

擬訂新北市新店區安和段144地號等7筆(原2筆)土地都市更新事業計畫暨都市設計審議案

【第五次專案小組版】

實施者：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會

規劃單位：客觀創新服務股份有限公司

建築設計：大序建築師事務所

中華民國 111 年 07 月

相關證明書件目錄

都市更新事業計畫及都市設計審議申請書 ····· I

都市更新事業計畫切結書 ····· II

都市更新事業計畫及都市設計委託書(一) ····· III

都市更新事業計畫及都市設計委託書(二) ····· IV

資訊公開同意書 ····· V

新北市都市更新及都市設計審議建築師簽證表 ····· VI

新北市都市更新審議資料表 ····· VII

第四次都市更新暨都市設計聯審會議紀錄回覆綜理表 ····· 綜-1

第四次都市更新暨都市設計聯審審議版會議紀錄回覆綜理表 ····· 綜-11

第三次都市更新暨都市設計聯審會議紀錄回覆綜理表 ····· 綜-13

1090720公辦公聽會暨公展期間意見及書函回應綜理表 ····· 綜-24

第二次都市更新暨都市設計聯審會議紀錄回覆綜理表 ····· 綜-30

第一次都市更新暨都市設計聯審會議紀錄回覆綜理表 ····· 綜-36

1050430公辦公聽會暨公展期間意見及書函回應綜理表 ····· 綜-41

都更處意見回應綜理表 ····· 綜-45

都更處意見回應綜理表 ····· 綜-46

工務局意見回應綜理表 ····· 綜-48

公聽會記錄回應綜理表 ····· 綜-49



## 計劃書內文目錄

<b>壹、辦理緣起與法令依據</b> .....	1-1
一、辦理緣起 .....	1-1
二、法令依據 .....	1-1
<b>貳、計畫地區及範圍</b> .....	2-1
一、基地位置 .....	2-1
二、更新單元範圍 .....	2-1
三、更新單元劃定基準 .....	2-1
<b>參、實施者</b> .....	3-1
一、實施者基本資料 .....	3-1
二、本案信託概況 .....	3-1
<b>肆、計畫目標</b> .....	4-1
一、促進都市土地有計畫之再開發與利用 .....	4-1
二、創造都市生活機能 .....	4-1
三、改善居住環境 .....	4-1
四、增進公共利益 .....	4-1
<b>伍、現況分析</b> .....	5-1
一、建築線指示圖 .....	5-1
二、土地及合法建築物權屬 .....	5-4
三、土地使用及建築物現況 .....	5-40
四、附近地區土地使用現況 .....	5-40
五、全區街廓配置圖說明 .....	5-43
六、公共設施現況 .....	5-44

七、附近地區交通現況 .....	5-46
八、房地產市場調查 .....	5-58
<b>陸、細部計畫及其他圖說</b> .....	6-1
一、相關都市計畫及各項法規檢討 .....	6-1
<b>柒、處理方式及其區段劃分</b> .....	7-1
一、處理方式 .....	7-1
二、區段劃分 .....	7-1
<b>捌、區內公共設施興修或改善計畫</b> .....	8-1
<b>玖、整建或維護計畫</b> .....	9-1
<b>壹拾、申請容積獎勵項目及額度</b> .....	10-1
一、申請都市更新容積獎勵項目及額度 .....	10-2
二、綠建築檢討說明 .....	10-6
三、其他容積獎勵 .....	10-11
<b>壹拾壹、重建區段之土地使用計畫</b> .....	11-1
一、現有巷道廢止或改道構想 .....	11-1
二、設計圖說 .....	11-1
三、申請容積獎勵後土地使用強度 .....	11-1
四、更新後預計容納人口數 .....	11-1
五、建築興建計畫 .....	11-2
六、停車位置設置 .....	11-2

壹拾貳、都市設計及景觀計畫	12-1	壹拾捌、相關單位配合辦理事項	18-1
一、專章檢討	12-1	壹拾玖、其他應加表明之事項	19-1
二、建築計畫	12-10	一、管理維護計畫	19-1
三、景觀計畫	12-32	二、實施者聯絡窗口	19-1
壹拾參、實施方式及有關費用分擔	13-1	附錄一、實施者證明文件	附錄-1
一、實施方式	13-1	附錄二、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表	附錄-7
二、選配原則	13-1	附錄三、住戶管理規約草案/開放空間管理維護基金	附錄-8
三、有關費用分擔	13-1	附錄四、事業計畫圖	附錄-27
壹拾肆、拆遷安置計畫	14-1	附錄五、高輻離子檢測結果	附錄-28
一、地上物拆除計畫	14-1	附錄六、申請原容積查告	附錄-30
二、合法建物之補償與安置	14-1	附錄七、劃定更新地區公告	附錄-33
壹拾伍、財務計畫	15-1	附錄八、鄰房鑑定戶數統計	附錄-34
一、成本說明	15-1	附錄九、佳興測量報價單	附錄-37
二、資金籌措計畫	15-8	附錄十、規劃單位與更新會契約影本	附錄-38
三、收入說明	15-10	附錄十一、綠建築委辦費報價單	附錄-42
四、成本收入分析	15-10	附錄十二、信託管理費報價單	附錄-43
五、信託及續建說明	15-11	附錄十三、交通影響評估報告摘要	附錄-44
壹拾陸、效益評估	16-1	附錄十四、111 年度第一次會員大會開會通知單交寄掛號函件執據	附錄-50
一、更新前後效益評估比較	16-1	附錄十五、111 年度第一次理監事會議紀錄	附錄-51
二、實施後實質效益評估	16-1	附錄十六、111 年度第二次會員大會會議紀錄	附錄-52
壹拾柒、實施進度	17-1	附錄十七、歷次會議涉重大決議事項之會議紀錄	附錄-54

## 表目錄

表5-1 更新單元土地權屬清冊（報核版）	5-4	表10-6 EEWH-RS 日常節能指標評估表（2）	10-8
表5-2 更新單元土地權屬清冊（擴大基地版）	5-16	表10-7 EEWH-RS 室內環境評估表（1）	10-9
表5-3 更新單元合法建築物權屬清冊（報核版）	5-26	表10-8 EEWH RS 水資源指標評估表	10-9
表5-4 更新單元合法建築物權屬清冊（擴大基地版）	5-32	表10-9 汗水垃圾改善指標評估表	10-10
表5-5 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表（報核版）	5-37	表11-1 土地使用分區面積表	11-1
表5-6 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表（擴大基地版）	5-37	表11-2 建築面積計算表	11-3
表5-7 同意參與更新事業計畫統計表（原144、144-1地號）	5-37	表12-1 容積獎勵試算表	12-1
表5-8 本案都市更新同意門檻比例統計表（145、146、146-1、146-2、146-3地號）	5-38	表12-2 面積計算表	12-10
表5-9 本案都市更新同意門檻比例統計表（擴大基地、完整7筆土地版）	5-38	表13-1 事業實施所需費用項目表	13-1
表5-10 更新單元鄰近地區公車路線表	5-46	表14-1 拆除費用提列基準表	14-1
表5-11 更新單元周邊停車場停車數統計表	5-46	表14-2 新北市30層以下房屋構造標準單價表	14-2
表5-12 更新單元周圍房地產市場行情一覽表	5-48	表14-3 新北市房屋構造折舊率表	14-2
表6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表	6-2	表14-4 合法建築物拆遷補償費用明細表	14-3
表6-2 土地使用分區面積表	6-2	表14-5 合法建築物拆遷安置費用明細表	14-10
表10-1 容積獎勵試算表	10-1	表15-1 更新總成本估算表	15-1
表10-2 EEWH-RS 綠建築標章評估總表	10-6	表15-2 建築規劃設計費估算表	15-3
表10-3 EEWH-RS 綠化量指標評估表	10-7	表15-3 建築物工程造價標準單價表	15-3
表10-4 EEWH-RS 基地保水指標評估表	10-7	表15-4 營建工程造價表	15-4
表10-5 EEWH-RS 日常節能指標評估表（1）	10-8	表15-5 工程管理費估算表	15-4
		表15-6 空氣污染防治費估算表	15-4
		表15-7 公寓大廈之公共基金估算表	15-5

表15-8 都市更新規劃費用估算表.....	15-5
表15-9 社團法人新北市土木技師公會鑑定收費標準表.....	15-6
表15-10 人事行政管理費率計算表.....	15-8
表15-11 銷售管理費率表.....	15-8
表15-12 現金流量表.....	15-9
表15-13 整體更新事業開發收入.....	15-10
表16-1 計畫效益評估說明表.....	16-1
表17-1 更新實施進度預訂表.....	17-1

## 圖目錄

圖2-1 更新單元位置示意圖.....	2-2	圖8-1 區內公共設施興修改善範圍圖.....	8-2
圖2-2 更新單元地籍套繪圖（報核時）.....	2-3	圖10-1 開放空間（人行步道）獎勵檢討.....	10-4
圖2-3 擴大後更新單元地籍套繪圖（擴大基地）.....	2-3	圖10-2 開放空間（人行步道）獎勵檢討-2~15層平面圖.....	10-5
圖2-4 更新單元地形套繪圖（報核時）.....	2-4	圖10-3 綠建築標章.....	10-6
圖2-5 擴大後更新單元地形套繪圖（擴大基地）.....	2-4	圖11-1 一層平面圖.....	11-4
圖5-1 建築線指示圖（1）.....	5-1	圖11-2 二層平面圖.....	11-5
圖5-2 建築線指示圖（2）.....	5-2	圖11-3 三~十五層平面圖.....	11-6
圖5-3 建築線指示圖（3）.....	5-3	圖11-4 屋突層平面圖.....	11-7
圖5-4 公私有土地分佈圖.....	5-39	圖11-5 地下一層平面圖.....	11-8
圖5-5 更新單元周圍土地使用現況示意圖.....	5-41	圖11-6 地下二層平面圖.....	11-9
圖5-6 合法建築物使用現況圖.....	5-42	圖11-7 地下三層平面圖.....	11-10
圖5-7 全區街廓配置圖.....	5-43	圖11-8 地下四層平面圖.....	11-11
圖5-8 更新單元公共設施分佈示意圖.....	5-45	圖11-9 南向立面圖.....	11-12
圖5-9 更新單元周邊交通系統示意圖.....	5-47	圖11-10 北向立面圖.....	11-13
圖5-10 房地產市場案例分佈圖.....	5-49	圖11-11 東向立面圖.....	11-14
圖6-1 都市計畫圖.....	6-1	圖11-12 西向立面圖.....	11-15
圖6-2 道路陰影檢討及冬至日照檢討.....	6-3	圖11-13 橫向總剖面圖一.....	11-16
圖6-3 建築面積檢討圖.....	6-4	圖11-14 橫向總剖面圖二.....	11-17
圖6-4 開挖率檢討圖.....	6-5	圖11-15 縱向總剖面圖.....	11-18
圖7-1 更新單元區段劃分圖（擴大基地）.....	7-2	圖12-1 退縮獎勵檢討-一層平面圖.....	12-3
		圖12-2 退縮獎勵檢討-2~15層平面圖.....	12-4

圖12-3 屋脊裝飾物透視圖一.....	12-6	圖12-24 一層空調主機位置圖.....	12-23
圖12-4 屋脊裝飾物透視圖二.....	12-6	圖12-25 垃圾處理規劃動線圖一.....	12-24
圖12-5 屋脊裝飾物檢討一-屋頂層平面.....	12-7	圖12-26 垃圾處理規劃動線圖二.....	12-24
圖12-6 屋脊裝飾物檢討二-屋頂層平面.....	12-8	圖12-27 店招位置平面圖.....	12-25
圖12-7 透視圖一、二.....	12-11	圖12-28 店招位置剖面示意圖.....	12-25
圖12-8 模擬透視圖.....	12-12	圖12-29 店招位置立面示意圖.....	12-25
圖12-9 地面層配置圖.....	12-13	圖12-30 地面層全區景觀配置圖.....	12-32
圖12-10 使用空間剖面示意圖.....	12-14	圖12-31 屋頂平台景觀配置平面圖.....	12-33
圖12-11 北向立面材質說明示意圖.....	12-15	圖12-32 景觀剖面圖一 A.....	12-33
圖12-12 西向立面材質說明示意圖.....	12-16	圖12-33 景觀剖面圖一 B.....	12-33
圖12-13 北向夜間透視圖示意圖.....	12-17	圖12-34 地面層全區景觀配置圖.....	12-34
圖12-14 車行及人行動線示意圖.....	12-18	圖12-35 透空欄杆單元立面示意圖.....	12-34
圖12-15 地下一層停車動線示意圖.....	12-19	圖12-36 透空欄杆展開立面示意圖.....	12-34
圖12-16 地下二層停車動線示意圖.....	12-19	圖12-37 橫向景觀剖面圖示意圖 A.....	12-35
圖12-18 地下三層停車動線示意圖.....	12-20	圖12-38 橫向景觀剖面圖示意圖 B.....	12-35
圖12-19 地下四層停車動線示意圖.....	12-20	圖12-39 一層綠化檢討圖.....	12-36
圖12-19 無障礙空間規劃說明圖.....	12-21	圖12-40 照明計劃配置圖.....	12-37
圖12-20 地下一層無障礙空間規劃說明.....	12-21	圖12-41 街道傢俱位置圖.....	12-38
圖12-21 汽車車道橫向剖面示意圖 A.....	12-22	圖12-42 透保水計畫說明圖.....	12-39
圖12-22 汽車車道地面往地下一層剖面示意圖 B.....	12-22	圖12-43 地面層排水計畫圖.....	12-40
圖12-23 2~15層空調主機位置圖.....	12-23	圖18-1 土地使用分區證明書圖.....	18-1





## 都市更新事業計畫及都市設計審議申請書

### ■ 案名：

「擬訂新北市新店區安和段144地號等7筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案」

### ■ 申請更新單元範圍面積：

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

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

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

### ■ 使用分區：

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

道路用地：新北市新店區安和段144-1地號1筆土地，共計：2.73㎡。

### ■ 申請理由及依據：

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

### ■ 申請事項：

申請都市更新事業計畫核定及都市設計審議。

申請人：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會

理事長：王方谷

會址：新北市新店區安民街379巷22號3樓

聯絡電話：(02)2915-9445

核准立案文號：新北更事字第1104657496號



中 華 民 國 1 0 9 年 0 2 月 2 5 日



## 都市更新事業計畫切結書

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

此致  
新北市政府

立切結書人：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會  
理 事 長：王方谷  
會 址：新北市新店區安民街379巷22號3樓  
聯 絡 電 話：(02)2915-9445  
核准立案文號：新北更事字第1104657496號



中 華 民 國 1 0 9 年 0 2 月 2 5 日

都市更新事業計畫及都市設計委託書(一)

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

委託人：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會

理事長：王方谷

會址：新北市新店區安民街379巷22號3樓

聯絡電話：(02)2915-9445

核准立案文號：新北更事字第1104657496號



受託單位：客觀創新服務股份有限公司

代表人：吳定安

聯絡地址：新北市新店區北新路一段89號2樓之一

聯絡電話：(02)2915-9445

統一編號：24732808



中 華 民 國 1 0 9 年 0 2 月 2 5 日

都市更新事業計畫及都市設計委託書(二)

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

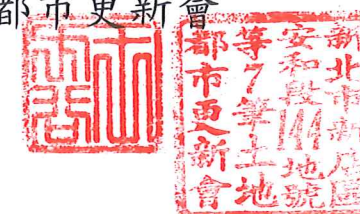
委託人：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會

理事長：王方谷

會址：新北市新店區安民街379巷22號3樓

聯絡電話：(02)2915-9445

核准立案文號：新北更事字第1104657496號



受託單位：大序建築師事務所

建築師：李逸仁

聯絡地址：台北市中山區中山北路三段26號6樓之3

聯絡電話：(02)2593-3335

統一編號：42483302



中 華 民 國 1 0 9 年 0 2 月 2 5 日



## 資訊公開同意書

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

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

此致  
新北市政府

申請人：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會  
理事長：王方谷  
會址：新北市新店區安民街379巷22號3樓  
聯絡電話：(02)2915-9445  
核准立案文號：新北更事字第1104657496號



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



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



中 華 民 國 1 0 9 年 0 2 月 2 5 日

## 新北市都市更新及都市設計審議建築師簽證表

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

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

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

此致  
新北市政府

設計單位：大序建築師事務所  
設計建築師：李逸仁  
開業證書字號：工師業字第B002448號



中 華 民 國 1 0 9 年 0 2 月 2 5 日

新北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)			法令適用基準日	104 年 6 月 15 日	請勾選送審類別 <input type="checkbox"/> A:公開展覽 <input checked="" type="checkbox"/> B:委員會審 <input type="checkbox"/> C:核定					
案名	擬訂新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新事業計畫案					基地地號	新北市新店區安和段144、144-1、145、146、146-1、146-2、146-3地號等7筆土地				
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	住三、道路用地	法定建蔽率	50.00%	法定汽車停車位	246 輛	更新前後戶數(前/後)	更新前 95 戶/更新後 269 戶			
	基地面積	4,123.85 m <sup>2</sup>	實設建蔽率	45.13%	實設汽車停車位	254 輛	安置戶數(合法/違章)	95 戶/ 0 戶			
	總樓地板面積	36,352.73 m <sup>2</sup>	法定容積率	280%	法定機車停車位	269 輛	提供公益設施種類、樓層	-m <sup>2</sup>			
	工業使用容積	0.00 m <sup>2</sup>	實設容積率	477.3%	實設機車停車位	269 輛	面積	-			
	住宅使用容積	19,193.99 m <sup>2</sup>	住戶單元	259 單元	法定裝卸停車位	0 輛	開闢計畫道路情形	2.73 m <sup>2</sup>			
	商業使用容積	476.13 m <sup>2</sup>	商業單元	10 單元	實設裝卸停車位	1 輛	面積	-			
	其他使用容積	-	3,571 m <sup>2</sup>	公部門辦公室	0 單元	地下層樓板面積 地下開挖規模	11,531.12 m <sup>2</sup> 69.95%	留設人行步道情形	安興路、安民街及安民街 379 巷 留設 5.05M 寬及巷底留設 11M		
	各樓層 使用概況	地下層	防空避難室、停車空間、機電空間					最大樓層數 建築物高度 屋頂突出物高度	15 層 49.6m 9.0m	面積	1023.26 m <sup>2</sup>
地面層與低層部		店鋪、門廳、集合住宅			更新後建物構造					鋼筋混凝土造	
標準層		集合住宅									
頂層部		梯廳、樓梯間、水箱									
適用獎勵類型及獎勵面積額度	新北市都市更新容積獎勵核算基準	1	基準容積	11,539.14 m <sup>2</sup>	都市更新容積獎勵合計 =5,746.63 m <sup>2</sup> 申請更新容積獎勵上限=5769.57 m <sup>2</sup>	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	-m <sup>2</sup>			
		2	原容積獎勵	-m <sup>2</sup>			獎勵樓地板面積	-m <sup>2</sup>			
		3	公益設施獎勵	-m <sup>2</sup>		增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量	-			
		4	協助開闢及管理維護公共設施或捐贈更新基金獎勵	-m <sup>2</sup>			獎勵樓地板面積	-m <sup>2</sup>			
		5	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值獎勵	-m <sup>2</sup>		其他獎勵	高氣離子鋼筋 混凝土建築物	獎勵樓地板面積	2386.46 m <sup>2</sup>		
		6	更新單元規模獎勵	1,095.69 m <sup>2</sup>			區內容積移轉	移入面積	0 m <sup>2</sup>		
		7	開放空間及人行步道獎勵	1,841.87 m <sup>2</sup>		合計	-	2386.46 m <sup>2</sup>			
		8	綠建築獎勵	923.13 m <sup>2</sup>							
		9	時程獎勵	1,153.91 m <sup>2</sup>							
		10	其他獎勵	732.03 m <sup>2</sup>							
申請資料	實施者	新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會				電話	02-2915-9445				
	地址	新北市新店區安民街379巷22號3樓				傳真	02-2915-9400				
	建築設計	大序建築師事務所 李逸仁 建築師				電話	02-2593-3335				
	地址	台北市中山區中山北路三段26號6樓之3				傳真	02-2593-3363				
辦理過程	過程	日期	發文文號	備註	過程	日期	發文文號	備註			
	1	更新地區公告	106.1.1	105.12.27 新北府城更字第10534224181號	6	召開第一次聯審專案小組審議委員會	105.5.20	105.5.5 新北城更字第1053413859號			
	2	自辦事業計畫公聽會	104.6.6	104.5.22 新安都更公安字第1040522001號	7	召開第二次聯審專案小組審議委員會	106.11.20	106.10.30 新北府城更字第1063538919號			
	3	申請事業計畫報核	104.6.15	104.6.15 新安都更公安字第1040615001號	8	公開展覽(第二次)	109.07.20	109.06.24 新北府城更字第1094707066號			
	4	公開展覽期間	105.3.30~105.4.28	105.3.23 新北府城更字第1053412333號	9	召開第三次聯審專案小組審議委員會	109.10.05	109.09.25 新北府城更字第1094711208號			
	5	公辦事業計畫公聽會	105.4.13		10	召開第四次聯審專案小組審議委員會	111.01.24	111.01.19 新北府城更字第1114670510號			

填表人(申請單位) 新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會

蓋章處: \_\_\_\_\_

填表日期: 111 年 07 月 28 日

「擬訂新北市新店區安和段144地號等7筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案」第四次都市更新暨都市設計聯審會議紀錄回覆綜理表

開會日期：中華民國一一一年一月二十四日

開會地點：新北市政府28樓都委會會議室(新北市板橋區中山路一段161號28樓都委會會議室)

發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>吳榮振(廖淑惠代) (安民街379巷8號3樓)(含書面意見)</p>	<p>一、請問為何近日會議通知為何於3天前才收到?沒有考慮到住戶有無充分時間可安排參加。                      二、上回在審議會提出之國有地資金籌措、建物總面積、共同負擔、銷售面積、可分配面積，整個建案衍生的費用包括搬遷租房、公私有土地及原95戶住戶如何分配分攤?這攸關住戶權益的事，不值得討論嗎?                      三、上次審議會上才得知主審人員不讓車道出入口設在安興路上，理由是有匝道下來、反光等安全疑慮。結果本案又花費數十萬請交通技師鑑定報告，我想請問主審人員有實際到我們社區勘查嗎?巷弄內之U行公有道路並非聯外道路，又狹小、車道兩旁就是住家或公梯大門，且門一打開就是公有道路，並未像安民街側設有騎樓緩衝，再加上379巷原就有2個車道出入口，屆時住戶還要面臨3個車道出入口爭道。試問主審人員為何寬敞之安興路不能設置車道出入口，道路上難道不能加設號誌或標誌或警語等其他安全設施?                      四、我想請問每個建案的出入口，是不是都要送審同意才能設置?                      五、前次更新大會所提出將國有土地納入是以辦公廳舍為前提，後調整為做一般住宅，要重新退回討論去決議，沒有任何回應。剛顧問公司吳小姐，這個辦公廳舍的前提，說明有持續與住戶再溝通，請問與誰溝通?該問題我們在前幾次審議會均有提出，但無做任何的回覆。我們今天所提出意見，也就是指上面的意見在網站上公佈，但是相關單位、顧問公司及更新會並未向我們更新會回應相關內容，這一點我不能認同。</p>	<p>一、111年度第一次會員大會開會通知單[發文字號：安144更會(110)第010號]，已於110年12月03日寄出，會議通知均按照都市更新會設立及解散辦法規定辦理，會員大會之召集已於二十日前通知。交寄大宗掛號函件執據請參照附錄十四。                      二、有關基地內國有地的分配也與其他所有權人一樣，依估價師估算其更新前權值比率，各自按權利變換分配其應有之權利價值。國有地不參與信託且不融資，其應負擔之更新費用將由「出資者」墊付，所以也由「出資者」取得墊付費用之約當價值。                      三、本案車道出入口已調整設置於安興路側，並承諾雙黃線不開破口，且於雙黃線中間設置交通桿施避免住戶違規跨越雙黃線進出基地，僅右進右出。                      四、建案車道出入口寬度及設置位置皆有建築相關法規規定，依建築規模及停車設置數量不同而涉及檢討法令亦不同。依本案規模，涉及都市設計審議，車道出入口寬度及設置位置皆有其特別規定並需經都市設計委員會審查通過。                      五、已於110年3月27日第一次會員大會說明，日後會再加強說明。</p>	<p>一、事業計畫書 附錄十四                      二、無                      三、事業計畫書 P5-44、 P11-4                      四、無                      五、無</p>
<p>張意貞(廖淑惠代) (安民街379巷12號1樓)(含書面意見)</p>	<p>一、車道出入口應設於安興路上。一來維持144地號(大溪第1期住戶)與大溪地2、3期住戶之進出安全與居住和諧；二來未來2、3期住戶可能也會進行都更，到時候約700-800戶之車輛進出，交通影響極為巨大!所以本案之車道出入口一定要設置在安興路上。                      二、理監事選舉的選票令人訝異!1張選票只勾選1位候選人有這麼難嗎?我國重大選舉都這樣進行，顧問公司又何必設計這樣奇怪的選舉方式，來引發原可避免的莫名揣測與抗議。如果都更過程都公平、公開、有說服力，尚未同意戶也可能成為同意戶。但現在看來，都更推動單位的做法卻是一直在分裂住戶、排擠住戶、取消住戶的參與和知情權之權益，這是都更精神嗎?</p>	<p>一、本案車道出入口已調整設置於安興路側，並承諾雙黃線不開破口，且於雙黃線中間設置交通桿施避免住戶違規跨越雙黃線進出基地，僅右進右出。                      二、新任理監事選舉辦法已於111年度第一次理監事會議[會議記錄發文字號：安144更會(111)第002號]；及111年度第二次會員大會[會議記錄發文字號：安144更會(111)第005號]中說明，且新北市住都中心解釋道：「議事規則應經理事會決議後始得辦理，投票單採單計法或連計法意見應依都市更新設立管理及解散辦法第10點規定(略以)…之結果辦理。」</p>	<p>一、事業計畫書 P5-44、 P11-4                      二、事業計畫書 附錄十五</p>



發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>因此於111年度第二次會員大會中決議新任理監事選舉將於下一次會員大會以複計法重新選舉，並會將議事規則提前與住戶說明。相關決議均依法規程序投票表決，會議記錄均依法寄送備查並公開載於<a href="https://ah144.wsos.com.tw/">https://ah144.wsos.com.tw/</a>網站供會員查閱。</p>	
<p>林秀貞 (安民街 379 巷 24 號)</p>	<p>一、144 地號都更過程中，理監事的選舉方式履出新招：第1屆是樓長，依得票高低，獲選為該樓樓長者擔任理事；第2 屆是直接宣布第1屆連任，再請不願續任的理事完成辭職手續，以補選方式接續；第3屆則出現一張選票可勾9位，你不願勾選票上的人，視同你放棄！都市更新是講權值，一張選票勾9位，得票人得票是九分之一票！</p> <p>二、本案係辦理自主更新，理監事會是極為重要單位，1 月8 日改選理監事時，為何不能以正常1 票選1 位、高票者依序當選的方式來進行？而尚未同意戶希望有能信賴之所有權人在理事會中參與會議，再傳達給所有權人，但於111年1月8日會員大會中，所有權人看到的是顧問公司提出一個奇怪的選舉方式來剝奪這項權利！再者，這場理監事投票的方式並不僅是更新會會員大會內部的事，它也和審議會參與身份有關：各位手上若有帶開會通知，請看開會通知：在所有權人中，只有更新會理監事才有全程參與審議會的直接權利！</p> <p>三、1月8日會員大會理監事選舉方式改得這麼奇怪，於是再登入更新會網址看理監事會議紀錄，只有紀錄參選人要於期限內報名才有被選舉資格，此外完全沒有選票決策相關過程的會議記錄。選票的印製是由顧問公司製作，請顧問公司說明。</p> <p>四、每張票的選票票面總值就是1，得勾選9人，則每位參選人得票數為九分之一(0.11%)票，再乘以投票人的權值，就等於參選人的得票比。選擇一票得勾9 人的投票方式，要這樣“計票 ”才合理！顧問公司選擇這種投票方式，就要負責以正確的計票方式來統計得票率。</p>	<p>一、新任理監事選舉辦法已於111年度第一次理監事會議[會議記錄發文字號：安144更會(111)第002號]；及111年度第二次會員大會[會議記錄發文字號：安144更會(111)第005號]中說明，且新北市住都中心解釋道：「議事規則應經理事會決議後始得辦理，投票單採單計法或連計法意見應依都市更新設立管理及解散辦法第10點規定(略以)…之結果辦理。」因此於111年度第二次會員大會中決議新任理監事選舉將於下一次會員大會以複計法重新選舉，並會將議事規則提前與住戶說明。相關決議均依法規程序投票表決，會議記錄均依法寄送備查並公開載於<a href="https://ah144.wsos.com.tw/">https://ah144.wsos.com.tw/</a>網站供會員查閱。</p> <p>二、過去從第1屆理監事時希望未同意戶能夠來參與我們整個理監事運作，因此邀請林秀貞監事加入理監事，希望林監事來參加理監事的動機跟目的是能來了解我們理監事的運作是很公平、公開。且住戶皆有參與都市更新暨都市設計審議會的權利。</p> <p>三、承第一題回覆。</p> <p>四、承第一題回覆。</p>	<p>一、事業計畫書 附錄十五</p> <p>二、無</p> <p>三、事業計畫書 附錄十五</p> <p>四、事業計畫書 附錄十五</p>



發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>邱月美(齊文輝代) (安民街 379 巷 24 號 5 樓)(含書面意見)</p>	<p>一、於111年1月8日舉行的「144地號第3屆更新會理監事選舉」，投票方式明顯不同於過往，1張選票竟然可以同時勾選9位候選人！我們參與國家選舉，一個選區可以選出數個立委或市議員，每位選民的選票也只能勾1位，今天我們理監事選舉竟然可以1張選票勾選9位，為什麼要這樣設計！</p> <p>二、再者，請問更新會，投票方式這樣巨大的改變，有在會員大會說明並通過嗎？其次，這次的投票結果也跟過往明顯不同。過去以我們未同意戶近20%的選票，至少可以選上1席，運氣好還有機會選上2席理事，可是這一次卻連一席都選不上，這裡面是不是存在不公平的人為操作，還請更新會給個說明！</p> <p>三、這種選舉方式，剛好受委託人（齊文輝）有點認識，這叫「累積投票制」，是股票上市櫃公司在董監事選舉時，常見的投票方式。它的特點是：最終的董監席次分配，會與競爭雙方所各自擁有的股票數量成正比。例如公司派持有60%的股票，而市場派掌握了40%的股票，那麼在應選9席的董事中，公司派可以拿到5席(9×0.6=5.4)，市場派則可分到4席(9×0.4=3.6)。</p>	<p>一、新任理監事選舉辦法已於111年度第一次理監事會議[會議記錄發文字號：安144更會(111)第002號]；及111年度第二次會員大會[會議記錄發文字號：安144更會(111)第005號]中說明，且新北市住都中心解釋道：「議事規則應經理事會決議後始得辦理，投票單採單計法或連計法意見應依都市更新設立管理及解散辦法第10點規定(略以)…之結果辦理。」因此於111年度第二次會員大會中決議新任理監事選舉將於下一次會員大會以複計法重新選舉，並會將議事規則提前與住戶說明。相關決議均依法規程序投票表決，會議記錄均依法寄送備查並公開載於<a href="https://ah144.wsos.com.tw/">https://ah144.wsos.com.tw/</a>網站供會員查閱。</p> <p>二、過去從第1屆理監事時希望未同意戶能夠來參與我們整個理監事運作，因此邀請林秀貞監事加入理監事，希望林監事來參加理監事的動機跟目的是能來了解我們理監事的運作是很公平、公開。</p> <p>三、敬悉。</p>	<p>一、事業計畫書 附錄十五 二、無 三、無</p>
<p>黃玉鈴(齊文輝代) (安民街 379 巷 24 號) (書面意見)：</p>	<p>一、此次理監事選舉有瑕疵、違法。 二、國有地加入，可以參與地主投票嗎？如何計算？ 三、國有地出資者是誰？</p>	<p>一、新任理監事選舉辦法已於111年度第一次理監事會議[會議記錄發文字號：安144更會(111)第002號]；及111年度第二次會員大會[會議記錄發文字號：安144更會(111)第005號]中說明，且新北市住都中心解釋道：「議事規則應經理事會決議後始得辦理，投票單採單計法或連計法意見應依都市更新設立管理及解散辦法第10點規定(略以)…之結果辦理。」因此於111年度第二次會員大會中決議新任理監事選舉將於下一次會員大會以複計法重新選舉，並會將議事規則提前與住戶說明。相關決議均依法規程序投票表決，會議記錄均依法寄送備查並公開載於<a href="https://ah144.wsos.com.tw/">https://ah144.wsos.com.tw/</a>網站供會員查閱。</p> <p>二、國有地為基地所有權人之一，與其他私有土地所有權人權利相同可以參與投票，其計算方式依照都更法規以其占都更單元內土地比率多少計算。</p>	<p>一、事業計畫書 附錄十五 二、無 三、無</p>

發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>三、目前有金融機構的資產公司有高度合作意願，亦在等待事業計畫書審核通過，計畫更具體後討論合作內容。</p>	
<p>王建燐(林秀貞代) (安民街 379 巷 28 號 3 樓)(書面意見)：</p>	<p>一、107年4月會員大會，沒有理監事改選應有的投票、開票法定過程，直接宣布第1屆理監事連任，已屬不合理，本人於第3次聯審會議陳情過；今年111年1月8日理監事改選，在本人看更為離譜：1張票應僅勾選1位候選人，現在1張票可以勾選9位！實屬不合理，在此陳情。</p> <p>二、納入國有地當時的說帖，是國有地開發為辦公廳舍；現在國有地調整為做住宅，且後續也要銷售，顯然與我方銷售產生競價、屋多買方觀望等降價，以及完售困難等問題。既然從2筆變為7筆宗旨在擴大基地，那麼納入第2期和第3期的住戶來辦理都市更新，會比較單純。</p>	<p>一、新任理監事選舉辦法已於111年度第一次理監事會議[會議記錄發文字號：安144更會(111)第002號]；及111年度第二次會員大會[會議記錄發文字號：安144更會(111)第005號]中說明，且新北市住都中心解釋道：「議事規則應經理事會決議後始得辦理，投票單採單計法或連計法意見應依都市更新設立管理及解散辦法第10點規定(略以)…之結果辦理。」因此於111年度第二次會員大會中決議新任理監事選舉將於下一次會員大會以複計法重新選舉，並會將議事規則提前與住戶說明。相關決議均依法規程序投票表決，會議記錄均依法寄送備查並公開載於<a href="https://ah144.wsos.com.tw/">https://ah144.wsos.com.tw/</a>網站供會員查閱。</p> <p>二、本案擴大基地併入國有地的加入，初期以辦公廳舍設計，目前改採住宅型式，國有財產署已說明變更動機及目的，住宅型式仍有「社會住宅」只租不賣方向進行，並不一定對社區居民產生銷售風險，強化居民對自主都更的了解，才能保障住戶的權益。擴大基地考量盡量以同一街廓範圍為擴大基礎。若第二期及第三期的住戶也有意願重建安全居所可透過都更推動師進行，應能獲得最妥當的居民想法及需求。更新會擴大基地範圍，除了須取得原會員的同意外，也必須取得擴大範圍的所有權人同意。</p>	<p>一、事業計畫書 附錄十五 二、無</p>

發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
相關單位意見			
財政部國有財產署北區分署 (書面意見)	<p>一、本案國有土地比例32.92%，本案人事行政管理費仍以上限提列，且共同負擔比例達40.04%，請實施者考量國有土地比例修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。</p> <p>二、國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內容，未登載已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實於計畫書內載明。</p> <p>三、又本案實施者為都市更新會，都市更新單元範圍內國有土地係依都市更新條例第46條規定一律參加，本分署尚無編列相關預算得以支應會員費用及更新會之各項經費，特予說明。</p> <p>四、本案更新後建築規劃設計9戶店鋪及259戶住宅單元，合計268戶，設置汽車停車位248輛，惟選配原則以「一房搭配一車位」為原則，請實施者說明規劃汽車停車位之數量或選配原則是否合理。</p> <p>五、自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。</p> <p>六、實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。</p> <p>七、依都市更新條例第57條第5項規定，第1項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金內扣回，請實施者說明本案合法建物拆遷補償費是否依前述規定辦理。</p>	<p>一、本單元共同負擔皆依新北市政府104年2月1日新北市政府新北城更字第10434300931號發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」規定提列項目編列，權利變換階段依法遴選估價師估價以維護單元內所有權人的權益。</p> <p>二、已於財務計畫章節說明信託範圍含新北市新店區安和段144、144-1、146、146-1、146-2、146-3地號等6筆土地，共計:2766.36m<sup>2</sup>；145地號國有地不參與信託。</p> <p>三、遵照辦理。</p> <p>四、依土管及建技則第59條規定，本案法定停車數量依建技則使用類組檢討停車數量為154輛；依土管規定以戶數檢討法定停車數量室內面積&lt;66M<sup>2</sup>者，每單元以0.8車輛計算，室內面積&gt;66M<sup>2</sup>者，每單元以1車輛計算，本案合計為246輛，取大值本案法定停車數量為246輛，實設停車數量為254輛。</p> <p>五、遵照辦理。</p> <p>六、遵照辦理。</p> <p>七、本案合法建物拆遷補償費已依都市更新條例第57條第5項第一款，待為拆除或拆遷費用在應領補償金內扣回辦理。</p>	<p>一、無</p> <p>二、P15-11</p> <p>三、無</p> <p>四、事業計畫書 P.11-3、12-10</p> <p>五、無</p> <p>六、無</p> <p>七、事業計畫書 P14-3</p>

發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
本府財政局 (書面意見)	<p>一、P15-1：更新事業實施經費所記載更新總成本數額與表15-1更新總成本估算表所列共同負擔費用不一致，請釐清修正。</p> <p>二、P15-2：表15-1更新總成本估算表所列人事行政管理費用與P15-7該費用計算金額不一致，請釐清修正。</p> <p>三、P15-3 建築設計費、P15-4工程管理費、P15-5公寓大廈公共基金及建造執照相關規費所記載之法定工程造價數額與P11-3表11-2建築面積計算表所列工程造價不一致，請釐清修正。</p> <p>四、P15-4：總營建費用記載數額與表15-4 營建工程造價表所列總費用不一致，請釐清修正。</p> <p>五、P15-5：表15-7公寓大廈之公共基金估算表之1億至10億元級距所列計算標準數額有誤，請更正。</p> <p>六、P15-5：都市更新規劃費用依提列基準規定，應依實際狀況認列，且不得高於估價提列基準，本案所提列之規劃費用似高於案附契約委託金額，請予釐清。</p> <p>七、P15-7：印花稅計算式中之各項費用倘已包含營業稅部分應予扣除，請釐清。</p>	<p>一、遵照辦理，已修正</p> <p>二、遵照辦理，已修正</p> <p>三、遵照辦理，已修正</p> <p>四、遵照辦理，已修正</p> <p>五、遵照辦理，已修正</p> <p>六、遵照辦理，已附上最新規劃費用契約書及報價單提列。</p> <p>七、遵照辦理，已於相關章節釐清。</p>	<p>一、P15-2、P15-10</p> <p>二、P15-2、P15-7</p> <p>三、P15-3</p> <p>四、P15-4</p> <p>五、P15-5</p> <p>六、P15-5、附P15-7</p>
本府交通局 (含書面意見)	<p>一、請補充本案車道出入口無法設置於次要道路(安民街379巷)之原因。另倘車道要開於安興路側，請承諾未來雙黃線不可開破口，僅准右進右出，並於雙黃線中間設置交通桿施避免住戶違規跨越雙黃線進入基地。</p> <p>二、因本案地面一層設置多戶店舖，雖經檢討後地下一層設有裝卸車位一席，請再檢討該如何引導使用及應考慮短時臨停與物流車停放空間。</p>	<p>一、本案已委請交通技師依規定檢討製作交通影響評估報告，本案車道出入口設置於安興路，該路段為次要道路，交通流量有限且與前後路口緩衝長度充足，對於周邊道路與居民干擾較低，並承諾未來雙黃線不開破口，且於雙黃線中間設置交通桿施避免住戶違規跨越雙黃線進出基地，僅右進右出。</p> <p>二、本案裝卸車位設置於鄰近於店舖之升降機，並與店舖宣導物流車應至地下層裝卸車位上下貨物，為避免破壞人行步道空間，地面層無設置路邊臨停空間。</p>	<p>一、事業計畫書 P. 5-44、11-4、附錄十三</p> <p>二、事業計畫書 P. 11-8</p>
本府工務局 (會後書面意見)	<p>一、地上1層店舖進出口於圖面未標示請釐清。</p> <p>二、請補檢討建築技術規則建築設計施工編第110條檢討。</p> <p>三、請於地上1層套繪地下室開挖範圍。</p> <p>四、請補檢討建築技術規則建築設計施工編第93、95條逃生步距相關檢討。</p> <p>五、立、剖面圖請補標示女兒牆及欄杆高度。</p> <p>六、地下室停車空間請補標示車道寬度及停等空間尺寸，並補充「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。</p> <p>七、請補標示每層共同使用之樓梯間、升降機間之梯廳寬度。</p> <p>八、請於報告書內補充本案法令適用日期。</p> <p>九、本案檢討105年12月7日修正發布之「都市計畫法新北市施行細則」是否符合中央法規標準法第18條規定，請確認。</p> <p>十、裝飾柱請依建管相關規定及新北市建照業務工作手冊規定檢討。</p> <p>十一、本案檢討建築技術規則建築設計施工編第162條機電設備空間免計容積部分，是否符合內政部109年12月21日營署建管字第1090087763號函釋請釐清。</p> <p>十二、來文未見都市計畫審議報告書，涉及建管法令部分仍請依建管相關法令檢討。</p>	<p>一、地上1層以標註店舖進出口。</p> <p>二、已補檢討技規第110條。</p> <p>三、已於地上一層套繪地下開挖範圍。</p> <p>四、已於圖面標註逃生步距。</p> <p>五、已於立、剖面圖標註陽台欄杆(H=120)及女兒牆高度(H=150)。</p> <p>六、地下停車空間已標示車道及停等空間尺寸及檢討新北市建築物機車停車空間設置要點。</p> <p>七、已於各層標註樓梯間及升降機間之梯廳寬度尺寸。</p> <p>八、報告書已於都市更新審議表內標註本案法令適用日為104年6月15日。</p> <p>九、本案更正檢討103年4月29日修正發布之「都市計畫法新北市施行細則」。</p> <p>十、裝飾柱依建管規定及新北市建照業務工作手冊檢討。</p>	<p>一、事業計畫書 P. 11-4</p> <p>二、事業計畫書 P. 11-6</p> <p>三、事業計畫書 P. 11-4</p> <p>四、事業計畫書 P. 11-5~11-6</p> <p>五、事業計畫書 P. 11-12~11-18</p> <p>六、事業計畫書 P. 11-8~11-11</p> <p>七、事業計畫書 P. 11-4~11-</p>

發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>十一、 本案檢討建築技術規則建築設計施工編第 162 條機電設備空間免計容積部分，符合內政部 109 年 12 月 21 日營署建管字第1090087763 號函釋。本案各棟規模為地上14層，各棟應設置2座以上直通梯，實設2座直通梯，機電面積免計檢討為15%。</p> <p>十二、 本案涉及建管法令部分依相關法令檢討於報告書。</p>	<p>11 八、事業計畫書 P. VII 九、事業計畫書 P. 6-3~6-17 十、事業計畫書 P. 6-4~6-6 十一、 事業計畫書P. 6-6</p>
本府新建工程處	<p>一、本案倘涉及都市計畫道路開闢事宜，開發單位得依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」向本處提出申請，惟非屬道路用地部分本處不予受理。另依據前開辦法第四條規定：「…，位於都市計畫區內者，應依都市計畫寬度開闢；…」，並應滿足對外連通達已開闢計畫道路或市府單位維管之現有巷道，以利完工後市府單位辦理道路維護管理。</p> <p>二、本案倘涉及興闢道路及附屬設施，請依「市區道路及附屬工程設計規範」檢討工程設計內容，並依行政院公共工程委員會頒布之「公共工程專業技師簽證規則」及「各科技師執業範圍」規定辦理相關道路設計簽證事宜。</p>	<p>本案原申請容積移轉，依前次專案小組會議紀錄及「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」，本案移出基地144-1地號雖為道路用地，但無法滿足對外連通達已開闢計畫道路或市府單位為館之現有巷道，且本案已開挖地下五層仍無法滿足一戶一汽車位，故取消容積移轉申請，144-1 地號依現況範圍鋪設柏油，並由社區管委會管理維護。</p>	
財團法人台灣建築中心 (含書面意見)	<p>一、報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。</p> <p>二、本案請釐清申請綠建築標章之等級，有關計畫構想內容與評估總表之等級與系統總分不一致，另評分總表勾選之申請項目與後附之指標項目評估表亦不一致，請釐清。</p> <p>三、本次報告書針對綠建築各項指標內容僅有評估表，未檢附相關檢討之設計概要說明及圖說，無法協助確認上次意見是否修妥以及分數計算之正確性。</p>	<p>一、本案檢附綠建築評估表依建築規畫初步檢討並依實填寫各指標評估項目，待本案核定後再依規定檢附設計說明書圖提送綠建築審查。</p> <p>二、本案申請綠建築標章等級為黃金級，有關計畫構想與評估總表、系統總分、評分總表勾選之申請項目、指標項目評估表皆一併修正為黃金級。</p> <p>三、本案於核定後再依規定提送綠建築標章審查。</p>	<p>一、事業計畫書 P10-6-10-10 二、事業計畫書 P10-2、10-6~10-10 三、無</p>

發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
本府都市更新處 (含書面意見)	<p>一、經查本案位於106年1月1日發布實施之「擬定新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新地區」範圍內。</p> <p>二、前揭劃定案說明書尚無其他規定事項，惟經檢視報告書內無檢附更新地區範圍圖，請實施者補充相關圖面，俾利審核。</p> <p>三、請補充套繪建築物規劃設計退縮範圍與景觀配置圖關係說明，俾利審查。</p> <p>四、依「新北市都市更新審議原則」規定，獎勵範圍依相關法令設置之緩衝空間應於核算退縮獎勵面積予以扣除，且不得設置於獎勵範圍，請修正。</p> <p>五、請依「新北市都市更新審議原則」規定，涉容積移轉及其他相關容積獎勵面積時應計算至小數點下第二位，其餘無條件捨去，請通盤檢視計畫書內容併同修正。</p> <p>六、計畫書P.11-2及P.11-3，有關機車停車位檢討部分，請釐清本案實設數量有無包含無障礙機車停車位。</p>	<p>一、敬悉。</p> <p>二、本案更新範圍圖詳事業計畫書P2-3~2-4。</p> <p>三、已於一層平面圖及標準層補充標註退縮範圍。</p> <p>四、本案出入口緩衝空間從退縮範圍後起算設置，緩衝空間深度7M。</p> <p>五、本案取消申請容積移轉。</p> <p>六、本案實設機車數量為269輛，包含6輛無障礙機車停車位。</p>	<p>一、無</p> <p>二、事業計畫書P2-3、P2-4</p> <p>三、事業計畫書P12-3~12-4</p> <p>四、事業計畫書P11-4、12-3</p> <p>五、無</p> <p>六、事業計畫書P.11-2~11-3</p>
委員綜合意見			
都市設計	<p>都市設計：本案仍未依前次意見修正，應確實依歷次意見及下列意見詳實修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p> <p>一、人行空間或步道系統動線配置事項：</p> <p>(一)依前次意見有關容積移轉部分：本案申請區內容積移轉，應依相關規定檢討提出申請，並依「新北市都市設計審議原則」提出對週遭環境友善方案，為利人行步道串聯，請沿地界線側留設至少2.5公尺人行步道。另請保留現有通路使全區人行空間得以串通。</p> <p>(二)依前次意見本案3面臨路，配合人行需求於安民街與安興路及安民街379巷側兩處街角設置街角廣場，請確實調整建築配置。</p> <p>(三)本次申請留設人行道獎勵部分於西南側範圍內設有大量綠化，應考量設置人行步道合理性，請重新調整並取消設置。</p> <p>二、相關法規檢討之法令適用版本及檢討內容數值錯誤，請修正，並請確實檢討說明及對應頁碼。</p> <p>三、交通運輸系統：</p> <p>(一)有關依前次意見本案車道出入口設置於高架道路旁，因高架道路高度低矮易造成視線不足，請考量行車安全及車道出入口，將車道設置於安民街379巷，並與道路轉彎處維持適當安全距離部分，因涉及交通動線規劃，請提送交通影響評估審查確認，倘經交通影響評估審查同意，得依交通主管機關審查內容辦理。</p> <p>(二)依前次意見申請機車數量大於100部，出入口得以8公尺以下設置，本次圖面標示8.4公尺，仍未符合規定，請確實重新調整車道配置，並確實以景觀地被界定車道破口範圍；另設置汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間(含申請獎勵)應留設至少6公尺平地緩衝空間，本次申請獎勵範圍皆與緩衝空間重疊且緩衝空間未以平地設置，請確實重新調整車道配置並清楚標示。</p> <p>(三)本次停車空間檢討數輛前後不一致，無法檢視，請修正。</p> <p>(四)B棟地下一層梯廳動線無法通行，請修正，以利行動不便使用者之安全。</p> <p>四、屋脊裝飾物部分：依新北市都市設計審議原則規定檢討，採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構安全計算及簽證後，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，原則同意。</p> <p>五、景觀計畫：</p> <p>(一)沿街步道式開放空間或開放式綠帶(廊)請配合綠帶整體設計，且植栽選用相互搭配，其樹種建議應有60%以上相同，並請加強說明景觀植栽表及鋪面材質計畫之說明，以利檢視。</p>	<p>一、</p> <p>(一)本案取消容積移轉申請，另留設2.5m人行步道串聯本案退縮人行步道。</p> <p>(二)本案於安民街與安興路及安民街379巷側兩處街角設置街角廣場，並調整建築配置。</p> <p>(三)本案西南側人行道獎勵範圍，已調整景觀配置集中人行步道寬度，並設置街道家具及停留休憩區。</p> <p>二、法規檢討之法令適用版本及檢討內容數值已修正。</p> <p>三、</p> <p>(一)本案已委請交通技師依規定檢討製作交通影響評估報告，本案車道出入口設置於安興路，該路段為次要道路，交通流量有限且與前後路口緩衝長度充足，對於周邊道路與居民干擾較低。</p> <p>(二)本案機車數量為269輛車道出入口與汽車出入口合併後寬度為7.5M。</p> <p>(三)停車空間檢討數量已修正。</p> <p>(四)B棟地下一層梯廳動線已修正為兩側開門，且修正無障礙汽車位位置及行徑動線。</p>	<p>一、</p> <p>(一)事業計畫P.11-4、12-3</p> <p>(二)事業計畫P.11-4、12-3</p> <p>(三)事業計畫P.11-4、12-3、12-32、12-36~38</p> <p>二、事業計畫P.6-3~6-28</p> <p>三、</p> <p>(一)事業計畫附錄十三</p> <p>(二)事業計畫P.11-4、12-18</p> <p>(三)事業計畫P.11-3、12-19</p> <p>(四)事業計畫P.12-19</p> <p>四、事業計畫P.12-6~12-9</p> <p>五、</p>

發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(二)請加強人行步道高燈設置數量，以利夜間人行安全。</p> <p>(三)請檢附基地排水及高程系統圖，本案排水系統請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討，基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，請補充剖面及說明。</p> <p>(四)基地內既有喬木應盡可能保存，需要遷植者應妥適處理，並檢附樹種、移植方式及位置之說明；符合新北市樹木保護自治條例之樹木應依該條例規定辦理。</p> <p>六、申請容積移轉者，不得適用「新北市都市設計審議原則」條文放寬之情形，請釐清確認。</p> <p>七、報告書部分：</p> <p>(一)依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金，並請於住戶管理規約中加註，本次計算有誤，請修正。</p> <p>(二)修正對照表意見回應及處理情形請確實詳細回應，且修正頁次對照有誤，請修正。</p> <p>(三)本次申請留設人行道獎勵範圍前後不一致，請修正。</p> <p>(四)空調配置部分，請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討，目前平、立、剖面圖不一致，請修正。</p> <p>(五)住戶管理規約內容多處有誤，請重新檢視並修正。</p> <p>(六)裝卸車位不得計入法定停車數量且不得銷售轉移，將未來使用管理方式納入公寓大廈管理規約中規範。</p> <p>(七)請刪除相關圖面之廣告LOGO。</p> <p>(八)請刪除與都審無關之法規檢討。</p> <p>(九)頁碼VII空間單元數值有誤，請修正。</p> <p>(十)依前次意見平面圖機車位、自行車位皆未編號，汽車位編號請依各層累加總計編號，惟編號請逐層順編，請修正。</p> <p>八、依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p>	<p>四、屋脊裝飾物依新北市都市設計審議原則規定檢討，依三分之一以上透空遮牆檢討，並採用鋼結構及委請結構技師計算及簽證，及納入公寓大廈管理規約。</p> <p>五、</p> <p>(一)沿街步道式開放空間，植栽選用相互搭配，沿街樹種為大葉山欖底層搭配灌木(杜鵑)，鋪面為高壓透水磚。</p> <p>(二)沿街人行步道因考量已設置路燈採景觀矮燈設置，基地西側因臨接河道溝渠燈光較不足，採景觀高燈搭配景觀矮燈設置。</p> <p>(三)基地排水溝沿基地範圍線設置，為配合留設雨水滯洪池，沿街步道植栽穴段採暗溝設置，地表逕流以植栽穴自然滲透，出入口、破口、街角部分採加蓋明溝設置，除車道出入口範圍外加蓋明溝可以滲透側溝方式設置。</p> <p>(四)本案基地範圍內無列管樹木，僅安興路側數棵黑板木，為避免日後黑板木樹根易竄特性，採遷植方式處理。</p> <p>六、本案取消容積移轉申請，仍可適用「新北市都市設計審議原則」條文放寬規定。</p> <p>七、</p> <p>(一)「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金計算已修正。</p> <p>(二)修正對照表意見回應及處理情形、修正頁次對照已確實詳細回應與修正。</p> <p>(三)留設人行道獎勵範圍圖已修正一致。</p> <p>(四)空調配置依「新北市都市設計審議原則」規定檢討設置於陽台範圍內或為景觀中庭，並採金屬隔柵遮蔽美化。</p>	<p>(一)事業計畫P. 12-36、12-38</p> <p>(二)事業計畫P12-37</p> <p>(三)事業計畫P12-39、12-40</p> <p>七、</p> <p>(一)事業計畫P. 附錄-18</p> <p>(二)0</p> <p>(三)事業計畫P. 10-4、10-5、12-3、12-4</p> <p>(四)事業計畫P. 12-23</p> <p>(五)事業計畫書附錄三</p> <p>(六)事業計畫書附錄三</p> <p>(七)事業計畫書P. 6-3~6-28、11-4-11-11</p> <p>(八)事業計畫書P. VII</p> <p>(九)事業計畫書P11-4~11-11</p> <p>八、事業計畫書P6-3~6-28</p>



發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>(五)住戶管理規約已重新檢視並修正。  (六)本案裝卸車位不列入法定及自設車位且納入公寓大廈管理規約中規範。  (七)已模糊化廣告LOGO。  (八)法規檢討僅建管相關規定、容積檢討。  (九)頁碼VII空間單元數值已修正。  (十)機車位、自行車位及汽車位編號皆已修正順編加總。</p> <p>八、都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則已確實檢討修正。</p>	
都市更新	<p>一、人民陳情：  (一)因本案實施者為更新會，其更新會係由案內所有權人自行發起組織之更新團體，本案相關議決事項需所有權人共識度夠高才有辦法做成決議，請實施者就所有權人今日所提意見再妥與溝通說明。  (二)另針對今日會上所有權人所提意見涉及會員大會及更新會內部運作及改選制度事宜部分，請實施者後續召開會員大會時妥予所有權人說明清楚，以利後續案件之推動。  (三)有關所有權人提到國有財產署北區分署前於第3次小組表示更新後建物將分配住宅單元部分，與更新會會員大會同意擴大範圍之條件不一，請實施者確實向住戶說明。</p> <p>二、本案更新單元範圍業已從2筆土地調整為7筆土地，且更新會立案證書及相關章程已於110年7月8日變更完成，原則同意。</p> <p>三、建築容積獎勵及其容積申請事項：  (一)有關申請「留設4公尺以上人行步道」獎勵部分，考量留設範圍之整體及必要性，請依下列意見修正後，原則同意：  1. 更新單元西南側之人行空間退縮部分，可計入獎勵深度為10公尺，其範圍內應合理設置供人行通行之硬鋪面，並延續至單元南側留設2.5公尺人行步道，與單元東南側之4公尺以上人行步道獎勵串接。  2. 另緊鄰綠地側部分未指定建築線部分，經實施者說明同意以2.5公尺人行步道供不特定人士使用，但無計入獎勵值。  (二)本案申請「綠建築」獎勵從銀級調整為黃金級部分，請依臺灣建築中心意見修正。  (三)本案申請「時程獎勵」部分，原則同意。  (四)有關申請「規模獎勵」部分，請於計畫書補充未經劃定實施更新地區設單元內建物面積達土地面積1/3之檢討式，授權業務單位檢核後，原則同意。  (五)本案申請「合法4層樓以上之建築物」獎勵部分，經查符合規定，原則同意。  (六)有關申請「容積移轉(區內)」申請7.64平方公尺(0.06%)，請依110年6月28日新北府城更字第11046570321號公告簽訂協議書，開闢道路及繳納保固保證金及管理維護費用部分，則依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」辦理，另請補充說明後續管理維護情形。</p> <p>四、有關建築規劃涉及交通規劃動線部分，請依本府交通局意見修正。</p> <p>五、財務計畫：  (一)有關提列綠建築規劃顧問費提列90萬元，惟本次實施者涉等級調整(銀級改為黃金級)，故於下次小組</p>	<p>一、  (一)敬悉。  (二)新任理監事選舉辦法已於111年度第一次理監事會議[會議記錄發文字號：安144更會(111)第002號]；及111年度第二次會員大會[會議記錄發文字號：安144更會(111)第005號]中說明，且新北市住都中心解釋道：「議事規則應經理事會決議後始得辦理，投票單採單計法或連計法意見應依都市更新設立管理及解散辦法第10點規定(略以)…之結果辦理。」因此於111年度第二次會員大會中決議新任理監事選舉將於下一次會員大會以複計法重新選舉，並會將議事規則提前與住戶說明。  (三)有關擴大基地對於原144及144-1地號所有權人，多方面分析：成本降低、基地方正更新後價值提升有很大的助益，對於國有土地更新後需求由辦公廳舍修訂為住宅單元的部分，造成原住戶擔心未來銷售會產生賣壓效應。目前政府政策國有地多為「社會住宅」-只租不賣，尚不至於造成賣壓，日後會再加強說明。</p> <p>二、敬悉。</p>	<p>一、  (一)無  (二)事業計畫書附錄十四  (三)無  二、無  三、無  四、  (一)事業計畫書 P.5-44、11-4、附錄十三  (二)事業計畫書 P. 11-8  五、  (一)無  (二)事業計畫書附錄十二。  (三)事業計畫書 P15-8。  (四)事業計畫書 P15-11。  六、  (一)事業計畫書 P.13-1。  (二)事業計畫書 P.13-1。</p>



發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>確認。</p> <p>(二)有關信託費用實施者暫以華泰銀行報價單提列500萬元部分，請補充信託期程、標的或條件項目等相關內容。</p> <p>(三)本案目前總務及人事行政管理費用(5%)、銷售管理費用(3%)、風險管理費用(6.5%)部分，尤其「風險管理費」所提列之額度是否足夠，請實施者再行檢視並符合市場行情及狀況。</p> <p>(四)有關資金籌措部分，請加強說明資金來源，其涉及出資者部分，請一併於計畫書中載明清楚。</p> <p>六、選配原則：</p> <p>(一)選配原則1部分，請實施者釐清是否補充店鋪原位次、原1樓住宅及擴大範圍後納有公私有土地之優先選配之定義，讓所有權人知悉，以利權利變換之執行。</p> <p>(二)選配原則3所載：「超選或減選以權利價值5%以內為選配房屋原則。」部分，因涉及所有權人之選配權益，請實施者於計畫書中調整；另有關於超額選配相關規定，應依內政部相關函釋辦理並載明於計畫書中，並妥與所有權人說明清楚。</p> <p>(三)本案為自主更新，應考量更新會有無能力負擔提撥價金或所有權人均能分回房地之機制，請再行檢視。</p> <p>(四)有關公有土地選配部分，請再補充敘明有無鄰棟選配原則及通知公有土地管理機關之內容。</p> <p>(五)考量本更新案部分所有權人持分面積較小，得視財務狀況欲辦理合併選配，惟本案選配原則內容未提及合併選配部分，請實施者補充說明。</p> <p>(六)請實施者補充說明應分配權利價值範圍、差額價金之領取及繳納等內容。</p> <p>七、風險控管機制：本案資金及產權控管機制，續建機制之內容、啟動時點、變更實施者方式，及若啟動續建機制後仍未能順完工或交屋的處理方式，仍請加強補充。</p> <p>八、本案涉及建築容積獎勵(銀級綠建築、留設4公尺以上人行步道退縮)容積移轉(區內)及相關管理維護事項及費用，配合相關意見後併同修正，並於公寓大廈規約之特別約定事項敘明。</p> <p>九、計畫書內容：</p> <p>(一)請檢附歷次會員大會涉重大議決之相關資料。</p> <p>(二)有關公寓大廈規約補充保固事項內容。</p> <p>(三)其餘計畫書誤植、誤繕處，請通盤檢視併同修正。</p>	<p>三、</p> <p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>西南側人行步道空間計入獎勵深度為10M，並合理配置硬鋪面，且於南側及西側留設2.5M人行步道串聯東南側及北側人行步道。</li> <li>緊鄰綠地側部分留設2.5M人行步道且無計入獎勵範圍。</li> </ol> <p>(二)本案綠建築檢討依建築規畫初步檢討並依實填寫各指標評估項目，待本案核定後再依規定檢附設計說明書圖提送綠建築審查。</p> <p>(三)敬悉。</p> <p>(四)敬悉。</p> <p>(五)敬悉。</p> <p>(六)本案取消容積移轉申請。</p> <p>四、交通規劃動線部分已依交通局意見修正如下：</p> <p>(一)本案已委請交通技師依規定檢討製作交通影響評估報告，本案車道出入口設置於安興路，該路段為次要道路，交通流量有限且與前後路口緩衝長度充足，對於周邊道路與居民干擾較低，並承諾未來雙黃線不開破口，且於雙黃線中間設置交通桿施避免住戶違規跨越雙黃線進出基地，僅右進右出。</p> <p>(二)本案裝卸車位設置於鄰近於店鋪之升降機，並與店鋪宣導物流車應至地下層裝卸車位上下貨物，為避免破壞人行步道空間，地面層無設置路邊臨停空間。</p> <p>五、財務計畫：</p> <p>(一)敬悉。</p> <p>(二)如信託管理費報價單說明。</p> <p>(三)風險管理費用已配合調整至提列上限，於事業計畫書P15-8說明。</p> <p>(四)加強說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>本案事業計畫階段所需資金，暫由「客觀創新服務股份有限公司」依合約代墊執行。</li> <li>權利變換階段及營建階段所需資</li> </ol>	<p>(三) 事業計畫書 P. 13-1。</p> <p>(四) 事業計畫書 P. 13-1。</p> <p>(五) 事業計畫書 P. 13-1。</p> <p>(六) 事業計畫書 P. 13-1。</p> <p>七、事業計畫書 P15-11。</p> <p>九、</p> <p>(一)事業計畫書 附錄十七</p> <p>(二)事業計畫書 附錄三 P. 附錄-17。</p>

發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>金，則由更新會(實施者)自有資金及向銀行融資執行。更新會將以受託銀行名義開立信託專戶於受託銀行中，專款專用於營建工程所需資金。</p> <p>3. 本更新單元中地號145為國有財產署所有且不參與信託，其應擔負之費用經估價師按更新前權值比率估算後由出資者存入更新會所開立之信託專戶中，以確保更新事業順利進行。</p> <p>六、選配原則：</p> <p>(一)修正頁次：P13-1。</p> <p>(二)超選或減選目前仍維持權利價值5%以內，因涉及所有權人權益需經會員大會討論後修改。內政部相關函釋已載於選配原則中。</p> <p>(三)敬悉，盡速安排理監事會及會員大會討論。</p> <p>(四)已於選配原則1說明。</p> <p>(五)已修改選配原則5說明。</p> <p>(六)已於選配原則6說明。</p> <p>七、修正頁次：P15-11。</p> <p>八、有關本案建築容積獎勵及相關管理維護事項及費用已配合修正，有關容積移轉(區內)部分本案已取消申請。</p> <p>九、</p> <p>(一)已檢附會員大會涉重大議決之相關資料，詳事業計畫書附錄十七</p> <p>(二)修正頁次：附錄-17</p> <p>(三)遵照辦理。</p>	
結論			

發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>請實施者於「新北市都市更新案件審查作業要點」第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。</p>	<p>遵照辦理。</p>	

「擬訂新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆(原 2 筆)土地都市更新事業計畫案」第四次都市更新暨都市設計聯審審議版都更處意見回覆綜理表

收文日期：中華民國一一〇年十一月十一日

收文字號：新北更事字第1104663045號

發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>說明二： 新北市都市更新處 (第3次小組會議紀錄未修正部分)</p>	<p>五、本府財政局幹事(書面意見)： (六) P15-6：請說明將綠建築保證金利息提列為貸款利息之必要性及合理性；另貸款利息(2)及貸款利息總計之計算式所載部分金額有誤，並請一併釐清計算式之計算結果。 (七) P15-7：印花稅之計算式所載部分金額有誤，且記載提列金額與計算式計算金額不一致，請予釐清。 七、本府都市更新處： (五) 有關時程獎勵及高氣離子混凝土建築獎勵部分，請於計畫書中詳載其計算式，以利查核；另有關核算容積獎勵部分，應計算至小數點下2位，其餘無條件捨去，請修正。</p>	<p>五、本府財政局幹事(書面意見)： (六) 本案為自辦更新方式，所有金額將由住戶共同融資貸款支付，在這期間所產生的利息都計為貸款利息，所以暫訂將綠建築保證金利息提列為貸款利息。另貸款利息及貸款利息計算方式已依據委員意見修正。 (七) 印花稅計算式部分已修正完成 七、本府都市更新處： (五) 時程獎勵及高氣離子混凝土建築獎勵部分已修正完成</p>	<p>五、本府財政局幹事 (六) P. 15-6、 P. 15-7 (七) P. 15-7 七、本府都市更新處： (五) P. 10-1~ 3</p>
<p>說明三： 新北市都市更新處審查意見</p>	<p>一、計畫書P. 綜-4，有關王方○花所陳第2點意見之回應，請修正敘述內容。 二、計畫書P. 綜-7，有關市府交通局意見涉提送交通影響評估部分，請補充目前辦理進度；另本處意見之回應頁碼有誤，請修正。 三、計畫書P. 8-2，有關協助興闢道路部分，請調整圖說並明確標示範圍。 四、計畫書P. 10-4，有關申請人行步道開放空間獎勵圖說部分，請套繪建築線範圍。 五、財務計畫： 1. 綠建築委辦費部分，請檢具佐證資料。 2. 信託費用及容積移轉費用部分，請補充說明提列費用基準。 六、本案更新單元案內涉道路興闢部分，請於相關單位配合辦理事項章節敘明內容。 七、本案申請相關容積獎勵及開放空間等管理維護事項及費用，請確實於第拾玖章、其他應加表明之事項及附錄三、住戶管理規約草約之特別約定敘明相關內容，請修正。 八、以上意見內容涉及相關圖說、文字及頁碼誤繕、缺漏部分，請通盤檢視後修正。</p>	<p>一、王方○花所陳第2點意見之回應已修正完成。 二、有關市府交通局意見涉提送交通影響評估部分已補充辦理進度及修正回應頁碼。 三、計畫書P. 8-2已修正完成。 四、計畫書P. 10-4已修正完成。 五、財務計畫： 1. 已附上報價單於附件十一。 2. 已附上報價單及提列基準。 六、已於相關章節敘明內容。 七、已於相關章節修正。 八、遵照辦理</p>	<p>一、綜-6 二、綜-9 三、P. 8-2 四、P. 10-4 五、財務計畫： 1. 附錄-42 2. 附錄 43 六、P. 18-1 七、P. 19-1</p>

發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>說明四： 新北市城鄉發展局審查意見</p>	<p>一、依前次會議記錄本案車道出入口設置於高架道路旁，因高架道路高度低矮易造成視線不足，請考量行車安全及車道出入口設置於次要道路原則，將車道出入口移設至安民街379巷，並與道路轉彎處維持適當安全距離，請確實回應修正。</p> <p>二、車道出入口之鋪面其圖案顏色應與人行空間之鋪面形式連續，請確實標示圖例確認鋪面施作範圍，且應順平無高差，請補車道縱向及橫向剖面確認。</p> <p>三、本案地面一層設置多戶店鋪，請設置裝卸車位並規劃適當裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用，裝卸車位及垃圾暫停車位不得計入法定停車數量且不得銷售轉移；並將未來使用管理方式納入公寓大廈管理規約中規範。</p> <p>四、防救災計畫應依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討，並依規定檢附消防局相關核准文件。</p> <p>五、請檢附基地排水及高程系統圖，本案排水系統請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討，基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水徑流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，請補充剖面及說明。</p> <p>六、報告書部分： 1. 修正對照表意見回應及處理情形請詳細回應，且修正頁次對照有誤，請修正。 2. 人行道剖面請確實標註兩側高程，以確認橫向坡度小於4%。</p> <p>七、相關配置應一併配合調整修正。</p> <p>八、報告書內容仍請依歷次會議決議修正。</p>	<p>一、已將交通技師之考量結果與意見回應於附錄十三。</p> <p>二、已標示圖例之鋪面施作範圍，且應順平無高差，並補充車道二向剖面圖。</p> <p>三、依審議提出須設置裝卸車位，於地下一層規劃裝卸車位服務使用另車位無計入法定停車數量也無銷售轉移；將未來使用管理方式納入公寓大廈管理規約中規範。</p> <p>四、依規定檢附消防局核准文件。</p> <p>五、已檢附基地排水及高程系統圖，另補充剖面及說明。</p> <p>六、報告書部分： 1. 已修正，也修正頁次對照。 2. 人行道剖面已確實標註兩側高程，及橫向坡度小於4%。</p> <p>七、遵照辦理。</p> <p>八、遵照辦理。</p>	<p>一、P. 12-14 二、P. 12-18、 P. 12-34 三、P. 12-20 四、P. 12-22 五、P. 12-36 六、報告書部分： 2. P. 12-18、 P. 12-29、 P. 12-31</p>

「擬訂新北市新店區安和段144地號等7筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案」第三次都市更新暨都市設計聯審會議紀錄回覆綜理表

開會時間：中華民國一〇九年十月五日

開會地點：新北市政府28樓都委會會議室(新北市板橋區中山路1段161號28樓都委會會議室)

發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>曾秋蘭(葉彩麟代) (安民街 383 號 5 樓) (含書面意見)</p>	<p>一、7月20日公聽會當中，國有財產署的國有地和私有地地主，沒有出席說明如何參與安和段144地號2筆的合併擴大7的細節和合約書，所以提問國有地和私有地營造費和營業執照是合併還是分開？請給予詳細說明。</p> <p>二、以安和段144地號2筆是和新北市都更處申請防災型都更，納入國有地和私有地算是聯合開發？為防美河市土地開發弊端希望擴大7筆後是防災型都更非土地開發。</p> <p>三、本案鄰近五重溪土壤液化嚴重，尤其是後棟僅一牆之隔，建築設計深挖4層，為防7月11日永和天坑坍塌事件，連續壁的堅固更是重要，如果不慎坍塌一些鄰損、賠償危機都要防範。</p> <p>四、379巷公用道路，原花圃已歸還新北市政府，新北市新店區公所已劃紅線，請建築設計圖種植樹木部分給予修改。</p> <p>五、安和段144地號原2筆的補助款，已於會員大會說明新北市政府申請下來，補助款是客觀創新合約書的前3期，所以剩核准事業計畫最後1期100萬元，所以如果合併後7筆客觀在聯審專案中補正部分，於會員大會衍生的費用，僅由補助款100萬支付，如果都更補正不過駁回，請問衍生的費用，要客觀創新自行吸收，還是向會員索取，請客觀創新給予說明。</p>	<p>一、本案為一宗以「權利變換」方式進行的都市更新案件，國有地和私有地皆為更新會會員，營造費為共同負擔，未來將依估價師估價結果按權值比率分擔。更新後各自依權值比例分得房地，更新會統籌將私有地地主分配後應銷售的房地出售後將款項歸還融資銀行，若有剩餘款項也依權值比率分配於私有地地主。國有地部分也依估價師估價結果由「出資者」負擔其費用，更新後「出資者」分得約當所支付國有地共同負擔之房地。</p> <p>二、本案基地原申請安和段144地號2筆土地都市更新案，目前擴大納入國有地和私有地非屬聯合開發案。是由民眾自主成立「新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會」。申請自主更新重建，基地範圍內建築，因舊有建築物屬危險老舊高氣離子鋼筋混凝土建築(海砂屋)，申請更新獎勵項目中「高氣離子混凝土建築物」之容積獎勵。絕非土地開發。</p> <p>三、本案鄰近五重溪土壤液化嚴重將委請大地技師採取合宜的地盤改良(小型灌漿機具進行)、增設樁基礎、補強基礎(筏式基礎)等方式進行，以利連續壁堅固及防範鄰損。</p> <p>四、關於379巷公用道路原花圃已歸還新北市政府一事，本案景觀植栽配置圖已合理調整。</p> <p>五、政府補助款以單一案件僅申請一次為原則，故擴大為七筆土地後仍僅依原案申請剩餘款項，按合約執行並未對更新會額外申請衍生性費用。</p>	
<p>黃玉鈴 (安民街 379 巷 20 號 1 樓)</p>	<p>一、2筆土地變7筆的投票，所有會員大會會議紀錄及公展的事業計畫書圖都是以國有地設辦公廳為前提，會員才投下同意，若國有地用途改成住宅，我主張之前所有議決無效，請退回會員大會重新討論、重新投票、重辦公聽會。</p> <p>二、請理事會確實執行章程第32條及36條(詳說明)，理事會已領取政府補助款及收取會員會費等收入，144都更案也</p>	<p>一、關於本案先前提出的事業計畫書圖更新會員設想未來興建後國有地設辦公廳為前提，目前國有地計畫變</p>	

發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(含書面意見)	<p>已進行5年，從未看到張貼理監事會議紀錄、會員大會會議紀錄、公文往來函及理事會所造具的收支明細表、各項會計報告及監事的查核報告等公告，另收支明細表、各項會計報告及監事的查核報告及理監事會議紀錄從未發給會員。</p> <p>三、108年10月會員大會會議紀錄錯誤疏漏，我加入144都更群組後，立刻被鍾瑞鵬理事踢出(表示不歡迎)，寫陳情書去都更處，至今更新會及客觀創新顧問公司還是沒回應。</p> <p>四、我於109年9月5日的會員大會要求執行更新會章程第36條將收支明細確實核實，但收到的會議紀錄，未回覆也未記載，請理事會確實監督顧問公司將會議紀錄作完整。</p> <p>五、綜合以上，雖然目前我是未同意戶，不代表之後不會變成同意戶，但理事會的作法使人無法信任，希望理事會將資料公開透明，讓每位會員都有知道訊息及提問的權利，這樣才是自辦都更的精神。</p> <p>六、說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本會章程第32條，理事會之議決事項應作成會議紀錄由理事會主席簽名並用印後，於會後15日內分發全體理事及全體會員，並公告於本會公布欄。</li> <li>2. 第36條，本會經費由理事會負責管理，理事會應於每一會計年度開始擬定預算書經會員大會通過，並於每一會計年度終了後3個月內編制資產負債表、收支明細表及其他經主管機關指定之報表，經監事查核通過，附上監事之查核報告一併提報會員大會承認後送請主管機關備查；並於會員大會承認後15日連同會員大會會議紀錄一併分發全體會員。</li> <li>3. 理事會所造具之各項會計報告及監事之查核報告，須於定期會員大會開會10日前，備置於本會會址供會員查閱。</li> </ol>	<p>更為住宅用途，本所回覆發表人(黃玉鈴)可由居民自行決定並申訴其想法及意見。現階段的事業計畫以內容，均依法規程序投票表決，會員有不同意見可依章程規定提出異議，交會員大會投票表決。</p> <p>二、相關會議紀錄，均按期程序寄交所有權人。並公開公告於 <a href="https://ah144.wsos.com.tw">https://ah144.wsos.com.tw</a> 網站，所有權人可隨時上網查詢。</p> <p>三、有關會員成立群組，皆由會員自行管理與自由參與，有關會議記錄若有錯誤與疏漏處，煩請提供可供查核之資料予以修正</p> <p>四、更新會財務收支僅會員繳交會費及顧問公司依約完成程序向政府申請補助款項後按合約支付。</p> <p>五、理事會依規定公開資料如網站，已領取政府補助款及收取會員會費等收據及明細，尊重住戶知的權利與提問，使住戶充分瞭解本案都更進行及歷程。</p> <p>六、敬悉。</p>	
<p>吳榮振(廖淑惠代) (安民街 379 巷 8 號 3 樓)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、國有地的資金籌措問題，出資者是誰？出資後的分配權益為何？</li> <li>二、國有地說要蓋辦公廳，所以贊成納入 7 筆都更，現在辦公廳要改建成住宅，將會對我們 95 戶分配後的餘屋售價及完售造成威脅，因為這些餘屋賣完是要還銀行貸款，要求國有地的加入，能重新退回討論，重新開公聽會。</li> <li>三、會員大會會議紀錄，理監事會議紀錄，公文往來函及收支明細都沒公告？以上除會員大會的會議紀錄以外，其他也沒發給會員。</li> <li>四、109 年 9 月 5 日會員大會，我提問的建物總面積、共同負擔銷售總面積、可分配總面積，因容獎 82%、73%、50% 的不同，該有分別的數字，至今仍未有任何回覆。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、目前國有地確切的出資者尚未確定。因目前計畫尚未完全確定，待計畫確定後出資者才便於評估其投資報酬。目前已有金融機構表達興趣，未來基地也會依估價師的評估報告做權利分配。</li> <li>二、本案基地擴大後併入國有地，對於國有地基地範圍其使用用途自辦公廳舍雖然變更為住宅形式設計，並不一定採用全部銷售的方式進行。然而因為國有地及私有地的加入，基地完整且方正，在建築規劃上可更有效率設計停車位數降低地下室向下深挖以及分散容積避免超高樓層建築物產生，立即可降低成本。且國有地及私有土地的加入也依法規完成。</li> <li>三、本案相關會議紀錄，均按期程序寄交所有權人。並公開公告於 <a href="https://ah144.wsos.com.tw">https://ah144.wsos.com.tw</a> 網站，所有權人可</li> </ol>	



發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>隨時上網查詢。</p> <p>四、在109年9月5日的會議中找不到這項提問，若所有權人想要提問可在下一次舉行的會員大會內將問題列在提案單，讓理事會(顧問公司)回覆。</p>	
<p>陳雪鳳 (安民街 381 號 4 樓)</p>	<p>我是第一次參加這個會議，我是同意戶，當初我同意國有地加入是因為加入後可以讓我們建地更完整，但是原本國有地是說要做辦公大樓，現在卻要改成住宅，跟我當初投票的意願完全不同，因為這樣一來就增加我們未來的銷售風險，希望這個議題可以再次討論，如果不能做更改，是不是有什麼配套措施來優先保護我們住戶的權益。</p>	<p>一、本案擴大基地併入國有地的加入，初期以辦公廳舍設計，目前改採住宅型式，國有財產署已說明變更動機及目的，住宅型式仍有「社會住宅」只租不賣方向進行，並不一定對社區居民產生銷售風險，強化居民對自主都更的了解，才能保障住戶的權益。</p>	
<p>林秀貞 (安民街 379 巷 24 號) (含書面意見)</p>	<p>一、圖還有意見：安興路、安民街交口是 144 地號的土地範圍，目前建築圖畫給國有土地，住戶對於這樣的規劃的利弊還在深入討論，建築圖不應如此定案，至少應提出第二種規劃方案來並陳探討。</p> <p>二、多次會議記錄有錯誤：如發言人與內容誤植(A 住戶說的寫成 B 住戶、住戶發表內容紀錄錯誤等)，連陳情都更處請求更正，都更處也發文顧問公司轉知，會議紀錄也沒改正。會議紀錄的錯誤，住戶看得懂，但閱讀顧問公司提出的審議計畫書，深怕又有誤植或影響權益的內容。</p> <p>三、最近一次會員大會 9 月 5 日(星期六)的會議紀錄又再次失誤：理監事會議通知單刪除監事「名字」，會議紀錄寫成刪除理監事「會議」，另人看不懂會議紀錄！</p> <p>四、整個都更案的進行，住戶們被分裂成兩邊，有出具同意書的住戶才能加入都更群組，沒有出具同意書的住戶，就被踢出群組，收不到最新訊息！殊不知當初不願意出具同意書，是因為看到顧問公司在自辦都更的架構下，還提出 1 億 3 千萬~1 億 6 千萬的額外委任費用，而簽不下同意書！並造成現在對都更事業計畫書中，跟「錢」有關的規劃都無法信任。</p>	<p>一、規劃圖已重新調整，未來所有權人依權利變換，其權利範圍選配。</p> <p>二、煩請提供錯誤會議記錄日期，以便調閱錄音檔，確認後修正。</p> <p>三、敬悉!確實檢討改進。</p> <p>四、本案原有建築為危險老舊高氣離子混凝土建築(海砂屋)，為維護全體住戶住的安全及居住權益，都更進行同時，全體所有權人均應在公共的都更群組中，取得相關都更訊息。對於自辦都更需繳付額外委任費用，在都更案進行同時，所有作業人員衍生的相關支出，無論是自辦都更或其他都會產生，只是費用接受或轉價等方式不同，就如同購物消費般(買東西要付錢)來合理看待費用繳納，需要全體所有權人客觀理解。</p>	
<p>張意貞 (安民街 379 巷 12 號 1 樓) (含書面意見)</p>	<p>一、我有三個訴求，第一個，要自辦都更的發起人說 144 號地段是海砂屋，那海砂屋不換漏水屋。第二個因為自辦都更，自己是老闆，都更好後空屋賣不出去，銀行利息我們無法承擔，因為我們不是富二代，我們的年紀都將近 70 歲，我們擔心是銀行利息付不出來。大溪地是凹字型的建屋，144 號都更期間，旁邊也就是中間的房子，若龜裂或傾斜，由誰來負責，這些才是我們擔心的問題，希望政府重視這些問題，謝謝。</p> <p>二、國有地的出資者是誰？當初國有地蓋社會宅會員反對加入，後來國有地改蓋辦公廳室，大家才同意，現在又改成蓋住宅，未來是否會變更改成社會宅或安養中心等，這樣對住戶一點都沒保障，尤其蓋住宅對原本 95 戶有銷售的競爭，我反對國有地及法人加入都更。</p> <p>三、108 年 10 月會員大會會議紀錄錯誤，我加入 144 都更群組反應問題，馬上被鍾瑞鵬踢出群組，表示不歡迎，反應給理事會沒回應，寫陳情書至都更處，至今理事會還是沒有回應，自辦都更每位地主都有權益關心，請市府確實監督理事會。</p>	<p>一、本案原有建築為海砂屋屬於危險老舊建築物，可藉由都市更新重新改建成安全居所，所有權人擔心餘屋率高可能產生額外的銀行利息，可於權利變換時請估價師對於更新後未來房舍的估值以保守方式估價，避免更新後房價高於市場價而產生餘屋增加利息負擔。</p> <p>二、對於社會住宅進駐社區是否會造成民眾生活品質低落，或其他不利社</p>	



發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>區發展等因素，應由公部門將其優缺點闡釋讓所有權人們清楚了解，社會住宅的進駐將提供本社區居民何種便利性及優惠待遇。目前國有地確切的出資者尚未確定，因目前計畫尚未完全確定，待計畫確定後出資者才便於評估其投資報酬。會員於更新後分配之房舍，更新會無權過問或限制買賣，建議於管委會成立後由區權人共同訂定規範。</p> <p>三、都更進行同時，全體所有權人均應在公共的都更群組中，取得相關都更訊息。有關會員成立群組皆由會員自行管理與自由參與。</p>	
<p>王方玉花（齊文輝代） （碧安街 379 巷 22 號 2 樓）</p>	<p>一、因為現階段都更審議內容，和顧問公司在所有權人大會中說的不同，所以反對「國有土地及私人土地」加入 144 地號的都更案。</p> <p>二、一開始當 144 都更要從 2 塊變為 7 塊(加入國有土地 1 塊及私人土地 4 塊)時，我們就擔心如果將來國產署將都更後的房舍規劃為「社會住宅」，那肯定會影響到附近的房價，也會讓參與都更的住戶無法依計畫中的房價攤平共同負擔成本，因次反對國有土地的加入。之後，因為更新會和顧問公司的一再保證「國有土地建物只會做辦公廳舍使用」，才勉強同意變更為 7 塊土地，但心中總還是忐忑不安。</p> <p>三、結果惡夢成真，在票也投了、公展也結束後，國產署突然改變說法，要將「辦公廳舍」全改為「一般住宅」，加入「都更房」的銷售行列。這不是政府框人嗎？危老都更原是政府體恤民眾的德政，為了減輕微老建築居民的都更財務負擔，所以給予 144 地號 50% 的容積獎勵，現在國有土地、私人土地，因為加入 144 都更的緣故，也同樣取得安和 144 一樣 50% 的容積獎勵。</p> <p>四、如果是辦公廳舍，當然大部分是不會在市場上出售的，但如果是一般住宅，就會和 144 住戶一樣得在市場上賣房子，形成競價關係。然而國有地和私人地原本就是空地，相較於 144 住戶，必須拆房子、補貼房租、利息……等等，前二者的成本優勢不言可喻，再加上 50% 的容積獎勵，要賣的房子就更多了。算算，到底在這次都更中，獲利的是誰？誰又承擔了最大的都更風險？</p> <p>五、與其這樣，那我寧可和大溪地的其他住戶(二、三期)一起都更，至少大家承擔的風險一樣。</p>	<p>一、現階段的都更審以內容，均依法規程序送大會經會員投票表決，會員大會會議記錄均依規定寄交所有權人，並公告於網站。</p> <p>二、更新會與顧問公司並未對國有財產署做保證，只就當時的狀況做說明。國有財產署線將規劃方向設為住宅型式，目前也尚未表達將採完全銷售或「社會住宅」，本基地採權變方式進行分配，共同負擔將依所有權人權值按比率分攤。基地會因擴大基地後，立即產生的正面效應為免增加成本的獎勵增加、基地方正地下室停車場規劃更有效率免申挖而降低營建成本，地面樓層因面積擴大後無需蓋超高樓層亦可降低營建成本，未來方正的社區規劃、完善的社區管理更可增加房地產的價值，且對高齡的長輩行進安全與居住安全更是重中之重。</p> <p>三、此外辦公廳是否將會令當地市場出售時，可取得平衡穩定的價格?或國有地和私人地原本為空地等容積獎勵分配問題，需再請估價師及全體所有權人協調溝通，都更後對所有權人的優勢可大於劣勢的成因，由居民選擇；進行都更由全體所有權人決定，仍有討論及改善空間。原</p>	

發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>會員也因擴大基地獲得其他獎勵，例如規模獎勵，國有地及空地也須依權值負擔拆遷安置等費用。</p> <p>四、取得建照、拆除房屋後，既可由代銷公司(或其他方式)銷售共同負擔所需釋出的房舍，此階段並不包含所有權人應分配的房舍銷售，未來取得使用執照並完成房屋登記後，所有權人自用或銷售均由所有權人自行決定，如須訂定相關買賣規範可於管委會成立後由區權人會議律定。本案採權利變換機制，所有權人依權值分配，當然也依權值分攤風險</p>	
<p>王建燐 (安民街 379 巷 28 號 3 樓)</p>	<p>一、我剛剛看到的問題是在簡報第 26 頁第 2 點：「106 年 4 月會員大會 107 年 4 月會員大會，沒有理、監事改選應有的投票、開票法定過程，直接宣佈第一屆理、監事連任。」，這是不合理的，在此陳情。</p> <p>二、前面住戶有講過，既然當初的衷旨是在擴大基地，所以把公有土地和私人土地納進來，那為什麼不願意把第二期和第三期的住戶一起納進來，那這個土地是不是就更大了，所以我在這個地方我個人是不同意再把國有地跟私人地納進來，用我們大溪地社區第一期、二期及第三期的住戶合併起來，重新再辦理這個都市更新會比較好也比較單純，以上是我個人的意見。</p>	<p>一、相關決議均依法規程序投票表決，會議記錄均依法寄送備查並公開載於 <a href="https://ah144.wsos.com.tw/">https://ah144.wsos.com.tw/</a> 網站供會員查閱。</p> <p>二、擴大基地考量盡量以同一街廓範圍為擴大基礎。若第二期及第三期的住戶也有意願重建安全居所可透過都更推動師進行，應能獲得最妥當的居民想法及需求。更新會擴大基地範圍，除了須取得原會員的同意外，也必須取得擴大範圍的所有權人同意。</p>	
<p>相關單位意見：</p>			
<p>財政部國有財產署北 區分署 (含書面意見)</p>	<p>一、依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。</li> <li>2. 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。</li> <li>3. 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。</li> <li>(2) 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。</li> </ol> </li> </ol> <p>二、查本案更新單元內涉本署經管同段 145 地號國有土地，面積 1,357.49 平方公尺，占本案更新單元總面積 4,123.85 平方公尺之比例為 32.92%，依處理原則第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。請貴府責請實施者將前述規定及國有土地處理方式完整載明於事業計畫書適當章節內。</p> <p>三、本案經實施者 108 年 8 月 12 日新安都更字第 1080812001 號函、108 年 10 月 15 日新安都更字第 1081015001 號函提供國有土地權利變換後建築規劃及相關資料，表示可作為辦公廳舍並予以規劃相關建築設計，惟經報奉財政部國有財產署(下稱本署)109 年 7 月 21 日台財產署公字第 10935006480 號函示略以，經調查機關進駐意</p>	<p>一、依據「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，遵照貴署(土地所有權人)意見辦理。</p> <p>二、本案更新單元內涉國有財產署 145 地號國有土地，占本案更新單元總面積 4,123.85 平方公尺之比例為 32.92%，本案依處理原則第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地，目前國有土地處理方式採一般事務所商業經營方式註明於事業計畫書內。</p> <p>三、依據國有財產署決議本更新單元將採住宅單元配置，至於是否採「社</p>	

發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>願結果，本案無機關有進駐意願，未免延宕都市更新進程，不再調配，請本分署依處理原則規定續處。爰本署將分配住宅單元，請實施者調整建築設計，以符地主需求。</p> <p>四、旨述都市更新事業計畫案（公開展覽版第二次），茲提供意見如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案國有土地比例32.92%，本案人事行政管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達36.71%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。</li> <li>2. 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內容，未登載已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。</li> <li>3. 本案共同負擔比例達36.71%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</li> </ol> <p>五、又本案實施者為都市更新會，都市更新單元範圍內國有土地係依都市更新條例第46條規定一律參加，本分署尚無編列相關預算得以支應會員費用及更新會之各項經費，特予說明。</p> <p>六、依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例32.92%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。</p>	<p>會住宅」型式進行，無具體說明，但尊重地主需求辦理。</p> <p>四、都市更新事業計畫案（公開展覽版第二次），茲提供意見如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 關於參與者(國有財產署)表示其國有土地比例佔32.92%(人事行政管理費及風險管理費以達提列上限)，但共同負擔比例達36.71%，本案實施者已配合調降相關管理費用。</li> <li>2. 本案本次信託費用提列金額與之前送審2筆之事業計畫時相同，所以目前金額不包含國有地。</li> <li>3. 本案已檢討財務計畫並盡量調降各項提列費用。</li> </ol> <p>五、國有財產署表示本次都市更新單元相關更新會內的各項經費，並無編列以此敘明給更新會會員及相關土地所有權人。</p> <p>六、依據財政部國有財產署意見，本案國有地部分是否作為「社會住宅」，得請實施者發函至當地主管機關評估是否合宜興辦社會住宅的需要。</p>	
財團法人台灣建築中心 (含書面意見)	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。</li> <li>二、本次先以所送書面資料提出下列建議事項： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 綠化量指標：有關ra及<math>\alpha</math>數值計算有誤。</li> <li>2. 基地保水指標： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 評估表有申請綠地保水項目分數，惟設計概要未有相關說明。</li> <li>(2) 透水鋪面未檢討其基層厚度。</li> </ol> </li> <li>3. 日常節能指標： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 本案係為住宿類建築，外殼節能檢討之基準值為80，建請釐清。</li> <li>(2) 住宿類建築須採用SF檢討外殼節能，始得取得Uaw、Uaf之優惠加分。</li> <li>(3) 空調節能如採用VRV系統，請依據評估手冊檢討主機消耗電功率是否涉及中央空調。</li> <li>(4) 照明節能其住宿單位及其他居室單位面積明顯不合理，建請釐清。</li> <li>(5) 評估表有申請固定耗能設備得分，惟設計概要未有相關說明。</li> </ol> </li> <li>4. 室內環境指標：有關通風換氣環境檢討方式請依據綠建築評估手冊-住宿類(2012年版)之相關規定檢討。</li> <li>5. 水資源指標：小便器之得分上限應為1.0。</li> <li>6. 污水垃圾改善指標：有關污水指標查核表，請確認本案是否涉及專用洗衣雜排水、專用廚房雜排水及專用浴室雜排水</li> </ol> </li> <li>三、本案申請指標項目設計值及得分修正，請同步修正綠建築評估資料總表、分級評估表，並重新確認是否符合申請等級。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、本案綠建築部分於正式審查時將檢附相關書圖資料，依規定辦理。</li> <li>二、本案相關數值有誤處將配合修正。</li> <li>三、本案綠建築評估資料總表、分級評估表已重新調整。未來正式提送綠建築審查時，在取得建築執照或施工期間期間申請並取得「候選綠建築證書」；另於取得使用執照同時申請取得「綠建築標章」依規定辦理。</li> </ol>	10-5~10-10

發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新店區公所 (書面意見)	經查安和段144、145地號內道路非屬本所之維管之道路範圍。	本案基地安和段 144、145 地號內道路，非屬新店區公所之維管道路範圍，本所配合辦理	
本府交通局 (書面意見)	<p>一、請清楚圖示本案停車場出入口之設計規劃(包含與路口距離)、破口寬度、車道坡度、緩衝空間、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等)。</p> <p>二、本基地設有店舖，請說明臨停空間規劃，包括臨停車輛(汽機車)規劃(包括動線、停靠區)，另本次變更戶數由107增加至284戶，請確實將基地停車及臨停需求內部化處理，規劃足夠停車空間，倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。</p> <p>三、本案自行車停車位設置於地下一層，請補充說明自行車進出動線，倘由停車場出入口進出，其車道坡度應小於1/10。</p> <p>四、附錄16、20、21及22圖說與現況圖說不符，請修正。</p> <p>五、本案基地已達交通影響評估送審門檻，請依規定提送交通影響評估報告。</p>	<p>一、本案停車場出入口之設計規劃(包含與路口距離)、破口寬度、車道坡度、緩衝空間、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等)，相關資訊如一層平面圖。</p> <p>二、依據委員意見辦理。</p> <p>三、本案自行車進出動線採用機車車道進出，坡度&lt;1/10。符合規定</p> <p>四、依據委員意見辦理。</p> <p>五、已提交交通影響評估報告</p>	<p>一、11-4</p> <p>二、11-7 ~ 11-10</p> <p>三、11-7</p> <p>四、附錄-18 ~ 附錄-24</p>
本府財政局幹事(書面意見)	<p>一、P15-5：都市更新規劃費用及不動產估價費用依提列基準規定，應依實際狀況認列，且不得高於估價提列基準，請檢附契約影本佐證。</p> <p>二、P15-6：更新前土地及建物測量費用依提列基準規定，應依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。</p> <p>三、P15-6：所列土地改良物拆遷補償費金額與第14章表14-2記載金額(列載於P14-8頁)不一致；另依提列基準規定，其補償單價應委託3家以上專業估價者查估後評定之，請說明是否合乎規定。</p> <p>四、P15-6：拆遷安置費之租金單價(列載於第14-2頁)，依提列基準規定，應委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，請說明是否合乎規定。</p> <p>五、P15-6：地籍整理費用記載更新後戶數有誤，並請一併釐清計算式之計算結果，並應檢具契約影本佐證。</p> <p>六、P15-6：請說明將綠建築保證金利息提列為貸款利息之必要性及合理性；另貸款利息(2)及貸款利息總計之計算式所載部分金額有誤，並請一併釐清計算式之計算結果。</p> <p>七、P15-7：印花稅之計算式所載部分金額有誤，且記載提列金額與計算式計算金額不一致，請予釐清。</p>	<p>一、規劃單位與更新會契約影本於附錄附上，不動產估價費用已更新。</p> <p>二、已依據委員意見補正</p> <p>三、所列土地改良物拆遷補償費金額已依據委員意見補正，因本案尚處事業計畫階段，未能委託估價者查估，將暫時依據新北市30層以下房屋構造標準單價提列，未來於權變計畫時將以實際狀況認列。</p> <p>四、因本案尚處事業計畫階段，未能委託估價者查估，先由當地平均租金計算，未來將於權變計畫時委託鑑價機構查估。</p> <p>五、已依據委員意見修正更新後戶數，並更新結算結果。目前尚處於事業計畫階段所以暫依據規定基準提列。</p> <p>六、本案為自辦更新方式，所有金額將由住戶共同融資貸款支付，在這期間所產生的利息都計為貸款利息，所以暫訂將綠建築保證金利息提列為貸款利息。另貸款利息(2)及貸款利息計算方式已依據委員意見修正。</p> <p>七、已依據委員意見補正。</p>	<p>一、附錄-37 ~ 附錄-40、15-5~15-6</p> <p>二、15-6 14-2~ 14-9、15-6</p> <p>三、14-10 ~ 14-15</p> <p>四、15-6</p> <p>五、15-6 ~ 15-7</p> <p>六、15-7</p>
本府城鄉發展局開發管理科 (書面意見)	<p>一、經查詢土地容積移轉申請案管理系統，本案尚無容積移轉案件紀錄，有關本案容積移轉後續各辦理階段或變更作業之相關流程，仍得依都市更新事業計畫報核日或掛件申請當期相關法令規定辦理。</p> <p>二、有關內政部103年9月26日台內營字第1030810857號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，本府自104年1月1日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部104年4月13日內授營都字第1040410614號函釋，有關</p>	<p>一、依據委員意見辦理。</p>	



發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
本府都市更新處	<p>接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第17條第1項規定，由實施者辦畢同項3款事項後，許可送出基地之容積移轉。</p> <p>一、實施者證明文件請更新。  二、歷次會議記錄回應綜理表請再行通盤檢視修正頁碼及補充回應。  三、計畫書P5-49頁圖5-7頁更新單元公共設施分布示意圖及圖5-51更新單元周邊交通系統示意圖，其更新單元範圍套疊未重和，請修正。  四、有關安和段144-1地號為道路用地，後續將依都市更新條例第45條規定辦理部分，請於計畫書相關章節一併載明；並請檢討本案容積上限之規定。  五、有關時程獎勵及高氣離子混凝土建築獎勵部分，請於計畫書中詳載其計算式，以利查核；另有關核算容積獎勵部分，應計算至小數點下2位，其餘無條件捨去，請修正。  六、計畫書P10-5頁表10-2E2EWH-RS綠建築標章評估總表模糊不清，請修正。  七、本案目前規劃2-15樓為集合住宅及辦公室，惟計畫書P11-14頁圖11-11縱向總剖面圖所載為一般事務所，請釐清後修正。  八、計畫書相關圖面比例尺有誤，請通盤檢視修正。  九、附錄三公寓大廈規約草約相關圖面有誤，請更新。  十、附錄八鄰房鑑定戶數統計圖面有誤，請更新。</p>	<p>一、已依據委員意見更新實施者文件。  二、已依據委員意見辦理。  三、已依據委員意見修正。  四、已依據委員意見辦理。  五、時程獎勵及高氣離子混凝土建築獎勵部分，詳列計算式。已修正另容積獎勵部分為小數點下2位，其餘無條件捨去。建築師  六、已重新檢附2E2EWH-RS綠建築標章評估總表。  七、本案目前規劃2-15樓為集合住宅，已修改縱向剖面圖。  八、遵照辦理。  九、已更新附錄三公寓大廈規約草約裡相關圖面。  十、已依據委員意見辦理</p>	<p>一、附錄-1～附錄-6  三、5-45、5-47  四、8-1、10-11、19-1-19-2  五、10-2、10-12  六、10-5  七、11-11～11-15  九、附錄-18～24  十、附錄-33</p>
委員綜合意見：			
一、都市設計	<p>本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p> <p>一、本案實施都市更新劃定單元之範圍尚待釐清，請確認後提送專案小組審議。  二、有關容積獎勵部分：  1. 有關高氣離子鋼筋混凝土建築物獎勵樓地板面積，都更資料表、建築面積表、本府工務局原容積認定函及建築師原建築容積簽證說明書之核算數量皆不相符，請確任釐清並依本府工務局認定原容積檢討。  2. 本案申請都更獎勵留設4公尺以上人行步道，請確認該範圍淨空設置，並請補附二層平面圖確認露台、雨遮、造型版範圍。  3. 本案綠建築檢討說明各相關內容及表格與目前規畫內容不符，請釐修正。  4. 請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金。  三、有關容積移轉部分：請釐清本案是否申請區內容積移轉，並依相關規定檢討提出申請，並依「新北市都市設計審議原則」提出對週遭環境友善方案。  四、屋脊裝飾物部分：依新北市都市設計審議原則規定檢討，採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構安全計算及簽證後，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，續提專案小組審議。  五、法規檢討部分：  1. 「都市計畫法新北市施行細則」請逐條檢討，各相關法規檢討請依都市設計審議報告書範本表格檢附，並將實際檢討情形填入檢討欄，確實對應頁數。  2. 請補附「新北市都市設計審議原則」法規並逐條檢討。  六、人行空間或步道系統動線配置事項：</p>	<p>一、已遵照委員意見辦理及確認。  二、遵照委員會意見辦理。  1. 已釐清並檢附原建築容積核准函。  2. 已確認並補附二層平面圖。  3. 已釐清並於後續相關規定檢討並審核。  4. 依相關規定檢討。  三、已依照委員意見辦理。  四、依相關規定檢討。  五、法規檢討部分：  1. 遵照辦理  2. 補附「新北市都市設計審議原則」法規並逐條檢討。  六、人行空間或步道系統動線配置。  1. 遵照規定辦理。  2. 已考量原有人行通行及道路用地巷道串連，規畫為住宅及植栽區隔，讓住戶安全安靜的空間使用。  3. 已補充剖面，也確保人行道橫向坡度小於4%。</p>	<p>二、：  1、10-13  2、10-5  3、10-6～10-11  4、19-1  三、10-12  四、12-8  五、：  1.6-3  2.6-20  六、：  1.12-19  2.12-19  3.11-15  七、：  1.12-19  2.11-2</p>

發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>1. 本案3 面臨路，請配合人行需求於兩處街角設置街角廣場。</p> <p>2. 本案鄰地界退縮1.5公尺部分，為考量原有人行通行及道路用地巷道串連，請留設供公眾通行人行步道。</p> <p>3. 請補充安興路側人行道剖面，並於各剖面詳細標註尺寸，以確保人行道橫向坡度小於4%。</p> <p>4. 車道出入口之鋪面其圖案顏色應與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差，請補車道縱向及橫向剖面確認。</p> <p>七、交通運輸系統配置事項：</p> <p>1. 本案車道出入口設置於高架道路旁，因高架道路高度低矮易造成視線不足，請考量行車安全及車道出入口設置於次要道路原則，將車道出入口移設至安民街379巷，並與道路轉彎處維持適當安全距離。</p> <p>2. 本案車位檢討店舖部分請依「新北市都市設計審議原則」檢討一戶一車位，本案法定車位數量請重新檢討。</p> <p>3. 申請機車數量大於100部，出入口得以8公尺以下設置；另設置汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間(含申請獎勵)應留設至少6公尺平地緩衝空間，請詳細標示。</p> <p>4. 本案地下一層圖面機車車道設置與地下一層連續壁重疊，請檢討設置方式，機車專用坡道於地下一層出入口位置請考量安全增加安全警示設備，並依「新北市建築物機車停車空間設置要點」設置坡道寬度。</p> <p>5. 汽機車停車與動線計畫(建築物內部)請補充檢討地下各層動線，本案A棟梯廳出入口鄰近坡道且須穿越車道到達車位，請考量安全性調整配置或增設安全警示設施，並請檢討自行車停放空間應規劃合理之出入動線。</p> <p>八、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：</p> <p>1. 本案財政局分回部分，請配合財政局需求整體規劃修改圖面，並依據使用需求，考量建築物立面設計。</p> <p>2. 本案空調配置平面並未清楚標示空調室外機設置位置，剖面圖未標示冷媒管設置方式及進出外牆開孔之位置，且一層平面D3戶設置空調排氣不得排向都市更新獎勵人行道位置，請檢討修正，若設置植栽遮蔽美化請檢討與景觀圖面一致考量。</p> <p>3. 標準層空調設置圖面平面、剖面及透視模擬皆不相符，請釐清說明並將空調主機設置於陽台內側。</p> <p>4. 廣告招牌設置形式請逕依建管規定辦理。</p> <p>5. 請依「新北市都市設計審議原則」建築物照明計畫相關規定檢討本案照明設計。</p> <p>九、環境保護事項：</p> <p>1. 垃圾處理系統B棟住戶使用路線穿越車位，請修正。</p> <p>2. 請設置裝卸車位並規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用，裝卸車位及垃圾暫停車位不得計入法定停車數量且不得銷售轉移；並將未來使用管理方式納入公寓大廈管理規約中規範。</p> <p>3. 透水檢討透水工法石材鋪面與景觀鋪面設置鋪面不符，請釐清修正，並詳細標明計算範圍詳列計算式，補充透水鋪面斷面示意圖，以利審閱。</p> <p>4. 本案排水系統請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討，基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，請補充剖面及說明。</p> <p>5. 請補充屋頂層剖面以確認覆土深度，屋頂綠化範圍請沿女兒牆及屋突層外牆留設維修通道，並請扣除圖面管道間設置範圍。</p> <p>十、景觀計畫：</p> <p>1. 報告書中一層平面圖、各圖面底圖與景觀平面喬木設置數量不符，請確認本案各平面圖喬木設置數量，並請依「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」檢討應種植喬木數量。</p> <p>2. 景觀剖面排水溝位置與平面位置不符，請釐清修正，並請確認喬木樹穴覆土處淨寬及深度不得小於1.5公尺。</p> <p>3. 綠化面積檢討請詳細說明各項檢討面積範圍、計算方式、法規依據，並於圖面詳標尺寸，請詳列綠化率及綠覆率計算式。</p> <p>4. 景觀照明計畫請補附景觀高燈示意圖說明燈具型式，並標註設置高度。</p> <p>5. 本案設置綠籬位置不得設置於都市更新退縮獎勵部分，請修正，並請以灌木設置綠籬並於景觀圖面一併說明設置樹種。</p>	<p>4. 車道出入口之鋪面其顏色與人行空間之鋪面顏色連續並順平無高差。</p> <p>七、遵照辦理。</p> <p>1. 本案車道出入口雖設置於高架道路旁，已規劃設置警示設施，以利行人及車輛出入之警示作用，讓車輛出入轉彎處維持較佳的安全距離。</p> <p>2. 車位數量依規定檢討。</p> <p>3. 機車及汽車入入口依規定留設緩衝空間。</p> <p>4. 機車出入口已規畫設置警示設備，坡度 &gt; 1/10並符合規定。</p> <p>八、已更新附錄三公寓大廈規約草約裡相關圖面。</p> <p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 重新檢附空調配置及剖面，一層平面D3戶設置空間排向地界並設置遮蔽與景觀區隔。</p> <p>3. 重新檢附空調圖面。</p> <p>4. 廣告招牌設置及形式依建管規定辦理。</p> <p>5. 建築物照明計畫依相關規定檢討。</p> <p>九、</p> <p>1. 已修正。詳地下一層平面圖。</p> <p>2. 本案規畫設置垃圾暫停車位，無計入</p> <p>3. 法定停車數量，並納入於公寓大廈管理規約中規範。</p> <p>4. 已修正透水鋪面檢討及剖面示意圖。</p> <p>5. 排水系統圖依規定檢討。</p> <p>6. 已補充屋頂綠化剖面。</p> <p>十、景觀計畫</p> <p>1. 喬木數量已修正，並符合土管規定檢討。</p> <p>2. 已修正，本案喬木覆土淨寬及深度 &gt;1.5公尺。</p> <p>3. 已重新檢討綠化面積。</p> <p>4. 已補附高燈燈具形式及高度。</p> <p>5. 綠籬設置位置不在更新退縮獎勵範圍。</p> <p>6. 遵照辦理。</p> <p>十一、救災依規定檢討並檢附核准文件。</p> <p>十二、報告書部分依規定檢附。</p> <p>十三、依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計</p>	<p>3.11-7</p> <p>4.12-19</p> <p>5.12-19~21</p> <p>八、：</p> <p>1.11-11~15</p> <p>2.12-24</p> <p>3.12-24</p> <p>4.12-26</p> <p>5.12-17</p> <p>九、：</p> <p>1.12-25</p> <p>2.12-25</p> <p>3.12-40</p> <p>4.12-40</p> <p>5.12-34</p> <p>十、：</p> <p>1.11-4</p> <p>2.12-41</p> <p>3.12-37</p> <p>4.12-38</p> <p>5.12-37</p> <p>6.12-39</p> <p>十一、12-25</p> <p>十二、：</p> <p>3.12-27</p> <p>4.11-7 ~ 11-10</p> <p>5.12-9、12-36</p> <p>十三、6-3</p>

發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>6. 景觀鋪面材質請詳細標明設置位置，並以示意圖說明鋪面型式。</p> <p>十一、防救災計畫應依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討，並依規定檢附消防局相關核准文件。</p> <p>十二、報告書部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 設計審議相關章節請依都市設計審議報告書範本編排，並依應標明事項檢討內容。</li> <li>2. 檢附內容請參照都市設計審議報告書範本清晰檢附。</li> <li>3. 面積計算表總樓地板面積、基地面積與都市更新審議資料表內容不符，請釐清修正。</li> <li>4. 平面圖機車位、自行車位皆未編號，汽車位編號請依各層累加總計編號。</li> <li>5. 地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充多處斷面剖面圖(以比例1/100呈現)，並包含建築間、地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。</li> <li>6. 圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例。</li> </ol> <p>十三、依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p>	<p>審議原則確實檢討。</p>	
<p>二、都市更新</p>	<p>一、人民陳情：因本案實施者為更新會，其更新會係由案內所有權人自行發起組織之更新團體，本案相關議決事項需所有權人共識度夠高才有辦法做成決議，請實施者就所有權人今日所提意見再妥與溝通說明，另針對今日會上所有權人所提意見涉及會員大會及更新會內部運作事宜部分，請實施者後續召開會員大會時妥與所有權人說明清楚，以利後續案件之推動。</p> <p>二、本案更新單元範圍由2筆土地調整為7筆土地，其更新會立案證書、相關章程及其理監事是否更新，請釐清並於計畫書更新相關證明文件；另有關本案涉及更新計畫部分，請併同計畫書內容修正。</p> <p>三、有關國有財產署北區分署於會上表示更新後建物將分配住宅單元部分，請更新會與國有土地確認其需求並修正計畫書相關內容，另請作業單位於會後向城鄉發展局住宅科確認市府是否有社會住宅之需求。</p> <p>四、容積獎勵：申請人行步道獎勵部分，應以直線順平為原則，未達4公尺部分不得計算獎勵，另臨綠地側部分未指定建築線，請一併扣除獎勵；其餘獎勵部分，因考量本次規劃配置變動幅度較大，併同下次小組審議。</p> <p>五、財務計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案合法建築物拆遷補償費補償單價係以8,000(元/坪)提列，請實施者說明提列依據。</li> <li>2. 有關工程管理費用應以建築經理工程控管金額乘以服務費率核計，本案目前係以339萬3,265*70%提列，其金額是否足夠，請實施者再行檢視並調整。</li> <li>3. 本案目前總務及人事行政管理費用(5%)、銷售管理費用(3%)、風險管理費用(6.5%)，其所提列之額度是否足夠，請實施者再行檢視並符合市場行情。</li> <li>4. 有關資金籌措部分，請加強說明資金來源，其涉及出資者部分，請一併於計畫書中載明清楚。</li> </ol> <p>六、選配原則：第3點所載「超選或減選以權利價值5%以內為選配房屋原則。」，因涉及所有權人之選配權益，本案是否做過相關模擬試算，請實施者於計畫書中載明或酌予調整；另有關超額選配相關規定，應依內政部相關函釋辦理並載明於計畫書中，並妥與所有權人說明清楚。</p> <p>七、其餘計畫書誤植、誤繕處，請通盤檢視併同修正。</p>	<p>一、已於本綜理表回覆</p> <p>二、已按照委員意見修正</p> <p>三、敬悉，已修正</p> <p>四、容積獎勵：106年11月20日第2次都市更新暨都市設計聯審專案會議，在會議上討論有關申請人行步道獎勵，委員提醒西臨未開闢之計畫道路側可申請人行步道獎勵部分至延續至綠地旁。</p> <p>五、</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案已以修正合法建物拆遷補償單價，目前依據新北市30層以下房屋構造標準單價提列。</li> <li>2. 工程管理費用重新估價中。</li> <li>3. 本案在106年第十次理監事會議決議預估房價在40萬/坪，貼近實際情況以調降風險管理費用與銷售管理費用，人事行政管理費用是以新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準內的人事行政管理費用提列基準提列，無需更改。</li> <li>4. 本案尚未有出資者部分。</li> </ol> <p>六、敬悉，按照委員意見辦理。</p> <p>七、已按照委員意見修正。</p>	<p>二、附錄-1~ 附錄-6 五、1.14-3 ~14-9 六、13-1</p>
<p>會議結論：</p>			

發表人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	請實施者於「新北市都市更新案件審查作業要點」第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。	敬悉，按照委員意見辦理。	



「擬訂新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆(原 2 筆)土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會暨公展期間意見及書函回應綜理表

開會時間：中華民國一〇九年七月二十日

開會地點：新北市新店區安和市民活動中心（新北市新店區安興路 67 號）

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>林秀貞 (安民街 379 巷 24 號) (含書面意見)</p>	<p>一、109 年 3 月份會員大會，我們曾經有提出一個意見，國有土地的辦公大樓在轉角這個位子，似乎會與我們原 95 戶住戶權益有些衝突，原 1 樓店面住戶本來是店面寬的建築形式，就算原店鋪住戶有優先選擇權，但是國有土地在轉角，未來店鋪會變得比較窄，寬店鋪價值與窄店鋪的價值是不太一樣，寬店鋪往後也可以分成一半自用一半出租，現在店鋪規劃設計會影響原店鋪住戶的權益，甚至其他優先選擇店鋪的地主權益。</p> <p>二、其餘書面意見如下： 1. 104 年 12 月會員大會，顧問公司要求簽委任合約，草約述及服務費以「更新後總產權面積」百分之五(5%)換算價值為服務費，以當時量體換算高達 1 億 3 仟萬-1 億 6 仟多萬。合約甚至述及若有基地面積之變更，顧問公司(乙方)僅需書通知更新會(甲方)即可。此草約，幸賴有識住戶持續反對而擋下。 2. 106 年 4 月份會員大會中，僅投票修改會員章程中之理監事人數，並投票選舉「後補理事」「後補監事」；會議記錄卻記載為「理事改選」並列出新任理事 9 人名單。 3. 107 年 4 月會員大會，沒有理、監事改選應有的投票、開票法定過程，直接宣佈「第一屆理、監事連任」。 4. 林秀貞監事自 106 年 8 月參與理事會議，但自 107 年 11 月~108 年 9 月間，理事開會通知就未再發與林監事，並且未寄發理監事會議記錄。其間經查證 108 年初有理、監事座談會，108 年 9 月 4 日更有理監事會議，顯見故意不發開會通知。 5. 依章程規定，收支明細表、資產負債表等會計報告，應讓監事查核，林監事從來未有機會查核。 6. 目前顧問公司協助的會計，財務金額僅在 300 萬-600 萬之間，就未能展現公開、透明、合法、可受監督的能力，卻仍可以繼續規劃 12 億建案，總產權價值 42 億的都更？</p>	<p>自主都更是依權利變換為據，按所有權人意願自由選配，不致造成所有權人權益受損。有關店鋪門幅寬窄，可與所有權人討論作調整。</p> <p>2. 106 年 4 月會員大會討論議題原本就是「更新會理監事人數異動及改選」 3. 按 107 年 4 月會員大會討論議題為：依據章程 15 條「本會……改選理事就任時為止。」查會議記錄，此項議題結論為出席會員無反對者，通過第一屆理監事連任，並同時選出鍾瑞鵬、宋嘉哲、許宏任為候補理事。 4. 107、108 年間未依章程每月舉行理事會議，已於今年度改善中，維持每月依章程舉行。 5. 更新會除了與顧問公司依委任合約由理事長代墊款項後依政府規範申請補助款外，只有所有權人繳交會費約 3 萬七千元，將於本年度第三次會員大會公布收支明細。</p>	
<p>廖哲揚 (安民街 381 號 2 樓)</p>	<p>首先感謝政府公辦單位，對於本案的付出與努力，非常感謝，本案是海砂屋，符合危老條例中，未達安全標準以及判定為危險的危老建築物，當然這裡所指的危老建築是指前棟，是建議拆除重建而非整建。</p> <p>事實上，有很多地方有鋼筋裸露、水泥剝落等現象，甚至已出現在樑柱樓板，產生了結構性、安全性的問題，事實上有立刻重建之迫切，若等到發生不可抗力之情事，真正造成財產的損失，以及生命的威脅時，那時候再談重建，皆為時已晚，所以必須立刻重建，以維護生命財產的安全。</p> <p>雖然目前尚有不同意者，但是同意者已佔大多數，而且已經達到法定代拆之應有比例，那麼同意的大多數是不是更應該被重視呢？綜合剛剛所陳述歸納出二個重點，第一、生命財產確實已經受到威脅及第二、同意者也確實佔大多數，基於以上二點，並且在符合法令代拆標準的原則下，對於未來，我們有三個期待，第一、政府本應保障人民生命財產的安全，因此我們期待政府能勇敢承擔責任執行代拆。第二、同意者已是大多數，已是主流民意更應該獲得重視，我們期待政府能在多數的、主流民意的立場，展現應有之能力與魄力，執行代拆。第三、我們願意繼續溝通，努力滿足目前仍不同意者之疑惑，希望不用執行代拆，但若是代拆是最後不得不的選擇，我們期待政府是有決心的，以代拆來協助完成本案之都更事業。</p> <p>另外前棟已經被判定為危老建築，前棟的住戶認為若不趕快拆除重建而繼續拖延，恐未等到重建就必須面臨生命的威脅及財產的損失，因此也有另外一個想法我們想獨立自己都更，也希望政府能夠協助我們，謝謝。</p>	<p>敬悉。</p>	
<p>鍾瑞鵬 (安民街 379 巷 16 號 5 樓)</p>	<p>很感謝新北市政府團隊的用心，希望政府部門能設立一個工作站，走進反對自辦都更住戶的家去說明政府的政策，他們在於無法信任政府訂的法規，若有說明不夠詳細的地方，請再加油！</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>相關的會議我們已經開過很多次，因為我們是自辦都更，每開一次會就是花更新會的錢、花我們未來的錢，有時候都已經開到我們同意的住戶都不想再參加了，但是這些錢還是繼續花，就是為了告訴不同意的住戶，是不是可以由政府來主導相關的說明會，讓這些還沒有同意的住戶來參加，如果一直拖延下去，都是這些不同意的住戶浪費我們這些同意的住戶的金錢。</p> <p>我相信政府部門，這5年多來大家也是依照規定開會投票表決，但反對戶的阻擾議事及不明事理，就像是個有文化的流氓抵制都更推動，推辦是住戶間的潤滑劑，是否可量化數據讓住戶們知道推辦的辛勞，謝謝！</p>		
<p>曾秋蘭 (安民街383號5樓)</p>	<p>本戶為不同意戶，原因如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請問安和段144地號原2筆加上納入安和段145、146地號等5筆，是向新北市政府申請哪種都更？之前2筆已經申請過簡易都更、防災型都更，這次公展是用危老重建方式申請嗎？之前2筆服務費是由客觀創新代墊，其服務費由我們更新會向新北市請領補助款共630萬，繳清了嗎？還是繼續算在7筆的服務費上，1個地號只能申請一次補助款要釐清。</li> <li>2. 上次2筆的同意書的都更計畫是上層22層，下層5層，一坪換1.65坪，每戶送一個車位，多的戶數，買賣後大家分，現在7筆是否一坪換到一坪，每個車位150萬自購，還要抽籤，剩的戶數營造費大家要共同負擔，共負比36.65%，每戶要付多少錢才能拿回新房，請明確詳細告訴住戶，其和原2筆同意書內容完全不同，請客觀創新退回原同意書，且一律全數重簽。</li> <li>3. 都更管理維護部分，去年已由都市更新會接手大溪地管委會，其因為前保全，清潔公司服務費欠繳，財務交待不清，主任委員已離職會議不出席，已經有名無實，已於109年6月20日卸職，如果以後都市更新會的委員任職一定要找專業負責任擔當。</li> <li>4. 國有地和私有地以及我們原2筆，營造費等是分開還是合併算，營建執照是否是合併還是分開？是否找到合適的(1)融資借貸信託公司(2)估價精算師(3)營造建築商。</li> <li>5. 379巷公用道路花園已歸還新北市政府新店區公所，已劃紅線，請建築師構圖種植樹木部分，給予修改。</li> <li>6. 本案是自辦都更非公辦都更，所以要慎選改建公司，市場有眾多成立小型建商、仲介、建築師營造商的改建公司，共同特色就是股本小成立年限短，沒有實務經歷練也缺乏實務執行力，承擔風險能力有限，一旦實際執行長年改建業務發現狀況不對，讓改建案中輟無法續建，中途棄守，丟下爛攤子，玩「小孩玩大車」的遊戲，問題是玩的恰是改建戶一輩子的財產，到時倒楣的住戶，自己的舊房子拆了，又無法續建，原住戶流離失所，衍生問題。</li> <li>7. 本案基地鄰近五重溪，土壤液化嚴重，下層深挖4層，為防7月11日永和天坑事件，連續壁的堅固非常重要，如果不慎坍塌，鄰近大溪地二、三期、祝你幸福大廈，遠到北二高橋墩，新建基地輕軌，捷運，如基地掏空，一些賠償，鄰損危機都要防範。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本基地納入安和段145、146、146-1、146-2、146-3四筆土地後，仍維持原有都市更新流程申請重建，政府協助民間都市更新同一事業計畫只能申請一次補助款。</li> <li>2. 自主都更與建商合建不同，無法無事業計畫階段「明確詳細」告訴住戶分配多寡；另有相關事業計畫同意書皆於104年申請2筆土地都市更新時，一併送交都更處備查中。</li> <li>3. 有關「大溪地管委會」與「新北市新店區安和段144地號等7筆土地更新會」不同，各自有各自的區權人及所有權人，且分屬不同法規規範，更新會理監事須依都更法規由所有權人擔任。</li> <li>4. 共同負擔是依照所有權人更新前權值比率各自負擔費用。未來所需的專業團隊將由所有權人投票遴選。</li> <li>5. 有關建築規畫將依法規執行。</li> </ol>	
<p>五、齊文輝 (安民街379巷24號1樓) (含書面意見)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物價指數調整說明(工程費用/營建費用/物價指數調整說明)：文中以本案事業計畫階段以104年6月為物價指數計算日期，其行政院主計處台灣區營建工程物價總指數為102.26，標準造價之物價指數基準日為103年4月，總指數為104.46。因指數增減率之絕對值小於2.5%，故不進行物價指數調整。這已是為144地號都更案舉辦的第二次公聽會，為什麼要辦第二次公聽會？不就是為了今年144擴大適用範圍，將左側的公有地和私人地也納入都更範圍才舉辦的。既然是今年「新」案子，為什麼還要延用104年的物價指數？調整物價指數目的，不就是為了要反應較真實的工程造價嗎？因此，我們也上網查了一下109年6月的營建工程物價總指數為109.05，標準基期為民國105年等於100，指數增減率之絕對值等於9%大於2.5%。(這還沒考慮中國今年發大水，推倒房舍、衝毀路、橋樑無數，眼看著鋼筋、水泥漲價漲定了。)</li> <li>2. 營造費用(工程費用/營建費用)：依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定檢討，本案以鋼筋混凝土11-15層，總樓地板面積依7,800坪以上之造價基準105,900元/坪(即32,035/m<sup>2</sup>)提列。這題的思路跟上一題是一樣的，說穿了就是要壓低工程費用以美化共同負擔比例的數字，在公聽會之前，我們也先查詢了蘆洲和淡水兩個新北市政府的模範都更案例建築物造價，一開始也都是依基準的105,900元/坪進行，但之後都因為物價和安全的因素，先後調高到14-15萬/坪的區間。回到144如果我們也為了物價和安全的因素，將造價調高到15萬/坪(考慮</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 2. 共同負擔中各項費用皆依各項公式依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列。</li> <li>3. 4. 已修正</li> <li>5. 事業計畫中的共同負擔是一預算制，因本更新會是事業計畫與權利變換分送方式，未來權利變換時銀行利率為何？尚未知曉，未來所有權人是否全面融資？或有部分願與更新會協議合建？皆可於日後會員大會討論。</li> </ol>	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>到民國 112 年的物價指數)呢？首先是營建費用會由 11.46 億元拉高到近 16 億元，然後與此連動的管理費用也都會跟上升，那麼共同負擔費用平均負擔比例的數字就不會是漂亮的 36.71%(15-11 頁左上，而是有點醜陋的 47.3%上下囉！</p> <p>3. 合法建築物(權利變換費用/土地改良物拆遷補償費用/建築改良物/合法建築物)：建議更正：15,423,059 元為 18,337,052 元(以與 14-8 項數字一致；另與此相關項目也請一併修正)</p> <p>4. 地籍圖整理費，15-6 頁，左側倒數第 5 行，修正為本案更新後共規劃 284 戶，本項費用為 284 戶乘以 20,000 元/戶等於 5,680,000 元。</p> <p>5. 貸款利息(貸款利息)：本案都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率(500 萬元(含)以上)等於三成自有資金比例乘以郵政儲金一年期定存利率 107 年 11 月利率為 0.21%加上七成融資比例乘以評價基準日當期五大銀行平均基準率 107 年 11 月利率為 2.83%等於(30%*0.21%)+(70%*2.83%)=2.04%，看不懂，不知所云，三成自有資金乘以 0.21%，既然是自有資金，為什麼存銀行還要給利息？應該銀行給們利息才對，再者，現在郵政儲金一年期定存利率為 1.04%，哪來的 0.21%？現在的當期五大銀行平均基準利率為 2.48%，為什麼要用較貴的 2.83%？拆遷補償費和拆遷安置費是否都來自銀行貸款？住戶最後是不是都得繳年利 2.04%的利息？就算住戶因不想借錢繳利息而不去提領，更新會也會將兩筆錢以活期儲蓄存款(年利 0.15~0.2%)方式提存合作銀行，迫使住戶必須接受，領 0.2%存款利息卻得繳 2.04%貸款利息的剝削？因為這兩筆錢的收支都放在共同負擔裡，所以國有地和私人地就算沒拿到這兩筆錢，也得幫住戶分擔利息支出，對不對？</p>		
<p>張淑俐 (安民街 379 巷 26 號 4 樓)</p>	<p>我們社區的都更案，我是第一任理事長，社區都更案的送件 104 年是我跟客觀公司一起送過去成立的這個更新會，當然更新會的發起是之前鍾先生，還有幾位夥伴、現任的王方谷理事長他們發起的，為什麼會有這個意義很好的發起，是因為社區海砂屋的問題越來越明顯已經有危急感，所以在 104 年在舊法規截止之前我們先送件，才可以得到今天百分之七十的高比例容積獎勵，這是全台灣大概沒有幾個案子可以拿到這麼高的獎勵，雖然這當中有經過很多的波折，包括剛剛幾位反對的住戶們提出的這些問題，這麼多年來都一一被解決了，包括原來公有地納入的不可能性的懷疑，還有共同負擔從第一次公聽會的 60%連我自己都質疑的程度，降到目前的 36%，原因是因為我們拿到了所有的海砂獎勵完整值，再加上公有地納入之後整個建築體的營造成本下降，才有今天的成果，這個成果是我們努力了五年到六年的成果。</p> <p>再看看剛剛的進度表如果真的能夠順利進行，都還要再等五年才有辦法拿到新房子，所以這整個案子要走 11 年，對我們 80%從頭到尾都贊成的住戶我們也有話要說，我們為了這個房子我們必須等 11 年，但是剛剛各位還有幾位沒有同意的住戶，你們一再提出這些模稜兩可的問題，為什麼我說模稜兩可呢？你們如果開過公司做過事都知道，所有的案子都需要做評估、預測，包括財務它都是一個試算，還有我們申請公有單位的審議人員都是專業級的，都比在座各位對財務及都更專業，他們站在保護人民財產安全的立場下，他們去做審議的內容，所以我們是應該信任、相信，大家是為了共同美好的未來而去努力這個都更案，而不是去質疑、害怕、恐懼、散播、威脅，這些立場我不知道還沒有同意的住戶你們真正想要怎麼做？因為溝通了五年還沒有達到你們任何的一點點進步，如果你們真的很願意跟大家一起來完成這個夢想，拿到一個新房子，而且能夠保障大家還有 50 年未來下一代安全的住所，你們可以把希望同意的方式寫下來，你們希望怎麼都更？因為你們也告訴我們你們也想都更阿！這個房子住不久了也會有危險性，還有我們 80%已同意的住戶，萬一哪裡被剝落物砸到了，你們要對我們做任何的補償或保險嗎？你們也承擔不起吧！所以大家互相來完成這個夢，如果是整個社區共同的夢想為什麼我們要用這樣的方式再拖下去呢？這五年，關鍵的五年，未同意戶你們的提議我們都尊重，希望你們把真正你們想要都更的方式寫出來，你們希望在什麼樣保障下你們願意都更，那這些保障的內容是不是合理、合法、合情，寫下來之後可以交給更新會的理事長，我們請公有單位協助我們解惑、解答各位的疑惑，而不是你們自己在電腦裡面找一些資料隨便去問一些外行的人，然後說了一些奇怪的內容然後來告訴我們，因為我們沒有人比專業的人更專業，那麼我們大家要在一起的，前提是只有一個，就是互信、互重、互相尊重互相信任，然後我們去完成這個夢，如果你這個夢跟我們不一樣，那麼你們必須負責承擔我們的風險跟危險，剛剛住戶有提過，大家生命財產安全你們承擔得起嗎？好，我們再等五年這個案子我們就可以拿到我們的新房子了，如果順利希望大家能夠共同的走下去，還有再強調一點，現在的大溪地庭園社區已經沒有庭園了，我們的庭園從頭到尾都是違法的，我們都是被騙的，我們現在拿到的這個新的案子，我們拿到的庭園社區才是真的，以上是我的發言，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
<p>廖淑惠 (安民街 379 巷 8 號 3 樓)</p>	<p>1. 2 筆變 7 筆需重簽同意書嗎？ 2. 在整個都更案，從計畫書、權變、拆屋、租屋、蓋屋到篩選建商以及住戶選屋分配不均或權益受損，所有過程政府都會幫我們把關負責嗎？ 3. 於 2 月 8 日都更會上提問在 a. 建物總面積 b. 共同負擔 c. 銷售總面積 d. 可分配總面積。請顧問公司分別列出原住戶、公有地、私法人 各自列表的數字資料，因為這關係到 7 筆送件中原住戶，公有地，私法人在容積獎勵是不同的 82%、73%、50%。在回覆文只解釋當天會議無法即時提供，且叫我自己去看 PPT，而 PPT 上並沒有分別列出所要的資料。 4. 若目前對都更案及自己還款能力沒信心，想暫時撤回同意書，之後再決定是否參予都更，請問如何撤回同意？</p>	<p>1. 事業計畫變更為 7 筆不用重新簽同意書。 2. 有關事業計畫、權利變換、住戶選屋流程等政府皆會把關並協助住戶執行。 3. 已於會議後置於更新會網站 109 年第一次會員大會資料(7 筆土地更新後分配概估表-2 修正) 4. 可於公展期間撤同意書。</p>	
<p>黃玉鈴 (安民街 379 巷 20 號 1 樓)</p>	<p>我們社區坦白講因為是海砂屋所以不能等，即使沒有海砂屋，房屋老舊仍有改建的問題，但為何我們一定講同意戶或不同意戶，我覺得這是一個觀念，我想請問我們 250 萬的補助款下來了嗎？這個補助款是給我們更新會，然後再撥款給我們顧問公司，請問我們在撥款的這個動作，理監事們是否確實根據實報實銷的核實，還是就是直接撥款給顧問公司？理監事會議紀錄及財報的實報實銷的核實，未公告。 我們希望資料是能有完整的傳達，我們會有疑慮就是因為部分事情都沒有公開，有些問題我們也希望可以溝通，在 108 年 10 月 19 日會員大會的會議紀錄，內容錯誤及張冠李戴，向更新會反應未獲理睬，並寫陳情書至都更處反應，至今亦未接獲更新會如何回應，更新會無任何溝通管道，當時我們為了表達上述的意見以及相關的事項，加入由鍾瑞鵬(144 都更發起人及現任理事)的都更群組，加入後立即被踢出並表達不歡迎，那個群組只接受同意戶，那不同意戶當然也有不同的意見，要能有效的溝通案件才能有效推動。</p>	<p>有關與顧問公司的委任契約，按合約執行核實應付款項，皆經會員大會同意，且由理事長代墊款項後，按政府流程附上憑證及付款證明等文件申請補助款項，再歸還理事長的代墊款。並非事先申請補助款項存入更新會帳戶直接撥給顧問公司。</p>	
<p>方美娥 (安民街 379 巷 10 號 5 樓) (盧先生代)</p>	<p>我今天是第一次參加這個會議，我就是你們所講百分之二十的地主，我認為百分之八十同意的地主心中難道都沒有疑慮嗎？這句話我很奉勸地主都再問一下自己，你簽了同意書你知道你以後可以分回多少嗎？分哪一樓分哪個位置嗎？以後營建費用要分攤多少？這個都更我一開始就沒有參與，我有幾個質疑，不一定是對的但給大家參考一下，都市更新會是有這個能力懂營建這些東西嗎？客觀創新也真的非常懂營建這方面嗎？如果案子沒了客觀所花的錢由哪裡去支應？這些錢是住戶要來分擔這個費用嗎？為何剛剛地主提問的問題現場不能解答，要會後才能解答？為何補助款可以直接整筆轉撥給客觀創新？他怎麼用以後提出他的報銷單給我們，那我們是認可還是不認可？我們也無權再有任何否決權了，因為錢已經花掉了，錢應該是在更新會來掌握，客觀創新用多少錢我們再來支付給他，這樣才合理吧。 我從一開始就有耳聞這些事情，不是我沒來參加會議我就不知道，但是我很質疑的是團隊的專業，既然新北市政府長期有在輔導我們這個案子，我們非常的拜託，如果輔導我們都市更新重建的計畫的這些團隊，在你們領域專業裡認為是不夠專業的，拜託一定要保護我們這些住戶，因為我們都不是專業的，我是大建設公司出來的，但是不見得每個人都懂，資料都是一知半解的，都是模糊不清的，大家以前簽同意書的人跟不簽同意書的人一定是對立的嗎？我不覺得是這樣子，這 5 年來同意書是怎麼簽的，每個人的狀況可能都不太一樣，後悔的可能也有，但他怎麼辦？所以有很多不願意簽的是有很多他的想法，我還是認為這些重建團隊專業性夠不夠是讓我很擔憂的，如果專業性不夠這個路走下去，老實說很多模糊空間，客觀創新他不吃虧阿，他花多少錢領多少錢啊，問題是這些錢以後算在誰的頭上，這是我們很擔心的，這是一個無底洞，我最主要訴求就是新北市政府的團隊，你們絕對是專業的，侯市長希望我們都更可以積極的推動，大家要有新房子住我們是很開心的，但你們一定要督促我們團隊，這些團隊就是代表我們的聲音都是他們在規劃，如果他們的專業性是有問題的，這路再這樣繼續走下去是很可怕的，拜託新北市政府團隊幫助我們這些小老百姓。</p>	<p>希望所有權人多參與會議，或至更新會網頁，了解更新會進度。有關補助款申請標準及流程，可至新北市政府都市更新處網站下載即可。</p>	
<p>實施者綜合回應</p>	<p>一、規劃單位(客觀創新股份有限公司)： 都市更新的基本精神是所有的土地及合法建築物的所有權人要共同分攤所有共同的費用，所以公有地也按照它的權值比例分攤共同費用，並非以所有權人單一去計算，至於未來若有部分所有權人選擇不領拆遷安置費，因為擔心要負擔的利息，以及是不是絕大部分的住戶都有能力可以有錢準備在外面居住的費用，可以在後續更新會開會員大會來討論。</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>另外有關營造費用，基地目前以 11 萬多/坪做預算初估，而蘆洲或是淡水都用的是 14 萬/坪，主要是因為這兩個基地與本基地的流程不同，在送事業計畫書報核時依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」送件，進入審議後，審議委員或未來在會員大會中對營造單價有意見可提出討論。</p> <p>本案現在由 2 筆變更為 7 筆並非重新送件，且基地 144 地號從 2 筆變更為 7 筆一直都是採用都市更新自主更新的方式在執行，並沒有改成危老條例，另外前排的住戶有提到很擔心居住安全，且憂心如果再這樣糾纏曠日廢時，是否有其他解決之道？是否有可能選擇前後棟分開，前棟申請危老的重建？然而這樣的複雜性及挑戰性更高且也有很多的流程要執行。計畫書內容數字誤植部分，後續將配合調整修正。</p> <p>二、理事長王方谷：</p> <p>我到今天我才知道我要坐在這裡，我本來以為我可以坐在下面可以大膽發言，可以講很多自己想講的話，坐在這邊好像就要說一些冠冕堂皇的話，但是我想這個案子推了五年了，五年前在推動這個案子的時候很多朋友告訴我都更很難，走不下去，你們不用在那邊浪費時間，我想說這件好事，怎麼會很難？讓自己能夠脫離住在危險住宅的環境之下讓自己有電梯可以坐，不用每天爬樓梯爬到四、五樓，讓自己生活在安全的環境是一件好事，怎麼會很難？而且政府又全力介入這件事情，所以這個是一個好事。果不其然很難，推動到現在五年了，剛還報告裡面還要再繼續走五年就是一個 10 年，人生有多少個 10 年，我們為了要有一個健康安全的舒適的住宅，必須要花 10 年嗎？我如果去賺錢我現在應該買了一個房子，我們這個更新會有 80% 的同意戶，換句話說有 20% 的不同意戶，這 20% 的不同意戶為什麼不參加同意戶，大家一起來討論找出一個更好的都市更新推動往前走的方法？對規劃公司而言就只是協助規劃，他就是一個顧問而已，正確來說我們才是實施者，所有的權力、所有的決定、所有的任何的往前推動的事物，都應該在我們身上，而不是今天提出了這個計畫，就要跳出來挑戰質疑規劃公司提出來的數字，這些數字就算有問題，也是我們這邊 80% 的同意戶要請顧問公司去做重新規劃跟評估，而不是像現在我們請他們提出一個規劃評估，然後由 20% 的未同意戶告訴他們說，你們錯了你們不應該這麼做，可是你有沒有想一想？你是 20% 的未同意戶，如果你是同意戶來告訴他怎麼做，他才知道該怎麼做。</p> <p>過去五年來請問你們開過幾次會？大概這一兩年才比較積極來參與，換句話說，五年我們有三年的時間沒有人要參與，但是也有 80% 的人他們相信，他們對於更新會有足夠的信任願意跟著這些成員向前推動都更程序，因此他們沒有質疑的聲音，剛開始出現質疑跟挑戰數字時，我們本以為可以增加更新會的廣度，邀請你參與更新會我們大家一起來討論，才有機會往前走，但你一直不進來一直站在我們的對面，一直在挑戰質疑我們做的任何事的時候，你是不是真的了解這裡面所做的細節，就好像淑麗講的，開一個公司要有規劃、要有設計、要有預估、要有整個的總體評估，但這些並不是代表我們只能依照評估的數字走，我們一定還有機會可以討論這些數字。但是到現在，80% 的同意戶五年前五年後還是這樣，相信五年後，再五年後你們就是一個釘子戶在那裡，可是我怎麼把你變成釘子戶？你在一樓我在五樓，難道拆五樓一樓留下嗎？不可能嘛，希望大家一起集思廣益，大家坐在這裡，既然開了公聽會，我們得到了新北市侯市長上任第一天跑來我們社區關切我們都更的第一個案子，也得到了城鄉局推動辦公室派駐盈宇來這邊協助我們，而且也有都更處來這邊監督顧問公司如何協助我們去做規劃，所有的公部門講出來的話難道還不可信嗎？既然有相關單位協助我們來保護我們生命財產安全，我們更應該積極討論一起推動都更重建計畫。</p> <p>三、大序建築師事務所：</p> <p>有關店面面寬的部分，目前我們已經有在處理，但是受限於現在公展程序，無法在這個階段提出修正，後續會再做調整。</p> <p>有住戶提到想要分割出來單獨興建其難度也很高，我們這個案子是以都市更新條例而不是現在最流行的危老條例，這個案子是依據海砂屋而申請劃定都市更新單元，劃定後政府再劃為更新地區。</p> <p>最近發生有關鄰房土地掏空的事件，是屬於後面的階段五年後的事，也就是營造廠出現的時候才有這個議題，在建築規劃設計的時候一定會特別注意，若住戶們仍不放心就紀錄在會議紀錄裡，我們是基地的顧問不會害你們，是來協助基地完成重建讓大家能安居樂業的。</p> <p>另外有關大家對於數字方面有疑惑都可以提出來，但是權利變換還沒開始，這些數字都是以目前現階段初步概估，最終都是要以權利變換內容為主。</p>		

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
委員綜合意見	<p>一、本案實施者為更新會，其更新會案件所要面臨到的問題最主要都是同意戶及不同意戶雙方意見認知不同，大家應該站在互信的角度來共同推動。</p> <p>二、本案為事業計畫及權利變換計畫分送案件，本案目前為事業計畫階段，主要在於確定容積獎勵、建築規劃設計等事項，待事業計畫核定發布實施後才會再擬具權利變換計畫，到時候再針對財務計畫、選配、估價等內容去做討論。</p> <p>三、針對今日簡報部分，並未載明選配原則及未來資金籌措等內容，建請補充相關內容，並於專案小組時回應說明。</p>	<p>有關選配原則載於事業計畫書 13章 實施方式及有關費用分擔 二 選配原則。</p>	

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

開會時間：106 年 11 月 20 日

地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
曾秋蘭(安民街 383 號 5 樓)	本戶不同意都更，參加會議理由是： 擔憂不同意改建而強制拆遷。	本案經本市工務局認定為海砂屋，案內部分建築物已危險到需重建，其餘建物補強後雖堪居住，但對整個社區居住仍有極大安全疑慮。另其建築物受損情形及後續規劃設計等內容已於會員大會向住戶說明，並會再持續與不同意戶溝通已使案件順利進行。	
	事業計畫補正只有建築設計上層 14 層地下 4 層，沒有財務計畫預算開發，總收入金額，建商和地主共同負擔比。	本案擴大為七筆土地後興建 4 幢建物，皆為地上 15 層，地下 4 層，本案財務計畫均詳載於事業計畫第十五章。	
	就事業計畫內容 1. 建築設計部分：本建築位於地下補注地質敏感區，避難區也是地下停車場有漏水情形，地下深挖 4 層，遇颶風下雨天，雨水流入造成淹水，汽機車泡水，管理困難。安和里里長有幫大家爭取多處公共停車場租借，不需要多餘的地下 4 層汽機車停車場。	經查本基地位於低潛勢土壤液化區。另有關本案地下室之建築設計，係採連續壁施作，將於連續壁施工時加強施工品質，以防止滲裂等情形。且地下室牆壁採複壁作法，以疏導及維護之措施，降低地下水滲漏之情形。並於 1F 車道入口採防水閘門，防止雨水暴漲樓入地下室之情形。	
	2. 分屋方式：106 會議只有 1 樓店鋪選配問題，2~5 樓分屋分配沒討論。	事業計畫書第十三章二、選配原則已載明，其餘住戶依權利價值自由選配其他房屋。其係依都市更新權利變換實施辦法第 11 條第 1 項規定：「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。」	
	3. 地主是否出資：106 會議，實施者沒有尋找信託公司說明借貸情形，建商和地主出資問題，只有討論委託契約，如何申請政府補助金，105 年、106 年委託公司代墊 500 多萬的財務報表，和更新會理、監事改選，希望政府都補助金能花在刀口上，往後制度完善的都更路上。	本案係由土地及合法建築物所有權人自行組織更新團體辦理都市更新事業計畫，故涉及本案所有事務，包括建築設計、營造、銷售及費用籌措等事宜，更新團體之會員均可於會員大會中提出建議及討論。	
	4. 安置方式：地上屋拆、搬遷住戶如何安置，是否有中繼屋、租戶安置。以本案 103 戶，1 戶 4 人，共 412 人如何安置、租房，住戶何去何從？ 5. 租金方式，營業補貼：好像是實施者和住戶共同負擔，政府無補助。	本更新前共 95 戶，更新期間租賃房屋事宜係由住戶自行處理，另拆遷安置費依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準規定，並已載明於事業計畫書第十四章。	
6. 都更不只有重建，如果本案建築物完整，可選擇整建、維護。例如：後棟未取得符合拆除重建證明，有用此行。	本案依都市更新條例第七條第 1 項第 2 款為避免重大災害之發生，市府於 105 年 12 月 27 日將本案都市更新範圍公告為：「劃定新北市新店區安和段 144		



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

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

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	4. 街角廣場空間請加強街道家具及景觀設計，並檢討與基地內開放空間串聯的可行性。	依決議辦理。街角廣場空間已增加街道家具並與景觀相結合，也檢討基地內開放空間之串連性。	12-33
	5. 請明確區劃公私有空間領域，確保使用及逃生動線安全。	依決議辦理。重新規劃並明確公私有空間使用及逃生動線安全性。	
	(二)	景觀綠化部分：	
	1. 依「都市計畫法新北市施行細則」第 56 條即「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 2 款規定，法定空地 80%透水面積部分，請標示地下室開挖範圍，並檢附剖面圖說，地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上。	依規定檢討。本案基地面積：4121.12 m <sup>2</sup> ，法定遮蔽率：50%，法定空地：2060.56 m <sup>2</sup> 。設計透水面積=綠地 710.41+透水鋪面(覆土>60 公分)1164.22=1874.63 > 1648.45 m <sup>2</sup> OK!	12-34
	2. 基地排水計畫請標示高程，並依「新北市都市設計審議原則」地 6 條地 2 款規定，檢討建築基地地面排水設施請沿地界線屋基設置並盡量將地面水匯集入筏基中，並請明標示排水方向及保水設施位至及剖面；並請以多向剖面說明基地與周邊水路、鄰房關係。	依決議辦理。本案地面排水計畫將地面水匯集於筏基中，日後將使用於地面層景觀的澆灌。	
	3. 景觀圖說請套繪線有人行道、綠帶、現有巷等空間現況，說明本案開發後不造成基地周邊交通之衝擊。	依決議辦理。本案開發後交通使用上為原住戶使用，均退縮 4M，人車分道，並不會造成基地周邊交通的衝擊。	
	(三)	有關車輛進出之計畫道路請離清開闢情形與產權歸屬。	
	(四)	依決議辦理。	
	(五)	依決議辦理。已重新調整。	
	(六)	依決議辦理。已重新修改。	
	(七)	依決議辦理。已重新規劃設計原高度 9M 修改為 4.6M，並降低施工性及成本也不會增加都市更新共同負擔。	
	(八)	依決議辦理。已檢討規劃圖說與簡報提案內容一致。	

發表人	公聽會發表意見		意見回應及處理情形	修正頁次
	(九)	依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。	依決議辦理。依照相關法規確實檢討，有關放寬事項並以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。	附錄-25~附錄-31
都市更新委員	(一)	<p>人民陳情意見：</p> <p>本案係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，為保障民眾居住安全及利於案件推動，請實施者持續整合併與尚未同意者持續溝通，以利本案後續之推動。</p>	依決議辦理。	
	(二)	<p>容積獎勵部分</p> <p>1. 申請「A1 設計建蔽率」獎勵部份：申請設計建蔽率獎勵其建築基地綠覆率須達 60%以上，請依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定確實計算檢討；另其計算式及結果應由建築師檢討簽證負責，並補充於計畫書內，以利審視。</p>	<p>本案已無申請建蔽率獎勵建築。建築面積為 4121.12 m<sup>2</sup>。建蔽率 1911.44/4121.12x100=46.38% &lt; 50%，法定建蔽率-設計建蔽率=50%-46.38%=3.62% &lt; 10%。</p>	10-1~10-4、11-1
		2. 申請「留設 4 公尺以上人行步道」獎勵部份：		
	(1)	本案東臨安民街、南鄰安民街 379 巷及西側未開闢計畫道路等 3 條計畫道路，依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 6 條規定，基地配置自建築線起須均退縮淨寬 4 公尺以上建築，始得核計獎勵係數，請實施者釐清修正。	依決議辦理。1. 本基地面臨三條計畫道路，且臨計畫道路側均退縮四公尺以上，2. 使用分區為住宅區，a 值為 1.8 倍，3. 實設開放空間面積為 757.57 m <sup>2</sup> ，4. 有效面積=757.57x1.8=1363.62 m <sup>2</sup> ，5. 實際獎勵容積率=1363.62/7320.29=18.62%	10-1~10-4
	(2)	依「新北市都市更新審議原則」第 3 點附表 1 規定，人行步道獎勵面積應以直線順平並延續為原則，且實際退縮面積之計算得不與扣除出入口面積。另緩衝空間應於核算退縮獎勵面積時予以扣除，不得設置於淨寬 4 公尺以內之範圍，請一併檢討修正。	依規定檢討。人行步道獎勵面積以直線順平並延續原則作檢討，並未扣除出入口面積。車道出入口之緩衝空間 5.5 x 6.0 未設置於淨寬 4M 範圍內。	10-1~10-4
	(3)	人行步道獎勵面積應以直線順平檢討，另 2 樓以上有設至陽台者，其垂直投影面積不得落於退縮範圍內，退縮淨寬應檢討至陽台外緣，請檢附清楚之二層以上平面套繪圖，俾立檢核。	遵照辦理。已重新規劃設計，2 樓以上垂直投影未落於退縮範圍內並檢附 2 層以上平面套繪圖。	11-5
	(4)	人行步道應開放供公眾使用，請補充告示牌之位置，並應於告示牌標示開放面積、位置及無條件供公眾通行使用等內容；未來應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，據以執行，請實施者於公寓大廈規約草約中補充敘明。	遵照辦理。	附錄-13~附錄-15
	3. 申請「銀級綠建築」獎勵部分：應於本案公寓大廈管理規約草約中，以專章方式載明綠建築相關設備項目、內容、圖說、管理維護及後續 15 年保用維持計畫，且未來應納入銷售契約，據以執行，並應配合提列管理維護必要費用(通案費用申請綠建築容積獎勵應繳保證金數額 5%)，俾利後續管委會進行相關設施之維護管理。	遵照辦理。	附錄-13~附錄-15	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	4. 申請「更新地區時程」獎勵部份：原則同意給予該項獎勵法定容積 10%。	知悉。	
	5. 申請「合法 4 層樓」獎勵部份：原則同意給予該項獎勵法定容積 10%。	知悉。	
	6. 申請「高氣離子鋼筋混凝土建築物」獎勵部份：本案依都市計畫法新北市施行細則第 55 條規定，申請高氣離子鋼筋混凝土建築物容積獎勵，得以原建築容基面積 30%計算。惟實施者檢送 79 店使字第 1337 號使用執照之原建築容積面積為 3,419.02 平方公尺，與工務局 105 年 2 月 26 日新北工建字第 1050279239 號函原則同意原建築容積面積為 3,417.60 平方公尺不同，請實施者釐清。	遵照辦理。依照工務局 105 年 2 月 26 日新北工建字第 1050279239 號函原則同意原建築容積面積為 3,417.60 平方公尺。	10-14、 附錄-24
	(三) 財務計畫部分：		
	1. 本案目前房屋銷售價金住宅房價 46 萬/坪，店面 69 萬/坪，偏離市場行情，請補充更新單元周邊房地產實價登陸行情。	房屋銷售價金調至店面 69 萬/坪，一樓住宅 52 萬/坪，二樓以上住宅平均單價 40 萬/坪	5-52、5-53、 15-10
	2. 本案為更新會，為保障所有權人權益，故有關本案選配原則涉及重複選屋處理方式、優先選配定義，請補充說明並讓所有權人知悉，以利後續權利變換之執行。	本案選配原則載於十三章二選配原則。	13-1
	3. 本案更新前分為前棟後棟，僅前棟取得本府工務局 104 年 11 月 20 日新北工建字第 1042188237 號函符合拆除重建證明文件，得以申請高氣離子鋼筋混凝土建築物獎勵，該項獎勵容積分配合理性，請於計畫書中補充說明。	有關高氣離子鋼筋混凝土建築物獎勵部分仍在極力爭取中。最終結論將依估價師估價規則執行之。	附錄-24
	4. 有關資金及產權控管機制，續建機制之內容、啟動時點及若啟動續建機制後仍未能順利完工或交屋的處理方式等，請於計畫書清楚敘明。	遵照辦理。	
	5. 本案係由土地及合法建築物所有權人自行辦理都市更新事業計畫，風險管理費提列至上限 12%，及工程管理費提列之服務費率以 1.2%計算之必要性，請於計畫書中補充說明。	依決議辦理。已重新修正風險 6.5%，工程管理費 0.5746%	15-4、15-8
	6. 本案為更新會，請先做損益平衡財務分析。另資金來源無自備款，僅以更新會會員名義融資，是否全部會員均符合融資條件，及融資貸款利息核算有誤，應逐期累計，請一併釐清修正。	依決議辦理	15-6
	7. 有關鄰房鑑定費用之提列，請檢附鑑定範圍圖及門牌統計清冊，以使工程順利進行，也保障鄰居居住安全，請修正。	依決議辦理。已重新修正，詳附錄。	附錄-32~附 錄-34
	(四) 其他部分：		
	1. 本案南側安民街 379 巷 8 公尺計畫道路開闢情形、取得方式、產權及現況，請於計畫書中補充說明。	依決議辦理。本案車輛進出計畫道路已釐清目前屬公有土地，所有權為新北市政府及中華民國，日後與相關政府機關提出申請並確保進出動線順暢。	
	2. 有關本案公寓大廈管理規約內容，請依最新版規約內容檢附並依實際情形確實勾選。另將專有部份、共有部份、約定專用部分、約定共用部份等分別以附圖著色載明位置，並於規約草約中訂定相關規範。	依決議辦理。	附錄-16~附 錄-22
	3. 請詳列各樓層平面圖之計算，俾利檢核。	依決議辦理。	11-4 ~11- 10
會議結論：			
請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見確實檢討修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。		知悉，遵照辦理。	

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

開會時間：105 年 5 月 20 號

地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

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

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(四) 本案法令適用日請以專章補充說明並補充標示各法令版本實施日期。	本案法令適用日為 104 年 6 月。 都更報核日	
	(五) 公共開放空間部分: 1. 依「新北市都市設計審議原則」第 1 點第 2 款, 建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築, 其退縮範圍內應以淨空設計, 退縮範圍不得有地下停車場坡道及景觀剖面 A 之土石設計, 請修正。 2. 高層緩衝空間應設置於建築物主出入口與建築線間。 3. 公共開放空間維護管理基金, 請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算繳納。	依決議辦理, 建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築, 其退縮範圍內應以淨空設計。 本案樓層數修改為地上 14 層及地下 4 層, 無須檢討高層建築物。 依決議辦理。依照都更人行步道獎勵計算。	
	(六) 人行空間與交通運輸部分: 1. 本案因基地外部周邊交通環境現況具有阻隔物區隔, 其實際周邊交通環境、都市計畫道路閉關情形及產權請詳細說明, 並建議本案出入口位置先洽交通局確認。 2. 另請補充自 8 公尺計畫道路向基地內部建物之景觀透視模擬。 3. 依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款, 開發基地臨街道轉角應留設街角廣場空間, 轉角與街道相銜接之處須順平無高差。 4. 依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 3 款, 車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚, 其色系應與人行空間之鋪面形式連續, 且順平無差。 5. 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 1 款, 小坪數單元開發案, 汽車停車位以每一單元附設 0.8 車位為原則, 汽車折減數量應以增設自行車數量補足之, 請補充檢討。	依決議辦理。本案已修正汽、機車出入口設置一處, 設置在安民街 379 巷。 依決議辦理, 以檢附。 依決議辦理。本案轉角留設街角廣場空間, 與街道相銜接處順平無高差。 依決議辦理。本案車道出入口鋪面為車道專用之車道磚。而色系與人行空間鋪面連續且順平無高差。 本案檢討各戶均 > 小坪數單元。汽車數量以一戶一汽車設置。	
	6. 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 2 款, 建築基地以設置一處車道出入口為原則; 另本案車道出入口位於街道轉角處其安全性請納入考量。 7. 機車車道倘與自行車車道共用應檢討合理之坡度。	依決議辦理。本案車道出入口已規劃設置一處。 依照「新北市都市設計審議原則」規定設置坡度。	
	(七) 建築、環境保護部分: 1. 依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 1 款, 建築規模較大者, 應合理於各垂直服務核分散設置垃圾、資源、回收空間。 2. 另應於垃圾、資源、回收臨近處設置垃圾車暫停車位, 且該車位不得計入車位數檢討, 請調整圖面表現方式。 3. 為避免未來二工疑慮, 標準層空調 B 平面陽台外挑空請調整設計。 4. 屋頂框絮部分請依建築技術規則補充檢討透空率及投影面積。	依決議辦理。本案垃圾回收空間設置於地下一層集中管理。 本案垃圾回收空間設置於垃圾車暫停車位鄰近處, 不計入停車數檢討。 依決議辦理。 依決議辦理, 已重新檢討。	
	(八) 景觀部分: 1. 依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條, 建築基地內實設空地應於扣除依規定無法綠化之面積後, 留設二分之一以上種植花草樹木, 其無法綠化面積範圍請標示範圍並重新檢討。 2. 依「都市計畫法新北市施行細則」第 56 條及「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 2 款規定, 法定空地 80% 透水面積部分請補充檢討。 3. 依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 1 款, 喬木應以 15~20 公分樹徑之規劃。	依決議辦理。已補充檢討。 依決議辦理。已補充檢討。 依決議辦理。	

都市設計審議委員



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

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

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

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

開會時間：中華民國一〇五年四月十三日

開會地點：新北市新店區安和市民活動中心（新北市新店區安興路 67 號）

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>楊雅貞(由鍾瑞鵬代為發言)(安民街 381 號 5 樓)(含書面意見)</p>	<p><b>一、位處地質敏感區，透由地質改良防範災害發生：</b>                      我們這塊新店區安和段 144 地號土地，經中央地質調查所的資料顯示，為”地下水補注地質敏感區”，而目前防空避難室也是現在的機車停車場，裡面漏水嚴重的情形下，以及後棟的部分只要高架道路有重車經過時，都有很大的震動，若透過都市更新的方式改良地質，且讓住戶了解自己住的環境，希望透過我的陳述讓尚未同意都更的住戶知道我們的訴求。</p> <p><b>二、落實都更條例，共創雙贏結果：</b>                      104 年 6 月 6 日本基地事業計畫自辦公聽會當日規劃地下 5 層、地上 22 層樓的建築設計，我們可以看出新北市政府還有顧問公司協助我們基地的用心，要求更新會補正量體設計可達地上 26 層樓、地下 6 層之建築設計，倘若蓋這麼高一定是土地所能貢獻的容積價值的價值，本基地曾邀請的來賓中內政部營建署都市更新組林佑璘科長說過，我引述以下這段會議記錄說明：基地北側有一塊空地，看起來是閒置沒有在做使用，如果是公有地 6 月 30 日之前還是按照計畫書先送件，待送件後再與新北市政府討論協調是否能將北側公有土地一併加入都市更新案，讓基地更完整，除了可以優化整個建築設計配置外，未來基地權利變換的價值亦可提升。所以在不影響基地送件進度下，建議未來可以朝這方面進行。但是至少是在送件之後，保障我們的權益之後，再來考慮這件事情。其實住在這邊都知道，籃球場打球打到 11-12 點多，上個月還鬧上新聞。如果能透過都市更新，跟著我們一起做其實是可以優化整個環境。所以我也請求都市更新審議委員協助將公有地的部分納入本案，符合都市更新條例的精神與意涵，而建築之高度及深度亦可縮小，另外本人也聯繫上 146-1 號等 4 筆私有地之地主，也很樂意參與本案。</p> <p><b>三、全力配合市府都更政策，避免災害發生</b>                      本案海砂屋的認定高氯離子檢測結果本人有疑義，依照新北市政府 104 年 5 月 4 日新北工建字第 1040804185 號函同意部分拆除重建，這是依照社團法人新北市土木技師公會 104 年 3 月 18 日出據的鑑定報告書後再由會勘當日出席委員採無記名投票的結果，惟今年 2 月 6 日南台灣維冠大樓之倒塌事件，已讓本基地住戶人心惶惶，由於新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點裡面第四點有規定：「本府為核定第三點鑑定報告，得邀集專家學者對鑑定報告結論作准駁之審議，並得提出拆除重建或補強防蝕等工程專業評估及建議。前項專家學者包含本府認可之專業鑑定機構代表及其他學術機構所推薦人選。」，經查住戶無共識繳交補強經費下，倘若有一天發生大地震，本基地原先判定拆除及補強的前後棟建築發生倒塌，新北市政府願意承擔責任嗎？未來整個責任歸屬勢必又回到新北市政府身上，因為本基地的原建商早已經倒閉不見蹤影，當初使用執照也是市府所核定，勿成為下一個維冠大樓之翻版，含有海砂的房子只會越住越不安全，而且依照高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點第九點的規定均符合拆除重建。我自己有準備了一些資料，這是新北市淡水的兩個案子，這是失敗的案子，講了 10 幾年都沒有成功也有鬧上新聞，我希望我們不是下一個翻版，希望我們能有共識。</p> <p><b>四、樹立自辦都更標竿，建立市民都更共識</b>                      有鑑於去年 8 月台北市南港舊莊公宅居民盼公辦都更，而台北市如期得在今年也推行公辦都更，但在今年 4 月 8 日該案南側居民也想都更，但鄰近居民也未整合好意見案子又被拖延，另一案是本區中華段 865 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案，已於 2014 年 6 月 6 日公展並在同月 9 日舉辦公聽會，這兩年也是鄰近地主想納入中華段該案更新造成延滯。本人為此 144 地號基地都更發起人，想透過本公辦公聽會會議紀錄傳達依照都市更新條例之法規規定，若要鄰地納入都更是需要實施者同意的情況下(需開更新會由住戶表決)，建議鄰地地主若未取得共識前，甚至也未協調實施者的情況下，欲與阻攔或做不實之指控，籲請市府及實施者(更新會)務必讓鄰地地主了解都市更新條例法規，而阻礙都市更新之進展，在此也希望透過此案讓大眾了解自辦都更的好處。</p> <p><b>五、加速都更審查進度，確保民眾生命財產安全</b></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>就我查閱新北市其他都市更新審議案發現，新北市政府都市更新審議委員綜合回應都會請實施者再繼續努力，將來能達到百分之百同意，整個審議過程會較順暢，而在本人實際查訪本基地住戶的過程中及各位熱心的住戶幫助下發現，反而是住戶希望新北市政府能盡速提供我們居住的保證，替我們民眾生命財產安全做把關，這樣我們尚未同意的住戶很快就能百分之百的同意了，因為到目前為止少數住戶就是沒看到政府的白紙黑字而不敢同意，也甚至不出來了解本案之都更，雖然信件都已經送達到戶籍地址了，還是不見這少數住戶的蹤影，希望未來本案能依照政府所律定之期程在兩年內完成事業計畫及權利變換之審議，符合人民對政府保障民眾生命財產安全之期望，在此感謝新北市政府團隊即將在一年內既定期程完成事業計畫之審查，及更新會各位辛苦的理監事會人員付出。</p>		
<p>林秀貞(由齊文輝代為發言)(安民街379巷24號1樓)(含書面意見)</p>	<p>一、自辦都更會不會成功，財務是很重要的，建設公司會去評估這個地方的房價是多少錢，蓋起來房子值多少錢?如果評估行情過高，基本上是不可能賣的出去。很感謝建築師一直在幫我們爭取一些獎勵容積，可是有關制震工法部分，本案應該不是最新的，之前台積電在南部蓋晶圓廠的時候，為了防高鐵經過造成的震動問題而規劃制震工法，這工程起碼有5~6年了，所以我知道本案要用制震工法方式申請創意建築獎勵是不容易的。另外申請綠建築獎勵部分，全球環境變遷的環境下，政府當然希望能夠節能。但是大家不要忘了，綠建築也會增加我們的建築成本，以我個人所了解，我自己在學校裡面教書，我們學校原來是要蓋一棟教學大樓，原來工程估算費用約5,000萬，最後費用增加至4億元。所以本案爭取了這麼多獎勵會不會把工程費用提高?另外我同意主席提醒我們都更經費的問題，財務的規劃其實是非常重要的。</p>	<p>敬悉。</p>	
	<p>二、自辦都更最重要的是財務規劃，而且那部分一旦出了問題是我們自己要承擔。我一直看到本案成本在墊高，看到成本墊高就一直在煩惱錢的事情。例如本案目前評估店面69萬元/坪，住宅46萬元/坪，但我記得半年前本案評估店面60萬元/坪，住宅40萬元/坪，這半年的時間價格漲幅15%，但現實狀況為整個地區房價好像往下跌，我們的房價卻往上調漲，憑甚麼我們的房子到時候可以賣的掉?如果賣不掉，那我們的財務就會有問題，所以我才覺得說其實自辦都更的財務的部分一定要掌握地非常的好。</p> <p>上次公聽會(104.06.06)上營建署都更組林科長：都更計畫的成敗，都在財務規劃上。尤其自辦都更，如果財務沒有做好，風險甚至比建商發起的都更案還要高。所以，這裡我就針對主辦單位提供的「財務計畫」資料，提出一些看法，就教於主辦單位。</p> <p>1. 市府都更委員會在審核都更案時，會針對案子的「財務計畫」的「可行性」一起審核，幫我們把關嗎?在這個案子，看起來好像沒有，如果沒有那我們自己就要更加小心才是。第一個我要提出的問題是：頁15-2中，好幾個計算公式的代號，怎麼都跟表內的項目不一樣?而不同的費用項目，怎麼公式看起來都差不多?這好像跟我們一般對財務報表的認知不太一樣!</p> <p>2. 在工程造價上，有做「成本/效益」的評估嗎?有看到25層和26層的單位造價是不一樣的嗎?(頁15-3)為什麼還要蓋26層?</p> <p>3. 管理費用是怎麼算出來的(頁15-7)?整個工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐=17億7千萬。為什麼管理費用就要3億6千萬?是總經費的20%，會不會太高了?仔細看，「銷售管理費用」為什麼不是和銷售金額、銷售百分比掛勾?卻是按工程費用的百分比計算?同樣，「風險管理費用」為什麼不是去計算「風險轉移」的費用?卻又是和工程費用掛勾!令人無法理解?</p>	<p>1. 依照「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列。 2. 容積獎勵以最高值設定下，蓋到26樓方能使用完畢。由於獎勵值還必須經由審議認定，後續配合進度持續進行成本/效益調校。 3. 管理費用各項公式依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列，本案為自主更新會之案件，預算如果提列過高將未來亦將返還給住戶。</p>	
<p>鄰地游輝遠先生(中和區連城路523巷11</p>	<p>我是新店區安和段146地號的地主代表，因緣際會知道144地號辦理都市更新，希望能併入「新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新計畫」參與街廓內自力都市更新，盼能將二十多年前因配合政府徵收所造成之畸零地能有機會活化使用，不至於繼續荒廢下去甚而造成地方治安死角及衛生安全問題。</p>	<p>敬悉。將鄰地陳情意見提送至專案小組。</p>	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
弄 14 號)(含書面意見)	<p>(一)公司於民國 59 年依法登記設廠於新店市五重溪畔，至 78 年因配合政府河川整治工程接受徵收，並書面承諾未來所產生之「新生浮覆地」可優先承購，作為復建廠房之用，故公司旋即配合政策拆廠讓地。</p> <p>(二)原期整治工程完成後將徵收款轉購「新生浮覆地」重新建廠，但工程竣工後新店區公所卻未依約執行讓購「浮覆地」一事，自民國 83 年起到處奔走多方請託，請求依法執行。卻因土地產權於地方及中央政府間幾番更迭，仍無法獲得解決，造成公司巨大損失，時至今日只能任其荒蕪。於此期間仍日日擔心造成鄰里間治安或衛生問題寢食難安。</p> <p>(三)日前得知鄰地安和段 144 地號將執行都市更新計畫，因此希望能參與鄰地的都市更新計畫，讓原本畸零地做有效應用，促進都市土地有計畫之再開發利用，改善居住環境，增進公共利益，讓近三十年的委屈獲得圓滿解決，也藉由 146 地號之畸零地參與計畫，讓完整的街廓設計提供周圍安全舒適的環境。</p> <p>(四)我公司在此表達希望併入「新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新計畫」案。</p>		
吳榮震(由廖小姐代為發言)(安民街 379 巷 8 號 3 樓)	<p>一、我今天才知道本案又有增加容積，顧問公司規劃至 26 層，我自己個人的意見是這些增加的容積可以回到我們身上嗎?未來分配的坪數少於目前居住面積，雖然有獎勵，但因為大樓有很多公設，雖然我們可以得到新的房子，但增加的容積是否可以回到我們身上，而非錢的增加，我希望未來居住面積可以跟現在居住的房子是更接近的。</p> <p>二、維冠大樓工程品質有問題後來倒了要找誰求償，政府在這方面有什麼比較好的對策嗎?</p> <p>三、財務部分相關單位會協助我們審查嗎?</p> <p>四、鄰損風險是由我們住戶去承擔嗎?</p>	<p>1. 容積獎勵核定後，如有增加會回到住戶身上。</p> <p>2. 目前建築法規已較為嚴謹，且相關單位會審查。</p> <p>3. 提列項目及資金合理性由政府把關，未來實際發生要由更新會理監事幫住戶把關。</p> <p>4. 鄰損由施工承包商承擔，未來應訂於營造廠合約內。</p>	
曾秋蘭小姐(安民街 383 號 5 樓)(含書面意見):	<p>本戶不同意都更，理由：</p> <p>1. 自主都更不如公辦都更，無政府介入，無法信服自主都更承辦人員。</p> <p>2. 自主都更包括規劃、設計、興建、人事費用，費用由住戶共同支付，萬一資金不足，住戶不願意，支付多交多餘百萬費用，房子被拆，誰負責，是都更委員會負責嗎?</p> <p>3. 都市更新是應該合乎大溪地區整體，非分離本都市更新三分之一及三分之二住戶，何去何從，改建搬遷到何處安置，也是問題?所以不合乎大都會新店區都市更新全盤規劃的目的!</p> <p>4. 建築地上 26 層，地下 6 層，資金何來，住戶是否自行負擔，都是問題?即使蓋成了，當時房價比現在還低(有學者預估十年後房價是現在三分之一)到時賠了夫人又折兵，得不償失!</p> <p>5. 公辦都更有政府負責，而自辦都更由都更會負責，其中都更會人員專業不足，資金不足，蓋不成如何賠償問題?嚴重性值得深思!</p> <p>6. 如果鋼筋水泥不夠的話是否會跟松菸一樣用爐渣當我們的材料呢?且本案蓋到 26 層，如果興建過程傾倒影響到鄰地，我們需要負責嗎?另外地下六層萬一淹水或是有人死在裡面那我們怎麼辦呢?</p>	<p>1. 本案後續進行到拆屋蓋房子的時候，大家可以很清楚知道蓋房子的時間，住戶可以就自己的方便性，在住處附近再找房子，拆遷安置費用也在計畫書裡面已載明清楚，這個費用到時候會有固定的資金可以支應。</p> <p>2. 有關爐渣的部分，我想住戶不用太擔心，有些媒體在報導的時候會有誇大的情況，但是大家如果把整個案子看完也會發現，其實這是一個美意，希望我們當初可以把節能減碳的概念放入，這個部分我們不是很確定。但是在未來執行上面，在 921 地震之後，政府對相關建築規範已經相當嚴謹，所以在上面都有相關的規範及監控，另外高層建築的管控也會更為嚴格，所以住戶不用擔心。</p> <p>3. 大溪地社區分為一、二、三期，本案屬於第一期，因本案與其他兩期社區隔著計畫道路，未來執行工程營造的時候，也會做完整監控。</p> <p>1. 有關本案擬納入北側公有土地部分，仍需依「新北市都市更新單元劃定基準」規定，確實檢討。且基地面</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>積愈大先期成本愈高，住戶所承擔的資金壓力也愈大，風險也會增加。</p> <p>2. 有關本案申請都市更新相關獎勵及建築量體設計部分，還需由都市更新暨都市設計聯審專案小組審議通過為準。</p> <p>3. 有關住戶表達目前本案癥結點在於市府工務局針對後棟尚未同意拆除重建部分，導致本案無法爭取全區海砂屋 30%獎勵，因涉及工務局權責部分，後續都市更新暨都市設計聯審專案小組審議委員會均會邀請工務局與會。</p> <p>4. 有關財務計畫項目提列部分，於權利變換階段更新會需依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」辦理，後續都市更新委員會將就其項目及費用合理性妥與審議。</p>	
委員綜合意見	<p>一、 今日召開之公辦公聽會為法定程序，其目的為蒐集地主意見，並於彙整後提供都市更新審議委員會參考。本案將進入都市更新暨都市設計聯審，委員會針對容積獎勵、建築設計是否符合住戶需求等內容進行審議，並提供建議。</p> <p>二、 自辦都更就是住戶自己做老闆，申請的任何獎勵全都歸由住戶共享，但要獲得最大獎勵值，住戶就需付出愈大心血。每位住戶都是本案的負責人，所以一定要變成都更的專家，你們懂得愈多，才能知道自己關心跟想要的是什麼，並盡力爭取自己的權益。未來的市場行情沒有人知道，但是住戶專業度愈高，規劃設計圖愈好、可以避免的支出費用愈少。所以也請本案專業團隊設法了解都更，並詳盡告知住戶每項作業細節，以利案件推動。</p> <p>三、 都更案件申請的獎勵項目及數值需經都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審議，所以無法在審議前就知道可以分回多少坪，但請更新會先行評估本案預期申請最高及最低坪數，並讓住戶了解未來大約可以分回坪數。</p> <p>四、 本案後續進入都市更新暨都市設計聯審專案小組會議時，歡迎大家踴躍參與，有任何疑問及意見均可在會議中陳情以供委員參考。另案件作業期程長短不在於委員會審議時間，主要癥結點在於規劃團隊修改會議紀錄速度，及是否有盡力了解住戶需求及都更相關法令流程以向委員會爭取所需事項。</p> <p>五、 有關財務可行性部分，本案要先想辦法找到一個金融單位，願意支持本案後續財務計畫，讓住戶比較安心。本案資金流量請規劃團隊先行提供幾個方案以供住戶了解案件執行可行性。另外本案共同負擔比例約 55.18%，此數值比例偏高，後續將於審議委員會時就其合理性審議。</p> <p>六、 本案目前規劃 35 及 45 坪房子，扣掉大約 30%公共空間，室內的坪數是否符合住戶需求，請規劃團隊再與住戶溝通以了解實際需求。</p>	遵照辦理，調查住戶更新前室內面積設計未來規劃坪型以滿足住戶需求。	

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

收文日期：104年10月21日。

收文字號：新北更事字第1043440096號。

發表人	都更處發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市都更處	(二)經查本案計畫書內容仍有下列應補正事項，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( <a href="http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx">http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx</a> )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 <sup>2</sup> ，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 <sup>2</sup> ，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 <sup>2</sup> ，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 <sup>2</sup> ，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	

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

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

收文日期：104年8月5日。

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

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

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

開會時間：104年6月6日上午09：30。

開會地點：新北市新店區安和市民活動中心(新北市新店區安興路67號)。

發表人	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，我信用更新會的方式來處理，也是為了希望每位住戶在更新重建之後，能夠獲得最大的利益。這是一條正確但是很辛苦的路，希望我們的案子能夠不管我們社區還有沒有其他不同的意見，但是希望至少能趕在 6 月底之前完成送件的動作，因為從送件到事業計畫核准再到權利變換送件再核准，至少還要三年的時間，所以社區還有很長的時間可以大家來討論，不急於在這個時候，一定要決定是甚麼樣的選項，未來還有很多空間，這是我第一個部分想跟大家分享。</p> <p>第二個，有點可惜的是，基地北側有一塊空地，看起來是閒置沒有在做使用，如果是公有地 6 月 30 日之前還是按照計畫書先送件，待送件後再與新北市政府討論協調是否能將北側公有土地一併加入都市更新案，讓基地更完整，除了可以優化整個建築設計配置外，未來基地權利變換的價值亦可提升。所以在不影響基地送件進度下，建議未來可以朝這方面進行。但是至少是在送件之後，保障我們的權益之後，再來考慮這件事情。</p> <p>第三個，有關選配原則，看起來基地的選配原則規定相當嚴謹，基地選配原則是在應分配的權利價值內，5%去做一個增選或減選。一般案例多為限制住戶增選，因為大家都超選，就沒有空餘屋可以銷售如此便會增加更新成本，進而造成大家的負擔，因此一般來說，都會限制增選比例。目前比較少看到社區會設定減選比例，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>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>最後一個，有關建築容積獎勵的部分，依照社區的需要，申請了一些容積獎勵，看起來都還適當，除了創意建築這項，創意建築要申請 10%的獎勵，因為基地採用了一個創新的制震工法，如果要以此項目申請獎勵，可能要對制震工法，有更深了解是否有這樣的價值及公共利益，讓政府給基地 10%的獎勵，需要再加強其必要性，另外在未來的審議過程，委員也會想了解是不是因為用了這個工法，因此更新成本提高，連帶共同負擔比也提高了。但是增加的成本也需與獎勵值相當，因此我認為如果基地要申請這項的獎勵，需要再補強其重要性不能只單純把它當作一個制震工法的新工法。因為如果最後經委員審議後沒有給予這麼高的獎勵比例時，權利變換的分配相對會減少，這時住戶的意見就多出來了，甚至有些住戶就會覺得期待落空了，社區不同的聲音就會出來了，進而影響到我們更新的進行。所以我是認為：1. 獎勵最好保守一點估算。2. 要申請這些獎勵，最好是更強而有力的說服內容。這樣才有辦法在實質審議的時候，達到大家心裡面的期望，如此我們的案子不但事業計畫可以完成，到後續權利變換的再分配，才會順利。</p> <p>更新會是政府極力推動的政策，我們知道是非常辛苦的，因此今天各位走這條路的時候，心裡面一定要有一個想法：這與建商合作的都更案完全不一樣，每一個地主，你們所有的權利與義務，都跟你旁邊的鄰居是一模一樣的，不可能比別人多一點，也不會比別人少，大家為共同的目標而努力同時也願意敞開心胸，在所有的資訊都公開的狀況下，案子就能夠成功。只要更新會成功，相信對所有住戶而言就是最好的，因為所有的利益全部都回到我們自己身上，這條路很辛苦但是非常值得大家走，預祝這個案子在顧問團隊的協助下，能夠很順利，很圓滿地完成，謝謝各位。</p>		
金議員中玉	<p>主席、各位好朋友大家好，我今天一定要趕過來，前一陣子管委會通知我到社區會勘，樓地板都已經發生塌陷的情形了，所以我去看了以後發現：各位住的房子確實是海砂屋，目前也已經將這個部分拿去檢驗，化驗報告最近會有答案，當天我也聽到我們管委會的主委提到，社區要自辦都更，我覺得你們很有勇氣，能夠自辦都更是好事，就目前新店地區海砂屋都更的案例有 MY WAY 是跟建商合建的都更案，MY WAY 蓋好後原住戶也覺得比以前更好，主要的原因也是因為他們的房子也是海砂屋。海砂屋越住越可怕，所以他們馬上辦都更，在寶橋路那邊蓋了一座 20 幾層的大樓社區，我覺得房子老了舊了以後，真的要加入都更，你們想想看，若是有生病的人，要從一樓爬到四樓，再從四樓爬下來一樓，非常的辛苦。將來在新北市政府城鄉發展局的都更處，有任何需要我的地方，除了程序各方面，我會盡量來協助大家，當然也希望我們爭取的容積越多越好，我也預祝大家更順利，中間任何的程序，所有的民意代表，都會盡力協助，祝福大家健康快樂，謝謝。</p>	敬悉。	
廖議員筱清代表 陳助理	<p>主席，我們今天與會的學者代表及住戶代表，大家早安大家好，我是陳彥齊代表廖筱清議員出席今天都更的公聽會，因為議員這兩週都在總質詢，有關這次這兩筆土地的都更案，希望住戶很清楚地了解自己的權益，議員這邊當然也會為大家盡監督的責任，今天也會將這份資料帶回去讓議員了解基地的狀況，如果各位住戶代表有任何疑問，也請大家不用客氣提出來，不論是代表這有需要議員了解的還是其他需要議員這邊來協助，都可以跟我們團隊或是議員這邊直接聯繫，議員服務處就在安康路 107 號，隨時歡迎有任何問題都可以跟團隊服務處來反應，祝福今天我們的公聽會能夠圓滿成功，祝福各位身體健康、萬事如意，謝謝。</p>	敬悉。	
都市更新處代表 都市更新學會 王朝志先生	<p>主席，營建署林科長、推動師、林所長，各位住戶大家早安，今天很高興新北市都市更新學會有這個機會代表都更處出席今天的自辦公聽會，非常難能可貴，目前以「更新會」為實施者送的案子相對於整個都更案來說是比較少的，就像剛議員說的，住戶非常的有勇氣，值得鼓勵。</p> <p>就都更處的立場而言，非常鼓勵自立更新未來自辦的案子也會越來越多，尤其在新北市容積獎勵都市設計這部分，其實對自辦都更是有些優惠的措施，一般建商來做都更必須提供公益設施的部分，如果以自辦更新方式進行這部分是可以免除的。</p> <p>接下來我想要提醒的也與林科長相同，第一點：各位務必在 6 月 30 日以前將計畫書先送件，可適用送件當時的舊法規，現在法規相對未來比較寬鬆。過去幾年，都更很多獎勵容積在監察院被糾正，認為給得</p>	敬悉。	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>太浮爛，所以不管在中央或地方容積獎勵都在限縮，所以各位在這個時間點能夠送件，運氣真的是相當好，不要以為是理所當然。七月一日以後，我們 82% 的獎勵也只能剩 50% 了，我們還未申請容移。未來都更處對於容移獎勵也將現縮，因為一下進入這麼多的容移進來將對周遭環境衝擊很大，除非社區面臨的街道夠寬，例如三面臨計畫道路等等，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環境有一定的貢獻，至於專利的制震方式是不是能夠達到 10% 獎勵，這個部分還是要由委員來做決定，大家要有心理準備，不一定拿到可是一定要盡量去爭取。</p> <p>另外我比較關心的是，目前有五戶的店面，不曉得今天店面地主來得多不多？通常一個都更案一樓店面的部分意見會稍微多一點。未來的分配、設計很重要，尤其今天是計畫案公聽會，有意見盡量在公聽會的場合提出來，讓建築師這邊是不是來得及做修改，畢竟自組更新會，大家都有機會表達自己的權益。說實話有時候也需要一些妥協，計畫不可能大家都同意，但是在漫長的協商過程之中，大家一定要有共識。就是一定要把計畫書送進都更處，沒有送進去門票沒拿到甚麼都別談了。這部分大家很辛苦，所以一定要盡快把同意書簽出來至少要 75%。超過門檻後就越高越好，委員也是有壓力的，如果達到 100% 審議的時間就很快，如果同意比例不高那就按部就班執行，也許就像科長講的送件進去 2~3 年才能走完審議流程。我們非常鼓勵自組更新會，有任何意見盡早溝通，這樣後面阻礙也會相對小，因為還有很多地主還沒發表意見，我就講到這。站在都更處的立場，希望這類自組更新的案子能夠早一點完成，祝福大家，謝謝。</p>		
<p>都市更新推動師 倪萬鑾</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氣離子的現象，其實我個人也是海砂屋的受害者，不過因為環境的關係，我卻沒有向在坐的各位那麼幸運有機會可以用都更的方式辦理重建。在新法規上路前，各位還有機會能夠爭取更好的容積獎勵，在這鼓勵大家能夠盡量去影響你左右的鄰居，共同朝向能夠完成都市更新的方向努力，爭取更多容積的獎勵。現在大家都在跟時間賽跑，無論如何我認為一定要爭取到舊法規的容積獎勵福利，大家都很清楚這個獎勵的比例將涉及到未來可分配到的權利，主管機關有其把關的認定與模式，因此會變得更加不確定，所以如果在可以努力的情況下，以現有的狀態在時間點之前能夠爭取到最佳的容積上限標準，對大家是最好的方式。</p>	<p>敬悉。</p>	

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

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

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

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

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

### 二、法令依據

#### 都市更新條例

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

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

#### 都市更新條例第 19 條

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

#### 都市更新條例第 22 條

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

地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意。

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

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

## 貳、計畫地區及範圍

### 一、基地位置

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

### 二、更新單元範圍

#### (一) 更新單元範圍及筆數調整說明

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

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

### 三、更新單元劃定基準

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

依新北市都市更新單元劃定基準第11條規定，本更新單元符合第11條第2項高氣離子混泥土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者，其建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新，但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。

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

依「新北市都市更新單元劃定基準」第11點規定：自行劃定更新單元，全部以

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

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

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



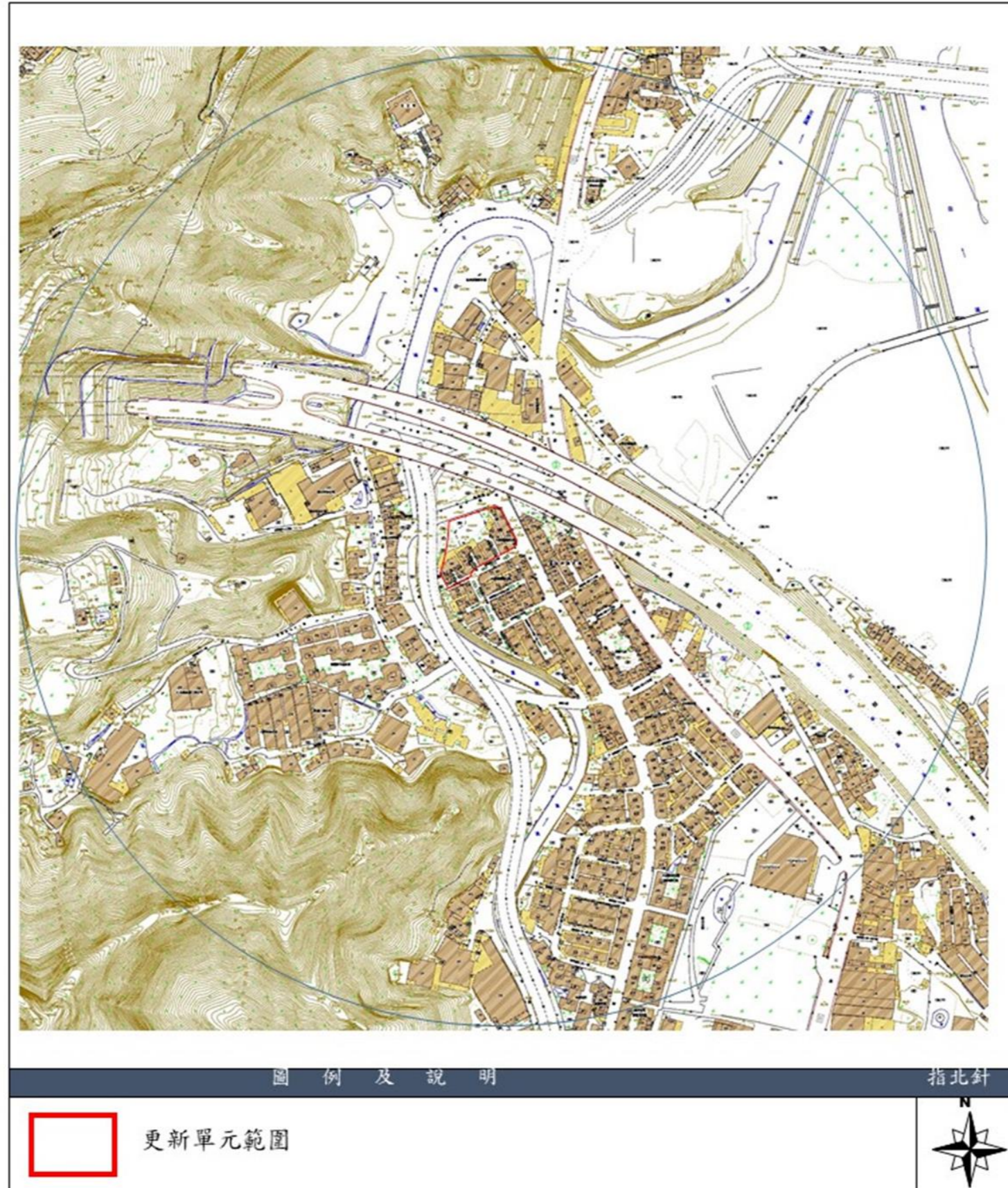


圖 2-1 更新單元位置示意圖





圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 (報核時) (比例尺 1/500)。



圖 2-3 擴大後更新單元地籍套繪圖 (擴大基地) (比例尺 1/500)



圖例及說明

指北針


 擴大前更新單元範圍



圖 2-4 更新單元地形套繪圖 (報核時) (比例尺 1/500)



圖例及說明

指北針


 擴大後更新單元範圍



圖 2-5 擴大後更新單元地形套繪圖 (擴大基地) (比例尺 1/500)

## 參、實施者

### 一、實施者基本資料

實施者：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會

理事長：王方谷

會址：新北市新店區安民街379巷22號3樓

聯絡電話：(02)2915-9445

核准立案文號：新北更事字第1104657496號

更新會網址：<http://ah144.wsos.com.tw>

### 二、本案信託概況

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

## 肆、計畫目標

### 一、促進都市土地有計畫之再開發與利用

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

### 二、創造都市生活機能

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

### 三、改善居住環境

藉由更新重建，加強建物結構安全，並留設大面積開放空間，改善原花台庭園設計，及消防救災不易的問題，創造安全舒適的生活環境。並提升居住環境品質，發揮土地使用應有之效能。希望本更新單元的開發，成為促進附近地區逐步更新改善的動力；並規劃更具舒適性、安全性之開放空間，強化更新單元內綠化植栽的配置，使得都市景觀得以美化，提升整體社區環境品質。

### 四、增進公共利益

社區公共設施及活動空間不足，缺乏管理、環境品質不佳，須透過公共設施改善及活動空間的提供，規劃人行步道退縮，使行人動線、機車動線分離及汽車動線分離，營造安全、舒適的生活空間以提高社區環境品質，以符合現代化之需求，並妥善規劃社區內開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。









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

圖 5-2 建築線指示圖(2)





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

圖 5-3 建築線指示圖(3)



## 二、土地及合法建築物權屬

### (一) 土地權屬

#### 1. 事業計畫報核(104.06.15)

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

#### 2. 擴大基地(109.02.20)

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

表 5-1 更新單元土地權屬清冊(報核版)

序號	土地所有權部						他項權利部				備註
	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	144	2614.39	0003	王升武	87/10000	22.75	抵押權	中華民國	王升武	王升武	
			0005	王建燐	87/10000	22.75					
			0008	彭武業	92/10000	24.05					
			0015	黃林謙	125/10000	32.68	抵押權	新北市新店地區農會	黃林謙·黃松男	黃林謙	
			0016	呂碧鏐	125/10000	32.68	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	鄭雲森	呂碧鏐	
			0024	周淑燕	144/10000	37.65	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周淑燕，債務額比例全部	周淑燕	
			0025	譚君琪	106/10000	27.71	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	譚君琪	譚君琪	
			0027	簡聰溪	147/10000	38.43	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	簡聰溪	簡聰溪	
			0038	李淑玲	92/10000	24.05					
			0040	郭美華	146/10000	38.17	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	郭美華，債務額比例全部	郭美華	
			0047	林美璉	88/10000	23.01	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	林美璉	林美璉	
0051	廖哲陽	99/20000	25.88	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽				

序號	土地所有權部					他項權利部				備註	
	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	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	廖哲陽	廖哲陽	
			0052	李保中	99/10000	25.88	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李保中	李保中	
			0055	黃月雲	112/10000	29.28					
			0075	張麗月	118/10000	30.85					
			0077	李錦河	121/10000	31.63					
			0083	潘麗紅	111/10000	29.02	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛敬松	潘麗紅	
							抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛敬松	潘麗紅	
							最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	潘麗紅，債務額比例全部； 薛復禎，債務額比例全部	潘麗紅	
			0089	張騫從	127/10000	33.20	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	張騫從	張騫從	
			0091	楊璧朱	87/10000	22.75	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	原宏國際企業有限公司，債務額比例全部	楊璧朱	
			0094	王方玉花	89/10000	23.27	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	王方玉花	王方玉花	
			0099	方美娥	122/10000	31.90					
			0115	張林文珠	210/10000	54.90					
			0121	黃月妹	85/10000	22.22					
			0126	蔡素貞	86/10000	22.48	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	蔡素貞	蔡素貞	
			0131	蔡忠賢	86/10000	22.48					
			0132	吳麗娟	92/10000	24.05	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	吳麗娟，債務額比例全部； 柯銘輝，債務額比例全部	吳麗娟	
			0135	石勻平	92/20000	12.03					
			0136	蘇亭	111/10000	29.02					
			0138	陳文章	80/10000	20.92	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳文章	陳文章	

序號	土地所有權部					他項權利部				備註	
	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0141	劉華中	63/10000	16.47	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉華南，債務額比例全部	劉華中、劉華南	
			0142	劉華南	63/10000	16.47	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉華南，債務額比例全部	劉華中、劉華南	
			0147	張淑俐	92/10000	24.05					
			0150	陳萬益	89/10000	23.27					
			0151	吳海明	87/10000	22.75	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳海明	吳海明	
			0153	吳吉政	86/10000	22.48					
			0157	黃鈴鈴	87/10000	22.75					
			0162	陳雪鳳	99/10000	25.88					
			0169	廖美玫	86/10000	22.48	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	黃國璋	廖美玫	
			0171	吳寶珠	85/10000	22.22	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	吳寶珠	吳寶珠	
			0175	張陳美慶	120/10000	31.37	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	張陳美慶，債務額比例全部；張育銘，債務額比例全部	張陳美慶	
			0176	張意貞	118/10000	30.85	抵押權	匯豐(台灣)商業銀行股份有限公司	張意貞，林祚繁	張意貞	
			0178	李王貴美	122/10000	31.90	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	李王貴美·李東衛	李王貴美	
			0181	高月珍	88/10000	23.01	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	高月珍	高月珍	
			0184	粘怡瑛	121/10000	31.63					
			0189	簡慧能	119/10000	31.11	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡慧能	簡慧能	
							最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡慧能，債務額比例全部	簡慧能	
			0192	陳春成	121/10000	31.63	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳春成	陳春成	
			0194	黃漢銘	125/10000	32.68	抵押權	中華民國	黃漢銘	黃漢銘	
							抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃漢銘	黃漢銘	

序號	土地所有權部					他項權利部				備註	
	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0196	吳旭修	87/20000	11.37	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳旭修	吳旭修	
			0198	魏國炫	86/10000	22.48					
			0200	潘朝祺	86/10000	22.48					
			0202	曾秋蘭	121/10000	31.63	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	曾秋蘭	曾秋蘭	
			0203	蕭文通	96/10000	25.10	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蕭文通·蕭文忠	蕭文通	
			0204	周美惠	80/10000	20.92	抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周美惠	周美惠	
			0206	李孟芸	111/10000	29.02	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李芬芳	李芬芳	
							最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	邱志杰，債務額比例全部	李孟芸	
			0209	林秀貞	173/10000	45.23	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林秀貞	林秀貞	
			0211	林家慧	111/10000	29.02	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林家慧	林家慧	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林家慧，債務額比例全部	林家慧	
			0212	黃智勇	88/10000	23.01					
			0216	張應興	89/10000	23.27	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張應興	張應興	
			0218	許明麗	91/10000	23.79	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許明麗	許明麗	
			0219	楊淑慧	98/10000	25.62	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊淑慧	楊淑慧	
			0220	楊雅貞	131/10000	34.25	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊雅貞、鍾瑞鵬	楊雅貞	
			0223	許鋒斌	86/10000	22.48	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	許鋒斌、張志成	許鋒斌	
			0226	李清富	87/10000	22.75	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	李清富	李清富	
			0227	楊善鈞	86/10000	22.48	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊善鈞	楊善鈞	
			0228	吳榮震	92/10000	24.05	抵押權	新北市新店地區農會	吳炎旺	吳炎旺	
			0229	林秀鑾	115/10000	30.07	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	林秀巒	林秀鑾	



序號	土地所有權部					他項權利部				備註	
	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0232	賴美鈴	126/10000	32.94	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	賴美鈴，債務額比例全部	賴美鈴	
			0235	李世聰	108/10000	28.24	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李世聰	李世聰	
			0236	遲春霞	86/10000	22.48	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	遲春霞，債務額比例全部	遲春霞	
			0239	蕭文忠	86/10000	22.48	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	蕭文忠，債務額比例全部	蕭文忠	
			0240	王方谷	178/10000	46.54	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	王方谷，債務額比例全部	王方谷	
							最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	王方谷，債務額比例全部	王方谷	
			0241	洪誌勇	106/10000	27.71	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	洪誌勇，債務額比例全部	洪誌勇	
			0244	邱月琴	173/10000	45.23	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	邱月琴，債務額比例全部	邱月琴	
			0247	段元豹	115/10000	30.07	最高限額抵押權	華泰商業儲蓄銀行股份有限公司	段元豹，債務額比例全部	段元豹	
			0248	房冠廷	80/20000	10.46	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房冠廷，債務額比例全部； 尤若美，債務額比例全部	房冠廷、尤若美	
			0249	尤若美	80/20000	10.46	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房冠廷，債務額比例全部； 尤若美，債務額比例全部	房冠廷、尤若美	
			0250	楊立峰	125/10000	32.68	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	楊立峰，債務額比例全部	楊立峰	
			0251	李羅玉英	152/10000	39.74	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	湯秀筠	李寶昌	
			0252	彭維煊	91/10000	23.79	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	彭胡生妹	彭胡生妹	
			0255	何碧昌	85/10000	22.22					
			0257	余采濤	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	余采濤，債務額比例全部	余采濤	
			0260	簡書琴	256/30000	22.31	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊健豪，債務額比例全部	簡書琴、莊健豪	
			0261	莊健豪	128/30000	11.15	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊健豪，債務額比例全部	簡書琴、莊健豪	
			0263	阮姿璇	87/10000	22.75	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	阮姿璇，債務額比例全部	阮姿璇	
			0264	李佳宜	111/10000	29.02	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李佳宜，債務額比例全部	李佳宜	

序號	土地所有權部					他項權利部				備註	
	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0265	黃思婷	127/10000	33.20	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	黃思婷，債務額比例全部	黃思婷	
			0267	董崇佑	121/10000	31.63	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董崇佑，債務額比例全部	董崇佑	
							最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董崇佑，債務額比例全部	董崇佑	
							最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董崇佑，債務額比例全部	董崇佑	
			0269	王世文	127/10000	33.20	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王世文，債務額比例全部	王世文	
			0271	宋明月	109/10000	28.50					
			0272	蔡正芝	120/10000	31.37	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	蔡正芝，債務額比例全部	蔡正芝	
			0273	裴香蓮	86/10000	22.48	最高限額抵押權	新北市坪林區農會	裴香蓮，債務額比例全部	裴香蓮	
			0274	劉和順	125/10000	32.68	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉和順，債務額比例全部	劉和順	
			0275	廖興中	91/10000	23.79	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	廖國珍	廖國珍	
			0276	沈子睿	106/10000	27.71	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈子睿，債務額比例全部	沈子睿	
			0277	賴玉媚	87/10000	22.75					
			0279	邱心嫻	87/20000	11.37					
			0280	石季閑	92/20000	12.03					
			0281	陳鑫山	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	曲翁美觀，債務額比例全部	曲翁美觀	
			0282	陳志順	127/40000	8.30					
			0283	陳志倫	127/40000	8.30					
			0284	陳樂妃	127/40000	8.30					
0285	李苡甄	99/20000	12.94	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽				
				抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽				
2		2.73	0003	王升武	87/10000	0.02	抵押權	中華民國	王升武	王升武	

序號	土地所有權部					他項權利部				備註	
	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
144-1			0005	王建燐	87/10000	0.02					
			0008	彭武業	92/10000	0.03					
			0015	黃林謙	125/10000	0.03	抵押權	新北市新店地區農會	黃林謙·黃松男	黃林謙	
			0016	呂碧鏐	125/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	鄭雲森	呂碧鏐	
			0024	周淑燕	144/10000	0.04	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周淑燕，債務額比例全部		
			0025	譚君琪	106/10000	0.03	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	譚君琪	譚君琪	
			0027	簡聰溪	147/10000	0.04	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	簡聰溪	簡聰溪	
			0038	李淑玲	92/10000	0.03					
			0040	郭美華	146/10000	0.04	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	郭美華，債務額比例全部	郭美華	
			0047	林美璉	88/10000	0.02	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	林美璉	林美璉	
			0051	廖哲陽	99/10000	0.03	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽	
							抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽	
			0052	李保中	99/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李保中	李保中	
			0055	黃月雲	112/10000	0.03					
			0075	張麗月	118/10000	0.03					
			0077	李錦河	121/10000	0.03					
			0083	潘麗紅	111/10000	0.03	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛敬松	潘麗紅	
							抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛敬松	潘麗紅	
		最高限額抵押權					臺灣新光商業銀行股份有限公司	潘麗紅，債務額比例全部； 薛復禎，債務額比例全部	潘麗紅		
		0089	張騫從	127/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	張騫從	張騫從		

序號	土地所有權部					他項權利部				備註	
	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0091	楊璧朱	87/10000	0.02	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	原宏國際企業有限公司，債務額比例全部	楊璧朱	
			0094	王方玉花	89/10000	0.02	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	王方玉花	王方玉花	
			0099	方美娥	122/10000	0.03					
			0115	張林文珠	210/10000	0.06					
			0121	黃月妹	85/10000	0.02					
			0126	蔡素貞	86/10000	0.02	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	蔡素貞	蔡素貞	
			0131	蔡忠賢	86/10000	0.02					
			0132	吳麗娟	92/10000	0.03	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	吳麗娟，債務額比例全部； 柯銘輝，債務額比例全部	吳麗娟	
			0135	石勻平	92/20000	0.01					
			0136	蘇亭	111/10000	0.03					
			0138	陳文章	80/10000	0.02	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳文章	陳文章	
			0141	劉華中	63/10000	0.02	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉華南，債務額比例全部	劉華中、劉華南	(限制登記)查封登記，債權人：台北富邦商業銀行股份有限公司，債務人：劉華中
			0142	劉華南	63/10000	0.02	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉華南，債務額比例全部	劉華中、劉華南	
			0147	張淑俐	92/10000	0.03					
			0150	陳萬益	89/10000	0.02					
			0151	吳海明	87/10000	0.02	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳海明	吳海明	
			0153	吳吉政	86/10000	0.02					
			0157	黃鈴鈴	87/10000	0.02					

序號	土地所有權部					他項權利部				備註	
	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0162	陳雪鳳	99/10000	0.03					
			0169	廖美玫	86/10000	0.02	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	黃國璋	廖美玫	
			0171	吳寶珠	85/10000	0.02	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	吳寶珠	吳寶珠	
			0175	張陳美慶	120/10000	0.03	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	張陳美慶，債務額比例全部；張育銘，債務額比例全部	張陳美慶	
			0176	張意貞	118/10000	0.03	最高限額抵押權	匯豐(台灣)商業銀行股份有限公司	張意貞·林祚繁	張意貞	
			0178	李王貴美	122/10000	0.03	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	李王貴美，債務額比例全部；衛康診所(負責人：李東衛)，債務額比例全部	李王貴美	
			0181	高月珍	88/10000	0.02	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	高月珍	高月珍	
			0184	粘怡瑛	121/10000	0.03					
			0189	簡慧能	119/10000	0.03	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡慧能	簡慧能	
							最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡慧能，債務額比例全部	簡慧能	
			0192	陳春成	121/10000	0.03	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳春成	陳春成	
			0194	黃漢銘	125/10000	0.03	抵押權	中華民國	黃漢銘	黃漢銘	
							抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃漢銘	黃漢銘	
			0196	吳旭修	87/20000	0.01	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳旭修	吳旭修	
			0198	魏國炫	86/10000	0.02					
			0200	潘朝祺	86/10000	0.02					
			0202	曾秋蘭	121/10000	0.03	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	曾秋蘭	曾秋蘭	
			0203	蕭文通	96/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蕭文通·蕭文忠	蕭文通	
			0205	周美惠	80/10000	0.02	抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周美惠	周美惠	

序號	土地所有權部					他項權利部				備註		
	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人	
			0207	李孟芸	111/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李芬芳	李孟芸		
								最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	邱志杰，債務額比例全部	李孟芸	
			0210	林秀貞	173/10000	0.05	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林秀貞	林秀貞		
			0212	林家慧	111/10000	0.03	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林家慧	林家慧		
								最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林家慧，債務額比例全部	林家慧	
			0213	黃智勇	88/10000	0.02						
			0217	張應興	89/10000	0.02	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張應興	張應興		
			0219	許明麗	91/10000	0.02	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許明麗	許明麗		
			0220	楊淑慧	98/10000	0.03	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊淑慧	楊淑慧		
			0221	楊雅貞	131/10000	0.04	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊雅貞、鍾瑞鵬	楊雅貞		
			0224	許鋒斌	86/10000	0.02	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	許鋒斌、張志成	許鋒斌		
			0227	李清富	87/10000	0.02	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	李清富	李清富		
			0228	楊善鈞	86/10000	0.02	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊善鈞	楊善鈞		
			0229	吳榮震	92/10000	0.03						
			0230	林秀鑾	115/10000	0.03	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	林秀鑾	林秀鑾		
			0233	賴美鈴	126/10000	0.03	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	賴美鈴，債務額比例全部	賴美鈴		
			0236	李世聰	108/10000	0.03	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李世聰	李世聰		
			0237	遲春霞	86/10000	0.02	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	遲春霞，債務額比例全部	遲春霞		
			0240	蕭文忠	86/10000	0.02	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	蕭文忠，債務額比例全部	蕭文忠		
0241	王方谷	178/10000	0.05	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	王方谷，債務額比例全部	王方谷					



序號	土地所有權部					他項權利部				備註		
	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人	
			0242	洪誌勇	106/10000	0.03	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	洪誌勇，債務額比例全部	洪誌勇，債務額比例全部。		
			0245	邱月琴	173/10000	0.05	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	邱月琴，債務額比例全部	邱月琴		
			0248	段元豹	115/10000	0.03	最高限額抵押權	華泰商業儲蓄銀行股份有限公司	段元豹，債務額比例全部	段元豹		
			0249	房冠廷	80/20000	0.01	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房冠廷，債務額比例全部； 尤若美，債務額比例全部	房冠廷、尤若美		
			0250	尤若美	80/20000	0.01	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房冠廷，債務額比例全部； 尤若美，債務額比例全部	房冠廷、尤若美		
			0251	楊立峰	125/10000	0.03	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	楊立峰，債務額比例全部	楊立峰		
			0252	李羅玉英	152/10000	0.04	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	湯秀筠	李寶昌		
			0253	彭維煊	91/10000	0.02	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	彭胡生妹	彭胡生妹		
			0256	何碧昌	85/10000	0.02						
			0258	余采濤	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	余采濤，債務額比例全部	余采濤		
			0261	簡書琴	256/30000	0.02	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊健豪，債務額比例全部	簡書琴、莊健豪		
			0262	莊健豪	128/30000	0.01	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊健豪，債務額比例全部	簡書琴、莊健豪		
			0264	阮姿璇	87/10000	0.02	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	阮姿璇，債務額比例全部	阮姿璇		
			0265	李佳宜	111/10000	0.03	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李佳宜，債務額比例全部	李佳宜		
			0266	黃思婷	127/10000	0.03	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	黃思婷，債務額比例全部	黃思婷		
			0268	董崇佑	121/10000	0.03	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董崇佑，債務額比例全部	董崇佑		
								最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董崇佑，債務額比例全部	董崇佑	
								最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董崇佑，債務額比例全部	董崇佑	
			0270	王世文	127/10000	0.03	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王世文，債務額比例全部	王世文		
			0272	宋明月	109/10000	0.03						

序號	土地所有權部					他項權利部				備註			
	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人		
			0273	蔡正芝	120/10000	0.03	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	蔡正芝，債務額比例全部	蔡正芝			
			0274	裴香蓮	86/10000	0.02	最高限額抵押權	新北市坪林區農會	裴香蓮，債務額比例全部	裴香蓮			
			0275	劉和順	125/10000	0.03	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉和順，債務額比例全部	劉和順			
			0276	廖興中	91/10000	0.02	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	廖國珍	廖國珍			
			0277	沈子睿	106/10000	0.03	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈子睿，債務額比例全部	沈子睿			
			0278	賴玉媚	87/10000	0.02	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	賴玉媚，債務額比例全部	賴玉媚			
							最高限額抵押權	林美玲	賴玉媚，債務額比例全部	賴玉媚			
			0279	邱心嫻	87/20000	0.01	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳旭修	吳旭修			
			0280	石季閑	92/20000	0.01							
			0281	陳鑫山	127/40000	0.01	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	曲翁美觀，債務額比例全部	曲翁美觀			
			0282	陳志順	127/40000	0.01							
			0283	陳志倫	127/40000	0.01							
			0284	陳樂妃	127/40000	0.01							
			0285	李苡甄	99/20000	0.01	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽			
							抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽			
	合計	2,617.12		102人		2,617.12	-	-	-	-			

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

表 5-2 更新單元土地權屬清冊 (擴大基地版)

序號	土地所有權部						土地他項權利部					備註		
	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人			
1	144	2614.39	0003	王升武	87/10000	22.75	0066000	中華民國	抵押權	王升武	王升武			
			0005	王建燐	87/10000	22.75								
			0008	彭武業	92/10000	24.05								
			0015	黃林謙	125/10000	32.68	0216000		新北市新店地區農會	抵押權	黃林謙	黃林謙·黃松男		
			0016	呂曉翰	125/10000	32.68	0443000		台北富邦商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	呂碧鏐	呂碧鏐，債務額比例全部	備註 14	
			0024	周淑燕	144/10000	37.65	0386000		遠東國際商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	周淑燕	周淑燕，債務額比例全部		
							0429000		遠東國際商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	周淑燕	周淑燕，債務額比例全部		
			0025	譚君琪	106/10000	27.71	0343000		臺灣土地銀行股份有限公司	抵押權	譚君琪	譚君琪		
			0038	李淑玲	92/10000	24.05								
			0040	郭美華	146/10000	38.17	0361000		中華郵政股份有限公司	最高限額抵押權	郭美華	郭美華，債務額比例全部。		
			0051	廖哲陽	99/20000	12.94	0058001		臺灣土地銀行股份有限公司	抵押權	廖哲陽	廖哲陽		
							0265000		臺灣土地銀行股份有限公司	抵押權	廖哲陽	廖哲陽		
			0052	李保中	99/10000	25.88	0028000		國泰世華商業銀行股份有限公司	抵押權	李保中	李保中		
			0055	黃月雲	112/10000	29.28								
			0075	張麗月	118/10000	30.85								
			0077	李錦河	121/10000	31.63								
			0083	潘麗紅	111/10000	29.02								
			0089	張騫從	127/10000	33.20	0072000		國泰世華商業銀行股份有限公司	抵押權	張騫從	張騫從		
			0091	楊璧朱	87/10000	22.75	0347000		華南商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	楊璧朱	原宏國際企業有限公司，債務額比例全部		
			0094	王方玉花	89/10000	23.27	0126000		國泰世華商業銀行股份有限公司	抵押權	王方玉花	王方玉花		
0099	方美娥	122/10000	31.90											
0115	張林文珠	210/10000	54.90											
0121	黃月妹	85/10000	22.22											
0126	蔡素貞	86/10000	22.48	0123000		臺灣銀行股份有限公司	抵押權	蔡素貞	蔡素貞					
0131	蔡忠賢	86/10000	22.48											
0132	吳麗娟	92/10000	24.05	0387000		合作金庫商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	吳麗娟	吳麗娟，債務額比例全部； 柯銘輝，債務額比例全部					
0135	石勻平	92/20000	12.03											

序號	土地所有權部					土地他項權利部					備註	
	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0136	蘇亭	111/10000	29.02						
			0138	陳文章	80/10000	20.92	0201000	合作金庫商業銀行股份有限公司	抵押權	陳文章	陳文章	
			0141	劉華中	63/10000	16.47	0351000	第一商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	劉華中、劉華南	劉華南，債務額比例全部	
			0142	劉華南	63/10000	16.47	0351000	第一商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	劉華中、劉華南	劉華南，債務額比例全部	
			0147	張淑俐	92/10000	24.05						
			0150	陳萬益	89/10000	23.27						
			0151	吳海明	87/10000	22.75	0200000	國泰人壽保險股份有限公司	抵押權	吳海明	吳海明	
			0153	吳吉政	86/10000	22.48						
			0157	黃鈴鈴	87/10000	22.75						
			0162	陳雪鳳	99/10000	25.88						
			0169	廖美玫	86/10000	22.48	0236000	第一商業銀行股份有限公司	抵押權	廖美玫	黃國璋	
			0171	吳寶珠	85/10000	22.22	0295000	台新國際商業銀行股份有限公司	抵押權	吳寶珠	吳寶珠	
			0175	張陳美慶	120/10000	31.37	0408001	元大商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	張陳美慶	張陳美慶，債務額比例全部；張育銘，債務額比例全部	
							0430000	聯晟汽車股份有限公司	最高限額抵押權	張陳美慶	張陳美慶，債務額比例全部。	
			0176	張意貞	118/10000	30.85	0438000	台北富邦商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	張意貞	張意貞，債務額比例全部	
			0181	高月珍	88/10000	23.01						
			0184	粘怡瑛	121/10000	31.63						
			0189	簡慧能	119/10000	31.11	0255000	台北富邦商業銀行股份有限公司	抵押權	簡慧能	簡慧能	
							0392000	台北富邦商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	簡慧能	簡慧能，債務額比例全部	
							0419000	台北富邦商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	簡慧能	簡慧能，債務額比例債務全部	
			0192	陳春成	121/10000	31.63	0263000	永豐商業銀行股份有限公司	抵押權	陳春成	陳春成	
			0196	吳旭修	87/20000	11.37	0273000	中國信託商業銀行股份有限公司	抵押權	吳旭修	吳旭修	
			0198	魏國炫	86/10000	22.48						
			0200	潘朝祺	86/10000	22.48						
			0202	曾秋蘭	121/10000	31.63	0280000	臺灣銀行股份有限公司	抵押權	曾秋蘭	曾秋蘭	
			0203	蕭文通	96/10000	25.10						

序號	土地所有權部					土地他項權利部					備註	
	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0204	周美惠	80/10000	20.92						
			0206	李孟芸	111/10000	29.02	0323000	國泰世華商業銀行股份有限公司	抵押權	李芬芳	李芬芳	
							0348000	臺灣新光商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	李孟芸	邱志杰, 債務額比例全部	
			0209	林秀貞	173/10000	45.23	0293000	合作金庫商業銀行股份有限公司	抵押權	林秀貞	林秀貞	
			0211	林家慧	111/10000	29.02	0327000	臺灣銀行股份有限公司	抵押權	林家慧	林家慧	
							0350000	臺灣銀行股份有限公司	最高限額抵押權	林家慧	林家慧, 債務額比例全部	
			0212	黃智勇	88/10000	23.01						
			0216	張應興	89/10000	23.27	0309000	第一商業銀行股份有限公司	抵押權	張應興	張應興	
			0218	許明麗	91/10000	23.79	0311000	彰化商業銀行股份有限公司	抵押權	許明麗	許明麗	
			0219	楊淑慧	98/10000	25.62						
			0220	楊雅貞	131/10000	34.25	0334001	臺灣銀行股份有限公司	抵押權	楊雅貞	楊雅貞、鍾瑞鵬	
			0226	李清富	87/10000	22.75	0331000	日盛國際商業銀行股份有限公司	抵押權	李清富	李清富	
			0227	楊善鈞	86/10000	22.48	0332000	臺灣銀行股份有限公司	抵押權	楊善鈞	楊善鈞	
			0228	吳榮震	92/10000	24.05						
			0229	林秀鑾	115/10000	30.07	0439000	陽信商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	林秀鑾	林秀鑾, 債務額比例全部	
							0440000	陽信商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	林秀鑾	林秀鑾, 債務額比例全部	
			0232	賴美鈴	126/10000	32.94	0370000	第一商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	賴美鈴	賴美鈴, 債務額比例全部	
			0235	李世聰	108/10000	28.24	0346000	彰化商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	李世聰	李世聰, 債務額比例全部	
			0236	遲春霞	86/10000	22.48	0353000	富邦人壽保險股份有限公司	最高限額抵押權	遲春霞	遲春霞, 債務額比例全部	
			0239	蕭文忠	86/10000	22.48	0451000	台北富邦商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	蕭文忠	蕭文忠, 債務額比例全部	
			0240	王方谷	178/10000	46.54	0409000	第一商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	王方谷	王方谷, 債務額比例全部	
			0241	洪誌勇	106/10000	27.71	0446000	元大商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	洪誌勇	洪誌勇, 債務額比例全部。	
							0447000	元大商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	洪誌勇	洪誌勇, 債務額比例全部。	
			0247	段元豹	115/10000	30.07	0415000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	最高限額抵押權	段元豹	段元豹, 債務額比例全部	
			0248	房冠廷	80/10000	20.92	0423000	新北市中和地區農會	最高限額抵押權	房冠廷	房冠廷, 債務額比例全部	備註 8
			0250	楊立峰	125/10000	32.68	0441000	中國信託商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	楊立峰	楊立峰, 債務額比例全部	
			0251	李羅玉英	152/10000	39.74	0321000	陽信商業銀行股份有限公司	抵押權	李寶昌	湯秀筠	
			0252	彭維煊	91/10000	23.79	0289000	渣打國際商業銀行股份有限公司	抵押權	彭胡生妹	彭胡生妹	
			0257	余采濠	86/10000	22.48	0380000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	最高限額抵押權	余采濠	余采濠, 債務額比例全部	

序號	土地所有權部					土地他項權利部					備註	
	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0260	簡書琴	256/30000	22.31	0404000	台北富邦商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	簡書琴、莊健豪	莊健豪，債務額比例全部	
			0261	莊健豪	128/30000	11.15	0404000	台北富邦商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	簡書琴、莊健豪	莊健豪，債務額比例全部	
			0263	阮姿璇	87/10000	22.75	0384000	台北富邦商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	阮姿璇	阮姿璇，債務額比例全部	
			0264	李佳宜	111/10000	29.02	0385000	新光人壽保險股份有限公司	最高限額抵押權	李佳宜	李佳宜，債務額比例全部	
			0265	黃思婷	127/10000	33.20	0388001	元大商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	黃思婷	黃思婷，債務額比例全部	
			0267	董崇佑	121/10000	31.63	0393000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	最高限額抵押權	董崇佑	董崇佑，債務額比例全部	
							0401000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	最高限額抵押權	董崇佑	董崇佑，債務額比例全部	
							0411000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	最高限額抵押權	董崇佑	董崇佑，債務額比例全部	
			0269	王樞棗	127/10000	33.20	0395000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	最高限額抵押權	王世文	王世文，債務額比例全部。	備註 15
			0271	宋明月	109/10000	28.50						
			0274	劉和順	125/10000	32.68	0403000	華南商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	劉和順	劉和順，債務額比例全部	
			0277	賴玉媚	87/10000	22.75	0406000	台北富邦商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	賴玉媚	賴玉媚，債務額比例全部	
							0407000	林美玲	最高限額抵押權	賴玉媚	賴玉媚，債務額比例全部	
			0279	邱欣玫	87/20000	11.37	0273000	中國信託商業銀行股份有限公司	抵押權	吳旭修	吳旭修	備註 16
			0280	石季閑	92/20000	12.03						
			0281	陳鑫山	127/40000	8.30	0394000	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	曲翁美觀	曲翁美觀，債務額比例全部。	
			0282	陳志順	127/40000	8.30	0394000	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	曲翁美觀	曲翁美觀，債務額比例全部。	
			0283	陳志倫	127/40000	8.30	0394000	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	曲翁美觀	曲翁美觀，債務額比例全部。	
			0284	陳樂妃	127/40000	8.30	0394000	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	曲翁美觀	曲翁美觀，債務額比例全部。	
			0285	李苡甄	99/20000	12.94	0058001	臺灣土地銀行股份有限公司	抵押權	廖哲陽	廖哲陽	
							0265000	臺灣土地銀行股份有限公司	抵押權	廖哲陽	廖哲陽	
			0287	邱月美	173/10000	45.23	0421001	元大商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	邱月美	邱月美，債務額比例全部	備註 7
							0448000	台中商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	邱月美	邱月美，債務額比例全部	備註 7
			0288	辜炫傑	147/10000	19.22	0420000	臺灣土地銀行股份有限公司	最高限額抵押權	潘昱良	潘昱良，債務額比例全部	備註 2
			0289	鍾瑞鵬	147/10000	19.22	0420000	臺灣土地銀行股份有限公司	最高限額抵押權	潘昱良	潘昱良，債務額比例全部	備註 2
			0290	蔡宗勳	86/10000	22.48	0424000	臺灣土地銀行股份有限公司	最高限額抵押權	蔡宗勳	蔡宗勳，債務額比例全部。	備註 6



序號	土地所有權部						土地他項權利部					備註	
	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
			0291	宋嘉哲	43/10000	11.24	0432000	有限責任淡水第一信用合作社	最高限額抵押權	宋嘉哲、許宏任	許宏任，債務額比例全部； 宋嘉哲，債務額比例全部	備註 11	
			0292	許宏任	43/10000	11.24	0432000	有限責任淡水第一信用合作社	最高限額抵押權	宋嘉哲、許宏任	許宏任，債務額比例全部； 宋嘉哲，債務額比例全部	備註 11	
			0293	廖若廷	106/10000	27.71							備註 13
			0295	周詩懃	85/10000	22.22	0436000		新北市新店地區農會	最高限額抵押權	周詩懃	周詩懃，債務額比例全部	備註 9
			0299	吳羽蕎	91/10000	23.79	0442000		上海商業儲蓄銀行股份有限公司	最高限額抵押權	吳羽蕎	吳羽蕎，債務額比例全部	備註 12
			0300	李俊彥	122/10000	31.90	0445000		元大商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	李俊彥	李俊彥，債務額比例全部	備註 4
			0301	黃蘭茵	88/10000	23.01	0449000		新北市新店地區農會	最高限額抵押權	黃蘭茵	黃蘭茵，債務額比例全部。	備註 3
			0302	陳雅慧	120/10000	31.37	0450000		第一商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	陳雅慧	陳雅慧，債務額比例全部	備註 10
			0303	黃玉鈴	125/10000	32.68	0274000		中華民國	抵押權	黃漢銘	黃漢銘	備註 5
0319000		合作金庫商業銀行股份有限公司					抵押權	黃漢銘	黃漢銘	備註 5			
2	144-1	2.73	0003	王升武	87/10000	0.02	0066000	中華民國	抵押權	王升武	王升武		
			0005	王建燐	87/10000	0.02							
			0008	彭武業	92/10000	0.03							
			0015	黃林謙	125/10000	0.03	0216000		新北市新店地區農會	抵押權	黃林謙	黃林謙·黃松男	
			0016	呂曉翰	125/10000	0.03	0440000		台北富邦商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	呂碧鏊	呂碧鏊，債務額比例全部	備註 14
							0426000		遠東國際商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	周淑燕	周淑燕，債務額比例全部	
			0025	譚君琪	106/10000	0.03	0340000		臺灣土地銀行股份有限公司	抵押權	譚君琪	譚君琪	
			0038	李淑玲	92/10000	0.03							
			0040	郭美華	146/10000	0.04	0358000		中華郵政股份有限公司	最高限額抵押權	郭美華	郭美華，債務額比例全部。	
			0051	廖哲陽	99/20000	0.01	0058001		臺灣土地銀行股份有限公司	抵押權	廖哲陽	廖哲陽	
							0265000		臺灣土地銀行股份有限公司	抵押權	廖哲陽	廖哲陽	
			0052	李保中	99/10000	0.03	0028000		國泰世華商業銀行股份有限公司	抵押權	李保中	李保中	
			0055	黃月雲	112/10000	0.03							
			0075	張麗月	118/10000	0.03							
0077	李錦河	121/10000	0.03										
0083	潘麗紅	111/10000	0.03										
0089	張騫從	127/10000	0.03	0072000		國泰世華商業銀行股份有限公司	抵押權	張騫從	張騫從				

序號	土地所有權部					土地他項權利部					備註	
	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0091	楊璧朱	87/10000	0.02	0344000	華南商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	楊璧朱	原宏國際企業有限公司，債務額比例全部	
			0094	王方玉花	89/10000	0.02	0126000	國泰世華商業銀行股份有限公司	抵押權	王方玉花	王方玉花	
			0099	方美娥	122/10000	0.03						
			0115	張林文珠	210/10000	0.06						
			0121	黃月妹	85/10000	0.02						
			0126	蔡素貞	86/10000	0.02	0123000	臺灣銀行股份有限公司	抵押權	蔡素貞	蔡素貞	
			0131	蔡忠賢	86/10000	0.02						
			0132	吳麗娟	92/10000	0.03	0384000	合作金庫商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	吳麗娟	吳麗娟，債務額比例全部；柯銘輝，債務額比例全部	
			0135	石勻平	92/20000	0.01						
			0136	蘇亭	111/10000	0.03						
			0138	陳文章	80/10000	0.02	0201000	合作金庫商業銀行股份有限公司	抵押權	陳文章	陳文章	
			0141	劉華中	63/10000	0.02	0348000	第一商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	劉華中、劉華南	劉華南，債務額比例全部	
			0142	劉華南	63/10000	0.02	0348000	第一商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	劉華中、劉華南	劉華南，債務額比例全部	
			0147	張淑俐	92/10000	0.03						
			0150	陳萬益	89/10000	0.02						
			0151	吳海明	87/10000	0.02	0200000	國泰人壽保險股份有限公司	抵押權	吳海明	吳海明	
			0153	吳吉政	86/10000	0.02						
			0157	黃鈴鈴	87/10000	0.02						
			0162	陳雪鳳	99/10000	0.03						
			0169	廖美玟	86/10000	0.02	0236000	第一商業銀行股份有限公司	抵押權	廖美玟	黃國璋	
			0171	吳寶珠	85/10000	0.02	0294000	台新國際商業銀行股份有限公司	抵押權	吳寶珠	吳寶珠	
			0175	張陳美慶	120/10000	0.03	0405001	元大商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	張陳美慶	張陳美慶，債務額比例全部；張育銘，債務額比例全部	
							0427000	聯晟汽車股份有限公司	最高限額抵押權	張陳美慶	張陳美慶，債務額比例全部。	
			0176	張意貞	118/10000	0.03	0435000	台北富邦商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	張意貞	張意貞，債務額比例全部	
			0181	高月珍	88/10000	0.02						

序號	土地所有權部					土地他項權利部					備註	
	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0184	粘怡瑛	121/10000	0.03						
			0189	簡慧能	119/10000	0.03	0255000	台北富邦商業銀行股份有限公司	抵押權	簡慧能	簡慧能	
							0389000	台北富邦商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	簡慧能	簡慧能，債務額比例全部	
							0416000	台北富邦商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	簡慧能	簡慧能，債務額比例債務全部	
			0192	陳春成	121/10000	0.03	0263000	永豐商業銀行股份有限公司	抵押權	陳春成	陳春成	
			0196	吳旭修	87/20000	0.01	0273000	中國信託商業銀行股份有限公司	抵押權	吳旭修	吳旭修	
			0198	魏國炫	86/10000	0.02						
			0200	潘朝祺	86/10000	0.02						
			0202	曾秋蘭	121/10000	0.03	0280000	臺灣銀行股份有限公司	抵押權	曾秋蘭	曾秋蘭	
			0203	蕭文通	96/10000	0.03						
			0205	周美惠	80/10000	0.02						
			0207	李孟芸	111/10000	0.03	0320000	國泰世華商業銀行股份有限公司	抵押權	李芬芳	李芬芳	
							0345000	臺灣新光商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	李孟芸	邱志杰，債務額比例全部	
			0210	林秀貞	173/10000	0.05	0292000	合作金庫商業銀行股份有限公司	抵押權	林秀貞	林秀貞	
			0212	林家慧	111/10000	0.03	0324000	臺灣銀行股份有限公司	抵押權	林家慧	林家慧	
							0347000	臺灣銀行股份有限公司	最高限額抵押權	林家慧	林家慧，債務額比例全部	
			0213	黃智勇	88/10000	0.02						
			0217	張應興	89/10000	0.02	0306000	第一商業銀行股份有限公司	抵押權	張應興	張應興	
			0219	許明麗	91/10000	0.02	0308000	彰化商業銀行股份有限公司	抵押權	許明麗	許明麗	
			0220	楊淑慧	98/10000	0.03						
			0221	楊雅貞	131/10000	0.04	0331001	臺灣銀行股份有限公司	抵押權	楊雅貞	楊雅貞、鍾瑞鵬	
			0227	李清富	87/10000	0.02	0328000	日盛國際商業銀行股份有限公司	抵押權	李清富	李清富	
			0228	楊善鈞	86/10000	0.02	0329000	臺灣銀行股份有限公司	抵押權	楊善鈞	楊善鈞	
			0229	吳榮震	92/10000	0.03						
			0230	林秀鑾	115/10000	0.03	0436000	陽信商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	林秀鑾	林秀鑾，債務額比例全部	
							0437000	陽信商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	林秀鑾	林秀鑾，債務額比例全部	
			0233	賴美鈴	126/10000	0.03	0367000	第一商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	賴美鈴	賴美鈴，債務額比例全部	
			0236	李世聰	108/10000	0.03	0343000	彰化商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	李世聰	李世聰，債務額比例全部	

序號	土地所有權部					土地他項權利部					備註	
	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			0237	遲春霞	86/10000	0.02	0350000	富邦人壽保險股份有限公司	最高限額抵押權	遲春霞	遲春霞，債務額比例全部	
			0240	蕭文忠	86/10000	0.02	0448000	台北富邦商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	蕭文忠	蕭文忠，債務額比例全部	
			0241	王方谷	178/10000	0.05	0406000	第一商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	王方谷	王方谷，債務額比例全部	
			0242	洪誌勇	106/10000	0.03	0443000	元大商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	洪誌勇	洪誌勇，債務額比例全部。	
							0444000	元大商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	洪誌勇	洪誌勇，債務額比例全部。	
			0248	段元豹	115/10000	0.03	0412000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	最高限額抵押權	段元豹	段元豹，債務額比例全部	
			0249	房冠廷	80/10000	0.02	0420000	新北市中和地區農會	最高限額抵押權	房冠廷	房冠廷，債務額比例全部	備註 8
			0251	楊立峰	125/10000	0.03	0438000	中國信託商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	楊立峰	楊立峰，債務額比例全部	
			0252	李羅玉英	152/10000	0.04	0318000	陽信商業銀行股份有限公司	抵押權	李寶昌	湯秀筠	
			0253	彭維煊	91/10000	0.02	0288000	渣打國際商業銀行股份有限公司	抵押權	彭胡生妹	彭胡生妹	
			0258	余采濤	86/10000	0.02	0377000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	最高限額抵押權	余采濤	余采濤，債務額比例全部	
			0261	簡書琴	256/30000	0.02	0401000	台北富邦商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	簡書琴、莊健豪	莊健豪，債務額比例全部	
			0262	莊健豪	128/30000	0.01	0401000	台北富邦商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	簡書琴、莊健豪	莊健豪，債務額比例全部	
			0264	阮姿璇	87/10000	0.02	0381000	台北富邦商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	阮姿璇	阮姿璇，債務額比例全部	
			0265	李佳宜	111/10000	0.03	0382000	新光人壽保險股份有限公司	最高限額抵押權	李佳宜	李佳宜，債務額比例全部	
			0266	黃思婷	127/10000	0.03	0385001	元大商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	黃思婷	黃思婷，債務額比例全部	
			0268	董崇佑	121/10000	0.03	0390000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	最高限額抵押權	董崇佑	董崇佑，債務額比例全部	
							0398000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	最高限額抵押權	董崇佑	董崇佑，債務額比例全部	
							0408000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	最高限額抵押權	董崇佑	董崇佑，債務額比例全部	
			0270	王樞棗	127/10000	0.03	0392000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	最高限額抵押權	王世文	王世文，債務額比例全部。	備註 15
			0272	宋明月	109/10000	0.03						
			0275	劉和順	125/10000	0.03	0400000	華南商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	劉和順	劉和順，債務額比例全部	
			0278	賴玉媚	87/10000	0.02	0403000	台北富邦商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	賴玉媚	賴玉媚，債務額比例全部	
							0404000	林美玲	最高限額抵押權	賴玉媚	賴玉媚，債務額比例全部	
			0279	邱欣玫	87/20000	0.01	0273000	中國信託商業銀行股份有限公司	抵押權	吳旭修	吳旭修	備註 16
			0280	石季閑	92/20000	0.01						
			0281	陳鑫山	127/40000	0.01	0391000	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	曲翁美觀	曲翁美觀，債務額比例全部。	

序號	土地所有權部						土地他項權利部					備註
	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
			0282	陳志順	127/40000	0.01	0391000	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	曲翁美觀	曲翁美觀,債務額比例全部。	
			0283	陳志倫	127/40000	0.01	0391000	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	曲翁美觀	曲翁美觀,債務額比例全部。	
			0284	陳樂妃	127/40000	0.01	0391000	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	曲翁美觀	曲翁美觀,債務額比例全部。	
			0285	李苡甄	99/20000	0.01	0058001	臺灣土地銀行股份有限公司	抵押權	廖哲陽	廖哲陽	
							0265000	臺灣土地銀行股份有限公司	抵押權	廖哲陽	廖哲陽	
			0287	邱月美	173/10000	0.05	0418001	元大商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	邱月美	邱月美,債務額比例全部	備註 7
							0445000	台中商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	邱月美	邱月美,債務額比例全部	備註 7
			0288	辜炫傑	147/10000	0.02	0417000	臺灣土地銀行股份有限公司	最高限額抵押權	潘昱良	潘昱良,債務額比例全部	備註 2
			0289	鍾瑞鵬	147/10000	0.02	0417000	臺灣土地銀行股份有限公司	最高限額抵押權	潘昱良	潘昱良,債務額比例全部	備註 2
			0290	蔡宗勳	86/10000	0.02	0421000	臺灣土地銀行股份有限公司	最高限額抵押權	蔡宗勳	蔡宗勳,債務額比例全部。	備註 6
			0291	宋嘉哲	43/10000	0.01	0429000	有限責任淡水第一信用合作社	最高限額抵押權	宋嘉哲、許宏任	許宏任,債務額比例全部; 宋嘉哲,債務額比例全部	備註 11
			0292	許宏任	43/10000	0.01	0429000	有限責任淡水第一信用合作社	最高限額抵押權	宋嘉哲、許宏任	許宏任,債務額比例全部; 宋嘉哲,債務額比例全部	備註 11
			0293	廖若廷	106/10000	0.03						備註 13
			0295	周詩懌	85/10000	0.02	0433000	新北市新店地區農會	最高限額抵押權	周詩懌	周詩懌,債務額比例全部	備註 9
			0299	吳羽蕎	91/10000	0.02	0439000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	最高限額抵押權	吳羽蕎	吳羽蕎,債務額比例全部	備註 12
			0300	李俊彥	122/10000	0.03	0442000	元大商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	李俊彥	李俊彥,債務額比例全部	備註 4
			0301	黃蘭茵	88/10000	0.02	0446000	新北市新店地區農會	最高限額抵押權	黃蘭茵	黃蘭茵,債務額比例全部。	備註 3
0302	陳雅慧	120/10000	0.03	0447000	第一商業銀行股份有限公司	最高限額抵押權	陳雅慧	陳雅慧,債務額比例全部	備註 10			
0303	黃玉鈴	125/10000	0.03	0274000	中華民國	抵押權	黃漢銘	黃漢銘	備註 5			
				0316000	合作金庫商業銀行股份有限公司	抵押權	黃漢銘	黃漢銘	備註 5			
3	145	1,357.49	0001	中華民國	1/1	1,357.49					備註 17	
4	146	65.88	0001	合華石材有限公司	1/1	65.88					備註 17	
5	146-1	33.95	0001	合華石材有限公司	1/1	33.95					備註 17	
6	146-2	30.16	0001	合華石材有限公司	1/1	30.16					備註 17	
7	146-3	19.25	0001	合華石材有限公司	1/1	19.25					備註 17	



- 備註：1. 本表為依據民國 110 年 09 月 08 日土地登記謄本產權狀態登載。
2. 原登記次序 0027(簡聰溪)於 104 年 09 月 17 日信託過戶予 0288(辜炫傑)、0289(鍾瑞鵬)共同共有。
  3. 原登記次序 0047 (林美璉)於 109 年 05 月 08 日買賣過戶於 0301 (黃蘭茵)，並變更他項權利部。
  4. 原登記次序 0178(李王貴美)買賣過戶予 0294(黃志光)；後於 108 年 1 月 29 日買賣過戶予 0300(李俊彥)，並變更他項權利部。
  5. 原登記次序 0194 (黃漢銘)於 110 年 01 月 21 日夫妻贈與於 0303 (黃玉鈴)。
  6. 原登記次序 0223(許峰斌)於 104 年 11 月 13 日買賣過戶於 0290(蔡宗勳)。
  7. 原登記次序 0244(邱月琴)於 104 年 07 月 22 日買賣過戶於 0287(邱月美)。
  8. 原登記次序 0249(尤若美)於 104 年 10 月 30 日買賣過戶於 0248(房冠廷)
  9. 原登記次序 0255(何碧昌)於 107 年 03 月 07 日買賣過戶於 0295(周詩憶)。
  10. 原登記次序 0272 (蔡正芝)於 109 年 12 月 09 日買賣過戶於 0302 (陳雅慧)。
  11. 原登記次序 0273(裴香蓮)於 106 年 08 月 23 日買賣過戶於 0291(宋嘉哲)、0292(許宏任)。
  12. 原登記次序 0275(廖興中)過戶繼承予 0296 (廖雨晴)、0297 (廖伊岑)、0298 (廖智群)；後於 107 年 9 月 20 日買賣過戶予 0299(吳羽蕎)，並變更他項權利部。
  13. 原登記次序 0276(沈子睿)於 106 年 12 月 04 日因買賣過戶於 0293(廖若廷)。
  14. 登記次序 0016(呂碧鏐)，已於審查期間變更所有權人姓名為呂曉翰。
  15. 登記次序 0269 (王世文)，已於審查期間變更所有權人姓名為王樞蓁。
  16. 登記次序 0279 (邱心嫻)，已於審查期間變更所有權人姓名為邱心玫。
  17. 因擴大基地新增 5 筆地號為 145(中華民國/財政部國有財產署)、146(合華石材有限公司)、146-1(合華石材有限公司)、146-2(合華石材有限公司)、146-3(合華石材有限公司)

(二) 合法建築物權屬

本更新單元內合法建築物包含新北市新店區安和段188、189、190、191、192、193、194、195、196、197、198、199、200、201、202、203、204、205、206、207、208、209、210、211、212、213、214、215、216、217、218、219、220、221、222、223、224、225、226、227、228、229、230、231、232、233、234、235、236、237、238、239、240、241、242、243、244、245、246、247、248、249、250、251、252、253、254、255、256、257、258、259、260、261、262、263、264、265、266、267、268、269、270、271、272、273、274、275、276、277、278、279、280、281、282、283等96筆建號，建築物總樓地板面積合計11,301.92m<sup>2</sup>(3148.83坪)，建物權屬皆屬私有，人數共計101人。

1. 事業計畫報核(104.06.15)

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

2. 擴大基地(109.02.20)

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

表 5-3 更新單元合法建築物權屬清冊（報核版）

編號	建物標示部				建物所有權部				建物他項權利部			
	建號	建物門牌號碼	合計面積(m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持份面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人
1	188	安民街 379 巷 2 號	123.07	144	0004	粘怡瑛	1/1	123.07				
2	189	安民街 379 巷 2 號二樓	94.96	144	0002	林美璉	1/1	94.96	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	林美璉	林美璉
3	190	安民街 379 巷 2 號三樓	94.96	144	0003	黃智勇	1/1	94.96				
4	191	安民街 379 巷 2 號四樓	94.96	144	0004	高月珍	1/1	94.96	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	高月珍	高月珍
5	192	碧安街 379 巷 2 號五樓	125.59	144	0002	李錦河	1/1	125.59				
6	193	安民街 379 巷 4 號	118.01	144	0006	劉和順	1/1	118.01	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉和順，債務額比例全部	劉和順
7	194	安民街 379 巷 4 號二樓	91.26	144	0004	楊善鈞	1/1	91.26	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊善鈞	楊善鈞
8	195	安民街 379 巷 4 號三樓	91.26	144	0006	余采濤	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	余采濤，債務額比例全部	余采濤
9	196	安民街 379 巷 4 號四樓	91.26	144	0005	潘朝祺	1/1	91.26				
10	197	安民街 379 巷 4 號五樓	117.32	144	0003	林秀鑾	1/1	117.32	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	林秀鑾	林秀鑾
11	198	安民街 379 巷 6 號	148.90	144	0002	郭美華	1/1	148.90	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	郭美華，債務額比例全部	郭美華

編號	建物標示部			建物所有權部					建物他項權利部			
	建號	建物門牌號碼	合計面積(m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持份面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人
12	199	安民街 379 巷 6 號二樓	117.34	144	0004	李孟芸	1/1	117.34	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李芬芳	李芬芳
									最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	邱志杰，債務額比例全部	李孟芸
13	200	安民街 379 巷 6 號三樓	117.35	144	0005	林家慧	1/1	117.35	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林家慧	林家慧
									最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林家慧，債務額比例全部	林家慧
14	201	安民街 379 巷 6 號四樓	117.37	144	0007	李佳宜	1/1	117.37	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李佳宜，債務額比例全部	李佳宜
15	202	安民街 379 巷 6 號五樓	156.17	144	0005	李羅玉英	1/1	156.17	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	湯秀筠	李寶昌
16	203	安民街 379 巷 8 號	127.68	144	0006	賴美鈴	1/1	127.68	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	賴美鈴，債務額比例全部	賴美鈴
17	204	碧安街 379 巷 8 號二樓	97.71	144	0002	李淑玲	1/1	97.71				
18	205	安民街 379 巷 8 號三樓	97.71	144	0004	吳榮震	1/1	97.71	抵押權	新北市新店地區農會	吳炎旺	吳炎旺
19	206	安民街 379 巷 8 號四樓	97.71	144	0004	石勻平	1/2	48.86	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	石勻平	石勻平
					0005	石季閑	1/2	48.86				
20	207	安民街 379 巷 8 號五樓	130.61	144	0006	簡書琴	2/3	87.08	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊健豪，債務額比例全部	莊健豪、簡書琴
					0007	莊健豪	1/3	43.54	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊健豪，債務額比例全部	莊健豪、簡書琴
21	208	碧安街 379 巷 10 號一樓	123.75	144	0003	張林文珠	1/1	123.75				
22	209	碧安街 379 巷 10 號二樓	95.75	144	0003	張林文珠	1/1	95.75				
23	210	安民街 379 巷 10 號三樓	95.75	144	0004	張應興	1/1	95.75	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張應興	張應興
24	211	碧安街 379 巷 10 號四樓	95.75	144	0005	陳萬益	1/1	95.75				
25	212	碧安街 379 巷 10 號五樓	124.84	144	0003	方美娥	1/1	124.84				
26	213	安民街 379 巷 12 號一樓	120.39	144	0004	張意貞	1/1	120.39	抵押權	匯豐(臺灣)商業銀行股份有限公司	張意貞·林祚繁	張意貞
27	214	安民街 379 巷 12 號二樓	92.16	144	0003	吳吉政	1/1	92.16				
28	215	安民街 379 巷 12 號三樓	92.16	144	0005	遲春霞	1/1	92.16	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	遲春霞，債務額比例全部	遲春霞

編號	建物標示部			建物所有權部					建物他項權利部			
	建號	建物門牌號碼	合計面積(m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持份面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人
29	216	安民街 379 巷 12 號四樓	92.16	144	0006	許鋒斌	1/1	92.16	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	許鋒斌、張志成	許鋒斌
30	217	碧安街 379 巷 12 號五樓	120.79	144	0002	張麗月	1/1	120.79				
31	218	安民街 379 巷 14 號	122.13	144	0004	張陳美慶	1/1	122.13	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張陳美慶，債務額比例全部	張陳美慶
32	219	安民街 379 巷 14 號二樓	92.18	144	0006	李清富	1/1	92.18	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	李清富	李清富
33	220	安民街 379 巷 14 號三樓	92.18	144	0003	吳旭修	1/2	46.09	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳旭修	吳旭修
				144	0004	邱心嫻	1/2	46.09				
34	221	安民街 379 巷 14 號四樓	92.18	144	0003	吳海明	1/1	92.18	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳海明	吳海明
35	222	安民街 379 巷 14 號五樓	121.52	144	0008	董崇佑	1/1	121.52	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董崇佑，債務額比例全部	董崇佑
									最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董崇佑，債務額比例全部	董崇佑
36	223	安民街 379 巷 16 號	147.83	144	0002	周淑燕	1/1	147.83	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周淑燕，債務額比例全部	周淑燕
37	224	安民街 379 巷 16 號二樓	112.49	144	0002	譚君琪	1/1	112.49	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	譚君琪	譚君琪
38	225	安民街 379 巷 16 號三樓	112.49	144	0003	洪誌勇	1/1	112.49	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	洪誌勇，債務額比例全部	洪誌勇
39	226	安民街 379 巷 16 號四樓	112.49	144	0005	沈子睿	1/1	112.49	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈子睿，債務額比例全部	沈子睿
40	227	安民街 379 巷 16 號五樓	153.60	144	0002	簡聰溪	1/1	153.60	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	簡聰溪	簡聰溪
41	228	碧安街 379 巷 18 號	114.10	144	0004	蘇亭	1/1	114.10				
42	229	安民街 379 巷 18 號二樓	86.12	144	0004	周美惠	1/1	86.12	抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周美惠	周美惠
43	230	安民街 379 巷 18 號三樓	86.12	144	0006	房冠廷	1/2	43.06	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房冠廷，債務額比例全部；尤若美，債務額比例全部	房冠廷、尤若美
					0007	尤若美	1/2	43.06	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房冠廷，債務額比例全部；尤若美，債務額比例全部	房冠廷、尤若美
44	231	碧安街 379 巷 18 號四樓	86.12	144	0004	陳文章	1/1	86.12	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳文章	陳文章
45	232	安民街 379 巷 18 號五樓	113.81	144	0003	潘麗紅	1/1	113.81	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛敬松	潘麗紅

編號	建物標示部			建物所有權部					建物他項權利部			
	建號	建物門牌號碼	合計面積(m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持份面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人
									抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛敬松	潘麗紅
									最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	潘麗紅，債務額比例全部；薛復禎，債務額比例全部	潘麗紅
46	233	安民街 379 巷 20 號	128.64	144	0006	黃漢銘	1/1	128.64	抵押權	中華民國	黃漢銘	黃漢銘
									抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃漢銘	黃漢銘
47	234	安民街 379 巷 20 號二樓	98.74	144	0003	廖興中	1/1	98.74	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	廖國珍	廖國珍
48	235	安民街 379 巷 20 號三樓	98.74	144	0006	許明麗	1/1	98.74	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許明麗	許明麗
49	236	安民街 379 巷 20 號四樓	98.74	144	0005	彭維煊	1/1	98.74	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	彭胡生妹	彭胡生妹
50	237	安民街 379 巷 20 號五樓	129.85	144	0004	楊立峰	1/1	129.85	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	楊立峰，債務額比例全部	楊立峰
51	238	碧安街 379 巷 22 號一樓	128.93	144	0002	黃林謙	1/1	128.93	抵押權	新北市新店地區農會	黃林謙·黃松男	黃林謙
52	239	碧安街 379 巷 22 號二樓	94.20	144	0003	王方玉花	1/1	94.20	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	王方玉花	王方玉花
53	240	安民街 379 巷 22 號三樓	94.20	144	0004	王方谷	1/1	94.20	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	王方谷，債務額比例全部	王方谷
									最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	王方谷，債務額比例全部	王方谷
54	241	安民街 379 巷 22 號四樓	94.20	144	0004	王方谷	1/1	94.20	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	王方谷，債務額比例全部	王方谷
									最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	王方谷，債務額比例全部	王方谷
55	242	安民街 379 巷 22 號五樓	127.38	144	0002	呂碧鏗	1/1	127.38	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	鄭雲森	呂碧鏗
56	243	安民街 379 巷 24 號	179.26		0005	林秀貞	1/1	179.26	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林秀貞	林秀貞
57	244	安民街 379 巷 24 號二樓	134.35	144	0003	張騫從	1/1	134.35	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	張騫從	張騫從
58	245	安民街 379 巷 24 號三樓	134.35	144	0006	陳鑫山	4 分之 1	33.59	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	曲翁美觀，債務額比例全部	曲翁美觀
					0007	陳志順	4 分之 1	33.59				
					0008	陳志倫	4 分之 1	33.59				
					0009	陳樂妃	4 分之 1	33.59				



編號	建物標示部			建物所有權部					建物他項權利部			
	建號	建物門牌號碼	合計面積(m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持份面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人
59	246	安民街 379 巷 24 號四樓	134.35	144	0004	王世文	1/1	134.35	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王世文，債務額比例全部	王世文
60	247	安民街 379 巷 24 號五樓	179.87	144	0006	邱月琴	1/1	179.87	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	邱月琴，債務額比例全部	邱月琴
61	248	安民街 379 巷 26 號	131.83	144	0004	劉雲	1/1	131.83	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉華南，債務額比例全部	游秀螺
62	249	安民街 379 巷 26 號二樓	99.56	144	0004	吳麗娟	1/1	99.56	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	吳麗娟，債務額比例全部；柯銘輝，債務額比例全部	吳麗娟
63	250	碧安街 379 巷 26 號三樓	99.56	144	0002	彭武業	1/1	99.56				
64	251	安民街 379 巷 26 號四樓	99.56	144	0003	張淑俐	1/1	99.56				
65	252	安民街 379 巷 26 號五樓	132.55	144	0006	黃思婷	1/1	132.55	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	黃思婷，債務額比例全部	黃思婷
66	253	安民街 379 巷 28 號	124.16	144	0004	李王貴美	1/1	124.16	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	李王貴美·李東衛	李王貴美
67	254	碧安街 379 巷 28 號二樓	91.68	144	0002	王升武	1/1	91.68	抵押權	中華民國	王升武	王升武
68	255	安民街 379 巷 28 號三樓	91.68	144	0003	楊璧朱	1/1	91.68	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	原宏國際企業有限公司，債務額比例全部	楊碧朱
69	256	安民街 379 巷 28 號四樓	91.68	144	0002	王建燐	1/1	91.68				
70	257	安民街 379 巷 28 號五樓	123.64	144	0004	陳春成	1/1	123.64	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳春成	陳春成
71	258	安民街 381 號	96.41	144	0003	蕭文通	1/1	96.41	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蕭文通·蕭文忠	蕭文通
72	259	安民街 381 號二樓	104.46	144	0002	廖哲陽	1/2	52.23	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽
									抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽
					0003	李苡甄	1/2	52.23	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽
									抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽
73	260	碧安街 381 號三樓	104.46	144	0002	李保中	1/1	104.46	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李保中	李保中
74	261	安民街 381 號四樓	104.46	144	0003	陳雪鳳	1/1	104.46				
75	262	安民街 381 號五樓	134.14	144	0003	楊雅貞	1/1	134.14	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊雅貞、鍾瑞鵬	楊雅貞
76	263	碧安街 383 號一樓	115.25	144	0002	黃月雲	1/1	115.25				
77	264	安民街 383 號二樓	93.34	144	0008	阮姿璇	1/1	93.34	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	阮姿璇，債務額比例全部	阮姿璇

編號	建物標示部			建物所有權部					建物他項權利部			
	建號	建物門牌號碼	合計面積(m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持份面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人
78	265	安民街 383 號三樓	93.34	144	0005	賴玉媚	1/1	93.34				
79	266	安民街 383 號四樓	93.34	144	0004	黃鈴鈴	1/1	93.34				
80	267	安民街 383 號五樓	123.79	144	0003	曾秋蘭	1/1	123.79	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	曾秋蘭	曾秋蘭
81	268	安民街 385 號	112.87	144	0010	宋明月	1/1	112.87				
82	269	安民街 385 號二樓	92.32	144	0006	蕭文忠	1/1	92.32	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	蕭文忠，債務額比例全部	蕭文忠
83	270	安民街 385 號三樓	92.32	144	0005	廖美玫	1/1	92.32	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	黃國璋	廖美玫
84	271	安民街 385 號四樓	92.32	144	0004	蔡素貞	1/1	92.32	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	蔡素貞	蔡素貞
85	272	安民街 385 號五樓	122.78	144	0008	蔡正芝	1/1	122.78	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	蔡正芝，債務額比例全部	蔡正芝
86	273	安民街 387 號	111.39	144	0004	李世聰	1/1	111.39	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李世聰	李世聰
87	274	安民街 387 號二樓	91.41	144	0006	裴香蓮	1/1	91.41	最高限額抵押權	新北市坪林區農會	裴香蓮，債務額比例全部	裴香蓮
88	275	安民街 387 號三樓	91.41	144	0003	蔡忠賢	1/1	91.41				
89	276	安民街 387 號四樓	91.41	144	0007	魏國炫	1/1	91.41				
90	277	安民街 387 號五樓	121.78	144	0004	簡慧能	1/1	121.78	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡慧能	簡慧能
									最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡慧能，債務額比例全部	簡慧能
91	278	安民街 389 號	96.56	144	0003	楊淑慧	1/1	96.56	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊淑慧	楊淑慧
92	279	安民街 389 號二樓	88.44	144	0003	何碧昌	1/1	88.44				
93	280	安民街 389 號三樓	88.44	144	0006	吳寶珠	1/1	88.44	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	吳寶珠	吳寶珠
94	281	安民街 389 號四樓	88.44	144	0003	黃月妹	1/1	88.44				
95	282	安民街 389 號五樓	116.16	144	0006	段元豹	1/1	116.16	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	段元豹，債務額比例債務全部	段元豹
	283	碧安街 379 巷等公共設施	849.12	144				10,452.86				
合計			11301.96			97 人						

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

表 5-4 更新單元合法建築物權屬清冊(擴大基地版)

序號	建物標示部						建物所有權部			建物他項權利部				備註	
	建號	建物門牌	座落地號	持分面積(m <sup>2</sup> )	持分公共面積(m <sup>2</sup> )	總計面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持份面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人及債務額比例
1	188	安民街 379 巷 2 號	144	112.8	10.27	123.07	0004	粘怡瑛	1/1	123.07					
2	189	安民街 379 巷 2 號二樓		87.49	7.47	94.96	0003	黃蘭茵	1/1	94.96	最高限額抵押權	新北市新店地區農會	黃蘭茵	黃蘭茵,債務額比例全部。	備註 2
3	190	安民街 379 巷 2 號三樓		87.49	7.47	94.96	0003	黃智勇	1/1	94.96					
4	191	安民街 379 巷 2 號四樓		87.49	7.47	94.96	0004	高月珍	1/1	94.96					
5	192	碧安街 379 巷 2 號五樓		115.32	10.27	125.59	0002	李錦河	1/1	125.59					
6	193	安民街 379 巷 4 號		107.4	10.61	118.01	0006	劉和順	1/1	118.01	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉和順	劉和順,債務額比例全部	
7	194	安民街 379 巷 4 號二樓		83.62	7.64	91.26	0004	楊善鈞	1/1	91.26	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊善鈞	楊善鈞	
8	195	安民街 379 巷 4 號三樓		83.62	7.64	91.26	0006	餘采濤	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	餘采濤	餘采濤,債務額比例全部	
9	196	安民街 379 巷 4 號四樓		83.62	7.64	91.26	0005	潘朝祺	1/1	91.26					
10	197	安民街 379 巷 4 號五樓		107.56	9.76	117.32	0003	林秀鑾	1/1	117.32	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	林秀鑾	林秀鑾,債務額比例全部	
											最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	林秀鑾	林秀鑾,債務額比例全部	
11	198	安民街 379 巷 6 號		136.5	12.40	148.90	0002	郭美華	1/1	148.90	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	郭美華	郭美華,債務額比例全部。	
12	199	安民街 379 巷 6 號二樓		109.02	8.32	117.34	0004	李孟芸	1/1	117.34	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李芬芳	李芬芳	
											最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	李孟芸	邱志傑,債務額比例全部	
13	200	安民街 379 巷 6 號三樓		109.03	8.32	117.35	0005	林家慧	1/1	117.35	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林家慧	林家慧	
											最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林家慧	林家慧,債務額比例全部	
14	201	安民街 379 巷 6 號四樓		109.05	8.32	117.37	0007	李佳宜	1/1	117.37	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李佳宜	李佳宜,債務額比例全部	
15	202	安民街 379 巷 6 號五樓		142.5	13.67	156.17	0005	李羅玉英	1/1	156.17	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	李寶昌	湯秀筠	
16	203	安民街 379 巷 8 號		116.13	11.55	127.68	0006	賴美鈴	1/1	127.68	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	賴美鈴	賴美鈴,債務額比例全部	
17	204	碧安街 379 巷 8 號二樓		90.32	7.39	97.71	0002	李淑玲	1/1	97.71					
18	205	安民街 379 巷 8 號三樓		90.32	7.39	97.71	0004	吳榮震	1/1	97.71					
19	206	安民街 379 巷 8 號四樓		90.32	7.39	97.71	0004	石勻平	1/2	48.85					備註 3
							0005	石季閑	1/2	48.85					
20	207	安民街 379 巷 8 號五樓		119.32	11.29	130.61	0006	簡書琴	2/3	87.08	最高限額抵押權	臺北富邦商業銀行股份有限公司	莊健豪、簡書琴	莊健豪,債務額比例全部	
							0007	莊健豪	1/3	43.54	最高限額抵押權	臺北富邦商業銀行股份有限公司	莊健豪、簡書琴	莊健豪,債務額比例全部	
21	208	碧安街 379 巷 10 號一樓		113.48	10.27	123.75	0003	張林文珠	1/1	123.75					
22	209	碧安街 379 巷 10 號二樓	88.19	7.56	95.75	0003	張林文珠	1/1	95.75						
23	210	安民街 379 巷 10 號三樓	88.19	7.56	95.75	0004	張應興	1/1	95.75	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張應興	張應興		
24	211	碧安街 379 巷 10 號四樓	88.19	7.56	95.75	0005	陳萬益	1/1	95.75						
25	212	碧安街 379 巷 10 號五樓	114.48	10.36	124.84	0003	方美娥	1/1	124.84						
26	213	安民街 379 巷 12 號一樓	110.37	10.02	120.39	0004	張意貞	1/1	120.39	最高限額抵押權	臺北富邦商業銀行股份有限公司	張意貞	張意貞,債務額比例全部		

序號	建物標示部						建物所有權部				建物他項權利部				備註
	建號	建物門牌	座落地號	持分面積(m <sup>2</sup> )	持分公共面積(m <sup>2</sup> )	總計面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持份面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人及債務額比例	
27	214	安民街 379 巷 12 號二樓		84.86	7.30	92.16	0003	吳吉政	1/1	92.16					
28	215	安民街 379 巷 12 號三樓		84.86	7.30	92.16	0005	遲春霞	1/1	92.16	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	遲春霞	遲春霞,債務額比例全部	
29	216	安民街 379 巷 12 號四樓		84.86	7.30	92.16	0007	蔡宗勳	1/1	92.16	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	蔡宗勳	蔡宗勳,債務額比例全部。	備註 4
30	217	碧安街 379 巷 12 號五樓		110.77	10.02	120.79	0002	張麗月	1/1	120.79					
31	218	安民街 379 巷 14 號		110.92	11.21	122.13	0004	張陳美慶	1/1	122.13	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	張陳美慶	張陳美慶,債務額比例全部; 張育銘,債務額比例全部	
											最高限額抵押權	聯晟汽車股份有限公司	張陳美慶	張陳美慶,債務額比例全部。	
32	219	安民街 379 巷 14 號二樓		85.13	7.05	92.18	0006	李清富	1/1	92.18	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	李清富	李清富	
33	220	安民街 379 巷 14 號三樓		85.13	7.05	92.18	0003	吳旭修	1/2	46.09	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳旭修	吳旭修	
							0004	邱欣玫	1/2	46.09	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳旭修	吳旭修	備註 5
34	221	安民街 379 巷 14 號四樓		85.13	7.05	92.18	0003	吳海明	1/1	92.18	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳海明	吳海明	
35	222	安民街 379 巷 14 號五樓		111.25	10.27	121.52	0008	董崇佑	1/1	121.52	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董崇佑	董崇佑,債務額比例全部	
											最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董崇佑	董崇佑,債務額比例全部	
											最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董崇佑	董崇佑,債務額比例全部	
36	223	安民街 379 巷 16 號		135.6	12.23	147.83	0002	周淑燕	1/1	147.83	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周淑燕	周淑燕,債務額比例全部	
											最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周淑燕	周淑燕,債務額比例全部	
37	224	安民街 379 巷 16 號二樓		103.49	9.00	112.49	0002	譚君琪	1/1	112.49	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	譚君琪	譚君琪	
38	225	安民街 379 巷 16 號三樓		103.49	9.00	112.49	0003	洪志勇	1/1	112.49	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	洪志勇	洪志勇,債務額比例全部。	
											最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	洪志勇	洪志勇,債務額比例全部。	
39	226	安民街 379 巷 16 號四樓		103.49	9.00	112.49	0006	廖若廷	1/1	112.49					備註 6
40	227	安民街 379 巷 16 號五樓		141.12	12.48	153.60	0004	辜炫傑	1/2	76.80	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	潘昱良	潘昱良,債務額比例全部	備註 7
							0005	鐘瑞鵬	1/2	76.80	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	潘昱良	潘昱良,債務額比例全部	備註 7
41	228	安民街 379 巷 18 號		104.67	9.43	114.10	0004	蘇亭	1/1	114.10					
42	229	安民街 379 巷 18 號二樓		79.33	6.79	86.12	0004	周美惠	1/1	86.12					
43	230	安民街 379 巷 18 號三樓		79.33	6.79	86.12	0006	房冠廷	1/1	86.12	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	房冠廷	房冠廷,債務額比例全部	備註 8
44	231	碧安街 379 巷 18 號四樓		79.33	6.79	86.12	0004	陳文章	1/1	86.12	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳文章	陳文章	
45	232	安民街 379 巷 18 號五樓		104.38	9.43	113.81	0003	潘麗紅	1/1	113.81					
46	233	安民街 379 巷 20 號		118.03	10.61	128.64	0007	黃玉鈴	1/1	128.64	抵押權	中華民國	黃漢銘	黃漢銘	備註 9
抵押權											合作金庫商業銀行股份有限公司	黃漢銘	黃漢銘	備註 9	
47	234	安民街 379 巷 20 號二樓		91.01	7.73	98.74	0007	吳羽蕎	1/1	98.74	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳羽蕎	吳羽蕎,債務額比例全部	備註 10
48	235	安民街 379 巷 20 號三樓		91.01	7.73	98.74	0006	許明麗	1/1	98.74	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許明麗	許明麗	
49	236	安民街 379 巷 20 號四樓		91.01	7.73	98.74	0005	彭維煊	1/1	98.74	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	彭胡生妹	彭胡生妹	
50	237	安民街 379 巷 20 號五樓		119.24	10.61	129.85	0004	楊立峰	1/1	129.85	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	楊立峰	楊立峰,債務額比例全部	

序號	建物標示部						建物所有權部				建物他項權利部				備註
	建號	建物門牌	座落地號	持分面積(m <sup>2</sup> )	持分公共面積(m <sup>2</sup> )	總計面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持份面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人及債務額比例	
51	238	碧安街 379 巷 22 號一樓		117.47	11.46	128.93	0002	黃林謙	1/1	128.93	抵押權	新北市新店地區農會	黃林謙	黃林謙, 黃松男	
52	239	碧安街 379 巷 22 號二樓		87.24	6.96	94.20	0003	王方玉花	1/1	94.20	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	王方玉花	王方玉花	
53	240	安民街 379 巷 22 號三樓		87.24	6.96	94.20	0004	王方谷	1/1	94.20	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	王方谷	王方谷, 債務額比例全部	
54	241	安民街 379 巷 22 號四樓		87.24	6.96	94.20	0004	王方谷	1/1	94.20	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	王方谷	王方谷, 債務額比例全部	
55	242	安民街 379 巷 22 號五樓		115.83	11.55	127.38	0002	呂曉翰	1/1	127.38	最高限額抵押權	臺北富邦商業銀行股份有限公司	呂碧鏊	呂碧鏊, 債務額比例全部	備註 11
56	243	安民街 379 巷 24 號		164.57	14.69	179.26	0005	林秀貞	1/1	179.26	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林秀貞	林秀貞	
57	244	安民街 379 巷 24 號二樓		123.57	10.78	134.35	0003	張騫從	1/1	134.35	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	張騫從	張騫從	
58	245	安民街 379 巷 24 號三樓		123.57	10.78	134.35	0006	陳鑫山	1/4	33.59	最高限額抵押權	星展(臺灣)商業銀行股份有限公司	曲翁美觀	曲翁美觀, 債務額比例全部。	
							0007	陳志順	1/4	33.59	最高限額抵押權	星展(臺灣)商業銀行股份有限公司	曲翁美觀	曲翁美觀, 債務額比例全部。	
							0008	陳志倫	1/4	33.59	最高限額抵押權	星展(臺灣)商業銀行股份有限公司	曲翁美觀	曲翁美觀, 債務額比例全部。	
							0009	陳樂妃	1/4	33.59	最高限額抵押權	星展(臺灣)商業銀行股份有限公司	曲翁美觀	曲翁美觀, 債務額比例全部。	
59	246	安民街 379 巷 24 號四樓		123.57	10.78	134.35	0004	王樞蓁	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	王世文	王世文, 債務額比例全部。	備註 12
60	247	安民街 379 巷 24 號五樓		165.18	14.69	179.87	0006	邱月美	1/1	179.87	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	邱月美	邱月美, 債務額比例全部	備註 13
							最高限額抵押權				台中商業銀行股份有限公司	邱月美	邱月美, 債務額比例全部	備註 13	
61	248	安民街 379 巷 26 號		121.13	10.70	131.83	0005	劉蕙芳	1/3	43.94	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	遊秀螺	劉華南, 債務額比例全部	備註 14
							0006	劉華中	1/3	43.94	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	遊秀螺	劉華南, 債務額比例全部	備註 14
							0007	劉華南	1/3	43.94	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	遊秀螺	劉華南, 債務額比例全部	備註 14
62	249	安民街 379 巷 26 號二樓		91.75	7.81	99.56	0004	吳麗娟	1/1	99.56	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	吳麗娟	吳麗娟, 債務額比例全部; 柯銘輝, 債務額比例全部	
63	250	碧安街 379 巷 26 號三樓		91.75	7.81	99.56	0002	彭武業	1/1	99.56					
64	251	安民街 379 巷 26 號四樓		91.75	7.81	99.56	0003	張淑俐	1/1	99.56					
65	252	安民街 379 巷 26 號五樓		121.77	10.78	132.55	0006	黃思婷	1/1	132.55	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	黃思婷	黃思婷, 債務額比例全部	
66	253	安民街 379 巷 28 號		113.8	10.36	124.16	0006	李俊彥	1/1	124.16	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	李俊彥	李俊彥, 債務額比例全部	
67	254	碧安街 379 巷 28 號二樓		84.29	0.00	84.29	0002	王升武	1/1	84.29	抵押權				
68	255	安民街 379 巷 28 號三樓		84.29	7.39	91.68	0003	楊璧朱	1/1	91.68	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊璧朱	原宏國際企業有限公司, 債務額比例全部	
69	256	安民街 379 巷 28 號四樓		84.29	7.39	91.68	0002	王建磷	1/1	91.68					
70	257	安民街 379 巷 28 號五樓		113.37	10.27	123.64	0004	陳春成	1/1	123.64	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳春成	陳春成	
71	258	安民街 381 號		88	8.41	96.41	0003	蕭文通	1/1	96.41					
72	259	安民街 381 號二樓		96.05	8.41	104.46	0002	廖哲陽	1/2	52.23	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽	
							抵押權				臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽		
							0003	李苾甄	1/2	52.23	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽	



序號	建物標示部						建物所有權部			建物他項權利部				備註	
	建號	建物門牌	座落地號	持分面積(m <sup>2</sup> )	持分公共面積(m <sup>2</sup> )	總計面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持份面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人及債務額比例
											抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽	
73	260	碧安街 381 號三樓		96.05	8.41	104.46	0002	李保中	1/1	104.46	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李保中	李保中	
74	261	安民街 381 號四樓		96.05	8.41	104.46	0003	陳雪鳳	1/1	104.46					
75	262	安民街 381 號五樓		123.02	11.12	134.14	0003	楊雅貞	1/1	134.14	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊雅貞	楊雅貞、鐘瑞鵬	
76	263	碧安街 383 號一樓		105.74	9.51	115.25	0002	黃月雲	1/1	115.25					
77	264	安民街 383 號二樓		85.95	7.39	93.34	0008	阮姿璿	1/1	93.34	最高限額抵押權	臺北富邦商業銀行股份有限公司	阮姿璿	阮姿璿,債務額比例全部	
78	265	安民街 383 號三樓		85.95	7.39	93.34	0005	賴玉媚	1/1	93.34	最高限額抵押權	臺北富邦商業銀行股份有限公司	賴玉媚	賴玉媚,債務額比例全部	
78			最高限額抵押權								林美玲	賴玉媚	賴玉媚,債務額比例全部		
79	266	安民街 383 號四樓		85.95	7.39	93.34	0004	黃鈴鈴	1/1	93.34					
80	267	安民街 383 號五樓		113.52	10.27	123.79	0003	曾秋蘭	1/1	123.79	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	曾秋蘭	曾秋蘭	
81	268	安民街 385 號		103.61	9.26	112.87	0010	宋明月	1/1	112.87					
82	269	安民街 385 號二樓		85.02	7.30	92.32	0006	蕭文忠	1/1	92.32	最高限額抵押權	臺北富邦商業銀行股份有限公司	蕭文忠	蕭文忠,債務額比例全部	
83	270	安民街 385 號三樓		85.02	7.30	92.32	0005	廖美玫	1/1	92.32	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	廖美玫	黃國璋	
84	271	安民街 385 號四樓		85.02	7.30	92.32	0004	蔡素貞	1/1	92.32	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	蔡素貞	蔡素貞	
85	272	安民街 385 號五樓		112.59	10.19	122.78	0009	陳雅慧	1/1	122.78	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	陳雅慧	陳雅慧,債務額比例全部	備註 16
86	273	安民街 387 號		102.22	9.17	111.39	0004	李世聰	1/1	111.39	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李世聰	李世聰,債務額比例全部	
87	274	安民街 387 號二樓		84.11	7.30	91.41	0007	宋嘉哲	1/2	45.71	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	宋嘉哲、許宏任	許宏任,債務額比例全部; 宋嘉哲,債務額比例全部	備註 17
			0008				許宏任	1/2	45.71	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	宋嘉哲、許宏任	許宏任,債務額比例全部; 宋嘉哲,債務額比例全部	備註 17	
88	275	安民街 387 號三樓		84.11	7.30	91.41	0003	蔡忠賢	1/1	91.41					
89	276	安民街 387 號四樓		84.11	7.30	91.41	0007	魏國炫	1/1	91.41					
90	277	安民街 387 號五樓		111.68	10.10	121.78	0004	簡慧能	1/1	121.78	抵押權	臺北富邦商業銀行股份有限公司	簡慧能	簡慧能	
			最高限額抵押權								臺北富邦商業銀行股份有限公司	簡慧能	簡慧能,債務額比例全部		
			最高限額抵押權								臺北富邦商業銀行股份有限公司	簡慧能	簡慧能,債務額比例債務全部		
91	278	安民街 389 號		88.24	8.32	96.56	0003	楊淑慧	1/1	96.56					
92	279	安民街 389 號二樓		80.8	7.64	88.44	0004	周詩憶	1/1	88.44	最高限額抵押權	新北市新店地區農會	周詩憶	周詩憶,債務額比例全部	備註 18
93	280	安民街 389 號三樓		80.8	7.64	88.44	0006	吳寶珠	1/1	88.44	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	吳寶珠	吳寶珠	

序號	建物標示部						建物所有權部			建物他項權利部				備註
	建號	建物門牌	座落地號	持分面積(m <sup>2</sup> )	持分公共面積(m <sup>2</sup> )	總計面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持份面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	
94	281	安民街 389 號四樓		80.8	7.64	88.44	0003	黃月妹	1/1	88.44				
95	282	安民街 389 號五樓		106.4	9.76	116.16	0006	段元豹	1/1	116.16	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	段元豹	段元豹, 債務額比例全部

- 備註：1. 本表為依據民國 110 年 09 月 08 日建物登記謄本產權狀態登載。
2. 原建號 189 登記次序 0002 林美璉已於 109 年 05 月 08 日買賣過戶於黃蘭茵，並變更他項權利部。
  3. 原建號 206 石勻平已塗銷他項權利部。
  4. 原建號 216 登記次序 0006 許鋒斌於 104 年 11 月 13 日買賣過戶予蔡宗勳。
  5. 原建號 220 登記次序 0004 邱心嫻，已於審查期間變更所有權人姓名為邱欣玫。
  6. 原建號 226 登記次序 0005 沈子睿於 106 年 12 月 04 日買賣過戶予廖若廷。
  7. 原建號 227 登記次序 0002 簡聰溪於 104 年 09 月 17 日信託過戶予辜炫傑、鍾瑞鵬共同共有。
  8. 原建號 230 登記次序 0007 尤若美於 104 年 10 月 30 日買賣過戶予房冠廷。
  9. 原建號 233 登記次序 0006 黃漢銘於 110 年 01 月 21 日夫妻贈與過戶予黃玉鈴。
  10. 原建號 234 登記次序 0003 廖興中分割繼承予廖雨晴、廖伊岑、廖智群等三人，後於 107 年 9 月 20 日買賣過戶予吳羽蕎，並變更他項權利部。
  11. 原建號 242 登記次序 0002 呂碧鏐，已於審查期間變更所有權人姓名為呂曉翰。
  12. 原建號 246 登記次序 0004 王世文，已於審查期間變更所有權人姓名為王樞蓁。
  13. 原建號 247 登記次序 0005 邱月琴於 104 年 07 月 22 日買賣過戶予邱月美。
  14. 原建號 248 登記次序 0004 劉雲於 106 年 01 月 16 日分割繼承過戶予劉蕙芳、劉華中、劉華南等三人。
  15. 原建號 253 登記次序 0004 李王貴美買賣過戶予黃志光，後於 108 年 1 月 29 日買賣過戶予李俊彥，並變更他項權利部。
  16. 原建號 272 登記次序 0008 蔡正芝於 109 年 10 月 30 日買賣過戶予陳雅慧。
  17. 原建號 274 登記次序 0006 裴香蓮於 106 年 08 月 23 日因買賣過戶予宋嘉哲、許宏任。
  18. 原建號 279 登記次序 0003 何碧昌於 107 年 03 月 07 日買賣過戶予周詩懋。

### (三) 公、私有土地分布狀況

#### 1. 報核時

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

表 5-5 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表（報核版）

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

#### 2. 擴大基地

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

表 5-6 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表（擴大基地版）

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

### (四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算（依報核當日產權狀態核算）

#### 1. 參與都市更新事業計畫之私有土地同意比例

本更新單元原範圍144、144-1地號內私有土地面積為2617.12m<sup>2</sup>(詳表5-7)，同意參與都市更新事業計畫土地面積為1972.79m<sup>2</sup>，占比例75.38%，私有土地所有權人數為102人，同意參與都市更新事業計畫所有權人數為82人，占比例80.39%；本更新單元擴大範圍145、146、146-1、146-2、146-3地號內私有土地面積為149.24m<sup>2</sup>(詳表5-8)，同意參與都市更新事業計畫土地面積為149.24m<sup>2</sup>，占比例100.0

0%，私有土地所有權人數為1人，同意參與都市更新事業計畫所有權人數為1人，占比例為100.00%。

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

#### 2. 參與都市更新事業計畫之私有合法建築物同意比例

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

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

表 5-7 同意參與更新事業計畫統計表（原 144、144-1 地號）

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

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

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

表 5-9 本案都市更新同意門檻比例統計表  
（擴大基地、完整 7 筆土地版）

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





### 三、土地使用及建築物現況

#### (一) 土地使用現況

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

#### (二) 合法建築物現況

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

#### (三) 其他土地改良物

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

#### (四) 占有他人土地之舊違章建築戶及其他土地改良物情形

本更新單元範圍內因尚未測量，未知有無占有他人土地之舊違章建築戶。

### 四、附近地區土地使用現況

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



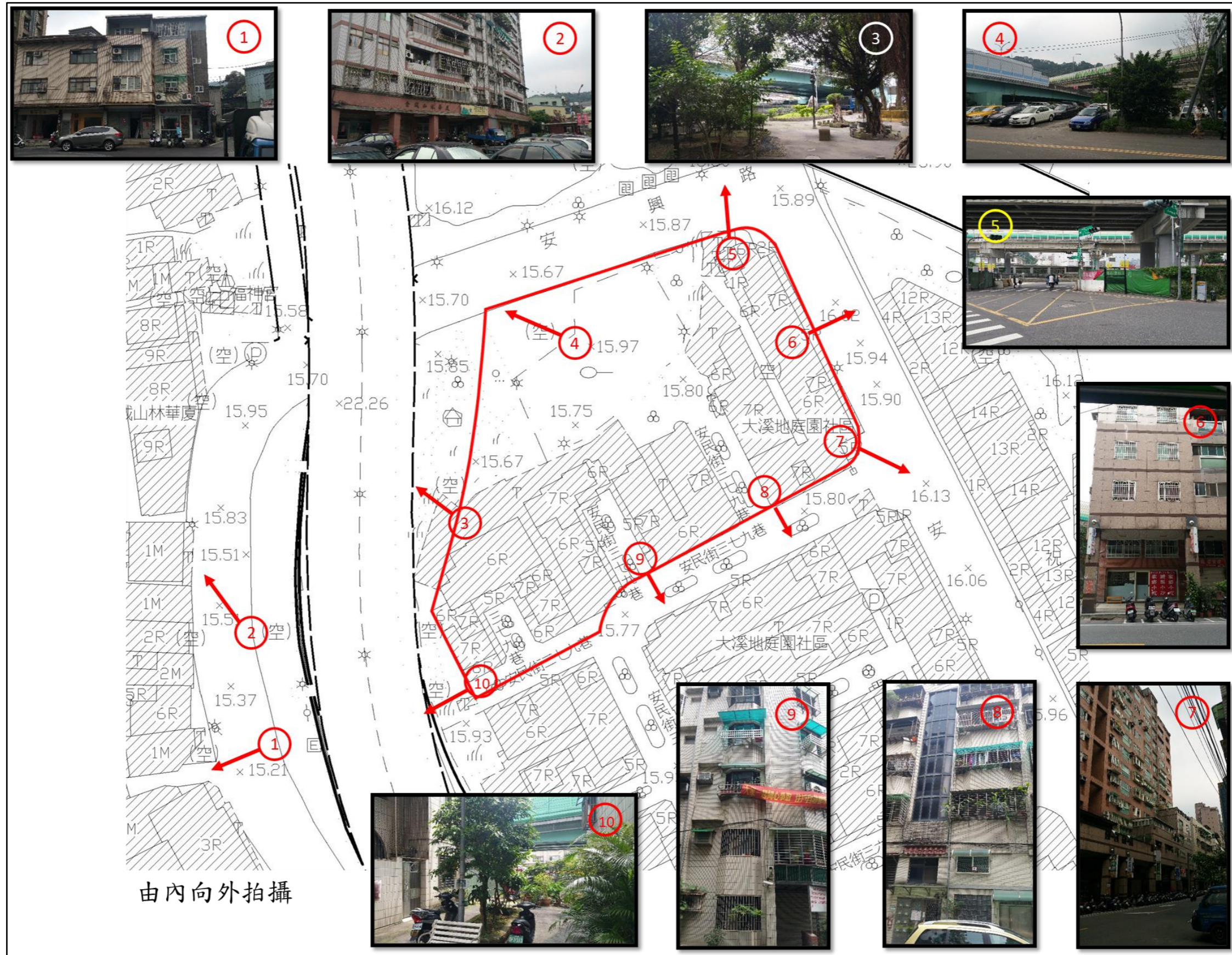


圖5-5 更新單元周圍土地使用現況示意圖



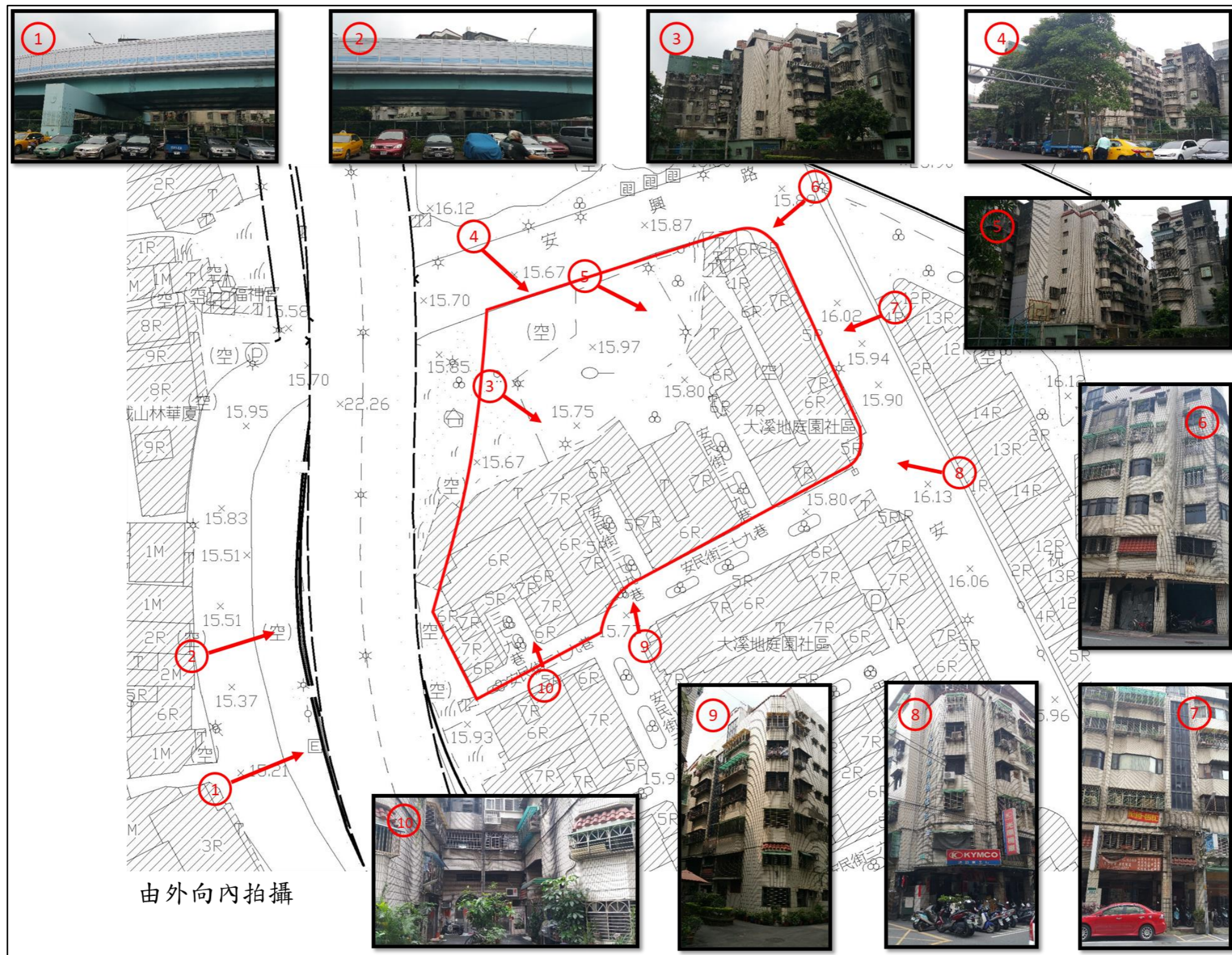


圖5-6 合法建築物使用現況圖





綠地用地，均屬尚未開闢完成之公共設施用地(詳圖5-5)。

## 六、公共設施現況

### (一) 更新單元附近公共設施現況

本更新單元周邊500公尺範圍內之公共設施分布調查如下(詳圖5-7)：

#### 1. 公園用地

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

#### 2. 機關用地

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

#### 3. 工商綜合區用地

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

#### 4. 捷運輕軌系統

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

#### 5. 加油站用地

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

#### 6. 廣場兼停車場用地

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

#### 7. 其他尚未開闢之公共設施用地

另鄰近更新單元周邊尚有機關用地、公園兼兒童遊樂場用地、保護區及

### (二) 更新單元內公共設施現況

本更新單元範圍內安和段144-1地號1筆道路用地，土地面積共計2.73m<sup>2</sup>，

本案公共設施保留地144-1地號雖為道路用地，但無法滿足對外連通達已開闢計畫道路或市府單位為館之現有巷道，且本案已開挖地下五層仍無法滿足一戶一汽車位，故不申請容積移轉。本案將144-1地號後續將協助開闢，不納入權利變換權值，並於更新後由管委會負責管理維護。



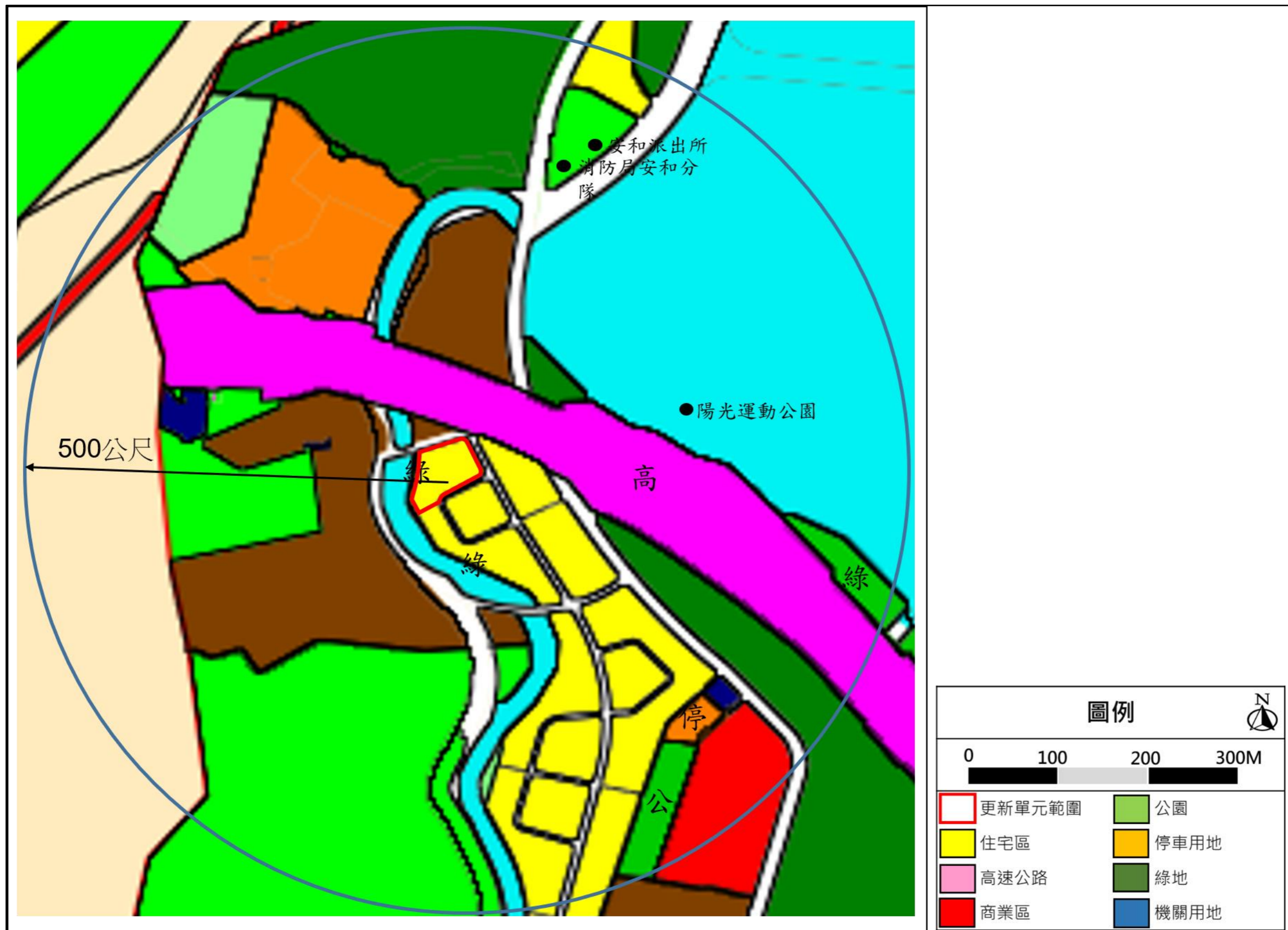


圖 5-8 更新單元公共設施分布示意圖

## 七、附近地區交通現況

### (一) 道路系統現況

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

#### 1. 聯外道路：

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

#### 2. 主要道路：

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

#### 3. 次要道路：

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

### (二) 大眾運輸系統

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

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

### (三) 停車空間現況

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

表 5-10 更新單元鄰近地區公車路線表

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

資料來源：大臺北公車網站。

表 5-11 更新單元周邊停車場停車數統計表

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

資料來源：新北市政府交通局網站。



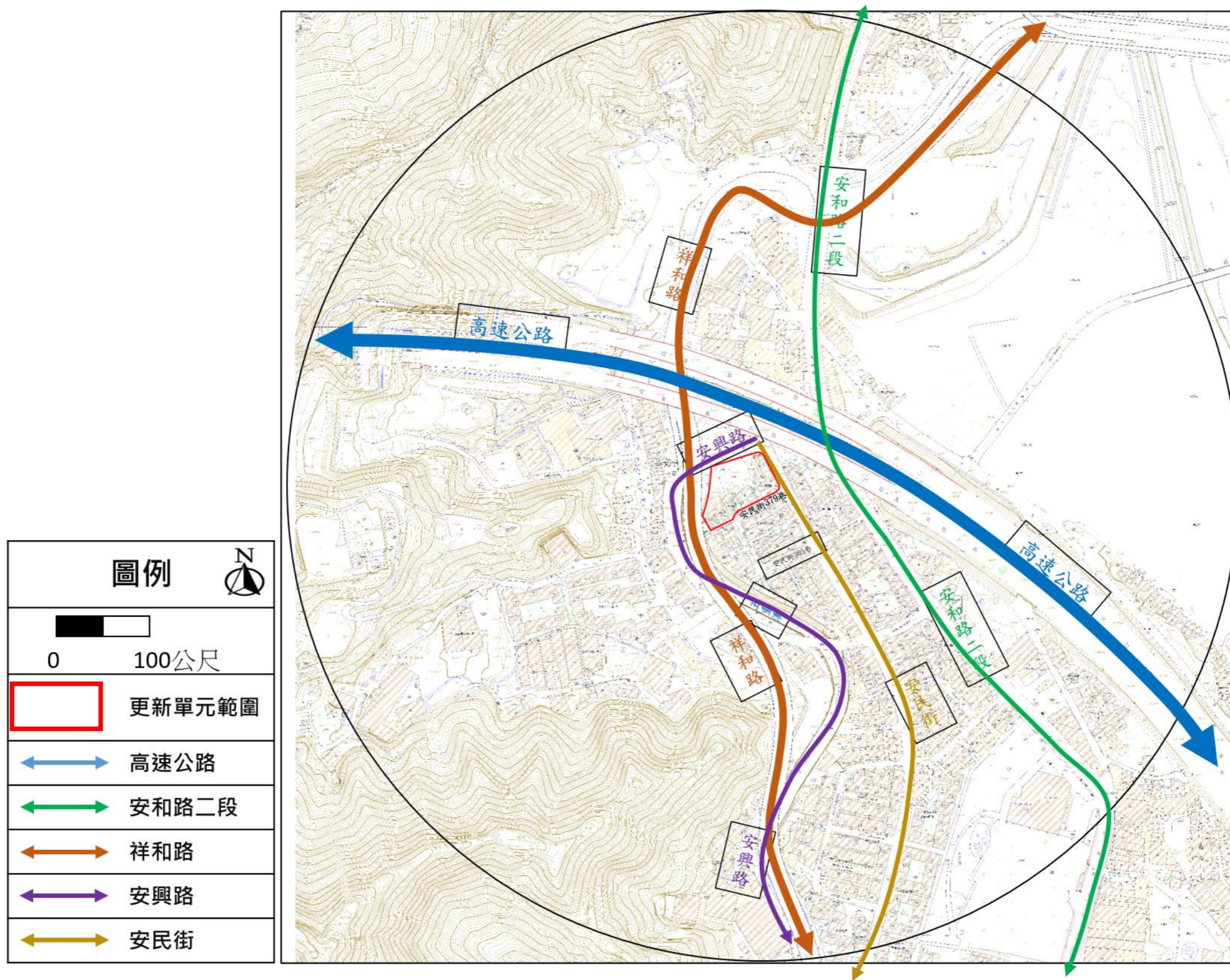


圖 5-9 更新單元周邊交通系統示意圖



## 八、房地產市場調查

### (一) 市場結構與區域行情

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

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

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

### (二) 不動產市場需求概況

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

表 5-12 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

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

備註：平均單價(坪)及平均停車位價為一年平均成交價格。

資料來源：樂居網、內政部不動產交易實價查詢服務網。





圖 5-10 房地產市場案例分布圖



## 陸、細部計畫及其他圖說

### 一、相關都市計畫及各項法規檢討

#### (一) 相關都市計畫說明

1. 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
2. 地段地號：新北市新店區安和段 144、144-1(道路用地)、145、146、146-1、146-2 及 146-3 地號等 7 筆土地
3. 適用變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)
4. 都市計畫土地使用分區：第三種住宅區
5. 基地面積：4121.12m<sup>2</sup>、不含 2.73m<sup>2</sup>(道路用地)
6. 建蔽率：50%
7. 容積率：4121.12x280%=11539.14m<sup>2</sup>
8. 獎勵後容積：
  - 都市更新獎勵容積：5746.63m<sup>2</sup>(49.8%)
  - 原建築容積：7954.89x30%=2386.47m<sup>2</sup>
  - 總允建容積：19672.23m<sup>2</sup>



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

表6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

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

表6-2 土地使用分區面積表

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

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



(二) 其他法規檢討/圖 6-2 道路陰影檢討及冬至日照檢討

建築技術規則第164條(建築物高度檢討):  
 實施容積管制地區建築物高度限制規定檢討: 建築物以3.6:1之斜率,  
 依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積, 不得超過基地臨接  
 面前道路之長度與該道路寬度乘積之半, 且其陰影最大不得超過  
 面前道路對側境界線, 陰影及高度檢討

As: 建築物以三·六比一之斜率, 依垂直建築線方向, 投影於面前道路之陰影面積。  
 L: 基地臨接面前道路之長度。  
 Sw: 面前道路寬度(依本編第十四條第一項各款之規定)。  
 H: 建築物各部分高度。  
 D: 建築物各部分至建築線之水平距離。  
 二、前款所稱之斜率, 為高度與水平距離之比值。

臨接4M人行步道檢討: 建物配置2倍路寬範圍外, 免檢討。

L=47.475M Sw=12m  
 H=0.35+4.1+3.25\*14=49.95M, 49.95/3.6=13.875

AS1=193.36 < (47.475\*12)/2=284.85 OK  
 H=49.95 < 3.6\*(12+5.133)=61.68

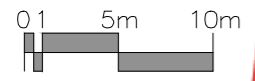
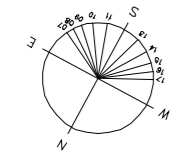
L=62.67M Sw=8m  
 AS2=198.74 < (62.67\*8)/2=250.68 OK  
 H=49.95 < 3.6\*(8+6.477)=52.11

L=55.665M Sw=12m  
 AS3=223.64 < (55.665\*12)/2=333.99 OK  
 H=49.95 < 3.6\*(12+5.223)=62.00

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

日照不足一小時部分

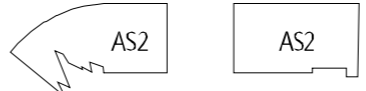
時間	冬至日方位角	高度角
07:00	90°-E	0°
07:30	117°-E	4°
08:00	124°-E	8°
08:30	131°-E	12°
09:00	138°-E	16°
09:30	145°-E	20°
10:00	152°-E	24°
10:30	159°-E	28°
11:00	166°-E	32°
11:30	173°-E	36°
12:00	180°-E	40°



臨接12M計畫道路檢討:  
 $1\sim 15F = 0.35 + 4.1 + 3.25 * 14 = 49.95m$   
 $4995 / 3.6 = 1387.5m^2$   
 AS3 = 223.64m<sup>2</sup>  
 $223.64m^2 < 12 \times 55.665 / 2 = 333.99 \dots OK!$   
 $H = 49.95m < 3.6 \times (12 + 5.223) = 62.00 \dots OK!$

AS < SWXL/2 且 H < 3.6X(SW+D)  
 H 49.95 SW 12M L 47.475  
 AS < SWXL/2 且 H < 3.6X(SW+D)  
 H 建築高度 D 退縮深度 L 臨接道路長度  
 臨接12M計畫道路檢討:  
 $1\sim 15F = 0.35 + 4.1 + 3.25 * 14 = 49.95m$   
 $4995 / 3.6 = 1387.5m^2$   
 AS1 = 65.69 + 127.67 = 193.36m<sup>2</sup>  
 $193.36m^2 < 12 \times 47.475 / 2 = 284.85m^2 \dots OK!$   
 $H = 49.95m < 3.6 \times (12 + 5.133) = 61.68 \dots OK!$

臨接8M計畫道路檢討:  
 AS2 = 96.47 + 102.27 = 198.74m<sup>2</sup>  
 $198.74m^2 < 8 \times 62.67 / 2 = 250.68m^2 \dots OK!$   
 $H = 49.95m < 3.6 \times (8 + 6.477) = 52.11 \dots OK!$



(三) 其他法規檢討/圖 6-3 建築面積檢討

建築面積檢討：

基地使用面積=4121.12㎡

法定建蔽率= 50%

建築面積= 1859.33㎡

建蔽率

$1859.33/4121.12 \times 100 = 45.12\% > 50\%$

建築面積計算

1:  $0.95 \times 4.58 + 4.44 \times 12.28 + 3.1 \times 1.33 + 11.41 \times 12.28 + 3.54 \times 1.5 + 5.15 \times 3.18 + 2.2 \times 2.23 + 0.4 \times 8.15 + 27.18 \times 13.05 + 2.2 \times 1.45 + 5.15 \times 2.4 + (2.4 + 1.72) \times 3.83 / 2 = 611.1\text{㎡}$

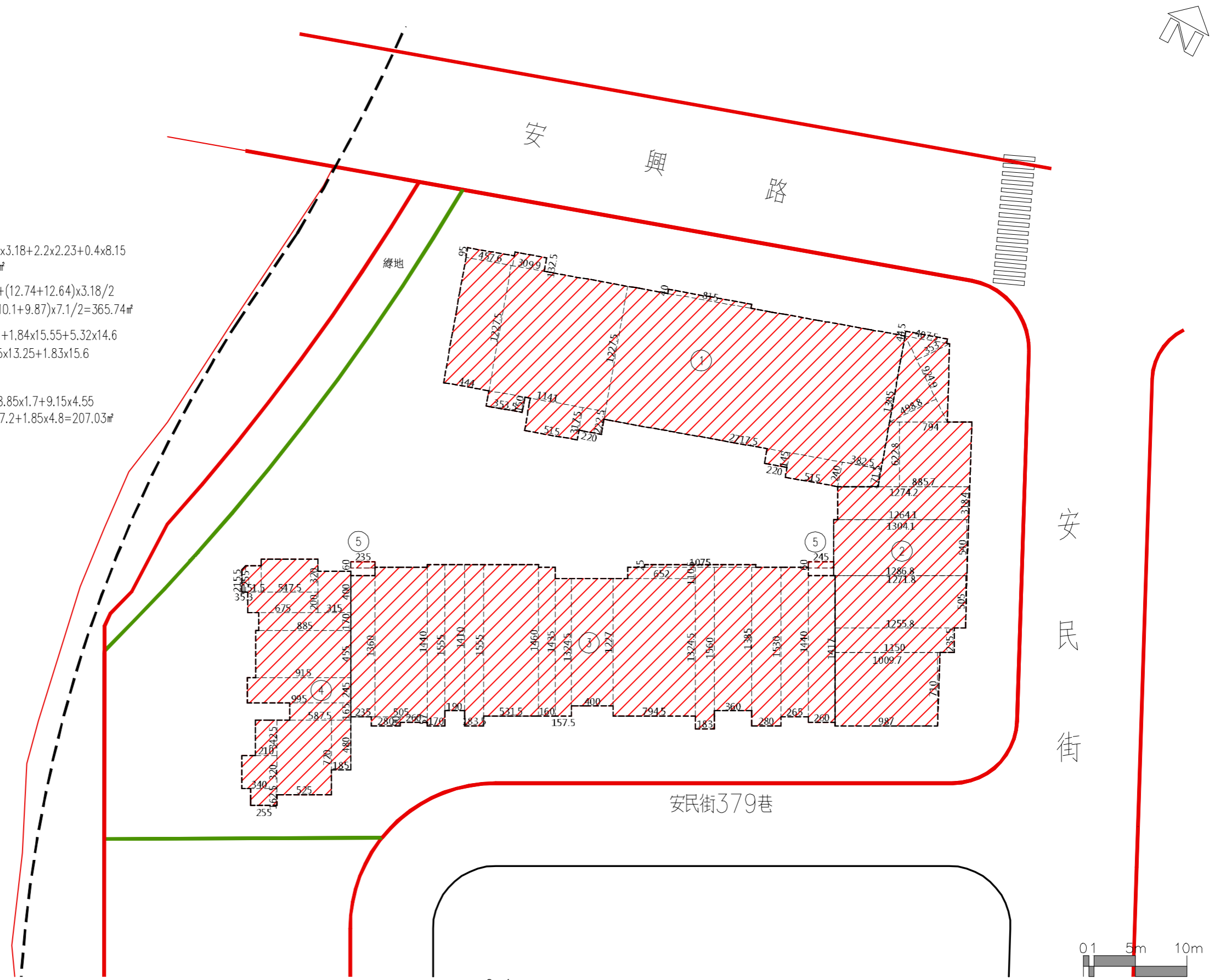
2:  $0.45 \times 4.05 + 3.53 \times 9.25 / 2 + 9.25 \times 4.99 / 2 + (7.94 + 8.86) \times 6.23 / 2 + (12.74 + 12.64) \times 3.18 / 2 + (13.04 + 12.87) \times 5.4 / 2 + (12.72 + 12.56) \times 5.05 / 2 + 11.5 \times 2.36 + (10.1 + 9.87) \times 7.1 / 2 = 365.74\text{㎡}$

3:  $2.35 \times 13.6 + 5.05 \times 14.4 + 2.8 \times 0.9 + 2.6 \times 0.57 + 1.7 \times 15.55 + 1.9 \times 14.1 + 1.84 \times 15.55 + 5.32 \times 14.6 + 1.6 \times 14.35 + 1.58 \times 13.25 + 4 \times 12.27 + 6.52 \times 1.1 + 0.25 \times 10.75 + 7.95 \times 13.25 + 1.83 \times 15.6 + 3.6 \times 13.85 + 2.8 \times 15.3 + 2.65 \times 14.4 + 2.6 \times 14.17 = 672.61\text{㎡}$

4:  $(2.16 + 2.55) \times 0.35 / 2 + 1.52 \times 2.55 + 5.48 \times 3.2 + 6.75 \times 2 + 3.15 \times 4 + 8.85 \times 1.7 + 9.15 \times 4.55 + 9.55 \times 2.45 + 5.88 \times 1.65 + 2.1 \times 3.43 + 3.4 \times 3.2 + 2.55 \times 1.63 + 5.25 \times 7.2 + 1.85 \times 4.8 = 207.03\text{㎡}$

5:  $0.6 \times 2.35 + 0.6 \times 2.4 = 2.85\text{㎡}$

合計=1859.33㎡

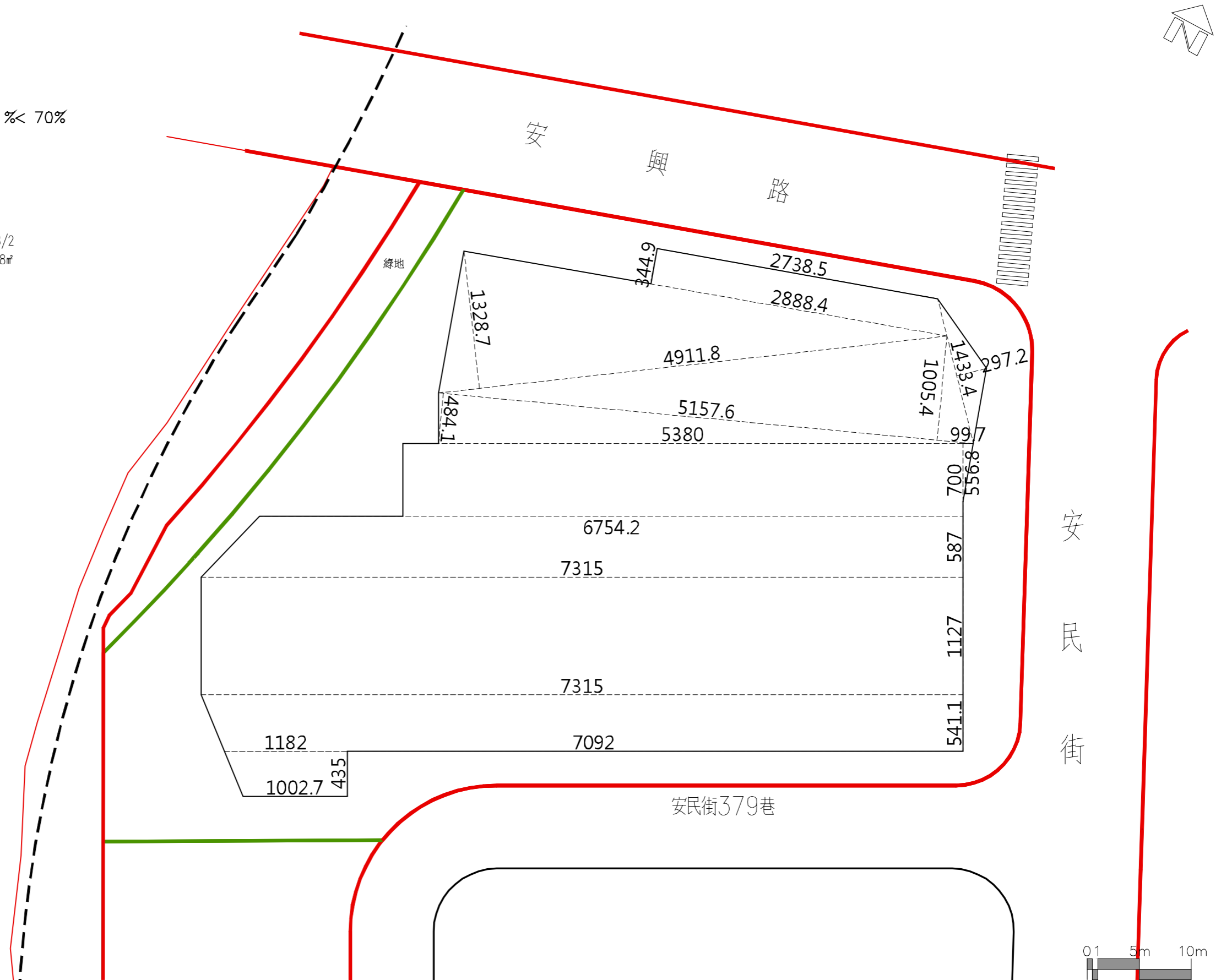




(四) 其他法規檢討/圖 6-4 開挖面積檢討

開挖率檢討：  
 開挖面積= 2882.78㎡  
 開挖率檢討= 2882.78/4121.12x100=69.95 % < 70%

開挖面積計算  
 $(10.03+11.82) \times 4.35 / 2 + (70.92+73.15) \times 5.41 / 2 + 73.15 \times 11.27$   
 $+ (73.15+67.54) \times 5.87 / 2 + 53.8 \times 7 + 1 \times 5.57 / 2 + (4.84+10.05) \times 51.58 / 2$   
 $+ 14.33 \times 2.98 / 2 + 49.12 \times 13.29 / 2 + (27.39+28.88) \times 3.45 / 2 = 2882.78 \text{㎡}$



(五) 其他法規檢討/都市計畫法新北市施行細則

都市計畫法新北市施行細則 103 年 4 月 29 日

條文內容	檢討	頁碼
<b>第一章 總則</b>		
第一條 本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。		
第二條 本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下：		
一、 基地線：指建築基地範圍之界線。	依規定檢討	P5-1、P6-1
二、 道路：指符合下列規定之一者：	依規定檢討	P5-1、P6-1
（一）依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。		
（二）依法規指定建築線之現有巷道。	依規定檢討	P5-1、P6-1
三、 基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。	依規定檢討	P5-1、P6-1
四、 基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。	依規定檢討	
五、 法定開挖率：指地下室面積（不含騎樓之開挖部分）除以基地面積（不含騎樓面積）之比值。	依規定檢討	P5-1、P6-1
六、 實際開挖率：指建築面積地上及地下各層外牆外皮最大投影面積之總和，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施（連續壁、地下排樁等類似設施）及地下車道等面積。	依規定檢討	P6-27
七、 前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。	依規定檢討	P5-1、P6-1
八、 後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。	依規定檢討	P5-1、P6-1
九、 側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。	依規定檢討	P5-1、P6-1
十、 角地：位於二條以上交叉道路路口之基地。	依規定檢討	P5-1、P6-1
十一、 前院：沿前面基地線留設之庭院。	依規定檢討	P5-1、P6-1
十二、 後院：沿後面基地線留設之庭院。	依規定檢討	P5-1、P6-1
十三、 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。	依規定檢討	P5-1、P6-1
十四、 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出二公尺範圍內得計入前院深度。	依規定檢討	P5-1、P6-1
十五、 側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。	依規定檢討	P5-1、P6-1
<b>第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施</b>		
第三條 新北市政府（以下簡稱本府）應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。		
第四條 本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市（以下簡稱本市）各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。		
第五條 依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為提出日期；逾期提出者，應於新北市都市計畫委員會審議完成前送達。		
第六條 依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。		
前項申請書，應載明下列事項：		
一、 申請人姓名、出生年、月、日及住址。		
二、 本法第二十二條規定事項。		
三、 全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書：		
（一）以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。		
（二）依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。		
四、 套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。		
五、 其他必要事項。		
第七條 申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本		

條文內容	檢討	頁碼
法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。		
第八條 土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。		
第九條 土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。		
第十條 內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。		
第十一條 依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理：		
一、 將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。		
二、 攜帶證明身分文件。		
三、 在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。		
四、 須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。		
第十二條 本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存：		
一、 應受補償人拒絕受領或不能受領者。		
二、 應受補償人所在地不明者。		
<b>第三章 土地使用分區管制</b>		
第十三條 都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用：		
一、 住宅區。	本案土地使用分區為第三種住宅區及道路用地	P6-1
二、 商業區。		
三、 工業區。		
(一) 特種工業區。		
(二) 甲種工業區。		
(三) 乙種工業區。		
(四) 零星工業區。		
四、 行政區。		
五、 文教區。		
六、 體育運動區。		
七、 風景區。		
八、 保存區。		
九、 保護區。		
十、 農業區。		
十一、 其他使用區。		
除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。		
都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。		
第十四條 住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：	本案土地使用分區為第三種住宅區及道路用地，建築物使用用途為 G3(店鋪)及 H2(住宅)，店鋪位於一層。	P11-3~P11-15
一、 第十六條規定限制之建築及使用。		
二、 作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。		
三、 經營下列事業：	本案土地使用分區為第三種住宅區及道路用地，建築物使用用途為 G3(店鋪)及 H2(住宅)，店鋪位於一層。	P11-3~P11-15
(一) 使用乙炔從事焊切等金屬之工作。		
(二) 噴漆作業。		
(三) 使用動力以從事金屬之乾磨。		
(四) 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。		
(五) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。		
(六) 彈棉作業。		

條文內容	檢討	頁碼
(七) 醬、醬油或其他調味品之製造。		
(八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造。		
(九) 鍛冶或翻砂。		
(十) 汽車或機車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。		
(十一) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。		
(十二) 塑膠類之製造。		
(十三) 成人用品零售業。		
四、 汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。		
五、 加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。		
六、 探礦、採礦。		
七、 各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。		
八、 殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。		
九、 毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。		
十、 戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及旅館或其他經縣（市）政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦（魚）場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。		
十一、 舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所、飲酒店業或其他類似之營業場所。		
十二、 飲酒店。		
十三、 樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。		
十四、 樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。		
十五、 樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。		
十六、 樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司，但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。		
十七、 人造或合成纖維或其中間物之製造者。		
十八、 合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。		
十九、 從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。		
二十、 肥料製造者。		
二十一、 紡織染整工業。		
二十二、 拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。		
二十三、 金屬表面處理業。		
二十四、 其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。		
未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定許可作為室內釣蝦（魚）場，限於使用建築物之第一層；作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。	本案未屬於左列。	P11-3~P11-15
第十五條 大型商場（店）及飲食店符合下列條件，並經本府建築主管機關審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制：	本案店鋪位於一層，且店鋪各戶樓地板面積 ≤ 300 m <sup>2</sup> ，符合前條文規定，免檢討。	P11-3~P11-15
一、 主要出入口面臨十五公尺以上之道路。		
二、 申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。		
三、 依建築技術規則規定加倍附設停車空間。		
四、 大型商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室）。		
第十六條 商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：	本基地為第三種住宅區及道路用地	P6-1



條文內容	檢討	頁碼
一、 第十八條規定限制之建築及使用		
二、 作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。		
三、 經營下列事業：		
(一) 製造爆竹或煙火類物品。		
(二) 使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。		
(三) 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。		
(四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造。		
(五) 使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。		
(六) 使用氣體亞硫酸漂白物。		
(七) 骨炭或其他動物質炭之製造。		
(八) 毛羽類之洗滌洗染或漂白。		
(九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白		
(十) 使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。		
(十一) 削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。		
(十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。		
(十三) 使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。		
(十四) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。		
(十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造。		
(十六) 使用熔爐鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。		
(十七) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。		
(十八) 玻璃或機製毛玻璃製造。		
(十九) 使用機器錘之鍛冶。		
四、 公墓、火化場及骨灰(骸)存放設施、動物屍體焚化場。		
五、 廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。		
六、 公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油(氣)站附設之地下油(氣)槽，不在此限。		
七、 馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。		
八、 乳品工廠、堆肥舍。		
九、 土石方資源堆置處理場。		
十、 賽車場。		
十一、 環境用藥微生物製劑或釀(製)酒製造者。		
十二、 其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。		
第十七條 商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。	本基地為第三種住宅區及道路用地	P6-1
第十八條 乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限：	本基地為第三種住宅區及道路用地	P6-1
一、 第十九條規定限制之建築及使用。		
二、 經營下列事業之工業：		
(一) 火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。		
(二) 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。		
(三) 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。		
(四) 使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。		
(五) 煤氣或炭製造者。		
(六) 壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。		
(七) 高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。		

條文內容	檢討	頁碼
(八) 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氟化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙磺、魚骸脂磺、酸鉍、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯胺(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。		
(九) 油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。		
(十) 屠宰場。		
(十一) 硫化油膠或可塑劑之製造者。		
(十二) 製紙漿及造紙者。		
(十三) 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。		
(十四) 瀝青之精煉者。		
(十五) 以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。		
(十六) 電氣用炭素之製造者。		
(十七) 水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。		
(十八) 石棉工業(僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業)。		
(十九) 鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。		
(二十) 銅、鐵類之煉製者。		
(二十一) 放射性工業(放射性元素分裝、製造、處理)、原子能工業。		
(二十二) 以原油為原料之煉製工業。		
(二十三) 石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。		
(二十四) 以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。		
(二十五) 以煤為原料之煉製焦炭之工業。		
(二十六) 經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。		
三、 供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。		
四、 其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。		
前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：		
一、 工廠必要附屬設施：		
(一) 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。		
(二) 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。		
(三) 員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。		
(四) 其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。		
二、 工業發展有關設施：		
(一) 有線、無線及衛星廣播電視事業。		
(二) 環境檢驗測定業。		
(三) 消毒服務業。		
(四) 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。		
(五) 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。		
(六) 營造業之施工機具及材料儲放設施。		
(七) 倉儲業相關設施(賣場除外)。		
(八) 冷凍空調工程業。		
(九) 機械設備租賃業。		
(十) 工業產品展示服務業。		
(十一) 剪接錄音工作室。		
(十二) 電影、電視設置及發行業。		
(十三) 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。		
(十四) 汽車運輸業停車場及其附屬設施。		
	本基地為第三種住宅區及道路用地	P6-1

條文內容	檢討	頁碼
(十五) 機車、汽車及機械修理業。		
(十六) 經核定之企業營運總部及其相關設施。		
(十七) 經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。		
三、 公共服務設施及公用事業設施：		
(一) 警察及消防機構。		
(二) 變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路。		
(三) 自來水或下水道抽水站。		
(四) 自來水處理場(廠)或配水設施。		
(五) 煤氣、天然氣加(整)壓站。		
(六) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。		
(七) 電信設施。		
(八) 廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。		
(九) 土石方資源堆置處理。		
(十) 醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)及醫事機構，且其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五者。		
(十一) 社會福利設施：兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。		
(十二) 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。		
(十三) 郵局。		
(十四) 汽車駕駛訓練場。		
(十五) 貨運站及其附屬設施。		
(十六) 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。		
(十七) 電業相關之維修及其服務處所。		
(十八) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。		
(十九) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。	本基地為第三種住宅區及道路用地	P6-1
四、 一般商業設施：		
(一) 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。		
(二) 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。		
(三) 運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。		
(四) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。		
(五) 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。		
(六) 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。		
(七) 旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。		
前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。		
第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。		
第十九條 甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限：	本基地為第三種住宅區及道路用地	P6-1
一、 煉油工業：以原油為原料之製造工業。		
二、 放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。		
三、 易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。		
四、 液化石油氣製造分裝業。		
甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。		
第二十條 特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限：	本基地為第三種住宅區及道路用地	P6-1
一、 甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。		

條文內容	檢討	頁碼
二、 其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。		
三、 公共服務設施及公用事業設施：		
（一）變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。		
（二）電業相關之維修及其服務處所。		
（三）電信設施。		
（四）自來水設施。		
（五）煤氣、天然氣加（整）壓站。		
（六）再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。		
（七）其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。		
前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。		
第二十一條 零星工業區係為配合原登記有案、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。	本基地為第三種住宅區及道路用地	P6-1
前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業：		
一、 煤氣及易燃性液體製造業。		
二、 劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。		
三、 放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。		
四、 易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。		
五、 重化學品製造、調和、包裝業。		
第二十二條 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。	本基地為第三種住宅區及道路用地	P6-1
第二十三條 行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。	本基地為第三種住宅區及道路用地	P6-1
第二十四條 文教區以供下列使用為限：	本基地為第三種住宅區及道路用地	P6-1
一、 藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。		
二、 學校。		
三、 體育場所、集會所。		
四、 其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。		
第二十五條 體育運動區以供下列使用為限：	本基地為第三種住宅區及道路用地	P6-1
一、 傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。		
二、 運動訓練設施。		
三、 運動設施。		
四、 國民運動中心。		
五、 其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。		
第二十六條 風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限：	本基地為第三種住宅區及道路用地	P6-1
一、 住宅。		
二、 宗祠及宗教建築。		
三、 招待所。		
四、 旅館。		
五、 俱樂部。		
六、 遊樂設施。		
七、 農業及農業建築。		
八、 紀念性建築物。		
九、 戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。		
十、 文教設施。		
十一、 零售業、飲食業。		



條文內容	檢討	頁碼
<p>十二、 其他必要公共與公用設施及公用事業。</p> <p>前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。</p> <p>第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。</p>		
<p>第二十七條 保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。</p>	本基地為第三種住宅區及道路用地	P6-1
<p>第二十八條 保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用：</p>	本基地為第三種住宅區及道路用地	P6-1
<p>一、 國防所需之各種設施。</p>		
<p>二、 警衛、保安、消防設施。</p>		
<p>三、 臨時性遊憩及露營所需之設施。</p>		
<p>四、 公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。</p>		
<p>五、 採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。</p>		
<p>六、 土石方資源堆置處理。</p>		
<p>七、 廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。</p>		
<p>八、 水質淨化處理設施及其附屬設施。</p>		
<p>九、 造林及水土保持設施。</p>		
<p>十、 為保護區內地形、地物所為之工程。</p>		
<p>十一、 汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。</p>		
<p>十二、 危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。</p>		
<p>十三、 休閒農業設施。</p>		
<p>十四、 農村再生相關公共設施。</p>		
<p>十五、 原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。</p>		
<p>十六、 都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非為繼承取得者，不適用之。</p>		
<p>依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十六款之未停止其使用。</p>		
<p>第一項第一款至第十三款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。</p>		
<p>第二十九條 保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限：</p>	本基地為第三種住宅區及道路用地	P6-1
<p>一、 砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。</p>		
<p>二、 破壞地形或改變地貌。</p>		
<p>三、 破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。</p>		
<p>四、 採取土石。</p>		
<p>五、 焚毀竹、木、花、草。</p>		
<p>六、 名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。</p>		
<p>七、 其他經本府認為應行禁止之事項。</p>		
<p>第三十條 農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施。但第三十一條至第三十三條所規定者，不在此限。</p>	本基地為第三種住宅區及道路用地	P6-1
<p>申請興建農舍須符合下列規定：</p>		
<p>一、 興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。</p>		
<p>二、 農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。</p>		
<p>三、 農業區土地已申請建築者（包括百分之十農舍用地面積及百分之九十之農業經營用地面積），本府建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。</p>		
<p>四、 農舍不得擅自變更使用。</p>		

條文內容	檢討	頁碼
<p>第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施之項目由農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施及休閒農業設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。</p> <p>前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。</p>		
<p>第三十一條 農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站(含汽車定期檢驗設施)、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。</p> <p>前項所定經本府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施，其建蔽率不得超過百分之四十。</p> <p>本府得視農業區之發展需求，於都市計畫書中調整第一項所定之各項設施，並得依實際需求，於都市計畫書中增列經審查核准設置之其他必要設施。</p> <p>本府於辦理第一項及前項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。</p>	本基地為第三種住宅區及道路用地	P6-1
<p>第三十二條 毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。</p> <p>前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。</p>	本基地為第三種住宅區及道路用地	P6-1
<p>第三十三條 農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：</p> <p>一、 建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。</p> <p>二、 土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。</p> <p>三、 原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。</p>	本基地為第三種住宅區及道路用地	P6-1
<p>第三十四條 電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：</p> <p>一、 經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>二、 電信必要附屬設施：</p> <p>（一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</p> <p>（二）電教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。</p> <p>（三）員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所（室）。</p> <p>（四）其他經本府審查核准之必要設施。</p> <p>三、 與電信運用發展有關設施：</p> <p>（一）網路增值服務業。</p> <p>（二）有線、無線及電腦資訊業。</p> <p>（三）資料處理服務業。</p> <p>四、 與電信業務經營有關設施：</p> <p>（一）電子資訊供應服務業。</p> <p>（二）電信器材零售業。</p> <p>（三）電信工程業。</p> <p>（四）金融業派駐機構。</p> <p>五、 金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。</p> <p>作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。</p>	本基地為第三種住宅區及道路用地	P6-1
<p>第三十五條 都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之：</p> <p>一、 原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。</p> <p>二、 建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。</p> <p>三、 因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。</p>	本案為都更重建建築物。	
<p>第三十六條 各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。</p> <p>前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。</p>		

條文內容	檢討	頁碼																																																															
<p>附表一</p> <table border="1" data-bbox="320 239 1059 926"> <thead> <tr> <th colspan="3">土地使用分區建蔽率及容積率規定表</th> </tr> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>百分之五十</td> <td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之七十</td> <td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之二百一十</td> </tr> <tr> <td>行政區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>體育運動區</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>風景區</td> <td>百分之二十</td> <td>百分之六十</td> </tr> <tr> <td>保護區</td> <td>百分之十</td> <td>依本施行細則相關規定辦理</td> </tr> <tr> <td>農業區</td> <td>百分之十</td> <td>依本施行細則相關規定辦理</td> </tr> <tr> <td>保存區、古蹟保存區</td> <td>百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限</td> <td>百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限</td> </tr> <tr> <td>車站專用區</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td>加油站、瓦斯專用區</td> <td>百分之四十</td> <td>百分之一百二十</td> </tr> <tr> <td>郵政、電信、變電所、電力專用區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>港埠、漁港(專用)區</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百一十</td> </tr> <tr> <td>醫療(醫院)專用區</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td>旅館區</td> <td>百分之六十</td> <td>山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十</td> </tr> <tr> <td>漁業專用區、農會專用區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>再生能源相關設施專用區</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>其他使用分區</td> <td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> <td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區建蔽率及容積率規定表			土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	工業區	百分之六十	百分之二百一十	行政區	百分之五十	百分之二百五十	文教區	百分之五十	百分之二百五十	體育運動區	百分之六十	百分之二百五十	風景區	百分之二十	百分之六十	保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理	農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理	保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	車站專用區	百分之七十	百分之二百	加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十	郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十	港埠、漁港(專用)區	百分之七十	百分之二百一十	醫療(醫院)專用區	百分之六十	百分之二百	旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十	漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十	再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十	其他使用分區	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	<p>本基地為住宅區，法定建蔽率為 50%。 法定基準容積率為 280%。</p>	<p>P6-1、P11-3</p>
土地使用分區建蔽率及容積率規定表																																																																	
土地使用分區	建蔽率	容積率																																																															
住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定																																																															
商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定																																																															
工業區	百分之六十	百分之二百一十																																																															
行政區	百分之五十	百分之二百五十																																																															
文教區	百分之五十	百分之二百五十																																																															
體育運動區	百分之六十	百分之二百五十																																																															
風景區	百分之二十	百分之六十																																																															
保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理																																																															
農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理																																																															
保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限																																																															
車站專用區	百分之七十	百分之二百																																																															
加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十																																																															
郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十																																																															
港埠、漁港(專用)區	百分之七十	百分之二百一十																																																															
醫療(醫院)專用區	百分之六十	百分之二百																																																															
旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十																																																															
漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十																																																															
再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十																																																															
其他使用分區	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定																																																															
<p>第三十七條 各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。但建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十。</p> <p>前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。</p>	<p>本案基地面積為 4121.12 m<sup>2</sup>(不含道路用地 144-1 地號)，建蔽率為 50%， 開挖率為 2882.78 m<sup>2</sup> / 4121.12 m<sup>2</sup> x 100%=69.95% ≤ 50%+20%=70% …OK</p>	<p>P11-3~P11-5</p>																																																															
<p>第三十八條 為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：</p>																																																																	
<p>一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。</p>	<p>依規定辦理</p>																																																																
<p>二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。</p>	<p>依規定辦理</p>																																																																
<p>三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。</p>	<p>依規定辦理</p>																																																																
<p>第三十九條 各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。</p>																																																																	

條文內容				檢討	頁碼																																																															
<table border="1"> <tr> <th>居住密度(人/公頃)</th> <th>分區別</th> <th>鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五</th> <th>鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五</th> </tr> <tr> <td rowspan="2">未達二百</td> <td>住宅區</td> <td>百分之一百二十</td> <td>百分之一百五十</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之一百八十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">二百以上未 達三百</td> <td>住宅區</td> <td>百分之一百五十</td> <td>百分之一百八十</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之二百一十</td> <td>百分之二百四十</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">三百以上未 達四百</td> <td>住宅區</td> <td>百分之一百八十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之二百四十</td> <td>百分之二百八十</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">四百以上</td> <td>住宅區</td> <td>百分之二百</td> <td>百分之二百四十</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之二百八十</td> <td>百分之三百二十</td> </tr> </table>				居住密度(人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五	未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十	商業區	百分之一百八十	百分之二百	二百以上未 達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十	三百以上未 達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十	四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十	<p>本基地為都更重建計畫案，使用分區為第三種住宅區，法定基準容積率為280%。本案設計容積率為477.3%(含容積獎勵) ≤ 477.35% …OK</p>	P11-3-P11-5																															
居住密度(人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五																																																																	
未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十																																																																	
	商業區	百分之一百八十	百分之二百																																																																	
二百以上未 達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十																																																																	
	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十																																																																	
三百以上未 達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百																																																																	
	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十																																																																	
四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十																																																																	
	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十																																																																	
<p>附表一</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">土地使用分區建蔽率及容積率規定表</th> </tr> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>百分之五十</td> <td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之七十</td> <td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之二百一十</td> </tr> <tr> <td>行政區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>體育運動區</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>風景區</td> <td>百分之二十</td> <td>百分之六十</td> </tr> <tr> <td>保護區</td> <td>百分之十</td> <td>依本施行細則相關規定辦理</td> </tr> <tr> <td>農業區</td> <td>百分之十</td> <td>依本施行細則相關規定辦理</td> </tr> <tr> <td>保存區、古蹟保存區</td> <td>百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限</td> <td>百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限</td> </tr> <tr> <td>車站專用區</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td>加油站、瓦斯專用區</td> <td>百分之四十</td> <td>百分之一百二十</td> </tr> <tr> <td>郵政、電信、變電所、電力專用區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>港埠、漁港(專用)區</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百一十</td> </tr> <tr> <td>醫療(醫院)專用區</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td>旅館區</td> <td>百分之六十</td> <td>山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十</td> </tr> <tr> <td>漁業專用區、農會專用區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>再生能源相關設施專用區</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>其他使用分區</td> <td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> <td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> </tr> </tbody> </table>						土地使用分區建蔽率及容積率規定表			土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	工業區	百分之六十	百分之二百一十	行政區	百分之五十	百分之二百五十	文教區	百分之五十	百分之二百五十	體育運動區	百分之六十	百分之二百五十	風景區	百分之二十	百分之六十	保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理	農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理	保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	車站專用區	百分之七十	百分之二百	加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十	郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十	港埠、漁港(專用)區	百分之七十	百分之二百一十	醫療(醫院)專用區	百分之六十	百分之二百	旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十	漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十	再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十	其他使用分區	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
土地使用分區建蔽率及容積率規定表																																																																				
土地使用分區	建蔽率	容積率																																																																		
住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定																																																																		
商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定																																																																		
工業區	百分之六十	百分之二百一十																																																																		
行政區	百分之五十	百分之二百五十																																																																		
文教區	百分之五十	百分之二百五十																																																																		
體育運動區	百分之六十	百分之二百五十																																																																		
風景區	百分之二十	百分之六十																																																																		
保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理																																																																		
農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理																																																																		
保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限																																																																		
車站專用區	百分之七十	百分之二百																																																																		
加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十																																																																		
郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十																																																																		
港埠、漁港(專用)區	百分之七十	百分之二百一十																																																																		
醫療(醫院)專用區	百分之六十	百分之二百																																																																		
旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十																																																																		
漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十																																																																		
再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十																																																																		
其他使用分區	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定																																																																		
第四十條	擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關				依規定辦理。																																																															



條文內容	檢討	頁碼																																																																																							
<p>規定事項。            本府為審核前項相關規定，得邀請專家學者採合議制方式協助審查。            第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。            前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。</p>																																																																																									
<p>第四十一條 各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置：</p>																																																																																									
<p>一、 前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p>																																																																																									
<p>附表二</p> <table border="1" data-bbox="329 506 2003 1444"> <thead> <tr> <th colspan="3">土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表</th> </tr> <tr> <th>土地使用分區或公共設施用地</th> <th>前院深度（公尺）</th> <th>側院深度（公尺）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>住宅區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>商業區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>工業區（甲、乙、特、零工）</td><td>三</td><td>二</td></tr> <tr><td>行政區、文教區</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>體育運動區</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>風景區</td><td>十</td><td>三</td></tr> <tr><td>保存區、古蹟保存區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>車站專用區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>加油站、瓦斯專用區</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>郵政、電信、變電所、電力專用區</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>港埠、漁港（專用）區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>醫療（醫院）專用區</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>旅館區</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>倉庫、倉儲區</td><td>六</td><td>二</td></tr> <tr><td>漁業專用區、農會專用區</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>公園、兒童遊樂場用地</td><td>十</td><td>十</td></tr> <tr><td>社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>停車場用地</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>車站用地</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>郵政、電信、變電所、自來水事業用地</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>港埠用地</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>學校用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>市場用地</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>加油站、瓦斯加壓站用地</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>火化場、殯儀館用地</td><td>六</td><td>三</td></tr> <tr><td>鐵路用地（車站使用部分）</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>屠宰場用地</td><td>六</td><td>三</td></tr> </tbody> </table>	土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表			土地使用分區或公共設施用地	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）	住宅區	三	不予規定	商業區	三	不予規定	工業區（甲、乙、特、零工）	三	二	行政區、文教區	三	三	體育運動區	三	三	風景區	十	三	保存區、古蹟保存區	三	不予規定	車站專用區	三	不予規定	加油站、瓦斯專用區	三	三	郵政、電信、變電所、電力專用區	三	三	港埠、漁港（專用）區	三	不予規定	醫療（醫院）專用區	三	三	旅館區	三	三	倉庫、倉儲區	六	二	漁業專用區、農會專用區	三	三	公園、兒童遊樂場用地	十	十	社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	三	三	停車場用地	三	不予規定	車站用地	三	不予規定	郵政、電信、變電所、自來水事業用地	三	三	港埠用地	三	三	學校用地	不予規定	不予規定	市場用地	三	三	加油站、瓦斯加壓站用地	三	三	火化場、殯儀館用地	六	三	鐵路用地（車站使用部分）	三	不予規定	屠宰場用地	六	三	<p>本案前院深度為 5.05M ≥ 3M …OK</p>	<p>P11-3~P11-5</p>
土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表																																																																																									
土地使用分區或公共設施用地	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）																																																																																							
住宅區	三	不予規定																																																																																							
商業區	三	不予規定																																																																																							
工業區（甲、乙、特、零工）	三	二																																																																																							
行政區、文教區	三	三																																																																																							
體育運動區	三	三																																																																																							
風景區	十	三																																																																																							
保存區、古蹟保存區	三	不予規定																																																																																							
車站專用區	三	不予規定																																																																																							
加油站、瓦斯專用區	三	三																																																																																							
郵政、電信、變電所、電力專用區	三	三																																																																																							
港埠、漁港（專用）區	三	不予規定																																																																																							
醫療（醫院）專用區	三	三																																																																																							
旅館區	三	三																																																																																							
倉庫、倉儲區	六	二																																																																																							
漁業專用區、農會專用區	三	三																																																																																							
公園、兒童遊樂場用地	十	十																																																																																							
社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	三	三																																																																																							
停車場用地	三	不予規定																																																																																							
車站用地	三	不予規定																																																																																							
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	三	三																																																																																							
港埠用地	三	三																																																																																							
學校用地	不予規定	不予規定																																																																																							
市場用地	三	三																																																																																							
加油站、瓦斯加壓站用地	三	三																																																																																							
火化場、殯儀館用地	六	三																																																																																							
鐵路用地（車站使用部分）	三	不予規定																																																																																							
屠宰場用地	六	三																																																																																							
<p>二、 基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。</p>	<p>現況地籍與建築線重合</p>	<p>P5-1~P5-3</p>																																																																																							
<p>三、 基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深(寬)度不足新北市畸零地使用規則之規定深(寬)度時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p>	<p>依規定檢討</p>																																																																																								
<p>建築物基地情況特殊，並經新北市都市設計審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，不受前項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。</p>	<p>本案為第三種住宅區，免留設側院</p>	<p>P5-1~P5-3</p>																																																																																							
<p>第四十二條 汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。</p>	<p>本案依都市設計審議原則檢討            1. 店鋪共 10 戶，一戶一汽車            2. 室內面積 &lt; 66 m<sup>2</sup>，每單元 0.8 車為計算            116 戶 x 0.8=92.8 取 93 輛            3. 室內面積 &gt; 66 m<sup>2</sup>，每單元 1 車為計算</p>	<p>P11-3~P11-10</p>																																																																																							

條文內容	檢討	頁碼
	143 戶 取 143 輛 4. 合計 246 輛 實設汽車位 254 輛 > 246 輛	
<p>第四十三條 各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。</p> <p>前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。</p>	<p>本案為新店都市計畫區，依土管規定第 16 條「建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木…」。</p> <p>本案綠化面積為 <math>709.96 \text{ m}^2 \geq (4121.12-1859.69-1045.72)/2=607.86 \text{ m}^2 \dots 0\text{K}</math></p>	P12-34
<p>第四十四條 建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。</p> <p>前項綠能設施或設備如下：</p>	<p>本案需經都市設計審議。</p> <p>屋頂綠化面積檢討</p> <p>A 棟、B 棟 <math>291.72 \text{ m}^2 \geq 582.26 \text{ m}^2 \times 1/2=291.13 \text{ m}^2</math></p> <p>C 棟 <math>232.91 \text{ m}^2 \geq 465.52 \text{ m}^2 \times 1/2=232.76 \text{ m}^2</math></p> <p>D 棟 <math>233.85 \text{ m}^2 \geq 467.59 \text{ m}^2 \times 1/2=233.8 \text{ m}^2</math></p> <p>以上均符合規定</p>	P12-31
<p>一、 屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。</p>	無設置	
<p>二、 陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。</p>	無設置	
<p>第四十五條 下列地區或建築應先經都設會審議通過後方得申請建造執照：</p>		
<p>一、 申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺。</p>	本案為都市更新重建建築	
<p>二、 廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。</p>		
<p>三、 工程預算三千萬元以上之公有建築物及工程預算五千萬元以上之公共設施。</p>		
<p>四、 都市更新單元。</p>		
<p>五、 申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。</p>		
<p>六、 樓地板面積六千平方公尺以上之立體停車場。但建築物附設停車空間不在此限。</p>		
<p>七、 採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案且建築基地面積在六千平方公尺以上者。</p>		
<p>八、 都市計畫書指定地區。</p>		
<p>第四十六條 申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。</p>	本案為都市更新重建建築	
<p>第四十七條 各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：</p>		
<p>一、 依都市更新法規實施都市更新事業之地區：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。</p>	依規定辦理	
<p>二、 前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。</p>		
<p>舊市區小建築基地合併整體開發建築，或舊市區小建築基地合法建築物經本府認定無法以都市更新或合併整理開發建築方式辦理重建者，得於法定容積百分之二十之限度內放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。</p>	本案為都市更新重建建築	
<p>放射性污染建築物及高氣離子鋼筋混凝土建築物拆除重建增加之建築容積依放射性污染建築物事件防範及處理辦法與本細則第五十五條規定辦理。</p>	本案為高氣離子鋼筋混凝土建築物拆除重建增加之建築容積	P12-1~ P12-5
<p>第四十八條 都市計畫擬定或變更時，得於都市計畫書內依循下列原則訂定或指定適用之容積獎勵：</p>		
<p>一、 容積獎勵項目之訂定或指定適用，應依下列原則辦理：</p>	本案依新店都市計畫及土地使用管制要點規定，申請更新獎勵、原容積獎勵。	P12-1~ P12-5
<p>(一)獎勵額度應依據各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。</p>		
<p>(二)依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。</p>		
<p>(三)獎勵對象應明確，確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。</p>		
<p>(四)具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。</p>		
<p>(五)依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。</p>		
<p>二、 有關容積獎勵項目，應視都市發展特性及限制，律定獎勵之優先順序。</p>		
<p>三、 為促進公共開放空間的永續利用，應設置公共開放空間管理維護基金，專戶儲存負責管理運用。</p>		
<p>都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：</p>		

條文內容	檢討	頁碼																																																
一、依規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之三；取得鑽石級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之六，原獎勵規定應停止適用。	本案為都市更新重建建築，申請更新獎勵、原容積獎勵。	P12-1~ P12-5																																																
二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。	無申請此容積獎勵	P12-1~ P12-5																																																
三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。	無申請此容積獎勵	P12-1~ P12-5																																																
四、建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得予以容積獎勵。但以不超過基準容積之百分之二十為限：	無申請此容積獎勵	P12-1~ P12-5																																																
(一) 私人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口：	無申請此容積獎勵	P12-1~ P12-5																																																
1. 作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上者。																																																		
2. 作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。																																																		
(二) 留設與天橋、空橋或地下道連接之供公眾使用空間，並經都設會審議通過，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵。																																																		
(三) 設置供公眾使用之天橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施，以景觀橋樑方式設置，經本府目的事業主管機關核准且經都設會審議通過者，所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。該設施應由申請人承諾負責管理維護或接管機關同意接管，且其下方不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。																																																		
(四) 設置前三目設施者，應由申請人捐贈管理維護經費每月每容積平方公尺新臺幣五十元共十五年予接管單位，申請人承諾負責管理維護者，則免予捐贈。																																																		
於住宅區申請捐建前項第四款第一目至第三目設施者，應以捐建社會住宅為優先，並提供樓地板面積應達基準容積之百分之五，始得申請其他同款設施之容積獎勵。但經本府同意者不在此限。																																																		
<b>第四章 公共設施用地</b>																																																		
第四十九條 公共設施用地應依規定用途使用。	本基地為第三種住宅區及道路用地	P5-1~P5-3																																																
公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。																																																		
<p><b>附表三</b></p> <table border="1" data-bbox="329 1045 2006 1785"> <thead> <tr> <th colspan="3">公共設施用地建蔽率及容積率規定表</th> </tr> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>百分之十五</td> <td>百分之三十</td> </tr> <tr> <td>社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十</td> <td>平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十</td> </tr> <tr> <td>車站用地</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td>郵政、電信、變電所、自來水事業用地</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>港埠用地</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百一十</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>百分之五十</td> <td>國中以下：百分之一百五十 高中（職）：百分之二百 大專以上：百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>百分之五十</td> <td>零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十</td> </tr> <tr> <td>加油站、瓦斯加壓站用地</td> <td>百分之四十</td> <td>百分之一百二十</td> </tr> <tr> <td>火化場、殯儀館用地</td> <td>百分之四十</td> <td>百分之一百二十</td> </tr> <tr> <td>鐵路用地</td> <td>百分之七十</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>屠宰場用地</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之三百</td> </tr> <tr> <td>墳墓用地</td> <td>百分之十（作為納骨塔使用）</td> <td>百分之四十</td> </tr> <tr> <td>其他公共設施用地</td> <td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> <td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地建蔽率及容積率規定表			公共設施用地	建蔽率	容積率	公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十	社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十	停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十	車站用地	百分之七十	百分之二百	郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十	港埠用地	百分之七十	百分之二百一十	學校用地	百分之五十	國中以下：百分之一百五十 高中（職）：百分之二百 大專以上：百分之二百五十	市場用地	百分之五十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十	加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十	火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十	鐵路用地	百分之七十	不予規定	屠宰場用地	百分之六十	百分之三百	墳墓用地	百分之十（作為納骨塔使用）	百分之四十	其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	本基地為第三種住宅區及道路用地	P5-1~P5-3
公共設施用地建蔽率及容積率規定表																																																		
公共設施用地	建蔽率	容積率																																																
公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十																																																
社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十																																																
停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十																																																
車站用地	百分之七十	百分之二百																																																
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十																																																
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十																																																
學校用地	百分之五十	國中以下：百分之一百五十 高中（職）：百分之二百 大專以上：百分之二百五十																																																
市場用地	百分之五十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十																																																
加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十																																																
火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十																																																
鐵路用地	百分之七十	不予規定																																																
屠宰場用地	百分之六十	百分之三百																																																
墳墓用地	百分之十（作為納骨塔使用）	百分之四十																																																
其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定																																																
第五十條 公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。	本基地為第三種住宅區及道路用地	P5-1~P5-3																																																
第五十一條 公共設施用地之容積率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。	本基地為第三種住宅區及道路用地	P5-1~P5-3																																																

條文內容	檢討	頁碼
<b>第五章 附則</b>		
第五十二條 合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。 前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。	本案為都更重建建築	
第五十三條 都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。	本案為都更重建建築	
第五十四條 合法建築物因政府興辦公共設施拆除後騰餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。	本案為都更重建建築	
第五十五條 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。 前項經專案核准拆除重建之建築物，因基地情況特殊，並經都設會審議通過者，得依原建蔽率重建。	依據北工建字第 1042231779 號函	P12-5
第五十六條 考量都市永續發展，建築開發行為應保留法定空地百分之八十透水面積，並應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施；其實施範圍、送審書件及設置基準，於都市計畫書訂之，且其設置貯留體積不得低於一百年以上暴雨頻率之防洪規劃設計標準。 前項設施所需樓地板面積，得不計入容積。	本案法定空地為 2060.56 m <sup>2</sup> ， 綠地面積為 709.96 m <sup>2</sup> ， 透水鋪面面積為 997.83 m <sup>2</sup> ， 基地透水面積 709.96+997.83=1707.79 m <sup>2</sup> ≥ 2060.56 m <sup>2</sup> x 80%=1648.45 m <sup>2</sup> …OK	P12.-37
第五十七條 本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。	依規定辦理	
第五十八條 本細則除第四十七條第一項規定自一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。	依規定辦理	

(六) 其他法規檢討/變更新店都市計畫(土管)

新店都市計畫土地使用分區管制要點 100 年 01 月

條文內容		檢討	頁碼																																															
第一條	本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及第三十五條之規定訂定之。																																																	
第二條	建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。																																																	
	前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式細部計畫。		P00-00、P00-00																																															
第三條	本要點用語，定義如下：																																																	
(一)	基地線：建築基地範圍之界線。	依規定檢討	P5-1、P6-1																																															
(二)	前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成或基地長寬比超過 2:1 者，不在此限鄰接較寬道路之境界線。	依規定檢討	P5-1、P6-1																																															
(三)	後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。	依規定檢討	P5-1、P6-1																																															
(四)	側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。	依規定檢討	P5-1、P6-1																																															
(五)	角地：位於 2 條以上交叉道路路口之基地。	依規定檢討	P5-1、P6-1																																															
(六)	前院：沿前面基地線留設之庭院。	依規定檢討	P5-1、P6-1																																															
(七)	後院：沿後面基地線留設之庭院。	依規定檢討	P5-1、P6-1																																															
(八)	側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。	依規定檢討	P5-1、P6-1																																															
(九)	前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出 2 公尺範圍內得計入前院深度。	依規定檢討	P5-1、P6-1																																															
(十)	側院寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。	依規定檢討	P5-1、P6-1																																															
(十一)	基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。	依規定檢討	P5-1、P6-1																																															
(十二)	基準容積：建築面積與基準容積率之乘積。	依規定檢討	P5-1、P6-1																																															
第四條	本計畫區之住宅區、商業區及其他土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：																																																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">住宅區</td> <td>第一種住宅區</td> <td>30%</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>50%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>50%</td> <td>280%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>50%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">商業區</td> <td>第一種商業區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>70%</td> <td>420%</td> </tr> <tr> <td>第三種商業區</td> <td>70%</td> <td>440%</td> </tr> <tr> <td>景觀商業區</td> <td>60%</td> <td>3000%</td> </tr> <tr> <td>乙種商業區</td> <td>60%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>旅館區</td> <td>60%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>風景區</td> <td>20%</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>碧潭遊樂區</td> <td>10%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>醫療專用區</td> <td>40%</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	第一種住宅區	30%	60%	第二種住宅區	50%	120%	第三種住宅區	50%	280%	第四種住宅區	50%	300%	商業區	第一種商業區	60%	180%	第二種商業區	70%	420%	第三種商業區	70%	440%	景觀商業區	60%	3000%	乙種商業區	60%	210%	旅館區	60%	300%	風景區	20%	60%	碧潭遊樂區	10%	30%	醫療專用區	40%	320%	文教區	50%	250%	<p>本案使用分區第三種住宅區及道路用地 法定建蔽率 50% 本案建築面積 1859.69/4121.12=45.13%&lt;50% 本案設計建蔽率為 35.66 % &lt; 50 % ...OK 法定基準容積率為 280% 本案設計容積率為 19670.12/4121.12 =477.3%(含獎勵面積)&lt;477.35%</p>	P6-1、P11-3
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																																
住宅區	第一種住宅區	30%	60%																																															
	第二種住宅區	50%	120%																																															
	第三種住宅區	50%	280%																																															
	第四種住宅區	50%	300%																																															
商業區	第一種商業區	60%	180%																																															
	第二種商業區	70%	420%																																															
	第三種商業區	70%	440%																																															
景觀商業區	60%	3000%																																																
乙種商業區	60%	210%																																																
旅館區	60%	300%																																																
風景區	20%	60%																																																
碧潭遊樂區	10%	30%																																																
醫療專用區	40%	320%																																																
文教區	50%	250%																																																
	<p>第一、二種住宅區及第一種商業區係依臺北水源特定區計畫劃設，其中本計畫區第二種住宅區計畫面積為 0；發布實施擴大都市計畫區(不含水源管制區)範圍內之住宅區及商業區分別指定為第三種住宅區及第二種商業區；發布實施之都市計畫區範圍內之住宅區及商業區分別指定為第四種住宅區及第三種商業區。</p> <p>依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%；商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可達通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。</p> <p>註 1：水源管制區內之建築基地，不適用本要點之獎勵規定。</p> <p>註 2：旅館區得供一般旅館業或觀光旅館業使用。</p>	<p>本案使用分區第三種住宅區及道路用地</p>	P5-1、P6-1																																															



條文內容				檢討	頁碼
註 3：變更新店都市計畫(第二次通盤檢討第三階段)中增設住宅區及商業區之土地，其土地使用分區管制另循法定程序訂定之。					
第五條	本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：				
	公共設施種類	建蔽率	容積率	本案使用分區第三種住宅區及道路用地	P5-1、P6-1
	公園及兒童遊樂用地	15%	30%		
	高(中)職	50%	200%		
	市場用地	50%	240%		
	停車場用地	作立體使用時 80%	依有關規定辦理		
	加油站用地	40%	120%		
	機關用地	50%	250%		
	自來水用地	40%	不予規定		
	公用事業用地	40%	120%		
	污水處理廠用地	不予規定	不予規定		
	捷運系統用地	不予規定	不予規定		
各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理					
第六條	本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院。規定如下：				
(一)	前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。				
	土地使用種類	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)	本案使用分區第三種住宅區及道路用地 前院設計深度 5.05 公尺 > 3 公尺。 本案側院深度留設 1.5 公尺	P5-1、P6-1、 P11-4
	住宅區	3.00	不予規定		
	商業區 (含景觀商業區)	3.00	不予規定		
	工業區	3.00	2.00		
	旅館區	3.00	3.00		
	風景區	10.00	3.00		
	碧潭遊樂區	10.00	3.00		
	醫療專用區	3.00	3.00		
	文教區	3.00	3.00		
	行政區	3.00	3.00		
	公園及兒童遊樂用地	10.00	10.00		
	學校用地	不予規定	不予規定		
	市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上 建築			
	停車場用地	3.00	不予規定		
	加油站用地	3.00	3.00		
	機關用地	3.00	3.00		
	自來水用地	3.00	不予規定		
	公用事業用地	10.00	10.00		
	污水處理廠用地	.00	不予規定		
	捷運系統用地	3.00	不予規定		
(二)	基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。			本案建築線與地籍圖重合。	P6-1、P11-4
(三)	住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖三】			本案面臨計畫道路 12M 已規定留設 5.05M>3.52M	P6-1、P11-4
(四)	應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。			本案無設置遮雨棚架。	P6-1、P11-4
(五)	基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)不足「新北市畸零地使用規則」規定時，得依該規則所定最小深(寬)度為準。				

條文內容	檢討	頁碼
前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。		
第七條 本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。		
(一) 建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。	依規定檢討	P6-1、P11-3~ P11-10
(二) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過的 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。	本案各分戶皆設置以一戶依機車停車位	P11-3~ P11-10
(三) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內建築物至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，免計樓地板面積。		
第八條 本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。	本案非屬公共設施用地	P6-1
第九條 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：		
(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。	本案無申請此獎勵。	P6-1、P11-3
(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30% 為限。 1. 私人捐獻設置圖書館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會通過者。		
(三) 凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。		
(四) 建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增設建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免再檢討計算。另因前述設施調整而減少綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市審議委員會審議通過。		
第十條 為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加樓地板面積，其比例不得超過基準容積率之 15%。但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。	本案為都市更新重建建築	P11-3~ P11-10
(一) 屬商業區、住宅區建築基地面積達 1,000 平方公尺。		
(二) 建築基地前面基地線所臨道路寬度應達 8 公尺，且基地臨路總長度應達 20 公尺。		
(三) 建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積 50% 以上。		
(四) 建築基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減 10%。		
(五) 基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷及永久性空地)起退縮淨寬(造型板、雨遮不在此限)4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。		
依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地不得同時適用本要點獎勵。		
第十一條 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並應予新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。 前項保證金退還依下列規定：	本案依據都市更新獎勵申請綠建築黃金級綠建築	P10-1~ P10-3
(一) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。	本案依據都市更新獎勵申請綠建築黃金級綠建築	P10-1~ P10-3
(二) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。		
(三) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者、保證金於扣除原申請與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。		
第十二條 為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：	本案未申請此獎勵	P10-1~ P10-3
(一) 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。		
(二) 與建築線距離淨寬最小不得低於 6 公尺。		
(三) 基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。		
(四) 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。		
第十三條 屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。 A=B*10% A：獎勵容積 B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積	本案未申請此獎勵	P10-1~ P10-3
第十四條 為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：		
法定開挖率-實際開挖率	獎勵額度	本案未申請此獎勵

條文內容		檢討	頁碼										
	<table border="1"> <tr> <td>≥ 10 %</td> <td>基準容積之 6%</td> </tr> <tr> <td>≥ 15 %</td> <td>基準容積之 8%</td> </tr> <tr> <td>≥ 20 %</td> <td>基準容積之 10%</td> </tr> <tr> <td>≥ 25 %</td> <td>基準容積之 12%</td> </tr> <tr> <td>≥ 30 %</td> <td>基準容積之 15%</td> </tr> </table>	≥ 10 %	基準容積之 6%	≥ 15 %	基準容積之 8%	≥ 20 %	基準容積之 10%	≥ 25 %	基準容積之 12%	≥ 30 %	基準容積之 15%		
≥ 10 %	基準容積之 6%												
≥ 15 %	基準容積之 8%												
≥ 20 %	基準容積之 10%												
≥ 25 %	基準容積之 12%												
≥ 30 %	基準容積之 15%												
第十五條	應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。	本案未申請此獎勵	P10-1~ P10-3										
第十六條	建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：	本案未申請此獎勵	P10-1~ P10-3										
	(一) 距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。												
	(二) 距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。												
	(三) 建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。												
	都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法定規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。	依照原容積認定函文	P10-11										
第十七條	下列地區或建築應先經新北市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：												
	(一) 申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 公尺。	本案為都設聯審	P11-3~ P11-10										
	(二) 廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 公尺以上者。												
	(三) 工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。												
	(四) 都市更新單元。												
	(五) 申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。												
	(六) 風景區。												
	(七) 保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。												
	(八) 樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。												
	(九) 採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。												
	(十) 其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。												
第十八條	公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。	依規定檢討	P12-33										
	前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應在種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上，樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深直徑不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。	依規定檢討	P12-33										
第十九條	住宅區建築物基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 10%。 公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。	本案第三種住宅區及道路用地。 開挖率 2882.78/4121.12=69.95 < 70%	P6-1、P6-27										
第二十條	配合永續建築發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水份避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	本案設置雨水貯留											
第二十一條	建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。 前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：	本案屋頂綠化	P12-30										
	(一) 屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。												
	(二) 太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。												
	為達示範效果，公共(有)建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。												
第二十二條	本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原議討論解釋後據以執行。												
第二十三條	本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點為規定者，適用其他有關法定規定。												

(七) 其他法規檢討/都市設計審議原則

都市設計審議原則檢討( 110 年 01 月 14 修正)

條文內容	檢討	檢討結果			頁碼
		符合	不符合	免符合	
一、 依據都市計畫法新北市施行細則第三十七條第四項及四十條規定，訂定本原則。					
二、 公共開放空間系統					
(一) 開放空間獎勵申請：					
開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽（灌木）帶、通排氣墩等阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。 申請開放空間獎勵之案件，依建築技術規則設計施工編第十五章、土地使用管制要點相關法令、本府建管規定及下列原則檢討：	本案未申請此獎勵		V		P12-1~ P12-5
1 沿街步道式開放空間：					
(1) 沿街式開放空間申請獎勵寬度應達 4 公尺以上，寬度 6 公尺以下部分有效值為 1.5，寬度超過 6 公尺部分有效值為 1.0，並需沿建築線等寬留設。	本案未申請此獎勵		V		P12-1~ P12-5
(2) 沿街步道式開放空間應具有專用步道之功能，並不得設置圍牆、花台等阻礙性設施。	本案未申請此獎勵		V		P12-1~ P12-5
2. 廣場式開放空間：					
(1) 任一邊淨寬應在 6 公尺以上，且其面積在住宅區應為 200 平方公尺以上，在商業區應為 100 平方公尺以上，但各都市計畫書另有規定者，從其規定。	本案未申請此獎勵		V		P12-1~ P12-5
(2) 有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部分具有連通性或提供商業活動使用，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。	本案未申請此獎勵		V		P12-1~ P12-5
3. 前二目開放空間如有地下開挖範圍，獎勵值以 0.8 倍計算。	本案未申請此獎勵		V		P12-1~ P12-5
4. 開放空間設有頂蓋時，有效係數為零。非住宅使用且確有連通供公眾通行之必要性，經本市都市設計審議委員會同意者，得酌予獎勵。	本案未申請此獎勵		V		P12-1~ P12-5
5. 車道及住宅主要出入口位置應扣除有效獎勵面積（車道出入口扣除車道實際寬度，住宅主要出入口扣除 1.5 公尺寬度）。	本案未申請此獎勵		V		P12-1~ P12-5
6. 建築物一樓為住宅用途使用（住戶單元、公共服務空間…等），須於範圍內全長留設 2 公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間有效面積。	本案未申請此獎勵		V		P12-1~ P12-5
7. 基地內通路、高層建築緩衝空間面積不得計入開放空間有效獎勵面積。	本案未申請此獎勵		V		P12-1~ P12-5
8. 開放空間應設置開放空間標示牌及相關指示標誌，日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。	本案未申請此獎勵		V		P12-1~ P12-5
(二) 都市防災：					
1. 鄰棟間隔：					
(1) 除都市計畫、建築技術規則及相關法令另有規定者外，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築。但因基地狹小配置困難者，經都市設計審議委員會同意者，得酌予放寬。	依規定設置	V			P12-13
(2) 基地面寬 14 公尺以下鄰棟間隔：基地面寬 10 公尺以上未滿 14 公尺，雙側至少留設淨寬 1 公尺；基地面寬 7 公尺以上未滿 10 公尺，單側至少留設淨寬 1.5 公尺；基地面寬未滿 7 公尺，單側至少留設淨寬 1 公尺。	依規定設置	V			P12-13
2. 法定退縮：依據該計畫區土地使用分區管制要點規定退縮部份，應考量整體街廓之延續性，配置植栽槽及人行鋪面設計。	依規定設置	V			P12-1~ P12-5、P12-13
3. 防災通道：依據該計畫區土地使用分區管制要點規定或以整體街廓規劃防災通道應考量鋪面、植栽設計，其兩側並配合留設開放空間；且其淨寬、淨高應符合防災需求。	依規定檢討	V			P12-26~P12-29

	條文內容	檢討	檢討結果			頁碼
			符合	不符合	免符合	
	4. 前3目退縮範圍內，應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物。	依規定檢討	V			P12-26~P12-29
(三) 公共服務空間部分：	1. 應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間。	本案未申請此獎勵		V		P12-1~ P12-5
	2. 應由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔，並應詳列空間用途檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說。	本案未申請此獎勵		V		P12-1~ P12-5
	3. 公共服務空間申請部分應於審議報告書中專章檢討並以色塊標示清楚並檢附面積計算式	本案未申請此獎勵		V		P12-1~ P12-5
	4. 公共服務空間請依規定設置於地面層（不得設於1樓夾層），且不得兼作入口門廳使用。	本案未申請此獎勵		V		P12-1~ P12-5
	5. 公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。	本案未申請此獎勵		V		P12-1~ P12-5
三、 人行空間或步道系統動線配置事項						
(一) 人行空間配置則：	1. 除該地區都市計畫另有規定外，基地臨接10公尺以上計畫道路者，若未留設騎樓時，其臨該計畫道路側應至少退縮寬3.52公尺以上無遮簷人行道綠帶。基地臨接未達10公尺計畫道路者，應至少留設1.5公尺以上之人行步道。	依規定辦理	V			P12-1~ P12-5
	2. 開發基地面臨兩條道路，應依都市計畫相關規定退縮，並應整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，該空間與街道相銜接之處須順平無高差。	依規定辦理	V			P12-36
	3. 建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於4%為原則。	依規定辦理	V			
	4. 為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。	依規定辦理	V			P12-36
	5. 認養公有人行道之案件應說明公有人行道與私人基地間之界面關係，如鋪面、植栽槽及設施位置需公私分明，整體開發區外之公有人行道應參考經本府養工處之標準鋪面規格等。	本案未申請認養公有人行道			V	
(二) 整體開發區人行空間配置原則：	1. 基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道時，應於請領建造執照前承諾一併開闢，若為已開闢之人行步道，應與基地退縮鋪面整體規劃或於完工前基地周邊範圍公有人行步道全部復原，且與開發案同時施作。	本案基地為臨接未開闢之公有人行步道			V	
	2. 各該街廓最先提出申請之案件，應提出全區街廓法定退縮部分（如自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系）之整體設計原則。	本案基地未屬完整街廓			V	
	3. 人行空間留設應以整街廓統整考量，視需要應留設自行車道及自行車停車空間。	本案基地未屬完整街廓			V	
(三) 人行空間設施物：	1. 人行空間內綠帶與設施帶可合併施作，並考量整合設置自行車停車位或街道家具、指示標誌、指標系統（如開放空間標示牌車輛出入口警示燈、地圖、公車站牌等）整體規劃設置。	依規定辦理	V			P12-36
	2. 人行空間內若原已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物），則須考量開發案之統整性，共同規劃設計。	本案無原硬體設施			V	
	3. 人行空間內應具備有完整之燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光，於人行空間處植栽投射燈設置位置應以鄰近建築側為主，或以高燈取代投射燈設置，並應考量地區與環境之狀況統一設置。	依規定辦理	V			P12-35
	4. 人行空間內（含植栽帶）原則不得申請設置私人廣告物及招牌。	本案未設置			V	P12-25
四、 交通運輸系統配置事項						
(一) 停車數量與配（汽車、機車停車空間之設置）：	1. 新建工程應符合一戶設置一機車，並以平面停車設計為原則。	本案戶數269戶，實設機車位269輛，符合規定。	V			P11-3~ P11-10
	2. 單戶專有部分樓地板面積在66平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元，該部分樓地板以0.8倍計算車位需求量；倘單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下	本案車位有折減，已增設自行車數量補足之。	V			P12-10



	條文內容	檢討	檢討結果			頁碼
			符合	不符合	免符合	
	(不含免計容積之陽台)之小坪數單元,以0.66倍計算車位需求量,機車停車位以每一單元附設一車位為原則,汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定。汽車折減數量以增設自行車數量補足之。					
	3. 申請案件容積未超過基準容積者,因基地條件限制,致無法達到前二項規定,經本市都市設計審議委員會同意,得酌予調整。			V		
(二) 停車動線設計原則:	1. 除土地使用分區管制要點及相關法規另有規定外,每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。	依規定辦理	V			P6
	2. 汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為6公尺以下。倘申請機車數量大於100部,出入口得以8公尺以下設置。	依規定辦理	V			P11-3~ P11-10
	3. 汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少6公尺平地,但停車總數量50部以下者,得以設置4公尺為原則。	依規定留設7M	V			P11-3~ P11-10
	4. 機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃,其停車位應於地下一層集中設置為原則。	機車停車位集中設置於地下一層	V			P11-3~ P11-10
	5. 地面層原則不得設置迎賓車道,除公共建築、國際觀光旅館等經本市都市設計審議委員會認為確有供公眾使用必要性者,不在此限。	無設置			V	
	6. 觀光旅館、大型商場、廠辦園區、大型社區開發、供公眾使用建築物、捷運設施、醫院等,有關下列設施視個案需要應考量大眾運具之動線規劃,應以內化之方式減少對外部交通之衝擊:				V	
	(1) 公車招呼站停等區。				V	
	(2) 捷運接駁、社區巴士停等區。				V	
	(3) 計乘車招呼站、排班停等區。				V	
	(4) 大客車、遊覽車停等區。				V	
(三) 自行車道及自行車停車數量規劃:	1. 基地內開放空間考量自行車道及臨時停放之自行車停放空間,應配合主管機關規劃之自行車道系統,並結合景觀植栽整體規劃。	依規定辦理	V			P12-10~ P12-19~ P12-21
	2. 供住戶內部使用之自行車停放空間,以設置於地面層室內或地下一層為原則,並應規劃合理之出入動線,如設置於地下一層,除以升降機連接(通),如設置坡道其坡度不得超過一比十,並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。	自行車停車位集中設置於地下一層	V			P12-10~ P12-19~ P12-21
	3. 自行車數量以法定機車數量百分之十五單層停放設置。其車位尺寸以0.6公尺乘1.85公尺設計。	依規定檢討	V			P12-19~ P12-21
(四) 裝卸車位:	新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外,應考量建築空間使用之需求,規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量,並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。	本案規劃垃圾暫停車位,車位無計入法定停車數量及自設停車數量,並於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。	V			P12-10~ P12-19~ P12-21
(五) 都市計畫變更回饋公共停車空間:	1. 公共停車空間應集中設置並鄰近地面層,規劃專用樓、電梯,其出入口應鄰接開放空間或人行道。	本案未申請	V			
	2. 公共停車位超過80部者,應規劃與住戶使用分離之獨立車道。	本案未申請				
五、 建築基地細分規模限制事項						
(一) 考量申請容積移入基地、容積獎勵及開發強度該建築量體對周邊環境之影響,該基地應提出下列項目檢討,以利	1. 申請(移入)基地大小及其完整性。	本案未申請此獎勵			V	
	2. 周邊道路寬度及車道進出動線。	本案未申請此獎勵			V	
	3. 周邊鄰地建築物現況與公共設施(如公園綠地、機關、學校等)之分布情形。	本案未申請此獎勵			V	
	4. 提出對週遭環境友善方案,以增加地面層開放空間、基地綠化及保水設計、「綠建築指標」、TOD規劃設計等為主。	本案未申請此獎勵			V	

	條文內容	檢討	檢討結果			頁碼
			符合	不符合	免符合	
評估可移入之合理容積額度：	5. 優先以附近公共設施用地為移出基地。	本案未申請此獎勵			V	
	6. 申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形。	本案未申請此獎勵			V	
(二) 商業區：	1. 除土地使用分區管制要點另有規定外，商業使用之樓層應自地面層起連續設置；倘為住商分棟設置，作為商業棟應設置於主要道路側或延續鄰地商業空間設置。	本案為住宅區，免檢討			V	
	2. 供作商業使用之樓層不得做管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統），其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理。	本案為住宅區，免檢討			V	
	3. 商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建築主管單位實質審查內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。	本案為住宅區，免檢討			V	
(三) 公益性設施：	1. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定捐贈公益性設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，且不包含露臺、雨遮、陽台、公共設施等。並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同專有部分之產權無償登記予本市。					
	2. 捐贈公益性設施除社會住宅外，應設置獨立出入口，其用途及規模需先經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意。					
	3. 捐贈公益性設施應一併捐贈附屬汽、機車停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討。					
(四) 機房設置：	1. 機房規劃需考量通風及維修，每層以集中留設一處並由公共服務核進出。	機房未設置於住宅單元內，符合規定	V			P11-4~ P11-10
	2. 住宅使用建築應以每棟建築集中留設於一處（如設備層），且不得於住宅單元內設置。	依規定設置	V			
	3. 機房空間大小應檢附其設備配置平面，依實際需求合理規劃。	依規定設置	V			
(五)	其餘分區悉依本府相關規定辦理。					
六、 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項						
(一) 建築物立面設計原則：	1. 建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性等因素，於都市設計審議報告書內詳載說明。	依規定辦理	V			P4
	2. 對影響都市景觀之立面，皆應以正立面處理。	依規定辦理	V			P12
	3. 立面設計應考量使用分區及使用用途合理規劃。	依規定辦理	V			P12
	4. 空調主機、設備管線及工作陽台勿配置於對公共景觀衝擊較大之立面並應加以遮蔽美化，並應合理規劃設置空調室外機空間並加以遮蔽美化，圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。	依規定辦理	V			P12-23
	5. 廣告招牌依實際使用需求，提出廣告招牌、指示牌或大型廣告物等之設置計畫，並檢附相關細部設計詳圖。	依規定辦理	V			P12-25
(二) 建築物高度設計原則：	1. 建築物各樓層高度應符合都市計畫土地使用分區管制要點、建築技術規則、新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點之規定。	依規定辦理	V			P12-13-P12-14
	2. 建築物樓層達十層以上，需檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。	依規定辦理	V			P12-11-P12-12
(三)	1. 依各地區鄰近特色與風格規劃。	依規定辦理	V			

	條文內容	檢討	檢討結果			頁碼
			符合	不符合	免符合	
建築物屋頂形式設計原則：	2. 屋脊裝飾物高度以不超過六公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約。	依規定辦理	V			P12-16
	3. 屋頂設置水塔及機電等設備應遮蔽美化。	水塔及機電設備設置於屋突內	V			P12-31
(四) 建築物照明計畫：	1. 建築物夜間照明設計，應以不同時點表達建築物特色及夜間視覺景觀。	依規定辦理	V			P12-17~ P12-18
	2. 位於商業區、都市主要幹道、水岸及地標區位者，應特別考量建物外觀照明設計。	非屬商業區、都市主要幹道、水岸及地標區位者。	V			
(四) 建築物照明計畫：	3. 一樓作商業使用部分應規劃夜間全時段照明以提供安全舒適之人行環境。	依規定辦理		V		P12-17~ P12-18
(五) 廣告招牌設計：	1. 僅百貨商場及企業總部得設置樹立廣告。	依規定辦理		V		P12-25
	2. LED 電視牆應避免設置於影響道路交通節點處及臨住宅側。					P12-25
(六)	基地位於整體開發地區之住宅區及商業區，除申請臨時建築外，應避免採用鐵皮搭建等臨時性建築形式。					
(七) 水岸建築設計原則：	水岸建築量體配置原則：建築基地面臨淡水河、大漢溪、新店溪、基隆河、景美溪、三峽河、二重疏洪道之第一街廓申請案件(如附圖一)，開放空間應配置於臨水岸側以加強與河岸活動之聯結，並為維護水岸整體景觀及微氣候通風機能。基地平均寬度大於十五公尺以上者，應依下列規定檢討：	本案非屬臨河道、水圳及港區		V		
	1. 整體開發地區(如:市地重劃及區段徵收地區)，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於百分之七十；但建築物裙樓高度十二公尺(絕對高度)以下不在此限。	本案無須檢討		V		
	2. 其他非整體開發地區(如附圖二)：	本案無須檢討		V		
	(1) 面臨環河道路及面臨河岸第一排之建築基地，建築物對角線不得超過五十公尺或依前目規定檢討。	本案無須檢討		V		
	(2) 其餘建築基地，考量風環境及視覺景觀，建築物量體應採用錯落有致之建築型式規劃，並留設足夠退縮風廊及建築逐層退縮等設計。	本案無須檢討		V		
七、 環境保護設施配置事項						
(一) 垃圾、資源回收空間及卸貨空間設置說明：	1. 應設置合理之資源回收、垃圾暫存及所需之操作空間，並說明清運方法。	依規定辦理	V			P12-24
	2. 優先於地下一層設置，並考量可及性、安全性，及清理垃圾之運具所需車道淨寬及淨高。	依規定辦理	V			P12-24
	3. 倘設置於一樓時應妥善圍蔽並考量環境維護。	規劃設置地下一層	V			P12-24
(二) 低衝擊開發設計：	1. 基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。	依規定辦理	V			P12-30~ P12-37
(三) 屋頂綠化：	因建築構造或用途特殊無法設置屋頂綠化、綠能設施或設備者，經都設會同意得以增加地面層綠覆率或喬木加倍設置做為替代方案。	設置屋頂綠化	V			P12-31
八、 景觀計畫						
(一) 景觀植栽設計原則：	1. 植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並以複層植栽規劃。	依規定辦理	V			P12-30~ P12-37
	2. 喬木配置之檢討請參考附表一，米高徑應達五公分以上。	依規定辦理	V			P12-30~ P12-37
	3. 植栽設計部分之覆土深度，喬木應大於一點五公尺，灌木應大於零點六公尺，地被植物應大於零點三公尺；且應綠化範圍其面積每滿三十六平方公尺應種植喬木一棵，其樹冠底離地淨高應達二點五公尺以上、樹穴覆土處淨寬不得小於一點五公尺。					P12-30~ P12-37
	4. 人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。	遵照辦理。	V			P12-30~ P12-37
	5. 基地內人行道退縮寬度達六公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木。	遵照辦理。	V			P12-30~ P12-37
	6. 沿街步道式開放空間或開放式綠帶(廊)須延續鄰地之樹型及樹穴位置設計。	無申請開放空間獎勵			V	P12-30~ P12-37

	條文內容	檢討	檢討結果			頁碼												
			符合	不符合	免符合													
(二) 植栽移植計畫：	1. 考量當地生態氣候等環境因素，基地內植栽須移植保留者，應製作移植計畫書，記載基地內樹種及移植方式及位置。	基地內植栽無須移植保留者，免檢討。			V													
	2. 基地內有公告列管之珍貴樹木及植栽群樹徑 30 公分以上之喬木，應依「新北市樹木保護自治條例」之規定辦理。	基地內植栽無須移植保留者，免檢討。			V													
	3. 基地內依前述規定須保留之樹木者，應提送樹木保護計畫暨移植與復育計畫，供其主管機關審議，經審查同意後始得施工。																	
(三) 基地內綠化面積	應符合「都市計畫法新北市施行細則」第四十三條及都市計畫書管制事項，倘確有困難及各該都市計畫書有授權放寬者得依下列方式補償：					P12-30~ P12-37												
	1. 可綠化部分應全部綠化。	基地內植栽無須移植保留者，免檢討。			V	P12-30~ P12-37												
	2. 增加立體綠化，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化(補足面積)。																	
	3. 綠覆率應達百分之百。					P12-30~ P12-37												
(四) 綠覆面積」指植物枝葉覆蓋於建築物及基地內外地面之面積，所稱「綠覆率」指綠覆面積與法定空地之百分比，綠覆面積之計算面積如下：	1. 採用喬木栽植時綠覆面之計算方法如附表一。 附表一 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>米高徑 (公分)</th> <th>樹冠直徑 (公尺)</th> <th>綠覆面 (平方公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5-7</td> <td>1.5</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>8-10</td> <td>1.5</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>&gt;10</td> <td>2</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table> 米高徑：距地面 1 公尺高之樹幹直徑。	米高徑 (公分)	樹冠直徑 (公尺)	綠覆面 (平方公尺)	5-7	1.5	10	8-10	1.5	15	>10	2	20	依規定設置		V		P12-30~ P12-37
	米高徑 (公分)	樹冠直徑 (公尺)	綠覆面 (平方公尺)															
	5-7	1.5	10															
	8-10	1.5	15															
	>10	2	20															
	2. 灌木以實際面積加 50% 計算。	依規定計算		V		P12-30~ P12-37												
	3. 地被植物以被覆面計算。	依規定計算		V		P12-30~ P12-37												
4. 以植草磚築造者，綠覆面以鋪設植草磚面積二分之一計算。但植草磚內之草皮應生長良好。	本案未設置植草磚			V	P12-30~ P12-37													
5. 景觀生態池之綠覆面積以其面積三分之一計算。	本案未設置生態池			V	P12-30~ P12-37													
6. 建築物立面以種植藤蔓類植栽者，以實際攀附面積作計算。	本案未設置立面種植植栽				P12-30~ P12-37													
(五) 圍牆、綠籬設置：	1. 提供民眾洽公或集散之公有建築物不得設置圍牆，其餘公有建築物得以綠籬規劃。	非屬洽公及公有建築物			V													
	2. 前項以外之建築得以綠籬(含一百二十公分以下鐵網)規劃。	非屬洽公及公有建築物			V													
	3. 確有安全管理需求之建築物得設置圍牆，其高度不得高於一百二十公分，牆面鏤空率須達百分之七十以上，牆基高度不得高於二十公分。	確有安全管理需求之建築物得設置圍牆，並符合圍牆規定		V		P12-32												
九、 管理維護計畫																		
(一) 申請案件符合下列事項者，應敘明其管理維護計畫：	1. 留設開放空間者：含範圍、開放空間告示牌位置、管理維護基金之金額。	本案申請都市更新及高氣離子之重建計畫		V		P12-1												
	2. 捐贈或設置公益空間者。			V														
	3. 都市計畫變更回饋公共停車者。			V														
	前款事項亦應納入銷售契約以供買受人知悉。			V														
十、 其他相關規定																		
(一)	公共建築辦理公開競圖或招商前，得將本原則相關規定納入競圖須知或招商文件。	免檢討			V													
(二)	本原則若執行上有疑義時，得經本市都設會作成共通性決議後據以執行。	免檢討			V													

## 柒、處理方式及其區段劃分

### 一、處理方式

本更新單元全區採「重建」方式進行。

### 二、區段劃分

本更新單元全區劃設為一個「重建區段」，詳圖7-1。



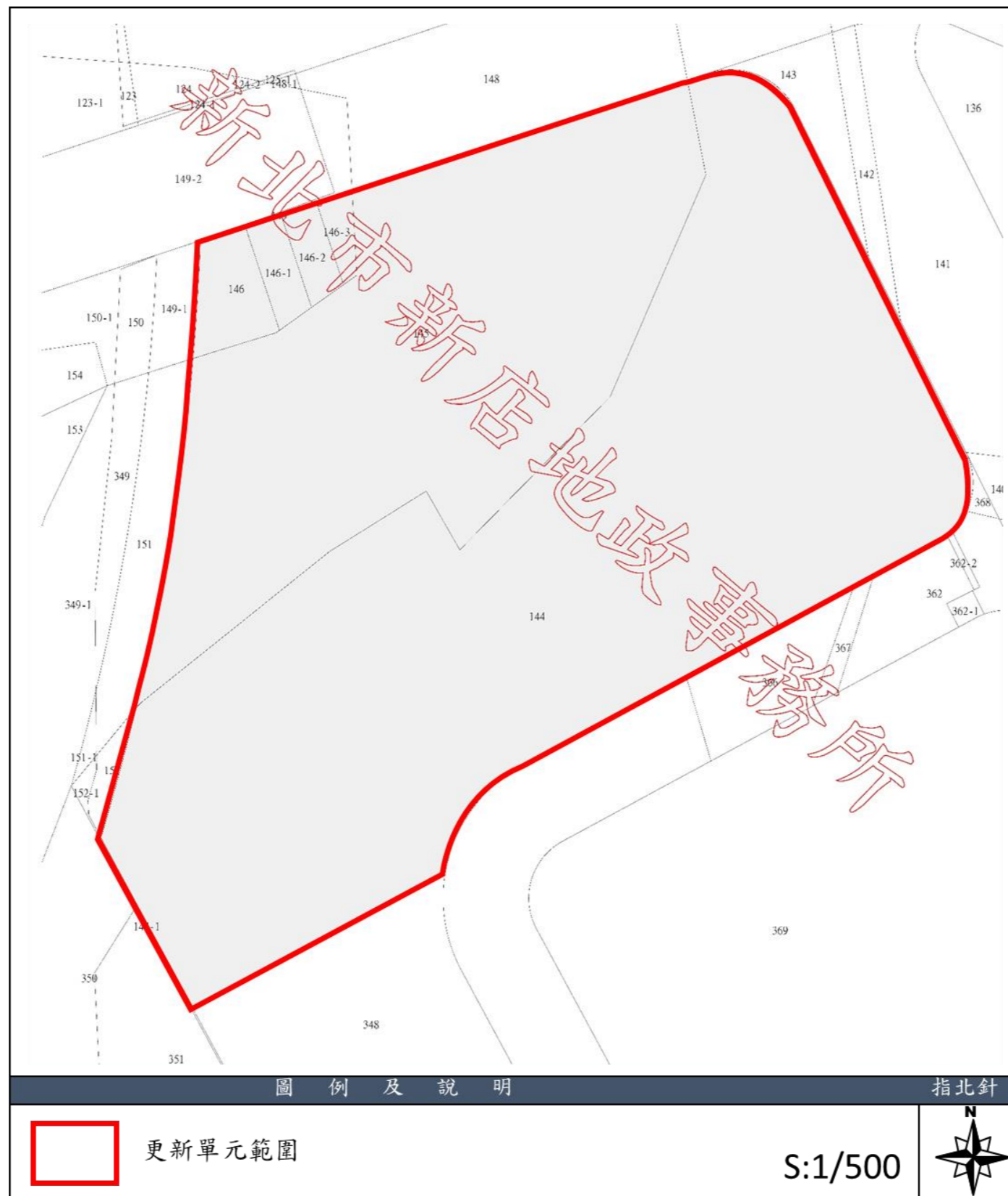


圖 7-1 更新單元區段劃分圖 (擴大基地)

## 捌、區內公共設施興修或改善計畫

本案範圍內安和段144-1地號為道路用地，面積共計2.73m<sup>2</sup>，

本案公共設施保留地144-1地號雖為道路用地，但無法滿足對外連通達已開闢計畫道路或市府單位為館之現有巷道，且本案已開挖地下五層仍無法滿足一戶一汽車位，故不申請容積移轉。本案將144-1地號後續將協助開闢，不納入權利變換權值，並於更新後由管委會負責管理維護。



## 玖、整建或維護計畫

本更新單元全區為「重建區段」，無整建或維護相關計畫。

壹拾、申請容積獎勵項目及額度 (100 年 8 月 18 日版)

表 10-1 容積獎勵試算表

獎勵項目	細項	獎勵面積(m <sup>2</sup> )	基準容積比率(%)
法定基準容積		11539.14	100%
配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者	基地配置自建築線起退縮淨寬 4M 以上建築者	1841.87	15.96%
	空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達 500M <sup>2</sup> 以上	--	--
綠建築，申請黃金級		923.13	8%
更新地區時程獎勵		1153.914	10%
更新單元規模及類型	A1：更新單元屬完整計畫街廓	--	--
	A2：更新單元規模達 3,000 平方公尺以上者	1095.687	9.495%
	A3：更新單元規模達 5,000 平方公尺以上者	--	--
為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者	創意建築	--	--
	經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者	--	--
	屬合法四層樓以上之建築物	732.029	6.343%
	配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平台、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用	--	--
申請更新容積獎勵(第二～三項)		--	--
申請更新容積獎勵(第四～十二項)，獎勵上限為 50%		5746.63	49.80%
申請更新容積獎勵		5746.63	49.80%
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)	2386.46	20.68%
申請容積獎勵總計		8133.09	70.48%



## 一、申請都市更新容積獎勵項目及額度

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

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

### (一) 更新單元基準容積

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

本更新單元之基準容積為4121.12 m<sup>2</sup>（不含144-1地號）x 280% = 11539.14 m<sup>2</sup>。

### (二) 都市更新建築容積獎勵

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

#### 1. 整體規劃設計

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

#### 2. 留設大面積開放空間、人行步道

配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限。本案擬規劃留設大面積開放空間及人行步道，留設之面積可申請16.18%容積獎勵。詳圖10-1。

本基地臨三條計畫道路，擬配合周邊道路系統，於臨道路側退縮留設4M以上

人行步道，並爭取獎勵容積。因西臨未開闢之計畫道路側設置人行步道延續至綠地側，故以臨接三條計畫道路為計算基準。圖10-1。

使用分區為住宅區（臨三條計畫道路），a值為1.8倍

實設開放空間面積 = 1023.26 m<sup>2</sup>。

獎勵面積 = 1023.26 x 1.8 = 1841.87 m<sup>2</sup>

實際獎勵容積率 = 1841.87/11539.14 = 15.96% <30%

獎勵容積 = 1841.87 m<sup>2</sup>

### 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黃金級，故擬爭取法定容積8%之獎勵（綠建築指標評估項目詳p10-6 ~ p10-10）。

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价之五倍保證金，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：

黃金級綠建築獎勵容積樓地板面積=基準容積x8%

= 11539.14 m<sup>2</sup> x 8% = 923.13 m<sup>2</sup>

綠建築保證金=綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之五倍

= (923.13 m<sup>2</sup> x 13,580 元/m<sup>2</sup>) x 5

= 62,680,527元

### 4. 更新地區時程獎勵

依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第九條規定，申請更新地區時程之容積獎勵者，於都市更新地區公告日起一年內申請事業計畫報核者獎勵法定容積百分之十。本案於106年1月1日公告劃定都市更新地區，於104年6月15日申請事業計畫報核，故時程獎勵以法定容積百分之十為準。

更新地區時程獎勵=基準容積x10%

=11539.14 m<sup>2</sup>x10%

=1153.914 m<sup>2</sup>

#### 5. 更新單元規模之容積獎勵

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

本案位於更新地區且更新單元面積為4123.85m<sup>2</sup>大於3000m<sup>2</sup>依下列計算獎勵值：

$5\% + [2\% \times (更新單元土地面積4123.85 - 3000m^2) / 500] = 9.49\%$ 。

獎勵容積：11539.14\*9.4954%=1095.687 m<sup>2</sup>。

#### 6. 合法四層樓以上之建築物

本案四層樓以上建築物為79使字第1337號為五層樓之建築物，建築物座落之建築基地地號為新北市新店區安和段144地號，得申請10%獎勵。四層合法房屋之土地面積為2614.39m<sup>2</sup>，故可申請732.03m<sup>2</sup>獎勵容積。

獎勵容積=2614.39x280%x10%=732.029m<sup>2</sup>。

獎勵值：732.029/11539.14=6.343%。

### (三) 都市更新容積獎勵上限檢討

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

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



開放空間(人行步道)獎勵檢討

1. 基地設置白線綠地退縮淨寬四公尺以上,並於退縮空間內配合周邊道路系統,設置人行步道、無障礙空間、綠化植栽

2. 本基地面臨三條計畫道路,且總計畫道路側均退縮四公尺以上

3. 本基地西側屬未開闢道路,寬度4公尺以上,延溯至綠地側,達到人行步道、綠化植栽之空間

4. 使用分區為住宅區,α值為1.8倍

5. 實設開放空間面積為1023.26㎡

6. 有效面積=1023.26×1.8=1841.87㎡

7. 實際獎勵容積率=

人行步面面積計算

1.  $(49.86+51.81) \times 5.05 / 2 = 256.72$

2.  $(80/360) \times 3.14 \times 6.72 \times 6.72 + 1.95 \times 0.86 / 2 + 1.95 \times 0.71 / 2 + 10.37 \times 5.01 / 2 + 22.3 \times 5.05 + (1.2+1.44) \times 7.57 / 2 + 9.07 \times 4.68 / 2 + 9.07 \times 4.39 / 2 + (88/360) \times 3.14 \times 6.18 \times 6.18 = 278.05$

3.  $44.13 \times 5.05 + 2/3 \times 19.86 \times 2.79 + 10.34 \times 16.96 / 2 - 2/3 \times 1.38 \times 12.15 - 5.29 \times 10.95 / 2 = 307.34$

4.  $(18.14+18.09) \times 10 / 2 = 181.15$

合計=1023.26㎡

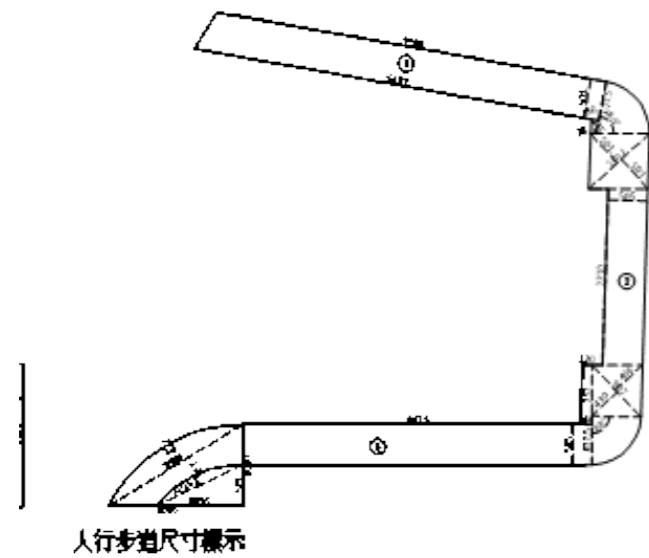


圖 10-1 開放空間(人行步道)獎勵檢討一層平面圖





圖 10-2 開放空間（人行步道）獎勵檢討-2~15層平面圖 SCALE:A3:1/400

## 二、綠建築檢討說明

### (一) 綠建築計畫構想

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

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

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



圖 10-3 綠建築標章

表 10-2 EEWB-RS 綠建築標章評估總表

一、建築名稱：新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地新建工程					
二、建物概要：地上 15 層 地下 4 層					
三、評估結果：					
申請指標項目	設計值	系統得分			
<input type="checkbox"/> 生物多樣性指標	BD= BDc=	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5= <b>-</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量指標	TCO2=1073246.46 TCO2c= <b>533950</b>	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5= <b>8.38</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> 基地保水指標	λ= <b>0.67</b> λc= <b>0.25</b>	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc】+1.5= <b>8.30</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標	EEV= <b>0.47</b> EEVc=0.80	RS4 <sub>1</sub> =ei ×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= <b>8.00</b>			
	Uaw= <b>2.21</b> Uawc=3.00	RS4 <sub>2</sub> =4.00×【3.00-Uaw】= <b>3.16</b>			
	Uaf= <b>2.82</b> Uafc=5.50	RS4 <sub>3</sub> =2.00×【5.50-Uaf】= <b>4.00</b>			
	EEV ≤ EEVc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	EAC= <b>0.80</b> EACc=0.80	RS4 <sub>4</sub> =10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5= <b>1.50</b>			
	EAC ≤ EACc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	EL= <b>0.75</b> ELc=0.80	RS4 <sub>5</sub> =9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5= <b>2.06</b>			
	EL ≤ ELc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	Σ(Eqi×Ui)= <b>3.5</b>	RS4 <sub>6</sub> =Σ(Eqi×Ui)= <b>3.50</b>			
	<input checked="" type="checkbox"/> 二氧化碳減量指標	CCO <sub>2</sub> = <b>0.73</b> CCO <sub>2</sub> c=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO <sub>2</sub> )/0.82】+1.5= <b>3.63</b>		
<input type="checkbox"/> 廢棄物減量指標	PI= PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5= <b>-</b>			
<input type="checkbox"/> 室內環境指標	IE= IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5= <b>-</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源指標	WI= <b>9.00</b> Wlc=2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5= <b>8.00</b>			
	WI ≥ Wlc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
<input checked="" type="checkbox"/> 污水垃圾改善指標	Gi= <b>10.00</b> Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5= <b>1.50</b>			
系統總得分 RS=ΣRSi= <b>52.03</b>					
四、綠建築標章分級評估級：					
綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
<input type="checkbox"/> 九大指標全評估總得分	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
<input checked="" type="checkbox"/> 免評估生物多樣性指標	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
綠建築標章等級判定	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
五、填表人簽章：					
<input type="text"/> <input type="text"/>					



(二) 綠化量指標

表 10-3 EEW-H-RS 綠化量指標評估表

綠化量指標評估表 - 住宿類 (2015 年版)					
一、建築名稱：新北市新店區安和段 144 地號等 7 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 <sup>2</sup>	0 kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	34*16 m <sup>2</sup>	489600 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	0 m <sup>2</sup>	0 kg
	棕欖類	土壤深度 1.0m 以上	400	0 m <sup>2</sup>	0 kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上 (每 m <sup>2</sup> 至少栽植 2 株以上)	300	1086.23 m <sup>2</sup>	325869 kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0 m <sup>2</sup>	0 kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	505.26 m <sup>2</sup>	10105.2 kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0 m <sup>2</sup>	0 kg
			600	0 m <sup>2</sup>	0 kg
ΣGi×Ai= 825574.2 kg					
三、生態綠化優待係數 α				ra= <u>1</u>	
針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例				α= <u>1.3</u>	
四、綠化設計值 TCO <sub>2</sub> 計算 TCO <sub>2</sub> =(Σ(Gi × Ai)) × α				TCO <sub>2</sub> = 1073246.46 kg	
五、綠化基準值 TCO <sub>2c</sub> 計算 TCO <sub>2c</sub> = 1.5 × (0.5 × A' × β)， A' = (A <sub>0</sub> - A <sub>p</sub> ) × (1 - r)，若 A' < 0.15 × A <sub>0</sub> ，則 A' = 0.15 A <sub>0</sub> ，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，A <sub>p</sub> 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO <sub>2</sub> 固定量基準 [kg/m <sup>2</sup> ]				TCO <sub>2c</sub> = 533950 kg	
六、系統得分	RS2=6.81 × [(TCO <sub>2</sub> - TCO <sub>2c</sub> )/TCO <sub>2c</sub> ] + 1.5=8.38，(0.0 ≤ RS2 ≤ 9.0)				

(三) 基地保水指標

表 10-4 EEW-H-RS 基地保水指標評估表

基地保水指標評估表 - 住宿類 (2015 年版)				
一、建築物名稱：新北市新店區安和段 144 地號等 7 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 黏土 最大降雨延時 t= 86400 (s)				
土壤滲透係數 k= 10 <sup>-9</sup> m/s 基地最終入滲率 f= 10 <sup>-7</sup> m/s				
三、基地保水量評估				
保水設計手法	說明	設計值	保水量 Qi	
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m <sup>2</sup> )	621.06	5.37
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m <sup>2</sup> )	240.81	4.05
		基層厚度(m)	0.25	
Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m <sup>2</sup> )	999.43	8.64	
	花園土壤體積(m <sup>3</sup> )	99.94		
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 <sup>2</sup> )	0	0.00
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m <sup>3</sup> )	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m <sup>2</sup> )	0	0.00
		礫石貯集設施體積(m <sup>3</sup> )	0	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0.00
		開孔率 λ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0.00
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	26	5.97
滲透側溝材質 a		15		
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	0.00	
ΣQi=24.03				
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' = Σ Qi = <u>24.03</u> ； 原土地保水量 Q <sub>0</sub> =A <sub>0</sub> ·f·t= <u>35.6</u> ；				λ = $\frac{Q'}{Q_0}$ = <u>0.67</u>
五、基地保水基準值 λc 計算 λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r>0.85 時，令 r=0.85				λc= <u>0.25</u>
六、系統得分	RS3=4.00 × [(λ-λc)/λc] + 1.5= 8.3，(0.0 ≤ RS3 ≤ 9.0)			



(四) 日常節能指標

10-6 EEW-RS 日常節能指標評估表(2)

10-5 EEW-RS 日常節能指標評估表(1)

日常節能指標評估表 - 住宿類 (2015 年版)		
一、建築名稱：新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地新建工程		
二、日常節能評估項目		
A、建築外殼節能評估		
1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWS=免評估	■合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Gri=0.05 < 0.25, i=1~n	■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar= 0.71 < 0.80(W/m <sup>2</sup> · k)	■合格	□不合格
4. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EVc=0.21/0.45=0.47 ≤ EEVc=0.80	■合格	□不合格
5. 外牆平均傳透率 Uaw= 2.21 < 3.00(W/m <sup>2</sup> · k)		
6. 窗戶平均傳透率 Uaf= 2.82 < 5.50(W/m <sup>2</sup> · k)		
外殼節能一	RS4 <sub>1</sub> =ei × 【(0.80-EEV)/0.80】 + 2.0=8.00, (0.0 ≤ RS4 <sub>1</sub> ≤ 8.0) 連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0	
外殼節能二	RS4 <sub>2</sub> =4.0×(3.00-Uaw)= 3.16, (0.0 ≤ RS4 <sub>2</sub> ≤ 4.0)	
外殼節能三	RS4 <sub>3</sub> =2.0×(5.50-Uaf)= 4.00, (0.0 ≤ RS4 <sub>3</sub> ≤ 4.0)	
B、空調系統節能 EAC		
B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機，均應視為個別空調空間，個別空調部分面積 Afc'= m <sup>2</sup> ，自然通風空調耗能折減率 Vac= )		
1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 Ar'= ；二級節能標章空調面積比 Ar''= ； EAC'= 【0.8-(0.4×Ar' + 0.2×Ar'')】 × Vac = ≤ EACc=0.80	■合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時， EAC'=0.80×Vac = 0.80 ≤ EACc=0.80	■合格	□不合格
子系統得分	RS4 <sub>4</sub> '=10.00× 【(0.80-EAC)/0.80】 + 1.5= 1.50, (0.0 ≤ RS4 <sub>4</sub> ' ≤ 6.0)	
B2 中央空調系統部分(空調面積 Afc''= m <sup>2</sup> ，主機總容量= RT，自然通風空調耗能折減率 Vac= )		
a1=PRs=○	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=○	Rm=○ c1=Rs=○
a2=PRf=○	b 2=Σ(PFi)/Σ(PFci)=○	c2=Rf=○
a3=PRp=○	b 3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○	c3=Rp=○
a4=PRt=○	b 4=1.00	c4=Rt=○
EAC''=[(a1×b1×c1)+(a2×b2×c2)+(a3×b3×c3)+(a4×b4×c4)]×Rm×Vac=		■合格 □不合格
≤ EACc=0.80		
子系統得分	RS4 <sub>4</sub> ''=10.00× 【(0.80-EAC)/0.80】 + 1.5= 0.00, (0.0 ≤ RS4 <sub>4</sub> '' ≤ 6.0)	
系統得分	RS4 <sub>4</sub> =(RS4 <sub>4</sub> '×Afc'+RS4 <sub>4</sub> ''×Afc'')÷(Afc'+Afc'')= 1.50, (0.0 ≤ RS4 <sub>4</sub> ≤ 6.0)	

日常節能指標評估表 - 住宿類 (2015 年版)					
一、建築名稱：新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地新建工程					
C、照明系統 EL					
C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 Afi'= m <sup>2</sup> ，其他居室部分面積 Afi''= m <sup>2</sup> )					
1. 逕令住宿單元部分照明系統節能 EL'=0.80，子系統得分 RS4 <sub>5</sub> '=1.50					
2. 其他居室部分之子系統得分 RS4 <sub>5</sub> ''計算如下:					
IER= 1.20	IDR= 0.22	β1= 0.00	β2= 0.00	β4= 0.00	
EL''=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)= 0.26 ≤ ELc=0.80					■合格 □不合格
子系統得分	RS4 <sub>5</sub> ''=9.00× 【(0.80-EL)/0.80】 + 1.5= 5.00, (0.0 ≤ RS4 <sub>5</sub> '' ≤ 5.0)				
系統得分	RS4 <sub>5</sub> =( RS4 <sub>5</sub> '× Afi'+RS4 <sub>5</sub> ''×Afi'')÷(Afi'+Afi'')= 2.06, (0.0 ≤ RS4 <sub>5</sub> ≤ 5.0)				
D、固定耗能設備節能評估					
耗能設備	熱水設備 Eq1= 0.00	熱水管保溫 Eq2= 2.00	烹飪設備 Eq3= 0.50	沐浴設備 Eq4= 1.00	節能電梯 Eq5= 0.00
使用率	熱水設備 U1= 0.00	熱水管保溫 U2= 1.00	烹飪設備 U3= 1.00	沐浴設備 U4= 1.00	沐浴設備 U5= 0.00
系統得分	RS4 <sub>6</sub> = Σ (EqixUi)= 3.50, (0.0 ≤ RS4 <sub>6</sub> ≤ 6.0)				
三、日常節能指標得分率					
總系統得分	RS4 <sub>1</sub> =ei × 【(0.80-EEV)/0.80】 + 2.0= 8.00, (0.0 ≤ RS4 <sub>1</sub> ≤ 8.0)				
	RS4 <sub>2</sub> =4.0×(3.0-Uaw)= 3.16, (0.0 ≤ RS4 <sub>2</sub> ≤ 4.0)				
	RS4 <sub>3</sub> =2.0×(5.5-Uaf)= 4.00, (0.0 ≤ RS4 <sub>3</sub> ≤ 4.0)				
	RS4 <sub>4</sub> =(RS4 <sub>4</sub> '×Afc'+RS4 <sub>4</sub> ''×Afc'')÷(Afc'+Afc'')= 1.50, (0.0 ≤ RS4 <sub>4</sub> ≤ 6.0)				
	RS4 <sub>5</sub> =( RS4 <sub>5</sub> '× Afi'+RS4 <sub>5</sub> ''×Afi'')÷(Afi'+Afi'')= 2.06, (0.0 ≤ RS4 <sub>5</sub> ≤ 5.0)				
	RS4 <sub>6</sub> = Σ (EqixUi)= 3.50, (0.0 ≤ RS4 <sub>6</sub> ≤ 6.0)				



(五) 室內環境指標

表 10-7 EEWHS-RS 室內環境評估表(1)

二氧化碳減量指標評估表 - 住宿類 (2015 年版)						
一、建築名稱：新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地新建工程						
建築構造：						
二、是否為舊建築物再利用案？						
<input type="checkbox"/> 是	舊結構再利用率 $Sr$ (舊結構體與總結構體之樓地板面積比)= $\circ$ ， $CCO_2=0.82-0.5 \times Sr=\circ$ ，(0.0 $\leq$ RS5 $\leq$ 8.0)					
<input checked="" type="checkbox"/> 否	進入以下評估					
三、CO <sub>2</sub> 減量評估項目						
A、形狀係數 F		D、耐久化係數 D				
	評估項目	計算值	fi 係數			
平面 形狀	1.平面規則性 a	<input type="checkbox"/> 平面規則 <input checked="" type="checkbox"/> 平面大略規則 <input type="checkbox"/> 平面不規則	1.00			
	2.長寬比 b	b=8.24	1.05			
	3.樓板挑空率 e	e=0.42	1.04			
立面 形狀	4.立面退縮 g	g=1.03	1.00			
	5.立面出挑 h	h=2.1	1.03			
	6.層高均等性 i	i=0.76	1.00			
	7.高寬比 j	j=4.39	1.03			
F=f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F $\leq$ 1.2		<b>1.16</b>				
B、輕量化係數 W						
	評估項目	Wi	ri			
載重 項目	主結構體	<input type="checkbox"/> 木構造 <input type="checkbox"/> 鋼構造、輕金屬構造 <input checked="" type="checkbox"/> RC 構造 <input type="checkbox"/> SRC 構造 <input type="checkbox"/> 磚石構造	1.00	1.00		
	隔間牆	<input checked="" type="checkbox"/> 輕隔間牆 <input type="checkbox"/> 磚牆 <input type="checkbox"/> RC 隔間牆	-0.10	1.00		
	外牆	<input type="checkbox"/> 金屬玻璃帷幕牆 <input checked="" type="checkbox"/> RC 外牆、PC 版帷幕牆	0	1.00		
	衛浴 W4	<input type="checkbox"/> 預鑄整體衛浴	0	0		
RC、SRC 構造 混凝土減量設計		<input type="checkbox"/> 高性能混凝土設計 <input type="checkbox"/> 預力混凝土設計 <input type="checkbox"/> 其他混凝土減量設計	0	0		
W= $\sum wi \times ri$ ，且 W $\geq$ 0.7		<b>0.90</b>				
C、非金屬建材使用率 R						
	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚	再生級配骨材	其他再生材料	
			室內	室外	立面	
再生建材使用率(Xi)	0	0	0	0	0	0
CO <sub>2</sub> 排放量影響率(Zi)	CCR×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0	0	0	0	0	0
R= $\sum Xi \times Zi \times Yi$ ，且 R $\leq$ 0.3	<b>0.30</b>					
四、CO <sub>2</sub> 減量設計值計算 $CCO_2=F \times W \times (1-D) \times (1-R)=$ <b>0.73</b>						
五、系統得分	RS5=19.40×【(0.82-CCO <sub>2</sub> )/0.82】+1.5= <b>3.63</b> ，(0.0 $\leq$ RS5 $\leq$ 8.0)					

(六) 水資源指標

表 10-8 EEWHS-RS 水資源指標評估表

水資源指標評估表 - 住宿類 (2015 年版)			
一、建築名稱：新北市新店區安和段 144 地號等 7 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	_無
日降雨概率 P	_0.34	日平均雨量 R	_4.97
集雨面積 Ar	_2060.56	儲水天數 Ns	_8.72
二、水資源指標計算式			
編號	評分項目	得分	
a	大便器	<b>3.00</b>	
b	小便器	<b>0.50</b>	
c	供公眾使用之水栓	<b>0.50</b>	
d	浴缸或淋浴	<b>1.00</b>	
e	雨中水設施或節水澆灌系統	<b>4.00</b>	
f	空調節水	<b>0.00</b>	
水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=			<b>9.00</b>
三、自來水替代率評估項目			
A、自來水替代水量 W <sub>s</sub>			
日集雨量 W <sub>r</sub> = R × Ar =		-	$W_s = \begin{cases} W_r \\ W_d \end{cases} \Rightarrow$ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">-</span> (W <sub>s</sub> 以 W <sub>r</sub> 或 W <sub>d</sub> 兩者中較小者帶入)
雨水利用設計量 W <sub>d</sub> = $\sum Ri$ =		-	
B、建築類別總用水量 W <sub>t</sub>			
評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 W <sub>f</sub> (公升/(m <sup>2</sup> .日))
➤		-	-
C、自來水替代率 R <sub>c</sub> = W <sub>s</sub> ÷ W <sub>t</sub> = <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">_%</span>			
D、雨水貯集槽 V <sub>s</sub> = <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">_135.65 m<sup>3</sup></span> 標準值 V <sub>c</sub> = <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">_m<sup>3</sup></span> <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f= <b>9.00</b>			
四、系統得分	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5= <b>8.00</b> ，(1.5 $\leq$ RS8 $\leq$ 8.0)		

(七) 污水垃圾改善指標

表 10-9 EEWB-RS 垃圾污水指標評估表

污水垃圾改善指標評估表 - 住宿類 (2015 年版)			
一、建築名稱：新北市新店區安和段 144 地號等 7 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只單一水源，必須同時檢查通過方為及格			
B、垃圾指標查核			
垃圾處理措施(檢附相關圖說)	獎勵得分 Gi	有無	
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9 項不能重複得分)	G1=8 分	■	
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G2=5 分	□	
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)	G3=2 分	□	
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G4=4 分	□	
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	G5=4 分	□	
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)	G6=3 分	□	
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	G7=3 分	□	
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	G8=2 分	■	
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	G9=2 分	□	
10. 垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)	G10=2 分	□	
11. 上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G11=認定值	□	
三、污水垃圾改善設計值計算 $GI = \sum Gi = \underline{10.00}$			
四、系統得分	$RS9 = 5.15 \times \left[ \frac{(GI - 10.00)}{10.00} \right] + 1.5 = \underline{1.50}$ ，(0.0 ≤ RS9 ≤ 5.0)		

### 三、其他容積獎勵

#### (一) 高氯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，認定為高氯離子鋼筋混凝土建築物。本案係透過都市更新程序申請高氯離子容積獎勵。

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

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

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

#### (二) 申請獎勵容積額度

本案申請原總樓地板面積之百分之三十，總計 $7954.78 \text{ m}^2 \times 30\% = 2386.46 \text{ m}^2$ 。

獎勵值： $2386.46 / 11539.14 = 20.68\%$ 。



## 壹拾壹、重建區段之土地使用計畫

### 一、現有巷道廢止或改道構想

本更新單元內無現有巷道，故無其廢止或改道計畫。

### 二、設計圖說

本更新單元範圍之使用分區為第三種住宅區及道路用地，土地面積為4123.85m<sup>2</sup>，可建築土地面積為4121.12m<sup>2</sup>，第三種住宅區之建蔽率不得超過50%，法定容積率為280%。詳見表11-1土地使用分區面積表。

表 11-1 土地使用分區面積表

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

### 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19672.23 m<sup>2</sup>，獎勵後容積率為477.35%，計算式如下所示：

獎勵後總允建建築容積：

獎勵後總允建建築容積

= 基準容積 + 都市更新容積獎勵 + 高氣離子重建獎勵

= 11539.14 m<sup>2</sup> + 5746.63 m<sup>2</sup> + 2386.46 m<sup>2</sup> = 19672.23 m<sup>2</sup>

實設容積樓地板面積=19670.12m<sup>2</sup> < 19672.23m<sup>2</sup>...OK(詳表11-2)

獎勵後允建建築面積：

獎勵後允建建築面積=建築面積x法定建蔽率

=4121.12m<sup>2</sup>x50%=2060.56m<sup>2</sup>

實設建築面積=1859.69m<sup>2</sup> < 2060.56m<sup>2</sup>...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

=19672.23m<sup>2</sup>/4121.12m<sup>2</sup>=477.35%

實設容積率=19670.12m<sup>2</sup> / 4121.12m<sup>2</sup>=477.30% < 477.35%...OK

### 四、更新後預計容納人口數

#### 容納戶數

本案擬興建2幢建物，2幢分別為地上15層、地下4層之建物，總戶數為269戶。

#### 容納人口數

依新北市政府民政局民國102年11月底之新店區戶量統計資料可知，新店區每戶平均容納人口數為2.47人，故本案預計容納人口數為269戶x2.47人/戶=664.43，約665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](http://pxweb.bas.ntpc.gov.tw/pxweb/dialog/statfile9_n.asp))

## 五、建築興建計畫

### (一) 建築物空間規劃

棟數：本案規劃二幢之建築量體。

樓層：規劃二幢分別為地下4層，地上15層。

結構：RC

空間使用：(詳圖11-1~圖11-15)

地下1層：防空避難室、停車空間、台電配電室、機房空間。

地下2~4層：停車空間、弱電室、消防水箱、蓄水箱、機房空間

1樓：一般零售業甲組、住宅門廳、集合住宅、管委會空間

2~15樓：集合住宅

戶數：269戶

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

依戶數室內樓地板面積 $>66m^2$ ，每單元1車位計算143戶 取143輛。

合計為246輛

實際應設法定車位檢討：

依建築技術規則及新北市都市審議原則，本案法定停車數量為246輛。

實設停車位檢討：實設數量254輛 $>246$ 輛...OK

無障礙停車位檢討：依建築物無障礙設計規範，應設置3輛。

實際設置6輛 $\geq 4$ 輛...OK

### (二) 機車停車位數量檢討

依技術規則(第一類): $476.13/100=4.76$  取5輛

(第二類): $23534.06/100=235.34$  取236輛

依新北市都市審議原則檢討：每戶應設置一輛法定機車，共269戶，

應設法定機車停車位=269輛。

實設機車停車位檢討：實設數量269輛  $\geq 269$ 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=269  
 $\times 0.02=5.38$ 取6輛

實際設置:6輛  $\geq 6$ 輛...OK

法定自行車檢討:依都審規定檢討：法定機車數量/4

$269$ 輛/4=67.25 取68輛,另因汽車折減數量以自行車補

足: $116-93=23$ 輛 合計:91輛

實設自行車停車位檢討：實設91輛  $\geq 91$ 輛...OK

## 六、停車位置設置

### (一) 汽車停車位檢討

依建築技術規則檢討：

集合住宅法定停車數量= $(23534.06-500)/150=153.56$  取154輛

一般零售業甲組法定停車數量= $476.13/150=3.17$  取4輛

依新北市都市設計審議原則檢討：

一般零售業甲組，每單元1車位計算10戶，取10輛

依戶數室內樓地板面積 $<66m^2$ ，每單元0.8車位計算116戶，

$116 \times 0.8=92.8$  取93輛。

表 11-2 建築面積計算表

■ 面積計算表																																																																				
基地概況	座落	新北市新店區安和段144、144-1、145、146、146-1、146-2、146-3等七筆地號																																																																		
	膳本面積	住三	:	4121.12 m <sup>2</sup>	道路用地	:	2.73 m <sup>2</sup>																																																													
法定基準	使用分區	第三種住宅區，道路用地																																																																		
	面前道路	安興路 12M、安民街 12 M																																																																		
	法定建蔽率	住三	:	50%	實設建蔽率	=	1859.69 / 4121.12 =	45.13 %	<	50%	OK!																																																									
	法定建築面積	4121.12 x	50%	=	2060.56 m <sup>2</sup>	實設建築面積	=	1859.69 m <sup>2</sup>	<	2060.56 m <sup>2</sup>	OK!																																																									
	法定空地面積	4121.12 -	2060.56 =	2060.56 m <sup>2</sup>	實設法定空地面積	=	4121.12 - 1859.69 =	2261.43 m <sup>2</sup>	>	=	2060.56 m <sup>2</sup> OK!																																																									
	法定容積率	住三	:	280%	實設容積率	=	19670.12 / 4121.12 =	477.30 %	<	=	19672.23 / 4121.12 = 477.35 % OK!																																																									
法定基準容積	4121.12 x	280% =	11539.14 m <sup>2</sup>																																																																	
容積獎勵	都市更新獎勵容積	都市更新獎勵容積	49.80%	11539.14 x	49.80% =	5746.63 m <sup>2</sup>																																																														
	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 m <sup>2</sup>	7954.89 x	30% =	2386.467 m <sup>2</sup>																																																												
允建總容積樓地板面積	11539.14 +	5746.63 +	2386.467 =	19672.23 m <sup>2</sup>	實設總容積樓地板面積	=	1076.18 +	1326.10 +	1326.1 * 13 +	28.54 =	19670.12 m <sup>2</sup>	<	19672.23 m <sup>2</sup>																																																							
各層面積	樓層	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	梯廳面積 (m <sup>2</sup> )	機電面積 (m <sup>2</sup> )	陽台面積 (m <sup>2</sup> )	梯廳與陽台面積合計超出(當層樓地板面積15%)	其他免計容積	樓層高度 (m)	用途	戶數	備註																																																								
	地下層	地下一層	2882.78 m <sup>2</sup>							3.55	停車空間																																																									
		地下二~三層	2882.78 m <sup>2</sup>							3.20	停車空間																																																									
		地下四層	2882.78 m <sup>2</sup>							3.20	停車空間																																																									
	小計(1)		<b>11531.12 m<sup>2</sup></b>							<b>13.15</b>																																																										
	地上層	一層	1815.92 m <sup>2</sup>	1076.18 m <sup>2</sup>	273.3 m <sup>2</sup>	443.84 m <sup>2</sup>	84.19 m <sup>2</sup>	91.71 m <sup>2</sup>	114.31 m <sup>2</sup>	4.10	大廳、店鋪	17 戶																																																								
		二層	1593.47 m <sup>2</sup>	1326.1 m <sup>2</sup>	111.85 m <sup>2</sup>	155.54 m <sup>2</sup>	127.19 m <sup>2</sup>	0.02 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	3.25	集合住宅	18 戶																																																								
		三層	1593.47 m <sup>2</sup>	1326.1 m <sup>2</sup>	111.85 m <sup>2</sup>	155.54 m <sup>2</sup>	127.19 m <sup>2</sup>	0.02 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	3.25	集合住宅	18 戶																																																								
		四~十五層	1593.47 m <sup>2</sup>	1326.1 m <sup>2</sup>	111.85 m <sup>2</sup>	155.54 m <sup>2</sup>	127.19 m <sup>2</sup>	0.02 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	3.25	集合住宅	18 戶																																																								
	小計(2)		<b>24124.5 m<sup>2</sup></b>	<b>19641.58 m<sup>2</sup></b>	<b>1839.2 m<sup>2</sup></b>	<b>2621.4 m<sup>2</sup></b>	<b>1864.85 m<sup>2</sup></b>	<b>91.99 m<sup>2</sup></b>	<b>114.31 m<sup>2</sup></b>	<b>49.95</b>	1F抬高0.35m	<b>269 戶</b>																																																								
	屋突	屋突一層	232.37 m <sup>2</sup>							3.00	樓梯間、梯廳																																																									
		屋突二層	232.37 m <sup>2</sup>							3.00	樓梯間、機械室																																																									
		屋突三層	232.37 m <sup>2</sup>							3.00	水箱																																																									
	小計(3)		<b>697.11 m<sup>2</sup></b>							<b>9.00</b>																																																										
總樓地板面積(1)+(2)+(3)		<b>36352.73 m<sup>2</sup></b>	<b>19641.58 m<sup>2</sup></b>	<b>1839.20 m<sup>2</sup></b>	<b>2621.40 m<sup>2</sup></b>	<b>1864.85 m<sup>2</sup></b>	<b>91.99 m<sup>2</sup></b>	<b>114.31 m<sup>2</sup></b>																																																												
機電空間15%檢討	法定機電空間	=	17285.77 m <sup>2</sup> x0.15	=	2592.86 m <sup>2</sup>	<	實設機電空間	=	2621.40 m <sup>2</sup>	(計入容積)	=	28.54 m <sup>2</sup>																																																								
實設容積樓地板面積合計	19641.58 +	28.54 =	19670.12 m <sup>2</sup>																																																																	
防空避難設備檢討	全部附建	=	1859.69 m <sup>2</sup>																																																																	
工程造價	13580 * 36352.73 =	493,670,073	元																																																																	
地下層開挖面積檢討	2882.78 m <sup>2</sup> /	4121.12 m <sup>2</sup> =	69.95%	≤	70%																																																															
停車空間檢討	汽車	一.法定汽車數量檢討： 1.依建築技術規則59條				機車	二.法定機車數量檢討：				自行車																																																									
		(1) 第一類(店鋪)： (476.13)/150 =3.17 輛 ...取 4 輛					(1).依樓地板面積檢討(第一類) (476.13)/100 =4.76 輛 ...取 5 輛																																																													
		(2).第二類(集合住宅)檢討：(24124.5-476.13-114.31-500)/150 =153.56 輛 ...取 154 輛					(第二類)集合住宅： (24124.5-476.13-114.31)/100 =235.34 輛 ...取 236 輛																																																													
		(3).依戶數檢討：					(2).依戶數檢討(集合住宅)： 269 戶 ...取 269 輛																																																													
		室內面積<66m <sup>2</sup> ，每單元0.8車位計算 116 戶，116x0.8 =92.8 ...取 93 輛					<b>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...取 269 輛</b>																																																													
		室內面積>66m <sup>2</sup> ，每單元1車位計算 143 戶 ...取 143 輛					(3).實設機車位檢討： 本案實設數量為 269輛 ≥ 269輛...OK																																																													
		店鋪共10戶，每單元1車位計算 93+143+10=246輛 合計: 246 輛					(4).無障礙機車停車檢討： 269x0.02=5.38 ...取 6 輛																																																													
		2.實際應設法定車位檢討：依建築技術規則及新北市都市設計審議原則取大值					實設數量為6輛 ≥ 6輛...OK																																																													
		本案應設法定停車數為 246 輛					3.法定自行車檢討： 法定269/4=67.25 ...取 68 輛																																																													
		3.實設停車位檢討： 本案實設數量為 254輛 ≥ 246輛...OK					汽車折減數量以自行車補足 116-93=23輛 合計: 91 輛																																																													
		4.無障礙停車位檢討：1+(254-50)/100=3.04 ...取 4 輛 實設數量為6輛 ≥ 4輛...OK					本案實設數量為 91輛 ≥ 91輛...OK																																																													
												<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">汽車</th> <th colspan="2">機車</th> <th colspan="2">自行車</th> </tr> <tr> <th>法定</th> <th>自設</th> <th>法定</th> <th>自設</th> <th>法定</th> <th>自設</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B1F</td> <td>15</td> <td>8</td> <td>269</td> <td>0</td> <td>91</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>B2F</td> <td>77</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>B3F</td> <td>77</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>B4F</td> <td>77</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>246</td> <td>8</td> <td>269</td> <td>0</td> <td>91</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>254</td> <td></td> <td>269</td> <td></td> <td>91</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			汽車		機車		自行車		法定	自設	法定	自設	法定	自設	B1F	15	8	269	0	91	0	B2F	77	0					B3F	77	0					B4F	77	0					小計	246	8	269	0	91	0	合計	254		269		91	
	汽車		機車		自行車																																																															
	法定	自設	法定	自設	法定	自設																																																														
B1F	15	8	269	0	91	0																																																														
B2F	77	0																																																																		
B3F	77	0																																																																		
B4F	77	0																																																																		
小計	246	8	269	0	91	0																																																														
合計	254		269		91																																																															



# 一層平面圖

圖 11-1 一層平面圖 SCALE:A3:1/400

## 一. 建築面積計算及檢討：

基地面積：(不含144-1道路用地面積)  
4121.12x50%=2060.56㎡

建築面積：1859.41㎡ < 2060.56㎡

## 二. 基準容積：

基地面積：4121.12x280%=11539.14㎡

都市更新獎勵：5745.32㎡

原建築容積：7954.89x30%=2386.467㎡

合計=19670.94㎡

## 三. 總容積樓地板面積計算及檢討：

機房：28.73㎡

1F：1076.18㎡

2F：1326.1㎡

3~15F：1326.1㎡ x13

=19670.31㎡ ≤ 允建容積 19670.94㎡ ...ok

## 四. 機電設備及安全梯面積計算及檢討：

(安全梯+緊急昇降機)

1F：443.84㎡

2~15F：155.54㎡ x14

合計=2621.4㎡ > (11539.14+5745.32)x15%=2592.67㎡

2621.4-2592.67=28.73㎡ 計入容積

裝飾柱檢討	長度 120cm ≤ 150cm ...OK	含柱樑 110 · 120 · 140 · 196 ≤ 200cm ...OK
新北市	深度 125cm ≤ 150cm ...OK	含柱樑 140 · 150 · 177.5 ≤ 200cm ...OK

## 建築技術規則第162條 規定檢討：

### 1. 陽台面積計算

陽台面積：84.19㎡ < 1815.92x10%=181.59 ...OK!

### 2. 梯廳面積檢討

梯廳面積：273.3㎡ > 1815.92x10%=181.59

273.3 - 181.59 = 91.71㎡ 計入容積

### 3. 陽台+梯廳面積檢討：

陽台+梯廳面積：  
84.19+181.59=265.78㎡ < 1815.92x15%=272.39 ...OK!

### 4. 安全梯及緊急昇降機面積

416.45+27.39=443.84㎡

### 5. 車道面積

114.31㎡

5. 當層容積樓地板面積：1815.92 - 273.3 + 91.71 - 443.84 - 114.31  
= 1076.18㎡

### 1層樓地板面積 (A.B.C.D棟)

490.61+478.58+846.73=1815.92㎡

### 1層陽台面積 (A.B.C.D棟)

22.08+15.83+44.13=84.19㎡

### 1層梯廳面積 (A.B.C.D棟)

86.83+186.47=273.3㎡

### 1層安全梯+管委會空間面積 (A.B.C.D棟)

A.B: 92.87+171.06=263.93

D.C: 68.84+83.68=152.52

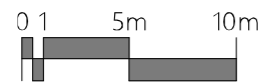
合計=416.45㎡

### 1層緊急昇降機面積 (A.B.C.D棟)

17.04+10.35=27.39㎡

### 1層車道面積

114.31㎡



13號

9號

安民街379巷

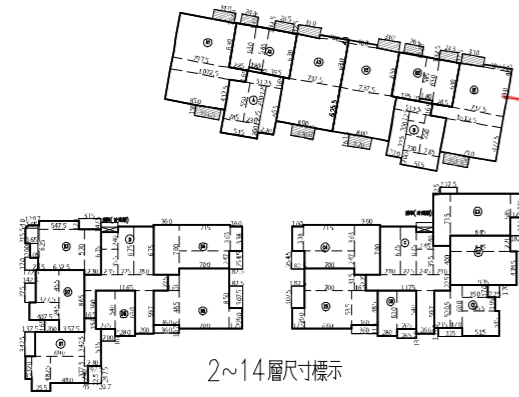
安興路

安民街



# 二層平面圖

圖 11-2 二層平面圖 SCALE:A3:1/400



裝飾柱檢討  
 軒北市  
 長度 120cm ≤ 150cm .OK  
 含柱寬 110、120、140、196 ≤ 200cm .OK  
 深度 125cm ≤ 150cm .OK  
 含柱寬 140、150、177 ≤ 200cm .OK

### 建築技術規則第162條 規定檢討:

1. 陽台面積計算  
 陽台面積：127.19㎡ < 1593.47x10%=159.35 ...OK!
2. 梯廳面積檢討  
 梯廳面積：111.85㎡ < 1593.47x10%=159.35 ...OK!
3. 陽台+梯廳面積檢討：  
 陽台+梯廳面積：  
 127.19+111.85=239.04㎡ < 1593.47x15%=239.02  
 239.04-239.02=0.02㎡ ...計入容積
4. 安全梯及緊急昇降機面積  
 128.16+27.38=155.54㎡
5. 當層容積樓地板面積：  
 1593.47-111.85+0.02-155.54=1326.1㎡

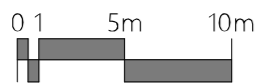
2~15層樓地板面積 (A.B.C.D棟)  
 318.15+316.15+478.51+480.66  
 =1593.47㎡

2~15層陽台面積 (A.B.C.D棟)  
 25.42+25.42+35.5+40.85=127.19㎡

2~15層梯廳面積 (A.B.C.D棟)  
 14.41+14.41+41.63+41.40  
 =111.85㎡

2~15層安全梯面積 (A.B.C.D棟)  
 28.85+0.81+28.85+0.81+34.42+34.42  
 =128.16㎡

2~15層緊急昇降機面積 (A.B.C.D棟)  
 5.17+5.17+8.7+8.34=27.38㎡



# 三~十五層平面圖

圖 11-3 三~十五層平面圖 SCALE:A3:1/400

步行距離 檢表	步行距離		步行距離#93	重複步行距離#95
	門牌	距離		
A1F	A1-808+29+378=1476	M	≤50M_OK	≤25M_OK
A2F	A2-424+291+19+185=1099	M	≤50M_OK	≤25M_OK
A3F	A3-402+209+558+36=1529	M	≤50M_OK	≤25M_OK
B1F	B1-808+29+378=1476	M	≤50M_OK	≤25M_OK
B2F	B2-424+291+19+185=1099	M	≤50M_OK	≤25M_OK
B3F	B3-402+209+558+36=1529	M	≤50M_OK	≤25M_OK
C1F	C1-787+318+339=1444	M	≤50M_OK	≤25M_OK
C2F	C2-616+404+29+339=1649	M	≤50M_OK	≤25M_OK
C3F	C3-394+399+419+563+339=2114	M	≤50M_OK	≤25M_OK
C4F	C4-435+368+553+631=1987	M	≤50M_OK	≤25M_OK
C5F	C5-499+72+631=1185	M	≤50M_OK	≤25M_OK
C6F	C6-656+155+493=1304	M	≤50M_OK	≤25M_OK
D1F	D1-538+577+572+2307	M	≤50M_OK	≤25M_OK
D2F	D2-31+623+174+62=1727	M	≤50M_OK	≤25M_OK
D3F	D3-433+393+308+642=1776	M	≤50M_OK	≤25M_OK
D4F	D4-461+336+383+148+334=1662	M	≤50M_OK	≤25M_OK
D5F	D5-873+295+334=1502	M	≤50M_OK	≤25M_OK
D6F	D6-37+359+122=851	M	≤50M_OK	≤25M_OK

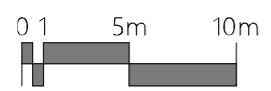
  

防火閘檢討 表規110條	門窗編號	門窗尺寸	開口面積	防火閘規格	防火時效
W2	150x180	2.7m <sup>2</sup>	≥1.5m/3M	免	免
W3	165x180	2.97m <sup>2</sup>	≥1.5m/3M	免	免
W4	65x120	0.78m <sup>2</sup>	≥1.5m/3M	免	免
DW2	150x200	3m <sup>2</sup>	≥1.5m/3M	免	免

樓梯檢討	1樓梯數量檢討			
	座數	樓梯種類	樓高(無障礙)	梯寬(無障礙)
法定	8座	戶外安全梯	≥90cm	≥20cm(16cm)
	一般安全梯	≥120cm	≥20cm(16cm)	≥24cm(26cm)
表規33-95-96條	A、B梯	2座	戶外安全梯	90cm
	A、B梯 (無障礙)	2座	一般安全梯	120cm (淨寬≥75cm)
	C、D梯	2座	一般安全梯	120cm
	C、D梯 (無障礙)	2座	一般安全梯	120cm (淨寬≥75cm)

裝飾性檢討	長度	OK	容納	OK
新北市	120cm ≤ 150cm	OK	120 - 140	196 ≤ 200cm
	125cm ≤ 150cm	OK	容納	150 - 1775 ≤ 200cm





# 屋突層平面圖

屋突層樓地板面積:(A.B.C.D棟)  
 $53.03+53.03+63.55+62.76=232.37\text{m}^2$   
 $232.37 \leq 1859.33 \times 12.5\% = 232.42\text{m}^2 \dots \text{OK!}$

屋頂平台面積：  
 A+B:  $582.26\text{m}^2$

C:  $465.52\text{m}^2$   
 D:  $467.59\text{m}^2$

應綠化面積檢討:

A+B:  $11.175 \times 4.24 + 5.47 \times 7.08 + 12.34 \times 10.48$   
 $+ 9.995 \times 4.24 + 4.79 \times 7.08 = 291.72\text{m}^2$   
 $291.72\text{m}^2 > 582.26/2 = 291.13\text{m}^2 \dots \text{OK!}$

C:  $9.045 \times 10.445 + 5.695 \times 7.1 + 7.6 \times 12.895 = 232.91\text{m}^2$   
 $232.91\text{m}^2 > 465.52/2 = 232.76\text{m}^2 \dots \text{OK!}$   
 D:  $8.09 \times 13.35 + 6.7 \times 11.75 + 9.15 \times 5.15 = 233.85\text{m}^2$   
 $233.85\text{m}^2 > 467.59/2 = 233.8\text{m}^2$

依據技術規則第一條第10款  
 突出屋面之三分之一以上透空遮擋、三分之二以上透空立體構架  
 供景觀造型、屋頂綠化等公益及綠建築設施，其投影面積不計入  
 第九款第一目屋頂突出物水平投影面積之和。

屋突層水平投影面積：

A:  $(15.76+13.02) \times 2 = 57.56\text{m}^2$   
 B:  $(15.76+13.02) \times 2 = 57.56\text{m}^2$   
 C:  $25.06+24.18+19.3+18.78=87.32\text{m}^2$   
 D:  $19.48+18.78+30.48+21.54=90.28\text{m}^2$   
 合計 =  $57.56+57.56+87.32+90.28=292.72\text{m}^2$

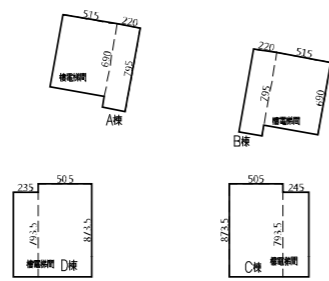
水平投影總檢討

屋突層面積:  $292.72$

屋脊裝飾水平:

$10.2 \times 1 + (10.9+8.3+10.8+10.2+3.4+12.85+8.01$   
 $+ 8.3+8.35+13.45+13.63+6.34+9.65+12.93) \times 1.2 = 174.73\text{m}^2$

$292.72+174.73=467.45\text{m}^2$   
 合計 =  $467.45\text{m}^2 < 1859.69 \times 30\% = 557.91\text{m}^2 \dots \text{OK!}$



屋突層尺寸標示

③ 西向遮擋檢討:  
 框架:  $10.2 \times 4.6 = 46.92\text{m}^2$   
 透空:  $7.5 \times 3.6 = 27\text{m}^2$   
 遮擋檢討:  
 $27\text{m}^2 > 46.92 \times 1/3 = 15.64\text{m}^2 \dots \text{OK}$

① 北向遮擋檢討:  
 框架:  $48.45 \times 4.6 = 222.87\text{m}^2$   
 透空:  $(3.38+2.23+2.33+2.33+2.4+2.18) \times 3.6$   
 $+ (3.03+1.2+5.9+1.2+3.03) \times (3.6-1.5) = 83.62\text{m}^2$   
 遮擋檢討:  
 $83.62\text{m}^2 > 222.87 \times 1/3 = 74.29\text{m}^2 \dots \text{OK}$

② 東向遮擋檢討:  
 框架:  $10.2 \times 4.6 = 46.92\text{m}^2$   
 透空:  $7.5 \times 3.6 = 27\text{m}^2$   
 遮擋檢討:  
 $27\text{m}^2 > 46.92 \times 1/3 = 15.64\text{m}^2 \dots \text{OK}$

⑦ 北向遮擋檢討:  
 框架:  $12.85 \times 4.6 = 59.11\text{m}^2$   
 透空:  $10.45 \times 3.6 = 37.62\text{m}^2$   
 遮擋檢討:  
 $37.62\text{m}^2 > 59.11 \times 1/3 = 19.7\text{m}^2 \dots \text{OK}$

⑥ 東向遮擋檢討:  
 框架:  $21.1 \times 4.6 = 97.06\text{m}^2$   
 透空:  $(3.03+1.87+5.9) \times 3.6 = 38.88\text{m}^2$   
 遮擋檢討:  
 $38.88\text{m}^2 > 97.06 \times 1/3 = 32.35\text{m}^2 \dots \text{OK}$

⑧ 南向遮擋檢討:  
 框架:  $13.63 \times 4.6 = 62.7\text{m}^2$   
 透空:  $(4.96+4.67) \times 3.6 = 34.67\text{m}^2$   
 遮擋檢討:  
 $34.67\text{m}^2 > 62.7 \times 1/3 = 20.9\text{m}^2 \dots \text{OK}$

⑤ 南向遮擋檢討:  
 框架:  $24.2 \times 4.6 = 111.32\text{m}^2$   
 透空:  $(2.14+5.56+1.2+4.18) \times 3.6 = 47.09\text{m}^2$   
 遮擋檢討:  
 $47.09\text{m}^2 > 111.32 \times 1/3 = 37.11\text{m}^2 \dots \text{OK}$

⑨ 東向遮擋檢討:  
 框架:  $6.34 \times 4.6 = 29.16\text{m}^2$   
 透空:  $3.94 \times 3.6 = 14.18\text{m}^2$   
 遮擋檢討:  
 $14.18\text{m}^2 > 29.16 \times 1/3 = 9.72\text{m}^2 \dots \text{OK}$

⑪ 西向遮擋檢討:  
 框架:  $16.49 \times 4.6 = 75.85\text{m}^2$   
 透空:  $(7.67+2.37) \times 3.6 = 36.14\text{m}^2$   
 遮擋檢討:  
 $36.14\text{m}^2 > 75.85 \times 1/3 = 25.28\text{m}^2 \dots \text{OK}$

⑩ 南向遮擋檢討:  
 框架:  $10.85 \times 4.6 = 49.91\text{m}^2$   
 透空:  $7.98 \times 3.6 = 28.73\text{m}^2$   
 遮擋檢討:  
 $28.73\text{m}^2 > 49.91 \times 1/3 = 16.64\text{m}^2 \dots \text{OK}$

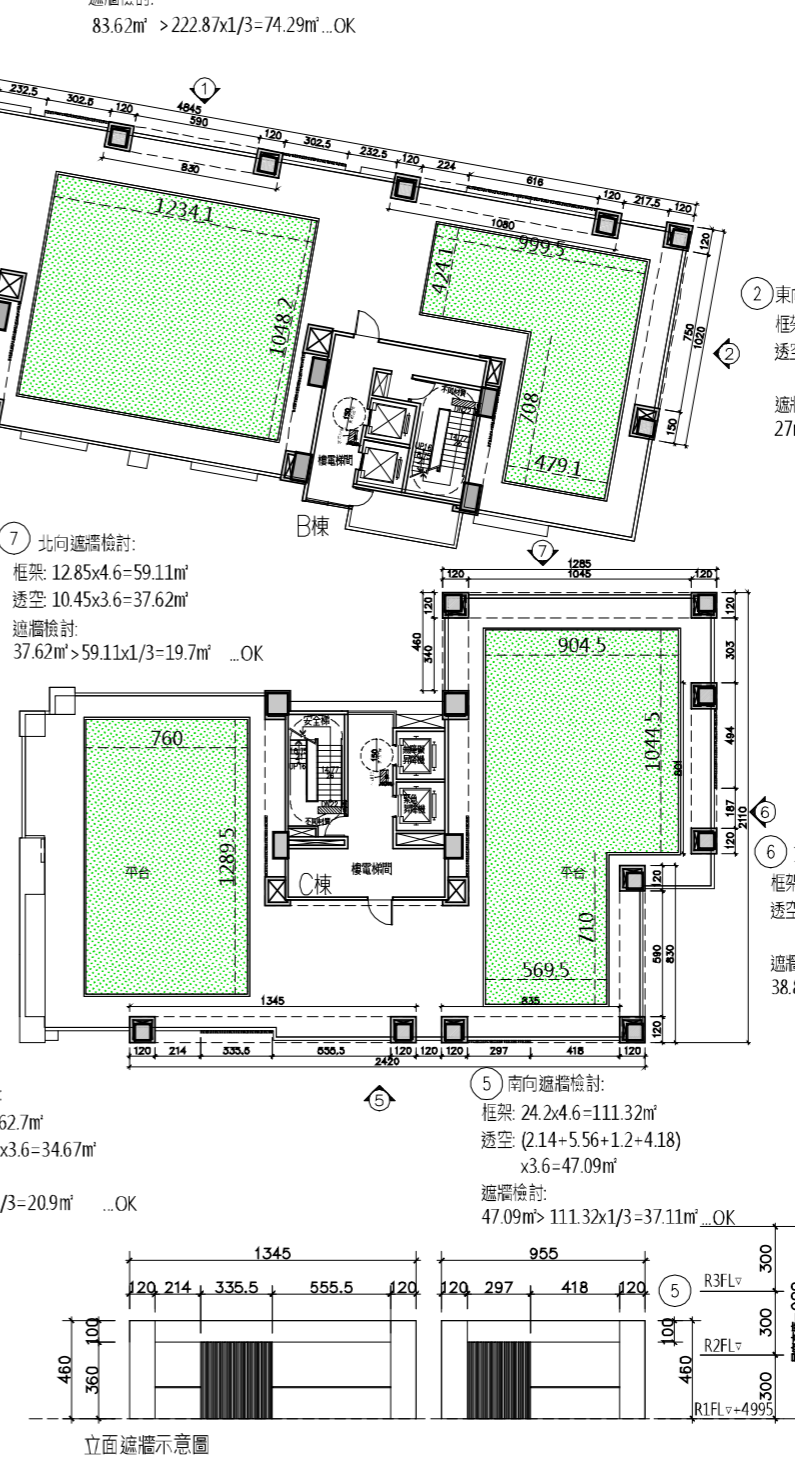
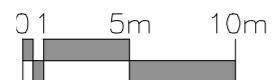


圖11-4 屋突層平面圖 SCALE: A3:1/400

# 地下一層平面圖

## 地下層樓地板面積:

(10.03+11.82)×4.35/2+(70.92+73.15)×5.41/2+73.15×11.27  
 +(73.15+67.54)×5.87/2+53.8×7+1×5.57/2+(4.84+10.05)×51.58/2  
 +14.33×2.98/2+49.12×13.29/2+(27.39+28.88)×3.45/2=2882.78m<sup>2</sup>

## 地下室開挖面積檢討:

基地面積: 4121.12m<sup>2</sup>

地下室開挖面積: 2882.78m<sup>2</sup>

地下室開挖率: 2882.78/4121.12×100=69.95 % ≤ 70%..ok

## 1.法定汽車數量檢討: 依建築技術規則59條

1.汽車數量檢討: 依建築技術規則檢討

店舖: (476.13)/150=3.17 取4輛

集合住宅: 1F: 1815.92-476.13-111.74=1225.4

2-15F: 1593.47×14=22308.86

合計=23534.26m<sup>2</sup>

(23534.26-500)/150=153.56 取154輛

停車數量小計為 4-154=158輛

2.依戶數檢討: 新北市都市設計審議原則

室內面積 < 66m<sup>2</sup>, 每單位0.8單位計算 116戶

116×0.8=92.8戶 取93輛

室內面積 > 66m<sup>2</sup>, 每單位1單位計算 143戶

143×1=143戶 取143輛

店舖 每單位1單位計算 共10戶

停車數量小計為 93+143+10=246輛

3.實設停車位檢討:

依建築技術規則及新北市都市設計審議原則 取大值

本案應設法定停車數量為 246輛

4.實設停車位檢討: 實設249輛 > 246輛 OK!

5.無障礙停車位檢討: 1+(246-50)/100=2.96 取3輛

實際設置6輛 > 3輛...OK

## 地下層總面積:

B1-B4: 2882.78×4=11531.12

車道: 114.31=114.31

合計=11645.43

## 新北市機車設置要點檢討: (102/1/18)

二、建築物機車停車空間基本設計:

1.機車停車位(大): 2m×1m

2.機車停車位(小): 1.75m×0.75m

130-260/1-135...OK

3.機車車道: 寬1.8m>1.5m...OK

三、無障礙機車停車位數量

1.無障礙機車尺寸: 2.2×2.25

2.機車數量: 269×0.02%=5.38, 取6輛, 實設6輛...OK

四、機車數量: 269>100, 設置機車專用坡道...OK

五、機車坡道坡度 ≤ 1/8, 內區區線半徑 3m>3m...OK

六、機車坡道高度: 3.2m ≤ 4m, 免設平台...OK

七、機車停車空間及機車用升降梯之出入口, 應留設之緩衝車道 7m>2m...OK

緩衝車道自該時標(人行道)內側境界線起退讓...OK

九、機車停車空間應設置於地下層, 本案設置於地下層...OK

十一、設置於室內之機車停車空間防火區劃:

機車停車空間, 以具有一小時以上防火防效之牆壁, 防火設備自成一個防火區劃...OK

## 2.法定機車數量檢討:

1.樓地板面積檢討: 依建築技術規則檢討

店舖: (476.13)/100=4.76 取5輛

集合住宅: 1F: 1815.92-476.13-111.74=1225.4

2-15F: 1593.47×14=22308.86

合計=23534.26m<sup>2</sup>

23534.26/100=235.34 取236輛

停車數量小計為 5+236=241輛

2.依戶數檢討: 新北市都市設計審議原則

一戶一機車 17+18×14=269戶 取269輛

3.實設機車位檢討: 實設269輛 > 249輛 OK!

4.無障礙機車停車位檢討:

269×0.02=5.38 取6輛

實際設置: 6輛 ≥ 6輛 OK!

## 3.自行車檢討:

1.依都會規定檢討法定機車數量15%

269×15%=40.35 取41部

2.汽車折換數量以自行車補足

116-93=23

法定自行車數量: 41+23=64部

3.實設自行車檢討: 實設: 64輛 > 64輛 OK!

用途	樓層	汽車		機車		自行車	
		法定	自設	法定	自設	法定	自設
B1		15	8	269	0	91	0
B2		77	0				
B3		77	0				
B4		77	0				
小計		246	8	269	0	91	0
合計		254		269		91	

圖例: □ 法定機車

▤ 法定汽車(250×550)

▥ 法定汽車(230×550)

▧ 法定汽車(250×600)

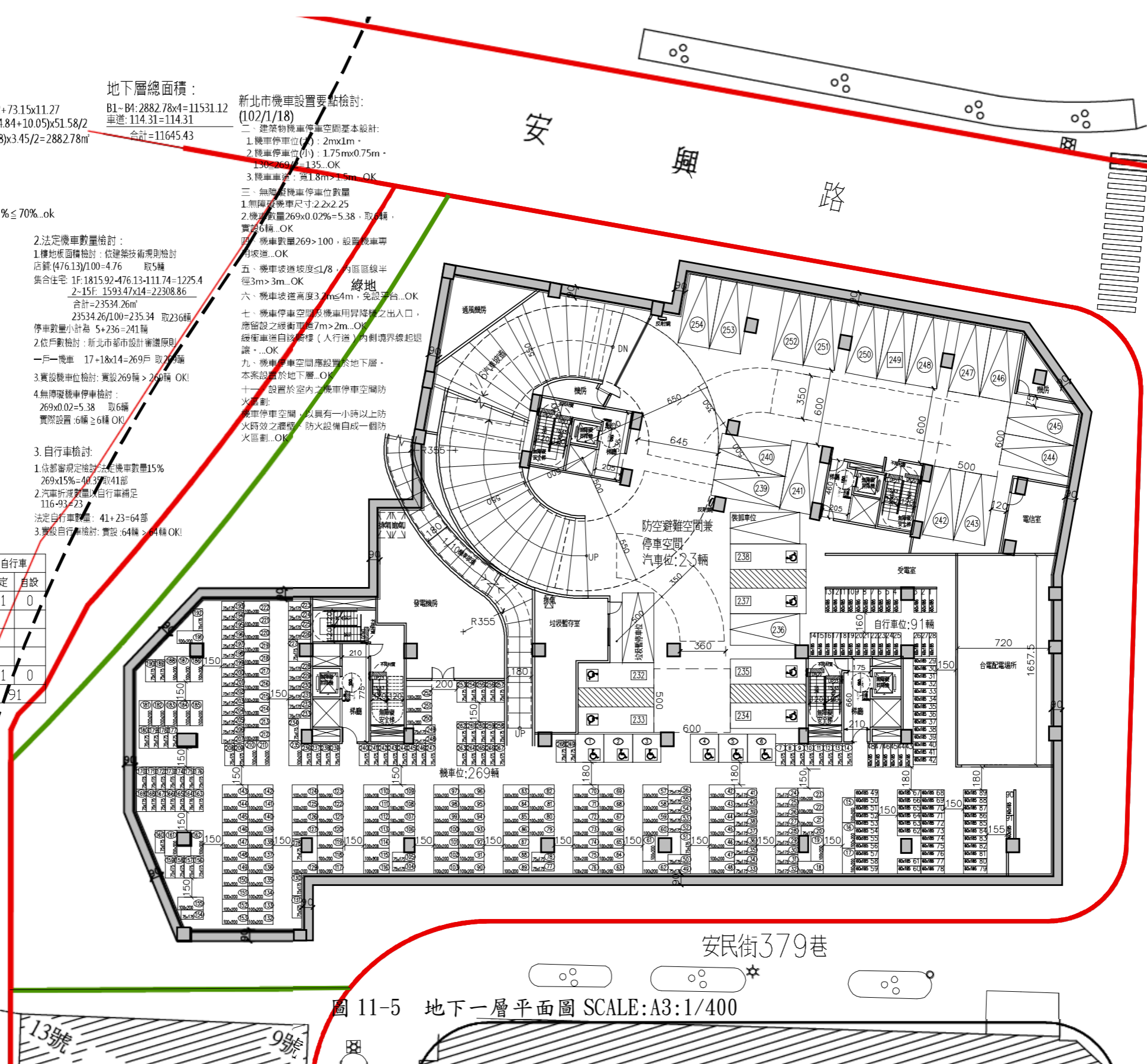
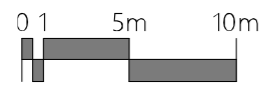


圖 11-5 地下一層平面圖 SCALE:A3:1/400



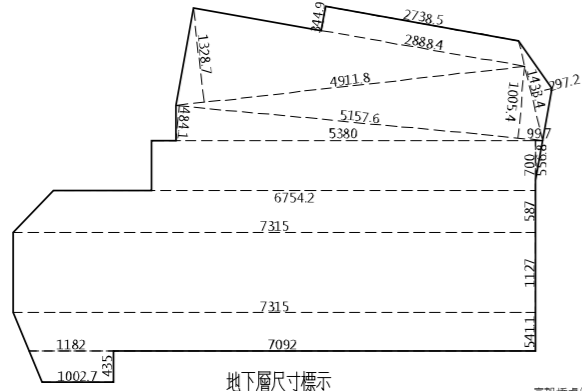
# 地下二層平面圖

地下層樓地板面積:

$$(10.03+11.82) \times 4.35 / 2 + (70.92+73.15) \times 5.41 / 2 + 73.15 \times 11.27$$

$$+ (73.15+67.54) \times 5.87 / 2 + 53.8 \times 7 + 1 \times 5.57 / 2 + (4.84+10.05) \times 51.58 / 2$$

$$+ 14.33 \times 2.98 / 2 + 49.12 \times 13.29 / 2 + (27.39+28.88) \times 3.45 / 2 = 2882.78 \text{m}^2$$



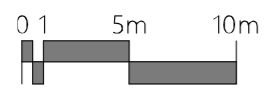
用途	樓層	汽車		機車		自行車	
		法定	自設	法定	自設	法定	自設
B1		15	8	269	0	91	0
B2		77	0				
B3		77	0				
B4		77	0				
小計		246	8	269	0	91	0
合計		254		269		91	

圖例：□ 法定機車

- ▤ 法定汽車(250x550)
- ▥ 法定汽車(230x550)
- ▦ 法定汽車(250x600)



圖 11-6 地下二層平面圖 SCALE:A3:1/400



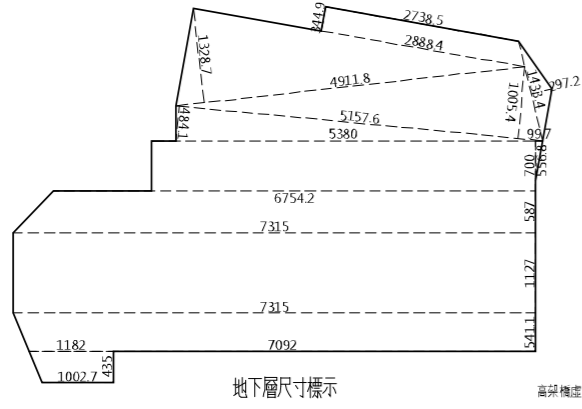
# 地下三層平面圖

地下層樓地板面積:

$$(10.03+11.82) \times 4.35 / 2 + (70.92+73.15) \times 5.41 / 2 + 73.15 \times 11.27$$

$$+ (73.15+67.54) \times 5.87 / 2 + 53.8 \times 7 + 1 \times 5.57 / 2 - (4.84+10.05) \times 51.58 / 2$$

$$+ 14.33 \times 2.98 / 2 + 49.12 \times 13.29 / 2 + (27.39+28.88) \times 3.45 / 2 = 2882.78 \text{m}^2$$



用途	樓層	汽車		機車		自行車	
		法定	自設	法定	自設	法定	自設
B1		15	8	269	0	91	0
B2		77	0				
B3		77	0				
B4		77	0				
小計		246	8	269	0	91	0
合計		254		269		91	

- 圖例：
- 法定機車
  - ▤ 法定汽車(250x550)
  - ▥ 法定汽車(230x550)
  - ▧ 法定汽車(250x600)

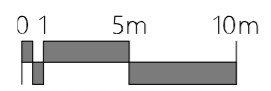


圖 11-7 地下三層平面圖 SCALE:A3:1/400

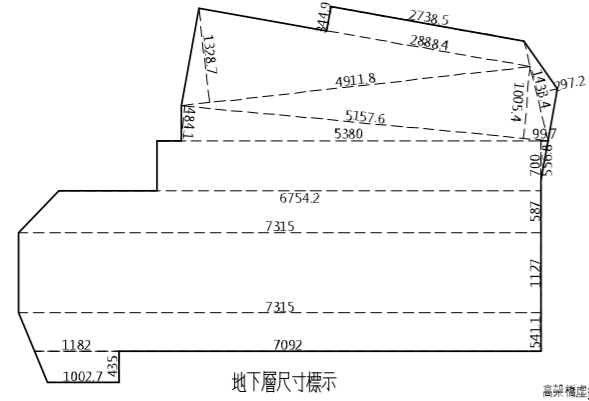
# 地下四層平面圖

地下層樓地板面積:

$$(10.03+11.82) \times 4.35 / 2 + (70.92+73.15) \times 5.41 / 2 + 73.15 \times 11.27$$

$$+ (73.15+67.54) \times 5.87 / 2 + 53.8 \times 7 + 1 \times 5.57 / 2 + (4.84+10.05) \times 51.58 / 2$$

$$+ 14.33 \times 2.98 / 2 + 49.12 \times 13.29 / 2 + (27.39+28.88) \times 3.45 / 2 = 2882.78 \text{m}^2$$



用途	樓層	汽車		機車		自行車	
		法定	自設	法定	自設	法定	自設
B1		15	8	269	0	91	0
B2		77	0				
B3		77	0				
B4		77	0				
小計		246	8	269	0	91	0
合計		254		269		91	

圖例：□ 法定機車

- 法定汽車(250x550)
- 法定汽車(230x550)
- 法定汽車(250x600)

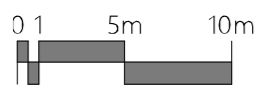
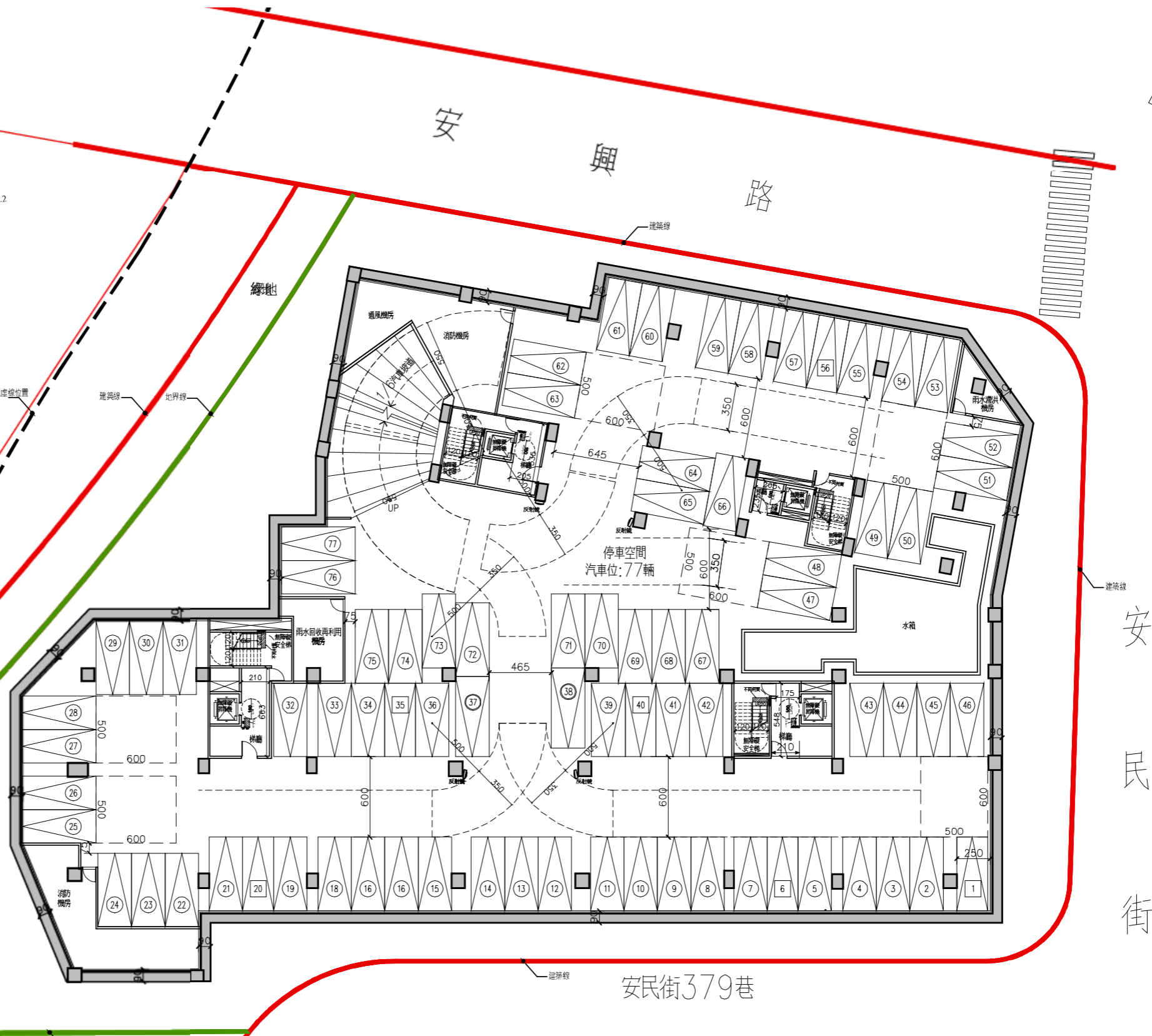


圖 11-8 地下四層平面圖 SCALE:A3:1/400



# 南向立面圖



圖 11-9 南向立面圖 SCALE:A3:1/300







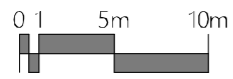
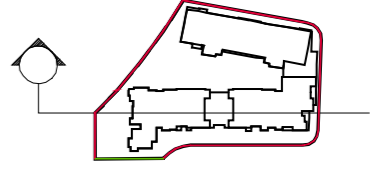
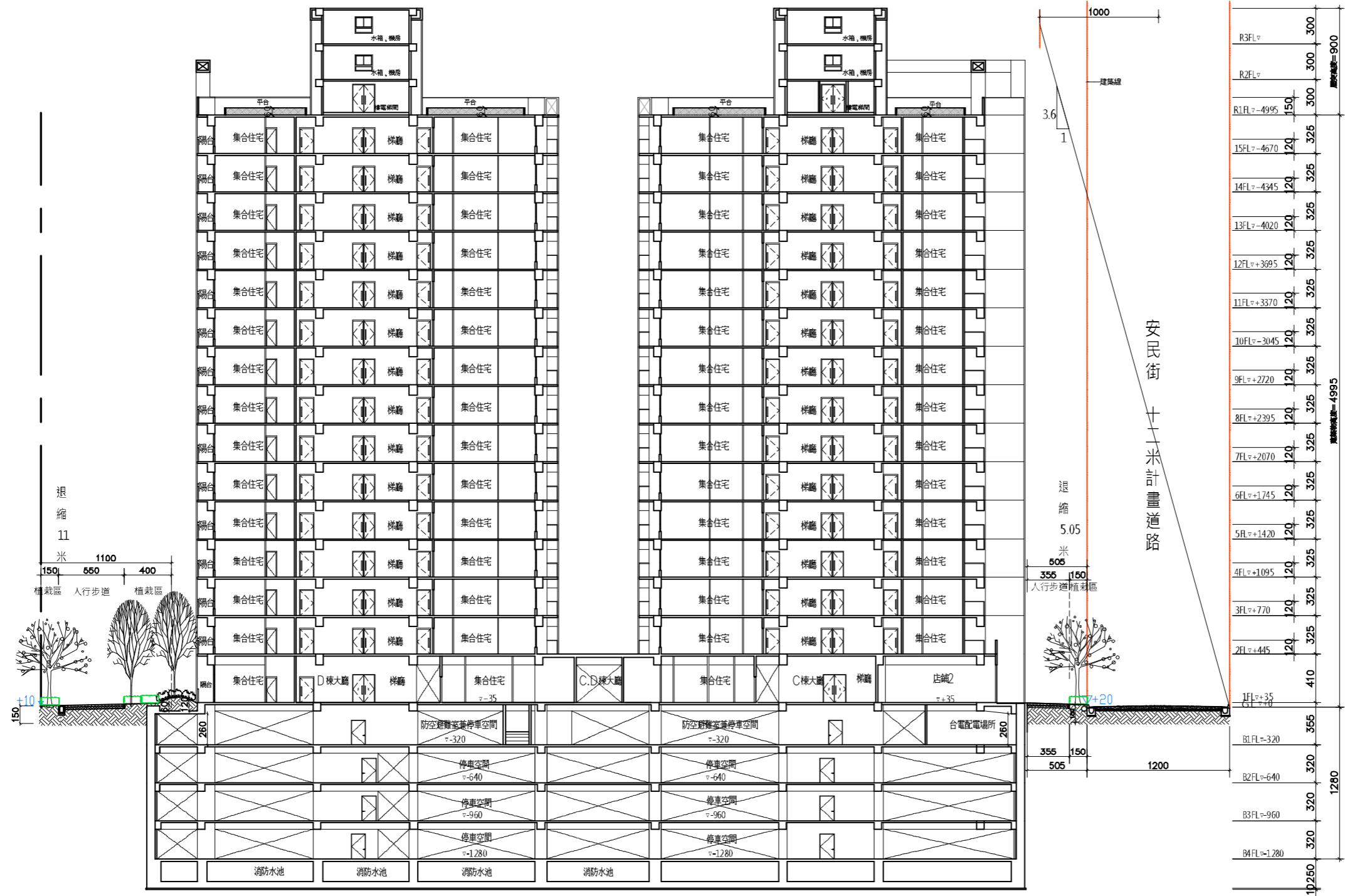


# 西向立面圖



# 橫向總剖面圖一

圖11-13 橫向總剖面圖一 SCALE:A3:1/400



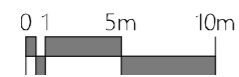
1 橫向總剖面圖  
SCALE: A1:1/200 A3:1/400





# 縱向總剖面圖

圖11-15 縱向總剖面圖 SCALE:A3:1/400



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

壹拾貳、都市設計及景觀計畫

(一) 專章檢討 / 都市更新獎勵檢討

一. 申請容積獎勵項目及額度 (100 年 8 月 18 日版)

表 12-1 容積獎勵試算表

獎勵項目	細項	獎勵面積(m <sup>2</sup> )	基準容積比率(%)
法定基準容積		11539.14	100%
配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者	基地配置自建築線起退縮淨寬 4M 以上建築者	1841.81	15.96%
	空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達 500M <sup>2</sup> 以上	--	--
綠建築，申請黃金級		923.13	8%
更新地區時程獎勵		1153.914	10%
更新單元規模及類型	A1：更新單元屬完整計畫街廓	--	--
	A2：更新單元規模達 3,000 平方公尺以上者	1095.687	9.495%
	A3：更新單元規模達 5,000 平方公尺以上者	--	--
為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者	創意建築	--	--
	經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者	--	--
	屬合法四層樓以上之建築物	732.029	6.343%
	配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平台、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用	--	--
申請更新容積獎勵(第二~三項)		--	--
申請更新容積獎勵(第四~十二項)，獎勵上限為 50%		5746.57	49.80%
申請更新容積獎勵		5746.57	49.80%
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)	2386.46	20.68%
申請容積獎勵總計		8133.03	70.48%

## (一) 專章檢討 / 都市更新獎勵檢討

### 二. 高氣離子鋼筋混凝土容積獎勵

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

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

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

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

計算及檢討如下:

申請獎勵容積額度:

本案申請原總樓地板面積之百分之三十,總計  $7954.89 \text{ m}^2 \times 30\% = 2386.46\text{m}^2$ 。

獎勵值:  $2386.46 / 11539.14 = 20.68\%$ 。







(一) 專章檢討 / 都市更新獎勵檢討



圖 12-2 退縮獎勵檢討 -2~15 層平面圖 SCALE: A3:1/400

(一) 專章檢討 / 都市更新獎勵檢討

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

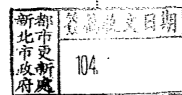
受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國104年11月27日  
發文字號：新北工建字第1042231779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104年11月18日新北工建字第1043441837號函辦理。
- 二、本案前經本局104年10月5日新北工建字第1041830387及104年10月28日新北工建字第1042018227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。



機關收文 104/11/30



1043441718

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7954.89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：



局長朱揚之

本案依分層負責規定授權業務主管決行



## (一) 專章檢討 / 屋脊裝飾物檢討

### 1. 設計說明

- (1) 本案建築高度 49.95m，屋脊裝飾物位於屋突一層，高度 4.6m，採用框架及實牆虛實交錯，除美化屋頂花園及屋突構造物，更豐富都市景觀天際線變化。
- (2) 屋脊裝飾物主構架為鋼筋混凝土，表面材料為淺色石材及玫瑰金色金屬板，且符合建築技術規則建築設計施工編第一章第十款第五目  $-1/3$  以上透空遮牆之規定。並經結構安全性與建築物主結構體共同計算，並經結構技師檢討耐候、耐震、耐風等結構安全無慮。

併納入公寓大廈規約，不得擅加頂蓋及他用。

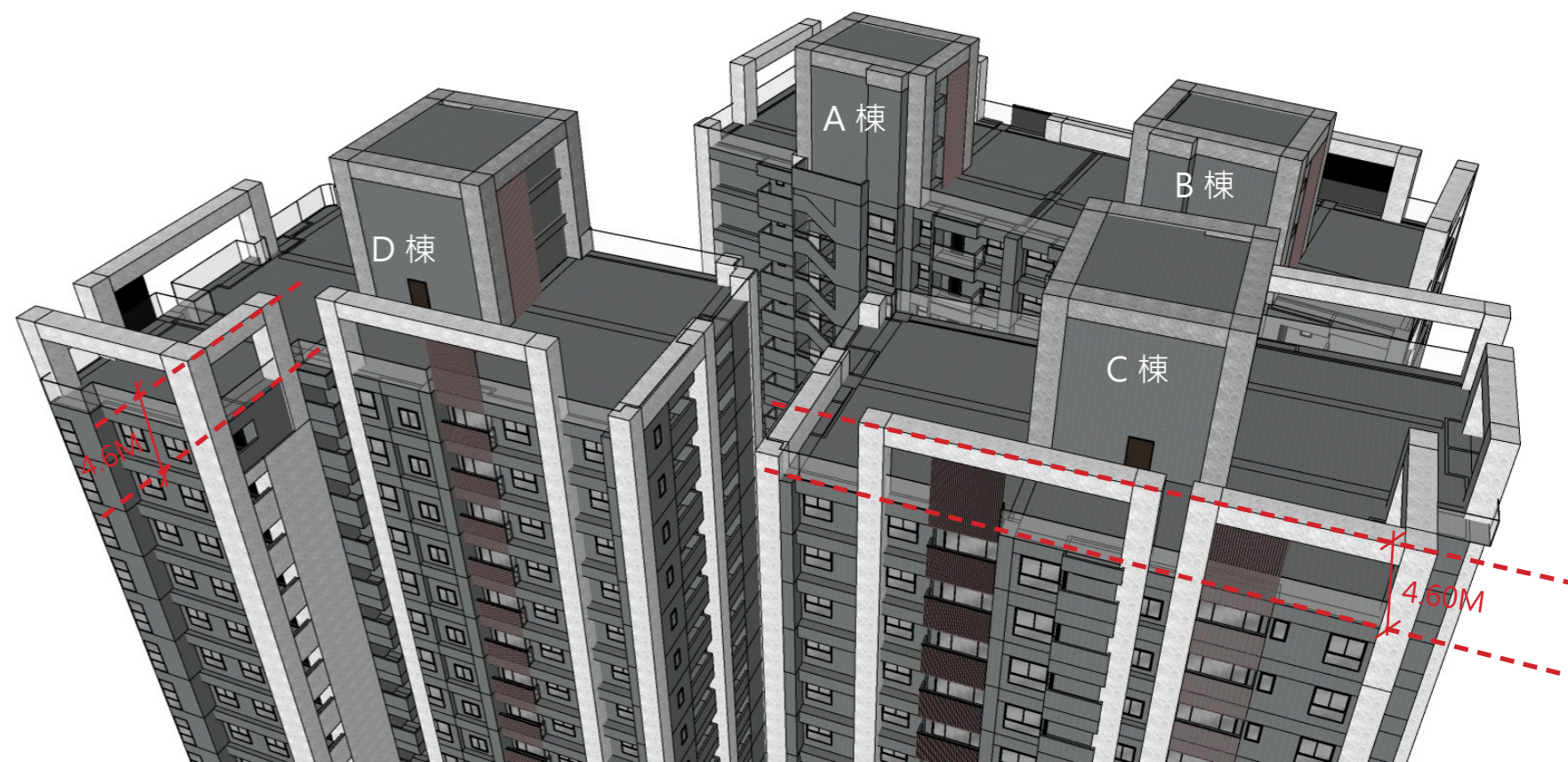
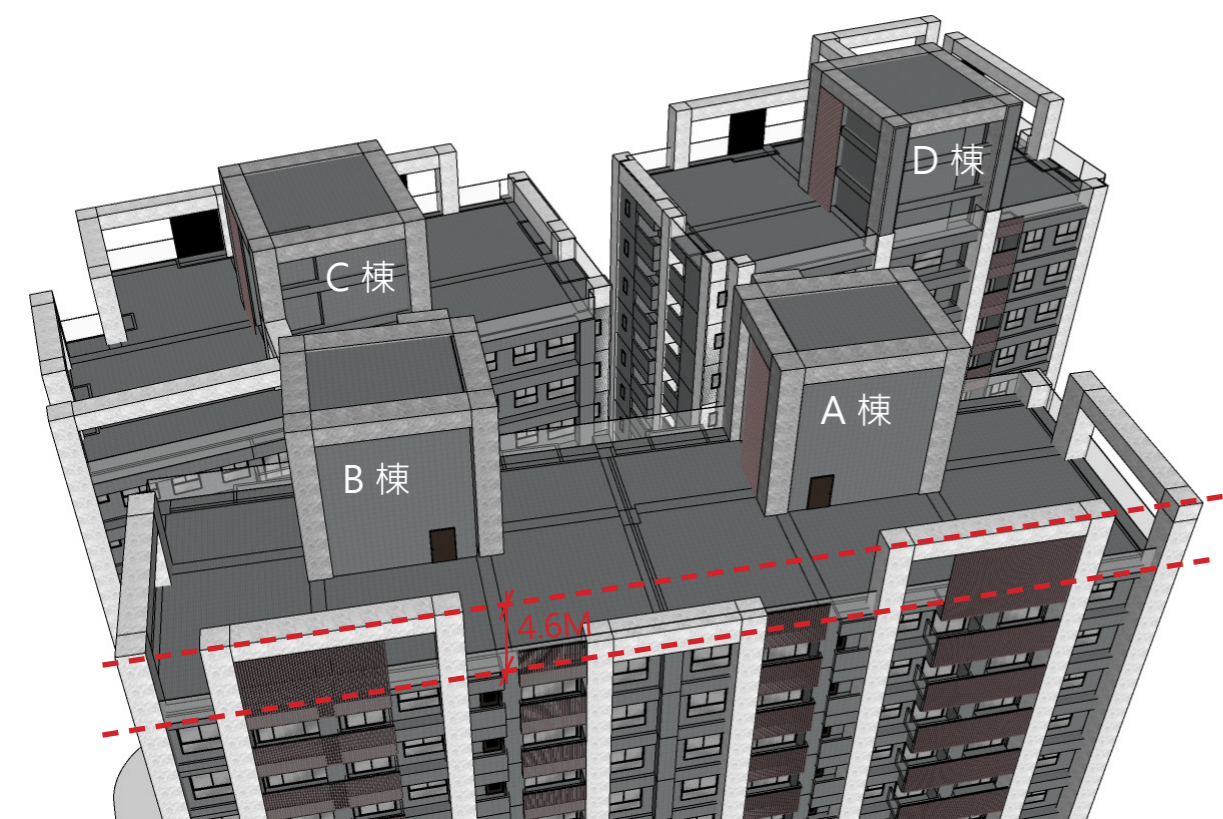
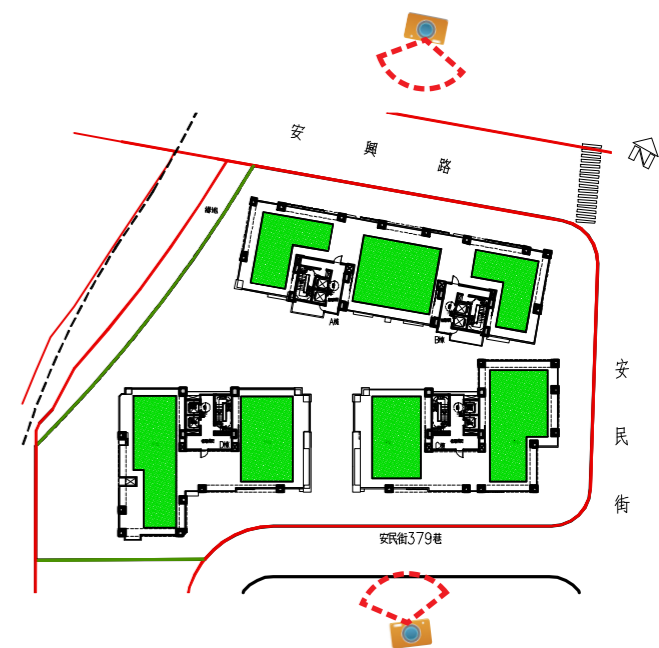


圖 12-3 屋脊裝飾物透視圖一

12-6

圖 12-4 屋脊裝飾物透視圖二





(一) 專章檢討 / 屋脊裝飾物檢討

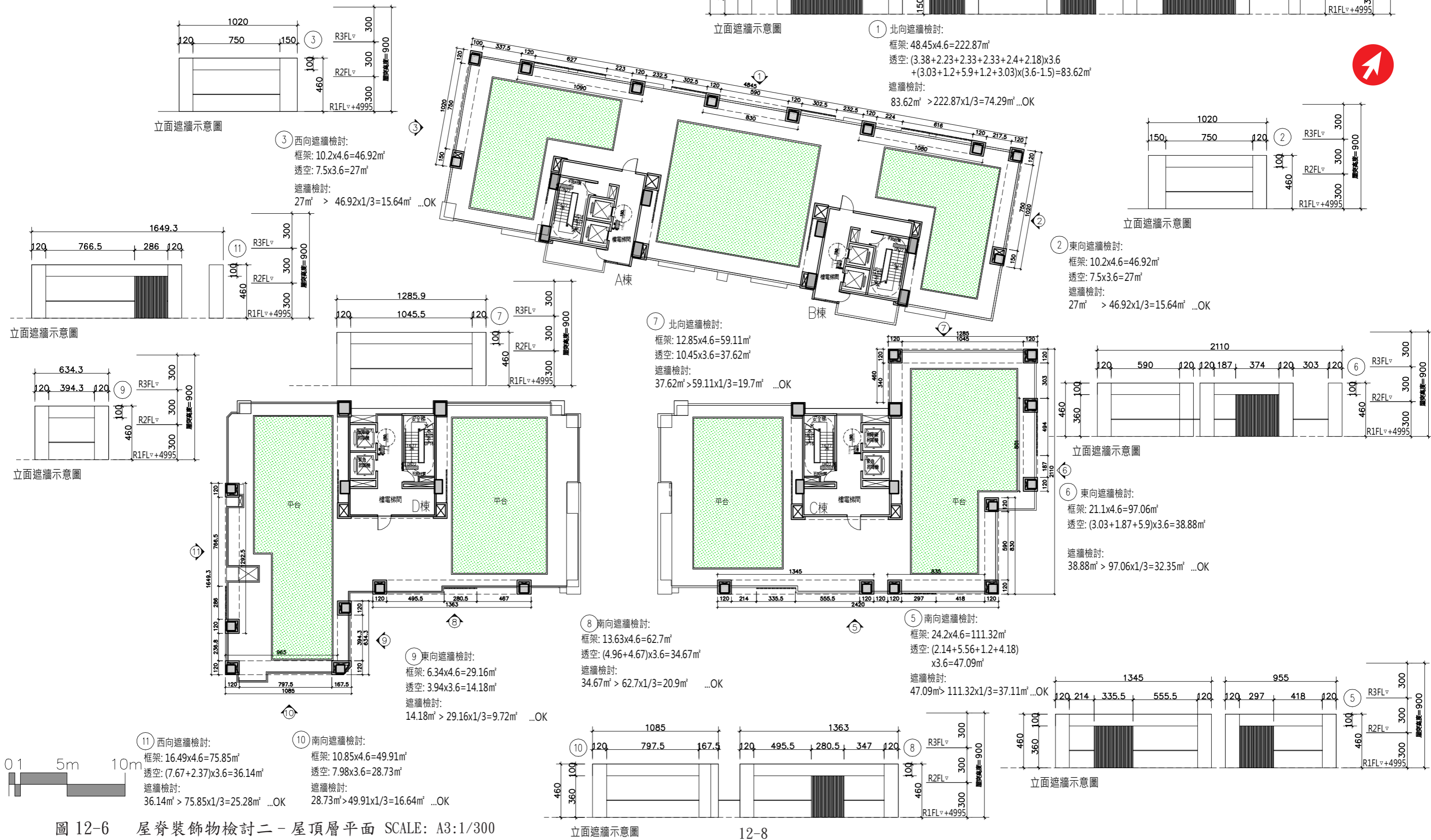


圖 12-6 屋脊裝飾物檢討二 - 屋頂層平面 SCALE: A3:1/300

(一) 專章檢討 / 屋脊裝飾物檢討



(二) 建築計畫 / 面積計算表

表 12-2 面積計算表

■ 面積計算表																																																																			
基地概況	座落	新北市新店區安和段144、144-1、145、146、146-1、146-2、146-3等七筆地號																																																																	
	厝本面積	住三	:	4121.12 m <sup>2</sup>	道路用地	:	2.73 m <sup>2</sup>																																																												
法定基準	使用分區	第三種住宅區，道路用地																																																																	
	面前道路	安興路 12M、安民街 12M																																																																	
	法定建蔽率	住三	:	50%	實設建蔽率	=	1859.69 / 4121.12 = 45.13 %	<	50%	OK!																																																									
	法定建築面積	4121.12 x 50%	=	2060.56 m <sup>2</sup>	實設建築面積	=	1859.69 m <sup>2</sup>	<	2060.56 m <sup>2</sup>	OK!																																																									
	法定空地面積	4121.12 - 2060.56	=	2060.56 m <sup>2</sup>	實設法定空地面積	=	4121.12 - 1859.69 = 2261.43 m <sup>2</sup>	>	=	2060.56 m <sup>2</sup>	OK!																																																								
	法定容積率	住三	:	280%	實設容積率	=	19670.12 / 4121.12 = 477.30 %	<	=	19672.23 / 4121.12 = 477.35 %	OK!																																																								
法定基準容積	4121.12 x 280%	=	11539.14 m <sup>2</sup>																																																																
容積獎勵	都市更新獎勵容積	都市更新獎勵容積	49.80%	11539.14 x 49.80%	=	5746.63 m <sup>2</sup>																																																													
	氙離子獎勵容積	獎勵額度：	原建築容積之30%	原建築容積=	7954.89 m <sup>2</sup>	7954.89 x 30%	=	2386.467 m <sup>2</sup>																																																											
允建總容積樓地板面積	11539.14 + 5746.63 + 2386.467	=	19672.23 m <sup>2</sup>	實設總容積樓地板面積	=	1076.18 + 1326.10 + 1326.1 * 13 + 28.54	=	19670.12 m <sup>2</sup>	<	19672.23 m <sup>2</sup>																																																									
各層面積	樓層	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	梯廳面積 (m <sup>2</sup> )	機電面積 (m <sup>2</sup> )	陽台面積 (m <sup>2</sup> )	梯廳與陽台面積合計超出(當層樓地板面積15%)	其他免計容積	樓層高度 (m)	用途	戶數	備註																																																							
	地下層	地下一層	2882.78 m <sup>2</sup>							3.55	停車空間																																																								
		地下二~三層	2882.78 m <sup>2</sup>							3.20	停車空間																																																								
		地下四層	2882.78 m <sup>2</sup>							3.20	停車空間																																																								
		小計(1)	<b>11531.12 m<sup>2</sup></b>							<b>13.15</b>																																																									
	地上層	一層	1815.92 m <sup>2</sup>	1076.18 m <sup>2</sup>	273.3 m <sup>2</sup>	443.84 m <sup>2</sup>	84.19 m <sup>2</sup>	91.71 m <sup>2</sup>	114.31 m <sup>2</sup>	4.10	大廳、店鋪	17戶																																																							
		二層	1593.47 m <sup>2</sup>	1326.1 m <sup>2</sup>	111.85 m <sup>2</sup>	155.54 m <sup>2</sup>	127.19 m <sup>2</sup>	0.02 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	3.25	集合住宅	18戶																																																							
		三層	1593.47 m <sup>2</sup>	1326.1 m <sup>2</sup>	111.85 m <sup>2</sup>	155.54 m <sup>2</sup>	127.19 m <sup>2</sup>	0.02 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	3.25	集合住宅	18戶																																																							
		四~十五層	1593.47 m <sup>2</sup>	1326.1 m <sup>2</sup>	111.85 m <sup>2</sup>	155.54 m <sup>2</sup>	127.19 m <sup>2</sup>	0.02 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	3.25	集合住宅	18戶																																																							
		小計(2)	<b>24124.5 m<sup>2</sup></b>	<b>19641.58 m<sup>2</sup></b>	<b>1839.2 m<sup>2</sup></b>	<b>2621.4 m<sup>2</sup></b>	<b>1864.85 m<sup>2</sup></b>	<b>91.99 m<sup>2</sup></b>	<b>114.31 m<sup>2</sup></b>	<b>49.95</b>	1F抬高0.35m	<b>269戶</b>																																																							
	屋突	屋突一層	232.37 m <sup>2</sup>							3.00	樓梯間、梯廳																																																								
		屋突二層	232.37 m <sup>2</sup>							3.00	樓梯間、機械室																																																								
		屋突三層	232.37 m <sup>2</sup>							3.00	水箱																																																								
小計(3)	<b>697.11 m<sup>2</sup></b>							<b>9.00</b>																																																											
總樓地板面積(1)+(2)+(3)	<b>36352.73 m<sup>2</sup></b>	<b>19641.58 m<sup>2</sup></b>	<b>1839.20 m<sup>2</sup></b>	<b>2621.40 m<sup>2</sup></b>	<b>1864.85 m<sup>2</sup></b>	<b>91.99 m<sup>2</sup></b>	<b>114.31 m<sup>2</sup></b>																																																												
機電空間15%檢討	法定機電空間	=	17285.77 m <sup>2</sup> x 0.15	=	2592.86 m <sup>2</sup>	<	實設機電空間	=	2621.40 m <sup>2</sup>	(計入容積)	=	28.54 m <sup>2</sup>																																																							
實設容積樓地板面積合計	19641.58 + 28.54	=	19670.12 m <sup>2</sup>																																																																
防空避難設備檢討	全部附建	=	1859.69 m <sup>2</sup>																																																																
工程造价	13580 * 36352.73	=	493,670,073 元																																																																
地下層開挖面積檢討	2882.78 m <sup>2</sup> / 4121.12 m <sup>2</sup>	=	69.95%	≤	70%																																																														
停車空間檢討	汽車	一.法定汽車數量檢討： 1.依建築技術規則59條				機車	二.法定機車數量檢討：				<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">汽車</th> <th colspan="2">機車</th> <th colspan="2">自行車</th> </tr> <tr> <th>法定</th> <th>自設</th> <th>法定</th> <th>自設</th> <th>法定</th> <th>自設</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B1F</td> <td>15</td> <td>8</td> <td>269</td> <td>0</td> <td>91</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>B2F</td> <td>77</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>B3F</td> <td>77</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>B4F</td> <td>77</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>246</td> <td>8</td> <td>269</td> <td>0</td> <td>91</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td colspan="2">254</td> <td colspan="2">269</td> <td colspan="2">91</td> </tr> </tbody> </table>			汽車		機車		自行車		法定	自設	法定	自設	法定	自設	B1F	15	8	269	0	91	0	B2F	77	0					B3F	77	0					B4F	77	0					小計	246	8	269	0	91	0	合計	254		269		91	
			汽車		機車		自行車																																																												
法定	自設		法定	自設	法定	自設																																																													
B1F	15	8	269	0	91	0																																																													
B2F	77	0																																																																	
B3F	77	0																																																																	
B4F	77	0																																																																	
小計	246	8	269	0	91	0																																																													
合計	254		269		91																																																														
(1) 第一類(店鋪)： (476.13)/150 =3.17 輛 ...取 4 輛 (2) 第二類(集合住宅)檢討：(24124.5-476.13-114.31-500)/150 =153.56 輛 ...取 154 輛 (3) 依戶數檢討： 室內面積<66m <sup>2</sup> ，每單元0.8車位計算 116 戶，116x0.8 =92.8 ...取 93 輛 室內面積>66m <sup>2</sup> ，每單元1車位計算 143 戶 ...取 143 輛 店鋪共10戶，每單元1車位計算 93+143+10=246輛 合計: 246 輛 2.實際應設法定車位檢討:依建築技術規則及新北市都市設計審議原則取大值 本案應設法定停車數為 246 輛 3.實設停車位檢討： 本案實設數量為 254輛 ≥ 246輛...OK 4.無障礙停車位檢討：1+ (254-50)/100=3.04 ...取 4 輛 實設數量為6輛 ≥ 4輛...OK	(1).依樓地板面積檢討(第一類) (476.13)/100 =4.76 輛 ...取 5 輛 (第二類)集合住宅： (24124.5-476.13-114.31)/100 =235.34 輛 ...取 236 輛 (2).依戶數檢討(集合住宅)： 269 戶 ...取 269 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...取 269 輛 (3).實設機車位檢討： 本案實設數量為 269輛 ≥ 269輛...OK (4).無障礙機車停車檢討： 269x0.02=5.38 ...取 6 輛 實設數量為6輛 ≥ 6輛...OK 3.法定自行車檢討： 法定269/4=67.25 ...取 68 輛 汽車折減數量以自行車補足 116-93=23輛 合計: 91 輛 本案實設數量為 91輛 ≥ 91輛...OK																																																																		



## (二) 建築計畫 / 設計說明內容、設計目標、構想



### 1. 開發內容

- (1) 坐落地號：新北市新店區安和段 144 等 7 筆地號
- (2) 使用分區：第三種住宅區 (50%，280%)
- (3) 基地面積：4121.12 m<sup>2</sup> (不含 144-1 道路用地面積)  
建築面積：1865.69 m<sup>2</sup> (45.13%)  
設計容積：19670.12 m<sup>2</sup> (477.30%)
- (4) 規劃戶數：店面 10 戶 / 住宅戶 259 戶
- (5) 主要構造：地下 4 層 / 地上 15 層，RC 造集合住宅
- (6) 汽車停車數量：254 輛  
機車停車數量：269 輛 / 自行車數量：91 輛

### 2. 設計目標及構想

#### a. 都市景觀豐富再造

本案之建築造型量體及景觀綠地等外部設計，均為豐富都市景觀的一部分，以創造多層次豐富的都市景觀，重新塑造具有地標性的外觀，宛如藝術品般融入新生命並提升生活動力。

#### b. 都市空間和諧建立

本基地臨接安民街 12M 計劃道路，因應當地快速發展繁榮周邊聯外的交通網日趨便捷、人車流量日益增加之所需，故留設環狀人行步道、人車分道，避免其互相干擾致影響人車之安全性，將可為基地與周邊環境創造一個安全、舒適、流暢的空間關係，形塑和諧舒適的都市環境。

#### c. 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。唯有透過重新規劃設計來還原本區昔日風采，進而改善實質生活品質、美化都市環境，方得促進該地區空間再造以及都市的進步與再生。



圖 12-7 透視圖一. 二





## (二) 建築計畫 / 建築物外觀透視模擬圖

### 1. 開發內容

- (1) 坐落地號：新北市新店區安和段 144 等 7 筆地號
- (2) 使用分區：第三種住宅區 (50%，280%)
- (3) 基地面積：4121.12 m<sup>2</sup> (不含 144-1 道路用地面積)  
建築面積：1859.69 m<sup>2</sup> (45.13%)  
設計容積：19670.12 m<sup>2</sup> (477.30%)
- (4) 規劃戶數：店面 10 戶 / 住宅戶 259 戶
- (5) 主要構造：地下 4 層 / 地上 15 層，RC 造集合住宅
- (6) 汽車停車數量：254 輛  
機車停車數量：269 輛 / 自行車數量：91 輛

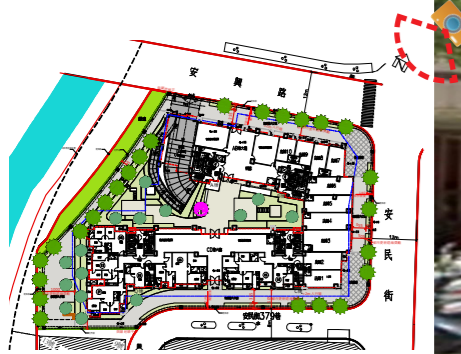


圖 12-8 模擬透視圖



## (二) 建築計畫 / 建築物造型及量體計畫

### 一. 基地配置

基地北向臨 12M 安興路，東側臨 12M 安民街，南臨 8M 安民街 379 巷，依都市更新申請 4M 以上退縮獎勵，三面臨路皆退縮 5.05 人行道，西側未開闢道路退縮為 10M 獎勵並規劃植栽。

### 二. 動線與機能分區

本案規劃於東側及北向設置店鋪另北向為管委會空間及入口大廳，住宅空間使用南向次要道路及北向垂直動線 2~15 層住宅空間，地下停車空間則為北側 12M 安興路進入至地下各層。



圖 12-9 地面層配置圖 SCALE: A3:1/400

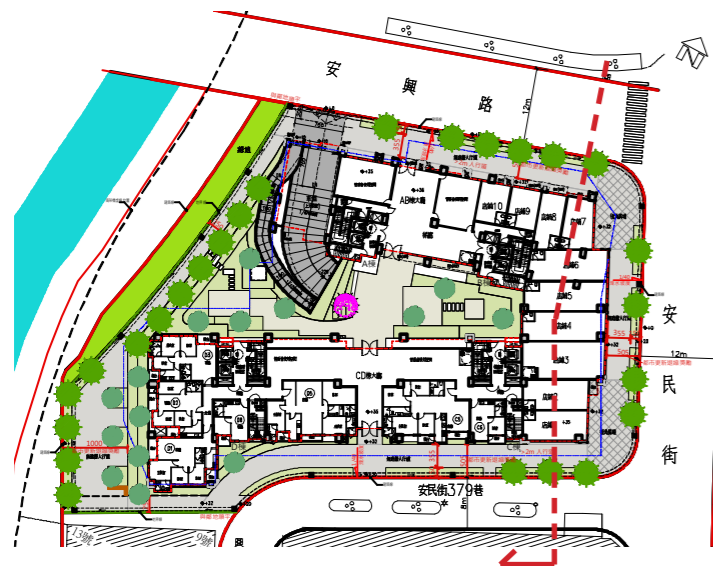
## (二) 建築計畫 / 建築物造型及量體計畫

### 一、量體規劃

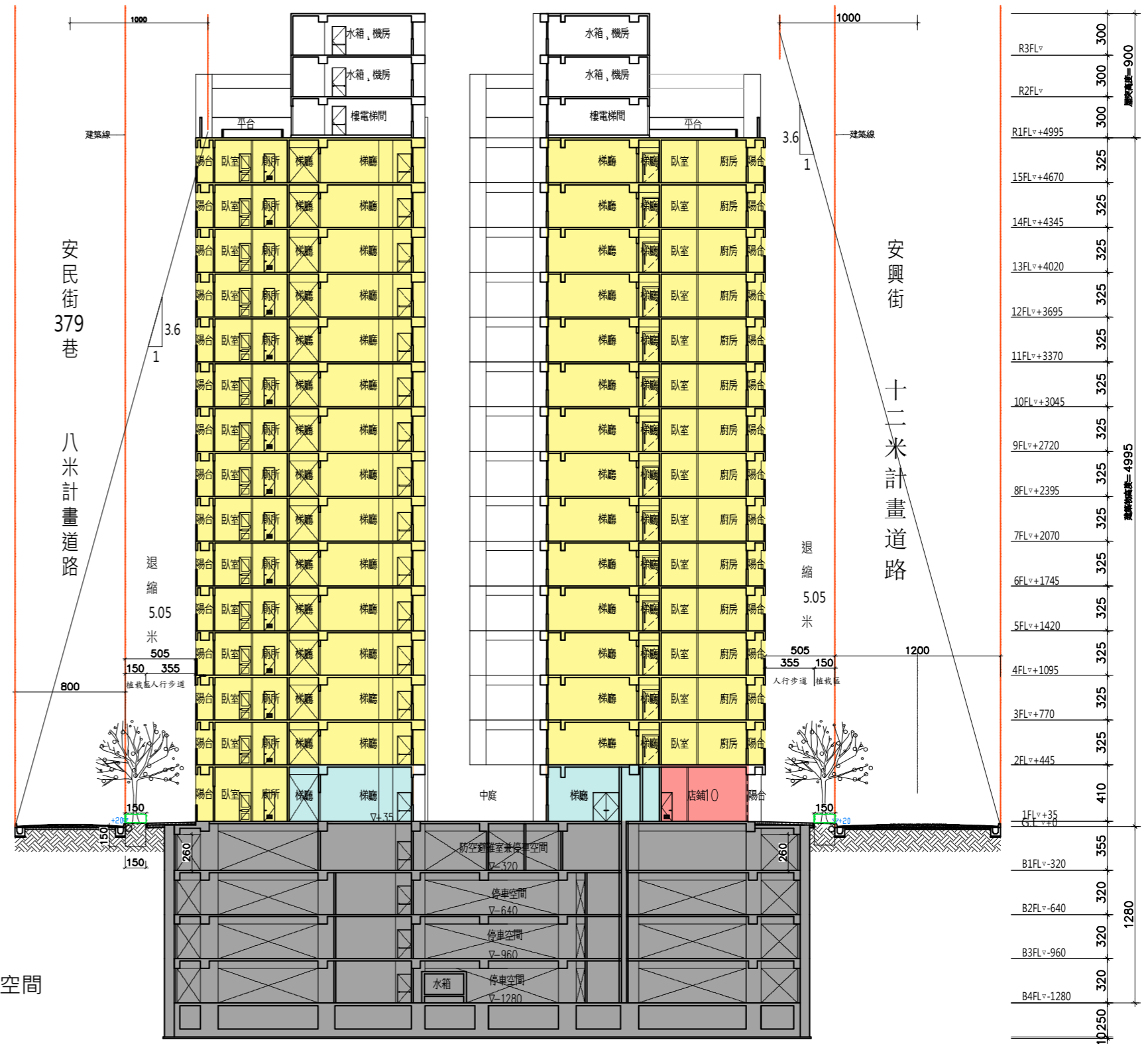
本案基地三臨北側 12M 計畫道路安興路、東臨 12M 計畫道路安民街及南向 8M 計畫道路安民街 379 巷，未來規劃 4 棟 (A、B、C、D) 集合住宅建築。一樓規劃店舖與社區管委會空間和入口大廳，二樓以上規劃為多戶住宅，地下室為停車空間、防空避難室間停車空間、設備空間。

### 二、樓層空間用途

- 1、一層：G3 店舖、H-2 集合住宅、入口大廳及管委會空間。
- 2、二~十五層：H-2 集合住宅。
- 3、屋突層：設備空間、電梯機房。
- 4、地下一層：防空避難室間停車空間、設備空間。
- 5、地下二~四層：停車空間、設備空間。



- 店舖
- 集合住宅
- 防空避難室、停車空間
- 住宅大廳





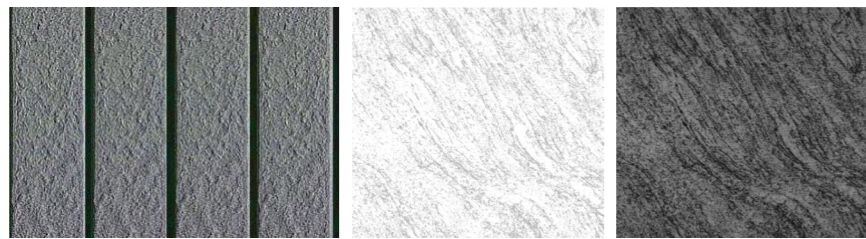
## (二) 建築計畫 / 建築物外牆材質及色彩計畫

### 1. 立面造型設計

造型風格採現代主義形式，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周遭質樸環境之中，開窗與量體成秩序比例關係，配合柱與梁帶關係變化，建構出建築主體的量體形式，並利用開放空間人行步道退縮減低了周遭建築物的壓迫感，將提供更具人性化的生活品質。

屋頂部分以簡潔的現代造型框架俐落的表達出建築物的主從關係。



磁磚

淺色石材

深色石材



深灰色石材

金屬欄杆

玻璃

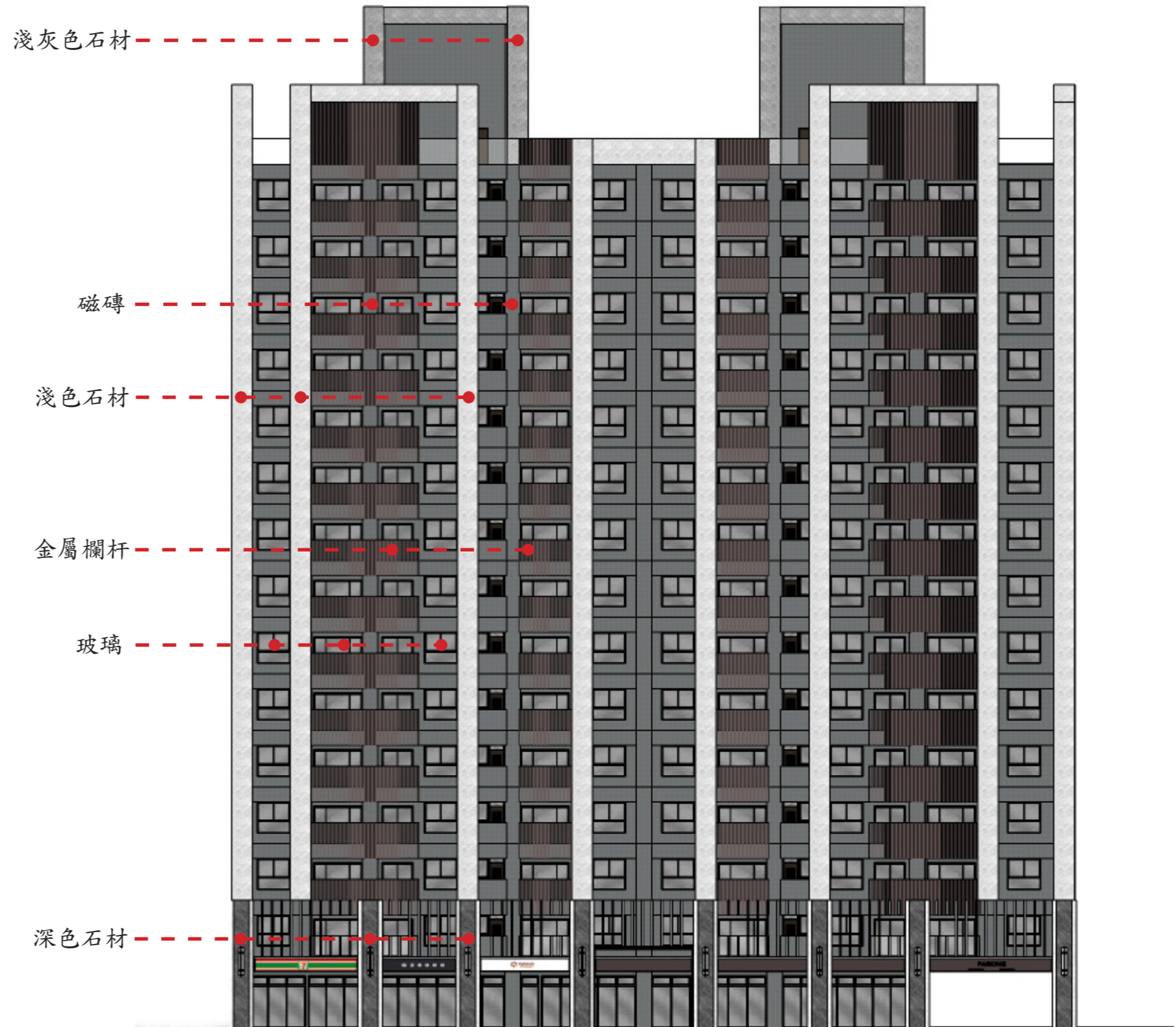


圖 12-11 北向立面材質說明示意圖 SCALE: A3:1/300



## (二) 建築計畫 / 建築物外牆材質及色彩計畫

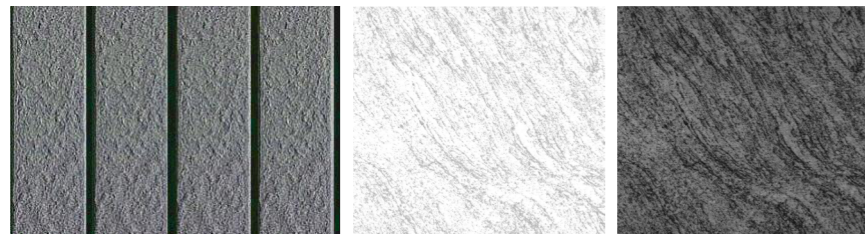
### 1. 色彩設計

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

### 2. 材質設計

#### 立面材料

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，其中介面轉換慎密，提升整體建築品質創造高品質的住宅風格。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，開窗及扶手欄杆均為 Low-E 清玻璃。



磁磚

淺色石材

深色石材



深灰色石材

金屬欄杆

玻璃

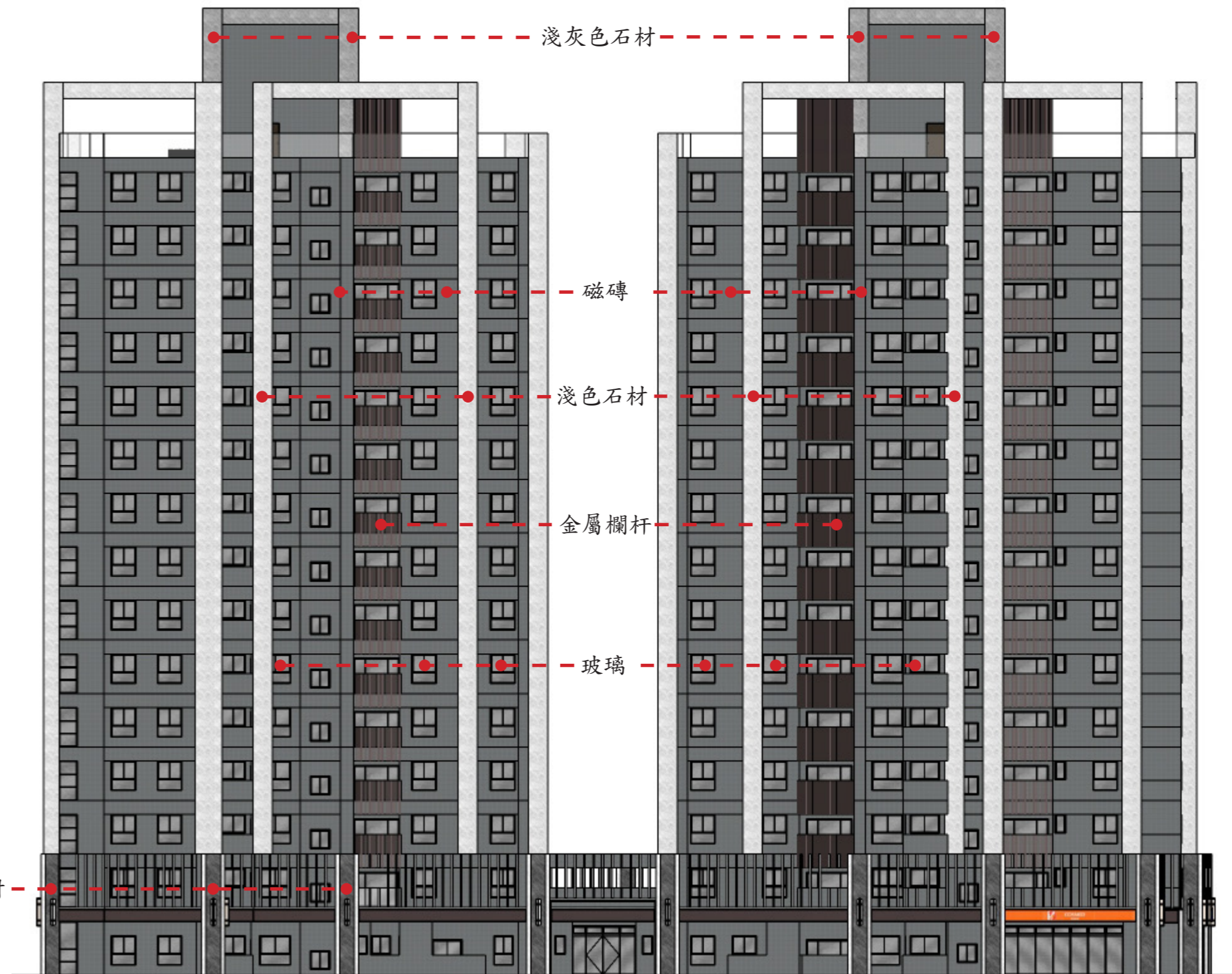


圖 12-12 西向立面材質說明示意圖 SCALE: A3:1/300



(二) 建築計畫 / 建築物照明計畫

18:00~22:00



22:00~24:00



1. 設計說明

透過遠、中、近的不同距離來看建築物，也從都市尺度、街道尺度與人的尺度規劃建築物的燈光，展現建築物夜間之深度量體美。

2. 分時分段控制計畫

為達到節能照明之目的，使用 LED 為主要照明光源，亦運用分時分段的燈控制計畫配合。

24:00~05:00



12-17

圖 12-13 北向夜間照明透視圖共三個時段



## (二) 建築計畫 / 車行及人行動線計畫 (外部空間)

### 1. 人行動線

(1) 基地東側及北向為 12m 計畫道路，依都市更新開放空間獎勵退縮規定退縮 5.05m 建築，外側規劃 2m 人行並搭配綠化及豐富的植栽，搭配多層次綠化及豐富的植栽，與店鋪出入口相連，形成寧靜而安全的休憩步道。

(2) 基地南側為 8m 計畫道路，依都市更新開放空間規定退縮 5.05m 建築，外側規劃 2m 人行並搭配綠化及豐富的植栽，與住宅出入口相連，形成寧靜而安全的休憩步道。

### 2. 車行動線

車道出入口設置於基地北向 12m 主要道路後連接市區非主要幹道，並搭配警示設施警惕人行及車輛達到安全無虞。

### 3. 人車分道

於基地北向 12m 計畫道路側設置住宅獨立出入口，配合多層次的空間退縮以及豐富的植栽計畫與街道家具，由外部依次連結景觀空間、住宅管委會空間出入口、大廳、梯廳，創造寧靜而安全的宜居環境。

-  住宅單元入口
-  商業空間入口
-  出入口警示
-  反射鏡
-  汽車動線
-  機車動線
-  道路車行動線



圖 12-14 車行及人行動線示意圖 SCALE: A3:1/300



(二) 建築計畫 / 汽機車停車與動線計畫 (建築物內部)

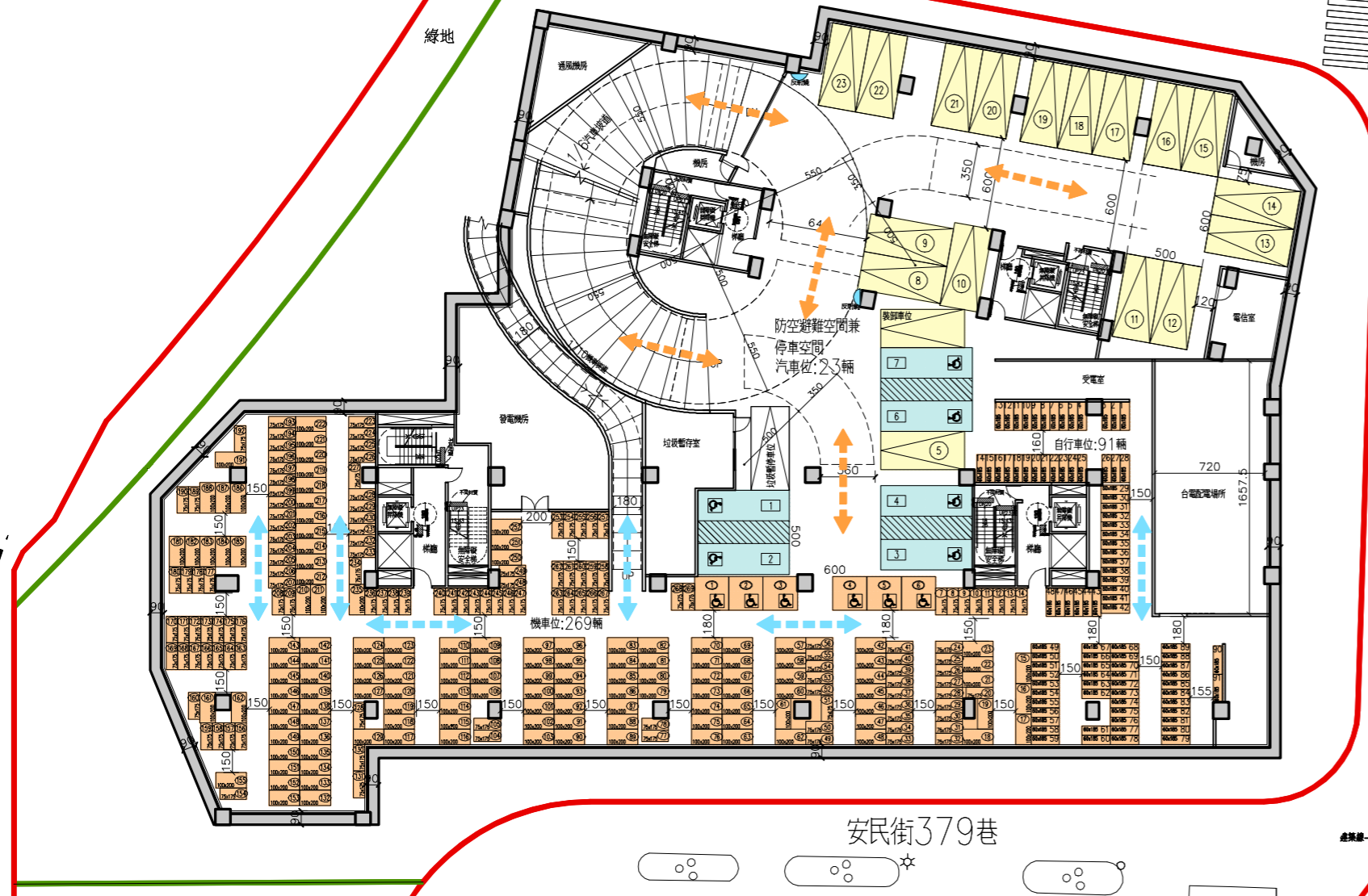
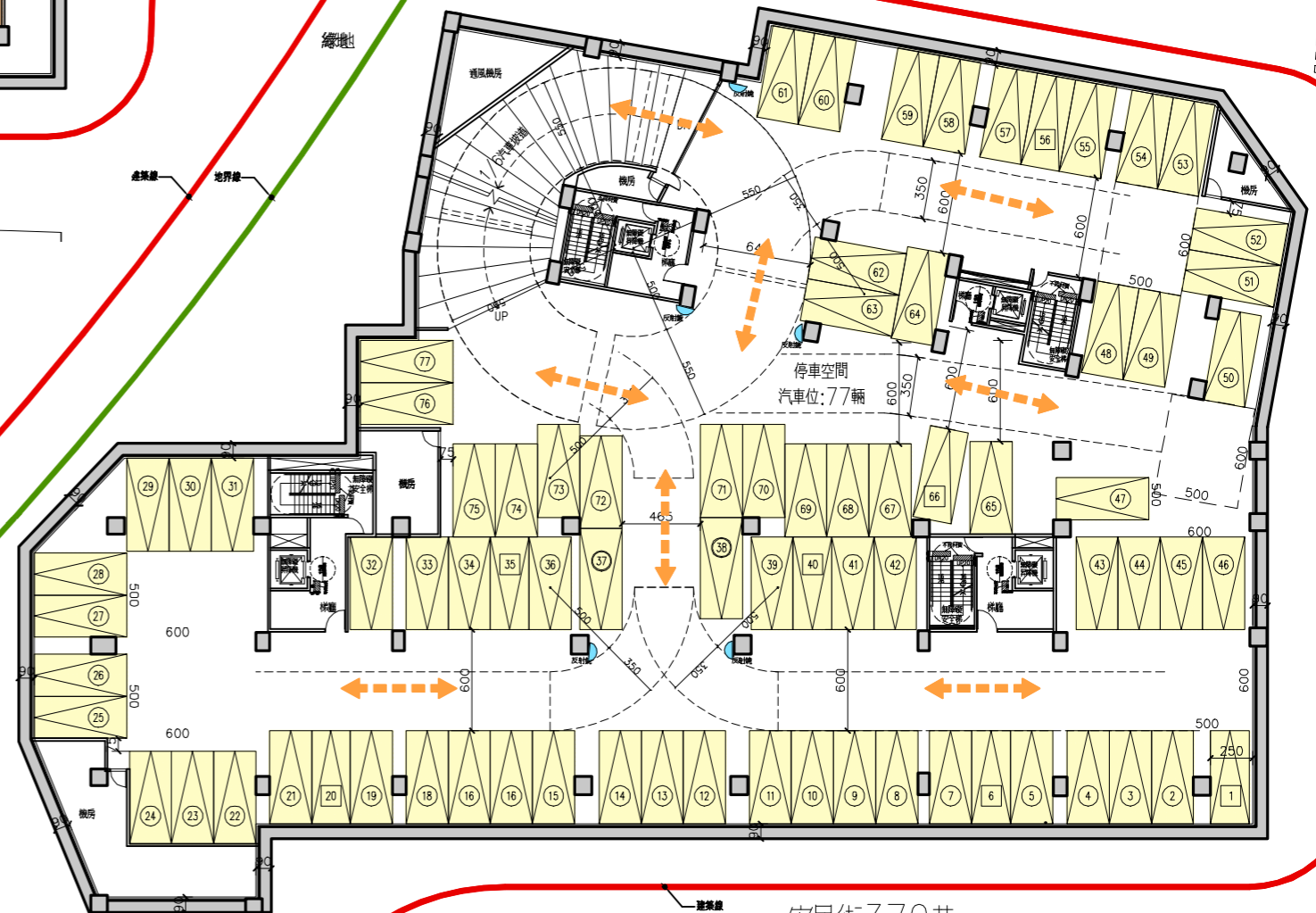


圖 12-15 地下一層停車動線示意圖 SCALE: A3:1/400

- ▶ 住宅單元入口
- ▶ 商業空間入口
- 出入口警示
- ◐ 反射鏡
- ⇄ 汽車動線
- ⇄ 機車動線
- ⇄ 道路車行動線
- 無障礙車位
- 汽車位
- 機車位

圖 12-16 地下二層停車動線示意圖 SCALE: A3:1/400



12-19

安民街379巷

停車數量檢討：

1. 法定汽車數量檢討：依都市設計審議原則

(1) 室內面積 < 66 m<sup>2</sup>，每單位 0.8 車位計算

116 戶, 116x0.8=92.80 戶 取 93 輛

室內面積 > 66 m<sup>2</sup>，每單位 1 車位計算

143 戶, 143x1=143 戶 取 143 輛

(2) 店舖 依戶數檢討：10 戶，取 10 輛

(3) 法定汽車共計：93+143+10=246 輛，實設 254 輛 ≥ 246 輛...OK

2. 法定機車數量檢討：依都市設計審議原則

(1) 依戶數檢討：269 戶 (一戶一機車)

(2) 法定機車共計：取 269 輛，本案實設 269 輛 ≥ 269 輛...OK

3. 法定自行車檢討：依都市設計審議原則

(1) 法定機車數量：269 戶 / 4 = 67.25 取 68 輛

(2) 汽車折減數量以自行車補足：116 - 93 = 23 輛

(3) 法定自行車共計：68 + 23 = 91 輛，實設 91 輛 ≥ 91 輛...OK



(二) 建築計畫 / 車行及人行動線計畫 (內部空間)



圖 12-17 地下三層停車動線示意圖 SCALE: A3:1/400

- ▶ 住宅單元入口
- ▶ 商業空間入口
- 出入口警示
- 反射鏡
- ⇄ 汽車動線
- ⇄ 機車動線
- ⇄ 道路車行動線
- 無障礙車位
- 汽車位
- 機車位

圖 12-18 地下四層停車動線示意圖 SCALE: A3:1/400



12-20

停車數量檢討:

1. 法定汽車數量檢討: 依都市設計審議原則

(1) 室內面積 < 66 m<sup>2</sup>, 每單位 0.8 車位計算

116 戶, 116x0.8=92.80 戶 取 93 輛

室內面積 > 66 m<sup>2</sup>, 每單位 1 車位計算

143 戶, 143x1=143 戶 取 143 輛

(2) 店鋪 依戶數檢討: 10 戶, 取 10 輛

(3) 法定汽車共計: 93+143+10=246 輛, 實設 254 輛 ≥ 246 輛...OK

2. 法定機車數量檢討: 依都市設計審議原則

(1) 依戶數檢討: 269 戶 (一戶一機車)

(2) 法定機車共計: 取 269 輛, 本案實設 269 輛 ≥ 269 輛...OK

3. 法定自行車檢討: 依都市設計審議原則

(1) 法定機車數量: 269 戶 / 4 = 67.25 取 68 輛

(2) 汽車折減數量以自行車補足: 116 - 93 = 23 輛

(3) 法定自行車共計: 68 + 23 = 91 輛, 實設 91 輛 ≥ 91 輛...OK





(二) 建築計畫 / 無障礙空間設施系統圖



圖 12-19 無障礙空間規劃說明圖 SCALE: A3:1/400

- 無障礙樓梯
- 無障礙電梯
- 無障礙停車位
- 無障礙室內導引動線
- 無障礙室外導引動線
- 無障礙店舖出入口

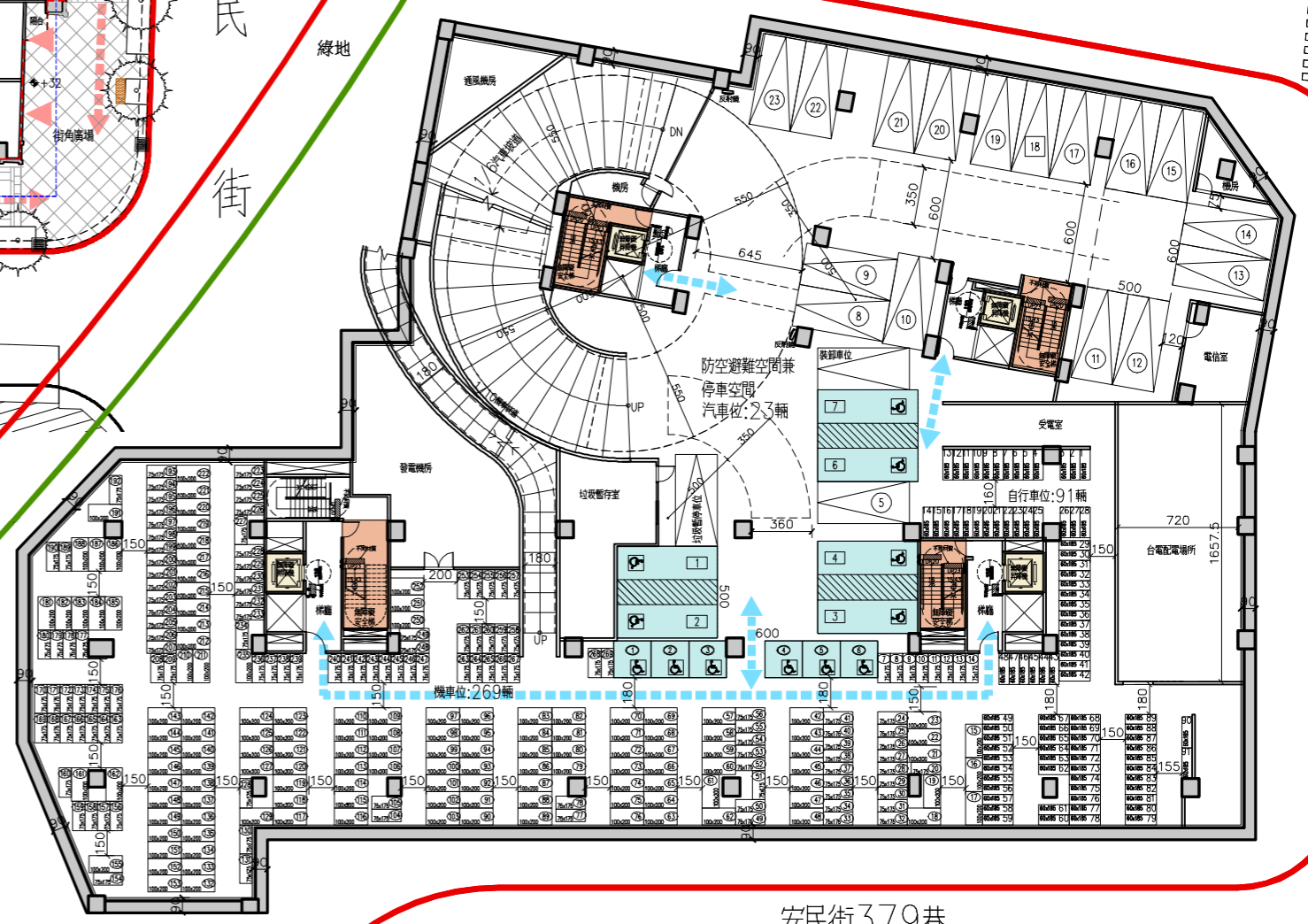
圖 12-20 地下一層無障礙空間規劃說明圖 SCALE: A3:1/400

(一) 人行步道系統

本案建築配置退縮 5.05m(退縮獎勵人行道)予以串連,使行人徒步動線不間斷,並對於街道設施予以無障礙規劃設計,使動線順暢。街道轉角處予以綠化處理,使整體動線與植栽結合,塑造優雅行走環境。並利用鋪面與車道作為區隔,讓人車分道系統更為明確。

(二) 依據無障礙規範檢討

1. 室外引導通路:建築物主要出入口至建築線間設有引導通路,通路寬度 130 公分以上。
2. 鋪面設計:地面層鋪面採順平設計,並使用防滑材料,以利人行及救災逃生使用。



12-21

安民街379巷

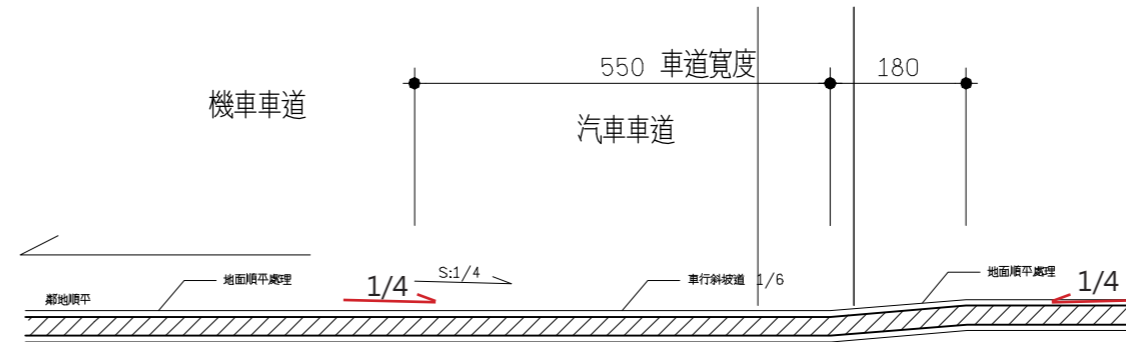
## (二) 建築計畫 / 車道 (剖面示意圖)

### (一) 人行步道系統

本案建築配置退縮 4.55m(退縮獎勵人行道)予以串連,使行人徒步動線不間斷,並對於街道設施予以無障礙規劃設計,使動線順暢。街道轉角處予以綠化處理,使整體動線與植栽結合,塑造優雅行走環境,並利用鋪面與車道作為區隔,讓人車分道系統更為明確。

### (二) 依據無障礙規範檢討

1. 室外引導通路:建築物主要出入口至建築線間設有引導通路,通路寬度 130 公分以上。
2. 鋪面設計:地面層鋪面採順平設計,並使用防滑材料,以利人行及救災逃生使用。



### 汽車車道

圖 12-21 汽車車道橫向剖面示意圖 A SCALE: A3:1/200

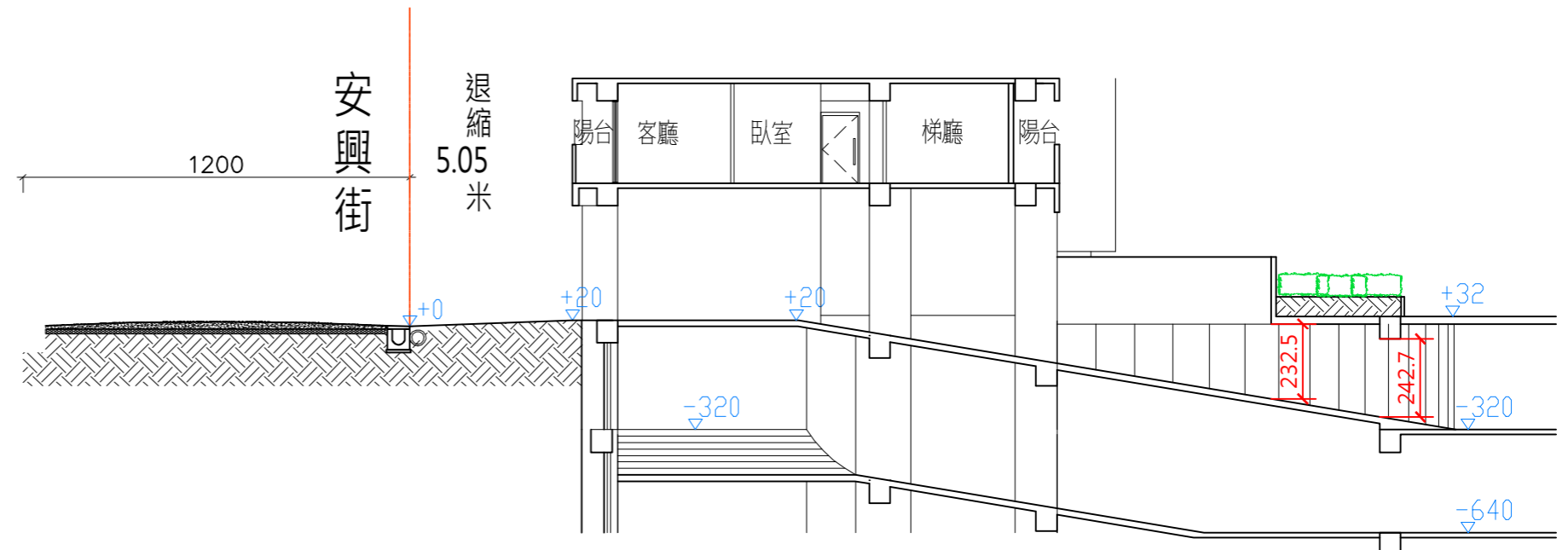
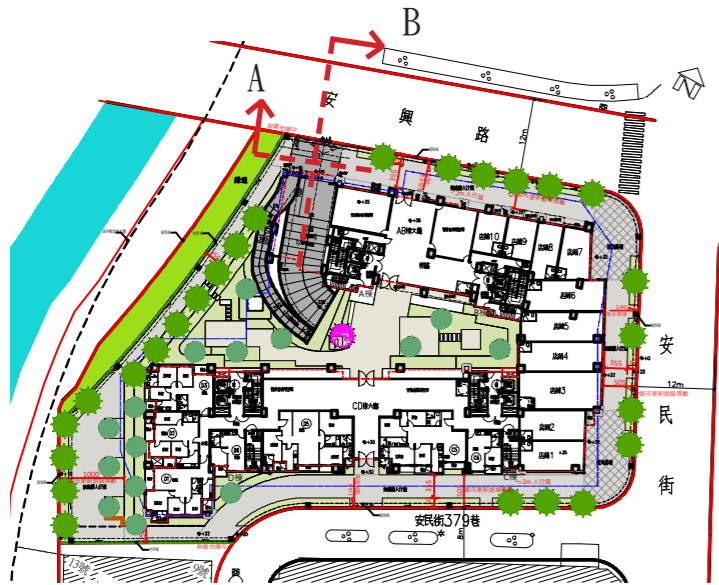


圖 12-22 汽車車道地面往地下一層剖面示意圖 B SCALE: A3:1/200



(二) 建築計畫 / 空調配置平、立 A 剖面圖

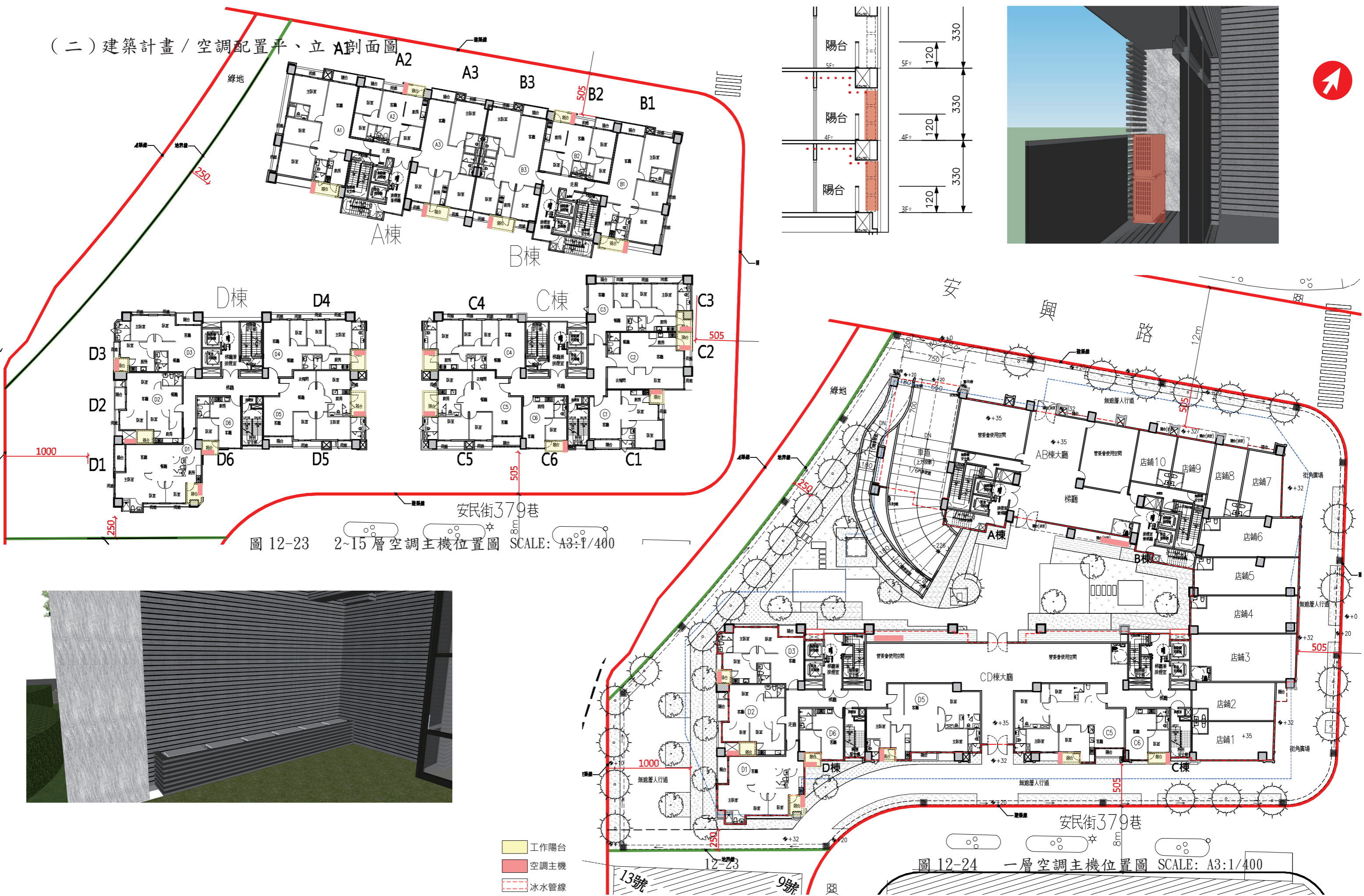


圖 12-23 2~15 層空調主機位置圖 SCALE: A3:1/400

圖 12-24 一層空調主機位置圖 SCALE: A3:1/400



(二) 建築計畫 / 垃圾、廚餘處理及運送系統



圖 12-25 垃圾處理規劃動線圖一 SCALE: A3:1/400



垃圾儲藏室  
⋯⋯⋯ 清潔車清運路線  
 資源分類回收區之一般垃圾子母車  
 120公升/240公升/380公升  
 子母車材質：聚乙烯/不鏽鋼

垃圾暫停車位  
 垃圾儲藏室  
⋯⋯⋯ 清潔車清運路線

垃圾暫停車位及裝卸車位

1. 本案規劃地下1層~地下5層為停車空間，地下1~2層為機車停車格。
2. 在裝卸車與垃圾車位共用管理計畫方面，本案取得使用執照後將由管委會統一進行時段管理，原則上，規劃晚間9點進行垃圾清運，避開裝卸車位使用時段。此外，地下停車場出入口至停車空間淨高度為3.28公尺，符合垃圾車進出需求。
3. 本基地開發衍生之停車、臨停需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理。並註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通相關單位要求基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

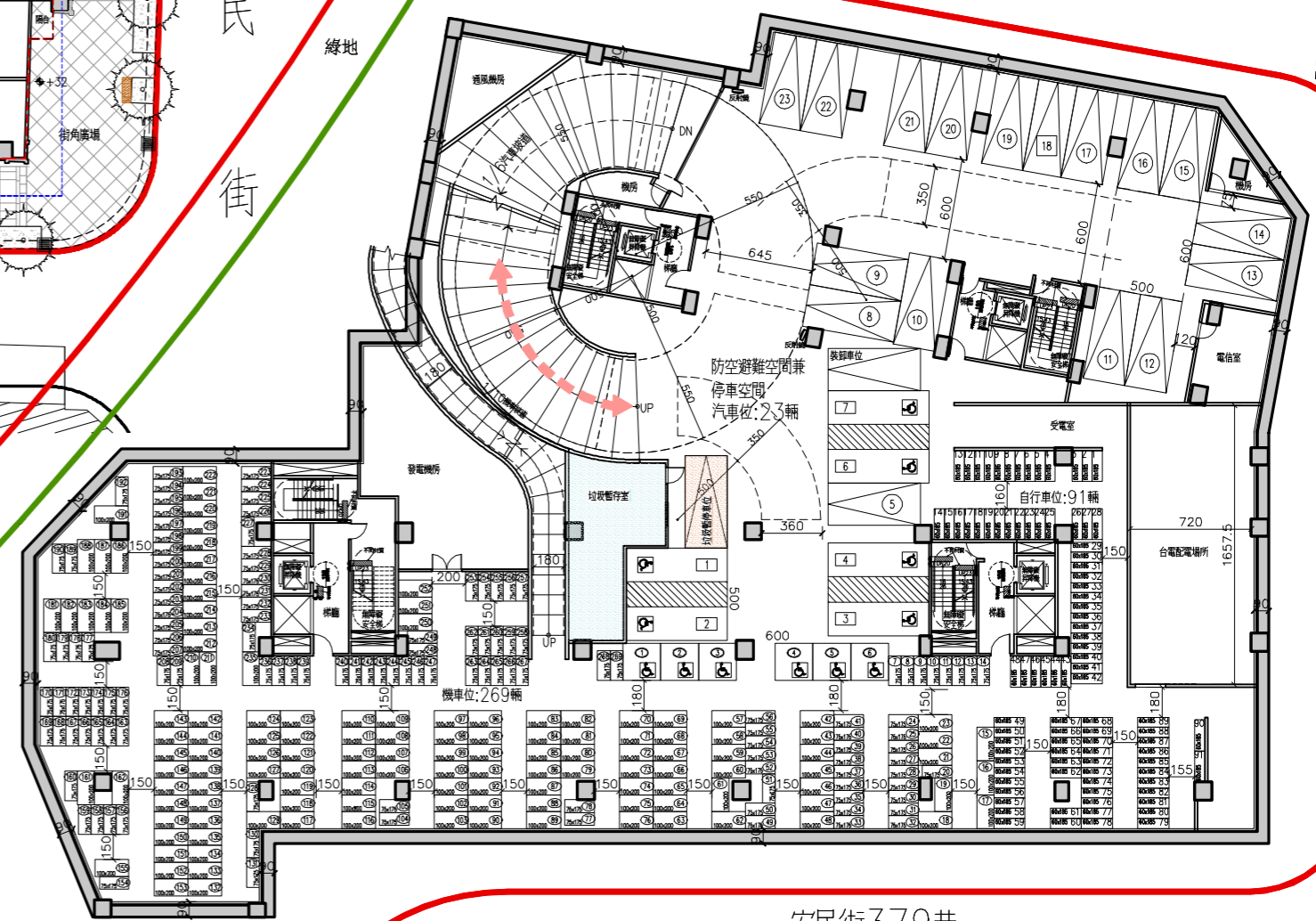


圖 12-26 垃圾處理規劃動線圖二 SCALE: A3:1/400



## (二) 建築計畫 / 廣告招牌形式

本案建築色彩計畫依照規定檢討，依招牌廣告及樹立管理辦法規定辦理。

本案招牌廣告採正面式，

正面式招牌廣告下端距地面淨高不得小於3公尺 本案淨高3.4公尺.. 符合規定



圖 12-27 店招位置平面圖 SCALE: A3:1/400

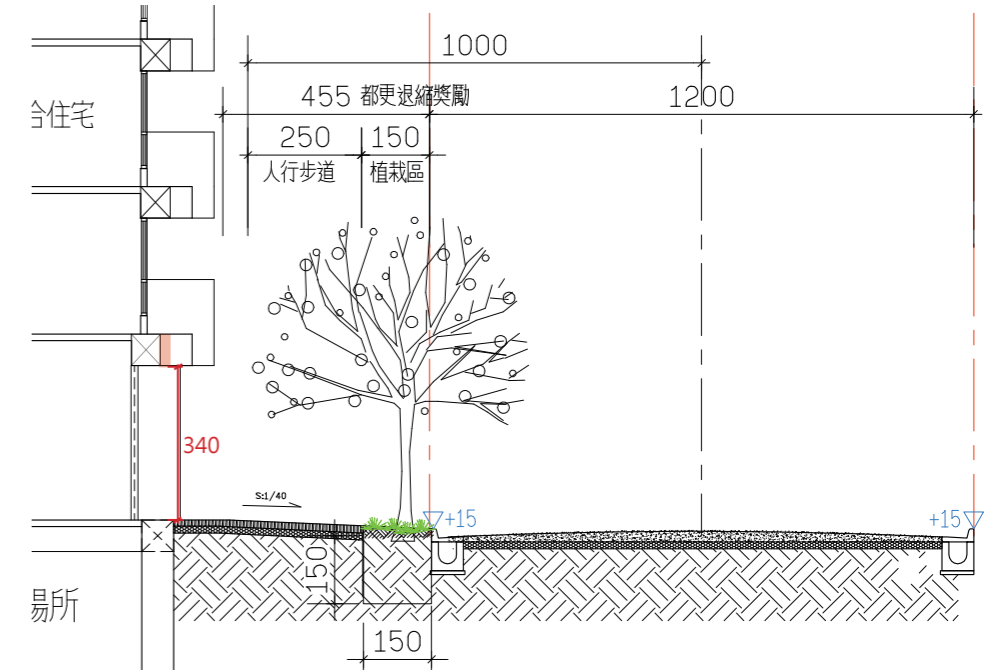


圖 12-28 店招位置剖面示意圖



圖 12-29 店招位置立面示意圖



(二) 建築計畫 / 消防救災計畫核准圖

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會

(負責人：王方古先生 電話：02-29159445)

設計人：大序建築師事務所 李逸仁建築師 (聯絡人：胡伊姿 電話：25933335#21)

建築物地點 (地號或地址)：新北市新店區安和段144、144-1、145、146、146-1、146-2、146-3地號等7筆土地

建築物概要 (樓高及用途)：樓高49.95m；用途為H-2集合住宅、店舖、管委會空間

行政指導規定	審查結果	備註
<b>一、救災動線</b> (倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	<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	建築物為15層，供消防車輛通行之通路，符合4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
<b>二、救災活動空間</b>		
(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	本案新建建築三面臨路，而安興路及安民街為12M計畫道路另安民街379巷為8M計畫道路之緊急進口、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為8*20M
<b>三、供雲梯消防車救災活動之空間需求</b>		
(一)6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本案建築物為15層，救災活動空間規劃於寬8公尺、長20公尺。
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	<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	操作救災空間與建築物外牆開口水平距離在11公尺。
<b>四、本案共計檢討圖說 6 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。</b>		

承辦人：

科員簡德賢  
1223  
1626

單位主管：

股長張程翔

本案為更新單元坐落於新北市新店區安和段 144、144-1、145、146、146-1、146-2、146-3 地號等 7 筆土地。

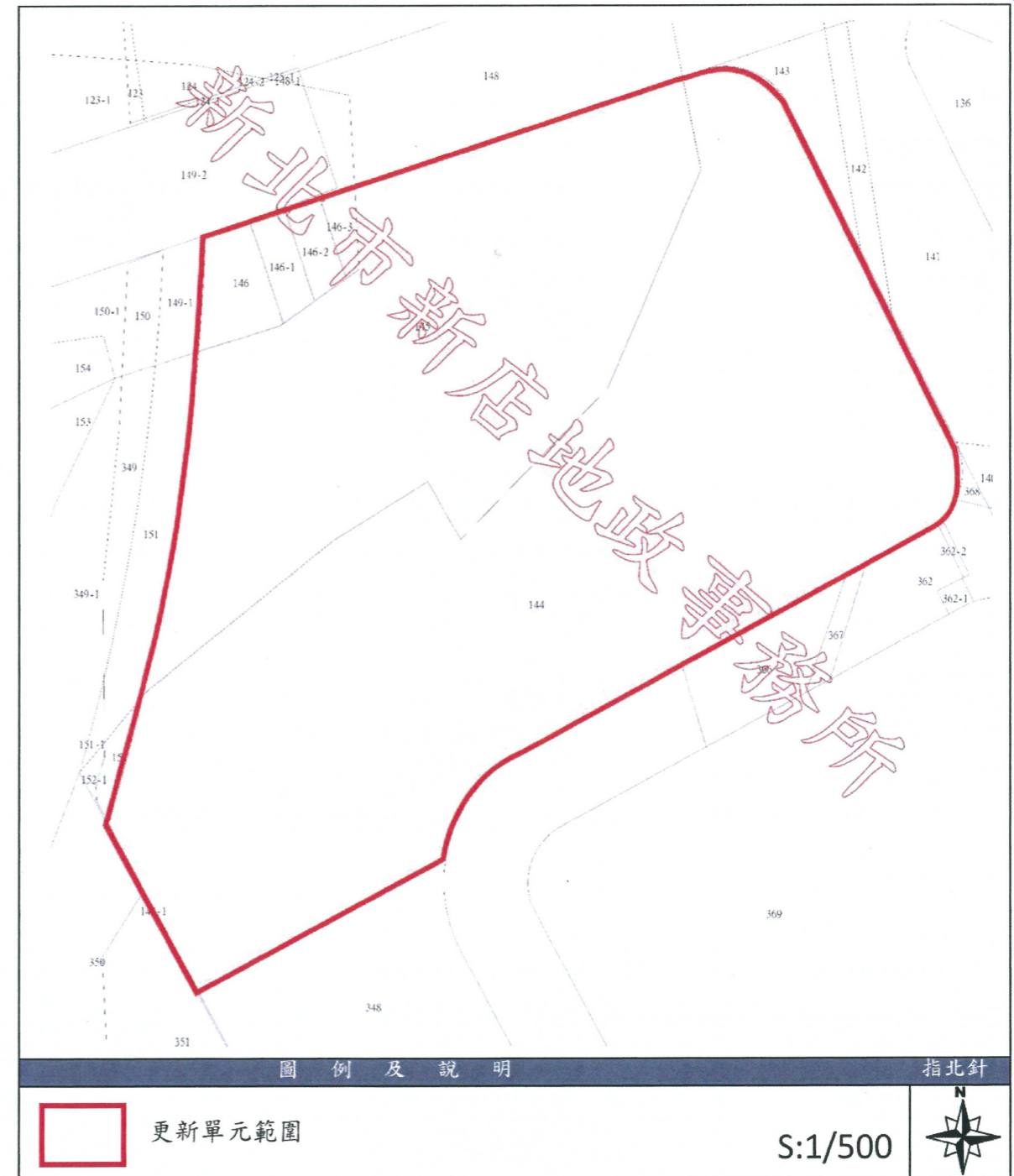


圖 7-1 更新單元區段劃分圖 (擴大基地)





(二) 建築計畫 / 消防救災計畫核准圖



圖5-6 合法建築物使用現況圖

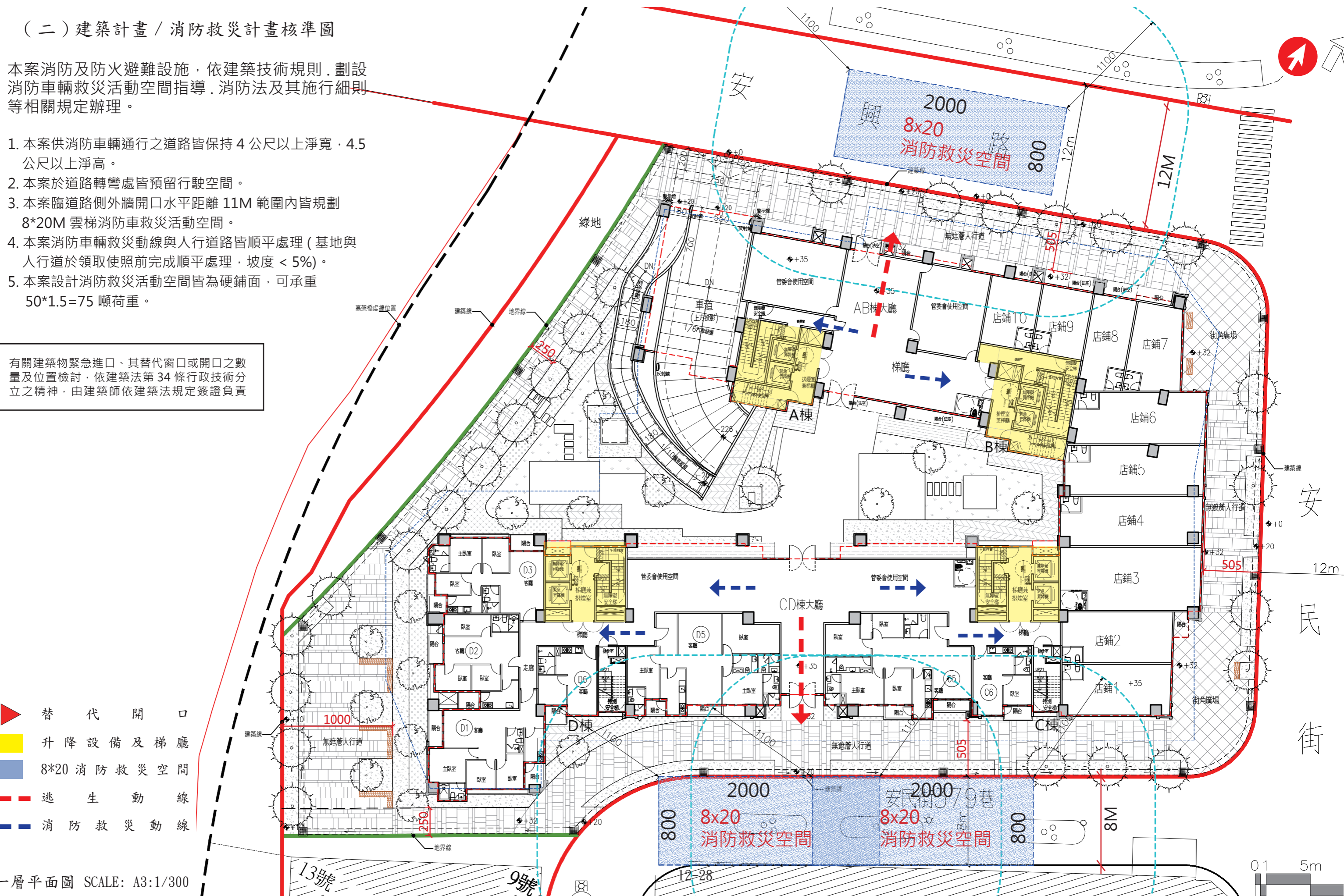


## (二) 建築計畫 / 消防救災計畫核准圖

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

1. 本案供消防車輛通行之道路皆保持 4 公尺以上淨寬，4.5 公尺以上淨高。
2. 本案於道路轉彎處皆預留行駛空間。
3. 本案臨道路側外牆開口水平距離 11M 範圍內皆規劃 8\*20M 雲梯消防車救災活動空間。
4. 本案消防車輛救災動線與人行道路皆順平處理 (基地與人行道於領取使照前完成順平處理，坡度 < 5%)。
5. 本案設計消防救災活動空間皆為硬鋪面，可承重  $50 \times 1.5 = 75$  噸荷重。

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





(二) 建築計畫 / 消防救災計畫核准圖

1. 依建築技術規則第 106 條

緊急用升降機之設置標準：建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在 1500 m<sup>2</sup> 以下者，至少應設置一座；超過 1500 m<sup>2</sup> 時，每達 3000 m<sup>2</sup> 增設一座。

檢討：本案依規定設置緊急升降機四座 ...ok!






2. 依建築技術規則第 108 條

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一·二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

檢討：本案窗戶寬度皆大於 75cm，高度皆大於 120cm...OK

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

-  替代開口
-  升降設備及梯廳
-  8x20 消防救災空間
-  逃生動線
-  消防救災動線

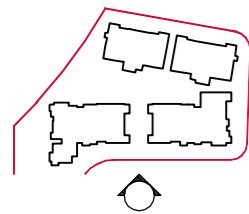


2~15 層平面圖 SCALE: A3:1/300



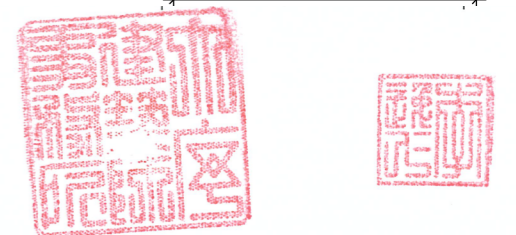
(二) 建築計畫 / 消防救災計畫核准圖

1. 依建築技術規則第 108 條  
 建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。  
 前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。



▲ 替代開口

1  
A3-02 C.D棟南向立面圖  
SCALE: A1:1/150 A3:1/300





(二) 建築計畫 / 消防救災計畫核准圖

1. 依建築技術規則第 108 條  
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一·二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。



A. B 棟立面圖 SCALE: A3:1/300

1 A3-02 A.B棟北向立面圖 SCALE: A1:1/150 A3:1/300



60

### (三) 景觀計畫 / 全區景觀配置圖

本案於都市更新退縮人行步道計畫中，順應都市之紋理，將都市路網、行人廣場與建築物本體共構為具有生態、永續及文化價值的三贏都市空間。

一、無私的空間—繁榮與共的都市有機體  
本案致力於創造與市民共築、共享的都市空間，其具備生活、商業活動、娛樂及休憩等多元機能，打造景觀優美、綠意盎然舒適的城市街區，培養出一個新感性，與居民共同成長市民活動場所。

二、綠色走廊—漫遊城市的林蔭步道  
以『打造綠意盎然的林蔭大道』為主軸，由街廓、轉角設計中展現整體空間之延續性。社區公共空間配合室內空間機能的延伸及建築造型，簡潔俐落的線條構成，創造協調及舒適的活動空間。





(三) 景觀計畫 / 屋頂平台景觀配置圖

本案於都市更新規劃，考量住戶未來無增加維修及維護的費用下  
屋頂平台規劃灌木綠化。  
灌木覆土深度為 60 公分。

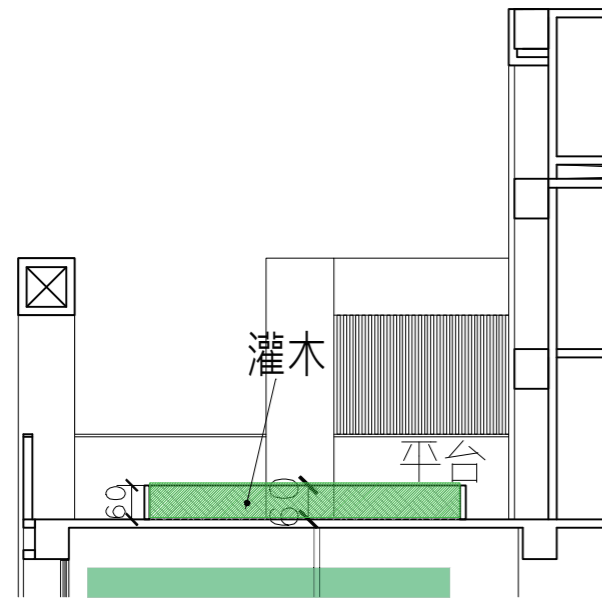


圖 12-33 景觀剖面圖二 B

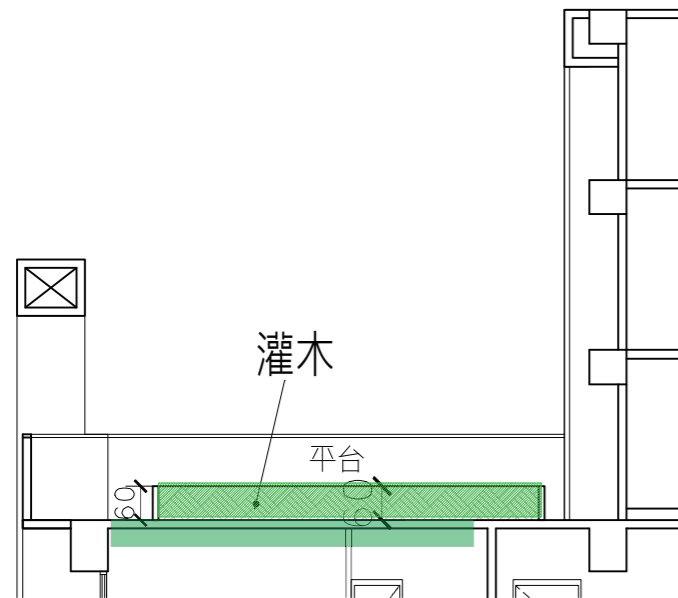


圖 12-32 景觀剖面圖一 A

屋頂平台面積：  
A+B: 582.26m<sup>2</sup>  
C: 465.52m<sup>2</sup>  
D: 467.59m<sup>2</sup>  
應綠化面積檢討：  
A+B: 11.175x4.24+5.47x7.08+12.34x10.48  
+9.995x4.24+4.79x7.08=291.72m<sup>2</sup>  
291.72m<sup>2</sup> > 582.26/2=291.13m<sup>2</sup> ...OK!  
C: 9.045x10.445+5.695x7.1+7.6x12.895=232.91m<sup>2</sup>  
232.91m<sup>2</sup> > 465.52/2=232.76m<sup>2</sup> ...OK!  
D: 8.09x13.35+6.7x11.75+9.15x5.15=233.85m<sup>2</sup>  
233.85m<sup>2</sup> > 467.59/2=233.8m<sup>2</sup>



12-33

圖 12-31 屋頂平台景觀配置平面圖 SCALE: A3:1/400

### (三) 景觀計畫 / 圍牆、綠籬及欄杆

— 新北市都市設計審議原則檢討

1. 住宅或在管理上有明定範圍需求之建築，應儘量以綠籬規劃。
2. 西側未開闢道路申請都更退縮獎勵範圍之附近地面層規劃住宅。
3. 在安全考量下，請放寬使得設置圍牆，符合以下規範  
透空設計，高度不超過 1.2M，牆面鏤空率需達 70% 以上，牆基高度不得高於 20cm。

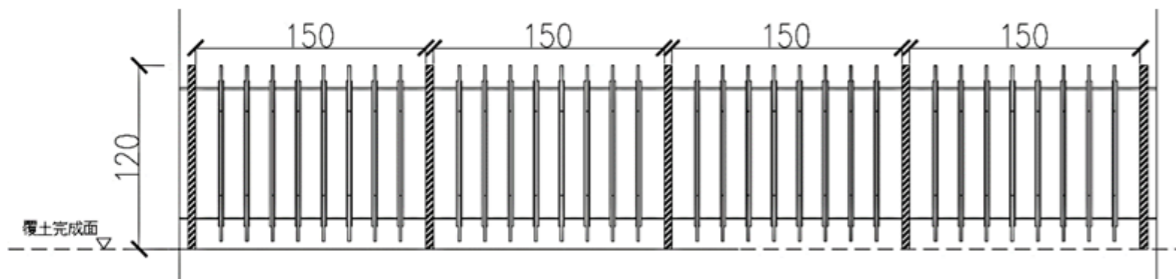


圖 12-36 透空欄杆展開立面示意圖

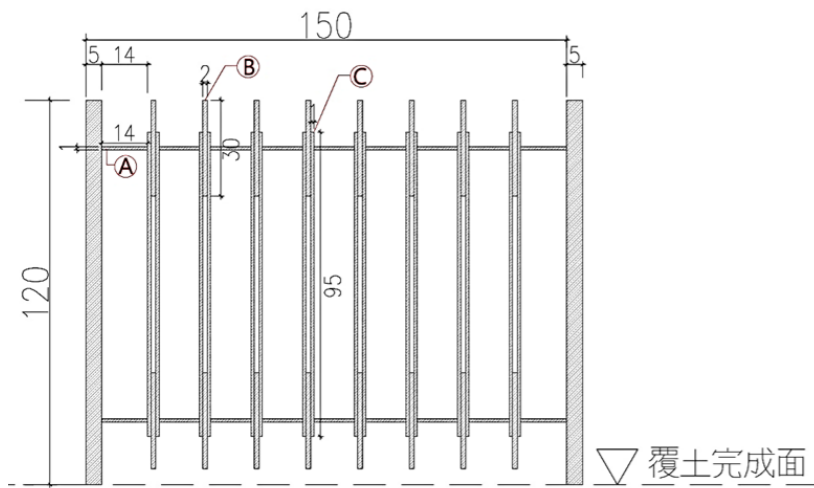


圖 12-35 透空欄杆單元立面示意圖



--- 透空圍籬



(三) 景觀計畫 / 景觀剖面圖

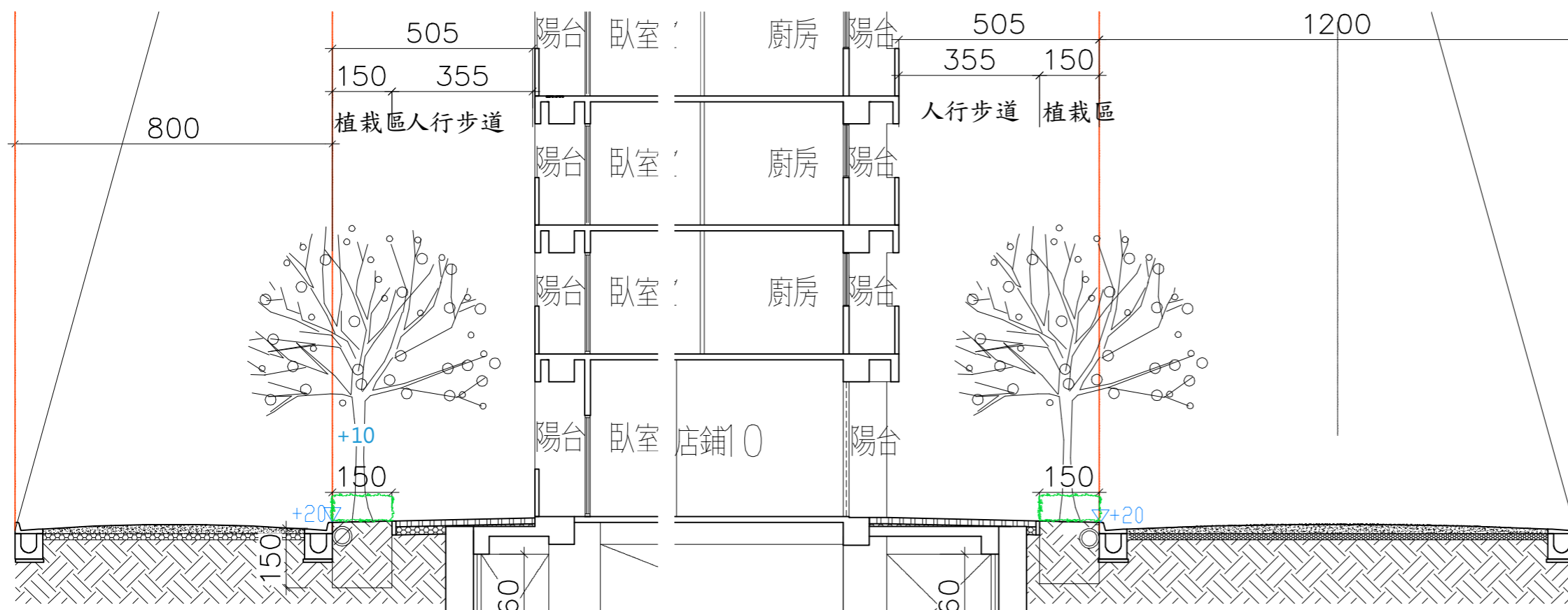


圖 12-38 縱向景觀剖面圖示意圖 B



圖 12-37 橫向景觀剖面圖示意圖 A



### (三) 景觀計畫 / 綠化及綠覆率檢討

#### 法定空地綠化面積檢討

依都市計畫法新北市施行細則規定檢討如下：

1. 基地面積 :4121.12 m<sup>2</sup> (不含道路使用面積 144-1 地號)
2. 實設建築面積 :1859.69 m<sup>2</sup>
3. 法定退縮面積 (無遮簷人行道): 875.48 m<sup>2</sup>
4. 車道面積 :170.24 m<sup>2</sup>
5. 不可綠化面積 :875.48+170.24=1045.72 m<sup>2</sup>
6. 應綠化面積 :(4121.12-1859.69-1045.72)/2=607.86 m<sup>2</sup>
7. 本案綠化面積為 607.97+101.99=709.96 > 607.86 ...OK!

#### 灌木面積計算

杜鵑面積 =367.75 m<sup>2</sup>      仙丹面積 =141.76 m<sup>2</sup>  
 鵝掌藤面積 =98.46 m<sup>2</sup>      以上合計 =607.97 m<sup>2</sup>

#### 地被面積計算

地被 =101.99 m<sup>2</sup>

第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 株，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上，樹穴直徑不得小於 1.5 公尺，穴深不得小於 1.5 公尺

喬木數量檢討 :607.86/36=16.89 取 17 株  
 本案喬木數量為 41 株 > 17 株 ....OK!

#### 綠覆率計算檢討

依新北市都市設計審議原則檢討

綠覆率 = 綠覆面積 / 實設空地面積 \*100%

1. 基地面積 :4121.12 m<sup>2</sup>
2. 實設建築面積 :1859.69 m<sup>2</sup>
3. 實際綠覆面積：  
 喬木面積 =(25+15+1) 株 \*20=820 m<sup>2</sup>  
 灌木面積 =607.97\*1.5=911.96 m<sup>2</sup>  
 地被面積 =101.99 m<sup>2</sup>  
 合計 =1833.95 m<sup>2</sup>
4. 綠覆率檢討  
 1833.95/(4121.12-1859.69)\*100%=81.10%

樹徑=8~10公分

圖例	名稱	規格	覆土深度	數量	綠覆面積
喬木	大葉山欖	H>5m, W>3m 米徑>10cm	≥150cm	25 株	5
	青楓	H>6m, W>3m, 米徑>12cm		15 株	5
	編槭	H>5m, W>3m, 米徑>10cm		1 株	5
灌木	杜鵑	H=30~50cm W=20~30cm	≥60cm	367.75m <sup>2</sup>	
	矮仙丹	H=30~50cm W=20~30cm		141.76m <sup>2</sup>	
	鵝掌藤	H=30~50cm W=20~30cm		98.46m <sup>2</sup>	
地被	台北草	密鋪	≥30cm	101.99m <sup>2</sup>	
	地檢草	密鋪			



圖 12-39 一層綠化檢討圖 SCALE: A3:1/400



(三) 景觀計畫 / 景觀照明計畫及燈具配置圖

景觀開放空間的夜間照明主要以安全及氛圍營造為主，故周圍人行道的照明配置上以景觀高燈及矮燈為主要照明，提供行人安全且不刺眼的舒適燈光；而社區內部的中庭公共空間則以低層次造型矮燈照明、以局部重點雕塑物照明，營造溫馨的社區空間氛圍，展現夜間景觀的空間層次。






景觀矮燈示意圖

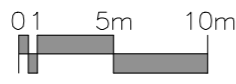
數量為 29 座



景觀高燈示意圖

數量為 6 座

-  車道燈
-  景觀矮燈
-  景觀高燈



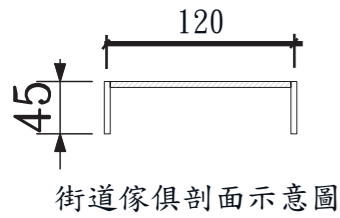


(三) 景觀計畫 / 鋪面材質及街道家具配置圖

鋪面計畫  
 · 並不會流向基地道路，而雨水回收池可用於地面景觀澆灌使用。



街道傢俱數量為 5 座



- 車道磚
- 深色高壓透水磚
- 淺色石英磚
- 街道傢具



深灰色高壓透水磚 淺灰色石英磚 深灰色車道磚

圖 12-41 街道傢俱位置圖 SCALE: A3:1/400



(三) 景觀計畫 / 透保水計畫說明

1. 鋪面計畫

本案採用單元型透水鋪面，底層依序為充分整平夯實自然土層及 10cm 碎石級配，表層鋪設 3cm 粗砂整平後將細砂填縫，基層平均深度達 60cm，有利於雨水滲透土地保留適當含水量。

2. 基地透水檢討

實設透水面積 = 法定空地 \* 80% (法定建蔽率 = 50%)  
 基地面積 = 4121.12 m<sup>2</sup> (不含道路用地 144-1 地號)  
 法定建築面積 = 4121.12 \* 50% = 2060.56 m<sup>2</sup>  
 法定空地面積 = 4121.12 \* (1 - 50%) = 2060.56 m<sup>2</sup>  
 = 2060.56 \* 80% = 1648.45 m<sup>2</sup>

3. 設計透水面積檢討

綠化面積 : 709.96 m<sup>2</sup> (詳綠化面積檢討)  
 透水鋪面面積 : 997.83 m<sup>2</sup> (基層深度 > 60CM)  
 設計透水面積 : 709.96 + 997.83 = 1707.79 m<sup>2</sup>

4. 設計透水面積 > 實設透水面積  
 1707.79 m<sup>2</sup> > 1648.45 m<sup>2</sup> OK!



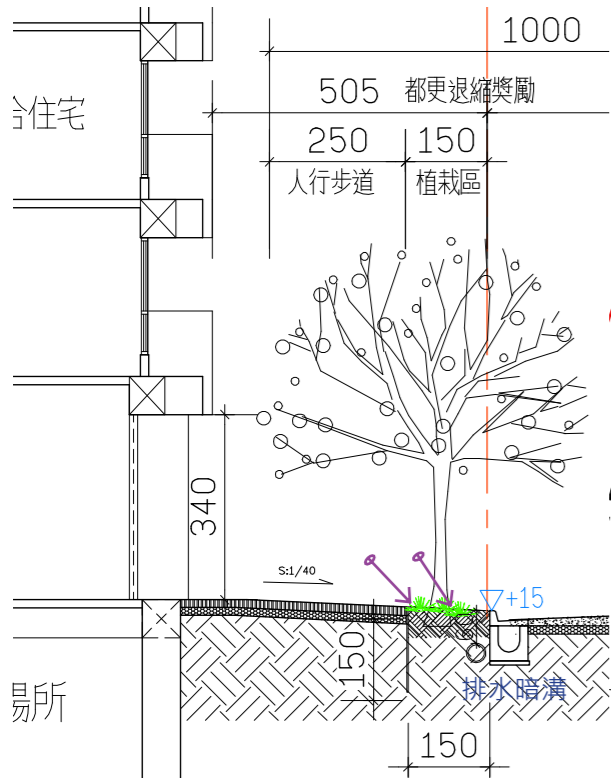
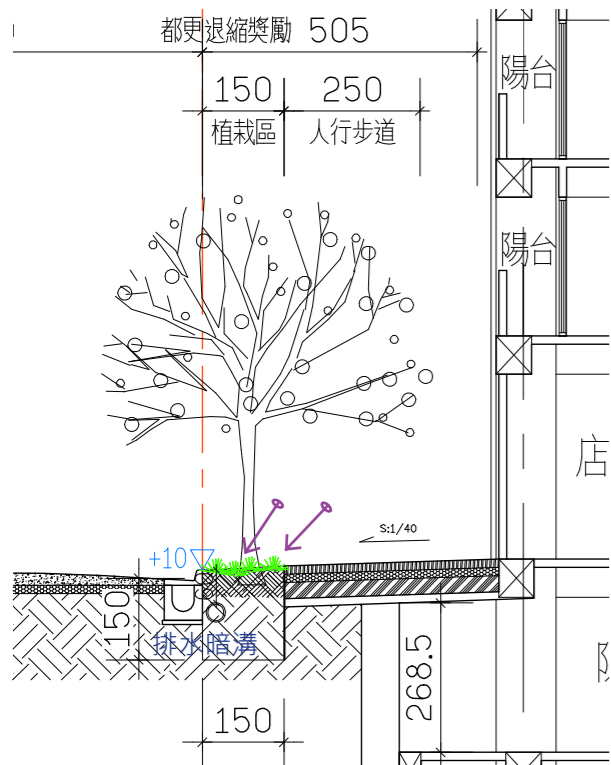


(三) 景觀計畫 / 基地排水及高程系統圖

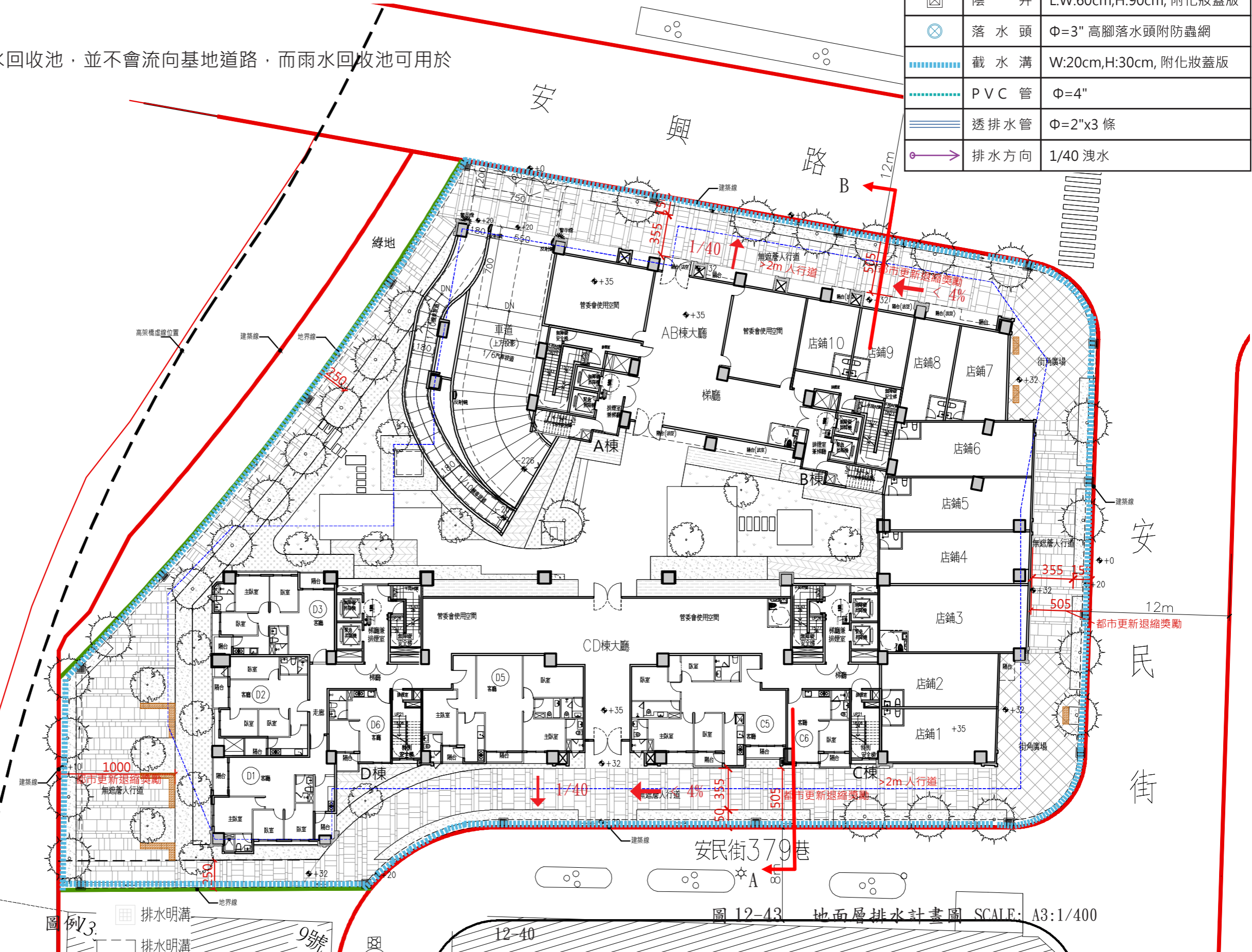
排水計畫

本案基地地面排水流至地下雨水回收池，並不會流向基地道路，而雨水回收池可用於地面景觀澆灌使用。

圖例	名稱	規格
	陰井	L:W:60cm,H:90cm, 附化妝蓋版
	落水頭	Φ=3" 高腳落水頭附防蟲網
	截水溝	W:20cm,H:30cm, 附化妝蓋版
	PVC管	Φ=4"
	透排水管	Φ=2"x3條
	排水方向	1/40 洩水



剖面示意圖二



## 壹拾參、實施方式及有關費用分擔

### 一、實施方式

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

### 二、選配原則

- (一) 為便於公有財產易於管理更新後保留車道出口整棟建築物優先由國有財產署選配，其餘三棟一樓店舖則由原安民街381—389號(單號)一樓店舖更新後，優先原位次選配一樓店舖，多餘店舖則由其他一樓所有權人為第二順位選配者；其餘住戶依權利價值自由選配其他房屋。
- (二) 受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。
- (三) 超選規定：超選或減選以權利價值5%以內為選配原則，並依內政部100.12.07台內營字第1000810535號函，於土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。
- (四) 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
- (五) 所有權人權利變換後應分配價值未達最小分配面積單元以領取現金補償為原則或與他人合併選配。合併選配應注意事項如下：
  1. 於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
  2. 依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
- (六) 應分配權利價值範圍、差額價金之領取及繳納等內容說明：
  1. 權利變換後不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之，補償原則為：實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。
  2. 現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管

登記機關辦理所有權移轉登記。

3. 應發給差額價金：經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。
4. 應繳納之差額價金：土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由主管機關移送行政執行署強制執行。其執行所得之金額，由主管機關於實施者支付差額價金之範圍內發給。且應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。

### 三、有關費用分擔

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

表 13-1 事業實施所需費用項目表

可提列項目		提列標準	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及台灣省建築師公會建築師酬金標準表計算。
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)	1. 營建費用=總樓地板面積×營建單價。 2. 營建單價依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準認列，並視實際狀況調整。
		(三)工程管理費	依建築經理工程控管金額×服務費率核計。
		(四)空氣污染防治費	依空氣污染防治費收費辦法核計。
		(五)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金 依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算。 2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用 更新後戶數×75,000元/戶。



可提列項目			提列標準	
二、公共及公益設施		3. 建築執照相關規費	依新北市政府工務局建築執照規費標準提列。法定工程造價×0.1%。	
		4. 其他	依實際狀況認列。	
	(一) 公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1. 地上物拆遷補償費	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。	
		2. 工程開闢費用	開闢單價： 1. 計畫道路：不得超過4,000元/m <sup>2</sup> 2. 其他公共設施用地：依各管理機關審定金額為準。	
		3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定之成本提列。	
	(二) 公益設施認養捐贈費用	1. 室內裝修費用	依該公益設施管理機關審定之金額認列。	
		2. 公益設施認養經費	依該公益設施管理機關審定之金額認列。	
	(三) 捐贈本市都市更新基金		依事業計畫所審定金額為準。	
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費			依事業計畫所審定金額為準。
	工程費用(A)合計：			
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於規劃費提列基準。	
		(二) 不動產估價費用(含技師簽證費)	各階段所需之估價作業費用，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於權利變換不動產估價提列基準。	
		(三) 土地鑑界費	更新前每筆地號4,000元。	
		(四) 鑽探費用	以每孔75,000元提列。	
		(五) 鄰房鑑定費用	1. 依據新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。 2. 依新北市土木技師公會、建築師公會、結構技師公會等，本府工務局核准備查得予鑑定建築物施工損壞鄰房之相關公會及學術研究機構之鑑定業務收費標準規定計算。	

可提列項目			提列標準
二、更新前土地及建物測量費用			依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。
三、土地改良物拆遷補償費用	(一) 建築改良物	1. 合法建築物	(1) 補償面積，依登記面積所載為準。屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記，得予以補償。但無登記者須檢具證明文件。 (2) 補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
		2. 非合法建築物	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
	(二) 其他土地改良物		補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費			補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償方式依實際狀況認列或比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。
五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)		更新期間原住戶居住租金或營業租金之補貼，其金額依權利變換拆遷安置費提列基準計算。
六、地籍整理費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。		1. 每戶以2萬元提列(不含信託登記及信託塗銷費用) 2. 若有信託登記每戶可再提列4,500元；若有信託塗銷，每戶可再提列4,500元。
七、審查費用			依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。
八、其他必要業務費			依實際狀況認列。
權利變換費用(B)合計：			
參、貸款利息(C)			1. 貸款利息=(1)+(2)

可提列項目		提列標準
		(1) [合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)]×貸款年利率×貸款期間 (2) [工程費用(A)-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半) 2. 有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率=自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率+融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率(自有資金比例依實際狀況提列)
		貸款利息(C)合計：
肆、稅捐(D)	一、印花稅	依印花稅法第五條規定提列。
	二、營業稅	營業稅稅基計算式： 更新後總價值×(1-共同負擔比例)×(房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格))×營業稅稅率
	稅捐(D)合計：	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)	更新單元內土地公告現值總值×2.5%
	二、信託費用(E2)	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。
	三、人事行政管理費用(E3)	(A+B+C+D+F+G)×人事行政管理費率
	四、銷售管理費用(E4)	(A+B+C+D+F+G)×銷售管理費率
	五、風險管理費用(E5)	(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)×風險管理費率
	管理費用(E)合計：	

可提列項目		提列標準
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	若為土地，應列為用地負擔；若為樓地板面積時，則應轉換為金額，並以各該都市計畫變更相關規定換算。
柒、容積移轉費用(G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	1. 以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證。 2. 以繳納代金方式購入者，得以估價方式提列所需購入容積移轉費用。





## 壹拾肆、拆遷安置計畫

本案拆遷安置計畫包含地上物之拆除計畫、合法建築物之補償與安置。

### 一、地上物拆除計畫

#### (一) 法令依據

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

#### (二) 拆除方式及面積

本案地上物之拆除擬由實施者統一代為拆除，合法建築物之拆除面積依騰本登記之產權面積計算，拆除面積共計10,452.86m<sup>2</sup>。

#### (三) 拆除工程費用

地上物代為拆除工程費用單價為950元/m<sup>2</sup>(詳表14-1)，(暫依北市都發展局107年7月23日北市都新字第1076002239號函，拆除費用提列)總拆除樓地板面積為10,452.86m<sup>2</sup>，費用共計9,917,390元，實際費用依未來發包金額為準。

表14-1拆除費用提列基準表

構造別	樓層規格	計價單位	價格
鋼筋混凝土造	1~3樓	m <sup>2</sup>	600
	4~5樓	m <sup>2</sup>	800
	6~13樓	m <sup>2</sup>	950
	14樓以上	m <sup>2</sup>	1,100
加強磚造	1~3樓	m <sup>2</sup>	400
	4~5樓	m <sup>2</sup>	500
磚造	1樓	m <sup>2</sup>	230
竹木造、鋼鐵棚架或其它		m <sup>2</sup>	100

#### (四) 預定拆除時程

##### 1. 拆遷公告及通知

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

##### 2. 公告拆遷日

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

### 二、合法建物之補償與安置

#### (一) 法令依據

依「都市更新條例」第57條第5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，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。

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

本案建物構造為鋼筋混凝土，建築完成日期為民國79年11月31日建造，暫以之「新北市30層以下房屋構造標準單價表」(新北市政府新北府財稅字第1093120483號)計算，並依據表14-3所載新北市房屋構造折舊率與使用年限等條件(新北市政府新北府財稅字第1093120483號)來計算初步的建物殘餘價值估算。使用年數則以民國110年扣除建物騰本登載之建物完成日期計算值。殘餘價值計算方

法說明如下：

折舊後現值率(%) = 1 - (1 - 殘值率) ÷ 耐用年數 × 已使用年數

殘餘價值(元) = 建物面積(平方公尺) × 房屋構造標準單價(元/m<sup>2</sup>) × 折舊後現值率(%)

表 14-2 新北市 30 層以下房屋構造標準單價表

構造	用途 單價	鋼筋混凝土造(B)預鑄混凝土造(T)			
		第一類	第二類	第三類	第四類
總層數					
5		6,050	5,510	<b>5,040</b>	4,030
4		5,870	5,330	4,860	3,850
3		5,690	5,150	4,680	3,670
2		5,510	4,970	4,500	3,490
1		5,330	4,790	4,320	3,310

表 14-3 新北市房屋構造折舊率表

構造	折舊率	耐用年數	殘值率	適用日期	折舊率	耐用年數	殘值率	適用日期
鋼骨	1.0%	60年	40%	106/6/30 前適用	1.17%	60年	29.8%	106/7/1 起實施，並適用於 103/7/1 以後新增、改建 完成之房屋
鋼骨混凝土								
鋼骨鋼筋混凝土								
鋼筋混凝土	1.0%	60年	40%		1.17%	60年	29.8%	

### 3. 殘餘價值補償發放對象

殘餘價值補償發放對象為本案權利變換範圍內合法建築物所有權人，並以合法建物登記謄本所載之所有權人為準。詳表14-4。

### 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。補償總價為25,893,750，實際租金及費用應以權利變換計畫核定之內容為準。

### (三) 合法建築物現住戶之拆遷安置補償

#### 1. 現住戶拆遷安置補償標準

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

拆遷安置費 = Σ住宅拆遷安置費<sub>i</sub> + Σ營業拆遷安置費<sub>i</sub> + 其他安置費

(1) 住宅拆遷安置費 = Σ居住面積<sub>i</sub> × 住宅租金水準 × 更新期間

(2) 營業拆遷安置費 = Σ營業面積<sub>i</sub> × 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，居住面積係以各戶產權面積為依據，現以產權總面積概估為10,452.86m<sup>2</sup>(3,161.99坪)，依內政部不動產交易實價查詢服務網，新店區整層住家平均租金水準為600元/坪，面安民街一樓店面以1.5倍(900元/坪)評估、379巷一樓以1.3倍(780元/坪)評估，更新期間係指都市更新事業計畫發佈實施後，都市更新事業實際施工期間，預計36個月，故本案之拆遷安置費為73,772,345元，實際金額以權利變換計畫時由實施者委託專業估價者查估後評定為準。詳表14-5。

#### 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所有權人。

#### 3. 拆遷安置費發放時程

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

表 14-4 合法建築物拆遷補償費用明細表

序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人 /管理人	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積 (m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	坪	拆除費計算		補償費計算						扣除拆 除費用 之補償 金額 (元)	應補償 實際金 額(元) 補償金 額×權 利範圍
									拆除單 價(元 /m <sup>2</sup> )	總拆除費 (元)	耐用年 數	殘值率 (%)	已使用年 數(年)	折舊後現 值率(%)	建築物標 準改良物 單價(元 /m <sup>2</sup> )	總補償價 (元)		
1	188 283	安民街 379 巷 2 號 碧安街 379 巷等公共設施	粘怡瑛	112.8 849.12	1/1 121/10000	112.8 10.27	123.07	37.29	950	116,917	60	40%	32	0.68	5,040	421,786	304,869	304,869
2	189 283	安民街 379 巷 2 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	黃蘭茵	87.49 849.12	1/1 88/10000	87.49 7.47	94.96	28.78	950	90,212	60	40%	32	0.68	5,040	325,447	235,235	235,235
3	190 283	安民街 379 巷 2 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	黃智勇	87.49 849.12	1/1 88/10000	87.49 7.47	94.96	28.78	950	90,212	60	40%	32	0.68	5,040	325,447	235,235	235,235
4	191 283	安民街 379 巷 2 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	高月珍	87.49 849.12	1/1 88/10000	87.49 7.47	94.96	28.78	950	90,212	60	40%	32	0.68	5,040	325,447	235,235	235,235
5	192 283	碧安街 379 巷 2 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	李錦河	115.32 849.12	1/1 121/10000	115.32 10.27	125.59	38.06	950	119,311	60	40%	32	0.68	5,040	430,422	311,112	311,112
6	193 283	安民街 379 巷 4 號 碧安街 379 巷等公共設施	劉和順	107.4 849.12	1/1 125/10000	107.4 10.61	118.01	35.76	950	112,110	60	40%	32	0.68	5,040	404,444	292,334	292,334
7	194 283	安民街 379 巷 4 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	楊善鈞	83.62 849.12	1/1 90/10000	83.62 7.64	91.26	27.65	950	86,697	60	40%	32	0.68	5,040	312,766	226,069	226,069
8	195 283	安民街 379 巷 4 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	余采濤	83.62 849.12	1/1 90/10000	83.62 7.64	91.26	27.65	950	86,697	60	40%	32	0.68	5,040	312,766	226,069	226,069
9	196 283	安民街 379 巷 4 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	潘朝祺	83.62 849.12	1/1 90/10000	83.62 7.64	91.26	27.65	950	86,697	60	40%	32	0.68	5,040	312,766	226,069	226,069
10	197 283	安民街 379 巷 4 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	林秀鑾	107.56 849.12	1/1 115/10000	107.56 9.76	117.32	35.55	950	111,454	60	40%	32	0.68	5,040	402,079	290,625	290,625
11	198 283	安民街 379 巷 6 號 碧安街 379 巷等公共設施	郭美華	136.5 849.12	1/1 146/10000	136.5 12.4	148.9	45.12	950	141,455	60	40%	32	0.68	5,040	510,310	368,855	368,855
12	199 283	安民街 379 巷 6 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	李孟芸	109.02 849.12	1/1 98/10000	109.02 8.32	117.34	35.56	950	111,473	60	40%	32	0.68	5,040	402,148	290,675	290,675
13	200 283	安民街 379 巷 6 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	林家慧	109.03 849.12	1/1 98/10000	109.03 8.32	117.35	35.56	950	111,483	60	40%	32	0.68	5,040	402,182	290,699	290,699
14	201 283	安民街 379 巷 6 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	李佳宜	109.05 849.12	1/1 98/10000	109.05 8.32	117.37	35.57	950	111,502	60	40%	32	0.68	5,040	402,250	290,749	290,749
15	202 283	安民街 379 巷 6 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	李羅玉英	142.5 849.12	1/1 161/10000	142.5 13.67	156.17	47.32	950	148,362	60	40%	32	0.68	5,040	535,226	386,864	386,864
16	203 283	安民街 379 巷 8 號 碧安街 379 巷等公共設施	賴美鈴	116.13 849.12	1/1 136/10000	116.13 11.55	127.68	38.69	950	121,296	60	40%	32	0.68	5,040	437,585	316,289	316,289
17	204 283	碧安街 379 巷 8 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	李淑玲	90.32 849.12	1/1 87/10000	90.32 7.39	97.71	29.61	950	92,825	60	40%	32	0.68	5,040	334,872	242,047	242,047



序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人 /管理人	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積 (m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	坪	拆除費計算		補償費計算						扣除拆 除費用 之補償 金額 (元)	應補償 實際金 額(元) 補償金 額×權 利範圍
									拆除單 價(元 /m <sup>2</sup> )	總拆除費 (元)	耐用年 數	殘值率 (%)	已使用年 數(年)	折舊後現 值率(%)	建築物標 準改良物 單價(元 /m <sup>2</sup> )	總補償價 (元)		
18	205 283	安民街 379 巷 8 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	吳榮震	90.32 849.12	1/1 87/10000	90.32 7.39	97.71	29.61	950	92,825	60	40%	32	0.68	5,040	334,872	242,047	242,047
19	206 283	安民街 379 巷 8 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	石勻平	45.16 849.12	1/2 87/10000	45.16 3.69	48.85	14.8	950	46,408	60	40%	32	0.68	5,040	167,419	121,011	121,011
20			石季閑	45.16 849.12	1/2 87/10000	45.16 3.69	48.85	14.8	950	46,408	60	40%	32	0.68	5,040	167,419	121,011	121,011
21	207 283	安民街 379 巷 8 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	簡書琴	79.55 849.12	2/3 133/10000	79.55 7.53	87.08	26.39	950	82,726	60	40%	32	0.68	5,040	298,441	215,715	215,715
22			莊健豪	39.77 849.12	1/3 133/10000	39.77 3.76	43.53	13.19	950	41,354	60	40%	32	0.68	5,040	149,186	107,833	107,833
23	208 283	碧安街 379 巷 10 號一樓 碧安街 379 巷等公共設施	張林文珠	113.48 849.12	1/1 121/10000	113.48 10.27	123.75	37.5	950	117,563	60	40%	32	0.68	5,040	424,116	306,554	543,745
	209 283	碧安街 379 巷 10 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施		88.19 849.12	1/1 89/10000	88.19 7.56	95.75	29.02	950	90,963	60	40%	32	0.68	5,040	328,154	237,192	
24	210 283	安民街 379 巷 10 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	張應興	88.19 849.12	1/1 89/10000	88.19 7.56	95.75	29.02	950	90,963	60	40%	32	0.68	5,040	328,154	237,192	237,192
25	211 283	碧安街 379 巷 10 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	陳萬益	88.19 849.12	1/1 89/10000	88.19 7.56	95.75	29.02	950	90,963	60	40%	32	0.68	5,040	328,154	237,192	237,192
26	212 283	碧安街 379 巷 10 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	方美娥	114.48 849.12	1/1 122/10000	114.48 10.36	124.84	37.83	950	118,598	60	40%	32	0.68	5,040	427,852	309,254	309,254
27	213 283	安民街 379 巷 12 號一樓 碧安街 379 巷等公共設施	張意貞	110.37 849.12	1/1 118/10000	110.37 10.02	120.39	36.48	950	114,371	60	40%	32	0.68	5,040	412,601	298,230	298,230
28	214 283	安民街 379 巷 12 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	吳吉政	84.86 849.12	1/1 86/10000	84.86 7.3	92.16	27.93	950	87,552	60	40%	32	0.68	5,040	315,851	228,299	228,299
29	215 283	安民街 379 巷 12 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	遲春霞	84.86 849.12	1/1 147/10000	84.86 7.3	92.16	27.93	950	87,552	60	40%	32	0.68	5,040	315,851	228,299	228,299
30	216 283	安民街 379 巷 12 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	蔡宗勳	84.86 849.12	1/1 86/10000	84.86 7.3	92.16	27.93	950	87,552	60	40%	32	0.68	5,040	315,851	228,299	228,299
31	217 283	碧安街 379 巷 12 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	張麗月	110.77 849.12	1/1 118/10000	110.77 10.02	120.79	36.6	950	114,751	60	40%	32	0.68	5,040	413,971	299,221	299,221
32	218 283	安民街 379 巷 14 號 碧安街 379 巷等公共設施	張陳美慶	110.92 849.12	1/1 132/10000	110.92 11.21	122.13	37.01	950	116,024	60	40%	32	0.68	5,040	418,564	302,540	302,540
33	219 283	安民街 379 巷 14 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	李清富	85.13 849.12	1/1 83/10000	85.13 7.05	92.18	27.93	950	87,571	60	40%	32	0.68	5,040	315,919	228,348	228,348

序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人 /管理人	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積 (m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	坪	拆除費計算		補償費計算						扣除拆 除費用 之補償 金額 (元)	應補償 實際金 額(元) 補償金 額×權 利範圍
									拆除單 價(元 /m <sup>2</sup> )	總拆除費 (元)	耐用年 數	殘值率 (%)	已使用年 數(年)	折舊後現 值率(%)	建築物標 準改良物 單價(元 /m <sup>2</sup> )	總補償價 (元)		
34	220 283	安民街 379 巷 14 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	吳旭修	42.57 849.12	1/2 83/10000	42.57 3.52	46.09	13.97	950	43,786	60	40%	32	0.68	5,040	157,960	114,174	114,174
35			邱欣玫	42.57 849.12	1/2 83/10000	42.57 3.52	46.09	13.97	950	43,786	60	40%	32	0.68	5,040	157,960	114,174	114,174
36	221 283	安民街 379 巷 14 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	吳海明	85.13 849.12	1/1 83/10000	85.13 7.05	92.18	27.93	950	87,571	60	40%	32	0.68	5,040	315,919	228,348	228,348
37	222 283	安民街 379 巷 14 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	董崇佑	111.25 849.12	1/1 121/10000	111.25 10.27	121.52	36.82	950	115,444	60	40%	32	0.68	5,040	416,473	301,029	301,029
38	223 283	安民街 379 巷 16 號 碧安街 379 巷等公共設施	周淑燕	135.6 849.12	1/1 144/10000	135.6 12.23	147.83	44.8	950	140,439	60	40%	32	0.68	5,040	506,643	366,204	366,204
39	224 283	安民街 379 巷 16 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	譚君琪	103.49 849.12	1/1 106/10000	103.49 9.00	112.49	34.09	950	106,866	60	40%	32	0.68	5,040	385,526	278,660	278,660
40	225 283	安民街 379 巷 16 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	洪誌勇	103.49 849.12	1/1 106/10000	103.49 9.00	112.49	34.09	950	106,866	60	40%	32	0.68	5,040	385,526	278,660	278,660
41	226 283	安民街 379 巷 16 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	廖若廷	103.49 849.12	1/1 106/10000	103.49 9.00	112.49	34.09	950	106,866	60	40%	32	0.68	5,040	385,526	278,660	278,660
42	227 283	安民街 379 巷 16 號五樓 碧安街 379 巷公共設施	鍾瑞鵬	70.56 849.12	1/1 (共同共有:2) 147/10000	70.56 6.24	76.8	23.27	950	72,960	60	40%	32	0.68	5,040	263,209	190,249	190,249
43			辜炫傑	70.56 849.12	1/1 (共同共有:2) 147/10000	70.56 6.24	76.8	23.27	950	72,960	60	40%	32	0.68	5,040	263,209	190,249	190,249
44	228 283	安民街 379 巷 18 號 碧安街 379 巷等公共設施	蘇亭	104.67 849.12	1/1 111/10000	104.67 9.43	114.1	34.58	950	108,395	60	40%	32	0.68	5,040	391,044	282,649	282,649
45	229 283	安民街 379 巷 18 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	周美惠	79.33 849.12	1/1 80/10000	79.33 6.79	86.12	26.1	950	81,814	60	40%	32	0.68	5,040	295,150	213,336	213,336
46	230 283	安民街 379 巷 18 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	房冠廷	79.33 849.12	1/1 80/10000	79.33 6.79	86.12	26.1	950	81,814	60	40%	32	0.68	5,040	295,150	213,336	213,336
47	231 283	碧安街 379 巷 18 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	陳文章	79.33 849.12	1/1 80/10000	79.33 6.79	86.12	26.1	950	81,814	60	40%	32	0.68	5,040	295,150	213,336	213,336
48	232 283	安民街 379 巷 18 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	潘麗紅	104.38 849.12	1/1 111/10000	104.38 9.43	113.81	34.49	950	108,120	60	40%	32	0.68	5,040	390,050	281,930	281,930
49	233 283	安民街 379 巷 20 號 碧安街 379 巷等公共設施	黃玉鈴	118.03 849.12	1/1 125/10000	118.03 10.61	128.64	38.98	950	122,208	60	40%	32	0.68	5,040	440,875	318,667	318,667
50	234 283	安民街 379 巷 20 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	吳羽蕎	91.01 849.12	1/1 91/10000	91.01 7.73	98.74	29.92	950	93,803	60	40%	32	0.68	5,040	338,402	244,599	244,599

序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人 /管理人	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積 (m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	坪	拆除費計算		補償費計算						扣除拆 除費用 之補償 金額 (元)	應補償 實際金 額(元) 補償金 額×權 利範圍
									拆除單 價(元 /m <sup>2</sup> )	總拆除費 (元)	耐用年 數	殘值率 (%)	已使用年 數(年)	折舊後現 值率(%)	建築物標 準改良物 單價(元 /m <sup>2</sup> )	總補償價 (元)		
51	235 283	安民街 379 巷 20 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	許明麗	91.01 849.12	1/1 91/10000	91.01 7.73	98.74	29.92	950	93,803	60	40%	32	0.68	5,040	338,402	244,599	244,599
52	236 283	安民街 379 巷 20 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	彭維煊	91.01 849.12	1/1 91/10000	91.01 7.73	98.74	29.92	950	93,803	60	40%	32	0.68	5,040	338,402	244,599	244,599
53	237 283	安民街 379 巷 20 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	楊立峰	119.24 849.12	1/1 125/10000	119.24 10.61	129.85	39.35	950	123,358	60	40%	32	0.68	5,040	445,022	321,664	321,664
54	238 283	碧安街 379 巷 22 號一樓 碧安街 379 巷等公共設施	黃林謙	117.47 849.12	1/1 135/10000	117.47 11.46	128.93	39.07	950	122,484	60	40%	32	0.68	5,040	441,869	319,385	319,385
55	239 283	碧安街 379 巷 22 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	王方玉花	87.24 849.12	1/1 82/10000	87.24 6.96	94.2	28.55	950	89,490	60	40%	32	0.68	5,040	322,842	233,352	233,352
56	240 283	安民街 379 巷 22 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	王方谷	87.24 849.12	1/1 82/10000	87.24 6.96	94.2	28.55	950	89,490	60	40%	32	0.68	5,040	322,842	233,352	466,704
	241 283	安民街 379 巷 22 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施		87.24 849.12	1/1 82/10000	87.24 6.96	94.2	28.55	950	89,490	60	40%	32	0.68	5,040	322,842	233,352	
57	242 283	安民街 379 巷 22 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	呂曉翰	115.83 849.12	1/1 136/10000	115.83 11.55	127.38	38.6	950	121,011	60	40%	32	0.68	5,040	436,557	315,546	315,546
58	243 283	安民街 379 巷 24 號 碧安街 379 巷等公共設施	林秀貞	164.57 849.12	1/1 173/10000	164.57 14.69	179.26	54.32	950	170,297	60	40%	32	0.68	5,040	614,360	444,063	444,063
59	244 283	安民街 379 巷 24 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	張騫從	123.57 849.12	1/1 127/10000	123.57 10.78	134.35	40.71	950	127,633	60	40%	32	0.68	5,040	460,444	332,812	332,812
60	245 283	安民街 379 巷 24 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	陳志倫	30.89 849.12	1/4 127/10000	30.89 2.70	33.59	10.18	950	31,911	60	40%	32	0.68	5,040	115,120	83,209	83,209
61			陳志順	30.89 849.12	1/4 127/10000	30.89 2.70	33.59	10.18	950	31,911	60	40%	32	0.68	5,040	115,120	83,209	83,209
62			陳樂妃	30.89 849.12	1/4 127/10000	30.89 2.70	33.59	10.18	950	31,911	60	40%	32	0.68	5,040	115,120	83,209	83,209
63			陳鑫山	30.89 849.12	1/4 127/10000	30.89 2.70	33.59	10.18	950	31,911	60	40%	32	0.68	5,040	115,120	83,209	83,209
64	246 283	安民街 379 巷 24 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	王樞棗	123.57 849.12	1/1 127/10000	123.57 10.78	134.35	40.71	950	127,633	60	40%	32	0.68	5,040	460,444	332,812	332,812
65	247 283	安民街 379 巷 24 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	邱月美	165.18 849.12	1/1 173/10000	165.18 14.69	179.87	54.51	950	170,877	60	40%	32	0.68	5,040	616,450	445,574	445,574
66	248 283	安民街 379 巷 26 號 碧安街 379 巷等公共設施	劉華中	40.38 849.12	1/3 126/10000	40.38 3.57	43.95	13.32	950	41,753	60	40%	32	0.68	5,040	150,625	108,873	108,873
67			劉華南	40.38 849.12	1/3 126/10000	40.38 3.57	43.95	13.32	950	41,753	60	40%	32	0.68	5,040	150,625	108,873	108,873
68			劉蕙芳	40.38 849.12	1/3 126/10000	40.38 3.57	43.95	13.32	950	41,753	60	40%	32	0.68	5,040	150,625	108,873	108,873



序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人 /管理人	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積 (m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	坪	拆除費計算		補償費計算						扣除拆 除費用 之補償 金額 (元)	應補償 實際金 額(元) 補償金 額×權 利範圍
									拆除單 價(元 /m <sup>2</sup> )	總拆除費 (元)	耐用年 數	殘值率 (%)	已使用年 數(年)	折舊後現 值率(%)	建築物標 準改良物 單價(元 /m <sup>2</sup> )	總補償價 (元)		
69	249 283	安民街 379 巷 26 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	吳麗娟	91.75 849.12	1/1 92/10000	91.75 7.81	99.56	30.17	950	94,582	60	40%	32	0.68	5,040	341,212	246,630	246,630
70	250 283	碧安街 379 巷 26 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	彭武業	91.75 849.12	1/1 92/10000	91.75 7.81	99.56	30.17	950	94,582	60	40%	32	0.68	5,040	341,212	246,630	246,630
71	251 283	安民街 379 巷 26 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	張淑俐	91.75 849.12	1/1 92/10000	91.75 7.81	99.56	30.17	950	94,582	60	40%	32	0.68	5,040	341,212	246,630	246,630
72	252 283	安民街 379 巷 26 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	黃思婷	121.77 849.12	1/1 127/10000	121.77 10.78	132.55	40.17	950	125,923	60	40%	32	0.68	5,040	454,275	328,353	328,353
73	253 283	安民街 379 巷 28 號 碧安街 379 巷等公共設施	李俊彥	113.8 849.12	1/1 122/10000	113.8 10.36	124.16	37.62	950	117,952	60	40%	32	0.68	5,040	425,521	307,569	307,569
74	254 283	碧安街 379 巷 28 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	王升武	84.29 849.12	1/1 87/10000	84.29 7.39	91.68	27.78	950	87,096	60	40%	32	0.68	5,040	314,206	227,110	227,110
75	255 283	安民街 379 巷 28 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	楊璧朱	84.29 849.12	1/1 87/10000	84.29 7.39	91.68	27.78	950	87,096	60	40%	32	0.68	5,040	314,206	227,110	227,110
76	256 283	安民街 379 巷 28 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	王建燁	84.29 849.12	1/1 87/10000	84.29 7.39	91.68	27.78	950	87,096	60	40%	32	0.68	5,040	314,206	227,110	227,110
77	257 283	安民街 379 巷 28 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	陳春成	113.37 849.12	1/1 121/10000	113.37 10.27	123.64	37.47	950	117,458	60	40%	32	0.68	5,040	423,739	306,281	306,281
78	258 283	安民街 381 號 碧安街 379 巷等公共設施	蕭文通	88 849.12	1/1 99/10000	88 8.41	96.41	29.22	950	91,590	60	40%	32	0.68	5,040	330,416	238,827	238,827
79	259 283	安民街 381 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	廖哲陽	48.03 849.12	1/2 99/10000	48.03 4.20	52.23	15.83	950	49,619	60	40%	32	0.68	5,040	179,003	129,384	129,384
80			李苡甄	48.03 849.12	1/2 99/10000	48.03 4.20	52.23	15.83	950	49,619	60	40%	32	0.68	5,040	179,003	129,384	129,384
81	260 283	碧安街 381 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	李保中	96.05 849.12	1/1 99/10000	96.05 8.41	104.46	31.65	950	99,237	60	40%	32	0.68	5,040	358,005	258,768	258,768
82	261 283	安民街 381 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	陳雪鳳	96.05 849.12	1/1 99/10000	96.05 8.41	104.46	31.65	950	99,237	60	40%	32	0.68	5,040	358,005	258,768	258,768
83	262 283	安民街 381 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	楊雅貞	123.02 849.12	1/1 131/10000 1/1 112/10000	123.02 11.12	134.14	40.65	950	127,433	60	40%	32	0.68	5,040	459,725	332,292	332,292
84	263 283	碧安街 383 號一樓 碧安街 379 巷等公共設施	黃月雲	105.74 849.12	1/1 87/10000	105.74 9.51	115.25	34.92	950	109,488	60	40%	32	0.68	5,040	394,985	285,497	285,497
85	264 283	安民街 383 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	阮姿璇	85.95 849.12	1/1 87/10000	85.95 7.39	93.34	28.28	950	88,673	60	40%	32	0.68	5,040	319,895	231,222	231,222

序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人 /管理人	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積 (m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	坪	拆除費計算		補償費計算						扣除折 除費用 之補償 金額 (元)	應補償 實際金 額(元) 補償金 額×權 利範圍
									拆除單 價(元 /m <sup>2</sup> )	總拆除費 (元)	耐用年 數	殘值率 (%)	已使用年 數(年)	折舊後現 值率(%)	建築物標 準改良物 單價(元 /m <sup>2</sup> )	總補償價 (元)		
86	265 283	安民街 383 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	賴玉媚	85.95 849.12	1/1 87/10000	85.95 7.39	93.34	28.28	950	88,673	60	40%	32	0.68	5,040	319,895	231,222	231,222
87	266 283	安民街 383 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	黃鈴鈴	85.95 849.12	1/1 121/10000	85.95 7.39	93.34	28.28	950	88,673	60	40%	32	0.68	5,040	319,895	231,222	231,222
88	267 283	安民街 383 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	曾秋蘭	113.52 849.12	1/1 109/10000	113.52 10.27	123.79	37.51	950	117,601	60	40%	32	0.68	5,040	424,253	306,653	306,653
89	268 283	安民街 385 號 碧安街 379 巷等公共設施	宋明月	103.61 849.12	1/1 86/10000	103.61 9.26	112.87	34.2	950	107,227	60	40%	32	0.68	5,040	386,828	279,602	279,602
90	269 283	安民街 385 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	蕭文忠	85.02 849.12	1/1 86/10000	85.02 7.3	92.32	27.98	950	87,704	60	40%	32	0.68	5,040	316,399	228,695	228,695
91	270 283	安民街 385 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	廖美玟	85.02 849.12	1/1 86/10000	85.02 7.3	92.32	27.98	950	87,704	60	40%	32	0.68	5,040	316,399	228,695	228,695
92	271 283	安民街 385 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	蔡素貞	85.02 849.12	1/1 120/10000	85.02 7.3	92.32	27.98	950	87,704	60	40%	32	0.68	5,040	316,399	228,695	228,695
93	272 283	安民街 385 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	陳雅慧	112.59 849.12	1/1 108/10000	112.59 10.19	122.78	37.21	950	116,641	60	40%	32	0.68	5,040	420,792	304,151	304,151
94	273 283	安民街 387 號 碧安街 379 巷等公共設施	李世聰	102.22 849.12	1/2 86/10000	102.22 9.17	111.39	33.75	950	105,821	60	40%	32	0.68	5,040	381,756	275,935	275,935
95	274	安民街 387 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	宋嘉哲	42.06 849.12	1/2 86/10000	42.06 3.65	45.71	13.85	950	43,425	60	40%	32	0.68	5,040	156,657	113,233	113,233
96	283		許宏任	42.06 849.12	1/1 86/10000	42.06 3.65	45.71	13.85	950	43,425	60	40%	32	0.68	5,040	156,657	113,233	113,233
97	275 283	安民街 387 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	蔡忠賢	84.11 849.12	1/1 86/10000	84.11 7.3	91.41	27.7	950	86,840	60	40%	32	0.68	5,040	313,280	226,441	226,441
98	276 283	安民街 387 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	魏國炫	84.11 849.12	1/1 119/10000	84.11 7.3	91.41	27.7	950	86,840	60	40%	32	0.68	5,040	313,280	226,441	226,441
99	277 283	安民街 387 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	簡慧能	111.68 849.12	1/1 98/10000	111.68 10.1	121.78	36.9	950	115,691	60	40%	32	0.68	5,040	417,364	301,673	301,673
100	278 283	安民街 389 號 碧安街 379 巷等公共設施	楊淑慧	88.24 849.12	1/1 1/1 90/10000	88.24 8.32	96.56	29.26	950	91,732	60	40%	32	0.68	5,040	330,930	239,198	239,198
101	279 283	安民街 389 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	周詩懋	80.8 849.12	1/1 90/10000	80.8 7.64	88.44	26.8	950	84,018	60	40%	32	0.68	5,040	303,102	219,084	219,084
102	280 283	安民街 389 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	吳寶珠	80.8 849.12	1/1 115/10000	80.8 7.64	88.44	26.8	950	84,018	60	40%	32	0.68	5,040	303,102	219,084	219,084

序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人 /管理人	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積 (m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	坪	拆除費計算		補償費計算						扣除拆 除費用 之補償 金額 (元)	應補償 實際金 額(元) 補償金 額×權 利範圍
									拆除單 價(元 /m <sup>2</sup> )	總拆除費 (元)	耐用年 數	殘值率 (%)	已使用年 數(年)	折舊後現 值率(%)	建築物標 準改良物 單價(元 /m <sup>2</sup> )	總補償價 (元)		
103	281 283	安民街 389 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	黃月妹	80.8 849.12	1/1 90/10000	80.8 7.64	88.44	26.8	950	84,018	60	40%	32	0.68	5,040	303,102	219,084	219,084
104	282 283	安民街 389 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	段元豹	106.4 849.12	1/1 115/10000	106.4 9.76	116.16	35.2	950	110,352	60	40%	32	0.68	5,040	398,104	287,752	287,752
		95 筆	104 人				10452.86	3167.56		9,930,189							25,893,750	

- 備註：1. 原序號 2 (林美璉) 已於 109 年 05 月 08 日買賣過戶於黃蘭茵。  
2. 序號 35 (邱心嫻)，已於審查期間變更所有權人姓名為邱心玫。  
2. 原序號 49 (黃漢銘)，已於 110 年 01 月 21 日夫妻贈與過戶予黃玉鈴。  
4. 序號 57 (呂碧鏗)，已於審查期間變更所有權人姓名為呂曉翰。  
5. 序號 34 (王世文)，已於審查期間變更所有權人姓名為王樞蓁。



表 14-5 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人/ 管理人	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	坪	安置金計算(元)			拆遷安置費用 (元)
									租金單價	單月租金補貼	補償金 36 個月	
1	188 283	安民街 379 巷 2 號 碧安街 379 巷等公共設施	粘怡瑛	112.8 849.12	1/1 121/10000	112.8 10.27	123.07	37.29	780	29,086	1,047,103	1,047,103
2	189 283	安民街 379 巷 2 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	黃蘭茵	87.49 849.12	1/1 88/10000	87.49 7.47	94.96	28.78	600	17,268	621,648	621,648
3	190 283	安民街 379 巷 2 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	黃智勇	87.49 849.12	1/1 88/10000	87.49 7.47	94.96	28.78	600	17,268	621,648	621,648
4	191 283	安民街 379 巷 2 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	高月珍	87.49 849.12	1/1 88/10000	87.49 7.47	94.96	28.78	600	17,268	621,648	621,648
5	192 283	碧安街 379 巷 2 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	李錦河	115.32 849.12	1/1 121/10000	115.32 10.27	125.59	38.06	600	22,836	822,096	822,096
6	193 283	安民街 379 巷 4 號 碧安街 379 巷等公共設施	劉和順	107.40 849.12	1/1 125/10000	107.40 10.61	118.01	35.76	780	27,893	1,004,141	1,004,141
7	194 283	安民街 379 巷 4 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	楊善鈞	83.62 849.12	1/1 90/10000	83.62 7.64	91.26	27.65	600	16,590	597,240	597,240
8	195 283	安民街 379 巷 4 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	余采濤	83.62 849.12	1/1 90/10000	83.62 7.64	91.26	27.65	600	16,590	597,240	597,240
9	196 283	安民街 379 巷 4 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	潘朝祺	83.62 849.12	1/1 90/10000	83.62 7.64	91.26	27.65	600	16,590	597,240	597,240
10	197 283	安民街 379 巷 4 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	林秀鑾	107.56 849.12	1/1 115/10000	107.56 9.76	117.32	35.55	600	21,330	767,880	767,880
11	198 283	安民街 379 巷 6 號 碧安街 379 巷等公共設施	郭美華	136.50 849.12	1/1 146/10000	136.50 12.40	148.90	45.12	780	35,194	1,266,970	1,266,970
12	199 283	安民街 379 巷 6 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	李孟芸	109.02 849.12	1/1 98/10000	109.02 8.32	117.34	35.56	600	21,336	768,096	768,096
13	200 283	安民街 379 巷 6 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	林家慧	109.03 849.12	1/1 98/10000	109.03 8.32	117.35	35.56	600	21,336	768,096	768,096
14	201 283	安民街 379 巷 6 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	李佳宜	109.05 849.12	1/1 98/10000	109.05 8.32	117.37	35.57	600	21,342	768,312	768,312
15	202 283	安民街 379 巷 6 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	李羅玉英	142.50 849.12	1/1 161/10000	142.50 13.67	156.17	47.32	600	28,392	1,022,112	1,022,112
16	203 283	安民街 379 巷 8 號 碧安街 379 巷等公共設施	賴美鈴	116.13 849.12	1/1 136/10000	116.13 11.55	127.68	38.69	780	30,178	1,086,415	1,086,415
17	204 283	碧安街 379 巷 8 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	李淑玲	90.32 849.12	1/1 87/10000	90.32 7.39	97.71	29.61	600	17,766	639,576	639,576
18	205 283	安民街 379 巷 8 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	吳榮震	90.32 849.12	1/1 87/10000	90.32 7.39	97.71	29.61	600	17,766	639,576	639,576

序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人/ 管理人	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	坪	安置金計算(元)			拆遷安置費用 (元)
									租金單價	單月租金補貼	補償金 36 個月	
19	206 283	安民街 379 巷 8 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	石勻平	45.16 849.12	1/2 87/10000	45.16 3.69	48.85	14.80	600	8,880	319,680	319,680
20			石季閑	45.16 849.12	1/2 87/10000	45.16 3.69				48.85	14.80	8,880
21	207 283	安民街 379 巷 8 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	簡書琴	79.55 849.12	2/3 133/10000	79.55 7.53	87.08	26.39	600	15,834	570,024	570,024
22			莊健豪	39.77 849.12	1/3 133/10000	39.77 3.76				43.53	13.19	7,914
23	208 283	碧安街 379 巷 10 號一樓 碧安街 379 巷等公共設施	張林文珠	113.48 849.12	1/1 121/10000	113.48 10.27	123.75	37.50	780	29,250	1,053,000	1,679,832
	209 283			碧安街 379 巷 10 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	88.19 849.12	1/1 89/10000						
24	210 283	安民街 379 巷 10 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	張應興	88.19 849.12	1/1 89/10000	88.19 7.56	95.75	29.02	600	17,412	626,832	626,832
25	211 283	碧安街 379 巷 10 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	陳萬益	88.19 849.12	1/1 89/10000	88.19 7.56	95.75	29.02	600	17,412	626,832	626,832
26	212 283	碧安街 379 巷 10 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	方美娥	114.48 849.12	1/1 122/10000	114.48 10.36	124.84	37.83	600	22,698	817,128	817,128
27	213 283	安民街 379 巷 12 號一樓 碧安街 379 巷等公共設施	張意貞	110.37 849.12	1/1 118/10000	110.37 10.02	120.39	36.48	780	28,454	1,024,358	1,024,358
28	214 283	安民街 379 巷 12 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	吳吉政	84.86 849.12	1/1 86/10000	84.86 7.30	92.16	27.93	600	16,758	603,288	603,288
29	215 283	安民街 379 巷 12 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	遲春霞	84.86 849.12	1/1 147/10000	84.86 7.30	92.16	27.93	600	16,758	603,288	603,288
30	216 283	安民街 379 巷 12 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	蔡宗勳	84.86 849.12	1/1 86/10000	84.86 7.30	92.16	27.93	600	16,758	603,288	603,288
31	217 283	碧安街 379 巷 12 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	張麗月	110.77 849.12	1/1 118/10000	110.77 10.02	120.79	36.60	600	21,960	790,560	790,560
32	218 283	安民街 379 巷 14 號 碧安街 379 巷等公共設施	張陳美慶	110.92 849.12	1/1 132/10000	110.92 11.21	122.13	37.01	780	28,868	1,039,241	1,039,241
33	219 283	安民街 379 巷 14 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	李清富	85.13 849.12	1/1 83/10000	85.13 7.05	92.18	27.93	600	16,758	603,288	603,288
34	220 283	安民街 379 巷 14 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	吳旭修	42.57 849.12	1/2 83/10000	42.57 3.52	46.09	13.97	600	8,382	301,752	301,752
35			邱欣玫	42.57 849.12	1/2 83/10000	42.57 3.52				46.09	13.97	8,382

序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人/ 管理人	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	坪	安置金計算(元)			拆遷安置費用 (元)
									租金單價	單月租金補貼	補償金 36 個月	
36	221 283	安民街 379 巷 14 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	吳海明	85.13 849.12	1/1 83/10000	85.13 7.05	92.18	27.93	600	16,758	603,288	603,288
37	222 283	安民街 379 巷 14 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	董崇佑	111.25 849.12	1/1 121/10000	111.25 10.27	121.52	36.82	600	22,092	795,312	795,312
38	223 283	安民街 379 巷 16 號 碧安街 379 巷等公共設施	周淑燕	135.60 849.12	1/1 144/10000	135.60 12.23	147.83	44.80	780	34,944	1,257,984	1,257,984
39	224 283	安民街 379 巷 16 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	譚君琪	103.49 849.12	1/1 106/10000	103.49 9.00	112.49	34.09	600	20,454	736,344	736,344
40	225 283	安民街 379 巷 16 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	洪誌勇	103.49 849.12	1/1 106/10000	103.49 9.00	112.49	34.09	600	20,454	736,344	736,344
41	226 283	安民街 379 巷 16 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	廖若廷	103.49 849.12	1/1 106/10000	103.49 9.00	112.49	34.09	600	20,454	736,344	736,344
42	227 283	安民街 379 巷 16 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	鍾瑞鵬	70.56 849.12	1/1 (公共共有：2) 147/10000	70.56 6.24	76.80	23.27	600	13,962	502,632	502,632
43			辜炫傑	70.56 849.12	1/1 (公共共有：2) 147/10000	70.56 6.24	76.80	23.27		13,962	502,632	502,632
44	228 283	安民街 379 巷 18 號 碧安街 379 巷等公共設施	蘇亭	104.67 849.12	1/1 111/10000	104.67 9.43	114.10	34.58	780	26,972	971,006	971,006
45	229 283	安民街 379 巷 18 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	周美惠	79.33 849.12	1/1 80/10000	79.33 6.79	86.12	26.10	600	15,660	563,760	563,760
46	230 283	安民街 379 巷 18 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	房冠廷	79.33 849.12	1/1 80/10000	79.33 6.79	86.12	26.10	600	15,660	563,760	563,760
47	231 283	碧安街 379 巷 18 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	陳文章	79.33 849.12	1/1 80/10000	79.33 6.79	86.12	26.10	600	15,660	563,760	563,760
48	232 283	安民街 379 巷 18 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	潘麗紅	104.38 849.12	1/1 111/10000	104.38 9.43	113.81	34.49	600	20,694	744,984	744,984
49	233 283	安民街 379 巷 20 號 碧安街 379 巷等公共設施	黃玉鈴	118.03 849.12	1/1 125/10000	118.03 10.61	128.64	38.98	780	30,404	1,094,558	1,094,558
50	234 283	安民街 379 巷 20 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	吳羽蕎	91.01 849.12	1/1 91/10000	91.01 7.73	98.74	29.92	600	17,952	646,272	646,272
51	235 283	安民街 379 巷 20 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	許明麗	91.01 849.12	1/1 91/10000	91.01 7.73	98.74	29.92	600	17,952	646,272	646,272
52	236 283	安民街 379 巷 20 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	彭維煊	91.01 849.12	1/1 91/10000	91.01 7.73	98.74	29.92	600	17,952	646,272	646,272
53	237 283	安民街 379 巷 20 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	楊立峰	119.24 849.12	1/1 125/10000	119.24 10.61	129.85	39.35	600	23,610	849,960	849,960



序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人/ 管理人	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	坪	安置金計算(元)			拆遷安置費用 (元)
									租金單價	單月租金補貼	補償金 36 個月	
54	238 283	碧安街 379 巷 22 號一樓 碧安街 379 巷等公共設施	黃林謙	117.47 849.12	1/1 135/10000	117.47 11.46	128.93	39.07	780	30,475	1,097,086	1,097,086
55	239 283	碧安街 379 巷 22 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	王方玉花	87.24 849.12	1/1 82/10000	87.24 6.96	94.20	28.55	600	17,130	616,680	616,680
56	240 283	安民街 379 巷 22 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	王方谷	87.24 849.12	1/1 82/10000	87.24 6.96	94.20	28.55	600	17,130	616,680	1,233,360
	241 283	安民街 379 巷 22 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施		87.24 849.12	1/1 82/10000	87.24 6.96						
57	242 283	安民街 379 巷 22 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	呂曉翰	115.83 849.12	1/1 136/10000	115.83 11.55	127.38	38.60	600	23,160	833,760	833,760
58	243 283	安民街 379 巷 24 號 碧安街 379 巷等公共設施	林秀貞	164.57 849.12	1/1 173/10000	164.57 14.69	179.26	54.32	780	42,370	1,525,306	1,525,306
59	244 283	安民街 379 巷 24 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	張騫從	123.57 849.12	1/1 127/10000	123.57 10.78	134.35	40.71	600	24,426	879,336	879,336
60	245 283	安民街 379 巷 24 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	陳志倫	30.89 849.12	1/4 127/10000	30.89 2.70	33.59	10.18	600	6,108	219,888	219,888
61			陳志順	30.89 849.12	1/4 127/10000	30.89 2.70						
62			陳樂妃	30.89 849.12	1/4 127/10000	30.89 2.70						
63			陳鑫山	30.89 849.12	1/4 127/10000	30.89 2.70						
64	246 283	安民街 379 巷 24 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	王樞棗	123.57 849.12	1/1 127/10000	123.57 10.78	134.35	40.71	600	24,426	879,336	879,336
65	247 283	安民街 379 巷 24 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	邱月美	165.18 849.12	1/1 173/10000	165.18 14.69	179.87	54.51	600	32,706	1,177,416	1,177,416
66	248 283	安民街 379 巷 26 號 碧安街 379 巷等公共設施	劉華中	40.38 849.12	1/3 126/10000	40.38 3.57	43.95	13.32	780	10,390	374,026	374,026
67			劉華南	40.38 849.12	1/3 126/10000	40.38 3.57						
68			劉蕙芳	40.38 849.12	1/3 126/10000	40.38 3.57						
69	249 283	安民街 379 巷 26 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	吳麗娟	91.75 849.12	1/1 92/10000	91.75 7.81	99.56	30.17	600	18,102	651,672	651,672
70	250 283	碧安街 379 巷 26 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	彭武業	91.75 849.12	1/1 92/10000	91.75 7.81	99.56	30.17	600	18,102	651,672	651,672
71	251 283	安民街 379 巷 26 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	張淑俐	91.75 849.12	1/1 92/10000	91.75 7.81	99.56	30.17	600	18,102	651,672	651,672

序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人/ 管理人	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	坪	安置金計算(元)			拆遷安置費用 (元)
									租金單價	單月租金補貼	補償金 36 個月	
72	252 283	安民街 379 巷 26 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	黃思婷	121.77 849.12	1/1 127/10000	121.77 10.78	132.55	40.17	600	24,102	867,672	867,672
73	253 283	安民街 379 巷 28 號 碧安街 379 巷等公共設施	李俊彥	113.80 849.12	1/1 122/10000	113.80 10.36	124.16	37.62	780	29,347	1,056,489	1,056,489
74	254 283	碧安街 379 巷 28 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	王升武	84.29 849.12	1/1 87/10000	84.29 7.39	91.68	27.78	600	16,668	600,048	600,048
75	255 283	安民街 379 巷 28 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	楊璧朱	84.29 849.12	1/1 87/10000	84.29 7.39	91.68	27.78	600	16,668	600,048	600,048
76	256 283	安民街 379 巷 28 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	王建燐	84.29 849.12	1/1 87/10000	84.29 7.39	91.68	27.78	600	16,669	600,087	600,087
77	257 283	安民街 379 巷 28 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	陳春成	113.37 849.12	1/1 121/10000	113.37 10.27	123.64	37.47	600	22,482	809,352	809,352
78	258 283	安民街 381 號 碧安街 379 巷等公共設施	蕭文通	88.00 849.12	1/1 99/10000	88.00 8.41	96.41	29.22	900	26,298	946,728	946,728
79	259	安民街 381 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	廖哲陽	48.03 849.12	1/2 99/10000	48.03 4.2	52.23	15.83	600	9,498	341,928	341,928
80	283		李茲甄	48.03 849.12	1/2 99/10000	48.03 4.2	52.23	15.83		9,498	341,928	341,928
81	260 283	碧安街 381 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	李保中	96.05 849.12	1/1 99/10000	96.05 8.41	104.46	31.65	600	18,990	683,640	683,640
82	261 283	安民街 381 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	陳雪鳳	96.05 849.12	1/1 99/10000	96.05 8.41	104.46	31.65	600	18,990	683,640	683,640
83	262 283	安民街 381 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	楊雅貞	123.02 849.12	1/1 131/10000	123.02 11.12	134.14	40.65	600	24,390	878,040	878,040
84	263 283	碧安街 383 號一樓 碧安街 379 巷等公共設施	黃月雲	105.74 849.12	1/1 112/10000	105.74 9.51	115.25	34.92	900	31,428	1,131,408	1,131,408
85	264 283	安民街 383 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	阮姿璇	85.95 849.12	1/1 87/10000	85.95 7.39	93.34	28.28	600	16,968	610,848	610,848
86	265 283	安民街 383 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	賴玉媚	85.95 849.12	1/1 87/10000	85.95 7.39	93.34	28.28	600	16,968	610,848	610,848
87	266 283	安民街 383 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	黃鈴鈴	85.95 849.12	1/1 87/10000	85.95 7.39	93.34	28.28	600	16,968	610,848	610,848
88	267 283	安民街 383 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	曾秋蘭	113.52 849.12	1/1 121/10000	113.52 10.27	123.79	37.51	600	22,506	810,216	810,216
89	268 283	安民街 385 號 碧安街 379 巷等公共設施	宋明月	103.61 849.12	1/1 109/10000	103.61 9.26	112.87	34.20	900	30,780	1,108,080	1,108,080
90	269 283	安民街 385 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	蕭文忠	85.02 849.12	1/1 86/10000	85.02 7.30	92.32	27.98	600	16,788	604,368	604,368

序號 (人)	建號	建物門牌	所有權人/ 管理人	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	坪	安置金計算(元)			拆遷安置費用 (元)
									租金單價	單月租金補貼	補償金 36 個月	
91	270 283	安民街 385 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	廖美玫	85.02 849.12	1/1 86/10000	85.02 7.30	92.32	27.98	600	16,788	604,368	604,368
92	271 283	安民街 385 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	蔡素貞	85.02 849.12	1/1 86/10000	85.02 7.30	92.32	27.98	600	16,788	604,368	604,368
93	272 283	安民街 385 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	陳雅慧	112.59 849.12	1/1 120/10000	112.59 10.19	122.78	37.21	600	22,326	803,736	803,736
94	273 283	安民街 387 號 碧安街 379 巷等公共設施	李世聰	102.22 849.12	1/1 108/10000	102.22 9.17	111.39	33.75	900	30,375	1,093,500	1,093,500
95	274 283	安民街 387 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	宋嘉哲	42.06 849.12	1/2 86/10000	42.06 3.65	45.71	13.85	600	8,310	299,160	299,160
96			許宏任	42.06 849.12	1/2 86/10000	42.06 3.65	45.71	13.85		8,310	299,160	299,160
97	275 283	安民街 387 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	蔡忠賢	84.11 849.12	1/1 86/10000	84.11 7.30	91.41	27.70	600	16,620	598,320	598,320
98	276 283	安民街 387 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	魏國炫	84.11 849.12	1/1 86/10000	84.11 7.30	91.41	27.70	600	16,620	598,320	598,320
99	277 283	安民街 387 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	簡慧能	111.68 849.12	1/1 119/10000	111.68 10.10	121.78	36.90	600	22,140	797,040	797,040
100	278 283	安民街 389 號 碧安街 379 巷等公共設施	楊淑慧	88.24 849.12	1/1 98/10000	88.24 8.32	96.56	29.26	900	26,334	948,024	948,024
101	279 283	安民街 389 號二樓 碧安街 379 巷等公共設施	周詩憶	80.80 849.12	1/1 90/10000	80.80 7.64	88.44	26.80	600	16,080	578,880	578,880
102	280 283	安民街 389 號三樓 碧安街 379 巷等公共設施	吳寶珠	80.80 849.12	1/1 90/10000	80.80 7.64	88.44	26.80	600	16,080	578,880	578,880
103	281 283	安民街 389 號四樓 碧安街 379 巷等公共設施	黃月妹	80.80 849.12	1/1 90/10000	80.80 7.64	88.44	26.80	600	16,080	578,880	578,880
104	282 283	安民街 389 號五樓 碧安街 379 巷等公共設施	段元豹	106.4 849.12	1/1 115/10000	106.4 9.76	116.16	35.20	600	21,120	760,320	760,320
		95 筆	104 人				10452.86	3167.56			73,772,345	

備註：1. 原序號 2 (林美璉) 已於 109 年 05 月 08 日買賣過戶於黃蘭茵。  
2. 序號 35 (邱心嫻)，已於審查期間變更所有權人姓名為邱心玫。  
2. 原序號 49 (黃漢銘)，已於 110 年 01 月 21 日夫妻贈與過戶予黃玉鈴。  
4. 序號 57(呂碧鏘)，已於審查期間變更所有權人姓名為呂曉翰。  
5. 序號 34 (王世文)，已於審查期間變更所有權人姓名為王樞蓁。





## 壹拾伍、財務計畫

### 一、成本說明

#### (一) 土地成本

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

#### (二) 更新事業實施經費

本都市更新事業實施費用依104年2月1日新北市政府新北城更字第10434300931號發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」規定提列項目編列，預估更新總成本為2,109,273,000元。詳表15-1

表 15-1 更新總成本估算表

總項目	項目	細項	數量		單價		複價		備註		
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費	1	式	33,525,230	元	33,525,230	元	按新北市建築師公會建築師酬金標準計算		
		(二)營建費用(含公益設施及特殊因素)	10,996.70	坪	135,523.13	元/坪	1,490,307,352	元	樓地板面積不計入遮陽板、陽台、屋簷、雨遮或花台		
		(三)工程管理費	70	%	3,955,691	元	2,768,983	元	自組更新會得提列		
		(四)空氣污染防治費	1	式	119,958	元	119,958	元	依空氣污染防治費收費辦法核計		
		(五)其他必要費用	1. 公寓大廈管理基金	1	式	3,518,350	元	3,518,350	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		269	戶	75,000	元/戶	20,175,000	元	未來戶數*75000元/戶		
	3. 建築執照相關規費		0.1	%	493,670,073	元	493,670	元	法定工程造價*0.1%		
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1. 地上物拆遷補償費	0	m <sup>2</sup>	0	元/m <sup>2</sup>	0	元		
			2. 工程開闢費用	2.73	m <sup>2</sup>	4,000	元/m <sup>2</sup>	10,920	元		
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	0	m <sup>2</sup>	0	元/m <sup>2</sup>	0	元	位於基地內，不提列	
		(二)公益設施認養捐贈費用	1. 室內裝修費用	—		—			0	元	
			2. 公益設施認養經費								
		(三) 捐贈本市都市更新基金	—		—				0	元(請輸入)	
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費							1,260,000		綠建築規劃	
	工程費用(A)合計：							1,552,179,463	元		
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	1	式	10,000,000	元	10,000,000	元			
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	1	式	4,602,500	元	4,602,500	元			
		(三)土地鑑界費	7	筆	4,000	元/筆	28,000	元	土地筆數*4000元/筆		

總項目	項目	細項	數量	單價	複價	備註
		(四)鑽探費用	7孔	75,000元/孔	525,000元	每600m <sup>2</sup> 鑽一孔
		(五)鄰房鑑定費用	370戶	4,957戶/元	1,834,000元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列
	二、更新前土地及建物測量費用		1式	155,000元	155,000元	
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1式	25,893,750元	25,893,750元	
		1.合法建築物	1式	0元	0元	
		2.非合法建築物	1式	0元	0元	
		(二)其他土地改良物	1式	0元	0元	
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		1式	0元	0元	
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	1式	73,772,345元	73,772,345元	
	六、地籍整理費用		269戶	20,000戶/元	5,380,000元	未來戶數*20,000元
	七、審查費用		1式	0元	0元	更新會免付
	八、其他必要業務費		1式	元	元	
	權利變換費用(B)合計：				122,190,595元	
參、貸款利息(C)	貸款利息(C)合計：		1式	68,403,926元	68,403,926元	
肆、稅捐(D)	一、印花稅		0.10%	1,565,153,065元	1,565,153元	
	二、營業稅		0%	0元	0元	
	稅捐(D)合計：					1,558,853元
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)			元	0元	
	二、信託費用(E2)		1式	5,000,000元	5,000,000元	預估
	三、人事行政管理費用(E3)		5.00%	1,744,339,138元	87,216,957元	[A+B+C+D+F+G]×行政管理費率
	四、銷售管理費用(E4)		3.00%	1,744,339,138元	52,330,174元	[A+B+C+D+F+G]×銷售費率(累進稅率)
	五、風險管理費用(E5)		12.00%	1,836,556,094元	220,386,731元	[A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G]×風險管理費率
	管理費用(E)合計：					364,933,862元
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費				0元	依都市計畫規定提列
	都市計畫變更(F)合計				0元	
柒、容積移轉費用(G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費				0元	
	容積移轉費用(G)合計				0元	
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計：					2,109,273,000元	



(三) 工程費用

1、重建費用

(1) 建築設計費

依新北市建築師公會酬金標準，本案總樓地板面積為36,352.73m<sup>2</sup>，法定工程造價為493,670,073元，建築設計費依公共及高層建築中級標準計算為33,525,230元，詳表15-2。(法定工程造價依據1090801新北市發布之新北市建築執照工程造價標準表計算)

表15-2建築規劃設計費估算表

法定工程造價=493,670,073元				
級差	酬金百分率	金額計算	實際百分率	金額
總工程費用 300萬元以下部分	7~9%	3,000,000	7.75%	232,500
總工程費 超過300~1500萬元部分	6~9%	12,000,000	7.25%	870,000
總工程費 超過1500~6000萬元部分	5.5~9%	45,000,000	7.00%	3,150,000
總工程費 超過6000萬元部分	5~9%	433,670,073	6.75%	29,272,730
合計				33,525,230

(2) 營建費用

本案設計興建1幢4棟、地上15層、地下4層鋼筋混凝土造之店舖及集合住宅大樓，興建總樓地板面積為36,352.73m<sup>2</sup>(10,996.70坪)；依104年2月1日新北市政府發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定檢討，本案以「鋼筋混凝土11-15層」，總樓地板面積依「7,800坪以上」之造價基準105,900元/坪(即32,035/m<sup>2</sup>)提列，(詳表15-3)，並進行建築物地下層加成調整，說明如下。

表15-3建築物工程造價標準單價表(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
6-10層	100,100	97,200	94,300
11-15層	112,500	109,200	105,900
16-20層	123,300	119,700	116,100
21-25層	135,100	131,200	127,300
26-30層	148,100	143,800	139,500
31層以上	162,000	157,300	152,600

A. 物價指數調整說明：

本案事業計畫階段以111年5月為物價指數計算日期，其行政院主計處台灣地區營建工程物價總指數為132.48，標準造價之物價指數基準日為103年4月，總指數為104.46。因指數增減率之絕對值大於2.5%，故於下方進行物價指數調整。

(1) 指數增減率=[(132.48/104.46)-1]×100%=26.82%(其絕對值大於2.5%)

(2) 物價指數調整價格

=建築物工程造價標準單價+[(建築物工程造價標準單價×(指數增減率-2.5%))]

=105,900+[105,900×(26.82%-2.5%)]

=105,900+(105,900×24.32%)

=105,900+25,759元

=131,659元

B. 層數加成調整說明：

依104年2月1日新北市政府發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，地上層七層至十五層建築物其地下樓層超過三層，超建第一層部份，該層加計造價百分之三十，超建第二層部分，該層加計造價百分之四十。樓層高度超過3.2m(不含3.2m)，每增加0.1m該層加計造價百分之一進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中地面層一樓設計如供住宅使用以3.2m為基準高度，如供商業使用以3.6m為基準高度。

一層樓營建工程單價(高度加成)

$$=35,260\text{元}/\text{m}^2 \times [1+(4.1\text{m}-3.6\text{m})/0.1 \times 1\%]$$

$$=37,023\text{元}/\text{m}^2$$

二層~十五樓營建工程單價(高度加成)

$$=35,260\text{元}/\text{m}^2 \times [1+(3.25\text{m}-3.2\text{m})/0.1 \times 1\%]$$

$$=35,436\text{元}/\text{m}^2$$

地下第四層營建工程單價(超建加成30%)

$$=35,260\text{元}/\text{m}^2 \times [1+30\%]$$

$$=45,838\text{元}/\text{m}^2$$

本案設計為地上15層、地下4層鋼筋混凝土造建築物，總營建費用為1,490,307,352元，營建工程造價詳表15-4。

表15-4營建工程造價表(單位：元/坪)

位置	面積(m <sup>2</sup> )	單價/坪	單價/m <sup>2</sup>	加成係數	單價/m <sup>2</sup>	營建費用
屋突	697.11	131,659	39,827	100%	39,827	27,763,518
地上層二樓~十五樓	22,308.58	131,659	39,827	101%	40,026	892,917,175
地面層一樓	1,815.92	131,659	39,827	105%	41,818	75,938,008
B1F~B3F	8,648.34	131,659	39,827	100%	39,827	344,433,942
B4F	2,882.78	131,659	39,827	130%	51,775	149,254,708
總計	36,352.73					1,490,307,352

### (3) 工程管理費

本案工程管理費暫依中央政府各機關工程管理費支用要點提列，本案法定工程造價為493,670,073元，工程管理費以下列級距計算結果之70%計，故本案工程管理費為3,955,691元\*70%=2,768,983元。詳表15-5。

表15-5工程管理費估算表

法定工程造價=493,670,073元			
費率級距	採用費率	計算標準	金額(元)
500萬	3.00%	5,000,000	150,000
500萬~2,500萬	1.50%	20,000,000	300,000
2,500萬~10,000萬	1.00%	75,000,000	750,000
10,000萬~50,000萬	0.70%	393,670,073	2,755,691
合計			3,955,691

### (4) 空氣污防制費

空氣污防制費含拆除工程及興闢工程空氣污防制費。空氣污防制費依環保署空氣污防制費標準計算，本案以拆除面積10,452.86m<sup>2</sup>、費率以0.49元/m<sup>2</sup>及工期1個月計算。興闢工程空氣污防制費以建築面積1,859.69m<sup>2</sup>，費率以2.47元/m<sup>2</sup>，工期25個月計算。如表15-6。

表15-6空氣污防制費估算表

項目	費率(元/m <sup>2</sup> /月)	施工規模		空汙費(元)
		建築面積(m <sup>2</sup> )	工期(月)	
拆除工程	0.49	1,0452.86	1	5,122
興闢工程	2.47	1,859.69	25	114,836
合計				119,958

拆除工程空氣污防制費

$$= \text{拆除總樓地板面積} \times \text{費率} \times \text{工期}$$

$$= 10,452.86\text{m}^2 \times 0.49\text{元}/\text{m}^2 \times 1\text{個月}$$

$$= 5,122\text{元}$$

興闢工程空氣污防制費以建築面積1,859.69m<sup>2</sup>，費率以2.47元/m<sup>2</sup>，工期25個月計算。

興闢工程空氣污防制費

$$= \text{建築面積} \times \text{費率} \times \text{工期}$$

$$= 1,859.69\text{m}^2 \times 2.47\text{元}/\text{m}^2 \times 25\text{個月}$$

=114,836元

空氣污染防制費

=拆除工程空氣污防制費+興闢工程空氣污染防制費

=5,122元+114,836元

=119,958元

(5) 其他必要費用

A. 公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例第18條及施行細則第5條規定，依法提列共同基金，法定總工程造價在一千萬以下部分，其費率為2%，一千萬元至一億元部份其費率為1.5%，一億元至十億元部分，其費率為0.5%，逾新臺幣十億元者，超過新臺幣十億元部分為0.3%。本案法定工程造價為493,670,073元，共同基金提列總金額約為3,518,350元，詳表15-7。

表15-7公寓大廈之公共基金估算表

法定總工程造價=493,670,073元			
費率級距	費率	計算標準	金額(元)
一千萬元以下	2.00%	10,000,000	200,000
一千萬至一億元	1.50%	90,000,000	1,350,000
一億至十億元	0.50%	393,670,073	1,968,350
合計			3,518,350

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預估興建戶數269戶，依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」以75,000元/戶計算，本項費用為269戶×75,000元/戶=20,175,000元。

C. 建照執照相關規費

建照執照相關規費以法定工程造價0.1%計算，本工程預估法定造價為493,670,073元，規費編列為493,670,073元×0.1%=493,670元。

2、公共及公益設施

(1) 公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)

A. 工程開闢費用

本案更新基地內含有2.73m<sup>2</sup>計畫道路之用地，其工程開闢費單價以4,000元/m<sup>2</sup>計，故工程開闢費以10,920元提列。

工程開闢費=2.73m<sup>2</sup>×4,000元/m<sup>2</sup>=10,920元。

3、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

綠建築委託綠建築規劃顧問，協助取得綠建築候選證書及綠建築標章，暫以委託報價單(報價單檢具於附錄十一)1,260,000元(申辦黃金級候選綠建築證書新台幣580,000元、黃金級綠建築標章證書新台幣680,000元)，提列。

(四) 權利變換費用

1、調查費

(1) 都市更新規劃費用

委託辦理都市更新相關事宜，包括協助籌組設立都市更新團體、可行性分析、事業計畫之擬訂與審議，及權利變換計畫之執行與成果報核等工作，本案依據實際事業計畫合約金3,500,000元及權利變換計畫及成果報告報價單6,500,000元，總計都市更新規劃費為10,000,000元，詳表15-8。

表15-8都市更新規畫費用估算表

項目	本案提列規劃費用	說明
1	100萬	前期籌組及立案費用
2	250萬	都市更新事業計畫規劃費契約金額
3	650萬	權利變換計畫與成果報告報價單
	1000萬	尚處於更新規劃費提列基準之規定內

註：實際契約及報價單影本檢具於附錄十



## (2) 不動產估價費(含技師簽證費)

依新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準提列，本案以4,600,000元提列，未來於權利變換時將檢附合約，並以確切合約金額提列。

本案權利變換不動產估價提列基準為(40萬+95筆×0.25萬+更新後戶數269戶×0.25萬)×3+(更新後戶數269戶×0.25萬)=4,602,500元。

## (3) 土地複丈費

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

## (4) 鑽探費用

本案土地面積600m<sup>2</sup>鑽一孔，每孔7.5萬元，本案土地面積4123.85m<sup>2</sup>÷600m<sup>2</sup>約7孔，故鑽探費用為7孔×75,000元/孔=525,000元。

## (5) 鄰房鑑定費用

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

鄰房鑑定費=370戶×4,200+280,000=1,834,000元

表15-9社團法人新北市土木技師公會鑑定收費標準表

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

符號說明：N=單位數(戶) P=鑑定費用(萬元)

## 2、更新前土地及建物測量費用

本案暫以規劃公司委託實際契約(附錄九)金額提列155,000元。

## 3、土地改良物拆遷補償費用

### (1) 土地改良物拆遷補償費用-合法建築物

有關本項費用之處理方式請詳見第十四章。費用為25,893,750元。

## 4、拆遷安置費

### (1) 合法建築物拆遷安置費(租金補貼)

有關本項費用之處理方式請詳見第十四章合法建築物之安置，費用共計73,72,345元。

## 5、地籍整理費

本項費用包含更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，依「新北市都市更新審議原則」以20,000元/戶計算，本案更新後共規劃269戶，本項費用為269戶×20,000元/戶=5,380,000元。

## 6、都市更新審查費用

依新北市都市更新案件審查收費標準規定，本案實施者為更新會，得免收審查費。

## 7、其他必要費用：無

## (五) 貸款利息擁有

本案為自組更新會，資金來源為全額融資，貸款利息計算方式為：都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率(500萬元(含)以上)

= [無自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率111年利率為0.78%] + [100%融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率111年5月利率為2.50%]

= (0%×0.78%) + (100%×2.50%)

=2.50%

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

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

=(25,893,750元+0元+0元)×2.50%×3.08年=1,992,224元

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

=[(1,552,179,463元-3,518,350元)+122,190,595元-25,893,750元]×2.50%×3.08年×0.5

=63,280,217元

3、綠建築保證金利息

62,679,848×2.50%×2

=3,131,485元

貸款利息總計

=1+2+3

=1,992,224元+63,280,217元+3,131,485元

=68,403,926元

#### (六) 稅捐

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

1、印花稅

依印花稅法第五條規定，以承攬契據按金額千分一計貼，本項提列1,565,153元。以上承攬契約金額內皆無包含營業稅。

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

=(33,525,230+1,490,307,352+2,768,983+20,175,000+1,260,000+10,000,000+4,602,500+525,000+1,834,000+155,000)×0.1%

= 1,565,153 元

2、營業稅

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

#### (七) 管理費用

本案之管理費用依104年1月16日新北市政府新北府城更字第10434300931號修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之規定提列，管理費可分為以下如行政作業費用、信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用等五項：

1、行政作業費：依更新條例第九條辦理之更新事業為限。

2、信託費用

房地產市場浮動，信託管理可有效提升更新事業實施之穩定性，本案信託安全機制包括房地信託登記(隔離保管)、資金專戶信託(專款專用)、付款管理(專案進度查核)及續建機制(專案營建管理)，俾利本案後續執行、降低營建風險。以暫以委託報價單5,000,000元提列(報價單檢具於附錄十二)，實際以權利變換計畫階段合約金額為準。

3、人事行政管理費用

人事行政管理費=[工程費用(A)+權利變換費用(B)+貸款利息(C)+稅捐(D)+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)]×人事行政管理費率；人事行政管理費率以5.00%認列(詳表15-9)，故人事行政管理費以87,216,957元提列。

$$=(1,552,179,463+122,190,595+68,403,926+1,558,853+0+0)\times 5.00\%$$

(基地面積=4123.85m<sup>2</sup>、土地筆數為7筆)

$$=1,744,339,138\times 5.00\%$$

$$=87,216,957\text{元}$$

表15-10人事行政管理費率計算表

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

#### 四、銷售管理費

銷售管理費=〔工程費用(A)+權利變換費用(B)+貸款利息(C)+稅捐(D)+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)〕×銷售管理費率；銷售管理費率以3.00%認列(詳表15-10)，故銷售管理費以52,330,174元提列。

銷售管理費

$$=(1,552,179,463+122,190,595+68,403,926+1,558,853+0+0)\times 3.00\%$$

$$=1,744,339,138\times 3.00\%$$

$$=52,330,174\text{元}$$

表15-11銷售管理費率表

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

#### 五、風險管理費

本案以更新會為實施者實施都市更新事業，未來分配之房屋均以所有權人自主為主，爰以風險管理費用以12%估算，故風險管理費220,386,731元提列。

風險管理費=〔工程費用(A)+權利變換費用(B)+貸款利息(C)+稅捐(D)+信託費用(E2)+人事行政管理費(E3)+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)〕×風險管理費率

$$=(1,552,179,463+122,190,595+68,403,926+1,565,153+5,000,000+87,216,957+0+0)\times 12\%$$

$$=1,836,556,094\times 12\%$$

$$=220,386,731\text{元}$$

## 二、資金籌措計畫

### (一) 分期

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

### (二) 現金流出

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

### (三) 現金流入

本案以融資貸款為主，於交屋期(第33-45月)可獲得折價抵付共同負擔房地價值2,109,273,000元足以償還融資本金。

### (四) 總結

每期息前淨現金流量及息後淨現金流量均為正值，本案財務現金流量應屬合理可行。



表 15-12 現金流量表

序號	項目/年 期程	第 1-3 月	第 4-6 月	第 7-9 月	第 10-12 月	第 13-15 月	第 16-18 月	第 19-21 月	第 22-24 月	第 25-27 月	第 28-30 月	第 31-33 月	第 34-36 月	第 37-39 月	第 40-42 月	第 43-45 月	第 46-48 月	合計	
		準備期			施工期									交屋期					
現金流入																			
1	融資貸款	70,000,000	70,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000	140,000,000	140,000,000	140,000,000	140,000,000	140,000,000	759,273,000					
2	折價抵付共同負擔 房地價值	-													527,318,250	527,318,250	527,318,250	527,318,249	2,109,273,000
3	現金流入合計	70,000,000	70,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000	140,000,000	140,000,000	140,000,000	140,000,000	140,000,000	759,273,000	527,318,250	527,318,250	527,318,250	527,318,249	
現金流出																			
4	建築設計費	11,175,077												11,175,077				11,175,078	33,525,230
5	營建費用			149,030,735	149,030,735	149,030,735	149,030,735	149,030,735	149,030,735	149,030,735	149,030,735	149,030,735	149,030,735						1,490,307,352
6	工程管理費			922,994					922,994					922,994					2,768,983
7	空氣汙染防制費		5,122	114,836															119,958
8	公寓大廈管理基金													3,407,829					3,407,829
9	外接水、電、瓦斯 管線工程費														20,175,000				20,175,000
10	建築執照相關規費	493,670																	493,670
11	工程開關費用													10,920					10,920
12	申請各項建築容積 獎勵後續管理維護 計畫相關經費及相 關委辦費	1,260,000																	1,260,000
13	都市更新規劃費用	10,000,000																	10,000,000
14	不動產估價費用	4,602,500																	4,602,500
15	土地鑑界費		28,000																28,000
16	鑽探費用		525,000																525,000
17	鄰房鑑定費用		1,834,000																1,834,000
18	更新前土地及建物 測量費用		155,000																155,000
19	土地改良物拆遷補 償費用		25,893,750																25,893,750
20	合法建築物拆遷安 置費	6,147,695	6,147,695	6,147,695	6,147,695	6,147,695	6,147,695	6,147,695	6,147,695	6,147,695	6,147,695	6,147,695	6,147,700						73,772,345
21	地籍整理費用														5,380,000				5,380,000
22	印花稅		1,565,153																1,565,153
23	信託費用	5,000,000																	5,000,000
24	人事行政管理費用	5,451,060	5,451,060	5,451,060	5,451,060	5,451,060	5,451,060	5,451,060	5,451,060	5,451,060	5,451,060	5,451,060	5,451,060	5,451,060	5,451,060	5,451,060	5,451,060	5,451,064	87,216,957
25	銷售管理費用														13,082,544	13,082,544	13,082,544	13,082,544	52,330,174
26	貸款利息	378,000	756,000	1,458,000	2,160,000	2,862,000	3,564,000	4,266,000	5,022,000	5,778,000	6,534,000	7,290,000	11,390,074	11,390,074	11,390,074	11,390,074	2,847,519	220,386,731	
	融資本金償還																	2,109,273,000	2,109,273,000
	現金流出合計	44,508,001	42,360,780	163,125,320	162,789,489	163,491,489	164,193,489	164,895,489	166,574,484	166,407,489	167,163,489	167,919,489	187,536,389	55,478,678	29,923,678	29,923,678	32,556,203	1,908,847,634	
	息後淨現金累計	25,491,999	27,639,220	-33,125,320	-32,789,489	-33,491,489	-34,193,489	-34,895,489	-26,574,484	-26,407,489	-27,163,489	-27,919,489	571,736,611	471,839,572	497,394,572	497,394,572	494,762,046		

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

### 三、收入說明

預估更新後總銷坪9,773.66坪，1F店面使用面積為219.72坪，1F住宅使用面積為232.43坪，2F以上住宅面積為9321.51坪，總車位數254席，車位全數為平面車位，機車車位269個，自行車91個。

依據目前規劃狀況推估未來售價，1F店面使用部分平均銷售單價約為66.00萬元/坪，1F住宅使用部分平均銷售單價約為52.00萬元/坪，2F以上住宅使用部分平均銷售單價約為42.00萬元/坪，平面停車位平均價格約為200.00萬元，總銷售金額約為4,688,913,000元，詳表15-12。

表 15-13 整體更新事業開發收入

項目	區分	數量	單價	小計(元)
1	1F 店鋪	219.72 坪	660,000	145,015,200
2	1F 住宅	232.43 坪	520,000	120,863,600
3	2F 以上住宅	9321.51 坪	420,000	3,915,034,200
4	停車位(平面)	254 個	2,000,000	508,000,000
更新後銷售總收入合計				4,688,913,000

### 四、成本收入分析

以下分別就土地所有權人及實施者之收入、支出加以說明。

#### (一) 整體更新事業財務分析

更新前土地價值以每坪100萬元暫估，土地面積為4,123.85m<sup>2</sup>，更新前土地價值為4,123.85m<sup>2</sup>×0.3025×1,000,000元=1,247,464,625元，投資時程預計約3.08年(自權利變換計畫核定至更新完成備查)。

本案年投資報酬率

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

= (2,579,640,000元 - 1,247,464,625元) ÷ 1,247,464,625元 ÷ 3.08年

= 1,332,175,375元 ÷ 1,247,464,625元 ÷ 3.08年

= 34.67%

#### (二) 實施者部份

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

實施者損益

= 實施者更新後應分配土地及建物價值 - 共同負擔費用(不含風險管理費)

= 2,109,273,000元 - 1,888,886,269元

= 220,386,731元

#### (三) 土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地4,123.85m<sup>2</sup>，更新前土地價值為1,247,460,000元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建物後，土地所有權人更新後可分配價值為2,587,537,197元。

更新後可分配價值

= 更新後總價值 - 共同負擔費用

= 4,688,913,000元 - 2,109,273,000元

= 2,579,640,000元

土地所有權人損益

= 更新後可分配價值 - 更新前土地價值

=2,579,640,000元-1,247,464,625元

=1,332,175,375元

共同負擔費用平均負擔比例

=(共同負擔費用總額/更新後總價值)×100%

=(2,109,273,000元/4,688,913,000元)×100%

=44.98%

## 五、信託及續建說明

為使本案工程能順利進行至完工，本案將於事業計畫核定量體確定後先與融資銀行確認核貸額度後，以更新會名義與信託銀行與建築經理公司辦理資金信託及續建機制，本單元七筆土地其中信託範圍只含新北市新店區安和段144、144-1、146、146-1、146-2、146-3地號等6筆土地，共計:2766.36m<sup>2</sup>；另外145地號1筆國有地不參與信託。相關內容說明如下：

### (一) 資金來源及控管

#### 1、來源：

- (1) 本案事業計畫階段所需資金，暫由「客觀創新服務股份有限公司」依合約代墊執行。
- (2) 權利變換階段及營建階段所需資金，則由更新會(實施者)自有資金及向銀行融資執行。更新會將以受託銀行名義開立信託專戶於受託銀行中，專款專用於營建工程所需資金，信託之資金包括：
  - A. 銀行融資貸款：實施者原向金融機構申請核准之建築融資款，應通知核貸銀行依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。
  - B. 實施者應備之營建款自有資金：本更新案實施者應備之營建款自有資金，依實際施工期程，將該項應備之自有資金存入信託專戶中。
  - C. 預售款項收入：實施者分回之房地如有進行預售，則預售收取之款項，需存入信託專戶中。

#### 2、控管：

- (1) 本案之價金信託專戶採專款專用，除支付本案約定之工程款、各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。
- (2) 更新會依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託銀行審核無誤後始得動用；更新會所委託之營造單位另應檢附工程相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託銀行後，再由受託銀行自信託專戶撥付。

### (二) 產權控管機制

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

### (三) 續建機制之內容、啟動時點

#### 1、續建機制內容：

- (1) 本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達二個月或累積停工達三個月以上，經建築經理公司催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，建築經理公司得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，受託銀行如未能提出具體解決方案時，不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。
- (2) 為配合建築經理公司依前項約定協助辦理本更新案工程續建需要，實施者同意建築經理公司得以信託財產向金融機構融資，以取得興建資金，相關資金成本得於完工後以實施者信託財產處分之收入清償銀行融資之餘額抵償之。
- (3) 續建期間本更新案信託專戶內資金應優先用於支付工程款及續建相關費用，續建所產生之工程款及相關費用，均仍實施者負擔，不足部分，實施者同意授權建築經理公司得繼續銷售本更新案實施者原分得之房地，以取得續建所需資金，惟不得影響融資銀行債權。
- (4) 於續建完工後，實施者同意信託專戶之資金先用於清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、建築經理公司續建服務費、本更新案



融資本息及所有於本更新案應負擔之費用，如有餘額或餘屋再交付實施者，相關建物所有權第一次登記及各項地政有關之手續，由建築經理公司指定並經受託銀行同意之地政士統一辦理。

前述之信託及續建方式，將於權利變換計畫核定前與受託銀行及建築經理公司簽訂之信託契約中載入。

## 2、啟動時點：

- (1) 發生實施者解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程達三個月、無正當理由停工達三個月致工程進度嚴重落後，經通知仍未獲改善時。
- (2) 變更實施者方式：實施者應以公證方式，同意將本案實施者及起造人名義變更為建經公司或經本專案指定之人，以利續建機制順利實施。
- (3) 若啟動續建機制後仍未能順利完工，則再辦理第二次續建。一般工程無法進行，主要係缺資金，如銀行供給自可迎刃而解。
- (4) 交屋一般仍依事業計畫、權利變換計畫及合建契約約定辦理。

## 壹拾陸、效益評估

### 一、更新前後效益評估比較

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

表 16-1 計畫效益評估說明表

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

### 二、實施後實質效益評估

#### (一) 更新單元內所有權人之效益

1. 興建完成之建築物在建築設備、公共空間等軟硬體設施水準均較原有居住環境高，可提升住戶居住安全及生活品質及不動產價值。
2. 提供停車空間，滿足內部需求，減少對周邊環境停車空間的影響。

#### (二) 整體環境及鄰近地區之效益

1. 更新後除延續騎樓外，規劃基地人行步道及開放空間等設施，能有效舒緩社區擁擠的感覺，提供更多的休憩空間。
2. 更新完成後改善窳陋空間，消除有礙社會安全的死角，並妥善規劃防災

及救災空間，降低未來災害發生時對住戶及周邊環境的影響，提升應變能力。

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

#### (三) 對於政府之效益

1. 消弭窳陋環境，改善市區老化的實質環境及不良現象，美化都市景觀。
2. 藉由本案之推動，不但可落實都市更新政策之實施，對於本地區而言，也能為周邊環境帶來都市更新的示範效果。
3. 本案都市更新完成後，該區域整體地價及房價皆得以提升，未來政府在地價稅、房屋稅、土地增值稅等稅收，都能因環境改善而有所成長，在政府的實質收益上將獲益匪淺。





# 壹拾柒、實施進度

本案預計實施進度表，詳表17-1。

表17-1更新實施進度預定表

作業項目	月數	104年	111年				112年						113年						114		116年			117年		
		3	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	2~8	10	12	2	4	6	
事業計畫報核	1	■																								
事業計畫審議	12		■	■																						
事業計畫核定公告	1				■																					
申請權利變換報核	1					■																				
權利變換計畫核定公告	15					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■											
申請拆除及建造執照	3													■	■	■										
改良物殘餘價值補償	1													■												
申請更新期間稅捐減免	1													■												
土地補償金發放作業	1														■											
地上物騰空拆除	2															■	■									
工程施工	30																	■	■	■	■					
申請使用執造	3																				■	■	■			
送水送電	2																					■	■			
申請測量	2																					■	■			
釐正圖冊	3																					■	■	■		

作業項目	月數	104年	111年				112年						113年						114年		116年			117年		
		3	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	2~8	10	12	2	4	6	
接管	2																									
計算及找補差額價金	2																									
產權登記	2																									
申請更新後稅捐減免	2																									
更新成果備查	2																									

註：本表係預訂實施進度，將依實際居民意願整合、都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫審核進度等因素適時調整修正。

## 壹拾捌、相關單位配合辦理事項

本更新單元位於西南側都市計畫道路用地（安和段144-1地號）尚未開闢，擬於本基地開發時一併開闢，開闢完成後將更新單元內之144-1地號所有權移轉予主管機關，並由主管機關協助點交，接管等事宜。

圖18-1土地使用分區證明書

新北市政府都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書		
申請人	客觀創新服務股份有限公司	新北店工字第1100081809號 中華民國一一〇年十二月十三日
復臺端中華民國110年12月10日申請查核 新店區 共1筆土地之使用分區案。		
地號	都市計畫案名(發布實施日期)	備註
	土地使用分區(或公共設施用地)	
安和段 144-1	變更新店都市計畫(配合台北都會區快速道路系統整體發展計畫-台北縣側環快南端銜接點延伸至五重溪段工程計畫)案(90年6月25日).	公共設施用地土地取得(開發)方式為「一般徵收(土地所有權人若要求納入鄰近農業區區段徵收範圍並請求領回抵償地，且出具土地先行使用同意書者，同意其參與區段徵收開發)」，所有權私有部分為公共設施保留地
(以下空白)	道路用地	
其他備註事項		
備註：一、本案依照分層負責規定授權承辦人員核發。 二、地籍更新時間：110/12/10		
說明：一、所核發之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作為實施之依據應依據現況指示建築線為準。 二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)，並依申請書勾選內容加註公共設施用地是否為公共設施保留地及公共設施用地土地取得(開發)方式，相關使用限制規定，仍應依都市計畫規定辦理，如需查詢請逕洽新北市政府城鄉發展局。未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。 三、本證明書有效期間八個月，證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容變更，應以變更內容為準，不再另行通知。 四、申請基地如位於整體開發地區，其整體開發方式、公設負擔比及其他規定，請依都市計畫規定辦理。 五、104年9月17日前核准之容積移轉案件尚未加註於本證明書，如需查詢請逕洽新北市政府城鄉發展局。 六、如需查閱都市計畫書圖內容請至新北市政府城鄉服務網 ( <a href="https://urban.planning.ntpc.gov.tw/ntpcURInfo/">https://urban.planning.ntpc.gov.tw/ntpcURInfo/</a> ) 都計書圖查詢功能項下查詢。		
新北市政府		
列印日期：110年12月13日 系統(表單)設計：緯華工程測繪有限公司		
		071268326666
		第1頁 共1頁





## 壹拾玖、其他應加表明之事項

### 一、管理維護計畫

#### (一) 特別約定等事項

1. 有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項；如有懸掛或設置廣告物、招牌、空調（分離式）或鐵窗等情事，應依法令及非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置，未來應於銷售契約內註記。
2. 機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能，且不得外掛空調主機。
3. 本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、瓦斯、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合
  - (1) 各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。
  - (2) 「機電設備空間」應以具1小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。
  - (3) 本大樓退縮留設之人行步道面積共1178.8m<sup>2</sup>，係無償提供予不特定公眾使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理，非經主管機關核准不得變更。另依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算提供人行步道管理維護基金5,369,052元(155.54x1625+1023.26x5000=5,369,052元)供未來管理委員會使用。
  - (4) 地下一樓設置269個機車停車位，自行車位91個及1部裝卸車位及1部垃圾暫停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。垃圾車臨時車位不得計入法定停車數量及銷售移轉；資源回收室為共用部分及不得為專有部分銷售使用。

### 二、實施者聯絡窗口

實施者名稱：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會

理事長：王方谷

會址：新北市新店區安民街379巷22號3樓

聯絡電話：(02)2915-9445

更新案專屬網站：<http://ah144.wsos.com.tw>





附錄一、實施者證明文件



**新北市政府都市更新處  
都市更新會立案證書**

發文字號：新北更事字第 1104657496 號

「新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地都市更新會」依法申請立案，本處同意並發給立案證書。

本立案證書自核准立案之日起至依據該辦法第 33 條規定解散之日止。

都市更新會名稱：新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地都市更新會

理事 長：王方谷(身分證字號：E100270838)

法令依據：「都市更新條例」第 27 條、「都市更新會設立管理及解散辦法」第 5 條

地址：新北市新店區安民街 379 巷 22 號 3 樓

更新單元範圍：新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地

核准立案字號：104 年 5 月 24 日新北更事字第 1043434734 號

**處長張壽文**  
中華民國 104 年 7 月 8 日



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 1.2 樓  
承辦人：鄭雅文  
電話：(02)29506206 分機 319  
傳真：(02)29506556  
電子信箱：ai7294@ms.ntpc.gov.tw



23147  
新北市新店區安民街 379 巷 22 號 3 樓

受文者：新北市新店區安和段 144 地號  
等 7 筆土地都市更新會(理事長：王方谷)

發文日期：中華民國 110 年 8 月 5 日  
發文字號：新北更事字第 1104658941 號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

主旨：檢送更正之立案證書及圖記印模各 1 份，請查照。

說明：

- 一、依本處 110 年 7 月 8 日新北更事字第 1104657496 號函續辦併復貴更新會 110 年 7 月 20 日安 144 更都 (110) 第 007 號函。
- 二、請貴更新會依本處 110 年 7 月 8 日新北更事字第 1104657496 號函續辦相關事宜，並請爾後每 6 個月至少召開一次會員大會及檢送議事錄報府備查。



正本：新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地都市更新會(理事長：王方谷)  
副本：新北市政府都市更新處更新事業科

**處長張壽文**

本案依分層負責規定授權業務主管決行

**「新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會」  
都市更新會圖記印模**

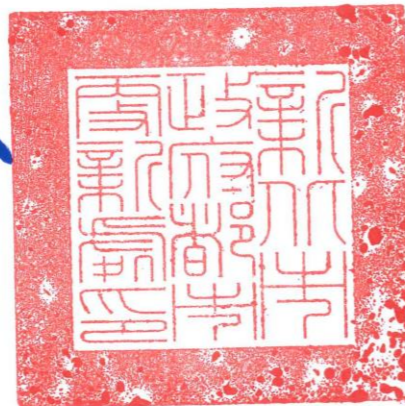
核准字號：新北更事字第1104657496號

都市更新會名稱	新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會		
辦公地點	新北市新店區安民街379巷22號3樓		
設立許可機關及年月日	新北市政府都市更新處104年5月24日		
理事長姓名	王方谷(身分證字號 )		
都市更新會印鑑		理事長印鑑	

印鑑經核相符

(民)城更新06-(民)表四

**處長張壽文**







### 新北市政府都市更新處 都市更新會立案證書(變更)

發文字號：新北更事字第 1094707374 號

「新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地都市更新會」依法  
完成變更更新會名稱，本處同意並發給變更之立案證書。

本立案證書自 109 年 7 月 1 日起至依據該辦法第 33 條規定解  
散之日止。

都市更新會名稱：新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地都市更新會

理 事 長：王方谷 (身分證字號 )

法 令 依 據：「都市更新條例」第 27 條、「都市更新會設立管理  
解散辦法」第 16 條

地 址：新北市新店區北新路 1 段 89 號 2 樓

更新單元範圍：新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地

核准立案字號：104 年 5 月 25 日新北更事字第 1043434734 號

處長張壽文

中華民國 109 年 7 月 1 日



中華民國國民身分證

姓名 張 淑 俐

出生 民國 3 月 3 日 性別 女

發證日期 民國 95 年 7 月 27 日 (北縣) 換發

限都市更新使用  
與正本相符

父	
配偶	
出生地	
住址	

1255008705

限都市更新使用  
與正本相符





正本

檔 號：  
保存年限：

### 新北市政府都市更新處 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓  
承辦人：徐彤  
電話：(02)29506206 分機806  
傳真：(02)29506556  
電子信箱：a14900@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7筆土地都市更新會(理事長:王方谷)

發文日期：中華民國109年7月1日  
發文字號：新北更事字第1094707374號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：詳說明二

主旨：有關貴更新會申請變更更新會名稱及更新會章程一事，本處  
准予備查，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴更新會109年3月9日新安都更字第1090309001號函(收  
文日期：109年3月16日)、109年6月10日新安都更字第  
1090610001號函。
- 二、有關貴更新會申請變更更新會名稱及更新會章程一事，請貴  
更新會公告周知並通知各會員，俾利後續更新事務之推動。  
隨文檢送貴更新會變更後之立案證書及圖記印模各1份。

正本：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會(理事長:王方谷)  
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(含附件)

# 處長張壽文

本案依分層負責規定授權業務主管決行

### 「新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會」

圖記印模(109/3)

核准字號：新北更事字第1094707374號

都市更新會名稱	新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會
辦公地點	新北市新店區北新路一段89號2樓
設立許可機關及 年月日	新北市政府都市更新處104年5月25日
理事長姓名	王方谷(身分證字號)

都市更新會印鑑



理事長印鑑



印鑑經核相符

# 處長張壽文

中華民國國民身分證

姓名 蕭文通

出生年月日

發證日期 民國100年12月14日 (新北市) 補發



與正本更新使用

父

配偶

出生地

住址 新北市新莊區安和里23鄰  
安民街381號



0076518909

與正本更新使用



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:王方谷)

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

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

說明：

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

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

# 處長張溫德

### 「新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會」

#### 都市更新會圖記印模(第2次變更)

核准字號：新北更事字第1063538850號

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

印鑑經核相符

# 處長張溫德



## 附錄二、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

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

項次	自行檢核事項	是	否
1	本案是否需辦理都市設計審議	✓	
2	本案是否需辦理交通影響評估審查	✓	
3	本案是否需辦理山坡地開發審查		✓
4	本案是否需辦理環境影響評估		✓
5	本案是否需辦理容積移轉審查		✓
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		✓
7	本案是否涉及都市更新條例第20條之規定		✓
8	本案是否需辦理廢水或改道		✓
9	本案是否涉及依法應予保存之古蹟及聚落		✓
10	本案是否涉及捷運穿越範圍		✓
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地	✓	
12	本案更新單元範圍是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達30公分以上之樹木		✓
13	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及景觀資產、歷史建築及古蹟		✓
實施者：簽章 中華民國年月日（日期未填時，視為事業計畫報核時）			
附註	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。 涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。 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/開放空間管理維護基金/補充保固事項

依內政部103.4.30台內營字第1030803180號令修正公告之範本。

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

#### 第一章 使用區分及管理

##### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

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

##### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

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

四、特別約定事項

(一)有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，不得於該處違建加蓋或

以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項；如有懸掛或設置廣告物、招牌、空調（分離式）或鐵窗等情事，應依法令及非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置，未來應於銷售契約內註記。

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

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

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

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

(3)本大樓退縮留設之人行步道面積共1178.8m<sup>2</sup>，係無償提供予不特定公眾使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理，非經主管機關核准不得變更。另依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算提供人行步道管理維護基金5,369,052元(155.54x1625+1023.26x5000=5,369,052元)供未來管理委員會使用。

(4)地下一樓設置269個機車停車位，自行車位91個及1部裝卸車位及1部垃圾暫停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。垃圾車臨時車位不得計入法定停車數量及銷售移轉；資源回收室為共用部分及不得為專有部分銷售使用。

##### 第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

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

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

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

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

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

#### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

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

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

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

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

### 第二章 區分所有權人會議

#### 第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

#### 第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一)定期會議每年召開次(至少一次)。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1.發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

#### 二、召集人之產生方式

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

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

#### 三、開會通知

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

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

#### 四、出席資格

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

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

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



## 第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席由召集人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

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

## 第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五

分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

## 第九條 議案成立之要件

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

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

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

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

## 第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

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

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

### 第三章 管理委員會

#### 第十一條 管理委員會之目的、人數

##### 一、管理委員會之目的

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

##### 二、管理委員會人數

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

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

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

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

##### 一、管理委員選任之資格及其限制

- (一)管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- (二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連

任。

##### (四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
3. 受破產之宣告，尚未復權者。
4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

##### 二、管理委員及職位之選任

##### (一)管理委員之選任方式：

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

(二)主任委員由管理委員互推之。

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

(三)副主任委員、監察委員及財務委員則由管理委員互推之。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺

之任期為限，並視一任。

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

三、管理委員之任期，自每年1月1日起至當年12月31日止，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

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

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免，應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
2. 管理委員之罷免，應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

### 第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

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

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

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

九、管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

### 第十四條 管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。

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

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

四、管理委員會會議開議決議之額數應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

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

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

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

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



## 第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

### 一、管理委員會之保管責任

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

### 二、管理委員會公告責任

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

### 三、管理委員會之移交責任

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

## 第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

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

## 第四章 財務管理

### 第十七條 公共基金、管理費之繳納

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

- (一)公共基金。
- (二)管理費。

### 二、管理費之收繳

- (一)管理費之分擔基準應由各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
- (二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
- (三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

### 三、公共基金之收繳

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

### 四、公共基金或管理費積欠之處理

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

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

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

#### 第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

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

三、公共基金用途如下：

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

#### 第十九條 重大修繕或改良之標準

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

#### 第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

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

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

#### 第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年1月1日起至當年12月31日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、監察委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

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

四、財務報表應包含項目及內容如下：

- (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

## 第五章 住戶共同遵守協定事項

### 第二十二條 住戶應遵守之事項

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

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

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

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

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

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

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

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核

准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

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

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

### 第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

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

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書(其格式如附件七)，並恪守所載規定。

### 第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

### 第二十四條 其他事項



- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第二十五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣(市)政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉(鎮、市、區)公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

### 第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
  - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修

繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

- (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
  - (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
  - (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
  - (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。
- 二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：
    - (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
    - (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
    - (三)其他違反法令或規約，情節重大者。
  - 三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

## 第七章 附則

## 第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

- 一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。
- 二、其他管理委員會保管之文件，閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

## 第二十八條 繼受人之責任

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

## 第二十九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達：以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

第三十條本規約訂立於民國年月日。

## 有關公寓大廈規約補充保固事項內容

依內政部中華民國 109 年 12 月 25 日內政部台內地字第 10901476695 號函修正預售屋買賣契約書範本。

補充說明建築結構保固事項：結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年，並於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

依據新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點

二、本要點所稱公共開放空間，係指下列空間提供公眾使用者，且屬於公寓大廈管理條例之共用部分。(三)建築基地內依土地使用分區管制要點、建築技術規則「實施都市計畫區建築基地綜合設計」專章、都市更新建築容積獎勵辦法或其他相關法令取得容積獎勵之公共開放空間。

三、前點第一項第一款及第二款之公共開放空間，其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺一千六百二十五元新臺幣計算，設置管理維護基金。

本案公共開放空間管理維護基金

無申請容積獎勵範圍面積=155.54m<sup>2</sup>

申請容積獎勵範圍面積=1023.26m<sup>2</sup>

本案公共開放空間管理維護基金金額

五、公共開放空間管理維護基金應由起造人於該公寓大廈使用執照申請時

，提出繳納併入新北市公寓大廈公共基金專戶內之公庫代收證明，並

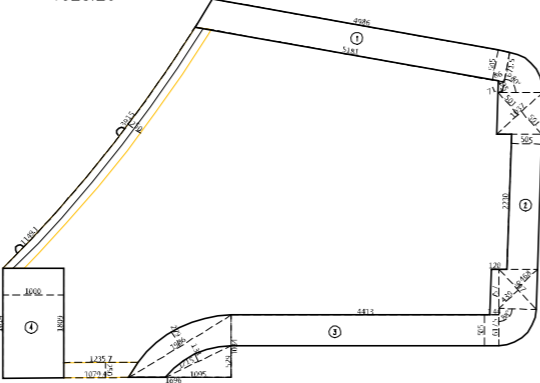
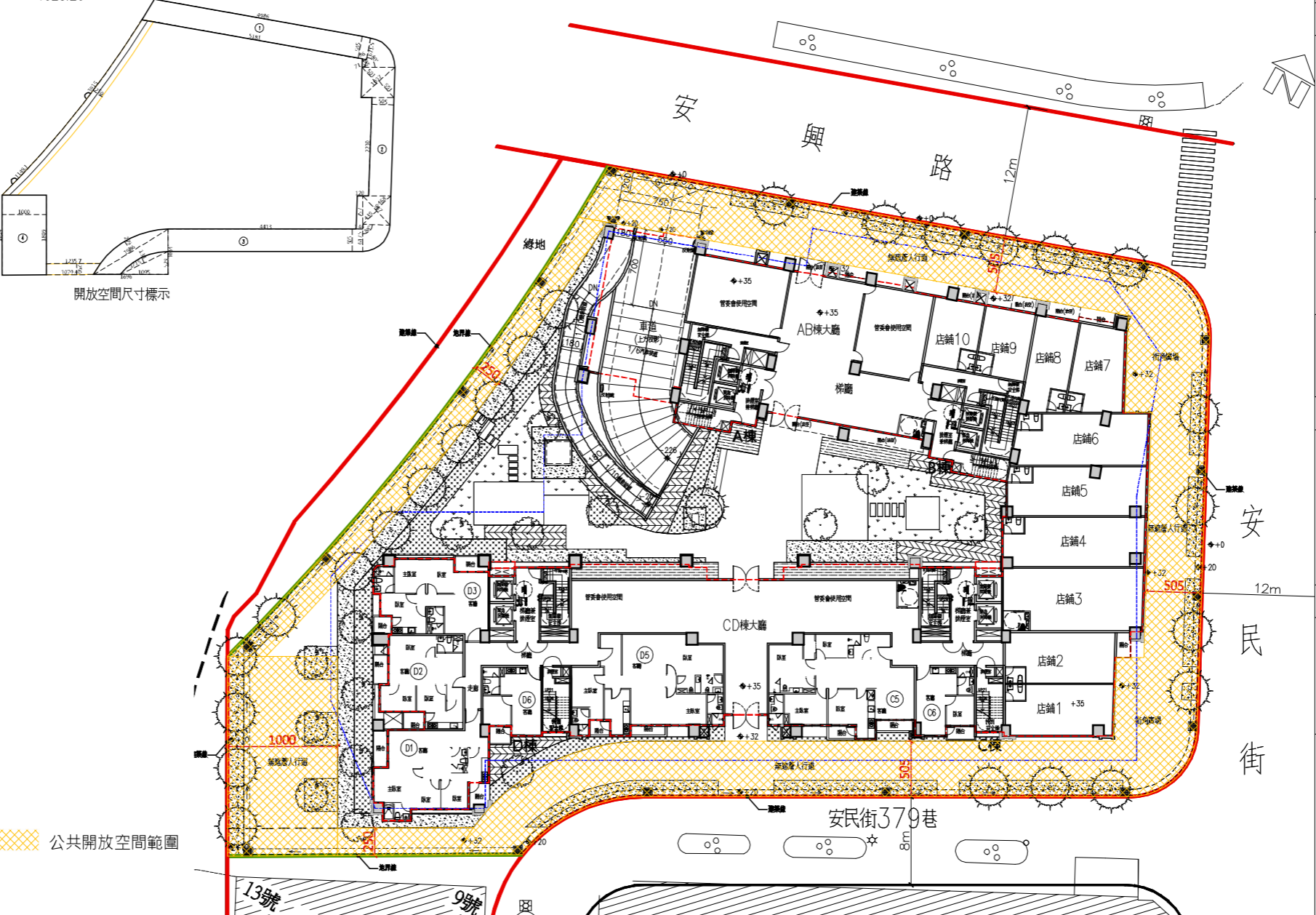
於完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用

部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大

廈管理委員會(管理負責人)專款專用。

本案依據新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用規定辦理，於公寓大廈規約載明。

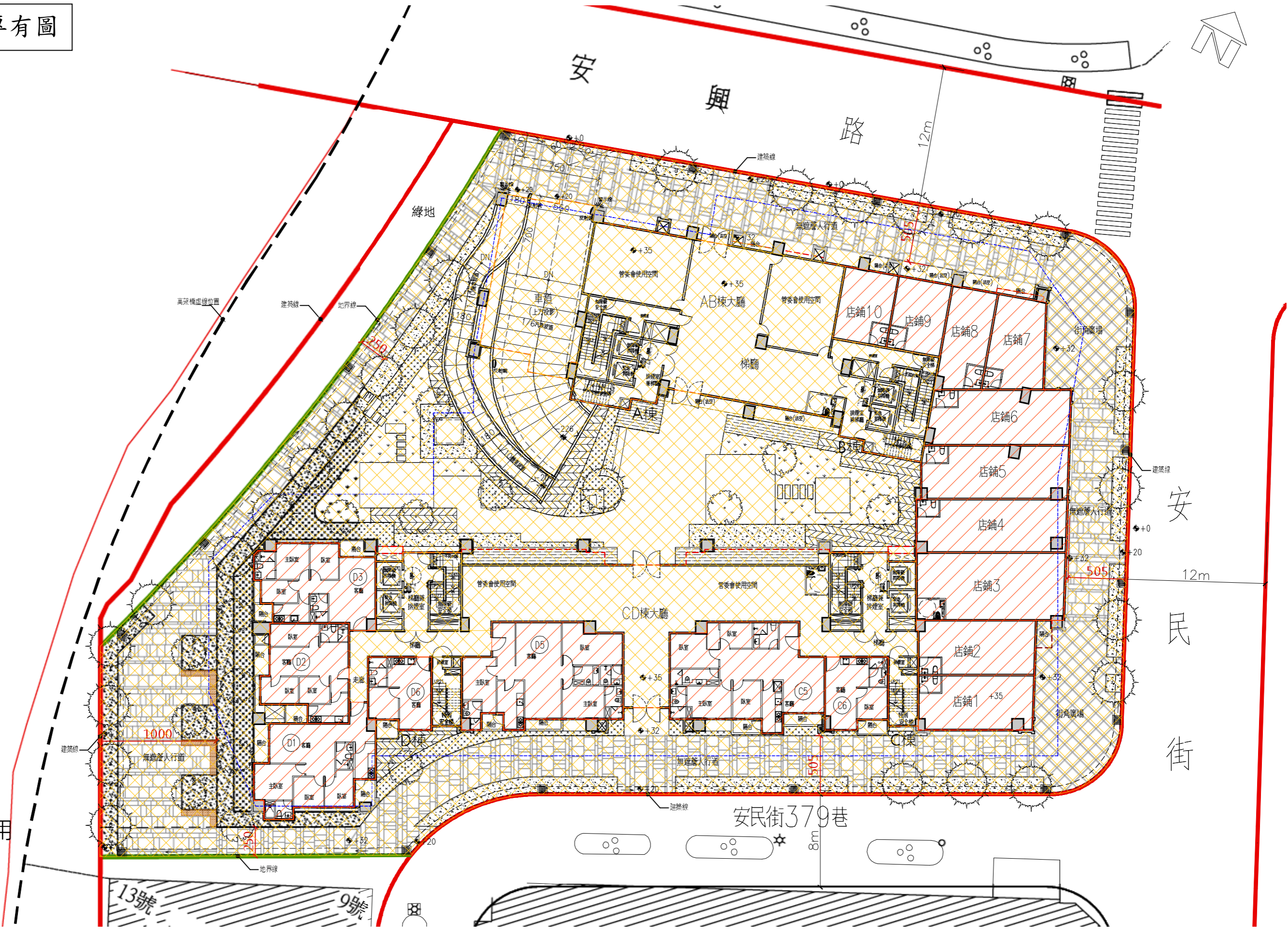
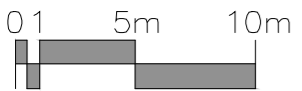
### 公共開放空間管理維護執行計畫表

<p>申請容積獎勵面積</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><math>(49.86+51.81) \times 5.05 / 2 = 256.72</math></li> <li><math>(80/360) \times 3.14 \times 6.72 \times 6.72 + 1.95 \times 0.86 / 2 + 1.95 \times 0.71 / 2 + 10.37 \times 5.01 / 2 + 22.3 \times 5.05 + (1.2+1.44) \times 7.57 / 2 + 9.07 \times 4.68 / 2 + 9.07 \times 4.39 / 2 + (88/360) \times 3.14 \times 6.18 \times 6.18 = 278.05</math></li> <li><math>44.13 \times 5.05 + 2/3 \times 19.86 \times 2.79 + 10.34 \times 16.96 / 2 - 2/3 \times 1.38 \times 12.15 - 5.29 \times 10.95 / 2 = 307.34</math></li> <li><math>(18.14+18.09) \times 10 / 2 = 181.15</math></li> </ol> <p>合計=1023.26m<sup>2</sup></p>		<p>無申請容積獎勵面積</p> $(39.15+11.49) \times 2.5 + (12.36+10.79) \times 2.5 / 2 = 155.54$		<p>申請人/起造人(請簽章)</p> <p>新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會</p>	
 <p>開放空間尺寸標示</p>				<p>建築師(請簽章)</p> <p>大序建築師事務所</p>	
				<p>公共開放空間範圍面積</p>	
				<p>無申請容積獎勵範圍面積(a)</p>	<p>= 155.54m<sup>2</sup></p>
				<p>申請容積獎勵範圍面積(b)</p>	<p>= 1023.26m<sup>2</sup></p>
				<p>公共開放空間管理維護基金金額</p> <p>(a)×1,625(元)+(b)×5,000(元)</p> <p>155.54×1625+1023.26×5000=5369052元</p>	
				<p>備註</p>	
				<p>本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。</p>	



一層共專有圖

- 圖例：
- 專有
  - 共用
  - 約定專用



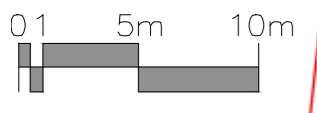
13號 9號



二層共專有圖



- 圖例：
- 專有
  - 共用
  - 約定專用



13號 9號

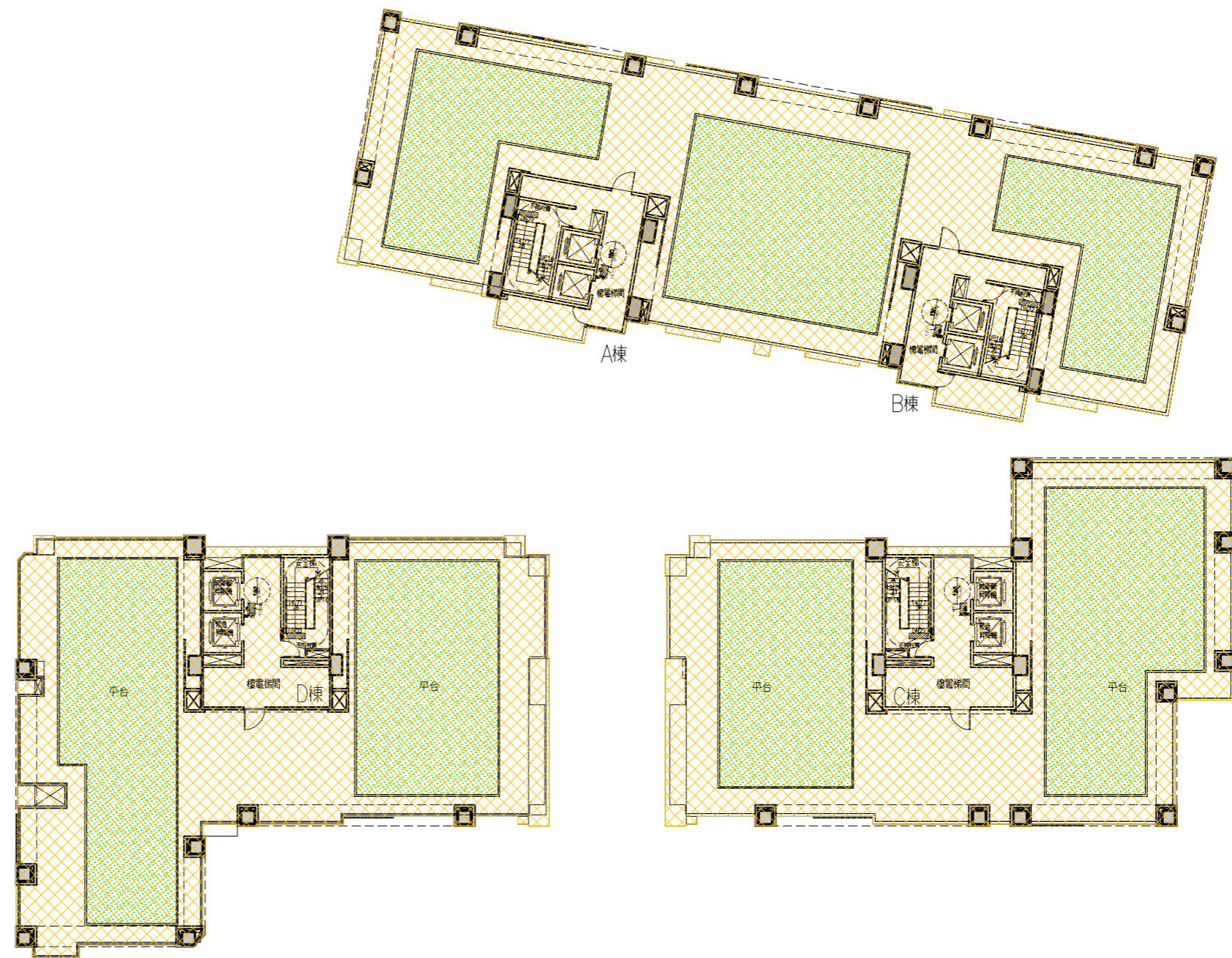
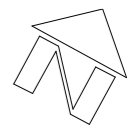
安民街379巷




三至十五層共有圖

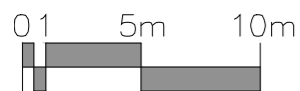




屋突層共專有圖



- 圖例：
-  專有
  -  共用
  -  約定專用



地下一層共專有圖






安興路

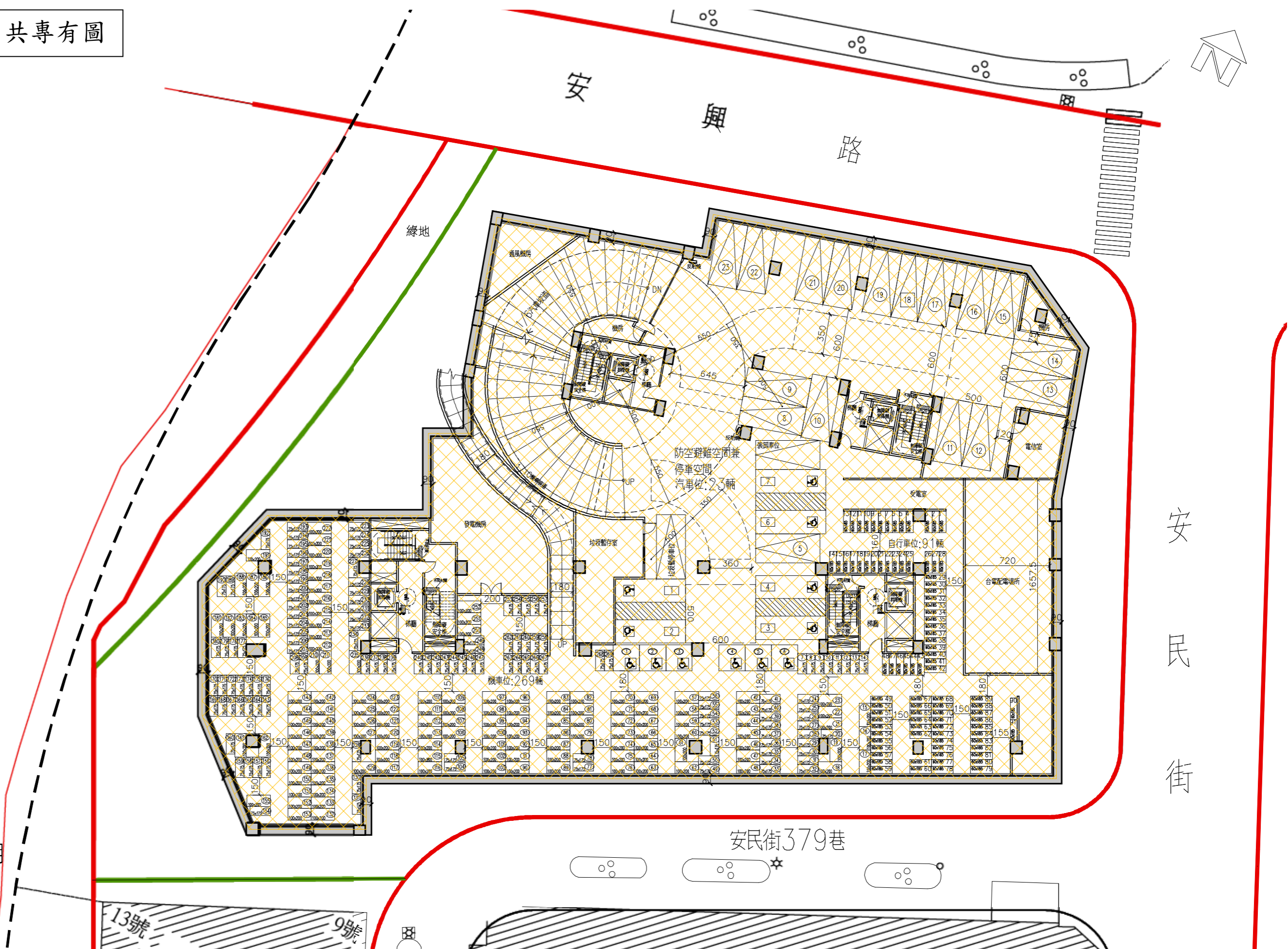
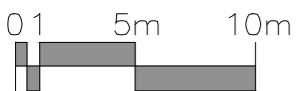
綠地

安民街

安民街379巷

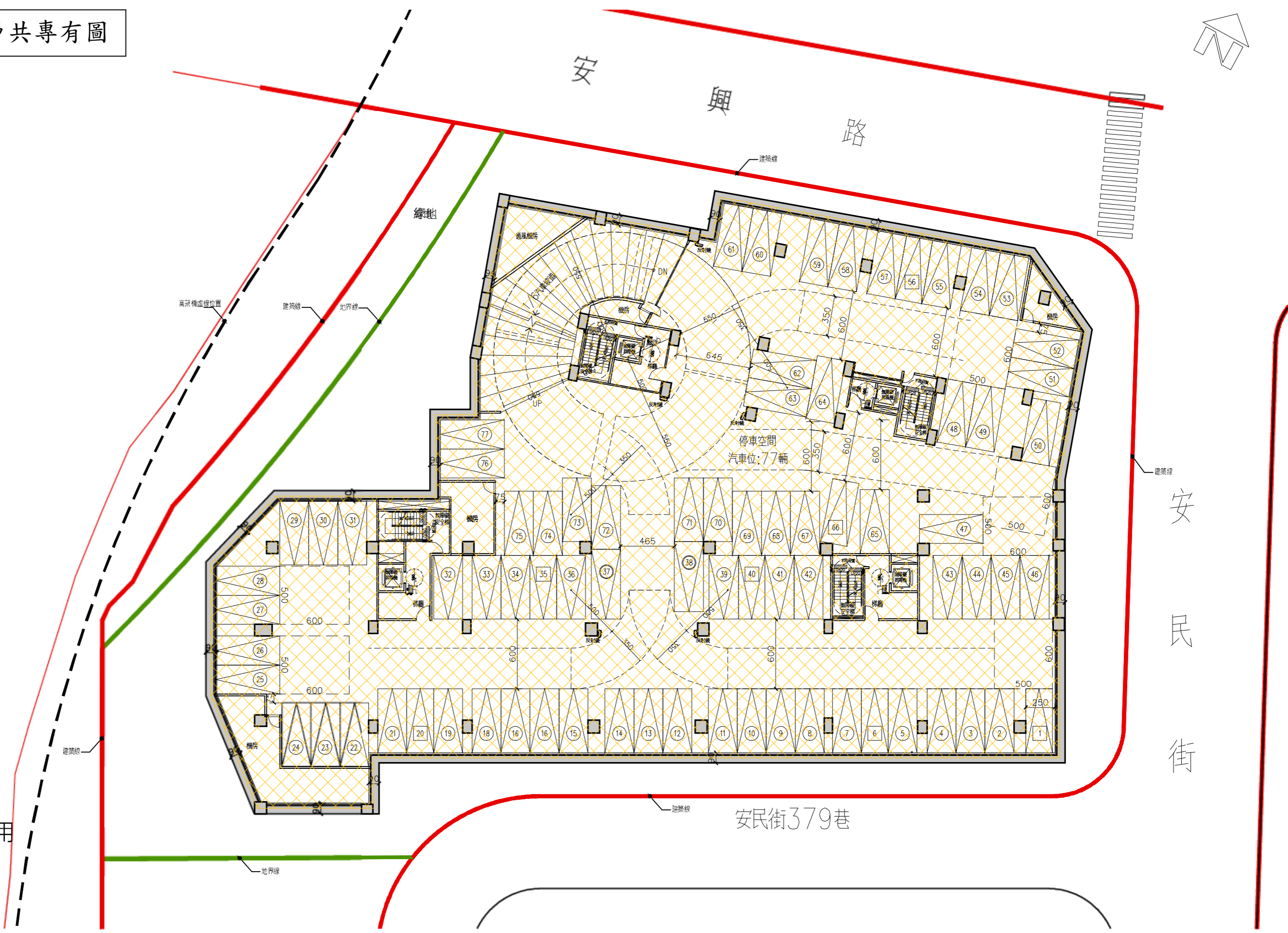
13號 9號

- 圖例：
-  專有
  -  共用
  -  約定專用

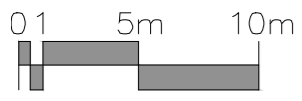




地下二層共專有圖



- 圖例：
- 專有
  - 共用
  - 約定專用





地下三層共專有圖



安興路

安民街

安民街379巷

綠地




高架橋虛線位置

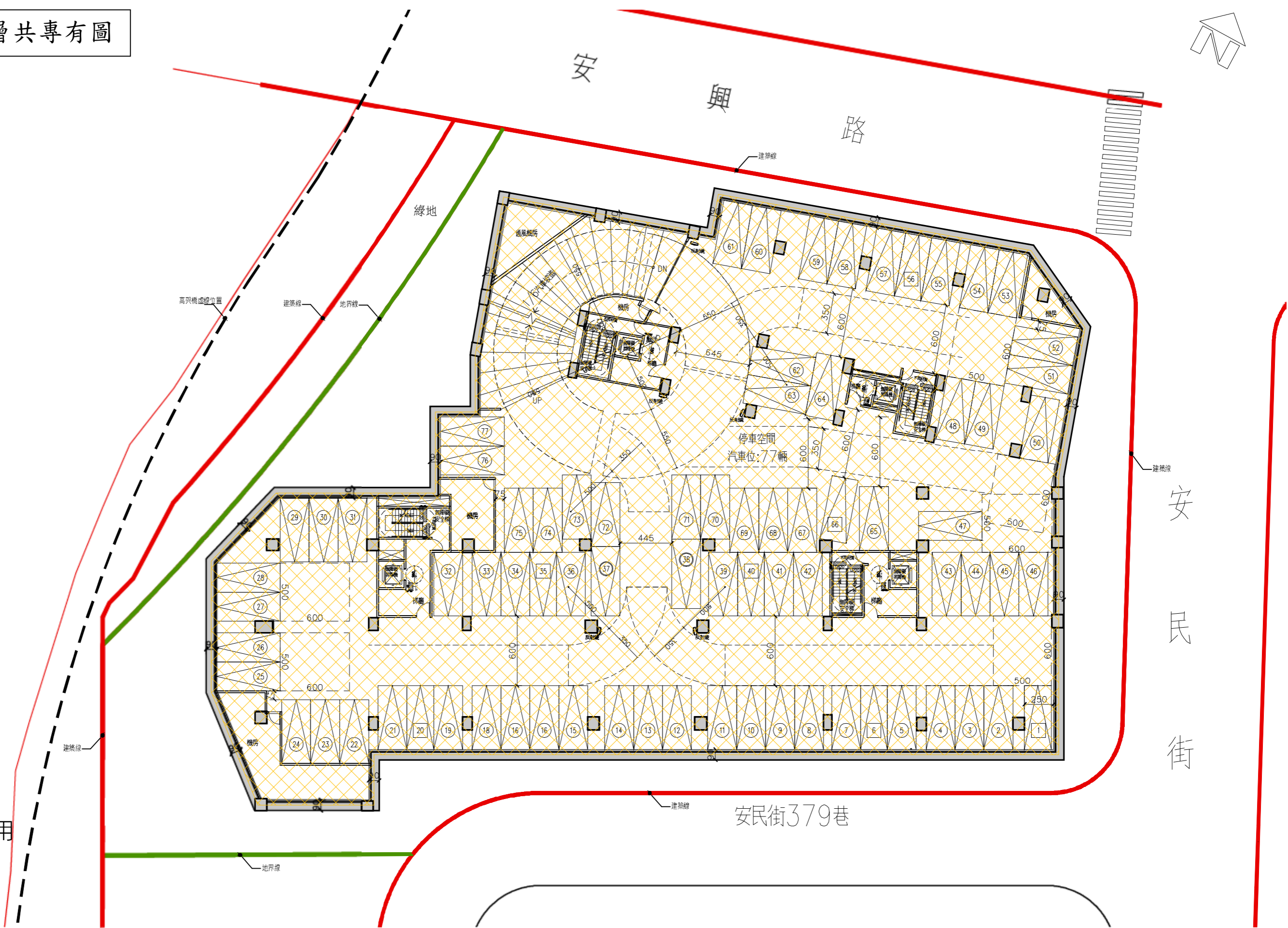
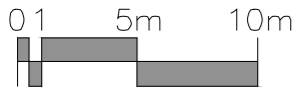
建築線

地界線

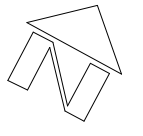
建築線

地界線

- 圖例：
-  專有
  -  共用
  -  約定專用






地下四層共專有圖

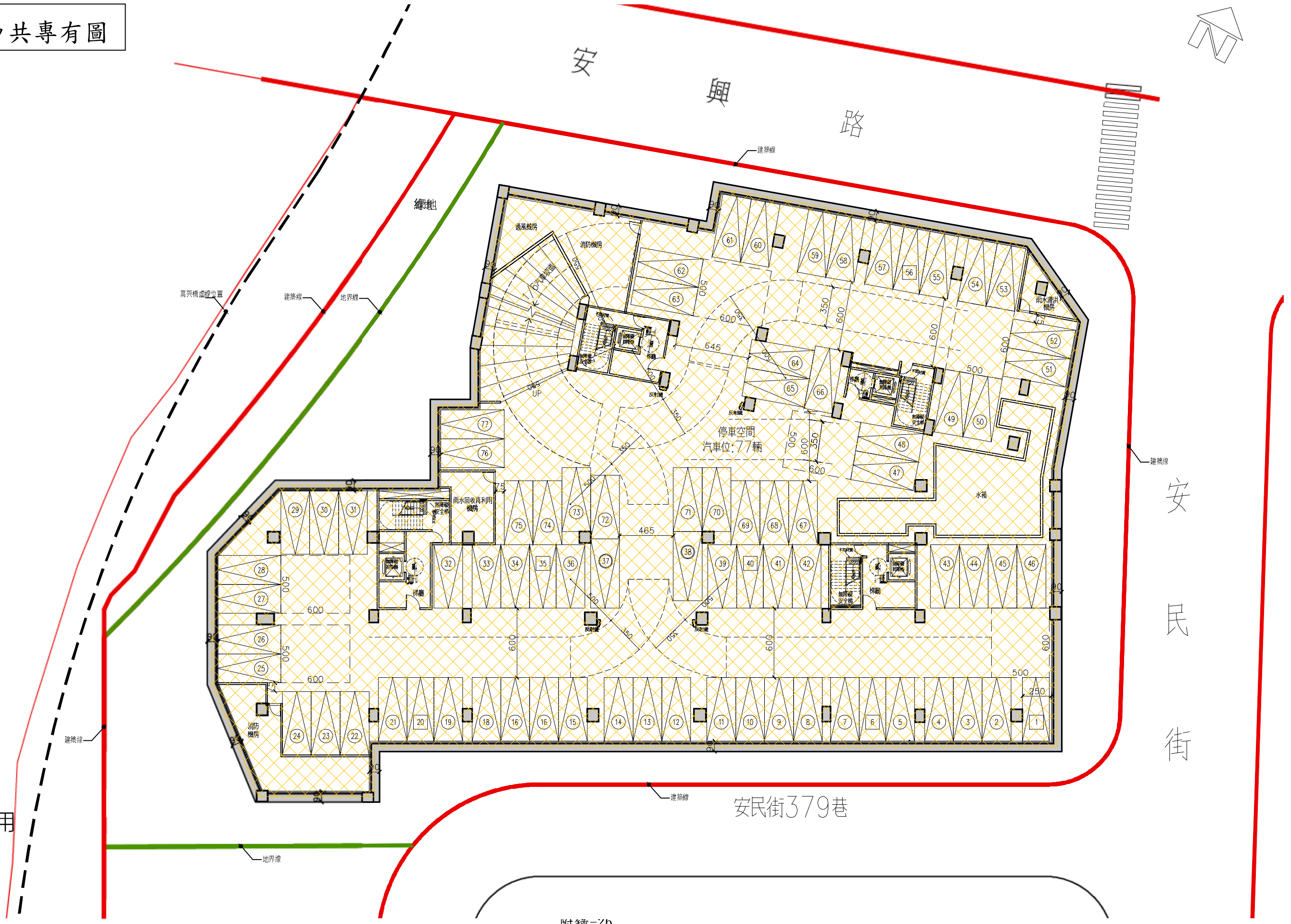
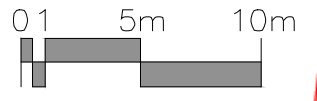


安興路

安民街

安民街379巷

- 圖例：
-  專有
  -  共用
  -  約定專用



## 附錄四、事業計畫圖

事業計畫圖置於事業計畫書封底信封袋內。



## 附錄五、高氯離子檢測結果

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

- (一)高氯離子建築物所有權人於完成拆除或補強防蝕工程後，得向本府申請補助，並得經區分所有權人會議決議，將全數之補助成立專戶保管。
- (二)前項補助依建物登記之主建物面積計算。其為拆除者，每平方公尺補助新臺幣（下同）二千元，每戶最高補助二十萬元；其為補強防蝕者，每平方公尺補助一千元，每戶最高補助十萬元。
- (三)申請拆除重建經本府專案核准者，得先行核發百分之二十補助款。

五、本案在未完成拆除重建前仍請鑑定技師提供現住戶針建築物安全維護之建議，並請房屋所有權人及使用人善盡房屋安全維護措施之事宜。

正本：安和里大溪地庭園社區管理委員會、社團法人新北市土木技師公會(陳哲生技師)、新北市結構工程技師公會(王東榮技師)、臺北市土木技師公會、中華民國建築技術學會、臺北市結構工程工業技師公會、財團法人中華營建基金會、中華綠建築暨景觀環境學會、臺灣省土木技師公會、新北市建築師公會、財團法人中華建築基金會、財團法人臺灣營建研究院、臺北市建築師公會、臺灣省結構工程技師公會  
副本：新北市政府工務局使用管理科、新北市政府工務局建照科

局長朱惕之

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 函

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

受文者：臺北市建築師公會

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

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

說明：

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

電子  
文  
文  
騎  
印

6

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

副本：新北市政府工務局、新北市政府都市更新處、新北市政府城鄉發展局

電 2019/01/01  
文 章  
交 換 章

公  
換  
章

6



附錄六、申請原容積查告

副本

檔 號：  
保存年限：

新北市府都市更新處 函

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

23147  
新北市新店區北新路一段89號2樓之1  
受文者：客觀創新服務股份有限公司

發文日期：中華民國104年12月1日  
發文字號：新北更事字第1043441718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」案所提意見，請查照。

說明：依市府工務局104年11月27日新北工建字第1042231779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(張理事長淑俐君)  
副本：客觀創新服務股份有限公司、新北市府都市更新處更新事業科

處長 王 玉 芬

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁 共1頁

正本

檔 號：  
保存年限：

新北市政府工務局 函

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

22001  
新北市板橋區漢生東路266號2樓  
受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國104年11月27日  
發文字號：新北工建字第1042231779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104年11月18日新北更事字第1043441718號函辦理。
- 二、本案前經本局104年10月5日新北工建字第1041830387及104年10月28日新北工建字第1042018227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。

機關收文 104/11/30  
1043441718

第1頁 共2頁



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7954.89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

請執本照影本及電話配管圖叁份送請北區電信管理

臺北縣政府工務局使用執照存根				2363	號			
順福建設股份有限公司				79 使字第 1337				
起造人姓名	代表人：程海濱	住 址	三重市三和路 4 段 163 巷 12 號					
建造類別	新 建	構造種類	RC 造					
使用分區	住宅 區	層棟戶數	地上 5 層 2 座 95 戶 地下 1 層					
建築地號	地 址	本縣 新店 市 鄉 鎮	地 號	安坑 段石頭厝 小段 33 地號				
基地面積	碧安街 391 至 399 號 騎樓	單號及其他	379 巷 2 至 28 雙號以上各樓	核定空	5 樓			
建 築 物 概 要	建築面積	166.04	2449.83	5.68	1058.28			
	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項			
	地下層	m <sup>2</sup>	m		第五層	453.25	2.6 m	集合住宅
	騎樓	142.7	6.0 m		第七層	m <sup>2</sup>	m	
	第一層	1372.55	5.6 m	店舖	第八層	m <sup>2</sup>	m	
	第二層	411.87	2.6 m	集合住宅	第九層	m <sup>2</sup>	m	
	第三層	1505.78	2.9 m	集合住宅	第十層	m <sup>2</sup>	m	
	第四層	1505.78	2.9 m	集合住宅	第二層	m <sup>2</sup>	m	
	第五層	1505.78	2.9 m	集合住宅	第三層	m <sup>2</sup>	m	
	防空避難	地上 m <sup>2</sup>	地下 672.9 m <sup>2</sup>	停車場	室內 m <sup>2</sup>	屋頂 m <sup>2</sup>	室外 m <sup>2</sup>	
管 高	A27-A37: 17.88	A38-A45: 20.05	建築高度	A27-A37: 20.05	A38-A45: 20.05			
設計人	姓名	蘇仲良	事務所名稱	蘇仲良 建築師事務所				
監造人	姓名	謝兩家	營造廠名稱	幸聯 營造有限公司				
工程造價	25,412,100.00 元	竣工日期	78 年 6 月 20 日					
發照日期	79 年 11 月 1 日	開工日期	76 年 7 月 23 日					
建造執照字號	柒玖店 建 壹貳陸壹 號							

請執本照影本及電話配管圖叁份送請北區電信管理

校對打字  
建築師蘇仲良  
複校  
校對吳華櫻

請執本照影本及電話配管圖叁份送請北區電信管理


屬合法四層樓以上之建築物 (144 地號使照)

## 附錄七、劃定更新地區公告

檔 號：  
保存年限：

新北市政府 公告

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



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

依據：都市更新條例第8條及同法施行細則第2條。

公告事項：

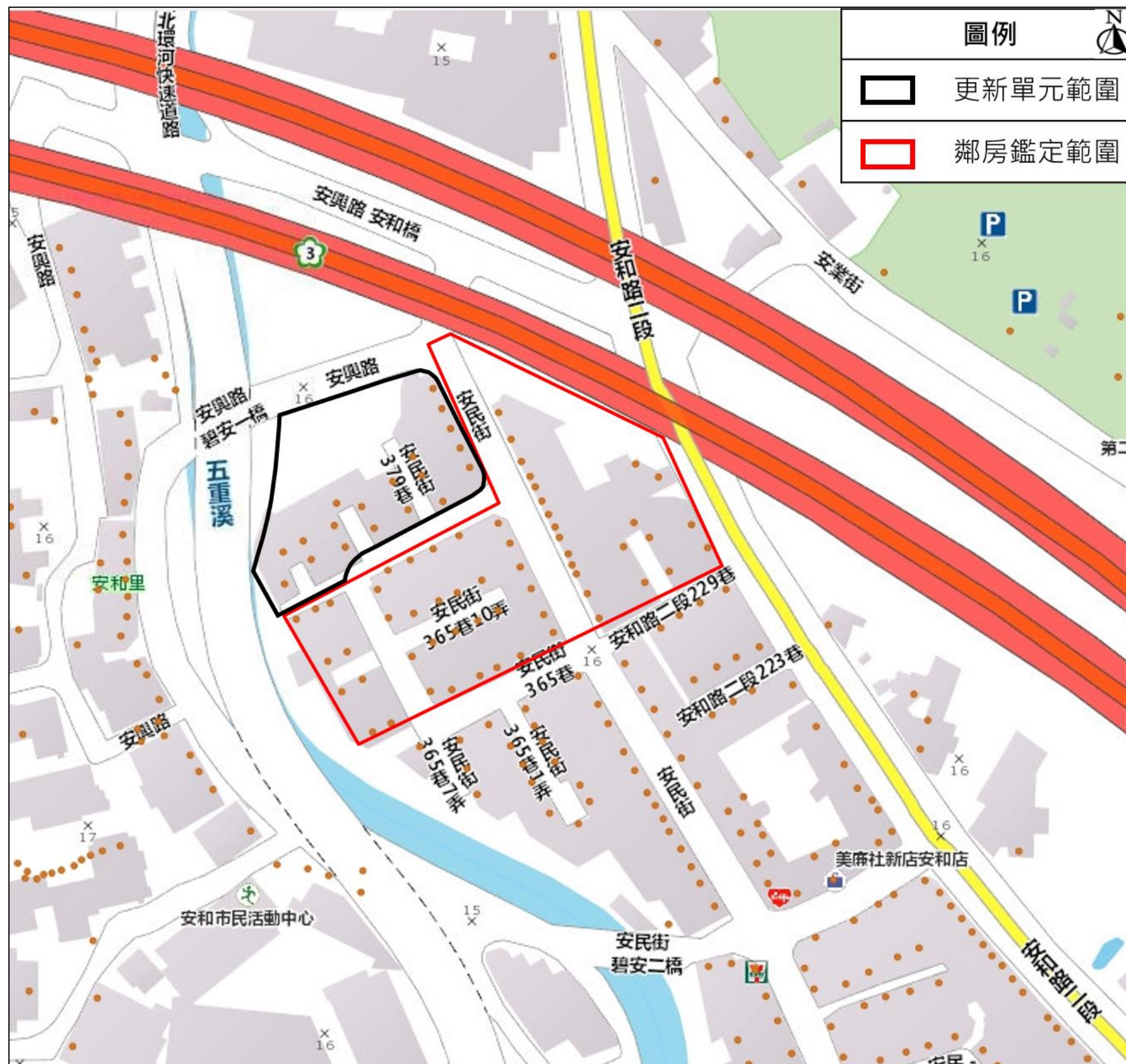
- 一、劃定都市更新地區：詳劃定都市更新地區說明書。
- 二、公告期間：自106年1月1日起30日。
- 三、公告地點：本府及新北市新店區公所都市計畫公告欄、都市更新處公告欄。

市長 朱立倫

第 1 頁 共 1 頁



附錄八、鄰房鑑定戶數統計



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

編號	鄰房鑑定門牌
25	安和路二段 229 巷 10 號五樓
26	安和路二段 231 號
27	安和路二段 231 號二樓
28	安和路二段 231 號三樓
29	安和路二段 231 號四樓
30	安和路二段 231 號五樓
31	安和路二段 233 號
32	安和路二段 233 號二樓
33	安和路二段 233 號三樓
34	安和路二段 233 號四樓
35	安和路二段 233 號五樓
36	安和路二段 235 號
37	安和路二段 235 號二樓
38	安和路二段 235 號三樓
39	安和路二段 235 號四樓
40	安和路二段 235 號五樓
41	安和路二段 235 號六樓
42	安和路二段 235 號七樓
43	安和路二段 235 號八樓
44	安和路二段 235 號九樓
45	安和路二段 235 號十樓
46	安和路二段 235 號十一樓
47	安和路二段 235 號十二樓
48	安和路二段 237 號
49	安和路二段 237 號二樓之 1
50	安和路二段 237 號二樓
51	安和路二段 237 號三樓之 1
52	安和路二段 237 號三樓
53	安和路二段 237 號四樓
54	安和路二段 237 號四樓之 1
55	安和路二段 237 號五樓之 1
56	安和路二段 237 號五樓
57	安和路二段 237 號六樓
58	安和路二段 237 號六樓之 1
59	安和路二段 237 號七樓之

編號	鄰房鑑定門牌
	1
60	安和路二段 237 號七樓
61	安和路二段 237 號八樓之 1
62	安和路二段 237 號八樓
63	安和路二段 237 號九樓之 1
64	安和路二段 237 號九樓
65	安和路二段 237 號十樓之 1
66	安和路二段 237 號十樓
67	安和路二段 237 號十一樓之 1
68	安和路二段 237 號十一樓
69	安和路二段 237 號十二樓
70	安和路二段 237 號十二樓之 1
71	安民街 356 號
72	安民街 356 號二樓
73	安民街 356 號三樓
74	安民街 356 號四樓
75	安民街 356 號五樓
76	安民街 358 號
77	安民街 358 號二樓
78	安民街 358 號三樓
79	安民街 358 號四樓
80	安民街 358 號五樓
81	安民街 360 號
82	安民街 362 號
83	安民街 362 號二樓
84	安民街 362 號三樓
85	安民街 362 號四樓
86	安民街 362 號五樓
87	安民街 362 號六樓
88	安民街 362 號七樓
89	安民街 362 號八樓
90	安民街 362 號九樓
91	安民街 362 號十樓
92	安民街 362 號十一樓
93	安民街 362 號十二樓
94	安民街 364 號

編號	鄰房鑑定門牌
95	安民街 364 號二樓
96	安民街 364 號三樓
97	安民街 364 號四樓
98	安民街 364 號五樓
99	安民街 364 號六樓
100	安民街 364 號七樓
101	安民街 364 號八樓
102	安民街 364 號九樓
103	安民街 364 號十樓
104	安民街 364 號十一樓
105	安民街 364 號十二樓
106	安民街 366 號
107	安民街 368 號
108	安民街 370 號
109	安民街 370 號二樓
110	安民街 370 號三樓
111	安民街 370 號四樓
112	安民街 370 號五樓
113	安民街 370 號六樓
114	安民街 370 號七樓
115	安民街 370 號八樓
116	安民街 370 號九樓
117	安民街 370 號十樓
118	安民街 370 號十一樓
119	安民街 370 號十二樓
120	安民街 370 號十三樓
121	安民街 372 號
122	安民街 372 號二樓
123	安民街 372 號三樓
124	安民街 372 號四樓
125	安民街 372 號五樓
126	安民街 372 號六樓
127	安民街 372 號七樓
128	安民街 372 號八樓
129	安民街 372 號九樓
130	安民街 372 號十樓
131	安民街 372 號十一樓
132	安民街 372 號十二樓
133	安民街 372 號十三樓
134	安民街 374 號

編號	鄰房鑑定門牌
135	安民街 376 號
136	安民街 378 號
137	安民街 378 號二樓
138	安民街 378 號二樓之 1
139	安民街 378 號三樓之 1
140	安民街 378 號三樓
141	安民街 378 號四樓之 1
142	安民街 378 號四樓
143	安民街 378 號五樓
144	安民街 378 號五樓之 1
145	安民街 378 號六樓之 1
146	安民街 378 號六樓
147	安民街 378 號七樓之 1
148	安民街 378 號七樓
149	安民街 378 號八樓之 1
150	安民街 378 號八樓
151	安民街 378 號九樓
152	安民街 378 號九樓之 1
153	安民街 378 號十樓
154	安民街 378 號十樓之 1
155	安民街 378 號十一樓之 1
156	安民街 378 號十一樓
157	安民街 378 號十二樓
158	安民街 378 號十二樓之 1
159	安民街 378 號十三樓之 1
160	安民街 378 號十三樓
161	安民街 380 號
162	安民街 380 號二樓之 1
163	安民街 380 號二樓
164	安民街 380 號三樓
165	安民街 380 號三樓之 1
166	安民街 380 號四樓
167	安民街 380 號四樓之 1
168	安民街 380 號五樓
169	安民街 380 號五樓之 1
170	安民街 380 號六樓之 1
171	安民街 380 號六樓
172	安民街 380 號七樓
173	安民街 380 號七樓之 1
174	安民街 380 號八樓

編號	鄰房鑑定門牌
175	安民街 380 號八樓之 1
176	安民街 380 號九樓
177	安民街 380 號九樓之 1
178	安民街 380 號十樓
179	安民街 380 號十樓之 1
180	安民街 380 號十一樓
181	安民街 380 號十一樓之 1
182	安民街 380 號十二樓之 1
183	安民街 380 號十二樓
184	安民街 382 號
185	安民街 382 號二樓
186	安民街 382 號三樓
187	安民街 382 號四樓
188	安民街 382 號五樓
189	安民街 382 號六樓
190	安民街 382 號七樓
191	安民街 382 號八樓
192	安民街 382 號九樓
193	安民街 382 號十樓
194	安民街 382 號十一樓
195	安民街 382 號十二樓
196	安民街 365 巷 2 號
197	安民街 365 巷 2 號二樓
198	安民街 365 巷 2 號三樓
199	安民街 365 巷 2 號四樓
200	安民街 365 巷 2 號五樓
201	安民街 365 巷 4 號
202	安民街 365 巷 4 號二樓
203	安民街 365 巷 4 號三樓
204	安民街 365 巷 4 號四樓
205	安民街 365 巷 4 號五樓
206	安民街 365 巷 6 號
207	安民街 365 巷 6 號二樓
208	安民街 365 巷 6 號三樓
209	安民街 365 巷 6 號四樓
210	安民街 365 巷 6 號五樓
211	安民街 365 巷 8 號
212	安民街 365 巷 8 號二樓
213	安民街 365 巷 8 號三樓
214	安民街 365 巷 8 號四樓



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

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

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

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

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

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



附錄九、佳興測量報價單

估價單

客觀創新服務股份有限公司 台照

E-mail:coco.lee@wsos.com.tw TEL:2915-9445#1031

TO:李小姐

工程名稱:新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新案測量工程

項 目	單位	數 量	單 價	金 額	備 考
建物平面測量(含違章增建)	棟	19 00	5,500 00	104,500 00	
建物平面圖整合繪製	式	19 00	1,200 00	22,800 00	
測量技師簽證費	式	1 00	10,000 00	10,000 00	
都更審查成果簿製作	式	1 00	10,319 00	10,319 00	
營業稅	式	1 00	5 %	7,381 00	
合計				155,000 00	

總計新台幣:壹拾伍萬伍仟元整

說明:1.本估價單如蒙 貴司同意,於簽訂合約完成並預付工程款50%後,即日安排測量事宜。

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

佳興測量工程有限公司

豐慶土地開發有限公司

連絡處:新北市板橋區漢生東路299巷23號1樓

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

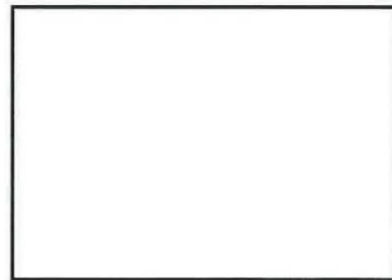
負責人: 李 宗 達

TEL:0935-192-189

E-mail:da921001@gmail.com



簽章:



中 華 民 國 110 年 8 月 18 日 C:\TXT\1100818w.XLS

附錄十、規劃單位與更新會契約影本

正本

新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地

都市更新規劃第一階段委任合約書



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

受託人：客觀創新服務股份有限公司

與  
正  
本  
相  
符  
限  
都  
市  
更  
新  
使  
用



都市更新規劃第一階段委任合約書

委任人：新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新會  
(以下簡稱甲方)

立委任契約書人

受任人：客觀創新服務股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為甲方委託乙方依其專業技術提供服務，協助推動都市更新事業，範圍為新店區安和段 144 地號等 2 筆土地 (以下簡稱本案) 並遵照都市更新條例、都市更新條例施行細則及權利變換實施辦法，辦理都市更新重建。惟因內政部於 104 年 7 月 1 日施行「都市計畫容積總量管控」，甲方因考量都市更新法規與獎勵日趨嚴格，故委託乙方應於 104 年 7 月 1 日前完成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書報核。以便甲方未來於「都市更新事業計畫」階段可爭取申請 80% 的容積獎勵的機會。經雙方同意訂定條款如后，共同遵守：

第一條：委託範圍

本規劃案工作範圍包含新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地及合法建築物；以地政機關登記面積為依據。(詳附件一)。

第二條：乙方工作項目

因甲方基地條件尚不符合屋齡三十年都市更新基本門檻條件，故擬將甲方基地以「高氣離子鋼筋混凝土建築物」提前申請都市更新。工作項目如下：

- (一) 完成「高氣離子鋼筋混凝土建築物」認定。
- (二) 確定劃定範圍。
- (三) 開發評估：產權調查、法規檢討、市場調查、利潤分析。
- (四) 概估成本：建築師費用及工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用等。
- (五) 擬定綱要進度。
- (六) 申辦成立更新會事宜。
- (七) 提供「更新會」登記會址、住戶大會、理事會辦公及開會場所。
- (八) 依據「更新會」需要提供每次會議錄影、錄音執行及光碟存檔備查。
- (九) 製作會議公告、通知及會議後會議記錄發送事宜。
- (十) 協助辦理都市更新程序教育說明。
- (十一) 辦理都市更新事業計畫申請。
- (十二) 申請「高氣離子混凝土建築物」都更容積獎勵。
- (十三) 接受新北市都更處對「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書」補正文件之處。

與  
正  
本  
相  
符  
限  
都  
市  
更  
新  
使  
用





(十四) 提供建築師設計規劃事業計畫書並配合新北市都更處要求補正作業。

(十五) 乙方負責支付或代為支付本委託案衍生之辦理都市更新各項相關事務之費用。

上項如有未盡事宜，則由甲方以不抵觸都市更新相關法規要求乙方辦理之。

**第參條：委任酬金**

(一) 來源：「新北市政府協助民間推動都市更新補助要點」各階段之補助款。

(二) 用途：辦理新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新事業及其相關之各項事務。

**第肆條：酬金給付方式**

雙方同意服務酬金依「新北市政府協助民間推動都市更新補助要點」各申請項目與期程，分期支付之：

第一期簽約金：於乙方完成更新可行性評估並提出評估報告書後，由乙方協助甲方向新北市政府申請「初期作業費用補助款」。乙方得請領核發金額全部，金額新台幣貳拾萬元整。

第二期款項：於本案完成更新會立案當期，由乙方協助甲方向新北市政府申請「都市更新團體經核准設立者補助款」。乙方得請領核發金額全部，金額新台幣捌拾萬元整。

第三期款項：於本案完成都市更新事業計畫報核及事業計畫公開展覽，由乙方協助甲方向新北市政府申請「擬訂都市更新事業計畫公開展覽後，檢具辦理公開展覽函，申請核撥補助費用」。乙方得請領核發金額全部，金額新台幣壹佰伍拾萬元整。

第四期尾款：於本案取得新北市政府事業計畫核准函當期，由乙方協助甲方向政府申請「都市更新事業計畫發布實施後，檢具核定發布實施函、核定計畫書圖，撥付剩餘補助費用」。乙方得請領核發金額之 90%，金額新台幣玖拾萬元整。

本階段酬金請領後，乙方不得再以各項理由向甲方申請支付本階段所發生之其他都市更新相關款項。第四期酬金支付時，需由乙方檢具切結書辦理之。

**第伍條：甲方應配合事項**

- (一) 依都市更新條例及相關規定進度配合辦理。
- (二) 提供辦理都市更新各項相關文件書。

與  
正  
本  
相  
符



(三) 配合乙方辦理向新北市政府申領補助款所需之相關手續。

**第陸條：委任期間**

自合約簽訂日起至都更處完成事業計畫書審議核准階段。若甲方經會員大會表決不繼續都更，則乙方於甲方申請尾款之補助款後，協助甲方解散更新會。

**第柒條：解除契約：**

因不可抗力之事由或法令之限制，禁建或本都市更新申請無法獲准等因素致本基地無法按本契約所規定之條件建築時，雙方同意解除本契約，或協議展延，展延方式以書面另行訂定。

**第捌條：涉訟處理：**

甲、乙雙方如有爭議，應先秉持誠信相互協商，若經協商仍無法解決，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院仲裁，並適用簡易程序。

**第玖條：附件**

本契約之附件，亦視為本契約之一部份，其內容如下：

附件一：地籍圖影本。

附件二：新北市政府協助民間推動都市更新補助要點。

**第十條：本契約正本貳份，由甲、乙雙方各執壹份為憑。**

(條約以下空白)

立契約書人：

甲方：新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新會

理事長：

營利事業統一編號：42020963

地址：新北市新店區北新路一段 89 號 2 樓

電話：22125271



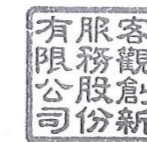
乙方：客觀創新服務股份有限公司

負責人：周昆立

營利事業統一編號：24732808

地址：新北市新店區北新路一段 89 號 2 樓之一

電話：02-29159445



與  
正  
本  
相  
符



中華民國 一〇 六 年 六 月



附件一

地籍圖謄本

新店整謄字第038814號

土地坐落：新北市新店區安和段144, 144-1地號共2筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

資料管轄機關： 新店地政事務所

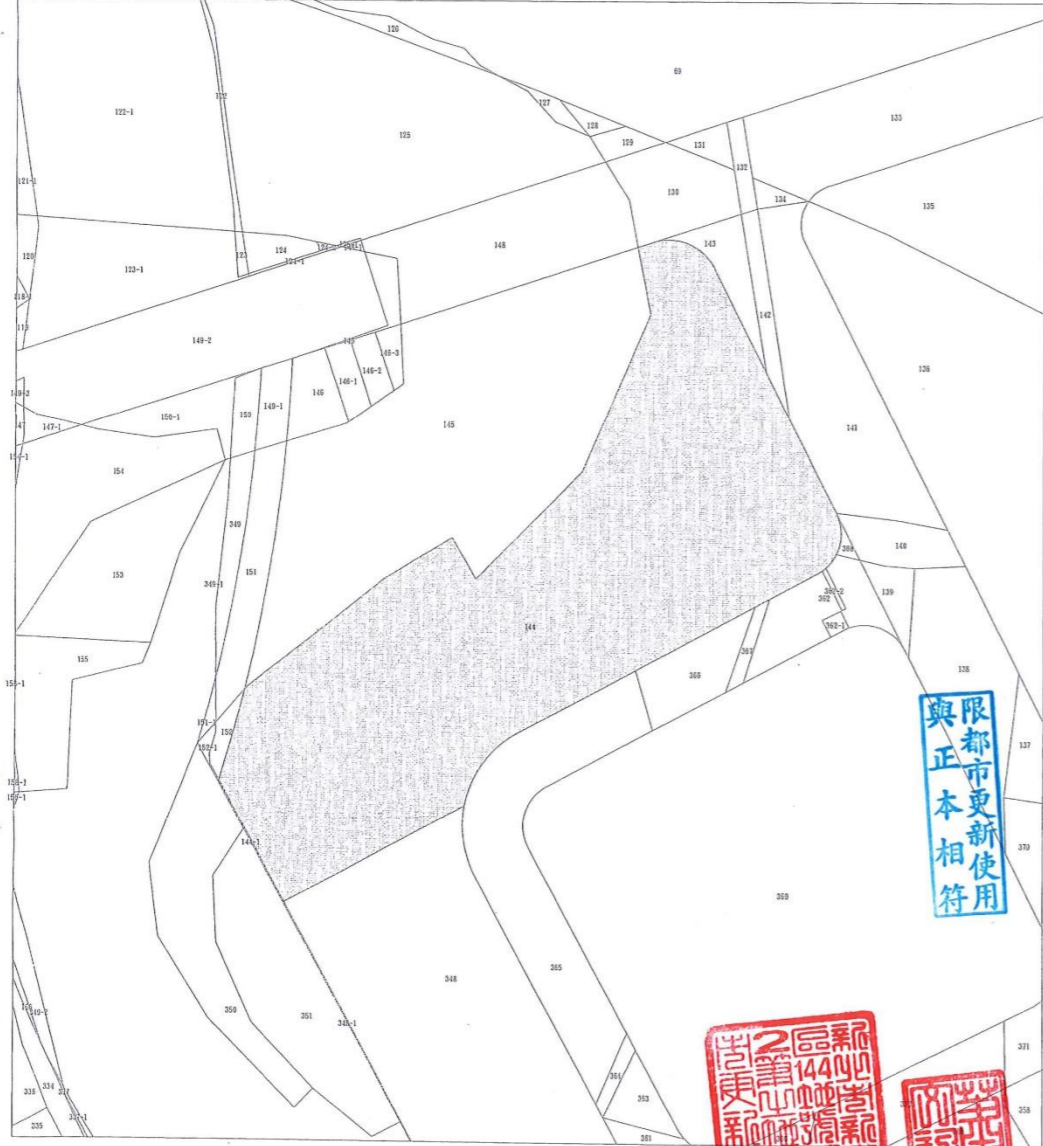
本謄本核發機關： 新店地政事務所

主任：黃美娟

中華民國 103年12月10日



本案依分層負責規定授權承辦人員吳金針核發



比例尺：1/500



附件二

新北市政府協助民間推動都市更新補助要點

中華民國九十六年十二月十二日臺北縣政府北府城更字第 0960733537 號令訂定發布全文 7 點；並自即日生效

中華民國九十九年十二月二十五日新北市政府北府法規字第 0991209390 號公告繼續適用

中華民國一〇〇年三月十日新北市政府北府城更字第 1000203131 號令修正發布

中華民國一〇〇年四月十九日北府城更字第 1000334557 號令修正發布

中華民國一〇五年四月二十六日新北府城更字第 1053413309 號令修正發布

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行新北市都市更新基金收支保管及運用辦法第五條第三款規定，使協助民間推動都市更新事業之補助支出有所遵循，特訂定本要點。
- 二、本要點之主管機關為本府城鄉發展局（以下簡稱本局），執行機關為本府都市更新處（以下簡稱本處）。
- 三、本要點之適用範圍，以依都市更新條例（以下簡稱本條例）第十條、第十一條劃定之更新單元，且以實施重建者為限。
- 四、依本要點申請補助之申請人以下列為限：
  - （一）依都市更新團體設立管理及解散辦法第三條規定籌組都市更新團體之發起人。
  - （二）申請都市更新事業概要經核准，且載明實施者為都市更新團體者，其申請人。
  - （三）依本條例第十五條經核准設立之都市更新團體。
- 五、依本要點申請補助之項目及費用如下：
  - （一）初期作業費用，其補助上限為新臺幣(下同)二十萬元。
  - （二）都市更新團體經核准設立者，其補助上限為一百一十萬元。但設立時未擬訂都市更新事業概要者，其補助額度上限為八十萬元。



(三) 經核准立案之都市更新團體，擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫，經核定發布實施者，其補助上限各為二百五十萬元。

六、前點各款補助項目，同一更新單元以申請一次為限。已接受本府或其他相關機關(構)補助或輔導者，則不予以補助。

更新單元範圍如有重疊時，將優先補助先申請者，後申請者不予以補助。

七、更新團體應定期舉辦會員大會及理監事會議，其議事錄並應副知本處，如未依規定辦理，經本局通知限期改善，屆期仍未改善者，得對受補助案件不再補助。

八、申請人應檢具申請書、統一發票、收據或合格之原始憑證並出具領據，依下列規定向本處申請撥付補助費用：

(一) 初期作業費用，由發起人逕行提出申請。

(二) 都市更新團體經核准設立後，依下列階段提出申請：

1. 經本處核准籌組者，檢具都市更新團體籌組核准函，如已擬訂都市更新事業概要，並經本府核准者，申請核撥時應一併檢具都市更新事業概要計畫核准函，得申請核撥補助費用之百分之四十。

2. 經本處核准立案後，檢具立案證書，得申請核撥補助費用之百分之六十。

(三) 擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫，依下列階段提出申請：

1. 與規劃團隊簽訂契約後，檢具委託契約書，得申請核撥補助費用之百分之二十。

2. 報核後，檢具本處准予駁回之公文，得申請撥

限都市更新使用  
與正本相符



付補助費用之百分之二十。

3. 公開展覽後，檢具辦理公開展覽函，得申請核撥補助費用之百分之二十。但免舉辦公開展覽者，經本處認定，得申請逕予核撥。

4. 發布實施後，檢具核定發布實施函、核定計畫書圖，得申請撥付剩餘補助費用。

前項各款申請應備書件如係影本，均須蓋申請人印章，並加註與正本相符之字樣。

九、本要點所需經費由新北市都市更新基金支應。

依本要點補助之經費，以新北市都市更新基金年度預算額度為限，不足部分不再受理申請補助。

十、本要點所需之相關申請書件，由本處另訂之。

限都市更新使用  
與正本相符





# 附錄十一、綠建築委辦費報價單

## 瑞宸顧問有限公司

誠信、品質  
服務、創新

服務項目：專申辦【候選綠建築證書】、【綠建築標準證書】

電話：02-2928-8666 傳真：02-2928-8667 地址：23451 新北市永和區秀朗路二段 24 巷 25 弄 15 號 2 樓


統編：6483-0571 聯絡人：王經理【0935-067-813】 e-mail：raychen8666@gmail.com



### 報價單

客戶名稱	客觀創新服務股份有限公司		
工程名稱	新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地新建工程		
基地位置	新北市新店區		
報價日期	民國 111 年 05 月 17 日		
建物總樓地板	36,352.73m <sup>2</sup>	申辦用途別	住宿類建築【2015 年版】【法令適用時間 104 年】
服務項目	<input checked="" type="checkbox"/> 候選綠建築證書【黃金級】【容積獎勵案】 <input checked="" type="checkbox"/> 綠建築標準證書【黃金級】【容積獎勵案】		
作業內容	一、申辦【黃金級】候選綠建築證書，工作內容如下： (一)、與委方討論設計圖面內容及施作材質、設備確認。 (二)、建造執照取得後完成報告書至台灣建築中心掛件諮詢評定報告書。 (三)、評定書諮詢完成後至台灣建築中心正式掛件評定報告書。 (四)、第一階段 書面評定：至建築中心與評定委員討論審查意見修正。 (五)、第二階段 評定會評定：至建築中心評定會議與審查委員溝通意見修正。 (六)、協助提送核准文件至內政部建築研究中心掛件，換證取得候選綠建築證書。		
	二、申辦【黃金級】綠建築標準證書，工作內容如下： (一)、建物完工後至現場勘驗拍照進行資料蒐集，並依據原候選綠建築評定報告書內容和確認完工後現況，製作綠建築標準評定報告書。 (二)、提送評定報告書至台灣建築中心掛件諮詢評定報告書。 (三)、評定書諮詢完成後至台灣建築中心正式掛件評定報告書。 (四)、第一階段 書面評定：與評定委員討論審查意見修正。 (五)、第二階段 現場評定：至完工現場與審查委員現場勘驗時進行現場解說簡報工作。 (六)、第三階段 評定會評定：評定會議與審查委員溝通意見修正。 (七)、協助提送核准文件至內政部建築研究中心掛件，換證快速取得【綠建築標準證書】。		
作業服務費用	一、申辦【黃金級】候選綠建築證書：新台幣 580,000 元(未稅)。 二、申辦【黃金級】綠建築標準證書：新台幣 680,000 元(未稅)。		
備註	1. 本作業服務費用報價不含申辦綠建築證書所需評定費、換證費等現費及建築師與其他技師簽證作業。 2. 委方需負責提供撰寫綠建築評定報告書所需之本案相關資料(電子檔)。 3. 付款辦法：每月 30 日前計價，次月 10 日付款，採分期票或匯款，給付方式如下： 第一階段：合約簽訂時，給付第一、二項作業服務費用 10%。 第二階段：候選綠建築評定書正式掛件後，給付第一項作業服務費用 40%。 第三階段：候選綠建築取得評定通過核准函後，給付第一項作業服務費用 50%。 第四階段：綠建築標準評定書正式掛件後，給付第二項作業服務費用 40%。 第五階段：綠建築標準取得評定通過核准函後，給付第二項作業服務費用 50%。 4. 如候選綠建築評定書核准後，建照辦理變更設計，與原核准版候選綠建築評定報告書內容不符時，委方需重送辦理候選綠建築評定書變更審查，本公司需再行報價重新申辦，以確保未來建物完工申辦綠建築標準時，建物完工現況與最後核准版候選綠建築評定報告書一致，符合綠建築法令審查規定，避免無法取得綠建築標準證書情事產生。 5. 若因設計變更、申請等級提升、申請版本變更或其他非本公司之因素致原候選綠建築評定報告書需大幅修改時，本公司得另酌收費用，金額依情況另議。 6. 申辦時因委方通知申辦作業中途停止作業，其收費比例依已完成作業階段內容比例進行收費。 7. 本服務提供一次性申辦標準證書所需之技術服務，若因中途基地條件、委方因變更設計無法配合之因素，經與委方討論確定後，而造成某些指標無法通過，則非本公司負責範圍。 8. 本案若需提送中央空調節能計算書，委方需另行委託空調技師檢討及簽證，並提供簽證封面及內頁紙本，供提送台灣建築中心審查使用。 9. 確認報價後請委方用印大小章回傳，以利優先安排後續作業。		

第 1 頁，共 2 頁

作業時間	一、申辦【候選綠建築證書】：收到完整文件資料及雙方約定時間後起算 12 個星期完成(不含圖面修改、審查單位審查與用印時間)。 二、申辦【綠建築標準證書】：收到完整文件資料及雙方約定時間後起算 12 個星期完成(不含圖面修改、審查單位審查與用印時間)。	
客戶簽認 用印回傳	公司報價章：  111 年 05 月 17 日 (報價 30 天內有效)	


第 2 頁，共 2 頁



## 附錄十二、信託管理費報價單

『新北市新店區安和段144地號等7筆土地』

都市更新事業計畫案

 華泰商業銀行

信託管理費報價表

單位：新臺幣元

信託服務內容	信託期間	報價
產權信託管理 信託專戶資金控管 預售屋價金信託	6年	500萬元

註1：本報價包含預售屋「履約擔保機制」。

註2：本報價包括工程進度查核、專戶支出審查、第三人預售定期查核、會計師年度預售專業查核及執行續建相關事務費用。

註3：本行服務窗口：楊宏彬(02-27525252#7771)

此致

客觀創新服務股份有限公司

華泰商業銀行股份有限公司



信託部

中華民國 110 年 12 月 22 日

## 附錄十三、交通影響評估報告摘要

### 一、基地周邊交通環境

#### (一)道路系統

基地現況三面臨路，北側為 12M 安興路、東側為 12M 安民街、南側為 8M 安民街 379 巷。鄰近地區主要道路為環河東路六段、安和路二段及祥和路，次要道路包含安民街、安興路、安興路 95 巷及安民街 379 巷等。

基地周邊道路幾何特性一覽表

路名及區位	路權寬度	速限	車道配置	分隔型態	人行道	停車管制措施
主要道路	環河東路六段(中安大橋-安和路)	36	往北1快1混 往南1快2混	中央實體	—	紅線管制停車
	安和路二段(祥和路-安樂街)	20	各2混	中央實體	1.5	汽、機車停車格
	祥和路(安和路-安康高中)	20	各2混	中央實體	—	紅線管制停車
次要道路	安民街(安興路95巷-安民街251巷)	12	各1混	中央標線	—	汽、機車停車格
	安興路(安民街-安和路二段)	12	各1混	中央標線	0-1.0	汽、機車停車格
	安興路95巷(安興路-安業街)	12	各1混	中央標線	1.5	紅線管制停車
	安民街379巷	8	共1混	無標線	—	紅線管制停車

資料來源：本案調查整理。

註：「快」為快車道，「混」為混合車道；路權寬度及人行道寬度單位為公尺；速限單位為 KPH。



## 基地周邊道路系統圖

### (二)大眾運輸系統

#### 1. 捷運系統(興關中)

基地周邊現有興關中之捷運安坑輕軌線行經，距離基地最近捷運場站為 K7「陽光運動公園」站，步行距離約 700 公尺，預計 111 年 12 月通車。

#### 2. 公車系統

基地周邊現有 9 處公車站，共有 17 條公車路線經過，其中距離基地最近之公車站為基地東側安民街「祝你幸福」站，步行距離約 15 公尺，僅 1 線公車路線。其次為位於基地東側安和路二段「陽光運動公園(新店花市)」站，步行距離約 170 公尺，共有 17 條公車路線行經。

#### 3. 公共自行車租賃站

基地周邊現有 3 處 YouBike 微笑單車租賃站，其中距離基地最近之站位為基地南側「安和市民活動中心」站，步行距離約 200 公尺。



### 基地大眾運輸系統站位示意圖

#### (三)道路服務水準分析

為掌握基地鄰近道路之交通量特性，本案實際於民國110年11月30日(星期二，晴天)，針對基地主要進出道路進行路口轉向交通量與旅行速率調查，並依據「2011年臺灣公路容量手冊」規範進行路段、號誌化路口與非號誌化路口尖峰服務水準分析。由分析結果顯示，周邊道路皆可達D級以上服務水準，而周邊主要路口因交通動線單純且交通量有限，周邊號誌化路口均達D級以上服務水準，非號誌化路口更可達A級良好服務水準。

安和路二段 / 安興路95巷		A	28.9	38.2	B	C	28.9	20.8	B	B
		B	13.4		A		12.7		A	
		C	71.8		E		36.5		C	
		D	14.1		A		13.7		A	
安興路 / 安興路引道		A	13.6	11.3	A	A	13.8	11.9	A	A
		B	-		-		-		-	
		C	14.6		A		14.1		A	
		D	9.7		A		11.9		A	

資料來源：本案分析整理。

#### 現況基地周邊主要路段尖峰服務水準分析表

道路	路段	道路速限	方向	容量	晨峰小時				昏峰小時			
					交通量	V/C	旅行速率	服務水準	交通量	V/C	旅行速率	服務水準
安和路二段	安和路三段-安興路95巷	50或50以下	往南	1,950	511	0.26	22.5	D	549	0.28	25.8	C
			往北	1,950	1,295	0.66	21.9	D	761	0.39	29.6	C
	安興路95巷-安利街		往南	1,950	343	0.18	22.1	D	367	0.19	30.8	B
			往北	1,950	553	0.28	28.6	C	420	0.22	28.4	C
祥和路	中安大橋-安興路95巷	往南	1,950	1,383	0.71	24.1	D	1,871	0.96	22.4	D	
		往北	1,950	1,846	0.95	23.0	D	912	0.47	22.8	D	
	安興路95巷-安康高中	往南	1,950	1,304	0.67	43.0	A	1,692	0.87	23.9	D	
		往北	1,950	1,815	0.93	47.4	A	879	0.45	46.4	A	
安民街	安興路95巷-安興路	往南	910	167	0.18	29.8	C	343	0.38	28.0	C	
		往北	910	728	0.80	28.1	C	266	0.29	24.7	D	
	安興路-安民街251巷	往南	910	296	0.33	28.9	C	556	0.61	23.2	D	
		往北	910	674	0.74	30.0	B	269	0.30	24.5	D	
安興路	安民街-安和路	往南	910	227	0.25	32.2	B	334	0.37	24.8	D	
安興路95巷	祥和路-安業街	往北	910	174	0.19	29.4	C	280	0.31	25.9	C	
		往東	910	839	0.92	22.9	D	443	0.49	23.6	D	
			往西	910	163	0.18	23.5	D	272	0.30	23.4	D

註：1. 速限及旅行速率單位為 KPH；交通量單位 PCU。  
2. 本案分析整理。

#### 現況基地周邊號誌化路口尖峰服務水準分析表

路口名稱	路口圖示	方向	晨峰小時		昏峰小時	
			平均延滯(秒)	服務水準	平均延滯(秒)	服務水準
祥和路 / 安興路95巷		A	30.8	D	42.1	D
		B	38.4		3.2	
		C	39.2		48.8	
		D	74.2		76.2	

#### 現況基地周邊非號誌化路口尖峰服務水準分析表

路口	時段	流動方向	流量Vi (PCU)	潛在容量	實際容量	共用車道容量(CSH)	保留容量 (CR=CSH-V)	服務水準		
安民街 / 安興路95巷	晨峰小時	安興路95巷(幹道) 往西左轉	120	1,800	1,800	1,800	1,680	A		
		安民街(支道) 往北左轉	107	1,280	1,220			1,674	1,000	A
	昏峰小時	安興路95巷(幹道) 往西左轉	208	1,800	1,800	1,800	1,592			A
		安民街(支道) 往北左轉	73	1,330	1,219			1,592	1,326	A
安民街 / 安興路北側	晨峰小時	安民街(幹道) 往北左轉	7	1,800	1,800	1,800	1,793			A
		安興路(支道) 往東左轉	92	1,340	1,336			1,422	1,302	A
	昏峰小時	安民街(幹道) 往北左轉	28	1,800	1,800	1,800	1,793			A
		安興路(支道) 往東右轉	28	1,800	1,800			1,497	1,384	A
		安民街(幹道) 往北左轉	7	1,800	1,800					1,800
		安興路(支道) 往東左轉	66	1,340	1,336			1,497	1,384	
安民街 / 安興路南側	晨峰小時	安民街(幹道) 往北左轉	50	1,800	1,800	1,800	1,750			A
		安民街(幹道) 往南左轉	13	1,800	1,800			1,800	1,787	A
		安興路(支道)	往西左轉	32	1,360	1,249	1,437			1,380
			往西直行	11	1,800	1,757				
			往西右轉	14	1,800	1,800				
			往東左轉	23	1,360	1,315				
	安興路(支道)	往東直行	30	1,800	1,757	1,710	1,535	A		
		往東右轉	122	1,800	1,800					
	昏峰小時	安民街(幹道)	往北左轉	47	1,800	1,800	1,800	1,753	A	
			往南左轉	13	1,800	1,800				1,800
		安興路(支道)	往西左轉	37	1,360	1,193	1,318	1,266	A	
			往西直行	8	1,800	1,759				
往西右轉			7	1,800	1,800					
往東左轉			22	1,360	1,321					
安興路(支道)	往東直行	38	1,800	1,759	1,745	1,465	A			
	往東右轉	220	1,800	1,800						



資料來源：本案分析整理。

## 二、衍生交通量推估與交通影響分析

### (一) 衍生人旅次推估與分析

本案規劃住宅 259 戶，預計進駐 792 人；店鋪規劃 9 戶，使用面積約 470.81 M<sup>2</sup>，參考周邊類似案例進行旅次特性調查，依此推估本案衍生人旅次為晨峰小時 537 人(進入 159 人及離開 378 人)，昏峰小時 455 人(進入 285 人及離開 170 人)。

基地尖峰衍生人旅次說明表

項目	使用類別	單位	平日晨峰		平日昏峰	
			進入	離開	進入	離開
旅次產生率	住宅 <sup>註1</sup>	人旅次/進駐人數	0.084	0.372	0.233	0.107
	店鋪 <sup>註2</sup>	人旅次/100M <sup>2</sup>	19.44	17.60	21.27	17.97
衍生人旅次	住宅	人旅次/小時	67	295	185	85
	店鋪	人旅次/小時	92	83	100	85
	合計		159	378	285	170

資料來源：本案分析整理。

註1：住宅依據「凡賽斯花園雅典娜區公寓大廈」110.11.30 實際調查。

註2：店鋪依據「新北市新店區安民街 248 號、290 號、294 號」110.11.30 實際調查。

### (二) 運具分配比例及乘載率

同樣參考類似案例調查結果推估本案運具使用特性，另外參考「安坑線輕軌暨周邊土地開發綜合規劃報告書」調整安坑線通車後住宅運具比例。店鋪則因屬地區性沿街式店鋪，多以步行與順道旅次為主，輕軌通車後影響不大。

基地運具分配比例及乘載率說明表

項目	運具別	汽車	機車	自行車	大眾運輸	步行或其他	合計
住宅 <sup>註1</sup> (安坑線通車前)	運具比	33.0%	37.0%	3.2%	13.2%	13.6%	100.0%
	乘載率(人/車)	1.27	1.14	1.00	—	—	—
住宅 <sup>註2</sup> (安坑線通車後)	運具比	28.6%	32.1%	3.2%	22.5%	13.6%	100.0%
	乘載率(人/車)	1.27	1.14	1.00	—	—	—
店鋪 <sup>註3</sup>	運具比	1.9%	23.8%	3.3%	0.0%	71.0%	100.0%

	乘載率(人/車)	1.17	1.02	1.00	—	—	—
--	----------	------	------	------	---	---	---

註1：住宅依據「凡賽斯花園雅典娜區公寓大廈」110.11.30 實際調查。

註2：參考「安坑線輕軌暨周邊土地開發綜合規劃報告書」調整。

註3：店鋪依據「新北市新店區安民街 248 號、290 號、294 號」110.11.30 實際調查。

### (三) 衍生車旅次推估與分析

依此運具別將尖峰衍生人旅次分派到各運具別，可推得各運具使用人旅次，再根據運具乘載率及小客車當量(PCE)汽車 1、機車 0.3、自行車 0.3 換算，可評估各開發類別之衍生車旅次(PCU)，分別為晨峰小時 137PCU (進入 32 PCU 及離開 104 PCU)；昏峰小時 107 PCU (進入 70PCU 及離開 37 PCU)。

基地尖峰衍生車旅次說明表

時段	運具別	汽車 (輛/小時)		機車 (輛/小時)		自行車 (輛/小時)		合計 (PCU/小時)		
		進入	離開	進入	離開	進入	離開	進入	離開	合計
平日晨峰	住宅	16	67	19	84	3	10	23	95	118
	店鋪	2	2	22	20	4	3	10	9	19
	小計	18	69	41	104	7	13	32	104	137
平日昏峰	住宅	42	20	53	24	6	3	60	28	88
	店鋪	2	2	24	20	4	3	10	9	19
	小計	44	22	77	44	10	6	70	37	107

資料來源：本案分析整理

### (四) 基地停車供需檢討

本案分別依住戶、店鋪員工、顧客等使用需求檢討自需性停車需求為汽車停車位 190 席及機車停車位 285 席，本案設置汽車位 248 席及機車位 313 席，停車供給可滿足法規要求與基地自身需求，避免衍生停車需求外部化。

停車供需檢討表

檢討方式		汽車(席)	機車(席)
停車需求	住宅	179	262
	店鋪員工	9	9
	店鋪顧客	2	14
	合計(A)	190	285
停車供給	法定停車位	248	268
	自設停車位	—	45
	合計(B)	248	313

停車供給是否滿足需求(A)≤(B)	是	是
-------------------	---	---

資料來源：本案分析整理。

### (五)目標年基地開發後道路服務水準分析

在考量周邊道路自然成長與捷運安坑線開發後交通影響下，將本案衍生交通量進行指派推估周邊交通量，以進行目標年基地開發後之路段、號誌化路口與非號誌化路口尖峰服務水準分析。由分析結果顯示，因基地衍生交通量有限，目標年基地開發完成後，基地周邊尖峰小時各路段旅行速率減少幅度在 1.7KPH 以內，各路口平均延滯增加幅度介於 0.2~6.2 秒，各路口、路段服務水準均維持與開發前相同服務水準，顯示基地開發對周邊交通影響有限。

安興路 95巷		B	39.4	44.8	C	C→C	3.2	21.0	A	B→B
		C	39.2		C		48.8		D	
		D	83.0		E		83.1		F	
安和路 二段 / 安興路 95巷		A	28.9	44.8	B	C→C	28.9	21.0	B	B→B
		B	13.6		A		12.8		A	
		C	86.7		F		37.0		C	
		D	14.3		A		13.9		A	
安興路 / 安興路 引道		A	13.6	11.5	A	A→A	13.8	12.5	A	A→A
		B	-		-		-		-	
		C	14.8		A		14.4		A	
		D	9.9		A		12.0		A	

資料來源：本案分析整理。

### 目標年基地開發後周邊主要路段尖峰服務水準分析表

道路	路段	道路 速限	方向	容量	晨峰小時				昏峰小時			
					交通 量	V/C	旅行 速率	服務 水準	交通 量	V/C	旅行 速率	服務 水準
安和路 二段	安和路三段- 安興路95巷	50 或 50 以下	往南	1,950	542	0.28	22.5	D→D	589	0.30	25.8	C→C
			往北	1,950	1,362	0.70	21.7	D→D	799	0.41	29.5	C→C
	安興路95巷- 安利街		往南	1,950	365	0.19	22.1	D→D	389	0.20	30.8	B→B
			往北	1,950	587	0.30	28.6	C→C	467	0.24	28.4	C→C
祥和路	中安大橋- 安興路95巷	往南	1,950	1,396	0.72	24.1	D→D	1,905	0.98	21.4	D→D	
		往北	1,950	1,861	0.95	22.7	D→D	916	0.47	22.8	D→D	
	安興路95巷- 安康高中	往南	1,950	1,296	0.66	43.0	A→A	1,682	0.86	24.2	D→D	
安民街	安興路95巷- 安興路	往北	1,950	1,804	0.93	47.8	A→A	874	0.45	46.4	A→A	
		往南	910	191	0.21	29.8	C→C	381	0.42	27.9	C→C	
	安興路- 安民街251巷	往北	910	785	0.86	26.7	C→C	294	0.32	24.7	D→D	
		往南	910	321	0.35	28.9	C→C	595	0.65	22.7	D→D	
安興路	安民街- 安和路	往北	910	689	0.76	29.8	C→C	282	0.31	24.5	D→D	
		往南	910	240	0.26	32.2	B→B	348	0.38	24.8	D→D	
安興路 95巷	祥和路- 安業街	往北	910	291	0.32	29.4	C→C	364	0.40	25.9	C→C	
		往東	910	884	0.97	21.1	D→D	460	0.51	23.5	D→D	
		往西	910	172	0.19	23.5	D→D	291	0.32	23.4	D→D	

註：1. 速限及旅行速率單位為 KPH；交通量單位 PCU。  
2. 本案分析整理。

### 目標年基地開發後周邊號誌化路口尖峰服務水準分析表

路口 名稱	路口圖示	方 向	晨峰小時				昏峰小時			
			平均延滯(秒)	服務水準	平均延滯(秒)	服務水準	平均延滯(秒)	服務水準		
祥和路		A	30.8	56.1	C	D→D	42.1	56.3	C	D→D

### 目標年基地開發後周邊非號誌化路口尖峰服務水準分析表

路口	時段	流動方向	流量Vi (PCU)	潛在 容量	實際 容量	共用車道 容量(CSH)	保留容量 (CR=CSH-V)	服務 水準	
安民街 / 安興路 95巷	晨峰 小時	安興路95巷(幹道) 往西左轉	121	1,800	1,800	1,800	1,679	A	
		安民街(支道)	往北左轉	134	1,280	1,295	1,682	937	
			往北右轉	612	1,800	1,715			
	昏峰 小時	安興路95巷(幹道) 往西左轉	209	1,800	1,800	1,800	1,591	A	
		安民街(支道)	往北左轉	83	1,330	1,246	1,598	1,305	
			往北右轉	209	1,800	1,800			
安民街 / 安興路 北側	晨峰 小時	安民街(幹道) 往北左轉	76	1,800	1,800	1,800	1,724	A	
		安興路(支道)	往東左轉	93	1,340	1,320	1,409	1,287	
			往東右轉	29	1,800	1,800			
	昏峰 小時	安民街(幹道) 往北左轉	32	1,800	1,800	1,800	1,788	A	
		安興路(支道)	往東左轉	67	1,340	1,343	1,501	1,387	
			往東右轉	48	1,800	1,800			
安民街 / 安興路 南側	晨峰 小時	安民街(幹道)	往北左轉	51	1,800	1,800	1,800	1,749	A
			往南左轉	14	1,800	1,800	1,800	1,786	A
		安興路(支道)	往西左轉	33	1,360	1,229	1,428	1,368	
			往西直行	12	1,800	1,755			
			往西右轉	15	1,800	1,800			
		昏峰 小時	安民街(幹道)	往東左轉	24	1,360	1,312	1,715	1,500
	往東直行			67	1,800	1,755			
	往東右轉			123	1,800	1,800			
	昏峰 小時	安民街(幹道)	往北左轉	48	1,800	1,800	1,800	1,753	A
往南左轉			14	1,800	1,800	1,800	1,787	A	
安興路(支道)		往西左轉	38	1,360	1,186	1,322	1,267		
往西直行	9	1,800	1,757						

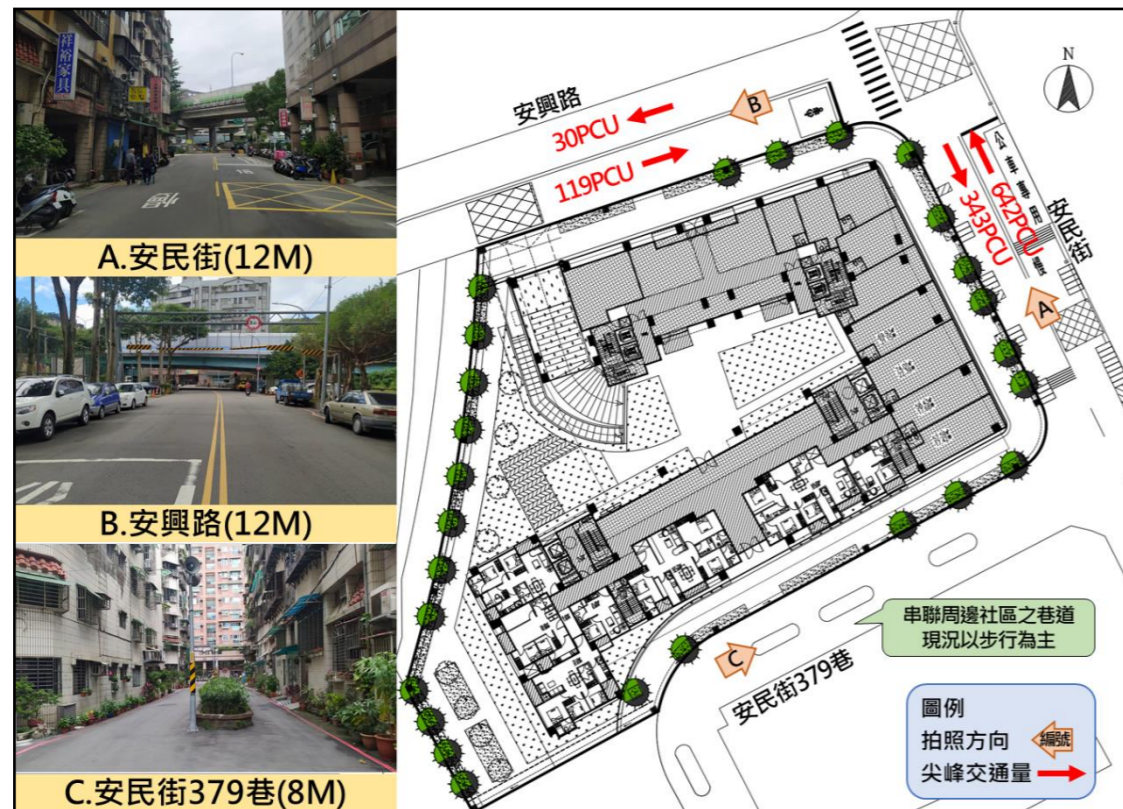
	安興路(支道)	往西右轉	8	1,800	1,800	1,745	1,452	A
		往東左轉	22	1,360	1,319			
		往東直行	51	1,800	1,757			
		往東右轉	220	1,800	1,800			

資料來源：本案分析整理。

### 三、停車場規劃與動線規劃

#### (一)停車場出入口設置位置檢討

基地三面臨路，東側安民街為地區主要道路，尖峰交通量較高、沿街商業活動多且有公車停靠，不宜設置車行出入口。南側安民街 379 巷為地區巷道，現況道路中央設有花台與道路設施，地區居民多以步行為主，為避免基地車輛對周邊社區鄰里干擾，建議維持該路段以人行為主，避免設置車行出入口。北側安興路為地區次要道路，尖峰車流量有限，且與前後路口緩衝長度充足，出入口設於此處對周邊道路與居民干擾較低。綜合以上，本案停車場出入口設置於北側安興路。



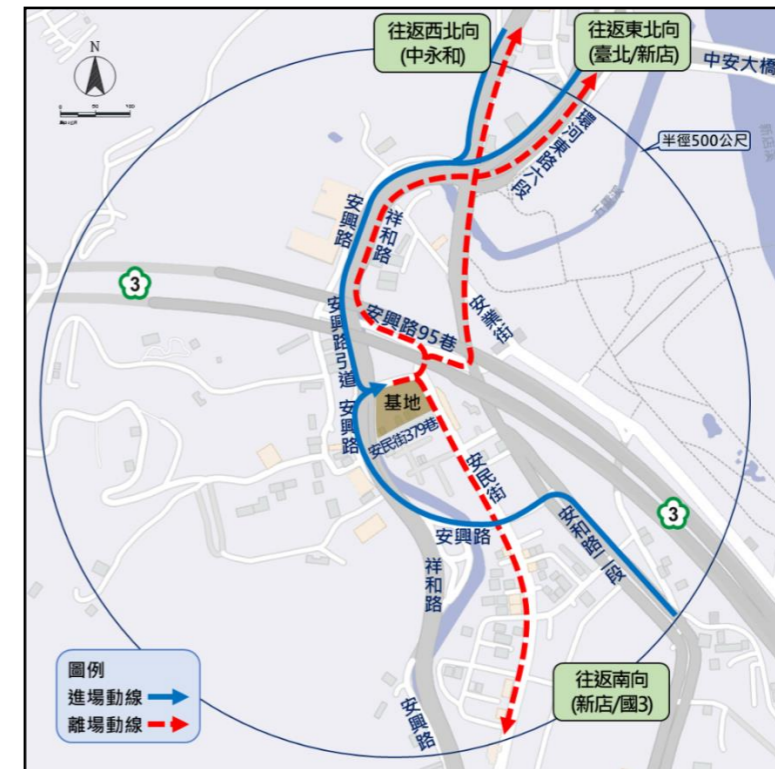
基地四周道路條件檢討示意圖

#### (二)進出動線規劃

本案停車場出入口設置於基地北側寬度 12 公尺安興路，規劃汽、機

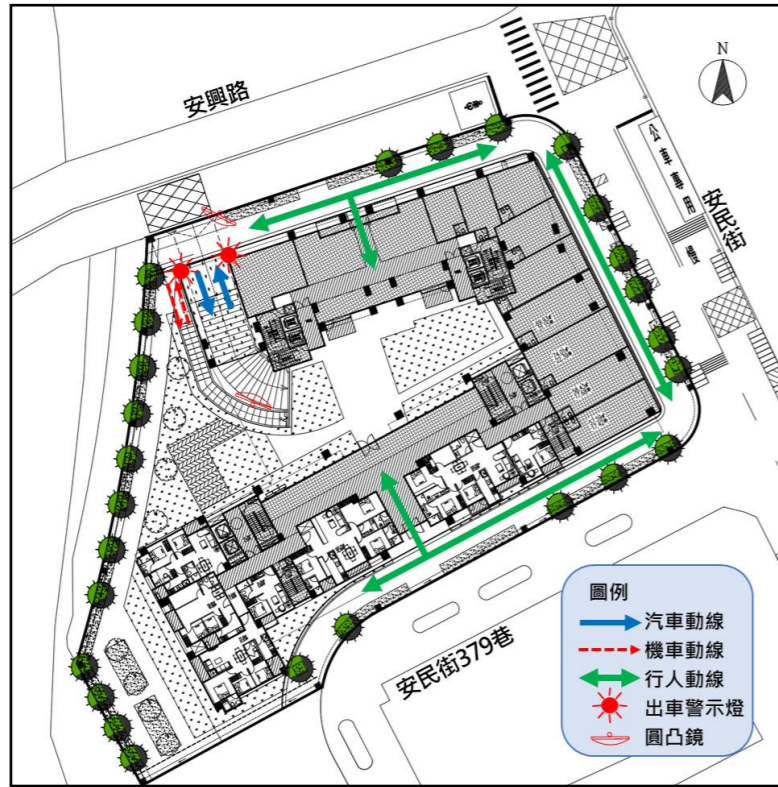
車獨立車道。車輛進出依安興路交通管制採右進右出，透過安民街、祥和路、安和路二段與環河東路六段聯外。

人行動線方面，住宅門廳出入口規劃於基地北側 12M 安興路與南側安民街 379 巷；沿街店鋪設於基地北側 12M 安興路與東側 12M 安民街上，可利用基地人行開放空間進出



基地聯外主要進出動線示意圖





基地人車進出動線示意圖

# 附錄十四、111 年度第一次會員大會開會通知單交寄掛號函件執據

111 年度第一次會員大會開會通知，發文字號：安 144 更會 (110) 第 010 號。  
交寄日期：110 年 12 月 03 日。

收寄局碼 郵件種類碼  
(由收寄局填寫)

中華民國郵政  
限時掛號

中華民國 110 年 12 月 3 日  
交寄大宗掛號函件執據  
快捷郵件

名稱：客觀創新服務股份有限公司

寄件人代表 詳細地址：新北市新店區北新路一段89號2樓之1 電話號碼：02-2915-9445

順序 號碼	掛號號碼	收 件 人		是否 回執 (v)	是否 航空 (v)	是否 印刷 物(v)	重量	郵資	備考
		姓 名	寄達地名(或地址)						
1	045330	吳寶珠	新北市新店區安民街389號3樓			v			
2	045331	粘怡瑛	新北市新店區安民街379巷2號(通訊地址)			v			
3	045332	劉和順	新北市新店區安民街379巷4號			v			
4	045333	余采濠	台北市北投區立農街一段20號(通訊地址)			v			
5	045334	郭美華	新北市新店區安民街379巷6號			v			
6	045335	賴美鈴	新北市新店區安民街379巷8號			v			
7	045336	吳榮震	新北市新店區安民街379巷8號3樓			v			
8	045337	簡書琴	新北市新店區安民街379巷8號5樓			v			
9	045338	莊健豪	新北市新店區安民街379巷8號5樓			v			
10	045339	張林文珠	新北市新店區安民街379巷10號1樓(通訊地址)			v			
11	045340	張應興	新北市新店區安民街379巷10號3樓(通訊地址)			v			
12	045341	方美娥	新北市新店區安民街379巷10號5樓(通訊地址)			v			
13	045342	張意貞	新北市新店區安民街379巷12號			v			
14	045343	張陳美慶	新北市新店區安民街379巷14號			v			
15	045344	黃玉鈴	新北市新店區安民街379巷20號			v			
16	045345	許明麗	新北市永和區民治街49巷4號3樓			v			
17	045346	許明麗	新北市新店區安民街379巷20號3樓(通訊地址)			v			
18	045347	王方玉花	新北市新店區安民街379巷22號2樓			v			
19	045348	林秀貞	新北市新店區安民街379巷24號(通訊地址)			v			
20	045349	邱月美	新北市新店區安民街379巷24號5樓			v			

- 此單填寫 1 式 2 份。
- 限時掛號、掛號函件與快捷郵件不得同列一單，請將標題塗去其二。
- 函件背面應註明順序號碼，並按號碼次序排齊滿 20 件為 1 組分組交寄。
- 將本埠與外埠函件分別列單交寄。
- 郵件應妥為封裝，如為小包或快捷郵件，內裝易脆物品者，請於封面正面加貼「脆弱郵件小心搬運」紅杯標籤。
- 如有證明郵資、重量必要者，應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明，並結填總郵資，交郵局經辦員逐件核對。本執據僅作交寄郵件郵資及重量之證明，不得移作其他用途。
- 日後如須查詢，應於交寄日起 6 個月查詢。如上網查詢，請輸入完整 14 碼(掛號號碼+收寄局碼+郵件種類碼)。
- 掛號函件全部遺失或被竊時之補償金額，每件為新台幣 575 元。
- 錢鈔或有價證券請利用報值或保價交寄。查詢網址：www.post.gov.tw

郵件查詢輸入 14 碼資料如下：  
\*\*\*\*\* 223058 18  
郵件號碼 局號碼 類別碼

上開 限時掛號  
掛號函件/ 共 \_\_\_\_\_ 件照收無誤  
快捷郵件  
郵資共計 \_\_\_\_\_ 元  
經辦員簽署

保存期限 2 年

收寄局碼 郵件種類碼  
(由收寄局填寫)

中華民國郵政  
限時掛號

中華民國 110 年 12 月 3 日  
交寄大宗掛號函件執據  
快捷郵件

名稱：客觀創新服務股份有限公司

寄件人代表 詳細地址：新北市新店區北新路一段89號2樓之1 電話號碼：02-2915-9445

順序 號碼	掛號號碼	收 件 人		是否 回執 (v)	是否 航空 (v)	是否 印刷 物(v)	重量	郵資	備考
		姓 名	寄達地名(或地址)						
21	045350	吳麗娟	新北市新店區安民街379巷26號2樓			v			
22	045351	王建煊	新北市新店區安民街379巷28號4樓			v			
23	045352	陳春成	新北市新店區安民街379巷28號5樓(通訊地址)			v			
24	045353	曾秋蘭	新北市新店區安民街383號5樓(通訊地址)			v			
25	045354	周詩德	新北市新店區安民街377號			v			
26	045355	黃月妹	新北市新店區安民街389號4樓			v			
27	045356	段元豹	新北市新店區安民街389號5樓			v			
28	045357	新北市住宅及都市更新中心	新北市板橋區中山路一段139號3樓			v			
29	045358	新北市政府都市更新處	新北市板橋區溪生東路266號二樓			v			
以下空白									

- 此單填寫 1 式 2 份。
- 限時掛號、掛號函件與快捷郵件不得同列一單，請將標題塗去其二。
- 函件背面應註明順序號碼，並按號碼次序排齊滿 20 件為 1 組分組交寄。
- 將本埠與外埠函件分別列單交寄。
- 郵件應妥為封裝，如為小包或快捷郵件，內裝易脆物品者，請於封面正面加貼「脆弱郵件小心搬運」紅杯標籤。
- 如有證明郵資、重量必要者，應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明，並結填總郵資，交郵局經辦員逐件核對。本執據僅作交寄郵件郵資及重量之證明，不得移作其他用途。
- 日後如須查詢，應於交寄日起 6 個月查詢。如上網查詢，請輸入完整 14 碼(掛號號碼+收寄局碼+郵件種類碼)。
- 掛號函件全部遺失或被竊時之補償金額，每件為新台幣 575 元。
- 錢鈔或有價證券請利用報值或保價交寄。查詢網址：www.post.gov.tw

上開 限時掛號  
掛號函件/ 共 \_\_\_\_\_ 件照收無誤  
快捷郵件  
郵資共計 \_\_\_\_\_ 元  
經辦員簽署

保存期限 2 年

大宗函件 彙計郵資單  
第 2390 號 執據聯

220058 002390

寄件人 1  
02 -29159445-

郵件種類 信函 普通掛號附回執

項目	1	2	3	4
地區	國內			
每件重量(g)	39.0			
每件郵資	51.00			
總件數	29			
總重量(Kg)	1.1			
採樣件數	1			
郵資小計	1479.0			
本地件數				
外地件數				
折扣條件				
本地折扣率				
外地折扣率				
郵資總計	1479.0	營業郵資券	0.0	
郵資折扣	0.0	公積郵資券	0.0	
實收郵資	1479.0	自備郵票	1479.0	
		備出郵票	0.0	
		還印郵資券	0.0	

備註 另交寄本/外地 0 件  
彙計郵資單第 號  
合計總件數：29 件

請注意：  
一、記載內容請當場確認，如事後發現有誤時，應於交寄之日起七日內提出。  
二、如須索取購買票品證明單者，請當場申請，事後不予補證。  
三、郵件不得裝寄危險或禁寄物品，違反規定者將遭內政部航空警察局以 2 萬-10 萬元罰鍰。  
四、印刷物、新聞紙、雜誌、小包、包裹等郵件退回或改寄者，應另付資費。  
五、郵遞時效請參閱中華郵政全球資訊網/查詢專區之說明。

附普通回執

收寄單位郵戳 郵件單位郵戳

110.12.03-17  
甲2

經辦員簽署  
主管

客戶服務專線：0800-700365  
http://www.post.gov.tw

大宗函件 彙計郵資單  
第 2391 號 執據聯

220058 002391

寄件人 1  
02 -29159445-

郵件種類 信函 普通

項目	1	2	3	4
地區	國內			
每件重量(g)	36.0			
每件郵資	16.00			
總件數	82			
總重量(Kg)	2.9			
採樣件數	1			
郵資小計	1312.0			
本地件數				
外地件數				
折扣條件				
本地折扣率				
外地折扣率				
郵資總計	1312.0	營業郵資券	0.0	
郵資折扣	0.0	公積郵資券	0.0	
實收郵資	1312.0	自備郵票	1312.0	
		備出郵票	0.0	
		還印郵資券	0.0	

備註 另交寄本/外地 0 件  
彙計郵資單第 號  
合計總件數：82 件

請注意：  
一、記載內容請當場確認，如事後發現有誤時，應於交寄之日起七日內提出。  
二、如須索取購買票品證明單者，請當場申請，事後不予補證。  
三、郵件不得裝寄危險或禁寄物品，違反規定者將遭內政部航空警察局以 2 萬-10 萬元罰鍰。  
四、印刷物、新聞紙、雜誌、小包、包裹等郵件退回或改寄者，應另付資費。  
五、郵遞時效請參閱中華郵政全球資訊網/查詢專區之說明。

收寄單位郵戳 郵件單位郵戳

110.12.03-17  
甲2

經辦員簽署  
主管

客戶服務專線：0800-700365  
http://www.post.gov.tw



## 附錄十五、111 年度第一次理監事會議會議紀錄

111 年度第一次理監事會議會議紀錄，發文字號：安 144 更會 (111) 第 002 號。

### 新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地都市更新會

受文者：本都市更新單元之土地所有權人及合法建築物所有權人、新北市政府都市更新處、新北市住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國 111 年 06 月 08 日

發文字號：安 144 更會 (111) 第 002 號

速別：普通件

正本：本都市更新單元之土地所有權人及合法建築物所有權人、新北市政府都市更新處

副本：新北市住宅及都市更新中心、客觀創新服務股份有限公司

附件：無。

#### 111 年度第一次緊急理監事會議會議紀錄

開會時間：111 年 03 月 28 日下午 07:30

開會地點：安和里里辦公室(新北市新店區安民街 341-1 號)

主席：理事長 王方谷 先生

紀錄：客觀創新服務(股)公司

出席人員：應到理事 9 人，實際出席 6 人(包含委託出席 1 人)。

應到監事 2 人，實際出席 1 人。

列席：客觀創新服務(股)公司-吳定安顧問、新北市政府住宅及都更中心-李小姐。

壹、討論事項：

##### (一)、理監事選舉程序

新北市政府住宅及都更中心：得票率的計算方式是就分別每一張票佔多少權值比例去計算，而投票方式不限於每張選票應勾選幾位候選人。所以都更處回函解釋此投票(第二次理事、監事選舉)方式不限，但應於投票結束後讓所有權人確認同意。

結論：

於下一次會員大會，就 9 位當選之理事、2 位當選之監事，讓所有權人投票是否同意，使程序完備即可。

貳、散會。(20:30)

新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地都市更新會

理事長 王方谷





# 附錄十六、111 年度第二次會員大會會議紀錄

111 年度第二次會員大會會議記錄，發文字號：安 144 更會 (111) 第 005 號。

## 新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地都市更新會

一一一年第二次會員大會(臨時會員大會)會議記錄補正(修正後資料均粗體加底線)

一、開會時間：111 年 06 月 18 日早上 09：30-12：00

二、開會地點：新北市新店區安和里里長辦公室

三、會議主席：王方谷 理事長

四、紀錄：客觀創新服務(股)公司

五、出席人員：

**土地**：應到 4123.85 平方公尺，實際出席 3141.25 平方公尺 (含委託出席)，土地出席比例 76.17%。

**建物**：應到 10452.86 平方公尺，實際出席 6546.20 平方公尺 (含委託出席)，建物出席比例 62.63%。

**會員**：應到 106 員，實際出席 70 員 (含委託出席)，會員出席比例 66.04%。

六、列席人員：

新北市住宅及都市更新中心-李亞芸

客觀創新服務(股)公司-吳定安 顧問

七、主席致詞：

大家好，我是更新會理事長王方谷，感謝各位住戶撥冗參加會員大會。今天會員大會主要有兩件事要來解決：第一個是上一次會員大會理監事選舉程序不完備，住都中心建議我們透過會員大會再次投票確認新任理監事名單，新的理監事才能正式上任；第二個主題是我們必須在 6 月底將更新事業計畫書送件審議，事業計畫書核准之後都更程序才能繼續往下走，建築設計、量體等內容都有做調整，所以今天會與住戶說明修改過的事業計畫書內容。土地親自出席比例 14.07%，委託 60.73%，總計 74.81%；建物親自出席比例 16.45%，委託 44.04%，總計 60.49%；會員親自出席比例 15.09%，委託 50%，總計 65.09%，符合開會百分比，會議正式開始。

八、工作報告

(一)客觀創新服務(股)公司

今天會就依據相關政府單位所建議修改的事業計畫書內容如：建築規劃、量體調整、周邊環境等…與各位住戶說明。送件截止日是 7 月 14 日，但因需要預留一些住戶意見調整、行政作業及印刷的時間，故我們希望能在 6 月底前開會與住戶報告政府要求補正的內容。因建築師染疫所以由顧問公司協助報告建築規畫修正的部分，也因住戶更關心的是更新後建築的規劃及周遭環境，故我們流程上會進行調整，先將決議事項提前，後續將留更多的時間與住戶詳細說明事業計畫書內容。

(二)事業計畫書補正內容說明，詳附件一(簡報第 4 頁到第 35 頁)。

九、決議事項：

(一)是否同意新任理事、監事名單

投票結果：

選項	選項名稱	人數	土地面積	土地面積占比%	建物面積	建物面積占比%
1	同意	65	1650.8126	40.0309	6020.1994	57.5938
2	不同意	4	132.9497	3.2239	526.0007	5.0321

結論：

因土地面積占比未超過土地總面積二分之一之同意，故此決議事項未通過，並於下一次會員大會重新選舉理事、監事，投票方式也會以複計法進行。

十、臨時動議：

(一)議題：如果同意選舉名單是無效的，請舉手。

結果：同意票三票(未超過半數)。故議程繼續。

十一、提案單：

(一)提案人：林秀貞 監事

1. 對 111 年第一次會員大會之理監事投票得票率及理事當選名單有異議。

說明：此次選舉於會員大會當日才得知一張選票得勾選 9 人，缺乏程序正義。

2. 一張選票得勾選 9 人，造成該張選票權值擴充為 9 倍來計算是違反都更權值概念的。投票方式連記法勾選 9 人，但該張選票若權值為 30 坪的所有權人所投，投出的權值變成 270 坪的權力，關鍵在得票權值比率的計算方式：權值 1.8% 的投票人在該張選票上勾選 9 人則每位被勾選的被選舉人的得票權值應為 1.8% 的九分之一。

3. 請規劃單位重新計算真正的得票率，並重新公告當選名單。

回覆 1-3：

根據 111 年第一次理監事會議-會議記錄：得票率的計算方式是就分別每一張票佔多少權值比例去計算，而投票方式不限於每張選票應勾選幾位候選人。所以都更處回函解釋此投票(第二次理事、監事選舉)方式不限，但應於投票結束後讓所有權人確認同意。

新北市住宅及都市更新中心補充說明：林監事要求的是「得票率的計算方式應該依照權值」，但顧問公司使用的是「複計法」，跟我們在講權值這件事是無關的。都更處才會針對這點回應(詳附件二：(三)有關改選理事及監事之議事規則……)，直接就當選名單投票確認即可。可能部分住戶會對此方式沒有事先告知有異議，若是有異議就在這次的決議中投「不同意」否定新任理監事名單，並再於會員大會中重新選舉。但若是同意這些人新任理監事，那就在決議中投「同意」。

4. 對此次會員大會以「緊急」臨時會員大會方式來召開有異議。

說明：「緊急」臨時會員大會之召開應審慎，應真正緊急才以此方式召開。

5. 因為以「緊急」方式召開，會員於開會前僅收到基本的開會通知，沒有相關會議資料來輔助瞭解議事主題及內涵，並於會議中反應相關意見。會議 PPT 於 6/17 晚間 8 點-10 點才掛網，辛苦工作人員，但所有權人也無法充分時間審閱。

6. 經查第四次審議，會議記錄發文日為 111 年 2 月 16 日，紀錄送達翌日起 180 日內提請續審，意即於八月中提請續審即可。規劃單位卻以要在六月底送件續審為由，提請召開「緊急」臨時會員大會，致所有權人無法於會議前充分審閱會議內容，以即時於會議中提出討論、反映意見，喪失會員大會精神，影響會員權益，特提出異議。

回覆 4-6：

在章程規定臨時會議經理事會認為必要，或會員五分之一以上之請求，或監事函請時，得隨時召集之。這次的臨時會員大會經 111 年第二次理監事會討論後而決定召開，因為明白住戶聽完修正後的計畫書內容可能會有一些想法需要溝通討論，規劃單位也需預留一些修正及作業時間，故希望能在六月底前召開會員大會與住戶說明。

新北市住宅及都市更新中心補充說明：今天的建言很好，更新會在時間的規劃上可以再提早一些，但事業計畫書設定的補正截止日，不代表所有事情都要壓在最後一刻，如果越早完成補正的事項就可以越早排審議會進行審議，對住戶的時間才有幫助。

(三)提案人：廖淑惠

1. 自第二次公聽會上(109.07.20 至今)，都更審議人員提到對於出資者對象及私有地對於共同分攤比例及分配沒有任何討論，連審議人員都認為是個重要議題，為何未見討論？在此提出異議。

回覆 1：

本基地是「自辦更新」依「權變方式」進行分配，本基地目前進行到事業計畫書階段，有關共同負擔費用部分為預算概念，待下一階段所有權人遴選估價師後，才能確認私有地及公有地出資者確切分配比率。

2. 都更程序皆在顧問公司處理進行中，何來理事長在新北市政府都更處說有尚未同意戶「扯後腿」之說，甚而指責尚未同意戶阻礙都更進行。

3. 秀貞監事一直用心的注意各項環節，是我敬重的學者，這次以不恰當的選舉方式，讓理事會成員沒有讓尚未同意戶加入，這樣的做法更無法說服尚未同意戶，而得到認同。

4. 公平公正公開才是正確的都更精神。

回覆 2-4：

敬悉。

(四)提案人：黃玉鈴(林秀貞監事代理)

1. 本案共同負擔比例過高，請實施者調降相關管理費用，以維護所有權人權益。

2. 在 111 年 10 月 25 日，本案第三次專案小組會議中，國有財產署有提到本案共同負擔比例達 36.71%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用再檢討



其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護所有權人權益。現在修正後，共同負擔比例在一坪42萬售價前提下，共同負擔比例更高，提高為43%-44%，與國產署意見背道而馳，也與所有權人權益背道而馳。

回覆1-2：

在這次補正的版本雖擴大開挖率增加營造成本，但更新後產生的效益也讓總體價值有所提升(詳附件一第34頁)。

3. 檢視費用提列，除工程費用提高外，風險費用提高也是原因之一。本案提高風險費用，是否意指本案風險已大增？

回覆3：

111年1月24日第四次專案小組會議中委員有針對風險管理費提列之額度是否足夠提出疑問，故將風險管理費調整致符合市場行情。

(五)提案人：張意貞

1. 我非常不同意一人可圈選9人，一人一票是最正確。
  2. 計票方式、得票率計算。
  3. 我覺得這是財產問題，你們要讓我們認同，必須公正，讓我們放心安心地接受
- 回覆1-3：  
敬悉。

十二、會議資料：

會議當天簡報資料及會議記錄均已上傳至更新會網站，歡迎各位會員查閱。

更新會網站：<http://ah144.wsos.com.tw/>

登入帳號：42020963

登入密碼：ah29159445

十三、散會

新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會  
理事長 王方谷



抄本

檔號：  
保存年限：

### 新北市政府都市更新處 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號1.2樓  
承辦人：邱偉寧  
電話：(02)29506206 分機505  
傳真：(02)29506556  
電子信箱：AV1506@ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國111年2月21日  
發文字號：新北更推字第1114671698號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴會檢送111年1月8日召開111年度第1次會員大會議事錄(會議紀錄)一事，詳如說明，復請查照。

說明：

- 一、依都市更新會設立管理及解散辦法(以下簡稱本辦法)規定辦理及復貴會111年1月21日安144更會(111)字第011號函。
- 二、旨案審查意見如下，請據以修正，並補送相關文件及資料：
  - (一)有關出席紀錄一事，代理出席之委託書請確實填寫相關內容，並於簽到簿核實記載代理之情形，請貴會改善。
  - (二)「十、討論事項/決議事項：(一)第二屆理事選舉及(二)第二屆監事選舉」一事：
    - 1、查簽到簿與理事投票單、監事投票單之序號42號及43號姓名不相符，請釐清後修正相關統計數據。
    - 2、投票結果：「議題一：第二屆理事投票結果」之選項「79廖哲揚」、「議題二：第二屆監事投票結果」票數與卷附之投票單不符，請核實計算票數。
    - 3、本次改選結果土地面積比率等皆未符合本辦法第10條規定，請貴會另行召會補辦。
  - (三)有關改選理事及監事之議事規則，應經貴會理事會決議後始得辦理；另有關投票單採單記法或連記法(複數投票)

意見，應依本辦法第10點規定(略以)：「會員大會之決議，以會員人數超過二分之一並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之出席，並出席人數超過二分之一，出席者之土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意行之。……」之結果辦理。

(四)承上，貴會仍應就當選名單(含候補理事及監事)進行決議，以完備程序。

正本：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會(理事長：王方谷)  
副本：

本案依分層負責規定授權業務主管執行

## 附錄十七、歷次會議涉重大決議事項之會議紀錄

### 一、是否贊成擴大都更基地範圍原 2 筆變更為 7 筆土地

109 年度第一次會員大會會議記錄，發文字號：新安更自字第 1090220001 號。

會議日期：109 年 02 月 08 日。

#### 新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新會

受文者：本都市更新單元之土地所有權人及合法建築物所有權人、新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國 109 年 02 月 20 日

發文字號：新安更自字第 1090220001 號

速別：最速件

附件：一、會議簡報補充資料、二、建築圖說

正本：本都市更新單元之土地所有權人及合法建築物所有權人、新北市政府都市更新處

副本：新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新會(存查)、客觀創新服務股份有限公司

#### 一〇九年度第一次會員大會會議紀錄

一、開會時間：109 年 02 月 08 日早上 09：30-12：00

二、開會地點：安和里大溪地庭園社區會議室

三、會議主席：理事長-王方谷

四、紀錄：客觀創新服務(股)公司

五、出席人員：

安和段 144 地號土地：應到 104 人，實際出席 79 人(含委託出席 26 人)，人數比例 75.96%，土地比例 75.61%。

安和段 144 地號建物：應到 104 人，實際出席 79 人(含委託出席 26 人)，人數比例 75.96%，建物比例 75.38%。

六、列席人員：

新北市政府都市更新推動辦公室-陳盈宇 先生

新北市政府都市更新處-王朝志 先生(新北市都市更新學會)

客觀創新服務(股)公司-吳定安 顧問

大序建築師事務所-李逸仁 建築師

七、主席致詞：理事長-王方谷：

感謝大家犧牲假日，照理說這時大家應該都在外面運動爬山，運動健身。看見大家犧牲假日坐在這裡，足以證明大家對都更的關注，在此謝謝大家。今天非常感謝新北市政府城鄉局及建築師還有都更學會代表幾位貴賓蒞臨。有這些專業人士的解說與說明更有公部門的監督，在合法合理的過程中相信我們可以安心的往前走。因會議時間有限如有需發言的請先填寫發言條，讓每個意見能充分表達，也不致耽誤會議進程。

八、列席指導：推動辦公室-陳盈宇先生

今天是元宵節，在此先祝各位住戶佳節愉快。新北市侯市長非常關注貴社區的進度，也成立了都更推動辦公室，未來基地的重大事項我們都會派人參與，以及都更學會也會派人列席。正直非常重要，意見必須坦誠溝通，今天的會議無論是贊成戶亦是反對我們都不要覺得對方的意見是找碴，就是有意見才會發表，希望大家能正直坦誠溝通，戶市政府這邊會負起最大的監督責任，請大家放心。

未來每周四下午我都會來社區各位住戶有任何問題歡迎隨時來找我，最後祝大會順利。

九、工作報告：

(一)客觀創新服務(股)公司:如附件

(二)李逸仁建築師:如附件

十、住戶 Q&A：

(一)、安民街 379 巷 8 號三樓 廖小姐：3 月 11 日的送件期限，若我們未能了解合併的優缺點，可否只先送兩筆的資料？

推動辦公室說明：送七筆的資料，送兩筆的資料由更新會大家自行決定，市府這邊並沒有意見。

(二)、安民街 379 巷 8 號三樓 廖小姐：可否一坪換一坪？

理事長說明：報表上的坪數就是室內坪數，依初步 7 筆土地規畫報表上的總室內坪數是大於現有坪數。

(三)、安民街 379 巷 22 號五樓 先生：是否可請建築師依現有市場已興建完成的建物，提供營造費用 12 萬及 12 萬五千的案例提供住戶參考？

建築師說明：沒問題，待資料蒐集後再跟住戶報告。

(四)、安民街 379 巷 24 號 齊先生：我們住戶比較擔心安全性，請問依這樣的營建成本將來的防震係數可抗幾級地震？

建築師說明：有關結構部分請各位住戶放心，政府比各位更關心結構安全，本基地設計的結構絕對超過政府的安全法規，依現行規劃大約可防 5-6 級地震

(五)、安民街 379 巷 24 號 林小姐：面積規模 2617 平方公尺，在都更的獎勵上就有 3% 中面積規模獎勵，為何沒列入？

建築師說明：沒有，就是 0。3000 平方公尺以下沒有，3000 平方公尺以上有 5% 的規模獎勵。

(六)、安民街 379 巷 24 號 林小姐：我自行查閱的規模獎勵與建築師說法不同請列入會議記錄，本人查閱結果 500 平方公尺以下沒有，1500 到 1000 以上到 3000 之內有一個，比例應該是 3%，然後每 100 平方米會增加一個基數，到了 3000 會跳成 5%，其實我們本身就是有一個中面積獎勵，基地擴大成七筆會形成一個大面積獎勵，為何更新會及顧問公司均未提及？

說明：中央及地方都市更新條例中均查無此相似條例，請住戶提供條例出處俾利釐清。

十一、討論事項/決議事項：

(一) 表決議案再次逐條解釋並詳細說明，針對應注意事項再次提醒，以及補充說明分析。

(二) 議案表決

1. 更新會章程修改，是否同意引用 108 年更新條例新版本修改章程項次。

投票結果：同意「引用 108 年更新條例新版本修改章程項次」。

總報到人數 79 人，投票人數 79 人，贊成 58 票(土地面積 1322.95 平方公尺，建物面積 5275.5488 平方公尺)；不贊成 21 票(土地面積 657.41 平方公尺，建物面積 2591.22 平方公尺)。

議題 1：是否同意引用 108 年更新條例新版本修改章程項次				
	土地		建物	
	人數(比例)	面積(平方公尺)	人數(比例)	面積(平方公尺)
應投總數	104	2617.11	104	1322.69
贊成	58(55.77%)	1322.686(50.9%)	58(55.77%)	5275.549(50.3%)
反對	21(20.19%)	657.41(25.41)	21(20.19%)	2591.22(24.27%)

因唱票疏失勿將編號「86 號」所有權人賴玉嫻(土地面積 22.77 平方公尺,建物

面積 93.34 平方公尺)同意，唱為「7 號」，因此誤植 7 號所有權人楊善鈞(土地面積 22.51 平方公尺,建物面積 91.26 平方公尺)，土地及建物面積統計，更正後總報到人數 79 人，投票人數 79 人，贊成 58 票不變。土地面積修正為:1322.95 平方公尺，建物面積修正為:5277.62 平方公尺，土地及建物各占總百分比變化不大，不影響結果；不贊成 21 票，土地面積 657.41 平方公尺，建物面積 2591.22 平方公尺，不變。

更正後 議題 1：是否同意引用 108 年更新條例新版本修改章程項次				
	土地		建物	
	人數(比例)	面積(平方公尺)	人數(比例)	面積(平方公尺)
應投總數	104	2617.11	104	1322.69
贊成	58(55.77%)	1322.948(50.9%)	58(55.77%)	5277.624(50.37%)
反對	21(20.19%)	657.41(25.4)	21(20.19%)	2591.22(24.7%)

2. 是否贊成擴大都更基地範圍原 2 筆變更為 7 筆土地。

投票結果：同意「擴大都更基地範圍原 2 筆變更為 7 筆土地」。

總報到人數 79 人，投票人數 79 人，贊成 58 票(土地面積 1322.95 平方公尺，建物面積 5277.62 平方公尺)；不贊成 21 票(土地面積 657.41 平方公尺，建物面積 2591.22 平方公尺)。

議題 2：是否贊成擴大都更基地範圍原 2 筆變更為 7 筆土地。				
	土地		建物	
	人數(比例)	面積(平方公尺)	人數(比例)	面積(平方公尺)
應投總數	104	2617.11	104	1322.69
贊成	58(55.77%)	1322.95(50.9%)	58(55.77%)	5277.62(50.3%)
反對	21(20.19%)	657.41(25.4)	21(20.19%)	2591.22(24.7%)

3. 是否同意於 109 年 3 月 11 日前以「擬訂新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆(原 2 筆)土地都市更新事業計畫案」送件。

投票結果：根據會章第二十四條第九款規定，本議題同意比例未達法定標準，該議案退回理監事會議。

總報到人數 79 人，投票人數 77 人，贊成 56 票(土地面積 1289.45 平方公尺，建物面積 5147.01 平方公尺)；不贊成 21 票(土地面積 657.41 平方公尺，建物面積 2591.22 平方公尺)。

議題 3：是否同意於 109 年 3 月 11 日前以「擬訂新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆(原 2 筆)土地都市更新事業計畫案」送件。

	土地		建物	
	人數(比例)	面積(平方公尺)	人數(比例)	面積(平方公尺)
應投總數	104	2617.11	104	1322.69
贊成	56(53.85%)	1289.45(49.6%)	56(53.85%)	5147.01(49.1%)



反對	21(20.19%)	657.41(25.4%)	21(20.19%)	2591.22(24.7%)
----	------------	---------------	------------	----------------

4. 是否同意變更更新會名稱。原新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會，變更為新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會。  
 投票結果：同意變更更新會名稱，原新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會，變更為新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會。  
 總報到人數79人，投票人數79人，贊成59票(土地面積1345.72平方公尺，建物面積5369.30平方公尺)；不贊成20票(土地面積634.64平方公尺，建物面積2499.55平方公尺)。

議題4：是否同意變更更新會名稱。原新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會，變更為新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會。

	土地		建物	
	人數(比例)	面積(平方公尺)	人數(比例)	面積(平方公尺)
應投總數	104	2617.11	104	1322.69
贊成	59(56.73%)	1345.72(51.8%)	59(56.73%)	5369.30(51.2%)
反對	20(19.23%)	634.64(24.5%)	20(19.23%)	2499.55(23.8%)

十二、發言條：

(一)、安民街379巷8號三樓 廖小姐：

1. 請提供原2筆、公有地、4筆各自負擔、共同負擔可分配可銷售面積的概估數字，各自可分回建物面積。
2. 投票表決事項詳細說明
3. 投票表決<sup>3</sup>是須要7筆的送件?公有地納入細則為何?誰是負擔建造成本及銷售收入?(按發言條逐字載入)
4. 將來銷售時納入的公有地投資者，私人4筆土地地主，三方競價銷售不用協調嗎?

回覆：

- (1)原開會通知所附 ppt 內容「7筆土地更新後分配概估表-2」由左至右第四欄位有載入因權值比例不同，2筆、公有地、4筆可分配面積的概估。
- (2)因議程延宕時間不足，建議加開會員大會說明，並調控提問時間。
- (3)題意大約是想了解「公有地納入細則為何?誰是負擔建造成本及銷售收入?」希望將公有地納入原意是希望取得「完整街廓」、「規模獎勵」及「地下室車位有效設計」並將爭取的容積獎勵完全使用分攤於三棟建築物中設計出3棟15層建築，而非2棟18層地下6層建築物，目的皆為降低住戶建築成本。「公有地」遇「都市更新」若無特別計畫皆會參與。其成本負擔及銷售由「實施者」負擔。
- (4)因為目前階段「公有地投資者」，「私人4筆土地地主」尚未在更新範圍內，未來分配也將依「權利變換」執行。

(二)、林秀貞 監事

1. 監事會務報告:請惠予排入「工作報告」
2. 財務報告:依章程 要監事簽名並公告會員週知。
3. 今日會議重要，議程要統整，簡明、掌握時間。

十三、結論

部分所有權人對於「理監事會議內容及理監事討論事項」仍有些困惑或不信任，建議住戶加入理監事會議共同討論議題或由理監事不定期辦理座談會說明議案討論內容及進度，增加彼此意見交流藉以提高共識及信任。

十四、散會

新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會  
 理事長 王方谷

