中



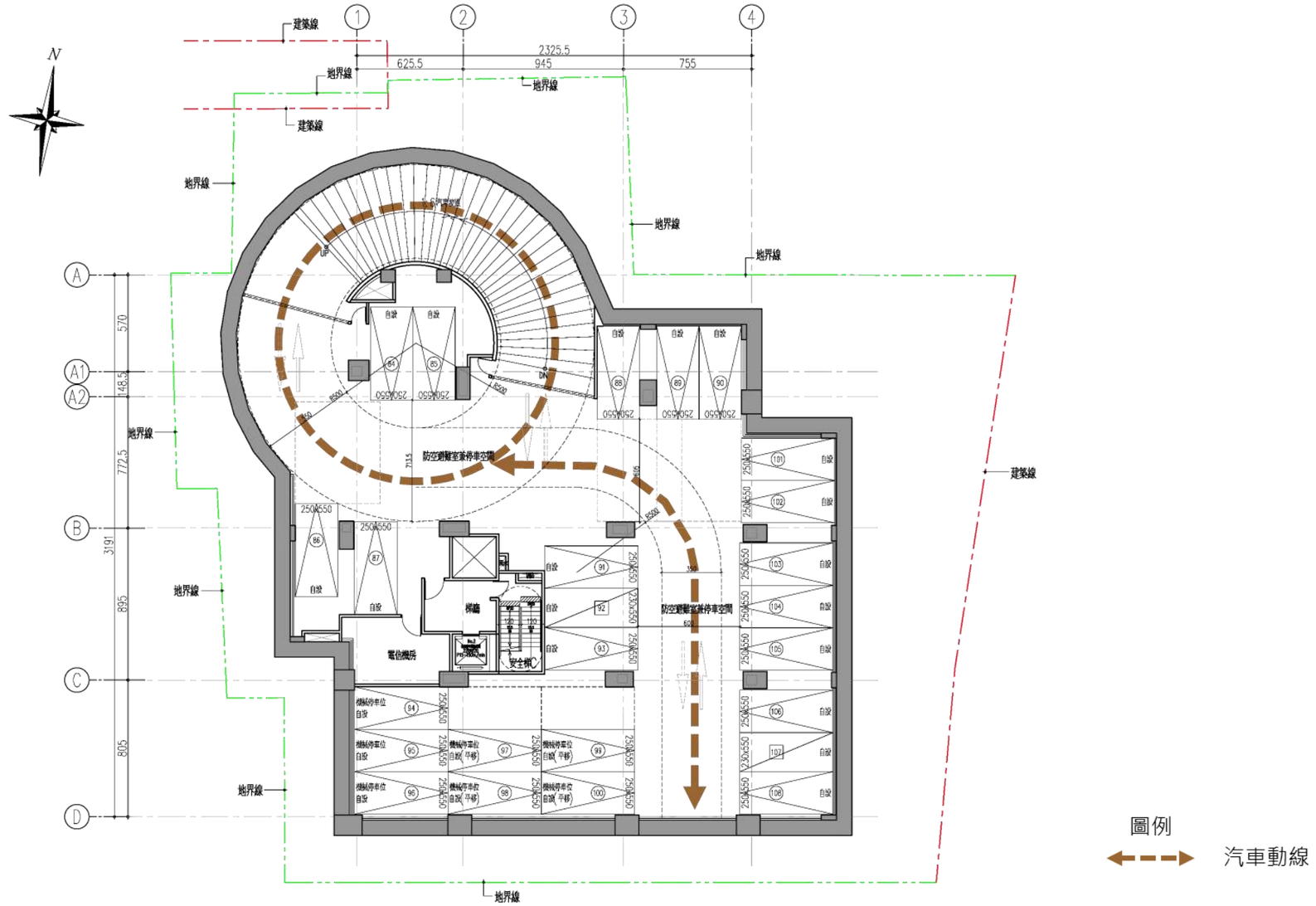
地面型警示燈條示意圖

柱型警示燈示意圖

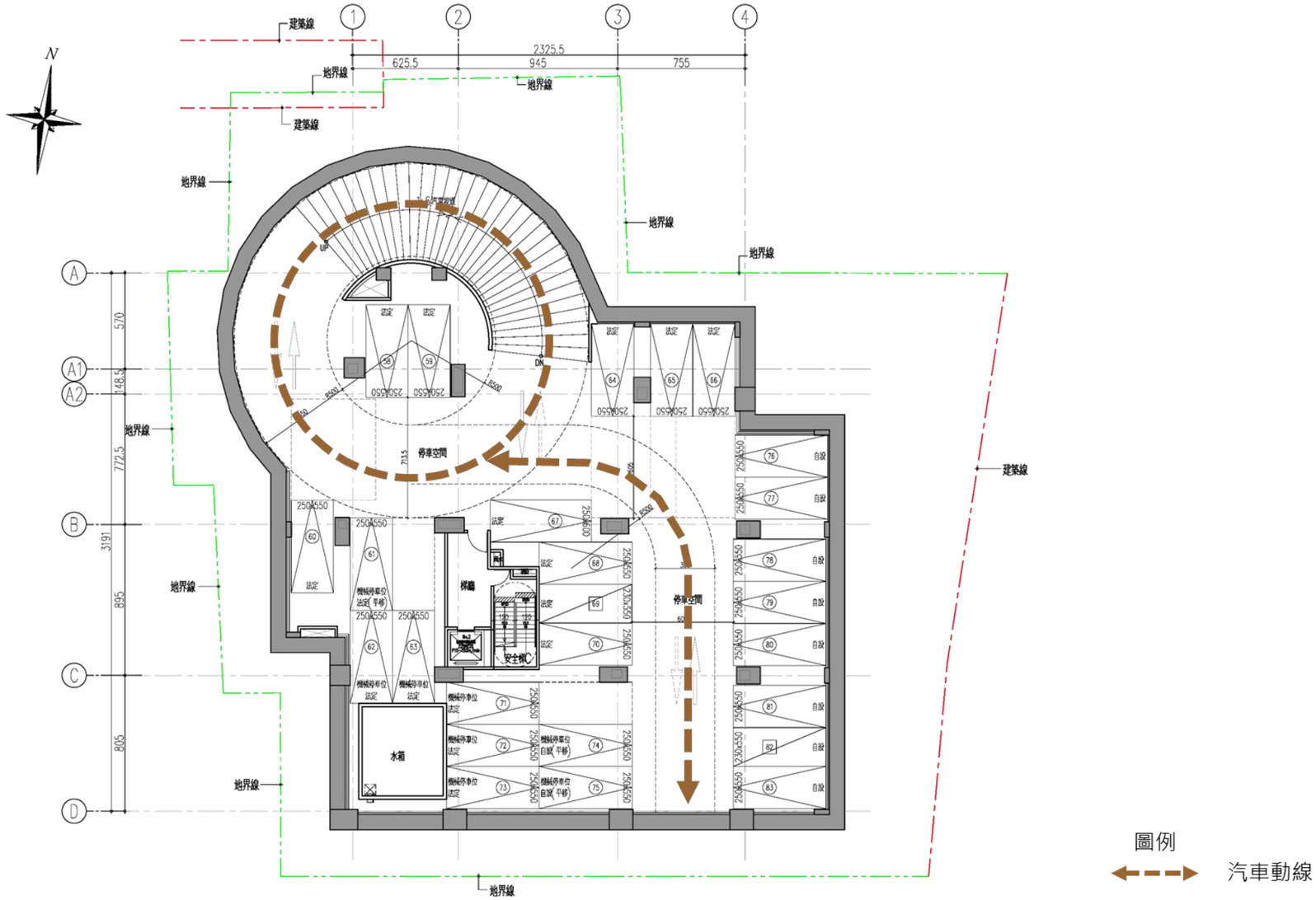
12-8 車行及人行動線計畫(內部)



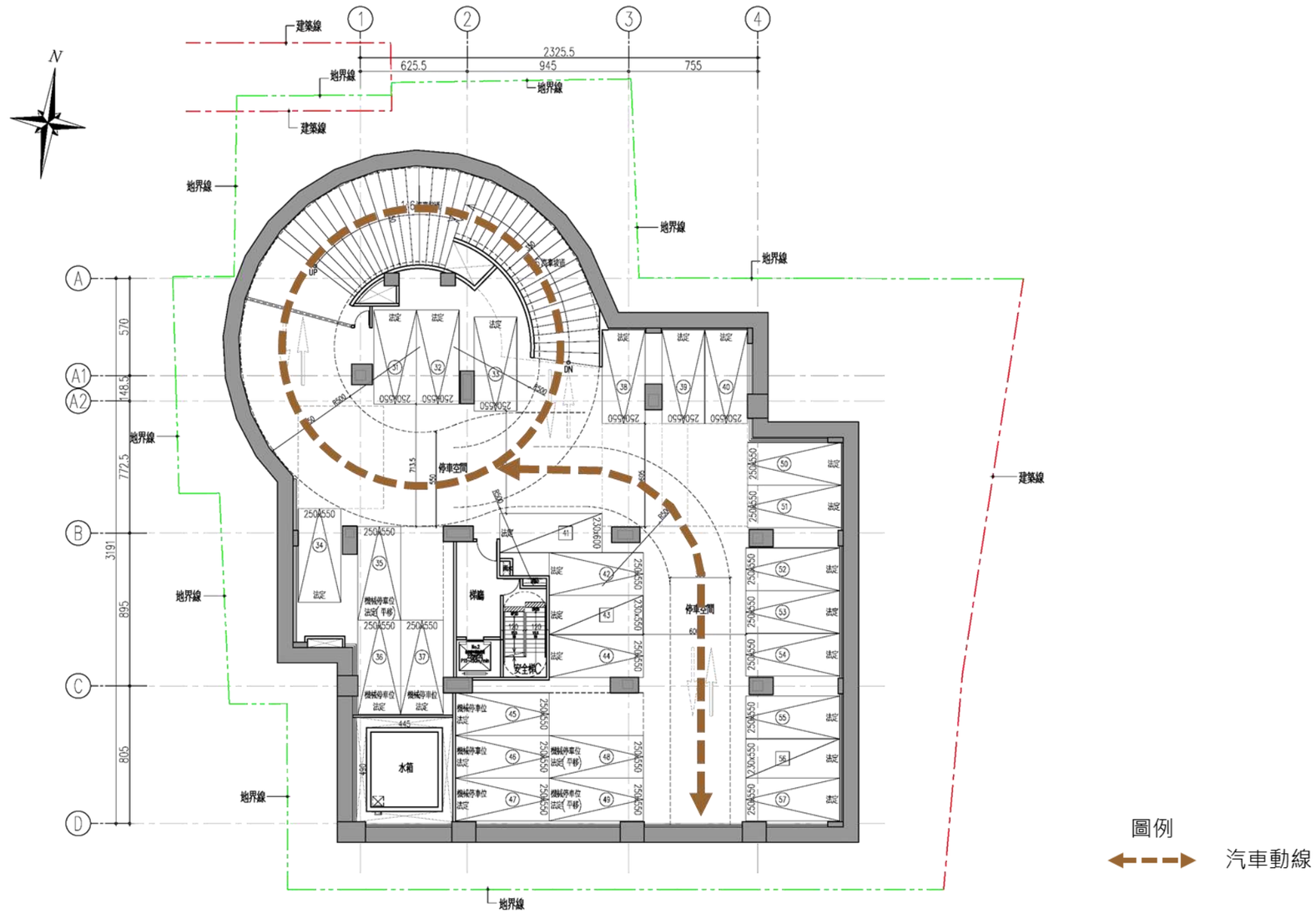
地下一層平面圖 S:1/300



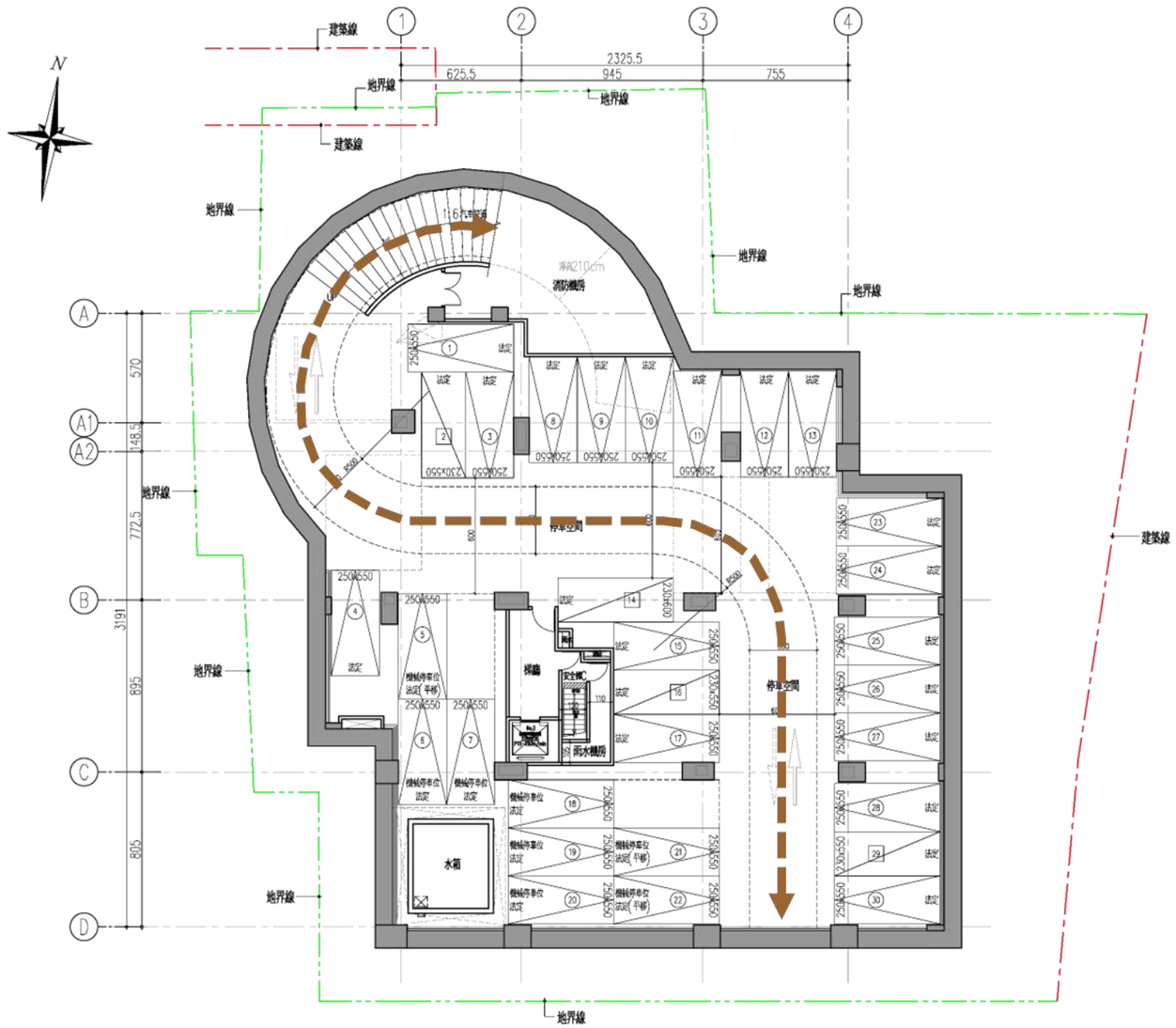
地下二層平面圖 S:1/300



地下三層平面圖 S:1/300



地下四層平面圖 S:1/300

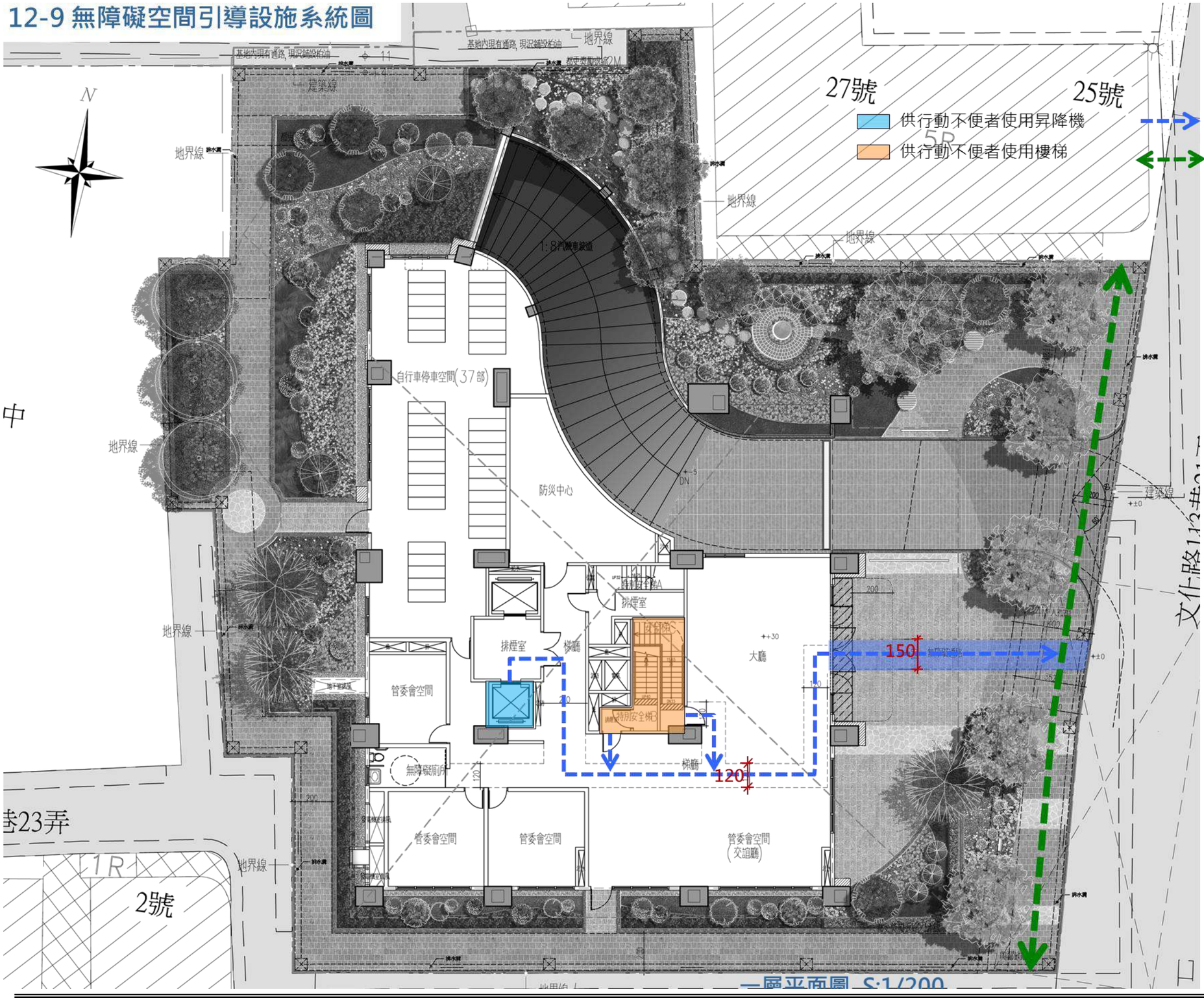


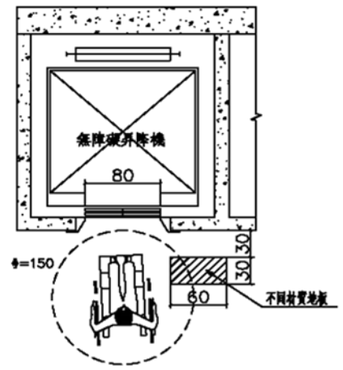
圖例

汽車動線

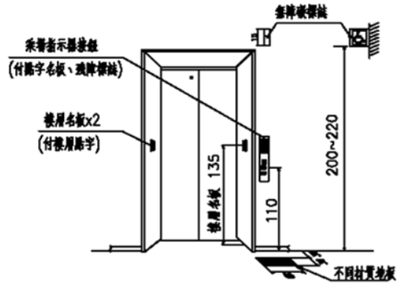
地下五層平面圖 S:1/300

12-9 無障礙空間引導設施系統圖





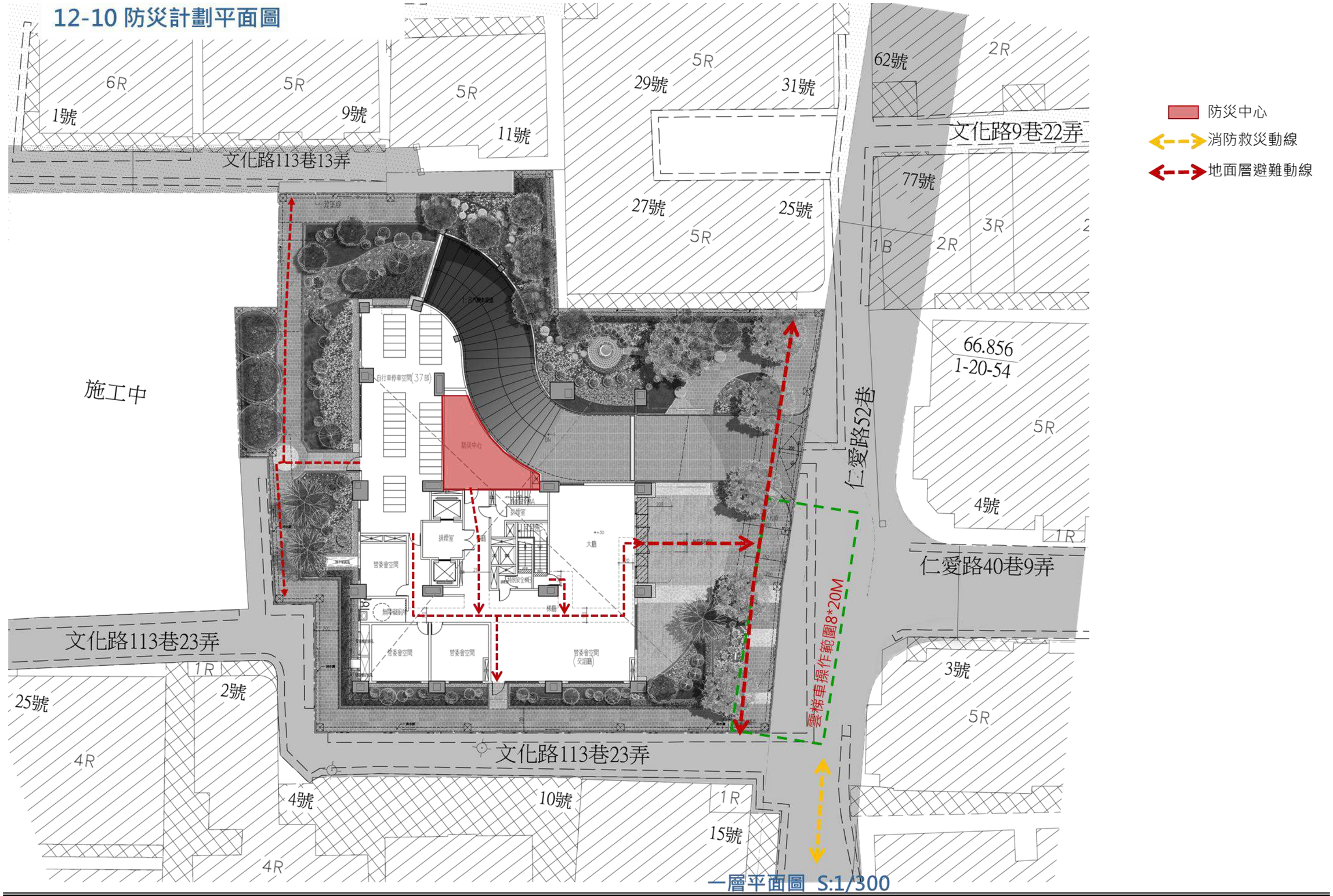
無障礙昇降機平面圖



無障礙昇降機乘場及乘場器具示意圖

12-10 防災計劃平面圖

施工中



一層平面圖 S:1/300

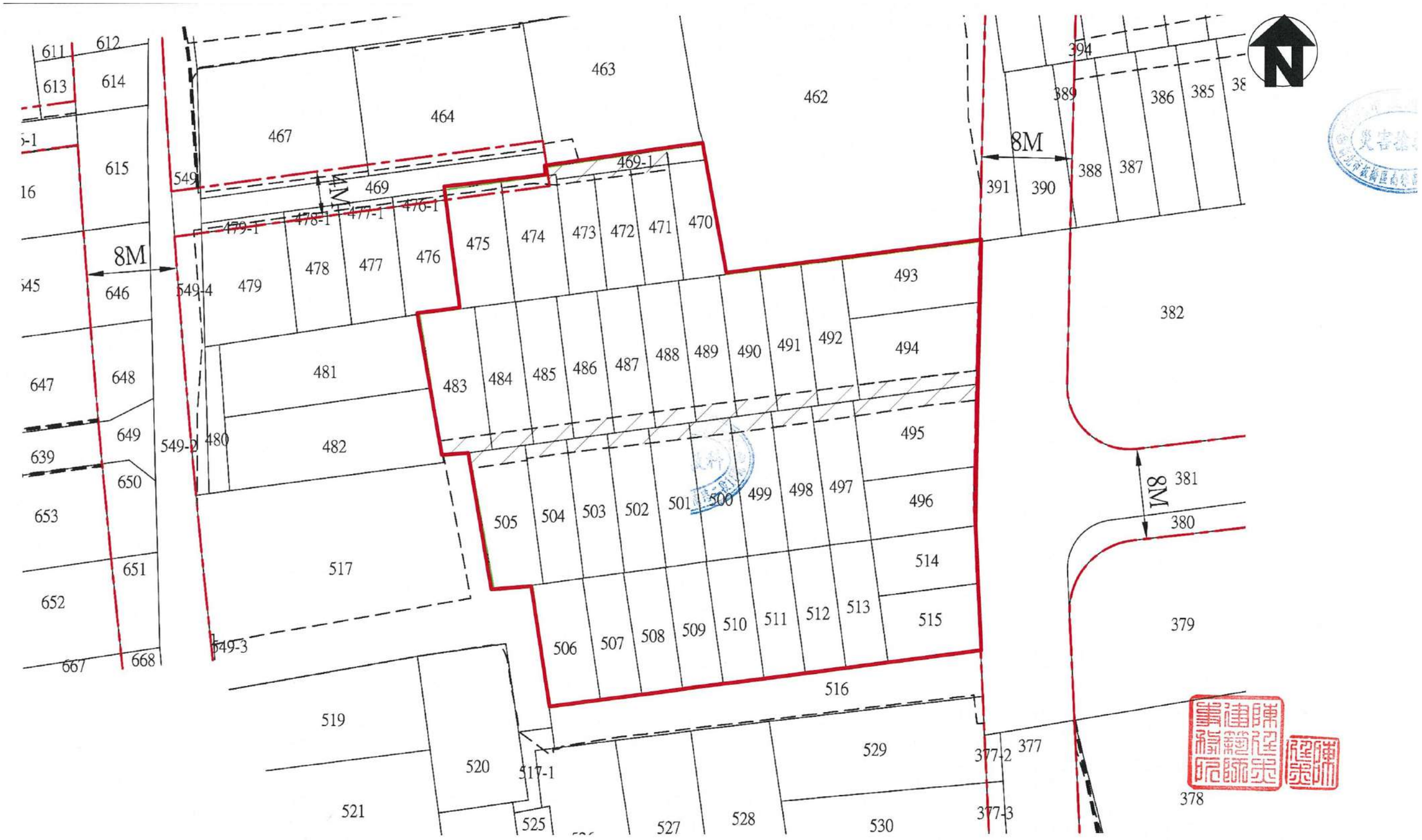
12-10-1 消防局審核文件

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

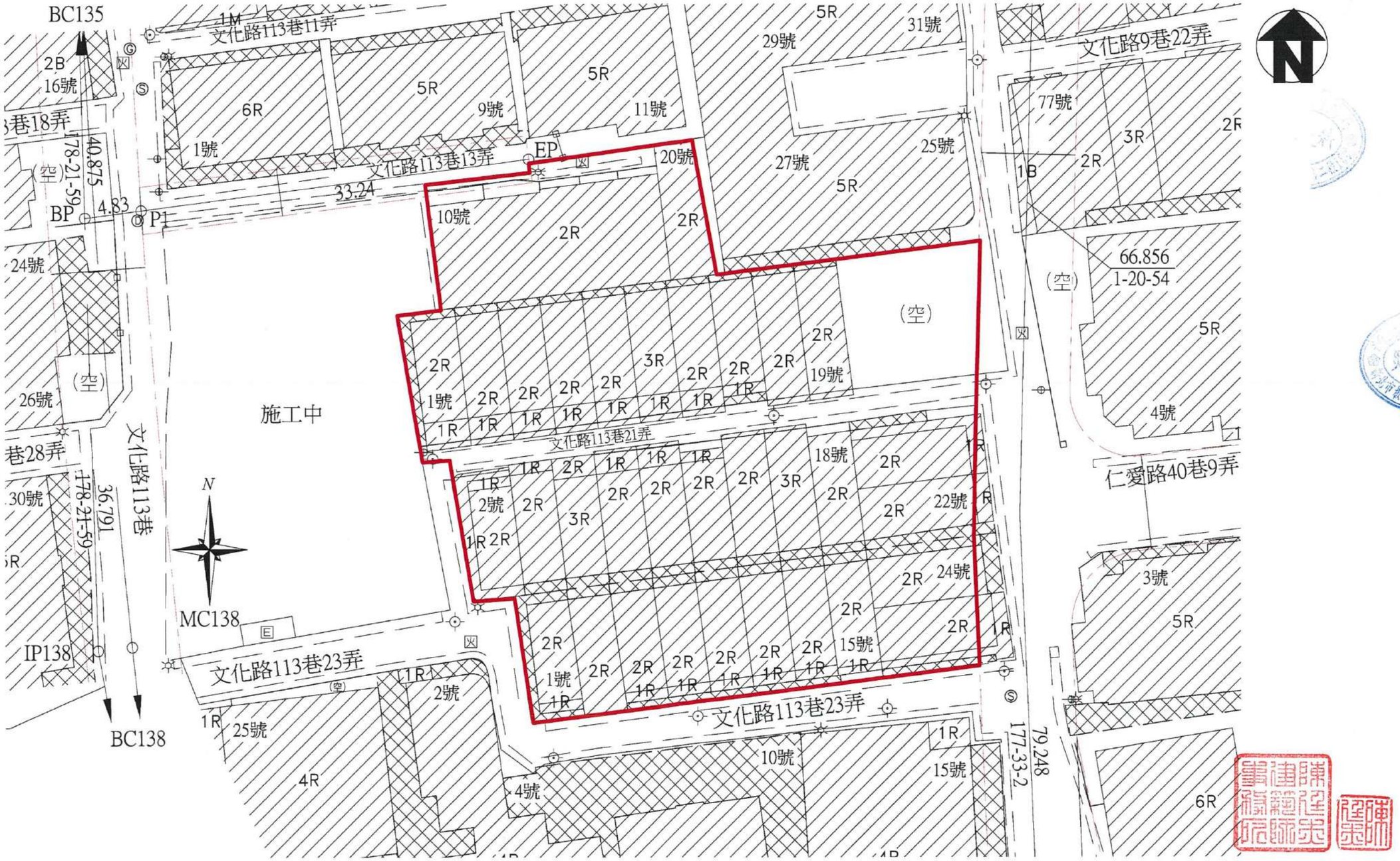
起造人：高昇建設股份有限公司 （負責人：鄭阿明　電話：02-2920-7787 ）
設計人：陳廷杰建築師事務所 （聯絡人：彭家淳　電話：02-2507-9998#822 ）
建築物地點（地號或地址）：新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地
建築物概要（樓高及用途）：沿街步道式開放空間、集合住宅、停車空間
（地下四層、地上二十一層（72.3M））

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	不須檢討
(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	不須檢討
(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 18 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。		

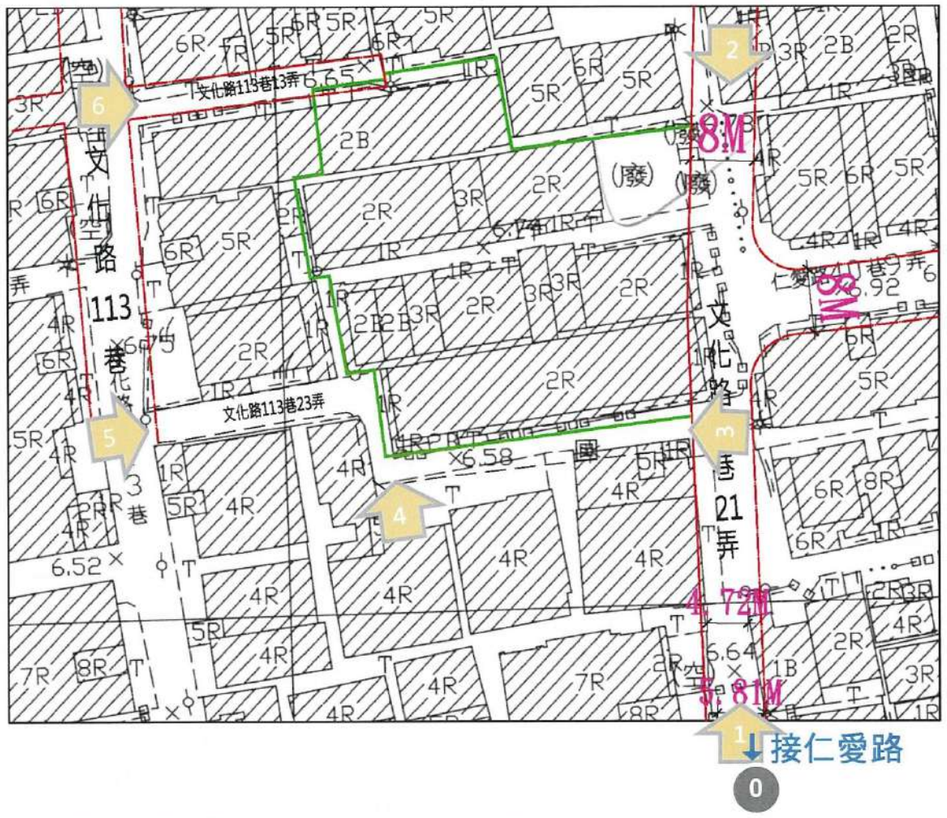
承辦人：科員簡偉[illegible]　　單位主管：專員謝伯毅


611
612
613
614
615
16
645
646
647
648
649
639
650
653
651
652
667
668
8M
549
549-4
549-2
549-3
480
467
464
463
462
469
469-1
479-1
478-1
477-1
476-1
479
478
477
476
475
474
473
472
471
470
481
482
517
519
520
521
517-1
525
527
528
529
530
516
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
514
515
505
504
503
502
501
500
499
498
497
506
507
508
509
510
511
512
513
394
389
386
385
391
390
388
387
382
381
380
379
377
377-2
377-3
378
N

地籍套繪圖 S:1/300


BC135
1M
文化路113巷11弄
2B
16號
6R
5R
5R
9號
11號
1號
文化路113巷13弄
EP
20號
33.24
178-21-59
40.875
BP
4.83
P1
10號
2R
2R
5R
29號
31號
27號
25號
文化路9巷22弄
77號
3R
2R
1B
66.856
1-20-54
(空)
5R
4號
24號
(空)
26號
施工中
2R
3R
2R
2R
2R
19號
1R
1R
1R
1R
1R
1R
1R
1R
1R
文化路113巷21弄
18號
2R
22號
2R
24號
15號
1號
2號
3R
2R
2R
2R
2R
3R
2R
2R
2R
2

基地周邊環境現況照片


文化路113巷13弄
文化路113巷23弄
文化路113巷21弄
8M
8M
4.72M
5.81M
接仁愛路
0
1
2
3
4
5
6

0

1

2

3

4

5

6

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)，爲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，分別爲新北市立幼兒園、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，爲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，爲頂溪國小分出，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，並以和平鴿做爲紀念碑，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。

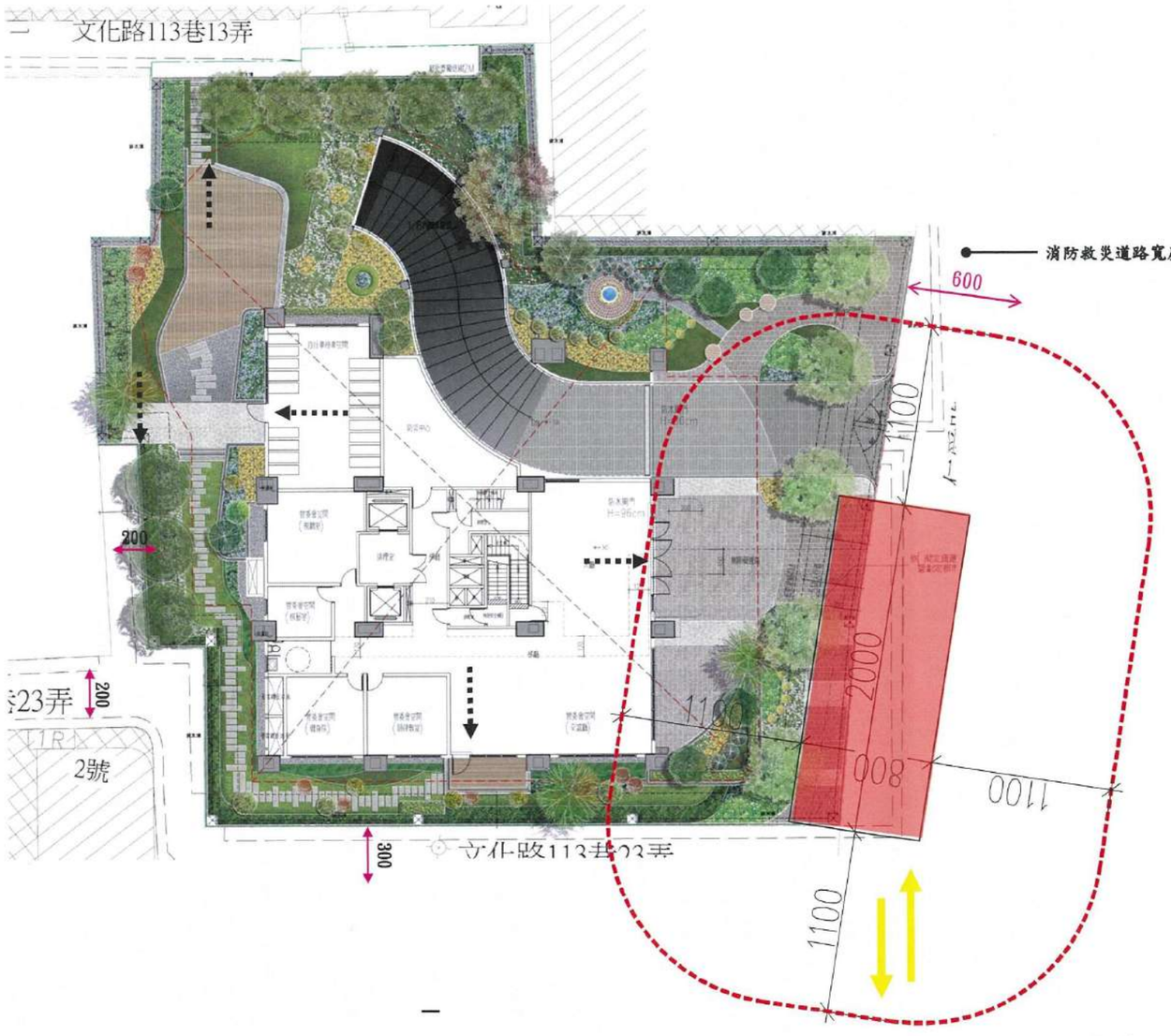
（四）市場用地

市場用地1處，爲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年整建爲多目標用途大樓，地下一層、地上三層，地下室規劃停車格16位，一樓市場，二、三樓爲多用途活動中心。

（五）捷運系統用地

捷運系統用地3處，爲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：
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層於地下室開挖範圍 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

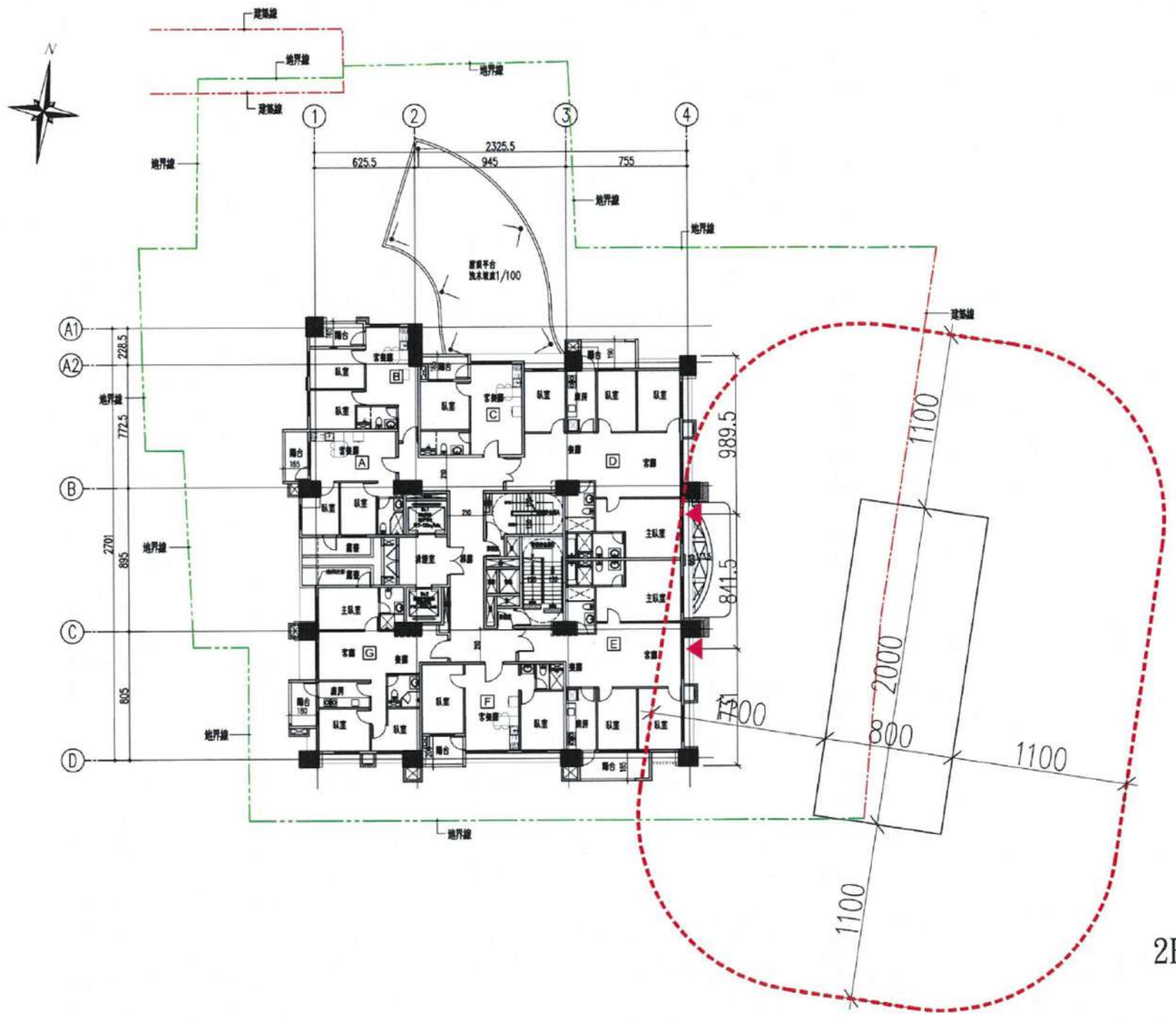
（五）消防雲梯車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11米以下。

---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



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

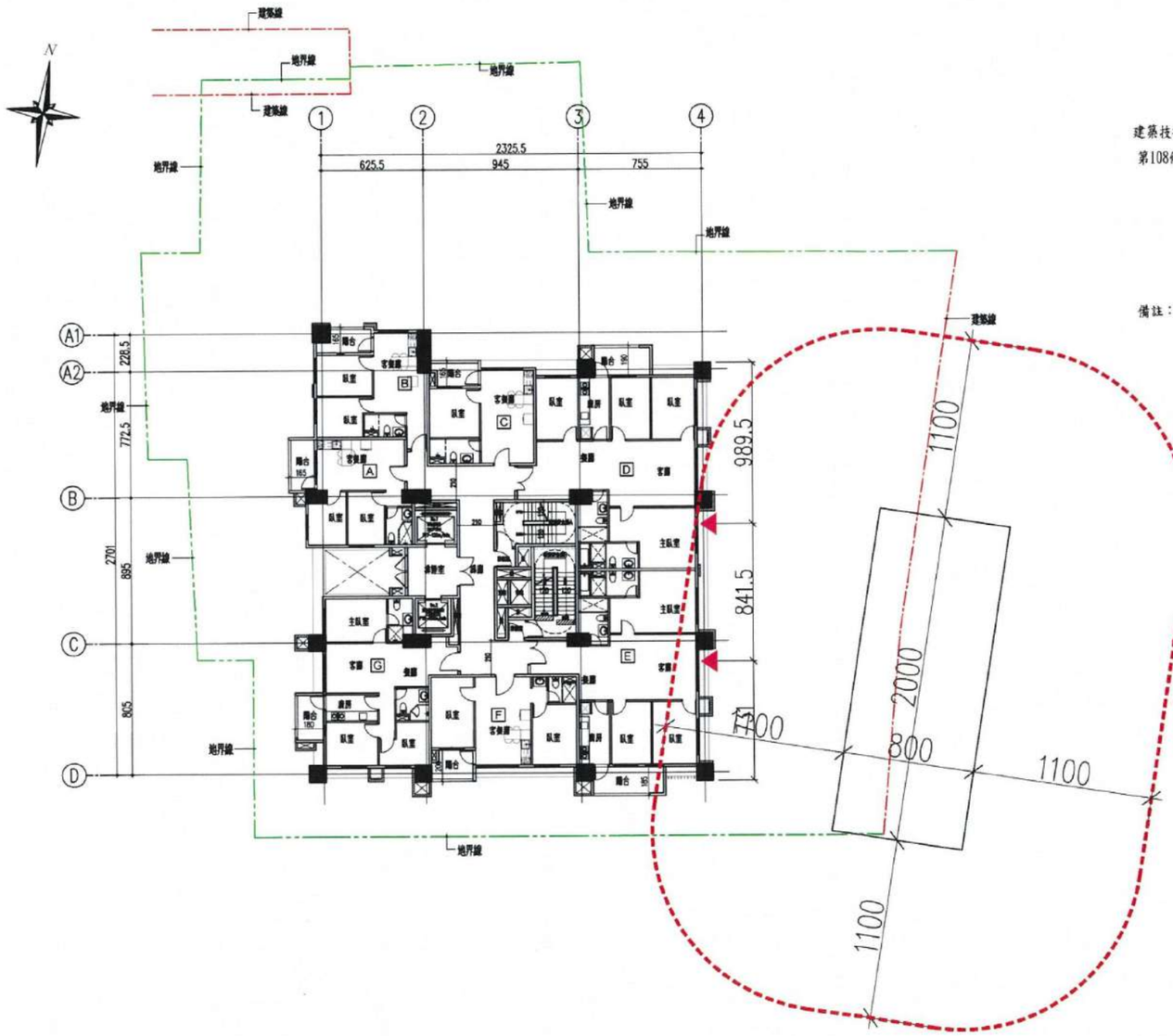
雲梯車救災範圍(11米範圍線)

消防救災車輛動線

人行避難動線

替代開口(75x120)

2F消防救災及逃生動線規劃圖 S=1/300



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4F-7F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

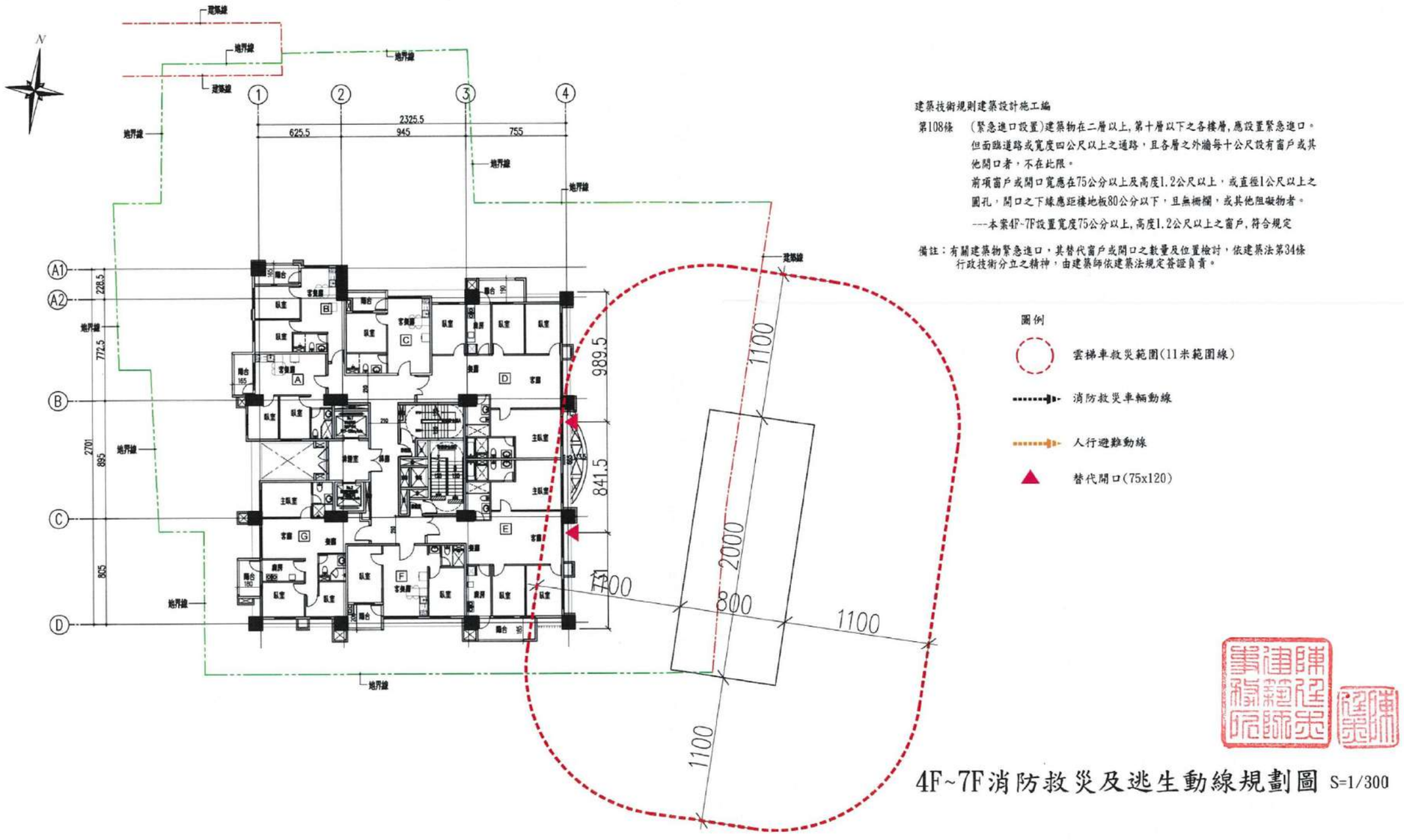
雲梯車救災範圍(11米範圍線)

消防救災車輛動線

人行避難動線

替代開口(75x120)

3F消防救災及逃生動線規劃圖 S=1/300



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4F~7F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

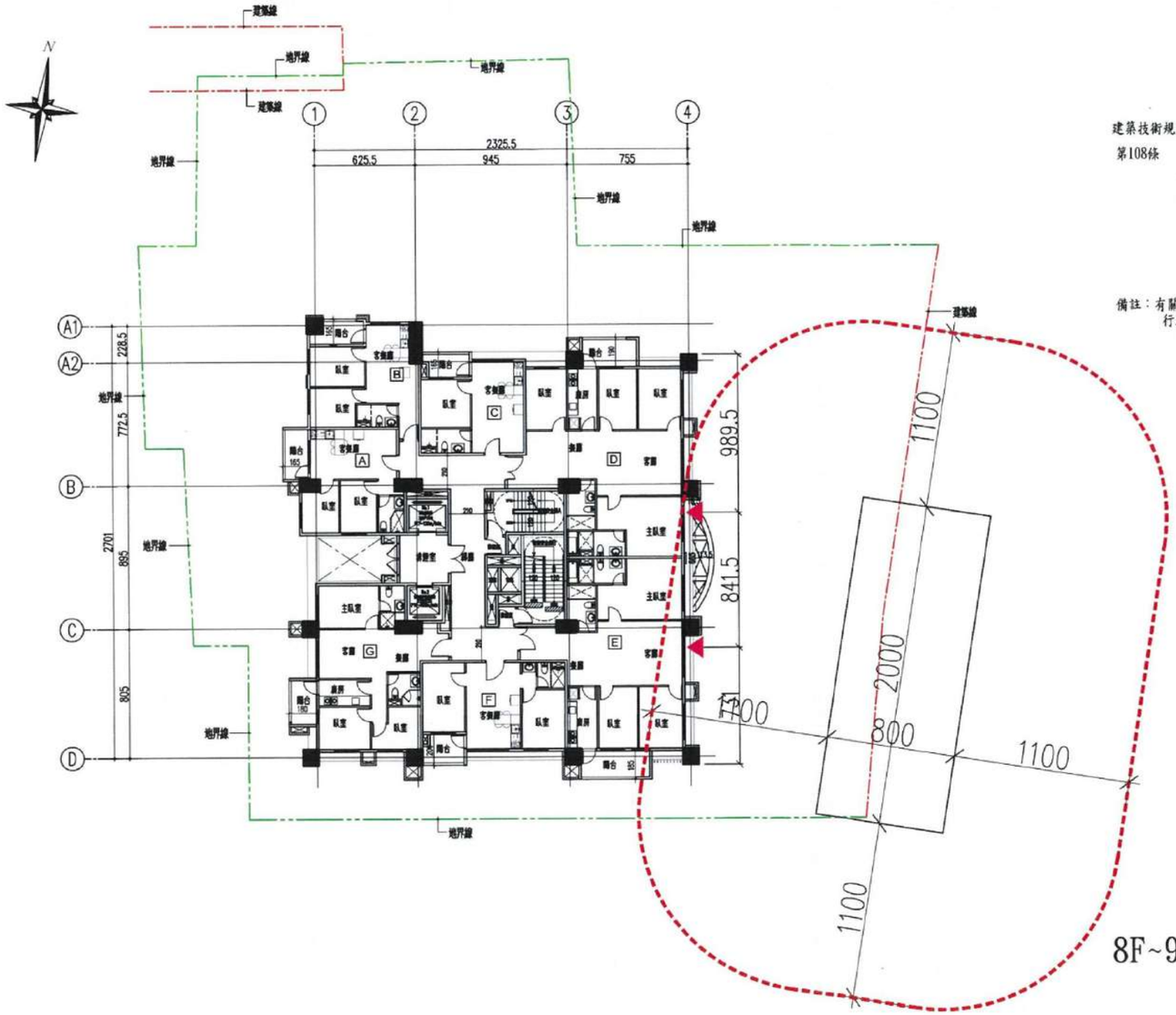
雲梯車救災範圍(11米範圍線)

消防救災車輛動線

人行避難動線

替代開口(75x120)

4F~7F消防救災及逃生動線規劃圖 S=1/300



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。

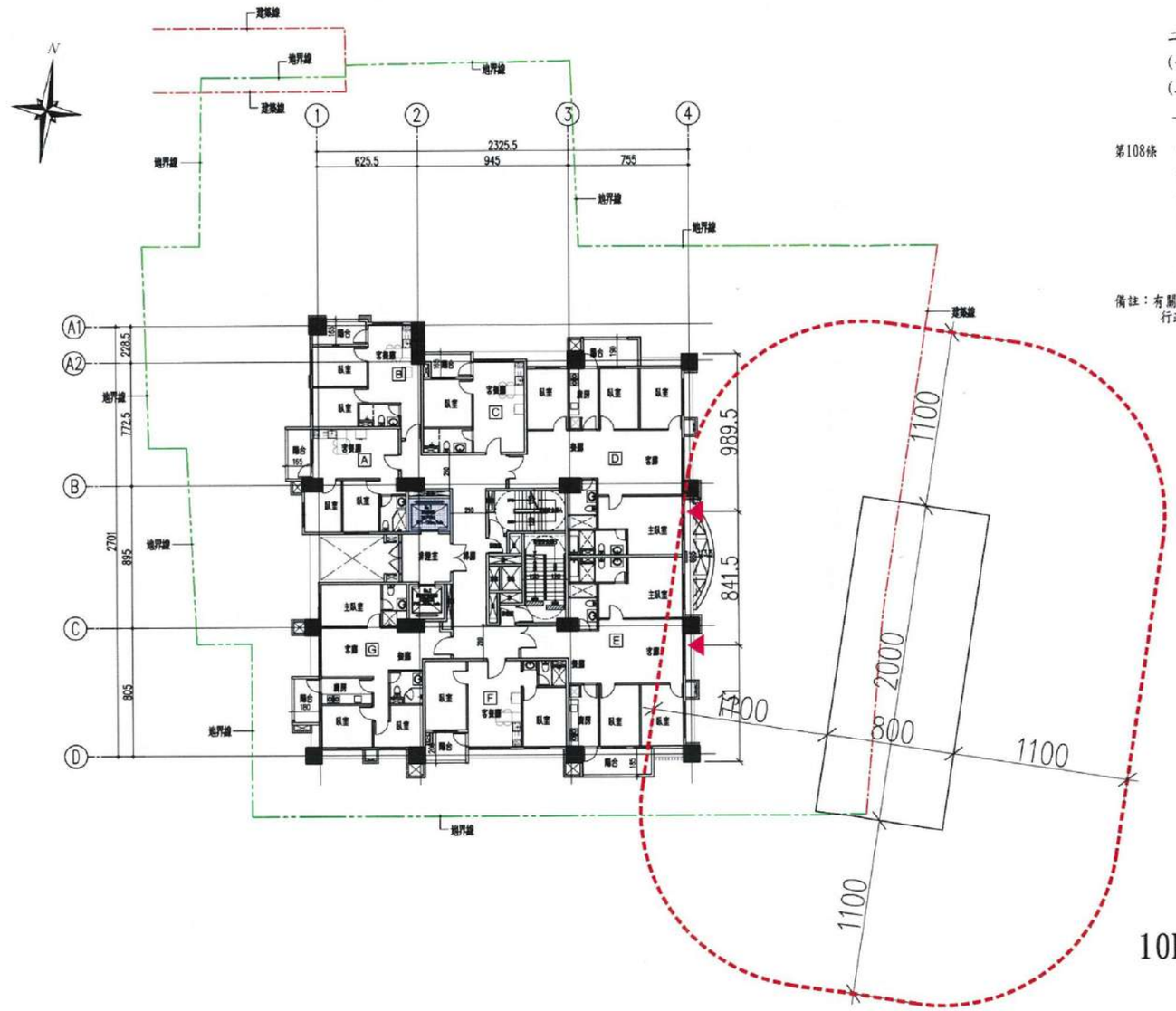
---本案8F~9F設置寬度75公分以上,高度1.2公尺以上之窗戶,符合規定

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)

8F~9F消防救災及逃生動線規劃圖 S=1/300



建築技術規則建築設計施工編

第106條 （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：546.51㎡ ＜ 1500㎡，設置一座緊急昇降機，符合規定！

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10F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)

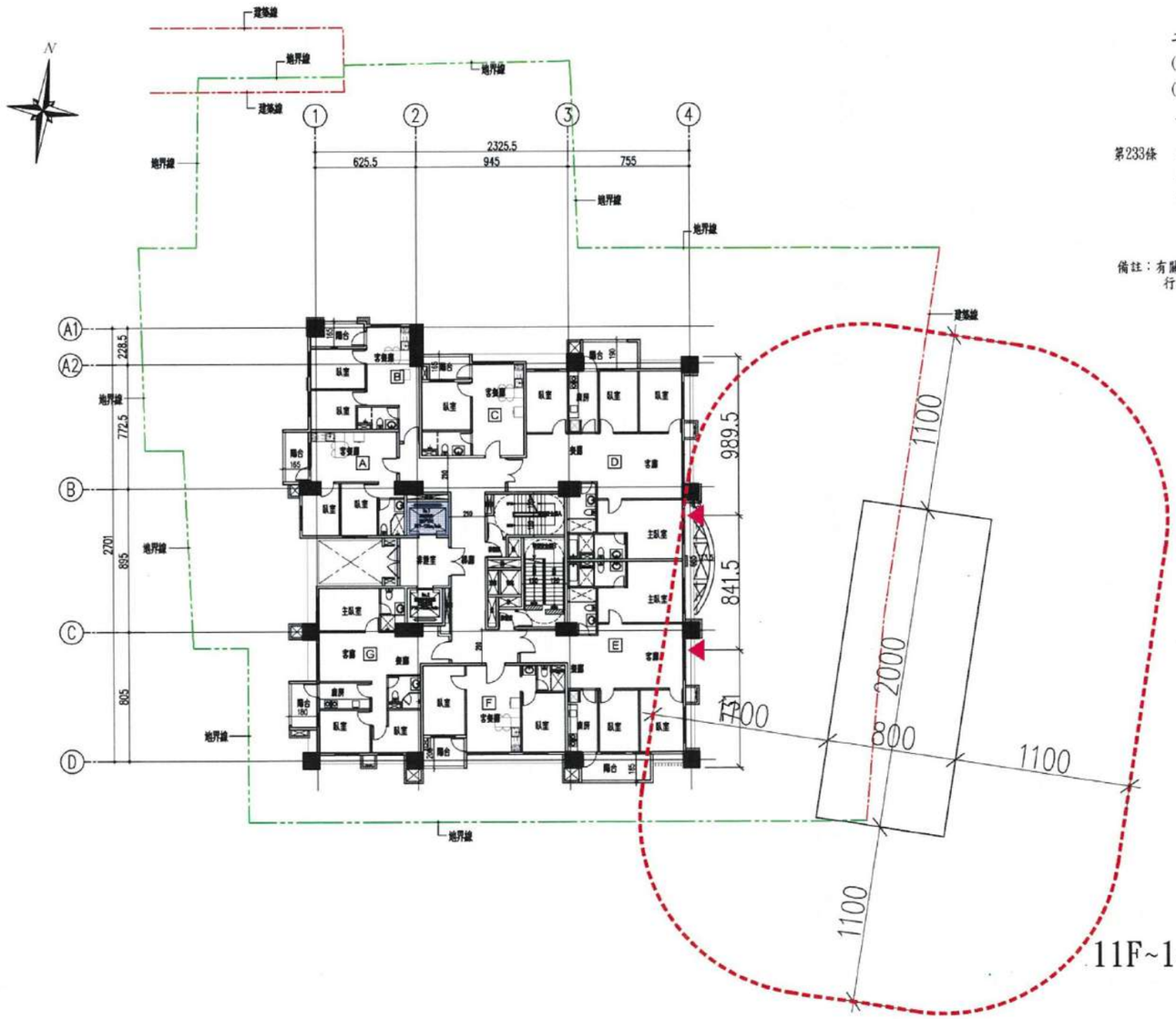
消防救災車輛動線

人行避難動線

替代開口(75x120)

緊急昇降機

10F消防救災及逃生動線規劃圖 S=1/300



建築技術規則建築設計施工編

第106條 （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：546.51㎡ ＜ 1500㎡，設置一座緊急昇降機，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。

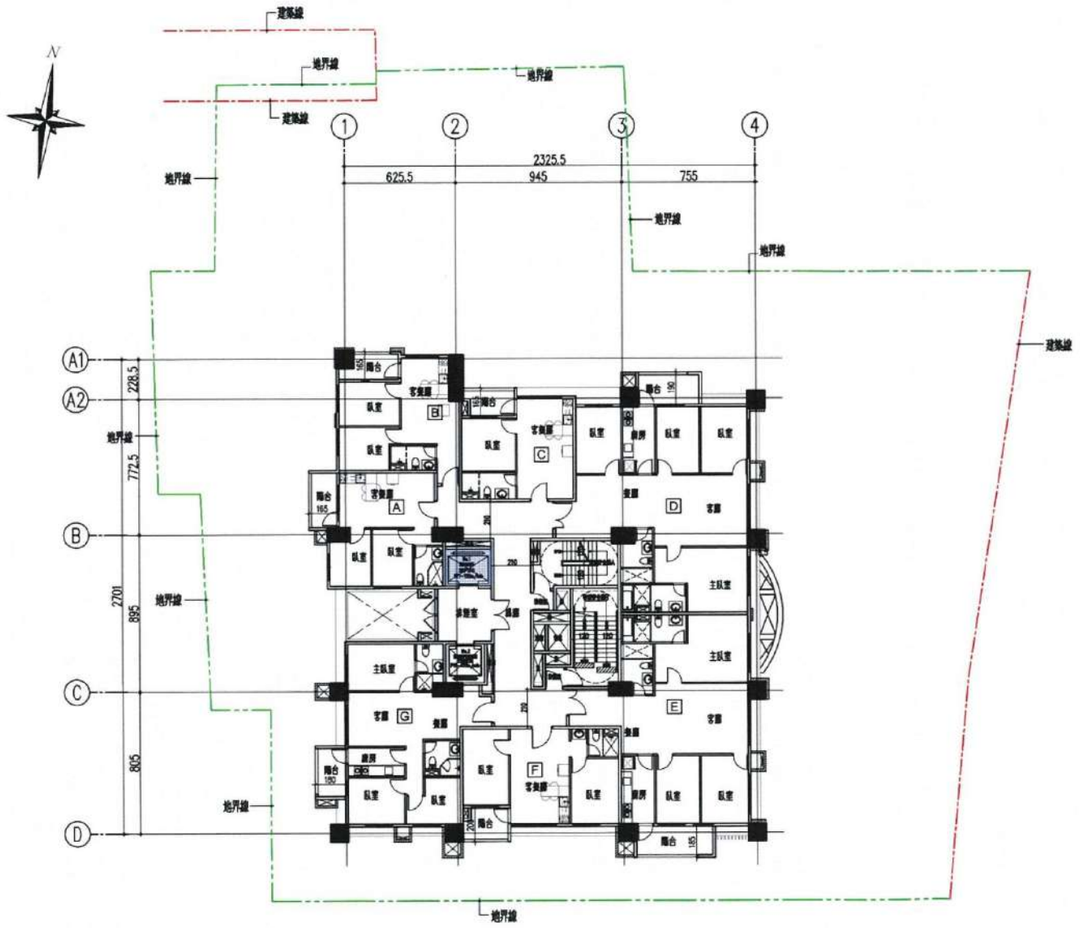
---本案11F~14F設置寬度75公分以上,高度1.2公尺以上之窗戶,符合規定

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)
- 緊急昇降機

11F~14F消防救災及逃生動線規劃圖 S=1/300



建築技術規則建築設計施工編

第106條 （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：546.51㎡ ＜ 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)

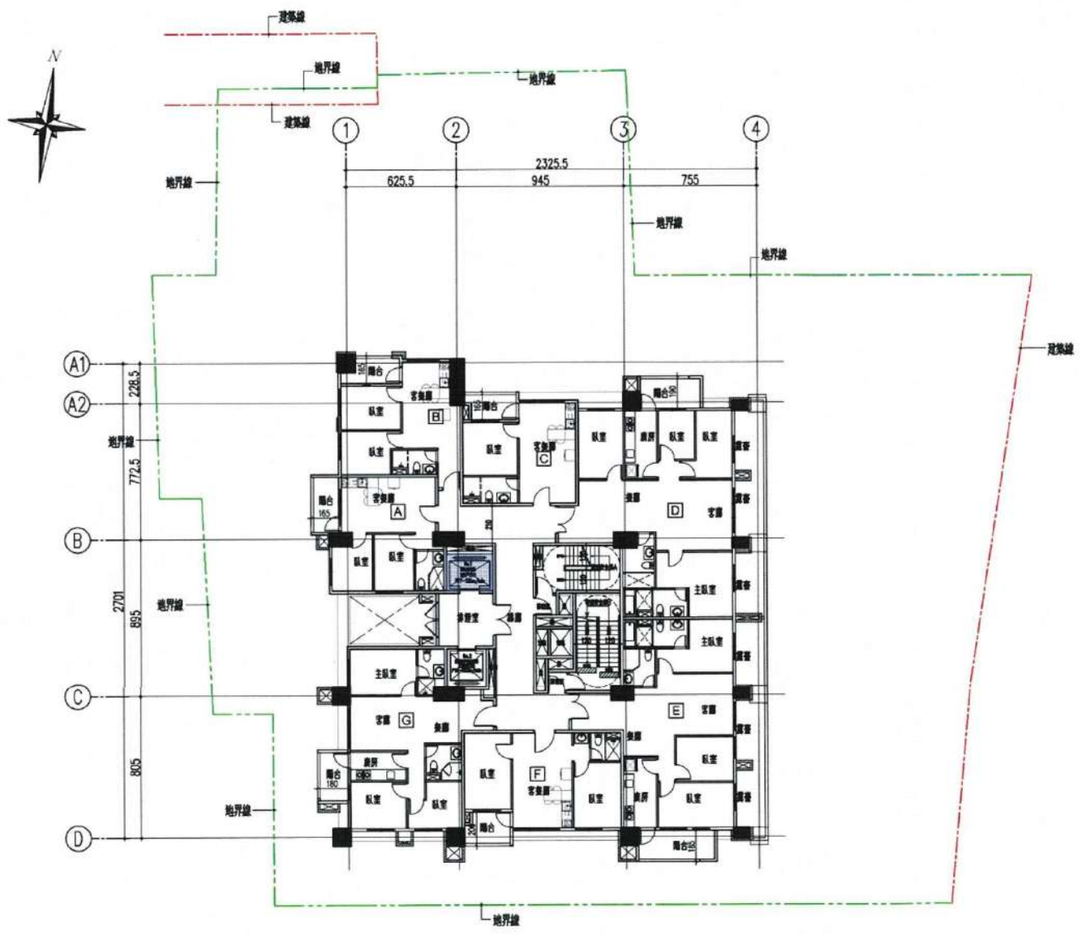
消防救災車輛動線

人行避難動線

緊急進口(75x120)

緊急昇降機

15F~20F消防救災及逃生動線規劃圖 S=1/300



建築技術規則建築設計施工編

第106條 （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：523.84㎡ ＜ 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)

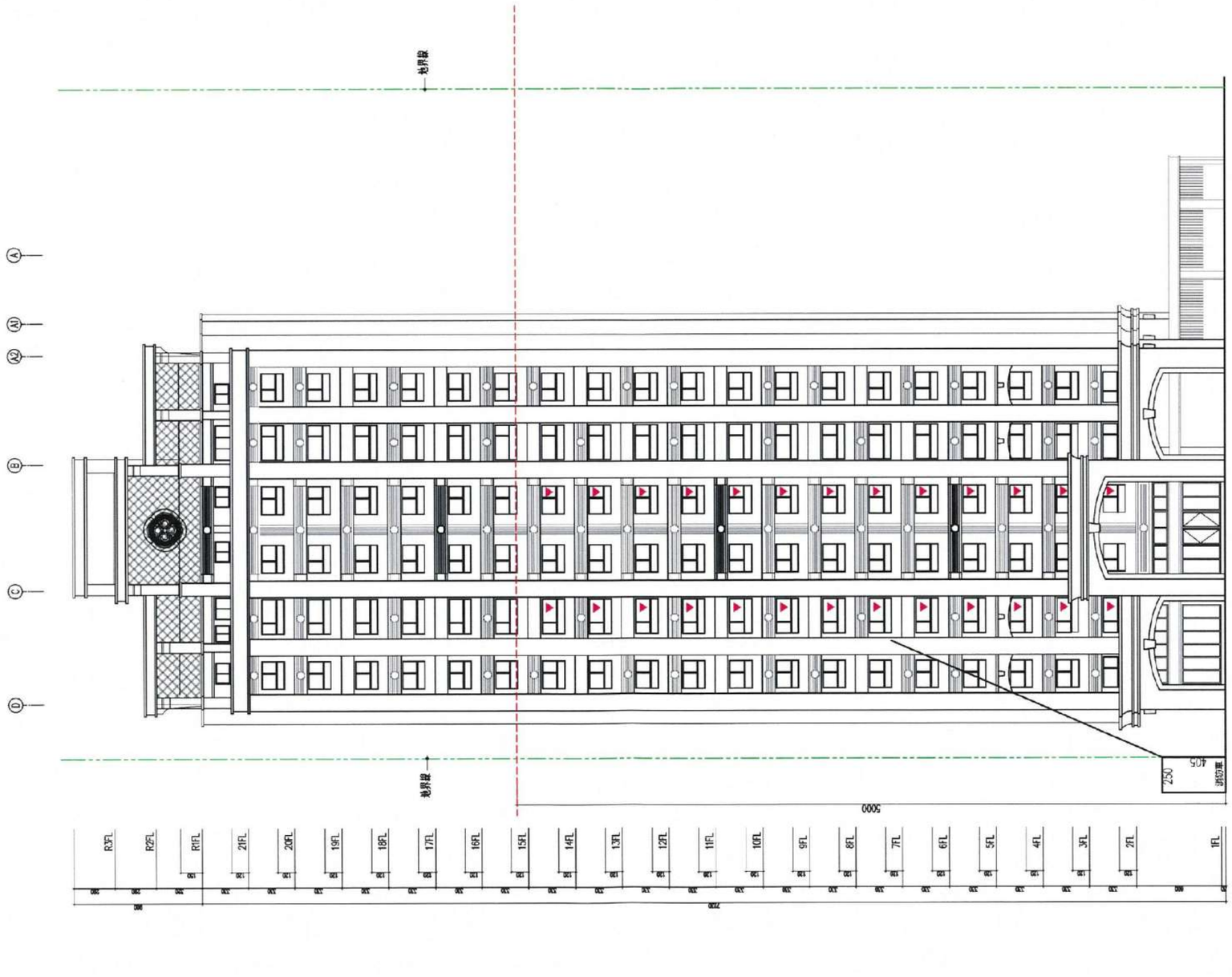
消防救災車輛動線

人行避難動線

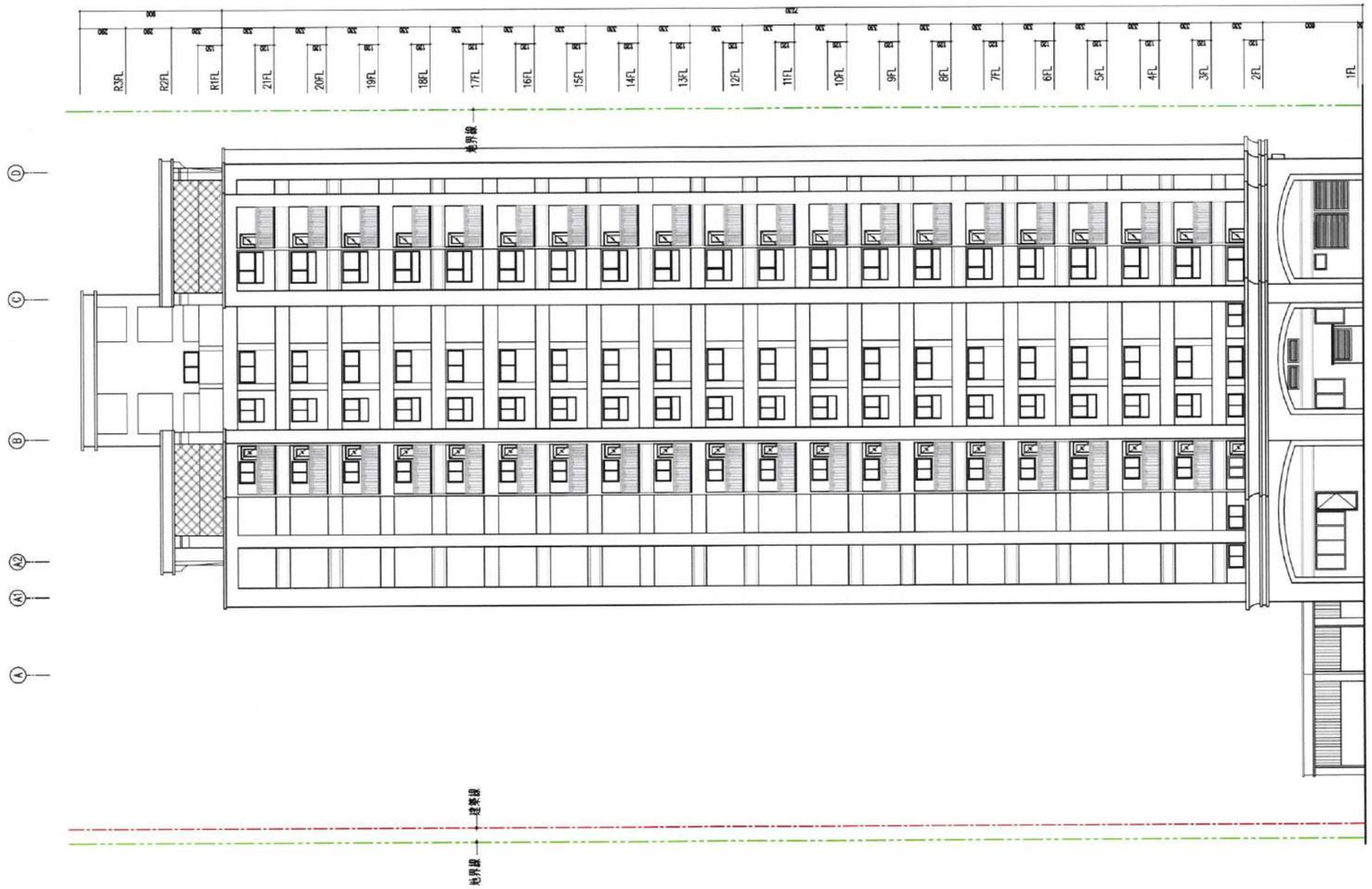
緊急進口(75x120)

緊急昇降機

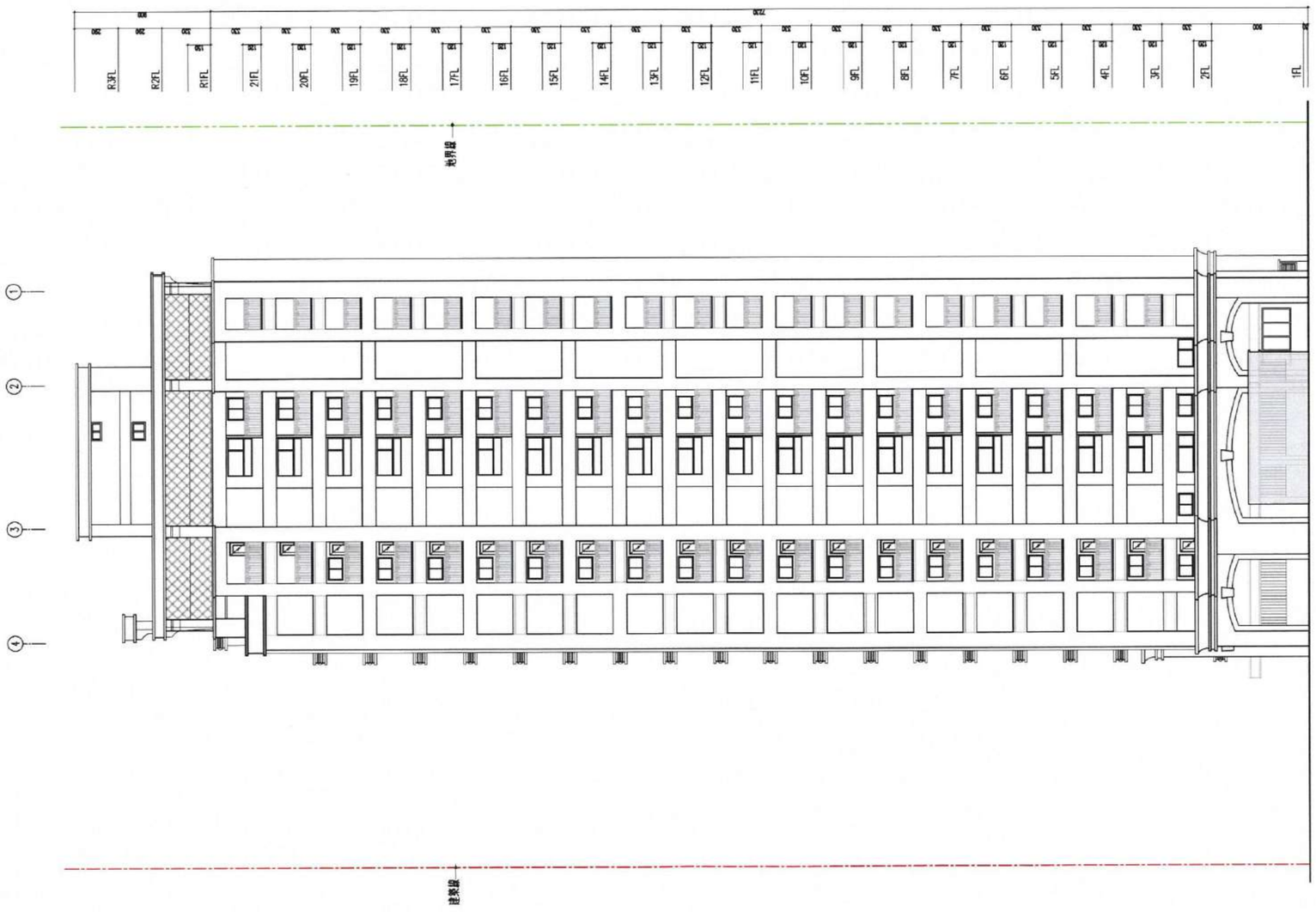
21F消防救災及逃生動線規劃圖 S=1/300


地界線
A
B
C
D
R3FL
R2FL
R1FL
21FL
20FL
19FL
18FL
17FL
16FL
15FL
14FL
13FL
12FL
11FL
10FL
9FL
8FL
7FL
6FL
5FL
4FL
3FL
2FL
1FL
405
250
5000

正向立面圖 S=1/300


R3FL
R2FL
R1FL
21FL
20FL
19FL
18FL
17FL
16FL
15FL
14FL
13FL
12FL
11FL
10FL
9FL
8FL
7FL
6FL
5FL
4FL
3FL
2FL
1FL
地界線
建築線
地界線
Ⓓ
Ⓒ
Ⓑ
Ⓐ-2
Ⓐ
Ⓐ-1

背向立面圖 S=1/300


R3FL
R2FL
R1FL
21FL
20FL
19FL
18FL
17FL
16FL
15FL
14FL
13FL
12FL
11FL
10FL
9FL
8FL
7FL
6FL
5FL
4FL
3FL
2FL
1FL
地界線
建築線
①
②
③
④

右向立面圖 S=1/300

12-11 結構耐震設計說明

壹、 結構系統概述

一、 建築概要

本案基地位於新北市永和區，規劃興建一棟地上 21 層及地下 4 層鋼筋混凝土造之辦公大樓，建築物地上層高度為 72.3m，預計地下開挖深度為 15.7m。

二、 上部結構系統

(一)、本案上部結構系統採用 RC 造(鋼筋混凝土)之梁柱韌性抗彎矩構架系統，，在大地震時韌性構架及韌性斜撐系統能有效產生較大之非彈性變形，以消散地震之能量，發揮最大之韌性效果。

(二)、檢討整棟結構物承受風力、地震力時之側向變位及層間變位角，確保建築物具有良好之舒適性。

(三)、各樓層逐一進行極限層剪力之檢核，以確認無顯著弱層之存在，對於平面及立面不規則處詳加檢討，以便加強地震力傳遞及避免應力集中之現象。

三、 地下室結構系統

(一)、本工程開挖地下 4 層，參考鄰近之土層鑽探資料，本案基礎層應座落於粉土質黏土層(N≒9)，開挖深度達 15.7m，基礎結構應可採用椿筏共構基礎設計，惟仍將依本基地實際鑽探報告檢討後之結果確認本案採用之基礎型式。

(二)、本案基礎承載深度約為 15.7m，採用厚度 80cm 之連續壁作為永久之地下室結構牆。一層樓版並檢核樓版剪力傳遞，以確保地震力能藉由一層樓版傳遞至地下室外牆。

貳、 設計參考規範

一、建築技術規則（106.10.18）

二、建築物耐震設計規範及解說（100.7.1）

三、建築物基礎構造設計規範（90.10.2）

四、混凝土結構設計規範（100.1.1）

五、建築物耐風設計規範及解說（103.12.3）

叁、材料規格

一、 混凝土

(一)、水泥成份及品質應符合卜特蘭水泥第一型 ASTM C150 TYPE I 規範。

(二)、.混凝土第 28 天齡期之最小抗壓強度(f'c)規定如下：

fc'=420 kgf/cm^2 (7FL 以下)

fc'=350 kgf/cm^2 (7F~ 11FL)

fc'=280 kgf/cm^2 (11F~PRFL)

二、 鋼筋

(一)、鋼筋須符合 CNS 560 規定之熱軋鋼筋之材質，不得使用水淬鋼筋。

(二)、鋼筋採竹節鋼筋，其最小降伏強度(f_y)規格如下：

#3~#10　　f_y=4200 kgf/cm^2 (SD420W)

肆、設計荷重

一、靜載重：考慮結構體自重及外加載重(包含水重及覆土重)。

二、活載重：

B4FL~B1FL	500 kg/m^2 (單層停車)
1FL	1000 kg/m^2 (室外)；500 kg/m^2 (室內)
2FL~21FL	200 kg/m^2 (集合住宅)
R1FL	300 kg/m^2 (屋頂平台)

屋頂植栽、覆土及水箱、水重均併入地震力自重計算。

三、風力：

依風力設計規範第二章之規定，本基地位於新北市永和區屬於 37.5m/s 風力區， 基地位於都會區可取為地況 B，依規範可計算出各向之設計風力，同時須檢核大樓屋頂居室之側向加速度值須小於 0.05m/s^2，以確保辦公使用之舒適性。

四、地震力

(一)、水平地震力計算

依據 100.7.1 頒佈施行之最新「建築物耐震設計規範及解說」要求，其相關水平地震力設計參數如下：

工址類別：台北盆地 (新北市永和區屬於台北二區)

水平譜加速度係數：

短週期設計水平譜加速度係數　　S_{DS} = 0.60

短週期最大水平譜加速度係數　　S_{MS} = 0.80

最新建築物耐震設計規範之最小設計水平總橫力 V_{code} 依下式計算：

$$V = \frac{I}{1.4\alpha_y}(\frac{S_{aD}}{F_u})_m W$$

$$V^* = \frac{IF_u}{3.5\alpha_y}(\frac{S_{aD}}{F_u})_m W$$

$$V_m = \frac{I}{1.4\alpha_y}(\frac{S_{aM}}{F_{uM}})_m W$$

其中 W=建築物全部靜載重，工址設計水平譜加速度 S_{aD} 及結構系統地震例折減係數 Fu 依最新建築物耐震設計規範計算

法規設計地震力 EPA=0.24g，本案結構體提升設計地震力至 0.256g。

(二)、垂直地震力計算

依據最新建築物耐震設計規範 2.18 節規定，垂直地震力可依下式計算：

$$V_Z = \frac{I}{1.4\alpha_y}(\frac{S_{aD,V}}{F_{uV}})_m W$$

可視為 $V_Z=K_ZW$，其效應等於是把樓版的靜載重乘以±Kz 值加在梁上。由於梁係與樓版一起振動，因此垂直地震力的效應等於將其單位長度重量乘以 K_Z，柱因與地表一起上下運動，因此為單位長度重量乘以 $0.4S_{DS}I/2\alpha_y$ 估算之。

(三)、地下部份設計水平地震力

地下室部份的水平地震力設計側力，則按建築物耐震設計規範第 2.12 條的規定計算

伍、電腦程式之分析及設計方法

1.結構分析程式

CSI-ETABS 9.0 版，三向度房屋結構分析設計程式

2.結構分析模式

(1)結構分析採用三向度立體剛構架，假設樓版為剛性體，承受水平側力後，再傳給梁柱等構件。遇有大挑空處之連結樓版則採用柔性樓版元素模擬，以檢討受地震力作用時之應力並加強設計之。

(2)考慮所有可能外力之聯合作用，包括靜載重、活載重、地震力、風力等。

3.ETABS 分析構架模擬方式

(1)地震力分析採用動力反應譜分析，分析時將屋突部份及地下室部份併構主體結構一同分析。

(2)分時除考慮動態扭矩外，亦考慮 5%之意外扭矩，亦將各層質心假設於原質心左右或上下各 5%水平尺度的位置，然後進行動力分析。

4.載重組合 USD（APPENDIX-C）

(1) 1.4DL+1.7LL

(2) 0.75*(1.4DL +1.7LL) ±0.3*EQv ±1.0EQh

(3) 0.75*(1.4DL +1.7LL)±1.0EQv±0.3*EQh

(4) 0.75*(1.4DL +1.7LL)±1.6WL

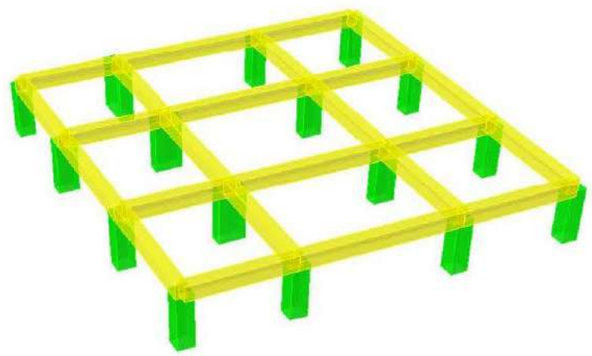
(5) 0.9DL±1.0EQv±0.3*EQh

(6) 0.9DL±0.3*EQv±1.0EQh

(7) 0.9DL±1.6WL

式中 D:靜載重、L:活載重、EQh:水平地震力、EQv:垂直地震力、W:風力。

陸、結構分析模型及結構平面圖



分析平面模型

分析立體模型

額外考量動力分析地震力，除完善模擬所有構件在高模態反應下之受力行為外，並可加以檢討質量或勁度局部不均勻的影響。

(5)一樓版剪力傳遞檢討

因上部水平向地震力由上向下傳遞至一樓(基面)時，藉由一樓樓版將剪力傳遞至地下室外牆，故一樓版傳力路徑之連續性與穩定性應加以考量與檢討，防止傳遞路徑破壞而導致系統崩壞。

捌、耐震標章相關說明

除了依規範規定提昇本案結構系統之耐震設計強度外，為有效提昇結構體之施工品質，本案擬依照都市更新建築容積獎勵辦法有關耐震標章之申辦規定，申請耐震標章 10%之容積獎勵，並依照耐震標章授證單位之申辦作業程序，分別進行設計標章之審查作業和施工標章之審查及結構體施工期間派駐技師全程監督及查核作業等，並承諾本案會在使用執照取得之前依照規定程序順利取得耐震標章的授證作業。

柒、結構系統檢核項目

(1)意外扭矩檢核

依法規考量實際質心位置的不確定性及偏心造成的扭轉效應，於分析時將地震力加載於偏移5%尺度之質心位置，並檢討偏移所造成扭矩被放大的可能，以扭矩放大係數Ax，反應各層構件之受力行為進行設計。

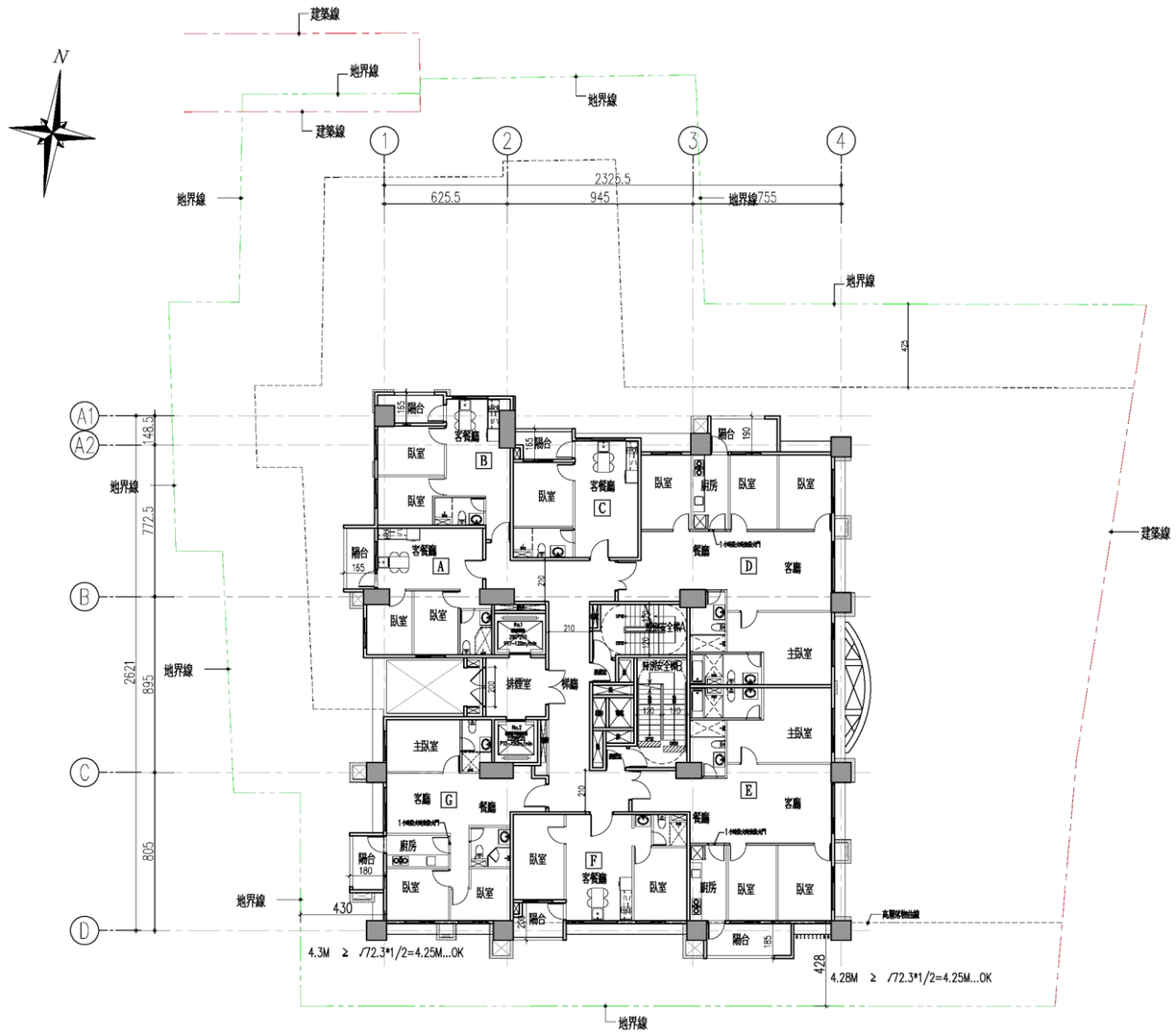
(2)層間變位檢核

採中小度地震力為基準，檢核各層層間相對位移角不得超過0.005，以避免在地震不大時非結構構材受損，或主要構件產生裂紋，落實小震不壞的設計原則。

(3)軟層與極軟層檢核

為避免建築物立面不規則，加以檢討各層之側向勁度不得低於其上一層勁度之70%或其上三層之平均勁度之80%。

(4)動力分析檢核



■ 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：9107.73/920=9.9 ＜ 15 ，符合規定。

第 229 條 高層建築物應自建築線及地界線依建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，建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：√72.3*1/2=4.25M ≤ 4.28M ，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：

$AO \leq (1 + Q)\ A/2$

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。

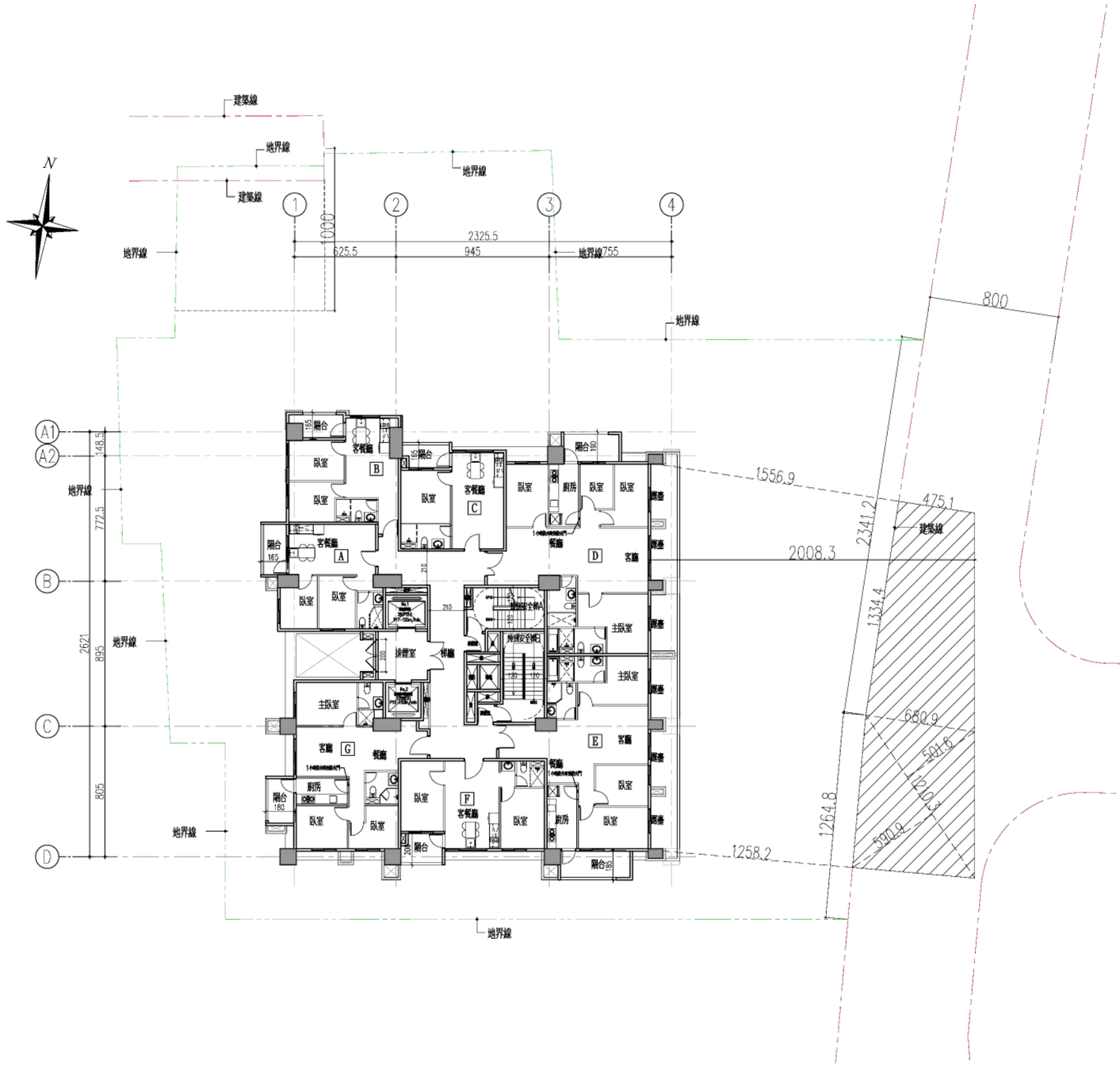
檢討：1104.1㎡ ＜ (1+50%)*1840/2=1380.0㎡，符合規定。

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8米計畫道路，北側面臨4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。

高層建築物檢討圖 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8公尺計畫道路為面前道路, 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=23.412+12.648=36.06m

Sw= 面前道路寬度 =8m

H= 建築物高度 =72.3m

D= 建築物各部份至建築線之水平距離 =12.582m ,15.569m

1.投影於面前道路之陰影面積檢討：

As =143.24㎡ < (L*Sw)/2 =(36.06*8)/2=144.24㎡~ok

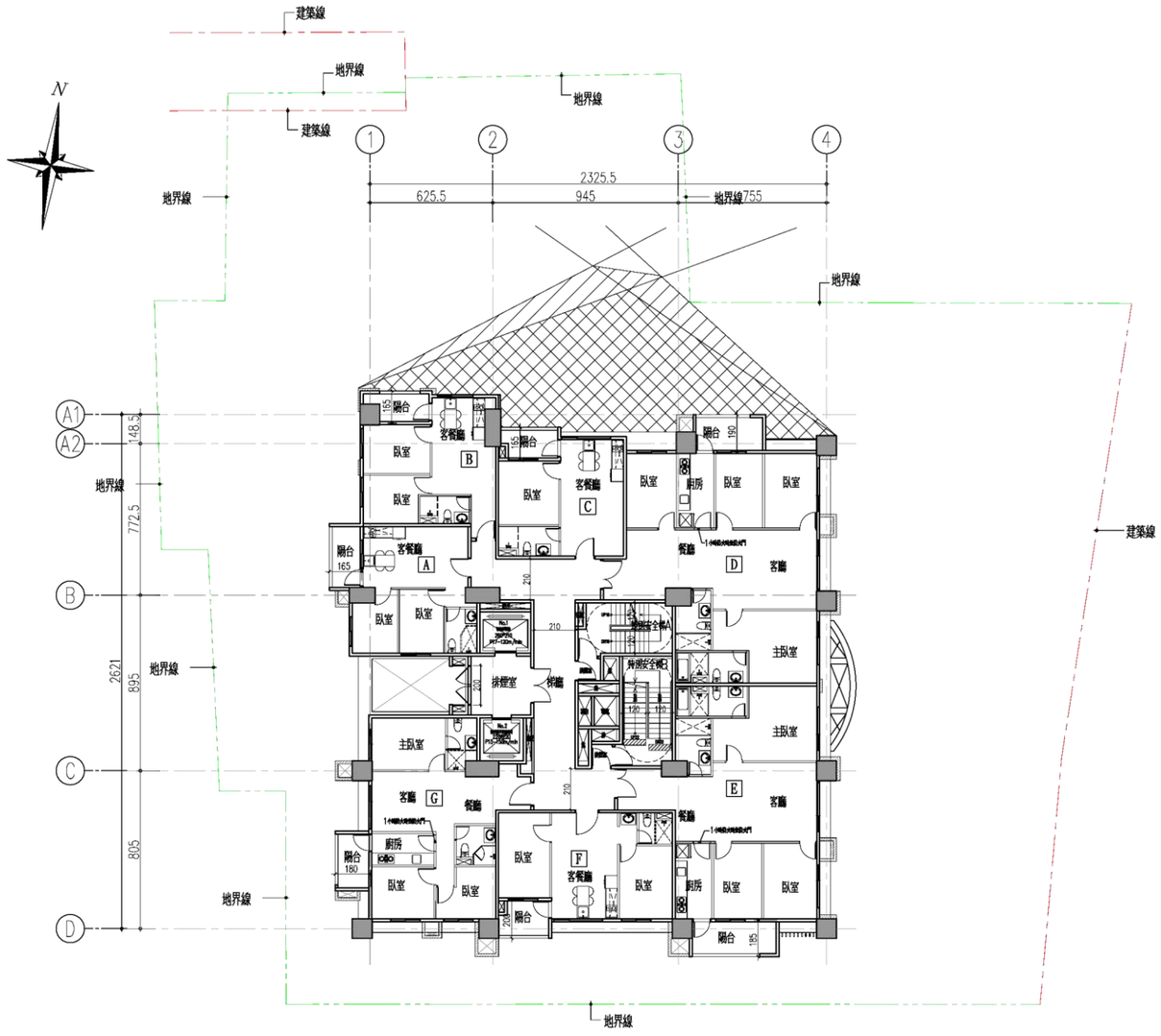
2.建築物高度檢討：

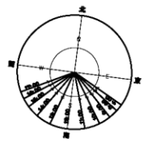
H= 72.3m < 3.6*(Sw+D) =3.6*(8+12.582) = 74.1m~ok

As面積：

(4.751+6.809)*13.344/2+12.103*5.016/2+12.103*5.909/2
=143.24㎡

道路陰影檢討圖 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

冬至日日照陰影檢討圖 S:1/300

12-12 屋脊裝飾物檢討

■ **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牆，三分之二以上透空立體構架供景觀造型，屋頂綠化等公益及緩建築設施，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。

透空面積檢討：

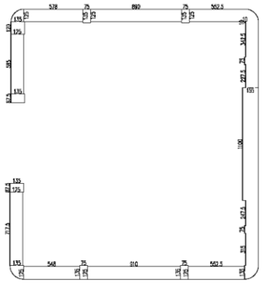
(5.68+8.9+5.425)*0.1+21.605*(1.1+0.75)+21.705*(2.225+2.275)+21.405*0.475
+4.905*0.125+4.805*0.875+5.3*9.65+4.905*0.8+21.405*0.075+21.505*0.8
+21.805*(2.475+3.15)+21.705*0.75+(5.48+9.1+5.525)*0.1=369.45㎡

369.45㎡ > (113.26+369.45)*2/3=321.81㎡....OK

投影面積檢討：

87.69+113.26=200.95㎡

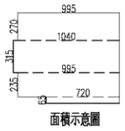
200.95㎡ < 720.26*30%=216.08㎡...OK



框架面積示意圖

立體構架檢討：

1.35*0.875+1.25*5.85+1.35*1.2+1.25*1.25*3.14/4
+5.78*1.25+0.75*1.35+8.9*1.25+0.75*1.35
+5.525*1.25+0.1*0.1+1.25*1.25*3.14/4+1.25*3.425
+1.35*0.75+1.25*2.275+1.55*11.0+1.25*2.475
+1.35*0.75+1.25*3.15+1.35*1.35*3.14/4
+5.525*1.25+0.75*1.35+9.1*1.25+0.75*1.35
+5.48*1.25+1.35*1.35*3.14/4+1.25*7.175+1.35*0.875
=113.26㎡

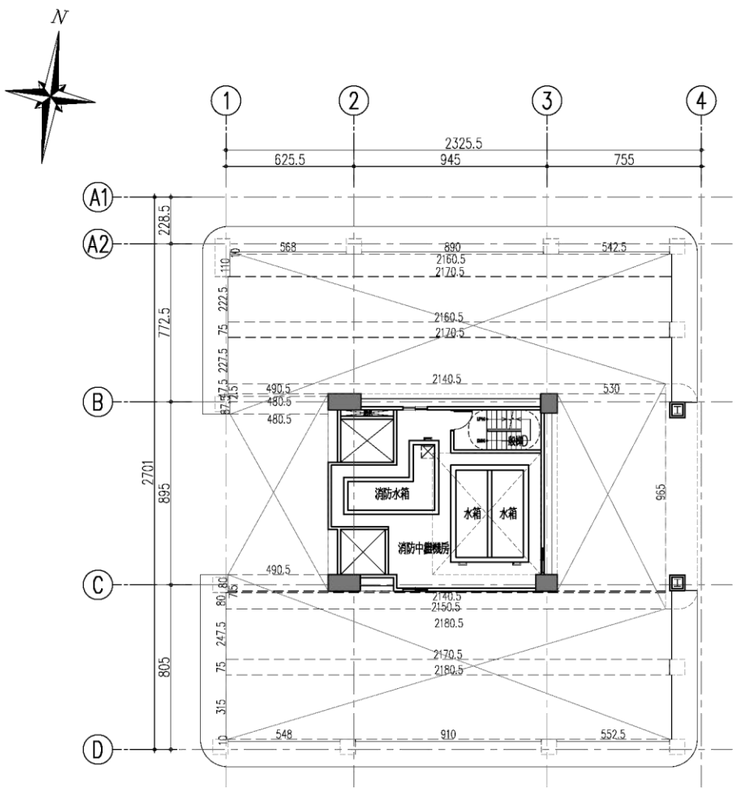


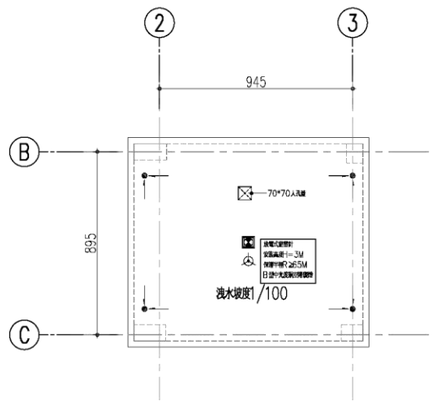
面積示意圖

■R2F~R3F 樓地板面積檢討：

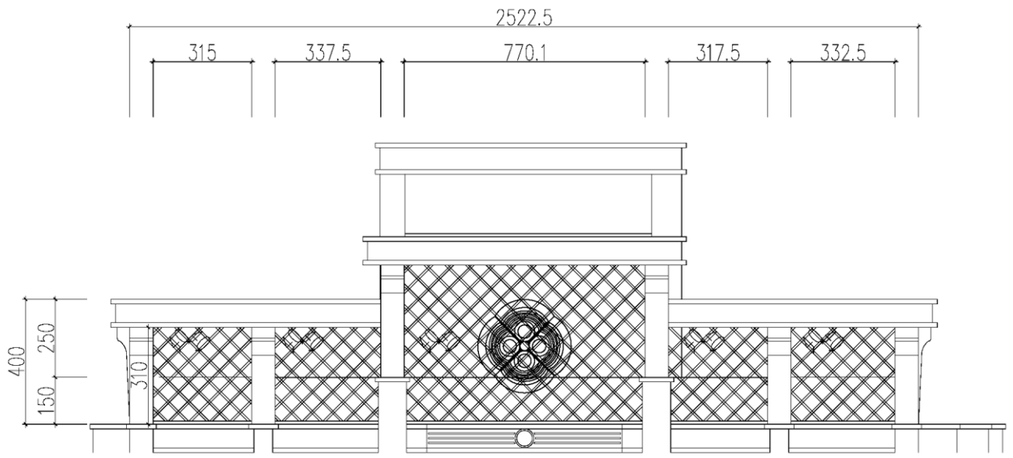
9.95*2.7+10.4*3.15+9.95*2.35+7.2*0.65=87.69㎡

87.69㎡ < 720.26*15%=108.04㎡...OK！

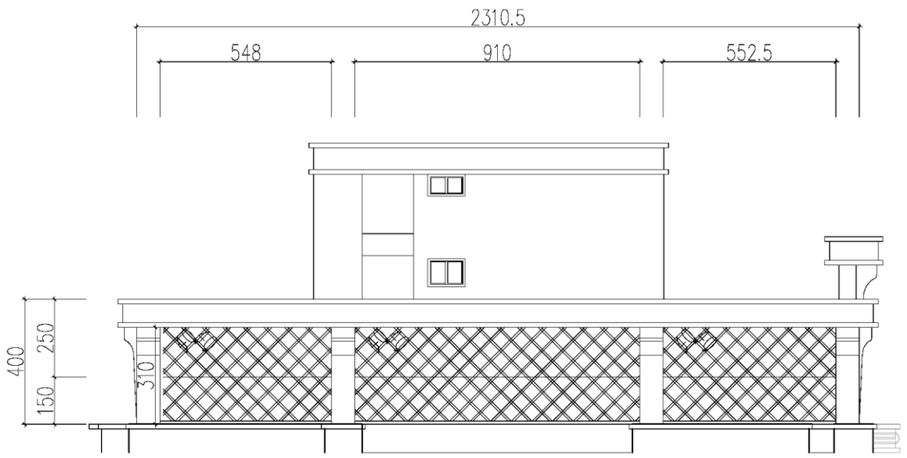




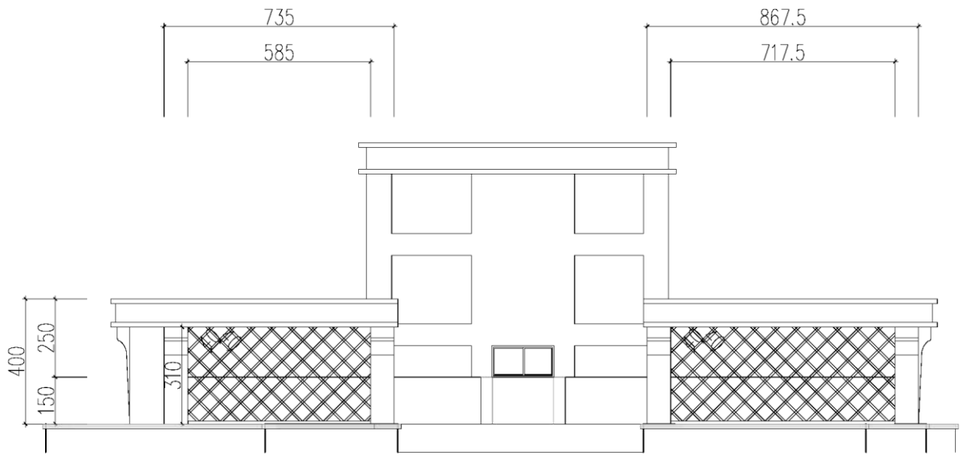
屋突二至三層平面圖 S:1/300



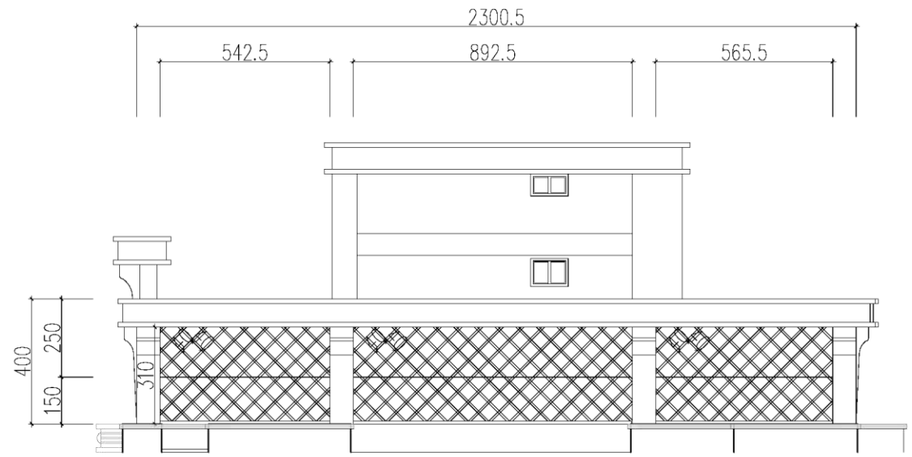
正向立面圖 S:1/200



左向立面圖 S:1/200



背向立面圖 S:1/200



右向立面圖 S:1/200

12-13 屋脊裝飾物結構簽證

建築造型及量體計畫

屋脊裝飾物結構系統檢討

1.屋脊裝飾物說明

屋突設置安裝屋脊裝飾物，採用韌性抗彎矩構架系統。

2.結構基本需求說明

屋頂之屋脊裝飾物，耐震性依『建築物耐震設計規範及解說』之第四章【附屬於建築物之結構部份構體、非結構構材與設備之地震力】進行耐震性檢討，依規範規定最小設計水平總橫力

$F_{ph}=0.4S_{DS}I_p\frac{a_p}{R_{pa}}(1+\frac{2h_x}{h_n})W_p=0.43W_p$ F_{ph}，不必大於 $F_{ph}=1.6S_{DS}I_pW_p=0.96W_p$

故地震側力爲 $0.43W_p$

設計風壓採用 $p=g(GC_p)-q_i(GC_{pi})$，設計風壓與設計風力之計算式及其分類，係按『建築物耐風設計規範及解說』之規定。當屋脊裝飾物位於建築物迎風面時，需在屋脊裝飾物之正面施加正值外牆風壓，而在屋脊裝飾物之背面施加負值屋頂外風壓；而當屋脊裝飾物位於建築物背風面時，需在屋脊裝飾物之背面施加正值外牆風壓，而在屋脊裝飾物之正面施加負值外牆風壓。

3.設計規範

設計規範：『建築技術規則建築構造篇』
『鋼骨鋼筋混凝土構造設計參考規範與解說』
『結構混凝土設計規範』
『鋼構造建築物鋼結構設計技術規範』(LRFD)

4.設計方法

靜力分析：垂直力(靜載重及活載重)分析
地震力意外扭矩分析
風力分析
側力分析：地震水平力分析
分析程式：ETABS V9.50 程式分析

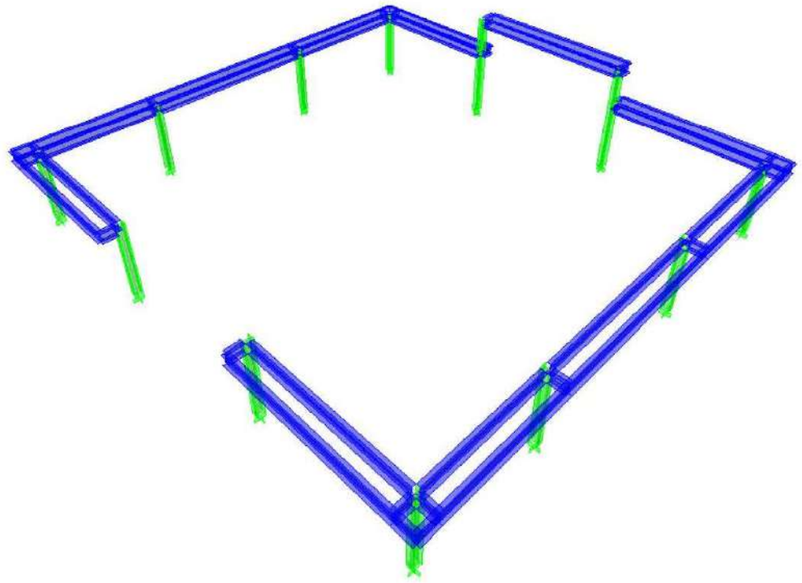
5.材料強度

ＳＮ４９０Ｂ 鋼鈑降伏應力應爲Ｆｙ=３３１０kgｆ／ｃ㎡

6.載重組合

$1.4D$
$1.2D+1.6L$
$1.2D+0.5L+1.6W$
$1.2D+0.5L+1.0E$
$0.9D+1.0E$
$0.9D+1.6W$

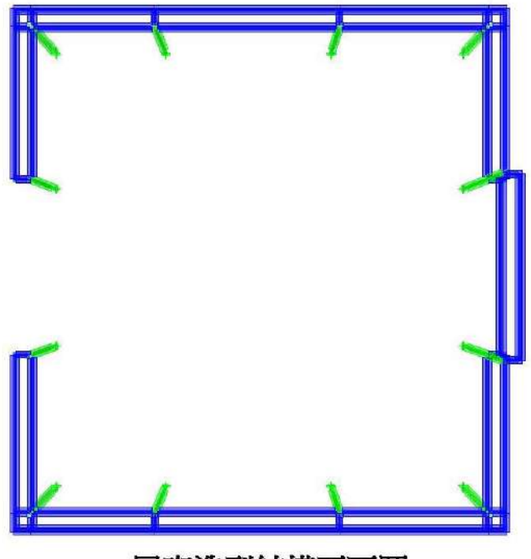
D=靜載重
L=活載重
W=風力載重
E=地震力載重



屋脊造型結構3D圖

7.固定構架應力檢討

依第一項屋脊裝飾物結構基本需求將實際承受的地震力與風力依法規規定之載重組合進行檢核屋脊構架及相關接合。



屋脊造型結構平面圖

建築造型及量體計畫

屋脊裝飾物結構系統檢討

結構安全計算

8、地震力計算

鋼梁斷面尺寸H390x300x10x16

鋼柱斷面尺寸H350x350x12x19

構材四周裝飾材料平均重量=100 kgf/m

結構自重W = 59.37 tonf

∴地震側向力E=0.43W =0.43*59.37= 25.53 tonf

9、風力計算 $q(z)=102.22kgf/m^2, G=1.73, C_f=2.0$

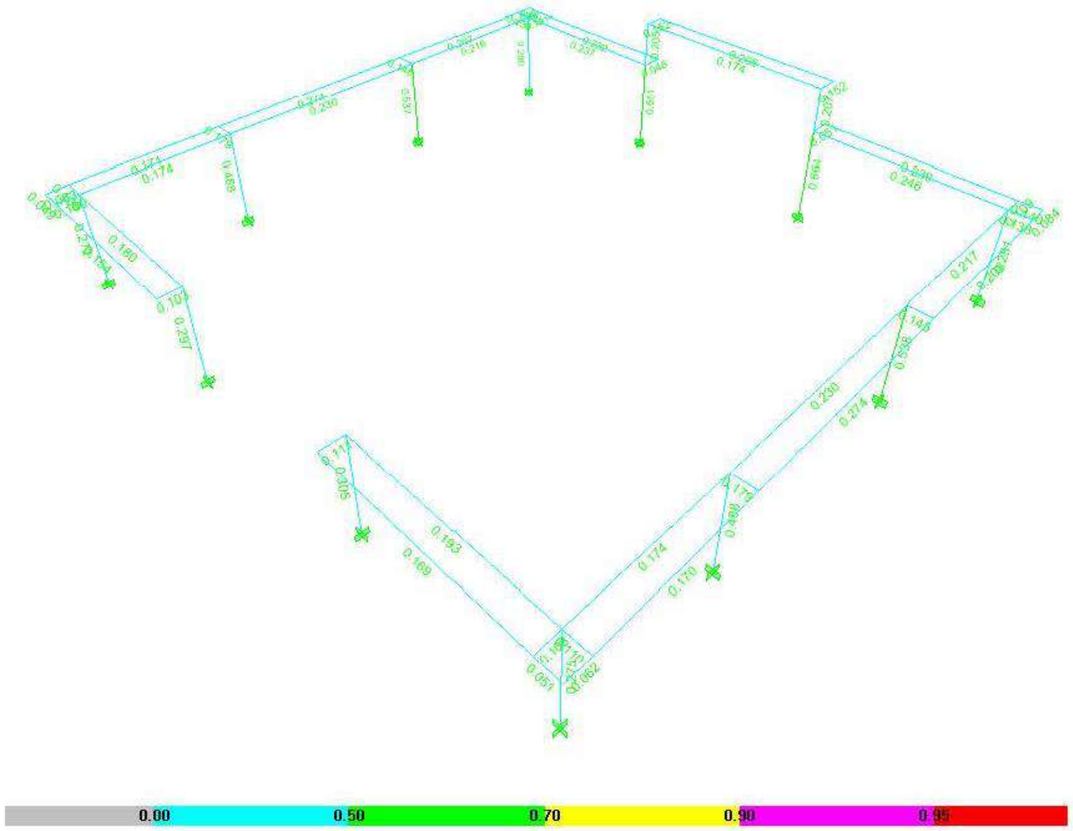
計算 $p=q(z)GC_f$

主框架設計風壓 (102.22*1.73*2.0)/1000= 0.354 tonf/m^2

X向風力總和W = 45.22tonf > 25.53 tonf

Y向風力總和W = 46.76 tonf > 25.53 tonf

∴本案由風力控制



10、檢核所有構件之stress ratio ratio皆小於1.0(符合法規需求)

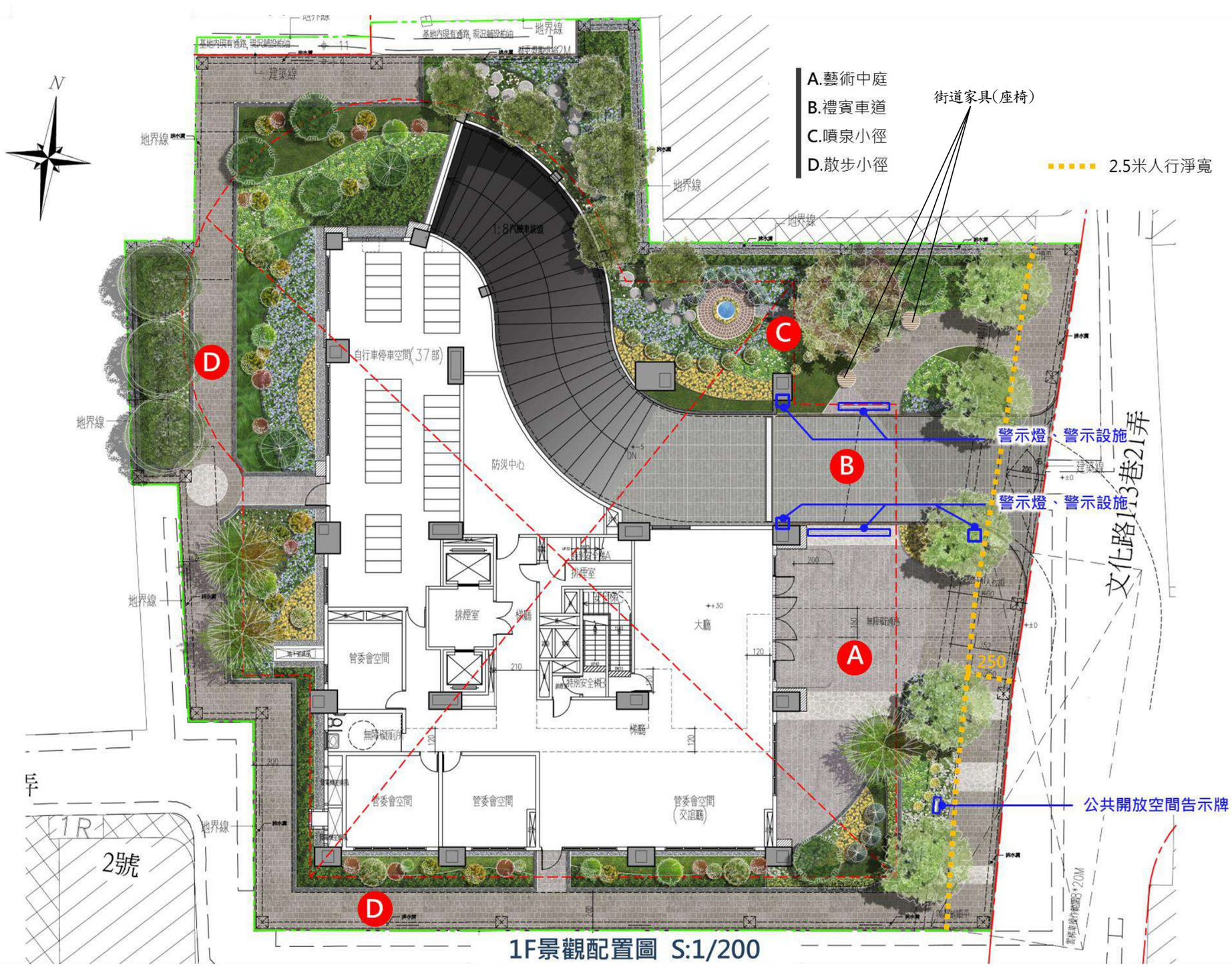
11、結論

1.綜上說明及應力檢討確認屋脊裝飾物主構架結構安全無虞。

2.本案鋼材均需作耐候、防水及防鏽處理。

三、景觀計畫

12-14-1 景觀平面配置圖



1F景觀配置圖 S:1/200

■照片為示意照片僅供參考

12-14-2 車道警示設施示意模擬圖

12-14-3 景觀平面配置圖

類別	圖例	名稱	規格	數量
灌木		蘭嶼羅漢松或台灣赤楠	HxW=1.5x0.6m	8.5㎡
		台灣赤楠或小實女貞	H=60cm~80cm W=40cm~50cm	
地被		台北草	密鋪	74.7㎡

蘭嶼羅漢松

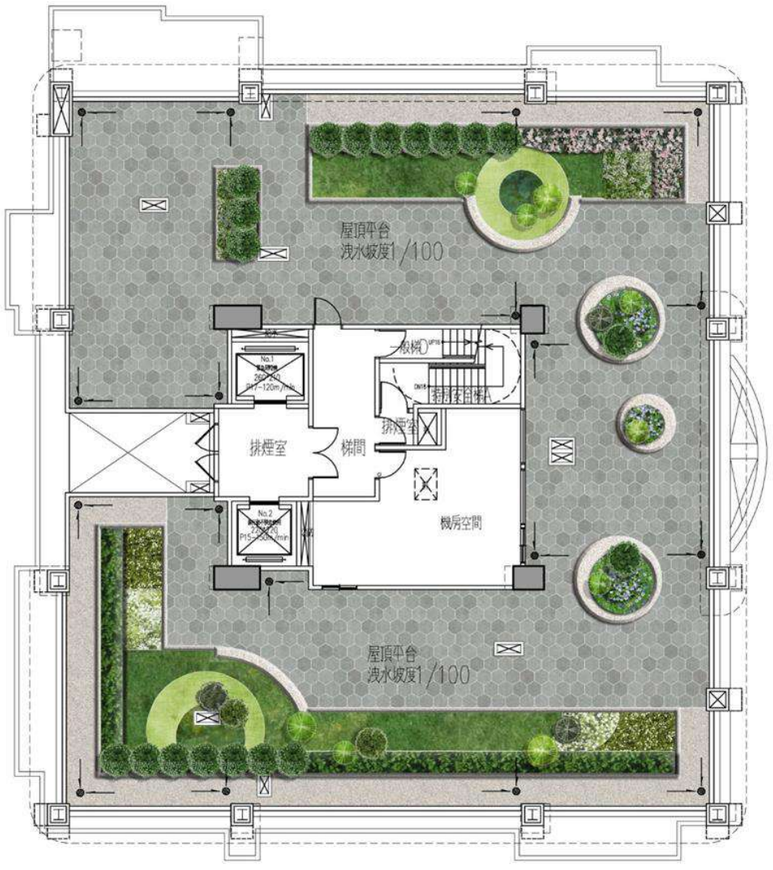
台灣赤楠

小實女貞

台北草

12-14-4 景觀平面配置圖

■照片為示意照片僅供參考



RF景觀配置圖 S:1/200

類別	圖例	名稱	規格	數量
灌木		蘭嶼羅漢松、台灣赤楠、大葉黃楊、福建茶…	H=100cm~350cm	58.1㎡
		田代氏石斑木、桃金孃、小葉赤楠、細葉杜鵑…	H=30cm~60cm W=20cm~40cm	
地被		蔓榕、台北草	密鋪	48.6㎡

蘭嶼羅漢松

大葉黃楊

台灣赤楠

田代氏石斑木

小葉赤楠

桃金孃

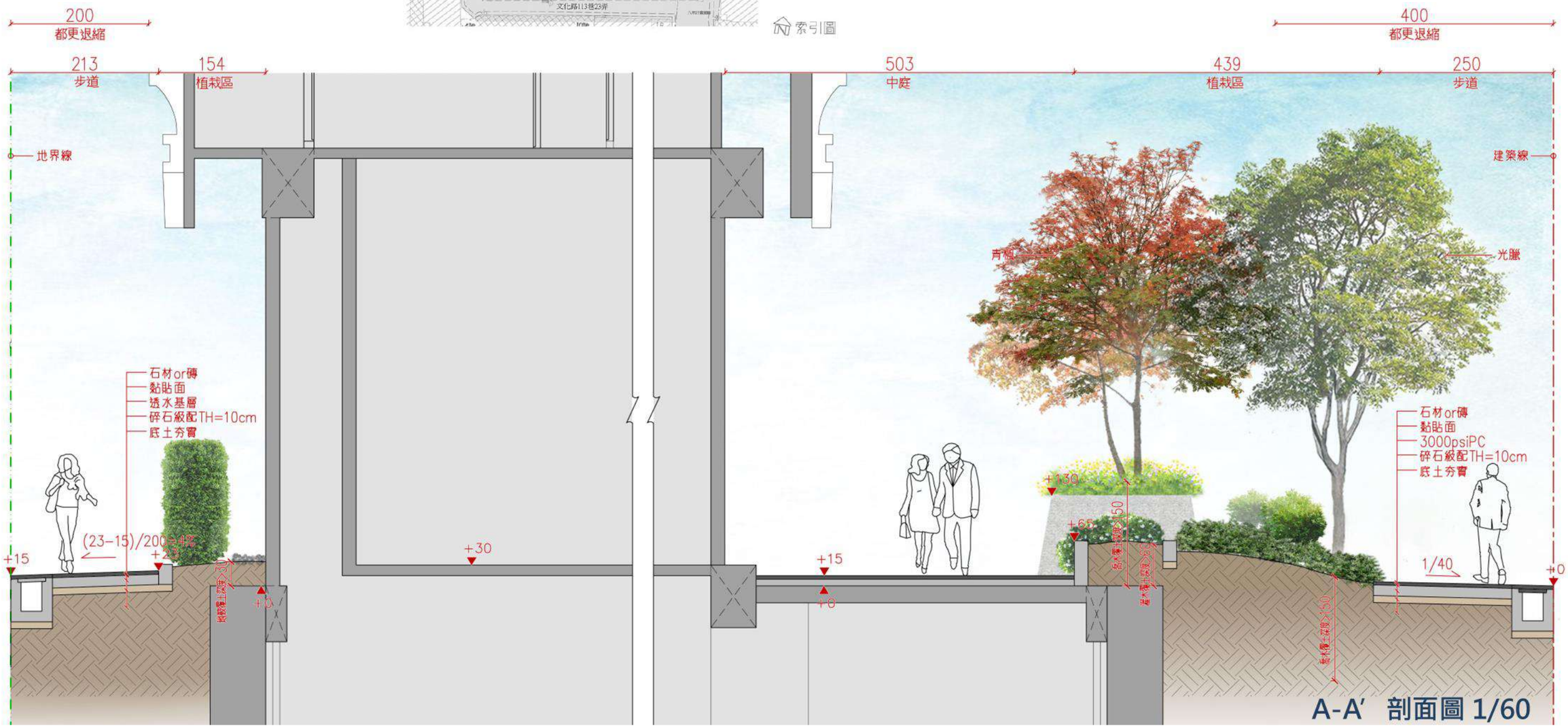
細葉杜鵑

蔓榕

台北草

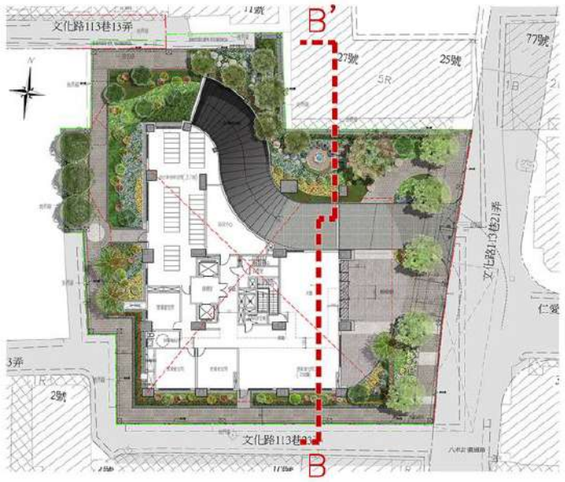
12-15-1 景觀設計剖面-1

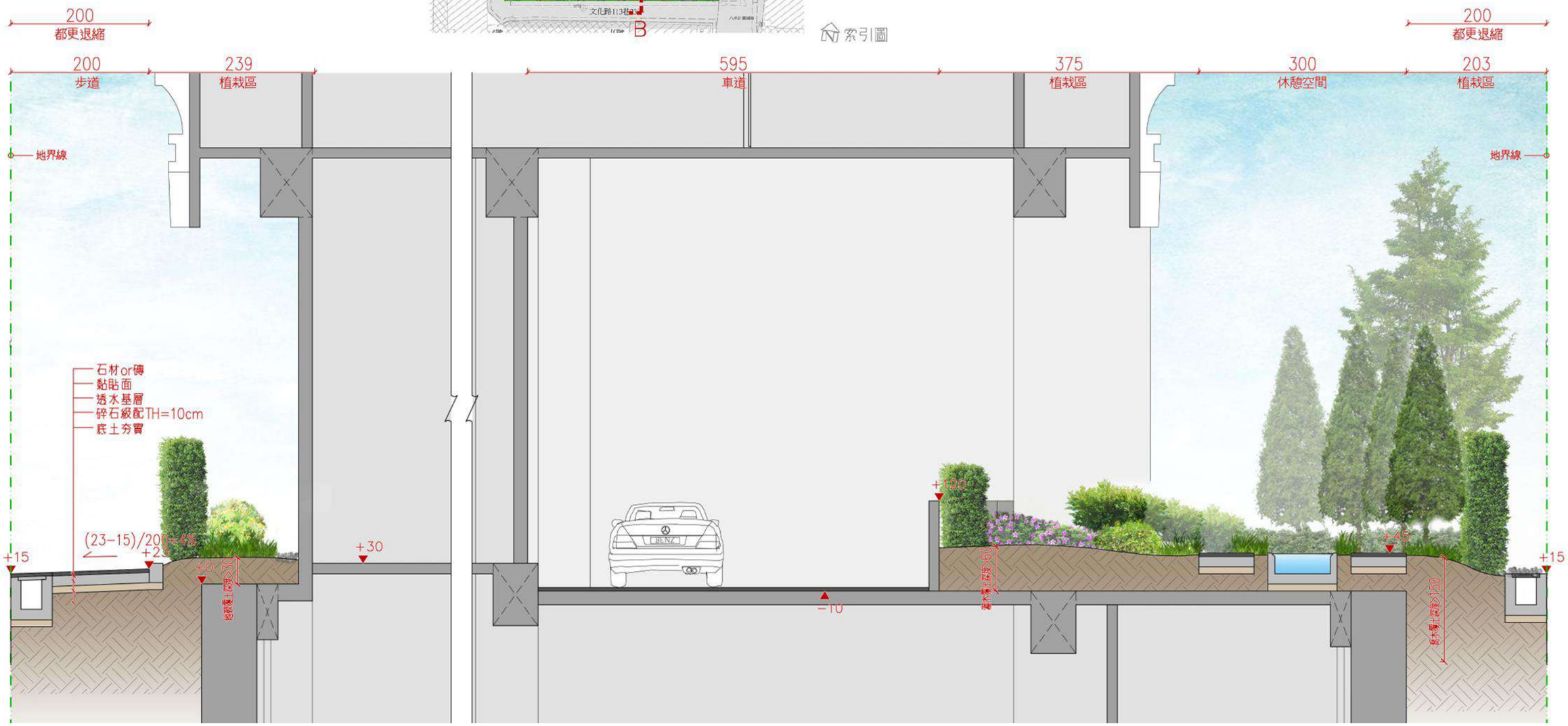
索引圖



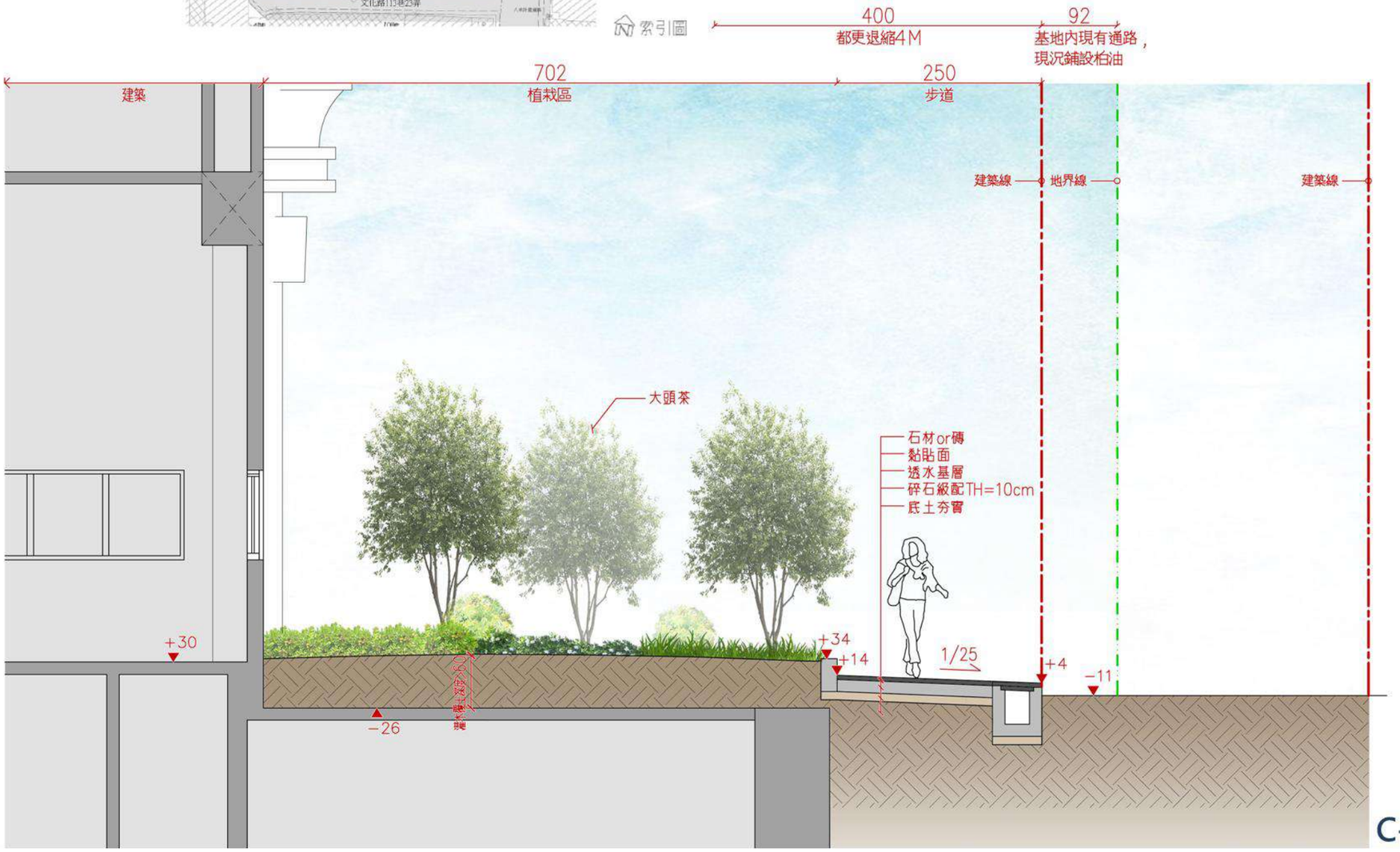
A-A' 剖面圖 1/60

12-15-2 景觀設計剖面-2



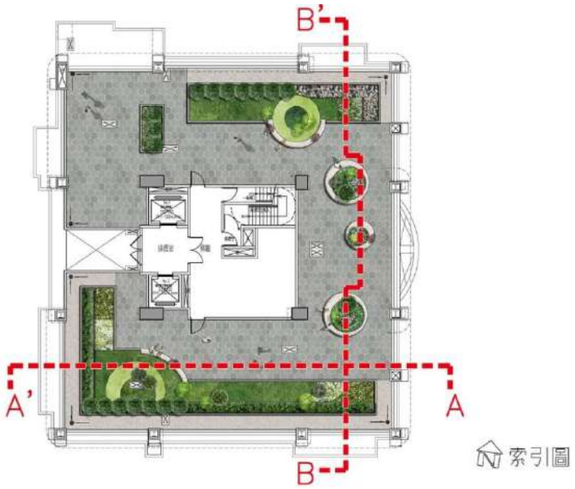


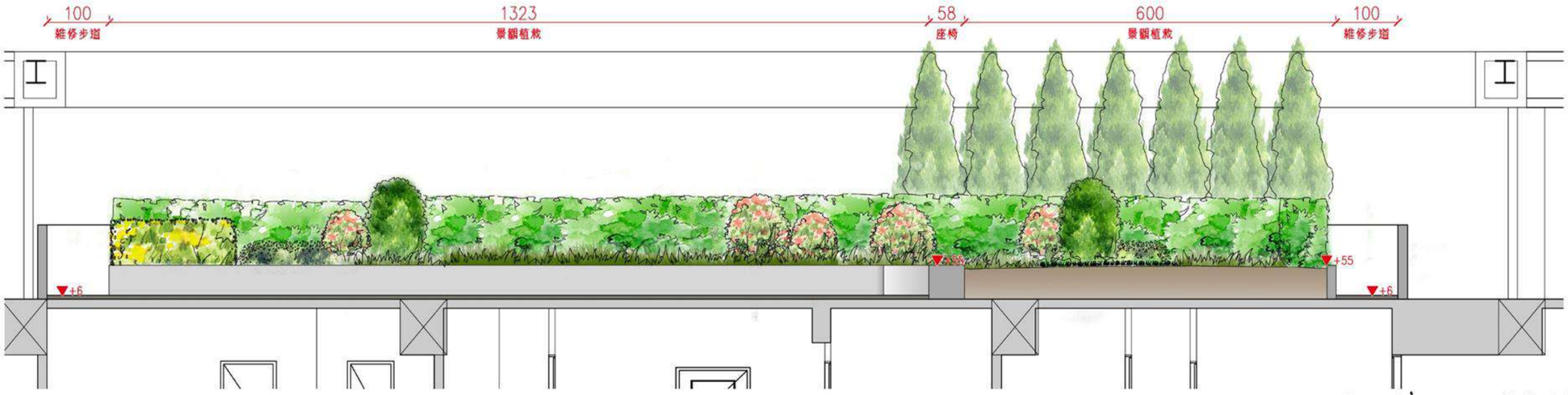
12-15-3 景觀設計剖面-3



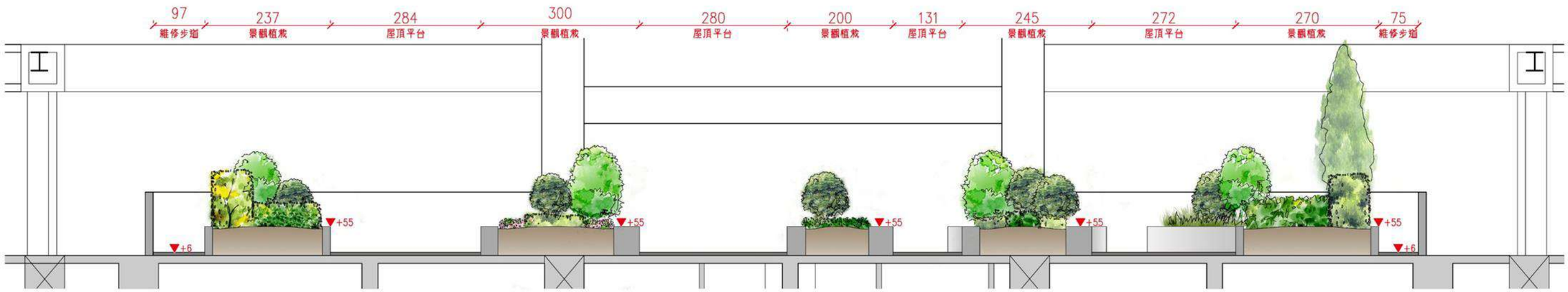
C-C’ 剖面圖 1/60

12-15-4 景觀設計剖面-4



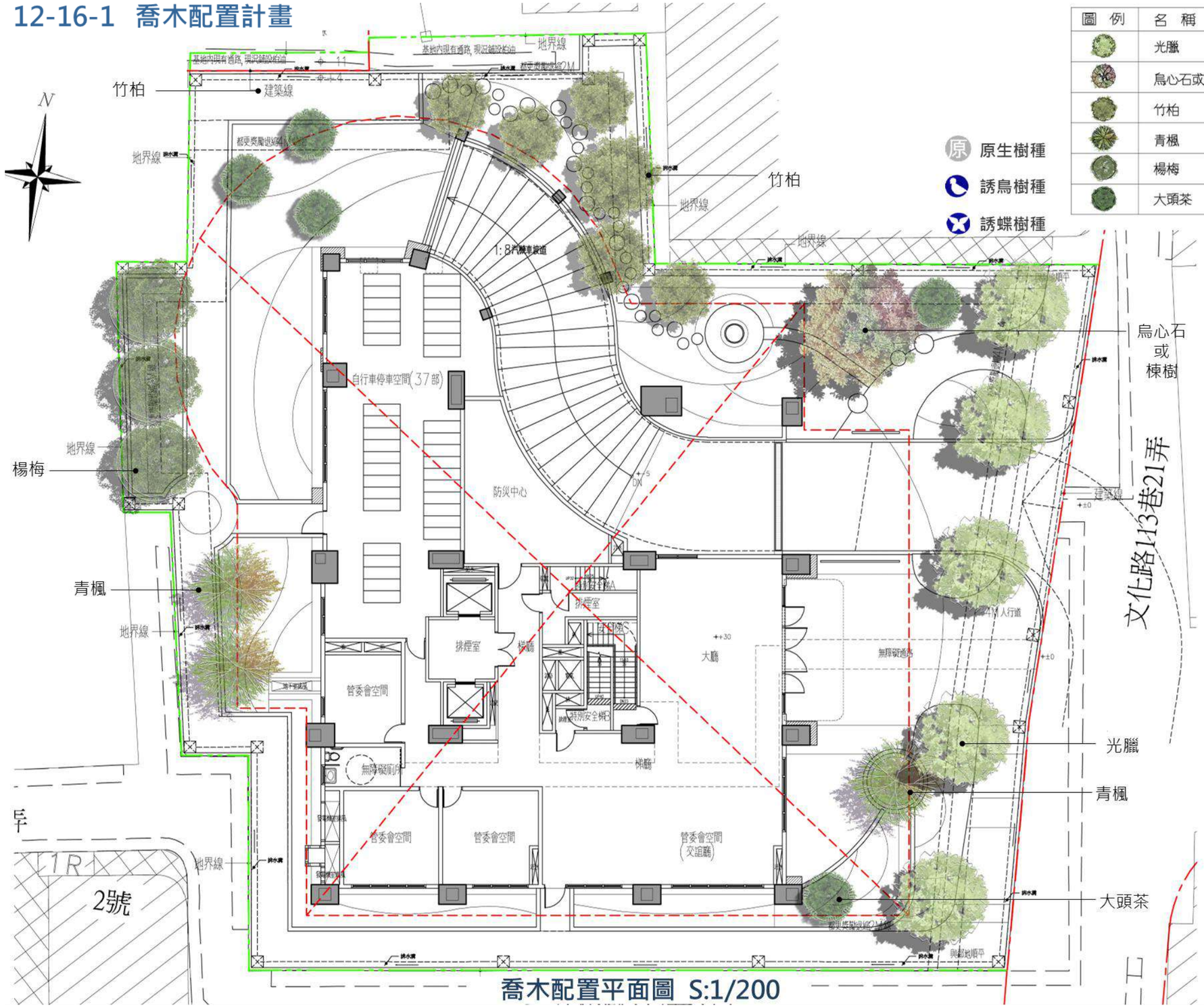


A－A'剖面圖 SCALE:1/80



B－B'剖面圖 SCALE:1/80

12-16-1 喬木配置計畫



喬木配置平面圖 S:1/200

圖 例	名 稱	規 格	數 量
	光臘	MØ≧20cm,H≧6m,W≧3m	5 株
	烏心石或棟樹	MØ≧20cm,H≧5m,W≧3m	1 株
	竹柏	MØ>20cm,H≧6m,W≧2.5m	6 株
	青楓	MØ≧15cm,H≧4m,W≧2.5m	3 株
	楊梅	MØ≧15cm,H≧5m,W≧3m	3 株
	大頭茶	MØ≧12cm,H≧3.5m,W≧2m	5 株

共 23 株

原 光臘樹

原 竹柏

原 楊梅

原 青楓

原 大頭茶

12-16-2 灌木地被配置計畫

無法綠化面積

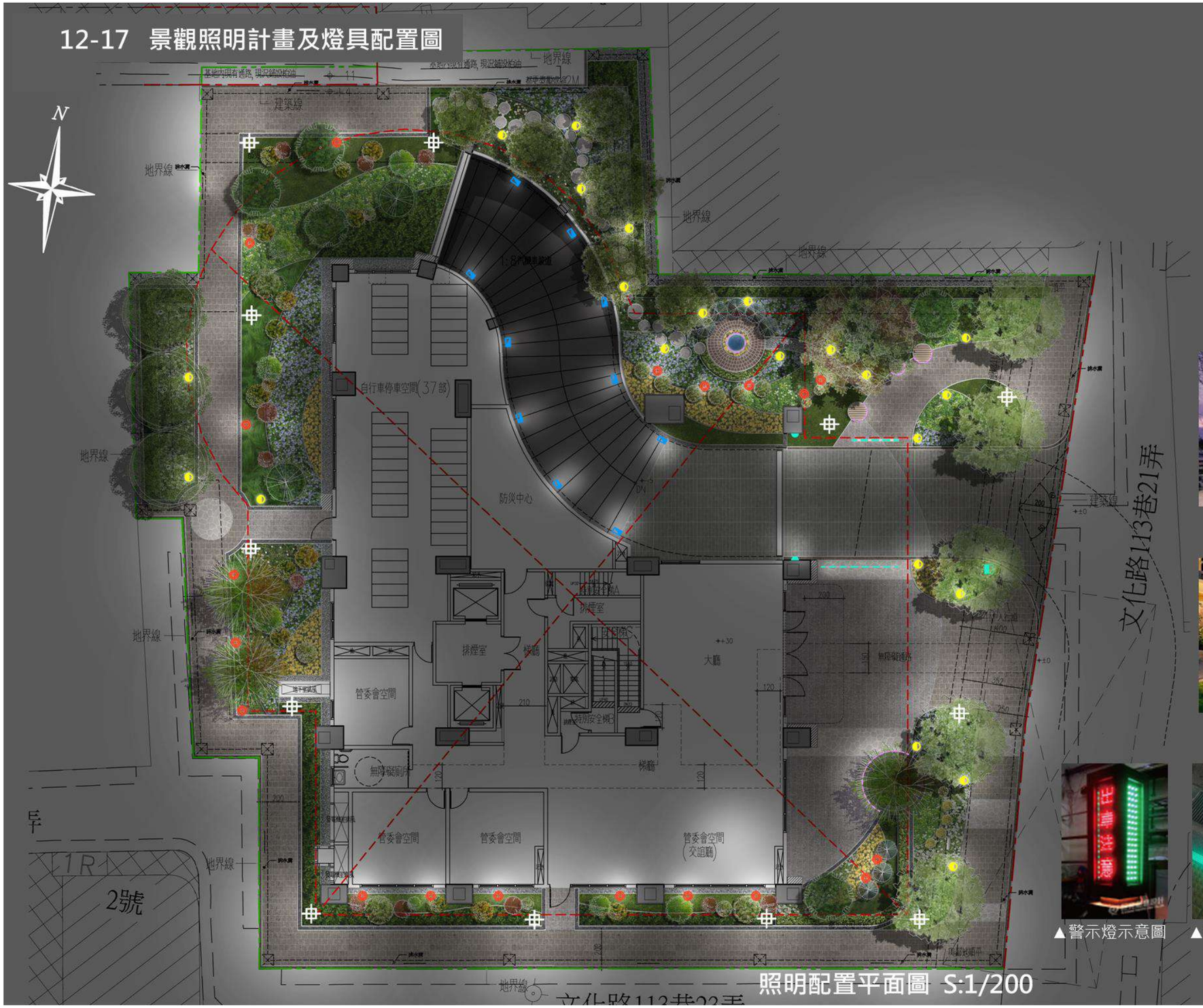
不計入綠化面積

建築面積

類 別	圖 例	名 稱	規 格	數 量
灌 木		蘭嶼羅漢松、台灣赤楠、大葉黃楊、福建茶…	H=100cm~250cm	343.6㎡
		樹蘭、金露花、日本女貞、小葉赤楠、細葉杜鵑…	H=30cm~60cm W=20cm~40cm	
地 被		腎蕨、沿階草、蜘蛛菊、台北草	密鋪	123.8㎡

1.基地面積 1840.0㎡
2.建築面積 720.26㎡
3.實設空地面積 1840.0-720.26=1119.74 ㎡
4.無法綠化面積
58.17+110.14+29.05+12.52+26.55=236.43㎡
車道 58.17 ㎡
3米52無遮簷人行道 110.14 ㎡
4米退縮2.5米寬人行道29.05 ㎡
無障礙通路 12.52 ㎡
現有巷道 26.55 ㎡
5.綠化面積檢討 (1119.74-236.43)*1/2=441.66 ㎡
6.設計綠化面積
灌木(343.6)+地被(123.8)=467.4 ㎡>441.66 ㎡ ...ok

12-17 景觀照明計畫及燈具配置圖



照明配置平面圖 S:1/200

圖 例	名 稱	數 量
	高燈	12 盞
	庭園燈	22 盞
	花叢燈	19 盞
	車道燈	10 盞
	LED燈條	12.7M
	崁燈(警示燈)	2 盞
		6.4 M
	警示燈	1 盞

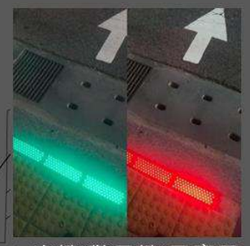
▲高燈示意圖

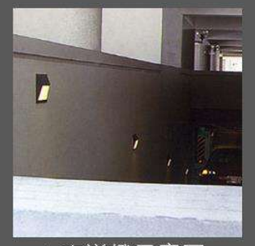
▲庭園燈示意圖

▲花叢燈示意圖

▲LED線燈示意圖

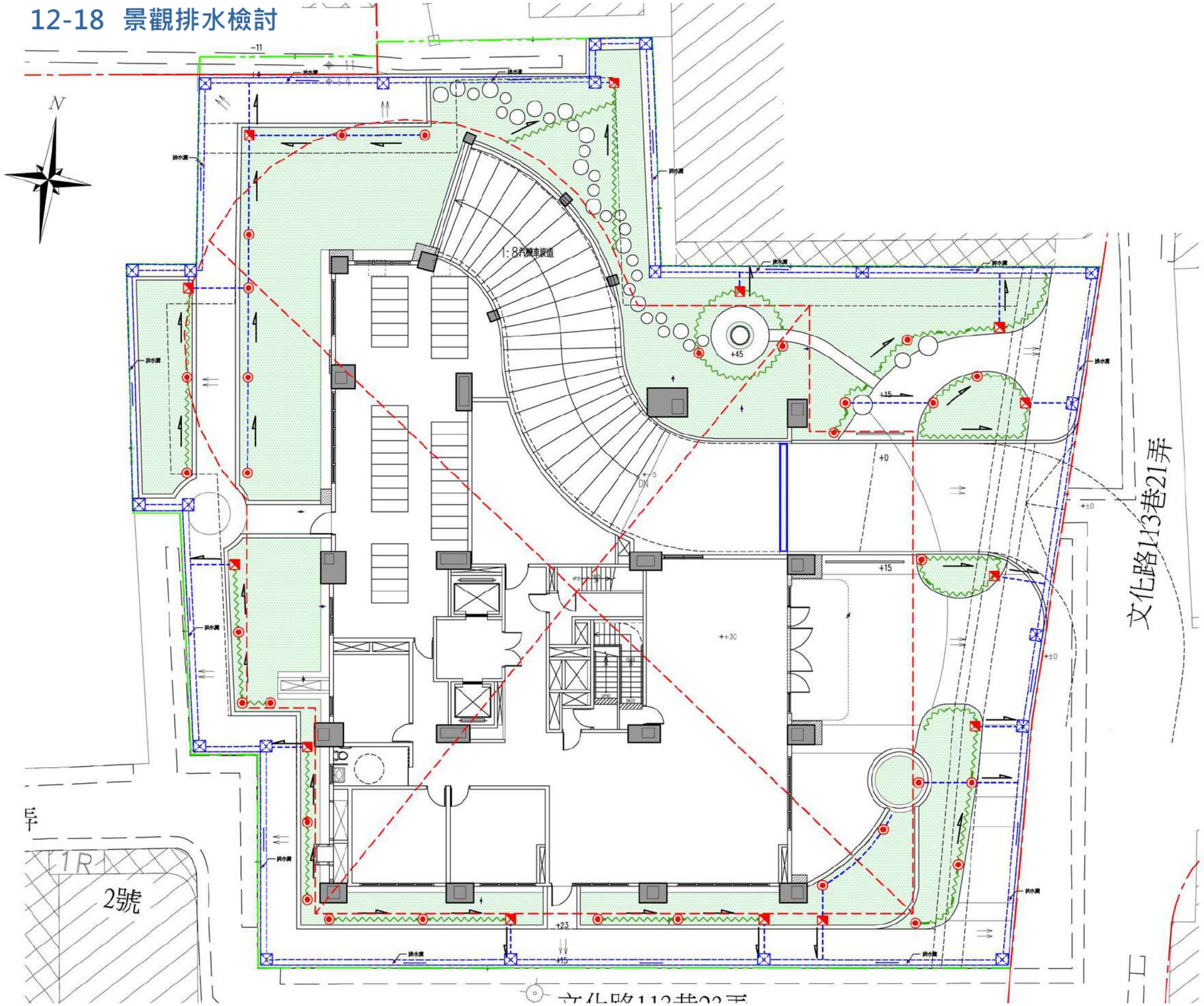
▲警示燈示意圖


▲崁燈(警示燈)示意圖


▲車道燈示意圖

■照片為示意照片僅供參考

12-18 景觀排水檢討



圖例	名稱
	基地內排水溝
	PVC排水管(2”/3”)
	草溝(透水軟管)
	落水頭
	集水陰井
	幹管排水方向
	地表排水方向
	覆土範圍

排水配置平面圖 S:1/200

12-19 鋪面及傢俱配置圖

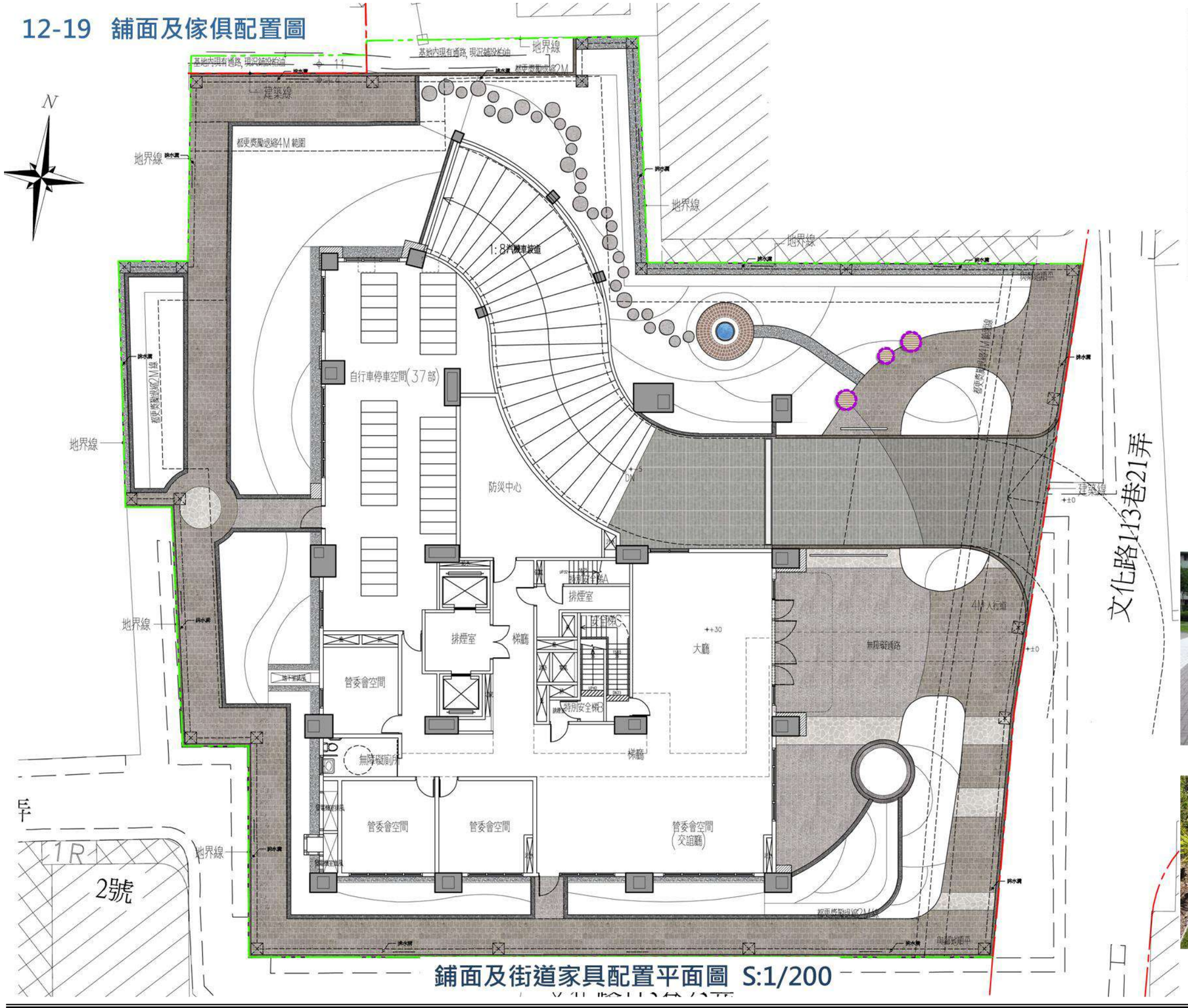


圖 例	材 質	色 系
	石材或磚	灰色系
	石材或磚	灰或褐色
	石材或磚	灰或褐色
	石材或磚	灰或褐色
	碎石	灰
	踏石	灰或褐色
	石材或磚	灰或褐色
	座椅	

■照片為示意照片僅供參考

座椅示意圖

中庭及人行道鋪面示意圖

噴泉小徑鋪面示意圖

拾參、保存或維護計畫

無。

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

以「權利變換」方式實施都市更新事業。

二、有關費用分擔

（一）費用分擔

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、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，其中重建費用包括建築設計費用、營建費用(含公益設施樓地板面積)、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、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費、拆遷安置費、地籍整理費、審查費用、其他必要業務費(交通影響評估費)。

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

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

5.管理費用

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.都市計畫變更負擔費用

辦理都市計畫變更所支付之委辦費。

7.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。

拾伍、分配與選配原則

一、權利變換之分配

本案採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送，故以更新後之土地及建築物總權利價值扣除共同負擔之餘額，計算其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率作為預估所有權人權利變換分配比率約 48.46%，惟尚需經新北市都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以新北市政府核定公告實施為準。

二、選配原則

（一）全區單元住宅單元由所有權人自由選配，一戶單元以選配一席汽車停車位為原則，小坪數單元因車位依規定折減，可免選配汽車停車位，小坪數單元面積參照土管要點規定以各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者為原則。

（二）考量後續財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故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；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。

（三）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；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。

（四）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)。

（五）實施者於選配期間屆滿後，依本原則第四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。

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本更新單元內土地及合法建築物全數皆為私有，未涉及公有財產。

拾柒、拆遷安置計畫

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第 57 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；及依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之等規定辦理，事業計畫階段暫以成本法之定額折舊計算，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，總拆除樓地板面積共 3,002.21 ㎡。

表 17-1　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	32	1,988.74	依謄本面積計算
其他土地改良物	合法建築物增建部分	32	581.31	依實測面積計算
	地上權建築物	0	0.00	
	鄰房占用	0	0.00	
	非佔有他人土地之建築物	5	432.16	
占有他人土地之舊違章建築戶		0	0.00	依實測面積計算
合計		37	3,002.21	--

（二）預定拆除時程

本案採權利變換方式實施，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第 23 條、第 24 條規定辦理。

二、合法建築物之補償與安置

（一）合法建築物拆遷補償費

1.合法建築物之認定

本更新單元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 32 筆建號。

2.補償單價查定

本案暫以成本法之定額折舊計算建物成本價格，依據表 17-2 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 110 年扣除建物謄本登載之建物完成日期計算之，殘值率參考 109 年 7 月 1 日新北市政府公告之新北市房屋構造別代號暨折舊率對照表，加強磚造殘值率為 28.24%，因本案依建物完成日期計算皆已逾耐用年限，故以耐用年限計算，實際拆遷補償費於權利變換階段以鑑價單位查估為基準，並以核定之權利變換計畫內容為準。

殘餘價值計算方法說明如下：

折舊後現值率(%)＝1－(1－殘值率)÷耐用年數x已使用年數

殘餘價值(元)＝建物面積(坪)x重建單價(元/坪)x折舊後現值率(%)

3.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(加強磚造 500 元/㎡)，共計 994,371 元(1,988.74 ㎡x500 元)。

合法建築物拆除工程費用計算標準如下：

拆除工程費(元)＝拆除面積(㎡)x拆除單價(元/㎡)。

4.實際拆遷補償發放總額

拆遷補償發放總額為補償價值扣除拆除工程費用，總計 6,651,903 元(請詳見表 17-2)，實際金額應以權利變換計畫核定之內容為準。

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。

（二）合法建築物拆遷安置費

參考內政部不動產交易實價查詢服務網查詢之租金水準，本案暫以為 500 元/坪/月，依合法建築物謄本登載之產權面積計列，安置期間為 37.5 個月(施工期間：地下 5 層(4＋4x2)＋地上 21 層(21x1)，另採用逆打工法減去 7.5 個(5x1.5)月，再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 11,279,885 元(請詳見表 17-3)，實際金額應以權利變換計畫核定之內容為準。

三、其他土地改良物之補償

本更新單元內其他土地改良物主要以合法建築物增建部分為主，另外 5 筆門牌號碼(文化路 113 巷 21 弄 7 號、文化路 113 巷 21 弄 19 號、文化路 113 巷 21 弄 14 號、文化路 113 巷 21 弄 26 號及文化路 113 巷 23 弄 5 號)無合法建築物登記謄本，亦非屬佔有他人土地之舊違章建築，且依新北市民政地理資訊系統歷史門牌資料查詢結果，皆於民國 58 年以前完成編釘，因此列入其他土地改良物之補償，殘值率參考 109 年 7 月 1 日新北市政府公告之新北市房屋構造別代號暨折舊率對照表，加強磚造殘值率為 28.24%、磚造為 10%，鐵皮棚架無特別標示，暫以該表最低殘值率 10%計算，另依建物完成日期計算皆已逾耐用年限，故以耐用年限計算，實際拆遷補償費於權利變換階段以鑑價單位查估為基準，並以核定之權利變換計畫內容為準。

本案其他土地改良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(加強磚造 500 元/㎡，磚造 230 元/㎡，鐵皮、RS 雨遮及棚架 100 元/㎡)，共計 289,909 元，拆遷補償發放總額為補償價值扣除拆除工程費用，總計 1,693,193 元，實際金額應以權利變換計畫核定之內容為準(請詳見表 17-4)。

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之補償與安置。

表 17-2　合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	建號	建物門牌	主要建材	層數	面積(㎡)	所有權人	持分	拆除面積(㎡)	拆除單價(元/㎡)	拆除費用(元)	耐用年數	殘值率(%)	已使用年數(年)	折舊後現值率	成本價格(元/坪)	補償費(元)	實際發放拆遷補償費(元)
1	860	文化路 113 巷 13 弄 20 號	加強磚造	1、2	48.92	廖○	1/1	48.92	500	24,460	52	28.24%	52	28.24%	45,000	188,078	163,618
2	861	文化路 113 巷 13 弄 18 號	加強磚造	1、2	48.92	黃陳○珠	1/1	48.92	500	24,460	52	28.24%	52	28.24%	45,000	188,078	163,618
3	862	文化路 113 巷 13 弄 16 號	加強磚造	1、2	48.92	伍○元	1/1	48.92	500	24,460	52	28.24%	52	28.24%	45,000	188,078	163,618
4	863	文化路 113 巷 13 弄 14 號	加強磚造	1、2	48.92	王○華	1/1	48.92	500	24,460	52	28.24%	52	28.24%	45,000	188,078	163,618
5	864	文化路 113 巷 13 弄 12 號	加強磚造	1、2	68.68	林○樹	1/3	22.89	500	11,447	52	28.24%	52	28.24%	45,000	88,066	76,619
6						林○彬	1/3	22.89	500	11,447	52	28.24%	52	28.24%	45,000	88,066	76,619
7						林○芬	1/3	22.89	500	11,447	52	28.24%	52	28.24%	45,000	88,066	76,619
8	865	文化路 113 巷 13 弄 10 號	加強磚造	1、2	68.68	莊○竹	1/2	34.34	500	17,170	52	28.24%	52	28.24%	45,000	132,036	114,866
9						莊○双	1/2	34.34	500	17,170	52	28.24%	52	28.24%	45,000	132,036	114,866
10	870	文化路 113 巷 21 弄 1 號	加強磚造	1、2	64.00	張○忠	1/1	64.00	500	32,000	52	28.24%	52	28.24%	45,000	246,027	214,027
11	871	文化路 113 巷 21 弄 3 號	加強磚造	1、2	62.00	蔡○源	1/1	62.00	500	31,000	52	28.24%	52	28.24%	45,000	238,402	207,402
12	872	文化路 113 巷 21 弄 5 號	加強磚造	1、2	62.00	姚○治	1/1	62.00	500	31,000	52	28.24%	52	28.24%	45,000	238,402	207,402
13	873	文化路 113 巷 21 弄 9 號	加強磚造	1、2	62.00	張○波	1/4	15.50	500	7,750	52	28.24%	52	28.24%	45,000	59,601	51,851
14						張○忠	1/4	15.50	500	7,750	52	28.24%	52	28.24%	45,000	59,601	51,851
15						張○雄	1/4	15.50	500	7,750	52	28.24%	52	28.24%	45,000	59,601	51,851
16						張○輝	1/4	15.50	500	7,750	52	28.24%	52	28.24%	45,000	59,601	51,851
17	874	文化路 113 巷 21 弄 11 號	加強磚造	1、2	62.00	嚴○華	1/1	62.00	500	31,000	52	28.24%	52	28.24%	45,000	238,402	207,402
18	875	文化路 113 巷 21 弄 13 號	加強磚造	1、2	62.00	林○賢	1/1	62.00	500	31,000	52	28.24%	52	28.24%	45,000	238,402	207,402
19	876	文化路 85 巷 13 弄 15 號	加強磚造	1、2	62.00	彭○芸	1/1	62.00	500	31,000	52	28.24%	52	28.24%	45,000	238,402	207,402
20	877	文化路 113 巷 21 弄 17 號	加強磚造	1、2	62.00	陳○霞	1/1	62.00	500	31,000	52	28.24%	52	28.24%	45,000	238,402	207,402
21	879	文化路 113 巷 21 弄 20 號	加強磚造	1、2	79.54	林○祥	10/100	7.95	500	3,977	52	28.24%	52	28.24%	45,000	30,626	26,649
22						林○賢	10/100	7.95	500	3,977	52	28.24%	52	28.24%	45,000	30,626	26,649
23						陳○榮	10/100	7.95	500	3,977	52	28.24%	52	28.24%	45,000	30,626	26,649
24						劉○瑋	10/100	7.95	500	3,977	52	28.24%	52	28.24%	45,000	30,626	26,649
25						林○河	40/300	10.61	500	5,303	52	28.24%	52	28.24%	45,000	40,793	35,490
26						林○忠	20/300	5.30	500	2,651	52	28.24%	52	28.24%	45,000	20,333	17,682
27						鄭○玲	10/100	7.95	500	3,977	52	28.24%	52	28.24%	45,000	30,626	26,649
28						孫○恬	10/100	7.95	500	3,977	52	28.24%	52	28.24%	45,000	30,626	26,649
29						林○勇	20/100	15.91	500	7,954	52	28.24%	52	28.24%	45,000	61,125	53,171
30	880	文化路 113 巷 21 弄 22 號	加強磚造	1、2	80.00	周○祥	1/1	80.00	500	40,000	52	28.24%	52	28.24%	45,000	307,534	267,534
31	881	文化路 113 巷 21 弄 18 號	加強磚造	1、2	62.00	陳○惠	1/2	31.00	500	15,500	52	28.24%	52	28.24%	45,000	119,201	103,701
32						鄭○龍	1/2	31.00	500	15,500	52	28.24%	52	28.24%	45,000	119,201	103,701
33	882	文化路 113 巷 21 弄 16 號	加強磚造	1、2	60.00	陳○香	2/4	30.00	500	15,000	52	28.24%	52	28.24%	45,000	115,389	100,389
34						張○鈞	1/4	15.00	500	7,500	52	28.24%	52	28.24%	45,000	57,694	50,194

序號	建號	建物門牌	主要建材	層數	面積(㎡)	所有權人	持分	拆除面積(㎡)	拆除單價(元/㎡)	拆除費用(元)	耐用年數	殘值率(%)	已使用年數(年)	折舊後現值率	成本價格(元/坪)	補償費(元)	實際發放拆遷補償費(元)
35						張○秉	1/4	15.00	500	7,500	52	28.24%	52	28.24%	45,000	57,694	50,194
36	883	文化路 113 巷 21 弄 12 號	加強磚造	1、2	60.00	陳○芬	1/1	60.00	500	30,000	52	28.24%	52	28.24%	45,000	230,650	200,650
37	884	文化路 113 巷 21 弄 10 號	加強磚造	1、2	62.00	林○水	1/1	62.00	500	31,000	52	28.24%	52	28.24%	45,000	238,402	207,402
38	885	文化路 113 巷 21 弄 8 號	加強磚造	1、2	60.00	陳○靜 林陳○鳳 蔡陳○蔭 陳○春 陳○慧 陳○輝	1/1 (公同共有)	60.00	500	30,000	52	28.24%	52	28.24%	45,000	230,650	200,650
39	886	文化路 113 巷 21 弄 6 號	加強磚造	1、2	62.00	陳○成	1/1	62.00	500	31,000	52	28.24%	52	28.24%	45,000	238,402	207,402
40	887	文化路 113 巷 21 弄 4 號	加強磚造	1、2	61.88	朱○明	1/1	61.88	500	30,940	52	28.24%	52	28.24%	45,000	237,894	206,954
41	888	文化路 85 巷 13 弄 2 號	加強磚造	1、2	64.00	彭○美	1/1	64.00	500	32,000	52	28.24%	52	28.24%	45,000	246,027	214,027
42	889	文化路 113 巷 23 弄 1 號	加強磚造	1、2	64.00	陳○信	4/6	42.67	500	21,333	52	28.24%	52	28.24%	45,000	164,060	142,727
43						許○英	2/6	21.33	500	10,667	52	28.24%	52	28.24%	45,000	81,967	71,300
44	890	文化路 113 巷 23 弄 3 號	加強磚造	1、2	62.00	李○達	1/1	62.00	500	31,000	52	28.24%	52	28.24%	45,000	238,402	207,402
45	891	文化路 113 巷 23 弄 7 號	加強磚造	1、2	62.00	曾○倫	1/1	62.00	500	31,000	52	28.24%	52	28.24%	45,000	238,402	207,402
46	892	文化路 113 巷 23 弄 9 號	加強磚造	1、2	61.14	彭○蘭	1/1	61.14	500	30,570	52	28.24%	52	28.24%	45,000	234,971	204,401
47	893	文化路 113 巷 23 弄 11 號	加強磚造	1、2	61.14	何○芳	1/1	61.14	500	30,570	52	28.24%	52	28.24%	45,000	234,971	204,401
48	894	文化路 113 巷 23 弄 13 號	加強磚造	1、2	60.78	林○香	1/2	30.39	500	15,195	52	28.24%	52	28.24%	45,000	116,787	101,592
49						林○琪	1/2	30.39	500	15,195	52	28.24%	52	28.24%	45,000	116,787	101,592
50	895	文化路 113 巷 23 弄 15 號	加強磚造	1、2	60.00	洪李○鶯	1/1	60.00	500	30,000	52	28.24%	52	28.24%	45,000	230,650	200,650
51	896	文化路 113 巷 21 弄 24 號	加強磚造	1、2	75.22	林賴○子	1/1	75.22	500	37,610	52	28.24%	52	28.24%	45,000	289,107	251,497
合計			--		1,988.74			1,988.74		994,371						7,646,274	6,651,903

註：本表所列相關內容應以權利變換計畫核定之內容為準。

表 17-3　合法建築物拆遷安置費用明細表

編號	門牌號碼	所有權人	建築物持分面積(㎡)	建築物持分面積(坪)	住宅租金(元/坪/月)	安置期間(月)	拆遷安置費(元)
1	文化路 113 巷 13 弄 20 號	廖◯	48.92	14.80	500	37.5	277,468
2	文化路 113 巷 13 弄 18 號	黃陳◯珠	48.92	14.80	500	37.5	277,468
3	文化路 113 巷 13 弄 16 號	伍◯元	48.92	14.80	500	37.5	277,468
4	文化路 113 巷 13 弄 14 號	王◯華	48.92	14.80	500	37.5	277,468
5	文化路 113 巷 13 弄 12 號	林◯樹	22.89	6.93	500	37.5	129,848
6	文化路 113 巷 13 弄 12 號	林◯彬	22.89	6.93	500	37.5	129,848
7	文化路 113 巷 13 弄 12 號	林◯芬	22.89	6.93	500	37.5	129,848
8	文化路 113 巷 13 弄 10 號	莊◯竹	34.34	10.39	500	37.5	194,772
9	文化路 113 巷 13 弄 10 號	莊◯双	34.34	10.39	500	37.5	194,772
10	文化路 113 巷 21 弄 1 號	張◯忠	64.00	19.36	500	37.5	363,000
11	文化路 113 巷 21 弄 3 號	蔡◯源	62.00	18.76	500	37.5	351,656
12	文化路 113 巷 21 弄 5 號	姚◯治	62.00	18.76	500	37.5	351,656
13	文化路 113 巷 21 弄 9 號	張◯波	15.50	4.69	500	37.5	87,914
14	文化路 113 巷 21 弄 9 號	張◯忠	15.50	4.69	500	37.5	87,914
15	文化路 113 巷 21 弄 9 號	張◯雄	15.50	4.69	500	37.5	87,914
16	文化路 113 巷 21 弄 9 號	張◯輝	15.50	4.69	500	37.5	87,914
17	文化路 113 巷 21 弄 11 號	嚴◯華	62.00	18.76	500	37.5	351,656
18	文化路 113 巷 21 弄 13 號	林◯賢	62.00	18.76	500	37.5	351,656
19	文化路 85 巷 13 弄 15 號	彭◯芸	62.00	18.76	500	37.5	351,656
20	文化路 113 巷 21 弄 17 號	陳◯霞	62.00	18.76	500	37.5	351,656
21	文化路 113 巷 21 弄 20 號	林◯祥	7.95	2.41	500	37.5	45,114
22	文化路 113 巷 21 弄 20 號	林◯賢	7.95	2.41	500	37.5	45,114
23	文化路 113 巷 21 弄 20 號	陳◯榮	7.95	2.41	500	37.5	45,114
24	文化路 113 巷 21 弄 20 號	劉◯瑋	7.95	2.41	500	37.5	45,114
25	文化路 113 巷 21 弄 20 號	林◯河	10.61	3.21	500	37.5	60,152
26	文化路 113 巷 21 弄 20 號	林◯忠	5.30	1.60	500	37.5	30,076
27	文化路 113 巷 21 弄 20 號	鄭◯玲	7.95	2.41	500	37.5	45,114
28	文化路 113 巷 21 弄 20 號	孫◯恬	7.95	2.41	500	37.5	45,114
29	文化路 113 巷 21 弄 20 號	林◯勇	15.91	4.81	500	37.5	90,228
30	文化路 113 巷 21 弄 22 號	周◯祥	80.00	24.20	500	37.5	453,750
31	文化路 113 巷 21 弄 18 號	陳◯惠	31.00	9.38	500	37.5	175,828
32	文化路 113 巷 21 弄 18 號	鄭◯龍	31.00	9.38	500	37.5	175,828
33	文化路 113 巷 21 弄 16 號	陳◯香	30.00	9.08	500	37.5	170,156
34	文化路 113 巷 21 弄 16 號	張◯鈞	15.00	4.54	500	37.5	85,078

編號	門牌號碼	所有權人	建築物持分面積(㎡)	建築物持分面積(坪)	住宅租金(元/坪/月)	安置期間(月)	拆遷安置費(元)
35	文化路 113 巷 21 弄 16 號	張○秉	15.00	4.54	500	37.5	85,078
36	文化路 113 巷 21 弄 12 號	陳○芬	60.00	18.15	500	37.5	340,313
37	文化路 113 巷 21 弄 10 號	林○水	62.00	18.76	500	37.5	351,656
38	文化路 113 巷 21 弄 8 號	陳○靜	60.00 (公同共有)	18.15 (公同共有)	500	37.5	340,313
39		林陳○鳳					
40		蔡陳○蔭					
41		陳○春					
42		陳○慧					
43		陳○輝					
44	文化路 113 巷 21 弄 6 號	陳○成	62.00	18.76	500	37.5	351,656
45	文化路 113 巷 21 弄 4 號	朱○明	61.88	18.72	500	37.5	350,976
46	文化路 85 巷 13 弄 2 號	彭○美	64.00	19.36	500	37.5	363,000
47	文化路 113 巷 23 弄 1 號	陳○信	42.67	12.91	500	37.5	242,000
48	文化路 113 巷 23 弄 1 號	許○英	21.33	6.45	500	37.5	121,000
49	文化路 113 巷 23 弄 3 號	李○達	62.00	18.76	500	37.5	351,656
50	文化路 113 巷 23 弄 7 號	曾○倫	62.00	18.76	500	37.5	351,656
51	文化路 113 巷 23 弄 9 號	彭○蘭	61.14	18.49	500	37.5	346,778
52	文化路 113 巷 23 弄 11 號	何○芳	61.14	18.49	500	37.5	346,778
53	文化路 113 巷 23 弄 13 號	林○香	30.39	9.19	500	37.5	172,368
54	文化路 113 巷 23 弄 13 號	林○琪	30.39	9.19	500	37.5	172,368
55	文化路 113 巷 23 弄 15 號	洪李○鶯	60.00	18.15	500	37.5	340,313
56	文化路 113 巷 21 弄 24 號	林賴○子	75.22	22.75	500	37.5	426,638
合計							11,279,885

註：本表所列相關內容應以權利變換計畫核定之內容為準。

表 17-4　其他土地改良物補償費用明細表

序號	建物門牌	主要建材	地號	拆除面積(㎡)	拆除單價(元/㎡)	拆除費用(元)	折舊後現值率	成本價格(元/坪)	補償費(元)	實際發放拆遷補償費(元)
1	文化路 113 巷 13 弄 10 號	RS 雨遮	475	8.59	100	859	10%	17,000	4,420	3,561
2	文化路 113 巷 13 弄 10 號	磚造	475	5.42	230	1,247	10%	45,000	7,380	6,133
3	文化路 113 巷 13 弄 12 號	磚造	474	5.41	230	1,244	10%	45,000	7,380	6,136
4	文化路 113 巷 13 弄 14 號	RS 雨遮	473	3.43	100	343	10%	17,000	1,768	1,425
5	文化路 113 巷 13 弄 14 號	磚造	473	3.7	230	851	10%	45,000	5,040	4,189
6	文化路 113 巷 13 弄 16 號	磚造	472	3.7	230	851	10%	45,000	5,040	4,189
7	文化路 113 巷 13 弄 18 號	磚造	471	3.73	230	858	10%	45,000	5,085	4,227
8	文化路 113 巷 13 弄 20 號	磚造	470	24.65	230	5,670	10%	45,000	33,570	27,900
9	文化路 113 巷 13 弄 20 號	RS 雨遮	470	4.05	100	405	10%	17,000	2,091	1,686
10	文化路 113 巷 21 弄 1 號	磚造	483	7.01	230	1,612	10%	45,000	9,540	7,928
11	文化路 113 巷 21 弄 1 號	鐵骨造	483	11.75	100	1,175	10%	17,000	6,035	4,860
12	文化路 113 巷 21 弄 3 號	磚造	484	9.39	230	2,160	10%	17,000	4,828	2,668
13	文化路 113 巷 21 弄 5 號	磚造	485	9.13	230	2,100	10%	45,000	12,420	10,320
14	文化路 113 巷 21 弄 7 號	加強磚造	486	63.54	500	31,770	28.24%	45,000	242,172	210,402
15	文化路 113 巷 21 弄 7 號	磚造	486	8.88	230	2,042	10%	45,000	12,105	10,063
16	文化路 113 巷 21 弄 9 號	磚造	487	8.79	230	2,022	10%	45,000	11,970	9,948
17	文化路 113 巷 21 弄 11 號	加強磚造	488	8.4	500	4,200	28.24%	45,000	32,004	27,804
18	文化路 113 巷 21 弄 11 號	磚造	488	2.32	230	534	10%	45,000	3,150	2,616
19	文化路 113 巷 21 弄 11 號	磚造	488	31.96	230	7,351	10%	45,000	43,515	36,164
20	文化路 113 巷 21 弄 11 號	鐵骨棚架	488	31.96	100	3,196	10%	17,000	16,439	13,243
21	文化路 113 巷 21 弄 13 號	磚造	489	8.42	230	1,937	10%	45,000	11,475	9,538
22	文化路 113 巷 21 弄 15 號	磚造	490	2.22	230	511	10%	45,000	3,015	2,504
23	文化路 113 巷 21 弄 17 號	磚造	491	2.11	230	485	10%	45,000	2,880	2,395
24	文化路 113 巷 21 弄 17 號	鐵骨棚架	491	7.83	100	783	10%	17,000	4,029	3,246
25	文化路 113 巷 21 弄 19 號	加強磚造	492	65.9	500	32,950	28.24%	45,000	251,118	218,168
26	文化路 113 巷 21 弄 19 號	磚造	492	8.14	230	1,872	10%	45,000	11,070	9,198
27	文化路 113 巷 21 弄 19 號	鐵骨棚架	492	8	100	800	10%	17,000	4,114	3,314
28	文化路 113 巷 21 弄 2 號	磚造	505	18.08	230	4,158	10%	45,000	24,615	20,457
29	文化路 113 巷 21 弄 2 號	鐵骨棚架	505	24.13	100	2,413	10%	17,000	12,410	9,997
30	文化路 113 巷 21 弄 4 號	磚造	504	9.54	230	2,194	10%	45,000	13,005	10,811
31	文化路 113 巷 21 弄 4 號	RS 雨遮	504	6.4	100	640	10%	17,000	3,298	2,658
32	文化路 113 巷 21 弄 6 號	磚造	503	15.16	230	3,487	10%	45,000	20,655	17,168
33	文化路 113 巷 21 弄 6 號	磚造	503	30.78	230	7,079	10%	45,000	41,895	34,816

序號	建物門牌	主要建材	地號	拆除面積(㎡)	拆除單價(元/㎡)	拆除費用(元)	折舊後現值率	成本價格(元/坪)	補償費(元)	實際發放拆遷補償費(元)
34	文化路 113 巷 21 弄 6 號	RS 雨遮	503	5.89	100	589	10%	17,000	3,026	2,437
35	文化路 113 巷 21 弄 8 號	磚造	502	9.43	230	2,169	10%	45,000	12,825	10,656
36	文化路 113 巷 21 弄 10 號	磚造	501	9.12	230	2,098	10%	45,000	12,420	10,322
37	文化路 113 巷 21 弄 10 號	鐵骨棚架	501	7.15	100	715	10%	17,000	3,672	2,957
38	文化路 113 巷 21 弄 12 號	磚造	500	3.06	230	704	10%	45,000	4,185	3,481
39	文化路 113 巷 21 弄 12 號	RS 雨遮	500	7.13	100	713	10%	17,000	3,672	2,959
40	文化路 113 巷 21 弄 14 號	加強磚造	499	61.76	500	30,880	28.24%	45,000	235,368	204,488
41	文化路 113 巷 21 弄 14 號	磚造	499	33.94	230	7,806	10%	45,000	46,215	38,409
42	文化路 113 巷 21 弄 14 號	RS 雨遮	499	7.13	100	713	10%	17,000	3,672	2,959
43	文化路 113 巷 21 弄 16 號	磚造	498	56.36	230	12,963	10%	45,000	76,725	63,762
44	文化路 113 巷 21 弄 18 號	RS 雨遮	497	11.17	100	1,117	10%	17,000	5,746	4,629
45	文化路 113 巷 21 弄 18 號	磚造	497	3.62	230	833	10%	45,000	4,950	4,117
46	文化路 113 巷 21 弄 20 號	鐵骨造	495	10.94	100	1,094	10%	17,000	5,627	4,533
47	文化路 113 巷 21 弄 20 號	RS 雨遮	495	21.25	100	2,125	10%	17,000	10,931	8,806
48	文化路 113 巷 21 弄 22 號	加強磚造	496、381	0.72	500	360	28.24%	45,000	2,772	2,412
49	文化路 113 巷 21 弄 22 號	鐵骨棚架	496、381	1.31	100	131	10%	17,000	680	549
50	文化路 113 巷 21 弄 22 號	鐵骨造	496、381	0.35	100	35	10%	17,000	187	152
51	文化路 113 巷 21 弄 22 號	鐵骨造	496、381	9.22	100	922	10%	17,000	4,743	3,821
52	文化路 113 巷 21 弄 24 號	加強磚造	514、381	0.74	230	170	28.24%	45,000	2,772	2,602
53	文化路 113 巷 21 弄 24 號	鐵骨造	514、381	19.43	100	1,943	10%	17,000	9,996	8,053
54	文化路 113 巷 21 弄 24 號	鐵骨造	514、381	7.86	100	786	10%	17,000	4,046	3,260
55	文化路 113 巷 21 弄 26 號	加強磚造	515、381	4.22	500	2,110	28.24%	45,000	16,128	14,018
56	文化路 113 巷 21 弄 26 號	加強磚造	515、381	78.4	500	39,200	28.24%	45,000	298,872	259,672
57	文化路 113 巷 21 弄 26 號	鐵骨造	515、381	0.95	100	95	10%	17,000	493	398
58	文化路 113 巷 21 弄 26 號	鐵骨造	515、381	10.76	100	1,076	10%	17,000	5,525	4,449
59	文化路 113 巷 21 弄 26 號	鐵骨棚架	515、381	0.85	100	85	10%	17,000	442	357
60	文化路 113 巷 21 弄 26 號	鐵骨棚架	515、381	4.38	100	438	10%	17,000	2,244	1,806
61	文化路 113 巷 23 弄 1 號	磚造	506	17.44	230	4,011	10%	45,000	23,760	19,749
62	文化路 113 巷 23 弄 1 號	鐵骨棚架	506	11.69	100	1,169	10%	17,000	6,018	4,849
63	文化路 113 巷 23 弄 3 號	磚造	507	13.81	230	3,176	10%	45,000	18,810	15,634
64	文化路 113 巷 23 弄 5 號	加強磚造	508	63.32	500	31,660	28.24%	45,000	241,290	209,630
65	文化路 113 巷 23 弄 5 號	磚造	508	3.2	230	736	10%	45,000	4,365	3,629
66	文化路 113 巷 23 弄 5 號	鐵骨棚架	508	8.79	100	879	10%	17,000	4,522	3,643
67	文化路 113 巷 23 弄 7 號	磚造	509	3.13	230	720	10%	45,000	4,275	3,555
68	文化路 113 巷 23 弄 7 號	鐵骨棚架	509	8.79	100	879	10%	17,000	4,522	3,643

序號	建物門牌	主要建材	地號	拆除面積(㎡)	拆除單價(元/㎡)	拆除費用(元)	折舊後現值率	成本價格(元/坪)	補償費(元)	實際發放拆遷補償費(元)
69	文化路 113 巷 23 弄 9 號	磚造	510	3.18	230	731	10%	45,000	4,320	3,589
70	文化路 113 巷 23 弄 9 號	鐵骨棚架	510	6.46	100	646	10%	17,000	3,315	2,669
71	文化路 113 巷 23 弄 11 號	磚造	511	3.16	230	727	10%	45,000	4,320	3,593
72	文化路 113 巷 23 弄 11 號	鐵骨棚架	511	7.26	100	726	10%	17,000	3,740	3,014
73	文化路 113 巷 23 弄 13 號	磚造	512	3.16	230	727	10%	45,000	4,320	3,593
74	文化路 113 巷 23 弄 13 號	鐵骨棚架	512	7.26	100	726	10%	17,000	3,740	3,014
75	文化路 113 巷 23 弄 15 號	磚造	513	3.16	230	727	10%	45,000	4,320	3,593
合計				1,013.47		289,909			1,983,102	1,693,193

註：本表所列相關內容應以權利變換計畫核定之內容為準。

拾捌、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

本案更新後規劃地下 5 層、地上 21 層之鋼筋混凝土造建築物，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(104 年 1 月 16 日)」核計工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用等 7 項，共計 1,184,631,813 元。

表 18-1　都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表

總項目	項目	細項		數量	單價	總價
壹、工程費用	一、	(一)建築設計費用		1	20,038,828	20,038,828
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)		17,428.07	45,233	788,320,854
		(三)工程管理費		0	0	0
		(四)空氣污染防制費		1	47,047	47,047
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	2,466,881	2,466,881
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	140	75,000	10,500,000
			3.建照執照相關規費	1	283,376	283,376
			4.其他	0	0	0
		重建費用合計：				821,656,986
	二、	(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	0	0	0
			2.工程開闢費用	0	0	0
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	0	0	0
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	0	0	0
			2.公益設施認養經費	0	0	0
		(三)捐贈本市都市更新基金		0	0	0
	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			1	13,139,081	13,139,081
	工程費用(A)合計：					**834,796,067**
貳、權利變換費用	一、調查費	(一)都市更新規劃費		1	5,000,000	5,000,000
		(二)不動產估價費用(技師簽證費)		1	3,600,000	3,600,000
		(三)土地複丈費		40	4,000	160,000
		(四)鑽探費用		4	75,000	300,000
		(五)鄰房鑑定費用		1	1,941,000	1,941,000
	二、更新前土地及建物測量費用			1	220,000	220,000
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物		1	7,646,274	7,646,274
		(二)其他土地改良物		0	1,983,102	1,983,102
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費			0	0	0
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費		1	11,279,885	11,279,885
	六、地籍整理費			140	20,000	2,800,000
	七、審查費用			1	130,000	130,000
	八、其他必要業務費(交通影響評估)			0	0	0
	權利變換費用(B)合計：					**35,060,261**
參、貸款利息(C)	貸款利息(C)合計：			1	25,495,782	25,495,782
肆、稅捐(D)	一、印花稅			1	1,106,397	1,106,397
	二、營業稅			1	25,547,227	25,547,227
	稅捐(D)合計：					**26,653,624**
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用			0	0	0
	二、信託費用			1	4,600,000	4,600,000
	三、人事行政管理費用			5.00%	954,271,693	47,713,585
	四、銷售管理費用			6.00%	954,271,693	57,256,302
	五、風險管理費用			12.00%	1,006,585,278	120,790,233
	管理費用(E)合計：					**230,360,120**
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	(F)合計：			0	0	**0**
柒、容積移轉費用(G)	(G)合計：			1	32,265,959	**32,265,959**
共同負擔費用(A)＋(B)＋(C)＋(D)＋(E)＋(F)＋(G)總計：						**1,184,631,813**

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。

(一)工程費用

1.工程費用

(1)建築設計費用

建築規劃設計費包含建築、水電、消防、結構設計之簽證費用及監造費用，依據建築師公會標準編列，所需費用合計為 20,038,828 元。

法定總工程造價依據 109 年 8 月 1 日修正公告之「新北市建築執照工程造價標準表」計算為 283,376,120 元，相關計算詳表 12-1(建築面積計算表)。

表 18-2　建築規劃設計費表

法定總工程造價(元)	283,376,120		
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%	223,376,120	15,636,328
總計			20,038,828

(2)營建費用

依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之營建單價基準，本案規劃設計地下 5 層，地上 21 層一幢一棟鋼筋混凝土造(RC)建築物，總樓地板面積為 17,428.07 ㎡(5,271.99 坪)，建築物工程造價標準單價為 39,688 元/㎡(131,200 元/坪)，惟本案屬事業計畫及權利變換計畫分送，後續將於權利變換階段依評價基準日進行物價指數調整。

本案地下五層為超建樓層，依規定加計 30%，營建單度加乘計算後為 39,688 x30% +39,688=51,594 元，另配合樓層高度規劃有樓層高度加成計算，地上一層為住宅使用，樓層高度規劃為 6.3 米，該樓層高度加成計算為〔(6.3-3.2) /0.1〕x 1% =31%，該樓層營建單價高度加成計算後為 39,688 x31% +39,688=12,303+39,688=51,991 元，另本案三至二十一層樓層高度規劃皆為 3.3 米，高度加乘計算為〔(3.3-3.2)/0.1〕x 1% =1%，營建單價高度加乘計算後為 39,688 x1% +39,688=397+39,688=40,085 元，故營建費用合計 717,863,564 元。

本案擬採逆打工法並強化基礎穩固，以增加新建大樓安全係數，提升新建大樓結構強度兼顧鄰房安全考量，相關工程費用依報價單以價差提列為 52,383,493 元〔170,197,760 元(逆打工程費用)- 117,814,267 元(順打工程費用)〕，後續於權利變換階段依實際契約金額提列；另本案擬申請智慧建築銀級標章，相關系統設備及工程費用依報價單提列為 18,073,797 元，後續於權利變換階段依實際契約金額提列。

故營建費用總計為 717,863,564 + 52,383,493 + 18,073,797 = 788,320,854 元，平均營建費用單價約 45,233 元/㎡(788,320,854 元÷17,428.07 ㎡)，相關計算詳表 18-3。

表 18-3　營建費用表

樓層	面積(㎡)	標準單價(元/㎡)	營造物價指數調整	超建樓層加成	高度加成	調整後單價	複價
B5	1,104.10		0%	30%	0%	51,594	56,964,935
B4	1,104.10		0%	0%	0%	39,688	43,819,521
B3	1,104.10		0%	0%	0%	39,688	43,819,521
B2	1,104.10		0%	0%	0%	39,688	43,819,521
B1	1,104.10		0%	0%	0%	39,688	43,819,521
1	706.37		0%	0%	31.00%	51,991	36,724,883
2	548.04		0%	0%	1%	40,085	21,968,183
3	548.04		0%	0%	1%	40,085	21,968,183
4	548.04		0%	0%	1%	40,085	21,968,183
5	548.04		0%	0%	1%	40,085	21,968,183
6	548.04		0%	0%	1%	40,085	21,968,183
7	548.04		0%	0%	1%	40,085	21,968,183
8	548.04		0%	0%	1%	40,085	21,968,183
9	548.04		0%	0%	1%	40,085	21,968,183
10	548.04	39,688	0%	0%	1%	40,085	21,968,183
11	548.04		0%	0%	1%	40,085	21,968,183
12	548.04		0%	0%	1%	40,085	21,968,183
13	548.04		0%	0%	1%	40,085	21,968,183
14	548.04		0%	0%	1%	40,085	21,968,183
15	548.04		0%	0%	1%	40,085	21,968,183
16	548.04		0%	0%	1%	40,085	21,968,183
17	548.04		0%	0%	1%	40,085	21,968,183
18	548.04		0%	0%	1%	40,085	21,968,183
19	548.04		0%	0%	1%	40,085	21,968,183
20	548.04		0%	0%	1%	40,085	21,968,183
21	525.37		0%	0%	1%	40,085	21,059,456
T1	87.69		0%	0%	0%	39,688	3,480,241
T2	87.69		0%	0%	0%	39,688	3,480,241
T3	87.69		0%	0%	0%	39,688	3,480,241
合計	17,428.07	--				--	717,863,564
逆打工程相關費用							52,383,493
智慧建築相關系統設備及工程費用							18,073,797
總計							788,320,854

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。

表 18-4　營建工程表

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	832	14,505,104	1.84%
基礎工程	式	5,971	104,058,353	13.20%
結構體工程	式	11,460	199,733,085	25.34%
外部裝修工程	式	3,356	58,493,407	7.42%
內部裝修工程	式	4,039	70,397,052	8.93%
門窗工程	式	2,198	38,312,394	4.86%
防水隔熱工程	式	235	4,099,268	0.52%
雜項工程	式	543	9,459,850	1.20%
庭園景觀工程（含庭園及綠化工程）	式	538	9,381,018	1.19%
設備工程（電梯、廚具）	式	1,687	29,404,368	3.73%
小　計		30,861	537,843,899	68.23%
貳、機電工程	式			
電氣工程	式	2,054	35,789,767	4.54%
弱電設備工程	式	1,334	23,255,465	2.95%
給排水工程	式	1,787	31,138,674	3.95%
生活廢水工程	式	760	13,243,790	1.68%
消防設備工程	式	1,321	23,018,969	2.92%
通風工程及空調設備	式	1,217	21,205,831	2.69%
小　計		8,472	147,652,496	18.73%
合計(壹+貳)		39,333	685,496,395	86.96%
管理費(含保險、利潤)	10%	3,933	68,549,639	8.70%
營業稅	5%	1,967	34,274,820	4.35%
總　計		45,233	788,320,854	100.00%

(3)空氣污染防治費

依據行政院環境保護署 102 年 7 月 5 日環署空字第 10220057266 號函之「營建工程空氣污染防治費收費費率」計算，拆除更新前原建築物屬第二級營建工程需繳納 1,681 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 44,476 元，合計需繳納 46,157 元。

本案規劃為地上 21 層地下 4 層樓之建築物，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」地上層每層以 1 個月計算，地下層為開挖地下 1 層以 4 個月計算，每多開挖 1 層增加 2 個月，另本案採逆打工法，施工期間之計算應予縮減，以地下層每層減少 1.5 個月計算，故本案施工工期為(21 x1)+(4+4 x2)-(5 x1.5)=21+12-7.5=25.5(個月)。

表 18-5　拆除更新前原建築物所需繳納空污費表

項目	費率(元/㎡)	總樓地板面積(㎡)	合計(元)
拆除	0.56	3,002.21	1,681

表 18-6　興建建築物所需繳納空污費表

項目	費率(元/㎡)	建築面積(㎡)	工期(月)	合計(元)
興建	2.47	720.26	25.5	45,366

(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，合計為 2,466,881 元。

表 18-7　公寓大廈公共基金表

法定總工程造價(元)		283,376,120	
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%	183,376,120	916,881
總計			2,466,881

(5)外接水、電管線工程費用

本案規劃共 140 戶，以每戶自來水接管費、電力接管費及瓦斯接管費以 75,000 元核算，計 140 戶x75,000 元＝10,500,000 元。

(6)建築執照相關規費

以法定工程造價之 0.1%計算，所需費用為 283,376,120×0.1%＝283,376 元。

2.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建築執照相關規費

本案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建築執照相關規費共計 13,139,081 元，包含新北市公共開放空間管理維護基金、綠建築管理維護基金、智慧建築管理維護基金、耐震標章委辦費及耐震標章維護管理基金，其計算如下所列。

(1)新北市公共開放空間管理維護基金

本案依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提供管理維護基金 2,545,308 元〔計算式:249.42 ㎡(依土管要點退縮應留設公共開放空間)x1,625 元/㎡ + 428.00 ㎡(退縮人行道開放供公眾使用申請容積獎勵)x5,000 元/㎡=2,545,308 元〕

(2)綠建築管理維護基金

參考新北市政府 110 年 6 月 28 日修訂之協議書範本，提列綠建築維護管理費用，以公寓大廈管理基金之 50%提列=2,466,881 x 50% =1,233,441 元予管理委員會作為管理基金，專款專用於綠建築設施管理維護經費。

(3)智慧建築管理維護基金

參考新北市政府 110 年 6 月 28 日修訂之協議書範本，提列智慧建築維護管理費用，以公寓大廈管理基金之 50%提列=2,466,881 x 50% =1,233,441 元予管理委員會作為管理基金，專款專用於智慧建築設施管理維護經費。

(4)耐震標章委辦費

本案擬申請耐震標章，相關委辦費用依報價單金額提列為 6,893,450 元，後續於權利變換階段依實際契約金額提列。

(5)耐震標章管理維護基金

參考新北市政府 110 年 6 月 28 日修訂之協議書範本，提列耐震標章維護管理費用，以公寓大廈管理基金之 50%提列=2,466,881 x 50% =1,233,441 元予管理委員會作為管理基金，專款專用於耐震標章管理維護經費。

(二)權利變換費用

1.都市更新規劃費用

本案依實際委託契約金額 500 萬元提列，未超出「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」認列標準。

表 18-8　都市更新規劃費用估算表

項目		更新規劃費認列標準(萬元)	說明
更新可行性評估		P0＝60	更新單元面積(㎡)：1,840.00㎡。 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：71 人。 X：面積單位費用認列標準：1840x0.1＝184。 Y：人數單位費用認列標準：20x6+51x4＝324。
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+184+324+(200+184+324)x30%＝920.40	
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	P3＝150	
合計		1,130.40	本案提列 500 萬元

2.不動產估價費用

本案暫以「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」認列標準(40＋40(更新前土地筆數)x0.25＋140(更新後主建物筆數)×(0.25＋0.25))x3＝360 萬元，實際金額應以權利變換計畫核定之內容為準。

3.土地鑑界費

土地鑑界費以每筆土地 4,000 元概估，所需費用估計為＝40 筆x4,000 元＝160,000 元。

4.鑽探費用

鑽探費用以每孔鑽探 75,000 元，每 600 ㎡鑽 1 孔概估，1,840.00 ㎡÷600 ㎡＝4 孔，所需費用為 4 孔x75,000 元＝300,000 元。

5.鄰房鑑定費用

鑑定範圍內初估鄰房鑑定費用依報價單為 647 戶x3,000 元/戶＝1,941,000 元，後續於權利變換階段依實際契約金額提列。

6.更新前土地及建物測量費用

本案測量費用依報價單為 220,000 元，後續於權利變換階段依實際契約金額提列。。

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 7,646,274 元；其他土地改良物補償費用為 1,983,102，後續以權利變換計畫核定內容為準。

8.占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費

本案無占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費。

9.合法建築物拆遷安置費

本案合法建築物拆遷安置費用為 11,279,885 元，後續以權利變換計畫核定內容為準。

10.地籍整理費用

包含更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，依規定每戶需 20,000 元計，本案規劃共 140 戶，計 140 戶x20,000 元/戶＝2,800,000 元。

11.審查費用

依「新北市都市更新案件審查收費標準」基本項目提列，本案更新單元範圍內土地及合法建築物之所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人之總和為 83 人，故提列 61 人以上申請事業計畫及申請權利變換計畫之審查費 63,000+67,000＝130,000 元。

12.其他必要業務費

本案無其他必要業務費。

(三)貸款利息

依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率＝自有資金比例x郵政儲金一年期定存利率＋融資比例x評價基準日當期五大銀行平均基準利率＝30%x0.13%＋70%x2.44%＝1.7470%。

貸款期間為 37.5 個月(本案工期約 25.5 個月，加上完成產權登記約 12 個月)，37.5/12＝3.1 年。

貸款利息＝{[合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費＋都市計畫變更負擔費用＋容積移轉費用]x貸款年利率 x 貸款期間}＋{[工程費用-公寓大廈管理基金＋(權利變換費用-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)]x貸款年利率x貸款期間 0.5＝{[9,629,376 元＋0 元＋32,265,959 元]x1.7470%x3.1}＋{[834,796,067 元－2,466,881 元＋(35,060,261 元－9,629,379 元)]x1.7470%x3.1x0.5}＝25,495,782 元。

(四)稅捐

稅捐包括印花稅及營業稅，共計 26,653,624 元。

1.印花稅

包含承攬契據、讓受不動產契據等印花稅，共計 1,106,397 元(813,797 元＋292,600 元)。

(1)承攬契據之印花稅

(建築設計費＋營建費用＋公共設施開闢成本＋都市更新規劃費用＋不動產估價費用＋鑽探費用＋鄰房鑑定費＋更新前測量費用＋地籍整理費扣除行政規費＋其他必要業務費＋都市計畫變更負擔費用＋容積移轉費用)x1‰＝(20,038,828 元＋788,320,854 元＋0 元＋5,000,000 元＋3,600,000 元＋300,000 元＋1,941,000 元＋220,000 元＋2,800,000 元＋0 元＋0 元＋32,265,959 元)/1.05x1‰＝813,797 元。

(2)讓受不動產契據之印花稅

讓售不動產契據之印花稅＝(更新後實施者實際獲配土地公告現值＋更新後實施者獲配房屋現值)x1‰＝(158,374,973 元＋134,225,050 元)x1‰＝286,620 元。

更新後實施者獲配土地公告現值＝實施者獲配土地面積x更新單元內土地平均公告現值＝1,840.00 ㎡x51.54%x167,000 元/㎡＝158,374,973 元；更新後實施者獲配房屋現值＝房屋現值總值x共同負擔比例＝260,424,185 元x51.54%＝134,225,050 元。

2.營業稅

更新後總價值x(1-共同負擔比例)x(房屋評定標準價格/(土地公告現值＋房屋評定標準價格))x營業稅稅率＝2,298,429,200 元x(1-51.54%)x(260,424,185 元/(307,280,000 元＋260,424,185 元))x5%＝25,547,227 元

房屋評定標準價格＝房屋現值總值 245,473,788 元＋停車場現值總值 14,950,397 元＝260,424,185 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＝13,698.31x12,800 元/㎡x140%＝245,473,788 元。

停車場現值總值＝停車場面積x調整後房屋構造標準單價第四類(元/㎡) x 80%x坐落地段等級調整率＝3,312.30x4,030 元/㎡x80%x140%＝14,950,397 元。

(五)管理費用

1.信託費用

本案依信託費用報價單提列 4,600,000 元，後續以實際簽約金額提列。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計入共同負擔，受託人需定期向信託人（受益人）報告財務狀況及進度。

2.人事行政管理費用

本案依規定未提列營建工程管理費，為保障施工品質及施工進度，尚須由實施者自行辦理工程督導、進度控管等事宜，且未來完工交屋後實施者秉持永續經營理念，將持續進行售後及保固服務；以上均須相關人員妥為處理，故依提列總表規定提列人事行政管理費。

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＋都市計畫變更負擔費用＋容積移轉費用)x人事行政管理費率(依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，本案產權級別為門牌戶數 32 戶＋土地及合法建築物所有權人數聯集 71 位/2＝51.5，且本案基地面積為 1,840.00 ㎡，人事行政管理費率為 5.00%)，共 47,713,585 元[(834,796,067 元＋35,060,261 元＋25,495,782 元＋26,653,624 元＋0 元＋32,265,959 元)x 5.00%]。

3.銷售管理費用

未來銷售房地去化具有時程上之壓力，廣告銷售管理費率可議價之彈性很小，依提列總表規定提列廣告銷售管理費符合市場行情。

本案銷售管理費用＝(工程費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐＋都市計畫變更負擔費用＋容積移轉費用)x銷售管理費率(前述五項費用總計為 954,271,693 元，25 億元以下部分銷售管理費率為 6.00%，共 57,256,302 元。

實施者分配總價值		954,271,693 元
級距	銷售管理費率(%)	計算費用
25 億元以下部分	6.00	57,256,302
超過 25 億~50 億部分	5.50	-
超過 50 億部分	5.00	-
合計	銷售管理費費率	6.00%

4.風險管理費用

實施者需承擔本案順利完工交屋、營建工程成本波動、不動產市場景氣及政府政策變動之不確定因素以及分回房地去化等相關風險；除一般興建建築本身之外，本案為強化結構強度並確保鄰房安全，採用基礎加強及逆打工程，考量前述因素承擔風險較大，故編列本項開發風險管理費用。

本案風險管理費用＝(工程費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐＋信託費用＋人事行政管理費用＋都市計畫變更負擔費用＋容積移轉費用)x風險管理費率(本案以 12%計)，共 120,790,233 元[834,796,067 元＋35,060,261 元＋25,495,782 元＋26,653,624 元+4,600,000 元＋47,713,585 元＋0 元＋32,265,959 元)x12%]。

(六)都市計畫變更負擔費用

本案無涉及都市計畫變更。

(七)容積移轉費用(本案自區外移入法定容積之 15.00%)

區外容積移轉所需之費用，暫以 110 年公告現值之 70%提列 32,265,959 元，後續應以實際繳納代金金額及權利變換計畫核定之內容為準。

表 18-9　容積移轉費用估算表

序號	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(㎡)	接受基地之土地公告現值(元/㎡)	容移成本(元)
1	469-1	18.00	300%	8.10	167,000	450,900
2	470	37.00	300%	16.65	167,000	926,850
3	471	35.00	300%	15.75	167,000	876,750
4	472	34.00	300%	15.30	167,000	851,700
5	473	34.00	300%	15.30	167,000	851,700
6	474	52.00	300%	23.40	167,000	1,302,600
7	475	51.00	300%	22.95	167,000	1,277,550
8	483	59.00	300%	26.56	167,000	1,478,507
9	484	46.00	300%	20.70	167,000	1,152,300
10	485	46.00	300%	20.70	167,000	1,152,300
11	486	46.00	300%	20.70	167,000	1,152,300
12	487	46.00	300%	20.70	167,000	1,152,300
13	488	46.00	300%	20.70	167,000	1,152,300
14	489	45.00	300%	20.25	167,000	1,127,250
15	490	46.00	300%	20.70	167,000	1,152,300
16	491	45.00	300%	20.25	167,000	1,127,250
17	492	46.00	300%	20.70	167,000	1,152,300
18	493	63.00	300%	28.36	167,000	1,578,707
19	494	78.00	300%	35.11	167,000	1,954,457
20	495	75.00	300%	33.75	167,000	1,878,750
21	496	49.00	300%	22.05	167,000	1,227,450
22	497	46.00	300%	20.70	167,000	1,152,300
23	498	45.00	300%	20.25	167,000	1,127,250
24	499	45.00	300%	20.25	167,000	1,127,250
25	500	45.00	300%	20.25	167,000	1,127,250
26	501	45.00	300%	20.25	167,000	1,127,250
27	502	45.00	300%	20.25	167,000	1,127,250
28	503	45.00	300%	20.25	167,000	1,127,250
29	504	45.00	300%	20.25	167,000	1,127,250
30	505	57.00	300%	25.66	167,000	1,428,407
31	506	49.00	300%	22.05	167,000	1,227,450
32	507	40.00	300%	18.00	167,000	1,002,000
33	508	40.00	300%	18.00	167,000	1,002,000
34	509	40.00	300%	18.00	167,000	1,002,000
35	510	40.00	300%	18.00	167,000	1,002,000
36	511	40.00	300%	18.00	167,000	1,002,000
37	512	40.00	300%	18.00	167,000	1,002,000
38	513	41.00	300%	18.45	167,000	1,027,050
39	514	45.00	300%	20.25	167,000	1,127,250
40	515	50.00	300%	22.50	167,000	1,252,500
合計		1,840.00		828.04	167,000	46,094,227
本案容積移轉費用(70%)						**32,265,959**

二、收入說明

更新後建築物總價值為房屋與停車位價值之總和，本案更新後總價值估計為 2,247,870,000 元(請詳見表 18-10)，實際更新後總價值以權利變換計畫書為準。

表 18-10　更新後總銷金額估算表

項目	數量	平均單價(萬元/坪)	合計(元)
集合住宅	4,187.86 坪	50	2,093,929,200
平面停車位	79 位	200	158,000,000
機械停車位	31 位	150	46,500,000
總計			2,298,429,200

三、成本收入分析

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

（一）實施者部分

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

本案更新事業共同負擔部分總計 1,184,631,813 元，共同負擔部分於更新後按其補償費用比例取回等值房地面積。

實施者報酬率＝風險管理費 / (實施總成本-風險管理費)×100%

＝ 120,790,233 元 / (1,184,631,813 元 - 120,790,233 元) ×100%

＝ 11.35 %

（二）占有他人土地之舊違章建築戶部分

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

（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、其他土地改良物參與都市更新事業，依更新後總銷金額估算表之總銷金額，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後可分配價值損益計算如下：

更新後應分配權利價值

＝更新後總價值－共同負擔費用

＝2,298,429,200　- 1,184,631,813

＝1,113,797,387 元

更新後應分配權利價值比例

實 施 者：1,184,631,813 元 ÷2,298,429,200 元＝51.54%

所有權人：1,113,797,387 元÷2,298,429,200 元＝48.46%

為表示實施者產生現金或需求現金週轉的程度，以使用現金基礎編制現金流量表(請詳見表 18-11)。

表 18-11　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31-37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	269,896,622	66,381,074	65,962,734	54,370,675	46,260,281	36,921,858			269,896,622
融資貸款	629,758,784		94,463,818	97,071,019	106,334,771	116,977,694	155,676,371	59,235,111	629,758,784
房屋銷售	1,184,631,813							1,184,631,813	1,184,631,813
合計		66,381,074	160,426,552	151,441,693	152,595,052	153,899,552	155,676,371	1,243,866,924	2,084,287,219
現金流出									
建築設計費用	20,038,828		10,019,414					10,019,414	20,038,828
營建費用	788,320,854		131,386,809	131,386,809	131,386,809	131,386,809	131,386,809	131,386,809	788,320,854
工程管理費	-								-
空氣污染防治費	47,047	47,047							47,047
公寓大廈公共基金	2,466,881							2,466,881	2,466,881
外接水、電、瓦斯管線工程費用	10,500,000							10,500,000	10,500,000
建築執照相關規費	283,376	283,376							283,376
其他	-								-
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	13,139,081							13,139,081	13,139,081
都市更新規劃費用	5,000,000	5,000,000							5,000,000
不動產估價師費用	3,600,000	3,600,000							3,600,000
土地鑑界費	160,000	160,000							160,000
鑽探費用	300,000	300,000							300,000
鄰房鑑定費用	1,941,000	1,941,000							1,941,000
更新前土地及建物測量費用	220,000	220,000							220,000
土地改良物拆遷補償費用	9,629,376	9,629,376							9,629,376
占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	-	-							-
合法建築物拆遷安置費	11,279,885	1,611,412	1,611,412	1,611,412	1,611,412	1,611,412	1,611,412	1,611,412	11,279,885
地籍整理費用	2,800,000	2,800,000							2,800,000
審查費用	130,000	130,000							130,000
其他必要業務費(交評等)	-	-							-
行政作業費	-								-
信託費用	4,600,000	1,533,333						3,066,667	4,600,000
人事行政管理費	47,713,585	6,816,226	6,816,226	6,816,226	6,816,226	6,816,226	6,816,226	6,816,226	47,713,585
銷售管理費	57,256,302		9,542,717	9,542,717	9,542,717	9,542,717	9,542,717	9,542,717	57,256,302
都市計畫變更	-	-							-
容積移轉費用	32,265,959	32,265,959							32,265,959
合計	1,011,692,174	66,337,730	159,376,579	149,357,165	149,357,165	149,357,165	149,357,165	188,549,207	1,011,692,174
稅前息前淨現金流量		43,344	1,049,973	2,084,529	3,237,887	4,542,387	6,319,207	1,055,317,717	1,072,595,045
稅前息前淨現金累積		43,344	1,093,318	3,177,847	6,415,734	10,958,121	17,277,328	1,072,595,045	
專案融資部分									-
現金流出									-
貸款利息	25,495,782	35,956	1,032,068	2,048,408	3,154,536	4,363,808	5,946,518	8,914,487	25,495,782
本金返還	899,655,406							899,655,406	899,655,406
稅捐	26,653,624							26,653,624	26,653,624
合計	951,804,812	35,956	1,032,068	2,048,408	3,154,536	4,363,808	5,946,518	935,223,517	951,804,812
稅後息後淨現金流量		7,388	17,905	36,121	83,351	178,579	372,689	120,094,200	120,790,233
稅後息後淨現金累積		7,388	25,293	61,414	144,765	323,345	696,033	120,790,233	

拾玖、實施者風險控管方案

本案以「重建」方式處理，以土地信託及資金信託方式實施風險控管。本案資金、產權控管機制說明如下：

（一）本案資金

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，信託專戶之款項應專款專用，除支付本契約約定之有關費用外，不得供作其他用途。

（二）產權控管機制

信託範圍為新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地，土地面積共 1,840.00 平方公尺(詳土地清冊，實際以交付受託人及地政機關登記為準)，及其地上原有建物(以地政機關登記為準)。

本更新案工程完工取得使用執照辦妥建物所有權第一次登記後即屬信託目的之完成。

（三）續建機制內容及啟動時點

為使本開發案工程於施工期間，有下列狀況時得採行續建方案：

1. 實施者不履行融資合約之義務或於融資合約之義務有加速到期或預期加速到期之情事者。

2. 實施者發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款三個月、無正當理由停工達三個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款三個月、無正當理由提供達三個月致工程進度嚴重落後，經催告未獲改善等情事。

3. 實施者違反契約任一約定、承諾或義務者，致無法完成信託目的時，建經公司得通知實施者立即停止前項之興辦與興建作業，並將相關之作業管理權交付建經公司接管。

建經公司依前款之約定接管本開發案後，應以執行接管續建事宜為優先考慮，並邀集各方共商本開發案續建事宜，於協商時，各方均得提出續建方案。

續建方案應經實施者、建經公司、地主、融資銀行及受託銀行同意(若無損及地主依合建契約應得之權益時，無須由地主同意)，製作書面簽名後執行；惟實施者如未能提出具體解決方案，或所提方案經否決後，實施者對其餘各方已同意之續建方案，視為同意，並應無條件配合經同意後之續建方案。

（四）續建機制變更實施者方式

為辦理本更新案工程續建需要，受託人得協助所有權人、實施者另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，受託人應先辦理結算並清償前項融資本息、信託費用、信託報酬、工程費用續建相關費用、及所有所有權人、實施者應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

（五）如未能完工或交屋之處理方式

本條未完工程之處理方式非為受託人之義務，亦不應被解釋為完工承諾之保證，倘續建確有困難，應依相關規定終止本契約。

貳拾、維護管理及保固事項

一、管理維護計畫

（一）退縮人行步道

本案依「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」都市設計章節規定留設公共開放空間，另依「新北市都市更新容積獎勵辦法」退縮 2 公尺以上人行步道，皆不得設置圍牆，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。

管理費用依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥 2,545,308 元〔計算式:249.42 ㎡(依土管要點退縮應留設公共開放空間)x1,625 元/㎡ + 428.00 ㎡(退縮人行道開放供公眾使用申請容積獎勵)x5,000 元/㎡ =2,545,308 元〕，管委會應就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。

（二）綠建築

本案將配合提列管理維護相關費用，提撥公寓大廈基金之 50%，共 1,233,441 元(2,466,881x50%)後續交予管理委員會，作為社區日後管理維護使用，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，依「都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)」第十八條規定辦理，實施者應與新北市政府簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫，於領得使用執照前繳交保證金為 38,717,280 元(167,000 元/㎡x0.7x331.20 ㎡)，綠建築標章有效期限為五年，期滿三個月前必須申請繼續使用，其後續管理維護由管委會或委託物業管理公司依都市更新事業計畫規劃之環境及設備維護項目執行，相關規定如下：

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

2.本公寓大廈銀級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，應保使用十五年以上並不得隨意更改及異動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。

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

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

5.綠建築管理維護費用運用項目如下:

(1)綠建築設施維修或更新費用。

(2)綠建築設施保養所需費用。

(3)綠建築設施所需水電及清潔費用。

(4)雇用綠建築設施管理、清潔及維修人員之費用。

(5)其他有關綠建築設施管理維護所需費用。

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

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

（三）智慧建築

本案將配合提列管理維護相關費用，提撥 1,233,441 元(2,466,881x50%)，後續交予管理委員會，作為社區日後管理維護使用，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智慧建築標章，依「都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)」第十八條規定辦理，實施者應與新北市政府簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫，於領得使用執照前繳交保證金為 38,717,280 元(167,000 元/㎡x0.7x331.20 ㎡)，依相關法令規定智慧建築標章有效期限為五年，期滿三個月前必須申請繼續使用，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設備維護項目執行，相關規定如下：

1.申請繼續使用智慧建築標章，應依「智慧建築標章申請認可評定及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。

2.本公寓大廈銀級智慧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智慧建築標章所規定之系統設備及相關法令規定申請，不得任意變更。

4.本公寓大廈依智慧建築指標設置之系統設施管理維護費用，由公寓大廈公共基金支應，管理維護應依「年度管理維護計畫」及「長期修繕計畫」辦理。

5.智慧建築管理維護費用運用項目如下:

(1)智慧建築設施維修或更新費用。

(2)智慧建築設施保養所需費用。

(3)智慧建築設施所需水電及清潔費用。

(4)雇用智慧建築設施管理、清潔及維修人員之費用。

(5)其他有關智慧建築設施管理維護所需費用。

6.智慧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。

（四）耐震標章

本案將配合提列管理維護相關費用，提撥 1,233,441 元(2,466,881x50%)，後續交予管理委員會，作為社區日後管理維護使用，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。

另依「都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)」第十八條規定辦理，實施者應與新北市政府簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫，於領得使用執照前繳交保證金為 64,528,800 元(167,000 元/㎡x0.7x552.00 ㎡)

二、保固事項

乙方對本新建大樓之工程結構安全部份，自使用執照核發日起保固十五年，固著建材及設備部分自交屋日起保固一年，如有漏水，毀損不能使用情事，均由乙方負責修繕。但因天災地變等非人力所能抗拒之災害或人為不當使用造成之損害不在此限。

貳拾壹、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

本更新單元實施都市更新前後效益說明請詳見表 17-1。

表 21-1　計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地資源利用	高建蔽率之密集使用，無公共開放空間。	1.合理有效的提高土地使用強度。 2.實際退縮 677.42 ㎡人行步道及公共開放空間。
生活環境品質	1.建築物老舊且屋況差，巷弄狹窄，影響公共安全、衛生及生活環境品質。 2.建築物內部及周邊缺乏停車空間，現有通路旁均停放車位。 3.建築物老舊且增加能源消耗。 4.開放空間未能與周邊動線整合串聯，缺乏景觀設計及綠覆面積，生活環境品質差。	1.規劃符合綠建築銀級及智慧建築銀級，減少對環境之衝擊，達到節能減碳之目標。 2.提供安全健康舒適之生活環境，增加並留設 4m 人行步道。 3. 提供 110 席汽車停車位、140 席機車位。
都市環境安全	1.建築物主體及設備老舊且無妥善規劃逃生動線。 2.現有通路狹小彎曲，開放空間不足，缺乏消防救災空間規劃，影響防災機能。	1.依據「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討並劃設本基地之消防設施及防火避難空間，並配合周邊環境研擬逃生避難計畫、緊急疏散、救援運輸道路，以提供更安全的都市生活環境。 2.建築物量體集中設置，設計建蔽率為 39.14%，以留設緩衝空間，強化都市防災機能。 3.採用逆打工法並強化基礎，提升結構強度並兼顧鄰房安全。

二、實施後實質效益評估

本計畫對於使用者、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）就使用者而言

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，提升建築物安全性，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建築物品質大幅提昇。
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、健康及環保之優質居住空間。

（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.藉由整體綠建築及智慧建築設計，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。

貳拾貳、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 6 個月，工程施工期約 25 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 43 個月。各期作業進度表列如下：

表 22-1　預估實施進度表

序號	進度	112 年		113 年	114 年								117 年											
		9 月	10 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 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。

貳拾參、相關單位配合辦理事項

無。

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、更新專屬網站

本案專屬網站網址如下，將依案件進度定期更新網站資訊：

https://reurl.cc/YW6aGa

二、更新服務處設立情形

本案實施者已設有專員與更新單元範圍內相關權利人負責說明及告知本案進度，並提供聯絡方式讓相關權利人能隨時瞭解本案實質內容與更新進度；另實施者亦於「新北市永和區中山路 1 段 188 號 3 樓，星期一至五，上午十點至下午五點」(公司位址)及「新北市永和區文化路 113 巷 21 弄 26 號，星期一至五，上午十點至下午五點」(更新單元範圍內服務處)提供諮詢服務。

附錄一　新北市自行劃定都市更新單元檢核表(影本)

劃定「新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地」為都市更新單元申請表

新北市都市更新單元劃定檢討表

壹、基本資料：			
申請日期	110 年 5 月 12 日	申請單位	高昇建設股份有限公司 (簽章)
更新單元面積	1,840.00(㎡)		
行政區及地號	永和區仁愛段 469-1、470、471、472、473、474、475、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515 地號等 40 筆土地		

■重建 □全部以整建或維護方式處理(請填「貳一、八」、「拾」) □災損危險建築(請填「貳一、九」、「陸」)

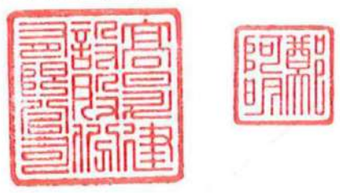
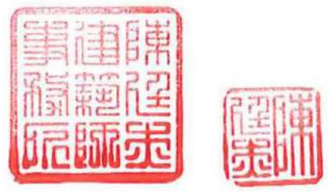
貳、劃定基準 (應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
一、更新單元不得位於非都市發展用地。	■符合	□符合	劃定基準第4點
更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者，不在此限： (一)符合本條例施行細則第21條所定情形。 (二)僅涉及細部計畫之擬定、變更者。	■未涉及都市計畫變更 □涉及都市計畫變更且符合第__款	□符合	
二、劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者，不在此限。 **※應檢附建築師簽證文件及毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件。**	■符合 □未符合，需提委員會同意	□符合	劃定基準第5點
三、經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入前項更新單元面積。	□符合 (詳【參、公共設施用地不計入面積檢討】) ■無此情形	□符合	劃定基準第6點
四、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或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上，並符合下列規定之一者： **※相鄰2個以上街廓之更新單元應符合劃定基準第7點規定**	■符合 (詳【肆、臨路條件檢討】)	□符合	
(一)為完整之計畫街廓。 (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1500平方公尺以上。 (三)臨接2條以上計畫道路，且面積達1000平方公尺以上。 (四)毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，且有下列情形之一者： 1、面積1000平方公尺以上，且一次完成更新者。 2、面積500平方公尺以上未達1000平方公尺，且有下列情形之一者： (1)經政府代管。	■符合 第_2_款 (如涉及第5款詳【伍、規模適用檢討】)	□符合 第__款 第__目 (_)	
(2)依土地法第73條之1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。 (7)夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之1/2。 (五)面積500平方公尺以上，且有下列情形之一，並經本市都市更新審議委員會同意者： 1、更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2。 2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。			
五、更新單元內重建區段建築物投影比率應符合下列規定： (一)更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於1/4。 (二)更新單元位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於1/2。 (三)非屬前2款之更新單元，其建築物投影比率不低於1/3。	■符合 第_3_款 (詳【柒、建築物投影比率檢討】)	□符合 第__款	劃定基準第7點
(類型一)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國110年9月9日前申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會，免檢討前項規定。 (類型二)都市更新計畫另有規定者，免檢討前項規定。 (類型三)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國110年9月9日起申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會已依前項規定檢討。	■符合 類型二	□符合 類型__	
六、坐落相鄰2個以上街廓之更新單元，應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	□符合 ■非本類型	□符合	劃定基準第8點
前項更新單元應符合下列規定： (一)其中一街廓之建築基地應符合第6點第1項第1款至第3款規定之一。 (二)整體更新單元應符合第7點規定。	□符合 第__款	□符合 第__款	
七、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡30年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至20年以上。	□符合 (詳【捌、建築物屋齡檢討】) ■非本類型	□符合	劃定基準第9點

前項更新單元應符合第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合下列情形： (類型一)符合附表一所列指標 2 項以上。 (類型二)位於下列區域之一者，符合附表一所列指標 1 項： (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。 (二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。	□符合 類型___ 第___款 (詳【玖、重建區段建築物及地區環境狀況檢核】)	□符合 類型__ 第__款	
八、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理，得不受第5點至第9點規定之限制，但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標1項以上。	□符合 (詳【拾、全部以整建或維護方式處理之建築物及地區環境狀況檢核】) ■非本類型	□符合	劃定基準第10點
九、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第5點至第9點規定之限制： (一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。 (二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。	□符合 第__款 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) ■非本類型	□符合 第__款	劃定基準第11點
前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。	□符合 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) ■無此情形	□符合	

肆、本基準第6點第1項之更新單元臨路條件檢討

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或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上。

項次	道路名稱 (計畫道路或已指定建築線之現有巷道)	臨路長度 (m)	臨路寬度達8公尺	
			是	否
1	仁愛路52巷	8(m)	是	-
臨路長度合計(m)≧20m		**約36(m)**	是	-
備註				
注意事項	1、「與基地退縮留設深度合計達8公尺」係指更新單元臨接道路至少應有1條道路寬度應達8公尺；若更新單元僅臨接1條道路，且該道路寬度未達8公尺時，應於基地內自行退縮並與該道路寬度合計達8公尺。 2、「臨路總長度應達20公尺」係指更新單元臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道長度累計加總達20公尺。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元，其中一街廓之建築基地應符合本項規定。			

申請單位及建築師、專業技師或機構　（請加蓋公司大小章）	**審查結果(本欄由承辦人員填列)：**
高昇建設股份有限公司  陳廷杰建築師事務所  安邦工程顧問股份有限公司 	□符合 □不符合 （說明：　　）

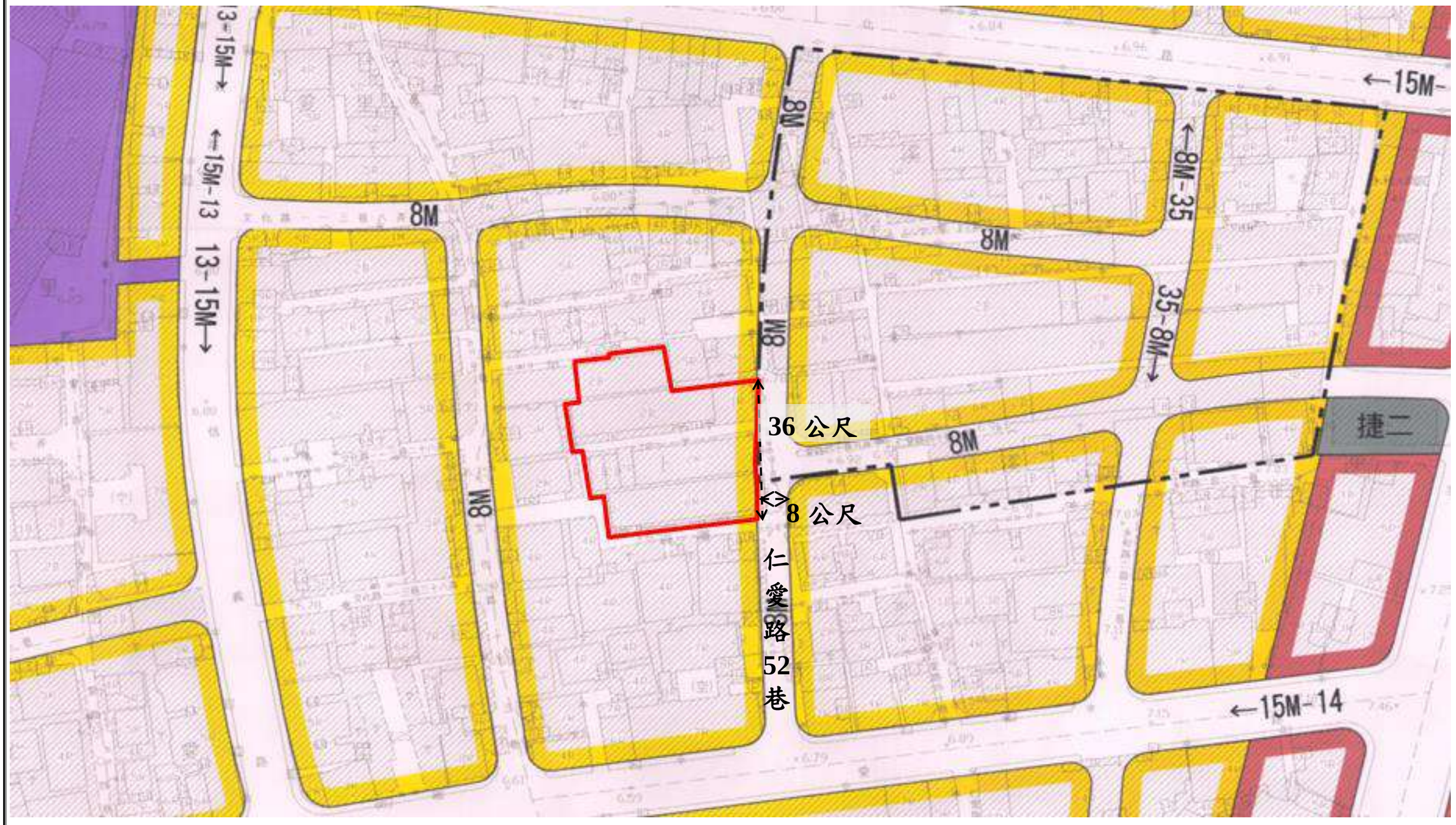


圖　　例	內　　容　　說　　明	指 北
更新單元臨路條件檢討圖 圖例：□ 本更新單元範圍	都市計畫名稱：(109/11/20)變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案 土地座落：469-1、470、471、472、473、474、475、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515 地號等 40 筆土地 比例尺：1/1000	N

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：臺北市中山區松江路 309 號 3 樓

聯絡電話：(02)2507-9998

建築師、專業技師本人簽署：陳廷杰

執業圖記：

製卡日期：中華民國 110 年 05 月 12 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

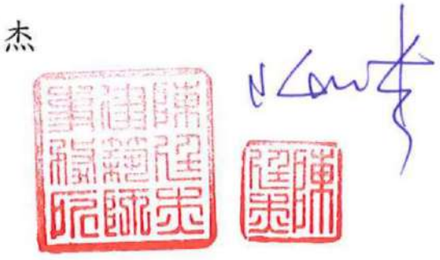
建築師、專業技師鑑定切結書

有關擬劃定「新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地為都市更新單元」之相關指標，經切結人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由切結人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人（建築師或專業技師簽章）：陳廷杰



身分證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：(02)2507-9998

切結日期：中華民國 110 年 05 月 12 日

建築師身分證

（影本加蓋建築師私章）

110 年度建築師公會會員證

（影本加蓋建築師私章）

建築師開業證書

（影本加蓋建築師私章）

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：

開業證字號：

事務所名稱：陳廷杰建築師事務所

事務所地址：

建築師證書：

有效期限：民國１１４年6月22日

上給　陳廷杰　建築師收執

局長 黃景茂

中華民國１０８年６月２１日

張儷馨　核對

006

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仁愛段 470、469-1、471、472、473、474、475、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515 地號等 40 筆土地(詳附錄一)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、基地東側仁愛段 381 地號: 依 110 北府城測永字第 094 號建築線指示圖為 8M 計畫道路(文化路 113 巷 21 弄)，道路部分無法合併使用。(詳附件一)

二、基地北側仁愛段 462 地號:經查領有 72 永建 217 號建造執照(73 永使 436 號使用執照)，已建築完成，本案未涉及使用鄰地之法定空地。(詳附件一)

三、基地北側仁愛段 463 地號:經查領有 68 永建 4182 號建造執照(69 永使 4068 號使用執照)，已建築完成，本案未涉及使用鄰地之法定空地。(詳附件一)

四、基地西側仁愛段 469、476、481、482、517 地號:經查領有 107 永建 445 號建造執照，建築中，本案未涉及使用鄰地之法定空地。(詳附件一)

五、基地南側仁愛段 516、527、528、529、530、531 地號:經查領有 57 永建 779 號建造執照(58 永使 166 號使用執照)，已建築完成，本案未涉及使用鄰地之法定空地。(詳附件一)

綜上說明檢討，相鄰土地皆已申請建築完成，故申請基地尚無需合併鄰地 381、462、463、469、476、481、482、517、516、527、528、529、530、531 地號等 14 筆土地申請建築，特此說明。

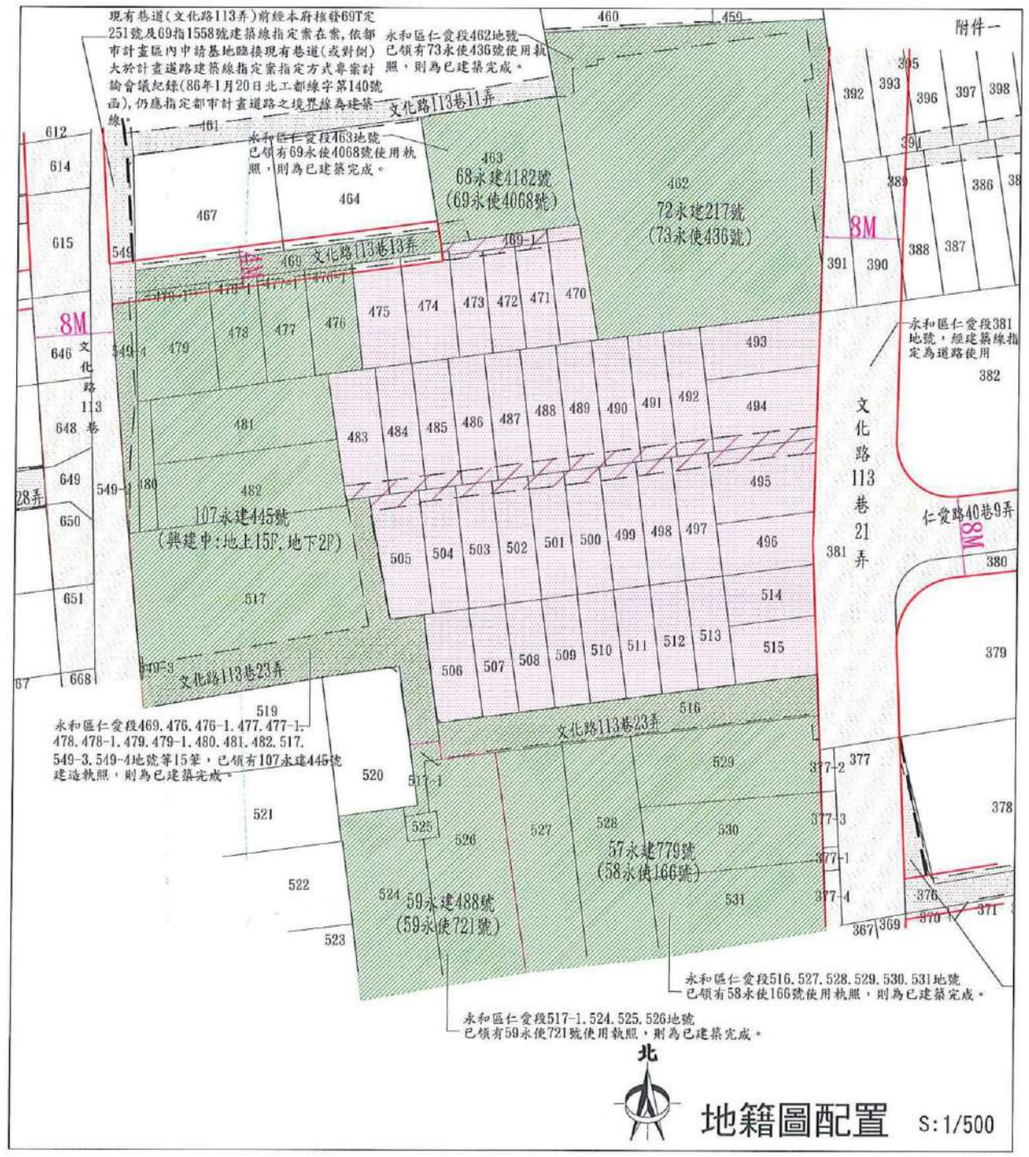
此致

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 1 0 年 0 4 月 1 1 日



臺北縣政府建設局使用執照存根

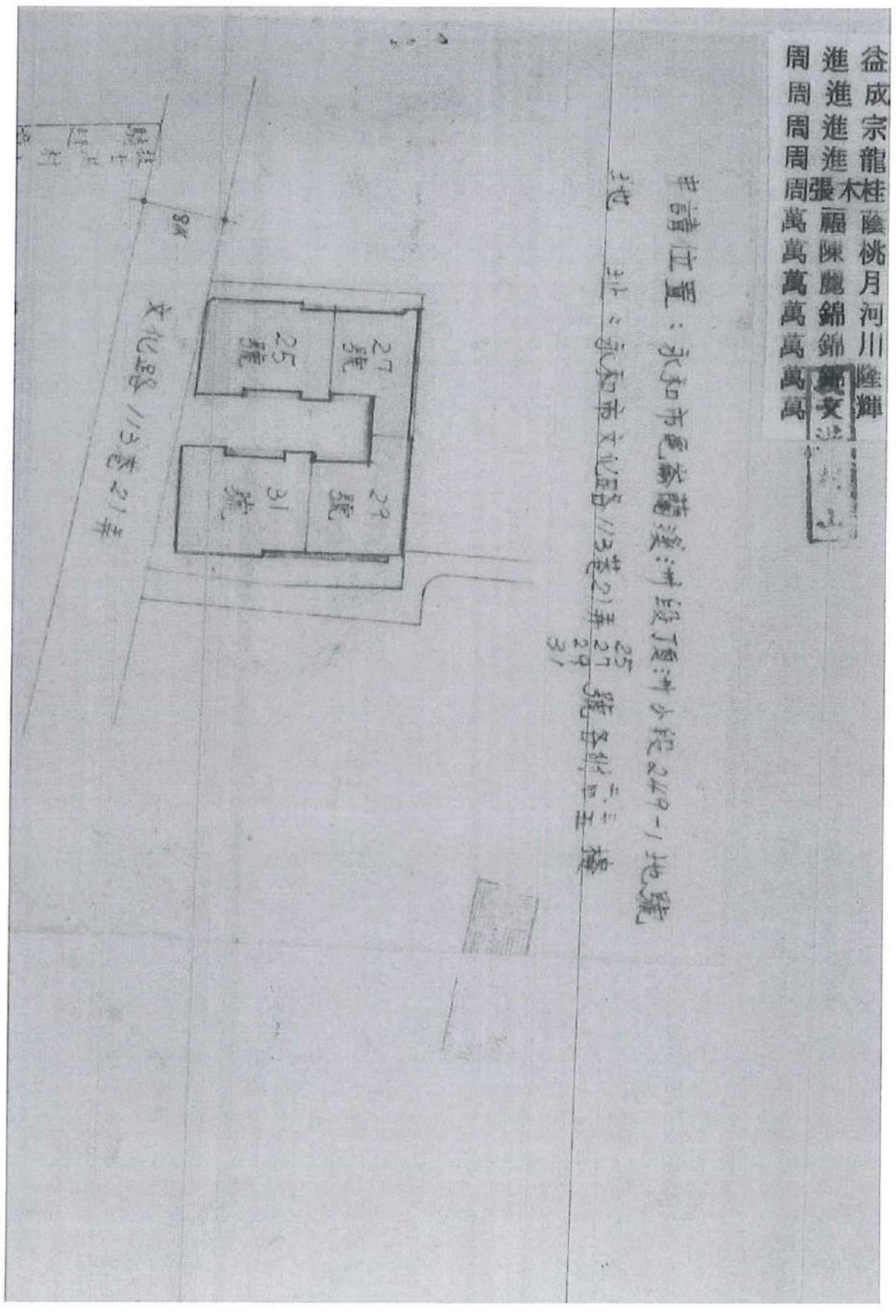
93 使字第 436 號

起造人姓名		住址	永和市永和路1段100巷		
建造類別	新建	構造種類	RC造		
使用分區	住宅區	層棟戶數	5層 1座 20戶間		
建築地號	地址 本縣 永和 市鄉鎮 文化路 113巷21弟25、27、29、31號各1樓	地段	福和段 044小段 地號 2、3、4、5		
基地面積	騎樓 m²	其他 672.35 m²	建蔽率	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	332.45 m²	4.0 m	住宅	第八層	m²	m	
第二層	350.45 m²	2.9 m	〃	第九層	m²	m	
第三層	350.45 m²	〃 m	〃	第十層	m²	m	
第四層	350.45 m²	〃 m	〃	第十一層	m²	m	
第五層	350.45 m²	〃 m	〃	第十二層	m²	m	
防空避難	地上 m² / 地下 131.65 m²	停車場	室內 m² / 室外 m²	屋頂突出部份	20.16 m²		
簷高	15.48 m	建築高度	15.60 m				

設計人	姓名 官大樹	事務所名稱 大方	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 王興發	營造廠名稱 東之豪	營造廠 工程有限公司
工程核算	6025,000－元	竣工日期	93年 1月 30日
發照日期	93年 3月 5日	開工日期	92年 12月 24日
建造執照字號	92 建 217 號		
附註			

代為決行



臺北縣政府建設局使用執照存根

73 使字第 426 號

起造人姓名		住址	永和市永和路1段100號		
建造類別	新建	構造種類	RC造		
使用分區	住宅區	層棟戶數	5層 1棟 20戶 間		
建築地號	地址 永和市 鄉鎮	地段	地號		
基地面積	騎樓 m²	其他 m²	建蔽率	法定空地面積	m²

建築物概要	建築項	各面層積	各高層度	各用層途	建築項	各面層積	各高層度	各用層途
	地下層	m²	m		第六層	m²	m	
	騎樓	m²	m		第七層	m²	m	
	第一層	350.52 m²	4.0 m	住宅	第八層	m²	m	
	第二層	350.52 m²	3.5 m	〃	第九層	m²	m	
	第三層	350.52 m²	〃 m	〃	第十層	m²	m	
	第四層	350.52 m²	〃 m	〃	第十一層	m²	m	
	第五層	350.52 m²	〃 m	〃	第十二層	m²	m	
	防空避難	地上 m²	停車場	室內 m²	屋頂突出物		m	
		地下 13165 m²		室外 m²				
	簷高	14.48 m	建築高度					

設計人	姓名	宮大炯	事務所名稱	大方建築師事務所
監造人	姓名	宮大炯	事務所名稱	大方建築師事務所
承造人	姓名	王興發	營造廠名稱	東達營造工程有限公司
工程核算	6025,000 元	竣工日期	73 年 1 月 30 日	
發照日期	73 年 3 月 5 日	開工日期	72 年 4 月 24 日	
建造執照字號	72 建 217 號			
附註				

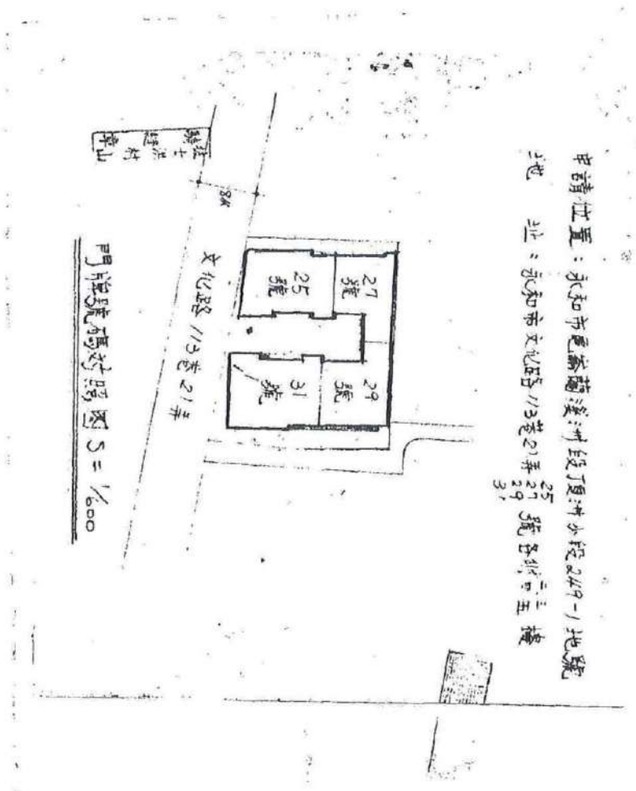
代為送行

簽證章 印鑑章

盆成宗龍桂蕊桃月河川蓬蘭
進進進進木蘭陳龍錦錦
國國國國萬萬萬萬萬萬

申請建築：永和市民族路沒有段頂洋小段2

地點：永和市文化路113巷21弟



928

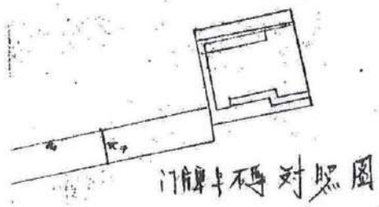
臺北縣政府建設局使用執照存根

增額新、空壹層　69使字第 4068 號

起造人姓名		住址	永和市和平路30号		
建造類別	新建	構造種類	RC造		
使用分區	住宅區	層棟戶數	5層 1座 1間		
建築地號	地址	本縣 永和 市 鄉鎮	地號	段 小段 地號	
基地面積	騎樓	m² 其他	m² 建蔽率	法定地面積	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
建築物概要	地下層	18.65 m²	m	機械室	第六層	m²	m	
	騎樓	m²	m		第七層	m²	m	
	第一層	104.58 m²	3.9 m	住宅	第八層	m²	m	
	第二層	105.58 m²	3.6 m	〃	第九層	m²	m	
	第三層	105.58 m²	〃 m	〃	第十層	m²	m	
	第四層	105.58 m²	〃 m	〃	第十一層	m²	m	
	第五層	105.58 m²	〃 m	〃	第十二層	m²	m	
	防空避難	地上 m²	停車場	室內 m²	屋頂突出物	m²		
		地下 35.18 m²		室外 m²				
	簷高	13.3 m	建築高度	14.4				

設計人	姓名		事務所名稱	建築師事務所
監造人	姓名	林棠義	事務所名稱	林棠義 建築師事務所
承造人	姓名	吳羽玫	營造廠名稱	明倫 營造廠工程有限公司
工程概算	1,483,375 元	竣工日期	69年12月1日	
發照日期	69年12月10日	開工日期	69年4月8日	
建造執照字號	68 建 4182 號			
附註				



門牌号碼对照图：

永和市文化路113巷11弄11号

及附 1、3、5、7、9楼

網站導覽

熱門搜尋

- 執照基本資料
- 執照存根資料
- 執照申請進度查詢
- 建物公共安全申報
- 公安稽查表查詢
- 顯示更多...

宣導專區

- 建管即時通APP
- 顯示更多...

相關連結

- 新北市政府(另開新視窗)
- 內政部營建署全球資訊網 (另開新視窗)
- 全國建築管理系統入口網 (另開新視窗)
- 建築執照申請書表電子化系統 (另開新視窗)
- 顯示更多...

系統客服連絡電話：(04)2230-3477

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	107永建字第00445號		
掛號號碼	107-1852561-00	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
新北市永和區仁愛段 469 地號	65㎡	65㎡
新北市永和區仁愛段 476 - 1 地號	4㎡	4㎡
新北市永和區仁愛段 476 地號	47㎡	47㎡
新北市永和區仁愛段 477 - 1 地號	4㎡	4㎡
新北市永和區仁愛段 477 地號	47㎡	47㎡
新北市永和區仁愛段 478 - 1 地號	4㎡	4㎡
新北市永和區仁愛段 478 地號	47㎡	47㎡
新北市永和區仁愛段 479 - 1 地號	6㎡	6㎡
新北市永和區仁愛段 479 地號	78㎡	78㎡
新北市永和區仁愛段 480 地號	20㎡	20㎡
新北市永和區仁愛段 481 地號	118㎡	118㎡
新北市永和區仁愛段 482 地號	123㎡	123㎡
新北市永和區仁愛段 517 地號	464.57㎡	464.57㎡
新北市永和區仁愛段 549 - 3 地號	.68㎡	0㎡
新北市永和區仁愛段 549 - 4 地號	41.91㎡	0㎡

回上頁

地址：新北市板橋區

電話：1999(新北市境內) (02)2960-3456

本民眾服務時間：週一至週五 08:00~12:00 13:30~17:30(國定假日除外)

適用IE8以上版本或Chrome及1024*768以上解析度瀏覽本系統

無障礙標章2.0 ACCESSIBILITY

點閱次數：8416393

anagement.publicwork.ntpc.gov.tw/bm_detail.jsp?ri1=057&ri2=1&ri3=00779&ri4=00&ri5=05710077900I30

新北市政府 New Taipei City Government

建管便民服務資訊網 Buildings Management Information Systems

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	57永建字第00779號		
掛號號碼	058-0011556-00	使照字號	58永使字第00166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 | 棟層概要資料 | 相關執照

地號

地號	面積	使用面積
新北市永和區竹林段頂溪洲小段 247 - 10 地號	--㎡	--㎡
新北市永和區竹林段頂溪洲小段 247 - 32 地號	--㎡	--㎡
新北市永和區竹林段頂溪洲小段 247 - 6 地號	--㎡	--㎡

anagement.publicwork.ntpc.gov.tw/bm_detail.jsp?ri1=059&ri2=1&ri3=00488&ri4=00&ri5=05910048800I30

新北市政府 New Taipei City Government

建管便民服務資訊網 Buildings Management Information Systems

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	59永建字第00488號		
掛號號碼	059-0020239-00	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 | 棟層概要資料 | 相關執照

地號

地號	面積	使用面積
新北市永和區竹林段頂溪洲小段 247 - 3 地號	--㎡	--㎡
新北市永和區竹林段頂溪洲小段 247 - 3 地號	--㎡	--㎡
新北市永和區竹林段頂溪洲小段 247 - 40 地號	--㎡	--㎡
新北市永和區竹林段頂溪洲小段 247 - 40 地號	--㎡	--㎡
新北市永和區竹林段頂溪洲小段 247 - 7 地號	--㎡	--㎡
新北市永和區竹林段頂溪洲小段 247 - 7 地號	--㎡	--㎡

X N O P W
:基股投號mail座(ntpc@sysonline.com.tw)。

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(影本)

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：高昇建設股份有限公司

案名：擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案

階段：事業計畫

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
1	**本案是否需辦理都市設計審議**		■				依「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定都市更新單元應先經都設會審議通過後方得申請建造執照。	勾選為「是」者，應於都市更新案件公開展覽期間檢送都市設計審議報告書，並於核定前取得同意備查函。
2	**本案是否需辦理交通影響評估審查**		■	■檢討本案屬**第二類**，停車數量共 106.6 位(汽車 88+機車 93/5)；樓地板面積為 16,271.89 平方公尺			依「建築物交通影響評估準則」第 2 條及「新北市政府建築物交通影響評估送審門檻規定」，本案建築物用途類別，其停車位數或樓地板面積達下列規定，應提送交通影響評估： 1. 第一類(辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過 150 個，或樓地板面積超過 24,000 平方公尺。 2. 第二類(住宅、集合住宅等居住用途建築物)其設置小型車停車位數超過 360 個，或樓地板面積超過 48,000 平方公尺。 3. 第三類(旅館等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過 180 個，或樓地板面積超過 48,000 平方公尺。 4. 第四類(工廠等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過 200 個，或樓地板面積超過 60,000 平方公尺。	勾選為「是」者，應檢送交通影響評估報告書，並於核定前取得同意備查函。
							「停車位數」=基地實設之小汽車停車位數+(機車停車位總數/5)+(大型車停車總位*2)	
3	**本案是否為山坡地，另是否需辦理水土保持計畫核定或加強山坡地雜項執照審查**		■	■自行函詢農業局等相關單位或檢附相關證明文件			依「新北市政府山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」第 2 點規定山坡地劃定範圍： 1. 標高在 100 公尺以上。 2. 標高未滿 100 公尺，而其平均坡度在 5%以上。 依「水土保持法」第 12 條規定水土保持義務人於山坡地或森林區內從事開發建築用地，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定。 依「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」規定於都市計畫地區未經區段徵收或市地重劃，且建築基地面積在 3000 平方公尺以上之山坡地，涉及整地者，或其他山坡地之建築基地經地方主管建築機關認為整地行為有安全顧慮者，雜項執照申請案應由本府召集專家學者、相關主管機關及事業機構等共同組成審查小組，就規定項目予以審查。	勾選為「是」者，應於核定前取得同意備查函。
4	**本案是否需辦理環境影響評估**		■	■檢討本案屬**住宅**大樓，樓層 21 層，高度 72.3 公尺			依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條高樓建築，有下列情形之一者，應實施環境影響評估： 1. 住宅大樓，其樓層 30 層以上或高度 100 公尺以上。 2. 辦公、商業或綜合性大樓，其樓層 20 層以上或高度 70 公尺以上。	勾選為「是」者，應檢送環境影響評估報告書，並於核定前取得審核同意函。
5	**本案是否需辦理容積移轉審查**	■					依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「新北市政府都市計畫容積許可審查要點」依相關都市計畫土地使用管制	勾選為「是」者，更新單元建築基地(接受接地)應於

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
							要點申請容積移轉。	核定前確定評定申請移入容積量體。
6	**本案是否需辦理工業區總量管制申請**		■	■檢討本案屬 **住宅區**			本市各都市計畫甲、乙種工業區設置工業發展有關設施、公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施之土地使用，其各工業區內各設施之設置、土地使用之審查，應依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」之規定，除法規另有規定(如編定工業區)外，則依相關規定辦理。	
7	**本案是否涉及都市更新條例第35條之規定**		■	本案申請建築基地基準容積加給0%，後續實施者取得加給基準容積核可函，再依相關規定辦理變更細部計畫。			都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第32條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第32條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。	勾選為「是」者，應於事業計畫書內載明，且應配合辦理變更都市計畫。
8	**本案是否需辦理廢溝、廢水、廢溜或水路改道**		■				土地登記謄本登記溝、水、溜地目，依「新北市政府水利局廢溝、廢水、廢溜暨水路改道申請標準作業程序」辦理廢除。	

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
9	**本案更新單元範圍內及周邊是否涉及依文化資產保存法應予保存之有形文化資產（如古蹟、歷史建築、聚落建築群、考古遺址及自然地景等）**		■	□自行函詢文化局等相關單位或檢附相關證明文件(本更新單元範圍內公有土地上無逾50年之建築物)			依「文化資產保存法」第3條所稱文化資產，指具有歷史、藝術、科學等文化價值，並經指定或登錄之下列有形文化資產；及第15條規定公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。	勾選為「是」者，應於事業計畫書內載明，且應配合辦理變更都市計畫。
	本案更新單元範圍內是否涉及公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年		■				依「文化資產保存法」第34條規定營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開審議會審議通過後，始得為之。	
10	**本案是否涉及捷運穿越範圍**		■				依「大眾捷運法」第45條規定為興建或維護大眾捷運系統設施及行車安全，主管機關於規劃路線經行政院核定後，應會同當地直轄市或縣(市)主管機關，於大眾捷運系統兩側勘定範圍，公告禁建或限建範圍，不受相關土地使用管制法令規定之限制；另檢討是否涉及「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」之禁建限建範圍及其管制。	

項次	檢核事項	自行檢核 是	自行檢核 否	相關證明文件	審查結果 符合	審查結果 未符	相關規定	備註
11	**本案更新單元範圍是否涉及公有土地**		■				國有土地依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 3 點規定，都市更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達 500 平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積 1/2 以上者，執行機關或公用土地管理機關得研提主導辦理都市更新之意見，依程序報核後，依都更條例規定主導辦理都市更新；本市市有土地依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第 4 條規定，市有土地面積合計占該都市更新單元土地總面積達 1/2 以上者，得由財政局或本府城鄉發展局專案報本府核定，由本府主導辦理都市更新；或依其餘公有土地相關規定檢討。	
12	本案更新單元範圍是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達 30 公分以上之樹木		■	■自行函詢農業局等相關單位或檢附相關證明文件			依「新北市樹木保護自治條例」 新北市政府受理建築執照申請，經審查發現建築基地內有珍貴樹木時，應要求申請人提出保護計畫或遷移計畫，並經本局審查通過；必要時，本局得要求申請人變更設計。	
13	本案是否位於市府公告劃定之更新地區或都市計畫劃定之都市更新地區(含再發展區、應以都市更新方式整體開發者等)	■					檢討案件是否為依「都市更新條例」第 5 條劃定更新地區、第 6 條優先劃定更新地區、第 7 條迅行劃定更新地區；或依都市計畫劃定之都市更新地區。	勾選為「是」者，應於事業計畫書載明本案所屬之更新地區。
	本案是否位於市府公告之都市更新計畫範圍	■					檢討案件是否為依「都市更新條例」第 5 條或都市計畫相關規定訂定都市更新計畫。	勾選為「是」者，應就該都市更新計畫中實施再發展計畫及指導原則

項次	檢核事項	自行檢核 是	自行檢核 否	相關證明文件	審查結果 符合	審查結果 未符	相關規定	備註
								等相關內容逐條檢核，並製作檢核表納入事業計畫書。
14	**本案更新單元範圍內土地是否已依都市計畫法新北市施行細則第 47 條第 2 項申請舊市區小建築基地合併整體開發獎勵**		■				依「都市計畫法新北市施行細則」第 47 條第 2 項執行原則(簡易都更)第 4 點規定，基地涉及市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者，不適用該執行原則。	勾選為「是」者，市府得依前開規定駁回簡易都更獎勵申請案或撤銷簡易都更獎勵之核准。
15	**是否涉都市計畫個案變更回饋計畫或相關協議事項**		■	□自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件			依「都市計畫法」第 27 條規定，都市計畫經發布實施後，遇有相關情事，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更。	勾選為「是」者，應於事業計畫書載明該都市計畫個案變更回饋計畫或相關協議事項。
16	**是否涉及公共設施多目標使用或開闢**		■	□自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件			涉及多目標使用應依「都市計畫法」第 30 條規定，公共設施用地得作多目標使用。另申請範圍、公共設施用地類別、使用項目及准許條件等需符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 點規定。 涉及計畫道路開闢應依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」辦理。	勾選為「是」者，應於事業計畫書載明該公共設施多目標使用內容或開闢內容。

實施者：高昇建設股份有限公司 簽章

中華民國 110 年 5 月 12 日（日期未填時，視為事業計畫報核時）

附註

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

三、本案是否涉及山坡地函詢公文

正本

檔　　號：
保存年限：

高昇 110.3.28 收文章

新北市政府農業局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號22樓
承辦人：袁恒德
電話：(02)29603456 分機2958
傳真：(02)22724684
電子信箱：AV5460@ntpc.gov.tw

新北市永和區中山路一段188號3樓
受文者：高昇建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年3月25日
發文字號：新北農山字第1100549859號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關查詢本市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地是否位於山坡地範圍，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據貴公司110年3月22日高昇仁愛更字第110032201號函辦理。

二、經查本市永和區全區地號土地非屬行政院核定公告之山坡地範圍，另依水土保持法第3條第1項第3款『山坡地係指國有林事業區、試驗用林地、保安林地，及經中央或直轄市主管機關參照自然形勢、行政區域或保育、利用之需要，就合於下列情形之一者劃定範圍，報請行政院核定公告之公、私有土地…』故本案土地如位於國有林事業區、試驗用林地、保安林地內仍屬法定山坡地範圍。

三、依據行政院農業委員會林務局103年1月28日林企字第1031651138號函，本市國有林事業區分布之區域為三峽區、坪林區、平溪區、新店區、烏來區、石碇區、貢寮區及雙溪區。

四、依據行政院農業委員會林業試驗所101年5月8日農林試營字第1010003169號函，本市除烏來區外，無該所管轄之試驗用林地。

五、依據教育部102年11月7日臺教技(二)字第1020160250號函，本市除國立中興大學及中國文化大學於本市新店區有管轄大專院校實驗林地，其餘地區均無所管轄之大專院校實驗林地。

六、依據行政院農業委員會林務局新竹林區管理處103年1月9日竹政字第1032100029號函及羅東林區管理處102年12月20日羅政字第1021110547號函，本市各區未編入保安林者為蘆洲區、三重區、永和區、中和區、板橋區、泰山區、樹林區、鶯歌區、土城區，其他地區均有保安林之編入。

七、綜上，旨揭地號土地非屬法定山坡地範圍。

八、副本抄送各相關管理機關，前揭貴管之國有林事業區、試驗用林地、保安林地之土地位置資料如有變更或訛誤，請即函復本局憑辦。

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

正本：高昇建設股份有限公司
副本：教育部、行政院農業委員會林務局、行政院農業委員會林務局新竹林區管理處、行政院農業委員會林務局羅東林區管理處、行政院農業委員會林業試驗所

局長 李玟

本案依分層負責規定授權業務主管決行

本案是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達 30 公分以上之樹木函詢公文

正本

檔　　號：
保存年限：

高昇 110.3.29 收文章

新北市政府綠美化環境景觀處　函

地址：22024新北市板橋區中山路1段143號5樓
承辦人：葉庭
電話：(02)29550808 分機508
傳真：(02)29641920
電子信箱：AR7994@ntpc.gov.tw

234
新北市永和區中山路1段188號3樓
受文者：高昇建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年3月25日
發文字號：新北景規字第1103563402號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關貴公司函詢永和區仁愛段469-1地號等40筆土地基地內是否有新北市樹木保護自治條例所稱之樹木一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依新北市政府農業局交下公司110年3月22日高昇仁愛更字第110032202號函辦理。

訂

二、案址內尚未有本市列管珍貴樹木，倘有珍貴樹木認定疑慮，請將樹徑大小、樹木年齡及具地方特性、歷史性或學術研究價值等相關資料列冊函送新北市政府農業局認定。

三、另用地內如有喬木（離地高度1.3公尺處，樹幹直徑達60公分以上，若其已分枝者，以各分枝樹幹直徑合併計算之），請以原地保留為原則，倘有遷植需求，請以基地內遷植為優先，並依新北市樹木保護自治條例提送遷植計畫予區公所審查，經新北市政府農業局核准後始得為之。

線

正本：高昇建設股份有限公司
副本：

處長林俊德

本案依分層負責規定授權業務主管決行

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　公告

發文日期：中華民國102年4月18日
發文字號：北府城更字第10200023971號
附件：都市更新計畫書、圖

裝

主旨：「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」自102年4月26日起公告實施。

依據：都市更新條例第八條及同法施行細則第二條。

公告事項：

一、都市更新計畫暨劃定都市更新地區:詳都市更新計畫書、圖。

訂

二、公告期間:自102年4月26日起30日。

三、公告地點:本府、新北市中和區公所及新北市永和區公所都市計畫公告欄。

線

市長 朱立倫

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

擬　定　機　關：新　北　市　政　府

中　華　民　國　1　0　2　年　4　月

一、捷運頂溪站周邊更新地區

頂溪站生活圈位於捷運中和線頂溪站周邊，屬永和都市計畫範圍，此生活圈內之更新地區分別位於頂溪站北側、西側及東側，土地總面積計 50.59 公頃。

（一）計畫位置與範圍

1.頂溪站北側更新地區

位於捷運中和線頂溪站北側，屬永和區，計畫範圍東起永和路二段，西抵保安路，北達環河西路，南迄文化路，更新地區範圍內土地總面積約 13.92 公頃，如圖 2 所示。

圖 2　頂溪站北側更新地區範圍示意圖

2.頂溪站西側更新地區

位於捷運中和線頂溪站西側，屬永和區，計畫範圍東起永和路二段，西抵信義路，北達文化路，南迄中山路一段，已於 91 年 8 月 7 日公告劃定永和路二段、文化路口西南側更新地區，面積 1.60 公頃，本次公告劃定之更新地區面積約 9.58 公頃，如圖 3 所示。

圖 3　頂溪站西側更新地區範圍示意圖

3.頂溪站東側更新地區

位於捷運中和線頂溪站東側，屬永和區，計畫範圍東側與北側均為竹林路，西抵永和路二段，南迄中正路與福和路，已於 91 年 8 月 7 日公告劃定國光路計畫道路兩側更新地區，面積 7.60 公頃，本次公告劃定之更新地區面積約 17.89 公頃，如圖 4 所示。

圖 4　頂溪站東側更新地區範圍示意圖

本案位於頂溪站西側更新地區範圍，相關檢討已檢附於事業計畫書第六章。

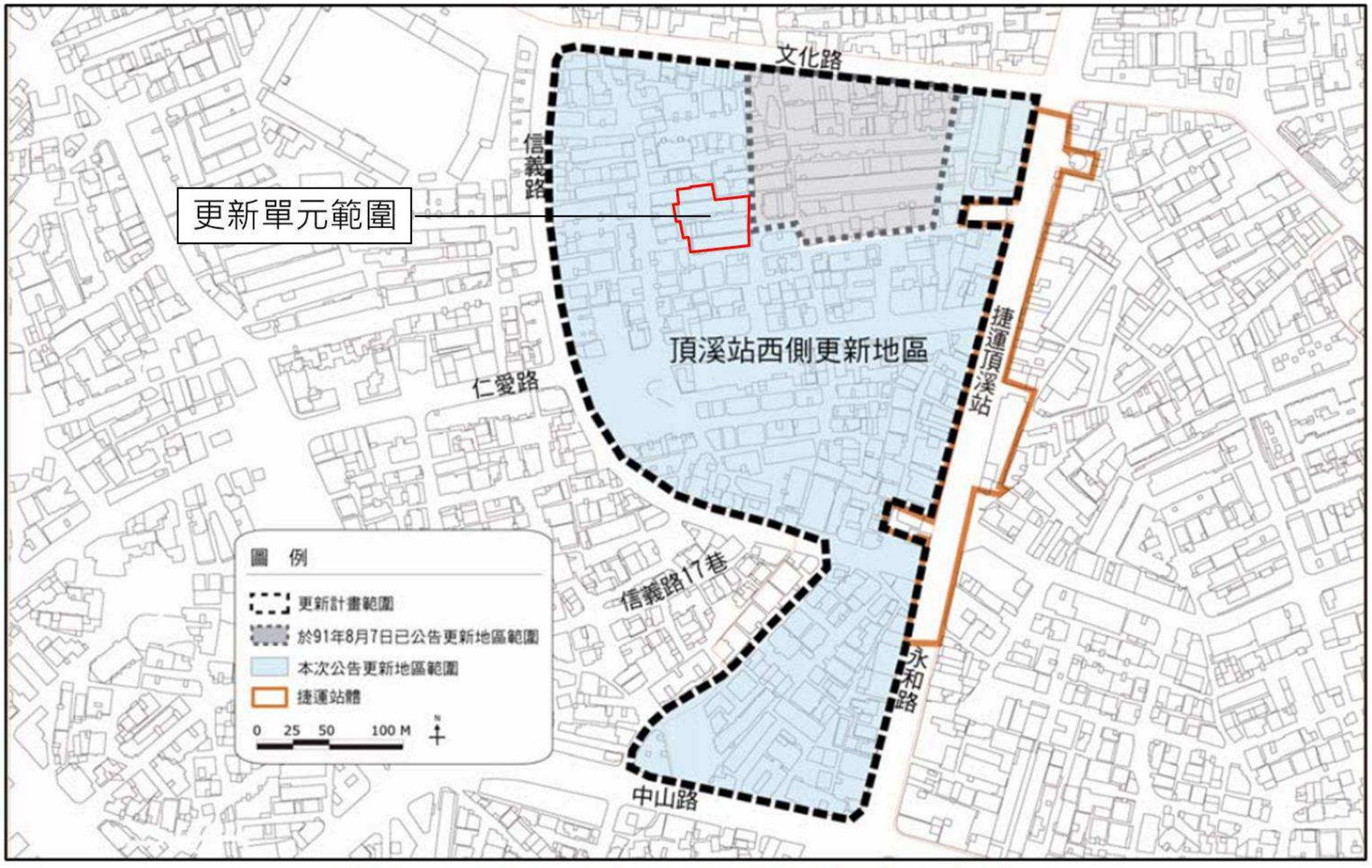
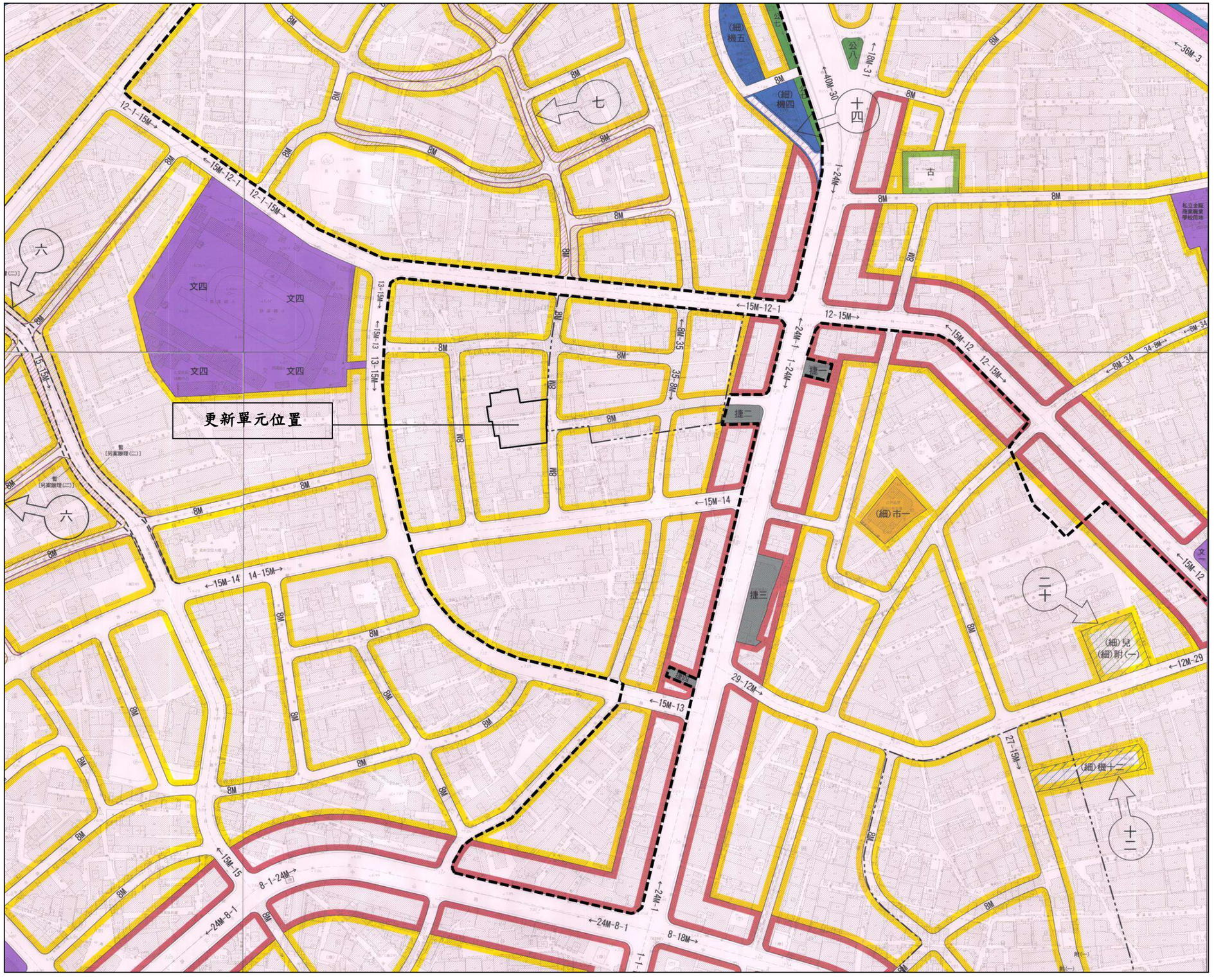


圖 3　頂溪站西側更新地區範圍示意圖


更新單元位置
文四
文四
文四
文四
六
七
十四
古
(細)機五
(細)機四
公七
公八
捷一
捷二
捷三
(細)市一
二十
(細)兒
(細)附(一)
十二
(細)機十二
私立金陵商業職業學校用地
8M
12-1-15M→
←15M-12-1
13-15M→
←15M-13
←15M-14
14-15M→
←15M-15
8-1-24M→
←24M-8-1
←40M-30
1-24M→
←24M-1
←8M-18
←8M-35
35-8M→
←8M-34
34-8M→
←36M-3
12-15M→
←15M-12
29-12M→
←12M-29
27-15M→
8-18M→

附錄二-10

附錄三　公寓大廈管理規約草約

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「**新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 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 A、B、G （露臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（2）位於 21 樓 之 D、E （露臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

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

（4）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

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

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

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

□3.共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

□4.停車空間之其他權利形式：_____。

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

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

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

訂定。

□3.停車空間之其他使用管理方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

■1.本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

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

□2.本公寓大廈外牆之使用管理方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

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

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

■1.除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

□2.應依下列規定辦理：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第三條　共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

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

■1.無其他共用設施設置。

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

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

■1.依建築法相關規定辦理。

□2.管理負責人或管理委員會應於＿月內予以改善或回復原狀。

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

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

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

□2.其他負擔或分擔方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

■1.由管理費或公共基金支應。

□2.其他負擔或分擔方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第四條　專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區

分所有權人共同利益之行為。

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

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

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

■1.依建築法相關規定辦理。

□2.該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

第二章　區分所有權人會議

第五條　區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條　區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開___次(至少一次)。

2.有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

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

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

第七條　區分所有權人會議之開議

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

■1.會議主席產生之優先順序：

(1)由召集人擔任。

(2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

□2.會議主席產生之其他方式:_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(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 **2,466,881** 元整、公共開放空間管理維護基金 **2,545,308** 元整、綠建築管理維護基金新臺幣 **1,233,441** 元整、智慧建築管理維護基金 **1,233,441** 元整、耐震標章管理維護基金 **1,233,441** 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。

六、今為維護社區公共安全，起造人同意於各棟梯廳等主要出入口、車道出入口及屋突一層裝設監視系統，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。

七、今為加強維護建築物使用安全，起造人同意依建築技術規則第四章之一建築物安全維護設計規定設置各項維護裝置，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。

八、本案設計之挑空部分，今切結將來絕不任意加設違建，不因使用材質而視為室內裝修，否則經查報願無條件自行拆除，任何時間拆除均無異議，並於產權移轉時及售屋時列入交待。

九、禁止二次施工：起造人（申請人）／所有權人／使用人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，如有上述違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代。

十、社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之前後院、開放空間(人行步道、廣場)、公共設施(公園、綠地、停車空間)、公用設備(庭園燈，街道家具)，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責，並列入公寓大廈規約及買賣契約中載列明確及產權移轉交代事項。

十一、本案設置無遮簷人行步道及退縮人行步道係屬「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，其管理維設費用應按該範圍面積每平方公尺五千元新臺幣計算，設置管理維護基金，建築物及公共開放空間所有權人，如將其房屋出售(典)贈與、繼承而移轉時，應將執行執計表列入產權移轉交代。

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、依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間者，為公寓大廈之法定共用部分，應提供公共使用，不得為約定專用部分；其後區分所有權人會議，亦不得變更；其中沿街步道式開放空間、基地內通道及現有巷道等屬道路系統範疇，應於規約草約載明適用道路交通管理處罰條例之規定。

二、供公眾使用之人行道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，開放空間之位置與空間需維持淨空，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，並設置告示牌，由本大樓進行管理維護，其後區分所有權人會議，亦不得變更，並提列公共開放空間管理維護基金新臺幣 2,545,308 元整。

三、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，期滿三個月前必須申請繼續使用，相關規定如下：

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

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

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

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

(五)綠建築管理維護費用運用項目如下：

1.綠建築設施維修或更新費用。

2.綠建築設施保養所需費用。

3.綠建築設施所需水電及清潔費用。

4.雇用綠建築設施管理、清潔及維修人員之費用。

5.其他有關綠建築設施管理維護所需費用。

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

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

(八)申請「綠建築」需配合提列管理維護必要費用，已由本都市更新案實施者提撥相關費用，以公寓大廈管理基金金額之 50%計算，計 1,233,441 元(2,466,881 x 50%)，專款專用於綠建築相關設備維護管理。

四、本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級智慧建築標章者，依規定申請通過綜合佈線指標、資訊通信指標、系統整合指標、設施管理指標、安全防災指標、節能管理指標、健康舒適及智慧創新指標，智慧建築標章有效期限為五年，期滿三個月前必須申請繼續使用，相關規定如下：

(一)申請繼續使用智慧建築標章，應依「智慧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)本公寓大廈銀級智慧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智慧建築標章所規定之系統設備及相關法令規定申請，不得任意變更。

(四)本公寓大廈依智慧建築指標設置之系統設施管理維護費用，由公寓大廈公共基金支應，管理維護應依「年度管理維護計畫」及「長期修繕計畫」辦理。

(五)智慧建築管理維護費用運用項目如下：

1.智慧建築設施維修或更新費用。

2.智慧建築設施保養所需費用。

3.智慧建築設施所需水電及清潔費用。

4.雇用智慧建築設施管理、清潔及維修人員之費用。

5.其他有關智慧建築設施管理維護所需費用。

(六)智慧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「智慧建築」需配合提列管理維護必要費用，已由本都市更新案實施者提撥相關費用，以公寓大廈管理基金金額之 50%計算，計 1,233,441 元(2,466,881 x 50%)，專款專用於智慧建築相關設備維護管理。

五、本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得耐震標章，申請「耐震標章」應配合提列管理維護必要費用，本案以新北市政府 110 年 6 月 28 日修正之協議書，公寓大廈管理條例施行細則規定之公寓大廈管理基金金額 50%，計 1,233,441 元(2,466,881 x 50%)。

六、其他

(一)本案更新單元範圍北側土地涉及文化路 113 巷 13 弄部份範圍，屬已指定建築線之現有巷道，於本案辦理更新前已鋪設柏油供通行使用，更新後仍應維持原通行使用，除配合主管機關或相關法令規定外，不得任意變更，相關維護管理以區公所辦理為主。

(二)高層緩衝空間、垃圾車暫停車位不得作為其他使用。

(三)本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應依法令規定外，非經規約草約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。前開規約草約或區分所有權人會議之決議，應就得就懸掛或設置廣告物之範圍、懸掛或設置廣告物之規格等加以規定。

(四)鐵窗原則禁止設置，並應明定於規約草約中明定。但低樓層部分基於安全考量須設置時，應於公寓大廈規約草約範本內予以規範，且應依規約草約所訂之統一規格、型式，始得設置。

(五)本公寓大廈一樓留設自行車停放空間，相關維護管理規範由管理委員會另訂之，該停放空間除配合主管機關或相關法令規定外，不得任意變更使用。

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、	5 年	銷毀	【第 35、36 條】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
		收據、存根等。			
	4.公共基金、管理費欠繳明細表	欠繳公共基金或應分擔或其他應負擔費用情形，含處理程序報告	5 年	屆保存年限後檢討	【第 35 條】
	5.國稅局稅籍設立申請書		永久	永久保存	
	6.銀行存摺(帳戶)		永久	永久保存	
04	會議類				
	1.區分所有權人會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 34、35、36 條】
	2.管理委員會會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 35、36 條】
05	證照類				
	1.使用執照謄本		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2.管理組織報備證書	含第一次報備及變更報備之申請書件彙總	永久	永久保存	
	3.公共安全檢查申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	4.消防安全設備檢修申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	5.其他證照	如救生員、防火管理人、管理服務人證照等	依規定	銷毀	
06	文書類				
	1.收文彙總		5 年	銷毀	
	2.對外發文彙總	包括信件、公文等	5 年	銷毀	
	3.對內發文彙總	包括簽呈、報告、計畫、公告等	5 年	銷毀	
	4.檔案文件清冊		永久	永久保存	
	5.印鑑及有關文件	印鑑(模)列管清冊	永久	永久保存	【第 36 條】
07	設備類				
	1.設備清冊	含設備配置平面圖	永久	異動更新	【第 36 條】
	2.設備廠商資料表	廠商資料	永久	異動更新	【第 57 條】
	3.設備保固(證)書		3 年	銷毀	
	4.設施設備使用維護手冊	設備規格書、說明書或操作手冊	永久	永久保存	【第 57 條】
	5.設備維修保養合約書		3 年	銷毀	
	6.設備維修保養記錄		永久	永久保存	
	7.設備用配件或耗材、庫存記錄		3 年	銷毀	
	8.設備使用管理辦法		永久	異動更新	
	9.設備使用許可證	如昇降設備、機械停車設備等許可證	依規定	銷毀	
08	財產類				
	1.財產及物品清冊		永久	異動更新	【第 36 條】
	2.公共鑰匙清冊	附配置圖	永久	異動更新	
	3.點收及移交記錄		永久	永久保存	【第 57 條】
09	規約類				
	1.規約	經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。	永久	永久保存	【第 35、36 條】
	2.各項管理辦法	經區分所有權人會議決議或授權管理委員會訂定之管理事項。	永久	永久保存	
10	業務類				
	1.合約書	保全合約、管理合約、第四台合約、租賃合約、採購合約等	3 年	銷毀	
	2.管理計畫書		3 年	銷毀	
	3.管理應用表單	人事、行政、業務等	3 年	銷毀	
	4.文具用品清冊		3 年	銷毀	
	5.生活用品清冊	熱水瓶、電風扇、飯鍋、電暖爐、手電筒等	3 年	銷毀	
	6.業務配備清冊	清潔、保全、機電、事務管理等（如工具、設備、業務表冊）	3 年	銷毀	
	7.管理人員勤務工作紀錄	出退勤登記、工作日誌等	1 年	銷毀	
	8.管制中心、部門主管及幹部聯絡電話		1 年	異動更新	

五、文件之保管方式

(一)文件之保管，包括文件檔案之整理、裝訂、分置及存放事項。

(二)文件檔案應分類定期裝訂成冊。

(三)文件檔案應依檔案之年度或檔號範圍等項目，於檔案櫃、架之適當位置，設置簡明之標示，以利保管與查驗。

(四)文件檔案應列清冊，以便檢索查閱，並應指定保管人，保管人異動時列入移交。

(五)文件檔案保管之場所應能確保安全，預防因災害(淹水、潮濕、蟲害)或人為因素損毀文件。

(六)電子文件應予備份，並定期重製，以防資料遺失。

(七)永久保存與定期保存文件檔案得分置存放。

(八)閱覽及影印應依規定程序辦理申請及登記，並應由管理人員陪同使用，用畢歸還放回原處。

貳、利害關係人閱覽或影印之請求

一、目的

為提供利害關係人閱覽或影印公寓大廈文件，並兼顧文件保管維護之安全。

二、相關法令及規定

公寓大廈管理條例第三十五條

利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

三、名詞定義

(一)利害關係人：係指公寓大廈之區分所有權人及住戶，或有法律上利害關係之人。

(二)文件：指依相關法令及規定，由管理委員會保管之文字或非文字資料及其附件。

(三)影印：指紙本文件之複印、翻拍；電子文件之列印、沖洗、拷貝等作業。

四、公寓大廈文件閱覽或影印之申請

(一)利害關係人應檢附下列書表向管理委員會提出申請

1.公寓大廈文件閱覽/影印申請表(附表一)

2.區分所有權人或住戶之資格證明，或檢附有法律上利害關係之證明。

(二)管理委員會應於收到申請書一週內准駁通知申請人，同意者並指定時間、處所，整備申請閱覽或影印之文件，提供申請人閱覽或交付影印。公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書(附表二)

(三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

五、公寓大廈文件閱覽或影印之注意事項

(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。

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

(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：

1.添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。

2.拆散已裝訂完成之檔案。

3.以其他方法破壞文件或變更文件內容。

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

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

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

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

六、文件之閱覽或影印收費標準

(一)閱覽者免收費。

(二)影印複製文件，依文件影印複製收費標準表(附表三)收費。

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

附表一

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請表

申請書編號：＿＿＿＿＿＿

姓　　名	出生年月日	身分證明文件字號	住(居)所 聯絡電話
申請人：			地址： 電話：
代理人：			地址： 電話：
※法人、團體、事務所或營業所名稱： 地址： （管理人或代表人資料請填於上項申請人欄位）			
申請目的：			

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

此致

○○○公寓大廈管理委員會

申請人簽章：　　※代理人簽章：

申請日期：　　年　　月　　日

填表須知：

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

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

附表二

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

申請人：		申請書編號：	

台端申請本公寓大廈文件閱覽/影印項目，准駁如下

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

○○○公寓大廈管理委員會

申請准駁日期：　　年　　月　　日

閱覽或影印注意事項：

(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。

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

(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：

1.添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。

2.拆散已裝訂完成之檔案。

3.以其他方法破壞文件或變更文件內容。

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

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

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

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

(八)依文件之閱覽或影印收費標準，於閱覽或影印完成時收費。

附表三

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

本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。

附件七　室內裝修工程具結書

室內裝修工程具結書

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

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

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

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

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

立具結書人（裝修戶）_____（簽章）

國民身分證統一編號：_____電話：_____

連絡地址：_____

中　華　民　國　____　年　____　月　____　日

附件八　獎勵綠建築標章管理維護計畫

綠建築標章其各項指標項目，未來進行使用委戶管理時應注意事項如下：

(一)綠化量指標—除應定時澆水、施肥、修剪外，若有喬木、灌木、草花或草皮因故死亡時，管委會應立即依其植物類別、屬性、原位置補種植，以維持節能減碳之效能。

(二)日常節能指標—

1.建築物外殼：

(1)實牆部：外牆及其內外兩側之鋪面材料，除經法定申請審查通過才得以進行變更，否則不得任意更動。

(2)開口部：門窗如要更新時，應以不超過原位置及原尺寸大小為原則。玻璃之可見光反射率 Gri 應小於 0.25。

2.空調設備系統：住宅類建築應採購窗型或分離式冷氣。若採用變冷媒量熱源系統或立式箱型機系統時，需另行檢討其空調節能效率。

3.照明系統：燈具位置及數量燈泡不得任意更動。如需更換燈泡或燈具時，應採購同等產品或比原燈具省電且高效能低耗電之相關產品，以達節約能源之目的。且燈具開關迴路不得任意更改之。

(三)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。

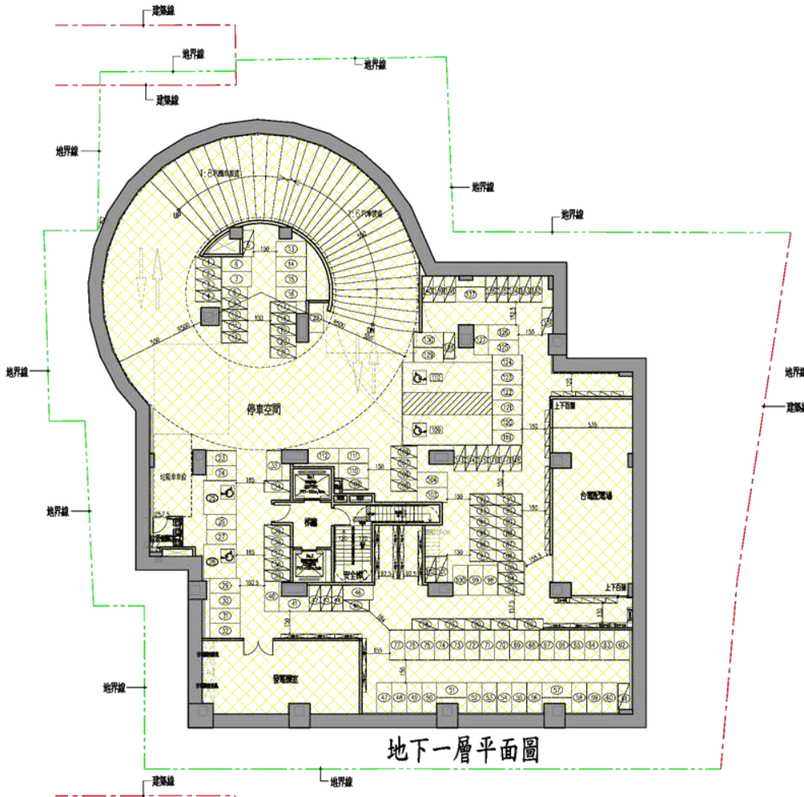
3.具大耗水項目所設置之彌補措施設備，應定期檢查其功能性並維持正常。設有雨水回收系統者，應定期清洗水箱及檢查保養其他設備並維持正常。

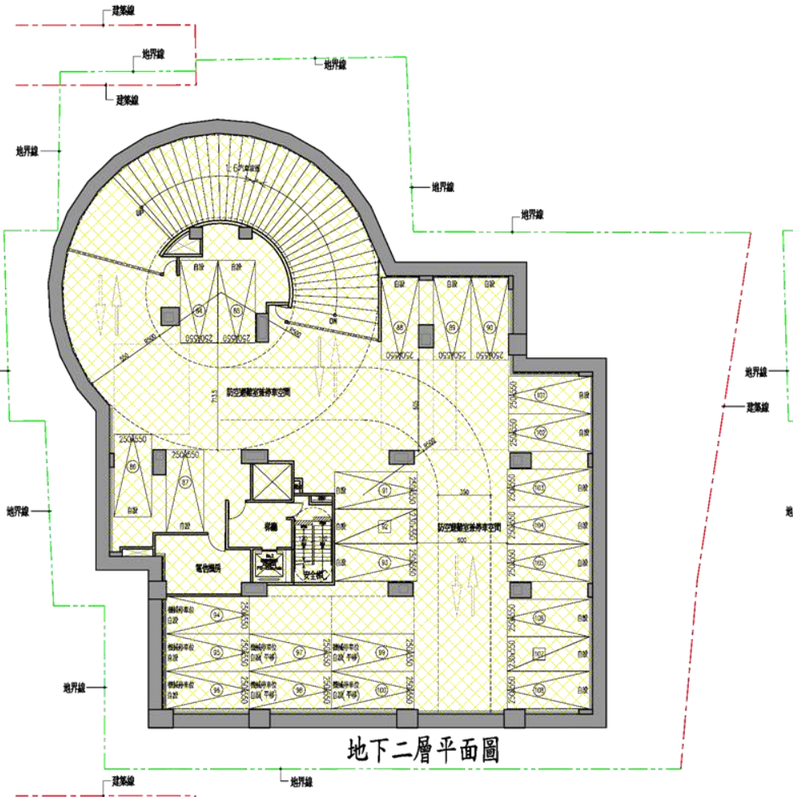
(四)污水及垃圾改善指標—

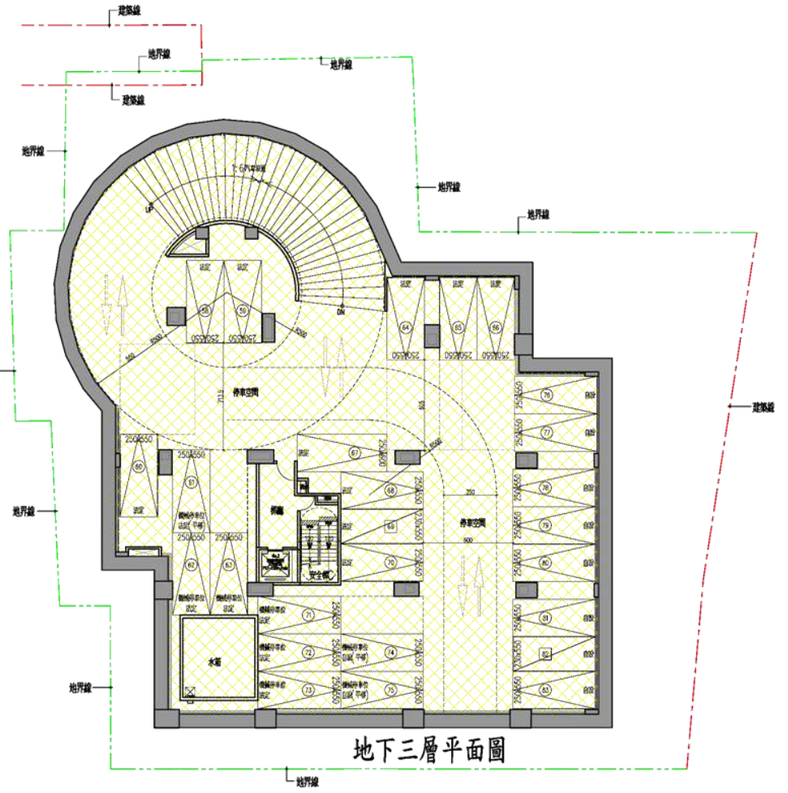
1.建築物如已接入都市污水下水道系統者，應繼續維持其功能。

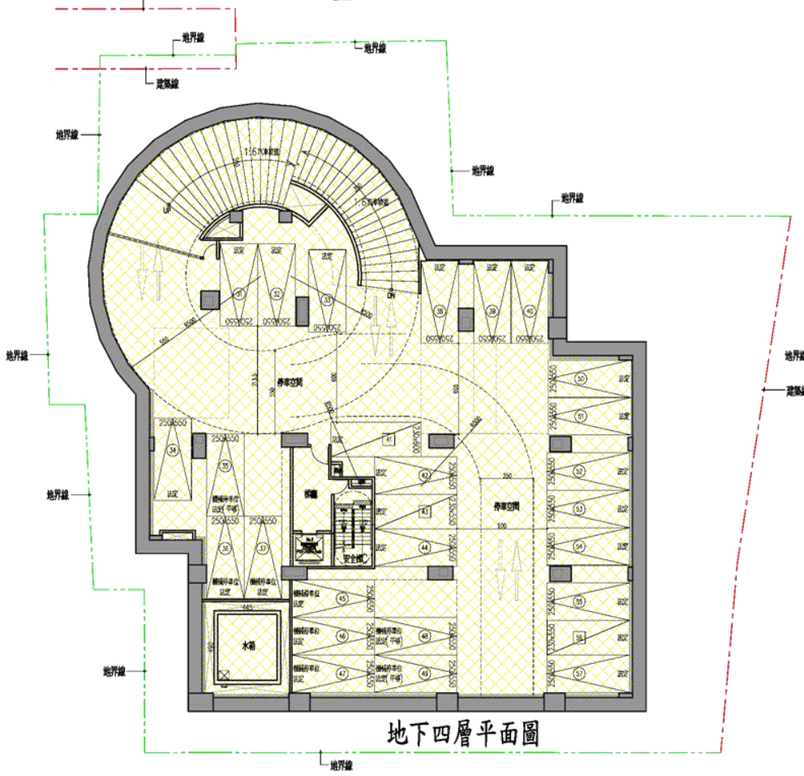
2.若尚未接管設置汙水處理設施者，應注意其操作維護管理，不得有不符放流標準之情形。

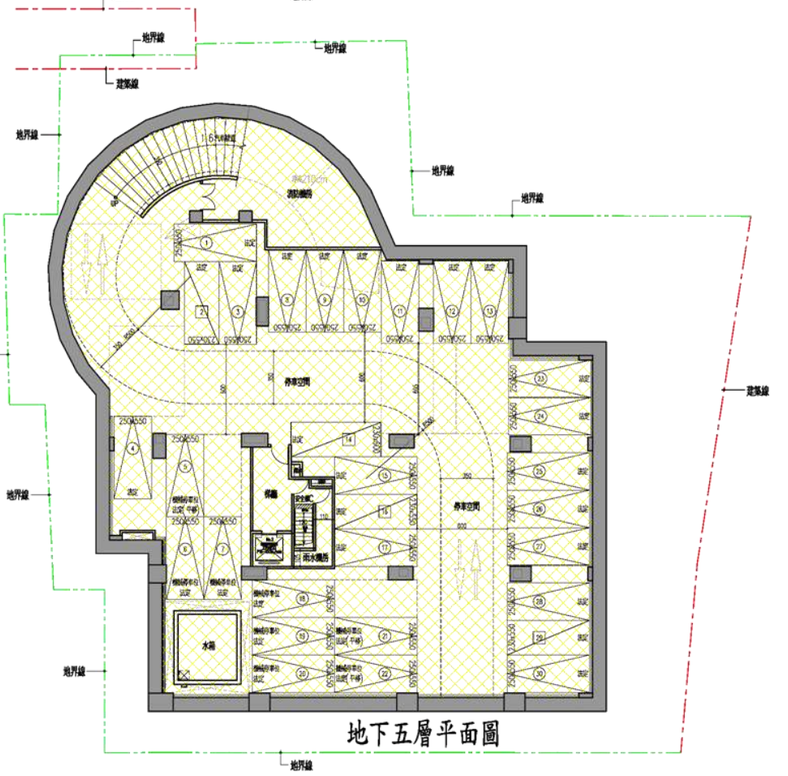
3.若依垃圾處理措施規定設置之相關設備，如：密閉式垃圾箱、資源垃圾分類回收箱、廚餘桶或堆肥處理設備、公共燒金紙亭、垃圾冷藏或冷凍前處理設備等，應保持原狀不得隨意更改或變更使用用途。


建築線
地界線
停車空間
安全梯
上下匝道
台電配電場
管理室
地下一層平面圖

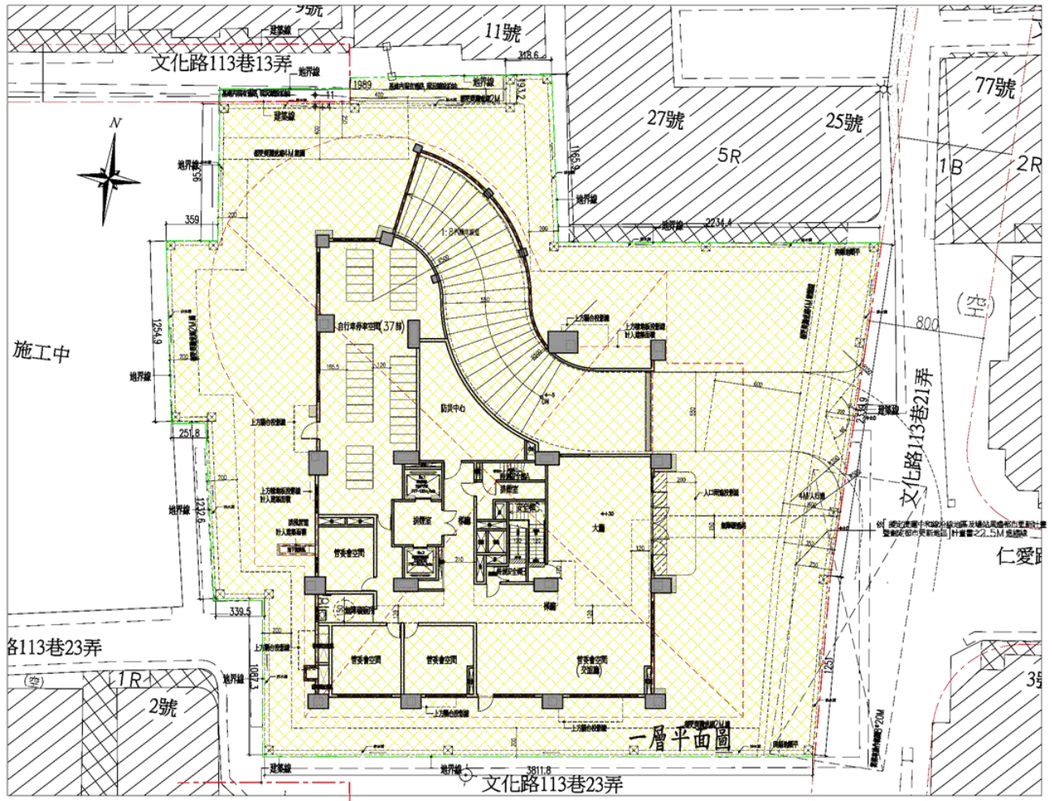

建築線
地界線
防空避難室兼停車空間
樓梯
電信機房
安全梯
地下二層平面圖

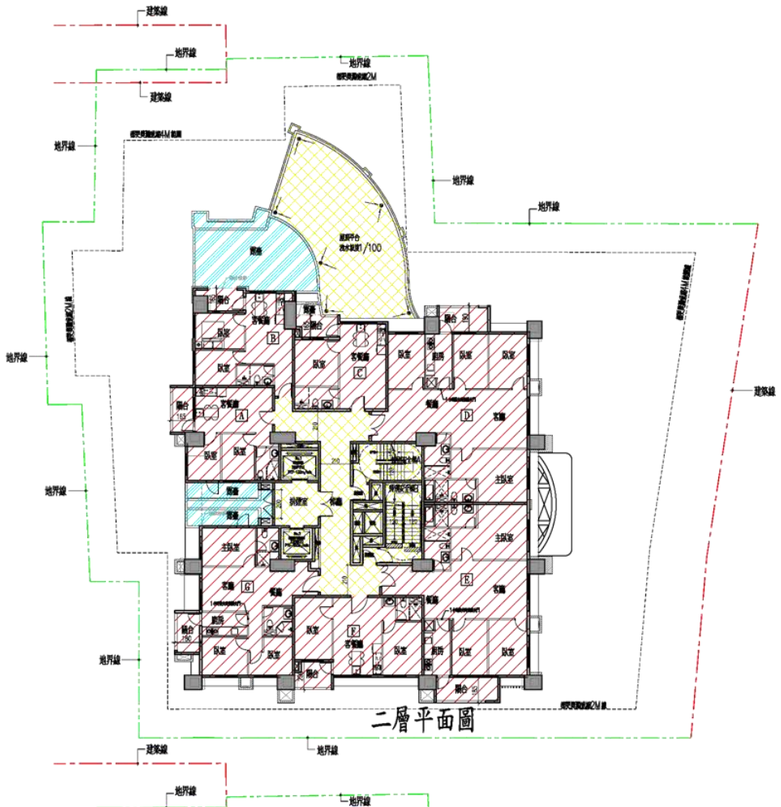

建築線
地界線
停車空間
樓梯
安全梯
水箱
地下三層平面圖

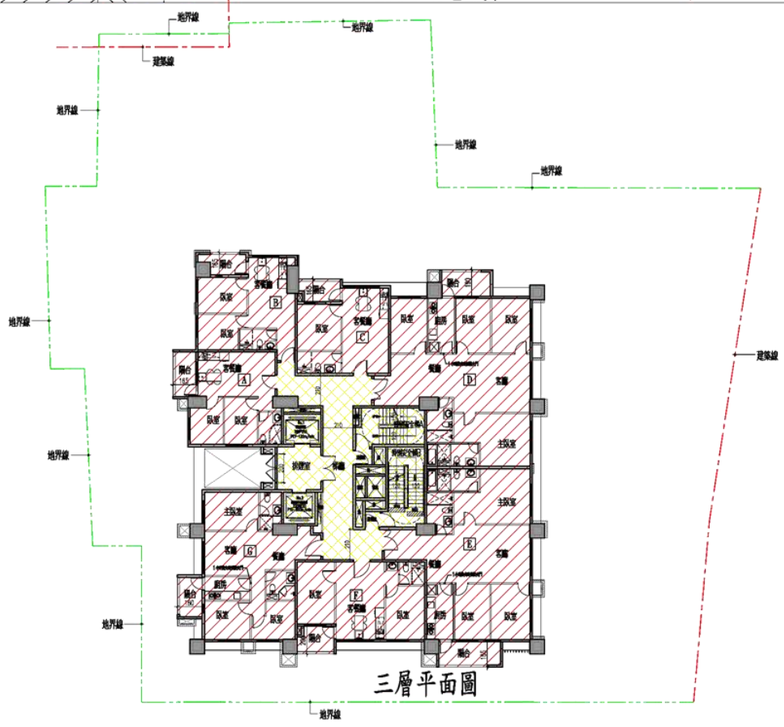

建築線
地界線
停車空間
樓梯
安全梯
水箱
地下四層平面圖

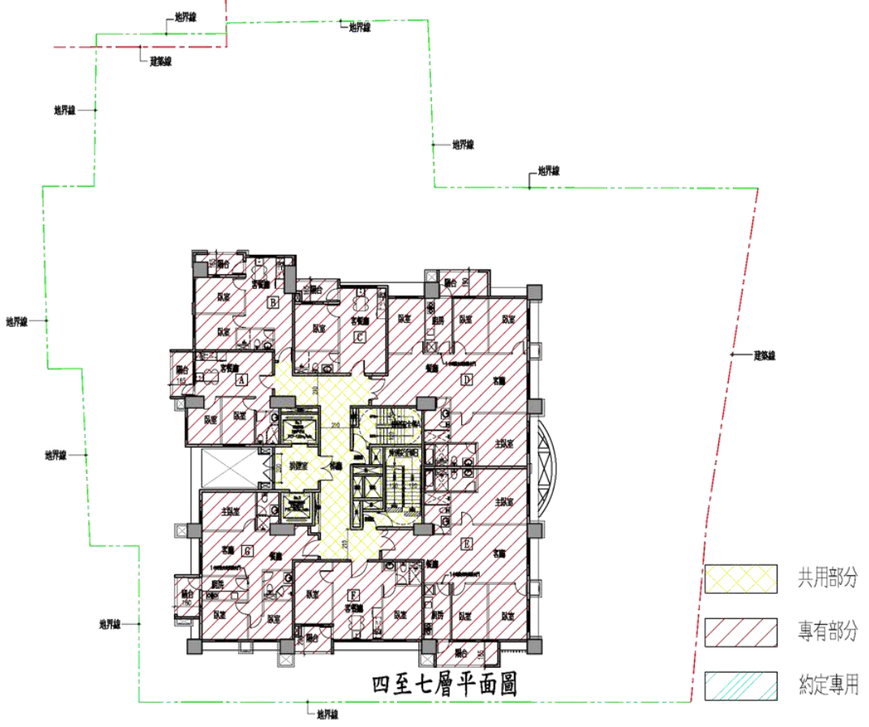

建築線
地界線
停車空間
樓梯
安全梯
污水處理所
水箱
地下五層平面圖

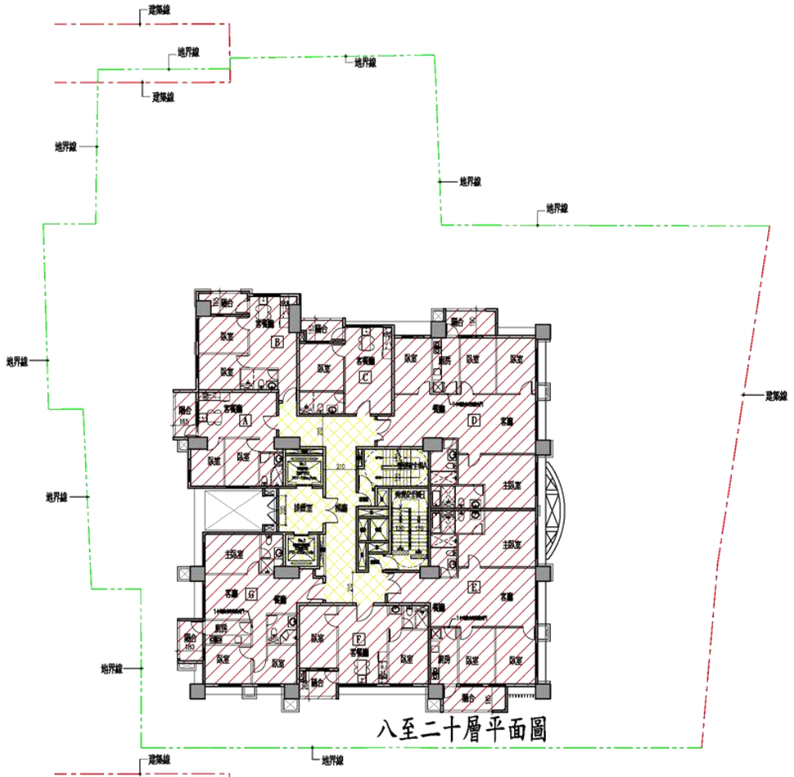
共用部分


文化路113巷13弄
11號
27號
25號
77號
5R
1B
2R
施工中
文化路113巷21弄
文化路113巷23弄
2號
一層平面圖

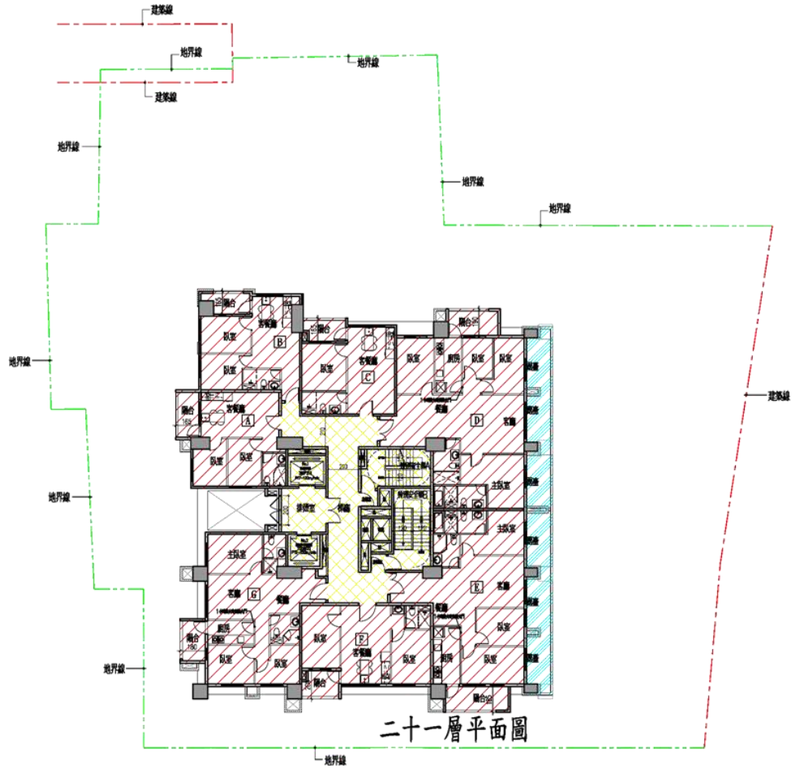

二層平面圖


三層平面圖

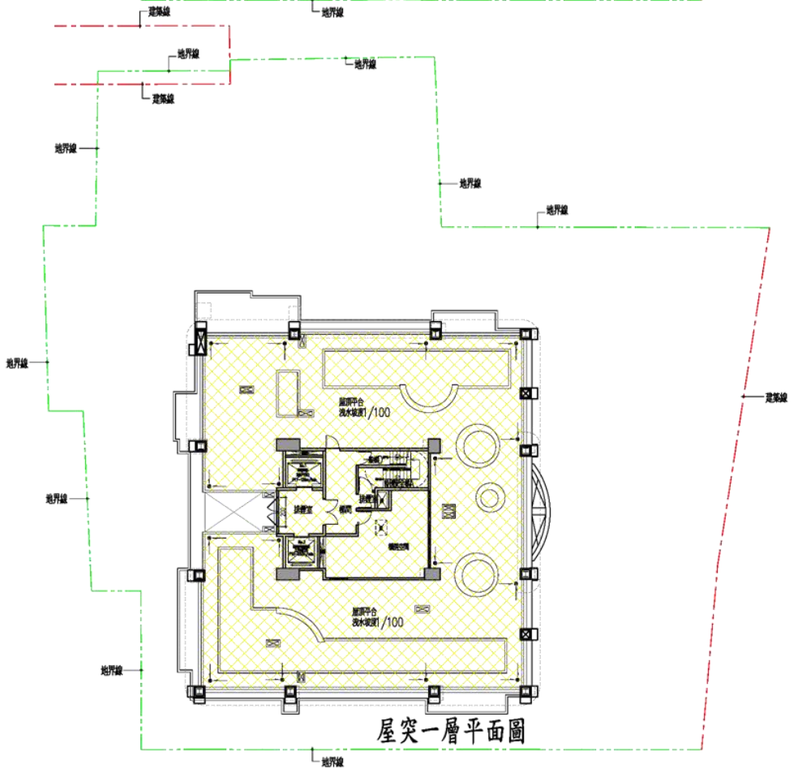

四至七層平面圖
共用部分
專有部分
約定專用



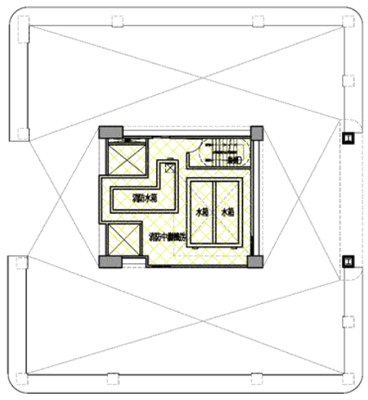
八至二十層平面圖



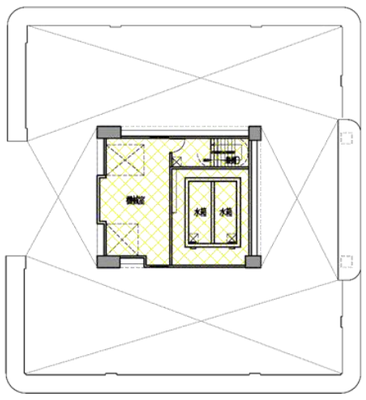
二十一層平面圖



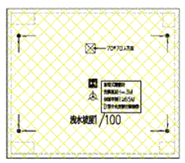
屋突一層平面圖



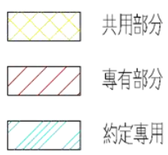
屋突二層平面圖



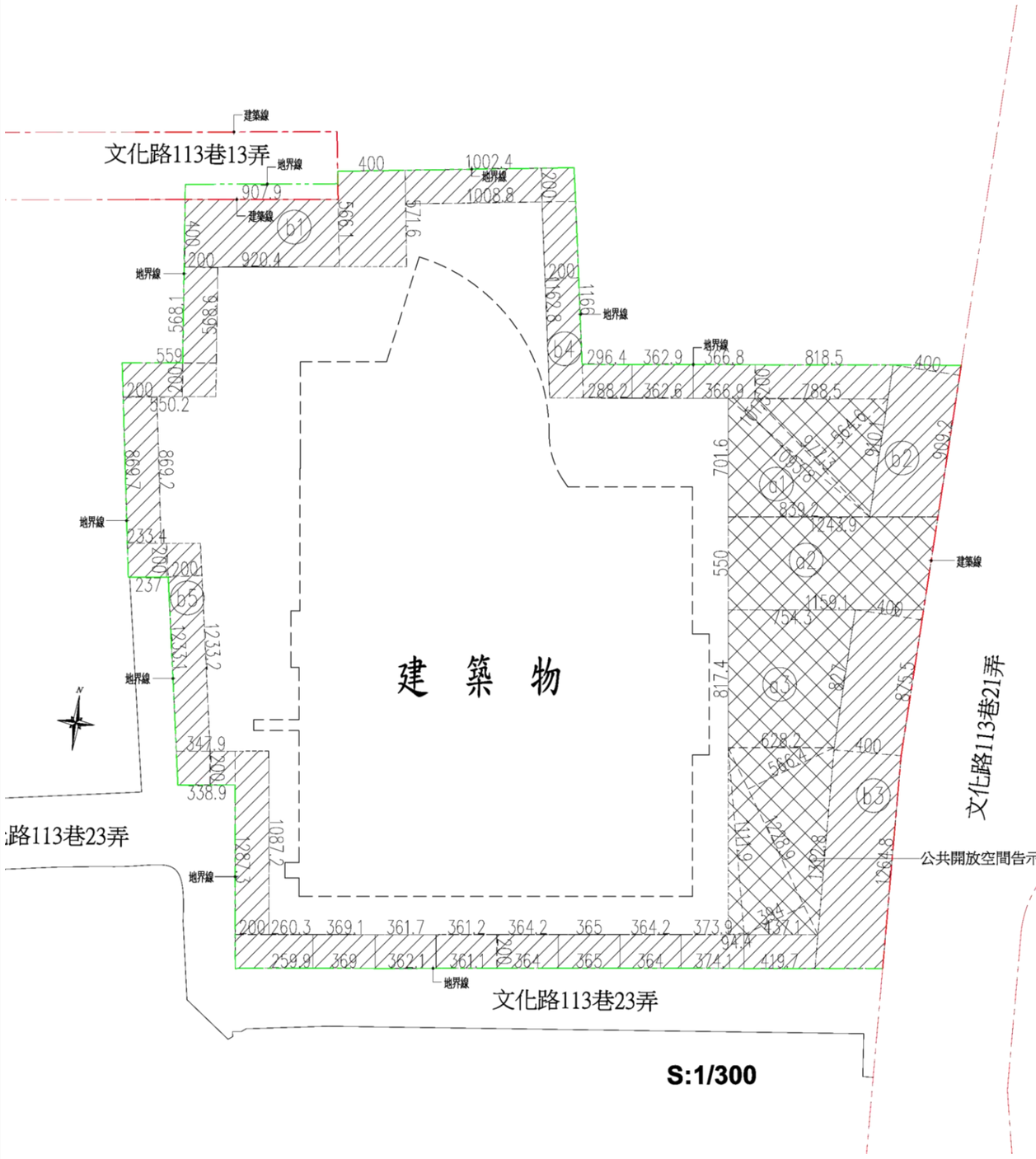
屋突三層平面圖

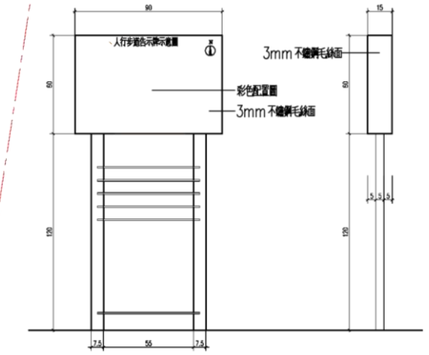


屋頂層平面圖



公共開放空間管理維護執行計畫表





公共開放空間告示牌示意圖

(a)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暨劃定都市更新地區」計畫書-四、都市設計(三)公共開放空間留設

(a1+a2+a3)：

9.773*5.646/2+10.938*1.015/2+8.392*7.016/2+(12.439+11.591)*5.5/2
+(7.543+6.282)*8.174/2+12.289*5.664/2+12.289*3.94/2
+11.119*0.944/2=249.42㎡

(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退縮4m(b1+b2+b3)：

(9.079+9.204)*4/2+(5.661+5.716)*4/2+(9.101+9.092)*4/2
+(8.27+8.755)*4/2+(13.128+12.648)*4/2=181.31㎡

依都市更新人行步道獎勵面積退縮2m(b4+b5)：

(10.024+10.088)*2/2+(11.66+11.628)*2/2+(2.964+2.882)*2/2
+(3.629+3.626)*2/2+(3.668+3.669)*2/2+(8.185+7.885)*2/2
+(4.371+4.197)*2/2+(3.739+3.741)*2/2+(3.642+3.64)*2/2
+3.65*2+(3.642+3.64)*2/2+(3.612+3.611)*2/2+(3.617+3.621)*2/2
+(3.691+3.69)*2/2+(2.603+2.599)*2/2+(12.872+12.873)*2/2
+(3.479+3.389)*2/2+(12.332+12.331)*2/2+(2.334+2.37)*2/2
+(8.692+8.697)*2/2+(5.59+5.502)*2/2+(5.681+5.686)*2/2
=246.69㎡

181.31+246.69=428㎡

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)	249.42 ㎡
申請容積獎勵範圍面積(b)	428 ㎡

公共開放空間管理維護基金金額

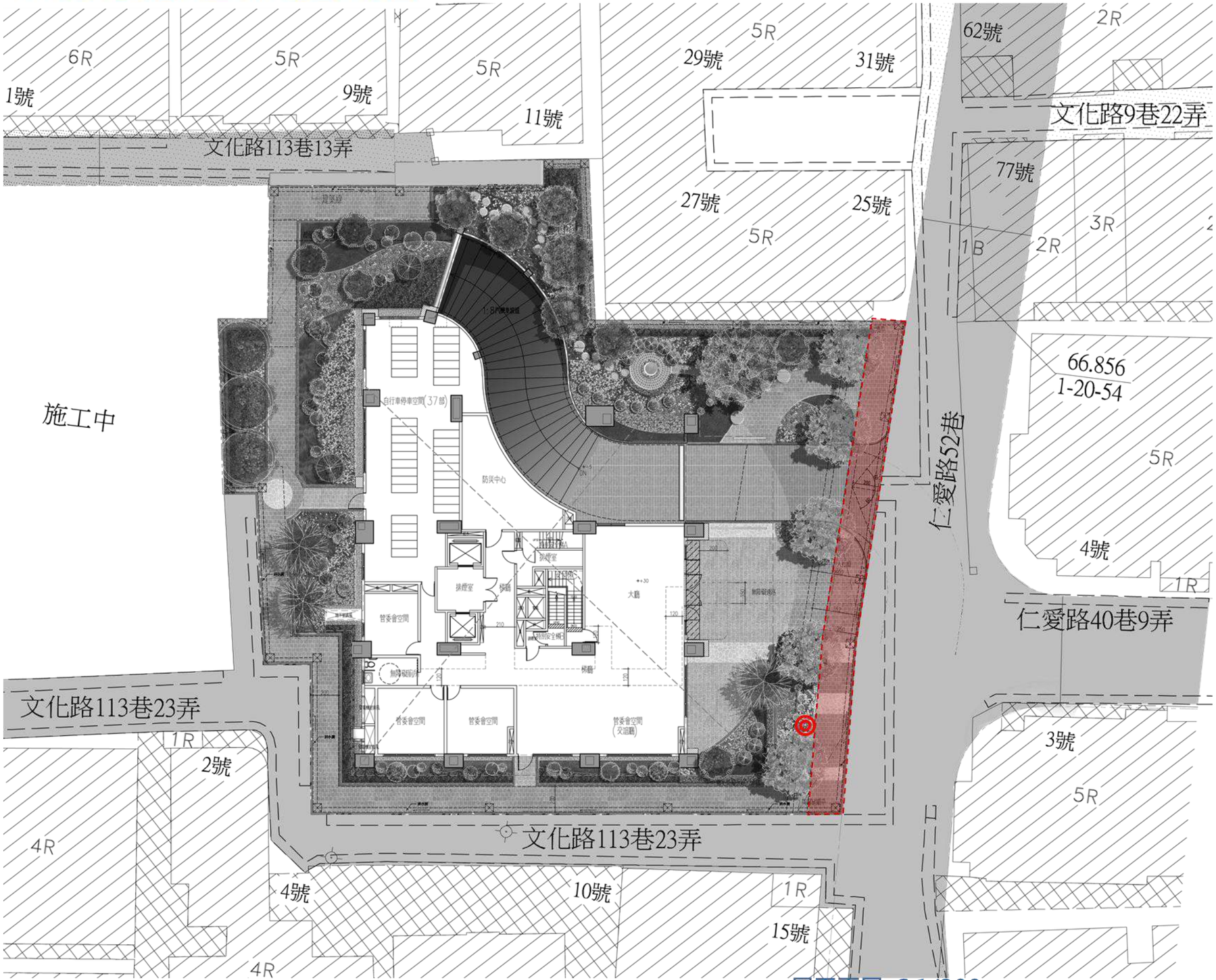
428x5,000+249.42x1,625(元)
=2,545,308 元

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。

人行步道範圍與告示牌位置示意圖



一層平面圖 S:1/300

附錄四　容積獎勵證明文件(及容積移轉)證明文件

建築物結構安全性能評估結果

綠建築標章評估

智慧建築標章評估

建築物結構安全性能評估結果

副本

檔　　號：
保存年限：

110.8.-3 收文章

掛號

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號13樓
承辦人：楊博欽
電話：(02)29603456 分機7641
傳真：(02)89650646
電子信箱：AG9278@ms.ntpc.gov.tw

23443
新北市永和區中山路1段188號3樓
受文者：聯絡人:陳　宇

發文日期：中華民國110年7月30日
發文字號：新北工使字第1101425984號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：函轉申請人廖　委託台北市土木技師公會辦理本市永和區文化路113巷13弄10、12、14、16、18、20號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

一、依據廖　110年7月29日申請書辦理。

二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估－初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人:陳

局長詹榮鋒

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

副本

檔　　號：
保存年限：

110.8.-3 收文章

掛號

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號13樓
承辦人：楊博欽
電話：(02)29603456 分機7641
傳真：(02)89650646
電子信箱：AG9278@ms.ntpc.gov.tw

23443
新北市永和區中山路1段188號3樓
受文者：聯絡人:陳　宇

發文日期：中華民國110年7月30日
發文字號：新北工使字第1101425985號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：函轉申請人林　勇委託台北市土木技師公會辦理本市永和區文化路113巷21弄20、22號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

一、依據林　勇110年7月29日申請書辦理。

二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估－初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人:陳

局長詹榮鋒

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

副本

檔　　號：
保存年限：

高市 110.8.24 收文章

掛號

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號2樓
承辦人：楊博欽
電話：(02)29603456 分機8970
傳真：(02)89650646
電子信箱：AG9278@ms.ntpc.gov.tw

23443
新北市永和區中山路1段188號3樓

受文者：聯絡人:陳　宇

發文日期：中華民國110年8月23日
發文字號：新北工使字第1101581050號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：函轉申請人蔡　源委託台北市土木技師公會辦理本市永和區文化路113巷21弄1、3、5、7、9、11、13、15、17、19號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

一、依據蔡　源110年8月19日申請書辦理。

二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估－初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

訂

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人:陳

線

局長詹榮鋒

本案依分層負責規定授權業務主管決行

副本

檔　　號：
保存年限：

高市 110.8.24 收文章

掛號

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號2樓
承辦人：楊博欽
電話：(02)29603456 分機8970
傳真：(02)89650646
電子信箱：AG9278@ms.ntpc.gov.tw

23443
新北市永和區中山路1段188號3樓

受文者：聯絡人:陳　宇

發文日期：中華民國110年8月23日
發文字號：新北工使字第1101581052號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：函轉申請人林賴　子委託台北市土木技師公會辦理本市永和區文化路113巷21弄24、26號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

一、依據林賴　子110年8月19日申請書辦理。

二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估－初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

訂

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人:陳

線

局長詹榮鋒

本案依分層負責規定授權業務主管決行

副本

檔　　號：
保存年限：

高市 110.8.25 收文章

掛號

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號2樓
承辦人：楊博欽
電話：(02)29603456 分機8970
傳真：(02)89650646
電子信箱：AG9278@ms.ntpc.gov.tw

23443
新北市永和區中山路1段188號3樓

受文者：聯絡人:陳　宇

發文日期：中華民國110年8月23日
發文字號：新北工使字第1101581051號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：函轉申請人李　達委託台北市土木技師公會辦理本市永和區文化路113巷23弄1、3、5、7、9、11、13、15號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

一、依據李　達110年8月19日申請書辦理。

二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估－初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

訂

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人:陳

線

局長詹榮鋒

本案依分層負責規定授權業務主管決行

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號13樓
承辦人：楊博欽
電話：(02)29603456 分機7641
傳真：(02)89650646
電子信箱：AG9278@ms.ntpc.gov.tw

23443
新北市永和區中山路1段188號3樓

受文者：聯絡人:陳　宇

發文日期：中華民國110年8月2日
發文字號：新北工使字第1101425986號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：函轉申請人鄭　龍委託台北市土木技師公會辦理本市永和區文化113巷21弄2、4、6、8、10、12、14、16、18號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

一、依據鄭　龍110年7月29日申請書辦理。

二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估－初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

訂

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人:陳

線

局長詹榮鋒

本案依分層負責規定授權業務主管決行

台北市土木技師公會 函

會　址：台北市松山區東興路28號9樓
傳　真：(02)2745-8999
電　話：(02)2745-5168分機19
連絡人：李歡

受文者：李　達君

發文日期：中華民國110年4月27日
發文字號：北土技字第1102001864號
附　　件：如文(副本無附件)

主旨：檢送台端委託本會辦理「新北市永和區文化路113巷23弄1、3、5、7、9、11、13、15號」既有住宅結構安全性能評估耐震能力初步評估報告書壹式伍份、光碟片壹式壹份，請查照。

說明：

一、依據台端110年3月18日申請書辦理。

二、隨函檢附建築物耐震能力初步評估案件完成清冊。

正本：李　達君
副本：本會結構審查委員會、陳　林技師

理事長 莊均緯

台北市110年度建築物耐震能力初步評估案件完成清冊

案件編號(PSERCB編號)	轄區	評估地址	R值分數	評估分數(100-R值)	初步評估等級	是否設置升降設備	屋齡	評估結果符合危老條例第3條第1項	申請人/負責人	連絡電話	評估機構	評估人員
FB110OAC01974	永和區	新北市永和區文化路113巷23弄1、3、5、7、9、11、13、15號	54.8	45.2	未達最低等級	無	30年以上	評估結果符合危老條例第3條第1項第2款規定	李[illegible]	02-2920-7787	台北市土木技師公會	陳[illegible]

台北市土木技師公會 函

會　址：台北市松山區東興路28號9樓
傳　真：(02)2745-8999
電　話：(02)2745-5168分機19
連絡人：李歡

受文者：林賴　子君

發文日期：中華民國110年4月27日
發文字號：北土技字第1102001863號
附　　件：如文(副本無附件)

主旨：檢送台端委託本會辦理「新北市永和區文化路113巷21弄24、26號」既有住宅結構安全性能評估耐震能力初步評估報告書壹式伍份、光碟片壹式壹份，請查照。

說明：

一、依據台端110年3月18日申請書辦理。

二、隨函檢附建築物耐震能力初步評估案件完成清冊。

正本：林賴　子君
副本：本會結構審查委員會、陳[illegible]技師

理事長 莊均緯

台北市110年度建築物耐震能力初步評估案件完成清冊

案件編號(PSERCB編號)	轄區	評估地址	R值分數	評估分數(100-R值)	初步評估等級	是否設置升降設備	屋齡	評估依據	申請人/負責人	連絡電話	評估機構	評估人員
FB1100AC01973	永和區	新北市永和區文化路113巷21弄24、26號	56.3	43.7	未達最低等級	無	30年以上	評估結果符合危老條例第3條第1項第2款規定	林　[illegible]	02-2920-7787	台北市土木技師公會	隊

台北市土木技師公會 函

會　址：台北市松山區東興路28號9樓
傳　真：(02)2745-8999
電　話：(02)2745-5168分機19
連絡人：李歡

受文者：廖　君

發文日期：中華民國110年4月27日
發文字號：北土技字第1102001865號
附　　件：如文(副本無附件)

主旨：檢送台端委託本會辦理「新北市永和區文化路113巷13弄10、12、14、16、18、20號」既有住宅結構安全性能評估耐震能力初步評估報告書壹式伍份、光碟片壹式壹份，請查照。

說明：

一、依據台端110年3月18日申請書辦理。

二、隨函檢附建築物耐震能力初步評估案件完成清冊。

正本：廖　君
副本：本會結構審查委員會、陳　　土技師

理事長 莊均緯

台北市110年度建築物耐震能力初步評估案件完成清冊

案件編號(PSERCB編號)	轄區	評估地址	R值分數	評估分數(100-R值)	初步評估等級	是否設置升降設備	屋齡	評估結果符合危老條例第3條第1項	申請人/負責人	連絡電話	評估機構	評估人員
FB055OAC01960	永和區	新北市永和區文化路113巷13弄10、12、14、16、18、20號	52.55	47.45	未達最低等級	無	30年以上	評估結果符合危老條例第3條第1項第2款規定	廖	02-2920-7787	台北市土木技師公會	陳

台北市土木技師公會 函

會　址：台北市松山區東興路28號9樓
傳　真：(02)2745-8999
電　話：(02)2745-5168分機19
連絡人：李歡

受文者：鄭　龍君

發文日期：中華民國110年4月27日
發文字號：北土技字第1102001861號
附　　件：如文(副本無附件)

主旨：檢送台端委託本會辦理「新北市永和區文化路113巷21弄2、4、6、8、10、12、14、16、18號」既有住宅結構安全性能評估耐震能力初步評估報告書壹式伍份、光碟片壹式壹份，請查照。

說明：

一、依據台端110年3月18日申請書辦理。

二、隨函檢附建築物耐震能力初步評估案件完成清冊。

正本：鄭　龍君
副本：本會結構審查委員會、陳　卜技師

理事長 莊均緯

台北市110年度建築物耐震能力初步評估案件完成清冊

案件編號(PSERCB編號)	轄區	評估地址	R值分數	評估分數(100-R值)	初步評估等級	是否設置升降設備	屋齡	評估結果符合危老條例第3條第1項	申請人負責人	連絡電話	評估機構	評估人員
FB110OAC01972	永和區	新北市永和區文化路113巷21弄2、4、6、8、10、12、14、16、18號	70.4	29.6	未達最低等級	無	30年以上	評估結果符合危老條例第3條第1項第2款規定	鄭	02-2920-7787	台北市土木技師公會	陳財

台北市土木技師公會 函

會　址：台北市松山區東興路28號9樓
傳　真：(02)2745-8999
電　話：(02)2745-5168分機19
連絡人：李歡

受文者：林　勇君

發文日期：中華民國110年4月27日
發文字號：北土技字第1102001862號
附　　件：如文(副本無附件)

主旨：檢送台端委託本會辦理「新北市永和區文化路113巷21弄20、22號」既有住宅結構安全性能評估耐震能力初步評估報告書壹式伍份、光碟片壹式壹份，請查照。

說明：
一、依據台端110年3月18日申請書辦理。
二、隨函檢附建築物耐震能力初步評估案件完成清冊。

正本：林　勇君
副本：本會結構審查委員會、陳[illegible]技師

理事長 莊均緯

台北市110年度建築物耐震能力初步評估案件完成清冊

案件編號(PSERCB編號)	轄區	評估地址	R值分數	評估分數(100-R值)	初步評估等級	是否設置升降設備	屆齡	評估結果符合危老條例第3條第1項	申請人負責人	連絡電話	評估機構	評估人員
PB053OAC01958	永和區	新北市永和區文化路113巷21弄20、22號	60.5	39.5	未達最低等級	無	30年以上	評估結果符合危老條例第3條第1項第2款規定	林	02-2920-7787	台北市土木技師公會	陳

台北市土木技師公會 函

會　址：台北市松山區東興路28號9樓
傳　真：(02)2745-8999
電　話：(02)2745-5168分機19
連絡人：李歡

受文者：蔡　源君

發文日期：中華民國110年4月27日
發文字號：北土技字第1102001860號
附　　件：如文(副本無附件)

主旨：檢送台端委託本會辦理「新北市永和區文化路113巷21弄1、3、5、7、9、11、13、15、17、19號」既有住宅結構安全性能評估耐震能力初步評估報告書壹式伍份、光碟片壹式壹份，請查照。

說明：

一、依據台端110年3月18日申請書辦理。

二、隨函檢附建築物耐震能力初步評估案件完成清冊。

正本：蔡　源君
副本：本會結構審查委員會、陳　　土技師

理事長 莊均緯

台北市110年度建築物耐震能力初步評估案件完成清冊

案件編號(PSERCB編號)	轄區	評估地址	R值分數	評估分數(100-R值)	初步評估等級	是否設置升降設備	屋齡	評估結果符合危老條例第3條第1項	申請人/負責人	連絡電話	評估機構	評估人員
PB054OAC01959	永和區	新北市永和區文化路113巷21弄1、3、5、7、9、11、13、15、17、19號	52.55	47.45	未達最低等級	無	30年以上	評估結果符合危老條例第3條第1項第2款規定	蔡	02-2920-7787	台北市土木技師公會	陳

綠建築標章評估總表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地集合住宅新建工程

二、建物概要：地下 5 層，地上 21 層鋼筋混凝土構造住宿類建築

三、評估結果：

	申請指標項目	設計值	系統得分	
□	生物多樣性指標	BD=_ BDc=_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_
■	綠化量指標	TCO2=946.48 TCO2c=448.83	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.00
■	基地保水指標	λ=0.86 λc=0.25	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.00
■	日常節能指標	EEV=0.43 EEVc=0.20	$RS4_1$=8.00×EEV=	3.47
		Uaw=3.495 Uawc=3.50	$RS4_2$=4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin) =	0.01
		Uaf=4.92 Uafc=6.50	$RS4_3$=4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=	1.88
		EEV≧EEVc	■合格 □不合格	
		EAC=0.90 EACc=0.90	$RS4_4$=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=	0.00
		EAC≦EACc	■合格 □不合格	
		EL=1.00 ELc=1.00	$RS4_5$ =12.50×(1.00-EL) =	0.00
		EL≦ELc	■合格 □不合格	
		Σ(Eqi×Ui)=4.40	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)=	4.40
■	二氧化碳減量指標	CCO_2=0.65 CCO_{2C}=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	5.52
■	廢棄物減量指標	PI=3.06 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	2.45
■	室內環境指標	IE=69.00 IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5=	4.30
■	水資源指標	WI=8.50 WIc=2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	8.00
		WI≧WIc	■合格 □不合格	
□	污水垃圾改善指標	Gi=_ Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	_
系統總得分 RS=ΣRSi=48.03				

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：

表 D-1　各指標計分法－住宿類（2019 年版）(四捨五入取至小數點後二位)

九大指標			有無	設計值		基準值		分級評估得分 RSi		得分上限
一．生物多樣性指標			□	BD=	_	BDc=	_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_	RS1≦9.00
二．綠化量指標			■	TCO_2=	946.48	TCO_2c=	448.83	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.00	RS2≦9.00
三．基地保水指標			■	λ=	0.86	λc=	0.25	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.00	RS3≦9.00
四．日常節能指標	外殼節能	外殼節能一	■	EEV=	0.43	EEVc=	0.20	$RS4_1$=8.00×EEV=	3.47	RS41≦8.00
		外殼節能二	□	Uaw=	3.495	Uawc=	3.50	$RS4_2$=4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)=	0.01	RS42≦4.00
		外殼節能三	■	Uaf=	4.92	Uafc=	6.50	$RS4_3$=4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=	1.88	RS43≦4.00
	空調節能		■	EAC=	0.90	EACc=	0.90	$RS4_4$=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=	0.00	RS44≦6.00
	照明節能		■	EL=	1.00	ELc=	1.00	$RS4_5$ =12.50×(1.00-EL) =	0.00	RS45≦5.00
	固定耗能設備		■	_ _ _		_ _ _		$RS4_6$= Σ (EqixUi)=	4.40	RS46≦6.00
五．CO_2 減量指標			■	CCO_2=	0.65	CCO_2c=	0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	5.52	RS5≦8.00
六．廢棄物減量指標			■	PI=	3.06	PIc=	3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	2.45	RS6≦7.00
七．室內環境指標			■	IE=	69.00	IEc=	60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=	4.30	RS7≦12.00
八．水資源指標			■	WI=	8.50	WIc=	2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	8.00	RS8≦8.00
九．污水垃圾改善指標			□	GI=	_	GIc=	10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	_	RS9≦5.00
合計總分 RS=ΣRSi =48.03										

表 D-2　分級評分基準－住宿類（2019 年版）(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)		□	□	■	□	□

綠化量指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆集合住宅新建工程

二、綠化量評估

植栽種類		固碳當量 Gi (kg $CO_2e/m^2.yr$)	人工地盤覆土深度合格與否 (種於自然土地免檢討)	栽種面積 Ai (m^2)		計算值 Gi×Ai (kg CO_2e/yr)
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	2.00	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 □免檢討 □合格 □不合格	0	m^2	0.0
喬木	闊葉大喬木	1.50	覆土深度=_1_m 樹穴面積=_>4_m^2 □免檢討 ■合格 □不合格	192	m^2	288
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	1.00	覆土深度=_1_m 樹穴面積=_>1.5_m^2 □免檢討 ■合格 □不合格	176	m^2	176
	棕櫚類	0.66	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 □免檢討 □合格 □不合格	0	m^2	0.0
灌木		0.50	覆土深度=_0.6_m 樹穴面積=_____m^2 □免檢討 □合格 □不合格	410.10	m^2	205.05
多年生蔓藤		0.40	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 □免檢討 ■合格 □不合格	0	m^2	0.0
草花花圃、自然野草地、水生植物、草坪		0.30	覆土深度=_0.3_m 樹穴面積=_____m^2 □免檢討 ■合格 □不合格	196.70	m^2	59.01
薄層綠化、壁掛式綠化		0.30	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 □免檢討 □合格 □不合格	0	m^2	0.0
其他(自行描述)		_	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 □免檢討 □合格 □不合格	0	m^2	0

ΣGi×Ai=728.06 kg CO_2e/yr

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=1.0 α=1.3
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2= 946.48 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/m^2]	TCO_{2C}= 448.83 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.0，(0.0≦RS2≦9.0)

綠化量指標評估說明

一、**建築基本資料**

基地面積：1840m^2

不可綠化面積 Ap：26.55m^2(現有巷道)

法定建蔽率：50%

單位綠地 CO2 固定量基準 β = 0.66(住宅區)

二、**評估項目**

A. 各類植栽 CO_2 固定量評估計算

1. 闊葉大喬木

栽種面積 Ai=12×16=192 m^2。

二氧化碳固定量 = 192×1.5 = 288 kg

2. 闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木

栽種面積 Ai=11×16=176 m^2。

二氧化碳固定量 = 176×1.0 = 176 kg

3. 灌木

共 343.5+8.5+58.1=410.10m^2。

二氧化碳固定 = 410.10 × 0.5 = 205.05kg

4. 草花花圃、自然野草地、草坪

共 122+74.7+48.6=196.7m^2。

二氧化碳固定 =196.7× 0.3 = 59.01kg

以上累加 TCO2=728.06kg

B. 生態綠化優待係數 α

ra=23/23=1.0

α =0.8+0.5xra=1.30

C. 綠化設計值 TCO_2 計算

TCO_2=728.06x1.30=946.48kg

D. 綠化基準值 TCO_{2C} 計算

A'=(A0-Ap) × (1-r) = (1840-26.55)× (1-50%) = 906.73kg

TCO_{2C} =1.5× (0.5 ×A' ×β)= 1.5 × (0.5 ×906.73× 400) = 448.83kg

三、**指標計算與檢討**

■ 綜合評估與結論

綠化設計值 TCO_2=946.48 kg

綠化基準值 TCO_{2C}=448.83kg

RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.0

基地保水指標評估表–住宿類（2019 年版）

一、建築物名稱：新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆集合住宅新建工程

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=黏土(CL)　　水力傳導係數 k= 10^{-9} m/s

最大降雨延時 t=　86400　(s)　　基地最終入滲率 f= 10^{-7} m/s

三、基地保水量評估

保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	240.79	2.08
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	0.25	2.04
		基層厚度(m)	121.40	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)	419.81	9.47
		花園土壤體積(m^3)	189.31	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)		0.00
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)		
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)		0.00
		礫石貯集設施體積(m^3)		
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)		0.00
		開孔率 X		
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n		0.00
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)		0.00
		滲透側溝材質 a		
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用		0.00

ΣQi=13.59

註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用

四、基地保水設計值 λ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i$ =13.59 ； 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$=15.90 ；	$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}$ =0.855
五、基地保水基準值 λC 計算 λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85	λc=0.25
六、系統得分	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5=9.00，(0.0≦RS3≦9.0)

基地保水指標評估說明

一、建築基本資料

基地面積：1840 ㎡

法定建蔽率：50%

土壤分類：黏土

地下水位：地下水位>1.0m

二、評估項目

A. 各類保水設計之保水量計算

1. 綠地、被覆地、草溝設計保水量

綠地面積 A1=240.79 ㎡

$Q1=\Sigma(A1 \cdot f \cdot t) =240.79\times10^{-7} \times 86400 =2.08m^3$

2. 透水鋪面設計保水量(連鎖磚型)

透水鋪面-高壓混凝土磚，面積 A2=121.40 ㎡，透水鋪面基層厚度 h=0.25m

$Q2=\Sigma(0.5 \cdot A2 \cdot f \cdot t+0.05 \cdot h \cdot A2 \cdot x)$

$=0.5\times121.40\times10^{-7}\times86400+0.05\times0.25\times121.40=2.04m^3$

3. 花園土壤雨水截留設計保水量

面積 A3=134.43(1F)+ 95.48(1F)+8.5(2F)+74.7(2F)+58.1(R1F)+48.6(R1F)=419.81 ㎡

體積 V3= $134.43\times0.6+ 95.48\times0.3+8.5\times0.5+74.7\times0.3+58.1\times0.5+48.6\times0.5=189.31m^3$，

$Q3=\Sigma(0.05 \cdot V3)=0.05\times189.31=9.47\ m^3$

基地保水設計之總保水量 Q´＝13.59m^3

B. 基地保水設計值 λ

原土地保水量 Q0＝A0 x f x t＝1840 x 10^{-7}× 86400＝15.9m^3

λ＝Q´／Q0=13.59／15.9＝0.86

C. 基地保水指標基準 λc

λc=0.5x(1.0-r)=0.5x(1.0-0.50) =0.25

三、指標計算與檢討

■ 綜合評估與結論

基地保水設計值 λ=0.86

基地保水指標基準 λc=0.25

RS3=4.0x【(λ - λc)/ λc)】+1.5=9.0

日常節能指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆集合住宅新建工程

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 Rvi=0.06＜0.20，i=1~n	■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=0.76＜0.80(W/m² • k)	■合格	□不合格
4. 建築外殼節能效率 EEV= α×(Reqc-Req)/(Reqc-Reqmin)=0.43≧EEVc=0.20 或(SFc-SF)/(SFc- SF min)=_≧EEVc=0.20	■合格	□不合格
5. 外牆平均傳透率 Uaw=3.495＜Uawc=3.5 (W/m² • k)		
6. 窗戶平均傳透率 Uaf=4.92＜Uafc=6.5 (W/m² • k)		

外殼節能一	$RS4_1$=8×EEV=3.47，(0.0≦$RS4_1$≦8.0)
外殼節能二	$RS4_2$=4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)=0.01，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
外殼節能三	$RS4_3$=4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=1.88，(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 Ar1=_；二級節能標章空調面積比 Ar2=_；三級節能標章空調面積比 Ar3=_；四級節能標章空調面積比 Ar4=_ EAC"=【0.9-(0.25×Ar1+0.13×Ar2+0.06×Ar3+0.03×Ar4)】×(2.0-Vac)=_≦EACc=0.90	□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時，$RS4_4$=0	■合格	□不合格

子系統得分	$RS4_4$'=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=0.0，(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=_)

1. 當主機總容量≦50RT 時， EAC'=【0.9-(COP-COPc)/COPc)】×Vac=_≦EACc=0.90		□合格	□不合格
2. 當主機總容量＞50RT 時， 主機容量效率 HSC =ACsc/ACs=_≦HSCc=_		□合格	□不合格
a1=PRs=○	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=○	c1=Rs=○	
		c2=Rf=○	
a2=PRf=○	b 2=Σ(PFi)/Σ(PFci)=○	c3=Rp=○	
a3=PRp=○	b 3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○	c4=Rt=○	
a4=PRt=○	b 4=1.00	c5=Rm=○	
EAC'=[(a1×b1+a2xb2+a3xb3+a4xb4]×[1-(c1+c2+c3+c4+c5)]=_≦EACc=0.90		■合格	□不合格

子系統得分	$RS4_2$"=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=_，(0.0≦$RS4_2$"≦ 6.0)
系統得分	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=0.0，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)

日常節能指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆集合住宅新建工程

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'=1.00，子系統得分 $RS4_5$'=0.00					
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)=_≦ELc=0.80				■合格	□不合格

子系統得分	$RS4_5$"=12.50×(1.0-EL) =，(0.0≦$RS4_5$"≦5.0)
系統得分	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=0.0，(0.0≦RS_5≦5.0)

D、固定耗能設備節能評估

耗能設備	熱水設備 Eq1=_	端末蓄熱瞬熱或熱水管保溫 Eq2=1.0	烹飪設備 Eq3=0.5	沐浴設備 Eq4=1.0/0.5	節能電梯 Eq5=2.0
使用率	熱水設備 U1=_	端末蓄熱瞬熱或熱水管保溫 U2=1.0	烹飪設備 U3=1.0	沐浴設備 U4=0.8/0.2	節能電梯 U5=1.0
系統得分	$RS4_6$=Σ(EqixUi)=4.4，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)				

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS4_1$=8×EEV=3.47，(0.0≦$RS4_1$≦8.0)
	$RS4_2$=4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)=0.01，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
	$RS4_3$=4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=1.88，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)
	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=0.0，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)
	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=0.0，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)
	$RS4_6$=Σ(EqixUi)=4.4，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)

日常節能指標評估說明

一、建築基本資料

建築用途：H-2 住宿

建築物樓層數：地下 5 層，地上 21 層

基地面積：1840 ㎡

總樓地板面積：17428.07 ㎡

二、評估項目

A. 建築外殼節能評估

1. 屋頂平均傳透率 Uar

屋頂平均傳透率 Uar=0.76 (W(m2.k))＜0.8(W(m2.k))，檢討合格

2. 玻璃可見光反射率 Gri

玻璃可見光反射率 Gri=0.06＜0.25，檢討合格

3. 外牆平均傳透率

住宿類 Uaw =3.495<3.5 (w/m² • k)

4. Uaf 窗戶平均傳透率

Uaf=4.92(w/m² • k)

5. 外殼節能效率 EEV

Req=9.23%＜Reqs=13%，檢討合格

建築外殼節能效率 EEV=Req/Reqc=0.63≦EEVc=0.8

B. 空調系統節能 EAC

1. 中央空調系統

中央空調面積 Afc" =586.67m²，無設置中央空調。

2. 個別空調系統

個別空調部分面積 Afc' =10875.92m²，無設置個別空調。

3. EAC={a1xb1xc1+a2xc2+a3xc3+a4xc4}xc5=0.90≦EACc=0.90

C. 照明系統節能 EL

1. 住宿單元照明系統部分

EL=IERxIDRx(1.0-β1-β2-β4)=1.0

2. 其他居室單元照明系統部分

燈具效率係數 IER

IER=(Σnixwix BixCixDi)/(Σnixwixri)=1.20

主要作業空間照明功率係數 IDR

IDR=(Σswj)/(ΣUPDcjxAj)=0.41

EL=IERxIDRx(1.0-β1-β2-β4)=0.75≦ELc=1.0

D. 固定耗能設備節能 Eq

1. 熱水管保溫 Eq2=1.0，使用率 U4=1.0

Eq2=1.0x100%=1.0

2. 烹飪設備採瓦斯爐 Eq3=0.5，使用率 U3=100%

Eq3=0.5x100%=0.5

3. 沐浴設備採淋浴 Eq4=1.0，使用率 U4=80%

沐浴設備採淋浴加浴缸 Eq4=0.5，使用率 U4=20%

Eq4=1.0x80%+0.5x20%=0.90

沐浴設備	淋浴	浴缸	合計
2F	8	2	200
3~14F	8×19=152	2×19=38	
小計	160	40	
使用率 U3	80%	20%	

4. 電梯採能源回收型電梯 Eq5=2.0，使用率 U4=100%

Eq5=2.0x100%=2.0

Σ(EqixUi)=1.0+0.5+0.90+2.0=4.4

三、指標計算與檢討

■ 綜合評估與結論

建築外殼節能效率 EEV=0.43≦0.8，因此本項評估通過

RS41=8.00xEEV=3.47

外牆平均傳透率 Uaw =3.495<3.5 (w/m² • k)

RS42=4.00x(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)=0.01

Uaf 窗戶平均傳透率 Uaf=4.92(w/m² • k)

RS43=4.00x(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=1.88

空調系統節能 EAC=0.9≦0.9，因此本項評估通過

RS44=10.80x【(0.90-EAC)/0.90】=0.0

照明系統節能效率 EL=IERxIDRx(1.0-β1-β2-β4)=0.70≦1.0，因此本項評估通過

RS45 =12.50x(1.00-EL) =0.0

固定耗能設備節能 Eq=4.4

$RS4_6$=Σ(EqixUi)= 4.4

二氧化碳減量指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆集合住宅新建工程

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	0.95
	2.長寬比 b	b=○	1.0
	3.樓板挑空率 e	e=○	1.0
立面形狀	4.立面退縮 g	g=○	1.0
	5.立面出挑 h	h=○	1.0
	6.層高均等性 i	i=○	1.05
	7.高寬比 j	j=○	1.0
F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			1.0

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	0.05
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D＝Σdi，且 D≦0.2		0.05

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	1.0	1.0
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-0.1	1.0
	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)	1.0	1.0	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)	2.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
單項計算 Xi×Zi×Yi×Gi=	0.09	0.41	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi×Gi，且 R≦0.3	0.30						

四、CO_2 減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)=0.65

五、系統得分 RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=5.52，(0.0≦RS5≦8.0)

二氧化碳減量指標評估說明

一、建築基本資料

構造別：RC 構造

建築物樓層數：地下 5 層，地上 21 層

總樓地板面積：17428.07 ㎡

二、評估項目

A. 形狀係數 F

本案屬於 21 層之高層建築

平面規則性、長寬比、樓板挑空率、立面退縮、立面出挑、層高均等性、高寬比

F=f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7=1.00；且 F≦1.2

B. 輕量化係數 W

W1 主結構體：主結構體為 RC 構造。w1=1.0，r1=1.0

w1=1.0×1.0=1.0

W2 隔間牆：除機房、昇降機道、直通樓梯等設備或結構需要而採用 RC 隔間牆，其他空間採用輕隔間牆。w2=-0.1，r2=1

W=Σwi×ri=0.9；且 W≧0.7

C. 非金屬建材使用率 R

高爐水泥：全案使用高爐水泥，CCR=高爐水泥替代率÷高爐水泥替代率基準值 0.4

CCR=0.15÷0.4=0.38

X1×Z1×Y1=1.0×0.38×0.12×2.0=0.09

高性能混凝土：全案使用高性能混凝土，CSER=抗壓強度÷每 m^3 混凝土水泥用量÷10

CSER=4000÷344÷10=11.6÷10=13.75÷10=1.38

X2×Z2×Y2=1.0×1.38×0.05×6.0=0.41

R=ΣXi×Zi×Yi=0.09+0.41=0.50；且 R≦0.3

故 R=0.3

D. 耐久化係數 D

D7 電氣通信線路：所有機械均有充足搬運路徑及更新維修空間。d7=0.05

D=Σdi=0.05；且 D≦0.2

三、指標計算與檢討

■ 綜合評估與結論

CCO2＝F×W×(1-D)×(1-R)=1.0×0.9×(1-0.05)×(1-0.3)=0.65

RS5=19.40x【(0.82-0.65)/0.82】+1.5=5.52

廢棄物減量指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆集合住宅新建工程

容許開挖土方基準 Mc(m^3)	0.65	總樓地板面積 AF(㎡)	17428.07
工程不平衡土方量 M(m^3)	18350.16	有利於他案土方量 Mr(m^3)	0
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)= 1.5 ；且 0.5≦PIe≦1.5

B、施工廢棄物比例 PIb

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

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2= 1.0 ；且 PIb≧0.0

C、拆除廢棄物比例 PId

	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	0	0	0	0	0
加權係數(Zi)	CWR×0.08	CSER×0.04	0.46	0.15	-
再生綠建材標章優待倍數 Gi	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
單項計算 Xi × Zi × Gi=	0.03	0.06	0	0	0
γ=Σ Xi × Zi × Gi=	0.09				

PId=1.0-α_2-9.0×γ= 0.19 ；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=3.06

五、系統得分 RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=2.45，(0.0≦RS6≦7.0)

廢棄物減量指標評估說明

一、建築基本資料

構造別：RC 構造

建築物樓層數：地下 5 層，地上 21 層

總樓地板面積：17428.07 ㎡

二、評估項目

E. 工程不平衡土方比例 PIe

工程不平衡土方量 M=18350.16(挖方)-0(填方)=18350.16m^3

有利於他案土方平衡之土方量 Mr=0 m^3

PIe=(M-Mr)/(AF×Mc)=(21953.89-0)/(17428.07×0.65)=1.94；且 0.5≦PIe≦1.5

故 PIe=1.5

F. 施工廢棄物比例 PIb

營建自動化優待係數 α_1=Σri×yi=0.0

主結構體為 RC 構造。構造別廢棄物減量指數 α_2=0.0

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2=1.0；且 PIb≧0.0

G. 拆除廢棄物比例 PId

高爐水泥：全案使用高爐水泥，CWR=高爐水泥替代率÷高爐水泥替代率基準值 0.4

CWR=0.15÷0.4=0.38

X1=1.0，Z1=CWR×0.08= 0.03，X1×Z1=0.03

高性能混凝土：全案使用高性能混凝土，CSER=抗壓強度÷每 m^3 混凝土水泥用量÷10

CSER=4000÷291÷10=13.75÷10=1.38

X2=1.0，Z2=CSER×0.04= 0.06，X1×Z1=0.05

非金屬再生建材採用率 γ=Σ Xi×Zi=0.03+0.06=0.09

PId=1.0-α_2-9.0×γ=0.19；且 PId≧0.0

H. 施工空氣污染比例 Pia

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	0.1	■	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	■	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	■	0.05
4.灑水噴霧	工地的車行路面	0.03	■	0.03
	堆料棄土區/傾卸作業	0.03	■	0.03
	裸露地面	0.03	■	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	■	0.08
	土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布	0.08	■	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	■	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	□	0.05
8.其他措施	指非上述其他防塵措施(提出說明自行採認定值以供認可)	認定值	□	---
			總得分Σα3i=	0.63

Pia=1.0 - Σ(α3i) =1-0.63=0.37；且 PIa≧0.2

三、指標計算與檢討

■ 綜合評估與結論

PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=1.50+1.0+0.19+0.37-0=3.06

RS6=13.13×【(3.30-3.06)/3.30】+1.5=2.45

室內環境評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆集合住宅新建工程

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=15	X1=A+B+C=65	Y1=0.2	X1×Y1=13
			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≦45dB (*4)	C1=35	C=15			
			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≦50dB(*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				

室內環境指標-1

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=100	Y2=0.2	X2×Y2=20
			・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				
		住宿單元之居室空間(*5)以自然採光性能 NL(*6)指標評估	・0.6≦NL	E1=80	E=80			
			・0.5≦NL<0.6	E2=60				
			・0.3≦NL<0.5	E3=50				
			・0.1≦NL<0.3	E4=40				
			・NL<0.1	E5=20				
通風換氣環境	自然通風空間	住宿單元之居室空間以自然通風潛力 VP(*6)指標評估	・0.15≦VP	G1=100	G=60	X3=G=60	Y3=0.3	X3×Y3=18
			・0.12≦VP<0.15	G2=80				
			・0.08≦VP<0.12	G3=60				
			・0.05≦VP<0.08	G4=40				
			・VP<0.05	G5=10				
室內建材裝修	整體裝修建材	一般建築主要居室空間	・基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修牆面與天花，或在有消防管線下以簡單平頂天花裝修，或簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=0	X4=H+I=60	Y4=0.3	X4×Y4=18
			・少量裝修量(七成以上天花或櫥櫃以外牆面未被板材裝潢裝修者)	H2=30				
			・中等裝修量(五成以上天花或櫥櫃以外牆面未被板材裝潢裝修者)	H3=20				
			・大量裝修量(七成以上天花或牆面被板材裝潢者)	H4=0				
	綠建材	綠建材使用率(*7 附計算或說明)	・Rg(*8)≧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				

室內環境指標-2

室內環境評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆集合住宅新建工程

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=15	X1=A+B+C=65	Y1=0.2	X1×Y1=13
			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≦45dB (*4)	C1=35	C=15			
			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≦50dB(*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=100	Y2=0.2	X2×Y2=20
			・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				
		住宿單元之居室空間(*5)以自然採光性能 NL(*6)指標評估	・0.6≦NL	E1=80	E=80			
			・0.5≦NL<0.6	E2=60				
			・0.3≦NL<0.5	E3=50				
			・0.1≦NL<0.3	E4=40				
			・NL<0.1	E5=20				
通風換氣環境	自然通風空間	住宿單元之居室空間以自然通風潛力 VP(*6)指標評估	・0.15≦VP	G1=100	G=60	X3=G=60	Y3=0.3	X3×Y3=18
			・0.12≦VP<0.15	G2=80				
			・0.08≦VP<0.12	G3=60				
			・0.05≦VP<0.08	G4=40				
			・VP<0.05	G5=10				
室內建材裝修	整體裝修建材	一般建築主要居室空間	・基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修牆面與天花，或在有消防管線下以簡單平頂天花裝修，或簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=0	X4=H+I=60	Y4=0.3	X4×Y4=18
			・少量裝修量(七成以上天花或櫥櫃以外牆面未被板材裝潢裝修者)	H2=30				
			・中等裝修量(五成以上天花或櫥櫃以外牆面未被板材裝潢裝修者)	H3=20				
			・大量裝修量(七成以上天花或牆面被板材裝潢者)	H4=0				
	綠建材	綠建材使用率(*7 附計算或說明)	・Rg(*8)≧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				

水資源指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆集合住宅新建工程

基地所在地區	新北市永和區	大型耗水設施	有
日降雨概率 P	_	日平均雨量 R	6.31
集雨面積 Ar	4070 ㎡	儲水天數 Ns	8.12

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3.00
b	小便器	0.50
c	供公眾使用之水栓	1.00
d	浴缸或淋浴	1.00
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.00
f	空調節水	—
g	智慧水表	—
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f+g=	8.50

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 兩者中較小者帶入)

B、建築類別總用水量 W_t

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m².日))	Af 或 Nf(m²)	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=8.50

四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8.00，(1.5≦RS8≦8.0)

水資源指標評估說明

一、建築基本資料

建築用途：H-2 住宿

基地面積：1840 ㎡

法定建蔽率：50%

總樓地板面積：17428.07 ㎡

二、評估項目

1. 評分計算表

	設備功能	採用率	給分權重	得分
a 大便器	一段式馬桶具省水標章	a2=0.00	a2'=1.0	0.00
	兩段式馬桶具省水標章(大號6公升，小號3公升)	a4=1.00	a4'=3.0	3.00
b 小便器	無設置小便器	b0=1.00	b0'=0.5	0.50
c供公眾使用之水栓	感應式水栓具省水標章	c3=1.00	c3'=1.0	1.00
d 浴缸或淋浴	以淋浴代替浴缸≧50%	是	1.0	1.00
e 雨中水設施	具大耗水項目，無設置該表相對應之彌補措施	有	e3'=3.0	3.00
總得分W				8.50

2. 省水器材統計表

省水器材統計表							
	設備功能敘述	器材型號	樓層數	數量	採用率	給分加權	得分
大便器	一段式大便器	CS300B-SP	1F	1	1/201 =0.00	1.0	0.00
	數量小計			1			
	兩段式大便器	CW320	1F	0	200/201 =1.00	3.0	3.00
			2F	10			
			3~21F	10x19=190			
	數量小計			200			
	大便器總數			201			
小便器	感應式小便器		_	0	1.00	0.5	0.5
	數量小計			0			
	小便器總數			0			
供公眾使用之水栓	感應式水栓	TWEL01N	2F	1	1/1 =1.00	1.0	1.0
	數量小計			1			
	水栓總數			1			
浴缸或淋浴	淋浴	-	2F	8	160/200 =0.80	1.0	1.0
			3~21F	8x19=152			
	數量小計			160			
	浴缸	-	2F	2	40//200= 0.20		
			3~14F	2x19=38			
	數量小計			40			
	浴缸或淋浴總數			200			

(1) 大便器：採用一段式普級省水標章及兩段式金級省水標章馬桶。

(2) 小便器：無設置小便器。

(3) 供公眾使用之水栓：採用感應式具省水標章。

(4) 浴缸或淋浴：住宿類建築之浴室已淋浴替代浴缸比例 80%≧50%。

3. 大耗水項目查核

大耗水項目查核		管制規模	彌補措施	查核結果
1	需澆灌的人工草坪或草花花圃（種植灌喬木下之綠地或運動場、遊戲場之雜生草地或不澆灌的野草地不列為查核對象）	面積 100m2 以上且占總綠地面積 1/5 以上	所有綠地設置微滴灌、噴霧器噴灌、自動偵濕澆灌等節水澆灌系統以節約用水，或設置自來水替代率 5%以上或耗水綠地每 100m2 設置 0.5×Ns m3 以上之雨水貯集利用或中水利用設施。	需澆灌的人工草坪 >100 m^2，設置節水澆灌系統為彌補措施。
2	親水設施、游泳池、噴水池、戲水池、SPA 或三溫暖等公用設施（生態水池、湖泊不在此限）	設施面積（含更衣等附屬設施）100m2 以上	必須設置自來水替代率 5%以上，或相當於該用水設施（游泳池、水池）容量 25%以上之雨水貯集利用或中水利用設施。	本案不具此查核項目。
3	設置盆栽壁掛型綠化或屋頂薄層綠化者	面積 50m2 以上者	設置盆栽壁掛型綠化或屋頂薄層綠化面積每 50m2 設置 0.5×Nsm3 以上之雨水貯集利用或中水利用設施。	本案不具此查核項目。
4	大規模開發案例	開發總樓地板面積兩萬 m^2 以上，或基地規模 2 公頃以上且建蔽率達 15%以上時	必須設置自來水替代率 5%以上，或者每一萬 m2 樓地板面積或每一公頃基地設置容量 10.0×Ns m3 以上之雨水貯集利用或中水利用設施。	本案開發總樓地板面積為 16355.29 ㎡< 2 萬㎡，本案不具此查核項目。
5	特殊案例	經評定具有指標意義或示範功能之建築案例	必須設置自來水替代率 5%以上，或者每一萬 m2 樓地板面積或每一公頃基地設置容量 10.0×Ns m3 以上之雨水貯集利用或中水利用設施。	本案不具此查核項目。

(1) 需澆灌的人工草坪採節水澆灌系統為彌補措施。

查核結果：本案具 1 項大耗水項目，且設置該表相對應之彌補措施，e=3.0

三、指標計算與檢討

■ 綜合評估與結論

水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=8.50，因此本項評估通過

RS8=2.50x(8.5-2.0)/2.0+1.5=9.63 取 8.00

智慧建築標章評估

申請評定類別	□2016年版智慧建築標章	■2016年版候選智慧建築證書

一、建築物基本資料

建築物名稱	新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地
建築物類別	□公共集會類 □商業類 □工業倉儲類 □休閒文教類 □宗教殯葬類 □衛生福利更生類 □辦公服務類 ■住宿類 □危險物品類 □其他類
申請人	高昇建設股份有限公司 代表人:鄭阿明
地號	新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地
地址	新北市永和區文化路113巷21弄
建築物概要	地上 21 層，地下 5 層，鋼筋混凝土構造，住宅類建築

二、基地概要

執照基地面積	1840 ㎡		基地劃分範圍	■全區檢討	□合理劃分
建築面積	累計	920 ㎡	總樓地板面積	累計	17428.07 ㎡
	新建	720.26 ㎡		新建	17428.07 ㎡
建蔽率	法定	50 %	容積率	法定	495 %
	實際	39.14 %		實際	494.99 %

三、自評結果

基本規定		■符合				□不符合			
鼓勵項目自評結果	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
	自評得分	19	17	20	23	14	4	3	0
	合計總分	100							

四、申請等級

申請等級	□合格級	□銅級	■銀級	□黃金級	□鑽石級
得分標準	符合所有基本規定	鼓勵項目50分以上未達90分	鼓勵項目90分以上未達120分	鼓勵項目120分以上未達140分	鼓勵項目140分以上

五、聲明

（一）如有擅自使用或仿冒智慧建築標章或候選智慧建築證書者，除公告該冒用者及建築物名稱外，並得依法向行為人請求民事損害及追究刑事責任。

（二）申請人獲得標章或候選證書，除因不可抗拒之因素外，否則應按候選證書所表彰之符合指標項目確實執行，如有廣告不實，應由申請人自負相關法律責任。

基本資料	建築物名稱	新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地	備註
	起造人	高昇建設股份有限公司	
	「建造執照」核發日期	○年○月○日	
設計人	建築師	陳廷杰建築師事務所(建築師:陳廷杰)	備註
	構造		
	空調設備		
	電氣設備		
	弱電設備		
	給排水設備		
	昇降機設備		
	消防設備		
承造人	建築工程		備註
	構造工程		
	空調設備工程		
	電氣設備工程		
	弱電設備工程		
	給排水設備工程		
	昇降機設備工程		
	消防設備工程		
建築物概要	樓層數及構造方式	地上 21 層 鋼筋混凝土 構造 地下 5 層 鋼筋混凝土 構造	備註
	總樓地板面積(不含停車空間)	11907.57 ㎡	
	建築物高度	72.3 m	
	標準層高度	3.3 m	
	建築物主要用途	集合住宅	
	使用分區	住宅區	
	管理模式	□業主自行管理 ■委外管理	
	停車數量	110輛(包含2輛無障礙車位)	
	停車型式	■坡道式 □機械式 □坡道及機械式	

	電氣設備	本案供電電壓大公共:採三相四線用戶共　戶, 住宅:低壓供電,單相三線用戶共　戶.	備註
	空調設備	分離式冷氣	
	照明設備	樓梯間安全照明.緊急照明.景觀照明	
	給排水設備	給水設備工程 1.由建築線外引進自來水水源，1F設置給水總錶， 2.自來水箱設置於地下二層 3.自來水塔設置於屋突三層，以重力供水方式供應。 污排水設備工程 1.依據建築技術規則設計施工篇，其他依據衛生下水道相關規定辦理。 2.生活污水於一層匯集後排入污水下水道人孔	
	熱源設備	無	
	昇降機設備	本案設置　處升降梯設備,作為客運運送之用。	
	弱電設備	本案弱電設備包括了:資訊系統、電信系統、監視系統、門禁系統、中央監控系統、影視對講系統、電子佈告欄系統等設備工程。地下一樓管理櫃台設置了中央監控主機、監視錄影主機、影像對講主機、門禁系統主機等系統主機	
	消防設備	系統設計依符合消防相關法規及建築技術規則辦理	
	中央監控設備	本案中央監控系統以Modbus、BACnet、TCP/IP等國際標準通訊協定整合電力品質監視系統、監視系統、門禁系統等設備。並監視衛生給排水系統設備、消防系統設備、及電梯設備等系統設備。	
智慧化規劃設計構想說明(必填)	智慧化規劃設計目標	導入ICT技術與自動化之智慧化系統，營造具有智慧化之建築。	備註
	設置主體	導入資通訊與建築自動化等監控管理系統,能有效提高緊急狀況應變能力提供安全、健康、舒適便利、節約的使用環境。	
	整體內容概要	本案申請銀級智慧建築，設置內容如下說明。	
	各指標規劃設 綜合佈線	以電信與網路佈線施工規範來訂定設計，幹線使用光纖	備註
	各指標規劃設 資訊通信	提供住戶通訊自動化功能，包含FTTH光纖到府、數位電話交換機、行動電話強波系統、無線網路系統、公共廣播、數位電視及社區數位多媒體，可在社區內得知大樓公告訊息，使住戶在社區大樓內有便利、可靠、迅速和多樣化的資訊通信服務。	

計概要	系統整合	於社區規劃初期，以TCPIP通訊協定為主，並透過系統整合平台，整合連結相關之子系統，將社區大樓的電力監控系統、空調監控系統、照明監控系統、衛生給排水監控系統、通風換氣監控系統、室內環境品質監控系統、電哥監控系統、門禁監控系統、保全監控系統、對講監控系統、消防系統監控、停車管理系統、監視系統、家庭自動化系統、能源管理系統、設施管理系統…等作整體化之整合,同時透過使用者權限、防火牆…等安全。		
	設施管理	設施管理主機採用WEB化人機介面操作方式,供管理人員透過網路登錄存取,其設施管理之資訊管理軟體系統功能應包含有關使用管理中的資產管理,效能管理相關應用作業資訊化系統模組,提供業主作為營運管理之運用。		
	安全防災	建立防火系統、防水系統、門禁系統、停車管理系統、緊急防災求救等系統設備，以確保使用者的生命財產安全		
	節能管理	本案中央監控系統兼具能源監視、能源管理系統、設備效率、需量控制的功能，能源管理系統主機透過數位電表監視社區公共用電狀況,		
	健康舒適	本案居室天花板淨高大於2.35公尺 社區規劃健康管理系統，協助住戶找到適合自己的健康管理方式，打造出個人化的健康管理中心。		
	智慧創新	無		
使用現況自評				

附錄五　相關合約與費用證明文件

都市更新規劃費用合約

更新前測量費用報價單

信託費用報價單

鄰房鑑定費用報價單

耐震標章費用報價單

逆打工法費用分析及報價單

智慧建築相關設備及工程費用報價單

新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地辦理都市更新申請案委託規劃合約書

甲方：高昇建設股份有限公司

乙方：安邦工程顧問股份有限公司

『新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地辦理都市更新申請案』委託規劃合約書

立合約書人　高昇建設股份有限公司（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仁愛段 469-1 地號等 40 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

「新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 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仁愛路 52 巷、文化路 113 巷 23 弄及文化路 113 巷 13 弄所圍成之部分區域，包含仁愛段 469-1、470、471、472、473、474、475、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515 地號等 40 筆土地，如附圖一；實際申請範圍及面積應由乙方及建築師依專業判斷建議並經甲方同意後辦理。

第 三 條 委託工作事項內容

一、都市更新事業計畫作業。

(一)計畫緣起與目標。

(二)計畫地區範圍。

(三)現況分析。

(四)與都市計畫之關係。

(五)處理方式及區段劃分。

(六)區內公共設施興修或改善計畫(彙整建築師提供資料)。

(七)整建或維護計畫(彙整建築師提供資料)。

(八)保存或維護計畫(彙整建築師提供資料)。

(九)重建區段之土地使用計畫(彙整建築師提供資料)。

(十)拆遷安置計畫。

(十一)實施方式及有關費用分擔(權利變換分配及選配原則)。
(十二)公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
(十三)維護管理及保固事項、風險控管方案(彙整業方提供資料)。
(十四)效益評估。
(十五)實施進度。
(十六)相關單位配合辦理事項及其他應加表明之事項。
(十七)建築設計圖說(彙整建築師提供資料)。
(十八)舉辦自辦公聽會。
(十九)協助辦理公辦公聽會及聽證會。
(二十)都市更新事業計畫書圖製作。
(二十一)完成更新事業計畫審查。

二、都市更新權利變換計畫作業。
(一)計畫緣起與目標。
(二)都市更新權利變換範圍。
(三)實施都市更新權利變換範圍之土地使用及建築計畫(彙整建築師提供資料)。
(四)更新前權利關係人名冊。
(五)土地改良物拆遷補償費。
(六)占有他人土地之舊違章建築戶處理。
(七)更新前後權利價值估價(彙整估價師提供資料)。
(八)都市更新權利變換有關費用及共同負擔。
(九)更新後分配及公開抽籤過程(協助辦理抽籤作業)。
(十)更新後分配結果。
(十一)地籍整理計畫。
(十二)實施進度。
(十三)相關單位配合辦理事項及其他應表明事項。
(十四)建築設計圖說(彙整建築師提供資料)。
(十五)舉辦自辦公聽會。
(十六)協助辦理公辦公聽會及聽證會。
(十七)都市更新權利變換計畫書圖製作。
(十八)完成權利變換計畫審查。

三、更新成果備查作業。
(一)更新成果基本資料。
(二)更新前、後公共設施興修或改善成果差異分析報告。
(三)更新前後建築物重建、整建或維護成果差異分析結果。
(四)現住戶拆遷安置成果報告。
(五)權利變換有關分配結果清冊報告。
(六)財務結算成果報告(彙整業方提供資料)。
(七)後續管理維護之計畫。
(八)附錄(建造執照、拆除執照、使用執照、開工申報書、接通水、電證明、產權登記完成函、建築成果對照書圖、公寓大廈管理組織報備證明、住戶規約)(彙整業方提供資料)。
(九)更新成果書圖製作。
(十)完成更新成果報告審查。

四、其他行政作業
(一)公聽會登報、郵寄通知及公告。
(二)申請土地及建物謄本。
(三)公聽會協助辦理、場地租借及佈置。
(四)邀請政府相關單位及學者專家。
(五)政府單位行政程序協調及公文作業。

第 四 條 合約總價及付款辦法

一、本案合約總價為新臺幣伍佰萬元整(含稅)。

二、本案合約付款方式按作業進度，由甲方分十三期撥付乙方，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，給付乙方新臺幣伍拾萬元整，以作為工作開展之費用。

(二)第二期款：乙方協助甲方辦理都市更新事業計畫(併更新單元劃定)公聽會之日起七日內，給付乙方新臺幣肆拾萬元整。

(三)第三期款：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，給付乙方新臺幣伍拾萬元整。

(四)第四期款：都市更新事業計畫(併同更新單元劃定)經新北市政府辦理公開展覽，於辦理公開展覽後七日內，給付乙方新台幣肆拾萬元整。

（五）第五期款：都市更新事業計畫(併同更新單元劃定)經新北市都市更新審議委員會審議通過，於收到審議會會議記錄後七日內，給付乙方新台幣肆拾萬元整。

（六）第六期款：都市更新事業計畫經新北市政府核定發佈實施後七日內，給付乙方新臺幣肆拾萬元整。

（七）第七期款：乙方協助甲方辦理都市更新權利變換計畫公聽會之日起七日內，給付乙方新臺幣肆拾萬元整。

（八）第八期款：乙方擬具都市更新權利變換計畫，送新北市政府申請審議之日起七日內，給付乙方新臺幣伍拾萬元整。

（九）第九期款：都市更新權利變換計畫經新北市政府辦理公開展覽，於辦理公開展覽後七日內，給付乙方新台幣肆拾萬元整。

（十）第十期款：都市更新權利變換計畫經新北市都市更新審議委員會審議通過，於收到審議會會議記錄後七日內，給付乙方新台幣肆拾萬元整。

（十一）第十一期款：都市更新權利變換計畫經新北市政府核定發佈實施後七日內，給付乙方新臺幣肆拾萬元整。

（十二）第十二期款：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，給付乙方新臺幣拾伍萬元整。

（十三）第十三期款：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(聽證會)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、監造費與都市設計審議等建築師辦理業務、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、估價單位選任作業費、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、釐正權利變換計畫作業費、都市更新審查規費、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：高昇建設股份有限公司

負　責　人：鄭阿明

統 一 編 號：83618135

聯 絡 地 址：新北市永和區中山路1段188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　109　年　12　月　15　日

附圖一、申請範圍

461
467
464
463
462
392
393
391
390
469
479
478
477
476
475
474
473
472
471
470
493
481
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
494
仁愛段
482
495
505
504
503
502
501
500
499
498
497
496
517
514
506
507
508
509
510
511
512
513
515
516
519
520
517-1
529
377-2
521
525
530
377-3
377
377-1
522
524
526
527
528
531
377-4

更新前測量費用報價單

群測工程有限公司估價單

高昇建設股份有限公司　台照

工程名稱：新北市永和區仁愛段 475 地號等 39 筆土地建物測量工程

項次	名　　稱	單位	單 價	數 量	金 額	備　註
1	違章戶及未登記戶量測(含頂樓)	式	40,000	1	40,000	
2	戶地面積計算	式	150,000	1	150,000	
3	地籍圖套繪	式	10,000	1	10,000	
4	電腦圖檔製作	式	10,000	1	10,000	
5	測量成果報告書圖製作	冊	3,000	5	15,000	
6	測量技師簽證費用	式	10,000	1	10,000	
小計					235,000	
稅金				5%	11,750	
合計					246,750	(含稅)

總計新台幣：貳拾肆萬陸仟柒佰伍拾元 整

220000

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.請業主提供測量許可(戶地量測)及土地清冊以利工進。
3.本工程作業前請業主需提供合法建物權狀及建物登記測量圖。
4.本工程簽訂合約時請支付總工程款 40%,俟將測量成果書圖交予 貴公司之同時檢附本公司所開立發票，請即便撥付工程款餘款 60%。

客　戶　確　認　欄

110 / 1 / 20

群測工程有限公司
負責人：游志文
地　址：新北市板橋區漢生西路 127 巷 11 號 1 樓
電　話：2251-7091
F A X ：2251-5491
e-mail:ct.survey@msa.hinet.net

中華民國 109 年 12 月 30 日

sun.rise0310@gmail.com 附加

信託費用報價單

合作金庫銀行
TAIWAN COOPERATIVE BANK

「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」之費用報價單
（含信託、建經及額度作業費）

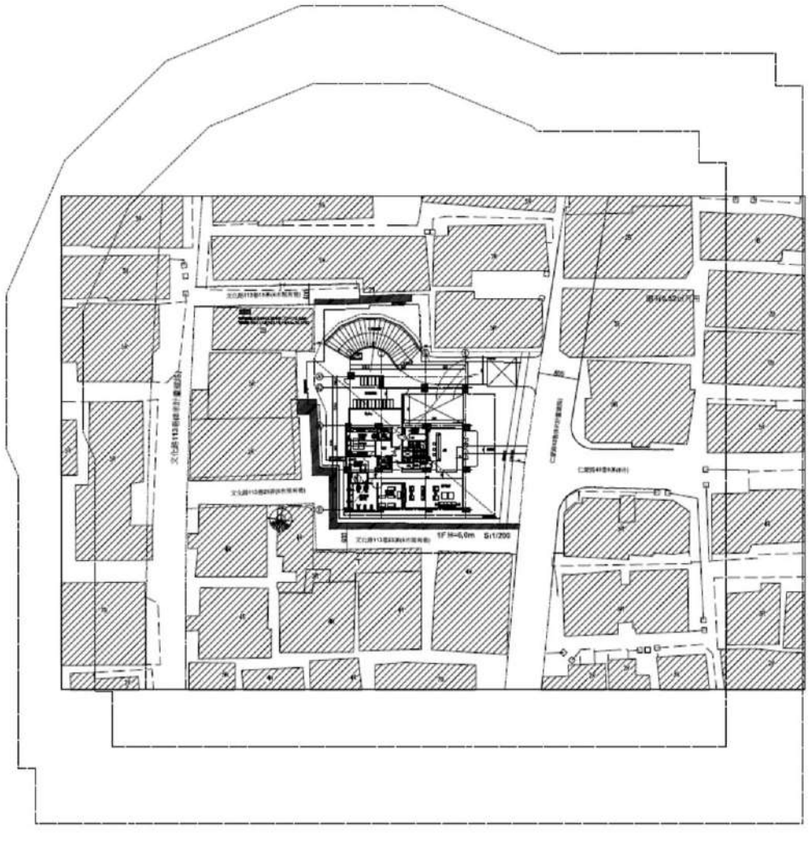
項目	全案擬收
信託費用	3,300,000 元
建經費用(全案)	1,050,000 元
額度作業費	250,000 元
合計	4,600,000 元

此致
高昇建設股份有限公司

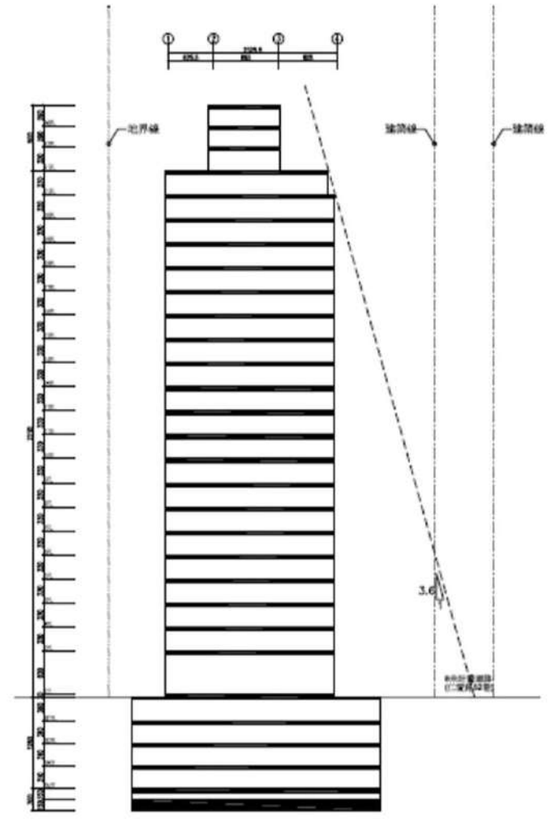
本案確定之費用係依本報價單與 貴我嗣後簽立之相關契據為準。

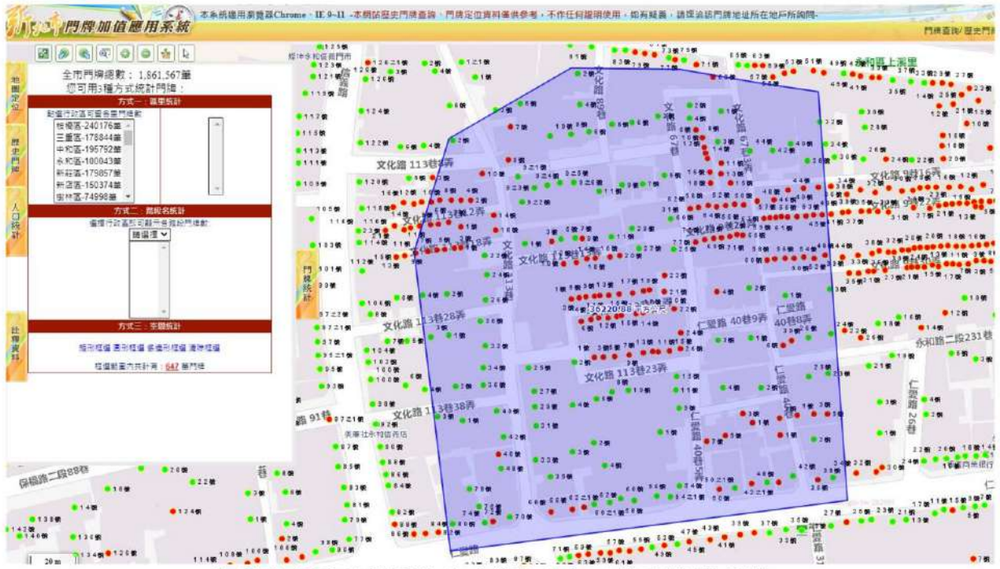
中　華　民　國　1　1　0　年　2　月　1　8　日

三倍及四倍開挖範圍界線，三倍(46.8 公尺範圍)及四倍(62.4 公尺範圍)



開挖深度 15.6 公尺，





四倍開挖範圍影響門牌統計(62.4 公尺範圍)647 門牌

2.建築物現況鑑定

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

預估現況鑑定預算編列 ： 3000 元/門牌 x647 門牌=194 萬 1 千元

(開工前，報開工階段在由現場詳細調查，訂出地下室數量及違章戶之鑑定數量)

現況門牌調查表(3倍開挖範圍)

工程名稱:新北市永和區現況鑑定(3倍範圍)

110.02.04

項次	項目說明	單位	數量	單價	複價	備註
一	房屋現況鑑定(結構表徵調查.繪圖.拍照及紀錄)	單元				
1	新北市永和區文化路113巷7號、9號2R		4			2*2=4
2	新北市永和區文化路113巷9之1、9之2、9之3、9之4、9之5、9之6號5R+RF		36			6*6=36
3	新北市永和區文化路113巷25、27、29、31號4R+RF		20			4*5=20
4	新北市永和區文化路113巷33號5R+RF		6			
5	新北市永和區文化路113巷35號B1F+6R+RF		8			
6	新北市永和區文化路113巷10號3R+RF		4			
7	新北市永和區文化路113巷14、16號2R		4			2*2=4
8	新北市永和區文化路113巷22號B1F+7R+RF		9			
9	新北市永和區文化路113巷24、26、30、32、34、36號B1F+5R+RF		42			6*7=42
10	新北市永和區文化路113巷40、42號B1F+6R+RF		16			2*8=16
11	新北市永和區文化路113巷46號2R		2			
12	新北市永和區文化路113巷48號B1F+7R+RF		18			2*9=18 (同一棟)
13	新北市永和區仁愛路70號B1F+7R+RF					
14	新北市永和區仁愛路42號7R+RF		8			
15	新北市永和區仁愛路42-1號1F		1			
16	新北市永和區仁愛路46、48號4R+RF		10			2*5=10
17	新北市永和區仁愛路50、50之1號B1F+7R+RF		18			2*9=18
18	新北市永和區仁愛路54、56、58、60號B1F+7R+RF		60			4*9+2*3+2*9=60 (同社區)
19	新北市永和區仁愛路54之1、60之1號B1F+2R					
20	新北市永和區仁愛路52巷1、1之1號B1F+7R+RF					
21	新北市永和區仁愛路62號5R+RF		6			
22	新北市永和區仁愛路66、68號4R+RF		10			2*5=10
26	新北市永和區仁愛路64巷2、3、4號4R+RF		15			3*5=15
23	新北市永和區仁愛路40巷1、3號3R+RF		8			2*4=8
27	新北市永和區仁愛路40巷5弄1、3、5號3R+RF		12			3*4=12
28	新北市永和區仁愛路40巷5弄9、11、15號4R+RF		15			3*5=15
29	新北市永和區仁愛路40巷5弄2、4號B1F+6R+RF		16			2*8=16
30	新北市永和區仁愛路40巷9弄1、3號B1F+5R+RF		14			2*7=14 永新大廈
31	新北市永和區仁愛路40巷9弄2號、2號-1、2號-2、4號、4號-1 B1F+5R+RF		35			5*7=35 惠毅大廈
32	新北市永和區仁愛路40巷9弄22弄65號3R+RF		4			
33	新北市永和區仁愛路40巷9弄22弄67、69、71、73、75、77號2R+RF		18			6*3=18
34	新北市永和區仁愛路40巷9弄22弄50、52、54、56、58、60、62號2R+RF		14			7*3=21
35	新北市永和區文化路67巷2、5號5R+RF		12			2*6=12
36	新北市永和區文化路67巷6、7、8、9號4R+RF		20			4*5=20
37	新北市永和區文化路67巷3弄1、3號5R+RF		12			2*6=12
38	新北市永和區文化路67巷3弄9號1F		1			
39	新北市永和區文化路67巷3弄13、15號2R+RF		6			2*3=6
40	新北市永和區文化路67巷3弄2、4號5R+RF		12			2*6=12
41	新北市永和區文化路67巷3弄6、6之2號1R		2			
42	新北市永和區文化路67巷3弄8、10、10之2、14號1R		4			
43	新北市永和區文化路67巷3弄16、18號2R+RF		6			2*3=6
44	新北市永和區文化路113巷11弄11號4R+RF		5			
45	新北市永和區文化路113巷13弄1號5R+RF		6			
46	新北市永和區文化路113巷13弄3、5、7、9號1F		4			
47	新北市永和區文化路113巷13弄5號、5號之1 2F～5F+RF		10			2*5=10
48	新北市永和區文化路113巷13弄7號、7號之1 2F～5F+RF		10			2*5=10
49	新北市永和區文化路113巷13弄11號5R+RF		3			
50	新北市永和區文化路113巷21弄25、27、29、31號5R+RF		24			4*6=24
51	新北市永和區文化路113巷23弄2、4、6、8、10號4R+RF		25			5*5=25
52	新北市永和區文化路89巷6、8、10號5R+RF		18			3*6=18
	小計		613			

現況門牌調查表(3~4倍開挖範圍)

工程名稱:新北市永和區現況鑑定(4倍範圍-增加門牌)

110.02.04

項次	項目說明	單位	數量	單價	複價	備註
一	房屋現況鑑定(結構表徵調查.繪圖.拍照及紀錄)	單元				
1	新北市永和區仁愛路40巷2號4R+RF		5			
2	新北市永和區仁愛路40巷6號2R+RF		3			
3	新北市永和區仁愛路40巷4弄1號1R		1			
4	新北市永和區仁愛路40巷4弄3號2R		2			
5	新北市永和區仁愛路40巷4弄5號3R+RF		4			
6	新北市永和區仁愛路40巷8弄1、3號5R+RF		12			2*6=12
7	新北市永和區永和路二段231巷25號5R+RF		6			
8	新北市永和區永和路二段231巷24、26號4R+RF		10			2*5=10
9	新北市永和區文化路9巷16弄32、34號5R+RF		12			2*6=12
10	新北市永和區文化路9巷16弄36、38、40號5R+RF		18			3*6=18
11	新北市永和區文化路9巷16弄42、44號B1F+5R+RF		14			2*7=14
12	新北市永和區文化路9巷22弄40、44、46號2R		6			3*2=6
13	新北市永和區文化路9巷22弄42、48號1R		2			
14	新北市永和區文化路9巷22弄51、53、55號2R		6			3*2=6
15	新北市永和區文化路9巷22弄57、59、61、63號2R+RF		12			4*3=12
16	新北市永和區文化路9巷30弄48、50、52、54、56、58、60號2R		14			7*2=14
17	新北市永和區文化路49、51、53、55、57、59、61號4R+RF		35			7*5=35
18	新北市永和區文化路63、65號4R+RF		15			2*5=10
19	新北市永和區文化路69、81號2R+RF		4			2*2=4
20	新北市永和區文化路71、79、83號3R+RF		12			3*4=12
21	新北市永和區文化路73、75、77、85、87號5R+RF		30			5*6=30
22	新北市永和區文化路91號4R+RF		5			
23	新北市永和區文化路93、95號1F		2			
24	新北市永和區文化路95-1號5R+RF		6			
25	新北市永和區文化路89巷2、4號5R+RF		12			2*6=12
26	新北市永和區文化路113巷1、3、5號4R+RF		15			3*5=15
27	新北市永和區文化路113巷8弄2、4號5R+RF		12			2*6=12
28	新北市永和區文化路113巷8弄3號1T		1			
29	新北市永和區文化路113巷12弄2、4、6、8、10、12號2R+RF		18			6*3=18
30	新北市永和區文化路113巷12弄1號2R+RF(2垮)		6			2*3=6
31	新北市永和區文化路113巷12弄3、7、9、11、15號2R+RF		15			5*3=15
32	新北市永和區文化路113巷18弄1、3、5、7、9、11號2R+RF		18			6*3=18
33	新北市永和區文化路113巷28弄1、3號5R+RF		12			2*6=12
34	新北市永和區文化路113巷28弄2、4號5R+RF		12			2*6=12
35	新北市永和區文化路113巷38弄1、3號5R+RF		12			2*6=12
36	新北市永和區文化路113巷38弄2、4號4R+RF		10			2*5=10
37	新北市永和區仁愛路72號2R		2			
38	新北市永和區仁愛路74、76、78、80號B2F+11F+RF		56			4*14=56
	小計		437			

項目說明	單位	數量	單價	複價	備註
3倍範圍總單元數		613			
3-4倍範圍新增單元數		437			
(4倍範圍)總計		1050			

C:\估價單\新北永和區視勘表(3倍+4倍)

耐震標章費用報價單

勝治建設永和仁愛路住宅大樓案申辦耐震標章作業及相關費用

一. 台灣建築中心承辦耐震標章分為設計標章及施工標章，兩者需同時申請且在施工完成時才正式頒發標章，其申辦費用暫估計為:(如附件一)

1. 設計標章部分:新台幣 258,300 元
2. 施工標章部分:新台幣 675,150 元

以上費用為暫估計算，合計為**新台幣 933,450 元整**。

(實際費用依授證單位或台灣建築中心之費用計算為準)

二. 設計單位協助辦理耐震標章申辦所需之文件及審查資料等(設計標章約需審 2-3 次，施工標章約需審 1 次(含施工計畫審查)，約十位學者專家會審)，作業費用為 **新台幣 400,000 元整**。

三. 施工階段依建築中心之規定項目辦理結構體全程施工監理工作，依本案規模預估監理人員人數及費用概估如下(21F+B4F):

1. 本案含連續壁及結構體之施工時間(含開挖支撐作業)估計為 22 個月(實際工期以施工計畫為準)。
2. 本案為一棟 21F+B4F 之 RC 造大樓，估計需一位施工監督工程師(須有技師資格)全程監督。
3. 結構體施工所需之監理費用為(約共需 22 個人月):

專案工程師(具技師資格): 25 萬元/月 x 22 = 5,500,000 元。

即施工監理費用合計為**新台幣 5,500,000 元整**。

四. 本案辦理耐震標章之合計費用計算約:

993,450 + 400,000 +5,500,000 = 6,893,450 元

即辦理耐震標章之申辦費用合計約為**新台幣 6,893,450 元整**

凱巨工程顧問有限公司

2021/01/22

逆打工法費用分析及報價單

提列共同負擔之逆打工法需求性說明

本工程規劃為地下五層，開挖深度達 18.5 m，擋土措施採 90cm 厚、深度 35m 之連續壁施作。地下室開挖採逆打工法原因如下：

1. 本案位於新北市區住宅密集地段，採用逆打工法可減少對周遭交通及環境之影響，工期縮短可儘早提供鄰近社區一個舒適清淨的環境。大多住戶也希望工程及早完成進住。
2. 逆打工法以結構樓版作為連續壁支撐，勁度較型鋼支撐大且不受支撐預力損失影響，以樓版作為支撐可靠度遠優於型鋼支撐，可有效減輕開挖過程對鄰房產生之影響及降低施工過程的危害度，都會區深開挖工程考量安全性及對環境衝擊的影響採逆打工法有其必要性。
3. 扶壁及地中壁工法可等同最下面一層支撐，有效降低連續壁於最底層開挖面處之壁體之變位，且周邊鄰房多屬老舊建物，考量工程施工風險，減輕壁體變位對鄰房產生之影響。依據鄰近鑽探報告及逆打工序，目前配置 5 道之扶壁(GL-9 m~GL-31.5 m)，配置 1 道之地中壁(GL-18.5m~GL-31.5 m)。

開挖造價評估預算書詳細表(順打工法)

工程名稱：勝治仁愛段都更新建工程　　111年10月26日

項次	項　　目	單位	數　量	單　價	複價	備　註
一	**基礎開挖工程(順打)**					
1	**連續壁工程**					
	導溝施工費	M	139.7	5,300	740,569	
	鋪面施工費	m^2	1,042.0	150	156,299	
	沉澱池穩定液棄土坑施工費	式	1	700,000	700,000	
	導溝開口覆蓋網	M	139.7	550	76,852	
	連續壁施工費(T=90cm H=35m MHL端板式施工費)	m^2	4,890.6	5,800	28,365,190	
	連續壁棄土方(含棄土証明)	m^3	4,401.5	1,600	7,042,392	
	壁體超音波測試費	單元	31.0	1,500	46,500	
	連續壁頂劣質混凝土打除	m^3	125.8	2,500	314,393	
	連續壁週邊樑柱預留筋打出	M	838.4	800	670,704	
	開挖面壁體清洗	式	1	230,000	230,000	
	開挖面以上端版處打V槽　端板切除 帆布清除 防水處裡	M	582.8	950	553,660	
	φ30cm單元接頭止水灌漿　實打L=19.8M	M	1,841.4	650	1,196,910	
	4000PSI預拌混凝土(fc'=280kgf/cm2)	m^3	4,401.5	3,400	14,965,083	
	中高拉力鋼筋SD280W~SD420W(#3~10)	噸	770.3	25,000	19,256,541	
	單元接頭植筋	式	1	300,000	300,000	
	內導牆、鋪面及池坑混凝土打除	式	1	300,000	300,000	不含運棄
	小　計				**74,915,092**	
2	**安全措施擋土工程**					
	中間樁 **H=400*400，L=35m (根固買斷)**	支	20	56,100	1,122,000	
	構台樁 **H=400*400，L=38m (根固買斷)**	支	14	66,000	924,000	
	施工構台(共構)	m^2	417.0	1,800	750,600	
	第一層水平支撐WH300*SH300	m^2	1,042.0	580	604,356	
	第二層水平支撐WH350*SH350	m^2	1,042.0	640	666,875	
	第三層水平支撐W2H350*S2H350	m^2	1,042.0	1,150	1,198,292	
	第四層水平支撐W2H400*S2H400	m^2	1,042.0	1,180	1,229,552	
	第五層水平支撐W2H400*S2H400	m^2	1,042.0	1,150	1,198,292	
	第六層水平支撐W2H400*S2H400	m^2	1,042.0	1,100	1,146,192	
	一~六層同步油壓千斤頂	組	84.0	1,600	134,400	
	圍苓背填（含敲除運棄）工資	M	838.4	300	251,514	
	中間樁止水板滿銲	支	34.0	5,000	170,000	
	安衛設施	式	1	100,000	100,000	
	小　計				**9,496,073**	
3	**安全觀測系統**					
	支撐應變計	個	80	1,500	120,000	
	水位觀測井	處	2	23,000	46,000	
	鋼筋應力計	處	5	55,000	275,000	
	壁體傾斜管	處	5	53,000	265,000	
	中間柱隆起桿	個	2	60	120	
	建物傾斜儀	處	12	1,500	18,000	
	沉陷觀測釘	個	50	60	3,000	

開挖造價評估預算書詳細表(順打工法)

工程名稱：勝治仁愛段都更新建工程　　111年10月26日

項次	項　　目	單位	數　量	單　價	複價	備　註
	觀測及報告書文書處理製作費	月	14	30,000	420,000	
	小　計				**1,147,120**	
4	**土方工程　(順打)**					
	地下室挖土方	m^3	19,589.5	1,200	23,507,360	
	土方運棄(含棄土證明)	m^3	19,589.5	150	2,938,420	
	地下室抽排水工程	式	1	200,000	200,000	
	小　計				**26,645,780**	
	合　計				**112,204,064**	
	5%營業稅				**5,610,203**	
	總　計				**117,814,267**	

開挖造價評估預算書詳細表(逆打工法)

工程名稱：勝洽仁愛段都更新建工程　　111年10月26日

項次	項　　目	單位	數　量	單　價	複價	備　註
一	**基礎開挖工程(逆打)**					
1	**連續壁工程**					
	導溝施工費	M	139.7	5,300	740,569	
	鋪面施工費	m^2	1,042.0	150	156,299	
	沉澱池穩定液棄土坑施工費	式	1	700,000	700,000	
	導溝開口覆蓋鋼	M	139.7	550	76,852	
	連續壁施工費(T=90cm H=35m MHL端板式施工費)	m^2	4,890.6	5,800	28,365,190	
	連續壁棄土方(含棄土証明)	m^3	4,401.5	1,600	7,042,392	
	壁體超音波測試費	單元	31.0	1,500	46,500	
	連續壁頂劣質混凝土打除	m^3	125.8	2,500	314,393	
	連續壁週邊縱柱預留筋打出	M	838.4	800	670,704	
	開挖面壁體清洗	式	1	230,000	230,000	
	開挖面以上端版處打V槽　端板切除 帆布清除 防水處理	M	582.8	950	553,660	
	φ30cm單元接頭止水灌漿　實打L=19.8M	M	1,841.4	650	1,196,910	
	4000PSI預拌混凝土(fc'=280kgf/cm2)	m^3	4,401.5	3,400	14,965,083	
	中高拉力鋼筋SD280W~SD420W(#3~10)	噸	770.3	25,000	19,256,541	
	單元接頭植筋	式	1	300,000	300,000	
	內導牆、鋪面及池坑混凝土打除	式	1	300,000	300,000	不含運棄
	小　計				**74,915,092**	
1	**壁樁工程**					
	導溝施工費	M	38.0	5,300	201,400	
	壁樁實打施工費	m^2	539.6	5,000	2,698,000	
	壁樁空打施工費	m^2	714.4	4,700	3,357,680	
	壁樁級配回填	m^3	1,043.4	1,000	1,043,400	
	壁樁棄土方(含棄土証明)	m^3	1,831.5	1,650	3,021,975	
	壁樁頂劣質混凝土打除	m^3	55.5	3,500	194,250	
	壁樁樁底灌漿	支	18.0	75,000	1,350,000	
	壁樁完整性檢測	支	18.0	27,000	486,000	
	逆打鋼柱吊放	支	18.0	100,000	1,800,000	
	4000PSI預拌混凝土(fc'=280kgf/cm2)	m^3	788.1	3,400	2,679,540	
	中高拉力鋼筋SD280W~SD420W(#3~10)	噸	55.9	25,000	1,397,892	
	小　計				**18,230,137**	
2	**逆打鋼柱工程**					
	□鋼板材料費	噸	161.5	55,000	8,882,361	
	鋼構繪圖費	噸	161.5	450	72,674	
	鋼構製造加工	噸	161.5	15,000	2,422,462	
	鋼構噴砂	噸	161.5	700	113,048	
	鋼構運輸費及小搬運	噸	161.5	1,800	290,695	
	剪力釘 22φ*89L	支	12,326.0	26	320,476	
	剪力釘 16φ*64L	支	5,136.0	23	118,128	
	銲接型續接器 #10	支	4,320.0	200	864,000	
	小　計				**13,083,845**	

開挖造價評估預算書詳細表(逆打工法)

工程名稱：勝洽仁愛段都更新建工程　　111年10月26日

項次	項　　目	單位	數　量	單　價	複價	備　註
3	**扶壁工程 (80cm*250cm)**					
	導溝施工費	M	12.5	5,300	66,250	
	扶壁實打施工費(T=80cm,GL:-9m ~ GL:-31.5m)	m^2	281.3	5,000	1,406,250	
	扶壁空打施工費	m^2	112.5	4,700	528,750	
	扶壁棄土方(含棄土証明)	m^3	315.0	1,650	519,750	
	扶壁打除含鋼筋敲除	m^3	68.5	2,500	171,250	
	φ30cm 角隅CCP灌漿　實打L=32.5M	M	975.0	700	682,500	
	4000PSI預拌混凝土(fc'=280kgf/cm2)	m^3	315.0	3,400	1,071,000	
	中高拉力鋼筋SD280W~SD420W(#3~10)	噸	8.6	25,000	213,750	
	小　計				**4,659,500**	
4	**地中壁工程**					
	導溝施工費	M	19.0	5,300	100,700	
	地中壁實打施工費(T=80cm,GL:-18.8m ~ GL:-31.5m)	m^2	241.3	5,000	1,206,500	
	地中壁空打施工費	m^2	357.2	4,700	1,678,840	
	地中壁棄土方(含棄土証明)	m^3	478.8	1,650	790,020	
	地中壁打除含鋼筋敲除	m^3	-	2,500	0	無打除
	3000PSI預拌混凝土(fc'=210kgf/cm2)	m^3	478.8	2,900	1,388,520	
	中高拉力鋼筋SD280W~SD420W(#3~10)	噸	73.4	25,000	1,833,880	
	小　計				**6,998,460**	
6	**安全觀測系統**					
	水位觀測井	處	2	24,000	48,000	
	鋼筋應力計	處	6	55,000	330,000	
	壁體傾斜管	處	5	53,000	265,000	
	建物傾斜儀	處	12	1,500	18,000	
	沉陷觀測釘	個	50	60	3,000	
	觀測及報告書文書處理製作費	月	16	30,000	480,000	
	小　計				**1,144,000**	
7	**土方工程　(逆打)**					
	地下室挖土方	m^3	19,589.5	1,750	34,281,566	
	土方運棄(含棄土證明)	m^3	19,589.5	150	2,938,420	
	地下室抽排水工程	式	1	600,000	600,000	
	小　計				**37,819,986**	
8	**其他工程　(逆打)**					
	地下室模板價差	m^2	5,012.0	150	751,800	
	2000PSI PC預拌混凝土(fc'=140kgf/cm2)(T=10CM)	m^3	521.0	2,800	1,458,790	
	PC(T=10CM)運棄(含棄土證明)	m^3	521.0	1,500	781,495	
	地下室抽排風設備	式	1	800,000	800,000	
	二次接頭工程	式	1	650,000	650,000	
	安衛設施	式	1	800,000	800,000	
	小　計				**5,242,085**	
	合　計				**162,093,105**	
	5%營業稅				**8,104,655**	
	總　計				**170,197,760**	

智慧建築相關設備及工程費用報價單

互益智慧綠建築股份有限公司工程估價單　　銀級

業主名稱：高昇建設股份有限公司　　TEL:27550758 日期::2022/05/30

案件名稱：永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新案　　承辦人:蔡佳真

項次	工程項目	單位	數量	單價	合計	備註
一	大樓設備中央監控系統	式	1		3,882,700	
二	全網型彩色影視防盜對講系統工程	式	1		5,208,100	
三	數位錄影監視系統工程	式	1		1,503,100	
四	MIFARE感應門禁管制系統工程	式	1		908,650	
五	停車場管理系統	式	1		793,800	
六	1F公共區域無線網路系統	式	1		155,000	
七	住戶光纖到府系統(FTTH)	式	1		899,890	
八	行動電話強波系統	式	1		821,150	
九	多媒體佈告系統	式	1		191,000	
十	宅內弱電箱系統工程	式	1		895,000	
十一	車牌辨識系統	式	1		241,000	
十二	資訊網路系統工程	式	1		721,450	
十三	公共區域電話交換機系統	式	1		168,800	
十四	社區雲端管理平台系統工程	式	1		279,500	
十五	能源管理系統	式	1		544,000	
	小計	式	1		17,213,140	
	稅金	式	1		860,657	
	總計	式	1		18,073,797	
PS	底下單價分析為白底為原合約標單,黃色為合格級必取,藍色為銀級必取					
一	大樓設備中央監控系統					
1	中央監控系統主電腦(1TB)(主控)	套	1	30,000	30,000	ACER, ADAVNTECH, ASUS
	附正版軟體版權資料,以安裝當時主流機型交貨					
2	22"LED彩色液晶螢幕(HDMI輸入)	台	4	6,500	26,000	ACER, HP, ASUS
3	三合一cat5e訊號延長器	台	3	6,000	18,000	SUNBOX. PSTEK. CAMTI
4	2port螢幕分配器	台	1	1,200	1,200	SUNBOX. PSTEK. CAMTI
5	8portusb+ps2電腦切換器	台	1	10,000	10,000	SUNBOX. PSTEK. CAMTI
合格	WEB版中央監控系統主機通訊傳輸介面器	組	1	60,000	60,000	CAMTI, HONEYWELL, ADVANTECH
合格	WEB版燈控系統主機電腦通訊傳輸介面器	組	1	60,000	60,000	CAMTI, HONEYWELL, ADVANTECH
合格	現場信號傳送控制器	式	1	226,500	226,500	CAMTI, ICP, ADVANTECH
	監控點數：公共點數(DOx89點 DIx485點 AIx30)					
合格	WEB版中央監控系統基本軟體	式	1	120,000	120,000	CAMTI, HONEYWELL, ADVANTECH
	中文輸入/輸出功能					
	系統目錄全覽					
	系統彩色中文動態畫面顯示					
	故障自動偵測機能					
	系統功能鍵操作功能					

互益智慧綠建築股份有限公司 報價專用章 TEL:02-27550758 台北市大安區新生南路一段[illegible]

附錄六　建築線指示圖

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			等級字號		
申請基地	地點：永和 區　路(街)　段　巷　弄　號				
	地號：仁愛 段 469-1、470、471、472、473、474、475、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515 地號等40筆土地				

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　（簽章）

中華民國　110　年　1　月

位置圖（案內圖）比例尺：一千分之一

N

詳如左圖

圖例：申請基地、計畫道路、現有通路、現有巷道、地界線、建築線、椿位、現有房屋、退縮、電桿、寺廟、竹林、果園、池塘、溝渠、水田、基地內現有通路（未具公用地役關係）

※建　築　線　指　示　（定）　紀　錄　事　項

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

都市計畫情形：
一、使用分區：　住宅區
二、發布實施日期文號: 永和都市計畫細部計畫
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.變更永和細部計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討):109.11.10新北府城審字第1092141913號

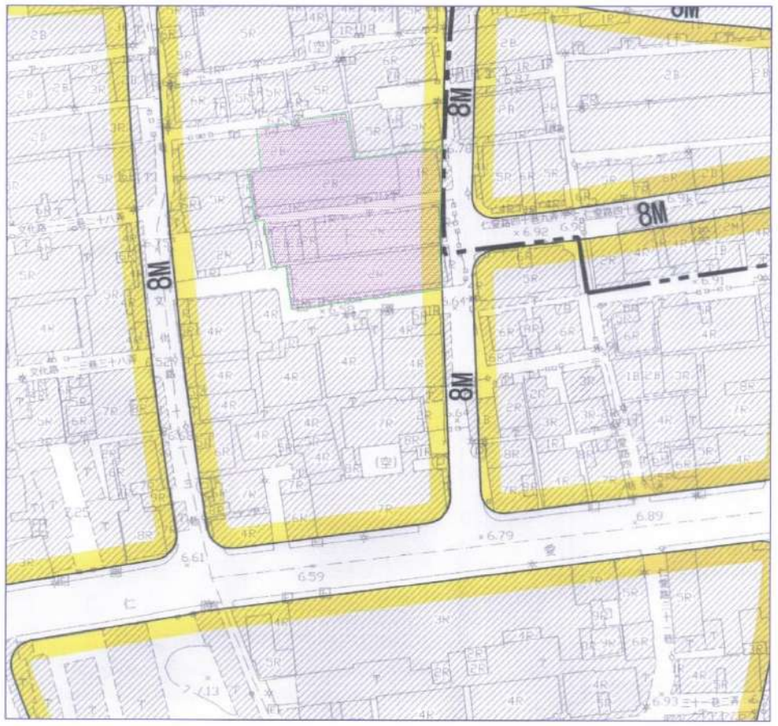
其他：
一,本核准案副本有效期間八個月
二,建築線應依現地測量標示爲準
三,地籍套繪圖僅供參考，不作經界依據

備考：
一、本都市計畫實施容積管制,其住宅區建蔽率不得大於50%,容積率不得大於300%,依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者,其住宅區容積率不得大於200%;但依指定現有巷道建築者,該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者,且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上者,得不受此限。其他詳如「都市計畫法新北市施行細則」、都市計畫書及其他相關規定。
二、本案申請基地臨接現有巷道(永和區文化路113巷13弄)前經本府核發108定-永-0432號建築線指定案在案。

收件日期	預定測量日期	逾期理由
110.1.29		
收件編號	實際勘查日期	
1100209357	110.2.4	
小組編號	審查（核對）人員簽章	
核准編號		
110定-永-0094號		

本圖說與正本核對相符
建物發展局都計測量科
經辦人核對之章
對照林育民 7/16

詳如后頁　現況計畫圖（圖幅第　號）比例尺：五百分之一



位置圖　S=1/1000

詳如后頁　地籍套繪圖（圖幅第　號）比例尺：五百分之一

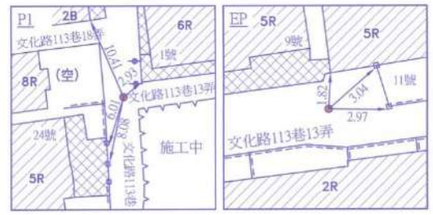
N

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。

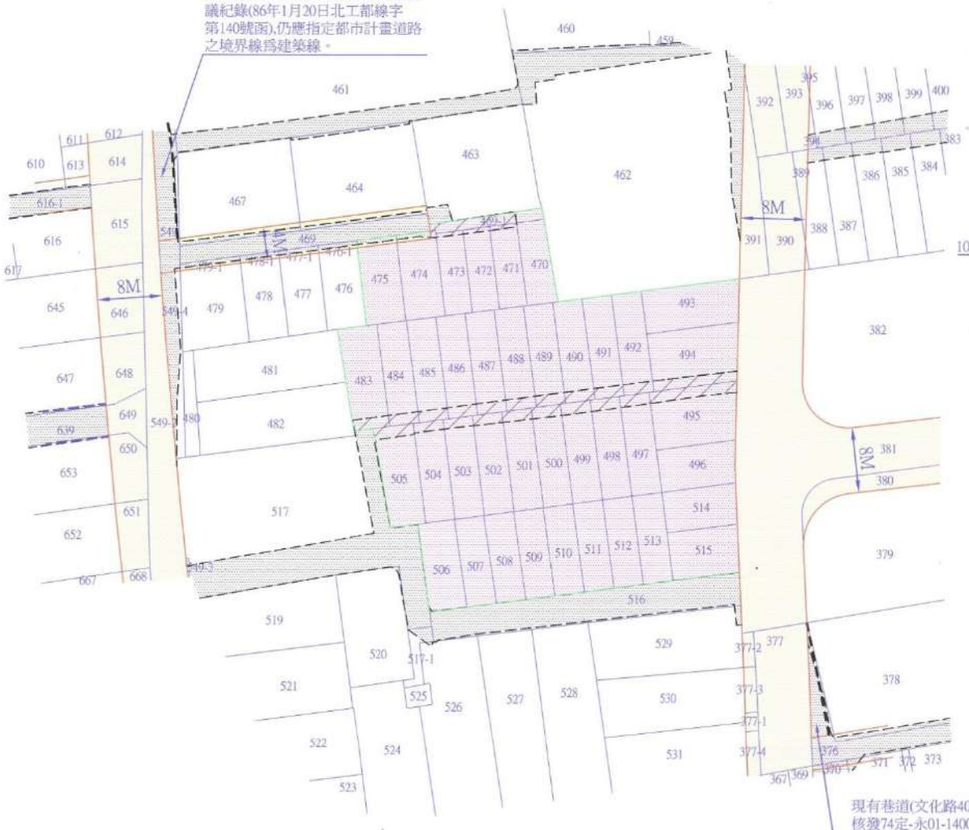
註：除有※各欄外，其餘均應由申請人詳細填繪，並分別在透明圖及藍曬圖上簽章

N

Scale 1:500



現有巷道(文化路113弄)前經本府核發69丁定251號及69指1558號建築線指定案在案,依都市計畫區內申請基地臨接現有巷道(或對側)大於計畫道路建築線指定案指定方式專案討論會議紀錄(86年1月20日北工都線字第140號函),仍應指定都市計畫道路之境界線爲建築線。



本地籍套繪位置僅供參考，不作經界依據，請發照單位依現地指定椿位及地政單位之地籍相關資料核處。

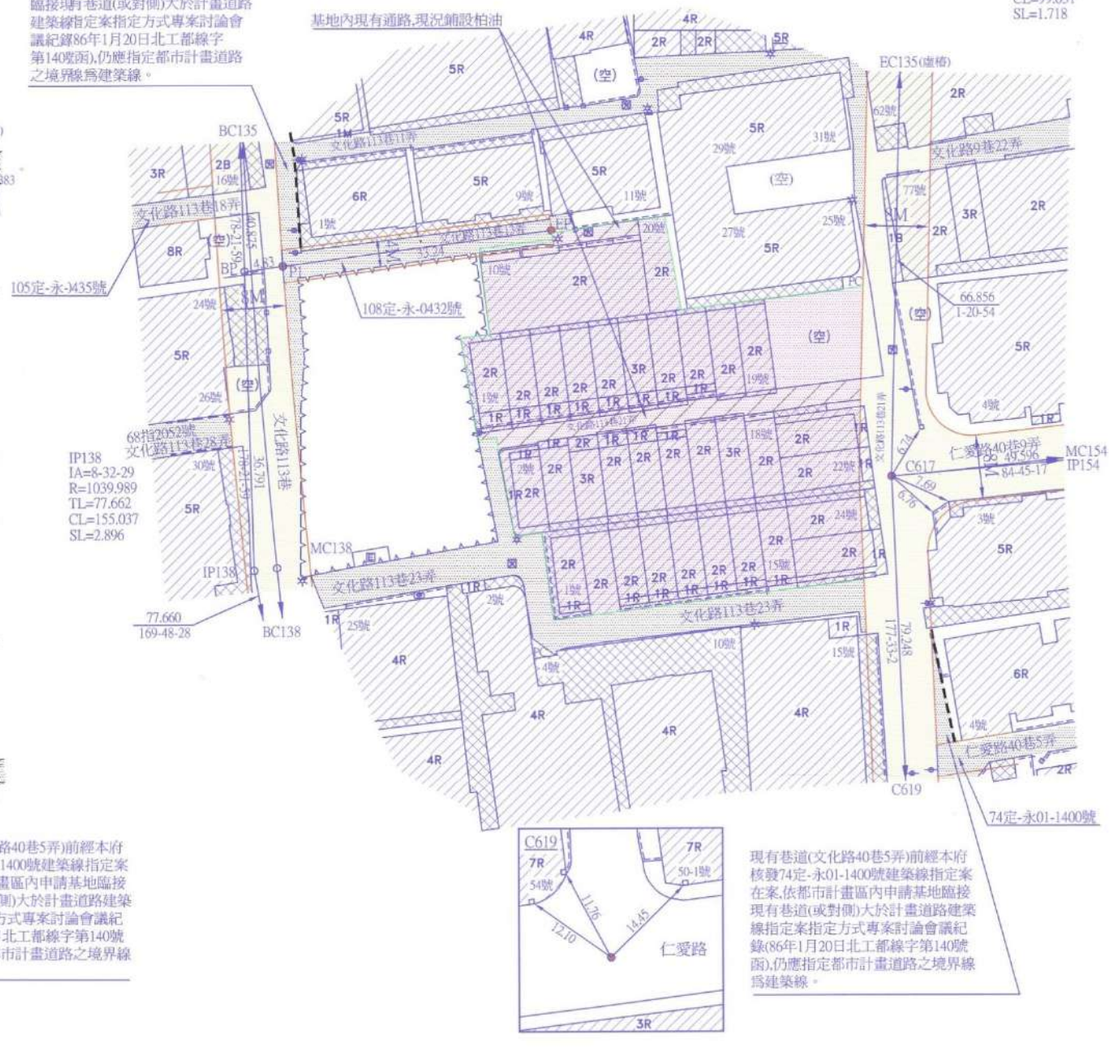
現有巷道(文化路40巷5弄)前經本府核發74定-永01-1400號建築線指定案在案,依都市計畫區內申請基地臨接現有巷道(或對側)大於計畫道路建築線指定案指定方式專案討論會議紀錄(86年1月20日北工都線字第140號函),仍應指定都市計畫道路之境界線爲建築線。

地 籍 套 繪 圖

現有巷道(文化路113弄)前經本府核發69丁定251號及69指1558號建築線指定案在案,依都市計畫區內申請基地臨接現有巷道(或對側)大於計畫道路建築線指定案指定方式專案討論會議紀錄86年1月20日北工都線字第140號函),仍應指定都市計畫道路之境界線爲建築線。

基地內現有通路,現況鋪設柏油

IP154
IA=7-56-09
R=714.997
TL=49.595
CL=99.031
SL=1.718



現有巷道(文化路40巷5弄)前經本府核發74定-永01-1400號建築線指定案在案,依都市計畫區內申請基地臨接現有巷道(或對側)大於計畫道路建築線指定案指定方式專案討論會議紀錄(86年1月20日北工都線字第140號函),仍應指定都市計畫道路之境界線爲建築線。

現 況 計 畫 圖

測繪日期:110年1月18日
測繪單位:群測工程有限公司

附錄七　信託契約書草約

（實際以簽訂之信託契約內容為準）

信 託 契 約 書

（委託人及受益人，以下簡稱甲方）

立約定書人：（委託人及受益人，以下簡稱乙方）

（受託人，以下簡稱丙方）

緣甲乙雙方為發揮土地經濟利益價值，共同參與於　　筆土地之都市更新案(乙方得視實際整合情形增減基地範圍，以下簡稱本專案)，並由乙方擔任都市更新之實施者，今為使本專案工程能順利興建完工，暨得依法取得使用執照、辦妥建物第一次所有權登記而達都市更新或合建之目的，甲乙雙方同意委任丙方為受託人，簽訂本信託契約，並共同議訂下列約定條款：

第 一 條 信託關係人：

委託人及受益人：甲方、乙方。

受託人：丙方。

第 二 條 信託目的：

為使本專案工程能依委任代理契約書或合作興建房屋契約書(以下合併簡稱「合建契約」)之約定，於政府相關法令規定下，順利興建至完工、取得使用執照並辦妥建物第一次所有權登記，甲、乙方共同委託丙方於信託關係存續期間為建築基地之產權管理（但不包括預售房地業務）、分割、合併、移轉及處分。

第 三 條 信託財產之種類、名稱、數量及價額：

一、甲方提供參與都市更新之土地（土地坐落　　○○○地號〔權利範圍_____〕等共○筆土地，以下簡稱「本專案土地」，實際面積以地政機關登記簿記載為準)及其地上物(即　　建號〔權利範圍_____〕等共○筆建物，以下簡稱「原有建物」，實際面積以地政機關登記簿記載為準)等不動產。

二、乙方為甲方提供上開不動產之地價稅、房屋稅、信託專戶利息，即因本信託關係所衍生，或信託管理需要，由乙方所提供之資金。

三、甲、乙方因參與本專案權利變換而受配之土地及興建完工後之建築物，或乙方因本專案採協議合建而取得原由甲方提供本專案土地之部分持分。

第 四 條 信託存續期間：

自本契約生效日起至信託目的完成之日、或信託契約依約終止、解除、或依法終止、解除之日止。

第 五 條 信託財產管理及運用方法：

一、甲方應將本專案土地及原有建物信託登記在丙方名下，權狀正本由丙方保管，第三人對信託土地或建物主張權利者，丙方應即刻通知甲、乙方，發生第三人以甲方為相對人對信託土地或建物進行保全處分或強制執行者，丙方有權逕向執行法院聲明異議，甲、乙方應於收到丙方通知七日內出面釐清解決，逾期丙方即有權終止本信託契約之一部或全部。

二、甲、乙、丙方同意由乙方指定之地政士辦理本專案信託關係之土地、建築物等相關登記事宜，另為使信託目的順利達成，丙方得視需要，委託第三者辦理本信託相關業務。

三、本信託契約簽訂前及簽訂後，不動產出賣人之責任仍由甲、乙方負擔。承購戶所繳款項由委託人開立發票或收據交由繳款之承購戶收執，營業稅之報繳與發票或收據之開立，若主管機關另有規定，依主管機關之規定辦理。委託人如有違反本項規定致丙方受有損害時，委託人應對丙方負擔其損害賠償責任，丙方並得終止本信託契約。

四、信託資金限為本信託契約之目的而專款專用，並由丙方為乙方開立信託專戶為管理，除得支付第六條所列各項費用外，非經三方同意不得作為其他用途。前項所稱信託專戶，乙方同意開設於○○銀行○○分行，並以活存為限。本案信託專戶開立於丙方銀行業務部門係屬信託業法第 27 條之利害關係人交易，依法受存款保險之保障。每年因信託專戶資金產生之孳息歸屬乙方，丙方於次年初開立扣繳憑單予乙方。

五、信託期間，若信託專戶之資金不足支付第六條所列各項費用、支出及負擔之債務，乙方應於接獲丙方通知後十日內將應負擔不足之款項存入信託專戶，逾期仍未補足則由甲、乙、丙方共同協議，若於三個月內未能達成協議並補足資金，丙方得終止本信託契約。

六、信託存續期間本專案若無法繼續興建，應由甲、乙、丙方共同協議，若於三個月內無法達成協議，丙方得終止本信託契約，或另行招商繼續興建至完工。丙方因另行招商繼續興建所發生有關興建房屋所需之費用及管理服務費用等，依甲、乙方合建條件約定各自負擔，並由丙方自本專案之信託專戶逕行支付。若有不足，丙方得將甲、乙方各自委託之信託財產逕行處分抵充之。本條未完工程之處理方式非為丙方之義務，不應被解釋為完工承諾之保證，倘協議續建確有困難，應依第十二條第一項第三款終止本契約。

七、甲方於辦理「本專案土地」及「原有建物」信託登記至丙方名下後，仍應按期繳納地價稅及房屋稅。丙方於收到本案稅單後，統一轉交予乙方代為繳付，信託期間乙方為甲方代為墊付之稅款，由甲乙方自行清算。

八、本約簽訂後乙方應提撥新臺幣○○萬元整於本專案信託專戶，留存備付本專案之地價稅及房屋稅；每年實際發生之地價稅及房屋稅，逕依本條第七項辦理。

九、信託期間如因本專案融資銀行設定抵押權需要，甲乙雙方同意由乙方出具書面指示丙方辦理塗銷信託，並於辦妥抵押權設定相關程序後，再重新辦理信託登記，甲方亦應配合於相關塗銷或登記文件用印並提供所需文件。

十、信託期間如甲、乙方係以自己名義與承租人簽訂租賃契約，有關租賃契約內所約定之權利義務概與丙方無關。甲、乙方保證，如法令或稅捐稽徵機關認定甲、乙方自行管理運用信託財產所生之收入（包括但不限於甲、乙方因出租不動產所產生之租金收入或押金）係屬信託所得時，其所衍生之相關稅賦（包括但不限於營業稅或所得稅者），甲、乙方應自行申報與繳納，甲、乙方若未按期限內辦理完稅，致丙方受有損害（包括但不限於稅捐稽徵機關通知丙方追徵補納相關稅款，或受有處罰處分者），甲、乙方應對丙方負賠償之責。

十一、甲、乙方對本專案土地及建物之受益應分配比例，依甲、乙方共同簽訂之合建契約為

準。

十二、本專案於簽訂本信託契約時若尚未確定採權利變換或協議合建方式進行都市更新，甲乙雙方同意依下列方式辦理信託財產產權移轉事宜:

(一)本專案如採權利變換方式進行都市更新，甲方應分配土地及房屋應於主管機關依權利變換分配結果清冊囑託地政機關逕為登記予丙方名義後，甲、乙方同意丙方應依乙方之申請，由乙方依甲、乙方簽訂之合建契約約定或其他協議編造移轉清冊送交丙方，並據以辦理產權移轉予甲、乙方。

(二)本專案如採協議合建方式進行都市更新，甲方同意於本專案結構體頂樓頂版完成後，丙方逕依乙方書面指示將乙方依合建契約書或其他協議而應分得之土地持分過戶予乙方名下後，乙方再重新辦理信託登記予丙方。

(三)丙方依本條(一)或(二)項約定辦理產權移轉時，如依法須先行繳納特種貨物及勞務稅，乙方應即將特種貨物及勞務稅款存入信託專戶，經丙方逕自信託專戶扣款繳納稅款後，再辦理產權移轉事宜。除前開特種貨物及勞務稅外，其他因辦理產權移轉所生以丙方為納稅義務人之稅款，統一轉交予乙方代為繳付，信託期間乙方為甲方代為墊付之稅款，由甲乙方自行清算。

十三、乙方編造之移轉清冊或書面指示如違反合建契約約定或其他協議致甲、丙方受有損害時，乙方應對甲、丙方負擔其損害賠償責任，丙方並得終止本信託契約。

十四、本契約信託財產之管理運用方法為單獨管理運用，除本契約另有規定外，丙方應依甲乙方之指示妥善管理及運用信託財產，丙方不具運用決定權。

第 六 條 費用之負擔及其支付方法：

一、本專案有關之費用，限於完成本專案興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出，如興建工程營建費用、廣告銷售費用、建築師設計費用、本專案融資利息之繳付、變更起造人費用、變更承造人費用、代書費用、規費、信託登記費用、公共基金、大廈公共管理（保全）費用、營運管理基金、丙方之信託報酬、丙方委託辦理本信託相關事務所生之費用，及其他因本專案興建、銷售（含承購戶退款）及處分信託財產所衍生之必要費用與支出，由乙方負擔，由乙方直接付款，或由丙方自信託專戶支付。

二、前項費用除稅賦外，需由乙方出具書面指示及丙方認可之相關請款資料予丙方核可(支付工程款項時須同時檢附丙方認可之建經公司工程進度查核報告)，由丙方自信託專戶支付予受款人或轉存入乙方於丙方聯行所開立專供本專案使用之支存戶，用以兌付本專案相關之票據。惟丙方不負乙方前述所有開立票據兌現與否之責任，若因前述票據無法兌現，以致發生任何損害賠償或相關之民、刑事賠償責任，由乙方負責。

三、信託存續期間丙方為信託財產名義上之納稅義務人，惟應繳納之稅款，包括但不限於印花稅、契稅、土地增值稅、地價稅、更新前後的房屋稅、營業稅等，除本約另有約定外，由甲、乙方依合建契約之約定各自負擔，由甲、乙方直接付款，或由丙方自信託專戶支付。

四、丙方因信託資金不敷使用，或本信託關係所衍生之一切費用、支出或負擔之債務，其應由甲方或乙方各自負擔之部份，經丙方以書面通知甲、乙方後，若甲、乙方未於三十日內給付或償付丙方者，丙方得將甲、乙方各自之信託財產逕行處分，抵充甲、乙

方各自應償付之款項，甲、乙方不得異議。

五、丙方如因本信託關係所生事項而成為訴訟當事人，其所衍生之訴訟費、律師費及其他相關費用仍由甲、乙方各自負擔。

六、因本專案土地及原有建物瑕疵造成之損害賠償責任，由甲方負擔，其餘信託財產瑕疵或不可歸責於受託人之事由造成之損害賠償責任，由乙方負擔。

七、甲、乙方因本信託關係所應負擔之款項，以丙方實際結算數據且有證明文件者為準。

第 七 條 信託收益計算、分配之時期及方法：

信託期間不做信託收益之分配。

第 八 條 本專案興建完工時，信託財產之歸屬及交付方式：

一、不動產部分依下列順序辦理：

（一）本專案採權利變換方式進行都市更新時

1. 乙方應依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託該管登記機關就甲方於興建完成後應分配之房地以丙方名義辦理建物所有權第一次登記併信託登記。

2. 除發生本契約所訂之逕行處分不動產抵充之事由外，丙方應將房地依第五條第十二項第一款之約定進行產權移轉。

3. 若甲、乙方仍有積欠丙方或本專案融資銀行款項時，甲、乙方應配合丙方或本專案融資銀行就受移轉之房屋暨土地辦理抵押權設定登記。

（二）本專案採協議合建方式進行都市更新時

1. 除發生本契約所訂之逕行處分不動產抵充之事由外，丙方應將不動產依乙方之書面指示辦理產權移轉。

2. 若甲、乙方仍有積欠丙方或本專案融資銀行款項時，甲、乙方應配合丙方或本專案融資銀行就受移轉之房屋暨土地辦理抵押權設定登記。

二、信託資金部分：結算後信託專戶若有剩餘資金，應返還予乙方。

第 九 條 信託契約終止或解除時，信託財產之歸屬及交付方式：

一、信託財產除已依前條約定返還外，經丙方結算後，信託專戶若有剩餘資金，應依合建契約約定辦理。

二、依前項約定辦理後，丙方應將其他剩餘信託財產按甲、乙方受益應分配比例移轉為甲、乙方所有。

第 十 條 受託人之責任：

一、受託人應以善良管理人之注意，依據本契約規定處理信託事項。

二、除依法令或本信託契約另有約定外，受託人對本件信託、交易資料及因本契約所知悉委託人之秘密，應負保密責任，不得無故洩漏予第三人。

三、受託人應自己處理信託事務，惟經委託人同意時得將部份事務委由第三人代為處理。

四、受託人不保證信託財產運用之盈虧及最低收益。

五、本契約未規範之事項或委託人因故無法行使其權利時，受託人得為必要之措施以確保信託目的之達成。

第十一條 受託人之報酬標準、種類、計算方法、支付時期及方法：

本專案信託管理費由乙方負擔，或由乙、丙方另行協議。

第十二條 續建機制：

一、本契約續建機制啟動事由為：本專案發生乙方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款三個月、無正當理由停工達三個月致工程度嚴重落後，經丙方書面催告未獲改善等情勢。

二、前項所定續建機制知辦理方式約定如下：

於續建機制啟動事由發生時，丙方應評估是否續建，並得邀集甲方、本專案之關係人（包括但不限於營造商、融資機構等）或指定專業人士進行研議。經評估若決定進行續建，關於續建事宜之權利義務關係、進行程序及相關事務之處理，悉依下列約定辦理：

（一）續建機制進行程序：

1. 於本契約第十二條所定續建啟動事由發生時，丙方應評估是否續建。丙方得邀集本專案相關當事人進行研議是否進行續建，並提出「續建評估報告書」送請融資機構認可後執行之，甲、乙方不得異議。

2. 若評估結果係決定續建者，甲、乙方同意並完全授權丙方及丙方委任之專業第三人辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經丙方及該第三人書面同意，甲、乙方不得任意撤銷、撤回或變更，惟丙方及該第三人並無續建之義務。

3. 若評估結果決定不續建者，丙方應依本契約第十三條辦理信託財產之結算與分配事宜。

（二）續建資金之取得方式：甲、乙方同意丙方得依合理市場報酬行情或條件，引進資金以辦理續建事宜，甲、乙方不得異議或拒絕。

（三）續建管理：

1. 丙方應盡合理努力、採行適當方式依本契約約定進行本專案之續建事宜（惟進行本專案續建事宜不應被解釋為丙方保證完工之承諾），並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟乙方原應負擔之責任仍由乙方自行負責，與丙方無涉。

2. 丙方得委任專業第三人辦理本專案續建事宜，相關費用應由甲方負擔，並應由乙方應分得之信託財產之處分所得負擔。

3. 啟動本專案續建執行後，如發生因經濟情勢或有明顯困難無法克服等事由致無法執行續建事宜時，丙方應依本契約第九條辦理信託財產之結算分配事宜。

三、如依前項約定辦理續建，經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，乙方就甲方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第九條約定之歸屬及交付。

第十三條 信託契約之變更、解除及終止之事由：

一、信託契約因下列事由而終止：

（一）信託目的已完成。

（二）合建契約解除或終止。

（三）信託目的之達成或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服。

（四）本契約另有約定者。

二、自契約簽署完成日起三十日內，甲方未將本專案土地及原有建物以丙方名義完成信託登記，並將土地及建物權狀正本全部交付丙方保管，丙方得終止本信託契約。

三、本專案更新事業計畫未於本契約簽訂後三年內核定，或更新事業計畫核定後二年內乙方未取得更新單元內合法建築物之拆除執照時，甲、乙方有權單方書面通知其他立約定書人終止本信託契約。依前述情形解除契約者，後經甲、乙雙方共同以書面向丙方申請展延本契約，並經丙方同意後，本契約始得繼續生效。

四、除契約另有訂定外，非經甲、乙、丙方全體之書面同意，信託契約不得變更、解除及終止。

第十四條 法定告知事項：

立契約書人得知受託人依據個人資料保護法（以下稱個資法）第八條第一項規定，向立契約書人告知之下列事項，立契約書人依法應設置法定代理人/負責人/輔助人者，或自行委託之被授權人，法定代理人/負責人/輔助人/被授權人確已明知因下列範圍內之使用，受託人得為非行銷之目的而蒐集、處理、利用及國際傳輸法定代理人/負責人/輔助人/被授權人之個人資料(以下有關蒐集目的所列代號及項目係參照法務部公告之「個人資料保護法之特定目的及個人資料之類別」所為分類，該等代號及項目名稱變更時，隨同變更不另公告)：

一、蒐集的目的：「〇〇七 不動產服務」、「〇一四 公職人員財產申報、利益衝突迴避及政治獻金業務」、「〇三〇 仲裁」、「〇四〇 行銷（包含金控共同行銷業務）」、「〇四四 投資管理」、「〇五九 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用」、「〇六〇 金融爭議處理」、「〇六一 金融監督、管理與檢查」、「〇六三 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用」、「〇六八 信託業務」、「〇六九 契約、類似契約或其他法律關係事務」、「〇七一建築管理、都市更新、國民住宅事務」、「〇九〇 消費者、客戶管理與服務」、「〇九一 消費者保護」、「〇九四 財產管理」、「〇九八 商業與技術資訊」、「一〇四 帳務管理及債權交易業務」、「一一三 陳情、請願、檢舉案件處理」、「一二一 華僑資料管理」、「一二九 會計與相關服務」、「一三五 資(通)訊服務」、「一三六 資(通)訊與資料庫管理」、「一三七 資通安全與管理」、「一四八 網路購物及其他電子商務服務」、「一五四 徵信」、「一五七 調查、統計與研究分析」、「一七七 其他金融管理業務」、「一八一 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務」、「一八二 其他諮詢與顧問服務」。

二、蒐集之個人資料類別：包括姓名、身分證統一編號、聯絡方式等，詳如契約書或業務相關文件內容。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

1. 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間/依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：商業會計法等）/受託人因執行業務所必須之保存期間。
2. 地區：本國、受託人海外分支機構所在地、通匯行所在地、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者所在地、受託人業務委外機構所在地、與受託人有業務往來之機構營業處所所在地。
3. 對象：受託人、受託人海外分支機構、通匯行、金融聯合徵信中心、聯合信用卡中心、臺灣票據交換所、財金資訊公司、信用卡國際組織、收單機構、信用保證機構、業務委外機構、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者、受託人所屬國泰金融控股股份有限公司、受託人合作推廣之單位、其他與受託人有業務往來之機構、依法有調查權機關或金融監理機關。
4. 方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條規定，立契約書人或立契約書人之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人就受託人保有的個人資料得行使下列權利：
1. 得向受託人查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而受託人依法得酌收必要成本費用。
2. 得向受託人請求補充或更正，惟依法立契約書人或立契約書人之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人應為適當之釋明。
3. 得向受託人請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法受託人因執行業務所必須者，得不依立契約書人或立契約書人之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人請求為之。

五、不提供個人資料所致權益之影響：
立契約書人或立契約書人之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人得自由選擇是否提供相關個人資料，惟若拒絕提供相關個人資料者，受託人將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供相關商品或服務。

第十五條 其他事項：

一、甲方辦理信託登記之同時應備齊用印信託財產返還登記相關文件，並交付丙方保管。丙方有權於信託契約終止、解除或無效時，單獨辦理信託財產返還登記等相關程序。

二、甲乙方因本專案與第三人簽訂之契約，其權利義務仍由甲乙方負責履行，於甲乙方與丙方辦理信託後，其需要丙方配合執行之事項，丙方應依本契約約定配合執行。本信託契約簽訂後，受益權除因繼承或依法所為之拍賣外，不得轉讓予第三人。本信託契約受益權亦不得設質予第三人。信託期間本信託契約之權利義務對於各方之受讓人或繼承人等均具法律效力。

三、甲方保證提供興建之土地及其地上建物確為其合法所有，或享有使用、處分及建築之權利，且其產權清楚絕無任何糾葛，若甲方違反，丙方得終止本契約。

四、甲乙方欲就丙方處理本信託契約所訂信託事務及其結果或報告、或將丙方名義刊載或揭示於任何廣告媒體時，應事先以書面通知丙方，並經丙方同意後，始得為之，且甲乙方應負一切法律責任。甲乙方使用丙方商標刊載或揭示於任何廣告媒體時，應加註本商標由○○銀行授權使用。

五、甲乙方於行銷、廣告、業務招攬或與客戶訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其客戶明確告知，該等信託之受益人為甲乙方而非其客戶，甲乙方並不得使其客戶誤認信託業係為其客戶受託管理信託財產。

六、經甲乙方客戶請求時，甲乙方或丙方應提供前款所載之約定條款影本。

七、甲乙方為本專案土地合併、複丈、信託登記、信託塗銷、建物拆除、房地興建、變更設計、變更起造人、建物總登記、產權過戶、容積移轉、都市更新等事宜，如需丙方用印或提供證件辦理相關事項時，甲方同意依乙方書面申請辦理，丙方應於收到申請之日起五個營業日內完成。

八、**甲乙方同意以本信託契約書所留存印鑑，做為丙方憑以辦理本信託關係往來之印鑑式樣。**

九、甲、乙、丙三方均同意，本約騎縫章之簽蓋樣式係以丙方之騎縫章樣式為代表(樣式如下)，並為本約成立要件之一，甲、乙、丙三方均不得因本項理由，拒絕承認本約之效力。

丙　方 騎縫章 樣　式	

十、丙方除依契約收取信託報酬外，不分享或承擔信託財產之利益或損失；管理運用方式涉及投資時，丙方亦不為信託本金及投資收益之保證。

十一、本契約內容如有未盡事宜或主管機關另有規定，各方願本誠信對等之原則共同商議解決，或依相關法令規定隨時增修。本信託契約之附件及增補契約亦視為本契約之一部分。

十二、丙方應每年定期一次編製信託財產目錄清冊及收支計算表(即對帳單)送交甲、乙方。如有需要，甲、乙方得隨時查閱相關資產報告及相關文件，丙方不得拒絕。

十三、信託關係消滅時，丙方應郵寄信託財產結算書報告書予甲、乙方，甲、乙方於郵件送達五日內未為異議之意思表示者，即視為承認信託財產結算報告書內容。

十四、甲、乙方聲明已於合理時間內充分了解與審閱本契約相關內容，本契約內容如有未盡事宜或主管機關另有規定，各方願本誠信對等之原則共同商議解決，或依相關法令規定隨時增修。本契約增補契約亦視為本契約之一部分。

十五、信託財產運用於存款以外的標的時，不受存款保險的保障。

十六、甲乙方同意丙方及受丙方委任代為處理事務之人，皆得就與本契約書及各項業務往來有關事項之雙方口頭及電話談話予以錄音，並得自行決定保存電話錄音之期間。在任何爭訟程序中，並得以該錄音作為證據以資對抗委託人或任何利害關係人。

十七、如有任何問題，請洽本行信託部。

第十六條 通知事項及管轄法院：

一、甲乙丙三方同意以本契約所載之地址為相關文書之送達處所，任一方之通訊地址變更應即以書面通知他方，並同意改依變更後之通訊地址為送達處所；如未以書面通知變更，他方仍以本契約所載之地址或最後受通知變更之通訊地址為送達處所，於聯絡事項寄發後，經通常之郵遞期間即視為已送達。

二、因本契約關係涉訟時，甲乙丙三方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十七條 信託契約份數：

本契約正本壹式參份，分由甲方、乙方及丙方各自收執乙份。

委託人/法定代理人/負責人/輔助人茲聲明本人於簽訂信託契約前，確已於合理期間內審閱本信託契約書暨客戶須知，並明確知悉各該條款內容與其效力。於簽訂本契約後，願遵守信託契約相關條款之規定。

□選擇事項：前述重要內容另由 貴行佐以□口頭說明□錄音播放□其他_____之方式再為解說。

此 致 ○○○銀行信託部

立契約書人：

甲　　方：
身分證字號：
地　　址：
電　　話：

乙　　方：
代 表 人：
統一編號：
地　　址：
電　　話：

丙　　方：
代 表 人：
上 代理人：
統一編號：
地　　址：
電　　話：

甲方留存印鑑

乙方留存印鑑

中　華　民　國　　年　　月　　日

附錄八　五大管線函詢文件

保存年限：
檔　　號：B10986

欣欣天然氣股份有限公司　函

地址：新北市永和區 23445 永和路 1 段 100 號
傳真：(02)29250759
聯絡人及電話：吳家偉 2921-7811＊286

受文者：弘業工程管理顧問有限公司
發文日期：中華民國 111 年 12 月 13 日
發文字號：（111）欣工部字第 3525 號
速別：
密等：
附件：管線圖乙份

主旨：檢送「新北市永和區仁愛段 740 地號等 40 筆土地」附近路段，本公司既設天然氣管線圖乙份。請 查照。

說明：

一、依貴公司111 年 11 月 29 日業字第 1111129-02 號函辦理。

二、施工區域外有本公司管線，為主要輸氣管線。

三、本公司管線因受地下障礙埋設影響並非筆直，于標示位置作業時請特別留意，施工前請再與本公司管線二科辦理現勘。

四、本管線圖不含用戶之管線。

五、施工時，請勿逕將本公司管線包覆，以免影響維修肇致意外。

六、如不慎挖損瓦斯管線切勿自行修護，請立即以緊急電話 2922-6666 通知本公司處理。

正本：弘業工程管理顧問有限公司（新北市板橋區板新路 17 號 2 樓）

欣欣天然氣股份有限公司

附錄八-2

電力

正 本

檔　號：
保存年限：

台灣電力股份有限公司台北南區營業處　書函

地址：22063新北市板橋區四川路1段287號
聯 絡 人：彭湘淳
電子信箱：u441980@taipower.com.tw
連絡電話：(02)2959-5111分機2743

22066
新北市板橋區板路17號2樓

受文者：弘業工程管理顧問有限公司
發文日期：中華民國111年12月6日
發文字號：北南字第1111501881號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送本處位於新北市永和區仁愛段740等40筆地號附近之配電相關管線圖1份（如附件），請查照。

說明：

一、復貴公司111年11月29日業字第1111129-01號函。

二、經查貴公司施工基地範圍附近有本處配電管線，所提供套繪資料因管線變動頻繁僅供參考，實際位置及埋深仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請小心漸次挖掘，若有危及配電管線之虞，速即連絡本處，在未會勘定案前，務請暫勿施工，以免影響供電安全或發生工安事故；如有挖損，相關費用須由貴公司全額負擔。

三、架空桿線如有妨礙，亦請至本處辦理遷移手續。

四、施工前請通知本處派員會同現勘，並於施工時若危及配電管線，請洽本處雙和巡修課（電話：29407908）。

五、為加速貴公司申請套繪時效，爾後若欲套繪本處服務區管線，請一併分函本公司輸變電工程處北區施工處（地址：臺北市牯嶺街73號）及台北供電區營運處（地址：臺北市中正區羅斯福路4段190號）、電力通信處（地址：臺北市羅斯福路3段242號）。

正本：弘業工程管理顧問有限公司
副本：

台灣電力股份有限公司台北南區營業處

依照分層負責授權部門主管決行

附件
注意：
本資料僅供參考，管線挖掘施工作業前，請依現場實際勘測，確認安全無誤後始行施工，俾免損及管線，以策安全；否則安全自行負責、損毀設備並照章賠償。亦不得作爲規劃、設計、施工或其他用途之依據，詳確資料應以現場實測爲準。
台電台北南區營業處設計組
施工前請通知本處派員會同現勘，並於施工時若危及地下電力管線，請洽本處雙和巡修課
(電話：29407908)(地下配電管線)
8弄
12弄
11弄
18弄
13弄
28弄
9弄
23弄
231巷
埋深0.6
埋深0.9
埋深0.3
...\CMMS\TaskSet\Query_1\Demo.dgn 2022/12/2 上午 09:28:53

正本

檔　　號：
保存年限：

收文章 112.2.10 高昇

掛號

新北市政府水利局　函

地址：234010新北市永和區保順路8號3樓
承辦人：黃政德
電話：(02)89232300 分機3212
傳真：(02)89231058
電子信箱：AA2272@ms.ntpc.gov.tw

234011
新北市永和區中山路1段188號3樓
受文者：高昇建設股份有限公司

發文日期：中華民國112年2月8日
發文字號：新北水污計字第1120218650號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：檢送本局112年1月12日召開「辦理高昇建設股份有限公司委託順荃環境工程技師事務所申請位於本市永和區仁愛段469-1、470至475、483至515地號等40筆土地之用戶排水設備聯接公共污水下水道設施套繪事宜」會勘紀錄1份，請查照。

訂

說明：

一、依據本局112年1月6日新北水污計字第1120033885號會勘通知單及順荃環境工程技師事務所111年12月19日未列字號函辦理。

二、依本府養護工程處101年6月14日北養挖字第1013100990號函及108年5月30日新北工養字第1084318238號函所示，本案如有需人孔啟閉者，請務必依程序向各道路挖掘許可證核發機關申請，俟核准後再進場作業，以免遭相關道路規定核處。

線

三、副本抄送本府養護工程處及本市永和區公所，請本權責妥處。

四、有關涉及透保水或出流管制事項：

(一)開發基地如涉「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」部分，請於建照及使照申請階段提送相關資料。

(二)本府於111年6月22日新北府水河計字第1111073282號簽「新北市土地開發利用面積0.1公頃以上至未達1公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」後續辦理原則說明如下：

1、開發基地面積介於0.1公頃以上至未達1公頃之經濟部水利署「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」所規定21種開發樣態中，屬於第1類「開發可建築用地」須申請建照者，依透水保水相關規定辦理，免辦理出流管制檢核。

2、屬於「出流管制檢核」第1類以外之開發樣態，如開發基地內涉及建築行為且建照內之「基地面積」含括實際開發範圍，則可經本局認定後免辦理出流管制檢核，改以透水保水規定進行管制，其餘則依原審查方式辦理。

3、開發基地面積介於0.1公頃以上至未達1公頃之水利署所規定21種開發樣態中，屬於公園及停車場等2類開發樣態，依透水保水相關規定辦理，免辦理出流管制檢核。

(三)本案基地面積合計0.184公頃，屬開發可建築用地開發樣態，僅需依透水保水相關規定辦理，免辦理出流管制檢核。

五、若有相關疑問請洽本局河川計畫科。

正本：高昇建設股份有限公司、順荃環境工程技師事務所、新北市政府水利局污水下水道工程科
副本：新北市政府養護工程處、新北市永和區公所(以上均含附件)、新北市政府水利局河川計畫科

局長 宋德仁

新北市政府水利局會勘紀錄

會勘事由：辦理高昇建設股份有限公司委託順荃環境工程技師事務所申請位於本市永和區仁愛段 469-1、470 至 475、483 至 515 地號等 40 筆土地之用戶排水設備聯接公共污水下水道設施套繪事宜

時間：中華民國 112 年 1 月 12 日（星期四）下午 2 時 30 分

地點：本市永和區文化路 113 巷 21 弄(基地位置)

出席單位及人員：(如後附簽到簿)

壹、與會單位意見：

一、高昇建設股份有限公司(代表人)：

經現場勘查後並依本局污水下水道工程科所提供基地周邊公共污水下水道之人孔相對位置圖說，申請本案建築物排水設備接入污水設施編號：PCd3202-01 設施。

二、本局污水下水道工程科：

本案基地位屬「新北市永和地區污水下水道系統第二期第 4-1 標工程」範圍內，基地鄰近公共污水下水道管線已布設完成，其下游端均已達通水功能，建議起造人可申請接入設施編號：PCd3202-01 設施，另該標案尚未竣工驗收完成，並請於施工前後須通知本局污水下水道工程科(連絡電話：(02)8923-2300 分機 2114 洪先生)。

三、本局污水下水道計畫科：

本案未經檢驗合格前嚴禁將污（廢）水及廢棄物排入公共污水下水道系統，否則將依違反下水道法第 22 條規定暨該法第 32 條處分，如情節重大者得依下水道法第 31 條處分。

貳、結論：

一、本案現場會勘確認，鄰近公共污水下水道管線已布設完成，旨揭基地欲申請接入污水設施編號：PCd3202-01 設施（如附件），本局原則同意起造人申請接入前開設施；若本案接入既有設施(陰井)人孔管線之埋設，如涉及私人土地，請自行釐清及負責。

二、倘本案基地內有既有污水管線及設施，應維持其功能不得造成毀損或阻塞。後續如涉及管線、設施廢除或遷移等事項，應向本局提送廢改管計畫，並待廢改管計畫備查後，方能申請後續污水下水道用戶排水設備聯接設計送審事宜；廢改管完成後需檢附相關資料向本局申請完工查驗，並待廢改管計畫完工備查後，方能申請污水下水道用戶排水設備聯接完工送審事宜。如無涉及管線、設施廢除或遷移等事項，則後續提送污水下水道用戶排水設備聯接設計案時應檢附切結書保證不變更不破壞，並由起造人負完全責任。

三、污水下水道管線及人孔等設施實際位置及詳細資料以現場為準，本案於設計前，應請委託辦理本案之專業技師（或建築師）親赴現場勘查、丈量，確認用戶排水設備至既有污水設施相對位置及高程等資料，並評估銜接污水設施處之下游端公共污水下水道管線容量、通水功能，及調查用戶排水設備銜接至污水設施附近相關地下管線位置、種類、高程等資料，確認本案有無遭遇地下管線及其他施工障礙。

四、本案若因專業技師（或建築師）評估下游端公共污水下水道管線容量、通水功能不足、遭遇地下管線或其他施工障礙或專業技師於聯接設計前未赴現場實地勘查、丈量，送審資料不確實或公辦工程因有障礙施工困難致下游未通水等原因，致無法銜接至公共污水下水道系統，應依本案建設規模變更設置自設污水處理設施，專業技師（或建築師）未詳實勘查、丈量部分，亦應依相關規定負責。

五、本案規劃、設計及監造請依下水道法第 17 條暨該法施行細則第 13 條規定辦理，並請依「下水道用戶排水設備標準」規劃設計，於申請建築時，應先檢附用戶排水設備圖說、配置圖、排水口地點等資料（一式 3 份）申請本局核准；用戶排水設備完工後，須經本局檢驗合格，始得聯接於下水道。

六、本案若於道路增設分管設施，應於設計及完工階段依「下水道工程設施標準」相關規定，於設計圖說或完工資料內繪製及檢附相關管段、設施屬性資料，其相關屬性資料項目及格式，請逕上本局網站（網址：https://www.wrs.ntpc.gov.tw/content/?parent_id=10017&type

_id=10017；點選路徑：污水下水道專區/新北市污水下水道GIS資料庫檔案格式及建置規範）查詢。

七、 用戶排水設備，應由登記合格之下水道用戶排水設備承裝商或自來水管承裝商承裝。

八、 本案污水下水道設置應依相關法規辦理，並由設計、監造、承裝單位負責。

九、 接入污水既有設施連接管應以直線順向接入不得有逆接情形，並避開人孔踏步及接頭位置，既有設施依規定最多僅可設置2座跌落，請於設計及施工務必考量，基地內若有既有污水管渠，請在施工開挖至既有污水管渠附近務必先行試挖。

十、 施工於接入污水既有設施時，應先於施工前於設施內做好通風、換氣，測定氧氣濃度等安全作業，以維施工安全。另基地周邊如有已完工且通水之公共污水下水道系統，請申請人於建物施工中及完工後需維持既有公共污水下水道系統排水暢通，並需維持設施正常排水，務必避免水泥沙漿進入該設施，如發現因本案施工造成異物阻塞公共污水下水道系統，申請人及施工單位應負責清除。施工時不得毀損下水道設備，違反情節重大者將依下水道法第31條規定處分並負毀損賠償之責任，施工後亦需將施工區域及人行道等進行復舊。

十一、 若本案指定之人孔，如現場已下地者，為屬配合本市道路主管機關路平案件，爰同意申請人參照污水下水道施工規範第02532章－污水管線附屬工作之規定辦理提升作業或向本局另案提出人孔提升需求。

十二、 另依本府養護工程處101年6月14日北養挖字第1013100990號函及108年5月30日新北工養字第1084318238號函所示，本案如有需人孔啟閉者，請務必依程序向各道路挖掘許可證核發機關申請，俟核准後再進場作業，以免遭相關道路規定核處。

十三、 本案未經檢驗合格前嚴禁將污（廢）水及廢棄物排入公共污水下水道系統，否則將依違反下水道法第22條規定暨該法第32條處分。

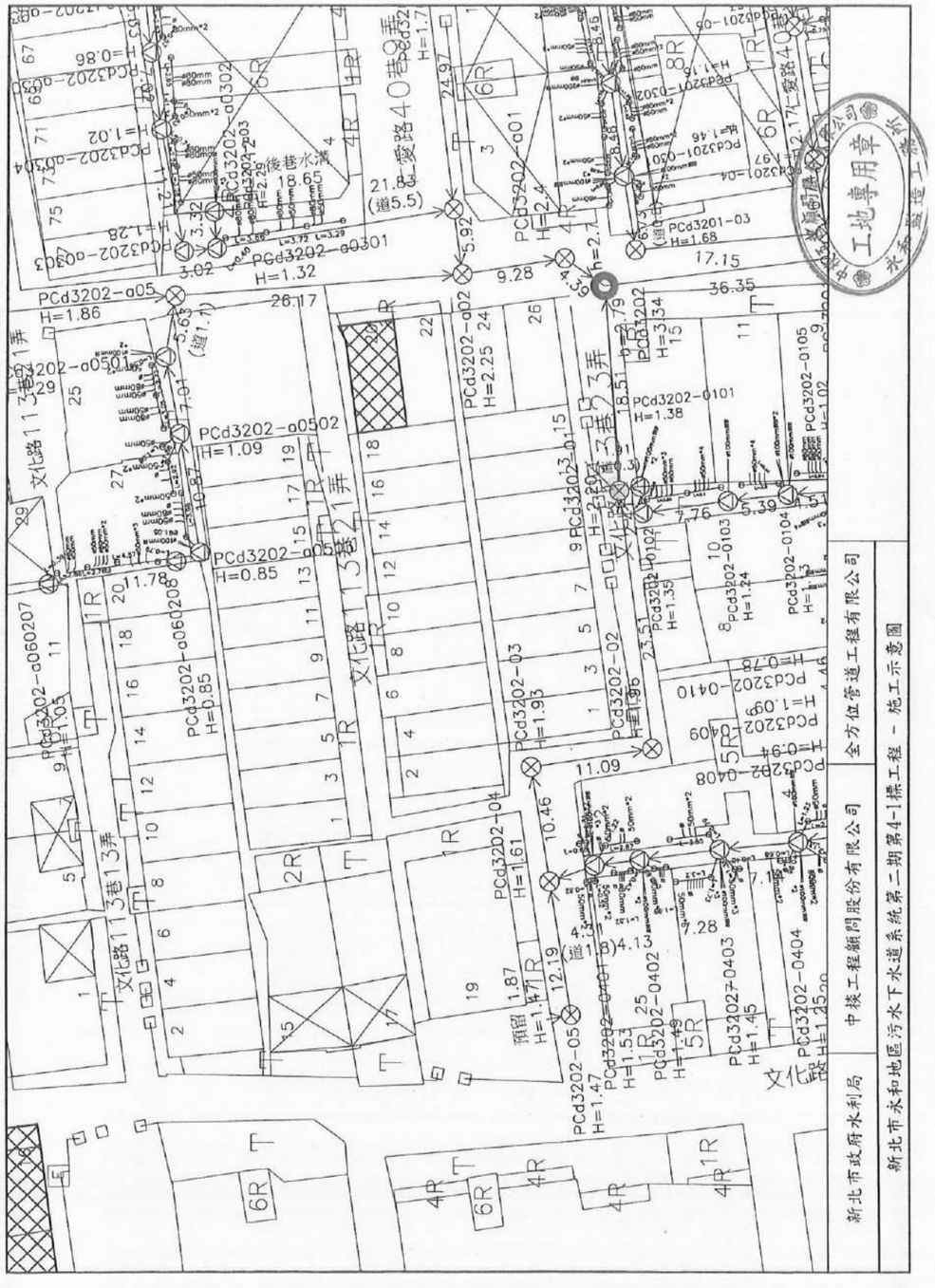
十四、 所提供之系統圖說僅供參考，惟其現況是否有管線及實際埋設位置仍以現場會勘，定位或試挖為準，另施工時務請小心漸次挖掘，若發現不明管路請邀集相關管線單位辦理會勘；在未會勘定案前，務請暫勿施工，以免影響排水或發生工安事故，如不慎挖損下水道管線，請立即通知當地區公所或本局。

十五、 另為維護本標案工程之完整性，請於施工前、後務必通知本局污水下水道工程科(連絡電話：(02)8923-2300 分機2114洪先生)。

十六、 本案排入之下水水質須符合「新北市公共污水下水道可容納入下水水質標準」。

十七、 本申請案若有說明不實之情事，應由起造人負一切責任。

~以下空白~



「辦理高昇建設股份有限公司委託順荃環境工程技師事務所申請位於本市永和區仁愛段 469-1、470 至 475、483 至 515 地號等 40 筆土地之用戶排水設備聯接公共污水下水道設施套繪事宜」簽到簿

主辦單位:污水下水道計畫科

時間	112 年 1 月 12 日 14 時 30 分		地點：本市永和區文化路 113 巷 21 弄（本案基地）	
主持人	黃政德代		紀錄	黃政德

出席人員	單位	職稱	簽名	備註
	高昇建設股份有限公司		陳明	
	順荃環境工程技師事務所		馬春宇	
	新北市政府水利局污水下水道工程科		張詩恩	
	新北市政府水利局污水下水道計畫科		黃政德	

自來水

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北自來水事業處　函

已電子交換

地址：100055臺北市中正區牯嶺街38號
承辦人：錢彥璋
電話：02-33431683
傳真：02-33431684
電子信箱：f315403702@water.gov.taipei

受文者：弘業工程管理顧問有限公司

發文日期：中華民國111年12月7日
發文字號：北市水西營字第1116025015號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：自來水管線位置圖

主旨：檢送新北市永和區仁愛段740等40筆地號附近路段自來水管線位置圖，請查照。

說明：

一、復貴公司111年11月29日業字第1111129-03號函。

二、本處輸配水管施工時，遇既有地下結構物或其他管線時，均遷就改變埋設位置及深度（0.7M~1.2M之間），埋設後可能因道路拓寬、路形改變或路面加鋪等因素而變動，因此本套繪管線圖僅供施工參考用（2個月內有效），實際管位、高程、埋設深度以現場實際為準；如發現土層顏色不同、警示帶或混凝土保護層時，需以人工緩慢挖掘。

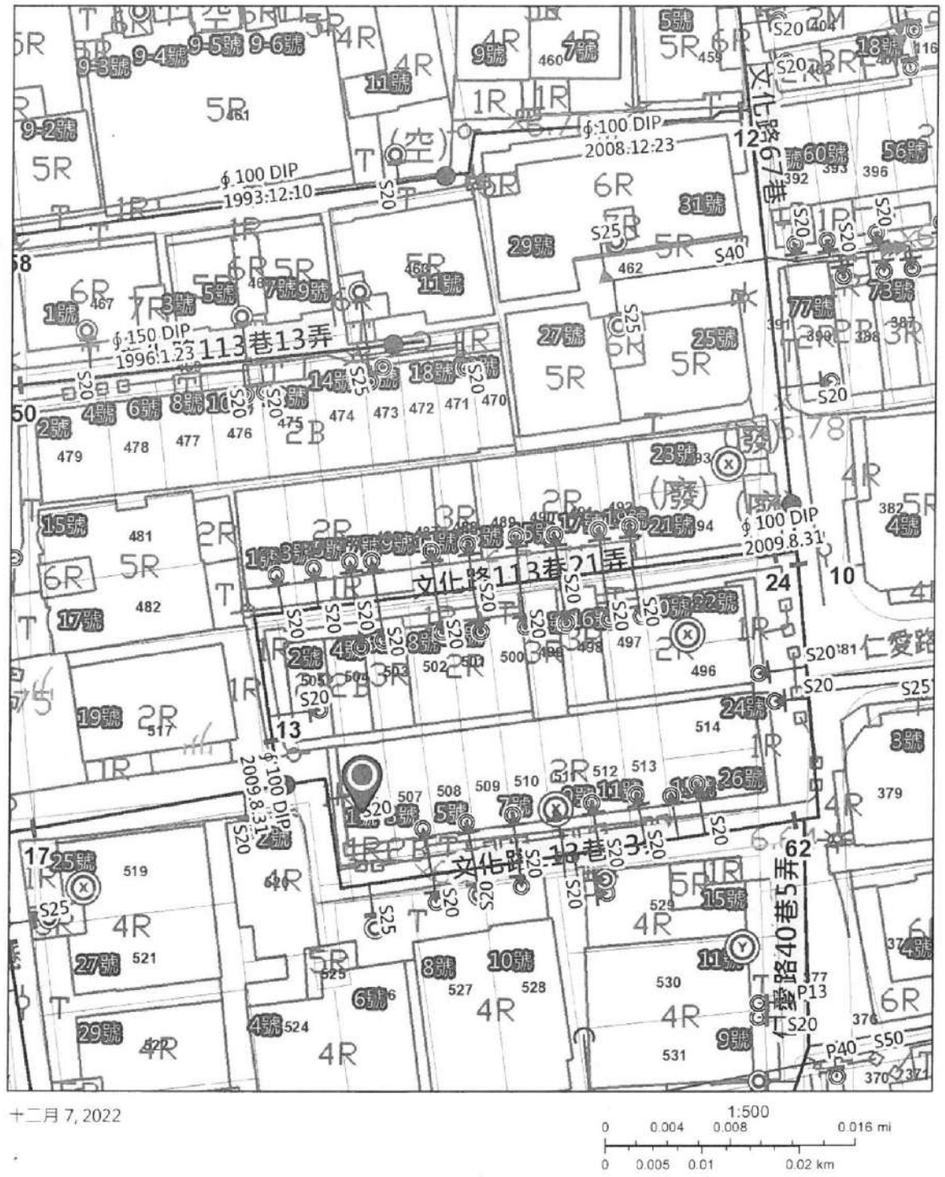
三、為避免施工挖損管線，請事先派員試挖，以確實瞭解輸配水管線及用戶給水外線埋設情形，如不慎挖損，請立即通知本處西區營業分處派員搶修（電話：02-33431690），搶修費用由挖損者全額負擔。

四、自110年1月4日起，自來水管線套繪（不含用戶內線圖）案件可改由本處網站線上申辦（網址：https://www.water.gov.taipei/cp.aspx?n=9F08250F42945E3D）。

正本：弘業工程管理顧問有限公司
副本：

處長陳錦祥

本案依分層負責規定授權人員決行


φ100 DIP
1993.12.10
φ100 DIP
2008.12.23
φ150 DIP
1996.1.23
113巷13弄
文化路67巷
φ100 DIP
2009.8.31
文化路113巷21弄
φ100 DIP
2009.8.31
文化路113巷3弄
仁愛路40巷5弄
仁愛路
十二月 7, 2022
1:500
0 0.004 0.008 0.016 mi
0 0.005 0.01 0.02 km
臺北市資訊地理圖 WebGIS

正本

檔　　號：
保存年限：

中華電信股份有限公司新北營運處 函

地址：234402新北市永和區警光街5號
聯絡方式：李孝純、02-89415685
angela_wings@cht.com.tw

受文者：弘業工程管理顧問有限公司

發文日期：中華民國111年12月2日
發文字號：新北規設字第1110002262號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如文(正、副本均含附件)　1111202永和區文化路113巷21弄.pdf

主旨：檢送貴公司申辦套繪【新北市永和區仁愛段740等40筆地號】電信管線資料乙張，請詳閱附件圖面說明；前揭資料屬營業秘密，施工完畢後請自行銷毀，請查照。

說明：

一、復貴公司111年11月29日業字第1111129-04號函。

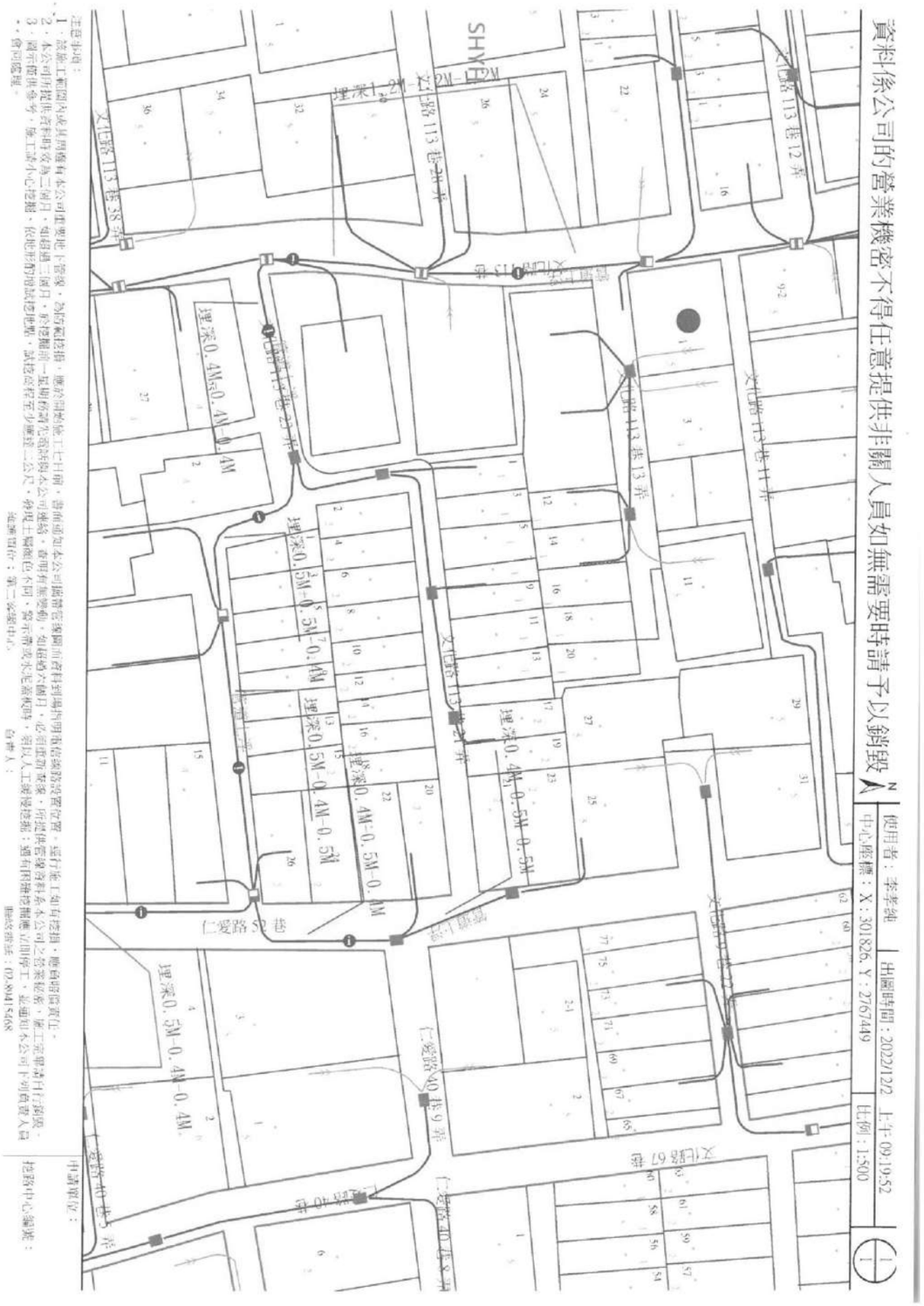
二、本處提供之圖示僅供參考，施工時請小心挖掘，並試挖地點，試挖高程最少應達150公分；如發現土層顏色不同、警示帶或水泥蓋板時，請以人工挖掘，發現挖損本公司管線時應立即停工，並通知本處派員會同處理。

正本：弘業工程管理顧問有限公司(220741新北市板橋區板新路17號2樓)
副本：總公司新北營運處第一企業客戶科、總公司新北營運處第二客戶網路中心

總經理 張本元

依據分層負責規定授權承辦單位主管決行

第1頁 共1頁



附錄九　新北市都市更新及爭議處理審議會第 53 次會議紀錄

新北市都市更新及爭議處理審議會第 53 次會議紀錄

壹、時間:中華民國 112 年 7 月 28 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主席: 陳委員純敬　　紀錄彙整:李芳瑋

肆、作業單位工作報告:略。

伍、審議案：決議詳後附提案單

一、「擬訂新北市永和區保福段 453 地號等 221 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市永和區保福段 453 地號等 221 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案

二、「擬訂新北市板橋區民權段 436 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案

三、「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

陸、散會:上午 11 時 40 分

案由	「擬訂新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案			
類別	審議案		案號	第 3 案
	召集人	黃委員志弘	法令適用日	110 年 5 月 12 日
迴避	本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避。			

壹、基本資料：

實施者	高昇建設股份有限公司				
規劃團隊	安邦工程顧問有限公司、陳廷杰建築師事務所				
基地位置	本更新單元位於永和區仁愛路 52 巷、文化路 113 巷 23 弄及文化路 113 巷 13 弄所圍之街廓內。				
基地面積	1,840.00 ㎡				
更新前戶數	合法 32 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	1,840.00 ㎡	50%	300%	
實施方式	權利變換				
更新地區	位於 102 年 4 月 26 日起公告實施「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」。				
公、私有土地比率	公有土地	-			
	私有土地	1,840.00 ㎡(100.00%)			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(㎡)	人數	面積(㎡)	人數
	計算總和(私)	1,840.00	71	1,988.74	56
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	1,498.50	62	1,713.43	50
	同意比率	81.44%	87.32%	86.15%	89.28%

貳、辦理歷程：

時間	事由
110 年 02 月 05 日	自辦公聽會
110 年 05 月 12 日	事業計畫申請
110 年 11 月 23 日起	公開展覽 30 日
110 年 12 月 08 日	公辦公聽會(詳附件 1)
111 年 01 月 17 日	第 1 次專案小組(詳附件 2)
111 年 08 月 31 日	第 2 次專案小組(詳附件 3)
112 年 06 月 21 日	聽證會(詳附件 4)

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
容積移轉審查	實施者已於110年8月20日新北府城開字第1101367420號函，可接受移入容積為基準容積15%，另本案採折繳代金，其後續應向市府續辦容積移轉折繳代金估價作業。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容概述：

項目	公開展覽版		小組審竣提大會版
建築量體	棟別數	1 幢 1 棟	1 幢 1 棟
	地上層	21 層	21 層
	地下層	4 層	5 層
建築物構造	□鋼骨造(S.S) □鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) ■鋼筋混凝土造(R.C)		□鋼骨造(S.S) □鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) ■鋼筋混凝土造(R.C)
單元戶數	140 戶		140 戶
實設停車位數	88 部		110 部
實設機車位數	98 部		140 部

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【108 年 5 月 15 日中央及 108 年 10 月 2 日新北版本】

獎勵項目		公開展覽版(同小組審竣提大會版)	
		獎勵面積(㎡)	獎勵額度(%)
中央獎勵			
六	結構安全未達最低等級	403.44	7.31
十	綠建築(銀級)	331.20	6.00
十一	智慧建築(銀級)	331.20	6.00
十三	耐震設計標章	552.00	10.00
十四	時程獎勵	552.00	10.00
中央獎勵合計		2169.84	39.31
地方獎勵			
二	建築規劃設計獎勵	662.40	12.00
地方獎勵合計		662.40	12.00
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積 50%)		2,760.00	50.00
容積移轉	區內容積移轉	-	-
	區外容積移轉	828.00	15.00
申請容積獎勵		3588.00	65.00

陸、議題綜整與歷次會議收斂情形：

項目	議題	專案小組意見	
一	人民陳情處理情形	自第 1 次專案小組迄今無新增陳情意見，歷次人民陳情意見內容，詳附件 5。	
二	更新單元範圍	經查符合「新北市都市更新單元劃定基準」，並經第 1 次專案小組原則同意。	
三	現有巷道廢止或改道	1. 廢止更新單元範圍內現有通路(文化路 113 巷 21 弄)符合「新北市都市更新審議原則」情形一之規定，經第 1 次專案小組原則同意。 2. 更新單元範圍內部分現有通路(文化路 113 巷 13 弄)維持現況通行，經第 1 次專案小組原則同意。	
四	建築容積獎勵	各項獎勵項目，經第 2 次專案小組原則同意，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。	
五	智慧建築	本案報核時間為 110 年 5 月 12 日，依「新北市都市更新審議原則」規定應取得合格級智慧建築標章，實施者以優於合格級之等級申請容積獎勵辦理，故後續保證金及管理維護費用部分依都市更新建築容積獎勵辦法及市府公告協議書規定辦理。	
六	建築規劃設計	1. 依都市更新計畫集中留設基地面積 25%以上開放空間，經第 2 次專案小組原則同意。 2. 本案留設部分機械平移停車位部分，經第 2 次專案小組原則同意。	
七	財務計畫—權利變換費用	第 2 次專案小組原則同意提列「智慧建築銀級標章相關系統設備」、「耐震標章委辦費」、「逆打工法」項目，費用後續仍以權利變換計畫為準。	
八	財務計畫—計算基礎	項目	計算基礎
		信託管理費用	以估價單提列 4,600,000 元，後續依權利變換計畫實際契約金額為準。
		容積移轉費用	以 110 年公告現值之 70%提列，後續實際繳納代金金額以權利變換計畫為準。
九	財務計畫—獎勵管理維護費用	項目	費用
		開放空間管理維護費用	254 萬 5,308 元
		綠建築管理維護費用	123 萬 3,441 元
		智慧建築管理維護費用	123 萬 3,441 元
		耐震標章管理維護費用	123 萬 3,441 元

項目	議題	專案小組意見
		依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」及110年6月28日市府公告協議書提列，經第2次專案小組原則同意。
十	財務計畫—各項費率	「人事行政管理費率」5%、「銷售管理費率」6%、「風險管理費率」12%，經第2次專案小組原則同意。
十一	選配原則	業依第2次專案小組意見修正完竣。
十二	風險控管機制	本案採土地信託及資金信託，經第1次專案小組同意。

柒、提請討論：

序	議題	討論議題
一	建築規劃設計—車位規劃	本案留設部分機械平移停車位部分，經第2次專案小組原則同意，依新北市都市更新審議原則第14點第2項第3款提請審議會放寬。
二	聽證結果做成決定	聽證結果做成決定綜理表(詳附件6)。

捌、以上符合法定程序，提請大會審議

玖、決議：

一、本案地下2至5層留設部分機械平移停車位部分原則同意，惟請實施者將提會簡報所載設置緣由及必要性補充於計畫書；其餘事業計畫內容依專案小組審竣內容及提會簡報通過。

二、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。

三、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

四、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第9點規定辦理。

「擬訂新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新事業計畫案」聽證結果做成決定綜理表

聽證會:112.06.21

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	樓　英 (文化路　巷　弄　號) 現在的建築條例裡面有沒有把地層隔音納進去，現在很多住戶因為地層跟戶數之間的隔牆隔音有很多爭執，如果建築裡面沒有地層及隔牆隔音的話，我希望你們能夠把它加進去，我不知道有沒有，所以我今天提出這問題，現在的建築條例是否有硬性規定有這個隔音設備，免得以後住戶有這問題的衝突，我只是想問這個有沒有而已。	本案報核日屬建築技術規則修正前，實施者願意依照修正後之建築技術規則，將相關隔音規定納入本案建築設計。	陳述人所陳意見無爭點，理由： 所陳意見為詢問性質，故無爭點，惟請實施者依承諾辦理，並妥予向陳述人溝通說明。

附錄十　事業計畫圖