擬訂新北市新店區民權段 334 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案

【聽證會版】

新北市政府【新北府城更字第 1154550215 號】

實　施　者：鑫忠建築開發股份有限公司

規 劃 單 位：弘傑城市開發股份有限公司

建 築 設 計：三門聯合建築師事務所

中　華　民　國　１１５　年　１　月

目錄

都市更新事業計畫申請書 ..... Ⅰ
切結書 ..... Ⅱ
委託書 ..... Ⅲ
資訊公開同意書 ..... Ⅳ
新北市都市更新審議資料表 ..... Ⅴ
回應綜理表 ..... 綜－1

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、實施者基本資料 3-1
肆、計畫目標 4-1
一、促進土地合理利用 4-1
二、形塑優質可親之都市開放空間 4-1
三、改善實質都市環境 4-1
四、創造協調的都市景觀 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 5-3
三、附近地區土地使用現況 5-4
四、公共設施現況 5-4
五、附近地區交通現況 5-4
六、房地產市場調查 5-5
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
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(本案無) 8-1
玖、整建或維護計畫(本案無) 9-1
拾、申請容積項目及額度 10-1
一、都市更新建築容積獎勵 10-1
二、其他獎勵(本案無) 10-3
三、容積移轉(本案無) 10-3
四、容積獎勵上限檢討 10-3
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、建築興建計畫 11-1
拾貳、都市設計或景觀計畫 12-1
一、建築計畫 12-1
二、景觀計畫 12-33
拾參、保存或維護計畫(本案無) 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
拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則(本案無) 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(本案無) 17-3
拾捌、財務計畫 18-1
一、成本說明 18-1
二、收入說明 18-3
三、成本收入分析 18-3

四、經費來源..... 18-3
拾玖、實施風險控管方案..... 19-1
一、不動產開發信託..... 19-1
二、續建機制..... 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、管理維護基金..... 20-1
三、保固事項..... 20-1
四、其他應表明事項(本案無)..... 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(本案無)..... 23-1
貳拾肆、其他應加表明之事項..... 24-1
一、專屬網頁及聯絡資訊..... 24-1

附錄

附錄一、實施者證明文件..... 附錄-1
附錄二、新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本..... 附錄-3
附錄三、土地權屬清冊..... 附錄-11
附錄四、合法建築物權屬清冊..... 附錄-13
附錄五、共用專有圖..... 附錄-17
附錄六、鄰房鑑定範圍評估..... 附錄-36
附錄七、容積獎勵證明文件..... 附錄-42
附錄八、相關合約與費用證明文件..... 附錄-62
附錄九、信託草約..... 附錄-72
附錄十、相關檢討及函文..... 附錄-77
附錄十一、地主說明會會議紀錄..... 附錄-82
附錄十二、事業計畫圖..... 附錄-84

表目錄

表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表..... 5-1
表 5-2 同意參與都市更新事業計畫統計表（報核版）..... 5-1
表 5-3 同意參與都市更新事業計畫統計表（聽證會版）..... 5-1
表 5-4 更新單元合法建築物現況表..... 5-3
表 5-5 更新單元內其他土地改良物現況表..... 5-3
表 5-6 更新單元公共設施現況表..... 5-4
表 5-7 更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況..... 5-4
表 5-8 更新單元鄰近地區停車位數量表..... 5-4
表 5-9 更新單元鄰近道路停車位概況表..... 5-4
表 5-10 更新單元周圍房地產市場行情一覽表..... 5-5
表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表..... 6-1
表 6-2 土地使用分區面積表..... 6-1
表 6-3 都市計畫法新北市施行細則檢討表..... 6-2
表 6-4 變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案土管要點檢討表..... 6-12
表 6-5 新北市都市更新審議原則檢討表(民國 110 年 5 月 14 日)..... 6-18
表 6-6 新北市都市更新審議原則檢討表(民國 112 年 8 月 8 日)..... 6-22
表 10-1 容積獎勵試算表..... 10-1
表 11-1 建築興建計畫表..... 11-1
表 11-2 面積計算表..... 11-2
表 17-1 地上物拆除面積一覽表..... 17-1
表 17-2 合法建築物拆遷補償及拆遷安置費用明細表..... 17-1
表 17-3 其他土地改良物拆遷補償費用明細表..... 17-2
表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表..... 18-1
表 18-2 更新整體開發收益表..... 18-3
表 21-1 計畫效益評估說明表..... 21-1
表 22-1 都市更新事業實施進度表..... 22-1
附表 1 更新單元土地權屬清冊(報核版)..... 附錄-11
附表 2 更新單元土地權屬清冊(聽證會版)..... 附錄-12
附表 3 更新單元合法建築物權屬清冊(報核版)..... 附錄-13
附表 4 更新單元合法建築物權屬清冊(聽證會版)..... 附錄-15

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 2-4 更新單元建築物套繪圖 2-5
圖 2-5 鄰地無法單獨建築之檢討圖 2-6
圖 2-6 建築線指示圖(地籍圖) 2-7
圖 2-7 建築線指示圖(地形圖) 2-8
圖 5-1 更新單元內公私有土地分布圖 5-2
圖 5-2 更新單元地籍、地形套繪圖 5-6
圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖 5-7
圖 5-4 合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖 5-8
圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖 5-9
圖 5-6 基地周邊交通系統示意圖 10
圖 5-7 更新單元周圍房地產案例分布圖 5-11
圖 6-1 土地使用分區圖 6-23
圖 7-1 更新單元區段劃分圖 7-2
圖 10-1 規劃設計退縮範圍圖(一) 10-4
圖 10-2 規劃設計退縮範圍圖(二) 10-5
圖 10-3 規劃設計退縮範圍圖(三) 10-6
圖 10-4 規劃設計退縮範圍圖(四) 10-7
圖 10-5 規劃設計退縮範圍圖(五) 10-8
圖 10-6 規劃設計退縮範圍圖(六) 10-9
圖 10-7 規劃設計退縮範圍圖(七) 10-10
圖 10-8 規劃設計退縮範圍圖(八) 10-11
圖 10-9 規劃設計退縮範圍圖(九) 10-12
圖 10-10 規劃設計退縮範圍圖(十) 10-13
圖 10-11 規劃設計退縮範圍圖(十一) 10-14
圖 10-12 規劃設計退縮範圍圖(十二) 10-15
圖 10-13 規劃設計退縮範圍圖(十三) 10-16
圖 10-14 規劃設計退縮範圍圖(十四) 10-17
圖 10-15 規劃設計退縮範圍圖(十五) 10-18
圖 10-16 公共開放空間管理維護基金計算圖 10-19
圖 11-1 一層平面圖 11-3
圖 11-2 二層平面圖 11-4
圖 11-3 三層平面圖 11-5
圖 11-4 四層平面圖 11-6
圖 11-5 五層平面圖 11-7
圖 11-6 六層平面圖 11-8
圖 11-7 七層平面圖 11-9
圖 11-8 八層平面圖 11-10
圖 11-9 九層平面圖 11-11
圖 11-10 十層平面圖 11-12
圖 11-11 十一層平面圖 11-13
圖 11-12 十二層平面圖 11-14
圖 11-13 十三層平面圖 11-15
圖 11-14 夾層平面圖 11-16
圖 11-15 屋突層平面圖 11-17
圖 11-16 地下一層平面圖 11-18
圖 11-17 地下二層平面圖 11-19
圖 11-18 地下三層平面圖 11-20
圖 11-19 地下四層平面圖 11-21
圖 11-20 透視圖(一) 11-22
圖 11-21 透視圖(二) 11-23
圖 11-22 剖面圖 11-24
圖 11-23 告示牌 11-25
圖 11-24 道路陰影檢討 11-26
圖 11-25 透空遮陽板檢討圖(一) 11-27
圖 11-26 透空遮陽板檢討圖(二) 11-28
圖 11-27 透空遮陽板檢討圖(三) 11-29
圖 11-28 透空遮陽板檢討圖(四) 11-30
圖 11-29 透空遮陽板檢討圖(五) 11-31
圖 11-30 透空遮陽板檢討圖(六) 11-32
圖 11-31 透空遮陽板檢討圖(七) 11-33
圖 11-32 透空遮陽板檢討圖(八) 11-34
圖 12-1 規劃構想圖 12-2
圖 12-2 建築物造型示意圖 12-3
圖 12-3 東向立面圖 12-4
圖 12-4 北向立面圖 12-5

圖 12-5 西向立面圖 12-6
圖 12-6 南向立面圖 12-7
圖 12-7 屋頂突出物水平投影面積檢討 12-8
圖 12-8 東向屋脊裝飾透空遮牆檢討 12-9
圖 12-9 南向屋脊裝飾透空遮牆檢討 12-10
圖 12-10 西向屋脊裝飾透空遮牆檢討 12-11
圖 12-11 北向屋脊裝飾透空遮牆檢討 12-12
圖 12-12 樓層配置示意圖 12-13
圖 12-13 建築物照明計畫(一) 12-14
圖 12-14 建築物照明計畫(二) 12-15
圖 12-15 地面層人行動線示意圖 12-16
圖 12-16 地面層車行動線示意圖 12-17
圖 12-17 南側鄰地違章建物拆除後人行、車行動線及鋪面型式 12-18
圖 12-18 地下一層車行動線 12-19
圖 12-19 地下二層車行動線 12-20
圖 12-20 地下三層車行動線 12-21
圖 12-21 地下四層車行動線 12-22
圖 12-22 無障礙空間檢討圖 12-23
圖 12-23 地下層無障礙設施圖 12-24
圖 12-24 防災與逃生避難計畫(一) 12-25
圖 12-25 防災與逃生避難計畫(二) 12-26
圖 12-26 防災與逃生避難計畫(三) 12-27
圖 12-27 防災與逃生避難計畫(四) 12-28
圖 12-28 防災與逃生避難計畫(五) 12-29
圖 12-29 防災與逃生避難計畫(六) 12-30
圖 12-30 防災與逃生避難計畫(七) 12-31
圖 12-31 防災與逃生避難計畫(八) 12-32
圖 12-32 景觀設計構想說明 12-33
圖 12-33 全區景觀配置圖 12-34
圖 12-34 景觀剖面圖(一) 12-35
圖 12-35 景觀剖面圖(二) 12-36
圖 12-36 景觀剖面圖(三) 12-37
圖 12-37 景觀剖面圖(四) 12-38
圖 12-38 頂樓景觀剖面圖(一) 12-39
圖 12-39 頂樓景觀剖面圖(二) 12-40
圖 12-40 景觀綠化設計圖 12-41
圖 12-41 一層景觀綠化面積檢討圖 12-42
圖 12-42 無法綠化面積檢討圖 12-43
圖 12-43 灌木面積檢討圖 12-44
圖 12-44 屋頂層綠化面積檢討圖 12-45
圖 12-45 景觀燈光計畫 12-46
圖 12-46 街道家具配置圖 12-47
附圖 1 共用專有圖(一) 附錄-17
附圖 2 共用專有圖(二) 附錄-18
附圖 3 共用專有圖(三) 附錄-19
附圖 4 共用專有圖(四) 附錄-20
附圖 5 共用專有圖(五) 附錄-21
附圖 6 共用專有圖(六) 附錄-22
附圖 7 共用專有圖(七) 附錄-23
附圖 8 共用專有圖(八) 附錄-24
附圖 9 共用專有圖(九) 附錄-25
附圖 10 共用專有圖(十) 附錄-26
附圖 11 共用專有圖(十一) 附錄-27
附圖 12 共用專有圖(十二) 附錄-28
附圖 13 共用專有圖(十三) 附錄-29
附圖 14 共用專有圖(十四) 附錄-30
附圖 15 共用專有圖(十五) 附錄-31
附圖 16 共用專有圖(十六) 附錄-32
附圖 17 共用專有圖(十七) 附錄-33
附圖 18 共用專有圖(十八) 附錄-34
附圖 19 共用專有圖(十九) 附錄-35

都市更新事業計畫申請書

■ **案名：**

「擬訂新北市新店區民權段 334 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」

■ **申請更新單元範圍面積：**

土　　地：新北市新店區民權段 331、332、333、334、335、336 及 337 地號，共 7 筆，1,113.62 平方公尺。

合法建築物：新北市新店區民權段 681、682、683、684、685、686、687、688、689、690、691、692、693、694、695、696、697、698、699、700、701、702、703、704、705、706、707、708、709、710、711 及 712 建號，共 32 筆，2,845.16 平方公尺，惟 691 及 711 建號於民國 113 年 8 月 23 日及 114 年 5 月 15 日辦理陽台補登，故本案合法建築物面積調整為 2,871.38 平方公尺。

其他土地改良物：本案其他土地改良物屬合法建築物增建，共 942.37 平方公尺。

■ **使用分區：**

「第四種住宅區」。

■ **申請理由及依據**

依據「都市更新條例」第 22 條、第 32 條及第 37 條規定申請都市更新事業計畫核定發布實施。

申 請 人：鑫忠建築開發股份有限公司
統一編號：50845686
代 表 人：許峻豪
聯絡地址：新北市永和區中正路 608 號 11 樓
聯絡電話：(02) 2928-6537

中　華　民　國　112　年　5　月　16　日

切　　結　　書

立切結書人 鑫忠建築開發股份有限公司、弘傑城市開發股份有限公司、三門聯合建築師事務所 ，茲切結所檢附「擬訂新北市新店區民權段334地號等7筆土地都市更新事業計畫案」之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鑫忠建築開發股份有限公司、弘傑城市開發股份有限公司、三門聯合建築師事務所 自行承擔，如有不實並經貴府撤銷原授予之行政處分，本公司不得異議，且不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

實施者：

立切結書人：鑫忠建築開發股份有限公司
統一編號　：50845686
代 表 人　：許峻豪
聯絡地址　：新北市永和區中正路608號11樓
聯絡電話　：(02)2928-6537

規劃公司：

立切結書人：弘傑城市開發股份有限公司
統一編號　：28850474
代 表 人　：陳黃秀娥
聯絡地址　：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
聯絡電話　：(02) 2507-1910

建築師事務所：

立切結書人：三門聯合建築師事務所
統一編號　：01045498
代 表 人　：王德普
聯絡地址　：臺北市仁愛路四段64號8樓
聯絡電話　：(02) 2702-7146

中　華　民　國　112　年　5　月　16　日

委　　託　　書

茲委託 弘傑城市開發股份有限公司、三門聯合建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市新店區民權段 334 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續，特立此委託書如上。

委 託 人：鑫忠建築開發股份有限公司
代 表 人：許峻豪
聯絡地址：新北市永和區中正路 608 號 11 樓
聯絡電話：(02)2928-6537
統一編號：50845686
聯繫窗口：莊峻郎 先生

受託單位：弘傑城市開發股份有限公司
代 表 人：陳黃秀娥
聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6
聯絡電話：(02) 2507-1910
統一編號：28850474
聯繫窗口：林姿儀 小姐

受託單位：三門聯合建築師事務所
建 築 師：王德普
聯絡地址：臺北市仁愛路四段 64 號 8 樓
聯絡電話：(02) 2702-7146
統一編號：01045498
聯繫窗口：許嘉展 先生

中　華　民　國　112　年　5　月　16　日

資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市新店區民權段 334 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」，如貴府有公務需求要求提供相關資料時，為保護個人資料安全，除計畫書內涉及個人資料部分外，同意提供計畫書、圖資料供參：

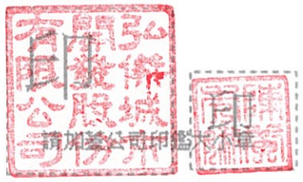
此致

新北市政府

委 託 人：鑫忠建築開發股份有限公司
代 表 人：許峻豪
聯絡地址：新北市永和區中正路 608 號 11 樓
聯絡電話：(02)2928-6537
統一編號：50845686
聯繫窗口：莊峻郎 先生



受託單位：弘傑城市開發股份有限公司
代 表 人：陳黃秀娥
聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6
聯絡電話：(02) 2507-1910
統一編號：28850474
聯繫窗口：林姿儀 小姐



受託單位：三門聯合建築師事務所
建 築 師：王德普
聯絡地址：臺北市仁愛路四段 64 號 8 樓
聯絡電話：(02) 2702-7146
統一編號：01045498
聯繫窗口：許嘉展 先生



中　華　民　國　112　年　5　月　16　日

新北市都市更新審議資料表

案名	擬訂新北市新店區民權段 334 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案	法令適用日	112 年 5 月 16 日
實施者及規劃團隊	實施者：鑫忠建築開發股份有限公司		
	規劃團隊：弘傑城市開發股份有限公司		
	三門聯合建築師事務所		

基本資料

基地位置	新店區北新路三段 65 巷、大豐路 16 巷、大豐路 16 巷 3 弄及二十張路 33 巷所圍之街廓				
基地面積	1,113.62 ㎡				
更新前戶數	合法 32 戶				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	第四種住宅區	1,113.62 ㎡	50%	300%	
	道路用地	-	-	-	
實施方式	部分協議合建、部分權利變換				
更新地區	-				
公、私有土地比率	公有土地	-			
		-			
	私有土地	1,113.62 ㎡(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
私有計算總和	1,113.62	34	2,845.16	34
排除總和	-	-	-	-
同意數	928.40	28	2,394.19	28
同意比率	83.37%	82.35%	84.15%	82.35%

聽證會時同意比率	私有土地		私有合法建築物	
	面積(㎡)	人數	面積(㎡)	人數
私有計算總和	1,113.62	34	2,871.38	34
排除總和	-	-	-	-
同意數	928.40	28	2,403.46	28
同意比率	83.37%	82.35%	83.70%	82.35%

相關審查辦理進度	
都市設計審議	
交通影響評估	
容積移轉審查	
工業區總量管制	
其他	

建築規劃設計				
棟別數	1 幢 1 棟	單元戶數	59 戶	
地上層	13 層	實設停車位數	54 部	
地下層	4 層	實設機車位數	59 部	
建築物構造	鋼筋混凝土造	實設自行車位數	10 輛	
公益設施 項目		樓層位置		
公益設施 面積/戶數		捐贈車位數		

辦理歷程	時間	事由	時間	事由
	112 年 3 月 7 日	自辦公聽會	年 月 日	聽證會
	112 年 5 月 16 日	事業計畫報核	年 月 日	新北市都市更新及爭議處理審議會第 次會議
	113 年 1 月 15 日	公開展覽(30 日)	年 月 日	發布實施
	113 年 1 月 23 日	公辦公聽會	年 月 日	
	113 年 4 月 24 日	第 1 次專案小組	年 月 日	
	114 年 4 月 9 日	第 2 次專案小組	年 月 日	

適用獎勵類型及獎勵面積額度

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		容積量體(㎡)	容積額度(%)
中央獎勵			
5	原建築容積高於基準容積		
6	結構堪慮建築物	258.76	7.75
7	公益設施		
8	協助開闢公共設施用地		
9	文資保存及維護		
10	綠建築	200.45	6.00
11	智慧建築	200.45	6.00
12	無障礙環境設計		
13	耐震設計	334.08	10.00
14	時程	233.86	7.00
15	規模		
16	全體同意採協議合建實施		
17	處理舊違建戶		
	中央獎勵合計	1,227.60	36.75
地方獎勵			
2	建築基地及建築物規劃設計	400.90	12.00
3	捐贈都更基金		
4	留設無頂蓋街角廣場		
5	依都市更新計畫留設 4 公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行		
6	三十年以上四、五層樓以上合法建築	64.69	1.94
7	受臨路寬度限制調降基準容積		
8	提供社會福利設施或其他公益設施		
	地方獎勵合計(上限 20%)	465.59	13.94
	都市更新獎勵合計(中央+地方)(上限 50%)	1,670.43	50.00
其他容積獎勵項目			
容積移轉			
區內容積移轉			
區外容積移轉			
	容積移轉合計	-	-
增額容積			
	申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計	1,670.43	50.00

都更基金			
都更容積獎勵	-	都更二箭	-
都更一箭	-	工業區友善方案	-

「擬訂新北市新店區民權段334地號等7筆土地都市更新事業計畫案」新北市政府交通局審查意見回應表

依據新北市政府都市更新處114年10月8日新北更字第1144642485號函及新北市政府交通局114年9月30日新北交規字第1141956194號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	本案汽車或貨車尚有短時臨停需求，或外送機車超過短時臨停格位數，需由社區人員指揮進入地下層卸貨區停放，不得臨停於路邊，並請納入規約載明。	遵照辦理。	P.20-1

「擬訂新北市新店區民權段334地號等7筆土地都市更新事業計畫案」第2次都市更新專案小組會議紀錄意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處114年5月9日新北府城更字第114435186號

開會時間：民國114年4月9日(星期三)下午2時整　　開會地點：新北市政府19樓1926會議室　　主持人：孫委員振義　　紀錄：林威助

項次	相關單位(人)	第二次專案小組審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	蔣○牧(332地號、702建號所有權人)(書面意見)	(一)事業計畫第158頁內容：一、(四)第1項內容：受銀行，缺漏「託」一字，應更正為受「託」銀行；另請問該受託銀行是否為辦理產權信託之同一銀行？	修正計畫書文字漏植部分，另本案受託銀行與資金控管之銀行為同一家。	P.19-1
		(二)有關本案之價金信託專戶採專款專用由受託單位執行資金管理，請問受託單位是銀行？或是建經公司？	本案價金信託專戶採專款專用，由受託單位執行資金管理，該受託單位為受託銀行。	P.19-1
		(三)有關提及本案財務稽核，請問是銀行、建經公司、還是由地主進行稽核？如何做到資金及工程進度之資訊透明？	本案財務由受託銀行進行稽核，將定期公開資金及工程進度等資訊。	P.19-1
		(四)本案續建機制由建經公司負責辦理，請問建經公司如何選擇？何時進入本案？	續建機制會由受託銀行所搭配之建經公司合作辦理，當工程延宕有未獲改善等情事時，會由建經公司評估續建等事宜。	P.19-1
二	新店區大同里里長	有關違建占用鄰地部分，實施者拆除後請配合公有單位意見順平道路處理。	依財政部國有財產數北區分署114年6月30日台財產北管字第11400205970號函，涉鋪設柏油部分，實施者配合第二次專案小組會議紀錄辦理，故由實施者協助拆除違章建築物並鋪設柏油與大豐路16巷3弄順平處理。	P.12-18、P.附錄-81
三	台電台北南區營業處(書面意見)	有關電動車充電設施及配電場所設置部分，初步依開會資料「面積檢討表」評估配電場所(總樓地板面積9213.66m²須40m²+全數留設電動車充電設施數量54部須3m²)至少須留設43m²以上(不含無效面積：淨寬未達3.5m及高度未達2.5m)，請依本公司營業規章第六章第六節規定過處辦理配電場所預審、正審及內線圖審等作業，方可詳細檢討供電事宜。	遵照辦理，本案留設50平方公尺配電場所，符合規定。	P.11-18
四	本府經濟發展局(書面意見)	(一)查營建署公告建築技術規則建築設計施工編，規定停車空間應依用戶用電設備裝置規則預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，並便利行動不便者使用，故旨案電動車位數量及配電室規劃配置非本科權責。	敬悉。	-
		(二)另查「建築物附屬停車空間電動車輛充電使用安全指引」，業者應向台電公司提出合法申請用電。	遵照辦理。	-
五	本府工務局(書面意見)	(一)意見回應綜理表頁次有誤。	遵照辦理，已修正第一次小組會議紀錄意見回應綜理表三、工務局意見(三)頁次。	P.綜-9
		(二)開挖範圍緊貼地界請釐清。	本案緊貼地界開發範圍鄰現有巷道無其它地上建物，開挖後回填復原現有巷道及地界範圍。	-
		(三)請檢討建築技術規則建築設計施工編第93、95條逃生步距相關。	遵照辦理，本案以最嚴格A3戶檢討建築技術規則建築設計施工編第93、95逃生步距為19.9m<50m，符合規定。	P.12-29
		(四)建築物樓層高度請檢討建築技術規則建築設計施工編第164條。	遵照辦理，本案依照建築技術規則建築設計施工編第164條檢討建築物樓層高度及道路陰影，經檢討後皆符合。	P.11-26
六	本府交通局	請於基地內整併內化設置長6公尺、寬2.5公尺之短時臨停空間。	本案因受限於基地規模，整體空間配置受限，故改以2部機車位空間規劃。	P.11-3
七	本府水利局(書面意見)	(一)查本案開發基地面積介於0.1公頃以上未達1公頃(0.111362公頃)，請依「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」辦理出流管制檢核，並於開發基地工程申請開工前取得核定函；倘涉及建造執照申請者，依建造執照所載基地面積含括實際開發範圍，送本局認定後免辦出流管制檢核，並改以本市透水保水相關規定辦理。	遵照辦理。	-
		(二)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」，請於建造執照取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎放樣勘驗前取得核定函。	遵照辦理。	-

項次	相關單位(人)	第二次專案小組審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(三)本局維管之雨水下水道管線資訊，已登錄至網站（https://wrd.ntpc.gov.tw/rwweb/Account/login.aspx(點取「一般民眾」即可登入)，如有需要可自行上網查詢。	遵照辦理。	
		(四)所提供之系統圖說僅供參考，其現況是否有管線及實際埋設管線位置或其他排水系統，仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請注意採漸次挖掘，如不慎挖損下水道管線，請立即通知區公所或本局。	遵照辦理。	-
		(五)若有廢溝、廢水、廢溜暨水路改道需求，請依本府作業流程辦理。	遵照辦理。	-
		(六)有關本市污水下水道系統已登錄至本局網站（http://www.wrs.ntpc.gov.tw/），本都更案後續如涉及污水設施廢除或變更，請依程序提送廢、改管計畫至本局備查。	遵照辦理。	-
八	本府城鄉發展局計畫審議科（書面意見）	查本案涉及都市計畫法規檢討部分，本科前於113年4月24日第1次都市更新專案小組會議提供相關意見在案；本次計畫書第6-10頁及第6-15頁，有關細則第48條及土管第9點之綠建築容積獎勵相關規定，其與都市更新綠建築獎勵規定係屬不同法源，故請修正該條文檢討內容。	遵照辦理，已修正。	P.6-10、P.6-15
九	本府都市更新處	(一)計畫書缺人民陳情意見回應綜理表，請確實將歷次回應處理情形依陳情人時序彙整表列，請修正。	遵照辦理，已依陳情人時序彙整表列。	P.綜-4~P.綜-7
		(二)第拾章，尚缺漏智慧建築、耐震設計獎勵之試算表，請補充修正。	遵照辦理，已修正。	P.10-2
		(三)第拾章，申請容積獎勵自建築線退縮淨寬達4公尺以上供人行之淨寬不得小於2.5公尺，請於規劃設計退縮範圍圖標示供人行之淨寬距離。	遵照辦理，已補充。	P.10-4~P.10-18
		(四)第拾章，有關規劃設計退縮範圍圖，退縮部分應以淨空設計，本案北側、東側設置有花台圍籬，請移除修正，並補退縮範圍剖面圖，以利查核。	遵照辦理，已修正並補充退縮範圍剖面圖。	P.12-35~P.12-36
		(五)第拾壹章，地下室2樓層無障礙車位跨越車道，請調整無障礙車位至升降機間出入口之動線。	本案因地下室開挖範圍無法擴增，且電梯間兩側寬深度皆不足以容納無障礙車位，故採新增穿行線及反射鏡，以提升無障礙動線明見度，並於無障礙車位前留設扇形停等空間，以提高動線安全性。	P.12-24
		(六)第拾貳章，有關防災計畫，請取得消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說之審查核定表並載明於計畫書。	遵照辦理，已補充。	P.12-25~P.12-32
十	委員綜合意見	一、人民陳情意見部分：有關陳情意見針對1層樓增加1店面等內容，經實施者說明處理情形後，原則無意見，另所有權人針對信託內容及續建機制，請實施者再妥與溝通說明。	遵照辦理。	-
		二、建築容積獎勵部分： (一)經實施者說明取消申請無障礙環境設計獎勵及捐贈都市更新基金獎勵部分，原則無意見。	敬悉。	-
		(二)申請「結構安全未達最低等級」獎勵7.75%(面積258.76㎡)，及「三十年以上四、五層樓以上合法建築」獎勵1.94%(面積64.69㎡)，實施者依使用執照重新核算面積獎勵值修正後，尚符規定，原則同意。	敬悉。	-
		(三)申請耐震設計獎勵部分，由結構安全性能第一級改為「耐震設計標章」獎勵10%(面積334.08㎡)，原則同意。	敬悉。	-
		(四)申請建築基地及建築物規劃設計獎勵12%（面積400.9㎡），退縮部分以淨空設計並取消設置門板、圍牆等構造物後，尚符規定，原則同意。	敬悉。	-
		(五)有關申請銀級綠建築及銀級智慧建築獎勵部分，經第1次專案小組原則同意，本次無新增意見。	敬悉。	-

項次	相關單位(人)	第二次專案小組審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		三、建築規劃設計部分： (一)有關南側鄰地國有土地上之違章建築物，經實施者承諾未來將協助拆除並鋪設柏油與大豐路 16 巷 3 弄順平處理，惟仍請實施者先洽管理機關財政部國有財產署確認處理方式後，將人行、車行動線及鋪面型式載明於計畫書。	遵照辦理，依財政部國有財產數北區分署 114 年 6 月 30 日台財產北管字第 11400205970 號函，涉鋪設柏油部分，實施者依第二次專案小組會議紀錄辦理，故由實施者協助拆除違章建築物並鋪設柏油與大豐路 16 巷 3 弄順平處理，並補充人行、車行動線及鋪面型式。	P.12-18、 P.附錄-81
		(二)基地東南側沿大豐路 16 巷 3 弄，除電錶區外，建議實施者調整圍牆範圍，增加公眾使用空間，並增加設置街道家具。	遵照辦理，已新增造景座椅。	P.12-47
		(三)巷弄沿線請設置適當數量景觀矮燈，增加夜間照明。	遵照辦理，每 2~4 米皆有設置樹叢矮燈增加夜間照明。	P.12-46
		(四)有關退縮範圍所種植之喬木倘位於地下室開發範圍，請實施者檢討覆土深度是否足夠。	遵照辦理，本案種植於開挖範圍內喬木經檢討覆土深度皆留設 1.5M，符合綠建築設計技術規範。	P.12-35~P.12-38
		(五)人行步道之鋪面部分，請避免植草磚並以連續硬鋪面順平處理，以利行走。	遵照辦理，已修正。	P.12-33~P.12-34
		四、規劃設計-車位規劃部分： (一)本次實施者取消機械車位設置，全數規劃為平面車位，原則無意見。	敬悉。	-
		(二)有關地面層短時臨停空間，實施者表示受限於基地規模，改以 2 部機車位空間規劃，經會上交通局表示無意見，專案小組原則尊重。	敬悉。	-
		五、財務計畫-各項費率部分，提列特殊工法費用(制震費用 1,147 萬 2,825 元綠建築設施 1,659 萬 9,613 元、智慧建築相關設備 1,217 萬 8,000 元等加計費用)，原則同意，後續仍以權利變換計畫實際契約提列金額為準。	遵照辦理。	-
		六、風險控管機制部分，依都更條例第 36 條規定採不動產開發信託，請於計畫書補充信託草約後，原則同意。	遵照辦理，已補充。	P.附錄-72~P.附錄-76
十一	結論	一、本案計畫書圖內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由貴公司逕負相關法律責任。	遵照辦理。	-
		二、請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依委員及相關單位意見修正完成，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。	

「擬訂新北市新店區民權段334地號等7筆土地都市更新事業計畫案」歷次人民陳情意見回應綜理表

項次	發表單位/人	時間	意見內容	意見回應及處理情形
一	蔣○牧 (332地號、702建號所有權人)	114年4月9日第二次專案小組	(一)事業計畫第158頁內容：一、(四)第1項內容：受銀行，缺漏「託」一字，應更正為受「託」銀行；另請問該受託銀行是否為辦理產權信託之同一銀行？	(一)修正計畫書文字漏植部分，另本案受託銀行與資金控管之銀行為同一家。
			(二)有關本案之價金信託專戶採專款專用由受託單位執行資金管理，請問受託單位是銀行？或是建經公司？	(二)本案價金信託專戶採專款專用，由受託單位執行資金管理，該受託單位為受託銀行。
			(三)有關提及本案財務稽核，請問是銀行、建經公司、還是由地主進行稽核？如何做到資金及工程進度之資訊透明？	(三)本案財務由受託銀行進行稽核，將定期公開資金及工程進度等資訊。
			(四)本案續建機制由建經公司負責辦理，請問建經公司如何選擇？何時進入本案？	(四)續建機制會由受託銀行所搭配之建經公司合作辦理，當工程延宕有未獲改善等情事時，會由建經公司評估續建等事宜。
		113年4月24日第一次專案小組	(一)關於會議簡報內容我們沒有看過，是不是也能夠給地主一份簡報？	遵照辦理，已提供。
			(二)於1月23號的公辦公聽會之中，我曾提出7點意見，實施者回覆的記錄已經載明於公辦公聽會的會議記錄之中，麻煩實施者依記錄來修正補充事業計畫。	遵照辦理，已修正及補充說明。
			(三)事業計畫第200頁現金流量表之第20項，合法建物拆遷安置費，共列估計2,500多萬，其資金於第1至6個月就全部支付，而不是分期支付。所以拆遷安置費是不是在此期間，實施者就一次給付給我們？或者是全部交給信託，由信託銀行來分期支付？	1.本案依新北市政府都市更新處1130522修正之擬訂事業計畫書範本製作，其中現金流量表現已刪除。 2.本案拆遷安置費每6個月給付一次予所有權人。
			(四)現金流量第27項，都更貸款利息費用，總計22萬5千多元，然而貸款本金達到3.18億多，這麼多本金只需要交付22萬多的利息，是不是正確的？麻煩確認一下。	1.本案依新北市政府都市更新處1130522修正之擬訂事業計畫書範本製作，其中現金流量表現已刪除。 2.本案依「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」規定計算貸款利息為16,650,738元。
			(五)現金流量表中第1項自有資金3.35億，第2項融資貸款3.18億，所以自有資金大於融資貸款，這是好現象，但請確認一下。	1.本案依新北市政府都市更新處1130522修正之擬訂事業計畫書範本製作，其中現金流量表現已刪除。 2.本案由實施者提供30%自有資金、70%銀行融資方式辦理。
			(六)關於簽約內容變更，請儘快與所有權人說明，互信是很重要的。	遵照辦理。
		113年1月23日公辦公聽會	(一)事業計畫P.108圖11-7三層平面圖左上方計算公式內有陽台面積44.81㎡，右上方之「戶別、樓地板面積項目」表列出5戶之樓地板面積，請問各戶之樓地板面積有無包含陽台面積?各戶面積若干?	(一)各戶樓地板面積無包含陽台面積，該表格僅標示室內面積。
			(二)事業計畫P.140(11-40)第15行：「檢討:本案為一棟地上17層...西側臨10M文化南路…」本案是1棟地上13層非17層，沒有文化南路，應是誤植請改正，並檢查全文有無類似錯誤。	(二)遵照辦理，有關消防檢討內容錯誤之處為誤植，後續將配合修正。
			(三)事業計畫P.190(表17-3)合法建築物拆遷安置明細表 1.合法建物之拆遷安置費(租金)，表中「租金單價欄」列為店面1300元/坪/月，住宅為800元/坪/月；但按照合建契約書第八條第二款之「房租補助款」為一樓每月每坪補助1500元，二樓以上補助1000元，每六個月給付一次；現為何縮水?另合建契約書所訂補貼期間為舊房點交起給乙方，至新房過戶給甲方止，現為何設為35個月?	(三) 1.(1)依「新北市都市更新權利變換計畫共同負擔項目及金額基準」規定，拆遷安置費由實施者委任鑑價機構依當地租金額度查估，本案依葉美麗不動產估價師聯合事務所查估之租金行情提列，估算租金水準更新前一樓店面為1,300元/坪/月、住宅為800元/坪/月。 (2)依前述規定，安置期間係為都市更新權利變換發布實施至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加十二個月，而施工期間為申報開工至取得使用執照，地上層每層一個月、地下層開挖地下一層以四個月計算，每多開挖一層增加兩個月，故本案施工期間為23個月加上12個月，合計為35個月。 (3)綜上所述，有關本案租金補貼查估結果與協議合建契約承諾不同處，如地主有簽署協議合建契約，係依雙方簽訂合

項次	發表單位/人	時間	意見內容	意見回應及處理情形
				約執行。
			2.拆遷安置、拆遷補償之補貼皆以各戶原謄本登載面積為依據，同棟二、三、四樓之謄本登載面積是否相同?表中為何不同?	2.本案拆遷補償及安置面積系依謄本登載面積計算之。
			3.P.185 資金來源應說明自有資金與融資之百分比。	3.遵照辦理，有關自有資金與融資之百分比，後續將增加補充相關內容。
			(四)事業計畫 P.201 實施風險控管方案(簡報 P.14 實施風險控管方案) 1.控管內容應增加「建立續建、續售機制」。當景氣變化、成本飆高，或實施者發生財務危機無力支應工程款，甚至公司停業、解散，工程進度嚴重落後停滯…；此時老房已拆完、新房未蓋完，大家進退不得。所以辦理不動產開發信託時要有續建計畫，繼續興建、銷售至完工，保障地主們權益。	(四) 1.有關信託續建機制內容，將商討是否新增。
			2.不要模糊的寫「實施者將於受託單位業務部門開立資金信託專戶」而是明白的寫「與銀行辦理不動產開發信託」信託內容不只有實施者資金信託，應包括地主土地信託、實施者資金信託、續建機制等，參與簽約者至少有地主、實施者、銀行，可能還有建築經理公司、資金管理公司，並非只有實施者與銀行。P.264(附錄 57)實施者已向富邦銀行詢價做不動產開發信託費用，建商既已有此意向，更應明白在事業計畫中述明並經政府審核，以保障所有地主(不論是協議合建與權利變換者)之權益。	2.遵照辦理，後續審議時將說明並補充於計畫書內。
			3.信託存續期間應在信託契約中訂明。	3.遵照辦理，後續審議時將說明並補充於計畫書內。
			4.P.185 資金來源應說明自有資金與融資之百分比。	4.遵照辦理，有關自有資金與融資之百分比，後續將增加補充相關內容。
			5.事業計畫 P.163(12-15)車行動線示意圖，車庫出車右轉進入大豐路 16 巷，該巷雖為 8 公尺計畫道路，實務上現有機車停車位且兩邊停車，只有 4 公尺多，應有其他對策，該巷道已成為快遞業者慣用通道，爾後如何避免大小車交織，需做考量。	5.本案後續將配合建築設計納入考量。
			6.事業計畫 P.180(12-32)圖 12-21 屋頂層綠化設計事業，因為菩提樹根淺易傾倒而造成意外，台北市已不再用作行道樹，本事業計畫仍選擇該樹種植於頂樓及地面，是否適當?	6.本案後續將與建築師商討並配合調整。
			7.事業計畫 P.230 附錄八、建材設備說明表，該表與合建契約書附件三「建材設備說明表」如有差異，已對地主最有利者為解釋。	7.有關建材設備說明表報告書與合建契約承諾不同處，如地主有簽署合約將依雙方簽訂合約進行。
二	鄭○勝 (337 地號、693 建號所有權人)	113 年 4 月 24 日第一次專案小組	我們簽約時契約內容一樓原是兩戶。目前重新規劃後變成三戶，如此變成會有三個人來選店面，但我們原先只有兩個人選，會造成不公平。	本案選配原則新增原店面所有權人得優先選配更新後相對位次店面，故不會造成不公平情形。
三	新店區大同里俞○明里長	114 年 4 月 9 日第二次專案小組	有關違建占用鄰地部分，實施者拆除後請配合公有單位意見順平道路處理。	依財政部國有財產數北區分署 114 年 6 月 30 日台財產北管字第 11400205970 號函，涉鋪設柏油部分，實施者配合第二次專案小組會議紀錄辦理，故由實施者協助拆除違章建築物並鋪設柏油與大豐路 16 巷 3 弄順平處理。
		113 年 4 月 24 日第一次專案小組	因為本里土地有限，此次都更範圍後面有一塊國產署土地，我曾建議納入都更範圍，但沒有納入，希望有機會補救。因為這區一切設施都沒有，希望該地可以爭取與此次都更案一起合建。	該公有地西側公寓深度淺，未來納入此地進行都更，可彌補其深度不足，故公有地未納入本更新單元範圍。
		112 年 3 月 7 日自辦公聽會	323-1 地號目前為空地，為何無納入本次都更？	依財政部國有財產數北區分署 112 年 4 月 10 日台財產北字第 11200092480 號函，將待都市更新主管機關徵詢是否參與都市更新時，再行表達意見，詳附錄九。
四	謝○維 (332 地號、703 建號所有	112 年 3 月 7 日自辦公聽會	(一)第 14 頁表中汽車位 55，第 22 頁表中實設 57，圖面也是 57。原始說明為 55 個平面車位，為何現在要多規劃出 2 個車位，造成有 4 個平面車位被迫必須變成機械車位，後續機械車位勢必會發生必須之固定維管費用，又須由管委會轉嫁由全體住戶負擔；請	(一) 1.實設汽車位 57 輛，可銷售車位不包含地下一樓無障礙車位 2 位，故銷售車位數為 55 輛。

項次	發表單位/人	時間	意見內容	意見回應及處理情形
	權人)		具體回覆下列問題(1)為何現在要多規劃出 2 個車位?(2)請針對未來此維護管理費用預估金額及分攤進行說明。(3)另第 14 頁表中供銷售之汽車位數為 55 位，為何少了 2 個車位?	2. 本案機械車位以三輛車為一組之多層循環式停車裝置，未來機械車位維護管理費用建議由購買該組車位之住戶共同負擔，實際仍依管委會於區分所有權人會議訂定之公寓大廈管理規約而定。 3. 同項次(1)回應。
			(二)第 48 頁左下數字，2F~13F 樓高 3.5 米，沒提樓板厚度多少？這攸關大樓安全性及上下樓層隔音效果。第 48 頁左下"牆系統"，外牆 15 公分夠嗎，這是承重的剪力牆耶？"剪力牆的厚度不應小於 160mm 且不應小於層高的 1/20 其底部加強部位的牆厚不應小於 200mm 且不應小於層高的 1/16 筒體底部加強部位及其以上一層不應改變牆體厚度。"；由於住戶信任鑫建築對建築設計的專業及用心，其中耐震設計更是本次設計的亮點，事關住戶生命財產安全，可否針對樓板及 RC 牆進行詳細的說明。	(二)依建築技術規則規範未來樓板尺寸為 15~18cm 之間，具隔音效果保證；外牆 15cm 符合結構設計標準；剪力牆部分，設置在地下室樓梯及電梯兩側。於地下層之地下四樓至地下一樓的尺寸為 90cm；於地面層至 1 樓，其尺寸約 70cm，縮短了 20cm，越高樓層越小，2 樓為 60cm 設置於樓梯側與電梯。3 樓~13 樓至屋頂 3 層為 50cm。
			(三)表格縮得太小，看不到 F2~F13 各層 A1~A6 五戶每戶的實際坪數？	(三)敬悉，各戶實際坪數詳各層平面圖。
			(四)第 10 頁"費用分擔原則"，我們屬"協議合建"？也有"部分權利變換"嗎？	(四)本案採部分權利變換部分協議合建之方式實施都市更新事業。
			(五)請提供第 8 頁參與住戶土地及建物詳細計算表供參。	(五)敬悉，本案目前同意比率已超過 80%達送件門檻，未同意住戶仍有時間考慮。在未簽署同意書前，未同意戶之應得權利，亦將依市府公告之權利變換共同負擔相關計列基準估價計算之，共同參與都更，亦獲充分保障。
			(六)請詳細說明第 13 頁各項費用估列之細項基礎。	(六)今日公聽會財務計畫為摘錄要項，未來於都市更新事業計畫書中列有「財務計畫」專章，其計算依據及公式皆為公開資訊，可受公評檢核。事業計畫報核後，亦會經幹事會、權變小組會議、更新審議大會，由市府主管機關及專家學者共同審核把關，維護地主權益。
			(七)請提供第 14 頁住宅及汽車位兩類別中各樓層坪數(車位數)及定價詳細計算表供參。	(七)目前為事業計畫階段，故產權面積僅做大項估算，房屋價格亦為均價。進行至權利變換計畫時，則會進行各戶產權面積細算(包括主建物、附屬建物、共同使用部分…等拆算)，且房價亦會有各層各戶之價差提供地主選配。
			(八)請說明地上層及地下層實際建蔽率。	(八)本案地下室的開挖率約 64.49%，其面積計算為連續壁的牆心線；建築率為地面層最大面積為基地 45%，屬最大化開發。
			(九)請說明公設比率。	(九)本案公設比約 33%~34%。
			(十)請說明第 49 頁綠建築中，關於屋頂隔熱及都市熱島降溫之具體建築規劃作法為何?另請說明標章評估表中關於日常節能指標、CO2 減量指標中具體建築規劃細項為何?	(十)有關於屋頂隔熱及熱島降溫的做法係透過屋頂綠化與鋪設隔熱材，於日常節能會針對玻璃、混凝土及外飾材部分，來增強隔熱效果；於室內照明、廚房及衛浴設備亦為日常節能指標設計項目。二氧化碳減量部分，於廚房、廁所均為明管設計，未來維修方便。公共區域電氣管道，採開放式設計，符合未來擴充需求。
			(十一)在第 50 頁中，請具體說明智慧建築中節能管理及健康舒適之具體建築規劃設計為何?	(十一)智慧建築提到節能管理及健康舒適之具體規劃，於健康舒適法規需求設置淨高 2.35m，本案設計 3.5m 的樓高。同時管控溫度、濕度及開窗數量，提高空氣流通；節能管理主要針對水錶、電表跟瓦斯錶之智慧性統合且設置充電車位之預留排線等。
五	劉○○福(333 地號、	112 年 3 月 7 日自辦公聽會	請說明懸臂設計、應力及其效果?	懸臂式設計由結構技師針對住宅性能之耐震做整體結構計算，絕對符合法令安全規定。

項次	發表單位/人	時間	意見內容	意見回應及處理情形
	690 建號所有權人)			
六	李○芬 (林○清代) (331 地號、710 建號所有權人)	112 年 3 月 7 日自辦公聽會	(一)請說明建築立面設計特色?	(一)立面部分於細節上表現出破浪乘風的視覺感，主立面設置在大豐路側係與平面圖有關係。 本案立面、景觀及未來公設，是邀請形構設計方俊傑設計師操刀。方設計師於 ZahaHadid 實習回國，ZahaHadid 以走白態為主，北部案例為信義計畫區的琢白建案。琢白整棟走白色系，立面簡單為流線型風格，與本案類似。本案周邊屋齡多大於40年，整體視覺呈現水泥色系，本案 13 層樓呈現白色調輕盈感覺，新店類似案例為新店總站碧波白。本案白色系立面非塗白色或貼白磚，採鋁板及沖孔鋁網相互搭配，將大面開窗些微遮蔽亦不影響採光。
			(二)為何建築為東西坐向，門牌未來會是大豐路還是北新路？	(二)本案因北新路臨路面寬問題，考量建築量體營造之氣勢、門廳及車道設計，導致無法面朝北新路。

「擬訂新北市新店區民權段334地號等7筆土地都市更新事業計畫案」第1次都市更新專案小組會議紀錄意見回應綜理表

開會時間：113年4月24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
依據新北市政府都市更新處113年5月10日新北府城更字第1134605402號

項目	發表單位/人	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
陸、陳情意見	一、蔣○牧(701、702、703、704地號所有權人)	(一)關於會議簡報內容我們沒有看過，是不是也能夠給地主一份簡報？	遵照辦理，已提供。	-
		(二)於1月23號的公辦公聽會之中，我曾提出7點意見，實施者回覆的記錄已經載明於公辦公聽會的會議記錄之中，麻煩實施者依記錄來修正補充事業計畫。	遵照辦理，已修正及補充說明。	P.綜-6~ P.綜-7
		(三)事業計畫第200頁現金流量表之第20項，合法建物拆遷安置費，共列估計2,500多萬，其資金於第1至6個月就全部支付，而不是分期支付。所以拆遷安置費是不是在此期間，實施者就一次給付給我們？或者是全部交給信託，由信託銀行來分期支付？	(1)本案依新北市政府都市更新處1130522修正之擬訂事業計畫書範本製作，其中現金流量表現已刪除。 (2)本案拆遷安置費每6個月給付一次予所有權人。	-
		(四)現金流量第27項，都更貸款利息費用，總計22萬5千多元，然而貸款本金達到3.18億多，這麼多本金只需要交付22萬多的利息，是不是正確的？麻煩確認一下。	(1)本案依新北市政府都市更新處1130522修正之擬訂事業計畫書範本製作，其中現金流量表現已刪除。 (2)本案依「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」規定計算貸款利息為16,650,738元。	P.18-1~ P.18-2
		(五)現金流量表中第1項自有資金3.35億，第2項融資貸款3.18億，所以自有資金大於融資貸款，這是好現象，但請確認一下。	(1)本案依新北市政府都市更新處1130522修正之擬訂事業計畫書範本製作，其中現金流量表現已刪除。 (2)本案由實施者提供 30%自有資金、70%銀行融資方式辦理。	P.18-3
		(六)關於簽約內容變更，請儘快與所有權人說明，互信是很重要的。	遵照辦理。	-
	二、鄭○勝(693、694、695、696建號所有權人)	我們簽約時契約內容一樓原是兩戶。目前重新規劃後變成三戶，如此變成會有三個人來選店面，但我們原先只有兩個人選，會造成不公平。	本案選配原則新增原店面所有權人得優先選配更新後相對位次店面，故不會造成不公平情形。	P.15-1
	三、俞○明里長	因為本里土地有限，此次都更範圍後面有一塊國產署土地，我曾建議納入都更範圍，但沒有納入，希望有機會補救。因為這區一切設施都沒有，希望該地可以爭取與此次都更案一起合建。	該公有地西側公寓深度淺，未來納入此地進行都更，可彌補其深度不足，故公有地未納入本更新單元範圍。	-
柒、相關單位意見	一、財團法人台灣建築中心	(一)綠建築(銀級)： 1.綠化量指標-請於設計說明補充本案植栽覆土深度。	遵照辦理，已補充說明植栽覆土深度。	附件冊
		2.日常節能指標-本案採用能源回收型電梯，請檢附相關設置說明。	遵照辦理，已補充能源回收型電梯設置說明。	附件冊
		3.本案綠建築說明申請之指標項目原則符合銀級標準，惟圖說文件須於送審綠建築審查時備妥。	遵照辦理。	-
		(二)智慧建築(銀級) 1.本案擬取得2016年版銀級智慧建築標章，惟報告書僅檢附智慧建築評估表、文字設計說明及簡要檢討圖示，後續正式送件申請智慧建築審查時，請依本中心規定檢附各指標項目完整之檢討書圖文件。	遵照辦理，於智慧建築候選階段提送相關送審資料及書圖文件。	-
		2.10-14 二、各項指標規劃策略，建議依照智慧建築指標順序排列。綜合佈線應為(一)，安全防災應為(五)。	遵照辦理，已修正。	附件冊
		3.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，於候選階段提送相關送審資料及書圖文件。	-
		(三)新建住宅性能評估 1.本案新建住宅性能評估之評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準及評分建議依內政部110年12月30日台內營字第1100818601號發佈之住宅性能實施辦法內容評估。	本案調整容積獎勵申請項目，取消無障礙第二級、耐震由第一級改申請為標章。	附件冊
		2.本案欲取得住宅性能評估之結構安全第一級、無障礙環境第二級，請依據上述實施辦法，	遵照辦理，另本案調整容積獎勵申請項目，取消無障礙第二	-

項目	發表單位/人	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		應於建造執照取得後申請初步評估，再請留意申請時間點。	級、耐震由第一級改申請為標章。	
		3.無障礙環境部分，以下幾點建議： (1)住宅共用部分： A.通路檢討項目包含依規定設置之無障礙昇降機、無障礙停車空間及無障礙廁所。無障礙停車空間及無障礙廁所連接至室內共用通路應符合建築物無障礙設施設計規範 204.2.2之規定。 B. 檢討室內共用通路時，走廊中如有開門，則扣除門扇開啟之空間後其寬度不得小於120cm（詳建築物無障礙設施設計規範圖 204.2.2)。 C. 昇降機檢討請提供無障礙昇降機設計圖及無障礙設備圖說。	本案調整容積獎勵申請項目，取消無障礙第二級，故無此內容。	-
		(2)住宅專用部分： A.專用部分應計算住宅使用 5%或 3 個住宅單位(戶)，並說明設置位置。 B.提供圖說應繪製基本家具配置，如：床、衣櫥等。 C.無障礙住宅單位(戶)主要出入口應符合建築物無障礙設施設計規範 205.2.4 檢討操作空間。 D.室內通路檢討範圍應至各生活空間出入口，包含廚房、浴廁、室內通路至工作陽台，通道應為無高低差，且地面防滑。若至工作陽台會經過廚房門，該門淨寬應>90cm。	本案調整容積獎勵申請項目，取消無障礙第二級，故無此內容。	-
		4.結構安全部分本次僅提供評估表及簡易說明，建議可參考建築中心住宅性能評估網站文件下載中相關性能評估補充說明，先行檢核評估內容。	本案調整容積獎勵申請項目，耐震由第一級改申請為標章，後續將提供相關性能評估內容。	附件冊
	二、本府交通局	(一)請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施。	遵照辦理，本案停車場出入口寬度及破口規劃寬度為 5.6m，車道坡度一樓為 1/8，地下二層至地下四層車道坡度為 1/6，轉彎處迴轉半徑皆為 5M，安全警示燈設置為一樓車道出入口。	P.12-13~ P.12-17
		(二)本案共設有 62 戶(含店鋪)，僅設 57 席汽車位，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。	本案修正後總戶數為59戶，機車數量為59輛，汽車數量為54輛，自設汽車位13輛，已達法定汽車位數量41輛且滿足地主分回需求。	P.11-2
		(三)考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，請開發單位就基地規模、形狀及臨路等許可條件，於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間。	本案設置 2m x 2m 空間於一樓管委會空間下方面對大豐路 16 巷以提供基地物流、送餐、鄰接等需求。	P.11-3
	三、本府工務局（書面意見）	(一)本案建築法令適用日請於報告書封面敘明，俾利釐清相關建管法令適用。	本案法定適用日為事業計畫報核日並載明於都市更新審議資料表內。	P.Ⅴ
		(二)機車停車空間請補「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討並請標示編號。	遵照辦理。	P.11-18
		(三)施行細則第 41 條規定請確實檢討。	遵照辦理，經檢討符合施行細則第 41 條規定。	P.6-8
		(四)一樓排煙室後方空間為何？請釐清。	本案一樓排煙室後方空間為地下室進排風管道間。	P.11-3
		(五)請檢討建築技術規則建築設計施工編第 93、95 條逃生步距相關。	本案檢討以 A3 戶檢討最遠步行距離為 19.9m，符合規定。	P.12-24
		(六)請補檢討建築技術規則建築設計施工編第 96、97 條檢討。	本案為地上 13 層建築物，設置兩座戶外安全梯，符合規定。	P.11-3~ P.11-17
		(七)建築物樓層高度請檢討建築技術規則建築設計施工編第 16、164 條。	本案以 8M 大豐路 16 巷作為面前計畫道路檢討建築物高度及面前道路陰影法規，修正後皆符合。	P.11-26
		(八)立、剖面圖請補標示女兒牆及欄杆高度。	遵照辦理，補充標示於剖面圖。	P.11-24
		(九)細則第 45 條有無涉及都審請檢討詳實。	本案經檢討後無涉及。	-
		(十)土管第 4 條容積檢討詳實。	本案依據「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」，第四種住宅區容積率為 300%經檢討後符合。	P.11-2
		(十一)本案有無涉及都市計畫變更請再確認。	本案無涉及都市計畫變更。	-

項目	發表單位/人	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		(十二)開挖範圍緊貼地界請釐清。	本案地下室開挖距後院地界線退縮 1M，其它各向距離基地線皆有退縮。	P.11-18
		(十三)地下層機房應有實質區劃，另是否涉及內政部 109.7.22 內授營建管字第 1090812277 號函，請再確認。	本案地下層機房有實質區劃，另地下汽車位共 54 輛，小汽車位為 10 輛，小車位經檢討少於總車位數數量五分之一符合 109.7.22 內授營建管字第 1090812277 號函規定。	P.11-2 、P.11-18~P.11-21
		(十四)涉及裝飾物部分請補充檢討。	遵照辦理，已補充透空遮陽板檢討。	P.11-27~P.11-34
		(十五)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。	-
	四、本府水利局（書面意見）	(一)查本案開發基地面積介於 0.1 公頃以上未達 1 公頃(0.111362 公頃)，請依「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」辦理出流管制檢核，並於開發基地工程申請開工前取得核定函；倘涉及建造執照申請者，依建造執照所載基地面積含括實際開發範圍，送本局認定後免辦出流管制檢核，並改以本市透水保水相關規定辦理。	本案透水保水於建造執照取得後提送相關資料水利局審查，並於基礎版勘驗前取得核定函。	-
		(二)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」，請於建造執照取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎版勘驗前取得核定函。	遵照辦理。	-
		(三)本局維管之雨水下水道管線資訊，已登錄至網站（https://wrd.ntpc.gov.tw/rwweb/Account/login.aspx(點取「一般民眾」即可登入)，如有需要可自行上網查詢。	遵照辦理。	-
		(四)所提供之系統圖說僅供參考，其現況是否有管線及實際埋設管線位置或其他排水系統，仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請注意採漸次挖掘，如不慎挖損下水道管線，請立即通知區公所或本局。	遵照辦理。	-
		(五)若有廢溝、廢水、廢溜暨水路改道需求，請依本府作業流程辦理。	遵照辦理。	-
		(六)有關本市污水下水道系統已登錄至本局網站（http://www.wrs.ntpc.gov.tw/），本都更案後續如涉及污水設施廢除或變更，請依程序提送廢、改管計畫至本局備查。	遵照辦理。	-
	五、本府城鄉發展局計畫審議科（書面意見）	(一)本案基地係屬新店都市計畫案內之「第四種住宅區」，其土地使用管制規定應依 109 年 11 月 10 日核定實施「變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）」案之土地使用分區管制要點及都市計畫法新北市施行細則規定辦理。	遵照辦理。	P.6-2~P.6-16
		(二)計畫書第 6 章涉及前揭細則及土管檢討部分，請補充有關本案容積獎勵檢討、綠覆率及汽機停車位之檢討計算式與說明。	遵照辦理，已補充說明。	P.6-8~P.6-10
	六、本府都市更新處	(一)本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由貴公司逕負相關法律責任。	遵照辦理。	-
		(二)第壹章，尚缺辦理過程紀錄說明，另法令依據部分應說明採協議合建、權利變換或其他方式實施，請補充修正。	遵照辦理，已更新為新範本並補充內容。	P.1-1
		(三)第貳章，尚缺更新單元建築物套繪圖、鄰地無法單獨建築檢討圖，及建築物指示圖等，請補充修正。	遵照辦理，已更新為新範本並補充內容。	P.2-5~2-8
		(四)第陸章，請各項法規詳實敘述檢討內容，另請補充 112 年新北市都市更新審議原則 5-11 點檢討內容。	遵照辦理，已補充。	P.6-22
		(五)第拾章，結構堪慮建築物獎勵試算表，缺漏使照編號欄位，請依使用執照基地面積計算修正。	遵照辦理，已更新為新範本並修正內容。	P.10-1
		(六)第拾章，三十年以上四、五層樓以上合法建築物獎勵試算表，缺漏建物門牌、樓層欄位及使用執照，請依使用執照基地面積計算修正。	遵照辦理，已更新為新範本並修正內容。	P.10-2~P.10-3

項目	發表單位/人	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		(七)第拾章，綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計等獎勵，缺漏試算表，請補充修正。	遵照辦理，已更新為新範本並修正內容。	P.10-1~ P.10-2
		(八)第拾伍章，分配與選配原則，未說明有關採行之實施方式、原所有權人分配比率，及預估權利變換分配比率，請補充說明。	遵照辦理，已更新為新範本並補充說明。	P.15-1
		(九)計畫書內容，請依最新範本製作。	遵照辦理。	-
		(十)實施者會上臨時以自提修正方式提案，將造成審議困擾，讓委員及作業單位無法於會前審查相關內容，對於本處、委員及住戶有點不尊重，請多注意切勿再發生。	敬悉。	-
捌、委員綜合意見	一、都市更新	(一)有關人民陳情意見部分，公辦公聽會 7 點意見，含樓地板面積是否有無包含陽台之樓地板面積、拆遷安置費、補貼、資金來源、自有資金與融資之百分比、續建續售機制、車行動線、屋頂層綠化、建材設備說明表等意見及合法建物拆遷安置費給付方式、融資利息費用、自有資金、融資金額等正確性與 1 層樓增加 1 店面等內容，經實施者說明處理情形後，原則無意見。	遵照辦理。	-
		(二)有關實施者自提依建築技術規則道路陰影的檢討，建築量體退縮，讓道路陰影面積維持在 1/2 以下部分，調整夾層量體規劃，調整一層 1 戶為 2 戶，及規劃樓中樓部分，仍請應符合建管法規修正後，原則無意見。	遵照辦理，修正後皆符合規定。	P.11-26
		(三)關於鄰地地界線範圍內，為維持公益性仍請留設 2m 通道開放民眾通行部分。	本案經檢討後退縮 2m 自設圍牆範圍，以開放民眾通行維持公益性。	P.10-4~ P.10-5
		(四)有關違章建築拆除後，該公有地經鋪設柏油後可供大眾通行及地界線邊緣施作硬鋪面及與本案鋪面銜接部分妥為處理，並請里長協助溝通。	遵照辦理。	
玖、結論		一、有關更新單元範圍部分： (一)公有地(323-1 地號)沒有併入範圍係因該地通過一條加蓋水路，所餘空地面積不大，又本案基地不大，致建築物高度受限，若併入後基地容積使用不完，原所有權人分配面積減少並無利益。 (二)該公有地西側公寓深度淺，未來納入此地進行都更，可彌補其深度不足。 (三)綜上原因，該公有地不納入更新範圍，原則同意。	一、 (一)敬悉。 (二)敬悉。 (三)敬悉。	
		二、有關建築容積獎勵部分： (一)申請銀級綠建築 6%（200.45m²）、智慧建築銀級 6%（200.45m²）、新建住宅性能評估之無障礙環境第 2 級 3%（100.22m²）、新建住宅性能評估之結構安全性能第 1 級 6%（200.45m²）等獎勵部分，依財團法人台灣建築中心意見修正後原則同意。	二、 (一)已依台灣建築中心意見修正，另本案因修正建築設計，始得耐震無法取得第一級需調整容積獎勵項目，耐震由第一級改申請為標章，取消申請無障礙環境設計第二級及捐贈都市更新基金獎勵。	附件冊 P.10-1~ P.10-3
		(二)申請時程獎勵額度 7%（233.86m²），尚符規定，原則同意。	(二)敬悉。	P.10-2
		(三)申請建築基地及建築物規劃設計 12%（400.9m²）獎勵部分，退縮部分以淨空設計並取消設置門板、圍牆等構造物及確認建蔽率符合規定後，原則同意。	(三)本案退縮部分設計已淨空，建蔽率亦減少 5%設計。	P.10-4~ P.10-5 、 P.11-2
		(四)因使用執照重新核算面積後，「結構安全未達最低等級」8%（258.76m²）獎勵及「四、五層樓以上合法建築」2%（64.69m²）獎勵值修正後原則同意。實施者為維持原建築量體自提增加捐贈都市更新基金獎勵，以維持獎勵上限 50%，並納入共同負擔部分，原則同意。	(四)本案因修正建築設計，始得耐震無法取得第一級需調整容積獎勵項目，耐震由第一級改申請為標章，取消申請無障礙環境設計第二級及捐贈都市更新基金獎勵。	P.10-1~ P.10-2
		三、關於建築規劃設計-車位規劃，實施者設計取消地下一層機械車位，規劃成平面車位，及取消地面層機車位，另原地下室規劃的垃圾區域暫停車位共享可解決臨停等問題修正後，原則同意。	本案地下一樓原設置 6 輛機械車位，依新北市都市更新審議原則規定，汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則，故將機械式停車位調整為平面式停車位。另本案訪客臨停車位與垃圾車暫停車位共用，並設置於地下二層。	P.11-18 、 P.11-19
		四、有關財務計畫-獎勵管理維護費用部分，開放管理維護費用 124 萬 4,790 元、綠建築管理	本案因修正建築設計，始得耐震無法取得第一級需調整容積	P.10-1~

項目	發表單位/人	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		維護費用 84 萬 4,229 元、智慧建築管理維護費用 84 萬 4,229 元、無障礙環境設計管理維護費用 84 萬 4,229 元，及耐震設計管理維護費用 84 萬 4,229 元，原則同意。	獎勵項目，耐震由第一級改申請為標章，取消申請無障礙環境設計第二級及捐贈都市更新基金獎勵，故管理維護費用已無無障礙環境設計維護費用。	P.10-2
		五、有關財務計畫-各項費率部分，人事行政管理費率額度 4.5%、銷售管理費率額度 6%、風險管理費率額度 13%，原則同意，惟本案提列特殊工法費用(制震、綠建築、智慧建築費用等加計費用)，請依委員意見調整，並經作業單位確認後，原則同意，後續仍於權利變換計畫實際契約提列金額為準。	本案提列特殊工法費用(制震、綠建築、智慧建築費用等加計費用)已依委員意見重新檢核，並檢附報價單，後續於權利變換計畫時，依實際契約金額提列。	P.18-1~ P.18-2、 P. 附 錄 - 44~ P.附錄-45
		六、關於財務計畫-信託管理費用部分，依報價單提列額度為基準，提列 127 萬 5000 元，後續仍以權利變換計畫時檢附實際契約金額為準，原則同意。	敬悉。	P.18-2~ P.18-3、
		七、有關選配原則部分，實施者自提修正 1 層樓店面增加 1 間至 3 間，應由原 2 位地主優先選配，保障其權益，原則同意。	本案已於民國 113 年 7 月 10 日召開地主說明會，並以多數決方式投票，地主係同意於一層增設一間店面。	P. 附 錄 - 57~ P.附錄-58
		八、有關風險控管續建機制部分，採資金信託方式，請依委員意見於報告書內容補充後，原則同意。	本案報告書資金信託為誤植，應係為不動產開發信託方式，信託內容及續建機制已補充說明。	P.19-1
		九、本案業經專案小組獲致具體意見，惟實施者自提修正部分，於 1 層樓增加 1 店面致 1 樓大廳縮小，應聽證前舉辦說明會與所有權人說明，若與所有權人無法取得共識，則續提小組審議；若取得共識，請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依委員及相關單位意見修正完成且經作業單位確認，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。	本案已於民國 113 年 7 月 10 日召開地主說明會，並以多數決方式投票，地主係同意於一層增設一間店面。但因修正建築設計，使得耐震無法取得第一級需調整容積獎勵項目，耐震由第一級改申請為標章，取消申請無障礙環境設計第二級及捐贈都市更新基金獎勵，需續提小組審議。	P. 附 錄 - 57~ P.附錄-58

「擬訂新北市新店區民權段 334 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會會議紀錄回應綜理表

開會時間：113 年 1 月 23 日(星期二)上午 10 時整
開會地點：新北市立圖書館新店分館(新北市新店區北新路三段 105 巷 2 號 3 樓)
依據新北市政府都市更新處 113 年 2 月 2 日新北府城更字第 1134601124 號

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	蔣○牧 (新店區大豐路 16 巷 21 號 2 樓)	（一）事業計畫 P.108 圖 11-7 三層平面圖左上方計算公式內有陽台面積 44.81 ㎡，右上方之「戶別、樓地板面積項目」表列出 5 戶之樓地板面積，請問各戶之樓地板面積有無包含陽台面積?各戶面積若干?	（一）各戶樓地板面積無包含陽台面積，該表格僅標示室內面積。	P.11-3~ P.11-15
		（二）事業計畫 P.140(11-40)第 15 行：「檢討:本案為一棟地上 17 層...西側臨 10M 文化南路…」本案是 1 棟地上 13 層非 17 層，沒有文化南路，應是誤植請改正，並檢查全文有無類似錯誤。	（二）遵照辦理，有關消防檢討內容錯誤之處為誤植，後續將配合修正。	P.12-20
		（三）事業計畫 P.190(表 17-3)合法建築物拆遷安置明細表 1.合法建物之拆遷安置費(租金），表中「租金單價欄」列為店面 1300 元/坪/月，住宅為 800 元/坪/月；但按照合建契約書第八條第二款之「房租補助款」為一樓每月每坪補助 1500 元，二樓以上補助 1000 元，每六個月給付一次；現為何縮水?另合建契約書所訂補貼期間為舊房點交起給乙方，至新房過戶給甲方止，現為何設為 35 個月?	（三） 1.(1)依「新北市都市更新權利變換計畫共同負擔項目及金額基準」規定，拆遷安置費由實施者委任鑑價機構依當地租金額度查估，本案依葉美麗不動產估價師聯合事務所查估之租金行情提列，估算租金水準更新前一樓店面為 1,300 元/坪/月、住宅為 800 元/坪/月。 (2)依前述規定，安置期間係為都市更新權利變換發布實施至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加十二個月，而施工期間為申報開工至取得使用執照，地上層每層一個月、地下層開挖地下一層以四個月計算，每多開挖一層增加兩個月，故本案施工期間為 23 個月加上 12 個月，合計為 35 個月。 (3)綜上所述，有關本案租金補貼查估結果與協議合建契約承諾不同處，如地主有簽署協議合建契約，係依雙方簽訂合約執行。	P.17-1~ P.17-2
		2.拆遷安置、拆遷補償之補貼皆以各戶原謄本登載面積為依據，同棟二、三、四樓之謄本登載面積是否相同?表中為何不同?	2.本案拆遷補償及安置面積系依謄本登載面積計算之。	P.17-1~ P.17-2
		3.P.185 資金來源應說明自有資金與融資之百分比。	3.遵照辦理，有關自有資金與融資之百分比，後續將增加補充相關內容。	P.18-3
		（四）事業計畫 P.201 實施風險控管方案(簡報 P.14 實施風險控管方案)	（四）	
		1.控管內容應增加「建立續建、續售機制」。當景氣變化、成本飆高，或實施者發生財務危機無力支應工程款，甚至公司停業、解散，工程進度嚴重落後停滯…；此時老房已拆完、新房未蓋完，大家進退不得。所以辦理不動產開發信託時要有續建計畫，繼續興建、銷售至完工，保障地主們權益。	1.有關信託續建機制內容，將商討是否新增。	P.19-1
		2.不要模糊的寫「實施者將於受託單位業務部門開立資金信託專戶」而是明白的寫「與銀行辦理不動產開發信託」信託內容不只有實施者資金信託，應包括地主土地信託、實施者資金信託、續建機制等，參與簽約者至少有地主、實施者、銀行，可能還有建築經理公司、資金管理公司，並非只有實施者與銀行。P.264(附錄 57)實施者已向富邦銀行詢價做不動產開發信託費用，建商既已有此意向，更應明白在事業計畫中述明並經政府審核，以保障所有地主(不論是協議合建與權利變換者)之權益。	2.遵照辦理，後續審議時將說明並補充於計畫書內。	P.19-1
		3.信託存續期間應在信託契約中訂明。	3.遵照辦理，後續審議時將說明並補充於計畫書內。	-
		4.P.185 資金來源應說明自有資金與融資之百分比。	4.遵照辦理，有關自有資金與融資之百分比，後續將增加補充相關內容。	P.18-3
		5.事業計畫 P.163(12-15)車行動線示意圖，車庫出車右轉進入大豐路 16 巷，該巷雖為 8 公尺計畫道路，實務上現有機車停車位且兩邊停車，只有 4 公尺多，應有其他對策，該巷道已成為快遞業者慣用通道，爾後如何避免大小車	5.本案後續將配合建築設計納入考量。	P.11-3

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		交織，需做考量。		
		6.事業計畫 P.180(12-32)圖 12-21 屋頂層綠化設計事業，因為菩提樹根淺易傾倒而造成意外，台北市已不再用作行道樹，本事業計畫仍選擇該樹種植於頂樓及地面，是否適當?	6.本案後續將與建築師商討並配合調整。	P.12-34
		7.事業計畫 P.230 附錄八、建材設備說明表，該表與合建契約書附件三「建材設備說明表」如有差異，已對地主最有利者為解釋。	7.有關建材設備說明表報告書與合建契約承諾不同處，如地主有簽署合約將依雙方簽訂合約進行。	-
二	實施者 綜合回應	（一）有關消防的部分，字句錯誤之處應有誤植，後續將配合修正。	-	-
		（二）有關租金補貼合約與承諾不同處，如地主有簽署合約將依雙方簽訂合約進行。	-	-
		（三）有關建物面積部分以謄本登載面積計算，至於相關的單價、安置費用則委由估價師估算，後續將依陳情人意見確認並補充表格內容。	-	-
		（四）有關信託續建機制內容，我方擬將商討是否新增。	-	-
		（五）有關自有資金與融資之百分比，後續將增加補充相關內容。	-	-
		（六）有關種植菩提樹樹種部份，將與建築師商討並配合調整。	-	-
三	新北市政府 都市更新處	（一）有關租金及相關費用後續仍有權利變換計畫，估價師將會依基地條件估價，後續將依權利變換計畫審議結果為準。	敬悉。	-
		（二）審議會無法干涉雙方私契約，後續審議將依權利變換估價內容審查。	敬悉。	-
		（三）有關風險控管、續建機制、經費內容及植栽部分，後續審議時將請實施者說明並補充於計畫書內。	敬悉。	-
四	委員綜合意見	（一）本案同意比剛好過 80%，餘下 20 幾位地主尚未同意，若選用協議合建，將比權利變換程序快速許多，請實施者與剩餘尚未同意戶多溝通，提高同意比，加速更新程序。	（一）本案土地及建物所有權人為 34 人，已簽署同意書人數為 28 人，故剩餘 6 人為未同意戶，後續將持續與地主溝通，以提高同意比例。	-
		（二）若對建築設計、事業計畫等內容有疑義，請實施者加強溝通與地主說明。	（二）敬悉。	-
		（三）本案現有巷弄的退縮兩公尺部分，利用門與圍籬阻隔，對周遭環境公益性及民眾行走時無太大助益，建議留一公尺當人行道，請建築師會後調整評估。	（三）本案後續將配合建築設計納入考量。	-
		（四）每戶應規劃有車位，目前 62 戶卻只有 57 個車位，建議建築師再評估調整，一樓不建議設置機車停車位，避免將來造成違停嚴重，除外送人員臨停機車位外應儘量避免，建議將一樓機車位放置地下一樓，其餘空間可多增加綠化或自行車停放空間。	（四）本案實設車位數為 57 戶、土地及建物所有權人為 34 人，故車位數量係可由所有地主分回，不影響所有權人權益。且車位數量檢討符合規定，本案機車停車位部分，後續將配合建築設計納入考量。	-
五	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新北市都市更新及爭議處理審議會參酌；本案公開展覽期滿後即進入審議階段，欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後填寫相關聯絡資料交給本府都市更新處或來電告知，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至本處，我們會將您的意見提供審議委員會供審議參考。	敬悉。	-

「擬訂新北市新店區民權段334地號等7筆土地都市更新事業計畫案」新北市政府都市更新處第一次審查意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處112年8月9日新北更事字第1124618659號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	事業計畫書第5章土地及合法建築物權屬清冊誤植誤繕處請釐清修正。	遵照辦理，已釐清確認。	P.5-1~5-3
二	財務計畫章節營業稅土地告現值請修正為報核年度。	遵照辦理，已修正。	P.18-2、18-7~18-8
三	本案申請「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條涉及基地整體規劃設計部分，請套繪2樓以上建物投影範圍。	遵照辦理，已補充。	P.10-5
四	附件冊部分 1.單元劃定基準請補充檢討北新路3段65巷臨路條件。 2.建物投影比率及屋齡討部分，合法建物門牌及投影面積請釐清修正。 3.環境檢討指標建物結構及耐震能力堪慮部分，謄本面積與初評報告面積不一致，請釐清。	1.遵照辦理，已補充。 2.遵照辦理，已釐清確認。 3.遵照辦理，已釐清確認。	1.詳劃定檢討表P.5 2.詳劃定檢討表 P.8、P.10 3.詳劃定檢討表P.15
五	個案網站請依新北市都市更新案件實施者提供服務與資訊揭露處理要點規定揭露資訊。	遵照辦理，已未設定帳號密碼。	-

「擬訂新北市新店區民權段334地號等7筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：112年3月7日（星期二）下午7時30分

開會地點：新北市立圖書館新店分館(新北市新店區北新路三段105巷2號3樓)

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	所有權人 謝○維	1.第14頁表中汽車位55，第22頁表中實設57，圖面也是57。原始說明為55個平面車位，為何現在要多規劃出2個車位，造成有4個平面車位被迫必須變成機械車位，後續機械車位勢必會發生必須之固定維管費用，又須由管委會轉嫁由全體住戶負擔；請具體回覆下列問題 (1)為何現在要多規劃出2個車位? (2)請針對未來此維護管理費用預估金額及分攤進行說明。(3)另第14頁表中供銷售之汽車位數為55位，為何少了2個車位?	1.(1)實設汽車位57輛，可銷售車位不包含地下一樓無障礙車位2位，故銷售車位數為55輛。 (2)本案機械車位以三輛車為一組之多層循環式停車裝置，未來機械車位維護管理費用建議由購買該組車位之住戶共同負擔，實際仍依管委會於區分所有權人會議訂定之公寓大廈管理規約而定。 (3)同項次(1)回應。	—
		2.第48頁左下數字，2F~13F 樓高3.5米，沒提樓板厚度多少？這攸關大樓安全性及上下樓層隔音效果。第48頁左下"牆系統"，外牆15公分夠嗎，這是承重的剪力牆耶？"剪力牆的厚度不應小於160mm且不應小於層高的1/20其底部加強部位的牆厚不應小於200mm且不應小於層高的1/16筒體底部加強部位及其以上一層不應改變牆體厚度。"；由於住戶信任鑫建築對建築設計的專業及用心，其中耐震設計更是本次設計的亮點，事關住戶生命財產安全，可否針對樓板及RC牆進行詳細的說明。	2.依建築技術規則規範未來樓板尺寸為 15~18cm 之間，具隔音效果保證；外牆15cm符合結構設計標準；剪力牆部分，設置在地下室樓梯及電梯兩側。於地下層之地下四樓至地下一樓的尺寸為 90cm；於地面層至1樓，其尺寸約70cm，縮短了20cm，越高樓層越小，2樓為60cm設置於樓梯側與電梯。3樓~13樓至屋頂3層為50cm。	
		3.表格縮得太小，看不到F2~F13各層A1~A6五戶每戶的實際坪數？	3. 敬悉，各戶實際坪數詳各層平面圖。	
		4.第10頁"費用分擔原則"，我們屬"協議合建"？也有"部分權利變換"嗎？	4.本案採部分權利變換部分協議合建之方式實施都市更新事業。	
		5.請提供第8頁參與住戶土地及建物詳細計算表供參。	5. 敬悉，本案目前同意比率已超過80%達送件門檻，未同意住戶仍有時間考慮。在未簽署同意書前，未同意戶之應得權利，亦將依市府公告之權利變換共同負擔相關計列基準估價計算之，共同參與都更，亦獲充分保障。	
		6.請詳細說明第13頁各項費用估列之細項基礎。	6. 今日公聽會財務計畫為摘錄要項，未來於都市更新事業計畫書中列有「財務計畫」專章，其計算依據及公式皆為公開資訊，可受公評檢核。事業計畫報核後，亦會經幹事會、權變小組會議、更新審議大會，由市府主管機關及專家學者共同審核把關，維護地主權益。	
		7.請提供第 14 頁住宅及汽車位兩類別中各樓層坪數(車位數)及定價詳細計算表供參。	7. 目前為事業計畫階段，故產權面積僅做大項估算，房屋價格亦為均價。進行至權利變換計畫時，則會進行各戶產權面積細算(包括主建物、附屬建物、共同使用部分…等拆算)，且房價亦會有各層各戶之價差提供地主選配。	
		8.請說明地上層及地下層實際建蔽率。	8. 本案地下室的開挖率約64.49%，其面積計算為連續壁的牆心線；建築率為地面層最大面積為基地45%，屬最大化開發。	
		9.請說明公設比率。	9. 本案公設比約33%~34%。	
		10.請說明第49頁綠建築中，關於屋頂隔熱及都市熱島降溫之具體建築規劃作法為何?另請說明標章評估表中關於日常節能指標、CO2 減量指標中具體建築規劃細項為何?	10.有關於屋頂隔熱及熱島降溫的做法係透過屋頂綠化與舖設隔熱材，於日常節能會針對玻璃、混凝土及外飾材部分，來增強隔熱效果；於室內照明、廚房及衛浴設備亦為日常節能指標設計項目。二氧化碳減量部分，於廚房、廁所均為明管設計，未來維修方便。公共區域電氣管道，採開放式設計，符合未來擴充需求。	
		11.在第50頁中，請具體說明智慧建築中節能管理及健康舒適之具體建築規劃設計為何?	11.智慧建築提到節能管理及健康舒適之具體規劃，於健康舒適法規需求設置淨高 2.35m，本案設計 3.5m 的樓高。同時管控溫度、濕度及開窗數量，提高空氣流通；節能管理主要針對水錶、電表跟瓦斯錶之智慧性統合且設置充電車位之預留排線等。	

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二	所有權人 劉○○福	請說明懸臂設計、應力及其效果?	懸臂式設計由結構技師針對住宅性能之耐震做整體結構計算，絕對符合法令安全規定。	—
三	所有權人 李○芬(林○清代)	1. 請說明建築立面設計特色? 2.為何建築為東西坐向，門牌未來會是大豐路還是北新路？	1.立面部分於細節上表現出破浪乘風的視覺感，主立面設置在大豐路側係與平面圖有關係。 本案立面、景觀及未來公設，是邀請形構設計方俊傑設計師操刀。方設計師於 Zaha Hadid 實習回國，Zaha Hadid 以走白態為主，北部案例為信義計畫區的琢白建案。琢白整棟走白色系，立面簡單為流線型風格，與本案類似。本案周邊屋齡多大於 40 年，整體視覺呈現水泥色系，本案 13 層樓呈現白色調輕盈感覺，新店類似案例為新店總站碧波白。本案白色系立面非塗白色或貼白磚，採鋁板及沖孔鋁網相互搭配，將大面開窗些微遮蔽亦不影響採光。 2.本案因北新路臨路面寬問題，考量建築量體營造之氣勢、門廳及車道設計，導致無法面朝北新路。	—
四	大同里里長	323-1 地號目前為空地，為何無納入本次都更？	依財政部國有財產數北區分署 112 年 4 月 10 日台財產北字第 11200092480 號函，將待都市更新主管機關徵詢是否參與都市更新時，再行表達意見，詳附錄十四。	—
五	專家學者 汪俊男委員	1.本案採部分權利變換部分協議合建，目前協議合建達到八成以上，透過今日自辦公聽會由實施者、設計團隊及規劃團隊向地主說明，依都更公開透明之精神，有任何意見都應該主動與實施者反應，今日公聽會表達意見均會正式列入紀錄。 2.本案範圍通過都市更新門檻，實施者需爭取最符合大家期待的土地面積，為最大化原則，其實設計團隊很辛苦，如先前所提之結構體，其有很多可能性。且需就整體來看，會涉及許多面向的討論。 3.本次會議是向地主報告未來都市更新的過程，第一個按照目前同意比例，本案已符合都市更新門檻，且透過今天正式的自辦公聽會，取得意見之後，經實施者適當修正，即可掛件。後續進入正式審議階段，市府協助把關，不管是協議合建或是權利變換，審議委員名單內，包含各面向專家，均會以專業角度檢視。 4.本案基地面積確實小，故鄰國有地部分，需要清楚交代不納入原因。 5.大豐路 16 巷目前為現有通路，請釐清是否有指定建築線。 6.若本案可以 100%協議完成，後續可節省權利變換時間。若後續需要再檢送權利變換計畫案，依照核定的事業計畫內容，再包括各戶面積、產權面積及各樓層價格均要載明清楚，由地主選屋，完成權利變換計畫，後續實施者送審。 7.最後還是祝福大家，希望能夠在未來時間，有機會協助大家，也期待這個案子早點完成，讓大家有一個展新、全新、安全的家，謝謝大家。	1. 敬悉。 2. 敬悉。 3. 敬悉。 4. 同項次四意見回應。 5.大豐路 16 巷無指定建築線，詳附錄五。 6. 敬悉。 7. 敬悉。	—

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於新北市新店區北新路三段 65 巷、大豐路 16 巷、大豐路 16 巷 3 弄及二十張路 33 巷所圍街廓範圍內。範圍內有 4 棟合法建築物，為鋼筋混凝土造建物之建築物，結構上有耐震及防火安全的疑慮，為環境品質不佳的地區，影響更新單元內環境安全，影響市容觀瞻。

為求都市健全發展、土地合理利用及提高環境品質，本案引用都市更新機制推動本基地之重建，改善本區環境機能、美化都市環境景觀及提升環境水準。

（一）自劃更新單元

本案符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定；自行劃定更新單元檢討表詳見附錄二。

（二）辦理過程

本案係逕送事業計畫。

二、法令依據

本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，依都市更新條例第 32 條及第 44 條規定辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

位於新北市新店區大豐路 16 巷以西、大豐路 16 巷 3 弄以北、二十張路 33 巷以東、北新路三段 65 巷以南所圍街廓，詳圖 2-1 更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

（一）更新單元範圍與說明

本案範圍包括新北市新店區民權段 334 地號等 7 筆土地，面積共計 1,113.62 平方公尺，以及新北市新店區民權段 696 建號等 32 筆建築物，面積共 2,845.16 平方公尺，其中 691 及 711 建號於民國 113 年 8 月 23 日及 114 年 5 月 15 日辦理陽台補登，故本案合法建築物面積調整為 2,871.38 平方公尺，詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

（二）鄰地協調過程

本案無鄰地協調。

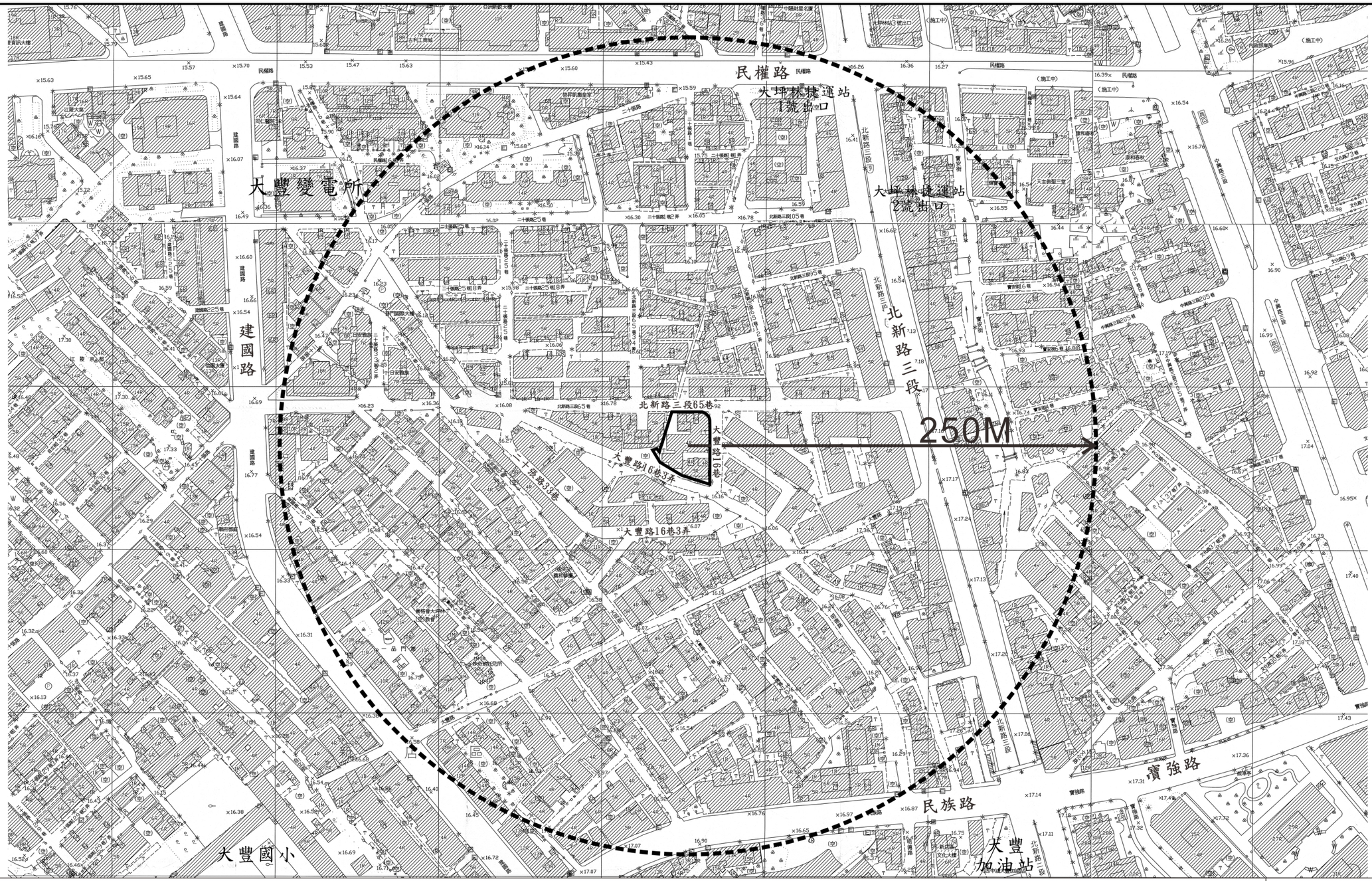


圖 2-1 更新單元位置示意圖



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	N

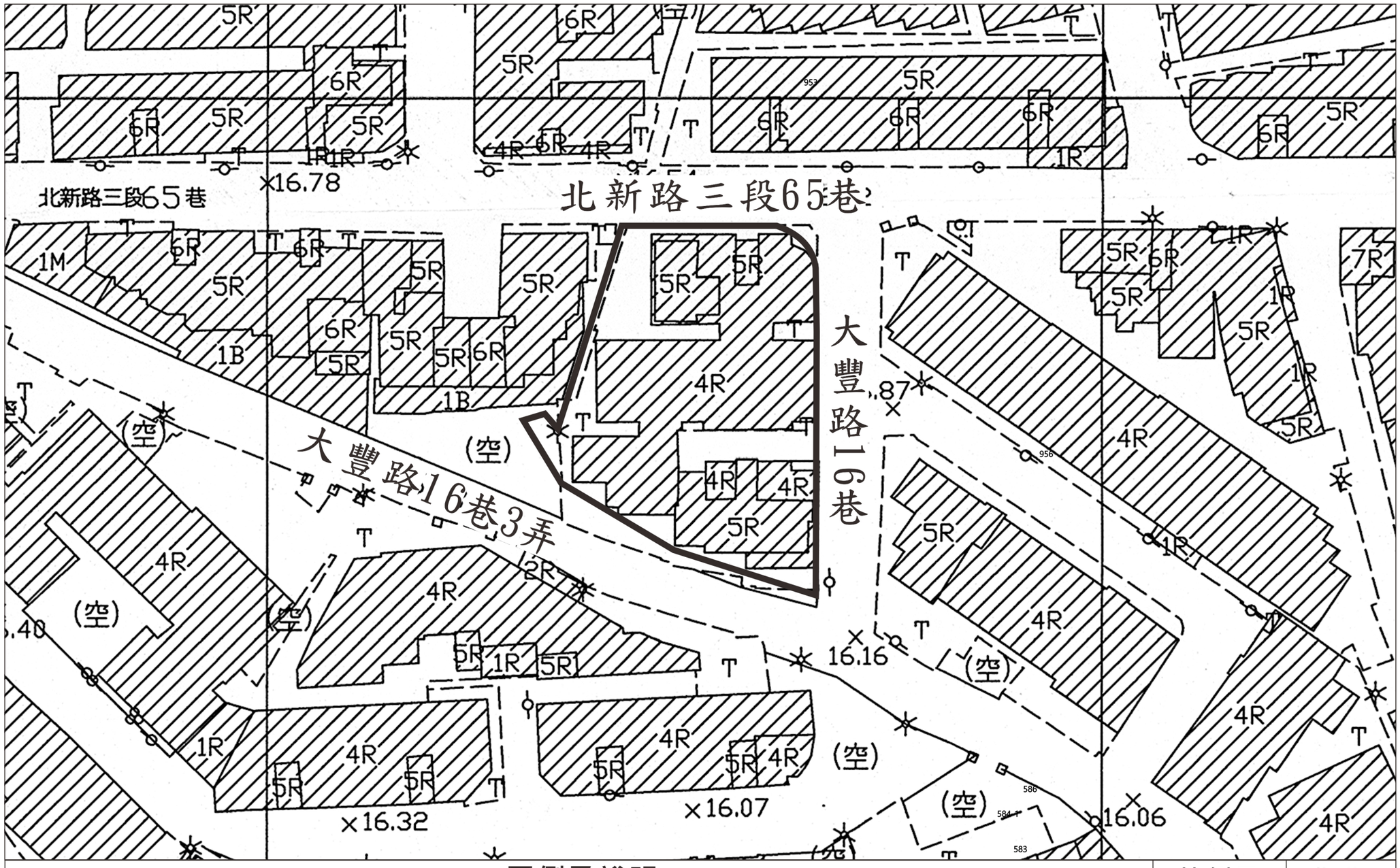
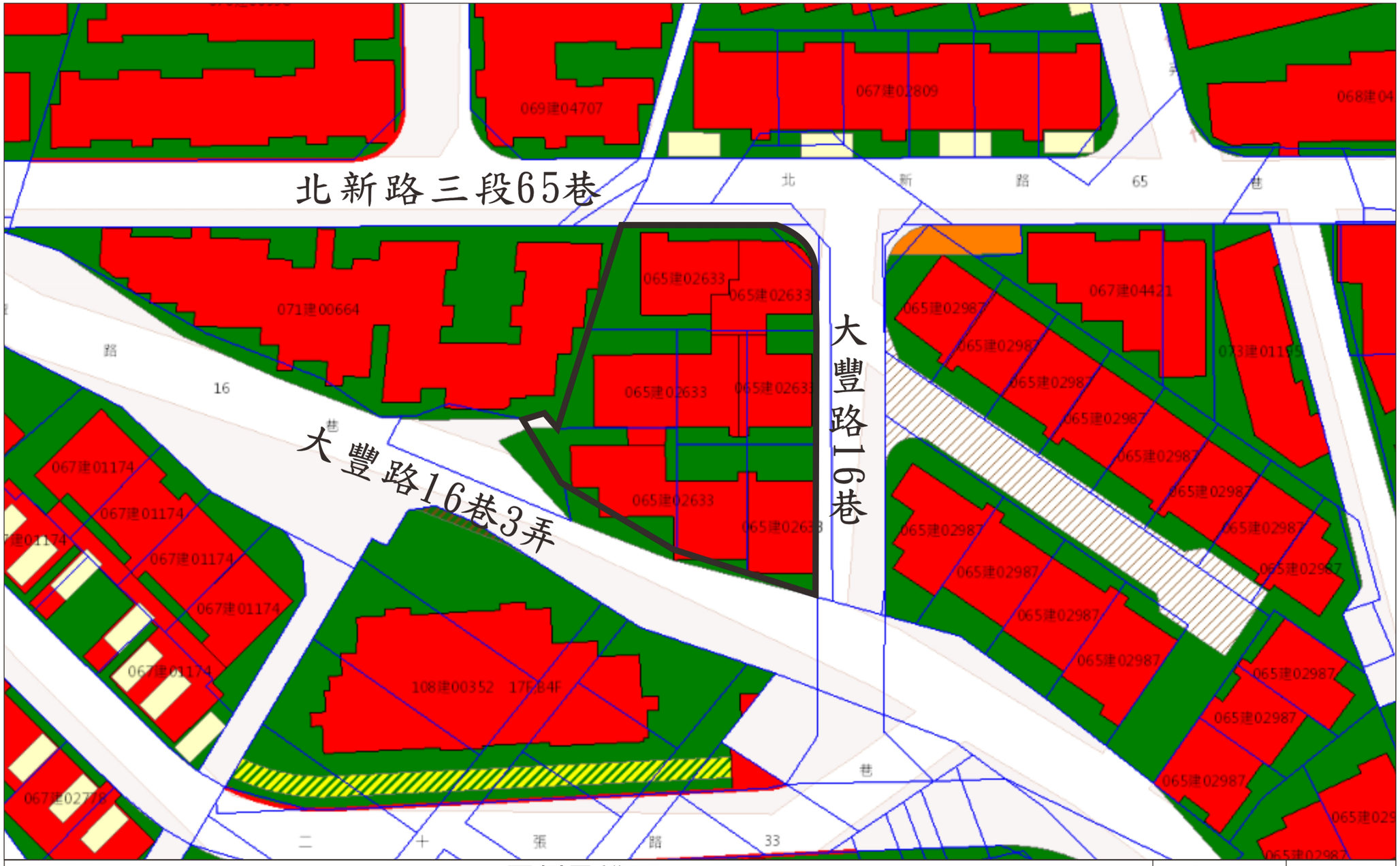


圖 2-3 更新單元地形套繪圖



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	N

圖 2-4 更新單元建築物套繪圖

依新北市畸零地使用規則檢討:

第三條:本規則所稱面積狹小用地，係指建築基地深度與寬度任一項未達下列規定者：

一，一般建築用地查表

本案面臨正面道路寬度超過七公尺至十五公尺

住宅區最小寬度3.5公尺

最小深度14公尺

更新單元範圍

本案基地以 8米計畫道路經檢討畸零地使用規則皆大於最小寬度3.5m最小深度14m，故非屬畸零地。

326地號領有71店建字00664號建照執照(73店使字第 00129號使用執照)為建築完成土地，故無涉及畸零地檢討。

323地號為公有土地(所有權人:中華民國，管理者:財政部國有財產署)現況為無指定建築線現有通路。

323地號鄰接8米計畫道路經檢討畸零地使用規則該地號土地皆大於最小寬度3.5m最小深度14m，故非屬畸零地。

323-1地號為公有裡地(所有權人:中華民國，管理者:財政部國有財產署)

本案 323-1地號無鄰接道路，係為裡地，故無涉及畸零地檢討，且該地號鄰接323地號土地與之合併檢討畸零地使用規則，亦非屬畸零地。

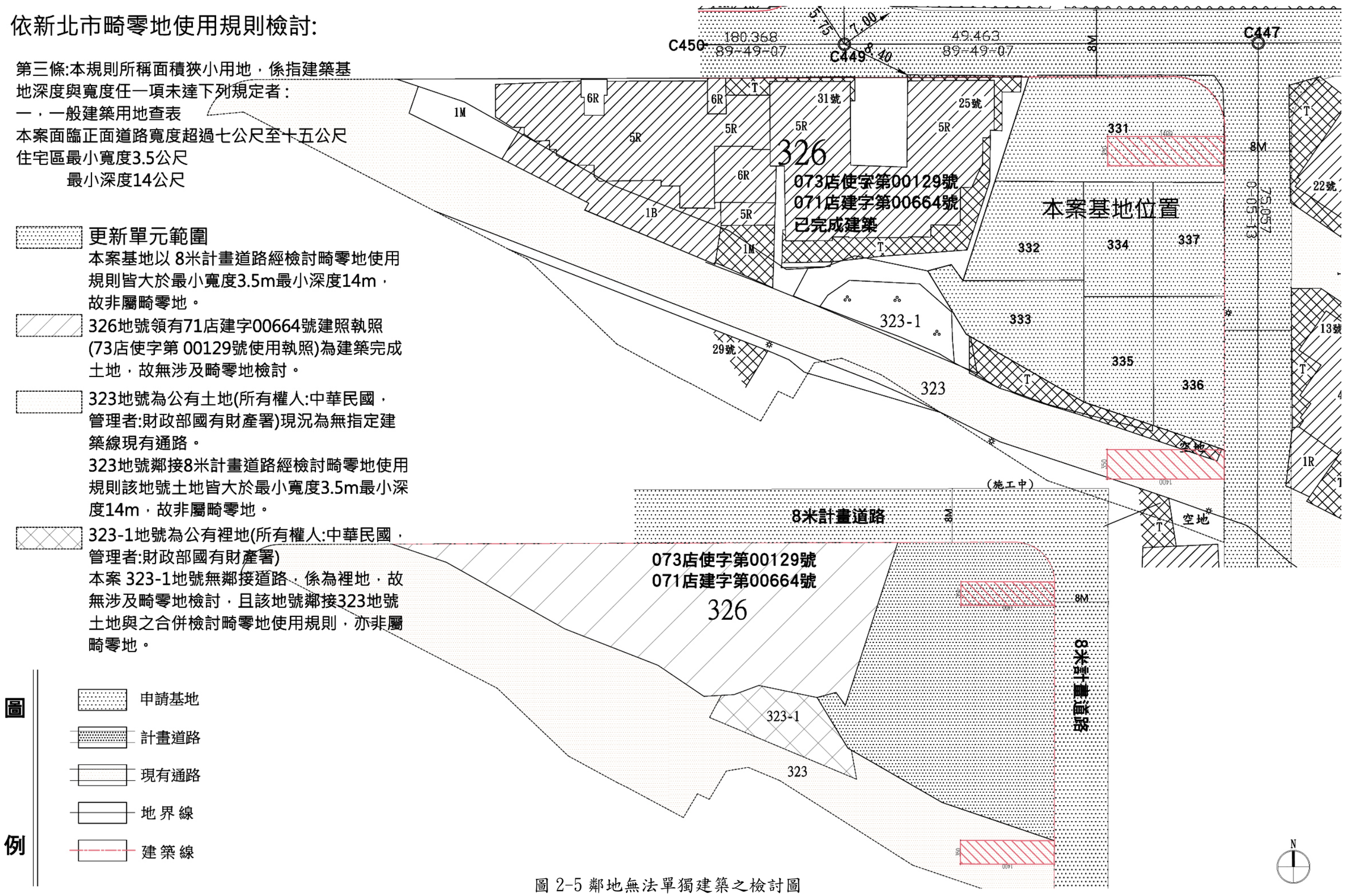
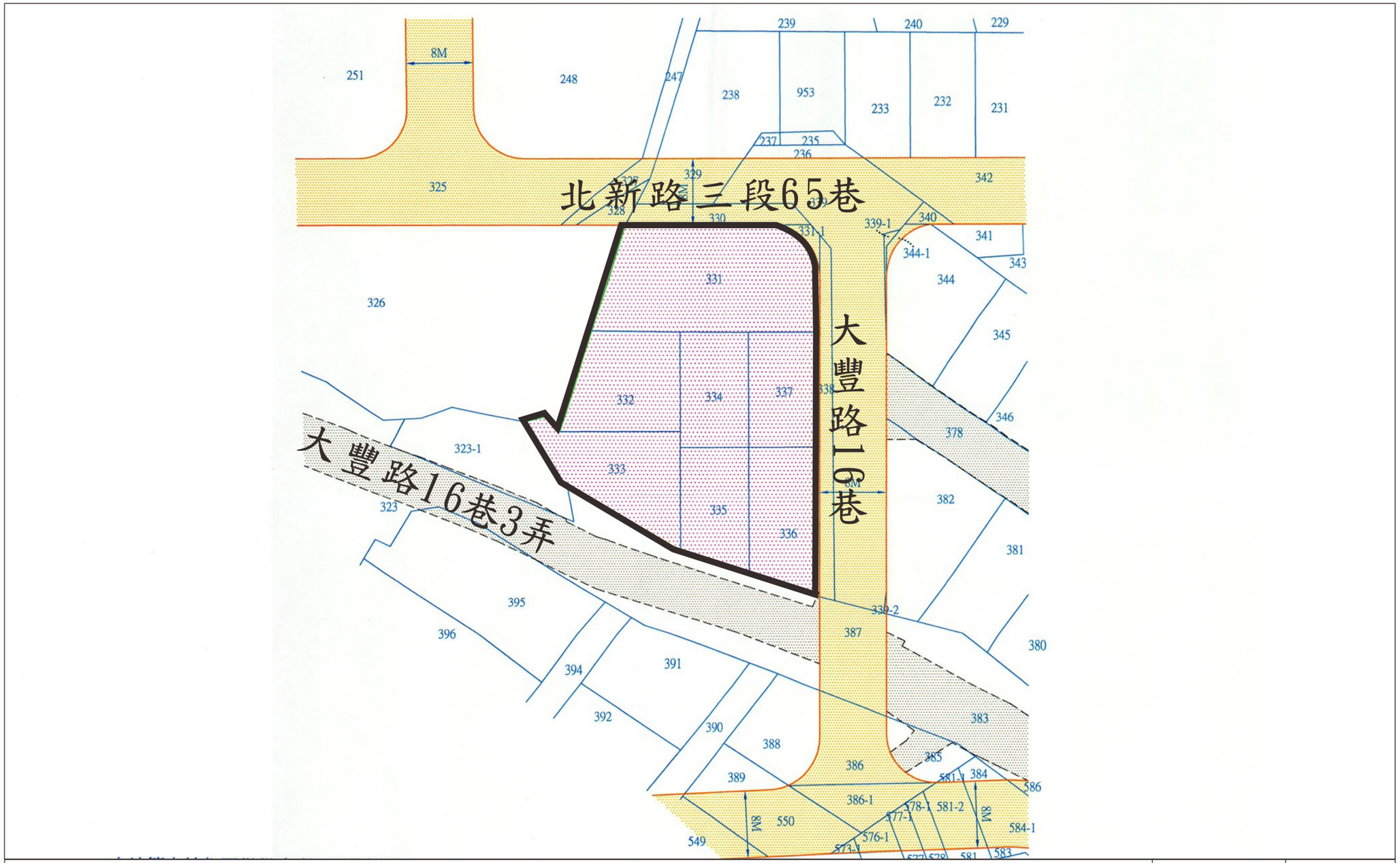


圖 2-5 鄰地無法單獨建築之檢討圖



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	N

圖 2-6 建築線指示圖(地籍圖)



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	N

圖 2-7 建築線指示圖(地形圖)

參、實施者

一、實施者基本資料

實施者：鑫忠建築開發股份有限公司

統一編號：50845686

負責人：許峻豪

聯絡地址：新北市永和區中正路 608 號 11 樓

聯絡電話：(02)2928-6537

資本總額：200,000,000 元

營業項目：

H701010　住宅及大樓開發租售業

H701060　新市鎮、新社區開發業

H701080　都市更新重建業

H703090　不動產買賣業

H703100　不動產租賃業

ZZ99999　除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

實施者證明文件影本詳附錄一：

肆、計畫目標

一、促進土地合理利用

本更新單元內之建物現況老舊與都市景觀不符，藉由都市更新機制鼓勵所有權人重建，改善目前土地低度利用情形。故未來實施更新事業後，以現代化建築，形塑本區現代化都市景觀，並有效提升整體土地利用強度與土地價值，連結鄰近地區現有社會網絡，塑造更優質的都市環境，以增加土地所有權人總財產價值及促進都市整體發展。

二、形塑優質可親之都市開放空間

本更新單元內建物為 4 棟合法建築物，為鋼筋混凝土造之建築物，公共設施及活動空間不足，或有缺乏管理，環境品質不佳等問題，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高環境品質，以符合現代化需求，並妥善規劃開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

三、改善實質都市環境

本更新單元建築量體將順應土地使用分區進行配置，預期達到明顯的空間區隔，以確保環境品質，塑造環境地標性建築物，希望本更新單元的開發，成為促進附近地區逐步更新改善的動力，改善地區都市環境品質；並規劃更具舒適性、安全性之開放空間，強化更新單元內綠化植栽的配置，使得都市景觀得以美化，提升整體都市環境品質。

四、創造協調的都市景觀

目前本更新單元內建物老舊，與都市景觀等各方面均顯不協調，故本案將以較為現代、綠地的景觀，搭配四季變化的植栽，軟化建築物量體的壓迫感。並運用自然材料及融洽的自然手法，使自然與人造物之間有感性的對話關係。希冀藉由都市更新的推動，以新現代建築，形塑本區為現代化之都市景觀風貌。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

（一）土地權屬

包括新北市新店區民權段334地號等7筆土地，面積共1,113.62平方公尺，土地所有權人共計34位；詳附錄三土地權屬清冊。

（二）合法建築物權屬

包括新北市新店區民權段696建號等32筆建築物，面積共2,845.16平方公尺，其中691及711建號於民國113年8月23日及114年5月15日辦理陽台補登，故本案面積調整為2,871.38平方公尺，合法建物所有權人共計34位；詳附錄四合法建築物權屬清冊。

（三）公、私有土地分布狀況

表5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)		面積（㎡）	比率（%）	人數（人）	人數比率（%）
公有土地	國有地/管理者	-	-	-	-
	縣（市）有地/管理者	-	-	-	-
	鄉（鎮市區）有地管理者	-	-	-	-
私有土地		1,113.62	100.00	34	100.00
合計		1,113.62	100.00	34	100.00

（四）同意參與都市更新事業計畫比率計算

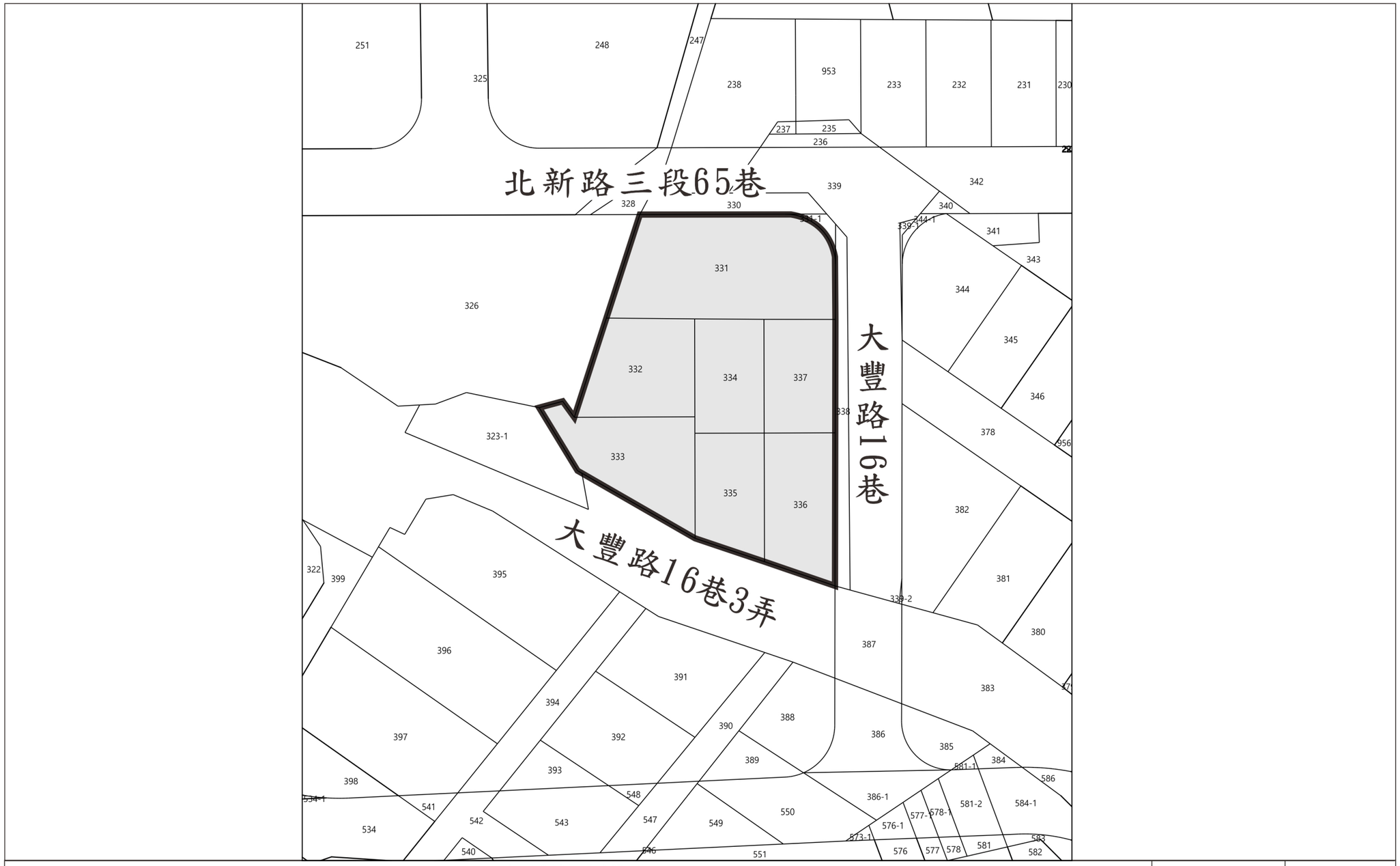
表5-2 同意參與都市更新事業計畫統計表（報核版）

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總合(A=a+b)	1,113.62	34	2,845.16	34
公有(a)	—	—	—	—
私有(b)	1,113.62	34	2,845.16	34
排除總合(c)	—	—	—	—
計算總和(B= b- c)	1,113.62	34	2,845.16	34
同意數(C)	928.40	28	2,394.19	28
同意比率(%)(C/B)	83.37%	82.35%	84.15%	82.35%
自行劃定更新單元法定比率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

表5-3 同意參與都市更新事業計畫統計表（聽證會版）

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總合(A=a+b)	1,113.62	34	2,871.38	34
公有(a)	—	—	—	—
私有(b)	1,113.62	34	2,871.38	34
排除總合(c)	—	—	—	—
計算總和(B= b- c)	1,113.62	34	2,871.38	34
同意數(C)	928.40	28	2,403.46	28
同意比率(%)(C/B)	83.37%	82.35%	83.70%	82.35%
自行劃定更新單元法定比率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

備註：民權段691及711建號於民國113年8月23日及114年5月15日辦理陽台補登，故本案合法建築物面積調整為2,871.38平方公尺。



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　私有土地	1/500	N

圖 5-1 更新單元內公私有土地分布圖

二、土地使用及建築物現況

（一）土地使用現況

本更新單元之土地使用分區為第四種住宅區，現況為住宅使用，詳圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖。

（二）合法建築物現況

本案合法建築物之謄本登載總面積為 2,845.16 平方公尺，其中 691 建號(建物門牌：大豐路 16 巷 19 號三樓)及 711 建號(建物門牌：北新路三段 65 巷 23 號三樓)於民國 113 年 8 月 23 日及 114 年 5 月 15 日辦理陽台補登，故本案合法建築物面積調整為 2,871.38 平方公尺，計有 4 棟四層樓之鋼筋混凝土造建物，詳圖 5-4 合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖。

表 5-4 更新單元合法建築物現況表

編號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	謄本登載面積(㎡)
1	大豐路 16 巷 15 號	一層	鋼筋混凝土造	66	87.05
2	大豐路 16 巷 15 號二樓	二層	鋼筋混凝土造	66	99.44
3	大豐路 16 巷 15 號三樓	三層	鋼筋混凝土造	66	87.05
4	大豐路 16 巷 15 號四樓	四層	鋼筋混凝土造	66	99.44
5	大豐路 16 巷 17 號	一層	鋼筋混凝土造	66	74.60
6	大豐路 16 巷 17 號二樓	二層	鋼筋混凝土造	66	83.79
7	大豐路 16 巷 17 號三樓	三層	鋼筋混凝土造	66	74.60
8	大豐路 16 巷 17 號四樓	四層	鋼筋混凝土造	66	83.79
9	大豐路 16 巷 19 號	一層	鋼筋混凝土造	66	84.00
10	大豐路 16 巷 19 號二樓	二層	鋼筋混凝土造	66	100.95
11	大豐路 16 巷 19 號三樓	三層	鋼筋混凝土造	66	100.95
12	大豐路 16 巷 19 號四樓	四層	鋼筋混凝土造	66	100.95
13	大豐路 16 巷 25 號	一層	鋼筋混凝土造	66	77.21
14	大豐路 16 巷 25 號二樓	二層	鋼筋混凝土造	66	86.55
15	大豐路 16 巷 25 號三樓	三層	鋼筋混凝土造	66	86.55
16	大豐路 16 巷 25 號四樓	四層	鋼筋混凝土造	66	86.55
17	大豐路 16 巷 23 號	一層	鋼筋混凝土造	66	77.21
18	大豐路 16 巷 23 號二樓	二層	鋼筋混凝土造	66	86.55
19	大豐路 16 巷 23 號三樓	三層	鋼筋混凝土造	66	86.55
20	大豐路 16 巷 23 號四樓	四層	鋼筋混凝土造	66	86.55
21	大豐路 16 巷 21 號	一層	鋼筋混凝土造	66	85.81
22	大豐路 16 巷 21 號二樓	二層	鋼筋混凝土造	66	85.75
23	大豐路 16 巷 21 號三樓	三層	鋼筋混凝土造	66	71.63
24	大豐路 16 巷 21 號四樓	四層	鋼筋混凝土造	66	85.75
25	北新路三段 65 巷 21 號	一層	鋼筋混凝土造	66	91.59
26	大豐路 6 巷 9 弄 7 號二樓	二層	鋼筋混凝土造	66	91.59
27	北新路三段 65 巷 21 號三樓	三層	鋼筋混凝土造	66	99.95
28	北新路三段 65 巷 21 號四樓	四層	鋼筋混凝土造	66	99.95
29	北新路三段 65 巷 23 號	一層	鋼筋混凝土造	66	94.90
30	北新路三段 65 巷 23 號二樓	二層	鋼筋混凝土造	66	104.17
31	北新路三段 65 巷 23 號三樓	三層	鋼筋混凝土造	66	104.17
32	北新路三段 65 巷 23 號四樓	四層	鋼筋混凝土造	66	105.79
合計	32 筆				2,871.38

（三）其他土地改良物

本案其他土地改良物為建物增建部分；詳圖 5-4 合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖，建物測量成果報告詳附件冊。

表 5-5 更新單元內其他土地改良物現況表

編號	建號	建物門牌號碼	建材	實測面積(㎡)	現況使用
1	681	大豐路 16 巷 15 號	鋼筋混凝土造	22.37	住宅使用
2	684	大豐路 16 巷 15 號 4 樓	鋼筋混凝土造、鐵皮屋	73.87	住宅使用
3	685	大豐路 16 巷 17 號	鋼筋混凝土造、鐵皮屋	19.74	住宅使用
4	688	大豐路 16 巷 17 號 4 樓	鋼筋混凝土造、鐵皮屋	80.41	住宅使用
5	689	大豐路 16 巷 19 號	鋼筋混凝土造	82.93	住宅使用
6	692	大豐路 16 巷 19 號 4 樓	鋼筋混凝土造、鐵皮屋	100.95	住宅使用
7	701	大豐路 16 巷 21 號	鋼筋混凝土造、鐵皮屋	29.32	住宅使用
8	704	大豐路 16 巷 21 號 4 樓	鋼筋混凝土造	85.83	住宅使用
9	697	大豐路 16 巷 23 號	鋼筋混凝土造	3.01	商業使用
10	700	大豐路 16 巷 23 號 4 樓	鋼筋混凝土造、鐵皮屋	74.54	住宅使用
11	693	大豐路 16 巷 25 號	鋼筋混凝土造、鐵皮屋	9.25	商業使用
12	696	大豐路 16 巷 25 號 4 樓	鋼筋混凝土造、鐵皮屋	86.55	住宅使用
13	705	北新路三段 65 巷 21 號	鋼筋混凝土造、鐵皮屋	16.95	住宅使用
14	708	北新路三段 65 巷 21 號 4 樓	鐵皮屋	99.95	住宅使用
15	709	北新路三段 65 巷 23 號	鋼筋混凝土造	50.91	住宅使用
16	712	北新路三段 65 巷 23 號 4 樓	鋼筋混凝土造、鐵皮屋	105.79	住宅使用
17	681	大豐路 16 巷 15 號	鋼筋混凝土造	22.37	住宅使用
合計	17 戶			942.37	

（四）占有他人舊違章建築戶

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

（五）古蹟及歷史建物保存（含周邊檢討）

依新北市政府文化局 111 年 12 月 12 日新北文資字第 1112371195 號，本更新單元範圍內及周邊皆無古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟，故未涉及古蹟及歷史建物保存；詳附錄九文化局意見往來公文。

（六）基地內受保護樹木檢討

依新北市政府綠美化環境景觀處 111 年 12 月 15 日新北景規字第 1113594129 號函示，本案無受保護樹木；詳附錄九綠美化環境景觀處意見往來公文。

三、附近地區土地使用現況

本案附近多為住宅區，現況建築物多為住宅及一樓店面。

四、公共設施現況

表 5-6 更新單元公共設施現況表

編號	項目	現況使用	開闢情形	
			已開闢	未開闢
1	公園用地	中興公園	✓	
2	公園用地	小金門公園	✓	
3	國小用地	大豐國民小學	✓	
4	市場用地	明德市場	✓	
5	機關用地	軍事營區	✓	
6	機關用地	新店郵局	✓	
7	加油站用地	大豐加油站	✓	
8	廣場用地	廣場使用	✓	
9	變電所用地	大豐變電所	✓	
10	捷運站用地	捷運大坪林站	✓	
11	綠地用地	綠地使用	✓	

資料來源：新北市城鄉資訊查詢平台　　最後瀏覽日期：113 年 7 月 30 日

五、附近地區交通現況

本案周邊各路段之交通系統，詳圖 5-6 更新單元周圍交通系統示意圖。

（一）道路系統現況

表 5-7 更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況

道路名稱	道路層級	路寬	方向	路型		
				分隔型式	車道分配	路邊停車
中興路三段	聯外道路	42m	西北－東南	中央分隔島	雙向4車道	有
北新路三段	聯外道路	25m	西北－東南	中央分隔島	雙向3車道	無
民權路	主要道路	22m	東－西	無分隔島	雙向通行	有
建國路	主要道路	22m	北－南	無分隔島	雙向2車道	有
寶強路	主要道路	22m	東－西	無分隔島	雙向2車道	無
民族路	主要道路	22m	東－西	無分隔島	雙向2車道	有

資料來源：Google 地圖查詢　　最後瀏覽日期：113 年 7 月 30 日

（二）大眾運輸系統

1、捷運

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有一處捷運松山新店線及環狀線交會之大坪林站。

2、台鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無台鐵車站。

3、高鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無高鐵車站。

（三）停車空間現況

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有 11 處停車場。

表 5-8 更新單元鄰近地區停車位數量表

編號	停車場名稱	地址（位置）	車位容納數	
			汽車位	機車位
1	新北市圖書館捷運新店線大坪林站(捷六)新天地大樓B2停車場	新北市新店區北新路3段105巷2號	16	-
2	停車易商行民權停車場	新北市新店區民權路31~37號	47	-
3	寶安停車場	新北市新店區寶安街26號	7	13
4	新店區台北矽谷大樓停車場	新北市新店區北新路3段205、205-1號B3	330	-
5	江陵禮一期停車場	新店區民權路63、65、67號 B5~B7	167	-
6	俥亭新店民權地下停車場	新北市新店區民權路78號 B2	49	-
7	Times 佳瑪新店店停車場	新北市新店區建國路268號 B1/11~23及28~39號停車位	26	-
8	啟昇之星民權停車場	新北市新店區民權路82、86號B1/105~118、104~145號車格位及B2	74	-
9	江陵春一期(B1F)停車場	新北市新店區民權路113號 B1	43	-
10	大豐地下停車場	新北市新店區民族路109號 B1、B2	208	28
11	中興停車場	新北市新店區中興路三段131號	36	-

資料來源：新北市公共停車場查詢　　最後瀏覽日期：113 年 7 月 30 日

表 5-9 更新單元鄰近道路停車位概況表

編號	路名	路寬	劃設線	路邊停車格	
				汽車位	機車位
1	中興路三段	42m	紅色、黃色、白色	有	有
2	北新路三段	25m	紅色	無	無
3	民權路	22m	紅色、黃色、白色	有	有
4	建國路	22m	紅色、黃色、白色	有	有
5	寶強路	22m	紅色	無	無
6	民族路	22m	紅色、黃色、白色	有	有

資料來源：Google 地圖查詢　　最後瀏覽日期：113 年 7 月 30 日

六、房地產市場調查

本案周邊地區不動產市場行情，詳圖 5-7 房地產市場案例分布圖。

表 5-10 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

編號	案名/基地座落	使用分區	產品型態	主力坪數	興建樓層	表價/成交價	一樓單價	停車位型態	停車位單價	價格日期
1	台信城易迅	住	住宅大廈	20-40 坪	17F/B4	預計 63-65 萬	—	平面/機械	—	111/11/21
2	欣聯心	住	住宅大廈	29-35 坪	14F/B4	63-66 萬	—	平面	250 萬	111/11/21
3	樺福大坪林	住	住宅大廈	—	13F/B4	63-65 萬	—	—	—	111/11/21
4	日日和	住	住宅大廈	14-22 坪	13F/B2	預計 65-66 萬	—	—	—	111/11/21
5	聯上拾玉	住	住宅大廈	24-57	15F/B4	預計 65-68 萬	—	—	—	111/11/21
6	三晟璞御	住	住宅大廈	26-49	15F/B4	65-70 萬	—	—	250 萬	111/11/21

資料來源：葉美麗不動產估價師聯合事務所、樂居網站。

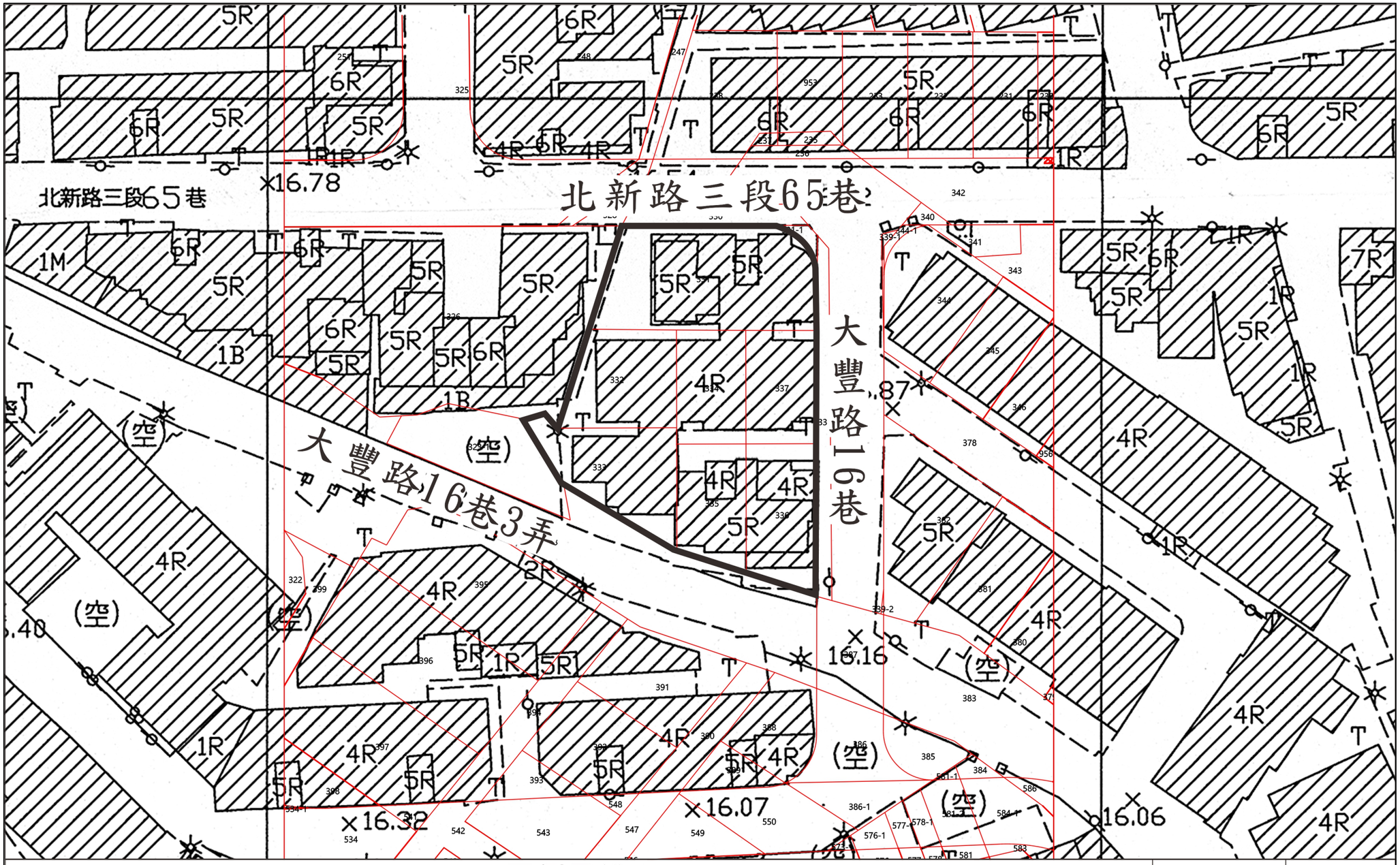
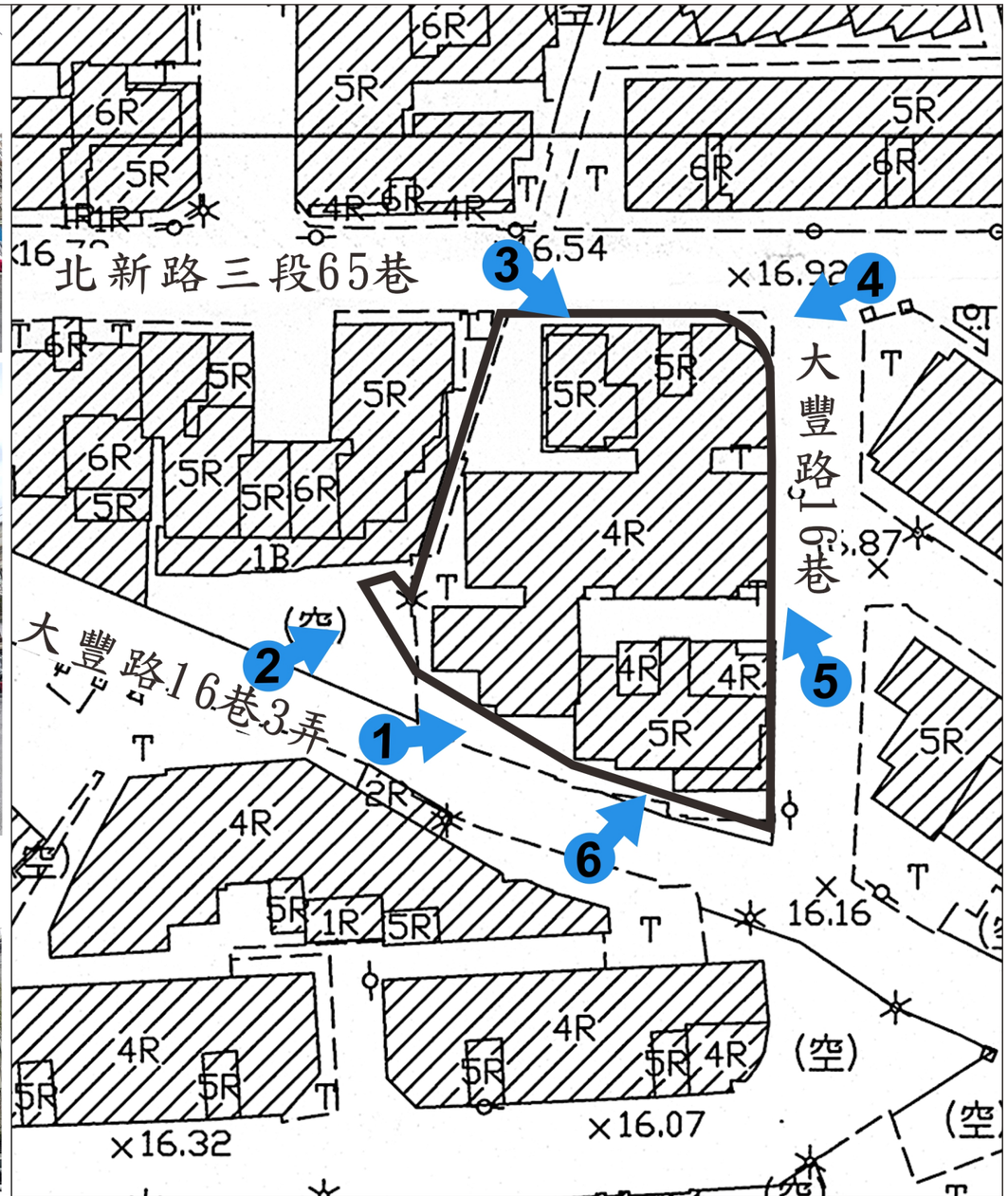


圖 5-2 更新單元地籍、地形套繪圖

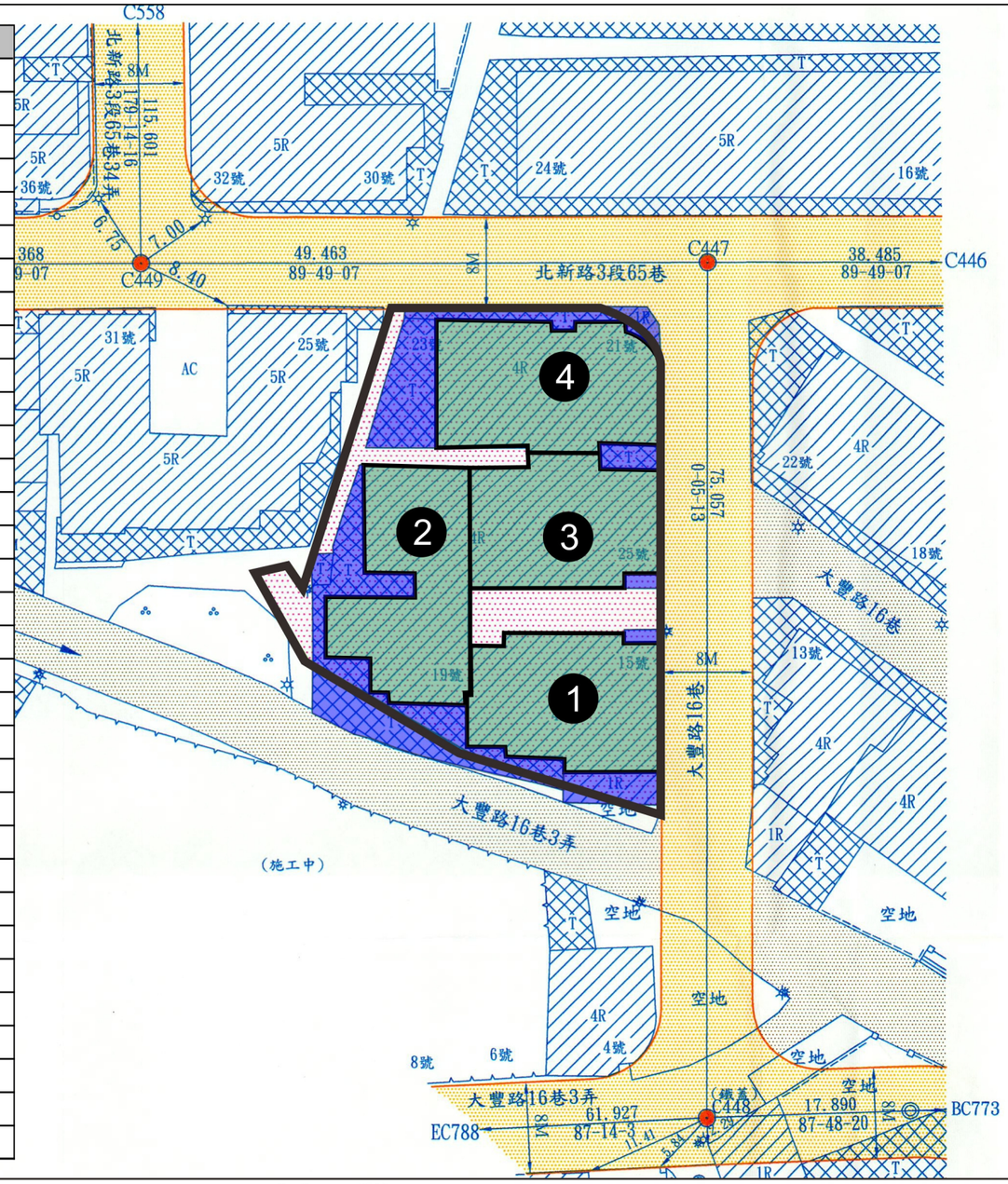




圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　編號 拍攝角度　編號 現況照片	1/500	N

圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖

合法建築物		
編號	建號	門牌
1	681	大豐路16巷15號
	682	大豐路16巷15號二樓
	683	大豐路16巷15號三樓
	684	大豐路16巷15號四樓
	685	大豐路16巷17號
	686	大豐路16巷17號二樓
	687	大豐路16巷17號三樓
	688	大豐路16巷17號四樓
2	689	大豐路16巷19號
	690	大豐路16巷19號二樓
	691	大豐路16巷19號三樓
	692	大豐路16巷19號四樓
	701	大豐路16巷21號
	702	大豐路16巷21號二樓
	703	大豐路16巷21號三樓
	704	大豐路16巷21號四樓
3	697	大豐路16巷23號
	698	大豐路16巷23號二樓
	699	大豐路16巷23號三樓
	700	大豐路16巷23號四樓
	693	大豐路16巷25號
	694	大豐路16巷25號二樓
	695	大豐路16巷25號三樓
	696	大豐路16巷25號四樓
4	705	北新路三段65巷21號
	706	大豐路6巷9弄7號二樓
	707	北新路三段65巷21號三樓
	708	北新路三段65巷21號四樓
	709	北新路三段65巷23號
	710	北新路三段65巷23號二樓
	711	北新路三段65巷23號三樓
	712	北新路三段65巷23號四樓



圖例及說明				比例尺	指北
更新單元範圍	合法建築物	其他土地改良物之範圍		1/500	N

圖 5-4 合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖

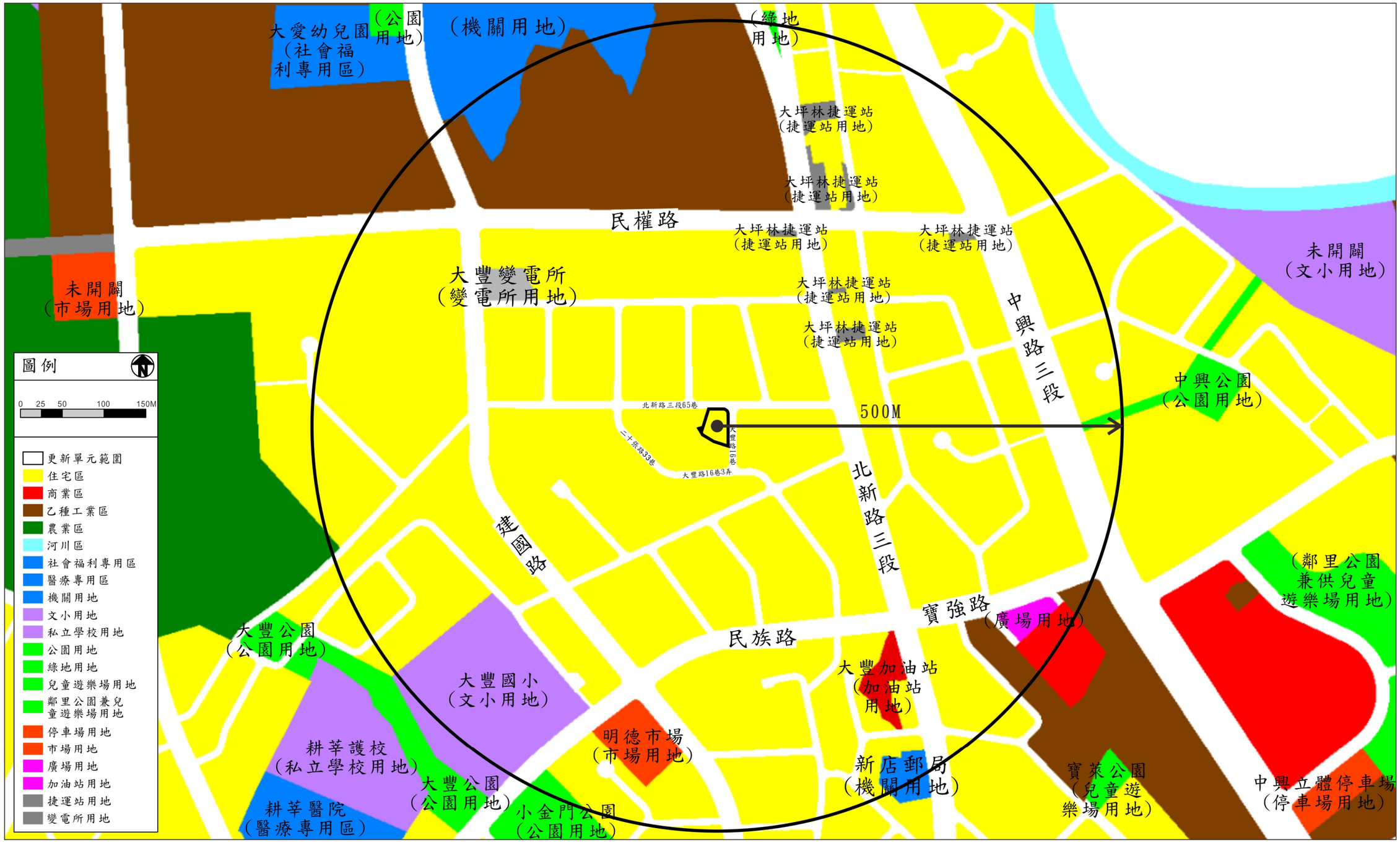
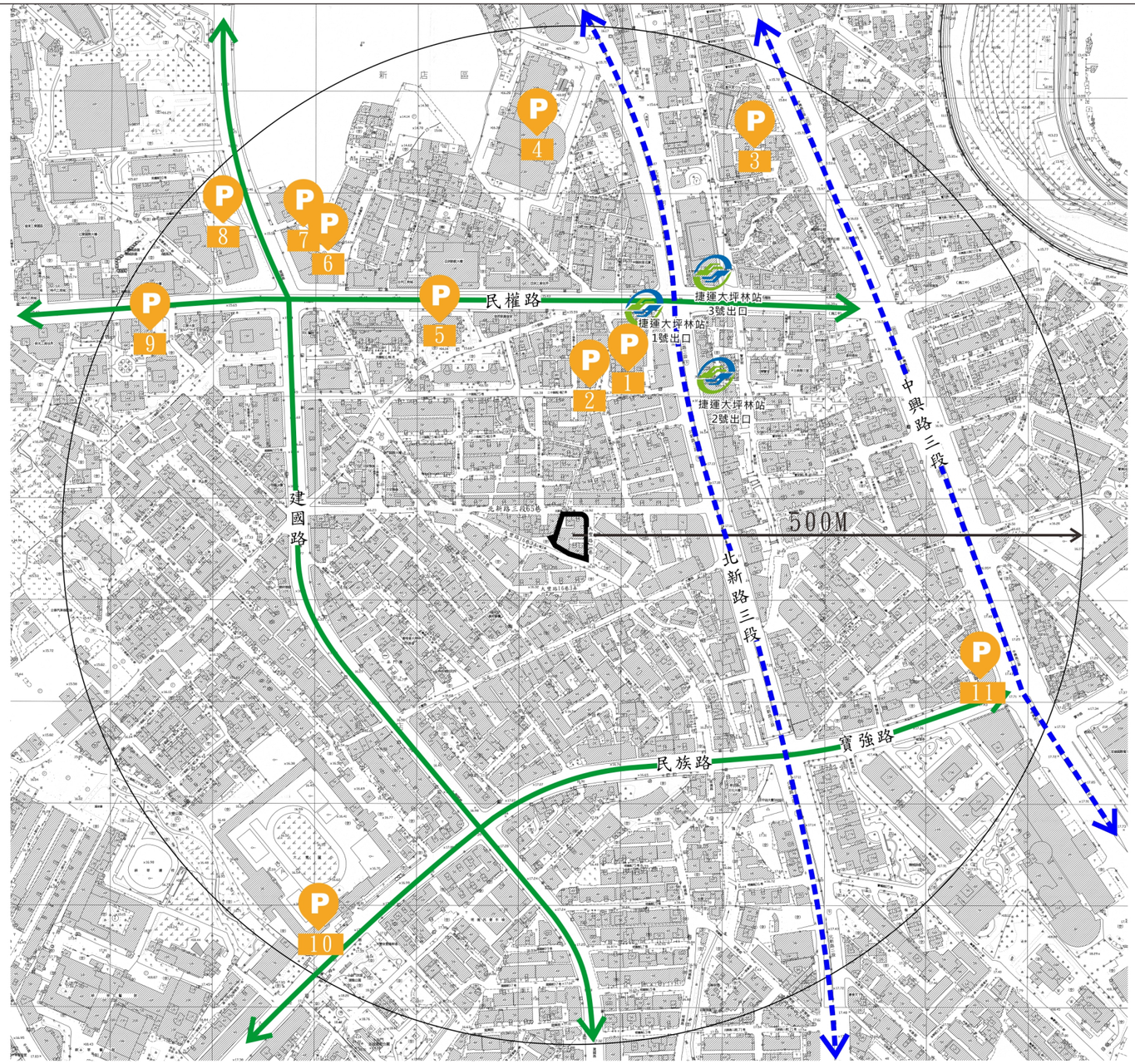


圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖



圖例及說明	指北
更新單元範圍　聯外道路　主要道路　捷運站　停車場	N

圖 5-6 基地周邊交通系統示意圖

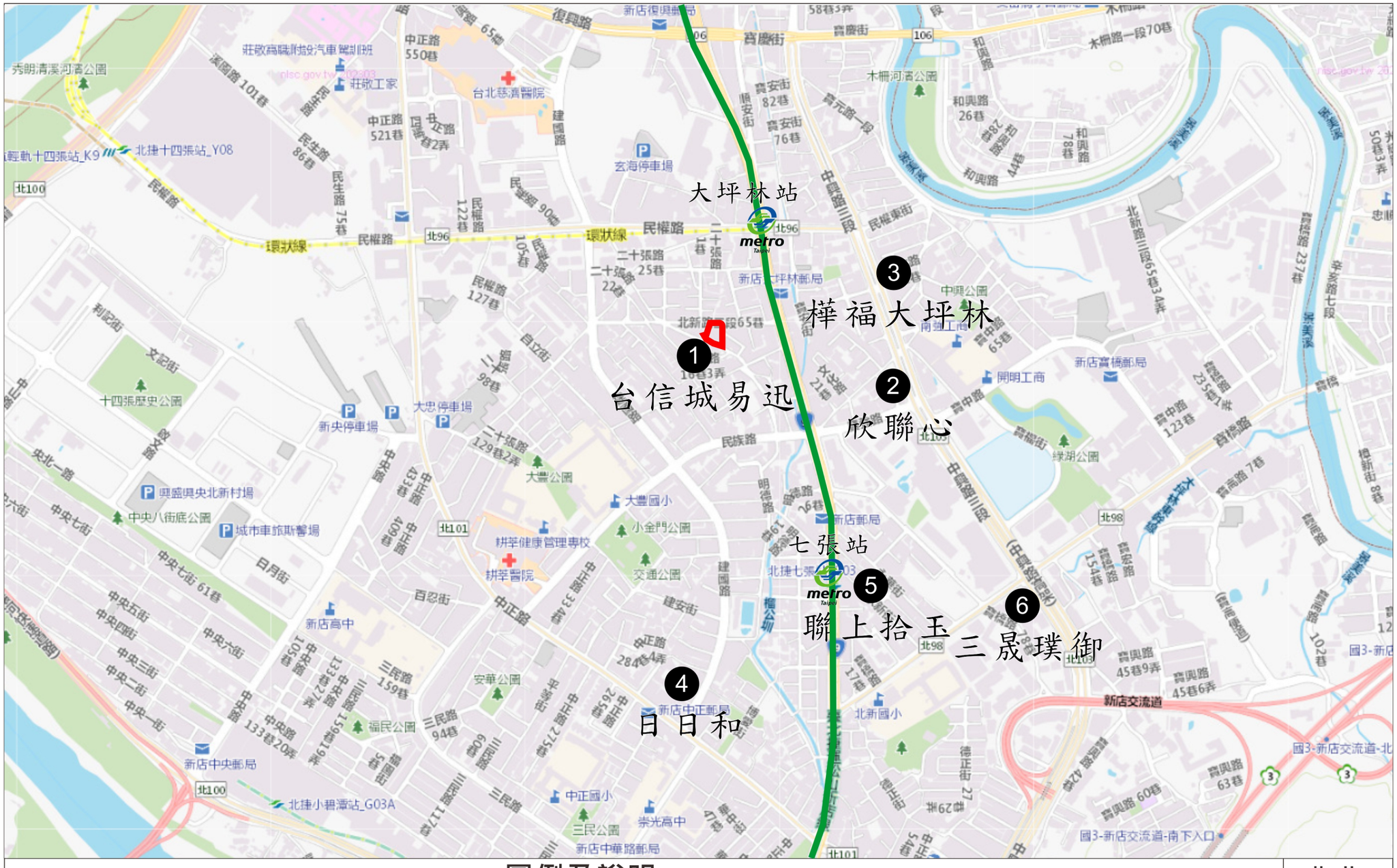


圖 5-7 更新單元周圍房地產案例分布圖

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫及各項法規檢討

（一）相關都市計畫

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

編號	計畫名稱	發布日期	文號
1	新店都市計畫案	63/11/28	-
2	變更新店都市計畫(第一次通盤檢討)案	76/5/1	北府工都字第 125843 號
3	訂定新店都市計畫(土地使用分區管制要點)案	86/08/15	北府工都字第 290873 號
4	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案	88/12/17	北府城規字第 441658 號
5	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討）(第二階段)	90/9/14	北府城審字第 09400777981 號
6	變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)案	109/4/9	新北府城審字第 10905597531 號
7	變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）案	109/11/10	新北府城審字第 10921056771 號

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	地號	面積(㎡)	建蔽率(%)	建築面積(㎡)	開挖率(%)	容積率(%)	基準容積(㎡)
第四種住宅區	331	311.54	50%	556.81	64.49%	300%	3,340.86
第四種住宅區	332	147.85					
第四種住宅區	333	165.12					
第四種住宅區	334	113.47					
第四種住宅區	335	116.30					
第四種住宅區	336	143.09					
第四種住宅區	337	116.25					
合計	7 筆	1,113.62	50%	556.81	64.49%	300%	3,340.86

（二）計畫內容涉及細部計畫變更

本案無。

（三）各項法規檢討

1、都市計畫法新北市施行細則

新北府法規字第1110419026號令修正自111年3月16日發布實施『都市計畫法新北市施行細則』。

表6-3 都市計畫法新北市施行細則檢討表

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第一章 總則				
一	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。	依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-
二	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：指建築物地下各層外牆外皮最大投影面積，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。 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。	依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-
第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施				
三	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。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
四	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。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
五	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。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
六	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	本案不適用。	□符合	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	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。		□提請放寬 ■免檢討	
七	申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
八	土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。 前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
九	土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。 前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
十	內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。 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。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
十一	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。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
十二	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。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
十三	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。	本基地屬都市計畫內住宅區。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.6-23

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	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。			
十四	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。 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。 （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、旅館或其他經本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	本案為住宅區，建築物及土地無第14條/三、條例內容之使用，符合規定；本案地面上第一層使用用途為商場（店），符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-2

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	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商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。 十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十七、人造或合成纖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。 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、第九款但書及第十款但書規定之建築物，於符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下： 一、作為搓繩、製袋、碾米、製針、印刷及室內釣蝦（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。			
十五	商場（店）及飲食店符合下列條件者，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、樓地板面積超過五百平方公尺之商場（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），且不得設置圍牆、陽臺、雨遮等構造物。	本案符合第 14 條規定，未涉及此要點。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-
十六	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。(…略…)	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
十七	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（…略…）	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
十八	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。（…略…）	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
十九	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。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
二十	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，(…略…)	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
二十一	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、(…略…)	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
二十二	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。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
二十三	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，(…略…)	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
二十四	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。(…略…)	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
二十五	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（…略…）	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
二十六	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。(…略…)	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
二十七	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、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。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
二十八	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：(…略…)	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
二十九	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：(…略…)	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
三十	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（…略…）	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
三十一	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、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（…略…）	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-

<table>
<tr><th>條項</th><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td>三十二</td><td>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，(…略…)</td><td>本案不適用。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>-</td></tr>
<tr><td>三十三</td><td>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：(…略…)</td><td>本案不適用。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>-</td></tr>
<tr><td>三十四</td><td>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、(…略…)</td><td>本案不適用。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>-</td></tr>
<tr><td>三十五</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>本案不適用。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>-</td></tr>
<tr><td>三十六</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。
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>第四種住宅區</td><td>百分之五十</td><td>百分之三百</td></tr></table>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。</td><td>本案設計建蔽率如下:
499.82 ㎡/基地面積 1,113.62 ㎡
=44.88%＜50%，符合規定。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.11-2</td></tr>
<tr><td>三十七</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）審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積百分之二十。
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>基地面積：1,113.62 ㎡
法定開挖面積:
[500 ㎡*(50%+20%)]+
[(1,113.62 ㎡-500 ㎡)*(50%+10%)]
=718.17 ㎡
法定開挖率：
718.17 ㎡/基地面積 1,113.62 ㎡
=64.49%
實設開挖率：
718.15 ㎡/1,113.62 ㎡
=64.49%≦64.49%，符合規定。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.11-2</td></tr>
<tr><td>三十八</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>本案法定建蔽率、容積率，係依都市計畫法新北市施行細則及「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」之土地使用分區管制要點所載，符合規定。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.11-2</td></tr>
<tr><td>三十九</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。
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>百分之五十</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>依據「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討) 案」，第四種住宅區容積率為300%。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.11-2</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>條項</th><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td>三十九之一</td><td>公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、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。但經都市計畫變更程序者，得於基準容積之二倍範圍內酌予提高。
公有土地依其他法規申請容積獎勵或容積移轉，與前項提高容積不得重複申請。(…略…)</td><td>本案不適用。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>-</td></tr>
<tr><td>三十九之二</td><td>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。(…略…)</td><td>本案不適用。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>-</td></tr>
<tr><td>四十</td><td>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。</td><td>本案不適用。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>-</td></tr>
<tr><td>四十一</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，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽台、露台）與該建築線之最小距離不得小於一公尺。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。
建築基地應自後面基地線退縮一公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物（包含地上及地下）及種植喬木。
建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前二項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。
<table><tr><th colspan="3">土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表</th></tr><tr><th>土地使用分區或公共設施用地</th><th>前院深度(公尺)</th><th>側院深度(公尺)</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr></table></td><td>本案依規定前院退縮三公尺以上、側院退縮二公尺以上，且自後面基地線退縮一公尺以上建築，其退縮部分無設置構造物（包含地上及地下）及種植喬木，符合規定</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.11-3 、
P.11-18</td></tr>
<tr><td>四十二</td><td>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。</td><td>法定汽車位檢討如下：
集合住宅:(5,972.09 ㎡-停車空間105.18㎡)/150=39.11取40輛
店鋪:(212.79㎡-300㎡)/150=-0.58取1輛
法定汽車位41輛，實設54輛，符合規定。
法定機車位檢討如下：
戶數為59戶，法定機車位59輛、實設59輛，符合規定。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.11-2</td></tr>
<tr><td>四十三</td><td>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</td><td>本案綠覆率檢討
1. 基地面積:1,113.62 ㎡、建築面積:499.82㎡，實設空地613.80㎡</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.12-42~
P.12-44</td></tr>
</table>

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	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。	2. 無法綠化面積:303.77㎡ 3. 法定空地面積:1,113.62-499.82-303.77=310.03㎡ 4. 綠化面積: 170.17㎡>310.03×50% =155.02㎡…ok		
四十四	建築基地屬應都市設計審議者，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。	本案非屬應都市設計審議者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，故不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
四十五	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，為一點八倍以上。 四、採地上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。 五、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。	一、本案基地面積 1,113.62 ㎡ < 6,000 ㎡，且總樓地板面積 9,212.51 ㎡< 30,000 ㎡。 三、本案為依都市更新法令實施都市更新事業之地區，申請容積為基準容積之150.00%< 180%。 故本案應免經都設會審議通過。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	P.11-2
四十六	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。	本案基地面積 1,113.62 ㎡ < 6,000 ㎡，且總樓地板面積 9,212.51 ㎡ < 30,000 ㎡，故不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	P.11-2
四十七	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，其擴大投資或產業升級轉型之投資計畫，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。	本案為依都市更新法令實施都市更新事業之地區，申請都市更新獎勵 50%，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-2

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(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三十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。 公有土地或行政法人以非公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、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。			
四十八	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： （一）作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。 （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。 申請前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。	本案未申請該項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
四十九	公共設施用地應依規定用途使用。	本案非公共設施用地。	□符合	-

條項	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	
五十	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。	本案非公共設施用地。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
五十一	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。	本案非公共設施用地。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
五十二	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。	本案未申請該項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
五十三	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。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
五十四	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。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
五十四	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。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
五十五之一	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。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
五十六	（刪除）		□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
五十七	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。	依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-
五十八	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。	依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-

2、土地使用管制要點檢討-變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案（109.11.6新北府城審字第10921056771號函公告109.11.10實施）

表6-4 變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案土管要點檢討表

<table>
<tr><th>條例</th><th>內容說明</th><th>檢討說明</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td>一</td><td>本要點依都市計畫法第22條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第40條之規定訂定之。</td><td>遵照辦理。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>-</td></tr>
<tr><td>二</td><td>本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、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。
但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。
前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。</td><td>遵照辦理。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>-</td></tr>
<tr><td>三</td><td>各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：
土地使用分區及公共設施用地種類
<table>
<tr><th>土地使用分區及公共設施用地種類</th><th>容許使用內容</th></tr>
<tr><td>景觀商業區</td><td>以經營觀光遊憩或紀念品等有關商業為限。</td></tr>
<tr><td>旅館區</td><td>得供一般旅館業或觀光旅館業使用。</td></tr>
<tr><td>風景區
【97年12月18日變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)案】
【詳附圖一】</td><td>(一)國防所需各種設施。
(二)警衛、保安及保防設施。
(三)公共事業及社會福利事業所必需之設施，但該設施不得設置於本區之保安林內。
(四)造林與水土保持措施。
(五)為保護區內之地形、地物所為之工程設施。
(六)為維護水源、水質、水量所必需之設施。
(七)興建維護或增進自然風景之建築物及紀念性之建築物。
(八)興建構造、色彩、位置無礙於風景之住宅、招待所、旅館、俱樂部及遊樂設施等。</td></tr>
<tr><td>社區中心專用區
【97年12月18日變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)案】</td><td>社區活動中心</td></tr>
<tr><td>社會福利專用區</td><td>(一)社會救助及服務：社區醫療志工服務場所、社會福利推廣教、兒童、婦女權益保障暨培訓場所、低收入戶發放暨專業藝能研習教室、救災設備與物資儲存倉庫、急難物資發放室、急難救助訓練場所、急難救助指揮聯繫所等。
(二)社區教育及訓練：社區服務志工培訓室、社區環保教育研習室、資源回收示範教育區、災難環境模擬室、文物展示(流通)區、集會堂、圖書室、閱覽室、視聽室、學員共修室、青少年靜思生活營、教師聯誼研習營等。
(三)行政支援及管理：行政管理辦公室、多媒體國際演講廳、大型集會所或會議(研討)室、托兒所(屬非營利性僅招收員工子女)等相關附屬設施。</td></tr>
<tr><td>原住民生活專用區</td><td>(一)住宅使用
(二)商業使用項目如下：原住民生活專用區之建築物高度不得超過3層樓，建築屋簷高度不得超過10公尺。</td></tr>
<tr><td>行政園區特定專用區</td><td>(一)第一組：公務機關
1.各級政府機關
2.各級民意機關
(二)第二組：公共服務設施
1.托兒所
2.幼稚園
3.郵局
(三)第三組：文教設施及展演設施
1.藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物
2.國民運動中心
3.文康活動中心</td></tr>
</table></td><td>本案未涉及此要點。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>-</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>條例</th><th>內容說明</th><th>檢討說明</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td></td><td>4.研究機構
5.展覽館
(四)第四組：旅館
1.觀光旅館業
2.一般旅館業
(五)第五組：一般商業設施
(六)第六組：電信事業設施
(七)第七組：住宅設施
其他經目的事業主管機關認定，供以上第一至第七組使用之其他類似用途場所。</td></tr>
<tr><td>文化專用區</td><td>(一)與藝術及音樂與表演藝術產業相關之活動或設施
1.創作工作室及其相關附屬設施。
2.藝文活動設施(音樂練團室、錄音室、表演練習場等)。
3.展示、銷售設施(藝術展示廳、表演舞台、育成商品展售等)。
(二)與教育相關之活動或設施
1.教育訓練、教學設施及其相關附屬設施。
2.會議廳及其相關設施(一般會議室、會議廳等)。
3.社教設施(陳列館、資料館、博物館、紀念性建築物)。
4.文康設施(集會場所、表演場、文康活動中心等)。
5.研究辦公及短期駐留設施。
(三)與公共服務相關之活動或設施 1.行政辦公及管理服務設施(行政辦公室、員工執勤宿舍、後勤支援設施及停車場等)。
2.餐飲服務設施。
3.醫療保健設施。
4.防災、避難及緊急救援設施。
5.園藝及造景相關設施。
6.相關公共服務設施與公用設備。
(四)其他經中央主管文化機關認定與人權文化、藝術有關之必要及附屬設施。</td></tr>
</table>
</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>四</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條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>第三種住宅區</td><td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td><td>280%</td></tr>
<tr><td>第四種住宅區</td><td>300%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">商業區</td><td>第二種商業區</td><td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td><td>420%</td></tr>
<tr><td>第三種商業區</td><td>440%</td></tr>
<tr><td>景觀商業區</td><td>60%</td><td>300%</td></tr>
<tr><td colspan="2">乙種工業區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>210%</td></tr>
<tr><td colspan="2">旅館區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>300%</td></tr>
<tr><td colspan="2">碧潭遊樂園</td><td>10%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td colspan="2">風景區
【97年12月18日變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)案】</td><td>20%</td><td>40%</td></tr>
<tr><td colspan="2">社區中心專用區
【97年12月18日變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)案】</td><td>20%</td><td>40%</td></tr>
</table>
</td><td>(一)本案土地使用分區:
第四種住宅區
設計建蔽率:
依據「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」，第四種住宅區建蔽率為50%。
本案設計建蔽率如下:
499.82㎡/基地面積1,113.62㎡=44.88%，符合規定。
依據「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」，第四種住宅區容積率為300%。
(二)本案臨8m大豐路16巷、8m北新路三段65巷，免檢討。
(三)本案未涉及此要點。
(四)本案未涉及此要點。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.11-2</td></tr>
</table>

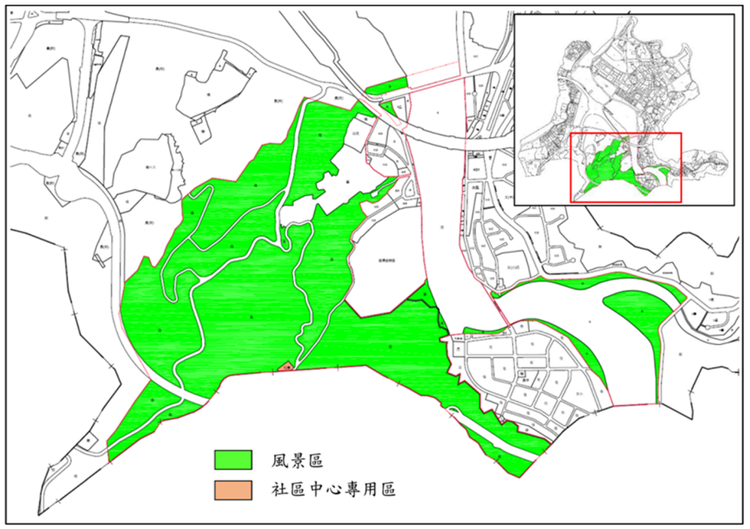
<table>
<tr><th>條例</th><th>內容說明</th><th>檢討說明</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>醫療專用區</td><td>40%</td><td>320%</td></tr>
<tr><td>社會福利專用區</td><td>60%</td><td>210%</td></tr>
<tr><td>原住民生活專用區</td><td>60%</td><td>120%</td></tr>
<tr><td>行政園區特定專用區</td><td>50%</td><td>300%</td></tr>
<tr><td>文化專用區(一)</td><td>45%</td><td>80%</td></tr>
<tr><td>文化專用區(二)</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
</table>
(一)發布實施擴大都市計畫區(不含水源管制區)範圍內住宅區及商業區分別指定為第三種住宅區及第二種商業區；發布實施之都市計畫區範圍內之住宅區及商業區分別指定為第四種住宅區及第三種商業區。
(二)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【詳見附圖二】。
(三)風景區【97年12月18日變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)案】核准作為第3點(一)(二)(三)款使用時，其建蔽率不得大於50%，建築物簷高除依機能需要，經中央主管機關核准者外，不得超過2層樓或7公尺。
(四)文化專用區(一)以既有歷史建物保存維護及再利用為原則；文化專用區(二)以新建國家人權博物館館舍及所屬設施使用為原則。
</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>五</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條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<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">停車場用地</td><td>作立體使用時80%</td><td>依有關規定辦理</td></tr>
<tr><td colspan="2">自來水用地</td><td>40%</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td colspan="2">公共事業用地</td><td>40%</td><td>120%</td></tr>
<tr><td colspan="2">社教用地</td><td>30%</td><td>90%</td></tr>
</table>
</td><td>本案未涉及此要點。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>-</td></tr>
<tr><td>六</td><td>
各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(公尺)</th><th>側院深度（公尺）</th></tr>
<tr><td>景觀商業區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>旅館區</td><td>6.00</td><td>2.00</td></tr>
<tr><td>碧潭遊樂區</td><td>10.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>社區中心專用區
【97年12月18日變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)案】</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>社會福利專用區</td><td colspan="2">不予規定</td></tr>
<tr><td>原住民生活專用區</td><td colspan="2">不予規定</td></tr>
<tr><td>行政園區特定專用區</td><td colspan="2">依(三)規定辦理</td></tr>
<tr><td>文化專用區(一)</td><td colspan="2">依(四)規定辦理</td></tr>
</table>
</td><td>(一)符合規定
(二)本案住宅區臨8m大豐路16巷、8m北新路三段65巷並設置4m人行步道，符合規定。
(三)本案未涉及此要點。
(四)本案未涉及此要點。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.11-3</td></tr>
</table>

條例	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
七	文化專用區(二) 社教用地：不予規定 市場用地：面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築 自來水用地：3.00；不予規定 公用事業用地：10.00；10.00 污水處理廠用地：3.00；不予規定 捷運系統用地：3.00；不予規定 (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。【詳見附圖三】 (三)行政園區特定專用區之建築基地應依附圖四及下列規定退縮建築： 1.建築基地臨接北新路、北新路一段 88 巷之部分，應自基地線退縮淨寬 4 公尺以上建築(造型板、雨遮不在此限)，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道或自行車道，退縮空間應留設為供公眾通行之通道，並設置街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。 2.建築基地臨東側計畫區界線之部分，應自基地線退縮淨寬 8 公尺以上建築退縮空間應留設為供公眾通行之通道。 3.建築基地臨接南側計畫區界線之部分，應自基地退縮淨寬 4 公尺以上建築。 4.建築基地西北側應集中留設公共開放空間或廣場，其面積不得小於 500 平方公尺，綠覆率不得小於 50%。 (四)文化專用區(一)及文化專用區(二)臨復興路之建築物，未來若有新建、改建、拆除重建之行為，應自道路邊線退縮 15 公尺建築。			
七	汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理： (一)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篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺一機車位設置。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地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(以下簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。	(一)本案戶數為 59 戶，機車位設置為 59 輛，符合規定。 (二)本案設置自行車為 10 輛>機車位 59x0.15=8.85，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-2
八	除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。 若提供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。 本點自 110 年 7 月 1 日起實施。	本案未涉及此要點。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
九	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。 另行政園區特定專用區內建築物應取得銀級以上候選綠建築證書及通過銀級以上綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	本案未涉及此要點。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-
十	建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝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 (一)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。 (二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)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。 (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。	本案未涉及此要點。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
十一	本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。	本案未涉及此要點。	□符合	-

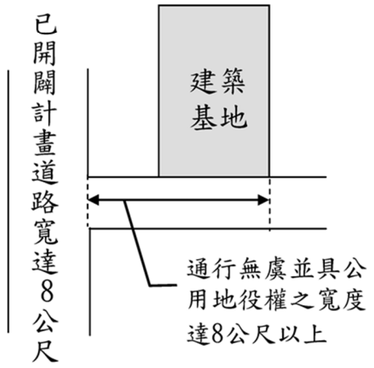
條例	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
			□提請放寬 ■免檢討	
十二	建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 (二)都市更新條例之獎勵容積，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。 (三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。	本案未申請本項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
十三	本計畫區內除依施行細則第45條規定辦理外，下列地區或建築應先經都設會審議通過後方得核准建造執照： (一)社區中心專用區。 (二)社會福利專用區。 (三)行政園區特定專用區。 (四)保護區建築面積200平方公尺以上之開發申請案。 (五)其他經都設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。	本案未涉及此要點。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
十四	基地綠化除依施行細則第43條規定辦理，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；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-35 ~P.12-41
十五	各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	本案基地面積為 1,113.62 ㎡，依新北市施行細則第37條規定檢討: 法定開挖面積: [500 ㎡*(50%+20%)]+ [(1,113.62 ㎡-500 ㎡)*(50%+10%)] =718.17 ㎡ 法定開挖率： 718.17 ㎡/基地面積 1,113.62 ㎡ =64.49% 實設開挖率： 718.15 ㎡/1,113.62 ㎡ =64.49%≦64.49%，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-2
十六	97年12月18日「變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)」案內各類土地使用，應依下列規定辦理： (一)計畫區內各類土地開發建築時，應檢附依法登記執業之應用地質技師或大地工程技士簽證之地質鑽探報告書。 (二)下列各項應由專責機構作必要之規定： 1.水肥、化糞池等淤積及排放物之宣排、棄置。 2.放牧牲畜及牛、楊、豬之飼養。 3.各類水上活動使用動力之馬力大小與船隻數量。 4.房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。 (三)計畫區內12公尺以上之聯外道兩側應加強植栽綠化，以塑造具規模及美感之景觀道路。	本案未涉及此要點。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
十七	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決議後據以執行。	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-

條例	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼

【附圖一】97 年 12 月 18 日變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)案內之風景區及社區中心專用區位置示意圖

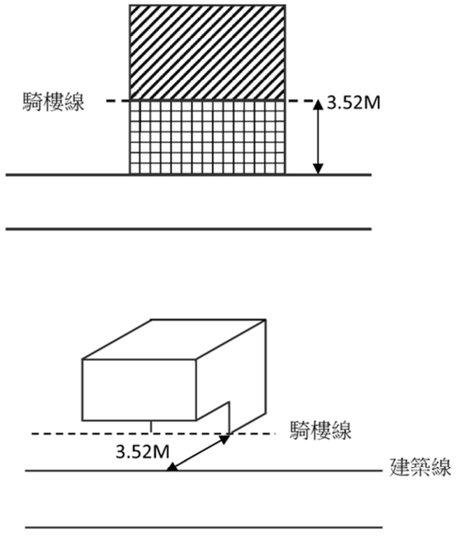


【附圖二】依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上。

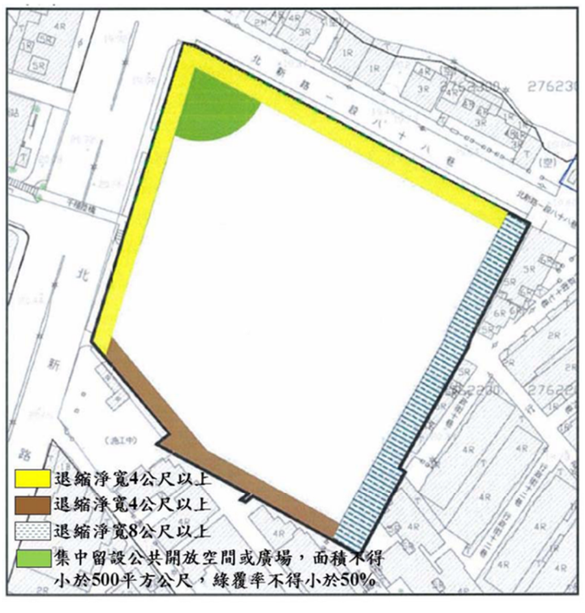


50

【附圖三】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。



【附圖四】行政園區特定專用區之開放空間及建築退縮範圍示意圖。

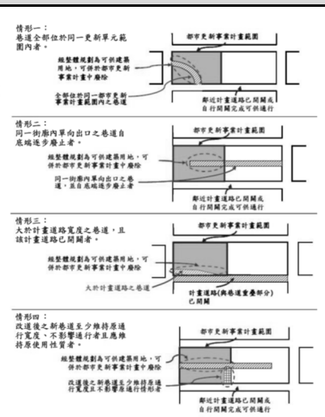


3、新北市都市更新審議原則(民國 110 年 5 月 14 日新北市政府新北府城更字第 1104654494 號令修正發布全文 24 點)

表 6-5 新北市都市更新審議原則檢討表(民國 110 年 5 月 14 日)

項次	內容說明	檢討說明	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。	遵照辦理。	■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。	本案逕送事業計畫。	□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。	本案逕送事業計畫。	□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。	本案逕送事業計畫。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
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。	本案業經建築物結構安全性能評估，並檢附評估報告及工務局錄案公文。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P. 附錄 39~ P. 附錄 41
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。	本案未涉及。	□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。	本案未涉及。	□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。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
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。	(一)自建築線退縮之人行步道符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺，其供人行之淨寬二點五公尺，符合規定。 (二)本案退縮範圍無設置停車場坡道。 (三)退縮範圍無設置樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等投影。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.10-4~P.10-18、P.11-3
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。	本案未涉及。	□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。	本案合法建築物為 66 使字店第 2418 號建物，樓層數為 4 層，檢討如下：(4 層樓建築坐落土地面積x基準容積率x2%)	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.10-2~P.10-3

項次	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
		=1,078.18 ㎡×300%×2% =64.69 ㎡		
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)依規定辦理，本案符合無障礙規定。 (二)依規定採防滑材質並順平處理。 (三)本案無涉及。 (四)本案街道家俱無設置於供人行之淨寬二點五公尺範圍內。 (五)本案供公眾使用之人行步道及綠化空間無設置投射燈。 (六)依規定辦理，本案地下室排風系統無面對人行空間。 (七)本案無涉及。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.10-3、 P.11-3、 P.12-23、 P.12-46~P.12-47
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。	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-3~P.12-7
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。	機車停車位設置檢討: (一)本案共 59 戶，法定機車位 59 輛，實設機車位為 59 輛，符合規定 (二)本案機車停車位均設置於地下一層，並已考量人車動線應整體考量，減少交織。 (三)本案無涉及。 汽車停車位設置檢討: (一)依規定設置警示燈及管制號誌，且鋪面為不同顏色之材質。 (二)本案汽機車坡道於地面層起始點至人行空間距離為 5.1 公尺≧2 公尺，符合規定。 (三)本案未設置機械車位。 (四)本案消防及汙水等相關機電空間皆為集中設置並退縮留設相關進出口及維護通道，樓梯間與電梯間出入口集中設置於排煙室內共同管理，避免影響車行動線與停車位進出口空間。 (五)本案免設置裝卸車位，訪客臨停車位與垃圾車暫停車位共用，設置於 B2F。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-2~P.11-3、P.11-18~P.11-21
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。	(一)本案住宅單元內無設置機房。 (二)本案一樓無設置陽台。 (三)遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-3~P.11-17

項次	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
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。 	本案未涉及此要點。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
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。	(一)詳畸零地檢討圖。 (二)本案無涉及。 (三)本案無涉及。 (四)本案無涉及。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.2-6
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。	本案未涉及此要點。	□符合 □提請放寬 ■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。	本案目前為事業計畫階段，後續權利變換階段將依規定辦理。	■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。 (五)更新後建築物雨遮估價處理原則如下： 1、勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。	本案目前為事業計畫階段，後續權利變換階段將依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-

項次	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
	2、勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。 3、事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。 (六)更新前現有（既成）巷道估價原則如下： 1、更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。 2、應於估價條件中敘明相關折減內容。 (七)提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。			
二一	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。	本案依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.15-1
二二	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。 (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。	本案依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.18-1~P.18-2
二三	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。	遵照辦理。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	P.10-1
二四	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。	遵照辦理。		-

表 6-6 新北市都市更新審議原則檢討表(民國 112 年 8 月 8 日)

項次	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
五	依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條第一項第二款規定申請容積獎勵者應為合法建築物，其基地面積認定方式如下： (一)領有使用執照者，得依使用執照所載建築基地面積計算。 (二)未領有使用執照者，得依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算，且各棟建築物均應辦理結構安全性能評估。但有特殊情形者，個案認定之。	本案領有使用執照，依使用執照所載建築基地面積計算。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.10-1
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或提審議會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車停車位及機車停車位 ，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，汽、機車停車位之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。	本案無申請此項獎勵。	□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。	本案無申請此項獎勵。	□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。	本案無申請此項獎勵。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-
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僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。但位於本條例第七條迅行劃定之更新地區者淨寬部分得設置停車場坡道。 (三)地上構造物及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間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。但涉及鄰房占用致無法自建築線或基地境界線退縮者，得自鄰房占用外緣補足退縮寬度。 (四)退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上。 前項所稱之地上構造物，指圍牆、建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮、花台、通排氣口等。	(一) 本案自建築線退縮 4M，供人行步道 2.5M，符合規定。 (二)退縮範圍無設置建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物，亦未設置高層緩衝空間。 (三)本案地上構造物皆未落於退縮範圍內。 (四)退縮範圍內均選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上之喬木，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.10-4~ P.10-17、 P.12-35~ P.12-37 、 P.12-41
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。	本案無申請此項獎勵。	□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。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-

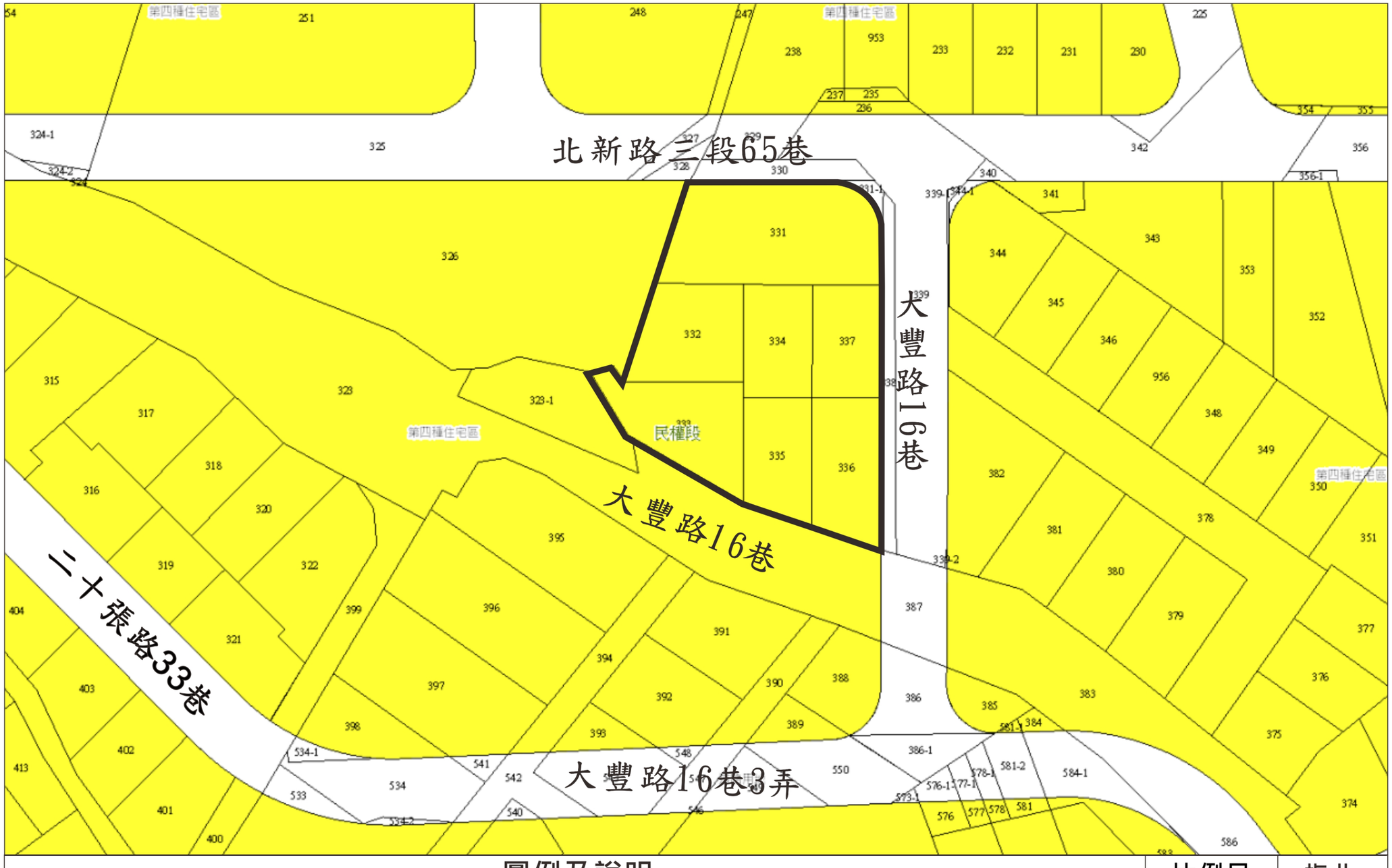

北新路三段65巷
大豐路16巷
大豐路16巷3弄
二十張路33巷
民權段
第四種住宅區
圖例及說明
更新單元範圍
住宅區
比例尺
1/500
指北

圖 6-1 土地使用分區圖

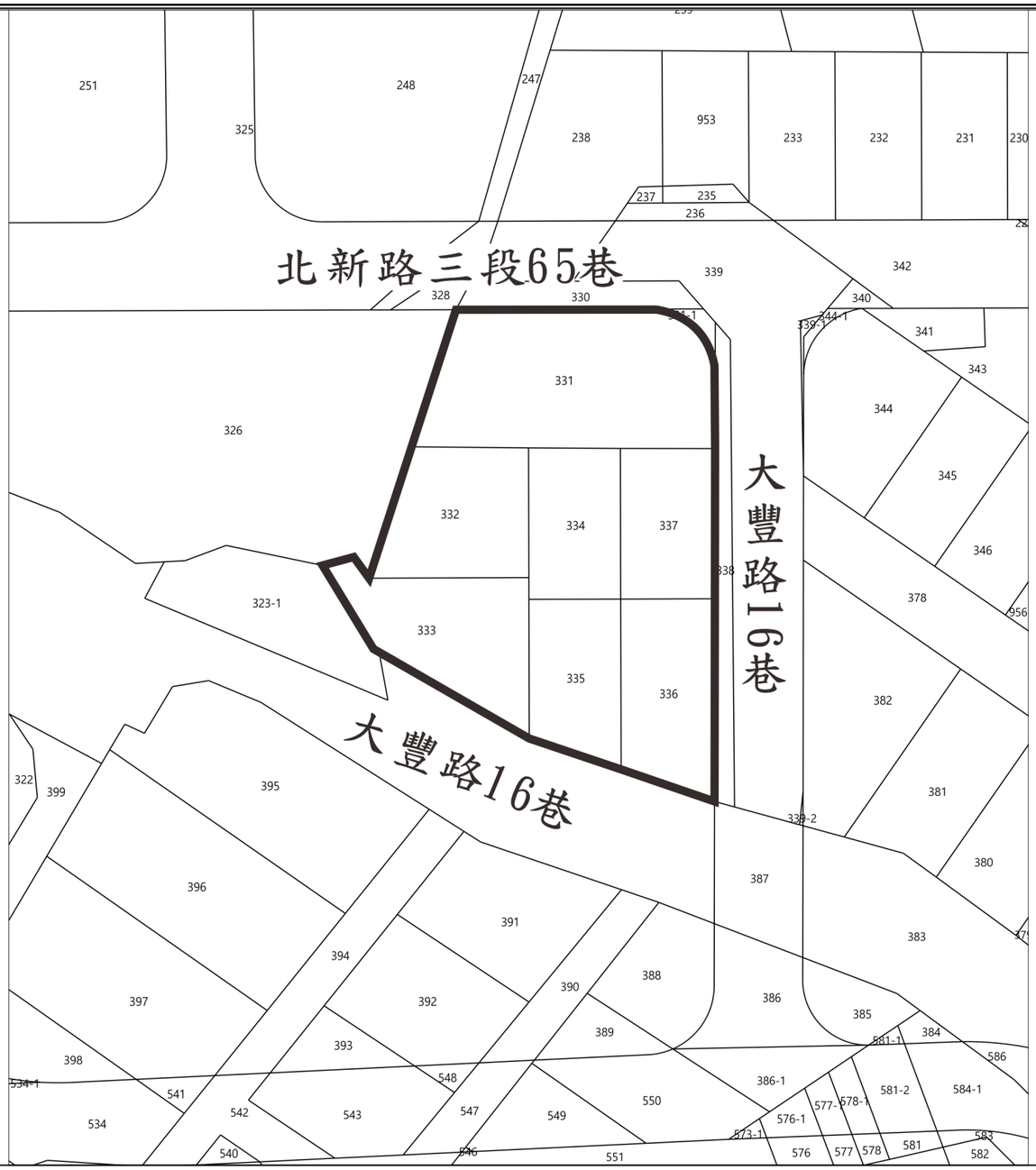
柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本案採「重建」方式進行。(詳參閱計畫書「拾壹、重建區段之土地使用計畫」)

二、區段劃分

本案範圍將全部劃分為「重建區段」，詳圖 7-1 更新單元區段劃分圖。



圖例及說明	比例尺	指北
重建區段範圍(同更新單元範圍)	1/500	N

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(本案無)

本案無涉及公共設施興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫(本案無)

本案無涉及整建（或維護）計畫，及古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫，新北市政府文化局函文詳附錄九。

拾、申請容積項目及額度

一、都市更新建築容積獎勵

表10-1 容積獎勵試算表

更新單元內建築基地面積			1,113.62㎡
更新單元內之基準容積			3,340.86㎡
申請容積項目（#容積獎勵辦法）		申請量體（㎡）	容積額度（%）
中央容獎項目	#5 原建築容積高於基準容積		
	#6 結構堪慮建築物	258.76	7.75
	#7 公益設施		
	#8 協助開闢公共設施用地		
	#9 文資保存及維護		
	#10 綠建築	200.45	6.00
	#11 智慧建築	200.45	6.00
	#12 無障礙環境設計		
	#13 耐震設計	334.08	10.00
	#14 時程	233.86	7.00
	#15 規模		
	#16 全體同意採協議合建實施		
	#17 處理舊違建戶		
新北市容獎項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	400.90	12.00
	#3 捐贈都更基金		
	#4 留設無頂蓋街角廣場		
	#5 依都市更新計畫留設4公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行		
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築	64.69	1.94
	#7 受臨路寬度限制調降基準容積		
	#8 提供社會福利設施或其他公益設施		
都市更新容積獎勵合計（A）		1,693.19	50.69
其他容積獎勵項目（B）			
容積獎勵總計（A+B）（超過上限，以上限計）		1,670.43	50.00
容積移轉（C）			
增額容積（D）			
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計（A+B+C+D）		1,670.43	50.00

註：實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準，本表僅供參考。

（一）中央都市更新容積獎勵項目

1、「都市更新建築容積獎勵辦法」§6 結構堪慮建築物獎勵

本案更新單元內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級，申請基準容積8%之獎勵容積；建築物經結構安全性能初評相關資料詳附錄七。

獎勵面積＝（使照土地面積總計）×基準容積率×8%

＝1,078.18㎡×300%×8%

＝258.76㎡

獎勵額度＝（獎勵面積÷基準容積）×100%

＝(258.76㎡÷3,340.86㎡)×100%

＝7.75%

使照編號	地號	面積(㎡) (採使用執照土地面積計算)	基準容積(㎡)
66使字店第2418號	331、332、333、334、335、336及337	1,078.18	3,234.54
		小計	3,234.54

2、「都市更新建築容積獎勵辦法」§10 綠建築獎勵

本案採銀級綠建築設計，申請基準容積6%之獎勵容積，並依2023年版綠建築計畫檢討。

獎勵面積＝基準容積×6%

＝3,340.86㎡×6%

＝200.45㎡

保證金＝事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值×0.7×獎勵面積

＝216,000元/㎡×0.7×200.45㎡

＝30,308,040

管理維護費＝公寓大廈管理基金×50%

＝1,685,479元×50%

＝842,740元

建築基地地號	面積（㎡）A	112年公告土地現值（元/㎡）B	複值C＝A×B
331	311.54	216,000	67,292,640
332	147.85	216,000	31,935,600
333	165.12	216,000	35,665,920
334	113.47	216,000	24,509,520
335	116.30	216,000	25,120,800
336	143.09	216,000	30,907,440
337	116.25	216,000	25,110,000
小計	1,113.62	-	240,541,920
建築基地平均公告土地現值（元/㎡）			216,000

3、「都市更新建築容積獎勵辦法」§11 智慧建築獎勵

本案採銀級智慧建築設計，申請基準容積 6%之獎勵容積，並依 2016 年版智慧建築計畫檢討。

獎勵面積＝基準容積x6%

＝3,340.86 ㎡x6%

＝200.45 ㎡

保證金＝事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值x0.7x獎勵面積

＝216,000 元/㎡x0.7x200.45 ㎡

＝30,308,040 元

管理維護費＝公寓大廈管理基金x50%

＝1,685,479 元x50%

＝842,740 元

建築基地地號	面積（㎡）A	112 年公告土地現值（元/㎡）B	複值 C＝AxB
331	311.54	216,000	67,292,640
332	147.85	216,000	31,935,600
333	165.12	216,000	35,665,920
334	113.47	216,000	24,509,520
335	116.30	216,000	25,120,800
336	143.09	216,000	30,907,440
337	116.25	216,000	25,110,000
小計	1,113.62	-	240,541,920
建築基地平均公告土地現值（元/㎡）			216,000

4、「都市更新建築容積獎勵辦法」§13 耐震設計獎勵

本案採耐震設計，並取得耐震設計標章，申請基準容積 10%之獎勵容積。

獎勵面積＝基準容積x10%

＝3,340.86 ㎡x10%

＝334.08 ㎡

保證金＝事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值x0.7x獎勵面積

＝216,000 元/㎡x0.7x334.08 ㎡

＝50,512,896 元

管理維護費＝公寓大廈管理基金x50%

＝1,685,479 元x50%

＝842,740 元

建築基地地號	面積（㎡）A	112 年公告土地現值（元/㎡）B	複值 C＝AxB
331	311.54	216,000	67,292,640
332	147.85	216,000	31,935,600
333	165.12	216,000	35,665,920
334	113.47	216,000	24,509,520
335	116.30	216,000	25,120,800
336	143.09	216,000	30,907,440
337	116.25	216,000	25,110,000
小計	1,113.62	-	240,541,920
建築基地平均公告土地現值（元/㎡）			216,000

5、「都市更新建築容積獎勵辦法」§14 更新時程獎勵

本案於 112 年 5 月 16 日申請事業計畫報核，申請基準容積 7%之獎勵容積。

獎勵面積＝基準容積x7%

＝3,340.86 ㎡x7%

＝233.86 ㎡

（二）新北市都市更新容積獎勵項目

1、「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」§2 建築基地及建築物規劃設計獎勵

本案建築規劃設計符合「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」第 2 條附表一之項次三，申請基準容積 12%之獎勵容積，檢討圖面詳圖 10-1~圖 10-2。

獎勵面積＝基準容積x12%

＝3,340.86 ㎡x12%

＝400.90 ㎡

建蔽率檢討＝法定建蔽率-設計建蔽率

＝50%-44.88%

＝5.12%

2、「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」§6 三十年以上四、五樓以上合法建築物獎勵

獎勵面積＝(4 層樓建築坐落之土地總面積x基準容積率x2%)

＝1,078.18 ㎡x300%x2%

＝64.69 ㎡

獎勵額度＝(獎勵面積÷基準容積)x100%

＝(64.69 ㎡÷3,340.86 ㎡)x100%

＝1.94%

編號	建物門牌	使照編號	坐落建築基地地號	坐落土地面積(㎡)	樓層數	獎勵額度(%)
1	大豐路16巷15號	66使字店第2418號	331、332、333、334、335、336及337	1,078.18	四層	2%
2	大豐路16巷15號二樓					
3	大豐路16巷15號三樓					
4	大豐路16巷15號四樓					
5	大豐路16巷17號					
6	大豐路16巷17號二樓					
7	大豐路16巷17號三樓					
8	大豐路16巷17號四樓					
9	大豐路16巷19號					
10	大豐路16巷19號二樓					
11	大豐路16巷19號三樓					
12	大豐路16巷19號四樓					
13	大豐路16巷25號					
14	大豐路16巷25號二樓					
15	大豐路16巷25號三樓					
16	大豐路16巷25號四樓					
17	大豐路16巷23號					
18	大豐路16巷23號二樓					
19	大豐路16巷23號三樓					
20	大豐路16巷23號四樓					
21	大豐路16巷21號					
22	大豐路16巷21號二樓					
23	大豐路16巷21號三樓					
24	大豐路16巷21號四樓					
25	北新路三段65巷21號					
26	大豐路6巷9弄7號二樓					
27	北新路三段65巷21號三樓					
28	北新路三段65巷21號四樓					
29	北新路三段65巷23號					
30	北新路三段65巷23號二樓					
31	北新路三段65巷23號三樓					
32	北新路三段65巷23號四樓					
小計		-	-	1,078.18	-	-

二、其他獎勵(本案無)

三、容積移轉(本案無)

四、容積獎勵上限檢討

1,113.62 平方公尺（各該建築基地面積）×300%（各該建築基地基準容積率）×1.5倍＝5,011.29平方公尺

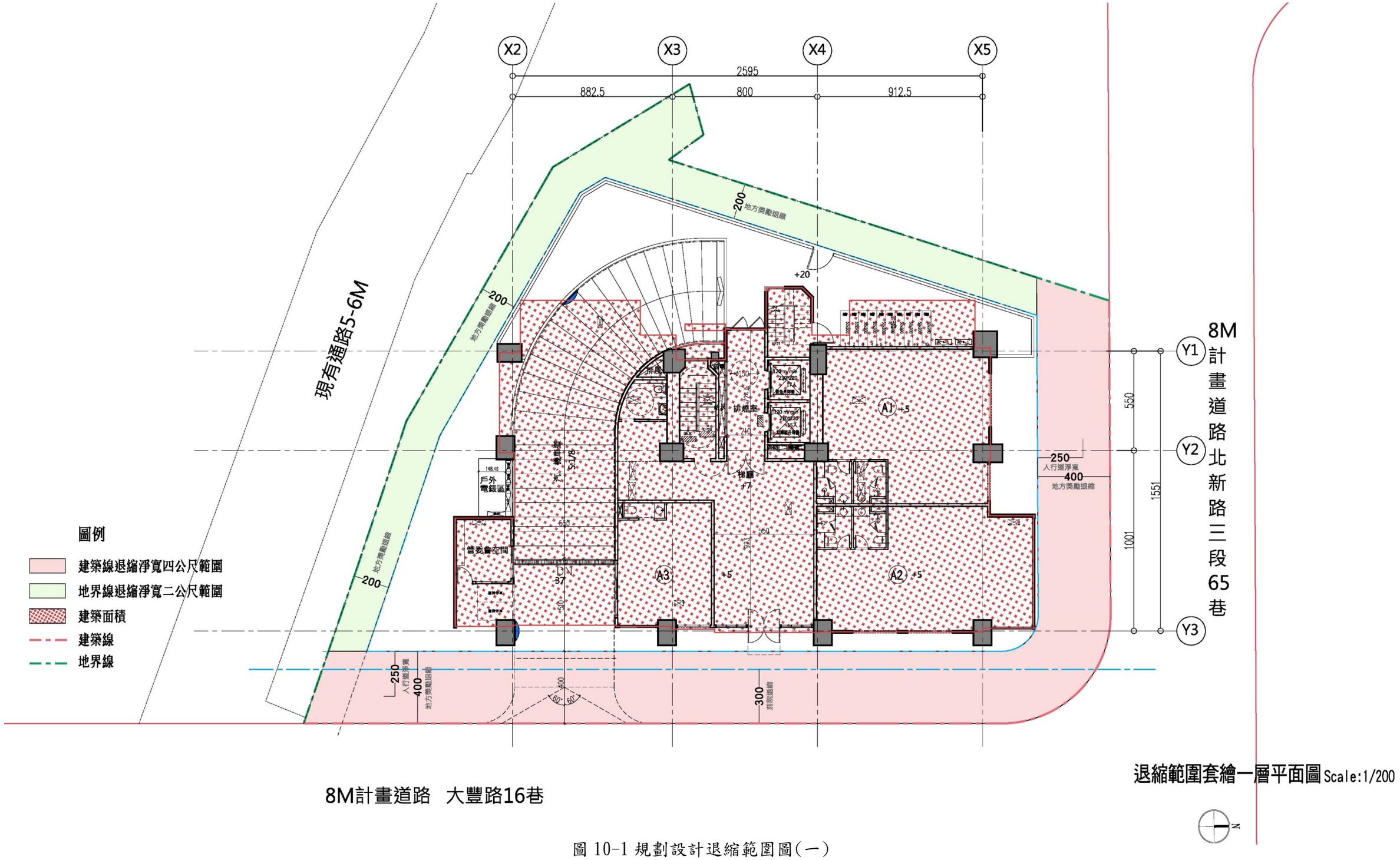


圖 10-1 規劃設計退縮範圍圖(一)

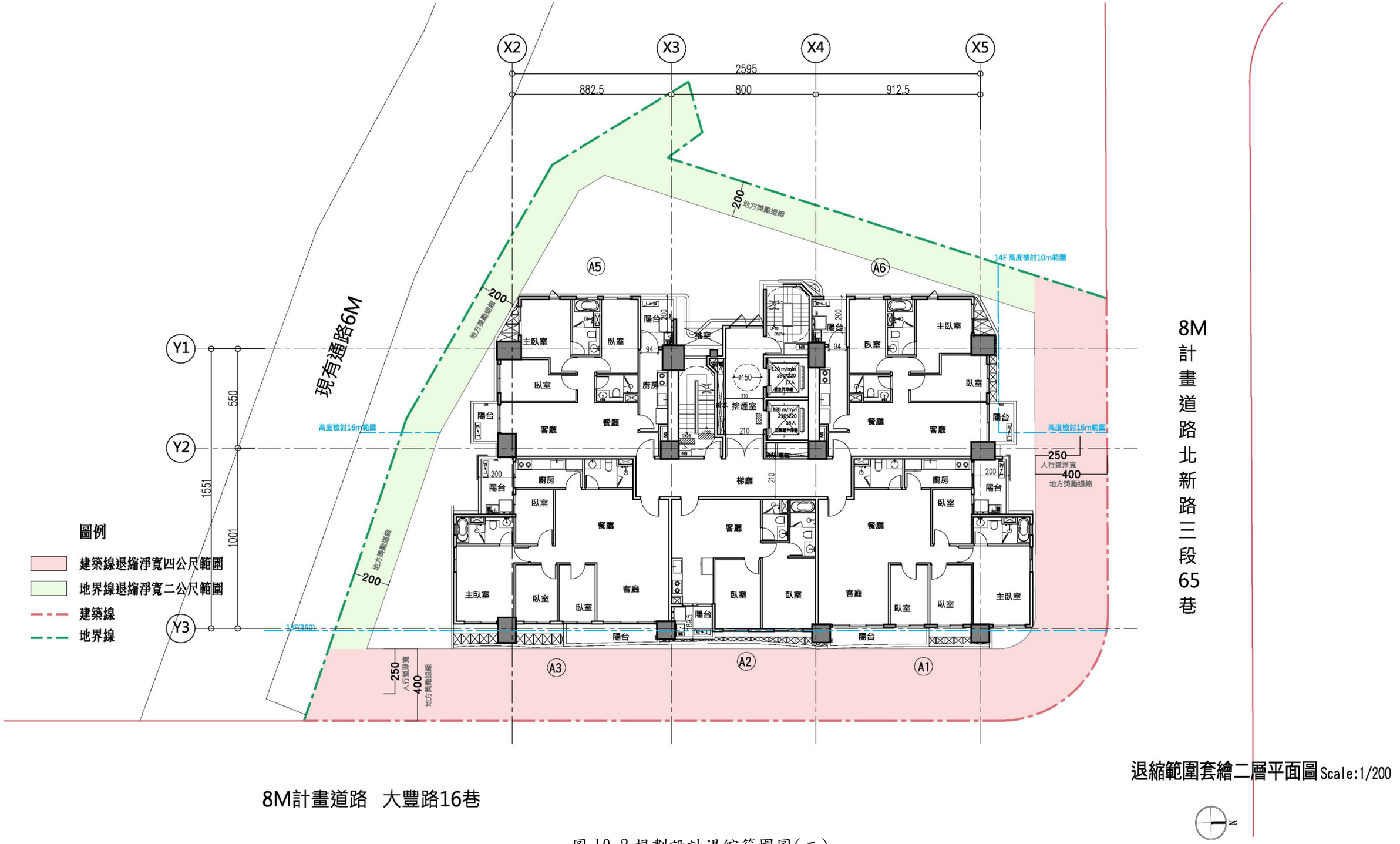


圖 10-2 規劃設計退縮範圍圖(二)

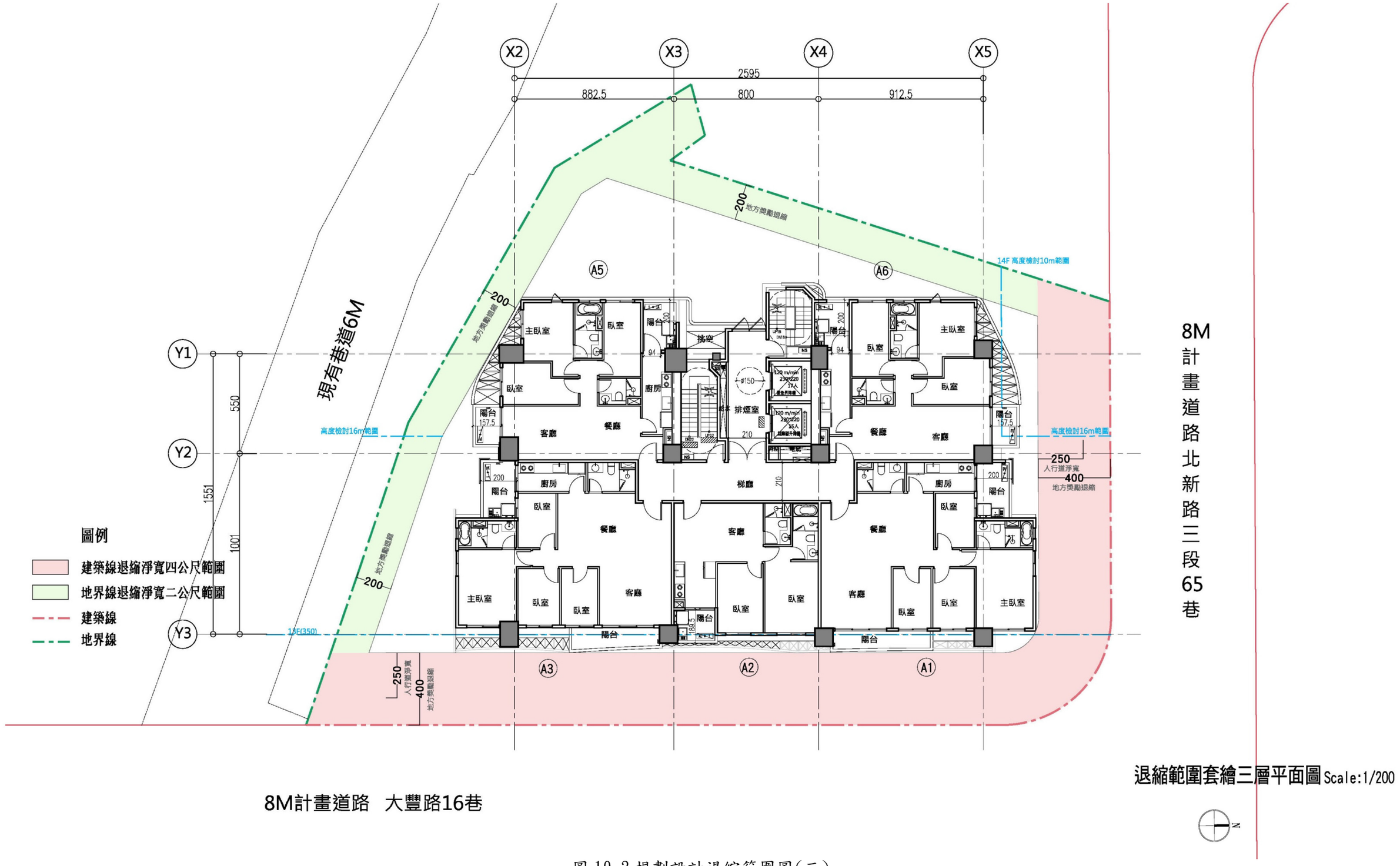


圖 10-3 規劃設計退縮範圍圖(三)

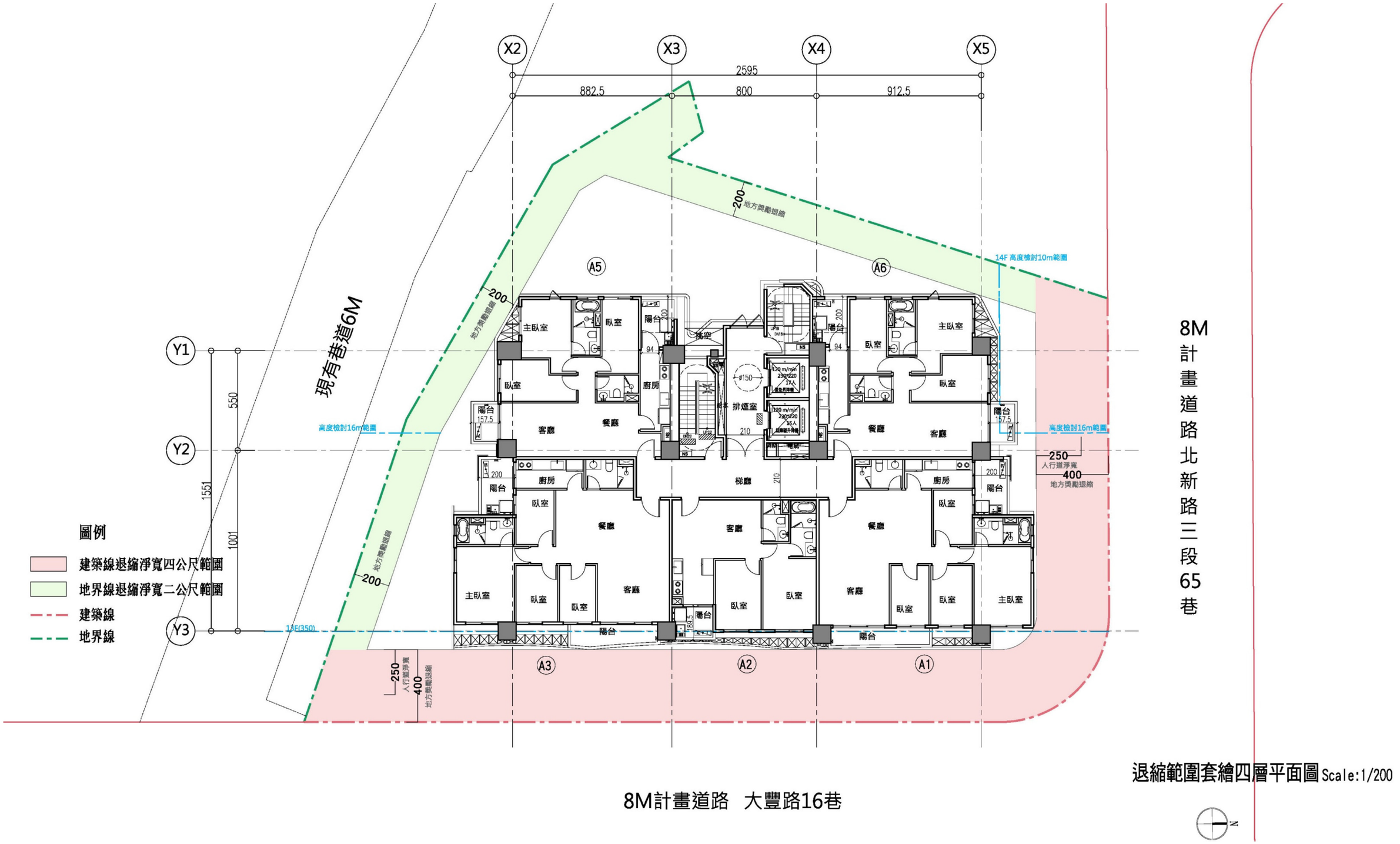


圖 10-4 規劃設計退縮範圍圖(四)

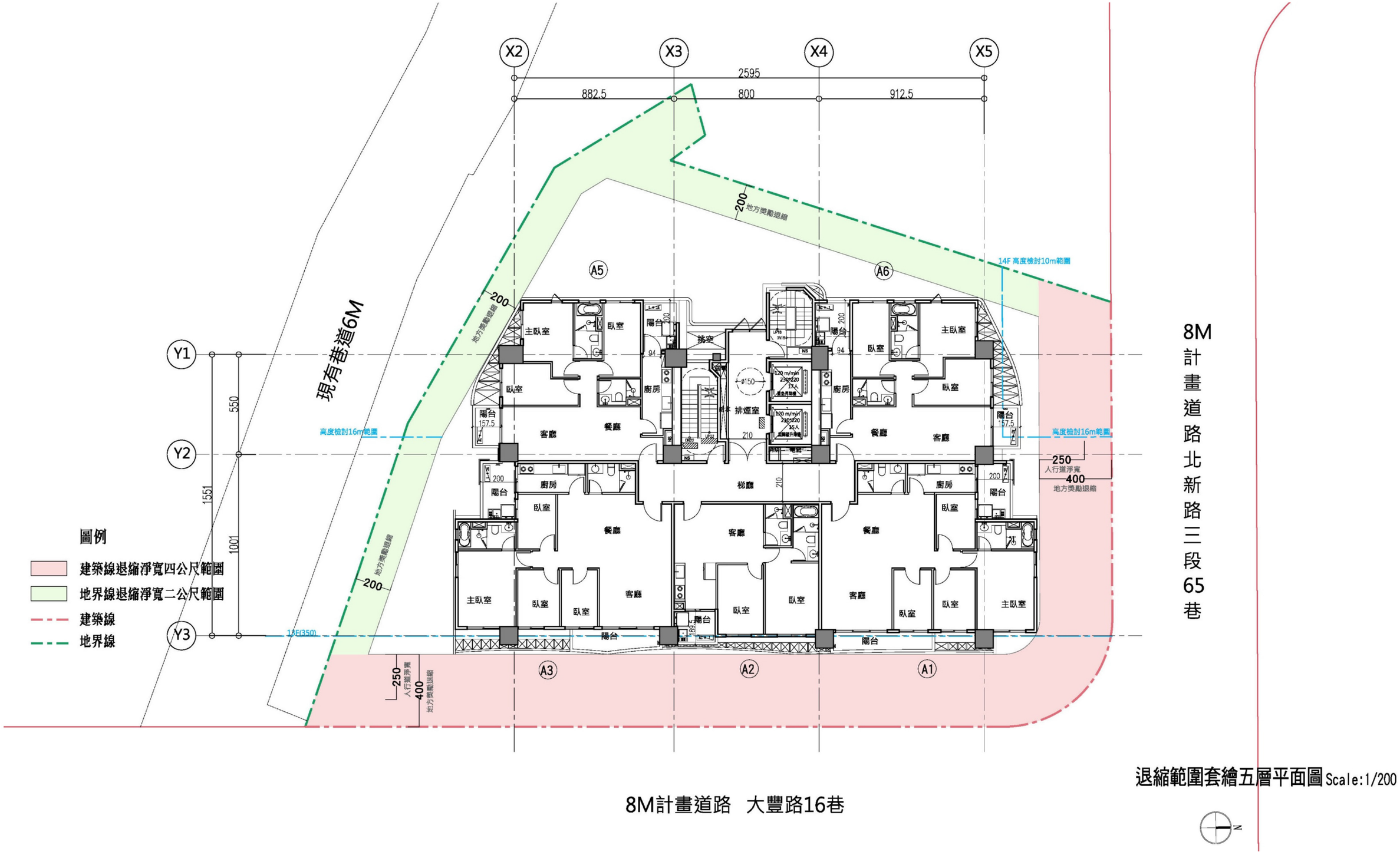


圖 10-5 規劃設計退縮範圍圖(五)

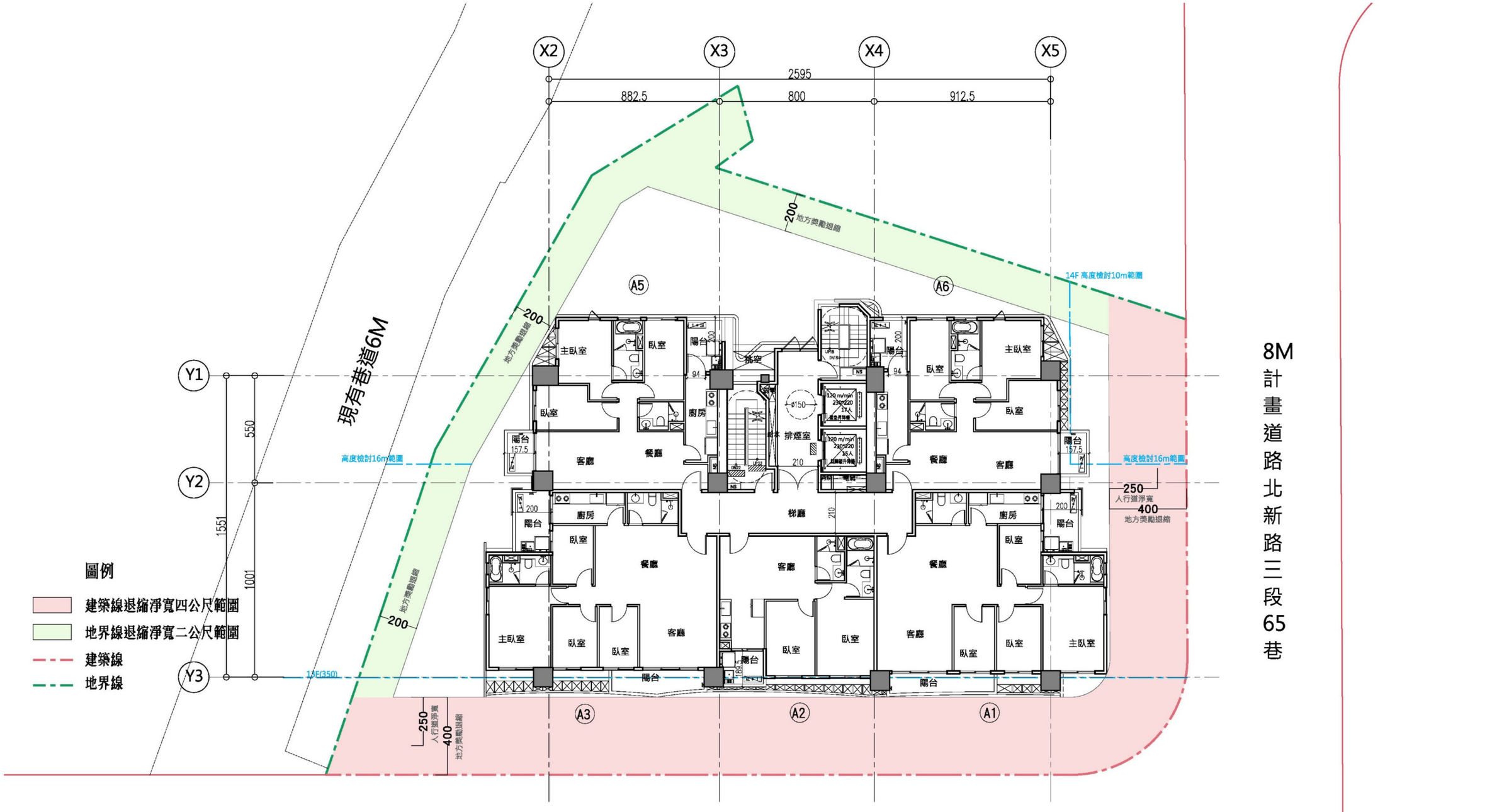
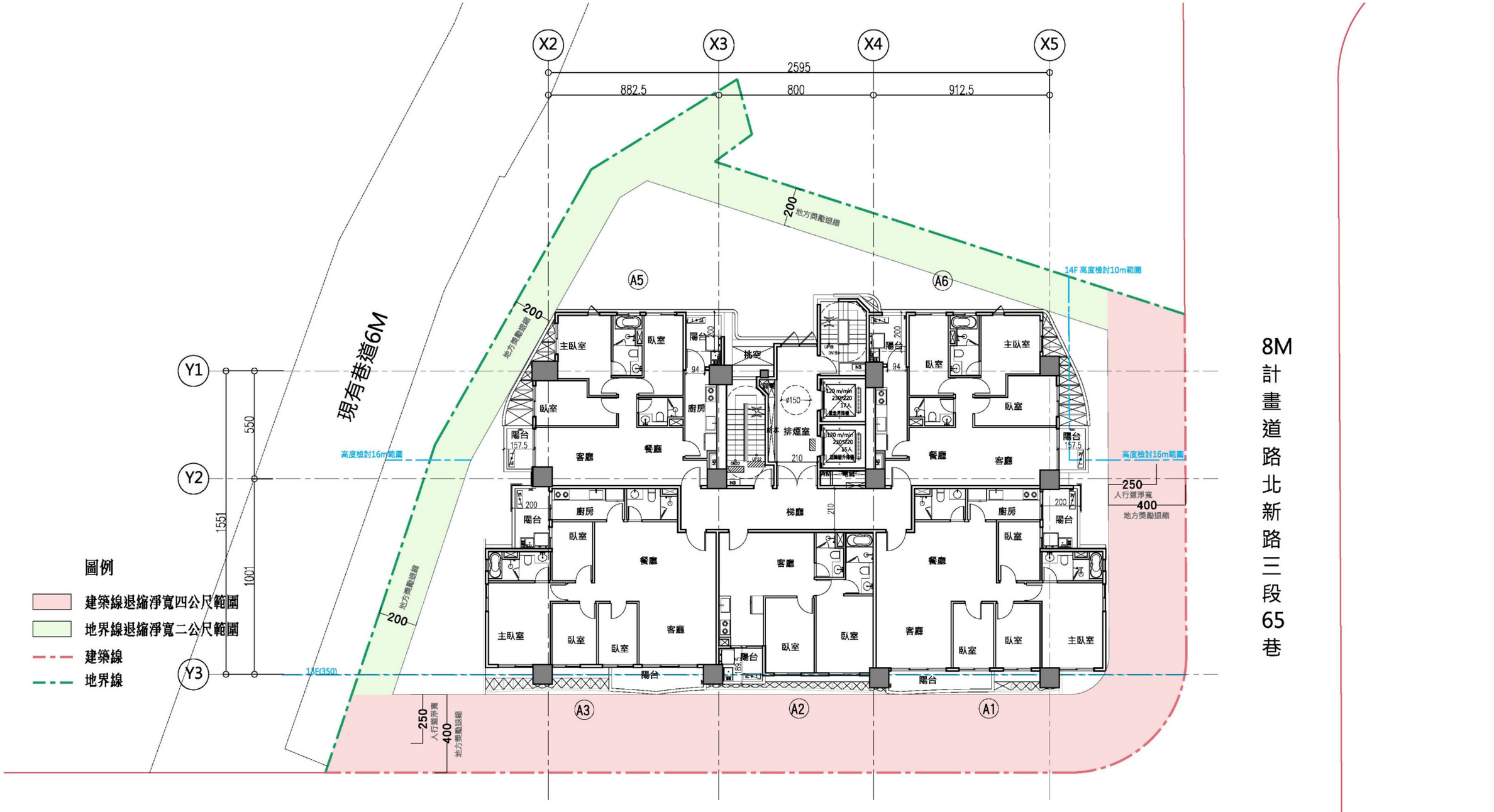


圖 10-6 規劃設計退縮範圍圖(六)



退縮範圍套繪七層平面圖 Scale:1/200

8M計畫道路　大豐路16巷

圖 10-7 規劃設計退縮範圍圖(七)

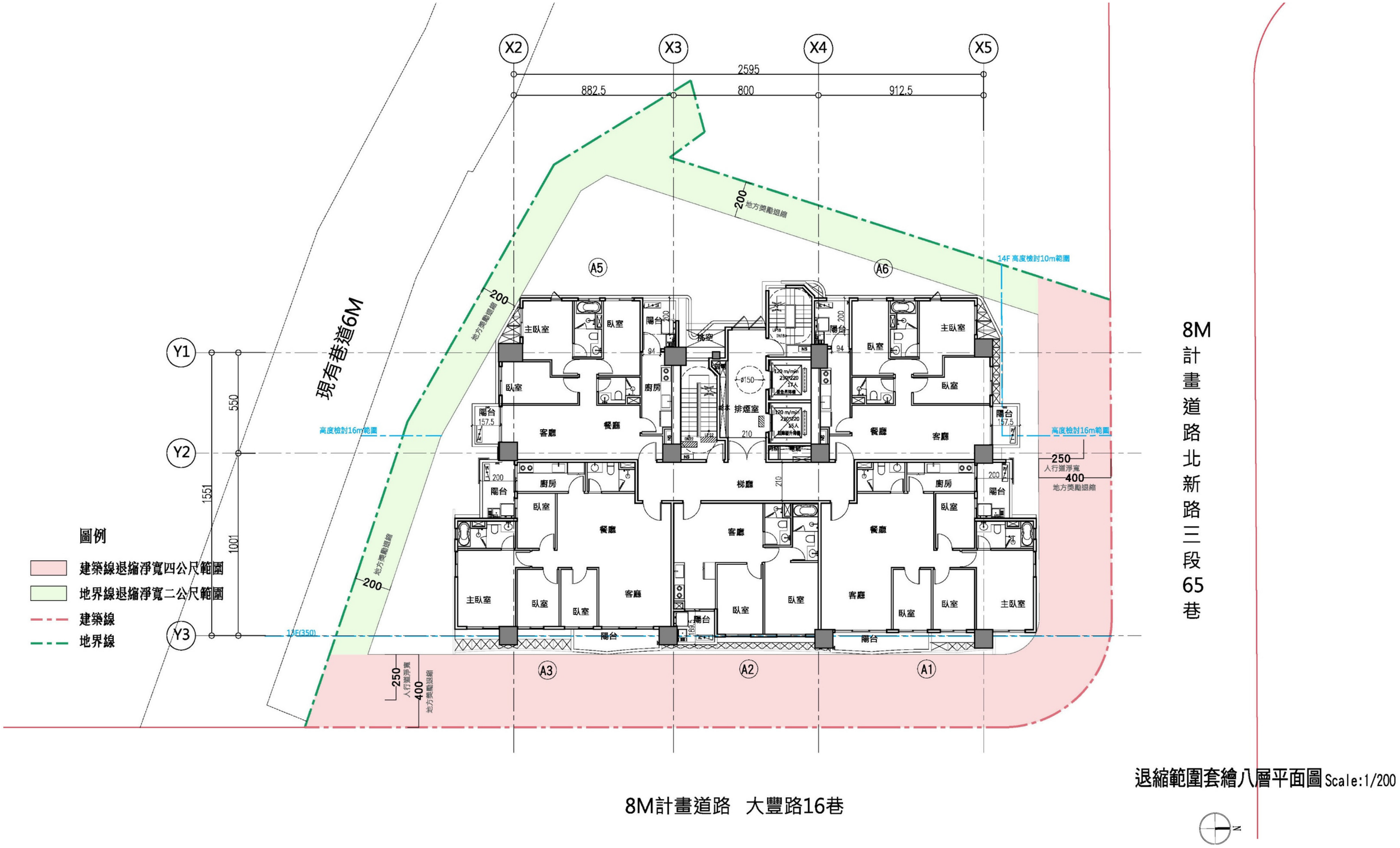
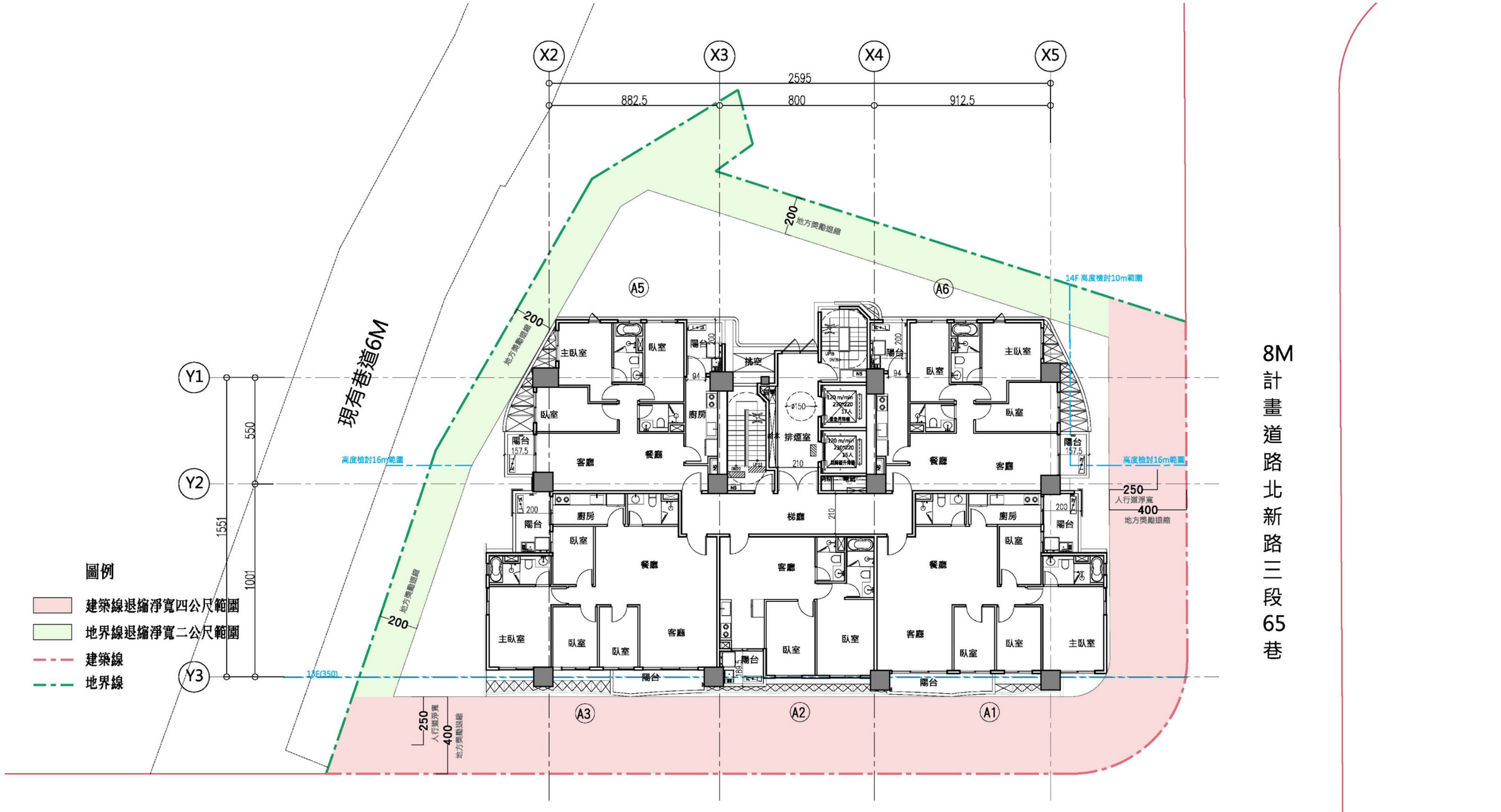


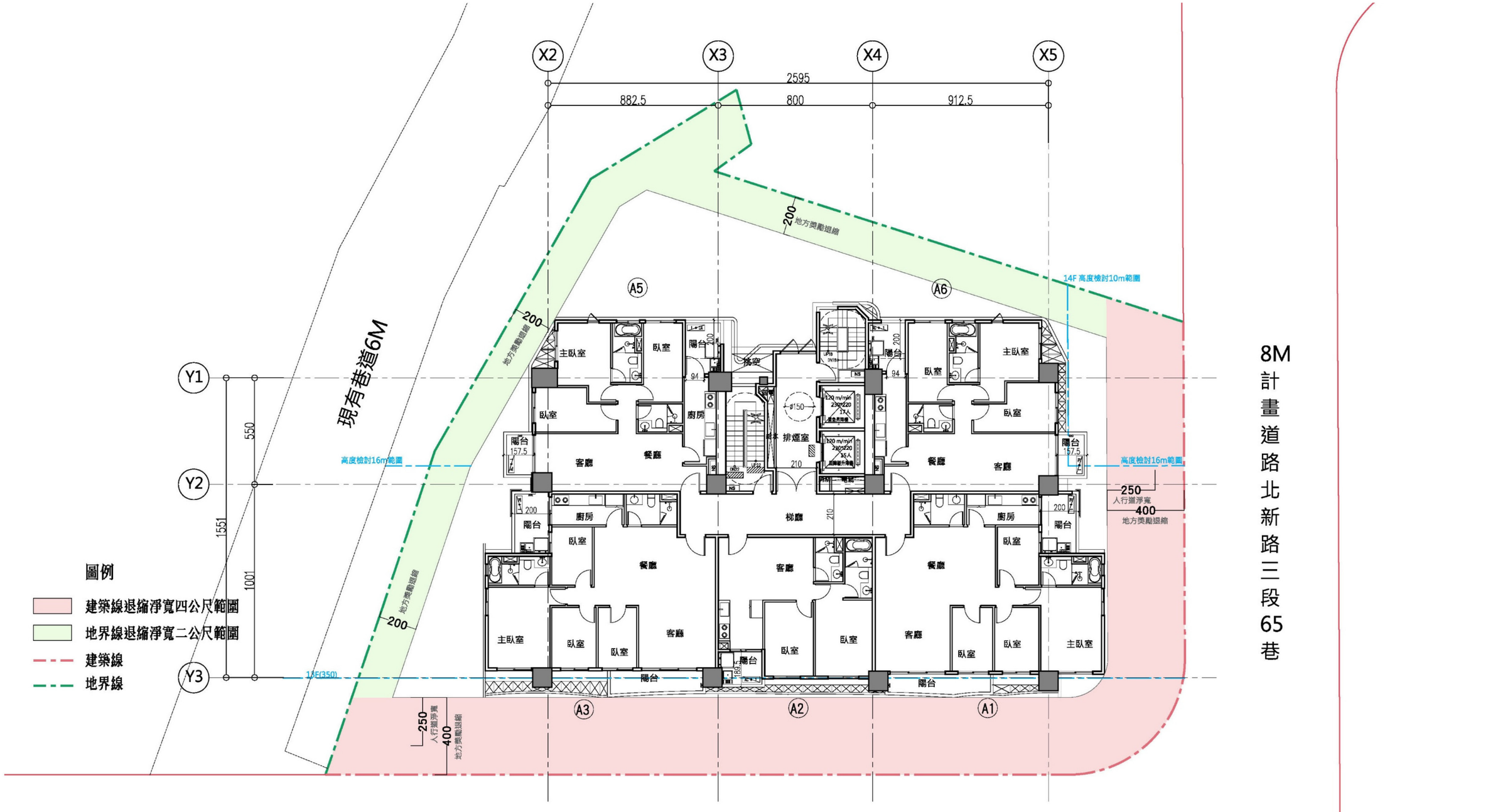
圖 10-8 規劃設計退縮範圍圖(八)



8M計畫道路　大豐路16巷

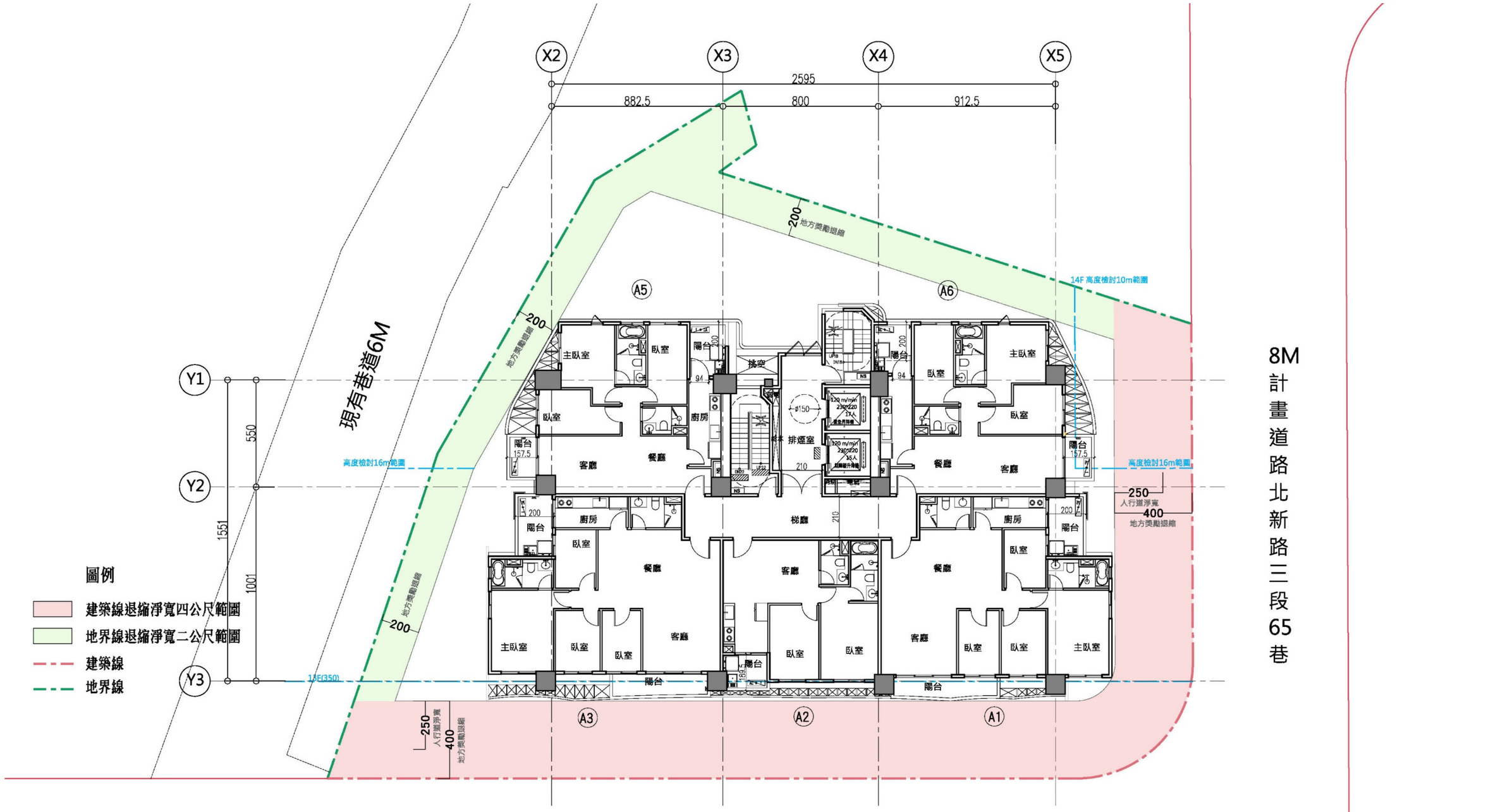
退縮範圍套繪九層平面圖 Scale:1/200

圖 10-9 規劃設計退縮範圍圖(九)



退縮範圍套繪十層平面圖 Scale:1/200

圖 10-10 規劃設計退縮範圍圖(十)



退縮範圍套繪十一層平面圖 Scale:1/200

8M計畫道路　大豐路16巷

圖 10-11 規劃設計退縮範圍圖(十一)

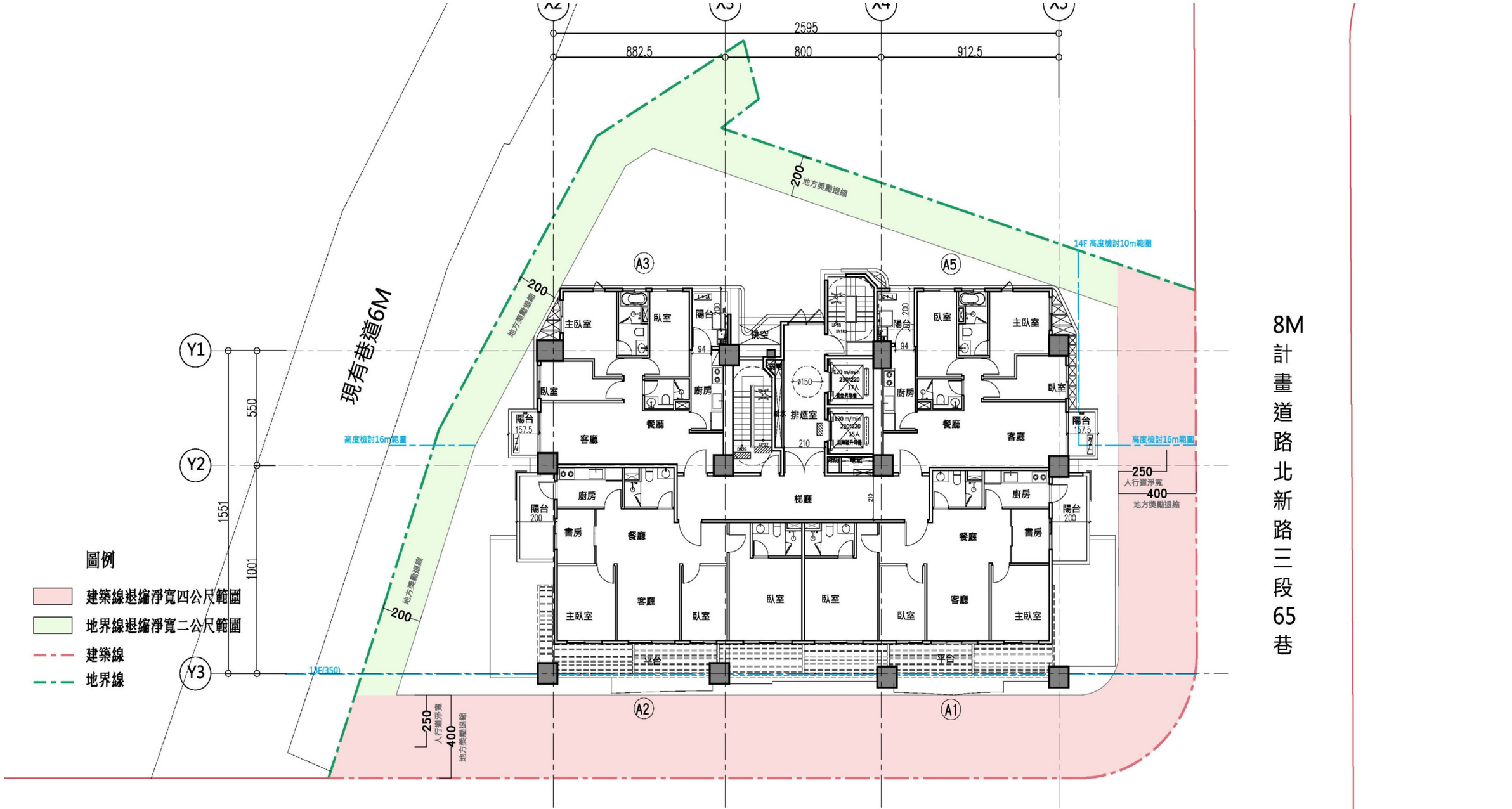


圖 10-12 規劃設計退縮範圍圖(十二)

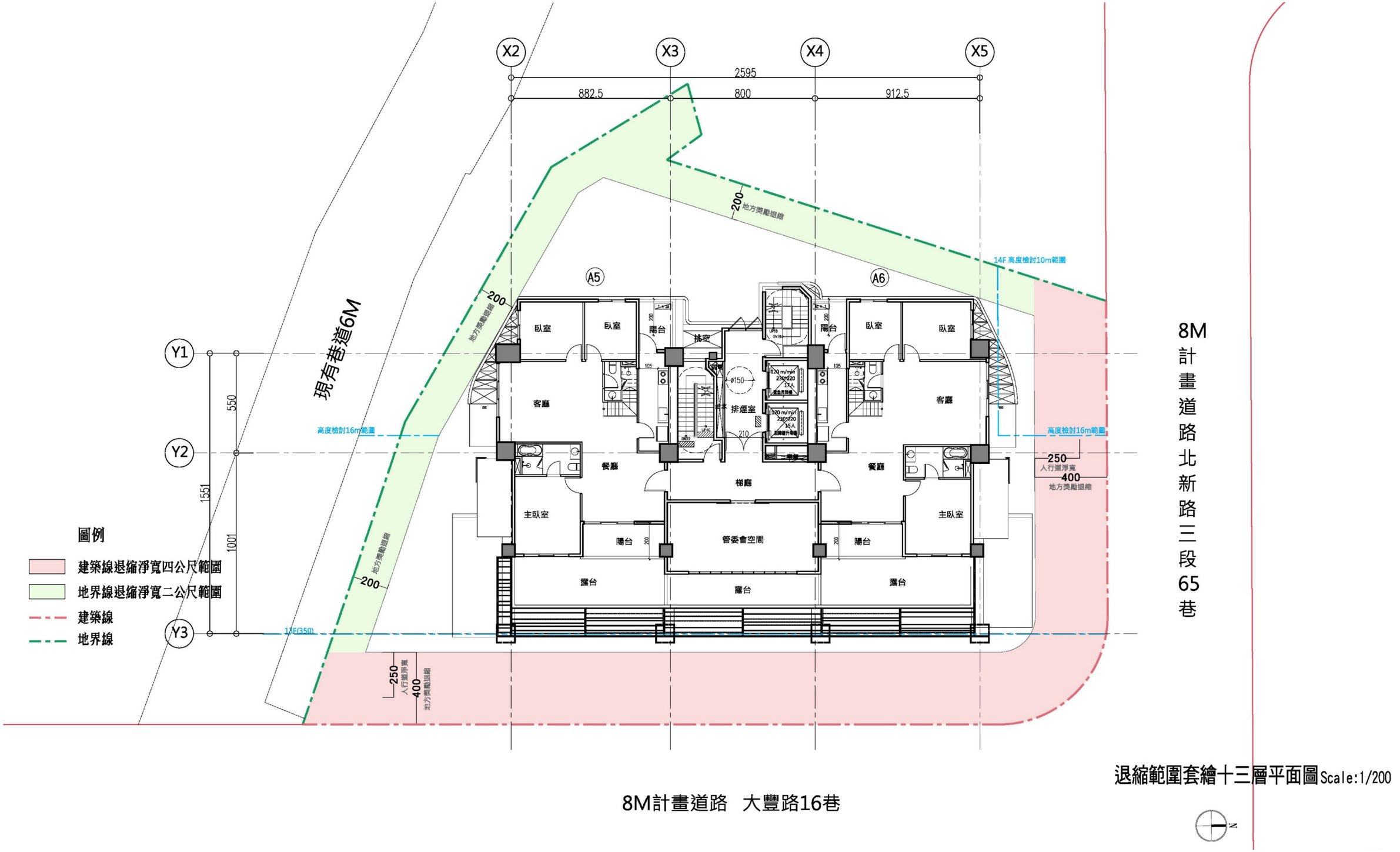


圖 10-13 規劃設計退縮範圍圖(十三)

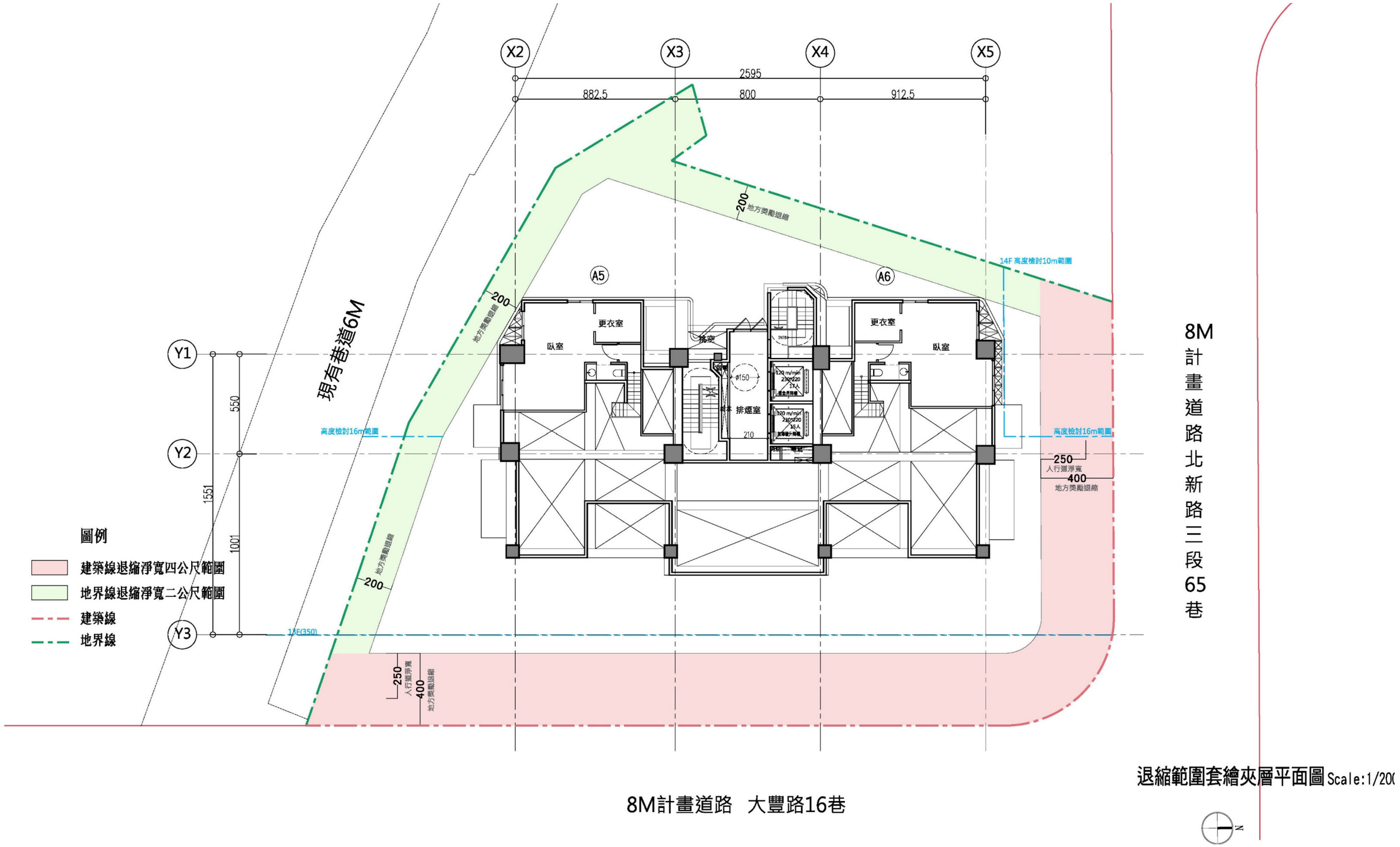
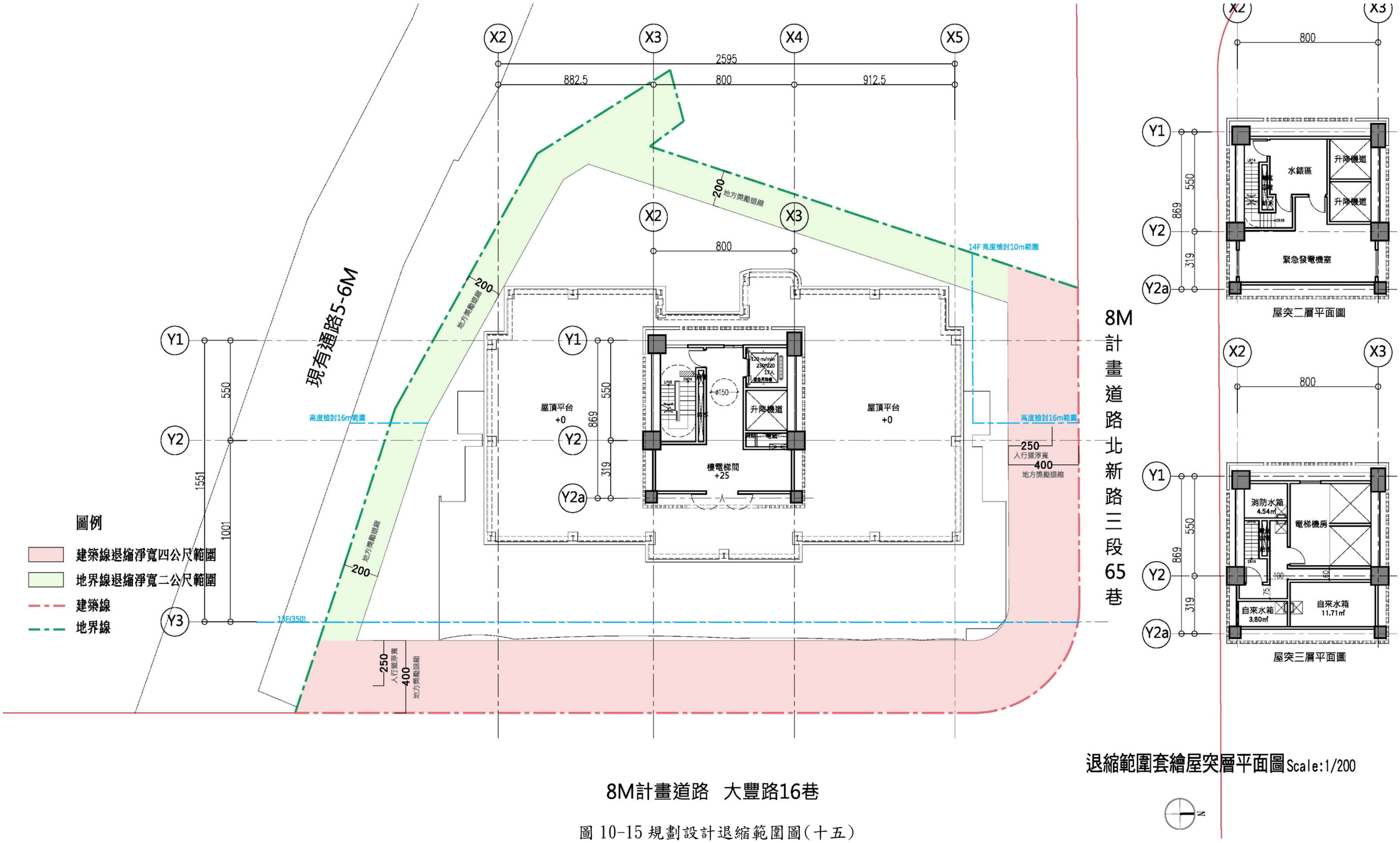


圖 10-14 規劃設計退縮範圍圖(十四)



屋突二層平面圖

屋突三層平面圖

退縮範圍套繪屋突層平面圖 Scale:1/200

8M計畫道路　大豐路16巷

圖 10-15 規劃設計退縮範圍圖(十五)

開放空間維護基金

開放空間面積計檢討：

4M無遮簷人行道範圍：

① (8.537+2.888)x2.82/2−(2.888x0.602)*2/3=14.95
② (8.537x1.772)*2/3=10.1
③ (37.18+38.55)X4.00865/2=151.7875
④ (18.67+17.39)*4/2=72.12

2M人行道範圍：

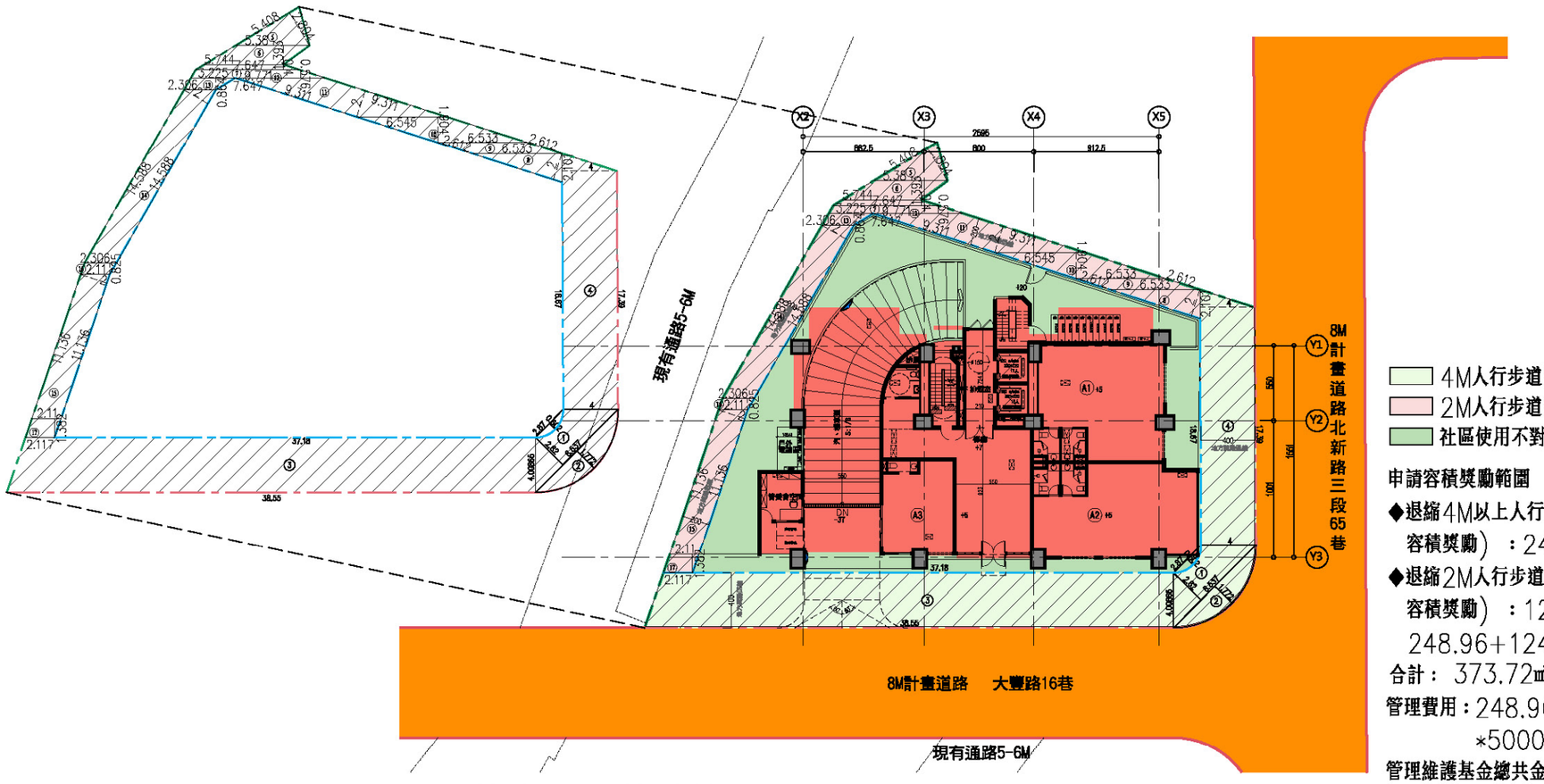
⑤ 5.408*2.804/2=7.58
⑥ (5.38+5.744)*1.393/2=7.75
⑦ (5.744+7.647)*0.4/2=2.68
⑧ 2.101*6.533/2=6.86
⑨ (2.612+2.612)*2/2=5.22
⑩ (6.533+6.545)*1.904/2=12.45
⑪ (9.311+9.311)*2/2=18.62
⑫ (7.647+9.771)*0.576/2=5.02
⑬ (3.225+2.306)*0.864/2=2.39
⑭ (14.588+14.588)*2/2=29.18
⑮ (11.136+11.136)*2/2=22.27
⑯ (2.306+2.11)*0.825/2=1.82
⑰ (2.11+2.117)*1.382/2=2.92

4M無遮簷人行道範圍：

① + ② + ③ + ④ = 248.96㎡

2M人行道範圍：

⑤ + ⑥ + ⑦ +... ⑰ = 124.76㎡



申請容積獎勵範圍

◆退縮4M以上人行步道面積計算(申請都更容積獎勵) ：248.96㎡
◆退縮2M人行步道面積計算(申請都更容積獎勵) ：124.76㎡
248.96+124.76=373.72
合計： 373.72㎡
管理費用：248.96*5000+124.76*5000=1,868,600元
管理維護基金總共金額為：1,868,600元

開放空間面積計算圖 S：1/400　　GL±0(EL:16.99)

圖 10-16 公共開放空間管理維護基金計算圖

申請人/起造人	
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)	0㎡
申請都更容積獎勵範圍面積(b)	373.72㎡
公共開放空間管理維護基金金額	
(124.76*5000)+(248.96*5000)=1,868,600元	
申請人/起造人	
鑫忠建築開發股份有限公司 許慶鐘	

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，管理維護金計算之正確性由起造人負責。

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。

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案未涉及廢巷或改道計畫。

二、建築興建計畫

表 11-1 建築興建計畫表

項目		數值
棟別數		1 幢 1 棟
構造別		鋼筋混凝土
地上/地下層數		地上 13 層/地下 4 層
規劃單元	總單元	59 戶
	住宅單元	住宅 56 戶
	商業單元	店鋪 3 戶
	工業單元	—
	其他	—
汽車位	法定汽車位	41 部
	自設汽車位	13 部
	小計	54 部
機車位	法定機車位	59 部
	自設機車位	—
	小計	59 部
裝卸車位	法定裝卸車位	—
	自設裝卸位	—
	小計	—
自行車位	法定自行車位	9 部
	自設自行車位	1 部
	小計	10 部
其他車位	垃圾車位	1 部

表 11-2 面積計算表

鑫忠建設 新店區民權段_面積計算表																		
1	申請地點	新北市新店區民權段334地號等七筆土地																
2	土地使用分區	第四種住宅區	1113.62(㎡)	(	建蔽率=	50.00%	容積率=	300.00%	開挖率=	60%	)							
3	更新單元面積	第四種住宅區	1113.62(㎡)	=	1113.62(㎡)													
4	允建建築面積	基地面積	1113.62(㎡)	*	建蔽率	50.00%	=	556.81(㎡)										
5	允建基準樓地板面積(A0)	基地面積	1113.62(㎡)	*	容積率	300.00%	=	3340.86(㎡)										
6	允建額外之增加之樓地板面積																	
	(A1)都市更新獎勵																	
	1.更新時程獎勵		7.00%		=	233.86(㎡)												
	2.結構安全性能評估		7.75%		=	258.76(㎡)												
	3.銀級綠優綠建築證書		6.00%		=	200.45(㎡)												
	4.銀級智慧建築證書		6.00%		=	200.45(㎡)												
	5.耐震標章		10.00%		=	334.08(㎡)												
	(A2)地方獎勵																	
	合法建物三十年以上，四層樓者		1.94%		=	64.69(㎡)												
	非工業區或產業專用區之建築基地		12.00%		=	400.90(㎡)												
	都市+地方獎勵合計	3340.86(㎡)	*	50.69%	=	1693.19(㎡)	取50%	**1670.43(㎡)**										
7	允建總容積	(ΣFA)=	3340.86(㎡)		+	1670.43(㎡)	**5011.29(㎡)**											
8	設計建築面積	**499.82(㎡)**	<	556.81(㎡)	OK!													
9	法定空地面積	基地面積	1113.62(㎡)	*	(1-建蔽率)	50.00%	=	556.81(㎡)										
10	實設法定空地面積	基地面積	1113.62(㎡)	-	設計建築面積	499.82(㎡)	=	613.80(㎡)	>	法定空地面積	556.81(㎡)	OK!						
11	設計建蔽率	設計建築面積	499.82(㎡)	/	基地面積	1113.62(㎡)							=	44.88%	<	建蔽率	50.00%	OK!
12	設計容積樓地板面積	設計容積樓地板面積	4956.51(㎡)	/	基地面積	1113.62(㎡)	=	**445.08%**	<	容積率	450.00%	OK!						

13		樓地板面積(㎡)	安全梯間+機房面積(㎡)	梯廳面積(㎡)	陽台(㎡)	管委會(㎡)	計入容積(㎡)	停車空間(㎡)	店鋪面積(㎡)						容積樓地板(㎡)	樓高(m)	戶數	用途
各層樓地板面積	筏基層															2.2		筏基層
	地下四層	718.15														3.1		停車空間
	地下三層	701.99														3.1	0	停車空間
	地下二層	701.99														3.1		停車空間
	地下一層	718.15														4.35		防空避難室、停車空間
	小計	2840.28	0												0	15.85	0	
	一層	465.03	53.51	57.16	0	39.46	10.66	105.18	212.79						220.38	4.2	3	G3-店鋪、管委會空間、社區大廳
	二層	488.45	53.33	27.23	45.81		0.00								407.89	3.5	5	H2-集合住宅
	三~十一層(9)	488.58	52.8	27.23	45.82		0.00								408.55	3.5	5	H2-集合住宅
	十二	418.96	50.23	29.54	32.49		0.00								339.19	3.5	4	H2-集合住宅
	十三	338.79	49.16	20.22	27.12	33.74	0.00								235.67	3	2	H2-集合住宅
	夾層	76.43													76.43	3		H3-集合住宅
	小計	6184.88	681.43	379.22	517.8	73.2	10.66	105.18	212.79	0	0	0	0	0	4956.51	48.7	59	
	屋突一層	62.45														3.2		樓電梯間、機房
	屋突二層	62.45														3		樓梯間、機房
	屋突三層	62.45														2.8		樓梯間、電梯機房、水箱、消防水箱
	小計	187.35														9.00		
	合計	9212.51	681.43	379.22	517.80	73.20	10.66	105.18	212.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4956.51	48.70	59.00	

14	總樓地板面積	**9212.51(㎡)**																
15	總容積樓地板面積檢討	4956.51(㎡)	+	機電計入容積	2.94(㎡)	+	地下室計入容積	49.64(㎡)		=	5009.09(㎡)	<	允建總樓地板面積 =	5011.29(㎡)	OK!			
16	總工程造價	總樓地板面積	(11~15F鋼筋混凝土造建築物)		地下室挖方			基地內排水溝										
		9212.51(㎡)	*	$13,580	+	11490.40(m3)	*	$150	+	138.00(m)	*	$1,930	=	$127,095,786				
17	汽車停車數量檢討	集合住宅	樓地板面積(	5972.09	-	停車空間	105.18)	/	150	=	39.11	取	40(輛)					
		店鋪	樓地板面積(	212.79	-	300)	/	150	=	-0.58	取	1(輛)						
		合計：	法定	41	輛	,	自設	13	輛	,	實設	54	輛	(含2輛無障礙汽車位)				
18	機車停車數量檢討	集合住宅	戶數	56(戶)		都更規定一戶一車位		取	56(輛)									
		店鋪	戶數	3(戶)		都更規定一戶一車位		取	3(輛)									
		合計：	法定	59	輛	,	自設	0	輛	,	實設	59	輛	(含2輛無障礙機車位)				
19	自行車停車數量檢討	自行車停車數量(都更)		59(輛)	*	15%	=	8.85	取	9(輛)								
		合計：	法定	9	輛	,	自設	1	輛	,	實設	10	輛					
20	地下室開挖率檢討	(	1113.62(㎡)	-	500)		*	60%	368.17(㎡)									
		500.00(㎡)	*	70%	=	350.00(㎡)												
		合計：	368.17(㎡)	+	350.00(㎡)	=	718.17(㎡)	/	基地面積	1113.62(㎡)	=	64.49%						
		開挖率檢討:	718.15(㎡)	/	基地面積	1113.62(㎡)	=	64.49%	≦	64.49%								
21	地下室容積樓地板檢討	(	汽車數量 54(輛)	*	40	=	2160.00(㎡)	+	法定機車數量 59(輛)	*	4	=	236.00(㎡)	+	防空避難室面積 499.82(㎡)	=	2895.82(㎡)	
		免繳容積面積=	停車空間面積	2895.82	+	機電管道面積	0.00	=	2895.82									
		容積檢討:	地下室樓地板面積 2840.28	+	車道面積 105.18	=	2945.46	<	2895.82(㎡)		反計 =	49.64(㎡)						
22	機電設備面積檢討	(	安全梯間+機房面積 681.43(㎡)	+	管委會面積 73.20(㎡)	) =	754.63(㎡)	> (	基準容積 3340.86(㎡)	+	更新獎勵容積 1670.43(㎡)	)*15%=	751.69(㎡)					
		容積檢討:	754.63(㎡)	-	751.69(㎡)	=	2.94(㎡)	計入容積										
23	建築物高度	48.70(m) (不含一樓抬高)																
24	法規適用日期																	

一層面積計算檢討

▌樓地板面積:
= 465.03㎡

▌梯廳面積:
= 64.4㎡ > 465.03*10%=46.5㎡...計入容積17.9㎡

▌梯廳+陽台面積檢討:
64.4 + 0 = 64.4㎡ < 465.03*15%=69.76㎡

▌安全梯、緊急昇降機及排煙室面積:
= 53.51㎡

▌管委會空間面積:
= 39.46㎡

▌停車空間面積:
=105.18㎡

▌容積面積檢討:
465.03-53.51-64.4-39.46+17.9-105.18=220.38㎡

▌排煙室面積檢討:
= 16.3㎡ > 10㎡ ...OK!

戶別	樓地板面積(㎡)
A1	83.55
A2	82.82
A3	36.81

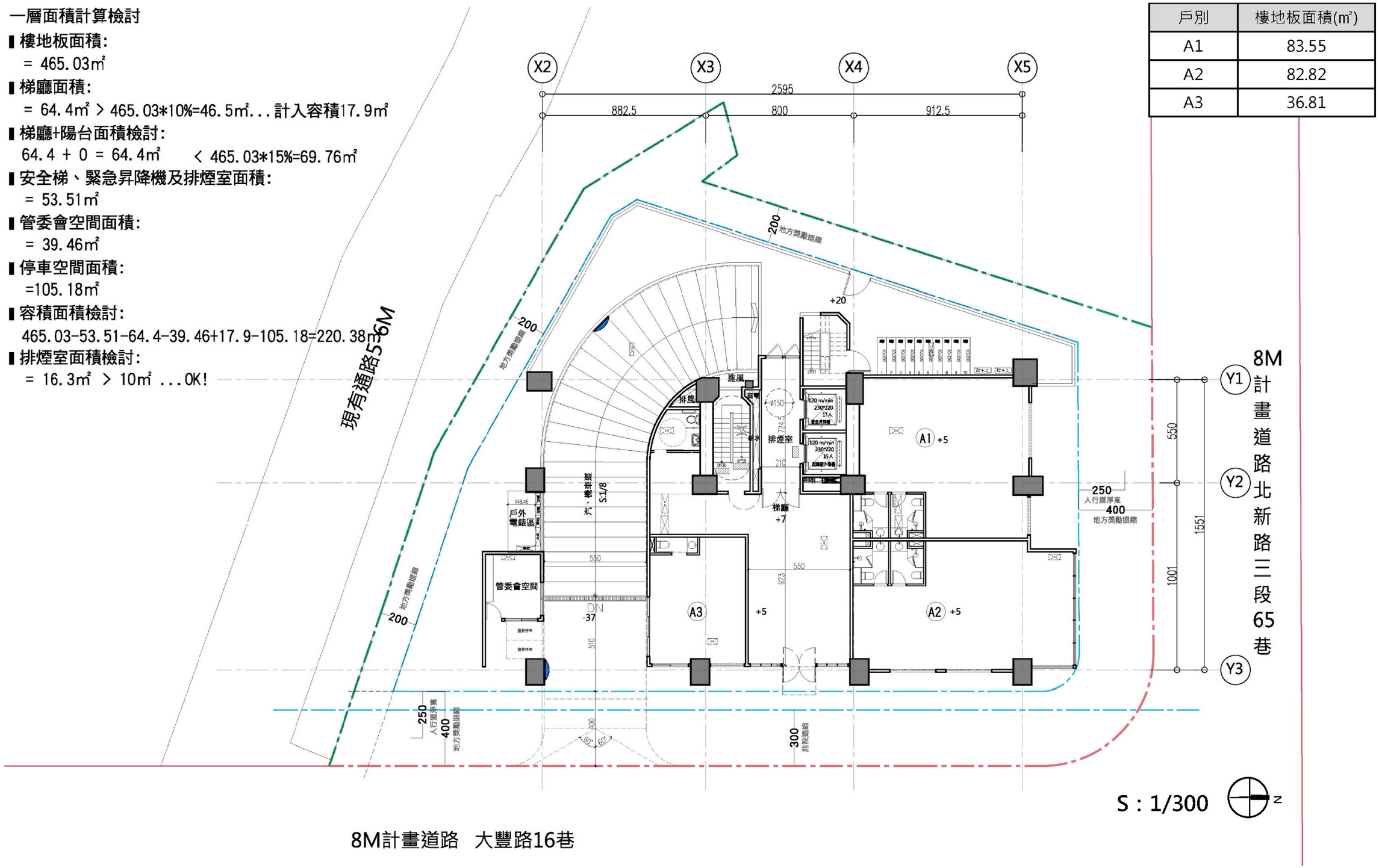


圖 11-1 一層平面圖

二層面積計算檢討

▌樓地板面積:
= 488.45㎡

▌梯廳面積:
= 27.23㎡ < 488.45*10%=48.85㎡...ok!

▌梯廳+陽台面積檢討:
27.23 + 45.81 =73.04㎡ < 488.45*15%= 73.27㎡

▌安全梯、緊急昇降機及排煙室面積:
= 53.33㎡

▌容積面積檢討:
488.45-53.33-27.23=407.89㎡

▌排煙室面積檢討:
= 16.3㎡ > 10㎡ ...OK!

戶別	樓地板面積(㎡)
A1	96
A2	56.26
A3	94.22
A5	76.62
A6	78.40

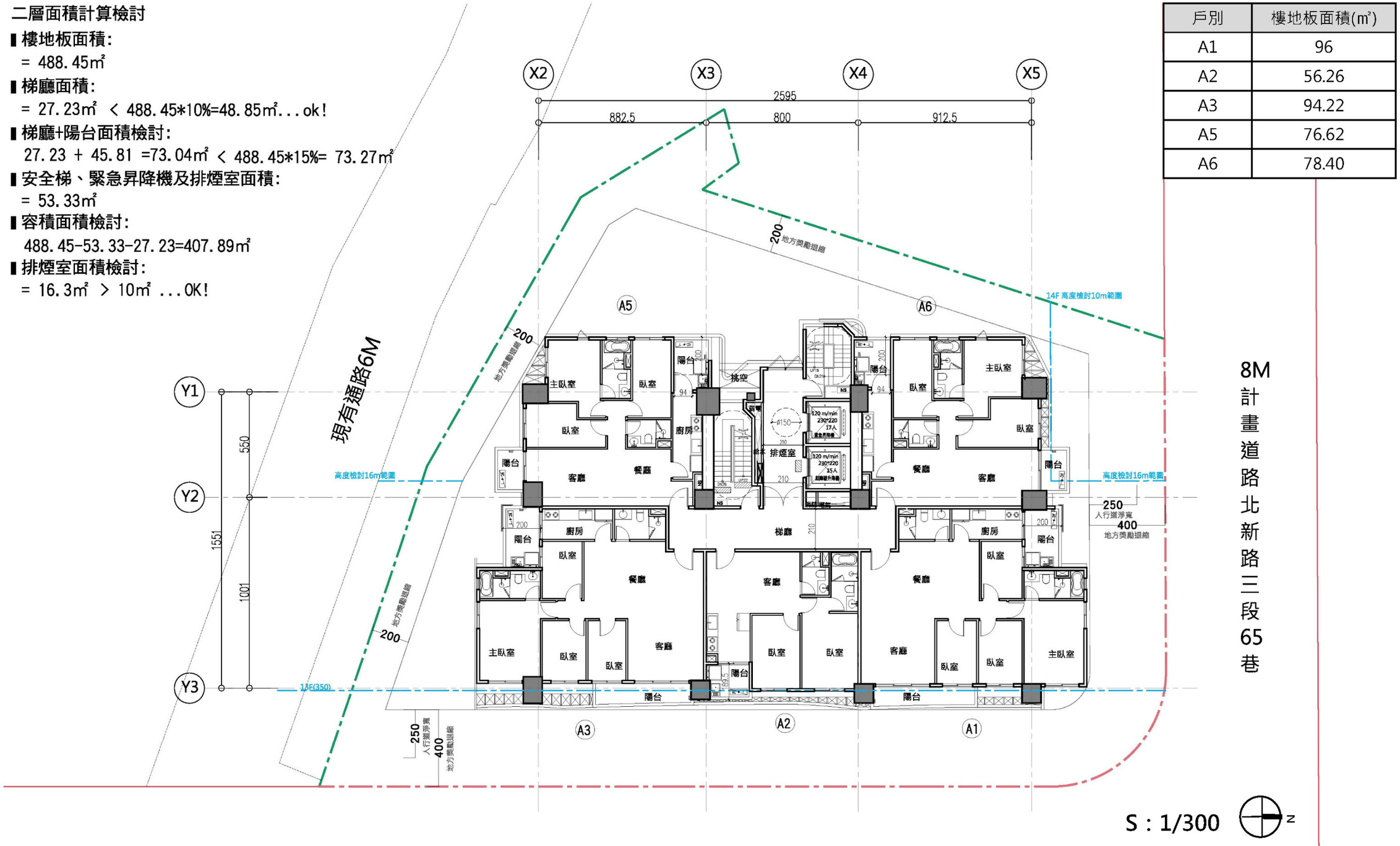


圖 11-2 二層平面圖

三層面積計算檢討

- 樓地板面積:
  = 488.58㎡
- 梯廳面積:
  = 27.23㎡ < 488.58*10%=48.86...ok
- 梯廳+陽台面積檢討:
  27.23 + 45.82 = 73.05㎡ < 488.58*15%=73.29㎡...ok
- 安全梯、緊急昇降機及排煙室面積:
  = 52.8㎡
- 容積面積檢討:
  488.58-52.8-27.23= 408.55㎡
- 排煙室面積檢討:
  = 16.3㎡ > 10㎡ ...OK!

戶別	樓地板面積(㎡)
A1	96
A2	56.26
A3	94.22
A5	77.11
A6	78.68

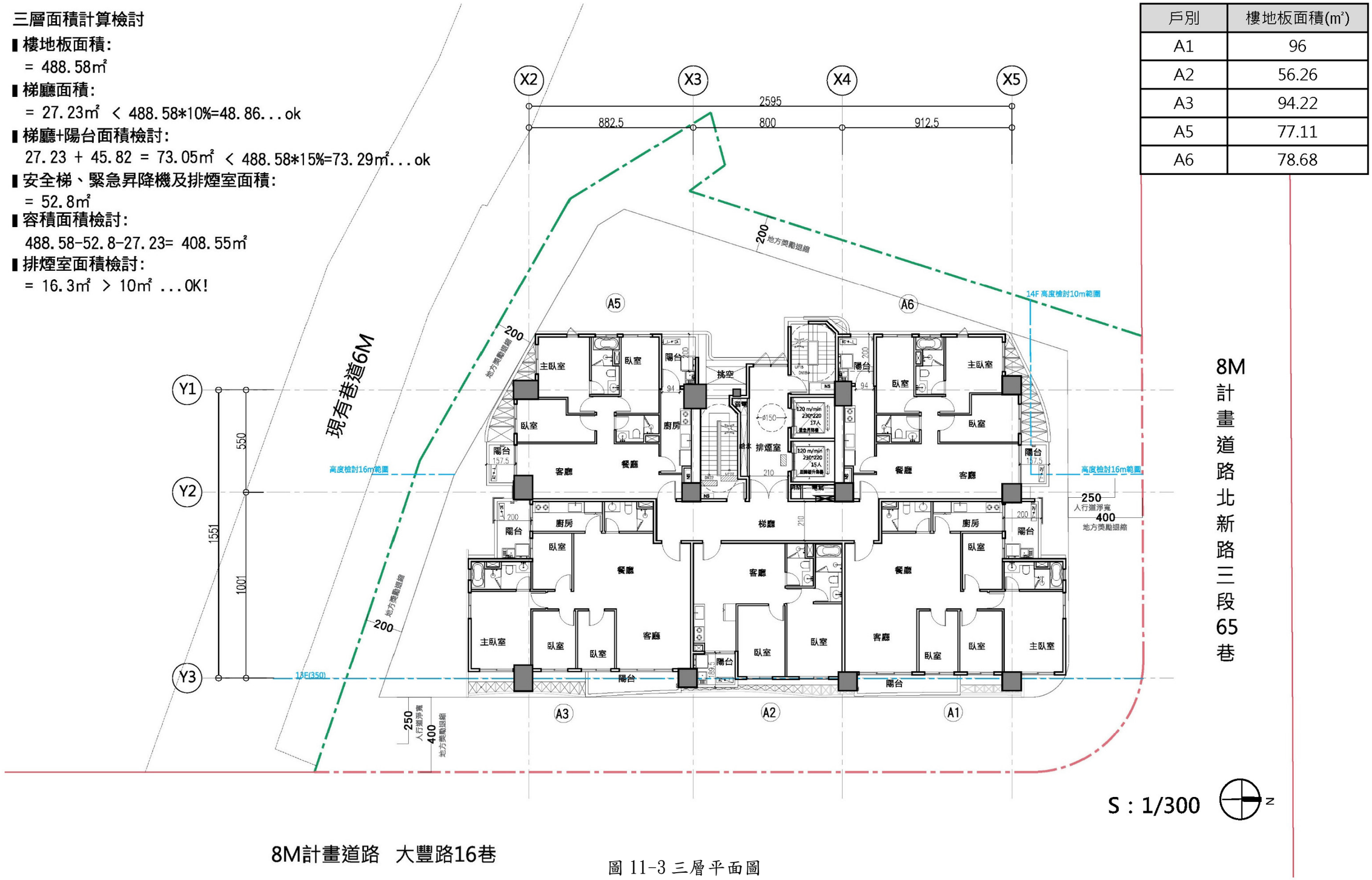


圖 11-3 三層平面圖

四層面積計算檢討

- 樓地板面積:
  = 488.58㎡
- 梯廳面積:
  = 27.23㎡ < 488.58*10%=48.86...ok
- 梯廳+陽台面積檢討:
  27.23 + 45.82 = 73.05㎡ < 488.58*15%=73.29㎡...ok
- 安全梯、緊急昇降機及排煙室面積:
  = 52.8㎡
- 容積面積檢討:
  488.58-52.8-27.23=408.55㎡
- 排煙室面積檢討:
  = 16.3㎡ > 10㎡ ...OK!

戶別	樓地板面積(㎡)
A1	96
A2	56.26
A3	94.22
A5	77.11
A6	78.68

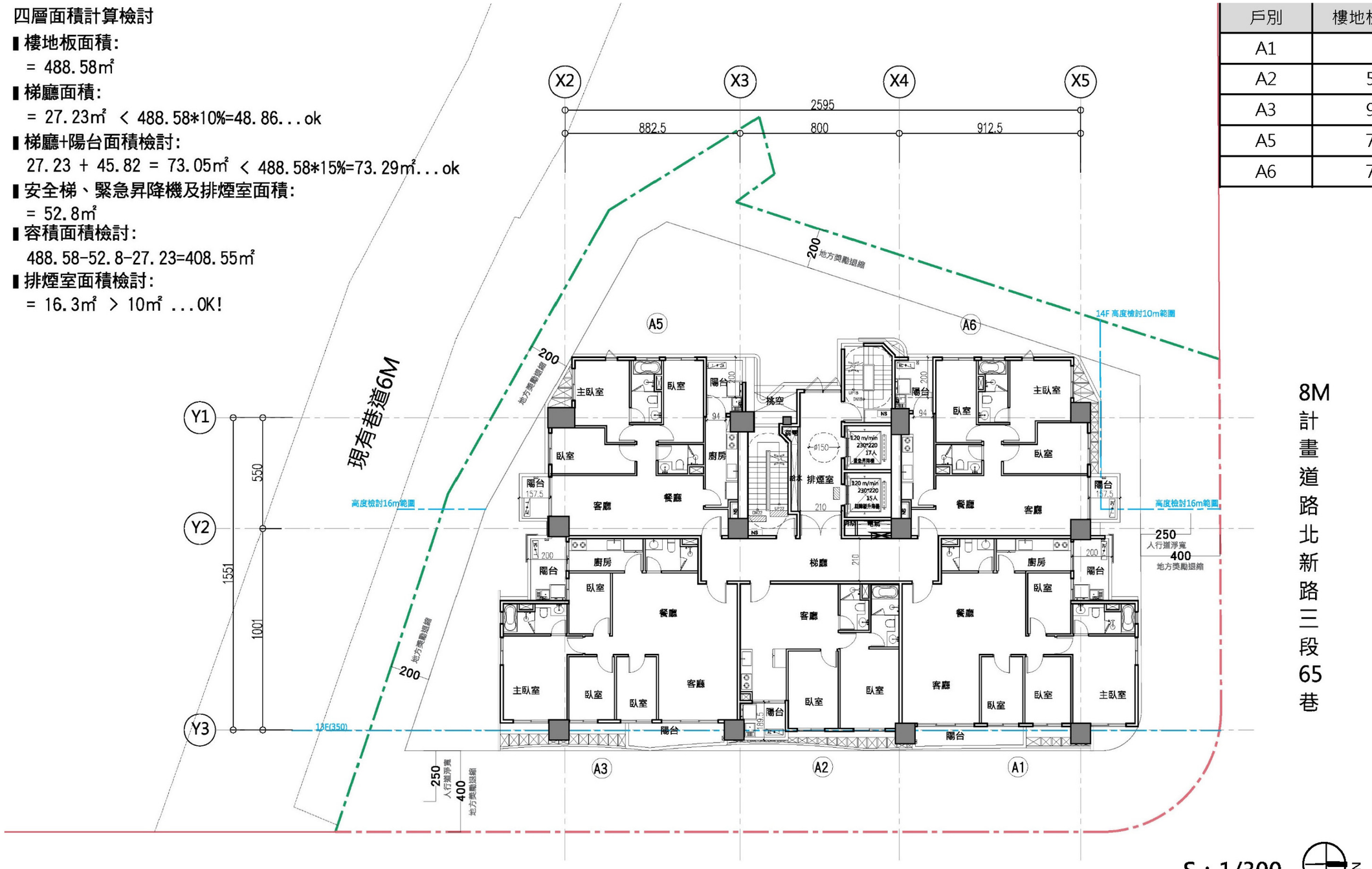
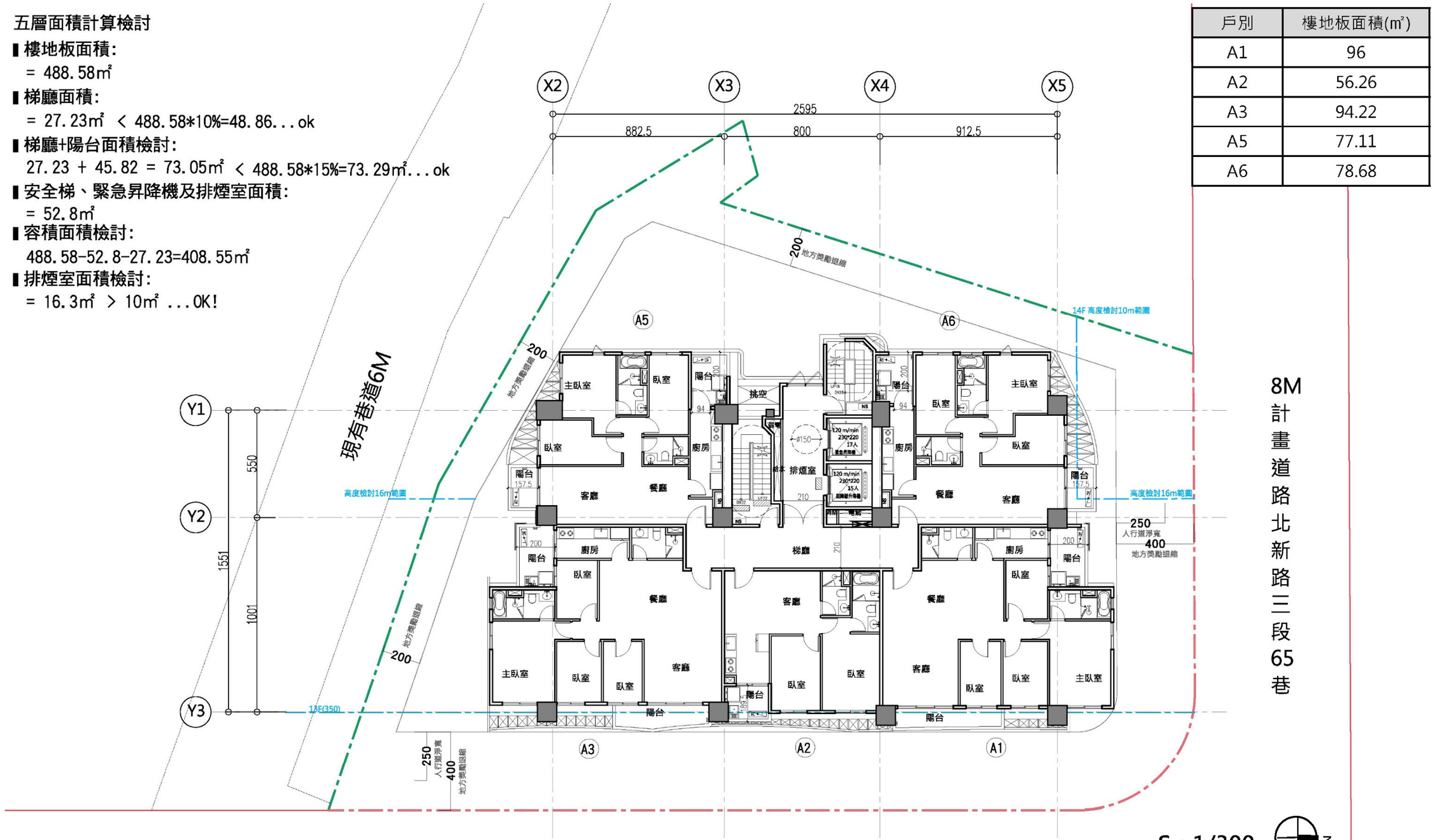


圖 11-4 四層平面圖

五層面積計算檢討

- **樓地板面積:**
  = 488.58㎡
- **梯廳面積:**
  = 27.23㎡ < 488.58*10%=48.86...ok
- **梯廳+陽台面積檢討:**
  27.23 + 45.82 = 73.05㎡ < 488.58*15%=73.29㎡...ok
- **安全梯、緊急昇降機及排煙室面積:**
  = 52.8㎡
- **容積面積檢討:**
  488.58-52.8-27.23=408.55㎡
- **排煙室面積檢討:**
  = 16.3㎡ > 10㎡ ...OK!

戶別	樓地板面積(㎡)
A1	96
A2	56.26
A3	94.22
A5	77.11
A6	78.68



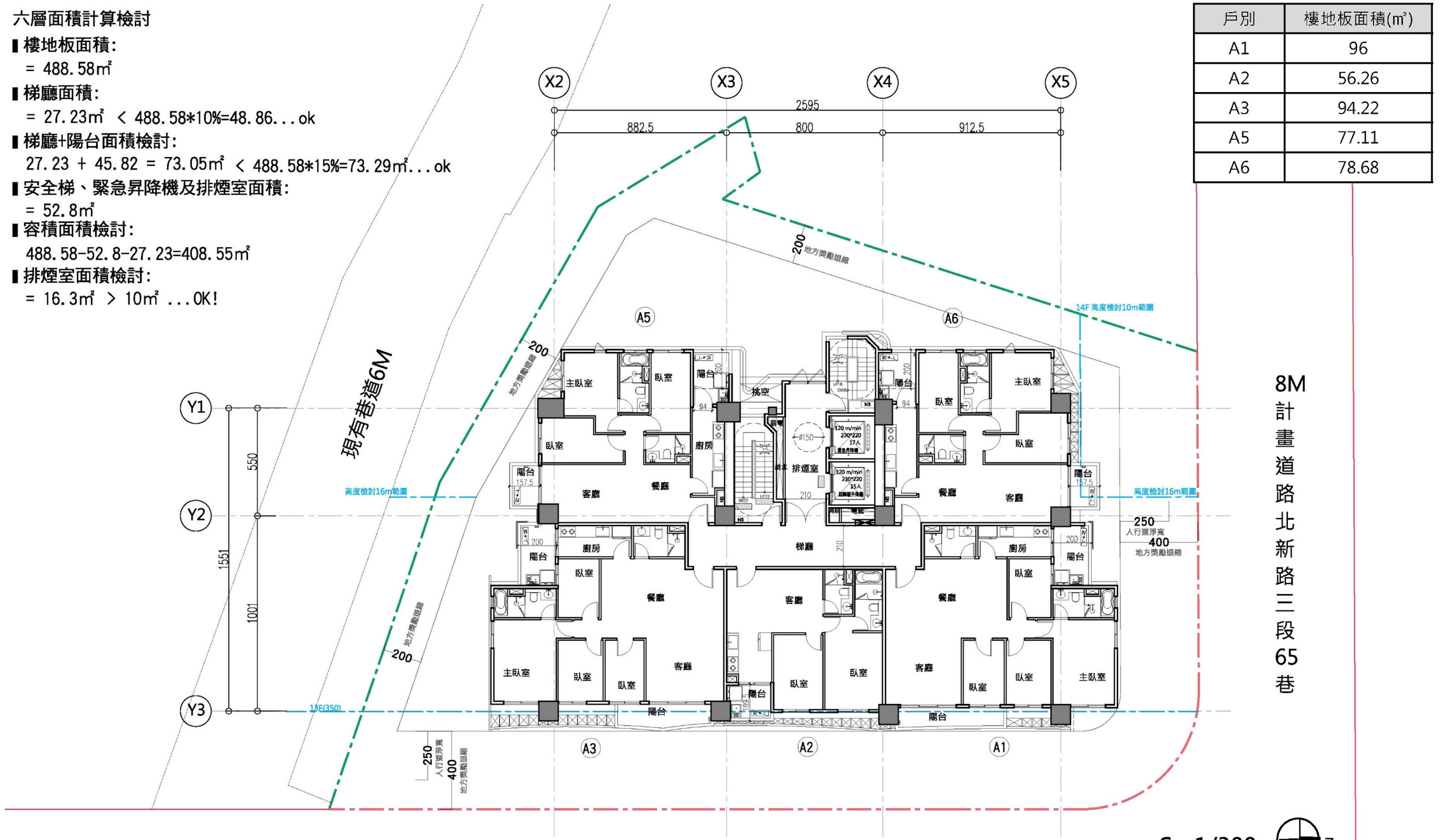
8M計畫道路　大豐路16巷

圖 11-5 五層平面圖

六層面積計算檢討

- 樓地板面積:
  = 488.58㎡
- 梯廳面積:
  = 27.23㎡ < 488.58*10%=48.86...ok
- 梯廳+陽台面積檢討:
  27.23 + 45.82 = 73.05㎡ < 488.58*15%=73.29㎡...ok
- 安全梯、緊急昇降機及排煙室面積:
  = 52.8㎡
- 容積面積檢討:
  488.58-52.8-27.23=408.55㎡
- 排煙室面積檢討:
  = 16.3㎡ > 10㎡ ...OK!

戶別	樓地板面積(㎡)
A1	96
A2	56.26
A3	94.22
A5	77.11
A6	78.68



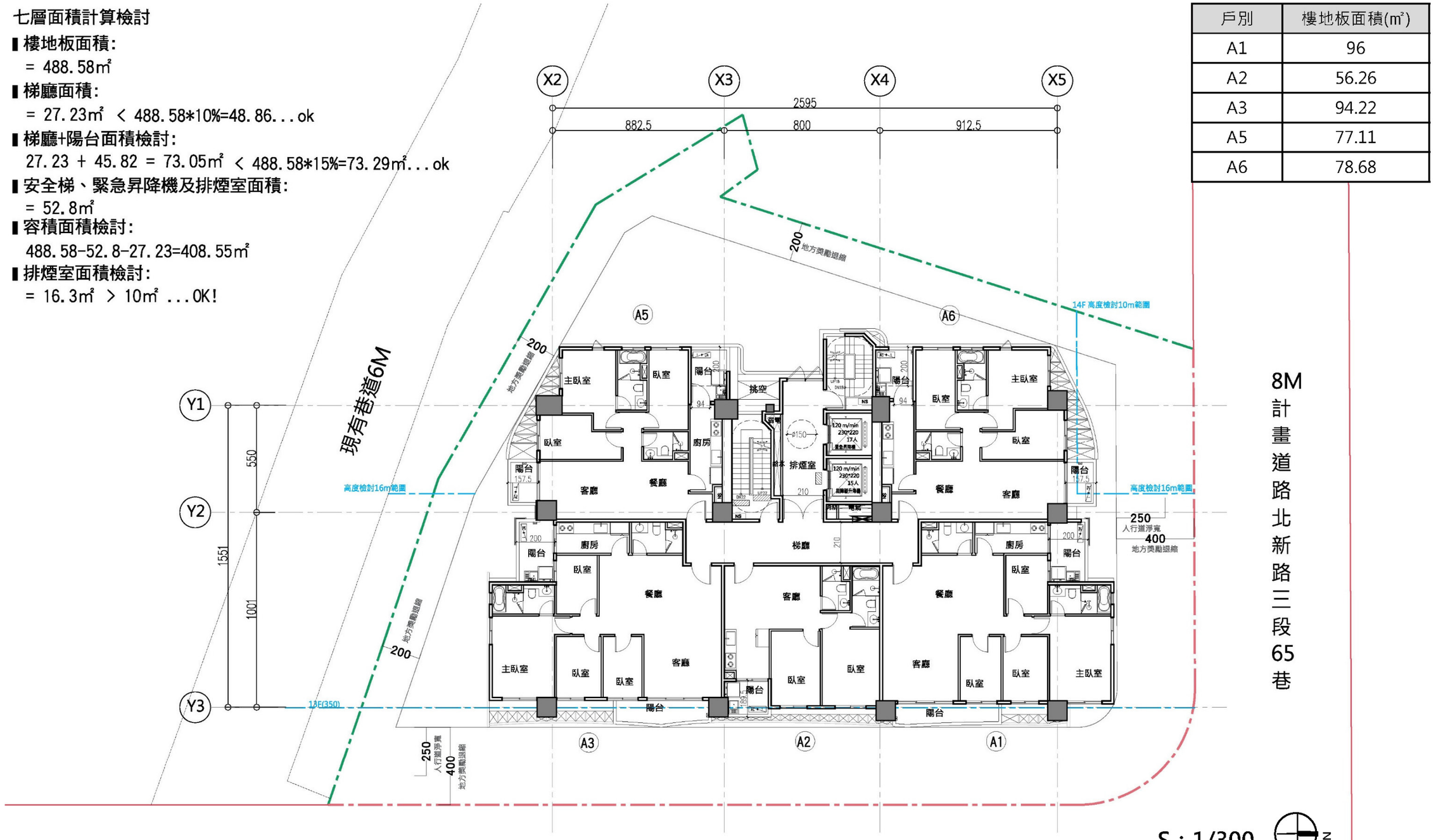
8M計畫道路　大豐路16巷

圖 11-6 六層平面圖

七層面積計算檢討

- 樓地板面積:
  = 488.58㎡
- 梯廳面積:
  = 27.23㎡ < 488.58*10%=48.86...ok
- 梯廳+陽台面積檢討:
  27.23 + 45.82 = 73.05㎡ < 488.58*15%=73.29㎡...ok
- 安全梯、緊急昇降機及排煙室面積:
  = 52.8㎡
- 容積面積檢討:
  488.58-52.8-27.23=408.55㎡
- 排煙室面積檢討:
  = 16.3㎡ > 10㎡ ...OK!

戶別	樓地板面積(㎡)
A1	96
A2	56.26
A3	94.22
A5	77.11
A6	78.68



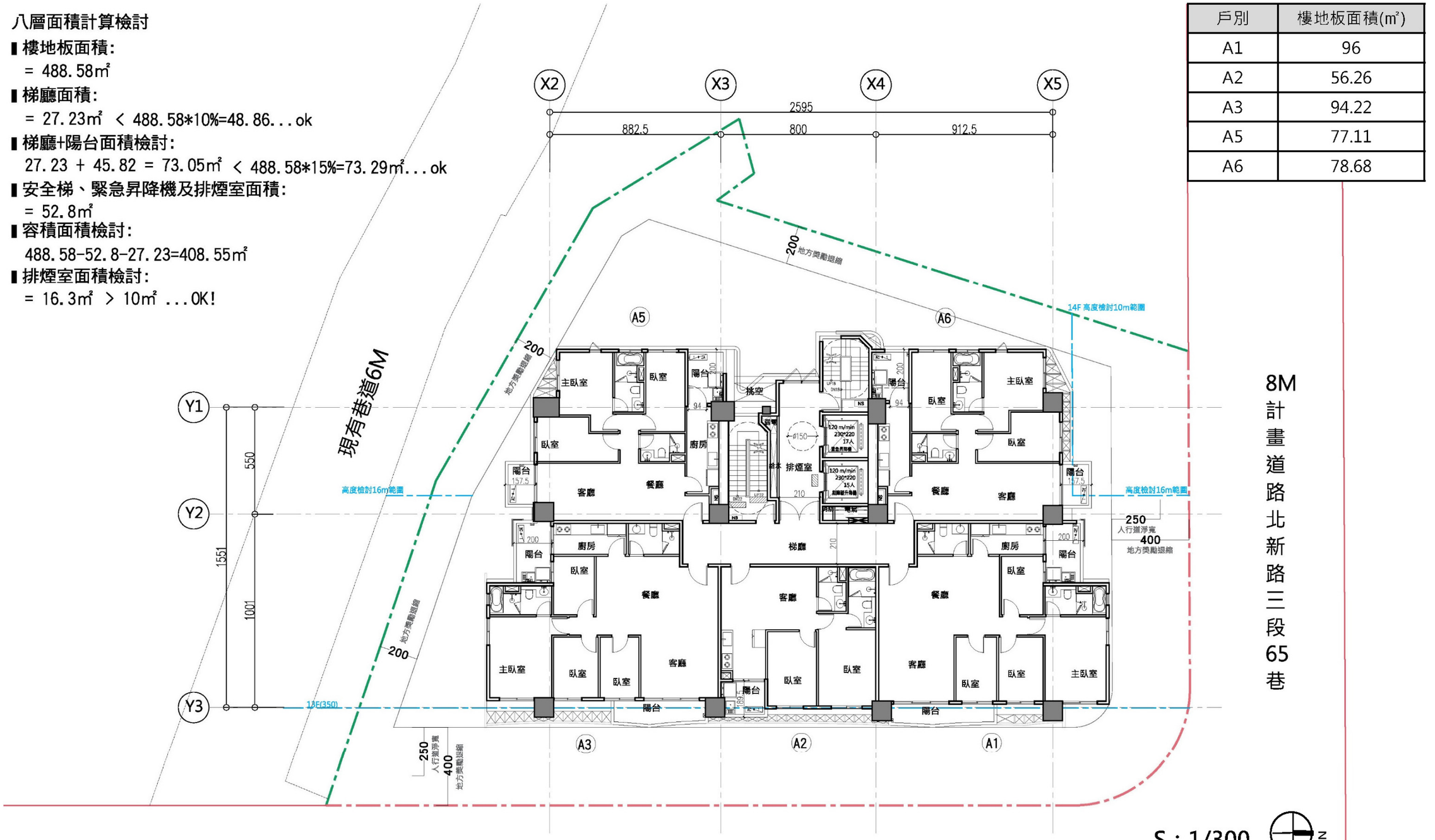
8M計畫道路 大豐路16巷

圖 11-7 七層平面圖

八層面積計算檢討

- 樓地板面積:
  = 488.58㎡
- 梯廳面積:
  = 27.23㎡ < 488.58*10%=48.86...ok
- 梯廳+陽台面積檢討:
  27.23 + 45.82 = 73.05㎡ < 488.58*15%=73.29㎡...ok
- 安全梯、緊急昇降機及排煙室面積:
  = 52.8㎡
- 容積面積檢討:
  488.58-52.8-27.23=408.55㎡
- 排煙室面積檢討:
  = 16.3㎡ > 10㎡ ...OK!

戶別	樓地板面積(㎡)
A1	96
A2	56.26
A3	94.22
A5	77.11
A6	78.68



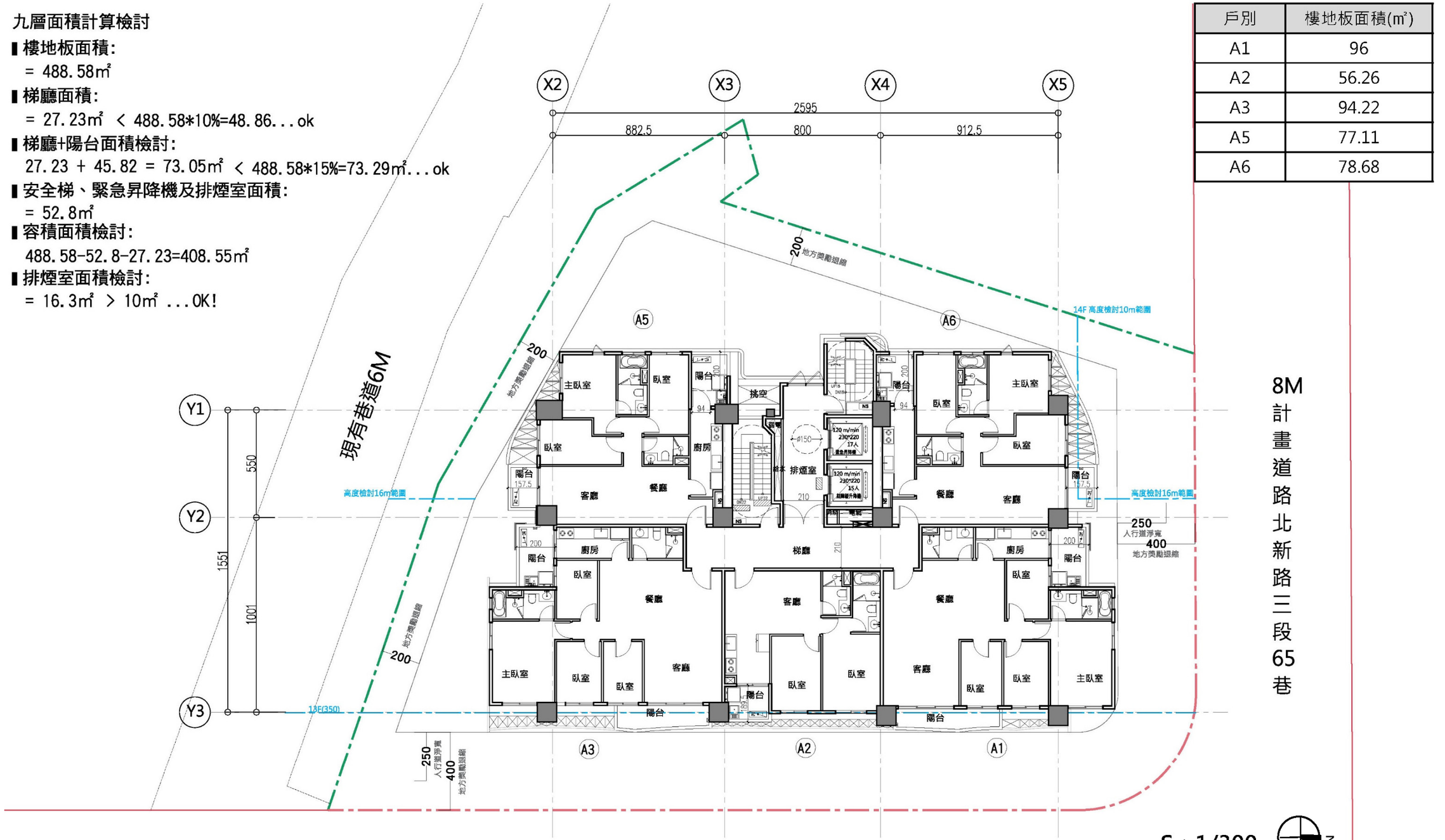
8M計畫道路　大豐路16巷

圖 11-8 八層平面圖

九層面積計算檢討

- 樓地板面積:
  = 488.58㎡
- 梯廳面積:
  = 27.23㎡ < 488.58*10%=48.86...ok
- 梯廳+陽台面積檢討:
  27.23 + 45.82 = 73.05㎡ < 488.58*15%=73.29㎡...ok
- 安全梯、緊急昇降機及排煙室面積:
  = 52.8㎡
- 容積面積檢討:
  488.58-52.8-27.23=408.55㎡
- 排煙室面積檢討:
  = 16.3㎡ > 10㎡ ...OK!

戶別	樓地板面積(㎡)
A1	96
A2	56.26
A3	94.22
A5	77.11
A6	78.68



8M計畫道路　大豐路16巷

圖 11-9 九層平面圖

十層面積計算檢討

- 樓地板面積:
  = 488.58㎡
- 梯廳面積:
  = 27.23㎡ < 488.58*10%=48.86...ok
- 梯廳+陽台面積檢討:
  27.23 + 45.82 = 73.05㎡ < 488.58*15%=73.29㎡...ok
- 安全梯、緊急昇降機及排煙室面積:
  = 52.8㎡
- 容積面積檢討:
  488.58-52.8-27.23=408.55㎡
- 排煙室面積檢討:
  = 16.3㎡ > 10㎡ ...OK!

戶別	樓地板面積(㎡)
A1	96
A2	56.26
A3	94.22
A5	77.11
A6	78.68

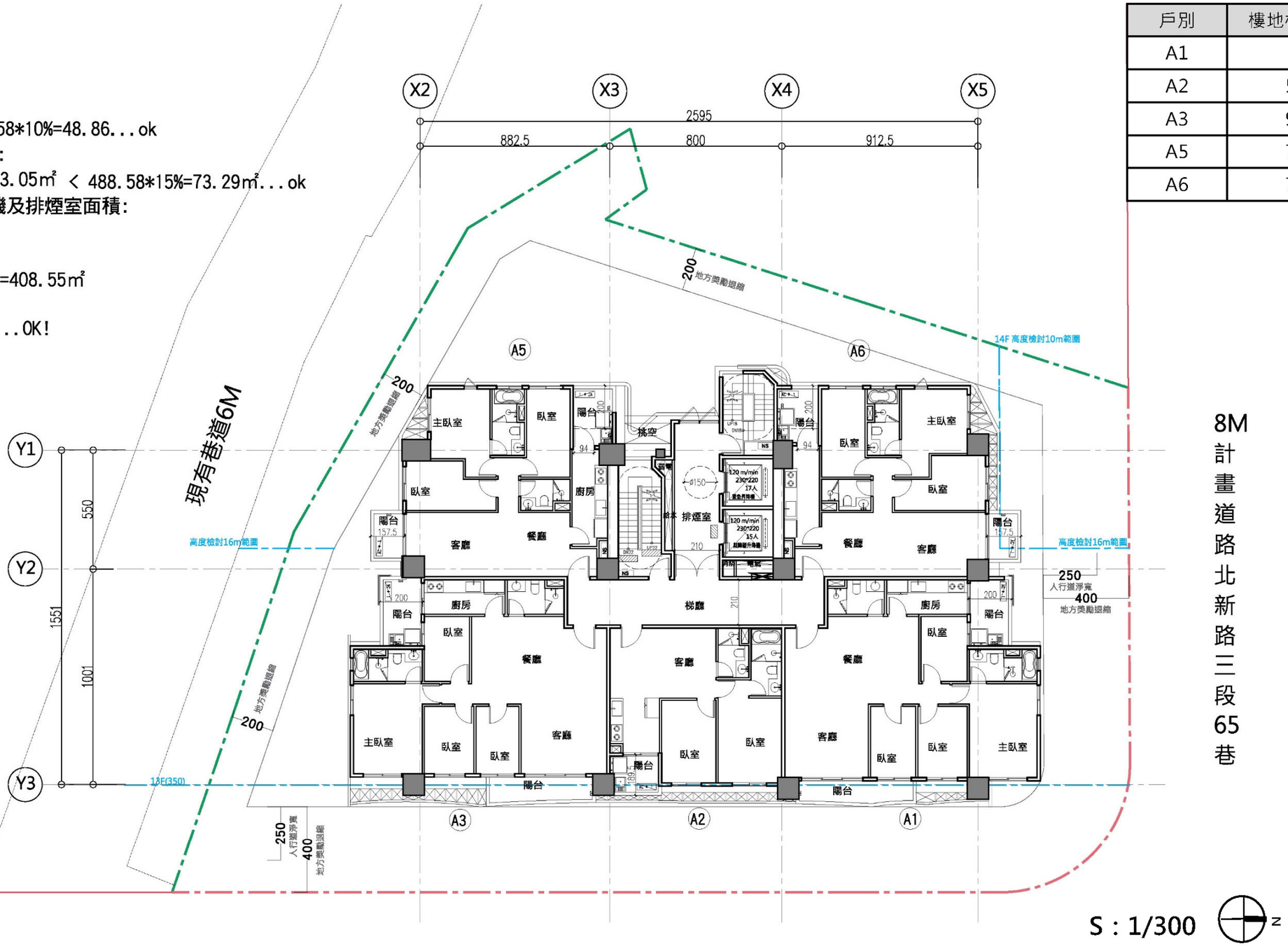
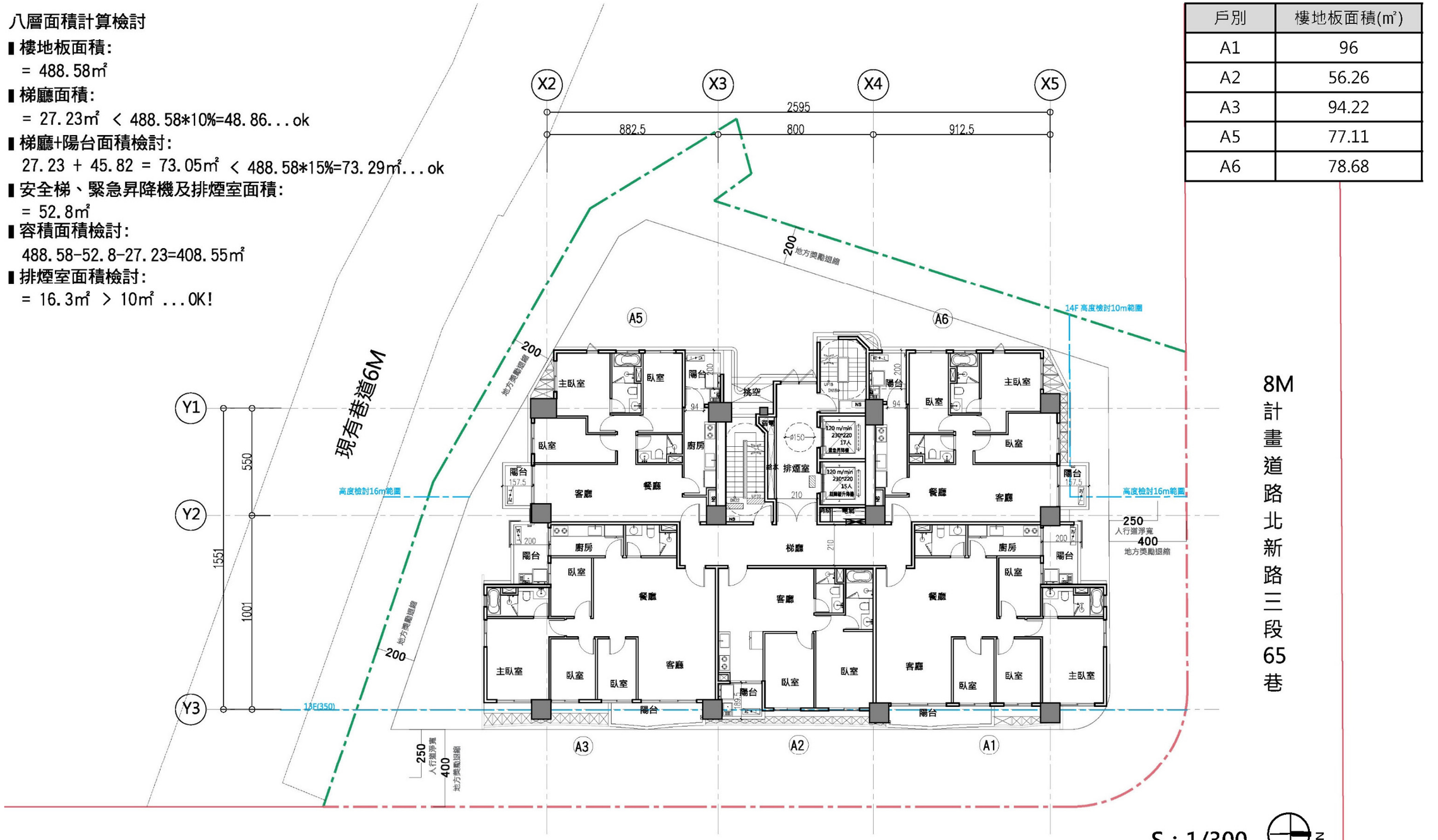


圖 11-10 十層平面圖

八層面積計算檢討

- **樓地板面積:**
  = 488.58㎡
- **梯廳面積:**
  = 27.23㎡ < 488.58*10%=48.86...ok
- **梯廳+陽台面積檢討:**
  27.23 + 45.82 = 73.05㎡ < 488.58*15%=73.29㎡...ok
- **安全梯、緊急昇降機及排煙室面積:**
  = 52.8㎡
- **容積面積檢討:**
  488.58-52.8-27.23=408.55㎡
- **排煙室面積檢討:**
  = 16.3㎡ > 10㎡ ...OK!

戶別	樓地板面積(㎡)
A1	96
A2	56.26
A3	94.22
A5	77.11
A6	78.68



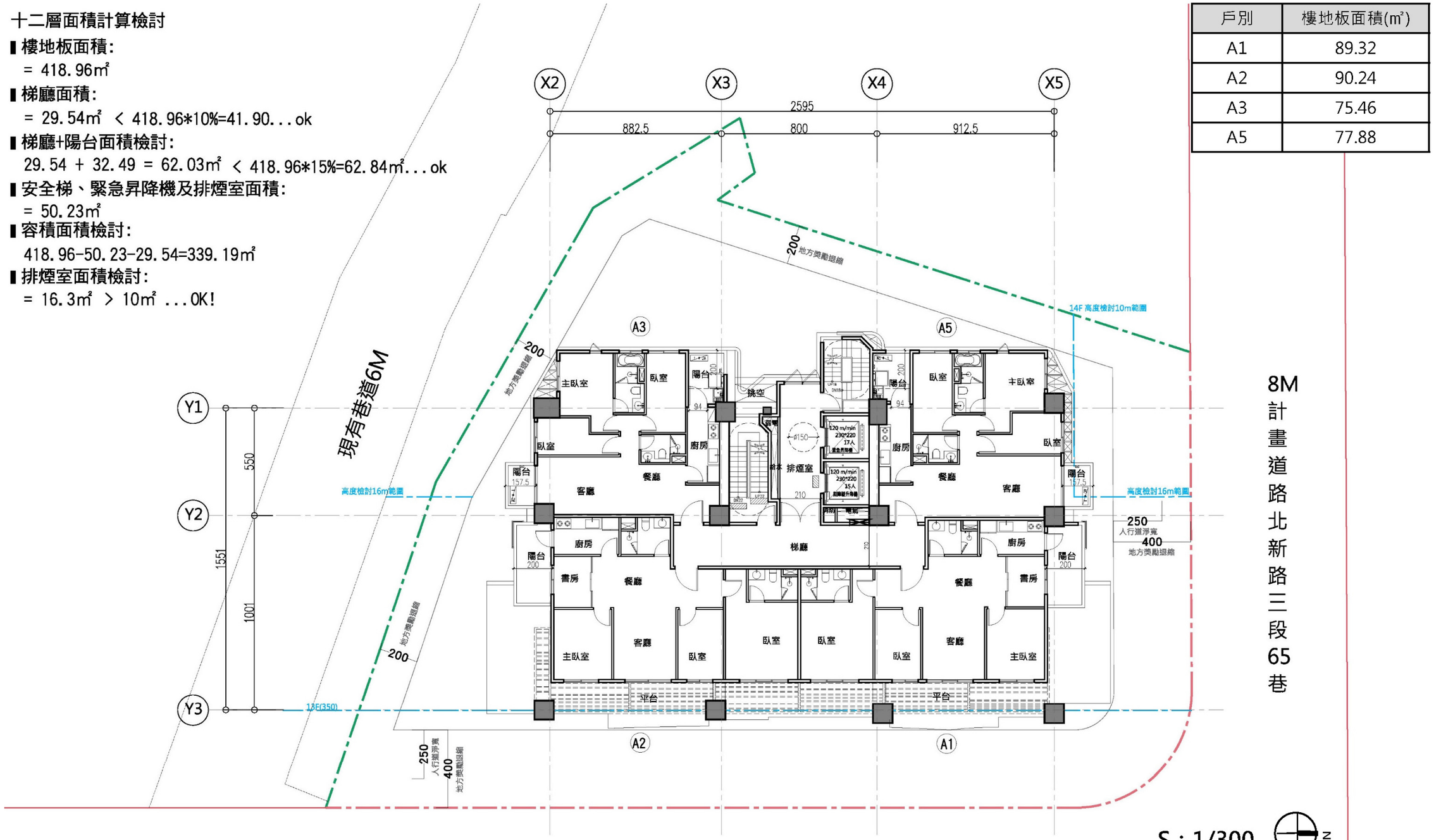
8M計畫道路　大豐路16巷

圖 11-11 十一層平面圖

十二層面積計算檢討

- 樓地板面積:
  = 418.96㎡
- 梯廳面積:
  = 29.54㎡ < 418.96*10%=41.90...ok
- 梯廳+陽台面積檢討:
  29.54 + 32.49 = 62.03㎡ < 418.96*15%=62.84㎡...ok
- 安全梯、緊急昇降機及排煙室面積:
  = 50.23㎡
- 容積面積檢討:
  418.96-50.23-29.54=339.19㎡
- 排煙室面積檢討:
  = 16.3㎡ > 10㎡ ...OK!

戶別	樓地板面積(㎡)
A1	89.32
A2	90.24
A3	75.46
A5	77.88



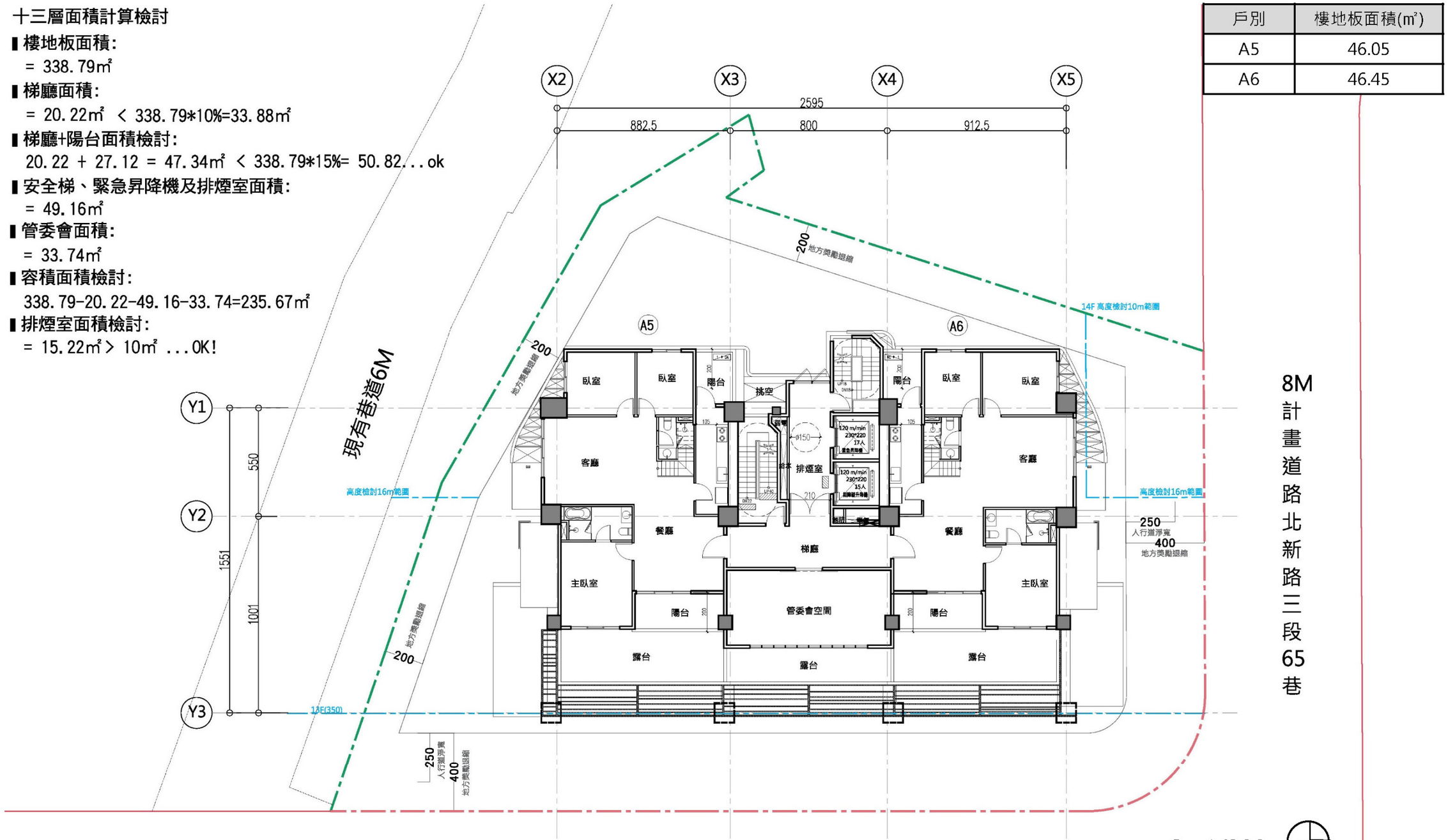
8M計畫道路　大豐路16巷

圖 11-12 十二層平面圖

十三層面積計算檢討

- 樓地板面積:
  = 338.79㎡
- 梯廳面積:
  = 20.22㎡ < 338.79*10%=33.88㎡
- 梯廳+陽台面積檢討:
  20.22 + 27.12 = 47.34㎡ < 338.79*15%= 50.82...ok
- 安全梯、緊急昇降機及排煙室面積:
  = 49.16㎡
- 管委會面積:
  = 33.74㎡
- 容積面積檢討:
  338.79-20.22-49.16-33.74=235.67㎡
- 排煙室面積檢討:
  = 15.22㎡> 10㎡ ...OK!

戶別	樓地板面積(㎡)
A5	46.05
A6	46.45



8M計畫道路　大豐路16巷

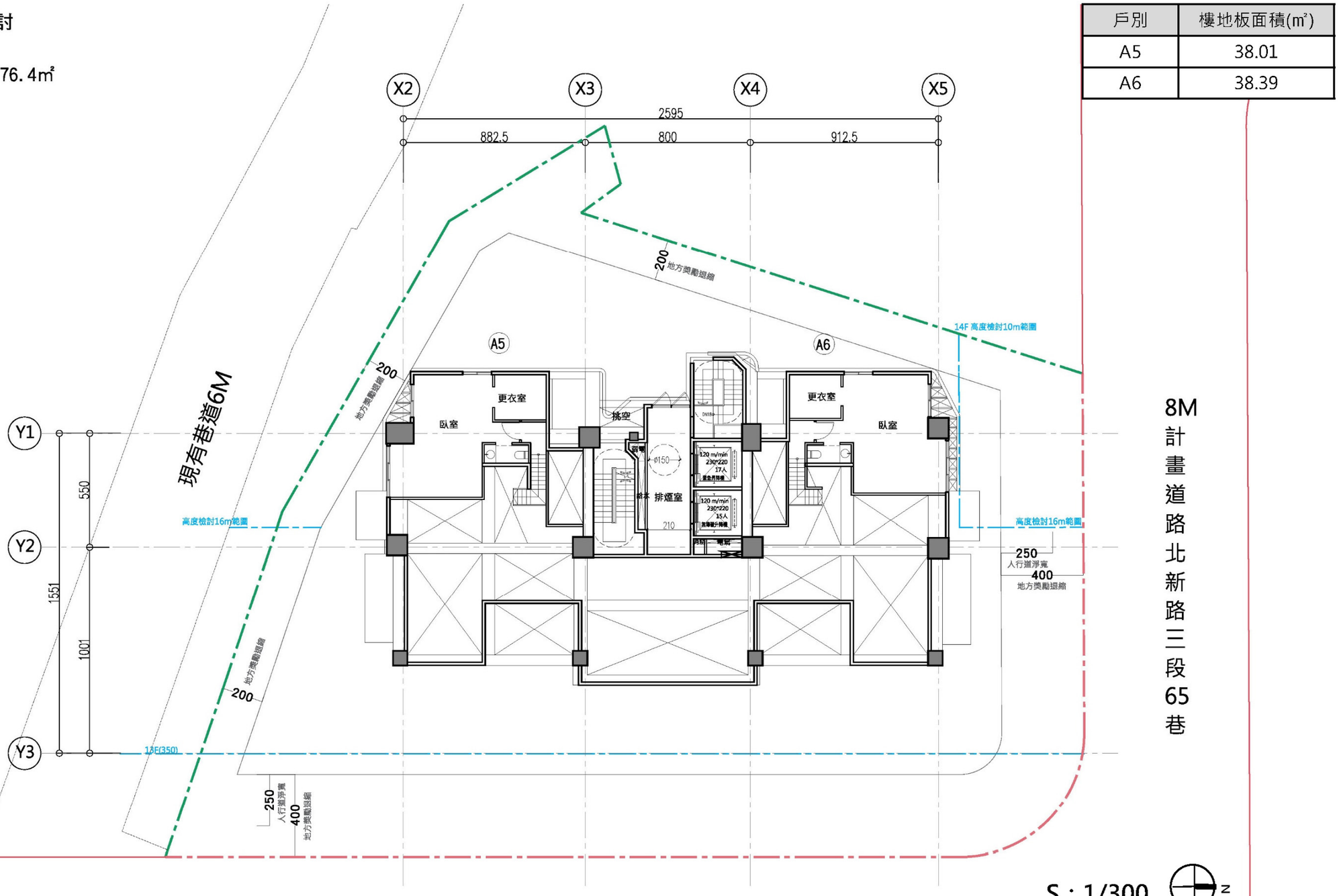
圖 11-13 十三層平面圖

十三夾層面積計算檢討

▌樓地板面積:

= 38.39 + 38.01= 76.4㎡

戶別	樓地板面積(㎡)
A5	38.01
A6	38.39



8M計畫道路　大豐路16巷

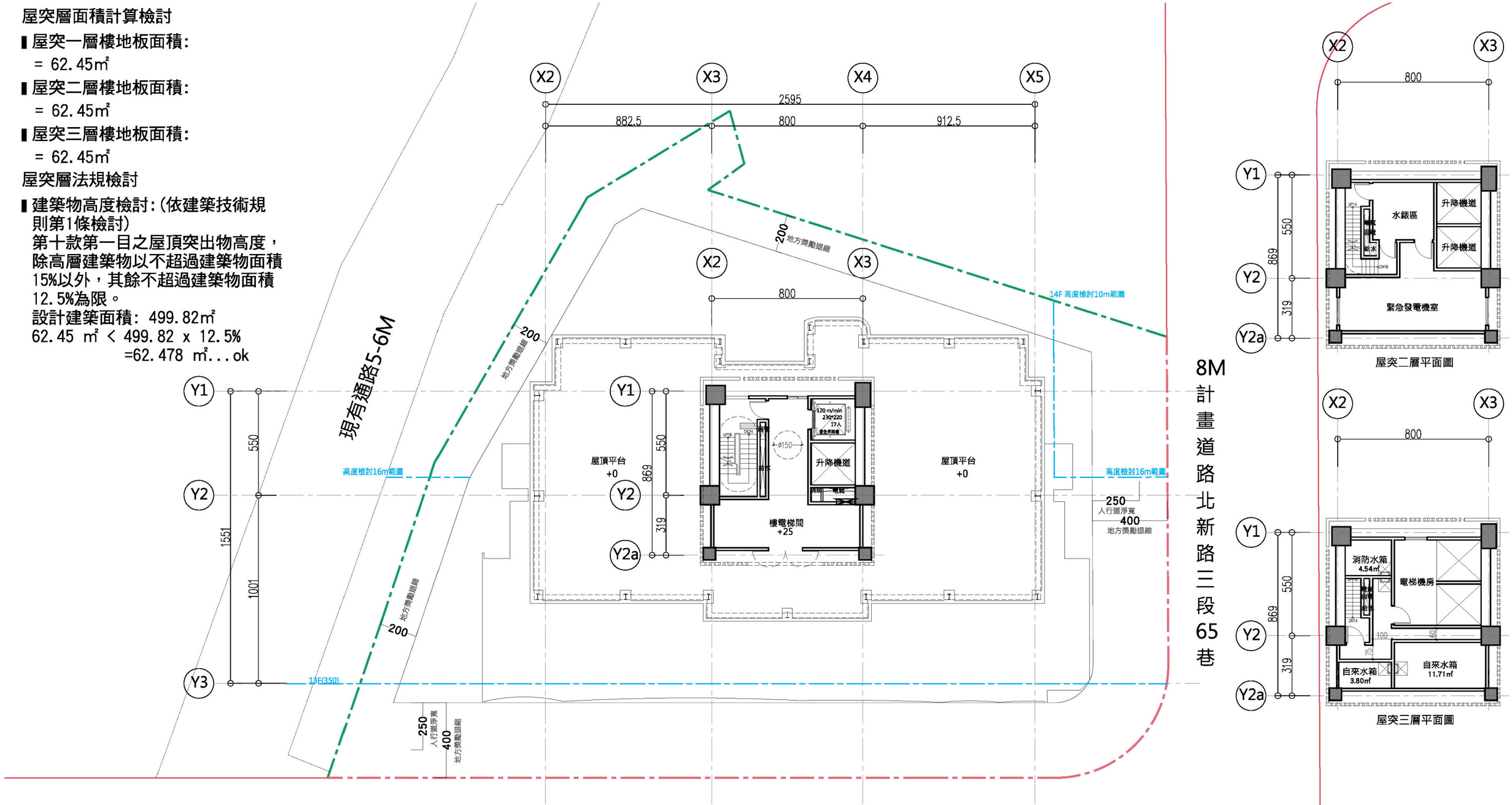
圖 11-14 夾層平面圖

屋突層面積計算檢討

- 屋突一層樓地板面積:
  = 62.45㎡
- 屋突二層樓地板面積:
  = 62.45㎡
- 屋突三層樓地板面積:
  = 62.45㎡

屋突層法規檢討

- 建築物高度檢討:(依建築技術規則第1條檢討)
  第十款第一目之屋頂突出物高度，除高層建築物以不超過建築物面積15%以外，其餘不超過建築物面積12.5%為限。
  設計建築面積: 499.82㎡
  62.45 ㎡ < 499.82 x 12.5%
  =62.478 ㎡...ok



S：1/300

8M計畫道路　大豐路16巷

圖 11-15 屋突層平面圖

地下一層面積計算檢討

▌樓地板面積:

= 718.15㎡

▌開挖率檢討:

= 718.15 / 1113.62 * 100% =64.49 % < 70% ...ok

▌社區使用:

自設汽車位　　(編號:52~54號)

法定機車位

無障礙機車位

▌停車位面積:

自設汽車位: 2.5 x 5.5 x 3 = 41.25 ㎡　　(3輛)

小計: 41.25 ㎡　　(3輛)

大型機車位: 1.0 x 2.1 x 28 = 56 ㎡　　(28輛)

小型機車位: 0.75 x 1.75 x 29=38.06㎡　　(29輛)

無障礙機車位: 2.25 x 2.2 x 2 = 9.9 ㎡　　(2輛)

小計: 56.0 + 38.06 + 9.9 = 103.96 ㎡　　(59輛)

▌地下室容積檢討:

地下室總樓地板面積= 2840.28 ㎡

汽車總數 = 54*40= 2160 ㎡

機車總數 = 59*4= 236 ㎡

防空避難室 = 499.82 ㎡

2160 + 236 + 499.82 =2895.82 ㎡ > 2840.28 ㎡...ok

▌防空避難室檢討:

依技術規則設計施工編第141條檢討本案按建築

面積全數附建 = 499.82 ㎡

依技術規則設計施工編第142條檢討固定設備面積 = 64.13 ㎡

64.13 < 499.82 * 1/4 = 124.955㎡ ...ok

▌防空區劃檢討:(#79)

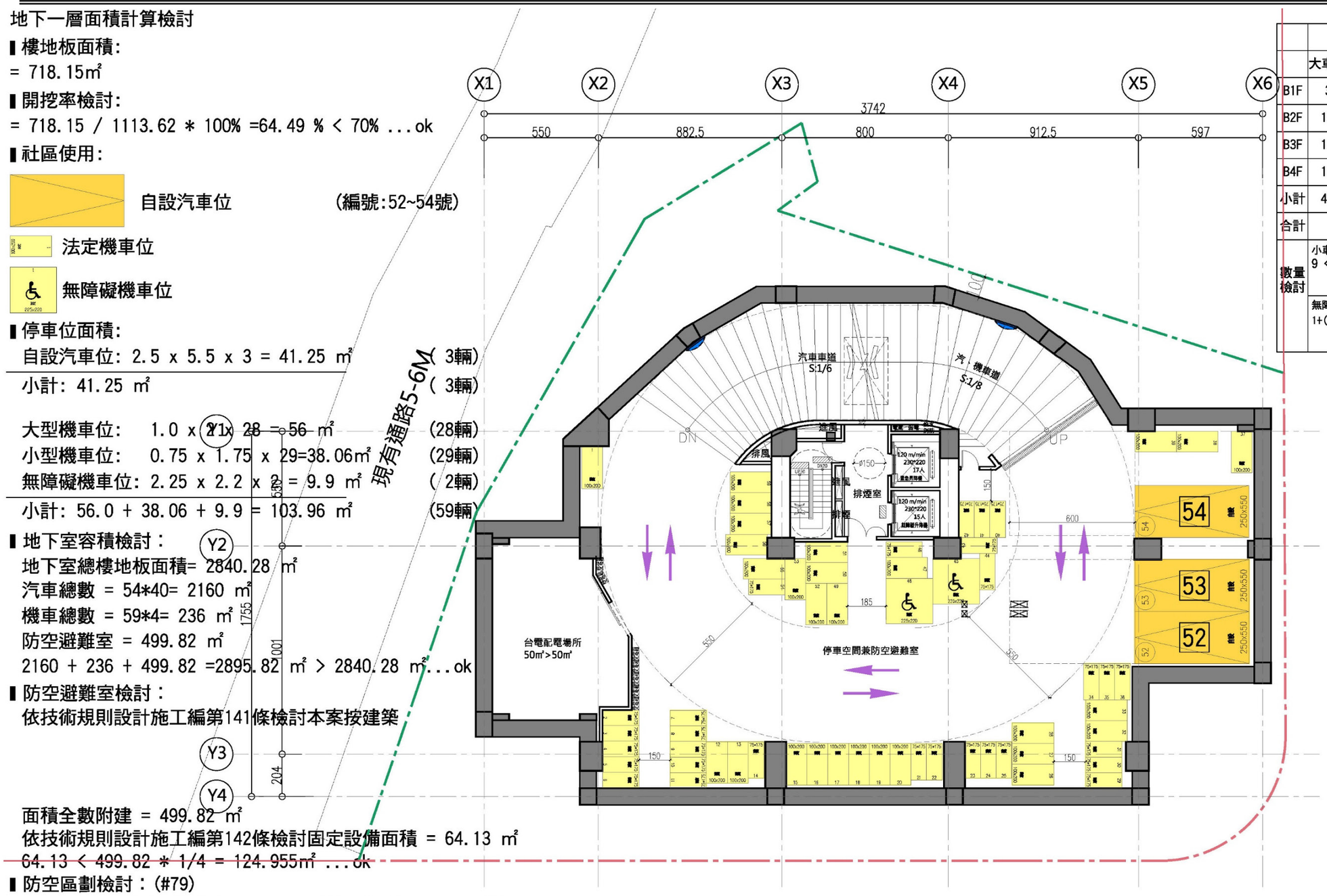
地下一層樓地板面積:718.15 ㎡ < 3000 ㎡ (自動滅火設備)

▌防空區劃檢討(垂直區劃):(#79-2)

緊急升降機間之排煙室,面積12.67㎡。

排煙室之出入口門為一小時防火時效且具遮煙性。

電梯間及安全梯之出入口門為一小時防火時效。



	汽車			機車				自行車
	大車位	小車位	無障礙		大車位	小車位	無障礙	
B1F	3			1F	0			10
B2F	10	3	2	B1F	28	29	2	
B3F	13	4	0	B2F	0	0	0	
B4F	15	4	0	B3F	0	0	0	
小計	41	11	2	B4F	0	0	0	
合計	54			小計	28	29	2	
數量檢討	小車位 < 大車位數1/5 9 < 54/5=10.8...ok			合計	59			10
	無障礙車位 2輛 1+(55-50)/100=1.07取 2輛			小車位<車位數1/2 29<59x1/2=29.5...ok		無障礙車位 2輛 1+(59-50)/100 =1.09 取 2 輛		10輛 ≧ 59x15%=9.3 =取8.85輛...ok

地下一層汽車停車位共: 3輛
機車停車位共: 59輛

法定汽車停車位共: 41輛
自設汽車停車位共: 13輛
法定機車停車位共: 59輛
自設機車停車位共: 59輛

地下層實設汽車停車位共: 54輛
實設機車停車位共: 59輛

8M計畫道路 大豐路16巷

8M計畫道路 北新路三段65巷

S : 1/300

圖 11-16 地下一層平面圖

地下二層面積計算檢討

▌樓地板面積:

= 701.99㎡

法定汽車位 3 輛（編號：37~39號）

自設汽車位 10 輛（編號：40~45、48~51號）

無障礙汽車位 2 輛（編號：46~47號）

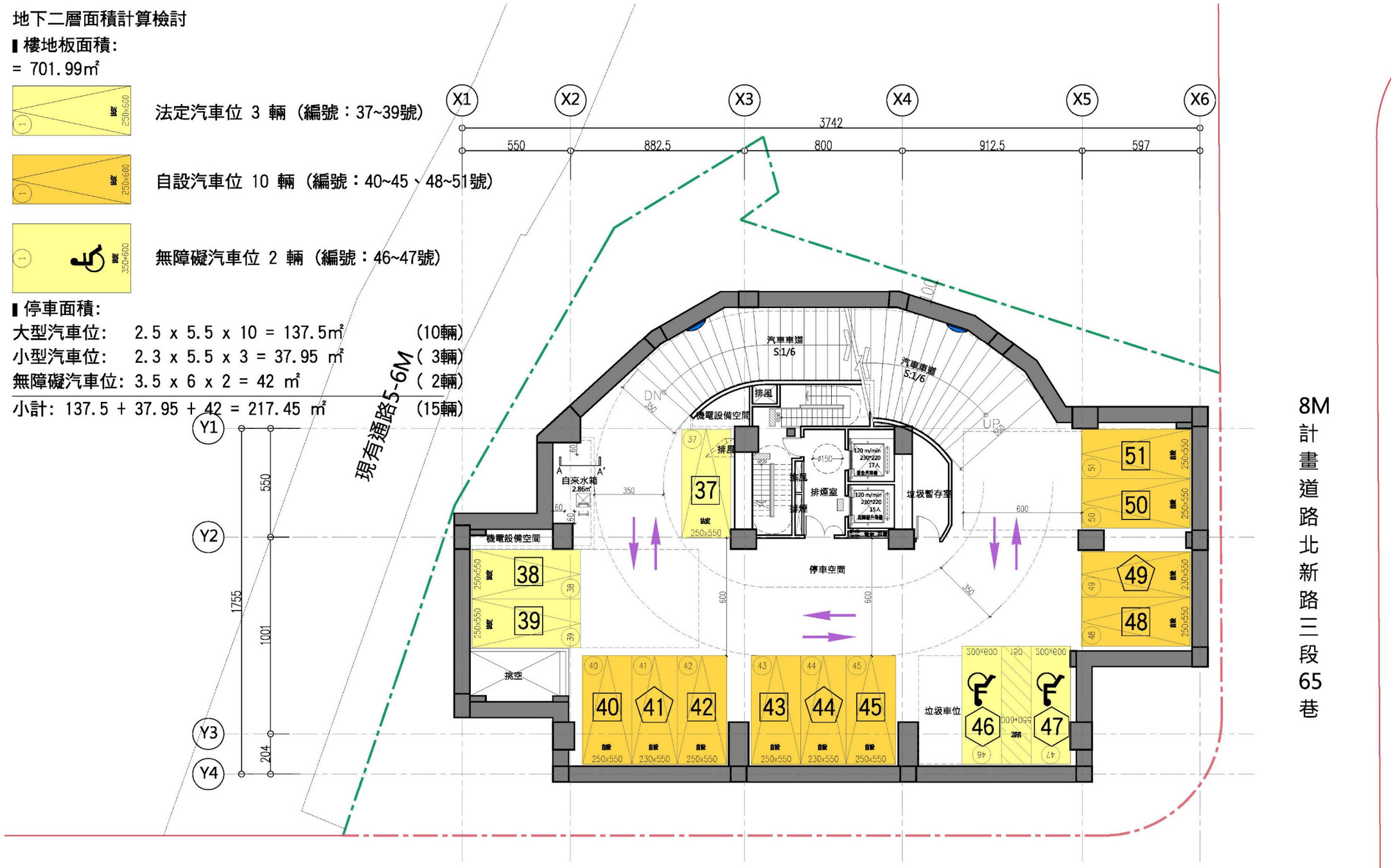
▌停車面積:

大型汽車位: 2.5 x 5.5 x 10 = 137.5㎡ (10輛)

小型汽車位: 2.3 x 5.5 x 3 = 37.95 ㎡ (3輛)

無障礙汽車位: 3.5 x 6 x 2 = 42 ㎡ (2輛)

小計: 137.5 + 37.95 + 42 = 217.45 ㎡ (15輛)



S：1/300

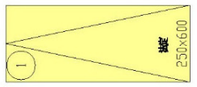
8M計畫道路 大豐路16巷

圖 11-17 地下二層平面圖

地下三層面積計算檢討

▌樓地板面積:

= 701.99㎡



法定汽車位 17 輛（編號：20~36號）

▌停車面積:

大型汽車位:	2.5 x 5.5 x 15 = 206.25 ㎡	(15輛)
小型汽車位:	2.3 x 5.5 x 2 = 25.3 ㎡	(2輛)
小計: 206.25 + 25.3 = 231.55 ㎡		(17輛)

8M計畫道路　大豐路16巷

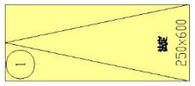
S：1/300

圖 11-18 地下三層平面圖

地下四層面積計算檢討

▌樓地板面積:

= 718.15㎡



法定汽車位 19 輛（編號： 1~19號）

▌停車面積:

大型汽車位:	2.5 x 5.5 x 15 = 206.25	(15輛)
小型汽車位:	2.3 x 5.5 x 4 = 50.6 ㎡	(4輛)
小計: 206.25 + 50.6 = 256.85 ㎡		(19輛)

8M計畫道路 大豐路16巷

S：1/300

圖 11-19 地下四層平面圖



圖 11-20 透視圖(一)



圖 11-21 透視圖(二)

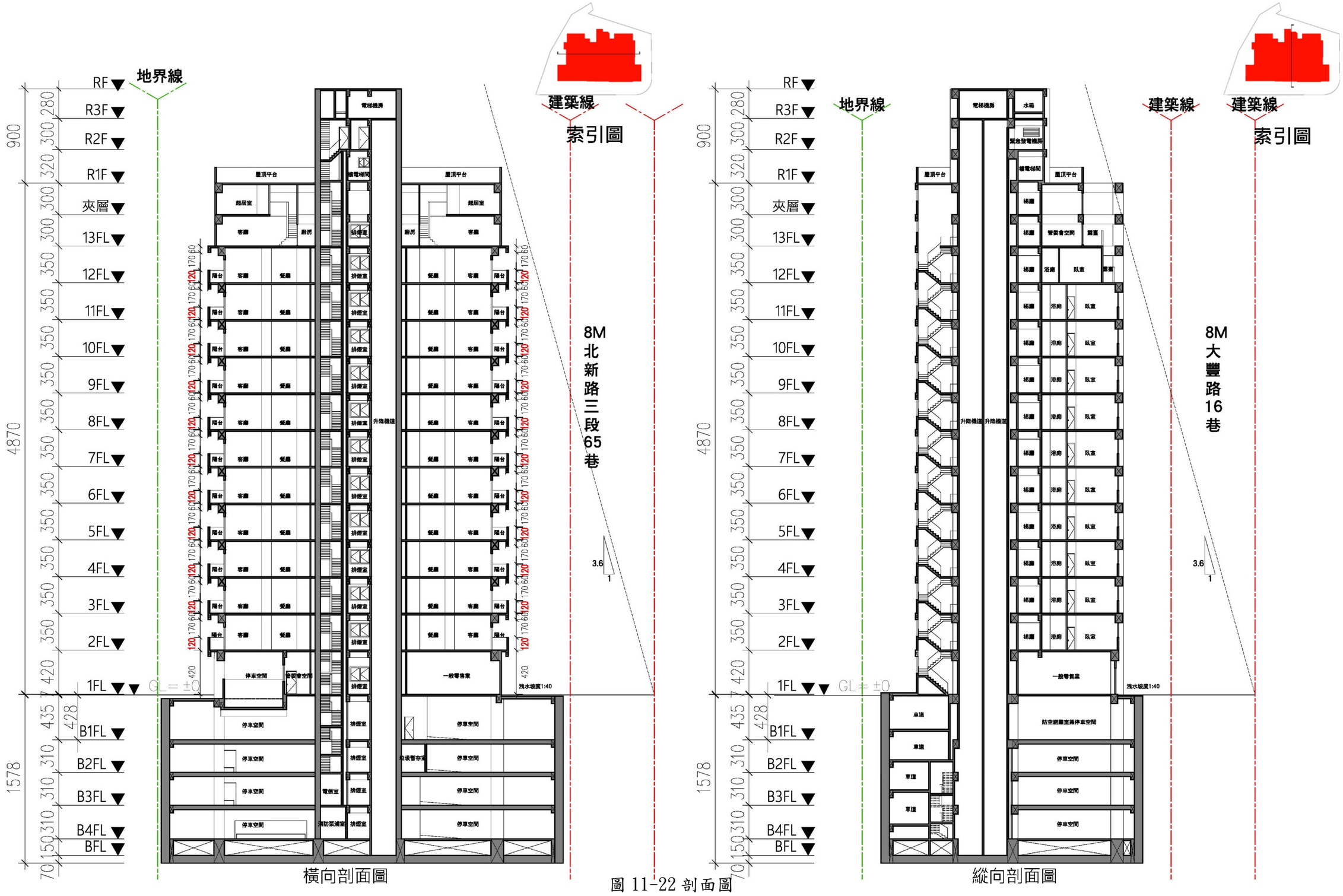
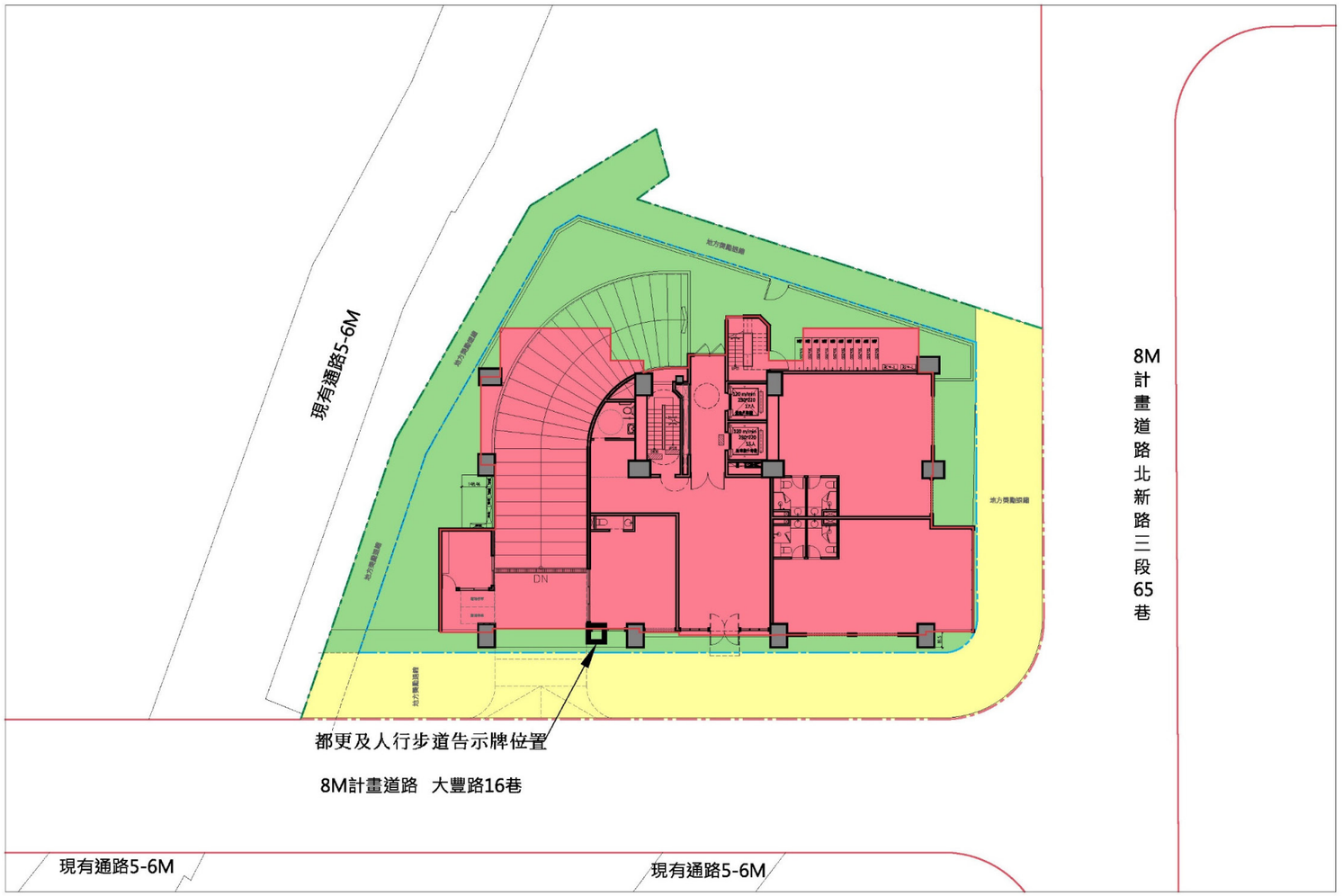
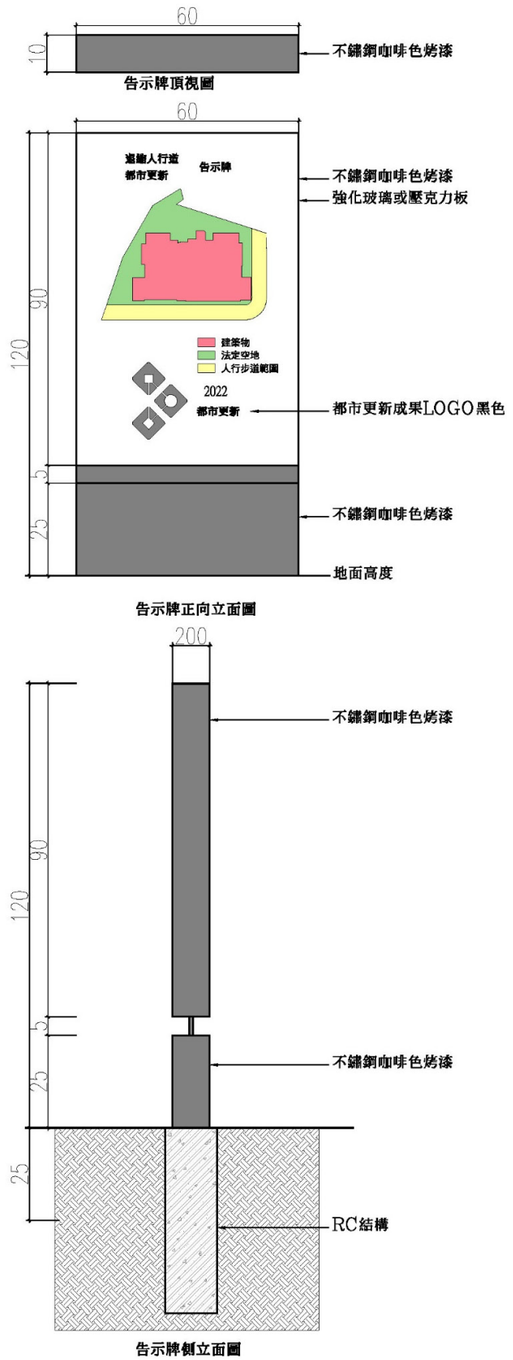

地界線
建築線
索引圖
8M
北新路三段65巷
8M
大豐路16巷
RF
R3F
R2F
R1F
夾層
13FL
12FL
11FL
10FL
9FL
8FL
7FL
6FL
5FL
4FL
3FL
2FL
1FL
B1FL
B2FL
B3FL
B4FL
BFL
GL=±0
4870
1578
900
428
橫向剖面圖
縱向剖面圖

圖 11-22 剖面圖



◢ 都更及人行步道告示牌位置圖



◢ 都更及人行步道告示牌示意圖

圖 11-23 告示牌

一、高度檢討：

依建築技術規則第164條規定檢討：

建築物以 3.6:1 之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線，

As ≦ LxSw / 2

且 H ≦ 3.6*（Sw+D）

As ：投影於面前道路之陰影面積

L ：基地臨接面前道路之長度

Sw ：面前道路寬度

H ：建築物各部分高度

D ：建築物各部分至建築線之水平距離

本案檢討說明

面前道路 ：8M大豐路

建築物高度 ：H=48.7M

基地臨接面前道路長度 ：L=44.56M

面前道路寬度 ：Sw=8M

建築物各部分至建築線之水平距離 ：D=7.89M

H =48.7M < 3.6*(8+7.89)=57.2...OK!

48.7/3.6=13.53m

As =177.89㎡ < (44.56*8)/2=178.24㎡...OK!

建築物投影面前道路面積

鄰接面前道路面積

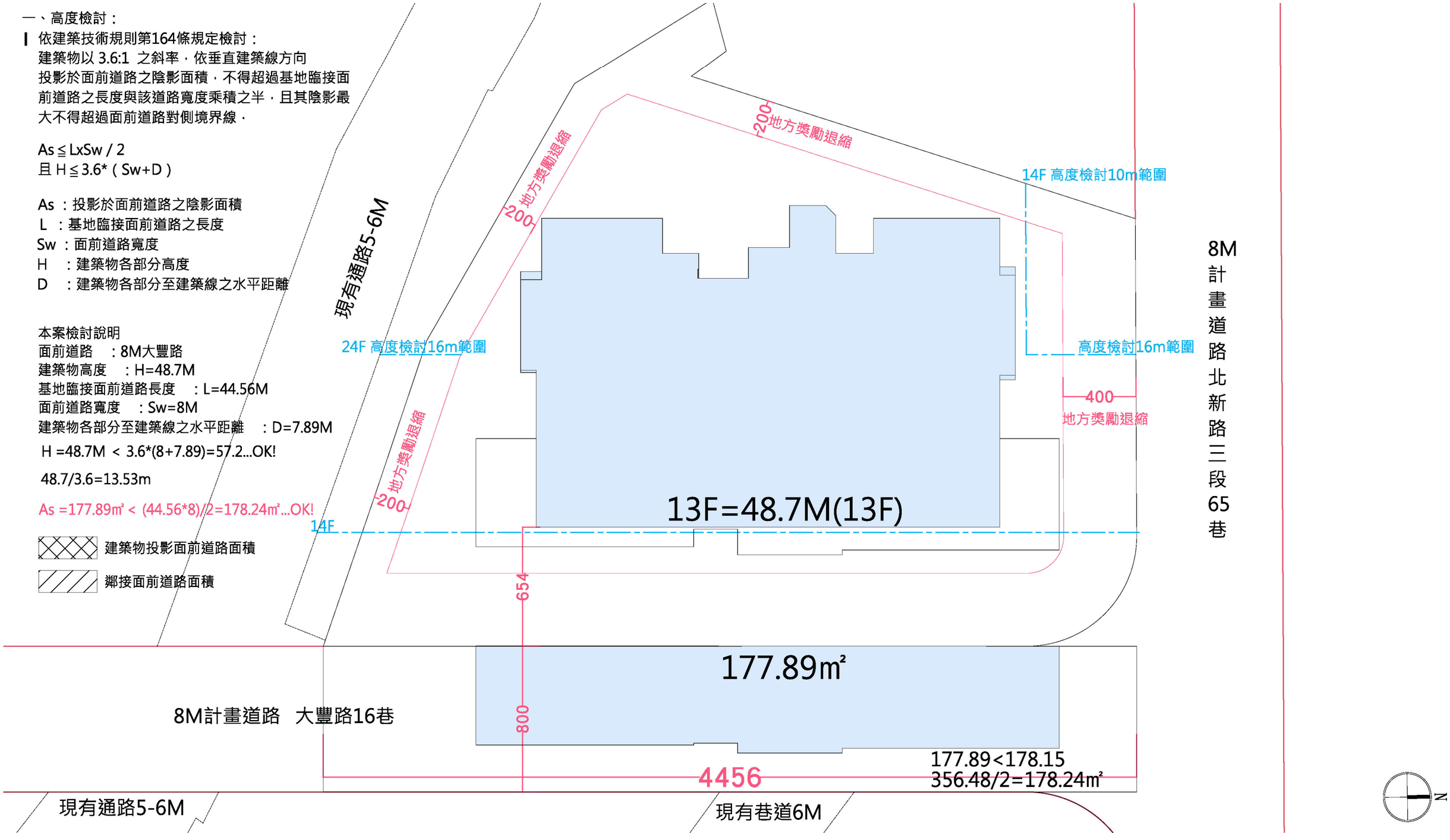


圖 11-24 道路陰影檢討

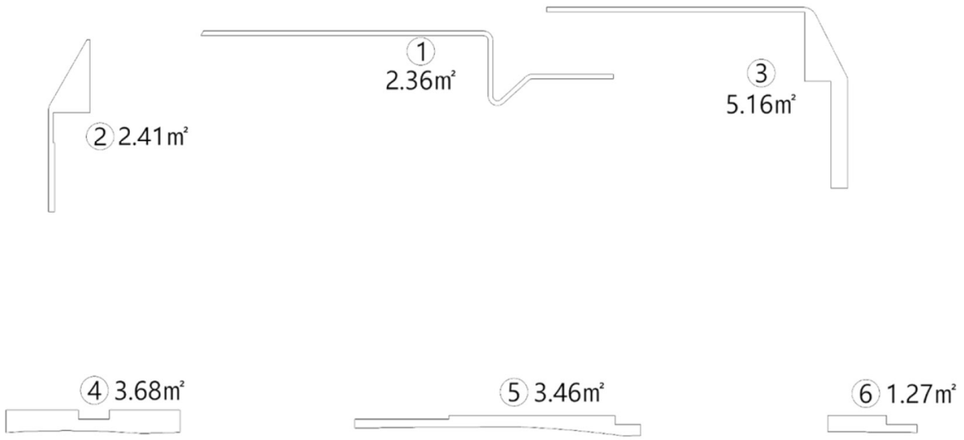
二層透空遮陽板檢討

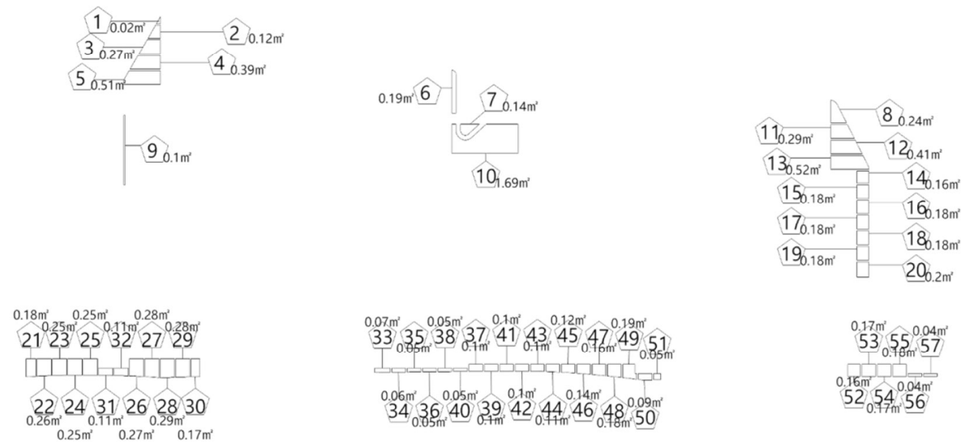
透空遮陽板範圍面積：①+②+…+⑥=18.34㎡

透空範圍面積：①+②+.....+57=11.48㎡

透空率檢討：11.48> 18.34㎡/2=9.17㎡...OK!

透空範圍面積：





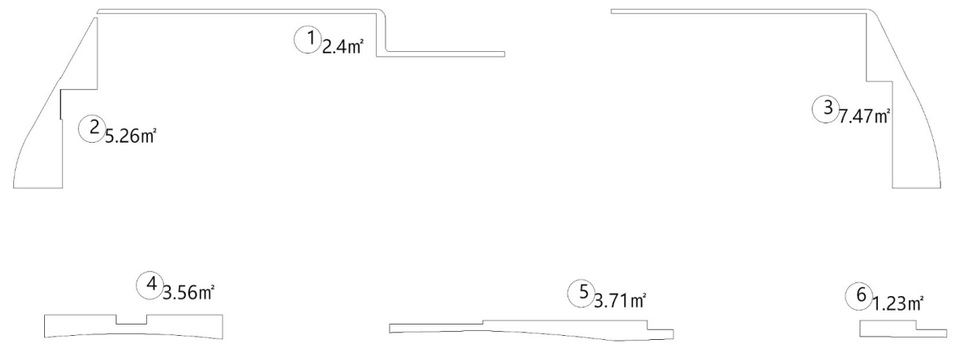
三層透空遮陽板檢討

透空遮陽板範圍面積：①+②+…+⑥=23.63㎡

透空範圍面積：①+②+.....+61=15.01㎡

透空率檢討：15.01> 23.63㎡/2=11.82㎡...OK!

透空範圍面積：



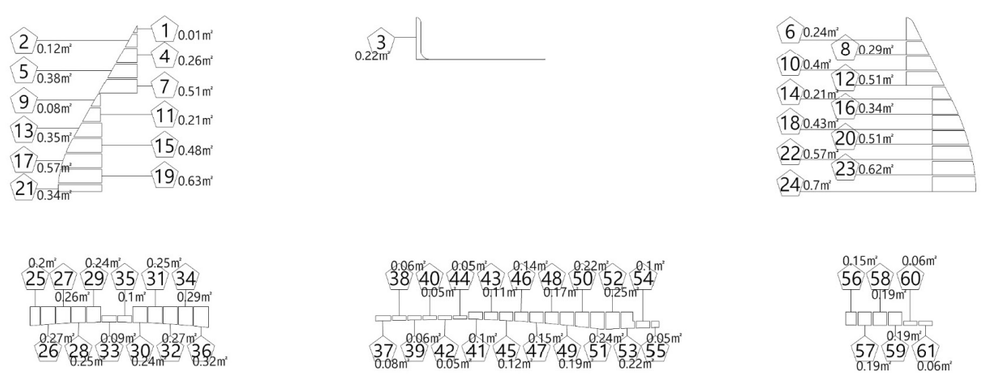


圖 11-25 透空遮陽板檢討圖(一)

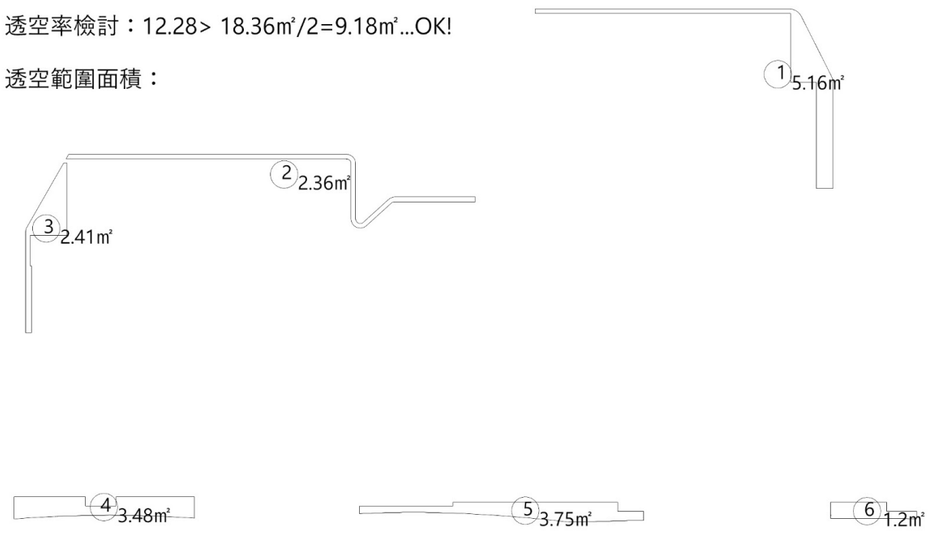
四層透空遮陽板檢討

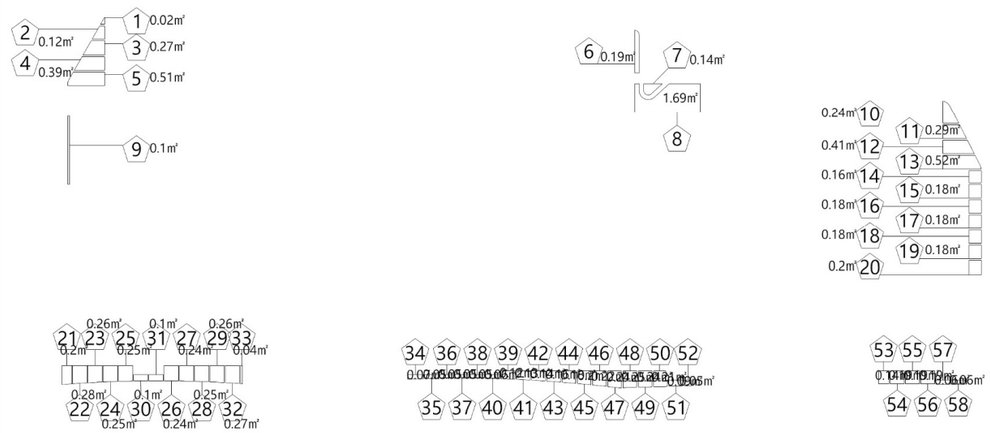
透空遮陽板範圍面積：①+②+…+⑥＝18.36㎡

透空範圍面積：⬠1+⬠2+.....+58＝12.28㎡

透空率檢討：12.28> 18.36㎡/2=9.18㎡...OK!

透空範圍面積：





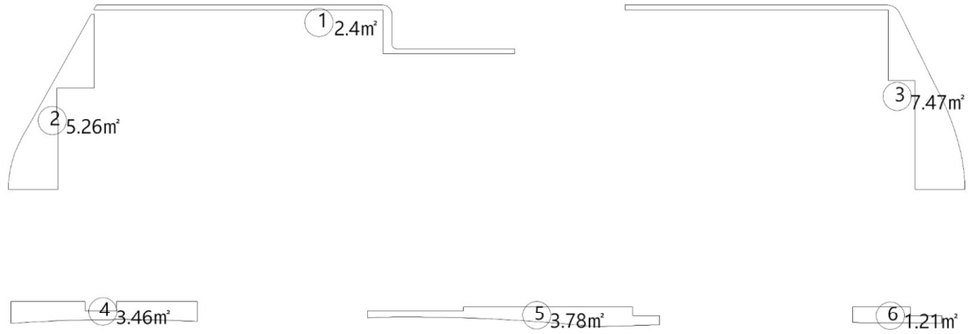
五層透空遮陽板檢討

透空遮陽板範圍面積：①+②+…+⑥＝23.58㎡

透空範圍面積：⬠1+⬠2+.....+62＝15.13㎡

透空率檢討：15.13> 23.58㎡/2=11.79㎡...OK!

透空範圍面積：



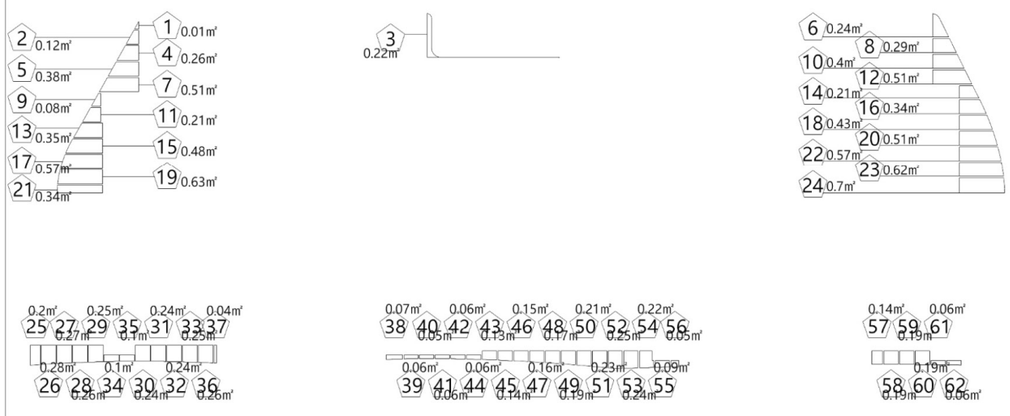


圖 11-26 透空遮陽板檢討圖(二)

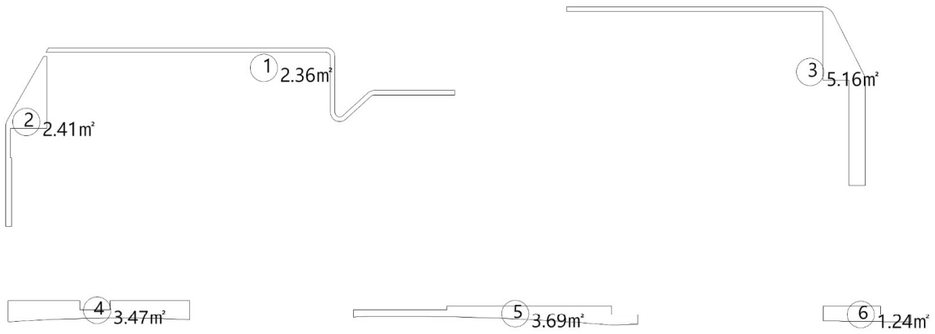
六層透空遮陽板檢討

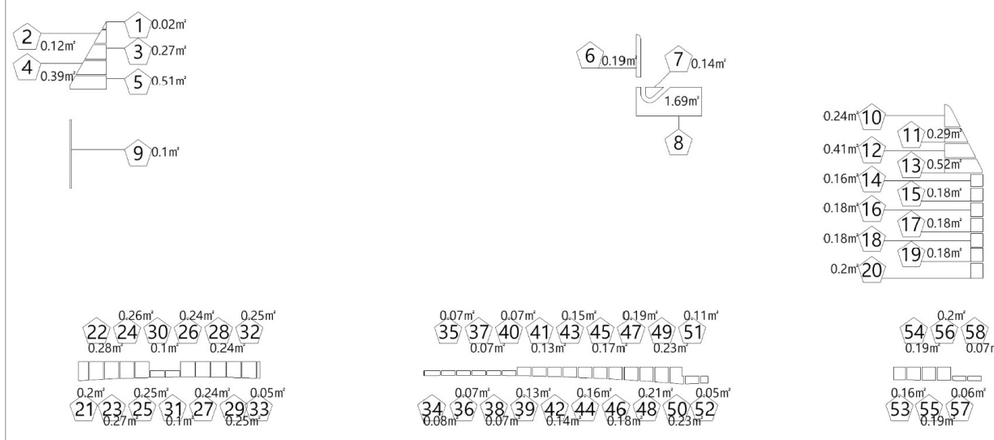
透空遮陽板範圍面積：①+②+…+⑥＝18.33㎡

透空範圍面積：⬠1+⬠2+.....+58＝12.26㎡

透空率檢討：12.26> 18.33㎡/2=9.17㎡...OK!

透空範圍面積：





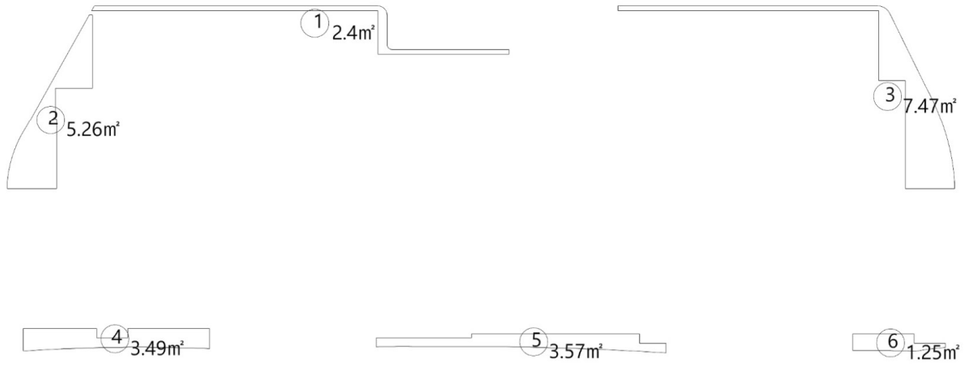
七層透空遮陽板檢討

透空遮陽板範圍面積：①+②+…+⑥＝23.44㎡

透空範圍面積：⬠1+⬠2+.....+62＝14.99㎡

透空率檢討：14.99> 23.44㎡/2=11.72㎡...OK!

透空範圍面積：



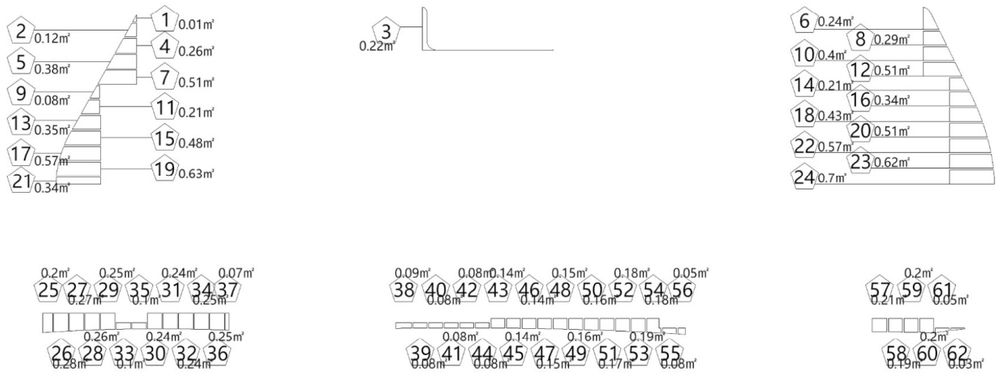


圖 11-27 透空遮陽板檢討圖(三)

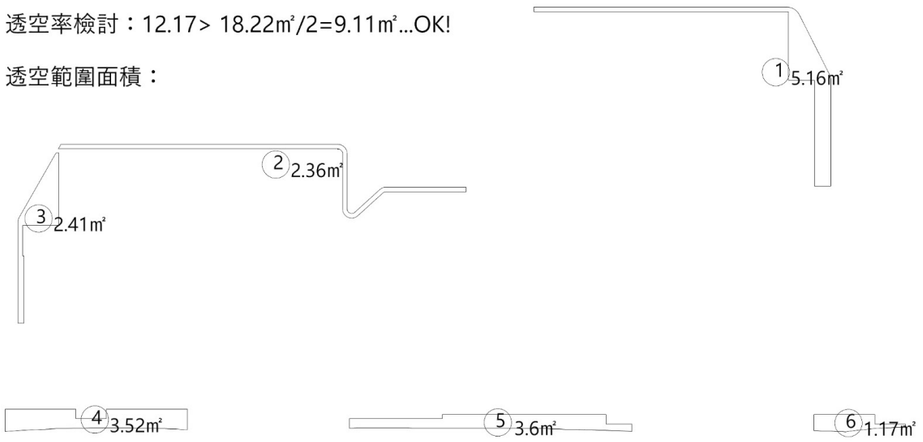
八層透空遮陽板檢討

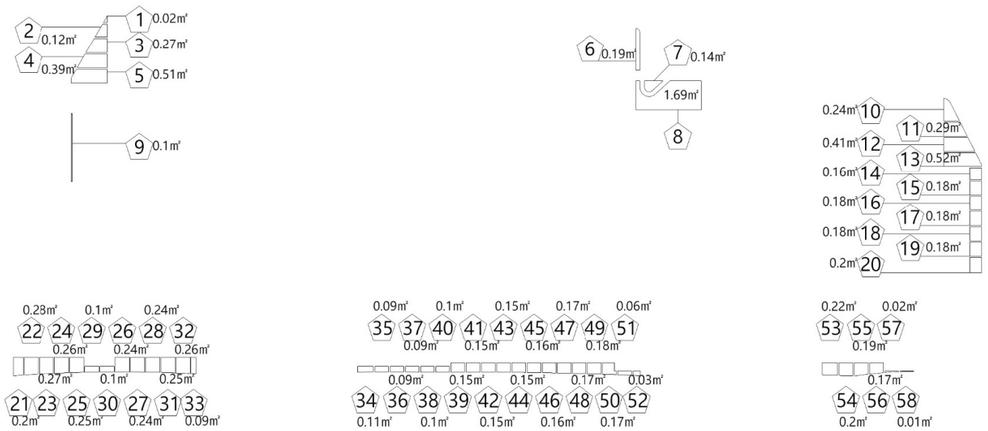
透空遮陽板範圍面積：①+②+…+⑥＝18.22㎡

透空範圍面積：⬠1+⬠2+.....+⬠58＝12.17㎡

透空率檢討：12.17> 18.22㎡/2=9.11㎡...OK!

透空範圍面積：





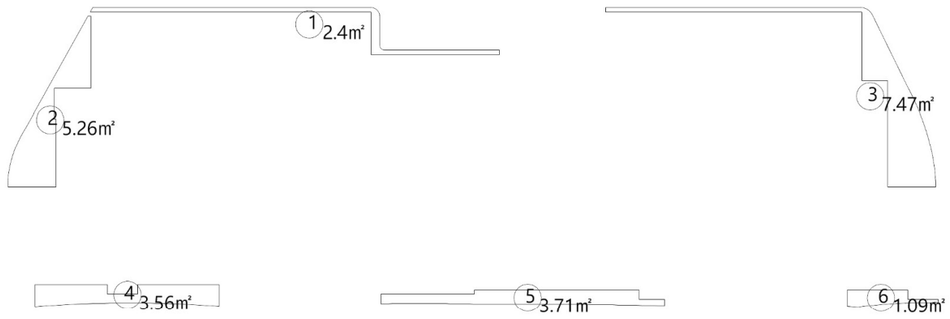
九層透空遮陽板檢討

透空遮陽板範圍面積：①+②+…+⑥＝23.49㎡

透空範圍面積：⬠1+⬠2+.....+⬠61＝15.07㎡

透空率檢討：15.07> 23.49㎡/2=11.75㎡...OK!

透空範圍面積：



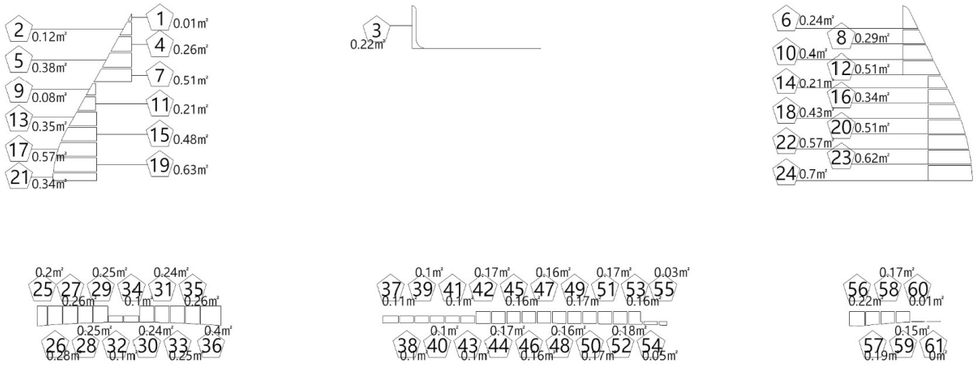


圖 11-28 透空遮陽板檢討圖(四)

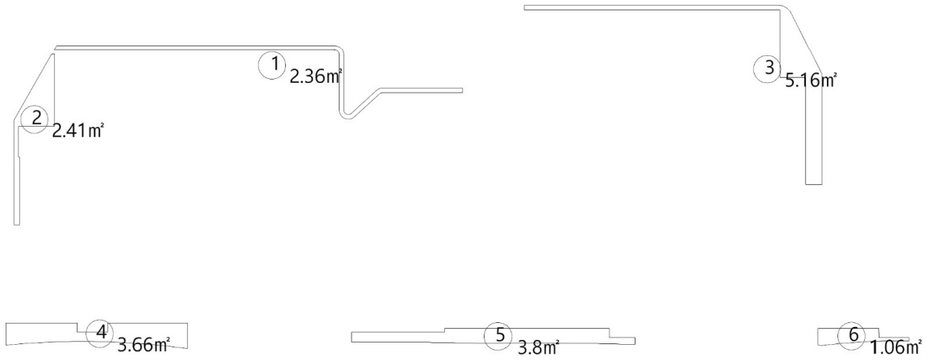
十層透空遮陽板檢討

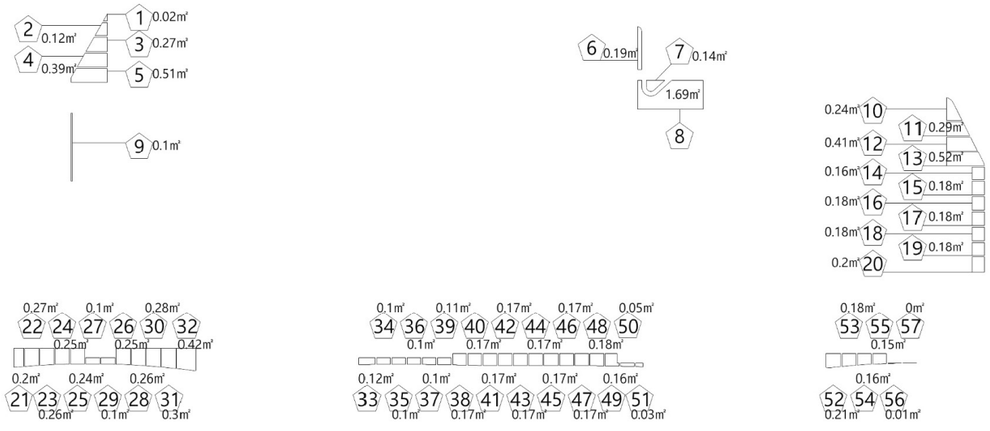
透空遮陽板範圍面積：①+②+…+⑥=18.45㎡

透空範圍面積：①+②+.....+57 =12.37㎡

透空率檢討：12.37> 18.45㎡/2=9.23㎡...OK!

透空範圍面積：





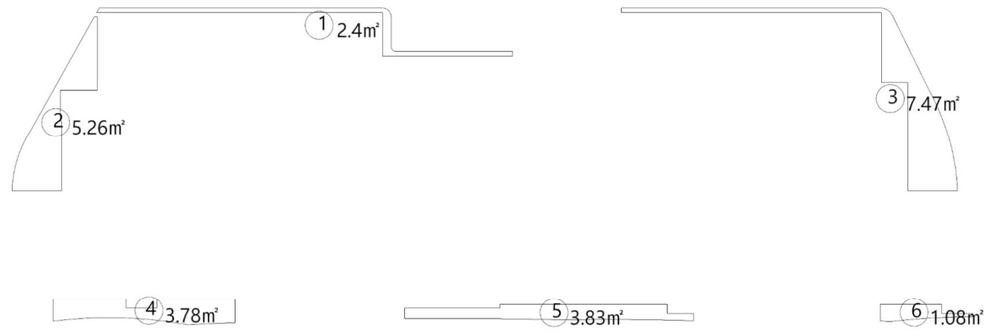
十一層透空遮陽板檢討

透空遮陽板範圍面積：①+②+.... +⑥=23.82㎡

透空範圍面積：①+②+.....+60 =15.39㎡

透空率檢討：15.39> 23.82㎡/2=11.91㎡...OK!

透空範圍面積：



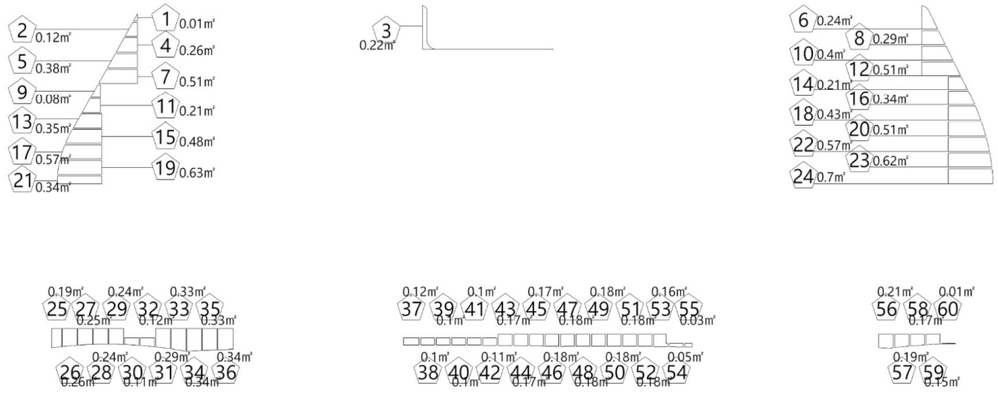


圖 11-29 透空遮陽板檢討圖(五)

十二層透空遮陽板檢討

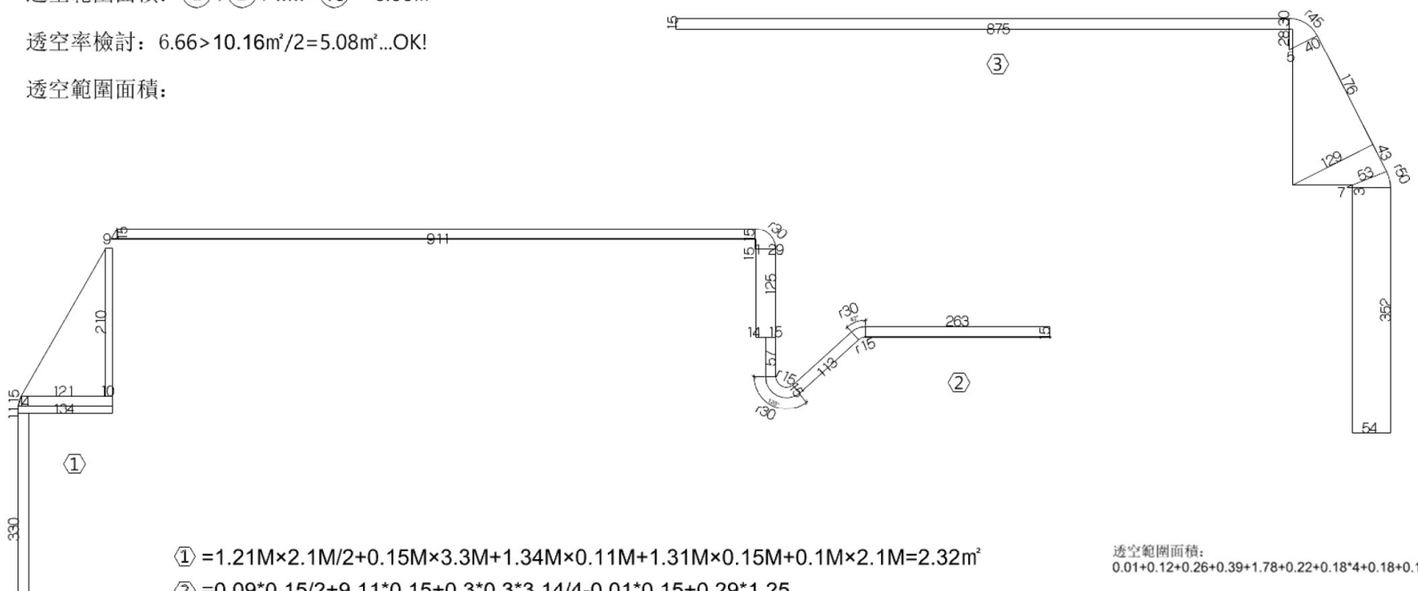
透空遮陽板範圍面積：①+②+③=10.16㎡

透空範圍面積：①+②+.....+⑲=6.66㎡

透空率檢討：6.66>10.16㎡/2=5.08㎡...OK!

透空範圍面積：

透空遮陽板範圍面積：
2.32+2.55+5.29=10.16㎡

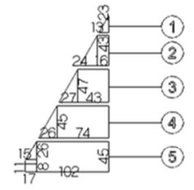


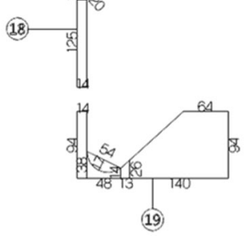
① =1.21M×2.1M/2+0.15M×3.3M+1.34M×0.11M+1.31M×0.15M+0.1M×2.1M=2.32㎡

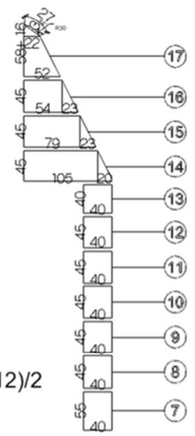
② =0.09*0.15/2+9.11*0.15+0.3*0.3*3.14/4-0.01*0.15+0.29*1.25
+0.15*0.57+0.3*0.3*3.14*(128+42)/360-0.15*0.15*3.14*(128+42)/360+1.13*0.15+2.63*0.15=2.55㎡

③ =0.15M*8.75M+0.45M*0.45M*3.14*63/360
-0.29M*0.05M+(0.4M+1.29M)*1.76M/2+(1.29M+0.53M)*0.43M/2
+0.5M*0.5M*3.14*27/360-0.03M*0.07M+0.55M*3.52M=5.29㎡

透空範圍面積：
0.01+0.12+0.26+0.39+1.78+0.22+0.18*4+0.18+0.16+1.18+0.18+0.52+0.41+0.29+0.24=6.66㎡







① =0.23M×0.13M/2=0.01㎡

② =0.43M×0.24M/2=0.05㎡
=0.16M×0.42M=0.07㎡
合計：0.05+0.07=0.12㎡

③ =0.47M×0.27M/2=0.06㎡
=0.43M×0.47M=0.2㎡
合計：0.06+0.2=0.26㎡

④ =0.45M×0.26M/2=0.06㎡
=0.74M×0.45M=0.33㎡
合計：0.06+0.33=0.39㎡

⑤ =1.02M*0.45M+0.11M*0.17M+(0.17M+0.15M)*8M/2+0.15M*0.26M/2=1.78㎡

⑦ 0.4M×0.55M=0.22㎡

⑧ 0.4M×0.45M=0.18㎡

⑨ 0.4M×0.45M=0.18㎡

⑩ 0.4M×0.45M=0.18㎡

⑪ 0.4M×0.45M=0.18㎡

⑫ 0.4M×0.45M=0.18㎡

⑬ 0.4M×0.4M=0.16㎡

⑲ (1.4+0.64)*0.94/2=0.96㎡
0.61*0.14+(0.24*0.48)/2+(0.13*0.12)/2
-(0.54*0.17)*2/3=0.09㎡
0.14*0.94=0.13㎡
合計：0.96+0.09+0.13=1.18㎡

⑱ (0.14*0.15)/2+(0.20*0.04)*2/3
+1.25*0.138=0.18㎡

⑭ 0.23M×0.45M/2+1.05M×0.45M=0.05+0.47=0.52㎡

⑮ 0.23M×0.45M/2+0.79M×0.45M=0.05+0.36=0.41㎡

⑯ 0.23M×0.45M/2+0.54M×0.45M=0.29㎡

⑰ =(0.52M+0.22M)*0.58M/2+0.22*0.16/2+0.27*0.03/2=0.24㎡

圖 11-30 透空遮陽板檢討圖(六)

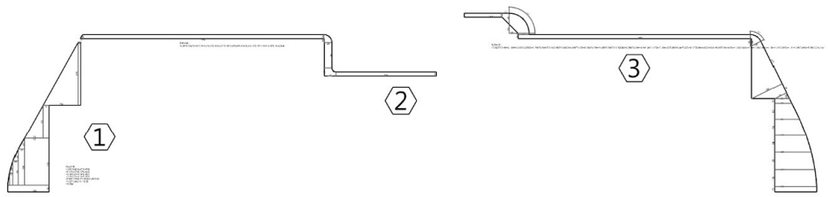
十三層透空遮陽板檢討

透空遮陽板範圍面積：①+②+...+③=16.11㎡

透空範圍面積：①+②+.....+㉓=9.27㎡

透空率檢討：9.27㎡²> 16.11㎡/2=8.06㎡...OK!

透空範圍面積：



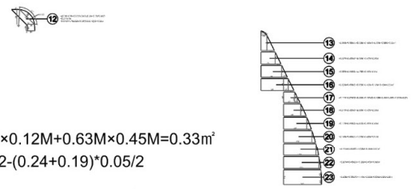
① =1.54*0.26+0.07*0.47/2+0.13*0.47+0.13*0.46/2+0.18*0.93+0.18*0.44/2
+1.38*0.24+0.24*0.42/2+0.92*1.79+0.7*1.25/2+1.25*0.22+1.32*2.36/2+0.1*2.36=5.25㎡

② =0.09*0.15/2+9.10*0.15+0.3*0.3*3.14/4-0.01*0.15+0.29*0.95
+0.44*0.3-0.15*0.15*3.14/4+3.76*0.15=2.55㎡

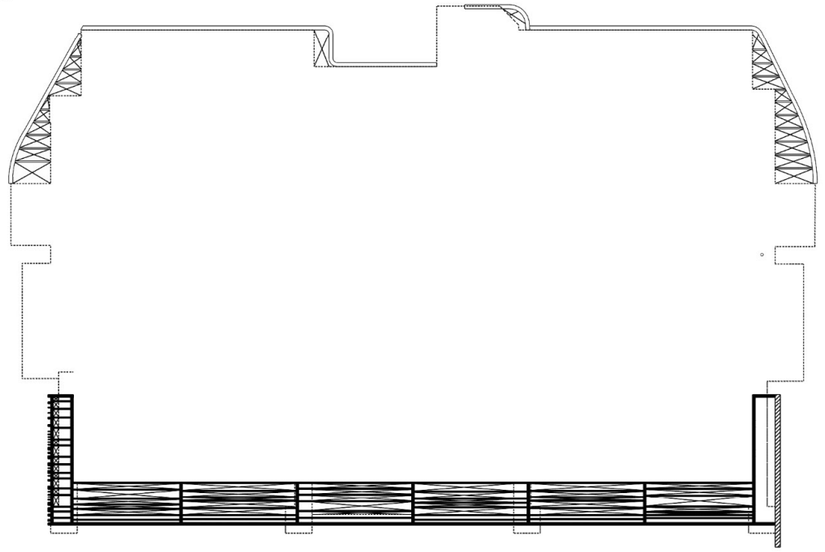
③ =1.42M*0.15M+(0.15M+0.42M)*0.27M/2+0.75M*0.75M/4*3.14-0.34M*0.34M/2
+0.05M*0.42M+0.15M*8.75M+0.45M*0.45M*3.14*63/360-0.29M*0.05M
+(0.4+1.26)*1.77/2+(1.26+0.5)*0.39/2
+0.56*0.22/2+0.17*(0.56+0.64)/2+(0.64+0.94)*0.6/2+(0.94+1.19)*0.62/2
+(1.19+1.38)*0.64/2+(1.38+1.51)*0.65/2+(1.51+1.58)*0.66/2+1.58*0.2=8.31㎡



① =0.45M×0.22M/2=0.05㎡+0.92M×0.45M=0.46㎡
② =0.45M×0.15M/2+1.17M×0.45M=0.56㎡
③ =0.54M×0.09M/2+0.09M×0.26M+1.34M×0.8M=1.11㎡
④ =0.23M×0.13M/2=0.01㎡
⑤ =0.45M×0.25M/2+0.16M×0.45M=0.13㎡
⑥ =0.45M×0.25M/2+0.44M×0.45M2=0.26㎡
⑦ =0.45M×0.25M/2+0.72M×0.45M=0.38㎡
⑧ =0.45M×0.25M/2+1M×0.45M=0.51㎡
⑨ =0.45M×0.25M/2+0.08M×0.45M=0.1㎡
⑩ =0.4M×0.22M/2+0.37M×0.4M=0.19㎡



⑪ =0.33M×0.18M/2+0.18M×0.12M+0.63M×0.45M=0.33㎡
⑫ =(0.28+0.05+0.31)*0.24/2-(0.24+0.19)*0.05/2
+0.31*0.56
+0.6*0.6*π*82/360-0.79*(0.6-0.15)/2=0.32㎡
⑬ =0.29M×0.58M/2+0.22M×0.16M/2+0.22M×0.58M=0.23㎡
⑭ =0.22M×0.45M/2+0.53M×0.45M=0.29㎡
⑮ =0.22M×0.45M/2+0.78M×0.45M=0.4㎡
⑯ =0.22M×0.45M/2+0.85M×0.45M+0.17M×0.45M=0.51㎡
⑰ =0.11M×0.21M/2+0.09M×0.19M/2+0.42M×0.4M+0.09M×0.21M=0.21㎡
⑱ =0.21M×0.45M/2+0.65M×0.45M=0.34㎡
⑲ =0.17M×0.45M/2+0.87M×0.45M=0.43㎡
⑳ =0.14M×0.45M/2+1.07M×0.45M=0.51㎡
㉑ =0.11M×0.45M/2+1.22M×0.45M=0.57㎡
㉒ =0.07M×0.45M/2+1.33M×0.45M=0.62㎡
㉓ =0.03M×0.35M/2+1.41M×0.55M+0.03M×0.2M=0.8㎡



① =0.2M×0.12M=0.02㎡
② =0.2M×0.26M=0.05㎡
③ =0.2M×0.28M=0.06㎡
④ =0.2M×0.34M=0.07㎡
⑤ =0.2M×0.39M=0.08㎡
⑥ =0.2M×0.17M=0.03㎡
⑦ =0.2M×0.37M=0.07㎡
⑧ =0.2M×0.23M=0.05㎡
⑨ =0.2M×0.27M=0.05㎡
⑩ =0.2M×0.16M=0.03㎡
⑪ =0.2M×0.32M=0.06㎡
⑫ =0.2M×0.2M=0.04㎡
⑬ =0.2M×0.41M=0.08㎡

㉕ =3.86M×0.2M=0.77㎡
㊺ =3.86M×0.31M=1.2㎡
㊹ =3.86M×0.17M=0.66㎡
㊸ =3.86M×0.12M=0.46㎡
⑲ =3.86M×0.19M=0.73㎡

㉔ =4.21M×0.25M=1.05㎡
㊷ =4.21M×0.19M=0.8㎡
㊶ =4.21M×0.09M=0.38㎡
㊴ =3.86M×0.23M=0.89㎡
㊵ =0.35M×0.2M=0.07㎡
⑱ =3.86M×0.22M=0.85㎡

㉓ =3.75M×0.17M=0.64㎡
㊳ =3.75M×0.18M=0.68㎡
㊲ =3.75M×0.21M=0.79㎡
㊱ =3.75M×0.32M=1.2㎡
⑰ =3.75M×0.11M=0.41㎡

㉒ =3.75M×0.28M=1.05㎡
㉟ =3.75M×0.23M=0.86㎡
㉞ =3.75M×0.12M=0.45㎡
㉝ =3.75M×0.12M=0.45㎡
⑯ =3.75M×0.25M=0.94㎡

㉑ =4.21M×0.25M=1.05㎡
㉜ =4.21M×0.19M=0.8㎡
㉛ =4.21M×0.09M=0.38㎡
㉙ =0.35M×0.2M=0.07㎡
㉚ =3.86M×0.23M=0.89㎡
⑮ =3.86M×0.22M=0.85㎡

⑳ =4.01M×0.17M=0.68㎡
㉘ =4.01M×0.21M=0.84㎡
㉗ =4.01M×0.38M=1.52㎡
㉖ =3.86M×0.15M=0.58㎡
⑭ =3.86M×0.07M=0.27㎡
㊻ =0.3M×4.15M=1.25㎡

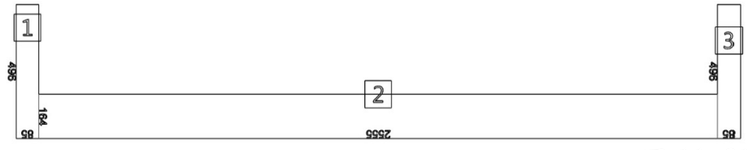
十三層屋頂棚架透空檢討

屋頂棚架範圍面積：1+2+3=50.34㎡

透空範圍面積：①+②+.....+㊻ =25.2㎡

透空率檢討：25.2㎡²> 50.34㎡²/2=25.17㎡²...OK!

透空範圍面積：



1 =0.85M*4.96M=4.22㎡
2 =25.55M*1.64M=41.9㎡
3 =0.85M*4.96M=4.22㎡
合計：
22+41.9+4.22=50.34㎡

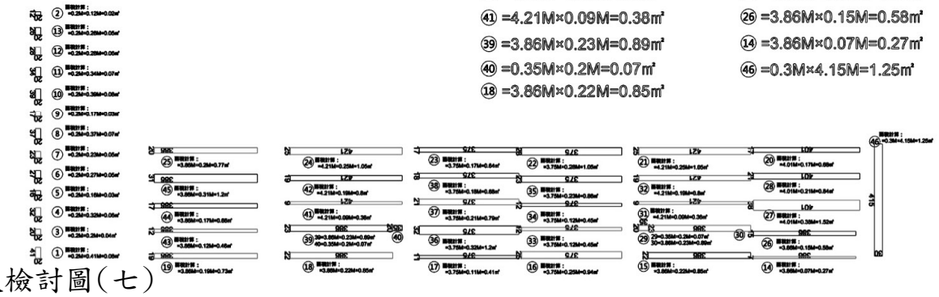


圖 11-31 透空遮陽板檢討圖(七)

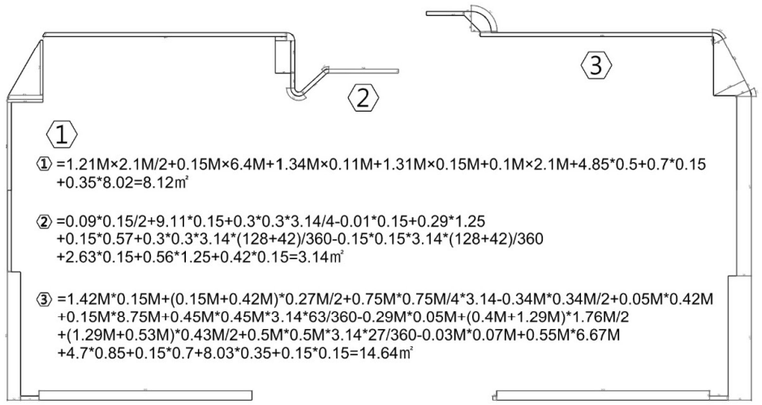
十三夾層透空遮陽板檢討

透空遮陽板範圍面積：①+②+③=25.9㎡

透空範圍面積：⓪+①+.....+⑦④＝14.3㎡

透空率檢討：14.3㎡> 25.90㎡/2=12.95㎡...OK!

透空範圍面積：



① =1.21M×2.1M/2+0.15M×6.4M+1.34M×0.11M+1.31M×0.15M+0.1M×2.1M+4.85*0.5+0.7*0.15
+0.35*8.02=8.12㎡

② =0.09*0.15/2+9.11*0.15+0.3*0.3*3.14/4-0.01*0.15+0.29*1.25
+0.15*0.57+0.3*0.3*3.14*(128+42)/360-0.15*0.15*3.14*(128+42)/360
+2.63*0.15+0.56*1.25+0.42*0.15=3.14㎡

③ =1.42M*0.15M+(0.15M+0.42M)*0.27M/2+0.75M*0.75M/4*3.14-0.34M*0.34M/2+0.05M*0.42M
+0.15M*8.75M+0.45M*0.45M*3.14*63/360-0.29M*0.05M+(0.4M+1.29M)*1.76M/2
+(1.29M+0.53M)*0.43M/2+0.5M*0.5M*3.14*27/360-0.03M*0.07M+0.55M*6.67M
+4.7*0.85+0.15*0.7+8.03*0.35+0.15*0.15=14.64㎡

⑭ =0.13M×0.23M/2=0.01㎡
⑬ =0.26M×0.45M/2+0.16M×0.45M=0.13㎡
⑫ =0.26M×0.45M/2+0.45M×0.45M=0.26㎡
⑪ =0.26M×0.45M/2+0.74M×0.45M=0.39㎡
⑩ =0.15M×0.27M/2+0.15M×0.18M
+1.02M×0.45M=0.51㎡

⑮ =0.04M×0.21M×2/3+0.15M×0.15M/2
+0.56M×1.25M+0.41M×0.15M=0.78㎡

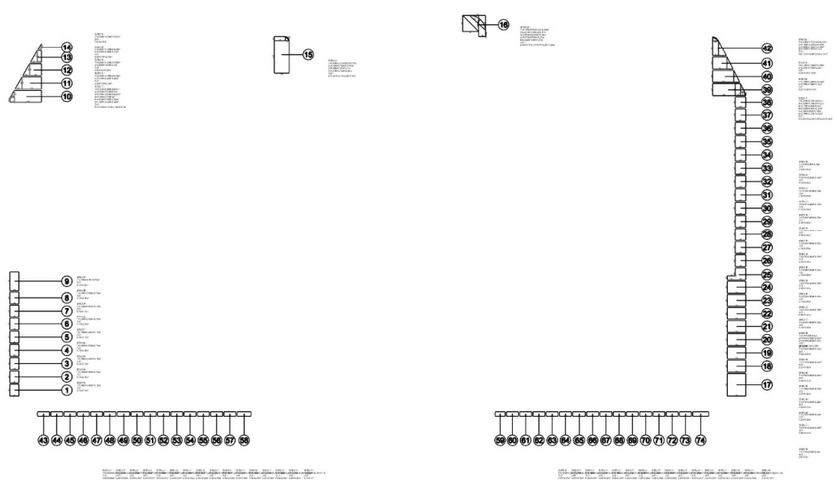
⑯ =0.17M×0.83M×2/3
+0.61M×0.56M/2+0.61M×0.61M/2
+0.61M×0.61M+0.26M×0.8M=1.03㎡

㊷ =0.03M×0.27M×2/3+0.16M×0.22M/2
+0.58M×0.29M/2+0.22M×0.58M=0.24㎡

㊶ =0.45M×0.23M/2+0.54M×0.45M=0.29㎡
㊵ =0.45M×0.23M/2+0.79M×0.45M=0.41㎡
㊴ =0.32M×0.16M/2+0.85M×0.45M
+0.2M×0.45M+0.16M×0.13M=0.52㎡

㊳ =0.4M×0.4M=0.16㎡
㊲ =0.4M×0.45M=0.18㎡
㊱ =0.4M×0.45M=0.18㎡
㉟ =0.4M×0.45M=0.18㎡
㉞ =0.4M×0.45M=0.18㎡
㉝ =0.4M×0.45M=0.18㎡
㉜ =0.4M×0.45M=0.18㎡
㉛ =0.4M×0.45M=0.18㎡
㉚ =0.4M×0.45M=0.18㎡
㉙ =0.4M×0.45M=0.18㎡
㉘ =0.4M×0.45M=0.18㎡

㉗ =0.4M×0.45M=0.18㎡
㉖ =0.4M×0.45M=0.18㎡
㉕ =0.3M×0.15M+0.4M×0.45M=0.23㎡
㉔ =0.7M×0.45M=0.32㎡
㉓ =0.7M×0.45M=0.32㎡
㉒ =0.7M×0.45M=0.32㎡
㉑ =0.7M×0.45M=0.32㎡
⑳ =0.7M×0.45M=0.32㎡
⑲ =0.7M×0.45M=0.32㎡
⑱ =0.7M×0.45M=0.32㎡
⑰ =0.7M×0.85M=0.6㎡



⑨ =0.34M×0.7M=0.24㎡
⑧ =0.34M×0.45M=0.15㎡
⑦ =0.34M×0.45M=0.15㎡
⑥ =0.34M×0.45M=0.15㎡
⑤ =0.34M×0.45M=0.15㎡
④ =0.34M×0.45M=0.15㎡
③ =0.34M×0.45M=0.15㎡
② =0.34M×0.45M=0.15㎡
① =0.34M×0.45M=0.15㎡

㊽ =0.52M×0.2M=0.1㎡
㊼ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㊻ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㊺ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㊹ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㊸ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㊷ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㊶ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㊵ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㊴ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㊳ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㊲ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㊱ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㉟ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㉞ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㉝ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㉜ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㉛ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㉚ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㉙ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㉘ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㉗ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㉖ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㉕ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㉔ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㉓ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㉒ =0.45M×0.2M=0.09㎡
㉑ =0.45M×0.2M=0.09㎡
⑳ =0.45M×0.2M=0.09㎡
⑲ =0.45M×0.2M=0.09㎡
⑱ =0.45M×0.2M=0.09㎡
⑰ =0.45M×0.2M=0.09㎡
⑯ =0.37M×0.2M=0.07㎡

⑭ =0.6M×0.2M=0.12㎡
⑬ =0.45M×0.2M=0.09㎡
⑫ =0.45M×0.2M=0.09㎡
⑪ =0.45M×0.2M=0.09㎡
⑩ =0.45M×0.2M=0.09㎡
⑨ =0.45M×0.2M=0.09㎡
⑧ =0.45M×0.2M=0.09㎡
⑦ =0.45M×0.2M=0.09㎡
⑥ =0.45M×0.2M=0.09㎡
⑤ =0.45M×0.2M=0.09㎡
④ =0.45M×0.2M=0.09㎡
③ =0.45M×0.2M=0.09㎡
② =0.45M×0.2M=0.09㎡
① =0.45M×0.2M=0.09㎡

圖 11-32 透空遮陽板檢討圖(八)

拾貳、都市設計或景觀計畫

一、建築計畫

（一）開發內容

1、老舊街區新生再造

本案更新單元區域之歷史背景為窳陋老舊的住宅，基地周邊串聯捷運站，以更新達到老舊街區再造、改善窳陋環境，提升整體居住品質，達到改善當地居住環境、凝聚地區向心力。

2、創造大坪林地區新地標

本更新單元位於捷運大坪林站地區主要動線，透過本案建築立面造型，帶動地區再發展契機，創造特屬於新店大坪林地區新地標，提高都市自明性與新風貌。

3、以綠建築、節能智慧化建築為設計原則以呼應都市意象為目標，提供對地區友善棲地，透過平面及立體綠化降低額外資源之消耗，減緩都市開發所造成之熱島效益，以符合現代防災、適居、綠色環保與科技智慧之建築。

4、提供友善區域公共環境基地沿計畫道路退縮留設開放空間，作為都市防災重要的緩衝空間，並提供居民、行人及學童安全的步行環境。

（二）設計目標

1、配合政府都市發展政策，使土地合理使用

配合新北市政府都市發展政策，給市中心注入新活力，提升環境之整體競爭力，同時整合私有土地，以提升整體土地價值及使用之效益。

2、行人友善

營造友善步行空間為顧及步行民眾之安危，未來基地臨8M大豐路16巷及北新路，北、東側擬留設 4M 之開放空間，作為都市防災重要之緩衝空間，提供居民、行人及學童安全的步行環境，不再與車爭道，以達到安全的居住生活圈。

3、永續發展

注重節能減排和資源循環利用，優化建築物結構和使用材料，及運用生態建築和綠色設計理念，以降低能耗和碳排放減少對環境的影響，同時提高建築物的使用壽命、空氣品質和生態環境。

（三）規劃構想

本更新案周邊鄰近捷運大坪林站，必要採整體開發方式形塑良好都市景觀及居住環境。以提供友善的人行空間為焦點，注重周邊地區發展之協調性，融合塑造地區意象。並考量建築量體規劃，因應未來周邊社區之人車動線與商業活動之串連，作為整體規劃構想之藍圖，以空間、公益及居住環境三面向做合適配置。

1、基地配置概念以「人行空間、更新住宅、綠建築」三個主題為設計主軸，以最精簡的單棟複合式建築坐落於基地中央。住宅東側沿街面為 8M 計畫道路，作為人車往來與救災避難之空間。住宅出入口及車道留設於基地東側，整體規劃達到友善之人車通行空間。

2、住宅及商業空間規劃考量未來里鄰及社區住宅民生需求，於一層設置商業性空間，二層以上為各種坪型之住宅單元，以打造產品多樣性為主旨。

3、住宅社區動線及道路系統基地東側之 8M 大豐路 16 巷為主要人車通行動線，並連接捷運大坪林站為最近便利之人行動線。

4、運用現代化建築設計理念，打造出充滿現代感和創新性的建築外觀，同時注重綠色設計和生態建築理念，以降低能耗和碳排放，塑造都市空間花園景觀，建立綠化社區，營造多層次交疊的綠色都市自然景觀。

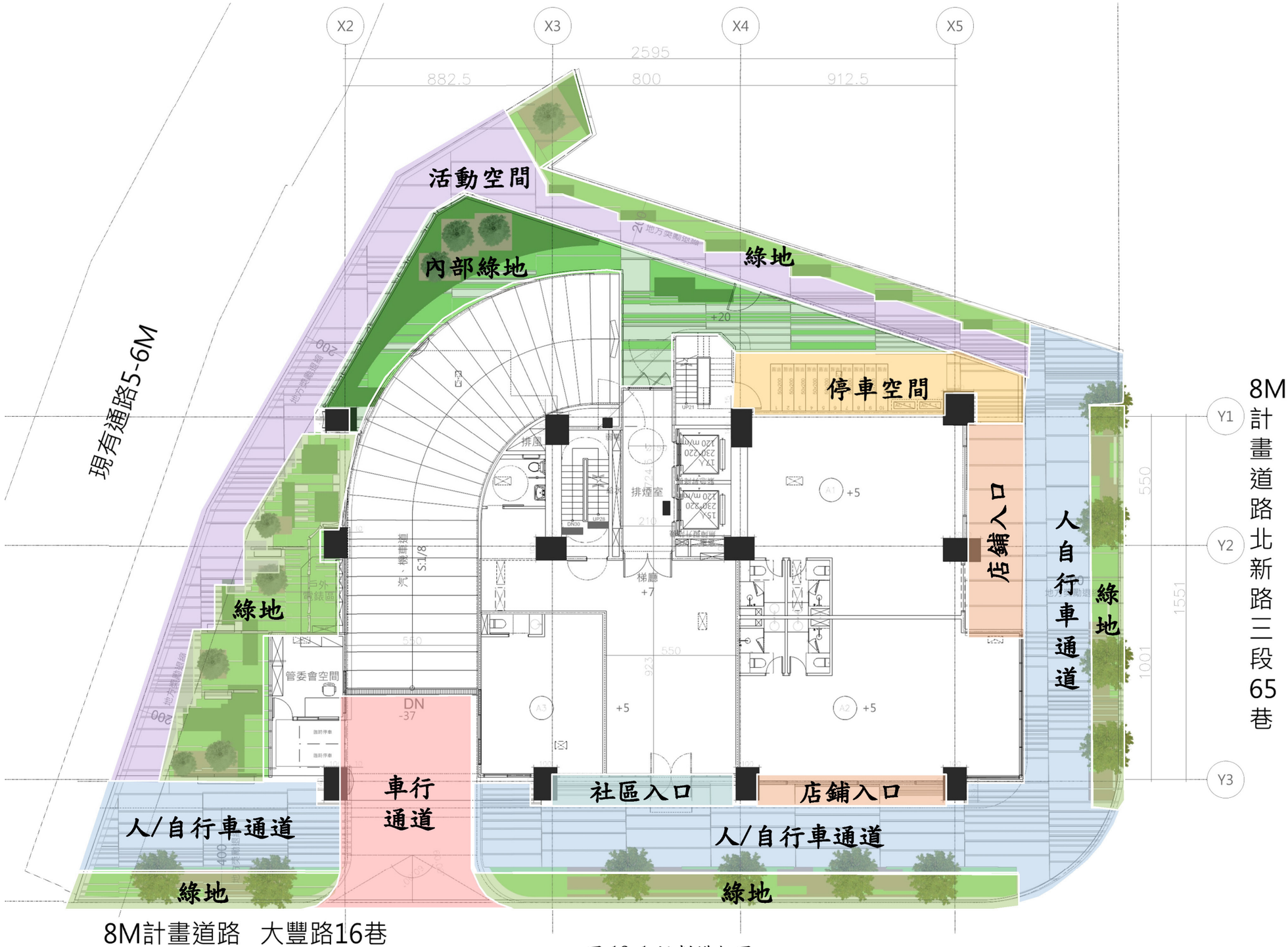

X2
X3
X4
X5
2595
882.5
800
912.5
活動空間
內部綠地
綠地
停車空間
現有通路5-6M
8M
計
畫
道
路
北
新
路
三
段
65
巷
Y1
Y2
Y3
店鋪入口
人
自
行
車
通
道
綠
地
綠地
車行
通道
社區入口
店鋪入口
人/自行車通道
人/自行車通道
綠地
綠地
8M計畫道路　大豐路16巷

圖 12-1 規劃構想圖

（四）建築物之量體、造型、色彩與環境調合

1、建築配置及量體計畫

本案基地坐落於新店大豐路 16 巷，周邊環境鄰近捷運大坪林站，新店山景環繞及河岸作為本更新案主要規劃意象之延續。基地東側縮 8M 計畫道路為主要面向規劃，分別為車輛進出口、地下室車道出入口及社區住宅出入口，基地南側則規劃公共性設施出入口及自行車、機車停車空間。

(1) 透過景觀綠化，於屋突層打造景觀花園，營造層次交疊的都市景觀。

(2) 基地東北側留設 8M 開放空間，圍塑出寬闊舒適之步行空間，舒緩周圍壅擠之巷弄與建物，並增進居民及里鄰間互動機會，減少彼此陌生感。

(3) 建築物空間配置以簡潔為主，室內空間為二房至三房，講求舒適環境，讓住戶於自宅內擁有放鬆身心之場所。

2、造型計畫

本案坐落於捷運大坪林站區位，為塑造新店區地域性指標建築，結合新店山水意象以現代、曲面造型之設計手法，整合建築立面及各層空間需求，為本案立面設計原則。

(1) 基座—臨大豐路，於二層樓以下為基座設計，以灰白色立面圍整合基座、招牌等需求，形塑貫聯性的視覺意象。

(2) 主體—住宅層為建築主體部分，以淺灰色為基底，透過各樓層陽台曲面的漸變，結合新店山水交融之意象，形成簡潔俐落，其中富有變化的建築立面語彙。

(3) 屋突—以灰白色格柵延伸至建築屋突，曲面造型亦延伸向上，增加整體建築立面層次，使量體在視覺上創造有延伸感，豐富都市天際線。

3、色彩計畫與坐落方位

整體以灰白色系為主。建築物以漸變的淺灰色系曲面造型，搭配水泥塗料，使建築外觀呈現地區風貌、塑造明亮輕巧質感。

本案基地坐落於捷運大坪林站區位，面前道路為 8M 大豐路 16 巷，單面臨路，屬東西座向，因此大面開窗處設置陽台作為遮陽、綠化之用。



圖 12-2 建築物造型示意圖


沖孔板
灰水泥塗料
立面塗料
半反射玻
鋁包板/波浪板
RF
48.7M
13F
住
宅
層
2F
各層3.5 M
店
鋪 1F 4.2 M
Ground

圖 12-3 東向立面圖


沖孔板
灰水泥塗料
立面塗料
半反射玻
鋁包板/波浪板
13F
48.7M
RF
住
宅
層
2F
各層3.5 M
店
鋪 1F 4.2 M
Ground

圖 12-4 北向立面圖

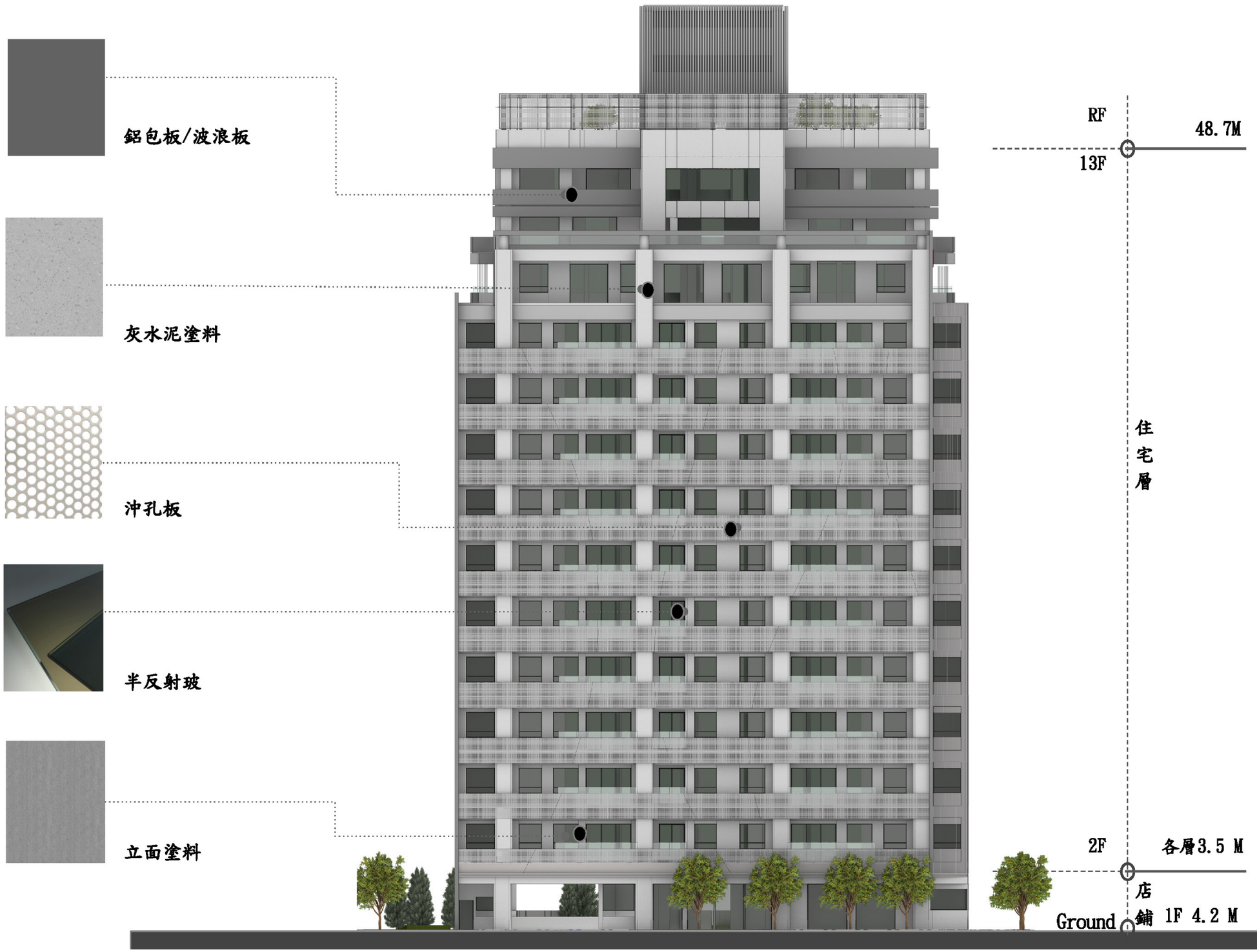
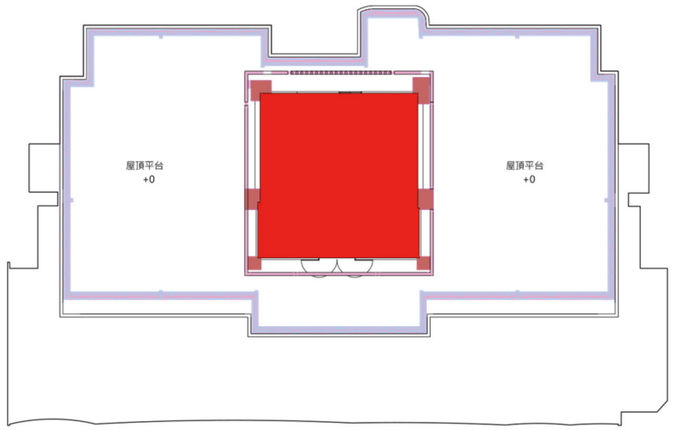

鋁包板/波浪板
灰水泥塗料
沖孔板
半反射玻
立面塗料
RF
48.7M
13F
住
宅
層
2F
各層3.5 M
店
鋪
1F 4.2 M
Ground

圖 12-5 西向立面圖


沖孔板
灰水泥塗料
立面塗料
半反射玻
鋁包板/波浪板
RF
48.7M
13F
住
宅
層
2F
各層3.5 M
店
鋪 1F 4.2 M
Ground

圖 12-6 南向立面圖



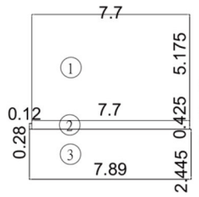
屋突一層平面圖 S:1/300

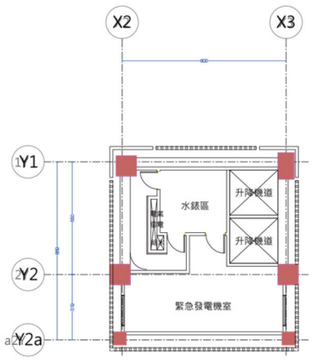
	屋突面積:	62.45㎡
	透空面積:	389.32-33.93-62.45=292.94
	立體構架面積:	33.93㎡

屋頂突出屋面之1/3以上透空遮牆，2/3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之和，以不超過建築面積30%為限。

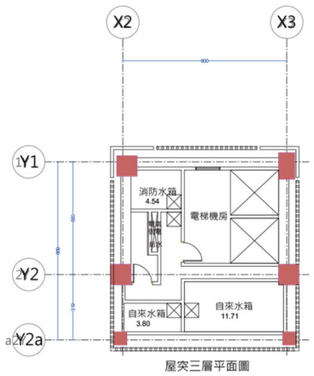
設計建築面積=499.82㎡

一、屋頂突出物面積檢討:





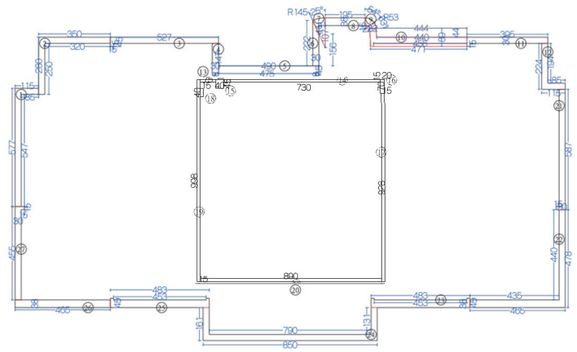
屋突二層平面圖 S:1/300



屋突三層平面圖

屋突三層平面圖 S:1/300

二、構架物面積:



① 1.15*5.77-5.47*0.85=1.99m²
② 2.8*3.5-2.5*3.2=1.8m²
③ 5.27*0.3+0.15*0.15=1.6m²
④ 1.47*0.3+0.08*0.15=0.45m²
⑤ 4.9*0.45-4.75*0.08=1.84m²
⑥ (2.22+1.56)*0.3/2=0.57m²
⑦ 1.45²*π*25/360-(0.41+1.07)*0.31/2=0.23m²
⑧ 1.95*0.38=0.74m²
⑨ 0.53²*π*87/360-0.22*0.15=0.18m²
⑩ (4.71+4.44+0.32)*0.89/2-4.56*0.15-(4.44+4.4)*0.44/2=1.58m²
⑪ 0.3*3.95+0.15*0.15=1.21m²
⑫ 1.15*2.24-1.94*0.85=0.93m²
⑬ 0.75*0.15=0.11
⑭ 7.3*0.15=1.1
⑮ 0.45*0.4=0.18
⑯ 0.7*0.2=0.14
⑰ 9.26*0.15=1.39
⑱ 0.15*0.4=0.06
⑲ 9.98*0.15=1.5
⑳ 8.9*0.15=1.34
㉑ 5.87*0.3+0.15*0.15=1.78
㉒ 4.78*4.65-4.4*4.35=3.06
㉓ 0.45*4.83-0.08*4.53=1.83
㉔ 1.61*8.5-7.9*1.31=3.34
㉕ 0.45*4.83-0.08*4.53=1.83
㉖ 4.65*0.38=1.76
㉗ 4.55*0.3+0.15*0.15=1.39

立體構架面積: ① + ② + ③ +...+ ㉗ =33.93m²

一、屋頂突出物面積檢討:

62.45㎡

< 499.82*12.5%=62.478 ...OK!

二、構架物面積: =33.93㎡

三、屋突層水平投影面積檢討:

62.45+33.93=96.38㎡

< 499.82*30%=149.95㎡ ...OK!

四、立體構架水平投影面積及2/3 以上透空檢討:

構架物面積: 33.93㎡

透空面積: 292.94㎡

水平投影面積:

292.94+33.93=326.87㎡

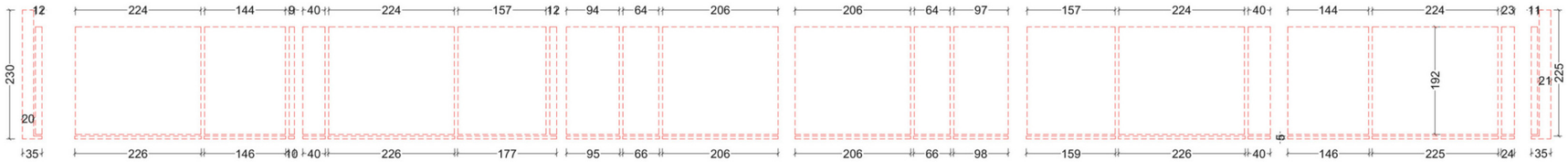
2/3透空面積檢討:

292.94㎡ > 326.87*2/3=217.91㎡ ...OK!

圖 12-7 屋頂突出物水平投影面積檢討

東向屋脊裝飾物透空遮牆檢討

- 透空遮牆範圍面積：
62.68m²
- 透空面積：
25.4m²
- 透空率檢討：
25.4m²>62.68m²/3=20.89m²

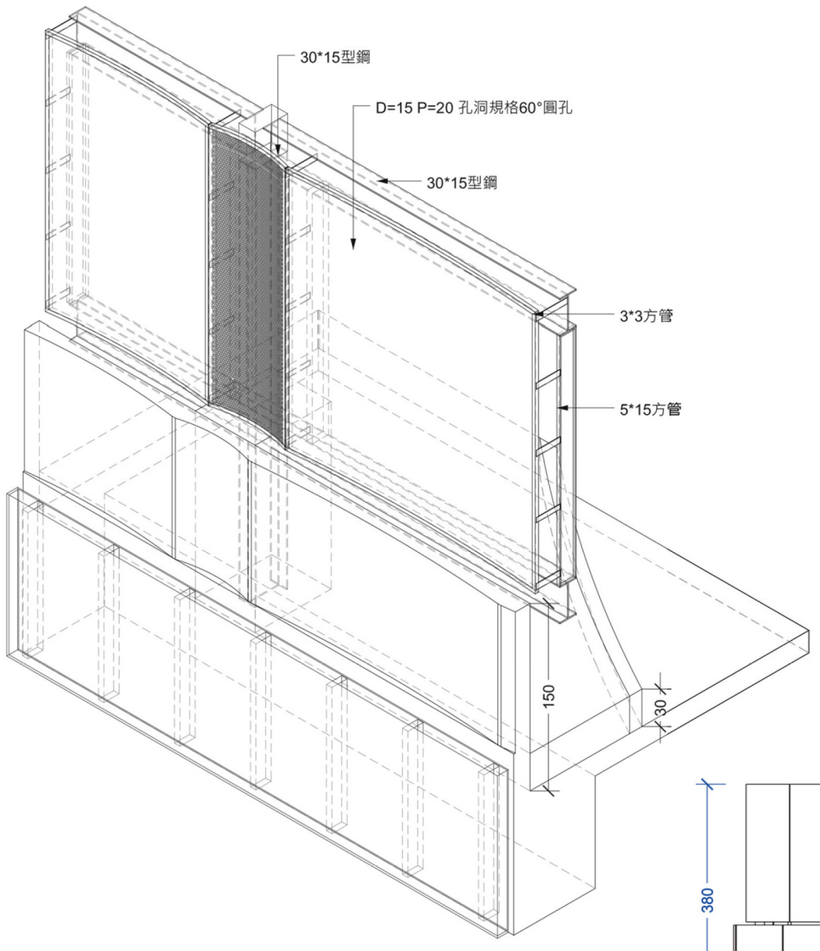


D=15 P=20 孔洞規格60°圓孔
開孔率=90.6*D²/P²

開孔率計算沖孔面積
=(0.12+2.24+1.44+0.09+0.4+2.24+1.57+0.12+0.94+0.64+2.06+2.06+0.64+0.97+1.57+2.24+0.4+1.44+2.24+0.23+0.11)
1.92(90.6*15²/20²)%=23.25m²

加上脫開空隙之面積，實際透空範圍=23.25+(2.26+1.46+0.5+2.26+1.77+0.95+0.66+2.06+2.06+0.66+0.98+1.59+2.26+0.4+1.46+2.25+0.24)*0.05
+0.35*2.3*2-0.14*2.25-0.15*2.25=25.4 m²

沖孔實際透空範圍 S:1比100



遮牆結構關係圖 S:1比40

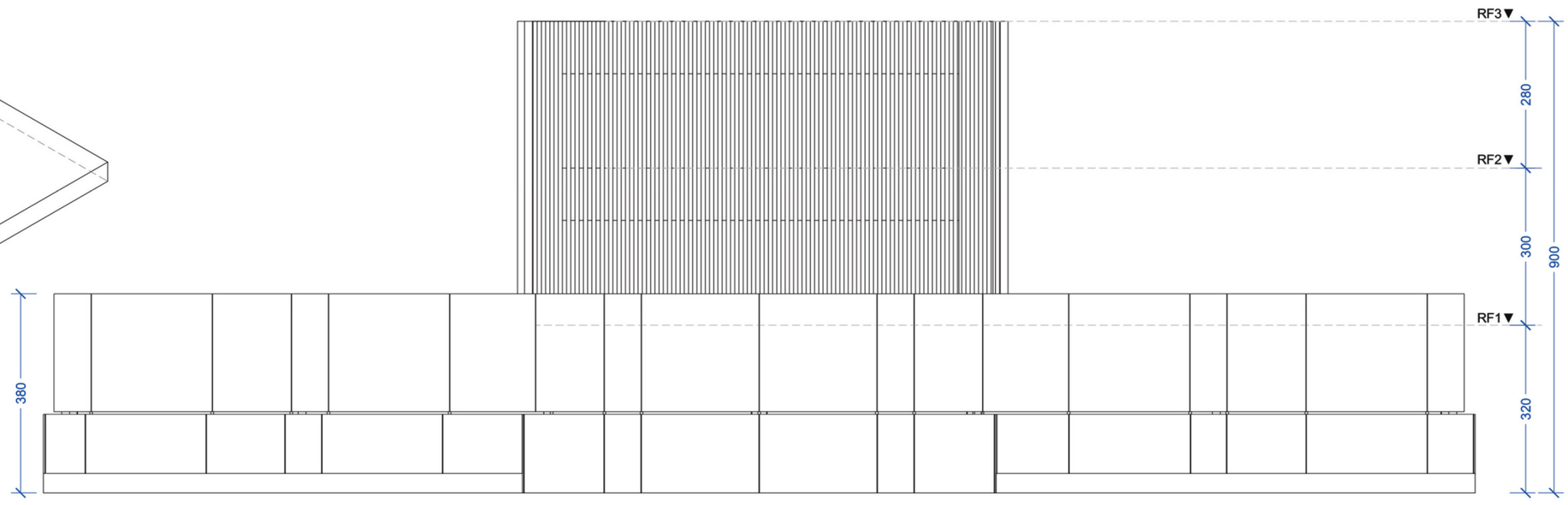
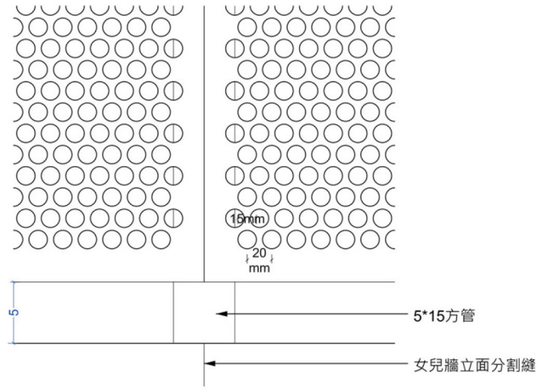


圖 12-8 東向屋脊裝飾透空遮牆檢討

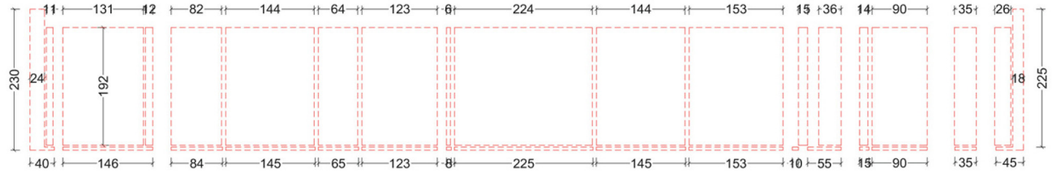
東向屋脊立面圖 S:1比100

南向屋脊裝飾物透空遮牆檢討

- 透空遮強範圍面積：
37.17m²
- 透空面積：
14.46m²
- 透空率檢討：
14.46m²>37.17m²/3=12.39m²



遮牆正面與女兒牆關係圖 S:1比5

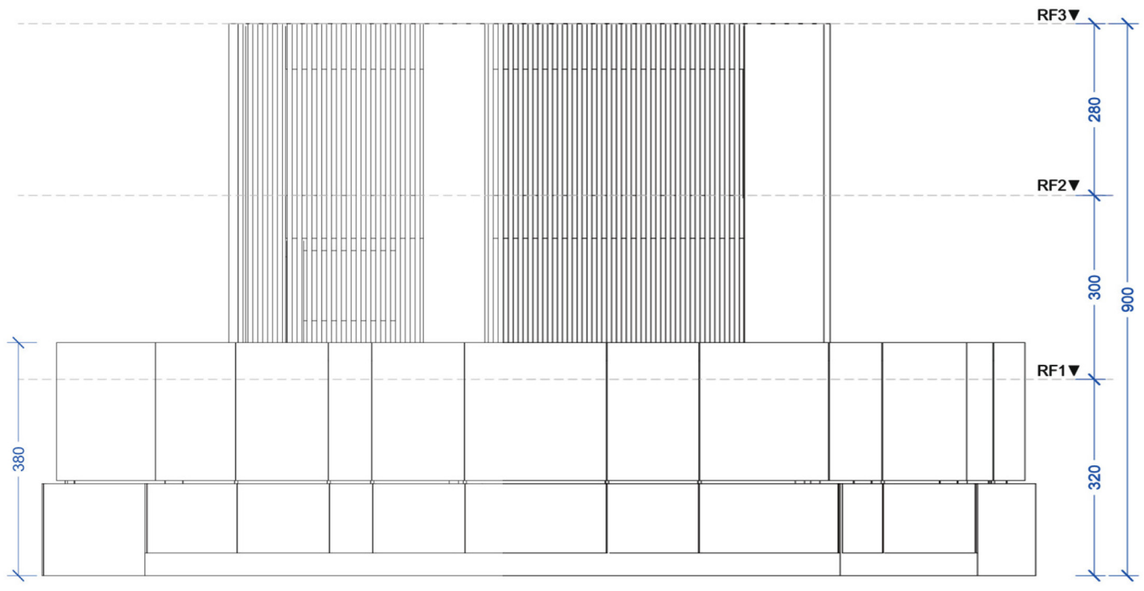


D=15 P=20 孔洞規格60°圓孔
開孔率=90.6*D²/P²

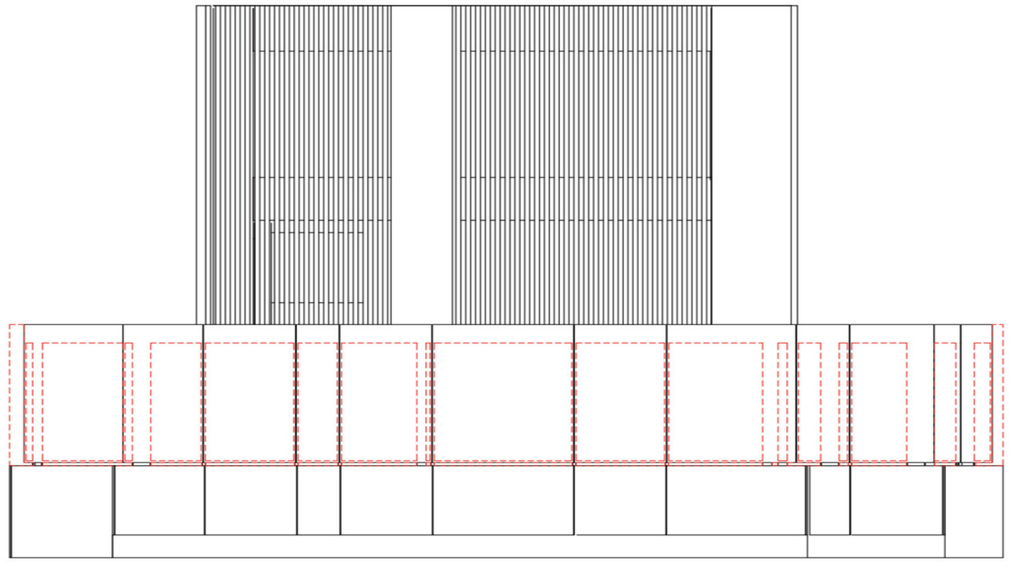
開孔率計算
=(0.11+1.31+0.12+0.82+1.44+0.64+1.23+0.06+2.24+1.44+1.53+0.15+0.36+0.14+0.9+0.35+0.26)*1.92*(90.6*15²/20²)%=12.82m²

加上脫開空隙之面積，實際透空範圍=12.82+(0.4*2.3-0.16*2.25+0.45*2.3-2.25*0.27)
+(1.46+0.84+1.45+0.65+1.23+0.08+2.25+1.45+1.53+0.1+0.55+0.15+0.9+0.35)*0.05=14.46 m²

沖孔實際透空範圍 S:1比100



南向屋脊立面圖 S:1比100



結構建立剩餘透空範圍 S:1比100

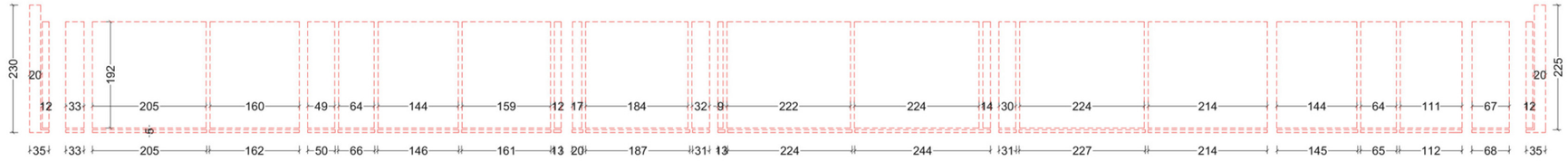
圖 12-9 南向屋脊裝飾透空遮牆檢討

西向屋脊裝飾物透空遮強檢討

■透空遮強範圍面積：
62.68m²

■透空面積：
25.69m²

■透空率檢討：
25.69m²>62.68m²/3=20.89m²

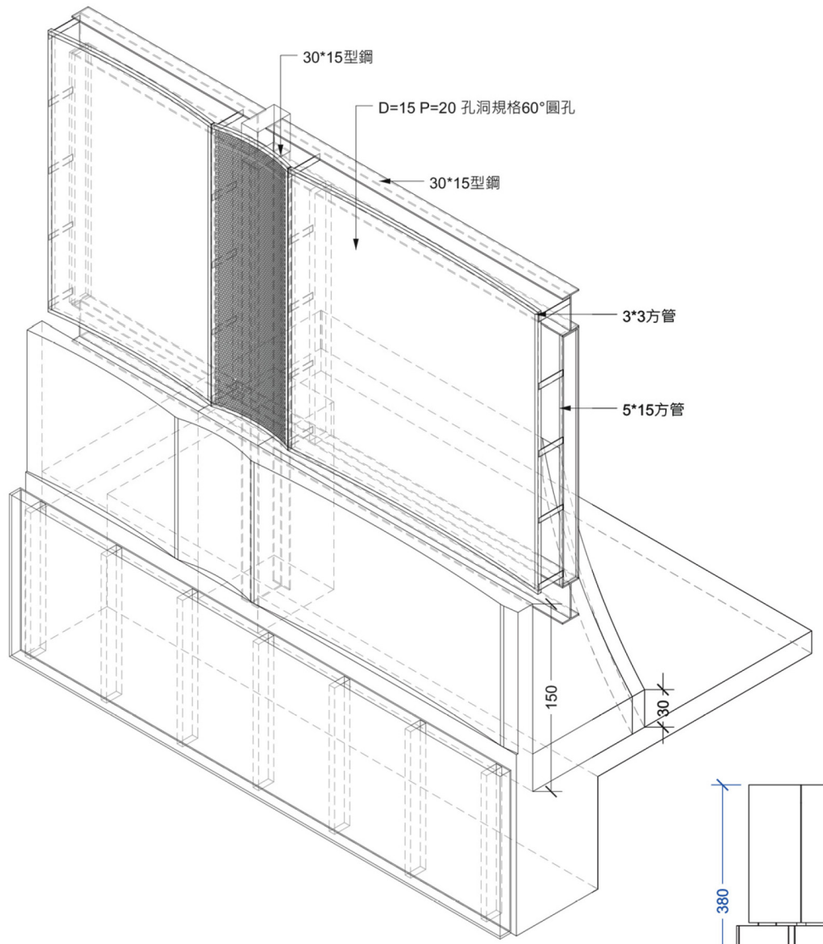


D=15 P=20 孔洞規格60°圓孔
開孔率=90.6*D²/P²

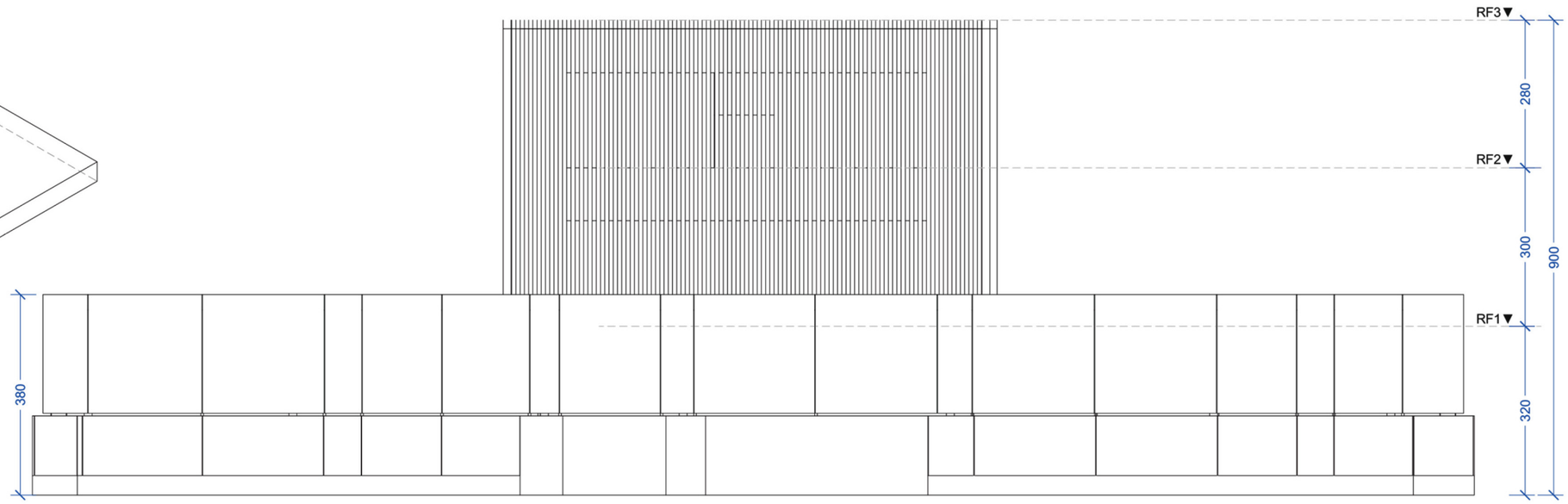
開孔率計算沖孔面積
=(0.12+0.33+2.05+1.6+0.49+0.64+1.44+1.59+0.12+0.17+1.84+0.32+0.09+2.22+2.24+0.14+0.3+2.24+2.14+1.44+0.64+1.11+0.67+0.12)*1.92*(90.6*15²/20²)%=23.49m²

加上脫開空隙之面積，實際透空範圍=23.49+(2.3*0.35-0.15*2.25)*2
+(0.33+2.05+1.62+0.5+0.66+1.46+1.61+0.13+0.2+1.87+0.31+1.3+2.24+2.44+0.31+2.27+2.14+1.45+0.65+1.12+0.68)*0.05=25.69m²

沖孔實際透空範圍 S:1比100



遮牆結構關係圖 S:1比40



西向屋脊立面圖 S:1比100

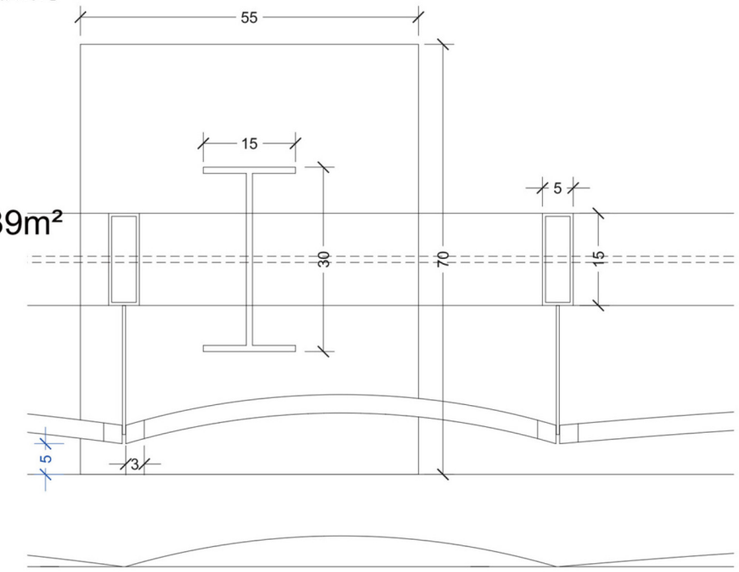
圖 12-10 西向屋脊裝飾透空遮牆檢討

北向屋脊裝飾物透空遮牆檢討

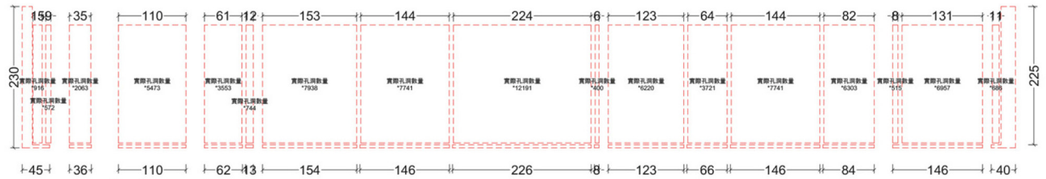
▉透空遮強範圍面積：
37.17m²

▉透空面積：
14.68m²

▉透空率檢討：
14.68m²>37.17m²/3=12.39m²



遮牆平面與女兒牆關係圖 S:1比10

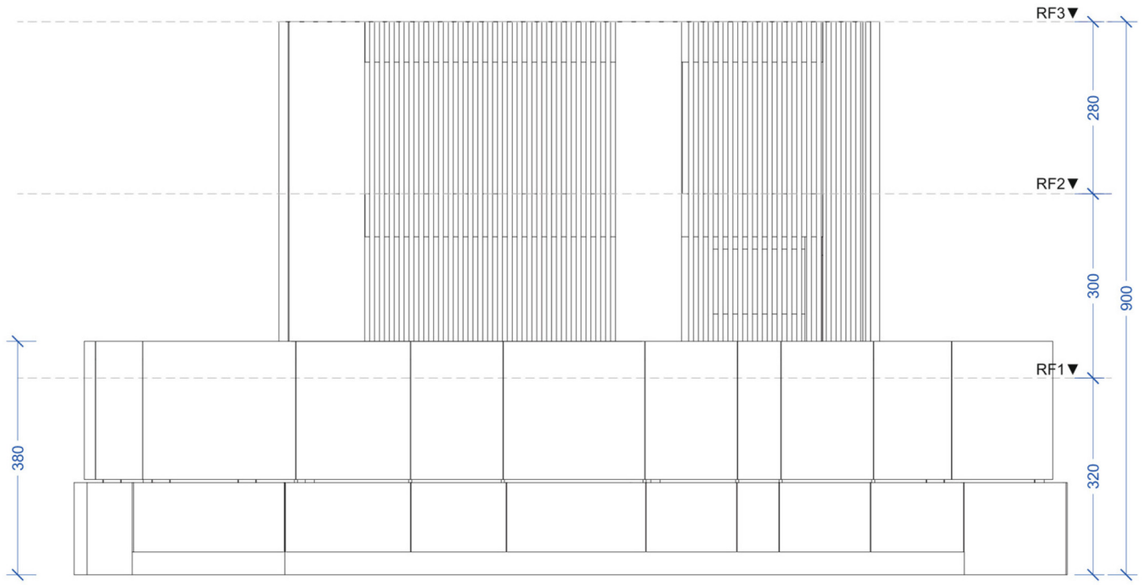


D=15 P=20 孔洞規格60°圓孔
開孔率=90.6*D²/P²
實際孔洞數量共=(916+572+2063+5473+3553+744+7938+7741+12191+400+6220+3721+7741+6303+515+6957+686)*0.75*0.75*3.14159/10000=12.03m²
實際開孔面積為
=0.0075²*π*73734=13.03m²

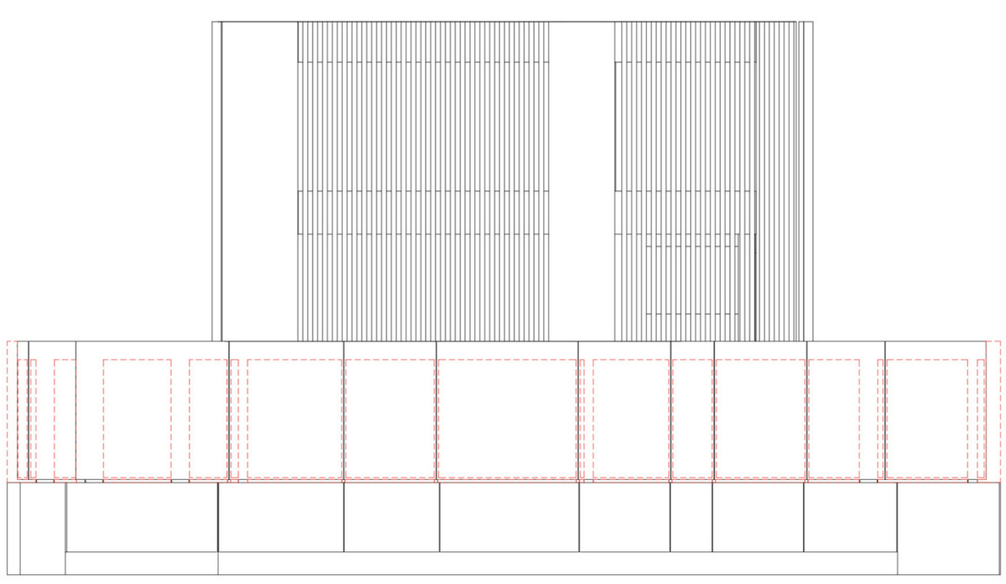
開孔率驗算
=(0.15+0.09+0.35+1.1+0.61+0.12+1.53+1.44+2.24+0.06+1.23+0.64+1.44+0.82+0.08+1.31+0.11)*1.92*(90.6*15²/20²)%=13.03m²

加上脫開空隙之面積，實際透空範圍=13.03+(0.36+1.1+0.62+0.13+1.54+1.46+2.26+0.08
+1.23+0.66+1.46+0.84+1.46)*0.05+(0.4*2.3-0.16*2.25+0.45*2.3-2.25*0.27)=14.68m²

沖孔實際透空範圍 S:1比100



北向屋脊立面圖 S:1比100



結構建立剩餘透空範圍 S:1比100

圖 12-11 北向屋脊裝飾透空遮牆檢討

（五）量體計畫

1、建築物空間規畫

本案建築物採單棟 13 層量體配置，規劃 1 層為管委會空間及店鋪，2 至 13 層為集合住宅，地面層沿街退縮留設 4M 開放空間，緩衝建築量體對於行人及鄰棟建築物的壓迫感，提供友善的都市量體尺度。

2、樓層空間用途

(1) 地下四層~地下三層：停車空間及機電設備。

(2) 地下二層：汽機車停車空間及機電設備。

(3) 地下一層：防空避難室兼停車空間、機電設備。

(4) 一層：住宅入口門廳、管委會空間、店鋪、機車停車空間、自行車停車空間。

(5) 二至十三層：集合住宅。

(6) 屋突一至三層：電梯機房、緊急發電機室、水箱、機電空間。

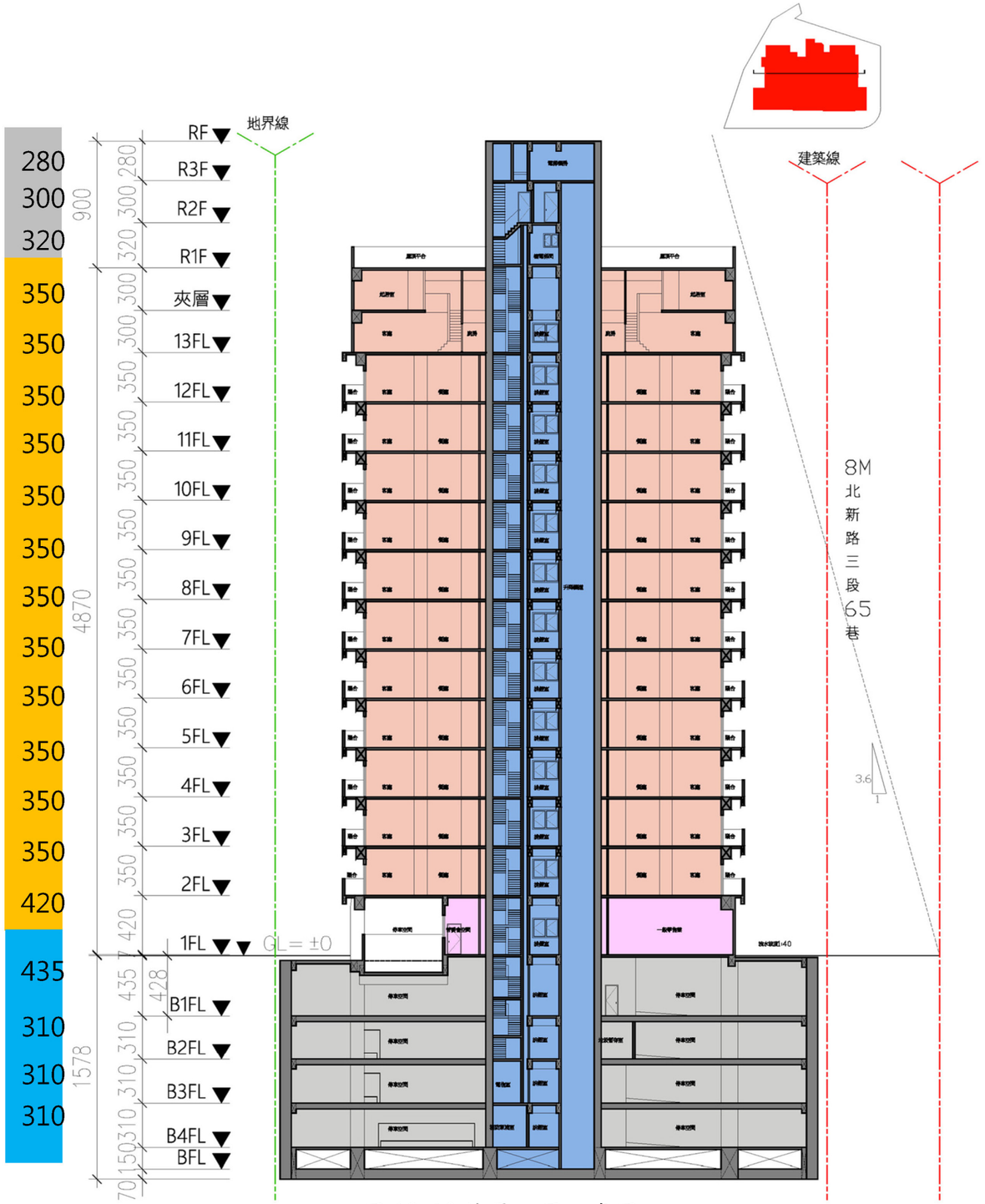


圖 12-12 樓層配置示意圖

（六）建築物照明計畫

光是夜晚的精靈，豐富了城市的生命，輕輕地，如同音樂般穿梭在大街小巷裡；再獨特的建築，假若沒有燈光，到了夜晚也將隱默於黑暗之中，為人們帶來驚奇這正是建築照明今日為世界普遍重視的原因，人們已不再滿足於單純機能性的考量，開始思考如何將美感融入於都市空間裡，不論白天、夜晚。

理想的建築照明，必須符合建築本身在都市中的定位，反映與環境的關係，同時也充分表現出建築本體的特色。任何的照明設備都只是工具，而不是主角；我們將燈光視為形成此建築的元素之一，因此，在思考建築照明的設計理念時，使用燈光呈現建築結構的美感，使建築物的存在與都市空間、人為活動，都產生更密切的呼應，也為城市夜景帶來更迷人的風采。

1、尺度概念

(1) 為了兼顧人從遠、中、近不同的距離來看建築物，設計將由三種尺度探討。

(2) 從都市尺度、街道尺度、人的尺度分別來看建築物，方能建立建築的夜間層次 。



圖 12-13 建築物照明計畫(一)

1. 夜間7點至10點

此時段為夜間主要活動時間，以都市尺度的屋突物帶狀照明來凸顯社區的整體意象、輔以街道尺度的屋身照明及底層的壁燈照明揭開夜晚燈光的序曲。



2. 夜間10點至12點

過了主要活動時段，保留屋突物部份狀照明及屋身轉角處點綴式照明。
底層以壁燈提供行人安全的基礎照明。



3. 夜間12點至清晨05點

深夜時段，關閉建築立面屋身及屋突照明以節省能源，保留底層的壁燈及入口照明讓晚歸的居民有社區歸屬感。



圖 12-14 建築物照明計畫(二)

人行動線(內外部)

- 沿街設置人行步道，提供良好舒適的行走空間。
- 提供全社區無障礙的生活空間，設置行動不便者使用之樓電梯，以聯絡各樓層。
- 公益性設施以獨立出入口設於基地東側。

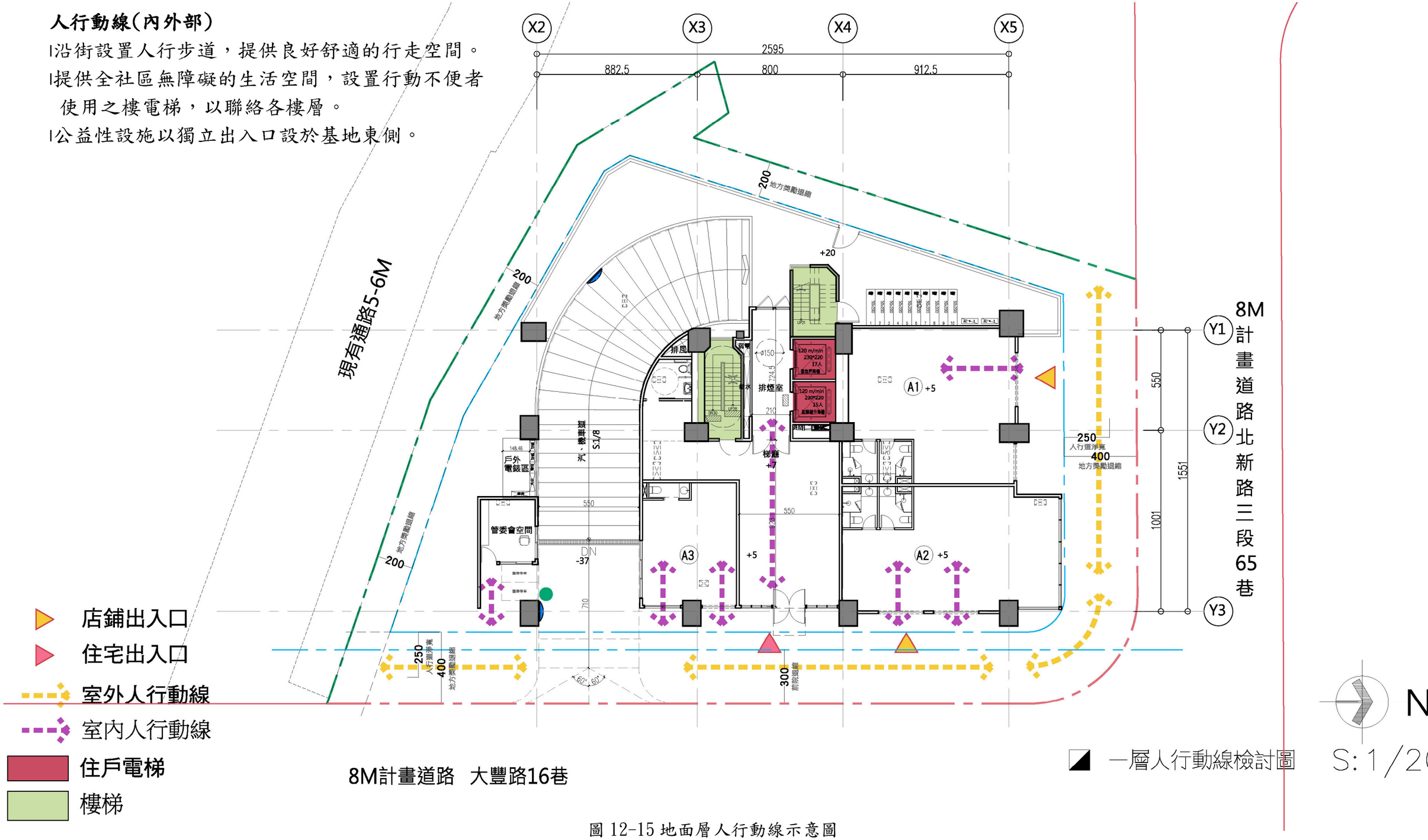


圖 12-15 地面層人行動線示意圖

車行動線(外部)

本案車道設置於基地東側，車輛採右進右出，降低交通衝擊。

為提高行車及行人安全，於地面層車道出入口處設置適當之燈號、管制及標線，除可警示行人外並可有效管制車輛進出。

自行車以告示牌標語說明，自行車行經此處以牽車步行方式進入至自行車停車空間，以達到行人用路之安全。

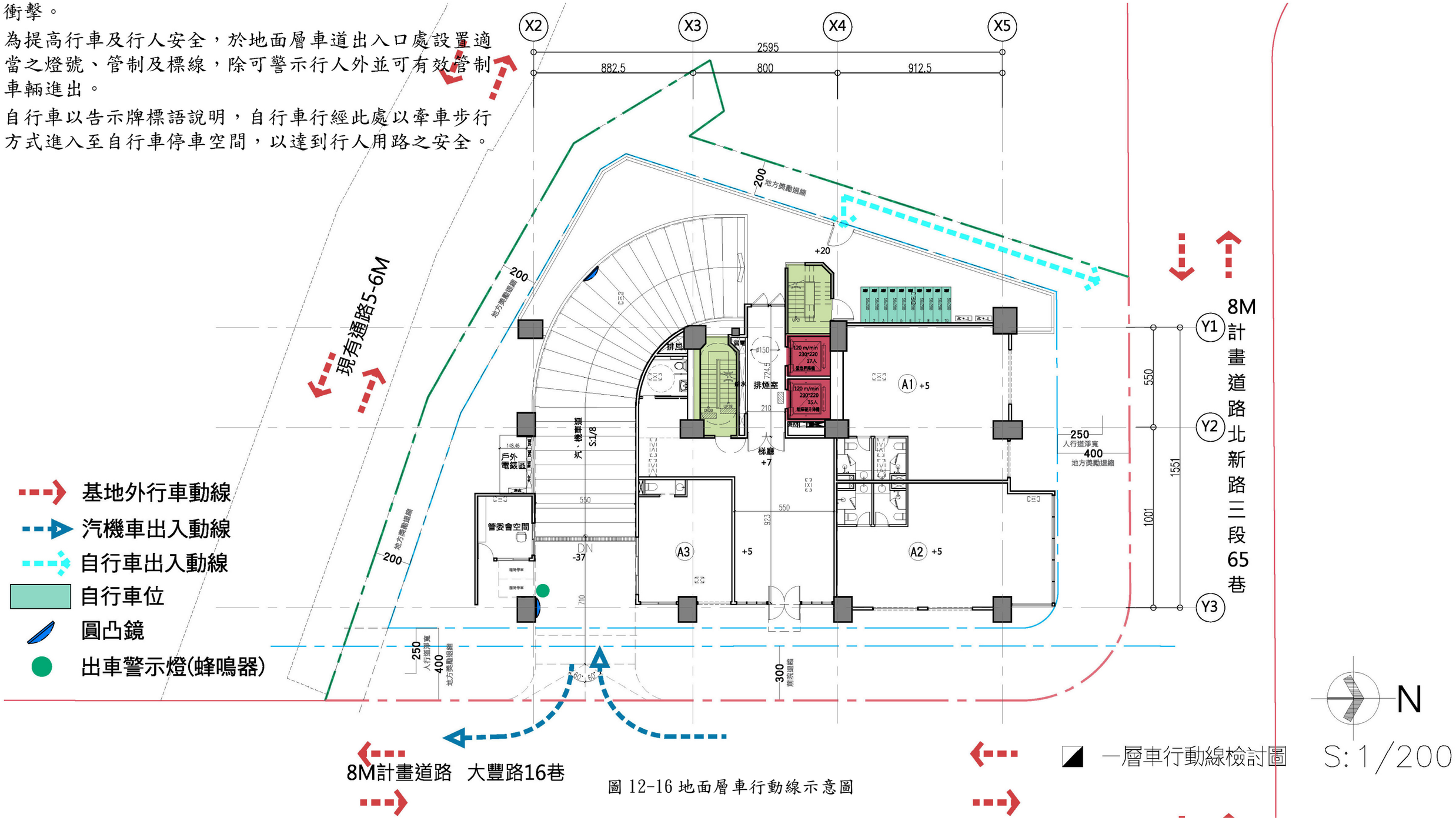


圖 12-16 地面層車行動線示意圖

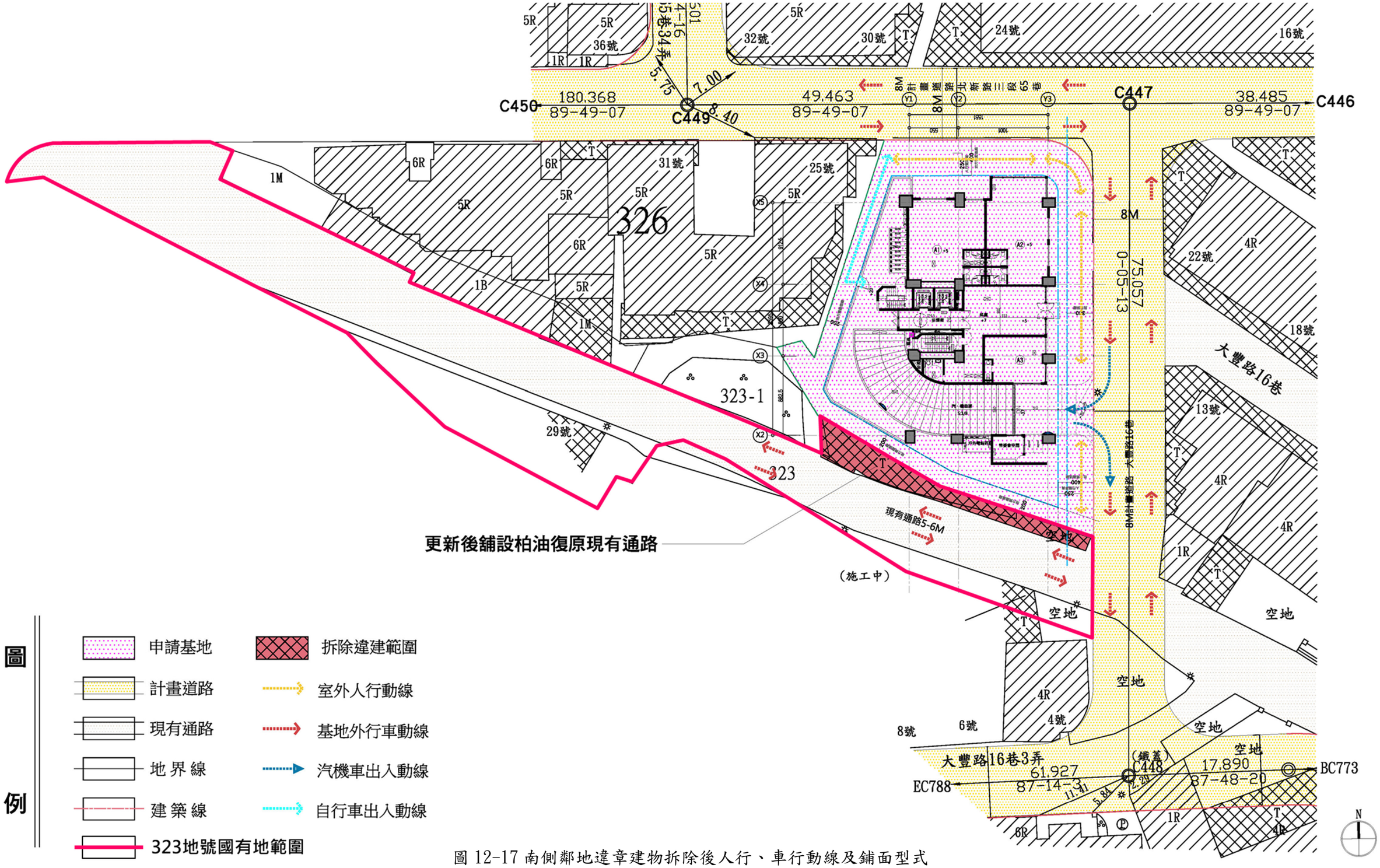
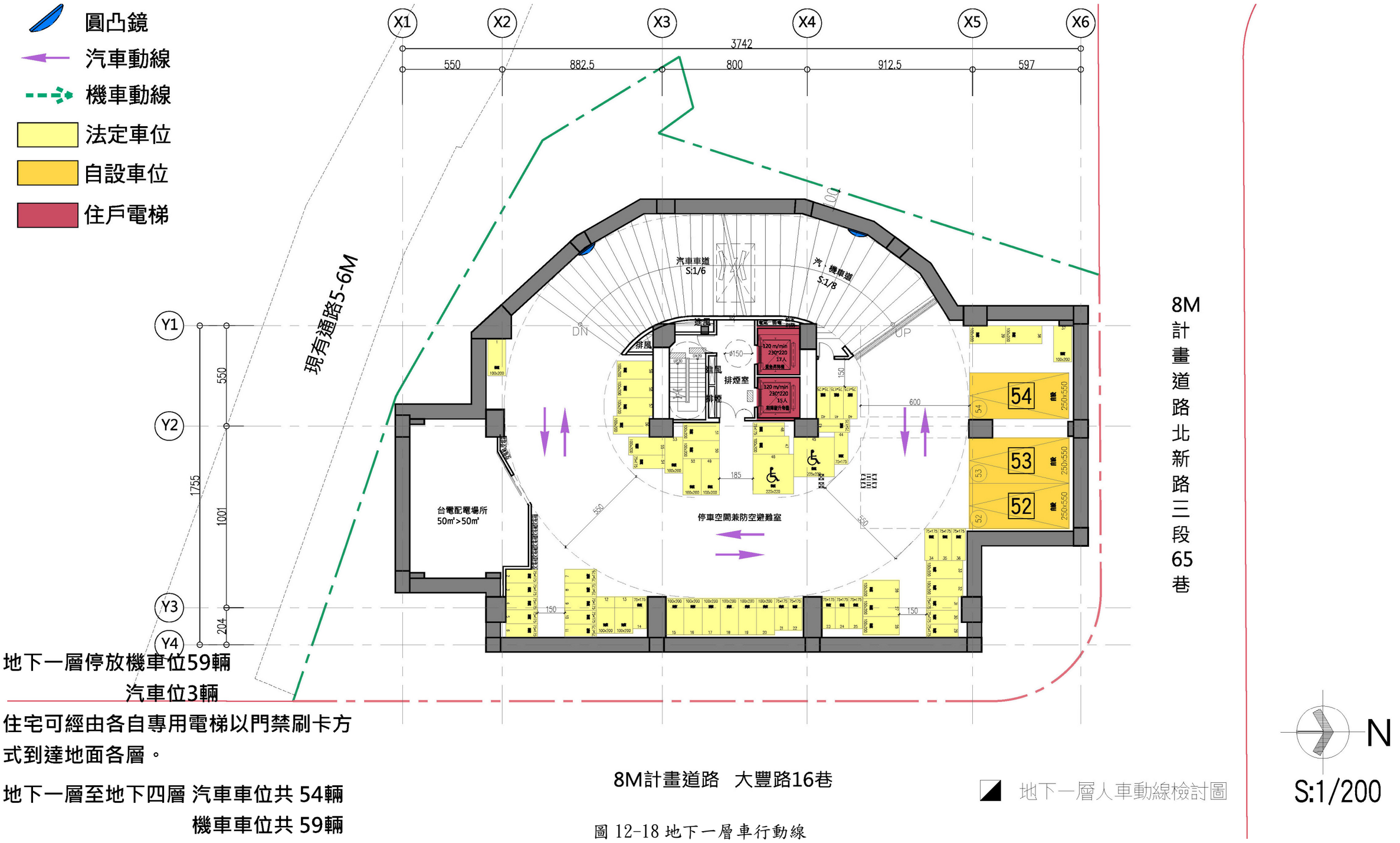


圖 12-17 南側鄰地違章建物拆除後人行、車行動線及鋪面型式



地下一層停放機車位59輛

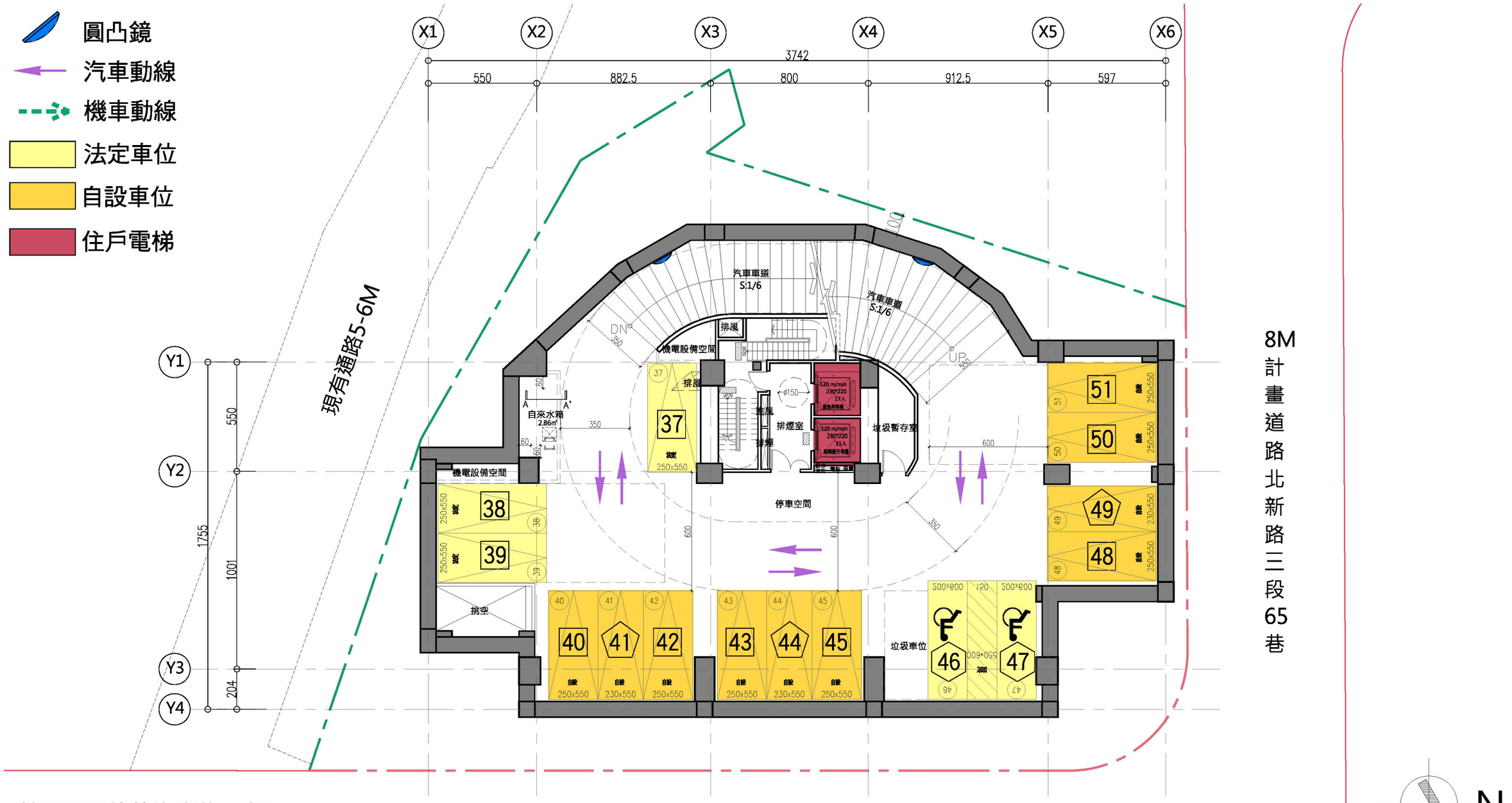
汽車位3輛

住宅可經由各自專用電梯以門禁刷卡方式到達地面各層。

地下一層至地下四層 汽車車位共 54輛

機車車位共 59輛

圖 12-18 地下一層車行動線



地下二層停放汽車位15輛
住宅可經由專用電梯以門禁刷卡
方式到達地面各層。

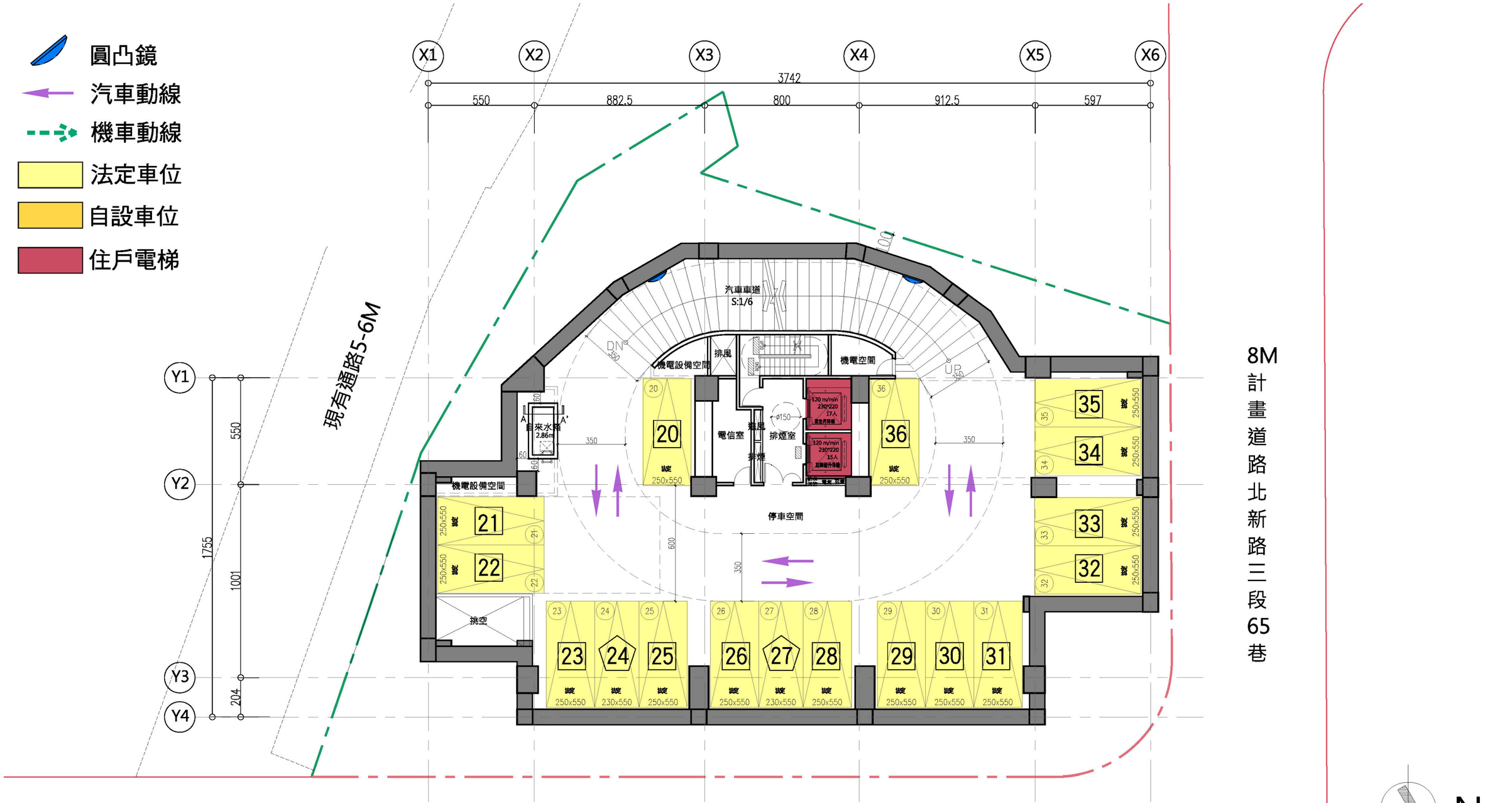
8M計畫道路　大豐路16巷

地下二層人車動線檢討圖

N

S:1/200

圖 12-19 地下二層車行動線

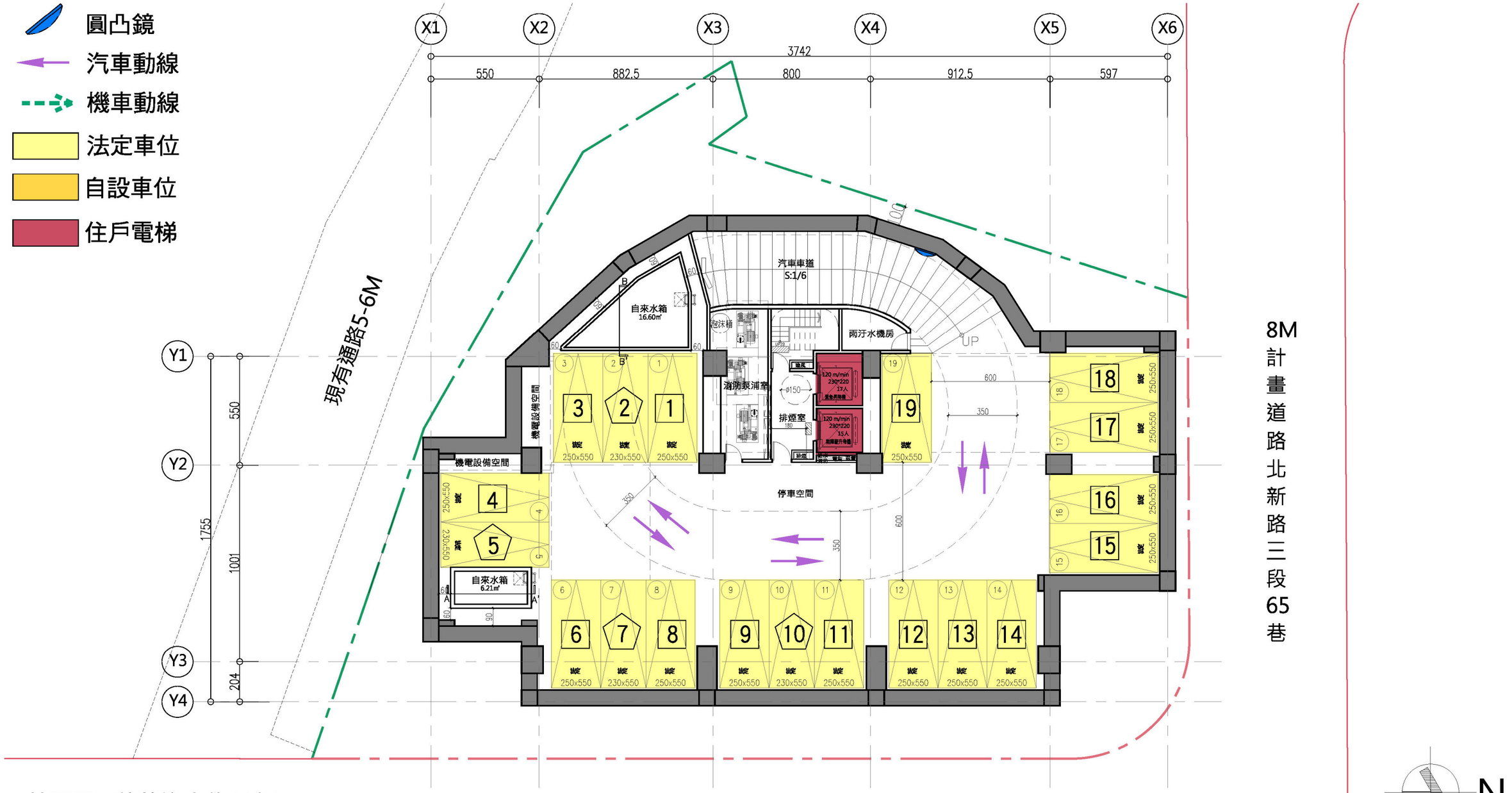


地下三層停放汽車位17輛
住宅可經由專用電梯以門禁刷卡
方式到達地面各層。

8M計畫道路　大豐路16巷

地下三層人車動線檢討圖

圖 12-20 地下三層車行動線



地下四層停放汽車位19輛
住宅可經由專用電梯以門禁刷卡方式到達地面各層。

8M計畫道路　大豐路16巷

地下四層人車動線檢討圖

圖 12-21 地下四層車行動線

無障礙空間引導設施系統

依據建築技術規則公共建築物行動不便者使用設施及建築物無障礙設施設計規範之規定設置。
本案屬六層以上集合住宅，依規定設置必要室外通路、避難層坡道及避難層出入口、昇降設備、無障礙樓梯等無障礙設施，使行動不便者可獨立到達、進出及使用，打造完善的無障礙環境。

基地內環境 — 室外通路

1. 本案基地東側退縮4M人行步道空間，高低差部份地坪均符合法規之順平緩坡，坡度則不超過1：12，並且保持公共開放空間之連續性及完整性，以兼顧整個基地之順暢。
2. 室外通路上應沒有阻礙物或突出物，且通路鋪面應平整、防滑並有良好排水。

檢討：本案基地平坦，無阻礙物及突出物，且鋪面平整、止滑並有良好排水，符合規定。

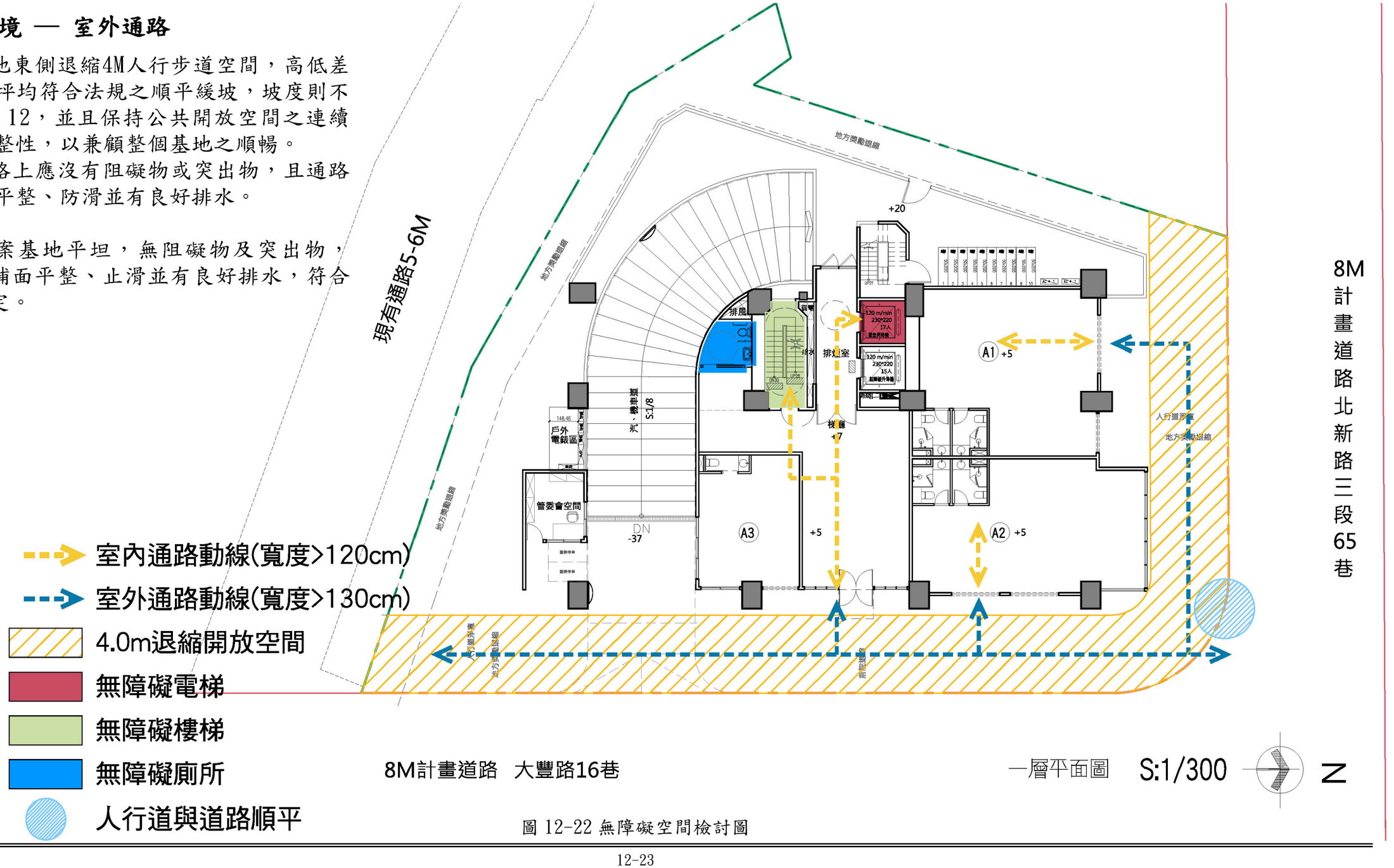
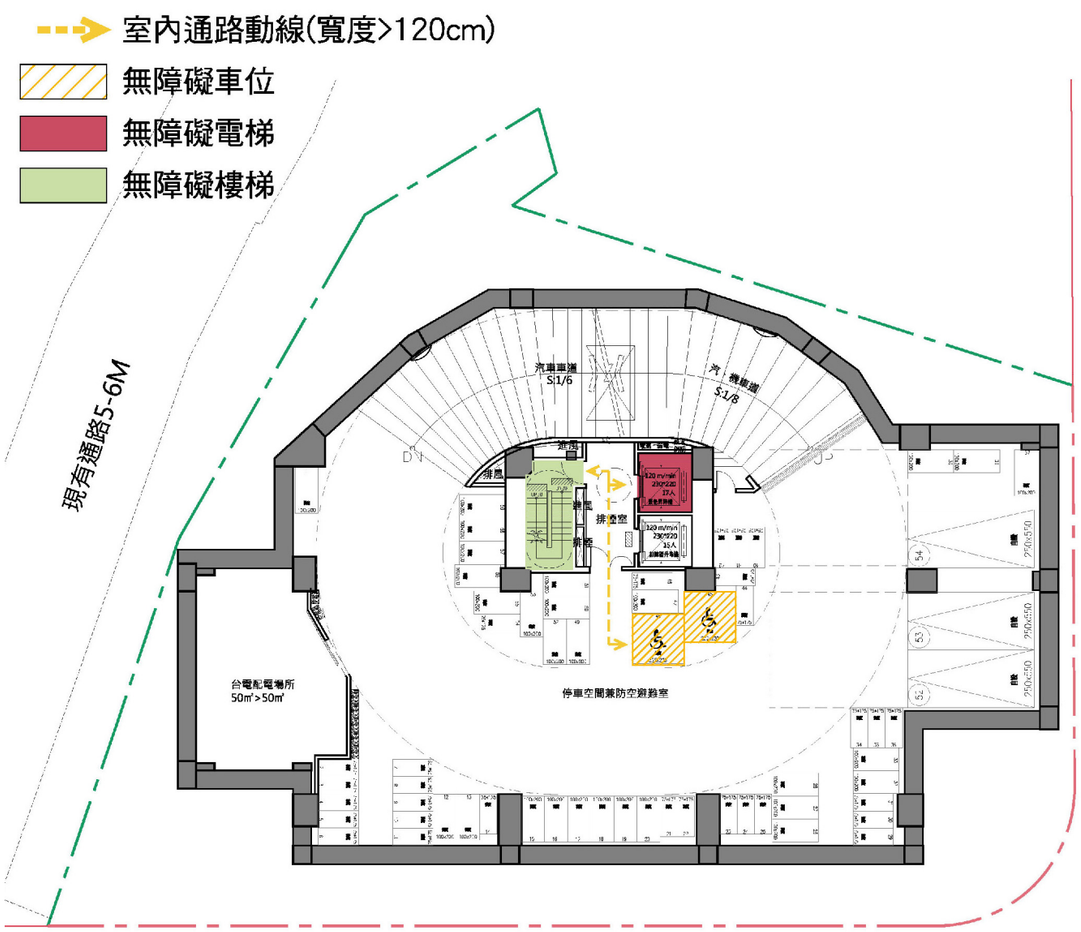
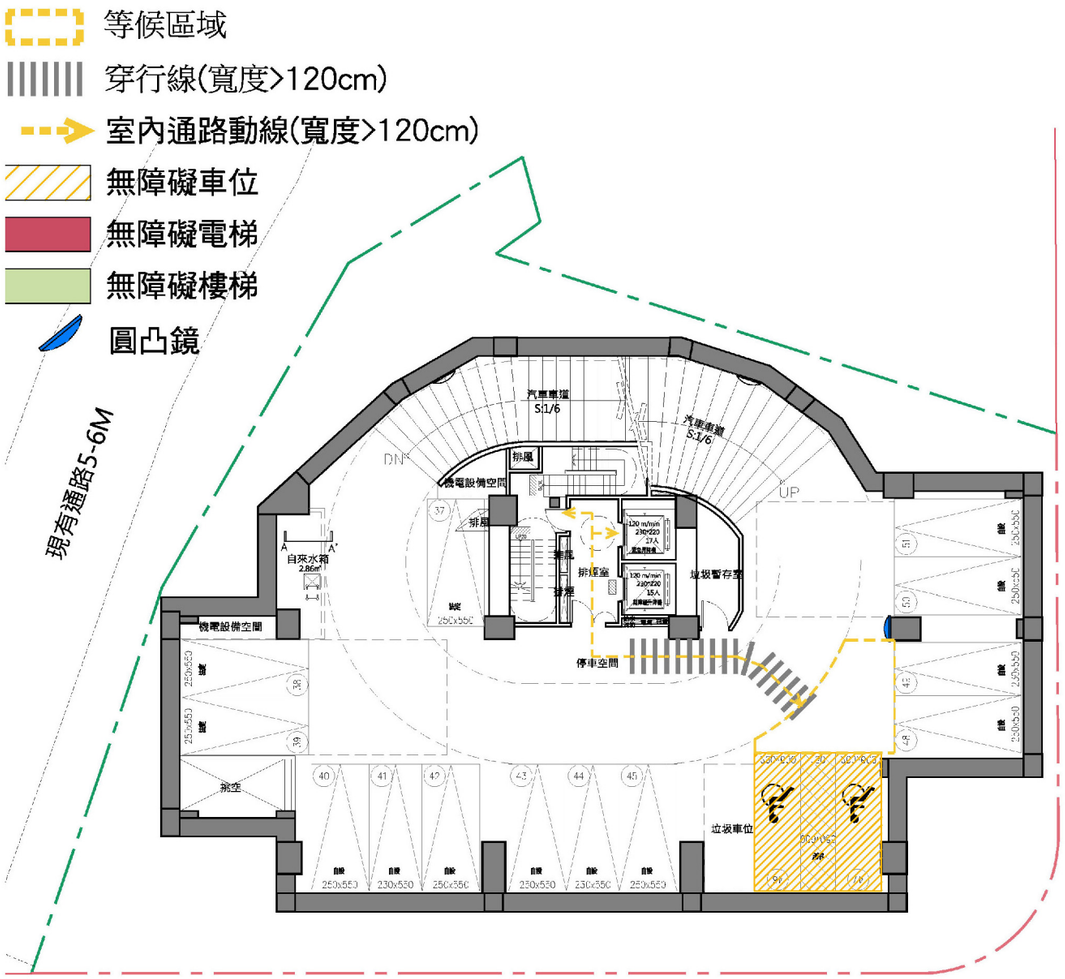


圖 12-22 無障礙空間檢討圖

本案地下層設置無障礙汽車位共 2 輛，無障礙機車位共 2 輛。符合技術規則第十章無障礙汽車車位設置標準。



地下一層平面圖



地下二層平面圖

圖 12-23 地下層無障礙設施圖

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：鑫忠建築開發股份有限公司（負責人：許慶鐘 電話：02-29286537）
設計人：三門聯合建築師事務所　　（聯絡人：許嘉展 電話：02-27027146）
建築物地點（地號或地址）：新北市新店區民權段 334 地號等 7 筆土地
建築物概要（樓高及用途）：
集合住宅：地上 13 層　　建築物高度：48.70M

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線（倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間）		
(一)供救助 5 層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)供救助 6 層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助 5 層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持 4.1 公尺以上之淨寬。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)6 層以上或高度超過 20 公尺之建築物，應於面臨道路或寬度 4 公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離 11 公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過 11 公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)6 層以上未達 10 層之建築物，應為寬 6 公尺、長 15 公尺以上；10 層以上建築物，應為寬 8 公尺、長 20 公尺以上。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為 50 噸，故應能承受 75 噸重)。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度
(四)坡度應在百分之 5 以下。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在 11 公尺以下。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 9 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：科員簡德賢 0225　　單位主管：科員簡德賢 代

1/9

地籍圖謄本

新地電謄字第280928號
土地坐落：新北市新店區民權段331,331-1,332,333,334,335,336,337地號共8筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）
北
資料管轄機關：　新北市新店地政事務所
本謄本核發機關：　新北市新店地政事務所　　主任：賴如慧
中 華 民 國　113年10月29日15時59分



開發用地範圍

比例尺：1/500

圖 12-24 防災與逃生避難計畫(一)

防救災計畫

一、消防車輛救災動線指導原則如下：

(1)供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通 路，至少應保持三．五公尺以上淨寬，及四·五公尺以上淨高。

(2)供救助六層樓以上建築物消防車輛通行之道路或通 路，至少應保持四公 尺以上淨寬，及四.五公尺以上淨高。

檢討：本案為地上13層之建築物，二向鄰路東側臨8M大豐路16巷， 北向臨8M北新路65路，符合規定。

(3)道路轉彎及交叉路口設計應盡量考量適合各地區防災特性之消防車 行駛需求。

二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

(1)五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四．一公尺上。

(2)六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以 上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平 距離十一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十一 公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

檢討：本案於8M大豐路16巷各層外牆設置替代進口，其水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，符合規定。

(3)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。

2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯車消防車之一·五倍總重量。

4.坡度應在百分之五以下。

5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。

檢討：本案為地上13層之建築物，規劃寬8公尺、長20公尺之雲梯消防車救災活動空間，地面平坦坡度在百分之五以下，並且 無設置妨礙雲梯消防車 通行及操作之突出固定設施，其水溝蓋、地面加強荷重設計，可承受當地現有最重雲梯車消防車之一·五倍總重量，經結構技師核算簽證(詳報告書附錄)，符合規定。

三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下：

(1) 狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一．五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四．六公尺以上，違者依建築法處理。

(2)狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣（市）政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業 主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。



(3)攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及 初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。

檢討：本案檢討無狹小道路巷道。

圖 12-25 防災與逃生避難計畫(二)

地　籍　圖

開發用地範圍

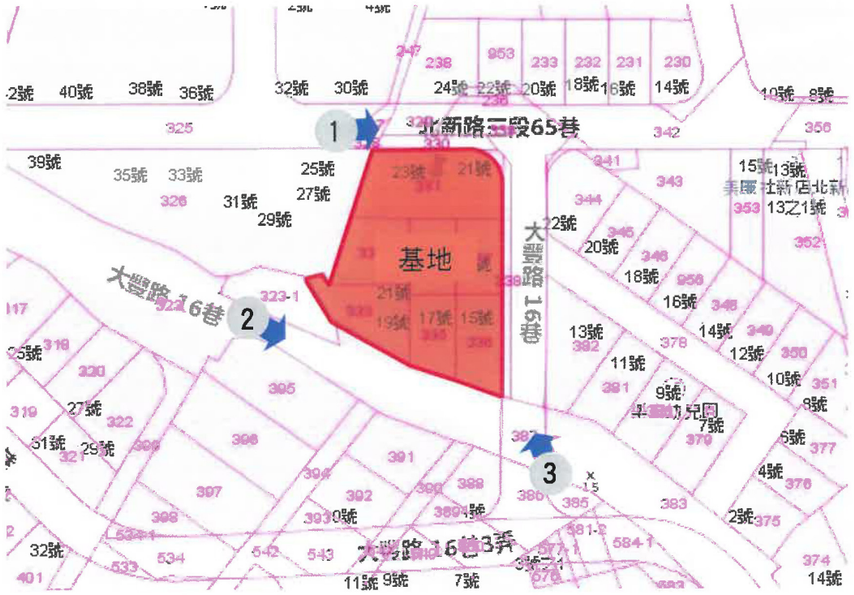








圖 12-26 防災與逃生避難計畫(三)

防救災計畫

圖例：

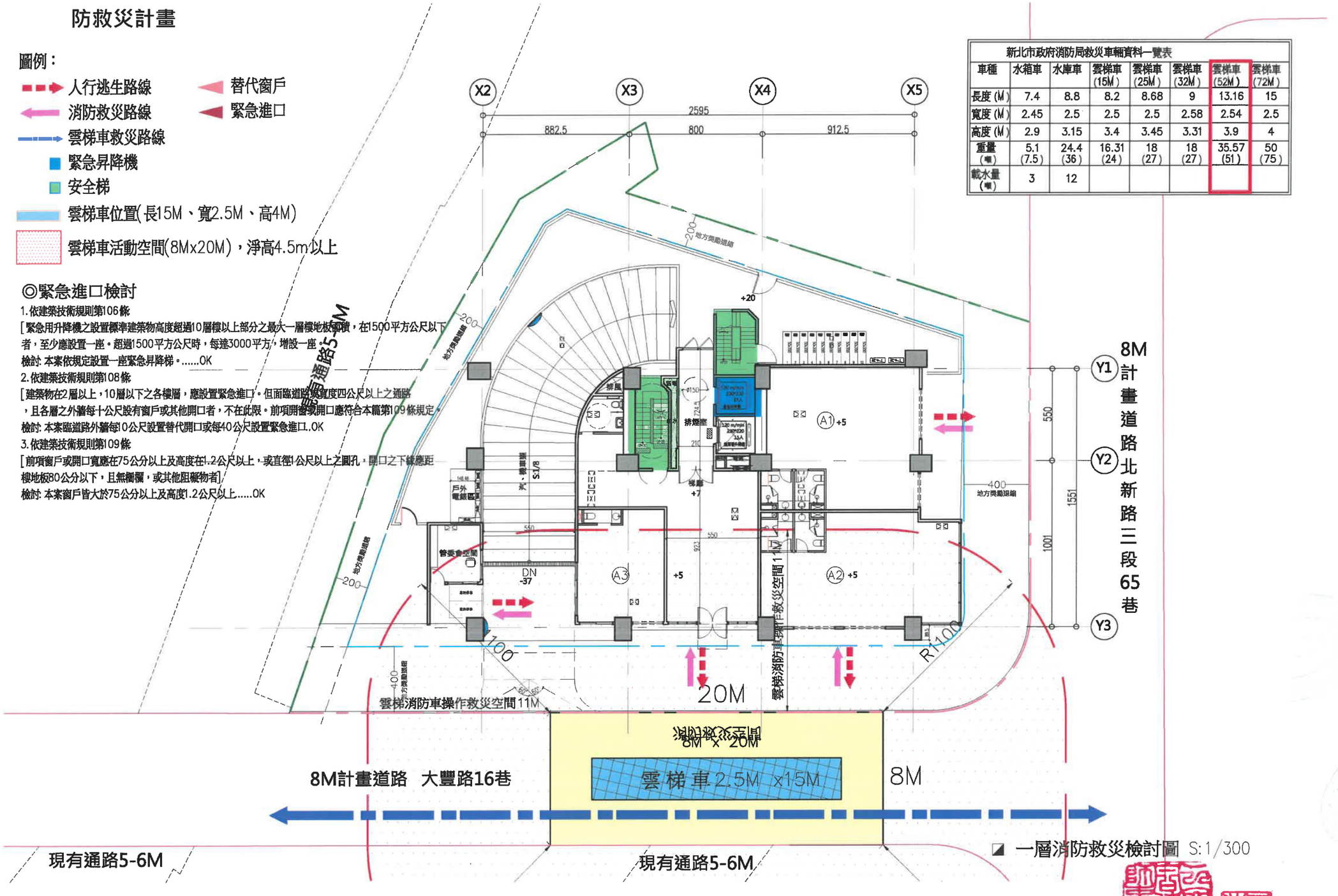
- 人行逃生路線
- 消防救災路線
- 雲梯車救災路線
- 緊急昇降機
- 安全梯
- 雲梯車位置(長15M、寬2.5M、高4M)
- 雲梯車活動空間(8Mx20M)，淨高4.5m以上
- 替代窗戶
- 緊急進口

◎緊急進口檢討

1. 依建築技術規則第106條
[緊急用升降機之設置標準建築物高度超過10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，增設一座。
檢討: 本案依規定設置一座緊急昇降梯。.....OK
2. 依建築技術規則第108條
[建築物在2層以上，10層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路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。前項開窗或開口應符合本篇第109條規定。
檢討: 本案臨道路外牆每10公尺設置替代開口或每40公尺設置緊急進口.OK
3. 依建築技術規則第109條
[前項窗戶或開口寬應在75公分以上及高度在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，且無欄柵，或其他阻礙物者]
檢討: 本案窗戶皆大於75公分以上及高度1.2公尺以上.....OK

新北市政府消防局救災車輛資料一覽表

車種	水箱車	水庫車	雲梯車(15M)	雲梯車(25M)	雲梯車(32M)	雲梯車(52M)	雲梯車(72M)
長度(M)	7.4	8.8	8.2	8.68	9	13.16	15
寬度(M)	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54	2.5
高度(M)	2.9	3.15	3.4	3.45	3.31	3.9	4
重量(噸)	5.1 (7.5)	24.4 (36)	16.31 (24)	18 (27)	18 (27)	35.57 (51)	50 (75)
載水量(噸)	3	12					



一層消防救災檢討圖 S:1/300

圖 12-27 防災與逃生避難計畫(四)

圖例：

人行逃生路線　替代窗戶

消防救災路線　緊急進口

雲梯車救災路線

緊急昇降機

安全梯

雲梯車位置(長15M、寬2.5M、高4M)

雲梯車活動空間(8Mx20M)，淨高4.5m以上

◎緊急進口檢討

1.依建築技術規則第106條:

[緊急用升降機之設置標準建築物高度超過10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，增設一座。

檢討:本案依規定設置一座緊急昇降梯。.....OK

2.依建築技術規則第108條:

[建築物在2層以上，10層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路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。前項開窗或開口應符合本篇第109條規定。

檢討:本案臨道路外牆每10公尺設置替代開口或每40公尺設置緊急進口..OK

3.依建築技術規則第109條:

[前項窗戶或開口寬應在75公分以上及高度在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]

檢討:本案窗戶皆大於75公分以上及高度1.2公尺以上.....OK

逃生步距

A1+A2+...A5=19.9m

4.5+6.1+3.6+5+0.7=19.9 < 50m...ok

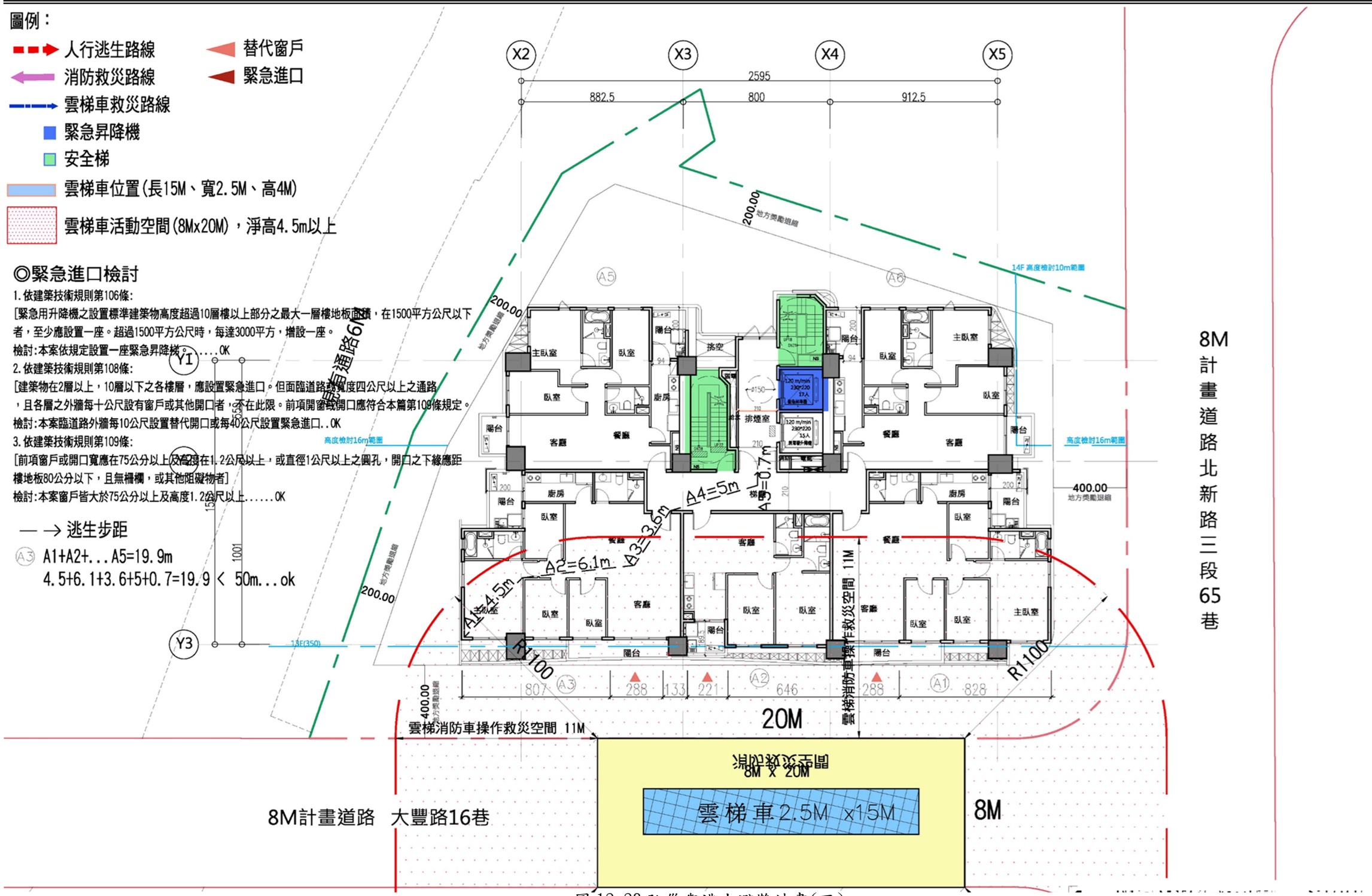


圖 12-28 防災與逃生避難計畫(五)

防救災計畫

圖例：

- 人行逃生路線
- 消防救災路線
- 雲梯車救災路線
- 緊急昇降機
- 安全梯
- 雲梯車位置(長15M、寬2.5M、高4M)
- 雲梯車活動空間(8Mx20M)，淨高4.5m以上
- 替代窗戶
- 緊急進口

◎緊急進口檢討

1.依建築技術規則第106條

[緊急用升降機之設置標準建築物高度超過10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，增設一座。]

檢討: 本案依規定設置一座緊急昇降機。.....OK

2.依建築技術規則第108條

[建築物在2層以上，10層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路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。前項開窗或開口應符合本篇第109條規定。]

檢討: 本案臨道路外牆每10公尺設置替代開口或每10公尺設置緊急進口..OK

3.依建築技術規則第109條

[前項窗戶或開口寬應在75公分以上及高度在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]

檢討: 本案窗戶皆大於75公分以上及高度1.2公尺以上.....OK

新北市政府消防局救災車輛資料一覽表

車種	水箱車	水庫車	雲梯車(15M)	雲梯車(25M)	雲梯車(32M)	雲梯車(52M)	雲梯車(72M)
長度(M)	7.4	8.8	8.2	8.68	9	13.16	15
寬度(M)	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54	2.5
高度(M)	2.9	3.15	3.4	3.45	3.31	3.9	4
重量(噸)	5.1 (7.5)	24.4 (36)	16.31 (24)	18 (27)	18 (27)	35.57 (51)	50 (75)
載水量(噸)	3	12					

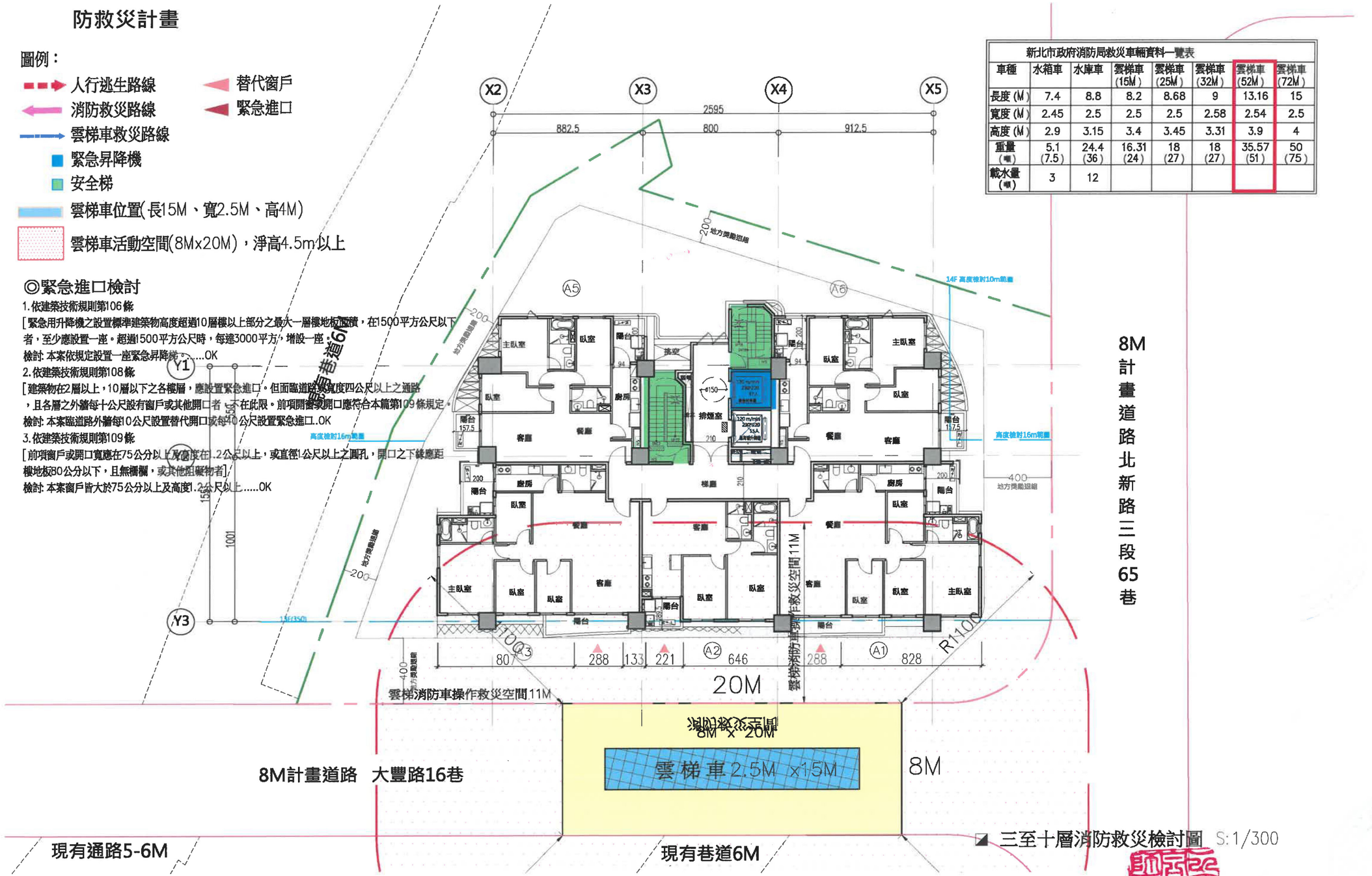
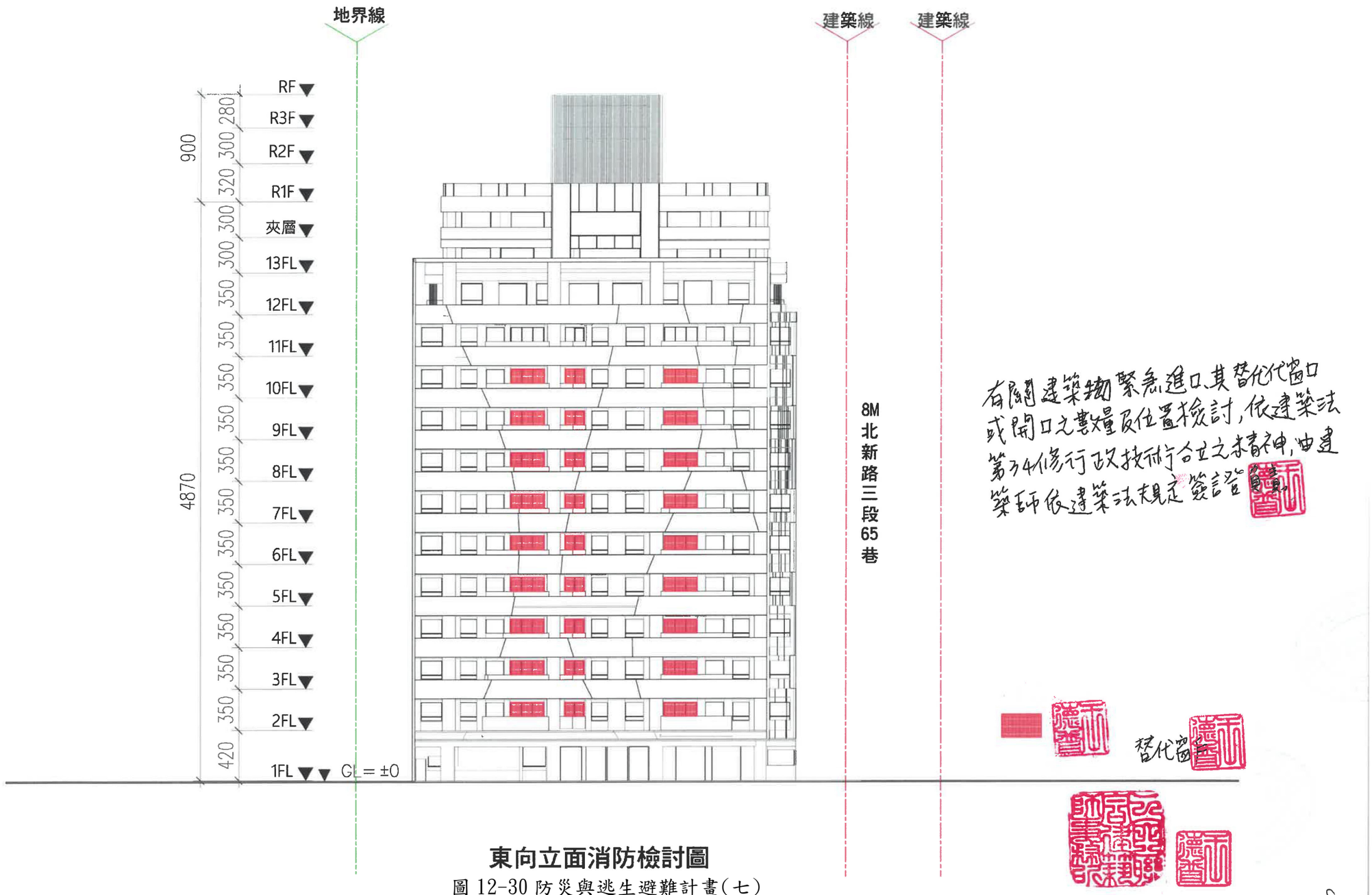


圖 12-29 防災與逃生避難計畫(六)

防救災計畫

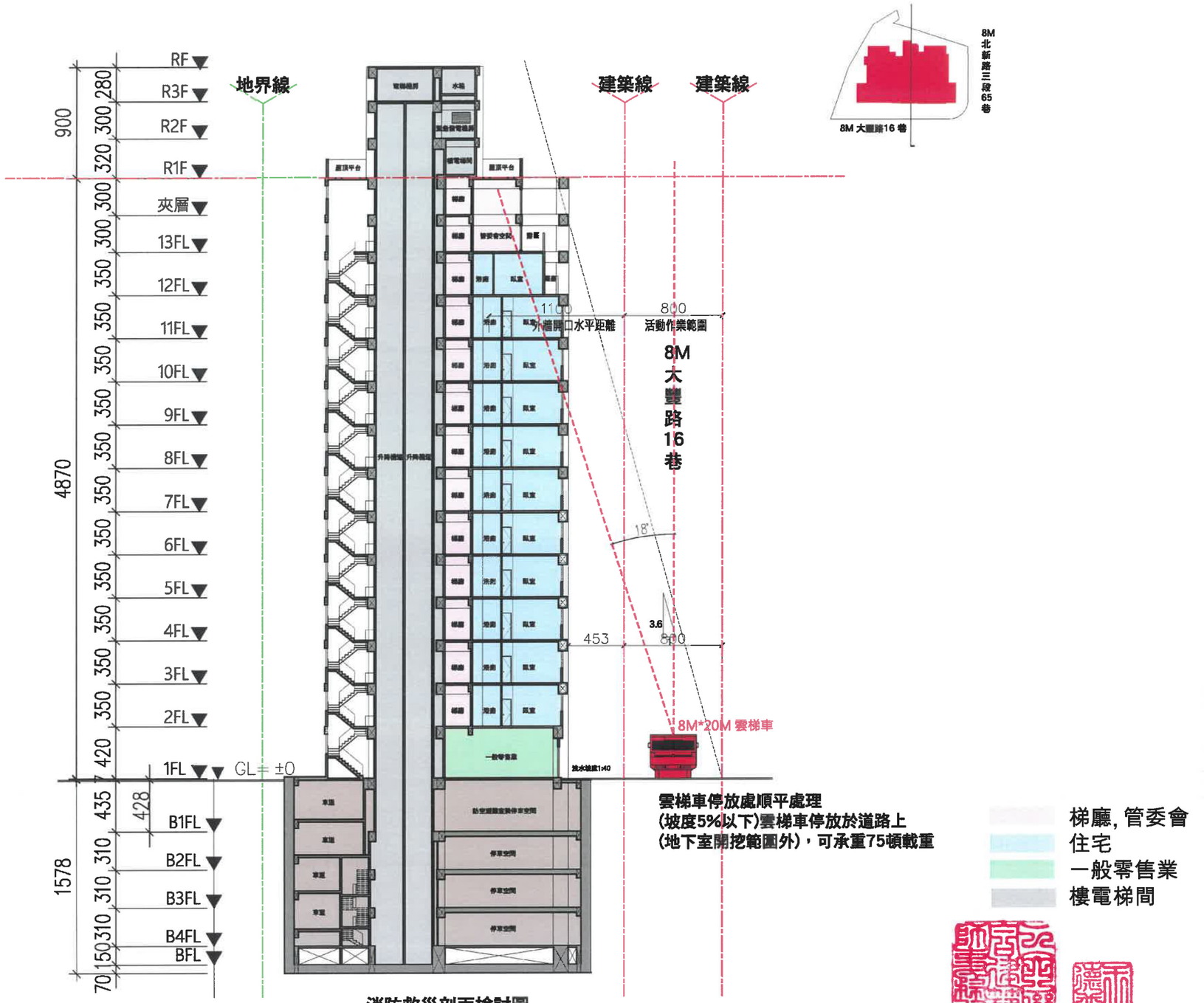


東向立面消防檢討圖

圖 12-30 防災與逃生避難計畫(七)

防救災計畫

本案檢討說明
面前道路　：8M大豐路16巷
建築物高度　：H=48.7M
面前道路寬度　：8M



消防救災剖面檢討圖

圖 12-31 防災與逃生避難計畫(八)

二、景觀計畫

1、設計語彙手法：基地東側以灰色系厚磚拼貼設計引導人行動線及視覺流動，以漸進空間層次，塑造具韻律感及適意性之步行活動空間。

2、創意概念說明：於基地西側自行車停車格旁規劃灌木包圍，營造視覺與人群聚焦效，建築後側規劃喬木及灌木群牆化植群錯落意象，打造不同於外部環境的靜謐氛圍，基地東北側留設人行與自行車通道，連接至周邊都市人行空間，以錯落灰色系厚磚加強空間細部質感，沿街鋪面，以低調色系減緩消防與行人的緊張感。

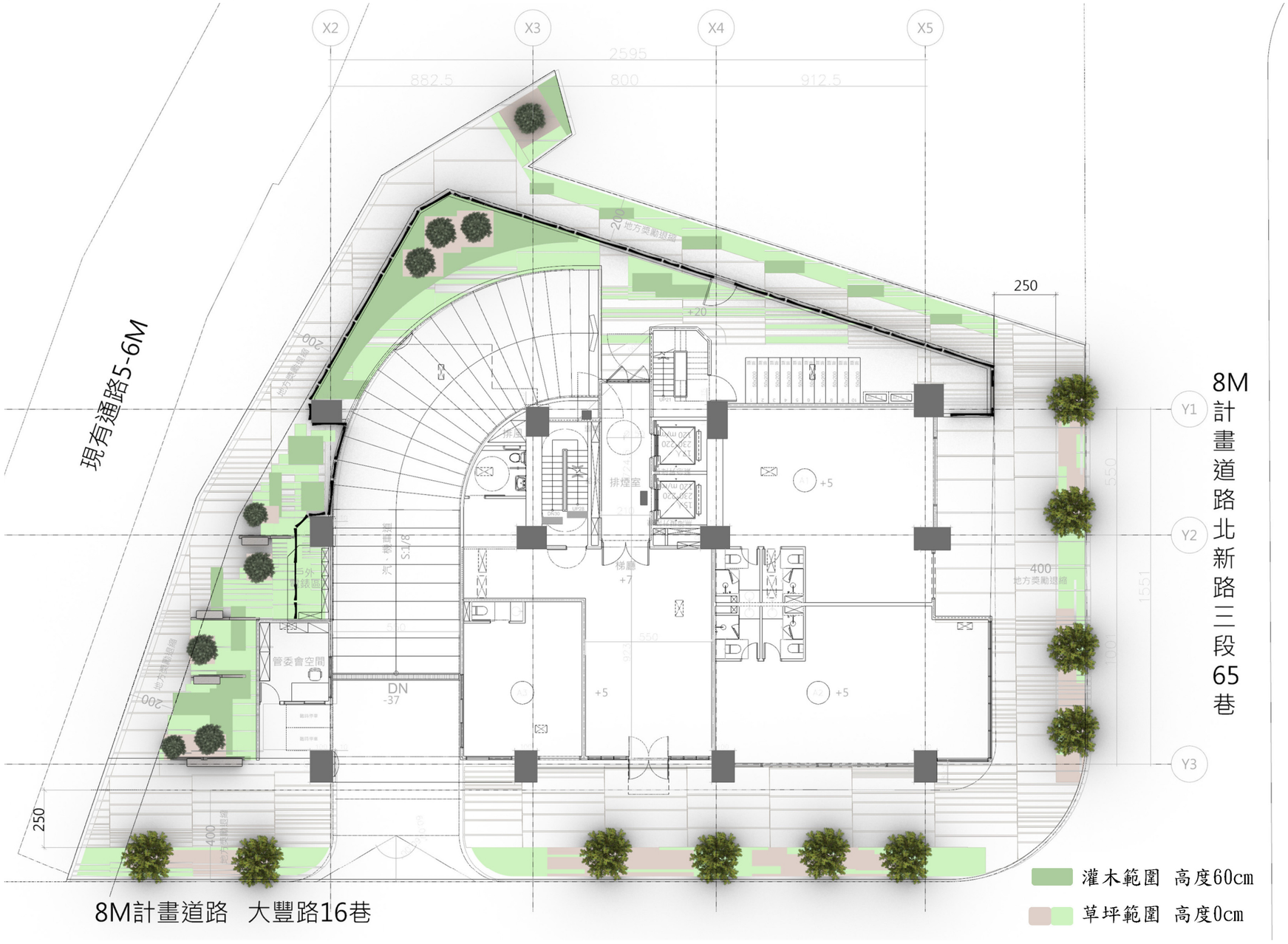


圖 12-32 景觀設計構想說明

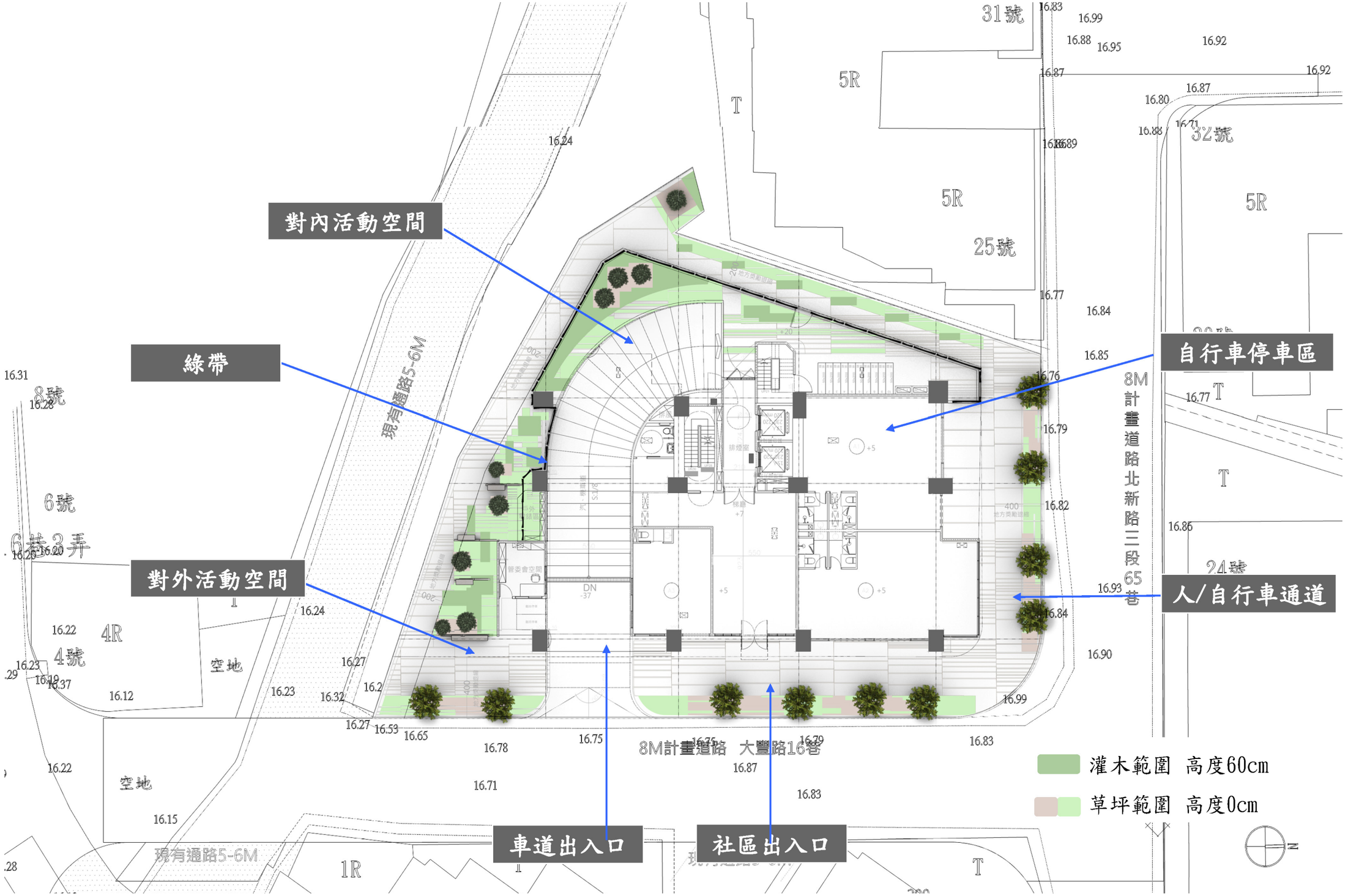


圖 12-33 全區景觀配置圖

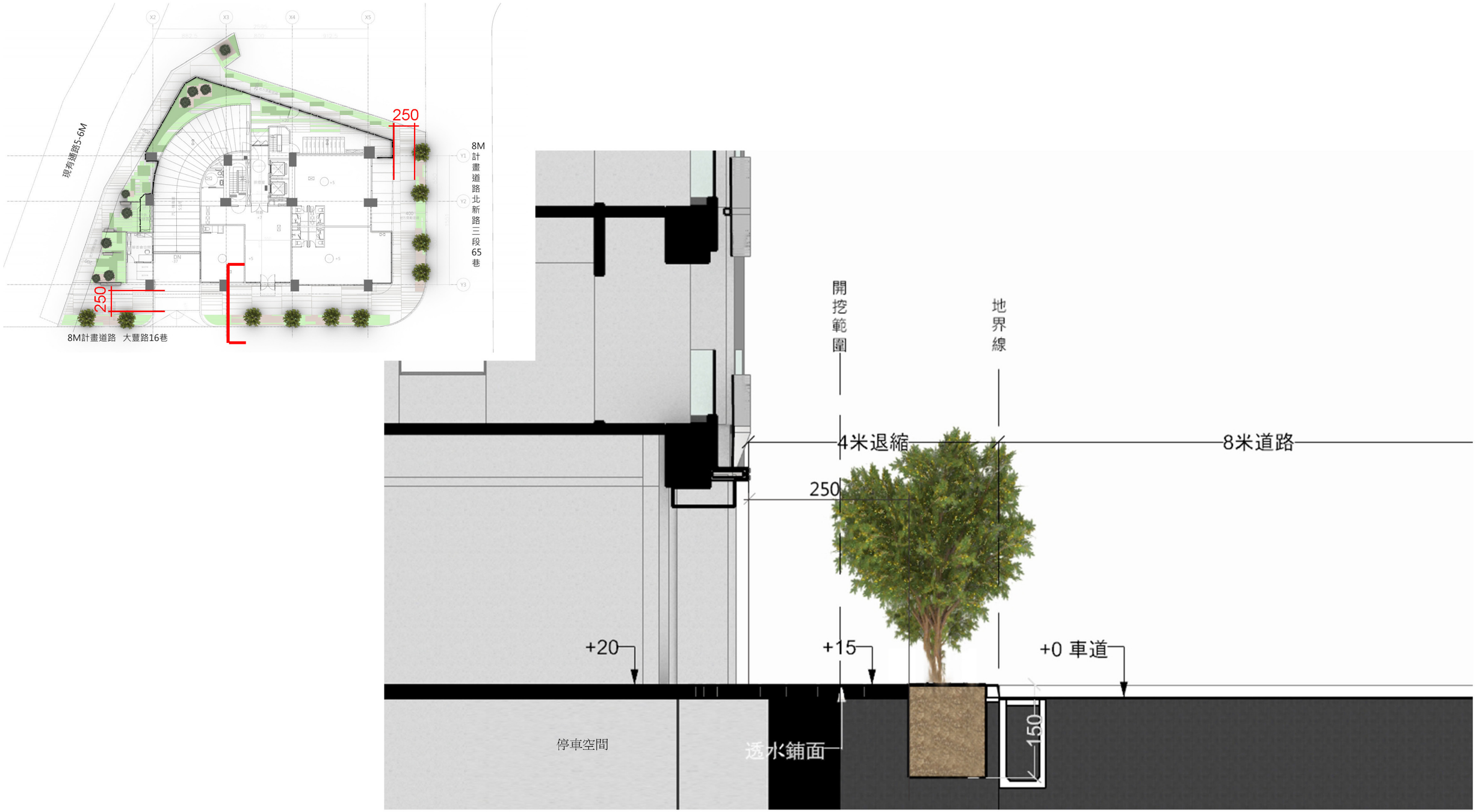
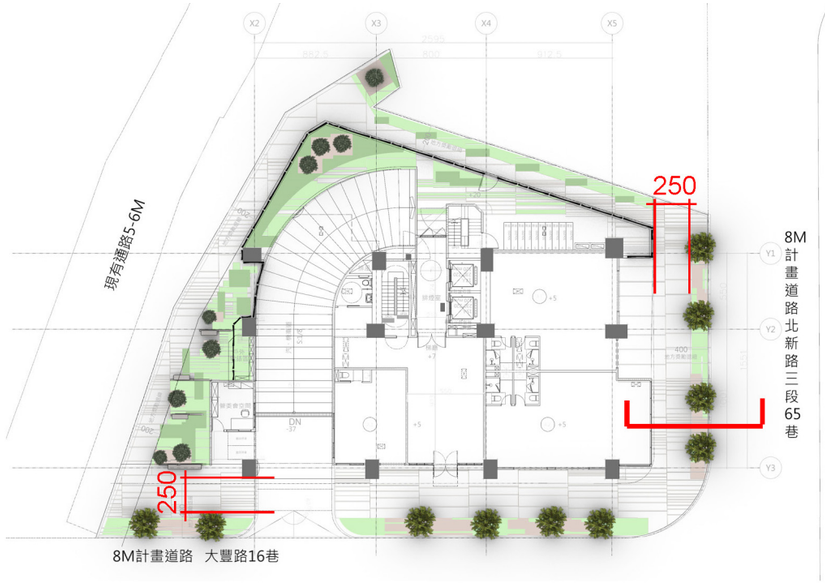


圖 12-34 景觀剖面圖(一)



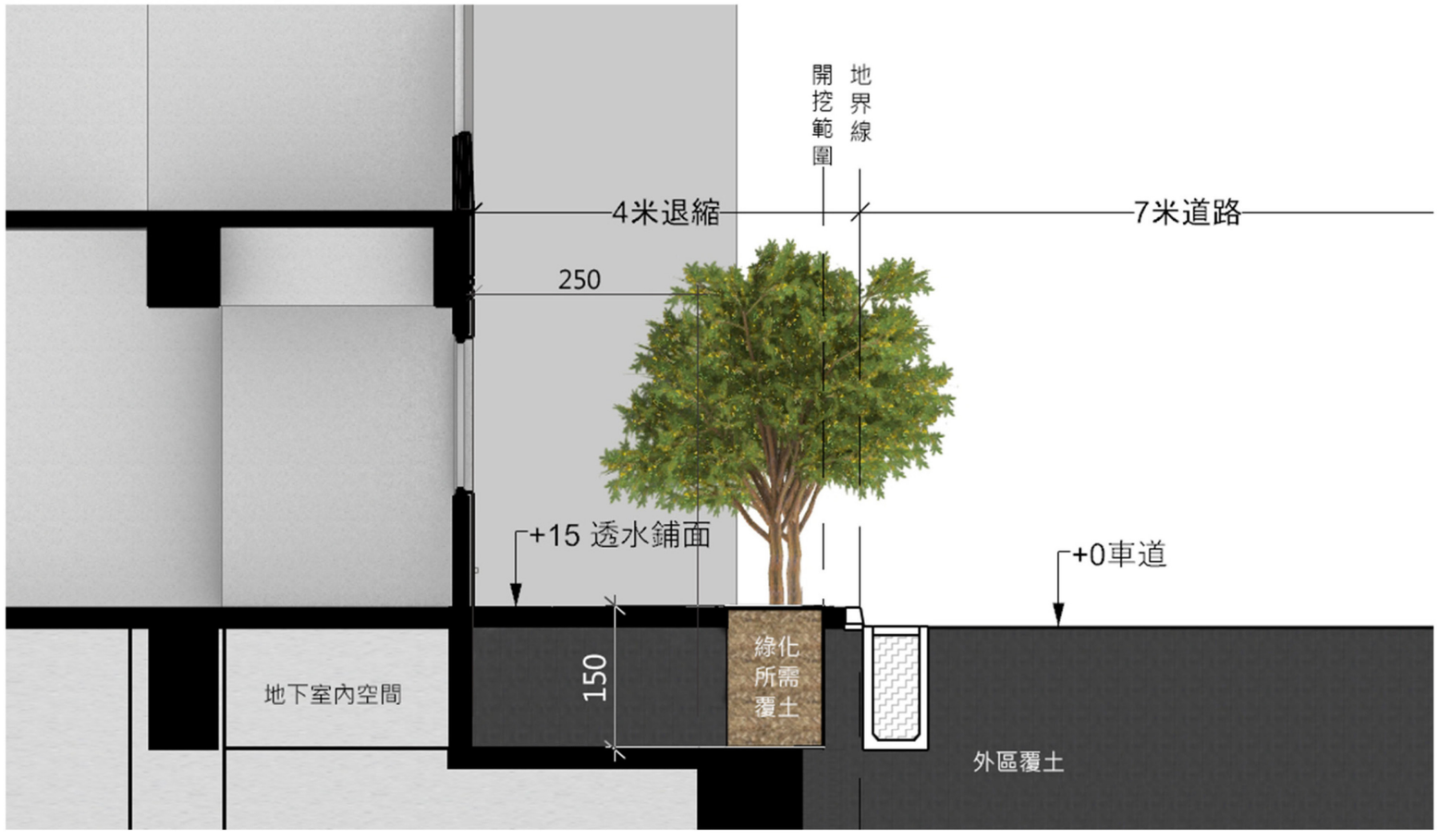
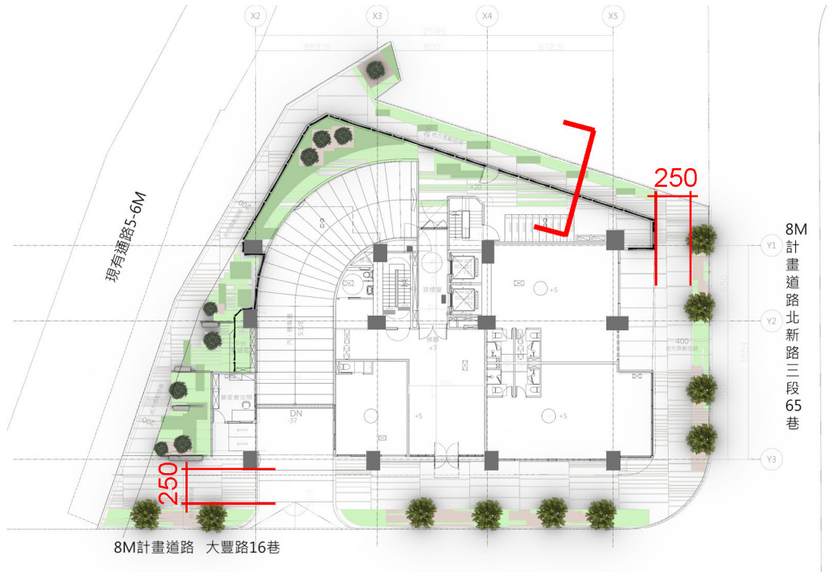


圖 12-35 景觀剖面圖(二)



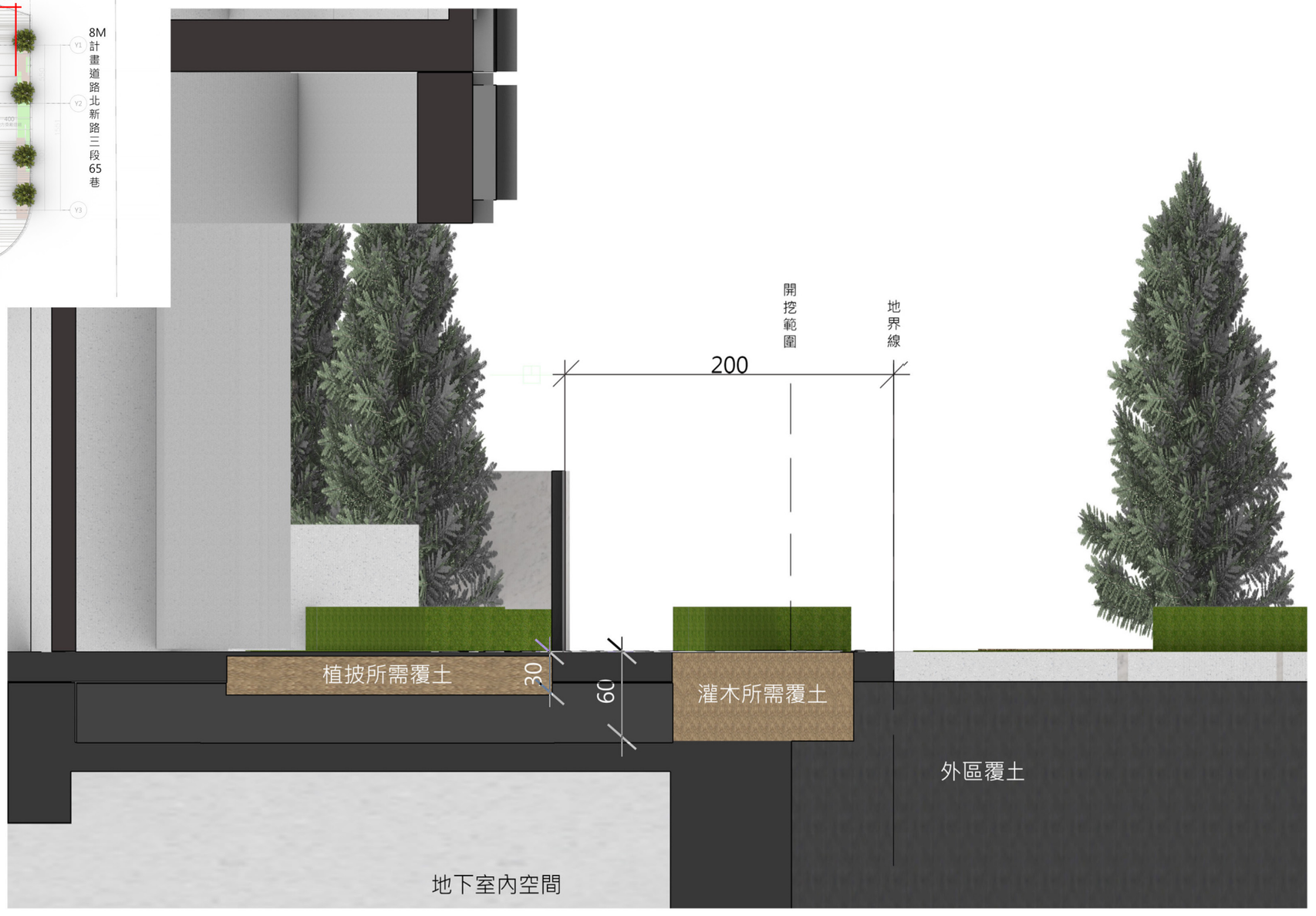


圖 12-36 景觀剖面圖(三)

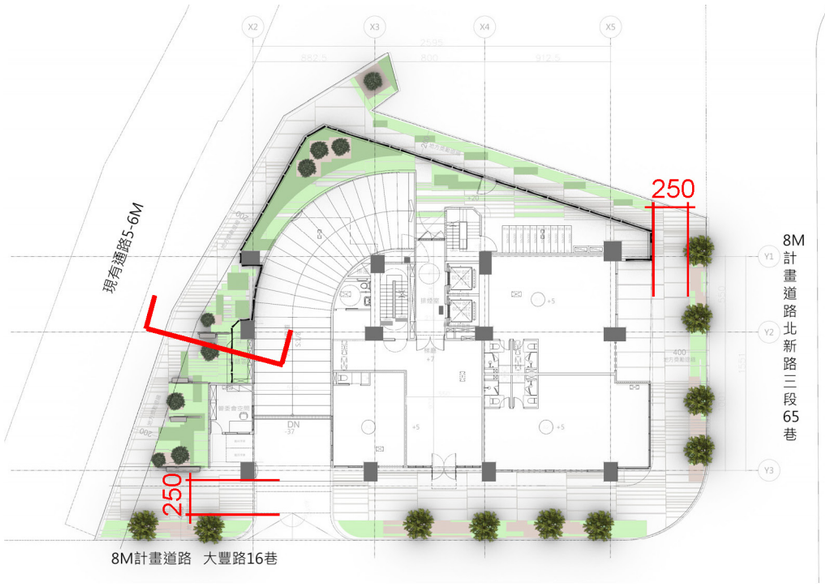




圖 12-37 景觀剖面圖(四)

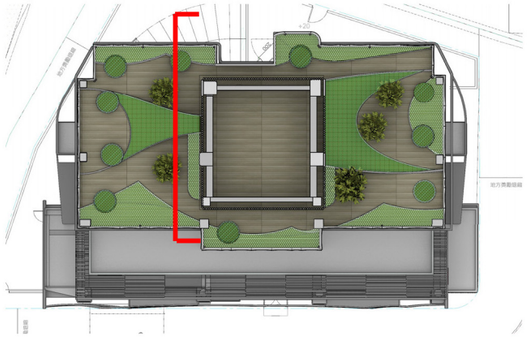




圖 12-38 頂樓景觀剖面圖(一)

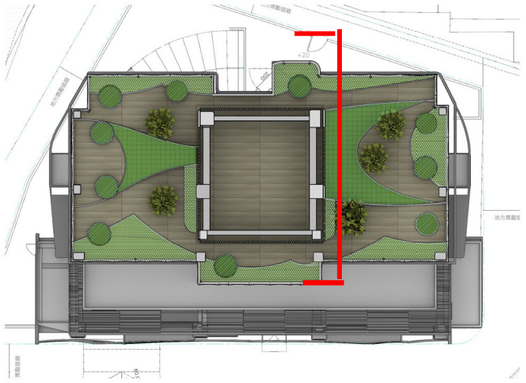
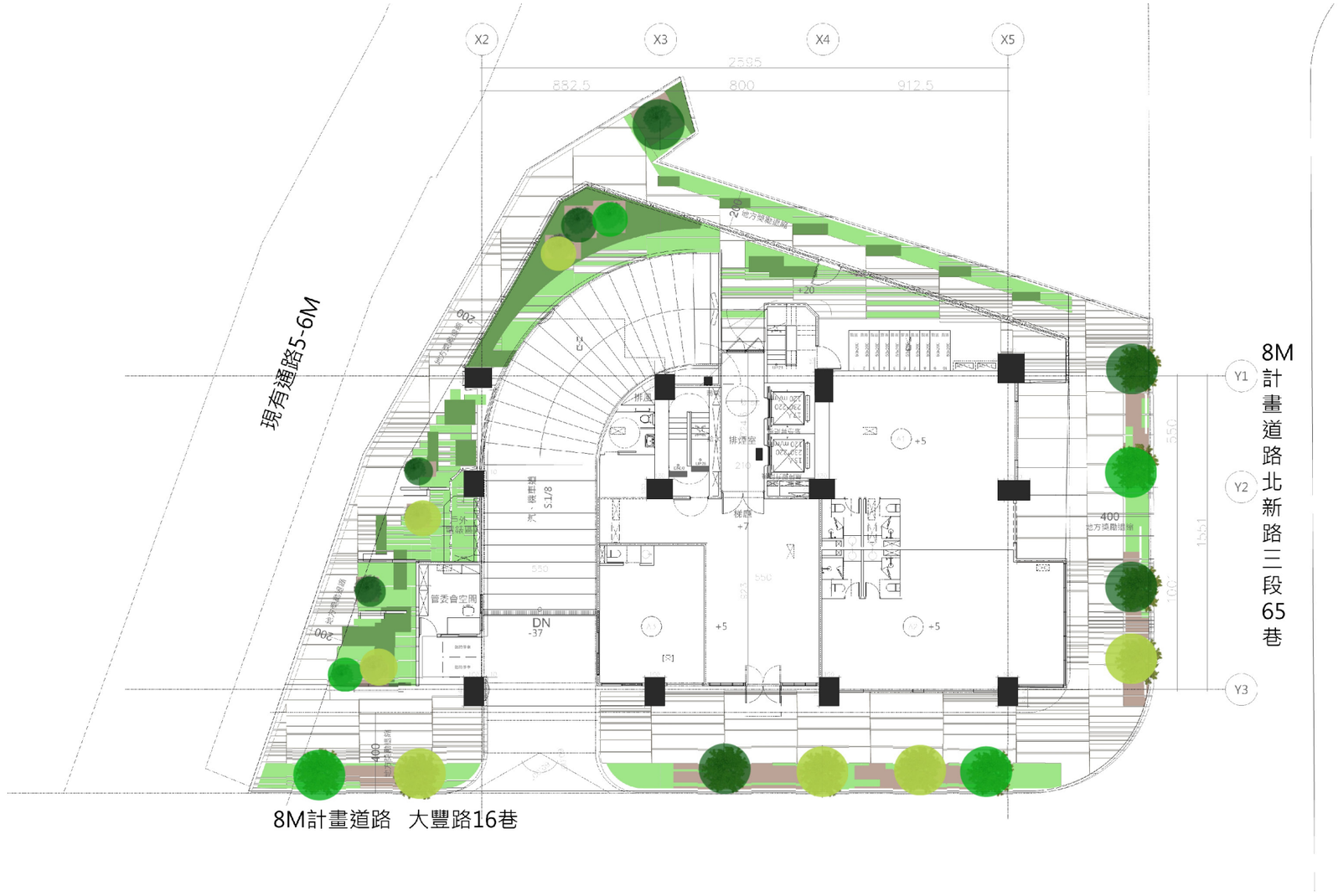




圖 12-39 頂樓景觀剖面圖(二)













圖例	名稱	規格說明	單位	數量	綠覆投影面積(㎡/株)	覆土深
	水黃皮	H:6-12m, W:2m, Ø18cm	株	7	28	≧1.5M
	青楓	H:4.5m, W:1m, Ø15cm	株	5	20	≧1.5M
	光臘樹	H:7-9m, W:2m, Ø18cm	株	7	28	≧1.5M
	灌木、禾本科	15*15cm-40*30cm 120*60-50*30cm	㎡	㎡	42.07	≧0.6M
	草皮	地毯草、台北草	㎡	㎡	110.72	≧0.3M

圖 12-40 景觀綠化設計圖

綠化面積檢討：

1. 基地面積：1113.62㎡
2. 建築面積：499.82㎡
3. 實際空地面積：1113.62-499.82=613.8㎡
4. 無法綠化面積：

車道面積80.93 + 人行道面積222.84=303.77㎡

5. 法定空地面積：

1113.62-建築面積499.82 -無法綠化面積303.77 =310.03㎡

6. 綠化面積檢討：117.27+52.9=170.17㎡ ≧ 310.03 * 50%= 155.02㎡...Ok!

(三) 依土地管制規則第20條：

「面積未滿36平方公尺應種植喬木1棵，面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵」

1. 壹層實設綠化面積： 170.17 ㎡
2. 應種喬木數量： 170.17/36.00=4.7取5棵
3. 實設木數量：實設19棵 ≧ 5棵...Ok!

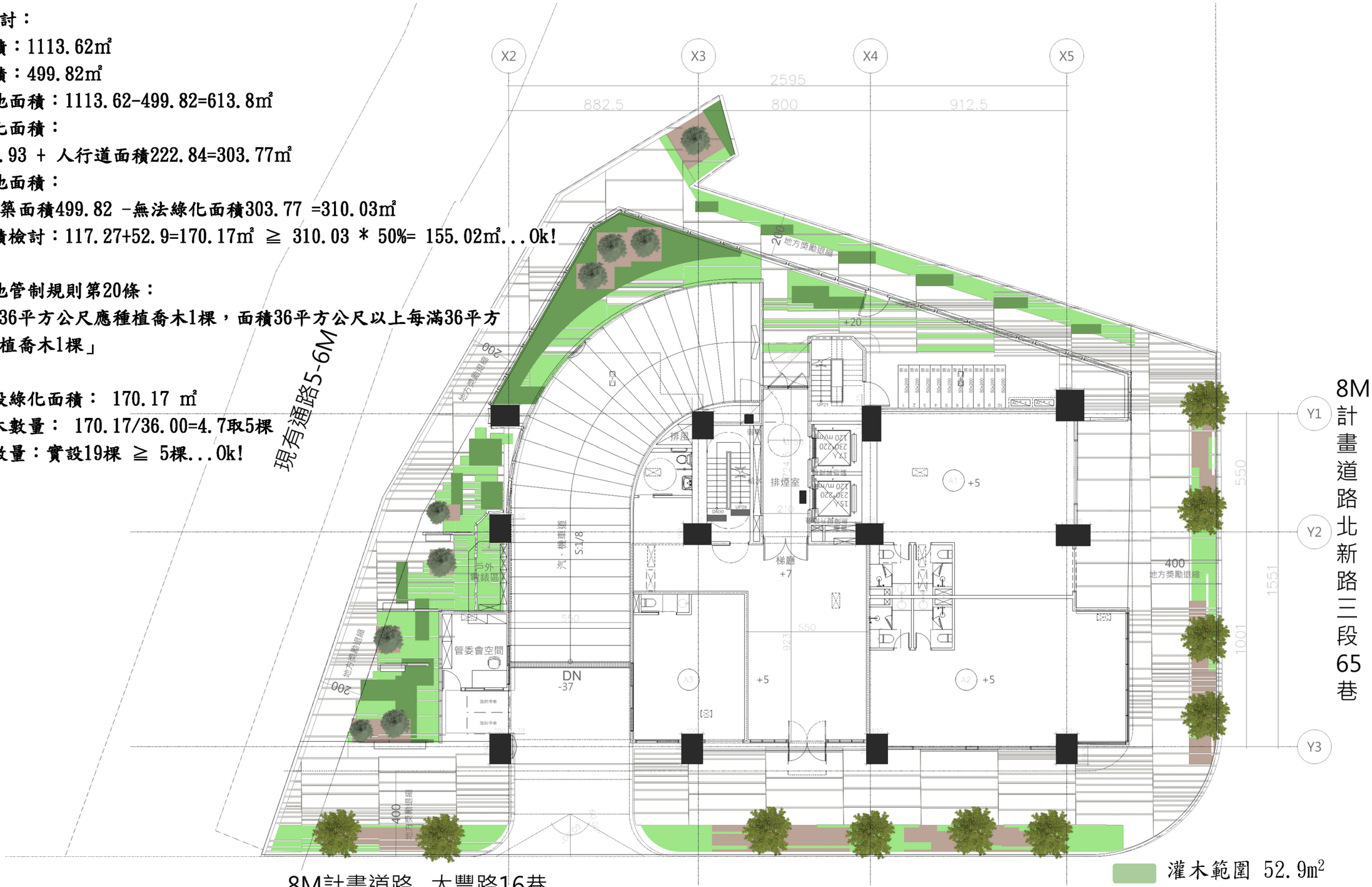
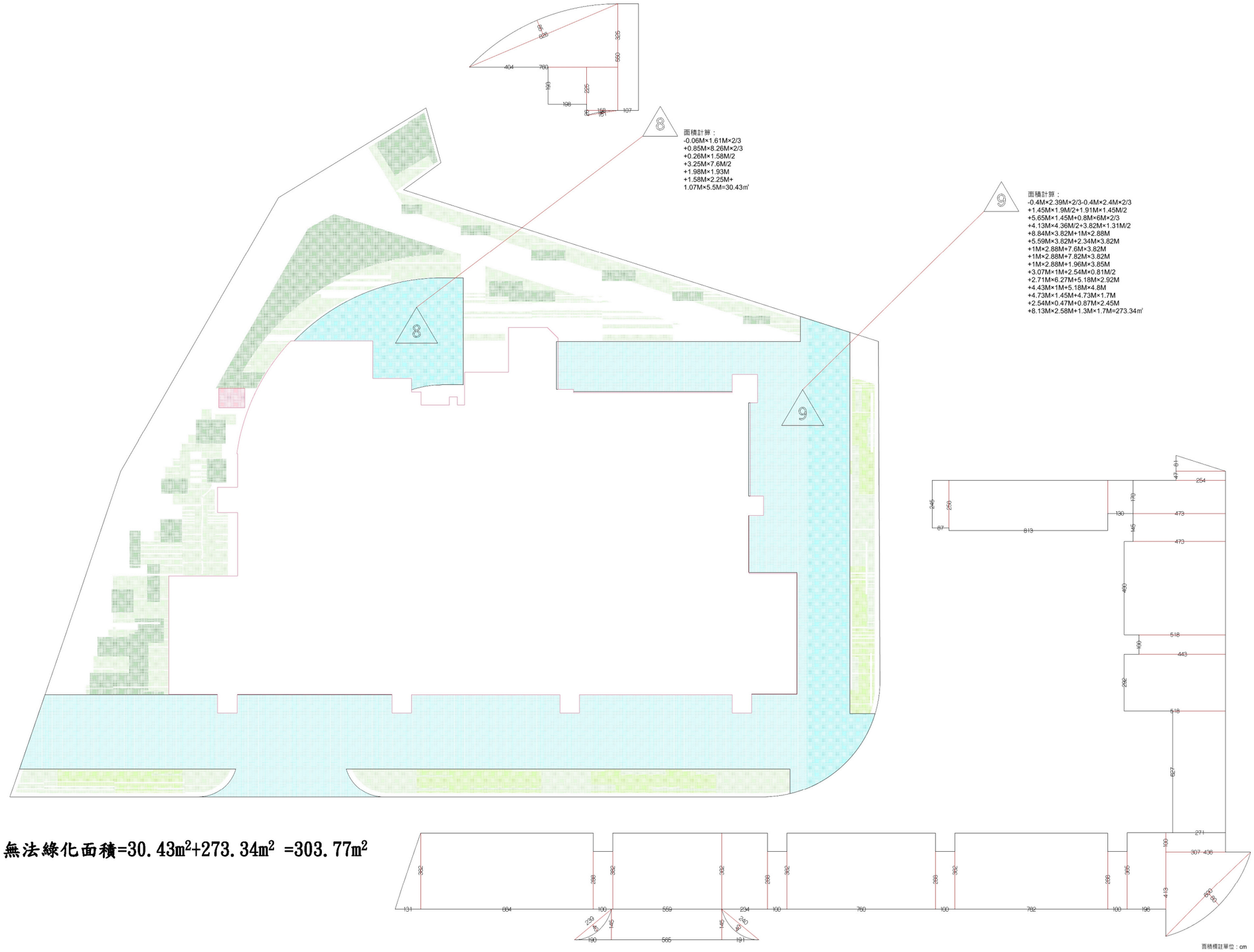
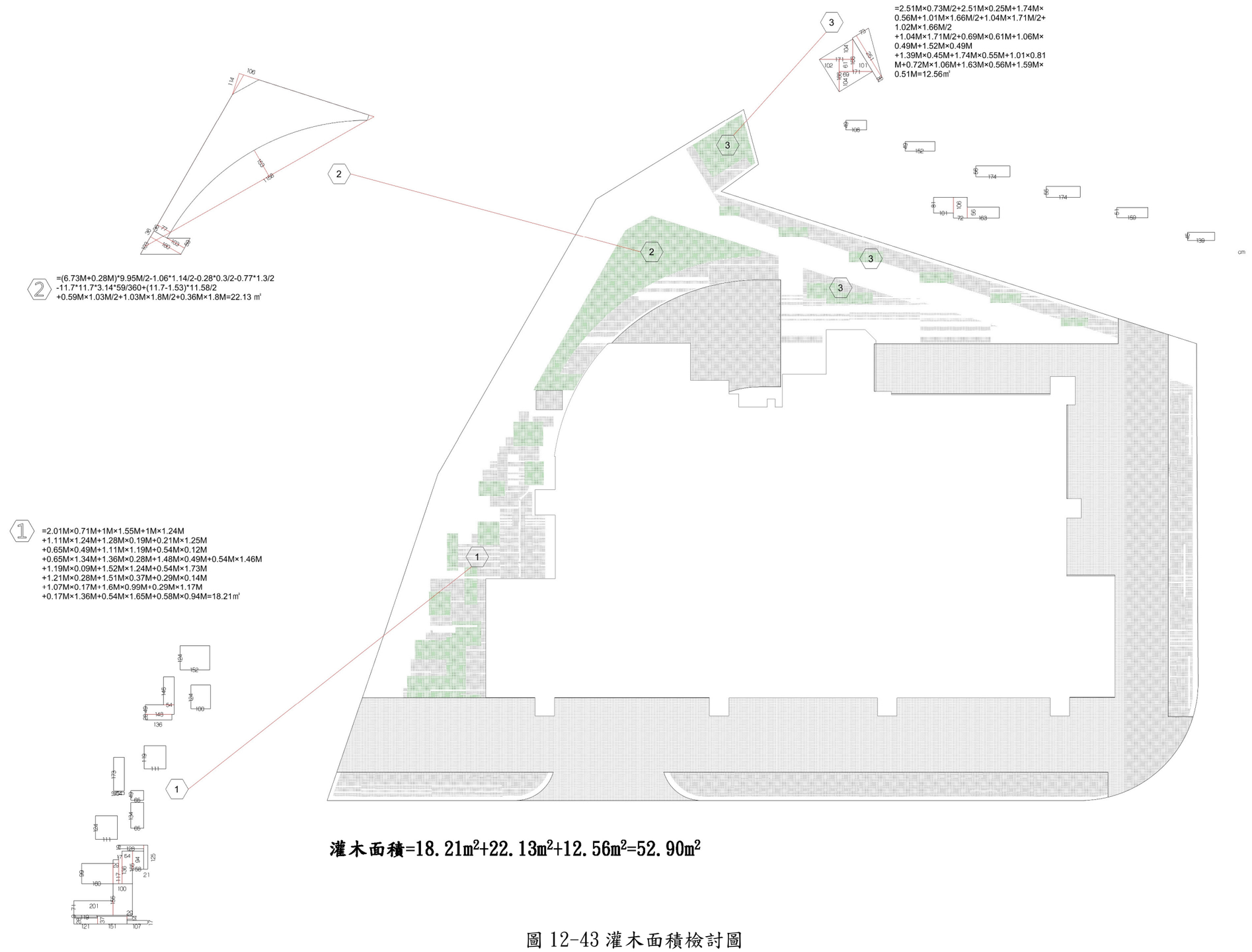


圖 12-41 一層景觀綠化面積檢討圖



無法綠化面積=30.43㎡+273.34㎡ =303.77㎡

圖 12-42 無法綠化面積檢討圖



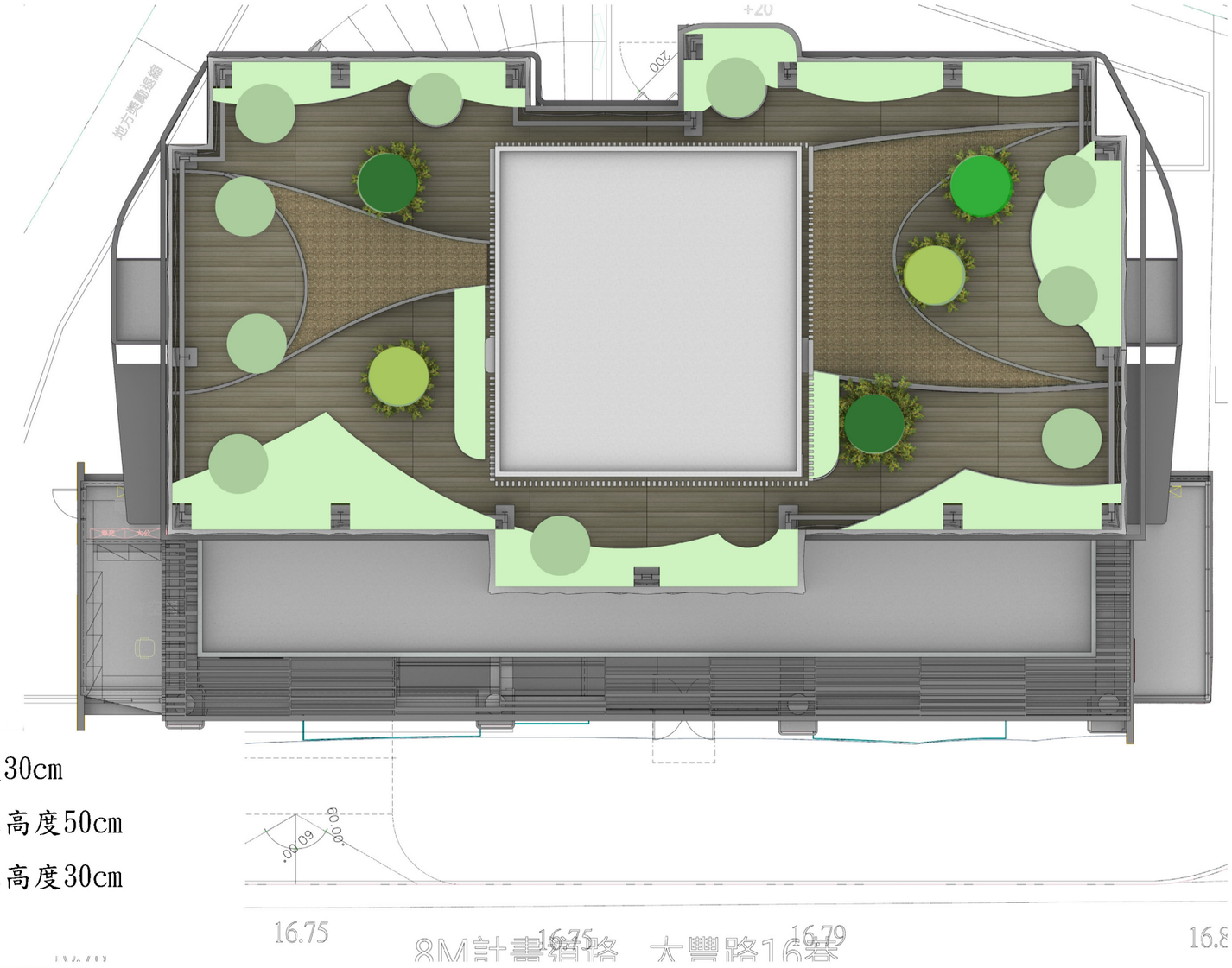
灌木面積=18.21㎡+22.13㎡+12.56㎡=52.90㎡

圖 12-43 灌木面積檢討圖

綠化面積檢討

1.屋頂平台可綠化面積 :269.13㎡
2.綠化面積 ：142.02㎡

3.綠化面積檢討 ：
142.02㎡ ≧ 269.13㎡*50%=134.57㎡. OK







塑木 地板高度30cm
灌木範圍 覆土高度50cm
草坪範圍 覆土高度30cm
草坪山丘

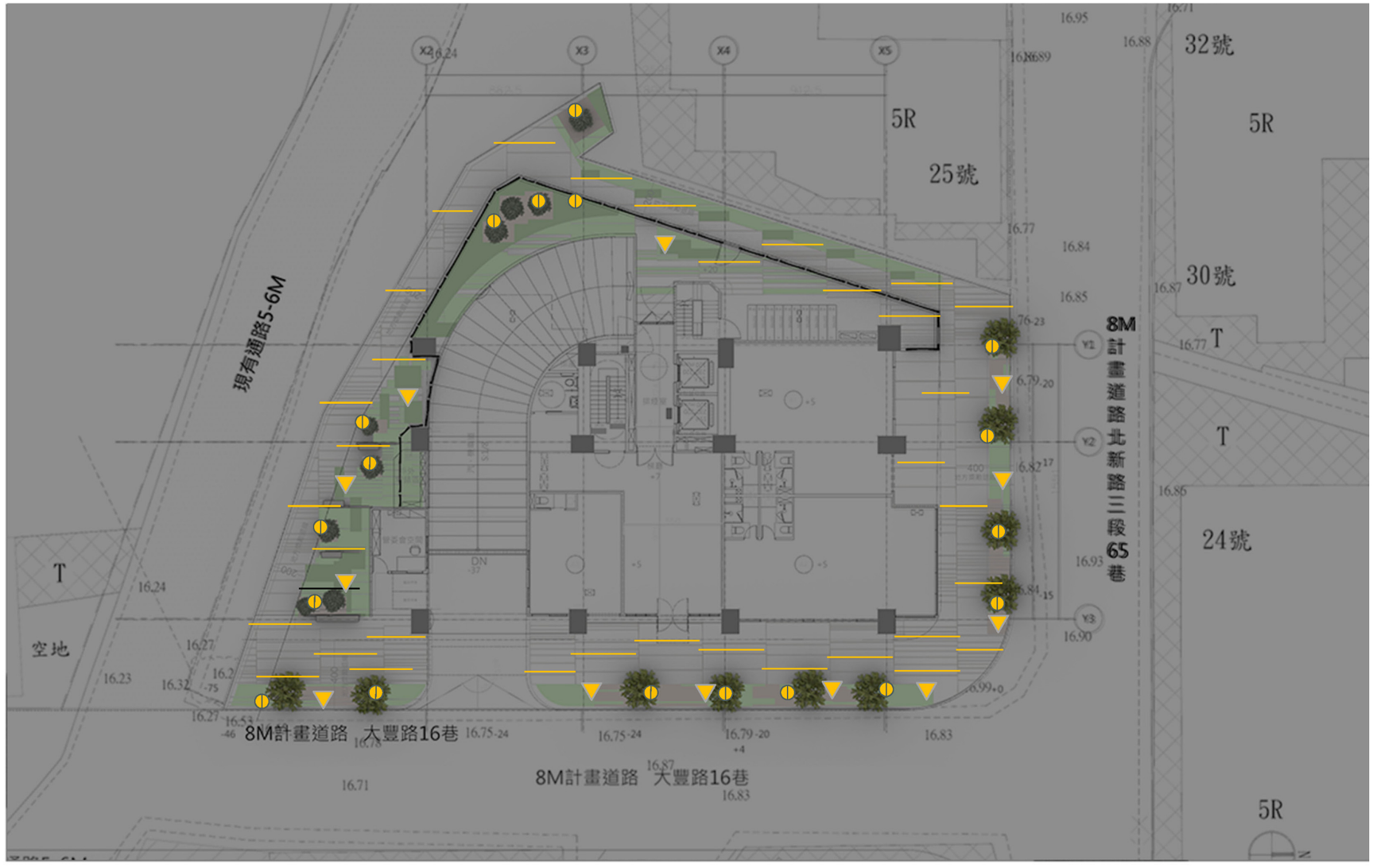






圖例	名稱	規格說明	單位	數量	綠覆投影面積(㎡/株)	覆土深
	水黃皮	H:6-12m, W:2m, Ø18cm	株	2	3.54	≧0.7M
	青楓	H:12m, W:3m, Ø18cm	株	1	1.77	≧0.7M
	光臘樹	H:7-9m, W:2-4m, Ø21cm	株	2	3.54	≧0.7M
	灌木、禾本科	15*15cm-40*30cm 120*60-50*30cm	㎡	㎡	125.95	≧0.4M
	草皮	地毯草、台北草	㎡	㎡	85.35	≧0.1M

圖 12-44 屋頂層綠化面積檢討圖




地坪崁燈


矮燈


景觀高燈

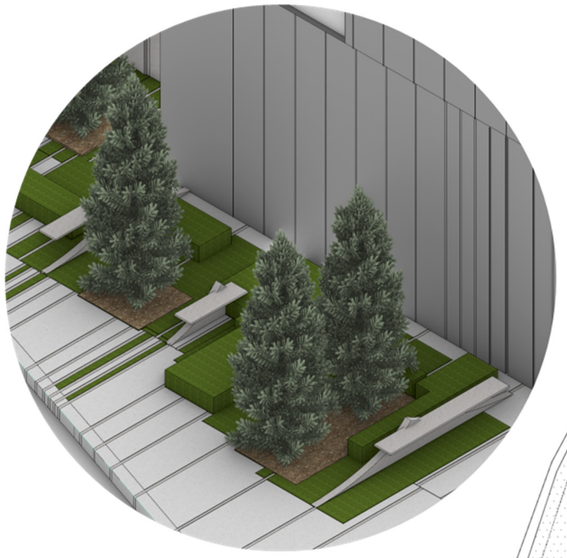
圖例	名稱	規格	數量	時段
◐	矮燈	6w LED 3000k	20盞	1800-2200
▽	景觀高燈	1w LED 3000k	10盞	1800-2400
▬	地坪崁燈	6w LED 3000k	白色區域	1800-2400

圖 12-45 景觀燈光計畫

街道家具

設計說明

沿街線條串聯人行空間與綠化，且導引的街角場域，層疊綠化平台結合座椅。造型呼應建築曲面語言，線性鋪面貫穿全區，營造綠意與交流的街道節點。



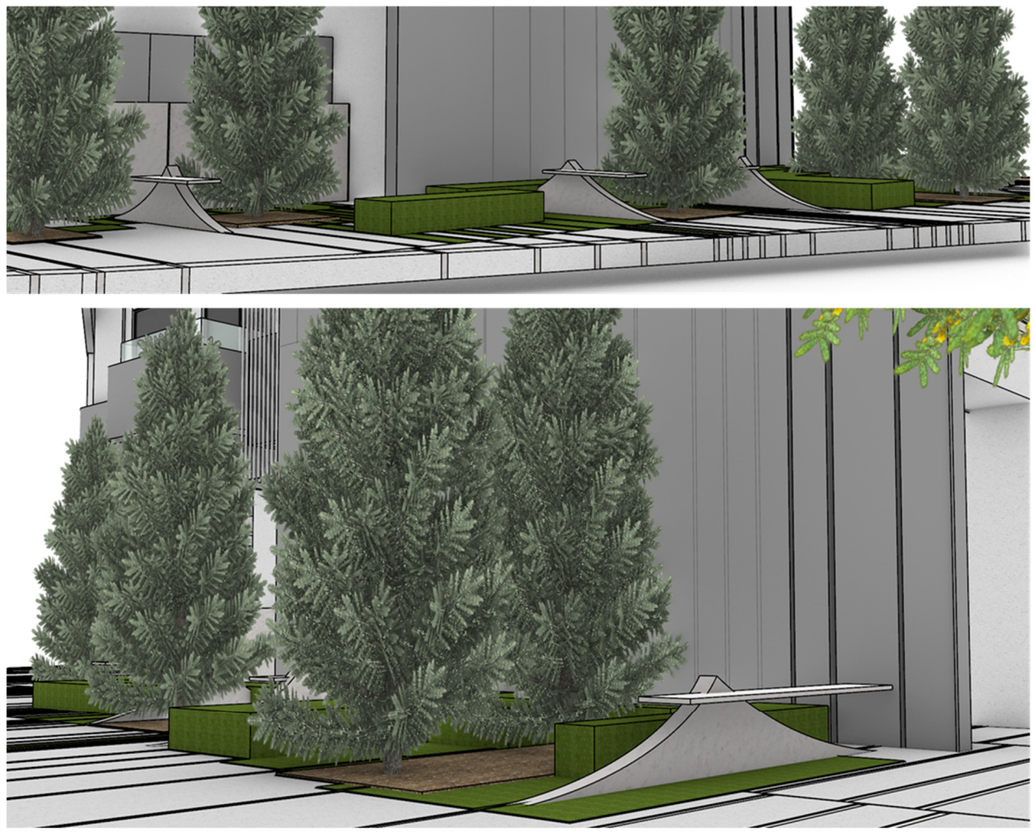




圖 12-46 街道家具配置圖

拾參、保存或維護計畫(本案無)

本案更新單元範圍內及其周邊皆無涉及文化資產或具有歷史、文化、藝術、紀念價值之建築物、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，無保存或維護計畫。

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案依「都市更新條例」第 44 條規定，經更新單元範圍內之私有土地及私有合法建築物總樓地板面積均超過 80%同意，得就已完成協議部分以「協議合建」方式實施之，對於不願意參與協議合建之土地及合法建築物，以「權利變換」方式實施之，故本案以「部分權利變換部分協議合建」方式實施都市更新事業。

二、有關費用分擔

（一）重建區段

本案之實施總成本，由實施者提供 30%自有資金、70%銀行融資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率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

拾伍、分配與選配原則

本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，預估本案權利變換分配比率約 59.23%，房地選配原則如下：

一、原店面所有權人得優先選配更新後相對位次店面。

二、受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。

三、選配房屋及車位之總價值以應分配價值 90%至 110%區間為原則，因選配房地多於應分配面積時需繳納差額價金，故請受配人盡量選擇與自己權值相當的房屋及車位。

四、如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人，則以公開抽籤結果為準。

五、本案將依內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函（略以）:「…，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第 11 條(現條次變更為第 17 條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第 11 條(現條次變更為第 17 條)有關但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，…。」辦理。

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則(本案無)

本案無公有財產。

拾柒、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

（二）拆除費用及面積

表 17-1 地上物拆除面積一覽表

項目	拆除面積（㎡）	說明
合法建築物	2,871.38	依謄本登載面積計算
	-	具合法建築物證明，但無產權登記建物(本案無)
占有他人舊違章建築戶	-	依實測面積計算(本案無)
其他土地改良物	942.37	依實測面積計算
合計	3,813.75	

（三）預計拆遷時程

本案採部分協議合建、部分權利變換方式辦理，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第 24 條、第 25 條規定辦理。

二、合法建築物之補償與安置

本案採部分協議合建、部分權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置安置依都市更新條例第 57 條規定辦理，其建物補償金額及租金補貼系由實施者委託葉美麗不動產估價師聯合事務所評定之。

表 17-2 合法建築物拆遷補償及拆遷安置費用明細表

編號	建號	建物門牌	構造	樓數	建物總面積		所有權人	權利範圍	拆除單價(元/㎡)b	合法建築物拆遷補償費			合法建物拆遷安置費 D(35 個月)			應補償總價 C+D(元)
					(㎡)a	(坪)				殘餘價值 A(元)	拆除費用 B=axb(元)	發放拆遷補償費 C=A-B(元)	單價(元)	月租金總價(元/月)	總價(元)	
1	705	北新路三段 65 巷 21 號	鋼筋混泥土造	4	91.59	27.71	楊○秋	1/1	1,050	387,450	96,170	291,280	800	22,165	775,775	1,067,055
2	706	大豐路 6 巷 9 弄 7 號 2 樓	鋼筋混泥土造	4	91.59	27.71	魏○利	1/1	1,050	387,450	96,170	291,280	800	22,165	775,775	1,067,055
3	707	北新路三段 65 巷 21 號 3 樓	鋼筋混泥土造	4	99.95	30.23	劉○青	1/2	1,050	211,407	104,948	106,459	800	24,184	846,440	952,899
							劉○晴	1/2	1,050							
4	708	北新路三段 65 巷 21 號 4 樓	鋼筋混泥土造	4	99.95	30.23	王○鳳	1/1	1,050	422,815	104,948	317,867	800	24,188	846,580	1,164,447
5	709	北新路三段 65 巷 23 號	鋼筋混泥土造	4	94.90	28.71	陳○瑛	1/1	1,050	401,452	99,645	301,807	1,300	37,319	1,306,165	1,607,972
6	710	北新路三段 65 巷 23 號 2 樓	鋼筋混泥土造	4	104.17	31.51	李○芬	1/1	1,050	440,667	109,379	331,288	800	25,209	882,315	1,213,603
7	711	北新路三段 65 巷 23 號 3 樓	鋼筋混泥土造	4	104.17	31.51	李○東	1/1	1,050	440,667	109,379	301,807	800	22,966	882,315	1,213,603
8	712	北新路三段 65 巷 23 號 4 樓	鋼筋混泥土造	4	105.79	32.00	陳○均	1/1	1,050	447,520	111,080	336,440	800	25,601	896,035	1,232,475
9	701	大豐路 16 巷 21 號	鋼筋混泥土造	4	85.81	25.96	廖○娟	1/2	1,050	181,499	90,101	91,398	800	20,768	726,880	818,278
							廖○○月	1/2	1,050							
10	702	大豐路 16 巷 21 號 2 樓	鋼筋混泥土造	4	85.75	25.94	蔣○牧	1/1	1,050	362,745	90,038	272,707	800	20,752	726,320	999,027
11	703	大豐路 16 巷 21 號 3 樓	鋼筋混泥土造	4	71.63	21.67	謝○維	1/1	1,050	303,014	75,212	227,802	800	17,334	606,690	834,492
12	704	大豐路 16 巷 21 號 4 樓	鋼筋混泥土造	4	85.75	25.94	查○弘	1/1	1,050	362,745	90,038	272,707	800	20,752	726,320	999,027
13	689	大豐路 16 巷 19 號	鋼筋混泥土造	4	84.00	25.41	姜○麟	1/1	1,050	355,342	88,200	267,142	800	20,328	711,480	978,622
14	690	大豐路 16 巷 19 號 2 樓	鋼筋混泥土造	4	100.95	30.54	劉○○福	1/1	1,050	427,045	105,998	321,047	800	24,430	855,050	1,176,097
15	691	大豐路 16 巷 19 號 3 樓	鋼筋混泥土造	4	100.95	30.54	陳○榮	1/1	1,050	427,045	105,998	321,047	800	20,328	855,050	1,176,097
16	692	大豐路 16 巷 19 號 4 樓	鋼筋混泥土造	4	100.95	30.54	林○麗	1/1	1,050	427,045	105,998	321,047	800	24,430	855,050	1,176,097

編號	建號	建物門牌	構造	樓數	建物總面積		所有權人	權利範圍	拆除單價(元/㎡)b	合法建築物拆遷補償費			合法建物拆遷安置費D(35個月)			應補償總價C+D(元)
					(㎡)a	(坪)				殘餘價值A(元)	拆除費用B=axb(元)	發放拆遷補償費C=A-B(元)	單價(元)	月租金總價(元/月)	總價(元)	
17	697	大豐路16巷23號	鋼筋混泥土造	4	77.21	23.36	謝○○櫻	1/1	1,050	326,619	81,071	245,548	800	18,685	653,975	899,523
18	698	大豐路16巷23號2樓	鋼筋混泥土造	4	86.55	26.18	鄭○福	1/1	1,050	366,129	90,878	275,251	800	20,945	733,075	1,008,326
19	699	大豐路16巷23號3樓	鋼筋混泥土造	4	86.55	26.18	黃○宏	1/1	1,050	366,129	90,878	275,251	800	20,945	733,075	1,008,326
20	700	大豐路16巷23號4樓	鋼筋混泥土造	4	86.55	26.18	高○婷	1/1	1,050	366,129	90,878	275,251	800	20,945	733,075	1,008,326
21	685	大豐路16巷17號	鋼筋混泥土造	4	74.60	22.57	高○勳	1/1	1,050	315,578	78,330	237,248	800	18,053	631,855	869,103
22	686	大豐路16巷17號2樓	鋼筋混泥土造	4	83.79	25.35	王○興	1/1	1,050	354,454	87,980	266,474	800	20,277	709,695	976,169
23	687	大豐路16巷17號3樓	鋼筋混泥土造	4	74.60	22.57	鄭○○貴	1/1	1,050	315,578	78,330	237,248	800	18,053	631,855	869,103
24	688	大豐路16巷17號4樓	鋼筋混泥土造	4	83.79	25.35	陳○生	1/1	1,050	354,454	87,980	266,474	800	20,277	709,695	976,169
25	681	大豐路16巷15號	鋼筋混泥土造	4	87.05	26.33	曾○景	1/1	1,050	368,244	91,403	276,841	800	21,066	737,310	1,014,151
26	682	大豐路16巷15號2樓	鋼筋混泥土造	4	99.44	30.08	鄧○祥	1/1	1,050	420,657	104,412	316,245	800	24,064	842,240	1,158,485
27	683	大豐路16巷15號3樓	鋼筋混泥土造	4	87.05	26.33	邱○元	1/1	1,050	368,244	91,403	276,841	800	21,066	737,310	1,014,151
28	684	大豐路16巷15號4樓	鋼筋混泥土造	4	99.44	30.08	邱○宏	1/1	1,050	420,657	104,412	316,245	800	24,064	842,240	1,158,485
29	693	大豐路16巷25號	鋼筋混泥土造	4	77.21	23.36	鄭○勝	1/1	1,050	326,619	81,071	245,548	1,300	30,363	1,062,705	1,308,253
30	694	大豐路16巷25號2樓	鋼筋混泥土造	4	86.55	26.18	葉○峰	1/1	1,050	366,129	90,878	275,251	800	20,945	733,075	1,008,326
31	695	大豐路16巷25號3樓	鋼筋混泥土造	4	86.55	26.18	王○○霞	1/1	1,050	366,129	90,878	275,251	800	20,945	733,075	1,008,326
32	696	大豐路16巷25號4樓	鋼筋混泥土造	4	86.55	26.18	翁○金	1/1	1,050	366,129	90,878	275,251	800	20,945	733,075	1,008,326
共32戶			小計		2,871.38	868.59	34人		-	11,753,786	3,014,962	8,738,824	-	-	25,231,570	33,970,394

備註：民權段691建號(建物門牌：大豐路16巷19號三樓)及711建號(建物門牌：北新路三段65巷23號三樓)於民國113年8月23日及114年5月15日辦理陽台補登，故本案合法建築物面積調整為2,871.38平方公尺。

三、其他土地改良物之補償

本案含16戶合法建築物增建，因本案採部分協議合建、部分權利變換方式辦理，其他土地改良物之補償金額係依都市更新條例第57條規定辦理，其補償面積按實際測量面積計算，補償金額由實施者委託葉美麗不動產估價師聯合事務所評定之。

表17-3 其他土地改良物拆遷補償費用明細表

編號		建物門牌	受補償人	坐落地號	構造	拆除面積(㎡)a	拆除單價(元/㎡)b	殘餘價值A(元)	拆除費用B=axb(元)	應拆遷補償費C=A-B(元)	備註
合法建物增建部分	1	北新路三段65巷21號	楊○秋	331	RC	10.71	1,050	45,305	11,246	34,059	
					M/鐵皮屋	6.24	350	7,962	2,184	5,778	
	2	北新路三段65巷21號4樓	王○鳳		M/鐵皮屋	99.95	350	127,531	34,983	92,548	
	3	北新路三段65巷23號	陳○瑛		RC	50.91	1,050	215,357	53,456	161,901	
	4	北新路三段65巷23號4樓	陳○均		RC	92.41	1,050	390,909	97,031	293,878	
					M/鐵皮屋	13.38	350	17,072	4,683	12,389	
	5	大豐路16巷21號	廖○娟	332	RC	11.13	1,050	47,082	11,687	35,395	
			廖○○月		M/鐵皮屋	18.19	350	23,209	6,367	16,842	
	6	大豐路16巷21號4樓	查○弘		RC	85.83	1,050	363,075	90,122	272,953	
	7	大豐路16巷19號	姜○麟	333	RC	82.93	1,050	350,807	87,077	263,730	
	8	大豐路16巷19號4樓	林○麗		RC	41.62	1,050	176,059	43,701	132,358	

編號		建物門牌	受補償人	坐落地號	構造	拆除面積(㎡)a	拆除單價(元/㎡)b	殘餘價值A(元)	拆除費用B=axb(元)	應拆遷補償費C=A-B(元)	備註
					M/鐵皮屋	59.33	350	75,702	20,766	54,936	
	9	大豐路16巷23號	謝○○櫻	334	RC	3.01	1,050	12,733	3,161	9,572	
	10	大豐路16巷23號4樓	高○婷		RC	50.13	1,050	212,058	52,637	159,421	
					M/鐵皮屋	24.41	350	31,146	8,544	22,602	
	11	大豐路16巷17號	高○勳	335	RC	10.08	1,050	42,640	10,584	32,056	
					M/鐵皮屋	9.66	350	12,326	3,381	8,945	
	12	大豐路16巷17號4樓	陳○生		RC	68.84	1,050	291,204	72,282	218,922	
					M/鐵皮屋	11.57	350	14,763	4,050	10,713	
	13	大豐路16巷15號	曾○景	336	RC	22.37	1,050	94,629	23,489	71,140	
	14	大豐路16巷15號4樓	邱○宏		RC	51.16	1,050	216,415	53,718	162,697	
					M/鐵皮屋	22.71	350	28,977	7,949	21,028	
	15	大豐路16巷25號	鄭○勝	337	RC	3.01	1,050	12,733	3,161	9,572	
					M/鐵皮屋	6.24	350	7,962	2,184	5,778	
	16	大豐路16巷25號4樓	翁○金		RC	62.62	1,050	264,893	65,751	199,142	
					M/鐵皮屋	23.93	350	30,533	8,376	22,157	
共16戶			合計			942.37	-	3,113,082	782,570	2,330,512	

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置(本案無)

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

拾捌、財務計畫

一、成本說明

本案依民國110年9月8日新北市政府新北府城更字第1104659689號修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」，預估更新總成本為706,751,005元，內容詳表18-1更新總成本估算表。

（一）更新事業實施經費

本案施工工期預估23個月(地上13個月+地下10個月)。

表18-1都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
壹、工程費用（A）	一、重建費用	(一)拆除費用	—	式	—	—	0	元
		(二)建築設計費用	1	式	—	—	11,438,621	元
		(三)營建費用（含公益設施樓地板面積）	9,212.51	㎡	49,492	—	455,946,418	元
		(四)工程管理費	—	式	—	元	0	元
		(五)空氣污染防制費 1.拆除工程	3,813.75	㎡	0.56	元/㎡	2,136	元
		(五)空氣污染防制費 2.興建工程	499.82	㎡	2.47	元/㎡/月	28,395	元
		(六)其他必要費用 1.公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	1,685,479	元
		(六)其他必要費用 2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	59	戶	75,000	元/戶	4,425,000	元
		(六)其他必要費用 3.建照執照相關規費	127,095,786	元	0.10	%	127,096	元
		(六)其他必要費用 4.其他	—	式	—	—	0	元
		重建費用小計:					473,653,145	元
	二、公共及公益設施	(一)公共設施（道路、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	—	㎡	—	元/㎡	0	元
		(一)公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場） 2.工程開闢費用	—	㎡	—	元/㎡	0	元
		(一)公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場） 3.公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	0	元
		(二)公益設施認養捐贈費用 1.室內裝修費用	—	式	—	—	0	元
		(二)公益設施認養捐贈費用 2.公益設施認養經費	—	式	—	—	0	元
		(三)捐贈本市都市更新基金(工業區環境友善方案)	—	式	—	—	0	元
		(四)公益設施折繳代金	—	式	—	—	0	元
		公共設施費用小計:					0	元
	工程費用（A）合計						473,653,145	元
貳、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（B）	管理維護費用	(一)開放空間	1	式	—	—	1,868,600	元
		(二)公益設施	1	式	—	—	0	元
		(三)綠建築標章	1	式	—	—	842,740	元
		(四)智慧建築標章	1	式	—	—	842,740	元
		(五)無障礙環境	1	式	—	—	0	元
		(六)耐震標章	1	式	—	—	842,740	元
	委辦費	(一)綠建築標章	1	式	—	—	950,000	元
		(二)智慧建築標章	1	式	—	—	700,000	元
		(三)無障礙環境	1	式	—	—	0	元
		(四)耐震標章	1	式	—	—	0	元
	管理維護計畫相關經費及相關委辦費（B）合計						6,046,820	元
	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	1	式	—	—	8,800,000	元

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
參、都市更新費用（C）	(二)不動產估價費用（含技師簽證費）		1	式	—	—	2,775,300	元
	(三)土地鑑界費		7	筆	4,000	元/筆	28,000	元
	(四)鑽探費用		2	孔	75,000	元/孔	150,000	元
	(五)鄰房鑑定費用		836	戶	—	—	3,568,000	元
	二、更新前土地及建物測量費用		—	式	—	—	130,000	元
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物 1.合法建築物	—	式	—	—	11,753,786	元
		(一)建築改良物 2.非合法建築物	—	式	—	—	3,113,082	元
		(二)其他土地改良物	—	式	—	—	0	元
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用		—	式	—	—	0	元
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）	1	式	—	—	25,231,570	元
	六、地籍整理費用		59	戶	20,000	元/戶	1,180,000	元
	七、審查費用		—	式	—	—	57,000	元
	八、其他必要業務費	交通影響評估	1	式	—	—	0	元
		都更二箭權利金	1	式	—	—	0	元
	都市更新費用（C）合計						56,786,738	元
肆、貸款利息（D）			—	式	—	—	16,761,375	元
伍、稅捐(E)	一、印花稅		461,851,367	元	0.10	%	461,851	元
	二、營業稅		1	式	5	%	19,121,413	元
	稅捐（E）合計						19,583,264	元
陸、管理費用(F)	一、行政作業費（F1）		—	—	—	—	0	元
	二、信託費用（F2）	1.土地信託	2,550,000	元	50	%	1,275,000	元
		2.資金信託	1	式	—	—	0	元
	三、人事行政管理費用（F3）		530,439,883	元	4.5	%	23,869,795	元
	四、銷售管理費（F4）		572,831,342	元	6.00	%	34,369,881	元
	五、風險管理費（F5）		572,346,053	元	13.00	%	74,404,987	元
	管理費用（F）合計:						133,919,663	元
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費		—	式	—	—	0	元
捌、容積移轉費用(H)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費		—	式	—	—	0	元
本案更新總成本（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）+（H）總計:			—	—	—	—	706,751,005	元
違章建築戶申請現地安置且採更新期間現金繳納更新成本：							0	元
本案共同負擔費用總計：			706,751,005	—	0	=	706,751,005	元

（二）法定工程造價

依 109 年 8 月 1 日發布之「新北市建築物工程造價標準表」計算 127,095,786 元。

【總樓地板面積（平方公尺）x工程單價】＋【挖方（立方公尺）x工程單價】＋【排水溝（公尺）x工程單價】＝127,095,786 元。

（三）加計項目與費用

本案提列特殊工程費用共 40,250,438 元，包含制震工法及綠建築設施、智慧建築相關設備之差價，其提列費用報價單請詳附錄八。

1、制震費用：11,472,825 元。

2、綠建築設施：16,599,613 元。

3、智慧建築相關設備：12,178,000 元。

（四）管理費用說明

1、行政作業費用（F1）

2、信託費用（F2）

信託費用（F2）=以報價單金額x50%=1,275,000 元

3、人事行政管理費用

人事行政管理費用=【工程費用（A）+都市更新費用（C）+都市計畫變更負擔費用（G）】x費率 4.5%

4、銷售管理費用（F4）

銷售管理費用=本案僅送事業計畫，目前暫以【工程費用（A）＋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（B）+權利變換費用（C）＋貸款利息（D）＋稅捐（E）＋都市計畫變更負擔費用（G）＋容積移轉費用（H）】計算，在 25 億元以下部分，其費率為 6%

5、風險管理費用（F5）

風險管理費（F5）＝【工程費用（A）+權利變換費用（C）+貸款利息（D）+行政作業費用（F1）+信託費用（F2）+人事行政管理費用（F3）+都市計畫變更負擔費用（G）+容積移轉費用（H）】x費率 13%

二、收入說明

表 18-2 更新整體開發收益表

項目		數量	單價	複價（元）
1	店面	92.99 坪	1,000,000 元/坪	92,990,000
2	住宅	2,363.67 坪	633,470 元/坪	1,497,314,035
3	停車位	54 部	2,650,000 元/部	143,100,000
銷售總收入小計				1,733,404,035
其他收入小計				0
整體更新事業開發收入合計				1,733,404,035

三、成本收入分析

（一）整體更新事業財務分析

本案更新後建築物總價值為樓地板價值加上停車位價值為1,733,404,035 元。

（二）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費用之總和。本案更新事業共同負擔部分總計 706,751,005 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。

（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－現地安置安置面積之價值）－（共同負擔費用－現地安置應負擔之費用）

＝(1,733,404,035 元－0 元)－(706,751,005 元－0 元)

＝1,026,653,030 元

更新後應分配權利價值比例

實施者：706,751,005 元÷1,733,404,035 元＝40.77%

所有權人：1,026,653,030 元÷1,733,404,035 元＝59.23%

四、經費來源

本案由實施者提供 30%自有資金、70%銀行融資方式辦理。

拾玖、實施風險控管方案

一、不動產開發信託

（一）產權信託：辦理(或協助受託銀行)產權信託移轉登記、管理及處分。

1、土地產權信託登記予受託銀行。

2、受託銀行配合辦理本專案產權信託移轉登記、管理及處分。

（二）專戶控管及財務稽核：

1、受託銀行配合融資撥貸開立信託財產專戶，辦理本專案信託資金之控管。

2、本案之價金信託專戶採專款專用，由受託單位執行資金管理，確保興建資金依工程進度動用。

二、續建機制

本案續建機制啟動由相關關係人協議進行，啟動事由為建方發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業或歇業達三個月以上、財務困難無力支應工程款或本案參與地主之租金補貼款達兩個月、無正當理由停工達三個月致工程進度落後，經地主、信託受託機構或建方融資銀行書面催告未獲改善等情事，由建經公司負責辦理，建經公司應評估是否續建，並邀集本專案之關係人(包括但不限於營造商、融資銀行等)或指定專業人士進行研議。

貳拾、維護管理及保固事項

本案住戶管理規約應載明以下特別約定事項，內容摘錄說明如下：

一、管理維護計畫

（一）停車空間

1、本案車位數總計 54 部(不含 1 部垃圾車位)，其中不對外銷售車位如下：
(1)垃圾車位：1 部

2、本案汽車或貨車尚有短時臨停需求或外送機車超過短時臨停格位數，需由社區人員指揮進入地下層卸貨區停放，不得臨停於路邊。

（二）人行步道管理維護計畫：

1、本大樓退縮留設之人行步道面積共 373.72 ㎡(有申請獎勵)，係為無償開放予公眾使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理，非經主管機關核准不得變更。

2、實施者(建商)另提撥管理維護費用 1,868,600 元(373.72 ㎡×5,000 元)(依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提列)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於公共開放空間設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。

（三）綠建築管理維護事項

1、本建築針對『綠化量』、『基地保水』、『日常節能』、『二氧化碳減量』、『廢棄物減量』、『室內環境』、『水資源』、『汙水垃圾改善』等內容進行綠建築規劃設計內容，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。

2、綠建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應。

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

4、綠建築設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。

5、為維護綠建築設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用 842,740 元(1,685,479x50%＝842,740 元)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於綠建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。管理維護費用將於後續買賣契約中註記。

6、綠建築標章期限：本基地於綠建築標章或候選綠建築證書期限屆滿而失效時，得依綠建築標章申請審核認可及使用作業要點規定辦理申請繼續使用為原則。

（四）智慧建築管理維護事項

1、本建築針對『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』等內容進行智慧建築規劃設計內容，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。

2、智慧建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應。

3、智慧建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

4、智慧建築設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。

5、為維護智慧建築設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用 842,740 元(1,685,479x50%＝842,740 元)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於智慧建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。管理維護費用將於後續買賣契約中註記。

6、智慧建築標章期限：本基地於智慧建築標章或候選智慧建築證書期限屆滿而失效時，得依智慧建築標章申請審核認可及使用作業要點規定辦理申請繼續使用為原則。

（五）耐震設計管理維護事項

1、本建築採耐震設計標章內容進行設計，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。

2、耐震設施維護由社區住戶管理費提撥支應，並由實施者(建商)依據規定繳交管理維護基金費用後，後續由管委會負責進行維管。

3、耐震設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

4、耐震設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。

5、為維護耐震設計設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用 842,740 元(1,685,479x50%＝842,740 元)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於耐震設計設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。管理維護費用將於後續買賣契約中註記。

二、管理維護基金

項目	計算方式	計算基準	管理維護費用元）
開放空間	每平方公尺 5,000 元/1,625 元	373.72 ㎡/-㎡	1,868,600 元
綠建築標章	公寓大廈管理基金x50%	1,685,479 元	842,740 元
智慧建築標章	公寓大廈管理基金x50%	1,685,479 元	842,740 元
耐震標章	公寓大廈管理基金x50%	1,685,479 元	842,740 元
合計			4,396,820 元

三、保固事項

（一）實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如如樑柱、承重牆、樓梯)負責保固 20 年。

（二）SPC 地板板材 10 年(不可退貨)、如為磁磚則保固 1 年、防水保固 10 年。

（三）固定建材及固定設備保固 2 年(不含所有必需性消耗品、材料及固定性保養修繕)。

（四）公共設施之機械設備（如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分）移交予管委會後保固 1 年。

（五）以上 4 項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀（如門窗玻璃等）則不在此限。

四、其他應表明事項(本案無)

貳拾壹、效益評估

一、更新前後效益評估比較

表 21-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前狀況	更新效益
提供公益設施	無	無
留設人行步道及騎樓	無	更新後留設人行步道 373.72 ㎡（有申請獎勵）
開放空間	無	無
開闢計畫道路	無	無
保護樹木規劃（有/無）	無	無
歷史古蹟保存規劃（有/無）	無	無
無障礙設施規劃（有/無）	無	有
就業人口	-	-
產值	-	-
其他	-	-

二、實施後實質效益評估

本案對於住戶、政府、整體環境及鄰近地區均有顯著之效益，將可創造各方多贏的局面。

（一）就住戶而言

1、藉由都市更新的完成，改善現有的窳陋環境與景觀，將有效地提升地區整體實質環境居住品質及不動產價值。

2、配合整體規劃開發，改善地區景觀與建築風貌，朔造社區意象。

3、符合綠建築及智慧建築設計，促進基地及周邊環境品質之改善。

（二）就政府而言

1、配合政府都市更新政策，改善地區實質環境，為地區性更新指標案。

2、提高土地效益，落實都市更新事業及老舊社區再造，以增加政府地方稅收。

（三）就整體環境而言

本案未來於臨路側退縮留設人行步道供公眾通行，開放空間可供鄰里救災防災空間，以提升本地區之都市防災機能，減少災害之發生。

（四）就鄰近地區而言

以都市更新方式對土地做最有效益處分，做為老舊社區再發展之代表案例。

貳拾貳、實施進度

表 22-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	年	115	115	116	116	117	117	117	117	117		119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	120	120	120	120	120	120	120
		月	4	10	11	12	1	2	3	4	5		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7
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：未來仍以實際進度為準。

貳拾參、相關單位配合辦理事項(本案無)

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、專屬網頁及聯絡資訊

依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，設置專屬網頁提供相關訊息查詢，相關資訊將持續更新，其相關資訊與聯絡窗口如下：

實施者：鑫忠建築開發股份有限公司

連絡電話：(02) 2928-6537

聯絡地址：新北市永和區中正路 608 號 11 樓

專屬網站：https://shinarc.com.tw/urban-renewal

內政部國土管理署

電話：(02)8771-2345

網址：https://www.nlma.gov.tw/

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

網址：https://www.uro.ntpc.gov.tw/

附錄一、 實施者證明文件

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

股份有限公司變更登記表

變更時請打V

變更預查編號
公司統一編號 50845686
公司聯絡電話 (02)29286537
僑外投資事業 □是 V否 公開發行 □是 V否
陸　　資 □是 V否
閉鎖性股份有限公司股東人數 _____ 人
複數表決權特別股 □有■無
對於特定事項具否決權特別股 □有■無
特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制 □有■無
或當選一定名額之權利
原名稱 _____ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

	一、公司名稱（變更後）	中文	鑫忠建築開發	股份有限公司
		外文（章程所訂）		
	二、（郵遞區號）公司所在地（含鄰鎮市區村里）		(23455)新北市永和區中正路608號11樓	
V	三、代表公司負責人	許峻豪	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
	五、資本總額(阿拉伯數字)			200,000,000 元
	六、實收資本總額(阿拉伯數字)			80,000,000 元
	七、股份總數	20,000,000股	八、已發行股份總數	1.普通股 8,000,000 股 2.特別股 股
V	九、董事人數任期	1人 自 114 年 11 月 10 日至 117 年 11 月 09 日 （含獨立董事 人）		
V	十、□監察人人數任期 或 □審計委員會	1人 自 114 年 11 月 10 日至 117 年 11 月 09 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
	十一、公司章程修正（訂定）日期	110 年 4 月 8 日		

※變更登記日期文號 1148089093　※檔號

新北市政府 114.11.26 公司登記表章用章(12)

公務記載蓋章欄

（一）申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
（二）為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
（三）※各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
（四）違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
（五）為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
（六）第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。
（七）閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與核充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

商1302　1網
1071108 公告

鑫忠建築開發　股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

變更時請打V					
	十二、本次股本增加明細（股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄）	資產增加	1.現金	股、	元
			2.財產	股、	元
			3.技術	股、	元
			4.股份交換	股、	元
			5.認股權憑證轉換股份	股、	元
		權益科目調整	6.資本公積	股、	元
			7.法定盈餘公積	股、	元
			8.股息及紅利	股、	元
		併購	9.合併	股、	元
			10.分割受讓	股、	元
			11.股份轉換	股、	元
			12.收購	股、	元
		其他	13.債權抵繳股款	股、	元
			14.公司債轉換股份	股、	元
			15.勞務	股、	元
				股、	元
				股、	元
	十三、本次股本減少明細	1.彌補虧損 股、 元	2.退還股款	股、	元
		3.註銷庫藏股 股、 元	4.合併銷除股份	股、	元
		5.分割減資 股、 元	6.收回特別股	股、	元
		股、 元		股、	元

十四、被併購公司資料明細

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

新北市政府 114.11.26 公司登記表章用章(12)

公務記載蓋章欄

1148089093

商1302　2網

鑫忠建築開發　股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

所營事業

變更時請打V	編號	代碼	營業項目說明
	1	H701010	住宅及大樓開發租售業
	2	H701060	新市鎮、新社區開發業
	3	H701080	都市更新重建業
	4	H703090	不動產買賣業
	5	H703100	不動產租賃業
	6	ZZ99999	除許可業務外、得經營法令非禁止或限制之業務

董事、監察人 或 其他負責人 名單

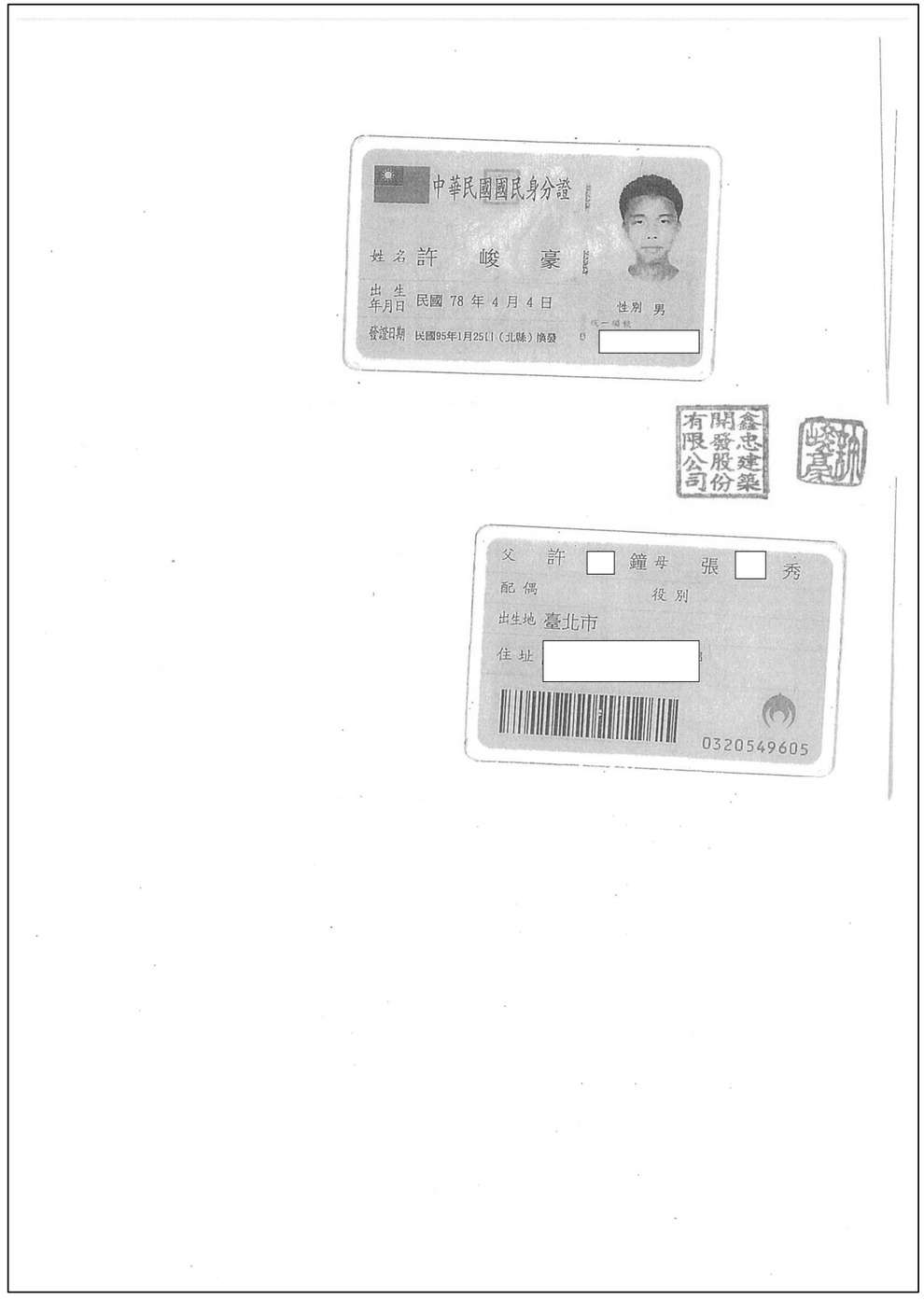
變更時請打V	編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		（郵遞區號）	住所或居所(或法人所在地)		
V	1	董事長	許峻豪		0
		(23443)新北市永和區中山路一段60巷9弄7號			
V	2	監察人	張玉秀		400,000
		(23443)新北市永和區中山路一段60巷9弄7號			

新北市政府 114.11.26 公司登記表章用章(12)

公務記載蓋章欄

1148089093

商1302　3網



實施者實績證明

編號	案名	基地位置
1	誠鑫	新北市新店區
2	央北鑫建築	新北市新店區

附錄二、 新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本

新北市都市更新單元劃定檢討表

壹、基本資料			
申請日期	112年5月16日	申請人	鑫忠建築開發股份有限公司(請簽章)
更新單元面積(㎡)	1,113.62㎡		
行政區及地號	新北市新店區民權段331、332、333、334、335、336及337地號等7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	

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)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。 (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。	■符合 第_三_款 第_目(_) (第5款詳【伍、規模適用檢討】)	□符合 第_款 第_目(_)	
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_三_款 (詳【柒、建築物投影比率檢討】)	□符合 第_款	劃定基準第7點

貳、劃定基準 (應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
(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	□符合 類型	
六、坐落相鄰2個以上街廓基地之更新單元或屬本府核准專案計畫之不相鄰二個以上跨街廓基地之更新單元，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 類型二 第二款 (詳【玖、重建區段建築物及地區環境狀況檢核】)	□符合 類型 第_款	

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
八、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，得不受第4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。 (三)符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。	□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	

參、開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地不計入面積檢討

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，不得計入本基準第6點第1項更新單元面積。

項次	公共設施用地名稱	地號	開闢情形	
			已開闢面積(㎡)	未開闢面積(㎡)
1				
2				
3				
經政府取得所有權並開闢完成之公共設施用地面積(㎡) (A)			○(㎡)	
全部更新範圍面積(㎡) (B)			○(㎡)	
應核算之更新單元面積(B-A) 精算列計算式 ※扣除第6點第2項後之更新單元面積				

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	大豐路16巷	48.03	8M	
2	北新路三段65巷	17.39	8M	
3				
臨路長度合計(m)≧20m		**62.42(m)**		

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。

伍、本基準第6點第1項第5款之更新單元規模適用檢討

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。

規模檢討項目	檢討方式	自行檢核
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。	依下表(1-1)檢討	□符合
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。	依下表(1-2)檢討	□符合

注意事項

1、「合法建築物」係以使用執照、建物登記謄本或合法房屋證明為準。

2、「合法建築物坐落之基地面積」係指建物登記謄本所載之坐落地號之土地面積或使用執照所載之基地面積。

3、「原建築容積」係按現行建築技術規則建築設計施工編第162條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和，**並附建築師簽證檢討圖說文件。**

表(1-1)更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積檢討表

棟別	建物門牌	4樓以上合法建築物	
		是 (A) 坐落基地面積(㎡)	否 坐落基地面積(㎡)
1			
2			
3			
合計(㎡)		∑A=○(㎡)	
應核算之更新單元面積(㎡) (B) ※扣除第6點第2項後之更新單元面積		○(㎡)	
計算結果(∑A/B ≧ 1/2) 精算列計算式 ※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			

表(1-2)更新單元內合法建築物原建築容積檢討表

棟別	建物門牌或使用執照號碼	原建築容積面積(㎡)
1		
2		
3		
合法建築物原建築容積合計(㎡) (A)		○(㎡)
更新單元內建築基地之基準容積(㎡) (B) ※更新單元內建築基地面積×法定容積率=基準容積		○(㎡)
計算結果(A＞B) 精算列計算式 ※合法建築物之原建築容積合計高於更新單元內建築基地之基準容積		

陸、符合本基準第11點危險建築物情形檢討

更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第九點規定之限制：

(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。

(三)符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。

符合本基準第11點第1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述各款建築基地之面積。

棟別	建物門牌	符合本基準第11點第1項各款情形		
		是		否
		坐落基地面積(㎡) (A)	工務局認定函號	
1				
2				
3				
合計(㎡)		∑A=○(㎡)		
應核算之更新單元面積(㎡) (B) ※扣除第6點第2項後之更新單元面積		○(㎡)		
計算結果(∑**A/B ≧ 1/2**) 精詳列計算式 ※併同更新土地面積合計不得超過前項各款建築基地之面積(本基準第11點第2項)				
注意事項	符合本基準第11點第1項各款情形者，應檢附本府工務局認定函或依都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第2條提出評估報告書。			

柒、更新單元內重建區段建築物投影比率檢討

(符合本基準第8點第2項、第10點及第11點規定者免檢核本項內容)

本基準第8點之更新單元內重建區段建築物投影比率檢討：

棟別	重建區段建物門牌	屋齡	合法建築物		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(㎡)	得計入檢討之建築物投影面積(㎡)
			投影面積(㎡)	坐落之基地面積(㎡)		
1	大豐路16巷15號	46年(詳建物登記謄本)		143.09		143.09
	大豐路16巷17號			116.30		116.30
2	大豐路16巷19號	46年(詳建物登記謄本)		165.12		165.12
	大豐路16巷21號			147.85		147.85
3	大豐路16巷23號	46年(詳建物登記謄本)		113.47		113.47
	大豐路16巷25號			116.25		116.25
4	北新路三段65巷21號	46年(詳建物登記謄本)		311.54		311.54
	北新路三段65巷23號					
建築物總投影面積(㎡) (A)						**1,113.62 (㎡)**
重建區段面積(㎡) (C)						1,113.62 (㎡)
重建區段已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積(㎡) (D)						- (㎡)
應核算之重建區段面積(㎡) (B=C-D)						**1,113.62 (㎡)**
計算結果(**A/B ≧ X**) 精詳列計算式 1、更新單元為完整街廓，X=1/4。 2、更新單元位於法定山坡地，X=1/2。 3、非屬前2款之更新單元，X=1/3。		1,113.62 / 1,113.62 ≧ 1/3 = 100% ≧ 1/3				
注意事項	1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。 2、更新單元面積得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其**整體更新單元應符合本項規定。**					

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件

(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。	■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本
(二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(使用年期)及其面積： 1、戶口遷入證明。 2、稅籍證明。 3、自來水接水或電力接電證明。 4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。 5、門牌編定證明。 6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。	□現況測量成果圖 □其他相關證明文件
(三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	

捌、更新單元內建築物屋齡檢討

(坐落於經劃定更新地區、符合本基準第10點及第11點免檢核本項內容)

本基準第9點之更新單元內建築物屋齡檢討：

棟別	建物門牌	屋齡	合法建築物之投影面積或其坐落之基地面積(㎡)		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(㎡)	
			符合屋齡規定(A_1)	未符合屋齡規定(B_1)	符合屋齡規定(A_2)	未符合屋齡規定(B_2)
1	立德街312號	46年(詳建物登記謄本)	143.09			
	大豐路16巷15號		116.30			
2	大豐路16巷17號	46年(詳建物登記謄本)	165.12			
	大豐路16巷19號		147.85			
3	大豐路16巷21號	46年(詳建物登記謄本)	113.47			
	大豐路16巷23號		116.25			
4	大豐路16巷25號	46年(詳建物登記謄本)	311.54			
	北新路三段65巷21號					
小計(㎡)			$\sum A_1$=1,113.62 (㎡)	$\sum B_1$=0.00 (㎡)	$\sum A_2$=0.00(㎡)	$\sum B_2$=0.00(㎡)

建築物總投影面積(㎡) ($C=\sum A_1+\sum A_2+\sum B_1+\sum B_2$) ※與【柒、更新單元內建築物投影比率檢討】之建築物總投影面積一致	**1,113.62 (㎡)**
計算結果($(\sum A_1+\sum A_2)/C \geqq 1/2$) 精算列計算式 屋齡30年以上(高潛勢土壤液化地區為20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。	1,113.62 / 1,113.62 =1,113.62 / 1,113.62 = 100% ≧ 1/2
注意事項	1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。 2、上述各棟別屋齡應詳實填寫，「屋齡規定」係指屋齡30年以上或位於高潛勢土壤液化地區為20年以上。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其**整體更新單元應符合本項規定。**。

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件
(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記	■建築物使用執照影本

簿謄本所載建物完成日期為準。 (二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(使用年期)及其面積： 1、戶口遷入證明。 2、稅籍證明。 3、自來水接水或電力接電證明。 4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。 5、門牌編定證明。 6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。 (三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	或建物登記簿謄本 □現況測量成果圖 □其他相關證明文件

玖、更新單元內重建區段建築物及地區環境狀況檢核

(坐落於經劃定更新地區免檢核本項內容)

類型	說明	請自行勾選
1	更新單元應符合本基準第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附表一所列指標2項以上。【詳表(2)】	□
2	更新單元位於下列區域之一者，應符合附表一所列指標1項：【詳表(2)】 (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。	■ 第二款
注意事項	1、更新單元屬本基準第9點第2項情形者，應檢附都市計畫圖或地形圖等圖說，並標示距離及臨路長度等資訊。 2、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其**整體更新單元應符合本項規定。**	

附表一(下列情形請自行檢討勾選)

建築物及地區環境評估指標	自行檢核	審查結果
一、更新單元內無電梯設備之4層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達1/2以上。	□符合	□符合
二、更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。	□符合	□符合
三、更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達基準容積。	□符合	□符合
四、更新單元符合下列規定之一者： (一)更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺。 (二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。	□符合 第_款	□符合 第_款
五、協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等用地，其開闢規模比率符合以下規定之一者： (一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達200平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達4公尺；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達6公尺以上。 (二)計畫道路以外者：面積達200平方公尺以上或該公共設施用地之50%以上。	□符合 第_款	□符合 第_款
六、更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達1/2以上：	■符合	□符合

(一)經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。 (二)經房屋健檢建築物耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除、結構修復。 (三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。		
七、更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之幢數比率達2/3以上。	□符合	□符合
八、更新單元位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢地區。	□符合	□符合

申請人及建築師、專業技師或機構 (第六款檢附簽證無誤) (請加蓋公司大小章)	**審查結果(本欄由承辦人員填列)：** □符合 □不符合 (說明：　　)

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

(坐落於經劃定更新地區免檢核本項內容)

更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，得不受本基準第4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。【詳表(3)】

附表二(下列情形請自行檢討勾選)

建築物及地區環境評估指標	自行檢核	審查結果
一、更新單元內四或五層樓合法建築物屬集合住宅且無昇降設備。	□符合	□符合
二、更新單元內合法建築物屋齡達十五年以上且有外牆剝落之情形。	□符合	□符合
三、更新單元內合法建築物屋齡達十五年以上且有頂樓加蓋、陽台加蓋、設置鐵窗、於防火間隔或防火巷搭建構造物之情形。	□符合	□符合
四、更新單元內合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理結構修復補強。	□符合	□符合

申請人及建築師、專業技師或機構 (第　、　款檢附簽證無誤) (請加蓋公司大小章)	**審查結果(本欄由承辦人員填列)：** □符合 □不符合 (說明：　　)

表(2) 更新單元重建區段建築物及地區環境評估指標檢核情形

六、建築物結構及耐震能力有堪慮情形之檢核表

指標六：更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達1/2以上：(一)經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。(二)經房屋健檢建築物耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除、結構修復。(三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。

棟別	建物門牌	建築物樓地板面積(㎡)(B)	建築物結構及耐震能力有堪慮情形**之樓地板面積**(㎡)		
			第1款(初評為乙級或未達乙級)(A_1)	第2款(詳評為應辦理拆除、結構修復)(A_2)	第3款(非防火構造且未符耐震設計標準)(A_3)
1	大豐路16巷15號	372.98	372.98		
	大豐路16巷17號	316.78	316.78		
2	大豐路16巷19號	369.90	369.90		
	大豐路16巷21號	328.94	328.94		
3	大豐路16巷23號	336.86	336.86		
	大豐路16巷25號	336.86	336.86		
4	北新路三段65巷21號	383.08	383.08		
	北新路三段65巷23號	399.76	399.76		
合計		∑B= **2,845.16** (㎡)	∑A_1=**2,845.16** (㎡)	∑A_2=○(㎡)	∑A_3=○(㎡)
計算結果(∑A_1+∑A_2+∑A_3/∑B≧1/2)請詳列計算式		2,845.16 / 2,845.16 =100% ≧ 1/2			

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件 (影本請加蓋與正本相符)
應檢具下列證明文件之一，以證明建築物耐震能力情形及其面積： (一)使用執照或建物登記簿謄本或經本府核發之合法房屋證明文件。 (二)相關技師公會或鑑定團體出具之鑑定證明。 (三)建築線指示(定)圖、建物測量成果圖。 (四)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。 (五)檢附相關圖說並標示各棟建築物位置。	■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 □建築線指示(定)圖 □建物測量成果圖 ■其他相關證明文件
建築師、專業技師或專業鑑定機構	

附錄三、 土地權屬清冊

附表1更新單元土地權屬清冊(報核版)

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(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	民權段	331	311.54	0006	魏○利	1/8	38.94						
				0013	李○東	1/8	38.94	0006	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	翁○雲	翁○雲	
				0021	王○鳳	1/8	38.94	0028	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	王○鳳，債務額比例全部	王○鳳	
				0022	李○芬	1/8	38.94	0018	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	李○芬，債務額比例全部	李○芬	
				0023	陳○瑛	2/16	38.94	0019	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○瑛，債務額比例全部	陳○瑛	
				0024	陳○均	1/8	38.94	0024	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	陳○均，債務額比例全部	陳○均	
								0025	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	陳○均，債務額比例全部	陳○均	
				0026	楊○秋	1/8	38.94	0026	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	楊○秋，債務額比例全部	楊○秋	
								0027	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	楊○秋，債務額比例全部	楊○秋	
				0027	劉○青	1/16	19.47						
				0028	劉○晴	1/16	19.47						
2	民權段	332	147.85	0004	蔣○牧	1/4	36.96						
				0007	謝○維	1/4	36.96						
				0011	廖○娟	1/8	18.48	0006	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	廖○○月，債務額比例全部	廖○娟、廖○○月	
				0012	廖○○月	1/8	18.48						
				0013	查○弘	1/4	36.96						
3	民權段	333	165.12	0010	劉○○福	1/4	41.28	0028-001	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉○○福，債務額比例全部	劉○○福	
								0029-001	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉○○福，債務額比例全部	劉○○福	
				0011	陳○榮	1/4	41.28	0016	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	陳○榮，債務額比例全部	陳○榮	
				0017	林○麗	2/8	41.28	0026	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	林○麗，債務額比例全部	林○麗	
				0018	姜○麟	1/4	41.28	0030	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	姜○麟，債務額比例全部	姜○麟	
4	民權段	334	113.47	0002	謝○○櫻	1/4	28.37						
				0003	鄭○福	1/4	28.37	0017	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	鄭○福，債務額比例全部	鄭○福	
				0006	高○婷	1/4	28.37						
				0009	黃○宏	1/4	28.37						
5	民權段	335	116.30	0002	陳○生	1/4	29.08	0002	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	陳○生	陳○生	
				0003	鄭○○貴	1/4	29.08	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鄭○○貴	鄭○○貴	
				0006	高○勳	1/4	29.08	0003	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	高○勳	高○勳	
				0007	王○興	1/4	29.08						
6	民權段	336	143.09	0002	邱○宏	1/4	35.77						
				0004	曾○景	2/8	35.77	0007	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	曾○景	曾○景	
				0007	邱○元	1/4	35.77	0008	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	邱○元，債務額比例全部	邱○元	
								0009	最高限額抵押權	蘇琇純	邱○元，債務額比例全部	邱○元	
				0008	鄧○祥	1/4	35.77	0006	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	鄧○祥	鄧○祥	
7	民權段	337	116.25	0009	王○○霞	1/4	29.06	0014	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王○○霞	王○○霞	
				0010	翁○金	1/4	29.06	0016	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	翁○金，債務額比例全部	翁○金	
				0012	葉○鋒	1/4	29.06	0006	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	葉○星	葉○星	
				0015	鄭○勝	1/4	29.06	0015	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	羅○菁，債務額比例全部	鄭○勝	
合計			1,113.62				1,113.62						

備註：本表為依據民國112年5月16日土地登記謄本之產權狀態登載。

附表2 更新單元土地權屬清冊(聽證會版)

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(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	民權段	331	311.54	0006	魏○利	1/8	38.94						
				0013	李○東	1/8	38.94	0006	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	翁○雲	翁○雲	
				0021	王○鳳	1/8	38.94	0028	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	王○鳳，債務額比例全部	王○鳳	
				0022	李○芬	1/8	38.94	0018	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	李○芬，債務額比例全部	李○芬	
				0023	陳○瑛	2/16	38.94	0019	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○瑛，債務額比例全部	陳○瑛	
				0024	陳○均	1/8	38.94	0024	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	陳○均，債務額比例全部	陳○均	
								0025	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	陳○均，債務額比例全部	陳○均	
				0026	楊○秋	1/8	38.94	0026	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	楊○秋，債務額比例全部	楊○秋	
								0027	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	楊○秋，債務額比例全部	楊○秋	
				0027	劉○青	1/16	19.47						
				0028	劉○晴	1/16	19.47						
2	民權段	332	147.85	0004	蔣○牧	1/4	36.96						
				0007	謝○維	1/4	36.96						
				0011	廖○娟	1/8	18.48	0006	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	廖○○月，債務額比例全部	廖○娟、廖○○月	
				0012	廖○○月	1/8	18.48						
				0013	查○弘	1/4	36.96						
3	民權段	333	165.12	0010	劉○○福	1/4	41.28	0028-001	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉○○福，債務額比例全部	劉○○福	
								0029-001	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉○○福，債務額比例全部	劉○○福	
				0011	陳○榮	1/4	41.28	0016	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	陳○榮，債務額比例全部	陳○榮	
				0017	林○麗	2/8	41.28						
				0018	姜○麟	1/4	41.28	0030	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	姜○麟，債務額比例全部	姜○麟	
4	民權段	334	113.47	0002	謝○○櫻	1/4	28.37						
				0003	鄭○福	1/4	28.37	0017	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	鄭○福，債務額比例全部	鄭○福	
				0009	黃○宏	1/4	28.37						
				0010	高緞	1/4	28.37						
5	民權段	335	116.30	0002	陳○生	1/4	29.08	0002	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	陳○生	陳○生	
				0003	鄭○○貴	1/4	29.08	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鄭○○貴	鄭○○貴	
				0006	高○勳	1/4	29.08	0003	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	高○勳	高○勳	
				0007	王○興	1/4	29.08						
6	民權段	336	143.09	0002	邱○宏	1/4	35.77						
				0004	曾○景	2/8	35.77	0007	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	曾○景	曾○景	
				0007	邱○元	1/4	35.77						
				0008	鄧○祥	1/4	35.77	0006	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	鄧○祥	鄧○祥	
7	民權段	337	116.25	0009	王○○霞	1/4	29.06	0014	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王○○霞	王○○霞	
				0010	翁○金	1/4	29.06	0016	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	翁○金，債務額比例全部	翁○金	
				0012	葉○鋒	1/4	29.06	0006	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	葉○星	葉○星	
				0015	鄭○勝	1/4	29.06	0015	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	羅○菁，債務額比例全部	鄭○勝	
合計			1,113.62				1,113.62						

備註：本表為依據民國114年9月30日土地登記謄本之產權狀態登載。

附錄四、 合法建築物權屬清冊

附表3更新單元合法建築物權屬清冊(報核版)

編號	標示部				所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌號碼	面積(㎡)	坐落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	681	大豐路16巷15號	87.05	336	0001	曾○景	1/1	87.05	0002	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	曾○景	曾○景	
2	682	大豐路16巷15號二樓	99.44	336	0003	鄧○祥	1/1	99.44	0002	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	鄧○祥	鄧○祥	
3	683	大豐路16巷15號三樓	87.05	336	0002	邱○元	1/1	87.05	0004	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	邱○元，債務額比例全部	邱○元	
									0005	最高限額抵押權	蘇琇純	邱○元，債務額比例全部	邱○元	
4	684	大豐路16巷15號四樓	99.44	336	0001	邱○宏	1/1	99.44						
5	685	大豐路16巷17號	74.60	335	0002	高○勳	1/1	74.60	0001	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	高○勳	高○勳	
6	686	大豐路16巷17號二樓	83.79	335	0002	王○興	1/1	83.79						
7	687	大豐路16巷17號三樓	74.60	335	0001	鄭○○貴	1/1	74.60	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鄭○○貴	鄭○○貴	
8	688	大豐路16巷17號四樓	83.79	335	0001	陳○生	1/1	83.79	0001	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	陳○生	陳○生	
9	689	大豐路16巷19號	84.00	333	0003	姜○麟	1/1	84.00	0010	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	姜○麟，債務額比例全部	姜○麟	
10	690	大豐路16巷19號二樓	100.95	333	0003	劉○○福	1/1	100.95	0010-001	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉○○福，債務額比例全部	劉○○福	
									0011-001	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉○○福，債務額比例全部	劉○○福	
11	691	大豐路16巷19號三樓	84.00	333	0004	陳○榮	1/1	84.00	0005	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	陳○榮，債務額比例全部	陳○榮	
12	692	大豐路16巷19號四樓	100.95	333	0007	林○麗	1/1	100.95	0003	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	林○麗，債務額比例全部	林○麗	
13	693	大豐路16巷25號	77.21	337	0006	鄭○勝	1/1	77.21	0006	最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	羅○菁，債務額比例全部	鄭○勝	
14	694	大豐路16巷25號二樓	86.55	337	0003	葉○鋒	1/1	86.55	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	葉○星	葉○星	
15	695	大豐路16巷25號三樓	86.55	337	0002	王○○霞	1/1	86.55	0004	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王○○霞	王○○霞	
16	696	大豐路16巷25號四樓	86.55	337	0004	翁○金	1/1	86.55	0005	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	翁○金，債務額比例全部	翁○金	
17	697	大豐路16巷23號	77.21	334	0001	謝○○櫻	1/1	77.21						
18	698	大豐路16巷23號二樓	86.55	334	0001	鄭○福	1/1	86.55						
19	699	大豐路16巷23號三樓	86.55	334	0004	黃○宏	1/1	86.55						
20	700	大豐路16巷23號四樓	86.55	334	0003	高○婷	1/1	86.55						
21	701	大豐路16巷21號	85.81	332	0005	廖○娟	1/2	42.91	0004	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	廖○○月，債務額比例全部	廖○娟、廖○○月	
					0006	廖○○月	1/2	42.91						
22	702	大豐路16巷21號二樓	85.75	332	0001	蔣○牧	1/1	85.75						
23	703	大豐路16巷21號三樓	71.63	332	0004	謝○維	1/1	71.63						
24	704	大豐路16巷21號四樓	85.75	332	0002	查○弘	1/1	85.75						
25	705	北新路三段65巷21號	91.59	331	0003	楊○秋	1/1	91.59	0003	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	楊○秋，債務額比例全部	楊○秋	
									0004	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	楊○秋，債務額比例全部	楊○秋	
26	706	大豐路6巷9弄7號二樓	91.59	331	0001	魏○利	1/1	91.59						

編號	標示部				所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌號碼	面積(㎡)	坐落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
27	707	北新路三段65巷21號三樓	99.95	331	0003	劉○青	1/2	49.98						
					0004	劉○晴	1/2	49.98						
28	708	北新路三段65巷21號四樓	99.95	331	0003	王○鳳	1/1	99.95	0004	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	王○鳳，債務額比例全部	王○鳳	
29	709	北新路三段65巷23號	94.90	331	0004	陳○瑛	1/1	94.90	0004	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○瑛，債務額比例全部	陳○瑛	
30	710	北新路三段65巷23號二樓	104.17	331	0005	李○芬	1/1	104.17	0004	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	李○芬，債務額比例全部	李○芬	
31	711	北新路三段65巷23號三樓	94.90	331	0002	李○東	1/1	94.90	0002	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	翁○雲	翁○雲	
32	712	北新路三段65巷23號四樓	105.79	331	0006	陳○均	1/1	105.79	0009	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	陳○均，債務額比例全部	陳○均	
									0010	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	陳○均，債務額比例全部	陳○均	
合計			2,845.16					2,845.16						

備註：本表為依據民國112年5月16日建物登記謄本之產權狀態登載。

附表4更新單元合法建築物權屬清冊(聽證會版)

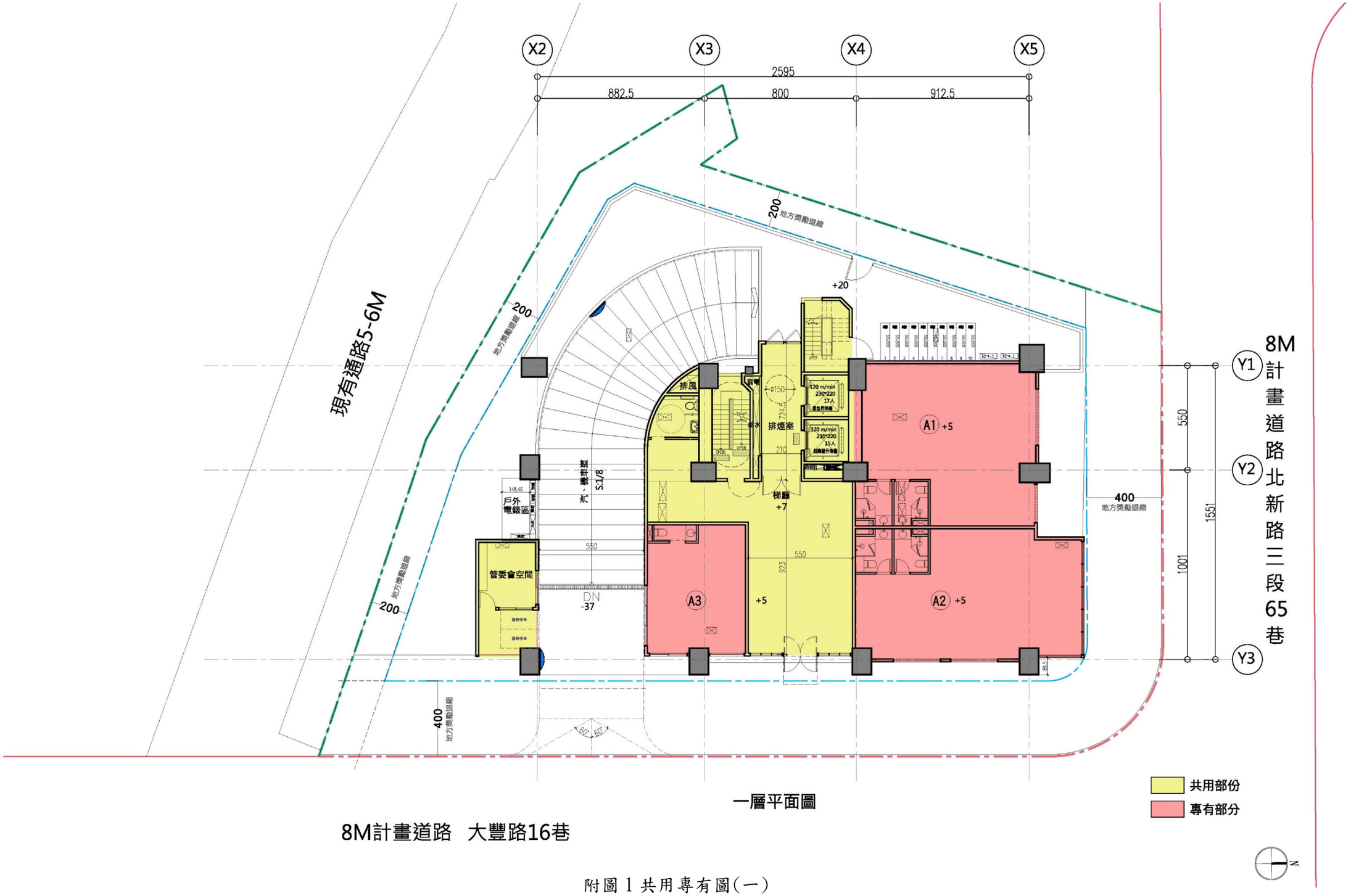
編號	標示部				所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌號碼	面積(㎡)	坐落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	681	大豐路16巷15號	87.05	336	0001	曾○景	1/1	87.05	0002	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	曾○景	曾○景	
2	682	大豐路16巷15號二樓	99.44	336	0003	鄧○祥	1/1	99.44	0002	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	鄧○祥	鄧○祥	
3	683	大豐路16巷15號三樓	87.05	336	0002	邱○元	1/1	87.05						
4	684	大豐路16巷15號四樓	99.44	336	0001	邱○宏	1/1	99.44						
5	685	大豐路16巷17號	74.60	335	0002	高○勳	1/1	74.60	0001	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	高○勳	高○勳	
6	686	大豐路16巷17號二樓	83.79	335	0002	王○興	1/1	83.79						
7	687	大豐路16巷17號三樓	74.60	335	0001	鄭○○貴	1/1	74.60	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鄭○○貴	鄭○○貴	
8	688	大豐路16巷17號四樓	83.79	335	0001	陳○生	1/1	83.79	0001	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	陳○生	陳○生	
9	689	大豐路16巷19號	84.00	333	0003	姜○麟	1/1	84.00	0010	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	姜○麟，債務額比例全部	姜○麟	
10	690	大豐路16巷19號二樓	100.95	333	0003	劉○○福	1/1	100.95	0010-001	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉○○福，債務額比例全部	劉○○福	
									0011-001	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉○○福，債務額比例全部	劉○○福	
11	691	大豐路16巷19號三樓	100.95	333	0004	陳○榮	1/1	100.95	0005	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	陳○榮，債務額比例全部	陳○榮	
12	692	大豐路16巷19號四樓	100.95	333	0007	林○麗	1/1	100.95						
13	693	大豐路16巷25號	77.21	337	0006	鄭○勝	1/1	77.21	0006	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	羅○菁，債務額比例全部	鄭○勝	
14	694	大豐路16巷25號二樓	86.55	337	0003	葉○鋒	1/1	86.55	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	葉○星	葉○星	
15	695	大豐路16巷25號三樓	86.55	337	0002	王○○霞	1/1	86.55	0004	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王○○霞	王○○霞	
16	696	大豐路16巷25號四樓	86.55	337	0004	翁○金	1/1	86.55	0005	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	翁○金，債務額比例全部	翁○金	
17	697	大豐路16巷23號	77.21	334	0001	謝○○櫻	1/1	77.21						
18	698	大豐路16巷23號二樓	86.55	334	0001	鄭○福	1/1	86.55	0004	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	鄭○福，債務額比例全部	鄭○福	
19	699	大豐路16巷23號三樓	86.55	334	0004	黃○宏	1/1	86.55						
20	700	大豐路16巷23號四樓	86.55	334	0004	高緞	1/1	86.55						
21	701	大豐路16巷21號	85.81	332	0005	廖○娟	1/2	42.91	0004	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	廖○○月，債務額比例全部	廖○娟、廖○○月	
					0006	廖○○月	1/2	42.91						
22	702	大豐路16巷21號二樓	85.75	332	0001	蔣○牧	1/1	85.75						
23	703	大豐路16巷21號三樓	71.63	332	0004	謝○維	1/1	71.63						
24	704	大豐路16巷21號四樓	85.75	332	0002	查○弘	1/1	85.75						
25	705	北新路三段65巷21號	91.59	331	0003	楊○秋	1/1	91.59	0003	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	楊○秋，債務額比例全部	楊○秋	
									0004	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	楊○秋，債務額比例全部	楊○秋	
26	706	大豐路6巷9弄7號二樓	91.59	331	0001	魏○利	1/1	91.59						
27	707	北新路三段65巷21號三樓	99.95	331	0003	劉○青	1/2	49.98						
					0004	劉○晴	1/2	49.98						
28	708	北新路三段65巷21號四樓	99.95	331	0003	王○鳳	1/1	99.95	0004	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	王○鳳，債務額比例全部	王○鳳	

編號	標示部				所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌號碼	面積(㎡)	坐落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
29	709	北新路三段65巷23號	94.90	331	0004	陳○瑛	1/1	94.90	0004	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○瑛，債務額比例全部	陳○瑛	
30	710	北新路三段65巷23號二樓	104.17	331	0005	李○芬	1/1	104.17	0004	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	李○芬，債務額比例全部	李○芬	
31	711	北新路三段65巷23號三樓	104.17	331	0002	李○東	1/1	104.17	0002	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	翁○雲	翁○雲	
32	712	北新路三段65巷23號四樓	105.79	331	0006	陳○均	1/1	105.79	0009	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	陳○均，債務額比例全部	陳○均	
									0010	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	陳○均，債務額比例全部	陳○均	
合計			2,871.38					2,871.38						

備註：

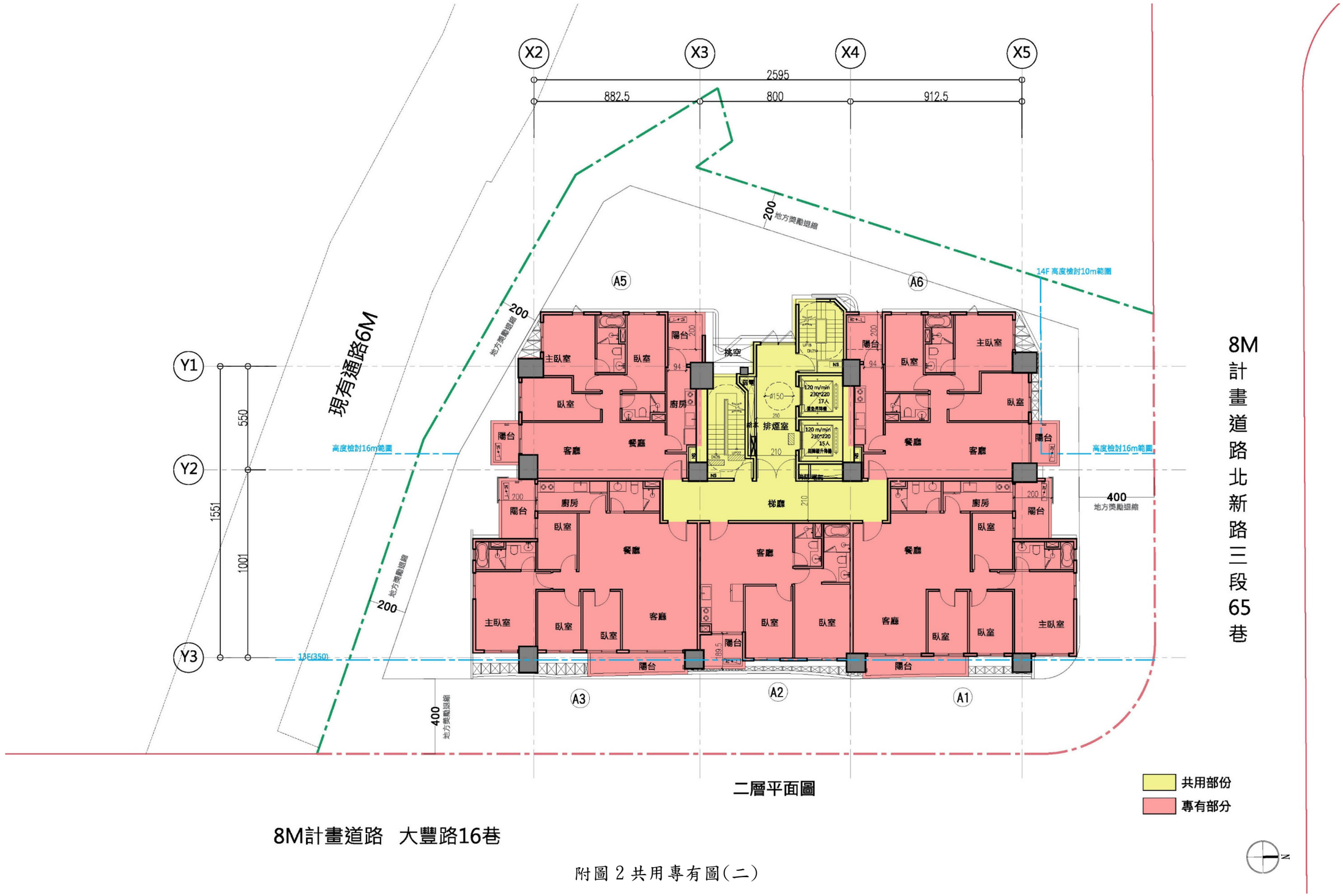
1. 本表為依據民國114年9月30日建物登記謄本之產權狀態登載。
2. 民權段691建號(建物門牌：大豐路16巷19號三樓)及711建號(建物門牌：北新路三段65巷23號三樓)於民國113年8月23日及114年5月15日辦理陽台補登，故本案合法建築物面積調整為2,871.38平方公尺。

附錄五、 共用專有圖



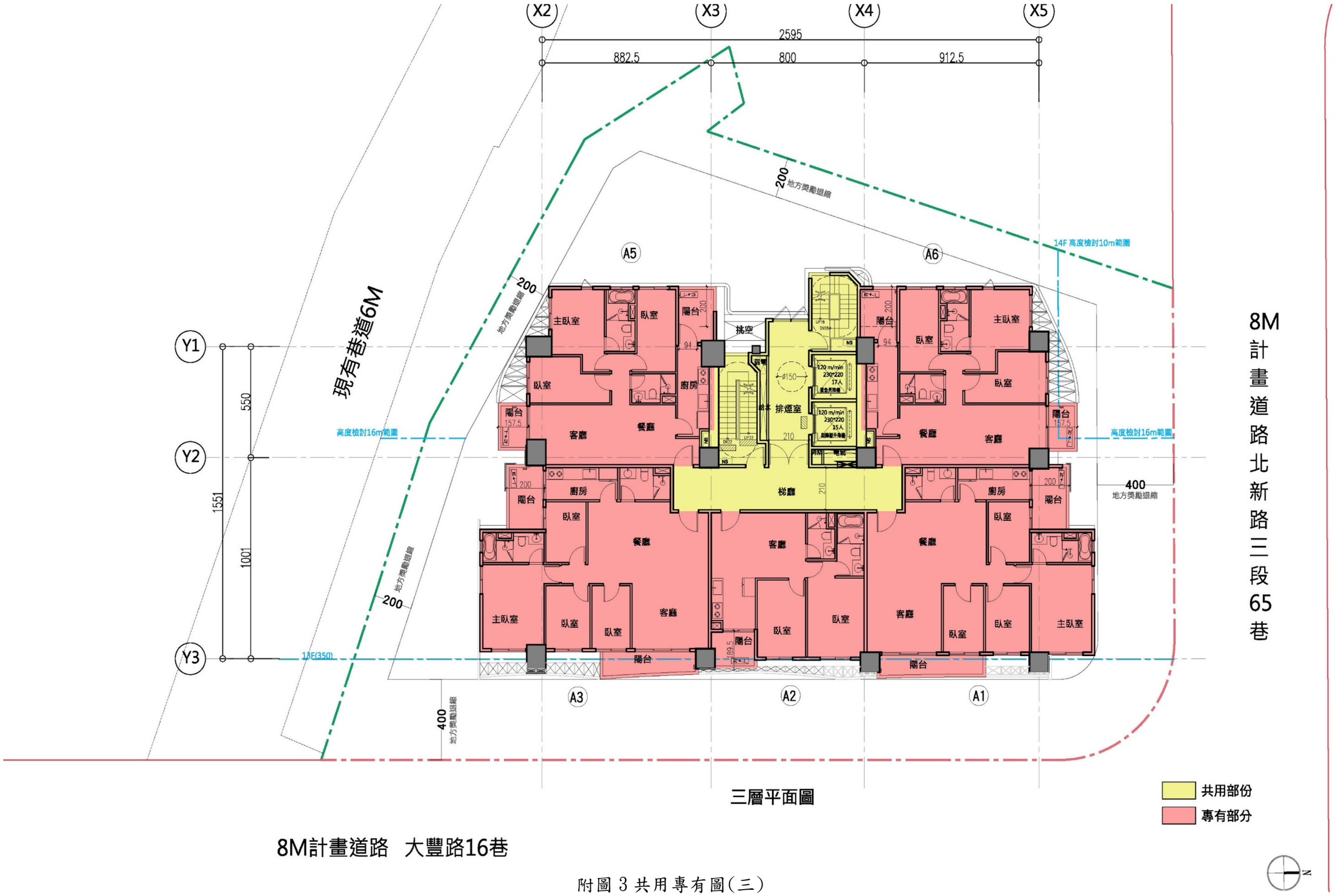
一層平面圖

附圖 1 共用專有圖(一)



二層平面圖

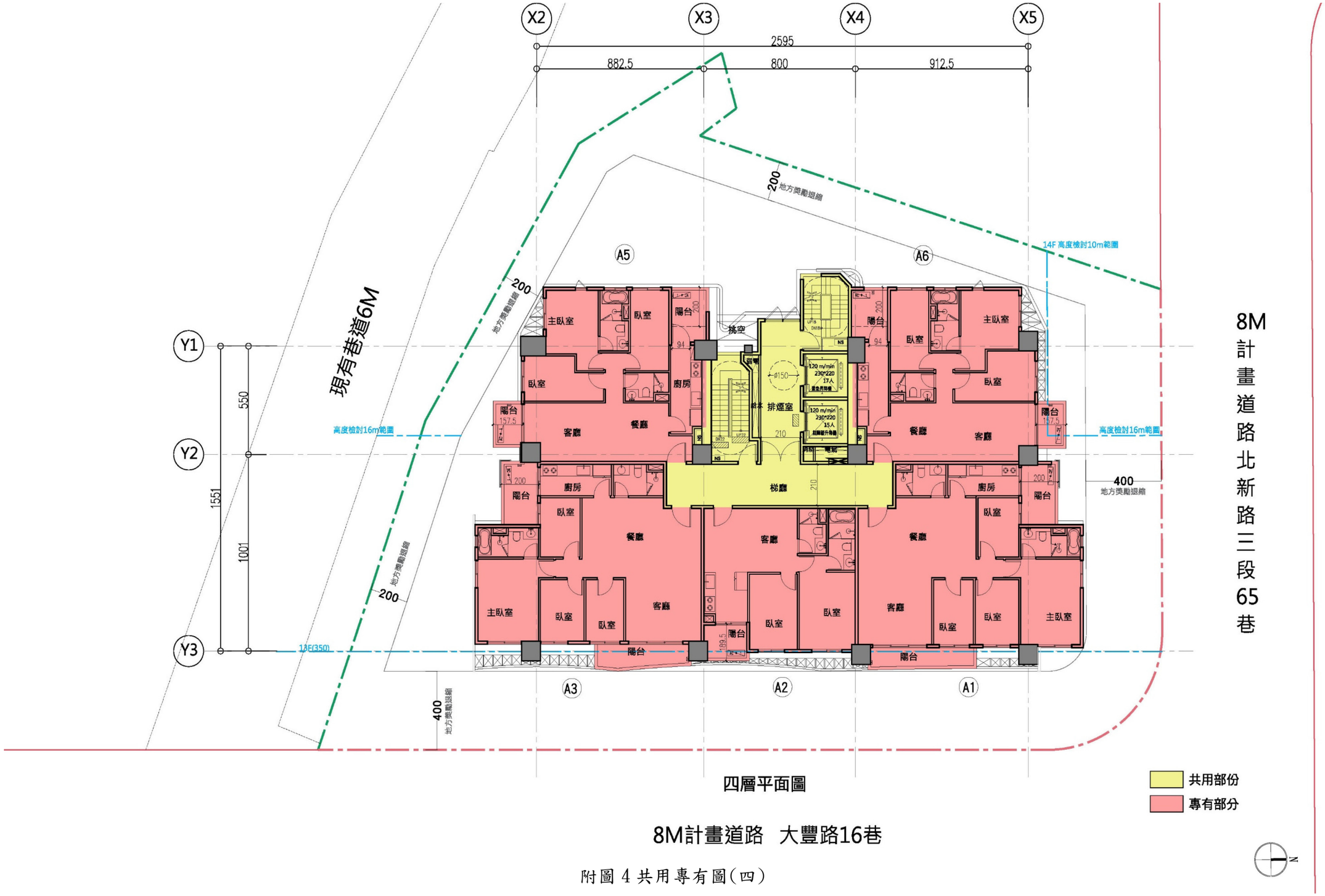
附圖 2 共用專有圖(二)



三層平面圖

8M計畫道路　大豐路16巷

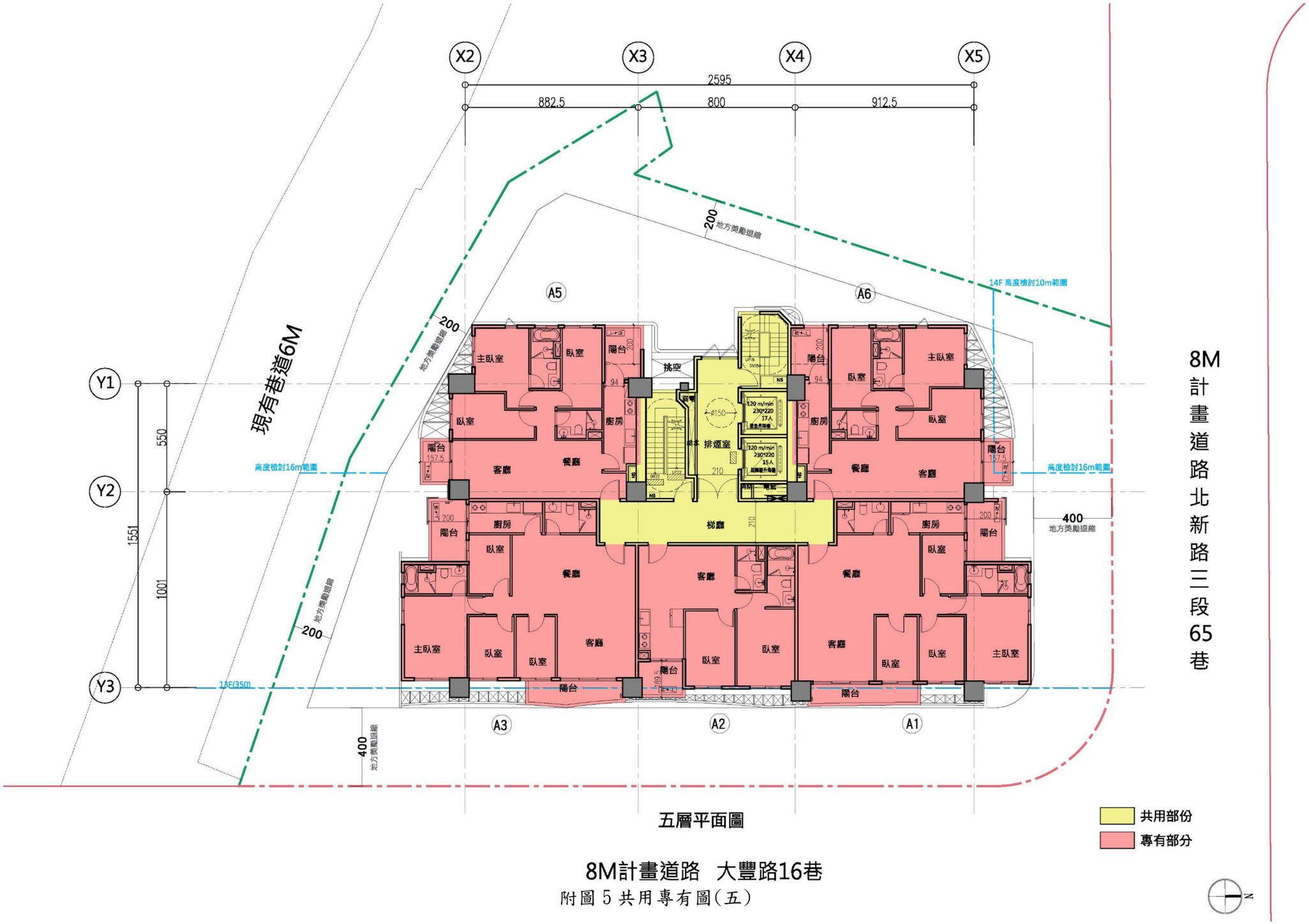
附圖 3 共用專有圖(三)



四層平面圖

8M計畫道路　大豐路16巷

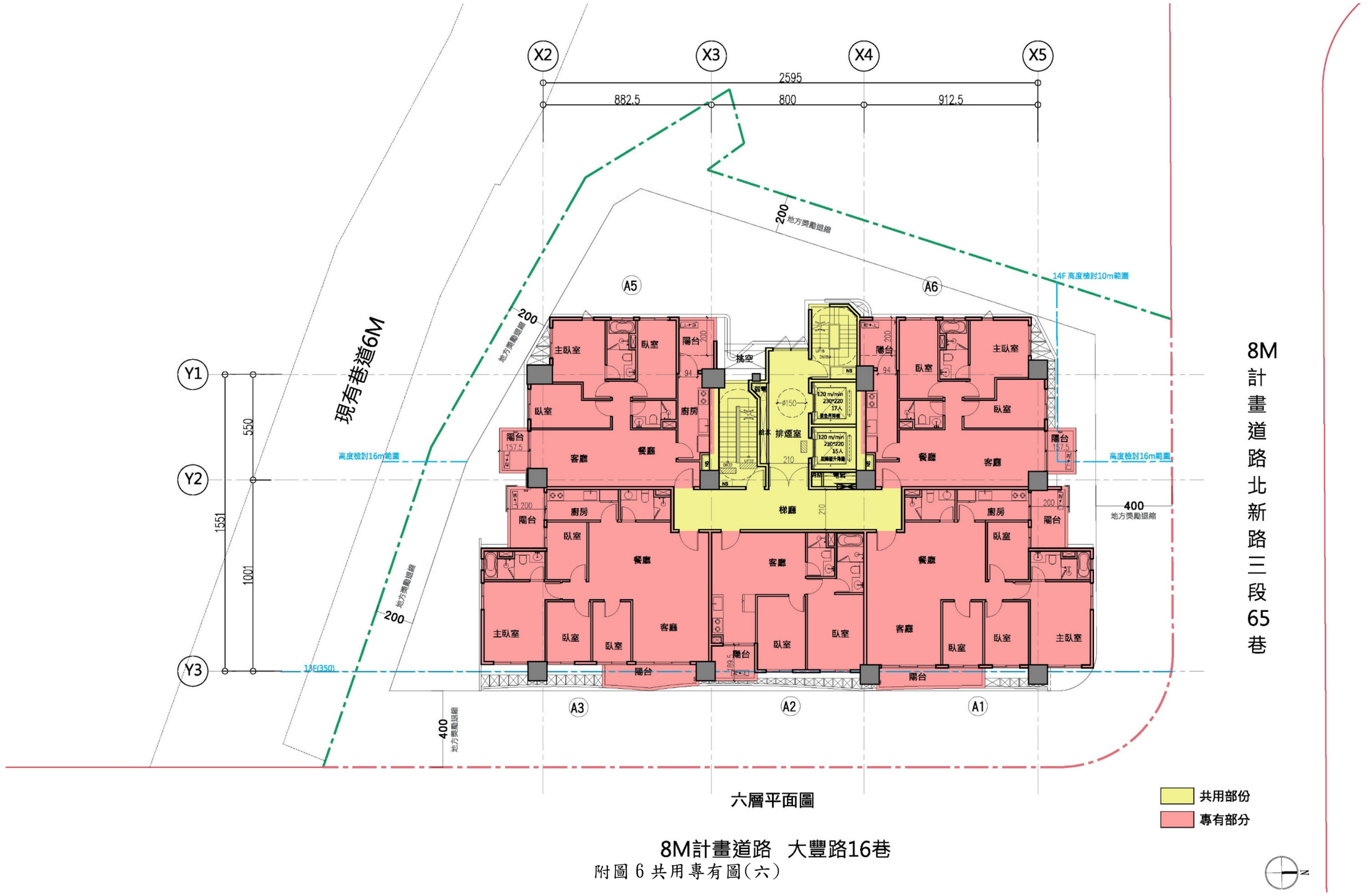
附圖 4 共用專有圖(四)



五層平面圖

8M計畫道路　大豐路16巷

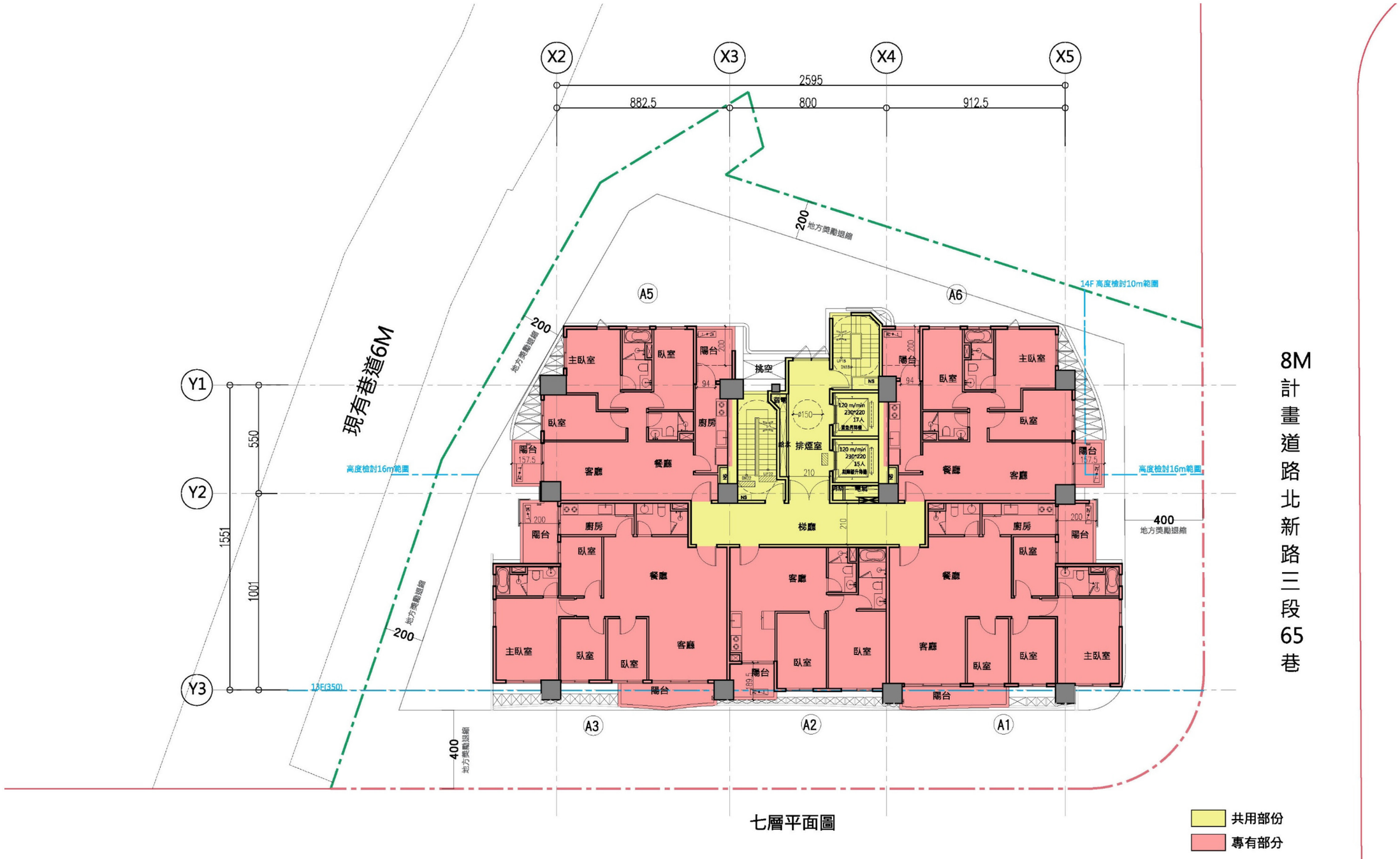
附圖 5 共用專有圖(五)



六層平面圖

8M計畫道路　大豐路16巷

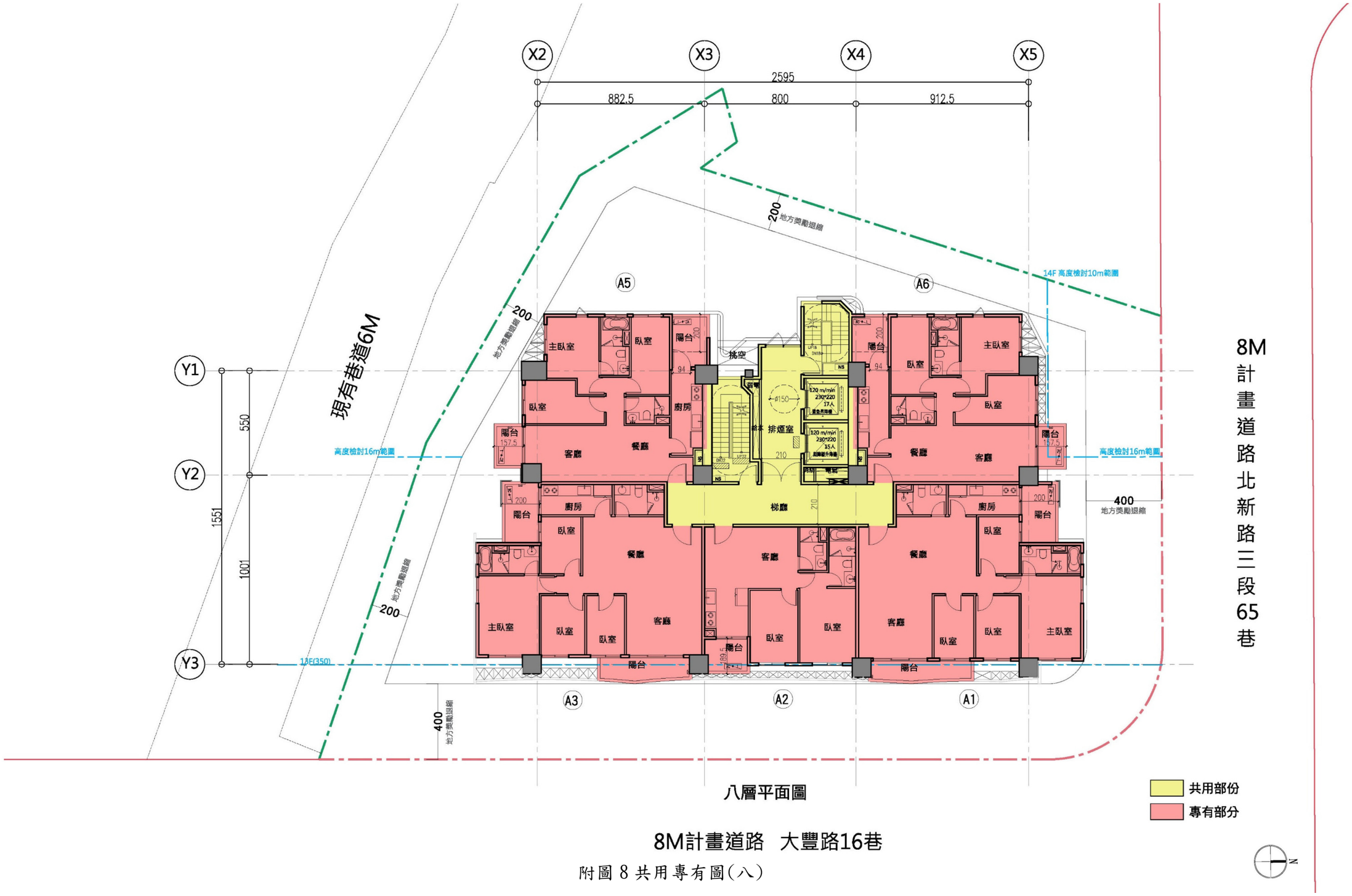
附圖 6 共用專有圖(六)



七層平面圖

8M計畫道路　大豐路16巷

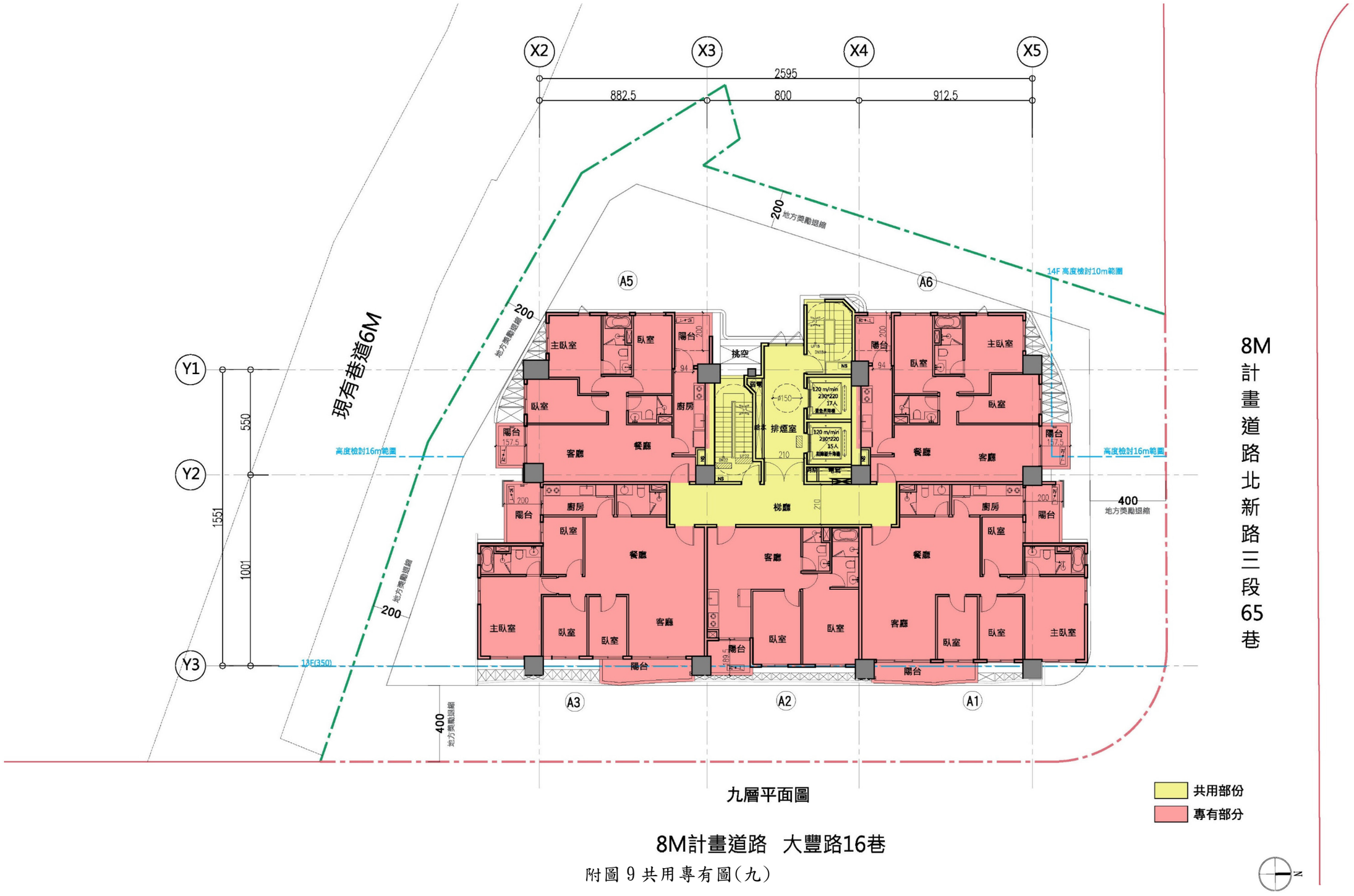
附圖 7 共用專有圖(七)



八層平面圖

8M計畫道路　大豐路16巷

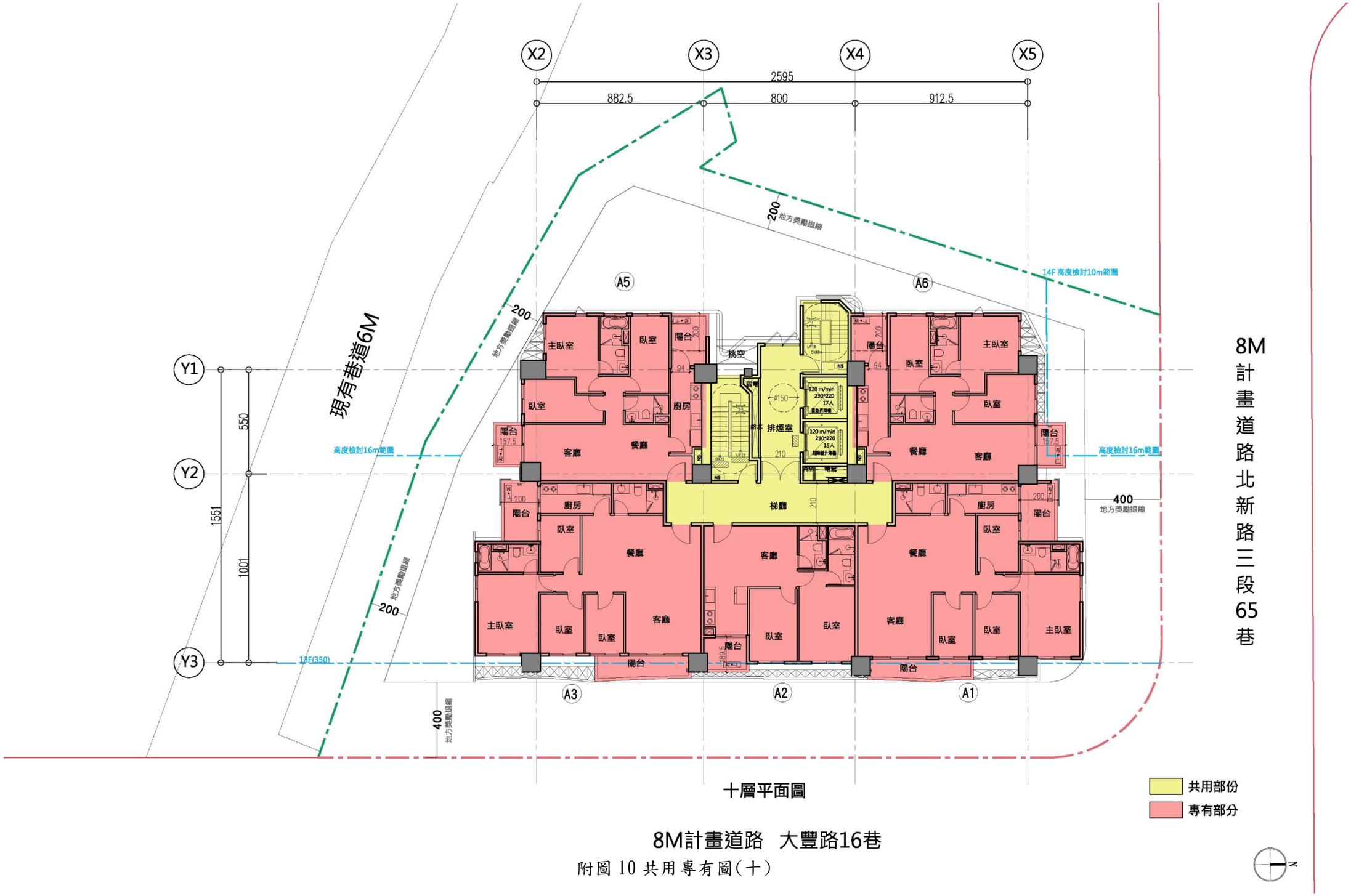
附圖 8 共用專有圖(八)



九層平面圖

8M計畫道路　大豐路16巷

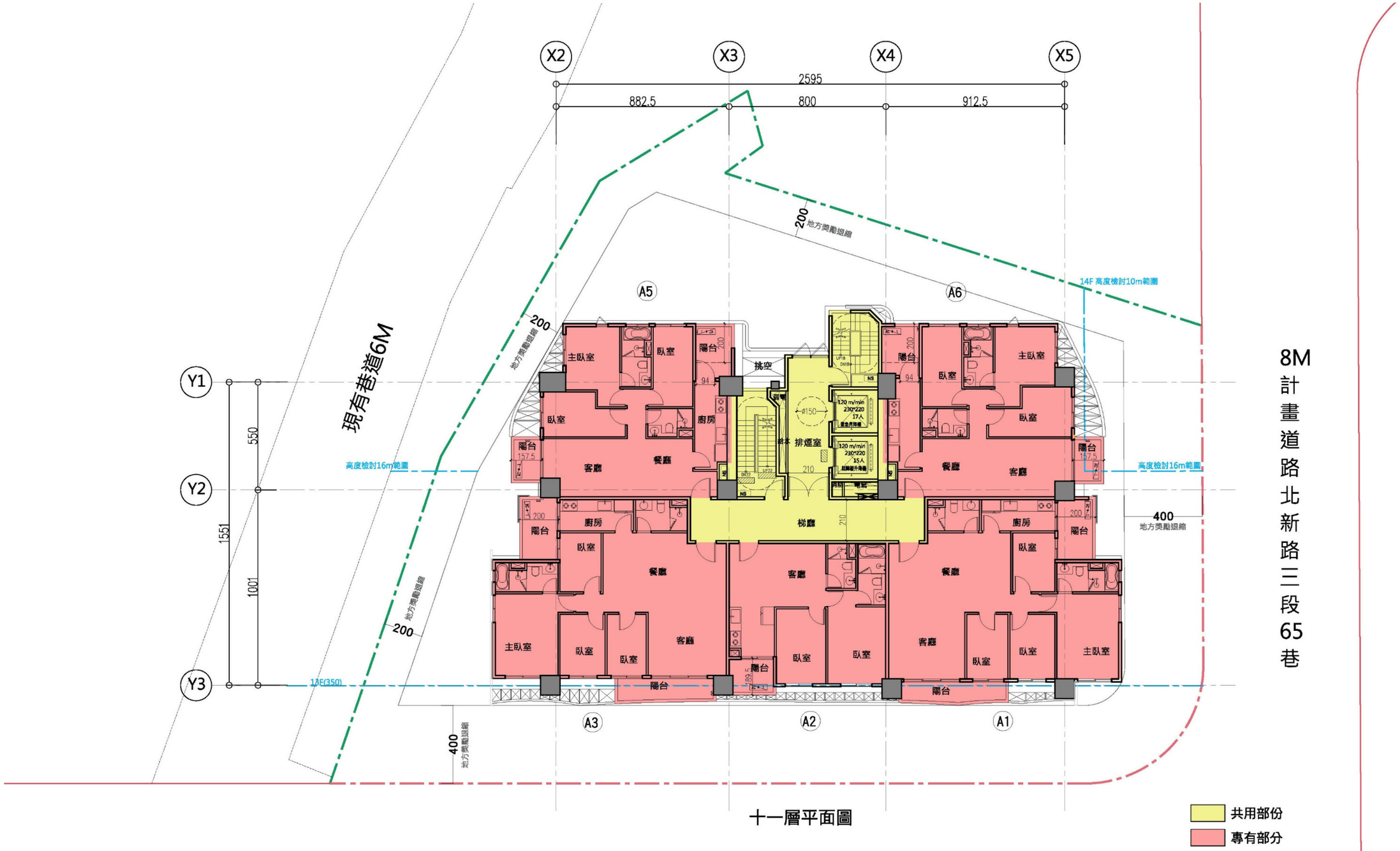
附圖 9 共用專有圖(九)



十層平面圖

8M計畫道路　大豐路16巷

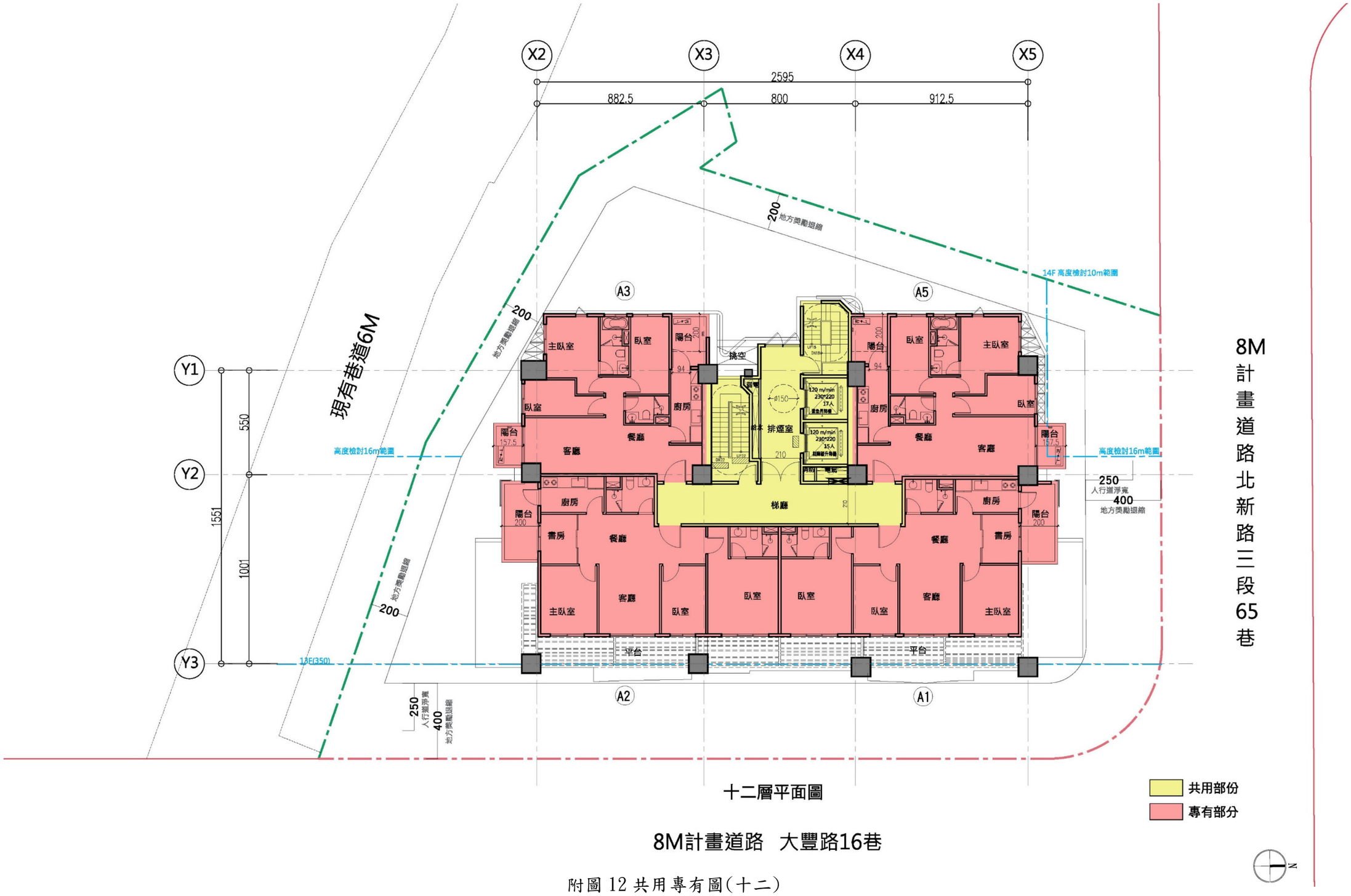
附圖 10 共用專有圖(十)



十一層平面圖

8M計畫道路　大豐路16巷

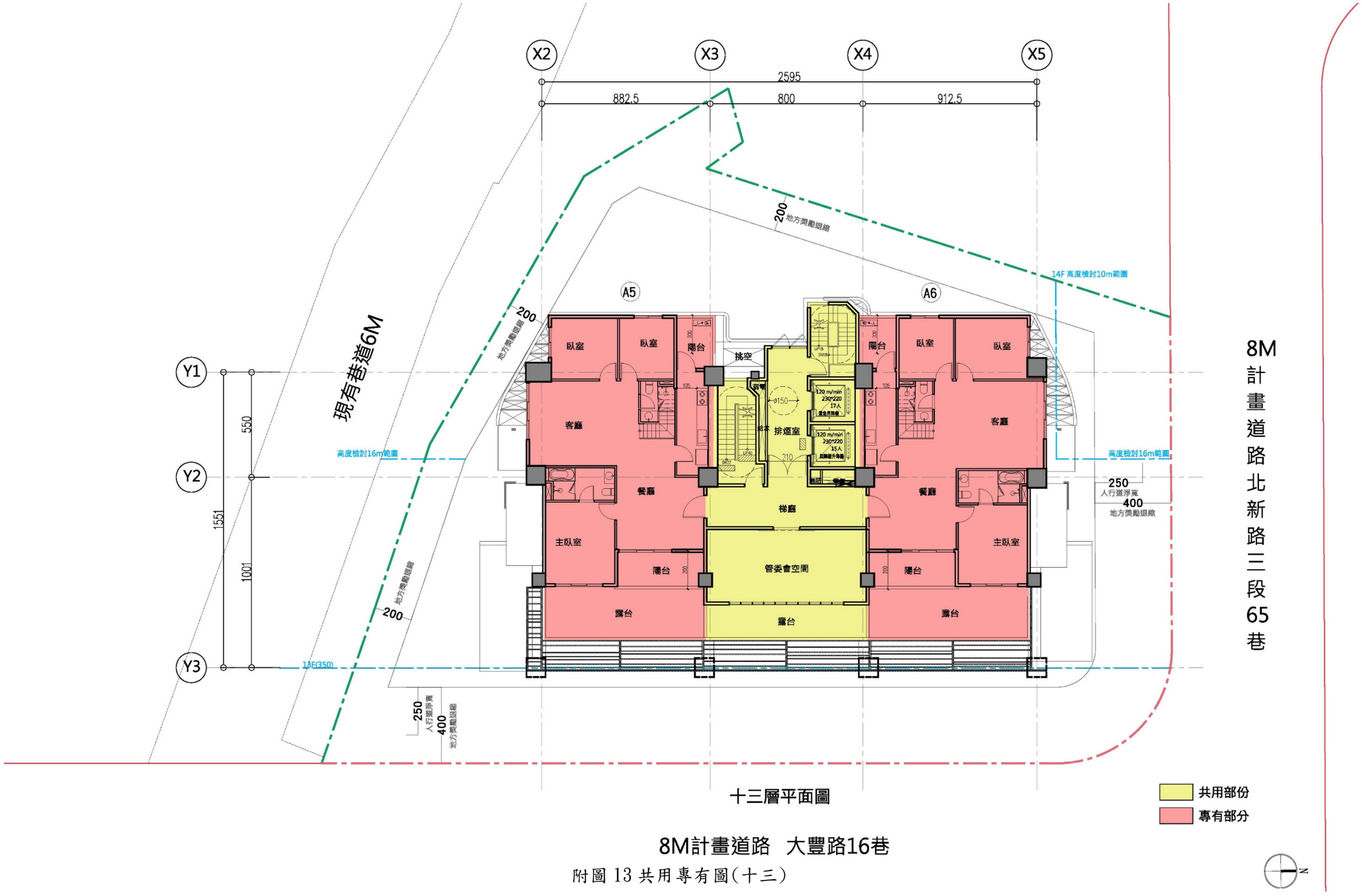
附圖 11 共用專有圖(十一)



十二層平面圖

8M計畫道路　大豐路16巷

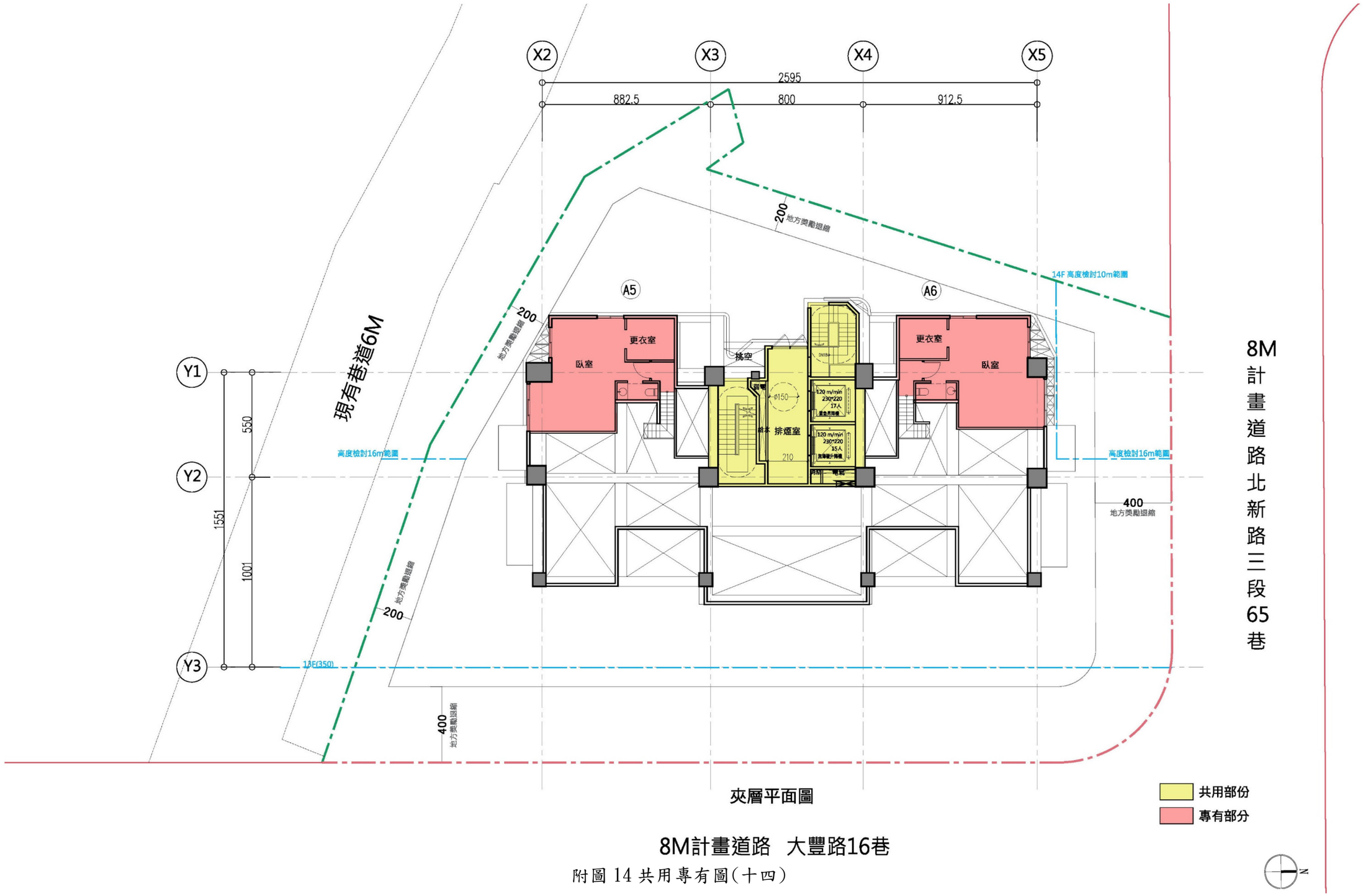
附圖 12 共用專有圖(十二)



十三層平面圖

8M計畫道路　大豐路16巷

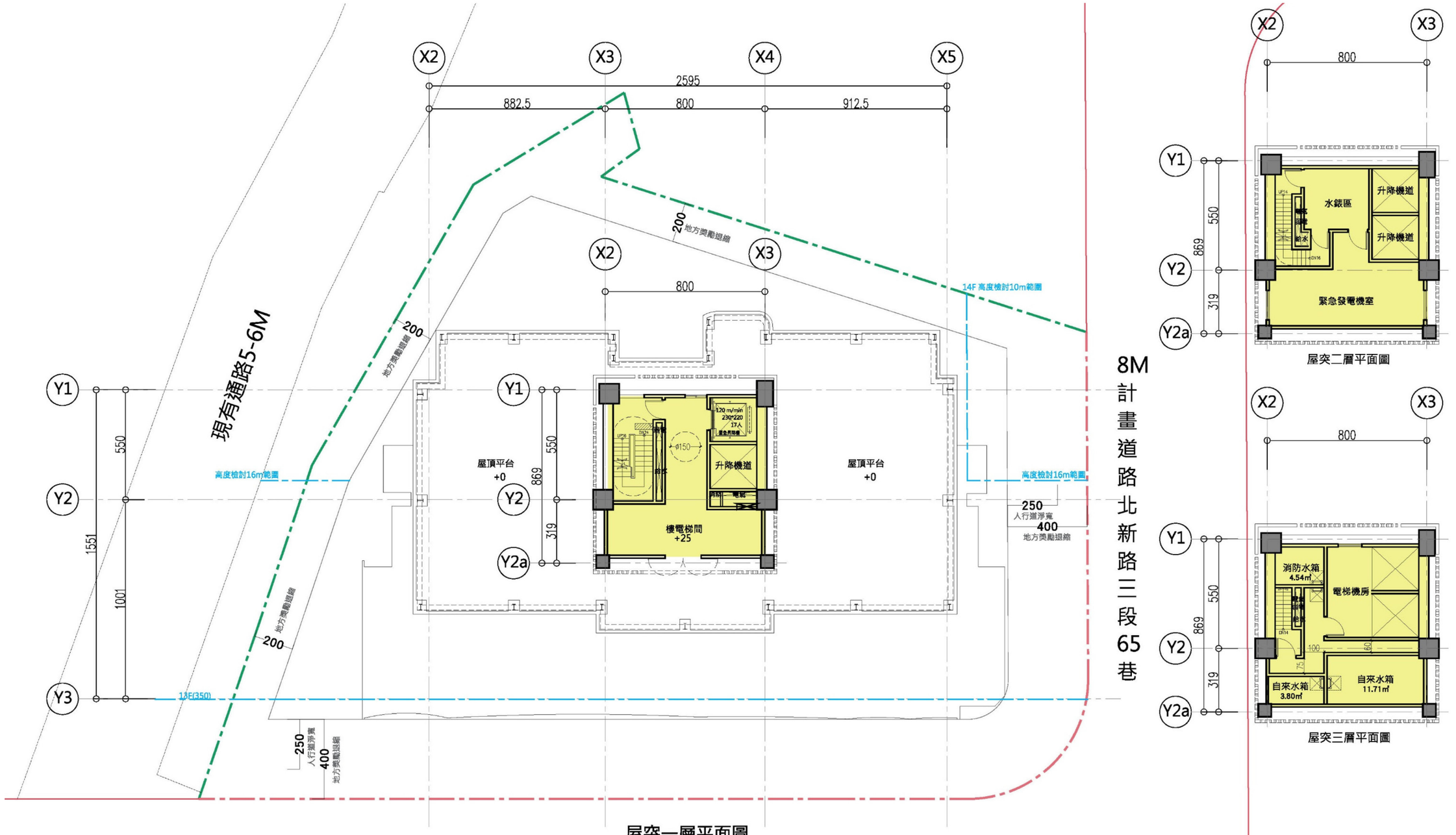
附圖 13 共用專有圖(十三)



夾層平面圖

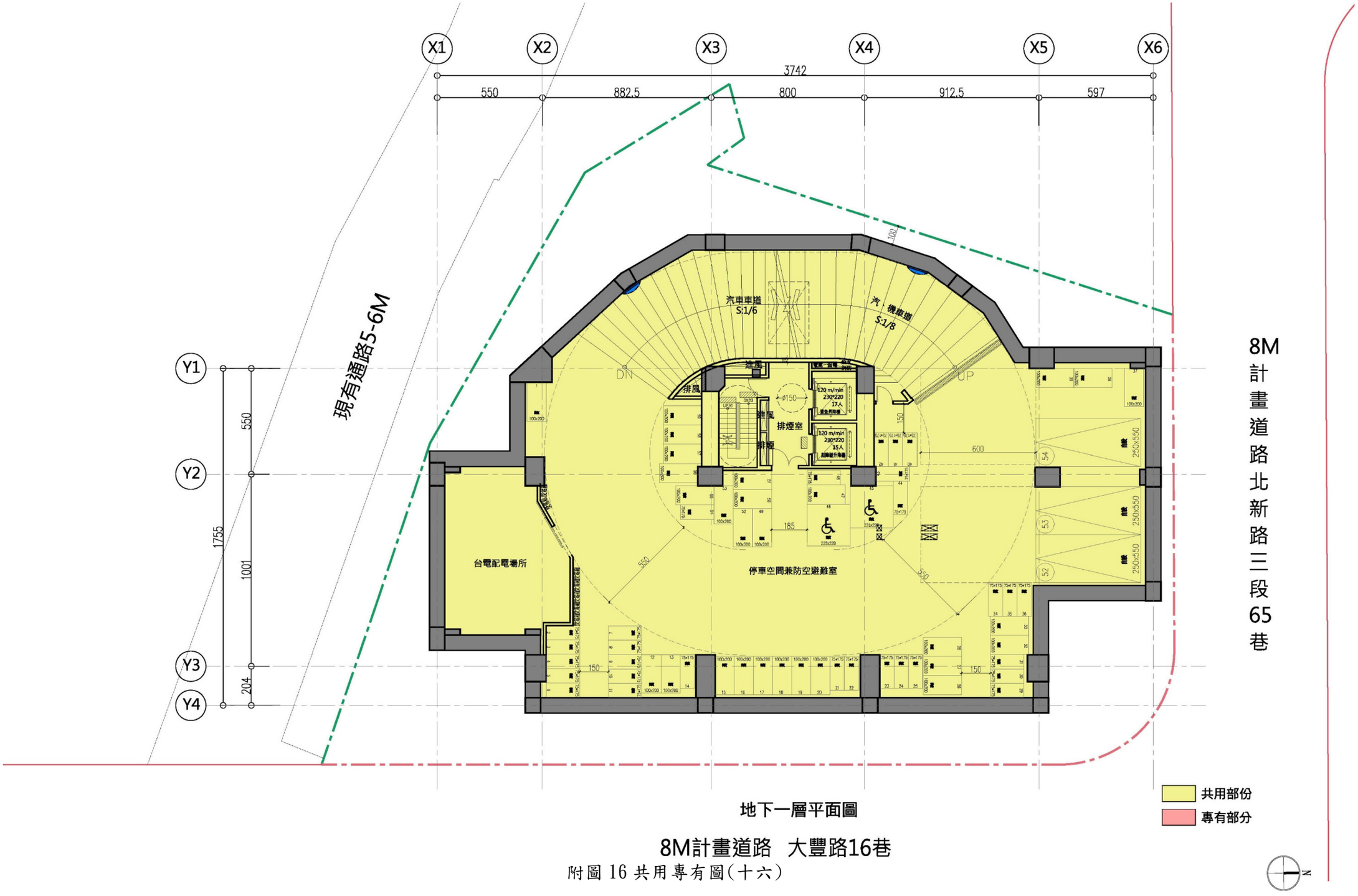
8M計畫道路　大豐路16巷

附圖 14 共用專有圖(十四)



8M計畫道路　大豐路16巷

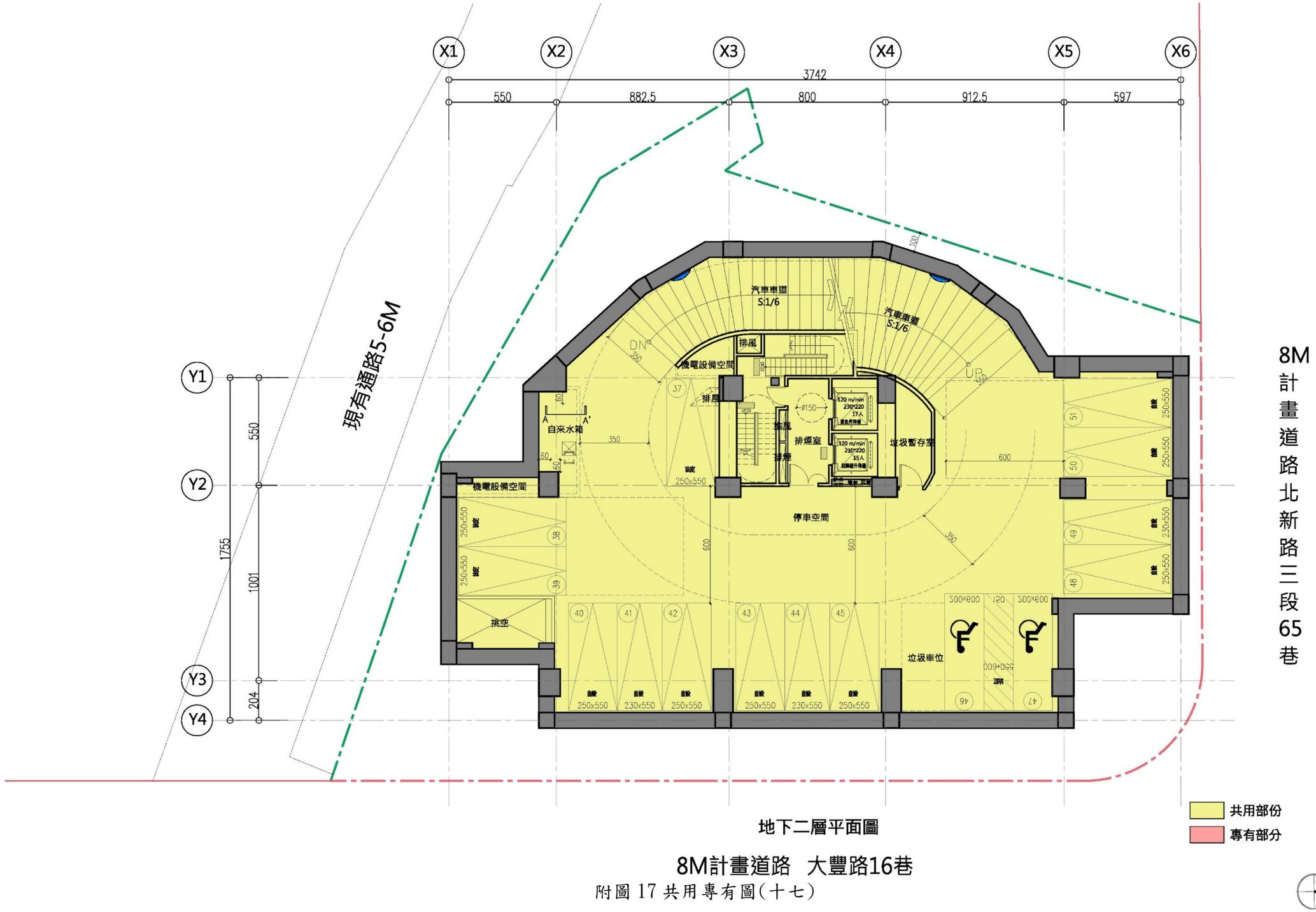
附圖 15 共用專有圖(十五)



地下一層平面圖

8M計畫道路　大豐路16巷

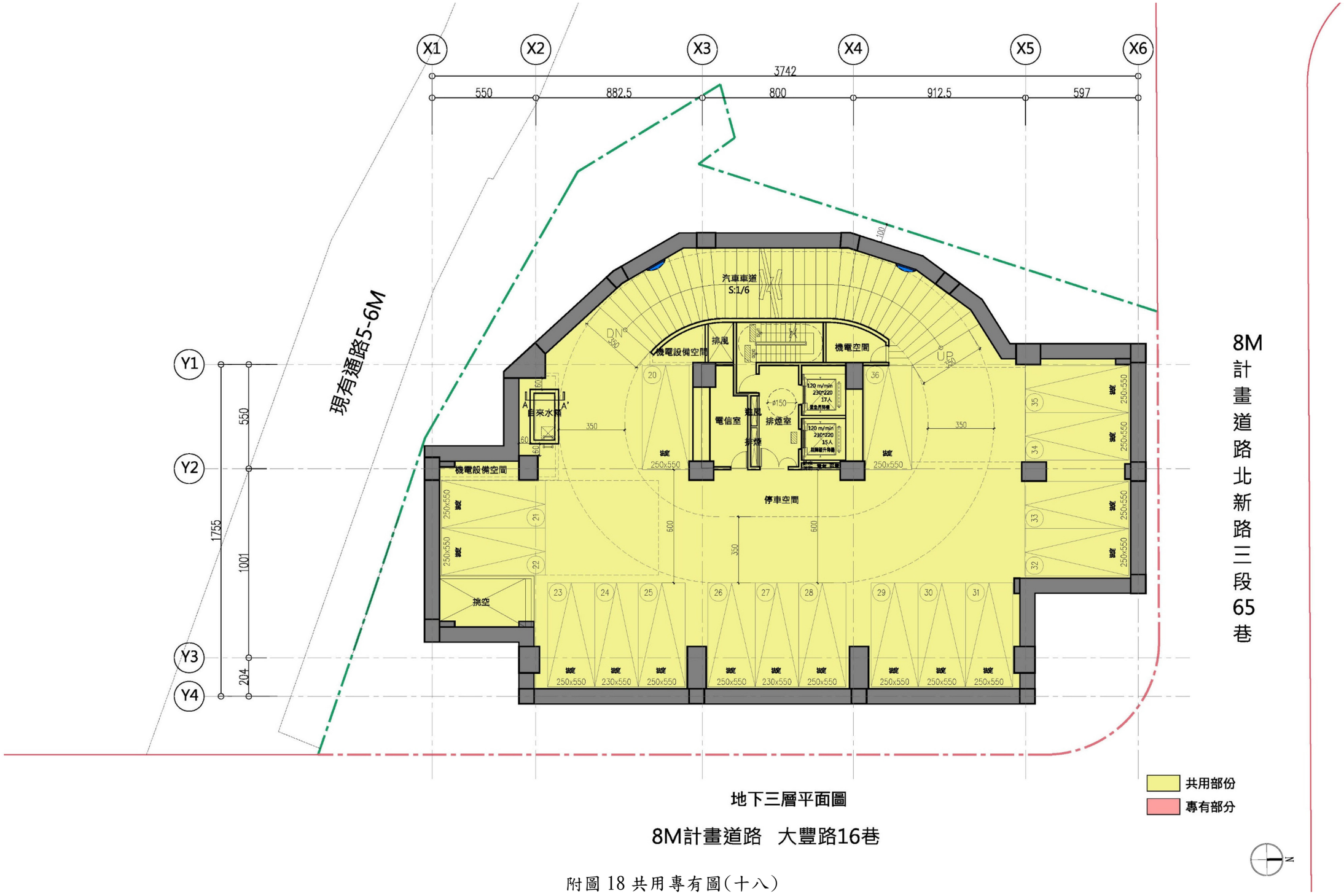
附圖 16 共用專有圖(十六)



地下二層平面圖

8M計畫道路　大豐路16巷

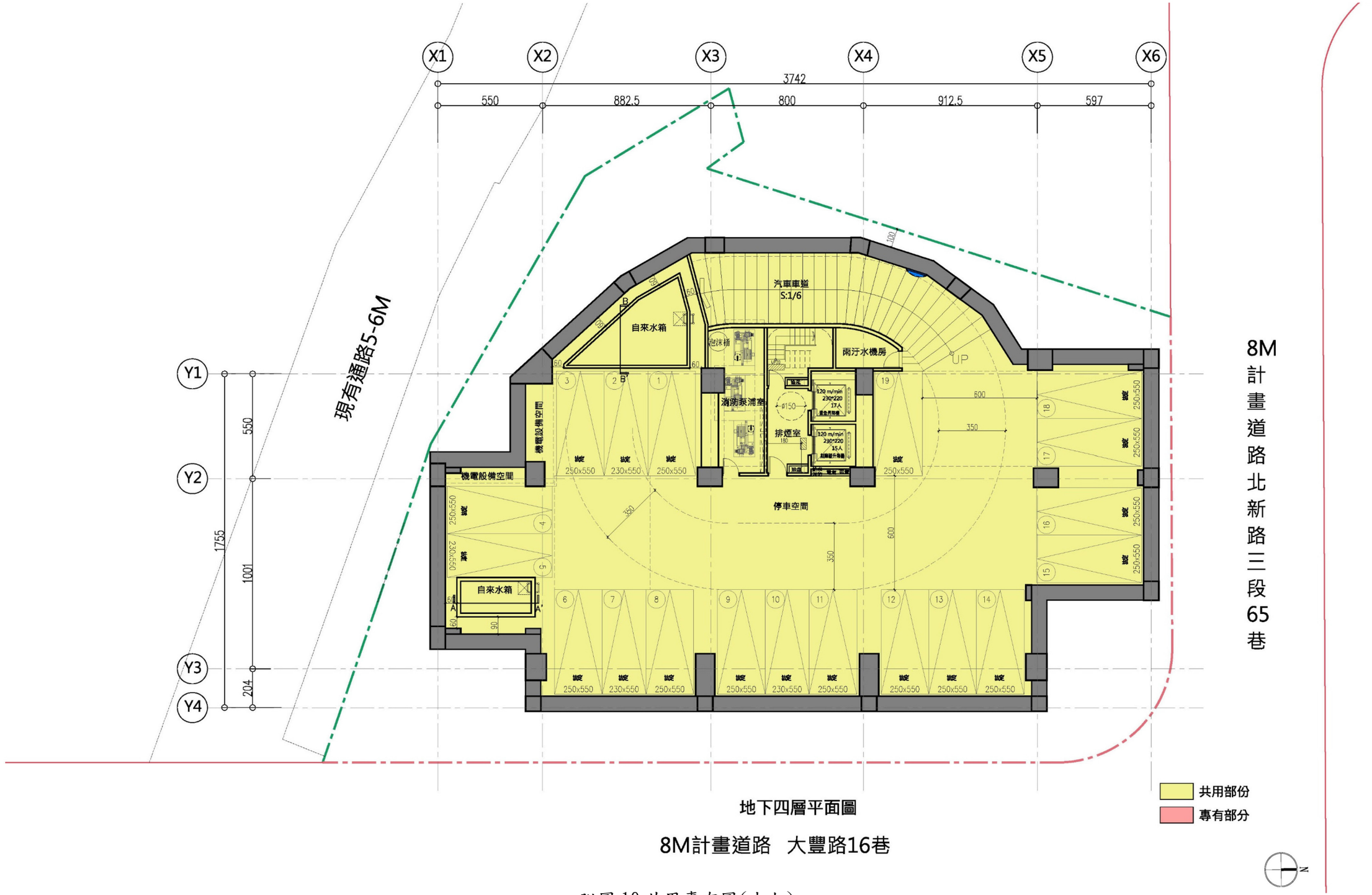
附圖 17 共用專有圖(十七)



地下三層平面圖

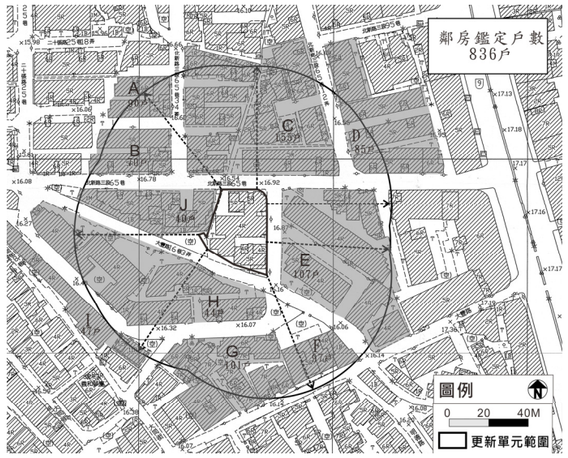
8M計畫道路　大豐路16巷

附圖 18 共用專有圖(十八)



附圖 19 共用專有圖(十九)

附錄六、 鄰房鑑定範圍評估



A：90戶	
編號	門牌
1	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄９號
2	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄９號 二樓
3	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄９號 三樓
4	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄９號 四樓
5	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄９號 五樓
6	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１１號
7	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１１號 二樓
8	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１１號 三樓
9	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１１號 四樓
10	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１１號 五樓
11	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１３號
12	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１３號 二樓
13	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１３號 三樓
14	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１３號 四樓
15	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１３號 五樓
16	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２５號
17	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２５號 二樓
18	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２５號 三樓
19	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２５號 四樓
20	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２５號 五樓
21	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２３號
22	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２３號 二樓
23	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２３號 三樓
24	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２３號 四樓
25	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２３號 五樓

A：90戶	
編號	門牌
26	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２１號
27	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２１號 二樓
28	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２１號 三樓
29	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２１號 四樓
30	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２１號 五樓
31	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄１９號
32	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄１９號 二樓
33	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄１９號 三樓
34	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄１９號 四樓
35	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄１９號 五樓
36	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１５號
37	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１５號 二樓
38	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１５號 三樓
39	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１５號 四樓
40	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１５號 五樓
41	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１７號
42	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１７號 二樓
43	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１７號 三樓
44	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１７號 四樓
45	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１７號 五樓
46	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１９號
47	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１９號 二樓
48	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１９號 三樓
49	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１９號 四樓
50	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１９號 五樓
51	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄２１號
52	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄２１號 二樓
53	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄２１號 三樓
54	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄２１號 四樓
55	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄２１號 五樓
56	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄２３號
57	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄２３號 二樓
58	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄２３號 三樓
59	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄２３號 四樓
60	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄２３號 五樓
61	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄２５號
62	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄２５號 二樓
63	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄２５號 三樓

A：90戶	
編號	門牌
64	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄２５號 四樓
65	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄２５號 五樓
66	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄１７號
67	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄１７號 二樓
68	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄１７號 三樓
69	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄１７號 四樓
70	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄１７號 五樓
71	大同里017鄰二十張路２５巷１８弄１５號
72	大同里017鄰二十張路２５巷１８弄１５號 二樓
73	大同里017鄰二十張路２５巷１８弄１５號 三樓
74	大同里017鄰二十張路２５巷１８弄１５號 四樓
75	大同里017鄰二十張路２５巷１８弄１５號 五樓
76	大同里017鄰二十張路２５巷１８弄１３號
77	大同里017鄰二十張路２５巷１８弄１３號 二樓
78	大同里017鄰二十張路２５巷１８弄１３號 三樓
79	大同里017鄰二十張路２５巷１８弄１３號 四樓
80	大同里017鄰二十張路２５巷１８弄１３號 五樓
81	大同里017鄰二十張路２５巷１８弄１１號
82	大同里017鄰二十張路２５巷１８弄１１號 二樓
83	大同里017鄰二十張路２５巷１８弄１１號 三樓
84	大同里017鄰二十張路２５巷１８弄１１號 四樓
85	大同里017鄰二十張路２５巷１８弄１１號 五樓
86	大同里017鄰二十張路２５巷１８弄９號
87	大同里017鄰二十張路２５巷１８弄９號 二樓
88	大同里017鄰二十張路２５巷１８弄９號 三樓
89	大同里017鄰二十張路２５巷１８弄９號 四樓
90	大同里017鄰二十張路２５巷１８弄９號 五樓

B：70戶	
編號	門牌
91	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１號
92	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１號 二樓
93	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１號 三樓
94	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１號 四樓
95	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄１號 五樓
96	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄３號
97	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄３號 二樓
98	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄３號 三樓
99	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄３號 四樓
100	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄３號 五樓

B：70戶	
編號	門牌
101	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄５號
102	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄５號 二樓
103	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄５號 三樓
104	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄５號 四樓
105	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄５號 五樓
106	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄７號
107	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄７號 二樓
108	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄７號 三樓
109	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄７號 四樓
110	大同里007鄰北新路三段６５巷３４弄７號 五樓
111	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄３３號
112	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄３３號 二樓
113	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄３３號 三樓
114	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄３３號 四樓
115	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄３３號 五樓
116	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄３１號
117	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄３１號 二樓
118	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄３１號 三樓
119	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄３１號 四樓
120	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄３１號 五樓
121	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２９號
122	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２９號 二樓
123	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２９號 三樓
124	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２９號 四樓
125	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２９號 五樓
126	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２７號
127	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２７號 二樓
128	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２７號 三樓
129	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２７號 四樓
130	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄２７號 五樓
131	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄３５號
132	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄３５號 二樓
133	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄３５號 三樓
134	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄３５號 四樓
135	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄３５號 五樓
136	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄３７號
137	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄３７號 二樓
138	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄３７號 三樓

B：70戶	
編號	門牌
139	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄３７號 四樓
140	大同里018鄰二十張路２５巷１８弄３７號 五樓
141	大同里003鄰北新路三段６５巷４２號
142	大同里003鄰北新路三段６５巷４２號 二樓
143	大同里003鄰北新路三段６５巷４２號 三樓
144	大同里003鄰北新路三段６５巷４２號 四樓
145	大同里003鄰北新路三段６５巷４２號 五樓
146	大同里003鄰北新路三段６５巷４０號
147	大同里003鄰北新路三段６５巷４０號 二樓
148	大同里003鄰北新路三段６５巷４０號 三樓
149	大同里003鄰北新路三段６５巷４０號 四樓
150	大同里003鄰北新路三段６５巷４０號 五樓
151	大同里003鄰北新路三段６５巷３８號
152	大同里003鄰北新路三段６５巷３８號 二樓
153	大同里003鄰北新路三段６５巷３８號 三樓
154	大同里003鄰北新路三段６５巷３８號 四樓
155	大同里003鄰北新路三段６５巷３８號 五樓
156	大同里003鄰北新路三段６５巷３６號
157	大同里003鄰北新路三段６５巷３６號 二樓
158	大同里003鄰北新路三段６５巷３６號 三樓
159	大同里003鄰北新路三段６５巷３６號 四樓
160	大同里003鄰北新路三段６５巷３６號 五樓

C：155戶	
編號	門牌
161	大同里003鄰北新路三段６５巷１４號
162	大同里003鄰北新路三段６５巷１４號 二樓
163	大同里003鄰北新路三段６５巷１４號 三樓
164	大同里003鄰北新路三段６５巷１４號 四樓
165	大同里003鄰北新路三段６５巷１４號 五樓
166	大同里003鄰北新路三段６５巷１６號
167	大同里003鄰北新路三段６５巷１６號 二樓
168	大同里003鄰北新路三段６５巷１６號 三樓
169	大同里003鄰北新路三段６５巷１６號 四樓
170	大同里003鄰北新路三段６５巷１６號 五樓
171	大同里003鄰北新路三段６５巷１８號
172	大同里003鄰北新路三段６５巷１８號 二樓
173	大同里003鄰北新路三段６５巷１８號 三樓
174	大同里003鄰北新路三段６５巷１８號 四樓
175	大同里003鄰北新路三段６５巷１８號 五樓

C：155戶	
編號	門牌
176	大同里003鄰北新路三段６５巷２０號
177	大同里003鄰北新路三段６５巷２０號 二樓
178	大同里003鄰北新路三段６５巷２０號 三樓
179	大同里003鄰北新路三段６５巷２０號 四樓
180	大同里003鄰北新路三段６５巷２０號 五樓
181	大同里003鄰北新路三段６５巷２２號
182	大同里003鄰北新路三段６５巷２２號 二樓
183	大同里003鄰北新路三段６５巷２２號 三樓
184	大同里003鄰北新路三段６５巷２２號 四樓
185	大同里003鄰北新路三段６５巷２２號 五樓
186	大同里003鄰北新路三段６５巷２４號
187	大同里003鄰北新路三段６５巷２４號 二樓
188	大同里003鄰北新路三段６５巷２４號 三樓
189	大同里003鄰北新路三段６５巷２４號 四樓
190	大同里003鄰北新路三段６５巷２４號 五樓
191	大同里003鄰北新路三段６５巷３０號
192	大同里003鄰北新路三段６５巷３０號 二樓
193	大同里003鄰北新路三段６５巷３０號 三樓
194	大同里003鄰北新路三段６５巷３０號 四樓
195	大同里003鄰北新路三段６５巷３０號 五樓
196	大同里003鄰北新路三段６５巷３２號
197	大同里003鄰北新路三段６５巷３２號 二樓
198	大同里003鄰北新路三段６５巷３２號 三樓
199	大同里003鄰北新路三段６５巷３２號 四樓
200	大同里003鄰北新路三段６５巷３２號 五樓
201	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄２號
202	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄２號 二樓
203	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄２號 三樓
204	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄２號 四樓
205	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄２號 五樓
206	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄４號
207	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄４號 二樓
208	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄４號 三樓
209	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄４號 四樓
210	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄４號 五樓
211	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１號
212	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１號 二樓
213	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１號 三樓
214	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１號 四樓

C：155戶	
編號	門牌
215	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１號 五樓
216	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄３號
217	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄３號 二樓
218	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄３號 三樓
219	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄３號 四樓
220	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄３號 五樓
221	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄５號
222	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄５號 二樓
223	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄５號 三樓
224	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄５號 四樓
225	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄５號 五樓
226	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄７號
227	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄７號 二樓
228	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄７號 三樓
229	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄７號 四樓
230	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄７號 五樓
231	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄９號
232	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄９號 二樓
233	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄９號 三樓
234	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄９號 四樓
235	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄９號 五樓
236	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１１號
237	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１１號 二樓
238	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１１號 三樓
239	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１１號 四樓
240	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１１號 五樓
241	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１３號
242	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１３號 二樓
243	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１３號 三樓
244	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１３號 四樓
245	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１３號 五樓
246	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１５號
247	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１５號 二樓
248	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１５號 三樓
249	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１５號 四樓
250	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１５號 五樓
251	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１７號
252	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１７號 二樓
253	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１７號 三樓
254	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１７號 四樓

C：155戶	
編號	門牌
255	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１７號 五樓
256	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１９號
257	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１９號 二樓
258	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１９號 三樓
259	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１９號 四樓
260	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄１９號 五樓
261	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄２１號
262	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄２１號 二樓
263	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄２１號 三樓
264	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄２１號 四樓
265	大同里005鄰北新路三段６５巷１２弄２１號 五樓
266	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１０號
267	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１０號 二樓
268	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１０號 三樓
269	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１０號 四樓
270	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１０號 五樓
271	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄８號
272	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄８號 二樓
273	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄８號 三樓
274	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄８號 四樓
275	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄８號 五樓
276	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄６號
277	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄６號 二樓
278	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄６號 三樓
279	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄６號 四樓
280	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄６號 五樓
281	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１２號
282	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１２號 二樓
283	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１２號 三樓
284	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１２號 四樓
285	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１２號 五樓
286	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１４號
287	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１４號 二樓
288	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１４號 三樓
289	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１４號 四樓
290	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１４號 五樓
291	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１６號
292	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１６號 二樓
293	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１６號 三樓

C：155戶	
編號	門牌
294	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１６號 四樓
295	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１６號 五樓
296	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄２４號
297	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄２４號 二樓
298	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄２４號 三樓
299	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄２４號 四樓
300	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄２４號 五樓
301	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄２２號
302	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄２２號 二樓
303	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄２２號 三樓
304	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄２２號 四樓
305	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄２２號 五樓
306	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１８號
307	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１８號 二樓
308	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１８號 三樓
309	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１８號 四樓
310	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄１８號 五樓
311	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄２０號
312	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄２０號 二樓
313	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄２０號 三樓
314	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄２０號 四樓
315	大同里008鄰北新路三段６５巷３４弄２０號 五樓

D：85戶	
編號	門牌
316	大同里002鄰北新路三段６５巷１０號
317	大同里002鄰北新路三段６５巷１０號 二樓
318	大同里002鄰北新路三段６５巷１０號 三樓
319	大同里002鄰北新路三段６５巷１０號 四樓
320	大同里002鄰北新路三段６５巷１０號 五樓
321	大同里002鄰北新路三段６５巷８號
322	大同里002鄰北新路三段６５巷８號 二樓
323	大同里002鄰北新路三段６５巷８號 三樓
324	大同里002鄰北新路三段６５巷８號 四樓
325	大同里002鄰北新路三段６５巷８號 五樓
326	大同里002鄰北新路三段６５巷６號
327	大同里002鄰北新路三段６５巷６號 二樓
328	大同里002鄰北新路三段６５巷６號 三樓
329	大同里002鄰北新路三段６５巷６號 四樓
330	大同里002鄰北新路三段６５巷６號 五樓

D：85戶	
編號	門牌
331	大同里002鄰北新路三段６５巷４號
332	大同里002鄰北新路三段６５巷４號 二樓
333	大同里002鄰北新路三段６５巷４號 三樓
334	大同里002鄰北新路三段６５巷４號 四樓
335	大同里002鄰北新路三段６５巷４號 五樓
336	大同里002鄰北新路三段６５巷２號
337	大同里002鄰北新路三段６５巷２號 二樓
338	大同里002鄰北新路三段６５巷２號 三樓
339	大同里002鄰北新路三段６５巷２號 四樓
340	大同里002鄰北新路三段６５巷２號 五樓
341	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄２號
342	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄２號 二樓
343	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄２號 三樓
344	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄２號 四樓
345	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄２號 五樓
346	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄４號
347	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄４號 二樓
348	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄４號 三樓
349	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄４號 四樓
350	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄４號 五樓
351	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄６號
352	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄６號 二樓
353	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄６號 三樓
354	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄６號 四樓
355	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄６號 五樓
356	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄８號
357	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄８號 二樓
358	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄８號 三樓
359	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄８號 四樓
360	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄８號 五樓
361	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１６號
362	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１６號 二樓
363	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１６號 三樓
364	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１６號 四樓
365	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１６號 五樓
366	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１４號
367	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１４號 二樓
368	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１４號 三樓
369	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１４號 四樓

D：85戶	
編號	門牌
370	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１４號 五樓
371	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１２號
372	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１２號 二樓
373	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１２號 三樓
374	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１２號 四樓
375	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１２號 五樓
376	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１０號
377	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１０號 二樓
378	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１０號 三樓
379	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１０號 四樓
380	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１０號 五樓
381	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１８號
382	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１８號 二樓
383	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１８號 三樓
384	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１８號 四樓
385	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄１８號 五樓
386	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄２０號
387	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄２０號 二樓
388	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄２０號 三樓
389	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄２０號 四樓
390	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄２０號 五樓
391	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄２２號
392	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄２２號 二樓
393	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄２２號 三樓
394	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄２２號 四樓
395	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄２２號 五樓
396	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄２４號
397	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄２４號 二樓
398	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄２４號 三樓
399	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄２４號 四樓
400	大同里006鄰北新路三段６５巷１２弄２４號 五樓

E：107戶	
編號	門牌
401	大同里025鄰大豐路１６巷１３號
402	大同里025鄰大豐路１６巷１３號 二樓
403	大同里025鄰大豐路１６巷１３號 三樓
404	大同里025鄰大豐路１６巷１３號 四樓
405	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１３號 二樓
406	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１３號 三樓

E：107戶	
編號	門牌
407	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１３號 四樓
408	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１３號 五樓
409	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１３號 六樓
410	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１３號 七樓
411	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１３號 八樓
412	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１３號 九樓
413	大同里025鄰大豐路１６巷１１號
414	大同里025鄰大豐路１６巷１１號 二樓
415	大同里025鄰大豐路１６巷１１號 三樓
416	大同里025鄰大豐路１６巷１１號 四樓
417	大同里025鄰大豐路１６巷９號
418	大同里025鄰大豐路１６巷９號 二樓
419	大同里025鄰大豐路１６巷９號 三樓
420	大同里025鄰大豐路１６巷９號 四樓
421	大同里025鄰大豐路１６巷７號
422	大同里025鄰大豐路１６巷７號 二樓
423	大同里025鄰大豐路１６巷７號 三樓
424	大同里025鄰大豐路１６巷７號 四樓
425	大同里026鄰大豐路１６巷２號
426	大同里026鄰大豐路１６巷２號 二樓
427	大同里026鄰大豐路１６巷２號 三樓
428	大同里026鄰大豐路１６巷２號 四樓
429	大同里026鄰大豐路１６巷４號
430	大同里026鄰大豐路１６巷４號 二樓
431	大同里026鄰大豐路１６巷４號 三樓
432	大同里026鄰大豐路１６巷４號 四樓
433	大同里026鄰大豐路１６巷６號
434	大同里026鄰大豐路１６巷６號 二樓
435	大同里026鄰大豐路１６巷６號 三樓
436	大同里026鄰大豐路１６巷６號 四樓
437	大同里026鄰大豐路１６巷８號
438	大同里026鄰大豐路１６巷８號 二樓
439	大同里026鄰大豐路１６巷８號 三樓
440	大同里026鄰大豐路１６巷８號 四樓
441	大同里026鄰大豐路１６巷１０號
442	大同里026鄰大豐路１６巷１０號 二樓
443	大同里026鄰大豐路１６巷１０號 三樓
444	大同里026鄰大豐路１６巷１０號 四樓
445	大同里026鄰大豐路１６巷１２號

E：107戶	
編號	門牌
446	大同里026鄰大豐路１６巷１２號 二樓
447	大同里026鄰大豐路１６巷１２號 三樓
448	大同里026鄰大豐路１６巷１２號 四樓
449	大同里026鄰大豐路１６巷１４號
450	大同里026鄰大豐路１６巷１４號 二樓
451	大同里026鄰大豐路１６巷１４號 三樓
452	大同里026鄰大豐路１６巷１４號 四樓
453	大同里026鄰大豐路１６巷１６號
454	大同里026鄰大豐路１６巷１６號 二樓
455	大同里026鄰大豐路１６巷１６號 三樓
456	大同里026鄰大豐路１６巷１６號 四樓
457	大同里026鄰大豐路１６巷１８號
458	大同里026鄰大豐路１６巷１８號 二樓
459	大同里026鄰大豐路１６巷１８號 三樓
460	大同里026鄰大豐路１６巷１８號 四樓
461	大同里026鄰大豐路１６巷２０號
462	大同里026鄰大豐路１６巷２０號 二樓
463	大同里026鄰大豐路１６巷２０號 三樓
464	大同里026鄰大豐路１６巷２０號 四樓
465	大同里026鄰大豐路１６巷２２號
466	大同里026鄰大豐路１６巷２２號 二樓
467	大同里026鄰大豐路１６巷２２號 三樓
468	大同里026鄰大豐路１６巷２２號 四樓
469	大同里026鄰大豐路１４號
470	大同里026鄰大豐路１４號 二樓
471	大同里026鄰大豐路１４號 三樓
472	大同里026鄰大豐路１４號 四樓
473	大同里026鄰大豐路１２號
474	大同里026鄰大豐路１２號 二樓
475	大同里026鄰大豐路１２號 三樓
476	大同里026鄰大豐路１２號 四樓
477	大同里001鄰大豐路１０之１號
478	大同里001鄰大豐路１０號
479	大同里001鄰大豐路１０號 二樓
480	大同里001鄰大豐路１０號 三樓
481	大同里001鄰大豐路１０號 四樓
482	大同里001鄰大豐路１０號 五樓
483	大同里004鄰北新路三段６５巷１７號
484	大同里004鄰北新路三段６５巷１７號 二樓

E：107戶	
編號	門牌
485	大同里004鄰北新路三段６５巷１７號 三樓
486	大同里004鄰北新路三段６５巷１７號 四樓
487	大同里004鄰北新路三段６５巷１７號 五樓
488	大同里004鄰北新路三段６５巷１５號
489	大同里004鄰北新路三段６５巷１５號 二樓
490	大同里004鄰北新路三段６５巷１５號 三樓
491	大同里004鄰北新路三段６５巷１５號 四樓
492	大同里004鄰北新路三段６５巷１５號 五樓
493	大同里002鄰北新路三段６５巷１３號
494	大同里002鄰北新路三段６５巷１３號 二樓
495	大同里002鄰北新路三段６５巷１３號 三樓
496	大同里002鄰北新路三段６５巷１３號 四樓
497	大同里002鄰北新路三段６５巷１３號 五樓
498	大同里002鄰北新路三段６５巷１３之１號
499	大同里002鄰北新路三段６５巷１３之１號 二樓
500	大同里002鄰北新路三段６５巷１３之１號 三樓
501	大同里002鄰北新路三段６５巷１３之１號 四樓
502	大同里002鄰北新路三段６５巷１３之１號 五樓
503	大同里002鄰北新路三段６５巷１１之１號 三樓
504	大同里002鄰北新路三段６５巷１１號 三樓
505	大同里002鄰北新路三段６５巷１１號 四樓
506	大同里002鄰北新路三段６５巷１１之１號 四樓
507	大同里002鄰北新路三段６５巷１１號

F：97戶	
編號	門牌
508	大同里024鄰大豐路１６巷３弄３號之１
509	大同里024鄰大豐路１６巷３弄５號
510	大同里024鄰大豐路１６巷３弄５號 二樓
511	大同里024鄰大豐路１６巷３弄５號 三樓
512	大同里024鄰大豐路１６巷３弄５號 四樓
513	大同里024鄰大豐路１６巷３弄５號 五樓
514	大同里024鄰大豐路１６巷３弄５號 六樓
515	大同里024鄰大豐路１６巷３弄７號
516	大同里024鄰大豐路１６巷３弄７號 二樓
517	大同里024鄰大豐路１６巷３弄７號 三樓
518	大同里024鄰大豐路１６巷３弄７號 四樓
519	大同里024鄰大豐路１６巷３弄７號 五樓
520	大同里024鄰大豐路１６巷３弄７號 六樓
521	大同里024鄰大豐路１６巷３弄７之１號 二樓
522	大同里024鄰大豐路１６巷３弄７之１號 三樓

F：97戶	
編號	門牌
523	大同里024鄰大豐路１６巷３弄７之１號 四樓
524	大同里024鄰大豐路１６巷３弄７之１號 五樓
525	大同里024鄰大豐路１６巷３弄７之１號 六樓
526	大同里024鄰大豐路１６巷３弄９號
527	大同里024鄰大豐路１６巷３弄９號 二樓
528	大同里024鄰大豐路１６巷３弄９號 三樓
529	大同里024鄰大豐路１６巷３弄９號 四樓
530	大同里024鄰大豐路１６巷３弄９號 五樓
531	大同里024鄰大豐路１６巷３弄９號 六樓
532	大同里024鄰大豐路１６巷３弄９號 七樓
533	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１１號
534	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１１號 二樓
535	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１１號 三樓
536	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１１號 四樓
537	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１１號 五樓
538	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１１號 六樓
539	大同里021鄰大同街６號
540	大同里021鄰大同街６號 二樓
541	大同里021鄰大同街６號 三樓
542	大同里021鄰大同街６號 四樓
543	大同里021鄰大同街６號 五樓
544	大同里021鄰大同街６號 六樓
545	大同里023鄰大豐路４４號
546	大同里023鄰大豐路４４號 二樓
547	大同里023鄰大豐路４４號 三樓
548	大同里023鄰大豐路４４號 四樓
549	大同里023鄰大豐路４２號
550	大同里023鄰大豐路４２號 二樓
551	大同里023鄰大豐路４２號 三樓
552	大同里023鄰大豐路４２號 四樓
553	大同里023鄰大豐路４０號
554	大同里023鄰大豐路４０號 二樓
555	大同里023鄰大豐路４０號 三樓
556	大同里023鄰大豐路４０號 四樓
557	大同里023鄰大豐路３８號
558	大同里023鄰大豐路３８號 二樓
559	大同里023鄰大豐路３８號 三樓
560	大同里023鄰大豐路３８號 四樓
561	大同里023鄰大豐路３６號

F：97戶	
編號	門牌
562	大同里023鄰大豐路３６號 二樓
563	大同里023鄰大豐路３６號 三樓
564	大同里023鄰大豐路３６號 四樓
565	大同里023鄰大豐路３６號 五樓
566	大同里023鄰大豐路３６號 六樓
567	大同里023鄰大豐路３４號
568	大同里023鄰大豐路３４號 二樓
569	大同里023鄰大豐路３４號 三樓
570	大同里023鄰大豐路３４號 四樓
571	大同里023鄰大豐路３４號 五樓
572	大同里023鄰大豐路３４號 六樓
573	大同里023鄰大豐路３２號
574	大同里023鄰大豐路３０號
575	大同里023鄰大豐路３０之１號 二樓
576	大同里023鄰大豐路３０號 二樓
577	大同里023鄰大豐路３０號 三樓
578	大同里023鄰大豐路３０號 四樓
579	大同里023鄰大豐路３０號 五樓
580	大同里023鄰大豐路３０號 六樓
581	大同里023鄰大豐路２８號
582	大同里023鄰大豐路２８號 二樓
583	大同里023鄰大豐路２８號 三樓
584	大同里023鄰大豐路２８號 四樓
585	大同里023鄰大豐路２８號 五樓
586	大同里023鄰大豐路２８號 六樓
587	大同里023鄰大豐路２６號 二樓
588	大同里023鄰大豐路２６號 三樓
589	大同里023鄰大豐路２６號 四樓
590	大同里023鄰大豐路２６號 五樓
591	大同里023鄰大豐路２６號 六樓
592	大同里023鄰大豐路２４號
593	大同里023鄰大豐路２４號 二樓
594	大同里023鄰大豐路２４號 三樓
595	大同里023鄰大豐路２４號 四樓
596	大同里023鄰大豐路２２號
597	大同里023鄰大豐路２２號 二樓
598	大同里023鄰大豐路２２號 三樓
599	大同里023鄰大豐路２２號 四樓
600	大同里023鄰大豐路２０號
601	大同里023鄰大豐路２０號 二樓

F：97戶	
編號	門牌
602	大同里023鄰大豐路２０號 三樓
603	大同里023鄰大豐路２０號 四樓
604	大同里023鄰大豐路１８號

G：101戶	
編號	門牌
605	大同里023鄰大豐路１８號
606	大同里023鄰大豐路２０號
607	大同里023鄰大豐路２０號 二樓
608	大同里023鄰大豐路２０號 三樓
609	大同里023鄰大豐路２０號 四樓
610	大同里023鄰大豐路２０號
611	大同里023鄰大豐路２０號 二樓
612	大同里023鄰大豐路２０號 三樓
613	大同里023鄰大豐路２０號 四樓
614	大同里023鄰大豐路２４號
615	大同里023鄰大豐路２４號 二樓
616	大同里023鄰大豐路２４號 三樓
617	大同里023鄰大豐路２４號 四樓
618	大同里023鄰大豐路２６號 二樓
619	大同里023鄰大豐路２６號 三樓
620	大同里023鄰大豐路２６號 四樓
621	大同里023鄰大豐路２６號 五樓
622	大同里023鄰大豐路２６號 六樓
623	大同里023鄰大豐路２８號
624	大同里023鄰大豐路２８號 二樓
625	大同里023鄰大豐路２８號 三樓
626	大同里023鄰大豐路２８號 四樓
627	大同里023鄰大豐路２８號 五樓
628	大同里023鄰大豐路２８號 六樓
629	大同里023鄰大豐路３０號
630	大同里023鄰大豐路３０之１號 二樓
631	大同里023鄰大豐路３０號 二樓
632	大同里023鄰大豐路３０號 三樓
633	大同里023鄰大豐路３０號 四樓
634	大同里023鄰大豐路３０號 五樓
635	大同里023鄰大豐路３０號 六樓
636	大同里023鄰大豐路３２號
637	大同里023鄰大豐路３４號
638	大同里023鄰大豐路３４號 二樓

G：101戶	
編號	門牌
639	大同里023鄰大豐路３４號 三樓
640	大同里023鄰大豐路３４號 四樓
641	大同里023鄰大豐路３４號 五樓
642	大同里023鄰大豐路３４號 六樓
643	大同里023鄰大豐路３６號
644	大同里023鄰大豐路３６號 二樓
645	大同里023鄰大豐路３６號 三樓
646	大同里023鄰大豐路３６號 四樓
647	大同里023鄰大豐路３６號 五樓
648	大同里023鄰大豐路３６號 六樓
649	大同里023鄰大豐路３８號
650	大同里023鄰大豐路３８號 二樓
651	大同里023鄰大豐路３８號 三樓
652	大同里023鄰大豐路３８號 四樓
653	大同里023鄰大豐路４０號
654	大同里023鄰大豐路４０號 二樓
655	大同里023鄰大豐路４０號 三樓
656	大同里023鄰大豐路４０號 四樓
657	大同里023鄰大豐路４２號
658	大同里023鄰大豐路４２號 二樓
659	大同里023鄰大豐路４２號 三樓
660	大同里023鄰大豐路４２號 四樓
661	大同里023鄰大豐路４４號
662	大同里023鄰大豐路４４號 二樓
663	大同里023鄰大豐路４４號 三樓
664	大同里023鄰大豐路４４號 四樓
665	大同里021鄰大同街４號
666	大同里021鄰大同街４號 二樓
667	大同里021鄰大同街４號 三樓
668	大同里021鄰大同街４號 四樓
669	大同里021鄰大同街６號
670	大同里021鄰大同街６號 二樓
671	大同里021鄰大同街６號 三樓
672	大同里021鄰大同街６號 四樓
673	大同里021鄰大同街６號 五樓
674	大同里021鄰大同街６號 六樓
675	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１１號
676	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１１號 二樓
677	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１１號 三樓

G：101戶	
編號	門牌
678	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１１號 四樓
679	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１１號 五樓
680	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１１號 六樓
681	大同里024鄰大豐路１６巷３弄９號
682	大同里024鄰大豐路１６巷３弄９號 二樓
683	大同里024鄰大豐路１６巷３弄９號 三樓
684	大同里024鄰大豐路１６巷３弄９號 四樓
685	大同里024鄰大豐路１６巷３弄９號 五樓
686	大同里024鄰大豐路１６巷３弄９號 六樓
687	大同里024鄰大豐路１６巷３弄９號 七樓
688	大同里024鄰大豐路１６巷３弄７之１號 二樓
689	大同里024鄰大豐路１６巷３弄７之１號 三樓
690	大同里024鄰大豐路１６巷３弄７之１號 四樓
691	大同里024鄰大豐路１６巷３弄７之１號 五樓
692	大同里024鄰大豐路１６巷３弄７之１號 六樓
693	大同里024鄰大豐路１６巷３弄７號
694	大同里024鄰大豐路１６巷３弄７號 二樓
695	大同里024鄰大豐路１６巷３弄７號 三樓
696	大同里024鄰大豐路１６巷３弄７號 四樓
697	大同里024鄰大豐路１６巷３弄７號 五樓
698	大同里024鄰大豐路１６巷３弄７號 六樓
699	大同里024鄰大豐路１６巷３弄５號
700	大同里024鄰大豐路１６巷３弄５號 二樓
701	大同里024鄰大豐路１６巷３弄５號 三樓
702	大同里024鄰大豐路１６巷３弄５號 四樓
703	大同里024鄰大豐路１６巷３弄５號 五樓
704	大同里024鄰大豐路１６巷３弄５號 六樓
705	大同里024鄰大豐路１６巷３弄３號之１

H：44戶	
編號	門牌
706	大同里024鄰大豐路１６巷３弄４號
707	大同里024鄰大豐路１６巷３弄４號 二樓
708	大同里024鄰大豐路１６巷３弄４號 三樓
709	大同里024鄰大豐路１６巷３弄４號 四樓
710	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１０號
711	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１０號 二樓
712	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１０號 三樓
713	大同里024鄰大豐路１６巷３弄１０號 四樓
714	大同里019鄰二十張路３３巷２９號
715	大同里019鄰二十張路３３巷２９號 二樓

H：44戶	
編號	門牌
716	大同里019鄰二十張路３３巷２９號 三樓
717	大同里019鄰二十張路３３巷２９號 四樓
718	大同里019鄰二十張路３３巷３１號
719	大同里019鄰二十張路３３巷３１號 二樓
720	大同里019鄰二十張路３３巷３１號 三樓
721	大同里019鄰二十張路３３巷３１號 四樓
722	大同里019鄰二十張路３３巷２７號
723	大同里019鄰二十張路３３巷２７號 二樓
724	大同里019鄰二十張路３３巷２７號 三樓
725	大同里019鄰二十張路３３巷２７號 四樓
726	大同里019鄰二十張路３３巷２１號
727	大同里019鄰二十張路３３巷２１號 二樓
728	大同里019鄰二十張路３３巷２１號 三樓
729	大同里019鄰二十張路３３巷２１號 四樓
730	大同里019鄰二十張路３３巷２５號
731	大同里019鄰二十張路３３巷２５號 二樓
732	大同里019鄰二十張路３３巷２５號 三樓
733	大同里019鄰二十張路３３巷２５號 四樓
734	大同里019鄰二十張路３３巷２３號
735	大同里019鄰二十張路３３巷２３號 二樓
736	大同里019鄰二十張路３３巷２３號 三樓
737	大同里019鄰二十張路３３巷２３號 四樓
738	大同里019鄰二十張路３３巷１９號
739	大同里019鄰二十張路３３巷１９號 二樓
740	大同里019鄰二十張路３３巷１９號 三樓
741	大同里019鄰二十張路３３巷１９號 四樓
742	大同里019鄰二十張路３３巷１７號
743	大同里019鄰二十張路３３巷１７號 二樓
744	大同里019鄰二十張路３３巷１７號 三樓
745	大同里019鄰二十張路３３巷１７號 四樓
746	大同里019鄰二十張路３３巷１５號
747	大同里019鄰二十張路３３巷１５號 二樓
748	大同里019鄰二十張路３３巷１５號 三樓
749	大同里019鄰二十張路３３巷１５號 四樓

I：47戶	
編號	門牌
750	大同里022鄰大同街８巷２號
751	大同里022鄰大同街８巷２號 二樓
752	大同里022鄰大同街８巷２號 三樓

I：47戶	
編號	門牌
753	大同里022鄰大同街８巷２號 四樓
754	大同里022鄰大同街８巷２號 五樓
755	大同里022鄰大同街８巷４號
756	大同里022鄰大同街８巷４號 二樓
757	大同里022鄰大同街８巷４號 三樓
758	大同里022鄰大同街８巷４號 四樓
759	大同里022鄰大同街８巷４號 五樓
760	大同里021鄰大同街６之１號
761	大同里020鄰二十張路３３巷３２號
762	大同里020鄰二十張路３３巷３２號 二樓
763	大同里020鄰二十張路３３巷３２號 三樓
764	大同里020鄰二十張路３３巷３２號 四樓
765	大同里020鄰二十張路３３巷３０號
766	大同里020鄰二十張路３３巷３０號 二樓
767	大同里020鄰二十張路３３巷３０號 三樓
768	大同里020鄰二十張路３３巷３０號 四樓
769	大同里020鄰二十張路３３巷２８號
770	大同里020鄰二十張路３３巷２８號 二樓
771	大同里020鄰二十張路３３巷２８號 三樓
772	大同里020鄰二十張路３３巷２８號 四樓
773	大同里020鄰二十張路３３巷２６號
774	大同里020鄰二十張路３３巷２６號 二樓
775	大同里020鄰二十張路３３巷２６號 三樓
776	大同里020鄰二十張路３３巷２６號 四樓
777	大同里020鄰二十張路３３巷２４號
778	大同里020鄰二十張路３３巷２４號 二樓
779	大同里020鄰二十張路３３巷２４號 三樓
780	大同里020鄰二十張路３３巷２４號 四樓
781	大同里020鄰二十張路３３巷２２號
782	大同里020鄰二十張路３３巷２２號 二樓
783	大同里020鄰二十張路３３巷２２號 三樓
784	大同里020鄰二十張路３３巷２２號 四樓
785	大同里020鄰二十張路３３巷２０號
786	大同里020鄰二十張路３３巷２０號 二樓
787	大同里020鄰二十張路３３巷２０號 三樓
788	大同里020鄰二十張路３３巷２０號 四樓
789	大同里020鄰二十張路３３巷１８號
790	大同里020鄰二十張路３３巷１８號 二樓
791	大同里020鄰二十張路３３巷１８號 三樓

I：47戶	
編號	門牌
792	大同里020鄰二十張路３３巷１８號 四樓
793	大同里020鄰二十張路３３巷１６號
794	大同里020鄰二十張路３３巷１６號 二樓
795	大同里020鄰二十張路３３巷１６號 三樓
796	大同里020鄰二十張路３３巷１６號 四樓

J：40戶	
編號	門牌
797	大同里004鄰北新路三段６５巷２５號
798	大同里004鄰北新路三段６５巷２５號 二樓
799	大同里004鄰北新路三段６５巷２５號 三樓
800	大同里004鄰北新路三段６５巷２５號 四樓
801	大同里004鄰北新路三段６５巷２５號 五樓
802	大同里004鄰北新路三段６５巷２７號
803	大同里004鄰北新路三段６５巷２７號 二樓
804	大同里004鄰北新路三段６５巷２７號 三樓
805	大同里004鄰北新路三段６５巷２７號 四樓
806	大同里004鄰北新路三段６５巷２７號 五樓
807	大同里004鄰北新路三段６５巷２９號
808	大同里004鄰北新路三段６５巷２９號 二樓
809	大同里004鄰北新路三段６５巷２９號 三樓
810	大同里004鄰北新路三段６５巷２９號 四樓
811	大同里004鄰北新路三段６５巷２９號 五樓
812	大同里004鄰北新路三段６５巷３１號
813	大同里004鄰北新路三段６５巷３１號 二樓
814	大同里004鄰北新路三段６５巷３１號 三樓
815	大同里004鄰北新路三段６５巷３１號 四樓
816	大同里004鄰北新路三段６５巷３１號 五樓
817	大同里004鄰北新路三段６５巷３３號
818	大同里004鄰北新路三段６５巷３３號 二樓
819	大同里004鄰北新路三段６５巷３３號 三樓
820	大同里004鄰北新路三段６５巷３３號 四樓
821	大同里004鄰北新路三段６５巷３３號 五樓
822	大同里004鄰北新路三段６５巷３５號
823	大同里004鄰北新路三段６５巷３５號 二樓
824	大同里004鄰北新路三段６５巷３５號 三樓
825	大同里004鄰北新路三段６５巷３５號 四樓
826	大同里004鄰北新路三段６５巷３５號 五樓
827	大同里004鄰北新路三段６５巷３７號
828	大同里004鄰北新路三段６５巷３７號 二樓

J：40戶	
編號	門牌
829	大同里004鄰北新路三段６５巷３７號 三樓
830	大同里004鄰北新路三段６５巷３７號 四樓
831	大同里004鄰北新路三段６５巷３７號 五樓
832	大同里004鄰北新路三段６５巷３９號
833	大同里004鄰北新路三段６５巷３９號 二樓
834	大同里004鄰北新路三段６５巷３９號 三樓
835	大同里004鄰北新路三段６５巷３９號 四樓
836	大同里004鄰北新路三段６５巷３９號 五樓

附錄七、 容積獎勵證明文件

一、結構安全初步評估結果公文

社團法人新北市結構工程技師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓
聯絡電話：(02) 2362-1056
傳真號碼：(02) 2362-1057

受 文 者：高□婷 君

發文日期：111 年 12 月 8 日
發文字號：(111) 新北市結技(五)炤字第 2665 號
速別：
密等及解密條件：
附件：如主旨

主旨：有關台端委請本會辦理「新北市新店區北新路三段 65 巷 21、23 號」結構安全性能初步評估乙案，隨函檢送清冊乙份，敬請查收。

說明：

一、依據 台端 111.11.30.來函辦理。

二、報告書應載明事項如下：

(一)建築物地址：新北市新店區北新路三段 65 巷 21、23 號

(二)危險度總評估分數 R 值：50.38

(三)評估等級為未達最低等級。

(四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。

正本：高鈺婷 君
副本：

理事長 陳伯炤

社團法人新北市結構工程技師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓
聯絡電話：(02) 2362-1056
傳真號碼：(02) 2362-1057

受 文 者：高□婷 君

發文日期：111 年 12 月 8 日
發文字號：(111) 新北市結技(五)炤字第 2666 號
速別：
密等及解密條件：
附件：如主旨

主旨：有關台端委請本會辦理「新北市新店區大豐路 16 巷 15、17 號」結構安全性能初步評估乙案，隨函檢送清冊乙份，敬請查收。

說明：

一、依據 台端 111.11.30.來函辦理。

二、報告書應載明事項如下：

(一)建築物地址：新北市新店區大豐路 16 巷 15、17 號

(二)危險度總評估分數 R 值：50.38

(三)評估等級為未達最低等級。

(四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。

正本：高鈺婷 君
副本：

理事長 陳伯炤

社團法人新北市結構工程技師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓
聯絡電話：(02) 2362-1056
傳真號碼：(02) 2362-1057

受　文　者：高□婷 君

發文日期：111 年 12 月 8 日
發文字號：(111) 新北市結技(五)炤字第 2667 號
速別：
密等及解密條件：
附件：如主旨

主旨：有關台端委請本會辦理「新北市新店區大豐路 16 巷 19、21 號」結構安全性能初步評估乙案，隨函檢送清冊乙份，敬請查收。

說明：

一、依據 台端 111.11.30.來函辦理。

二、報告書應載明事項如下：

(一)建築物地址：新北市新店區大豐路 16 巷 19、21 號

(二)危險度總評估分數 R 值：50.38

(三)評估等級為未達最低等級。

(四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。

正本：高鈺婷 君
副本：

理事長 陳伯炤

社團法人新北市結構工程技師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓
聯絡電話：(02) 2362-1056
傳真號碼：(02) 2362-1057

受　文　者：高□婷 君

發文日期：111 年 12 月 8 日
發文字號：(111) 新北市結技(五)炤字第 2668 號
速別：
密等及解密條件：
附件：如主旨

主旨：有關台端委請本會辦理「新北市新店區大豐路 16 巷 23、25 號」結構安全性能初步評估乙案，隨函檢送清冊乙份，敬請查收。

說明：

一、依據 台端 111.11.30.來函辦理。

二、報告書應載明事項如下：

(一)建築物地址：新北市新店區大豐路 16 巷 23、25 號

(二)危險度總評估分數 R 值：50.38

(三)評估等級為未達最低等級。

(四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。

正本：高鈺婷 君
副本：

理事長 陳伯炤

二、新北市政府工務局錄案公文

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2樓
承辦人：顏澎新
電話：(02)29603456 分機8971
傳真：(02)89650646
電子信箱：AN2469@ntpc.gov.tw

234
新北市永和區中正路608號11樓
受文者：聯絡人:陳□億

發文日期：中華民國111年12月20日
發文字號：新北工使字第1112433676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：函轉申請人高□婷委託社團法人新北市結構工程技師公會辦理本市新店區北新路3段65巷21、23號及大豐路16巷15至25號(單號)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、依據高鈺婷111年12月14日申請書(本局收文日期:111年12月15日)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□億

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

三、使用執照存根

臺北縣政府建設局使用執照存根　66使字第 2418 號

起造人姓名				住址	新店鎮北宜路三段113					
建造類別	新建			構造種類	R.C 造					
使用分區	住宅區			層棟戶數	4層1座6間					
建築地號	地址	本縣新店市鄉鎮		地號	大坪林段三小段30,地號 32-5-6 大豐路16巷1,3,5,7,8號附234樓					
基地面積	騎樓	m²	其他	m² 1078.18	建蔽率	5.1%	法定空地面積	m² 439.8%		
建物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途		
	地下層	186.46㎡	2.6m	雜項	第六層	m²	m			
	騎樓	m²	m		第七層	m²	m			
	第一層	616.33㎡	3.0m	住宅	第八層	m²	m			
	第二層	646.33㎡	3.0m	〃	第九層	m²	m			
	第三層	〃㎡	3.0m	〃	第十層	m²	m			
	第四層	〃㎡	3.0m	〃	第十一層	m²	m			
	第五層	m²	m		第十二層	m²	m			
	防空避難	地上 m² / 地下 186.46㎡		停車場	室內 30.0 m² / 室外 60.0 m²	屋頂突出部份	m² 40.48			
	簷高	12.2 m		建築高度	13.3 m					
設計人	姓名	林美雪		事務所名稱	建築師事務所 林美雪					
監造人	姓名			事務所名稱	建築師事務所					
承造人	姓名	謝文貴		營造廠名稱	營造廠 彩東陽工程有限公司					
工程核算	5,624,600.- 元			竣工日期	66年9月5日					
發照日期	66年9月10日			開工日期	66年12月1日					
建造執照字號	66建 2633 號									
附註										

臺北縣政府建設局

四、銀級綠建築

綠建築計畫

為取得本案銀級綠建築標章目標，在執行綠建築策略上，主以綠廊環境之延續、都市防洪及降低都市熱島等三大面向著手，各分項說明如下：

(一)地面層延續綠廊脈絡：

如何延伸綠意，創造對都市空間更有益的綠色環境成為重要課題。建築配置設計上，有著聯繫都市綠網的潛力與促進都市居住空間與生態平衡之環境責任。利用立面開口退縮及空中花園的設計，將地面綠化延伸至屋頂，創造立體綠化環境，成為都市環境中的綠色跳島，提供鳥類及小生物等物種，暫時休憩及遷徙的緩衝區塊，成為友善生態環境的綠色基盤環境。

(二)都市防洪、延遲地表逕流防治手法：

氣候變遷對於都市地區防洪措施有著極大的重要性與迫切性，本案採直接滲透設計及貯集滲透設計之保水策略，以延緩因降雨所引起之地表逕流，降低公共排水設施之負擔，減緩都市洪峰現象。並增加雨水收集回收再利用設施，以積極的防制手段，收納因氣候異常之強降雨，於瞬時所帶來之大量的雨水，同時達到水資源運用開源之成效。

(三)屋頂隔熱及都市熱島降溫：

本案為減緩建築物對於熱輻射於熱島效應之影響，將屋頂構造之平均熱傳透率U值控制在0.8(W/㎡.K)以下，不僅降低外殼耗能，並能提升室內舒適度，對於外部環境，亦希望藉由屋頂綠化或連結周圍綠帶所延伸的都市綠島，建構都市立體綠覆網絡。

本案規劃預計通過綠建築標章項目基本要求外，未來將申請六項指標以達到其門檻-「綠化量指標」、「基地保水指標」、「日常節能指標」、「廢棄物減量指標」、「水資源指標」、「污水垃圾指標」，目前預估總得分為42.41分(實際得分依綠建築委員會審查結果)，本案基地面積未達一公頃，可免除生物多樣性指標之評估，故初步落點於「銀級」(41≦RS＜48)。依據綠建築各項指標規劃準則與分析說明如下：

各等級之得分界線一覽表（ 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)	□	□	■	□	□

綠建築標章自評表

綠建築標章評估總表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：

二、建物概要：

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=608.83 TCO2c=275.62	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5= 9.00
■	基地保水指標	λ=0.73 λc=0.25	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5= 9.00
■	日常節能指標	EEV=0.20 EEVc=0.20	$RS4_1$=8.00×【EEV】= 1.60
		Uaw=2.74 Uawc=2.75	$RS4_2$=4.0×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin) = 0.00
		Uaf=4.0 Uafc=4.70	$RS4_3$=4.0×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)= 1.22
		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=0.60 ELc=1.00	$RS4_5$=12.50×(1.00-EL) = 5.00
		EL≦ELc	■合格 □不合格
		Σ(Eqi×Ui)=3.00	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)= 3.00
□	二氧化碳減量指標	CCO_2= CCO_{2C}=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5= _
■	廢棄物減量指標	PI=3.18 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5= 2.03
□	室內環境指標	IE= IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.00】+1.5= _
■	水資源指標	WI=8.00 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=14.00 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5= 3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=42.41			

綠建築

一、綠化量指標

在有限的基地範圍內，透過良好的景觀設計配置，將植物的TCO_2固定能力提升至最大的效益。

1. 綠帶多層次設計規劃：

在基地四周的綠地空間，透過大、小喬木帶狀的配置設計，圍塑空間的獨立性，同時圍塑空間的寧靜，搭配灌木設計，採用複層植栽配置的方式，使基地內的綠地保持連貫性，建構有利於生物移動環境。

2. 綠地規劃

利用基地沿街面搭配綠地設置，連接帶狀設計之喬木與灌木之設計，營造有利於小生物棲息的環境。

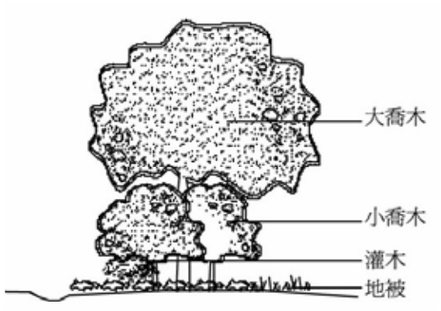
3. 原生植物環境的營造

栽種原生或誘鳥、誘蝶植物，降低外來種之入侵，確保生物多樣性環境之營造及充足之食物來源。

4. 本指標評估分析：

(1)基地基準TCO_{2c}固定量：275.62 kg。

(2)目前TCO_2固定量設計值：608.83 kg，符合基準值。



複層植栽示意圖

綠化量指標評估表－住宿類（2019年版）

一、建築名稱：

二、綠化量評估

植栽種類		固碳當量 Gi (kg $CO_2e/㎡.yr$)	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 (㎡)	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	㎡	
喬木	闊葉大喬木	1.50	覆土深度=___1.5___m 樹穴面積=___4.0___m^2 □免檢討 ■合格 □不合格	223.14 ㎡	334.71
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	1.00	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 □免檢討 ■合格 □不合格	㎡	
	棕櫚類	0.66	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 □免檢討 ■合格 □不合格	㎡	
灌木		0.50	覆土深度=___0.6__m □免檢討 ■合格 □不合格	168.08 ㎡	84.04
多年生蔓藤		0.40	覆土深度=_____m □免檢討 ■合格 □不合格	㎡	
草花花圃、自然野草地、水生植物、草坪		0.30	覆土深度=___0.3___m □免檢討 ■合格 □不合格	165.27 ㎡	49.58
薄層綠化、壁掛式綠化		0.30	覆土深度=_____m □免檢討 ■合格 □不合格	㎡	
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	㎡	

ΣGi×Ai=468.33 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=1.00 α=1.30
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2= 608.83 kg
五、綠化基準值 TCO_{2C} 計算 TCO_2 c=1.5×(0.5×A'×β)， A'=(A_0-Ap)×(1- r)，若 A'＜0.15×A_0，則 A'=0.15 A_0，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_2c= 275.62 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.00，(0.0≦RS2≦9.0)

綠建築

二、基地保水指標

為保護表土層與大氣之水氣循環平衡，地表土壤保水性能佳，將有助於土壤微生物的活動以及都市降溫，在暴雨來時降低地表逕流對基地及周圍土壤的影響。因此，基地內設計主要以保留「綠地」及「人工花台貯集」設計等直接滲透設計，做為主要保水策略。

1.「自然滲透綠覆地設計」規劃：

本案保留建築行為之外的自然綠地，使雨水自然滲入土壤，可直接供給植物成長的水分，對土壤的微生物活動及綠化光合作用有很大的助益，亦對土地涵養水份有貢獻。

2.「人工花園土壤截留設計」規劃:

主要運用於地下室開挖區上方，以反樑及花台之手法，以覆土30~150㎝之深度，截流雨水之土壤保水手法。

3.「透水鋪面」設計:

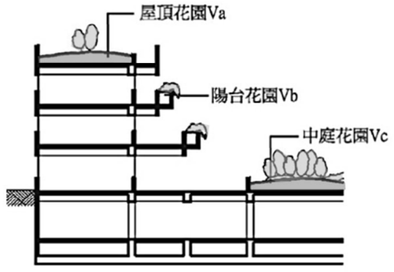
設置透水鋪面保水系統，利用鋪面之間的孔隙來滲透地表逕流水，以容納較大之瞬時降雨量。

4.本指標評估分析：

(1)檢核地質鑽探報告。目前預設最終滲透係數f在10^{-7}（m/s）。

(2)本案保水基準λc=0.25。

(3)現況設計值λ=0.73，已符合基準值。



花園土壤保水設計示意圖

基地保水指標評估表－住宿類（2019年版）

一、建築物名稱：

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=(CL)黏土　　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)	146.64	1.27
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	95.00	1.60
		基層厚度(m)	0.25	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)	272.09	4.18
		花園土壤體積(m^3)	83.6	
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)		
		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)		
		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)		
		開孔率 χ		
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n		
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)		
		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		

ΣQi=7.05

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 $Q' = \sum Q_i = 7.05$ ；

原土地保水量 $Q_0 = A_0 \cdot f \cdot t = 9.62$ ；

$\lambda = \frac{Q'}{Q_0} = 0.73$

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)

綠建築

三、日常節能指標

此指標在建築外殼節能、空調系統效率、固定耗能設備及照明效率提升等四個方向規劃：

1. 建築外殼節能設計

(1) 外部遮陽： 整體立面設計以降低建築不必要之熱負荷為主，開口採外推陽台或開窗退縮等手法，並搭配遮陽板之設計，以阻絕不必要的熱源外，還可創造出立體層次。

(2) 反射率控制：本案玻璃戶外可視光反射率（Gri）控制在0.20以下。

(3) 屋頂隔熱規劃：屋頂熱傳導係數Ui值控制在0.8W/㎡・K以下，以降低輻射熱進入室內的熱量，而達到隔熱效果。

2. 空調節能設計：本案空調管理方式將依各空間之空調使用時間及性質，據以實施空調區劃，並依據未來細部規劃之實際熱負荷之預測值，避免空調過量設計。

日常節能指標評估表－住宿類（2019年版）

一、建築名稱：

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=■ 免評估	□合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Rvi=0.19＜0.20，i=1~n	■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=0.79＜0.80(W/m²・k)	■合格	□不合格
4. 建築外殼節能效率 EEV=α×(Reqc-Req)/(Reqc-Reqmin)或 (SFc-SF)/(SFc-SFmin)=0.20≧EEVc=0.20	■合格	□不合格
5. 外牆平均傳透率 Uaw=2.74＜Uawc=2.75(W/m²・k)	■合格	□不合格
6. 窗戶平均傳透率 Uaf=4.0＜Uafc=4.70W/m²・k)	■合格	□不合格

外殼節能一	$RS4_1$=8.00×EEV=1.60，(0.0≦$RS4_1$≦8.0)
外殼節能二	$RS4_2$=4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)=0.00，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
外殼節能三	$RS4_3$=4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=1.22，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)

B、空調系統節能 EAC

B1 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)=○	c5=Rm=○ c1=Rs=○	
a2=PRf=○	b2=Σ(PFi)/Σ(PFci)=○	c2=Rf=○	
a3=PRp=○	b3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○	c3=Rp=○	
a4=PRt=○	b4=1.00	c4=Rt=○	
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)		

B2 個別空調系統部分(個別空調部分面積 Afc"=_m²，自然通風空調耗能折減率 Vac=_)

1. 具有節能標章證明時，採用一級、二級、三級、四級節能標章空調面積比 Ar1=_；Ar2=_；Ar3=_；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，令 $RS4_2$"=0	■合格	□不合格

子系統得分	$RS4_2$"=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=0.00，(0.0≦$RS4_2$"≦6.0)

綠建築

三、日常節能指標

3. 照明節能設計

室內燈具採高效率光源為主，如LED燈管。使室內照明節能效率EL值，將控制在0.60以下，藉此提升室內節能效率。

4. 固定耗能設備

（1）烹飪設備採用瓦斯爐。

（2）淋浴設備50%採用標準型，50%採用節能型。

（3）電梯100%採用能源回收型電梯。

日常節能指標評估表－住宿類（2019年版）

一、建築名稱：

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=0.60	IDR=1.0	β2=_	δ1=_	δ2=_	
EL"=IER×IDR×(1.0-β2-δ1-δ2)=0.60≦ELc=1.00				■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_5$"=12.50×(1.0-EL) =5.00，(0.0≦$RS4_5$"≦5.0)				
系統得分	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=5.00，(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=_	烹飪設備 Eq3=0.5	沐浴設備 Eq4=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=_	烹飪設備 U3=100%	沐浴設備 U4=100%	節能電梯 U5=100%
系統得分	$RS4_6$= Σ(EqixUi)=3.00，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)				

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS4_1$=8.00×EEV=1.60，(0.0≦$RS4_1$≦8.0)
	$RS4_2$=4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)=0.00，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
	$RS4_3$=4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=1.22，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)
	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=0.00，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)
	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=5.00，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)
	$RS4_6$= Σ(EqixUi)=3.00，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)

綠建築

四、廢棄物減量指標

針對施工空氣汙染、施工廢棄物及拆除廢棄物三項營建污染源進行控管，規劃如下：

1. 採用非金屬再生建材，如高性能混凝土及高爐水泥，增加再生建材之使用。

2. 確實執行建築工程各項粒狀污染物防制措施。

防制措施	措施內容	防治效率 α_3	有無	得分
1. 清洗	工地設有專用洗滌車輛或與土石機具之清洗措施	0.1	有	0.10
2. 污泥沉澱過濾處理設施	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	0.15	有	0.15
3. 車行路面防塵	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土	0.05	有	0.05
4. 灑水噴霧	工地的車行路面	0.03	有	0.03
	堆料棄土區/傾卸作業	0.03	有	0.03
	裸露地面	0.03	有	0.03
5. 防塵罩網等措施	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準	0.08	有	0.08
	土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布	0.08	無	0.00
6. 防塵圍籬等措施	工地周界築有高 1.8m 以上圍籬	0.08	有	0.08
7. 防塵覆被	在裸露地或堆料上植被、噴灑化學防塵劑等措施	0.05	無	0.00
8. 其它措施	指非上述其它防塵措施	認定值		
總得分 $\Sigma\ \alpha_3$=0.55				

廢棄物減量指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：

容許開挖土方基準 Mc(m^3)	0.65	總樓地板面積 AF(m^2)	
工程不平衡土方量 M(m^3)		有利於他案土方量 Mr(m^3)	
建築構造別減量係數 α2		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×Mc)= 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)	100%	100%			
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	0.055			
γ=Σ Xi × Zi × Gi=	0.085				

PId=1.0-α_2-9.0×γ= 0.00 ；且 PId≧0.0

D、施工空氣污染比例 PIa

PIa=1.0–Σ(α_{3i}) = 0.45 ；且 PIa≧0.2

四、廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=3.18

五、系統得分 RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=2.03，(0.0≦RS6≦8.0)

綠建築

五、水資源指標

就各空間類別使用之衛生設備及植栽節水澆灌系統兩方面規劃各項彌補措施，以符合不同使用區塊最有效益之水資源利用。規劃如下：

1. 衛浴設備規劃

(1)大便器：採用符合省水標章之二段式省水馬桶。

(2)小便器：採用符合省水標章之設備。

(3)供公眾使用之水栓：採用符合省水標章之設備。

2. 澆灌系統

採用具雨水感知器、微滴灌或自動偵濕等節水澆灌系統。

3. 雨水回收系統

設置雨水回收系統，收集屋頂雨水並做為景觀澆灌使用，節省寶貴的水資源。



採用符合省水標章之器具



節水之衛生設備



雨水感知器示意圖

水資源指標評估表－住宿類（2019 年版）

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

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3.00
b	小便器	0.50
c	供公眾使用之水栓	0.50
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=	8.00

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 = 20.00m³ 標準值 V_C = 18.46m³ ■合格 □不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f+g=8.00

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

綠建築

六、污水垃圾改善指標

污水、垃圾改善指標大多為興建設備空間與營建管理有關的規定，將從規劃階段依照以下準則逐項考量。

1. 污水改善規劃

本案生活雜排水均規劃接管至公共污水下水道系統。在設計施工階段，即預留專用污物空間及排水孔，並確實督導未來之水電設計及施工者將排水管續接至污水系統，以達指標合格要求。

2. 垃圾改善規劃

(1)設置合理動線之垃圾儲存及處理空間並美化設計。

(2)並落實垃圾資源分類，確實執行及設置具體執行資源垃圾分類回收系統。

(3)規劃設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱。

(4)設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施。

資源回收桶



油脂截留器



防止動物咬食之回收桶

污水垃圾改善指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

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

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

B、垃圾指標查核

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

三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=14.00

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

綠建築

行動不便者用電梯功能設施

(依據內政部令台內營字第0970809360號函訂定發布,第四章昇降設備之相關內容如下)

401 適用範圍

無障礙垂直通路中使用之昇降機，其出入平台及供行動不便者使用之相關設施應依本節規定設置。

402 一般規定

無障礙昇降機與群管理控制下之一般昇降機之呼叫按鈕必須分別設置。

403 引導標誌

403.1 入口引導：建築物主要入口處及沿路轉彎處應設置無障礙昇降機方向指引。

403.2 昇降機引導：昇降機設有點字之呼叫鈕前方30公分處之地板，應作30公分x60公分之不同材質處理（圖403.2）。

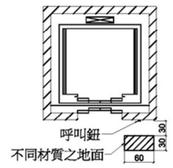


圖403.2

403.3 主要入口樓層標誌：主要入口樓層之昇降機應設置以下無障礙標誌。

403.3.1 突出牆壁：垂直牆面、突出式之無障礙標誌，其下緣應距地板面200-220公分，尺寸不得小於15公分（圖403.3.1）。

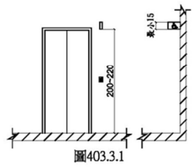


圖403.3.1

403.3.2 平行牆面：平行固定於牆面之無障礙標誌，其下緣應距地板面90-150公分處，尺寸不得小於5公分（圖403.3.2）。

404 昇降機出入平台（停靠處）

404.1 輪椅迴轉空間：昇降機出入口之樓地板應無高差，且坡度不得大於1/50，並留設不得小於直徑1.5公尺之淨空間。

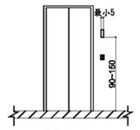


圖404.3.2

404.2 昇降機呼叫鈕：梯廳及門廳內的呼叫鈕之中心線高度應距樓地板面110公分（圖404.2），呼叫鈕左邊應設置點字。呼叫鈕最小的尺寸應為長寬各2公分以上；或直徑2公分以上（圖404.2）。

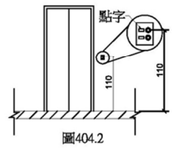


圖404.2

404.3 昇降機入口的觸覺裝置：在昇降機各樓乘場入口兩側之門框或牆柱上應裝設觸覺裝置及顯示樓層的數字、點字符號，單一浮凸字時，長寬各8公分以上。二個或二個以上浮凸字時，每一個浮凸字尺寸，應寬6公分、長8公分以上，標誌之中心點應位於樓地板面上方135公分，且標示之數字需與底板的顏色有明顯不同（圖 404.3）。

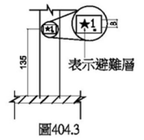


圖404.3

405 昇降機門

405.1 昇降機門：昇降機門應水平方向開啟，並為自動開關方式。如果門受到物體或人的阻礙時，昇降機門應設有可自動停止並重新開啟的裝置，此裝置應透過感應到地板面15～25公分及50～75公分處之障礙物來啟動。

405.2 關門時間：梯廳昇降機到達門開啟至關閉之時間，不應少於5秒鐘；若由昇降機廂內按鈕開門，昇降機門應維持完全開啟狀態至少5秒鐘。

405.3 昇降機出入口：昇降機出入口處之樓地板面，應與機廂地板面保持平整，其與機廂地板面之水平間隙不得大於3.2公分。

406 昇降機廂

406.1 機廂尺寸：昇降機門的淨寬度不得小於90公分，機廂之深度不得小於135公分（不需扣除扶手佔用之空間）（圖406.1）；但集合住宅昇降機門的淨寬度不得小於80公分。

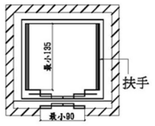


圖406.1

406.2 扶手：機廂內至少兩側牆面應設置扶手，扶手之設置應符合207節之規定。

406.3 後視鏡：面對機廂之後側壁應設置安全玻璃之後視鏡（若後側壁為鏡面不銹鋼或類似材質得免之）或懸掛式之廣角鏡（寬30-35公分，高20公分以上），後視鏡之下緣距機廂地面85公分，寬度不得小於出入口淨寬，高度大於90公分。

406.4 輪椅乘坐者操作盤：有一組操作盤，最上層標有樓層指示的按鈕中心線距機廂地面不得大於120公分，（如設置位置不足，得放寬至130公分），且最下層按鈕之中心線距梯廂地板面不得小於85公分，在控制面板上應設置緊急事故通報器；另操作盤距梯廂入口壁面之距離不得小於30公分、入口對側壁面之距離不得小於20公分（圖406.4）。

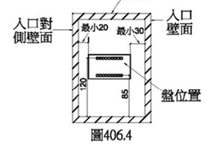


圖406.4

406.5 按鈕：按鈕之最小尺寸至少應為2公分，按鈕間之距離不得小於1公分，其標示之數字需與底板的顏色有明顯不同，且不得使用觸摸式按鈕。（圖406.5）

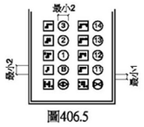


圖406.5

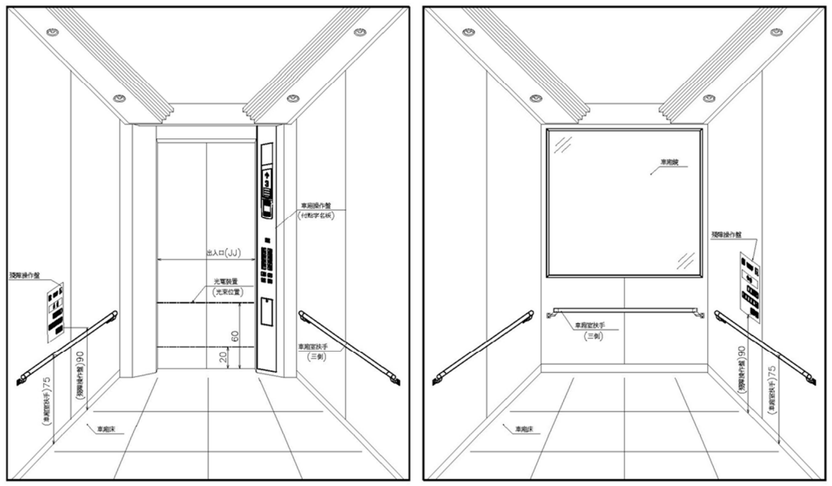
406.6 點字標示：點字標示應設於一般操作盤（直式操作盤）按鈕左側，（30層以上之建築物，若設置位置不足，可設在適當位置）。點字標示詳如表406.6。(其中◉表示避難層)。表406.6規定以外之點字表示，以注音符號版本點字標示。

表406.6

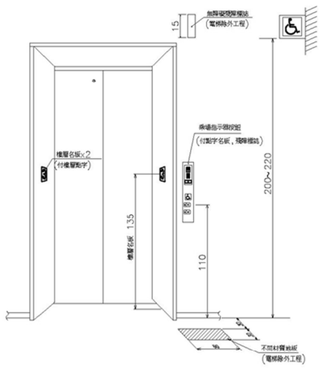
點字	昇降機符號	點字	昇降機符號	點字	昇降機符號	點字	昇降機符號
⠃⠁	B1	⠃⠙	4	⠃⠑	11	⠑⠁	☆
⠃⠃	B2	⠃⠋	5	⠃⠓	12	⠑⠃	△
⠃⠉	B3	⠃⠛	6	⠃⠑	13	⠓⠁	☾
⠃⠙	B4	⠃⠓	7	⠋⠁	上	⠋⠃	⊗
⠃⠁	1	⠃⠚	8	⠓⠁	下		
⠃⠃	2	⠃⠋	9	⠓⠃	閘		
⠃⠉	3	⠃⠙	10	⠒⠓	關		

406.7 語音系統：機廂內應設置語音系統以報知樓層數、行進方向及開關情形。

406.8 集合住宅昇降機：集合住宅之昇降機尺寸，門之淨寬不得小於80公分，機廂之深度不得小於125公分（不須扣除扶手佔用之空間），且語音系統得增設開關。



行動不便者用車廂及車廂器具示意圖



行動不便者用乘場及乘場器具示意圖

本案電梯皆採用能源回收型電梯

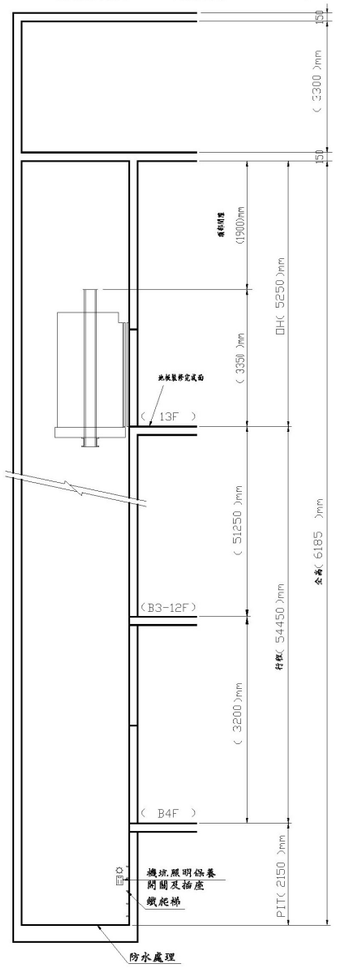
電能回生轉換器-PCNV

電梯通常由電源供電運轉（供電模式）；然而，當車廂重載下行或輕載上行時，捲揚機會像發電機一樣發電（發電模式）。以往捲揚機產生的多餘電能是以熱能形式消耗掉，但本機種採高科技能源回生技術，可將回生能源回收再利用，與沒有配備電能回生轉換器的同類型電梯相比，此系統最大可節省約35%能源。此外，電能回生轉換器還可減少諧波電流，降低運轉噪音。

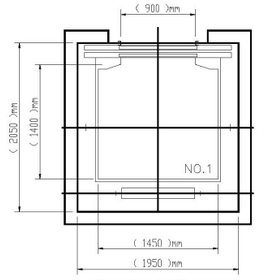
綠建築

A｜鋼索式升降梯

頂部安全距離(頂部間隙)=3.30M,
符合CNS10595篇第4項之頂部間隙規定,
速度105M/MIN之電梯須>1.80M,故使用安全無虞.

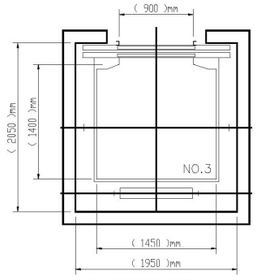


機械室升降路及機坑剖面圖 (1/30)



NO.1 升降路平面圖 (1/60)

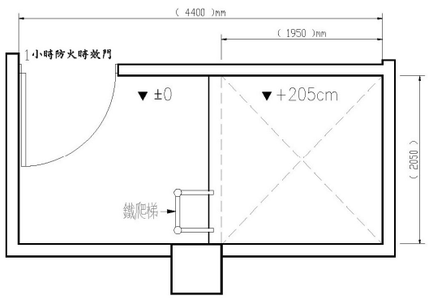
升降路面積:(2.05×1.95)=(3.9975)㎡



No.3 升降路平面圖 (1/60)

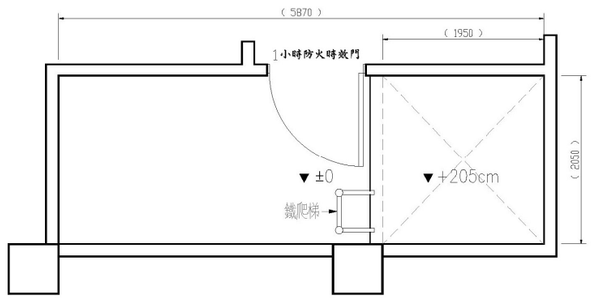
升降路面積:(2.05×1.95)=(3.9975)㎡

電梯規格表	
編號	(NO.1、NO.3) 號機
型式	鋼索式
用途	(乘客) 用
額定載重(人數)	(800)公斤 (12人)
額定速度	(120) M/MIN.
停止樓數	(B4-13F) (17停)
行程	(54450) mm
頂部安全距離	[1800] mm 以上
機坑深度	[2100] mm 以上
車廂內淨尺寸	寬(1400)深(1400)高(2500)
緩衝器型式	(油壓)式



NO.1 機械室平面圖 (1/60)

機械室面積:(2.05)X(4.40)=
(9.02)㎡≧升降路面積X2=(7.995)㎡



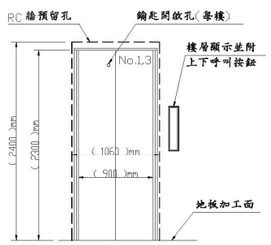
NO.3 機械室平面圖 (1/60)

機械室面積:(2.05)X(5.57)=
(12.0335)㎡≧升降路面積X2=(7.995)㎡

樓層高度表	
層名	層名mm
(B4F)	(3200)
(B3F)	(3200)
(B2F)	(3200)
(B1F)	(3800)
(1F)	(4200)
(2-13F)	(各3350)
OH	(5250)

升降機設置安全裝置如下:

1. 車廂及升降路上所有出入口之門扉如未完全關閉時,無法使車廂升降之裝置.
2. 車廂未停止於升降路出入口之正確位置時, 非使用鑰匙無法自外面開啟門扉之裝置.
3. 操作者放開以人工操作方式運轉之操縱器時, 該操縱器需能自動回復車廂停止時之狀態.
4. 應在車廂內及車廂上裝置可切斷動力之停止開關.
5. 能在車廂超過額定速度但尚未超過額定速度1.3倍之前(額定速度在每分鐘45公尺以下之升降機為每分鐘60公尺),能自動遮斷動力之裝置.
6. 車廂之下降速度超過第五項所述之裝置之應作用之速度(額定速度在每分鐘45公尺以下之升降機, 為車廂下降速度達到同款列舉之裝置之應作用之速度或超過該速度)時,能使車廂之速度在未超過相當於額定速度之1.4倍之前(額定速度每分鐘45公尺以下之升降機為每分鐘63公尺)即行自動制止下降之裝置.
7. 應設有防止車廂與升降路頂部之底面衝撞之終點極限開關
8. 如車廂或配重於第六項所述之裝置應作用之速度下降衝撞於升降路之底部時, 應設有保護車廂內人員安全之衝撞緩和裝置.
9. 搖網式升降機, 應設有搖搖用鋼索過搖或鬆弛時即能自動遮斷動力之裝置.
10. 動力切斷後, 須有適當裝置以制止電動機及機廂因慣性而斷續運轉.
11. 火災時, 車廂可管制運轉(設有火災受信總機之建物才需設置)
12. 停電時需有能自機廂內與外部連絡之裝置, 機廂內地面應有一勒克斯以上之照明裝置.
13. 須設有超載警鈴, 使機廂門在超載時無法關閉.
14. 車廂上需裝置檢查用手動開關及安全鋼杆.
15. 鋼索頭張巴式合金並以雙重螺帽鎖緊並加裝開尾楯固定.(鋼索頭亦得以楔式制止器固定).
16. 導軌之承間距不得大於3.6公尺.
17. 緊急升降機應設特別手迅裝置.
18.
    1) 於車廂上實施運轉操作時,確保頂部安全距離在1.2M以上之裝置.
    2) 於升降路底部從事維護保養及檢查,以手動操作時,確保底部安全距離在1.2M以上之裝置.



乘場門立面圖 (1/60)



機械室出入口門立面圖 (1/30)

機房門尺寸:
淨寬(1.2)M ≧ 0.7M
淨高(1.8)M ≧ 1.8M

本案電梯皆採用能源回收型電梯
電能回生轉換器-PCNV
電梯通常由電源供電運轉(供電模式);然而,當車廂重載下行或輕載上行時,捲揚機會像發電機一樣發電(發電模式).以往捲揚機產生的多餘電能是以熱能形式消耗掉,但本機種採高科技能源回生技術,可將回生能源回收再利用,與沒有配備電能回生轉換器的同類型電梯相比,此系統最大可節省約35%能源.此外,電能回生轉換器還可減少諧波電流,降低運轉噪音.

頂部安全距離(1.9)M ≧ [1.8]M 依建築技術規則建築設備編第(111)條規定
機坑深度 (2.15)M ≧ [2.1]M 依建築技術規則建築設備編第(111)條規定
機房高度 (3.3)M ≧ [2.2]M 依建築技術規則建築設備編第(115)條規定

五、銀級智慧建築

智慧建築設計專章說明

一、智慧建築標章規劃說明

(一) 本智慧建築標章規劃以銀級為目標，銀級之評估項目為綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、節能管理及健康舒適指標等七項指標。

(二) 依據智慧建築評估手冊2016年版，符合所有基本規定，並於鼓勵項目中取得91分，則符合銀級基準。

等級 / 評分	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
基本規定	全部符合	全部符合	全部符合	全部符合	全部符合
鼓勵項目	0分	50~89分	90~119分	120~139分	140分以上

等級評定表

二、各項指標規劃策略

(一) 綜合佈線指標

1.性能整合

採用FTTH光纖服務，並進行電信、資訊、工作區佈線、同軸佈線、建築物控管與智慧服務系統之佈線整合。資訊佈線依TIA或ISO/IEC等級配置，並有效達到最佳化且預留未來擴充的空間。

2.管理與維運

採用符合EL-3600規範之佈線標示與識別，並於竣工時提出測試報告並訂定維運計畫供管理單位遵循。



配線空間應用整合



共通化標準配置

(二) 資訊通信指標

1.電話交換數位化

採用數位式IP電話交換機，並搭配不斷電設備。

2.區域網路

設置公共無線網路、網路管理系統與防火牆。

3.公共收訊天線

除了依需求建置第四台系統與網路電視外，設置電視天線收訊系統，提供建築多元收訊管道。



網管與防火牆



多元收訊管道

(三) 系統整合指標

1.中央監控系統

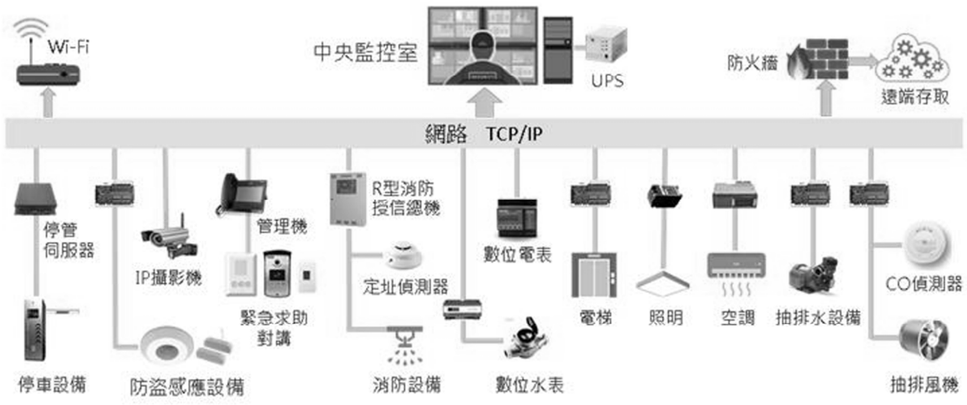
系統包含電力、中央空調、照明、衛生給排水、送排風、電梯與消防。於中控的Web化操作環境中，能明確顯示設備使用狀態、故障監視及事件發生之處置及歷史紀錄功能，且有遠端緊急通報之能力。

2.系統整合

運用建築智慧化與自動化管理方法，以共通通訊協議整合保全、對講、門禁、監視錄影、緊急求救與停車管理系統，使各項資訊集中於中控系統，有效減少空間消耗與人力資源的投入，降低物業管理成本。

3.系統間連動控制

消防系統連動空調、送排風、門禁、電梯及照明。



中央監控系統架構示意圖

智慧建築

(四) 設施管理指標

1.標準化流程

透過通報時，系統畫面會同時跳出處置方式、維修人員電話與設備歷資產、效能與運轉等管理文件、報表與預算，達成建築物的效能水準及持續性的發展。

2.全功能作業系統

設置物業與設施管理整合作業系統，可依維管與保養計畫的排程自動跳出通知、報表與相關人員名冊，管理更加有效率。

3.運轉分析

當設備異常史資訊，加快處置流程。



智慧建築與維護管理說明圖

(五) 安全防災指標

1.逃生

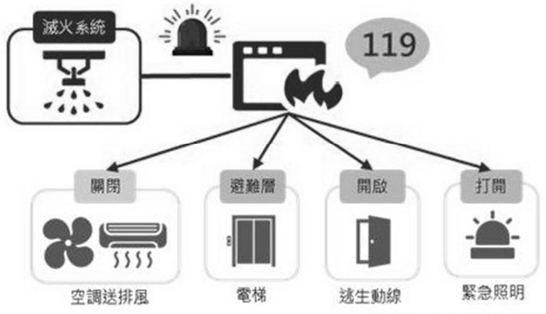
災害發生時，逃生動線上的門禁將自動解除，電梯自動停靠於避難層。除廣播、緊急照明燈光引導外，電子佈告欄將影音通報並撥放消防設備分布暨避難疏散路線圖，加強逃生資訊傳達效果。

2.防盜

門禁系統與防盜感應設備可連動攝影機與警報系統。有人員異常進出狀況或侵入時，管理中心的監控畫面自動跳圖顯示警報位置，達到建築安全防災智慧化的功能。

3.緊急求救

當求救訊號啟動後，監控系統會自動跳圖顯示來源地點與現場畫面，有助於管理者能了解現場狀況，進而提供協助或排除障礙。



防火連動系統說明圖

(六) 節能管理指標

1.設備節能

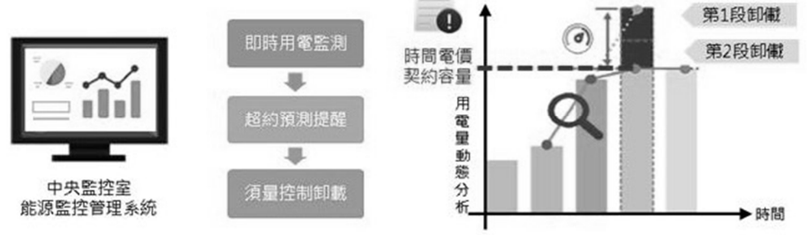
採用符合經濟部能源效率標準之無風管空氣調節機容許耗用能源基準，節約主要耗能設備用電。

2.能源監視

設置數位水表、數位電表。

3.需量控制

公共用電具備需量控制功能，利用數位電表之數據回饋，能源管理系統能進行圖形化及時動態分析，當預測電力用量可能超過時間電價契約值時，及時進行卸載非必要用途之高用電設備，避免超約受罰。



能源監控說明圖

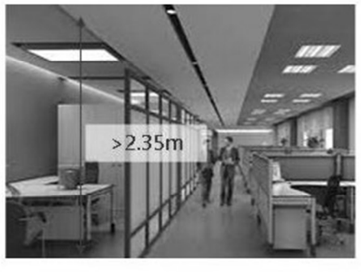
(七) 健康舒適指標

1.室內高度

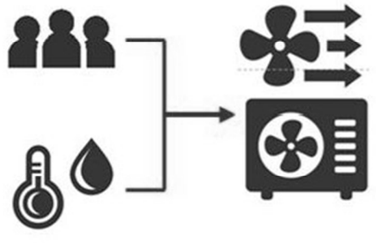
本案建築居室之天花板淨高設定大於2.35公尺，確保佈線空間與設施設備空間，並保持空間便利性與舒適性，及對空氣流通性與光線分布均勻度之健康建築相關性質，具有正面效益。

2.室內環境品質

居室空間設置溫度溼度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動，提供舒適宜人的室內環境。



天花淨高說明圖



溫濕度器控制空調起停

智慧建築

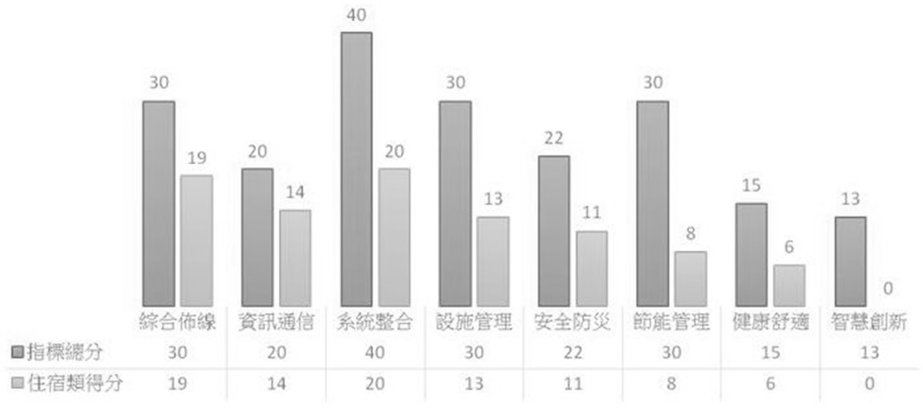
指標評估

指標	項目	評估內容	分數	住宿類自評結果
綜合佈線指標	1.1 佈線規劃與設計	1.1.1佈線規劃完整涵蓋：電信佈線、資訊佈線、建築物控管佈線、宅內/工作區佈線、同軸佈線與其他佈線(如：DAS)等需求。	2	2
		1.1.3主體佈線採用光纖化架構設計。	1	1
		1.1.4工作區($10m^2$)/住宅內廳房配置RJ-45插座三組以上。	3	1
		1.1.5水平/工作區，或宅內佈線系統全數採用同一等級之線纜與接續器材(例如：使用Cat6等級之UTP水平配線，搭配同等級之出線匣、跳線與接續面板)。	1	1
	1.2 佈線應用與服務	1.2.1支援進階之電信、數位匯流相關等服務。	2	2
		1.2.2支援光纖資通訊相關服務(如：FTTB或FTTH、光纖區域網路、光纖社區網路等)。	2	2
		1.2.3支援建築物控管系統(電力、空調、照明、衛生給排水、通風、電梯、消防系統)。	2	1
		1.2.4支援智慧服務系統(監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救、智慧家庭自動化)。	2	1
	1.3 佈線性能與整合	1.3.1佈線「系統等級」可達Cat 6(或等同)以上之標準。	1	1
		1.3.2配置之佈線可支援300Mbps(含)以上之傳輸速率。	3	2
		1.3.3電信佈線與資訊佈線(CA/OA)達成整合建置。	2	2
		1.3.4電信佈線、資訊佈線與建築物控管佈線(CA/OA/BA)達成整合建置。	1	1
	1.4 佈線管理	1.4.2具備佈線系統竣工測試報告或測試計畫說明。	2	2
	綜合佈線指標鼓勵項目得分小計			19
資訊通信指標	2.3 區域網路	2.3.1在適當公共空間配置適量無線區域網路。	2	2
		2.3.2網管系統提供中文圖形化介面操作功能。	1	1
		2.3.3網管系統提供遠端監控及操作功能。	1	1
	2.4 公眾行動通信涵蓋	2.4.1以室內天線系統、微基地台等輔助涵蓋設施，提供建築物內(含地下室、電梯間等)行動通信無死角。	4	4
		2.4.2提供建築物內多家行動通信業者通信無死角。	2	2
	2.6 公共資訊顯示	2.6.1在適當公共空間設置明顯之資訊顯示設備，平時可顯示各種固定或動態訊息或影音多媒體畫面等。	2	2
		2.6.2緊急狀況時可以顯示相關之緊急訊息。	2	2
	資訊通信指鼓勵項目得分小計			14
	3.1 中央監控系統之整合效能	3.1.1納入中央監控系統之設備均可依時間或事件發生時進行遠程控制之能力。	2	2
		3.1.2具監控系統動態數據資料庫之產出能力、結構內容項目與整合銜接方式。	3	3
		3.1.3具監控系統動態資料圖形化分析之功能、內容項目。	2	2

指標	項目	評估內容	分數	住宿類自評結果
系統整合指標	3.2系統整合平台	3.2.1各專業子系統之通訊協議均需轉換成TCP/IP協議整合於中央監控系統平台。	3	3
	3.3 系統整合之具體互動關聯	3.3.2可具與停車管理系統相關之連動作為。	2	2
		3.3.5可具與監視攝影系統相關之連動作為。	2	2
	3.4系統整合之操作與管理	3.4.2影像攝影系統採Web化操作環境。	2	2
		3.4.3門禁管理系統採Web化操作環境。	2	2
		3.4.4整合系統具跨不同智慧終端設備操作功能(非以Web瀏覽器方式)。	2	2
	系統整合指標鼓勵項目得分小計			20
設施管理指標	4.1 資產管理	4.1.1資產管理制度(包括不動產標的產權、租賃管理)。	3	3
		4.1.2設施使用動態管理(包括設施使用對象、申請、計費、紀錄等管理)	3	3
	4.2 效能管理	4.2.1預期使用機能需求評估與規劃(包括使/建照記載、各空間機能用途配置計畫等)。	3	2
		4.2.3提供資訊收集、記錄、儲存及傳輸的決策支援系統功能(產製各類管理報表)。	3	2
	4.3 組織管理	4.3.1訂定專業協約廠商的管理制度(包括招標、契約、監管、履約等)。	3	3
	設施管理指標鼓勵項目得分小計			13
安全防災指標	5.1 防火系統	5.1.4防火系統故障時發出信號警報並標示出故障位置。	1	1
	5.2 防水系統	5.2.1設置漏水警告設備：於機電設備空間等相關場所偵測漏水現象並自動發佈警告信號。	1	1
		5.2.2設置淹水偵測設備：建築物之地下或低窪地區設置淹水偵測設備。	1	1
	5.3 門禁系統	5.3.1系統具有讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉入口的控制裝置。	2	2
	5.4 停車管理系統	5.4.2系統具有車輛和車牌號碼自動識別功能 (或如e-Tag及其他類似之車輛與車牌之自動識別系統)。	1	1
	5.5 緊急防災求救系統	5.5.1具消防、防盜、對講、緊急求救與用戶行動電話手機訊號通報之整合性功能。	1	1
		5.5.2具瓦斯洩漏與用戶行動電話手機訊號連線之整合性功能。	1	1
		5.5.3具遠端控制或自動遮斷有害氣體外洩之整合性功能，或裝設微電腦瓦斯錶。	1	1
		5.5.4緊急求助系統能與監視系統連動：系統能顯示求救訊號之樓層或位置。	1	1
		5.5.7地震時可自動關閉瓦斯及控制升降機至最近樓層部分之設施。	1	1
	安全防災指標鼓勵項目得分小計			11

智慧建築

指標	項目	評估內容	分數	住宿類自評結果
節能管理指標	6.1 能源管理	6.1.1空調、照明、動力、插座設備等設備具有運轉狀態之監視功能。	1	1
	6.2 設備效率	6.2.1採用優於經濟部能源局公告之能源效率標準的冰水主機、窗(壁)型、分離型及箱型空調機。	2	2
	6.3 節能技術	6.3.2空調設備智慧化節能(如：人感、主機運轉台數控制、全熱交換器、多聯變頻、變風量、變水量、二氧化碳濃度外氣量控制、外氣冷房、室內機(窗型、分離型、多聯變頻)內建人體日照感應技術、App或ICT雲端應用管理等系統，具有智慧控制技術之節能效益)。	4	2
		6.3.3照明設備智慧化節能(如：採用晝光利用、時程控制、人員感知控制、情境模式控制、調光控制、App或ICT雲端應用管理等智慧照明技術)。	4	2
		6.3.4動力設備智慧化節能(如：泵、排風扇、電梯及熱泵等動力設備具有自動控制技術之節能效益)。	3	1
	節能管理指標鼓勵項目得分小計			8
健康舒適指標	7.1 室內空間健康舒適	7.1.2在居室設置室內溫度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	2	2
		7.1.3在居室設置室內濕度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	2	2
	7.2 健康管理系統	7.2.1具傳輸功能之生理監測裝置(如血壓偵測、心跳偵測、血糖偵測等)。	1	1
	7.3 生活服務系統	7.3.2於公共區域提供具有多樣性的娛樂服務(如影音的隨選視訊、多方遊戲競賽以及視訊享受等)。	1	1
	健康舒適指標鼓勵項目得分小計			6
總得分				91



指標配分圖

六、耐震標章

結構設計綱要

壹、結構系統概述

一、建築概要

本案工址位於新北市新店區民權段 334 地號等 7 筆土地，使用用途為集合住宅,擬興建之規模為地下四層,地上十三層之 RC 構造大樓。地上總樓高為48.70公尺，開挖深度為 15.95 公尺。

二、上部結構系統

(一)、本案上部結構系統 X 向採用 RC 樑柱韌性抗彎矩構架系統(SMRF)，Y 向採用二元系統(剪力牆)。

(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)、本工程開挖地下四層，參考鄰近之土層鑽探資料，本案基礎層應座落於礫石層，基礎結構擬採用筏式基礎。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)本案基礎深度約為 15.95m，地下四層採用厚度 80cm 之 RC 外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

二、建築物耐震設計規範及解說 (100.10.1)

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(104.1)

參、材料規格

一、混凝土

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

(二)、混凝土第 28 天齡期之最小抗壓強度(fc')規定如下：

fc'=420kgf/cm^2(B4F~4FL 以下(含 4FL))

fc'=350kgf/cm^2(4F~8FL(含 8FL)))

fc'=280kgf/cm^2(8F 以上)

二、鋼筋

(一)、鋼筋須符合 CNS560 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(fy)規格如下：

#3~#8　　fy = 4200kgf/cm^2(SD420W)

#10~#11　fy = 5000kgf/cm^2(SD490W)

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

a.屋頂		0.30 t/㎡
b.集合住宅(2F 以上)		0.20 t/㎡
c.1F	室內(含室外)	1.00t/㎡
d.停車場(B4F~B1F)		0.50t/㎡
e.機房		1.00 t/㎡
f.台電配電室		0.90 t/㎡

註：屋頂植栽、覆土及水箱、水重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(新北市新店區)屬於 37.5m/s 風力區，地況取為地況 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，以確保居住使用之舒適性。

四、地震力

(1)水平地震力計算

依據 100.10.1 頒佈之最新「建築物耐震設計規範」要求，進行設計地震力檢核，水平地震力設計參數如下：

(2)工址反應譜係數

耐震標章

工址類別：台北盆地 (新北市新店區大同里，屬台北三區)

水平譜加速度係數：

短週期設計水平譜加速度係數　　Sds = 0.60

短週期最大水平譜加速度係數　　Sms = 0.80

最新建築物耐震設計規範之最小設計水平總橫力 Vcode 依下式計算：

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

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

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

其中 W=建築物全部靜載重

Sad 及 Fu 依最新建築物耐震設計規範計算

本案法規地震力 EPA=0.24g 擬提升至 0.3g，相當於耐震六級。

最小總橫力依下述豎向分配於構造之各層及屋頂。構造物之集中橫力 F，依下式計算：

Ft=0.07 T Vcode

Ft 不必大於 0.025 V，若基本振動週期 T 為 0.7 sec 以下，Ft 可令為 0，最小總橫力 V 扣除 Ft 後剩部份，應依下式分配於構造物之屋頂及其餘各層：

$$F_x = \frac{(V - F_t)W_x h_x}{\sum_{i=1}^{n} W_i h_i}$$

(3)垂直地震力計算

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

可得 Vx=K_ZW，其效應等於是把樓版的靜載重乘以±Kz 值加在樑上。由於樑係與樓版一起振動，因此垂直地震力的效應等於將其單位長度重量乘以 KZ，柱因與地表一起上下運動，因此為單位長度重量乘以 Z ν Ι /αy。

(4)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，則按建築物耐震規範（2011）第 2.12 條的規定依下式計算：

V= KW1

其中 $K \geq 0.1(1-\frac{H}{40})S_{DS}I$

H 為自地表面往下算至該處之深度 ≦ 20 m

W1=該地下層之重量

五、電腦程式之設計及應用方法

1.結構分析程式

CSI-ETABS 6.03 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性構架，假設樓版為剛性體，承受水平側力後，再傳給樑柱構件。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)分析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。

(3)層間相對位移:

於下列地震力作用下，每一樓層與其上、下相鄰樓層之相對 側向位移除以層高，其值不得超過 0.005。

$$V = \frac{I}{4.2}\left(\frac{S_{aD}}{F_u}\right)_m W$$

(4)建築物之碰撞間隔:

為避免地震時引起的變形造成鄰棟建築物間的相互碰撞，建築物應自留設設計地震力作用下產生位移，乘以 0.6x1.4αyRa 倍。目前本案進行設計時，與兩側鄰房較接近部份所留設距離，皆依上式加以檢討。

(5)極限層剪力強度之檢核:

為使建築物具有均勻之極限剪力強度，無顯著弱層存在，應依可信方法計算各層之極限層剪力強度，不得有任一層強度與其設計剪力比值低於其上層所得比值 80%者。若弱層之強度足以抵抗總剪力之地震力者，不在此限。

4. 載重組合:

(1) U＝1.4DL

(2) U＝1.2DL +1.6LL

(3) U＝1.2DL +0.5LL±0.3*1.0EQv±1.0EQh

耐震標章

(4) U＝1.2DL +0.5LL±1.0EQv±0.3*1.0EQh

(5) U＝1.2DL +0.5LL±1.6WL

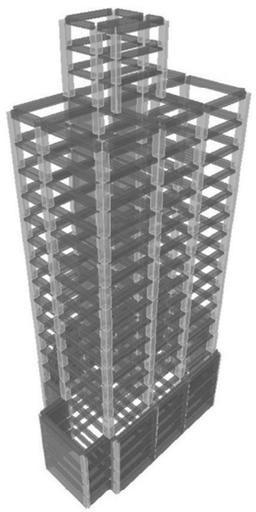
(6) U＝0.9DL±1.0EQv±0.3*1.0EQh

(7) U＝0.9DL±0.3*1.0EQv±1.0EQh

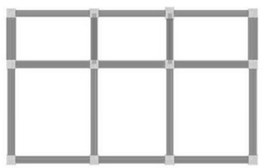
(8) U＝0.9DL±1.6WL

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

伍、結構分析模型



結構模式立面



結構模式平面

陸、開挖擋土措施規劃

本工程預計開挖地下四層，開挖深度約為 15.95m，參考鄰近之土層鑽探資料，本案基礎層應座落於礫石層，基礎結構擬採用筏式基礎，施工法擬採用順打工法，以連續壁+H 型鋼內支撐做為地下室開挖臨時擋土措施，80cm 連續壁亦作為永久性地下室外牆，開挖期間密切執行嚴謹的監測計畫，以確保開挖過程基地及鄰房之安全性。

柒、耐震標章相關說明

除了依規範規定提升本案結構系統之耐震設計強度外，為有效提升結構體之施工品質，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。

附錄八、 相關合約與費用證明文件

一、 都市更新規劃委託費用

新北市新店區民權段331地號等7筆土地

辦理都市更新委託服務合約書

甲方：鑫忠建築開發股份有限公司

乙方：弘傑城市開發股份有限公司

中華民國　111　年　9　月

辦理都市更新委託服務合約書

立合約書人　鑫忠建築開發股份有限公司　（以下簡稱甲方）
弘傑城市開發股份有限公司　（以下簡稱乙方）

緣甲方欲擔任實施者辦理「新北市新店區民權段331地號等7筆土地」(以下簡稱本案)，由甲方委任乙方辦理都市更新相關事宜，經雙方意思表示合致，同意訂立辦理都市更新服務委任契約書(後簡稱本約)條款如後，以資遵守：

第一條 工作項目與範圍

一、 本案為<劃定更新單元、擬定事業計畫及擬定權利變換計畫>，並**以事業計畫及權利變換分送方式**申辦。

二、 實際工作範圍，以整清鄰地323-1地號(國有地)及建築線、水溝位置後為準。

第二條 執行內容

一、 申請自行劃定更新單元：
（一） 發函文化局，函詢樹保、文化古蹟歷建及溝渠程序。
（二） 製作都市更新單元檢討書及各類簽證書表。

二、 事業計畫及權利變換計畫前置作業階段：
（一） 擬定案件進度表及掌控進度。
（二） 提醒並協調各單位應辦理事項，追蹤工作。
（三） 協助業主判斷都更相關開發課題。
（四） 出席參與本案前期建築設計、估價、交通規劃等相關會議，提供都市更新審議原則及相關意見。

三、 擬定都市更新事業計畫及權利變換作業階段**(報核前)**：
（一） 協助辦理估價師抽籤會議之通知及抽籤程序。
（二） 辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會。
（三） 協助辦理房車選配作業。
（四） 辦理重複選配之公開抽籤程序。
（五） 擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫法定書圖。
（六） 辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫報核。

四、 都市更新事業計畫及權利變換計畫審議階段**(報核後)**：
（一） 辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫之申請行政作業程序。
（二） 出席公辦公聽會及聽證會。
（三） 與承辦及各單位溝通協調。
（四） 出席專案小組會議、審議大會簡報並答詢。
（五） 辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫核定公告。

五、 計畫執行階段**(核定後)**：
（一） 協助權利變換結果通知之寄發。
（二） 協助拆遷通知與拆遷補償費發放作業。
（三） 協助不願或不能參與者補償金發放作業。
（四） 權利變換計畫發布實施後，協助辦理申請更新期間稅捐減免。
（五） 配合估價師及代書計算權利變換差額價金。
（六） 協助通知接管及差額價金繳納作業。
（七） 協助地政士辦理囑託登記事宜。

六、 取得使照後辦理成果備查。

第三條 工作費用

一、 本案為事權分送，乙方收取服務費用為新台幣880萬元整(含稅，以下同)。

	期別	工作期程	金額(萬元)
	1	簽約	40
事業計畫前置作業階段	2	召開事業計畫自辦公聽會時	50
	3	事業計畫報核時	60
事業計畫審議階段	4	事業計畫公展時	45
	5	事業計畫專案小組審議時	45
	6	事業計畫聽證會時	45
	7	權事業計畫都更大會審議時	45
	8	事業計畫核定時	60
權利變換計畫前置作業階段	9	通知開始啟動權利變換計畫時	30
	10	估價師選任會議時	30
	11	權利變換計畫自辦公聽會時	60
	12	權利變換計畫選配期間結束時	60
	13	權利變換計畫公開抽籤完成時	60
	14	權利變換計畫報核時	40
權利變換計畫審議階段	15	權利變換計畫公展時	40
	16	權利變換計畫專案小組審議時	40
	17	權利變換計畫聽證會時	40
	18	權利變換計畫都更大會審議時	40
	19	權利變換計畫核定時	40
施工完成領得使照後	20	成果備查時	10
合計			880

備註：
甲方應提供印有集團或公司名稱之信封袋，以供程序中發函或寄發通知之用。

二、 以上費用不包含：
（一） 各專業技術顧問之服務費用：如三家估價師估價及簽證業務費用、都市計畫技師簽證費用、建築師及景觀技師業務費用（如建築設計、都市設計審議、景觀設計、指定建築線等）、測量技師業務費用（如現況地形、建物測量等）、交通技師業務費用（如交通影響評估）、環工技師業務費用（如環境影響評估）、地政士業務費用（如土地分割、鑑界、產權面積分算、產權登記等）、其他專業技師服務費用（如綠建築、水土保持、鄰房土木

鑑定等)、成果備查時之會計師或財務作業費用。

(二) 如因應第三級防疫措施需於特殊地點開會(室內外群聚人數依中央疾管署規定),甲方應負責協商取得戶外會議地點許可,並負責提供其會議所需之直播電腦、會議桌、椅、隔板、布幕、電源發電機及等待區域棚架…等設施設備。

(三) 本都更案專屬網頁設置費(依規定需於實施者公司網站)、鄰地協調會及周知說明會、自辦公聽會之場地費、茶水費、專家學者出席費、登報公告、發函郵資及各類簡報等函件之印刷費、光碟片壓製費、各階段之報告書印刷費。

(四) 都市更新事業概要、容積購買費用(及容移代金)、容積移轉辦理費、銀行信託或建築經理相關費用。

(五) 行政單位之審議(查)費、其他各類行政規費、保證金等(屬於實施者應繳付給政府的費用)。

(六) 簽約後,如甲方變更範圍或計畫內容,致使須重行程序時,則雙方同意甲方應依該工作期款85折補貼為乙方重製作業費用(如事業計畫需重行公展時,則須補貼乙方新台幣38.25萬元整)。惟如因審議意見修正者,屬本約工作內容,不另計價。

(七) 如事業計畫或權利變換計畫核定後,而甲方須辦理變更時,則變更費用由甲乙雙方另議之。

第四條　甲方應配合事項

一、 提供含鄰地範圍計算之1/10事業計畫同意書,以供向新北市更新處辦理土地及建物謄本准予申請函。

二、 甲方提示申請函,至地政事務所申請本案之第三類土地及建物謄本(需申請全部的全部)、地籍圖。

三、 於公聽會前,提供本案達同意門檻比例且完整簽名用印(自然人無須印鑑章,下同)之事業計畫同意書影本供乙方查核。

四、 於選屋期間後,提供本案權利變換關係人完整簽名用印之各類權利變換選屋書件。

五、 提供本案報告書內所需之申請書、委託書、授權書、委任書等各類文件之簽證(需公司變更事項登記證上之印鑑大小章)。

六、 凡更新作業範圍區域內之資料圖表及參考資料,須經甲方才能取得者,則甲方必須提供或協助出具函向有關機關索取,以利乙方之作業。

第五條　履約責任

一、 除本契約或法律另有規定外,雙方不得無故停止或終止本契約,亦不得拖延本契約工作之進行 。

二、 乙方應盡善良管理人注意義務及誠實信用原則辦理甲方委任工作項目,不得有不正當行為及違反或廢弛業務上應盡之義務。

三、 工作瑕疵係因甲方堅持要求,或因甲方提供之資料或數據有誤而生者,乙方不負擔保責任。

第六條　契約之終止與解除

一、 甲方有下列情形之一者,乙方得以書面終止本契約,並依本契約結算委任酬金:

(一) 各階段工作因可歸責於甲方之事由,致議定之工作進度落二個月以上,經乙方通知甲方仍不與協議或修改契約不成者。

(二) 因可歸責於甲方之事由,致甲方未履行本契約所規定之付款責任,或違反本契約規定而情節重大者。

(三) 本合約非因乙方因素而必須終止,或因甲方不能履行本合約所規定之付款責任,乙方得以書面方式通知甲方於15日後終止合約,甲方必須支付乙方合約終止前因處理委任事項所支出之所有費用。

二、 乙方有下列情形之一者,甲方得以書面解除本契約:

(一) 雙方議定之工作進度,乙方無正當理由或未經雙方協議而遲延達二個月時。

(二) 未依相關法規或雙方議定之規劃內容辦理,經甲方催告,逾期二個月仍未修正完成者。

第七條　付款辦法:

一、 除簽約金於簽約完成時以現金(電匯)或即期支票支付外,其餘階段服務費用於乙方完成階段工作後,檢附發票以書函向甲方請款,甲方須於乙方請款書函到後三十日內電匯至乙方指定帳戶或開具指定乙方帳戶抬頭劃線即期支票交付乙方。

二、 乙方指定帳戶(戶名:弘傑城市開發股份有限公司;銀行名稱:新光銀行長安分行,帳號:0611-10-1001256)

第八條　合約生效、變更與執行:

一、 合約自乙方於收訖簽約款項後生效。甲方如增減規劃範圍或任何工作內容等修改,應經由雙方協議並以書面方式為之。

二、 本約所需之書面通知以本約所載之地址為準,將來如發生無法送達或當事人拒收時,概以第一次郵遞時間視為既已送達。

第九條　保密切結

一、乙方依本約完成之文件、資料、圖說、規範等,其著作財產權屬甲方所有。

二、乙方人員因職務所保管、製作、抄錄、重製關於甲方之文件、影音資料、電磁紀錄及一切相關資料與重製品,除甲方同意外,乙方不得將資料交付與履行本合約無關之人,亦不得對第三人公開。

三、乙方人員因履行本合約知悉或持有甲方之資料及甲方著作權之文件,均視為甲方之營業秘密,乙方皆應負保密義務。未經甲方事前書面同意,乙方不得將營業秘密有關之內容洩露與任何第三人,或為他人之利益而使用。

四、乙方因履行本合約期間所獲悉或掌握關於甲方之非公開資料,亦不得洩漏予他人知悉。

第十條　如本合約書事項涉訟,甲乙雙方合意以台北地方法院為第一審管轄法院。

第十一條本合約如有未盡事宜,悉依民法誠信原則及相關法令規定之。

第十二條　本合約正本乙式貳份,分由甲乙雙方各持壹份為憑。

立　約　人

甲方
公司名稱:鑫忠建築開發股份有限公司
代 表 人:許慶鐘
統一編號:50845686
公司地址:新北市永和區中正路608號11樓
聯絡電話:02-29286537

乙方
公司名稱:弘傑城市開發股份有限公司
代 表 人:陳黃秀娥
統一編號:28850474
公司地址:台北市中山區建國北路二段33號13樓
聯絡電話:02-25071910

中 華 民 國　111　年　9　月　12　日

二、 特殊費用報價單

(一)制震

東桓興業有限公司

報 價 單

客戶名稱：鑫忠建築開發股份有限公司　　日　　期：2022/11/21
工程名稱：鑫怡新店民權段案　　電　　話：(02)2928-6537
工程項目：日鐵NS制震壁工程　　傳　　真：(02)6620-5775
承辦人：執行長

項次	工程名稱及規格	單位	數量	單價	金額	備　　註
一	制震器材料					
1	NS制震壁材料	組	40	200,000	8,000,000	2F~11F每層4組
	小計				8,000,000	
二	制震器安裝					
1	制震壁安裝工資	組	40	15,000	600,000	
2	制震壁連接鋼料(工+料)	組	40	42,000	1,680,000	
3	其他費用(接合螺栓+補漆)	式	40	5,000	200,000	
4	吊裝費用	組	40	4,500	180,000	
	小計				2,660,000	
三	勞工安全衛生費及保險	式	1	266,500	266,500	
小　　計					10,926,500	
5% 營 業 稅					546,325	
合　　計					11,472,825	
安 裝 工 程 總 價		新台幣	壹仟壹佰肆拾柒萬貳仟捌佰貳拾伍　　元整(含稅)			

備註

1. 本報價含制震器分整批運抵工地(1F指定地點)。
2. 施工用臨時儲存場地、施工架、水、電由甲方提供。
3. 不含上下基座RC及無收縮水泥施作。
4. 本工程交貨日期為業主開出L/C後十個月到工地。
5. 結案時檢附原廠品質檢驗報告、15年保證書。
6. 付款辦法

阻尼器材料款：簽約後業主不須預付款，由甲方開出100%L/C，於交貨到工地押匯。

東桓興業有限公司 報價專用章 TEL:3322-1422 FAX:2391-9778 台北市仁愛路二段3號7F

東桓興業有限公司
地址：台北市中正區仁愛路2段3號7F
電話：(02)3322-1422#19
傳真：(02) 2391-9778
手機：0918-880-929

承辦人：林紫暄

(二)綠建築

綠建築工程及設備等報價單

工程名稱 ：擬訂新北市新店區民權段334地號等7筆土地都市更新事業計畫案　　日期： 112年2月17日
工程地點 ：新北市新店區
建築概要 ：地下四層地上十三層，RC構造

項次	綠建築指標	項目	原建築材料成本(含稅A)	變更綠建築材料成本(含稅B)	增加綠建築成本(含稅B-A)	說明
1	綠化量	加強景觀植栽綠化	250,000	425,000	175,000	新增喬木費用
2	基地保水	透水鋪面	75,000	350,000	275,000	
3		陽台綠化	-	600,000	600,000	
4	日常節能	建築外殼節能	541,464	3,357,077	2,815,613	隔熱砂漿+複層LOW-E玻璃
5		照明節能設備	951,000	3,475,000	2,524,000	節能燈具
6		空調節能設備	120,000	200,000	80,000	高效率空調設備
7		固定耗能設備	-	600,000	600,000	能源回收電梯
8	二氧化碳減量	建築耐久性設計	-	6,000,000	6,000,000	提高耐震力
9	水資源	節水衛生設備、節水澆灌系統	-	1,530,000	1,530,000	雨水回收系統
10	污水垃圾改善	資源垃圾分類回收系統與垃圾冷藏設備	-	2,000,000	2,000,000	
合計			1,937,464	18,537,077	16,599,613	

公司名稱： 澄毓設計顧問有限公司
地址： 臺北市大安區和平東路1段216號7樓
電話： 02-7711-8889 ； 傳真：02-2362-7030
備註： 實際仍以雙方簽訂合約與發包金為依準

(三)智慧建築

智基建築成本概估表

案名：擬訂新北市新店區民權段334地號等7筆土地都市更新事業計畫案

項目	名　稱	數量	單位	傳統單價	智基單價	智基增加成本	備註
一	公共區綜合佈線與整合						
1	資訊佈線系統等級應依TIA或ISO/IEC設定。	1	式	744,000	930,000	186,000	
2	主體佈線採用光纖化架構設計。						
3	支援光纖資通訊相關服務(如:FTTB)						
二	公共區資訊通信與整合						
1	電信佈線與資訊佈線(CA/OA)達成整合建置	1	式	620,000	744,000	124,000	
2	在公共空間配置適量無線區域網路。	1	式	-	380,000	380,000	
3	光纖到府	1	式	744,000	930,000	186,000	
4	公共區域數位式IP交換機與座機	1	式	-	200,000	200,000	
5	公共區域弱電主機不斷電設備UPS	1	式	-	300,000	300,000	
6	公共區域多媒體電子布告欄	1	式	-	180,000	180,000	
7	以室內天線系統、微基地台等輔助涵蓋設施，提供建築物內 (含地下室、電梯間等)行動通信無死角。	1	式	880,000	2,000,000	1,120,000	
三	系統整合						
1	中央監控系統須採Web化操作環境，並採用國際或工業標準化整合平台，且具可明確顯示設備處所相關位址之圖資視覺化操控、遠端緊急通報之機能。	1	式	700,000	1,780,000	1,080,000	
2	系統間之互動關連(1.影像攝影系統採Web化操作環境。2.門禁管理系統採Web化操作環境。3.整合系統具跨不同智慧終端設備操作功能(非以Web瀏覽器方式)。)	1	式	800,000	2,000,000	1,200,000	
整合包含(照明系統、太陽能系統、頂層花園、空調系統、門禁系統、監視系統、消防系統、停管系統、物管系統、多媒體系統、安全系統、電力系統)							
四	設施管理與整合						
1	資產管理(如設施使用動態管理(包括設施使用對象、申請、計費、紀錄等管理)	1	式	-	800,000	800,000	
2	效能管理(如預期使用機能需求評估與規劃(包括便/建照記載、各空間機能用途配置計畫等）。						
3	維運管理(如a.訂定專業協約廠商的管理制度(包括招標、契約、監管、違約等)b.訂定各項設施設備管理維護規範(例：法規規範、作業週期、費用預算、水質管理、耗材明細、技術規範、人資需求、證照項目、管理辦法等))。						
五	安全防災整合						
1	防盜系統(如建築物於重要出入口及區域，安裝如熱感應或微波等防盜警報設備)。	1	式	-	250,000	250,000	
2	監視系統(如設置人車自動監視設備、門禁系統能與消防系統連動，在發生火災時能即時啟動消防通道和安全門。、系統對於重要門禁區域能與監視系統連動。	1	式	240,000	480,000	240,000	
3	防水系統(如設置漏水警告設備、設置淹水偵測設備等)。	1	式	-	120,000	120,000	
4	門禁系統(如本系統具有讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉人口的控制裝置)。	1	式	72,000	150,000	78,000	
5	停車管理系統(如本系統具有車輛和車牌號碼自動識別功能 (或如e-Tag及其他類似之車輛與車牌之自動識別系統))。	1	式	150,000	280,000	130,000	
6	緊急防災求救系統(如消防、防盜、對講、緊急求救與用戶行動電話手機訊號通報之整合性功能，具瓦斯洩漏與用戶行動電話手機訊號連線之整合性功能)。	1	式	1,240,000	1,736,000	496,000	
7	電梯地震感知系統	1	式	-	220,000	220,000	
8	電梯火警連動停避難層	1	式	-	80,000	80,000	
9	R型受信總機與定址偵測系統含顯示(與舊式之價差)	1	式	-	500,000	500,000	
10	消防緊急兼業務廣播(與舊式之價差)	1	式	-	100,000	100,000	
六	能源管理整合						
1	能源監視(如設置數位電錶、數位水錶)。	1	式	-	250,000	250,000	
2	需量控制(能源管理系統可依用電需量，即時進行用電設備卸載，以達電力能源管理之功效)。	1	式	-	300,000	300,000	
3	能源管理(空調、照明、動力、插座設備等設備具有運轉狀態之監視功能)	1	式	-	450,000	450,000	
4	空調設備智慧化節能(如：人感、全熱交換器、多聯變頻)具有智慧控制技術之節能效益。(與舊式之價差)	1	式	-	800,000	800,000	
5	照明設備智慧化,節能畫光利用,時程控制,人體感知控制、App或ICT雲端應用管理等系統，具有智慧控制技術之節能效益，照明設備智慧化)。	1	式	-	360,000	360,000	
6	電梯電能回生系統	1	式	-	250,000	250,000	
七	健康舒適管理整合						
1	空氣品質偵測連動公共區空調系統，設置室內溫濕度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	1	式	-	100,000	100,000	
2	健康管理(如具傳輸功能之生理監測裝置，照護資訊及視訊傳送至遠距照護服務系統)。	1	式	-	80,000	80,000	
3	生活服務系統(具數位化生活服務平台，提供使用者方便快速的生活資訊查詢。於公共區域提供具有多樣性的娛樂服務 (如影音的隨選視訊、多方遊戲競賽以及視訊享受等)。	1	式	-	100,000	100,000	
八	智慧創新整合						
1	無人管理訪客系統	1	式	-	800,000	800,000	
九	施工圖及竣工圖繪製費			30,000	72,000	42,000	
十	綜合工程保險費			10,000	36,000	26,000	
十一	勞工安全及衛生設備費			10,000	24,000	14,000	
十二	臨時水電及清潔費			20,000	36,000	16,000	
十三	利潤及工程管理費			340,000	960,000	620,000	
合計				6,600,000	18,778,000	12,178,000	

報價專用章 統一編號:28007715

三、其他必要性費用

(一)智慧建築顧問費用

委任合約書

正本

甲 方：鑫忠建築開發股份有限公司
乙 方：澄毓設計顧問有限公司

案 名：新北市新店區民權段331、332、333、334、335、336、337地號等7筆土地銀級智慧建築專案顧問、候選證書及標章申請案

中 華 民 國 一一一 年 十一 月 二 日

新北市新店區民權段331、332、333、334、335、336、337地號等7筆土地
銀級智慧建築專案顧問、候選證書、標章申請案
委任合約書

本合約由「鑫忠建築開發股份有限公司」(以下簡稱甲方）委託「澄毓設計顧問有限公司」(以下簡稱乙方）為「新北市新店區民權段331、332、333、334、335、336、337地號等7筆土地案」(以下簡稱「本案」)進行顧問服務，雙方立合約如下(以下簡稱「本合約」)：

第一條 工作內容與範圍：

乙方根據內政部建研所制定之2016年版智慧建築評估手冊，以銀級認證為執行目標提出本案策略顧問服務，並依規定申請智慧建築候選證書及標章，服務工作內容與範圍詳「報價單」。

第二條 服務費用與請款時程：

（一）費用：新臺幣 柒拾萬 元整(含稅)，費用不含審查規費。

（二）請款時程：

項次	工作進度	請款比例
一	甲乙雙方簽約時	10%
二	提供「智慧建築設計專章」	20%
三	取得「建照」	10%
四	完成智慧建築候選證書正式掛件	10%
五	取得智慧建築候選證書	10%
六	提交智慧標章施工文件需求列表	10%
七	建築執照申報開工完成	5%
八	完成智慧建築標章正式掛件	10%
九	取得智慧建築正式標章	15%

1

（三）乙方應於完成工作進度後檢具發票及請款單向甲方請款，甲方於查核無誤後，於次月30日前以匯款方式或即期票支付。

（四）本案若於合約期間因不可歸責於乙方之因素而終止或轉讓，其服務費用，除第一期簽約金甲方不得要求返還外，甲方並應依本合約第二條第二款，支付乙方截至本案終止之日前實際已完成之顧問服務費用。

第三條 設計變更

乙方因甲方變更建造執照之設計內容或使用執照所造成之額外評估工作，乙方得就其衍生之工作量向甲方請求追加顧問費用。

第四條 本合約服務範圍依第一條載明之申請等級，若甲方要求乙方提升申請等級，每提升一個等級，乙方得向甲方追加額外服務費用即以合約第二條第一款總服務費用計算之百分之二十。

第五條 本合約於甲乙雙方簽署之日起生效，其效力並追溯於本合約生效前乙方所為之實際履行本合約義務之行為。

第六條 本合約任何爭議，悉依中華民國法律解決，甲乙雙方並同意以台北地方法院為第一審管轄法院。但如經雙方同意亦得提付仲裁。

第七條 本合約如有未盡事宜，得經雙方協議換文修訂。本合約正本壹式貳份， 由甲乙雙方各執存壹份為憑。

2

立合約人

甲　　方：鑫忠建築開發股份有限公司
負 責 人：許慶鐘
地　　址：新北市永和區中正路608號11樓
統一編號：50845686

乙　　方：澄毓設計顧問有限公司
負 責 人：陳重仁
地　　址：臺北市大安區和平東路1段216號7樓
統一編號：28847350

中　華　民　國　一一一　年　十一　月　二　日

SSDC 澄毓綠建築設計顧問

智慧建築顧問服務報價單(認證等級：銀級)

案件名稱：新店區民權段都更案
基地地址：新北市新店區民權段331地號等7筆土地
建築類型：住宅類
基地面積：1,113.62 ㎡
總樓地板面積：9,255.08 ㎡

業　　主：鑫怡建設事業股份有限公司
業主聯絡人：陳國儒 先生
電　　話：(02)29286537
E-MAIL：shin.arc.1977@gmail.com

項目	名稱與內容	單位	數量	單價	總價	備註
壹	**智慧建築候選證書申請整合顧問服務**	式	1	$420,000	$420,000	
一	**規劃設計階段工作內容**					
	1. 智慧建築整合策略及檢討					
	2. 召開智慧建築執行項目會議					
	3. 提出申辦候選智慧建築資料需求清單					
	4. 相關設計疑問諮詢					
	5. 出席相關的討論會議					
	6. 審查相關設計圖面及規範					
二	**申請候選智慧建築證書階段**					
	1. 編寫及製作候選智慧建築證書申請文件					
	1.1 綜合佈線指標評估報告書					
	1.2 資訊通信指標評估報告書					
	1.3 系統整合指標評估報告書					
	1.4 設施管理指標評估報告書					
	1.5 安全防災指標評估報告書					
	1.6 節能管理指標評估報告書					
	1.7 健康舒適指標評估報告書					
	2. 整理彙總候選智慧建築證書申請文件					
	3. 候選智慧建築報告書送件預審					
	4. 取得候選智慧建築證書					
貳	**智慧建築標章申請整合顧問服務**	式	1	$320,000	$320,000	
一	**智慧建築施工階段工作內容**					
	1. 候選與發前項目差異分析					
	2. 召開智慧建築施工說明會					
	3. 提供施工中需檢核的項目清單及檢核時間					
	4. 提出施工檢核修改意見及改善方案					
	5. 審查相關施工圖面、照片及相關資料					
二	**取得智慧建築標章階段工作內容**					
	1. 編寫及製作智慧建築標章申請文件					
	1.1 綜合佈線指標評估報告書					
	1.2 資訊通信指標評估報告書					
	1.3 系統整合指標評估報告書					
	1.4 設施管理指標評估報告書					
	1.5 安全防災指標評估報告書					
	1.6 節能管理指標評估報告書					
	1.7 健康舒適指標評估報告書					
	2. 整理彙總智慧建築標章申請文件					
	3. 智慧建築標章報告書送件預審					
	4. 協同評定委員進行現勘查核					
	5. 勘驗意見回覆與資料彙整作業					
	6. 取得智慧建築標章					
	總　計(NT$)				$740,000	(含稅)
	議價後總計(NT$)				$700,000	(含稅)

備註：
1.本報價不含智慧建築申請之建築師、空調技師簽證費、審查規費與設計規劃服務。
2.簽約給付30%簽約金，「智慧建築候選證書掛件」給付20%費用，取得「智慧建築候選證書」給付10%費用，提交「智慧標章施工文件明求列表」給付10%，「智慧建築標章掛件」給付20%費用，取得「智慧建築標章」給付10%費用。
3.甲方或甲方委託之設計、施工單位需負責提供撰寫報告所需相關圖說及資料。
4.本報價單有效期限自報價日起一個月內。

甲方簽名確認欄(請簽認後回傳):	乙方：澄毓設計顧問有限公司 統編：28847350 公司負責人：陳重仁 地址：臺北市大安區和平東路1段216號7樓 電話：02-7711-8889#220；傳真：02-2362-7030
11/年10月5日	報價聯絡人：鄧孝容　2022/10/25

(二)綠建築顧問費用

委任合約書

正本

甲 方：鑫忠建築開發股份有限公司
乙 方：澄毓設計顧問有限公司

案 名：新北市新店區民權段331、332、333、334、335、336、337地號等7筆土地銀級綠建築專案顧問、候選證書及標章申請案

中 華 民 國 一一一 年 十一 月 二 日

新北市新店區民權段331、332、333、334、335、336、337地號等7筆土地
銀級綠建築專案顧問、候選證書、標章申請案
委任合約書

本合約由「鑫忠建築開發股份有限公司」(以下簡稱甲方）委託「澄毓設計顧問有限公司」(以下簡稱乙方）為「新北市新店區民權段331、332、333、334、335、336、337地號等7筆土地案」(以下簡稱「本案」)進行顧問服務，雙方立合約如下(以下簡稱「本合約」)：

第一條 工作內容與範圍：

乙方根據本案法規適用日適用之內政部建研所綠建築評估手冊，以銀級認證為執行目標提出本案策略顧問服務，並依規定申請綠建築候選證書及標章，服務工作內容與範圍詳「報價單」。

第二條 服務費用與請款時程：

（一）費用：新臺幣 玖拾伍萬 元整(含稅)，費用不含審查規費。

（二）請款時程：

項次	工作進度	請款比例
一	甲乙雙方簽約時	20%
二	提供「都更審議階段綠建築設計專章」	10%
三	提供「17章綠建築專章檢討報告書」	5%
四	取得「建照」	5%
五	完成綠建築候選證書正式掛件	10%
六	取得綠建築候選證書	10%
七	提供綠建築施工規範	10%
八	建築執照申報開工完成	5%
九	取得使照	5%

十	完成綠建築標章正式掛件	10%
十一	取得綠建築正式標章	10%

（三）乙方應於完成工作進度後檢具發票及請款單向甲方請款，甲方於查核無誤後，於次月30日前以匯款方式或即期票支付。

（四）本案若於合約期間因不可歸責於乙方之因素而終止或轉讓，其服務費用，除第一期簽約金甲方不得要求返還外，甲方並應依本合約第二條第二款，支付乙方截至本案終止之日前實際已完成之顧問服務費用。

第三條 設計變更

乙方因甲方變更建造執照之設計內容或使用執照所造成之額外評估工作，乙方得就其衍生之工作量向甲方請求追加顧問費用。

第四條 本合約服務範圍依第一條載明之申請等級，若甲方要求乙方提升申請等級，每提升一個等級，乙方得向甲方追加額外服務費用即以合約第二條第一款總服務費用計算之百分之二十。

第五條 甲方如要求乙方於本案取得建築執照或使用執照前正式掛件綠建築候選證書或標章，但甲方無法於評定通過通知函到三個月內檢附建築執照或使用執照，或是提供之資料與正式掛件資料不符，致使乙方需重新辦理掛件作業，乙方得向甲方追加額外服務費用即以合約第二條第一款總服務費用計算之百分之十。

第六條 本合約於甲乙雙方簽署之日起生效，其效力並追溯於本合約生效前乙方所為之實際履行本合約義務之行為。

第七條 本合約任何爭議，悉依中華民國法律解決，甲乙雙方並同意以台北地方法院為第一審管轄法院。但如經雙方同意亦得提付仲裁。

第八條 本合約如有未盡事宜，得經雙方協議換文修訂。本合約正本壹式貳份， 由甲乙雙方各執存壹份為憑。

立合約人

甲　　方：鑫忠建築開發股份有限公司
負 責 人：許慶鐘
地　　址：新北市永和區中正路608號11樓
統一編號：50845686

乙　　方：澄毓設計顧問有限公司
負 責 人：陳重仁
地　　址：臺北市大安區和平東路1段216號7樓
統一編號：28847350

中　華　民　國　一一一年　十一　月　二　日

SSDC 澄毓綠建築設計顧問 Supreme Sustainable Design & Consulting

綠建築候選證書暨標章顧問 報價摘要 (認證等級：銀級)

案件名稱：新店區民權段都更案
基地地址：新北市新店區民權段331地號等7筆土地
建築類型：住宅類
基地面積：1,113.62 ㎡
總樓地板面積：9,255.08 ㎡

業主：鑫怡建設事業股份有限公司
業主聯絡人：陳建偉 先生
電話：(02)29286537
E-MAIL：shin.arc.1977@gmail.com

項目	名稱與內容	單位	數量	單價	總價	備註
壹	**綠建築相關計畫法令整合執行策略、建技17章暨候選證書申請整合顧問服務**	式	1	$590,000	$590,000	
	一、綠建築相關計畫法令整合執行策略					詳見第二頁
	二、綠建築價值工程分析與替選工法建議					
	三、都更審議階段綠建築執行策略與整合服務					
	四、建築技術規則17章綠建築專章報告書					
	五、綠建築候選證書評定書撰寫與申請作業					
貳	**綠建築發包與施工階段暨標章申請整合顧問服務**	式	1	$400,000	$400,000	
	一、綠建築標章發包階段施工規範諮詢顧問服務					詳見第三頁
	二、綠建築標章施工階段主動式諮詢顧問服務					
	三、綠建築標章評定書撰寫與申請作業					
	總　計(NT$)				$990,000	(含稅)
	議價後總計(NT$)				$950,000	(含稅)

甲方簽名確認欄(請簽認後回傳)：陳運儁　111年10月26日

乙方：
統編：28847350
公司負責人：陳重仁
地址：臺北市大安區和平東路1段216號7樓
電話：02-7711-8889#115；傳真：02-2362-7030
報價聯絡人：張瑞棋 副總 0953367992　2022/10/25

SSDC 澄毓綠建築設計顧問 Segreene Sustainable Design & Consulting

綠建築整合執行策略、建技17章暨候選證書申請 報價單 (認證等級：銀級)

案 件 名 稱 ： 新店區民權段都更案
基 地 地 址 ： 新北市新店區民權段331地號等7筆土地
建 築 類 型 ： 住宅類
基 地 面 積 ： 1,113.62 ㎡
總樓地板面積 ： 9,255.08 ㎡

業　　主 ： 鑫怡建設事業股份有限公司
業主聯絡人 ： 陳鍾儁 先生
電　　話 ： (02)29286537
E - M A I L ： shin.arc.1977@gmail.com

項目	名 稱 與 內 容	單位	數量	單 價	總 價	備 註
壹	**綠建築相關計畫法令整合執行策略、建技17章暨候選證書申請整合顧問服務**	式	1	$590,000	$590,000	
一	**綠建築相關計畫法令整合執行策略**					
	1. 綠建築整合執行策略評估、建議及改善方案					
	2. 出席綠建築相關設計會議					
	3. 綠建築申請等級確保與控管作業					
二	**綠建築價值工程分析與替換工法建議**					
	1. 綠建築執行工項成本分析與造價控制					
	2. 綠建築替換工法成本分析建議					
三	**都更審議階段綠建築執行策略與整合服務**					
	1. 撰寫審議階段綠建築評估報告書					
	2. 委員審查意見回復與指標檢核作業					
	3. 出席綠建築相關審查會議					
四	**建築技術規則17章綠建築專章報告書**					
五	**綠建築候選證書評定書撰寫與申請作業**					
	1. 綠化量指標評定書					
	2. 基地保水指標評定書					
	3. 日常節能指標評定書(不含空調節能計算書)					
	4. 二氧化碳減量指標評定書					
	5. 廢棄物減量指標評定書					
	6. 水資源指標評定書					
	7. 污水及垃圾改善指標評定書					
	8. 綠建築評定預審作業					
	9. 預審意見回復與資料彙整作業					
	10. 候選證書評定書正式掛件作業					
	11. 候選證書委員評定意見回復作業					
	12. 申請綠建築候選證書核發作業					
	總　計(NT$)				$590,000	(含稅)

備註：
1.本報價不含綠建築候選證書審查規費、空調節能計算書、空調系統測試調整平衡TAB作業、Cx功能驗證及相關技師、建築師、大地技師等簽證費用與綠建築能效分級評估(EEWH-BERS)。
2.簽約給付30%簽約金，提供「都更審議階段綠建築設計專章」給付10%費用，提供「17章綠建築專章檢討報告書」給付20%費用，取得「建照」給付10%費用，完成「綠建築候選證書正式掛件」給付20%費用，取得「綠建築候選證書」給付10%費用。
3.甲方或甲方委託之設計單位需負責提供撰寫報告所需相關圖說及資料。
4.本報價單有效期限自報價日起一個月內。

甲方簽名確認欄(請簽認後回傳):	乙方： 澄毓設計顧問有限公司 統編： 28847350 公司負責人：陳重仁 地址： 臺北市大安區和平東路1段216號7樓 電話： 02-7711-8889#115； 傳真：02-2362-7030
年　月　日	報價聯絡人：張瑞棋 副總 0953367992　2022/10/25

SSDC 澄毓綠建築設計顧問 Segreene Sustainable Design & Consulting

綠建築發包與施工階段暨標章申請 報價單 (認證等級：銀級)

案 件 名 稱 ： 新店區民權段都更案
基 地 地 址 ： 新北市新店區民權段331地號等7筆土地
建 築 類 型 ： 住宅類
基 地 面 積 ： 1,113.62 ㎡
總樓地板面積 ： 9,255.08 ㎡

業　　主 ： 鑫怡建設事業股份有限公司
業主聯絡人 ： 陳鍾儁 先生
電　　話 ： (02)29286537
E - M A I L ： shin.arc.1977@gmail.com

項目	名 稱 與 內 容	單位	數量	單 價	總 價	備 註
貳	**綠建築發包與施工階段暨標章申請整合顧問服務**	式	1	$400,000	$400,000	
一	**綠建築標章發包階段施工規範諮詢顧問服務**					
	1. 擬定綠建築施工規範與需求文件					
	2. 檢核綠建築相關發包圖說					
	3. 發包圖說與綠建築候選證書差異分析					
二	**綠建築標章施工階段主動式諮詢顧問服務**					
	1. 綠建築施工重點工項說明會議					
	2. 依工進主動依據綠建築候選證書與施工圖說進行變更控管確保綠建築標章申請等級，避免額外工程支出費用					
	3. 採購前綠建築相關材料性能書面審查作業					
	4. 綠建築相關變更圖說檢核作業					
	5. 竣工後綠建築標章現場勘驗作業					
三	**綠建築標章評定書撰寫與申請作業**					
	1. 綠化量指標評定書					
	2. 基地保水指標評定書					
	3. 日常節能指標評定書(不含空調節能計算書)					
	4. 二氧化碳減量指標評定書					
	5. 廢棄物減量指標評定書					
	6. 水資源指標評定書					
	7. 污水及垃圾改善指標評定書					
	8. 預審意見回復與資料彙整作業					
	9. 標章評定書正式掛件作業					
	10. 標章委員評定意見回復作業					
	11. 辦理綠建築委員現勘作業與疑義說明					
	12. 現勘後委員意見回復作業					
	13. 申請綠建築標章核發作業					
	總　計(NT$)				$400,000	(含稅)

備註：
1.本報價不含綠建築標章審查規費、空調節能計算書、空調系統測試調整平衡TAB作業、Cx功能驗證及相關技師、建築師、大地技師等簽證費用與綠建築能效分級評估(EEWH-BERS)。
2.簽約給付30%簽約金，提供「綠建築發包施工規範」給付20%費用，「綠建築照申報開工完成」給付20%費用，「取得使照」給付10%費用，「綠建築標章掛件」給付10%費用，取得「綠建築標章」給付10%費用。
3.甲方或甲方委託之設計、施工單位需負責提供撰寫報告所需相關圖說及資料。
4.本報價單有效期限自報價日起一個月內。

甲方簽名確認欄(請簽認後回傳):	乙方： 澄毓設計顧問有限公司 統編： 28847350 公司負責人：陳重仁 地址： 臺北市大安區和平東路1段216號7樓 電話： 02-7711-8889#115； 傳真：02-2362-7030
年　月　日	報價聯絡人：張瑞棋 副總 0953367992　2022/10/25

四、信託報價單

Taipei Fubon Bank 台北富邦銀行

民國 112 年　　月　　日

信託報酬約定書

委託人：鑫忠建築開發股份有限公司（下稱甲方）

立書人　　受託人：台北富邦商業銀行股份有限公司（下稱富邦銀行或乙方）

一、 緣甲方為新北市新店區民權段 331 至 337 地號等 7 筆土地興建開發案（以下稱本開發案，以實際開發基地為準）之不動產開發信託或土地及價金信託事務，由甲方與本開發案信託土地所有權人委任富邦銀行為受託人。甲方同意支付乙方總信託報酬計新台幣（以下同）貳佰伍拾伍萬元(包括簽約金、第一至第三年不動產管理費、不動產開發信託或土地及價金信託管理費)及以下相關費用予富邦銀行，並約定如下：

項目	金額	計算方式	付款時間
簽約金	每人伍萬元整	簽約日後每個月之月底結算	翌月 10 號付款或信託登記前，並以孰先屆至者為準
第一至第三年信託管理費	每月參萬元整	第一次信託登記日之次月開始計算	翌月 10 號付款當月份管理費 （未滿一個月以一個月計算，計算至本開發案全部之不動產及金錢信託財產塗銷及返還為止）
不動產開發信託，或土地及價金信託管理費	貳佰伍拾伍萬元扣除前已給付之簽約金、第一至第三年信託管理費後之餘額		本開發案土地或建築融資首次動撥時給付；或預售屋款項存入信託專戶前給付；惟最遲不晚於 2024.6.30 前全部付款
超逾三年之不動產管理費另外計收：其金額、計算方式及付款時間依上開第一至第三年信託管理費約定辦理 **如本開發案基地如大於七筆**：每增加壹筆信託土地，上開不動產管理費(含超逾三年之情形)每月增加壹萬元 **契約修改費**：每次伍萬元整 **特別處理費**：因為信託財產涉訟，除律師費、訴訟費用及處理訴訟費用由甲方支付外，甲方應另支付乙方每一審級貳拾萬元整之處理費			

二、 付款帳號：

帳號	銀行別－台北富邦商業銀行（代號 012）　分行別－敦北分行
	戶名－台北富邦商業銀行信託部　帳號－00703-102-703163

三、 前開任一項目之信託報酬，如未按期支付者，甲方應於接獲通知後立即給付，並同意受託人得不辦理任何信託事務、逕以信託財產抵充並應配合乙方隨時終止信託關係。建經公司之服務報酬另行約定於建經服務契約書。

四、 前開所有信託報酬經支付者，甲方與本開發案信託土地所有權人或其受讓人、繼受人、被授權人不得以任何理由（包括但不限於甲方、本開發案信託土地所有權人或其受讓人、繼受人、被授權人未向乙方申辦、動用本開發案之土地或建築融資，或富邦銀行未能核定或撥貸融資）要求乙方返還。

五、 本信託報酬約定書壹式貳份，甲、乙方以信託契約書之原留印鑑或立約印鑑簽署並各執一份為憑。

立約定書人：

甲方：鑫忠建築開發股份有限公司＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

乙方：台北富邦商業銀行股份有限公司＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

台北富邦商業銀行 信託業務處 信託專家科

附錄九、 信託草約

台北富邦銀行 Taipei Fubon Bank

信託契約書

所有權人，詳本信託契約書簽約欄位　（以下簡/合稱甲方，以下所提及之甲方，除特別敘明為全體甲方外，均指甲方中任一人）

立契約書人

○○建設股份有限公司　（以下簡/合稱乙方，以下所提及之乙方，除特別敘明為全體乙方外，均指乙方中任一人）

台北富邦商業銀行股份有限公司　（以下簡稱丙方）

緣甲方及乙方就**如附表一**所示之標的訂有合作興建開發案（下稱『本專案』），甲方及乙方茲委託丙方為本專案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人，由丙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地及(或)建物並進行資金控管，按工程進度專款專用。乙方並依與**融資銀行**（即台北富邦商業銀行股份有限公司，以下同）之融資契約等**授信文件**（下稱『授信文件』）之約定內容，另案委託**○○建築經理股份有限公司**（下稱『**丁方**』，即協助本專案信託契約進行之關係人）擔任本專案工程進度查核及銷售查核或依地政登記實務作業總登記為建物之信託所有權人等事宜，並簽訂建築經理契約書（副本乙份應提供予丙方留存），以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並協助甲乙雙方或乙方依與融資銀行約定之授信文件之內容履行。如本專案以協議合建方式進行時，丁方應同時擔任本專案起造人，並配合本專案完成建物所有權第一次登記事宜(乙、丁方如需再簽署相關建築經理服務暨信託契約書者，應自行約定完成，以下均稱『建經服務契約』)。甲方及乙方如擔任建方且以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售(**預售方應為經融資銀行評估符合資格之建方，以下合稱賣方**)，並與預售屋承購戶（下稱『**買方**』）簽訂買賣契約預售本專案時，應符合內政部發布之『**預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項**』壹、應記載事項第七點之**一履約擔保機制之『不動產開發信託』**相關規定。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱『**本契約**』）以資共同遵守，約定條款如下：

第一條：信託目的及信託事務內容

一、 本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲方及乙方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並於預售不動產時符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。**甲、乙方同意，本專案建造執照之土地應全部信託登記於丙方後，始得依不動產開發信託相關規定辦理，否則並不適用本契約第十二條及附件二等相關續建機制約定；乙方如需預售則應另行依內政部發布之『預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』壹、應記載事項第七點之一規定，另選擇並遵循其他履約擔保機制(包括但不限於由賣方與丙方另外簽署價金信託契約書，或賣方與金融機構簽署價金返還保證契約)。**

二、 為使本專案興建資金（依第三條第二項第二款定義）於信託存續期間依本契約之

台北富邦銀行 Taipei Fubon Bank

約定專款專用，甲方及乙方將第三條第二項所定之信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地及建物，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲方及乙方同意委託丙方辦理下列事項：

(一)信託財產產權之管理、處分；

(二)信託存續期間對興建資金進行專款專用；

(三)信託專戶收支之帳務管理；

(四)依本契約第十一條第三項約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人；

(五)依本契約所載有關信託財產產權之地籍整理（包括但不限於建物拆除、土地合併、分割及鑑界）、信託登記、塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。

三、 為配合前項所定信託事務之執行，乙方另與丁方就本專案簽訂建築經理契約書（副本乙份應提供予丙方留存），由丁方擔任本專案工程進度查核及銷售查核等事宜。建築經理契約書之報酬或服務費用由乙方及丁方自行議定，與本契約丙方依第十四條所收取之信託報酬無涉。

第二條：信託當事人

一、 委託人：甲方及乙方。

二、 受託人：丙方。

三、 受益人：**本契約為自益信託**，受益人即委託人甲方及乙方。惟於依本契約第十二條約定執行續建而有引進資金之必要時，由續建之出資人於法規許可及其出資範圍內取得乙方全部或部分受益權，茲併授權丙方全權代為處理受益權轉讓之相關事宜；另於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方已交付信託之價金所享有之受益權，應依本契約第十八條第一項第二款之約定歸屬於買方。

四、 前項**『特定事由』**係指賣方任一方發生解散、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等任一情事而無法續建，致客觀上無法依約完定完工之情形。

第三條：信託財產

一、 為利丙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方及乙方同意丙方於其銀行業務部門開立存款性質之信託專戶（包括乙方工程款信託專戶、甲方預售款信託專戶(如有)及乙方預售款信託專戶，以下合稱**『信託專戶』**），用以存放本條第二項第（二）款所定興建資金、本條第二項第（四）款取得之款項，並以存放新臺幣存款為限。存款之利率則以丙方銀行業務部門之活期存款牌告利率為準，且存款受存款保險保障。各信託專戶交付信託及銷售、撥款指示相關之金額計算，概由乙方負責，丙方就乙方計算所得內容不負審查之責。各信託專戶之詳細帳戶資訊及銷售、撥款指示內容如附表二。

(一)**『工程款信託專戶』**：用以收受本專案甲乙雙方或乙方向融資銀行申貸之融資款項、乙方自有資金及丙方通知乙方應交付款項之銀行活期存款信託戶。

(二)**『預售款信託專戶』**：用以分別收受買方交付予賣方之預售款價金之銀行活期存款信託戶。

二、 本契約之信託財產（下稱**『信託財產』**）係指甲方及乙方於本契約簽訂後，依本

台北富邦銀行 Taipei Fubon Bank

契約之約定交付信託之下列財產：

(一)附表一之標的(實際開發範圍依乙方整體規劃暨主管機關核定之內容為準，實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記為準)。甲方及乙方同意由乙方指定之地政士辦理本專案不動產相關登記事宜，該地政士將本專案不動產信託登記於丙方名下後，應將權狀正本交由丙方保管。甲方及乙方聲明附表一所示之不動產標的未涉及訴訟或任何爭議(包括但不限於受強制執行、無權占有、鄰地通行權等)；倘附表一之不動產涉有訴訟或任何爭議時，甲乙雙方同意應俟訴訟或爭議解決後，始將不動產標的送交丙方辦理信託登記，若甲、乙任一方聲明不實或隱匿相關情事，丙方得依本契約第十七條第四項之約定辦理。

(二)興建資金：係指買方繳予賣方交付信託之價金（即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款），本專案甲乙雙方或乙方向融資銀行申貸之融資款項及乙方自有資金（以下合稱**『興建資金』**）。

(三)本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物，包括但不限於本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之部分，及丙方如以受託人身分得依本契約第十一條第三項約定及內政部102年1月3日內授中辦地字第1016652591號函辦理所有權第一次登記予丙方時之建物；如依地政登記實務作業需總登記予丙方指定之人（包括本專案起造人），則前開建物為該登記名義人（包括本專案起造人）之信託財產。

(四)丙方因前三款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由或甲方及乙方追加交付予丙方而取得之財產權（包括但不限於本專案容積移轉土地暨權利）。

三、 除法令另有規定或依本契約第九條及附件三之約定外，於信託存續期間，甲方及乙方均不得要求丙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

四、 買方如係直接將價金交付予賣方者，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一銀行營業日將該筆價金存入預售款信託專戶。賣方未存入預售款信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由賣方自負其責。

五、 除賣方已預先提存同等之金額存入預售款信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，賣方得檢附相關證明文件，依第九條約定向丙方請求返還。

六、 信託專戶應以**『台北富邦商業銀行受託信託財產專戶』**或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由丙方以該等名義辦理之。

七、 信託財產之權益悉依丙方帳載為準，由丙方依相關法令規定辦理。

第四條：信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日起至信託關係依第十七條消滅時止。

第五條：信託財產之管理及運用

一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，丙方對信託財產之管理、運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權。除本條第二項約定外，有關本契約信託財產之管理、運用、處分及各項權利之行使（包括但不限於乙方於信託登記完成後，指示丙方辦理土地合併、鑑界、複丈、分割、權利內容變更等登

記事項，及指示丙方辦理房地或土地交換等移轉登記或所有權第一次登記完成後之信託塗銷之相關指示事項），甲方同意於信託存續期間全權授權由乙方以書面指示丙方辦理，且甲方不得為全部或一部撤回、終止或限縮等任何足以影響前述授權效力之意思表示，但乙方之書面指示不得違反與甲方間之合作/合建契約書（含應提供甲乙雙方選屋相關確認文件及嗣後歷次增補契約書，下統稱『合作契約書』）或與甲乙雙方或乙方與融資銀行之授信文件，如有違反，乙方應自行對受損害之一方負損害賠償責任。甲方及乙方並同意丙方就乙方書面指示是否違反合作契約書或與融資銀行之授信文件等約定，毋庸為實質上之審核。

二、 甲、乙雙方同意，於有下列任一情形時，丙方得拒絕執行乙方之書面指示，並通知甲乙雙方；丙方於甲方以書面確認所生爭議事項已獲解決及乙方重新出具書面指示後依本契約約定辦理：

(一)甲方或乙方中之任一人向丙方提出已解除或終止與附表一所示不動產相關之合作契約書之文件。

(二)甲方或乙方中之任一人對他方或丙方，或第三人對甲乙任一方或丙方提出與信託財產相關之民、刑事訴訟、仲裁等爭議程序且繫屬中。

(三)甲方或乙方中之任一人或第三人向法院聲請對信託財產進行保全處分或強制執行經核准且尚未撤銷。

(四)乙方之指示有違反法令或侵害丙方權益之虞，或有不符合本契約之約定或信託目的之虞。

(五)乙方違反本契約第八條第三項查核之約定(包括查核內容未包含應列之事項)。

(六)乙方未於書面指示丙方辦理房地或土地交換時，提出所應檢附甲乙方合作契約書之選屋相關確認文件，得於完成建物所有權第一次登記前塗銷及返還信託財產之證明文件(如本專案符合預售屋履約擔保機制及授信文件之證明)或甲方有異議者；或乙方未於書面指示丙方辦理所有權第一次登記完成後之信託登記塗銷時，提出所應檢附之甲乙方信託結算確認文件。

(七)丙方於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知賣方，並於紛爭解決前，得就該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意賣方申請動用該爭議款項，丙方並應依『中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項』第六條之規定辦理；如賣方無法依約定完工或交屋時，則依該注意事項第十五條或第十九條之規定辦理。

三、 甲方之預售款(如有)存入信託專戶，則該專戶應依法規、授信文件及本契約專款專用，除支付管理銷售費用（限本專案代銷契約之銷售費用、銷售所生印花稅費)外，於信託存續期間不得供作其他用途；乙方之工程款信託專戶及乙方之預售款信託專戶，應依法規、授信文件及本契約專款專用，除支付本契約約定完成興建開發之直接費用(限本專案工程營建及興建開發費用，及興建開發有關之建築師、技師、規劃、估價師、律師、會計師、地政士等之專業服務費用、都更作業費)、管理銷售費用（限本專案代銷契約之銷售費用、銷售所生印花稅費）、處理信託事務所需之支出（限本專案丙方與丁方之服務費用、衍生之管理費）及償還甲乙雙方或乙方對融資銀行於本專案所負之融資債務外，於信託存續期間不得供作其他用途使用；其中預收款信託專戶每次撥付前，則維持該專戶累計交付信託金額之一成。

四、 工程款信託專戶所生之孳息應歸屬於乙方；甲方預售款信託專戶及乙方預售款信託專戶所生之孳息分別歸屬於甲方及乙方。

五、 乙方依本條第三項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，乙方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件（款項已經匯付或兌領完成之憑

證或對帳單或請款資料），經丁方查核及出具查核報告書後，始得動用；其中如屬工程營建及興建開發費用之動用，乙方另應檢附工程相關契約及請款資料並由丁方查核及出具查核報告書後，指示丙方自信託專戶撥付。

六、 除法令及本契約另有約定外，丙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方及乙方得要求丙方於十日內改正，如丙方未改正者，甲方及乙方得請求將丙方所獲利益歸於信託財產，丙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

第六條：信託收益計算、分配之時期及方法

於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令限制者外，不做信託收益之分配。

第七條：受託人之義務與責任

一、 丙方聲明並擔保如下：

(一)丙方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。

(二)丙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且丙方及代表或代理丙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

(三)丙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、丙方之公司章程或丙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、 丙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、『中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項』、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。

三、 因甲方或乙方之故意、過失，或因天災、戰事、市場因素、法令變更、重大疫情及其他不可抗力事由等或其他不可歸責於丙方之事由，致發生損害時，丙方不負損害賠償之責。

四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方及乙方自行承擔，丙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，丙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。

五、 丁方非本契約之受託人，丙、丁方各自依本契約、建築經理契約書對甲、乙方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；丁方另受乙方之委託，為協助本專案順利興建及依地政登記實務作業總登記完成，與乙方簽訂建築經理契約書，提供專業知識，為建築經理行為，丙方對丁方不負監督或管理之責。

六、 丙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；丙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

七、 因本契約所生紛爭事件，丙方之申訴受理電話為(02)2718-6888。

第八條：委託人之義務與責任

一、 甲方及乙方均應分別聲明並擔保如下：

(一)如為法人，係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。

(二)如為法人，已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且代表或代理甲方或

乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

(三)簽訂及履行本契約，並未違反任何法令、政府命令、其公司章程、或其與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

(四)因買賣契約所生之糾紛(包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等)，應由甲方或乙方自行負責。丙方不因甲、乙方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

(五)保證就信託財產享有合法之權源，有權進行本專案之開發、信託及買賣，且就移轉之信託財產，保證無任何權利瑕疵，無任何第三人得對信託財產主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵(包括物之瑕疵及權利瑕疵)所造成之損害，由甲方或乙方自行負擔。

二、 賣方應遵守附件三「賣方對於預售屋約定及應遵行之事項」。

三、 於信託存續期間，簽訂買賣契約之乙方(包括合作興建之建方)應就下列事項，依中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項規定，每六個月提供經丁方查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項：

(一)賣方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。

(二)賣方告知丙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

四、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方或乙方應配合提供相關資料及證明文件予丙方；如因甲方或乙方提供之資料不實，致丙方或第三人受損害者，甲方或乙方應自負一切法律上責任。

五、 乙方之承攬廠商如發生下列事由之一，經乙方解除或終止承攬合約時，乙方應另行委任新承攬廠商並立即通知丙、丁方：

(一)無故停工達六個月以上；

(二)無法如期完工；

(三)違反承攬合約約定。

六、 丙方如發現乙方有違反本契約之虞或其業務經營、本專案興建計畫及財務狀況等發生異常徵兆時，乙方應依丙方之通知提出說明及改善方案。

第九條：買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理方式

一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，賣方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知丙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。

二、 賣方與買方之買賣契約有不成立或合意解除買賣契約者，乙方應出具申請書，提供買賣契約及與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將賣方或買方原先存入之價金撥付至乙方指定之帳戶。

三、 賣方或買方如有將其他款項誤入信託專戶之情形，應由甲或乙方提供相關證明文件予丙方，經丙方確認無誤後，由丙方依乙方之指示將甲或乙方或買方誤存入之款項撥付至賣方指定帳戶。

四、 賣方同意買賣契約如因買方違約而遭賣方解除時，乙方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會賣方及丙方。乙方應出具申請書，提供買賣契約及賣方向買方解約之相關證明文件予丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將賣方或買方原先存入之價金撥付至乙方指定之帳戶。

合建 合建 合建

五、 前述各項所定或其他相類之情形，丙方悉依本契約之約定及乙方之書面指示辦理，丙方就乙方提供之書面通知/指示及相關證明文件，僅就其形式為審查於核對留存簽章後辦理，如因乙方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致丙方或第三人受有損害者，乙方應負一切法律上責任。

六、 甲方若擔任賣方，同意授權乙方向丙方為前五款之指示，且同意不得為全部或一部撤回、終止或限縮等任一影響授權內容或其效力之意思表示。另倘甲方對乙方之指示或提供之文件有爭議，應由甲乙雙方自行協商解決。

第十條：信託財產之結算報表

一、 丙方應每年定期一次依信託財產編製信託財產目錄清冊及收支計算表，並按甲方或乙方於本契約留存之地址，分別送交個別之信託相關報表予甲方或乙方。

二、 信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方或乙方之承認，惟倘此時賣方之受益權歸屬已移轉予甲或乙方之買方，則應取得甲或乙方之買方之承認；甲、乙方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲、乙方或買方（如已移轉）於收受前開文書後五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條：建築工程之設計、施工及監造

一、 本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依乙方委託之建築師及營造廠商辦理，並由乙方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，乙方應通知丙方。

二、 本專案施工期間，乙方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由乙方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。丙方因乙方之書面指示配合本專案對有關機關出具切結書或承諾書時，該切結及承諾事項概由乙方負責履行，如對丙方造成損害，乙方應負賠償責任。

三、 本專案工程完工後，由乙方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表，以配合丙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記，惟如有第三條第二項第三款依地政登記實務須登記予本專案起造人之情形，為順利辦理本專案建物所有權第一次登記，丙方同意由本專案起造人接續為完工建物受託人，甲方於茲授權（不另出具授權書）：由乙方代為簽署與本專案起造人間之信託契約及依選配等協議內容共列甲、乙方為完工建物之委託人。

第十二條：續建機制

一、 本專案建造執照之土地全部信託登記於丙方後，始得依本契約辦理續建機制，下列任一事由為續建機制啟動事由：
(一)乙方有支付不能、解散、破產、重整之情事。
(二)乙方有被廢止許可、撤銷登記之情事。
(三)乙方有連續停業達三個月以上或歇業之情事。
(四)乙方有財務困難無力支應工程款達六個月之情事。
(五)乙方無正當理由停工達六個月致工程進度嚴重落後，經丙方書面催告仍未獲改

Taipei Fubon Bank 台北富邦銀行

善之情事。

二、 前項所定續建機制之辦理方式約定如下：
於續建機制啟動事由發生時，由丁方負責辦理，丁方應評估是否續建，並得邀集本專案之關係人（包括但不限於營造商、融資銀行等）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，悉依附件二約定辦理。

三、 啟動本專案續建執行後，如發生續建資金無法到位或其他事由，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時，即屬發生本契約第二條第四項所定『特定事由』，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，丙方應依本契約第十八條第一項第二款辦理信託財產之結算分配事宜（包括受益權歸屬於買方）。

第十三條：受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第十四條：受託人之報酬計算標準及支付時期

一、 丙方辦理本契約信託事務之信託報酬，皆由乙方全額負擔，並由乙方及丙方另簽訂信託報酬約定書約定之。

二、 信託報酬得逕自乙方之預售款信託專戶抵扣，信託報酬一經給付或自信託專戶扣抵，除可歸責於丙方之事由外，不論本契約因任何原因終止或解除，丙方均無返還義務，乙方之預售款信託專戶餘額不足支付信託報酬時，丙方可依第十五條第二項約定辦理。

三、 丁方之報酬或服務費用（如有）另依乙方與丁方所訂之建築經理契約書之約定辦理。

第十五條：費用、稅捐及債務之負擔及其支付方法

一、 甲、乙雙方應依本契約或合作契約書之約定各自負擔下列費用、稅捐及債務，無論丙方是否為信託財產名義上之納稅義務人、當事人及信託關係是否存續，丙方均無代墊之義務，且各甲方或乙方未負擔或遲延負擔者，應即由乙方先支付並再與各甲方或乙方請求，如丙方有墊付之情形，應由乙方加計法定利息先予返還丙方：
(一)就信託財產或處理信託事務（包括但不限於信託關係消滅後，因信託財產之瑕疵所致，以下同）所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）、稅捐及甲乙雙方或乙方因本專案對融資銀行之融資債務。
(二)丙方因信託財產或處理信託事務所生之訴訟、仲裁、調解、其他爭議程序及相關交涉發生之一切費用(包括但不限於訴訟費用、仲裁費用、律師費用、聲請費、執行費、規費、提供擔保及其他相關費用、交通費用)。
(三)丙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

二、 前開費用、稅捐及債務之支付，乙方同意無條件先行墊付，並自行向應負擔方請求返還；但前開費用、稅捐支付及債務清償之延宕，將損及受益人或丙方權益時，甲乙雙方同意，丙方得逕由工程款信託專戶或賣方之預售款信託專戶支付、繳納

Taipei Fubon Bank 台北富邦銀行

或抵充，且各項應負稅賦於丙方收到繳稅通知時，即得就信託專戶餘額保留該稅賦金額，作為繳交準備，並以扣除該準備後之餘額為其他各項費用、稅捐及債務之可用額度。倘應負擔方未於繳納期限內繳納，或信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用、稅捐或債務時，乙方應依丙方通知之期限及金額存入信託專戶。乙方倘逾期未依丙方通知存入款項，甲乙雙方同意，丙方得對信託財產行使留置權或將信託財產之一部或全部予以處分後，由丙方用以抵充相關費用、稅捐之支付或債務之清償，其因而所生之責任及損害由甲乙雙方自行協調分擔。丙方並得依信託法第四十條規定向受益人或其他歸屬權利人請求補償、清償債務或提供相當之擔保。

三、 倘有多筆費用、稅捐及債務而致信託專戶餘額不足支付時，丙方有權決定其支付之順序。

第十六條：本契約之變更

一、 本契約之內容在不違反相關法令及『中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項』之情形下，得經甲、乙、丙方及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

二、 前項所定變更本契約之情形，如有因而必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由申請變更之該方負擔。

第十七條：信託關係之消滅

一、 本契約因信託目的已完成（賣方就本專案已完工並取得使用執照及完成建物所有權第一次登記時）、信託目的無法完成（如本契約第二條第四項所定『特定事由』發生、本契約第五條第二項第一款至第三款之任一情形或甲乙任一方違反本契約之約定、聲明或擔保）經終止或本契約經法院撤銷或認定無效而消滅。

二、 依中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項規定，本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理，甲、乙方應配合辦理：
(一)賣方已向丙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
(二)本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經賣方與該新受託人簽訂後續信託契約者。

三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
(一)前項第一款所稱賣方已向丙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分。
(二)前項第二款所稱賣方與新受託人簽訂之後續信託契約，應包含其與本契約之銜接與責任劃分。

四、 除本專案有進行預售屋銷售而應適用本條第二項約定提前終止外（不含已預售後皆退訂之情形），如甲方或乙方中之任一人或第三人有下列情形之一者，丙方得終止本契約之全部或一部，甲乙方不得異議並同意全權授權丙方將信託財產塗銷登記或返還予原所有權人：
(一)本契約第五條第二項第一款至第三款之任一情形。
(二)甲乙任一方違反本契約之約定（包含違反聲明或擔保或本契約第十五條關於乙方應負擔費用、稅捐及債務），且未於丙方以書面通知期限內補正者。

合建、分屋等合作契約關係，應由委託人間自行依約處理

Taipei Fubon Bank
台北富邦銀行

五、 本契約經甲方或乙方之債權人以有害及其債權向法院聲請撤銷或主張無效事由，且丙方收到撤銷或無效判決確定之相關證明文件時，本契約之信託關係立即消滅。

六、 除本契約另有約定外，甲、乙方或承受其權利義務者無信託法第六十三條第一項之權利，即不得隨時終止本契約。

第十八條：信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、 信託關係消滅時，除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，丙方應依下列情形，分別將信託財產交付受益人或新受託人，或將受益權歸屬予買方：

(一)信託關係因信託目的已完成而消滅時，丙方應依下列方式辦理：

1. 丙方應依乙方書面指示將信託之不動產返還予甲、乙方，買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由賣方自行處理。如尚存有賣方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。
2. 預售款信託專戶內之剩餘款項各自返還予甲、乙方。

(二)於發生本契約第二條第四項所定『特定事由』時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，丙方應依下列方式辦理：

1. 應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，丙方應即依甲或乙方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前目信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，倘尚有可供分配之信託財產，丙方應即依甲或乙方提供之資訊通知買方於20個銀行營業日內申報權利及未依限申報之效果，如買方未向賣方留存通訊方式，或所留存之通訊方式已變更但未通知賣方，致無從通知時，丙方得以公告代替通知，且：
   (1) 買方依前開所定丙方通知及公告申報權利之期限主張受益權利時，應提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供丙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
   (2) 買方未依前開所定丙方通知及公告申報權利之期限主張受益權利時，丙方得逕依甲或乙方所提供之資料，並依丙方自行判斷，製作分配表，及採取丙方認為適當之方法與措施，分配信託財產。丙方依前述約定辦理，應視為丙方已履行其義務與職責，賣方及未依限期申報權利之買方對其分配不得異議。
4. 前目所稱『受益權比例』，係按甲方或乙方之各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以丙方於查詢網頁所公告內容（即自甲或乙方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；丙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知買方召開『受益權人會議』，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。
5. 前目所稱『可供分配之信託財產』，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經丙方依本契約專款專用所餘款項。

(三)信託關係依本契約第十七條第二項第一款提前終止時，丙方應依本條第一項第

Taipei Fubon Bank
台北富邦銀行

一款之約定辦理；信託關係依本契約第十七條第二項第二款提前終止時，丙方應依乙方書面指示將信託財產移轉予甲、乙方或新受託人，且於甲、乙方另與新受託人簽訂信託契約，並由丙方將信託財產結算移交新受託人前，甲、乙方均不得指示動用信託財產。

(四)信託關係依本契約第十七條第四項約定提前終止時，甲方及乙方應配合辦理塗銷信託登記；丙方並將預售款信託專戶內之剩餘款項各自返還予甲、乙方。

二、 甲方及乙方交付丙方辦理信託財產分配及本專案土地、建物所有權移轉登記所依據之文件，甲方及乙方應自行審核確保該等文件之真實性，始得交付丙方，除該文件形式上有明顯瑕疵者外，丙方就該等文件內容之真實性及分配結果不負認定之責。

三、 甲方及乙方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，丙方得拒絕返還信託財產，並依第十五條第二項之規定辦理。

第十九條：違約及損害賠償

一、 丙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告乙方將不足金額補足或要求改善；倘乙方仍未於期限內補足或改善，丙方應即向乙方建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。

二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。

三、 如因甲、乙、丙任一方之行為致生他方受損害或第三人向甲、乙、丙方請求損害賠償時，該行為之一方應賠償受損害之他方之一切損害。

第二十條：簽樣留存及通知

一、 甲方及乙方應將其基本資料及印鑑式樣留存於丙方處，以作為往來書面之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方及乙方自負其責。

二、 甲方及乙方於各種書類及相關文件所蓋之印鑑與留存印鑑之樣式形式相符者，丙方即得依本契約之約定及該書面指示辦理信託事務(包括但不限於信託財產之交付、結算確認等)，倘信託財產因而受有損害時，由甲、乙方各自負責，丙方不負損害賠償之責。

三、 於信託存續期間內，如甲方或乙方發生公司合併、繼承（受）或更名等事實時，甲方或乙方或承受其權利義務之公司、繼承（受）人應儘速以書面通知丙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方或乙方或承受其權利義務之公司、繼承（受）人負責。

四、 除本契約另有約定得以電子郵件辦理者外，立契約書人就本契約有關事項之指示、同意與通知，均應以書面按本契約所載地址以郵件送達為之。以電子郵件辦理者，應於簽署本契約時留存電子郵件位址，如於發送該留存之電子郵件位址後未收到他方有收信異常之訊息者，即為送達。如一方地址或電子郵件為址變更，應即以書面通知他方，否則他方按本契約所載或最後通知變更之地址或電子郵件為址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞或發送訊息之日期為送達日期。

Taipei Fubon Bank
台北富邦銀行

第二十一條：適用法令及管轄法院

一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，但不得排除消費者保護法第四十七條或民事訴訟法第四百三十六條之九規定小額訴訟管轄法院之適用。

二、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十二條：其他約定事項

一、 本契約因信託法第六條撤銷之風險、乙方指示信託財產運用之風險、信託資金利率風險及甲、乙方陳述不實之風險等，均由甲方及乙方各自或共同承擔，丙方不負擔信託財產之損失，亦不保證最低之收益。

二、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。

三、 甲、乙、丙、丁方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守祕密。丙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守祕密；對丙方其他部門之人員，亦同。

四、 甲、乙方或甲、乙方與第三人就本專案間如有私權之紛爭，應自行調解、處理，因不可歸責於丙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁、調解或其他爭議程序及有交涉之必要時，縱以丙方名義為之，其所發生之一切費用(包括但不限於訴訟費用、律師費用及其他相關費用)，全部由甲、乙雙方依本契約之約定負擔。

五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

六、 本契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。

第二十二條之一：洗錢防制、打擊資助恐怖主義及風險管理

如有下列情事之一者，受託人得隨時終止本契約、拒絕或暫時停止履行本契約之全部或一部或新增任何項目、或採取其他受託人認為必要之行動(包括但不限於受託人得不經事先通知或催告，停止撥款或限制或終止依本契約開立帳戶項下或本契約帳戶有關之個別服務或進行各項交易)，以遵循受託人之洗錢防制、打擊資助恐怖主義及相關法令遵循義務等：

一、本信託、委託人、信託關係人為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體或涉及洗錢及資恐之調查；

二、信託帳戶遭檢警、司法機關等通報為警示帳戶；

三、委託人、信託關係人無法依受託人合理要求即時提供本人或其關係人資訊，包括不依法配合提供審視、拒絕提供實際受益人或行使控制權之人等資訊、對交

合建、分售合作契約關係，應由委託人開自行依約處理

Taipei Fubon Bank 台北富邦銀行

易之性質與目的或資金來源不願配合說明；

四、受託人對委託人、信託關係人或其交易有洗錢、資助恐怖主義或其他相關風險之合理懷疑。

第二十三條：附件之效力

本契約之附表、附件（含本契約修訂/增補條款以及乙方依本契約所為之書面指示等文書，以下同）及本契約第十四條第一項信託報酬約定書為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力，附件及信託報酬約定書與本契約之約定有牴觸時，除另有約定者外，優先適用本契約。

第二十四條：信託契約作成與收執

本契約正本壹式參份，分別由甲、乙、丙方各自收執乙份為憑，並由丙方代表用印騎縫章（甲、乙方均不得以欠缺甲、乙方之騎縫章為理由，拒絕承認本契約之效力）。本契約丙方之簽署，立契約書人同意由丙方蓋用受託人信託部門章及單位主管職章即發生效力；嗣後本契約之履行，需由丙方配合用印時，亦以蓋用前述圖/職章辦理。

附表一

附表二

附件一：受益權人會議規則

附件二：續建約定事項

附件三：賣方對於預售屋約定及應遵行之事項

[以下空白]

合建、分屋等合作契約關係，應由委託人間自行依約處理

Taipei Fubon Bank 台北富邦銀行

甲、乙方「(包含未成年委託人之法定代理人、受輔助宣告委託人之輔助人或經委託人授與締約代理權之意定代理人，以下同)」聲明已於中華民國 111 年 _____ 月 _____ 日攜回審閱(審閱期至少 5 日)並瞭解本契約(含附件)內容，並確認已由丙方依其能充分瞭解之方式說明本契約(含第五條及第二十一條及附件)重要內容及揭露相關風險，委託人(含負責人/代表人/管理人，以下同)經受託人依個人資料保護法規定履行告知義務，委託人瞭解並同意受託人(含受受託人委託處理事務之委外機構)、依法令規定利用之機構(如：受託人海外分支機構、受託人所屬金融控股公司暨其子公司等)、其他業務相關之機構(如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店、國際傳輸個人資料之接收者等)、依法有權機關或金融監理機關、委託人所同意之對象(如：受託人共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與受託人合作推廣業務之公司等)得於「台北富邦商業銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容」所列之特定目的或法令許可範圍內，對委託人之個人資料為蒐集、處理、利用及國際傳輸。

立契約書人

甲方：

姓名/簽名或大小章	留存印鑑式樣	身份證字號/統一編號/職業	聯絡電話	連絡住址/ e-mail：

乙方（委託人）

建設股份有限公司：

（變更事項登記表印鑑章）

統一編號：

負責人：

通訊地址：

聯絡電話：

信託資料通知

e-mail：

留存印鑑樣式

合建、分屋等合作契約關係，應由委託人間自行依約處理

Taipei Fubon Bank 台北富邦銀行

丙方（受託人）：

台北富邦商業銀行股份有限公司

營利事業統一編號：03750168

信託部門經理人： 蔡玉惠

通訊地址：台北市民生東路三段 138 號 4 樓

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

合建、分屋等合作契約關係，應由委託人間自行依約處理

附錄十、 相關檢討及函文

一、本案是否涉及山坡地證明文件

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府農業局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號22樓
承辦人：邱柏崴
電話：(02)29603456 分機2956
傳真：(02)22724684
電子信箱：AP2388@ntpc.gov.tw

台北市中山區建國北路二段33號13樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國111年12月30日
發文字號：新北農山字第1112519171號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關查詢本市新店區民權段331、332、333、334、335、336、337地號等7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111年12月6日弘城(更)字第111120617003號函辦理。

二、經查本市新店區民權段331、332、333、334、335、336、337地號等7筆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。

(一)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。

(二)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。

(三)依據教育部104年6月12日臺教高(三)字第1040077803號函，本市僅「新店區龜山段」及「新店區直潭段屈尺小段」係屬大專院校實驗林地，分別位屬中國文化大學及國立中興大學所經管，非屬上列地段者則毋需向該部查詢。

(四)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日林政字第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。

三、副本抄送行政院農業委員會林務局羅東林區管理處、新竹林區管理處，有關本案地號土地是否位於國有林事業區及保安林地內惠請卓處逕復申請人(檢送來函影本供參)並副知本局。

四、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。

五、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」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：弘傑城市開發股份有限公司
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(含附件)、行政院農業委員會林務局羅東林區管理處(含附件)、行政院農業委員會林業試驗所

局長 李玟

二、本案是否涉及文化資產證明文件

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府文化局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號28樓
承辦人：邵詩媛
電話：(02)29603456 分機4550
傳真：(02)89535325
電子信箱：av0991@ntpc.gov.tw

104
台北市中山區建國北路二段33號13樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國111年12月12日
發文字號：新北文資字第1112371195號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司函詢本市新店區民權段331、332、333、334、335、336、337地號等7筆土地是否屬列管之歷史、文化、藝術及紀念價值之文化資產，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司111年12月6日弘城(更)字第111120617001號函。

二、依來文所附資料，本案範圍無位屬古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟，惟倘旨案範圍有興建完竣逾50年之公有建造物及附屬設施群，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，應請依《文化資產保存法》第15條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。

三、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，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，有以上情事者，請該工程或開發行為人、起造人或申請人，於工程計畫實施或建築執照申領前，應將相關設計書圖(建議包含開發範圍配置圖、平面圖、立面圖、必要之施工安全防護圖說、其他疑涉及鄰近古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群保存措施圖說)送文化局審查。

四、若於施工期間發現文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第33、57、77條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。

五、依《文化資產保存法》第106條第1項第4款規定：「營建工程或其他開發行為，違反第57條第2項、第77條規定者…」及同項第5款：「發掘考古遺址、列冊考古遺址或疑似考古遺址，違反第51條、第52條或第59條規定。」，有以上情事之一者，處新臺幣30萬元以上200萬元以下罰鍰。

六、內政部營建署已成立環境敏感地區單一窗口查詢平台（網址：https://eland.cpami.gov.tw/SEPortal/），透過收費方式提供單一窗口服務，縮短各別查詢所需時間及改善公文往返之不便，建議貴公司善加利用。

七、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」之「申辦E服務滿意度調查表」網頁（網址：https://ssur.cc/nBjKwCuCw）直接填寫問卷，貴公司的相關意見將作為市府提升申請案件服務品質之參考。

正本：弘傑城市開發股份有限公司
副本：

局長龔雅雯

本案依分層負責規定授權業務主管決行

三、本案是否涉及捷運穿越範圍證明文件

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府捷運工程局 函

地址：247018新北市蘆洲區集賢路245號5樓
承辦人：鄭柏舜
電話：(02)22852086 分機312
傳真：(02)82824036
電子信箱：au4981@ntpc.gov.tw

10491
台北市中山區建國北路二段33號13號樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國111年12月13日
發文字號：新北捷土字第1112380457號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：公司函及地籍圖

主旨：有關弘傑城市開發股份有限公司函詢「新北市新店區民權段334地號等7筆土地都市更新事業計畫案」是否涉及捷運系統兩側禁建限建範圍案，請依捷運主管機關權責審認，並逕復建築師事務所，請查照。

說明：依據弘傑城市開發股份有限公司111年12月6日弘城(更)字第111120617002號函辦理。

正本：臺北市政府捷運工程局
副本：新北市政府工務局(含附件)、弘傑城市開發股份有限公司

局長李政文

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

正本

掛號

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府捷運工程局　函

104482
臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

地址：104216臺北市中山區中山北路2段48巷7號13樓
承辦人：徐兢謀
電話：02-25215550轉8299
傳真：02-25210702
電子信箱：cmhsu@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國111年12月15日
發文字號：北市捷土字第1113026562號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關新北市新店區民權段334地號等7筆土地是否屬大眾捷運系統兩側禁建限建範圍案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司111年12月6日弘城(更)字第111120617002號函(兼復新北市政府捷運工程局111年12月13日新北捷土字第1112380457號函)。

二、有關臺北都會區大眾捷運系統兩側禁建限建範圍地形圖之查詢與套繪作業，相關禁限建公告圖請至本局網站/服務中心/禁限建公告圖查詢系統內逕自查詢(本局網址http://www.dorts.gov.taipei)，並自行套繪以確認基地是否位於禁限建範圍，若後續仍有疑義，請檢附前述套繪圖說送本局協助澄清。

正本：弘傑城市開發股份有限公司
副本：新北市政府捷運工程局、臺北市政府捷運工程局土木建築設計處

局長張澤雄

本案依分層負責規定授權人員決行

第1頁 共1頁



資料來源：台北市捷運工程局臺北都會區大眾捷運系統兩側禁限建範圍公告圖查詢系統 https://mobile.dorts.gov.taipei/BR4NET/prog/brfirststart

四、新北市政府綠美化環境景觀處

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府綠美化環境景觀處　函

地址：220249新北市板橋區中山路1段143號5樓
承辦人：林雨臻
電話：(02)29550808 分機506
傳真：(02)29641920
電子信箱：AS3138@ntpc.gov.tw

10491
台北市中山區建國北路二段33號13號樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國111年12月15日
發文字號：新北景規字第1113594129號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「新北市新店區民權段334地號等7筆土地都市更新事業計畫案」，經比對貴公司所提供之樹木清冊，查無樹胸徑達60公分以上之喬木，即無涉新北市樹木保護自治條例，請查照。

說明：復貴公司111年12月8日弘城(更)字第111120817001號函。

正本：弘傑城市開發股份有限公司
副本：

處長林俊德

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

五、南側鄰地洽國產署確認處理方式函文

正本

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：黃小姐 (02)27814750分機1608

234
新北市永和區中正路608號11樓
受文者：鑫忠建築開發股份有限公司

發文日期：中華民國114年6月30日
發文字號：台財產北管字第11400205970號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司依新北市政府114年4月9日「擬訂新北市新店區民權段334地號等7筆土地都市更新事業計畫案」第2次都市更新專案小組會議紀錄，函請同意拆除毗鄰同段323地號國有土地違章建築物等一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依本署114年6月19日台財產署管字第11400202100號函交下貴公司114年6月17日鑫忠（民權）字第001140620號函及附件辦理。

二、案涉本署經管新北市新店區民權段323地號國有土地，有關拆除地上違章建築物一節，因本署非該等房屋事實上處分權人，尚無權同意，請貴公司自行協調辦理，另涉鋪設柏油一節，請貴公司依旨述會議記錄斟酌辦理。

正本：鑫忠建築開發股份有限公司
副本：

分署長郭曉蓉

第1頁　共1頁

附錄十一、 地主說明會會議紀錄

「擬訂新北市新店區民權段 334 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」
變更設計地主說明會會議紀錄

壹、時間：113 年 7 月 10 日（星期三）下午 7 時整

貳、地點：新北市立圖書館新店分館
(新北市新店區北新路三段 105 巷 2 號 3 樓)

參、主席：鑫忠建築開發股份有限公司　莊峻郎經理　　記錄：林姿儀

肆、出列席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、主席致詞與規劃團隊簡報：略。

陸、發言摘要：

一、所有權人綜合發言

(一) 為何要增設店面？一樓增設一個小店面，導致大廳不夠氣派，是否可考量一樓不增設店面？

(二) 建議告知地主每戶會損失多少，請業主提供相關數值。

(三) 簡報內容總樓地板面積為 270 ㎡，與損失坪數不同。

(四) 本案協議合建戶與實施者簽約時，就是寫會分回數值，故非地主損失。

(五) 容積不減少情況，設計是否可以向上延伸。

(六) 增設 14 層可能會影響房價，可能會跟損失的容積差不多。

(七) 大廳出入口旁邊是車道，有什麼防護措施嗎？

(八) 電梯的大小為何？

(九) 是否可以多增設一個交誼廳？

(十) 方案一室內面積 18.41 坪，權狀大概 30 坪，此為室內坪，沒有加公設，加完公設 30 坪，那公設是多少？

二、 弘傑城市開發股份有限公司 辜永奇總經理

(一) 本次圖面有較大調整，故於小組審查時，委員希望地主均清楚建築設計並取得共識，才可續行聽證，若修改方案，地主間無法取得共識，將再召開小組審查。

(二) 本案削線未符合建築法令規範，故樓上層損失面積將移至一層以增設店面方式，減少全案容積損失，然面積並非需設計至上限，仍須考量

住戶的生活品質。

(三) 若於一層不設置店面將損失約 18 坪室內面積，權狀面積則將損失約 25、26 坪。

(四) 1.方案一：店面 A3 戶為 18.14 坪，面積不損失，為第一次小組審查自提修正版本。
2.方案二：店面 A3 戶為 14.34 坪，店面均相連，面積損失較少。
3.方案三：店面 A3 戶為 11.70 坪，店面移至左側。

(五) 配合審查意見地下一層取消機械車位，調整為平面車位。

(六) 一戶權狀面積約 30 坪，依實施者與地主分配比率，全部地主會損失權狀面積約 18 至 20 坪，因更新前有 32 戶，但每戶大小不相同，平均少 0.5 坪/戶。

(七) 目前討論數值均為權狀面積，非總樓地板面積，另樓地板面積係包含地下室，本案目前未於一層增設一戶店面，容積即無法使用完，於通案容積均會設計使用，反之為地主及實施者有容積損失。

(八) 比例是實施者及地主拆分，假設拆分數值為 5:5，假設店面 100 萬元/坪，30 坪即損失為 3,000 萬元，於拆分情況下，地主少 1,500 萬元、實施者亦少 1,500 萬元。

(九) 本案容積獎勵申請至上限 50%，若未於一層多設置店面，等於未將 50%獎勵值設計完，原地主可選擇的面積因此會下降。

(十) 可以向上延伸多增設 14 樓，但舉例一戶若為 11 坪，仍需留設梯廳等空間，容積可能會使用至 20 坪，會有回計容積問題，若不回計容積，即於一層多設置一戶店面。

(十一) 本次預調整方案及原建築設計均有設置店面，故房價影響不大。

(十二) 車道旁為警衛室會設置警示燈。

(十三) 電梯容量為 15 人且有 2 部，可同時搭載 30 人，本案為 62 戶，故無不敷使用之問題。

(十四) 13 樓已經有一個室內交誼廳，且外面有設置露台。

(十五) 產權系數換算，通常室內為容積面積，容積面積大概乘以 1.6 為銷售坪。

柒、結論

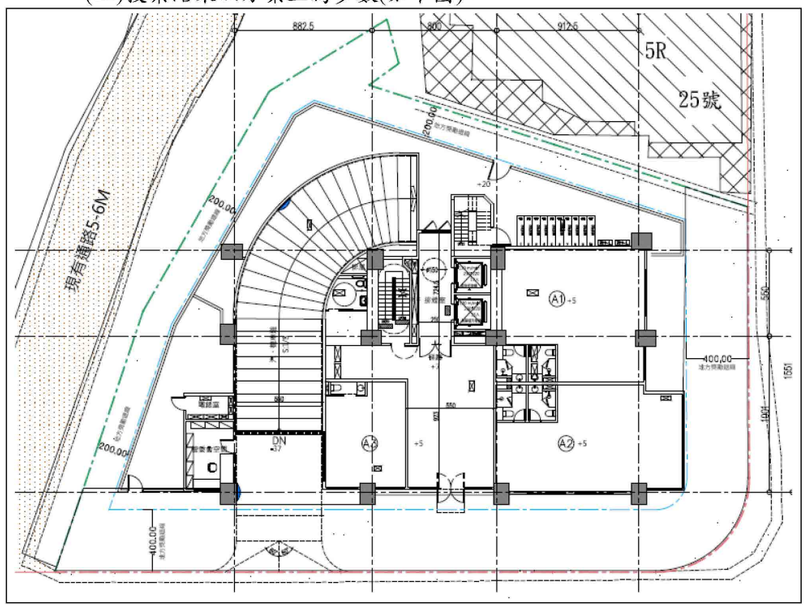
(一)由本次出席會議之所有權人以多數決方式進行投票，結果如下：

1.方案一：0 票。

2.方案二：3 票。

3.方案三：14 票。

(二)投票結果以方案三為多數(如下圖)：



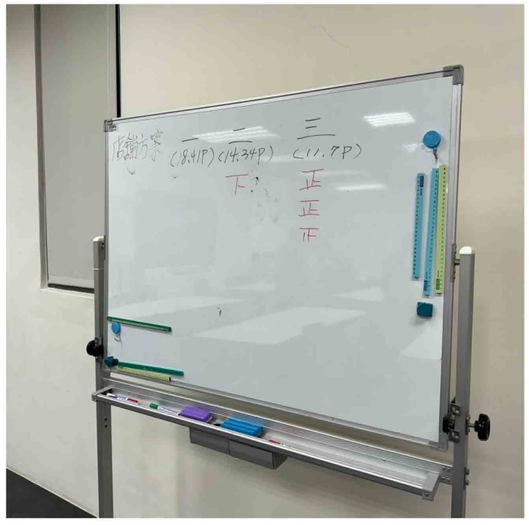
(三)實施者於會議後諮詢未到場之所有權人，對於方案三之決議均無表達反對。

(四)本案事業計畫圖面將以方案三續行審查作業。

捌、散會

捌、地主說明會照片





附錄十二、 事業計畫圖