

※修正事項

本網站提供下載之都市更新事業計畫書，與寄送予各所有權人及其他權利關係人光碟內計畫書之差異如後(以紅色標示)，其章節為：壹拾伍、財務計畫 / 四、成本收入分析。

擬訂新北市新店區安和段144地號等7筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案

【公開展覽版(第二次)】

新北府城更字第1094707066號

※為保護個人資料安全，本光碟版計畫書僅顯示部分姓名，其餘內容與公開展覽版計畫書相符。

實施者：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會

規劃單位：客觀創新服務股份有限公司

建築設計：大序建築師事務所

中華民國 109 年 6 月

相關證明書件目錄

都市更新事業計畫及都市設計審議申請書	I
都市更新事業計畫切結書	II
都市更新事業計畫及都市設計委託書(一)	III
都市更新事業計畫及都市設計委託書(二)	IV
資訊公開同意書	V
新北市都市更新及都市設計審議建築師簽證表	VI
新北市都市更新審議資料表	VII
第二次都市更新暨都市設計聯審會議紀錄回覆綜理表	綜-1
第一次都市更新暨都市設計聯審會議紀錄回覆綜理表	綜-8
公辦公聽會暨公展期間意見及書函回應綜理表	綜-13
都更處意見回應綜理表	綜-17
工務局意見回應綜理表	綜-20
公聽會紀錄回應綜理表	綜-21

計劃書內文目錄

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、計畫地區及範圍	2-1
一、基地位置.....	2-1
二、更新單元範圍.....	2-1
三、更新單元劃定基準.....	2-1
參、實施者	3-1
一、實施者基本資料.....	3-1
二、本案信託概況.....	3-1
肆、計畫目標	4-1
一、促進都市土地有計畫之再開發與利用.....	4-1
二、創造都市生活機能.....	4-1
三、改善居住環境.....	4-1
四、增進公共利益.....	4-1
伍、現況分析	5-1
一、建築線指示圖.....	5-1
二、土地及合法建築物權屬.....	5-3
三、土地使用及建築物現況.....	5-43
四、附近地區土地使用現況.....	5-43
五、全區街廓配置圖說明.....	5-46

六、公共設施現況.....	5-47
七、附近地區交通現況.....	5-49
八、房地產市場調查.....	5-51
陸、細部計畫及其他圖說	6-1
一、相關都市計畫及各項法規檢討.....	6-1
二、更新計畫摘要.....	6-7
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、區內公共設施興修或改善計畫	8-1
玖、整建或維護計畫	9-1
壹拾、申請容積獎勵項目及額度	10-1
一、申請都市更新容積獎勵項目及額度.....	10-2
二、綠建築檢討說明：.....	10-5
三、其他容積獎勵：.....	10-14
壹拾壹、重建區段之土地使用計畫	11-1
一、現有巷道廢止或改道構想.....	11-1
二、設計圖說.....	11-1
三、申請容積獎勵後土地使用強度.....	11-1
四、建築興建計畫.....	11-1
五、防災與逃生避難計畫.....	11-1
六、停車位置設置.....	11-2

七、防災與逃生避難計畫	11-16	五、信託及續建說明	15-11
八、新北市政府消防局審查都市計畫消防救災動線暨空間核定表	11-16	壹拾陸、效益評估	16-1
九、防災計畫	11-17	一、更新前後效益評估比較	16-1
十、消防車輛救災動線計畫	11-17	二、實施後實質效益評估	16-1
十一、消防救災說明	11-17	壹拾柒、實施進度	17-1
壹拾貳、都市設計及景觀計畫	12-1	壹拾捌、相關單位配合辦理事項	18-1
一、專章檢討	12-1	壹拾玖、其他應加表明之事項	19-1
二、建築計畫	12-10	一、管理維護計畫	19-1
三、景觀計畫	12-28	二、實施者聯絡窗口	19-1
壹拾參、實施方式及有關費用分擔	13-1	附錄一、實施者證明文件	附錄-1
一、實施方式	13-1	附錄二、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表	附錄-6
二、選配原則	13-1	附錄三、住戶管理規約草案	附錄-7
三、有關費用分擔	13-1	附錄四、事業計畫圖	附錄-23
壹拾肆、拆遷安置計畫	14-1	附錄五、高氣離子檢測結果	附錄-24
一、地上物拆除計畫	14-1	附錄六、申請原容積查告	附錄-26
二、合法建物之補償與安置	14-1	附錄七、劃定更新地區公告	附錄-31
壹拾伍、財務計畫	15-1	附錄八、鄰房鑑定戶數統計	附錄-32
一、成本說明	15-1	附錄九、嘉興測量報價單	附錄-35
二、資金籌措計畫	15-8		
三、收入說明	15-10		
四、成本收入分析	15-10		

都市更新事業計畫及都市設計審議申請書

■ 案名：

「擬訂新北市新店區安和段144地號等7筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

位置及範圍：新北市新店區安興路以南、安民街以西、安民街379巷以北、河堤以東所圍之街廓範圍。

土地：本更新單元土地為新北市新店區安和段144、144-1、145、146、146-1、146-2、146-3地號等7筆土地，面積共計4123.85m²。

合法建築物：本更新單元建物為新北市新店區安和段188、189、190、191、192、193、194、195、196、197、198、199、200、201、202、203、204、205、206、207、208、209、210、211、212、213、214、215、216、217、218、219、220、221、222、223、224、225、226、227、228、229、230、231、232、233、234、235、236、237、238、239、240、241、242、243、244、245、246、247、248、249、250、251、252、253、254、255、256、257、258、259、260、261、262、263、264、265、266、267、268、269、270、271、272、273、274、275、276、277、278、279、280、281、282、283等96筆建號，總樓地板面積合計10,452.86m²。

■ 使用分區：

第三種住宅區：新北市新店區安和段144、145、146、146-1、146-2、146-3地號等6筆土地，共計：4121.12m²。

道路用地：新北市新店區安和段144-1地號1筆土地，共計：2.73m²。

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第七條規定申請逕行劃定更新地區及「新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則(108年8月22日公發布)」，並依據「都市更新條例」第二十二條、第三十二條及第三十七條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書，併同公聽會紀錄、私有土地及私有合法建築物所有權人同意書與其他相關證明文件(詳見計畫書內容)。

■ 申請事項：

申請都市更新事業計畫核定及都市設計審議。

申請人：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會
理事長：王方谷
會址：新北市新店區北新路一段89號2樓
聯絡電話：(02)2915-9445
核准立案文號：新北更事字第1043434734號

中 華 民 國 1 0 9 年 2 月 2 5 日

都市更新事業計畫切結書

- 一、立切結書人 新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會，茲切結所檢附「擬訂新北市新店區安和段144地號等7筆(原2筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致
新北市政府

立切結書人：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會
理 事 長：王方谷
會 址：新北市新店區北新路一段89號2樓
聯 絡 電 話：(02)2915-9445
核准立案文號：新北更事字第1043434734號

中 華 民 國 1 0 9 年 2 月 2 5 日

都市更新事業計畫及都市設計委託書(一)

茲委託 客觀創新服務股份有限公司 全權代表本會辦理「擬訂新北市新店區安和段144地號等7筆(原2筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案」之一切申請手續及出席本案都市更新及都市設計審議事宜。特立委託書如上。

委 託 人：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會
理 事 長：王方谷
會 址：新北市新店區北新路一段89號2樓
聯 絡 電 話：(02)2915-9445
核准立案文號：新北更事字第1043434734號

受託單位：客觀創新服務股份有限公司
代 表 人：周昆立
聯 絡 地 址：新北市新店區北新路一段89號2樓之一
聯 絡 電 話：(02)2915-9445
統 一 編 號：24732808

中 華 民 國 1 0 9 年 2 月 2 5 日

都市更新事業計畫及都市設計委託書(二)

茲委託 大序建築師事務所 全權代表本會辦理「擬訂新北市新店區安和段144地號等7筆(原2筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案」之一切申請手續及出席本案都市更新及都市設計審議事宜。特立委託書如上。

委 託 人：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會
理 事 長：王方谷
會 址：新北市新店區北新路一段89號2樓
聯絡電話：(02)2915-9445
核准立案文號：新北更事字第1043434734號

受託單位：大序建築師事務所
建 築 師：李逸仁
聯絡地址：台北市中山區中山北路三段26號6樓之3
聯絡電話：(02)2593-3335
統一編號：42483302

中 華 民 國 1 0 9 年 2 月 2 5 日

資訊公開同意書

本公司(人)辦理「擬定新北市新店區安和段144地號等7筆(原2筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案」，同意下列事項：

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

此致
新北市政府

申請人：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會
理事長：王方谷
會址：新北市新店區北新路一段89號2樓
聯絡電話：(02)2915-9445
核准立案文號：新北更事字第1043434734號

受託單位：客觀創新服務股份有限公司
代表人：周昆立
聯絡地址：新北市新店區北新路一段89號2樓之1
聯絡電話：(02)2915-9445
統一編號：24732808

受託單位：大序建築師事務所
代表人：李逸仁
聯絡地址：臺北市中山北路三段26號6樓之3
聯絡電話：(02)2593-3335
統一編號：42483302

中 華 民 國 1 0 9 年 2 月 2 5 日

新北市都市更新及都市設計審議建築師簽證表

申請標的地段地號：新北市新店區安和段 144、144-1、145、146、146-1、146-2、146-3 地號等 7 筆土地

申請標的地址：新北市新店區安興路以南、安民街以西、安民街 379 巷以北、河堤以東所圍之街廓範圍。

1. 本工程圖樣及說明書除規定項目及依法應交由登記開業之專業工業技師負責辦理項目外，其餘由本建築師簽證負責。
2. (請填寫獎勵項目) 涉及都市更新容積獎勵核給，如建築師有簽章不實，本府得撤銷有關獎勵容積。
3. 依法應交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理之項目並已依法交由相關專業技師負責辦理，本建築師並負連帶責任。
4. 本報告書之書圖內容均屬事實，亦無侵犯他人智慧財產權之情事。

此致
新北市政府

設計單位：大序建築師事務所

設計建築師：李逸仁

開業證書字號：工師業字第B002448號

中 華 民 國 1 0 9 年 2 月 2 5 日

新北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)		法令適用基準日	104 年 6 月 15 日		請勾選送審類別 <input checked="" type="checkbox"/> A:公開展覽 <input type="checkbox"/> B:委員會審 <input type="checkbox"/> C:核定					
案名	擬訂新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新事業計畫案					基地地號	新北市新店區安和段144、144-1、145、146、146-1、146-2、146-3地號等7筆土地				
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區		住三、道路用地	法定建蔽率	50.00%	法定汽車停車位	257 輛	更新前後戶數(前/後)	更新前 95 戶/更新後 284 戶		
	基地面積		4,123.85 m ²	實設建蔽率	46.38%	實設汽車停車位	257 輛	安置戶數(合法/違章)	95 戶/ 0 戶		
	總樓地板面積		34,938.59 m ²	法定容積率	280%	法定機車停車位	312 輛	提供公益設施種類、樓層	-m ²		
	工業使用容積		0.00 m ²	實設容積率	478.13%	實設機車停車位	318 輛	面積	-		
	住宅使用容積		16,956.56 m ²	住戶單元	259 單元	法定裝卸停車位	4 輛	開闢計畫道路情形	2.73 m ²		
	商業使用容積		561.44 m ²	商業單元	11 單元	實設裝卸停車位	6 輛	面積	-		
	其他使用容積	-	3,571 m ²	公部門辦公室	14 單元	地下層樓板面積 地下開挖規模	9,891.56 m ² 60.0%	留設人行步道情形	安民街留設 6M 寬 安民街 379 巷及巷底留設 4M		
	各樓層 使用概況	地下層	防空避難室、停車空間、機電空間					最大樓層數 建築物高度 屋頂突出物高度	15 層 49.6m 9.0m	面積	1363.62 m ²
地面層與低層部		店舖、門廳、集合住宅			其他:					-	
標準層		集合住宅			更新後建物構造					鋼筋混凝土造	
頂層部	梯廳、樓梯間、水箱										
適用 獎勵 類型 及 獎 勵 面 積 額 度	新北市都市更新容 積獎勵核算基準	1	基準容積	11,546.78 m ²	都市更新容積獎勵合計 =5,769.60 m ²	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	-m ²			
		2	原容積獎勵	-m ²				獎勵樓地板面積	-m ²		
		3	公益設施獎勵	-m ²			增設公用停車空間鼓 勵要點		獎勵增加停車數量	-	
		4	協助開闢及管理維護公共 設施或捐贈更新基金獎勵	-m ²				獎勵樓地板面積	-m ²		
		5	保存維護歷史性、紀念 性、藝術價值獎勵	-m ²		其他 獎勵		高氣離子鋼筋 混凝土建築物	獎勵樓地板面積	944.28 m ²	
		6	更新單元規模獎勵	1,095.687 m ²					合計	-	944.28 m ²
		7	開放空間及人行步道獎勵	2,095.62 m ²							
		8	綠建築獎勵	692.35 m ²							
		9	時程獎勵	1,153.91 m ²							
		10	其他獎勵	732.03 m ²							
申請 資料	實施者	新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會				電話	02-2915-9445				
	地址	新北市新店區北新路一段89號2樓				傳真	-				
	建築設計	大序建築師事務所 李逸仁 建築師				電話	02-2593-3335				
	地址	台北市中山區中山北路三段26號6樓之3				傳真	02-2593-3363				
辦理 過程	過程	日期	發文文號		備註	過程	日期	發文文號		備註	
	1	更新地區公告	106.1.1	105.12.27 新北府城更字第 10534224181 號		6	召開第一次聯審專案 小組審議委員會	105.5.20	105.5.5 新北城更字第 1053413859 號		
	2	自辦事業計畫公聽會	104.6.6	104.5.22 新安都更公安字第 1040522001 號							
	3	申請事業計畫報核	104.6.15	104.6.15 新安都更公安字第 1040615001 號		7	召開第二次聯審專案 小組審議委員會	106.11.30	106.10.30 新北府城更字第 1063538919 號		
	4	公開展覽期間	105.3.30 ~105.4.28	105.3.23 新北府城更字第 1053412333 號		8	公開展覽(第二次)				
5	公辦事業計畫公聽會	105.4.13									

填表人(申請單位) 新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會

蓋章處: _____

填表日期: 109 年 6 月 19 日

「擬訂新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」第二次都市更新暨都市設計聯審會議紀錄回覆綜理表

開會時間：106 年 11 月 20 日

地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
曾○蘭(安民街 383 號 5 樓)	本戶不同意都更，參加會議理由是： 擔憂不同意改建而強制拆遷。	本案經本市工務局認定為海砂屋，案內部分建築物已危險到需重建，其餘建物補強後雖堪居住，但對整個社區居住仍有極大安全疑慮。另其建築物受損情形及後續規劃設計等內容已於會員大會向住戶說明，並會再持續與不同意戶溝通已使案件順利進行。	
	事業計畫補正只有建築設計上層 14 層地下 4 層，沒有財務計畫預算開發，總收入金額，建商和地主共同負擔比。	本案擴大為七筆土地後興建 4 幢建物，皆為地上 15 層，地下 4 層，本案財務計畫均詳載於事業計畫第十五章。	
	就事業計畫內容 1.建築設計部分：本建築位於地下補注地質敏感區，避難區也是地下停車場有漏水情形，地下深挖 4 層，遇颱風下雨天，雨水流入造成淹水，汽機車泡水，管理困難。安和里里長有幫大家爭取多處公共停車場租借，不需要多餘的地下 4 層汽機車停車場。	經查本基地位於低潛勢土壤液化區。另有關本案地下室之建築設計，係採連續壁施作，將於連續壁施工時加強施工品質，以防止滲裂等情形。且地下室牆壁採複壁作法，以疏導及維護之措施，降低地下水滲漏之情形。並於 1F 車道入口採防水閘門，防止雨水暴漲樓入地下室之情形。	
	2.分屋方式：106 會議只有 1 樓店舖選配問題，2~5 樓分屋分配沒討論。	事業計畫書第十三章二、選配原則已載明，其餘住戶依權利價值自由選配其他房屋。其係依都市更新權利變換實施辦法第 11 條第 1 項規定：「實施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方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。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。」	
	3.地主是否出資：106 會議，實施者沒有尋找信託公司說明借貸情形，建商和地主出資問題，只有討論委託契約，如何申請政府補助金，105 年、106 年委託公司代墊 500 多萬的財務報表，和更新會理、監事改選，希望政府都補助金能花在刀口上，往後制度完善的都更路上。	本案係由土地及合法建築物所有權人自行組織更新團體辦理都市更新事業計畫，故涉及本案所有事務，包括建築設計、營造、銷售及費用籌措等事宜，更新團體之會員均可於會員大會中提出建議及討論。	
	4.安置方式：地上屋拆、搬遷住戶如何安置，是否有中繼屋、租戶安置。以本案 103 戶，1 戶 4 人，共 412 人如何安置、租房，住戶何去何從？	本更新前共 95 戶，更新期間租賃房屋事宜係由住戶自行處理，另拆遷安置費依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準規定，並已載明於事業計畫書第十四章。	
	5.租金方式，營業補貼：好像是實施者和住戶共同負擔，政府無補助。		
6.都更不只有重建，如果本案建築物完整，可選擇整建、維護。例如：後棟未取得符合拆除重建證明，有用此行。	本案依都市更新條例第七條第 1 項第 2 款為避免重大災害之發生，市府於 105 年 12 月 27 日將本案都市更新範圍公告為：「劃定新北市新店區安和段 144		

發表人	公聽會發表意見		意見回應及處理情形	修正頁次
			地號等 2 筆土地都市更新地區」，以保障民眾居住安全及加速海砂屋重建。	
	7.本案無震損、海砂屋（只有上次審議會議，客觀創新有說明停車場和 1 樓氯離子偏高，愈高樓層較無）本戶買屋，房屋仲介說明是合乎住屋標準，請問為何新北市政府於 105 年 12 月將本案列為逕行劃定更新地區標準為何？			
相關單位意見：				
一、本府交通局 (含書面意見)	(一)	請標示修正後安民街 379 巷停車場出入口與鄰近路口距離，並增設相關警示設施。	本案停車場入口已改由安興路，並增加警示設施。	
	(二)	本案容積獎勵面積已達 3,000 平方公尺為減少交通衝擊，鼓勵發展綠運輸，請研議於基地內捐贈 YouBike 相關場站及設備。	基地範圍 60 公尺處安和市民活動中心前已有 YouBike 設至站。	
	(三)	請依前次委員意見補充南側 8M 道路使用情形，及於開發後是否供通行。	本案安民街 379 巷計畫道路現況有花園，目前屬公有土地，所有權為新北市政府及中華民國。日後申請道路開闢相關文件再經由新北市養工處審查核准，得以開闢。	
二、本府財政局 (書面意見)	(一)	本計畫書 P15-3：營建費用提列耐震能力設施費用，請依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」檢附相關證明文件佐證，並適度反映於更新後售價。	已取消耐震能力設施	
	(二)	計畫書 P15-5：都市更新規劃費及更新前土地及建物測量費用請依實際狀況認列，並檢據契約影本佐證。	檢附佳興測量的報價單，詳附錄九。	附錄-35
	(三)	計畫書 P15-5：不動產估價費用請依 104 年 1 月 16 日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」檢討計算。	依規定辦理。已修正。	15-1
	(四)	計畫書 P15-5：鄰房鑑定費用請檢附鄰房鑑定範圍圖及戶數證明。	依規定辦理。已修正。	附錄-32
	(五)	計畫書 P15-6：貸款年利率請依自有資金比例及貸款比例檢討計算。	依規定辦理。已修正。	
三、本府工務局 (書面意見)	(一)	法定停車位數量檢討有誤請修正。	依規定檢討。已重新檢討，法定停車數量為 92 輛。	11-3
	(二)	過梁投影於法定空地請計入建築面積，本案因設建蔽率獎勵，故建築面積請設計人詳實檢討核算。	本案已無申請建蔽率獎勵建築。	11-1
	(三)	車道上方頂蓋投影範圍應計入容積樓地板面積。	依規定檢討。以重新檢討於地下層平面圖。	11-7
	(四)	不可綠化面積項目是否屬施行細則列舉不可綠化項目，請檢討。	依施行細則檢討時，綠覆率=綠覆面積/(實設空地面積)*100% 本基地於開放空間景觀部分，綠化空間植栽共配置大葉山欖 31 株、青楓 6 株共 37 棵。本基地實際留	12-28

發表人	公聽會發表意見		意見回應及處理情形	修正頁次
			設法定空地面積 2060.56 m ² ，本案法定綠化面積 869.21m ² （基地面積-實設建築面積-不可綠化面積）x50%），實設綠化面積為 869.43 m ² ，本案符合規定。依規定至少需種植 24 株喬木，本案符合規定。	
	(五)	無障礙機車位車道寬度不符規定。	依規定檢討。已修改於 B1~1 層平面圖。	11-4、11-7
	(六)	管委會使用空間不得兼梯廳使用。	依規定檢討。已重新規劃設計。	11-4、11-7
	(七)	無遮簷人行道請依建築技術規則設計施工編第 57 條即新北市騎樓及無遮簷人行道設置要點檢討 250 公分淨空間等規定，並請一併說明與鄰地之高程關係。	依規定檢討。	
	(八)	地下室回填土範圍之合理性及必要性請補充說明。	依決議辦理。已重新規劃設計。	11-7~11-10
	(九)	屋脊裝飾物請依規定提審放寬。	原屋脊裝飾物高度：9M，重新規劃設計於 4.6M。	11-14、12-8
四、本府城新發展局開發管理科(書面意見)	本案未規劃申請容積移轉，爰本科尚無意見。		知悉。	
五、本府城新發展局計畫審議科(書面意見)	本科簽核意見如附件。		知悉。	
六、財團法人台灣建築中心(含書面意見)	有關申請綠建築獎勵部份，相關意見如後附表格，請配合修正。		知悉。日後依照相關意見修改並文件齊備，後續綠建築-銀級審查。	
委員綜合意見：				
都市設計委員	本案應依下列意見修正，請設計單位至做修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。			
	(一)	開放空間部分：		
		1.全街廓請標示全區街廓法定退縮部分(如自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系)之整體設計原則，並請套繪現況公有人行道，與行穿線。	依決議辦理。	10-4
		2.依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款第 4 目規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，其色系應與人行空間之鋪面行是連續，並補附 2 向剖面圖。	依規定辦理。車道出入口之鋪面採用車道專用之車道磚，而色系與人行空間之鋪面形式連續，已補附 2 向剖面圖。	10-4
		3.依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款第 3 目規定，建築線退縮設計人行道步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則。	依規定辦理。建築線退縮設計人行道步道或開放空間高程與公有人行道一致，並與鄰地作順平及橫向坡度小於 4%。	10-4
		4.街角廣場空間請加強街道家具及景觀設計，並檢討與基地內開放空間串聯的可行性。	依決議辦理。街角廣場空間已增加街道家具並與景觀相結合，也檢討基地內開放空間之串連性。	12-33

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	5.請明確區劃公私有空間領域，確保使用及逃生動線安全。	依決議辦理。重新規劃並明確公私有空間使用及逃生動線安全性。	
	<p>(二) 景觀綠化部分：</p> <p>1.依「都市計畫法新北市施行細則」第56條即「新北市都市設計審議原則」第6點第2款規定，法定空地80%透水面積部分，請標示地下室開挖範圍，並檢附剖面圖說，地下室開挖範圍之覆土深度應達60公分以上。</p> <p>2.基地排水計畫請標示高程，並依「新北市都市設計審議原則」地6條第2款規定，檢討建築基地地面排水設施請沿地界線屋基設置並盡量將地面水匯集入筏基中，並請明標示排水方向及保水設施位至及剖面；並請以多向剖面說明基地與周邊水路、鄰房關係。</p> <p>3.景觀圖說請套繪線有人行道、綠帶、現有巷等空間現況，說明本案開發後不造成基地周邊交通之衝擊。</p>	<p>依規定檢討。本案基地面積：4121.12 m²，法定建蔽率：50%，法定空地：2060.56 m²。設計透水面積=綠地710.41+透水鋪面(覆土>60公分)1164.22=1874.63 > 1648.45 m² OK!</p> <p>依決議辦理。本案地面排水計畫將地面水匯集於筏基中，日後將使用於地面層景觀的澆灌。</p> <p>依決議辦理。本案開發後交通使用上為原住戶使用，均退縮4M，人車分道，並不會造成基地周邊交通的衝擊。</p>	12-34
	(三) 有關車輛進出之計畫道路請離清開闢情形與產權歸屬。	依決議辦理。本案車輛進出計畫道路，已釐清目前屬公有土地，所有權為新北市政府及中華民國，日後與相關政府機關提出申請並確保進出動線順暢。	
	(四) 車道旁喬木請檢討不影響行車視野並調整喬木間距與位置。	依決議辦理。	
	(五) 夜間照明部分請加強深夜時段的地面層照明。	依決議辦理。已重新調整。	
	(六) 「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥管理維護基金，計算有誤請釐清。	依決議辦理。已重新修改。	
	(七) 本案申請屋脊裝飾物審議，為減少都市更新共同負擔比例，建議取消屋脊裝飾物。	依決議辦理。已重新規劃設計原高度9M修改為4.6M，並降低施工性及成本也不會增加都市更新共同負擔。	
	(八) 報告書法規檢討及修正對照表回應頁有誤，並請確認規劃圖說與簡報提案內容之一致性。	依決議辦理。已檢討規劃圖說與簡報提案內容一致。	
	(九) 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。	依決議辦理。依照相關法規確實檢討，有關放寬事項並以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。	附錄-25~附錄-31

發表人	公聽會發表意見		意見回應及處理情形	修正頁次
都市更新委員	(一)	<p>人民陳情意見：</p> <p>本案係屬高氣離子鋼筋混凝土建築物，為保障民眾居住安全及利於案件推動，請實施者持續整合併與尚未同意者持續溝通，以利本案後續之推動。</p>	依決議辦理。	
	(二)	<p>容積獎勵部分</p> <p>1.申請「A1 設計建蔽率」獎勵部份：申請設計建蔽率獎勵其建築基地綠覆率須達 60%以上，請依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定確實計算檢討；另其計算式及結果應由建築師檢討簽證負責，並補充於計畫書內，以利審視。</p>	<p>本案已無申請建蔽率獎勵建築。建築面積為 4121.12 m²。建蔽率 $1911.44/4121.12 \times 100 = 46.38\% < 50\%$，法定建蔽率-設計建蔽率 = $50\% - 46.38\% = 3.62\% < 10\%$。</p>	10-1~10-4、11-1
		<p>2.申請「留設 4 公尺以上人行步道」獎勵部份：</p>		
	(1)	<p>本案東臨安民街、南鄰安民街 379 巷及西側未開闢計畫道路等 3 條計畫道路，依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 6 條規定，基地配置自建建築線起須均退縮淨寬 4 公尺以上建築，始得核計獎勵係數，請實施者釐清修正。</p>	<p>依決議辦理。1.本基地面臨三條計畫道路，且臨計畫道路側均退縮四公尺以上，2.使用分區為住宅區，a 值為 1.8 倍，3.實設開放空間面積為 757.57 m²，4.有效面積 = $757.57 \times 1.8 = 1363.62$ m²，5.實際獎勵容積率 = $1363.62/7320.29 = 18.62\%$</p>	10-1~10-4
	(2)	<p>依「新北市都市更新審議原則」第 3 點附表 1 規定，人行步道獎勵面積應以直線順平並延續為原則，且實際退縮面積之計算得不與扣除出入口面積。另緩衝空間應於核算退縮獎勵面積時予以扣除，不得設置於淨寬 4 公尺以內之範圍，請一併檢討修正。</p>	<p>依規定檢討。人行步道獎勵面積以直線順平並延續原則作檢討，並未扣除出入口面積。車道出入口之緩衝空間 5.5 x 6.0 未設置於淨寬 4M 範圍內。</p>	10-1~10-4
	(3)	<p>人行步道獎勵面積應以直線順平檢討，另 2 樓以上有設至陽台者，其垂直投影面積不得落於退縮範圍內，退縮淨寬應檢討至陽台外緣，請檢附清楚之二層以上平面套繪圖，俾立檢核。</p>	<p>遵照辦理。已重新規劃設計，2 樓以上垂直投影未落於退縮範圍內並檢附 2 層以上平面套繪圖。</p>	11-5
	(4)	<p>人行步道應開放供公眾使用，請補充告示牌之位置，並應於告示牌標示開放面積、位置及無條件供公眾通行使用等內容；未來應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，據以執行，請實施者於公寓大廈規約草約中補充敘明。</p>	遵照辦理。	
		<p>3.申請「銀級綠建築」獎勵部分：應於本案公寓大廈管理規約草約中，以專章方式載明綠建築相關設備項目、內容、圖說、管理維護及後續 15 年保用維持計畫，且未來應納入銷售契約，據以執行，並應配合提列管理維護必要費用(通案費用申請綠建築容積獎勵應繳保證金數額 5%)，俾利後續管委會進行相關設施之維護管理。</p>	遵照辦理。	附錄-13~附錄-15
		<p>4.申請「更新地區時程」獎勵部份：原則同意給予該項獎勵法定容積 10%。</p>	知悉。	
		<p>5.申請「合法 4 層樓」獎勵部份：原則同意給予該項獎勵法定容積 10%。</p>	知悉。	
	<p>6.申請「高氣離子鋼筋混凝土建築物」獎勵部份：本案依都市計畫法新北市施行細則第 55 條規定，申請高氣離子鋼筋混凝土建築物容積獎勵，得以原建築容基面積 30%計算。惟實施者檢送 79 店使字第 1337 號使用執照之原建築容積面積為 3,419.02 平方公尺，與工務局 105 年 2 月 26 日新北工建字第 1050279239 號函原則同意原建築容積面積為 3,417.60 平方公尺不同，請實施者釐清。</p>	<p>遵照辦理。依照工務局 105 年 2 月 26 日新北工建字第 1050279239 號函原則同意原建築容積面積為 3,417.60 平方公尺。</p>	10-14、附錄-24	
(三)	財務計畫部分：			

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	1.本案目前房屋銷售價金住宅房價 46 萬/坪，店面 69 萬/坪，偏離市場行情，請補充更新單元周邊房地產實價登陸行情。	房屋銷售價金調至店面 69 萬/坪，一樓住宅 52 萬/坪，二樓以上住宅平均單價 40 萬/坪	5-52、5-53、15-10
	2.本案為更新會，為保障所有權人權益，故有關本案選配原則涉及重複選屋處理方式、優先選配定義，請補充說明並讓所有權人知悉，以利後續權利變換之執行。	本案選配原則載於十三章二選配原則。	13-1
	3.本案更新前分為前棟後棟，僅前棟取得本府工務局 104 年 11 月 20 日新北工建字第 1042188237 號函符合拆除重建證明文件，得以申請高氣離子鋼筋混凝土建築物獎勵，該項獎勵容積分配合理性，請於計畫書中補充說明。	有關高氣離子鋼筋混凝土建築物獎勵部分仍在極力爭取中。最終結論將依估價師估價規則執行之。	附錄-24
	4.有關資金及產權控管機制，續建機制之內容、啟動時點及若啟動續建機制後仍未能順利完工或交屋的處理方式等，請於計畫書清楚敘明。	遵照辦理。	
	5.本案係由土地及合法建築物所有權人自行辦理都市更新事業計畫，風險管理費提列至上限 12%，及工程管理費提列之服務費率以 1.2%計算之必要性，請於計畫書中補充說明。	依法議辦理。已重新修正風險 6.5%，工程管理費 0.5746%	15-4、15-8
	6.本案為更新會，請先做損益平衡財務分析。另資金來源無自備款，僅以更新會會員名義融資，是否全部會員均符合融資條件，及融資貸款利息核算有誤，應逐期累計，請一併釐清修正。	依法議辦理	15-6
	7.有關鄰房鑑定費用之提列，請檢附鑑定範圍圖及門牌統計清冊，以使工程順利進行，也保障鄰居居住安全，請修正。	依法議辦理。已重新修正，詳附錄。	附錄-32~附錄-34
	(四) 其他部分:		
	1.本案南側安民街 379 巷 8 公尺計畫道路開闢情形、取得方式、產權及現況，請於計畫書中補充說明。	依法議辦理。本案車輛進出計畫道路已釐清目前屬公有土地，所有權為新北市政府及中華民國，日後與相關政府機關提出申請並確保進出動線順暢。	
	2.有關本案公寓大廈管理規約內容，請依最新版規約內容檢附並依實際情形確實勾選。另將專有部份、共有部份、約定專用部份、約定共用部份等分別以附圖著色載明位置，並於規約草約中訂定相關規範。	依法議辦理。	附錄-16~附錄-22
	3.請詳列各樓層平面圖之計算，俾利檢核。	依法議辦理。	11-4~11-10
會議結論：			
請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見確實檢討修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。		知悉，遵照辦理。	

「擬訂新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」第一次都市更新暨都市設計聯審會議紀錄回覆綜理表

開會時間：105 年 5 月 20 號

地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次	
鍾○鵬(安民街 381 號 5樓)	希望本案可以納入北側公有土地一併參與都市更新，整體規劃以促進都市發展及改善居住環境。	本案欲增加新店區安和段 145、146、146-1、146-2、146-3 地號等 5 筆土地，其現況為空地，依「都市更新條例」第 7 條規定，並未符合因發生重大事變遭受損壞、為避免重大災害發生及為配合中央或地方之重大建設等迅行劃定之理由，故不能由市府劃定為都市更新地區。又若本案北側空地納入本案都市更新單元範圍，依「新北市都市更新單元劃定基準」第 11 點規定，高氣離子鋼筋混凝土建築地周邊土地之建築物一併辦理更新，其周邊土地之建築物屋齡達 30 年之投影面積比例須達建築物總投影面積 1/2 以上，亦未符合更新單元劃定規定。爰此，本案擴大北側範圍一事依現行法令檢討尚無法加入，但仍會就基地所有權人意願，先做調查統計，並於住戶大會說明。		
齊○輝(安民街 379 巷 24號 1樓)	本案事業計畫書提及未來預估住宅房價 46 萬/坪，店面 69 萬/坪，是否高估現在房市行情。	本案實施中安坑地區之捷運已通車，區域內生活機能完備，附近新建案皆 50 萬/坪以上，且此案建築物又特別加強耐震等級，所以房屋價金其銷售應可成交於住宅房價 46 萬/坪，店面 69 萬/坪以上。	15-10	
林○貞(安民街 379 巷24 號 1樓)	依本案目前公展版計畫書預估更新後住宅房價 46 萬/坪，店鋪 69 萬/坪，共同負擔 55.18%；與當初一開始洽談內容係以住宅房價 40 萬/坪，店鋪 60 萬/坪估計，共同負擔 62.59%，也就是地主拿 100 坪出來僅能拿回 38 坪，有關財務計算部份請實施者在評估。	本案規劃已修改為地上 14 層及地下 4 層之建築量體，樓地板面積減少了，共同負擔亦降低，詳 chap15。		
曾○蘭(安民街 383 號 5樓)	一、本案鄰近大樓僅 15 至 17 層、地下 3 層，本案卻規畫地上 26 層、地下 6 層，是否有其必要性。 二、本案規劃許多植栽設計，倘打雷樹木倒了誰負責？且本案規劃地下 6 層，倘漏水後序如何處理？	本案規劃已修改為地上 14 層及地下 4 層之建築量體。		
都市設計審議委員	請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。	修正對照圖將於都審報告書提列		
	(一)	本案是否申請容積移轉請確認，倘申請容積移轉應考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響提出環境友善方案，以利委員會討論。	本案無申請容積移轉獎勵。	10-1~10-3
	(二)	本案申請高氣離子鋼筋混凝土建築物獎勵部分，請補充高氣離子混凝土建築物認定函及容積計算說明，並補充原有執照範圍與現規劃範圍之比較。	新北工建字第 1050279239 號函，地上層原建築容積部分為 3147.60 平方公尺。	10-14, 附錄-24
	(三)	另本案以都市更新方式辦理緣由請補充說明。	依據新北工建字第 1042188237 號函，本案為高氣離子鋼筋混凝土建築物須拆除重建。	附錄-24

發表人	公聽會發表意見		意見回應及處理情形	修正頁次
	(四)	本案法令適用日請以專章補充說明並補充標示各法令版本實施日期。	本案法令適用日為 104 年 6 月。 都更報核日	
	(五)	公共開放空間部分:		
	1.	依「新北市都市設計審議原則」第 1 點第 2 款，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道及景觀剖面 A 之土石設計，請修正。	依決議辦理，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內應以淨空設計。	
	2.	高層緩衝空間應設置於建築物主出入口與建築線間。	本案樓層數修改為地上 14 層及地下 4 層，無須檢討高層建築物。	
	3.	公共開放空間維護管理基金，請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算繳納。	依決議辦理。依照都更人行步道獎勵計算。	
	(六)	人行空間與交通運輸部分:		
	1.	本案因基地外部周邊交通環境現況具有阻隔物區隔，其實際周邊交通環境、都市計畫道路開關情形及產權請詳細說明，並建議本案出入口位置先洽交通局確認。	依決議辦理。本案已修正汽、機車出入口設置一處，設置在安民街 379 巷。	
	2.	另請補充自 8 公尺計畫道路向基地內部建物之景觀透視模擬。	依決議辦理，以檢附。	
	3.	依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款，開發基地臨街道轉角應留設街角廣場空間，轉角與街道相銜接之處須順平無高差。	依決議辦理。本案轉角留設街角廣場空間，與街道相銜接處順平無高差。	
	4.	依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 3 款，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，其色系應與人行空間之鋪面形式連續，且順平無差。	依決議辦理。本案車道出入口鋪面為車道專用之車道磚。而色系與人行空間鋪面連續且順平無高差。	
5.	依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 1 款，小坪數單元開發案，汽車停車位以每一單元附設 0.8 車位為原則，汽車折減數量應以增設自行車數量補足之，請補充檢討。	本案檢討各戶均 > 小坪數單元。汽車數量以一戶一汽車設置。		
都市設計審議委員	6.	依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 2 款，建築基地以設置一處車道出入口為原則；另本案車道出入口位於街道轉角處其安全性請納入考量。	依決議辦理。本案車道出入口已規劃設置一處。	
	7.	機車車道倘與自行車車道共用應檢討合理之坡度。	依照「新北市都市設計審議原則」規定設置坡度。	
	(七)	建築、環境保護部分:		
	1.	依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 1 款，建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置垃圾、資源、回收空間。	依決議辦理。本案垃圾回收空間設置於地下一層集中管理。	
	2.	另應於垃圾、資源、回收臨近處設置垃圾車暫停車位，且該車位不得計入車位數檢討，請調整圖面表現方式。	本案垃圾回收空間設置於垃圾車暫停車位鄰近處，不計入停車數檢討。	
	3.	為避免未來二工疑慮，標準層空調 B 平面陽台外挑空請調整設計。	依決議辦理。	
	4.	屋頂框絮部分請依建築技術規則補充檢討透空率及投影面積。	依決議辦理，已重新檢討。	
	(八)	景觀部分:		
1.	依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條，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，其無法綠化面積範圍請標示範圍並重新檢討。	依決議辦理。已補充檢討。		
2.	依「都市計畫法新北市施行細則」第 56 條及「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 2 款規定，法定空地 80% 透水面積部分請補充檢討。	依決議辦理。已補充檢討。		
3.	依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 1 款，喬木應以 15~20 公分樹徑之規劃。	依決議辦理。		

發表人	公聽會發表意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		4.基地內不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲，本案景觀剖面 B 請修正植穴設計。	依決議辦理。	
		5.依新北市都市設計審議原則第 7 點第 4 款，圍牆應為透空式設計，高度不得高於 120 公分，牆面縷空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分，請標示範圍並補充檢討。	依決議辦理。	
都市設計委員	(九)	6.依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 1 款，各植栽覆土深度請皆以地面最低點至覆土層最低點(最矮距離)計算。	依決議辦理。	
		7.請補充檢討屋頂綠化應達二分之一以上，並補附剖面圖說、屋頂承載力說明及排水、澆灌方式說明。	依決議辦理。已重新檢討。	
		8.景觀鋪面空白處應說明鋪面材質，另街道傢俱配置應儘量不影響人行動線。	依決議辦理。已修正。	
		9.排水系統章節排放至基地外部後流向請補充說明。	依決議辦理。基地內設置排水系統。	
		10.景觀透視圖請依配置圖確實繪製。	依決議辦理。	
		11.基地內部建議考量住戶需求留設供住戶使用之公共空間。	依決議辦理。已修正。	
		報告書部分:		
		1.法令檢討部分請逐條補充檢討內容及設計說明，另請依都市計畫法新北市施行細則補充檢討、新北市都市設計審議原則適用版本請確認。	依決議辦理。已重新檢討。	
		2.各項申請都更獎勵項目及圖說請以專章補充說明。	依決議辦理。已補充說明。	
		3.請補充基地外部各處景觀剖面。	依決議辦理。已修正。	
		4.請補附經核准之建築線指示圖。	依決議辦理。已補附。	
5.請補充自行車位數輛檢討。	依決議辦理。已補充檢討。			
6.管委會空間應與大廳實質區隔。	依決議辦理。			
7.消防車輛救災動線計畫請先經消防局核定。	遵照辦理。檢討中。			
8.基地內各處高程請補充標示。	遵照辦理。以補充標示。			
都市更新委員	(一)	更新範圍部分:		
		1.依「新北市都市更新單元劃定基準」第 11 點規定，倘高氣離子鋼筋混凝土建築基地周邊土地之建築物要一併辦理更新，其周邊土地之建築物屋齡達 30 年之投影面積比例須達建築物總投影面積 1/2 以上，惟本案北側公有土地現況為空地，倘納入北側國有地，恐未符合規定。	知悉，遵照法規辦理。	
		2.考量本案辦理更新急迫性，建議以原申請範圍進行審議。	遵照委員意見。	
都市更新委員	(二)	容積獎勵部分:		
		1.申請「留設四米以上人行步道」獎勵部分，依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準 J 第 6 點規定，基地配置自建築線起須均退縮淨寬 4 公尺以上建築，始得核計獎勵淨數，目前本案規劃設計未符合規定，請釐清。	遵照辦理，已修正，詳 chap10。	
		2.申請「綠建築」獎勵部分:		
		(1) 綠化量栽種面積與圖面不一致，請釐清。	依據圖面，綠化量栽種面積重新檢討。	
		(2) 室內指標部分，室內環境自然採光與自然通風面積有誤，請釐清。	依據圖面，室內指標部分重新檢討。	
		(3) 水資源指標部分，未見雨水利用系統設置位置及水池位置。	重新檢附圖面。	
(4) 汗水指標部分，汗水指標適用有誤，且未見垃圾集中室及車輛停放區。	已修正，詳 chap11。			
(5) 請於計畫書詳細敘明相關設備，另後續管理維護計畫應於公寓大廈規約草約已專章作規範，且應註記保用 15 年不得變更等，並應編列後續管理維護之費用(通案費用為申請綠建築容積獎勵應繳保證金數額之 5%)。	遵照辦理。			

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	3.申請「合法四層樓」獎勵部分，請實施者於計畫書檢附 79 使字第 1337 號相關證明(如使照存根)，俾利檢核獎勵數值。	已提供相關證明，詳 chap10。	
	4.申請「高氣離子鋼筋混凝土建築物」獎勵部分，本案更新前之後棟建築尚未取得市府工務局符合拆除重建證明文件，為利案件推動，請實施者依「新北市政府高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」等相關規定儘速洽市府工務局申請辦理。	已提供工務局核發文件，詳 chap10。	
	(三) 財務計畫部分:		
	1.請實施者依 104 年 2 月 1 日發布實施「新北市都市更新權利變換計畫提供負擔項目及金額基準」規定檢討。	遵照辦理，有關本案財務部分已依 104 年 2 月 1 日發布實施之「新北市都市更新權利變換計畫提供負擔項目及金額基準」規定檢討，詳 chap15。	
	2.有關現金流量部分，現金餘額負支代表財務規劃出現缺口，請釐清修正;銀行融資貸款係利用本案土地辦理全額貸款，住戶是否願意借貸及金融單位是否願意借款，目前是否已有銀行端進場，請補充說明;另依目前市場行情本案房屋銷售價金住宅房價 46 萬/坪，店面 69 萬/坪，偏離市場行情，以上事項請實施者再詳實評估檢討。 另請實施者先行試算各項獎勵值變動後對住戶影響權利。	本案實施中安坑地區之捷運已然通車，且基地附近 200 公尺內有大型運動公園，1 公里內耕莘醫院安康院所，新和與安坑國小、安康與及人二所高中、景文科技大學，區域內生活機能完備，附近新建案皆 50 萬/坪以上，且此案建築物又特別加強耐震等級，所以房屋價金其銷售應可成交於住宅房價 46 萬/坪，店面 69 萬/坪以上，詳 chap15。	15-10
	3.房地產市場浮動，信託管理可有效保障地主與實施者雙方權益，提升更新事業實施之穩定性，請補充說明相關信託、續建機制，俾利本案後續執行、降低營建風險。	知悉,已於以往說明，日後會重複加強。	
	4.本案規劃地上 25、26 層及地下 6 層建築量體，地下室層數愈多成本愈高，請實施者評估損益平衡之效益。另考量住戶未來使用性，建議儘量避免設置機械停車位。	本案規劃已修改為地上 14 層及地下 4 層之建築量體，並取消機械停車位，詳 chap16。	
都市更新委員	(四) 其他部分:		
	1.本次容積獎勵項目大幅變動，應依「都市更新團體設立管理及解散辦法」規定，經會員大會議決同意，另後續會議也請實施者相關代表一併出席以了解案件情形。	知悉，已於 106 年第三次住戶大會向所有權人說明，本案獎勵值修正後，建築量體改變後之影響，並於會議中確認並表決通過此次送件之內容。	
	2.實施者簡報所載資料將協助開闢案內安和段 144-1 地號及西側都市計畫道路，惟本案西北側基畫道路呈不規則狹長型，且西北側計畫道路與本案中間夾有一塊綠地用地，其開闢後使用規劃，請實施者在詳細說明於計畫書中公共設施興修或改善計畫，另請補充說明本案南側 8 公尺道路等周邊地區都市計畫開闢情形、產權及現況，以利委員審議。	因本案實施更新事業之實施總成本，由更新會會員以更新會名義融資籌措。考量資金籌措不易，故本更新會將依規定，辦理協助開闢更新單元內之安和段 144-1 地號道路用地。	
	3.本案尚未同意參與都市更新所有權人約 20 位，請實施者確實了解住戶需求並妥與溝通協調，以利本案後續之推動。	知悉!一直持續進行中，部分所有權人因為仍期待「一坪換一坪」，故仍溝通協調中。	
	4.本案車道出入口規劃於 8 公尺街道轉角處，且影響鄰地住戶之通行，請實施者就整體交通~統再行檢討修正，並請市府交通局協助釐清。	遵照辦理，已修正調整位置 詳 chap11。	
	(五) 都市更新事業計畫書圖部分:		
	1.有關本案公寓大廈管理規約內容，請依最新版規約內容檢附並依實際情形確實勾選。	遵照辦理，詳附錄三。	
2.本案是否訂定選配原則亦或於選配通知訂定相關規範，請實施者於計畫書中清楚敘明。	以於修正版中重新說明，詳 chap14。		
3.計畫書圖示、表格及計算式等相關說明資料應詳細清楚，請實施者修正。	遵照辦理。		

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	4.第1次專案小組版計畫書中共同負擔55.18%與簡報資料60.15%數值不一致，及相關內容誤植部分，請實施者再詳檢核修正。	知悉，遵照辦理。	
會議結論：			
	一、請實施者盡快備妥本案高氣離子鋼筋混凝土建築物相關資料並檢送至市府工務局審查；及請貴實施者再行檢討修正本案車道，並請市府交通局表示意見，以利後序本案之推動。	知悉，遵照辦理。	
	二、請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表。	知悉，遵照辦理。	

擬訂新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會暨公展期間意見及書函回應綜理表

開會時間：中華民國一〇五年四月十三日

開會地點：新北市新店區安和市民活動中心（新北市新店區安興路 67 號）

發言人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>楊○貞(由鍾○鵬代為發言)(安民街 381 號5 樓)(含書面意見)</p>	<p>一、位處地質敏感區，透由地質改良防範災害發生： 我們這塊新店區安和段 144 地號土地，經中央地質調查所的資料顯示，為”地下水補注地質敏感區”，而目前防空避難室也是現在的機車停車場，裡面漏水嚴重的情形下，以及後棟的部分只要高架道路有重車經過時，都有很大的震動，若透過都市更新的方式改良地質，且讓住戶了解自己住的環境，希望透過我的陳述讓尚未同意都更的住戶知道我們的訴求。</p> <p>二、落實都更條例，共創雙贏結果： 104 年 6 月 6 日本基地事業計畫自辦公聽會當日規劃地下 5 層、地上 22 層樓的建築設計，我們可以看出新北市政府還有顧問公司協助我們基地的用心，要求更新會補正量體設計可達地上 26 層樓、地下 6 層之建築設計，倘若蓋這麼高一定是土地所能貢獻的容積價值的價值，本基地曾邀請的來賓中內政部長署都市更新組林佑璘科長說過，我引述以下這段會議記錄說明：基地北側有一塊空地，看起來是閒置沒有在做使用，如果是公有地 6 月 30 日之前還是按照計畫書先送件，待送件後再與新北市政府討論協調是否能將北側公有土地一併加入都市更新案，讓基地更完整，除了可以優化整個建築設計配置外，未來基地權利變換的價值亦可提升。所以在不影響基地送件進度下，建議未來可以朝這方面進行。但是至少是在送件之後，保障我們的權益之後，再來考慮這件事情。其實住在這邊都知道，籃球場都打球打到 11-12 點多，上個月還鬧上新聞。如果能透過都市更新，跟著我們一起做其實是可以優化整個環境。所以我也請求都市更新審議委員協助將公有地的部分納入本案，符合都市更新條例的精神與意涵，而建築之高度及深度亦可縮小，另外本人也聯繫上 146-1 號等 4 筆私有地之地主，也很樂意參與本案。</p> <p>三、全力配合市府都更政策，避免災害發生 本案海砂屋的認定高氣離子檢測結果本人有疑義，依照新北市政府 104 年 5 月 4 日新北工建字第 1040804185 號函同意部分拆除重建，這是依照社團法人新北市土木技師公會 104 年 3 月 18 日出據的鑑定報告書後再由會勘當日出席委員採無記名投票的結果，惟今年 2 月 6 日南台灣維冠大樓之倒塌事件，已讓本基地住戶人心惶惶，由於新北市政府高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點裡面第四點有規定：「本府為核定第三點鑑定報告，得邀集專家學者對鑑定報告結論作准駁之審議，並得提出拆除重建或補強防蝕等工程專業評估及建議。前項專家學者包含本府認可之專業鑑定機構代表及其他學術機構所推薦人選。」，經查住戶無共識繳交補強經費下，倘若有一天發生大地震，本基地原先判定拆除及補強的前後棟建築發生倒塌，新北市政府願意承擔責任嗎?未來整個責任歸屬勢必又回到新北市政府身上，因為本基地的原建商早已經倒閉不見蹤影，當初使用執照也是市府所核定，勿成為下一個維冠大樓之翻版，含有海砂的房子只會越住越不安全，而且依照高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點第九點的規定均符合拆除重建。我自己有準備了一些資料，這是新北市淡水的兩個案子，這是失敗的案子，講了 10 幾年都沒有成功也有關上新聞，我希望我們不是下一個翻版，希望我們能有共識。</p> <p>四、樹立自辦都更標竿，建立市民都更共識 有鑑於去年 8 月台北市南港舊莊住宅居民盼公辦都更，而台北市如期得在今年也推行公辦都更，但在今年 4 月 8 日該案南側居民也想都更，但鄰近居民也未整合好意見案子又被拖延，另一案是本區中華段 865 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案，已於 2014 年 6 月 6 日公展並在同月 9 日舉辦公聽會，這兩年也是鄰近地主想納入中華段該案更新造成延滯。本人為此 144 地號基地都更發起人，想透過本公辦公聽會會議紀錄傳達依照都市更新條例之法規規定，若要鄰地納入都更是需要實施者同意的情況下(需開更新會由住戶表決)，建議鄰地地主若未取得共識前，甚至也未協調實施者的情況下，欲與阻攔或做不實之指控，籲請市府及實施者(更新會)務必讓鄰地地主了解都市更新條例法規，而阻礙都市更新之進展，在此也希望透過此案讓大眾了解自辦都更的好處。</p> <p>五、加速都更審查進度，確保民眾生命財產安全</p>	<p>敬悉。</p>	

發言人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>就我查閱新北市其他都市更新審議案發現，新北市政府都市更新審議委員綜合回應都會請實施者再繼續努力，將來能達到百分之百同意，整個審議過程會較順暢，而在本人實際查訪本基地住戶的過程中及各位熱心的住戶幫助下發現，反而是住戶希望新北市政府能盡速提供我們居住的保證，替我們民眾生命財產安全做把關，這樣我們尚未同意的住戶很快就能百分之百的同意了，因為到目前為止少數住戶就是沒看到政府的白紙黑字而不敢同意，也甚至不出來了解本案之都更，雖然信件都已經送達到戶籍地址了，還是不見這少數住戶的蹤影，希望未來本案能依照政府所律定之期程在兩年內完成事業計畫及權利變換之審議，符合人民對政府保障民眾生命財產安全之期望，在此感謝新北市政府團隊即將在一年內既定期程完成事業計畫之審查，及更新會各位辛苦的理監事會人員付出。</p>		
<p>林○貞(由齊○輝代為發言)(安民街 379 巷24 號 1 樓)(含書面意見)</p>	<p>一、自辦都更會不會成功，財務是很重要的，建設公司會去評估這個地方的房價是多少錢，蓋起來房子值多少錢?如果評估行情過高，基本上是不可能賣的出去。很感謝建築師一直在幫我們爭取一些獎勵容積，可是有關制震工法部分，本案應該不是最新的，之前台積電在南部蓋晶圓廠的時候，為了防高鐵經過造成的震動問題而規劃制震工法，這工程起碼有 5~6 年了，所以我知道本案要用制震工法方式申請創意建築獎勵是不容易的。另外申請綠建築獎勵部分，全球環境變遷的環境下，政府當然希望能夠節能。但是大家不要忘了，綠建築也會增加我們的建築成本，以我個人所了解，我自己是在學校裡面教書，我們學校原來是要蓋一棟教學大樓，原來工程估算費用約 5,000 萬，最後費用增加至 4 億元。所以本案爭取了這麼多獎勵會不會把工程費用提高?另外我同意主席提醒我們都更經費的問題，財務的規劃其實是非常重要的。</p> <p>二、自辦都更最重要的是財務規劃，而且那部分一旦出了問題是我們自己要承擔。我一直看到本案成本在墊高，看到成本墊高就一直在煩惱錢的事情。例如本案目前評估店面 69 萬元/坪，住宅 46 萬元/坪，但我記得半年前本案評估店面 60 萬元/坪，住宅 40 萬元/坪，這半年的時間價格漲幅 15%，但現實狀況為整個地區房價好像往下跌，我們的房價卻往上調漲，憑甚麼我們的房子到時候可以賣的掉?如果賣不掉，那我們的財務就會有問題，所以我才覺得說其實自辦都更的財務的部分一定要掌握地非常的好。</p> <p>上次公聽會(104.06.06)上營建署都更組林科長：都更計畫的成敗，都在財務規劃上。尤其自辦都更，如果財務沒有做好，風險甚至比建商發起的都更案還要高。所以，這裡我就針對主辦單位提供的「財務計畫」資料，提出一些看法，就教於主辦單位。</p> <p>1.市府都更委員會在審核都更案時，會針對案子的「財務計畫」的「可行性」一起審核，幫我們把關嗎?在這個案子，看起來好像沒有，如果沒有那我們自己就要更加小心才是。第一個我要提出的問題是：頁 15-2 中，好幾個計算公式的代號，怎麼都跟表內的項目不一樣?而不同的費用項目，怎麼公式看起來都差不多?這好像跟我們一般對財務報表的認知不太一樣!</p> <p>2.在工程造價上，有做「成本/效益」的評估嗎?有看到 25 層和 26 層的單位造價是不一樣的嗎?(頁 15-3)為什麼還要蓋 26 層?</p> <p>3.管理費用是怎麼算出來的(頁 15-7)?整個工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐=17 億 7 千萬。為什麼管理費用就要 3 億 6 千萬?是總經費的 20%，會不會太高了?仔細看，「銷售管理費用」為什麼不是和銷售金額、銷售百分比掛勾?卻是按工程費用的百分比計算?同樣，「風險管理費用」為什麼不是去計算「風險轉移」的費用?卻又是和工程費用掛勾!令人無法理解?</p>	<p>敬悉。</p> <p>1.依照「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」提列。 2.容積獎勵以最高值設定下，蓋到 26 樓方能使用完畢。由於獎勵值還必須經由審議認定，後續配合進度持續進行成本/效益調校。 3.管理費用各項公式依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列，本案為自主更新會之案件，預算如果提列過高將未來亦將返還給住戶。</p>	
<p>鄰地游○遠先生(中和區連城路 523 巷 11)</p>	<p>我是新店區安和段 146 地號的地主代表，因緣際會知道 144 地號辦理都市更新，希望能併入「新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新計畫」參與街廓內自力都市更新，盼能將二十多年前因配合政府徵收所造成之畸零地能有機會活化使用，不至於繼續荒廢下去甚而造成地方治安死角及衛生安全問題。</p>	<p>敬悉。將鄰地陳情意見提送至專案小組。</p>	

發言人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
弄 14 號)(含書面意見)	<p>(一)公司於民國 59 年依法登記設廠於新店市五重溪畔，至 78 年因配合政府河川整治工程接受徵收，並書面承諾未來所產生之「新生浮覆地」可優先承購，作為復建廠房之用，故公司旋即配合政策拆廠讓地。</p> <p>(二)原期整治工程完成後將徵收款轉購「新生浮覆地」重新建廠，但工程竣工後新店區公所卻未依約執行讓購「浮覆地」一事，自民國 83 年起到處奔走多方請託，請求依法執行。卻因土地產權於地方及中央政府間幾番更迭，仍無法獲得解決，造成公司巨大損失，時至今日只能任其荒蕪。於此期間仍日日擔心造成鄰里間治安或衛生問題寢食難安。</p> <p>(三)日前得知鄰地安和段 144 地號將執行都市更新計畫，因此希望能參與鄰地的都市更新計畫，讓原本畸零地做有效應用，促進都市土地有計畫之再開發利用，改善居住環境，增進公共利益，讓近三十年的委屈獲得圓滿解決，也藉由 146 地號之畸零地參與計畫，讓完整的街廓設計提供周圍安全舒適的環境。</p> <p>(四)我公司在此表達希望併入「新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新計畫」案。</p>		
吳○震(由廖小姐代為發言)(安民街 379 巷 8 號 3 樓)	<p>一、我今天才知道本案又有增加容積，顧問公司規劃至 26 層，我自己個人的意見是這些增加的容積可以回到我們身上嗎?未來分配的坪數少於目前居住面積，雖然有獎勵，但因為大樓有很多公設，雖然我們可以得到新的房子，但增加的容積是否可以回到我們身上，而非錢的增加，我希望未來居住面積可以跟現在居住的房子是更接近的。</p> <p>二、維冠大樓工程品質有問題後來倒了要找誰求償，政府在這方面有什麼比較好的對策嗎?</p> <p>三、財務部分相關單位會協助我們審查嗎?</p> <p>四、鄰損風險是由我們住戶去承擔嗎?</p>	<p>1.容積獎勵核定後，如有增加會回到住戶身上。</p> <p>2.目前建築法規已較為嚴謹，且相關單位會審查。</p> <p>3.提列項目及資金合理性由政府把關，未來實際發生要由更新會理監事幫住戶把關。</p> <p>4.鄰損由施工承包商承擔，未來應訂於營造廠合約內。</p>	
曾○蘭小姐(安民街 383 號 5 樓)(含書面意見)：	<p>本戶不同意都更，理由：</p> <p>1. 自主都更不如公辦都更，無政府介入，無法信服自主都更承辦人員。</p> <p>2. 自主都更包括規劃、設計、興建、人事費用，費用由住戶共同支付，萬一資金不足，住戶不願意，支付多交多餘百萬費用，房子被拆，誰負責，是都更委員會負責嗎?</p> <p>3. 都市更新是應該合乎大溪地區整體，非分離本都市更新三分之一及三分之二住戶，何去何從，改建搬遷到何處安置，也是問題?所以不合乎大都會新店區都市更新全盤規劃的目的!</p> <p>4. 建築地上 26 層，地下 6 層，資金何來，住戶是否自行負擔，都是問題?即使蓋成了，當時房價比現在還低(有學者預估十年後房價是現在三分之一)到時賠了夫人又折兵，得不償失!</p> <p>5. 公辦都更有政府負責，而自辦都更由都更會負責，其中都更會人員專業不足，資金不足，蓋不成如何賠償問題?嚴重性值得深思!</p> <p>6. 如果鋼筋水泥不夠的話是否會跟松菸一樣用爐渣當我們的材料呢?且本案蓋到 26 層，如果興建過程傾倒影響到鄰地，我們需要負責嗎?另外地下六層萬一淹水或是有人死在裡面那我們怎麼辦呢?</p>	<p>1.本案後續進行到拆屋蓋房子的時候，大家可以很清楚知道蓋房子的時間，住戶可以就自己的方便性，在住處附近再找房子，拆遷安置費用也在計畫書裡面已載明清楚，這個費用到時候會有固定的資金可以支應。</p> <p>2.有關爐渣的部分，我想住戶不用太擔心，有些媒體在報導的時候會有誇大的情況，但是大家如果把整個案子看完也會發現，其實這是一個美意，希望我們當初可以把節能減碳的概念放入，這個部分我們不是很確定。但是在未來執行上面，在 921 地震之後，政府對相關建築規範已經相當嚴謹，所以在使用上面都有相關的規範及監控，另外高層建築的管控也會更為嚴格，所以住戶不用擔心。</p> <p>3.大溪地社區分為一、二、三期，本案屬於第一期，因本案與其他兩期社區隔著計畫道路，未來執行工程營造的時候，也會做完整監控。</p> <p>1.有關本案擬納入北側公有土地部分，仍需依「新北市都市更新單元劃定基準」規定，確實檢討。且基地面積愈</p>	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>大先期成本愈高，住戶所承擔的資金壓力也愈大，風險也會增加。</p> <p>2.有關本案申請都市更新相關獎勵及建築量體設計部分，還需由都市更新暨都市設計聯審專案小組審議通過為準。</p> <p>3.有關住戶表達目前本案癥結點在於市府工務局針對後棟尚未同意拆除重建部分，導致本案無法爭取全區海砂屋30%獎勵，因涉及工務局權責部分，後續都市更新暨都市設計聯審專案小組審議委員會均會邀請工務局與會。</p> <p>4.有關財務計畫項目提列部分，於權利變換階段更新會需依「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」辦理，後續都市更新委員會將就其項目及費用合理性妥與審議。</p>	
委員綜合意見	<p>一、 今日召開之公辦公聽會為法定程序，其目的為蒐集地主意見，並於彙整後提供都市更新審議委員會參考。本案將進入都市更新暨都市設計聯審，委員會針對容積獎勵、建築設計是否符合住戶需求等內容進行審議，並提供建議。</p> <p>二、 自辦都更就是住戶自己做老闆，申請的任何獎勵全都歸由住戶共享，但要獲得最大獎勵值，住戶就需付出愈大心血。每位住戶都是本案的負責人，所以一定要變成都更的專家，你們懂得愈多，才能知道自己關心跟想要的是什麼，並盡力爭取自己的權益。未來的市場行情沒有人知道，但是住戶專業度愈高，規劃設計圖愈好、可以避免的支出費用愈少。所以也請本案專業團隊設法了解都更，並詳盡告知住戶每項作業細節，以利案件推動。</p> <p>三、 都更案件申請的獎勵項目及數值需經都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審議，所以無法在審議前就知道可以分回多少坪，但請更新會先行評估本案預期申請最高及最低坪數，並讓住戶了解未來大約可以分回坪數。</p> <p>四、 本案後續進入都市更新暨都市設計聯審專案小組會議時，歡迎大家踴躍參與，有任何疑問及意見均可在會議中陳情以供委員參考。另案件作業期程長短不在於委員會審議時間，主要癥結點在於規劃團隊修改會議紀錄速度，及是否有盡力了解住戶需求及都更相關法令流程以向委員會爭取所需事項。</p> <p>五、 有關財務可行性部分，本案要先想辦法找到一個金融單位，願意支持本案後續財務計畫，讓住戶比較安心。本案資金流量請規劃團隊先行提供幾個方案以供住戶了解案件執行可行性。另外本案共同負擔比例約 55.18%，此數值比例偏高，後續將於審議委員會時就其合理性審議。</p> <p>六、 本案目前規劃 35 及 45 坪房子，扣掉大約 30% 公共空間，室內的坪數是否符合住戶需求，請規劃團隊再與住戶溝通以了解實際需求。</p>	遵照辦理，調查住戶更新前室內面積設計未來規劃坪型以滿足住戶需求。	

「擬訂新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」都更處意見回應綜理表

收文日期：104年10月21日。

收文字號：新北更事字第1043440096號。

發表人	都更處發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市都更處	(二)經查本案計畫書內容仍有以下列應補正事項，請貴會詳實據以修正計畫書圖，並補送相關文件及資料。	遵照辦理。	
	(1)有關本案申請高氣離子混凝土建築物部分，應檢附市府核備之證明文件。	遵照辦理，依新北市工務局新北工建字第 1042188237 號函所示，本案核定得請領補助共計 95 戶，其中 40 戶同意拆除重建，另 55 戶同意補強，相關內文詳附錄五所示。	附錄-11
	(2)獎勵項目及額度，請依規定詳細表明範圍、圖例及計算公式。	遵照辦理，容積獎勵依相關規定詳計算式表明，詳 chap10。	p10-1~p10-30
	(3)有關本案涉及原建築容積計算部分，應由簽證負責之建築師依建管相關規定檢附相關說明及簽證內容，並經市府工務局確認。	遵照辦理，依 貴處新北更事字第 1053411681 號轉發工務局 105 年 2 月 26 日新北工建字第 1050279239 號之原容積結論文件，本案認定為高氣離子建築物屬應拆除範圍之原容積為 3,147.6 平方公尺。相關函文詳附錄六。	附錄-14
	(4)建築設計相關圖面及面積計算過程應表明清楚。	遵照辦理。建築相關圖面及面積計算過程，詳 chap11。	p11-1~p11-34
	(三)有關本案網站架設內容，除涉及個人資料部分予以隱去外，其餘計畫書內容請完整放置本案個案網站提供所有權人下載，並依進度定期更新。	遵照辦理，已至後台(http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx)更新進度，將容積獎勵申請額度及財務計畫金額輸入至系統後台。	
	(四)依「都市更新條例施行細則」第 9 條之 1 規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經過通知補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 4 點第 1 項第 3 款規定，涉及計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植等部分，第 2 次補正期限為 30 日，故有關本案補正事項，請貴會於文到翌日起算 30 日內補正後送府續辦，倘屆期仍未補正者，即依前開規定駁回該申請案件。其餘計畫書中應補正之處，請逕洽本處更新事業科。	遵照辦理。	

「擬訂新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」都更處意見回應綜理表

收文日期：104年8月12日。

收文字號：新北更事字第1043437773號。

發表人	都更處發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市都更處	(二)本案審查意見主要臚列如下：請據以修正都市更新事業計畫書圖，並補送相關文件及資料。		
	(1)有關本案申請高氯離子混凝土建築物部分，應檢附市府核備之證明文件。	遵照辦理。有關高氯離子混凝土建築物部分依新北市政府工務局函新北工建字第 1040804185 號函委員意見回覆工務局程序中，待工務局相關結果確定後補充於事業計畫中。	
	(2)自辦公聽會未檢附部分他項權利人之通知證明文件，請釐清補正。	有關他項權利通知已補寄凱基商業銀行股份有限公司，並收到來文凱銀消審字第 10400009750 號函表示知悉，詳如附件冊。	附件冊
	(3)有關本案所有權人簽署同意書部分，部分內容勘誤，請補正。	遵照辦理。已修正石勻平同意書權利範圍登打錯誤部分，詳附件冊同意書。	附件冊
	(4)更新單元內土地及合法建築物權屬清冊部份勘誤，請依謄本資料修正。	遵照辦理，已重新審閱並經確認無誤，詳如 Chap5。	p5-1~p5-22
	(5)都市更新事業計畫同意比例計算錯誤，請修正。	遵照辦理，配合修改事業計畫報告書，及附件冊。修改同意比例內容如下： 土地面積計為 2,617.12 m ² ，土地所有權人共計 102 人，同意參與本案之土地面積有 1,972.79 m ² ，占比例 75.38%，土地所有權人同意人合計有 82 人，占比例 80.39%；合法建物樓地板面積總計 10,452.86 m ² ，所有權人計 101 人，同意參與本案之合法建物樓地板面積有 7,918.23 m ² ，占比例 75.75%，同意參與本案之合法建物所有權人計有 81 人占比例 80.20%。	p5-23
	(6)獎勵項目及額度，請依規定詳細表明範圍、圖例及計算公式。	遵照辦理，容積獎勵依相關規定詳計算式表明，詳 chap10。	p10-1~p10-28
	(7)有關本案涉及原建築容積計算部分，應由簽證負責之建築師依建管相關規定檢附相關說明及簽證內容，並經市府工務局確認。	遵照辦理，依新安都更字第 1040917002 號函覆 貴處有關原容積認定相關書圖及建築師簽證協議轉發在案，並於 104/9/23 收到 貴處轉發工務局協請查告原容積去文新北更事字第 1043439213 號函複本。待工務局查告後，再將查告結果於事業計畫中載明。相關函文詳附錄六。	附錄-14
(8)建築設計相關圖面及面積計算過程應表明清楚，並依建築相關規定檢討建築物高度及日照陰影等事項並載明圖例及計算。	遵照辦理。已請建築師針對高度及日照陰影等事項載明，並將計算過程及算式清楚表明。詳 Chap11。	p11-6	

新北市都更處	(9)請依「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」第5點規定於公開展覽前建置本案相關資訊專案網站(涉及個人資料部分予以隱去),另依第6點規定設置本案專線電話,並將網址及專線電話以書面方式通知本處。	遵照辦理。	
	(10)請貴會至新北市都市更新管理資訊系統(網址: http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx)申請註冊,並完成個案資料填寫,申請方式詳如附件。	遵照辦理。	
	(三)修正計畫書內容請依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」辦理,其餘應補正之處,請逕洽本處更新事業科。	遵照辦理。	
	(四)依「都市更新條例施行細則」第9條之1規定,都市更新事業之案件得補正者,應詳為列舉事由,通知申請人限期補正,屆期未補正或補正仍不符規定者,駁回其申請;另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第4點第1項第3款規定,涉及計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植等部分,其補正期限為60日,故有關本案補正事項,請貴公司於文到翌日起算60日內補正後送府續辦,若屆期仍未補正者,即依前開規定駁回該申請案件。	遵照辦理。	

「擬訂新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」工務局意見回應綜理表

收文日期：104年8月5日。

收文字號：新北工建字第1041394641號(由都更處 新北更事字第1043437408號函轉發)。

發表人	公務局發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市工務局	(四)經檢視卷附資料，本局意見如下：		
	(3) 本案法定適用日期請貴處稟權責協助說明。		
	(4)旨揭安和段 144-1 地號為道路用地是否可納入建築基地範圍請依建築法之規定釐清說明。	本案 144-1 地號與 144 地號兩筆所有權人及其權利範圍皆相同，故納入更新單元。建築基地僅以 144 地號作為規劃設計範圍，符合規定。	P11-1
	(5)旨案容積計算及獎勵容積部分請依都市計畫法新北市施行細則之規定檢討辦理。	本案於民國一〇四年六月十五日報核，法規適用日於都市計畫法新北市施行細則容積獎勵限制前，故本章容積獎勵檢討符合規定。	第十章
	(6)臨地界線部分請依建築技術規則建築設計施工篇第 110 條之規定檢討辦理。	遵照辦理。本案建築設計均已修正退縮建築，達防火間距之標準，並依土地使用分區要點及都市設計審議相關規定檢討，符合規定。	P11-5
	(7)本案係屬已超過 16 層以上之高層建築物，請依建築技術規則建築設計施工篇第 12 章高層建築物專章逐條檢討辦理。	遵照辦理。依建築技術規則高層建築物檢討專章規定檢討，如圖 11-4。	P11-7
	(8)請依建築技術規則設計施工篇第 170 條及建築物無障礙設施設計規範之規定檢討辦理。	遵照辦理。本案打造無障礙環境，室外、室內及出入口符合通用設計規範檢討，檢討內容如 P-12-8。	P12-8
	(五)貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視更新單元範圍是否涉及其他建築基地之法定空地及造成畸零地等事項提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則。另涉及本局所轄業務之法令檢討部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請貴管依權責辦理。		

「新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新會」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：104年6月6日上午09：30。

開會地點：新北市新店區安和市民活動中心(新北市新店區安興路67號)。

發言人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>內政部營建署 都市更新組 林佑璘科長</p>	<p>主席、還有今天與會的更新處代表、推動師、林所長及客觀創新的周執行長，各位住戶大家早安，今天很高興來參加自辦都市更新事業計畫的公聽會擔任專家學者，其實不敢當，不過因為在內政部營建署擔任都市更新的業務已經十幾年，所以大大小小參加過約數百場的公聽會，所以可以由公聽會的開始看住戶出席的狀況及簡報的內容大概就可以知道這個案子的成敗，這個案子我認為在都市更新案裡其實是個蠻可惜的案子，因為這個案子就我看起來基地的均值性很高，社區大約有 100 戶左右，雖然登記是五層樓但是因為一樓跟頂樓都有夾層，就權利價值的部分，也許一樓跟頂樓的住戶會有一些不同的想法，但我覺得大家不用擔心，在都市更新的權利變換過程中，住戶們的權利價值未來可以透過訂個適當的估價原則做「權利變換」實際上對於一樓或頂樓夾層的部分，其實都可以做一些的處理。雖然看起來是一個均值的社區，大家的房子看起來不是太老舊，但是有海砂屋公共安全上的疑慮下，我覺得這個更新是勢在必行。至於大家心中對於權利價值的不同意見，我認為可以在後續權利變換過程當中，在估價的原則上面做一個適當的反應，當然適當的反應不是全額的，因為有些住戶的夾層裡是除了原來法定夾層之外，還有自己的夾層，這個部分到時候都可以再後續做處理，然而我們這個案子現在的迫切點，其實不是在解決夾層這個問題，我們這個案子的迫切點是必須在 6 月 30 日之前將我們的都市更新事業計畫有機會取得多數的同意之後，如果大家認同今天計畫的內容，就按照一定的程序，整理修正了計畫書的內容後送到新北市都市更新處，要先有送件的動作，才有必要再來討論後續怎麼分配，因為 6 月 30 日是一個非常關鍵的時間點。如果超過 6 月 30 日之後，不是不能辦都更，但是從今年七月一日開始，我們容積獎勵的帽子會戴上去，從今年七月一日帽子扣上去之後我們剛剛看起來都更可以 50% 再加上海砂屋的獎勵 32%，我們會有 82% 的獎勵，但在今年七月一日之後就是 50%，對我們社區來講就少了 32%，還是可以辦都更，如果有人告訴各位，過了今年七月一日後就沒有辦法辦都更，絕對不是，但是容積獎勵的部分就是很狠的最高只剩下 50% 了，因為法令已經明訂完全無法通融。因此我覺得這個案子大家是有一點在跟時間賽跑，我相信用更新會的方式來處理，也是為了希望每位住戶在更新重建之後，能夠獲得最大的利益。這是一條正確但是很辛苦的路，希望我們的案子能夠不管我們社區還有沒有其他不同的意見，但是希望至少能趕在 6 月底之前完成送件的動作，因為從送件到事業計畫核准再到權利變換送件再核准，至少還要三年的時間，所以社區還有很長的時間可以大家來討論，不急於在這個時候，一定要決定是甚麼樣的選項，未來還有很多空間，這是我第一個部分想跟大家分享。</p> <p>第二個，有點可惜的是，基地北側有一塊空地，看起來是閒置沒有在做使用，如果是公有地 6 月 30 日之前還是按照計畫書先送件，待送件後再與新北市政府討論協調是否能將北側公有土地一併加入都市更新案，讓基地更完整，除了可以優化整個建築設計配置外，未來基地權利變換的價值亦可提升。所以在不影響基地送件進度下，建議未來可以朝這方面進行。但是至少是在送件之後，保障我們的權益之後，再來考慮這件事情。</p> <p>第三個，有關選配原則，看起來基地的選配原則規定相當嚴謹，基地選配原則是在應分配的權利價值內，5% 去做一個增選或減選。一般案例多為限制住戶增選，因為大家都超選，就沒有空餘屋可以銷售如此便會增加更新成本，進而造成大家的負擔，因此一般來說，都會限制增選比例。目前比較少看到社區設定減選比例，另外有關「5%」的比例部分是必須到後續討論，因為是更新會，所以今天公聽會在這邊聽大家的意見之外，有關提到的選配原則比例未來可以在會員大會裡做成決議，因為選配原則攸關到所有權人權益，對這樣的選配原則是不是大家都滿意，是不是願意服從相當重要。接下一定要在會員大會裡面針對這個部分作成一個結論，那麼後續事業計畫執行上面比較沒有問題，因為這是大多數的共識。</p>	<p>敬悉。</p>	

發言人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>最後一個，有關建築容積獎勵的部分，依照社區的需要，申請了一些容積獎勵，看起來都還適當，除了創意建築這項，創意建築要申請 10% 的獎勵，因為基地採用了一個創新的制震工法，如果要以此項目申請獎勵，可能要對制震工法，有更深了解是否有這樣的價值及公共利益，讓政府給基地 10% 的獎勵，需要再加強其必要性，另外在未來的審議過程，委員也會想了解是不是因為用了這個工法，因此更新成本提高，連帶共同負擔比也提高了。但是增加的成本也需與獎勵值相當，因此我認為如果基地要申請這項的獎勵，需要再補強其重要性不能只單純把它當作一個制震工法的新工法。因為如果最後經委員審議後沒有給予這麼高的獎勵比例時，權利變換的分配相對會減少，這時住戶的意見就多出來了，甚至有些住戶就會覺得期待落空了，社區不同的聲音就會出來了，進而影響到我們更新的進行。所以我是認為：1.獎勵最好保守一點估算。2.要申請這些獎勵，最好是更強而有力的說服內容。這樣才有辦法在實質審議的時候，達到大家心裡面的期望，如此我們的案子不但事業計畫可以完成，到後續權利變換的再分配，才會順利。</p> <p>更新會是政府極力推動的政策，我們知道是非常辛苦的，因此今天各位走這條路的時候，心裡面一定要有一個想法：這與建商合作的都更案完全不一樣，每一個地主，你們所有的權利與義務，都跟你旁邊的鄰居是一模一樣的，不可能比別人多一點，也不會比別人少，大家為共同的目標而努力同時也願意敞開心胸，在所有的資訊都公開的狀況下，案子就能夠成功。只要更新會成功，相信對所有住戶而言就是最好的，因為所有的利益全部都回到我們自己身上，這條路很辛苦但是非常值得大家走，預祝這個案子在顧問團隊的協助下，能夠很順利，很圓滿地完成，謝謝各位。</p>		
金議員中玉	<p>主席、各位好朋友大家好，我今天一定要趕過來，前一陣子管委會通知我到社區會勘，樓地板都已經發生塌陷的情形了，所以我去看了以後發現：各位住的房子確實是海砂屋，目前也已經將這個部分拿去檢驗，化驗報告最近會有答案，當天我也聽到我們管委會的主委提到，社區要自辦都更，我覺得你們很有勇氣，能夠自辦都更是好事，就目前新店地區海砂屋都更的案例有 MY WAY 是跟建商合建的都更案，MY WAY 蓋好後原住戶也覺得比以前更好，主要的原因也是因為他們的房子也是海砂屋。海砂屋越住越可怕，所以他們馬上辦都更，在寶橋路那邊蓋了一座 20 幾層的大樓社區，我覺得房子老了舊了以後，真的要加入都更，你們想想看，若是有生病的人，要從一樓爬到四樓，再從四樓爬下來一樓，非常的辛苦。將來在新北市政府城鄉發展局的都更處，有任何需要我的地方，除了程序各方面，我會盡量來協助大家，當然也希望我們爭取的容積越多越好，我也預祝大家都更順利，中間任何的程序，所有的民意代表，都會盡力協助，祝福大家健康快樂，謝謝。</p>	敬悉。	
廖議員筱清代表 陳助理	<p>主席，我們今天與會的學者代表及住戶代表，大家早安大家好，我是陳彥齊代表廖筱清議員出席今天都更的公聽會，因為議員這兩週都在總質詢，有關這次這兩筆土地的都更案，希望住戶很清楚地了解自己的權益，議員這邊當然也會為大家盡監督的責任，今天也會將這份資料帶回去讓議員了解基地的狀況，如果各位住戶代表有任何疑問，也請大家不用客氣提出來，不論是代表這有需要議員了解的還是其他需要議員這邊來協助，都可以跟我們團隊或是議員這邊直接聯繫，議員服務處就在安康路 107 號，隨時歡迎有任何問題都可以跟團隊服務處來反應，祝福今天我們的公聽會能夠圓滿成功，祝福各位身體健康、萬事如意，謝謝。</p>	敬悉。	
都市更新處代表 都市更新學會 王朝志先生	<p>主席，營建署林科長、推動師、林所長，各位住戶大家早安，今天很高興新北市都市更新學會有這個機會代表都更處出席今天的自辦公聽會，非常難能可貴，目前以「更新會」為實施者送的案子相對於整個都更案來說是比較少的，就像剛議員說的，住戶非常的有勇氣，值得鼓勵。</p> <p>就都更處的立場而言，非常鼓勵自立更新未來自辦的案子也會越來越多，尤其在新北市容積獎勵都市設計這部分，其實對自辦都更是有些優惠的措施，一般建商來做都更必須提供公益設施的部分，如果以自辦更新方式進行這部分是可以免除的。</p> <p>接下來我想要提醒的也與林科長相同，第一點：各位務必在 6 月 30 日以前將計畫書先送件，可適用送件當時的舊法規，現在法規相對未來比較寬鬆。過去幾年，都更很多獎勵容積在監察院被糾正，認為給得</p>	敬悉。	

發言人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>太浮爛，所以不管在中央或地方容積獎勵都在限縮，所以各位在這個時間點能夠送件，運氣真的是相當好，不要以為是理所當然。七月一日以後，我們82%的獎勵也只能剩50%了，我們還未申請容移。未來都更處對於容移獎勵也將現縮，因為一下進入這麼多的容移進來將對周遭環境衝擊很大，除非社區面臨的街道夠寬，例如三面計畫畫道路等等，有足夠的公益性才會給容移40%；我看我們本案沒有提到容移，所以沒有這個問題，這樣也比較單純一點，這是第一點向各位報告。</p> <p>第二點：剛剛林科長提到北側有塊空地，是國有地的話，是不是我們先送件，送件之後再協調看看是否併入一起更新，對設計方面會比較完整。因為我們是更新會所有的會員都要有共識，每一位的意見都非常的重要，一定要經過會員大會決議。</p> <p>第三點剛剛有講過創意建築，當然規劃公司是非常有企圖心，幫各位地主爭取最高的獎勵值，這是他們的天職，這部分盡量去爭取，但是也要做一些被刪減的心理準備，這部分跟大家做比較清楚的表達，82%送進去不是就照單全收，還要比對這個社區是否對周圍環境有一定的貢獻，至於專利的制震方式是不是能夠達到10%獎勵，這個部分還是要由委員來做決定，大家要有心理準備，不一定拿到可是一定要盡量去爭取。</p> <p>另外我比較關心的是，目前有五戶的店面，不曉得今天店面地主來得多不多？通常一個都更案一樓店面的部分意見會稍微多一點。未來的分配、設計很重要，尤其今天是計畫案公聽會，有意見盡量在公聽會的場合提出來，讓建築師這邊是不是來得及做修改，畢竟自組更新會，大家都有機會表達自己的權益。說實話有時候也需要一些妥協，計畫不可能大家都同意，但是在漫長的協商過程之中，大家一定要有共識。就是一定要把計畫書送進都更處，沒有送進去門票沒拿到甚麼都別談了。這部分大家很辛苦，所以一定要盡快把同意書簽出來至少要75%。超過門檻後就越高越好，委員也是有壓力的，如果達到100%審議的時間就很快，如果同意比例不高那就按部就班執行，也許就像科長講的送件進去2-3年才能走完審議流程。我們非常鼓勵自組更新會，有任何意見盡早溝通，這樣後面阻礙也會相對小，因為還有很多地主還沒發表意見，我就講到這。站在都更處的立場，希望這類自組更新的案子能夠早一點完成，祝福大家，謝謝。</p>		
<p>都市更新推動師 倪○鑾</p>	<p>主席，林科長、都更處王先生，林所長，周執行長，各位住戶大家早安大家好，從我去年擔任社區推動師開始，我感覺我們這個社區佔了三項優勢，天時、地利、人和。天時：就是剛剛科長說的6月30日，這是一個相對性的，在以前沒有這樣的問題，剛好6月30日是一個適用舊法規期限，前幾次會議裡有跟大家報告過要趕在6月30日這個時間點以前送件，就等於是享受了30%的都更獎勵，就時間上面的優勢即是「天時」。第二個也是一個相對性的「地利」，地利就是我們海砂屋的獎勵，因為海砂屋原是一件不好的事情，但是在都更上面反而變成一個好的事情，所以我們也具有這方面的優勢，最後就是「人和」，剛剛科長有提到社區的均值性，包括更新會的監事今天擔任主席，有很多熱心的住戶，都很認同，希望能盡速促成這件事，未來我相信我們這個社區在新北市都更處應該是指標性的個案，尤其看到剛剛規劃公司為大家規劃將來的願景，未來公有地納入後將更美麗了，所以我誠心的祝福，希望整件事可以順利成功，謝謝。</p>	<p>敬悉。</p>	
<p>林估價師金生</p>	<p>各位長官，各位地主大家好，今天很高興來參加新店地區144地號的自辦公聽會，我知道我們這個案子有高氣離子的現象，其實我個人也是海砂屋的受害者，不過因為環境的關係，我卻沒有向在坐的各位那麼幸運有機會可以用都更的方式辦理重建。在新法規上路前，各位還有機會能夠爭取更好的容積獎勵，在這鼓勵大家能夠盡量去影響你左右的鄰居，共同朝向能夠完成都市更新的方向努力，爭取更多容積的獎勵。現在大家都在跟時間賽跑，無論如何我認為一定要爭取到舊法規的容積獎勵福利，大家都很清楚這個獎勵的比例將涉及到未來可分配到的權利，主管機關有其把關的認定與模式，因此會變得更加不確定，所以如果在可以努力的情況下，以現有的狀態在時間點之前能夠爭取到最佳的容積上限標準，對大家是最好的方式。</p>	<p>敬悉。</p>	

發言人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>剛剛看了財務計畫總銷的狀況，就就估價而言，更新後財務規劃的價格其實還不錯，單價、店舖鋪位的價格、車位的價格，還蠻符合目前基地周邊的市場價格，整體而言，在顧問公司的努力，還有市政府未來會幫大家把關的審核下，我想權利變換這個部分大家可以放心，權利變換不管在雙北地區其實走得非常得成熟，已經非常多的案子都已經成案。權利變換的審議過程中，是經過政府的把關執行的，所以各位地主不需要特別的擔心。在參與過許多都市更新的估價作業案件，最多狀況也只是特定地主、或是特定的住戶它們提出特殊的需求，我還是祝福大家能夠朝向最大的目標邁進，可能不會一百分，但是一定要能接受，要找到一個最大公約數，讓所有社區的住戶，都能夠得到一個最基本條件或是比基本條件更好，促使大家共同努力，因為一定會有必須要犧牲的部分，我想這是免不了的事，但是完成都市更新之後，各位絕對是最大的受益者，在此也預祝大家自辦都更能夠順利成功，謝謝大家。</p>		
<p>鍾先生 (381號5樓所有權人楊小姐丈夫)</p>	<p>我是這個社區都更發起人，去年11月開始準備籌組更新會，但是後來被打回票，主要因為社區屋齡不足，因此要求我們要檢測海砂才能讓我們籌組更新會，在這段時間大溪地的主委及其他熱心的住戶不斷向外尋找顧問公司來協助大家執行都更，經過比較之後，唯有客觀創新服務股份有限公司願意先代墊海砂檢測費用，舉例：蘆洲更新會，是每位會員繳交3萬元的會費來進行海砂檢測。</p> <p>很謝謝今天與會的來賓有給我們許多好的意見，在簡報第11頁有一塊公園地，屬於公有地，周邊環境不是很好，但如果藉這個機會可以一起更新再利用，提升我們整體的環境，這對大家來講是一件很好的事，如果未來建築成有公共利益的建築物這樣能夠發揮更高的效益，如專家學者所說，如果能夠將地納入一起都更，未來我們蓋得房子，將會比較方正，我們的受益也會很大。</p> <p>另外我個人的淺見有關創意建築的部分(制震工法)，我們剛好緊鄰高速公路，創意建築的部分是不是未來有機會，把他當成安坑的地標，因此申請創意建築除了要增加我們的容積，如果能夠有廣告效益，未來的收益，也可以讓住戶分享，這個也是未來可考量的方向對嗎?希望由規劃公司結合相關建築或不同領域的人來協助規劃。</p> <p>目前我們已經過了75%的門檻，6月15日要送件應該沒甚麼太大的問題，但是學者專家有提到，如果住戶們同意比達8成、9成最好是百分之百，這樣一定很快讓我們通過，我想另外20%左右的住戶不是不願意，只是更小心謹慎，未來還需要規畫公司繼續協助大家。</p> <p>我們144地號這邊是95戶，後面還有200多戶在看著我們，大溪地社區總共有350戶，如果我們能夠做一個標竿，其實影響很大，相信剩下20%尚未同意的住戶，也會欣然接受都更方式一起重建社區。</p>	<p>敬悉。</p> <p>有關基地申請創意建築(新工法)的部分:未來在都審時固定的審議原則可依循，有關新工法，代理公司也已依循法規申請內政部營建署來做認證的動作。在創意建築項目中除建築體外觀可申請2%為上限外，其他項目尚未有限制，所以就像剛剛王代表提到，我們總是希望為我們的住戶爭取到最多，先爭取再由審議委員對我們申請的獎勵給予評分。未來將會執行鄰地協商邀請公有地一起併入都更，屆時會有大面積獎勵如此便可避免因新工法未能取得的完整獎勵比例的風險。</p> <p>除國有地(地號145)外我們也建議146、146-1、146-2、146-3能加入，如此對地主的經濟效益更大，未來也會為基地設計將20號~28號的住戶後面一小區域空間，共同開發成綠地，與社區景觀設計融為一體，以提昇社區生活品質。</p>	
<p>陳議員儀君</p>	<p>所有的好朋友、大哥大姐早安，首先先恭喜各位，自辦都更真的很不容易，現在台灣太民主了，包括我自己家裡大概900平方公尺，都沒有辦法自辦都更，找了建商也覺得沒有利潤，所以今天大家能夠走到這個階段，我真的覺得在座的好朋友們，你們真的很棒。因為這是自己的家園，堅持下去相信這個案子絕對會成功。目前尚未同意的住戶只是比較保守跟謹慎，我想大家用熱情的態度去對待他們，他們就不會誤解為有利益勾結，我相信這個案子一定可以順利推動。我曾經去三峽派出所辦事，就有正在值勤的員警鄰居直接把我認出來，所以我們大溪地的居民素質真的很高，因此我預祝我們都更案可以順利的完成。未來在都更處有需要提供意見的時候，一起來協助大家，我們再來協調、協商，祝福今天的活動圓滿成功，謝謝。</p>	<p>敬悉。</p>	
<p>張女士(379巷12號所有權人)</p>	<p>1. 這份鑑定書我們終於拿到了，在綜合結論部分，經過當時委員會的鑑定，只有前四十戶必須拆除重建，後面的五十五戶只要整修維護，雖然經過二次投票，但是他得決議一樣沒有改變，只有前四十戶需要拆除重建，後面的部分只要做補強就好，針對這部分我想問：如果這個案子送上去，新北市政府同意我們以海砂屋的方式做都市更新，但是因為後面五十五戶不符合拆除重建的要求，在這補助及容積獎勵方面，相對一定會有變化，因為我有打電話去問過，如果經過鑑定審核，我們後面五十五戶是不屬於拆除重建的部分，這個海砂屋的補助是沒有的，據容積獎勵的部分有沒有變化，這可能要請新北市政府來通知我們。</p>	<p>1. 有關海砂屋的部分:大家可以看到之前工務局的函文中建議，381~389號及379巷2-6號這40戶建議拆除重建，對於後面379巷8-22號55戶則做出加強維護的建議，因為144地號上建物屬於同一個使用執照，在建築法規中不可切割執行。當基地建物中有部分已經危險到要重建，即使其餘的建築物補強後仍堪居住，但對整個社區居住安全仍有很大的疑慮。若就「海砂屋」申請獎勵</p>	

發言人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>2. 在今天計畫簡報中的第十八頁，選配原則中有一項「一樓臨安民街店面優先選配一樓店面」，這一句話甚麼依據？是經過所有住戶嗎？還是經過少數人決定？因為就居住權來說，所有住一樓的住戶應該都是相同的，所以這樣的分配應該取得所有一樓甚至五樓甚至所有的所有權人同意，才能做這樣的分配，而非拿其他住戶的居住權來換取你們的需求。</p> <p>3. 我有個疑問，假使我們都更成立，房子要改建，可是我們旁邊有 180 戶，那個樓層是最可怕的，我們在改建一半的時候，萬一他的房子有龜裂或傾斜的時候，請問是銀行幫我們貸款賠償？還是誰去處理這個事情？我擔心的是這件事情。不要蓋到一半，搬出去了搬不回來，我們是公務人員，一生只買這間房子，沒辦法再買到第二間，我們也老了，所以我希望我們的政府幫我們解決這件事情，萬一蓋到一半或是挖地基的時候，我隔壁的房子倒了，由誰去賠償、跟對方打官司？</p> <p>4. 好比說明年改建可以蓋房子了，可是蓋了六、七年，那這中間有差價的話，是由誰負擔？</p> <p>5. 蓋好是產值上升，但是在蓋的過程裡會不會因為物價波動，產生建築費用的增加。</p>	<p>的部分而言，是有可能無法申請到 30% 的上限，但就審議委員評估的原則，更大的因素考量是在於建築物所有權人對於「海砂屋」沒有共識，而降低了「海砂屋」獎勵比例。</p> <p>2. 社區中原住戶目前居住狀態，安民街店面的住戶當初購買時就是為了要買店面營業，在購買的當下肯定店面的單價是高的，未來是更新後的房子，店面的單價也是高的。未來「一樓臨安民街店面優先選配一樓店面」亦可再經由住戶大會決議是否如此選配，有關選配方式無關乎「居住權」之說明與使用。因為目前尚未執行強制搬遷事項。</p> <p>3. 有關鄰損發生的費用及法律問題：未來在發包營造標時，此項目會列入營造廠商應負擔之義務，並要求其投保工程險以分攤風險。</p> <p>4. 現在規劃更新後建物為地下五層，地上 22 層，預計施工期大約是兩年半，有關價值的部分在權利變換階段載明。因此更新後的價值預估每坪均價四十二萬是比市場行情低的，就是為了更新完住戶還能有現金分回的機會。</p> <p>5. 未來營造發包時，經過住戶的遴選後，應該是大部分住戶認同的優質營造商，經過簽約後就依約行事，該有的利潤與風險他們自己會評估。</p>	
(379 巷 28 號 所有權人代表)	<p>1. 代表 28 號一樓的住戶，假設我現在權狀 37 坪，但是室內的使用空間是 60 坪，當我們都更之後，我想請問室內的使用率會有多少？</p> <p>2. 我現在住一樓，都更之後我的房子是在一樓還是不一定？</p> <p>3. 自由選配是不是有價錢的問題？假如我選擇一樓，但是未來一坪 60 萬，假如我的權狀 50 坪，那就要 3000 萬，那如果是樓上的話，是不是大概要 1500 萬，跟樓上比價錢？</p> <p>4. 我的意思是假如我是一樓住戶，我現在權狀是 37 坪，都更之後會增加權狀坪數，大約在 50 幾坪左右，那我是一樓的住戶，我是不是可以選擇一樓的房子，還是我要以 56 坪的價錢來選擇房子，不管是樓上或樓下？所以若我要選擇一樓，那就要再貼錢嗎？</p> <p>5. 沒辦法說現在一坪是多少錢嗎？簡報裡面有寫樓上預估一坪 40 萬，樓下是 60 萬。</p>	<p>1. 以目前兩筆土地的條件下，未來對所有的住戶來講，一樓的使用分配沒有辦法到達您目前的使用率，未來擴大鄰地以七筆土地的狀況下，以一樓及五樓的使用率，可能也無法達到百分之百，但是會接近八十%。</p> <p>2. 更新後自由選配，不一定還是在一樓。</p> <p>3. 更新後樓層的高低會有一些價差，未來住戶是否仍維持原樓層選配尚未確定，有關更新後各單位的價差如何，除了遴選後的估價師資料也會邀請專業代銷公司為大家分析，再經住戶大會討論決議。</p> <p>4. 是以價錢選擇，會有價金找補的現象，目前我們還不確知，但是會有價差，到底會不會差很多，我們現在沒有辦法回覆給您。</p> <p>5. 現在預估是均價的概念，60 萬是前面店面的價值，住宅區是樓上樓下整個均價概約一坪是 40 萬。</p>	

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於新店區安民街之大溪地庭園社區，為五樓之公寓式建築。於民國104年5月4日新北市工務局函會議記錄結論認定本案為高氣離子建物（詳附錄五市府公告函），社區屋況不佳，有傾頹朽壞之虞，缺乏安全舒適的生活空間，且因花台的設置，阻斷社區內部消防動線，足以影響消防救災及交通。土地使用配置未達應有的效能，不符合現代化都市需求。本案引用都市更新機制重建，故經住戶決議成立更新會在案（附錄一），以自力更新方式推動都市更新事業。

新北市政府於105年12月27日新北府城更字第10534224181號公告「劃定新北市新店區安和段144地號等2筆土地為都市更新地區」自106年1月1日發布實施（詳附錄七市府公告函）。

二、法令依據

都市更新條例

本案事業計畫報核日為104年06月15日，有關都市更新條例（下稱本條例）版本之適用，依108年1月30日公布施行之本條例第86條第2項規定：「本條例中華民國107年12月28日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第1項聽證規定外，得適用修正前之規定。」故得適用本條例修正前之規定。

本更新單元依據民國99年5月12日修正發布之都市更新條例第19條及22條規定辦理，說明如下：

都市更新條例第19條

依據都市更新條例第19條規定，擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。本案於民國104年06月06日假新北市新店區安興路67號召開都市更新事業計畫公聽會，擬具事業計畫報告書及公聽會會議紀錄。

都市更新條例第22條

依都市更新條例第22條規定：依第11條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過2/3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過3/4同意；依第7條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過1/2，並其所有土

地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意。

本更新單元內144、144-1地號2筆土地經新北市政府於105年12月27日新北府城更字第10534224181號公告「劃定新北市新店區安和段144第號等2筆土地都市更新地區」自106年1月1日發布實施（詳附錄七市府公告函）。

故本更新單元範圍內144、144-1地號2筆土地依第7條劃定之都市更新地區，應經私有土地及私有合法建築物所有權人均超過1/2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意。

貳、計畫地區及範圍

一、基地位置

本更新單元位於新北市新店區安興路以南、安民街以西，安民街379巷以北、河堤以東所圍之街廓範圍。詳圖2-1。

二、更新單元範圍

(一) 更新單元範圍及筆數調整說明

本更新單元範圍原為新北市新店區安和段144地號等2筆土地，土地總面積為2,617.12m²，並於民國104年6月15日申請事業計畫報核；本案事業計畫報核後，新北市政府於106年1月1日公告實施「劃定新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新地區」(附錄七)。依劃定作業原則第4條第4項:提議劃定更新地區之範圍，以完整使用執照坐落建築基地為原則，必要時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。

為求都市健全發展、土地合理利用及提高居民生活品質，於109年2月8日會員大會通過擴大基地議題，本更新單元範圍由新北市新店區安和段144地號等2筆土地調整為新北市新店區安和段144、144-1、145、146、146-1、146-2及146-3地號等7筆土地，土地面積4123.85m²(約1247.46坪)。詳圖2-2、圖2-3。

三、更新單元劃定基準

本更新單元依據民國108年9月9日修正發布之「新北市都市更新單元劃定基準」第11條辦理，說明如下：

依新北市都市更新單元劃定基準第11條規定，本更新單元符合第11條第2項高氯離子混凝土建築物或輻射汙染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者，其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。

故更新單元範圍內145、146、146-1、146-2、146-3地號5筆土地依第11條規定申請參與都市更新，並遵守原更新單元報核時之都市更新條例，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過2/3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過3/4同意。

依「新北市都市更新單元劃定基準」第11點規定：自行劃定更新單元，全部以

整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制：

- (一) 為避免重大災害之發生。
- (二) 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟須重建
- (三) 高氯離子混凝土建築物、輻射汙染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。

本更新單元範圍內為二棟建築物，二棟皆為地上5層(一層與五層皆有夾層)其中一棟有地下1層之鋼筋混凝土造建築物(使照號碼79店使字第1337號)，為高氯離子鋼筋混凝土建築物(詳附錄五)，故本案符合「新北市都市更新單元劃定基準」第11點第3項情形。

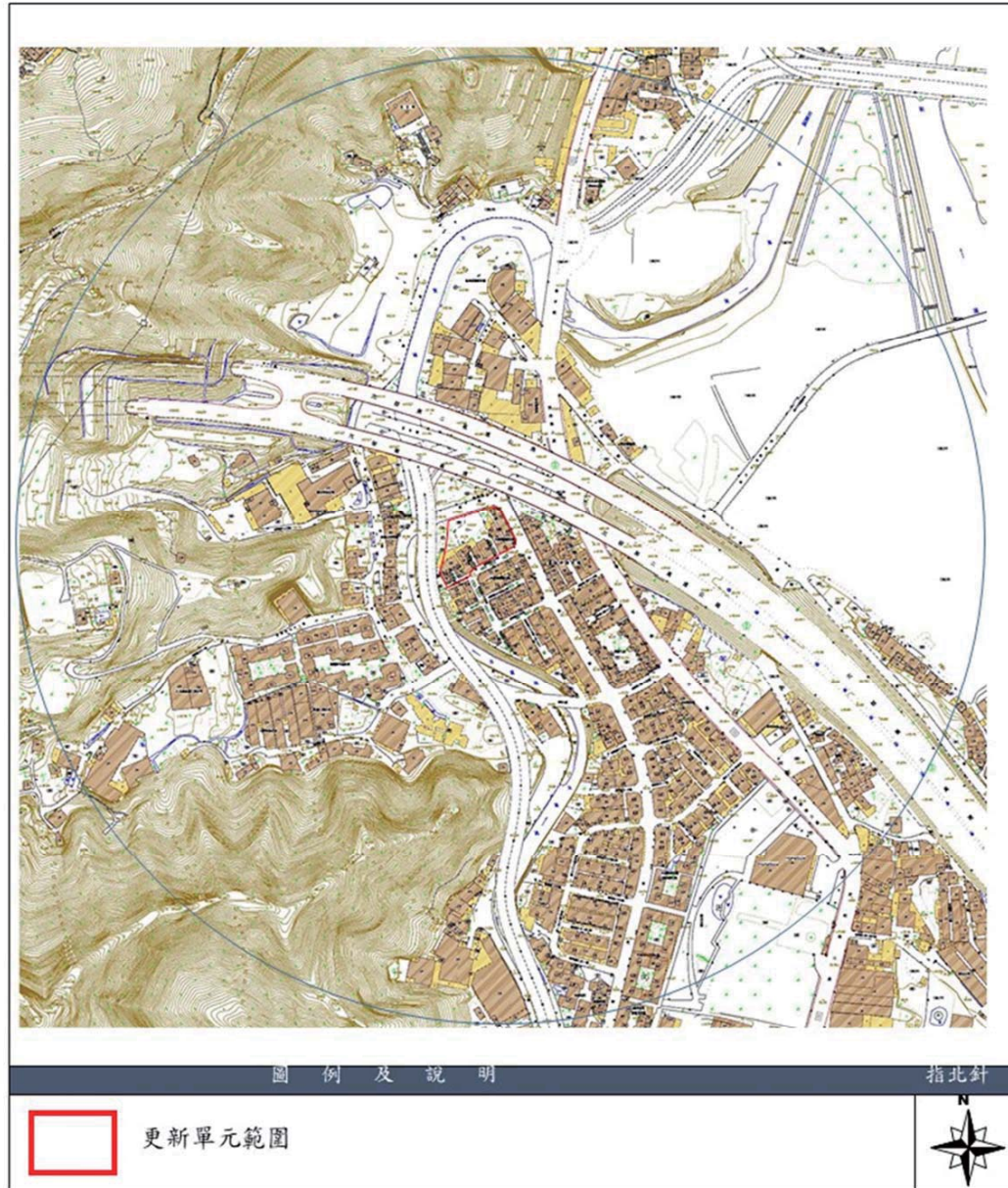


圖 2-1 更新單元位置示意圖



圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 (報核時) (比例尺 1/500)。



圖 2-3 擴大後更新單元地籍套繪圖 (擴大基地) (比例尺 1/500)



圖 2-4 更新單元地形套繪圖（報核時）（比例尺 1/500）



圖 2-5 擴大後更新單元地形套繪圖（擴大基地）（比例尺 1/500）

參、實施者

一、實施者基本資料

實施者：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會

理事長：王方谷

會址：新北市新店區北新路一段89號2樓

聯絡電話：(02)2915-9445

核准立案文號：新北更事字第1043434734號

更新會網址：<http://ah144.wsos.com.tw>

二、本案信託概況

依都市更新條例第13條規定，都市更新事業得以信託方式實施之，本案未來將辦理信託事宜。

肆、計畫目標

一、促進都市土地有計畫之再開發與利用

本更新單元範圍內地上物經檢測為高氯離子鋼筋混凝土建築物，結構受損影響安全之虞。居住環境品質低落，且未能發揮土地使用效能，擬透過本更新單元之都市更新，改善更新單元窳陋環境現況，提供安全寧適的居住環境，復甦都市機能，並增進公共利益，以達成土地再利用的效能。因此計畫目標主要著重於提升土地使用效益，重塑都市空間及環境品質，以增加土地所有權人總財產價值及促進都市整體發展。

二、創造都市生活機能

促進都市土地利用，豐富都市天際線，更新老舊建築，以期符合應有之機能，並建構符合生態、節能、減廢、健康之綠建築生活環境。

三、改善居住環境

藉由更新重建，加強建物結構安全，並留設大面積開放空間，改善原花台庭園設計，及消防救災不易的問題，創造安全舒適的生活環境。並提升居住環境品質，發揮土地使用應有之效能。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；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，提升整體社區環境品質。

四、增進公共利益

社區公共設施及活動空間不足，缺乏管理、環境品質不佳，須透過公共設施改善及活動空間的提供，規劃人行步道退縮，使行人動線、機車動線分離及汽車動線分離，營造安全、舒適的生活空間以提高社區環境品質，以符合現代化之需求，並妥善規劃社區內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。

伍、現況分析

一、建築線指示圖



建築線指示(定)申請書圖				NO.5575		
申請人姓名	住興測量工程有限公	地	板橋區漢生東路299巷23號	電	(02)89519138 (02)89519122	
建築師姓名及事務所名稱		址	開業證書 等級字號	話	FAx:(02) 89519127	
申請基地	新店區	路(街)	段	巷	弄	號
	安和段	144、145、146、146-1、146-2、146-3				地號等6筆
上開土地之建築線及路面高低不明,應奉檢向申請書圖二份(藍晒圖一份,透明圖一份)申請指示(定)						
新北市政府 中華民國 109年 4月			申請人:住興測量工程有限公 建築師及事務所:			
現況計畫圖(圖幅第 詳如副頁 號)比例尺:五百分之一		位置圖(圖幅第 詳如左圖 號)比例尺:五百分之一			圖例 申請基地 計畫道路 現有道路 地界線 建築線 橋位 現有房屋 區界線 電桿 寺廟 竹林 菜園 溝渠 水田 基地內現有道路	
* 建築線指示(定)記錄事項						
測量事項記載			都市計畫情形 其他 備考			
建築線名稱	編號	都市計畫情形	一、使用分區:第三種住宅區 二、發布實施日期文號:新店都市計畫 一、發布實施日期文號:新店都市計畫 二、發布實施日期文號:新店都市計畫 三、發布實施日期文號:新店都市計畫 四、發布實施日期文號:新店都市計畫 五、發布實施日期文號:新店都市計畫 六、發布實施日期文號:新店都市計畫 七、發布實施日期文號:新店都市計畫 八、發布實施日期文號:新店都市計畫 九、發布實施日期文號:新店都市計畫 十、發布實施日期文號:新店都市計畫 十一、發布實施日期文號:新店都市計畫 十二、發布實施日期文號:新店都市計畫 十三、發布實施日期文號:新店都市計畫 十四、發布實施日期文號:新店都市計畫 十五、發布實施日期文號:新店都市計畫 十六、發布實施日期文號:新店都市計畫 十七、發布實施日期文號:新店都市計畫 十八、發布實施日期文號:新店都市計畫 十九、發布實施日期文號:新店都市計畫 二十、發布實施日期文號:新店都市計畫			
位較計畫道路	高(M)	其他	一、一本核准案原本有效期間八個月 二、建築線應依現地測量標示為準 三、地籍套繪圖僅供參考,不作境界依據			
位較計畫道路	低(M)	備考	一、本都市計畫區實施容積管制,其第三種住宅區建蔽率不得大於50%,容積率不得大於200%,其他詳如「都市計畫法新北市施行細則」,都市計畫書及其他相關規定,圖則計畫道路路寬度未達8公尺者,其第三種住宅區容積率不得大於200%。			
1. 現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。		收件日期	預定測量日期	繪測理由		
2. 指定建築線及區界線詳如現況計畫圖,除與申請地有關部分,餘僅供參考。		109.4.30				
3. 橋位點之誌及實地類位與公告成果不符時,應以該成果資料為準。		收件編號	實際勘查日期			
4. 申請基地有無涉及鄰地或鄰房有建築內容,由發照單位查處。		10X0789727	109.5.5			
5. 申請基地無礙於建築線不符時,應向本府申請(反應)如有有關單位研商解決,否則應自行負責。		小組編號	審查(校對)人員簽章			
6. 本基地申請建築或其他使用時,應先申請建築並依第5條規定辦理。		109定-店-0326號				
7. 本案套繪圖如有套繪不實,致影響申請基地相關土地及建物所有權利關係人權益時應自行負責。		核准編號				
8. 基地若鄰近河川或區域排水,申請繪圖時請加水利主管單位。						
9. 起造人申請建築執照或施工前,對建築線及地籍線如有疑義時,起造人應先向地政機關申請土地界址鑑定,以釐清界址關係。						
10. 如於建築物施工期間,有關測量標誌會造成移動或毀損者,土地所有權人或起造人應負責設立永久性或永久性之相關測量標誌,以確保標誌之正確。						
11. 計畫道路及橋樑設計高程規定,請依現場公共道路開闢完竣位置及建築技術規則建築設計施工編第2章第57條規定辦理。						
12. 申請基地位於本府修正辦理「變更新店都市計畫第三次通盤檢討案(草案)」,變更新店都市計畫第三次通盤檢討配合主題附屬案(草案)範圍內,尚未完成法定程序,發照時請加會本府城鄉發展局計畫課請核對是否涉及變更及是否完成法定程序。						

圖 5-1 建築線指示圖(1)



修正 REVISION	日期 DATE	說明 DESCRIPTION	核准	繪圖	設計	比例尺 1:500	地籍套繪圖	測量 單位：佳興測量工程有限公司	圖號	張號	業務號 NO:5575
				核對	核准	日期 DATE					

圖 5-2 建築線指示圖(2)

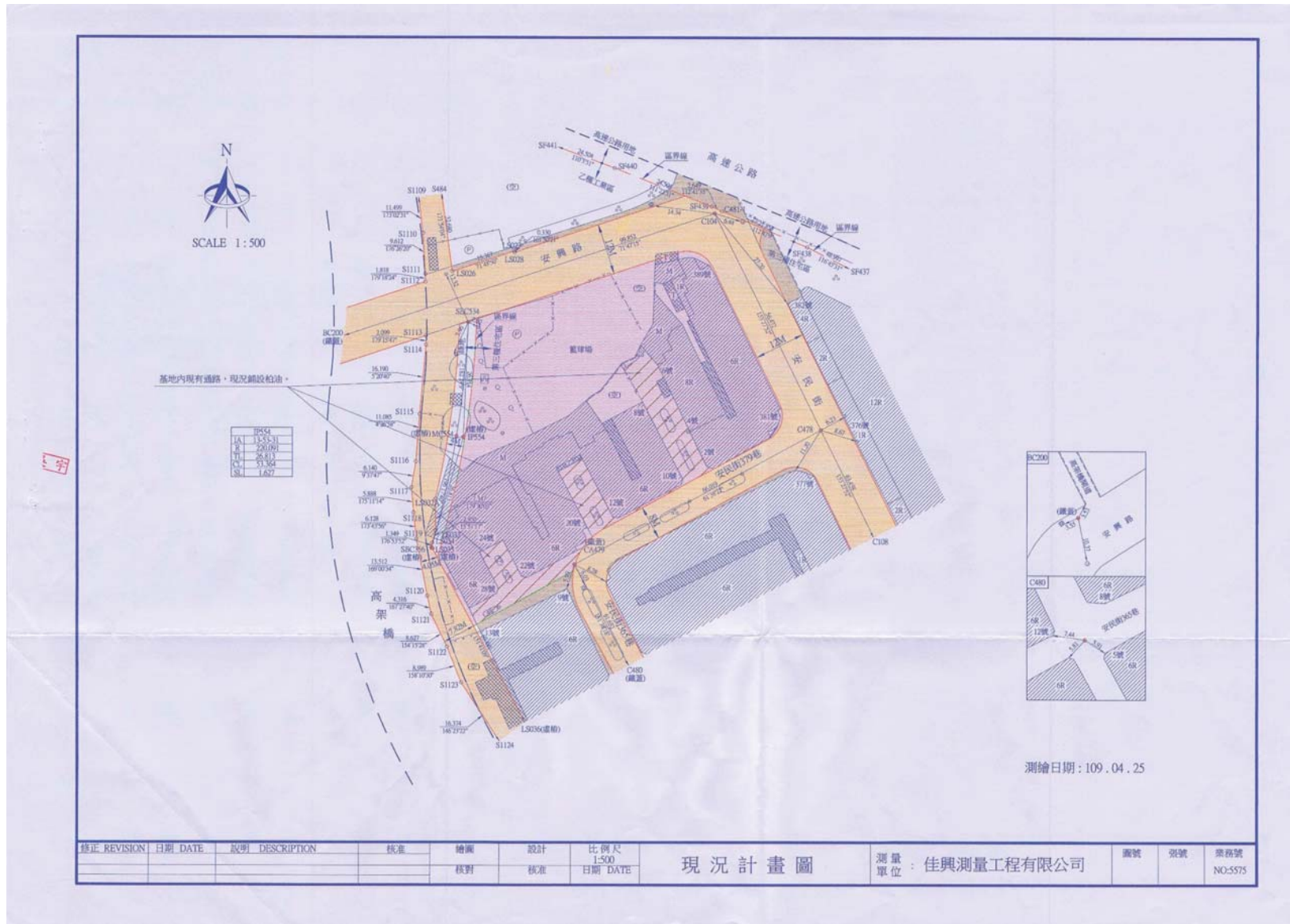


圖 5-3 建築線指示圖(2)

二、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

1. 事業計畫報核(104.06.15)

本更新單元範圍原為新北市新店區安和段144地號等2筆土地，土地總面積為2617.12 m²(791.68 坪)，土地所有權人共計102人，均為私有，土地權屬清冊詳表5-1。

2. 擴大基地(109.02.20)

本案報核後，於民國109年2月8日經更新會員大會通過擴大基地決議；本更新單元範圍調整為新北市新店區安和段144、144-1、145、146、146-1、146-2、146-3地號等7筆土地，土地總面積為4123.85m²(約1247.46坪)，土地所有權人共計105人，其中包含國有土地(管理者：國有財產署)，土地權屬清冊詳表5-2。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊(報核版)

序號			土地所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	144	2614.39	0003	王○武	87/10000	22.75	抵押權	中華民國	王○武	王○武	
			0005	王○燐	87/10000	22.75					
			0008	彭○業	92/10000	24.05					
			0015	黃○謙	125/10000	32.68	抵押權	新北市新店地區農會	黃○謙·黃○男	黃○謙	
			0016	呂○鏞	125/10000	32.68	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	鄭○森	呂○鏞	
			0024	周○燕	144/10000	37.65	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○燕，債務額比例全部	周○燕	
			0025	譚○琪	106/10000	27.71	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	譚○琪	譚○琪	
			0027	簡○溪	147/10000	38.43	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	簡○溪	簡○溪	
			0038	李○玲	92/10000	24.05					
			0040	郭○華	146/10000	38.17	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	郭○華，債務額比例全部	郭○華	
			0047	林○璉	88/10000	23.01	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	林○璉	林○璉	
			0051	廖○陽	99/20000	25.88	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽	
		抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽						

序號	土地所有權部					他項權利部				備註	
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0052	李○中	99/10000	25.88	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○中	李○中	
			0055	黃○雲	112/10000	29.28					
			0075	張○月	118/10000	30.85					
			0077	李○河	121/10000	31.63					
			0083	潘○紅	111/10000	29.02	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛○松	潘○紅	
							抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛○松	潘○紅	
							最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	潘○紅，債務額比例全部； 薛○禎，債務額比例全部	潘○紅	
			0089	張○從	127/10000	33.20	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	張○從	張○從	
			0091	楊○朱	87/10000	22.75	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	原宏國際企業有限公司，債務額比例全部	楊○朱	
			0094	王方○花	89/10000	23.27	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	王方○花	王方○花	
			0099	方○娥	122/10000	31.90					
			0115	張林○珠	210/10000	54.90					
			0121	黃○妹	85/10000	22.22					
			0126	蔡○貞	86/10000	22.48	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	蔡○貞	蔡○貞	
			0131	蔡○賢	86/10000	22.48					
			0132	吳○娟	92/10000	24.05	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	吳○娟，債務額比例全部； 柯○輝，債務額比例全部	吳○娟	
			0135	石○平	92/20000	12.03					
			0136	蘇○	111/10000	29.02					
			0138	陳○章	80/10000	20.92	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○章	陳○章	
			0141	劉○中	63/10000	16.47	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉○南，債務額比例全部	劉○中、劉○南	

序號	土地所有權部					他項權利部				備註	
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0142	劉○南	63/10000	16.47	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉○南，債務額比例全部	劉○中、劉○南	
			0147	張○俐	92/10000	24.05					
			0150	陳○益	89/10000	23.27					
			0151	吳○明	87/10000	22.75	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳○明	吳○明	
			0153	吳○政	86/10000	22.48					
			0157	黃○鈴	87/10000	22.75					
			0162	陳○鳳	99/10000	25.88					
			0169	廖○玟	86/10000	22.48	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	黃○璋	廖○玟	
			0171	吳○珠	85/10000	22.22	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	吳○珠	吳○珠	
			0175	張陳○慶	120/10000	31.37	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	張陳○慶，債務額比例全部；張○銘，債務額比例全部	張陳○慶	
			0176	張○貞	118/10000	30.85	抵押權	匯豐(台灣)商業銀行股份有限公司	張○貞，林○繁	張○貞	
			0178	李王○美	122/10000	31.90	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	李王○美·李○衛	李王○美	
			0181	高○珍	88/10000	23.01	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	高○珍	高○珍	
			0184	粘○瑛	121/10000	31.63					
			0189	簡○能	119/10000	31.11	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能	簡○能	
							最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能，債務額比例全部	簡○能	
			0192	陳○成	121/10000	31.63	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○成	陳○成	
			0194	黃○銘	125/10000	32.68	抵押權	中華民國	黃○銘	黃○銘	
							抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○銘	黃○銘	
			0196	吳○修	87/20000	11.37	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳○修	吳○修	

序號	土地所有權部					他項權利部				備註	
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0198	魏○炫	86/10000	22.48					
			0200	潘○祺	86/10000	22.48					
			0202	曾○蘭	121/10000	31.63	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	曾○蘭	曾○蘭	
			0203	蕭○通	96/10000	25.10	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蕭○通·蕭○忠	蕭○通	
			0204	周○惠	80/10000	20.92	抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○惠	周○惠	
			0206	李○芸	111/10000	29.02	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○芳	李○芳	
							最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	邱○杰，債務額比例全部	李○芸	
			0209	林○貞	173/10000	45.23	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○貞	林○貞	
			0211	林○慧	111/10000	29.02	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○慧	林○慧	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○慧，債務額比例全部	林○慧	
			0212	黃○勇	88/10000	23.01					
			0216	張○興	89/10000	23.27	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張○興	張○興	
			0218	許○麗	91/10000	23.79	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○麗	許○麗	
			0219	楊○慧	98/10000	25.62	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊○慧	楊○慧	
			0220	楊○貞	131/10000	34.25	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊○貞、鍾○鵬	楊○貞	
			0223	許○斌	86/10000	22.48	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	許○斌、張○成	許○斌	
			0226	李○富	87/10000	22.75	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	李○富	李○富	
			0227	楊○鈞	86/10000	22.48	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊○鈞	楊○鈞	
			0228	吳○震	92/10000	24.05	抵押權	新北市新店地區農會	吳○旺	吳○旺	
			0229	林○鑾	115/10000	30.07	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	林○鑾	林○鑾	
			0232	賴○鈴	126/10000	32.94	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	賴○鈴，債務額比例全部	賴○鈴	

序號	土地所有權部					他項權利部				備註	
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0235	李○聰	108/10000	28.24	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李○聰	李○聰	
			0236	遲○霞	86/10000	22.48	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	遲○霞，債務額比例全部	遲○霞	
			0239	蕭○忠	86/10000	22.48	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	蕭○忠，債務額比例全部	蕭○忠	
			0240	王○谷	178/10000	46.54	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	王○谷，債務額比例全部	王○谷	
							最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	王○谷，債務額比例全部	王○谷	
			0241	洪○勇	106/10000	27.71	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	洪○勇，債務額比例全部	洪○勇	
			0244	邱○琴	173/10000	45.23	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	邱○琴，債務額比例全部	邱○琴	
			0247	段○豹	115/10000	30.07	最高限額抵押權	華泰商業儲蓄銀行股份有限公司	段○豹，債務額比例全部	段○豹	
			0248	房○廷	80/20000	10.46	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房○廷，債務額比例全部； 尤○美，債務額比例全部	房○廷、尤○美	
			0249	尤○美	80/20000	10.46	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房○廷，債務額比例全部； 尤○美，債務額比例全部	房○廷、尤○美	
			0250	楊○峰	125/10000	32.68	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	楊○峰，債務額比例全部	楊○峰	
			0251	李羅○英	152/10000	39.74	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	湯○筠	李○昌	
			0252	彭○煊	91/10000	23.79	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	彭胡○妹	彭胡○妹	
			0255	何○昌	85/10000	22.22					
			0257	余○漆	86/10000	22.48	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	余○漆，債務額比例全部	余○漆	
			0260	簡○琴	256/30000	22.31	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊○豪，債務額比例全部	簡○琴、莊○豪	
			0261	莊○豪	128/30000	11.15	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊○豪，債務額比例全部	簡○琴、莊○豪	
			0263	阮○璇	87/10000	22.75	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	阮○璇，債務額比例全部	阮○璇	
			0264	李○宜	111/10000	29.02	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李○宜，債務額比例全部	李○宜	
			0265	黃○婷	127/10000	33.20	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	黃○婷，債務額比例全部	黃○婷	

序號	土地所有權部					他項權利部				備註		
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人	
			0267	董○佑	121/10000	31.63	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑，債務額比例全部	董○佑		
			0269	王○文	127/10000	33.20	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王○文，債務額比例全部	王○文		
			0271	宋○月	109/10000	28.50						
			0272	蔡○芝	120/10000	31.37	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	蔡○芝，債務額比例全部	蔡○芝		
			0273	裴○蓮	86/10000	22.48	最高限額抵押權	新北市坪林區農會	裴○蓮，債務額比例全部	裴○蓮		
			0274	劉○順	125/10000	32.68	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉○順，債務額比例全部	劉○順		
			0275	廖○中	91/10000	23.79	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	廖○珍	廖○珍		
			0276	沈○睿	106/10000	27.71	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈○睿，債務額比例全部	沈○睿		
			0277	賴○媚	87/10000	22.75						
			0279	邱○嫻	87/20000	11.37						
			0280	石○閑	92/20000	12.03						
			0281	陳○山	127/40000	8.30	最高限額抵押權		星辰(台灣)商業銀行股份有限公司	曲翁○觀，債務額比例全部	曲翁○觀	
			0282	陳○順	127/40000	8.30						
			0283	陳○倫	127/40000	8.30						
			0284	陳○妃	127/40000	8.30						
			0285	李○甄	99/20000	12.94	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽		
抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽					廖○陽					
2	144-1	2.73	0003	王○武	87/10000	0.02	抵押權	中華民國	王○武	王○武		
			0005	王○熦	87/10000	0.02						

序號	土地所有權部					他項權利部				備註	
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0008	彭○業	92/10000	0.03					
			0015	黃○謙	125/10000	0.03	抵押權	新北市新店地區農會	黃○謙·黃○男	黃○謙	
			0016	呂○鏗	125/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	鄭○森	呂○鏗	
			0024	周○燕	144/10000	0.04	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○燕，債務額比例全部		
			0025	譚○琪	106/10000	0.03	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	譚○琪	譚○琪	
			0027	簡○溪	147/10000	0.04	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	簡○溪	簡○溪	
			0038	李○玲	92/10000	0.03					
			0040	郭○華	146/10000	0.04	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	郭○華，債務額比例全部	郭○華	
			0047	林○璉	88/10000	0.02	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	林○璉	林○璉	
			0051	廖○陽	99/10000	0.03	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽	
							抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽	
			0052	李○中	99/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○中	李○中	
			0055	黃○雲	112/10000	0.03					
			0075	張○月	118/10000	0.03					
			0077	李○河	121/10000	0.03					
			0083	潘○紅	111/10000	0.03	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛○松	潘○紅	
							抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛○松	潘○紅	
							最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	潘○紅，債務額比例全部； 薛○禎，債務額比例全部	潘○紅	
			0089	張○從	127/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	張○從	張○從	
			0091	楊○朱	87/10000	0.02	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	原宏國際企業有限公司，債務額比例全部	楊○朱	

序號	土地所有權部					他項權利部				備註	
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0094	王方○花	89/10000	0.02	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	王方○花	王方○花	
			0099	方○娥	122/10000	0.03					
			0115	張林○珠	210/10000	0.06					
			0121	黃○妹	85/10000	0.02					
			0126	蔡○貞	86/10000	0.02	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	蔡○貞	蔡○貞	
			0131	蔡○賢	86/10000	0.02					
			0132	吳○娟	92/10000	0.03	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	吳○娟，債務額比例全部； 柯○輝，債務額比例全部	吳○娟	
			0135	石○平	92/20000	0.01					
			0136	蘇○	111/10000	0.03					
			0138	陳○章	80/10000	0.02	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○章	陳○章	
			0141	劉○中	63/10000	0.02	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉○南，債務額比例全部	劉○中、劉○南	(限制登記)查封登記，債權人：台北富邦商業銀行股份有限公司，債務人：劉○中
			0142	劉○南	63/10000	0.02	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉○南，債務額比例全部	劉○中、劉○南	
			0147	張○俐	92/10000	0.03					
			0150	陳○益	89/10000	0.02					
			0151	吳○明	87/10000	0.02	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳○明	吳○明	
			0153	吳○政	86/10000	0.02					
			0157	黃○鈴	87/10000	0.02					
			0162	陳○鳳	99/10000	0.03					

序號	土地所有權部					他項權利部				備註	
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0169	廖○玟	86/10000	0.02	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	黃○璋	廖○玟	
			0171	吳○珠	85/10000	0.02	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	吳○珠	吳○珠	
			0175	張陳○慶	120/10000	0.03	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	張陳○慶，債務額比例全部；張○銘，債務額比例全部	張陳○慶	
			0176	張○貞	118/10000	0.03	最高限額抵押權	匯豐(台灣)商業銀行股份有限公司	張○貞·林○繁	張○貞	
			0178	李王○美	122/10000	0.03	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	李王○美，債務額比例全部；衛康診所(負責人：李○衛)，債務額比例全部	李王○美	
			0181	高○珍	88/10000	0.02	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	高○珍	高○珍	
			0184	粘○瑛	121/10000	0.03					
			0189	簡○能	119/10000	0.03	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能	簡○能	
							最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能，債務額比例全部	簡○能	
			0192	陳○成	121/10000	0.03	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○成	陳○成	
			0194	黃○銘	125/10000	0.03	抵押權	中華民國	黃○銘	黃○銘	
							抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○銘	黃○銘	
			0196	吳○修	87/20000	0.01	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳○修	吳○修	
			0198	魏○炫	86/10000	0.02					
			0200	潘○祺	86/10000	0.02					
			0202	曾○蘭	121/10000	0.03	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	曾○蘭	曾○蘭	
			0203	蕭○通	96/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蕭○通·蕭○忠	蕭○通	
			0205	周○惠	80/10000	0.02	抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○惠	周○惠	
			0207	李○芸	111/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○芳	李○芸	

序號	土地所有權部					他項權利部				備註	
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
							最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	邱○杰，債務額比例全部	李○芸	
			0210	林○貞	173/10000	0.05	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○貞	林○貞	
			0212	林○慧	111/10000	0.03	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○慧	林○慧	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○慧，債務額比例全部	林○慧	
			0213	黃○勇	88/10000	0.02					
			0217	張○興	89/10000	0.02	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張○興	張○興	
			0219	許○麗	91/10000	0.02	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○麗	許○麗	
			0220	楊○慧	98/10000	0.03	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊○慧	楊○慧	
			0221	楊○貞	131/10000	0.04	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊○貞、鍾○鵬	楊○貞	
			0224	許○斌	86/10000	0.02	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	許○斌、張○成	許○斌	
			0227	李○富	87/10000	0.02	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	李○富	李○富	
			0228	楊○鈞	86/10000	0.02	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊○鈞	楊○鈞	
			0229	吳○震	92/10000	0.03					
			0230	林○鑾	115/10000	0.03	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	林○鑾	林○鑾	
			0233	賴○鈴	126/10000	0.03	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	賴○鈴，債務額比例全部	賴○鈴	
			0236	李○聰	108/10000	0.03	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李○聰	李○聰	
			0237	遲○霞	86/10000	0.02	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	遲○霞，債務額比例全部	遲○霞	
			0240	蕭○忠	86/10000	0.02	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	蕭○忠，債務額比例全部	蕭○忠	
			0241	王○谷	178/10000	0.05	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	王○谷，債務額比例全部	王○谷	
			0242	洪○勇	106/10000	0.03	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	洪○勇，債務額比例全部	洪○勇，債務額比例全部。	

序號	土地所有權部					他項權利部				備註				
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人			
			0245	邱○琴	173/10000	0.05	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	邱○琴，債務額比例全部	邱○琴				
			0248	段○豹	115/10000	0.03	最高限額抵押權	華泰商業儲蓄銀行股份有限公司	段○豹，債務額比例全部	段○豹				
			0249	房○廷	80/20000	0.01	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房○廷，債務額比例全部； 尤○美，債務額比例全部	房○廷、尤○美				
			0250	尤○美	80/20000	0.01	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房○廷，債務額比例全部； 尤○美，債務額比例全部	房○廷、尤○美				
			0251	楊○峰	125/10000	0.03	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	楊○峰，債務額比例全部	楊○峰				
			0252	李羅○英	152/10000	0.04	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	湯○筠	李○昌				
			0253	彭○煊	91/10000	0.02	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	彭胡○妹	彭胡○妹				
			0256	何○昌	85/10000	0.02								
			0258	余○溱	86/10000	0.02	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	余○溱，債務額比例全部	余○溱				
			0261	簡○琴	256/30000	0.02	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊○豪，債務額比例全部	簡○琴、莊○豪				
			0262	莊○豪	128/30000	0.01	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊○豪，債務額比例全部	簡○琴、莊○豪				
			0264	阮○璇	87/10000	0.02	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	阮○璇，債務額比例全部	阮○璇				
			0265	李○宜	111/10000	0.03	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李○宜，債務額比例全部	李○宜				
			0266	黃○婷	127/10000	0.03	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	黃○婷，債務額比例全部	黃○婷				
			0268	董○佑	121/10000	0.03	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑，債務額比例全部	董○佑				
			0270	王○文	127/10000	0.03	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王○文，債務額比例全部	王○文				
			0272	宋○月	109/10000	0.03								
			0273	蔡○芝	120/10000	0.03	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	蔡○芝，債務額比例全部	蔡○芝				

序號	土地所有權部					他項權利部				備註			
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人		
			0274	裴○蓮	86/10000	0.02	最高限額抵押權	新北市坪林區農會	裴○蓮，債務額比例全部	裴○蓮			
			0275	劉○順	125/10000	0.03	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉○順，債務額比例全部	劉○順			
			0276	廖○中	91/10000	0.02	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	廖○珍	廖○珍			
			0277	沈○睿	106/10000	0.03	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈○睿，債務額比例全部	沈○睿			
			0278	賴○媚	87/10000	0.02	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	賴○媚，債務額比例全部	賴○媚			
							最高限額抵押權	林○玲	賴○媚，債務額比例全部	賴○媚			
			0279	邱○嫻	87/20000	0.01	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳○修	吳○修			
			0280	石○閑	92/20000	0.01							
			0281	陳○山	127/40000	0.01	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	曲翁○觀，債務額比例全部	曲翁○觀			
			0282	陳○順	127/40000	0.01							
			0283	陳○倫	127/40000	0.01							
			0284	陳○妃	127/40000	0.01							
			0285	李○甄	99/20000	0.01	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽			
							抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽			
合計	2,617.12			102 人		2,617.12	-	-	-	-			

備註：1.本表為依據民國 104 年 6 月報核時土地登記謄本之產權狀態登載。

表 5-2 更新單元土地權屬清冊（擴大基地版）

序號	土地所有權部						土地他項權利部					備註	
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
1	144	2614.39	0003	王○武	87/10000	22.75	0066000	抵押權	中華民國	王○武	王○武		
			0005	王○燐	87/10000	22.75							
			0008	彭○業	92/10000	24.05							
			0015	黃○謙	125/10000	32.68	0216000	抵押權	新北市新店地區農會	黃○謙	黃○謙·黃○男		
			0016	呂○鏗	125/10000	32.68	0443000	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	呂○鏗	呂○鏗，債務額比例全部		
			0024	周○燕	144/10000	37.65	0386000	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○燕	周○燕，債務額比例全部		
							0429000	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○燕	周○燕，債務額比例全部		
			0025	譚○琪	106/10000	27.71	0343000	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	譚○琪	譚○琪		
			0038	李○玲	92/10000	24.05							
			0040	郭○華	146/10000	38.17	0361000	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	郭○華	郭○華，債務額比例全部。		
			0047	林○璉	88/10000	23.01	0444000	最高限額抵押權	新北市新店地區農會	林○璉	林○璉，債務額比例全部		
			0051	廖○陽	99/20000	12.94	0058001	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽		
							0265000	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽		
			0052	李○中	99/10000	25.88	0028000	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○中	李○中		
			0055	黃○雲	112/10000	29.28							
			0075	張○月	118/10000	30.85							
			0077	李○河	121/10000	31.63							
0083	潘○紅	111/10000	29.02										
0089	張○從	127/10000	33.20	0072000	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	張○從	張○從					

序號	土地所有權部					土地他項權利部					備註	
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0091	楊○朱	87/10000	22.75	0347000	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊○朱	原宏國際企業有限公司，債務額比例全部	
			0094	王方○花	89/10000	23.27	0126000	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	王方○花	王方○花	
			0099	方○娥	122/10000	31.90						
			0115	張林○珠	210/10000	54.90						
			0121	黃○妹	85/10000	22.22						
			0126	蔡○貞	86/10000	22.48	0123000	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	蔡○貞	蔡素貞	
			0131	蔡○賢	86/10000	22.48						
			0132	吳○娟	92/10000	24.05	0387000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	吳○娟	吳○娟，債務額比例全部；柯○輝，債務額比例全部	
			0135	石○平	92/20000	12.03						
			0136	蘇○	111/10000	29.02						
			0138	陳○章	80/10000	20.92	0201000	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○章	陳文章	
			0141	劉○中	63/10000	16.47	0351000	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉○中、劉○南	劉○南，債務額比例全部	
			0142	劉○南	63/10000	16.47	0351000	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉○中、劉○南	劉○南，債務額比例全部	
			0147	張○俐	92/10000	24.05						
			0150	陳○益	89/10000	23.27						
			0151	吳○明	87/10000	22.75	0200000	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳○明	吳○明	
			0153	吳○政	86/10000	22.48						
			0157	黃○鈴	87/10000	22.75						
			0162	陳○鳳	99/10000	25.88						
			0169	廖○玟	86/10000	22.48	0236000	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	廖○玟	黃○璋	

序號	土地所有權部					土地他項權利部					備註	
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0171	吳○珠	85/10000	22.22	0295000	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	吳○珠	吳○珠	
			0175	張陳○慶	120/10000	31.37	0408001	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	張陳○慶	張陳○慶，債務額比例全部；張○銘，債務額比例全部	
							0430000	最高限額抵押權	聯晟汽車股份有限公司	張陳○慶	張陳○慶，債務額比例全部。	
							0437000	最高限額抵押權	中租迪和股份有限公司	張陳○慶	鑫順祥蛋品有限公司，債務額比例全部	
			0176	張○貞	118/10000	30.85	0438000	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	張○貞	張○貞，債務額比例全部	
			0181	高○珍	88/10000	23.01						
			0184	粘○瑛	121/10000	31.63						
			0189	簡○能	119/10000	31.11	0255000	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能	簡○能	
							0392000	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能	簡○能，債務額比例全部	
							0419000	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能	簡○能，債務額比例全部	
			0192	陳○成	121/10000	31.63	0263000	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○成	陳○成	
			0194	黃○銘	125/10000	32.68	0274000	抵押權	中華民國	黃○銘	黃○銘	
							0319000	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○銘	黃○銘	
			0196	吳○修	87/20000	11.37	0273000	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳○修	吳○修	
			0198	魏○炫	86/10000	22.48						
			0200	潘○祺	86/10000	22.48						
			0202	曾○蘭	121/10000	31.63	0280000	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	曾○蘭	曾○蘭	
			0203	蕭○通	96/10000	25.10						
			0204	周○惠	80/10000	20.92	0283000	抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○惠	周○惠	

序號	土地所有權部					土地他項權利部					備註
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	
		0206	李○芸	111/10000	29.02	0323000	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○芳	李○芳	
						0348000	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	李○芸	邱○杰，債務額比例全部	
		0209	林○貞	173/10000	45.23	0293000	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○貞	林○貞	
		0211	林○慧	111/10000	29.02	0327000	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○慧	林○慧	
						0350000	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○慧	林○慧，債務額比例全部	
		0212	黃○勇	88/10000	23.01						
		0216	張○興	89/10000	23.27	0309000	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張○興	張○興	
		0218	許○麗	91/10000	23.79	0311000	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○麗	許○麗	
		0219	楊○慧	98/10000	25.62						
		0220	楊○貞	131/10000	34.25	0334001	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊○貞	楊○貞、鍾○鵬	
		0226	李○富	87/10000	22.75	0331000	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	李○富	李○富	
		0227	楊○鈞	86/10000	22.48	0332000	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊○鈞	楊○鈞	
		0228	吳○震	92/10000	24.05						
		0229	林○鑾	115/10000	30.07	0439000	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	林○鑾	林○鑾，債務額比例全部	
						0440000	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	林○鑾	林○鑾，債務額比例全部	
		0232	賴○鈴	126/10000	32.94	0370000	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	賴○鈴	賴○鈴，債務額比例全部	
		0235	李○聰	108/10000	28.24	0346000	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李○聰	李○聰，債務額比例全部	
		0236	遲○霞	86/10000	22.48	0353000	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	遲○霞	遲○霞，債務額比例全部	
0239	蕭○忠	86/10000	22.48	0355000	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	蕭○忠	蕭○忠，債務額比例全部			
0240	王○谷	178/10000	46.54	0409000	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	王○谷	王○谷，債務額比例全部			

序號	土地所有權部					土地他項權利部					備註	
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0241	洪○勇	106/10000	27.71	0446000	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	洪○勇	洪○勇，債務額比例全部。	
							0447000	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	洪○勇	洪○勇，債務額比例全部。	
			0247	段○豹	115/10000	30.07	0415000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	段○豹	段○豹，債務額比例全部	備註 6.
			0248	房○廷	80/10000	20.92	0423000	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	房○廷	房○廷，債務額比例全部	
			0250	楊○峰	125/10000	32.68	0369001	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	楊○峰	楊○峰，債務額比例全部。	
							0441000	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	楊○峰	楊○峰，債務額比例全部	
			0251	李羅○英	152/10000	39.74	0321000	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	李○昌	湯○筠	
			0252	彭○煊	91/10000	23.79	0289000	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	彭胡○妹	彭胡○妹	
			0257	余○溱	86/10000	22.48	0380000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	余○溱	余○溱，債務額比例全部	
			0260	簡○琴	256/30000	22.31	0404000	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○琴、莊○豪	莊○豪，債務額比例全部	
			0261	莊○豪	128/30000	11.15	0404000	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○琴、莊○豪	莊○豪，債務額比例全部	
			0263	阮○璇	87/10000	22.75	0384000	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	阮○璇	阮○璇，債務額比例全部	
			0264	李○宜	111/10000	29.02	0385000	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李○宜	李○宜，債務額比例全部	
			0265	黃○婷	127/10000	33.20	0388001	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	黃○婷	黃○婷，債務額比例全部	
			0267	董○佑	121/10000	31.63	0393000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑	董○佑，債務額比例全部	
							0401000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑	董○佑，債務額比例全部	
							0411000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑	董○佑，債務額比例全部	
			0269	王○文	127/10000	33.20	0395000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王○文	王○文，債務額比例全部。	
			0271	宋○月	109/10000	28.50						
0272	蔡○芝	120/10000	31.37	0426000	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	蔡○芝	蔡○芝，債務額比例全部				

序號	土地所有權部					土地他項權利部					備註	
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
							0427000	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	蔡○芝	蔡○芝，債務額比例全部	
		0274		劉○順	125/10000	32.68	0403000	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉○順	劉○順，債務額比例全部	
		0277		賴○媚	87/10000	22.75	0406000	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	賴○媚	賴○媚，債務額比例全部	
			0407000				最高限額抵押權	林美玲	賴○媚	賴○媚，債務額比例全部		
		0279		邱○玫	87/20000	11.37	0273000	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳○修	吳○修	備註 11.
		0280		石○閑	92/20000	12.03						
		0281		陳○山	127/40000	8.30	0394000	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	曲翁○觀	曲翁○觀，債務額比例全部。	
		0282		陳○順	127/40000	8.30	0394000	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	曲翁○觀	曲翁○觀，債務額比例全部。	
		0283		陳○倫	127/40000	8.30	0394000	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	曲翁○觀	曲翁○觀，債務額比例全部。	
		0284		陳○妃	127/40000	8.30	0394000	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	曲翁○觀	曲翁○觀，債務額比例全部。	
		0285		李○甄	99/20000	12.94	0058001	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽	
			0265000				抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽		
		0287		邱○美	173/10000	45.23	0421001	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	邱○美	邱○美，債務額比例全部	備註 5.
		0288		辜○傑	147/20000	19.22	0420000	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	潘○良	潘○良，債務額比例全部	備註 2.
		0289		鍾○鵬	147/20000	19.22	0420000	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	潘○良	潘○良，債務額比例全部	備註 2.
		0290		蔡○勳	86/10000	22.48	0424000	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	蔡○勳	蔡○勳，債務額比例全部。	備註 4.
		0291		宋○哲	43/10000	11.24	0432000	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	宋○哲、許○任	許○任，債務額比例全部；宋○哲，債務額比例全部	備註 8.
		0292		許○任	43/10000	11.24	0432000	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	宋○哲、許○任	許○任，債務額比例全部；宋○哲，債務額比例全部	備註 8.
		0293		廖○廷	106/10000	27.71						備註 10.

序號	土地所有權部						土地他項權利部					備註
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				0295	周○懋	85/10000	22.22	0436000	最高限額抵押權	新北市新店地區農會	周○懋	
			0299	吳○蕎	91/10000	23.79	0442000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳○蕎	吳○蕎，債務額比例全部	備註 9.
			0300	李○彥	122/10000	31.90	0445000	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	李○彥	李○彥，債務額比例全部	備註 3.
2	144-1	2.73	0003	王○武	87/10000	0.02	0066000	抵押權	中華民國	王○武	王○武	
			0005	王○燐	87/10000	0.02						
			0008	彭○業	92/10000	0.03						
			0015	黃○謙	125/10000	0.03	0216000	抵押權	新北市新店地區農會	黃○謙	黃○謙·黃○男	
			0016	呂○鏗	125/10000	0.03	0440000	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	呂○鏗	呂○鏗，債務額比例全部	
			0024	周○燕	144/10000	0.04	0383000	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○燕	周○燕，債務額比例全部	
							0426000	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○燕	周○燕，債務額比例全部	
			0025	譚○琪	106/10000	0.03	0340000	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	譚○琪	譚○琪	
			0038	李○玲	92/10000	0.03						
			0040	郭○華	146/10000	0.04	0358000	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	郭○華	郭○華，債務額比例全部。	
			0047	林○璉	88/10000	0.02	0441000	最高限額抵押權	新北市新店地區農會	林○璉	林○璉，債務額比例全部	
			0051	廖○陽	99/20000	0.01	0058001	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽	
							0265000	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽	
			0052	李○中	99/10000	0.03	0028000	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○中	李○中	
			0055	黃○雲	112/10000	0.03						
			0075	張○月	118/10000	0.03						
			0077	李○河	121/10000	0.03						

序號	土地所有權部					土地他項權利部					備註	
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0083	潘○紅	111/10000	0.03						
			0089	張○從	127/10000	0.03	0072000	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	張○從	張○從	
			0091	楊○朱	87/10000	0.02	0344000	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊○朱	原宏國際企業有限公司，債務額比例全部	
			0094	王方○花	89/10000	0.02	0126000	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	王方○花	王方○花	
			0099	方○娥	122/10000	0.03						
			0115	張林○珠	210/10000	0.06						
			0121	黃○妹	85/10000	0.02						
			0126	蔡○貞	86/10000	0.02	0123000	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	蔡○貞	蔡○貞	
			0131	蔡○賢	86/10000	0.02						
			0132	吳○娟	92/10000	0.03	0384000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	吳○娟	吳○娟，債務額比例全部；柯○輝，債務額比例全部	
			0135	石○平	92/20000	0.01						
			0136	蘇○	111/10000	0.03						
			0138	陳○章	80/10000	0.02	0201000	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○章	陳○章	
			0141	劉○中	63/10000	0.02	0348000	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉○中、劉○南	劉○南，債務額比例全部	
			0142	劉○南	63/10000	0.02	0348000	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉○中、劉○南	劉○南，債務額比例全部	
			0147	張○俐	92/10000	0.03						
			0150	陳○益	89/10000	0.02						
			0151	吳○明	87/10000	0.02	0200000	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳海明	吳○明	
			0153	吳○政	86/10000	0.02						

序號	土地所有權部					土地他項權利部					備註	
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0157	黃○鈴	87/10000	0.02						
			0162	陳○鳳	99/10000	0.03						
			0169	廖○玟	86/10000	0.02	0236000	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	廖○玟	黃○璋	
			0171	吳○珠	85/10000	0.02	0294000	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	吳○珠	吳○珠	
		0175	張陳○慶	120/10000	0.03	0405001	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	張陳○慶	張陳○慶，債務額比例全部；張○銘，債務額比例全部		
	0427000					最高限額抵押權	聯晟汽車股份有限公司	張陳○慶	張陳○慶，債務額比例全部。			
	0434000					最高限額抵押權	中租迪和股份有限公司	張陳○慶	鑫順祥蛋品有限公司，債務額比例全部			
			0176	張○貞	118/10000	0.03	0435000	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	張○貞	張○貞，債務額比例全部	
			0181	高○珍	88/10000	0.02						
			0184	粘○瑛	121/10000	0.03						
		0189	簡○能	119/10000	0.03	0255000	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能	簡○能		
	0389000					最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能	簡○能，債務額比例全部			
	0416000					最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能	簡○能，債務額比例債務全部			
			0192	陳○成	121/10000	0.03	0263000	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○成	陳○成	
		0194	黃○銘	125/10000	0.03	0274000	抵押權	中華民國	黃○銘	黃○銘		
						0316000	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○銘	黃○銘		
			0196	吳○修	87/20000	0.01	0273000	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳○修	吳○修	
			0198	魏○炫	86/10000	0.02						

序號	土地所有權部					土地他項權利部					備註	
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0200	潘○祺	86/10000	0.02						
			0202	曾○蘭	121/10000	0.03	0280000	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	曾○蘭	曾○蘭	
			0203	蕭○通	96/10000	0.03						
			0205	周○惠	80/10000	0.02	0283000	抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○惠	周○惠	
			0207	李○芸	111/10000	0.03	0320000	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○芳	李○芳	
							0345000	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	李○芸	邱○杰，債務額比例全部	
			0210	林○貞	173/10000	0.05	0292000	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○貞	林○貞	
			0212	林○慧	111/10000	0.03	0324000	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○慧	林○慧	
							0347000	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○慧	林○慧，債務額比例全部	
			0213	黃○勇	88/10000	0.02						
			0217	張○興	89/10000	0.02	0306000	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張○興	張○興	
			0219	許○麗	91/10000	0.02	0308000	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○麗	許○麗	
			0220	楊○慧	98/10000	0.03						
			0221	楊○貞	131/10000	0.04	0331001	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊○貞	楊○貞、鍾○鵬	
			0227	李○富	87/10000	0.02	0328000	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	李○富	李○富	
			0228	楊○鈞	86/10000	0.02	0329000	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊○鈞	楊○鈞	
			0229	吳○震	92/10000	0.03						
			0230	林○鑾	115/10000	0.03	0436000	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	林○鑾	林○鑾，債務額比例全部	
							0437000	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	林○鑾	林○鑾，債務額比例全部	
			0233	賴○鈴	126/10000	0.03	0367000	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	賴○鈴	賴○鈴，債務額比例全部	

序號	土地所有權部					土地他項權利部					備註	
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0236	李○聰	108/10000	0.03	0343000	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李○聰	李○聰，債務額比例全部	
			0237	遲○霞	86/10000	0.02	0350000	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	遲○霞	遲○霞，債務額比例全部	
			0240	蕭○忠	86/10000	0.02	0352000	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	蕭○忠	蕭○忠，債務額比例全部	
			0241	王○谷	178/10000	0.05	0406000	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	王○谷	王○谷，債務額比例全部	
			0242	洪○勇	106/10000	0.03	0443000	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	洪○勇	洪○勇，債務額比例全部。	
							0444000	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	洪○勇	洪○勇，債務額比例全部。	
			0248	段○豹	115/10000	0.03	0412000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	段○豹	段○豹，債務額比例全部	
			0249	房○廷	80/10000	0.02	0420000	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	房○廷	房○廷，債務額比例全部	備註 6.
			0251	楊○峰	125/10000	0.03	0366001	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	楊○峰	楊○峰，債務額比例全部。	
							0438000	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	楊○峰	楊○峰，債務額比例全部	
			0252	李羅○英	152/10000	0.04	0318000	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	李○昌	湯○筠	
			0253	彭○煊	91/10000	0.02	0288000	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	彭胡○妹	彭胡○妹	
			0258	余○溱	86/10000	0.02	0377000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	余○溱	余○溱，債務額比例全部	
			0261	簡○琴	256/30000	0.02	0401000	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○琴、莊○豪	莊○豪，債務額比例全部	
			0262	莊○豪	128/30000	0.01	0401000	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○琴、莊○豪	莊○豪，債務額比例全部	
			0264	阮○璇	87/10000	0.02	0381000	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	阮○璇	阮○璇，債務額比例全部	
			0265	李○宜	111/10000	0.03	0382000	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李○宜	李○宜，債務額比例全部	
			0266	黃○婷	127/10000	0.03	0385001	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	黃○婷	黃○婷，債務額比例全部	
			0268	董○佑	121/10000	0.03	0390000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑	董○佑，債務額比例全部	

序號	土地所有權部					土地他項權利部					備註						
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人					
							0398000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑	董○佑，債務額比例全部						
							0408000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑	董○佑，債務額比例全部						
							0270	王○文	127/10000	0.03	0392000		最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王○文	王○文，債務額比例全部。	
							0272	宋○月	109/10000	0.03							
							0273	蔡○芝	120/10000	0.03	0423000		最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	蔡○芝	蔡○芝，債務額比例全部	
											0424000		最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	蔡○芝	蔡○芝，債務額比例全部	
							0275	劉○順	125/10000	0.03	0400000		最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉○順	劉○順，債務額比例全部	
							0278	賴○媚	87/10000	0.02	0403000		最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	賴○媚	賴○媚，債務額比例全部	
											0404000		最高限額抵押權	林美玲	賴○媚	賴○媚，債務額比例全部	
							0279	邱○玫	87/20000	0.01	0273000		抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳○修	吳○修	備註 11.
							0280	石○閑	92/20000	0.01							
							0281	陳○山	127/40000	0.01	0391000		最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	曲翁○觀	曲翁○觀，債務額比例全部。	
							0282	陳○順	127/40000	0.01	0391000		最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	曲翁○觀	曲翁○觀，債務額比例全部。	
							0283	陳○倫	127/40000	0.01	0391000		最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	曲翁○觀	曲翁○觀，債務額比例全部。	
							0284	陳○妃	127/40000	0.01	0391000		最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	曲翁○觀	曲翁○觀，債務額比例全部。	
							0285	李○甄	99/20000	0.01	0058001		抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽	
											0265000		抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽	
							0287	邱○美	173/10000	0.05	0418001		最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	邱○美	邱○美，債務額比例全部	備註 5.
							0288	辜○傑	147/20000	0.02	0417000		最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	潘○良	潘○良，債務額比例全部	備註 2.

序號	土地所有權部					土地他項權利部					備註		
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人	
			0289	鍾○鵬	147/20000	0.02	0417000	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	潘○良	潘○良，債務額比例全部	備註 2.	
			0290	蔡○勳	86/10000	0.02	0421000	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	蔡○勳	蔡○勳，債務額比例全部。	備註 4.	
			0291	宋○哲	43/10000	0.01	0429000	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	宋○哲、許○任	許○任，債務額比例全部；宋○哲，債務額比例全部	備註 8.	
			0292	許○任	43/10000	0.01	0429000	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	宋○哲、許○任	許○任，債務額比例全部；宋○哲，債務額比例全部	備註 8.	
			0293	廖○廷	106/10000	0.03							備註 10.
			0295	周○懋	85/10000	0.02	0433000	最高限額抵押權	新北市新店地區農會	周○懋	周○懋，債務額比例全部	備註 7.	
			0299	吳○蕎	91/10000	0.02	0439000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳○蕎	吳○蕎，債務額比例全部	備註 9.	
			0300	李○彥	122/10000	0.03	0442000	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	李○彥	李○彥，債務額比例全部	備註 3.	
3	145	1,357.49	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	1,357.49						備註 12	
4	146	65.88	0001	合華石材有限公司	1/1	65.88						備註 12.	
5	146-1	33.95	0001	合華石材有限公司	1/1	33.95						備註 12	
6	146-2	30.16	0001	合華石材有限公司	1/1	30.16						備註 12	
7	146-3	19.25	0001	合華石材有限公司	1/1	19.25						備註 12.	

備註：1.本表為依據民國 108 年 11 月 12 日土地登記謄本產權狀態登載。

2.原登記次序 0027(簡聰溪)於 104 年 09 月 17 日信託過戶予 0288(辜炫傑)、0289(鍾瑞鵬)共同共有。

3.原登記次序 0178(李王貴美)買賣過戶予 0294(黃志光)；後於 108 年 1 月 29 日買賣過戶予 0300(李俊彥)，並變更他項權利部。

4.原登記次序 0223(許峰斌)於 104 年 11 月 13 日買賣過戶於 0290(蔡宗勳)。

5.原登記次序 0244(邱月琴)於 104 年 07 月 22 日買賣過戶於 0287(邱月美)。

6.原登記次序 0249(尤若美)於 104 年 10 月 30 日買賣過戶於 0248(房冠廷)。

7.原登記次序 0255(何碧昌)於 107 年 03 月 07 日買賣過戶於 0295(周詩懋)。

8.原登記次序 0273(裴香蓮)於 106 年 08 月 23 日買賣過戶於 0291(宋嘉哲)、0292(許宏任)。

9.原登記次序 0275(廖興中)過戶繼承予 0296 (廖雨晴)、0297 (廖伊岑)、0298 (廖智群)；後於 107 年 9 月 20 日買賣過戶予 0299(吳雨蕎)，並變更他項權利部。

10.原登記次序 0276(沈子睿)於 106 年 12 月 04 日因買賣過戶於 0293(廖若廷)。

11.登記次序 0279(邱心嫻)，變更所有權人姓名為邱欣攻。

12.因擴大基地新增 5 筆地號為 145(中華民國/財政部國有財產署)、146(合華石材有限公司)、146-1(合華石材有限公司)、146-2(合華石材有限公司)、146-3(合華石材有限公司)

(二) 合法建築物權屬

本更新單元內合法建築物包含新北市新店區安和段188、189、190、191、192、193、194、195、196、197、198、199、200、201、202、203、204、205、206、207、208、209、210、211、212、213、214、215、216、217、218、219、220、221、222、223、224、225、226、227、228、229、230、231、232、233、234、235、236、237、238、239、240、241、242、243、244、245、246、247、248、249、250、251、252、253、254、255、256、257、258、259、260、261、262、263、264、265、266、267、268、269、270、271、272、273、274、275、276、277、278、279、280、281、282、283等96筆建號，建築物總樓地板面積合計11,301.92m²(3148.83坪)，建物權屬皆屬私有，人數共計101人。

1. 事業計畫報核(104.06.15)

報核當時合法建築物坐落於144地號1筆土地，合法建築物所有權人共計101人，報核當時合法建築物權屬清冊表詳表5-3。

2. 擴大基地(109.02.20)

本案範圍內合法建築物坐落土地為144地號1筆土地，合法建築物所有權人共計105人，擴大基地後合法建築物權屬清冊表詳表5-4。

表 5-3 更新單元合法建築物權屬清冊（報核版）

編號	建物標示部			建物所有權部					建物他項權利部			
	建號	建物門牌號碼	合計面積(m ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持份面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人
1	188	安民街 379 巷 2 號	123.07	144	0004	粘○瑛	1/1	123.07				
2	189	安民街 379 巷 2 號二樓	94.96	144	0002	林○璉	1/1	94.96	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	林○璉	林○璉
3	190	安民街 379 巷 2 號三樓	94.96	144	0003	黃○勇	1/1	94.96				
4	191	安民街 379 巷 2 號四樓	94.96	144	0004	高○珍	1/1	94.96	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	高○珍	高○珍
5	192	碧安街 379 巷 2 號五樓	125.59	144	0002	李○河	1/1	125.59				
6	193	安民街 379 巷 4 號	118.01	144	0006	劉○順	1/1	118.01	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉○順，債務額比例全部	劉○順
7	194	安民街 379 巷 4 號二樓	91.26	144	0004	楊○鈞	1/1	91.26	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊○鈞	楊○鈞
8	195	安民街 379 巷 4 號三樓	91.26	144	0006	余○溱	1/1	91.26	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	余○溱，債務額比例全部	余○溱
9	196	安民街 379 巷 4 號四樓	91.26	144	0005	潘○祺	1/1	91.26				
10	197	安民街 379 巷 4 號五樓	117.32	144	0003	林○鑾	1/1	117.32	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	林○鑾	林○鑾
11	198	安民街 379 巷 6 號	148.90	144	0002	郭○華	1/1	148.90	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	郭○華，債務額比例全部	郭○華

編號	建物標示部				建物所有權部				建物他項權利部			
	建號	建物門牌號碼	合計面積(m ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持份面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人
12	199	安民街 379 巷 6 號二樓	117.34	144	0004	李○芸	1/1	117.34	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○芳	李○芳
									最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	邱○杰，債務額比例全部	李○芸
13	200	安民街 379 巷 6 號三樓	117.35	144	0005	林○慧	1/1	117.35	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○慧	林○慧
									最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○慧，債務額比例全部	林○慧
14	201	安民街 379 巷 6 號四樓	117.37	144	0007	李○宜	1/1	117.37	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李○宜，債務額比例全部	李○宜
15	202	安民街 379 巷 6 號五樓	156.17	144	0005	李羅○英	1/1	156.17	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	湯○筠	李○昌
16	203	安民街 379 巷 8 號	127.68	144	0006	賴○鈴	1/1	127.68	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	賴○鈴，債務額比例全部	賴○鈴
17	204	碧安街 379 巷 8 號二樓	97.71	144	0002	李○玲	1/1	97.71				
18	205	安民街 379 巷 8 號三樓	97.71	144	0004	吳○震	1/1	97.71	抵押權	新北市新店地區農會	吳○旺	吳○旺
19	206	安民街 379 巷 8 號四樓	97.71	144	0004	石○平	1/2	48.86	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	石○平	石○平
					0005	石○閑	1/2	48.86				
20	207	安民街 379 巷 8 號五樓	130.61	144	0006	簡○琴	2/3	87.08	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊○豪，債務額比例全部	莊○豪、簡○琴
					0007	莊○豪	1/3	43.54	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊○豪，債務額比例全部	莊○豪、簡○琴
21	208	碧安街 379 巷 10 號一樓	123.75	144	0003	張林○珠	1/1	123.75				
22	209	碧安街 379 巷 10 號二樓	95.75	144	0003	張林○珠	1/1	95.75				
23	210	安民街 379 巷 10 號三樓	95.75	144	0004	張○興	1/1	95.75	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張○興	張○興
24	211	碧安街 379 巷 10 號四樓	95.75	144	0005	陳○益	1/1	95.75				
25	212	碧安街 379 巷 10 號五樓	124.84	144	0003	方○娥	1/1	124.84				
26	213	安民街 379 巷 12 號一樓	120.39	144	0004	張○貞	1/1	120.39	抵押權	匯豐(臺灣)商業銀行股份有限公司	張○貞·林○繁	張○貞
27	214	安民街 379 巷 12 號二樓	92.16	144	0003	吳○政	1/1	92.16				
28	215	安民街 379 巷 12 號三樓	92.16	144	0005	遲○霞	1/1	92.16	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	遲○霞，債務額比例全部	遲○霞

編號	建物標示部				建物所有權部				建物他項權利部			
	建號	建物門牌號碼	合計面積(m ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持份面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人
29	216	安民街 379 巷 12 號四樓	92.16	144	0006	許○斌	1/1	92.16	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	許○斌、張○成	許○斌
30	217	碧安街 379 巷 12 號五樓	120.79	144	0002	張○月	1/1	120.79				
31	218	安民街 379 巷 14 號	122.13	144	0004	張陳○慶	1/1	122.13	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張陳○慶，債務額比例全部	張陳○慶
32	219	安民街 379 巷 14 號二樓	92.18	144	0006	李○富	1/1	92.18	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	李○富	李○富
33	220	安民街 379 巷 14 號三樓	92.18	144	0003	吳○修	1/2	46.09	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳○修	吳○修
				144	0004	邱○嫻	1/2	46.09				
34	221	安民街 379 巷 14 號四樓	92.18	144	0003	吳○明	1/1	92.18	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳○明	吳○明
35	222	安民街 379 巷 14 號五樓	121.52	144	0008	董○佑	1/1	121.52	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑，債務額比例全部	董○佑
									最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑，債務額比例全部	董○佑
36	223	安民街 379 巷 16 號	147.83	144	0002	周○燕	1/1	147.83	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○燕，債務額比例全部	周○燕
37	224	安民街 379 巷 16 號二樓	112.49	144	0002	譚○琪	1/1	112.49	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	譚○琪	譚○琪
38	225	安民街 379 巷 16 號三樓	112.49	144	0003	洪○勇	1/1	112.49	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	洪○勇，債務額比例全部	洪○勇
39	226	安民街 379 巷 16 號四樓	112.49	144	0005	沈○睿	1/1	112.49	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈○睿，債務額比例全部	沈○睿
40	227	安民街 379 巷 16 號五樓	153.60	144	0002	簡○溪	1/1	153.60	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	簡○溪	簡○溪
41	228	碧安街 379 巷 18 號	114.10	144	0004	蘇○	1/1	114.10				
42	229	安民街 379 巷 18 號二樓	86.12	144	0004	周○惠	1/1	86.12	抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○惠	周○惠
43	230	安民街 379 巷 18 號三樓	86.12	144	0006	房○廷	1/2	43.06	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房○廷，債務額比例全部； 尤○美，債務額比例全部	房○廷、尤○美
					0007	尤○美	1/2	43.06	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房○廷，債務額比例全部； 尤○美，債務額比例全部	房○廷、尤○美
44	231	碧安街 379 巷 18 號四樓	86.12	144	0004	陳○章	1/1	86.12	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○章	陳○章
45	232	安民街 379 巷 18 號五樓	113.81	144	0003	潘○紅	1/1	113.81	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛○松	潘○紅

編號	建物標示部				建物所有權部				建物他項權利部			
	建號	建物門牌號碼	合計面積(m ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持份面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人
									抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛○松	潘○紅
									最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	潘○紅，債務額比例全部； 薛○禎，債務額比例全部	潘○紅
46	233	安民街 379 巷 20 號	128.64	144	0006	黃○銘	1/1	128.64	抵押權	中華民國	黃○銘	黃○銘
									抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○銘	黃○銘
47	234	安民街 379 巷 20 號二樓	98.74	144	0003	廖○中	1/1	98.74	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	廖○珍	廖○珍
48	235	安民街 379 巷 20 號三樓	98.74	144	0006	許○麗	1/1	98.74	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○麗	許○麗
49	236	安民街 379 巷 20 號四樓	98.74	144	0005	彭○煊	1/1	98.74	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	彭胡○妹	彭胡○妹
50	237	安民街 379 巷 20 號五樓	129.85	144	0004	楊○峰	1/1	129.85	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	楊○峰，債務額比例全部	楊○峰
51	238	碧安街 379 巷 22 號一樓	128.93	144	0002	黃○謙	1/1	128.93	抵押權	新北市新店地區農會	黃○謙、黃○男	黃○謙
52	239	碧安街 379 巷 22 號二樓	94.20	144	0003	王方○花	1/1	94.20	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	王方○花	王方○花
									最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	王○谷，債務額比例全部	王○谷
53	240	安民街 379 巷 22 號三樓	94.20	144	0004	王○谷	1/1	94.20	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	王○谷，債務額比例全部	王○谷
									最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	王○谷，債務額比例全部	王○谷
54	241	安民街 379 巷 22 號四樓	94.20	144	0004	王○谷	1/1	94.20	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	王○谷，債務額比例全部	王○谷
									最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	王○谷，債務額比例全部	王○谷
55	242	安民街 379 巷 22 號五樓	127.38	144	0002	呂○鏞	1/1	127.38	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	鄭○森	呂○鏞
56	243	安民街 379 巷 24 號	179.26		0005	林○貞	1/1	179.26	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○貞	林○貞
57	244	安民街 379 巷 24 號二樓	134.35	144	0003	張○從	1/1	134.35	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	張○從	張○從
					0006	陳○山	4 分之 1	33.59	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	曲翁○觀，債務額比例全部	曲翁○觀
				0007	陳○順	4 分之 1	33.59					
				0008	陳○倫	4 分之 1	33.59					
				0009	陳○妃	4 分之 1	33.59					
58	245	安民街 379 巷 24 號三樓	134.35	144								

編號	建物標示部				建物所有權部				建物他項權利部			
	建號	建物門牌號碼	合計面積(m ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持份面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人
59	246	安民街 379 巷 24 號四樓	134.35	144	0004	王○文	1/1	134.35	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王○文，債務額比例全部	王○文
60	247	安民街 379 巷 24 號五樓	179.87	144	0006	邱○琴	1/1	179.87	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	邱○琴，債務額比例全部	邱○琴
61	248	安民街 379 巷 26 號	131.83	144	0004	劉○	1/1	131.83	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉○南，債務額比例全部	游○螺
62	249	安民街 379 巷 26 號二樓	99.56	144	0004	吳○娟	1/1	99.56	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	吳○娟，債務額比例全部； 柯○輝，債務額比例全部	吳○娟
63	250	碧安街 379 巷 26 號三樓	99.56	144	0002	彭○業	1/1	99.56				
64	251	安民街 379 巷 26 號四樓	99.56	144	0003	張○俐	1/1	99.56				
65	252	安民街 379 巷 26 號五樓	132.55	144	0006	黃○婷	1/1	132.55	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	黃○婷，債務額比例全部	黃○婷
66	253	安民街 379 巷 28 號	124.16	144	0004	李王○美	1/1	124.16	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	李王○美·李○衛	李王○美
67	254	碧安街 379 巷 28 號二樓	91.68	144	0002	王○武	1/1	91.68	抵押權	中華民國	王○武	王○武
68	255	安民街 379 巷 28 號三樓	91.68	144	0003	楊○朱	1/1	91.68	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	原宏國際企業有限公司，債務額比例全部	楊○朱
69	256	安民街 379 巷 28 號四樓	91.68	144	0002	王○燐	1/1	91.68				
70	257	安民街 379 巷 28 號五樓	123.64	144	0004	陳○成	1/1	123.64	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○成	陳○成
71	258	安民街 381 號	96.41	144	0003	蕭○通	1/1	96.41	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蕭○通·蕭○忠	蕭○通
72	259	安民街 381 號二樓	104.46	144	0002	廖○陽	1/2	52.23	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽
									抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽
					0003	李○甄	1/2	52.23	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽
									抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽
73	260	碧安街 381 號三樓	104.46	144	0002	李○中	1/1	104.46	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○中	李○中
74	261	安民街 381 號四樓	104.46	144	0003	陳○鳳	1/1	104.46				
75	262	安民街 381 號五樓	134.14	144	0003	楊○貞	1/1	134.14	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊○貞、鍾○鵬	楊○貞
76	263	碧安街 383 號一樓	115.25	144	0002	黃○雲	1/1	115.25				
77	264	安民街 383 號二樓	93.34	144	0008	阮○璇	1/1	93.34	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	阮○璇，債務額比例全部	阮○璇

編號	建物標示部				建物所有權部				建物他項權利部			
	建號	建物門牌號碼	合計面積(m ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持份面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人
78	265	安民街 383 號三樓	93.34	144	0005	賴○媚	1/1	93.34				
79	266	安民街 383 號四樓	93.34	144	0004	黃○鈴	1/1	93.34				
80	267	安民街 383 號五樓	123.79	144	0003	曾○蘭	1/1	123.79	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	曾○蘭	曾○蘭
81	268	安民街 385 號	112.87	144	0010	宋○月	1/1	112.87				
82	269	安民街 385 號二樓	92.32	144	0006	蕭○忠	1/1	92.32	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	蕭○忠，債務額比例全部	蕭○忠
83	270	安民街 385 號三樓	92.32	144	0005	廖○玟	1/1	92.32	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	黃○璋	廖○玟
84	271	安民街 385 號四樓	92.32	144	0004	蔡○貞	1/1	92.32	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	蔡○貞	蔡○貞
85	272	安民街 385 號五樓	122.78	144	0008	蔡○芝	1/1	122.78	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	蔡○芝，債務額比例全部	蔡○芝
86	273	安民街 387 號	111.39	144	0004	李○聰	1/1	111.39	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李○聰	李○聰
87	274	安民街 387 號二樓	91.41	144	0006	裴○蓮	1/1	91.41	最高限額抵押權	新北市坪林區農會	裴○蓮，債務額比例全部	裴○蓮
88	275	安民街 387 號三樓	91.41	144	0003	蔡○賢	1/1	91.41				
89	276	安民街 387 號四樓	91.41	144	0007	魏○炫	1/1	91.41				
90	277	安民街 387 號五樓	121.78	144	0004	簡○能	1/1	121.78	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能	簡○能
									最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能，債務額比例全部	簡○能
91	278	安民街 389 號	96.56	144	0003	楊○慧	1/1	96.56	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊○慧	楊○慧
92	279	安民街 389 號二樓	88.44	144	0003	何○昌	1/1	88.44				
93	280	安民街 389 號三樓	88.44	144	0006	吳○珠	1/1	88.44	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	吳○珠	吳○珠
94	281	安民街 389 號四樓	88.44	144	0003	黃○妹	1/1	88.44				
95	282	安民街 389 號五樓	116.16	144	0006	段○豹	1/1	116.16	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	段○豹，債務額比例債務全部	段○豹
	283	碧安街 379 巷等公共設施	849.12	144				10,452.86				
合計			11301.96			97 人						

備註：1.本表為依據民國 104 年 06 月報核當時建物登記謄本之產權狀態登載。

表 5-4 更新單元合法建築物權屬清冊(擴大基地版)

序號	建物標示部						建物所有權部				建物他項權利部				備註
	建號	建物門牌	座落地號	持分面積(m ²)	持分公共面積(m ²)	總計面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持份面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
1	188	安民街 379 巷 2 號	144	112.80	10.27	123.07	0004	粘○瑛	1/1	123.07					
2	189	安民街 379 巷 2 號二樓		87.49	7.47	94.96	0002	林○璉	1/1	94.96	最高限額抵押權	新北市新店地區農會	林○璉	林○璉，債務額比例全部	
3	190	安民街 379 巷 2 號三樓		87.49	7.47	94.96	0003	黃○勇	1/1	94.96					
4	191	安民街 379 巷 2 號四樓		87.49	7.47	94.96	0004	高○珍	1/1	94.96					
5	192	碧安街 379 巷 2 號五樓		115.32	10.27	125.59	0002	李○河	1/1	125.59					
6	193	安民街 379 巷 4 號		107.40	10.61	118.01	0006	劉○順	1/1	118.01	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉○順	劉○順，債務額比例全部	
7	194	安民街 379 巷 4 號二樓		83.62	7.64	91.26	0004	楊○鈞	1/1	91.26	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊○鈞	楊○鈞	
8	195	安民街 379 巷 4 號三樓		83.62	7.64	91.26	0006	余○溱	1/1	91.26	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	余○溱	余○溱，債務額比例全部	
9	196	安民街 379 巷 4 號四樓		83.62	7.64	91.26	0005	潘○祺	1/1	91.26					
10	197	安民街 379 巷 4 號五樓		107.56	9.76	117.32	0003	林○鑾	1/1	117.32	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	林○鑾	林○鑾，債務額比例全部	
11	198	安民街 379 巷 6 號		136.50	12.40	148.90	0002	郭○華	1/1	148.90	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	郭○華	郭○華，債務額比例全部	
12	199	安民街 379 巷 6 號二樓		109.02	8.32	117.34	0004	李○芸	1/1	117.34					
13	200	安民街 379 巷 6 號三樓		109.03	8.32	117.35	0005	林○慧	1/1	117.35	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○慧	林○慧	
14	201	安民街 379 巷 6 號四樓		109.05	8.32	117.37	0007	李○宜	1/1	117.37	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李○宜	李○宜，債務額比例全部	
15	202	安民街 379 巷 6 號五樓		142.50	13.67	156.17	0005	李羅○英	1/1	156.17	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	李○昌	湯○筠	
16	203	安民街 379 巷 8 號		116.13	11.55	127.68	0006	賴○鈴	1/1	127.68	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	賴○鈴	賴○鈴，債務額比例全部	
17	204	碧安街 379 巷 8 號二樓		90.32	7.39	97.71	0002	李○玲	1/1	97.71					
18	205	安民街 379 巷 8 號三樓		90.32	7.39	97.71	0004	吳○震	1/1	97.71					
19	206	安民街 379 巷 8 號四樓		90.32	7.39	97.71	0004	石○平	1/2	48.86					
			0005				石○閑	1/2	48.86						

序號	建物標示部						建物所有權部				建物他項權利部				備註
	建號	建物門牌	座落地號	持分面積(m ²)	持分公共面積(m ²)	總計面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持份面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
20	207	安民街 379 巷 8 號五樓		119.32	11.29	130.61	0006	簡○琴	2/3	87.08	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊○豪、簡○琴	莊○豪，債務額比例全部	
							0007	莊○豪	1/3	43.54					
21	208	碧安街 379 巷 10 號一樓		201.67	17.83	219.50	0003	張林○珠	1/1	219.50					
22	209	碧安街 379 巷 10 號二樓		88.19	7.56	95.75	0003	張林○珠	1/1	95.75					
23	210	安民街 379 巷 10 號三樓		88.19	7.56	95.75	0004	張○興	1/1	95.75	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張○興	張○興	
24	211	碧安街 379 巷 10 號四樓		88.19	7.56	95.75	0005	陳○益	1/1	95.75					
25	212	碧安街 379 巷 10 號五樓		114.48	10.36	124.84	0003	方○城	1/1	124.84					
26	213	安民街 379 巷 12 號一樓		110.37	10.02	120.39	0004	張○貞	1/1	120.39	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	張○貞	張○貞，債務額比例全部	
27	214	安民街 379 巷 12 號二樓		84.86	7.30	92.16	0003	吳○政	1/1	92.16					
28	215	安民街 379 巷 12 號三樓		84.86	7.30	92.16	0005	遲○霞	1/1	92.16	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	遲○霞	遲○霞，債務額比例全部	
29	216	安民街 379 巷 12 號四樓		84.86	7.30	92.16	0007	蔡○勳	1/1	92.16	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	蔡○勳	蔡○勳，債務額比例全部。	備註 3.
30	217	碧安街 379 巷 12 號五樓		110.77	10.02	120.79	0002	張○月	1/1	120.79					
31	218	安民街 379 巷 14 號		110.92	11.21	122.13	0004	張陳○慶	1/1	122.13	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	張陳○慶	張陳○慶，債務額比例全部；張○銘，債務額比例全部	
32	219	安民街 379 巷 14 號二樓		85.13	7.05	92.18	0006	李○富	1/1	92.18	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	李○富	李○富	
33	220	安民街 379 巷 14 號三樓		85.13	7.05	92.18	0003	吳○修	1/2	46.09	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳○修	吳○修	
							0004	邱○玫	1/2	46.09					
34	221	安民街 379 巷 14 號四樓		85.13	7.05	92.18	0003	吳○明	1/1	92.18	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳○明	吳○明	
35	222	安民街 379 巷 14 號五樓		111.25	10.27	121.52	0008	董○佑	1/1	121.52	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑	董○佑，債務額比例全部	
36	223	安民街 379 巷 16 號		135.60	12.23	147.83	0002	周○燕	1/1	147.83	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○燕	周○燕，債務額比例全部	
37	224	安民街 379 巷 16 號二樓		103.49	9.00	112.49	0002	譚○琪	1/1	112.49	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	譚○琪	譚○琪	

序號	建物標示部						建物所有權部				建物他項權利部				備註
	建號	建物門牌	座落地號	持分面積(m ²)	持分公共面積(m ²)	總計面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持份面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
38	225	安民街 379 巷 16 號三樓		103.49	9.00	112.49	0003	洪○勇	1/1	112.49	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	洪○勇	洪○勇，債務額比例全部。	
39	226	安民街 379 巷 16 號四樓		103.49	9.00	112.49	0006	廖○廷	1/1	112.49	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	廖○廷		備註 5.
40	227	安民街 379 巷 16 號五樓		141.12	12.48	153.60	0004	辜○傑	1/2	76.8	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	潘○良	潘○良，債務額比例全部	備註 6.
							0005	鍾○鵬	1/2	76.8					
41	228	安民街 379 巷 18 號		104.67	9.43	114.10	0004	蘇○	1/1	114.10					
42	229	安民街 379 巷 18 號二樓		79.33	6.79	86.12	0004	周○惠	1/1	86.12	抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○惠	周○惠	
43	230	安民街 379 巷 18 號三樓		79.33	6.79	86.12	0006	房○廷	1/1	86.12	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	房○廷	房○廷，債務額比例全部	備註 7.
44	231	碧安街 379 巷 18 號四樓		79.33	6.79	86.12	0004	陳○章	1/1	86.12	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○章	陳○章	
45	232	安民街 379 巷 18 號五樓		104.38	9.43	113.81	0003	潘○紅	1/1	113.81					
46	233	安民街 379 巷 20 號		118.03	10.61	128.64	0006	黃○銘	1/1	128.64	抵押權	中華民國	黃○銘	黃○銘	
47	234	安民街 379 巷 20 號二樓		91.01	7.73	98.74	0007	吳○蕃	1/1	98.74	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳○蕃	吳○蕃，債務額比例全部	備註 8.
48	235	安民街 379 巷 20 號三樓		91.01	7.73	98.74	0006	許○麗	1/1	98.74	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○麗	許○麗	
49	236	安民街 379 巷 20 號四樓		91.01	7.73	98.74	0005	彭○煊	1/1	98.74	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	彭胡○妹	彭胡○妹	
50	237	安民街 379 巷 20 號五樓		119.24	10.61	129.85	0004	楊○峰	1/1	129.85	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	楊○峰	楊○峰，債務額比例全部。	
51	238	安民街 379 巷 22 號一樓		117.47	11.46	128.93	0002	黃○謙	1/1	128.93	抵押權	新北市新店地區農會	黃○謙	黃○謙·黃○男	
52	239	安民街 379 巷 22 號二樓		87.24	6.96	94.20	0003	王方○花	1/1	94.20	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	王方○花	王方○花	
53	240	安民街 379 巷 22 號三樓		87.24	6.96	94.20	0004	王○谷	1/1	94.20	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	王○谷	王○谷，債務額比例全部	
54	241	安民街 379 巷 22 號四樓		87.24	6.96	94.20	0004	王○谷	1/1	94.20	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	王○谷	王○谷，債務額比例全部	
55	242	安民街 379 巷 22 號五樓		115.83	11.55	127.38	0002	呂○鏐	1/1	127.38	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	呂○鏐	呂○鏐，債務額比例全部	
56	243	安民街 379 巷 24 號		164.57	14.69	179.26	0005	林○貞	1/1	179.26	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○貞	林○貞	

序號	建物標示部						建物所有權部				建物他項權利部				備註
	建號	建物門牌	座落地號	持分面積(m ²)	持分公共面積(m ²)	總計面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持份面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
57	244	安民街 379 巷 24 號二樓		123.57	10.78	134.35	0003	張○從	1/1	134.35	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	張○從	張○從	
58	245	安民街 379 巷 24 號三樓		123.57	10.78	134.35	0006	陳○山	1/4	33.59	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	曲翁○觀	曲翁○觀, 債務額比例全部。	
							0007	陳○順	1/4	33.59					
							0008	陳○倫	1/4	33.59					
							0009	陳○妃	1/4	33.59					
59	246	安民街 379 巷 24 號四樓		123.57	10.78	134.35	0004	王○文	1/1	134.35	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王○文	王○文, 債務額比例全部。	
60	247	安民街 379 巷 24 號五樓		165.18	14.69	179.87	0006	邱○美	1/1	179.87	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	邱○美	邱○美, 債務額比例全部	備註 9.
61	248	安民街 379 巷 26 號		121.13	10.70	131.83	0005	劉○芳	3 分之 1	43.94					備註 10.
							0006	劉○中	3 分之 1	43.94					備註 10.
							0007	劉○南	3 分之 1	43.94	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	游○螺	劉○南, 債務額比例全部	備註 10.
62	249	安民街 379 巷 26 號二樓		91.75	7.81	99.56	0004	吳○娟	1/1	99.56	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	吳麗娟	吳○娟, 債務額比例全部; 柯○輝, 債務額比例全部	
63	250	碧安街 379 巷 26 號三樓		91.75	7.81	99.56	0002	彭○業	1/1	99.56					
64	251	安民街 379 巷 26 號四樓		91.75	7.81	99.56	0003	張○俐	1/1	99.56					
65	252	安民街 379 巷 26 號五樓		121.77	10.78	132.55	0006	黃○婷	1/1	132.55	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	黃○婷	黃○婷, 債務額比例全部	
66	253	安民街 379 巷 28 號		113.80	10.36	124.16	0006	李○彥	1/1	124.16	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	李○彥	李○彥, 債務額比例全部	備註 11.
67	254	碧安街 379 巷 28 號二樓		84.29	7.39	91.68	0002	王○武	1/1	91.68	抵押權	中華民國	王○武	王○武	
68	255	安民街 379 巷 28 號三樓		84.29	7.39	91.68	0003	楊○朱	1/1	91.68	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊○朱	原宏國際企業有限公司, 債務額比例全部	
69	256	安民街 379 巷 28 號四樓		84.29	7.39	91.68	0002	王○熦	1/1	91.68					
70	257	安民街 379 巷 28 號五樓		113.37	10.27	123.64	0004	陳○成	1/1	123.64	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○成	陳○成	
71	258	安民街 381 號		88.00	8.41	96.41	0003	蕭○通	1/1	96.41	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蕭○通		

序號	建物標示部						建物所有權部				建物他項權利部				備註
	建號	建物門牌	座落地號	持分面積(m ²)	持分公共面積(m ²)	總計面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持份面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
72	259	安民街 381 號二樓		96.05	8.41	104.46	0002	廖○陽	1/2	52.23	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽	
							0003	李○甄	1/2	52.23	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽	
73	260	碧安街 381 號三樓		96.05	8.41	104.46	0002	李○中	1/1	104.46	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○中	李○中	
74	261	安民街 381 號四樓		96.05	8.41	104.46	0003	陳○鳳	1/1	104.46					
75	262	安民街 381 號五樓		123.02	11.12	134.14	0003	楊○貞	1/1	134.14	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊○貞	楊○貞、鍾○鵬	
76	263	碧安街 383 號一樓		105.74	9.51	115.25	0002	黃○雲	1/1	115.25					
77	264	安民街 383 號二樓		85.95	7.39	93.34	0008	阮○璇	1/1	93.34	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	阮○璇	阮○璇，債務額比例全部	
78	265	安民街 383 號三樓		85.95	7.39	93.34	0005	賴○媚	1/1	93.34	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	賴○媚	賴○媚，債務額比例全部	
											最高限額抵押權	林○玲	賴○媚	賴○媚，債務額比例全部	
79	266	安民街 383 號四樓		85.95	7.39	93.34	0004	黃○鈴	1/1	93.34					
80	267	安民街 383 號五樓		113.52	10.27	123.79	0003	曾○蘭	1/1	123.79	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	曾○蘭	曾○蘭	
81	268	安民街 385 號		103.61	9.26	112.87	0010	宋○月	1/1	112.87					
82	269	安民街 385 號二樓		85.02	7.30	92.32	0006	蕭○忠	1/1	92.32	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	蕭○忠	蕭○忠，債務額比例全部	
83	270	安民街 385 號三樓		85.02	7.30	92.32	0005	廖○玟	1/1	92.32	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	廖○玟	黃○璋	
84	271	安民街 385 號四樓		85.02	7.30	92.32	0004	蔡○貞	1/1	92.32	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	蔡○貞	蔡○貞	
85	272	安民街 385 號五樓		112.59	10.19	122.78	0008	蔡○芝	1/1	122.78	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	蔡○芝	蔡○芝，債務額比例全部	
86	273	安民街 387 號		102.22	9.17	111.39	0004	李○聰	1/1	111.39	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李○聰	李○聰，債務額比例全部	
87	274	安民街 387 號二樓		84.11	7.30	91.41	0007	宋○哲	1/2	45.71	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	宋○哲、許○任	宋○哲，債務額比例全部 許○任，債務額比例全部	備註 12.
							0008	許○任	1/2	45.71	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	宋○哲、許○任	宋○哲，債務額比例全部 許○任，債務額比例全部	備註 12.
88	275	安民街 387 號三樓		84.11	7.30	91.41	0003	蔡○賢	1/1	91.41					

序號	建物標示部						建物所有權部				建物他項權利部				備註
	建號	建物門牌	座落地號	持分面積(m ²)	持分公共面積(m ²)	總計面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持份面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
89	276	安民街 387 號四樓		84.11	7.30	91.41	0007	魏○炫	1/1	91.41					
90	277	安民街 387 號五樓		111.68	10.10	121.78	0004	簡○能	1/1	121.78	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能	簡○能	
											最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能	簡○能，債務額比例債務全部	
91	278	安民街 389 號		88.24	8.32	96.56	0003	楊○慧	1/1	96.56					
92	279	安民街 389 號二樓		80.80	7.64	88.44	0004	周○懋	1/1	88.44	最高限額抵押權	新北市新店地區農會	周○懋	周○懋，債務額比例全部	備註 13.
93	280	安民街 389 號三樓		80.80	7.64	88.44	0006	吳○珠	1/1	88.44	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	吳○珠	吳○珠	
94	281	安民街 389 號四樓		80.80	7.64	88.44	0003	黃○妹	1/1	88.44					
95	282	安民街 389 號五樓		106.40	9.76	116.16	0006	段○豹	1/1	116.16	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	段○豹	段○豹，債務額比例全部	

備註：1.本表為依據民國 108 年 11 月 12 日建物登記謄本產權狀態登載。

- 2.原建號 206 石勻平已塗銷他項權利部。
- 3.原建號 216 登記次序 0006 許鋒斌於 104 年 11 月 13 日買賣過戶予蔡宗勳。
- 4.原建號 220 登記次序 0004 邱心嫻變更所有權人姓名為邱欣玫。
- 5.原建號 226 登記次序 0005 沈子睿於 106 年 12 月 04 日買賣過戶予廖若廷。
- 6.原建號 227 登記次序 0002 簡聰溪於 104 年 09 月 17 日信託過戶予辜炫傑、鍾瑞鵬公司共有。
- 7.原建號 230 登記次序 0007 尤若美於 104 年 10 月 30 日買賣過戶予房冠廷。
- 8.原建號 234 登記次序 0003 廖興中分割繼承予廖雨晴、廖伊岑、廖智群等三人，後於 107 年 9 月 20 日買賣過戶予吳雨蕎，並變更他項權利部。
- 9.原建號 247 登記次序 0005 邱月琴於 104 年 07 月 22 日買賣過戶予邱月美。
- 10.原建號 248 登記次序 0004 劉雲於 106 年 01 月 16 日分割繼承過戶予劉蕙芳、劉華中、劉華南等三人。
- 11.原建號 253 登記次序 0004 李王貴買賣過戶予黃志光，後於 108 年 1 月 29 日買賣過戶予李俊彥，並變更他項權利部。
- 12.原建號 274 登記次序 0006 裴香蓮於 106 年 08 月 23 日因買賣過戶予宋嘉哲、許宏任。
- 13.原建號 279 登記次序 0003 何碧昌於 107 年 03 月 07 日買賣過戶予周詩懋。

(三) 公、私有土地分布狀況

1. 報核時

更新單元土地座落於新北市新店區安和段144、144-1地號2筆土地，總面積為2617.12m²(791.68坪)，土地所有權人共計102人，均為私有，土地權屬清冊，詳表5-5。

表 5-5 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地機關	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	—	—	—	—
私有土地	2617.12	100	102	100
合計	2617.12	100	102	100

2. 擴大基地

更新單元土地座落於新北市新店區安和段144地號等7筆土地，增加145、146、146-1、146-2、146-3地號5筆土地，總面積為4123.85m²(約1247.46坪)，範圍內145地號為國有土地，其餘皆為私有，土地所有權人共計105名，詳表5-6及圖5-3。

表 5-6 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公國有土地	1357.49	32.92	1	9.52
私有土地	2766.36	67.08	104	99.48
合計	4123.85	100	105	100

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算(依報核當日產權狀態核算)

1. 參與都市更新事業計畫之私有土地同意比例

本更新單元原範圍144、144-1地號內私有土地面積為2617.12m²(詳表5-7)，同意參與都市更新事業計畫土地面積為1972.79m²，占比例75.38%，私有土地所有權人數為102人，同意參與都市更新事業計畫所有權人數為82人，占比例80.39%；本更新單元擴大範圍145、146、146-1、146-2、146-3地號內私有土地面積為149.24m²(詳表5-8)，同意參與都市更新事業計畫土地面積為149.24m²，占比例100.00%，

私有土地所有權人數為1人，同意參與都市更新事業計畫所有權人數為1人，占比例為100.00%。

本更新單元範圍144、144-1、145、146、146-1、146-2、146-3地號7筆土地內私有土地面積為2766.36m²(詳表5-9)，同意參與都市更新事業計畫面積為2122.03m²，故同意參與都市更新事業計畫土地面積比例為76.71%；範圍內私有土地所有權人數為103人，同意參與都市更新事業計畫所有權人數為83人，故同意參與都市更新事業計畫土地所有權人比例為80.58%，土地同意人數及其面積均超過門檻值，符合規定。

2. 參與都市更新事業計畫之私有合法建築物同意比例

本更新單元原範圍144、144-1地號內合法建築物面積為10452.86m²(詳表5-7)，同意參與都市更新事業計畫合法建築物面積為7918.23m²，占比例75.75%，合法建築物所有權人數為101人，同意參與都市更新事業計畫所有權人數為81人，占比例80.20%；本更新單元擴大範圍145、146、146-1、146-2、146-3地號內無私有合法建築物(表5-8)。

本更新單元範圍144、144-1、145、146、146-1、146-2、146-3地號7筆土地內合法建築物面積為10452.86m²(詳表5-9)，同意參與都市更新事業計畫合法建築物面積為7918.23m²，故同意參與都市更新事業計畫合法建築物面積比例為75.75%，合法建築物所有權人數為101人，同意參與都市更新事業計畫合法建物所有權人數為81人，故同意參與都市更新事業計畫合法建築物所有權人比例為80.20%，合法建築物所有權同意人數及其面積均超過門檻值，符合規定。

表 5-7 同意參與更新事業計畫統計表(原 144、144-1 地號)

	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	2617.12	102	10452.86	101
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	2617.12	102	10452.86	101
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總合(B=b-c)	2617.12	102	10452.86	101
同意數(C)	1972.79	82	7918.23	81
同意比例%(C/B)	75.38%>3/4 (75%)	80.39%>2/3 (66.67%)	75.75%>3/4 (75%)	80.20%>2/3 (66.67%)

表5-8本案都市更新同意門檻比例統計表（145、146、146-1、146-2、146-3地號）

	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
全區總和(A=a+b)	1506.73	2	0	0
公有(a)	1357.49	1	0	0
私有(b=A-a)	149.24	1	0	0
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總合(B=b-c)	149.24	1	0	0
同意數(C)	149.24	1	0	0
同意比例%(C/B)	100.00%>3/4 (75%)	100.00%>2/3 (66.67%)	100.00%>3/4 (75%)	100.00%>2/3 (66.67%)

表 5-9 本案都市更新同意門檻比例統計表
（144、144-1、145、146、146-1、146-2、146-3 地號 7 筆土地）

	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
全區總和(A=a+b)	4123.85	104	10452.86	101
公有(a)	1357.49	1	0	0
私有(b=A-a)	2766.36	103	10452.86	101
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總合(B=b-c)	2766.36	103	10452.86	101
同意數(C)	2122.03	83	7918.23	81
同意比例%(C/B)	76.71%	80.58%	75.75%	80.20%

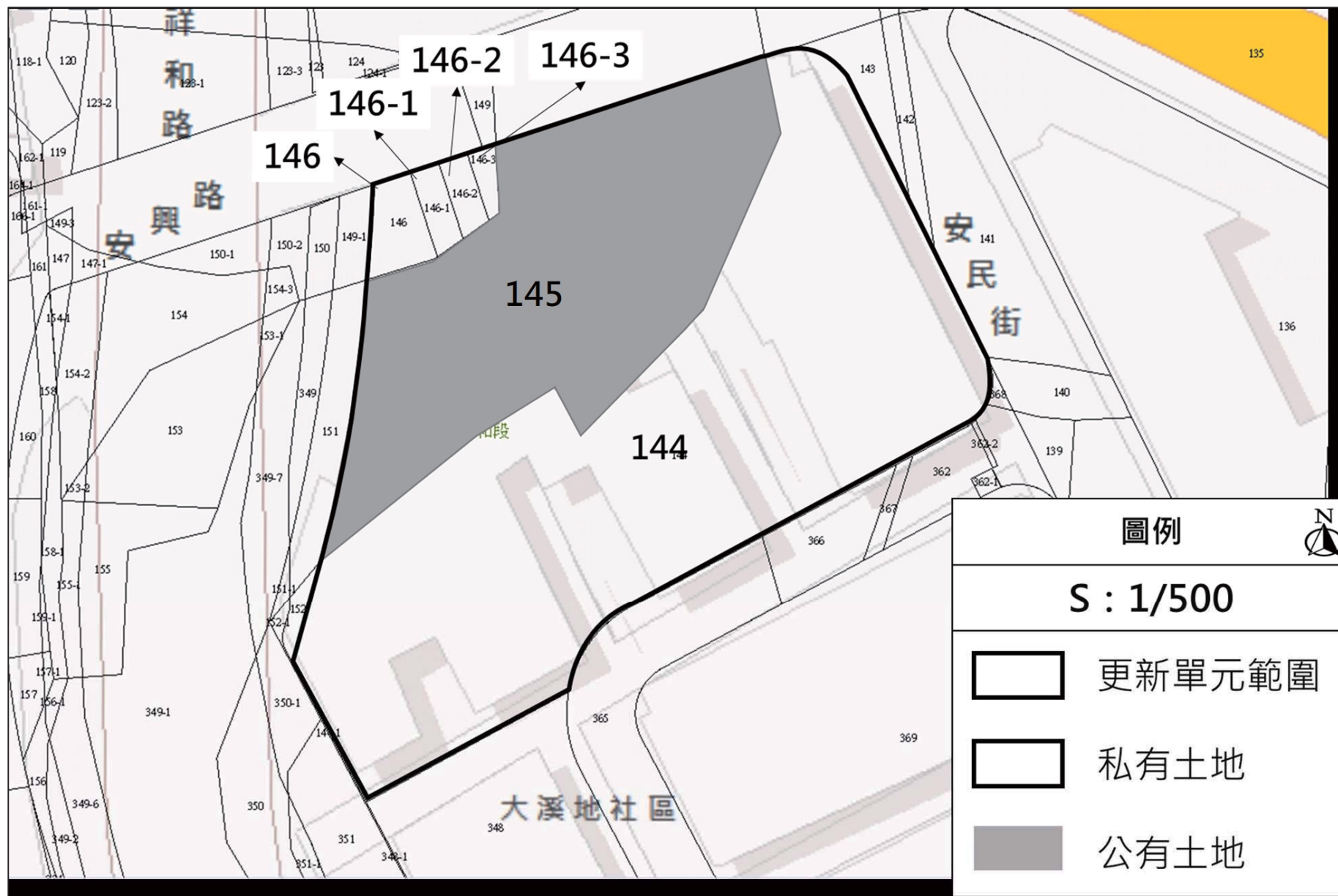


圖 5-3 公私有土地分布圖

三、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「住宅區」及「道路用地」，現況144地號1樓為部分商業，2樓以上為住宅，現況周邊因停車空間缺乏，造成基地內部巷道被停放機車所佔據，北側毗鄰145地號國有土地原為空地，後設籃球場，因未經詳細評估而設，故造成部分住戶生活品質受損，且影響整體土地使用效益，詳圖5-4。

(二) 合法建築物現況

本更新單元內之合法建築物計有19棟(使照號碼79使字第1337號)，建築構造皆為鋼筋混凝土造之五層建築物，因氬離子含量過高，屋況不佳，結構上有耐震及防火安全的疑慮，影響更新單元內居民生活安全，希望能透過都市更新之方式加以改善，促進都市土地合理、有效利用，詳圖5-5。

(三) 其他土地改良物

本更新單元範圍內低樓層及頂樓層有部分戶別有增改建，其中低樓層部分作住宅及出租使用，頂樓層部分則多做住宅使用。

(四) 占有他人土地之舊違章建築戶及其他土地改良物情形

本更新單元範圍內因尚未測量，未知有無占有他人土地之舊違章建築戶。

四、附近地區土地使用現況

本更新單元位於安民街上，附近皆為住宅使用為主，因此沿街面有一般零售、小吃店等與日常生活所需相關之店面；由於區位離市中心稍遠，本區自成生活圈。更新單元周邊建物以五層之公寓式建築為主，屋齡近30年，都市環境尚可，惟未規劃人行步道，人車爭道情形嚴重。

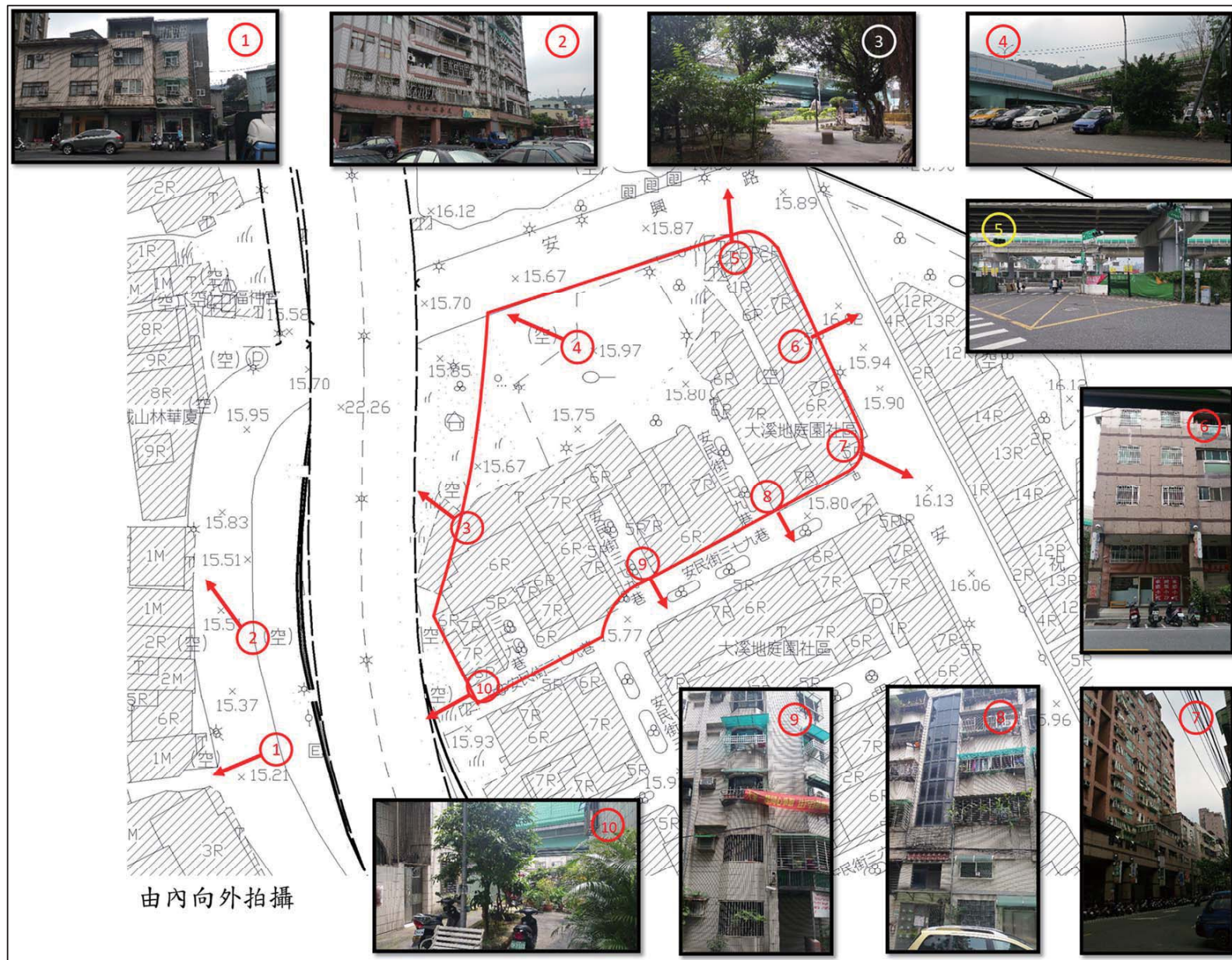


圖5-4 更新單元周圍土地使用現況示意圖



圖5-5 合法建築物使用現況圖

五、全區街廓配置圖說明



圖 5-6 全區街廓配置圖

綠地用地，均屬尚未開闢完成之公共設施用地(詳圖5-5)。

六、公共設施現況

(二) 更新單元內公共設施現況

本更新單元範圍內安和段144-1地號1筆道路用地，土地面積共計2.73m²，產權為私有且現況未開闢完成，本案將申請區內容積移轉。

(一) 更新單元附近公共設施現況

本更新單元周邊500公尺範圍內之公共設施分布調查如下(詳圖5-7)：

1. 公園用地

本更新單元500公尺範圍內，內計有2處公園用地，分別位於更新單元東北側約80公尺占地20公頃陽光運動公園及東南側約450公尺處有安和公園，休憩活動空間便利，機能頗佳。

2. 機關用地

更新單元500公尺半徑範圍內計有2處機關用地，分別為消防單位及安和派出所，位於更新單元東北側約350公尺處。

3. 工商綜合區用地

更新單元500公尺半徑範圍內計有1處工商綜合區，位於更新單元西北側約200公尺處，已開闢完成並招商中。

4. 捷運輕軌系統

更新單元500公尺半徑範圍內計有安坑捷運輕軌K7站出入口位於更新單元東南側約450公尺處。

5. 加油站用地

本更新單元500公尺範圍內，內計有2處加油站用地，為台灣中油新店站及全國加油站位於更新單元東南側約400公尺。

6. 廣場兼停車場用地

更新單元500公尺半徑範圍內計有1處停車場用地，分別為汽機車停車場位於更新單元東南側約450公尺處。

7. 其他尚未開闢之公共設施用地

另鄰近更新單元周邊尚有機關用地、公園兼兒童遊樂場用地、保護區及

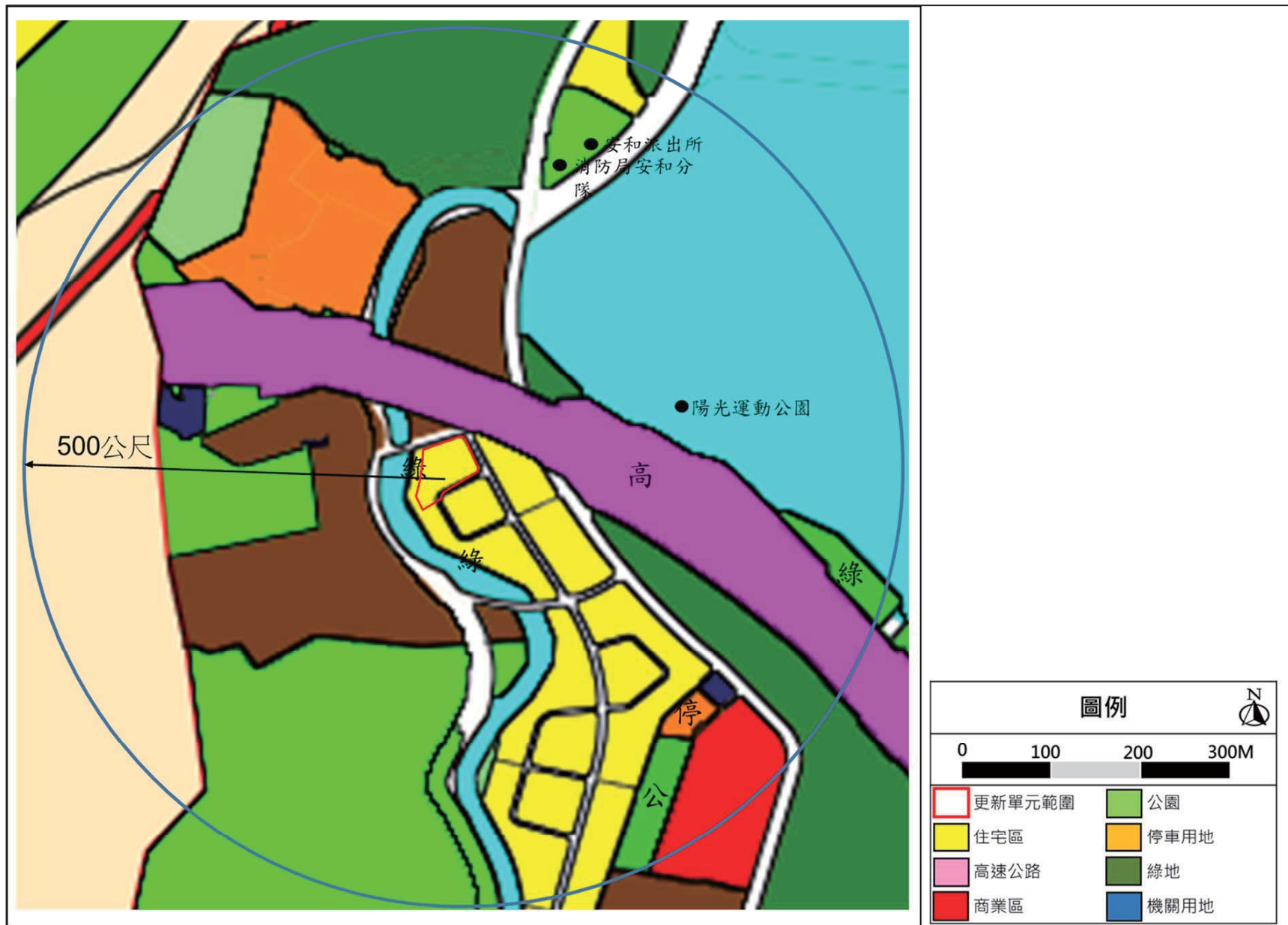


圖 5-7 更新單元公共設施分布示意圖

七、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

本更新單元之聯外道路為安和路(111縣道)，主要道路為安民街，次要道路為安興路，其道路系統分述如下，詳圖5-8。

1. 聯外道路：

本更新單元東側安和路，為南北向道路，往北可連接永和，東北可通達中安大橋，可連接台北。

2. 主要道路：

本更新單元南側安民街，為南北向道路，為更新單元周邊之主要道路，可形成一網絡連接至新店各區域，並串連聯絡道路向外連結至各區。

3. 次要道路：

本更新單元北側安興路，為東西向道路，皆為連結主要道路及周邊鄰近地區間之次要道路。

(二) 大眾運輸系統

本區大眾運輸系統主要仰賴公共汽車，基地範圍內以安和路二段站及祝你幸福站為主，公車路線眾多，總計共有14線通過，連往新北市各地。詳表5-10更新單元鄰近地區公車路線表。

未來捷運安坑線將於安和路二段設站，預計民國111年通車，屆時交通運輸更加便利，將可帶動地區蓬勃發展。詳圖5-8所示。

(三) 停車空間現況

本基地周圍以住宅使用為主，故車位需求多以現住戶為大宗，基地附近之停車場主要有二：其一為東南側之安和公園停車場可容納67席、基地東北側之陽光公園停車場可容納170席，車位尚屬充足。唯尖峰時段仍有違規停車情形，顯示自有車位仍有不足。詳表5-11收費停車場供給表。

表 5-10 更新單元鄰近地區公車路線表

編號	站名	位置	停靠路線
1	安和路二段	安和路二段 227 號	8、202、202 區間車、208、208 區間車、248、624、624 綠野香坡、897、897 區間車、905 副線、913、935、橘 1、橘 9
2	祝你幸福	安民街 380 號	576、576 延駛耕莘醫院

資料來源：大臺北公車網站。

表 5-11 更新單元周邊停車場停車數統計表

編號	類別	名稱	位置	大/小車(位)	費率
1	公辦民營	安和公園臨時平面停車場	新北市新店區安和路 2 段 141 號旁	小型車：67 機車：0	小型車月租：每月 2800 元；計時：每小時 20 元。重型機車月租：每月 1500 元；計時：每小時 20 元。
2	公辦民營	新店溪陽光公園停車場	新北市新店區陽光橋下陽光運動公園區高灘地	小型車：227 機車：196	小型車月租：每月 4000 元；計時：每小時 20 元。機車免費：免費

資料來源：新北市政府交通局網站。

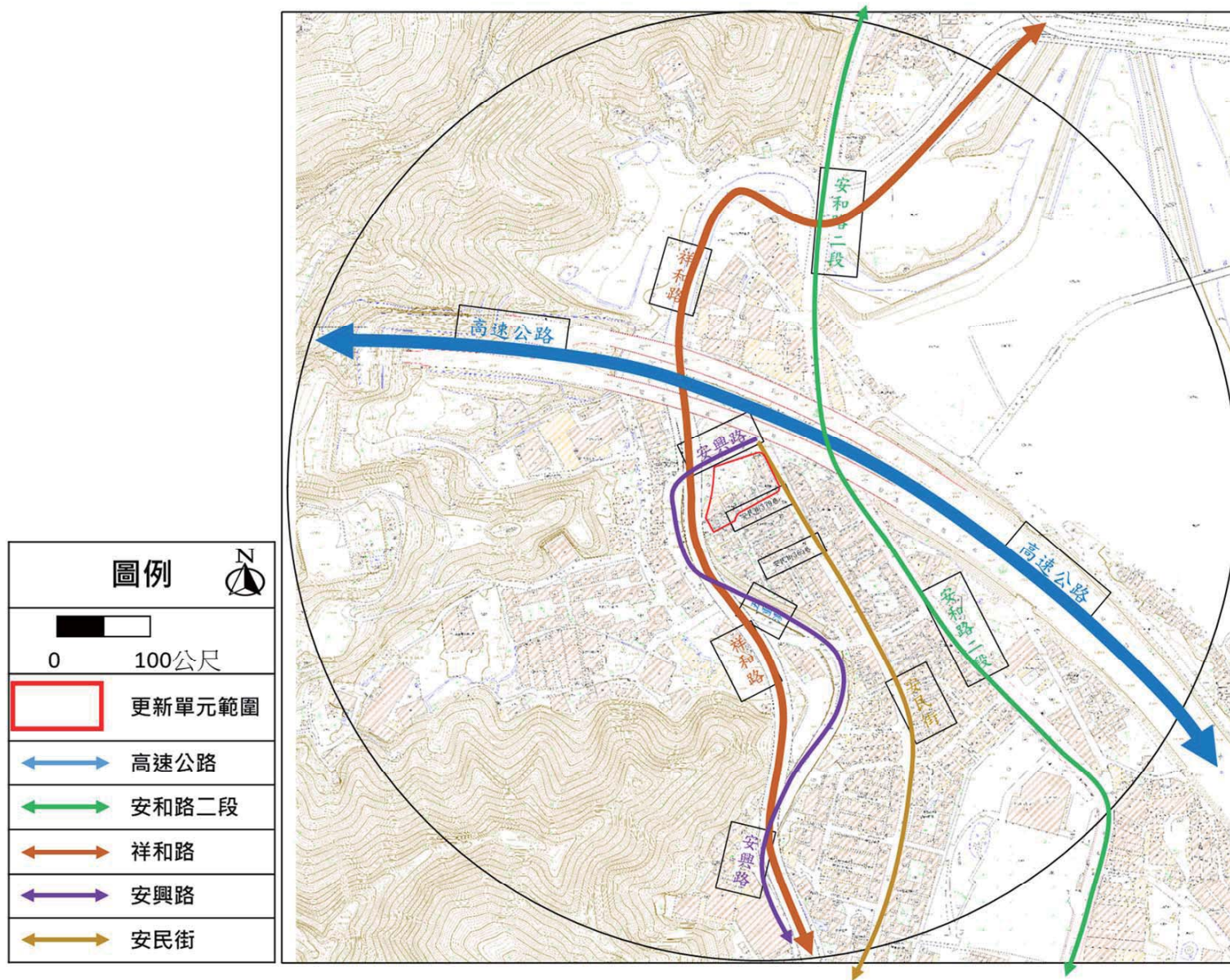


圖 5-8 更新單元周邊交通系統示意圖

八、房地產市場調查

(一) 市場結構與區域行情

更新單元位於新店之西南隅，由於與市中心區有一橋之隔，本區不動產市場與新店市中心區明顯不同，本區鄰近保護區、非都市土地、河川區等地，周圍生活腹地較小，區域不動產價格較市中心低約1~2成。詳表5-12及圖5-9。

鄰近之不動產以電梯住宅、別墅兩種形式為主；參考住展雜誌之資料，其中電梯住宅新成屋平均單價約為38~45萬元/坪，而別墅主要位於山區緩坡上，主打視野景觀，擁有私人庭園，新建案75~80萬元/坪。預期未來不動產市場釋出將以都市更新建案為主。區域內新成屋不動產合理租金價格水準調查如下：

- 1.店面平均租金水準約為每月每坪1,000~1,500元。
- 2.住宅大樓平均租金水準約為每月每坪600~800元。

(二) 不動產市場需求概況

- 1.因安坑輕軌將於2022年完工，安康路段建商釋出大量都更新建案使居住人口穩定成長，對房地產市場需求持續成長。
- 2.區域坐落於新店之西南隅，因房價較市區低，吸引大台北地區年輕購屋者青睞，預期未來不動產市場需求仍呈穩定成長。
- 3.本區不動產需求以住宅為主，隨捷運路線發展及政府已建設多項大型公共建設，整體環境品質提升，需求逐漸增強。

表5-12 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名	座落地址	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/ 地下層	屋齡	平均單價 (萬/坪)	停車位型態	停車位單價 (萬/個)
將捷家和	安和路一段 19 號	第三種住宅區	成屋	住宅	25-58	18/4	3	41.93	坡道平面	190
光榮時代	安民街 37 號	第三種住宅區	成屋	住宅	25-50	13/2	10	36.96	坡道平面	180
博覽天下梵谷特區	安民街 156 巷 21 號	第三種住宅區	成屋	住宅	17.5-70	15/4	8	39.16	坡道平面	200
博覽天下塞尚特區	安民街 158 號	第四種住宅區	成屋	住宅/華廈	32-40	12/2	8	34.08	坡道平面	185
元寶雙禧	光華街 10 號	住宅區/商業區	成屋	住宅/店面	26-39	14/4	2	36.14	坡道平面	210
北城心殿	安康路二段 118-1 號	住宅區/商業區	成屋	住宅	36-48	15/3	9	36.14	坡道平面	190
興築 i 漂亮	安德街 74 巷 6 號	第三種住宅區	成屋	住宅/店面	34-38	15/4	4	36.62	坡道平面	190
風華	安成街 2 巷 1 號	第三種住宅區	成屋	住宅/套房	20-54	15/4	5	36.51	坡道平面	190
合陽天擎	安光路 25 號	第三種住宅區	成屋	住宅	30-62	24/4	1	36.34	坡道平面	205
好康居	安康路二段 100 巷旁	第三種住宅區/ 第二種商業區	預售屋	住商大樓	13.74-39.89	15/2	0	40 起	升降機械	130 起

備註：平均單價(坪)及平均停車位價為一年平均成交價格。

資料來源：樂居網、內政部不動產交易實價查詢服務網。

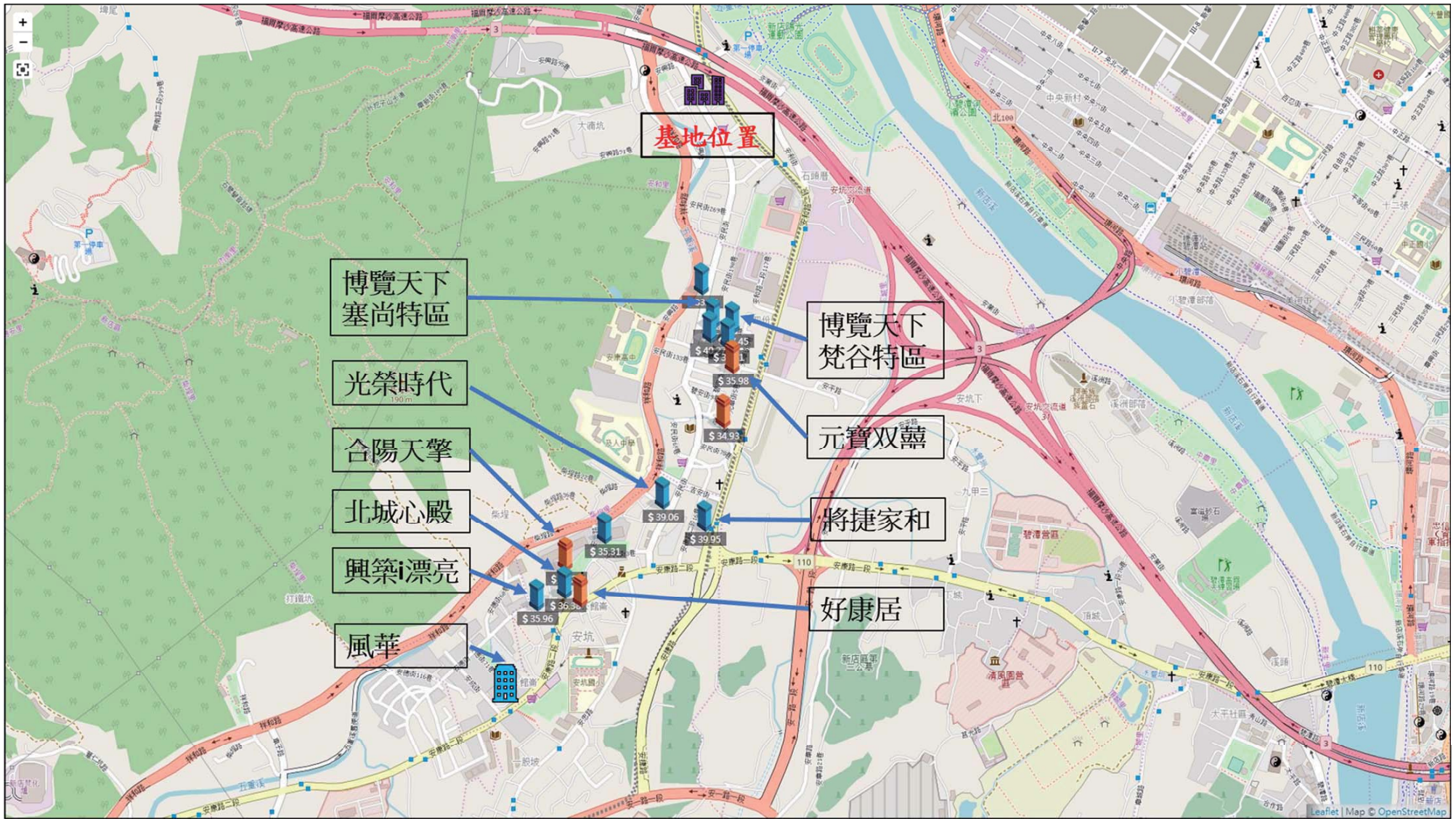


圖 5-9 房地產市場案例分布圖

陸、細部計畫及其他圖說

一、相關都市計畫及各項法規檢討

本都市更新單元於民國100年1月公告實施「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段書))」之範圍內，土地使用分區現為第三種住宅區，特別針對土地及建築物、公共開放空間、人行車行動線、景觀管制、夜間照明等項目予以管制。相關計畫內容詳表6-1。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	公告年月	與本案有關之內容概要
變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第一階段書))	98.12	第三種住宅區：建蔽率 50%、容積率 280%。
變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段書))	100.01	(一)院落退縮及與騎樓及無遮簷人行道設置相關規定。 (二)結合綠色運輸理念，訂定小汽車、機車及自行車相關停車空間規定。 (三)檢視實際施行方式，檢視空地管理條文訂定之必要。 (四)考量適用範圍與執行機制，修訂老舊建物相關規定。 (五)配合政府政策推行方向，訂定綠建築相關條文。
變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第十點)案	102.12	適度放寬規模及提高重建誘因，達成老屋重建之目標。
劃定新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地(大溪地庭園社區)都市更新地區	106.01	法令依據：都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款。
相關條文		
容積獎勵上限，一般地區不得超過法定容積 50%，距捷運 300 公尺內不得超過 100%，距捷運 300~500 公尺不得超過 80%。都市更新容積獎勵、高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性汙染之建築等，不在此現。		
住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%、商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他分區建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。		
相關條文		
新北市政府高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點		

本基地屬於第三種住宅區及道路用地範圍內，依相關法令規定，第三種住宅區法定建蔽率不得超過50%，容積率280%。詳表6-2。

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	地號	面積m ²	建蔽率	面積m ²	容積率	面積m ²
第三種住宅區	144	2,614.39	50%	1,307.195	280%	7,320.292
第三種住宅區	145	1357.49	50%	678.745	280%	3800.972
第三種住宅區	146	65.88	50%	32.94	280%	184.464
第三種住宅區	146-1	33.95	50%	16.975	280%	95.06
第三種住宅區	146-2	30.16	50%	15.08	280%	84.448
第三種住宅區	146-3	19.25	50%	9.625	280%	53.9
道路用地	144-1	2.73	0	0	0	0
總計		4123.85		2060.56		11539.14

(一) 都市計畫圖

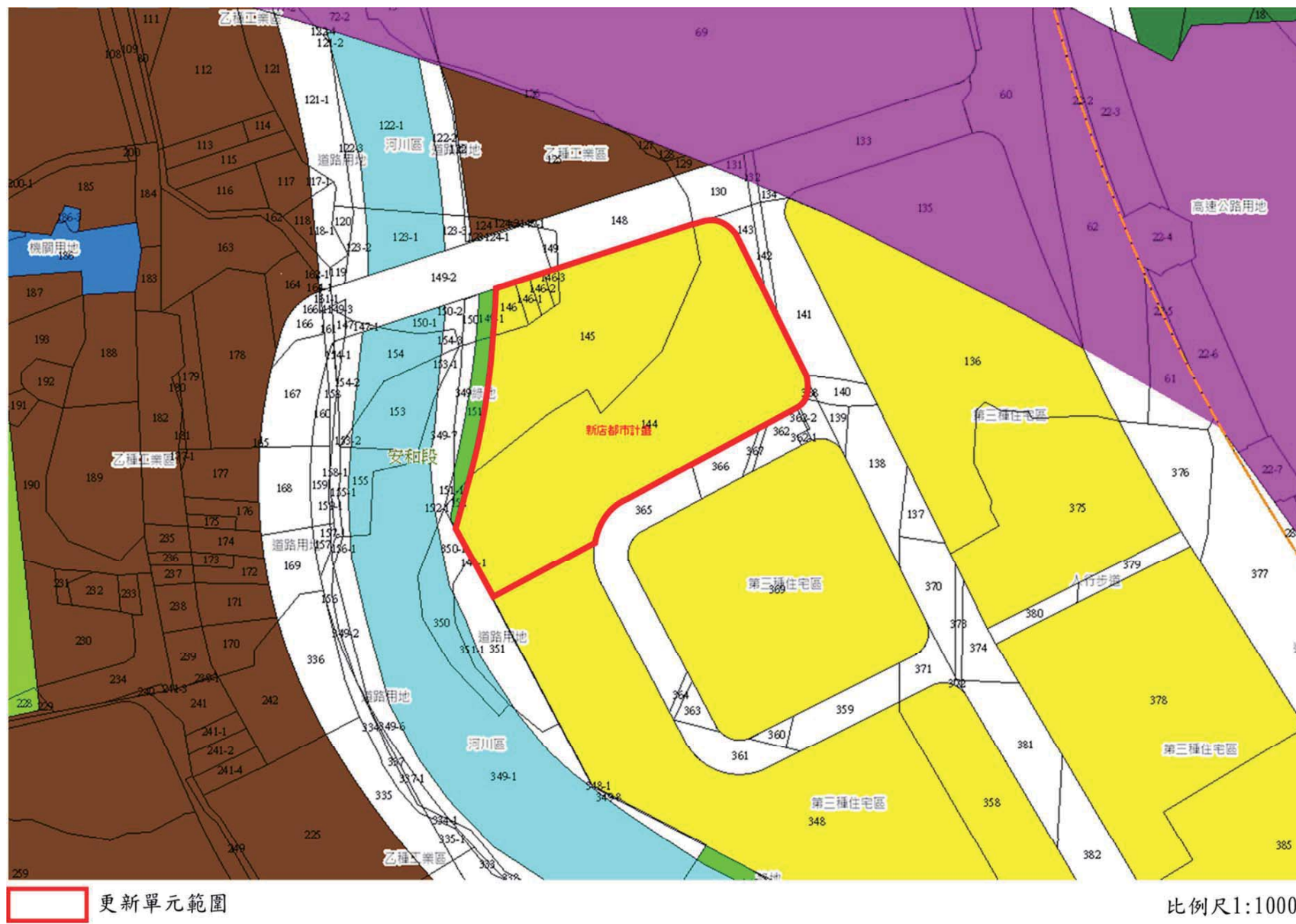


圖 6-1 都市計畫圖

(二) 其他法規檢討-面前道路陰影檢討

依建築技術規則第164條規定：

$L=47.475M$ $S_w=12m$
 $AS_1=121.28+135.3=256.5 < (L*S_w)/2 = (47.475*12)/2=284.85$ OK
 $H=49.95 < 3.6*(12+4.185)=58.266m$

$L=38.89M$ $S_w=8m$
 $AS_2=(59.13+95.22)=154.35 < (38.89*8)/2=155.56$ OK
 $H=49.95 < 3.6*(8+6.477)=52.12$

依建築技術規則第23條規定：
 (建築物超過7層樓部分)冬至日照所造成陰影
 應使鄰近基地有一小時之有效日照

$L=55.624M$ $S_w=12m$
 $AS_1=196.14+2.3=198.44 < (L*S_w)/2 = (55.624*12)/2=333.74$
 $H=49.95 < 3.6*(12+5.375)=62.55$

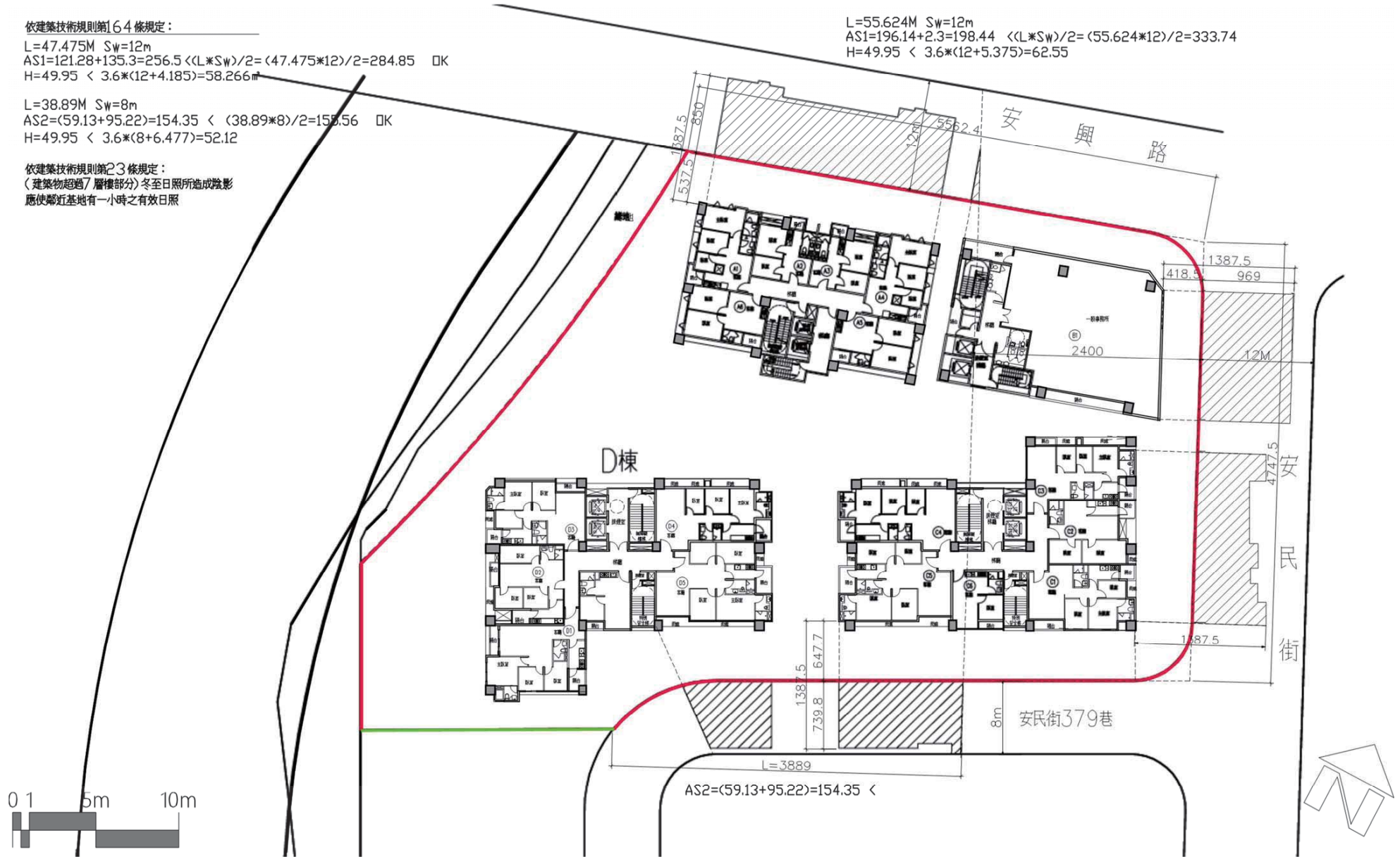


圖 6-2 道路陰影檢討 SCALE:A3:1/400

(三) 其他法規檢討-冬至日照檢討



圖 6-3 冬至日照檢討 SCALE:A3:1/400

(四) 其他法規檢討-建築面積檢討

建築面積檢討：

基地面積= 4123.85㎡ 道路用地面積= 2.73㎡

法定建蔽率= 50%

基地使用面積= 4123.85-2.73=4121.12㎡

法定空地= 4121.12x50%=2060.56㎡

建築面積=1911.44㎡

建蔽率=1911.44/4121.12x100=46.38%

法定建蔽率-設計建蔽率= 50%-46.38%=3.62% < 10%

1. $1.21 \times 0.3 + 6.025 \times 1 + 6.425 \times 6.15 + 5.225 \times 1.6 + 6.325 \times 5.55 = 89.37 \text{㎡}$
 2. $9.15 \times 0.2 + 11.95 \times 2.075 + 9.925 \times 12.3 + 0.53 \times 1.55 + 6.92 \times 3.75 + 0.525 \times 1.425 = 176.22 \text{㎡}$
 3. $1.21 \times 0.3 + 6.025 \times 0.8 + 9.21 \times 12.5 + 9.61 \times 1 + 9.48 \times 1.625 + 1.9 \times 4.104 = 266.90 \text{㎡}$
 4. $10.57 \times 1.833 / 2 + (10.57 + 12.42) \times 2.016 / 2 + (10.94 + 12.988) \times 11.432 / 2 + 12.988 \times 2.325 + (1.48 + 1.04) \times 13.757 / 2 + 1.04 \times 0.2 / 2 = 217.26 \text{㎡}$
 5. $12.256 \times 8.462 + 0.732 \times 22.967 / 2 + 14.706 \times 14.15 + 12.106 \times 0.355 = 324.51 \text{㎡}$
 6. $15.65 \times 0.8 + 1.75 \times 0.3 + 8.35 \times 13.55 + 1.83 \times 13.975 + 3.6 \times 13.05 + 5.45 \times 13.6 + 2.8 \times 0.9 = 252.09 \text{㎡}$
 7. $1.4 \times 0.575 + (8.55 \times 13.275 - 4.15 \times 0.975) = 110.26 \text{㎡}$
 8. $16 \times 0.8 + 7.4 \times 13.6 + 3.6 \times 13.05 + 7.35 \times 13.55 + 1.835 \times 0.95 + 1.7 \times 1.45 + 2.6 \times 0.55 + 2.8 \times 0.9 = 268.17 \text{㎡}$
 9. $5.475 \times 0.65 + (7.35 \times 0.55 - 0.35 \times 0.4) / 2 + 10.5 \times 2 + 9.6 \times 2 = 47.73 \text{㎡}$
 10. $8.85 \times 1.7 + 9.15 \times 4.55 + 9.65 \times 2.45 = 80.32 \text{㎡}$
 11. $(7.35 \times 5.075 - 3.325 \times 1.65) + 1.85 \times 6.45 + 5.25 \times 3.775 + 2.55 \times 4.825 + 0.85 \times 3.2 = 78.59 \text{㎡}$
- 合計: $89.37 + 176.22 + 266.9 + 217.26 + 324.51 + 252.09 + 110.26 + 268.17 + 47.73 + 80.32 + 78.59 = 1911.44 \text{㎡}$

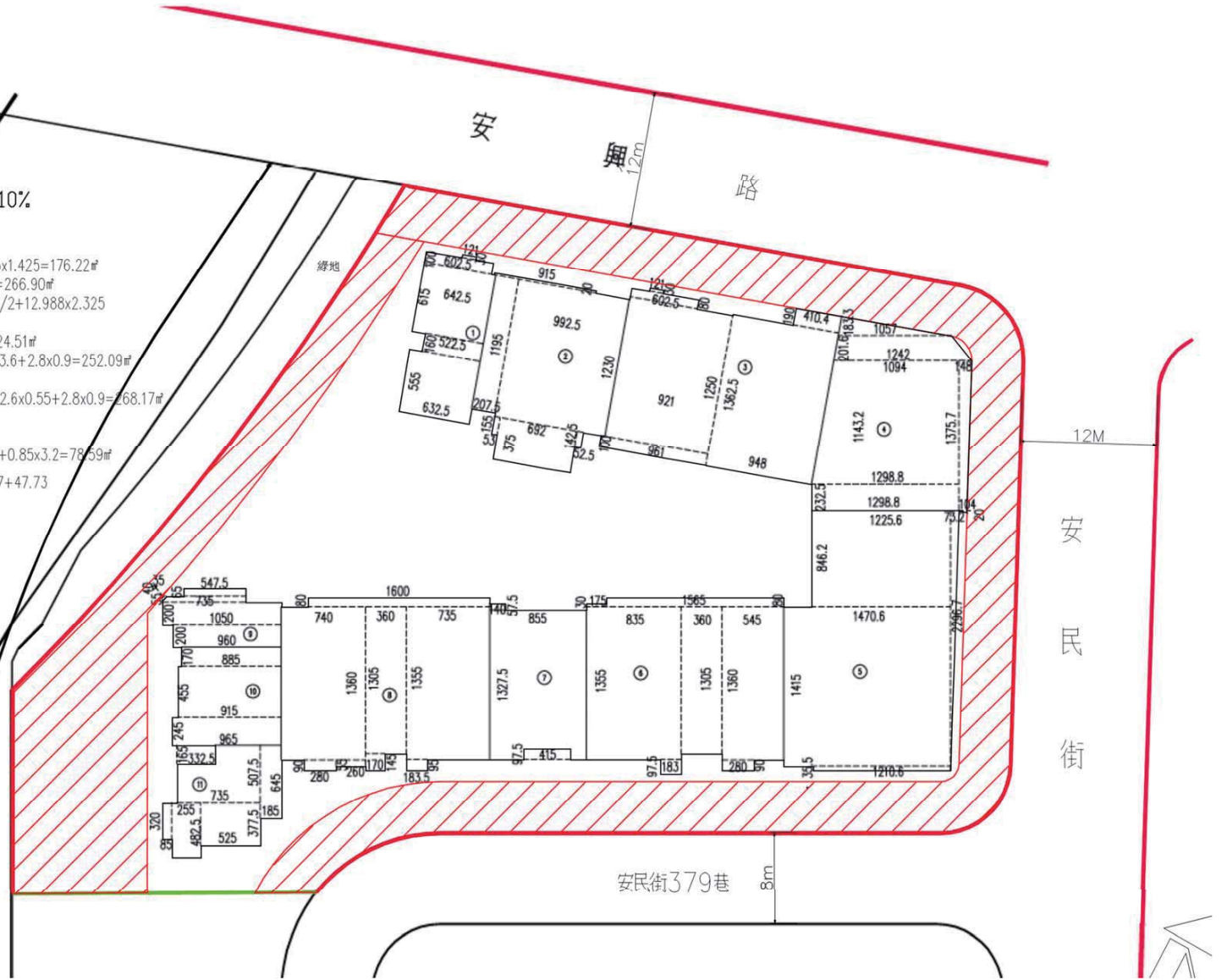


圖 6-4 建築面積檢討圖 SCALE:A3:1/400

(五) 其他法規檢討-開挖率檢討

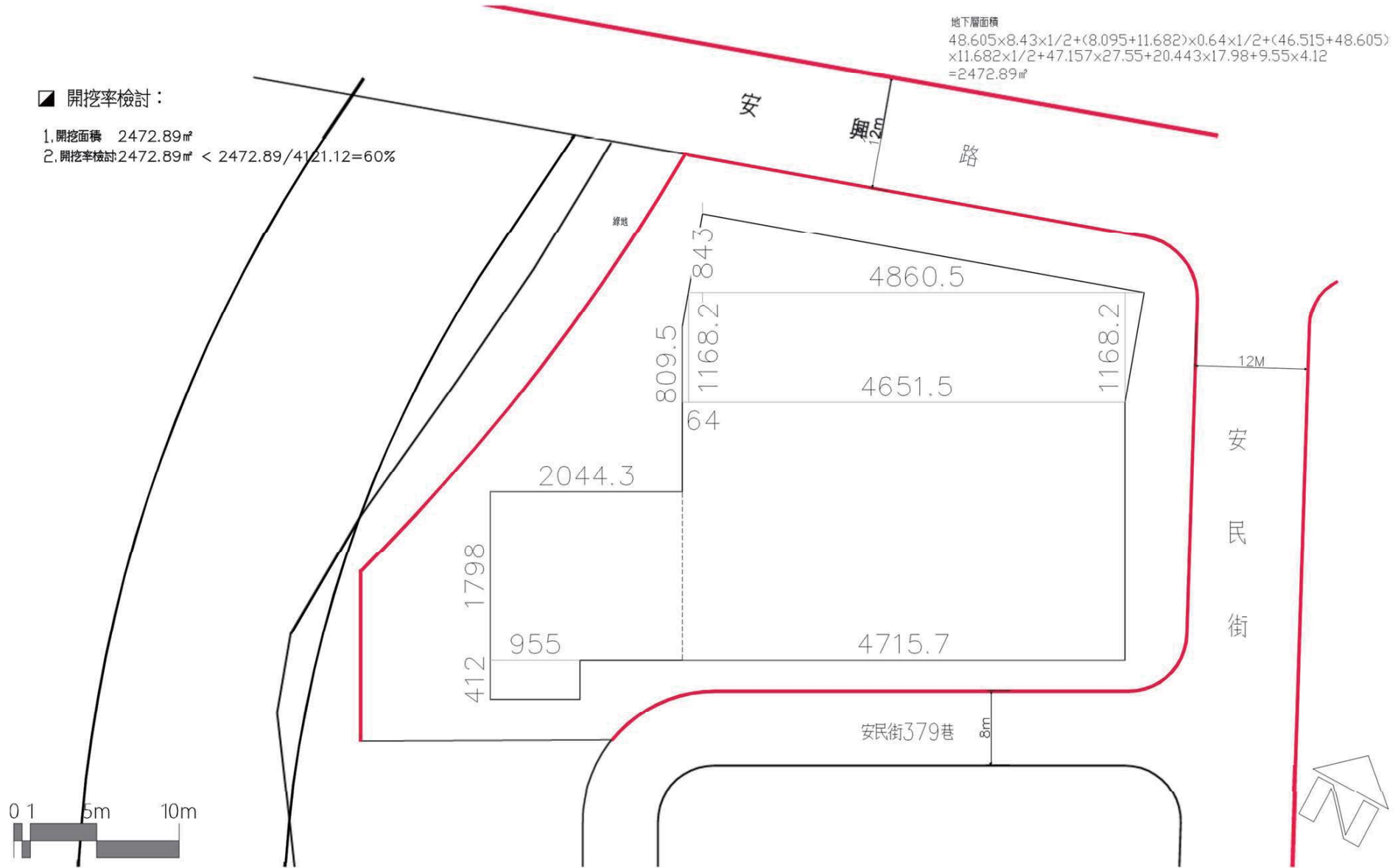


圖 6-5 開挖率檢討圖 SCALE:A3:1/400

二、更新計畫摘要

本案位於新北市政府105年12月27日新北府城更字第10534224181號公告「劃定新北市新店區安和段144第號等2筆土地都市更新地區」自106年1月1日發布實施之。有關更新地區劃定說明書內容摘要如下：

(一) 辦理緣起與目的

本更新單元位於新店區安民街之大溪地庭園社區，為五樓之公寓式建築。於民國104年5月4日新北市公務局函會議記錄結論認定本案為高氣離子建物，社區屋況不佳，有傾頹朽壞之虞，缺乏安全舒適的生活空間，且因花台的設置，阻斷社區內部消防動線，足以影響消防救災及交通。土地使用配置未達應有的效能，不符合現代化都市需求。本案引用都市更新機制重建，故經住戶決議成立更新會在案，以自力更新方式推動都市更新事業。且建築物之混凝土氣離子含量過高。混凝土試體抗壓強度不佳，造成耐震能力嚴重不足。爰此，為預防重大災之發生，並配合延續市府重要防災政策，期藉由都市更新改善居住及周遭環境品質，依都市更新條例第7條第1項第2款規定，劃定為都市更新地區。

(二) 發展現況

1. 計畫位置及範圍

本案劃定範圍為新店區安興路以南、安民街以西、安民街379巷以北、河堤以東所圍之範圍內，圍新店區安和段144地號等7筆土地。

2. 都市計畫情形

本案位於新店都市計畫範圍內，依「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」。本案土地使用分區主要為第三種住宅區，小部分道路用地，建蔽率50%，容積率280%。

3. 土地使用及建物現況

(1) 土地使用現況

更新地區內新店區安和段144地號等共計7筆土地。土地使用分區為住宅區，現況為住商混合使用，土地權屬公、私皆有，面積共計4121.12m²+道路用地2.73m²，土地所有權人人數約105人，基地四周主要出入道路為北側12M安興路，東側12M安民街。

(2) 建物現況

經查本更新地區範圍內領有1筆使用執照(79使字第1337號使用執照、76建字第1300號建造執照)，共計1幢4棟，為地上5層，地下1層，共95戶之建築物，屋齡已30年。

詳細耐震能力評估報告指出：「當標的物發生五級地震時，標的物在地震力反覆加載的狀況下，現況混凝土剝落及鋼筋鏽蝕嚴重的地下室柱及1樓騎樓柱構建恐因此而導致有失去承载力及鋼筋損壞斷裂之虞。更有可能因為騎樓柱斷裂而造成標的物傾倒、毀壞情形發生，故標的物綜合研判為具「有立即性危險建築物，建議拆除不宜補強」。

(三) 劃定緣由

新北市新店區安和段144地號等7筆土地屬高氣離子鋼筋混凝土建築物建議拆除重建，考量確保居住安全及協助民眾辦理自立都更皆為市府都市更新重要政策方向，依都市更新條例第7條第1項第2款：「為避免重大災害之發生」規定，劃定為都市更新地區。

(四) 再發展原則

1. 加速海砂屋重建，避免重大災害發生。

透過都市更新加速辦理重建，提升本更新地區範圍內及周邊公共安全。

2. 確保居住安全，改善地區生活環境。

藉由更新重建，改善或提升建築物結構安全，創造安全舒適的生活環境，並提升居住環境品質。

(五) 其他

1. 本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。

2. 其他未規定事項，依原都市計畫書及相關規定辦理。

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元全區採「重建」方式進行。

二、區段劃分

本更新單元全區劃設為一個「重建區段」，詳圖7-1。

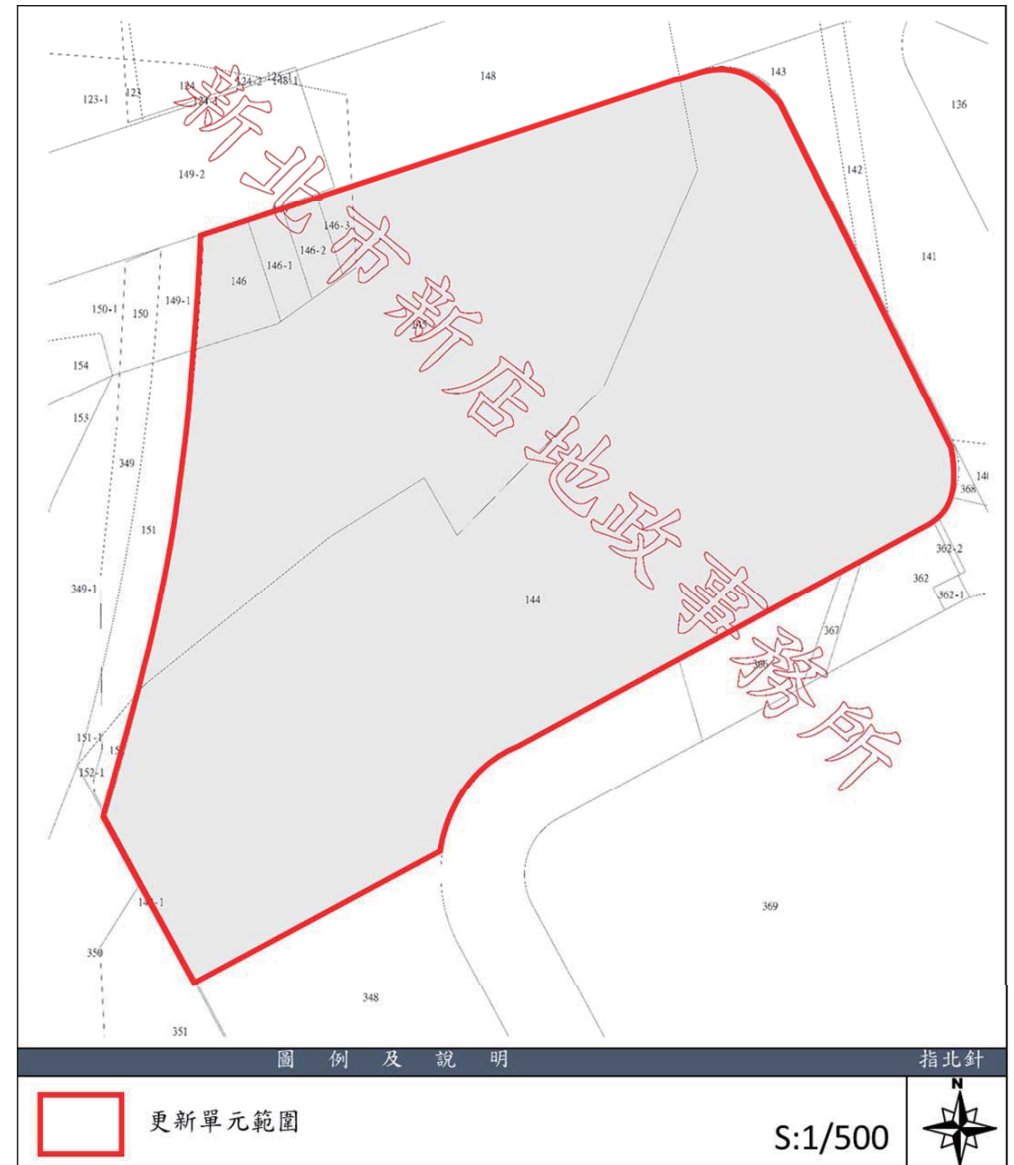


圖 7-1 更新單元區段劃分圖 (擴大基地)

捌、區內公共設施興修或改善計畫

更新單元範圍內之私有公共設施保留地（道路用地）依都市更新條例第45條規定「更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。」

本案範圍內安和段144-1地號為道路用地，面積共計2.73m²，

產權皆為私有，將於竣工請領使用執照時規畫完成並興闢開通，且將產權登記為公有。

未來將於申請建築執照時，將依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理及內政部頒布之「市區道路及附屬工程設計規範」規定設計，並由專業技師簽證，並於取得建照執照時，將道路「興闢計畫書」送本府工務局審查，其興修計畫於核准使照前興闢完成，由新北市政府養護工程處及新店區公所辦理移交接管。

表 8-1 更新單元內公共設施改善計畫說明表

序號	地段	地號	面積(m ²)	改善項目	改善計畫	辦理程序
1	安和段	144-1	2.73	道路	清除佔用之其他土地改良物，以供通行	由所有權人辦理將產權登記予新北市
小計		1筆	2.73			

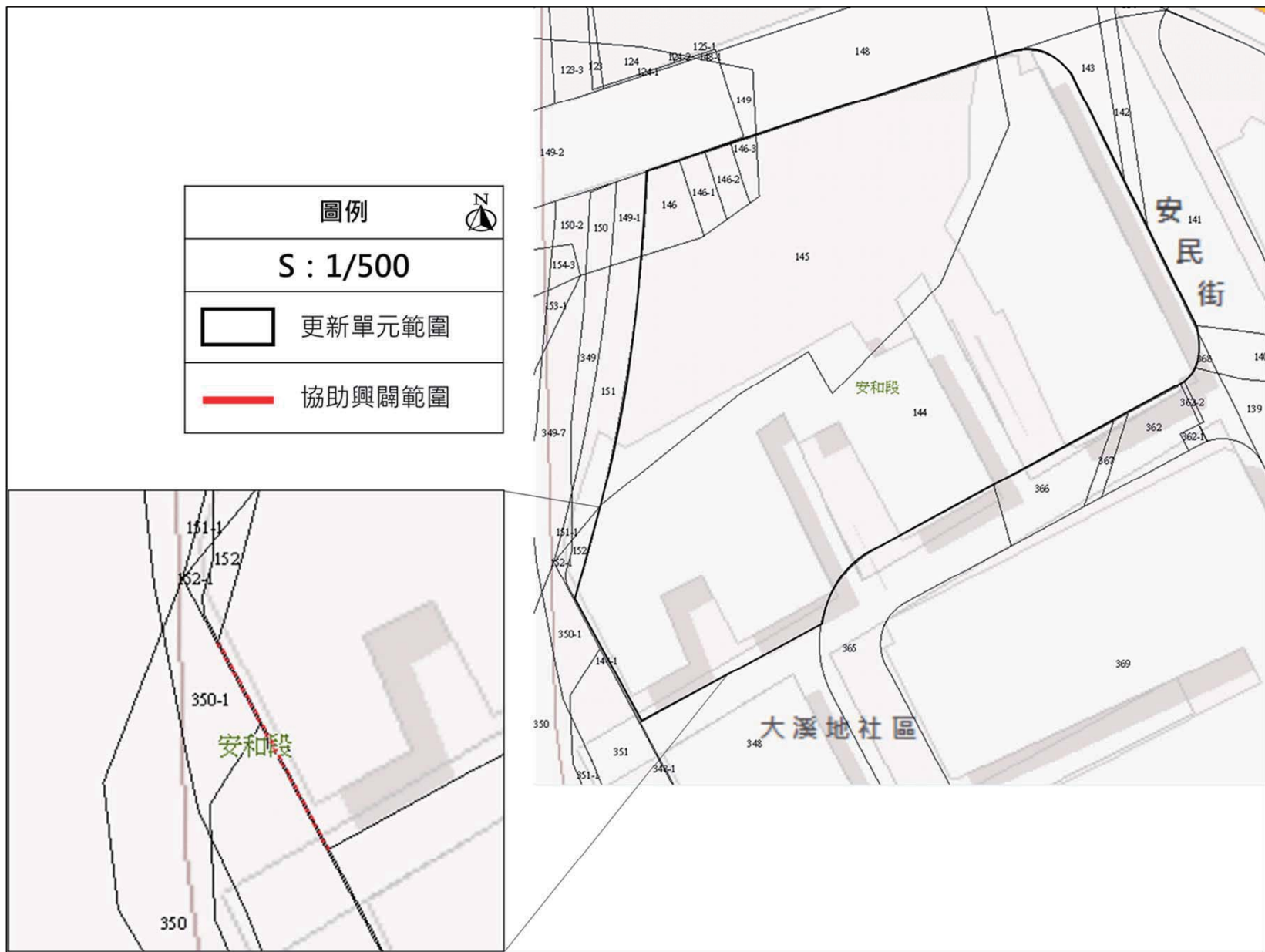


圖 8-1 區內公共設施興修改善範圍圖

玖、整建或維護計畫

本更新單元全區為「重建區段」，無整建或維護相關計畫。

壹拾、申請容積獎勵項目及額度（100年8月18日版）

表 10-1 容積獎勵試算表

獎勵項目	細項	獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
法定基準容積		11539.14	100%
配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者	基地配置自建築線起退縮淨寬 4M 以上建築者	2095.59	18.16%
	空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達 500M ² 以上	--	--
綠建築，申請銀級		692.348	6%
更新地區時程獎勵		1153.914	10%
更新單元規模及類型	A1：更新單元屬完整計畫街廓	--	--
	A2：更新單元規模達 3,000 平方公尺以上者	1095.687	9.495%
	A3：更新單元規模達 5,000 平方公尺以上者	--	--
為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者	創意建築	--	--
	經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者	--	--
	屬合法四層樓以上之建築物	732.03	6.344%
	配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平台、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用	--	--
申請更新容積獎勵(第二～三項)		--	--
申請更新容積獎勵(第四～十二項)，獎勵上限為 50%		5769.57	50%
申請更新容積獎勵		5769.57	50%
其他獎勵容積	高氣離子混凝土建築物獎勵（上限：原容積之 0.3 倍）	2395.63	20.76%
申請容積獎勵總計		8165.20	70.76%

一、申請都市更新容積獎勵項目及額度

本案更新單元依據都市更新條例、土地使用管制規則、建築技術規則、新北市都市更新建築容積獎勵核算基準等相關法令申請都市更新獎勵。另本案亦屬於新北市政府認定之高氣離子鋼筋混凝土建築物，須拆除重建，依據新北市政府高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點、都市計畫法臺灣省施行細則及相關法令規定辦理高氣離子鋼筋混凝土建築物容積獎勵。

擬申請之都市更新獎勵及高氣離子拆除重建容積獎勵，詳細申請項目、面積及說明如後所述。

(一) 更新單元基準容積

更新單元範圍座落於新北市新店區安和段144、144-1、145、146、146-1、146-2、146-3地號等7筆土地，面積為4123.85 m²，其中144地號之使用分區為第三種住宅區（建蔽率50%、容積率280%），144-1地號使用分區為道路用地(2.73m²)。

本更新單元之基準容積為4121.12 m² (不含144-1地號) x 280% = 11539.14 m²。

(二) 都市更新建築容積獎勵

依據新北市政府100年8月18日發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定，本案擬申請都市更新建築容積獎勵為法定容積之50%，說明如下：

1. 整體規劃設計

申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採綠建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，得依規定爭取獎勵。

2. 留設大面積開放空間、人行步道

配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限。本案擬規劃留設大面積開放空間及人行步道，留設之面積可申請18.16%容積獎勵。詳圖10-1。

本基地臨三條計畫道路，擬配合周邊道路系統，於臨道路側退縮留設4M以上人行步道，並爭取獎勵容積。因面未開闢之計畫道路側無設置人行步道，故以臨接三條計畫道路為計算基準。圖10-1。

使用分區為住宅區（臨三條計畫道路），a值為1.8倍

實設開放空間面積 = 1164.22 m²。

獎勵面積 = 1164.22 x 1.8 = 2095.59 m²

實際獎勵容積率 = 2095.59/11539.14 = 18.16% < 30%

獎勵容積 = 2095.59 m²

3. 綠建築設計

為落實建築節能減碳、促進建築與環境共生共利、永續經營居住環境，本案擬依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定，申請綠建築設計，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級，故擬爭取法定容積6%之獎勵（綠建築指標評估項目詳p10-5 ~ p10-13）。

另依「新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準」規定，申請綠建築獎勵需繳交因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金，故本案申請綠建築獎勵面積及應繳交之保證金計算說明如下：

銀級綠建築獎勵容積樓地板面積=基準容積x6%

= 11539.14 m² x 6% = 692.35 m²

綠建築保證金=綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍

= 692.35 m² x 11,830 元/m² = 8,190,500元

4. 更新單元規模之容積獎勵

於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達三千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五。

本案位於更新地區且更新單元面積為4123.85m²大於3000m²依下列計算獎

勵值：

$$5\%+[2\% \times (\text{更新單元土地面積}4123.85-3000\text{m}^2)/500]=9.4954\%。$$

$$\text{獎勵容積}：11539.14 \times 9.4954\%=1095.687\text{m}^2。$$

5.合法四層樓以上之建築物

本案四層樓以上建築物為79使字第1337號為五層樓之建築物，建築物座落之建築基地地號為新北市新店區安和段144地號，得申請10%獎勵。四層合法房屋之土地面積為2614.39m²，故可申請732.03m²獎勵容積。

$$\text{獎勵容積}=2614.39 \times 280\% \times 10\%=732.03\text{m}^2。$$

$$\text{獎勵值}：732.03/11539.14=6.344\%。$$

(三) 都市更新容積獎勵上限檢討

依都市更新建築容積獎勵辦法第13條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第13條規定，獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

本案擬申請都市更新建築容積獎勵為法定容積之50%，故申請容積上限50%作為本案之容積獎勵。

開放空間(人行步道)獎勵檢討

1. 基地配置自建建築線起退縮淨寬四公尺以上,並於退縮空間內配合周邊道路系統,設置人行步道,無障礙空間,綠化植栽
2. 本基地面臨三條計畫道路,且臨計畫道路側均退縮四公尺以上
3. 使用分區為住宅區,α值為1.8倍
4. 實設開放空間面積為1164.22㎡
5. 有效面積= 1164.22×1.8=2095.59㎡
6. 實際獎勵容積率= 2095.59/11539.14=18.16%

人行步道面積計算檢討

1. $(49.86+51.61) \times 4.55 / 2 + 2 / 3 \times 8.78 \times 1.67 + (2.83+8.78) \times 3.45 / 2 - 2 / 3 \times 2.83 \times 0.55 = 259.60 \text{㎡}$
 2. $4.55 \times 35.69 + 2 / 3 \times 8.6 \times 1.79 + (2.26+8.6) \times 3.27 / 2 - 2 / 3 \times 2.26 \times 0.47 = 189.70 \text{㎡}$
 3. $4.55 \times 44.127 + (16.396 \times 9.75 / 2 - 10.95 \times 5.2 / 2) - 2 / 3 \times (12.16 \times 1.38) + 2 / 3 \times 19.175 \times 2.67 = 275.18 \text{㎡}$
 4. $(18.14+18.08) \times 11.89 / 2 + ((11.89+5.40) \times 7.745 / 2 - 2 / 3 \times 9.36 \times 0.05) = 273.32 \text{㎡}$
 5. $5.40 \times 2.6 / 2 + 2 / 3 \times 40.90 \times 0.925 + (4.30+3.85) \times 38.96 / 2 + 3.85 \times 1.92 / 2 - 2 / 3 \times 42.21 \times 1.005 = 166.42 \text{㎡}$
- 合計=1164.22㎡



圖 10-1 開放空間(人行步道)獎勵檢討

二、綠建築檢討說明

(一) 綠建築計畫構想

綠建築是指「消耗最少地球能源及資源，製造最少廢棄物，具有生態、節能，健康特性與減廢的建築物」。必須是以人生活的健康、舒適為原點，對於居住環境進行全面性、系統性的環保設計，是一種強調與地球環境共生共榮的環境設計觀，也是一種追求永續發展的建築設計理念。

本案採取宏觀角度使建築與環境的關係，藉由綠色地景延伸想法傳達「建築本身即為一件大型綠色植栽」的想法，打破一般建築物方正單調的傳統造型，成為一具代表性的地標性建築，傳達其開放親和的意象。建築量體利用陽台錯層、提供挑高空間之手法，創造出許多大型植栽空間，可將視覺延伸，串聯地面花博圓山公園及開放空間的活動。在立面設計上則引用了「立體綠化」概念，將植栽成為建築立面之一部分。另外，本建築還採用了都市設計的概念進行規劃，讓建築與外部環境更能融合。

本案預計興建地下4層、地上15層之建築物，預計申請六項綠建築評估指標，包括「綠化量指標」、「基地保水指標」、「日常節能指標」、「室內環境指標」、「水資源指標」、「污水及垃圾改善指標」。預計得分47.95分>41分（免評估生物多樣性指標），取得「銀級」綠建築標章。



圖 10-2 綠建築標章

表 10-2 EEWB-RS 綠建築標章評估總表

一、建築名稱：新北市新店區安和段 144、144-1 地號等 2 筆土地新建工程					
二、建物概要：地上 22 層地下 6 層					
三、評估結果：					
申請指標項目	設計值	系統得分			
<input type="checkbox"/> 生物多樣性指標	BD= BDc=	RS1=18.75× [(BD-BDc)/BDc] +1.5=			
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量指標	TCO2=373752 TCO2c=236701	RS2=6.81× [(TCO2-TCO2c)/TCO2c] +1.5=6.44			
<input checked="" type="checkbox"/> 基地保水指標	λ=1.35 λc=0.4	RS3=4.0× [(λ-λc)/λc] +1.5=4.62			
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標	EEV=0.78 EEVc=0.80	RS4i=a× [(0.80-EEV)/0.80] +2.0=6.2			
	Uaw=3.22 Uawc=3.0	RS4j=4.00× [3.0-Uaw] =1.75			
	Uaf=3.58 Uafc=5.5	RS4k=2.00× [5.5-Uaf] =3.11			
	EEV≤EEVc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	EAC=0.66 EACc=0.80	RS4l=18.6× [(0.80-EAC)/0.80] +1.5=3.24			
	EAC≤EACc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	EL=0.42 ELc=0.70	RS4m=10.5× [(0.70-EL)/0.70] +1.5=3.11			
	EL≤ELc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	Eqi=3.21 Ui=1.00	RS4n=Σ(Eqi×Ui)=3.21			
	<input type="checkbox"/> 二氧化碳減量指標	CCO2=	RS5=19.40× [(0.82-CCO2)/0.82] +1.5=		
<input type="checkbox"/> 廢棄物減量指標	PI=	RS6=13.13× [(3.30-PI)/3.30] +1.5=			
<input checked="" type="checkbox"/> 室內環境指標	IE=76 IEc=60.00	RS7=18.67× [(IE-60.0)/60.0] +1.5=6.48			
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源指標	WI=9 Wlc=2.00	RS8=2.50× (WI-2.0)/2.0+1.5=8			
<input checked="" type="checkbox"/> 污水垃圾改善指標	Gi=16 Gic=10.00	RS9=5.15× [(GI-10.0)/10.0] +1.5=4.59			
系統總得分 RS=ΣRSi=47.54					
四、綠建築標章分級評估級：					
綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
<input type="checkbox"/> 九大指標全評估總得分	20≤RS<37	37≤RS<45	45≤RS<53	53≤RS<64	64≤RS
<input checked="" type="checkbox"/> 免評估生物多樣性指標	18≤RS<34	34≤RS<41	41≤RS<48	48≤RS<58	58≤RS
綠建築標章等級判定	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
五、填表人簽章：					
<div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 60px; height: 60px;"></div> </div>					

(二) 綠化量指標：

1. 計算說明：

- (1) 種植33株常綠闊葉大，間距均達4m。
- (2) 常綠闊葉大喬木33株，投影面積16m²，計算值316800
- (3) 灌木，投影面積195.37m²，計算值58611
- (4) 地被，投影面積451.31m²，計算值9026.2
- (5) $RS2=6.81 \times ((TCO2-TCO2c) / TCO2c) + 1.5 = 6.81 \times ((384427.2-189393) / 189393) + 1.5 = 8.51$
- (6) 通過基準 $0.0 \leq RS2 \leq 9.0, 0.0 \leq 8.51 \leq 9.0$

2. 設計說明：

- (1) 生態綠化採用原生及多樣化樹種之喬、灌木環繞著建築本體，達到植栽多層次及多樣性之都市環境，提供生物喜歡的棲息環境。
- (2) 綠地面積至少在15%以上。
- (3) 空地上除了最小必要的鋪面道路之外，應全面留為綠地建築物。
- (4) 大部分綠地種滿喬木或複層綠化，小部分綠地種滿灌木。
- (5) 在大空間區域應盡量種植喬木，其次再種植棕櫚樹，然後應在零散綠地空間種滿灌木。
- (6) 在喬木及棕櫚樹下方的綠地應盡量密植灌林，以符合多層次綠化功能。
- (7) 在人工鋪面上，以植穴或花台盆方式，盡量種植喬木。覆土深度足夠，其二氧化碳固定效果均視同於自然綠地的喬木。
- (8) 綠地盡量減少種花圃及草地，尤其人工草坪對或草花花圃空氣淨化毫無助益
- (9) 在屋頂、陽台設置防水排水良好的計人工花台以加強綠化。

3. 生態綠化

採用原生及多樣化樹種之喬、灌木環繞著建築本體，達到植栽多層次及多樣性之都市環境，提供生物喜歡的棲息環境。

表 10-3 EEWHS-RS 綠化量指標評估表

2012 年版 EEWHS-RS 綠化量指標評估表					
一、建築名稱：新北市新店區安和段 144、144-1 地號等 2 筆土地新建工程					
二、綠化量評估					
植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai	計算值 Gi×Ai
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0 m ²	0 kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	0 m ²	0 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	33*16 m ²	316800 kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	0 m ²	0 kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上 (每 m ² 至少栽植 2 株以上)	300	195.37 m ²	58611 kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0 m ²	0 kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	451.31 m ²	9026.2 kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0 m ²	0 kg
			600	0 m ²	0 kg
$\Sigma Gi \times Ai = 384437.2$					
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 $\alpha=0.8$ 。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 $\alpha=0.8+0.5 \times ra$ ； ra =原生或誘鳥誘蝶植物採用比例					$ra=1$ $\alpha=1$
四、綠化設計值 TCO ₂ 計算 $TCO_2 = (\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$					TCO ₂ =384427.2 kg
五、綠化基準值 TCO _{2c} 計算 $TCO_{2c} = 1.5 \times (0.5 \times A' \times \beta)$ ， $A' = (A_0 - A_p) \times (1 - r)$ ，若 $A' < 0.15 \times A_0$ ，則 $A' = 0.15 A_0$ ， r =法定建蔽率，分期分區時 r =實際建蔽率， A_p 為不可綠化之面積， β 為單位綠地 CO ₂ 固定量基準 [kg/m ²]					TCO _{2c} =2614.38 kg
六、系統得分	$RS2 = 6.81 \times [(TCO_2 - TCO_{2c}) / TCO_{2c}] + 1.5 = 6.61$ ，(0.0 ≤ RS2 ≤ 9.0)				

(三) 基地保水指標：

1. 基地保水指標說明

(1) Q2概估45.43m²，保水量Qi為0.76

透水鋪面設計保水：採連鎖磚型設計，所有開挖範圍外且非車行之鋪面採用透水鋪面。

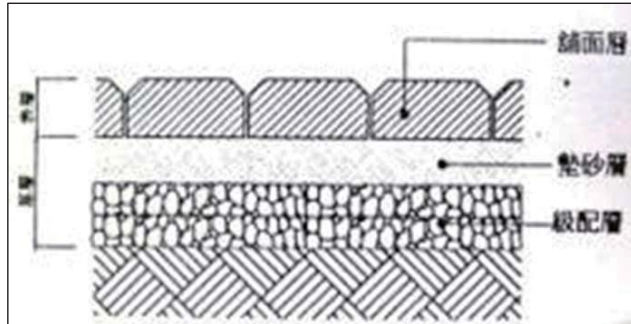


圖 10-3 透水鋪面剖面示意圖

- (2) Q3概估約701.74 m²、210522 m³，保水量Qi為6.06
 (3) 花園土壤雨水截留設計保水：採人工地盤花園及花園土壤覆土深度為0.3 m設計
 (4) $\lambda = 0.46$
 (5) $\lambda c = 0.5 \times (1.0 - r) = 0.5 \times (1.0 - 0.5) = 0.25$
 (6) $RS3 = 4.0 \times ((\lambda - \lambda c) / \lambda c) + 1.5 = 4.0 \times ((0.46 - 0.25) / 0.25) + 1.5 = 4.86$

2. 設計說明

- (1) 在確保容積率條件下，盡量降低建蔽率，並且不要全面開挖地下室，以爭取較大保水設計之空間。
 (2) 將車道、步道、廣場全面透水化設計。
 (3) 排水管溝透水化設計。
 (4) 在屋頂或陽台大量設計良質壤土人工花園。
 (5) 鑽探報告：黏土質砂計算，土壤滲透係數 $k=10^{-7}$ 。

表 10-4 EEWH-RS 基地保水指標評估表

2012 年版 EEWH-RS 基地保水指標評估表				
一、建築物名稱：新北市新店區安和段 144、144-1 地號等 2 筆土地新建工程				
二、基地最終入滲率 f 判斷 鑽探報告土壤分類 = CL 土壤滲透係數 $k = 10^{-9}$ 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)	442.99	0.76
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面積(m ²) 基層厚度(m)	45.43 0	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m ²) 花園土壤體積(m ³)	701.74	
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)	0 0	0
	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)	0 0	0
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m) 開孔率 λ	0 0	0
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	0
		滲透側溝材質 a	0	
Qn 其他保水設計	由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0	
			$\Sigma Qi = 10.47$	
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 $Q' = \Sigma Qi = 10.47$; 原土地保水量 $Q_0 = A_0 \cdot f \cdot t = 22.58$;				$\lambda = \frac{Q'}{Q_0} = 0.46$
五、基地保水基準值 λc 計算 $\lambda c = 0.5 \times (1.0 - r)$ ，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 $r > 0.85$ 時， $\lambda c = 0.85$				$\lambda c = 0.25$
六、系統得分	$RS3 = 4.00 \times [(\lambda - \lambda c) / \lambda c] + 1.5 = 4.86$ ，(0.0 ≤ RS3 ≤ 9.0)			

(四) 日常節能指標：

1. 計算說明：

- (1) 建築外殼節能分級評估 $EEV=EV/EV_c$ ， $60 / 80=0.75$ ， $0.75 \leq 0.8$ 。
- (2) $RS41=a \times ((0.80-EEV)/0.80)+2.0=3.83$
- (3) B3層~3層屬中央空調系統，空調面積 $A_{fc}' = 57448.77m^2$ ，主機容量5800USRT，主機容量效率 $HSC=AC_{sc} / AC_s=1.30$ ， $\leq HSC_c=1.35$
- (4) 4層~30層空調主機採VRV系統，空調面積 $A_{fc}' = 22020.73m^2$
- (5) 照明設計全面採用高效率燈具， IER 值=0.80， $IDR=0.80$
- (6) $RS43=10.5 \times (0.70-EL)/0.70+1.5=10.5 \times (0.70-0.64)/0.70+1.5=2.40$
- (7) 日常節能指標計分

$$RS41=a \times ((0.80-EEV)/0.80)+2.0=3.83$$

$$RS42=(RS42' \times A_{fc}' + RS42'' \times A_{fc}'') \div (A_{fc}' + A_{fc}'')=2.66$$

$$RS43=10.5 \times (0.70-EL)/0.70+1.5=2.40$$

2. 設計說明

(1) 外殼節能：

- i. 無設置屋頂水平天窗設計。
- ii. 住宿建築物至少有四分之一以上可開窗面，以利通風，並避免日曬。
- iii. 開窗盡量設置外遮陽或陽台以遮陽。
- iv. 住家採用清玻璃，空調型建築多採用Low-E玻璃。
- v. 做好屋頂隔熱設施(U值在 $1.2W/(m^2.K)$ 以下)。

(2) 空調節能：

- i. 冷凍主機不可超亮設計，依空調重要度而定其備載容量，且不宜採太高的備載設計。
- ii. 採用高效率空調主機，減少操作耗能以達節能及減少二氧化碳排放對環境之衝擊。
- iii. 採用主機台數控制、VAV等節能設備系統。
- iv. 主機及送水馬達採用變頻控制等節能設備系統。
- v. 風管式空調系統採用全熱交換器等節能設備系統。
- vi. 採用CO₂濃度外氣控制空調系統。
- vii. 辦公室類建築採用儲冰空調系統。

viii. 採用建築能源管理系統BEMS。

(3) 照明節能：

- i. 居室保有充足開窗面以便利利用自然採光。
- ii. 避免採用鎢絲燈泡、鹵素燈、水銀燈之低效率燈具。
- iii. 一般空間採用電子式安定器、高反射塗裝之螢光燈。
- iv. 不要採用超過合理照度需求的超量燈具設計。
- v. 配合室內工作模式作好分區開關控制，隨時關閉無人使用空間照明。
- vi. 設置自動調光控制、紅外線控制照明自動點燈等照明設計。
- vii. 設置晝光之控制自動點滅控制功能。
- viii. 室內採用高明度的顏色，以提高照明效果。

表 10-5 EEWH-RS 日常節能指標評估表(1)

2012 年版 EEWH-RS 日常節能指標評估表			
一、建築名稱：新北市新店區安和段 144、144-1 地號等 2 筆土地新建工程			
二、日常節能評估項目			
A、建築外殼節能評估			
1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs= $_ < HWsc = _$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 玻璃可見光反射率 Gri=0.09 < Gris=0.25, i=1~n	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
3. 屋頂平均傳透率 Uar=0.87 < Uars=1 (w/m ² ·k)	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
4. 外牆平均傳透率 Uaw=3.32 < Uaws=3.50(w/m ² ·k)	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
5. 窗戶平均傳透率 Uaf=3.58 < Uafs=5.50(w/m ² ·k)	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
6. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EC=60/80=0.78 ≤ EEVc=0.80	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
外殼節能	RS4 ₁ =ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=6.2, (0.0≤RS4 ₁ ≤9.0) 連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0		
外牆隔熱	RS4 ₂ =4.0×(3.0-Uaw)= 1.75, (0.0≤RS4 ₂ ≤4.0)		
窗戶隔熱	RS4 ₃ =2.0×(5.5-Uaf)= 3.11, (0.0≤RS4 ₃ ≤4.0)		
B、空調系統節能 EAC			
B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機，均應視為個別空調空間，個別空調部分面積 Afc'= m ²)			
1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 Ar'= $_ ;$ 二級節能標章空調面積比 Ar''=0.3； EAC'=0.8-(0.4×Ar'+0.2×Ar'')=0.66 ≤ EACc=0.80	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時， EAC'=0.15 ≤ EACc=0.80	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
子系統得分	RS4 ₁ '=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=3.24, (0.0≤RS4 ₁ '≤6.0)		
B2 中央空調系統部分(空調面積 Afc''= m ² ，主機總容量= RT)			
a1=PRs=	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=	c5=Rm=	
	c1=Rs=		
a2=PRf=	c2=Rf=		
a3=PRp=	c3=Rp=		
a4=PRt=	c4=Rt=		
EAC''={a1×b1×c1+a2×c2+a3×c3+a4×c4}×c5= ≤ EACc=0.80	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
子系統得分	RS4 ₁ ''=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5= $_ ,$ (0.0≤RS4 ₁ ''≤6.0)		
系統得分	RS4 ₁ =(RS4 ₁ '×Afc'+RS4 ₁ ''×Afc'')÷(Afc'+Afc'')= $_ ,$ (0.0≤RS4 ₁ ≤6.0)		

表 10-6 EEWH-RS 日常節能指標評估表(2)

2012 年版 EEWH-RS 日常節能指標評估表					
一、建築名稱：新北市新店區安和段 144、144-1 地號等 2 筆土地新建工程					
C、照明系統 EL					
C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 Afi'=21.5m ² ，其他居室部分面積 Afi''=10.45m ²)					
1. 逕令住宿單元部分照明系統節能 EL'=0.70，子系統得分 RS4 ₅ '=1.50					
2. 其他居室部分之子系統得分 RS4 ₅ ''計算如下：					
IER=1.3	IDR=0.42	β1=0.51	β2=0.31	β4=0.12	
EL''=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=0.42 ≤ ELc=0.70				<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
子系統得分	RS4 ₅ ''=10.50×【(0.70-EL)/0.70】+1.5=2.31, (0.0≤RS4 ₅ ''≤5.0)				
系統得分	RS4 ₅ =(RS4 ₅ '×Afi'+RS4 ₅ ''×Afi'')÷(Afi'+Afi'')=3.11, (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=0.8	熱水管保溫 Eq2=0.9	烹飪設備 Eq3=0.8	沐浴設備 Eq4=0.95	
使用率	熱水設備 U1=0.94	熱水管保溫 U2=0.84	烹飪設備 U3=0.85	沐浴設備 U4=0.94	
系統得分	RS4 ₆ =Σ(EqixUi)= 3.21, (0.0≤RS4 ₆ ≤4.0)				
三、日常節能指標得分率					
總系統得分	RS4 ₁ =ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=6.2, (0.0≤RS4 ₁ ≤9.0)				
	RS4 ₂ =4.0×(3.0-Uaw)=1.75, (0.0≤RS4 ₂ ≤4.0)				
	RS4 ₃ =2.0×(5.5-Uaf)=3.11, (0.0≤RS4 ₃ ≤4.0)				
	RS4 ₄ =(RS4 ₁ '×Afc'+RS4 ₁ ''×Afc'')÷(Afc'+Afc'')=0, (0.0≤RS4 ₄ ≤6.0)				
	RS4 ₅ =(1.0×Afi'+RS4 ₅ ''×Afi'')÷(Afi'+Afi'')=3.11, (0.0≤RS4 ₅ ≤5.0)				
	RS4 ₆ =Σ(EqixUi)=3.21, (0.0≤RS4 ₆ ≤4.0)				

(五) 室內環境指標：

1. 設計說明

(1) 音環境

- i. 雙層板牆：雙層牆板間距 $da1 \geq 10\text{cm}$ ，內填玻璃棉厚度 $dw \geq 5\text{cm}$ ，且雙層實心面板總厚度 $db \geq 4.8\text{cm} \geq 15\text{cm}$ 。
- ii. 窗戶符合氣密性2等級且玻璃厚度 $\geq 8\text{mm}$ 。
- iii. 採用厚度15cm以上RC外牆與厚度15cm以上RC樓板結構。
- iv. 採用氣密性二級以上玻璃窗以保良好隔音性能。

(2) 光環境

- i. 盡量採用輕玻璃或low-E玻璃，不要採用高反射玻璃或重顏色之色版玻璃已保良好採光。
- ii. 所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施。

(3) 通風換氣環境

- i. 50%的辦公居室有新鮮外氣引入，60%的住宅居室樓地板空間為可自然通風之空間。
- ii. 中央空調系統均應設置新鮮外氣系統。

(4) 室內建材裝修

- i. 中等量裝修量（五成天花或牆面未被板材裝潢裝修者）
- ii. 天花板、牆面塗綠色建材之環保水泥漆，綠建材裝修使用率45%。
- iii. 室內裝修以簡單樸素為主，盡量不要大量裝潢，不要立體裝潢。
- iv. 室內裝修建材盡量採用具備國內外環保標章、綠建材標章之建材(即低逸散性、低污染、可循環利用、廢棄物再利用之建材)。
- v. 室內裝修建材盡量採用天然生態建材。

表 10-7 EEWHS-RS 室內環境評估表(1)

2012 年版 EEWHS-RS 室內環境評估表									
一、建築名稱：新北市新店區安和段 144、144-1 地號等 2 筆土地新建工程									
二、室內環境評估項目-(1)									
大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	比重	加權得分		
音環境	外牆、分界(*1)		下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC、磚造單層牆厚度 $dw \geq 15\text{cm}$ 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 $dw \geq 20\text{cm}$ • 雙層板牆：雙層牆板間距 $da1 \geq 10\text{cm}$ ，內填玻璃棉厚度 $dw \geq 5\text{cm}$ ，且雙層實心面板總厚度 $db \geq 4.8\text{cm}$ • 檢附牆板隔音性能證明 $Rw \geq 55\text{dB}$ (*2)	A1=30	A=30	X1=A+B+C=90	Y1=0.2	X1×Y1=18	
			下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC、磚造單層牆厚度 $dw \geq 12\text{cm}$ 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 $dw \geq 15\text{cm}$ • 雙層板牆：雙層牆板間距 $da1 \geq 10\text{cm}$ ，內填玻璃棉厚度 $(dw) \geq 5\text{cm}$ ，且雙層實心面板總厚度 $db \geq 2.4\text{cm}$ • 檢附牆板隔音性能證明 $Rw \geq 50\text{dB}$ (*2)	A2=20					
			• 牆板構造條件未達 A1、A2 標準者	A3=10					
	窗			下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 2 等級($2\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3)且玻璃厚度 $\geq 10\text{mm}$ • 符合氣密性 2 等級($2\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3)之雙層窗，窗間距 $\geq 20\text{cm}$ 且玻璃厚度 $\geq 5\text{mm}$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥ 35 或 $Rw \geq 40\text{dB}$ (*2)	B1=35	B=35			
				下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 2 等級($2\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3)且玻璃厚度 $\geq 6\text{mm}$ • 符合氣密性 8 等級($8\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3)之雙層窗，窗間距 $\geq 20\text{cm}$ 且玻璃厚度 $\geq 5\text{mm}$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥ 30 或 $Rw \geq 35\text{dB}$ (*2)	B2=25				
				下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 8 等級($8\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3)且玻璃厚度 $\geq 8\text{mm}$ • 符合氣密性 8 等級($2\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3)之雙層窗，窗間距 $\geq 10\text{cm}$ 且玻璃厚度 $\geq 5\text{mm}$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥ 25 或 $Rw \geq 30\text{dB}$ (*2)	B3=15				
				• 窗構造條件未達 B1、B2、B3 標準者	B4=5				
	樓版			下列三項，擇一計分： • RC、鋼構複合樓版厚度 $(df) \geq 18\text{cm}$ • $15\text{cm} \leq \text{RC}$ 、鋼構複合樓版厚度 $(df) < 18\text{cm}$ 且加設緩衝材 $(dc) \Delta Lw \geq 10\text{dB}$ 或樓版空氣層厚度 $(da3) \geq 30\text{cm}$ (*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 $L_{n,w} \leq 45\text{dB}$ (*4)	C1=35	C=25			
				下列三項，擇一計分： • $15\text{cm} \leq \text{RC}$ 、鋼構複合樓版厚度 $(df) < 18\text{cm}$ • $12\text{cm} \leq \text{RC}$ 、鋼構複合樓版厚度 $(df) < 15\text{cm}$ 且加設緩衝材 $(dc) \Delta Lw \geq 10\text{dB}$ 或樓版空氣層厚度 $(da3) \geq 30\text{cm}$ (*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 $L_{n,w} \leq 55\text{dB}$ (*4)	C2=25				
				下列三項，擇一計分： • $12\text{cm} \leq \text{RC}$ 、鋼構複合樓版厚度 $(df) < 15\text{cm}$ • RC、鋼構複合樓版厚度 $(df) < 12\text{cm}$ 或木構造樓版且加設緩衝材 $(dc) \Delta Lw \geq 10\text{dB}$ 或樓版空氣層厚度 $(da3) \geq 30\text{cm}$ (*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 $L_{n,w} \leq 65\text{dB}$ (*4)	C3=15				
• RC、鋼構複合樓版厚度 $(df) < 12\text{cm}$ 或木構造樓版				C4=5					

表 10-8 室內環境評估表(2)

二、室內環境評估項目(2)								
大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	加權得分		
光環境	自然採光	玻璃透光性	• 清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	D=20	X2×Y2=13		
			• 色版玻璃等(可見光透光率 0.3-0.6)	D2=10				
			• 低反射玻璃等(可見光透光率 0.15-0.3)	D3=0				
			• 高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=0				
		所有門廳、電梯廳及居室空間(*5) (浴廁、儲藏室不予評估)	• 地面層以上所有居室空間皆有採光深度 2.5 倍(*6) 以內之自然採光開窗	E1=60			E=25	
			• 地面層以上居室面積 5%以內空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗	E2=40				
			• 地面層以上居室面積 10%以內空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗	E3=25				
			• 自然採光狀況未達 E1、E2、E3 之標準者	E4=0				
	人工照明	只針對公共空間 (如門廳、會議室、辦公空間...等)	• 所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F1=20	F=15			
			• 所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F2=15				
			• 面積 80%以上居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F3=10				
			• 照明狀況未達 F1、F2、F3 之標準者	F4=0				
	通風換氣環境	可自然通風型	全年或季節性採自然通風之空間部分(門廳、電梯廳及居室空間,面積為 A1)	• 所有門廳、電梯廳及居室空間均為可自然通風空間(*7)	G1=100	G1=100	X3×Y3=30	
				• 90%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G2=80			
• 80%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間				G3=40				
• 低於 80%門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間				G4=20				
全年空調型		以空調為主的密閉空調居室部分(面積為 A12)	• 所有空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者(需提出外氣引入風管系統圖說)	G1=100	G2=100			
			• 90%以上空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者(需提出外氣引入風管系統圖說)	G2=60				
			• 80%以上空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者(需提出外氣引入風管系統圖說)	G3=30				
			• 低於 90% 居室空間設有新鮮外氣供應系統者	G4=0				
			X3=(G1×A1+G2×A12)/(A1+A12)=100			Y3=0.3	X3×Y3=30	
			X2=D+E+F=65			Y2=0.2	X2×Y2=13	

表 10-9 室內環境評估表(3)

二、室內環境評估項目(3)						
大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	加權得分
室內建材裝修	整體裝修修繕	住宅、宿舍單元等私人居住空間以外之公用空間	• 基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修、單一平版刷天花、簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=20	X4×Y4=15
			• 少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材、金屬材、石材之立體造型裝潢者)	H2=30		
			• 中等裝修量(五成以上天花或牆面未被板材、金屬材、石材之立體造型裝潢者)	H3=20		
			• 大量裝修量(不符以上規定者)	H4=0		
	綠建材	綠建材使用率(附計算或說明)	• Rg=Rgc+30%	I1=60	I=30	
			• Rgc+30% > Rg ≥ Rgc+20%	I2=45		
			• Rgc+20% > Rg ≥ Rgc+10%	I3=30		
			• Rgc+10% > Rg ≥ Rgc	I4=20		
			• 裝修毫無採用綠建材或 Rg < Rgc	I5=0		
			X5=I+K+L+M+N+O=0			Y5=0.2
室內生態建材裝修	接著劑		• 50% 以上接著劑數量採用綠建材	J=20	J=0	Y5=0.2
			• 不符以上條件者	J=0		
	填縫劑		• 50% 以上填縫劑數量採用天然材料	K=20	K=0	
			• 不符以上條件者	K=0		
	木材表面塗料或染色劑		• 50% 以上木材表面採用天然保護塗料	L=20	L=0	
			• 不符以上條件者	L=0		
	電纜線、電線、水電管、瓦斯管線等管材		• 50% 以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線	M=20	M=0	
			• 不符以上條件者	M=0		
	建築外觀及冰水、熱水管之隔熱材		• 50% 以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20	N=0	
			• 不符以上條件者	N=0		
其他		• 使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	O=認定給分	O=0		
三、室內環境設計值計算 IE=ΣXi×Yi=76						
四、系統得分 RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=6.48, (0.0≤RS7≤12.0)						

(六) 水資源指標：

1.設計說明：

(1) 用水器具皆採用具省水標章認證之產品以達節省水源之目的。



表 10-10 省水標章裝備

- (2) 利用屋頂回收雨水，經初期雨水簡易處理系統過濾並貯存於儲水槽。處理過後之回收雨水，主要使用在各個植栽澆灌。
- (3) 大小便器與公共使用之水栓必須全面採用具省水標章或同等用水量規格之省水器材。
- (4) 將一段式馬桶改成省水標章的兩段式馬桶。
- (5) 省水閥、節流器、起泡器等省水水栓之節水效率較有限，改用自動感應水栓或自閉式水栓，有更好的節水效率。
- (6) 不裝設私人用按摩或豪華型SPA淋浴設備單元。
- (7) 不設置大耗水的人工草坪或草花花圃，假如裝設的話，盡量以自動偵溼澆灌等節水澆灌系統來彌補。
- (8) 設置雨水貯集利用或中水利用設施。

表 10-11 EEWH-RS 水資源指標評估表

2012 年版 EEWH-RS 水資源指標評估表						
一、建築名稱：新北市新店區安和段 144、144-1 地號等 2 筆土地新建工程						
基地所在地區	新北市新店區	大型耗水設施	0			
日降雨概率 P	0.53	日平均雨量 R	9.76			
集雨面積 Ar	283.45	儲水天數 Ns	5.67			
二、水資源指標計算式						
編號	評分項目	得分				
a	大便器	3				
b	小便器	1.5				
c	供公眾使用之水栓	1.5				
d	浴缸或淋浴	0				
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3				
f	空調節水	0				
水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=			9			
三、自來水替代率評估項目						
A、自來水替代水量 Ws						
日集雨量 $W_r = R \times A_r \times P =$		1466.23	Ws = \Rightarrow 1.47 T (Ws 以 W_r 或 W_d 兩者中較小者帶入)			
雨水利用設計量 $W_d = \sum R_i =$		1560				
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 W_f (公升/(m ² .日))	Af 或 Nf(m ²)	全棟建築總用水量 W_t (公升/日)	
>	住宿類	-	10	4055.27	4055.27	
C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t =$			5.7%	■合格 □不合格		
D、雨水貯集槽 $V_s =$			315.72m ³	標準值 $V_c =$	311.11m ³	■合格 □不合格
三、水資源設計值計算 $WI=a+b+c+d+e+f=$				9		
四、系統得分		$RS8=2.50 \times (WI-2.0) / 2.0 + 1.5 = 8, (1.5 \leq RS8 \leq 8.0)$				

(七) 污水垃圾改善指標：

1.設計說明：

- (1) 於地下室規劃垃圾處理室，並包含資源回收設施與垃圾壓縮儲存設備。
- (2) 垃圾處理具裝卸車位。
- (3) 所有生活雜排水接確實接至污水處理設施或污水下水道，垃圾由清潔公司清運，廚餘則設置相關設施蒐集後由清潔公司處理。
- (4) 所有建築物之浴室、廚房及洗衣空間之生活雜排水均有接管至污水下水道或污水處理施。
- (5) 設有充足垃圾儲存處理運出空間。
- (6) 有綠美化或景觀化的專用垃圾集中場。
- (7) 設有廚餘收集利用。
- (8) 設有資源垃圾分類回收系統。
- (9) 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施或衛生密閉式垃圾箱者。
- (10) 設置防止動物咬食的密閉式垃圾箱，並定期執行清洗及衛生消毒。

表 10-12 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設備



表 10-13 垃圾壓縮設施



表 10-14 污水垃圾改善指標評估表

2012 年版 EEWHS-RS 污水垃圾改善指標評估表			
一、建築名稱：新北市新店區安和段 144、144-1 地號等 2 筆土地新建工程			
二、污水垃圾改善評估項目			
A、污水指標查核			
污染源	查核對象	合格條件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	■
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	■
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	■
註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不單一水源，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	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>
三、污水垃圾改善設計值計算 $GI = \sum Gi = 16$			
四、系統得分	$RS9 = 5.15 \times [(GI - 10.0) / 10.0] + 1.5 = 4.59, (0.0 \leq RS9 \leq 5.0)$		

三、其他容積獎勵：

(一) 高氣離子鋼筋混凝土建築物容積獎勵

本案原有建物（使用執照：79使字第1337號）之95戶，業經104.04.21新北工建字第1040804185號函認定本都市更新範圍內之建物經鑑定，新店區安民街381至389號單號及379巷2至28號雙號1~5樓，地上5層地下1層，共95戶，符合新北市政府高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點第9點第3、4項規定，認定為高氣離子鋼筋混凝土建築物。本案係透過都市更新程序申請高氣離子容積獎勵。

依都市計畫法新北市施行細則第五十五條規定：高氣離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。

依新北府城規字第1072499488號，有關「都市計畫法新北市施行細則」第55條及第55條之1規定，涉及高氣離子鋼筋混凝土建築物及都市計畫範圍內危險老舊建築物拆除重建容積獎勵認定適用原則，詳如說明，「一、依本府城鄉發展局107年12月27日新北城規字第1072495658號函及都市計畫法新北市施行細則第55條規定辦理。二、依本府107年11月9日生效實施之修正「都市計畫法新北市施行細則」部分條文第55條規定（略以）：「高氣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，...」，其「專案核准拆除重建之建築物」之定義，係指高氣離子鋼筋混凝土建築物或同法第55條之1所規範都市計畫範圍內危險老舊建築物，屬同一使用執照範圍內之其他建築物，皆得依本府建築主管機關核准併同拆除重建之，亦可適用第55條及第55條之1之相關規定。」

因此本案依原核准圖說繪製並重新計算之樓地板面積，其原容積樓地板面積計算及檢討如下：

(二) 申請獎勵容積額度：

本案申請原總樓地板面積之百分之三十，總計 $7985.42 \text{ m}^2 \times 30\% = 2395.63 \text{ m}^2$ 。

獎勵值： $2395.63 / 11539.14 = 20.76\%$ 。

壹拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道構想

本更新單元內無現有巷道，故無其廢止或改道計畫。

二、設計圖說

本更新單元範圍之使用分區為第三種住宅區及道路用地，土地面積為4123.85m²，可建築土地面積為4121.12m²，第三種住宅區之建蔽率不得超過50%，法定容積率為280%。詳見表11-1土地使用分區面積表。

表 11-1 土地使用分區面積表

地號	使用分區	面積	建蔽率	法定建築面積	容積率	基準容積(m ²)
144	第三種住宅區	2614.39m ²	50%	1,307.20m ²	280%	7320.29m ²
144-1	道路用地	2.73m ²	0	0	0	0
145	第三種住宅區	1357.49m ²	50%	678.75m ²	280%	3800.97m ²
146	第三種住宅區	65.88m ²	50%	32.94m ²	280%	184.46m ²
146-1	第三種住宅區	33.95m ²	50%	16.98m ²	280%	95.06m ²
146-2	第三種住宅區	30.16m ²	50%	15.08m ²	280%	84.45m ²
146-3	第三種住宅區	19.25m ²	50%	9.63m ²	280%	53.90m ²

三、申請容積獎勵後土地使用強度

(一) 申請容積獎勵後土地使用強度

本案更新單元獎勵後總允建建築容積為19704.34 m²，獎勵後容積率為478.13%，計算式如下所示：

獎勵後總允建建築容積：

獎勵後總允建建築容積

= 基準容積 + 都市更新容積獎勵 + 高氣離子重建獎勵

= 11539.14 m² + 5769.57 m² + 2395.63 m² = 19704.34 m²

實設容積樓地板面積=19704.33m² < 19704.34m²...OK(詳表11-2)

獎勵後允建建築面積：

獎勵後允建建築面積=建築面積x法定建蔽率

=4121.12m²x50%=2060.56m²

實設建築面積=1911.44m² < 2060.56m²...OK

獎勵後允建容積率：

獎勵後允建容積率=獎勵後總允建建築容積/基地面積

=19704.34m²/4121.12m²=478.13%

實設容積率=19704.33m² / 4121.12m²=478.13% < 478.13%...OK

四、更新後預計容納人口數

容納戶數

本案擬興建4幢建物，4幢分別為地上15層、地下4層之建物，總戶數為284戶。

容納人口數

依新北市政府民政局民國102年11月底之新店區戶量統計資料可知，新店區每戶平均容納人口數為2.47人，故本案預計容納人口數為284戶x2.47人/戶=701.48，約702人。

(資料來源：新北市主計處統計資料庫http://pxweb.bas.ntpc.gov.tw/pxweb/dialog/statfile9_n.asp)

五、建築興建計畫

(一) 建築物空間規劃

棟數：本案規劃四幢之建築量體。

樓層：規劃四幢分別為地下4層，地上15層。

結構：RC

空間使用：(詳圖11-1~圖11-15)

地下1層：防空避難室、停車空間、台電配電室。

地下2~4層：停車空間、弱電室、消防水箱、蓄水箱、機械室

1樓：店鋪、住宅門廳、集合住宅、辦公室

2~15樓：集合住宅、辦公室

戶數：284戶

高度：49.95公尺(抬高0.35m+1樓4.1m+2~14樓3.25m×14)

依戶數室內樓地板面積 $>66m^2$ ，每單元1車位計算87戶取87輛。

合計為225輛

實際應設法定車位檢討：

依建築技術規則及新北市都市審議原則，本案法定停車數量為257輛。

實設停車位檢討：實設數量257輛 >257 輛...OK

無障礙停車位檢討：依建築物無障礙設計規範，應設置4輛。實際設置6輛 ≥ 4 輛...OK

機車停車位數量檢討

依技術規則(第一類): $5219.96/100=52.2$ 取53輛

(第二類): $14340.3/100=143.4$ 取144輛

依新北市都市審議原則檢討：每戶應設置一輛法定機車，共259戶，應設法定機車停車位=259輛。

實設機車停車位檢討：實設數量318輛 >312 輛...OK

無障礙機車停車位檢討：依身心障礙者權益保障法第五十六條，應設置=312 $\times 0.02=6.24$ 取7輛實際設置:7輛 ≥ 7 輛...OK

法定自行車檢討:應設 $312/4=78$ 取78輛因汽車折減數量以自行車補

足 $172-138=34$ 輛合計:112輛實設112輛 ≥ 112 輛...OK

六、停車位置設置

汽車停車位檢討：

依建築技術規則檢討：

集合住宅法定停車數量= $(14340.3-500)/150=92.27$ 取93輛

辦公室法定停車數量= $(4665.4-300)/150=29.1$ 取30輛

店鋪法定停車數量= $(554.56-300)/150=1.72$ 取2輛

依新北市都市設計審議原則檢討：

依戶數室內樓地板面積 $<66m^2$ ，每單元0.8車位計算172戶， $172 \times 0.8=137.6$ 取138輛。

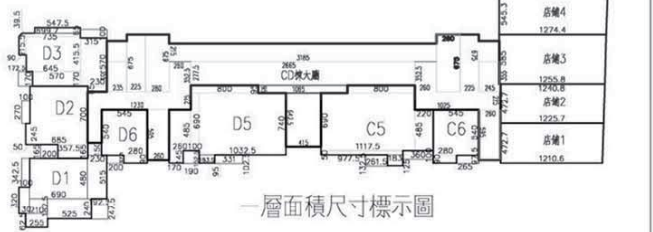
表 11-2 建築面積計算表

項目																														
基地概況	座落	新北市新店區安和段144、144-1、145、146、146-1、146-2、146-3等七筆																												
	棟本面積	住三 : 4121.12 m ²		道路用地 (144-1地號) :		2.73 m ²																								
法定基準	使用分區	第三種住宅區、道路用地																												
	面前道路	安興路 12M、安民街 12 M																												
	法定建蔽率	住三 : 50%		實設建蔽率 =		1911.44 / 4121.12 = 46.38% < 50% OK!																								
	法定建築面積	4121.12 x 50% = 2060.56 m ²		實設建築面積 =		1911.44 m ² < 2060.56 m ² OK!																								
	法定空地面積	4121.12 - 2060.56 = 2060.56 m ²		實設法定空地面積 =		4121.12 - 1911.44 = 2209.68 m ² > 2060.56 m ² OK!																								
	法定容積率	住三 : 280%		實設容積率 =		11441.56 / 4121.12 = 277.63% < 19704.33 / 4121.12 = 478.13% OK!																								
容積獎勵	都市更新獎勵容積	都市更新獎勵容積 50.00%		11539.14 x 50.00% = 5769.57 m ²																										
	氣離子獎勵容積	獎勵額度 : 原建築容積之30%		原建築容積 = 7985.42 m ²		7985.42 x 30% = 2395.626 m ²																								
允建總容積樓地板面積	11539.14 + 5769.57 + 2395.626 = 19704.33 m ²		實設總容積樓地板面積 =		1121.10 + 1325.50 + 1325.5 * 13 + 26.23 = 19704.33 m ² < 19704.33 m ² OK!																									
各層面積	樓層	樓地板面積 (m ²)				容積樓地板面積 (m ²)				梯廳面積 (m ²)				機電面積 (m ²)				陽台面積 (m ²)				梯廳與陽台面積合計超出(當層樓地板面積 15%)				其他免計容積		樓層高度 (m)	用途	戶數
		A、C、D棟 B棟		當層小計	A、C、D棟 B棟		當層小計	A、C、D棟 B棟		當層小計	A、C、D棟 B棟		當層小計	A、C、D棟 B棟		當層小計	A、C、D棟 B棟		當層小計	A、C、D棟 B棟		當層小計	A、C、D棟 B棟		當層小計	A、C、D棟 B棟			A、C、D棟 B棟	
	地下層	地下二層		2472.89 m ²	2472.89 m ²	地下三層		2472.89 m ²	2472.89 m ²	地下四層		2472.89 m ²	2472.89 m ²	小計(1)		9891.56 m ²											13.00			
	地上層	一層		1681.17 m ²	140.88 m ²	1822.05 m ²	1107.37 m ²	13.73 m ²	1121.1 m ²	255.96 m ²	29.08 m ²	285.04 m ²	318.49 m ²	98.07 m ²	416.56 m ²	45.45 m ²	0 m ²	45.45 m ²	94.89 m ²	7.95 m ²	102.84 m ²	102.17 m ²	0 m ²	102.17 m ²	4.10	大廳、店舖	18戶			
		二層		1293.73 m ²	323.18 m ²	1616.91 m ²	1058.45 m ²	267.05 m ²	1325.5 m ²	124.22 m ²	20.2 m ²	144.42 m ²	121.65 m ²	35.92 m ²	157.57 m ²	80.65 m ²	28.05 m ²	108.7 m ²	10.58 m ²	0 m ²	10.58 m ²				3.25	集合住宅 辦公室	19戶			
		三層		1293.73 m ²	323.18 m ²	1616.91 m ²	1058.45 m ²	267.05 m ²	1325.5 m ²	124.22 m ²	20.2 m ²	144.42 m ²	121.65 m ²	35.92 m ²	157.57 m ²	80.65 m ²	28.05 m ²	108.7 m ²	10.58 m ²	0 m ²	10.58 m ²				3.25	集合住宅 辦公室	19戶			
		四~十五層		1293.73 m ²	323.18 m ²	1616.91 m ²	1058.45 m ²	267.05 m ²	1325.5 m ²	124.22 m ²	20.2 m ²	144.42 m ²	121.65 m ²	35.92 m ²	157.57 m ²	80.65 m ²	28.05 m ²	108.7 m ²	10.58 m ²	0 m ²	10.58 m ²				3.25	集合住宅 辦公室	19戶			
		小計(2)		24458.79 m ²		19678.1 m ²		2306.92 m ²		2622.54 m ²		1567.25 m ²		250.96 m ²		102.17 m ²		49.60												
	屋突	屋突一層		155.68 m ²	40.40 m ²	196.08 m ²																					3.00	樓梯間、梯廳		
		屋突二層		155.68 m ²	40.40 m ²	196.08 m ²																					3.00	樓梯間、機械室		
		屋突三層		155.68 m ²	40.40 m ²	196.08 m ²																					3.00	水箱		
		小計(3)		457.04 m ²	121.20 m ²	588.24 m ²																					9.00			
	總樓地板面積	(1)+(2)+(3)		= 34938.59 m ²		= 19678.10 m ²		= 2306.92 m ²		= 2622.54 m ²		= 1567.25 m ²		= 250.96 m ²		= 102.17 m ²														
	機電空間15%檢討	法定機電空間	= 17308.70 m ² x 0.15 = 2596.31 m ²		> 實設機電空間 = 2622.54 m ² (計入容積) = 26.23 m ²																									
	防空避難設備檢討	全部附建	= 1911.44 m ²																											
	工程造价	11830 * 34938.6 =	413,323,519.70 元																											
	地下層開挖面積檢討	2472.89 m ² /	4121.12 m ² = 60.0% < 60%																											
停車空間檢討	汽車	1.法定汽車數量檢討： 依建築技術規則59條		2.法定機車數量檢討：																										
		(1).第一類(辦公室)： (4665.4-300)/150=29.1 取30輛	第一類(店舖)： (554.56-300)/150=1.7 取2輛		(2).依戶數檢討(集合住宅)： 259戶，取259輛																									
		(2).第二類(集合住宅)檢討(14340.3-500)/150=92.27 取93輛		(3).依戶數檢討 室內面積<66m ² ，每單元0.8車位計算 172戶，172x0.8=137.6，取138輛																										
		(3).依戶數檢討 室內面積>66m ² ，每單元1車位計算 87戶，取87輛		合計：225輛																										
		2.實際應設法定車位檢討：依建築技術規則及新北市都市設計審議原則取大值		本案應設法定停車數為257輛																										
		3.實設停車位檢討：實設數量為257輛 > 257輛 OK!																												
		4.無障礙停車位檢討：!(+257-50)/100=3.07 取4輛		實際設置6輛 > 4輛 ...OK																										
	機車	2.法定機車數量檢討：		(1).依樓地板面積檢討(第一類)：5219.96/100=52.2 取53輛																										
			(第二類)： 14340.3/100=143.4 取144輛		(2).依戶數檢討(集合住宅)： 259戶，取259輛																									
	自行車	實際應設法定車位檢討：依建築技術規則及新北市都市設計審議原則取大值		(3).法定機車共計： 取312輛，本案實設318輛 ≥ 312輛 ...ok																										
			(4).無障礙機車停車位檢討： 312*0.02=6.24 取7輛		實際設置：7輛 ≥ 7輛 ...OK																									
		3.法定自行車檢討： 應設312/4=78，取78輛		汽車折減數量以自行車補足 172-138=34輛																										
		合計：112輛		本案實設112輛 ≥ 112輛 ...OK																										
							汽車		機車		自行車																			
							法定		自設		法定		自設		法定		自設													
							B1F		12		0		312		6		112		5											
							B2F		63		0																			
							B3F		63		0																			
							B4F		119		0																			
							小計		257		0		312		6		112		5											
							合計		257				318				117													

一層容積樓地板面積		A.B.C.D棟 一層陽台面積		梯廳面積		機電、安全梯管委會空間等允許容積面積	
A.C.D棟 樓地板面積	189.13+134.5+331.19+382.53+554.43+89.41=1681.19㎡	A棟大廳面積: 6.275*1.0=6.275㎡	■ A棟-陽台合計=6.275㎡	A.C.D棟	9.15x2.15+7.05x2.07+3.75x2.15+8.3x2.25+2.25x6.75+12.3x2.25+2.6x3.32+31.85x2.15+2.6x3.32+10.75x2.25+6.75x2.25=228.9㎡	A.C.D棟	3.25x2.25+6.1x2.8+2.4x1.55+4.67x2.2+2x2.4+1.42x0.52+8.35x4.55+8.825x4.9+3.07x2.15+3.55x2.35+2.8x6.75+5.95x2.6+26.65x2.77+10.65x0.35+6.42x1.15+2.8x6.75+3.55x2.45+2.6x5.95
A.C.D棟 梯廳面積佔比0%	60.78㎡	C5: 2.615*1.325+3.6*1.0=7.06㎡	■ C棟-陽台合計=9.65㎡	日梯	13.53x2.15=29.09㎡	日梯	2.07x1.22+1.825x1.05+1.05*1.4+3.225x2+3.225x5.53+5.18x10.85+1.435x2.67
合計	1741.97㎡	C6: 2.65*0.975=2.59㎡	■ D棟-陽台合計=28.52㎡	A.B.C.D棟 梯廳合計:	60.78+15=75.78㎡	A.B.C.D棟 梯廳合計:	318.32+97.99=416.31㎡
日梯 樓地板面積	3.225*0.1+9.725*1.3525+0.832*10.85=140.88㎡	D1: 1.0*1.425+1.925*2.475=8.19㎡	■ A.C.D棟-一層陽台面積=6.275+9.65+28.52=44.45㎡	A.C.D棟 陽台+梯廳面積	60.78+15=75.78㎡ <1822.07*10%=182.21㎡		
日梯 陽台面積佔比15%部分	34.46㎡	D2: 2.0*1.65+2.7*1.0=6㎡	A.C.D棟-一層陽台面積 <1681.19*10%=168.12㎡ < 超標! OK!	*** 梯廳面積佔比 OK, 且 A棟: 60.78+15=75.78㎡	梯廳與陽台面積合計超出(當層樓地板面積15%)		
日梯 陽台面積佔比15%部分	15㎡	D3: 1.725*1.7+3.15*1.0=6.08㎡	B棟 一層陽台面積	A.C.D棟 陽台+梯廳面積	44.45+168.12=212.57㎡ <1681.19*15%=252.18㎡		
日梯 陽台+梯廳面積 超出15%部分	7.05㎡	D4: 3.31*1.025+1.9*1.525=6.3㎡	B棟 一層陽台面積	日梯 陽台+梯廳面積	14.09+14.09=28.18㎡ >140.88*15%=21.13㎡		
合計	182.39㎡	D6: 2.0*0.975=1.95㎡	B棟 一層陽台面積	A.B.C.D棟 陽台+梯廳面積	48.55+14.09=62.64㎡ >140.88*10%=14.09㎡		
一層容積樓地板面積(A.B.C.D棟)	1741.97+182.39=1924.36㎡		一層陽台面積 合計: 44.45+34.46=78.91㎡	A.B.C.D棟 陽台+梯廳面積	0+7.05=7.05㎡		



■ 建築面積計算及檢討:
 基地面積: 4123.85㎡ 道路用地: 2.73㎡
 基地使用面積: 4123.85-2.73=4121.12㎡
 建築面積: 1911.44㎡ < 4121.12x50%=2060.56㎡ OK!



A.C.D棟 一層樓地板面積	
■ A棟-一層樓地板面積	A棟大廳: 9.15*5.4+6.9*1.3+7.438*1.55+(0.537+0.525)*1.425/2+6.9*2.7+8.9*11.6=189.13㎡ A棟大廳 合計=189.13㎡
■ C棟-一層樓地板面積	C5: 0.95*8.0+6.9*1.175+9.775*0.5+1.83*1.25+2.4*8.5=102.55㎡ C6: 5.45*5.4+2.8*0.9=31.95㎡ C棟 合計=134.5㎡
■ D棟-一層樓地板面積	D1: 1.65*1.5+2.3*5.15+4.8*6.9+5.25*2.4+2.1*1.825+2.55*1.625+1.3*3.20=72.18㎡ D2: 6.85*7.0+2.45*0.5+3.575*1.65=35.07㎡ D3: 5.475*0.65+(6.997+7.35)*0.395*1/2+0.9*2.155+6.45*1.155+5.7*1.7+3.15*5.7+2.3*0.65=64.27㎡ D5: 8.0*0.95+7.4*1.0325+1.835*0.95+1.0*6.9+2.6*4.85+1.45*1.7=107.72㎡ D6: 5.45*5.4+2.8*0.9=31.95㎡ D棟 合計=331.19㎡
■ C.D棟大廳:	2.3*2.25+3.9*1.65+7.4*8.2+0.8*5.05+5.95*2.6+2.6*3.0+29.25*4.925+10.65*0.95+4.15*6.425+5.05*0.8+7.5*0.275+4.775*10.10+7.65*3.15+9.10*2.6=382.53㎡ C.D棟大廳 合計=382.53㎡
店舖 1:	(12.257+12.106)*4.727*1/2=57.58㎡
店舖 2:	(12.408+12.257)*4.727*1/2=58.29㎡
店舖 3:	(12.144+12.036)*4.801*1/2=61.01㎡
店舖 4:	(12.918+12.74)*5.45*1/2=69.92㎡
店舖 5:	(12.725+12.819)*0.637*1/2+0.043*0.242*1/2+(13.061+12.918)*4.49/2=66.5㎡
店舖 6:	(6.206+5.378)*5.372/2=33.8㎡
店舖 7:	(6.549+1.727)*1/2+5.379*5.372/2=38.56㎡
店舖 8:	3.54*0.614/2+(3.54+5.343)*10.066/2+(5.343+5.674)*1.85/2+(1.88+2.03)*0.83/2=57.61㎡
店舖 9:	3.337*1.35=4.505㎡
店舖 10:	4.57*5.8=26.51㎡
店舖 11:	4.575*5.815=26.6㎡
■ 店舖 合計	554.43㎡
車位面積	0.3*1.212+6.025*1.0+6.15*6.25+1.6*5.05+3.25*6.15+2.3*6.325+0.95*2.075=89.41㎡
■ A.C.D棟 一層樓地板面積	189.13+134.5+331.19+382.53+554.43+89.41=1681.19㎡
B棟 一層樓地板面積	
■ B棟-一層樓地板面積(辦公廳大廳)	3.225*0.1+9.725*1.3525+0.832*10.85=140.88㎡ B棟 合計=140.88㎡
■ A.B.C.D棟 一層樓地板面積	1681.19+140.88=1822.07㎡ A.B.C.D棟 一層樓地板面積: 1822.07㎡

圖 11-1 一層平面圖 SCALE:A3:1/500

貳~拾伍層平面圖 s:1/400



二~十五層面積尺寸標示圖

A棟	空間名稱	面積	合計
樓層	樓層	12.4x2.025=25.11#	41.2#
	樓梯	2.25x7.15=16.09#	
機電空間	機電室	2.4x1.35=3.22#	35.87#
	機電室	6.1x2.8=17.08#	
	機電室	2.2x4.5=9.9#	
	機電室	4.67x2.2=10.27#	
其他	加梯面積	2.4x2.55=6.12	6.12#

A棟二~十五層樓地板面積
 $1.21x0.3+6.025x1.15+4.825x1.6+6.2x5.725+6.2x5.725+1.21x0.3$
 $+8.025x1.15+4.825x1.6+6.35x3.55+2.075x4.2+6.325x5.55$
 $+2.075x4.2+12.4x2.025+7.45x6.1+6.92x1.05=344.15#$

C棟二~十五層樓地板面積
 $7.55x0.795+3.85x5.205+4.5x4.85+4.495x0.75+0.9x2.495+5.65x0.905$
 $+7.45x6.955+2.665x0.9+2.31x5.975+5.85x2.881+7.5x10.6x0.5$
 $+2.881x7.5+10.6x3.35+3.6x0.9+7.0x9.865+1.75x2.4+8.35x0.5$
 $+4.85x1.35+5.45x5.4+2.8x0.9+6.75x2.25+11.75x2.25+6.75x2.8$
 $+2.45x3.55+2.6x5.5+2.4x2.45+4x2.3$

D棟二~十五層樓地板面積
 $1.65x1.5+5.15x2.3+0.45x2.4+6.9x7.20+1.05x2.55+0.45x0.575+1.3x3.2$
 $+6.85x4.56+7.35x2.44+3.57x1.65+5.475x0.65+7.35x8.99x0.395$
 $+2x7.35x2.15+6.45x2.57+7.3x3.55+7x0.68x2.3+10.85x0.5+12.35$
 $+2.88x10.6x2.47+3.6x0.9+7.0x9.865x2.25+10.6x4.85+0.5x7.0$
 $+2.91x7.5+5.45x5.4+0.9x2.8+2.25x6.75+11.65x2.25+2.35x3.55$
 $+2.8x6.75+5.95x2.6+2.35x2.4+1.85x3.9=475.87#$

B棟二~十五層樓地板面積
 $(14.5x16.33)+1.72x(2+4.23x2.15+11.3x16.33+13.80x2.02x1/2$
 $+1.55x1.98+1.75x1.25+3.225x5.53+2.15x4.421+3.225x24.975x2.15$
 $+4.35x2.675+2.0x2.07+1.4x1.05+3.225x2.675=323.18#$

A棟二~十五層樓台面積
 $0.725x2.205+1.2x1.6+1.825x1.375+1.825x1.375+0.725x2.205+1.2x1.6$
 $+1.425x2.075+1.425x2.075=17.98#$

C棟二~十五層樓台面積
 $1.725x1.7+3.35x1.175+1.825x2.075+2.47x2.375+0.925x1.825x2.545$
 $+3.075x1.825x2.65x0.975=30.2#$

D棟二~十五層樓台面積
 $3.425x1.0+1.925x2.47+1x2.165x2.0+1.725x1.7+3.15x1.0+2.545$
 $x1.825+3.075x1.825+0.975x2.0=32.48#$

B棟二~十五層樓台面積
 $5.375x2+10.23x1.225+1.325x2.07+1.925x1.05=28.05#$

樓層	面積	合計
樓層	2.15x4.421=9.51	20.21#
樓層	4.975x2.15=10.70	
機電空間	機電室	3.225x5.53=17.83
	機電室	3.225x2=6.45
其他	其他	4.35x2.675=11.64
	其他	2.0x2.07+1.4x1.05=5.61
其他	3.225x2.975=9.59	15.2#

D棟	空間名稱	面積	合計
樓層	樓層	2.25x6.75=15.188	41.4#
	樓層	11.65x2.25=26.213	
機電空間	機電室	2.35x3.55=8.343	42.71#
	機電室	2.8x6.7=18.9	
其他	其他	5.95x2.8=16.47	12.08#
	其他	2.35x2.4=5.64	
其他	1.65x3.9=6.435		

A,B,C,D棟二~十五層樓地板面積檢核表

A棟	344.15#	C棟	473.73#	D棟	475.87#
B棟	323.18#	A,B,C,D棟二~十五層樓地板面積=344.15+473.73+475.87=1293.75#			
B棟二~十五層樓地板面積=323.18#					
A,B,C,D棟二~十五層樓地板面積=1293.75+323.18=1616.93#					

A,B,C,D棟二~十五層樓台面積檢核表

A棟	17.98#	B棟	28.04#	C棟	30.2#	D棟	32.48#
A,C,D棟樓台面積=17.98+30.2+32.48=80.66#							
80.66#x1293.75x10%=129.38#.....驗收合格 OK!							
B棟樓台面積=28.04#							
28.04#x1616.93x10%=32.32#.....驗收合格 OK!							
A,B,C,D棟樓台面積=80.66+28.04=108.70#							
108.70#x1616.93x10%=174.70#.....驗收合格 OK! 驗收合格 OK!							

A,B,C,D棟二~十五層樓面面積檢核表

A棟	41.2#	B棟	20.21#	C棟	41.63#	D棟	41.4#
A,C,D棟樓面面積=41.2+41.63+41.4=124.23#							
124.23#x1293.75x10%=129.38#.....驗收合格 OK!							
B棟樓面面積=20.21#							
20.21#x1616.93x10%=32.32#.....驗收合格 OK!							
A,B,C,D棟樓面面積=124.23+20.21=144.44#							
144.44#x1616.93x10%=161.70#.....驗收合格 OK! 驗收合格 OK!							

A,B,C,D棟二~十五層樓面面積檢核表

A棟	41.2#	B棟	20.21#	C棟	41.63#	D棟	41.4#
A,C,D棟樓面面積=41.2+41.63+41.4=124.23#							
124.23#x1293.75x10%=129.38#.....驗收合格 OK!							
B棟樓面面積=20.21#							
20.21#x1616.93x10%=32.32#.....驗收合格 OK!							
A,B,C,D棟樓面面積=124.23+20.21=144.44#							
144.44#x1616.93x10%=161.70#.....驗收合格 OK! 驗收合格 OK!							

A,B,C,D棟二~十五層樓面面積檢核表

A棟	35.87#	C棟	43.07#	D棟	42.71#
A,C,D棟樓面面積=35.87+43.07+42.71=121.65#					
B棟樓面面積=20.21#					
A,B,C,D棟樓面面積=121.65+20.21=141.86#					

A,B,C,D棟二~十五層樓面面積檢核表

A棟	35.87#	C棟	43.07#	D棟	42.71#
A,C,D棟樓面面積=35.87+43.07+42.71=121.65#					
B棟樓面面積=20.21#					
A,B,C,D棟樓面面積=121.65+20.21=141.86#					

A,B,C,D棟二~十五層樓面面積檢核表

A棟	35.87#	C棟	43.07#	D棟	42.71#
A,C,D棟樓面面積=35.87+43.07+42.71=121.65#					
B棟樓面面積=20.21#					
A,B,C,D棟樓面面積=121.65+20.21=141.86#					

圖 11-2 二~十五層平面圖 SCALE:A3:1/500

屋突層樓地板面積

A.C.D=155.68㎡

B=40.40㎡

合計=196.08㎡ < 1911.44×12.5%=238.93㎡ OK!

屋頂層平台面積

1616.91-196.08=1420.83㎡

應綠化面積

1420.83/2=710.41㎡

綠化面積檢討:

1420.83/2=710.41㎡

A棟=177.60㎡

B棟=177.60㎡

C棟=177.60㎡

D棟=177.89㎡

合計=196.08㎡ > 710.41㎡ OK!

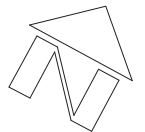
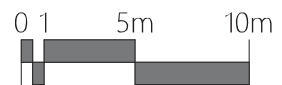
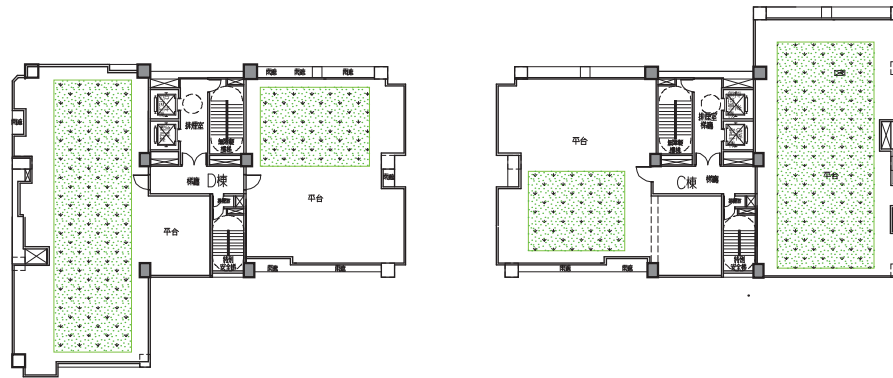


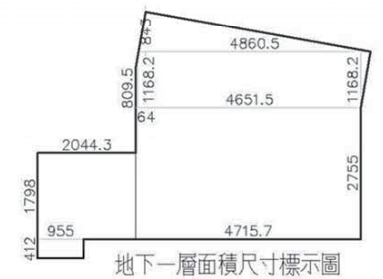
圖 11-3 屋突層平面圖 SCALE:A3:1/400

地下一層法令檢討：

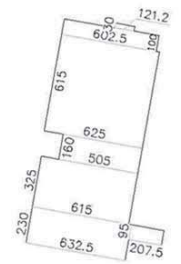
<p>■ 地下一層樓地板面積 48,605*6.43*1/2+(8.095+11.682)*0.64*1/2+(46.515+48.605)*11.682*1/2+47.157*27.55+20.443*17.98+9.55*4.12=2472.89#</p> <p>■ 地下一層樓地板面積 地下一層樓地板面積=2472.89#</p>	<p>■ 基地面積=4121.12</p> <p>■ 地下室樓地板面積=48,605*6.43*1/2+(8.095+11.682)*0.64*1/2+(46.515+48.605)*11.682*1/2+47.157*27.55+20.443*17.98+9.55*4.12=2472.89#</p> <p>■ 地下室樓地板率=2472.89/4121.12*100%=60%</p>
<p>■ 地下室容積面積 汽車=(154+13+6)*40=6920# 機車=312*4=1248# 防空避難室=1911.44# 車道投影面積=0.3*1.212+6.025*1.0+6.15*6.25+1.6*5.05+3.25*6.15+2.3*6.325+0.95*2.075=89.41# 合計=10168.85#*9891.56#</p>	<p>■ 地下室容積面積 汽車=(154+13+6)*40=6920# 機車=312*4=1248# 防空避難室=1911.44# 車道投影面積=0.3*1.212+6.025*1.0+6.15*6.25+1.6*5.05+3.25*6.15+2.3*6.325+0.95*2.075=89.41# 合計=10168.85#*9891.56#</p>
<p>■ 地下室總面積 2472.89*4=9891.56#</p>	

汽車	機車
<p>1.法定汽車數量檢討：依據建築技術規範</p> <p>* 第一類(辦公)：140.88+323.18*1.4=4665.4#</p> <p>* 第二類(店舖)：57.58+58.29+74.01+69.96+66.5+33.8+38.56+57.61+45.05+26.6+26.6=554.56#</p> <p>(1) 第一類(辦公)：(4665.4-300)/150=29.1 取30輛</p> <p>第一類(店舖)：(554.56-300)/150=1.7 取2輛</p> <p>(2) 第二類(集合住宅)：(14340.3-500)/150=92.27 取93輛</p> <p>(3) 合計車位數： 第一類：69輛，第二類：8輛合計77輛，172*0.8=137.6，取138輛 合計：215輛</p>	<p>2.法定機車數量檢討：</p> <p>(1) 依據建築技術規範(第一類)：5219.96/100=52.2 取53輛 (第二類)：14340.3/100=143.4 取144輛</p> <p>(2) 依戶數推算(集合住宅)：259戶，取 259輛</p> <p>實際應設置車位總數=依據建築技術規範(第一類)設計車位數與依據(第二類)設計車位數之和 (3) 法定機車位：取 312輛，共機車 318輛，取 312輛...OK</p> <p>(4) 實際機車停車位數：312*0.02=6.24 取7輛</p> <p>實際合計：7輛 ≥ 7輛...OK</p>
<p>2.實際汽車停車位檢討：依據設計規範及北北基都市設計管理條例 本案實際汽車停車位數為257輛</p>	<p>3.法定自行車位數：</p> <p>第一類：312/4=78，取78輛 汽車對位數及自行車位數：172-138=34輛 合計：112輛 本案實際：112輛 ≥ 112輛...OK</p>
<p>3.實際機車位數：實際總數為 257輛 > 257輛 OK!</p> <p>4.實際機車停車位數：1+(257-50)/100=3.07 取4輛 實際合計數 > 4輛...OK</p>	<p>自行車</p>

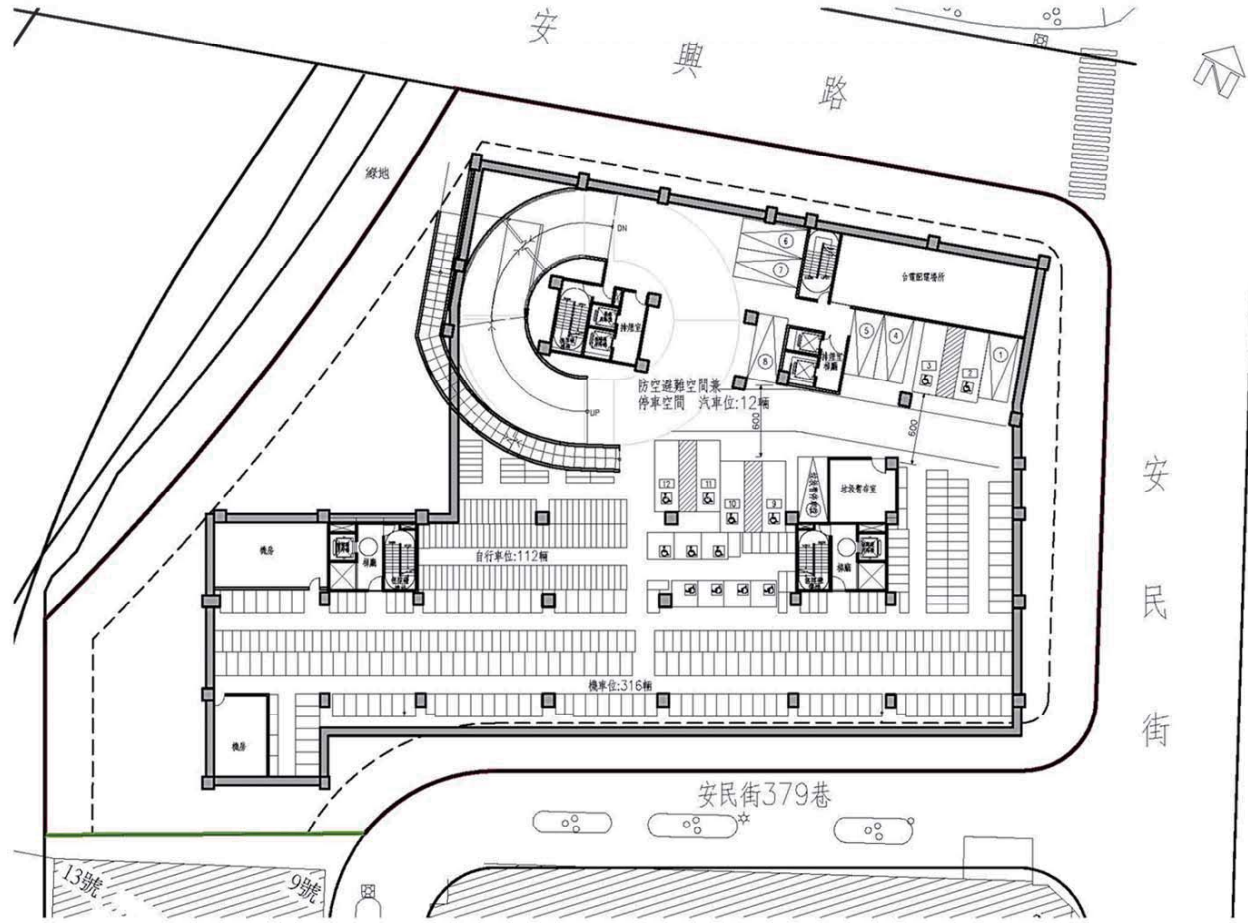
地下壹層平面圖 s:1/400



地下一層面積尺寸標示圖



車道上方投影



- 法定停車
- 自設停車
- ◻ 機車單位 250X550
- ◻ 機車單位 230X550
- ◻ 機車單位 250X600
- ◻ 汽車機車停車位230X550
- ◻ 機車單位 100X200
- ◻ 機車單位 75X200
- ◻ 機車單位 75X175
- ◻ 自行車單位 50X200
- ◻ 無障礙機車單位
- ◻ 無障礙汽車單位
- ◻ 汽車機車停車位 250X550

車位設計詳表	車位	地下一層		地下二層		地下三層		地下四層			
		大車	小車	大車	小車	大車	小車	大車	小車		
汽車	法定汽車	6	0	57	6	57	6	34	1	69	15
	自設汽車	6	0	57	6	57	6	34	1	69	15
合計		6	63	63	12	111	12	68	2	138	30
機車		251									
無障礙停車位	法定無障礙停車位	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	自設無障礙停車位	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
實際汽車位+自設無障礙停車位		251+6=257輛									
無障礙機車位	法定無障礙機車位	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	自設無障礙機車位	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
機車	法定機車	312	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	自設機車	316	-	-	-	-	-	-	-	-	-
機車合計		316	-	-	-	-	-	-	-	-	-
自行車	法定自行車	78	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	自設自行車	112	-	-	-	-	-	-	-	-	-
自行車合計		112	-	-	-	-	-	-	-	-	-

圖 11-4 地下一層平面圖 SCALE:A3:1/400

地下一層法令檢討：

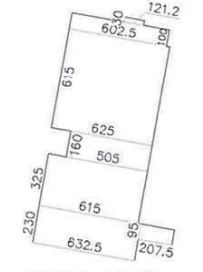
■ 地下一層樓地板面積	48.805*8.43*1/2+(8.095+11.682)*0.64*1/2+(46.515+48.605)*11.682*1/2+47.157*27.55+
■ 地下一層樓地板面積	20.443*17.98+9.55*4.12=2472.89#
■ 地下一層樓地板面積	2472.89#
■ 地下室開挖面積	■ 基礎面積=4121.12
	■ 地下室開挖面積=48.605*8.43*1/2+(8.095+11.682)*0.64*1/2+(46.515+48.605)*11.682*1/2+
	47.157*27.55+20.443*17.98+9.55*4.12=2472.89#
	■ 地下室開挖率=2472.89/4121.12*100%=60%
■ 地下室容積面積	汽車=(154+13+6)*40=6920#
	機車=312*4=1248#
	防空避難室=1911.44#
	車道投影面積=0.3*1.212+6.025*1.0+6.15*6.25+1.6*5.05+3.25*6.15+2.3*6.325+0.95*2.075=89.41#
	合計=10168.85#>9891.56#
■ 地下室總面積	2472.89*4=9891.56#

<p>汽車</p> <p>1.法定汽車數量設計：車道總長*車道寬度</p> <p>*第一層(辦公室)：140.88+323.18*14=4665.4#</p> <p>*第二層(住宅)：57.58+58.29+74.01+69.96+66.5+33.8+38.56+57.61+45.05+26.6+26.6=554.56#</p> <p>(1)第一層(辦公室)：(4665.4-300)/150=29.1 取30輛</p> <p>第一層(住宅)：(554.56-300)/150=1.7 取2輛</p> <p>(2)第二層(住宅)：(14340.3-500)/150=92.27 取93輛</p> <p>(3)防空避難室：(4665.4-300)/150=29.1 取30輛</p> <p>實際面積：66m²，每車50.8車道寬度72P，172*0.8=137.6，M138輛</p> <p>合計：225輛</p> <p>2.實際設計法定單位設計：依建築技術規程及台北市都市設計管理條例表次大</p> <p>本案實際法定停車數量257輛</p> <p>3.實際停車位設計：實際停車位 257輛 > 257輛 OK!</p> <p>4.實際機車停車位設計：1+(257-50)/100=3.07 取4輛</p> <p>實際設計機車 > 4輛 ...OK</p>	<p>機車</p> <p>2.法定機車數量設計：</p> <p>(1)依據都市設計法(第一層)：5219.96/100=52.2 取53輛</p> <p>(第二層)：14340.3/100=143.4 取144輛</p> <p>(2)實際設計法定單位設計：259P，取 259輛</p> <p>實際面積法定停車位：依建築技術規程及台北市都市設計管理條例表次大</p> <p>(3)法定停車位設計：取 312輛，本層設計 318輛 > 312輛 ...OK</p> <p>(4)實際設計機車停車位設計：312*0.02=6.24 取7輛</p> <p>實際設計：7輛 > 7輛 ...OK</p> <p>自行車</p> <p>3.法定自行車設計：</p> <p>層數 312/4=78，取78輛</p> <p>汽車停車數量以自行車設計，172-138=34輛</p> <p>合計：112輛</p> <p>實際設計 112輛 > 112輛 ...OK</p>
--	--

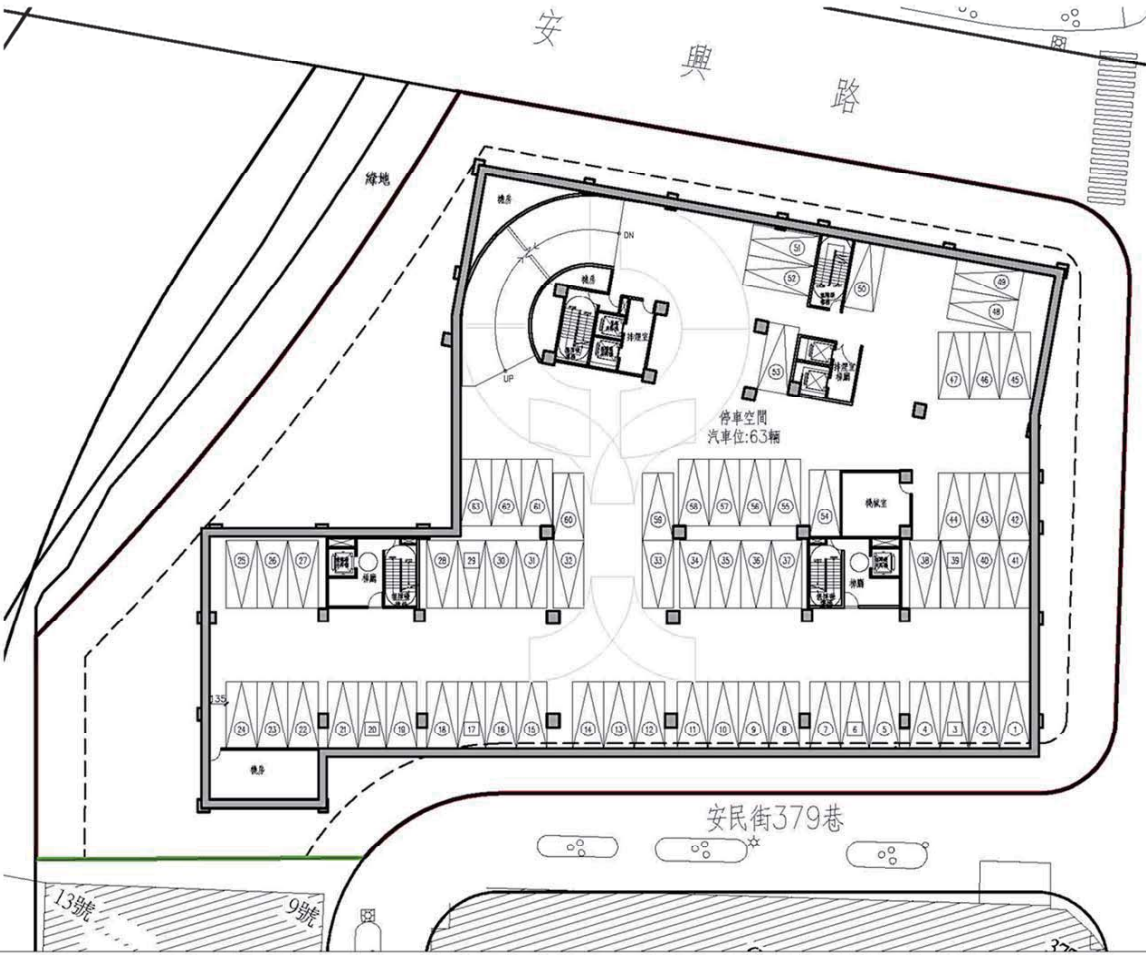
地下貳層平面圖 s:1/400



地下二層面積尺寸標示圖



車道上方投影



安民街

- 法定停車
- 自設停車
- ▤ 汽車單位 250X550
- ▥ 汽車單位 230X550
- ▧ 汽車單位 250X600
- ▨ 汽車機械停車位230X550
- ▩ 汽車機械停車位 250X550
- 機車單位 100X200
- 機車單位 75X200
- 機車單位 75X175
- 自行車單位 50X200
- 無障礙機車單位 220X225
- ▬ 無障礙汽車單位

名稱	種類	地下二層		地下三層		合計	
		大車	小車	大車	小車	大車	小車
汽車	法定汽車		257				
	自設汽車	6	0	57	6	34	1
	合計	6	63	63	119		
名稱合計		251					
無障礙汽車單位	法定無障礙汽車單位	4					
	自設無障礙汽車單位	6					
實際汽車單位+無障礙汽車單位合計		25+6=257輛					
無障礙機車位	法定無障礙機車位	7					
	自設無障礙機車位	7					
總計	法定總計	312					
	自設總計	316					
機車合計	法定合計	78					
	自設合計	112					
自行車	法定自行車						
	自設自行車						
自行車合計		112					

圖 11-5 地下二層平面圖 SCALE:A3:1/400

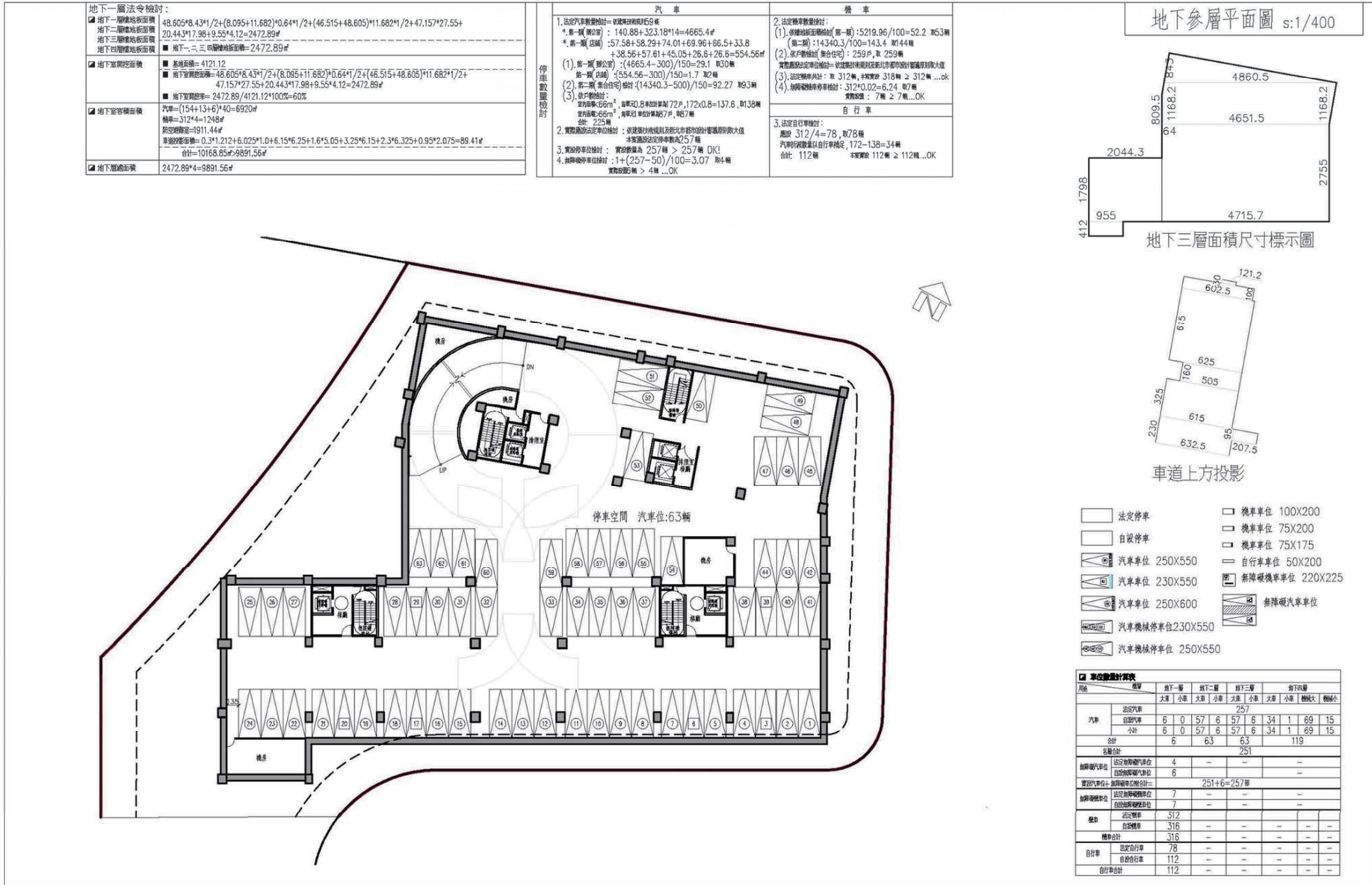
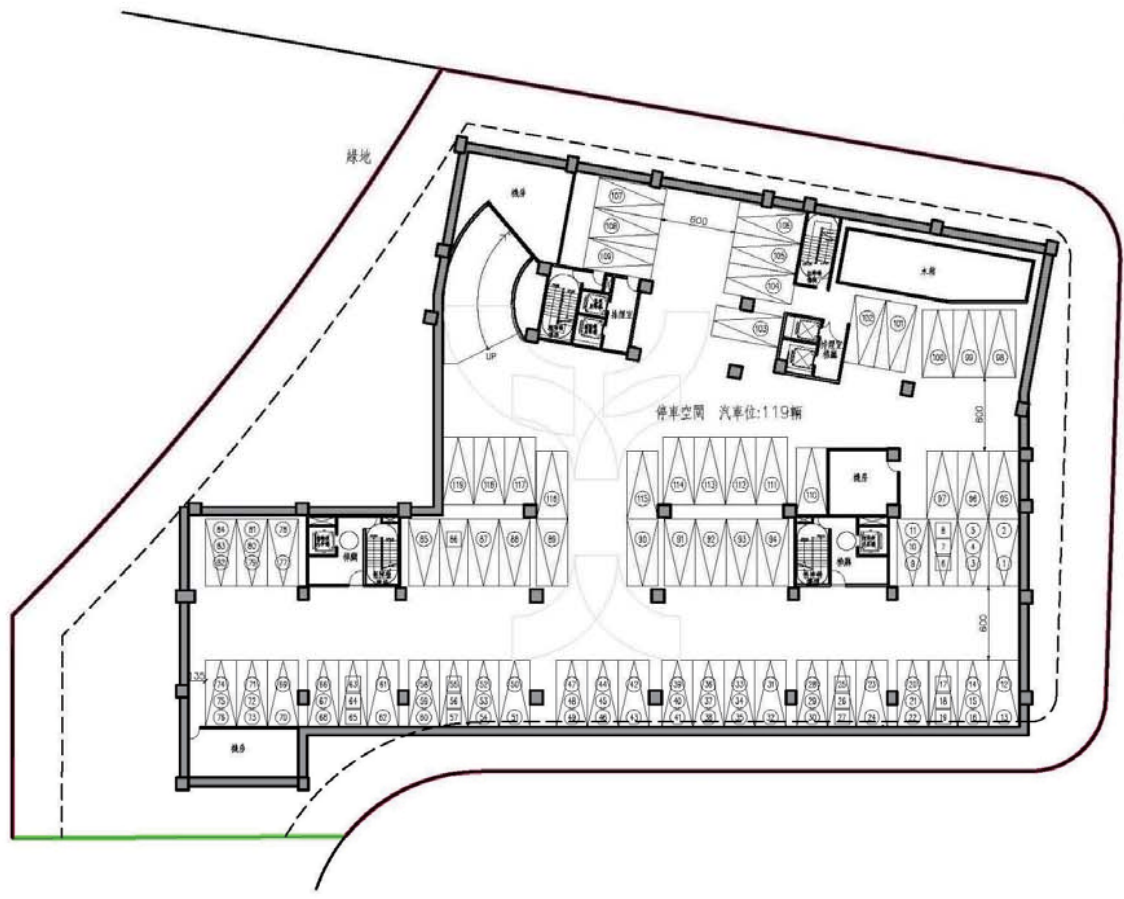


圖 11-6 地下三層平面圖 SCALE:A3:1/400

地下一層法令檢討:	
■ 地下一層樓地板面積	48,605*8.43*1/2+(8,095+11,682)*0.64*1/2+(46,515+48,605)*11.682*1/2+47.15*27.55+20,443*17.98+9.55*4.12=2472.89㎡
■ 地下三層樓地板面積	20,443*17.98+9.55*4.12=2472.89㎡
■ 地下四層樓地板面積	2472.89㎡
■ 地下室容積率	■ 基地面積=4121.12 ■ 地下室容積率=48,605*8.43*1/2+(8,095+11,682)*0.64*1/2+(46,515+48,605)*11.682*1/2+47.15*27.55+20,443*17.98+9.55*4.12=2472.89㎡ ■ 地下室容積率=2472.89/4121.12*100%=60%
■ 地下室容積率	汽車=(154+13+6)*40=6920㎡ 機車=312*4=1248㎡ 自行車=911.44㎡ 車庫容積率=0.3*1.212+6.025*1.016+1.6*5.05+3.25*6.15+2.3*6.325+0.95*2.075=89.41㎡ 合計=10168.65㎡>9891.56㎡
■ 地下室容積率	2472.89*4=9891.56㎡

汽車	機車
1. 法定汽車停車位數目=車庫容積率/停車位 * 第一層(辦公室): 140.88+323.18*14=4665.44 * 第二層(住宅): 57.58+58.29+74.01+69.96+56.5+33.8+38.56+57.61+45.05+26.6+26.6=554.96㎡ (1) 第一層(辦公室): (4665.4-300)/150=29.1 取30輛 第一層(住宅): (554.96-300)/150=1.7 取2輛 (2) 第二層(集合住宅) 總計: (14340.3-500)/150=92.27 取93輛 (3) 自行車位數目: 第一層(辦公室): 機車0.8輛/位計算 72*0.8=137.6 取138輛 第二層(住宅): 機車0.8輛/位計算 72*0.8=137.6 取138輛 合計: 275輛	2. 法定機車停車位數目: (1) 第一層(辦公室): 5219.96/100=52.2 取53輛 (第二層): 14340.3/100=143.4 取144輛 (2) 第二層(住宅): 259.96 取259輛 合計: 312輛 (3) 法定機車位數目: 機車容積率 316輛 ≥ 312輛 ...OK (4) 實際機車停車位數目: 312*0.02=6.24 取7輛 合計: 7輛 ≥ 7輛 ...OK
3. 實際停車位數目: 312輛 > 257輛 OK! 4. 實際機車位數目: 1+(257-50)/100=3.07 取4輛 合計: 4輛 > 4輛 ...OK	3. 法定自行車位數目: 總計: 312/4=78 取78輛 汽車容積率以自行車容積率, 172-138=34輛 合計: 112輛 實際數目 112輛 ≥ 112輛 ...OK



法定停車	機車單位 100X200
自設停車	機車單位 75X200
汽車單位 250X550	機車單位 75X175
汽車單位 230X550	自行車單位 50X200
汽車單位 250X600	斜降機車單位 220X225
汽車機械停車位230X550	斜降機車單位
汽車機械停車位 250X550	

■ 單位設計再表		第一層	第二層	第三層	地下四層	
汽車	法定汽車	6	0	57	6	57
	自設汽車	6	0	57	6	34
	小計	6	0	57	6	57
	合計	6	63	63	119	
	名稱合計	251				
機車	法定機車	4	-	-	-	
	自設機車	6	-	-	-	
	合計	7	-	-	-	
	名稱合計	251+6=257				
自行車	法定自行車	78	-	-	-	
	自設自行車	112	-	-	-	
	合計	112	-	-	-	

圖 11-7 地下四層平面圖 SCALE:A3:1/400

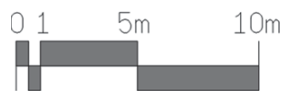
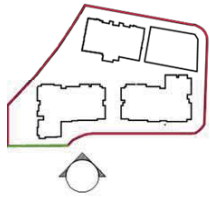


圖 11-8 立面圖一 SCALE:A3:1/400

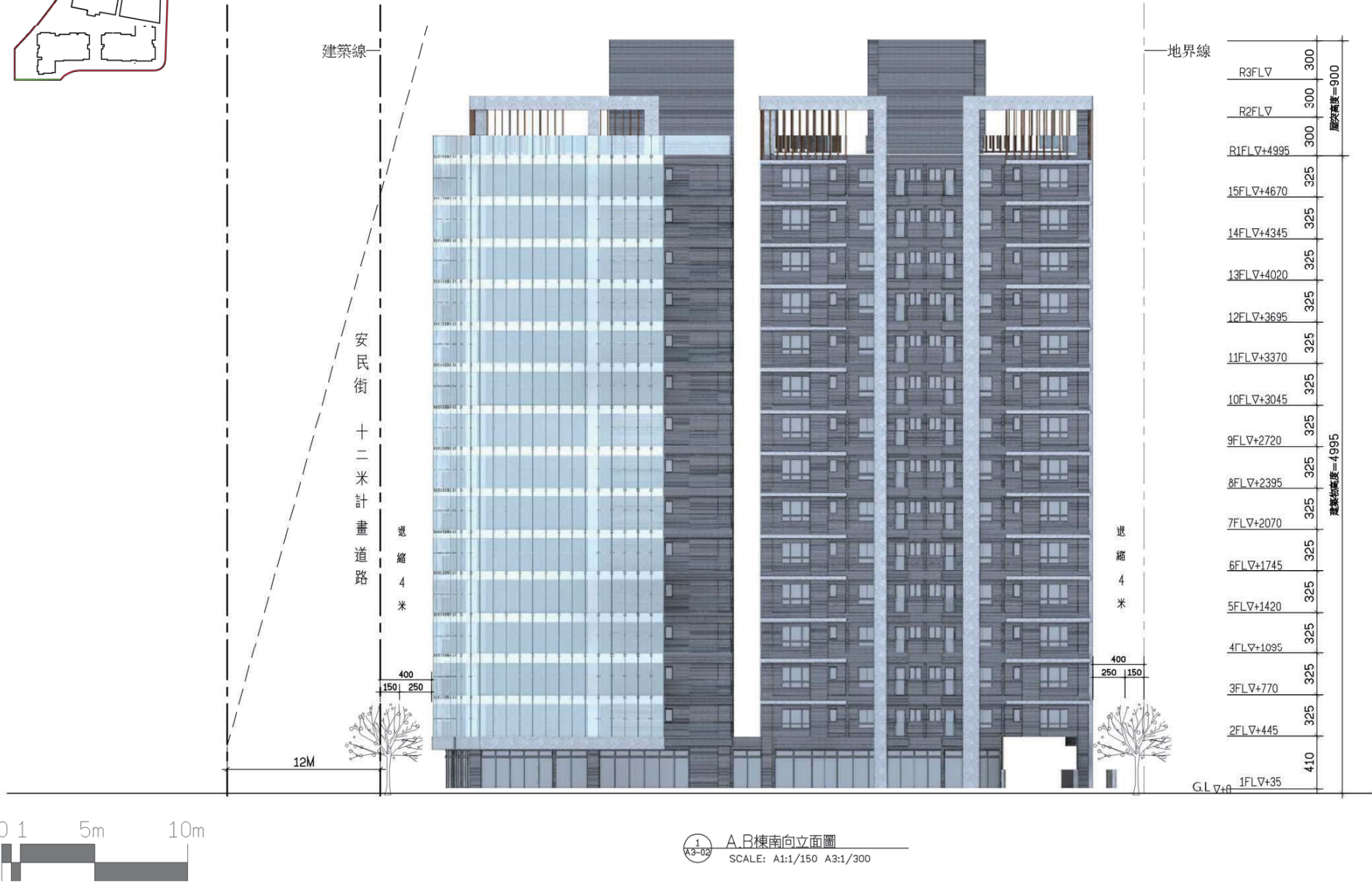
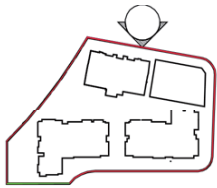
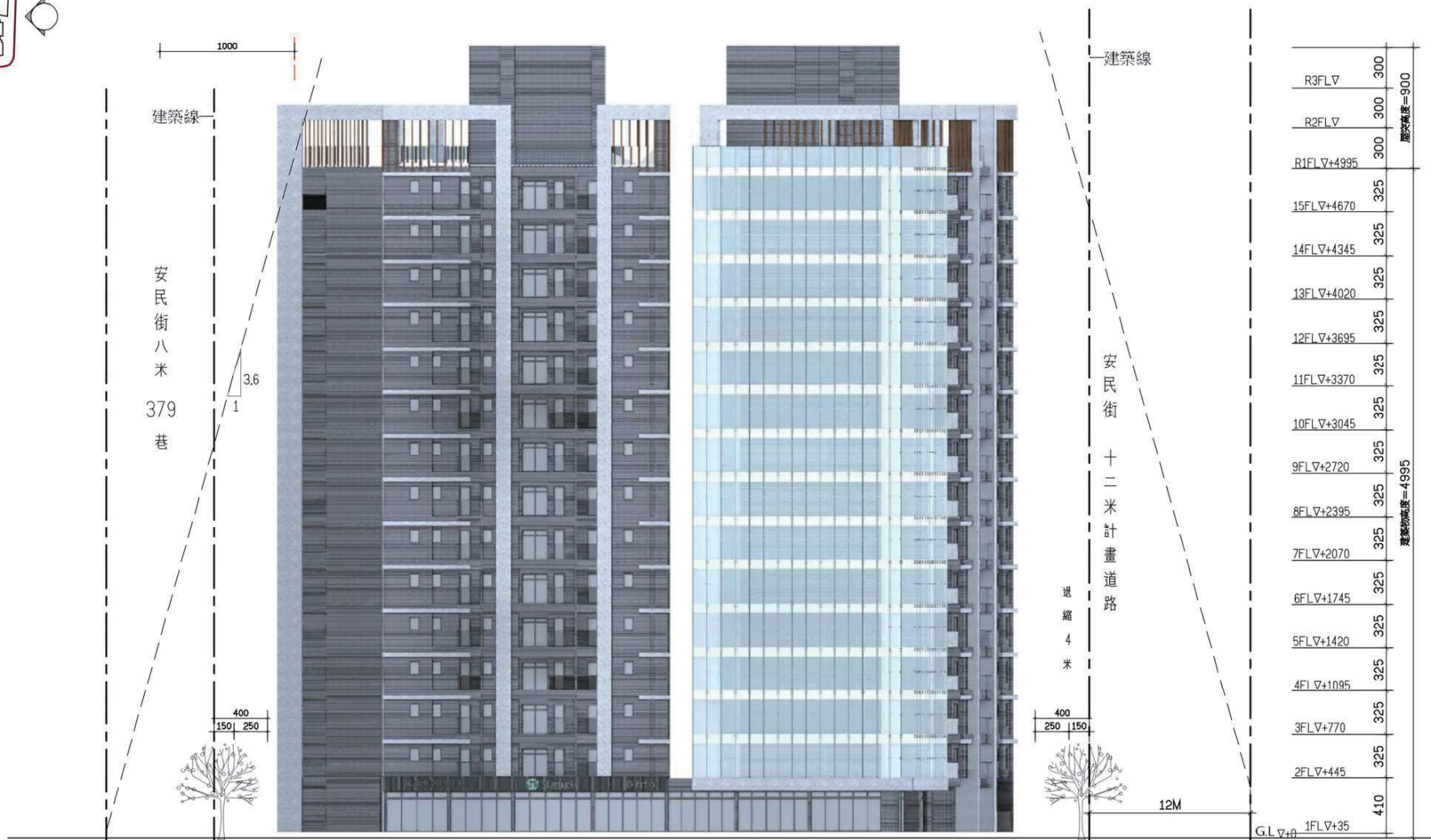
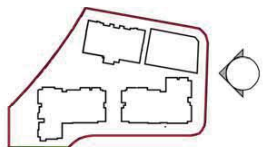
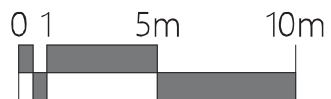
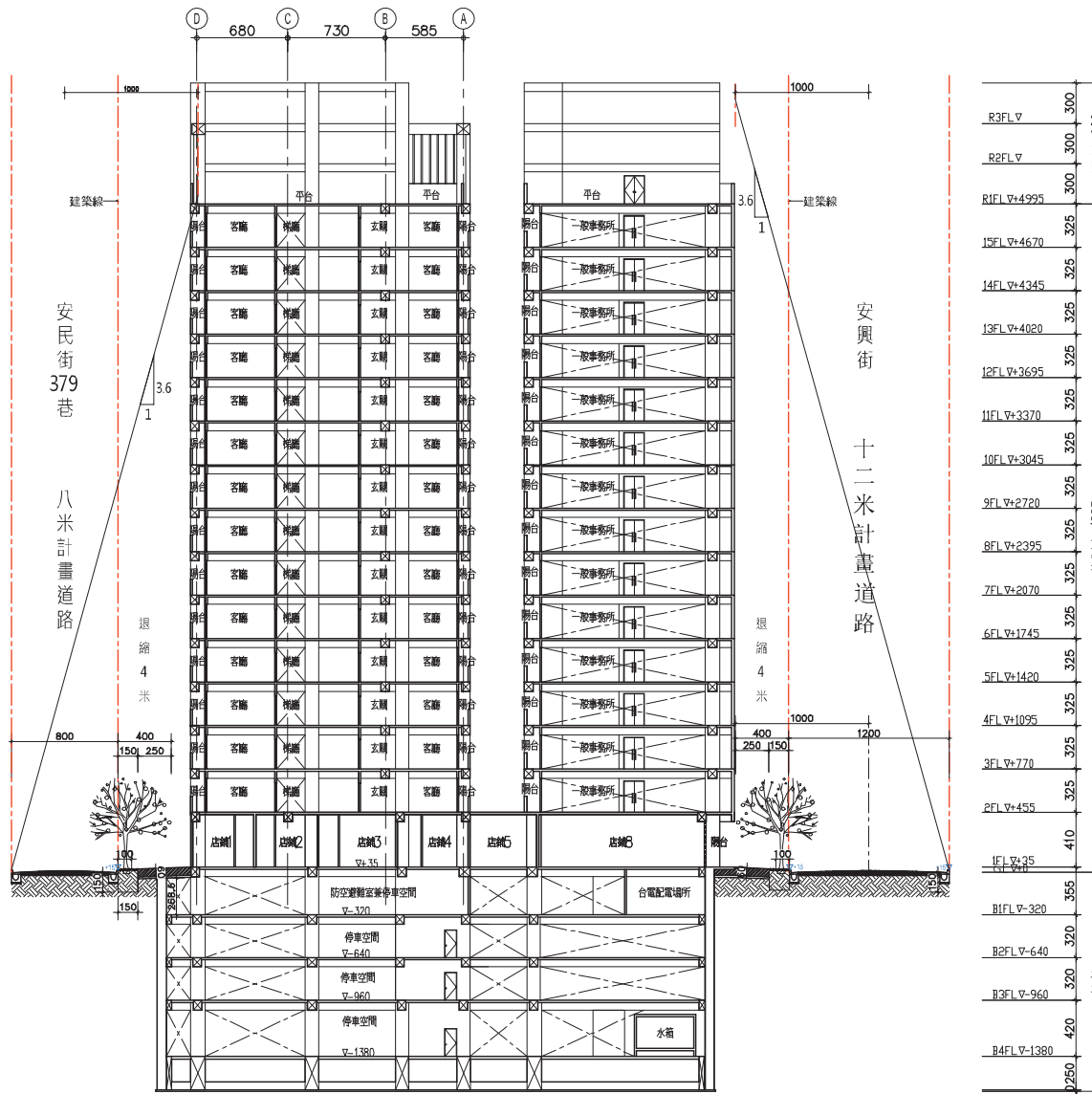


圖 11-9 立面圖二 SCALE:A3:1/300



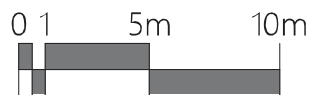
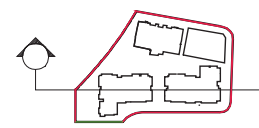
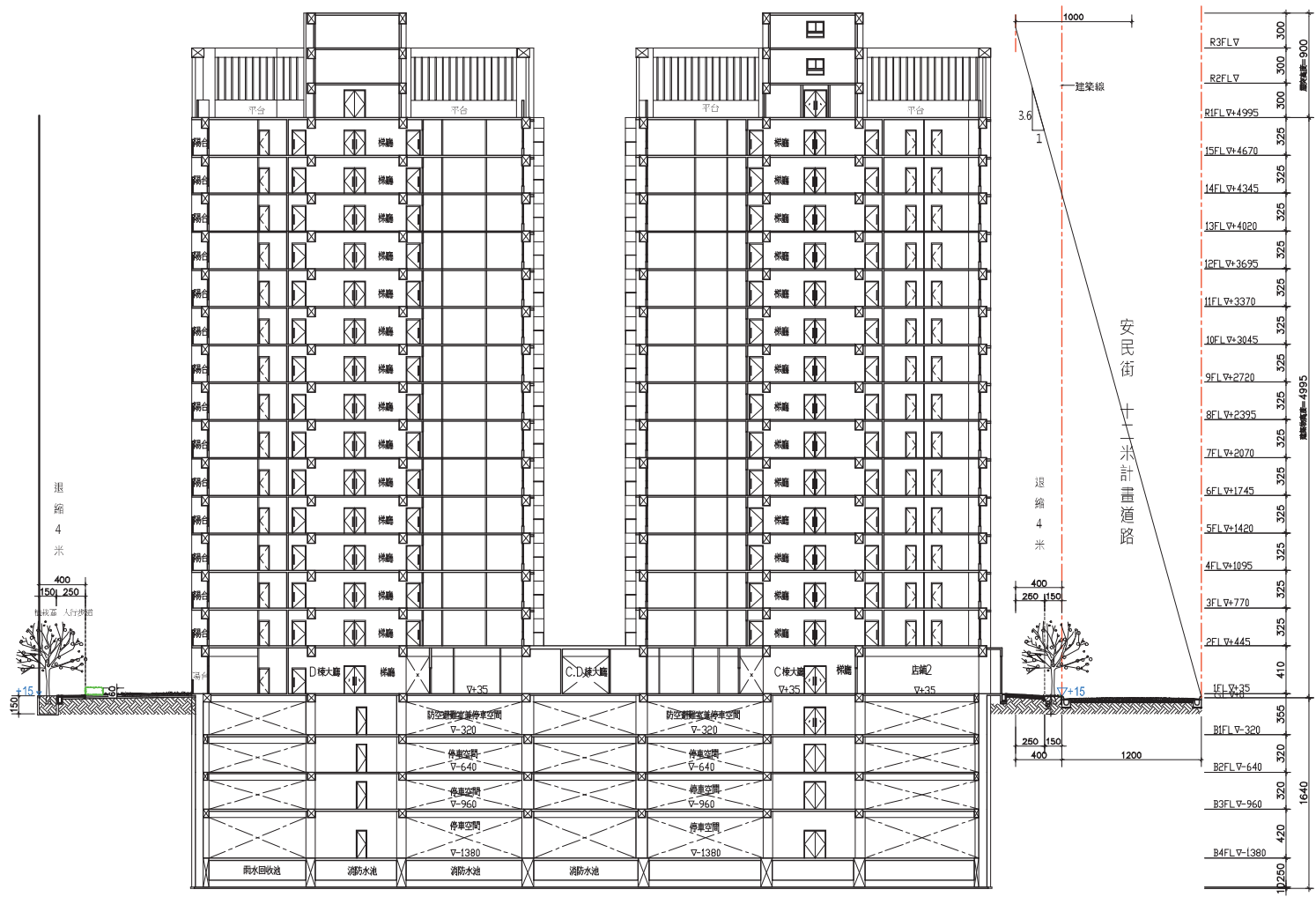
1 B.C棟 東向立面圖
SCALE: A1:1/150 A3:1/300

圖 11-10 立面圖三 SCALE:A3:1/300



1 縱向總剖面圖
A4-02 SCALE: A1:1/200 A3:1/400

圖 11-11 縱向總剖面圖 SCALE:A3:1/400



1 橫向總剖面圖
SCALE: A1:1/200 A3:1/400

圖 11-12 橫向總剖面圖 SCALE:A3:1/400

七、防災與逃生避難計畫

(一) 設計構想

本更新單元消防救災動線主要為東側安民街12米計畫道路及南側安民街379巷8米計畫道路，足夠8mx20m消防雲梯車救災空間，地面層動線可向基地周邊開放空間疏散，消防救災中心設於地下一樓位置。

依「劃設消防車輛救災活動空間審議原則」規定，本案配合高、低樓層規劃適宜之消防救災活動空間，使各棟建築物在意外發生時皆有適當之消防救災活動空間可供救災車輛使用，確保住戶之安全。

為使消防雲梯車輛之動現順暢，在基地開放空間與景觀設計上以平坦無妨礙之方式設計；此外建築物外牆開口均設置（窗口、陽台等）可供雲梯消防車操作救災活動之空間且距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。無設置妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施（包含喬木、灌木）。此外地面至少應能承受當地現有最重消防雲梯車之1.5倍總重量。以上皆能符合劃設消防車輛救災活動空間審議原則，並經新北市政府消防局審查核定。

八、新北市政府消防局審查都市計畫消防救災動線暨空間核定表

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表		
起造人：新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會 (負責人：王方古先生 電話：02-2915-9445)		
設計人：大序建築師事務所 李逸仁建築師 (聯絡人：張麗元 電話：02-2593-3335 分機27)		
建築物地點 (地號或地址)：新北市新店區安和段144、144-1、145、146、146-1、146-2、146-3 第7筆地號		
建築物概要 (樓高及用途)：樓 地下4層地上14層，集合住宅、店舖		
行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 (倘屬未開闢道路，需於領取使用執照前，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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本新建案樓層數為15層，屬6層以上建築物，消防車輛通行道路及通路，根據(二)6層以上建築物規定辦理。
(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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本新建案樓層數為15層，供消防車輛通行之通路皆保持4m 以上之淨寬，及4.5m 以上之淨高，轉彎處並預留行駛空間。
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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本新建案樓層數為15層，屬6層以上建築物，救災空間根據(二) 6層以上或高度超過20公尺之建築物檢討。
(二)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口，其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口，其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本案新建建築三面臨路寬度為安興街及安民街12M，安民街379巷路寬8M，其替代窗口或開口水平距離皆符合11M 公尺範圍內供雲梯消防車操作救災的活動空間。(如圖12-2-13，壹層防災計畫平面示意圖)
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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本新建案樓層數為15層，屬10層以上建築物，消防車救災活動空間為寬8公尺、長20公尺，符合規定。(如圖12-2-13)
(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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災空間內皆為硬鋪面，順平處理無高低差，無妨礙救災活動之固定設施及相關突起物。
(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)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災空間內為硬鋪面；且地面可承重50x1.5=75噸荷重。
(四)坡度應在百分之5以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本案無設置坡度。
(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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本案建築物外牆開口水平距離及雲梯消防車操作救災空間皆<11M。
四、本案共計檢討圖說 1 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：		單位主管：

九、防災計畫

配合規定於建築物內設置火警自動警報設備、自動灑水設備及偵煙型探測器。

十、消防車輛救災動線計畫

有關建築消防車輛救災動線及救災活動空間檢討部分，將空地留設建築物周邊，使空地環繞於建築物而形成防火區劃，增加火災之區隔性及災害時避難通路之流暢性，且本案面臨計畫道路部分皆退縮建築，可符合一般救災車輛進出所需最小道路寬度之要求，並可使一般救災車輛有足夠的救災作業空間，並不至於影響其他救災車輛之交通動線，可形成完整之防災避難、救災區劃，強化都市更新單元防災避難、救災條件，建立都市更新發展安全考量。相關檢討如下：

1. 防災動線計畫

- (1) 本案開發配合新店地區設計原則，基地週邊道路留設路邊救災空間，形成整區防災網絡。
- (2) 消防車動線、人行疏散動線及救災動線設計不重疊，以利救災之順暢。
- (3) 設置寬度4公尺以上之救災動線，並考量各棟之逃生方向。
- (4) 相關消防車輛救災動線依「劃設消防車輛救災活動空間審議原則」處理。

十一、消防救災說明

劃設消防車輛救災動線指導原則，相關條文檢討如下：

項目	檢討結果
一、消防車輛救災動線指導原則	
供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	本案為 15 層建築物，適用六層以上之他項原則，故免檢討。
供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	本案基地劃設消防車輛通行之通路皆保持四公尺以上之淨寬，且無頂蓋，符合原則。

道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。	本案基地臨接道路為 12M、8M 計畫道路，皆大於 6M，故免檢討截角退縮情形。
二、消防車輛救災活動空間之指導原則	
五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。	本案為 15 層建築物，適用六層以上之他項原則，故免檢討。
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。	本案面臨道路側皆設置緊急進口，其水平距離雲梯消防車操作救災活動空間皆在十一公尺範圍內，符合規定。

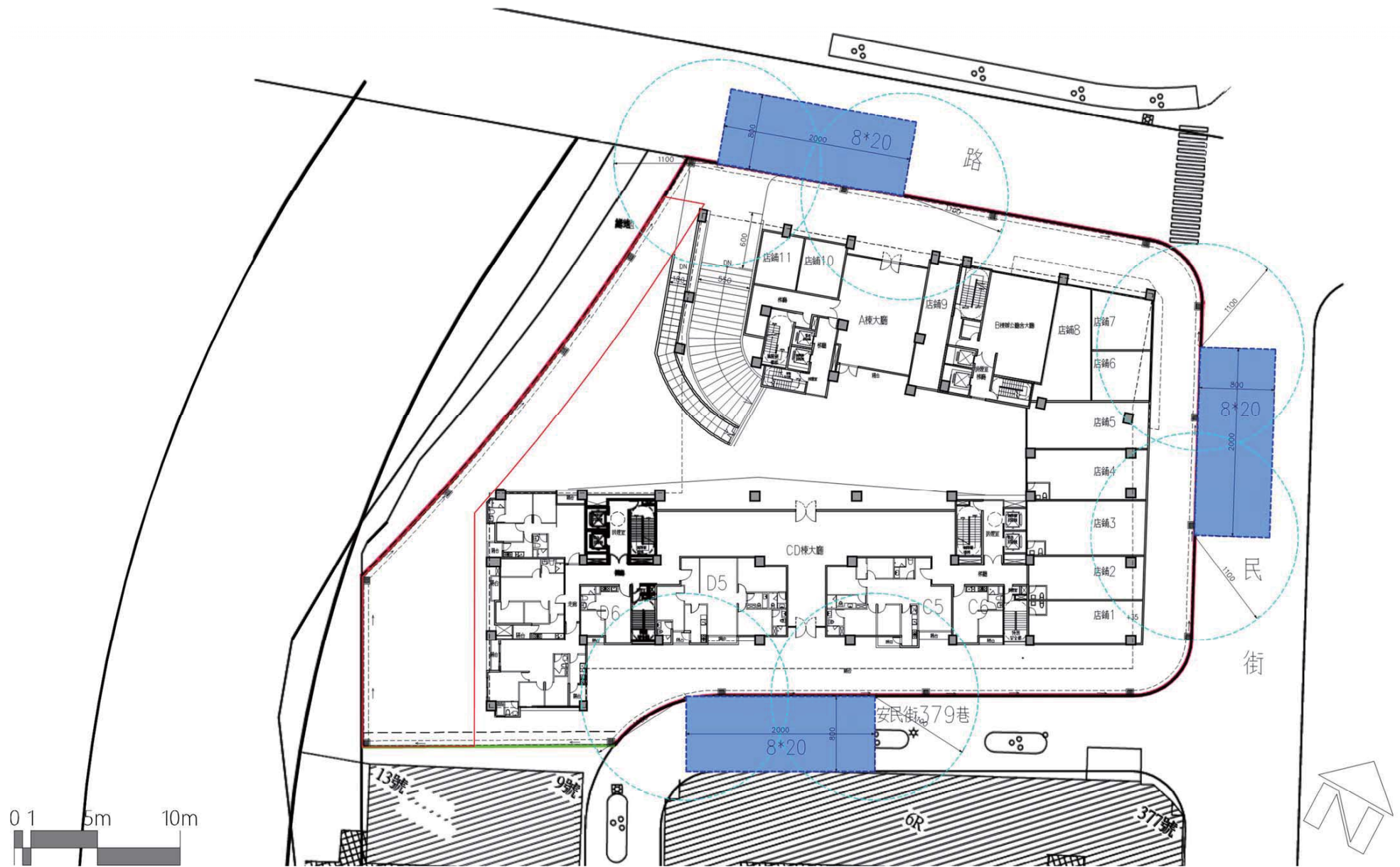


圖 11-13 地面層逃生動線示意圖 SCALE:A3:1/400



圖 11-14 標準層逃生動線示意圖 SCALE:A3:1/400

壹拾貳、都市設計與景觀計畫

一、專章檢討

(一) 土管相關容積獎勵檢討

表12-1 都市計畫法新北市施行細則（105年12月7日）

條文內容	檢討	頁碼
第一章 總則		
第一條 本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。		
第四十八條 都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理：	本案依新店都市計畫及土地使用管制要點規定，申請更新獎勵、原容積獎勵。	P8
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。		
為永續利用公共開放空間，應設置公共開放空間管理維護基金，專戶儲存負責管理運用。		
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及通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之三；取得鑽石級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之六，原獎勵規定應停止適用。	依規定辦理	
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。	無申請此容積獎勵	
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。	無申請此容積獎勵	
四、 建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得予以容積獎勵。但以不超過基準容積之百分之二十為限：	無申請此容積獎勵	
（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，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口：	無申請此容積獎勵	
1.作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上。		
2.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、空橋或地下道連接之供公眾使用空間，並經都設會審議通過，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵。		
（三）設置供公眾使用之天橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施，以景觀橋樑方式設置，經本府目的事業主管機關核准且經都設會審議通過者，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獎勵之。該設施應由申請人承諾負責管理維護或接管機關同意接管，且其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。		
（四）設置前三日設施者，應由申請人捐贈管理維護經費每月每容積平方公尺新臺幣五十元共十五年予接管單位，申請人承諾負責管理維護者，則免予捐贈。		
於住宅區申請捐建前項第四款第一日至第三日設施者，應以捐建社會住宅為優先，並提供樓地板面積應達基準容積之百分之五，始得申請其他同款設施之容積獎勵。但經本府同意者不在此限。		

表12-2 新店都市計畫土地使用分區管制要點（100年01月）

條文內容	檢討	頁碼																																																							
第一條 本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及第三十五條之規定訂定之。																																																									
第二條 建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。																																																									
前項整體開發地區之細部計畫係指，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)開發方式細部計畫。		P00-00、P00-00																																																							
第三條 本要點用語，定義如下：																																																									
(一) 基地線：建築基地範圍之界線。	依規定檢討	P3、P6																																																							
(二) 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鄰接土地業已建築完成或基地長寬比超過2：1者，不在此限鄰接較寬道路之境界線。	依規定檢討	P3、P6																																																							
(三) 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45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。	依規定檢討	P3、P4、P6																																																							
(四) 側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。	依規定檢討	P3、P6																																																							
(五) 角地：位於2條以上交叉道路路口之基地。	依規定檢討	P3、P6																																																							
(六) 前院：沿前面基地線留設之庭院。	依規定檢討	P3、P6																																																							
(七) 後院：沿後面基地線留設之庭院。	依規定檢討	P3、P6																																																							
(八) 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。	依規定檢討	P3、P6																																																							
(九) 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2公尺範圍內得計入前院深度。	依規定檢討	P3、P6																																																							
(十) 側院寬度：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。	依規定檢討	P3、P6																																																							
(十一) 基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。	依規定檢討	P3、P4、P6																																																							
(十二) 基準容積：建築面積與基準容積率之乘積。	依規定檢討	P3、P4、P6																																																							
第四條 本計畫區之住宅區、商業區及其他土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：																																																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">住宅區</td> <td>第一種住宅區</td> <td>30%</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>50%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>50%</td> <td>280%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>50%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">商業區</td> <td>第一種商業區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>70%</td> <td>420%</td> </tr> <tr> <td>第三種商業區</td> <td>70%</td> <td>440%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">景觀商業區</td> <td>60%</td> <td>3000%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">乙種商業區</td> <td>60%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">旅館區</td> <td>60%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">風景區</td> <td>20%</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">碧潭遊樂區</td> <td>10%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">醫療專用區</td> <td>40%</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">文教區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類		建蔽率	容積率	住宅區	第一種住宅區	30%	60%	第二種住宅區	50%	120%	第三種住宅區	50%	280%	第四種住宅區	50%	300%	商業區	第一種商業區	60%	180%	第二種商業區	70%	420%	第三種商業區	70%	440%	景觀商業區		60%	3000%	乙種商業區		60%	210%	旅館區		60%	300%	風景區		20%	60%	碧潭遊樂區		10%	30%	醫療專用區		40%	320%	文教區		50%	250%	<p>本案使用分區第三種住宅區及道路用地 法定建蔽率 50% 本案建築面積 1009.88/2614.39=38.63%<50% …OK 法定基準容積率為 280% 本案設計容積率為 11750.25/2614.39 =449.45%(含獎勵面積)<449.48%</p>	P3、P4、P6
土地使用分區種類		建蔽率	容積率																																																						
住宅區	第一種住宅區	30%	60%																																																						
	第二種住宅區	50%	120%																																																						
	第三種住宅區	50%	280%																																																						
	第四種住宅區	50%	300%																																																						
商業區	第一種商業區	60%	180%																																																						
	第二種商業區	70%	420%																																																						
	第三種商業區	70%	440%																																																						
景觀商業區		60%	3000%																																																						
乙種商業區		60%	210%																																																						
旅館區		60%	300%																																																						
風景區		20%	60%																																																						
碧潭遊樂區		10%	30%																																																						
醫療專用區		40%	320%																																																						
文教區		50%	250%																																																						
第一、二種住宅區及第一種商業區係依臺北水源特定區計畫劃設，其中本計畫區第二種住宅區計畫面積為0；發布實施擴大都市計畫區(不含水源管制區)範圍內之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。	本案使用分區第三種住宅區及道路用地	P3、P4、P6																																																							

條文內容	檢討	頁碼																																																
<p>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，該現有巷道可達通 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。</p> <p>註 1：水源管制區內之建築基地，不適用本要點之獎勵規定。</p> <p>註 2：旅館區得供一般旅館業或觀光旅館業使用。</p> <p>註 3：變更新店都市計畫(第二次通盤檢討第三階段)中增設住宅區及商業區之土地，其土地使用分區管制另循法定程序訂定之。</p>																																																		
<p>第五條 本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p>																																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園及兒童遊樂用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>50%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>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>加油站用地</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>自來水用地</td> <td>40%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>公用事業用地</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>污水處理廠用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>捷運系統用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率	容積率	公園及兒童遊樂用地	15%	30%	高(中)職	50%	200%	市場用地	50%	240%	停車場用地	作立體使用時 80%	依有關規定 辦理	加油站用地	40%	120%	機關用地	50%	250%	自來水用地	40%	不予規定	公用事業用地	40%	120%	污水處理廠用地	不予規定	不予規定	捷運系統用地	不予規定	不予規定	<p>本案使用分區第三種住宅區及道路用地</p>	<p>P3、P4、P6</p>															
公共設施種類	建蔽率	容積率																																																
公園及兒童遊樂用地	15%	30%																																																
高(中)職	50%	200%																																																
市場用地	50%	240%																																																
停車場用地	作立體使用時 80%	依有關規定 辦理																																																
加油站用地	40%	120%																																																
機關用地	50%	250%																																																
自來水用地	40%	不予規定																																																
公用事業用地	40%	120%																																																
污水處理廠用地	不予規定	不予規定																																																
捷運系統用地	不予規定	不予規定																																																
<p>各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理</p>																																																		
<p>第六條 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院。規定如下：</p>																																																		
<p>(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。</p>																																																		
<table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>商業區 (含景觀商業區)</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>3.00</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td>旅館區</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>風景區</td> <td>10.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>碧潭遊樂區</td> <td>10.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>醫療專用區</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>行政區</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>公園及兒童遊樂用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td colspan="2">面臨道路部分退縮 3.52 公尺 以上建築</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>加油站用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用種類	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)	住宅區	3.00	不予規定	商業區 (含景觀商業區)	3.00	不予規定	工業區	3.00	2.00	旅館區	3.00	3.00	風景區	10.00	3.00	碧潭遊樂區	10.00	3.00	醫療專用區	3.00	3.00	文教區	3.00	3.00	行政區	3.00	3.00	公園及兒童遊樂用地	10.00	10.00	學校用地	不予規定	不予規定	市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺 以上建築		停車場用地	3.00	不予規定	加油站用地	3.00	3.00	機關用地	3.00	3.00	<p>本案使用分區第三種住宅區及道路用地</p> <p>前院設計深度 4 公尺 > 3 公尺。</p> <p>本案側院深度留設 1.5 公尺</p>	<p>P3、P4、P6</p>
土地使用種類	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)																																																
住宅區	3.00	不予規定																																																
商業區 (含景觀商業區)	3.00	不予規定																																																
工業區	3.00	2.00																																																
旅館區	3.00	3.00																																																
風景區	10.00	3.00																																																
碧潭遊樂區	10.00	3.00																																																
醫療專用區	3.00	3.00																																																
文教區	3.00	3.00																																																
行政區	3.00	3.00																																																
公園及兒童遊樂用地	10.00	10.00																																																
學校用地	不予規定	不予規定																																																
市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺 以上建築																																																	
停車場用地	3.00	不予規定																																																
加油站用地	3.00	3.00																																																
機關用地	3.00	3.00																																																

條文內容				檢討	頁碼
	自來水用地	3.00	不予規定		
	公用事業用地	10.00	10.00		
	汗水處理廠用地	3.00	不予規定		
	捷運系統用地	3.00	不予規定		
(二)	基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。			本案建築線與地籍圖重合。	P8
(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，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】			本案面臨計畫道路 12M 已規定留設 4M>3.52M	P3、P4、P6
(四)	應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。			本案無設置遮雨棚架。	P3、P4、P6
(五)	基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)不足「新北市畸零地使用規則」規定時，得依該規則所定最小深(寬)度為準。				
	前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。				
第七條	本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。				
(一)	建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。			依規定檢討	P3、P4、P6
(二)	建築物設置機車停車位應依以下規定設置：				
	1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工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的 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。			本案各分戶皆>66 平方公尺，設置以一戶依機車停車位	
	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 平方公尺設置一機車位為原則。			依規定檢討	
	3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。			依規定檢討	
(三)	為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內建築物至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，免計樓地板面積。				
第八條	本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。			本案使用分區第三種住宅區及道路用地	P3、P4、P6
第九條	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：				
(一)	建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。			本案無申請此獎勵。	
(二)	建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30% 為限。				
	1.私人捐獻設置圖書館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。				
	2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會通過者。				
(三)	凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。				
(四)	建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增設建築面積、樓地板面積，經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免于再檢討計算。另因前述設施調整而減少綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市審議委員會審議通過。				
第十條	為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加樓地板面積，其比例不得超過基準容積率之 15%。但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。				
(一)	屬商業區、住宅區建築基地面積達 1,000 平方公尺。			本案為都市更新重建建築	P8
(二)	建築基地前面基地線所臨道路寬度應達 8 公尺，且基地臨路總長度應達 20 公尺。				
(三)	建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積 50%以上。				
(四)	建築基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減 10%。				

條文內容	檢討	頁碼												
<p>(五) 基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷及永久性空地)起退縮淨寬(造型板、雨遮不在此限)4公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。</p> <p>依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地不得同時適用本要點獎勵。</p>														
<p>第十一條 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應予新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。前項保證金退還依下列規定：</p>	本案申請 (銀級綠建築)	P8												
<p>(一) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p>	依規定辦理	P8												
<p>(二) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p>	依規定辦理	P8												
<p>(三) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者、保證金於扣除原申請與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。</p>	依規定辦理	P8												
<p>第十二條 為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：</p>	本案未申請此獎勵													
<p>(一) 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。</p>														
<p>(二) 與建築線距離淨寬最度小不得低於 6 公尺。</p>														
<p>(三) 基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。</p>														
<p>(四) 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</p>														
<p>第十三條 屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。 A=B*10% A：獎勵容積 B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積</p>	本案未申請此獎勵													
<p>第十四條 為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：</p>														
<table border="1" data-bbox="264 767 651 1110"> <thead> <tr> <th>法定開挖率-實際開挖率</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>≥ 10 %</td> <td>基準容積之 6%</td> </tr> <tr> <td>≥ 15 %</td> <td>基準容積之 8%</td> </tr> <tr> <td>≥ 20 %</td> <td>基準容積之 10%</td> </tr> <tr> <td>≥ 25 %</td> <td>基準容積之 12%</td> </tr> <tr> <td>≥ 30 %</td> <td>基準容積之 15%</td> </tr> </tbody> </table>	法定開挖率-實際開挖率	獎勵額度	≥ 10 %	基準容積之 6%	≥ 15 %	基準容積之 8%	≥ 20 %	基準容積之 10%	≥ 25 %	基準容積之 12%	≥ 30 %	基準容積之 15%	本案未申請此獎勵	
法定開挖率-實際開挖率	獎勵額度													
≥ 10 %	基準容積之 6%													
≥ 15 %	基準容積之 8%													
≥ 20 %	基準容積之 10%													
≥ 25 %	基準容積之 12%													
≥ 30 %	基準容積之 15%													
<p>第十五條 應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。</p>	本案未申請此獎勵													
<p>第十六條 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%：</p>	本案未申請此獎勵													
<p>(一) 距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。</p>														
<p>(二) 距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。</p>														
<p>(三) 建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p>														
<p>都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法定規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。</p>	依照原容積認定函文	P8												

條文內容	檢討	頁碼
第十七條 下列地區或建築應先經新北市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：		
(一) 申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 公尺。	本案都更重建建築	P8
(二) 廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 公尺以上者。		
(三) 工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。		
(四) 都市更新單元。		
(五) 申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。		
(六) 風景區。		
(七) 保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。		
(八) 樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。		
(九) 採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。		
(十) 其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。		
第十八條 公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。	依規定檢討	P5
前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應在種植喬木 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、穴深直徑不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依法議辦理。		
第十九條 住宅區建築物基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 10%。 公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。	本案第三種住宅區及道路用地。 開挖率 $1568.63/2614.39=59.99 < 70\%$	P3、P4、P6
第二十條 配合永續建築發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水份避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	本案設置雨水貯留	P7
第二十一條 建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。 前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：	本案屋頂綠化	P3、P4、P6
(一) 屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。		
(二) 太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。		
為達示範效果，公共(有)建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。		
第二十二條 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議討論解釋後據以執行。		
第二十三條 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點為規定者，適用其他有關法定規定。		

(二) 山坡地建築高度放寬

本建築基地位置非位於山坡地範圍內，得免檢討

表 12-3 山坡地資訊查詢結果

新北市農業局山坡地資訊查詢結果		新北市農業局山坡地資訊查詢結果		新北市農業局山坡地資訊查詢結果		新北市農業局山坡地資訊查詢結果	
查詢時間：	109年03月18日	查詢時間：	109年03月18日	查詢時間：	109年03月18日	查詢時間：	109年03月18日
驗證碼：	m5sdh3nj1qgtdkqhayftb55080014400020200318112345	驗證碼：	uet5ut45fiwlf2v2jbza2hb30800144000120200318113227	驗證碼：	zr0s4r3gdypgdjv03hkhbf4508000146000120200318113456	驗證碼：	jz3nad45od40nbb0uhupnw3t080001460002200318113526
查驗網址：	http://www.ntpcswc.ntpc.gov.tw/NTPAGR/QRPDF/NTPAGR_m5sdh3nj1qgtdkqhayftb55080014400020200318112345.pdf	查驗網址：	http://www.ntpcswc.ntpc.gov.tw/NTPAGR/QRPDF/NTPAGR_uet5ut45fiwlf2v2jbza2hb30800144000120200318113227.pdf	查驗網址：	http://www.ntpcswc.ntpc.gov.tw/NTPAGR/QRPDF/NTPAGR_zr0s4r3gdypgdjv03hkhbf4508000146000120200318113456.pdf	查驗網址：	http://www.ntpcswc.ntpc.gov.tw/NTPAGR/QRPDF/NTPAGR_jz3nad45od40nbb0uhupnw3t080001460002200318113526.pdf
查詢地號：	新店區安和段0144-0000號	查詢地號：	新店區安和段0144-0001號	查詢地號：	新店區安和段0146-0001號	查詢地號：	新店區安和段0146-0002號
是否為山坡地範圍	否	是否為山坡地範圍	否	是否為山坡地範圍	否	是否為山坡地範圍	否
是否為特定水保區	否	是否為特定水保區	否	是否為特定水保區	否	是否為特定水保區	否
注意事項： 1. 本系統資料不具證明效力，如須正式證明文件，請逕向本局查詢申請。 2. 本頁查詢結果資料將保存一個月。 3. 地籍資料仍以地政機關之資料為準，本系統查無相關地籍資料時，應請逕洽本局查詢。 4. 本系統之山坡地範圍不包含國有林事業區、試驗用林地及保安林地。 5. 山坡地範圍及特定水土保持區倘因範圍有疑義者，應請逕洽本局查詢。		注意事項： 1. 本系統資料不具證明效力，如須正式證明文件，請逕向本局查詢申請。 2. 本頁查詢結果資料將保存一個月。 3. 地籍資料仍以地政機關之資料為準，本系統查無相關地籍資料時，應請逕洽本局查詢。 4. 本系統之山坡地範圍不包含國有林事業區、試驗用林地及保安林地。 5. 山坡地範圍及特定水土保持區倘因範圍有疑義者，應請逕洽本局查詢。		注意事項： 1. 本系統資料不具證明效力，如須正式證明文件，請逕向本局查詢申請。 2. 本頁查詢結果資料將保存一個月。 3. 地籍資料仍以地政機關之資料為準，本系統查無相關地籍資料時，應請逕洽本局查詢。 4. 本系統之山坡地範圍不包含國有林事業區、試驗用林地及保安林地。 5. 山坡地範圍及特定水土保持區倘因範圍有疑義者，應請逕洽本局查詢。		注意事項： 1. 本系統資料不具證明效力，如須正式證明文件，請逕向本局查詢申請。 2. 本頁查詢結果資料將保存一個月。 3. 地籍資料仍以地政機關之資料為準，本系統查無相關地籍資料時，應請逕洽本局查詢。 4. 本系統之山坡地範圍不包含國有林事業區、試驗用林地及保安林地。 5. 山坡地範圍及特定水土保持區倘因範圍有疑義者，應請逕洽本局查詢。	
新北市農業局山坡地資訊查詢結果		新北市農業局山坡地資訊查詢結果		新北市農業局山坡地資訊查詢結果		新北市農業局山坡地資訊查詢結果	
查詢時間：	109年03月18日	查詢時間：	109年03月18日	查詢時間：	109年03月18日	查詢時間：	109年03月18日
驗證碼：	y0aikzickjegu45zs02105508000145000020200318113322	驗證碼：	nralzq45lwgch55ynozpb5508000146000020200318113407	驗證碼：	epzwdialgsip4055aoftyhbf08000146000320200318113612	驗證碼：	epzwdialgsip4055aoftyhbf08000146000320200318113612
查驗網址：	http://www.ntpcswc.ntpc.gov.tw/NTPAGR/QRPDF/NTPAGR_y0aikzickjegu45zs02105508000145000020200318113322.pdf	查驗網址：	http://www.ntpcswc.ntpc.gov.tw/NTPAGR/QRPDF/NTPAGR_nralzq45lwgch55ynozpb5508000146000020200318113407.pdf	查驗網址：	http://www.ntpcswc.ntpc.gov.tw/NTPAGR/QRPDF/NTPAGR_epzwdialgsip4055aoftyhbf08000146000320200318113612.pdf	查驗網址：	http://www.ntpcswc.ntpc.gov.tw/NTPAGR/QRPDF/NTPAGR_epzwdialgsip4055aoftyhbf08000146000320200318113612.pdf
查詢地號：	新店區安和段0145-0000號	查詢地號：	新店區安和段0146-0000號	查詢地號：	新店區安和段0146-0003號	查詢地號：	新店區安和段0146-0003號
是否為山坡地範圍	否	是否為山坡地範圍	否	是否為山坡地範圍	否	是否為山坡地範圍	否
是否為特定水保區	否	是否為特定水保區	否	是否為特定水保區	否	是否為特定水保區	否
注意事項： 1. 本系統資料不具證明效力，如須正式證明文件，請逕向本局查詢申請。 2. 本頁查詢結果資料將保存一個月。 3. 地籍資料仍以地政機關之資料為準，本系統查無相關地籍資料時，應請逕洽本局查詢。 4. 本系統之山坡地範圍不包含國有林事業區、試驗用林地及保安林地。 5. 山坡地範圍及特定水土保持區倘因範圍有疑義者，應請逕洽本局查詢。		注意事項： 1. 本系統資料不具證明效力，如須正式證明文件，請逕向本局查詢申請。 2. 本頁查詢結果資料將保存一個月。 3. 地籍資料仍以地政機關之資料為準，本系統查無相關地籍資料時，應請逕洽本局查詢。 4. 本系統之山坡地範圍不包含國有林事業區、試驗用林地及保安林地。 5. 山坡地範圍及特定水土保持區倘因範圍有疑義者，應請逕洽本局查詢。		注意事項： 1. 本系統資料不具證明效力，如須正式證明文件，請逕向本局查詢申請。 2. 本頁查詢結果資料將保存一個月。 3. 地籍資料仍以地政機關之資料為準，本系統查無相關地籍資料時，應請逕洽本局查詢。 4. 本系統之山坡地範圍不包含國有林事業區、試驗用林地及保安林地。 5. 山坡地範圍及特定水土保持區倘因範圍有疑義者，應請逕洽本局查詢。		注意事項： 1. 本系統資料不具證明效力，如須正式證明文件，請逕向本局查詢申請。 2. 本頁查詢結果資料將保存一個月。 3. 地籍資料仍以地政機關之資料為準，本系統查無相關地籍資料時，應請逕洽本局查詢。 4. 本系統之山坡地範圍不包含國有林事業區、試驗用林地及保安林地。 5. 山坡地範圍及特定水土保持區倘因範圍有疑義者，應請逕洽本局查詢。	

(三) 建築物挑空設計檢討

本案屬住宅區，非屬新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點的建築類型，得免檢討。

(四) 屋脊裝飾物審議

本案屋脊裝飾物採用輕量化的設計手法，以立體框架式語彙搭配金屬格柵的元素，延續建築立面造型，轉折伸展出具有連續性俐落線條之語彙，形塑出立面之完整性並使屋突造型輕盈化。屋脊裝飾物為鋼構造設計，採用熱浸鍍鋅處理，防止鏽蝕性併延展耐候性，保障結構安全性。依據建築技術規則，建築設計施工篇第一章第一條第十款第五項：突出屋面之三分之一以上透空遮牆、三分之二以上透空立體構架供景觀造型、屋頂綠化等公益及綠建築設施，其投影面積不計入第九款第一目屋頂突出物水平投影面積之和。但本目及第六目之屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之三十為限。依據技術規則第一條第10款突出屋面之三分之一以上透空遮牆、三分之二以上透空立體構架供景觀造型、屋頂綠化等公益及綠建築設施，其投影面積不計入第九款第一目屋頂突出物水平投影面積之和。



圖 12-1 屋突層平面圖

(五) 機車停車位檢討

本案依據「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定，機車停車位尺寸及車道坡度等皆依據第二條規定辦理。本案各機車停車位皆由機車車道連接道路或通路。未與汽車車道共用；本案機車停車位數量 <400 輛，並設置獨立機車車道。另關於實設無障礙機車停車位數量為7輛，符合法定無障礙機車位數。

根據第六條規定，本案機車停車空間設置於地下一層，未於騎樓及無遮簷人行道設置機車停車位與機車升降設備等候區等退縮空間，行人得順暢通行出入。

本案機車停車空間皆設置於室內，具有一小時以上防火時效之牆壁、防火設備自成一個防火區劃或併入汽車停車空間區劃範圍。相關區劃範圍內皆依建築技術規則之建築物防火、防火避難設施及消防設備等相關規定檢討，符合規定。

1. 依技術規則(第一類): $5219.96/100=52.2$ 取53輛(第二類): $14340.3/100=143.4$ 取144輛
2. 依新北市都市審議原則檢討：每戶應設置一輛法定機車，共259戶，應設法定機車停車位=259輛。
3. 實設機車停車位檢討：實設數量318輛 $>$ 312輛...OK
4. 無障礙機車停車位檢討：依身心障礙者權益保障法第五十六條，應設置= $312 \times 0.02=6.24$ 取7輛
實際設置：7輛 \geq 7輛...OK
5. 法定自行車檢討：應設 $312/4=78$ 取78輛 因汽車折減數量以自行車補足 $172-138=34$ 輛
合計：112輛 實設112輛 \geq 112輛...OK

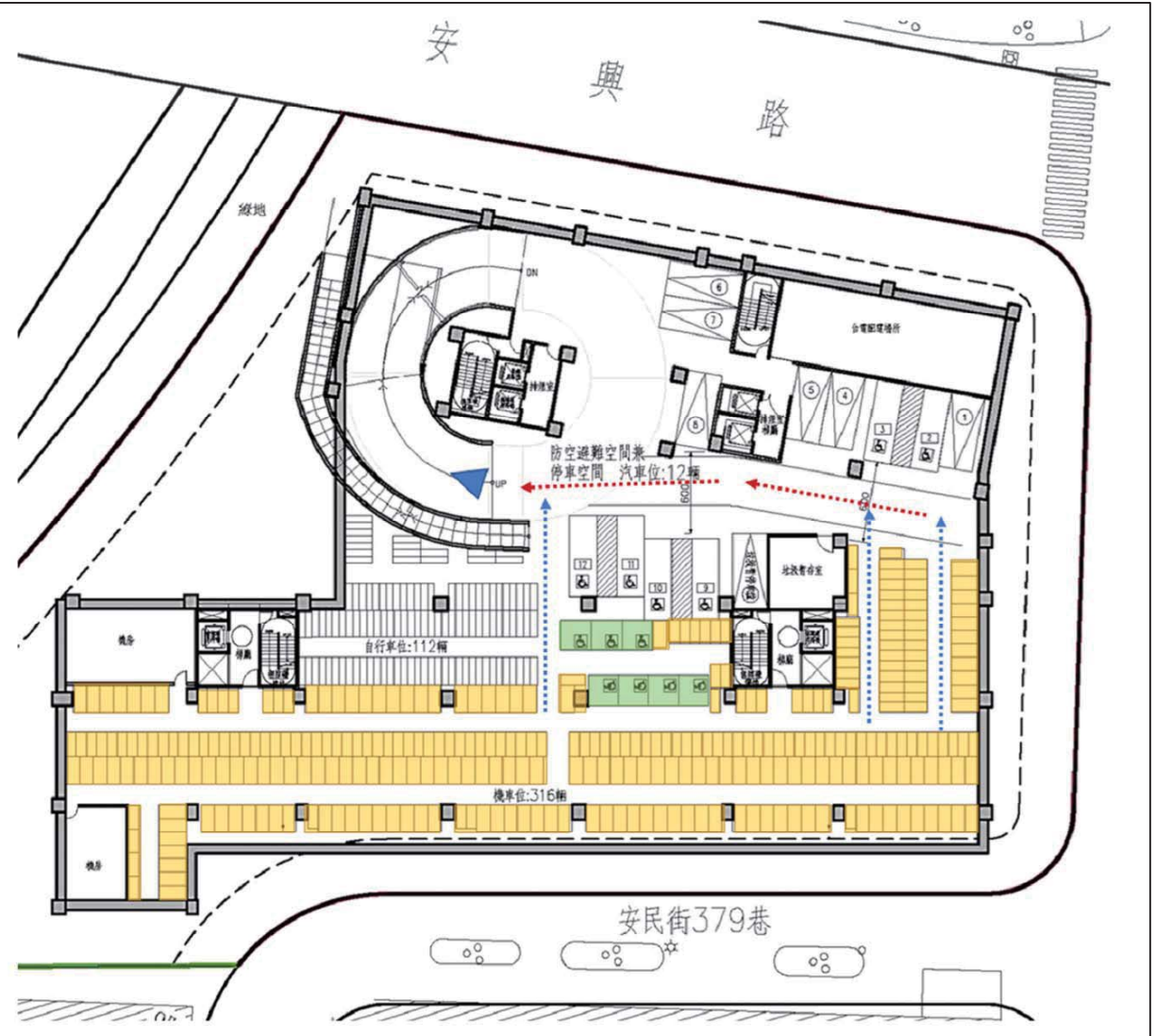


圖 12-2 地下一層平面圖

二、建築計畫

(一) 面積計算表

表 12-4 面積計算表

項目																																																								
基地概況	座落	新北市新店區安和段144、144-1、145、146、146-1、146-2、146-3等七筆地號																																																						
	權本面積	住三 : 4121.12 m ²					道路用地 (144-1地號) :					2.73 m ²																																												
法定基準	使用分區	第三種住宅區、道路用地																																																						
	前面道路	安興路 12M、安民街 12M																																																						
	法定建築率	住三 : 50%					實設建築率 = 1911.44 / 4121.12 = 46.38% < 50% OK!																																																	
	法定建築面積	4121.12 x 50% = 2060.56 m ²					實設建築面積 = 1911.44 m ² < 2060.56 m ² OK!																																																	
	法定容積率	住三 : 280%					實設法定容積率 = 4121.12 - 1911.44 = 2209.68 m ² > = 2060.56 m ² OK!					實設容積率 = 11441.56 / 4121.12 = 277.63% < = 19704.33 / 4121.12 = 478.13% OK!																																												
容積獎勵	都市更新獎勵容積	都市更新獎勵容積		50.00%		11539.14 x 50.00% = 5769.57 m ²																																																		
	氣離子獎勵容積	獎勵額度：原建築容積之30%		原建築容積=		7985.42 m ²				7985.42 x 30% =		2395.626 m ²																																												
允建總容積樓地板面積	11539.14 + 5769.57 + 2395.626 = 19704.33 m ²					實設總容積樓地板面積 =					1924.36 + 1470.18 + 1470.18 * 13 + 25.98 = 22552.86 m ² < 19704.33 m ² OK!																																													
各層面積	樓層		樓地板面積 (m ²)					容積樓地板面積 (m ²)					梯廳面積 (m ²)					機電面積 (m ²)					陽台面積 (m ²)					梯廳與陽台面積合計超出當層樓地板面積15%					其他免計容積					樓層高度 (m)					用途					戶數								
			A、C、D棟		B棟			當層小計		A、C、D棟		B棟			當層小計		A、C、D棟		B棟			當層小計		A、C、D棟		B棟			當層小計		A、C、D棟		B棟			當層小計		A、C、D棟		B棟			當層小計													
	地下層	地下一層		2472.89		m ²			2472.89		m ²																																													
		地下二~三層		2472.89		m ²			2472.89		m ²																																													
		地下四層		2472.89		m ²			2472.89		m ²																																													
		小計(1)		9891.56		m ²																																																		
	地上層	一層		1681.19		140.88		1822.07		1741.97		182.39		1924.36		60.78		15		75.78		318.32		97.99		416.31		44.55		48.55		93.1		0		7.05		7.05		102.17		0		102.17		4.10		大廳、店舖		18						
		二層		1293.75		323.18		1616.93		1182.92		287.26		1470.18		124.23		20.21		144.44		121.65		35.92		157.57		80.66		8.04		88.7		10.83		0		10.83		3.25		集合住宅		辦公室		19										
		三層		1293.75		323.18		1616.93		1182.92		287.26		1470.18		124.23		20.21		144.44		121.65		35.92		157.57		80.66		8.04		88.7		10.83		0		10.83		3.25		集合住宅		辦公室		19										
		四~十五層		1293.75		323.18		1616.93		1182.92		287.26		1470.18		124.23		20.21		144.44		121.65		35.92		157.57		80.66		8.04		88.7		10.83		0		10.83		3.25		集合住宅		辦公室		19										
	屋突	小計(2)		24459.09		m ²			22506.88		m ²		2097.94		m ²								2622.29		m ²		1334.9		m ²								158.67		m ²		102.17		m ²		49.60		284									
		屋突一層		155.68		40.40		196.08		m ²																																														
		屋突二層		155.68		40.40		196.08		m ²																																														
		屋突三層		155.68		40.40		196.08		m ²																																														
	小計(3)		588.24		m ²																																																			
	總樓地板面積		(1)+(2)+(3)		= 34938.89			m ²		= 22506.88		m ²		= 2097.94		m ²								= 2622.29		m ²		= 1334.9		m ²								= 158.67		m ²		= 102.17		m ²												
	機電空間15%檢討		法定機電空間		= 17308.70 m ² x 0.15			= 2596.31 m ²		>		實設機電空間		= 2622.29 m ²		(計入容積)		= 25.98 m ²																																						
	防空避難設備檢討		全部附建		= 1911.44			m ²																																																
	工程造價		11830 * 34938.9		= 413,327,068.70			元																																																
	地下室開挖面積檢討		2472.89 m ² /		4121.12 m ²			=		60.0 %		<		60%																																										
停車空間檢討		1.法定汽車數量檢討：依建築技術規則59條		依建築技術規則59條																																																				
		(1).第一類(辦公室)：		(4665.4-300)/150=29.1			取30輛																																																	
		第一類(店舖)：		(554.56-300)/150=1.7			取2輛																																																	
		(2).第二類(集合住宅)檢討：		(14340.3-500)/150=92.27			取93輛																																																	
		(3).依戶數檢討：		室內面積<66m ² ，每單元0.8車位計算			172戶，172x0.8=137.6，取138輛																																																	
		室內面積>66m ² ，每單元1車位計算		87戶，取87輛																																																				
		合計：225輛																																																						
		2.實際應設法定停車位檢討：依建築技術規則及新北市都市設計審議原則取大值																																																						
		本案應設法定停車數為257輛																																																						
		3.實際停車位檢討：實設數量為257輛 > 257輛 OK!																																																						
		4.無障礙停車位檢討：1(257-50)/100=3.07		取4輛																																																				
		實際設置6輛 > 4輛 ...OK																																																						
		2.法定機車數量檢討：																																																						
		(1).依樓地板面積檢討(第一類)：		5219.96/100=52.2			取53輛																																																	
		(第二類)：		14340.3/100=143.4			取144輛																																																	
		(2).依戶數檢討(集合住宅)：		259戶，取259輛																																																				
		實際應設法定車位檢討：依建築技術規則及新北市都市設計審議原則取大值																																																						
		(3).法定機車共計：		取312輛，本案實設318輛 ≥ 312輛 ...ok																																																				
		(4).無障礙機車停車位檢討：		312*0.02=6.24			取7輛																																																	
		實際設置：7輛 ≥ 7輛 ...OK																																																						
		3.法定自行車檢討：		應設312/4=78，取78輛																																																				
		汽車折減數量以自行車補足		172-138=34輛																																																				
		合計：112輛		本案實設112輛 ≥ 112輛 ...OK																																																				

(二) 說明開發內容、設計目標及構想

1. 建築計畫

(1) 設計目標

a. 都市景觀豐富再造

本案之建築造型量體及景觀綠地等外部設計，均為豐富都市景觀的一部分，建築空間之重新再造提昇原本的生活居住品質與提高建築之安全性及住宅的私密性外，亦將建築空間開發出多元化及趣味性，故本案的設計目標以創造多層次豐富的都市景觀，重新塑造具有地標性的外觀，宛如藝術品般融入新生命並提升生活動力。

b. 都市空間和諧建立

本基地臨接安民街12M計劃道路，因應當地快速發展繁榮周邊聯外的交通網日趨便捷、人車流量日益增加之所需，故透過預先規劃及功能分明交通動線留設環狀人行步道、人車分道，避免其互相干擾致影響人車之安全性，適度整合社區內部生活動線與外部聯外運輸動線，將可為基地與周邊環境創造一個安全、舒適、流暢的空間關係，形塑和諧舒適的都市環境。

c. 優良的生活居住環境

本更新單元臨接12M計劃道路，人行車潮川流不息，為維持地區民眾生活品質及地區環境的調和性，在基地周邊景觀設計與植栽選擇方面，將延伸附近街廓環境，以創造一個充滿綠蔭的生活環境；社區內部留設中庭景觀花園及室外人行步道將充分予以植栽綠化，以提供社區民眾綠意盎然、恣意休閒的生活環境。

d. 地區意象及都市紋理建立

本案基地為老舊社區，除不堪使用外亦是高氣離子建築物，影響公共安全及都市觀瞻。因應周遭環境奢變需求，唯有透過重新規劃設計來還原本區昔日風采，進而改善實質生活品質、美化都市環境，方得促進統地區空間再造以及都市的進步與再生。

e. 綠色生態家園的塑造

加強綠地及開放空間留設，落實植栽計畫並利用屋頂層進行綠化，營造充滿綠意之空間，形塑良好可親的都市景觀、優良的空間品質以及以境共享原則，促

進本區合理發展與自然環境契合。以綠意結合街道景觀，成為都市更新的示範區域。

(2). 設計構想

a. 建築物量體配置

考量整體都市景觀、建築物理環境，及與相鄰建築物之座落方位相互之調和等因素，建築量體集中設置，配合週遭環境留設沿街人步道及大型廣場開放空間，建築物沿道路側均視為正面設計處理，增進更新單元與環境之融合性及可親性。

在量體配置上，以基地周邊退縮無遮簷人行步道及開放空間，增加地區環境品質，降低建物量體與量體間對角衝擊性問題，並降低日照熱負荷，以節省能源。而社區主入口分別規劃於安民街379巷，配合退縮4M人行步道之社區路口門廳設計，塑造主要立面的氣度並減少壓迫性。

b. 平面計畫

(a) 1樓水平配置公共空間提供多用途公共設施，串連各棟垂直動線，使各棟住戶享有獨立私密空間及廣闊之公共空間。

(b) 2樓至15規劃為集合住宅，為讓內部空間使用上具有方整性與彈性使用，柱樑結構系統規劃上以方正與柱樑外露方式設計，盡可能減少有礙使用之柱子；另內部動線規劃上，精簡動線規劃，節省走道，以提高建築空間之使用效率。

(c) 沿街退縮4M以上人行步道，串連兩面臨路人行動線使其具聯絡性，並增加鄰近環境的開放性。

c. 公共開放空間系統配置計畫

配合都市人行步道系統設置4M(寬)的人行步道，並種植單排喬木，作為舒緩都市空間、景觀的綠帶，藉此改善本地區周邊的人行徒步空間品質，提供居民安全、舒適、便利、健康的步行空間。集中留設開放空間，主要規劃為社區景觀中庭及大型開放式景觀空間，在設計上考慮其視覺上的焦點、延續性與物理環境因素，精心設計的挑高入口空間，讓社區公共空間、住戶之採光通風等物理環境與景觀視野等因子能有最佳化的考量，創造舒適、休閒健康的生活空間。

(三) 建築物造型及量體計畫

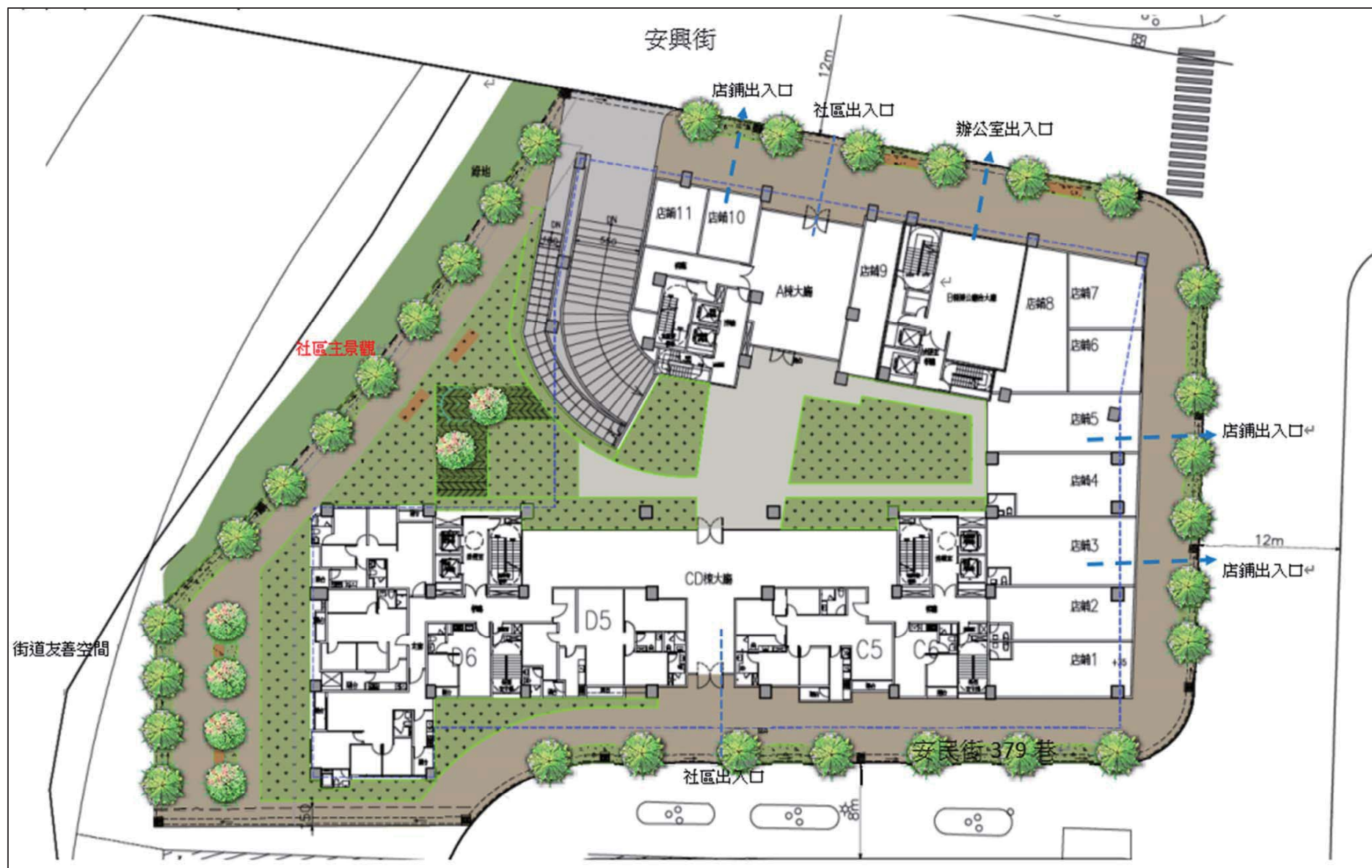


圖 12-3 開放空間配置圖

(四) 建築量體設計

在建築量體造型設計，考慮都市環境的視覺景觀影響，分別以都市尺度、街道尺度、人的尺度為設計重點，將以簡潔並與鄰近建築物整體協調為首要原則，配置沿街人行步道，搭配青楓、光臘樹及景觀花園...等多層次美感的綠蔭型喬木，增加開放空間與中庭花園之穿透性及生態之多樣性，使整體空間充滿綠意盎然的優質環境。量體設計上，採順應地形東西長，南北短之座向，配置考慮棟距配置原則下

採最大面寬排列，以求優良的通風採光，並周邊留設人行步道，降低對環境造成量體的壓迫感。建築量體有秩序性地排列，呈現出現代主義的線條框架精神，在柱梁深淺交錯中，與光與影的反應下更能呈現出人文素養的美學空間，低樓層的帶狀連續樑帶，搭配協調的高層設計，塑造出豐富且多樣的天空線，進而提供有趣且豐富的都市尺度樣貌。



圖 12-4 建築物外觀透視模擬圖(1)



圖 12-5 建築物外觀透視模擬圖(2)

(五) 建築物外牆材質及色彩計畫

1. 立面造型設計

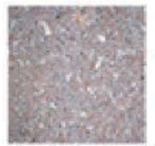
造型風格採現在主義形式，呼應周圍環境建築語彙，並簡化線條、細部語彙與框架細部，以展現建築物本身之深度量體美。利用都市尺度與退縮關係來創造天際線的變化，使建築物本身的現代特質融合與週遭質樸環境之中，開窗與量體成秩序比例關係，配合柱與樑帶關係變化，建構出建築主體的量體形式；並利用開放空間無遮簷人行步道退縮減低了周遭建築物的壓迫感，這將提供更具人性化的生活品質。屋頂部份以簡潔的現代造型框架俐落地表達出建築物的主從關係。



A. 灰色系石材



B. 淺灰色/白色系石材



C. 淺棕色系石材



D. 淺灰色洗石子



E. Low-E玻璃



圖 12-6 南向立面材質說明示意圖

1. 色彩設計

建築立面的色彩選擇以能與周圍建築物顏色相互融合之暖色色系為主，以增加建築物洗鍊的質感，讓整體量體能呈現出現代框架之美與精緻的現代氣息。並選用近似於淺灰色系的天然石材。除達到呼應鄰近建築物色彩表情之目的外，亦表現高層建築系統化的規律性，且可增加社區的安定感。另外為達省能環保目的，開窗以及扶手欄杆均為LOW-E清玻璃。

2. 材質設計

(1) 立面材質

材質計畫上，重視以細部收頭，讓不同材質如石材、玻璃、窗台介面的石材等主要建材各顯其本質外，其中介面之轉換收頭慎密，提昇整體建築品質創造高品質之住宅風格。外，亦表現高層建築系統化的規律性，且可增加社區的安定感。另外為達省能環保目的，開窗以及扶手欄杆均為LOW-E清玻璃。

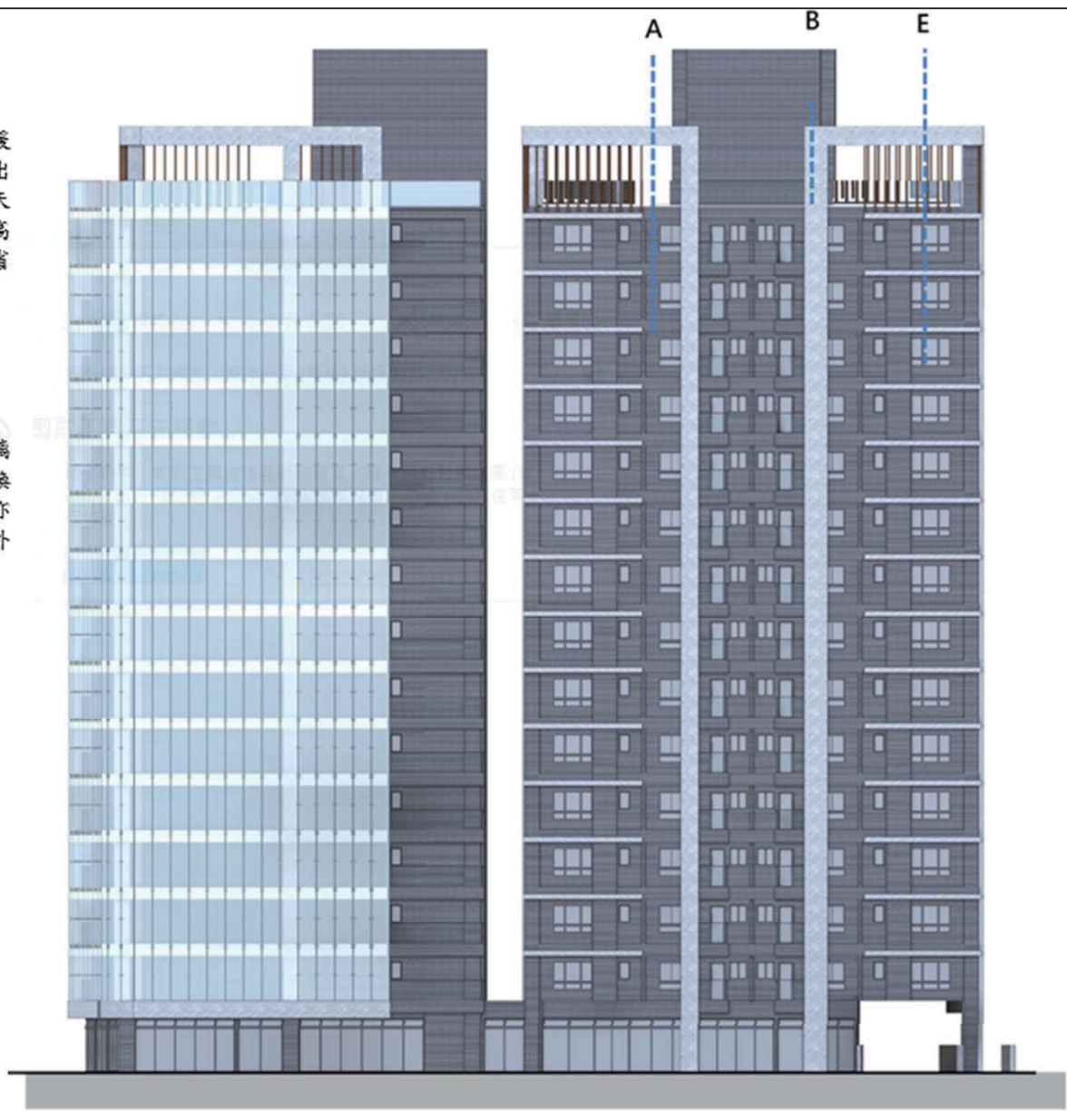
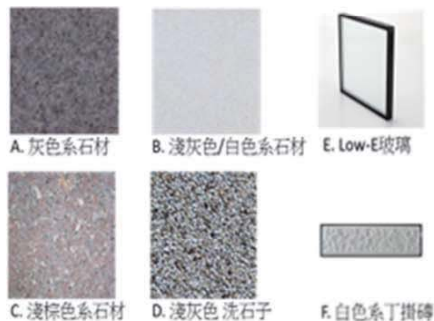


圖 12-7 東向、西向立面材質說明示意圖

(六) 建築物照明計畫

1. 照明計畫設計

1. 設計說明

本案為營造家的溫暖感覺，在光色的使用上均使用暖色調的色溫，夜間燈光只在勾勒建築輪廓設計與強調天際線，建立建築與都市背景的立體關係。再者，建築水平向的細窄光束使用間接投光的手法，將建築凹凸面的動感層次呈現出來。另外建築立面的點燈可增加韻律美感，再配合一樓壁燈的序列，完整考量建築物夜貌，讓建築物有別於白天的視覺感受。運用空間與時間的搭配，於不同時段照明變化，使夜間建築物創造符合人性的氛圍。

2. 景觀照明計畫

整體規劃之考量重點，主要在提供大尺度的基地一個整合性的燈光系統作為設計的準則，從整體社區到各個分區再到每個單元都應納入規劃，以建立空間的層次及提供安全舒適的夜間景觀環境。

3. 入口及基地邊緣

基地的主要入口應建立夜間的視覺焦點並清楚的界定出來，以作為動線的指引。沿安民街的路燈及圍牆燈光應一併納入規劃考量，以建立基地的夜間範圍及社區自明性，使社區居民或外來的訪客能留下很清楚的視覺印象。

4. 動線

主要步道、次要步道及小徑的燈光系統在照明的方式、燈具的型式上、燈具的高度上、亮度上應作區隔。以建立夜間層次，並且在節點處，著重垂直面象的照明，垂直及水平面向的照明都需滿足。

5. 地面景觀照明

將建築物開放空間形塑景觀庭園區、在社區周邊設帶狀置燈柱，提高周邊安全性並轉化成夜間的視覺焦點，以作為夜間的點景，豐富社區的夜貌。



圖 12-8 照明計畫設計示意圖

(七) 車行及人行動線計畫(外部空間)

(八) 汽機車停車與動線計畫(建築物內部)

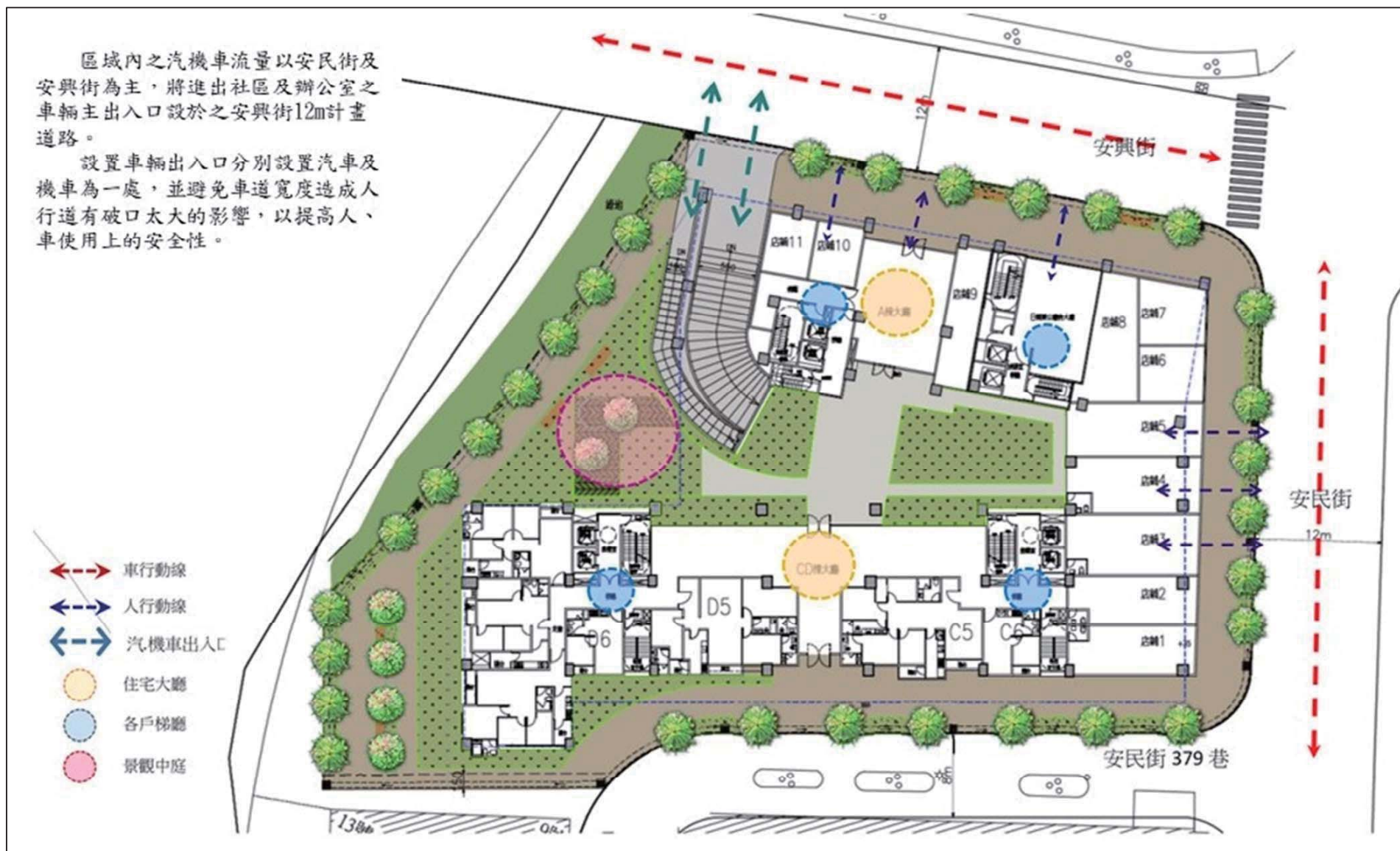


圖 12-9 人車動線說明示意圖 (S:1/300)

(九) 無障礙空間說明

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。本案屬六層以上之集合住宅，除依規定設置必要之事位通路、避難層坡道及避難層出入口、昇降設備等無障礙設施外，另於一樓梯廳設置無障礙室內通路走廊，打造本案完善的無障礙環境。

1. 室外通路設計

(1) 引導標誌：室外無障礙通路與建築物室外主要通路不同時，必須於室外主要通路入口處標示無障礙通路之方向。

檢討：本案於地下商場入口及辦公室大廳入口有設置無障礙通路標示牌，符合規定。

(2) 坡度：地面坡度不得大於 1/15。且二不同方向之坡道交會處應設置平台，該平臺之坡度不得大於 1/50。

檢討：本案地面坡度為 1/40，符合規定。

(3) 淨寬：通路淨寬不得小於 130公分。

檢討：本案通路寬度為 150公分，符合規定。

(4) 排水：無遮蓋戶外通路應考慮排水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度 1/100-2/100。

檢討：本案通路有設置排水系統，符合規定。

(5) 開口：通路 130公分範圍內，應儘量不設置水溝格柵或其他開口，如需設置，其水溝格柵或其他開口在主要行進之方向，開口不得大於 1.3公分。

檢討：本案室外通路 130公分範圍內，未設置水溝格柵或其他開口，符合規定。

(6) 突出物限制：通路淨高不得小於 200公分，地面起 60-200公分之範圍，不得有 10公分以上之懸空突出物，如為必要設置之突出物，應設置警示或其他防撞設施。

檢討：本案室外通路行進方向地面起 60-200公分之範圍，未設置懸空突出物，符合規定。

2. 室內通路走廊

(1) 坡度：地面坡度不得大於 1/50，如大於 1/50應依 206節規定設置坡道。

檢討：本案室內通路為水平面，符合規定。

(2) 寬度：通路走廊寬度不得小於 120公分，走廊中如有開門，則去除門扇開啟之空間後，其寬度不得小於 120公分。

檢討：本案室內通路最小寬度為 130公分，符合規定。

(3) 迴轉空間：寬度小於 150公分之走廊，每隔 10公尺、通路走廊盡頭或距盡頭 3.5公尺以內，應有一 150公分x150公分以上之迴轉空間。

檢討：本案梯廳空間大於 150公分x150公分，符合規定。

(4) 突出物限制：室內通路走廊淨高不得小於 190公分；兩邊之牆壁，由地面起 60公分至 190公分以內，不得有 10公分以上之懸空突出物，如為必要設置之突出物，應設置警示或其他防撞設施。

檢討：本案室內通路走廊最小淨高為 230公分，兩邊之牆壁，由地面起 60公分至 190公分以內，未設置 10公分以上之懸空突出物，符合規定。

3. 出入口

(1) 通則：出入口兩邊之地面 120公分之範圍內應平整、堅硬、防滑，不得有高差，且坡度不得大於 1/50。

檢討：本案出入口兩邊之地面 120公分之範圍內均平整，符合規定。

(2) 避難層出入口：出入口前應設置平台，平台淨寬與出入口同寬，且不得小於 150公分，淨深亦不得小於 150公分，且坡度不得大於 1/50。地面順平避免設置門檻，外門可考慮設置溝槽防水（蓋版開口在主要行進方向之開口寬度應小於 1.3公分），若設門檻時，應為 3公分以下，且門檻高度在 0.5公分至 3公分者，應作 1/2之斜角處理，高度在 0.5公分以下者得不受限制。

檢討：本案出入口前平整，寬度、淨深均大於 150公分，且未設門檻，符合規定。

(3) 室內出入口：門扇打開時，地面應平順不得設置門檻，且門框間之距離不得小於 90公分；另折疊門應以推開後，扣除折疊之門扇後之距離不得小於 80公分。

檢討：本案出入口未設置門檻，且門框間距為 160公分，符合規定。

本案依〈建築物無障礙設施設計規範〉檢討

1. 室外通路：

本案將開放空間的與人行道設置相同的鋪面材料，提供平順無障礙的室外通路。

2. 升降機設備：

本案設置四處符合規範之無障礙升降機。

3. 室內通路：

本案設置寬廣平整的梯廳空間，連結出入口及無障礙升降機，創造完善的無障礙室內環境。

- ◀---▶ 無障礙引導通路
- 無障礙樓梯
- 無障礙電梯
- 無障礙坡道
- 無障礙樓梯終端警示設施
- 無障礙電梯指引設施
- 無障礙通路標示牌



無障礙空間說明 S:1/400

圖 12-10 無障礙空間說明示意圖 (S:1/300)

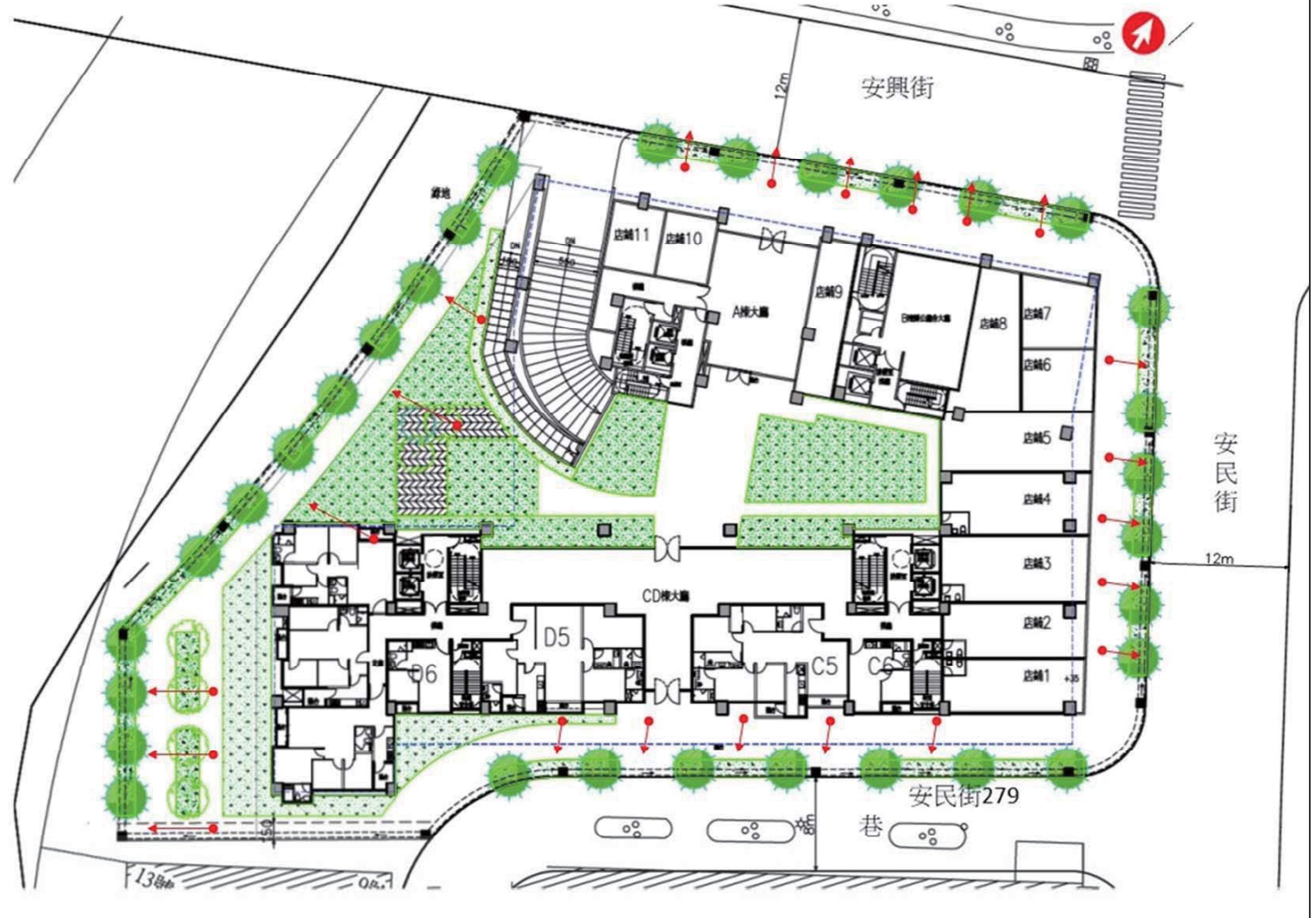
(十) 基地排水計畫及高程計畫圖

全區排水主要以地表面之排水為主，有效利用能以洩水坡度將地表水引導至排水溝並以雨水回收方式將集中於筏基再分區供給屋頂、露台及景觀花園之定時澆灌，並另在轉角處加設陰井或植栽槽區排水較緩之地方，加裝高腳落水頭增加排水效率。

細部規劃如下：

- 基地周邊設置有頂蓋排水通路及排水陰井，並連通周邊排水系統。
- 戶外空間排水往路拱兩邊排水，洩水坡度 1/100。
- 配合無障礙通路設置，無障礙通路通路範圍內，不設置水溝格柵或其他開口。周邊水溝格柵方向垂直主要行進之方向，水溝格柵開口不得大於 1.3 公分
- 為增加透水性，設置透水混凝土水溝及透水陰井。

- ← ● 排水方向
- 有頂蓋排水溝
- 排水陰井



12-11 基地排水計畫及高程計畫圖 (S:1/300)

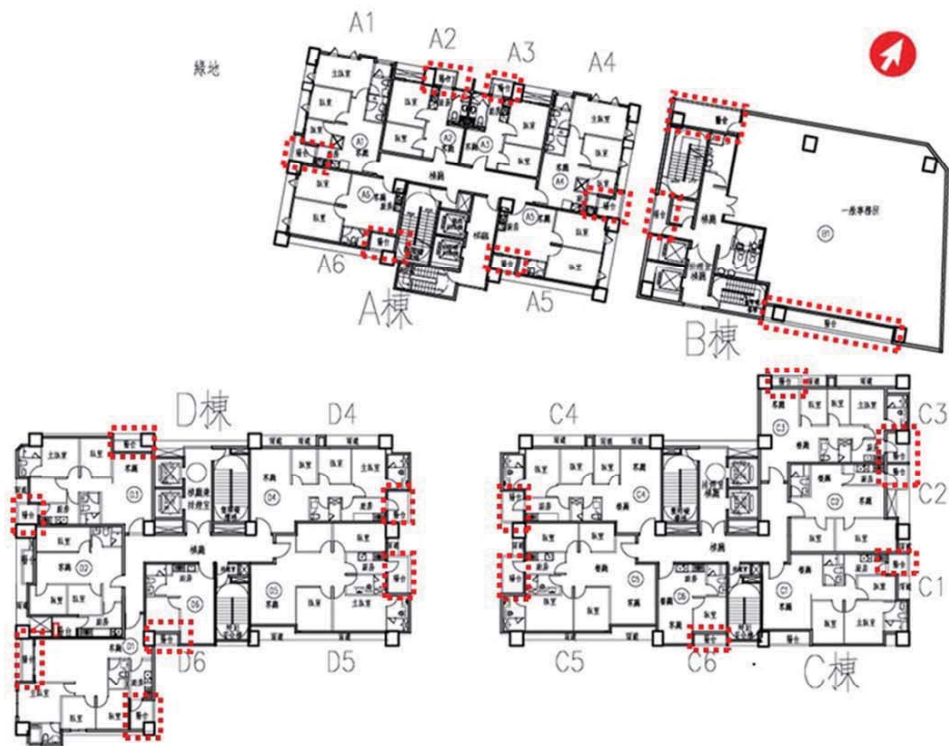
(十一) 空調配置平、立、剖面圖



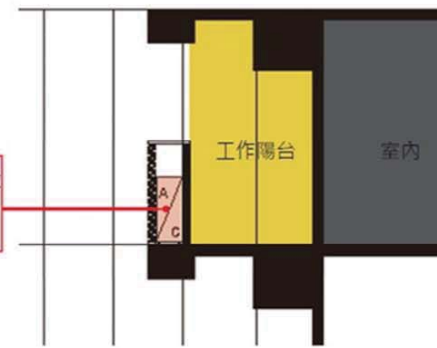
12-12 壹層空調配置平面圖 (S:1/300)

2-15F集合住宅空調主機設置原則

- A. 主機設置於工作陽台外露標上，外側設置金屬隔柵美化立面。
- B. 於牆面預留出入管線套管，避免完工後洗孔造成損壞。



空調設備設置於客戶工作陽台外露標上，並於外牆預留冰水管路套管連通室內風機，外側設置金屬格柵與建築外觀整體設計。



空調主機位置剖面圖

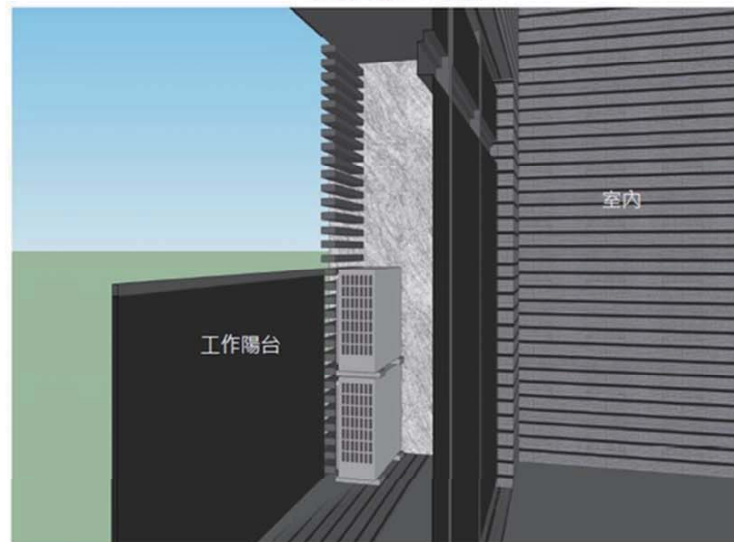


圖 12-13 貳~十五層空調配置平面圖 (S:1/300)

(十二) 垃圾、廚餘處理及運送系統



圖 12-14 垃圾、廚餘處理及運送系統圖 (S:1/300)

(十三) 圍牆、綠籬及欄杆

圍牆設置原則

1. 供公眾使用建築原則上不得設置圍牆
2. 住宅或在管理有明定範圍需求之建築，應盡量以綠籬規劃。
3. 本案規劃綠籬設置，採輕巧網格及爬藤類植物。

透空檢討：

$$3 * 1.2 = 3.6m^2 - 0.075 * 1.2 * 2 = 3.42m^2$$

$$\text{透空率} = (3.42 / 3.6) * 100\% = 95\%$$

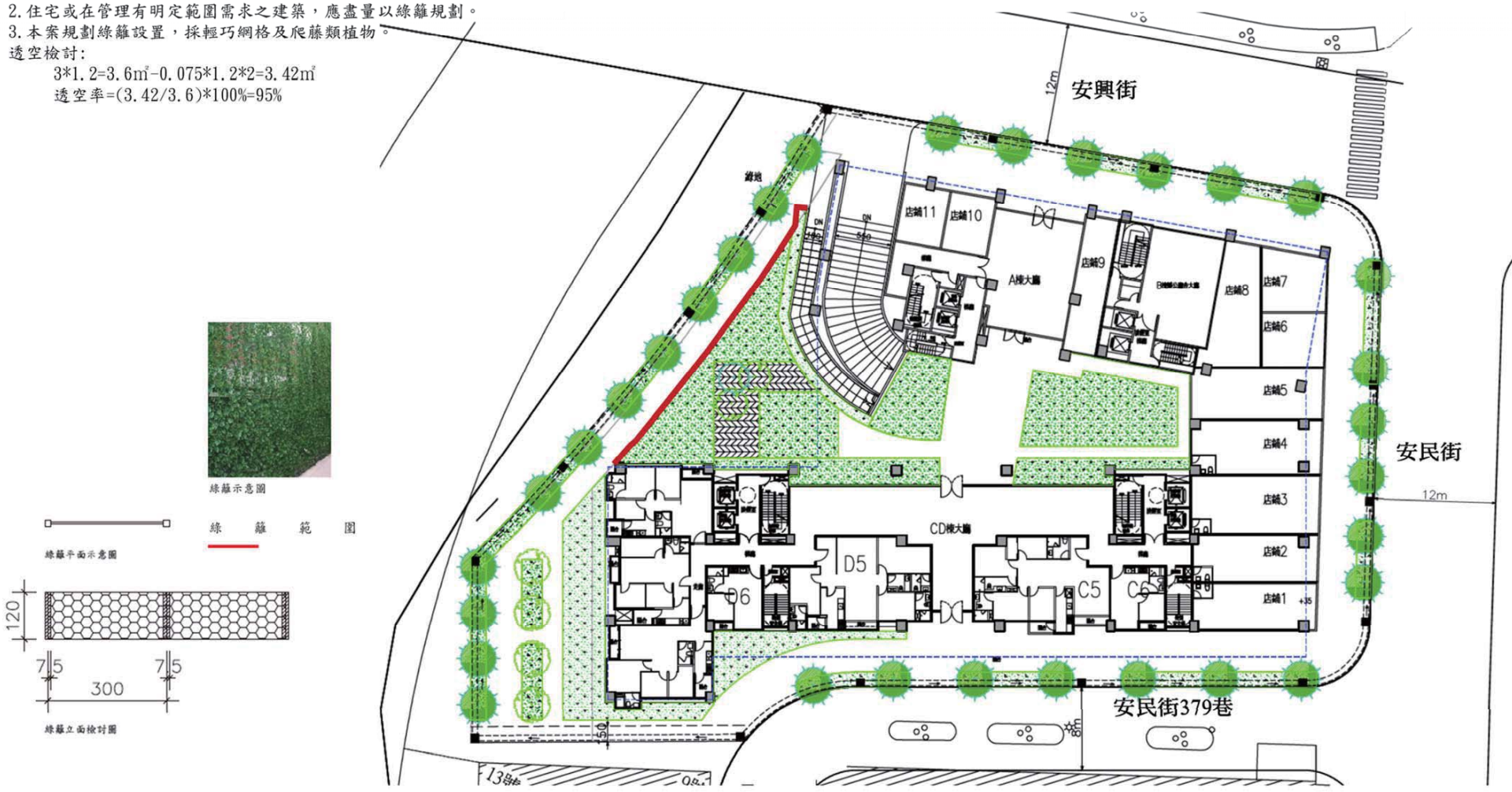


圖 12-15 綠籬設置位置圖

(十四) 廣告招牌形式

店面招牌設置原則：

- 1, 配合建築外觀留設招牌設置處, 提升都市視覺美感。
- 2 招牌尺寸統一縱幅高度, 橫幅寬度視店家面寬設計。
- 3, 材質建議採易保養維護之壓克力材質, 內容形式視店家需求自行設計。

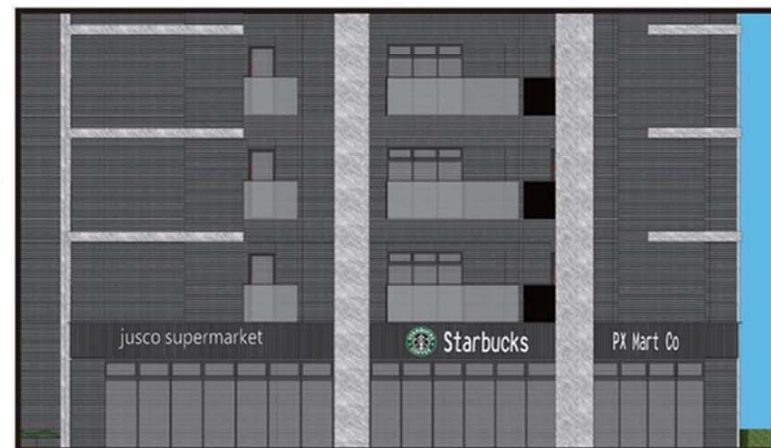
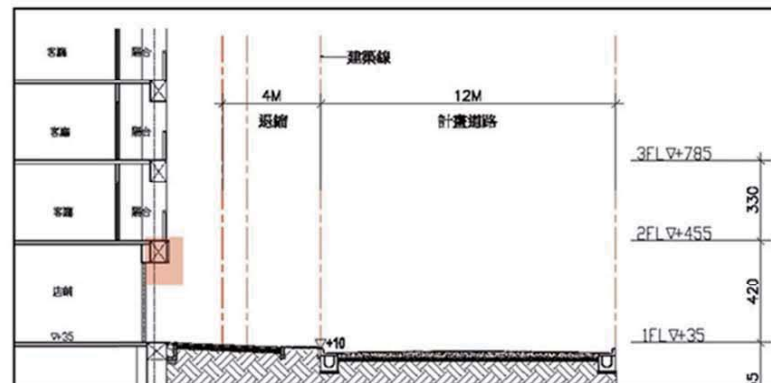
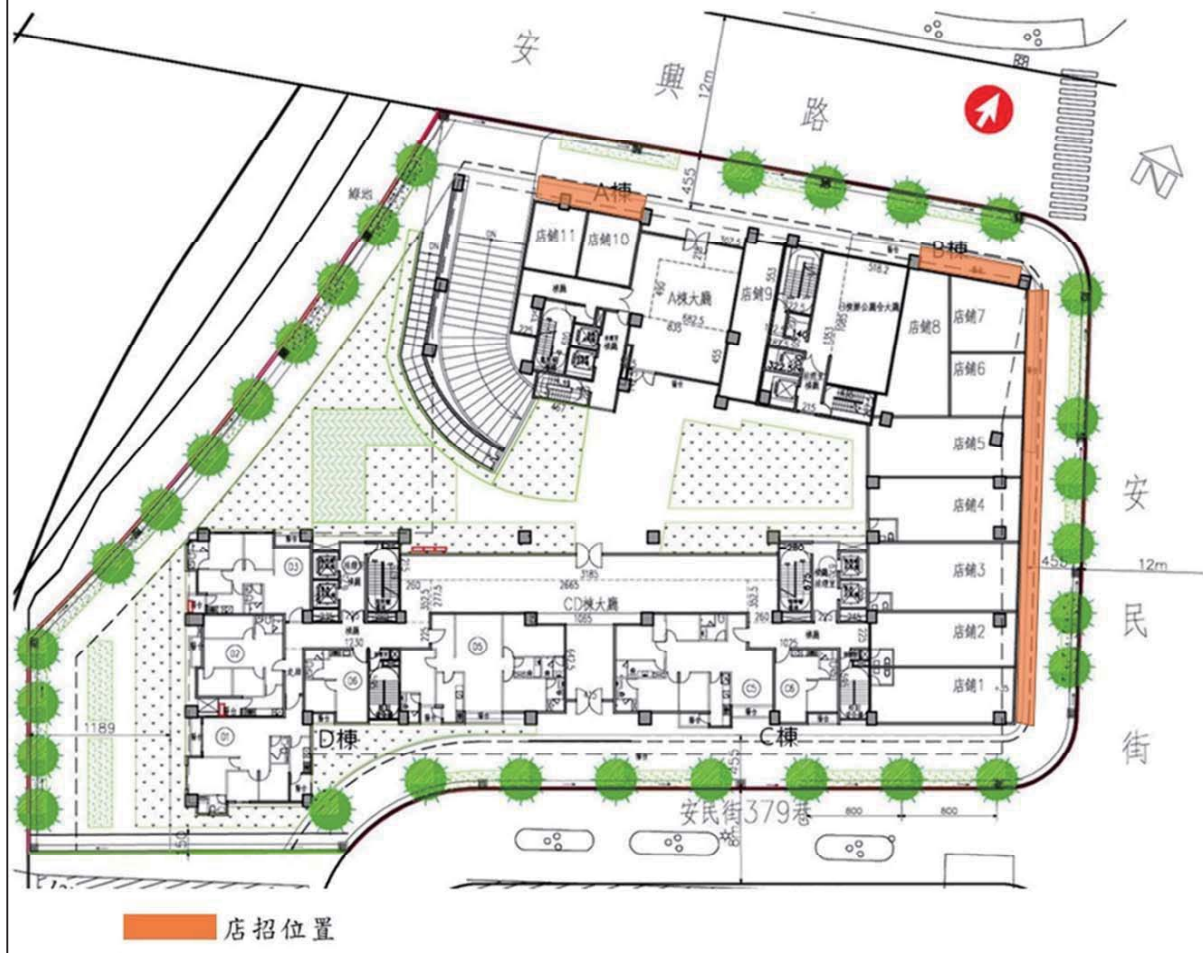
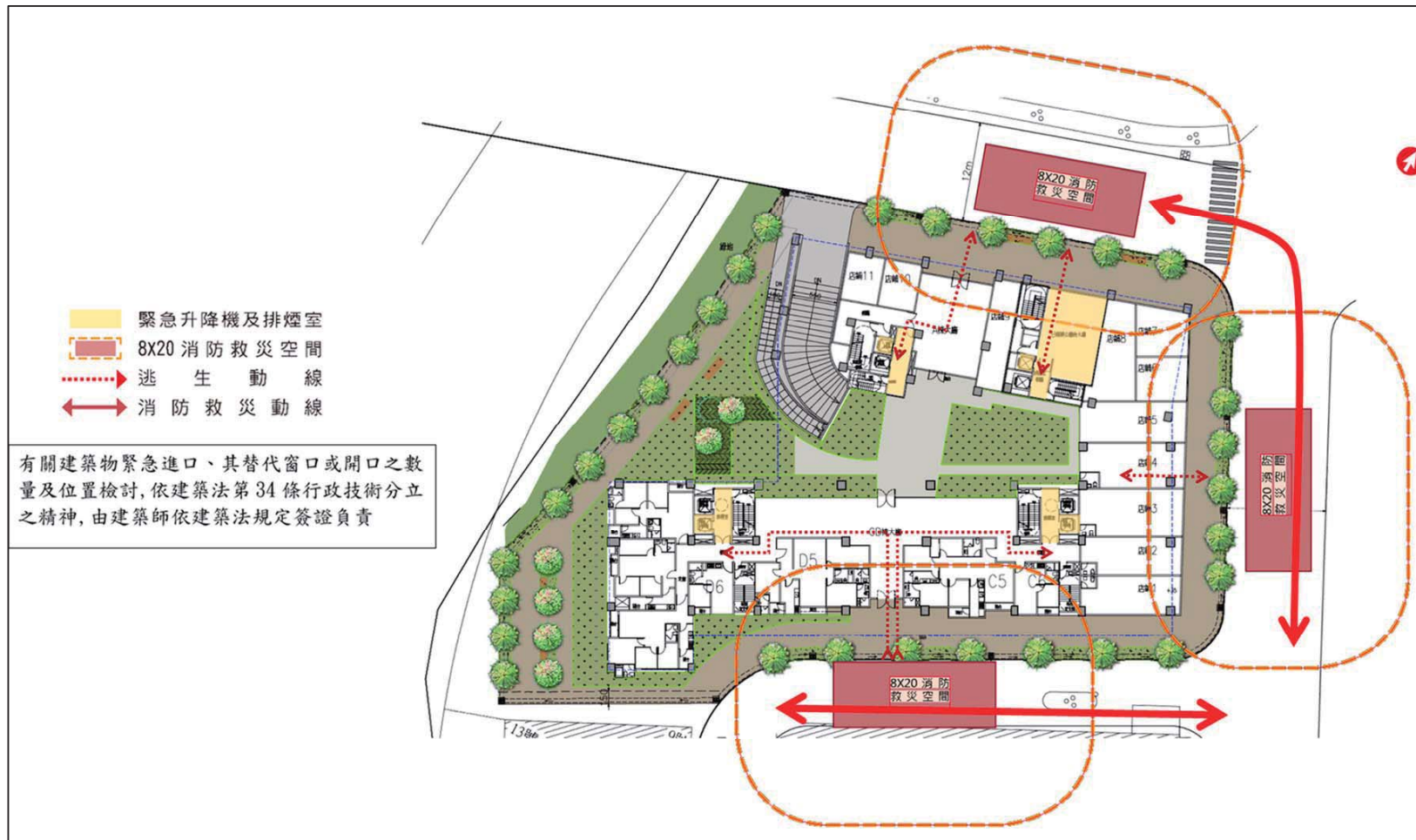


圖 12-16 店招設置位置示意圖 (S:1/300)

(十五) 消防局核備文件

本案消防及防火避難設施·依建築技術規則·劃設消防車輛災活動空間指導原則·消防法及其施行細則等相關規定辦理。

1. 本案臨道路側替代窗戶或開口於水平距離11m範圍內皆規劃8x20m雲梯消防車救災活動空間。
2. 供消防車輛通行之通路皆保持4m以上之淨寬,4.5m 以 2.上之淨高,轉彎處並預留行駛空間：
3. 消防車輛救災活動空間皆為硬鋪面,順平處理無高低差,無妨礙救災活動之固定設施,地面可承重 $50 \times 1.5 = 75$ 噸荷重。



三、景觀計畫

(一) 景觀計畫

1. 沿街留設4公尺寬廣之人行步道，提供安全、舒適、健康之出入動線，使都市景觀及都市紋理具有整體性。
2. 街角轉換處規劃景觀植栽設計，以減少衝擊，塑造親切性的鄰里空間。
3. 步道擬鋪設具有耐磨止滑及透水性高等特性之材料。樹坑埋入地表與地面順平，避免高突影響行人步行。
4. 社區中庭留設景觀綠化，形成完善的綠化空間，以提供鄰里休憩空間。

(二) 植栽計畫

1. 社區景觀庭園

社區景庭園設計以創造層次豐富與維護管理簡便的景觀設施規劃，透過光影步道、社區集會活動廣場及草坪緩坡棧木等景觀設施，豐富視覺層次，透過景景串連之方式，加強整體縱深感，利用多樣樹種形成完善的綠化空間，以提供平日休憩、親子遊戲與鄰里聚會空間。

2. 景觀植栽

法定空地空間配合建築物量體規劃，考慮其焦點、節點、軸線等設計手法，並配合夜間景觀照明，考量機能化、生活化及多樣化，創造層次豐富、內容多元且富趣味性的社區景觀庭園，時門水並在庭園空間內予以植栽綠化以提供社區民眾綠意盎然、恣意休閒的生活環境(詳見圖12-9、圖12-10、圖12-11)。各棟屋頂開放空間利用灌木、植被等花草，設置景觀休憩區、生態區、健康步道區等。

3. 綠化率

依「新北市都市更新審議原則」規定，更新單元內建築物及法定空地應予以植栽綠化，其綠化率(綠化面積/實際留設法定空地面積-無遮簷人行道x100%)，應大於50%，並以盡量種植喬木為原則。本案可綠化面積為631.32m²，實際綠覆面積為873.36m²，綠覆率達60.98%，超過50%符合規定。

4. 喬木數量

依「新北市都市更新審議原則」規定，單元內種植喬木數量應以實際留設法定空地每80平方公尺一棵以上為原則，其覆土深度至少達1.2公尺以上且間距4公

尺。本基地於開放空間景觀部分，綠化空間植栽共配置大葉山欖31株、青楓6株共37棵。本基地實際留設法定空地面積2060.56 m²，本案法定綠化面積869.21m²(基地面積-實設建築面積-不可綠化面積)x50%)，實設綠化面積為869.43 m²，本案符合規定。依規定至少需種植24株喬木，本案符合規定。另屋頂花園景觀綠化亦達實際面積1/2以上，並配置花園。其覆土深度與間距亦依檢討規定辦理

(三) 綠化及綠覆率檢討

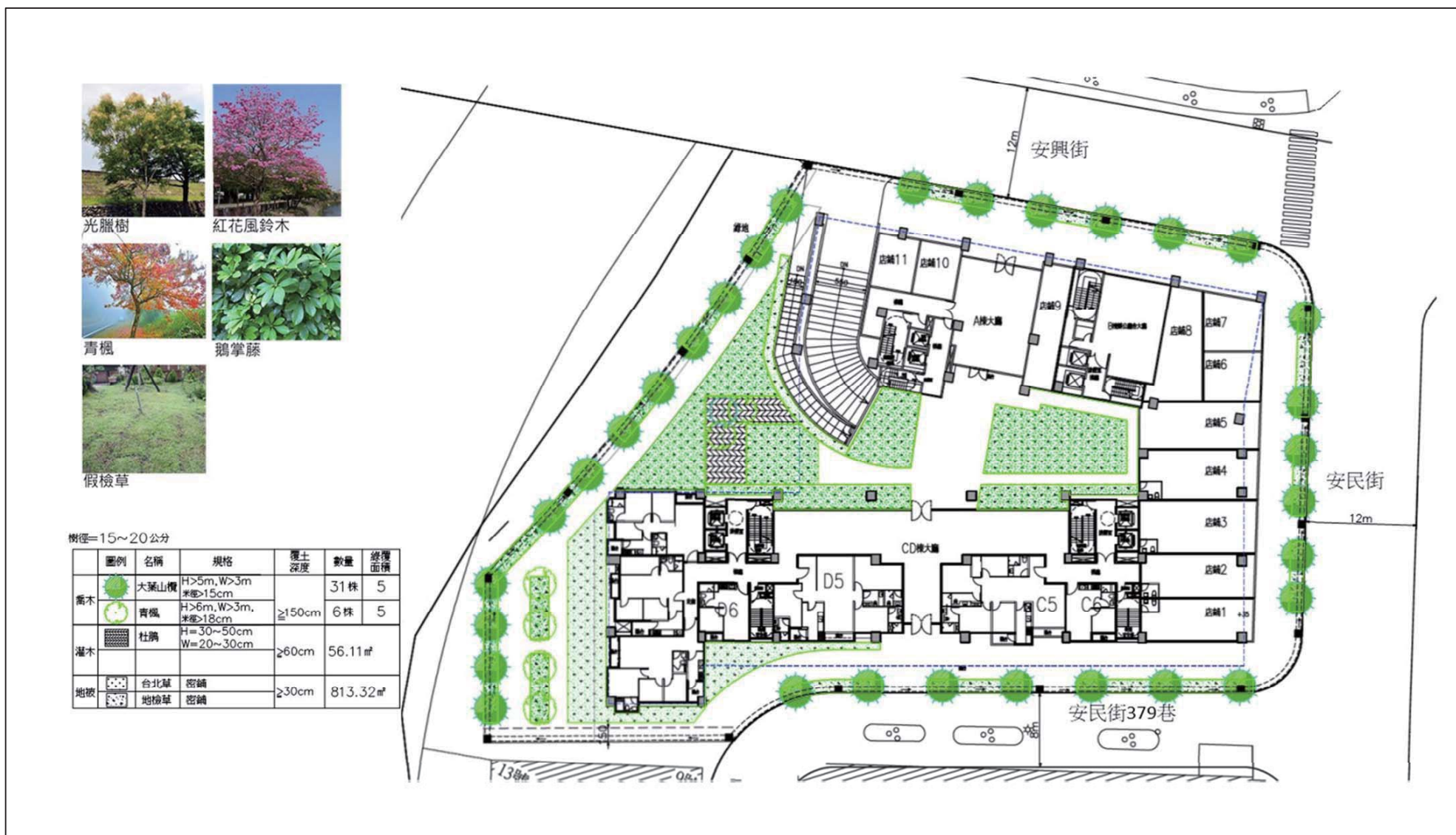


圖 12-18 地面層景觀配置圖 (S:1/400)

屋突層樓地板面積

A.C.D=155.68㎡

B=40.40㎡

合計=196.08㎡ < 1911.44×12.5%=238.93㎡

OK!

屋頂層平台面積

1616.91-196.08=1420.83㎡

應綠化面積

1420.83/2=710.41㎡

綠化面積檢討:

1420.83/2=710.41㎡

A棟=177.60㎡

B棟=177.60㎡

C棟=177.60㎡

D棟=177.89㎡

合計=196.08㎡ > 710.41㎡ OK!

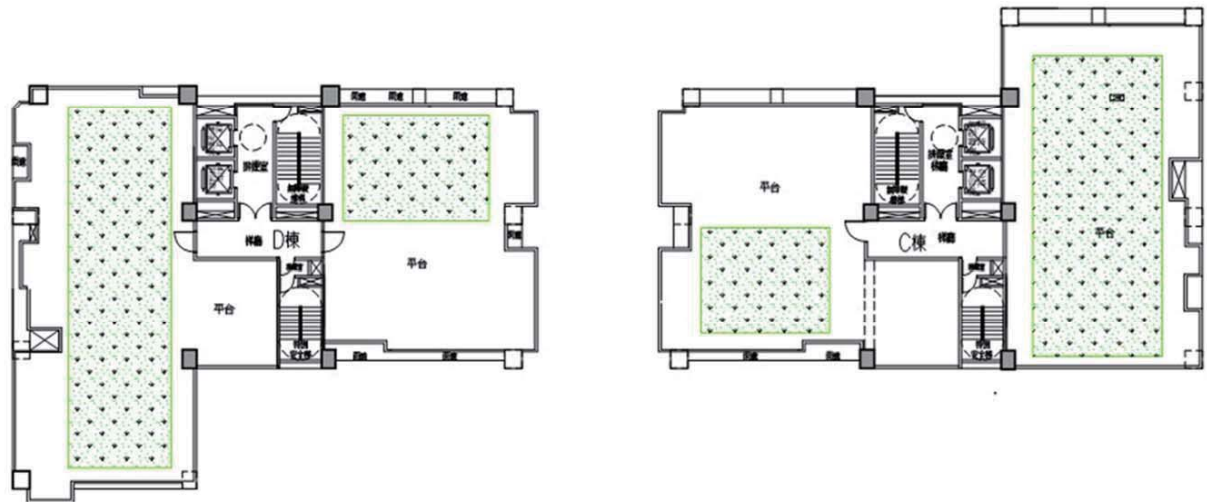
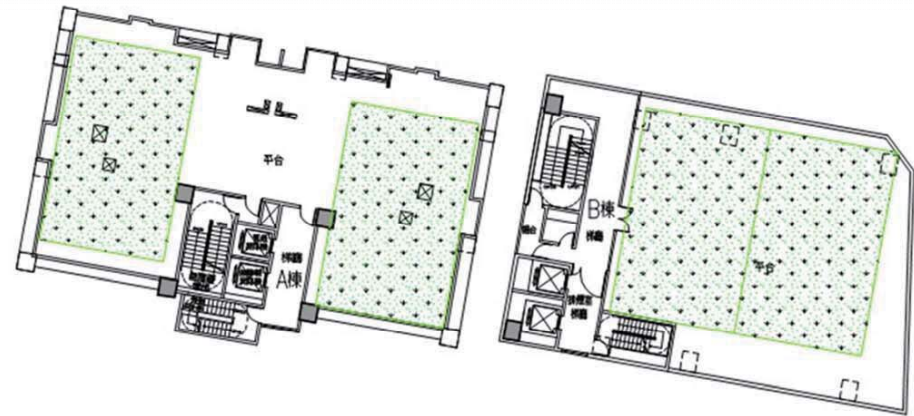


圖 12-19 屋頂層景觀配置圖 (S:1/400)

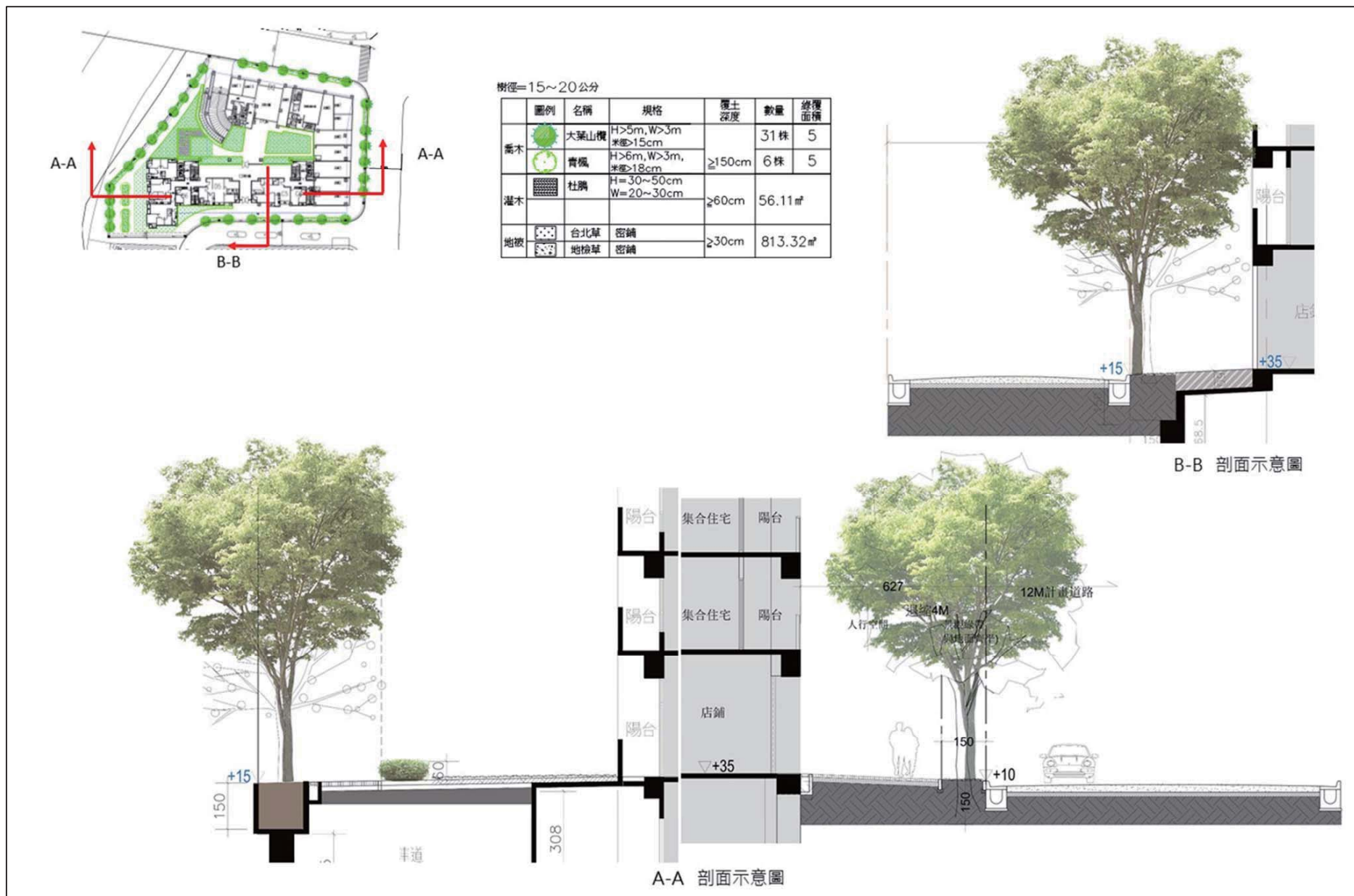


圖 12-20 壹層景觀剖面圖 (S:1/400)

(三) 鋪面材質

基地未來美化地坪鋪面。利用淺暖色石材、暖色系街道磚為主。有秩序的交錯排列者，增加使用者舒適的視覺感受，植穴上覆鑄鐵蓋板，創造林蔭的步行空間。基地內人行步道增設造型街道家具如休憩座椅、照明設施，並配合木質棧板與草坪部分搭配，以提供完善的無障礙空間。並遵守以下原則：

1. 戶外鋪面材質以抗壓、抗彎、耐磨、吸水率、止滑及平整為原則，並考量無障礙行人使用。
2. 考量人潮動線，設計鋪面變化，用以匯集、引導人群。
3. 為配合鄰地設計延續性鋪面，基地於帶狀開發空間設置花崗石鋪面，為同一材質鋪面僅色彩上作區別，產生警示作用。
4. (人行步道及入口廣場以淺色天然花崗石(粗面)為主，騎樓、建物出入口以深色系花崗石(粗面)為主。
5. 車道下坡採車道磚設計，人行道鋪面採用透水性鋪面設計，增加基地透水性。
6. 入口廣場鋪面形式，入口鋪面為進入建物之主要處，以突顯入口的自明性。



圖 12-21 景觀鋪面材質配置圖 (S:1/400)

(四) 透水檢討

- 基地面積：4121.12m²
- 法定建蔽率(住三)：50%
- 法定建築面積：4121.12*50%= 2060.56m²
- 法定空地面積：4121.12-2060.56=2060.56m²
- 依新北市都市設計審議原則第六條檢討：
法定空地面積80%之透水面積
- 需透水面積：法定空地面積*80%
= 2060.56 * 80% = 1648.45m²
- 透水面積計算：
法定空地面積*80%=1648.45m²
壹層綠覆面積=710.41m²
透水工法石材鋪面面積=1164.22m²
合計：710.41+1164.22=1874.63m²
透水面積=1874.63m² > 1648.45m²

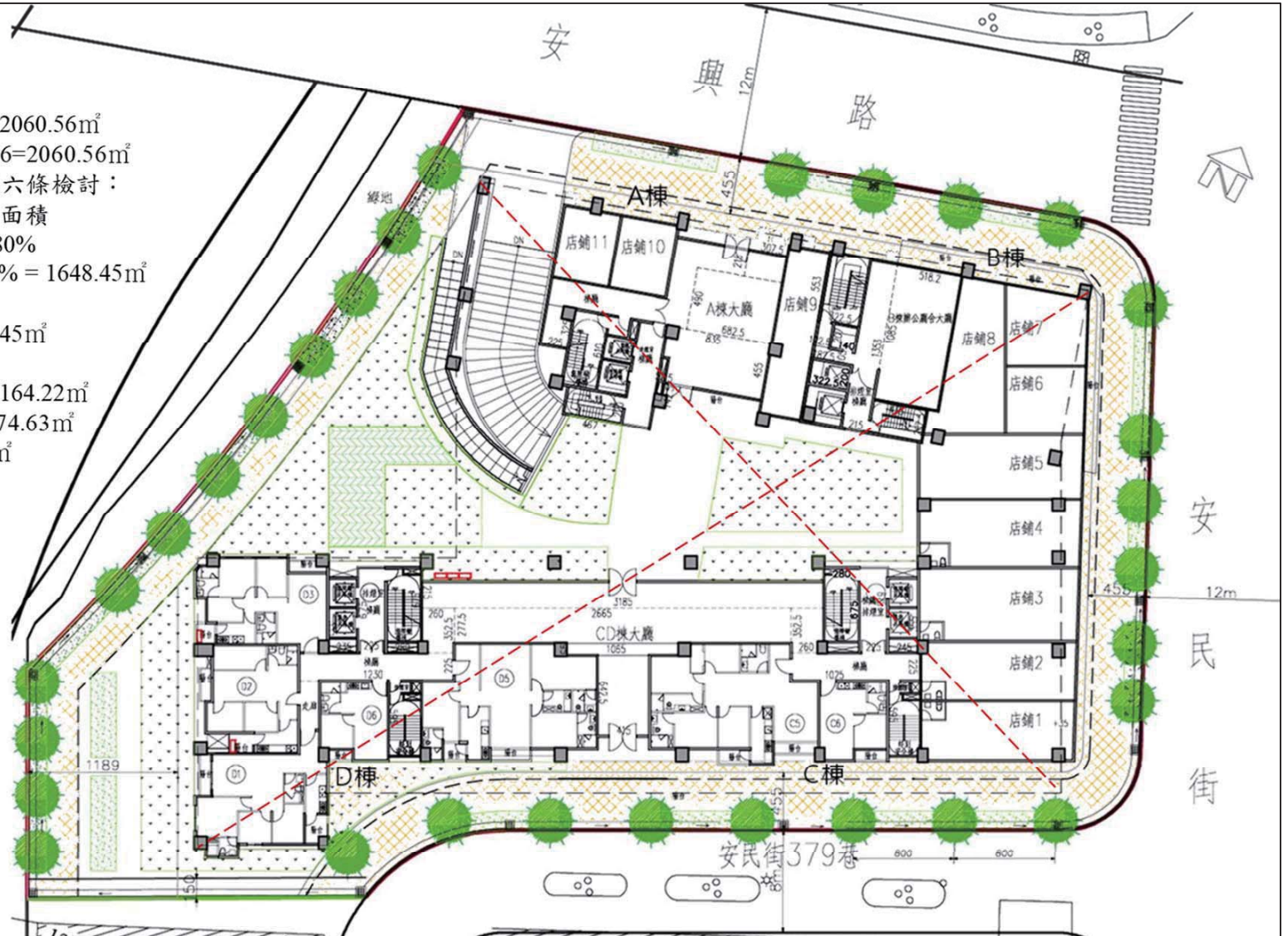


圖 12-22 透水層配置圖 (S:1/400)

壹拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本都市更新事業擬採全區段拆除重建方式處理，並以「權利變換」之方式實施都市更新事業。

二、選配原則

1.安民街381~389號（單號）一樓店舖更新後，優先原位次選配一樓店舖，多餘店舖則由其他一樓所有權人為第二順位選配者；其餘住戶依權利價值自由選配其他房屋。

2.受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。

3.超選規定：超選或減選以權利價值5%以內為選配房屋原則。

4.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為準。

5.若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位。

(1)於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。

(2)依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

三、有關費用分擔

在經費的分擔上，依都市更新條例相關規定，按實施者投入本都市更新事業之營建成本及其他相關經費，由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定按其權利價值比率，計算其共同負擔比率，並以權利變換後應分配土地及建築物折價抵付予實施者，預估可能產生費用項目與分擔方式，依104年1月16日新北市政府新北府城更字第10434300931號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列項目編列，詳表13-1。

表 13-1 事業實施所需費用項目表

可提列項目		提列標準		
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及台灣省建築師公會建築師酬金標準表計算。	
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)	1.營建費用=總樓地板面積×營建單價。 2.營建單價依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準認列，並視實際狀況調整。	
		(三)工程管理費	依建築經理工程控管金額×服務費率核計。	
		(四)空氣污染防治費	依空氣污染防治費收費辦法核計。	
	(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算。	
		2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	更新後戶數×75,000元/戶。	
		3.建築執照相關規費	依新北市政府工務局建築執照規費標準提列。法定工程造價×0.1%。	
		4.其他	依實際狀況認列。	
	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	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
			2.工程開關費用	開關單價： 1.計畫道路：不得超過4,000元/m ² 2.其他公共設施用地：依各管理機關審定金額為準。
3.公共設施用地捐贈本市土地成本			土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定之成本提列。	
(二)公益設施認養捐贈費用		1.室內裝修費用	依該公益設施管理機關審定之金額認列。	
		2.公益設施認養經費	依該公益設施管理機關審定之金額認列。	
(三)捐贈本市都市更新基金		依事業計畫所審定金額為準。		
三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費		依事業計畫所審定金額為準。		
工程費用(A)合計：				

可提列項目		提列標準
一、調查費	(一)都市更新規劃費用	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於規劃費提列基準。
	(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	各階段所需之估價作業費用，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於權利變換不動產估價提列基準。
	(三)土地鑑界費	更新前每筆地號 4,000 元。
	(四)鑽探費用	以每孔 75,000 元提列。
	(五)鄰房鑑定費用	1.依據新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。 2.依新北市土木技師公會、建築師公會、結構技師公會等，本府工務局核准備查得予鑑定建築物施工損壞鄰房之相關公會及學術研究機構之鑑定業務收費標準規定計算。
二、更新前土地及建物測量費用		依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。
三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物 (1)補償面積，依登記面積所載為準。屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記，得予以補償。但無登記者須檢具證明文件。 (2)補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
		2.非合法建築物 補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
	(二)其他土地改良物 補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。	
四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償方式依實際狀況認列或比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。

貳、權利變換費用(B)

可提列項目		提列標準
五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	更新期間原住戶居住租金或營業租金之補貼，其金額依權利變換拆遷安置費提列基準計算。
	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。	1.每戶以 2 萬元提列(不含信託登記及信託塗銷費用) 2.若有信託登記每戶可再提列 4,500 元；若有信託塗銷，每戶可再提列 4,500 元。
	七、審查費用	依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。
	八、其他必要業務費	依實際狀況認列。
	權利變換費用(B)合計：	
	參、貸款利息(C)	
肆、稅捐(D)	一、印花稅	依印花稅法第五條規定提列。
	二、營業稅	營業稅稅基計算式： 更新後總價值×(1-共同負擔比例)×(房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格))×營業稅稅率
	稅捐(D)合計：	

可提列項目		提列標準
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)	更新單元內土地公告現值總值×2.5%
	二、信託費用(E2)	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。
	三、人事行政管理費用(E3)	(A+B+C+D+F+G)×人事行政管理費率
	四、銷售管理費用(E4)	(A+B+C+D+F+G)×銷售管理費率
	五、風險管理費用(E5)	(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)×風險管理費率
	管理費用(E)合計：	
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	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	若為土地，應列為用地負擔；若為樓地板面積時，則應轉換為金額，並以各該都市計畫變更相關規定換算。
柒、容積移轉費用(G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	1.以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證。 2.以繳納代金方式購入者，得以估價方式提列所需購入容積移轉費用。

壹拾肆、拆遷安置計畫

本案拆遷安置計畫包含地上物之拆除計畫、合法建築物之補償與安置。

一、地上物拆除計畫

(一) 法令依據

依「都市更新條例」第36條第1項規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，由實施者代為拆除；逾期不拆或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市，縣(市)主管機關代為之，直轄市，縣(市)主管機關有代為拆除或遷移之義務。

(二) 拆除方式及面積

本案地上物之拆除擬由實施者統一代為拆除，合法建築物之拆除面積依騰本登記之產權面積計算，拆除面積共計10,452.86㎡。

(三) 拆除工程費用

地上物代為拆除工程費用單價為950元/㎡(詳表14-1)，(暫依北市都發展局107年7月23日北市都新字第1076002239號函，拆除費用提列)總拆除樓地板面積為10,452.86㎡，費用共計9,917,390元，實際費用依未來發包金額為準。

表14-1 拆除費用提列表準表

構造別	樓層規格	計價單位	價格
鋼筋混凝土造	1~3 樓	㎡	600
	4~5 樓	㎡	800
	6~13 樓	㎡	950
	14 樓以上	㎡	1,100
加強磚造	1~3 樓	㎡	400
	4~5 樓	㎡	500
磚造	1 樓	㎡	230
竹木造、鋼鐵棚架或其它		㎡	100

(四) 預定拆除時程

1. 拆遷公告及通知

未來本案實施後，實施者依據「都市更新權利變換實施辦法」第19條規定，於權利變換計畫核定發布日起10日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額、舊違章建築戶處理方案及預定公告拆遷日。如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院。

2. 公告拆遷日

依據「都市更新權利變換實施辦法」第19條規定，權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日不得少於2個月，本案預定公告拆遷日為權利變換計畫發布日起30日公告期滿後加2個月(60日)，即權利變換計畫發布日起90日。逾期未搬遷者，實施者得依據「都市更新條例」第36條規定，請求新北市政府代為遷移。若實施者已取得本案拆除執照或搬遷日前已辦理騰空點交之地上物，得視當時情況提前進行拆除工程。

二、合法建物之補償與安置

(一) 法令依據

依「都市更新條例」第36條第2項規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

另依據「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」作為提列拆遷安置費之標準。

(二) 合法建築物拆遷補償之查定

1. 合法建築物之認定

本案權利變換範圍內合法建築物之認定以辦理建物保存登記完竣或領有使用執照者為原則，共計96筆建號(共19棟建築物)。

2. 建築物拆遷補償之查定

依據「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」規定之建物拆除補償費標準查定如下：

合法建築物拆遷補償價值=建物拆除補償費用－拆除費用

(1) 拆除補償費=拆除面積(測量實測面積)×重建價格(元/㎡)。

(2)補償面積不足66m²者，以66m²計。

(3)尾數不足1m²者，以1m²計。

3.殘餘價值補償發放對象

殘餘價值補償發放對象為本案權利變換範圍內合法建築物所有權人，並以合法建物登記謄本所載之所有權人為準。詳表14-2。

4.殘餘價值補償發放時程

本案合法建築物殘餘價值補償之發放依「都市更新條例權利變換實施辦法」第19條及第20條規定，於權利變換計畫公告實施後10日內通知該建物所有權人領取，並於權利變換計畫公告實施後15日內發給完畢。逾期未領補償金者依法辦理提存。

拆遷安置補償發放對象為合法建築物所有權人。

3.拆遷安置費發放時程

本案拆遷安置補償費擬於拆遷日(權利變換計畫公告後第120天)前一次發放完畢。逾期未領補償金者得依法辦理提存。

(三) 合法建築物現住戶之拆遷安置補償

1.現住戶拆遷安置補償標準

依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，合法建築物拆遷安置費以實際發生金額認列，且不得高於拆遷安置費認列標準，其相關要點摘錄如下：

拆遷安置費=∑住宅拆遷安置費i+∑營業拆遷安置費i+其他安置費

(1)住宅拆遷安置費=∑居住面積ix住宅租金水準x更新期間

(2)營業拆遷安置費=∑營業面積ix營業租金水準x更新期間

(3)其他安置費=由實施者依需要或有關法規規定，編列必要之費用

本案之拆遷安置採租金補貼方式辦理，居住面積係以各戶產權面積為依據，現以產權總面積概估為10,452.86m²(3,161.99坪)，依內政部不動產交易時價查詢服務網，新店區整層住家平均租金水準為600元/坪，面安民街一樓店面以1.5倍(900元/坪)評估、379巷一樓以1.3倍(780元/坪)評估，更新期間係指都市更新事業計畫發佈實施後，都市更新事業實際施工期間，預計36個月，故本案之拆遷安置費為73,772,345元，金額以實際發生金額為準。詳表14-3。

2.拆遷安置補償發放對象

表 14-2 合法建築物拆遷補償費用明細表

序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人/ 管理人	面積(m ²)	權利範圍	面積(m ²)	總面積 (m ²)	坪	拆除費計算		補償費計算		扣除拆除費用 之補償金額(元)	應補償實際金額 (元)補償金額×權 利範圍
									拆除單價 (元/m ²)	總拆除費 (元)	補償單價(元/ 坪)	總補償價(元)		
1	188 283	安民街 379 巷 2 號 碧安街 379 巷等公共設施	粘○瑛	112.8 849.12	1/1 121/10000	112.8 10.27	123.07	37.29	670	82,457	8,000	298,320	215,863	215,863
2	189 283	安民街 379 巷 2 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	林○璉	87.49 849.12	1/1 88/10000	87.49 7.47	94.96	28.78	670	63,623	8,000	230,240	166,617	166,617
3	190 283	安民街 379 巷 2 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	黃○勇	87.49 849.12	1/1 88/10000	87.49 7.47	94.96	28.78	670	63,623	8,000	230,240	166,617	166,617
4	191 283	安民街 379 巷 2 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	高○珍	87.49 849.12	1/1 88/10000	87.49 7.47	94.96	28.78	670	63,623	8,000	230,240	166,617	166,617
5	192 283	碧安街 379 巷 2 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	李○河	115.32 849.12	1/1 121/10000	115.32 10.27	125.59	38.06	670	84,145	8,000	304,480	220,335	220,335
6	193 283	安民街 379 巷 4 號 碧安街 379 巷等公共設施	劉○順	107.40 849.12	1/1 125/10000	107.40 10.61	118.01	35.76	670	79,067	8,000	286,080	207,013	207,013
7	194 283	安民街 379 巷 4 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	楊○鈞	83.62 849.12	1/1 90/10000	83.62 7.64	91.26	27.65	670	61,144	8,000	221,200	160,056	160,056
8	195 283	安民街 379 巷 4 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	余○溱	83.62 849.12	1/1 90/10000	83.62 7.64	91.26	27.65	670	61,144	8,000	221,200	160,056	160,056
9	196 283	安民街 379 巷 4 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	潘○祺	83.62 849.12	1/1 90/10000	83.62 7.64	91.26	27.65	670	61,144	8,000	221,200	160,056	160,056
10	197 283	安民街 379 巷 4 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	林○鑾	107.56 849.12	1/1 115/10000	107.56 9.76	117.32	35.55	670	78,604	8,000	284,400	205,796	205,796
11	198 283	安民街 379 巷 6 號 碧安街 379 巷等公共設施	郭○華	136.50 849.12	1/1 146/10000	136.50 12.40	148.90	45.12	670	99,763	8,000	360,960	261,197	261,197
12	199 283	安民街 379 巷 6 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	李○芸	109.02 849.12	1/1 98/10000	109.02 8.32	117.34	35.56	670	78,618	8,000	284,480	205,862	205,862
13	200 283	安民街 379 巷 6 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	林○慧	109.03 849.12	1/1 98/10000	109.03 8.32	117.35	35.56	670	78,625	8,000	284,480	205,856	205,856
14	201 283	安民街 379 巷 6 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	李○宜	109.05 849.12	1/1 98/10000	109.05 8.32	117.37	35.57	670	78,638	8,000	284,560	205,922	205,922
15	202 283	安民街 379 巷 6 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	李羅○英	142.50 849.12	1/1 161/10000	142.50 13.67	156.17	47.32	670	104,634	8,000	378,560	273,926	273,926
16	203 283	安民街 379 巷 8 號 碧安街 379 巷等公共設施	賴○鈴	116.13 849.12	1/1 136/10000	116.13 11.55	127.68	38.69	670	85,546	8,000	309,520	223,974	223,974
17	204 283	碧安街 379 巷 8 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	李○玲	90.32 849.12	1/1 87/10000	90.32 7.39	97.71	29.61	670	65,466	8,000	236,880	171,414	171,414

序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人/ 管理人	面積(m ²)	權利範圍	面積(m ²)	總面積 (m ²)	坪	拆除費計算		補償費計算		扣除拆除費用 之補償金額(元)	應補償實際金額 (元)補償金額×權 利範圍
									拆除單價 (元/m ²)	總拆除費 (元)	補償單價(元/ 坪)	總補償價(元)		
18	205	安民街 379 巷 8 號三樓	吳○震	90.32	1/1	90.32	97.71	29.61	670	65,466	8,000	236,880	171,414	171,414
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	87/10000	7.39								
19	206 283	安民街 379 巷 8 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	石○平	45.16 849.12	1/2 87/10000	45.16 3.69	48.85	14.80	670	32,730	8,000	118,400	85,671	85,671
20			石○閑	45.16 849.12	1/2 87/10000	45.16 3.69	48.85	14.80	670	32,730	8,000	118,400	85,671	85,671
21	207 283	安民街 379 巷 8 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	簡○琴	79.55 849.12	2/3 133/10000	79.55 7.53	87.08	26.39	670	58,344	8,000	211,120	152,776	152,776
22			莊○豪	39.77 849.12	1/3 133/10000	39.77 3.76	43.53	13.19	670	29,165	8,000	105,520	76,355	76,355
23	208	碧安街 379 巷 10 號一樓	張林○珠	113.48	1/1	113.48	123.75	37.50	670	82,913	8,000	300,000	217,088	385,095
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	121/10000	10.27								
	209	碧安街 379 巷 10 號二樓		88.19	1/1	88.19	95.75	29.02	670	64,153	8,000	232,160	168,008	
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	89/10000	7.56								
24	210	安民街 379 巷 10 號三樓	張○興	88.19	1/1	88.19	95.75	29.02	670	64,153	8,000	232,160	168,008	168,008
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	89/10000	7.56								
25	211	碧安街 379 巷 10 號四樓	陳○益	88.19	1/1	88.19	95.75	29.02	670	64,153	8,000	232,160	168,008	168,008
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	89/10000	7.56								
26	212	碧安街 379 巷 10 號五樓	方○娥	114.48	1/1	114.48	124.84	37.83	670	83,643	8,000	302,640	218,997	218,997
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	122/10000	10.36								
27	213	安民街 379 巷 12 號一樓	張○貞	110.37	1/1	110.37	120.39	36.48	670	80,661	8,000	291,840	211,179	211,179
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	118/10000	10.02								
28	214	安民街 379 巷 12 號二樓	吳○政	84.86	1/1	84.86	92.16	27.93	670	61,747	8,000	223,440	161,693	161,693
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	86/10000	7.30								
29	215	安民街 379 巷 12 號三樓	遲○霞	84.86	1/1	84.86	92.16	27.93	670	61,747	8,000	223,440	161,693	161,693
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	147/10000	7.30								
30	216	安民街 379 巷 12 號四樓	蔡○勳	84.86	1/1	84.86	92.16	27.93	670	61,747	8,000	223,440	161,693	161,693
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	86/10000	7.30								
31	217	碧安街 379 巷 12 號五樓	張○月	110.77	1/1	110.77	120.79	36.60	670	80,929	8,000	292,800	211,871	211,871
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	118/10000	10.02								
32	218	安民街 379 巷 14 號	張陳○慶	110.92	1/1	110.92	122.13	37.01	670	81,827	8,000	296,080	214,253	214,253
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	132/10000	11.21								
33	219	安民街 379 巷 14 號二樓	李○富	85.13	1/1	85.13	92.18	27.93	670	61,761	8,000	223,440	161,679	161,679
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	83/10000	7.05								
34	220 283	安民街 379 巷 14 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	吳○修	42.57	1/2	42.57	46.09	13.97	670	30,880	8,000	111,760	80,880	80,880
				849.12	83/10000	3.52								
35	283	碧安街 379 巷等公共設施	邱○玫	42.57	1/2	42.57	46.09	13.97	670	30,880	8,000	111,760	80,880	80,880
849.12				83/10000	3.52									
36	221	安民街 379 巷 14 號四樓	吳○明	85.13	1/1	85.13	92.18	27.93	670	61,761	8,000	223,440	161,679	161,679
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	83/10000	7.05								

序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人/ 管理人	面積(m ²)	權利範圍	面積(m ²)	總面積 (m ²)	坪	拆除費計算		補償費計算		扣除拆除費用 之補償金額(元)	應補償實際金額 (元)補償金額×權 利範圍
									拆除單價 (元/m ²)	總拆除費 (元)	補償單價(元/ 坪)	總補償價(元)		
37	222 283	安民街 379 巷 14 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	董○佑	111.25 849.12	1/1 121/10000	111.25 10.27	121.52	36.82	670	81,418	8,000	294,560	213,142	213,142
38	223 283	安民街 379 巷 16 號 碧安街 379 巷等公共設施	周○燕	135.60 849.12	1/1 144/10000	135.60 12.23	147.83	44.80	670	99,046	8,000	358,400	259,354	259,354
39	224 283	安民街 379 巷 16 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	譚○琪	103.49 849.12	1/1 106/10000	103.49 9.00	112.49	34.09	670	75,368	8,000	272,720	197,352	197,352
40	225 283	安民街 379 巷 16 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	洪○勇	103.49 849.12	1/1 106/10000	103.49 9.00	112.49	34.09	670	75,368	8,000	272,720	197,352	197,352
41	226 283	安民街 379 巷 16 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	廖○廷	103.49 849.12	1/1 106/10000	103.49 9.00	112.49	34.09	670	75,368	8,000	272,720	197,352	197,352
42	227 283	安民街 379 巷 16 號五樓 碧安街 379 巷公共設施	鍾○鵬	70.56 849.12	1/1 (共同共有：2) 147/10000	70.56 6.24	76.80	23.27	670	51,456	8,000	186,160	134,704	134,704
43			辜○傑	70.56 849.12	1/1 (共同共有：2) 147/10000	70.56 6.24	76.80	23.27	670	51,456	8,000	186,160	134,704	134,704
44	228 283	安民街 379 巷 18 號 碧安街 379 巷等公共設施	蘇○	104.67 849.12	1/1 111/10000	104.67 9.43	114.10	34.58	670	76,447	8,000	276,640	200,193	200,193
45	229 283	安民街 379 巷 18 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	周○惠	79.33 849.12	1/1 80/10000	79.33 6.79	86.12	26.10	670	57,700	8,000	208,800	151,100	151,100
46	230 283	安民街 379 巷 18 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	房○廷	79.33 849.12	1/1 80/10000	79.33 6.79	86.12	26.10	670	57,700	8,000	208,800	151,100	151,100
47	231 283	碧安街 379 巷 18 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	陳○章	79.33 849.12	1/1 80/10000	79.33 6.79	86.12	26.10	670	57,700	8,000	208,800	151,100	151,100
48	232 283	安民街 379 巷 18 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	潘○紅	104.38 849.12	1/1 111/10000	104.38 9.43	113.81	34.49	670	76,253	8,000	275,920	199,667	199,667
49	233 283	安民街 379 巷 20 號 碧安街 379 巷等公共設施	黃○銘	118.03 849.12	1/1 125/10000	118.03 10.61	128.64	38.98	670	86,189	8,000	311,840	225,651	225,651
50	234 283	安民街 379 巷 20 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	吳○蕎	91.01 849.12	1/1 91/10000	91.01 7.73	98.74	29.92	670	66,156	8,000	239,360	173,204	173,204
51	235 283	安民街 379 巷 20 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	許○麗	91.01 849.12	1/1 91/10000	91.01 7.73	98.74	29.92	670	66,156	8,000	239,360	173,204	173,204
52	236 283	安民街 379 巷 20 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	彭○煊	91.01 849.12	1/1 91/10000	91.01 7.73	98.74	29.92	670	66,156	8,000	239,360	173,204	173,204
53	237 283	安民街 379 巷 20 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	楊○峰	119.24 849.12	1/1 125/10000	119.24 10.61	129.85	39.35	670	87,000	8,000	314,800	227,801	227,801
54	238 283	碧安街 379 巷 22 號一樓 碧安街 379 巷等公共設施	黃○謙	117.47 849.12	1/1 135/10000	117.47 11.46	128.93	39.07	670	86,383	8,000	312,560	226,177	226,177
55	239 283	碧安街 379 巷 22 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	王方○花	87.24 849.12	1/1 82/10000	87.24 6.96	94.20	28.55	670	63,114	8,000	228,400	165,286	165,286

序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人/ 管理人	面積(m ²)	權利範圍	面積(m ²)	總面積 (m ²)	坪	拆除費計算		補償費計算		扣除拆除費用 之補償金額(元)	應補償實際金額 (元)補償金額×權 利範圍	
									拆除單價 (元/m ²)	總拆除費 (元)	補償單價(元/ 坪)	總補償價(元)			
56	240	安民街 379 巷 22 號三樓	王○谷	87.24	1/1	87.24	94.20	28.55	670	63,114	8,000	228,400	165,286	330,572	
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	82/10000	6.96									
	241	安民街 379 巷 22 號四樓		87.24	1/1	87.24	94.20	28.55							
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	82/10000	6.96									
57	242	安民街 379 巷 22 號五樓	呂○鏞	115.83	1/1	115.83	127.38	38.60	670	85,345	8,000	308,800	223,455	223,455	
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	136/10000	11.55									
58	243	安民街 379 巷 24 號	林○貞	164.57	1/1	164.57	179.26	54.32	670	120,104	8,000	434,560	314,456	314,456	
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	173/10000	14.69									
59	244	安民街 379 巷 24 號二樓	張○從	123.57	1/1	123.57	134.35	40.71	670	90,015	8,000	325,680	235,666	235,666	
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	127/10000	10.78									
60	245 283	安民街 379 巷 24 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	陳○倫	30.89	1/4	30.89	33.59	10.18	670	22,505	8,000	81,440	58,935	58,935	
61				陳○順	30.89	1/4									30.89
					849.12	127/10000									2.70
62				陳○妃	30.89	1/4									30.89
849.12	127/10000	2.70													
63	陳○山	30.89	1/4	30.89											
849.12		127/10000	2.70												
64	246	安民街 379 巷 24 號四樓	王○文	123.57	1/1	123.57	134.35	40.71	670	90,015	8,000	325,680	235,666	235,666	
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	127/10000	10.78									
65	247	安民街 379 巷 24 號五樓	邱○美	165.18	1/1	165.18	179.87	54.51	670	120,513	8,000	436,080	315,567	315,567	
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	173/10000	14.69									
66	248 283	安民街 379 巷 26 號 碧安街 379 巷等公共設施	劉○中	40.38	1/3	40.38	43.95	13.32	670	29,447	8,000	106,560	77,114	77,114	
				849.12	126/10000	3.57									
				劉○南	40.38	1/3									40.38
849.12	126/10000	3.57													
68	劉○芳	40.38	1/3	40.38											
849.12	126/10000	3.57													
69	249	安民街 379 巷 26 號二樓	吳○娟	91.75	1/1	91.75	99.56	30.17	670	66,705	8,000	241,360	174,655	174,655	
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	92/10000	7.81									
70	250	碧安街 379 巷 26 號三樓	彭○業	91.75	1/1	91.75	99.56	30.17	670	66,705	8,000	241,360	174,655	174,655	
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	92/10000	7.81									
71	251	安民街 379 巷 26 號四樓	張○俐	91.75	1/1	91.75	99.56	30.17	670	66,705	8,000	241,360	174,655	174,655	
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	92/10000	7.81									
72	252	安民街 379 巷 26 號五樓	黃○婷	121.77	1/1	121.77	132.55	40.17	670	88,809	8,000	321,360	232,552	232,552	
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	127/10000	10.78									
73	253	安民街 379 巷 28 號	李○彥	113.80	1/1	113.80	124.16	37.62	670	83,187	8,000	300,994	217,807	217,807	
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	122/10000	10.36									
74	254	碧安街 379 巷 28 號二樓	王○武	84.29	1/1	84.29	91.68	27.78	670	61,426	8,000	222,240	160,814	160,814	
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	87/10000	7.39									

序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人/ 管理人	面積(m ²)	權利範圍	面積(m ²)	總面積 (m ²)	坪	拆除費計算		補償費計算		扣除拆除費用 之補償金額(元)	應補償實際金額 (元)補償金額×權 利範圍
									拆除單價 (元/m ²)	總拆除費 (元)	補償單價(元/ 坪)	總補償價(元)		
75	255 283	安民街 379 巷 28 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	楊○朱	84.29 849.12	1/1 87/10000	84.29 7.39	91.68	27.78	670	61,426	8,000	222,240	160,814	160,814
76	256 283	安民街 379 巷 28 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	王○燐	84.29 849.12	1/1 87/10000	84.29 7.39	91.68	27.78	670	61,426	8,000	222,255	160,829	160,829
77	257 283	安民街 379 巷 28 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	陳○成	113.37 849.12	1/1 121/10000	113.37 10.27	123.64	37.47	670	82,839	8,000	299,760	216,921	216,921
78	258 283	安民街 381 號 碧安街 379 巷等公共設施	蕭○通	88.00 849.12	1/1 99/10000	88.00 8.41	96.41	29.22	670	64,595	8,000	233,760	169,165	169,165
79	259	安民街 381 號二樓	廖○陽	48.03 849.12	1/2 99/10000	48.03 4.2	52.23	15.83	670	34,994	8,000	126,640	91,646	91,646
80	283	碧安街 379 巷等公共設施	李○甄	48.03 849.12	1/2 99/10000	48.03 4.2	52.23	15.83	670	34,994	8,000	126,640	91,646	91,646
81	260 283	碧安街 381 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	李○中	96.05 849.12	1/1 99/10000	96.05 8.41	104.46	31.65	670	69,988	8,000	253,200	183,212	183,212
82	261 283	安民街 381 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	陳○鳳	96.05 849.12	1/1 99/10000	96.05 8.41	104.46	31.65	670	69,988	8,000	253,200	183,212	183,212
83	262 283	安民街 381 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	楊○貞	123.02 849.12	1/1 131/10000	123.02 11.12	134.14	40.65	670	89,874	8,000	325,200	235,326	235,326
84	263 283	碧安街 383 號一樓 碧安街 379 巷等公共設施	黃○雲	105.74 849.12	1/1 112/10000	105.74 9.51	115.25	34.92	670	77,218	8,000	279,360	202,143	202,143
85	264 283	安民街 383 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	阮○璇	85.95 849.12	1/1 87/10000	85.95 7.39	93.34	28.28	670	62,538	8,000	226,240	163,702	163,702
86	265 283	安民街 383 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	賴○媚	85.95 849.12	1/1 87/10000	85.95 7.39	93.34	28.28	670	62,538	8,000	226,240	163,702	163,702
87	266 283	安民街 383 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	黃○鈴	85.95 849.12	1/1 87/10000	85.95 7.39	93.34	28.28	670	62,538	8,000	226,240	163,702	163,702
88	267 283	安民街 383 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	曾○蘭	113.52 849.12	1/1 121/10000	113.52 10.27	123.79	37.51	670	82,939	8,000	300,080	217,141	217,141
89	268 283	安民街 385 號 碧安街 379 巷等公共設施	宋○月	103.61 849.12	1/1 109/10000	103.61 9.26	112.87	34.20	670	75,623	8,000	273,600	197,977	197,977
90	269 283	安民街 385 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	蕭○忠	85.02 849.12	1/1 86/10000	85.02 7.30	92.32	27.98	670	61,854	8,000	223,840	161,986	161,986
91	270 283	安民街 385 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	廖○玟	85.02 849.12	1/1 86/10000	85.02 7.30	92.32	27.98	670	61,854	8,000	223,840	161,986	161,986
92	271 283	安民街 385 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	蔡○貞	85.02 849.12	1/1 86/10000	85.02 7.30	92.32	27.98	670	61,854	8,000	223,840	161,986	161,986
93	272 283	安民街 385 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	蔡○芝	112.59 849.12	1/1 120/10000	112.59 10.19	122.78	37.21	670	82,263	8,000	297,680	215,417	215,417
94	273 283	安民街 387 號 碧安街 379 巷等公共設施	李○聰	102.22 849.12	1/1 108/10000	102.22 9.17	111.39	33.75	670	74,631	8,000	270,000	195,369	195,369

序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人/ 管理人	面積(m ²)	權利範圍	面積(m ²)	總面積 (m ²)	坪	拆除費計算		補償費計算		扣除拆除費用 之補償金額(元)	應補償實際金額 (元)補償金額×權 利範圍
									拆除單價 (元/m ²)	總拆除費 (元)	補償單價(元/ 坪)	總補償價(元)		
95	274	安民街 387 號二樓	宋○哲	42.06	1/2	42.06	45.71	13.85	670	30,626	8,000	110,800	80,174	80,174
96	283	碧安街 379 巷等公共設施	許○任	42.06	1/2	42.06	45.71	13.85	670	30,626	8,000	110,800	80,174	80,174
97	275	安民街 387 號三樓	蔡○賢	84.11	1/1	84.11	91.41	27.70	670	61,245	8,000	221,600	160,355	160,355
98	283	碧安街 379 巷等公共設施	魏○炫	84.11	1/1	84.11	91.41	27.70	670	61,245	8,000	221,600	160,355	160,355
99	277	安民街 387 號五樓	簡○能	111.68	1/1	111.68	121.78	36.90	670	81,593	8,000	295,200	213,607	213,607
100	283	碧安街 379 巷等公共設施	楊○慧	88.24	1/1	88.24	96.56	29.26	670	64,695	8,000	234,080	169,385	169,385
101	279	安民街 389 號二樓	周○懋	80.80	1/1	80.80	88.44	26.80	670	59,255	8,000	214,400	155,145	155,145
102	283	碧安街 379 巷等公共設施	吳○珠	80.80	1/1	80.80	88.44	26.80	670	59,255	8,000	214,400	155,145	155,145
103	281	安民街 389 號三樓	黃○妹	80.80	1/1	80.80	88.44	26.80	670	59,255	8,000	214,400	155,145	155,145
104	283	碧安街 379 巷等公共設施	段○豹	849.12	1/1	106.4	116.16	35.20	670	77,827	8,000	281,600	203,773	203,773
		95 筆	104 人				10452.83	3167.56		7,003,396				18,337,052

表 14-3 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人/ 管 理人	面積(m ²)	權利範圍	面積(m ²)	總面積(m ²)	坪	安置金計算(元)			拆遷安置費用 (元)
									租金單價	單月租金補貼	補償金 36 個月	
1	188	安民街 379 巷 2 號	粘○瑛	112.8	1/1	112.8	123.07	37.29	780	29,086	1,047,103	1,047,103
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	121/10000	10.27						
2	189	安民街 379 巷 2 號二樓	林○璉	87.49	1/1	87.49	94.96	28.78	600	17,268	621,648	621,648
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	88/10000	7.47						
3	190	安民街 379 巷 2 號三樓	黃○勇	87.49	1/1	87.49	94.96	28.78	600	17,268	621,648	621,648
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	88/10000	7.47						
4	191	安民街 379 巷 2 號四樓	高○珍	87.49	1/1	87.49	94.96	28.78	600	17,268	621,648	621,648
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	88/10000	7.47						
5	192	碧安街 379 巷 2 號五樓	李○河	115.32	1/1	115.32	125.59	38.06	600	22,836	822,096	822,096
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	121/10000	10.27						
6	193	安民街 379 巷 4 號	劉○順	107.40	1/1	107.40	118.01	35.76	780	27,893	1,004,141	1,004,141
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	125/10000	10.61						
7	194	安民街 379 巷 4 號二樓	楊○鈞	83.62	1/1	83.62	91.26	27.65	600	16,590	597,240	597,240
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	90/10000	7.64						
8	195	安民街 379 巷 4 號三樓	余○漆	83.62	1/1	83.62	91.26	27.65	600	16,590	597,240	597,240
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	90/10000	7.64						
9	196	安民街 379 巷 4 號四樓	潘○祺	83.62	1/1	83.62	91.26	27.65	600	16,590	597,240	597,240
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	90/10000	7.64						
10	197	安民街 379 巷 4 號五樓	林○鑾	107.56	1/1	107.56	117.32	35.55	600	21,330	767,880	767,880
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	115/10000	9.76						
11	198	安民街 379 巷 6 號	郭○華	136.50	1/1	136.50	148.90	45.12	780	35,194	1,266,970	1,266,970
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	146/10000	12.40						
12	199	安民街 379 巷 6 號二樓	李○芸	109.02	1/1	109.02	117.34	35.56	600	21,336	768,096	768,096
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	98/10000	8.32						
13	200	安民街 379 巷 6 號三樓	林○慧	109.03	1/1	109.03	117.35	35.56	600	21,336	768,096	768,096
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	98/10000	8.32						
14	201	安民街 379 巷 6 號四樓	李○宜	109.05	1/1	109.05	117.37	35.57	600	21,342	768,312	768,312
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	98/10000	8.32						
15	202	安民街 379 巷 6 號五樓	李羅○英	142.50	1/1	142.50	156.17	47.32	600	28,392	1,022,112	1,022,112
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	161/10000	13.67						
16	203	安民街 379 巷 8 號	賴○鈴	116.13	1/1	116.13	127.68	38.69	780	30,178	1,086,415	1,086,415
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	136/10000	11.55						
17	204	碧安街 379 巷 8 號二樓	李○玲	90.32	1/1	90.32	97.71	29.61	600	17,766	639,576	639,576
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	87/10000	7.39						
18	205	安民街 379 巷 8 號三樓	吳○震	90.32	1/1	90.32	97.71	29.61	600	17,766	639,576	639,576
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	87/10000	7.39						

序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人/管 理人	面積(m ²)	權利範圍	面積(m ²)	總面積(m ²)	坪	安置金計算(元)			拆遷安置費用 (元)
									租金單價	單月租金補貼	補償金 36 個月	
19	206 283	安民街 379 巷 8 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	石○平	45.16 849.12	1/2 87/10000	45.16 3.69	48.85	14.80	600	8,880	319,680	319,680
20			石○閑	45.16 849.12	1/2 87/10000	45.16 3.69	48.85	14.80		8,880	319,680	319,680
21	207 283	安民街 379 巷 8 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	簡○琴	79.55 849.12	2/3 133/10000	79.55 7.53	87.08	26.39	600	15,834	570,024	570,024
22			莊○豪	39.77 849.12	1/3 133/10000	39.77 3.76	43.53	13.19		7,914	284,904	284,904
23	208 283	碧安街 379 巷 10 號一樓 碧安街 379 巷等公共設施	張林○珠	113.48 849.12	1/1 121/10000	113.48 10.27	123.75	37.50	780	29,250	1,053,000	1,679,832
	209 283			88.19 849.12	1/1 89/10000	88.19 7.56	95.75	29.02	600	17,412	626,832	
24	210 283	安民街 379 巷 10 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	張○興	88.19 849.12	1/1 89/10000	88.19 7.56	95.75	29.02	600	17,412	626,832	626,832
25	211 283	碧安街 379 巷 10 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	陳○益	88.19 849.12	1/1 89/10000	88.19 7.56	95.75	29.02	600	17,412	626,832	626,832
26	212 283	碧安街 379 巷 10 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	方○娥	114.48 849.12	1/1 122/10000	114.48 10.36	124.84	37.83	600	22,698	817,128	817,128
27	213 283	安民街 379 巷 12 號一樓 碧安街 379 巷等公共設施	張○貞	110.37 849.12	1/1 118/10000	110.37 10.02	120.39	36.48	780	28,454	1,024,358	1,024,358
28	214 283	安民街 379 巷 12 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	吳○政	84.86 849.12	1/1 86/10000	84.86 7.30	92.16	27.93	600	16,758	603,288	603,288
29	215 283	安民街 379 巷 12 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	遲○霞	84.86 849.12	1/1 147/10000	84.86 7.30	92.16	27.93	600	16,758	603,288	603,288
30	216 283	安民街 379 巷 12 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	蔡○勳	84.86 849.12	1/1 86/10000	84.86 7.30	92.16	27.93	600	16,758	603,288	603,288
31	217 283	碧安街 379 巷 12 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	張○月	110.77 849.12	1/1 118/10000	110.77 10.02	120.79	36.60	600	21,960	790,560	790,560
32	218 283	安民街 379 巷 14 號 碧安街 379 巷等公共設施	張陳○慶	110.92 849.12	1/1 132/10000	110.92 11.21	122.13	37.01	780	28,868	1,039,241	1,039,241
33	219 283	安民街 379 巷 14 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	李○富	85.13 849.12	1/1 83/10000	85.13 7.05	92.18	27.93	600	16,758	603,288	603,288
34	220 283	安民街 379 巷 14 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	吳○修	42.57 849.12	1/2 83/10000	42.57 3.52	46.09	13.97	600	8,382	301,752	301,752
35			邱○玫	42.57 849.12	1/2 83/10000	42.57 3.52	46.09	13.97		8,382	301,752	301,752

序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人/管 理人	面積(m ²)	權利範圍	面積(m ²)	總面積(m ²)	坪	安置金計算(元)			拆遷安置費用 (元)
									租金單價	單月租金補貼	補償金 36 個月	
36	221	安民街 379 巷 14 號四樓	吳○明	85.13	1/1	85.13	92.18	27.93	600	16,758	603,288	603,288
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	83/10000	7.05						
37	222	安民街 379 巷 14 號五樓	董○佑	111.25	1/1	111.25	121.52	36.82	600	22,092	795,312	795,312
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	121/10000	10.27						
38	223	安民街 379 巷 16 號	周○燕	135.60	1/1	135.60	147.83	44.80	780	34,944	1,257,984	1,257,984
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	144/10000	12.23						
39	224	安民街 379 巷 16 號二樓	譚○琪	103.49	1/1	103.49	112.49	34.09	600	20,454	736,344	736,344
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	106/10000	9.00						
40	225	安民街 379 巷 16 號三樓	洪○勇	103.49	1/1	103.49	112.49	34.09	600	20,454	736,344	736,344
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	106/10000	9.00						
41	226	安民街 379 巷 16 號四樓	廖○廷	103.49	1/1	103.49	112.49	34.09	600	20,454	736,344	736,344
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	106/10000	9.00						
42	227 283	安民街 379 巷 16 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	鍾○鵬	70.56	1/1 (公共共有：2)	70.56	76.80	23.27	600	13,962	502,632	502,632
				849.12	147/10000	6.24						
43	227 283	安民街 379 巷 16 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	辜○傑	70.56	1/1 (公共共有：2)	70.56	76.80	23.27	600	13,962	502,632	502,632
				849.12	147/10000	6.24						
44	228	安民街 379 巷 18 號	蘇○	104.67	1/1	104.67	114.10	34.58	780	26,972	971,006	971,006
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	111/10000	9.43						
45	229	安民街 379 巷 18 號二樓	周○惠	79.33	1/1	79.33	86.12	26.10	600	15,660	563,760	563,760
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	80/10000	6.79						
46	230	安民街 379 巷 18 號三樓	房○廷	79.33	1/1	79.33	86.12	26.10	600	15,660	563,760	563,760
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	80/10000	6.79						
47	231	碧安街 379 巷 18 號四樓	陳○章	79.33	1/1	79.33	86.12	26.10	600	15,660	563,760	563,760
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	80/10000	6.79						
48	232	安民街 379 巷 18 號五樓	潘○紅	104.38	1/1	104.38	113.81	34.49	600	20,694	744,984	744,984
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	111/10000	9.43						
49	233	安民街 379 巷 20 號	黃○銘	118.03	1/1	118.03	128.64	38.98	780	30,404	1,094,558	1,094,558
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	125/10000	10.61						
50	234	安民街 379 巷 20 號二樓	吳○蕎	91.01	1/1	91.01	98.74	29.92	600	17,952	646,272	646,272
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	91/10000	7.73						
51	235	安民街 379 巷 20 號三樓	許○麗	91.01	1/1	91.01	98.74	29.92	600	17,952	646,272	646,272
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	91/10000	7.73						
52	236	安民街 379 巷 20 號四樓	彭○煊	91.01	1/1	91.01	98.74	29.92	600	17,952	646,272	646,272
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	91/10000	7.73						
53	237	安民街 379 巷 20 號五樓	楊○峰	119.24	1/1	119.24	129.85	39.35	600	23,610	849,960	849,960
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	125/10000	10.61						

序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人/管 理人	面積(m ²)	權利範圍	面積(m ²)	總面積(m ²)	坪	安置金計算(元)			拆遷安置費用 (元)	
									租金單價	單月租金補貼	補償金 36 個月		
54	238	碧安街 379 巷 22 號一樓	黃○謙	117.47	1/1	117.47	128.93	39.07	780	30,475	1,097,086	1,097,086	
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	135/10000	11.46							
55	239	碧安街 379 巷 22 號二樓	王方○花	87.24	1/1	87.24	94.20	28.55	600	17,130	616,680	616,680	
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	82/10000	6.96							
56	240	安民街 379 巷 22 號三樓	王○谷	87.24	1/1	87.24	94.20	28.55	600	17,130	616,680	1,233,360	
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	82/10000	6.96							
	241	安民街 379 巷 22 號四樓		87.24	1/1	87.24	94.20	28.55	600	17,130	616,680		
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	82/10000	6.96							
57	242	安民街 379 巷 22 號五樓	呂○鏞	115.83	1/1	115.83	127.38	38.60	600	23,160	833,760	833,760	
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	136/10000	11.55							
58	243	安民街 379 巷 24 號	林○貞	164.57	1/1	164.57	179.26	54.32	780	42,370	1,525,306	1,525,306	
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	173/10000	14.69							
59	244	安民街 379 巷 24 號二樓	張○從	123.57	1/1	123.57	134.35	40.71	600	24,426	879,336	879,336	
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	127/10000	10.78							
60	245 283	安民街 379 巷 24 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	陳○倫	30.89	1/4	30.89	33.59	10.18	600	6,108	219,888	219,888	
61			陳○順	30.89	1/4	30.89							2.70
			陳○妃	30.89	1/4	30.89							
			陳○山	30.89	1/4	30.89							
62			849.12	127/10000	2.70								
63			849.12	127/10000	2.70								
64	246	安民街 379 巷 24 號四樓	王○文	123.57	1/1	123.57	134.35	40.71	600	24,426	879,336	879,336	
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	127/10000	10.78							
65	247	安民街 379 巷 24 號五樓	邱○美	165.18	1/1	165.18	179.87	54.51	600	32,706	1,177,416	1,177,416	
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	173/10000	14.69							
66	248 283	安民街 379 巷 26 號 碧安街 379 巷等公共設施	劉○中	40.38	1/3	40.38	43.95	13.32	780	10,390	374,026	374,026	
67			劉○南	40.38	1/3	40.38							
			劉○芳	40.38	1/3	40.38							
68			849.12	126/10000	3.57								
69	249	安民街 379 巷 26 號二樓	吳○娟	91.75	1/1	91.75	99.56	30.17	600	18,102	651,672	651,672	
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	92/10000	7.81							
70	250	碧安街 379 巷 26 號三樓	彭○業	91.75	1/1	91.75	99.56	30.17	600	18,102	651,672	651,672	
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	92/10000	7.81							

序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人/ 管理人	面積(m ²)	權利範圍	面積(m ²)	總面積(m ²)	坪	安置金計算(元)			拆遷安置費用 (元)
									租金單價	單月租金補貼	補償金 36 個月	
71	251 283	安民街 379 巷 26 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	張○俐	91.75 849.12	1/1 92/10000	91.75 7.81	99.56	30.17	600	18,102	651,672	651,672
72	252 283	安民街 379 巷 26 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	黃○婷	121.77 849.12	1/1 127/10000	121.77 10.78	132.55	40.17	600	24,102	867,672	867,672
73	253 283	安民街 379 巷 28 號 碧安街 379 巷等公共設施	李○彥	113.80 849.12	1/1 122/10000	113.80 10.36	124.16	37.62	780	29,347	1,056,489	1,056,489
74	254 283	碧安街 379 巷 28 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	王○武	84.29 849.12	1/1 87/10000	84.29 7.39	91.68	27.78	600	16,668	600,048	600,048
75	255 283	安民街 379 巷 28 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	楊○朱	84.29 849.12	1/1 87/10000	84.29 7.39	91.68	27.78	600	16,668	600,048	600,048
76	256 283	安民街 379 巷 28 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	王○燁	84.29 849.12	1/1 87/10000	84.29 7.39	91.68	27.78	600	16,669	600,087	600,087
77	257 283	安民街 379 巷 28 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	陳○成	113.37 849.12	1/1 121/10000	113.37 10.27	123.64	37.47	600	22,482	809,352	809,352
78	258 283	安民街 381 號 碧安街 379 巷等公共設施	蕭○通	88.00 849.12	1/1 99/10000	88.00 8.41	96.41	29.22	900	26,298	946,728	946,728
79	259 283	安民街 381 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	廖○陽	48.03 849.12	1/2 99/10000	48.03 4.2	52.23	15.83	600	9,498	341,928	341,928
80			李○甄	48.03 849.12	1/2 99/10000	48.03 4.2	52.23	15.83		9,498	341,928	341,928
81	260 283	碧安街 381 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	李○中	96.05 849.12	1/1 99/10000	96.05 8.41	104.46	31.65	600	18,990	683,640	683,640
82	261 283	安民街 381 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	陳○鳳	96.05 849.12	1/1 99/10000	96.05 8.41	104.46	31.65	600	18,990	683,640	683,640
83	262 283	安民街 381 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	楊○貞	123.02 849.12	1/1 131/10000	123.02 11.12	134.14	40.65	600	24,390	878,040	878,040
84	263 283	碧安街 383 號一樓 碧安街 379 巷等公共設施	黃○雲	105.74 849.12	1/1 112/10000	105.74 9.51	115.25	34.92	900	31,428	1,131,408	1,131,408
85	264 283	安民街 383 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	阮○璇	85.95 849.12	1/1 87/10000	85.95 7.39	93.34	28.28	600	16,968	610,848	610,848
86	265 283	安民街 383 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	賴○媚	85.95 849.12	1/1 87/10000	85.95 7.39	93.34	28.28	600	16,968	610,848	610,848
87	266 283	安民街 383 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	黃○鈴	85.95 849.12	1/1 87/10000	85.95 7.39	93.34	28.28	600	16,968	610,848	610,848
88	267 283	安民街 383 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	曾○蘭	113.52 849.12	1/1 121/10000	113.52 10.27	123.79	37.51	600	22,506	810,216	810,216
89	268 283	安民街 385 號 碧安街 379 巷等公共設施	宋○月	103.61 849.12	1/1 109/10000	103.61 9.26	112.87	34.20	900	30,780	1,108,080	1,108,080

序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人/管 理人	面積(m ²)	權利範圍	面積(m ²)	總面積(m ²)	坪	安置金計算(元)			拆遷安置費用 (元)
									租金單價	單月租金補貼	補償金 36 個月	
90	269	安民街 385 號二樓	蕭○忠	85.02	1/1	85.02	92.32	27.98	600	16,788	604,368	604,368
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	86/10000	7.30						
91	270	安民街 385 號三樓	廖○玟	85.02	1/1	85.02	92.32	27.98	600	16,788	604,368	604,368
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	86/10000	7.30						
92	271	安民街 385 號四樓	蔡○貞	85.02	1/1	85.02	92.32	27.98	600	16,788	604,368	604,368
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	86/10000	7.30						
93	272	安民街 385 號五樓	蔡○芝	112.59	1/1	112.59	122.78	37.21	600	22,326	803,736	803,736
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	120/10000	10.19						
94	273	安民街 387 號	李○聰	102.22	1/1	102.22	111.39	33.75	900	30,375	1,093,500	1,093,500
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	108/10000	9.17						
95	274 283	安民街 387 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	宋○哲	42.06	1/2	42.06	45.71	13.85	600	8,310	299,160	299,160
96				許○任	42.06	1/2						
97	275	安民街 387 號三樓	蔡○賢	84.11	1/1	84.11	91.41	27.70	600	16,620	598,320	598,320
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	86/10000	7.30						
98	276	安民街 387 號四樓	魏○炫	84.11	1/1	84.11	91.41	27.70	600	16,620	598,320	598,320
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	86/10000	7.30						
99	277	安民街 387 號五樓	簡○能	111.68	1/1	111.68	121.78	36.90	600	22,140	797,040	797,040
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	119/10000	10.10						
100	278	安民街 389 號	楊○慧	88.24	1/1	88.24	96.56	29.26	900	26,334	948,024	948,024
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	98/10000	8.32						
101	279	安民街 389 號二樓	周○懋	80.80	1/1	80.80	88.44	26.80	600	16,080	578,880	578,880
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	1/1	7.64						
102	280	安民街 389 號三樓	吳○珠	80.80	1/1	80.80	88.44	26.80	600	16,080	578,880	578,880
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	90/10000	7.64						
103	281	安民街 389 號四樓	黃○妹	80.80	1/1	80.80	88.44	26.80	600	16,080	578,880	578,880
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	90/10000	7.64						
104	282	安民街 389 號五樓	段○豹	106.4	1/1	106.4	116.16	35.20	600	21,120	760,320	760,320
	283	碧安街 379 巷等公共設施		849.12	115/10000	9.76						
		95 筆	104 人				10452.83	3167.56			73,772,345	

壹拾伍、財務計畫

一、成本說明

(一) 土地成本

本案更新單元土地面積合計為1247.46坪，更新前土地單價暫以1,000,000元/坪核計，故更新前土地價值為1,247,460,000元；本項土地成本僅供成本/效益分析，不列入共同負擔。

(二) 更新事業實施經費

本都市更新事業實施費用依104年2月1日新北市政府新北城更字第10434300931號發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」規定提列項目編列，預估更新總成本為1,569,207,059元。詳表15-1

表 15-1 更新總成本估算表

總項目	項目	細項	數量	單價	複價	備註	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費	1 式	28,101,838 元	28,101,838 元	按新北市建築師公會建築師酬金標準計算	
		(二)營建費用(含公益設施及特殊因素)	10,568.92 坪	108,425.49 元/坪	1,145,943,600 元	樓地板面積不計入遮陽板、陽台、屋簷、雨遮或花台	
		(三)工程管理費	70.00 %	3,393,265 元	2,375,286 元	自組更新會得提列	
		(四)空氣污染防治費	1 式	117,634 元	117,634 元	依空氣污染防治費收費辦法核計	
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈管理基金	1 式	3,116,618 元	3,116,618 元	依公寓大廈管理條例規定計算
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	284 戶	75,000 元/戶	21,300,000 元	未來戶數*75000 元/戶
			3.建築執照相關規費	0.1 %	413,323,520 元	413,324 元	法定工程造價*0.1%
	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	0.00 m ²	0 元/m ²	0 元	
			2.工程開關費用	2.73 m ²	4,000 元/m ²	10,920 元	
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	0.00 m ²	0 元/m ²	0 元	位於基地內，不提列
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	—	—	0 元	
			2.公益設施認養經費				
		(三)捐贈本市都市更新基金	—	—	0 元	(請輸入)	
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費				720,000	綠建築規劃	
	工程費用(A)合計：				1,202,099,220 元		

總項目	項目	細項	數量	單價	複價	備註	
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	1 式	10,524,310 元	10,524,310 元		
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	1 式	4,752,500 元	4,752,500 元		
		(三)土地鑑界費	7 筆	4,000 元/筆	28,000 元	土地筆數*4000 元/筆	
		(四)鑽探費用	7 孔	75,000 元/孔	525,000 元	每 600 m ² 鑽一孔	
		(五)鄰房鑑定費用	370 戶	4,957 元/戶	1,834,000 元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列	
	二、更新前土地及建物測量費用		1 式	200,000 元	200,000 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	1 式	15,423,059 元	15,423,059 元	
			2.非合法建築物	1 式	0 元	0 元	
		(二)其他土地改良物	1 式	0 元	0 元		
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		1 式	0 元	0 元		
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	1 式	73,772,345 元	73,772,345 元		
	六、地籍整理費用		284 戶	20,000 元/戶	5,680,000 元	未來戶數*20,000 元	
	七、審查費用		1 式	0 元	0 元	更新會免	
八、其他必要業務費		1 式	元	元			
權利變換費用(B)合計：					112,739,214 元		
參、貸款利息(C)	貸款利息(C)合計：		1 式	45,915,295 元	45,915,295 元		
肆、稅捐(D)	一、印花稅		0.10%	1,216,276,534 元	1,216,277 元		
	二、營業稅		0 %	0 元	0 元		
	稅捐(D)合計：					1,216,277 元	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)		元		0 元		
	二、信託費用(E2)		1 式	5,000,000 元	5,000,000 元	預估	
	三、人事行政管理費用(E3)		5.00%	1,361,970,006 元	68,098,500 元	[A+B+C+D+F+G]×行政管理費率	
	四、銷售管理費用(E4)		3.00%	1,361,970,006 元	40,859,100 元	[A+B+C+D+F+G]×銷售費率(累進稅率)	
	五、風險管理費用(E5)		6.50%	1,435,068,506 元	93,279,453 元	[A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G]×風險管理費率	
	管理費用(E)合計：					207,237,053 元	
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	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				0 元	依都市計畫規定提列	
	都市計畫變更(F)合計				0 元		
柒、容積移轉費用(G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費				0 元		
	容積移轉費用(G)合計				0 元		
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計：					1,569,207,059 元		

1、工程費用

(1) 建築設計費

依新北市建築師公會酬金標準，本案總樓地板面積為34938.59㎡，法定工程造价為413,323,520元，建築設計費依公共及高層建築中級標準計算為28,101,838元，詳表15-2。

表15-2 建築規劃設計費估算表

法定工程造价=413,323,520 元				
級差	酬金百分率	金額計算	實際百分率	金額
總工程費用 300萬元以下部分	7~9%	3,000,000	7.75%	232,500
總工程費 超過300~1500萬元部分	6~9%	12,000,000	7.25%	870,000
總工程費 超過1500~6000萬元部分	5.5~9%	45,000,000	7.00%	3,150,000
總工程費 超過6000萬元部分	5~9%	353,323,520	6.75%	23,849,338
合計				28,101,838

(2) 營建費用

本案設計興建1幢4棟、地上15層、地下4層鋼筋混凝土造之店舖及集合住宅大樓，興建總樓地板面積為34,938.59㎡(10,568.92坪)；依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定檢討，本案以「鋼筋混凝土11-15層」，總樓地板面積依「7,800坪以上」之造價基準105,900元/坪(即32,035/㎡)提列，(詳表15-3)，並進行建築物地下層加成調整，說明如下。

表15-3 建築物工程造价標準單價表(單位：坪)

構造別	鋼筋混凝土		
	未滿2,300	2,300以上未滿7,800	7,800以上
總樓地板面積(坪)			
6-10層	100,100	97,200	94,300
11-15層	112,500	109,200	105,900
16-20層	123,300	119,700	116,100
21-25層	135,100	131,200	127,300
26-30層	148,100	143,800	139,500
31層以上	162,000	157,300	152,600

A. 物價指數調整說明：

本案事業計畫階段以104年6月為物價指數計算日期，其行政院主計處台灣地區營建工程物價總指數為102.26，標準造價之物價指數基準日為103年4月，總指數為104.46。因指數增減率之絕對值小於2.5%，故不進行物價指數調整。

$$\text{指數增減率} = [(102.26/104.46) - 1] \times 100\% = -2.11\% (\text{其絕對值小於} 2.5\%)$$

B. 層數加成調整說明：

依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，地上層七層至十五層建築物其地下樓層超過三層，超建第一層部份，該層加計造價百分之三十，超建第二層部份，該層加計造價百分之四十。樓層高度超過3.2m(不含3.2m)，每增加0.1m該層加計造價百分之一進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中地面層一樓設計如供住宅使用以3.2m為基準高度，如供商業使用以3.6m為基準高度。

一層樓營建工程單價(高度加成)

$$= 32,035 \text{元}/\text{m}^2 \times [1 + (4.1\text{m} - 3.6\text{m}) / 0.1 \times 1\%]$$

$$= 33,637 \text{元}/\text{m}^2$$

地下第四層營建工程單價(超建加成30%)

$$= 32,035 \text{元}/\text{m}^2 \times [1 + 30\%]$$

=41,646元/m²

本案設計為地上15層、地下4層鋼筋混凝土造建築物，總營建費用為1,145,943,600元，營建工程造價詳表15-4。

表15-4 營建工程造價表(單位：元/坪)

位置	面積(m ²)	單價/坪	單價/m ²	加成係數	單價/m ²	營建費用
地上層	23,224.98	105,900	32,035	100%	32,035	744,012,234 元
地面層一樓	1,822.05	105,900	32,035	105%	33,637	61,288,296 元
B1F~B3F	7,418.67	105,900	32,035	100%	32,035	237,657,093 元
B4F	2,472.89	105,900	32,035	130%	41,646	102,985,977 元
總計	34,938.59					1,145,943,600 元

(3) 工程管理費

本案工程管理費暫依中央政府各機關工程管理費支用要點提列，本案法定工程造價為413,323,520元，工程管理費以下列級距計算結果之70%計，故本案工程管理費為3,393,265元*70%=2,375,286元。詳表15-5。

表15-5 工程管理費估算表

法定工程造價=413,323,520 元			
費率級距	採用費率	計算標準	金額(元)
500 萬	3.00%	5,000,000	150,000
500 萬~2,500 萬	1.50%	20,000,000	300,000
2,500 萬~10,000 萬	1.00%	75,000,000	750,000
10,000 萬~50,000 萬	0.70%	313,323,520	2,193,265
合計			3,393,265

(4) 空氣污防制費

空氣污防制費含拆除工程及興闢工程空氣污防制費。空氣污防制費依環保署空氣污防制費標準計算，本案以拆除面積10,452.86m²、費率以0.49元/m²及工期1個月計算。興闢工程空氣污防制費以建築面積1822.05m²，費率以2.47元/

m²，工期25個月計算。如表15-6。

表 15-6 空氣污防制費估算表

項目	費率(元/m ² /月)	施工規模		空汙費(元)
		建築面積(m ²)	工期(月)	
拆除工程	0.49	1,0452.86	1	5,122
興闢工程	2.47	1,822.05	25	112,512
合計				117,634

拆除工程空氣污防制費

= 拆除總樓地板面積×費率×工期

= 10,452.86m²×0.49元/m²×1個月

= 5,122 元

興闢工程空氣污防制費以建築面積1822.05m²，費率以2.47元/m²，工期25個月計算。

興闢工程空氣污防制費

= 建築面積×費率×工期

= 1822.05m²×2.47元/m²×25個月

= 112,512 元

空氣污防制費

= 拆除工程空氣污防制費+興闢工程空氣污防制費

= 5,122 元 + 112,512 元

= 117,634 元

(5) 其他必要費用

A. 公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例第18條及施行細則第5條規定，依法提列共同基金，法

定總工程造价在一千萬以下部分，其費率為2%，一千萬元至一億元部份其費率為1.5%，一億元至十億元部分，其費率為0.5%，逾新臺幣十億元者，超過新臺幣十億元部分為0.3%。本案法定工程造价為413,323,520元，共同基金提列總金額約為3,116,618元，詳表15-7。

表15-7 公寓大廈之公共基金估算表

法定總工程造价=413,323,520			
費率級距	費率	計算標準	金額(元)
一千萬元以下	2.00%	10,000,000	200,000
一千萬至一億元	1.50%	90,000,000	1,350,000
一億至十億元	0.50%	313,323,520	1,566,618
合計			3,116,618

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預估興建戶數284戶，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」以75,000元/戶計算，本項費用為284戶×75,000元/戶=21,300,000元。

C. 建照執照相關規費

建照執照相關規費以法定工程造价0.1%計算，本工程預估法定造價

為413,323,520元，規費編列為413,323,520元×0.1%=413,324元。

(6) 公共及公益設施：

本案更新基地內含有2.73m²計畫道路之用地，其工程開關費單價以4,000元/m²計，故工程開關費以10,920元提列。

工程開關費=2.73m²×4,000元/m²=10,920元。

(7) 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：綠建築委託綠建築規劃顧問，協助取得綠建築候選證書及綠建築標章，暫以720,000元/式，提列。

2、權利變換費用

(1) 調查費

A. 都市更新規劃費用

委託辦理都市更新相關事宜，包括協助籌組設立都市更新團體、可行性分析、事業計畫之擬訂與審議，及權利變換計畫之執行與成果報核等工作，依據規劃費基準提列，都市更新規劃費為{80萬元+[(2000m²×0.1萬元/m²)+[(4000m²-2000m²)×0.08萬元/m²]+[(4123.85m²-4000m²)×0.06萬元/m²]+[(20人×6萬元/人)+[(100人-20人)×4萬元/人]+[(106人-100人)×2.5萬元/人]+150萬元]=10,524,310元。

B. 不動產估價費(含技師簽證費)

本案權利變換不動產估價提列基準為(40萬+95筆×0.25萬+更新後戶數284戶×0.25萬)×3+(更新後戶數284戶×0.25萬)=4,752,500元。

C. 土地複丈費

本案提列更新單元內土地合併複丈費依地政單位收費標準每筆4,000元提列，總費用為7筆土地×4,000元=28,000元。

D. 鑽探費用

本案土地面積600m²鑽一孔，每孔7.5萬元，本案土地面積4123.85m²÷600m²約7孔，故鑽探費用為7孔×75,000元/孔=525,000元。

E. 鄰房鑑定費用

統計相鄰建物門牌總計有370戶(詳附錄)，鄰房鑑定費用依「社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準」計算(詳表15-8)，總計鄰房鑑定費共需1,834,000元。

鄰房鑑定費=370戶×4,200+280,000=1,834,000元

表15-8 社團法人新北市土木技師公會鑑定收費標準表

級別	鑑定戶數 N	鑑定費用(萬元)P
第 1 級	$N \leq 20$	$P = 0.8N$ 且 $P \geq 2.0$
第 2 級	$20 < N \leq 30$	$P = 0.72N + 1.6$
第 3 級	$30 < N \leq 50$	$P = 0.64N + 4.0$
第 4 級	$50 < N \leq 100$	$P = 0.56N + 8.0$
第 5 級	$100 < N \leq 200$	$P = 0.48N + 16.0$
第 6 級	$200 < N \leq 500$	$P = 0.42N + 28.0$
第 7 級	$500 < N \leq 800$	$P = 0.36N + 58.0$
第 8 級	$800 < N \leq 1000$	$P = 0.3N + 106.0$
第 9 級	$1000 < N$	$P = 0.28N + 126.0$

(2)更新前土地及建物測量費用：本案提列200,000元。

(3)土地改良物拆遷補償費用-合法建築物

有關本項費用之處理方式請詳見第十四章。費用為15,423,059元。

(4)合法建築物拆遷安置費(租金補貼)

有關本項費用之處理方式請詳見第十四章合法建築物之安置，費用共計73,772,345元

(5)地籍整理費

本項費用包含更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，依「新北市都市更新審議原則」以20,000元/戶計算，本案更新後共規劃235戶，本項費用為235戶×20,000元/戶=4,700,000元。

(6)都市更新審查費用

依新北市都市更新案件審查收費標準規定，本案實施者為更新會，得免收審查費

(7)其他必要費用：

3、貸款利息

本案都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率(500萬元(含)以上)=[三成自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率107年11月利率為0.21%]+[七成融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率107年11月利率為2.83%]

$$= (30\% \times 0.21\%) + (70\% \times 2.83\%)$$

$$= 2.04\%$$

貸款期間：貸款期間以施工期間加12個月計算。施工期間為開挖地下一層以4個月計，每多開挖一層增加2個月；地上層每層以1個月計。本案興建地上15層及地下4層，施工期間為25個月，貸款期間為37個月(3.08年)。

(1)「合法建築物及其他土改拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用(F)+容移費(G)」×貸款年利率×貸款期間

$$= (15,423,059元 + 0元 + 0元) \times 2.04\% \times 3.08年 = 969,062元$$

(2)「(工程費用(A)-公寓大廈管理基金)+權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)」×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半)

$$= (1,202,099,220元 - 3,116,618元 + 109,581,921元 - 15,423,059元) \times 2.04\% \times 3.08年 \times 0.5$$

$$= 43,120,082元$$

(3)綠建築保證金利息:

$$40,952,503 \times 2.04\% \times 2$$

$$= 1,670,862元$$

貸款利息總計

$$= 自有資金利息 + 融資貸款利息 + 綠建築保證金利息$$

$$= 1,026,065元 + 40,360,478元 + 1,670,862元$$

$$= 45,915,295元$$

4、稅捐

本都市更新事業計畫所需相關稅捐，主要以實施者辦理本更新案所需之稅捐計算如下：

(1)印花稅

依印花稅法第五條規定，以承攬契據按金額千分之一計貼，本項提列1,204,689元。

印花稅=(建築設計費+營建費用+工程管理費+外接水、電、瓦斯管線工程費+綠建築計畫委託評估費+都市更新規劃費用+不動產估價費用+鑽探費用+鄰房鑑定費用+更新前土地及建物測量費用)×0.1%

= $(19,671,287+1,145,943,600+2,375,286+21,300,000+720,000+10,524,310+4,752,500+525,000+1,834,000+200,000) \times 0.1\%$

=1,216,277元

(2)營業稅

本案為自行組織更新團體實施都市更新事業，依財政部106年6月7日台財稅字第10600558700號函第四點免課徵營業稅。

5、管理費用

本案之管理費用依104年1月16日新北市政府新北府城更字第10434300931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」之規定提列，管理費可分為以下如行政作業費用、信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用等五項：

(1)行政作業費：依更新條例第九條辦理之更新事業為限。

(2)信託費用：

房地產市場浮動，信託管理可有效提升更新事業實施之穩定性，本案信託安全機制包括房地信託登記(隔離保管)、資金專戶信託(專款專用)、付款管理(專案進度查核)及續建機制(專案營建管理)，俾利本案後續執行、降低營建風險。以5,000,000元提列，實際依權利變換計畫階段合約金額為準。

(3)人事行政管理費用

人事行政管理費=[工程費用(A)+權利變換費用(B)+貸款利息(C)+稅捐(D)+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)]×人事行政管理費率；人事行政管理費率以5.00%認列(詳表15-9)，故人事行政管理費以67,527,638元提列。

= $(1,202,099,220+112,739,214+45,915,295+1,216,277+0+0) \times 5.00\%$

=1,361,970,006×5.00%

=68,098,500元

表15-9 人事行政管理費率計算表

基地面積(m ²)	產權級別		
	未滿30筆	30~150筆	超過150筆
未滿1,500	4.00%	4.50%	5.00%
1,500以上，未滿2,500	4.50%	5.00%	5.50%
2,500以上	5.00%	5.50%	6.00%

(4)銷售管理費

銷售管理費=[工程費用(A)+權利變換費用(B)+貸款利息(C)+稅捐(D)+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)]×銷售管理費率；銷售管理費率以3.00%認列(詳表15-10)，故銷售銷售管理費以40,516,583元提列。

銷售管理費

= $(1,202,099,220+112,739,214+45,915,295+1,216,277+0+0) \times 3.00\%$

=1,361,970,006×3.00%

=40,859,100元

表15-10 銷售管理費率表

A+B+C+D+F+G	費率
25 億以下部分	6%
超過 25 億~50 億部分	5.5%
超過 50 億部分	5%

(5)風險管理費

風險管理費=〔工程費用(A)+權利變換費用(B)+貸款利息(C)+稅捐(D)+信託費用(E2)+人事行政管理費(E3)+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)〕×風險管理費率；本案以更新會為實施者實施都市更新事業，風險管理費率以6.5%認列，故風險管理費以92,500,226元提列。

風險管理費

$$=(1,202,099,220+112,739,214+45,915,295+1,216,277+5,000,000+68,098,500+0) \times 6.5\%$$

$$=1,435,068,506 \times 6.5\%$$

$$=93,279,453 \text{ 元}$$

二、資金籌措計畫

(一) 分期：

本案分為準備期(第1-5月)、施工期(第6-32月)及交屋期(第33-45月)三部分，以三個月為一期。

(二) 現金流出：

每期所需支付之費用為共同負擔各項金額及融資貸款利息費用(詳下表序號4至26欄位)。

(三) 現金流入：

本案以融資貸款為主，於交屋期(第33-45月)可獲得折價抵付共同負擔房地價值1,569,207,059元足以償還融資本金。

(四) 總結：

每期息前淨現金流量及息後淨現金流量均為正值，本案財務現金流量應屬合理可行。

表 15-11 現金流量表

序號	項目/年 期程	第 1-3 月	第 4-6 月	第 7-9 月	第 10-12 月	第 13-15 月	第 16-18 月	第 19-21 月	第 22-24 月	第 25-27 月	第 28-30 月	第 31-33 月	第 34-36 月	第 37-39 月	第 40-42 月	第 43-45 月	第 46-48 月	合計
		準備期			施工期									交屋期				
現金流入																		
1	融資貸款	70,000,000	70,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000	140,000,000	140,000,000	140,000,000	140,000,000	219,207,059					
2	折價抵付共同負擔房地價值	-												392,301,765	392,301,765	392,301,765	392,301,764	1,569,207,059
3	現金流入合計	70,000,000	70,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000	140,000,000	140,000,000	140,000,000	140,000,000	219,207,059	392,301,765	392,301,765	392,301,765	392,301,764	
現金流出																		
4	建築設計費	9,367,279											9,367,279				9,367,280	28,101,838
5	營建費用			114,594,360	114,594,360	114,594,360	114,594,360	114,594,360	114,594,360	114,594,360	114,594,360	114,594,360	114,594,360					1,145,943,600
6	工程管理費			791,762					791,762				791,762					2,375,286
7	空氣汙染防制費		5,122	112,512														117,634
8	公寓大廈管理基金												3,116,618					3,116,618
9	外接水、電、瓦斯管線工程費													21,300,000				21,300,000
10	建築執照相關規費	413,324																413,324
11	工程開關費用												10,920					10,920
12	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	720,000																720,000
13	都市更新規劃費用	10,524,310																10,524,310
14	不動產估價費用	4,752,500																4,752,500
15	土地鑑界費		28,000															28,000
16	鑽探費用		525,000															525,000
17	鄰房鑑定費用		1,834,000															1,834,000
18	更新前土地及建物測量費用		200,000															200,000
19	土地改良物拆遷補償費用		15,423,059															15,423,059
20	合法建築物拆遷安置費	6,147,695	6,147,695	6,147,695	6,147,695	6,147,695	6,147,695	6,147,695	6,147,695	6,147,695	6,147,695	6,147,695	6,147,700					73,772,345
21	地籍整理費用													5,680,000				5,680,000
22	印花稅		1,216,277															1,216,277
23	信託費用	5,000,000																5,000,000
24	人事行政管理費用	4,256,156	4,256,156	4,256,156	4,256,156	4,256,156	4,256,156	4,256,156	4,256,156	4,256,156	4,256,156	4,256,156	4,256,156	4,256,156	4,256,156	4,256,156	4,256,160	68,098,500
25	銷售管理費用													10,214,775	10,214,775	10,214,775	10,214,775	40,859,100
26	貸款利息	378,000	756,000	1,458,000	2,160,000	2,862,000	3,564,000	4,266,000	5,022,000	5,778,000	6,534,000	7,290,000	8,473,718	8,473,718	8,473,718	8,473,718	2,118,430	93,279,453
	融資金償還																	1,569,207,059
	現金流出合計	41,559,264	30,391,309	127,360,485	127,158,211	127,860,211	128,562,211	129,264,211	130,811,973	130,776,211	131,532,211	132,288,211	146,758,513	49,924,649	22,944,649	22,944,649	25,956,644	1,506,093,610
	息後淨現金累計	28,440,736	39,608,691	2,639,515	2,841,789	2,139,789	1,437,789	735,789	9,188,027	9,223,789	8,467,789	7,711,789	72,448,546	342,377,115	369,357,115	369,357,115	366,345,120	

註:本案更新總成本估算表所載貸款利息係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定之計算結果，本表所載融資貸款利息費用為現金流量表實際計算結果，故二者計算結果不同，本案以更新總成本估算表所載貸款利息為本案共同負擔提列費用。

三、收入說明

預估更新後總銷坪9,614.21坪，1F店面使用面積為251.59坪，1F住宅使用面積為228.04坪，2F以上住宅面積為7371.28坪，國有地建築物1763.3坪，總車位數257席，其中平面車位共173席，機械車位共84席，機車車位318個，自行車117個。

依據目前規劃狀況推估未來售價，1F店面使用部分平均銷售單價約為66.00萬元/坪，1F住宅使用部分平均銷售單價約為52.00萬元/坪，2F以上住宅使用部分平均銷售單價約為40.00萬元/坪，平面停車位平均價格約為150.00萬元，機械停車位平均價格約為100.00萬元，總銷售金額約為4,281,962,200元，詳表15-12。

表 15-12 整體更新事業開發收入

項目	區分	數量	單價	小計(元)
1	1F 店鋪	251.59 坪	660,000 元/坪	166,049,400
2	1F 住宅	228.04 坪	520,000 元/坪	118,580,800
3	2F 以上住宅	7371.28 坪	400,000 元/坪	2,948,512,000
	公有建築	1763.30 坪	400,000 元/坪	705,320,000
4	停車位(平面)	173 個	1,500,000 元/個	259,500,000
5	停車位(機械)	84 個	1,000,000 元/個	84,000,000
更新後銷售總收入合計				4,281,962,200

四、成本收入分析

以下分別就土地所有權人及實施者之收入、支出加以說明。

(一) 整體更新事業財務分析

更新前土地價值以每坪100萬元暫估，土地面積為4,123.85m²，更新前土地價值為4,123.85m²×0.3025×1,000,000元=1,247,460,000元，投資時程預計約3.08年(自權利變換計畫核定至更新完成備查)。

本案年投資報酬率

= (更新後所有權人可分配價值 - 更新前土地價值) ÷ 更新前土地價值 ÷ 投資時程

$$= (2,712,755,141 \text{元} - 1,247,460,000 \text{元}) \div 1,247,460,000 \text{元} \div 3.08 \text{年}$$

$$= 1,465,295,141 \text{元} \div 1,247,460,000 \text{元} \div 3.08 \text{年}$$

$$= 38.14\%$$

(二) 實施者部份

實施者支付共同負擔費用後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付之，是故實施者之損益如下：

實施者損益

$$= \text{實施者更新後應分配土地及建物價值} - \text{共同負擔費用(不含風險管理費)}$$

$$= 1,569,207,059 \text{元} - 1,475,927,606 \text{元}$$

$$= 93,279,453 \text{元}$$

(三) 土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地4,123.85m²，更新前土地價值為1,247,460,000元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建物後，土地所有權人更新後可分配價值為2,712,755,141元。

更新後可分配價值

$$= \text{更新後總價值} - \text{共同負擔費用}$$

$$= 4,281,962,200 \text{元} - 1,569,207,059 \text{元}$$

$$= 2,712,755,141 \text{元}$$

土地所有權人損益

$$= \text{更新後可分配價值} - \text{更新前土地價值}$$

$$= 2,712,755,141 \text{元} - 1,247,460,000 \text{元}$$

$$= 1,465,295,141 \text{元}$$

共同負擔費用平均負擔比例

= (共同負擔費用總額/更新後總價值) × 100%

= (1,569,207,059元/4,281,962,200元) × 100%

= 36.65%

見，並應無條件配合工程之交接。

五、信託及續建說明

為使本案工程能順利進行至完工，本案將於事業計畫核定量體確定後與融資銀行確認核貸額度，以更新會名義與信託銀行與建經公司簽訂資金信託及續建合約，相關內容說明如下：

(一) 資金來源及控管

1. 來源：更新會將於受託銀行業務部門開立價金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託銀行業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障

2. 控管：

(1) 本案之價金信託專戶採專款專用，除支付本案約定之工程款、各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。

(2) 更新會依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，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，經受託銀行審核無誤後始得動用；更新會所委託之營造單位另應檢附工程相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託銀行後，再由受託銀行自信託專戶撥付。

(二) 產權控管機制

信託目的完成，信託銀行應就信託範圍財產範圍，依本都更案權利變換計畫或合建契約之分配約定，配合辦理房地所有權移轉登記予受益人或歸屬權利人。

(三) 續建機制之內容、啟動時點

本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達二個月或累積停工達三個月以上，經建築經理公司催告更新會所委託之營造單位於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，建築經理公司得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，受託銀行如未能提出具體解決方案時，不得表示反對意

壹拾陸、效益評估

一、更新前後效益評估比較

本案更新計畫如經核准並完成更新重建後，對於地主、整體環境及政府應有極大效益，詳表16-1。

表 16-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
居住品質	因建物老舊生活機能不佳，公共安全有疑慮。	現代化建築設計兼顧採光、通風、防災等多方面考量，滿足住戶各項居住機能的提供。更新後建物採綠建築設計，創造具有生態、節能、健康特性與減費之建築。
建築環境	高氯離子鋼筋混凝土建築物，具有公共危險性且建物老舊，公共設施不足。	嶄新社區，公共設施完善，維護公共安全與衛生環境。
都市防災	本更新單元內建物皆為民國 78 年以前建築完成，其耐震標準皆不符現在法令之規定。	將規劃符合現今耐震規定之建築物。並留設開放空間可供作鄰里救災防災空間，對居民生命更有保障。
都市景觀	本更新單元現有建築物街老舊，未符合現代都市應有之景觀。	本案將重塑天際線，恢復沿街式店面機能，美化都市景觀。

二、實施後實質效益評估

(一) 更新單元內所有權人之效益

1.興建完成之建築物在建築設備、公共空間等軟硬體設施水準均較原有居住環境高，可提升住戶居住安全及生活品質及不動產價值。

2.提供停車空間，滿足內部需求，減少對周邊環境停車空間的影響。

(二) 整體環境及鄰近地區之效益

1.更新後除延續騎樓外，規劃基地人行步道及開放空間等設施，能有效舒緩社區擁擠的感覺，提供更多的休憩空間。

2.更新完成後改善窳陋空間，消除有礙社會安全的死角，並妥善規劃防災及救災空間，降低未來災害發生時對住戶及周邊環境的影響，提升應變能力。

3.老舊建物改建後提供符合現代防火防災標準之建築，同時提供開放空間，以改善社區居民之居住品質。

(三) 對於政府之效益

1.消弭窳陋環境，改善市區老化的實質環境及不良現象，美化都市景觀。

2.藉由本案之推動，不但可落實都市更新政策之實施，對於本地區而言，也能為周邊環境帶來都市更新的示範效果。

3.本案都市更新完成後，該區域整體地價及房價皆得以提升，未來政府在地價稅、房屋稅、土地增值稅等稅收，都能因環境改善而有所成長，在政府的實質收益上將獲益匪淺。

壹拾柒、實施進度

本案預計實施進度表，詳表17-1。

表17-1 更新實施進度預定表

作業項目	月數	104年	110年						111年						112年				115年			115年						
		3	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12~2			4	6	8	10	12	
事業計畫報核	1	■																										
事業計畫審議	12		■	■	■																							
事業計畫核定公告	1				■																							
申請權利變換報核	1					■																						
權利變換計畫核定公告	15						■	■	■	■	■	■	■	■														
申請拆除及建造執照	3													■	■	■												
改良物殘餘價值補償	1													■														
申請更新期間稅捐減免	1													■														
土地補償金發放作業	1														■													
地上物騰空拆除	2															■	■											
工程施工	30																	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
申請使用執造	3																						■	■	■			
送水送電	2																							■	■			
申請測量	2																							■	■			
釐正圖冊	3																							■	■	■		
接管	2																									■	■	

壹拾捌、相關單位配合辦理事項

本案無

壹拾玖、其他應加表明之事項

一、管理維護計畫

(一) 特別約定等事項

1、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項；如有懸掛或設置廣告物、招牌、空調（分離式）或鐵窗等情事，應依法令及非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置，未來應於銷售契約內註記。

2、機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能，且不得外掛空調主機。

3、本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、瓦斯、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合

(1) 各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。

(2) 「機電設備空間」應以具1小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

(3) 本大樓退縮留設之人行步道面積共1164.22m²，係無償提供予不特定公眾使用，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。

(4) 地下一樓設置318個機車停車位，自行車位117個及1部裝卸車位，為區分所有權人共有，將來使用方式經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。垃圾車臨時車位不得計入法定停車數量及銷售移轉；資源回收室為共用部分及不得為專有部分銷售使用。

二、實施者聯絡窗口

實施者名稱：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會


理事長：王方谷

會址：新北市新店區北新路一段89號2樓

聯絡電話：(02)2915-9445

更新案專屬網站：<http://ah144.wsos.com.tw>

附錄一、實施者證明文件



**新北市政府都市更新處
都市更新會立案證書**

核准字號：新北更事字第 1043434734 號


蕭●通 君(發起人代表)依據「都市更新條例」第 15 條暨「都市更新團體設立管理及解散辦法」第 5 條規定申請「新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新會」，經本處核准並發給立案證書。

本立案證書自核准立案之日起至依據該辦法第 34 條規定解散之日止。

名稱：新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新會
地址：23147 新北市新店區北新路一段 89 號 2 樓
更新單元範圍：新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地
理事長：張●俐(身分證字號：●●●●●●●●●●)


處長王玉芬

中華民國 104 年 5 月 25 日



限都市更新使用
與正本相符

中華民國國民身分證

姓名 張●俐  性別 女

出生年月日 民國 55 年 12 月 7 日

發證日期 民國 95 年 7 月 27 日 (北縣) 換發


限都市更新使用
與正本相符



父 張●發 母 曾●鳳

配偶 陳昱丞 役別

出生地 臺灣省彰化縣

住址 安●●●●●●●●●● 24 鄰

 1255008705

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府都市更新處 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：潘夙蓉
電話：(02)29506206 分機309
傳真：(02)29506552
電子信箱：ai9150@ms.ntpc.gov.tw



231

新北市新店區北新路一段89號2樓

受文者：新北市新店區安和段144地號

等2筆土地都市更新會(代表人：蕭●通)

發文日期：中華民國106年3月31日
發文字號：新北更事字第1063532228號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳如主旨

主旨：有關貴更新會變更理事長一事，本處准予備查，並檢送變更後之圖記印模一式2份，請查照。

說明：

- 一、復貴更新會106年3月24日新安都更字第1060324001號函。
- 二、有關理事長改選一事，請貴更新會公告周知並通知各會員，俾利後續更新事務之推動。另查貴更新會係本處於104年5月25日核准並發給立案證書，依貴更新會章程第15條規定，理事任期為3年，且任期是以召開第1次理事會之日起算，請貴更新會確認理事任期，倘其任期屆滿，請依章程辦理改選程序。

正本：新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會(代表人：蕭●通)
副本：新北市政府都市更新處更新推廣科、新北市政府都市更新處更新事業科

處長張溫德

「新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會」

都市更新會圖記印模(第1次變更)

核准字號：新北更事字第1063532228號

都市更新會名稱	新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會	
辦公地點	新北市新店區北新路一段89號2樓	
設立許可機關及年月日	新北市政府都市更新處 106年3月31日	
理事長姓名	蕭●通(身分證字號：P●●●●●)	
都市更新會印鑑		理事長印鑑 

印鑑經核相符

處長張溫德

中華民國國民身分證

姓名：蕭 一 通

出生：民國 88 年 9 月 12 日

性別：男

與正本相符



父：蕭 登 輝

母：張 淑 琴

配偶：張 淑 琴

職業：常務保安

出生地：臺灣省臺北縣

住址：[Redacted]

0076518909

與正本相符



正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府都市更新處 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：蕭仙沅
電話：(02)29506206 分機314
傳真：(02)29506552
電子信箱：a12225@ms.ntpc.gov.tw



23143
新北市新店區北新路一段89號2樓

受文者：新北市新店區安和段144地號
等2筆土地都市更新會(代表人：王●●谷)

發文日期：中華民國106年10月31日
發文字號：新北更事字第1063538850號
連別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳如主旨

主旨：有關貴更新會申請變更理事長(第2次)及變更更新會(第1次)
圖記印模一事，本處准予備查，並檢送變更後之圖記印模一
式2份，請查照。

說明：

- 一、復貴更新會106年10月6日新安都更字第1061006002號函、
106年10月16日新安都更字第1061016001號函及106年10月
24日新安都更字第1061024001號函。
- 二、有關理事長改選一事，請貴更新會公告周知並通知各會員，
俾利後續更新事務之推動。另查貴更新會係本處於104年5月
25日核准並發給立案證書，依貴更新會章程第15條規定，理
事任期為3年，且任期是以召開第1次理事會之日起算，請貴
更新會確認理事任期，倘其任期屆滿，請依章程辦理改選程
序。

正本：新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會(代表人：王●●谷)
副本：新北市政府都市更新處更新推廣科、新北市政府都市更新處更新事業科

處長張溫德

「新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會」

都市更新會圖記印模(第2次變更)

核准字號：新北更事字第1063538850號

都市更新會名稱	新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會
辦公地點	新北市新店區北新路一段89號2樓
設立許可機關及 年月日	新北市政府都市更新處 104年5月25日 新北更事字第1043434734號函
理事長姓名	王●●谷(身分證字號：I●●●●●●●●)
都市更新會印鑑	理事長印鑑

印鑑經核相符

處長張溫德



限都市更新使用
與正本相符



限都市更新使用
與正本相符



附錄二、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

本更新會新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會申請新北市新店區安和段144地號等7筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案，涉及各項審查，自行檢核如下：

項次	自行檢核事項	是	否
1	本案是否需辦理都市設計審議	✓	
2	本案是否需辦理交通影響評估審查		✓
3	本案是否需辦理山坡地開發審查		✓
4	本案是否需辦理環境影響評估		✓
5	本案是否需辦理容積移轉審查		✓
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		✓
7	本案是否涉及都市更新條例第 20 條之規定		✓
8	本案是否需辦理廢水或改道		✓
9	本案是否涉及依法應予保存之古蹟及聚落		✓
10	本案是否涉及捷運穿越範圍		✓
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地	✓	
12	本案更新單元範圍是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達 30 公分以上之樹木		✓
13	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及景觀資產、歷史建築及古蹟		✓
實施者：		簽章	
中華民國 年 月 日（日期未填時，視為事業計畫報核時）			
附註	<p>本案涉及本表所列各審查事項，由實施者自行檢核並填具，未填列或漏填項目，致將來審查時無法併同辦理使審查時間增加或相關權利受損，由實施者自行負責。</p> <p>涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。</p> <p>本自行檢核應於事業計畫申請報核時一併檢附，未檢附者，視為文件不符。</p>		

附錄三、住戶管理規約草案

依內政部103.4.30台內營字第1030803180號令修正公告之公寓大廈規約範本。

本○○○○公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施詳如使用執照及其竣工圖所載基地，建物及其附屬措施之圖說及其管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

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

(一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

(二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一)定期會議每年召開次(至少一次)。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

- 1.發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
- 2.經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席由召集人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一)規約之訂定或變更。
- (二)公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五)約定專用或約定共用事項。
- (六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

區分所有權人會議討論事項：除第二款第一目至第五目應有區分所有權人

三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員名。
- (三)財務委員(負責財務業務之委員)名。
- (四)監察委員(負責監察業務之委員)名。
- (五)委員名。

前項委員名額，合計名，並得置候補委員名。委員名額之分配方式：採不分配方式為之。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

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

2.曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3.受破產之宣告，尚未復權者。

4.有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5.無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：

1.委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

2.委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員則由管理委員互推之。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自每年1月1日起至當年12月31日止，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1.任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2.管理委員喪失住戶資格者。

3.管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1.主任委員及其他管理委員職務之罷免，應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

2.管理委員之罷免，應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

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

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一

會計年度之有關執行事務。

- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- (一)開會時間、地點。
- (二)出席人員及列席人員名單。
- (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

- (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
- (二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- (三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

- (一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一)公共基金。
- (二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準應由各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

- (一)公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
- (二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣萬元以上(含)，經天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息%計算。

- 五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。
- 六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

- (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額標準，由區分所有權人會議決議之。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年1月1日起至當年12月31日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定

資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、監察委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

- (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
- (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

- (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
- (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
- (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
- (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分

所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

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

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

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

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

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

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

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

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式

如附件七），並恪守所載規定。

第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

第二十四條 其他事項

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

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

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

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

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

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

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

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

第二十六條 違反義務之處理

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

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

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

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

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

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

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

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

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、其他管理委員會保管之文件，閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

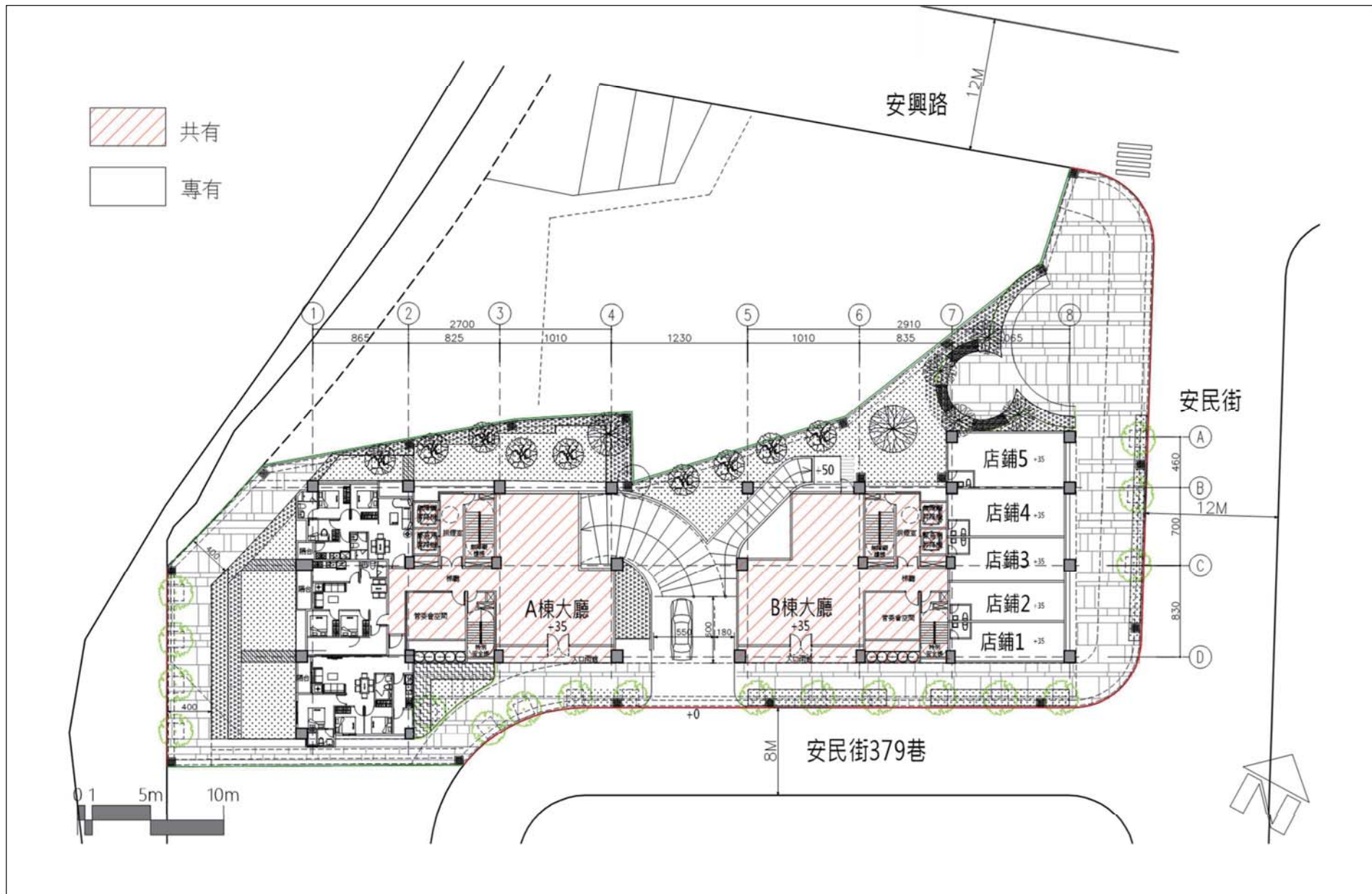
區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

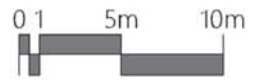
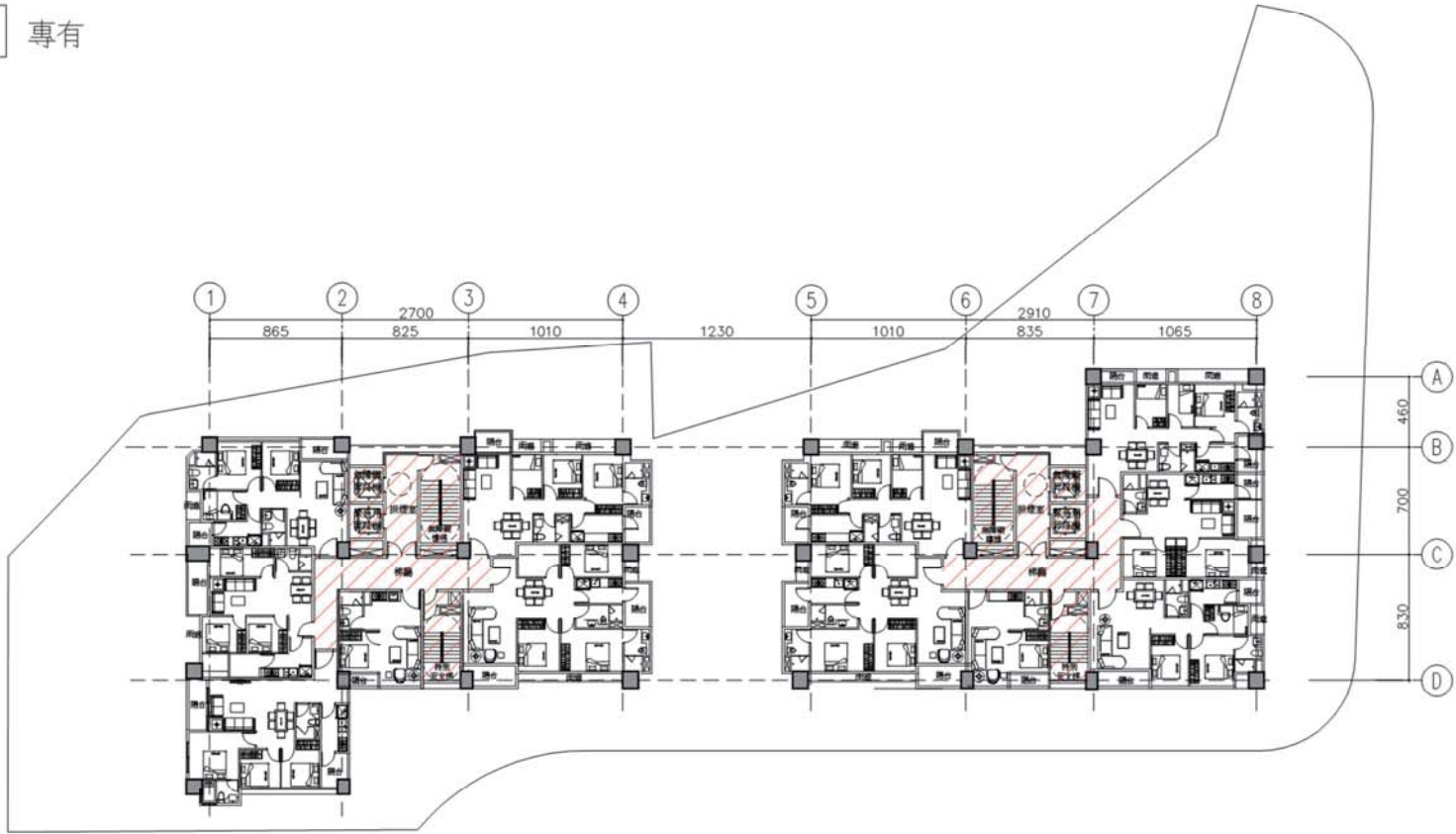
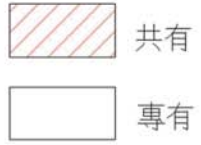
第二十九條 催告與送達方式

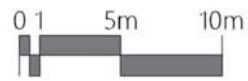
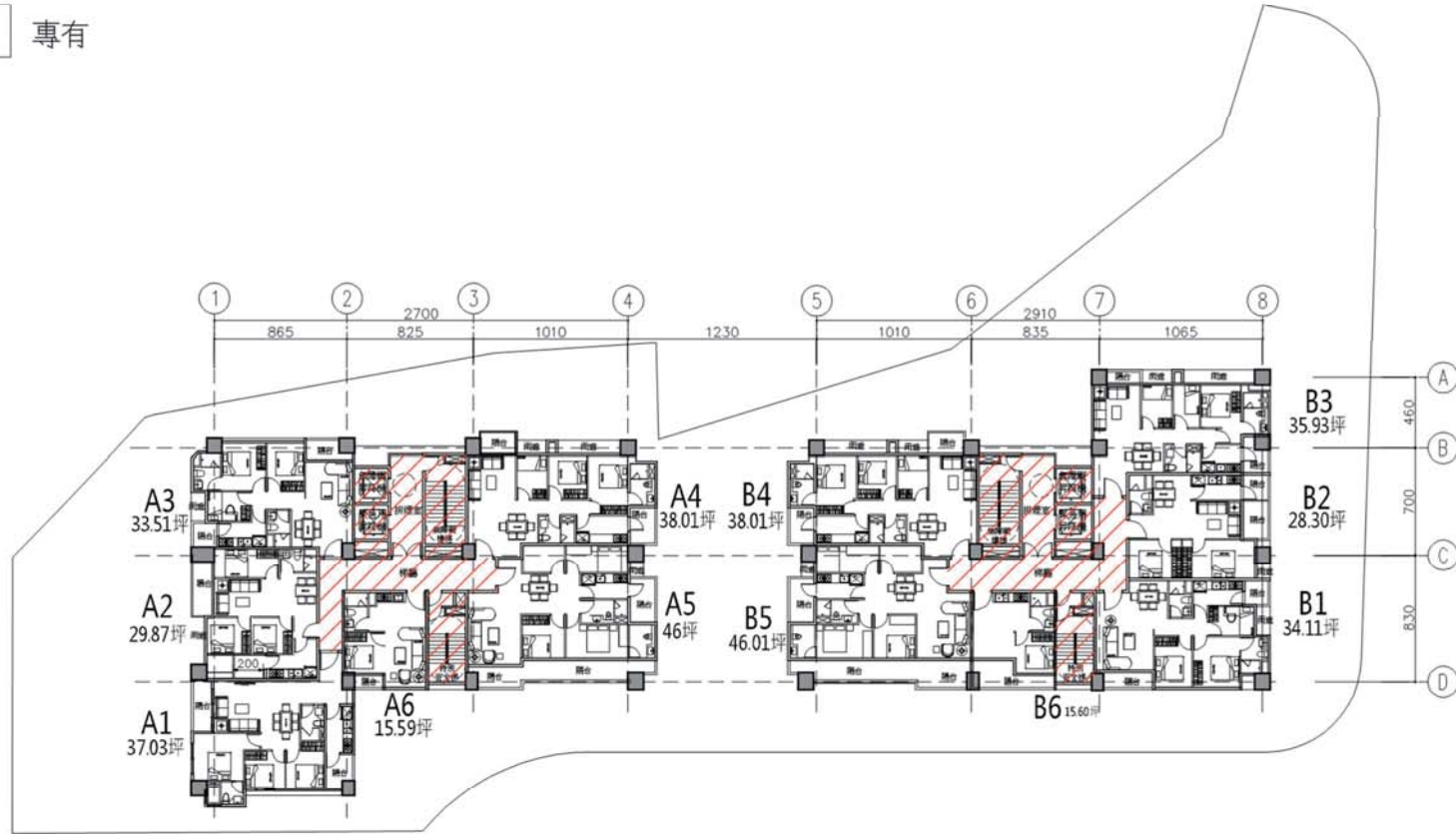
一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

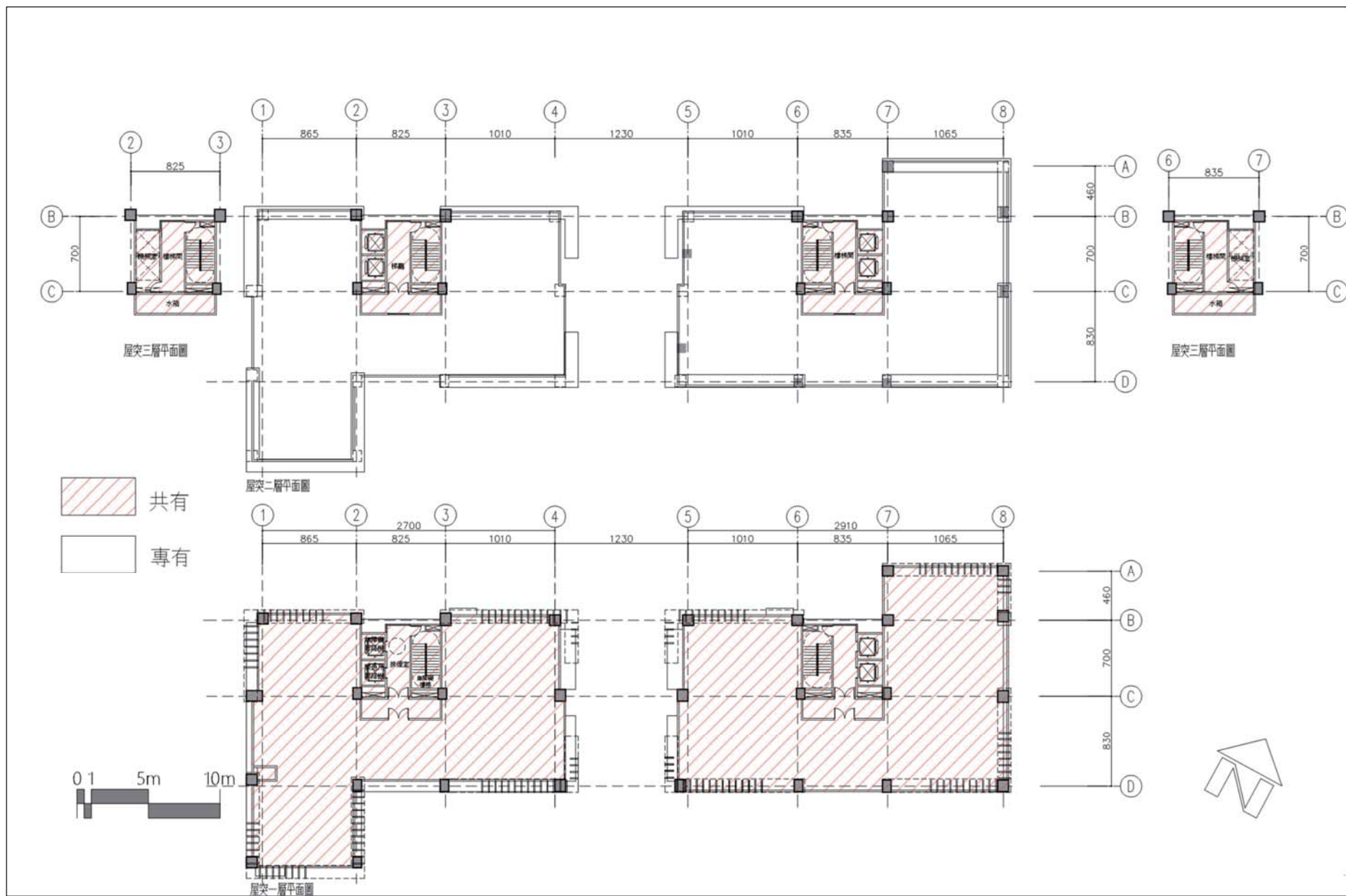
二、應行之送達：以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

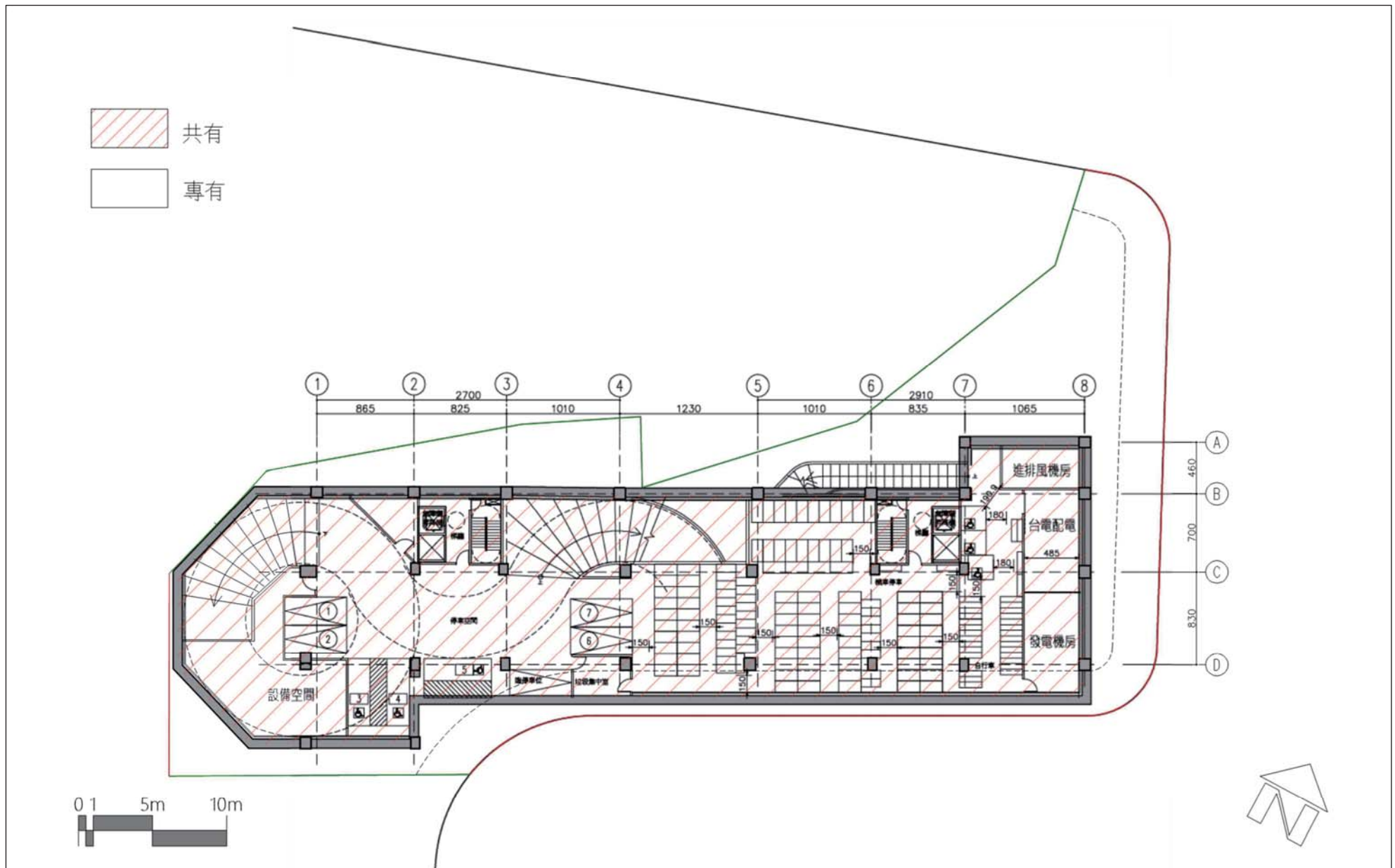
第三十條 本規約訂立於民國 年 月 日。

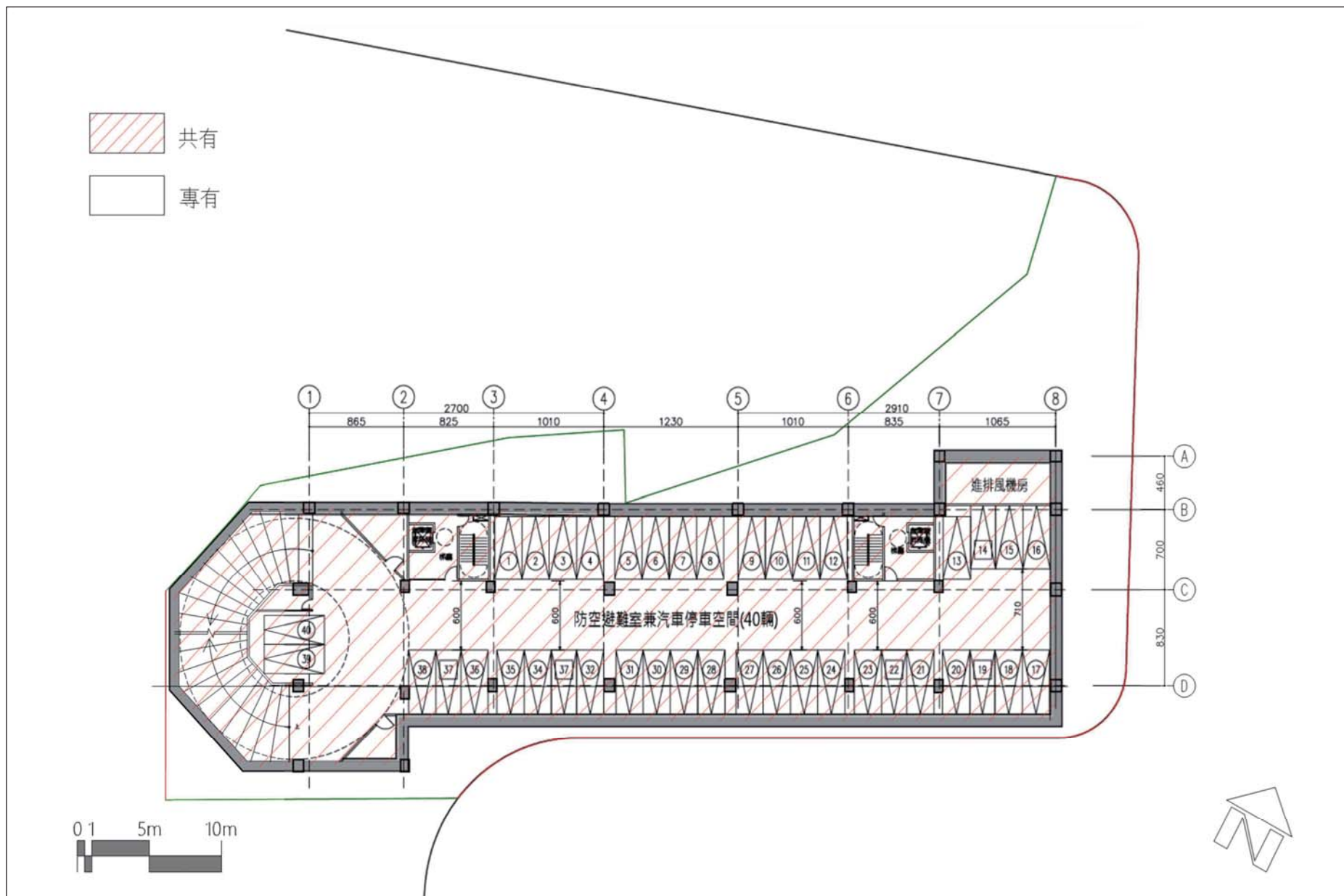


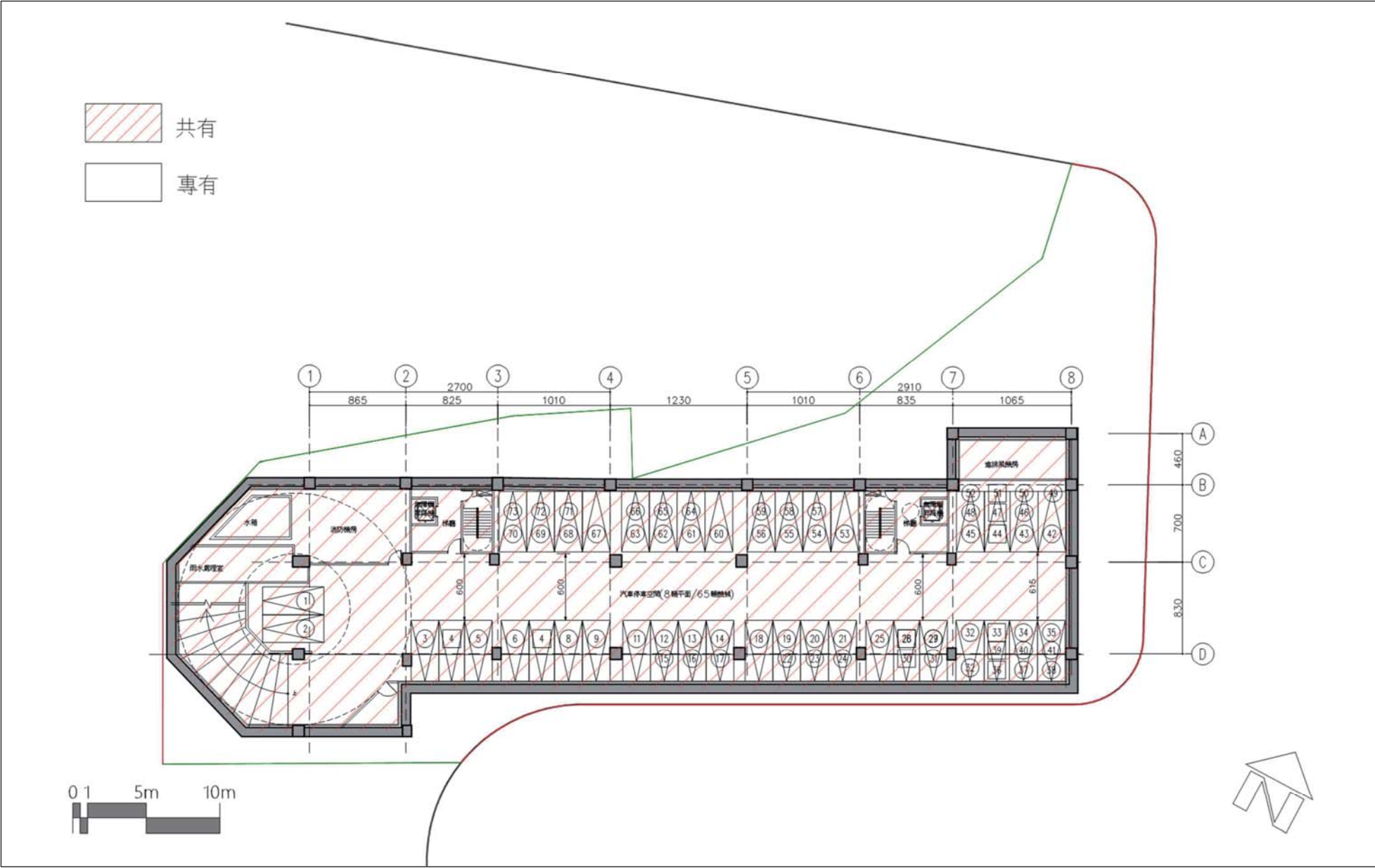












附錄四、事業計畫圖

事業計畫圖置於事業計畫書封底信封袋內。

附錄五、高氯離子檢測結果

正本	檔 號： 保存年限：
新北市政府工務局 函	
23143 新北市新店區北新路1段89號2樓之1	地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓 承辦人：施忠毅 電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5808 傳真：(02)29678534 電子信箱：AS1311@ntpc.gov.tw
受文者：安和里大溪地庭園社區管理委員會	
發文日期：中華民國104年11月20日 發文字號：新北工建字第1042188237號 送別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：	
主旨：有關安和里大溪地庭園社區管理委員會申請「新店區安民街381至389號單號及379巷2至28號雙號1~5樓，地上5層地下1層，共95戶，高氯離子鋼筋混凝土建築物修正報告」核備一案，請查照。	
說明： 一、依據社團法人新北市土木技師公會104年3月18日新北土技字第0293號鑑定報告書辦理。 二、有關鑑定報告書及補正資料，經本局查核其鑑定項目及內容尚符新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點第9點第3、4項拆除重建規定，本局同意備查。惟本案既經「社團法人新北市土木技師公會（鑑定技師：陳哲生）」、補充報告書「社團法人新北市結構工程技師公會（鑑定技師：王東榮）」簽證在案，如有簽證不實部份，簽證技師應依法負其責任。 三、依據前項實施要點第11點第4項明定：「補助款戶數之計算以使用執照為準。」本案前經本局審查辦理如下： (一)卷查79使字第1337號使用執照（79建字第1261號建造執照），本案使用執照為「地上5層地下1層，95戶」，故本案核定得請領補助款戶數為95戶。 (二)同意拆除重建：前棟新店區安民街381至389號單號及379巷2至6號雙號1~5樓，共40戶。 (三)同意補強：新店區安民街379巷6至28號雙號1~5樓，共55戶。 四、依上開要點規定高氯離子建築物所有權人得至本局辦理補助款之申請：	
第1頁 共2頁	

(一)高氯離子建築物所有權人於完成拆除或補強防蝕工程後，得向本府申請補助，並得經區分所有權人會議決議，將全數之補助成立專戶保管。
(二)前項補助依建物登記之主建物面積計算。其為拆除者，每平方公尺補助新臺幣（下同）二千元，每戶最高補助二十萬元；其為補強防蝕者，每平方公尺補助一千元，每戶最高補助十萬元。
(三)申請拆除重建經本府專案核准者，得先行核發百分之二十補助款。
五、本案在未完成拆除重建前仍請鑑定技師提供現住戶針建築物安全維護之建議，並請房屋所有權人及使用人善盡房屋安全維護措施之事宜。
正本：安和里大溪地庭園社區管理委員會、社團法人新北市土木技師公會（陳哲生技師）、新北市結構工程技師公會（王東榮技師）、臺北市土木技師公會、中華民國建築技術學會、臺北市結構工程工業技師公會、財團法人中華營建基金會、中華綠建築暨景觀環境學會、臺灣省土木技師公會、新北市建築師公會、財團法人中華建築基金會、財團法人臺灣營建研究院、臺北市建築師公會、臺灣省結構工程技師公會 副本：新北市政府工務局使用管理科、新北市政府工務局建照科
局長朱惕之
第2頁 共2頁

檔 號:
保存年限:

新北市政府 函

地址：(22001)新北市板橋區中山路1段161號
11樓
承辦人：羅振倫
電話：(02)29603456 分機7071
傳真：(02)29692036
電子信箱：AQ4965@ms.ntpc.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國107年12月28日
發文字號：新北府城規字第1072499488號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「都市計畫法新北市施行細則」第55條及第55條之1
規定，涉及高氯離子鋼筋混凝土建築物及都市計畫範圍內
危險老舊建築物拆除重建容積獎勵認定適用原則，詳如說
明，請查照。

說明：

- 一、依本府城鄉發展局107年12月27日新北城規字第1072495658
號函及都市計畫法新北市施行細則第55條規定辦理。
- 二、依本府107年11月9日生效實施之修正「都市計畫法新北市
施行細則」部分條文第55條規定（略以）：「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，...」，其
「專案核准拆除重建之建築物」之定義，係指高氯離子鋼
筋混凝土建築物或同法第55條之1所規範都市計畫範圍內危
險老舊建築物，屬同一使用執照範圍內之其他建築物，皆
得依本府建築主管機關核准併同拆除重建之，亦可適用第
55條及第55條之1之相關規定。



正本：社團法人新北市建築師公會、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同
業公會、社團法人新北市都市更新學會、臺北市建築師公會、全國土地開發產業工
會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國都市計劃學會、中華民國專業
者都市改革組織、臺灣省都市計畫技師公會

副本：新北市政府工務局、新北市政府都市更新處、新北市政府城鄉發展局



附錄六、申請原容積查告

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府都市更新處 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：蕭仙澆
電話：(02)29506206 分機314
傳真：(02)29506552
電子信箱：a12225@ms.ntpc.gov.tw

23143
新北市新店區北新路一段89號2樓

受文者：新北市新店區安和段144地號
等2筆土地都市更新會(代表人:張理事長淑
俐君)

發文日期：中華民國105年3月1日
發文字號：新北更事字第1053411681號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明段

主旨：函轉市府工務局為貴會申請「擬訂新北市新店區安和段144
地號等2筆土地都市更新事業計畫」涉及原建築容積之認定
一案所提意見，請查照。

說明：依市府工務局105年2月26日新北工建字第1050279239號函
辦理(隨文檢附)。

正本：新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會(代表人:張理事長淑俐君)
副本：客觀創新服務股份有限公司、新北市政府都市更新處更新事業科

處長 王 玉 芬

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

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：范立廷
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5826
傳真：(02)29678534
電子信箱：aj8869@ntpc.gov.tw

22001
新北市板橋區漢生東路266號2樓

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國105年2月26日
發文字號：新北工建字第1050279239號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明六

主旨：有關貴處受理「擬定新北市新店區安和段144、144-1地號等
2筆土地都市更新事業計畫」涉及原建築容積之認定一案，
詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴處105年2月17日新北更事字第1053411270號函辦理。
- 二、本案前經本局1051月6日新北工建字第1042497530號函回復
意見在案，合先敘明。
- 三、依建築法第34條及內政部營建署95年10月3日營署建管字第
0950051168號函規定，基於行政與技術分立原則，建管人員
就行政審查項目予以審查，其餘項目由建築師或技師及專
業工業技師依建築法規定簽證負責，另予敘明。
- 四、另依建造執照及雜項執照規定項目之審查，按內政部營建署
101年4月17日營署建管字第1010018351號函(略以)：「有
關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，
得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及
都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技
術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師
設計簽證負責。」併予敘明。
- 五、有關旨案既經貴處先行確認申請原建築容積之建築物位於都

第1頁 共2頁

線認收文 105/02/26
1053411681

新北市政府工務局
105.2.26

市更新範圍並函轉建築師依本局103年7月29日北工建字第1031414184號函內容檢附之文件，卷附本次申請原建築容積認定為79店使字第1337號使用執照建築物(79店建字第01261號)，本局係協助檢視「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」地上層原建築容積部分為3147.6平方公尺。惟該事項仍應由設計建築師簽證負責，以落實行政與技術分立原則。本案既經劉玉偉建築師簽證符合規定在案，本局原則同意；餘涉都市更新審查仍請 貴處依權責辦理。

六、隨文檢還申請資料1份。

正本：新北市政府都市更新處
副本：

局長朱惕之



本案依分層負責規定授權業務主管執行

4

原建築容積計算結果綜整表

原核准 使照號 碼	原核准使照號碼		依原核准圖說繪製 並重新計算之樓地 板面積	建築技術規則建築施工篇第 161 條第 2 項規定免計容積之項目				小計	原建築容積 (執照全部或位置詳附圖 P10- 17~P10-28)			
				一、檢討項目(停車空間)		二、檢討項目(陽台)						
				法令依據	免計(-)樓地板面積	法令依據	回計(+)樓地板面積					
79 使 字第 1337 號	地下室		0 m ²	建築技術 規則第 162 條	0 m ²	建築技術規 則第 162 條	0 m ²	7985.42 m ²				
	1 樓	後棟	874.73 m ²		124.38 m ²		6.75 m ²					
		前棟	479.16 m ²		128.13 m ²		0 m ²					
	1 樓夾層	後棟	269.39 m ²		0 m ²		0 m ²					
		前棟	142.48 m ²		0 m ²		0 m ²					
	2 樓	後棟	879.55 m ²		0 m ²		1.94 m ²					
		前棟	613.41 m ²		0 m ²		4.37 m ²					
	3 樓	後棟	879.55 m ²		0 m ²		1.94 m ²					
		前棟	613.41 m ²		0 m ²		4.37 m ²					
	4 樓	後棟	879.55 m ²		0 m ²		1.94 m ²					
		前棟	613.41 m ²		0 m ²		4.37 m ²					
	5 樓	後棟	879.55 m ²		0 m ²		1.94 m ²					
		前棟	613.41 m ²		0 m ²		4.37 m ²					
	5 樓閣樓	後棟	266.48 m ²		0 m ²		0 m ²					
		前棟	183.86 m ²		0 m ²		0 m ²					
	合計				地下層樓地板面積 0 m ²		地下層免計樓地板面積 0 m ²			地下層回計樓地板面積 0 m ²	0 m ²	地下層原建築容積 0 m ²
					地上層樓地板面積 8205.94 m ²		地上層免計樓地板面積 252.51 m ²			地上層回計樓地板面積 31.99 m ²	7985.42 m ²	地上層原建築容積 7985.42 m ²

新北市新店區安和段 144 地號等集合住宅

原建築容積簽證說明書

- 一、本所受新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新會（理事長：張淑俐）委託辦理「新北市新店區安和段 144、144-1 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」。本案原有建物（使用執照：79 使字第 1337 號）前棟（安民街 381-389 號單號及 379 巷 2-6 號雙號 1-5 樓）共 40 戶，業經 104.11.20 新北工建字第 1042188237 號函認定為高氣離子鋼筋混凝土建築物同意拆除重建在案。本案係透過都市更新程序申請高氣離子容積獎勵，特此辦理原建築容積認定事宜。
- 二、依建築技術規則第 161 條及其他相關法規檢討使用執照 79 使字第 1337 號之竣工圖面，詳細內容見「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」及依原核准圖說繪製之簽證圖說。
- 三、經本所核算結果，本次更新範圍建築物原建築容積樓地板面積為 3149.01m²。
- 四、以上內容由本事務所簽證負責，如有簽證不實或有侵害他人權益等事宜，願負一切法律責任。

設計單位：首席建築師事務所

建築師：劉玉偉

地址：台北市中山區松江路 305 號 2 樓

電話：02-25038896



劉玉偉

中華民國一〇五年一月二十六日

「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」

原核准使用執照號碼	原核准使用執照號碼	依原核准圖說繪製並重新計算之樓地板面積	建築技術規則建築施工篇第 161 條第 2 項規定免計算容積之項目		小計
			一、檢討項目(停車空間)	二、檢討項目(陽台)	
79 使字第 1337 號	地下室	0 m ²	法令依據	免計(-)樓地板面積	原建築容積 (按照全部範圍計算附圖)
	1 樓前棟	497.16 m ²	建築技術規則第 162 條	0 m ²	
	1 樓前棟夾層	142.48 m ²	建築技術規則第 162 條	-128.13 m ²	
	2 樓前棟	613.41 m ²	建築技術規則第 162 條	0 m ²	
	3 樓前棟	613.41 m ²	建築技術規則第 162 條	0 m ²	
	4 樓前棟	613.41 m ²	建築技術規則第 162 條	0 m ²	
	5 樓前棟	613.41 m ²	建築技術規則第 162 條	0 m ²	
5 樓前棟	183.86 m ²	建築技術規則第 162 條	0 m ²	0 m ²	
合計		地下層樓地板面積 0 m ² 地上層樓地板面積 3277.14m ²	地下層免計樓地板面積 0 m ² 地上層免計樓地板面積 -128.13 m ²	地下層回計樓地板面積 0 m ² 地上層回計樓地板面積 0 m ²	0 m ² 3149.01m ²
					地下層原建築容積 0 m ² 地上層原建築容積 3149.01m ²

※注意事項

- 一、依原核准圖說繪製並重新計算之各層樓地板面積不得大於原核准容積(取小值)之樓地板面積。
- 二、樓地板面積如屬現行法令規定免計算容積部分應予以扣除。
- 三、地下、地上之原建築容積分別計算填寫。
- 四、如非以單一建築執照全部檢討時，請另附建築物配置圖並說明本所認定之建築物上色。
- 五、本表所填寫之內容係根據建築師確認圖說無誤後彙整。
- 六、本表所填寫之內容係根據建築師確認圖說無誤後彙整。
- 七、日後如查建築師所附資料涉虛假不實或有侵害他人權益等情事，依建築法、建築師法等相關規定辦理或移送懲戒。

簽證建築師

簽章

劉玉偉



請執本照影本及電話配管圖叁份送請北區電信管理局審核

臺北縣政府工務局使用執照存根				2363			
順福建設股份有限公司				79 使字第 1337 號			
起造人姓名	代表人：程海濱			住址	三重市三和路4段163巷12號		
建造類別	新 建			構造種類	RC 造		
使用分區	住宅 區			層棟戶數	地上5層 2座 95戶 地下1層		
建築地號	地址	本縣	新店市	地號	安坑 殿石頭厝小段33地號		
基地面積	碧安街	391至399	單號及	279巷2至28	雙號以上各		
	騎樓	168.01	其他	2449-83	5.64 10 地面積		
建 築 物 概 要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度
	地下室	m ²	m		第五層	453.25	2.6 m
	騎樓	142.77	6.0 m		第七層	m ²	m
	第一層	1372.55	5.8	店舖	第八層	m ²	m
	第二層	1505.8	2.9	集合住宅	第九層	m ²	m
	第三層	1505.8	2.9	集合住宅	第十層	m ²	m
	第四層	1505.8	2.9	集合住宅	第十一層	m ²	m
	第五層	1505.8	2.9	集合住宅	第十二層	m ²	m
	防空	地上	m ²		室內	m ²	屋頂
	避難	地下	672.9 m ²	停車場	室外	m ²	
層高	A27-A37: 17.88 A38-A45: 20.05		建築高度	A27-A37: 17.88 A38-A45: 20.05			
設計人姓名	蘇仲良			事務所名稱	蘇仲良建築事務所		
監造人姓名	謝兩家			營造廠名稱	幸聯營造工程股份有限公司		
工程造價	25,412,100.00 元			竣工日期	78年6月20日		
發照日期	79年11月1日			開工日期	76年7月23日		
建造執照字號	柒玖店 建 壹貳陸壹 號						

著 抄 本 月 份 在 內

(Seal/Stamp)

校對打字
複校
蘇仲良
蘇仲良


屬合法四層樓以上之建築物 (144 地號使照)

附錄七、劃定更新地區公告

權 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國105年12月27日
發文字號：新北府城更字第10534224181號
附件：劃定都市更新地區說明書



主旨：公告「劃定新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新地區」自106年1月1日起發布實施。

依據：都市更新條例第8條及同法施行細則第2條。

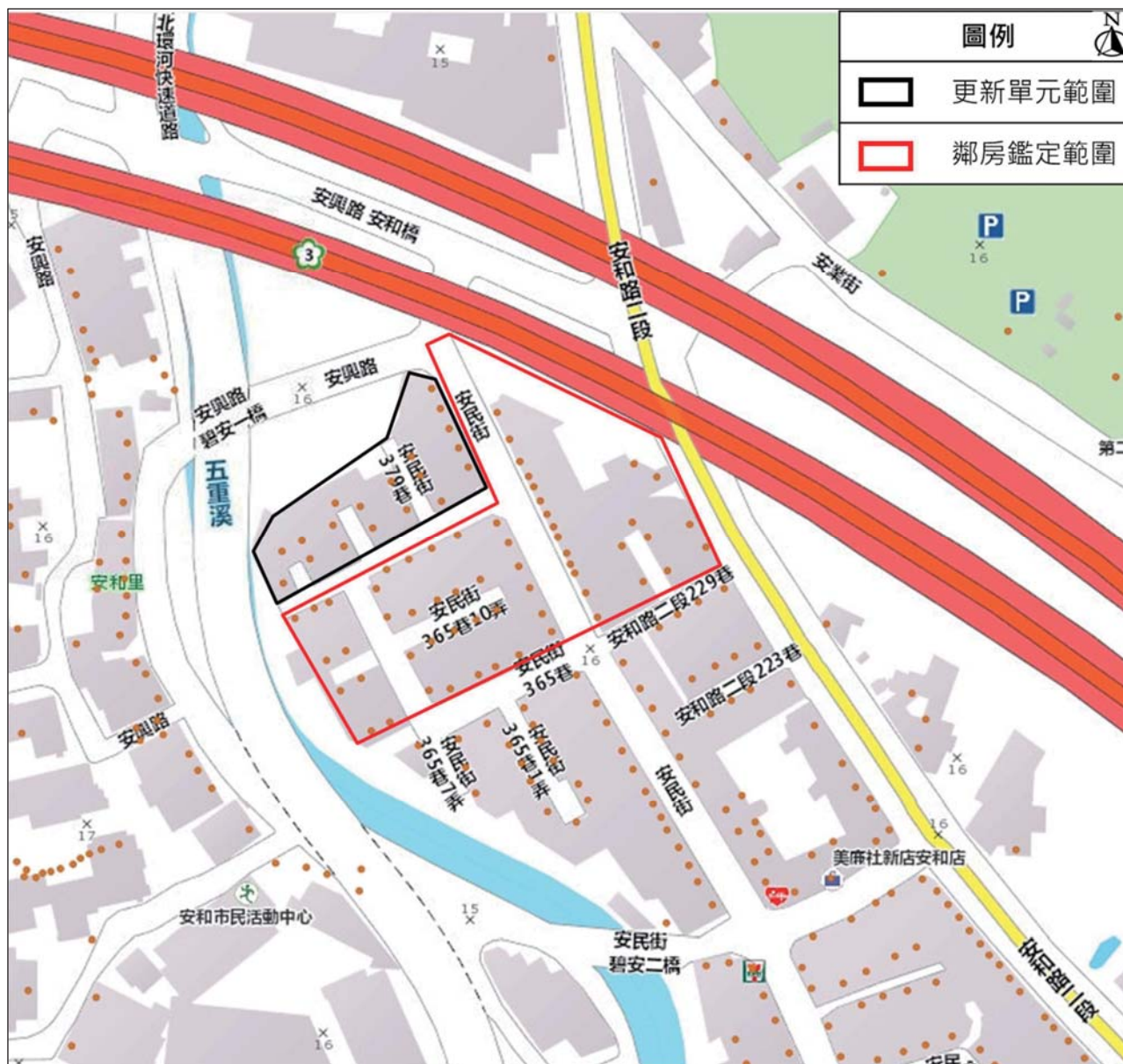
公告事項：

- 一、劃定都市更新地區：詳劃定都市更新地區說明書。
- 二、公告期間：自106年1月1日起30日。
- 三、公告地點：本府及新北市新店區公所都市計畫公告欄、都市更新處公告欄。

市長 朱立倫

第1頁 共1頁

附錄八、鄰房鑑定戶數統計



編號	鄰房鑑定門牌
1	安和路二段229巷2號
2	安和路二段229巷2號二樓
3	安和路二段229巷2號三樓
4	安和路二段229巷2號四樓
5	安和路二段229巷2號五樓
6	安和路二段229巷4號
7	安和路二段229巷4號二樓
8	安和路二段229巷4號三樓
9	安和路二段229巷4號四樓
10	安和路二段229巷4號五樓
11	安和路二段229巷6號
12	安和路二段229巷6號二樓
13	安和路二段229巷6號三樓
14	安和路二段229巷6號四樓
15	安和路二段229巷6號五樓
16	安和路二段229巷8號
17	安和路二段229巷8號二樓
18	安和路二段229巷8號三樓
19	安和路二段229巷8號四樓
20	安和路二段229巷8號五樓
21	安和路二段229巷10號
22	安和路二段229巷10號二樓
23	安和路二段229巷10號三樓
24	安和路二段229巷10號四樓

編號	鄰房鑑定門牌
25	安和路二段229巷10號五樓
26	安和路二段231號
27	安和路二段231號二樓
28	安和路二段231號三樓
29	安和路二段231號四樓
30	安和路二段231號五樓
31	安和路二段233號
32	安和路二段233號二樓
33	安和路二段233號三樓
34	安和路二段233號四樓
35	安和路二段233號五樓
36	安和路二段235號
37	安和路二段235號二樓
38	安和路二段235號三樓
39	安和路二段235號四樓
40	安和路二段235號五樓
41	安和路二段235號六樓
42	安和路二段235號七樓
43	安和路二段235號八樓
44	安和路二段235號九樓
45	安和路二段235號十樓
46	安和路二段235號十一樓
47	安和路二段235號十二樓
48	安和路二段237號
49	安和路二段237號二樓之一
50	安和路二段237號二樓
51	安和路二段237號三樓之一
52	安和路二段237號三樓
53	安和路二段237號四樓
54	安和路二段237號四樓之一
55	安和路二段237號五樓之一
56	安和路二段237號五樓
57	安和路二段237號六樓
58	安和路二段237號六樓之一

編號	鄰房鑑定門牌
59	安和路二段237號七樓之一
60	安和路二段237號七樓
61	安和路二段237號八樓之一
62	安和路二段237號八樓
63	安和路二段237號九樓之一
64	安和路二段237號九樓
65	安和路二段237號十樓之一
66	安和路二段237號十樓
67	安和路二段237號十一樓之一
68	安和路二段237號十一樓
69	安和路二段237號十二樓
70	安和路二段237號十二樓之一
71	安民街356號
72	安民街356號二樓
73	安民街356號三樓
74	安民街356號四樓
75	安民街356號五樓
76	安民街358號
77	安民街358號二樓
78	安民街358號三樓
79	安民街358號四樓
80	安民街358號五樓
81	安民街360號
82	安民街362號
83	安民街362號二樓
84	安民街362號三樓
85	安民街362號四樓
86	安民街362號五樓
87	安民街362號六樓
88	安民街362號七樓
89	安民街362號八樓
90	安民街362號九樓
91	安民街362號十樓
92	安民街362號十一樓
93	安民街362號十二樓

編號	鄰房鑑定門牌
94	安民街364號
95	安民街364號二樓
96	安民街364號三樓
97	安民街364號四樓
98	安民街364號五樓
99	安民街364號六樓
100	安民街364號七樓
101	安民街364號八樓
102	安民街364號九樓
103	安民街364號十樓
104	安民街364號十一樓
105	安民街364號十二樓
106	安民街366號
107	安民街368號
108	安民街370號
109	安民街370號二樓
110	安民街370號三樓
111	安民街370號四樓
112	安民街370號五樓
113	安民街370號六樓
114	安民街370號七樓
115	安民街370號八樓
116	安民街370號九樓
117	安民街370號十樓
118	安民街370號十一樓
119	安民街370號十二樓
120	安民街370號十三樓
121	安民街372號
122	安民街372號二樓
123	安民街372號三樓
124	安民街372號四樓
125	安民街372號五樓
126	安民街372號六樓
127	安民街372號七樓
128	安民街372號八樓
129	安民街372號九樓
130	安民街372號十樓
131	安民街372號十一樓
132	安民街372號十二樓
133	安民街372號十三樓

編號	鄰房鑑定門牌
134	安民街374號
135	安民街376號
136	安民街378號
137	安民街378號二樓
138	安民街378號二樓之一
139	安民街378號三樓之一
140	安民街378號三樓
141	安民街378號四樓之一
142	安民街378號四樓
143	安民街378號五樓
144	安民街378號五樓之一
145	安民街378號六樓之一
146	安民街378號六樓
147	安民街378號七樓之一
148	安民街378號七樓
149	安民街378號八樓之一
150	安民街378號八樓
151	安民街378號九樓
152	安民街378號九樓之一
153	安民街378號十樓
154	安民街378號十樓之一
155	安民街378號十一樓之一
156	安民街378號十一樓
157	安民街378號十二樓
158	安民街378號十二樓之一
159	安民街378號十三樓之一
160	安民街378號十三樓
161	安民街380號
162	安民街380號二樓之一
163	安民街380號二樓
164	安民街380號三樓
165	安民街380號三樓之一
166	安民街380號四樓
167	安民街380號四樓之一
168	安民街380號五樓
169	安民街380號五樓之一
170	安民街380號六樓之一
171	安民街380號六樓
172	安民街380號七樓
173	安民街380號七樓之一

編號	鄰房鑑定門牌
174	安民街380號八樓
175	安民街380號八樓之一
176	安民街380號九樓
177	安民街380號九樓之一
178	安民街380號十樓
179	安民街380號十樓之一
180	安民街380號十一樓
181	安民街380號十一樓之一
182	安民街380號十二樓之一
183	安民街380號十二樓
184	安民街382號
185	安民街382號二樓
186	安民街382號三樓
187	安民街382號四樓
188	安民街382號五樓
189	安民街382號六樓
190	安民街382號七樓
191	安民街382號八樓
192	安民街382號九樓
193	安民街382號十樓
194	安民街382號十一樓
195	安民街382號十二樓
196	安民街365巷2號
197	安民街365巷2號二樓
198	安民街365巷2號三樓
199	安民街365巷2號四樓
200	安民街365巷2號五樓
201	安民街365巷4號
202	安民街365巷4號二樓
203	安民街365巷4號三樓
204	安民街365巷4號四樓
205	安民街365巷4號五樓
206	安民街365巷6號
207	安民街365巷6號二樓
208	安民街365巷6號三樓
209	安民街365巷6號四樓
210	安民街365巷6號五樓
211	安民街365巷8號
212	安民街365巷8號二樓
213	安民街365巷8號三樓

編號	鄰房鑑定門牌
214	安民街 365 巷 8 號四樓
215	安民街 365 巷 8 號五樓
216	安民街 365 巷 10 弄 2 號
217	安民街 365 巷 10 弄 2 號二樓
218	安民街 365 巷 10 弄 2 號三樓
219	安民街 365 巷 10 弄 2 號四樓
220	安民街 365 巷 10 弄 2 號五樓
221	安民街 365 巷 10 弄 4 號
222	安民街 365 巷 10 弄 4 號二樓
223	安民街 365 巷 10 弄 4 號三樓
224	安民街 365 巷 10 弄 4 號四樓
225	安民街 365 巷 10 弄 4 號五樓
226	安民街 365 巷 10 弄 6 號
227	安民街 365 巷 10 弄 6 號二樓
228	安民街 365 巷 10 弄 6 號三樓
229	安民街 365 巷 10 弄 6 號四樓
230	安民街 365 巷 10 弄 6 號五樓
231	安民街 365 巷 10 弄 8 號
232	安民街 365 巷 10 弄 8 號二樓
233	安民街 365 巷 10 弄 8 號三樓
234	安民街 365 巷 10 弄 8 號四樓
235	安民街 365 巷 10 弄 8 號五樓
236	安民街 365 巷 10 弄 10 號
237	安民街 365 巷 10 弄 10 號二樓
238	安民街 365 巷 10 弄 10 號三樓

編號	鄰房鑑定門牌
239	安民街 365 巷 10 弄 10 號四樓
240	安民街 365 巷 10 弄 10 號五樓
241	安民街 365 巷 10 弄 12 號
242	安民街 365 巷 10 弄 12 號二樓
243	安民街 365 巷 10 弄 12 號三樓
244	安民街 365 巷 10 弄 12 號四樓
245	安民街 365 巷 10 弄 12 號五樓
246	安民街 365 巷 10 弄 14 號
247	安民街 365 巷 10 弄 14 號二樓
248	安民街 365 巷 10 弄 14 號三樓
249	安民街 365 巷 10 弄 14 號四樓
250	安民街 365 巷 10 弄 14 號五樓
251	安民街 365 巷 10 弄 16 號
252	安民街 365 巷 10 弄 16 號二樓
253	安民街 365 巷 10 弄 16 號三樓
254	安民街 365 巷 10 弄 16 號四樓
255	安民街 365 巷 10 弄 16 號五樓
256	安民街 365 巷 10 弄 18 號
257	安民街 365 巷 10 弄 18 號二樓
258	安民街 365 巷 10 弄 18 號三樓
259	安民街 365 巷 10 弄 18 號四樓
260	安民街 365 巷 10 弄 18 號五樓
261	安民街 365 巷 10 弄 20 號
262	安民街 365 巷 10 弄 20 號二樓

編號	鄰房鑑定門牌
263	安民街 365 巷 10 弄 20 號三樓
264	安民街 365 巷 10 弄 20 號四樓
265	安民街 365 巷 10 弄 20 號五樓
266	安民街 365 巷 10 弄 22 號
267	安民街 365 巷 10 弄 22 號二樓
268	安民街 365 巷 10 弄 22 號三樓
269	安民街 365 巷 10 弄 22 號四樓
270	安民街 365 巷 10 弄 22 號五樓
271	安民街 365 巷 10 弄 24 號
272	安民街 365 巷 10 弄 24 號二樓
273	安民街 365 巷 10 弄 24 號三樓
274	安民街 365 巷 10 弄 24 號四樓
275	安民街 365 巷 10 弄 24 號五樓
276	安民街 365 巷 12 號
277	安民街 365 巷 12 號二樓
278	安民街 365 巷 12 號三樓
279	安民街 365 巷 12 號四樓
280	安民街 365 巷 12 號五樓
281	安民街 365 巷 14 號
282	安民街 365 巷 14 號二樓
283	安民街 365 巷 14 號三樓
284	安民街 365 巷 14 號四樓
285	安民街 365 巷 14 號五樓
286	安民街 365 巷 10 弄 1 號
287	安民街 365 巷 10 弄 1 號二樓
288	安民街 365 巷 10 弄 1 號三樓
289	安民街 365 巷 10 弄 1 號四樓

編號	鄰房鑑定門牌
290	安民街 365 巷 10 弄 1 號五樓
291	安民街 365 巷 10 弄 3 號
292	安民街 365 巷 10 弄 3 號二樓
293	安民街 365 巷 10 弄 3 號三樓
294	安民街 365 巷 10 弄 3 號四樓
295	安民街 365 巷 10 弄 3 號五樓
296	安民街 365 巷 10 弄 5 號
297	安民街 365 巷 10 弄 5 號二樓
298	安民街 365 巷 10 弄 5 號三樓
299	安民街 365 巷 10 弄 5 號四樓
300	安民街 365 巷 10 弄 5 號五樓
301	安民街 365 巷 10 弄 7 號
302	安民街 365 巷 10 弄 7 號二樓
303	安民街 365 巷 10 弄 7 號三樓
304	安民街 365 巷 10 弄 7 號四樓
305	安民街 365 巷 10 弄 7 號五樓
306	安民街 367 號
307	安民街 367 號二樓
308	安民街 367 號三樓
309	安民街 367 號四樓
310	安民街 367 號五樓
311	安民街 369 號
312	安民街 369 號二樓
313	安民街 369 號三樓
314	安民街 369 號四樓
315	安民街 369 號五樓
316	安民街 371 號
317	安民街 371 號二樓
318	安民街 371 號三樓

編號	鄰房鑑定門牌
319	安民街 371 號四樓
320	安民街 371 號五樓
321	安民街 373 號
322	安民街 373 號二樓
323	安民街 373 號三樓
324	安民街 373 號四樓
325	安民街 373 號五樓
326	安民街 375 號
327	安民街 375 號二樓
328	安民街 375 號三樓
329	安民街 375 號四樓
330	安民街 375 號五樓
331	安民街 377 號
332	安民街 377 號二樓
333	安民街 377 號三樓
334	安民街 377 號四樓
335	安民街 377 號五樓
336	安民街 379 巷 1 號
337	安民街 379 巷 1 號二樓
338	安民街 379 巷 1 號三樓
339	安民街 379 巷 1 號四樓
340	安民街 379 巷 1 號五樓
341	安民街 379 巷 3 號
342	安民街 379 巷 3 號二樓
343	安民街 379 巷 3 號三樓
344	安民街 379 巷 3 號四樓
345	安民街 379 巷 3 號五樓
346	安民街 379 巷 5 號
347	安民街 379 巷 5 號二樓
348	安民街 379 巷 5 號三樓
349	安民街 379 巷 5 號四樓
350	安民街 379 巷 5 號五樓
351	安民街 379 巷 7 號
352	安民街 379 巷 7 號二樓
353	安民街 379 巷 7 號三樓
354	安民街 379 巷 7 號四樓
355	安民街 379 巷 7 號五樓
356	安民街 379 巷 9 號
357	安民街 379 巷 9 號二樓
358	安民街 379 巷 9 號三樓

編號	鄰房鑑定門牌
359	安民街 379 巷 9 號四樓
360	安民街 379 巷 9 號五樓
361	安民街 379 巷 11 號
362	安民街 379 巷 11 號二樓
363	安民街 379 巷 11 號三樓
364	安民街 379 巷 11 號四樓
365	安民街 379 巷 11 號五樓
366	安民街 379 巷 13 號
367	安民街 379 巷 13 號二樓
368	安民街 379 巷 13 號三樓
369	安民街 379 巷 13 號四樓
370	安民街 379 巷 13 號五樓

附錄九、佳興測量報價單

估價單

客觀創新服務股份有限公司 台照

E-mail:shicw@wsos.com.tw TEL:0939-116-401

TO:張小姐

工程名稱:新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新案測量工程

項 目	單位	數 量	單 價	金 額	備 考
導線控制點測量	式	1.00	6,000.00	6,000.00	新設或檢測
現況地形圖測量(含高程)	式	1.00	20,000.00	20,000.00	增測、檢測
內業整理及電腦圖繪製	式	1.00	5,476.00	5,476.00	
建物平面測量(含違章增建)	式	1.00	90,000.00	90,000.00	
建物平面圖整合繪製	式	1.00	9,000.00	9,000.00	
測量技師簽證費	式	1.00	10,000.00	10,000.00	
都更審查成果簿製作	式	1.00	10,000.00	10,000.00	
營業稅	式	1.00	5%	7,524.00	
合計				158,000.00	

總計新台幣:壹拾伍萬捌仟元整

說明:1.本估價單如蒙 貴公司同意,於簽訂合約完成後,即日安排測量事宜。

2.本工程於都市更新規劃範圍內建物測量完成並製作都更審查成果簿一份交予貴公司後,請領工程款50%;經認可後再製作都更審查成果簿四份(含測量技師簽證)及資料光碟一份交予 貴公司,同時開立發票請領全部工程餘款。

佳興測量工程有限公司

連絡處:新北市板橋區漢生東路299巷23號1樓

TEL:(02)8951-9138 FAX:(02)8951-9127

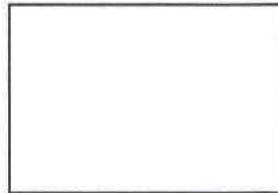
負責人: 李宗達

TEL:0935-192-189

E-mail:da921001@gmail.com



簽章:



中 華 民 國 一〇七 年 二 月 二 十 六 日 C:\TEXT\1070226w.XLS