

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

【公開展覽版】



實施者：新北市新店區安和段144地號等2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：首席建築師事務所

中 華 民 國 1 0 5 年 3 月

總目錄

相關證明書件目錄

都市更新事業計畫申請書.....	I
切 結 書.....	II
委 託 書 (一).....	III
委 託 書 (二).....	IV
新北市都市更新審議資料表.....	V
都市更新處意見回應綜理表.....	VI
工務局意見回應綜理表.....	IX
公聽會紀錄回應綜理表.....	X

計畫書內文目錄

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、計畫地區範圍.....	2-1
一、基地位置.....	2-1
二、更新單元範圍.....	2-1
參、實施者.....	3-1
肆、計畫目標.....	4-1
伍、現況分析.....	5-1
一、土地及合法建築物權屬.....	5-1
二、基地土地使用及建築物現況.....	5-23
三、附近地區土地使用現況.....	5-23
四、公共設施現況.....	5-27
五、附近地區交通現況.....	5-28
六、房地產市場調查.....	5-29

陸、細部計畫及其圖說	6-1	拾貳、都市設計及景觀計畫	12-1
一、相關都市計畫	6-1	一、設計目標及構想	12-1
二、土地使用說明	6-1	二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和	12-3
柒、處理方式及其區段劃分	7-1	三、人車動線設計原則	12-7
一、處理方式	7-1	四、無障礙空間說明	12-8
二、區段劃分	7-1	五、景觀植栽設計構想	12-9
捌、公共設施興修或改善計畫	8-1	六、綠建築檢討說明	12-15
玖、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備計畫	8-1	拾參、實施方式及有關費用分擔	13-1
拾、申請容積獎勵項目及額度	10-1	一、實施方式	13-1
一、都市更新申請容積獎勵項目及額度	10-2	二、有關費用分擔	13-1
二、其他獎勵：高氣離子鋼筋混凝土建築物容積獎勵	10-16	拾肆、拆遷安置計畫	14-1
拾壹、重建區段之土地使用計畫	11-1	一、地上物拆除計畫	14-1
一、現有巷道廢止或改道構想	11-1	二、合法建物之補償與安置	14-1
二、都市計畫土地使用強度	11-1	三、房屋分配方式及原則	14-6
三、申請容積獎勵後土地使用強度	11-1	拾伍、財務計畫	15-1
四、建築興建計畫	11-1	一、成本說明	15-1
五、防災與逃生避難計畫	11-32	二、收入分析	15-7

三、成本收益說明.....	15-8	附錄六：申請原容積查告.....	附錄-14
拾陸、管理維護計畫	16-1		
一、管理委員會.....	16-1		
二、住戶費用負擔及收支基準.....	16-1		
三、管理事項.....	16-2		
四、特別約定.....	16-3		
五、其他.....	16-3		
拾柒、效益評估.....	17-1		
一、更新前後效益評估比較.....	17-1		
二、實施後實質效益評估.....	17-1		
拾捌、實施進度.....	18-1		
拾玖、相關單位配合辦理事項	19-1		
附錄一、實施者證明文件	附錄-1		
附錄二、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表..	附錄-2		
附錄三、住戶管理規約草案	附錄-3		
附錄四：事業計畫圖	附錄-10		
附錄五：高氣離子檢測結果	附錄-11		

表目錄

表 5-1：更新單元土地權屬清冊.....	5-1	表 15-6：空氣汙染防制費估算表.....	15-4
表 5-2：更新單元合法建築物權屬清冊.....	5-15	表 15-7：公寓大廈之公共基金費明細表.....	15-4
表 5-3：同意參與更新事業計畫統計表.....	5-23	表 15-8：都市更新規劃費計算表.....	15-5
表 5-4：更新單元合法建築物現況表.....	5-23	表 15-9：整體更新事業開發收入表.....	15-7
表 5-5：更新單元鄰近地區公車路線表.....	5-29	表 15-10：現金流量表.....	15-9
表 5-6：收費停車場供給表.....	5-29	表 17-1：計畫效益評估說明表.....	17-1
表 5-7：更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....	5-29	表 18-1：都市更新事業實施進度表.....	18-1
表 6-1：相關計畫修訂名稱及日期一覽表.....	6-1		
表 6-2：土地使用分區面積表.....	6-1		
表 10-1 容積獎勵試算表.....	10-1		
表 11-1 土地使用分區面積表.....	11-1		
表 14-1：合法建築物拆遷補償費用明細表.....	14-2		
表 14-2：合法建築物拆遷安置費用明細表.....	14-4		
表 15-1：都市更新事業實施總經費成本明細表.....	15-1		
表 15-2：建築規劃設計費估算表.....	15-3		
表 15-3：建築物工程造價標準單價表.....	15-3		
表 15-4：營建工程造價修正表.....	15-3		
表 15-5：營造工程費用估算表.....	15-4		

圖目錄

圖 2-1：更新單元地籍套繪圖	2-2	圖 10-9 建築中心優良工法・產品評鑑證明書	10-8
圖 2-2：更新單元位置示意圖	2-2	圖 10-10 中華民國專利證書	10-8
圖 5-1：合法建築物門牌座落位置示意圖	5-24	圖 10-11 建築面積說明圖.....	10-9
圖 5-2：更新單元土地使用現況位置示意圖(外向內拍)	5-25	圖 10-12 綠覆空間檢討	10-10
圖 5-3：更新單元土地使用現況位置示意圖(內向外拍)	5-26	圖 10-13 不可綠化空間面積計算	10-11
圖 5-4：更新單元公共設施分布示意圖	5-27	圖 10-14 綠化空間面積計算	10-12
圖 5-5：更新單元周邊交通系統示意圖	5-28	圖 10-15 開挖面積計算	10-13
圖 5-6：更新單元周邊房地產案例分布圖	5-29	圖 10-16 開放空間檢討	10-14
圖 6-1 土地使用分區圖(1/500)	6-1	圖 10-17 人行道面積計算.....	10-15
圖 7-1：更新單元區段劃分圖	7-1	圖 11-1 各樓層使用功能圖	11-4
圖 10-1 耐震工法的分類及耐震原理.....	10-4	圖 11-2 前院及退縮檢討圖	11-5
圖 10-2 耐震機制	10-4	圖 11-3 日照陰影檢討圖	11-6
圖 10-3 卸震鋼甲施作示意圖.....	10-5	圖 11-4 高層建築檢討圖	11-7
圖 10-4 卸震鋼甲國家地震工程研究中心試驗說明圖	10-5	圖 11-5 一樓平面圖.....	11-8
圖 10-5 卸震鋼甲國家地震工程研究中心試驗過程照片	10-5	圖 11-6 一樓平面計算及法規檢討.....	11-9
圖 10-6 卸震鋼甲國家地震工程研究中心試驗結果照片	10-6	圖 11-7 二樓平面圖.....	11-10
圖 10-7 卸震鋼甲國家地震工程研究中心試驗結果	10-6	圖 11-8 二樓平面計算及法規檢討.....	11-11
圖 10-8 卸震鋼甲國家地震工程研究中心試驗結果	10-6	圖 11-9 三~二十四樓平面圖.....	11-12
		圖 11-10 三~二十四樓平面計算及法規檢討.....	11-13
		圖 11-11 二十五樓平面圖.....	11-14

圖 11-12 二十五樓平面計算及法規檢討.....	11-15	圖 12-2 建築物外觀透視模擬.....	12-3
圖 11-13 二十六樓平面圖.....	11-16	圖 12-3 南向立面材質說明示意圖.....	12-4
圖 11-14 二十六樓平面計算及法規檢討.....	11-17	圖 12-4 東向、西向立面材質說明示意圖.....	12-5
圖 11-15 屋頂層平面圖.....	11-18	圖 12-5 照明計畫設計示意圖.....	12-6
圖 11-16 屋頂層平面計算及法規檢討.....	11-19	圖 12-6 人車動線說明示意圖.....	12-7
圖 11-17 地下一樓平面圖.....	11-20	圖 12-7 無障礙空間說明.....	12-9
圖 11-18 地下一樓平面計算及法規檢討.....	11-21	圖 12-8 一樓景觀配置圖.....	12-10
圖 11-19 地下二~五樓平面圖.....	11-22	圖 12-9 屋頂層景觀配置圖.....	12-11
圖 11-20 地下二~五平面計算及法規檢討.....	11-23	圖 12-10 景觀細部設計圖.....	12-12
圖 11-21 地下六樓平面圖.....	11-24	圖 12-11 景觀鋪面材質設計圖.....	12-13
圖 11-22 地下六樓平面計算及法規檢討.....	11-25	圖 12-12 基地排水計畫設計圖.....	12-14
圖 11-23 南向立面圖.....	11-26	圖 12-13 綠建築標章.....	12-15
圖 11-24 東向立面圖.....	11-27	圖 12-14 透水鋪面剖面示意圖.....	12-17
圖 11-25 北向立面圖.....	11-28	圖 12-15 省水標章設備.....	12-22
圖 11-26 西向立面圖.....	11-29	圖 12-16 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設備.....	12-23
圖 11-27 長向剖面圖.....	11-30	圖 12-17 垃圾壓縮設施.....	12-23
圖 11-28 短向剖面圖.....	11-31		
圖 11-29 逃生動線示意圖.....	11-33		
圖 11-30 雲梯消防車救災示意圖.....	11-33		
圖 12-1 開放空間配置圖.....	12-2		

都市更新事業計畫申請書

■案名：

「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」

■申請更新單元範圍面積：

本更新單元範圍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南側部分。土地座落：新北市新店區安和段 144、144-1 地號等 2 筆土地，面積共計 2,617.12 m²。地上合法建築物：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 10,452.86 m²。

■使用分區：

第三種住宅區及道路用地。

■申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第 19 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。

實施者：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：張淑俐

聯絡地址：新北市新店區北新路一段 89 號 2 樓

聯絡電話：02-2915-5206



中 華 民 國 105 年 3 月 8 日

切 結 書

- 一、立切結書人 新北市新店區安和段 144 地號等 2 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 2 筆土地都市更新事業計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 新北市新店區安和段 144 地號等 2 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 2 筆土地都市更新會
代表人：張淑俐
聯絡地址：新北市新店區北新路一段 89 號 2 樓
聯絡電話：02-2915-5206



中 華 民 國 105 年 3 月 8 日

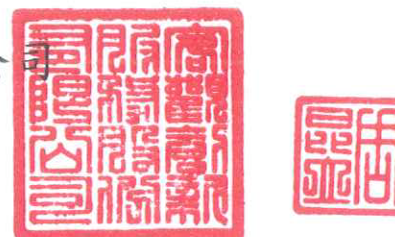
委 託 書(一)

茲委託 客觀創新服務股份有限公司 全權代表本人辦理「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」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委託人：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：張淑俐
聯絡地址：新北市新店區北新路一段 89 號 2 樓
聯絡電話：02-2915-5206



受託單位：客觀創新服務股份有限公司
統一編號：24732808
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



中 華 民 國 105 年 3 月 8 日

委 託 書(二)

茲委託 首席建築師事務所 全權代表本人辦理「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」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委託人：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：張淑俐

聯絡地址：新北市新店區北新路一段 89 號一樓

聯絡電話：02-2915-5206



受託單位：首席建築師事務所

統一編號：31975694

代表人：劉玉偉

聯絡地址：台北市中山區松江路 305 號 2 樓

聯絡電話：02-2503-8896



中 華 民 國 105 年 3 月 8 日

新北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)				請勾選送審類別 <input checked="" type="checkbox"/> A:公開展覽 <input type="checkbox"/> B:幹事會審 <input type="checkbox"/> C:委員會審 <input type="checkbox"/> D:核定 <input type="checkbox"/> E:變更設計				
案名	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				基地地號	新北市新店區安和段144、144-1地號等2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	177輛	更新前後戶數	更新前95戶/更新後197戶	
	基地面積	2,617.12m ²	實設建蔽率	29.91%	實設汽車停車位	185輛	安置戶數	95戶	
	總樓地板面積	26,132.00m ²	法定容積率	280%	法定機車停車位	197輛	提供公益設施種類、樓層	-	
	工業使用容積	0.00m ²	實設容積率	509.93%	實設機車停車位	201輛	面積	-m ²	
	住宅使用容積	12,986.71m ²	住戶數	190戶	法定裝卸停車位	-輛	開闢計畫道路情形	-	
	商業使用容積	344.79m ²	商業單元	7單元	實設裝卸停車位	-輛	面積	-m ²	
	其他使用容積	--	-m ²	其他單元	-單元	地下層樓板面積	9,405.84m ²	留設人行步道情形	安民街6M 安民街379巷留設4M
	各樓層 使用概況	地下層	防空避難室、停車空間、機電空間			地下開挖規模	59.96%	面積	1,567.64m ²
		地面層與低層部	店鋪、門廳、集合住宅			最大樓層數	26層	其他	--
		標準層	集合住宅			建築物高度	87.7m	--	--
頂層部		梯廳、樓梯間、水箱			屋頂突出物高度	8.7m	--	--	
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	設計建蔽率	512.42m ²	容積獎勵合計 3,660.15 m ²	適用獎勵類型及 獎勵面積額度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	-m ²	
		留設開放空間	841.88m ²			獎勵樓地板面積	-m ²		
		綠建築銀級	439.22m ²			增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量	-m ²	
		創意建築	732.03m ²			其他獎勵 高氣離子鋼筋混 凝土建築物	獎勵樓地板面積	-m ²	
		合法四層建物	732.03m ²				原樓地板面積	7,985.42m ²	
		開挖率	439.22m ²				獎勵樓地板面積	2,395.63m ²	
		-	-				--	--	
		申請資料	實施者			新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會			電話
	地址	新北市新店區北新路一段89號			傳真				
	建築設計	首席建築師事務所			電話	02-2503-8896			
	地址	台北市中山區松江路305號2樓			傳真	02-2501-8773			
辦理 過 程	過程	日期	發文文號	備註	過程	日期	發文文號	備註	
	1. 自辦事業計畫公聽會	104年6月6日	104年5月22日新安都更公安字第1040522001號		4. 第二次補正版報核	105年3月9日	105年3月9日新安都更公安字第1050309001號		
	2. 申請事業計畫報核	104年6月15日	104年6月15日新安都更公安字第1040615001號						
	3. 第一次補正版報核	104年10月8日	104年10月8日新安都更公安字第1041008001號						

填表人(申請單位) 新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會 蓋章處:  填表日期: 105年3月8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」

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。有關高氣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請轉發在案，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
(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。		

	<p>(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。</p>	遵照辦理。	
新北市都更處	<p>(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。</p>	遵照辦理。	
	<p>(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。</p>	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)。

發表人	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，要先有遞件的動作，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狠狠的只剩下 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>敬悉。</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>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 日之前還是按照計劃書先送件，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會設定減選比例，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。接下一定在要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>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</p>	敬悉。	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>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，我也預祝大家更順利，中間任何的程序，所有的民意代表，都會盡力協助，祝大家健康快樂，謝謝。</p>		
<p>廖議員筱清代表 陳助理</p>	<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>	<p>敬悉。</p>	
<p>都市更新處代表 都市更新學會 王朝志先生</p>	<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，例如三面臨計畫道路等等，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</p>	<p>敬悉。</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>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。就是一定要先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 倪萬鑾</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氯離子的現象，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>剛剛看了財務計畫總銷的狀況，就估價而言，更新後財務規劃的價格其實還不錯，單價、店鋪鋪位的價格、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</p>	<p>敬悉。</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>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，如果能將鄰地納入一起都更，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。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。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>	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
張女士 (379 巷 12 號所有權人)	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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？ 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？ 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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，有關價值的部份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。 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 	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		簽約後就依約行事，該有的利潤與風險他們自己會評估。	
(379 巷 28 號 所有權人代表)	<ol style="list-style-type: none"> 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？ 2. 我現在住一樓，都更之後我的房子是在一樓還是不一定？ 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？ 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？ 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 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%。 2. 更新後自由選配，不一定還是在一樓。 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。 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。 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。 	

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 日新北市公務局函會議記錄結論認定本案為高氣離子建物（詳附錄一 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。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。

二、法令依據

依據「都市更新條例」第 11 條、第 19 條及第 22 條辦理。

貳、計畫地區範圍

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南側部分。詳圖 2-1 更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

本案更新單元座落於新北市新店區安和段 144、144-1 地號，土地面積共 2,617.12 m²，詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖。



圖例及說明

指北針



更新單元範圍



圖 2-1：更新單元位置示意圖



圖例及說明

指北針



更新單元範圍 1/500



圖 2-2：更新單元地籍套繪圖

參、實施者

一、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

二、更新會理事長：張淑俐

三、更新會地址：新北市新店區北新路一段 89 號 2 樓

四、社區部落格網址：<http://ah144.wsos.com.tw>

(相關立案證明文件詳見附件冊)

肆、計畫目標

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，以下為本計畫目標：

一、提昇都市機能

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。

二、安全居住空間

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。

三、營造安全舒適的步行空間

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，增進公共利益，提升整體居住環境品質，並兼顧活動空間之舒適性及安全性。

四、落實社區總體營造

本案透過社區總體營造方式推動都市更新，藉由原住戶參與推動都市更新，凝聚居民共同意識，達到推動本更新單元重建的目地。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元範圍包含新北市新店區安和段 144、144-1 地號等 2 筆土地，面積共 2,617.12 平方公尺，土地權屬皆為私有土地，土地所有權人人數共 102 人。詳表 5-1 更新單元土地權屬清冊。

表 5-1：更新單元土地權屬清冊

序號	標示部		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/管理人	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 OO	87/10000	22.75	抵押權	中華民國	王 OO	王 OO	
			0005	王 OO	87/10000	22.75					
			0008	彭 OO	92/10000	24.05					
			0015	黃 OO	125/10000	32.68	抵押權	新北市新店地區農會	黃 OO·黃 OO	黃 OO	
			0016	呂 OO	125/10000	32.68	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	鄭 OO	呂 OO	
			0024	周 OO	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 OO，債務額比例全部	周 OO	
			0025	譚 OO	106/10000	27.71	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	譚 OO	譚 OO	
			0027	簡 OO	147/10000	38.43	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	簡 OO	簡 OO	
			0038	李 OO	92/10000	24.05					
			0040	郭 OO	146/10000	38.17	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	郭 OO，債務額比例全部	郭 OO	
			0047	林 OO	88/10000	23.01	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	林 OO	林 OO	
			0051	廖 OO	99/20000	12.94	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖 OO	廖 OO	

序號	標示部		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/管理人	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	
							抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖 OO	廖 OO	
			0052	李 OO	99/10000	25.88	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李 OO	李 OO	
			0055	黃 OO	112/10000	29.28					
			0075	張 OO	118/10000	30.85					
			0077	李 OO	121/10000	31.63					
			0083	潘 OO	111/10000	29.02	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛 OO	潘 OO	
							抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛 OO	潘 OO	
							最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	潘 OO，債務額比例全部；薛 OO，債務額比例全部		潘 OO
			0089	張 OO	127/10000	33.20	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	張 OO	張 OO	
			0091	楊 OO	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 OO
			0094	王方 OO	89/10000	23.27	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	王方 OO	王方 OO	
			0099	方 OO	122/10000	31.90					
			0115	張林 OO	210/10000	54.90					
			0121	黃 OO	85/10000	22.22					
			0126	蔡 OO	86/10000	22.48	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	蔡 OO	蔡 OO	
			0131	蔡 OO	86/10000	22.48					
			0132	吳 OO	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 OO，債務額比例全部；柯 OO，債務額比例全部		吳 OO
			0135	石 OO	92/20000	12.03					

序號	標示部		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/管理人	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	
			0136	蘇 O	111/10000	29.02					
			0138	陳 OO	80/10000	20.92	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳 OO	陳 OO	
			0141	劉 OO	63/10000	16.47	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉 OO，債務額比例全部	劉 OO、劉 OO	
			0142	劉 OO	63/10000	16.47	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉 OO，債務額比例全部	劉 OO、劉 OO	
			0147	張 OO	92/10000	24.05					
			0150	陳 OO	89/10000	23.27					
			0151	吳 OO	87/10000	22.75	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳 OO	吳 OO	
			0153	吳 OO	86/10000	22.48					
			0157	黃 OO	87/10000	22.75					
			0162	陳 OO	99/10000	25.88					
			0169	廖 OO	86/10000	22.48	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	黃 OO	廖 OO	
			0171	吳 OO	85/10000	22.22	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	吳 OO	吳 OO	
			0175	張陳 OO	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 OO，債務額比例全部；張 OO，債務額比例全部	張陳 OO	
			0176	張 OO	118/10000	30.85	抵押權	滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司	張 OO·林 OO	張 OO	
			0178	李王 OO	122/10000	31.90	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	李王 OO，債務額比例全部；衛康診所(負責人：李 OO)，債務額比例全部	李王 OO	
							最高限額抵押權	榮 OO	李王 OO，債務額比例全部	李王 OO	
			0181	高 OO	88/10000	23.01	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	高 OO	高 OO	
			0184	粘 OO	121/10000	31.63					

序號	標示部		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/管理人	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	
			0189	簡 OO	119/10000	31.11	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡 OO	簡 OO	
							最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡 OO，債務額比例全部	簡 OO	
							最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡 OO，債務額比例全部	簡 OO	
			0192	陳 OO	121/10000	31.63	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳 OO	陳 OO	
			0194	黃 OO	125/10000	32.68	抵押權	中華民國	黃 OO	黃 OO	
							抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃 OO	黃 OO	
			0196	吳 OO	87/20000	11.37	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳 OO	吳 OO	
			0198	魏 OO	86/10000	22.48					
			0200	潘 OO	86/10000	22.48					
			0202	曾 OO	121/10000	31.63	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	曾 OO	曾 OO	
			0203	蕭 OO	96/10000	25.10	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蕭 OO·蕭 OO	蕭 OO	
			0204	周 OO	80/10000	20.92	抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周 OO	周 OO	
			0206	李 OO	111/10000	29.02	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李 OO	李 OO	
							最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	邱 OO，債務額比例全部	李 OO	
			0209	林 OO	173/10000	45.23	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林 OO	林 OO	
0211	林 OO	111/10000	29.02	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林 OO	林 OO				
				最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林 OO，債務額比例全部	林 OO				
0212	黃 OO	88/10000	23.01								

序號	標示部		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/管理人	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	
			0216	張 OO	89/10000	23.27	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張 OO	張 OO	
			0218	許 OO	91/10000	23.79	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許 OO	許 OO	
			0219	楊 OO	98/10000	25.62	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊 OO	楊 OO	
			0220	楊 OO	131/10000	34.25	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊 OO、鍾 OO	楊 OO	
			0223	許 OO	86/10000	22.48	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	許 OO、張 OO	許 OO	
							最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	許 OO，債務額比例全部	許 OO	
			0226	李 OO	87/10000	22.75	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	李 OO	李 OO	
			0227	楊 OO	86/10000	22.48	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊 OO	楊 OO	
			0228	吳 OO	92/10000	24.05					
			0229	林 OO	115/10000	30.07	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	翁 OO，債務額比例全部	林 OO	
			0232	賴 OO	126/10000	32.94	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	賴 OO，債務額比例全部	賴 OO	
			0235	李 OO	108/10000	28.24	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李 OO	李 OO	
			0236	遲 OO	86/10000	22.48	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	遲 OO，債務額比例全部	遲 OO	
			0239	蕭 OO	86/10000	22.48	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	蕭 OO，債務額比例全部	蕭 OO	
			0240	王 OO	178/10000	46.54	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	王 OO，債務額比例全部	王 OO	
			0241	洪 OO	106/10000	27.71	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	洪 OO，債務額比例全部	洪 OO	
			0244	邱 OO	173/10000	45.23	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	邱 OO，債務額比例全部	邱 OO	
							最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	邱 OO，債務額比例全部	邱 OO	

序號	標示部		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/管理人	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	
			0247	段 OO	115/10000	30.07	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	段 OO，債務額比例全部	段 OO	
			0248	房 OO	80/20000	10.46	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房 OO，債務額比例全部；尤 OO，債務額比例全部	房 OO、尤 OO	
			0249	尤 OO	80/20000	10.46	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房 OO，債務額比例全部；尤 OO，債務額比例全部	房 OO、尤 OO	
			0250	楊 OO	125/10000	32.68	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	楊 OO，債務額比例全部	楊 OO	
			0251	李羅 OO	152/10000	39.74	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	湯 OO	李 OO	
			0252	彭 OO	91/10000	23.79	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	彭胡 OO	彭胡 OO	
			0255	何 OO	85/10000	22.22					
			0257	余 OO	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 OO，債務額比例全部	余 OO	
			0260	簡 OO	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 OO，債務額比例全部	簡 OO、莊 OO	
			0261	莊 OO	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 OO，債務額比例全部	簡 OO、莊 OO	
			0263	阮 OO	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 OO，債務額比例全部	阮 OO	
			0264	李 OO	111/10000	29.02	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李 OO，債務額比例全部	李 OO	
			0265	黃 OO	127/10000	33.20	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	黃 OO，債務額比例全部	黃 OO	
			0267	董 OO	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 OO，債務額比例全部	董 OO	
		最高限額抵押權					上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董 OO，債務額比例全部	董 OO		
		最高限額抵押權					上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董 OO，債務額比例全部	董 OO		
			0269	王 OO	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 OO，債務額比例全部	王 OO	
			0271	宋 OO	109/10000	28.50					

序號	標示部		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/管理人	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	
			0272	蔡 OO	120/10000	31.37	最高限額抵押權	凱基商業銀行股份有限公司	蔡 OO，債務額比例全部	蔡 OO	
			0273	裴 OO	86/10000	22.48	最高限額抵押權	新北市坪林區農會	裴 OO，債務額比例全部	裴 OO	
			0274	劉 OO	125/10000	32.68	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉 OO，債務額比例全部	劉 OO	
			0275	廖 OO	91/10000	23.79	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	廖 OO	廖 OO	
			0276	沈 OO	106/10000	27.71	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈 OO，債務額比例全部	沈 OO	
			0277	賴 OO	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	賴 OO，債務額比例全部	賴 OO	
							最高限額抵押權	林 OO	賴 OO，債務額比例全部	賴 OO	
			0279	邱 OO	87/20000	11.37	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳 OO	吳 OO	
			0280	石 OO	92/20000	12.03					
			0281	陳 OO	127/40000	8.30	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	曲翁 OO，債務額比例全部	曲翁 OO	
			0282	陳 OO	127/40000	8.30	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	曲翁 OO，債務額比例全部	曲翁 OO	
			0283	陳 OO	127/40000	8.30	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	曲翁 OO，債務額比例全部	曲翁 OO	
			0284	陳 OO	127/40000	8.30	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	曲翁 OO，債務額比例全部	曲翁 OO	
			0285	李 OO	99/20000	12.94	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖 OO	廖 OO	
抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖 OO					廖 OO				
2	144-1	2.73	0003	王 OO	87/10000	0.02	抵押權	中華民國	王 OO	王 OO	
			0005	王 OO	87/10000	0.02					
			0008	彭 OO	92/10000	0.03					

序號	標示部		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/管理人	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	
			0015	黃 OO	125/10000	0.03	抵押權	新北市新店地區農會	黃 OO · 黃 OO	黃 OO	
			0016	呂 OO	125/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	鄭 OO	呂 OO	
			0024	周 OO	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 OO，債務額比例全部		
			0025	譚 OO	106/10000	0.03	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	譚 OO	譚 OO	
			0027	簡 OO	147/10000	0.04	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	簡 OO	簡 OO	
			0038	李 OO	92/10000	0.03					
			0040	郭 OO	146/10000	0.04	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	郭 OO，債務額比例全部	郭 OO	
			0047	林 OO	88/10000	0.02	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	林 OO	林 OO	
			0051	廖 OO	99/20000	0.01	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖 OO	廖 OO	
		抵押權					臺灣土地銀行股份有限公司	廖 OO	廖 OO		
			0052	李 OO	99/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李 OO	李 OO	
			0055	黃 OO	112/10000	0.03					
			0075	張 OO	118/10000	0.03					
			0077	李 OO	121/10000	0.03					
			0083	潘 OO	111/10000	0.03	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛 OO	潘 OO	
		抵押權					臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛 OO	潘 OO		
		最高限額抵押權					臺灣新光商業銀行股份有限公司	潘 OO，債務額比例全部；薛 OO，債務額比例全部	潘 OO		
			0089	張 OO	127/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	張 OO	張 OO	

序號	標示部		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/管理人	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	
			0091	楊 OO	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 OO	
			0094	王 OO 花	89/10000	0.02	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	王方 OO	王方 OO	
			0099	方 OO	122/10000	0.03					
			0115	張林 OO	210/10000	0.06					
			0121	黃 OO	85/10000	0.02					
			0126	蔡 OO	86/10000	0.02	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	蔡 OO	蔡 OO	
			0131	蔡 OO	86/10000	0.02					
			0132	吳 OO	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 OO，債務額比例全部；柯 OO，債務額比例全部	吳 OO	
			0135	石 OO	92/20000	0.01					
			0136	蘇 O	111/10000	0.03					
			0138	陳 OO	80/10000	0.02	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳 OO	陳 OO	
			0141	劉 OO	63/10000	0.02	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉 OO，債務額比例全部	劉 OO、劉 OO	
			0142	劉 OO	63/10000	0.02	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉 OO，債務額比例全部	劉 OO、劉 OO	
			0147	張 OO	92/10000	0.03					
			0150	陳 OO	89/10000	0.02					
			0151	吳 OO	87/10000	0.02	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳 OO	吳 OO	
			0153	吳 OO	86/10000	0.02					
			0157	黃 OO	87/10000	0.02					

序號	標示部		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/管理人	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	
			0162	陳 OO	99/10000	0.03					
			0169	廖 OO	86/10000	0.02	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	黃 OO	廖 OO	
			0171	吳 OO	85/10000	0.02	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	吳 OO	吳 OO	
			0175	張陳 OO	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 OO，債務額比例全部；張 OO，債務額比例全部	張陳 OO	
			0176	張 OO	118/10000	0.03	抵押權	滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司	張 OO·林 OO	張 OO	
			0178	李王 OO	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 OO，債務額比例全部；衛康診所(負責人：李 OO)，債務額比例全部	李王 OO	
							最高限額抵押權	榮 OO	李王 OO，債務額比例全部	李王 OO	
			0181	高 OO	88/10000	0.02	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	高 OO	高 OO	
			0184	粘 OO	121/10000	0.03					
			0189	簡 OO	119/10000	0.03	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡 OO	簡 OO	
							最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡 OO，債務額比例全部	簡 OO	
							最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡 OO，債務額比例全部	簡 OO	
			0192	陳 OO	121/10000	0.03	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳 OO	陳 OO	
			0194	黃 OO	125/10000	0.03	抵押權	中華民國	黃 OO	黃 OO	
							抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃 OO	黃 OO	
			0196	吳 OO	87/20000	0.01	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳 OO	吳 OO	
			0198	魏 OO	86/10000	0.02					
			0200	潘 OO	86/10000	0.02					

序號	標示部		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/管理人	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	
			0202	曾 OO	121/10000	0.03	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	曾 OO	曾 OO	
			0203	蕭 OO	96/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蕭 OO·蕭 OO	蕭 OO	
			0205	周 OO	80/10000	0.02	抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周 OO	周 OO	
			0207	李 OO	111/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李 OO	李 OO	
							最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	邱 OO，債務額比例全部	李 OO	
			0210	林 OO	173/10000	0.05	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林 OO	林 OO	
			0212	林 OO	111/10000	0.03	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林 OO	林 OO	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林 OO，債務額比例全部	林 OO	
			0213	黃 OO	88/10000	0.02					
			0217	張 OO	89/10000	0.02	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張 OO	張 OO	
			0219	許 OO	91/10000	0.02	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許 OO	許 OO	
			0220	楊 OO	98/10000	0.03	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊 OO	楊 OO	
			0221	楊 OO	131/10000	0.04	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊 OO、鍾 OO	楊 OO	
			0224	許 OO	86/10000	0.02	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	許 OO、張 OO	許 OO	
							最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	許 OO，債務額比例全部	許 OO	
			0227	李 OO	87/10000	0.02	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	李 OO	李 OO	
			0228	楊 OO	86/10000	0.02	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊 OO	楊 OO	
			0229	吳 OO	92/10000	0.03					

序號	標示部		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/管理人	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	
			0230	林 OO	115/10000	0.03	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	翁 OO，債務額比例全部	林 OO	
			0233	賴 OO	126/10000	0.03	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	賴 OO，債務額比例全部	賴 OO	
			0236	李 OO	108/10000	0.03	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李 OO	李 OO	
			0237	遲 OO	86/10000	0.02	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	遲 OO，債務額比例全部	遲 OO	
			0240	蕭 OO	86/10000	0.02	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	蕭 OO，債務額比例全部	蕭 OO	
			0241	王 OO	178/10000	0.05	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	王 OO，債務額比例全部	王 OO	
			0242	洪 OO	106/10000	0.03	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	洪 OO，債務額比例全部	洪 OO	
			0245	邱 OO	173/10000	0.05	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	邱 OO，債務額比例全部	邱 OO	
							最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	邱 OO，債務額比例全部	邱 OO	
			0248	段 OO	115/10000	0.03	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	段 OO，債務額比例全部	段 OO	
			0249	房 OO	80/20000	0.01	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房 OO，債務額比例全部；尤 OO，債務額比例全部	房 OO、尤 OO	
			0250	尤 OO	80/20000	0.01	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房 OO，債務額比例全部；尤 OO，債務額比例全部	房 OO、尤 OO	
			0251	楊 OO	125/10000	0.03	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	楊 OO，債務額比例全部	楊 OO	
			0252	李羅 OO	152/10000	0.04	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	湯 OO	李 OO	
			0253	彭 OO	91/10000	0.02	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	彭胡 OO	彭胡 OO	
			0256	何 OO	85/10000	0.02					
			0258	余 OO	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 OO，債務額比例全部	余 OO	
			0261	簡 OO	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 OO，債務額比例全部	簡 OO、莊 OO	

序號	標示部		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/管理人	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	
			0262	莊 OO	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 OO，債務額比例全部	簡 OO、莊 OO	
			0264	阮 OO	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 OO，債務額比例全部	阮 OO	
			0265	李 OO	111/10000	0.03	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李 OO，債務額比例全部	李 OO	
			0266	黃 OO	127/10000	0.03	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	黃 OO，債務額比例全部	黃 OO	
			0268	董 OO	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 OO，債務額比例全部	董 OO	
							最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董 OO，債務額比例全部	董 OO	
							最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董 OO，債務額比例全部	董 OO	
			0270	王 OO	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 OO，債務額比例全部	王 OO	
			0272	宋 OO	109/10000	0.03					
			0273	蔡 OO	120/10000	0.03	最高限額抵押權	凱基商業銀行股份有限公司	蔡 OO，債務額比例全部	蔡 OO	
			0274	裴 OO	86/10000	0.02	最高限額抵押權	新北市坪林區農會	裴 OO，債務額比例全部	裴 OO	
			0275	劉 OO	125/10000	0.03	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉 OO，債務額比例全部	劉 OO	
			0276	廖 OO	91/10000	0.02	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	廖 OO	廖 OO	
			0277	沈 OO	106/10000	0.03	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈 OO，債務額比例全部	沈 OO	
			0278	賴 OO	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 OO，債務額比例全部	賴 OO	
							最高限額抵押權	林 OO	賴 OO，債務額比例全部	賴 OO	
			0279	邱 OO	87/20000	0.01	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳 OO	吳 OO	

序號	標示部		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/管理人	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	
			0280	石 OO	92/20000	0.01					
			0281	陳 OO	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 OO, 債務額比例全部	曲翁 OO	
			0282	陳 OO	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 OO, 債務額比例全部	曲翁 OO	
			0283	陳 OO	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 OO, 債務額比例全部	曲翁 OO	
			0284	陳 OO	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 OO, 債務額比例全部	曲翁 OO	
			0285	李 OO	99/20000	0.01	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖 OO	廖 OO	
							抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖 OO	廖 OO	
	合計	2,617.12		102 人		2,617.12	-	-	-	-	

註：本更新單元土地皆座落於新店區安和段。

(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 11,301.92 m²，建物權屬皆屬私有，人數共計 101 人。詳表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊。

表 5-2：更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部						所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積 (主建物+附 屬建物) (m ²)	面積 (共有部分 持分) (m ²)	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	持分面積 (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	112.80	10.27	123.07	144	4	粘 OO	1/1	123.07					
2	189	安民街 379 巷 2 號二樓	87.49	7.47	94.96	144	2	林 OO	1/1	94.96	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	林 OO	林 OO	
3	190	安民街 379 巷 2 號三樓	87.49	7.47	94.96	144	3	黃 OO	1/1	94.96					
4	191	安民街 379 巷 2 號四樓	87.49	7.47	94.96	144	4	高 OO	1/1	94.96	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	高 OO	高 OO	
5	192	碧安街 379 巷 2 號五樓	115.32	10.27	125.59	144	2	李 OO	1/1	125.59					
6	193	安民街 379 巷 4 號	107.40	10.61	118.01	144	6	劉 OO	1/1	118.01	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉 OO，債務額比例全部	劉 OO	
7	194	安民街 379 巷 4 號二樓	83.62	7.64	91.26	144	4	楊 OO	1/1	91.26					
8	195	安民街 379 巷 4 號三樓	83.62	7.64	91.26	144	6	余 OO	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 OO，債務額比例全部	余 OO	
9	196	安民街 379 巷 4 號四樓	83.62	7.64	91.26	144	5	潘 OO	1/1	91.26					
10	197	安民街 379 巷 4 號五樓	107.56	9.76	117.32	144	3	林 OO	1/1	117.32	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	翁 OO，債務額比例全部	林 OO	
11	198	安民街 379 巷 6 號	136.50	12.40	148.90	144	2	郭 OO	1/1	148.90	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	郭 OO，債務額比例全部	郭 OO	
12	199	安民街 379 巷 6 號二樓	109.02	8.32	117.34	144	4	李 OO	1/1	117.34	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李 OO	李 OO	
											最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	邱 OO，債務額比例全部	李 OO	

編號	標示部						所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積 (主建物+附 屬建物) (m ²)	面積 (共有部分 持分) (m ²)	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	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
13	200	安民街 379 巷 6 號三樓	109.03	8.32	117.35	144	5	林 OO	1/1	117.35	抵押權	臺灣銀行股份有 限公司	林 OO	林 OO	
											最高限額抵押權	臺灣銀行股份有 限公司	林 OO，債務額比 例全部	林 OO	
14	201	安民街 379 巷 6 號四樓	109.05	8.32	117.37	144	7	李 OO	1/1	117.37	最高限額抵押權	新光人壽保險股 份有限公司	李 OO，債務額比 例全部	李 OO	
15	202	安民街 379 巷 6 號五樓	142.50	13.67	156.17	144	5	李羅 OO	1/1	156.17	抵押權	陽信商業銀行股 份有限公司	湯 OO	李 OO	
16	203	安民街 379 巷 8 號	116.13	11.55	127.68	144	6	賴 OO	1/1	127.68	抵押權	第一商業銀行股 份有限公司	賴 OO，債務額比 例全部	賴 OO	
17	204	碧安街 379 巷 8 號二樓	90.32	7.39	97.71	144	2	李 OO	1/1	97.71					
18	205	安民街 379 巷 8 號三樓	90.32	7.39	97.71	144	4	吳 OO	1/1	97.71					
19	206	安民街 379 巷 8 號四樓	90.32	7.39	97.71	144	4	石 OO	1/2	48.85					
							5	石 OO	1/2	48.85					
20	207	安民街 379 巷 8 號五樓	119.32	11.29	130.61	144	6	簡 OO	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 OO，債務額比 例全部	莊 OO、簡 OO	
							7	莊 OO	1/3	43.54					
21	208	碧安街 379 巷 10 號一樓	113.48	10.27	123.75	144	3	張林 OO	1/1	123.75					
22	209	碧安街 379 巷 10 號二樓	88.19	7.56	95.75	144	3	張林 OO	1/1	95.75					
23	210	安民街 379 巷 10 號三樓	88.19	7.56	95.75	144	4	張 OO	1/1	95.75	抵押權	第一商業銀行股 份有限公司	張 OO	張 OO	
24	211	碧安街 379 巷 10 號四樓	88.19	7.56	95.75	144	5	陳 OO	1/1	95.75					
25	212	碧安街 379 巷 10 號五樓	114.48	10.36	124.84	144	3	方 OO	1/1	124.84					
26	213	安民街 379 巷 12 號一樓	110.37	10.02	120.39	144	4	張 OO	1/1	120.39	抵押權	滙豐(台灣)商業 銀行股份有限公 司	張 OO·林 OO	張 OO	
27	214	安民街 379 巷 12 號二樓	84.86	7.30	92.16	144	3	吳 OO	1/1	92.16					
28	215	安民街 379 巷 12 號三樓	84.86	7.30	92.16	144	5	遲 OO	1/1	92.16	最高限額抵押權	富邦人壽保險股 份有限公司	遲 OO，債務額比 例全部	遲 OO	
29	216	安民街 379 巷 12 號四樓	84.86	7.30	92.16	144	6	許 OO	1/1	92.16	抵押權	日盛國際商業銀	許 OO、張 OO	許 OO	

編號	標示部						所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積 (主建物+附 屬建物) (m ²)	面積 (共有部分 持分) (m ²)	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	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
												行股份有限公司			
											最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	許 OO，債務額比例全部	許 OO	
30	217	碧安街 379 巷 12 號五樓	110.77	10.02	120.79	144	2	張 OO	1/1	120.79					
31	218	安民街 379 巷 14 號	110.92	11.21	122.13	144	4	張陳 OO	1/1	122.13	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	張陳 OO，債務額比例全部；張 OO，債務額比例全部	張陳 OO	
32	219	安民街 379 巷 14 號二樓	85.13	7.05	92.18	144	6	李 OO	1/1	92.18	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	李 OO	李 OO	
33	220	安民街 379 巷 14 號三樓	85.13	7.05	92.18	144	3	吳 OO	1/1	46.09	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳 OO	吳 OO	
							4	邱 OO	1/1	46.09					
34	221	碧安街 379 巷 14 號四樓	85.13	7.05	92.18	144	3	吳 OO	1/1	92.18	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳 OO	吳 OO	
35	222	安民街 379 巷 14 號五樓	111.25	10.27	121.52	144	8	董 OO	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 OO，債務額比例全部	董 OO	
											最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董 OO，債務額比例全部	董 OO	
											最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董 OO，債務額比例全部	董 OO	
36	223	安民街 379 巷 16 號	135.60	12.23	147.83	144	2	周 OO	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 OO，債務額比例全部	周 OO	
37	224	安民街 379 巷 16 號二樓	103.49	9.00	112.49	144	2	譚 OO	1/1	112.49	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	譚 OO	譚 OO	
38	225	安民街 379 巷 16 號三樓	103.49	9.00	112.49	144	3	洪 OO	1/1	112.49	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	洪 OO，債務額比例全部	洪 OO	
39	226	安民街 379 巷 16 號四樓	103.49	9.00	112.49	144	5	沈 OO	1/1	112.49	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈 OO，債務額比例全部	沈 OO	
40	227	安民街 379 巷 16 號五樓	141.12	12.48	153.60	144	2	簡 OO	1/1	153.60	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	簡 OO	簡 OO	

編號	標示部						所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積 (主建物+附 屬建物) (m ²)	面積 (共有部分 持分) (m ²)	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	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
41	228	安民街 379 巷 18 號	104.67	9.43	114.10	144	4	蘇 O	1/1	114.10					
42	229	安民街 379 巷 18 號二樓	79.33	6.79	86.12	144	4	周 OO	1/1	86.12	抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周 OO	周 OO	
43	230	安民街 379 巷 18 號三樓	79.33	6.79	86.12	144	6	房 OO	1/2	43.06	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房 OO，債務額比例全部；尤 OO，債務額比例全部	房 OO、尤 OO	
							7	尤 OO	1/2	43.06					
44	231	碧安街 379 巷 18 號四樓	79.33	6.79	86.12	144	4	陳 OO	1/1	86.12	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳 OO	陳 OO	
45	232	安民街 379 巷 18 號五樓	104.38	9.43	113.81	144	3	潘 OO	1/1	113.81	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛 OO	潘 OO	
											抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛 OO	潘 OO	
											最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	潘 OO，債務額比例全部；薛 OO，債務額比例全部	潘 OO	
46	233	安民街 379 巷 20 號	118.03	10.61	128.64	144	6	黃 OO	1/1	128.64	抵押權	中華民國	黃 OO	黃 OO	
											抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃 OO	黃 OO	
47	234	安民街 379 巷 20 號二樓	91.01	7.73	98.74	144	3	廖 OO	1/1	98.74	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	廖 OO	廖 OO	
48	235	安民街 379 巷 20 號三樓	91.01	7.73	98.74	144	6	許 OO	1/1	98.74	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許 OO	許 OO	
49	236	安民街 379 巷 20 號四樓	91.01	7.73	98.74	144	5	彭 OO	1/1	98.74	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	彭胡 OO	彭胡 OO	
50	237	安民街 379 巷 20 號五樓	119.24	10.61	129.85	144	4	楊 OO	1/1	129.85	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	楊 OO，債務額比例全部	楊 OO	
51	238	碧安街 379 巷 22 號一樓	117.47	11.46	128.93	144	2	黃 OO	1/1	128.93	抵押權	新北市新店地區農會	黃 OO·黃 OO	黃 OO	
52	239	碧安街 379 巷 22 號二樓	87.24	6.96	94.20	144	3	王方 OO	1/1	94.20	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	王方 OO	王方 OO	

編號	標示部						所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積 (主建物+附 屬建物) (m ²)	面積 (共有部分 持分) (m ²)	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	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
53	240	安民街 379 巷 22 號三樓	87.24	6.96	94.20	144	4	王 OO	1/1	94.20	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	王 OO，債務額比例全部	王 OO	
54	241	安民街 379 巷 22 號四樓	87.24	6.96	94.20	144	4	王 OO	1/1	94.20	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	王 OO，債務額比例全部	王 OO	
55	242	安民街 379 巷 22 號五樓	115.83	11.55	127.38	144	2	呂 OO	1/1	127.38	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	鄭 OO	呂 OO	
56	243	安民街 379 巷 24 號	164.57	14.69	179.26	144	5	林 OO	1/1	179.26	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林 OO	林 OO	
57	244	安民街 379 巷 24 號二樓	123.57	10.78	134.35	144	3	張 OO	1/1	134.35	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	張 OO	張 OO	
58	245	安民街 379 巷 24 號三樓	123.57	10.78	134.35	144	6	陳 OO	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 OO，債務額比例全部	曲翁 OO	
							7	陳 OO	1/4	33.59					
							8	陳 OO	1/4	33.59					
							9	陳 OO	1/4	33.59					
59	246	安民街 379 巷 24 號四樓	123.57	10.78	134.35	144	4	王 OO	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 OO，債務額比例全部	王 OO	
60	247	安民街 379 巷 24 號五樓	165.18	14.69	179.87	144	5	邱 OO	1/1	179.87	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	邱 OO，債務額比例全部	邱 OO	
											最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	邱 OO，債務額比例全部	邱 OO	
61	248	安民街 379 巷 26 號	121.13	10.70	131.83	144	4	劉 O	1/1	131.83	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉 OO，債務額比例全部	游 OO	
62	249	安民街 379 巷 26 號二樓	91.75	7.81	99.56	144	4	吳 OO	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 OO，債務額比例全部；柯 OO，債務額比例全部	吳 OO	
63	250	碧安街 379 巷 26 號三樓	91.75	7.81	99.56	144	2	彭 OO	1/1	99.56					
64	251	碧安街 379 巷 26 號四樓	91.75	7.81	99.56	144	3	張 OO	1/1	99.56					
65	252	安民街 379 巷 26 號五樓	121.77	10.78	132.55	144	6	黃 OO	1/1	132.55	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	黃 OO，債務額比例全部	黃 OO	

編號	標示部						所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積 (主建物+附 屬建物) (m ²)	面積 (共有部分 持分) (m ²)	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	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
66	253	安民街 379 巷 28 號	113.80	10.36	124.16	144	4	李王 OO	1/1	124.16	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	李王 OO，債務額比例全部；衛康診所，（負責人：李 OO），債務額比例全部	李王 OO	
											最高限額抵押權	榮 OO	李王 OO，債務額比例全部	李王 OO	
67	254	碧安街 379 巷 28 號二樓	84.29	7.39	91.68	144	2	王 OO	1/1	91.68	抵押權	中華民國	王 OO	王 OO	
68	255	安民街 379 巷 28 號三樓	84.29	7.39	91.68	144	3	楊 OO	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 OO	
69	256	安民街 379 巷 28 號四樓	84.29	7.39	91.68	144	2	王 OO	1/1	91.68					
70	257	安民街 379 巷 28 號五樓	113.37	10.27	123.64	144	4	陳 OO	1/1	123.64	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳 OO	陳 OO	
71	258	安民街 381 號	88.00	8.41	96.41	144	3	蕭 OO	1/1	96.41	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蕭 OO·蕭 OO	蕭 OO	
72	259	安民街 381 號二樓	96.05	8.41	104.46	144	2	廖 OO	1/2	52.23	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖 OO	廖 OO	
							3	李 OO	1/2	52.23	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖 OO	廖 OO	
73	260	碧安街 381 號三樓	96.05	8.41	104.46	144	2	李 OO	1/1	104.46	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李 OO	李 OO	
74	261	安民街 381 號四樓	96.05	8.41	104.46	144	3	陳 OO	1/1	104.46					
75	262	安民街 381 號五樓	123.02	11.12	134.14	144	3	楊 OO	1/1	134.14	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊 OO、鍾 OO	楊 OO	
76	263	碧安街 383 號一樓	105.74	9.51	115.25	144	2	黃 OO	1/1	115.25					
77	264	安民街 383 號二樓	85.95	7.39	93.34	144	8	阮 OO	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 OO，債務額比例全部	阮 OO	
78	265	安民街 383 號三樓	85.95	7.39	93.34	144	5	賴 OO	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 OO，債務額比例全部	賴 OO	
											最高限額抵押權	林 OO	賴 OO，債務額比例全部	賴 OO	

編號	標示部						所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積 (主建物+附 屬建物) (m ²)	面積 (共有部分 持分) (m ²)	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	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
													例全部		
79	266	安民街 383 號四樓	85.95	7.39	93.34	144	4	黃 OO	1/1	93.34					
80	267	安民街 383 號五樓	113.52	10.27	123.79	144	3	曾 OO	1/1	123.79	抵押權	臺灣銀行股份 有限公司	曾 OO	曾 OO	
81	268	安民街 385 號	103.61	9.26	112.87	144	10	宋 OO	1/1	112.87					
82	269	安民街 385 號二樓	85.02	7.30	92.32	144	6	蕭 OO	1/1	92.32	最高限額抵押權	富邦人壽保險股 份有限公司	蕭 OO，債務額比 例全部	蕭 OO	
83	270	安民街 385 號三樓	85.02	7.30	92.32	144	5	廖 OO	1/1	92.32	抵押權	第一商業銀行股 份有限公司	黃 OO	廖 OO	
84	271	安民街 385 號四樓	85.02	7.30	92.32	144	4	蔡 OO	1/1	92.32	抵押權	臺灣銀行股份有 限公司	蔡 OO	蔡 OO	
85	272	安民街 385 號五樓	112.59	10.19	122.78	144	8	蔡 OO	1/1	122.78	最高限額抵押權	凱基商業銀行股 份有限公司	蔡 OO，債務額比 例全部	蔡 OO	
86	273	安民街 387 號	102.22	9.17	111.39	144	4	李 OO	1/1	111.39	抵押權	彰化商業銀行股 份有限公司	李 OO	李 OO	
87	274	安民街 387 號二樓	84.11	7.30	91.41	144	6	裴 OO	1/1	91.41	最高限額抵押權	新北市坪林區農 會	裴 OO，債務額比 例全部	裴 OO	
88	275	安民街 387 號三樓	84.11	7.30	91.41	144	3	蔡 OO	1/1	91.41					
89	276	安民街 387 號四樓	84.11	7.30	91.41	144	7	魏 OO	1/1	91.41					
90	277	安民街 387 號五樓	111.68	10.10	121.78	144	4	簡 OO	1/1	121.78	抵押權	台北富邦商業銀 行股份有限公司	簡 OO	簡 OO	
											最高限額抵押權	台北富邦商業銀 行股份有限公司	簡 OO，債務額比 例全部	簡 OO	
											最高限額抵押權	台北富邦商業銀 行股份有限公司	簡 OO，債務額比 例全部	簡 OO	
91	278	安民街 389 號	88.24	8.32	96.56	144	3	楊 OO	1/1	96.56	抵押權	華南商業銀行股 份有限公司	楊 OO	楊 OO	
92	279	安民街 389 號二樓	80.80	7.64	88.44	144	3	何 OO	1/1	88.44					

編號	標示部						所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積 (主建物+附 屬建物) (m ²)	面積 (共有部分 持分) (m ²)	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	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
93	280	安民街 389 號三樓	80.80	7.64	88.44	144	6	吳 OO	1/1	88.44	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	吳 OO	吳 OO	
94	281	安民街 389 號四樓	80.80	7.64	88.44	144	3	黃 OO	1/1	88.44					
95	282	安民街 389 號五樓	106.40	9.76	116.16	144	6	段 OO	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 OO，債務額比例全部	段 OO	
96	283	碧安街 379 巷等公共設施				144		(無所有權資料)	-						
合計			9,603.74	849.12	10,452.86			101 人		10,452.86	-	-	-	-	

註：本更新單元建物皆座落於新店區安和段

(三) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

本更新單元土地面積計為 2,617.12 m²，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 m²，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 m²，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 m²，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%，已超過事業計畫階段法定之要求門檻，比例如表 5-3 所示，相關同意書、土地及合法建物所有權人同意清冊詳見附件冊。

表 5-3：同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部份	
	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)	2,617.12	102	10,452.86	101
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	2,617.12	102	10,452.86	101
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	2,617.12	102	10,452.86	101
私有同意數(C)	1,972.79	82	7,918.23	81
同意比例(%) (C/B)	75.38%	80.39%	75.75%	80.20%

二、基地土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本更新單元範圍內共計 2 筆土地，雖為住宅之使用分區，但仍有零星商業活動。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，影響整體土地使用效益。

(二) 合法建築物使用情況

本更新單元內之合法建築物計有 19 棟，建築構造皆為鋼筋混凝土造之五層建築物，氯離子含量過高，屋況不佳(詳表 5-4、圖 5-1、5-2)。

表 5-4：更新單元合法建築物現況表

棟別	建物門牌號碼	樓層	構造
1	安民街 379 巷 2 號	五層	鋼筋混凝土造
2	安民街 379 巷 4 號	五層	鋼筋混凝土造
3	安民街 379 巷 6 號	五層	鋼筋混凝土造
4	安民街 379 巷 8 號	五層	鋼筋混凝土造
5	碧安街 379 巷 10 號一樓	五層	鋼筋混凝土造
6	安民街 379 巷 12 號一樓	五層	鋼筋混凝土造
7	安民街 379 巷 14 號	五層	鋼筋混凝土造
8	安民街 379 巷 16 號	五層	鋼筋混凝土造
9	碧安街 379 巷 18 號一樓	五層	鋼筋混凝土造
10	安民街 379 巷 20 號	五層	鋼筋混凝土造
11	碧安街 379 巷 22 號一樓	五層	鋼筋混凝土造
12	安民街 379 巷 24 號	五層	鋼筋混凝土造
13	安民街 379 巷 26 號	五層	鋼筋混凝土造
14	安民街 379 巷 28 號	五層	鋼筋混凝土造
15	安民街 381 號	五層	鋼筋混凝土造
16	碧安街 383 號一樓	五層	鋼筋混凝土造
17	安民街 385 號	五層	鋼筋混凝土造
18	安民街 387 號	五層	鋼筋混凝土造
19	安民街 389 號	五層	鋼筋混凝土造

三、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。

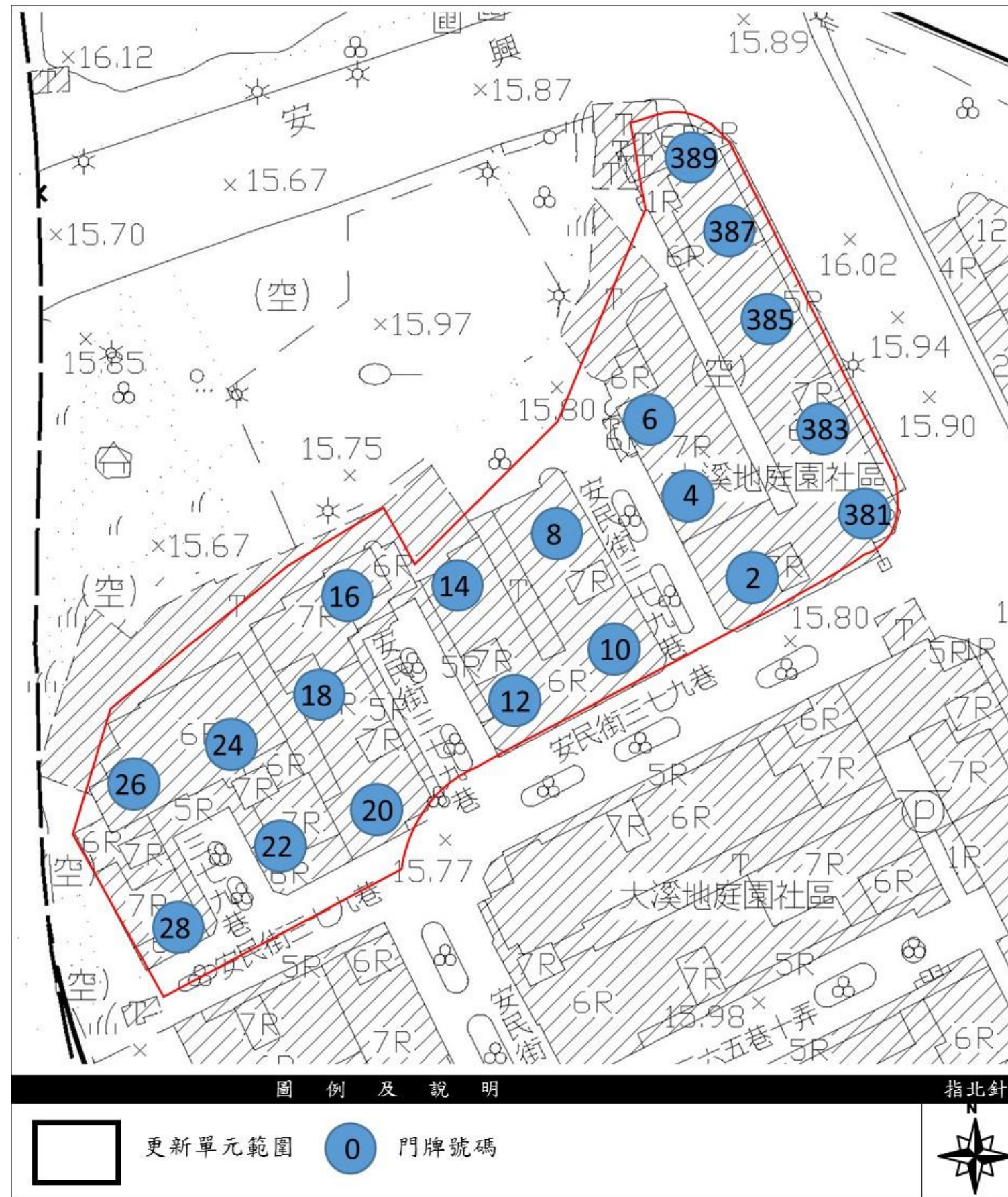


圖 5-1：合法建築物門牌座落位置示意圖(S=1/500)

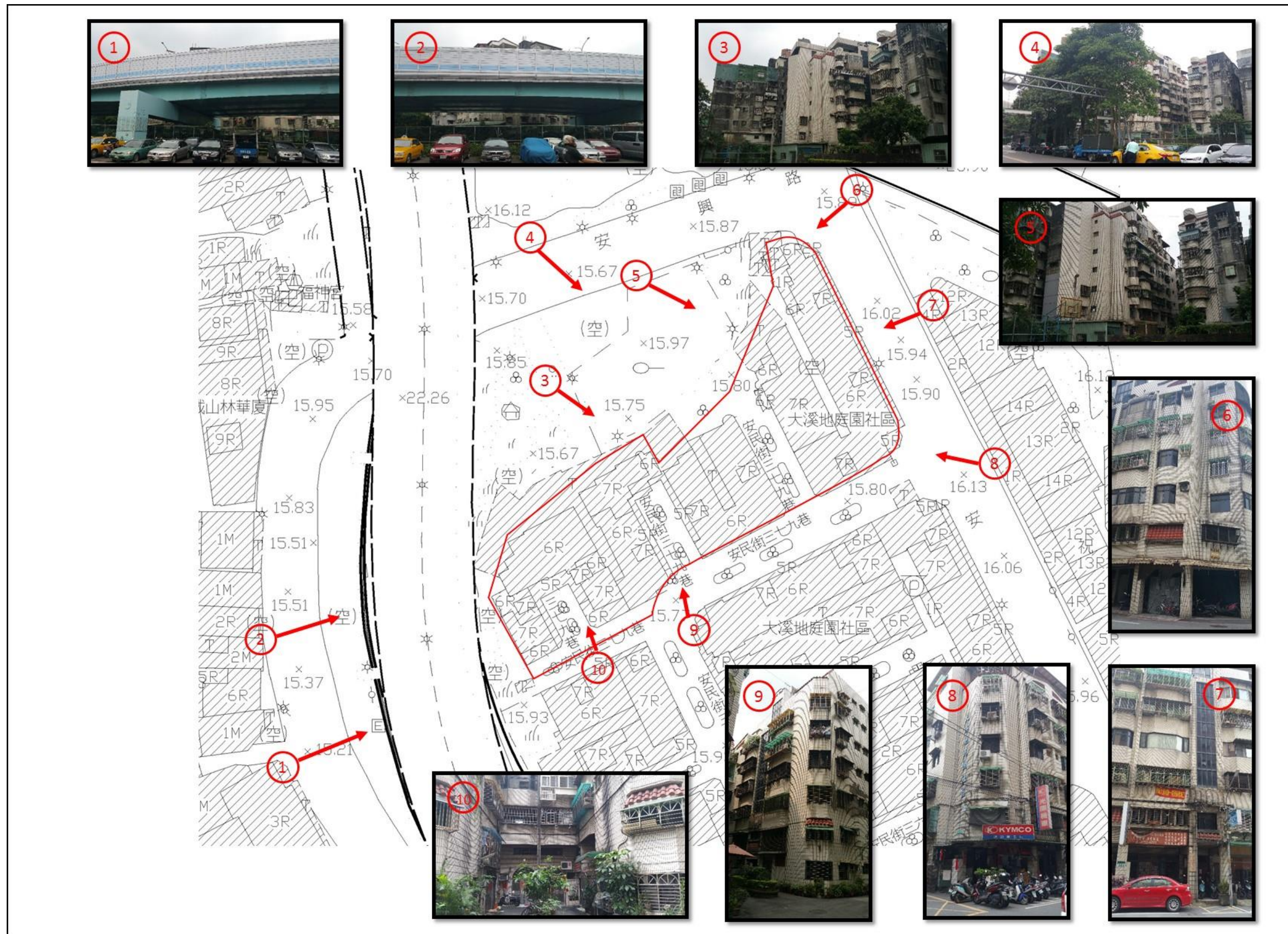


圖 5-2：更新單元土地使用現況位置示意圖(外向內拍)



圖 5-3：更新單元土地使用現況位置示意圖(內向外拍)

四、公共設施現況

本更新單元周邊半徑五百公尺範圍內之公共設施分布位置，詳圖 5-4 更新單元公共設施分布示意圖。

(一) 公園用地

本更新單元東南側約 450 公尺處有安和公園，休憩活動空間便利，機能頗佳。

(二) 安坑交流道

更新單元距離安坑交流道閘道口約 600 公尺，進入國號三號可快速通往台北市市區，交通便利。

(三) 河川區

東側 200 公尺處河川區土地設有陽光運動公園設施，當地居民多用以騎乘腳踏車及從事路跑等休閒活動為主。

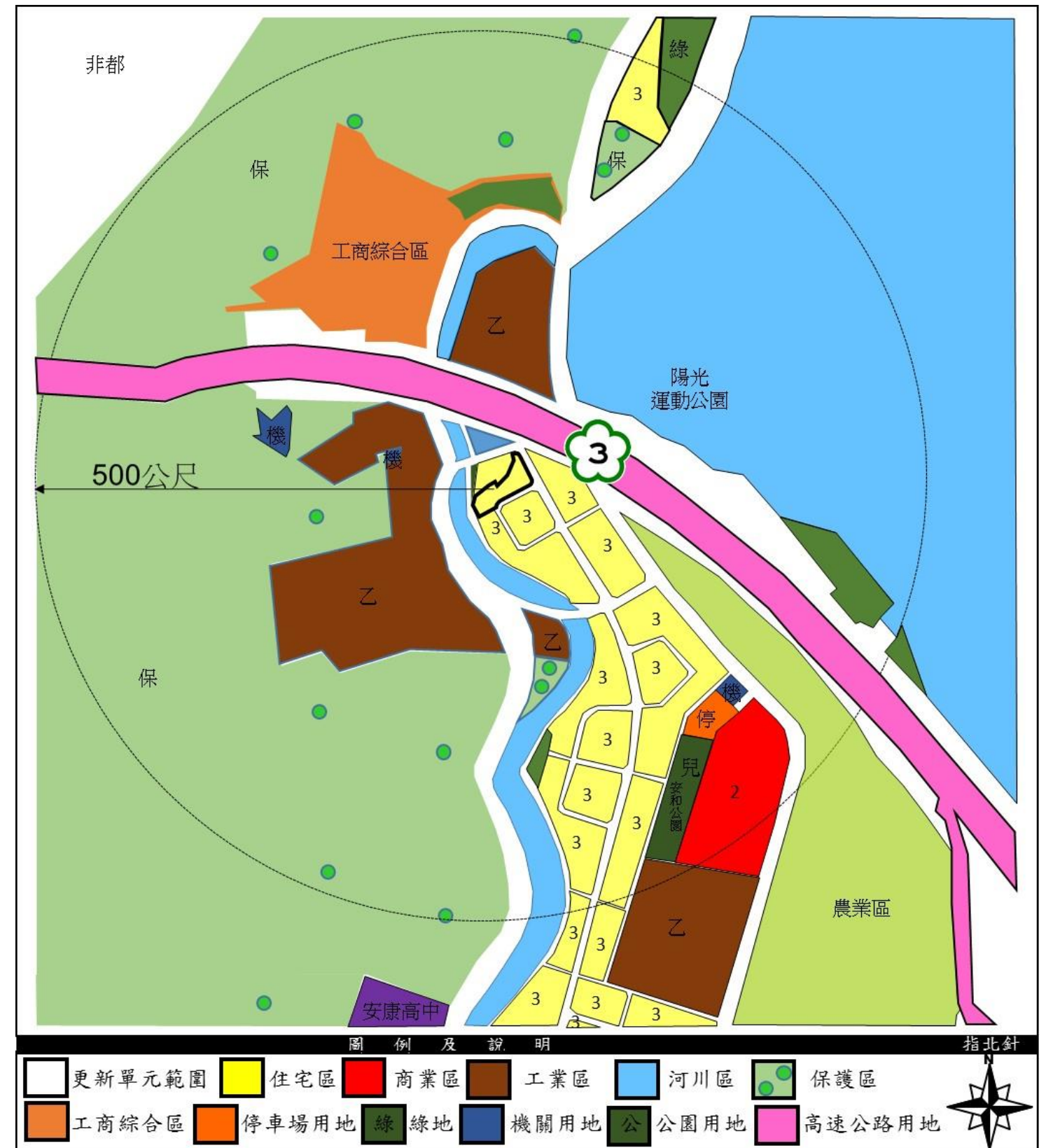


圖 5-4：更新單元公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

本更新單元主要鄰接道路為西側祥和路(20m)，可連結至中安大橋，穿過新店溪抵達新台北區，或接新北環快抵達永和市。東側安和路二段(30m)，為 111 號縣道，往南通往安坑地區或連接北新路進入新店市區，往北銜接永和、中和地區，為本區的主要道路；基地周邊次要道路為西側安興路(12m)及東側安民街。詳圖 5-5 更新單元周邊交通系統示意圖。

(二) 大眾運輸系統現況

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石頭厝站為主，公車路線眾多，總計共有 14 線通過，連往新北市各地。詳圖 5-5 更新單元周邊交通系統示意圖、表 5-5 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 109 年通車，屆時交通運輸更加便利，將可帶動地區蓬勃發展。

(三) 停車系統現況

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 5-6 收費停車場供給表、圖 5-6 更新單元鄰近停車示意圖。

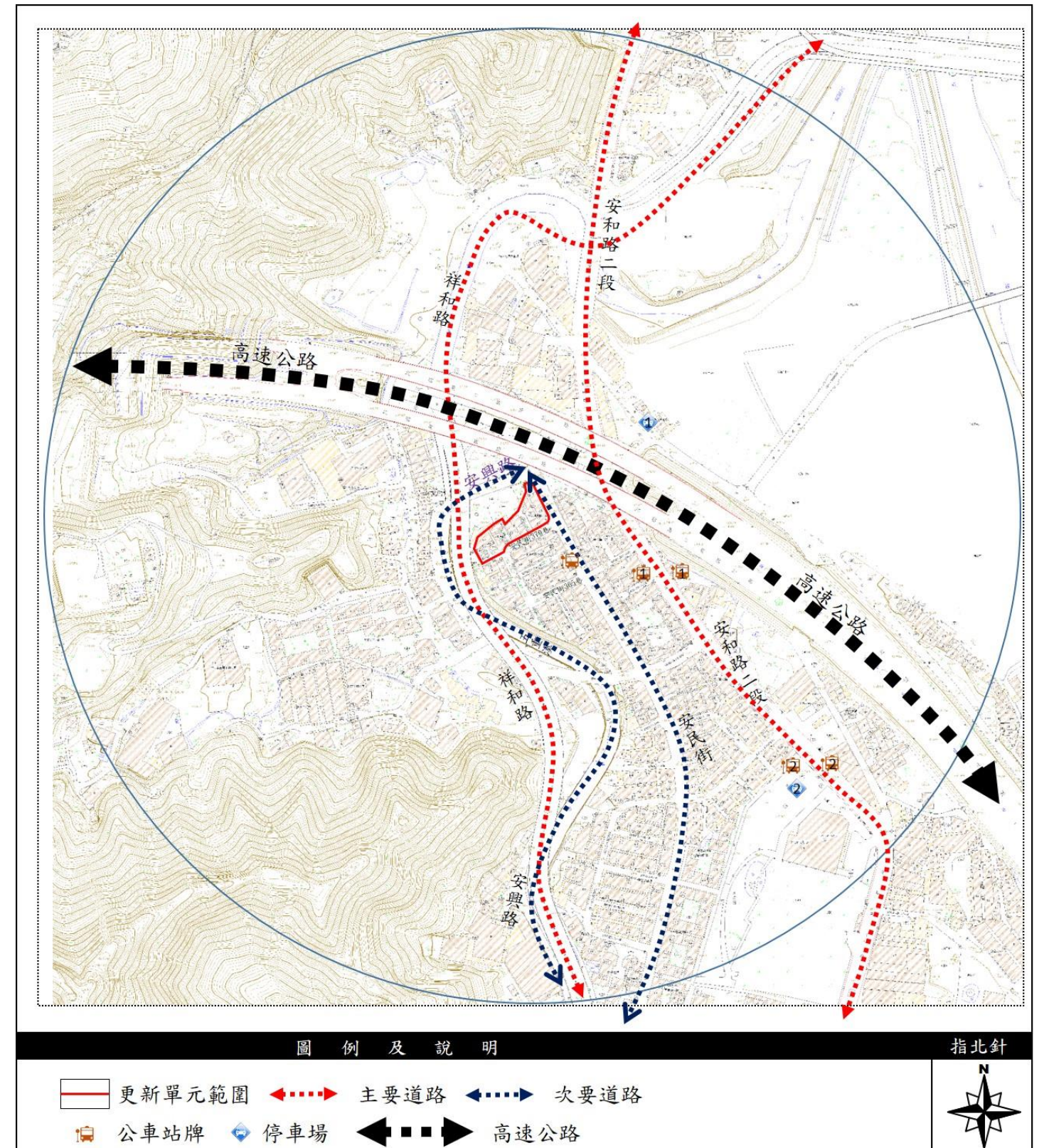


圖 5-5：更新單元周邊交通系統示意圖

表 5-5：更新單元鄰近地區公車路線表

編號	公車站點名稱	位置	停靠路線
1	安和路二段	安和路二段（南、北行）	8、202、202 區、208、208 區、248、624、897、905 副、913、935、F702、橋 1、橋 9
2	石頭厝	安和路二段（南、北行）	8、202、202 區、208、208 區、248、624、897、905 副、913、935、橋 1、橋 9

表 5-6：收費停車場供給表

編號	停車場名稱	位置	車位數量（個）
1	俾亭停車場(陽光運動園區第一場)	陽光公園入口	170
2	安和公園臨時平面停車場	松山區復興南路-敦化南路(地下)	67
合計			237

六、房地產市場調查

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。

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。詳表 5-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表。

表 5-7：更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名/基地座落	分區	價格	型態	坪數	興建樓層/地下層	屋齡	平均單價 (萬元/坪)	停車位型態	停車位單價 (萬元/席)	價格日期
玖宜御林園/安忠路 57 巷	住宅	表價	大樓	19~39	12/2	預售	40	平面	210	2015.4
興築 i 漂亮/安德街 60 巷	住宅	表價	大樓	27~38	15/4	預售	45	平面/機械	230/145	2015.4
風華/安成街 2 巷 1 號	住宅	表價	大樓	20~44	15/4	預售	42	平面車位	215	2015.4
富邦豐泰	住宅	表價	別墅	200~300	3.5/0	預售	75	-	-	2015.4

資料來源：住展 2015 年 4 月



圖 5-6：更新單元周邊房地產案例分布圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

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 所述。

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。 基地規模達 500 平方公尺以上、屋齡超過 30 之建物投影面積超過基地 1/2，符合相關設計規定，給予法定容積 15% 或 20% 獎勵。
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、放射性污染之建築等，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

二、土地使用說明

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%。

表 6-2：土地使用分區面積表

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)
第三種住宅區	2,614.39	50	1,307.20	280	7,320.29
道路用地	2.73	0	0	0	0
總計	2,617.12	上限為 50	1,307.20	-	7,320.29

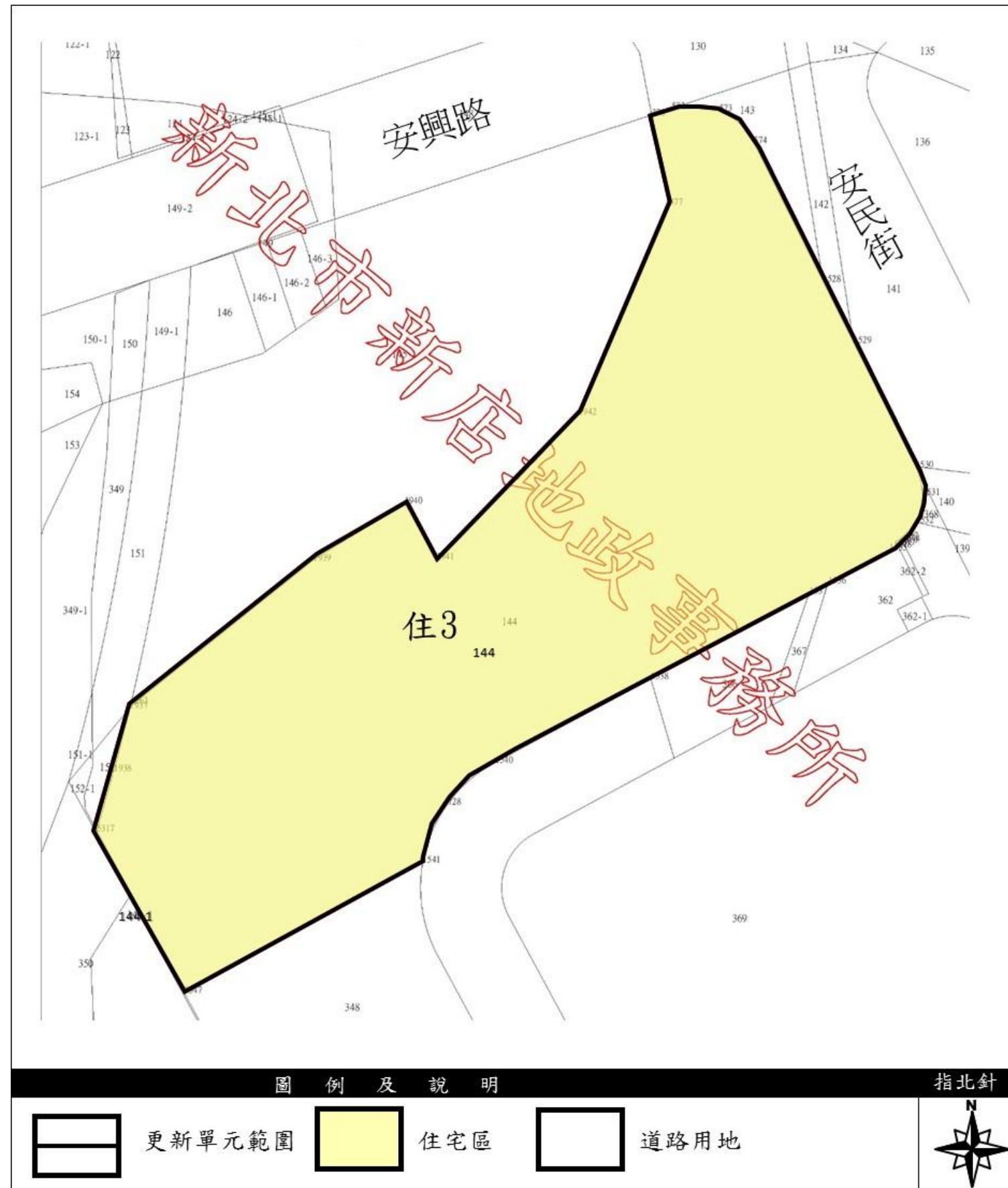


圖 6-1 土地使用分區圖(1/500)

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

都市更新處理方式全區皆採「重建」方式進行。

二、區段劃分

本更新單元擬將全區規劃為一個「重建區段」實施都市更新事業。更新單元區段劃分，請參照圖 7-1 更新單元區段劃分圖。

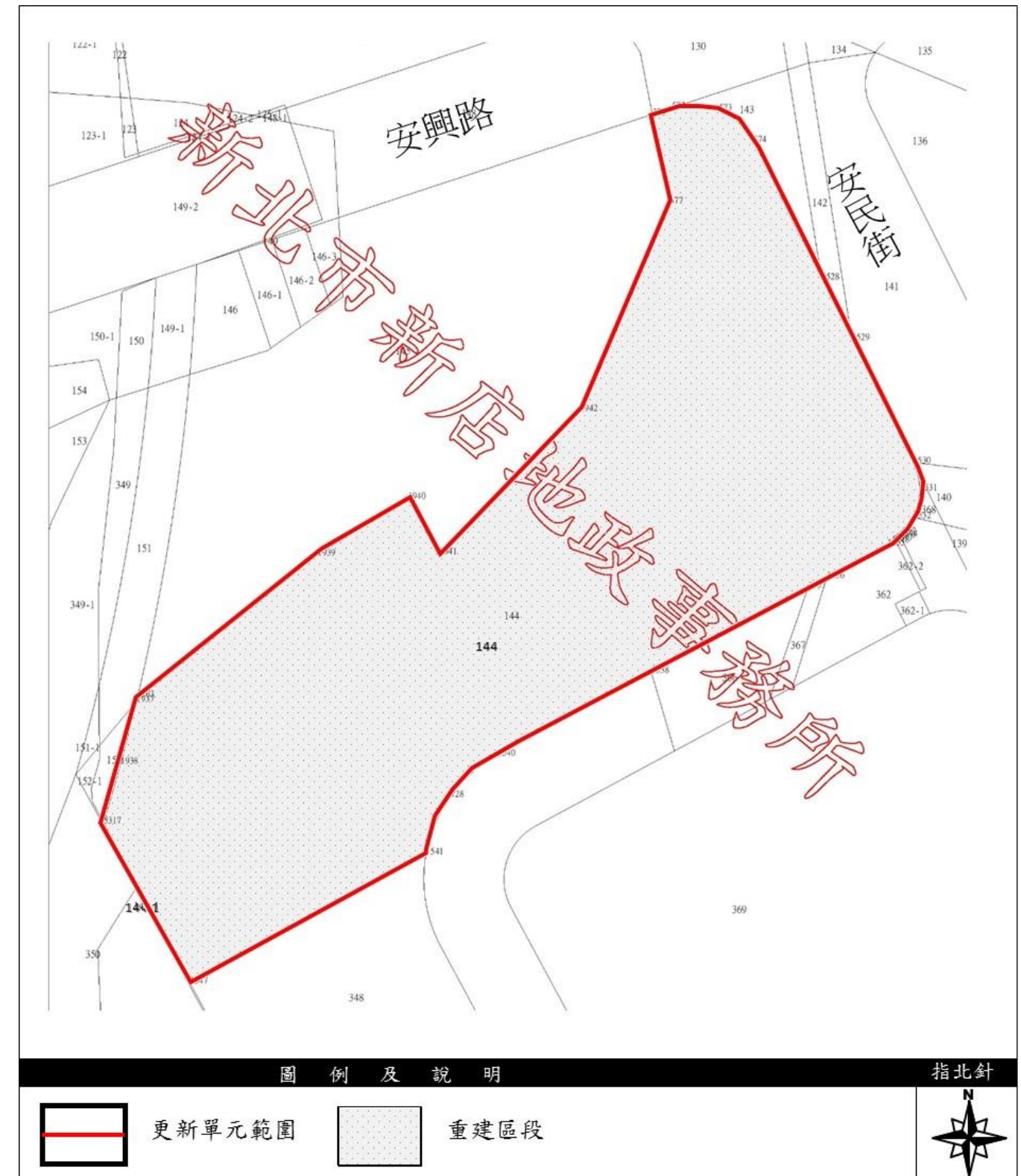


圖 7-1：更新單元區段劃分圖

捌、公共設施興修或改善計畫

本更新單元內 144-1 地號為公共設施用地，未來將配合基地整體開發開闢之。

玖、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備計畫

本更新單元內全區段劃分為重建區段，無整建、維護相關計畫。

拾、申請容積獎勵項目及額度

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(%)
F0 法定基準容積		7320.29	100%
申請公益設施容積獎勵	小計	--	--
協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施	協助開闢更新單元周邊公共設施、提供管理維護費或捐贈都市更新基金	--	--
保存維護歷史性、紀念性、藝術價值之建築物		--	--
整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者	A1：設計建蔽率(綠覆率達 60%以上)	512.42	7%
	A2：立體綠化	--	--
	A3：增設機車停車位	--	--
	A4：夜間照明	--	--
	A5：鄰棟間隔及消防救災	--	--
	A6：開挖率	439.22	6%
	A7：基地留設通路	--	--
	小計	951.64	13%
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	841.88	11.5%
	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	--	--
	小計	841.88	11.5%
綠建築，申請銀級		439.22	6%
更新地區時程獎勵		--	--
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	--	--
	A3：更新單元規模達 5,000 平方公尺以上者	--	--
	小計	--	--
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	732.03	10%
	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	10%
	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，	--	--
	小計	1464.06	20%
申請更新容積獎勵(第二~三項)		0	0%
申請更新容積獎勵(第四~十二項)，獎勵上限為 50%		3696.8	50.5%
申請更新容積獎勵		3660.15	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	32.73%
申請容積獎勵總計		6055.78	82.73%

一、都市更新申請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地號等2筆土地，面積為2617.12m²，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。

本更新單元之基準容積為2,614.39 m² (144地號)x280%=7,320.29 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，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，得依規定爭取獎勵。本案符合A1規定，得爭取法定容積之5%獎勵，未逾獎勵容積上限法定容積20%。

A1：設計建蔽率

本案設計建蔽率約為29.91%，與法定建蔽率(50%)小20.09%，且綠覆率約107.26%，已逾60%，故擬依B \geq 20%爭取法定容積7%之獎勵。可申請獎勵容積為7%=512.41m²，詳細說明如下：

1. 法定建蔽率-設計建蔽率=50%-29.91%=20.09% \geq 20%（建築面積計算詳圖10-11）

2. 綠覆面積計算檢討如下：

■ 基地面積：2,614.39m²

■ 實設建築面積：782.05m²(詳圖10-11)

■ 法定建蔽率：50%

■ 實設建蔽率：29.91%

■ 依相關法令不可綠化面積（詳圖10-13）=943.62m²

■ 應綠化面積=(2,614.39-782.05-943.62)x50% =888.72x50%=444.36m²

■ 灌木綠化面積（詳圖10-14）=21.67m²

草皮綠化面積（詳圖10-14）=789.3m²

合計=21.67+789.3=810.97m² > 444.36m²ok

■ 綠覆率計算(依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五條第一項內容)

綠覆率：綠覆面積 / (實設空地面積 - 騎樓 - 迴廊 - 私設通路 - 基地內通路 - 無遮簷人行道) x 100 % \geq 60 %

喬木綠覆面積= 28棵x5m²/棵=140m²

灌木綠覆面積=21.67 m²x1.5=32.51m²

草皮綠覆面積=780.74 m²x1=780.74m²

合計= 140+32.51+780.74=953.25m²

綠覆率=綠覆率=綠覆面積 ÷ (實設空地面積 - 不可綠化面積) x 100% =

953.25m² / (2614.39-782.05-943.62)x100%=107.26% > 60%ok

2. 留設大面積開放空間、人行步道

配合都市發展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，得依規定爭取獎勵。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 $11.5\%=841.88\text{m}^2$ 容積獎勵。

(1) 留設人行步道：

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。因基地西側面未開闢之計畫道路側無設置人行步道，故以臨接二條計畫道路為計算基準。

- 使用分區為住宅區（臨兩條計畫道路），a值為1.5倍
- 實設開放空間面積 $=561.25\text{m}^2$ （面積計算詳圖10-17）。
- 有效面積 $=561.25 \times 1.5 = 841.88\text{m}^2$
- 實際獎勵容積率 $=841.88 / 7,320.29 = 11.5\% < 30\%$
- 獎勵容積 $=841.88\text{m}^2$

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P.12-15~12-24）。

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 \times 6%
 $=7,320.29\text{m}^2 \times 6\% = 439.22\text{m}^2$
- 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
 $=439.22\text{m}^2 \times 15,650\text{元}/\text{m}^2 \times 5 = 34,368,965\text{元}$

4. 創意建築

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，經本市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵容積以法定容積10%為上限。

本案採用「卸震鋼甲（RBONE）」之新工法，卸震鋼甲（RBONE）為一新的耐震工法，卸震鋼甲RBONE的工作原理是在建築物最容易被地震力破壞的1F主結構柱腳，裝設半剛接人工關節(用SN耐震鋼材製作的機械式裝置，具有非損傷型Hinge功能/彈塑性Damper功能/自動回位Slider功能)來賦予韌性，以柔克剛，達到消能減震的目的，讓建物本身的耐震等級得以大幅提升。本工法乃新工法，預計申請 $10\%=732.03\text{m}^2$ 容積獎勵。

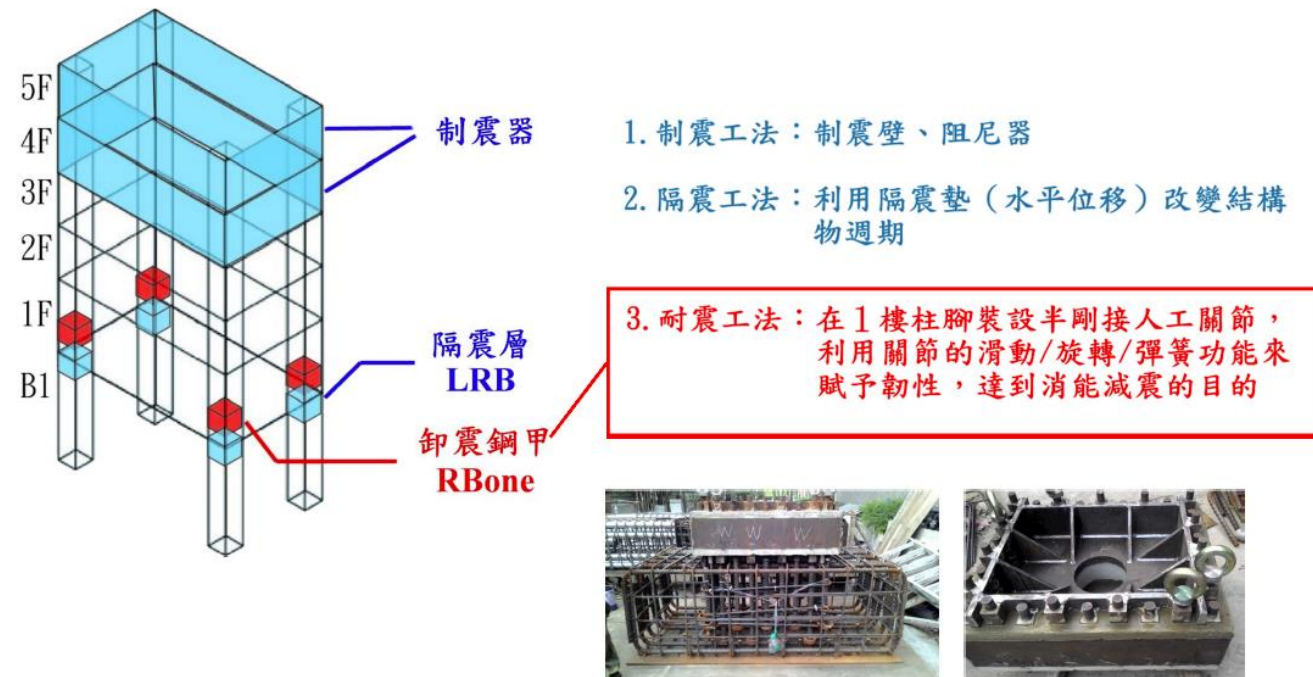


圖 10-1 耐震工法的分類及耐震原理

「卸震鋼甲 (RBONE)」的耐震過程，一開始RBONE係以其限位空間，在地震來時，藉由自動開合方式順勢卸除地震的破壞能量；接著如果當地震力超過該建築物之原設計地震力時，RBONE會開始藉由其本身鋼材應力，逆墊阻擋地震力往上部結構傳遞；如果地震力仍超過RBONE鋼材所能承受的應力時，此時RBONE則會以本身輪緣(Flange)變形方式，確保主結構不會因強震而瞬間遭受破壞。

耐震機制

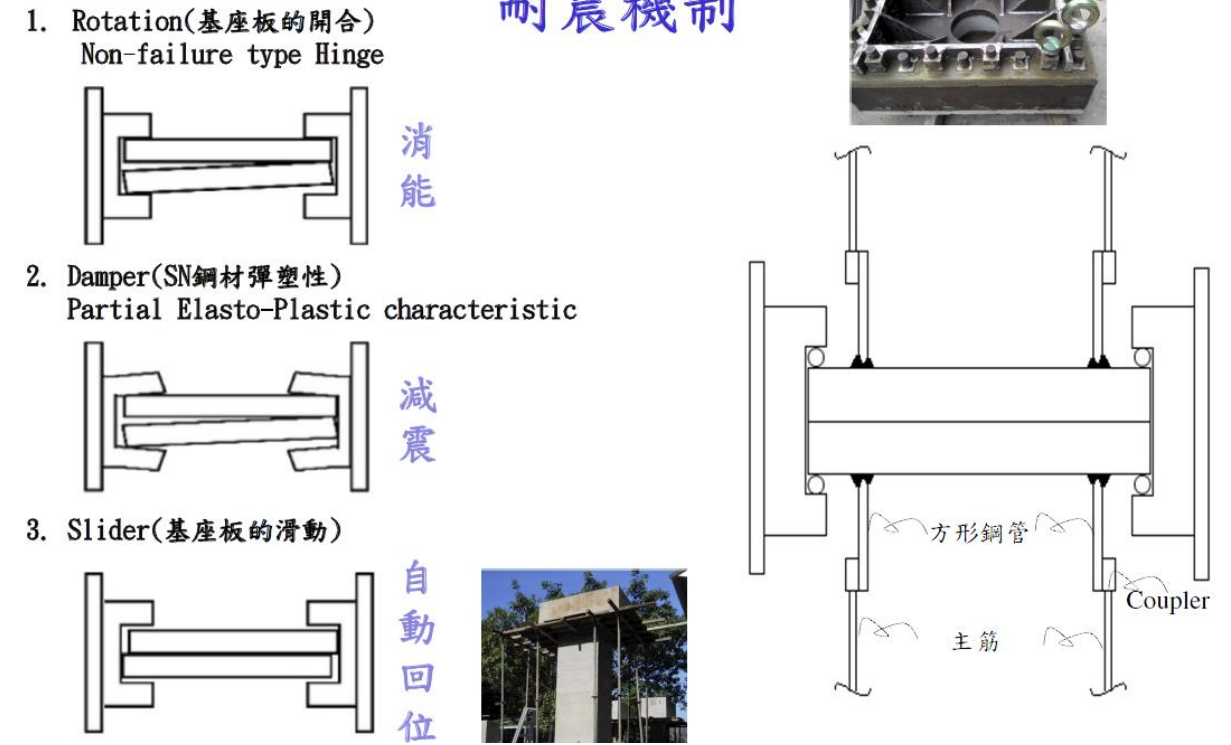
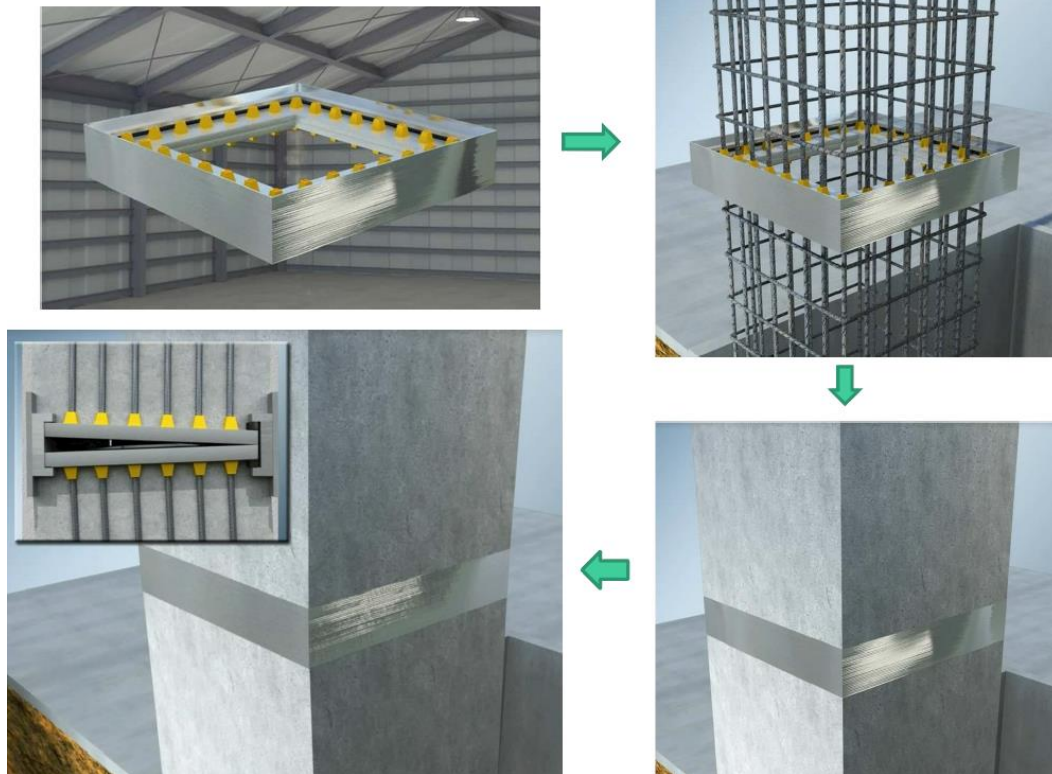


圖 10-2 耐震機制

卸震鋼甲(RBone)的優點：未裝設RBone的建築物在設計地震力以上的地震力作用下，接近地表的主結構處容易因彎矩集中而遭受破壞，進而造成建築物的傾斜或倒塌。此時，倘若在一樓柱腳設置了RBone，就可以透過其變形特性大幅折減彎矩，確保柱腳的結構安全。RBone最可貴的地方就在於，即使實際的地震力遠大於設計地震力，在主結構柱遭受挑戰前，會先利用變形空間及鋼材的應力來化解地震能量，必要時更能發揮犧牲小我完成大我的精神，亦即靠鋼製卡樺自身的變形來持續抵抗地震力對主結構柱造成的破壞。

因此，裝設RBone的最終目的就是，即使面臨大地震也能確保柱腳的安全，減小建築物傾斜或倒塌的發生。

◆卸震鋼甲- RC結構



◆卸震鋼甲- SRC結構

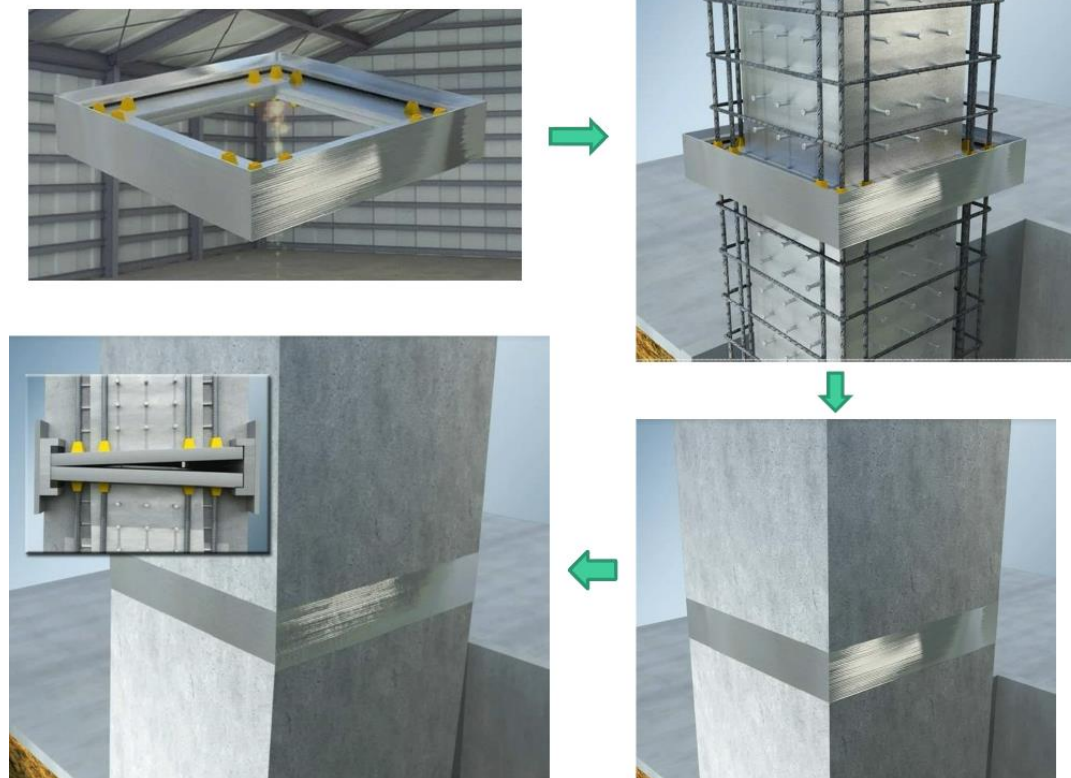
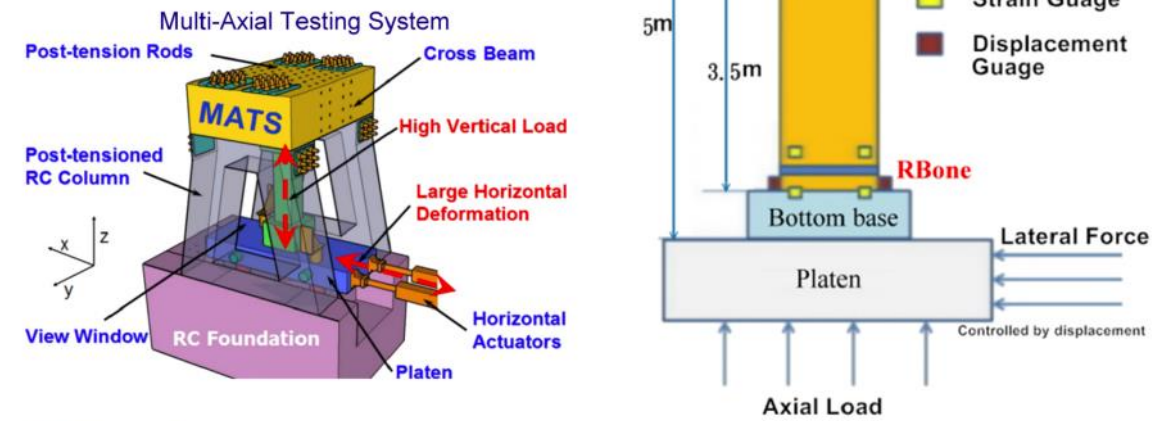


圖 10-3 卸震鋼甲施作示意圖

國家地震工程研究中心試驗 2015.1.15

【試體規格】

1. 試體總高度5米，柱高3.5米
2. 柱徑 1000mm x 800mm
3. RC結構 #11*30pcs SD420W，鋼筋比3.8%
4. 混凝土強度 $f_c' = 420\text{kgf/cm}^2$ ，SCC
5. $P=1600\text{t}$ $M=210\text{t-m}$



【試驗方法】

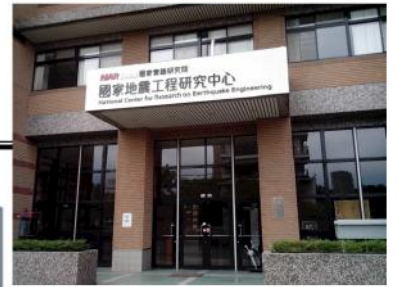
以位移量控制，每個位移量實施3Cycle(Forward/Backward)

圖 10-4 卸震鋼甲國家地震工程研究中心試驗說明圖

【試體及R Bone實物照片】



圖 10-5 卸震鋼甲國家地震工程研究中心試驗過程照片





70mm位移, 相當於400gal以上地震力測試後柱體依然沒有遭受撓剪破壞, 結構完整

圖 10-6 卸震鋼甲國家地震工程研究中心試驗結果照片

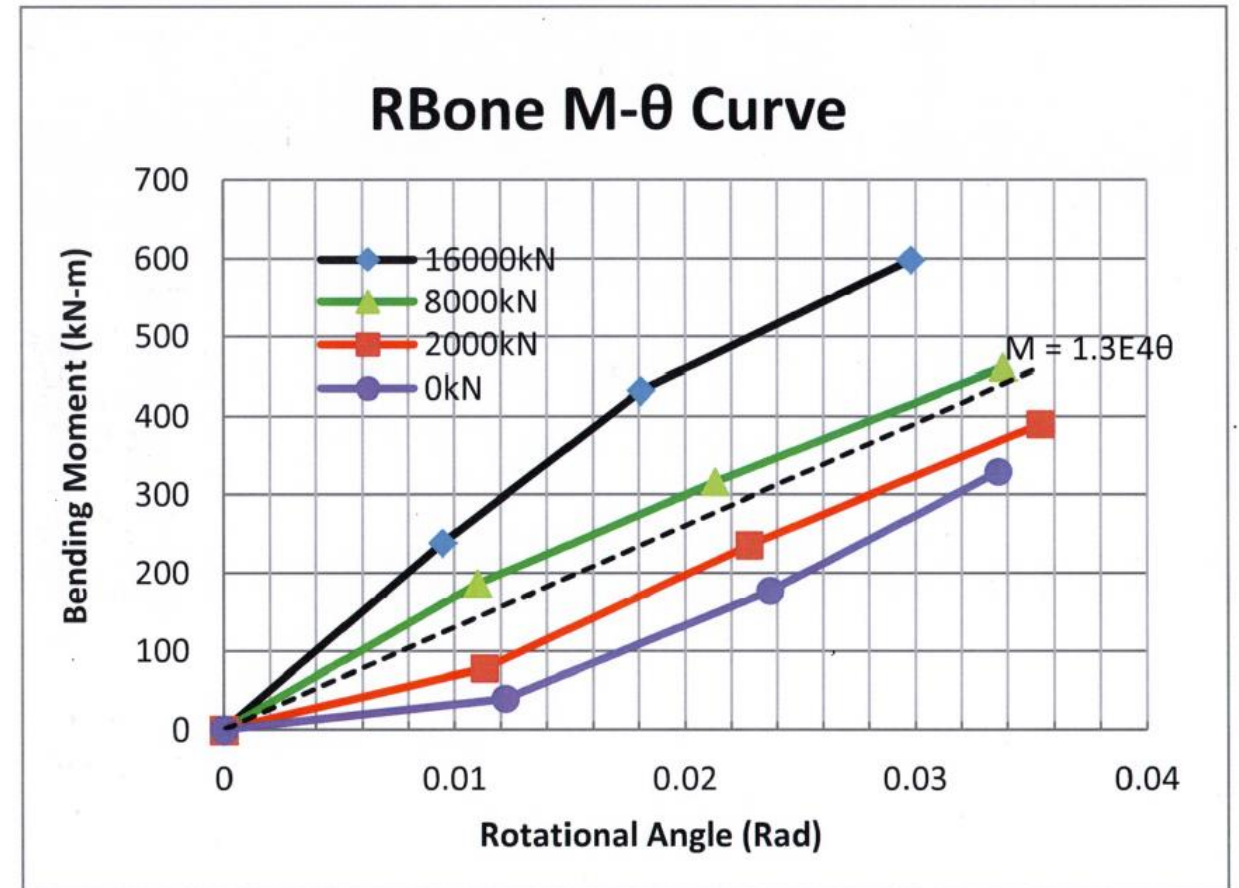
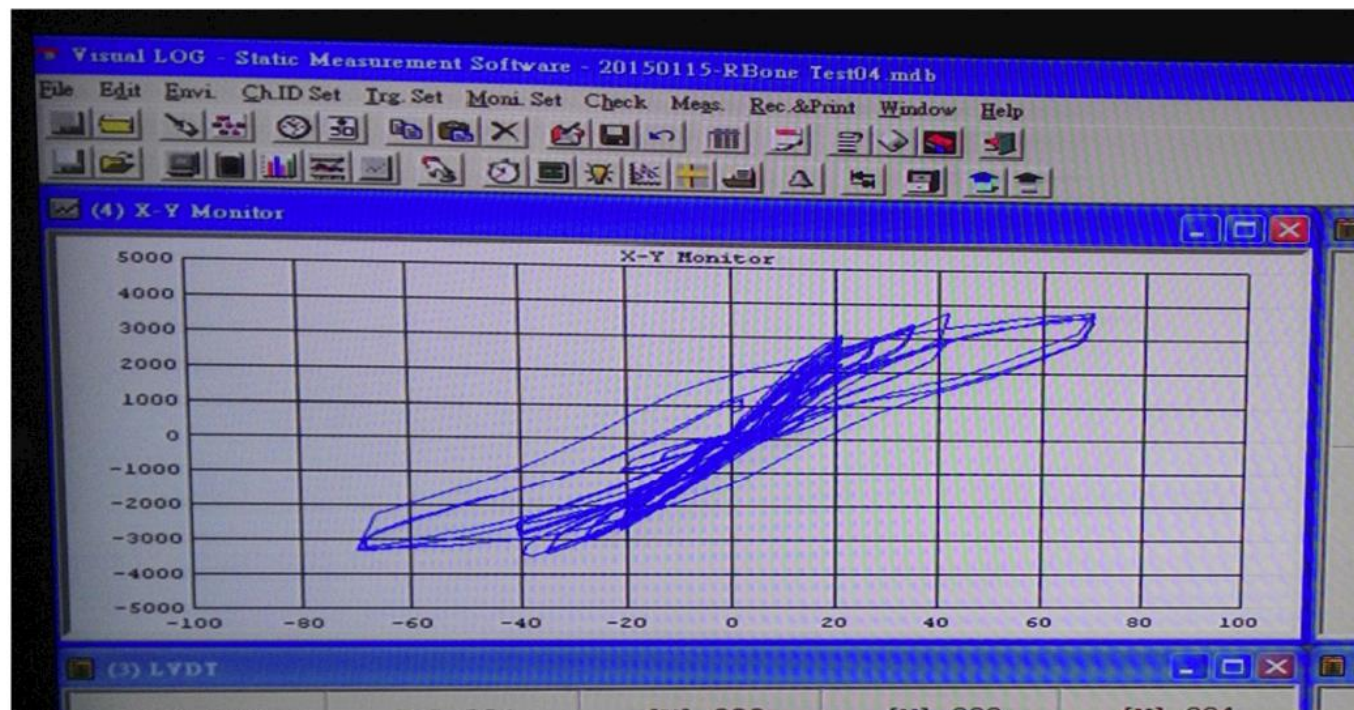


圖 10-8 卸震鋼甲國家地震工程研究中心試驗結果

卸震鋼甲(RBone)有以下幾個特點：

- 本新技術工法適用於RC鋼筋混凝土、SRC鋼骨鋼筋混凝土、SC純鋼等各種構造之建築物，並且不受結構柱/基樁的尺寸大小以及形狀的限制。
- 本新技術工法能提升依現行設計地震力規定所設計之建築構造獲得更高的耐震能力。
- 本新技術工法經實驗及分析證明能保有結構柱具有適當的強度及韌性，在大地震（地表加速度400至800gal間）下不致產生非預期的結構破壞。
- 可以提升建築物的耐震等級高達400gal以上。
- 不需維修
- 高樓層感受到的搖晃會減緩
- 即使地震震度超過400gal，建築物也絕對不會立即受到結構性的損壞
- 施工簡單，不需特殊設備與技能



Phase7水平力-位移曲線圖

圖 10-7 卸震鋼甲國家地震工程研究中心試驗結果

已獲得的性能認證與建案實績

- (1) 本工法的第一代產品(F.T.Pile構法)於2004年榮獲日本國土交通省頒發國土技術開發獎，2008年也被(財)日本建築中心認定為【一般評定】(通用工法)。目前日本的採用實績已累積超過2000件建案，歷經311東北大地震的洗禮與考驗。
- (2) 2012年11月通過內政部營建署委託之第三方公正評鑑專業機構-(財)台灣建築中心，針對[提昇柱/樁之耐震性能技術]的評鑑審查，並榮獲頒發【優良工法·產品評鑑證明書(證號：ET101A001)】
- (3) 2013年9月及2015年1月在國家地震中心完成性能確認試驗。試驗數據再度具體證實RBone對抗強震的超優異耐震效果。
- (4) 2014年1月取得中華民國專利證書，證號：新型第M 470134號。

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，其面積為2614.39m²，故擬申請合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積之10%=732.03 m²之獎勵容積。

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

(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44.5%，未超過獎勵容積上限，故符合規定。

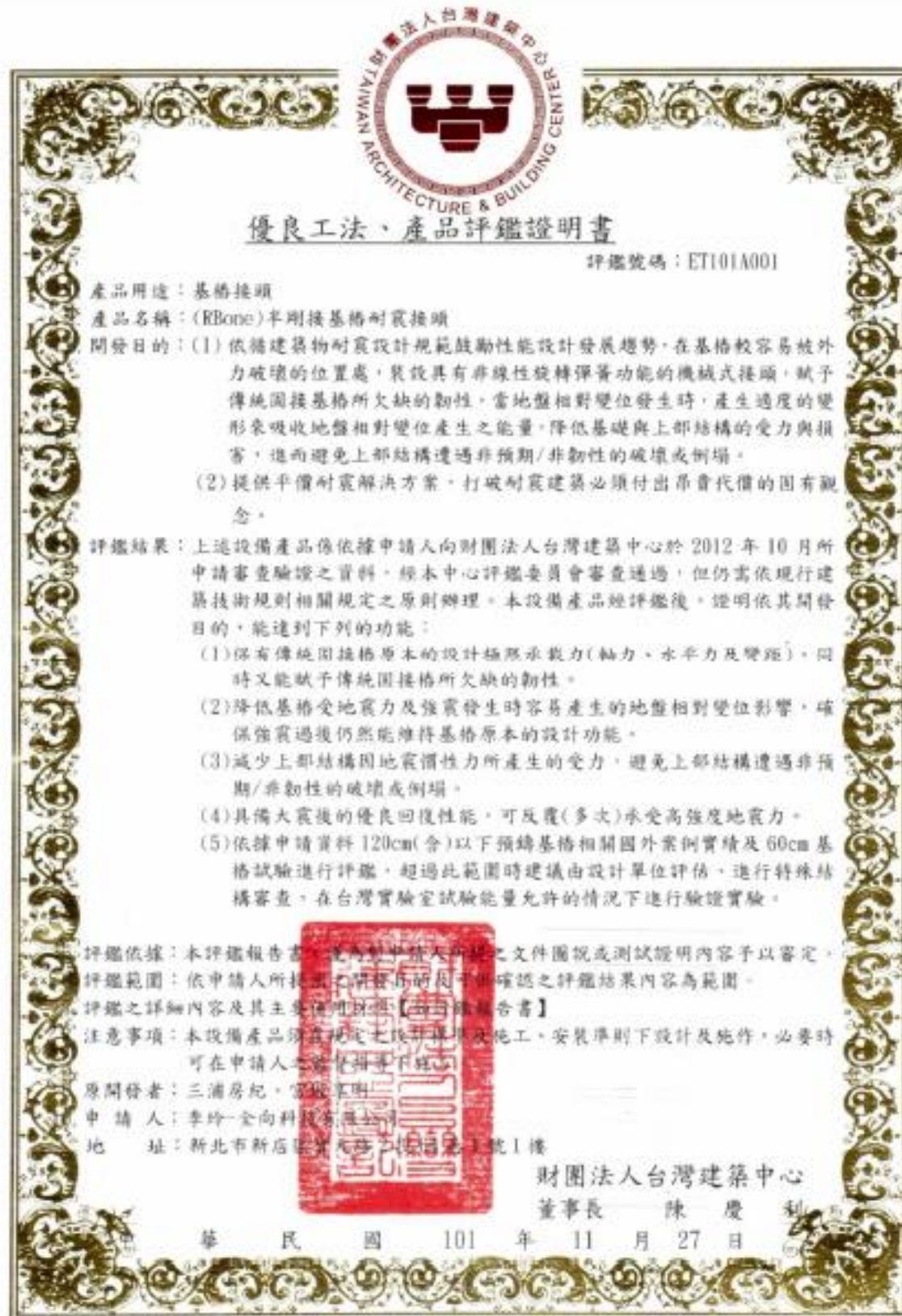


圖 10-9 建築中心優良工法·產品評鑑證明書

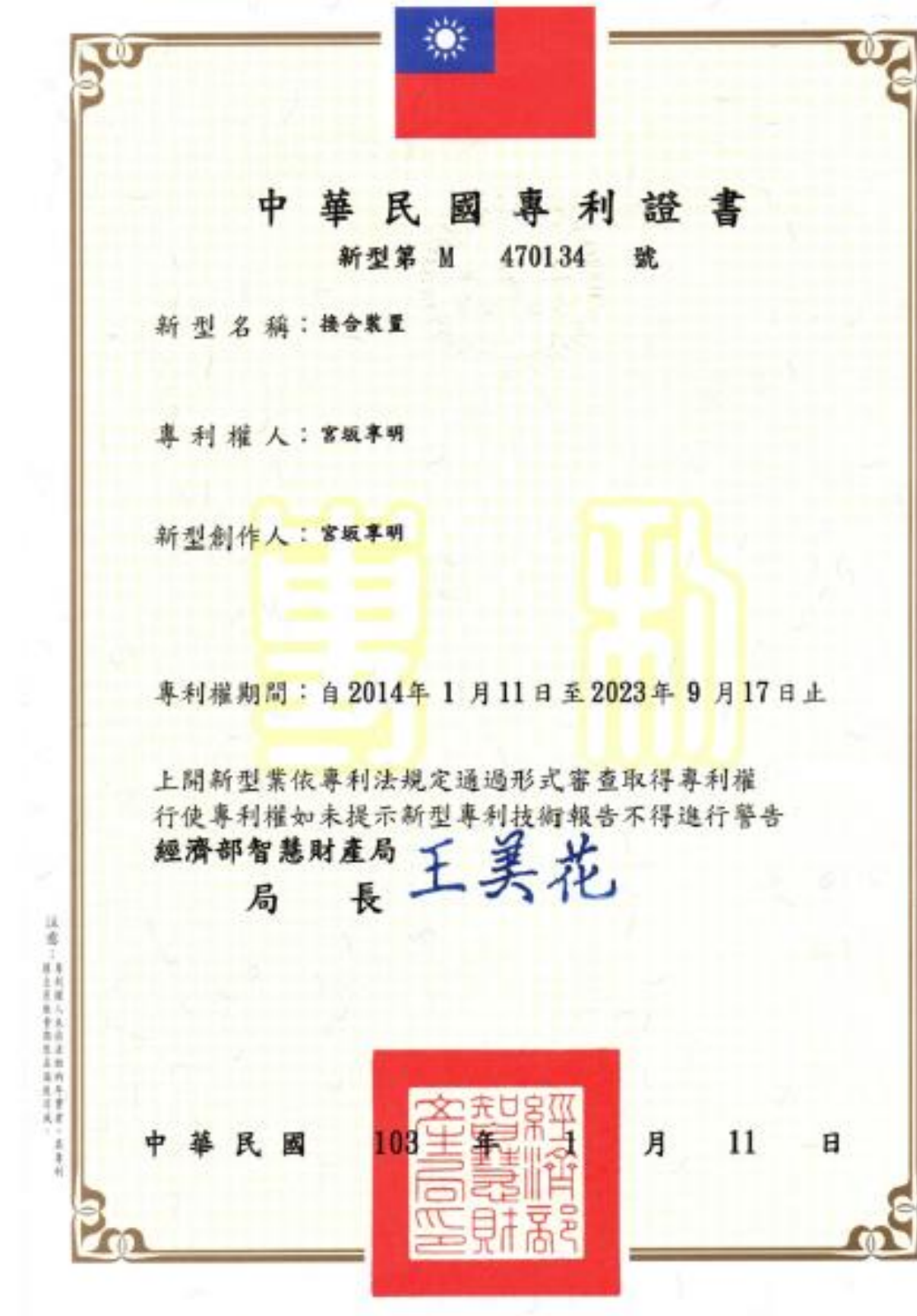
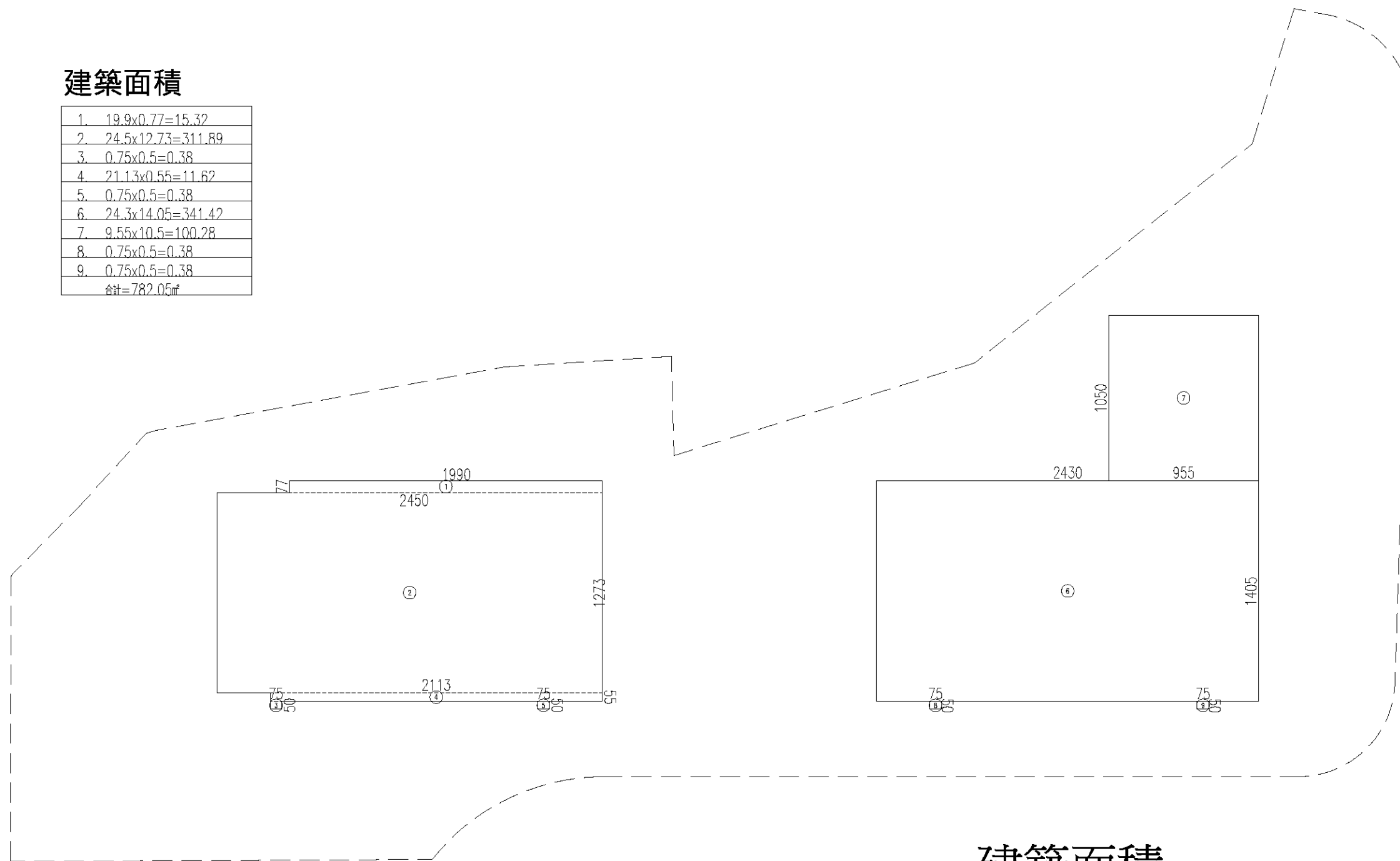


圖 10-10 中華民國專利證書






建築面積

1.	$19.9 \times 0.77 = 15.32$
2.	$24.5 \times 12.73 = 311.89$
3.	$0.75 \times 0.5 = 0.38$
4.	$21.13 \times 0.55 = 11.62$
5.	$0.75 \times 0.5 = 0.38$
6.	$24.3 \times 14.05 = 341.42$
7.	$9.55 \times 10.5 = 100.28$
8.	$0.75 \times 0.5 = 0.38$
9.	$0.75 \times 0.5 = 0.38$
合計 = 782.05㎡	



建築面積 SCALE A3:1/300

圖 10-11 建築面積說明圖

圖例/名稱		規格	數量	覆土深度	單位綠覆面積	單項綠覆面積		總綠覆面積	綠覆率	
喬木類		光臘樹	φ 15cm,H=5m, W=3m	22株	≥ 1.5m	5m ²	110m ²	140m ²	953.25m ²	107.26%
		青楓	φ 15cm,H=5m, W=3m	3株	≥ 1.5m	5m ²	15m ²			
		紅花風鈴木	φ 15cm,H=5m, W=3m	3株	≥ 1.5m	5m ²	15m ²			
灌木類		鵝掌藤	H=5m,W=3m	21.67m ²	≥ 0.6m	1.5m ²	32.51m ²	32.51m ²		
草皮類		假儉草	H=5m,W=3m	780.74m ²	≥ 0.3m	1m ²	780.74m ²	780.74m ²		

1樓綠覆空間檢討：

(依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五條第一項)

1. 綠化面積計算檢討：

- a. 基地面積：2614.39m²
- b. 實設建築面積：782.05m²
- c. 不可綠化面積：943.62m²
- d. 應綠化面積：
 $(2614.39-782.05-943.62) \times 50\% = 888.72 \times 50\% = 444.36$
 - a. 灌木綠化面積=21.67m²
 - 草皮綠化面積=789.3m²
 - 合計=21.67+789.3=810.97m² > 444.36m² ...OK

2. 綠覆率計算：

(依新北市都市設計審議原則第三條第七項內容)

- a. 喬木綠覆面積= 140m²
- b. 灌木綠覆面積=21.67x1.5=32.51m²
- c. 草皮綠覆面積=780.74x1=780.74m²
- 合計=140+32.51+780.74=953.25m²
- d. 綠覆率=綠覆面積 ÷ (實設空地面積 - 不可綠化面積) × 100% = $953.25m^2 / (2614.39-782.05-943.62) \times 100\% = 107.26\% > 60\% \dots OK$

3. 設計建蔽率獎勵檢討：

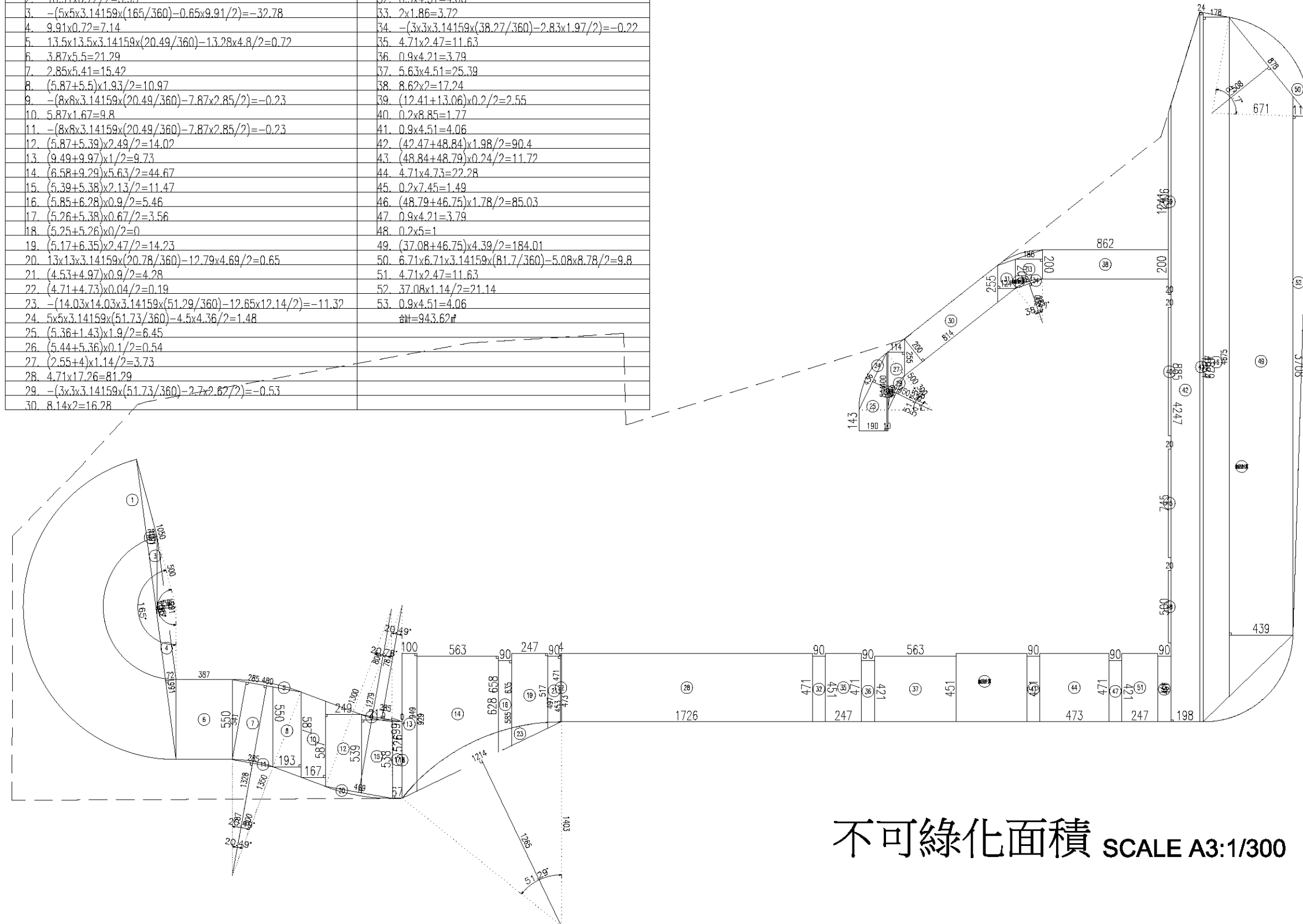
- a. 法定建蔽率:50%
- b. 設計建蔽率：782.05/2614.39=29.91%
- c. 法定建蔽率-設計建蔽率=
 $50\%-29.91\%=20.09\% \geq 20\%$
 可申請獎勵容積為7%=512.42m²



圖 10-12 綠覆空間檢討

不可綠化面積

1. $10.5 \times 10.5 \times 3.14159 \times (165/360) - 1.37 \times 20.82 / 2 = 144.49$	31. $(2.55+2) \times 1.24 / 2 = 2.82$
2. $10.91 \times 0.72 / 2 = 3.93$	32. $0.9 \times 4.51 = 4.06$
3. $-(5 \times 5 \times 3.14159 \times (165/360) - 0.65 \times 9.91 / 2) = -32.78$	33. $2 \times 1.86 = 3.72$
4. $9.91 \times 0.72 = 7.14$	34. $-(3 \times 3 \times 3.14159 \times (38.27/360) - 2.83 \times 1.97 / 2) = -0.22$
5. $13.5 \times 13.5 \times 3.14159 \times (20.49/360) - 13.28 \times 4.8 / 2 = 0.72$	35. $4.71 \times 2.47 = 11.63$
6. $3.87 \times 5.5 = 21.29$	36. $0.9 \times 4.21 = 3.79$
7. $2.85 \times 5.41 = 15.42$	37. $5.63 \times 4.51 = 25.39$
8. $(5.87+5.5) \times 1.93 / 2 = 10.97$	38. $8.62 \times 2 = 17.24$
9. $-(8 \times 8 \times 3.14159 \times (20.49/360) - 7.87 \times 2.85 / 2) = -0.23$	39. $(12.41+13.06) \times 0.2 / 2 = 2.55$
10. $5.87 \times 1.67 = 9.8$	40. $0.2 \times 8.85 = 1.77$
11. $-(8 \times 8 \times 3.14159 \times (20.49/360) - 7.87 \times 2.85 / 2) = -0.23$	41. $0.9 \times 4.51 = 4.06$
12. $(5.87+5.39) \times 2.49 / 2 = 14.02$	42. $(42.47+48.84) \times 1.98 / 2 = 90.4$
13. $(9.49+9.97) \times 1 / 2 = 9.73$	43. $(48.84+48.79) \times 0.24 / 2 = 11.72$
14. $(6.58+9.29) \times 5.63 / 2 = 44.67$	44. $4.71 \times 4.73 = 22.28$
15. $(5.39+5.38) \times 2.13 / 2 = 11.47$	45. $0.2 \times 7.45 = 1.49$
16. $(5.85+6.28) \times 0.9 / 2 = 5.46$	46. $(48.79+46.75) \times 1.78 / 2 = 85.03$
17. $(5.26+5.38) \times 0.67 / 2 = 3.56$	47. $0.9 \times 4.21 = 3.79$
18. $(5.25+5.26) \times 0 / 2 = 0$	48. $0.2 \times 5 = 1$
19. $(5.17+6.35) \times 2.47 / 2 = 14.23$	49. $(37.08+46.75) \times 4.39 / 2 = 184.01$
20. $13 \times 13 \times 3.14159 \times (20.78/360) - 12.79 \times 4.69 / 2 = 0.65$	50. $6.71 \times 6.71 \times 3.14159 \times (81.7/360) - 5.08 \times 8.78 / 2 = 9.8$
21. $(4.53+4.97) \times 0.9 / 2 = 4.28$	51. $4.71 \times 2.47 = 11.63$
22. $(4.71+4.73) \times 0.04 / 2 = 0.19$	52. $37.08 \times 1.14 / 2 = 21.14$
23. $-(14.03 \times 14.03 \times 3.14159 \times (51.29/360) - 12.65 \times 12.14 / 2) = -11.32$	53. $0.9 \times 4.51 = 4.06$
24. $5 \times 5 \times 3.14159 \times (51.73/360) - 4.5 \times 4.36 / 2 = 1.48$	合計=943.62㎡
25. $(5.36+1.43) \times 1.9 / 2 = 6.45$	
26. $(5.44+5.36) \times 0.1 / 2 = 0.54$	
27. $(2.55+4) \times 1.14 / 2 = 3.73$	
28. $4.71 \times 17.26 = 81.29$	
29. $-(3 \times 3 \times 3.14159 \times (51.73/360) - 2.7 \times 2.62 / 2) = -0.53$	
30. $8.14 \times 2 = 16.28$	



不可綠化面積 SCALE A3:1/300

圖 10-13 不可綠化空間面積計算

草坪面積

1. $(7.68+6.42) \times 1.36 / 2 = 9.59$	27. $8 \times 8 \times 3.14159 \times (9.36 / 360) - 7.97 \times 1.31 / 2 = 0.01$
2. $(3.31+4.42) \times 1.06 / 2 = 4.1$	28. $16.43 \times 0.08 / 2 = 0.66$
3. $-(10.7 \times 10.7 \times 3.14159 \times (166.07 / 360)) - 1.3 \times 21.24 / 2 = -152.12$	29. $7.1 \times 17.3 = 122.83$
4. $(4.42+9.35) \times 4.49 / 2 = 30.91$	30. $7.85 \times 14.3 = 112.26$
5. $(2.85+4.37) \times 5.7 / 2 = 20.58$	31. $(16.02+12.7) \times 1.02 / 2 = 14.65$
6. $0.2 \times 8.1 = 1.62$	32. $(12.7+1.86) \times 3.95 / 2 = 28.61$
7. $0.55 \times 4.25 = 2.34$	33. $-(5 \times 5 \times 3.14159 \times (51.73 / 360)) - 4.5 \times 4.36 / 2 = -1.48$
8. $4.8 \times 4.8 \times 3.14159 \times (167.39 / 360) - 0.53 \times 9.54 / 2 = 31.13$	34. $3.19 \times 0.55 / 2 = 0.88$
9. $(34.85+33.51) \times 1.42 / 2 = 48.54$	35. $0.75 \times 8.1 = 6.08$
10. $(32.88+33.51) \times 0.18 / 2 = 5.98$	36. $3 \times 3 \times 3.14159 \times (51.73 / 360) - 2.7 \times 2.62 / 2 = 0.53$
11. $(1.95+2.85) \times 8.08 / 2 = 19.39$	37. $1.43 \times 9.55 = 13.66$
12. $0.75 \times 4.85 = 3.64$	38. $(9.55+8.41) \times 2.36 / 2 = 21.19$
13. $(9.35+11.26) \times 15.53 / 2 = 160.04$	39. $(8.41+1.3) \times 5.61 / 2 = 27.24$
14. $(32.88+10.6) \times 4.04 / 2 = 87.83$	40. $0.75 \times 4.85 = 3.64$
15. $(2.67+2.7) \times 0.3 / 2 = 0.81$	41. $3 \times 3 \times 3.14159 \times (38.27 / 360) - 2.83 \times 1.97 / 2 = 0.22$
16. $(5.17+5.29) \times 1.1 / 2 = 5.75$	42. $(11+10.48) \times 0.41 / 2 = 4.4$
17. $5.17 \times 0.2 = 1.03$	43. $(10.48+8.62) \times 0.64 / 2 = 6.11$
18. $(51.25+50.87) \times 0.41 / 2 = 20.93$	44. $1.7 \times 1.3 = 2.21$
19. $1.3 \times 0.06 / 2 = 0.04$	45. $1.7 \times 1.3 = 2.21$
20. $-(13.5 \times 13.5 \times 3.14159 \times (5.53 / 360)) - 13.48 \times 1.3 / 2 = -0.03$	46. $1.7 \times 1.3 = 2.21$
21. $0.75 \times 8.1 = 6.08$	47. $1.7 \times 1.3 = 2.21$
22. $10.6 \times 0.66 / 2 = 3.5$	48. $-(5 \times 5 \times 3.14159 \times (38.27 / 360)) - 4.72 \times 3.28 / 2 = -0.61$
23. $(5.17+3.87) \times 0.11 / 2 = 0.5$	49. $3.28 \times 0.57 / 2 = 0.93$
24. $0.09 \times 5.17 = 0.47$	50. $(10.35+0.49) \times 7.78 / 2 = 42.17$
25. $(16.43+16.43) \times 2.52 / 2 = 41.4$	51. $1.65 \times 0.47 / 2 = 0.39$
26. $(6.3.12+62.8) \times 0.35 / 2 = 22.04$	合計 = 789.37

灌木面積

1. $(21.65+21.68) \times 1 / 2 = 21.67$
合計 = 21.67

綠化面積總計: $789.3 + 21.67 = 810.97 \text{m}^2$

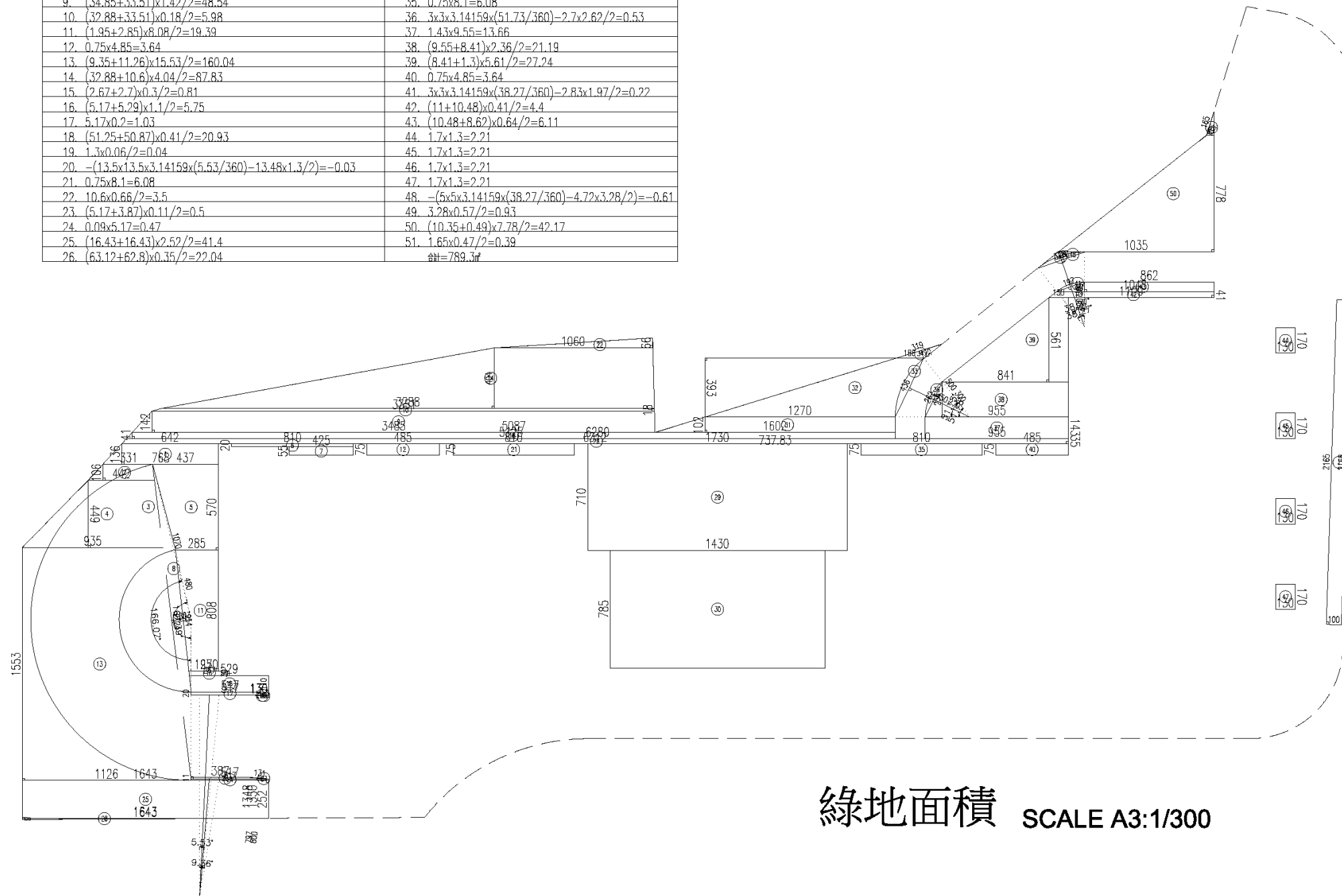
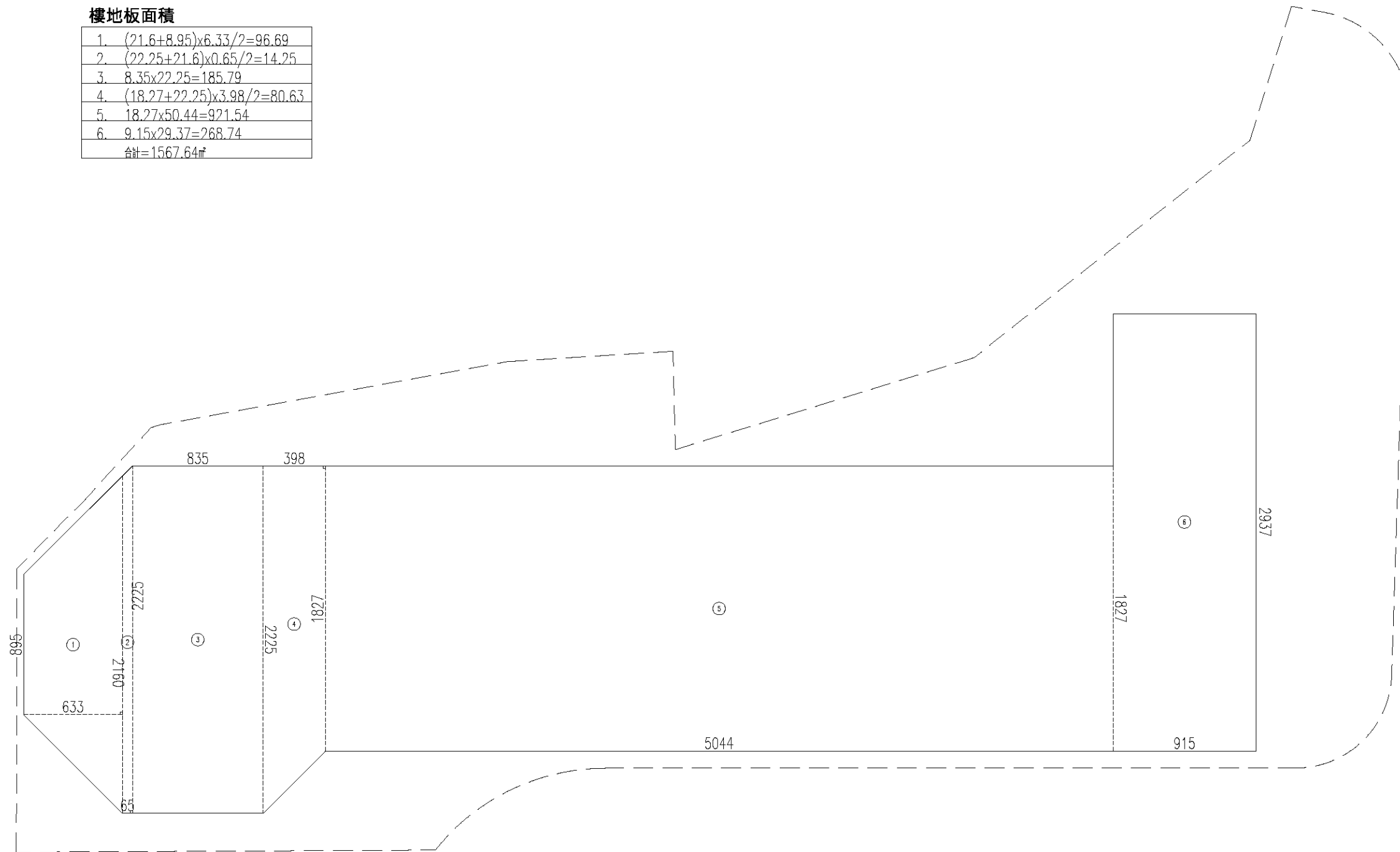


圖 10-14 綠化空間面積計算



開挖面積 SCALE A3:1/300

圖 10-15 開挖面積計算



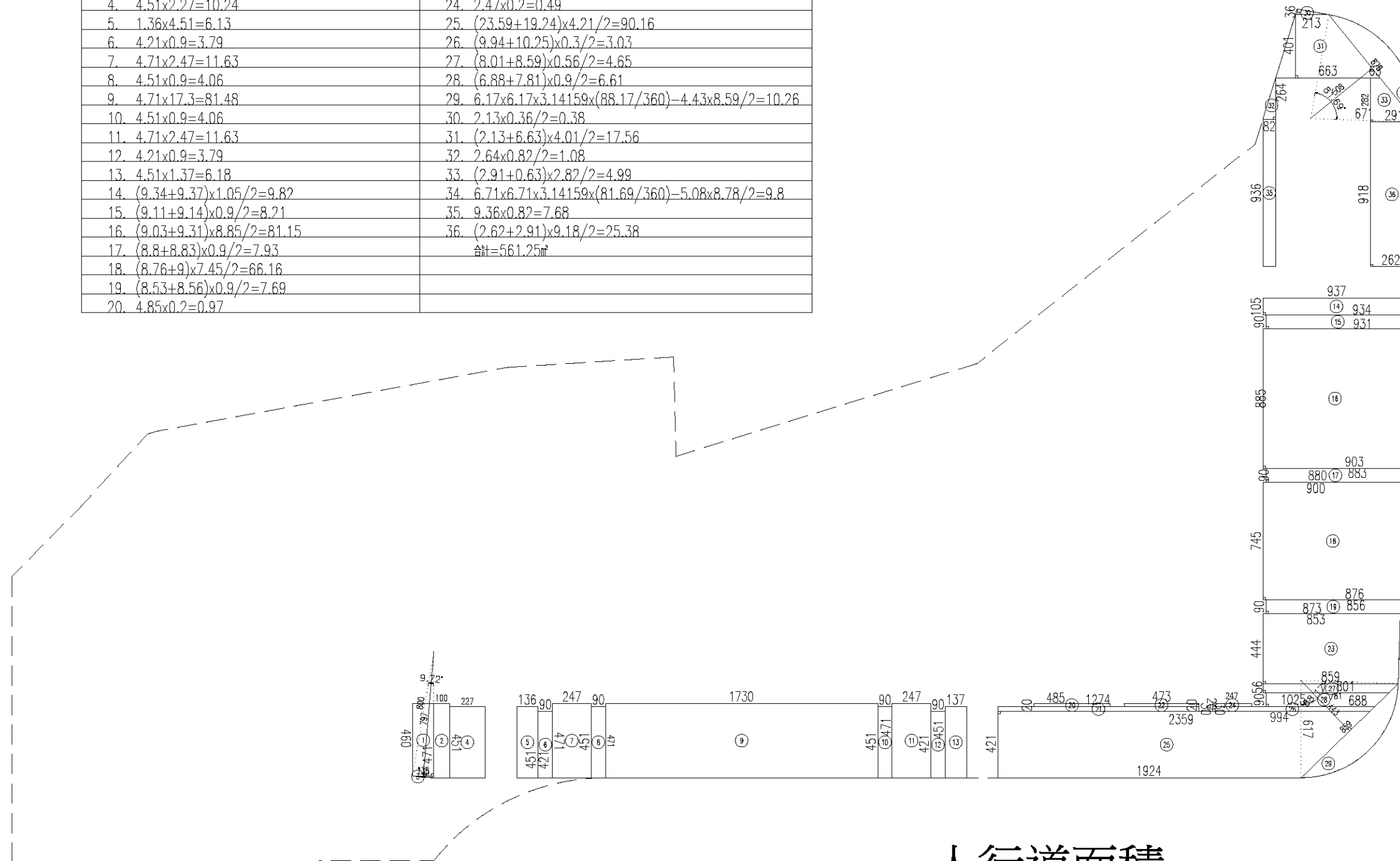
開放空間(人行步道)獎勵檢討：

1. 基地配置自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、無障礙空間、綠化植栽。
2. 本基地面臨三條計畫道路，因面無開闢之道路無設置人行步道，故以二條計畫道路為準。
3. 使用分區為住宅區，a值為1.5倍。
4. 實設開放空間面積=561.25m²
5. 有效面積=561.25x1.5=841.88m²
6. 實際獎勵容積率=841.88/7320.29=11.5%

圖 10-16 開放空間檢討

人行道面積

1. $(4.71+4.6) \times 1.35 / 2 = 6.28$	21. $12.74 \times 0.3 = 3.82$
2. $4.71 \times 1 = 4.71$	22. $(4.73+4.73) \times 0.2 / 2 = 0.95$
3. $8 \times 8 \times 3.14159 \times (9.72 / 360) - 7.97 \times 1.35 / 2 = 0.05$	23. $(8.59+8.73) \times 4.44 / 2 = 38.45$
4. $4.51 \times 2.27 = 10.24$	24. $2.47 \times 0.2 = 0.49$
5. $1.36 \times 4.51 = 6.13$	25. $(23.59+19.24) \times 4.21 / 2 = 90.16$
6. $4.21 \times 0.9 = 3.79$	26. $(9.94+10.25) \times 0.3 / 2 = 3.03$
7. $4.71 \times 2.47 = 11.63$	27. $(8.01+8.59) \times 0.56 / 2 = 4.65$
8. $4.51 \times 0.9 = 4.06$	28. $(6.88+7.81) \times 0.9 / 2 = 6.61$
9. $4.71 \times 17.3 = 81.48$	29. $6.17 \times 6.17 \times 3.14159 \times (88.17 / 360) - 4.43 \times 8.59 / 2 = 10.26$
10. $4.51 \times 0.9 = 4.06$	30. $2.13 \times 0.36 / 2 = 0.38$
11. $4.71 \times 2.47 = 11.63$	31. $(2.13+6.63) \times 4.01 / 2 = 17.56$
12. $4.21 \times 0.9 = 3.79$	32. $2.64 \times 0.82 / 2 = 1.08$
13. $4.51 \times 1.37 = 6.18$	33. $(2.91+0.63) \times 2.82 / 2 = 4.99$
14. $(9.34+9.37) \times 1.05 / 2 = 9.82$	34. $6.71 \times 6.71 \times 3.14159 \times (81.69 / 360) - 5.08 \times 8.78 / 2 = 9.8$
15. $(9.11+9.14) \times 0.9 / 2 = 8.21$	35. $9.36 \times 0.82 = 7.68$
16. $(9.03+9.31) \times 8.85 / 2 = 81.15$	36. $(2.62+2.91) \times 9.18 / 2 = 25.38$
17. $(8.8+8.83) \times 0.9 / 2 = 7.93$	合計 = 561.25㎡
18. $(8.76+9) \times 7.45 / 2 = 66.16$	
19. $(8.53+8.56) \times 0.9 / 2 = 7.69$	
20. $4.85 \times 0.2 = 0.97$	



人行道面積 SCALE A3:1/300

圖 10-17 人行道面積計算

二、其他獎勵：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，惟目前認定僅前側 44 戶得申請容積獎勵，故為使都更案繼續進行及兼顧後側 50 戶住戶權益，本會重新辦理勘驗程序，未來依重新勘驗之認定結果調整本事業計畫內容，暫依本使照之原容積認定高氣離子獎勵。

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。

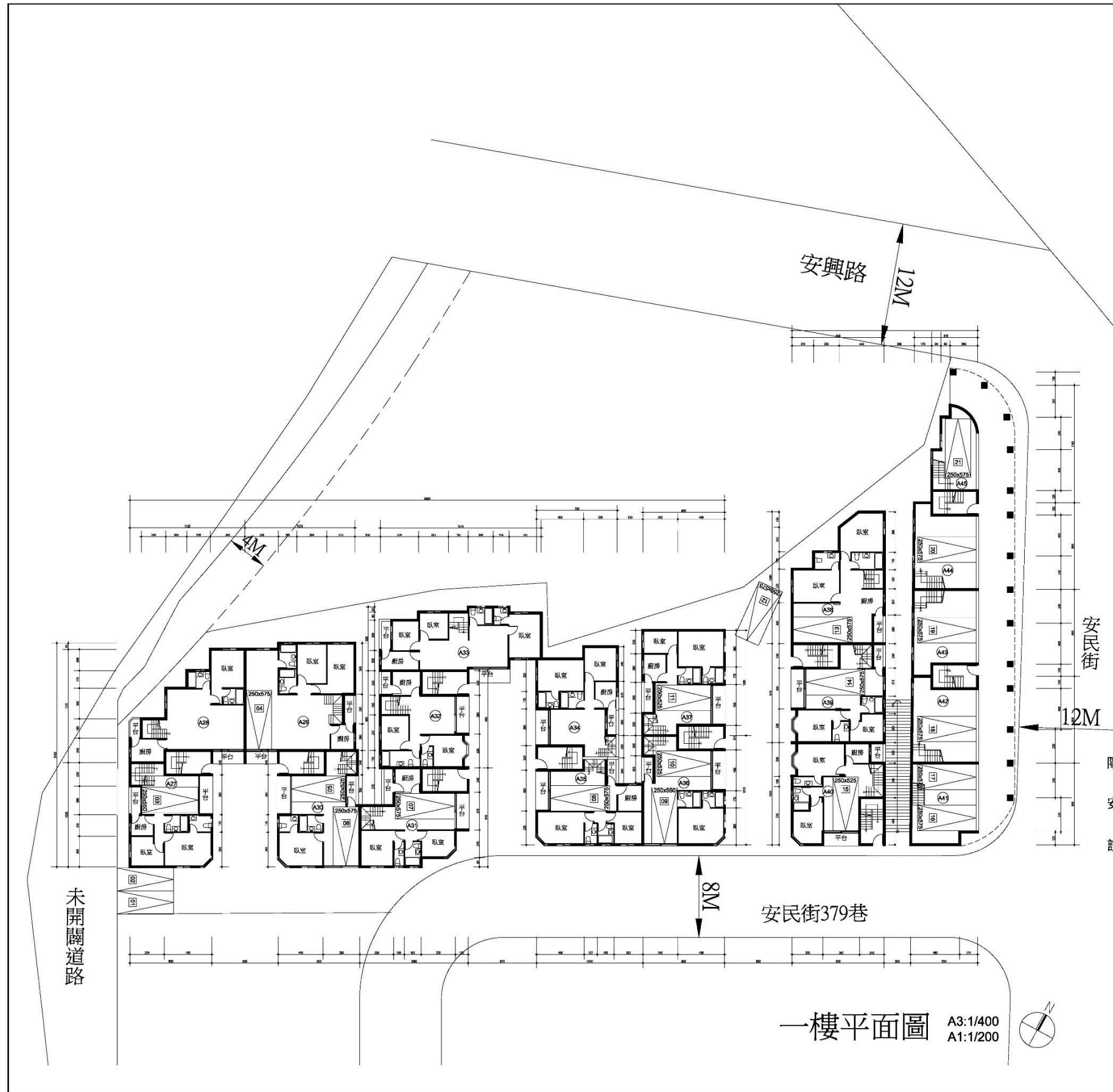
本案依原核准圖說繪製並重新計算之樓地板面積，其原容積樓地板面積計算及檢討如下：

表 10-2 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	建築技術規則第 162 條	124.38 m ²	建築技術規則第 162 條	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

申請獎勵容積額度：

本案預計申請原總樓地板面積之百分之三十，總計 2395.63m²，依原核准圖說繪製並重新計算之樓地板面積，檢討圖說如下：



一. 後棟 面積計算及檢討

1. 總面積 (不含陽台) :
 $(1)+(2)+\dots+(61)+(62)=876.19\text{m}^2$
 經檢討樓地板面積=879.19m² > 原使照竣工圖樓地板面積=874.73m²
 故取小值以 874.73m² 計算
2. 停車空間面積 :
 $2.5 \times 5.75 \times 4 + 2.5 \times 5.5 \times 2 + 2.5 \times 5.25 \times 3 = 124.38\text{m}^2$
3. 陽台面積 :
 $(63)+(64)+\dots+(84)+(85)=94.22\text{m}^2 > 874.73 \times 0.1 = 87.47\text{m}^2$
 $94.22 - 87.47 = 6.75$...計入容積
4. 容積樓地板面積 :
 $874.73 - 124.38 + 6.75 = 757.1\text{m}^2$

二. 前棟 面積計算及檢討

1. 騎樓面積 :
 $(39)+(40)+(41)=154.81\text{m}^2$
2. 總面積 (不含陽台) :
 $(1)+(2)+\dots+(37)+(38)=497.16\text{m}^2$
 經檢討樓地板面積=497.16m² < 原使照竣工圖樓地板面積=497.82m²
 故取小值以 497.16m² 計算
3. 停車空間面積 :
 $2.5 \times 5.75 \times 8 + 2.5 \times 5.25 \times 1 = 128.13\text{m}^2$
4. 陽台面積 :
 $(34)+(35)+\dots+(36)+(38)=19.76\text{m}^2 < 497.16 \times 0.1 = 49.72\text{m}^2$
5. 容積樓地板面積 :
 $497.16 - 128.13 = 369.03\text{m}^2$

三. 當層面積計算及檢討

1. 樓地板面積 :
 $874.73 + 497.16 = 1371.89\text{m}^2$
2. 容積樓地板面積 :
 $757.1 + 369.03 = 1126.13\text{m}^2$

陽台：每層陽臺面積未超過該層樓地板面積之百分之十部分，得不計入該層樓地板面積。超過部分計入容積。

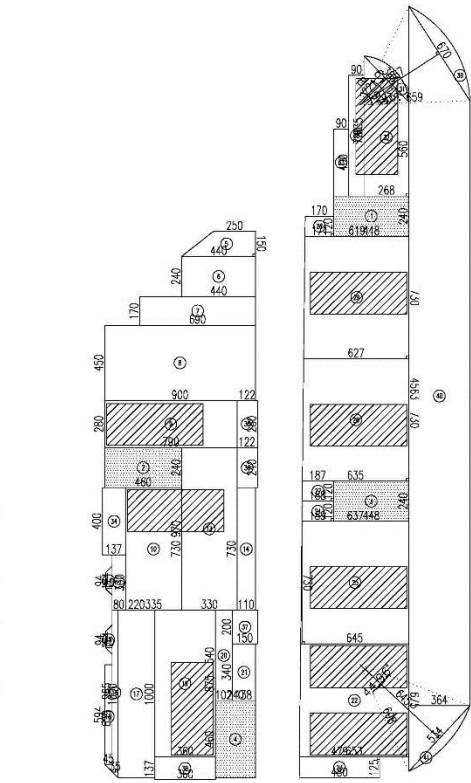
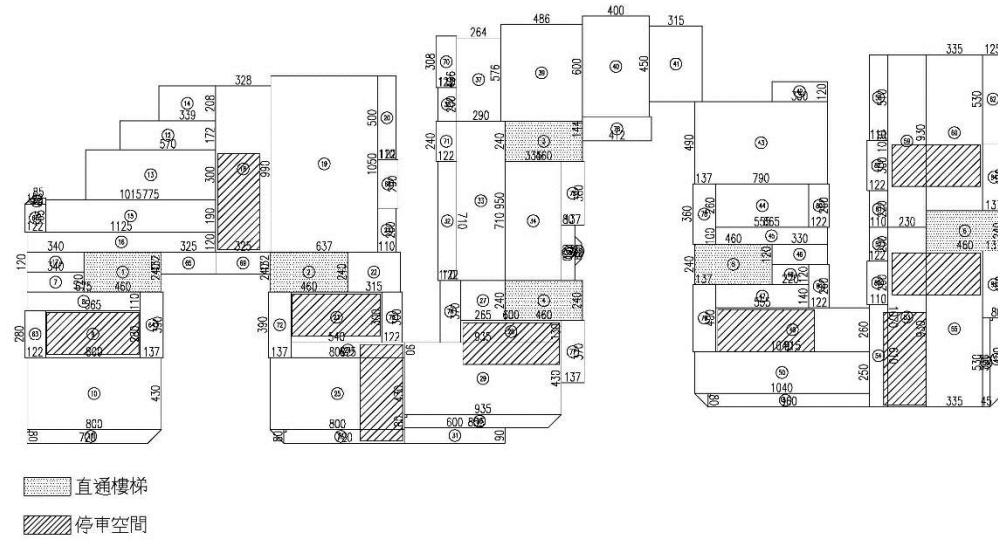
安全梯：依建築技術規則第162條第一項第二款檢討，安全梯之梯間...得不計入容積樓地板面積。

說明：原建築執照依當時法規僅需設置一般直通樓梯而非安全梯故樓梯間需計入容積。

一樓平面圖 A3:1/400 A1:1/200

工程名稱	
新北市新店區安和段 144地號原建築容積認定 申請案	
修正	
首席建築師事務所	
台北市中山區松江路305號2樓 TEL: 02-25038896 FAX: 02-25018773 Email: archiye@mail.com	
核准	日期
校核	設計
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	
一樓平面圖	
張號	圖號 A1-1
簽章	

停車位 1, 2, 12



後棟 樓地板面積

直通樓梯	A28居室面積	A31居室面積	A34居室面積	A36居室面積	陽台
1. 2.4x4.6=11.04	12. 1.2x5.1=9.8	21. 2.4x2.65=6.36	42. 1.2x3.5=4.96	52. 1.1x2=2.2	63. 1.22x2.8=3.42
2. 4.6x2.4=11.04	13. 3x7.75=23.25	28. 6x1.3=7.8	43. 7.9x4.9=38.71	53. 10.7x2.3=24.61	64. 3.9x1.37=5.34
3. 4.6x2.4=11.04	14. 2.08x3.39=7.05	29. 9.35x4.3=40.21	44. 5.55x2.6=14.43	54. 1.1x6.1=6.71	65. 1.32x3.25=4.29
4. 2.4x4.6=11.04	15. 10.15x1.9=19.29	30. (9.35+8.55)x0.8/2=7.16	45. 1x6.65=6.65	55. 3.35x9.3=31.16	66. (1.22+0.85)x0.37/2=0.38
5. 2.4x4.6=11.04	16. 11.75x1.7=13.5	31. 6x0.9=5.4	46. 1.2x3.3=3.96	56. 0.45x5.3=2.39	67. 1.65x1.22=2.01
6. 2.4x4.6=11.04	17. 1.2x3.4=4.08	32. 6x0.9=5.4	47. 1.2x3.3=3.96	57. (5.3+4.5)x0.8/2=3.92	68. 1.22x2.9=3.54
合計=66.24㎡	合計=76.97㎡	A32居室面積	A35居室面積	合計=70.99㎡	69. 3.25x1.32=4.29
A27居室面積	A29居室面積	32. 7.1x1.1=7.81	47. 1.4x5.55=7.77	A37居室面積	70. 1.22x3.08=3.76
7. 3.4x1.2=4.08	18. 3.28x3.9=32.47	33. 2.9x9.5=27.55	48. 1.2x2.2=2.64	58. 5.1x1.1=5.61	71. 1.22x2.4=2.93
8. 6.75x1.7=7.43	19. 10.5x6.37=66.89	34. 7.1x3.35=23.79	49. 2.6x9.15=23.79	59. 2.3x10.3=23.69	72. 1.37x3.9=5.34
9. 5.65x2.8=15.82	20. 1.1x5=5.5	35. 3.3x0.8=2.64	50. 10.4x2.5=26	60. 9.3x3.35=31.16	73. 3x1.22=3.66
10. 8x4.5=34.4	21. 2.6x1.1=2.86	36. (1.74+0.94)x0.4/2=0.54	51. (10.4+9.6)x0.8/2=8	61. 2.2x1.1=2.42	74. 1.22x3.7=4.51
11. (8+7.2)x0.8/2=6.08	合計=107.77㎡	A33居室面積	合計=68.7㎡	62. 5.3x1.25=6.63	75. 3.8x1.37=5.21
合計=67.81㎡	A30居室面積	37. 4.96x2.64=13.09	合計=69.51㎡	76. 4.12x1.44=5.93	76. 4.12x1.44=5.93
	22. 3.15x2.4=7.56	38. 1.1x2=2.2			
	23. 3x5.4=16.2	39. 5.76x4.86=27.99			
	24. 0.9x6.75=6.08	40. 6x4=24			
	25. 8x4.3=34.4	41. 4.5x3.15=14.18			
	26. (8+7.2)x0.8/2=6.08	合計=81.46㎡			
	合計=70.32㎡				

前棟 樓地板面積

直通樓梯	A40居室面積	A44居室面積
1. 2.4x4.48=10.75	15. (1.4+0.94)x0.4/2=0.54	28. (1.1+1.1)x1.2/2=2.05
2. 2.4x4.6=11.04	16. (10+9.65)x0.35/2=3.44	29. (6.27+6.19)x7.5/2=45.48
3. 2.4x4.48=10.75	17. 2.2x10=22	合計=7.53㎡
4. 4.6x2.4=11.04	18. (6.39+5.94)x0.45/2=2.77	A45居室面積
合計=43.58㎡	19. 8.75x3.6=31.5	30. 0.9x7.2=6.48
A38居室面積	20. 1.02x5.4=5.51	31. 2.93x2.93x3.14159x(81.94/360)-2.21x3.84/2=1.9
5. (4.4+2.5)x1.5/2=5.18	21. 1.38x3.4=4.69	32. (5.6+8.35)x2.68/2=8.69
6. 4.4x2.4=10.56	合計=70.45㎡	33. 0.9x4=3.6
7. 6.9x1.7=11.73	A41居室面積	合計=30.67㎡
8. 9x4.5=40.5	22. (6.53+6.45)x6.75/2=43.81	陽台
9. 7.9x2.8=22.12	23. (4.79+4.8)x1.25/2=5.99	34. 1.37x4=5.48
合計=90.09㎡	合計=49.8㎡	35. 1.22x2.8=3.42
A39居室面積	A42居室面積	36. 1.22x2.4=2.93
10. 7.3x3.35=24.46	24. (1.89+1.88)x1.2/2=2.26	37. 1.5x2=3
11. (1.74+0.92)x0.4/2=0.54	25. (6.45+6.37)x7.3/2=46.79	38. 3.6x1.37=4.93
12. 3.3x0.8=2.64	合計=49.05㎡	合計=19.76㎡
13. 3.3x9.7=32.01	A43居室面積	陽台
14. 1.1x7.3=8.03	26. (6.35+6.27)x7.3/2=46.06	39. 6.59x6.59x3.14159x(61.18/360)-5.67x6.7/2=4.9
合計=67.68㎡	27. (1.88+1.87)x1.2/2=2.25	40. (45.63+36.09)x3.64/2=48.73
	合計=48.31㎡	41. 6.98x6.98x3.14159x(44.96/360)-6.45x5.34/2=1.89
		合計=154.81㎡

工程名稱
 新北市新店區安和段
 144地號原建築容積認定
 申請案

修正

首席建築師事務所

台北市中山區松江路305號2樓
 TEL: 02-25038898 FAX: 02-25018773
 Email: archlyw@gmail.com

核准 日期

校核

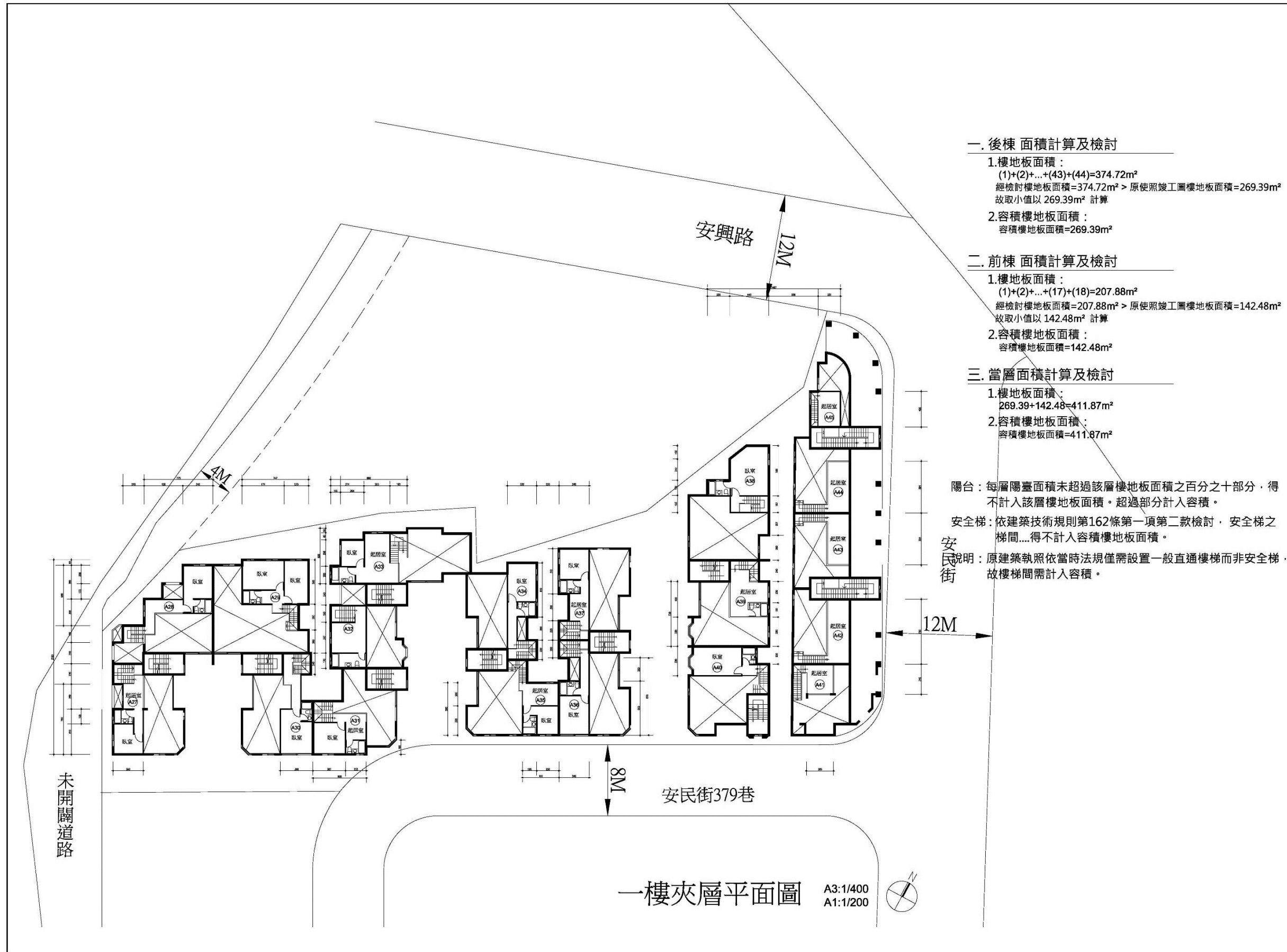
繪圖 設計

業務號碼

圖名
 一樓平面面積
 計算式

張數 圖號 A1-2

簽章



一. 後棟 面積計算及檢討

1. 樓地板面積：
 $(1)+(2)+\dots+(43)+(44)=374.72\text{m}^2$
 經檢討樓地板面積=374.72m² > 原使照竣工圖樓地板面積=269.39m²
 故取小值以 269.39m² 計算

2. 容積樓地板面積：
 容積樓地板面積=269.39m²

二. 前棟 面積計算及檢討

1. 樓地板面積：
 $(1)+(2)+\dots+(17)+(18)=207.88\text{m}^2$
 經檢討樓地板面積=207.88m² > 原使照竣工圖樓地板面積=142.48m²
 故取小值以 142.48m² 計算

2. 容積樓地板面積：
 容積樓地板面積=142.48m²

三. 當層面積計算及檢討

1. 樓地板面積：
 $269.39+142.48=411.87\text{m}^2$

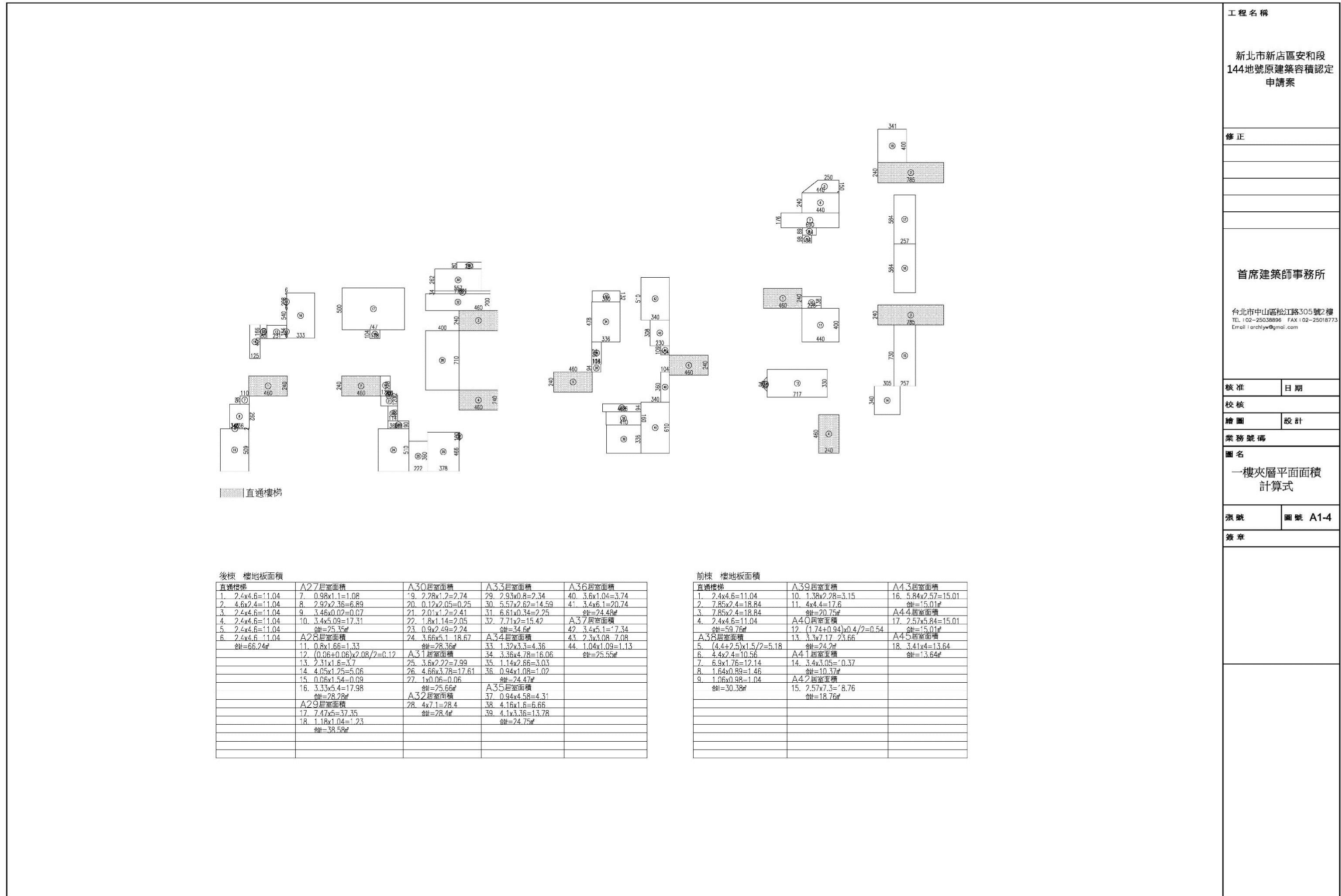
2. 容積樓地板面積：
 容積樓地板面積=411.87m²

陽台：每層陽臺面積未超過該層樓地板面積之百分之十部分，得不計入該層樓地板面積。超過部分計入容積。

安全梯：依建築技術規則第162條第一項第二款檢討，安全梯之梯間...得不計入容積樓地板面積。

說明：原建築執照依當時法規僅需設置一般直通樓梯而非安全梯，故樓梯間需計入容積。

工程名稱	
新北市新店區安和段 144地號原建築容積認定 申請案	
修正	
首席建築師事務所	
台北市中山區松江路305號2樓 TEL: 02-25038896 FAX: 02-25018773 Email: archlyw@gmail.com	
核准	日期
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	
一樓夾層平面圖	
張數	圖號 A1-3
簽章	



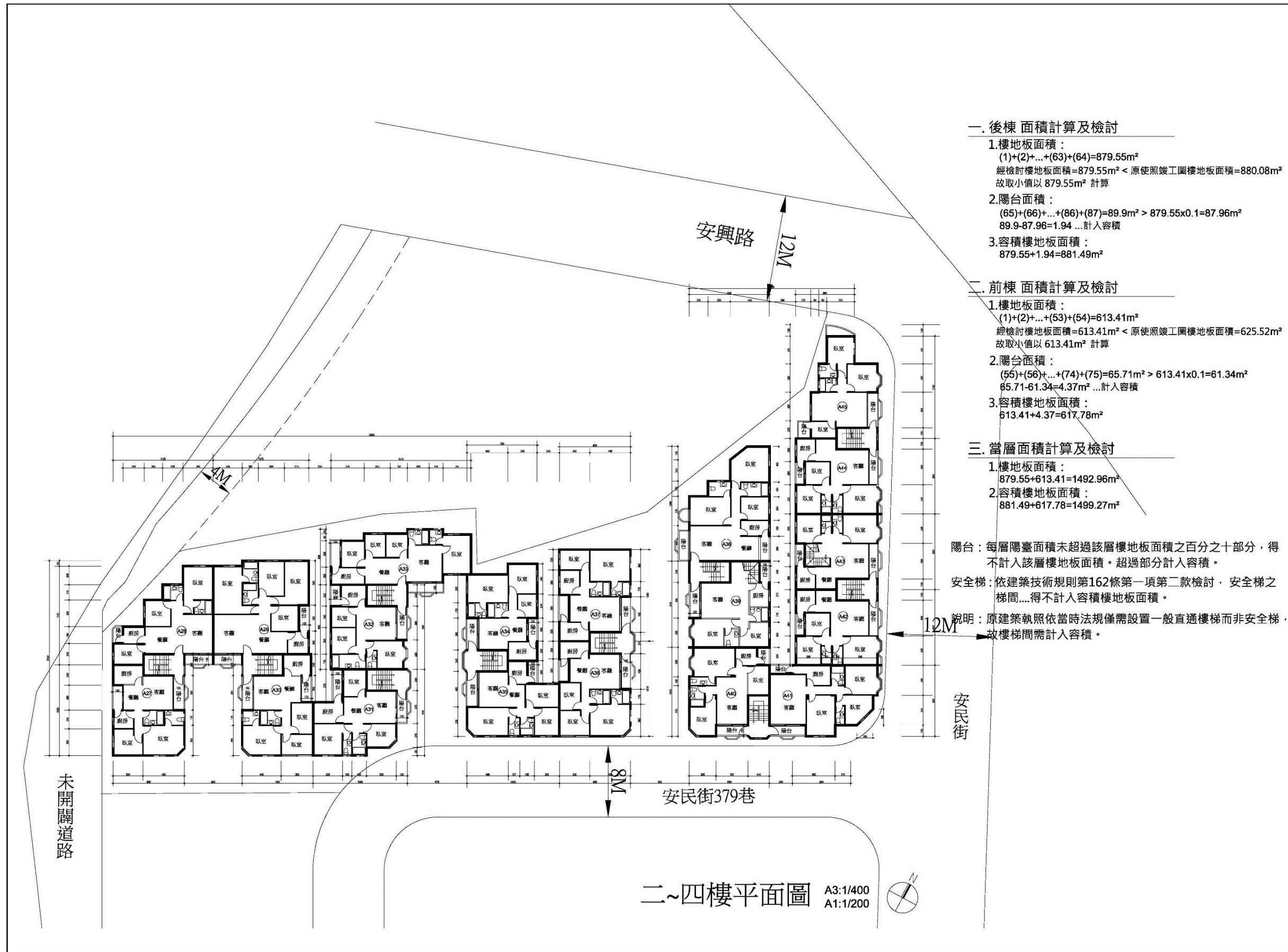
工程名稱
 新北市新店區安和段
 144地號原建築容積認定
 申請案

修正

首席建築師事務所

台北市中山區松江路305號2樓
 TEL : 02-25038896 FAX : 02-25018773
 Email : archlyw@gmail.com

核准	日期
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	一樓夾層平面面積 計算式
張數	圖號 A1-4
簽章	



一. 後棟 面積計算及檢討

1. 樓地板面積：
 $(1)+(2)+\dots+(63)+(64)=879.55\text{m}^2$
 經檢討樓地板面積=879.55m² < 原使照竣工圖樓地板面積=880.08m²
 故取小值以 879.55m² 計算
2. 陽台面積：
 $(65)+(66)+\dots+(86)+(87)=89.9\text{m}^2 > 879.55 \times 0.1 = 87.96\text{m}^2$
 $89.9 - 87.96 = 1.94 \dots$ 計入容積
3. 容積樓地板面積：
 $879.55 + 1.94 = 881.49\text{m}^2$

二. 前棟 面積計算及檢討

1. 樓地板面積：
 $(1)+(2)+\dots+(53)+(54)=613.41\text{m}^2$
 經檢討樓地板面積=613.41m² < 原使照竣工圖樓地板面積=625.52m²
 故取小值以 613.41m² 計算
2. 陽台面積：
 $(55)+(56)+\dots+(74)+(75)=65.71\text{m}^2 > 613.41 \times 0.1 = 61.34\text{m}^2$
 $65.71 - 61.34 = 4.37\text{m}^2 \dots$ 計入容積
3. 容積樓地板面積：
 $613.41 + 4.37 = 617.78\text{m}^2$

三. 當層面積計算及檢討

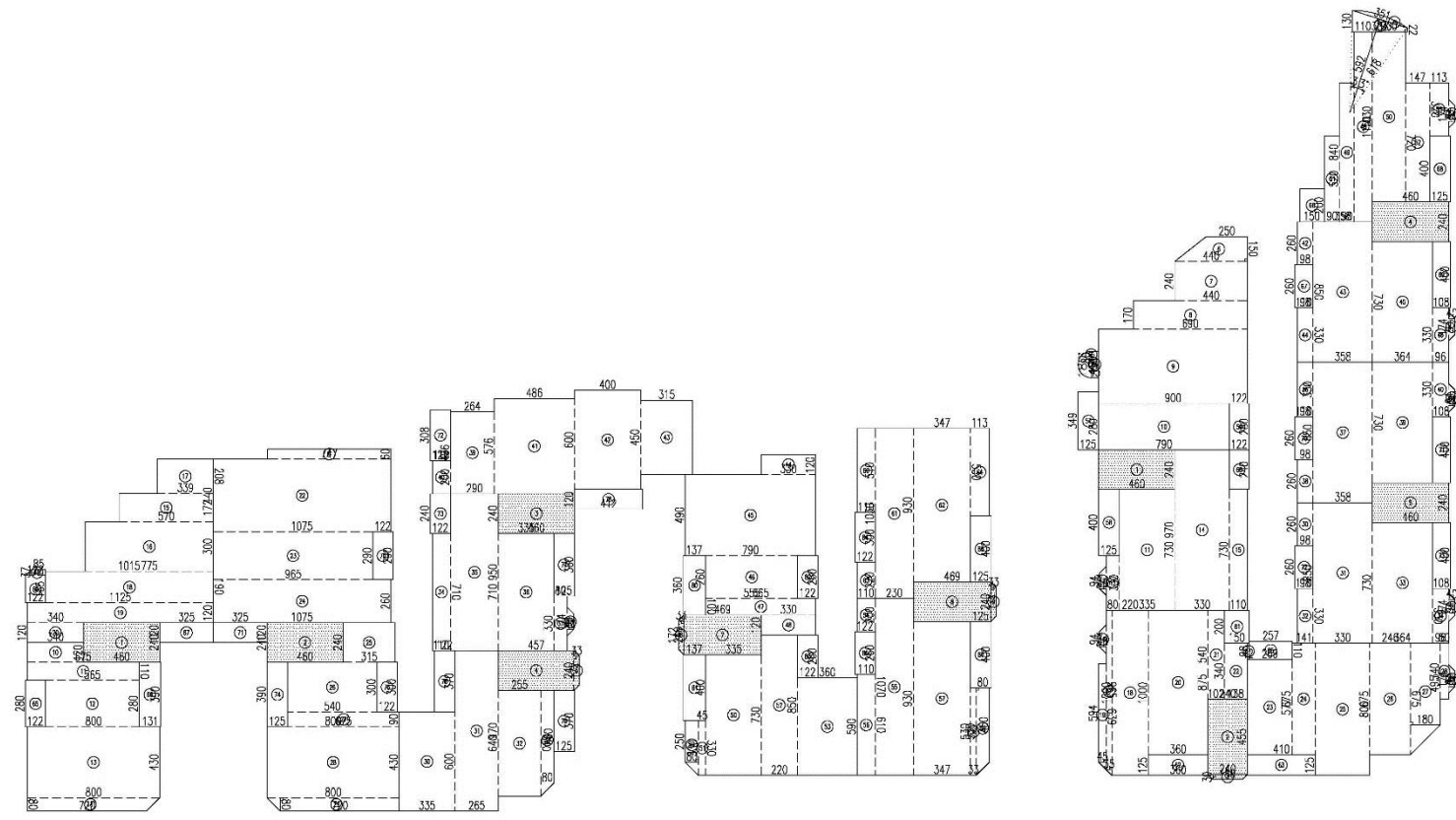
1. 樓地板面積：
 $879.55 + 613.41 = 1492.96\text{m}^2$
2. 容積樓地板面積：
 $881.49 + 617.78 = 1499.27\text{m}^2$

陽台：每層陽臺面積未超過該層樓地板面積之百分之十部分，得不計入該層樓地板面積。超過部分計入容積。

安全梯：依建築技術規則第162條第一項第二款檢討，安全梯之梯間...得不計入容積樓地板面積。

說明：原建築執照依當時法規僅需設置一般直通樓梯而非安全梯，故樓梯間需計入容積。

工程名稱	
新北市新店區安和段 144地號原建築容積認定 申請案	
修正	
首席建築師事務所	
台北市中山區松江路305號2樓 TEL: 02-25038896 FAX: 02-25018773 Email: archtyw@gmail.com	
核准	日期
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	
二~四樓平面圖	
張號	圖號 A1-5
簽章	



直通樓梯

後棟 樓地板面積

直通樓梯	A27居室面積	A30居室面積	A33居室面積	A36居室面積	陽台	
1. 2.4x4.6=11.04	10. 3.4x1.2=4.08	25. 3.15x2.4=7.56	39. 4.96x2.64=13.09	54. 1.1x2=2.2	65. 1.22x2.8=3.42	85. 1.22x2.6=3.17
2. 4.6x2.4=11.04	11. 6.75x1.1=7.43	26. 3x5.4=16.2	40. 1.1x2=2.2	55. 10.7x2.3=24.61	66. 3.9x1.31=5.11	86. 4x1.25=5
3. 4.6x2.4=11.04	12. 5.65x2.8=15.82	27. 0.9x6.75=6.08	41. 5.76x4.86=27.99	56. 1.1x6.1=6.71	67. 1.2x3.25=3.9	87. 1.25x4=5
4. 4.57x2.4=10.97	13. 8x4.3=34.4	28. 8x4.3=34.4	42. 6x4=24	57. 3.47x9.3=32.27	68. (1.22+0.85)x0.37/2=0.38	計=89.9#
5. (1.72+2.4)x0.33/2=0.68	14. (8+7.2)x0.8/2=6.08	29. (8+7.2)x0.8/2=6.08	43. 4.5x3.15=14.18	58. 0.33x5.3=1.75	69. 1.65x1.22=2.01	
6. (1.72+2.4)x0.33/2=0.68	計=67.81#	計=70.32#	計=81.46#	59. (5.3+4.5)x0.8/2=3.92	70. 1.22x2.9=3.54	
7. 2.4x4.6=11.26	A28居室面積	A31居室面積	A34居室面積	計=71.46#	71. 3.25x1.2=3.9	
8. 4.69x2.4=11.26	15. 1.72x5.7=9.8	30. 6x3.35=20.1	44. 1.2x3.3=3.96	A37居室面積	72. 1.22x3.08=3.76	
9. (1.72+2.4)x0.33/2=0.68	16. 3x7.75=23.25	31. 9.7x2.65=25.71	45. 7.9x4.9=38.71	60. 5.1x1.1=5.61	73. 1.22x2.4=2.93	
計=68.65#	17. 2.08x3.39=7.05	32. 6.4x2.55=16.32	46. 5.55x2.6=14.43	61. 2.3x10.3=23.69	74. 1.25x3.9=4.88	
	18. 10.5x1.9=19.29	33. (6.4+5.6)x0.8/2=4.8	47. 1x6.65=6.65	62. 9.3x3.47=32.27	75. 3x1.22=3.66	
	19. 11.25x1.2=13.5	計=66.93#	48. 1.2x3.3=3.96	63. 2.2x1.1=2.42	76. 1.22x3.7=4.51	
	20. 1.2x3.4=4.08	A32居室面積	計=67.71#	64. 5.3x1.13=5.99	77. 3.8x1.25=4.75	
	計=76.97#	34. 7.1x1.1=7.81	A35居室面積	計=69.98#	78. 4.12x1.2=4.94	
	A29居室面積	35. 2.9x9.5=27.55	49. (3.3+2.5)x0.8/2=2.32		79. 3.7x1.25=4.63	
	21. 0.6x7.47=4.48	36. 7.1x3.35=23.79	50. 3.35x7.3=24.46		80. 3.6x1.37=4.93	
	22. 10.75x4.4=47.3	37. 3.3x0.8=2.64	51. 0.45x3.3=1.49		81. 1.37x4=5.48	
	23. 2.9x9.65=27.99	38. (1.74+0.94)x0.4/2=0.54	52. 8.5x2.2=18.7		82. 2.6x1.22=3.17	
	24. 2.6x10.75=27.95	計=62.33#	53. 3.6x5.9=21.24		83. 2.6x1.22=3.17	
	計=107.72#		計=68.21#		84. 3x1.22=3.66	

前棟 樓地板面積

直通樓梯	A40居室面積	A42居室面積	A44居室面積	陽台	
1. 2.4x4.6=11.04	16. (1.74+0.94)x0.4/2=0.54	30. 0.96x2.6=2.55	42. 0.96x2.6=2.55	55. 0.8x0.8x3.14159x(1/80/360)=1.01	71. 1.08x4=4.32
2. 2.4x4.55=10.92	17. (10+9.65)x0.35/2=3.44	31. 8.5x3.58=30.43	43. 8.5x3.58=30.43	56. 1.6x0.45=0.72	72. 1.1x2.6=2.86
3. (2.4+1.8)x0.3/2=0.63	18. 2.2x10=22	32. 0.96x3.3=3.23	44. 0.96x3.3=3.23	57. 1.25x3.49=4.36	73. 4x1.08=4.32
4. 4.6x2.4=11.04	19. (6.39+5.94)x0.45/2=2.77	33. 3.64x7.3=26.57	45. 3.64x7.3=26.57	58. 1.25x4=5	74. (0.22+1.3)x3.34/2=2.54
5. 2.4x4.6=11.04	20. 8.7x3.6=31.32	34. 0.96x3.3=3.23	46. 0.96x3.3=3.23	59. 1.22x2.8=3.42	75. 6.18x6.18x3.14159x(1/4/360)=5.92x3.51/2=0.61
計=44.67#	21. 1.02x5.4=5.51	35. (1.74+0.94)x0.4/2=0.54	47. (1.74+0.94)x0.4/2=0.54	60. 1.22x2.4=2.93	計=65.71#
A38居室面積	22. 1.38x3.4=4.69	計=66.49#	計=66.49#	61. 1.5x2=3	
6. (4.4+2.5)x1.5/2=5.18	計=70.45#	A43居室面積	A45居室面積	62. 3.6x1.25=4.5	
7. 4.4x2.4=10.56	A41居室面積	36. 3.3x0.98=3.23	48. 1.1x11.5=12.65	63. 4.1x1.25=5.13	
8. 6.9x1.7=11.73	23. 2.69x5.77=15.52	37. 8.5x3.58=30.43	49. 0.9x8.4=7.56	64. 0.96x0.12=0.12	
9. 9x4.5=40.5	24. 6.75x1.41=9.52	38. 2.6x0.98=2.55	50. 10.3x7=72.6	65. 2.57x1.1=2.83	
10. 7.9x2.8=22.12	25. 3.3x8=26.4	39. 7.3x3.64=26.57	51. 5.2x0.9=4.68	66. 2x1.5=3	
計=90.09#	26. 6.75x2.46=16.61	40. 3.3x0.96=3.17	52. 7.2x1.47=10.58	67. 1.1x2.6=2.86	
A39居室面積	27. (6.75+4.95)x1.8/2=10.53	41. (1.74+0.94)x0.4/2=0.54	53. 3.2x1.13=3.62	68. 1.25x4=5	
11. 7.3x3.35=24.46	28. 3.4x0.5=1.7	計=66.49#	54. (1.74+0.94)x0.4/2=0.54	69. 4x1.08=4.32	
12. (1.74+0.94)x0.4/2=0.54	29. (1.74+0.94)x0.4/2=0.54		計=60.2#	70. 2.6x1.1=2.86	
13. 3.3x0.8=2.64	計=80.82#				
14. 3.3x9.7=32.01					
15. 1.1x7.3=8.03					
計=67.68#					

工程名稱
 新北市新店區安和段
 144地號原建築容積認定
 申請案

修正

首席建築師事務所

台北市中山區松江路305號2樓
 TEL: 02-25038896 FAX: 02-25018773
 Email: archlyw@gmail.com

核准 日期
 校核
 繪圖 設計
 業務號碼
 圖名
 二~四樓平面面積
 計算式

張數 圖號 A1-6
 簽章



五樓平面圖 A3:1/400 A1:1/200

一. 後棟 面積計算及檢討

1. 樓地板面積：
 $(1)+(2)+\dots+(63)+(64)=879.55\text{m}^2$
 經檢討樓地板面積=879.55m² < 原使照竣工圖樓地板面積=880.08m²
 故取小值以 879.55m² 計算
2. 陽台面積：
 $(65)+(66)+\dots+(86)+(87)=89.9\text{m}^2 > 879.55 \times 0.1 = 87.96\text{m}^2$
 $89.9 - 87.96 = 1.94 \dots$ 計入容積
3. 容積樓地板面積：
 $879.55 + 1.94 = 881.49\text{m}^2$

二. 前棟 面積計算及檢討

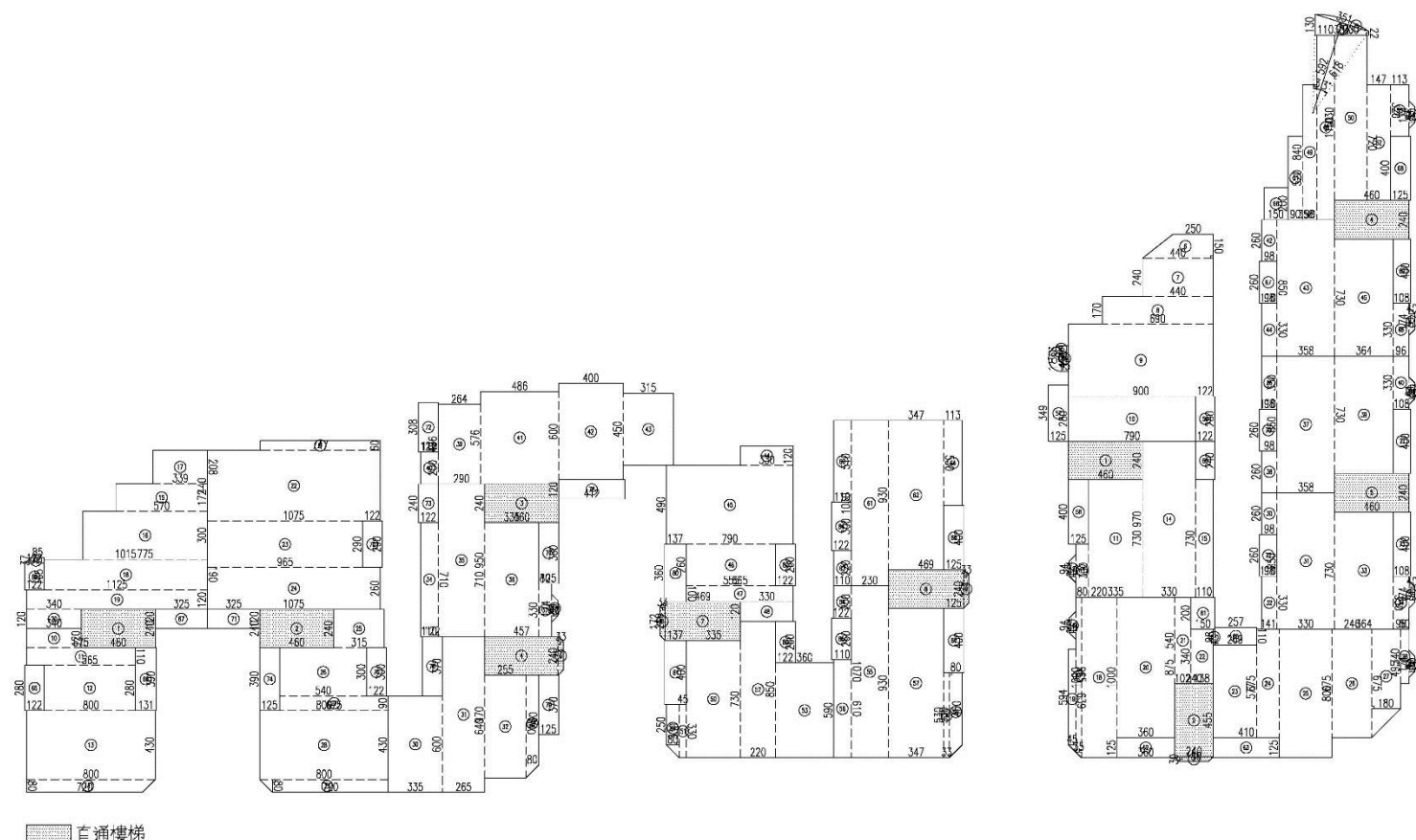
1. 樓地板面積：
 $(1)+(2)+\dots+(53)+(54)=613.41\text{m}^2$
 經檢討樓地板面積=613.41m² < 原使照竣工圖樓地板面積=625.52m²
 故取小值以 613.41m² 計算
2. 陽台面積：
 $(55)+(56)+\dots+(74)+(75)=65.71\text{m}^2 > 613.41 \times 0.1 = 61.34\text{m}^2$
 $65.71 - 61.34 = 4.37\text{m}^2 \dots$ 計入容積
3. 容積樓地板面積：
 $613.41 + 4.37 = 617.78\text{m}^2$

三. 當層面積計算及檢討

1. 樓地板面積：
 $879.55 + 613.41 = 1492.96\text{m}^2$
2. 容積樓地板面積：
 $881.49 + 617.78 = 1499.27\text{m}^2$

陽台：每層陽台面積未超過該層樓地板面積之百分之十部分，得不計入該層樓地板面積。超過部分計入容積。
 安全梯：依建築技術規則第162條第一項第二款檢討，安全梯之梯間...得不計入容積樓地板面積。
 說明：原建築執照依當時法規僅需設置一般直通樓梯而非安全梯，故樓梯間需計入容積。

工程名稱	
新北市新店區安和段 144地號原建築容積認定 申請案	
修正	
首席建築師事務所	
台北市中山區松江路305號2樓 TEL: 02-25038896 FAX: 02-25018773 Email: archlyw@gmail.com	
核准	日期
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	
五樓平面圖	
張號	圖號 A1-7
簽章	



後棟 樓地板面積

直通樓梯	A2 7居室面積	A3 0居室面積	A3 3居室面積	A3 6居室面積	陽台	其他
1. 2.4x4.6=11.04	10. 3.4x1.2=4.08	25. 3.15x2.4=7.56	39. 4.96x2.64=13.09	54. 1.1x2=2.2	65. 1.22x2.8=3.42	85. 1.22x2.6=3.17
2. 4.6x2.4=11.04	11. 6.75x1.1=7.43	26. 3x5.4=16.2	40. 1.1x2=2.2	55. 10.7x2.3=24.61	66. 3.9x1.31=5.11	86. 4x1.25=5
3. 4.6x2.4=11.04	12. 5.65x2.8=15.82	27. 0.9x6.75=6.08	41. 5.76x4.86=27.99	56. 1.1x6.1=6.71	67. 1.2x3.25=3.9	87. 1.25x4=5
4. 4.5x2.4=10.97	13. 8x4.3=34.4	28. 8x4.3=34.4	42. 6x4=24	57. 3.47x9.3=32.27	68. (1.22+0.85)x0.37/2=0.38	計=89.9#
5. (1.72+2.4)x0.33/2=0.68	14. (8+7.2)x0.8/2=6.08	29. (8+7.2)x0.8/2=6.08	43. 4.5x3.15=14.18	58. 0.33x5.3=1.75	69. 1.65x1.22=2.01	
6. (1.72+2.4)x0.33/2=0.68	計=67.81#	計=70.32#	計=81.46#	59. (5.3+4.5)x0.8/2=3.92	70. 1.22x2.9=3.54	
7. 2.4x4.69=11.26	A2 8居室面積	A3 1居室面積	A3 4居室面積	計=71.46#	71. 3.25x1.2=3.9	
8. 4.69x2.4=11.26	15. 1.72x5.7=9.8	30. 6x3.35=20.1	44. 1.2x3.3=3.96	A3 7居室面積	72. 1.22x3.08=3.76	
9. (1.72+2.4)x0.33/2=0.68	16. 3x7.75=23.25	31. 9.7x2.65=25.71	45. 7.9x4.9=38.71	60. 5.1x1.1=5.61	73. 1.22x2.4=2.93	
計=68.65#	17. 2.08x3.39=7.05	32. 6.4x2.55=16.32	46. 5.5x2.6=14.43	61. 2.3x10.3=23.69	74. 1.25x3.9=4.88	
	18. 10.5x1.9=19.29	33. (6.4+5.6)x0.8/2=4.8	47. 1x6.65=6.65	62. 9.3x3.47=32.27	75. 3x1.22=3.66	
	19. 11.25x1.2=13.5	計=66.95#	48. 1.2x3.3=3.96	63. 2.2x1.1=2.42	76. 1.22x3.7=4.51	
	20. 1.2x3.4=4.08	A3 2居室面積	計=67.71#	64. 5.3x1.13=5.99	77. 3.8x1.25=4.75	
	計=76.97#	34. 7.1x1.1=7.81	A3 5居室面積	計=69.96#	78. 4.12x1.2=4.94	
	A2 9居室面積	35. 2.9x9.5=27.55	49. (3.3+2.5)x0.8/2=2.32		79. 3.2x1.25=4.63	
	21. 0.6x7.47=4.48	36. 7.1x3.35=23.79	50. 3.35x7.3=24.46		80. 3.6x1.37=4.93	
	22. 10.75x4.4=47.3	37. 3.3x0.8=2.64	51. 0.45x3.3=1.49		81. 1.37x4=5.48	
	23. 2.9x9.65=27.99	38. (1.74+0.94)x0.4/2=0.54	52. 8.5x2=18.7		82. 2.6x1.22=3.17	
	24. 2.6x10.75=27.95	計=62.33#	53. 3.6x5.9=21.24		83. 2.6x1.22=3.17	
	計=107.12#		計=68.21#		84. 5x1.22=5.66	

前棟 樓地板面積

直通樓梯	A4 0居室面積	A4 2居室面積	A4 4居室面積	陽台	其他
1. 2.4x4.6=11.04	16. (1.74+0.94)x0.4/2=0.54	30. 0.98x2.6=2.55	42. 0.98x2.6=2.55	55. 0.8x0.8x3.14159x(1/80/360)=1.01	71. 1.08x4=4.32
2. 2.4x4.55=10.92	17. (10+9.65)x0.35/2=3.44	31. 8.5x3.58=30.43	43. 8.5x3.58=30.43	56. 1.6x0.45=0.72	72. 1.1x2.6=2.86
3. (2.4+1.8)x0.3/2=0.63	18. 2.2x10=22	32. 0.98x3.3=3.23	44. 0.98x3.3=3.23	57. 1.25x3.49=4.36	73. 4x1.08=4.32
4. 4.6x2.4=11.04	19. (6.39+5.94)x0.45/2=2.77	33. 3.64x7.3=26.57	45. 3.64x7.3=26.57	58. 1.25x4=5	74. (0.22+1.3)x3.34/2=2.54
5. 2.4x4.6=11.04	20. 8.7x3.6=31.5	34. 0.96x3.3=3.17	46. 0.96x3.3=3.17	59. 1.22x2.8=3.42	75. 6.18x6.18x3.14159x(33/360)-5.92x3.51/2=0.61
計=44.67#	21. 1.02x5.4=5.51	35. (1.74+0.94)x0.4/2=0.54	47. (1.74+0.94)x0.4/2=0.54	60. 1.22x2.4=2.93	計=65.71#
A3 8居室面積	22. 1.38x3.4=4.69	計=66.49#	計=66.49#	61. 1.5x2=3	
6. (4.4+2.5)x1.5/2=5.18	計=70.45#	A4 3居室面積	A4 5居室面積	62. 3.6x1.25=4.5	
7. 4.4x2.4=10.56	A4 1居室面積	36. 3.3x0.98=3.23	48. 1.1x1.15=12.65	63. 4.1x1.25=5.13	
8. 6.9x1.7=11.73	23. 2.69x5.77=15.52	37. 8.5x3.58=30.43	49. 0.9x8.4=7.56	64. 0.98x0.12=0.12	
9. 9x4.5=40.5	24. 6.75x1.41=9.52	38. 2.6x0.98=2.55	50. 10.3x2=20.6	65. 2.57x1.1=2.83	
10. 7.9x2.8=22.12	25. 3.3x8=26.4	39. 7.3x3.64=26.57	51. 5.2x0.9=4.68	66. 2x1.5=3	
計=90.09#	26. 6.75x2.46=16.61	40. 3.3x0.96=3.17	52. 7.2x1.47=10.58	67. 1.1x2.6=2.86	
A3 9居室面積	27. (6.75+4.95)x1.8/2=10.53	41. (1.74+0.94)x0.4/2=0.54	53. 3.2x1.13=3.62	68. 1.25x4=5	
11. 7.3x3.35=24.46	28. 3.4x0.5=1.7	計=66.49#	54. (1.74+0.94)x0.4/2=0.54	69. 4x1.08=4.32	
12. (1.74+0.94)x0.4/2=0.54	29. (1.74+0.94)x0.4/2=0.54		計=60.23#	70. 2.6x1.1=2.86	
13. 3.5x0.8=2.8	計=80.82#				
14. 3.5x9.7=32.01					
15. 1.1x7.3=8.03					
計=67.68#					

工程名稱
 新北市新店區安和段
 144地號原建築容積認定
 申請案

修正

首席建築師事務所

台北市中山區松江路305號2樓
 TEL : 02-25038896 FAX : 02-25018773
 Email : archityw@gmail.com

核准 日期

校核

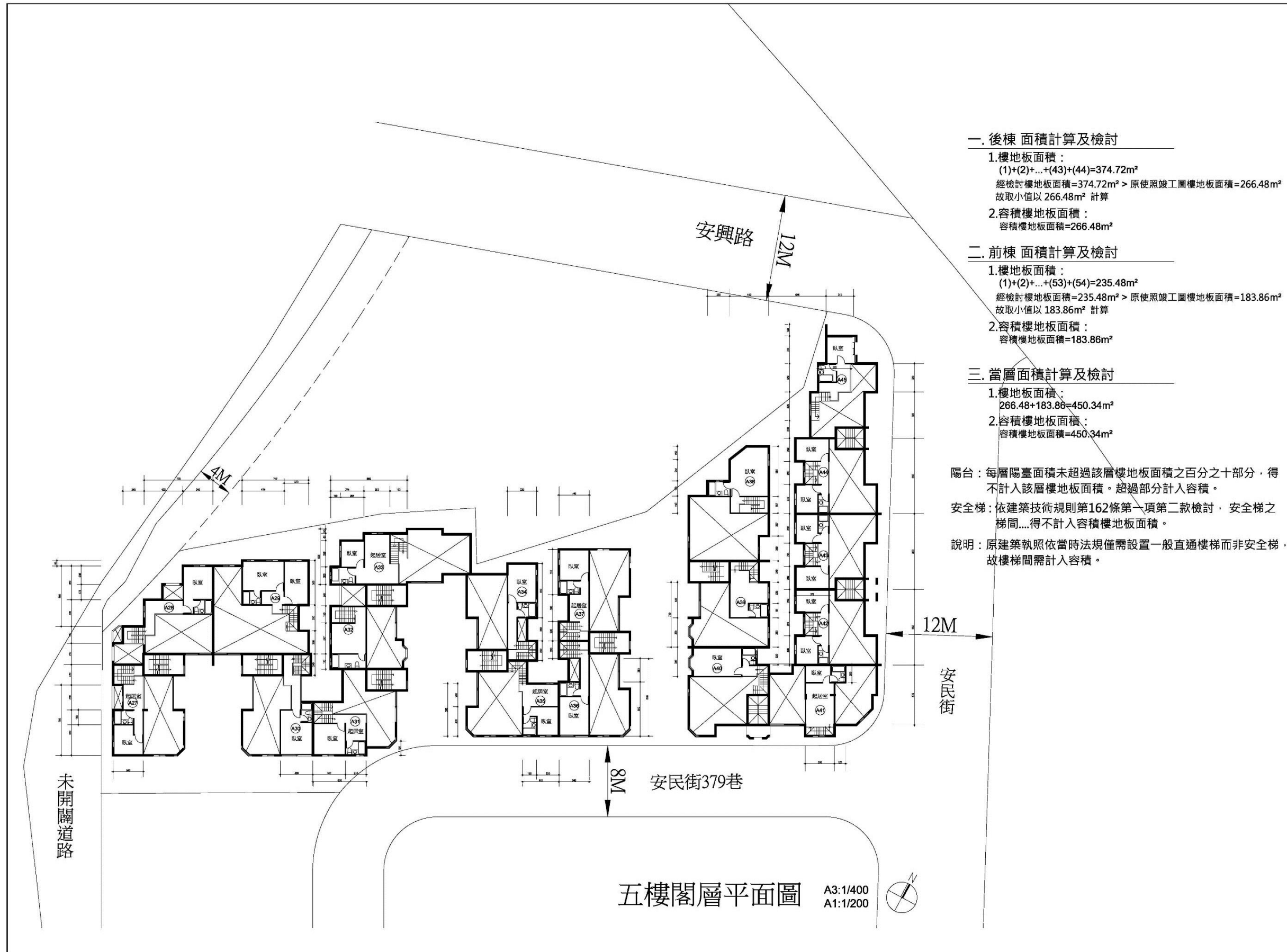
繪圖 設計

業務號碼

圖名
 五樓平面面積
 計算式

張數 圖號 A1-8

簽章



一. 後棟 面積計算及檢討

1. 樓地板面積：
 $(1)+(2)+\dots+(43)+(44)=374.72\text{m}^2$
 經檢討樓地板面積=374.72m² > 原使照竣工圖樓地板面積=266.48m²
 故取小值以 266.48m² 計算

2. 容積樓地板面積：
 容積樓地板面積=266.48m²

二. 前棟 面積計算及檢討

1. 樓地板面積：
 $(1)+(2)+\dots+(53)+(54)=235.48\text{m}^2$
 經檢討樓地板面積=235.48m² > 原使照竣工圖樓地板面積=183.86m²
 故取小值以 183.86m² 計算

2. 容積樓地板面積：
 容積樓地板面積=183.86m²

三. 當層面積計算及檢討

1. 樓地板面積：
 $266.48+183.86=450.34\text{m}^2$

2. 容積樓地板面積：
 容積樓地板面積=450.34m²

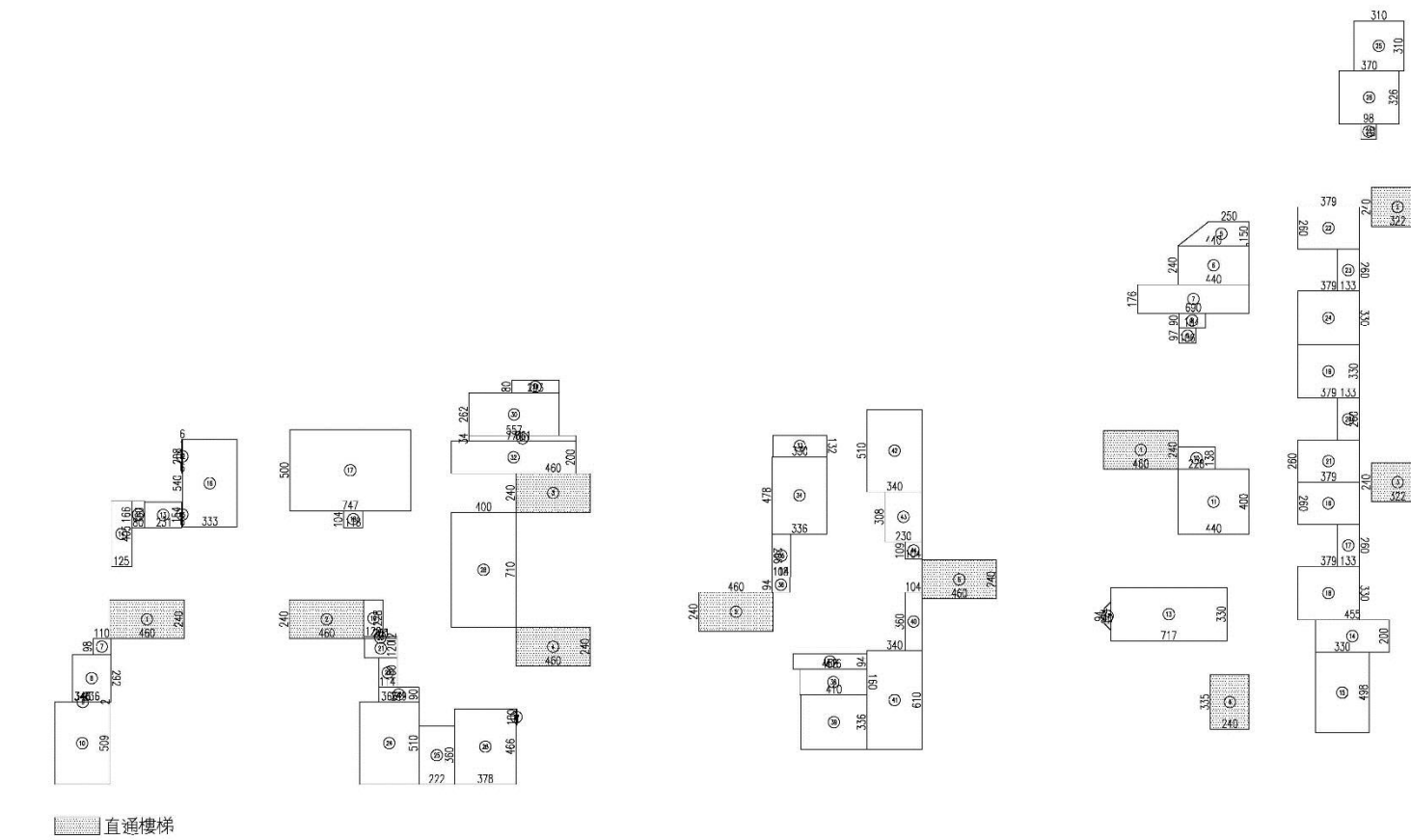
陽台：每層陽臺面積未超過該層樓地板面積之百分之十部分，得不計入該層樓地板面積。超過部分計入容積。

安全梯：依建築技術規則第162條第一項第二款檢討，安全梯之梯間.....得不計入容積樓地板面積。

說明：原建築執照依當時法規僅需設置一般直通樓梯而非安全梯，故樓梯間需計入容積。

工程名稱	
新北市新店區安和段 144地號原建築容積認定 申請案	
修正	
首席建築師事務所	
台北市中山區松江路305號2樓 TEL: 02-25038896 FAX: 02-25018773 Email: archlyw@gmail.com	
核准	日期
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	
五樓閣樓平面圖	
張數	圖號 A1-9
簽章	

五樓閣層平面圖 A3:1/400 A1:1/200



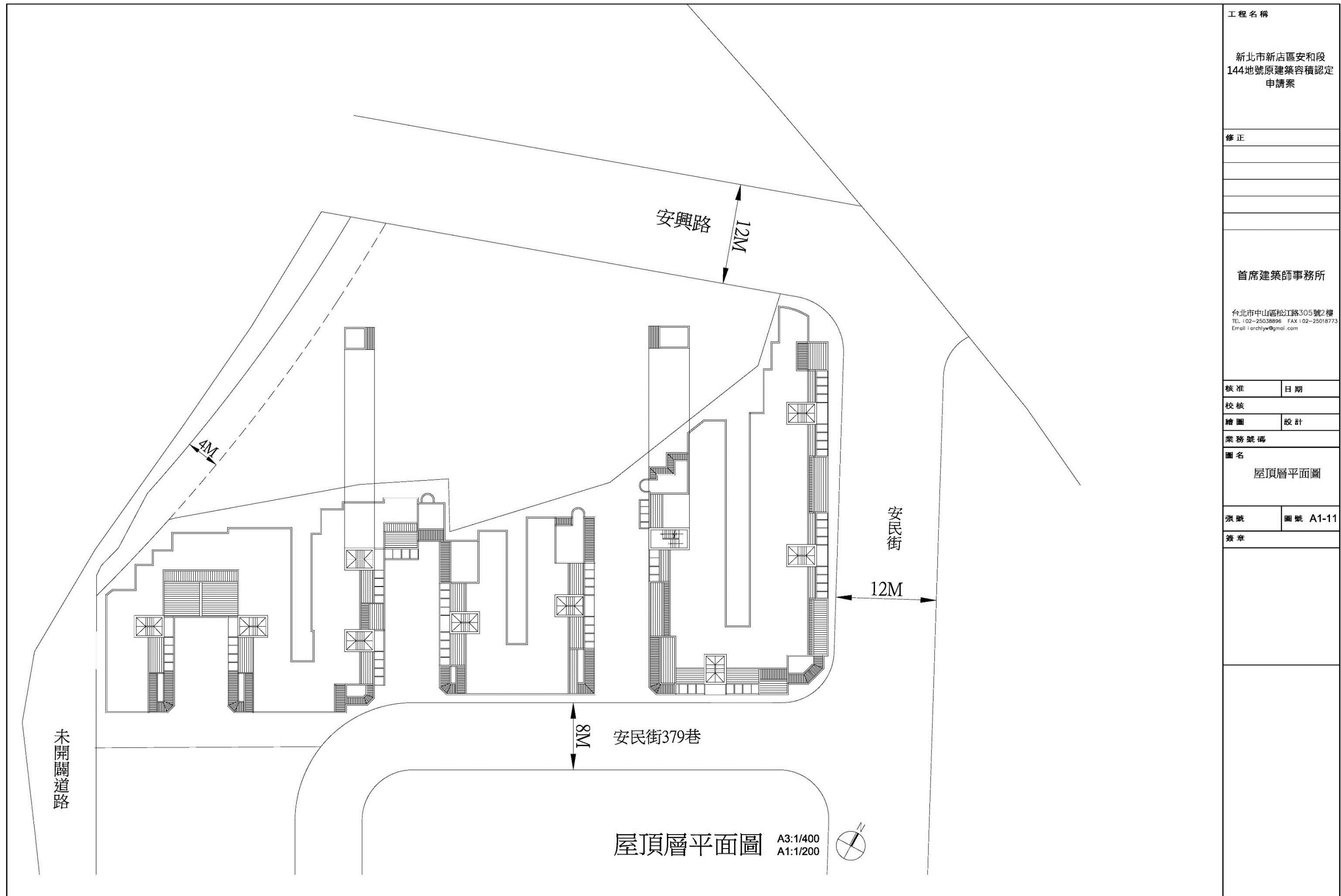
後棟 樓地板面積

直通樓梯	A27居室面積	A30居室面積	A33居室面積	A36居室面積
1. 2.4x4.6=11.04	7. 0.98x1.1=1.08	19. 2.28x1.2=2.74	29. 2.93x0.8=2.34	40. 3.6x1.04=3.74
2. 4.6x2.4=11.04	8. 2.92x2.36=6.89	20. 0.12x2.05=0.25	30. 5.57x2.62=14.59	41. 3.4x6.1=20.74
3. 2.4x4.6=11.04	9. 3.46x0.07=0.07	21. 2.01x1.2=2.41	31. 6.61x0.34=2.25	創=24.48㎡
4. 2.4x4.6=11.04	10. 3.4x5.09=17.31	22. 1.8x1.14=2.05	32. 7.71x2=15.42	3.4x6.1居室面積
5. 2.4x4.6=11.04	創=25.35㎡	23. 0.9x2.49=2.24	創=34.6㎡	42. 3.4x5.1=17.34
6. 2.4x4.6=11.04	A28居室面積	24. 3.66x5.1=18.67	A34居室面積	43. 2.3x3.08=7.08
創=66.24㎡	11. 0.8x1.66=1.33	創=28.36㎡	33. 1.32x3.3=4.36	44. 1.04x1.09=1.13
	12. (0.06+0.06)x2.08/2=0.12	A31居室面積	34. 3.36x4.78=16.06	創=25.55㎡
	13. 2.31x1.6=3.7	25. 3.6x2.22=7.99	35. 1.14x2.66=3.03	
	14. 4.05x1.25=5.06	26. 4.66x1.78=17.61	36. 0.94x1.08=1.02	
	15. 0.06x1.54=0.09	27. 1x0.06=0.06	創=24.47㎡	
	16. 3.33x5.4=17.98	創=25.66㎡	A35居室面積	
	創=28.28㎡	A32居室面積	37. 0.94x4.58=4.31	
	A29居室面積	28. 4x7.1=28.4	38. 4.16x1.6=6.66	
	17. 7.47x5=37.35	創=28.4㎡	39. 4.1x3.36=13.78	
	18. 1.18x1.04=1.23		創=24.75㎡	
	創=38.58㎡			

前棟 樓地板面積

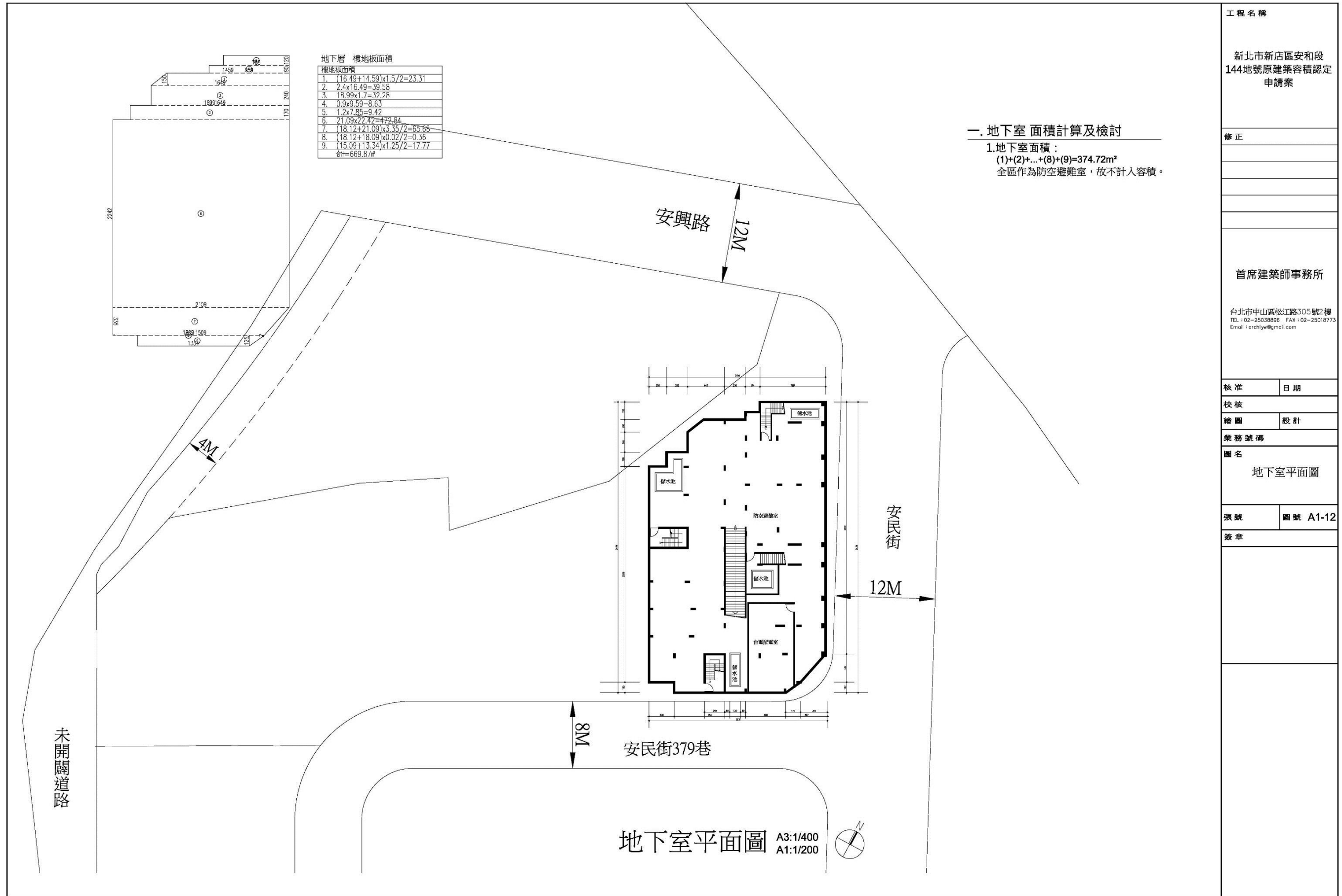
直通樓梯	A40居室面積	A44居室面積
1. 2.4x4.6=11.04	12. (1.74+0.94)x0.4/2=0.54	22. 2.6x3.79=9.85
2. 3.22x2.4=7.73	13. 3.3x7.17=23.66	23. 2.6x1.33=3.46
3. 3.22x2.4=7.73	創=24.2㎡	24. 3.79x3.3=12.51
4. 2.4x3.35=8.04	A41居室面積	創=25.82㎡
創=34.54㎡	14. 4.55x2=9.1	A45居室面積
A38居室面積	15. 3.3x4.98=16.43	25. 3.1x3.1=9.61
5. (4.4+2.5)x1.5/2=5.18	創=25.53㎡	26. 3.7x3.26=12.06
6. 4.4x2.4=10.56	A42居室面積	27. 0.98x0.96=0.94
7. 6.9x1.76=12.14	16. 2.6x3.79=9.85	創=22.61㎡
8. 1.6x0.9=1.48	17. 2.6x1.33=3.46	
9. 1.06x0.97=1.03	18. 3.79x3.3=12.51	
創=30.39㎡	創=25.82㎡	
A39居室面積	A43居室面積	
10. 1.38x2.28=3.15	19. 3.3x3.79=12.51	
11. 4x4=17.6	20. 1.33x2.6=3.46	
創=20.75㎡	21. 3.79x2.6=9.85	
	創=25.82㎡	

工程名稱	
新北市新店區安和段 144地號原建築容積認定 申請案	
修正	
首席建築師事務所	
台北市中山區松江路305號2樓 TEL: 02-25038896 FAX: 02-25018773 Email: archlyw@gmail.com	
核准	日期
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	
五樓閣樓平面面積 計算式	
張數	圖號 A1-10
簽章	



屋頂層平面圖
A3:1/400
A1:1/200

工程名稱	
新北市新店區安和段 144地號原建築容積認定 申請案	
修正	
首席建築師事務所	
台北市中山區松江路305號2樓 TEL: 02-25038896 FAX: 02-25018773 Email: archiyw@gmail.com	
核准	日期
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	
屋頂層平面圖	
張數	圖號 A1-11
簽章	



工程名稱	
新北市新店區安和段 144地號原建築容積認定 申請案	
修正	
首席建築師事務所	
台北市中山區松江路305號2樓 TEL: 02-25038896 FAX: 02-25018773 Email: archiye@gmail.com	
核准	日期
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	
地下室平面圖	
張數	圖號 A1-12
簽章	

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、都市計畫土地使用強度

本更新單元範圍之使用分區為第三種住宅區及道路用地，更新單元面積為2,617.12m²，可建築土地面積為2,614.39m²，土地使用分區為第三種住宅區，第三種住宅區之建蔽率為50%，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	2,614.39 m ²	50%	1,307.20 m ²	280%	7,320.29 m ²
144-1	道路用地	2.73 m ²	0	0	0	0

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13,366.91m²，獎勵後容積率為511.28%，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

=7,320.29 m²+3,660.15 m²+2,386.47m²=13,366.91m²

實設容積樓地板面積=13,331.5 m² < 13,366.91m² ... OK(詳表11-2)

■ 獎勵後允建建築面積：

獎勵後允建建築面積=基地面積x法定建蔽率

=2,614.39 m² x 50%=1,307.2 m²

實設建築面積=782.05m² (詳圖10-11) < 1,307.2 m² ... 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

=13,366.91m² / 2,614.39 m² =511.27%

實設容積率=13,331.5 m² / 2,614.39 m² =509.93% < 511.27% ... OK

(二) 更新後預計容納人口數

1. 容納戶數

本案擬興建二棟建物，一棟為地上25層、另一棟為地上26層，地下共6層之建物，總戶數為197戶。

2. 容納人口數

依新北市政府民政局民國103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197戶x2.44人/戶=480.68，約481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)

四、建築興建計畫

(一) 建築物空間規劃

- 棟數：本案規劃二幢之建築量體。
- 樓層：規劃一棟地上25層，另一棟地上26層，地下共6層之建物。
- 結構：RC
- 空間使用：(詳圖11-1~圖11-22)
 - 地下1層：防空避難室、停車空間、台電配電室、防災中心
 - 地下2~6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
 - 2~26樓：集合住宅
- 戶數：197戶
- 高度：地上26層高度為79.3公尺 (抬高0.3m + 1樓4m + 2~26樓3m x 25)
地上25層高度為76.3公尺 (抬高0.3m + 1樓4m + 2~25樓3m x 24)

(二) 停車位置設置

1. 汽車停車位檢討：

1. 依建築技術規則檢討：

集合住宅法定汽車停車數量 $= (15,803.05 - 500) / 150 = 102.02$ 取103輛

店鋪法定停車數量 $= 214.05\text{m}^2 < 300\text{m}^2$ 免設

2. 依新北市都市設計審議原則檢討：

本案室內樓地板面積小於66平方公尺共計102戶，小坪數應設汽車停車數量為 $102 \times 0.8 = 81.6$ 輛，取82輛。本案室內樓地板面積大於66平方公尺共計95戶，應設汽車停車數量為95輛。本案共應設停車位數量 $= 82 + 95 = 177$ 輛

3. 實際應設法定汽車車位檢討：

依建築技術規則及新北市都市審議原則規定數量取大值，本案法定汽車停車數量為177輛。

4. 實設汽車停車位檢討：實設汽車數量185輛 > 177 輛 ...OK

5. 無障礙停車位檢討：依建築物無障礙設計規範，應設置 $1 + (185 - 50) / 100 = 2.35$ 取3輛。實際設置3輛 ≥ 3 輛 ...OK

2. 機車停車位數量檢討：

1. 每戶應設置一輛法定機車，店鋪：7戶，集合住宅：190戶，共197戶，應設法定機車停車位=197輛。

實設機車停車位檢討：實設數量201輛 > 197 輛 ...OK

2. 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 $= 201 \times 0.02 = 4.02$ 取5輛

實際設置5輛 ≥ 5 輛 ...ok

表 11-2 建築面積計算表

項 目		說 明																									
基地概況	座落	新北市新店區安和段 144、144-1等二筆地號																									
	贈本面積	住三(144地號): 2614.39㎡ 道路用地(144-1地號): 2.73㎡																									
	實測面積	2614.4>2614.39㎡ 實測面積大於贈本面積,故以贈本面積為準																									
法定基準	使用分區	第三種住宅區, 道路用地																									
	面前道路	安民街 12米																									
	法定建蔽率	住三: 50%																									
	法定建築面積	2614.39x50%=1307.2㎡																									
	法定空地面積	2614.39-1307.2=1307.19㎡																									
	法定容積率	住三: 280%																									
	法定基準容積	2614.39x280%=7320.29㎡																									
容積獎勵	都市更新獎勵容積	都市更新容積獎勵 50% 7320.29x50%=3660.15㎡																									
	氣離子獎勵容積	獎勵額度: 原建築容積之30% 原建築容積=7954.89㎡ 7954.89x30%=2386.47㎡																									
允建總容積樓地板面積		7320.29+3660.15+2386.47=13366.91㎡																									
各層面積	樓 層	樓地板面積(m ²)			容積樓地板面積(m ²)			機電設備空間(m ²)			陽台面積(m ²)			梯廳面積(m ²)			機廳與陽台面積合計超出「當層樓地板面積15%」		樓層高度(m)		戶數(戶)			用途			
		A棟	B棟	當層小計	A棟	B棟	當層小計	A棟	B棟	當層小計	A棟	B棟	當層小計	A棟	B棟	當層小計	當層	是否計入容積	A棟	B棟	A棟	B棟	當層小計	A棟	B棟		
	地下層	地下一層	1567.64㎡	1567.64㎡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.2M	-	-	-	-	-	-	防空避難室兼停車空間	
		地下二~五層	1567.64㎡	1567.64㎡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.0M	-	-	-	-	-	-	停車空間	
		地下六層	1567.64㎡	1567.64㎡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.2M	-	-	-	-	-	-	停車空間	
	小 計 (1)		9405.84㎡	9405.84㎡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.4M	-	-	-	-	-	-	-	
	地上層	一 層	329.85㎡	437.17㎡	767.02㎡	130.74㎡	214.05㎡	344.79㎡	166.12㎡	181.15㎡	347.27㎡	9.47㎡	0㎡	9.47㎡	41.97㎡	41.97㎡	83.94㎡	8.08㎡	計入容積	4M	4M	2戶	7戶	9戶	集合住宅、門廳	店舖、門廳	
		二 層	253.5㎡	253.5㎡	507㎡	179.8㎡	179.8㎡	359.6㎡	54.01㎡	54.01㎡	108.02㎡	17.83㎡	17.83㎡	35.66㎡	19.69㎡	19.69㎡	39.38㎡	-	-	3M	3M	3戶	3戶	6戶	集合住宅	集合住宅	
		三~二十四層	326.28㎡	326.28㎡	652.56㎡	252.3㎡	252.3㎡	504.6㎡	54.29㎡	54.29㎡	108.58㎡	22.68㎡	22.68㎡	45.36㎡	19.69㎡	19.69㎡	39.38㎡	-	-	3M	3M	4戶	4戶	8戶	集合住宅	集合住宅	
		二十五層	326.28㎡	210.53㎡	536.81㎡	252.3㎡	137.69㎡	389.99㎡	54.29㎡	53.15㎡	107.44㎡	22.68㎡	0㎡	22.68㎡	19.69㎡	19.69㎡	39.38㎡	-	-	3M	3M	4戶	1戶	5戶	集合住宅	集合住宅	
		二十六層	210.53㎡	-	210.53㎡	137.69㎡	-	137.69㎡	53.15㎡	-	53.15㎡	0㎡	-	0㎡	19.69㎡	-	19.69㎡	-	-	3M	-	1戶	-	1戶	集合住宅	-	
	小 計 (2)		8298.32㎡	8079.36㎡	16377.68㎡	6251.13㎡	6082.14㎡	12333.27㎡	1521.95㎡	1482.69㎡	3004.64㎡	447.09㎡	456.91㎡	904㎡	556.5㎡	514.53㎡	1071.03㎡	-	-	79M	76M	98戶	99戶	197戶	-	-	
	屋突	屋突一層	58.08㎡	58.08㎡	116.16㎡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.9M	2.9M	-	-	-	-	梯間	梯間
		屋突二層	58.08㎡	58.08㎡	116.16㎡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.9M	2.9M	-	-	-	-	梯間、機械室	梯間、機械室
		屋突三層	58.08㎡	58.08㎡	116.16㎡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.9M	2.9M	-	-	-	-	梯間、水箱	梯間、水箱
	小 計 (3)		174.24㎡	174.24㎡	348.48㎡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	機電室等設備空間檢討		法定機電空間=13376.06*0.15=2006.41㎡ < 實設機電空間=3004.64㎡ 3004.64-2006.41=998.23㎡...計入容積 (4)																								
	合 計		(1)+(2)+(3)= 26132㎡			(2)+(4)= 13331.5㎡			3004.64㎡			1377.93㎡			1071.03㎡												
	實設總樓地板面積		26132㎡																								
	實設總容積樓地板面積		13331.5㎡ < 13366.91㎡ ...OK																								
	設計建築面積		782.05㎡																								
	允建建蔽率		法定建築面積1307.2/基地面積2614.39=50%																								
	實設建蔽率		782.05/2614.39=29.91% < 50% ...OK																								
允建容積率		13366.91/2614.39=511.28%																									
實設容積率		13331.5/2614.39=509.93% < 511.28% ...OK																									
防空避難設備檢討		全部附建 1567.64㎡ > 782.05㎡ ...OK																									
工程造價		15650元/㎡ x 26132㎡ = 408,965,800元																									
地下層開挖面積檢討		1567.64㎡ / 2614.39㎡ = 59.96% < 70%																									
停車空間檢討		汽 車	1.依建築技術規則檢討: 集合住宅法定停車數量=(15803.05-500)/150=102.02 取103輛 店舖法定停車數量=214.05㎡ < 300㎡ 免設 2.依新北市都市設計審議原則檢討:店舖: 7戶, 集合住宅: 190戶, 共197戶 其中小坪數單元(實際室內樓地板為 66 平方公尺以下)有102戶, 實際室內樓地板為 66 平方公尺以上有95戶, 本案應設停車數量為95+102x0.8=176.6輛 取177輛。 3.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量為177輛。 4.實設停車位檢討: 實設數量185輛 > 177輛 ...ok 5.無障礙停車位檢討: 依建築物無障礙設計規範 應設置1+(185-50)/100=2.35 取3輛 實際設置3輛 ≥ 3輛 ...ok																	樓層 大車位(輛) 小車位(輛) 無障礙車位(輛) 合計(輛)							
			B1F	4	1	3	8																				
B2F	29	3		32																							
B3F	29	3		32																							
B4F	29	3		32																							
B5F	29	3		32																							
B6F	46	3		49																							
小計	166	16	3	185																							
機 車	1.依新北市都市設計審議原則檢討: 每戶應設置一輛法定機車 店舖: 7戶, 集合住宅: 190戶, 共197戶 應設法定機車停車位=197輛 2.實設機車停車位檢討: 實設數量201輛 > 197輛 ...ok 3.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=201x0.02=4.02 取5輛 實際設置5輛 ≥ 5輛 ...ok																	樓層 車位(輛) 無障礙車位(輛) 合計(輛)									
	B1F	196	5		201																						
	B2F																										
	B3F																										
	B4F																										
	B5F																										
	B6F																										
小計	196	5		201																							

建築物量體及空間計畫

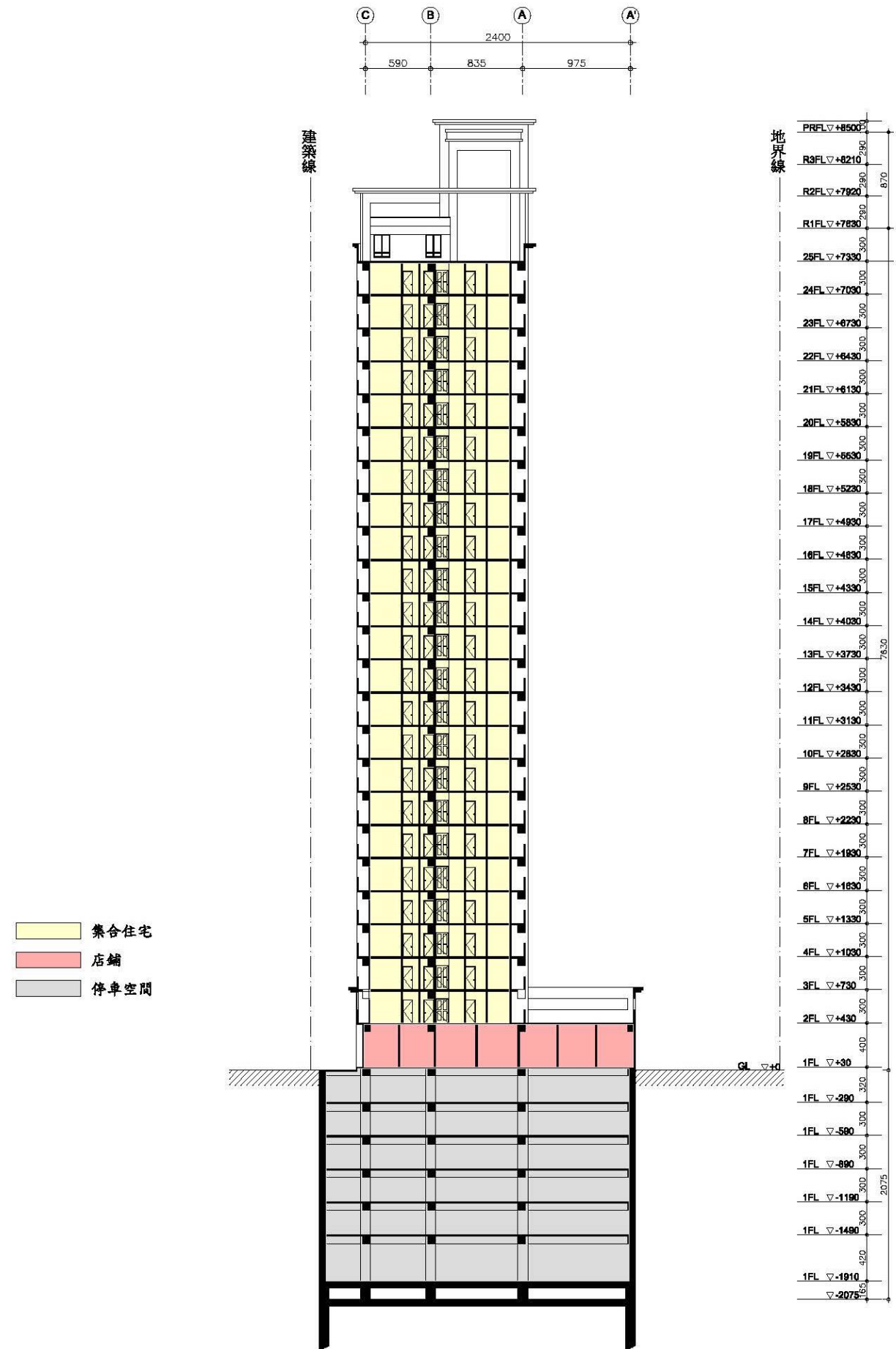


圖 11-1 各樓層使用功能圖 SCALE:A3:1/500

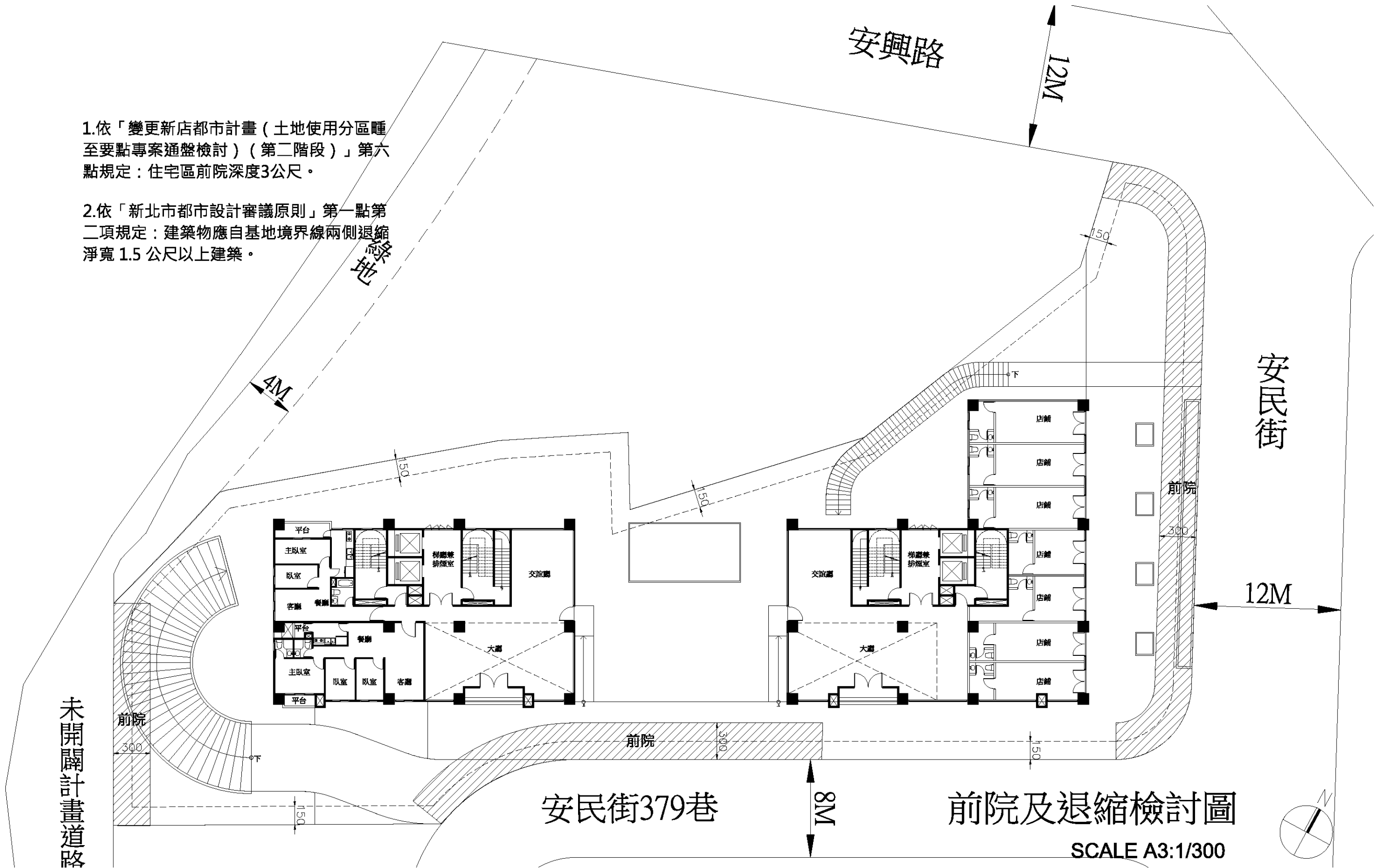


圖 11-2 前院及退縮檢討圖

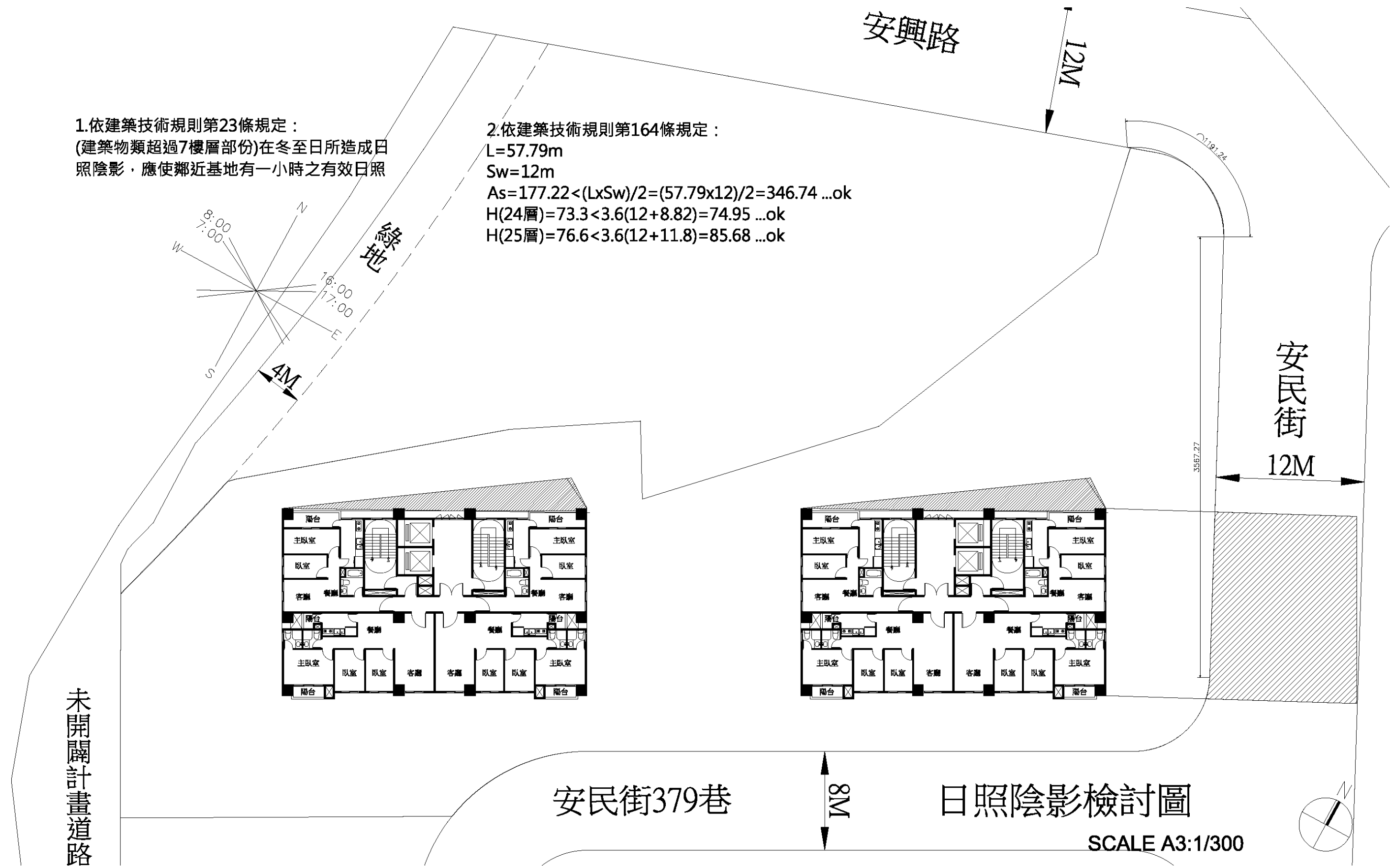
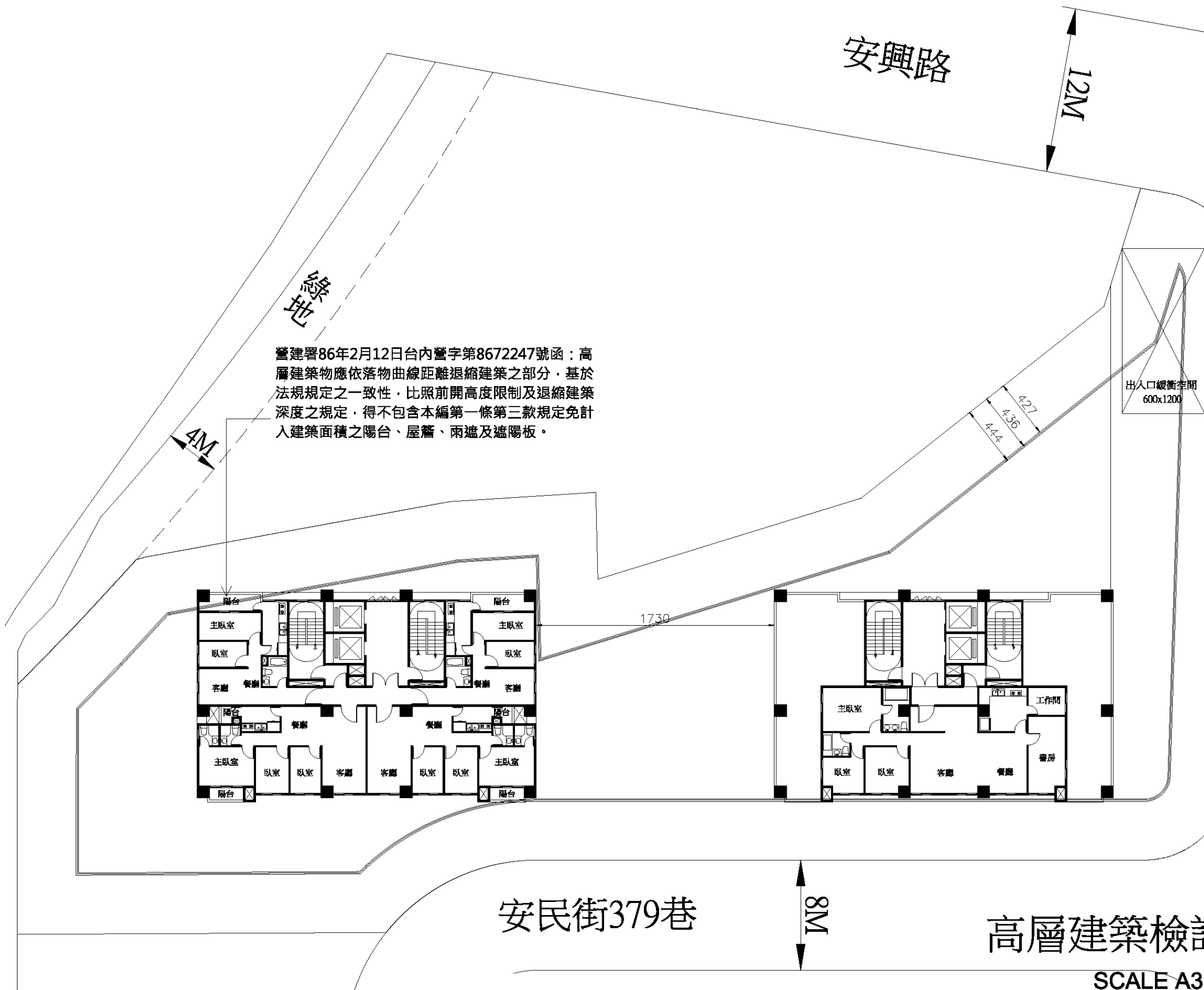


圖 11-3 日照陰影檢討圖 SCALE:1/300



營建署86年2月12日台內營字第8672247號函：高層建築物應依落物曲線距離退縮建築之部分，基於法規規定之一致性，比照前開高度限制及退縮建築深度之規定，得不包含本編第一條第三款規定免計入建築面積之陽台、屋簷、雨遮及遮陽板。

一. 依「建築技術規則」第十二章高層建築物 檢討

1.第228條：高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值：住宅區：十五

總樓地板面積：26132m²
留設空地：2614.39-782.05=1832.34m²
26132/1832.34=14.26 < 15 ...ok

2.第229條：高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。

24樓落物曲線距離： $\sqrt{73/2}=4.27m^2$
25樓落物曲線距離： $\sqrt{76/2}=4.36m^2$
26樓落物曲線距離： $\sqrt{79/2}=4.44m^2$
經左圖檢討 ...ok

3.第230條：高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左：

$A_o \leq (1 + Q) A / 2$
A_o：地下各層最大樓地板面積。
A：建築基地面積。
Q：該基地之最大建蔽率。
 $A_o = 1567.64 \leq (1 + 50\%) 2614.39 / 2 = 1960.79$...ok

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

一樓平面設置600x1200出入口緩衝空間 ...ok

5.第233條：高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。ok

6.第241條：高層建築物應設置二座以上之特別安全梯並應符合二方向避難原則。二座特別安全梯應在不同平面位置，其排煙室並不得共用。ok

安民街379巷

高層建築檢討圖

SCALE A3:1/300

圖 11-4 高層建築檢討圖 SALE:1/300

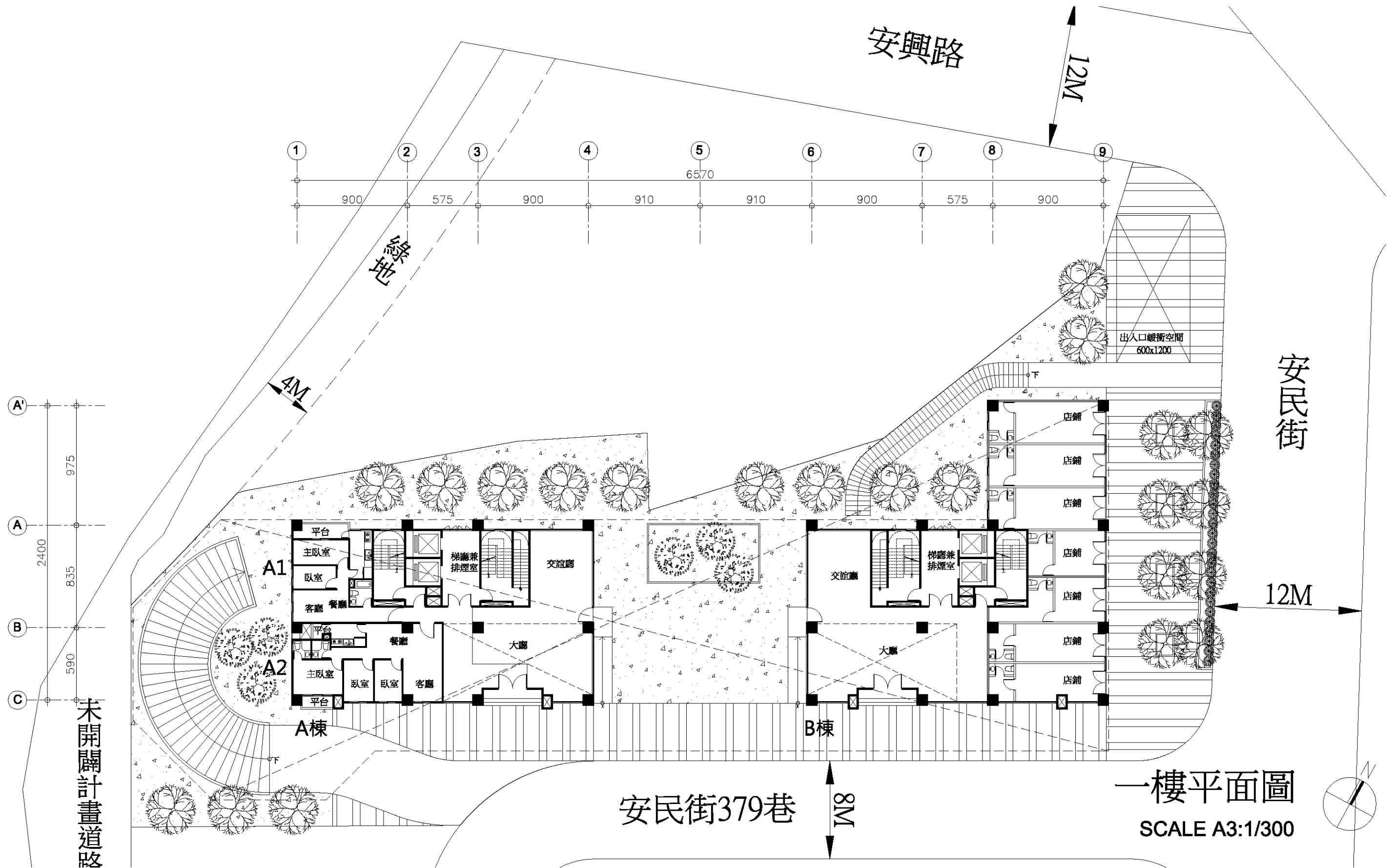


圖 11-5 一樓平面圖 SCALE:A3:1/300

A棟 樓地板面積

梯廳	管道間	A1戶居室面積
1. 3.15x6.25=19.69	9. 0.42x0.7=0.29	24. 1.95x0.77=1.5
2. 2x6.7=13.4	10. 0.6x0.47=0.28	25. 6.55x5.48-(9)=35.6
3. 4.44x2=8.88	11. 0.5x2.65=1.33	26. 9x1.35=12.15
合計=41.97㎡	12. 2.65x0.4=1.06	合計=49.26㎡
排煙室		A2戶居室面積
4. 1.65x1.7=2.81	14. 0.75x1.05=0.79	27. 3.1x4.53=14.04
合計=2.81㎡	15. 1.25x1.65=2.06	28. 5.9x1.02=6.02
緊急升降機	管委會空間	合計=72.5㎡
5. 2.95x4.6=13.57	16. 3.68x1.35=4.97	
合計=13.57㎡		
安全梯		陽台(A<2m)
6. 2.65x5.75=15.24	17. 0.43x5.35=2.3	30. 4.68x0.63=2.95
7. 5.85x2.65=15.5	18. 3.25x1.1=3.58	31. 0.77x4.6=3.54
8. 6.25x1.35=8.44	19. 5.2x6.25=32.5	32. 0.83x2.67=2.17
合計=39.18㎡	20. 9.83x4.7=46.2	33. 2.69x0.3=0.81
	21. 2x5.39=10.78	合計=9.47㎡
	22. 0.55x4.12=2.27	
	23. 0.55x3.37=1.85	
	合計=104.5㎡	

B棟 樓地板面積

梯廳	管道間	店鋪居室面積
1. 6.25x3.15=19.69	9. 0.4x2.65=1.06	21. 9.55x10.5=100.28
2. 2x4.44=8.88	10. 1.05x0.75=0.79	22. 6.25x6.35=39.69
3. 6.7x2=13.4	11. 1.65x1.25=2.06	23. 9.55x7.25=69.24
合計=41.97㎡	12. 2.65x0.5=1.33	24. 0.55x5.63=3.1
排煙室	合計=6.03㎡	合計=214.05㎡
4. 1.65x1.7=2.81		
合計=2.81㎡		
緊急升降機	管委會空間	
5. 2.95x4.6=13.57	14. 6.25x5.2=32.5	
合計=13.57㎡	15. 9.83x4.7=46.2	
安全梯		
6. 1.35x6.25=8.44	17. 4.12x0.55=2.27	
7. 2.65x5.85=15.5	18. 3.37x0.55=1.85	
8. 5.75x2.65=15.24	19. 6.7x2.93=19.63	
合計=39.18㎡	20. 5.75x1.1=6.33	
	合計=119.56㎡	

一. A棟面積計算及檢討

- 樓地板面積：
(1)+(2)+...+(28)+(29)=329.85m²
- 梯廳面積：
(1)+(2)+(3)=41.97m² > 329.85x0.1=32.99m²
41.97-32.99=8.98m²
- 陽台(A<2m)面積：
(30)+(31)+(32)+(33)=9.47m² < 329.85x0.1=32.99m² ...ok
- 梯廳、陽台(A<2m)面積合計檢討：
41.97+9.47=51.44m² > 329.85x0.15=49.48m²
51.44-49.48=1.96m²
8.98、1.96取大值 8.98m² 計入容積
- 機電、緊急升降機、安全梯間、排煙室、管委會合計：
(4)+(5)+...+(19)+(20)=166.12m²
- 機電當層居室1/10檢討：
6.06m² < 329.85x0.1=32.99m² ...ok
- 容積樓地板面積：
329.85-41.97-2.81-13.57-39.18-6.06-104.5+8.98=130.74m²

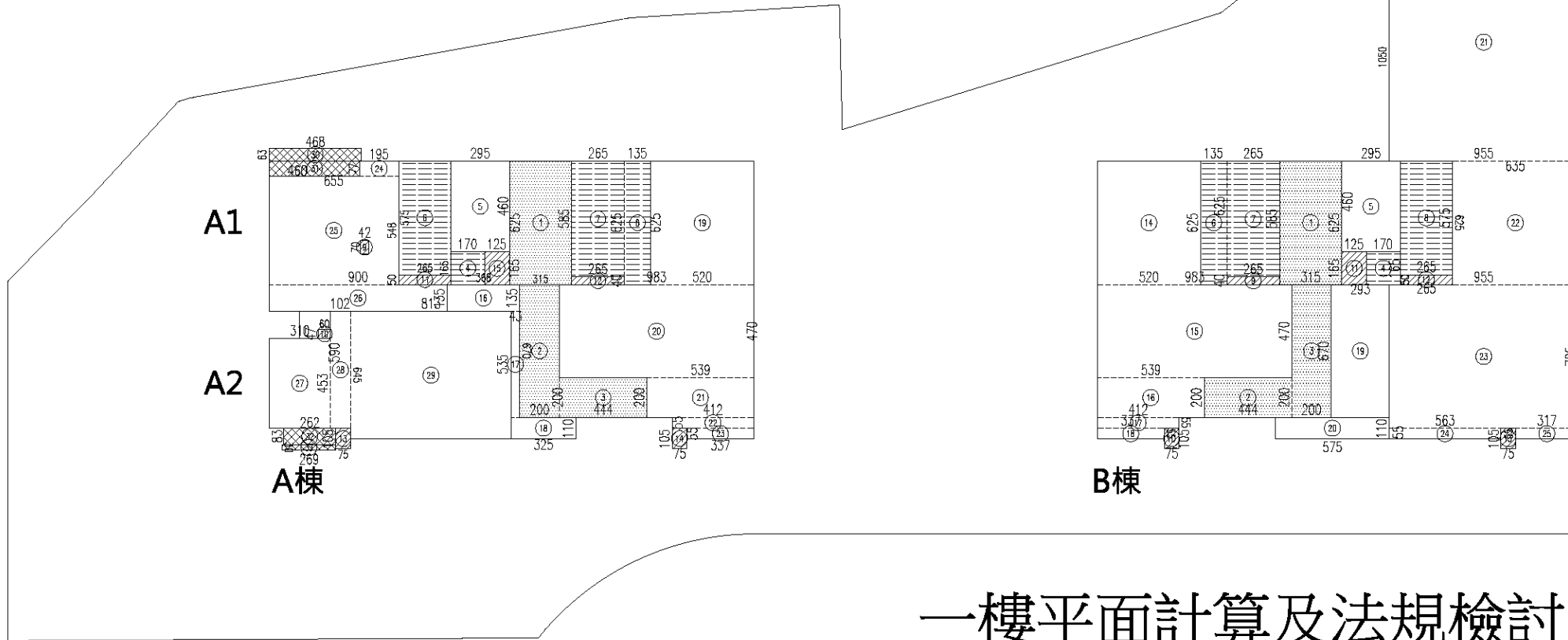
二. B棟面積計算及檢討

- 樓地板面積：
(1)+(2)+...+(24)+(25)=437.17m²
- 梯廳面積：
(1)+(2)+(3)=41.97m² < 437.17x0.1=43.72m² ...ok
- 陽台(A<2m)面積：
0m² < 437.17x0.1=43.72m² ...ok
- 梯廳、陽台(A<2m)面積合計檢討：
41.97+0=41.97m² < 437.17x0.15=65.58m² ...ok
- 機電、緊急升降機、安全梯間、排煙室、管委會合計：
(4)+(5)+...+(19)+(20)=181.15m²
- 機電當層居室1/10檢討：
6.89m² < 437.17x0.1=43.72m² ...ok
- 容積樓地板面積：
451.49-41.97-2.81-13.57-39.18-6.03-119.56=214.05m²

一樓平面計算及法規檢討

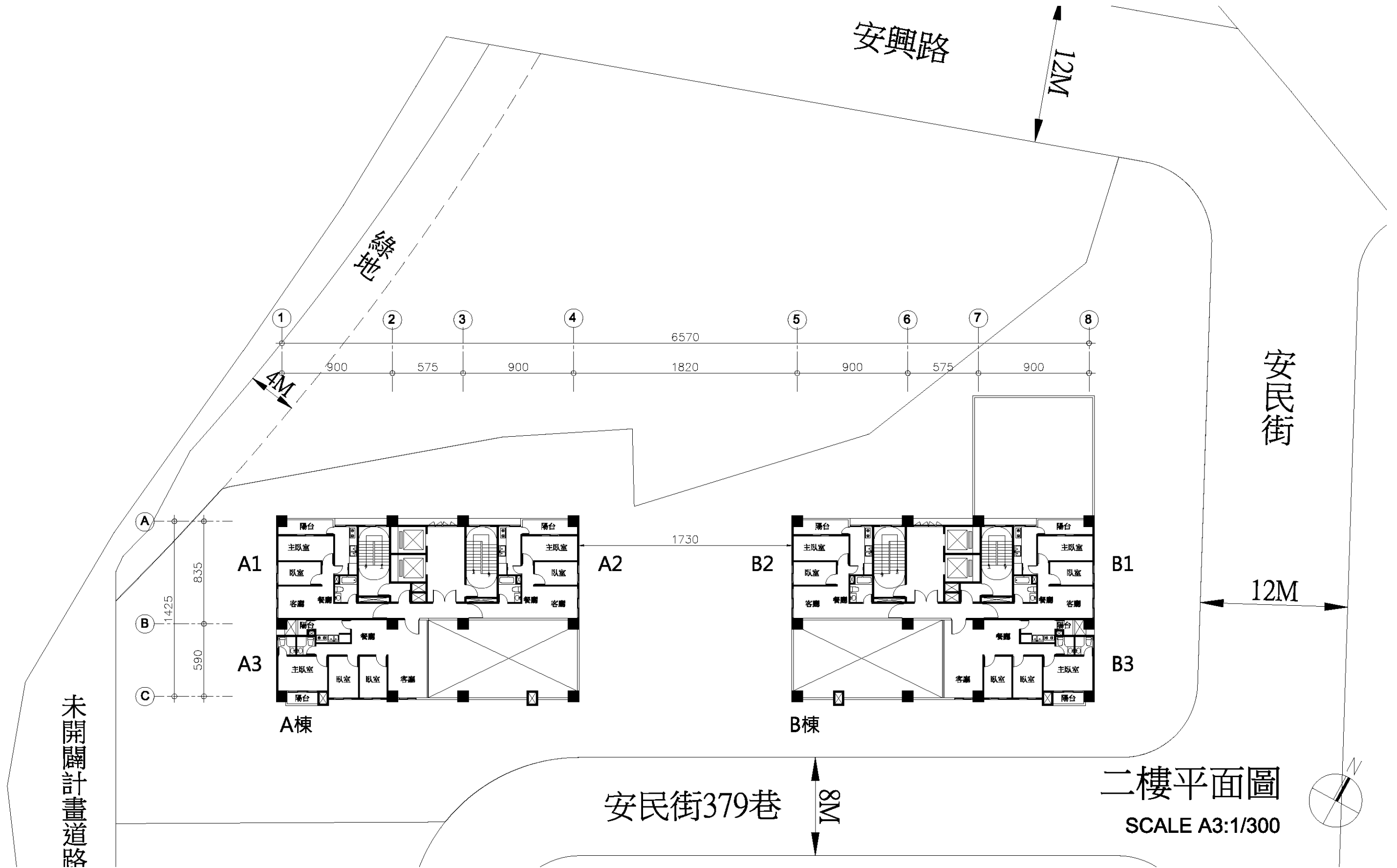
三. 當層面積計算

- 當層總樓地板面積：
329.85+437.17=767.02m²
- 機電、緊急升降機、安全梯間、排煙室、管委會合計：
166.12+181.15=347.27m²
- 容積樓地板面積：
130.74+214.05=344.79m²



- 梯廳
- 安全梯與梯間
- 機電空間
- 陽台

圖 11-6 一樓平面計算及法規檢討



二樓平面圖
SCALE A3:1/300

圖 11-7 二樓平面圖 SCALE:A3:1/300

A棟 樓地板面積

梯廳	廊道	陽台(A<2m)
1. 3.15x6.25=19.69 合計=19.69㎡	14. 6.5x1.35=8.78 合計=8.78㎡	24. 4.68x0.63=2.95 25. 0.77x4.6=3.54 26. 4.68x0.63=2.95 合計=17.83㎡
排煙室 2. 1.65x1.7=2.81 合計=2.81㎡	A1戶居室面積 15. 4.6x6.83=31.42 16. 7.6x1.95-(6)=14.53 合計=49.26㎡	27. 4.6x0.77=3.54 28. 0.9x1.57=1.41 29. 0.97x0.47=0.46 30. 0.83x2.62=2.17 31. 2.69x0.3=0.81 合計=7.87㎡
緊急升降機 3. 2.95x4.6=13.57 合計=13.57㎡	A2戶居室面積 18. 7.6x1.95-(12)=14.53 合計=14.53㎡	
安全梯 4. 2.65x5.75=15.24 5. 5.85x2.65=15.5 合計=30.74㎡	A3戶居室面積 19. 2.45x1.35=3.31 20. 6.83x4.6=31.42 合計=49.26㎡	
管道間 6. 0.42x0.7=0.29 7. 0.6x0.47=0.28 8. 2.65x0.5=1.33 9. 1.25x1.65=2.06 10. 0.75x1.05=0.79 11. 2.65x0.4=1.06 12. 0.7x0.42=0.29 13. 0.75x1.05=0.79 合計=6.89㎡		

B棟 樓地板面積

梯廳	廊道	陽台(A<2m)
1. 3.15x6.25=19.69 合計=19.69㎡	14. 6.5x1.35=8.78 合計=8.78㎡	24. 4.68x0.63=2.95 25. 0.77x4.6=3.54 26. 4.68x0.63=2.95 合計=17.83㎡
排煙室 2. 1.65x1.7=2.81 合計=2.81㎡	B2戶居室面積 15. 4.6x6.83=31.42 16. 7.6x1.95-(6)=14.53 合計=49.26㎡	27. 4.6x0.77=3.54 28. 0.9x1.57=1.41 29. 0.97x0.47=0.46 30. 0.83x2.62=2.17 31. 2.69x0.3=0.81 合計=7.87㎡
緊急升降機 3. 2.95x4.6=13.57 合計=13.57㎡	B1戶居室面積 18. 7.6x1.95-(12)=14.53 合計=14.53㎡	
安全梯 4. 2.65x5.75=15.24 5. 5.85x2.65=15.5 合計=30.74㎡	B3戶居室面積 19. 2.45x1.35=3.31 20. 6.83x4.6=31.42 合計=49.26㎡	
管道間 6. 0.42x0.7=0.29 7. 0.6x0.47=0.28 8. 2.65x0.5=1.33 9. 1.25x1.65=2.06 10. 0.75x1.05=0.79 11. 2.65x0.4=1.06 12. 0.7x0.42=0.29 13. 0.75x1.05=0.79 合計=6.89㎡		

一. A棟面積計算及檢討

- 樓地板面積：
 $(1)+(2)+\dots+(22)+(23)=253.5\text{m}^2$
- 梯廳面積：
 $(1)=19.69\text{m}^2 < 253.5 \times 0.1 = 25.35\text{m}^2 \dots \text{ok}$
- 陽台(A<2m)面積：
 $(28)+(29)+\dots+(30)+(31)=17.83\text{m}^2 < 253.5 \times 0.1 = 25.35\text{m}^2 \dots \text{ok}$
- 梯廳、陽台(A<2m)面積合計檢討：
 $19.69+17.83=37.52\text{m}^2 < 253.5 \times 0.15 = 38.03\text{m}^2 \dots \text{ok}$
- 機電、緊急升降機、安全梯間、排煙室、管委會合計：
 $(2)+(3)+\dots+(12)+(13)=54.01\text{m}^2$
- 機電當層居室1/10檢討：
 $6.89\text{m}^2 < 253.5 \times 0.1 = 25.35\text{m}^2 \dots \text{ok}$
- 容積樓地板面積：
 $254.08-19.69-2.81-13.57-30.74-6.89=179.8\text{m}^2$

二. B棟面積計算及檢討

- 樓地板面積：
 $(1)+(2)+\dots+(22)+(23)=253.5\text{m}^2$
- 梯廳面積：
 $(1)=19.69\text{m}^2 < 253.5 \times 0.1 = 25.35\text{m}^2 \dots \text{ok}$
- 陽台(A<2m)面積：
 $(28)+(29)+\dots+(30)+(31)=17.83\text{m}^2 < 253.5 \times 0.1 = 25.35\text{m}^2 \dots \text{ok}$
- 梯廳、陽台(A<2m)面積合計檢討：
 $19.69+17.83=37.52\text{m}^2 < 253.5 \times 0.15 = 38.03\text{m}^2 \dots \text{ok}$
- 機電、緊急升降機、安全梯間、排煙室、管委會合計：
 $(2)+(3)+\dots+(12)+(13)=54.01\text{m}^2$
- 機電當層居室1/10檢討：
 $6.89\text{m}^2 < 253.5 \times 0.1 = 25.35\text{m}^2 \dots \text{ok}$
- 容積樓地板面積：
 $254.08-19.69-2.81-13.57-30.74-6.89=179.8\text{m}^2$

二樓平面計算及法規檢討

三. 當層面積計算

- 當層總樓地板面積：
 $253.5+253.5=507\text{m}^2$
- 機電、緊急升降機、安全梯間、排煙室、管委會合計：
 $54.01+54.01=108.02\text{m}^2$
- 容積樓地板面積：
 $179.8+179.8=359.6\text{m}^2$

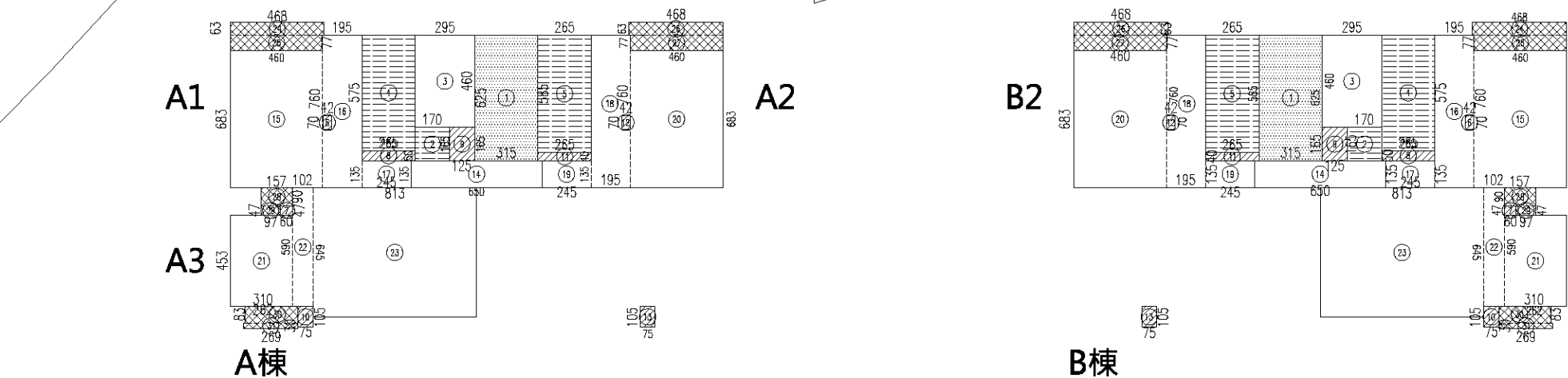


圖 11-8 二樓平面計算及法規檢討

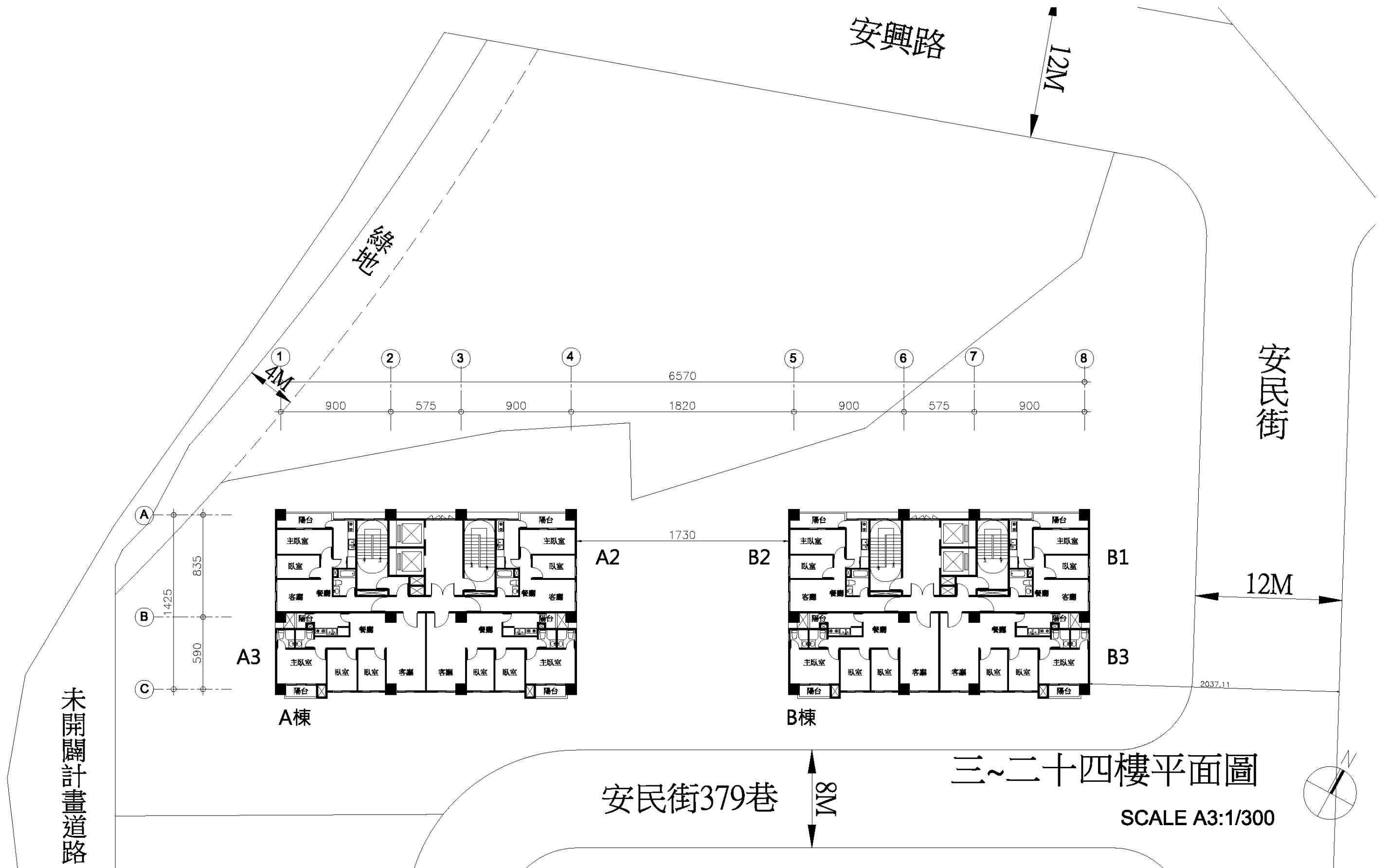


圖 11-9 三~二十四樓平面圖 SCALE:A3:1/300

A棟 樓地板面積

梯廳	廊道	陽台(A<2m)
1. 3.15x6.25=19.69 合計=19.69㎡	15. 6.5x1.35=8.78 合計=8.78㎡	28. 4.68x0.63=2.95 29. 0.77x4.6=3.54
排煙室 2. 1.65x1.7=2.81 合計=2.81㎡	A1戶居室面積 16. 4.6x6.83=31.42 17. 7.6x1.95-(6)=14.53	30. 4.68x0.63=2.95 31. 4.6x0.77=3.54 32. 0.9x1.57=1.41
緊急升降機 3. 2.95x4.6=13.57 合計=13.57㎡	A2戶居室面積 18. 1.35x2.45=3.31 合計=49.26㎡	33. 0.97x0.47=0.46 34. 1.57x0.9=1.41 35. 0.47x0.97=0.46
安全梯 4. 2.65x5.75=15.24 5. 5.85x2.65=15.5 合計=30.74㎡	A3戶居室面積 19. 7.6x1.95-(12)=14.53 20. 2.45x1.35=3.31 21. 6.83x4.6=31.42 合計=49.26㎡	36. 0.83x2.62=2.17 37. 2.69x0.3=0.81 38. 2.62x0.83=2.17 39. 0.3x2.69=0.81 合計=22.68㎡
管道間 6. 0.42x0.7=0.29 7. 0.6x0.47=0.28 8. 2.65x0.5=1.33 9. 1.25x1.65=2.06 10. 1.05x0.75=0.79 合計=7.17㎡	A4戶居室面積 22. 3.1x4.53=14.04 23. 5.9x1.02=6.02 24. 6.45x8.13=52.44 合計=72.5㎡	

B棟 樓地板面積

梯廳	廊道	陽台(A<2m)
1. 3.15x6.25=19.69 合計=19.69㎡	15. 6.5x1.35=8.78 合計=8.78㎡	28. 4.68x0.63=2.95 29. 0.77x4.6=3.54
排煙室 2. 1.65x1.7=2.81 合計=2.81㎡	B2戶居室面積 16. 4.6x6.83=31.42 17. 7.6x1.95-(6)=14.53	30. 4.68x0.63=2.95 31. 4.6x0.77=3.54 32. 0.9x1.57=1.41
緊急升降機 3. 2.95x4.6=13.57 合計=13.57㎡	B1戶居室面積 18. 1.35x2.45=3.31 合計=49.26㎡	33. 0.97x0.47=0.46 34. 1.57x0.9=1.41 35. 0.47x0.97=0.46
安全梯 4. 2.65x5.75=15.24 5. 5.85x2.65=15.5 合計=30.74㎡	B3戶居室面積 19. 7.6x1.95-(12)=14.53 20. 2.45x1.35=3.31 21. 6.83x4.6=31.42 合計=49.26㎡	36. 0.83x2.62=2.17 37. 2.69x0.3=0.81 38. 2.62x0.83=2.17 39. 0.3x2.69=0.81 合計=22.68㎡
管道間 6. 0.42x0.7=0.29 7. 0.6x0.47=0.28 8. 2.65x0.5=1.33 9. 1.25x1.65=2.06 10. 1.05x0.75=0.79 合計=7.17㎡	B4戶居室面積 22. 3.1x4.53=14.04 23. 5.9x1.02=6.02 24. 6.45x8.13=52.44 合計=72.5㎡	

一. A棟面積計算及檢討

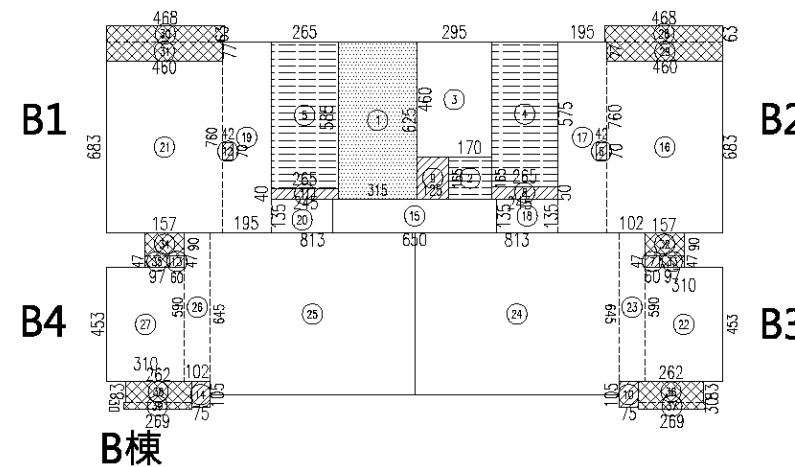
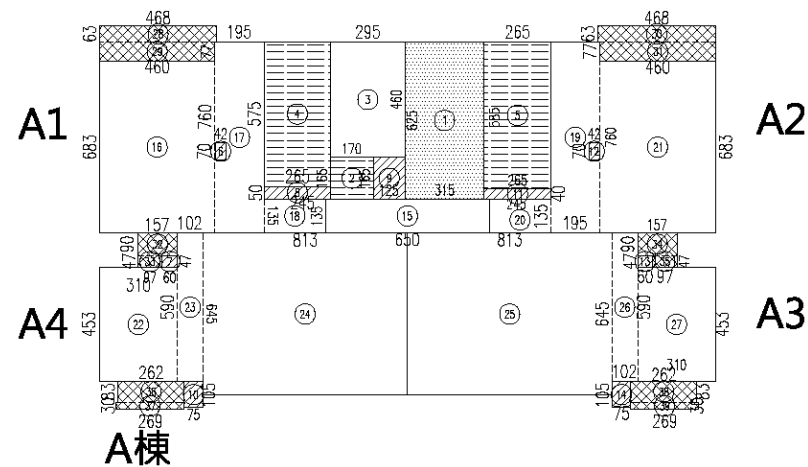
- 樓地板面積：
(1)+(2)+...+(23)+(24)=326.28m²
- 梯廳面積：
(1)=19.69m² < 326.28x0.1=32.62m² ...ok
- 陽台(A<2m)面積：
(28)+(29)+...+(38)+(39)=22.68m² < 326.28x0.1=32.62m² ...ok
- 梯廳、陽台(A<2m)面積合計檢討：
19.69+22.68=42.37m² < 326.28x0.15=48.94m² ...ok
- 機電、緊急升降機、安全梯間、排煙室、管委會合計：
(2)+(3)+...+(13)+(14)=54.29m²
- 機電當層居室1/10檢討：
7.17m² < 326.28x0.1=32.62m² ...ok
- 容積樓地板面積：
326.28-19.69-2.81-13.57-30.74-7.17=252.3m²

二. B棟面積計算及檢討

- 樓地板面積：
(1)+(2)+...+(23)+(24)=326.28m²
- 梯廳面積：
(1)=19.69m² < 326.28x0.1=32.62m² ...ok
- 陽台(A<2m)面積：
(28)+(29)+...+(38)+(39)=22.68m² < 326.28x0.1=32.62m² ...ok
- 梯廳、陽台(A<2m)面積合計檢討：
19.69+22.68=42.37m² < 326.28x0.15=48.94m² ...ok
- 機電、緊急升降機、安全梯間、排煙室、管委會合計：
(2)+(3)+...+(13)+(14)=54.29m²
- 機電當層居室1/10檢討：
7.17m² < 326.28x0.1=32.62m² ...ok
- 容積樓地板面積：
326.28-19.69-2.81-13.57-30.74-7.17=252.3m²

三. 當層面積計算

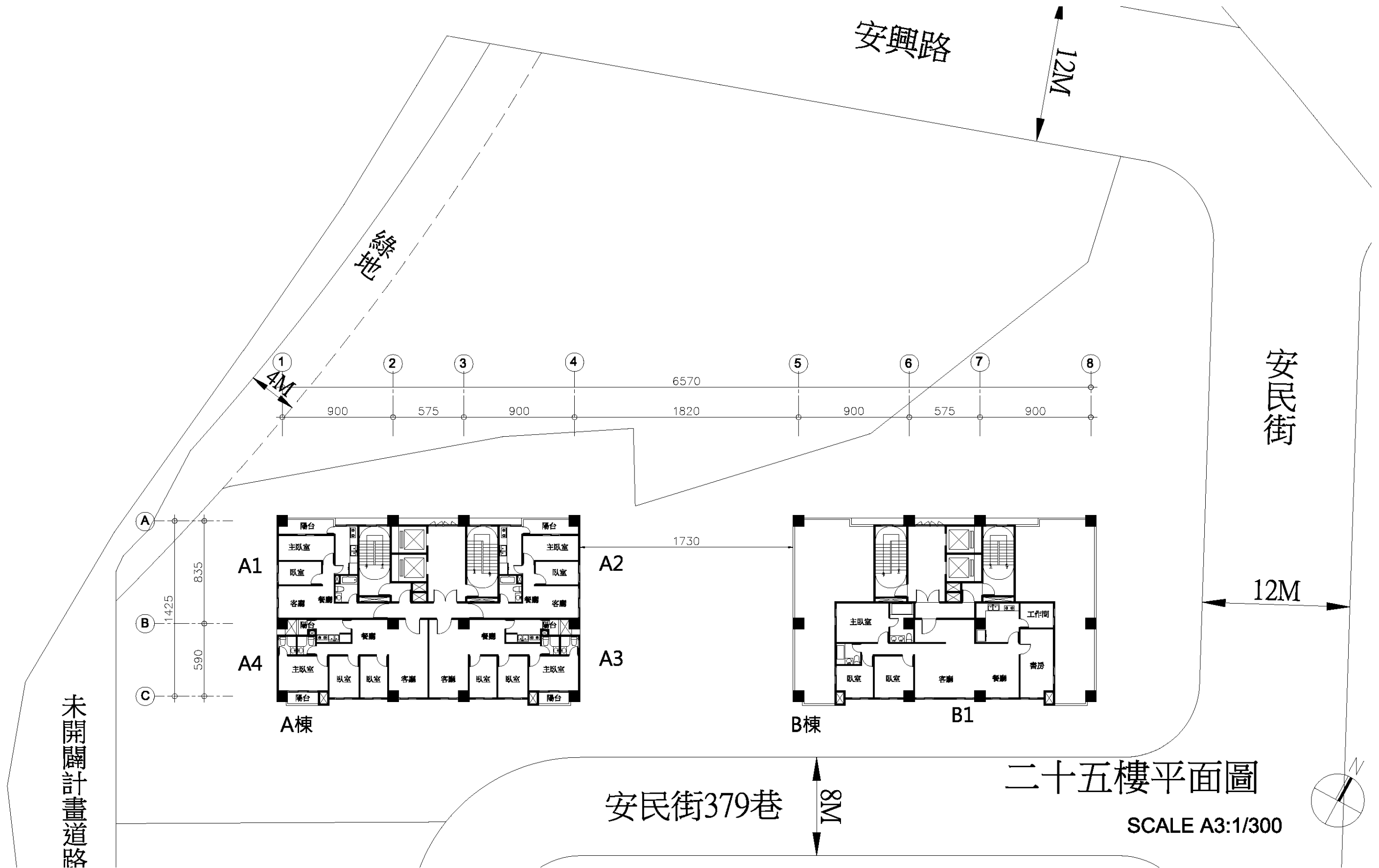
- 當層總樓地板面積：
326.28+326.28=652.56m²
- 機電、緊急升降機、安全梯間、排煙室、管委會合計：
54.29+54.29=108.58m²
- 容積樓地板面積：
252.3+252.3=504.6m²



三~二十四樓平面計算及法規檢討



圖 11-10 三~二十四樓平面計算及法規檢討



未開闢計畫道路

二十五樓平面圖

SCALE A3:1/300

圖 11-11 二十五樓平面圖 SCALE:A3:1/300

A棟 樓地板面積

梯廳	廊道	陽台(A<2m)
1. 3.15x6.25=19.69 合計=19.69㎡	15. 6.5x1.35=8.78 合計=8.78㎡	28. 4.68x0.63=2.95 29. 0.77x4.6=3.54 30. 4.68x0.63=2.95
排煙室 2. 1.65x1.7=2.81 合計=2.81㎡	A1戶居室面積 16. 4.6x6.83=31.42 17. 7.6x1.95-(6)=14.53	31. 4.6x0.77=3.54 32. 0.9x1.57=1.41 33. 0.97x0.47=0.46
緊急升降機 3. 2.95x4.6=13.57 合計=13.57㎡	A2戶居室面積 18. 1.35x2.45=3.31 合計=49.26㎡	34. 1.57x0.9=1.41 35. 0.47x0.97=0.46
安全梯 4. 2.65x5.75=15.24 5. 5.85x2.65=15.5 合計=30.74㎡	A3戶居室面積 19. 7.6x1.95-(12)=14.53 20. 2.45x1.35=3.31 21. 6.83x4.6=31.42 合計=49.26㎡	36. 0.83x2.62=2.17 37. 2.69x0.3=0.81 38. 2.62x0.83=2.17 39. 0.3x2.69=0.81 合計=22.68㎡
管道間 6. 0.42x0.7=0.29 7. 0.6x0.47=0.28 8. 2.65x0.5=1.33 9. 1.25x1.65=2.06 10. 1.05x0.75=0.79 11. 2.65x0.4=1.06 12. 0.7x0.42=0.29 13. 0.47x0.6=0.28 14. 1.05x0.75=0.79 合計=7.17㎡	A4戶居室面積 22. 3.1x4.53=14.04 23. 5.9x1.02=6.02 24. 6.45x8.13=52.44 合計=72.5㎡	

B棟 樓地板面積

梯廳	管道間	B1戶居室面積
1. 3.15x6.25=19.69 合計=19.69㎡	6. 2.65x0.5=1.33 7. 1.25x1.65=2.06	12. 1.35x6.38=8.61 13. 17.76x5.9=104.78
排煙室 2. 1.65x1.7=2.81 合計=2.81㎡	8. 0.75x1.05=0.79 9. 2.65x0.4=1.06 10. 0.75x1.05=0.79 合計=6.03㎡	14. 0.55x16.26=8.94 15. 1.35x6.43=8.68 合計=131.01㎡
緊急升降機 3. 2.95x4.6=13.57 合計=13.57㎡	廊道 11. 4.95x1.35=6.68 合計=6.68㎡	
安全梯 4. 2.65x5.75=15.24 5. 5.85x2.65=15.5 合計=30.74㎡		

一. A棟面積計算及檢討

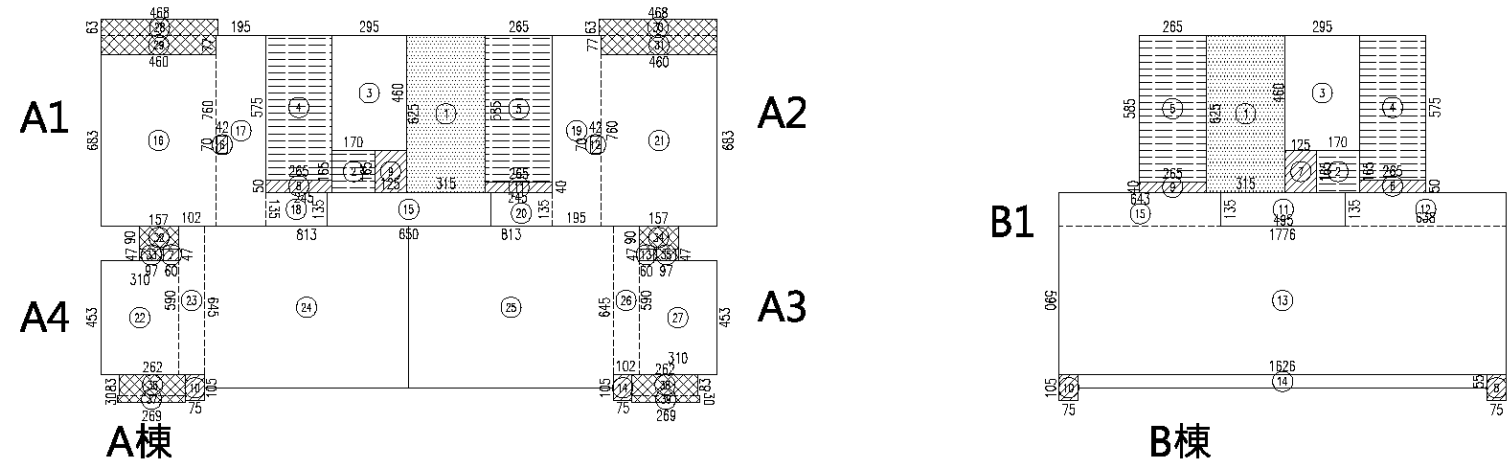
- 樓地板面積：
(1)+(2)+...+(23)+(24)=326.28m²
- 梯廳面積：
(1)=19.69m² < 326.28x0.1=32.62m² ...ok
- 陽台(A<2m)面積：
(28)+(29)+...+(38)+(39)=22.68m² < 326.28x0.1=32.62m² ...ok
- 梯廳、陽台(A<2m)面積合計檢討：
19.69+22.68=42.37m² < 326.28x0.15=48.94m² ...ok
- 機電、緊急升降機、安全梯間、排煙室、管委會合計：
(2)+(3)+...+(13)+(14)=54.29m²
- 機電當層居室1/10檢討：
7.17m² < 326.28x0.1=32.62m² ...ok
- 容積樓地板面積：
326.28-19.69-2.81-13.57-30.74-7.17=252.3m²

二. B棟面積計算及檢討

- 樓地板面積：
(1)+(2)+...+(14)+(15)=210.53m²
(1)=19.69m² < 210.53x0.1=21.05m² ...ok
- 陽台(A<2m)面積：
53x0.1=5.3m² ...ok
- 梯廳面積：
19.69+0=19.69m² < 210.53x0.15=31.58m² ...ok
- 梯廳、陽台(A<2m)面積合計檢討：
19.69+0=19.69m² < 210.53x0.15=31.58m² ...ok
- 機電、緊急升降機、安全梯間、排煙室、管委會合計：
(2)+(3)+...+(9)+(10)=53.15m²
- 機電當層居室1/10檢討：
6.03m² < 210.53x0.1=21.05m² ...ok
- 容積樓地板面積：
210.53-19.69-2.81-13.57-30.74-6.03=137.69m²

三. 當層面積計算

- 當層總樓地板面積：
326.28+210.53=536.81m²
- 機電、緊急升降機、安全梯間、排煙室、管委會合計：
54.29+53.15=107.44m²
- 容積樓地板面積：
252.3+137.69=389.99m²



二十五樓平面計算及法規檢討

圖 11-12 二十五樓平面計算及法規檢討

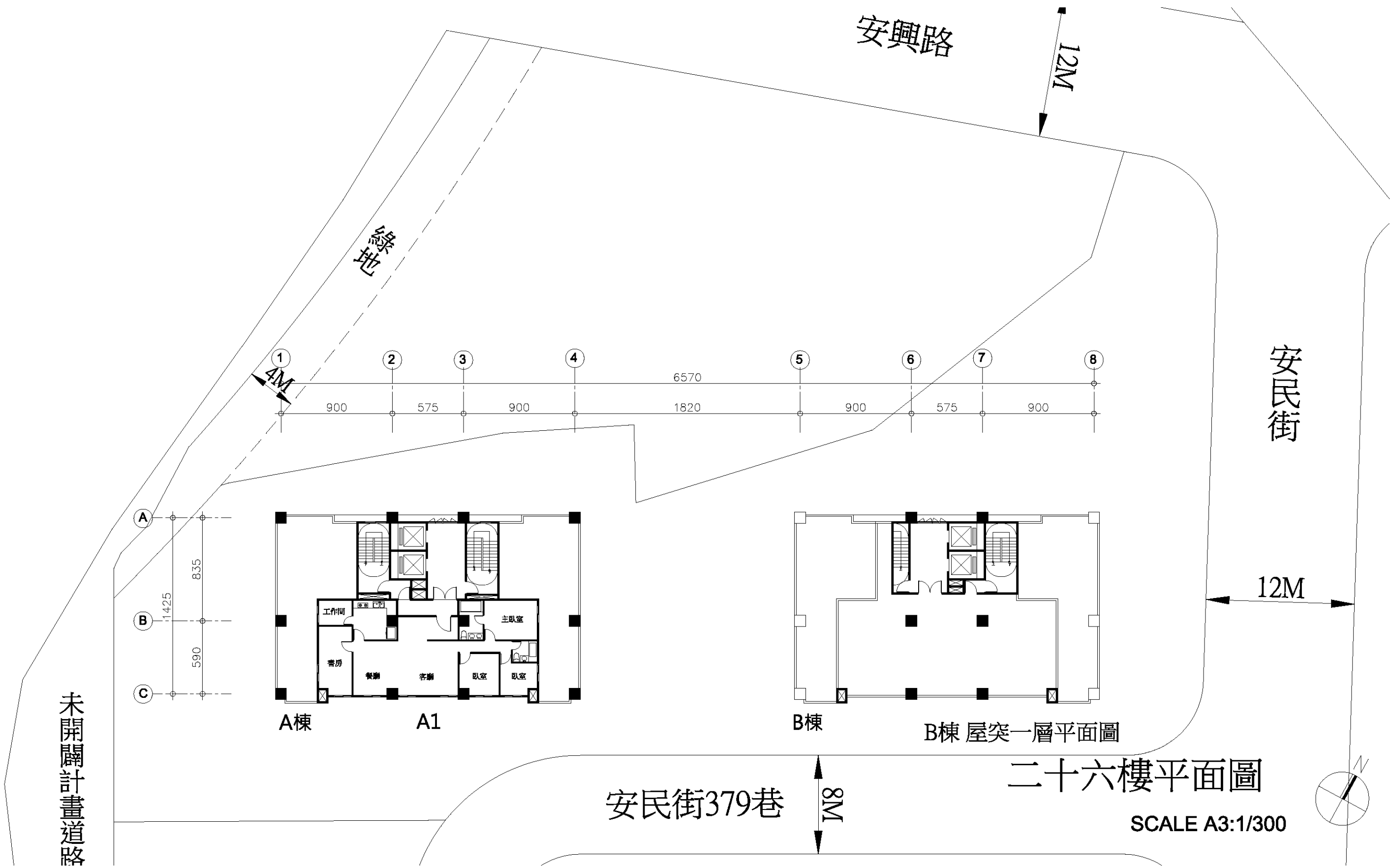


圖 11-13 二十六樓平面圖 SCALE:A3:1/300

A棟 樓地板面積

梯廳	管道間	A1戶居室面積
1. 3.15x6.25=19.69 合計=19.69㎡	6. 2.65x0.5=1.33 7. 1.25x1.65=2.06	12. 1.35x6.38=8.61 13. 17.76x5.9=104.78
排煙室	8. 0.75x1.05=0.79 9. 2.65x0.4=1.06 10. 0.75x1.05=0.79 合計=6.03㎡	14. 0.55x16.26=8.94 15. 1.35x6.43=8.68 合計=131.01㎡
緊急升降機	廊道	
3. 2.95x4.6=13.57 合計=13.57㎡	11. 4.95x1.35=6.68 合計=6.68㎡	
安全梯		
4. 2.65x5.75=15.24 5. 5.85x2.65=15.5 合計=30.74㎡		

一. A棟面積計算及檢討

- 樓地板面積：
(1)+(2)+...+(14)+(15)=210.53m²
- 梯廳面積：
(1)=19.69m² < 210.53x0.1=21.05m² ...ok
- 陽台(A<2m)面積：
0m² < 210.53x0.1=21.05m² ...ok
- 梯廳、陽台(A<2m)面積合計檢討：
19.69+0=19.69m² < 210.53x0.15=31.58m² ...ok
- 機電、緊急升降機、安全梯間、排煙室、管委會合計：
(2)+(3)+...+(9)+(10)=53.15m²
- 機電當層居室1/10檢討：
6.03m² < 210.53x0.1=21.05m² ...ok
- 容積樓地板面積：
210.53-19.69-2.81-13.57-30.74-6.03=137.69m²

二. B棟面積計算及檢討

- 允建樓地板面積：
依建築技術規則第1條第九款第一目：785.05x15%=117.76 m²
- 實設樓地板面積：
屋突一層：116.16 m² < 117.76m² ...ok

三. 當層面積計算

- 當層總樓地板面積：
210.53+116.16=326.69m²
- 機電、緊急升降機、安全梯間、排煙室、管委會合計：
53.15m²
- 容積樓地板面積：
137.69m²

二十六樓平面計算及法規檢討

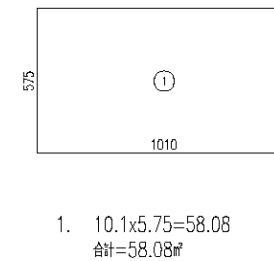
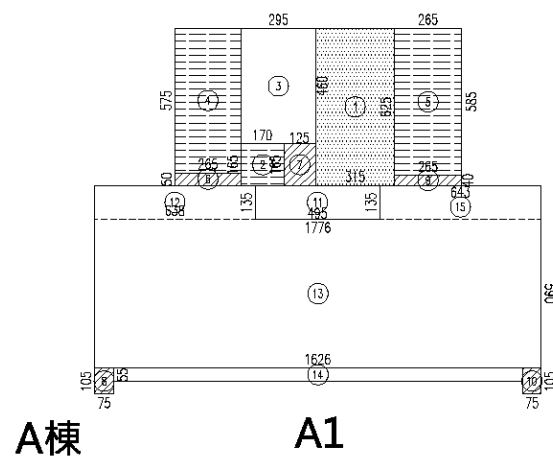


圖 11-14 二十六樓平面計算及法規檢討

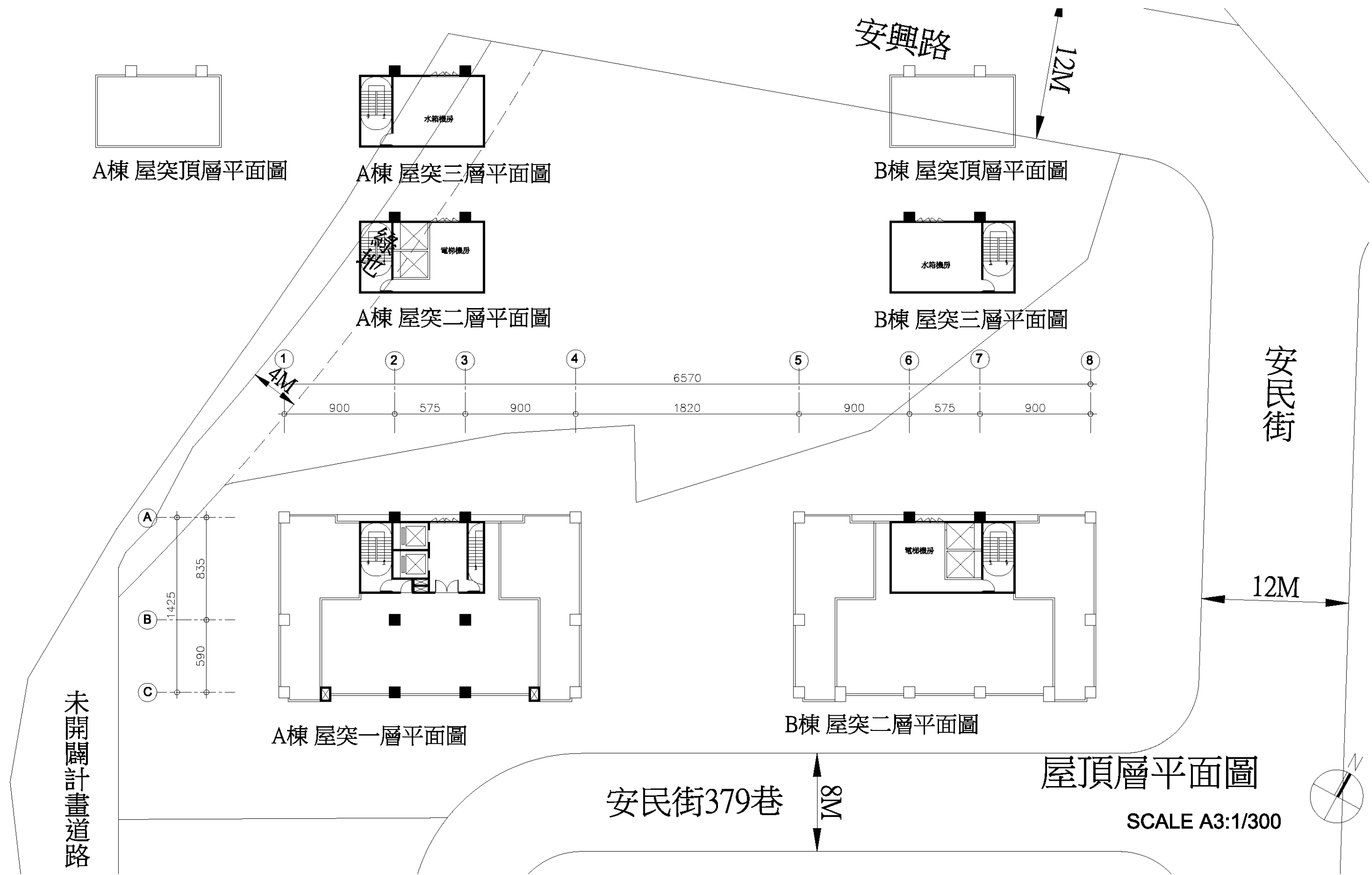


圖 11-15 屋頂層平面圖 SCALE:A3:1/300

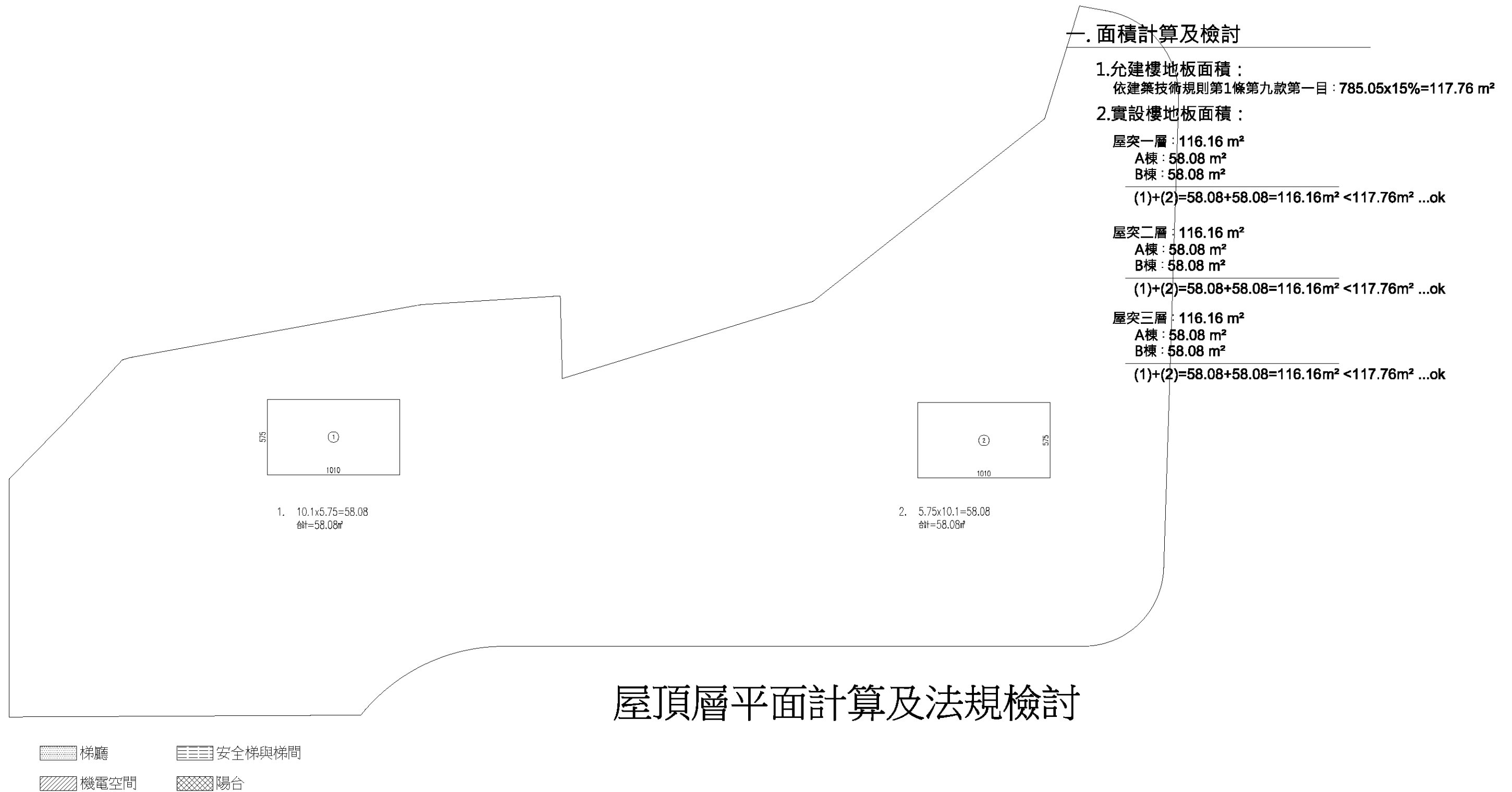


圖 11-16 屋頂層平面計算及法規檢討

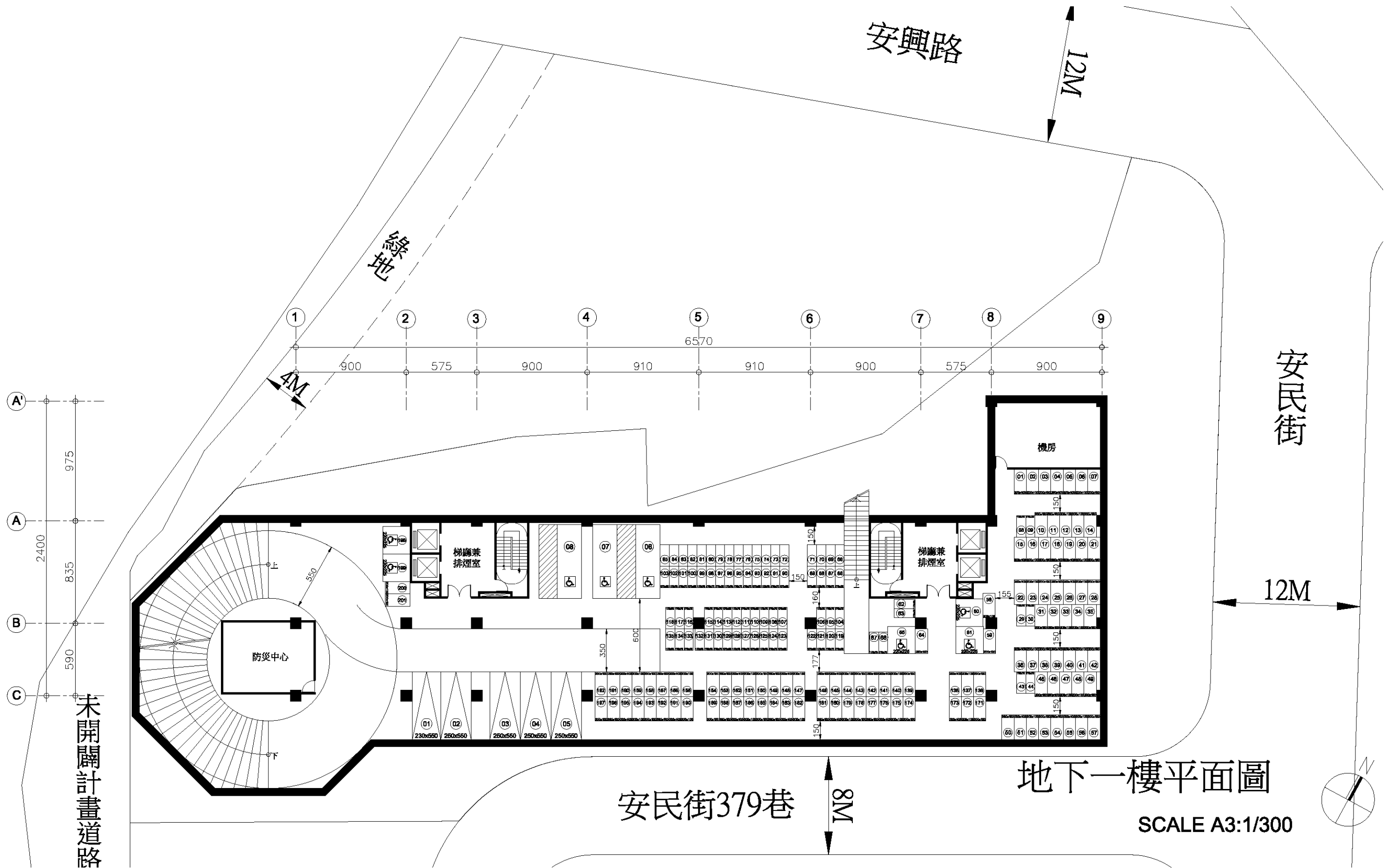


圖 11-17 地下一樓平面圖 SCALE:A3:1/300

一、面積計算及檢討

- 1.開挖面積檢討：
 $(1)+(2)+\dots+(5)+(6)=1567.64m^2$
 $1567.64/2614.39=59.96\% < 70\% \dots ok$
- 2.樓地板面積：
 $(1)+(2)+\dots+(5)+(6)=1567.64m^2$

樓地板面積

1.	$(21.6+8.95) \times 6.33 / 2 = 96.69$
2.	$(22.25+21.6) \times 0.65 / 2 = 14.25$
3.	$8.35 \times 22.25 = 185.79$
4.	$(18.27+22.25) \times 3.98 / 2 = 80.63$
5.	$18.27 \times 50.44 = 921.54$
6.	$9.15 \times 29.37 = 268.74$
合計	$= 1567.64m^2$

二、地下一樓停車數量：

- 1.汽車：
 大車位：1輛
 小車位：1輛
 無障礙車位：3輛
 合計：5輛

- 2.機車：
 車位：209輛
 無障礙車位：3輛
 合計：212輛

三、地下層停車數量總計：

1.汽車：

樓層	大車位(輛)	小車位(輛)	無障礙車位(輛)	合計(輛)
B1F	4	1	3	8
B2F	29	3		32
B3F	29	3		32
B4F	29	3		32
B5F	29	3		32
B6F	46	3		49
小計	166	16	3	185

2.機車：

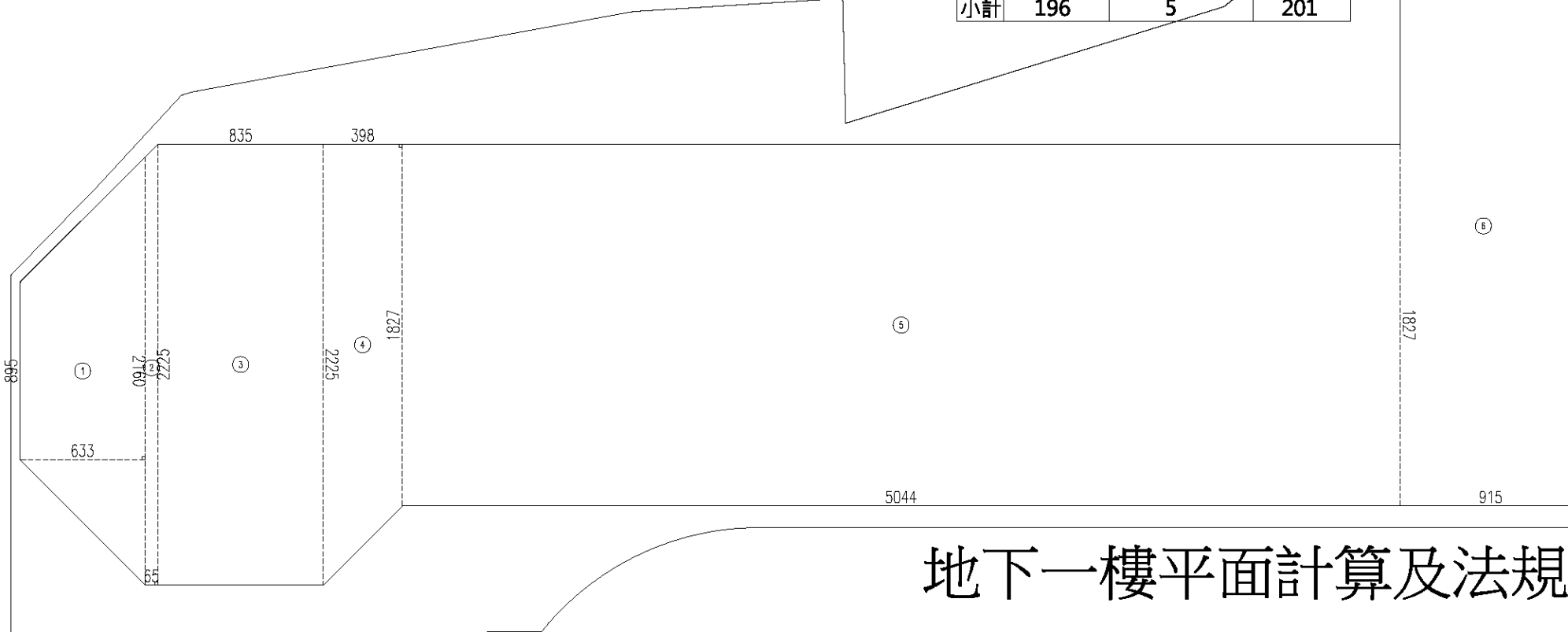
樓層	車位(輛)	無障礙車位(輛)	合計(輛)
B1F	196	5	201
B2F			
B3F			
B4F			
B5F			
B6F			
小計	196	5	201

四、汽車停車位數量檢討：

- 依建築技術規則檢討：
 集合住宅法定停車數量 $= (15803.05 - 500) / 150 = 102.02$ 取103輛
 店鋪法定停車數量 $= 214.05m^2 < 300m^2$ 免設
- 依新北市都市設計審議原則檢討：店鋪：7戶，集合住宅：190戶，共197戶
 其中小坪數單元（實際室內樓地板為66平方公尺以下）有102戶，實際室內樓地板為66平方公尺以上有95戶，本案應設停車數量為 $95 + 102 \times 0.8 = 176.6$ 輛 取177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。
- 查該建築法擬設停車數量185輛 > 177 輛 ...ok
- 無障礙停車位檢討：依建築物無障礙設計規範
 應設置 $1 + (185 - 50) / 100 = 2.35$ 取3輛
 實際設置3輛 ≥ 3 輛 ...ok

五、機車停車位數量檢討：

- 依新北市都市審議原則檢討：每戶應設置一輛法定機車
 店鋪：7戶，集合住宅：190戶，共197戶 應設法定機車停車位 $= 197$ 輛
- 實設機車停車位檢討：實設數量201輛 > 197 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 $= 201 \times 0.02 = 4.02$ 取5輛
 實際設置5輛 ≥ 5 輛 ...ok



地下一樓平面計算及法規檢討

- 梯廳
- 安全梯與梯間
- 機電空間
- 陽台

圖 11-18 地下一樓平面計算及法規檢討

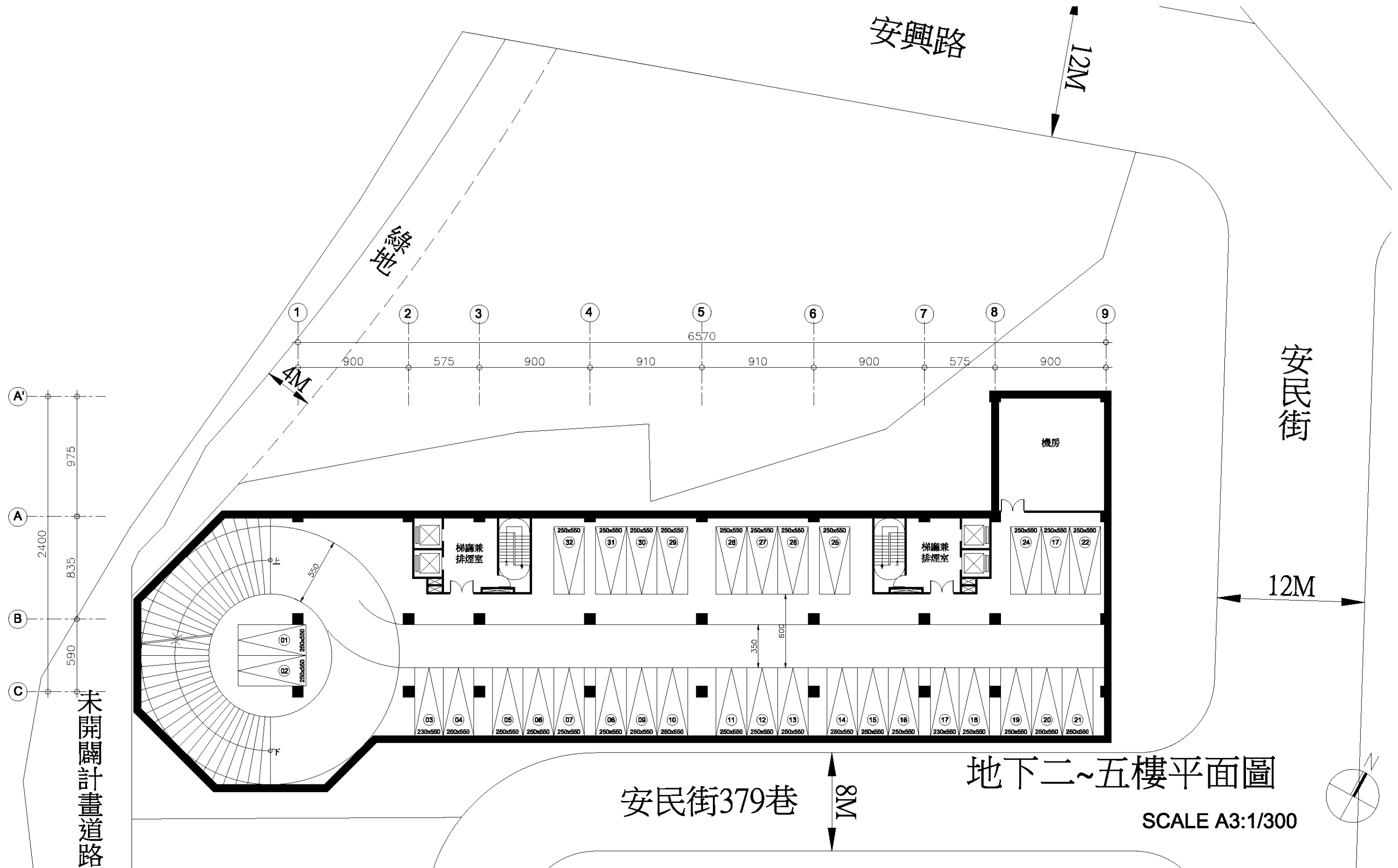
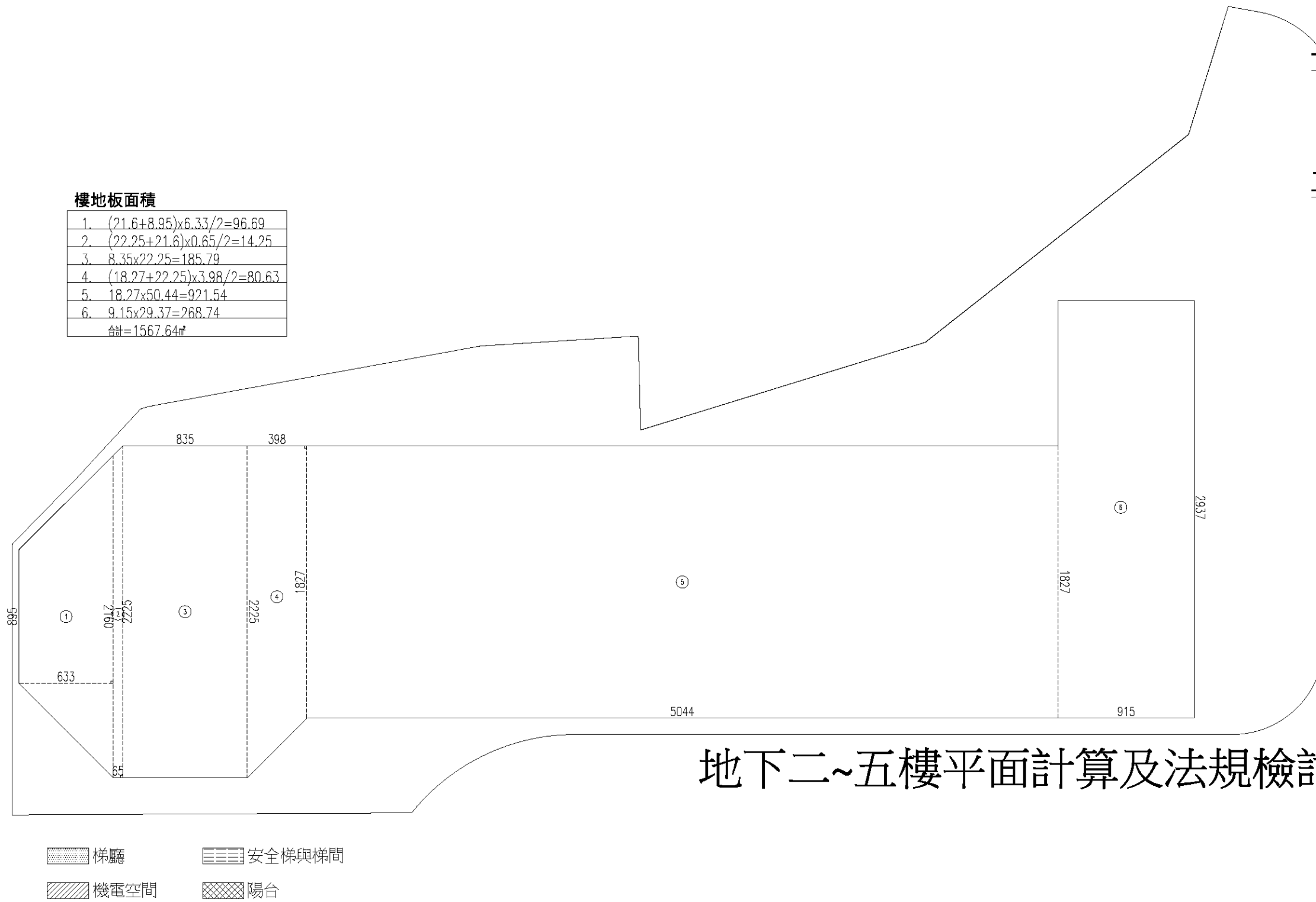


圖 11-19 地下二~五樓平面圖 SCALE:A3:1/300



樓地板面積

1.	$(21.6+8.95) \times 6.33 / 2 = 96.69$
2.	$(22.25+21.6) \times 0.65 / 2 = 14.25$
3.	$8.35 \times 22.25 = 185.79$
4.	$(18.27+22.25) \times 3.98 / 2 = 80.63$
5.	$18.27 \times 50.44 = 921.54$
6.	$9.15 \times 29.37 = 268.74$
合計 = 1567.64㎡	

一. 面積計算及檢討

1. 樓地板面積：
 $(1)+(2)+\dots+(5)+(6)=1567.64\text{m}^2$

二. 停車數量：

1. 汽車：
 大車位：29輛
 小車位：3輛
 無障礙車位：0輛
 合計：32輛

地下二~五樓平面計算及法規檢討

圖 11-20 地下二~五平面計算及法規檢討

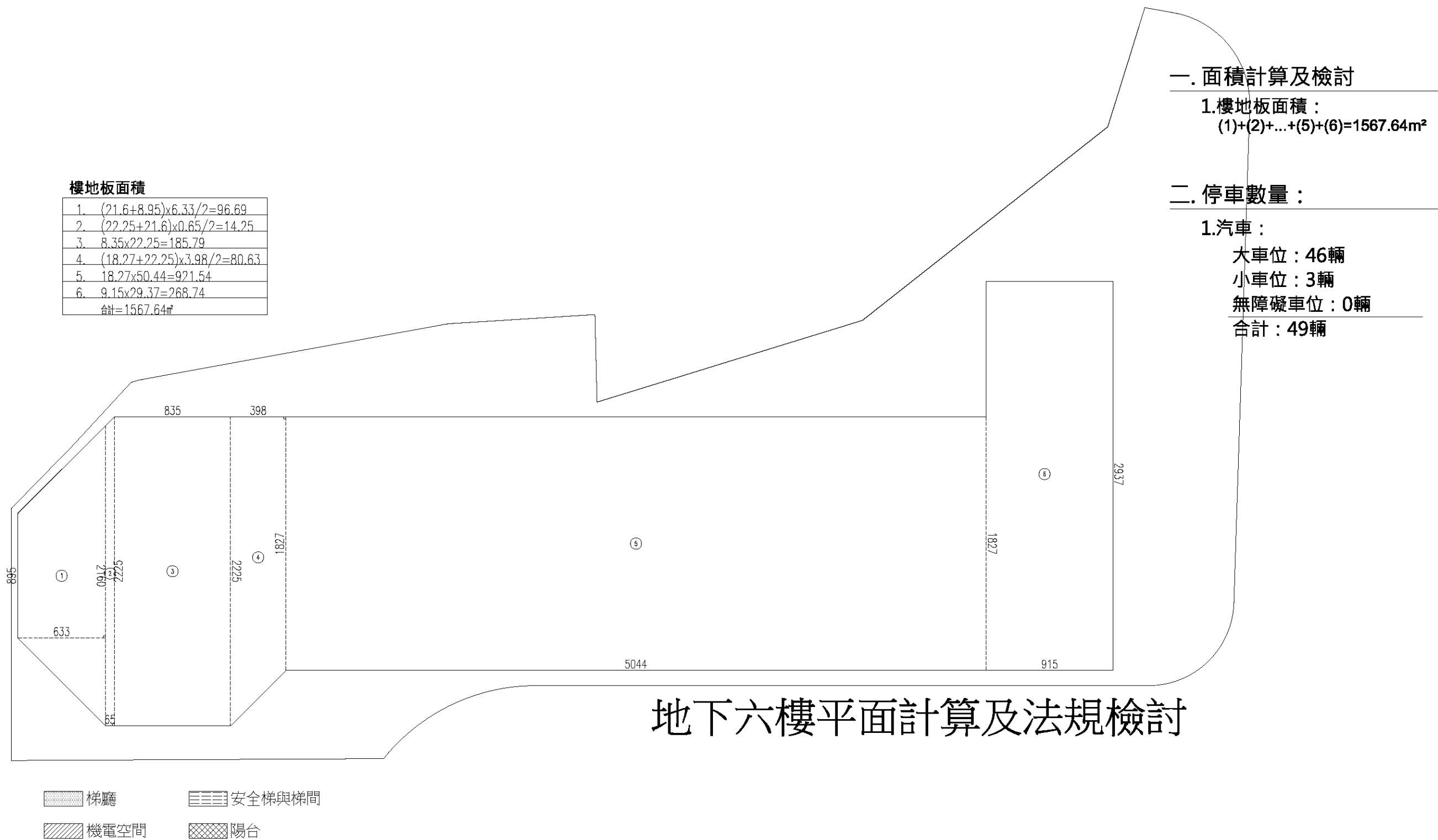


圖 11-22 地下六樓平面計算及法規檢討

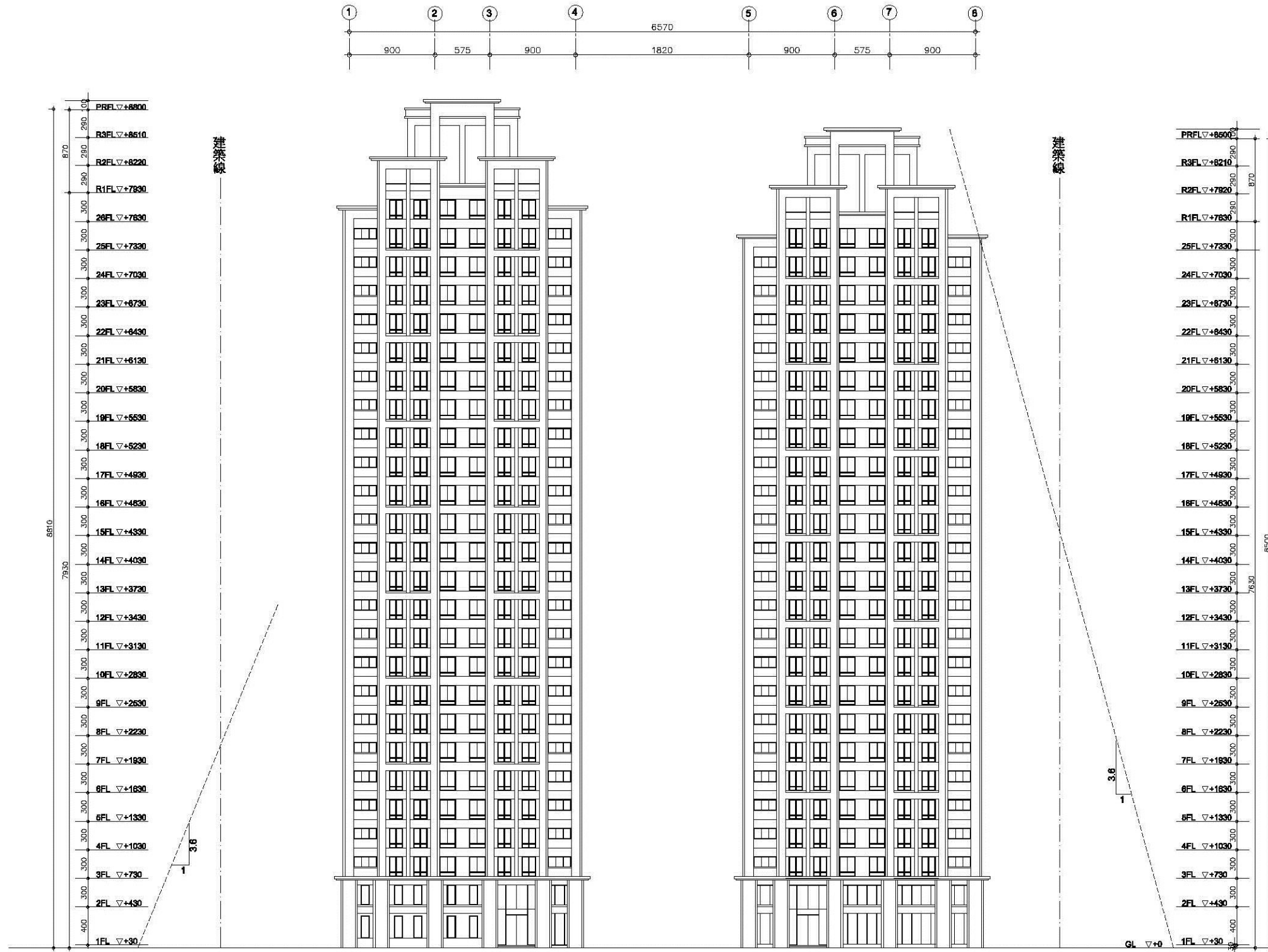


圖 11-23 南向立面圖 SCALE:A3:1/500

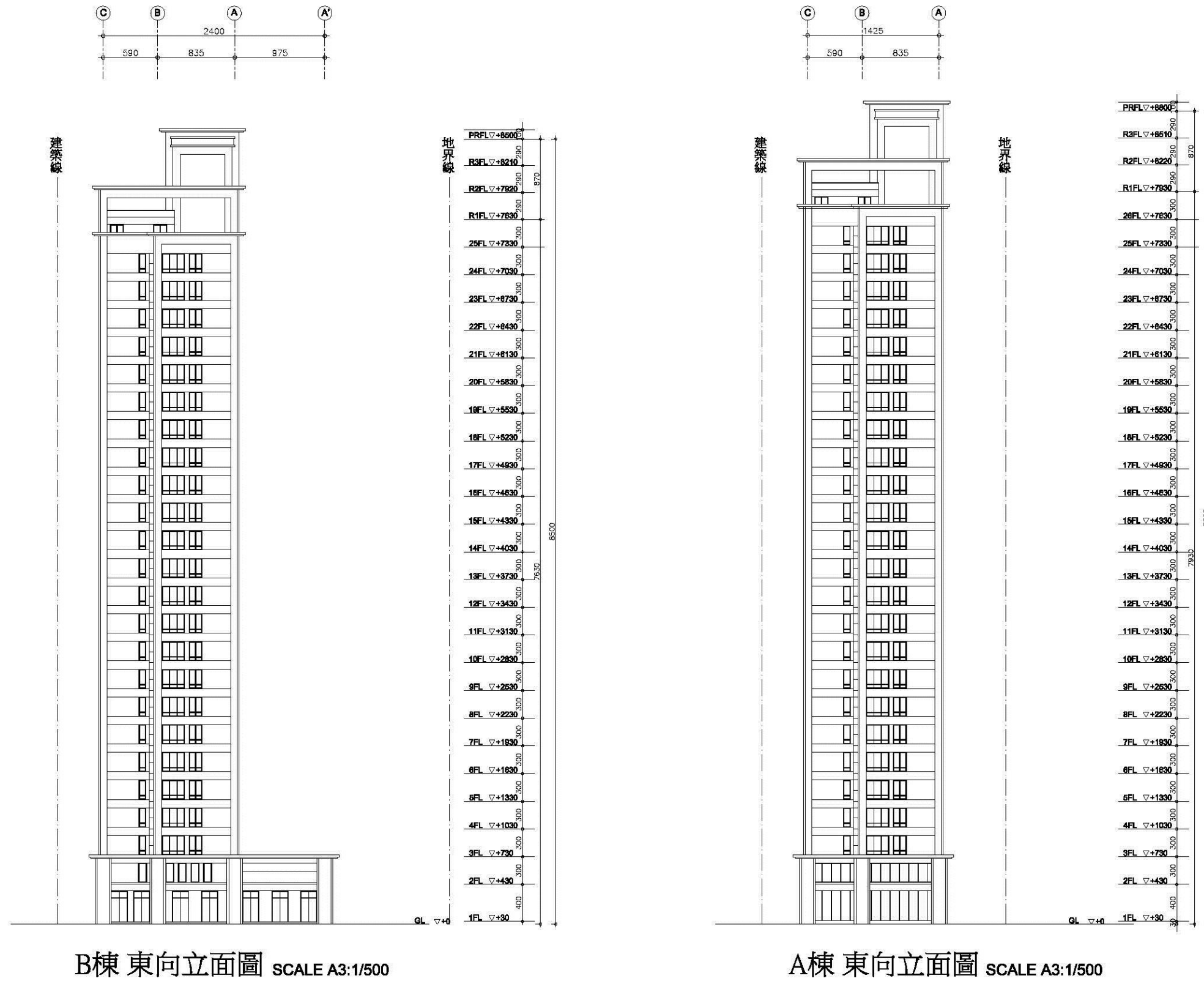
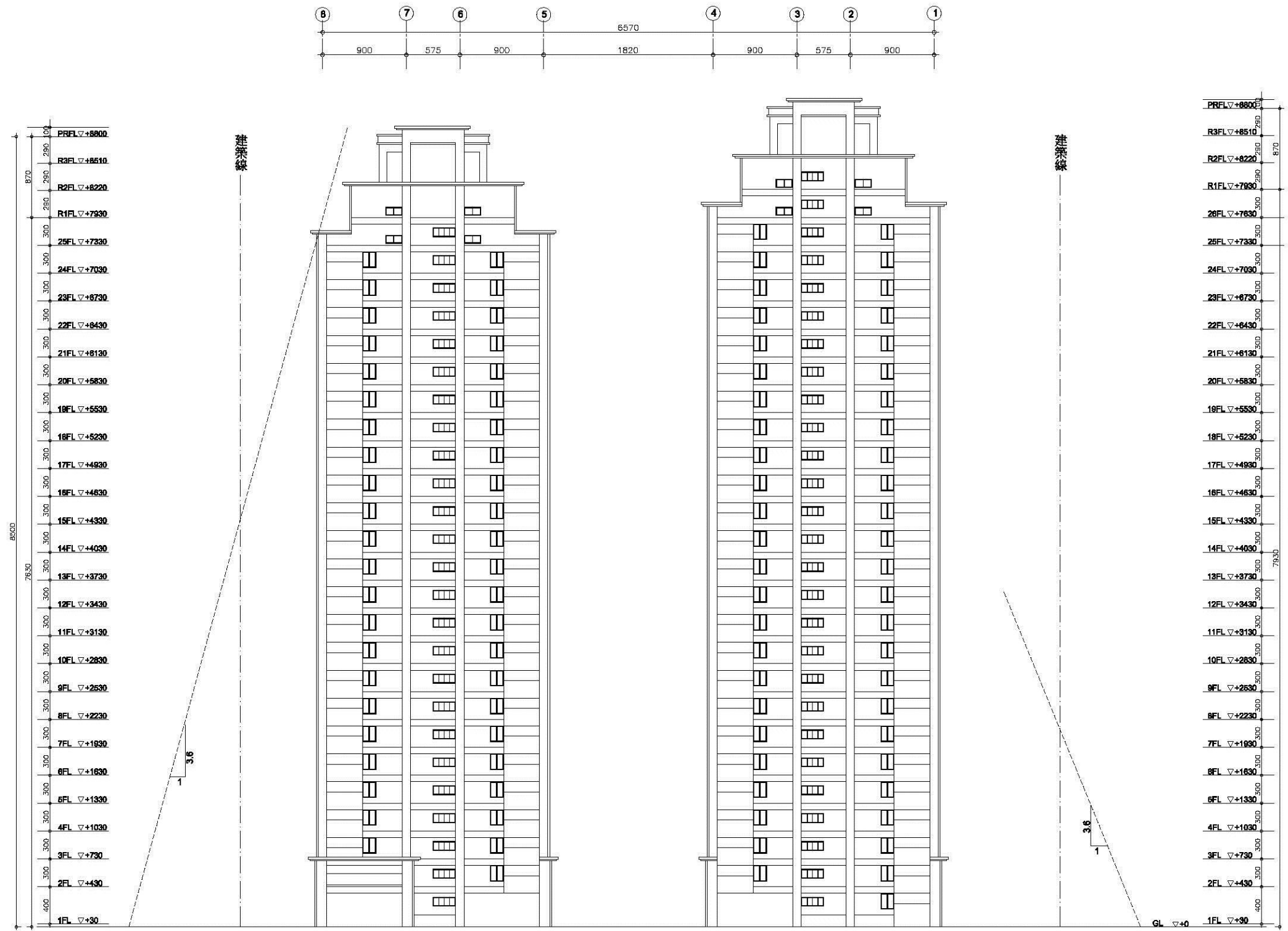


圖 11-24 東向立面圖 SCALE:A3:1/500



北向立面圖 SCALE A3:1/500

圖 11-25 北向立面圖 SCALE:A3:1/500

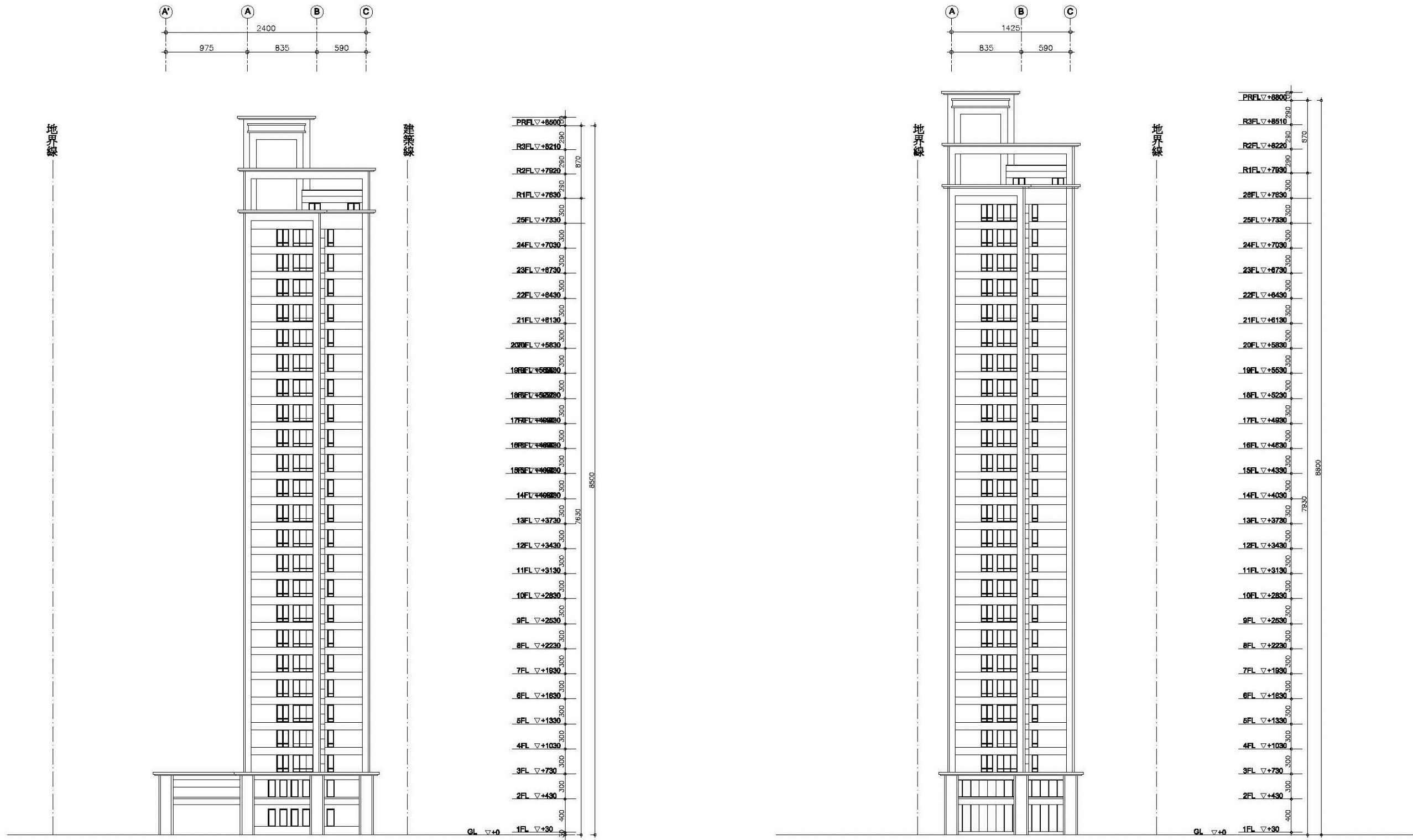
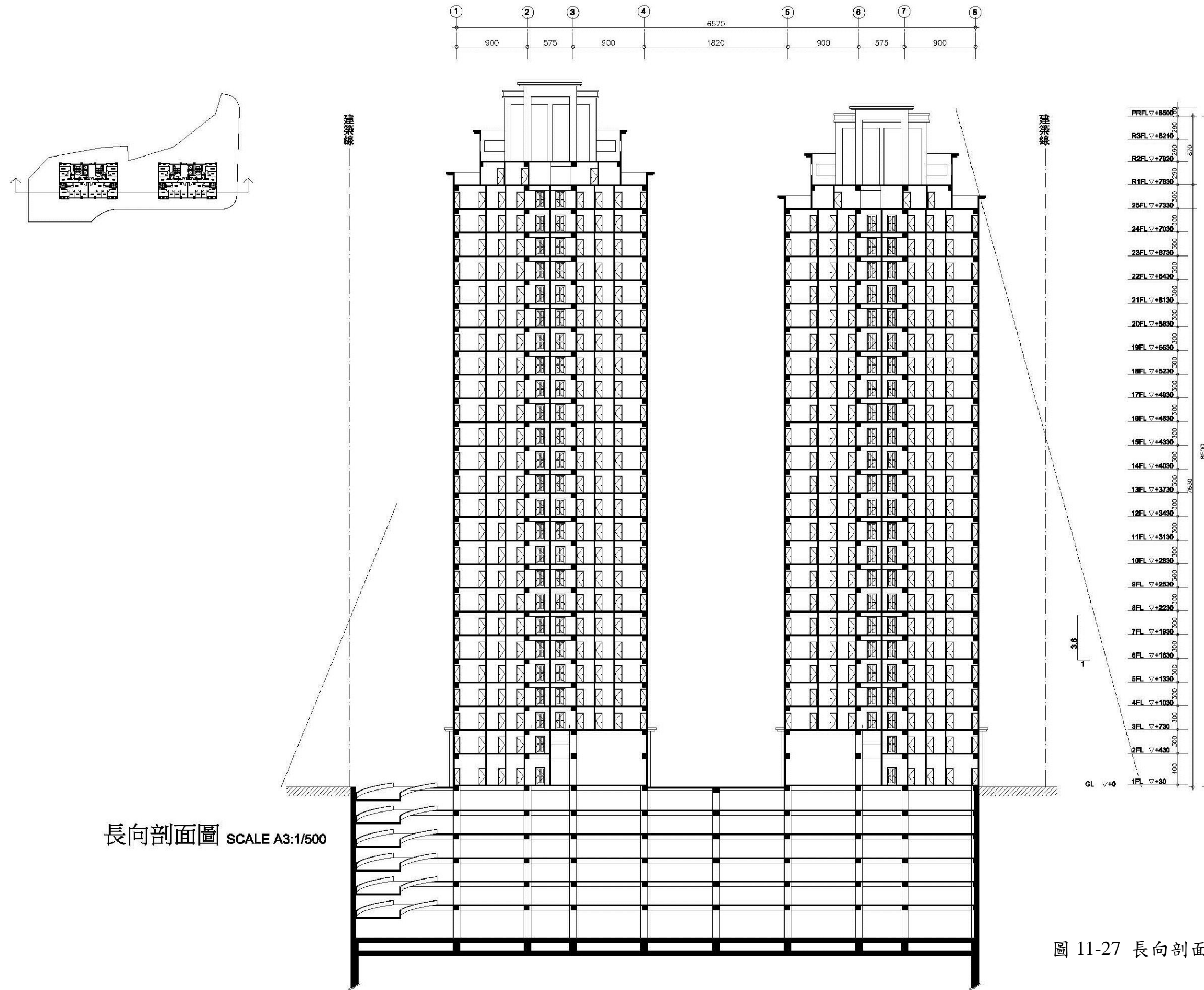


圖 11-26 西向立面圖 SCALE:A3:1/500



長向剖面圖 SCALE A3:1/500

圖 11-27 長向剖面圖 SCALE:A3:1/500

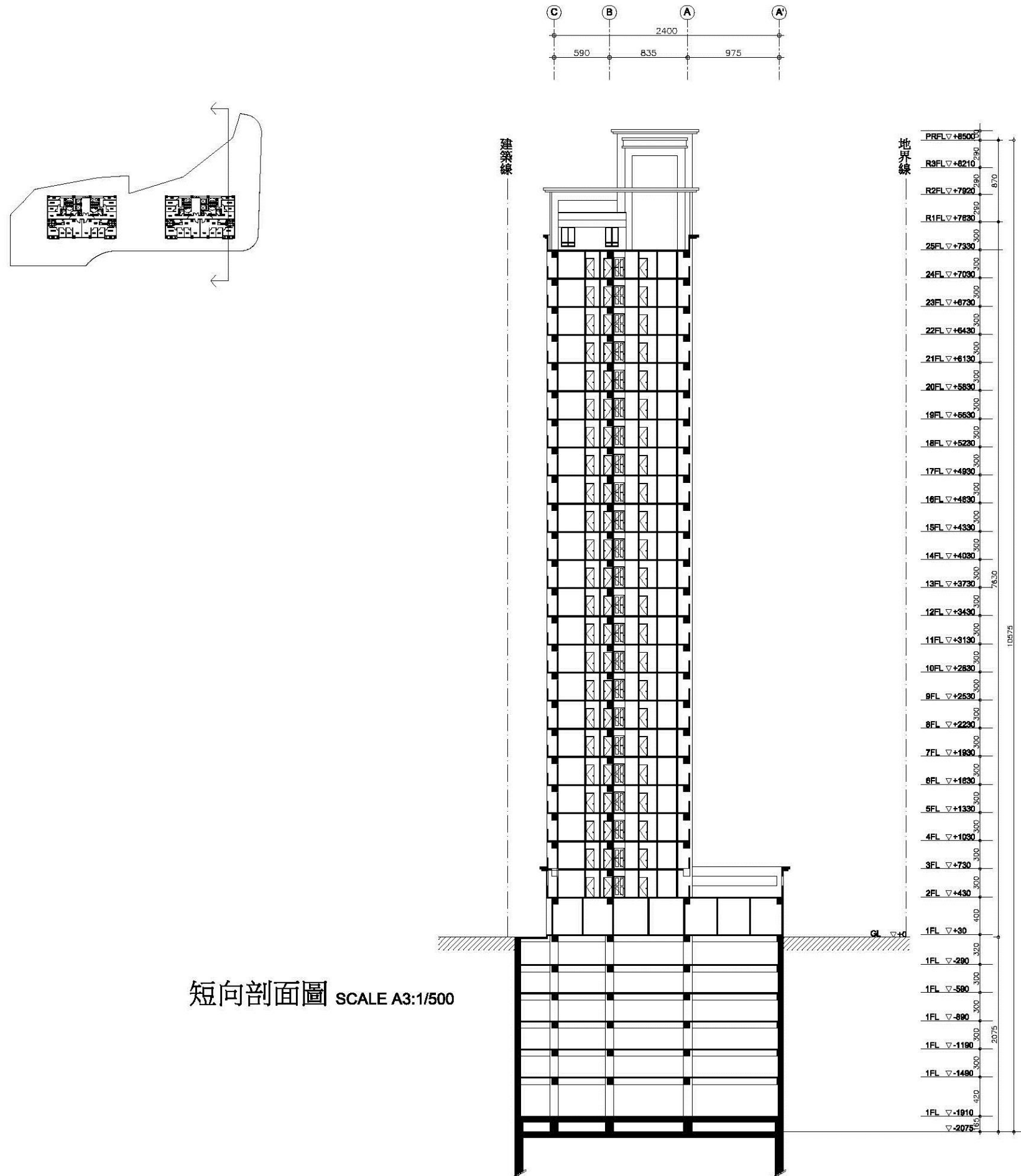


圖 11-28 短向剖面圖 SCALE:A3:1/500

五、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。

(二) 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：張淑俐 電話：)

設計人：首席建築師事務所 劉玉偉 (聯絡人：劉玉偉 電話：02-2503.8896)

建築物地點(地號或地址)：新北市新店區安和段 144、144-1 地號等 2 筆

建築物概要(樓高及用途)：一幢地上 26 層、一幢地上 25 層，地下 6 層。用途：集合住宅、店鋪

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	
(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	
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	
(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	
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	
(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不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為 50 噸，故應能承受 75 噸重)。	<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應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承受符合規定之程度
(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	
(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	
四、本案共計檢討圖說 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：

(三) 防災計畫

依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。

(四) 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。

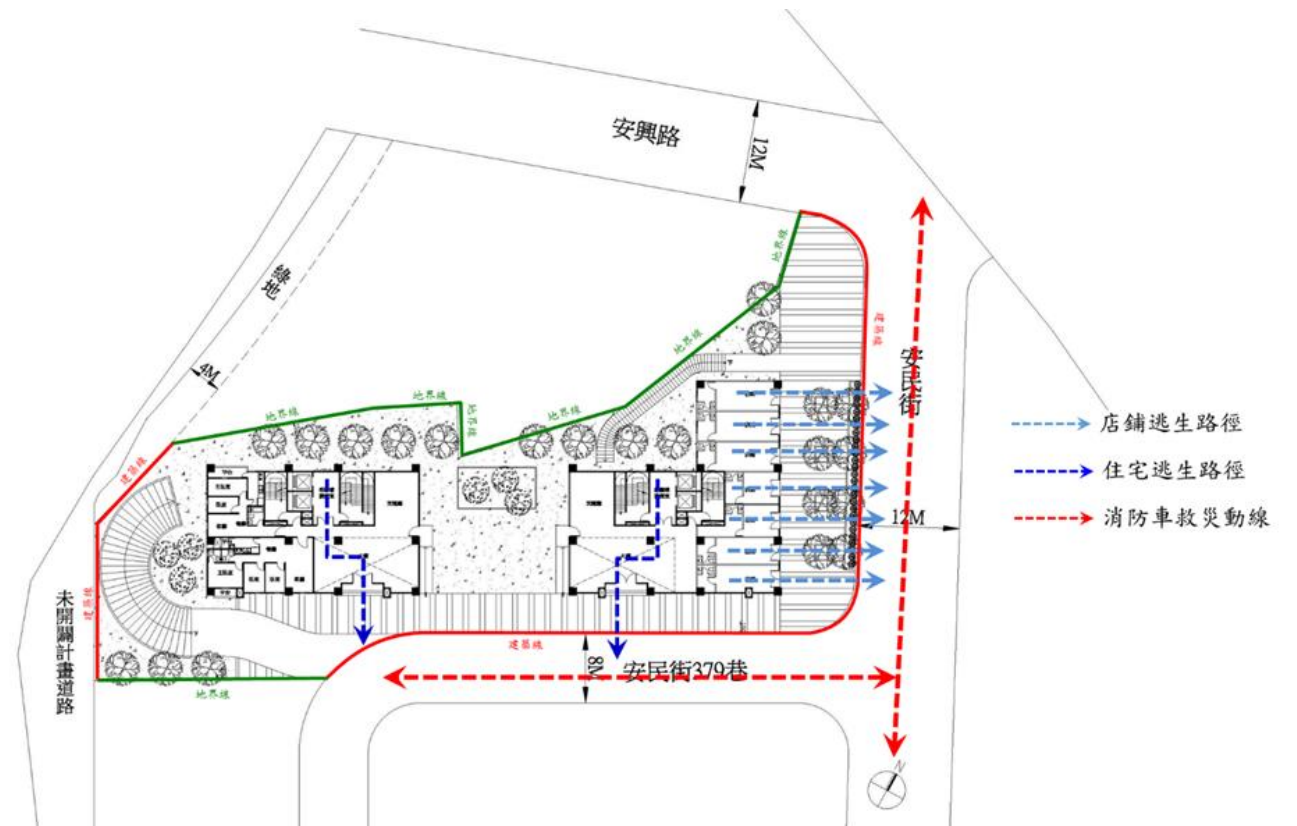


圖 11-29 逃生動線示意圖

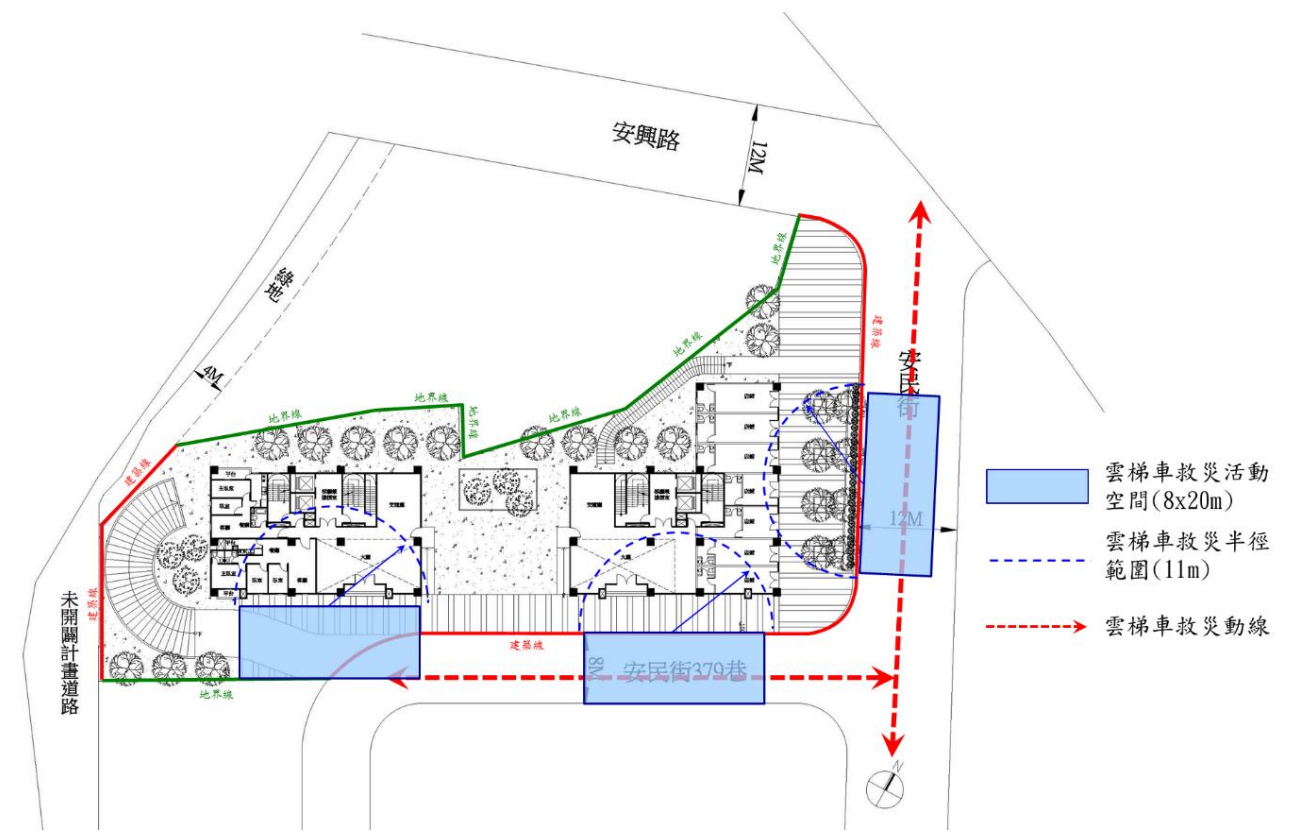


圖 11-30 雲梯消防車救災示意圖

(五) 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	
(1) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	本案為二十五層及二十六層建築物，適用六層以上之他項原則，故免檢討。
(2) 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。
(3) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。	本案基地臨接道路為 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	
(1) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。	本案為二十五層及二十六層建築物，適用六層以上之他項原則，故免檢討。
(2) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口，其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口，其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	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。
(3) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： 1. 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。 2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	1. 本案為二十五層及二十六層建築物，留設雲梯消防車救災活動空間為寬八公尺、長二十公尺，符合原則。 2. 消防車輛救災活動空間平坦，無操作之突出固定設施，符合原則。 3. 雲梯消防車操作活動空間之地面版厚

3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。	度為二十五公分，經結構技師計算結果可承受現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量，符合原則。
4. 坡度應在百分之五以下。	4. 雲梯消防車操作活動空間坡度在百分之五以下，符合原則。
5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。	5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下，符合原則。
三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則	
(1) 狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。	本案基地相臨最小道路為八公尺，大於本原則規定供消防車通行道路之寬度，非屬本原則所指之狹小道路巷弄，故免檢討。
(2) 狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣(市)政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。	本案基地相臨最小道路為八公尺，大於本原則規定供消防車通行道路之寬度，非屬本原則所指之狹小道路巷弄，故免檢討。
(3) 攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。	本案基地相臨最小道路為八公尺，大於本原則規定供消防車通行道路之寬度，非屬本原則所指之狹小道路巷弄，故免檢討。

拾貳、都市設計及景觀計畫

一、設計目標及構想

(一) 設計目標

1. 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的動力。

2. 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帶狀人行步道、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。

3. 優良的生活居住環

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。

4. 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。因應周遭環境睿變需求，唯有透過重新規劃設計來還原

本區昔日風采，進而改善生活品質、美化都市環境，方得促進傳統地區空間再造以及都市的進步與再生。

5. 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鄰里環境共享原則，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。

(二) 設計構想

1. 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式人行步道，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。

在量體配置上，以基地周邊退縮設置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衝擊性問題，並降低日照熱負荷，以節省能源。而社區住宅主入口規劃於安民街379巷，配合退縮4.7M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。

2. 平面計畫

- (1) 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。
- (2) 2樓至26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方式設計，讓結構系統有效傳遞應力；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。
- (3) 沿街退縮4M以上人行步道，串連兩面臨路人行動線，並增加與鄰近環境的開放性。

3. 公共開放空間系統配置計畫

配合都市人行步道系統設置帶狀人行步道，並種植雙排喬木，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街角開放式空間，在設計上考慮其視覺上的焦點、延續性與物理環境因素，住宅入口設計的挑高空間，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。



圖 12-1 開放空間配置圖 S=1/400

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

(一) 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，並考量棟距之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 12-2 建築物外觀透視模擬

(二) 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層次關係。



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

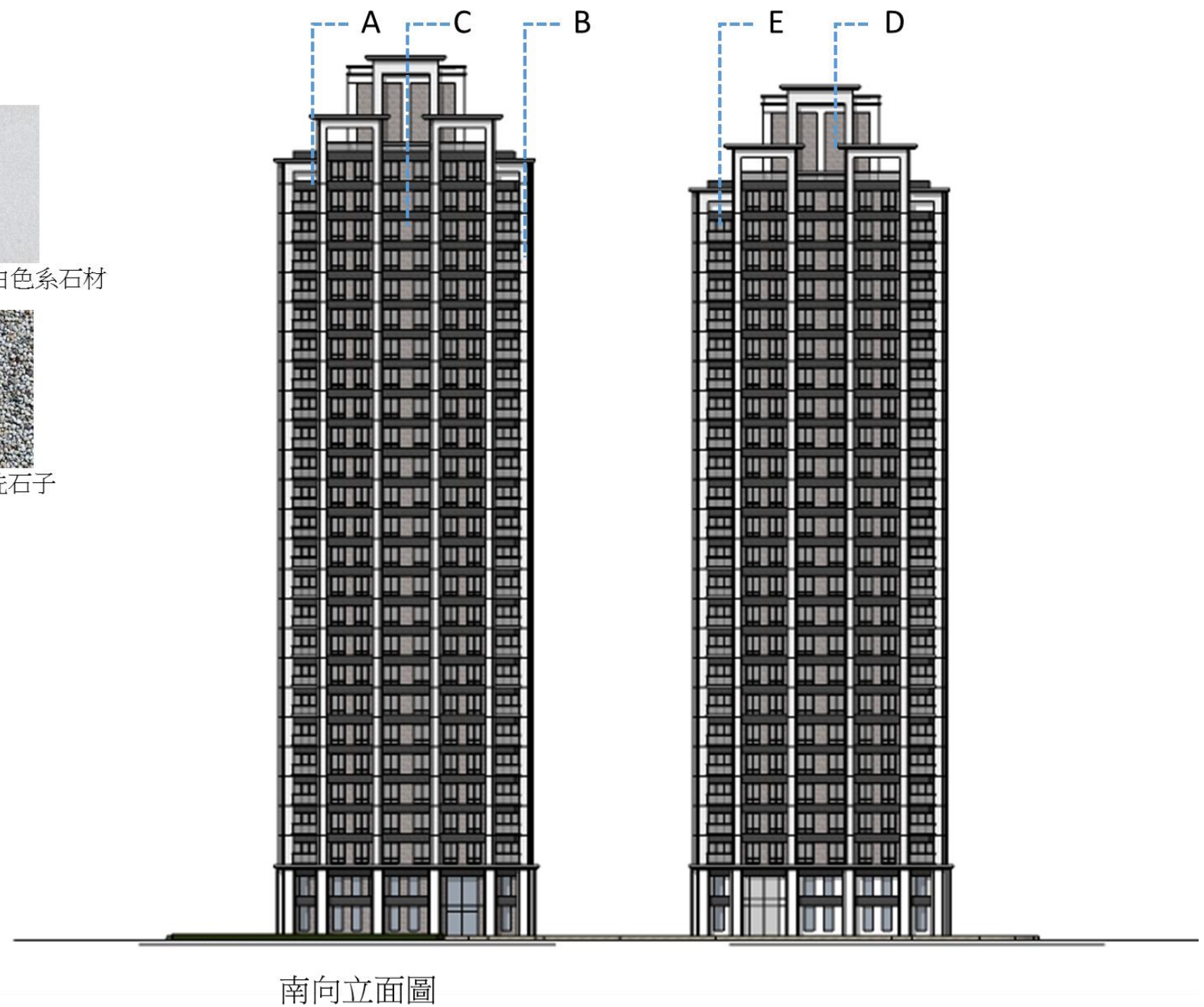


圖 12-3 南向立面材質說明示意圖

(三) 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。

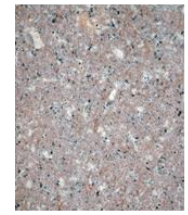
(四) 材質設計

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。



灰色系石材



淺棕色系石材



Low-E玻璃



B. 淺灰色/白色系石材



D. 淺灰色 洗石子



F. 白色系丁掛磚

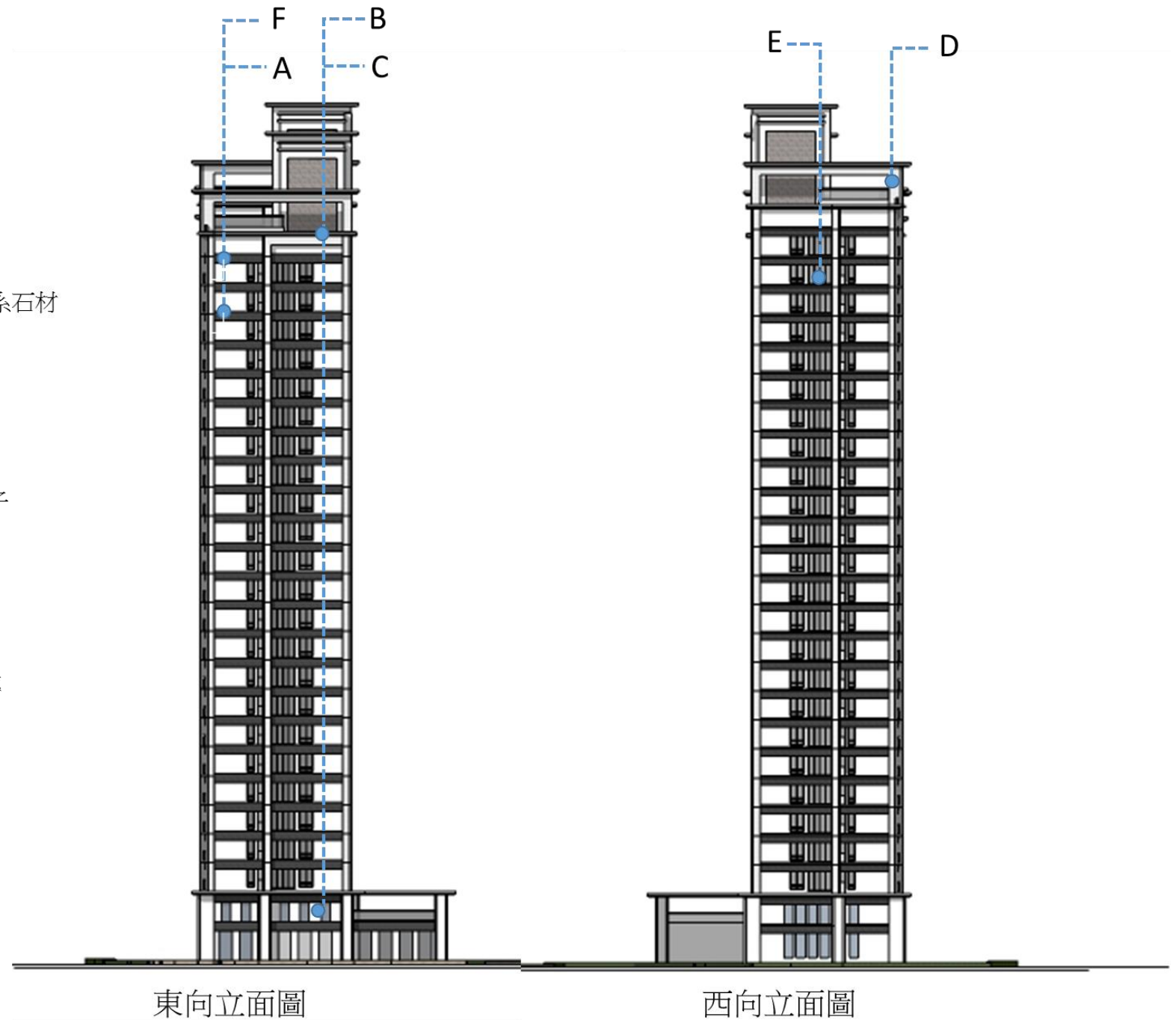


圖 12-4 東向、西向立面材質說明示意圖

(五) 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，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. 屋頂景觀照明

將景觀休憩區等景觀元素轉化成夜間的視覺焦點，以作為夜間點景，豐富社區的夜貌。

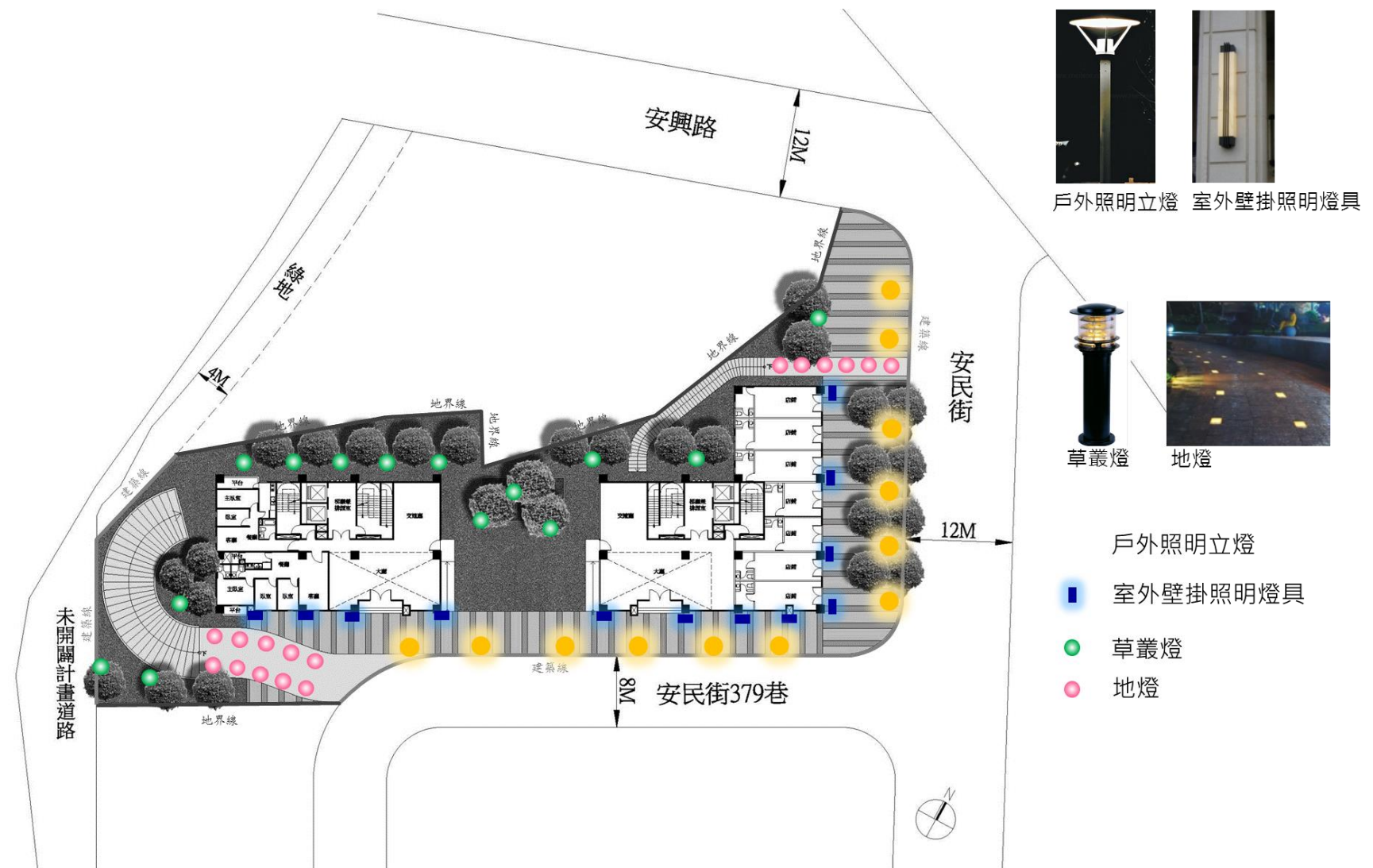


圖 12-5 照明計畫設計示意圖

三、人車動線設計原則

區域內之汽機車流量以安民街為主，為避免對安興路及安民街口產生交通衝擊，因此將進出社區內之車輛主出入口設於之安民街379巷內。

將汽車停車出入口規劃於安民街379巷，此規劃對地區交通環境的衝擊降至最低，並且留設充足之緩衝空間方式，以降低人車動線的干擾機會，提高行車及行人交通之安全性與舒適性。在使用上，遵守點的控制與面的開放原則，同時搭配汽、機車道分離考量，分別設置車輛出入口，並避免車道寬度造成人行道有破口太大的影響，以提高人、車使用上的安全性。

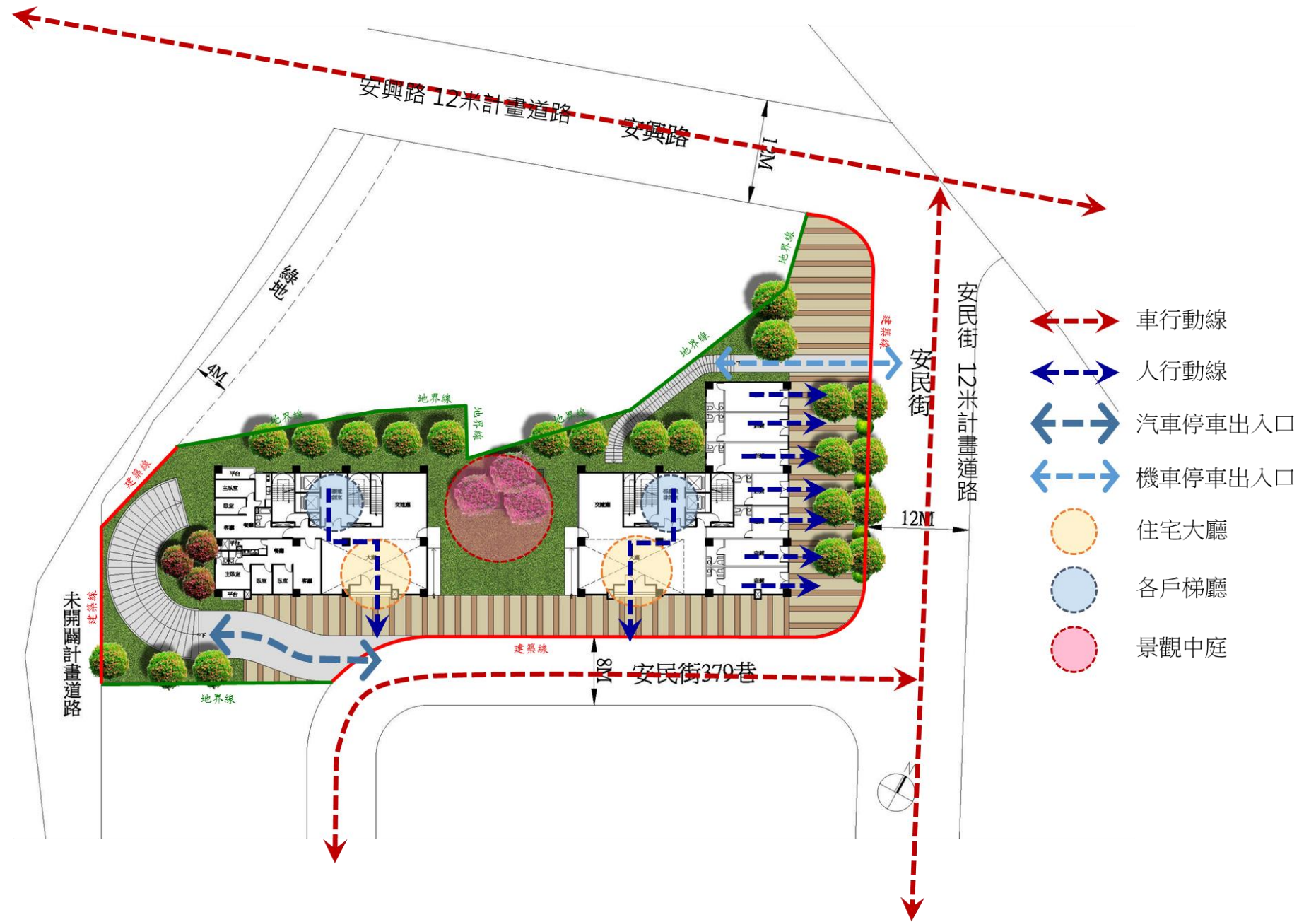


圖 12-6 人車動線說明示意圖

四、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。

(一)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：本案於住宅入口，路口轉角皆有設置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：本案住宅入口設置坡道，地面坡度為1/15，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，洩水坡度 1/100，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。

(二)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。

(三)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。

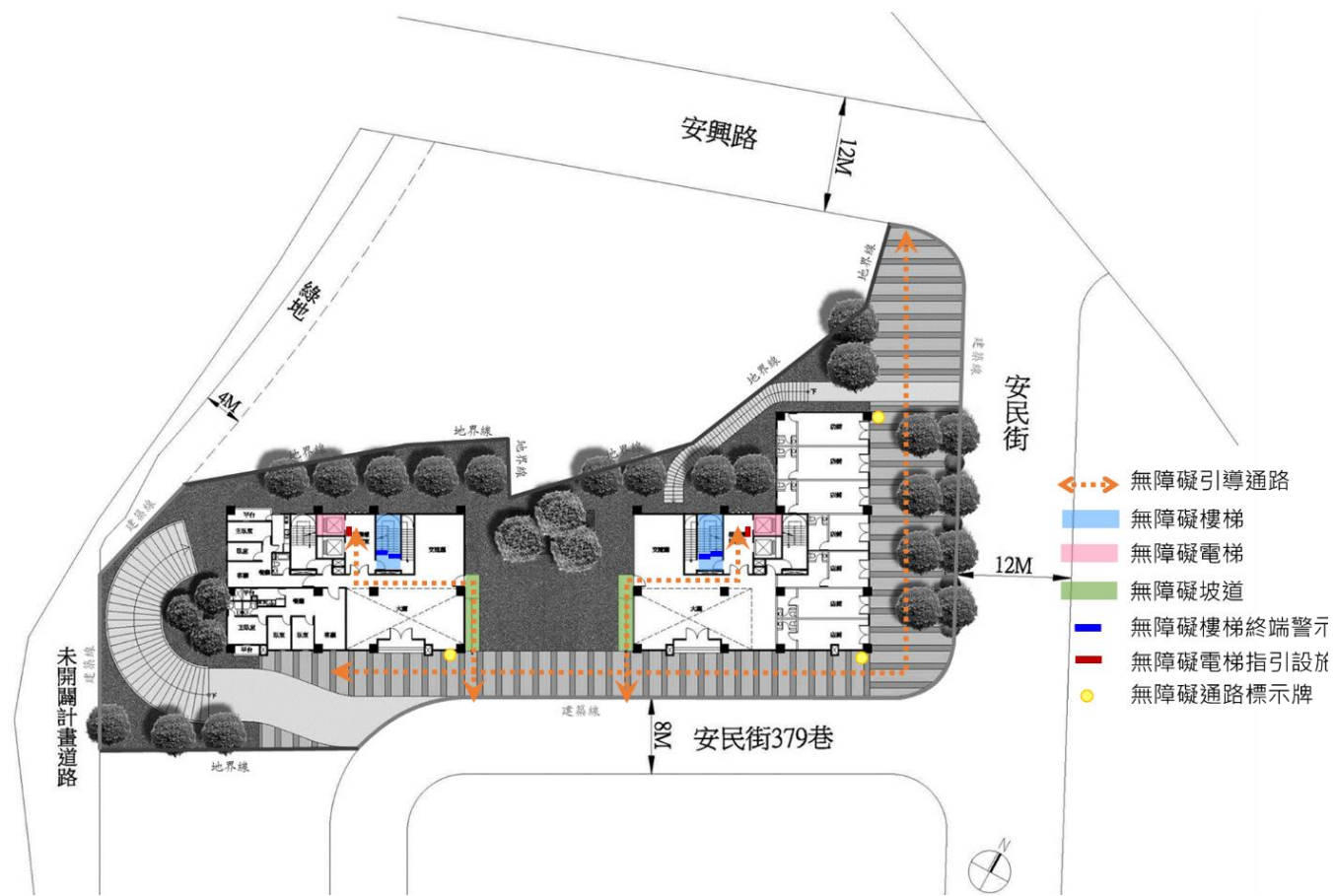


圖 12-7 無障礙空間說明

五、景觀植栽設計構想

(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

社區景觀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、街角廣場及覆層式植栽設計等景觀設施，豐富視覺層次，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，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12-8、圖12-9、圖12-10)。各棟屋頂開放空間利用灌木、植被等花草，設置景觀休憩區等。

3. 綠覆率/喬木數量檢討

(1) 綠覆率

依「新北市都市設計審議原則」規定，基地內建築物及法定空地應予以植栽綠化，其綠覆率指綠覆面積與法定空地之百分比。本案實際綠覆面積為 953.25m^2 ，法定空地為 1307.19m^2 ，綠覆率達72.92%，超過50%符合規定。



圖 12-8 一樓景觀配置圖



圖 12-9 屋頂層景觀配置圖

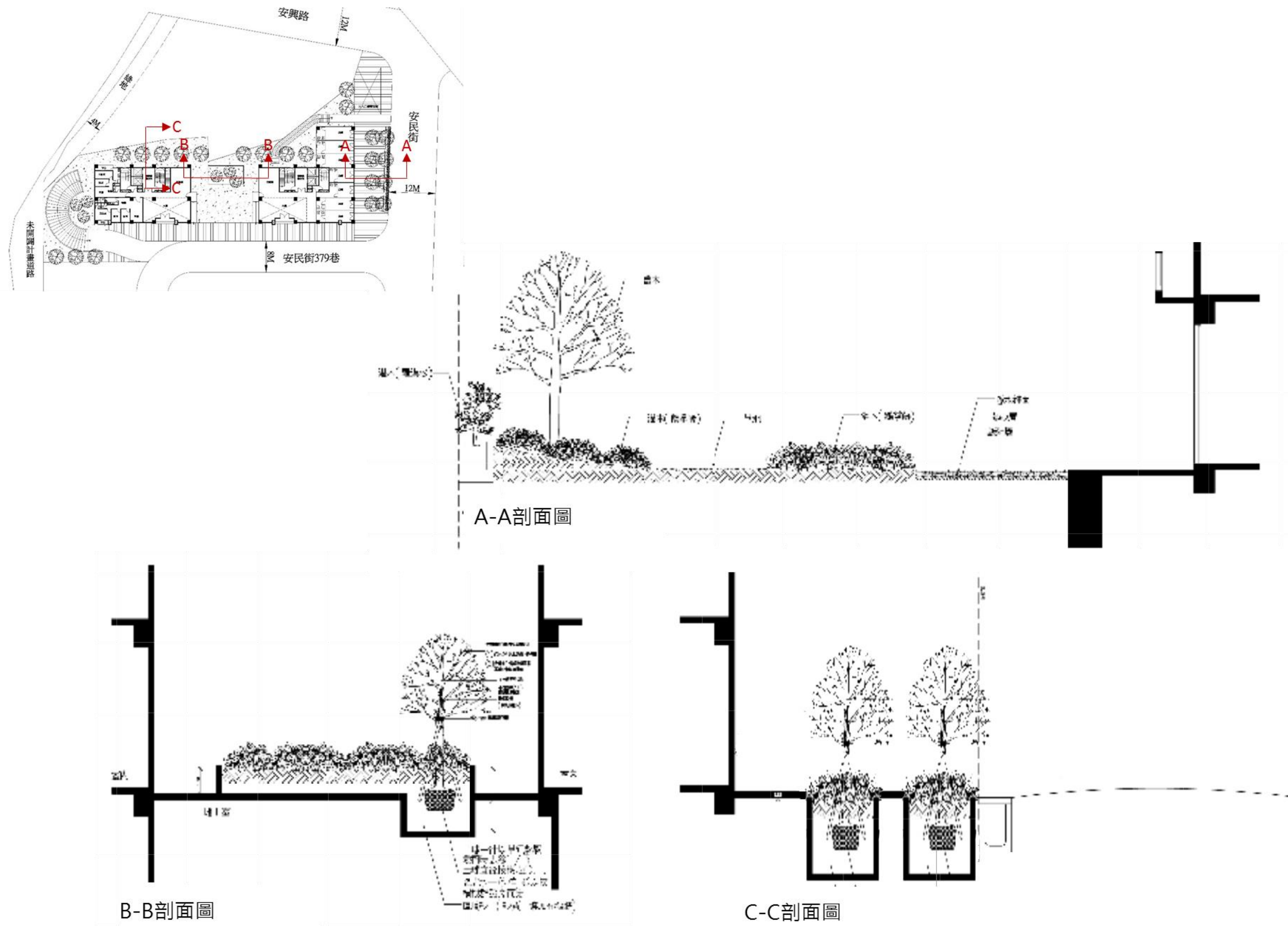


圖 12-10 景觀細部設計圖

4. 鋪面材質

基地未來美化地坪鋪面。利用淺暖色石材、米黃色系燒面花崗石為主。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) 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。

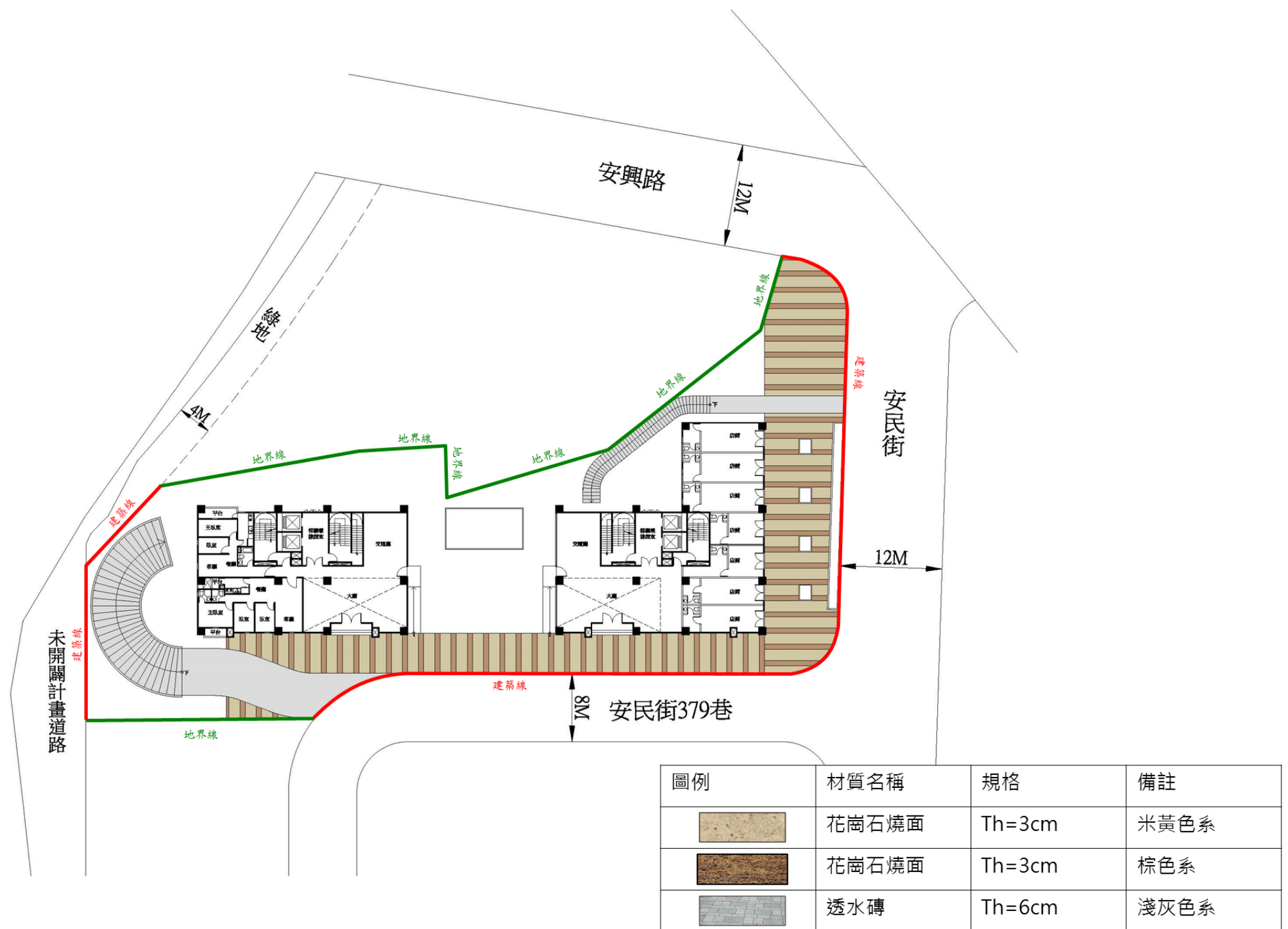


圖 12-11 景觀鋪面材質設計圖

5. 基地排水計畫

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：

- (1) 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。
- (2) 戶外空間排水往路拱兩邊排水，洩水坡度 1/100。
- (3) 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。
- (4) 為增加透水性，設置透水混凝土水溝及透水陰井。

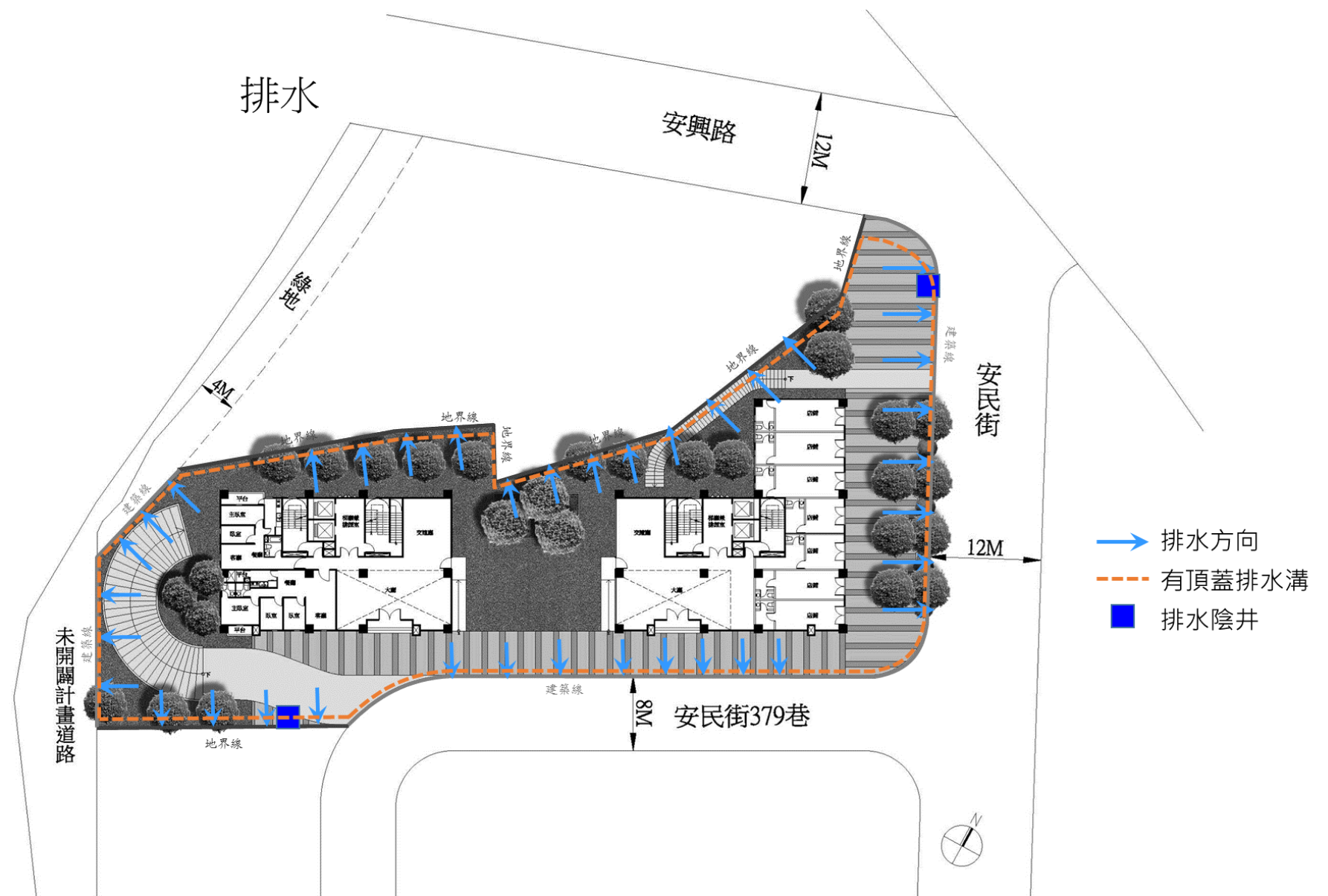


圖 12-12 基地排水計畫設計圖

六、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，位於量體三樓的景觀露台可將視覺延伸，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6層、地上兩幢，分別為25、26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47.54分>41分（免評估生物多樣性指標），取得「銀級」綠建築標章。



圖 12-13 綠建築標章

表 12-1 EEWB-RS 綠建築標章評估總表

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：地下 6 層、一幢地上 25 層、一幢地上 26 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=18.75x【(BD-BDc)/BDc】+1.5= -			
<input checked="" type="checkbox"/>	綠化量指標 TCO2=373752 TCO2c=236701	RS2=6.81x【(TCO2-TCO2c)/TCO2c】+1.5=6.44 -			
<input checked="" type="checkbox"/>	基地保水指標 λ=1.35 λc=0.4	RS3=4.0x【(λ-λc)/λc】+1.5=4.62 -			
<input checked="" type="checkbox"/>	日常節能指標	EEV=0.78	RS4 ₁ =ax【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=6.2 -		
		EEVc=0.80			
		Uaw=3.22	RS4 ₂ =4.00x【3.0-Uaw】=1.75 -		
		Uawc=3.0			
		Uaf=3.58	RS4 ₃ =2.00x【5.5-Uaf】=3.11 -		
		Uafc=5.5			
		EEV≤EEVc	■合格 □不合格		
		EAC=0.66	RS4 ₄ =18.6x【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=3.24 -		
		EACc=0.80			
		EAC≤EACc	■合格 □不合格		
EL=0.42	RS4 ₅ =10.5x【(0.70-EL)/0.70】+1.5=3.11 -				
ELc=0.70					
EL≤ELc	■合格 □不合格				
E _{qi} =3.21	RS4 ₆ =Σ(E _{qi} ×U _i)=3.21 -				
U _i =1.00					
<input type="checkbox"/>	二氧化碳減量指標 CCO ₂ =_ CCO ₂ c=0.82	RS5=19.40x【(0.82-CCO ₂)/0.82】+1.5= -			
<input type="checkbox"/>	廢棄物減量指標 PI=_ PIc=3.30	RS6=13.13x【(3.30-PI)/3.30】+1.5= -			
<input checked="" type="checkbox"/>	室內環境指標 IE=76 IEc=60.00	RS7=18.67x【(IE-60.0)/60.0】+1.5=6.48 -			
<input checked="" type="checkbox"/>	水資源指標	WI=9	RS8=2.50x(WI-2.0)/2.0+1.5=8 -		
		WIC=2.00			
		WI≥WIC	■合格 □不合格		
<input checked="" type="checkbox"/>	污水垃圾改善指標 Gi=16 Gic=10.00	RS9=5.15x【(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"/>	20≤RS<37	37≤RS<45	45≤RS<53	53≤RS<64	64≤RS
<input checked="" type="checkbox"/>	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>					

表 D-1 EEWH-RS 各指標計分法(四捨五入取至小數點後二位)

九大指標		有無	設計值	基準值	分級評估得分 RSi	得分上限	
一. 生物多樣性指標		<input type="checkbox"/>	BD=	BDc=	$RS1=18.75 \times [(BD-BDc)/BDc] + 1.5=$	$RS1 \leq 9.00$	
二. 綠化量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	TCO ₂ = 373752	TCO _{2c} = 236701	$RS2=6.81 \times [(TCO_2 - TCO_{2c})/TCO_{2c}] + 1.5=$	$RS2 \leq 9.00$	
三. 基地保水指標		<input checked="" type="checkbox"/>	λ= 1.35	λ _c = 0.4	$RS3=4.0 \times [(\lambda - \lambda_c)/\lambda_c] + 1.5=$	$RS3 \leq 9.00$	
四. 日常節能指標	外殼節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EEV= 0.78	EEV _c = 0.80	$RS4_1=e_i \times [(0.80-EEV)/0.80] + 2.0=$ 連棟住宅類 e ₁ =10.0 其他住宿類 e ₂ =15.0	$RS4_1 \leq 9.00$	
		<input checked="" type="checkbox"/>	U _{aw} = 3.22	U _{awc} = 3.00	$RS4_2=4.00 \times [3.0-U_{aw}] =$	$RS4_2 \leq 4.00$	
		<input checked="" type="checkbox"/>	U _{af} = 3.58	U _{afc} = 5.50	$RS4_3=2.00 \times [5.5-U_{af}] =$	$RS4_3 \leq 4.00$	
	空調節能		<input checked="" type="checkbox"/>	EAC= 0.66	EAC _c = 0.80	$RS4_4=10.0 \times [(0.80-EAC)/0.80] + 1.5=$	$RS4_4 \leq 6.00$
	照明節能		<input checked="" type="checkbox"/>	EL= 0.42	EL _c = 0.70	$RS4_5=10.5 \times [(0.70-EL)/0.70] + 1.5=$	$RS4_5 \leq 5.00$
	固定耗能設備		<input checked="" type="checkbox"/>	E _{qi} = 3.21	U _i = 1.00	$RS4_6= \sum (E_{qi} \times U_i)=3.21$	$RS4_6 \leq 4.0$
五. CO ₂ 減量指標		<input type="checkbox"/>	CCO ₂ =	CCO _{2c} = 0.82	$RS5=19.40 \times [(0.82-CCO_2)/0.82] + 1.5=$	$RS5 \leq 8.00$	
六. 廢棄物減量指標		<input type="checkbox"/>	PI=	PI _c = 3.30	$RS6=13.13 \times [(3.30-PI)/3.30] + 1.5=$	$RS6 \leq 8.00$	
七. 室內環境指標		<input checked="" type="checkbox"/>	IE= 76	IE _c = 60.00	$RS7=18.67 \times [(IE-60.0)/60.0] + 1.5=$	$RS7 \leq 12.00$	
八. 水資源指標		<input checked="" type="checkbox"/>	WI= 9	WI _c = 2.00	$RS8=2.50 \times (WI-2.0)/2.0 + 1.5=$	$RS8 \leq 8.00$	
九. 污水垃圾改善指標		<input checked="" type="checkbox"/>	GI= 16	GI _c = 10.00	$RS9=5.15 \times [(GI-10.0)/10.0] + 1.5=$	$RS9 \leq 5.00$	
合計總分 RS=ΣRS _i =47.54							

表 D-2 EEWH-RS 分級評分基準(單位：分)

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

(二) 綠化量指標：

1. 計算說明：

- (1) 種植28株常綠闊葉大，間距均達8m。
- (2) 常綠闊葉大喬木28株，投影面積25m²，計算值4725000
- (3) 灌木95株，投影面積25m²，計算值712500
- (4) $RS2 = 6.81 \times ((TCO2 - TCO2c) / TCO2c) + 1.5 = 6.81 \times ((6270845.07 - 3281465.25) / 3281465.25) + 1.5 = 7.70$
- (5) 通過基準 $0.0 \leq RS2 \leq 9.0$ ， $0.0 \leq 7.70 \leq 9.0$

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。

2012 年版 EEWH-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	12x16 m ²	172800 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	17x16 m ²	163200 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	125.84 m ²	37752 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	0 m ²	0 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
$\Sigma Gi \times Ai = 373752$					
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 = 373752 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} = 236701 kg
六、系統得分	$RS2 = 6.81 \times [(TCO_2 - TCO_{2c}) / TCO_{2c}] + 1.5 = 6.44$ ，(0.0 ≤ RS2 ≤ 9.0)				

(三) 基地保水指標：

1. 基地保水指標說明

(1) 鑽探報告：黏土質砂計算，土壤滲透係數 $k=10^{-6}$ 。

(2) Q1設計值 1041.12 m^2 ，保水量 Q_i 為186.79

綠地、被覆地、草溝設計保水：採綠地設計

(3) Q2概估 785.34 m^2 ，保水量 Q_i 為119.70

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。

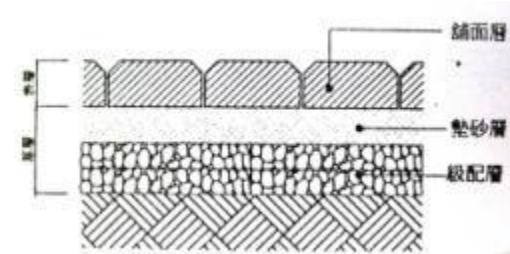


圖 12-14 透水鋪面剖面示意圖

(4) Q3概估約 354.86 m^2 、 561.36 m^3 ，保水量 Q_i 為41.82

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0.3m設計

(5) $\lambda = 0.25$

(6) $\lambda_c = 0.5 \times (1.0 - r) = 0.5 \times (1.0 - 0.65) = 0.175$

(7) $RS3 = 4.0 \times ((\lambda - \lambda_c) / \lambda_c) + 1.5 = 4.0 \times ((0.22 - 0.175) / 0.175) + 1.5 = 3.12$

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) 在空地設計貯集滲透水池、地下礫石貯留來彌補。

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 $k=10^{-9} \text{ m/s}$		
最大降雨延時 $t=86400 \text{ (s)}$		基地最終入滲率 $f=10^{-7} \text{ m/s}$		
三、基地保水量評估				
保水設計手法		說明	設計值	保水量 Q_i
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)	323.64	32.91
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	157.61	27.9
		基層厚度(m)	0	
Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)0.00	213.6	56.49	
	花園土壤體積(m^3)0.00	228.32		
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)	0	0
		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	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	0	0
		礫石貯集設施體積(m^3)	0	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0
		開孔率 χ	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
$\Sigma Q_i = 86.16$				
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 $Q' = \Sigma Q_i = 86.16$; 原土地保水量 $Q_0 = A_0 \cdot f \cdot t = 32.94$;				$\lambda = \frac{Q'}{Q_0} = 1.35$
五、基地保水基準值 λ_c 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，令 $r = 0.85$				$\lambda_c = 0.40$
六、系統得分	$RS3 = 4.0 \times [(\lambda - \lambda_c) / \lambda_c] + 1.5 = 4.62$ ，(0.0 \leq RS3 \leq 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 $EEV=EV/EV_c$ ， $60 / 80=0.75$ ， $0.75 \leq 0.8$ 。

$$RS41=ax((0.80-EEV)/0.80)+2.0=3.83$$

(2) 1 層屬中央空調系統，空調面積 $Afc' = 57448.77 \text{ m}^2$ ，主機容量 5800USRT，主機容量效率 $HSC=AC_{sc} / AC_s=1.30$ ， $\leq HSC_c=1.35$

(3) 2 層~26 層空調主機，空調面積 $Afc' = 22020.73 \text{ m}^2$

(4) 照明設計全面採用高效率燈具，IER 值=0.80，IDR=0.80

$$RS43=10.5 \times (0.70-EL)/0.70+1.5=10.5 \times (0.70-0.64)/0.70+1.5=2.40$$

(5) 日常節能指標計分

$$RS41=ax((0.80-EEV)/0.80)+2.0=3.83$$

$$RS42=(RS42' \times Afc' + RS42'' \times Afc'') \div (Afc' + Afc'')=2.66$$

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

2. 設計說明**(1) 外殼節能：**

- 無設置屋頂水平天窗設計。
- 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。
- 開窗盡量設置外遮陽或陽台以遮陽。
- 住家採用清玻璃，空調型建築多採用Low-E玻璃。
- 做好屋頂隔熱設施(U值在 $1.2\text{W}/(\text{m}^2\text{K})$ 以下)。

(2) 空調節能：

- 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。
- 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。
- 採用主機台數控制、VAV等節能設備系統。
- 主機及送水馬達採用變頻控制等節能設備系統。
- 風管式空調系統採用全熱交換器等節能設備系統。

- 採用CO₂濃度外氣控制空調系統。
- 辦公室類建築採用儲冰空調系統。
- 採用建築能源管理系統BEMS。

(3) 照明節能：

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

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 $HW_s = _ < HW_{sc} = _$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 玻璃可見光反射率 $G_{ri} = 0.09 < G_{ris} = 0.25, i = 1 \sim n$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
3. 屋頂平均傳透率 $U_{ar} = 0.87 < U_{ars} = 1 (w/m^2 \cdot k)$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
4. 外牆平均傳透率 $U_{aw} = 3.32 < U_{aws} = 3.50 (w/m^2 \cdot k)$	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
5. 窗戶平均傳透率 $U_{af} = 3.58 < U_{afs} = 5.50 (w/m^2 \cdot k)$	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
6. 建築外殼節能效率 $EEV = EV/EV_c = 60/80 = 0.78 \leq EEV_c = 0.80$	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
外殼節能	$RS_{41} = ei \times [(0.80 - EEV)/0.80] + 2.0 = 6.2, (0.0 \leq RS_{41} \leq 9.0)$ 連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0		
外牆隔熱	$RS_{42} = 4.0 \times (3.0 - U_{aw}) = 1.75, (0.0 \leq RS_{42} \leq 4.0)$		
窗戶隔熱	$RS_{43} = 2.0 \times (5.5 - U_{af}) = 3.11, (0.0 \leq RS_{43} \leq 4.0)$		
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 $A_{fc}' = _ m^2$)			
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 $Ar'' = 0.3 ;$ $EAC' = 0.8 - (0.4 \times Ar' + 0.2 \times Ar'') = 0.66 \leq EAC_c = 0.80$	<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， $EAC' = 0.15 \leq EAC_c = 0.80$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
子系統得分	$RS_{44}' = 10.0 \times [(0.80 - EAC)/0.80] + 1.5 = 3.24, (0.0 \leq RS_{44}' \leq 6.0)$		
B2 中央空調系統部分(空調面積 $A_{fc}'' = _ m^2$ ，主機總容量 = $_ RT$)			
a1=PRs=○	b1= $\Sigma(HC_i \times COP_{ci}) / \Sigma(HC_i \times COP_i) = _$	c5=Rm=○	
	c1=Rs=○		
a2=PRf=○	c2=Rf=○		
a3=PRp=○	c3=Rp=○		
a4=PRT=○	c4=Rt=○		
$EAC'' = \{a1 \times b1 \times c1 + a2 \times c2 + a3 \times c3 + a4 \times c4\} \times c5 = _ \leq EAC_c = 0.80$	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
子系統得分	$RS_{44}'' = 10.0 \times [(0.80 - EAC)/0.80] + 1.5 = _, (0.0 \leq RS_{44}'' \leq 6.0)$		
系統得分	$RS_{44} = (RS_{44}' \times A_{fc}' + RS_{44}'' \times A_{fc}'') \div (A_{fc}' + A_{fc}'') = _, (0.0 \leq RS_{44} \leq 6.0)$		

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 $A_{fi}' = 21.5m^2$ ，其他居室部分面積 $A_{fi}'' = 10.45m^2$)					
1. 逕令住宿單元部分照明系統節能 $EL' = 0.70$ ，子系統得分 $RS_{45}' = 1.50$					
2. 其他居室部分之子系統得分 RS_{45}'' 計算如下：					
IER=1.3	IDR=0.42	$\beta_1=0.51$	$\beta_2=0.31$	$\beta_4=0.12$	
$EL'' = IER \times IDR \times (1.0 - \beta_1 - \beta_2 - \beta_4) = 0.42 \leq EL_c = 0.70$				<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
子系統得分	$RS_{45}'' = 10.50 \times [(0.70 - EL)/0.70] + 1.5 = 2.31, (0.0 \leq RS_{45}'' \leq 5.0)$				
系統得分	$RS_{45} = (RS_{45}' \times A_{fi}' + RS_{45}'' \times A_{fi}'') \div (A_{fi}' + A_{fi}'') = 3.11, (0.0 \leq RS_{45} \leq 5.0)$				
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	$RS_{46} = \Sigma(Eq_i \times U_i) = 3.21, (0.0 \leq RS_{46} \leq 4.0)$				
三、日常節能指標得分率					
總系統得分	$RS_{41} = ei \times [(0.80 - EEV)/0.80] + 2.0 = 6.2, (0.0 \leq RS_{41} \leq 9.0)$				
	$RS_{42} = 4.0 \times (3.0 - U_{aw}) = 1.75, (0.0 \leq RS_{42} \leq 4.0)$				
	$RS_{43} = 2.0 \times (5.5 - U_{af}) = 3.11, (0.0 \leq RS_{43} \leq 4.0)$				
	$RS_{44} = (RS_{44}' \times A_{fc}' + RS_{44}'' \times A_{fc}'') \div (A_{fc}' + A_{fc}'') = 0, (0.0 \leq RS_{44} \leq 6.0)$				
	$RS_{45} = (1.0 \times A_{fi}' + RS_{45}'' \times A_{fi}'') \div (A_{fi}' + A_{fi}'') = 3.11, (0.0 \leq RS_{45} \leq 5.0)$				
$RS_{46} = \Sigma(Eq_i \times U_i) = 3.21, (0.0 \leq RS_{46} \leq 4.0)$					

(五) 室內環境指標：

1. 設計說明

(1) 音環境

- 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 $db \geq 4.8\text{cm} \geq 15\text{cm}$ 。
- 窗戶符合氣密性2等級且玻璃厚度 $\geq 8\text{mm}$ 。
- 採用厚度15cm以上RC外牆與厚度15cm以上RC樓板結構。
- 採用氣密性二級以上玻璃窗以保良好隔音性能。

(2) 光環境

- 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。
- 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

- 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。
- 中央空調系統均應設置新鮮外氣系統。

(4) 室內建材裝修

- 中等量裝修量（五成天花或牆面未被板材裝潢裝修者）
- 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%。
- 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。
- 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)。
- 室內裝修建材盡量採用天然生態建材。

2012 年版 EEWH-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	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
			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				

二、室內環境評估項目-(2)											
大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	比重	加權得分				
光環境	自然採光	玻璃透光性	• 清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	D=20	X2=D+E+F=65	Y2=0.2	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	E=25	E=25	Y3=0.3	X3×Y3=30			
		• 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 (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	F=15	F=15	Y3=0.3	X3×Y3=30			
		• 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 Af1)	• 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=(G1×Af1+G2×Af2)÷(Af1+Af2)=100	Y3=0.3	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 Af2)	• 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	G2=100	X3=(G1×Af1+G2×Af2)÷(Af1+Af2)=100	Y3=0.3	X3×Y3=30		
			• 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							

二、室內環境評估項目-(3)										
大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	比重	加權得分			
室內建材裝修	整體裝修建材	住宅、宿舍單元等私人居室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=H+I=50	Y4=0.3	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	I=30	Y5=0.2	X5×Y5=0		
			• 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						
			• 裝修毫無採用綠建材或 Rg<Rgc	I5=0						
其他生態建材(優惠得分)(附計算或說明)	接著劑	• 50% 以上接著劑數量採用綠建材	J=20	J=0	X5=J+K+L+M+N+O=0	Y5=0.2	X5×Y5=0			
		• 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	K=0	Y5=0.2	X5×Y5=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	L=0	Y5=0.2	X5×Y5=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	M=0	Y5=0.2	X5×Y5=0			
		• 不符以上條件者	M=0							
	建築外殼及冰水、熱水管之隔熱材	• 50% 以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20	N=0	N=0	Y5=0.2	X5×Y5=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	O=0	Y5=0.2	X5×Y5=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。



圖 12-15 省水標章設備

- (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。

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 W _s					
日集雨量 W _r = R × Ar × P =		1466.23	W _s = \Rightarrow 1466.23 (W _s 以 W _r 或 W _d 兩者中較小者帶入)		
雨水利用設計量 W _d = ΣR _i =		-			
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))	A _f 或 N _f (m ²)	全棟建築總用水量 W _t (公升/日)
➤	住宿類	-	10	4055.27	40552.7
C、自來水替代率 R _c = W _s ÷ W _t =		5.7%			
D、雨水貯集槽 V _s =		24.1m ³	標準值 V _c =	19.7m 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×(WI-2.0)/2.0+1.5=8, (1.5≤RS8≤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。



圖 12-16 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設備



圖 12-17 垃圾壓縮設施

2012 年版 EEWH-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	$RS9 = 5.15 \times \left[\frac{(GI - 10.0)}{10.0} \right] + 1.5 = 4.59, (0.0 \leq RS9 \leq 5.0)$		

拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本都市更新事業以「權利變換」方式實施之，且採「信託方式」辦理委託人交付之投資資金及土地、合法建築物信託管理以推動本更新計畫案，委託人-更新會及土地所有權人、合法建築物所有權人，同意採信託方式共同委託銀行或信託機構擔任本都市更新事業計畫信託財產之受託人，有關權利變換之共同負擔所需資金由更新會負擔，更新會會員以土地個別融資，並依權利變換計畫之核定結果負擔，且交付銀行或信託機構管理，並於更新改建完成後分配取得更新後房地作為折價抵付之共同負擔。

二、有關費用分擔

本更新單元經費分擔係依都市更新條例第 30 條規定，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔工程費用、權利變換費用、貸款利息以及行政管理費用。

(一) 經費項目

1. 工程費用

(1) 重建費用

A. 建築規劃設計費

包括建築、水電、消防、結構之設計費與簽證費，及建照領取等相關費用。

B. 營造費用

包含建築工程、機電工程、其他設備工程、工程管理費、加值型營業稅等相關營建工程費用。

C. 工程管理費

本案為自主更新會案件，委託營建管理機構進行工程管理及查核。管理單位由更新會委任，費用依合約提列。

D. 空氣污染防治費

拆除建築物及興建建築物需繳交空氣汙染防制費，並依空氣汙染防制費收費辦法提列費用。

E. 其他必要費用

(A) 公寓大廈管理基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 6 條規定起造人應按工程造價一定的比例提列共同管理基金。

(B) 外接水、電、瓦斯管線工程費

建物完成後向自來水公司、電力公司及天然瓦斯公司申請接管所需費用。

(C) 建築執照相關規費

依建築法規定所需繳納之相關規費。

(2) 公共公益設施

A. 公共設施

(A) 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。

(B) 工程開闢費用：依實際狀況提列。

(C) 其他必要費用：依實際狀況提列。

B. 公益設施

(A) 室內裝修費用：依實際狀況提列。

(B) 公益設施認養經費：依實際狀況提列。

C. 捐贈本市都市更新基金：依實際狀況提列。

(3) 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫：依實際狀況提列。

2. 權利變換費用

(1) 調查費

A. 都市更新規劃費用

包括本案都市更新事業可行性評估、擬訂更新事業計畫與權利變換

計畫書圖及相關法定程序辦理作業費用，並依實際合約金額認列。

B. 不動產估價費用（含技師簽證費）

委請三家鑑價機構查估權利變換前後更新單元內各宗土地及建築物

權利價值所需之費用。

C. 土地鑑界費

更新單元內土地重新鑑界所需費用。

D. 鑽探費用

依基地面積大小，計算所需鑽孔數量，依每孔單價提列費用。

E. 鄰房鑑定費

針對本案周邊範圍內之鑑定戶進行鄰房鑑定所需費用。

(2) 更新前土地及建物測量費：

本案基地土地及地上物實地測量及技師簽證等相關費用。

(3) 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費：

本案拆遷補償費用比照新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準計算拆補償費金額。

(4) 拆遷安置費：合法建物拆遷安置費(租金補貼)

依實際狀況認列，居住面積以各戶產權面積為依據，並按實際出租行情訂定補貼租金。

(5) 地籍整理費：

更新後土地合併或分割、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。依內政部收費標準規定提列。

3. 貸款利息

指整體都市更新實施期間(計畫核定至產權登記),銀行融資先行支付工程費用及權利變換費用之孳息。

4.稅捐

主要為更新後房地銷售所產生的營業稅、印花稅等費用。

5.管理費用

主要為執行作業之管理費,工作包括補償金發放,地上物拆除、工程施工、房地銷售、成果報核等項目。大約可拆分成 4 大項:

(1) 行政作業費

上述工作項目執行衍生作業費用,如安排場地、會議、行政庶務之費用。

(2) 信託費用

依實際狀況認列,並應檢具契約影印本佐證。

(3) 總務人事管理費用

聘任都市更新事業辦理之行政作業人員,及相關總務作業經費。

(4) 銷售管理費用

於銷售期間房地所有銷售作業所需費用。

(5) 風險管理費

考慮實施者所取得之折價抵付房地若無法完全銷售,則無法償付其投入之開發成本,並且若市場變動及成本變動造成銷售金額不足償付等情形發生,所以此為降低實施者開發風險所提列之費用。

(二) 費用分擔方式

本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,成立信託專戶保管資金,並依合約內容專款專用以支應都市更新事業之各項費用,參與都市更新事業之實施;由更新單元內之權利變換關係人,並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

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謄本登記之產權面積計算，拆除面積共計 10,452.86 m²。

(三) 拆除工程費用

地上物代為拆除工程費用單價為 800 元/m²，總拆除樓地板面積為 10,452.86 m²，費用共計 8,362,240 元。

(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/m²)。

(2) 補償面積不足 66 m²者，以 66 m²計。

(3) 尾數不足 1 m²者，以 1 m²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或已領取使用執照之建築物所有權人為準。

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。

表 14-1：合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	建物門牌號碼	建號	拆除面積 (m ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元)	補償總價 (元)	所有權人 / 管理人	權利範圍	應補償總價 (元)
1	安民街 379 巷 2 號	188	123.07	123.07	6,900.00	849,183.00	粘 OO	1/1	849,183.00
2	安民街 379 巷 2 號二樓	189	94.96	94.96	6,900.00	655,224.00	林 OO	1/1	655,224.00
3	安民街 379 巷 2 號三樓	190	94.96	94.96	6,900.00	655,224.00	黃 OO	1/1	655,224.00
4	安民街 379 巷 2 號四樓	191	94.96	94.96	6,900.00	655,224.00	高 OO	1/1	655,224.00
5	碧安街 379 巷 2 號五樓	192	125.59	125.59	6,900.00	866,571.00	李 OO	1/1	866,571.00
6	安民街 379 巷 4 號	193	118.01	118.01	6,900.00	814,269.00	劉 OO	1/1	814,269.00
7	安民街 379 巷 4 號二樓	194	91.26	91.26	6,900.00	629,694.00	楊 OO	1/1	629,694.00
8	安民街 379 巷 4 號三樓	195	91.26	91.26	6,900.00	629,694.00	余 OO	1/1	629,694.00
9	安民街 379 巷 4 號四樓	196	91.26	91.26	6,900.00	629,694.00	潘 OO	1/1	629,694.00
10	安民街 379 巷 4 號五樓	197	117.32	117.32	6,900.00	809,508.00	林 OO	1/1	809,508.00
11	安民街 379 巷 6 號	198	148.90	148.90	6,900.00	1,027,410.00	郭 OO	1/1	1,027,410.00
12	安民街 379 巷 6 號二樓	199	117.34	117.34	6,900.00	809,646.00	李 OO	1/1	809,646.00
13	安民街 379 巷 6 號三樓	200	117.35	117.35	6,900.00	809,715.00	林 OO	1/1	809,715.00
14	安民街 379 巷 6 號四樓	201	117.37	117.37	6,900.00	809,853.00	李 OO	1/1	809,853.00
15	安民街 379 巷 6 號五樓	202	156.17	156.17	6,900.00	1,077,573.00	李羅 OO	1/1	1,077,573.00
16	安民街 379 巷 8 號	203	127.68	127.68	6,900.00	880,992.00	賴 OO	1/1	880,992.00
17	碧安街 379 巷 8 號二樓	204	97.71	97.71	6,900.00	674,199.00	李 OO	1/1	674,199.00
18	安民街 379 巷 8 號三樓	205	97.71	97.71	6,900.00	674,199.00	吳 OO	1/1	674,199.00
19	安民街 379 巷 8 號四樓	206	97.71	97.71	6,900.00	674,199.00	石 OO	1/2	337,099.50
							石 OO	1/2	337,099.50
20	安民街 379 巷 8 號五樓	207	130.61	130.61	6,900.00	901,209.00	簡 OO	2/3	600,806.00
							莊 OO	1/3	300,403.00
21	碧安街 379 巷 10 號一樓	208	123.75	123.75	6,900.00	853,875.00	張林 OO	1/1	853,875.00
22	碧安街 379 巷 10 號二樓	209	95.75	95.75	6,900.00	660,675.00	張林 OO	1/1	660,675.00
23	安民街 379 巷 10 號三樓	210	95.75	95.75	6,900.00	660,675.00	張 OO	1/1	660,675.00
24	碧安街 379 巷 10 號四樓	211	95.75	95.75	6,900.00	660,675.00	陳 OO	1/1	660,675.00
25	碧安街 379 巷 10 號五樓	212	124.84	124.84	6,900.00	861,396.00	方 OO	1/1	861,396.00
26	安民街 379 巷 12 號一樓	213	120.39	120.39	6,900.00	830,691.00	張 OO	1/1	830,691.00
27	安民街 379 巷 12 號二樓	214	92.16	92.16	6,900.00	635,904.00	吳 OO	1/1	635,904.00
28	安民街 379 巷 12 號三樓	215	92.16	92.16	6,900.00	635,904.00	遲 OO	1/1	635,904.00
29	安民街 379 巷 12 號四樓	216	92.16	92.16	6,900.00	635,904.00	許 OO	1/1	635,904.00
30	碧安街 379 巷 12 號五樓	217	120.79	120.79	6,900.00	833,451.00	張 OO	1/1	833,451.00
31	安民街 379 巷 14 號	218	122.13	122.13	6,900.00	842,697.00	張陳 OO	1/1	842,697.00
32	安民街 379 巷 14 號二樓	219	92.18	92.18	6,900.00	636,042.00	李 OO	1/1	636,042.00

序號	建物門牌號碼	建號	拆除面積 (m ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元)	補償總價 (元)	所有權人/管理人	權利範圍	應補償總價 (元)
33	安民街 379 巷 14 號三樓	220	92.18	92.18	6,900.00	636,042.00	吳 OO	1/2	318,021.00
							邱 OO	1/2	318,021.00
34	碧安街 379 巷 14 號四樓	221	92.18	92.18	6,900.00	636,042.00	吳 OO	1/1	636,042.00
35	安民街 379 巷 14 號五樓	222	121.52	121.52	6,900.00	838,488.00	董 OO	1/1	838,488.00
36	安民街 379 巷 16 號	223	147.83	147.83	6,900.00	1,020,027.00	周 OO	1/1	1,020,027.00
37	安民街 379 巷 16 號二樓	224	112.49	112.49	6,900.00	776,181.00	譚 OO	1/1	776,181.00
38	安民街 379 巷 16 號三樓	225	112.49	112.49	6,900.00	776,181.00	洪 OO	1/1	776,181.00
39	安民街 379 巷 16 號四樓	226	112.49	112.49	6,900.00	776,181.00	沈 OO	1/1	776,181.00
40	安民街 379 巷 16 號五樓	227	153.60	153.60	6,900.00	1,059,840.00	簡 OO	1/1	1,059,840.00
41	碧安街 379 巷 18 號一樓	228	114.10	114.10	6,900.00	787,290.00	蘇 O	1/1	787,290.00
42	安民街 379 巷 18 號二樓	229	86.12	86.12	6,900.00	594,228.00	周 OO	1/1	594,228.00
43	安民街 379 巷 18 號三樓	230	86.12	86.12	6,900.00	594,228.00	房 OO	1/2	297,114.00
							尤 OO	1/2	297,114.00
44	碧安街 379 巷 18 號四樓	231	86.12	86.12	6,900.00	594,228.00	陳 OO	1/1	594,228.00
45	安民街 379 巷 18 號五樓	232	113.81	113.81	6,900.00	785,289.00	潘 OO	1/1	785,289.00
46	安民街 379 巷 20 號	233	128.64	128.64	6,900.00	887,616.00	黃 OO	1/1	887,616.00
47	安民街 379 巷 20 號二樓	234	98.74	98.74	6,900.00	681,306.00	廖 OO	1/1	681,306.00
48	安民街 379 巷 20 號三樓	235	98.74	98.74	6,900.00	681,306.00	許 OO	1/1	681,306.00
49	安民街 379 巷 20 號四樓	236	98.74	98.74	6,900.00	681,306.00	彭 OO	1/1	681,306.00
50	安民街 379 巷 20 號五樓	237	129.85	129.85	6,900.00	895,965.00	楊 OO	1/1	895,965.00
51	碧安街 379 巷 22 號一樓	238	128.93	128.93	6,900.00	889,617.00	黃 OO	1/1	889,617.00
52	碧安街 379 巷 22 號二樓	239	94.20	94.20	6,900.00	649,980.00	王方 OO	1/1	649,980.00
53	安民街 379 巷 22 號三樓	240	94.20	94.20	6,900.00	649,980.00	王 OO	1/1	649,980.00
54	安民街 379 巷 22 號四樓	241	94.20	94.20	6,900.00	649,980.00	王 OO	1/1	649,980.00
55	安民街 379 巷 22 號五樓	242	127.38	127.38	6,900.00	878,922.00	呂 OO	1/1	878,922.00
56	安民街 379 巷 24 號	243	179.26	179.26	6,900.00	1,236,894.00	林 OO	1/1	1,236,894.00
57	安民街 379 巷 24 號二樓	244	134.35	134.35	6,900.00	927,015.00	張 OO	1/1	927,015.00
58	安民街 379 巷 24 號三樓	245	134.35	134.35	6,900.00	927,015.00	陳 OO	1/4	231,753.75
							陳 OO	1/4	231,753.75
							陳 OO	1/4	231,753.75
							陳 OO	1/4	231,753.75
59	安民街 379 巷 24 號四樓	246	134.35	134.35	6,900.00	927,015.00	王 OO	1/1	927,015.00
60	安民街 379 巷 24 號五樓	247	179.87	179.87	6,900.00	1,241,103.00	邱 OO	1/1	1,241,103.00
61	安民街 379 巷 26 號	248	131.83	131.83	6,900.00	909,627.00	劉 O	1/1	909,627.00
62	安民街 379 巷 26 號二樓	249	99.56	99.56	6,900.00	686,964.00	吳 OO	1/1	686,964.00
63	碧安街 379 巷 26 號三樓	250	99.56	99.56	6,900.00	686,964.00	彭 OO	1/1	686,964.00

序號	建物門牌號碼	建號	拆除面積 (m ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元)	補償總價 (元)	所有權人/管理人	權利範圍	應補償總價 (元)
64	碧安街 379 巷 26 號四樓	251	99.56	99.56	6,900.00	686,964.00	張 OO	1/1	686,964.00
65	安民街 379 巷 26 號五樓	252	132.55	132.55	6,900.00	914,595.00	黃 OO	1/1	914,595.00
66	安民街 379 巷 28 號	253	124.16	124.16	6,900.00	856,704.00	李王 OO	1/1	856,704.00
67	碧安街 379 巷 28 號二樓	254	91.68	91.68	6,900.00	632,592.00	王 OO	1/1	632,592.00
68	安民街 379 巷 28 號三樓	255	91.68	91.68	6,900.00	632,592.00	楊 OO	1/1	632,592.00
69	安民街 379 巷 28 號四樓	256	91.68	91.68	6,900.00	632,592.00	王 OO	1/1	632,592.00
70	安民街 379 巷 28 號五樓	257	123.64	123.64	6,900.00	853,116.00	陳 OO	1/1	853,116.00
71	安民街 381 號	258	96.41	96.41	6,900.00	665,229.00	蕭 OO	1/1	665,229.00
72	安民街 381 號二樓	259	104.46	104.46	6,900.00	720,774.00	廖 OO	1/2	360,387.00
							李 OO	1/2	360,387.00
73	碧安街 381 號三樓	260	104.46	104.46	6,900.00	720,774.00	李 OO	1/1	720,774.00
74	安民街 381 號四樓	261	104.46	104.46	6,900.00	720,774.00	陳 OO	1/1	720,774.00
75	安民街 381 號五樓	262	134.14	134.14	6,900.00	925,566.00	楊 OO	1/1	925,566.00
76	碧安街 383 號一樓	263	115.25	115.25	6,900.00	795,225.00	黃 OO	1/1	795,225.00
77	安民街 383 號二樓	264	93.34	93.34	6,900.00	644,046.00	阮 OO	1/1	644,046.00
78	安民街 383 號三樓	265	93.34	93.34	6,900.00	644,046.00	賴 OO	1/1	644,046.00
79	安民街 383 號四樓	266	93.34	93.34	6,900.00	644,046.00	黃 OO	1/1	644,046.00
80	安民街 383 號五樓	267	123.79	123.79	6,900.00	854,151.00	曾 OO	1/1	854,151.00
81	安民街 385 號	268	112.87	112.87	6,900.00	778,803.00	宋 OO	1/1	778,803.00
82	安民街 385 號二樓	269	92.32	92.32	6,900.00	637,008.00	蕭 OO	1/1	637,008.00
83	安民街 385 號三樓	270	92.32	92.32	6,900.00	637,008.00	廖 OO	1/1	637,008.00
84	安民街 385 號四樓	271	92.32	92.32	6,900.00	637,008.00	蔡 OO	1/1	637,008.00
85	安民街 385 號五樓	272	122.78	122.78	6,900.00	847,182.00	蔡 OO	1/1	847,182.00
86	安民街 387 號	273	111.39	111.39	6,900.00	768,591.00	李 OO	1/1	768,591.00
87	安民街 387 號二樓	274	91.41	91.41	6,900.00	630,729.00	裴 OO	1/1	630,729.00
88	安民街 387 號三樓	275	91.41	91.41	6,900.00	630,729.00	蔡 OO	1/1	630,729.00
89	安民街 387 號四樓	276	91.41	91.41	6,900.00	630,729.00	魏 OO	1/1	630,729.00
90	安民街 387 號五樓	277	121.78	121.78	6,900.00	840,282.00	簡 OO	1/1	840,282.00
91	安民街 389 號	278	96.56	96.56	6,900.00	666,264.00	楊 OO	1/1	666,264.00
92	安民街 389 號二樓	279	88.44	88.44	6,900.00	610,236.00	何 OO	1/1	610,236.00
93	安民街 389 號三樓	280	88.44	88.44	6,900.00	610,236.00	吳 OO	1/1	610,236.00
94	安民街 389 號四樓	281	88.44	88.44	6,900.00	610,236.00	黃 OO	1/1	610,236.00
95	安民街 389 號五樓	282	116.16	116.16	6,900.00	801,504.00	段 OO	1/1	801,504.00
96	碧安街 379 巷等公共設施 (已由各建號產權中持分)	283							
合計			10,452.86	10,452.86		72,124,320.00			72,124,320.00

(三) 合法建築物現住戶之拆遷安置補償

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。

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合約金額認列，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 = Σ 住宅拆遷安置費 i + Σ 營業拆遷安置費 i + 其他安置費

- (1) 住宅拆遷安置費 = Σ 居住面積 i × 住宅租金水準 × 更新期間
- (2) 營業拆遷安置費 = Σ 營業面積 i × 營業租金水準 × 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，合法建物須有人口居住事實，居住面積係以各戶原居住面積為依據，現以產權面積概估為 10,452.86 m² (3,161.99 坪)，依崔媽媽基金會房屋租金統計顯示，新店區整層住家平均租金水準為 622 元/坪，面安民街一樓店面以 1.3 倍評估、379 巷一樓以 1.15 倍評估，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 51,036,156 元，實際金額以合約金額為準。

2.拆遷安置補償發放對象

拆遷安置補償發放對象為合法建築物且設有戶籍者，且有實際居住事實者。

3.拆遷安置費發放時程

表 14-2：合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	建物門牌號碼	建號	拆除面積 (m ²)	所有權人 / 管理人	權利範圍	拆遷安置費用 (元)
1	安民街 379 巷 2 號	188	123.07	粘怡瑛	1/1	958,658
2	安民街 379 巷 2 號二樓	189	94.96	林美璉	1/1	643,212
3	安民街 379 巷 2 號三樓	190	94.96	黃智勇	1/1	643,212
4	安民街 379 巷 2 號四樓	191	94.96	高月珍	1/1	643,212
5	碧安街 379 巷 2 號五樓	192	125.59	李錦河	1/1	850,680
6	安民街 379 巷 4 號	193	118.01	劉和順	1/1	919,246
7	安民街 379 巷 4 號二樓	194	91.26	楊善鈞	1/1	618,156
8	安民街 379 巷 4 號三樓	195	91.26	余采濤	1/1	618,156
9	安民街 379 巷 4 號四樓	196	91.26	潘朝祺	1/1	618,156
10	安民街 379 巷 4 號五樓	197	117.32	林秀鑾	1/1	794,664
11	安民街 379 巷 6 號	198	148.90	郭美華	1/1	1,159,862
12	安民街 379 巷 6 號二樓	199	117.34	李孟芸	1/1	794,808
13	安民街 379 巷 6 號三樓	200	117.35	林家慧	1/1	794,880
14	安民街 379 巷 6 號四樓	201	117.37	李佳宜	1/1	795,024
15	安民街 379 巷 6 號五樓	202	156.17	李羅玉英	1/1	1,057,824
16	安民街 379 巷 8 號	203	127.68	賴美鈴	1/1	994,594
17	碧安街 379 巷 8 號二樓	204	97.71	李淑玲	1/1	661,860
18	安民街 379 巷 8 號三樓	205	97.71	吳榮震	1/1	661,860
19	安民街 379 巷 8 號四樓	206	97.71	石勻平	1/2	330,912
				石季閑	1/2	330,912
20	安民街 379 巷 8 號五樓	207	130.61	簡書琴	2/3	589,788
				莊健豪	1/3	294,894
21	碧安街 379 巷 10 號一樓	208	123.75	張林文珠	1/1	963,958
22	碧安街 379 巷 10 號二樓	209	95.75	張林文珠	1/1	648,576
23	安民街 379 巷 10 號三樓	210	95.75	張應興	1/1	648,576
24	碧安街 379 巷 10 號四樓	211	95.75	陳萬益	1/1	648,576
25	碧安街 379 巷 10 號五樓	212	124.84	方美娥	1/1	845,604
26	安民街 379 巷 12 號一樓	213	120.39	張意貞	1/1	937,793
27	安民街 379 巷 12 號二樓	214	92.16	吳吉政	1/1	624,240
28	安民街 379 巷 12 號三樓	215	92.16	遲春霞	1/1	624,240

序號	建物門牌號碼	建號	拆除面積 (m ²)	所有權人 /管理人	權利 範圍	拆遷安置費用 (元)
29	安民街 379 巷 12 號四樓	216	92.16	許鋒斌	1/1	624,240
30	碧安街 379 巷 12 號五樓	217	120.79	張麗月	1/1	818,172
31	安民街 379 巷 14 號	218	122.13	張陳美慶	1/1	951,331
32	安民街 379 巷 14 號二樓	219	92.18	李清富	1/1	624,384
33	安民街 379 巷 14 號三樓	220	92.18	吳旭修	1/2	312,192
				邱心嫻	1/2	312,192
34	碧安街 379 巷 14 號四樓	221	92.18	吳海明	1/1	624,384
35	安民街 379 巷 14 號五樓	222	121.52	董崇佑	1/1	823,140
36	安民街 379 巷 16 號	223	147.83	周淑燕	1/1	1,151,541
37	安民街 379 巷 16 號二樓	224	112.49	譚君琪	1/1	761,976
38	安民街 379 巷 16 號三樓	225	112.49	洪誌勇	1/1	761,976
39	安民街 379 巷 16 號四樓	226	112.49	沈子睿	1/1	761,976
40	安民街 379 巷 16 號五樓	227	153.60	簡聰溪	1/1	1,040,436
41	碧安街 379 巷 18 號一樓	228	114.10	蘇亭	1/1	888,775
42	安民街 379 巷 18 號二樓	229	86.12	周美惠	1/1	583,344
43	安民街 379 巷 18 號三樓	230	86.12	房冠廷	1/2	291,672
				尤若美	1/2	291,672
44	碧安街 379 巷 18 號四樓	231	86.12	陳文章	1/1	583,344
45	安民街 379 巷 18 號五樓	232	113.81	潘麗紅	1/1	770,904
46	安民街 379 巷 20 號	233	128.64	黃漢銘	1/1	1,002,046
47	安民街 379 巷 20 號二樓	234	98.74	廖興中	1/1	668,808
48	安民街 379 巷 20 號三樓	235	98.74	許明麗	1/1	668,808
49	安民街 379 巷 20 號四樓	236	98.74	彭維煊	1/1	668,808
50	安民街 379 巷 20 號五樓	237	129.85	楊立峰	1/1	879,552
51	碧安街 379 巷 22 號一樓	238	128.93	黃林謙	1/1	1,004,323
52	碧安街 379 巷 22 號二樓	239	94.20	王方玉花	1/1	638,064
53	安民街 379 巷 22 號三樓	240	94.20	王方谷	1/1	638,064
54	安民街 379 巷 22 號四樓	241	94.20	王方谷	1/1	638,064
55	安民街 379 巷 22 號五樓	242	127.38	呂碧鏤	1/1	862,812
56	安民街 379 巷 24 號	243	179.26	林秀貞	1/1	1,396,381
57	安民街 379 巷 24 號二樓	244	134.35	張騫從	1/1	910,044
58	安民街 379 巷 24 號三樓	245	134.35	陳鑫山	1/4	227,511
				陳志順	1/4	227,511
				陳樂妃	1/4	227,511
				陳志倫	1/4	227,511
59	安民街 379 巷 24 號四樓	246	134.35	王世文	1/1	910,044

序號	建物門牌號碼	建號	拆除面積 (m ²)	所有權人 /管理人	權利 範圍	拆遷安置費用 (元)
60	安民街 379 巷 24 號五樓	247	179.87	邱月琴	1/1	1,218,348
61	安民街 379 巷 26 號	248	131.83	劉雲	1/1	1,026,886
62	安民街 379 巷 26 號二樓	249	99.56	吳麗娟	1/1	674,388
63	碧安街 379 巷 26 號三樓	250	99.56	彭武業	1/1	674,388
64	碧安街 379 巷 26 號四樓	251	99.56	張淑俐	1/1	674,388
65	安民街 379 巷 26 號五樓	252	132.55	黃思婷	1/1	897,840
66	安民街 379 巷 28 號	253	124.16	李王貴美	1/1	967,145
67	碧安街 379 巷 28 號二樓	254	91.68	王升武	1/1	621,000
68	安民街 379 巷 28 號三樓	255	91.68	楊璧朱	1/1	621,000
69	安民街 379 巷 28 號四樓	256	91.68	王建燁	1/1	621,000
70	安民街 379 巷 28 號五樓	257	123.64	陳春成	1/1	837,468
71	安民街 381 號	258	96.41	蕭文通	1/1	848,952
72	安民街 381 號二樓	259	104.46	廖哲陽	1/2	353,790
				李苡甄	1/2	353,790
73	碧安街 381 號三樓	260	104.46	李保中	1/1	707,580
74	安民街 381 號四樓	261	104.46	陳雪鳳	1/1	707,580
75	安民街 381 號五樓	262	134.14	楊雅貞	1/1	908,604
76	碧安街 383 號一樓	263	115.25	黃月雲	1/1	1,014,858
77	安民街 383 號二樓	264	93.34	阮姿璇	1/1	632,232
78	安民街 383 號三樓	265	93.34	賴玉媚	1/1	632,232
79	安民街 383 號四樓	266	93.34	黃鈴鈴	1/1	632,232
80	安民街 383 號五樓	267	123.79	曾秋蘭	1/1	838,512
81	安民街 385 號	268	112.87	宋明月	1/1	993,892
82	安民街 385 號二樓	269	92.32	蕭文忠	1/1	625,320
83	安民街 385 號三樓	270	92.32	廖美玟	1/1	625,320
84	安民街 385 號四樓	271	92.32	蔡素貞	1/1	625,320
85	安民街 385 號五樓	272	122.78	蔡正芝	1/1	831,672
86	安民街 387 號	273	111.39	李世聰	1/1	980,881
87	安民街 387 號二樓	274	91.41	裴香蓮	1/1	619,164
88	安民街 387 號三樓	275	91.41	蔡忠賢	1/1	619,164
89	安民街 387 號四樓	276	91.41	魏國炫	1/1	619,164
90	安民街 387 號五樓	277	121.78	簡慧能	1/1	824,904
91	安民街 389 號	278	96.56	楊淑慧	1/1	850,262
92	安民街 389 號二樓	279	88.44	何碧昌	1/1	599,040
93	安民街 389 號三樓	280	88.44	吳寶珠	1/1	599,040
94	安民街 389 號四樓	281	88.44	黃月妹	1/1	599,040

序號	建物門牌號碼	建號	拆除面積 (m ²)	所有權人 /管理人	權利 範圍	拆遷安置費用 (元)
95	安民街 389 號五樓	282	116.16	段元豹	1/1	786,816
96	碧安街 379 巷等公共設施(已 由各建號產權中持分)	283				
合計			10,452.86			72,523,186

三、房屋分配方式及原則

(一)分配單元

以一樓臨安民街店面所有權人優先選配；其餘住戶依權利價值自由選配

其他房屋。。

(二)超選規定：

超選或減選以權利價值 5% 以內為選配房屋原則。

(三)逾期未申請選配或申請選配重疊規定：

若未於期限前提出申請或一個單位有二人以上提出申請時，則以公開抽

籤方式辦理。

拾伍、財務計畫

一、成本說明

(一)土地成本

本更新單元土地面積合計為 2,617.12 m²(791.68 坪)，每坪土地概估價格為 100 萬元，本更新單元土地總值為 79,168 萬元；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「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」認列，本事業計畫總額為 1,830,745,540 元(不含土地成本)，詳表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表說明。

表 15-1：都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項	數量	單價	總計	備註	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費	1 式	24,879,601 元	24,879,601 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)	7,904.93 坪	147,521 元/坪	1,166,144,536 元	26~30RC造	
		(三)工程管理費	1 式	13,993,734 元	13,993,734 元		
		(四)空氣汙染防制費	1 式	94,716 元	94,716 元		
		(五)其他必要費用					
		1. 公寓大廈管理基金	1 式	2,877,934 元	2,877,934 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	197 戶	75,000 元/戶	14,775,000 元	未來戶數*75000元/戶	
		3. 建築執照相關規費	365,586,680 元	0.10%	365,587 元	法定工程造價*0.1%	
		4. 其他 制震	24.00 個	1,000,000 元/個	24,000,000 元	R-bone制震專利技術	
	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	— 元/m ²	0 元	
			2. 工程開關費用	0.00 m ²	0 元/m ²	0 元	
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	0.00 m ²	— 元/m ²	0 元	
		(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	—	—	0 元	
		(三)捐贈本市都市更新基金	—	—	0 元		
	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						
	工程費用(A)合計：					1,247,131,108 元	

表 15-1：都市更新事業實施總經費成本明細表(續)

貳、權利變換費用	一、調查費	(一)都市更新規劃費用		1 式	元	10,194,390 元	
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)		3 式	元	2,442,500 元	(25萬+更新前土地筆數*0.25萬+更新後建物*0.25萬)*3+鑑價機構20萬
		(三)土地鑑界費		2 筆	4,000 元	8,000 元	土地筆數*4000元/筆
		(四)鑽探費用		5 孔	75,000 元	375,000 元	每600m ² 鑽一孔
		(五)鄰房鑑定費用		50 戶	6,000 元/戶	300,000 元	戶數*單價
	二、更新前土地及建物測量費用		1 式	元	200,000 元	依實際合約為準	
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	10,452.80 m ²	元/m ²	0 元	重建單價*樓地板面積*60%
			2.非合法建築物				
	(二)其他土地改良物		m ²	元/m ²	元	依頂加實測面積計算	
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		m ²	元/m ²	元		
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)		戶	戶/元	72,523,186 元	分為一樓店面、後排一樓及二樓以上租金分別提列
	六、地籍整理費用		197 戶	20,000 戶/元	3,940,000 元	未來戶數*20,000元	
	七、審查費用					海砂屋免	
八、其他必要業務費(綠建築)		1 式	720,000 元	720,000 元	綠建築計畫委託評估費		
權利變換費用(B)合計：					90,703,076 元		
參、貸款利息(C)	貸款利息費用	貸款利息(1)	元	2.73%	72,888,611 元	貸款利息(1)=[重建費用(A)-公寓大廈管理基金及開放空間基金+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)-拆遷補償費]*貸款年利率*貸款期間(42個月)*0.5	
		貸款利息(2)	- 元	2.73%	0 元	貸款利息(2)=[拆遷補償費+容積移轉費用(G)]*貸款年利率*貸款期間(42個月)	
	貸款利息(C)合計：					72,888,611 元	
肆、稅捐(D)	一、印花稅			1.00%	13,378,342 元	[重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+容積	
	二、營業稅		917,873,160 元	5.00%	45,893,658 元		
	稅捐(E)合計：					59,272,000 元	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)		293,117,440 元	2.50%	0 元	[重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+容積移轉費用(G)+都市計畫變更負擔費用(H)]*人事行政管理費率	
	二、信託費用(E2)		1.00 式	5,000,000 元	5,000,000 元	依合約為準	
	三、人事行政管理費用(E3)		1,469,994,796 元	5.50%	80,849,714 元	[重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+稅捐(E)+容積移轉費用(G)+都市計畫變更負擔費用(H)]*行政管理費率	
	四、銷售管理費用(E4)		1,469,994,796 元	6.00%	88,199,688 元	[重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+稅捐(E)+容積移轉費用(G)+都市計畫變更負擔費用(H)]*銷售費率	
	五、風險管理費用(E5)		1,555,844,510 元	12.00%	186,701,342 元	[重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+稅捐(E)+人事行政管理費用(F1)+容積移轉費用(G)+都市計畫變更負擔費用(H)]*風險管理費率	
	管理費用(F)合計：					360,750,744 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		
	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	依都市計畫規定提列	
	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：					1,830,745,540 元		

1. 工程費用(1,247,131,108 元)

(1)建築設計費(24,879,601 元)

依新北市建築師公會酬金標準，本案總樓地板面積為 26,132.00 m²，本案提列之法定工程造價為 365,586,680 元，建築設計費依公共及高層建築中級標準計算為 24,879,601 元。

表 15-2：建築規劃設計費估算表

級差	酬金百分率	金額計算(萬元)	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 萬元以上部分	5~9%	195,259,582 × 6.75%	20,829,574
		合計	24,879,601

(2)營建費用(1,166,144,536 元)

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，營建單價提列基準於 103 年 10 月 31 日提經新北市都市更新審議委員會第三十八次委員會議研議通過，作為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價審議參酌，本工程規劃地上 26 層、地下 6 層之鋼筋混凝土造 (RC) 構造，相關要點摘錄如下：

本案擬依 RC 造建築改良物 26~30 層、總樓地板面積 7,904.93 坪，總樓地板面積未滿 2,300 坪造價以 148,100 元/坪提列、2,300 坪已上未滿 7,800 坪以 143,800 元/坪提列、7,800 坪以上以 139,500 元/坪提列，物價基準日為中華民國一〇三年四月，依台灣地區營建工程物價指數調整至一〇五年

一月，調整後平均造價為 141,576 元/坪。

$$\text{平均造價} = [2,300 \text{ 坪} \times 148,100 \text{ 元/坪} + (7,800 \text{ 坪} - 2,300 \text{ 坪}) \times 143,800 \text{ 元/坪} + (7,904.93 \text{ 坪} - 7,800 \text{ 坪}) \times 139,500] \div 7,904.93 \text{ 坪} = 144,994 \text{ 元/坪}$$

$$\text{調整金額} = \text{平均造價} \times (\text{指數增減率} - 2.5\%)$$

$$= 144,994 \text{ 元/坪} \times (|97.16 \div 102.12 - 1| - 2.5\%) = 3,418 \text{ 元/坪}$$

$$\text{平均造價指數調整} = 144,994 \text{ 元/坪} - 3,418 \text{ 元/坪} = 141,576 \text{ 元}$$

興建總樓地板面積 26,132.00 m²(7,904.93 坪)。基地超過 16 層，地下 5 層加價三成計算、地下 6 層加計四成計算，修正後營建單價為 147,521 元/坪(詳表 15-4)。

表 15-3：建築物工程造價標準單價表(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

表 15-4：營建工程造價修正表(單位：元/坪)

位置	樓地板面積	工程單價	加成係數	營建費用(元)
地上層	5,059.66 坪	141,576 元/坪	100%	716,327,107
B1	474.21 坪	141,576 元/坪	100%	67,136,930
B2	474.21 坪	141,576 元/坪	100%	67,136,930
B3	474.21 坪	141,576 元/坪	100%	67,136,930
B4	474.21 坪	141,576 元/坪	100%	67,136,930
B5	474.21 坪	141,576 元/坪	130%	87,278,008
B6	474.21 坪	141,576 元/坪	140%	93,991,701
小計	7,904.93 坪			1,166,144,536

表 15-5：營造工程費用估算表

項次	工程項目	單位	單項成本 (複價)	平均造價 (元/m ²)	成本百 分比 (%)
壹	建築工程	式			
1	假設工程	式	38,832,613	2,415	3.33%
2	基礎工程	式	157,895,970	9,819	13.54%
3	結構體工程	式	287,687,857	17,891	24.67%
4	外部裝修工程	式	80,230,744	4,989	6.88%
5	內部裝修工程	式	128,858,971	8,013	11.05%
6	門窗工程	式	66,353,624	4,126	5.69%
7	防水隔熱工程	式	9,679,000	602	0.83%
8	雜項工程	式	16,792,481	1,044	1.44%
9	景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	7,230,096	450	0.62%
10	設備工程(電梯、廚具)	式	95,274,009	5,925	8.17%
			888,835,365	55,275	76.22%
貳	機電工程				
1	電氣工程	式	39,648,914	2,466	3.40%
2	弱電設備	式	12,827,590	798	1.10%
3	給排水設施	式	38,132,926	2,371	3.27%
4	生活廢水工程	式	3,031,976	189	0.26%
5	消防設備工程	式	25,771,794	1,603	2.21%
6	通風工程及空調設備	式	1,632,602	102	0.14%
	小計		120,812,574	7,513	10.36%
	合計(壹+貳)	式	1,009,647,939	62,788	86.58%
	管理費(含保險、利潤)10%	式	100,988,117	6,280	8.66%
	營業稅(5%)	式	55,508,480	3,452	4.76%
	總計	式	1,166,144,536		100.00%

(3) 工程管理費(13,993,734 元)

本案為自組更新會之案件，未來將委託工程管理單位查核各項工程進

度、施工情形，未簽屬合約前暫以營建費用 1.2% 提列。

(4) 空氣汙染防制費(94,716 元)

空氣汙染防制費含拆除工程及興闢公成空氣汙染防制費。拆除面積以 10,452.86 m²、費率以 0.49 元/m²及工期以 1 個月計算。興闢工程以建築面積 1,007.58 m²，費率以 2.47 元/m²，工期以 36 個月計算。

表 15-6：空氣汙染防制費估算表

費率	施工規模		空污費(元)
	面積	工期	
2.47	1007.58	36	89,594
0.49	10,452.86	1	5,122
		合計	94,716

(5) 其他必要費用

A. 公寓大廈管理基金(2,877,934 元)

依「公寓大廈管理條例施行細則」第 6 條規定，依法提列共同基金，法定總工程造價在一千萬以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部分，其費率為 1.5%，一億元以下部分，其費率為 0.5%。本案法定工程造價為 365,586,680 元，故本案共同基金提列總金額約為 2,877,934 元。

表 15-7：公寓大廈之公共基金費明細表

法定工程造價=365,586,680 元			
費率級距	費率(%)	金額計算(元)	
0 萬元~1000 萬元	2.00%	2.00% ×	10,000,000 = 200,000
1000 萬元~一億元	1.50%	1.50% ×	90,000,000 = 1,350,000
1 億元~10 億元	0.50%	0.50% ×	268,586,276 = 1,327,934
合計			2,877,934 元

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費(14,775,000 元)

本案更新後共計 195 戶，以 75,000 元/戶編列，外接水、電、瓦斯管線工程費編列 14,775,000 元。

C. 建築相關規費(365,587 元)

依「建築法」第 29 條規定建築執照及雜項執照：

依建築物造價或雜項工作物造價收取 0.1% 以下規費，如有變更設計時，應按變更部分收取 0.1% 以下之規費。本工程預估法定造價為 365,586,680 元，規費編列 365,587 元。

$$\text{建築相關規費} = 365,586,680 \text{ 元} \times 0.1\% = 365,587 \text{ 元}$$

D. 制震構造費用(24,000,000 元)

本案更新後設計結構柱共 24 個，造價以 1,000,000 元/個計算。總費用 24,000,000 元

2. 權利變換費用(90,703,076 元)

(1) 調查費

A. 都市更新規劃費(10,194,390 元)

委託辦理都市更新相關事宜，包括可行性分析、事業概要擬訂與審議、事業計畫之擬訂與審議及更新事業計畫之執行與成果報核等工作，依審議標準編列為 10,194,390 元。

表 15-8：都市更新規劃費計算表

發起	更新可行性評估	300,000
	發起	500,000
擬訂	都市更新事業概要	1,000,000
	都市更新事業計畫	2,757,756
	都市更新權利變換計畫	4,136,634
執行	計畫執行與成果報核	1,500,000
都市更新規劃費總計		10,194,390

B. 不動產估價師費(2,442,500 元)

本案依不動產估價費審議認列標準提列。本案都市更新不動產估價費(含計師簽證費)依合約預估編列共計 2,442,500 元。

C. 土地複丈費(8,000 元)

本更新單元共 2 筆土地，依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」，以每筆土地鑑界費用 4,000 元編列。

$$\text{土地複丈費} = 2 \text{ 筆} \times 4,000 \text{ 元/筆} = 8,000 \text{ 元}$$

D. 鑽探費(375,000 元)

每 600 m² 設一個鑽探孔，預計共設 5 個鑽探孔(2617.12/600=4.36)，鑽孔單價為 75,000 元，故本案基地規模估計鑽探費用為 5×75,000=375,000 元。

E. 鄰房鑑定費(300,000 元)

本案拆除工程費用依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」認列鋼筋混凝土造 6,000 元/戶計算，預估鄰地共約 50 戶，總

計鄰房鑑定共需 300,000 元。

拆除工程費 = 50 戶 × 6,000 元/戶 = 300,000 元。

(2) 更新前土地及建物測量費用(200,000 元)

本案暫以 200,000 元估算。

(3) 合法建築物及其他改良物拆遷補償費

A. 合法建築物拆遷補償費(72,124,320 元)

依「都市更新條例」第 36 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。

有關本項費用之處理方式請詳見 P14-1 合法建築物之補償與安置。

本更新單元內合法建築物拆遷補償價值為 72,124,320 元。

B. 合法建築物拆遷安置費(72,523,186 元)

本案預計於建物拆除至產權登記完成期間，按二樓以上合法建築物以 622 元/坪/月提列拆遷安置費，臨路一樓店面為 2 樓之 1.3 倍，其餘一樓住家以 2 樓之 1.15 倍提撥，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，費用共計 72,523,186 元。

有關本項費用之處理方式請詳見 P14-4 合法建築物之安置。

(5) 地籍整理費(3,940,000 元)

本項地籍整理工作以更新後每戶 20,000 元計算，本案計 197 戶，

故地籍整理為 3,940,000 元。

(6) 其他必要費用(720,000 元)

本項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，依合約訂之，暫以 720,000 元/式提列。

3. 貸款利息(72,888,611 元)

按重建費用、公共設施費用及權利變換費用加總後，乘以年利率與年期，其中年期以權利變換實施至產權登記之期間折半計算。其次就貸款利率部分，依申請核定日前一個月內中央銀行公布之五大銀行平均基準利率為 2.73% 利率基準。

[工程費用(A)+權利變換費用(B)-公寓大廈管理基金] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5。

$(1,247,131,108 + 90,703,076 - 2,877,934 + 0 + 0) \times 2.73\% \times 4 \div 2 = 72,888,611$ 。

4. 稅捐(59,272,000 元)

A. 印花稅(13,378,342 元)

暫依[工程費用(A)+權利變換費用(B)×1%]計算，算式如下：

$(1,247,131,108 + 90,703,076) \times 1\% = 13,378,342$ 元

B. 營業稅(45,893,658 元)

暫依[更新後總銷售金額×共同負擔比×更新後建物價值比例×營業稅稅率]計算，其中共同負擔比暫估為 60.41%、更新後建物占總房地價值 1/2、營業稅率 5%，算式如下：

$$[3,317,813,700 \times 55.33\% \times 50\%] \times 5\% = 45,893,658 \text{ 元}$$

5. 管理費用(360,750,744 元)

計畫核定公告後，實施者所有作業之管理費，其管理業務包含補償金發放、地上物拆除、工程施工、房地銷售、完成總登等作業；管理費可拆分成以下如信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用等 4 項：

A. 信託費用(5,000,000 元)

依信託機構提供合約約定之，暫以 5,000,000 元提列。

B. 人事行政管理費(80,849,714 元)

人事行政管理費 = [工程費用 + 權利變換費用 + 貸款利息 + 稅捐] × 人事行政管理費率；人事行政管理費率以 5.5% 認列，依信託機構提供合約約定之，故人事行政管理費：= (1,247,131,108 元 + 90,703,076 元 + 72,888,611 元 + 59,272,000 元) × 5.5%

$$= 80,849,714 \text{ 元}$$

C. 銷售管理費(88,199,688 元)

銷售管理費 = [工程費用 + 權利變換費用 + 貸款利息 + 稅捐 + 容積移轉費] × 銷售管理費率；銷售管理費率以 6% 認列，故銷售銷售管理費：= (1,247,131,108 元 + 90,703,076 元 + 72,888,611 元 + 59,272,000 元 + 135,608,558 元) × 6%

$$= 88,199,688 \text{ 元}$$

D. 風險管理費(186,701,342 元)

風險管理費 = [工程費用 + 權利變換費用 + 貸款利息 + 稅捐 + 信託費用 + 人事行政管理費 + 容積移轉費] × 風險管理費率；風險管理費率以 12% 認列，故風險管理費：= (1,247,131,108 元 + 90,703,076 元 + 72,888,611 元 + 59,272,000 元 + 5,000,000 元 + 80,849,714 元) × 12%

$$= 186,701,342 \text{ 元}$$

二、收入分析

預估更新後住宅使用面積為 6,383.26 坪，店面使用面積為 110.89 坪，總車位數 154 席，依據目前規劃狀況推估未來售價，住宅使用部分平均銷售單價約為 46 萬元/坪，店面使用部分銷售單價約為 69 萬元/坪，平面停車位平均價格約為 180 萬元，機械停車位平均價格約為 100 萬元，總銷售金額約為 3,317,813,700 元，詳表 15-9 更新整體開發收益表。

表 15-9：整體更新事業開發收入表

項目	區分	坪數	單價(元)	小計(元)
1	店鋪	110.89	690,000	76,514,100
2	住宅	6,383.26	460,000	2,936,299,600
3	停車位(平面)	150	1,800,000	270,000,000
4	停車位(機械)	35	1,000,000	35,000,000
更新後銷售總收入合計				3,317,813,700

三、成本收益說明

本案預計開發總成本為新台幣 1,830,745,540 元，預計總收入為新台幣

3,317,813,700 元；共同負擔費用平均負擔比例=共同負擔費用/更新後總價值×100%
 =1,995,789,304 元/3,317,813,700 元×100% = 60.15 %。

(一) 實施者

本更新事業實施總成本為新台幣 1,830,745,540 元，為本更新事業共同負擔費用，總產權面積 6,494 坪。

實施者支付上述共同負擔費用後，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=更新後應分配土地及建築物價值－共同負擔費用
 =1,830,745,540 元－1,830,745,540 元= 0 元

(二) 土地所有權人

本案土地所有權人提供土地 2,617.12 m²，更新前土地價值為 79,168 萬元，更新後預估總銷金額 331,781 萬元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建物 183,075 萬元)後，更新後可分配價值為 132,202 萬元。

土地所有權人損益 = 更新後可分配土地及建物價值－更新前土地價值
 =331,781 萬－199,579 萬=148,706 萬元

以更新前土地成本價值計算，投資時程預計 4 年，土地所有權人之年投資報酬率為 132,202 萬元/ 79,168 萬元) / 4= 0.4174 = 46.96%

表 15-10：現金流量表

現金項目	準備期(建照前)	第1-3月份	第4-6月份	第7-9月份	第10-12月份	第13-15月份	第16-18月份	第19-21月份	第22-24月份	第25-27月份	第28-30月份	第31-33月份	第34-36月份	總計
現金流入														
實施者自籌	0	152,562,128	152,562,128	152,562,128	152,562,128	152,562,128	152,562,128	152,562,128	152,562,128	152,562,128	152,562,128	152,562,128	152,562,128	1,830,745,540
現金流入總計	0	152,562,128	152,562,128	152,562,128	152,562,128	152,562,128	152,562,128	152,562,128	152,562,128	152,562,128	152,562,128	152,562,128	152,562,128	1,830,745,540
現金支出估計														
建築設計費用	14,927,761												9,951,840	24,879,601
營建費用	0	97,178,711	97,178,711	97,178,711	97,178,711	97,178,711	97,178,711	97,178,711	97,178,711	97,178,711	97,178,711	97,178,711	97,178,711	1,166,144,536
工程管理費		1,166,145	1,166,145	1,166,145	1,166,145	1,166,145	1,166,145	1,166,145	1,166,145	1,166,145	1,166,145	1,166,145	1,166,145	13,993,734
空污防制費	5,122	7,466	7,466	7,466	7,466	7,466	7,466	7,466	7,466	7,466	7,466	7,466	7,466	94,716
公寓大廈管理基金													2,877,934	2,877,934
外接水電瓦斯管線工程費													14,775,000	14,775,000
建築相關規費	365,587													365,587
制震系統	0	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	24,000,000
都市更新規畫費	6,116,634												4,077,756	10,194,390
不動產估價費	1,465,500												977,000	2,442,500
土地鑑界費	8,000													8,000
鑽探費用	375,000													375,000
鄰房鑑定費	300,000													300,000
更新前測量費	200,000													200,000
建物拆遷補償費	0													0
合法建物拆遷安置費	0	6,043,599	6,043,599	6,043,599	6,043,599	6,043,599	6,043,599	6,043,599	6,043,599	6,043,599	6,043,599	6,043,599	6,043,599	72,523,186
其他建築改良物拆遷補償費	0													0
地籍整理費	0												3,940,000	3,940,000
審查費用	0													0
綠建築規顧問費	432,000												288,000	720,000
利息	0	6,074,051	6,074,051	6,074,051	6,074,051	6,074,051	6,074,051	6,074,051	6,074,051	6,074,051	6,074,051	6,074,051	6,074,051	72,888,611
稅捐	0												59,272,000	59,272,000
行政作業費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
信託登記塗銷費用服務費	3,000,000												2,000,000	5,000,000
人事行政管理費	0	6,737,476	6,737,476	6,737,476	6,737,476	6,737,476	6,737,476	6,737,476	6,737,476	6,737,476	6,737,476	6,737,476	6,737,476	80,849,714
銷售管理費	0	7,349,974	7,349,974	7,349,974	7,349,974	7,349,974	7,349,974	7,349,974	7,349,974	7,349,974	7,349,974	7,349,974	7,349,974	88,199,688
風險管理費	0	15,558,445	15,558,445	15,558,445	15,558,445	15,558,445	15,558,445	15,558,445	15,558,445	15,558,445	15,558,445	15,558,445	15,558,445	186,701,342
容積移轉費	0													0
現金支出總計	27,195,604	142,115,867	142,115,867	142,115,867	142,115,867	142,115,867	142,115,867	142,115,867	142,115,867	142,115,867	142,115,867	142,115,867	240,275,398	1,830,745,540
現金流入淨額	(27,195,604)	10,446,261	10,446,261	10,446,261	10,446,261	10,446,261	10,446,261	10,446,261	10,446,261	10,446,261	10,446,261	10,446,261	(87,713,269)	
初期現金餘額	0	(27,195,604)	(16,749,342)	(6,303,081)	4,143,180	14,589,441	25,035,702	35,481,963	45,928,225	56,374,486	66,820,747	77,267,008	87,713,269	
期末現金餘額	(27,195,604)	(16,749,342)	(6,303,081)	4,143,180	14,589,441	25,035,702	35,481,963	45,928,225	56,374,486	66,820,747	77,267,008	87,713,269	(0)	

拾陸、管理維護計畫

本案更新後將規劃 2 幢建物，一幢為地上 26 層、地下 6 層之大樓，另一幢為地上 25 層、地下 6 層之大樓，依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂建築管理公約及辦理相關委員之選舉。於公約通過實行及委員選任完成後即將原提列之公寓大廈公共基金移交於管理委員會統籌運用。後續維護管理之相關權利義務關係依住戶通過之公約內容為準。本案依建築管理公約精神擬訂管理維護計畫之原則說明如下：

一、管理委員會

(一) 遵循公寓大廈管理條例規定

為維護全體住戶之共同利益，尊重公寓大廈管理條例之精神，更新後住戶應配合簽署同意書，同意遵守本大樓住戶管理公約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會(以下簡稱管委會)所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。「管理公約草案」詳見附錄四。

(二) 管理委員會之發起

為有效執行住戶管理公約及有關本大樓管理服務規章之執行與運作，全體區分所有權人同意於本大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理條例規定比例後，委由「新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新會」通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會，以推動本大樓管理服務之工作。

有關管理委員會之組織章程及管理規章，依管理公約草案內容另訂之。

(三) 管理委員會人員編制

管理委員會視實際需要聘雇行政人員、管理人員、機電人員、清潔人員等若干名。

(四) 管理委員會服務範圍

- 1、公共設施管理維護事項
- 2、公共機電設備管理維護事項
- 3、公共環境衛生清潔維護事項
- 4、供住戶公共使用之電氣及其他設備之經營管理及維護事項
- 5、管理維護費公共設施使用費及公共負擔費用之收繳決算事項
- 6、公共安全之維護及本大樓非常事故之有關機關聯絡事項
- 7、對大樓住戶違規設施之增建改建違反住戶管理公約等行為之排除及勸導並通報相關機關處理
- 8、其他有關本大樓之管理及服務事項

二、住戶費用負擔及收支基準

(一) 公共設施使用費收入

本大樓之公共設施使用費由管理委員會統一收取，其收費標準俟管理委員會成立時另訂之。

(二) 經常管理費

更新後各住戶按月繳交經常管理費，其收費標準案所持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)計算分擔費用。並自通知交屋日起不論遷入與否均全額收

取，汽車停車位所有權人依所購車位數，按月繳交經常管理費。

(三) 公共設備水電費

本大樓之公共設備之水電費由更新後各住戶依持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)或實際使用量比例分擔。

(四) 臨時分擔費用

本大樓公共設施、設備之修理更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。

(五) 會計作業

管理委員會依公約支出之費用，於經常管理費用項下支出，為有效管理服務，以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。管理委員會應於每月月終後十日內將該月份之管理費收支情形決算列表公佈，更新後各用戶如有疑問得向管理委員會查詢，若有異議應於公布日起三天內提出否則視為認可。

三、管理事項

凡本大樓房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本大樓所規範公約之義務，管理事項應以下列事項為原則：

(一)更新後各戶不得拒付或拖欠應繳納之管理費或公共分擔費。

(二)不做妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持管理人員執行其任務。

(三)更新後各住戶若有破壞或污損公共建築及設備者，應由其負責賠償及修復。

(四)為保持本大樓外觀之整齊美觀，各住戶不得恣意增改房屋正面外飾或於外牆油漆及張貼文宣。

(五)禁止於廁所內使用硬性不易溶化之紙張或於便器內亂拋菸蒂，茶葉、果皮以免阻塞。

(六)禁止於本大樓四周窗口及樓電梯間、走廊通道、廣場空地等公共場所堆積雜物，以免堵住安全逃生動線及妨礙觀瞻。

(七)禁止任意佔用他人停車位或佔用停車場公共空間停放車輛或堆置物品

(八)禁止於本大樓內亂丟垃圾，應自備容器放置於指定地點，由清潔服務人員統一處理。

(九)每戶應按台電核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途，或擴大電力負載或做其他有損安全之措施。

(十)本大樓房屋之梁柱樓板牆板樓梯等不得任意穿鑿以免損及結構安全或產生滲漏。

(十一)本大樓露臺由相連接之住戶依法無償管理使用各區分所有權人應將本條約定告知及列明於轉讓或其他依所有權處分之行為中。

(十二)本大樓房屋若有因出售、典讓、繼承等任何原因而移轉或出租時，原區分所有權人應詳實轉知新用戶遵守本公約之約定。

(十三)如有其他未盡事宜，各住戶應同意授權管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定另行訂定之。

四、特別約定

為維護大樓整體居住優良環境，更新後各住戶須承諾不在本大樓自行開設或另行出租他人從事經營嫌惡行業（如賭博、色情、電玩、喪儀等），否則大樓管理委員會視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護區分所有權人應有的權益。

本公寓大廈外為所留設之人行步道為共用部分，由全體區分所有權人維護，並供全體區分所有權人、住戶及公眾使用，非經區分所有權人會議決議並取得主管機關之同意，不得約定為約定專用部分。

五、其他

住戶管理公約及管理規章如有未盡事宜得授權由管理委員會增訂修改並公布實施之。

管理公約對更新後住戶之受讓人、管理人、繼承人、借用人、承租人等均具同等之約束效力。

拾柒、效益評估

一、更新前後效益評估比較

本案更新前後效益評估比較，詳表 17-1 計畫效益評估比較表。

表 17-1：計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地及建物利用	更新前本更新單元內土地利用多低於法定之使用強度。	提昇土地利用，使其發揮最佳使用效益。
公共安全	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。
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)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。

(二)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，可提升居民生活品質。

- 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。

(三)對鄰近地區之效益

- 1.居住面積變大，提升居民生活品質。
- 2.頂級的建築規劃設計，提供住戶舒適的居住環境。

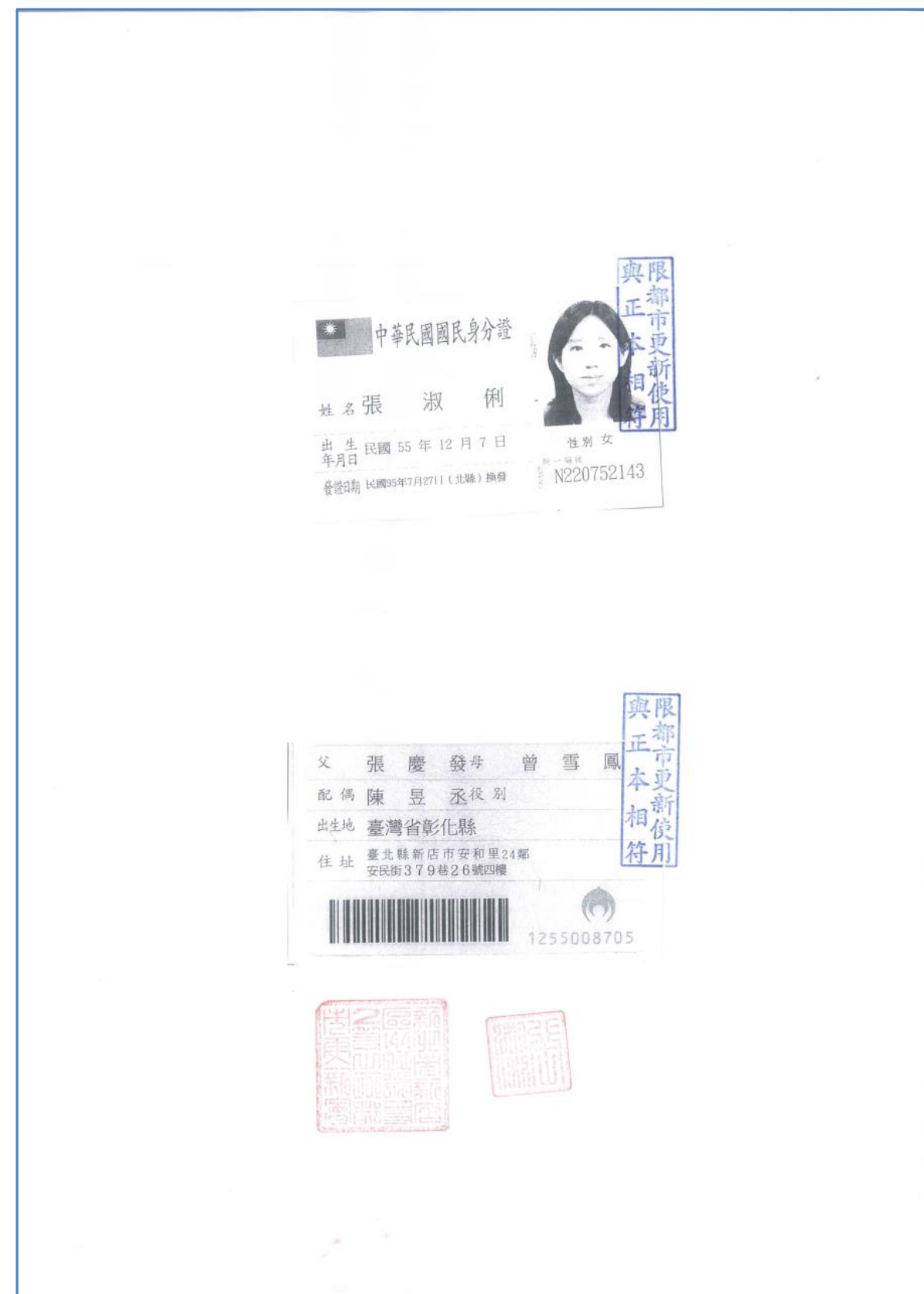
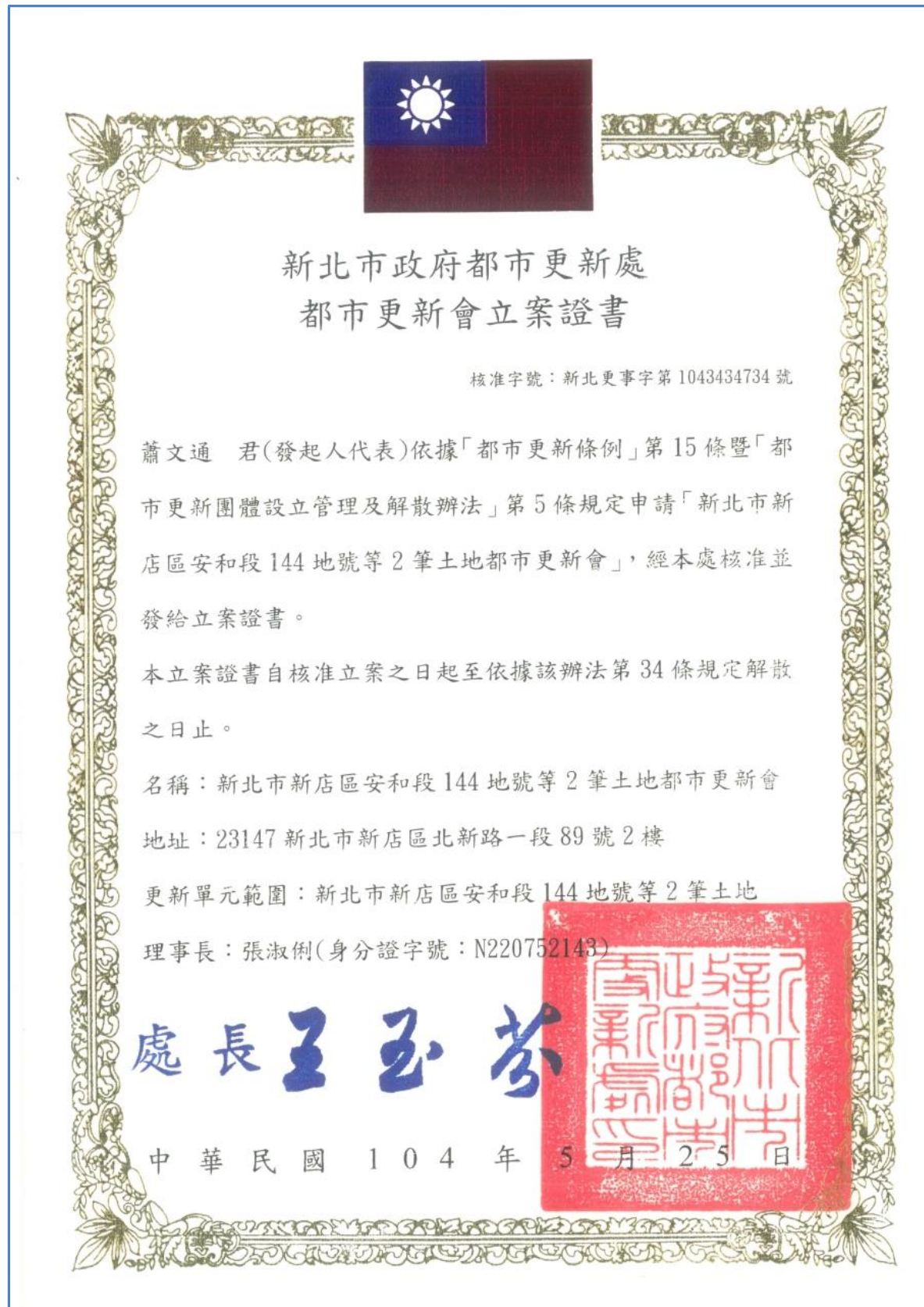
(四)對公眾之效益

- 1.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。
- 2.更新後土地可以提高土地使用強度，有益於強化都市機能及充實社會經濟與都市財政。
- 3.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。
- 4.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。

拾玖、相關單位配合辦理事項

無。

附錄一、實施者證明文件



附錄二、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

本更新團體新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新會 申請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，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	1. 本案涉及本表所列各審查事項，由實施者自行檢核並填具，未填列或漏填項目，致將來審查時無法併同辦理使審查時間增加或相關權利受損，由實施者自行負責。 2. 涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。 3. 本自行檢核應於事業計畫申請報核時一併檢附，未檢附者，視為文件不符。

附錄三、住戶管理規約草案

住戶管理規約

除下列事項外，依內政部100年7月22日台內營字第1000805799號令修正之公寓大廈規約範本辦理：

1. 依都市更新事業計畫規劃為供公眾使用空間(如：開放空間、人行步道等，請依實際規劃列舉之)，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應載明提供不特定公眾公共使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更，並附圖說。
2. 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，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。

檢附內政部100年7月22日台內營字第1000805799號令修正公告之公寓大廈規約範本供參。

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：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。
2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

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

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。
2. 詳如附件一標的物件之圖說。

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

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

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

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

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

(4)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

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

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

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

3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4. 停車空間之其他權利形式：。

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

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

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

3. 停車空間之其他使用管理方式：。

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

1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：。

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

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

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

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於月內予以改善或回復原狀。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

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

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

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

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於 月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開 次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

(2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

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

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用有利害關係時，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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 會議主席產生之優先順序：

(1)由召集人擔任。

(2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式： 。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

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

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

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

3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數： 。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

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

出。

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

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

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

並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

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

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員 名。

(三)財務委員(負責財務業務之委員) 名。

(四)監察委員(負責監察業務之委員) 名。

(五)委員 名。

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

1.採不分配方式為之。

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

3.採分棟劃分：棟 名；棟 名；棟 名。

4.採分區劃分：區 名；區 名；區 名。

5.管理委員名額之其他分配方式：。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任一、管理委

員選任之資格及其限制

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

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

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

3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4.管理委員由住戶任之。

5.管理委員選任之其他資格及其限制：。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

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

者。

2.曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3.受破產之宣告，尚未復權者。

4.有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5.無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

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

1.(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。

2.採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3.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。

4.依區分所有權人名冊輪流擔任。

5.管理委員之其他選任方式：。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

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

2.由副主任委員遞補。

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

4.主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：。

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

1. 由主任委員於管理委員中選任之。
2. 由管理委員互推之。
3. 其他之選任方式：。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。
2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
3. 管理委員選任之其他辦理方式：。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 自 年 月 日起至 年 月 日止，為期一年。
2. 自 年 月 日起至 年 月 日止，為期二年。
3. 自 年 月 日起至 年 月 日止，為期 年 月(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
2. 管理委員喪失住戶資格者。
3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

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

- (1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
 (2) 管理委員職務之其他罷免方式：。

2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

- (1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。
 (2) 管理委員之其他罷免方式：。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

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

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

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

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

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

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

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

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

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 為無給職。
2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
3. 管理委員其他報酬給付方式：。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

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

1. 應每二個月乙次。
2. 應每 個月乙次。

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

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

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

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
2. 應有 以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員以上之決議通過。
3. 討論事項應經全體管理委員 以上之決議通過。
4. 管理委員會之其他開議決議額數：。

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

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。
3. 其配偶或直系親屬出席。
4. 出席，但以代理一名委員為限。
5. 管理委員出席會議之其他代理方式：。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

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

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

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或

其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用

之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

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

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

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

4.管理費之其他分擔方式：。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2.公共基金之其他收繳方式：。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)

或積欠達新臺幣 萬元以上(含)，經 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 %計算。

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

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

1.新臺幣十萬元以上。

2.逾公共基金之百分之五。

3.逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

4.其他標準：。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

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

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自 年 月 日起至 年 月 日止。

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

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2. 應經經辦人、委員、委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

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

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

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

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

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

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

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

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

之主要構造。

九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定： 。

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

第二十三條 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、管理委員會保管之下列文件：。

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

1. 詳如附件六。

2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條 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：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

2. 其他送達方式：。

第三十條 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：高氣離子檢測結果

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：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.tw23143
新北市新店區北新路 1 段 89 號 2 樓之 1

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 5 月 4 日
發文字號：新北工建字第 1040804185 號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送 104 年 4 月 21 日「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，申請高氣離子鋼筋混凝土建築物現地會勘」會議紀錄，請查照。

說明：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 號鑑定報告書及本局 104 年 4 月 7 日新北工建字第 1040604513 號會勘通知單辦理。

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)、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、國立交通大學土木工程學系、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 1 頁 共 1 頁

新北市政府(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 戶核定報備事宜)會議紀錄

時間：中華民國 104 年 4 月 21 日(星期二)上午 10 時 00 分整

地點：新北市新店區安民街 381 號

出席：如簽到表

主席：劉簡任技正源清

記錄：施忠毅

壹、主席宣布開會

貳、作業單位報告

1. 本案領有本府工務局核發 079 使字第 1337 號使用執照(79 店建字第 1261 號建造執照)，使用分區為住宅區，為地上 5 層之建築物。
2. 本案鑑定單位為社團法人新北市土木技師公會。
3. 本案依據 104 年 3 月 18 日新北土技字第 293 號鑑定報告書結果符合「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 1 項第 3 款及第 4 款規定辦理。

參、討論事項

本案出具同意書申請高氣離子鑑定之戶數共 53 戶(本案申請範圍：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)。

各委員意見綜整如下：

工務局：

1. 有關防護設施部分，為維護申辦時建築物安全，請鑑定單位提出防護計劃。
2. 本案領有本府工務局核發 079 使字第 1337 號使用執照(79 店建字第 1261 號建造執照)，請鑑定單位依執照補充相關資料，並檢討相關夾層等面積。

委員 A：

1. 部分樓層取樣位置過於集中(如前棟 3、4 樓等)，應以平均分佈取樣為原則。
2. 建議補充混凝土中性化檢測結果照片。
3. 混凝土氣離子含量試驗報告之報告日期為 10.02.05，但於報告中附註 6 計載報告修改日期為 104.03.10。
4. 請確認有無相關設計圖說及結構計算書等資料，以確認原設計強度

1

(混凝土)及取樣數量是否符合要求。

5. 請修正前棟平均腐蝕電位檢討版之判定結果。
6. 混凝土中性化深度檢測結果之平均值應取到小數點下一位。
7. 應提出相關損壞之修復方式及臨時性安全維護方式以供社區管委會參考。

委員 B：

1. 請補充使用執照資料以核對樓地板面積及使用分區。
2. 取樣資料以樑、柱為主，牆未取樣。
3. 現況損壞以保護層損壞及滲水居多，宜再補充確實資料(照片)以利勘驗。

委員 C：

1. 鑑定檢驗數據比現場所見嚴重，原則鼓勵重建以保障生命財產安全，但檢驗數據如何確保正確性，應建立可檢驗程序。

委員 D：

1. 於民國 104 年 4 月 21 日現場簡報情況如下：(三棟)。
 - a. 鑽心取樣符合規定數量。
 - b. 抗壓強度 f_c (略)以 135~260kg/cm²
 - c. 中性化深度 3.04~3.28cm
 - d. 氯離子含量 1.25~1.49kg/m³
 以上可符合本市高氯離子鑑定實施要點第 9 條第 3、4 條規定(除後棟不符第 4 款)
2. 現場會勘如下：
 - a. 會勘後棟 B(3+4 樓),(1F+夾層)
 - b. 會勘後棟 A(3 樓)
 - c. 會勘前棟 B1, 381 號 1 樓、389 號夾層
 - d. 大多有樓板混凝土剝落，鋼筋外露鏽蝕，少數樑、柱剝落，鋼筋外露鏽蝕。
3. 綜上研判，本案尚可補強，惟若社區大家能完全同意，也可考量以拆除重建方式辦理。

委員 E：

1. 本案報告書詳細，但在位置圖及外觀照片應標寫前棟、後棟 A、後棟 B 等字樣，也缺少清楚的街廓配置比例尺示意圖，戶數頗多，不易於閱卷之初清楚掌握瞭解，最好補正。
2. 經現場勘查，報告中之數據及資料大致已相符合。
3. 結論與建議提及補強或拆除重建，是不一樣的兩件事，拆除重建與住戶共識，申請的各種行政程序等必須符合才能進行。

委員 F：

1. 本案經鑑定人對各試體分析結果均符合第 9 條 3、4 款拆除重建之標

準，然 P36 頁第(3)項後段又可進行相關補強，似乎對本案之訴求鑑定人未明確表明對該鑑定標之物之最終目的。

2. 現況調查部分大部分均為樓梯間其居室內部之損壞於本報告書中較少，就鑑定標之物三棟來講其損壞的情形對該建物是否已達不堪使用情形。
3. 報告書中 P3 交代說無建、使照設計圖，建請工務單位能上網編列各建物建照、使照以利查閱，圖說之提供亦同。

委員 G：

1. 請繪製安和里大溪地庭園社區配置圖釐清前棟、後棟 A 及後棟 B 之相關位置(以現場報告圖示為一棟)。
2. P14 頁 10.3.2.1 因無建、使照圖說，各層平面圖之依據?
3. 未依鑑定實施要點第八點規定取樣位置須均勻分布，集中於樓梯間，取樣於室內點甚少。
4. 符合第 9 點第 3、4 款，惟混凝土強度尚可，應視損壞劣化情況而定。
5. P36 頁十一、結論與建議(3)後續對鑑定標之物可進行相關補強。

委員 H：

1. 本案報告書中有記載 79 店 1261 號使用執照內容註明查無建築執照及使用執照相關設計圖說，其報告書中為何無相關提出申請，無查閱資料可查。
2. 建築物之用途應現場查看應為店舖住宅類建築。
3. 報告書內容並未說明其主要結構系統之樑柱尺寸等敘述。
4. 依規定報告書中提出拆除重建者，應對未拆除前之使用提出安全維護等相關建議措施。
5. 本案取樣位置及報告書之現況調查，均多採用公共區域並未詳見住宅內部之現場情況，依規定取樣位置應均勻分佈建築物為宜。

肆、臨時動議

伍、綜合結論

1. 本次鑑定標之物為地上 5 層共 95 戶住宅，經鑑定機構及鑑定技師鑑定說明符合「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 項規定辦理。經出席委員採無記名投票表決結果，原則同意補強，不同意拆除重建。惟因前棟(安民街 381、383、385、387、389 號及 379 巷 2、4、6 號 1-5 樓，共 40 戶)地下室現場情況損害較為嚴重，故提請各委員針對前棟(安民街 381、383、385、387、389 號及 379 巷 2、4、6 號 1-5 樓，共 40 戶)部分進行第二次投票，再次經出席委員採無記名投票表決結果，原則同意拆除重建，故結論：

- (1) 本案係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物。
 - (2) 前棟部分(安民街 381、383、385、387、389 號及 379 巷 2、4、6 號 1-5 樓，共 40 戶)，原則同意拆除重建。
 - (3) 後棟 A、B 部分，原則同意補強，惟請申請人及鑑定單位應依據審查委員意見檢討修正鑑定報告書，檢送書面資料予本局轉請委員書面審查後，始得辦理後續核備事宜。
2. 本申請案之建築物產權係屬私有，申請拆除重建請依法向本局提出申請拆除執照後，始得辦理拆除重建。
 3. 在未完成拆除重建或補強修復前請鑑定技師提供現住戶針對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。

陸、散會 (104 年 4 月 21 日 (星期二) 上午 12 時 00 分整)

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：蕭仙泥
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 2 月 26 日
發文字號：新北更事字第 1053411681 號
速別：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

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
速別：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 105 年 1 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建築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

簽稿收文日期
105.2.26

機關收文 105/02/26
1053411681

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決行