# 擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案

【核定版】

新北府城更字第 1114678296 號

實 施 者：總行營造興業股份有限公司

建築規劃：簡俊卿建築師事務所

更新規劃：城宇國際顧問有限公司

中　華　民　國　一　一　一　年　七　月

# 目　　錄


**都市更新事業計畫暨都市設計審議申請書** ---------- **Ⅰ**

**切結書** ---------- **Ⅱ**

**委託書** ---------- **Ⅲ**

**資訊公開同意書** ---------- **Ⅳ**

**新北市都市更新暨都市設計審議建築師簽證表** ---------- **Ⅴ**

**都市更新審議資料表** ---------- **Ⅵ**

**意見回應綜理表** ---------- **綜-1**

**修正內容對照表** ---------- **修-1**

**都市設計審議回應對照表** ---------- **都設-1**

**壹、辦理緣起與法令依據** ---------- **1-1**

一、辦理緣起 ---------- 1-1

二、法令依據 ---------- 1-1

**貳、計畫地區範圍** ---------- **2-1**

一、基地位置 ---------- 2-1

二、更新單元範圍 ---------- 2-1

**參、實施者** ---------- **3-1**

**肆、計畫目標** ---------- **4-1**

**伍、現況分析** ---------- **5-1**

一、建築線指示圖 ---------- 5-1

二、土地及合法建築物權屬 ---------- 5-5

三、土地使用及建築物現況 ---------- 5-31

四、附近地區土地使用現況 ---------- 5-31

五、全街廓配置圖說明 ---------- 5-38

六、公共設施現況 ---------- 5-39

七、附近地區交通現況 ---------- 5-41

八、房地產市場調查 ---------- 5-46

**陸、細部計畫及其圖說** ---------- **6-1**

一、相關都市計畫及各項法規檢討 ---------- 6-1

二、更新計畫摘要 ---------- 6-39

**柒、處理方式及其區段劃分** ---------- **7-1**

一、處理方式 ---------- 7-1

二、區段劃分 ---------- 7-1

**捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫** ---------- **8-1**

一、興修或改善計畫 ---------- 8-1

二、規劃設計 ---------- 8-1

**玖、整建或維護計畫** ---------- **9-1**

**拾、申請容積獎勵項目及額度** ---------- **10-1**

一、申請都市更新建築獎勵容積說明 ---------- 10-1

二、土地使用分區管制要點獎勵 ---------- 10-16

三、容積移轉說明 ---------- 10-18

四、容積獎勵上限檢討 ---------- 10-18

五、其他 ---------- 10-19

**拾壹、重建區段之土地使用計畫** ---------- **11-1**

一、現有巷道廢止或改善計畫 ---------- 11-1

二、設計圖說 ---------- 11-2

**拾貳、都市設計與景觀計畫** ---------- **12-1**

一、專章檢討 ---------- 12-1

二、建築計畫 ---------- 12-41

三、景觀計畫 ---------- 12-80

**拾參、實施方式及有關費用分擔** ---------- **13-1**

一、實施方式 ---------- 13-1

二、有關費用分擔 ---------- 13-1

三、涉及都市計畫變更之權利變換估價條件 ---------- 13-3

**拾肆、拆遷安置計畫 ---------- 14-1**
一、地上物拆遷計畫 ---------- 14-1
二、合法建築物之補償與安置 ---------- 14-1
三、其他土地改良物之補償 ---------- 14-2
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置---------- 14-2
**拾伍、財務計畫 ---------- 15-1**
一、成本說明 ---------- 15-1
二、費用負擔計算 ---------- 15-10
三、收入說明 ---------- 15-11
四、成本收入分析 ---------- 15-11
五、資金來源說明 ---------- 15-11
**拾陸、效益評估 ---------- 16-1**
一、更新前後效益評估比較 ---------- 16-1
二、實施後實質效益評估 ---------- 16-2
**拾柒、實施進度 ---------- 17-1**
**拾捌、相關單位配合辦理事項 ---------- 18-1**
**拾玖、其他應加表明之事項 ---------- 19-1**
一、管理維護計畫 ---------- 19-1
二、選配原則 ---------- 19-10
三、容積移轉 ---------- 19-10
四、更新服務處地址及聯絡電話 ---------- 19-10
五、網際網路空間資料閱覽 ---------- 19-10

**附錄一、實施者證明文件**
**附錄二、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表**
**附錄三、公寓大廈管理規約**
**附錄四、公有土地管理機關意見及回覆**
**附錄五、建材設備表**
**附錄六、共同負擔費用提列合約影本**
**附錄七、不動產估價報告書(摘要)**
**附錄八、五大管線函詢文件**
**附錄九、建造執照函釋**
**附錄十、新北市都市計畫委員會會議紀錄**
**附錄十一、新北市都市更新及爭議處理審議會會議紀錄**
**附錄十二、109 年 7 月 10 日「捷運環狀線南環段 DF115 標潛盾隧道穿越『擬定新店都市計畫(更新單元 5)細部計畫』特(專三)基地介面研商會議」會議紀錄**
**附錄十三、容積移轉審查相關公文及一階核准函**
**附錄十四、新店運動中心及新店區大豐社福館收費標準**
**附錄十五、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次大會會議紀錄**
**附錄十六、交通局回復交通影響評估審議通過函文**
**附錄十七、本案涉及都市計畫變更之權利變換估價執行疑義函文**
**附錄十八、鄰房鑑定鑑定圖說**
**附錄十九、占有他人土地之舊違章戶協議書**
**附錄二十、合資公司協議書**
**附錄二一、合作開發協議書**
**附錄二二、111 年 3 月 15 日說明會紀實**
**附錄二三、續建機制信託草約**
**附錄二四、公益設施、公園停車場之接管單位同意函**
**附錄二五、「銀」級綠建築標章協議書**
**附錄二六、事業計畫圖**

# 圖 目 錄


圖 2-1 更新單元位置示意圖 ---------- 2-2
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 ---------- 2-3
圖 2-3 更新單元地形套繪圖 ---------- 2-4
圖 2-4 核定版更新單元地籍套繪圖 ---------- 2-5
圖 5-1 合法建築物門牌座落位置示意圖 ---------- 5-27
圖 5-2 更新單元公私有土地分布圖 ---------- 5-30
圖 5-3 更新單元地形圖 ---------- 5-32
圖 5-4 更新單元內土地使用現況示意圖 ---------- 5-33
圖 5-5 更新單元周圍土地使用現況示意圖 ---------- 5-34
圖 5-6 合法建築物分布位置示意圖 ---------- 5-35
圖 5-7 更新單元公共設施分布示意圖 ---------- 5-40
圖 5-8 基地周邊道路幾何特性現況示意圖 ---------- 5-41
圖 5-9 基地周邊大眾運輸系統路線及站位現況示意圖 ---------- 5-43
圖 5-10 基地周邊路邊停車管制現況示意圖 ---------- 5-43
圖 5-11 基地周邊路外停車場位置現況示意圖 ---------- 5-44
圖 5-12 基地周邊人行道設施現況示意圖 ---------- 5-44
圖 5-13 捷運環狀線位置示意圖 ---------- 5-45
圖 5-14 房地產市場案例分布圖 ---------- 5-46
圖 6-1 更新單元土地使用分區示意圖 ---------- 6-1
圖 6-2 變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討後土地使用分區計畫示意圖 ---------- 6-2
圖 6-3 變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討更新單元示意圖 ---------- 6-2
圖 6-4 本計畫區細部計畫示意圖 ---------- 6-4
圖 6-5 本計畫區指定開放空間示意圖 ---------- 6-4
圖 6-6 本計畫區交通計畫道路動線示意圖 ---------- 6-5
圖 6-7 本計畫區車行動線示意圖 ---------- 6-6
圖 6-8 本計畫區人行及自行車動線示意圖 ---------- 6-6
圖 6-9 擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)更新單元五細部計畫土地使用分區示意圖 ---------- 6-41
圖 6-10 新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫公共設施調整示意圖 --------- 6-42
圖 6-11 新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫區域交通系統示意圖 --------- 6-43
圖 6-12 新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫區域人行動線系統示意圖 --- 6-44
圖 6-13 新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫防救災系統示意圖 ---------- 6-45
圖 6-14 建築量體相關退縮及開放空間留設規定示意圖 ---------- 6-46
圖 6-15 水岸露臺空間與水防道路退縮剖面示意圖 ---------- 6-46
圖 6-16 牆面線指定、架空走廊留設與露臺集中留設方向示意圖 ---------- 6-46
圖 7-1 擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫處理方式示意圖 --------- 7-1
圖 7-2 更新單元區段劃分圖 ---------- 7-2
圖 8-1 區內公共設施位置及範圍圖 ---------- 8-2
圖 10-1 社區公益設施面積計算圖 ---------- 10-5
圖 10-2 捐贈公益設施面積計算圖 ---------- 10-6
圖 10-3 特(專一)建築面積計算圖 ---------- 10-9
圖 10-4 特(專三)建築面積計算圖 ---------- 10-10
圖 10-5 綠覆面積檢討圖(特(專一)) ---------- 10-11
圖 10-6 綠覆面積檢討圖(特(專三)) ---------- 10-12
圖 10-7 人行步道計算圖 ---------- 10-14
圖 11-1 現有巷道廢止位置圖 ---------- 11-1
圖 11-2 全區地下一層平面圖 ---------- 11-2
圖 11-3 全區一層平面圖 ---------- 11-3
圖 11-4 集合住宅二層平面圖 ---------- 11-4
圖 11-5 全區三層平面圖 ---------- 11-5
圖 11-6 全區標準層平面圖 ---------- 11-6
圖 11-7 特(專一)地下五層平面圖 ---------- 11-8

圖 11-8 特(專一)地下四層平面圖---------- 11-9
圖 11-9 特(專一)地下三層平面圖---------- 11-10
圖 11-10 特(專一)地下二層平面圖---------- 11-11
圖 11-11 特(專一)地下一層平面圖---------- 11-12
圖 11-12 特(專一)一層平面圖---------- 11-13
圖 11-13 特(專一)二層平面圖---------- 11-14
圖 11-14 特(專一)三層平面圖---------- 11-15
圖 11-15 特(專一)四、五、七、八層平面圖---------- 11-16
圖 11-16 特(專一)六層平面圖---------- 11-17
圖 11-17 特(專一)九層平面圖---------- 11-18
圖 11-18 特(專一)十至十一層平面圖---------- 11-19
圖 11-19 特(專一)十二層平面圖---------- 11-20
圖 11-20 特(專一)十三至十四層平面圖---------- 11-21
圖 11-21 特(專一)十五層平面圖---------- 11-22
圖 11-22 特(專一)十六層平面圖---------- 11-23
圖 11-23 特(專一)十七層平面圖---------- 11-24
圖 11-24 特(專一)十八層平面圖---------- 11-25
圖 11-25 特(專一)十九至二十層平面圖---------- 11-26
圖 11-26 特(專一)二十一層平面圖---------- 11-27
圖 11-27 特(專一)二十二層平面圖---------- 11-28
圖 11-28 特(專一)二十三層平面圖---------- 11-29
圖 11-29 特(專一)二十四層平面圖---------- 11-30
圖 11-30 特(專一)屋突一至三層平面圖---------- 11-31
圖 11-31 特(專三)地下五層平面圖---------- 11-33
圖 11-32 特(專三)地下四層平面圖---------- 11-34
圖 11-33 特(專三)地下三層平面圖---------- 11-35
圖 11-34 特(專三)地下二層平面圖---------- 11-36
圖 11-35 特(專三)地下一層平面圖---------- 11-37
圖 11-36 特(專三)一層平面圖 ---------- 11-38
圖 11-37 特(專三)二層平面圖 ---------- 11-39
圖 11-38 特(專三)三層平面圖 ---------- 11-40
圖 11-39 特(專三)四層平面圖 ---------- 11-41
圖 11-40 特(專三)五至十一層平面圖 ---------- 11-42
圖 11-41 特(專三)十二至三十一層平面圖 ---------- 11-43
圖 11-42 特(專三)屋突一層平面圖 ---------- 11-44
圖 11-43 特(專三)屋突二層平面圖 ---------- 11-45
圖 11-44 特(專三)屋突三層平面圖 ---------- 11-46
圖 11-45 公園地下三層平面圖 ---------- 11-48
圖 11-46 公園地下二層平面圖 ---------- 11-49
圖 11-47 公園地下一層平面圖 ---------- 11-50
圖 11-48 公園一層平面圖 ---------- 11-51
圖 11-49 公園建築面積圖 ---------- 11-52
圖 11-50 南向立面圖 ---------- 11-53
圖 11-51 北向立面圖 ---------- 11-54
圖 11-52 特(專三)西、東向立面圖 ---------- 11-55
圖 11-53 特(專一)西、東向立面圖 ---------- 11-56
圖 11-54 橫向剖面圖 ---------- 11-57
圖 11-55 縱向剖面圖 ---------- 11-58
圖 11-56 公園剖面圖 ---------- 11-59
圖 12-1 特(專三)屋突造型示意圖 ---------- 12-22
圖 12-2 特(專三)屋脊裝飾物檢討示意圖 ---------- 12-24
圖 12-3 高層建築物落物曲線、1:3.6 日照陰影檢討圖 ---------- 12-40
圖 12-4 全區街廓配置圖 ---------- 12-42
圖 12-5 整體規劃配置圖 ---------- 12-43
圖 12-6 建築物立面造型量體示意圖 ---------- 12-44
圖 12-7 建築物造型量體模擬示意圖 ---------- 12-45

圖 12-8　建築物立面色彩材質示意圖 ---------- 12-46
圖 12-9　建築物夜間造型量體模擬示意圖---------- 12-47
圖 12-10　建築物照明計畫示意圖(一) ---------- 12-48
圖 12-11　建築物照明計畫示意圖(二)---------- 12-49
圖 12-12　人車動線計畫圖 ---------- 12-50
圖 12-13　特(專一)空調設備配置圖- ---------- 12-60
圖 12-14　特(專三)空調設備配置圖 ---------- 12-61
圖 12-15　特(專一)垃圾廚餘處理及運送系統圖---------- 12-62
圖 12-16　特(專三)垃圾廚餘處理及運送系統圖---------- 12-63
圖 12-17　消防救災檢討圖(一) ---------- 12-64
圖 12-18　消防救災檢討圖(二) ---------- 12-65
圖 12-19　消防救災檢討圖(三) ---------- 12-66
圖 12-20　消防救災檢討圖(四) ---------- 12-67
圖 12-21　消防救災檢討圖(五) ---------- 12-68
圖 12-22　消防救災檢討圖(六) ---------- 12-69
圖 12-23　消防救災檢討圖(七) ---------- 12-70
圖 12-24　消防救災檢討圖(八) ---------- 12-71
圖 12-25　消防救災檢討圖(九) ---------- 12-72
圖 12-26　消防救災檢討圖(十) ---------- 12-73
圖 12-27　消防救災檢討圖(十一) ---------- 12-74
圖 12-28　消防救災檢討圖(十二) ---------- 12-75
圖 12-29　消防救災檢討圖(十三) ---------- 12-76
圖 12-30　消防救災檢討圖(十四) ---------- 12-77
圖 12-31　消防救災檢討圖(十五) ---------- 12-78
圖 12-32　消防救災檢討圖(十六) ---------- 12-79
圖 12-33　景觀配置示意圖 ---------- 12-80
圖 12-34　景觀模擬示意圖(一) ---------- 12-81
圖 12-35　景觀模擬示意圖(二) ---------- 12-82
圖 12-36　景觀模擬示意圖(三)---------- 12-83
圖 12-37　景觀模擬示意圖(四)---------- 12-84
圖 12-38　景觀剖面示意圖(一)---------- 12-85
圖 12-39　景觀剖面示意圖(二)---------- 12-86
圖 12-40　景觀剖面示意圖(三)---------- 12-87
圖 12-41　景觀剖面示意圖(四)---------- 12-88
圖 12-42　景觀剖面示意圖(五)---------- 12-89
圖 12-43　景觀剖面示意圖(六)---------- 12-90
圖 12-44　地面綠化面積檢討圖(一)---------- 12-91
圖 12-45　地面綠化面積檢討圖(二)---------- 12-92
圖 12-46　地面綠化面積檢討圖(三)---------- 12-93
圖 12-47　地面綠化面積檢討圖(四)---------- 12-94
圖 12-48　喬木配置植栽示意圖 ---------- 12-95
圖 12-49　灌木地被配置植栽示意圖 ---------- 12-96
圖 12-50　屋頂景觀圖 ---------- 12-97
圖 12-51　屋頂綠化及綠覆率檢討圖(一)---------- 12-98
圖 12-52　屋頂綠化及綠覆率檢討圖(二)---------- 12-99
圖 12-53　屋頂景觀剖面圖 ----------12-100
圖 12-54　景觀照明計畫及燈具配置圖 ----------12-101
圖 12-55　鋪面配置示意圖 ----------12-102
圖 12-56　基地透水檢討示意圖 ----------12-103
圖 12-57　自行車道與人行步道範圍說明----------12-104
圖 12-58　3F 水岸平台示意圖 ----------12-105
圖 13-1　更新前土地估價流程圖 ----------  13-4

# 表 目 錄


表 5-1 更新單元土地權屬清冊表 ---------- 5-5
表 5-2 核定版更新單元土地權屬清冊表 ---------- 5-10
表 5-3 更新單元合法建築物權屬清冊表 ---------- 5-25
表 5-4 核定版更新單元合法建築物權屬清冊表 ---------- 5-26
表 5-5 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 ---------- 5-28
表 5-6 同意參與都市更新事業計畫統計表 ---------- 5-29
表 5-7 核定版同意參與都市更新事業計畫統計表 ---------- 5-29
表 5-8 更新單元內土地、建物現況使用綜整表 ---------- 5-31
表 5-9 耕地三七五租約出、承租人清冊 ---------- 5-31
表 5-10 其他土地改良物表 ---------- 5-36
表 5-11 更新單元占有他人土地之舊違章建築物現況清冊表 ---------- 5-37
表 5-12 基地周邊道路幾何特性一覽表 ---------- 5-41
表 5-13 基地周邊公車站位路線資訊彙整表 ---------- 5-42
表 5-14 公車路線起訖及班距資訊彙整表 ---------- 5-42
表 5-15 基地周邊路外停車場資訊彙整表 ---------- 5-44
表 5-16 更新單元周圍房地產市場行情一覽表 ---------- 5-47
表 6-1 變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)各更新單元回饋比例計算表 ---------- 6-3
表 6-2 本細部計畫區土地使用計畫面積表 ---------- 6-3
表 6-3 本細部計畫區財務計畫表 ---------- 6-7
表 6-4 更新單元土地逕為分割前後面積對照表 ---------- 6-54
表 8-1 平均公告現值計算表 ---------- 8-1
表 10-1 特(專一)容積獎勵試算表 ---------- 10-1
表 10-2 特(專三)容積獎勵試算表 ---------- 10-2
表 10-3 綠建築評估資料總表 ---------- 10-17
表 10-4 容積移轉前後差異對照表 ---------- 10-18
表 11-1 特(專一)建築面積表 ---------- 11-7
表 11-2 特(專三)建築面積表 ---------- 11-32
表 11-3 公園建築面積表 ---------- 11-47
表 11-4 特(專一)設計面積表 ---------- 11-60
表 11-5 特(專三)設計面積表 ---------- 11-61
表 11-6 全區建築面積表 ---------- 11-71
表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表 ---------- 14-3
表 14-2 合法建築物拆遷安置費用明細表 ---------- 14-4
表 14-2 其他改良物補償費用明細表 ---------- 14-5
表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表 ---------- 15-1
表 15-2 建築設計費計算表 ---------- 15-4
表 15-3 營建工程標準單價計算表 ---------- 15-5
表 15-4 營造工程費用估算表 ---------- 15-6
表 15-5 空氣污染防治費計算表 ---------- 15-6
表 15-6 公寓大廈管理基金估算表 ---------- 15-6
表 15-7 用地負擔計算表 ---------- 15-11
表 15-8 整體更新事業開發收入計算表 ---------- 15-11
表 15-9 收益分析說明表 ---------- 15-11
表 15-10 預估現金流量表 ---------- 15-12
表 16-1 計畫效益評估說明表 ---------- 16-1
表 17-1 都市更新事業實施進度表 ---------- 17-1

# 都市更新事業計畫及都市設計審議申請書

■ 案名：

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案」

■ 申請更新單元範圍面積：更新單元土地包括新北市新店區寶元段 26、26-5、31、31-2、31-3、32、32-1、33、33-1、34、34-1、35、35-1、35-2、35-3、35-4、35-5、35-6、35-7、36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9、37、38、38-1、39、39-1、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1 地號等 43 筆土地，面積合計為 12,322.35 ㎡。合法建物包括同地段 1 建號 1 筆建物，總樓地板面積合計 212.53 ㎡。

■ 使用分區：第一種特定專用區、第三種特定專用區、公園用地、道路用地。

■ 申請理由及依據：

1.依據「都市更新條例」第 19 條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄、與第 22 條規定同意比例之私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

2.依據「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案」土地使用管制規定，辦理都市設計審議事宜。

■ 申請事項：

申請都市更新事業計畫核准及都市設計審議。

申 請 人：總行營造興業股份有限公司
統一編號：04516752
代 表 人：吳金燕
聯絡地址：臺北市士林區中山北路五段 518 號 10 樓
聯絡電話：(02)7709-1177

中　華　民　國　1　0　4　年　1　0　月　1　6　日

# 切　結　書

一、立切結書人　總行營造興業股份有限公司　，茲切結所檢附「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 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　總行營造興業股份有限公司　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：總行營造興業股份有限公司

代　表　人：吳金燕

統 一 編 號：04516752

聯 絡 地 址：臺北市士林區中山北路五段 518 號 10 樓

聯 絡 電 話：(02)7709-1177

中　華　民　國　1　0　4　年　1　0　月　1　6　日

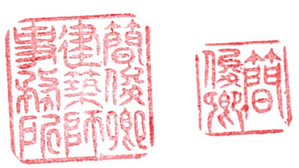
# 委　　託　　書

茲委託 城宇國際顧問有限公司　及　簡俊卿建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 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列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：總行營造興業股份有限公司
代　表　人：吳金燕
聯 絡 地 址：臺北市士林區中山北路五段 518 號 10 樓
聯 絡 電 話：(02)7709-1177
統 一 編 號：04516752
聯 繫 窗 口：吳昭瑩(0953-312-607)

受　託　人：城宇國際顧問有限公司
代　表　人：謝金棠
聯 絡 地 址：臺北市中山區新生北路二段 51 號 1 樓
聯 絡 電 話：(02)2523-2357
統 一 編 號：53346143
聯 繫 窗 口：謝金棠(0972-063-366)

受　託　人：簡俊卿建築師事務所
代　表　人：簡俊卿
聯 絡 地 址：臺北市松山區南京東路四段 165 號 6 樓
聯 絡 電 話：(02)2761-2206
統 一 編 號：01054073
聯 繫 窗 口：黃資博



中　華　民　國　1　0　4　年　1　0　月　1　6　日

# 資　訊　公　開　同　意　書

本公司辦理「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案」都市更新及都市設計審議，同意下列事項：有關審議中或審議完成案件，如本府有公務需求或地方立法機關或民意代表口頭或書面要求提供時，為保護個人資料安全，故第 5 章之土地及合法建築物權屬資料清冊及涉及個人資料部分除外，同意提供計畫書資料供參：

此 致

新北市政府

委　託　人：總行營造興業股份有限公司

代　表　人：吳金燕

聯 絡 地 址：臺北市士林區中山北路五段 518 號 10 樓

聯 絡 電 話：(02)7709-1177

統 一 編 號：04516752

聯 繫 窗 口：吳昭瑩(0953-312-607)

受　託　人：城宇國際顧問有限公司

代　表　人：謝金棠

聯 絡 地 址：臺北市中山區新生北路二段 51 號 1 樓

聯 絡 電 話：(02)2523-2357

統 一 編 號：53346143

聯 繫 窗 口：謝金棠(0972-063-366)

受　託　人：簡俊卿建築師事務所

代　表　人：簡俊卿

聯 絡 地 址：臺北市松山區南京東路四段 165 號 6 樓

聯 絡 電 話：(02)2761-2206

統 一 編 號：01054073

聯 繫 窗 口：黃資博

# 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：新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆土地

申請標的地址：新北市新店區寶元路二段 1 巷 2 號

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.【更新後提供社區使用之公益設施】、【經政府指定額外提供之公益設施】、【提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈都市更新基金】、【設計建蔽率(綠覆率達 60%以上)】、【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】、【更新地區時程之容積獎勵】、【更新單元規模及類型】、【處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵】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：簡俊卿建築師事務所

設計建築師：簡俊卿

開業證書字號：工師業字第 B001036 號

# 新北市都市更新審議資料表

| 檔名 | (本欄由承辦科填寫) | 請勾選送審類別 □ A：公開展覽 □ B：委員會審 ☑ C：核定 |
|---|---|---|
| 案名 | 擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案 | 基地地號 | 新北市新店區寶元段 26、26-5、31、31-2、31-3、32、32-1、33、33-1、34、34-1、35、35-1、35-2、35-3、35-4、35-5、35-6、35-7、36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9、37、38、38-1、39、39-1、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1 地號等 43 筆土地 |

## 土地使用及環境設計資料

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 基地使用分區 | 第一種特定專用區(特(專一)) | 法定建蔽率 | 特(專一)55% | 法定汽車停車位 | 特(專一)178 輛 | 更新前後戶數(前/後) | 更新前 3 戶/<br>更新後特(專一)35 戶<br>更新後特(專三)337 戶 |
| | 第三種特定專用區(特(專三)) | | 特(專三)55% | | 特(專三)302 輛 | | |
| | 公園用地 | | 公園 15% | | | | |
| | 道路用地 | | — | | | | |
| 基地面積 | 12,322.35 ㎡ | 實設建蔽率 | 特(專一)32.69% | 實設汽車停車位 | 特(專一)275 輛 | 安置戶數(合法/違章) | 1 戶/0 戶 |
| | | | 特(專三)28.68% | | 特(專三)304 輛 | | |
| 總樓地板面積 | 特(專一)46,708.33 ㎡ | 法定容積率 | 特(專一)300% | 法定機車停車位 | 特(專一)242 輛 | 提供公益設施種類、樓層面積 | 特(專一)交誼廳、會議區、多功能使用室、運動交誼空間，819.63 ㎡ |
| | 特(專三)47,137.89 ㎡ | | 特(專三)288% | | 特(專三)337 輛 | | 特(專三)運動交誼空間、交誼廳、視聽會議室、教學教室、公共廁所 887.00 ㎡ |
| 工業使用容積 | 24,237.85 ㎡ | 實設容積率 | 特(專一)550.48 % | 實設機車停車位 | 特(專一)242 輛 | | |
| | | | 特(專三)528.48 % | | 特(專三)339 輛 | | |
| 住宅使用容積 | 23,268.77 ㎡ | 住宅單元 | 336 單元 | 法定裝卸停車位 | 特(專一)3 輛 | | |
| 商業使用容積 | 0.00 ㎡ | 商業單元 | 0 單元 | 實設裝卸停車位 | 特(專一)5 輛 | 提供經政府指定額外公益設施種類、樓層面積 | 特(專三)公共托育中心，730.70 ㎡ |
| 其他使用容積 | 0 ㎡ | 其他單元 | 36 單元 | 地下層樓板面積 | 特(專一)12,971.35 ㎡ | 特(專三)14,295.65 ㎡ | |
| | | | | 地下開挖規模 | 特(專一)58.92% | 特(專三)64.94% | |
| 各樓層使用概況 | 地下層 | 防空避難室、停車空間、設備空間 | | | | | |
| | 地面層與低層部 | 門廳、管委會、梯廳、公益設施、警衛室、車道 | | 最大樓層數<br>建築物高度<br>屋頂突出物高度 | 特(專一)24 層<br>特(專一)105.5M<br>特(專一)9M | 特(專三)31 層<br>特(專三)108.5M<br>特(專三)9M | 開闢計畫道路情形面積 327.04 ㎡ |
| | 標準層 | 特(專一)2F 社區公益設施、3~9F 作業廠房、10~22F 作業廠房/服務辦公室、23~24F 服務辦公室<br>特(專三) 2F 捐贈公益設施、3F 社區公益設施、4~31F 集合住宅 | | | | | 留設人行步道情形面積 特(專一)798.80 ㎡ |
| | 頂層部 | 電梯機房、水箱 | | | | | 特(專三)323.56 ㎡ |

## 適用獎勵類型及獎勵面積額度

新北市都市更新建築容積獎勵核算基準：法定容積：特(專一)13,209.00 ㎡、特(專三)12,680.55 ㎡

| 更新獎勵容積 | 項目 | 特(專一) | 特(專三) | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| | 捐贈都市更新基金 | 783.15 ㎡ | 0 ㎡ | 合計：25,889.55 + 12,168.06 = 38,057.61 ㎡ |
| | 提供經政府指定額外公益設施 | 0 ㎡ | 1,163.13 ㎡ | |
| | 設計建蔽率 | 924.63 ㎡ | 1,141.24 ㎡ | |
| | 退縮人行步道 | 1,198.19 ㎡ | 485.34 ㎡ | |
| | 綠建築 | 0 ㎡ | 0 ㎡ | |
| | 時程獎勵 | 1,320.90 ㎡ | 1,268.05 ㎡ | |
| | 規模獎勵 | 1,981.35 ㎡ | 1,902.08 ㎡ | |
| | 占有他人土地舊違章戶 | 0 ㎡ | 0 ㎡ | |
| | 小計 | 6,208.22 ㎡ | 5,959.84 ㎡ | |

| 適用獎勵類型及獎勵面積額度 | | | |
|---|---|---|---|
| 綜合設計放寬規定 | 開放空間有效面積 | 0 ㎡ |
| | 獎勵樓地板面積 | 0 ㎡ |
| 增設公共停車空間鼓勵要點 | 獎勵增加停車數量 | 0 輛 |
| | 獎勵樓地板面積 | 0 ㎡ |
| 其他 土地使用分區管制要點 | 黃金級綠建築 | 特(專一)396.27 ㎡<br>特(專三)380.41 ㎡ |
| 其他 容積移轉 | 容積移轉 33.5% | 特(專一)4,425.01 ㎡<br>特(專三)4,247.98 ㎡ |
| 合計 | | 9,449.67 ㎡ |

## 申請資料

| | | | |
|---|---|---|---|
| 實施者 | 總行營造興業股份有限公司 | 電話 | (02)7709-1177 |
| 地址 | 臺北市士林區中山北路五段 518 號 10 樓 | 傳真 | (02)2883-5558 |
| 建築設計 | 簡俊卿建築師事務所 | 電話 | (02)2761-2206 |
| 地址 | 臺北市松山區南京東路四段 165 號 6 樓 | 傳真 | (02)2753-4306 |
| 都更規劃單位 | 城宇國際顧問有限公司 | 電話 | (02) 2523-2357 |
| 地址 | 臺北市中山區新生北路二段 51 號 1 樓 | 傳真 | (02)2523-2279 |

## 辦理過程

| | 過程 | 日期 | 發文文號 | 備註 | | 過程 | 日期 | 發文文號 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 自辦事業計畫公聽會 | 104.10.13 | (104)總寶字第 1041006001 號 | | 9 | 容積移轉預先審查 | 109.8.10 | 新北府城開字第 1091459492 號 | |
| 2 | 申請事業計畫報核 | 104.10.16 | (104)總寶字第 1041016001 號 | | 10 | 第三次專案小組 | 110.6.22 | 新北府城更字第 1104657532 號 | |
| 3 | 公開展覽期間 | 108.11.26 起 30 天 | 新北府城更字第 1084220972 號 | | 11 | 第四次專案小組 | 110.12.7 | 新北府城更字第 1104664451 號 | |
| 4 | 公辦事業計畫公聽會 | 108.12.06 | 新北府城更字第 1084222026 號 | | 12 | 第二次聽證會 | 111.1.10 | 新北府城更字第 1114670506 號 | |
| 5 | 第一次專案小組 | 108.12.30 | 新北府城更字第 1084222949 號 | | 13 | 第 31 次審議會 | 111.1.28 | 新北府城更字第 1114671618 號 | |
| 6 | 第二次專案小組 | 109.2.11 | 新北府城更字第 1094701442 號 | | 14 | 第 32 次審議會 | 111.3.4 | 新北府城更字第 1114672812 號 | |
| 7 | 聽證會 | 109.5.11 | 新北府城更字第 1094705289 號 | | 15 | 事業計畫公告實施 | 111.7 | 新北府城更字第 1114678296 號 | |
| 8 | 第 11 次審議會 | 109.5.22 | 新北府城更字第 1094705943 號 | | | | | | |

填表人(申請單位)：總行營造興業股份有限公司　代表人：吳金燕　蓋章處：　填表日期：中華民國 111 年 4 月 1 日

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」核定版各單位第 3 次意見回應綜理表

| 發表單位 | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 一、新北市政府城鄉發展局都市設計科 111 年 6 月 22 日新北城設字第 1111155361 號函書面意見 | 一、依貴處 111 年 6 月 2 日新北更事字第 1114676644 號函及本局 111 年 5 月 18 日新北城設字第 1110881214 號函辦理。 | 敬悉。 | |
| | 二、經查旨案於 110 年 12 月 7 日都市更新暨都市設計聯審專案小組決議修正後通過，業經審查涉及都市設計審議部分，未確實修正部分如下：檢送計畫書綜-76 頁本市 109 年 5 月 8 日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次大會會議紀錄」意見回應綜理表，有關本案地下停車場出入口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，請確實對應至頁面附錄十六、交通局回覆交通影響評估審查通過函文，補充車道出入口相關審查通過圖面內容。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P.綜-77、<br>P.附錄 16-3 |
| | 三、歷次會議紀錄內容涉及都市更新計畫及都市計畫部分，請貴處依權責卓處，並請依都市更新程序辦理核定事宜。 | 敬悉。 | |
| 二、新北市政府財政局 111 年 6 月 6 日新北財開字第 1111046972 號函書面意見 | 關於總行營造興業股份有限公司修正「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」核定版計畫書一案，本局無新增意見，惟涉及財務計畫相關參數合理性，將於後續權利變換計畫審議程序提出意見，以保障市有財產權益，請查照。 | 敬悉。 | |
| 三、財政部國有財產署北區分署 111 年 6 月 14 日台財產北改字第 11150006670 號函書面意見 | 貴處檢送總行營造興業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」核定版計畫書，請本分署提供意見一案，經查實施者業依本分署 111 年 5 月 16 日台財產北改字第 11100147370 號函復意見修正完竣，爰本分署無意見，請查照。 | 敬悉。 | |

# 「擬訂新北市新店區寶元段26地號等43筆(原21筆)土地都市更新事業計畫案」核定版各單位第2次意見回應綜理表

依據：中華民國111年5月23日新北更事字第1114676210號函

<table>
<tr><th>發表單位</th><th>審查意見</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td rowspan="6">一、新北市政府都市更新處更新事業科111年5月23日新北更事字第1114676210號函</td><td>一、復貴公司111年5月6日(111)總寶字第1110506001號函及依市府交通局111年5月12日新北交規字第1110880240號函、財政部國有財產署北區分署111年5月16日台財產北改字第11100147370號函、市府工務局111年5月18日新北工建字第1110879330號函、市府城鄉發展局111年5月18日新北城設字第1110881214號函、市府財政局111年5月19日新北財開字第1110927453號函、新北市新店區公所111年5月19日新北店工字第1112392481號函及市府城鄉發展局111年5月18日便簽辦理。</td><td>敬悉。</td><td></td></tr>
<tr><td>二、經查本案經111年1月28日第31次新北市都市更新及爭議處理審議會及111年3月4日第32次新北市都市更新及爭議處理審議會審議，貴公司於111年3月31日檢送核定版都市更新事業計畫書報府續辦，惟未依歷次審議會決議修正完竣，故本處以111年4月21日新北更事字第1114674550號函請補正，貴公司雖於111年5月6日檢送本案修正後都市更新業計畫書核定補正版報府續辦，惟查本案計畫內容尚未依第31次審議會之作業單位初審意見第一、七及九點意見及決議第一、4等意見、及未依本處111年4月21日新北更事字第1114674550號函說明三、(七)、(十七)等意見修正完竣，請貴公司確實回應及修正，倘仍有不明之處，請逕洽本處更新事業科。</td><td>敬悉。</td><td></td></tr>
<tr><td>三、次查計畫書部分內容尚須修正，本案審查意見臚列如下：</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>(一)第VI頁，新北市都市更新審議資料表之第2次聽證會之發文文號有誤，請修正。</td><td>遵照辦理。<br>已修正。</td><td>P.VI</td></tr>
<tr><td>(二)第修-3頁，修正內容對照表中核定版營建費用有誤，請修正。</td><td>遵照辦理。<br>已修正。</td><td>P.修-3</td></tr>
<tr><td>(三)第5-29頁，表5-7核定版同意參與都市更新事業計畫統計表與報核版有不一致之情形，請釐清說明。</td><td>本案自104年10月報核迄今6年餘，致部分所有權人雖有異動，惟同意人數及其面積仍超過門檻值，符合規定。本案最新同意比率情形詳下表：
<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">土地部分</th><th colspan="2">合法建物部分</th></tr>
<tr><th>面積(㎡)</th><th>所有權人數(人)</th><th>面積(㎡)</th><th>所有權人數(人)</th></tr>
<tr><td>全區總和(A=a+b)</td><td>12,322.35</td><td>45</td><td>212.53</td><td>21</td></tr>
<tr><td>公有(a)</td><td>1,276.08</td><td>1</td><td>0.00</td><td>0</td></tr>
<tr><td>私有(b=A-a)</td><td>11,046.27</td><td>44</td><td>212.53</td><td>21</td></tr>
<tr><td>排除總和(c)</td><td>0.00</td><td>0</td><td>0.00</td><td>0</td></tr>
<tr><td>計算總和(B=b-c)</td><td>11,046.27</td><td>44</td><td>212.53</td><td>21</td></tr>
<tr><td>同意數(C)</td><td>9,744.77</td><td>30</td><td>212.53</td><td>21</td></tr>
<tr><td>同意比例(%)(C/B)</td><td>88.22%</td><td>68.18%</td><td>100.00%</td><td>100.00%</td></tr>
</table></td><td>P.5-28~P.5-29</td></tr>
</table>

| 發表單位 | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 一、新北市政府都市更新處更新事業科 111 年 5 月 23 日新北更事字第 1114676210 號函 | (四)第 5-31 頁，土地使用現況章節內，請補充依土地使用分區區分各地號、面積、面積總和等整理表，俾利檢核。 | 遵照辦理。<br>已補充於表 6-4。 | P.6-54 |
| | (五)第 15-9 頁，印花稅中各承攬契據未稅金額總計有誤，請修正。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P.15-9 |
| | (六)第附錄 3-11、附錄 3-18、附錄 3-36、附錄 3-45 頁，特(專一)、特(專三)水岸架空走廊管理規約中附圖，請標示面積、管理維護範圍；另依土地使用分區管制要點規定，請於特(專一)設置露臺，請修正。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P.附錄 3-11、P.附錄 3-18、P.附錄 3-45 |
| | (七)另有關市府 111 年 3 月 31 日新北府城開字第 1110265865 號函確認容積移轉書面審查結果為 32.5%，與預審額度不符部分，經查本案計畫書建築規劃內容皆為 33.5%，請檢附相關證明文件。 | 遵照辦理。<br>本案容積移轉經審查結果為 33.5%，其中，1%採繳納環境改善價金辦理，詳見附錄十三。 | 附錄十三 |
| | 四、另隨文檢附市府相關單位所提意見(市府交通局 111 年 5 月 12 日新北交規字第 1110880240 號函、財政部國有財產署北區分署 111 年 5 月 16 日台財產北改字第 11100147370 號函、市府工務局 111 年 5 月 18 日新北工建字第 1110879330 號函、市府城鄉發展局 111 年 5 月 18 日新北城設字第 1110881214 號函、市府財政局 111 年 5 月 19 日新北財開字第 1110927453 號函、新北市新店區公所 111 年 5 月 19 日新北店工字第 1112392481 號函)，轉請配合辦理，餘下列意見請載於回應綜理表內並回應說明： | | |
| | (一)有關社會住宅部分，請依「新北市社會住宅規劃設計基準需求表」規定提供相關設施與設備。 | 遵照辦理。<br>將依「新北市社會住宅規劃設計基準需求表」規定提供相關設施與設備。 | |
| | (二)有關更新計畫相關章節部分，原則無意見。 | 敬悉。 | |
| | 五、依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 6 點規定，請貴公司於文到翌日起算 90 日內依上開意見修正後報府續辦。 | 遵照辦理。<br>將於文到翌日起算 90 日內依意見修正後報府續辦。 | |
| | 六、另請貴公司妥善告知相關權利人目前案件辦理進度，並於個案專屬網站更新目前辦理進度。 | 遵照辦理。 | |
| 二、新北市政府城鄉發展局都市設計科 111 年 5 月 18 日新北城設字第 1110881214 號函書面意見 | 一、依貴處 111 年 5 月 10 日新北更事字第 1114675475 號函辦理。 | | |
| | 二、經查旨案於 110 年 12 月 7 日都市更新暨都市設計聯審專案小組決議修正後通過，業經審查涉及都市設計審議部分，未依歷次會議決議修正部分如下： | | |
| | (一)容積移轉部分：本案申請容積移轉部分，經市府 111 年 3 月 31 日新北府城開字第 1110265865 號函確認書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 32.5%，惟本次提送報告書容積移轉部分仍以 33.5%規劃，請確實檢附相關證明文件確認容積移轉內容，涉及相關圖面修正部分請一併修正報告書內容。 | 遵照辦理。<br>本案容積移轉經審查結果為 33.5%，其中，1%採繳納環境改善價金辦理，詳見附錄十三。 | 附錄十三 |
| | (二)依會議紀錄確認人行道高程一致且順平，橫向坡度以不超過 4%為原則，景觀剖面圖 H 人行道橫向坡度不符規定，景觀剖面圖 I、J 高程標示請標示絕對高程以供參考，並請於平面及剖面詳細標明特(專一)與特(專三)與北側鄰地地界線處之人行步道高程差處理方式。 | 1. H 剖高程誤植修正。<br>2.補充剖面絕對高程標示，並詳細標示北側鄰地地界線處之通路高叉處理方式。 | P.12-85~P.12-90 |
| | (三)有關本案涉及需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂，請確實檢附相關簽訂函文。 | 遵照辦理。<br>已完成協議書簽訂，並檢附於附錄二五。 | 附錄二五 |

| 發表單位 | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| 二、新北市政府城鄉發展局都市設計科 111 年 5 月 18 日新北城設字第 1110881214 號函書面意見 | (四)水岸架空走廊及露台管理維護基金部分，請依土地使用分區管制要點規定留設並正確標註設置範圍，並將計算圖面納入公寓大廈管理規約，相關內容一併修正。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P.附錄 3-11、P.附錄 3-18 、 P. 附 錄 3-36、P.附錄 3-45 |
| | (五)請確實依歷次會議紀錄修正。 | 遵照辦理。 | |
| | (六)相關配置應一併配合調整修正。 | 遵照辦理。 | |
| 三、新北市政府交通局 111 年 5 月 12 日新北交規字第 1110880240 號函書面意見 | 有關總行營造興業股份有限公司檢送「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」核定版計畫書案，交通部分本局原則同意，請查照。 | 敬悉。 | |
| 四、新北市政府工務局 111 年 5 月 18 日新北工建字第 1110879330 號函書面意見 | 一、復貴處 111 年 5 月 10 日新北更事字第 1114675475 號函。 | 敬悉。 | |
| | 二、依建築法第 34 條及內政部 88 年 07 月 01 日(88)台內營字第 8873613 號函說明二(略以)：「...基於行政與技術分立原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業工業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...」，另內政部 95 年 10 月 03 日營署建管字第 950051168 號函說明二(略以)：「...主管建築機關僅就申請書件有無檢附予以查核...主管建築機關應依有關法令規定審查；技術部分應由建築師或專業工程技師設計簽證負責...。」及內政部 106 年 5 月 17 日內授營建管字第 1060807334 號說明二(略以)：「... 民國 73 年 11 月 7 日修正上開條文時立法意旨即在於：基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...」，合先敘明。 | 敬悉。 | |
| | 三、另按內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」，併予說明。 | 敬悉。 | |
| | 四、本案前於 108 年 12 月 30 日第 1 次聯審會議提供意見在案，後續再以 109 年 3 月 11 日新北工建字第 1090414671 號函、110 年 6 月 22 日新北工建字第 1101144970 號函及 110 年 12 月 14 日新北工建字第 1102410234 號函、110 年 12 月 30 日新北工建字第 1102469617 號函及 111 年 4 月 25 日新北工建字第 1110702255 號函提供意見在案，經查本次所送補正計畫書，既經設計建築師簽證說明在案，本局原則無意見。 | 敬悉。 | |

| 發表單位 | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| 四、新北市政府工務局 111 年 5 月 18 日新北工建字第 1110879330 號函書面意見 | 五、貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視並提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則。另涉及本局所轄業務之法令檢討部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請貴管依權責辦理。 | 敬悉。 | |
| | 六、以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。 | 敬悉。 | |
| 五、新北市新店區公所 111 年 5 月 19 日新北店工字第 1112392481 號函書面意見 | 一、復貴處 111 年 5 月 10 日新北更事字第 1114675475 號函。 | 敬悉。 | |
| | 二、經查本案細部計畫(6-4)開放空間系統計畫： | | |
| | (一)基地範圍內之寶橋路 235 巷留 5 米人行道；環河路邊基地退縮 6 米、3 米自行車道及 3 米人行道，屬基地內應由土地所有權人維管。 | 遵照辦理。<br>基地範圍內之寶橋路 235 巷留 5 米人行道；環河路邊基地退縮 6 米、3 米自行車道及 3 米人行道，由土地所有權人維管。 | |
| | (二)基地範圍外之寶橋路 235 巷，現有人行道為本所維管。 | 敬悉。 | |
| 六、新北市政府財政局 111 年 5 月 19 日新北財開字第 1110927453 號函書面意見 | 一、復貴處 111 年 5 月 10 日新北更事字第 1114675475 號函。 | 敬悉。 | |
| | 二、經檢視旨揭計畫書，下列內容請實施者予以釐清修正： | | |
| | (一)計畫書第綜-4 頁，本局 111 年 4 月 26 日所提書面意見(五)「地籍整理費用新臺幣 744 萬元是否已扣除行政規費」及(六)「表 15-7 用地負擔計算表之佔基地總面積百分比與計畫書第修-1 頁不符」，實施者意見回應並未釐清該項意見，請再行補充說明。 | 遵照辦理。<br>1.地籍整理費用新臺幣 744 萬元未扣除行政規費，已修正相關說明，詳見 P.15-9。<br>2.已修正表 15-7 用地負擔計算表內百分比數字。 | 1.P.15-9<br>2.P.15-11 |
| | (二)計畫書第修-3 頁，共同負擔之修正內容說明第 5 點有誤，請釐清修正。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P.修-3 |
| | (三)計畫書第 15-9 頁，印花稅提列之建築設計費用金額有誤，請修正。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P.15-9 |
| | (四)計畫書第 15-12 頁，本案施工期間依提列基準計算應為 48 個月，與表 15-10 預估現金流量表之施工期不符，且交屋期應無營建費用之編列，亦請併予釐清修正。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P.15-12 |
| 七、財政部國有財產署北區分署 111 年 5 月 16 日台財產北改字第 11100147370 號函書面意見 | 一、依貴處 111 年 5 月 10 日新北更事字第 1114675475 號函及附件辦理。 | 敬悉。 | |
| | 二、旨案核定版計畫書第 10-18 頁〔表 10-4〕容積移轉前後差異對照表，有關國有地分得權值容積移轉前、容積移轉後及差異比較之數據似有誤植，請確認並修正之。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P.10-18 |

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」核定版各單位第 1 次意見回應綜理表

依據：中華民國 111 年 5 月 2 日新北更事字第 1114675163 號函

| 發表單位 | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 一、新北市政府都市更新處更新事業科 111 年 5 月 2 日新北更事字第 1114675163 號函 | 一、依市府城鄉發展局 111 年 4 月 15 日新北城審字第 1110704367 號函、市府社會局 111 年 4 月 18 日新北社兒托字第 1110704148 號函、市府綠美化環境景觀處 111 年 4 月 19 日新北景施字第 1113584321 號函、臺北市政府捷運工程局 111 年 4 月 22 日北市捷土字第 1113007848 號函、市府交通局 111 年 4 月 22 日新北交規字第 1110703371 號函、市府工務局 111 年 4 月 25 日新北工建字第 1110702255 號函、新北市新店區公所 111 年 4 月 25 日新北店工字第 1112387658 號函、市府財政局 111 年 4 月 26 日新北財開字第 1110752162 號函、財政部國有財產署北區分署 111 年 4 月 29 日台財產北改字第 11150004850 號函(隨文檢附上開號函)及財團法人台灣建築中心 111 年 4 月 21 日書面意見、市府城鄉發展局 111 年 4 月 21 日便簽辦理。 | 敬悉。 | |
| | 二、有關申請銀級綠建築部分，財團法人台灣建築中心表示無其他意見。 | 敬悉。 | |
| | 三、有關社會社宅規劃部分，經查報告書 11-43 之 10、11 樓未依社宅規劃設計原則將 B5 廚房隔間，請修正。 | 樓層數標示筆誤部分已更正。 | P.11-42~P.11-43 |
| | 四、有關更新計畫相關章節部分，請實施者依下列意見檢討修正： | | |
| | (一)經查本案位屬 109 年 8 月 20 日公告實施「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」範圍內，有關本案水岸架空走廊及魅力平台部分，如下說明： | | P.V |
| | 1.查更新計畫都市設計構想原則(略)：「應沿牆面線自行留設 2、3 層樓人行通廊，並須配合公園、退縮空間做垂直聯通；另通廊建議連通捷運或水岸，以保留其與其他更新單元連通之可能」、「將公共空間往 3 樓抬升，建構地區特色商業空間。露臺空間(包含 3 層通廊)須供公眾使用，並保持與公園、退縮空間等開放空間系統的連通性」，又敘明都市設計構想章節相關規劃實際仍須視後續都市計畫主要計畫、細部計畫及都市更新事業計畫等審議情形調整。 | 敬悉。 | |
| | 2.依 110 年 3 月 25 日核定實施「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫」案之都市設計管制事項規定(略)：「宜沿牆面線留設 2、3 層樓人行通廊」及「臨水岸街廓應留設露台空間」，經查本案水岸架空走廊及魅力平台係依上開細計規範設置，且經 111 年 1 月 28 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 31 次會議決議留設於特(專一)2 樓與特(專三)3 樓，並連通鄰近公園，達成水岸建物整體串聯。故本案都市設計相關規劃內容依本案細部計畫及都更大會決議通過。 | 敬悉。 | |

| 發表單位 | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| 一、新北市政府都市更新處更新事業科 111 年 5 月 2 日新北更事字第 1114675163 號函 | 3.惟請實施者補充說明露臺空間供公眾使用，並保持與公園、退縮空間等開放空間系統的連通性之相關論述。 | 已配合補充說明附近居民可以經由獨立之樓電梯連通至公園或一樓之其它退縮開放空間活動。 | P.12-19 |
| | 4.另通廊已移設至特(專三)基地內，公園用地上並無設置，故有關本案事業計畫書第 6-53 頁開放空間示意圖之公園用地標示「水岸架空示意位置」圖示請刪除。 | 遵照辦理。<br>已刪除。 | P.6-53 |
| | 5.有關計畫書第都設-2、第都設-4、第都設-8、第都設-10 頁之底圖及標註方式建議參依第附錄-3-17 頁修正。 | 已配合放大局部圖說及調整標註方式。 | P.都設-2、P.都設-4、P.都設-8、P.都設-10 |
| | (二)有關前開各修正補充內容應於圖說標註清楚留設位置、樓層及寬度，俾利查閱。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | |
| | 五、綜上說明，請貴公司依各單位審查意見製作回應綜理表說明，另於本案都市更新事業計畫核定前與各單位確認修正之計畫書圖無誤後，始得辦理核定作業。 | 遵照辦理。 | |
| 二、新北市政府城鄉發展局 111 年 4 月 15 日新北城審字第 1110704367 號函書面意見 | 一、復貴處 111 年 4 月 14 日新北更事字第 1114674354 號函。 | 敬悉。 | |
| | 二、有關旨案【核定版計畫書】之陸、細部計畫及其圖說部分，初步檢視業依相關建議意見修正，餘無新增意見。 | 敬悉。 | |
| 三、新北市政府社會局 111 年 4 月 18 日新北社兒托字第 1110704148 號函書面意見 | 一、復貴處 111 年 4 月 14 日新北更事字第 1114674354 號函。 | 敬悉。 | |
| | 二、有關旨揭核定版計畫書，公共托育中心之規劃配置部分，原則無意見。 | 敬悉。 | |
| | 三、爾後本案場地申請建照執照時(含變更設計時)，請新北市政府工務局協助會辦，俾利確認建築物空間配置符合公共托育中心需求。 | 敬悉。 | |
| 四、新北市政府綠美化環境景觀處 111 年 4 月 19 日新北景施字第 1113584321 號函書面意見 | 有關總行營造興業股份有限公司檢送之「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」核定版計畫書，本處無新增意見，請查照。 | 敬悉。 | |
| 五、臺北市政府捷運工程局 111 年 4 月 22 日北市捷土字第 1113007848 號函書面意見 | 一、復貴處 111 年 4 月 14 日新北更事字第 1114674354 號函。 | 敬悉。 | |
| | 二、本局已充分表達本案基地與捷運潛盾隧道之介面關係與需配合施作時程，實施者亦表示本案「將配合捷運工程施工時程完工」，故本局在該建物地下工程早於潛盾隧道施工前完成的條件下無意見。 | 敬悉。 | |
| 六、新北市政府交通局 111 年 4 月 22 日新北交規字第 1110703371 號函書面意見 | 一、復貴處 111 年 4 月 14 日新北更事字第 1114674354 號函。 | 敬悉。 | |
| | 二、本案交通部分本局原則同意，惟 11-2 頁圖 11-2 全區地下一層平面圖公園地下停車場配置圖與頁 11-50 頁公園地下一層平面圖之配置圖不同，請逕更正。 | 已配合修正。 | P.11-2、P.11-50 |

| 發表單位 | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| 七、新北市政府工務局 111 年 4 月 25 日新北工建字第 1110702255 號函書面意見 | 一、復貴處 111 年 4 月 14 日新北更事字第 1114674354 號函。 | 敬悉。 | |
| | 二、依建築法第 34 條及內政部 88 年 07 月 01 日(88)台內營字第 8873613 號函說明二(略以)：「…基於行政與技術分立原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業工業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責…」，另內政部 95 年 10 月 03 日營署建管字第 950051168 號函說明二(略以)：「…主管建築機關僅就申請書件有無檢附予以查核…主管建築機關應依有關法令規定審查；技術部分應由建築師或專業工程技師設計簽證負責…。」及內政部 106 年 5 月 17 日內授營建管字第 1060807334 號說明二(略以)：「…民國 73 年 11 月 7 日修正上開條文時立法意旨即在於：基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責…」，合先敘明。 | 敬悉。 | |
| | 三、另按內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」，併予說明。 | 敬悉。 | |
| | 四、本案前於 108 年 12 月 30 日第 1 次聯審會議提供意見在案，後續再以 109 年 3 月 11 日新北工建字第 1090414671 號函、110 年 6 月 22 日新北工建字第 l101144970 號函及 110 年 12 月 14 日新北工建字第 1102410234 號函及 110 年 12 月 30 日新北工建字第 1102469617 號函提供意見在案，經查本次所送補正計畫書，前次意見尚未釐清部分如下： | | |
| | (一)請釐清公園、特(專三)車道出入口似未連接建築線，報告書檢附 108 定-店-450 號建築線指示圖載為河川區並為區界線，爰請釐清。 | 本案配合都市更新計畫辦理都市計畫專案通盤檢討，故依「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)」細部計畫案(110 年 3 月 25 日發布實施)內容，該範圍已變更為「河川區(兼供道路使用)」為 6 公尺水防道路，符合規定。 | 附件冊【補】、P.5-1~P.5-4 |
| | (二)汽車停車位檢討有誤；另本案停車位檢討是否應以一宗基地之總樓地板面積檢討，請依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定檢討。 | 已檢附以一宗基地之總樓地板面積檢討表。 | P.11-71 |
| | (三)避難逃生路徑不得穿越居室(特專一、三)請確實標示檢討。 | 特(專一)二樓及特(專三)三樓為社區公益設施，為開放供公眾使用之空間、無戶別之規劃，該區域逃生動線無涉及居室穿越之問題；特(專三) 二樓捐贈公益設施及該戶一樓為專有獨立使用之獨立戶，戶內設有兩座樓梯供通行及逃生使用，該戶獨立檢討逃生動線無涉及居室穿越之問題。 | P.12-17~ P.12-18；P.12-20~ P.12-21 |
| | (四)補建築技術規則設計施工編第 16 條建築物高度相關限制檢討。 | 已配合補充檢討。 | P.12-40 |
| | (五)車道部分請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」補充檢討。 | 已配合補充檢討。 | P.12-110 |

| 發表單位 | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 七、新北市政府工務局 111 年 4 月 25 日新北工建字第 1110702255 號函書面意見 | 五、貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視並提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則。另涉及本局所轄業務之法令檢討部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請貴管依權責辦理。 | 敬悉。 | |
| | 六、以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。 | 敬悉。 | |
| 八、新北市新店區公所 111 年 4 月 25 日新北店工字第 1112387658 號函書面意見 | 一、復貴處 111 年 4 月 14 日新北更事字第 1114674354 號函。 | 敬悉。 | |
| | 二、經查本案計畫書圖(6-4)、(6-5)交通系統計畫：本區排水工程施工時注意環境整潔。完工後，如有人行道認養，依規定辦理。 | 遵照辦理。 | |
| | 三、次查本案計劃書(6-20)新北市都市設計審議原則檢討表：因本區為荔枝椿象之活動範圍，植栽部分建議不要種植無患子科之樹木，如：台灣欒樹。另土方建議遵循新北市政府防範紅火蟻條款範本之規定。 | 遵照辦理。 | |
| 九、新北市政府財政局 111 年 4 月 26 日新北財開字第 1110752162 號函書面意見 | 一、復貴處 111 年 4 月 14 日新北更事字第 1114674354 號函。 | 敬悉。 | |
| | 二、經檢視旨揭計畫書，下列內容請實施者予以釐清修正： | | |
| | (一)計畫書第修-1 頁，第 1 種特定專用區及第 3 種特定專用區之核定版土地使用面積合計有誤，請修正。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P.修-1 |
| | (二)計畫書第修-2 頁，公共設施工程開闢費用及總工程費用之修正內容說明有誤，請釐清修正。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P.修-2 |
| | (三)計畫書第 14-1 頁，本案拆遷安置費暫以實施者與合法建築物所有權人協議金額每月 1,000 元/坪提列，請於權利變換階段依提列基準規定，由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估住宅租金水準，並依該金額提列安置費用。 | 遵照辦理。<br>實施者將於權利變換階段委託鑑價機構依當地實際租金額度查估住宅租金水準，並依該金額提列安置費用。 | |
| | (四)計畫書第 15-1 頁，更新前土地總價值計算式金額有誤，且與前述說明金額不一致，建請釐清。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P.15-1、P.15-11 |
| | (五)計畫書第 15-9 頁，地籍整理費用新臺幣 744 萬元是否已扣除行政規費，請釐清修正。 | 遵照辦理。<br>地籍整理費用新臺幣 744 萬元未扣除行政規費，已修正相關說明，詳見 P.15-9。 | P.15-9 |
| | (六)計畫書第 15-11 頁，表 15-7 用地負擔計算表之佔基地總面積百分比與計畫書第修-1 頁不符，請修正。 | 遵照辦理。<br>已修正表 15-7 用地負擔計算表內百分比數字。 | P.15-11 |
| | (七)計畫書第 17-1 頁，表 17-1 都市更新事業實施進度表不符實際，請修正。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P.17-1 |

| 發表單位 | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| 十、財政部國有財產署北區分署 111 年 4 月 29 日台財產北改字第 11150004850 號函書面意見 | 一、依貴處 111 年 4 月 14 日新北更事字第 1114674354 號函及附件辦理。 | 敬悉。 | |
| | 二、旨案本分署謹提供意見如下： | | |
| | (一)本案申請容積移轉額度為 33.50%，據計畫書表 10-4 所載，僅表列容積移轉前後「共同負擔」、「共同負擔比例」、「更新後總銷」、「容積移轉成本」、「國有土地分得權值」、「國有土地負擔容積移轉成本」等項目提出說明，爰仍請貴處責成實施者確實並完整提送下列資料，並一併彙整於計畫書表 10-4 內： | 本案採事業計畫及權利變換分送，事業計畫之財務計畫暫依民國 104 年 1 月 16 日新北市政府修正發布之「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」計算提列，共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值、共同負擔比例及全體土地所有權人更新後應分配價值等，實施者將於權利變換階段依新基準規定重新計算提列。 | |
| | 1.量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。 | 本案建築設計量體，及申請容積移轉前後之差異比較說明，詳見 P.10-18 及 CH11。 | CH11、P.10-18 |
| | 2.財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。 | 本案之財務計畫及共同負擔比例內容，詳列於 CH15，有關容積移轉前後之差異比較，詳見 P.10-18。 | CH15、P.10-18 |
| | 3.容積移轉來源及成本說明。 | 本案容積移轉來源及成本已載明於計畫書中。 | P.10-18、P.15-10 |
| | 4.容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。 | 相關效益分析已載明於計畫書中。 | P.10-18 |
| | (二)依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 9 點規定略以，依處理原則第 8 點規定評估作社會住宅者，執行機關通知需用機關辦理撥用國有不動產，於完成撥用前，委託該機關參與後續都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等)。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」(下稱注意事項)第 9 點第 2 款規定，執行機關依處理原則第 9 點第 2 款通知需用機關辦理撥用時，應敘明於事業計畫核定前辦竣撥用，並副知都市更新主管機關及實施者，後續由該機關依都市更新條例規定參與都市更新(含提出社會住宅建築規劃設計需求等)。本案前經貴府城鄉局以 109 年 4 月 28 日新北城住字第 1090732058 號函復本案國有土地擬爭取作社會住宅使用，請依上開規定參與後續都市更新進程，並於事業計畫核定前循撥用程序，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向財政部國有財產署申請撥用。 | 遵照辦理。 | P.18-1 |

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」核定版更新事業科及都市設計科意見回應綜理表

| 發表單位 | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 一、新北市政府都市更新處更新事業科 111 年 4 月 21 日新北更事字第 1114674550 號函 | 一、復貴公司 111 年 3 月 31 日(111)總寶字第 1110331001 號函。 | 敬悉。 | |
| | 二、經查本案經 111 年 1 月 28 日第 31 次新北市都市更新及爭議處理審議會及 111 年 3 月 4 日第 32 次新北市都市更新及爭議處理審議會審議，貴公司於 111 年 3 月 31 日檢送核定版都市更新事業計畫書報府續辦，惟未依第 31 次審議會之作業單位初審意見第一、四、六、七及九點意見、及決議第一、4、5 等意見修正完竣，請貴公司確實回應及修正，倘仍有不明之處，請逕洽本處更新事業科。 | 敬悉。 | |
| | 三、另查計畫書部分內容尚須修正，本案審查意見臚列如下： | | |
| | (一)第 V 頁，新北市都市更新及都市設計審議建築師簽證表之簽證項目尚缺「經政府指定額外提供之公益設施」，請補正。 | 遵照辦理。<br>已補正。 | P.V |
| | (二)第 VI 頁，新北市都市更新審議資料表之第 4 次專案小組、第 2 次聽證會、第 32 次審議會之日期有誤，及第 4 次專案小組、第 2 次審議會之發文文號有誤，請修正。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P.VI |
| | (三)第修-1 頁，修正內容對照表，請補充與第 11 次審議會版之差異內容對照。 | 遵照辦理。<br>已補充。 | P.修-1~ P.修-3 |
| | (四)第 5-9~5-20 頁，表 5-2 核定版更新單元土地權屬清冊表部分，請檢附寶元段 26、26-5、33、33-1、34、34-1、35-1、35-3、35-5、35-6、35-7、36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9 等 18 筆土地之他項權利部謄本，以供查核。 | 遵照辦理。<br>已檢附附件冊【補】。 | 附件冊【補】 |
| | (五)第 5-22 頁，表 5-4 核定版更新單元合法建築物權屬清冊表，請檢附寶元段 1 建號之他項權利部謄本，以供查核；次有關坐落地號應為寶元段 35、35-2、35-4 地號等 3 筆土地，請修正；另有關所有權部登記次序 38、39、40、41 等重複登載，請刪除。 | 遵照辦理。<br>1.已檢附附件冊【補】。<br>2.表 5-4 已修正坐落地號，及刪除所有權部登記次序 38、39、40、41 等。 | P.5-25 |
| | (六)第 10-2 頁，表 10-2 特(專三)容積獎勵試算表之設計建蔽率獎勵面積有誤，請修正。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P.10-2 |
| | (七)第 10-3 頁，「提供社區使用之公益設施」獎勵敘述部分，請補充「供社區居民使用及周邊居民使用」等文字。 | 遵照辦理。<br>已補充。 | P.10-3 |
| | (八)第 10-12 頁，特(專三)法定空地面積計算值有誤，請修正。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P.10-12 |
| | (九)第 11-7 頁，表 11-1 特(專一)建築面積表之更新獎勵容積計算有誤，請一併修正允建容積樓地板面積、設計容積樓地板面積等相關數值。 | 特(專一)建築面積表，筆誤部分已配合修正。 | P.11-7 |

| 發表單位 | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| 一、新北市政府都市更新處更新事業科 111 年 4 月 21 日新北更事字第 1114674550 號函 | (十)第 11-32 頁，表 11-2 特(專三)建築面積表之更新獎勵容積計算有誤，請一併修正允建容積樓地板面積、設計容積樓地板面積等相關數值；另因社區公益設施面積有誤，請一併修正總樓地板面積、C2 單位興建成本、B1 捐贈公益設施土地成本、財務計畫內之相關數值，倘該值異動影響到「經政府指定額外提供之公益設施」獎勵計算，請一併調整。 | 遵照辦理。<br>1.特(專三)建築面積表，筆誤部分已配合修正。<br>2.另因社區公益設施面積有誤，已一併修正總樓地板面積、B1 捐贈公益設施土地成本及財務計畫內之相關數值。 | P.11-32<br>P.10-2~P.10-5、<br>P.15-2、P.15-8 |
| | (十一)第 15-8 頁，「更新後提供社區使用之公益設施(特(專一)及特(專三))」之管理維護費用與同意金額不符，請修正。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P.15-8 |
| | (十二)第 15-9 頁，其他必要業務費提列交評費用，請檢附契約影本佐證。 | 遵照辦理。<br>已檢附契約影本。 | P.附錄 6-1 |
| | (十三)第 15-9 頁，印花稅中提列公共設施開闢成本，請分細項說明，請修正。 | 遵照辦理。<br>已分細項說明。 | P.15-9 |
| | (十四)第 17-1 頁，實施進度與實際情形不符，請修正。 | 遵照辦理。<br>已修正實施進度。 | P.17-1 |
| | (十五)附錄十六、交通影響評估函文，請檢附同意備查函文。 | 遵照辦理。<br>已檢附交通局同意備查函文。 | P.16-2 |
| | (十六)附錄二二、111 年 3 月 15 日說明會紀實，開會日期及時間誤植，請修正，另補充開會目的與相關文件(摘要)。 | 遵照辦理。<br>已修正開會日期及時間，及補充開會目的與相關文件(摘要)。 | 附錄二二 |
| | (十七)回應綜理表之部分修正頁次標示有誤，請通盤檢視修正。 | 遵照辦理。<br>已通盤檢視修正。 | |
| | (十八)另有關市府 111 年 3 月 31 日新北府城開字第 1110265865 號函確認容積移轉書面審查結果為 32.5%，與預審額度不符部分，經查本案計畫書建築規劃內容皆為 33.5%，請逕向市府城鄉發展局釐清確認。 | 本案容積移轉經審查結果為 33.5%，其中，1%採繳納環境改善價金辦理，詳見附錄十三。 | 附錄十三 |
| | 四、查本案仍屬前開補正期限內，故請貴公司於 111 年 5 月 23 日前依上述意見修正完竣後報府續辦，倘未於上開期限內辦理，本處將逕提新北市都市更新及爭議處理審議會討論。 | 遵照辦理。 | |
| | 五、另請貴公司妥善告知相關權利人目前案件辦理進度，並於個案專屬網站更新目前辦理進度。 | 遵照辦理。 | |
| 二、新北市政府城鄉發展局都市設計科 111 年 4 月 12 日新北城設字第 1110631821 號書面意見 | 一、依市府都市更新處 111 年 4 月 6 日新北更事字第 111467390 號函辦理。 | 敬悉。 | |
| | 二、經查旨案於 110 年 12 月 7 日都市更新暨都市設計聯審專案小組決議修正後通過，旨案業經審查，涉及都市設計審議部分，請依意見修正後檢送修正報告書至新北市政府都市更新處辦理後續相關事宜： | | |
| | (一)容積移轉部分：本案申請容積移轉部分，經市府 111 年 3 月 31 日新北府城開字第 1110265865 號函確認書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 32.5%，惟本次提送報告書容積移轉部分仍以 33.5%規劃，請確認本案容積移轉申請內容與建築規劃內容一致。 | 本案容積移轉經審查結果為 33.5%，其中，1%採繳納環境改善價金辦理，詳見附錄十三。 | 附錄十三 |

| 發表單位 | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| 二、新北市政府城鄉發展局都市設計科 111 年 4 月 12 日新北城設字第 1110631821 號書面意見 | (二)有關土地分區使用管制要點規定，面臨兩條以上道路基地，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，請與都市計畫主管機關確認上開條文係強制性規定或彈性原則。 | 依據新北市政府 109 年 3 月 6 日新北府城審字第 1090390171 號函(詳見附錄九)，說明如下：<br>說明二：經查內政部都市計畫委員會 100 年 8 月 9 日第 761 次會議及 101 年 5 月 8 日第 779 次會議審議通過之「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案之第八章「擬定細部計畫作業規範」(以下簡稱作業規範)第六點第二項規定(略以)：「『特定專用區』為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複合使用之使用分區，並於細部計畫中分別劃設第一種特定專用區、第二種特定專用區及第三種特定專用區之細分區，…。」，另依同作業規範第三點規定：「**各細分區應規劃具獨立出入空間**及適當之隔離設施。」。<br>說明三(三)：**各細分區應分棟(含地下室)規劃，並設有獨立出入空間**及適當之隔離設施，…。 | 附錄九 |
| | (三)依都市計畫土地使用分區管制要點規定設置露臺部分： | | |
| | 1.有關前經都設會同意得不計入建蔽率及容積率部分，非供公眾通行之人行通廊部分之投影面積，仍應依建管規定檢討，請修正。 | 已配合修正。 | P.11-40 |
| | 2.有關依都市計畫土地使用分區管制要點規定設置露臺部分，請於第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄意見綜理表以修正後規劃內容確實回應，目前回應有誤請修正。 | 已配合修正回應內容。 | 詳第三次小組意見修正頁 |
| | (四)水岸架空走廊及露台管理維護基金部分： | | |
| | 1.請依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」計算提撥後續管理維護基金，目前計算內容引用法令有誤，請修正。 | 遵照辦理。<br>已配合修正。 | P.附錄 3-11、<br>P.附錄 3-36 |
| | 2.電梯設備一次汰換等費用予後續管理單位部分，請確實提出相關內容，並請納入公寓大廈管理規約。 | 遵照辦理。<br>已配合修正。 | P.附錄 3-11、<br>P.附錄 3-36 |
| | (五)開放空間部分，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，依歷次會議決議於北側沿地界線處留設之人行步道及南側防災通道等都設會要求開放部分，請一併納入計算，並請補充公共開放空間管理維護執行計畫表並依規定設立告示牌，請確實依前述法規檢討並檢附附件表格，納入公寓大廈管理規約，並詳列管理維護基金計算式。 | 遵照辦理。<br>1.已配合修正面積計算，並詳列管理維護基金計算式。<br>2.已公共開放空間管理維護執行計畫表並依規定設立告示牌。 | P.附錄 3-9、<br>P.附錄 3-34<br>P.附錄 3-15、<br>P.附錄 3-40 |
| | (六)依會議紀錄確認人行道高程一致且平順，景觀剖面圖請詳標人行道兩側高程及寬度，確保人行道橫向坡度小於 4%設置，並請確認與鄰地順平設置，各平面圖高程請一併配合修正。 | 高程已配合順平設置。 | P.12-85~P.12-90 |

| 發表單位 | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| 二、新北市政府城鄉發展局都市設計科 111 年 4 月 12 日新北城設字第 1110631821 號書面意見 | (七)依前次會議紀錄，水岸建築檢討專章請詳細說明檢討方式之依據，裙樓部分應小於 12 公尺，請於專章補充立面及剖面放大詳圖說明，並確認報告書各圖面內容一致。 | 已於第十二章中檢附裙樓高度檢討之立面與剖面圖。 | P.12-111 |
| | (八)有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂，並請將相關函文納入報告書附件。 | 遵照辦理。<br>已納入報告書附件。 | 附錄二五 |
| | (九)報告書部分： | | |
| | 1.會議紀錄回應綜理表請詳實檢討回應，正確對應至報告書頁面，以利檢核。 | 已配合修正。 | |
| | 2.報告書各圖面內容模糊，請清晰檢附。 | 已配合修正。 | |
| | (十)請確實依歷次會議紀錄修正。 | 已配合修正。 | |
| | (十一)相關配置應一併配合調整修正。 | 已配合修正。 | |

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」新北市都市更新及爭議處理審議會第 32 次會議記錄回應綜理表

依據：中華民國 111 年 3 月 11 日新北府城更字第 1114672812 號函
開會時間：中華民國 111 年 3 月 4 日(星期五)上午 9 時 30 分
開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

| 決議 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|
| 除以下意見，授權作業單位檢核，其餘依第 11 次及第 31 次審議會審竣內容辦理： | | |
| 一、關於協議文件上所載，本案資金來源皆由出資者支應，本案實施者仍為總行營造興業股份有限公司應承擔相關權利義務，請實施者加強風險控管機制執行，確保本案得以續行。請於核定前檢附續建機制信託草約，並以說明會形式告知所有權人。 | 遵照辦理。<br>本案將辦理銀行信託，信託契約中將規範相關續建機制事項。出資者之權利義務部分亦將規範載明於信託合約中。<br>本案實施者將於本專案申報開工前，取得融資銀行認可之建經公司或第三人出具續建完工及不動產清理處分承諾書，具體承諾於實施者因故未能興建完工時，該建經公司或第三人應無條件配合協助續建完工。續建機制信託草約詳見附錄二三。<br>有關實施者與出資者應承擔之相關權利義務，實施者已於 111 年 3 月 15 日上午 10 時整於新北市新店區北新路一段 92 號 3 樓(文化劇場演藝廳)舉辦說明會形式告知所有權人(詳見附錄二二)。 | P.3-1、附錄二二、附錄二三 |
| 二、本次調整後之出資者共計 2 家，後續請依協議文件上所載分配比率據以執行權利變換計畫，另請於計畫書相關章節載明出資者參與分配之內容。 | 本都市更新單元由「總行營造興業股份有限公司」擔任實施者，實施本都市更新事業，辦理都市更新事業所需費用將由實施者及出資者負擔。<br>實施者「總行營造興業股份有限公司」出資 23,140,309 元；出資者包括「威力國際開發股份有限公司」、「吉揚建設開發股份有限公司」，共同負擔扣除實施者出資部分後，餘由出資者「威力國際開發股份有限公司」出資 41%，「吉揚建設開發股份有限公司」出資 59%。<br>出資者將依實施者分回部分進行分配。<br>本案資金來源包括 30%自有資金及 70%銀行融資。其中自有資金部分主要由實施者、出資者、本案土地融資及建築融資等。 | P.15-11、附錄二一 |
| 三、協議書文字有誤繕部分請修正。 | 遵照辦理。<br>已修正協議書誤繕部分文字。 | P.附錄 21-1 |

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」新北市都市更新及爭議處理審議會第 31 次會議記錄回應綜理表

依據：中華民國 111 年 2 月 15 日新北府城更字第 1114671618 號函
開會時間：中華民國 111 年 1 月 28 日(星期五)上午 9 時 30 分
開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

| 作業單位初核意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|
| 一、有關特(專三)之提供社區使用公益設施面積誤植，應為 887 平方公尺，並請於圖面備註為媽媽教室(第修-7、11-5、11-40、12-19、12-20、12-28、附錄 3-41 頁)，請修正。 | 經檢算本案特(專三)之提供社區使用公益設施面積應為 887.00㎡，已修正相關圖說。 | P.都設-4、P.11-5、P.11-40、P.12-19、P.12-20、P.12-28、P.附錄 3-43 |
| 二、計畫書第 10-7 頁，經檢視實施者不申請特(專三)之捐贈都市更新基金，故相關章節敘述，請配合刪除。 | 遵照辦理。<br>已刪除。 | P.10-7 |
| 三、計畫書第 15-5 頁，表 15-3 營建工程標準單價計算表之總計欄位總和有誤，請修正。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P.15-5 |
| 四、有關水岸架空走廊(特(專一)、特(專三))與露臺(特(專一)、特(專三))之面積及尺寸，請標明於圖面上，並請建築師簽證，一併修正於建築面積檢討表內。 | 遵照辦理，已補附技師簽證。 | P.12-109 |
| 五、計畫書第 11-56、12-78、附錄 3-15、附錄 3-41 頁，水岸架空走廊與露臺圖面經檢視未配合修正，請修正。 | 遵照辦理，修正框架高度<12M。 | P.11-54、P.11-55、P.11-57、P.12-111、P.附錄 3-18、P.附錄 3-45 |
| 六、依市府工務局意見：「請釐清公園、特(專三)車道出入口似未連接建築線，……。」，因本案細部計畫已發布實施，故請重新申請建築線指示圖，以符合其審查意見，請修正。 | 本案配合都市更新計畫辦理都市計畫專案通盤檢討，故依「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)」細部計畫案(110 年 3 月 25 日發布實施)內容，該範圍已變更為「河川區(兼供道路使用)」為 6 公尺水防道路，符合規定。 | P.5-1~P.5-4，P.6-4 |
| 七、關於各單位意見請依 111 年 1 月 6 日新北更事字第 1114670225 號函補正。 | 遵照辦理。<br>已補正，詳本案第二次聽證會版各單位意見回應綜理表。 | |
| 八、有關「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案」於 110 年 3 月 25 日發布實施，地籍圖業已分割完畢，請實施者將計畫書相關圖說、章節內容更新至最新地籍資料，另請配合地籍修正結果，重新檢視本案相關數據及獎勵面積之計算。 | 遵照辦理。<br>已將計畫書相關圖說、章節內容更新至最新地籍資料，另已配合地籍修正結果，重新檢視本案相關數據及獎勵面積之計算。 | 本案案名、I~VI、CH2、CH5、CH6、CH8、CH10、CH15 |
| 九、有關本案涉都市計畫變更，其容積移轉額度係以預審方式辦理，且經第 3 次專案小組審定額度為 33.5%，惟現都市計畫已發布實施，故請於事業計畫核定前取得一階核准函。倘後續實際審查結果與預審額度不符，將續提大會審議。 | 遵照辦理。<br>本案容積移轉經審查結果為 33.5%，其中，1%採繳納環境改善價金辦理，詳見附錄十三。 | 附錄十三 |
| 決議 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| 一、除以下各點意見外，其餘依專案小組初步審竣內容、作業單位初審意見及提會簡報修正後通過： | | |
| (一)陳情人所提選配原則部分，請實施者會後向陳情人說明選配原則，另涉及權利變換計畫階段之共同負擔比率部分，後續亦請實施者妥為溝通。 | 遵照辦理。<br>實施者已於 111 年 3 月 15 日上午 10 時整於新北市新店區北新路一段 92 號 3 樓(文化劇場演藝廳)舉辦說明會形式告知所有權人。 | 附錄二二 |

<table>
<tr><th>決議</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td>(二)特(專一)：捐贈都市更新基金給予基準容積 5.93%(面積 783.15 平方公尺)，其捐贈金額應為 6,999 萬 4,500 元整，倘後續配合估價報告書修正，其捐贈金額請配合調整。</td><td>遵照辦理。<br>已調整。</td><td>P.10-7</td></tr>
<tr><td>(三)特(專三)：經政府指定額外提供公益設施給予基準容積 9.17%(面積 1,163.16 平方公尺)；另同意取消捐贈都市更新基金獎勵項目。</td><td>遵照辦理。<br>已取消捐贈都市更新基金獎勵項目。</td><td>P.10-7</td></tr>
<tr><td>(四)請於計畫書補充公益設施、公園停車場之接管單位同意函文及本案最新同意比率情形。</td><td>遵照辦理。<br>1.已補充公益設施、公園停車場之接管單位同意函文。<br>2.本案最新同意比率情形詳下表：
<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">土地部分</th><th colspan="2">合法建物部分</th></tr>
<tr><th>面積(㎡)</th><th>所有權人數(人)</th><th>面積(㎡)</th><th>所有權人數(人)</th></tr>
<tr><td>全區總和(A=a+b)</td><td>12,322.35</td><td>45</td><td>212.53</td><td>21</td></tr>
<tr><td>公有(a)</td><td>1,276.08</td><td>1</td><td>0.00</td><td>0</td></tr>
<tr><td>私有(b=A-a)</td><td>11,046.27</td><td>44</td><td>212.53</td><td>21</td></tr>
<tr><td>排除總和(c)</td><td>0.00</td><td>0</td><td>0.00</td><td>0</td></tr>
<tr><td>計算總和(B=b-c)</td><td>11,046.27</td><td>44</td><td>212.53</td><td>21</td></tr>
<tr><td>同意數(C)</td><td>9,744.77</td><td>30</td><td>212.53</td><td>21</td></tr>
<tr><td>同意比例(%)(C/B)</td><td>88.22%</td><td>68.18%</td><td>100.00%</td><td>100.00%</td></tr>
</table></td><td>1.附錄二四<br>2.P.5-28~P.5-29</td></tr>
<tr><td>(五)請依社會局意見，公寓大廈規約補充公益設施車位編碼及位置。</td><td>遵照辦理。<br>已補充公益設施汽車位編碼(停車編號 301~304)、機車位編碼(停車編號 130~131)及位置。</td><td>P.附錄 3-36、P.附錄 3-41</td></tr>
<tr><td>(六)本案實施者為總行營造興業股份有限公司，其承擔相關權利義務。另經實施者於會上表示本案出資者為「威力國際開發股份有限公司」，其協議書內容應載明雙方之出資比率，請修正協議書及計畫書相關章節內容；另於實施者章節載明出資者參與分配。</td><td>本都市更新單元由「總行營造興業股份有限公司」擔任實施者，實施本都市更新事業，辦理都市更新事業所需費用將由實施者及出資者負擔。<br>實施者「總行營造興業股份有限公司」出資 23,140,309 元；出資者包括「威力國際開發股份有限公司」、「吉揚建設開發股份有限公司」，共同負擔扣除實施者出資部分後，餘由出資者「威力國際開發股份有限公司」出資 41%，「吉揚建設開發股份有限公司」出資 59%。<br>出資者將依實施者分回部分進行分配。<br>本案資金來源包括 30%自有資金及 70%銀行融資。其中自有資金部分主要由實施者、出資者、本案土地融資及建築融資等。</td><td>P.15-11、附錄二一</td></tr>
<tr><td>(七)水岸架空走廊及露台規劃之管理維護計畫，同意實施者所提方案，另其管理維護費用及電梯設備一次汰換費用部分，不提列共同負擔。</td><td>遵照辦理。<br>管理維護費用及電梯設備一次汰換費用部分，不提列共同負擔。</td><td></td></tr>
<tr><td>二、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。</td><td>敬悉。</td><td></td></tr>
<tr><td>三、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</td><td>敬悉。</td><td></td></tr>
<tr><td>四、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定修正後於會議紀錄文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。</td><td>遵照辦理。</td><td></td></tr>
</table>

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」第 1 次聽證結果做成決定綜理表

聽證會：中華民國 109 年 5 月 11 日

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 第 11 次審議會決議內容 | 大會決議 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **財政部國有財產署北區分署<br>(寶元段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號)** | | **陳述人第 1、2、5.(3)、6 點無爭點，第 3、4、5.(1)、5.(6)、5.(7)點均採納，第 5.(2)、5.(4)、5.(5)、5.(8)點均不採納，原因如下：** | **陳述人第 1、2、3、5.(1)、5.(2)、5.(3)、5.(4)、5.(5)、5.(6)、5.(7)、6 點維持原決定，第 5.(8)點採納，理由：** | -- | -- |
| | 1. 依貴府 109 年 4 月 17 日新北府城更字第 10947039631 號開會通知單及貴府城鄉發展局（下稱城鄉局）109 年 4 月 28 日新北城住字第 1090732058 號函辦理。 | 1. 敬悉。 | **第 1 點：**所陳述內容為辦理依據，故無爭點。 | **第 1 點：**維持原決定。 | 敬悉。 | |
| | 2. 依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「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：<br>(1) 評估作中央機關辦公廳舍：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。<br>(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。<br>(3) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：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。２、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。 | 2.敬悉。 | **第 2 點：**所陳述內容為說明本案國有土地處理原則之法規依據，故無爭點。 | **第 2 點：**維持原決定。 | 敬悉。 | |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 第 11 次審議會決議內容 | 大會決議 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3. 查更新單元範圍內涉本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號等 9 筆國有土地，土地使用分區為「乙種工業區」，國有土地面積合計 1,276.08 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 10.36%，採權利變換方式實施。其中同小段 34、70 地號 2 筆國有土地為抵稅土地，依前述規定分配更新後權利金，至同小段 31 地號等 7 筆國有土地分配更新後房地，又經考量本案建築規劃、使用管理等不適宜作中央辦公廳舍使用，故後續分配旨案更新後第三種特定專用區之住宅產品，請實施者將前述規定及國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。 | 3.遵照辦理。實施者將依陳述人意見將規定及國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。 | **第 3 點：**有關所提意見為國有土地以分配更新後特(專三)之住宅產品辦理，請實施者配合載於計畫書適當章節辦理，故採納。 | **第 3 點：**維持原決定。 | 遵照辦理。<br>已將國有土地參與權利變換分配更新後房地為特(專三)之住宅產品載明於計畫書中。 | P.19-10 |
| | 4. 經審視案附事業計畫書（聽證會版），並未登載本案歷次會議之回應綜理表，請貴府責成實施者載明，以利相關權利人知悉並維護權益。 | 4. 實施者均已將本案歷次會議之登載於回應綜理表(含自辦公聽會、公辦公聽會)。 | **第 4 點：**有關所提意見涉及計畫書之修正，實施者已配合修正計畫書，故採納。 | **第 4 點：**維持原決定。 | 遵照辦理。<br>已將本案歷次會議之回應綜理表載明於計畫書中。 | 回應綜理表 |
| | 5. 案附事業計畫書【聽證會版】經審視意見如下：<br>(1)本案擬申請容積移轉 33.80%，請實施者提送下列資料：<br>A.量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>B.財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>C.容積移轉來源及成本說明。<br>D.容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。 | 5.<br>(1) 遵照辦理。實施者已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將本案有關量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析等，詳細說明並提供予陳述人參酌。 | **第 5.(1)點：**有關所提容積轉移(包含量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析)之相關資料提供，請實施者配合辦理並納入計畫書內說明，故採納。 | **第 5.(1)點：**維持原決定。 | 遵照辦理。<br>(A)本案建築設計量體，詳見 CH11。有關容積移轉前後之差異比較，詳見 P.10-18。<br>(B)本案之財務計畫及共同負擔比例內容，詳列於 CH15，有關容積移轉前後之差異比較，詳見 P.10-18。<br>(C)本案容積移轉來源及成本已載明於計畫書中。<br>(D)相關效益分析已載明於計畫書中。 | CH11、P.10-18<br>CH15、P.10-18<br>P.10-18、P.15-10<br>P.10-18 |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 第 11 次審議會決議內容 | 大會決議 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | (2)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵）達 50％，請適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。 | (2) 遵照辦理。本案之容積獎勵申請係考量地主之需求、整體環境之規劃及依據新北市都市更新容積獎勵相關規定進行申請與建築設計，符合地方發展需求及保障地主權益。本計畫之規劃包括各項容積獎勵申請、建築量體設計、共同負擔費用、更新後總銷售收入等，都將依相關法令規定計算並經審議會審查通過為準，具其合理性。 | **第 5.(2)點：**有關所提容積獎勵額度及比率業於專案小組會議中充分討論，故不予採納。 | **第 5.(2)點：**維持原決定。 | 敬悉。 | |
| | (3)查實施者於財務計畫增加提列捐贈新北市都市更新基金費用 5,345 萬 9,810 元，請說明該提列之依據及合理性。 | (3) 本案特(專一)係依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 3 點經市府同意捐贈都市更新基金。 | **第 5.(3)點：**有關所提意見屬詢問性質，另請實施者配合於計畫書內補充說明，故無爭點。 | **第 5.(3)點：**維持原決定。 | 敬悉。 | |
| | (4)本案國有土地比例 10.36％，本案總務及人事管理費及銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 57.88％，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。<br>(5)本案共同負擔比例高達 57.88％，且本案因變更原建築規劃等內容致財務計畫(營建費用、工程開闢費用等)大幅增加近 4 億 7 千多萬元，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。 | (4) 有關風險管理費率已依會議決議由 12%下修至 11%。本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 57.88%。<br>(5) 本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提丶列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 57.88%。 | **第 5.(4)、(5)點：**有關所提意見涉及共同負擔比例係屬權利變換計畫審議範疇，另共同負擔中管理費用之費率基準業於專案小組會議中充分討論，故不予採納。 | **第 5.(4)、(5)點：**維持原決定。 | 敬悉。 | |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 第 11 次審議會決議內容 | 大會決議 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | (6)實施者原於事業計畫書（第二次小組版）第 15-10 頁載明本案信託費用（不含國有及市有土地），惟經審視案附（聽證會版）該等文字業已刪除，爰請實施者更正。 | (6) 遵照辦理。 | **第 5.(6)點：**有關所提意見涉及國有及市有土地不參與信託之文字修正，實施者表示配合修正計畫書，故採納。 | **第 5.(6)點：**維持原決定。 | 遵照辦理。<br>已配合修正載明「本案信託費用（不含國有及市有土地）」之文字。 | P.15-10 |
| | (7)至事業計畫書（變更送件版）第 19-4 頁登載本案選配方式 1.達成協議部分依協議內容為之;2.未協議之私地主及公有地部分，依 108 年 6 月 17 日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定辦理。以自由選配為原則。請實施者詳細說明前述選配原則。 | (7) 1.達成協議部分依協議內容為之；2.未協議之私地主及公有地部分，依 108 年 6 月 17 日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定辦理。以自由選配為原則。 | **第 5.(7)點：**有關所提意見涉及選配原則之執行，提請本次大會修正相關內容後確認，故採納。 | **第 5.(7)點：**維持原決定。 | 遵照辦理。<br>已修正本案之選配原則，詳細內容參見計畫書 P.19-10。 | P.19-10 |
| | (8)查本案更新單元西側擬劃設 1 處公園用地，更新單元內本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號 9 筆國有土地，現使用分區皆為乙種工業區，依內政部營建署 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示略以，採權利變換方式實施，其各筆土地之更新權利價值應以計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。 | (8) 遵照辦理。 | **第 5.(8)點：**有關所提意見請實施者依都市更新條例規定辦理，考量權利價值之評估議題係屬權利變換計畫審議範疇，故不予採納，惟仍請實施者參酌陳述人意見並考量案內所有權人權利，於權利變換階段處理。 | **第 5.(8)點：**所陳述內容涉內政部營建署 110 年 4 月 22 日營署更字第 1101075306 號函釋，估價條件之設定應依「都市計畫原意」、「審酌相關權利人權益」、「個案合理性及公平性」等三大重點，業經第 4 次專案小組審酌實施者說明內容，尚屬合理，爰以更新前之土地使用分區作為估價要件，故採納。 | 遵照辦理。<br>有關本案涉及都市計畫變更之權利變換估價疑義相關事宜已載明於計畫書中。 | P.13-1、附錄十七 |
| | 6. 旨案既經城鄉局以前述 109 年 4 月 28 日函復本案國有土地擬爭取作社會住宅使用，請即循撥用程序並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向本署申請撥用取得旨案範圍內之國有土地續處。 | 6. 敬悉。 | **第 6 點：**有關所提意見為國有土地爭取作社會住宅使用，後續應循撥用程序辦理，故無爭點。 | **第 6 點：**維持原決定。 | 敬悉。 | |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 第 11 次審議會決議內容 | 大會決議 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 李○財<br>(寶元段 72、73 地號)<br>本人所有(持分三分之一)新店區寶元段 54 地號等 10 筆土地屬乙工用地,其中 54 地號土地更屬建地，其地上尚有近百年之 002 建號老宅(三合院)，均為李氏先祖從清朝嘉慶時期渡海來台所建置，身為李氏後代，保土有責非受到不當壓力，絕不會同意都更。所謂己所不欲，勿施於人，希望貴府能體會為人子孫所應盡的保土之責。 | 經查陳述人所提地號係 72 及 73 地號等 2 筆土地屬本更新單元範圍，至陳述人所提 002 建號老宅(三合院)，非本更新單元範圍內之建物。實施者仍將持續與陳述人溝通與協調。 | **陳述人陳情意見，不予採納，原因如下：**<br>有關陳情人所提地號僅寶元段 72 及 73 地號等 2 筆土地位於本案範圍，另更新單元係依「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新計畫案」所訂之更新單元 5 辦理，故不予採納，另所陳建物(002 建號)非屬本案範圍，請實施者妥予陳述人溝通說明。 | **陳述人陳情意見維持原決定，原因如下：**<br>維持原決定。 | 敬悉。 | |
| 3 | 袁○娥(張○祥代)<br>(寶元段 66、68、71、109-1 地號) | | **陳述人陳情意見，第 1、2、3 點無爭點，原因如下：** | **陳述人陳情意見，第 1、2、3 點維持原決定，原因如下：** | | |
| | 1. 依據財務計畫表列工程費 54 億 8 千萬、管理費 73 億 5 千萬元，對於會計科目、項別與一般公認會計準則是否相符？其適法性如何？請確認無誤並詳加說明正當性？ | 1. 財務計畫工程費用及管理費用部分，係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔及金額基準表提列，相關費用既經都市更新專案小組審議，風險管理費率業已依會議決議由 12%下修至 11%，且本案採事業計畫及權利變換計畫分送，故未來實施權利變換時將依相關規定辦理。 | **第 1 點：**所陳述內容屬詢問性質，故無爭點。 | **第 1 點：**維持原決定。 | 敬悉。 | |
| | 2. 有關權利變換與房地選配環環相扣並互為因果關係。對於取得之房地宜作移轉規劃之需，敬請提供選配作業規範與細節，俾利前置作業。 | 2. 有關選配原則部分，已依 100 年營建署相關函示辦理，且並訂定±10%權利價值於選配原則內並於計畫書內載明。 | **第 2 點：**有關所陳意見涉及選配原則之資料提供，故無爭點，惟請實施者提供相關資料予陳述人。 | **第 2 點：**維持原決定。 | 敬悉。<br>本案相關資料皆於實施者網站上揭露，可自行參閱。 | |
| | 3. 綜陳：財務計畫預算從寬，執行從嚴之經營鐵則，事涉權利變換產值縮水而減損利害關係人法令權益起見，建請都更處審慎檢核並落實督導。以利之進。 | 3. 有關涉及所有權利變換價值一事，於權利變換計畫時將委請 3 家估價師事務所估價，並以更新前後權利價值最高的做為本案領銜估價，並依權利變換相關規定辦理。 | **第 3 點：**有關所陳意見說明市府後續應審慎督導財務計畫一節，市府係依都市更新條例等相關規定進行審議，故無爭點。 | **第 3 點：**維持原決定。 | 敬悉。 | |

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」第 2 次聽證結果做成決定綜理表

聽證會：中華民國 111 年 1 月 10 日

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 大會決議 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1<br>作業單位代為宣讀 | **袁○娥**<br>**(寶元段 66、68、71、109-1 地號)** | | **陳述人第 1、2 點不予採納；第 3 點無爭點，理由：** | | |
| | 為「擬訂新北市店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫案」第四次都市更新暨事業計畫案」第四次都市更新暨事業計畫案」第四次都市更新暨暨都市設計聯審專案小組會議，請實施者釋疑。 | | | | |
| | 1.請實施者說明為何(專一)建築物結構由 SS 改為 RC 變更涉及營建單價相關費用調整，共同負擔比例仍高達 53.66%，顯然不盡合理。 | 1.本案因配合歷次各單位審查意見，共同負擔費用應予調降，爰調整特(專一)工程造價標準，由鋼骨構造(SS)165,100 元/坪【公展版(108 年 11 月)】調整為鋼筋混凝土構造(RC)127,300 元/坪【第二次聽證會版(110 年 12 月)】，營建費用由 5,212,849,603 元【公展版】調整為 4,506,566,616 元【第二次聽證會版】，平均費用負擔比例由 59.13%【公展版】調整為 53.66%【第二次聽證會版】。<br>平均費用負擔比例：<br>7,805,842,134 元÷13,200,038,840 元×100%＝59.13%【公展版】<br>7,007,818,512 元÷13,060,368,000 元×100%＝53.66%【第二次聽證會版】 | **第 1 點：**所陳述內容「建物構造調整，惟共同負擔比率高達53.66%不合理」，經審酌實施者答辯內容其共同負擔已由公開展覽版本之 59.13% 調整至53.66%，考量共同負擔已有調降且屬權利變換計畫審議範疇，後續仍需依權利變換審竣結果辦理，故不予採納。 | 敬悉。 | |
| | 2.按國內市場供需機制，本案開工時程除工費可能維持今年行情外，明後年材料費應回穩下降，就建造總價調降後權利變換分配之公平合理性，請實施者惠覆。 | 2.本案係依「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」之規定提列，目前為擬訂都市更新事業計畫階段，有關「物價指數處理」，將於後續辦理權利變換階段再予計算，提請都市更新審議會審決為準。 | **第 2 點：**所陳述內容涉及「材料費明後年回穩下降，建造總價調降」，經審酌實施者答辯內容後，陳述人所陳內容涉及營建工程物價指數調整，其物價指數處理需與權利變換計畫之估價基準日一致，以維案件穩定性，考量本案尚在事業計畫階段，後續仍需依權利變換審竣結果辦理，故不予採納。 | 敬悉。 | |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 大會決議 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|---|
| **1<br>作業單位代為宣讀** | 3.請請新北市政府相關部門審議委員及中華民國估價師公會全國聯合會把關市民參與都更權益公平性權利變換共同負擔比例，以維護所有權人公平性。。 | 3.本案將於 111 年 1 月 10 日舉辦第二次聽證會，所有權利人將會收到新北市政府有關於本案最新都市更新事業計畫書版本光碟，目前已審定基準容積及各項獎勵值詳見 P.10-1 及 P.10-2;另實施者公司網頁也可供下載。惟最終獎勵值仍應以都市更新審議會審決為準。至於土地所有權人分配試算表，將於後續辦理權利變換階段再予計算後提供。 | **第 3 點：**所陳內容「請委員審議把關共同負擔比率」說明如下：<br>1.考量其陳述內容非屬事業計畫內容所提意見，故無爭點。<br>2.另後續俟實施者完成權利變換計畫內容之擬訂後，將提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議，亦循法定程序舉行公聽會，以保障所有權人及相關權利人權益。 | 敬悉。 | |
| | 4.綜上，懇請貴府惠予查照。 | | | | |
| **2<br>作業單位代為宣讀** | **財政部國有財產署北區分署 111 年 1 月 5 日台財產北改字第 11150000110 號函書面意見(寶元段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號)** | | **陳述人第 1、3.(4)、3.(7)點無爭點，第 2、3.(1)、3.(2)、3.(5)、3.(6)點採納，第 3.(3)點不予採納，理由：** | | |
| | 1.依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「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，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：<br>(1)屬抵稅土地者，分配權利金。<br>(2)評估作中央機關辦公廳舍：屬依都更條例第 12 條規定辦理之都市更新案，更新後可分配樓地板面積達2,000平方公尺且無涉有償撥用。<br>(3)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅:屬前款以外可分配房地或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。但個案規劃更新後房地非住宅用途者，免予函詢。<br>(4)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：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。2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。 | 1.遵照辦理。實施者後續將國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。 | **第 1 點：**所陳述內容為說明本案國有土地處理原則之法規依據，故無爭點。 | 遵照辦理。<br>國有土地處理方式已完整登載於事業計畫書 P.5-28。 | P.5-28 |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 大會決議 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2<br>作業單位代為宣讀 | 2.查更新單元範圍內涉本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號等 9 筆國有土地，都市計畫土地使用分區變更前為「乙種工業區」，國有土地面積合計 1,276.08 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 10.36%，採權利變換方式實施。其中同小段 34、70 地號 2 筆國有土地為抵稅土地，依前述規定分配更新後權利金，至同小段 31 地號等 7 筆國有土地分配更新後房地，又經考量本案建築規劃、使用管理等不適宜作中央辦公廳舍使用，故後續分配旨案更新後第三種特定專用區之住宅產品。 | 2.遵照辦理。實施者後續將國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。 | **第 2 點：**所陳述內容為國有土地以分配更新後特(專三)之住宅產品辦理，請實施者配合載於計畫書適當章節辦理，故採納。 | 遵照辦理。<br>國有土地處理方式已完整登載於事業計畫書 P.5-28。 | P.5-28 |
| | 3.案附事業計畫書【第二次聽證會版】經審視意見如下： | | | | |
| | (1)請實施者將前述說明二、三所載國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。 | (1)遵照辦理。後續將前述說明二、三所載國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。 | **第 3.(1)點：**所陳述內容為將國有土地處理方式完整載於事業計畫書適當章節內，故採納。 | 遵照辦理。<br>國有土地處理方式已完整登載於事業計畫書 P.5-28。 | P.5-28 |
| | (2)本案申請容積移轉額度為 33.50%，據計畫書表 10-4 所載，僅表列容積移轉前後「共同負擔」、「共同負擔比　例」、「更新後總銷」、「容積移轉成本」、「國有土地分得權值」、「國有土地負擔容積移轉成本」等項目提出說明，爰仍請市府責成實施者確實並完整提送下列資料，並一併統整於計畫書表 10-4 內：<br>A.量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>B.財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>C.容積移轉來源及成本說明。<br>D.容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。 | (2)遵照辦理。<br>A.遵照辦理。實施者已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將本案有關量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析等，詳細說明並提供予財政部國有產署北區分署參酌。<br>B.本案建築設計量體，詳見 CH11；有關容積移轉前後之差異比較，詳見 P10-19；本案之財務計畫及共同負擔比例內容，詳列於 CH15，有關容積移轉前後之差異比較；本案容積移轉來源及成本已載明於計畫書中；相關效益分析已載明於計畫書中。<br>C.後續將依其意見再詳細載明相關內容於計畫書中。 | **第 3.(2)點：**有關所提容積移轉(包含量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析)之相關資料提供，請實施者配合辦理並納入計畫書內說明，故採納。 | 遵照辦理。<br>A.本案建築設計量體，詳見 CH11。有關容積移轉前後之差異比較，詳見 P.10-18。<br>B.本案之財務計畫及共同負擔比例內容，詳列於 CH15，有關容積移轉前後之差異比較，詳見 P.10-18。<br>C.本案容積移轉來源及成本已載明於計畫書中。<br>D.相關效益分析已載明於計畫書中。 | CH11、P.10-18<br>CH15、P.10-18<br>P.10-18、P.15-10<br>P.10-18 |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 大會決議 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2<br>作業單位代為宣讀 | (3)本案國有土地比例 10.36%，本案人事管理費、銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 53.66%，請貴府責成實施者調降相關管理費用，以維參與者權益。 | (3)遵照辦理。本案人事管理費、銷售管理費之費率計算已於 109 年 05 月 22 日本市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議審查通過，其他共同負擔內容將依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，後續依權利變換計畫審查通過內容為準。 | 第 3.(3)點：所陳述內容涉及共同負擔比率係屬權利變換計畫審議範疇，另共同負擔中管理費用之費率基準業於第 11 次審議會審議同意，故不予採納。 | 敬悉。 | |
| | (4)本案涉都市計畫變更之權利變換估價執行部分，實施者以事業計畫報核時之土地使用分區為價值評估基礎，依內政部營建署 110 年 4 月 22 日營署更字第 1101075306 號函釋，該估價條件之設定應就都市計畫內容本意，納入都市更新事業計畫敘明一節，本分署原則同意。 | (4)敬悉。 | **第 3.(4)點：**所陳述內容無爭點。 | 敬悉。 | |
| | (5)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。 | (5)遵照辦理。依其意見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，並載明於計畫書中。 | **第 3.(5)、(6)點：**所陳述內容為相關費用之支付、防水保固之執行，由實施者負責支付、處理，屬實施者承諾配合事項，故採納。 | 遵照辦理。<br>已完整登載於事業計畫書 P.5-28。 | P.5-28 |
| | (6)防水保固至少 2 年，實施者於交屋時並提供本分署保固書。 | (6)遵照辦理。本案防水保固至少 2 年，實施者於交屋時並提供分署保固書。 | | 遵照辦理。 | |
| | (7)依處理原則第 9 點規定略以，依處理原則第 8 點規定評估作社會住宅者，執行機關通知需用機關辦理撥用國有不動產，於完成撥用前，委託該機關參與後續都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等。)。本案經貴府城鄉局以 109 年 4 月 28 日新北城住字第 1090732058 號函復本案國有土地擬爭取作社會住宅使用，請即循撥用程序並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向財政部國有財產署申請撥用取得旨案範圍內之國有土地續處。 | (7)遵照辦理。後續將配合其意見辦理。 | **第 3.(7)點：**所陳述內容為國有土地爭取作社會住宅使用，後續應循撥用程序辦理，故無爭點。 | 敬悉。 | |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 大會決議 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|---|
| **3<br>作業單位代為宣讀** | **新北市政府財局新北市政府財局<br>110 年 12 月 30 日新北財開字第 1102523288 號函書面意見<br>(其他)** | | **陳述人第 1 點不予採納，第 2 點採納，理由：** | | |
| | 本局意見說明如下：<br>1.事業計畫第 10-7、15-7、15-11 頁，本案捐贈本市都市更新基金金額計算式之更新後房地 2 樓以上均價係由辦公室及住宅價格核算，惟辦公室單價約 44.2 萬元/坪相較住宅單價 55.3 萬元/坪似有偏低情形，差異幅度達 25%，考量辦公室整體規劃應優於周邊廠辦案例，建請說明辦公室單價合理性或酌予調整。 | 1.本案特(專一)規劃部分為工業廠房及服務辦公室，與一般純商辦型態不一樣，且本案目前僅為事業計畫階段，所進行之估價目的為計算容積獎勵之用，並以 104 年 10 月 16 日報核前所訂之評價基準日計算。未來實際估價仍須依都市更新權利變換實施辦法規定辦理，其估價內容以審議會審查通過為準。 | **第 1 點：**所陳述內容涉及「辦公室與住宅價值之差異，並辦公室單價偏低情形」，說明如下：<br>1.經審酌實施者答辯內容，考量本案為申請容積獎勵故先辦理估價作業，係以事業計畫報核前 3 個月內擇定評價基準日，故本案係以 104 年 10 月 1 日為評價基準日辦理估價作業。<br>2.歷次專案小組會議針對本案「比較標的選取之合理性」、「建物構造別之差異」、「規劃後之使用評估(包含廠辦與服務辦公室之差異)」、「樓層效用比之合理性」等因素後審定之結果，故不予採納。 | 敬悉。 | |
| | 2.事業計畫第 15-7 頁，本案更新後提供社區使用之空間與一般政府指定額外提供之公益設施有別，是否可提列設備裝修費用，建請釐清。 | 2.謝謝指教。本案將刪除更新後提供社區使用空間之設備裝修費用。 | **第 2 點：**所陳述內容涉及「設備裝修費用提列之合理性」經檢視並非「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」提列總表所定項目，故採納，請實施者刪除本項費用提列。 | 遵照辦理。已刪除更新後提供社區使用空間之設備裝修費用。 | P.15-7 |

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」第二次聽證會版各單位意見回應綜理表

依據：中華民國 111 年 1 月 6 日新北更事字第 1114670225 號函

| 發表單位 | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 一、新北市政府都市更新處更新事業科 111 年 1 月 6 日新北更事字第 1114670225 號書面意見 | 一、依財團法人台灣建築中心 110 年 12 月 24 日書面意見、臺北市政府捷運工程局 110 年 12 月 29 日北市捷土字第 1103028041 號函、市府交通局 110 年 12 月 27 日新北交規字第 1102473167 號函、市府工務局 110 年 12 月 30 日新北工建字第 1102469617 號函、市府城鄉發展局 111 年 1 月 4 日新北城設字第 1102468768 號函、市府城鄉發展局 110 年 12 月 24 日新北城審字第 1102468769 號函、市府綠美化環境景觀處 110 年 12 月 29 日新北景施字第 1103575015 號函、新北市新店區公所 110 年 12 月 29 日新北店工字第 1102400563 號函辦理。 | 敬悉 | |
| | 二、有關更新計畫相關章節部分，請實施者依下列意見檢討修正： | 二、遵照辦理。 | |
| | (一)經查本案位屬 109 年 8 月 20 日公告實施「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」範圍內，初步檢視本案建築設計業依前次所提意見辦理，惟本案水岸架空走廊已移設至特（專三）基地內，公園用地上並無設置，故有關本案事業計畫書 P.6-14、P.6-54 基地指定留設開放空間示意圖之公園用地標示「水岸架空示意位置」圖示請刪除，另有關計畫書 P.11-40、P.12-30 特(專三)三層平面圖涉及水岸架空走廊及露臺等規劃內容不一致，請確認書圖正確性並修正。 | (一)將配合刪除事業計畫書 P.6-14、P.6-54 基地指定留設開放空間示意圖之公園用地標示「水岸架空示意位置」圖示。另重新檢視 P.11-40、P.12-30 特(專三)三層平面圖涉及水岸架空走廊及露臺等規劃內容，並修正一致性。 | P.6-14、P.6-54、P.11-40、P.12-30 |
| | (二)有關前開修正補充內容應於平面、剖面、示意圖及相關圖面上標註清楚留設位置、樓層及寬度，俾利查閱。 | (二)將補充相關修正內容之平面、剖面、示意圖，並於相關圖面上標註清楚留設位置、樓層及寬度。 | P.11-40、P.12-30 |
| | 三、綜上說明，請貴公司依各單位審查意見(隨文檢附)製作回應綜理表於新北市都市更新及爭議處理審議會說明，另於本案都市更新事業計畫核定前與各單位確認修正之計畫書圖無誤後，始得辦理核定作業。 | 遵照辦理。<br>本案將詳實回應各單位審查意見並製作回應綜理表於新北市都市更新及爭議處理審議會說明。 | |
| | 四、副本抄送市府社會局、城鄉發展局住宅發展科：為推動旨案都市更新作業，請貴單位依本處前於 110 年 12 月 22 日新北更事字第 1104664852 號函所檢附之計畫書圖，針對貴管權責部分協助審視並提供相關意見，倘無意見亦請函知本處，俾利續行相關程序。 | 敬悉。 | |
| 二、台灣建築中心書面意見 | 一、本案法令適用基準日採事業計畫報核日 104 年 10 月 16 日，依綠建築評估手冊 2015 年版-基本型檢討綠建築各項申請指標，報告書僅檢附綠建築評估總表、文字設計說明及簡要檢討圖示，後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心最新申請表之自檢清單，依序檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。 | 一、遵照辦理，將於正式送綠建築審查時檢附各指標相關設計說明與書圖文件。 | |

| 發表單位 | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 二、台灣建築中心書面意見 | 二、本次針對所送書面資料，提出下列建議事項： | | |
| | (一)依據 P.11-70 表 11-6 全區建築面積表，再請複查案件申請綠建築評定面積資訊，核算各區建築物空間用途之累計樓地板面積最大者以釐清選定評估版本為何(基本型或住宿類)，將影響「日常節能指標-固定耗能」是否納入檢討評估，進而影響系統得分與等級。 | (一)敬悉。 | |
| | (二)P.12-7 計算照明系統節能效率設計說明中，總用電功率「swj」非 2015 年版評估手冊採用名詞；另 Bi 安定器係數查手冊無「0.8」，請一併修正。 | (二)遵照辦理，將配合修正計算照明系統節能效率設計說明中，總用電功率「swj」為 2015 年版評估手冊採用之名詞及 Bi 安定器係數。 | |
| 三、臺北市政府捷運工程局 110 年 12 月 29 日北市捷土字第 1103028041 號書面意見 | 一、復貴處 110 年 12 月 22 日新北更事字第 1104664852 號函。 | | |
| | 二、本局已充分表達本案基地與捷運潛盾隧道之介面關係與需配合施作時程，依來函所附計畫書綜-16 頁之說明，申請人表示本案「將配合捷運工程施工時程完工」，故本局無意見。 | 敬悉。 | |
| 四、新北市政府交通局 110 年 12 月 27 日新北交規字第 1102473167 號書面意見 | 一、復貴處 110 年 12 月 22 日新北更事字第 1104664852 號函。 | | |
| | 二、有關本案交通部分本局原則同意，惟單元 5 特專(三)基地於交通影響評估報告書中在停車場出入車道旁高程處設有臨停空間供公托臨時接送使用，圖面部分請補充說明。 | 遵照辦理。有關於特(專三)停車場出入車道旁高程處設有臨停空間供公托臨時接送使用，後續將補充相關圖面說明。 | P.12-50 |
| 五、新北市政府工務局國 110 年 12 月 30 日新北工建字第 1102469617 號書面意見 | 一、復貴處 110 年 12 月 22 日新北更事字第 1104664852 號函。 | 敬悉。 | |
| | 二、依建築法第 34 條及內政部 88 年 07 月 01 日(88)台內營字第 8873613 號函說明二（略以）:「...基於行政與技術分立原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業工業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...」，另內政部 95 年 10 月 03 日營署建管字第 950051168 號函說明二（略以）:「...主管建築機關僅就申請書件有無檢附予以查核...主管建築機關應依有關法令規定審查；技術部分應由建築師或專業工程技師設計簽證負責...。」及內政部 106 年 5 月 17 日內授營建管字第 1060807334 號說明二(略以)：「... 民國 73 年 11 月 7 日修正上開條文時立法意旨即在於：基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...」，合先敘明。 | 敬悉。 | |

| 發表單位 | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| 五、新北市政府工務局國 110 年 12 月 30 日新北工建字第 1102469617 號書面意見 | 三、另按內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」，併予說明。 | 敬悉。 | |
| | 四、本案前於 108 年 12 月 30 日第 1 次聯審會議提供意見在案，後續再以 109 年 3 月 11 日新北工建字第 1090414671 號函、110 年 6 月 22 日新北工建字第 1101144970 號函及 110 年 12 月 14 日新北工建字第 1102410234 號函提供意見在案，經查本次所送補正計畫書，前次意見尚未釐清部分如下： | | |
| | (一)請釐清公園、特(專三)車道出入口似未連接建築線，報告書檢附 108 定-店-450 號建築線指示圖載為河川區並為區界線，爰請釐清。 | (一)本更新單元臨河川區部分，已完成都市計畫變更為 6 公尺河川區(兼供道路使用)，配合本案辦理時程，主要計畫「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(更新單元 5)案」自 110 年 3 月 22 日起發布實施，公園、特(專三)均已連接建築線。 | - |
| | (二)汽車停車位檢討有誤；另本案停車位檢討是否應以一宗基地之總樓地板面積檢討，請依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定檢討。 | (二)依本案的土地使用計畫分為兩種使用分區特(專一)及特(專三)，區界及用途各自獨立，故分別依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定檢討。 | P.11-7、P.11-32 |
| | (三)各層機電設備空間面積之和應小於當層居室樓地板面積十分之一，請確實檢討。 | (三)本案特(專一)各層地面層機電設備空間<當層居室面積 10%、其他屬技術規則一百六十二條(管理委員會使用空間、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道…)依相關規定檢討不得超過該基地容積之百分之十五。 | P.11-13~P.11-30 |
| | (四)車道部分請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」補充檢討。 | (四)本案法令適用日為 104.10.16，該條文為 108.09.11 本案無涉相關規定 | - |
| | (五)避難逃生路徑不得穿越居室(特專一、三)請確實標示檢討。 | (五)遵照辦理，本案逃生路徑無涉及穿越居室。 | P.11-39~P.11-41 |
| | (六)補建築技術規則施工編第 16 條建築物高度相關限制檢討。 | (六)遵照辦理，已依規定檢討，符合相關規定(詳 P.12-40)。 | P.12-40 |
| | (七)緊急升降機請依建築技術規則施工編第 107 條檢討，應能連通每一樓層之任何部分(特專三)。 | (七)遵照辦理，本案為 H-2 集合住宅，屋頂平台非屬避難層，其餘樓層緊急升降機皆已通達已依規定檢討，符合相關規定。 | - |
| | 五、貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視並提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則。另涉及本局所轄業務之法令檢討部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請貴管依權責辦理。 | 遵照辦理。 | |
| | 六、以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。 | 遵照辦理。 | |

| 發表單位 | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| 六、新北市政府城鄉發展局都市設計科 111 年 1 月 4 日新北城設字第 1102468768 號書面意見 | 一、復貴處 110 年 12 月 22 日新北更事字第 1104664852 號函。 | 敬悉。 | |
| | 二、旨案業經市府 110 年 12 月 7 日召開第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組決議，本案依意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認，經作業單位審查，本次提送報告書未依前次會議紀錄修改，意見說明如下： | | |
| | (一)會議紀錄回應綜理表請依正式函文內容檢附，並請詳實檢討回應，正確對應至報告書頁面，以利檢核。 | (一)遵照辦理。會議紀錄回應綜理表將依正式函文內容檢附，並詳實檢討回應，正確對應至報告書頁面。 | |
| | (二)有關依都市計畫土地使用分區管制要點規定設置露臺部分，請於第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄意見綜理表確實回應，目前回應有誤請修正。 | (二)遵照辦理。將配合修正回應表內容。 | |
| | (三)水岸架空走廊及露台管理維護基金部分： | (三)遵照辦理。 | |
| | 1.請依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」計算提撥後續管理維護基金，目前計算內容引用法令有誤，請修正。 | 1.已依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」配合修正提撥後續管理維護基金。 | |
| | 2.電梯設備一次汰換等費用予後續管理單位部分，請確實提出相關內容，並請納入公寓大廈管理規約。 | 2.本案將提撥電梯設備一次汰換等費用予管委會使用，並納入公寓大廈管理規約。 | P.附錄 3-11、P.附錄 3-35 |
| | (四)開放空間部分，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，依歷次會議決議於北側沿地界線處留設之人行步道及南側防災通道等都設會要求開放部分，請一併納入計算，並請補充公共開放空間管理維護執行計畫表並依規定設立告示牌，請確實依前述法規檢討並檢附附件表格，納入公寓大廈管理規約，並詳列管理維護基金計算式。 | (四)遵照辦理。將補充開放空間相關資料於計畫書中，包含開放空間管理維護基金、開放空間管理維護執行計畫、設立告示牌等。 | P.附錄 3-9、P.附錄 3-33 |
| | (五)依會議紀錄公園用地不得退縮供道路使用部分，請確認與公園人行道高程一致且順平，查景觀剖面圖未修正，各平面圖高程請一併配合修正。 | (五)遵照辦理。已確認公園退縮部分與公園人行道高程一致且順平。 | P.12-87 |
| | (六)依前次會議紀錄，水岸建築檢討專章請詳細說明檢討方式之依據，請確認裙樓部分小於 12 公尺，本次回應修正社區公益設施高度以符合規定，惟查特（專三）立面圖並未修正，請修正並確實於圖面標示高度。 | (六)遵照辦理。已配合修正特(專三)立面圖並於圖面標示高度(H=11.95M)。 | P.11-54~P.11-55 |
| | (七)容積移轉部分：申請容積移轉部分，經本府城鄉發展局開發管理科說明係採預審方式辦理，目前僅檢附預先審查函文，請盡速提出正式申請並於核備前取得一階核准函。 | (七)遵照辦理。後續將盡速提出正式申請並於核備前取得一階核准函。 | |
| | (八)本次已補充由特（專一）經由特（專三）至公園用地之沿河岸人行道剖面圖，依第 3 次小組會議紀錄，車道與人行步道交接處人行動線應以無高差設置，請修正，另請依會議決議補充沿地界側人行道剖面圖。 | (八)遵照辦理。已修正車道與人行步道交接處人行動線以無高差設置，並補充地界側人行道剖面圖。 | P.12-89~P.12-90 |

| 發表單位 | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| 六、新北市政府城鄉發展局都市設計科 111 年 1 月 4 日新北城設字第 1102468768 號書面意見 | (九)報告書部分： | (九)遵照辦理。 | |
| | 1.請檢附正確會議紀錄內容並對應頁面。 | 1.已補充正確會議紀錄內容及對應頁面。 | |
| | 2.立面圖各樓層及建築物高度無法對應，請確認圖面標示位置正確。 | 2.已重新檢視立面圖各樓層及建築物高度。 | P.11-53~P.11-56 |
| | 3.報告書各圖面請標示圖面比例並以正確比例檢附。 | 3.已重新檢視報告書各圖面並標示圖面正確比例。 | |
| | (十)請確實依歷次會議紀錄修正。 | (十)遵照辦理。已依歷次會議紀錄修正。 | |
| | (十一)相關配置應一併配合調整修正。 | (十一)遵照辦理。已配合調整修正相關配置。 | |
| 七、新北市政府城鄉發展局計畫審議科 110 年 12 月 24 日新北城審字第 1102468769 號書面意見 | 一、復貴處 110 年 12 月 22 日新北更事字第 1104664852 號函。 | | |
| | 二、有關貴處上開來文所送旨案報告書【第二次聽證會版】內容，初步檢視業依本局 12 月 3 日便簽內容修正，餘無新增意見。 | 敬悉。 | |
| 八、新北市政府綠美化環境景觀處 110 年 12 月 29 日新北景施字第 1103575015 號書面意見 | 有關總行營造興業股份有限公司檢送之「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」第 2 次聽證會版計畫書，本處無新增意見，請查照。 | 敬悉。 | |
| 九、新北市新店區公所 110 年 12 月 29 日新北店工字第 1102400563 號書面意見 | 一、復貴處 110 年 12 月 22 日新北更事字第 1104664852 號函。 | | |
| | 二、經查本案計畫書（綜-63）：新北市政府辦理公益性及公眾使用設施或空間維護經費要點第二款規定為 250（元/㎡/年），請更正計畫書 15-7 之相關計算方式及年限。 | 二、有關公共設施管理維護費計算方式及年限係依「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫」案之規定提列，且經歷次專案小組審決通過。 | |
| | 三、次查本案計劃書陸、(6-1）細部計畫及圖說及捌、(8-1)區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫：有關人行步道、綠帶、3M 自行車道、1.5M 綠帶應由土地所有權人維管，另公園綠地範圍建議由管委會維管。 | 三、有關基地內退縮之人行步道、自行車道等開放空間，後續將由社區管理維護。另西側公園於開闢完成後將由市府單位接管，並由市府管理單位進行維管。 | |

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」第二次聽證會結果做成決定案

依據：中華民國 111 年 1 月 13 日新北府城更字第 1114670506 號函
開會時間：中華民國 110 年 1 月 10 日(星期一)下午 2 時 30 分
開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 |
|---|---|---|
| **1<br>作業單位代為宣讀** | **袁○娥<br>(寶元段 66、68、71、109-1 地號)** | |
| | 為「擬訂新北市店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」第四次都市更新暨事業計畫案」第四次都市更新暨事業計畫案」第四次都市更新暨暨都市設計聯審專案小組會議，請實施者釋疑。 | |
| | 1.請實施者說明為何(專一)建築物結構由 SS 改為 RC 變更涉及營建單價相關費用調整，共同負擔比例仍高達 53.66%，顯然不盡合理。 | 1.本案因配合歷次各單位審查意見，共同負擔費用應予調降，爰調整特(專一)工程造價標準，由鋼骨構造(SS)165,100 元/坪【公展版(108 年 11 月)】調整為鋼筋混凝土構造(RC)127,300 元/坪【第二次聽證會版(110 年 12 月)】，營建費用由 5,212,849,603 元【公展版】調整為 4,506,566,616 元【第二次聽證會版】，平均費用負擔比例由 59.13%【公展版】調整為 53.66%【第二次聽證會版】。<br>平均費用負擔比例：<br>7,805,842,134 元 ÷ 13,200,038,840 元 × 100%＝59.13%【公展版】<br>7,007,818,512 元 ÷13,060,368,000 元 × 100%＝53.66%【第二次聽證會版】 |
| | 2.按國內市場供需機制，本案開工時程除工費可能維持今年行情外，明後年材料費應回穩下降，就建造總價調降後權利變換分配之公平合理性，請實施者惠覆。 | 2.本案係依「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」之規定提列，目前為擬訂都市更新事業計畫階段，有關「物價指數處理」，將於後續辦理權利變換階段再予計算，提請都市更新審議會審決為準。 |
| | 3.請請新北市政府相關部門審議委員及中華民國估價師公會全國聯合會把關市民參與都更權益公平性權利變換共同負擔比例，以維護所有權人公平性。。 | 3.本案將於 111 年 1 月 10 日舉辦第二次聽證會，所有權利人將會收到新北市政府有關於本案最新都市更新事業計畫書版本光碟，目前已審定基準容積及各項獎勵值詳見 P.10-1 及 P.10-2；另實施者公司網頁也可供下載。惟最終獎勵值仍應以都市更新審議會審決為準。至於土地所有權人分配試算表，將於後續辦理權利變換階段再予計算後提供。 |
| | 4.綜上，懇請貴府惠予查照。 | |
| **2<br>作業單位代為宣讀** | **財政部國有財產署北區分署 111 年 1 月 5 日台財產北改字第 11150000110 號函書面意見<br>(寶元段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號)** | |
| | 1.依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「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，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：<br>(1)屬抵稅土地者，分配權利金。<br>(2)評估作中央機關辦公廳舍：屬依都更條例第 12 條規定辦理之都市更新案，更新後可分配樓地板面積達 2,000 平方公尺且無涉有償撥用。<br>(3)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：屬前款以外可分配房地或 | 1.遵照辦理。實施者後續將國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。 |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 |
| --- | --- | --- |
| | 依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。但個案規劃更新後房地非住宅用途者，免予函詢。<br>(4)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：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。2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。 | |
| | 2.查更新單元範圍內涉本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號等 9 筆國有土地，都市計畫土地使用分區變更前為「乙種工業區」，國有土地面積合計 1,276.08 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 10.36％，採權利變換方式實施。其中同小段 34、70 地號 2 筆國有土地為抵稅土地，依前述規定分配更新後權利金，至同小段 31 地號等 7 筆國有土地分配更新後房地，又經考量本案建築規劃、使用管理等不適宜作中央辦公廳舍使用，故後續分配旨案更新後第三種特定專用區之住宅產品。 | 2.遵照辦理。實施者後續將國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。 |
| | 3.案附事業計畫書【第二次聽證會版】經審視意見如下：<br>(1)請實施者將前述說明二、三所載國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。<br>(2)本案申請容積移轉額度為 33.50％，據計畫書表 10-4 所載，僅表列容積移轉前後「共同負擔」、「共同負擔比 例」、「更新後總銷」、「容積移轉成本」、「國有土地分得權值」、「國有土地負擔容積移轉成本」等項目提出說明，爰仍請市府責成實施者確實並完整提送下列資料，並一併統整於計畫書表 10-4 內：<br>A.量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>B.財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>C.容積移轉來源及成本說明。<br>D.容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。<br>(3)本案國有土地比例 10.36％，本案人事管理費、銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 53.66％，請貴府責成實施者調降相關管理費用，以維參與者權益。<br>(4)本案涉都市計畫變更之權利變換估價執行部分，實施者以事業計畫報核時之 | (1)遵照辦理。後續將前述說明二、三所載國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。<br>(2)遵照辦理。<br>A.遵照辦理。實施者已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將本案有關量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析等，詳細說明並提供予財政部國有產署北區分署參酌。<br>B.本案建築設計量體，詳見 CH11；有關容積移轉前後之差異比較，詳見 P10-19；本案之財務計畫及共同負擔比例內容，詳列於 CH15，有關容積移轉前後之差異比較；本案容積移轉來源及成本已載明於計畫書中；相關效益分析已載明於計畫書中。<br>C.後續將依其意見再詳細載明相關內容於計畫書中。<br>(3)遵照辦理。本案人事管理費、銷售管理費之費率計算已於 109 年 05 月 22 日本市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議審查通過，其他共同負擔內容將依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，後續依權利變換計畫審查通過內容為準。<br>(4)敬悉。 |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 |
| --- | --- | --- |
| | 土地使用分區為價值評估基礎，依內政部營建署 110 年 4 月 22 日營署更字第 1101075306 號函釋，該估價條件之設定應就都市計畫內容本意，納入都市更新事業計畫敘明一節，本分署原則同意。<br>(5)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。<br>(6)防水保固至少 2 年，實施者於交屋時並提供本分署保固書。<br>(7)依處理原則第 9 點規定略以，依處理原則第 8 點規定評估作社會住宅者，執行機關通知需用機關辦理撥用國有不動產，於完成撥用前，委託該機關參與後續都市更新進程（含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等。）。本案經貴府城鄉局以 109 年 4 月 28 日新北城住字第 1090732058 號函復本案國有土地擬爭取作社會住宅使用，請即循撥用程序並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向財政部國有財產署申請撥用取得旨案範圍內之國有土地續處。 | (5)遵照辦理。依其意見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，並載明於計畫書中。<br>(6)遵照辦理。本案防水保固至少 2 年，實施者於交屋時並提供分署保固書。<br>(7)遵照辦理。後續將配合其意見辦理。 |
| **3<br>作業單位代為宣讀** | **新北市政府財局 新北市政府財局<br>110 年 12 月 30 日新北財開字第 1102523288 號函書面意見<br>(其他)** | |
| | 本局意見說明如下：<br>1.事業計畫第 10-7、15-7、15-11 頁，本案捐贈本市都市更新基金金額計算式之更新後房地 2 樓以上均價係由辦公室及住宅價格核算，惟辦公室單價約 44.2 萬元/坪相較住宅單價 55.3 萬元/坪似有偏低情形，差異幅度達 25%，考量辦公室整體規劃應優於周邊廠辦案例，建請說明辦公室單價合理性或酌予調整。 | 1.本案特(專一)規劃部分為工業廠房及服務辦公室，與一般純商辦型態不一樣，且本案目前僅為事業計畫階段，所進行之估價目的為計算容積獎勵之用，並以 104 年 10 月 16 日報核前所訂之評價基準日計算。未來實際估價仍須依都市更新權利變換實施辦法規定辦理，其估價內容以審議會審查通過為準。 |
| | 2.事業計畫第 15-7 頁，本案更新後提供社區使用之空間與一般政府指定額外提供之公益設施有別，是否可提列設備裝修費用，建請釐清。 | 2.謝謝指教。本案將刪除更新後提供社區使用空間之設備裝修費用。 |

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案」第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 110 年 12 月 7 日(星期二)下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| **壹、陳情人意見** | | | | |
| 一、李○財(寶元段 72、73 地號)(書面意見) | (一) | 緣本人為寶元段 72、73 地號土地所有權人，曾陳述意見稱貴會 109 年 5 月 15 日新北城更字第 1094705397 號開會通知(註：五月十五日為星期五)訂於五月二十二日開會，何以短短四日內，竟能委商製作並提出鑑價書？查本年度亦再發生類似情事，本人深表遺憾，並無法接受此等不嚴謹之鑑價程序。 | 本案係於民國 104 年 10 月 16 日申請報核，當時已提出估價報告書，並無陳情人所述情形。 | |
| | (二) | 按人民之自由權及財產權之保障為憲法原則，亦為民主法治的立國基本精神，如有侵害之必要，必係例外，應受嚴格之公益原則檢驗，且應有合理之責任賠償機制以資為衡平救濟。如係運用不當之行政裁量及公權力拆除所有權人之建物，並以極不合理之單方鑑價價格價購，無疑形同私人以自己決定之低價徵收原所有權人之土地及建物所有權，將原所有權人掃地出門，拆除其等房屋，並奪取土地及建物所有權，顯有違背憲法財產權保障意旨。 | 本案係採權利變換方式實施，對於土地所有權人之權利價值皆依都市更新權利變換實施辦法規定執行估價作業，並由市府相關單位及委員會審查通過為準，其程序及估價結果相當公開透明及公正。 | |
| | (三) | 按都市更新條例第 50 條：「權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價者或專業團體提複核意見，送各級主管機關參考審議。第二項之名單，由各級主管機關會商相關職業團體建議之。」另按都市更新權利變換實施辦法第 13 條前段：「第八條第一項、第二十五條第一項及本條例第五十條第一項所定評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。」。 | 本案目前為事業計畫階段，估價內容主要作為計算容積獎勵所需。後續於權利變換階段將依都市更新權利變換實施辦法規定委任三家估價單位，並依程序及相關規範進行估價後提送市府審查，相關數值皆依審查通過內容為準。 | |
| | (四) | 綜上所述，本人要求貴會實施土地鑑價與每坪價購之程序，需謹守前開法規意旨，並給予含本人在內之所有土地所有權人程序上參與權，俾符人民財產權保護之正當法律程序。 | 本案後續於權利變換階段將依都市更新權利變換實施辦法規定及相關規範進行估價後提送市府審查，相關數值皆依審查通過內容為準。其執行過程將依規定辦理公聽會、公開展覽、小組審查會、聽證會、大會審查等，土地所有權人皆可參加與會，一切程序公開透明。 | |
| | (五) | 另查本次開會通知所附本人 109 年 5 月 6 日陳情意見，機關核覆內容空泛，是本人在此表達意見，該管行政機關所為准駁或核覆應具體、可行。 | 陳情人所陳述意見皆列入計畫書中載明，並詳實回應，相關記錄亦提供審查委員參考。 | |
| | (六) | 綜上，懇請貴惠惠予查照。 | 敬悉。 | |
| 二、袁○娥(寶元段 66、68、71、109-1 地號)(含書面意見) | (一) | 本案估價師為官方指派或為國有財產局推派人選？請說明。 | 本案目前為事業計畫階段，估價師係由實施者委託辦理。 | |
| | (二) | 本案未訂選配原則(第二次會議紀錄-第一次修正版、p.17)，按原係工業用地應可選配特專(一)廠辦，並與實施者不可限縮選配分屋之權益依法有據。 | 分配及選配原則應依「都市更新權利變換實施辦法」第 17 條規定(略以)：「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依分配及選配原則辦 | |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| | | | 理；…」，於都市更新事業計畫表明分配及選配原則。惟本案尚屬擬訂都市更新事業計畫階段，後續仍應依新北市都市更新及爭議處理審議結果為準。 | |
| 二、袁○娥(寶元段 66、68、71、109-1 地號)(含書面意見) | (三) | 特專(一)中公益設施之容積獎勵未列入估價評估，請貴處卓參。 | 本案目前估價目地主要為計算容積獎勵額度，並非作為權利變換分配之計算依據。 | |
| | (四) | 對於袁月娥提供土地面積經更新後總銷售面積及車位(如政府文件內所附)之規劃數據，推算合理應分配取得若干面積(含車位)，惠請量化提供計算依據以為規劃。 | 本案目前估價目地主要為計算容積獎勵額度，並非作為權利變換分配之計算依據。後續於權利變換階段將依規定計算土地所有權人之更新錢價值與比例，及更新後應分配價值。 | |
| | (五) | 相關審查惠附文件資料請以紙本函覆，書面資料工本另計並自付。 | 敬悉。 | |
| **貳、相關單位意見** | | | | |
| 一、財政部國有產署北區分署(含書面意見) | (一) | 本案申請容積移轉額度為 33.50%，惟據計畫書表 10-4 容積移轉前後差異對照表僅就共同負擔、更新後總銷、容積移轉成本、國有地分得權值及國有地負擔容積移轉成本等說明，仍請市府責成實施者提送下列資料並納入上述表 10-4 中：<br>1.量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>2.容積移轉來源及成本說明。<br>3.容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。 | 1.遵照辦理。實施者已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將本案有關量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析等，詳細說明並提供予財政部國有產署北區分署參酌。<br>2.本案建築設計量體，詳見 CH11；有關容積移轉前後之差異比較，詳見 P10-19；本案之財務計畫及共同負擔比例內容，詳列於 CH15，有關容積移轉前後之差異比較；本案容積移轉來源及成本已載明於計畫書中；相關效益分析已載明於計畫書中。 | |
| | (二) | 本案國有土地比例 10.36%，本案人事管理費、銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 53.13%，請貴府責成實施者調降相關管理費用，以維參與者權益。 | 本案人事管理費、銷售管理費之費率計算已於 109 年 05 月 22 日本市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議審查通過，其他共同負擔內容將依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，並依權利變換計畫審查通過為準。 | |
| | (三) | 至本案涉都市計畫變更之權利變換估價執行部分，實施者以事業計畫報核時之土地使用分區為價值評估基礎，依內政部營建署 110 年 4 月 22 日營署更字第 1101075306 號函釋，該估價條件之設定應就都市計畫內容本意，納入都市更新事業計畫敘明一節，本分署原則同意。 | 敬悉。 | |
| | (四) | 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。 | 遵照辦理。 | |
| | (五) | 防水保固至少 2 年，實施者於交屋時並提供本分署保固書。 | 遵照辦理。 | |
| | (六) | 依財政部 110 年 10 月 18 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 9 點規定略以，依處理原則第 8 點規定評估作社會住宅者，執行機關通知需用機關辦理撥用國有不動產，於完成撥用前，委託該機關參與後續都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等。)。本案經貴府城鄉局以 109 年 4 月 28 日新北城住字第 1090732058 號 | 敬悉。 | |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| | | 函復本案國有土地擬爭取作社會住宅使用，請即循撥用程序並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向財政部國有財產署申請撥用取得旨案範圍內之國有土地續處。 | | |
| 二、臺北市政府捷運工程局(含書面意見) | | 目前的規劃設計前提皆以特(專三)及公園用地之地下室開挖應先設置完成，而後才進行捷運潛盾隧道工程；若捷運潛盾隧道先行施作的話，將造成捷運潛盾隧道與地下室擋土設施及開挖之介面處理問題，依目前無潛盾隧道已施作而如此接近施工之案例，後續實施者應需變更設計。目前捷運路線相關設計已完成，惟工程發包不如預期，預估期程預計延後半年左右。 | 敬悉。 | |
| 三、新北市政府交通局 | | 原則無意見。 | 敬悉。 | |
| 四、新北市政府社會局 | | 原則無意見。 | 敬悉。 | |
| 五、新北市政府工務局(書面意見) | (一) | 前次意見尚未釐清部分如下： | | |
| | | 1.請釐清公園、特(專三)車道出入口似未連接建築線，報告書檢附 108 定-店-450 號建築線指示圖載為河川區，爰請釐清。 | 本更新單元臨河川區部分，已完成都市計畫變更為 6 公尺河川區(兼供道路使用)，配合本案辦理時程，主要計畫「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(更新單元 5)案」自 110 年 3 月 22 日起發布實施，公園、特(專三)均已連接建築線。 | |
| | | 2.汽車停車位檢討有誤；另本案停車位檢討是否應以一宗基地之總樓地板面積檢討，請依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定檢討。 | 依本案的土地使用計畫分為兩種使用分區特(專一)及特(專三)，區界及用途各自獨立，故分別依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定檢討。 | - |
| | | 3.一層平面圖車道容積檢討請釐清。 | 遵照辦理，已依規定檢討，並於各層平面圖內列檢討式皆符合規定。 | P11-13、P11-38 |
| | | 4.門廳非屬建築技術規則建築設計施工編第 162 條規定列舉免計容積項目，請修正。 | 門廳已修正為管委會使用空間依規定免計容積，警衛室已依規定計入容積檢討，皆符合規定。 | P11-13、P11-38 |
| | | 5.防災中心請依建築技術規則建築設計施工編第 259 條規定檢討防火時效。 | 遵照辦理，依規定檢討防火時效 | P11-12、P11-37 |
| | | 6.各層機電設備空間面積之和應小於當層居室樓地板面積十分之一。 | 本案特(專一)各層地面層機電設備空間<當層居室面積 10%、其他屬技術規則一百六十二條(管理委員會使用空間、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道…)依相關規定檢討不得超過該基地容積之百分之十五。 | P11-15 |
| | (二) | 本次意見： | | |
| | | 1.車道部分請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」補充檢討。 | 遵照辦理，已依規定檢討，符合相關規定 | P11-12、P11-37 |
| | | 2.請補附建築基地全區面積計算表。 | 敬悉 | P11-70 |
| | | 3.避難逃生路徑不得穿越居室(特專一、三)請修正。 | 遵照辦理，本案逃生路徑無涉及穿越居室 | 詳 CH11 |
| | | 4.請檢討建築技術規則施工編第 90 條於避難層開 2 處出口規定。 | 遵照辦理，已依規定檢討 | 詳 CH11 |
| | | 5.補建築技術規則施工編第 16、164 條建築物高度相關限制檢討。 | 遵照辦理，已依規定檢討，符合相關規定 | P12-40 |
| | | 6.補建築技術規則施工編第 243 條不得使用燃氣設備及防火時效、區劃等相關 | 本案廚房未設置瓦斯燃氣設備，已依規定檢討，符 | P11-41、P11-42 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| | | 檢討。 | 合相關規定 | |
| | | 7.緊急升降機請依建築技術規則施工編第 107 條檢討，應能連通每一樓層之任何部分。 | 遵照辦理，已依規定檢討，符合相關規定 | P11-8~42 |
| 六、新北市政府財政局(含書面意見) | (一) | 事業計畫第 10-7、15-7、15-11 頁，本案捐贈本市都市更新基金金額計算式之更新後房地 2 樓以上均價係由辦公室及住宅價格核算，惟辦公室單價約 44.2 萬元/坪相較住宅單價 55.3 萬元/坪似有偏低情形，差異幅度達 25%，考量辦公室整體規劃應優於周邊廠辦案例，建請說明辦公室單價合理性或酌予調整。 | 本案單價均已依委員意見調整。 | |
| | (二) | 事業計畫第 15-7 頁，本案更新後提供社區使用之空間與一般政府指定額外提供之公益設施有別，是否可提列設備裝修費用，建請釐清。 | 本案費用係依「新北市都市更新權利變換更新規劃費用提列基準」提列標準提列。 | |
| | (三) | 事業計畫第 15-8 頁，本案已辦理都市更新事業計畫規劃作業，都市更新規劃費用可參考現行契約及後續權利變換計畫契約報價金額暫行提列，後續再依實際金額計算並提供契約影本佐證。 | 本項費用暫依「新北市都市更新權利變換更新規劃費用提列基準」提列標準提列，未來於權利變換階段以其報價單或合約金額提列。 | |
| | (四) | 事業計畫第 15-8 頁，土地鑑界費總價有誤植之情形。 | 遵照辦理。已修正。 | P.15-8 |
| | (五) | 事業計畫第 15-9 頁，本案計畫書說明印花稅之承攬契據費用已扣除營業稅金額，請說明承攬契據費用扣除營業稅金額之計算過程以利檢核。另本案營業稅計算公式亦請一併說明房屋評定價格標準等數值。 | 遵照辦理。 | P.15-9 |
| | (六) | 事業計畫第綜-6、15-11 頁，本案共同負擔比例達 53.13%，與回應總理表說明修正為 52.63%不符，請實施者就財務計畫內各項提列費用，再檢討其合理性與必要性並予以酌降。 | 本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 53.66%。 | |
| 七、新北市政府綠美化環境景觀處(書面意見) | (一) | 關於公園設計部分，樹木種植間距 5-10 公尺，倘為單獨植穴最短邊應大於 1.5 公尺且面積大於 2 平方公尺以上，以維樹木良好生長空間。另請考量後續樹木修剪維護時工程車動線規劃。 | 遵照辦理。 | |
| | (二) | 依據新北市樹木保護自治條例略以單獨植栽穴面積不得小於 1 平方公尺；而關於本案人行道及建築物退縮空間，為維持樹木健康，建議喬木植穴以連續綠帶施作為原則，樹木間距 5-10 公尺，現場倘有足夠空間則建議單獨植栽穴面積最短邊大於 1.5 公尺且面積大於 2 平方公尺以上，惠請納入審議參考。 | 遵照辦理。 | |
| 八、新北市政府新建工程處(書面意見) | | 本案前於 110 年 6 月 21 日新北新地字第 1105153901 號函回復在案，本次會議無新增意見。 | 敬悉。 | |
| 九、新北市政府城鄉發展局計畫審議科(書面意見) | (一) | 依 109 年 8 月 20 日發布實施之「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫」案(以下簡稱更新計畫，)及「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案(以下簡稱專通計畫，101 年 5 月 8 日部都委會第 779 次大會審竣，尚未發布實施)之規劃原意，為增加親水機會及民眾活動，研提建物配合設置水岸活動平台及水岸架空走廊等都市設計構想及原則，期以創造優質步行環境，並透過跨越道路串連建物，連續各單元建築物間之活動，以擴大空間利用效益，合先敘明。 | 建築物於特(專一)之 2F 順接至特(專三)之 3F，留設人行通廊連結特(專三)之 3F 露臺空間，創造水岸旁架空走廊之優質步行及遊憩環境。 | |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 九、新北市政府城鄉發展局計畫審議科(書面意見) | (二) | 經查 110 年 3 月 25 日核定實施之「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫」案之都市設計管制事項第 6 項規定（略以）:「牆面線、水岸架空走廊：…(2)建築物二、三樓宜留設人行通廊，…。」，又依第 7 項規定（略以）:「創造水岸活動魅力平台：(1)為增加親水之機會，臨水岸街廓應留設露台空間。…(3)將公共空間往三樓抬昇，並連結水岸架空走廊導引步行民眾至活動魅力平台進行消費、逛選、遊憩等活動，建立地區特色商業空間。」。 | 建築物於特(專一)之 2F 順接至特(專三)之 3F，留設人行通廊連結特(專三)之 3F 露臺空間，創造水岸旁架空走廊之優質步行及遊憩環境。 | |
| | (三) | 綜上，依上開土管規定，「人行通廊」得依實際情形由申請人評估是否有留設之需要，另因單元 5 區內未劃設供商業使用之第二種特定專用區，未有透過架空走廊連接之活動魅力平台之建置需要；惟查單元五屬臨水岸街廓，故應依上開規定留設露台空間。 | 建築物於特(專一)之 2F 順接至特(專三)之 3F，留設人行通廊連結特(專三)之 3F 露臺空間，創造水岸旁架空走廊之優質步行及遊憩環境。 | |
| 十、新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見) | | 本次意見同前次專案小組意見。<br>【前次專案小組意見】查本案前經新北市政府 109 年 8 月 10 日新北府城開字第 1091459492 號函預審在案，接受基地可移入容積初步評定為基準容積之 33.5%，惟後續仍應按容積移轉相關規定提出申請並依實際審查結果為準，餘同本科 109 年 2 月 10 日便簽。 | 遵照辦理。 | |
| 十一、財團法人台灣建築中心(含書面意見) | (一) | 依照「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定，申請綠建築標章或候選綠建築證書評定基準及應取得之指標項目，應依建築執照申請日或評定申請日之綠建築評估手冊辦理。但建築執照另有記載法規適用日期、環境影響評估、都市更新或都市設計審議等另有規定者，得從其規定。本案 104 年 10 月 16 日向新北市政府報核(p1-1)，本案目前採用綠建築評估手冊 2015 年版本，請再後續與本中心確認是採用「建築執照申請日」或是「都市更新或都市設計審議申請報核日」。 | 敬悉，本案事業計畫報核日為 104 年 10 月 16 日，查綠建築評估手冊 2015 年版本發布日期應為 104 年 7 月 1 日起實施，相關檢討符合規定 | |
| | (二) | 本次申請綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源、汙水垃圾等 7 項指標，報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表及簡易設計說明，正式送綠建築審查時須檢附各指標相關設計說明與書圖文件。 | 遵照辦理，正式送綠建築審查時檢附各指標相關設計說明與書圖文件。 | |
| | (三) | 綠建築標章有效期限為五年，於首次效期期滿前六個月內，經評定專業機構通知申請人會同赴現場，依綠建築標章延續認可簡化查核表查核，符合下列規定之一者，函報本部准以延續認可一次，有效期限為五年。請於附錄三住戶規約 P3-8、十黃金級綠建築標章管理規定(一)綠建築標章續辦原則中載明，以利管理委員會依循。 | 遵照辦理。 | |
| 十二、新北市政府都市更新處(含書面意見) | (一) | 有關退縮人行步道空間告示牌留設色塊顏色部分(容積移轉)(P.10-14、附錄 3-15、附錄 3-40)與圖面不符，請修正。 | 遵照辦理，圖說統一呈現 | |
| | (二) | 財務計畫： | | |
| | | 1.空氣汙染防制費(P.15-6)興建工程面積中特(專三)之實設建築面積有誤，請修正。 | 遵照辦理。已修正。 | P.15-6 |
| | | 2.審查費用(P.15-9)應以實際情形提列，請修正。 | 遵照辦理。已修正。 | P.15-9 |
| | (三) | 有關實施者與出資者之相關協議文件請檢附影本佐證，俾利檢核。 | 遵照辦理。已檢附影本佐證。 | 附錄二十 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 十二、新北市政府都市更新處(含書面意見) | (四) | 更新計畫： | | |
| | | 1.經查本案位屬 109 年 8 月 20 日公告實施「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」範圍內，依前開都市更新計畫規定：「……有關都市設計構想原則部分實際仍須視後續都市計畫主要計畫、細部計畫及都市更新事業計畫等審議情形調整。」故有關都市設計實質規劃內容回歸都市計畫及其土地使用分區管制要點相關規定辦理。 | 敬悉。 | |
| | | 2.查 110 年 3 月 23 日發布實施「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案」之土管要點之都市設計管制事項規定(略)：「……水岸架空走廊：『建築物二、三樓宜留設人行通廊，創造水岸旁架空走廊之優質步行環境，跨越道路串連水岸建物，連續建築物間活動，擴大空間利用效益。』及創造水岸活動魅力平台：『為增加親水之機會，臨水岸街廓應留設露台空間。』」，經查本案規劃單位考量設置水岸架空走廊及水岸活動魅力平台後恐致後續管理維護疑義，故檢討後皆已刪除相關規劃內容，惟依前開土管要點規定臨水岸街廓應留設露台空間，爰建議本案後續應依循本案土管要點相關規定辦理。 | 建築物於特(專一)之 2F 順接至特(專三)之 3F，留設人行通廊連結特(專三)之 3F 露臺空間，創造水岸旁架空走廊之優質步行及遊憩環境。 | |
| **貳、委員意見** | | | | |
| 一、都市設計 | | 本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 | | |
| | (一) | 本案前經 109 年 5 月 8 日本市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次大會諮詢決議如下在案： | | |
| | | 1.本案依意見修正後原則通過，惟本案都市計畫主要及細部計畫尚未完成公告程序，俟都市計畫發布實施後，授權專案小組審議確認。 | 敬悉。 | |
| | | 2.本案屬都市更新計畫，仍請依相關規定辦理，倘本案開發需求未能符合目前都市計畫(草案)及都市更新計畫(草案)內容，請依程序提都市計畫及都市更新作業，並請相關單位協助加速完成法制程序。 | 敬悉。 | |
| | (二) | 本案都市計畫續於 110 年 3 月 25 日起發布實施後提送 110 年 6 月 22 日第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，惟相關事項仍未修正完竣，故續提第 4 次聯審專案小組審議。查前次專案小組會議決議為：「…『有關都市計畫規定牆面線、架空走廊、露臺位置及計程車排班空間部分相關事項請確實依規定檢討。』，惟查此部分都市計畫規定並未調整，故請與都市計畫主管單位及都市更新處確認。」部分，仍請與都市計畫及都市更新主管機關確認。 | 有關都市計畫規定牆面線架空走廊、露臺位置及計程車排班空間經檢討符合相關規定。 | |
| | (三) | 承上，本次申請單位提送方案取消水岸架空走廊及水岸活動魅力平台設置，涉及前開調整建築規劃事項規定執行是否符合都市更新計畫及都市計畫規定，請都市更新及都市計畫主管機關協助確認符合規定後，逕依都市更新計畫及都市計畫規定辦理。 | 敬悉，本案依照相關規定留設水岸架空走廊及水岸活動魅力平台 | |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 一、都市設計 | | 1.本次提送方案經查與提送本市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次大會通過內容二致，本次會中都市更新及都市計畫主管機關說明，依相關法令規定，臨水岸街廓仍應留設露台空間，續經申請單位會上提出，除原設置於公園內之垂直動線(樓、電梯及架空走廊)，考量後續維管權責仍有疑義，故移設至特（專三）基地內，其餘規劃內容依本市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次大會提會方案設置，並依 110 年 6 月 22 日第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組意見修正。後續可配合周邊案件開發串聯。 | 遵照辦理，建築物於特(專一)之 2F 順接至特(專三)之 3F，留設人行通廊連結特(專三)之 3F 露臺空間，並依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」計算提撥後續管理維護及電梯設備一次汰換等費用予後續管理單位。 | P.附錄 3-11、P.附錄 3-35 |
| | | 2.考量後續管理維護事項，依本市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次大會決議，請申請單位依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」計算提撥後續管理維護及電梯設備一次汰換等費用予後續管理單位。 | 遵照辦理。 | P.附錄 3-11、P.附錄 3-35 |
| | (四) | 歷次會議決議相關事項部分： | | |
| | | 1.有關土地分區使用管制要點規定，面臨兩條以上道路基地，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，請都市計畫主管機關協助確認上開條文係強制性規定或彈性原則，倘得視基地條件得予調整，請併同交通影響評估一併確認地下停車場出入口規劃方式。 | 本案交通出入口部分已經過交評審查原則同意在案。 | |
| | | 2.依會議紀錄公園用地不得退縮供道路使用部分，請確認與公園高程順平，並請一併配合調整排水系統相關圖面。 | 已配合修正為公園鋪面，並與公園高程順平。 | |
| | (五) | 依前次會議紀錄，水岸建築檢討專章請詳細說明檢討方式之依據，請確認裙樓部分小於 12 公尺，目前規劃不符規定，請修正。 | 本案修正裙樓連通部分小於 12 公尺，修正兩棟間連通之社區公益設施高度為 3.75M，該部合計高度 11.95M<12M。 | |
| | (六) | 開放空間部分，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，請補充公共開放空間管理維護執行計畫表並依規定設立告示牌。 | 遵照辦理。 | |
| | (七) | 容積移轉部分：申請容積移轉部分，經本府城鄉發展局開發管理科說明係採預審方式辦理，請補充目前評定內容及辦理進度，於核備前取得一階核准函。 | 遵照辦理。 | |
| | (八) | 景觀規劃部分： | | |
| | | 1.有關沿街樹種選用部分，請以遮蔭性較良好之樹種取代目前規劃之光臘樹，以確保人行空間之使用性。 | 遵照辦理，本案於留設人行開放空間種植雙排喬木(光臘樹及樟樹)，提升遮蔭性 | P12-94 |
| | | 2.請依土地使用分區管制要點九、(一)2.開放空間設計原則規定設置座椅以不同形式、不同材質、不同排列方式，請以多樣化設計規劃座椅型式。 | 遵照辦理，增設開放空間街道家具 ，並補充圖說形式 | P12-101、104 |
| | (九) | 請補充由特（專一）經由特（專三）至公園用地之沿河岸及沿地界人行道剖面圖，說明由 15 公尺計畫道路至水岸側之高程差處理方式。 | 遵照辦理。 | |
| | (十) | 報告書部分： | | |
| | | 1.修正對照及法規檢討表格請確實回應。 | 遵照辦理。 | |
| | | 2.P12-72 頁圖面編排文字缺漏請修正。 | 遵照辦理。 | |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 一、都市設計 | | 3.立面圖尺寸請清楚明確標示。 | 遵照辦理。 | |
| | | 4.剖面圖鄰地圍牆設置方式繪製於本案基地範圍內，請釐清修正。 | 遵照辦理，修正圖說。 | |
| | | 5.特(專一)警衛室上方標示露臺，請依建管規定檢討修正。 | 遵照辦理，修正圖說。 | |
| | (十一) | 請確實依歷次會議決議修正，報告書各圖面內容請一併修正。 | 遵照辦理。 | |
| | (十二) | 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。 | 遵照辦理。 | |
| | (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。 | 遵照辦理。 | |
| 二、都市更新 | (一) | 有關本案差異內容分析部分，請於計畫書內清楚載明配合捷運潛盾隧道修正事項及自提修正事項，以利審議會審議。另有關特(專一)建物構造別變更為鋼筋混凝土造，請說明變更原因及對地主的權益影響。 | 遵照辦理。 | |
| | (二) | 人民陳情： | | |
| | | 1.本案尚有未同意戶部分，仍請實施者加強與所有權人溝通協調，有助於本案後續推動進程。 | 遵照辦理。 | |
| | | 2.有關會上陳情人意見部分，請實施者妥予溝通處理並於會後以紙本書面回復。 | 遵照辦理。 | |
| | (三) | 特(專一)建築容積獎勵： | | |
| | | 1.提供社區使用公益設施：綜合教室(多功能教室)、綜合教室(小會議室)之收費標準分別為 75 元/小時、40 元/小時，經實施者說明以低於周邊公有場館收費標準訂定，故審酌其收費規定，尚屬合理，原則無意見；另計畫書第 19-6、19-9 頁之收費標準不一致，請修正。 | 遵照辦理。已修正。 | P.19-6、P.19-9 |
| | | 2.申請「提供社區使用公益設施」免計容積 819.63 平方公尺(6.21%)，原則同意。 | 敬悉。 | |
| | | 3.捐贈都市更新基金： | | |
| | | (1)申請都市更新獎勵涉及估價部分，原則同意「捐贈都市更新基金」獎勵基準容積 5.93%（面積 783.15 ㎡），其捐贈都市更新基金金額為 6,359 萬 3,600 元，惟估價報告書倘有調整，其獎勵額度不得超過本次會議同意額度，其捐贈金額請配合調整。 | 遵照辦理。配合財務計畫調整，捐贈都市更新基金金額修正為 69,993,500 元，申請「捐贈都市更新基金」獎勵基準容積仍為 5.93%（面積 783.15 ㎡）。 | P.10-7 |
| | | (2)有關獎勵面積計算應自小數點後 2 位無條件捨去，應為 783.15 平方公尺，請修正。 | 遵照辦理。 | P.10-1、P.10-7、P.10-16、P.10-19 |
| | | (3)C2：單位興建成本，均以全區平均單價提列，惟考量本案兩區建築物構造別已不同，請以各別構造別單價計算獎勵值。 | 遵照辦理。已修正。 | P.10-7 |
| | | 4.設計建蔽率：原則同意給予獎勵基準容積 7%(面積 924.63 平方公尺)。 | 敬悉。 | |
| | | 5.退縮人行步道：經實施者表示後續將與周邊公有人行步道一併順平處理，降低公、私有人行步道之介面銜接問題，故退縮人行步道獎勵原則同意給予獎勵基準容積 9.07%(面積 1,198.19 平方公尺)。 | 敬悉。 | |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 二、都市更新 | | 6.時程獎勵原則同意給予獎勵基準容積 10%(面積 1,320.90 平方公尺)及規模獎勵原則同意給予獎勵基準容積 15%(1,981.35 平方公尺)。 | 敬悉。 | |
| | (四) | 特(專三)建築容積獎勵： | | |
| | | 1.提供社區使用公益設施：綜合教室(媽媽教室)、綜合教室(視聽會議室)、綜合教室(多功能教室)之收費標準分別為 120 元/小時、60 元/小時、60 元/小時，經實施者說明以低於周邊公有場館收費標準訂定，故審酌其收費規定，尚屬合理，原則無意見；另請於圖面備註為媽媽教室，請修正。 | 遵照辦理。 | |
| | | 2.申請「提供社區使用公益設施」免計容積 887 平方公尺(6.99%)，原則同意。 | 敬悉。 | |
| | | 3.捐贈政府公益設施獎勵： | | |
| | | (1)申請都市更新獎勵涉及估價部分，原則同意「捐贈政府公益設施獎勵」獎勵基準容積 8.9%（面積 1,127.17 ㎡），惟估價報告書倘有調整，其獎勵額度不得超過本次會議同意額度，其捐贈金額請配合調整。 | 配合單位興建成本(C2)調整，本案可申請「捐贈政府公益設施獎勵」獎勵基準容積調整為 9.17%（面積 1,163.16 ㎡）。 | P.10-2、P.10-3、P.10-4 |
| | | (2)C2：單位興建成本，均以全區平均單價提列，惟考量本案兩區建築物構造別已不同，請以各別構造別單價計算獎勵值。 | 遵照辦理。已修正。 | P.10-3 |
| | | 4.捐贈都市更新基金： | | |
| | | (1)申請都市更新獎勵涉及估價部分，原則同意「捐贈都市更新基金」獎勵基準容積 0.28%（面積 35.99 ㎡），其捐贈都市更新基金金額為 292 萬 2,500 元，惟估價報告書倘有調整，其獎勵額度不得超過本次會議同意額度，其捐贈金額請配合調整。 | 因申請「捐贈政府公益設施獎勵」獎勵基準容積已調整為 9.17%（面積 1,163.16 ㎡），為維持更新獎勵 47%，故本項獎勵不申請。 | P.10-2、P.10-7 |
| | | (2)C2：單位興建成本，均以全區平均單價提列，惟考量本案兩區建築物構造別已不同，請以各別構造別單價計算獎勵值。 | 本項獎勵不申請。 | P.10-2、P.10-7 |
| | | 5.設計建蔽率：原則同意給予獎勵基準容積 9%(面積 1,141.25 平方公尺)。 | 敬悉。 | |
| | | 6.退縮人行步道：經實施者表示後續將與周邊公有人行步道一併順平處理，降低公、私有人行步道之介面銜接問題，故退縮人行步道獎勵原則同意給予獎勵基準容積 3.83%(面積 485.34 平方公尺)。 | 敬悉。 | |
| | | 7.時程獎勵原則同意給予獎勵基準容積 10%(面積 1,268.06 平方公尺)及規模獎勵原則同意給予獎勵基準容積 15%(1,902.09 平方公尺)。 | 敬悉。 | |
| | (五) | 拆遷安置計畫：請實施者善盡溝通協調之責，妥善處理違占戶權益，建議於協議書中補充說明違占戶面積及相關補償費用，並修正相關誤植文字，並補充重新簽署之協議書影本佐證。 | 遵照辦理。協議書影本已重新補附。 | 附錄十九 |
| | (六) | 財務計畫及共同負擔： | | |
| | | 1.計畫書第綜-4、綜-6 頁，共同負擔比率為 52.63%，與計畫書第 15-11 頁之共同負擔比率(53.13%)不符，請實施者釐清修正。 | 遵照辦理。已修正。 | P.綜-16、P.綜-18 |
| | | 2.計畫書第 15-9 頁，印花稅計算式中請將各項承攬契據金額列表，以利檢核，並請扣除營業稅。 | 遵照辦理。已補充。 | P.15-9 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 二、都市更新 | | 3.管理維護費用部分：本案提列「更新後提供社區使用之公益設施(特(專一)及特(專三))」總計為 853 萬 3,150 元整與「經政府指定額外提供之公益設施」總計 365 萬 3,500 元整，原則同意。 | 敬悉。 | |
| | | 4.倘若水岸架空走廊及露台部分，擬提列相關管理維護費用，請核算金額後，提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議。 | 遵照辦理。 | |
| | (七) | 有關本案涉及出資者部分，請於計畫書中補充說明 2 家出資者各自權利義務及其出資比例，有關本項涉及到信託及後續權利義務關係，請於提送聽證會前檢附相關資料於計畫書內，以供檢核。 | 遵照辦理。已檢附影本佐證。 | 附錄二十 |
| | (八) | 估價條件設定： | | |
| | | 1.依內政部營建署 110 年 4 月 22 日營署更字第 1101075306 號函釋，估價條件之設定應依「都市計畫原意」、「審酌相關權利人權益」、「個案合理性及公平性」等三大重點，審酌本次實施者說明內容，尚屬合理，爰以更新前之土地使用分區作為估價要件。 | 敬悉。 | |
| | | 2.關於計畫書第 13-3、13-4 頁，權利變換估價條件之設定，後續請於擬訂權利變換計畫期間，妥與所有權人溝通說明，以利辦理估價作業，並以權利變換計畫審竣之估價條件為準。 | 遵照委員意見辦理，後續將於擬定權利變換計畫期間，與所有權人妥善溝通說明權利變換估價條件。 | |
| | | 3.更新前地價請補充下列估價條件，並建議將評估過程之說明作成流程圖，俾利審議會審議：<br>(1)步驟一：以都市計畫變更前之狀態評估私有土地之權利價值比例。<br>(2)步驟二：以都市計畫變更後之狀態評估公有及私有土地之權利價值比例。<br>(3)步驟三：以都市計畫變更後且合併後之狀態評估更新前地價」。 | 遵照委員意見辦理，於估價條件內補充更新前土地及權利價值評估過程之流程圖，以利審議。 | P.13-4 |
| | (九) | 本案因涉及都市計畫變更，實施者將回饋新北市政府 10%可建地，後續以提供本市更新後房地辦理，惟囑託登記係以權利變換土地、建物所有權人及實施者受配之房地辦理登記，倘實施者後續囑託登記有疑義時，請作業單位協助召集相關單位研議釐清，以利後續權利變換囑託登記。 | 敬悉。 | |
| | (十) | 建築規劃設計： | | |
| | | 1.涉及捷運潛盾隧道工程：<br>有關本案建築基地地下層與捷運環狀線潛盾隧道之介面處理情形及相關時程部分，請於提送聽證會前與臺北市政府捷運工程局確認相關工期狀況及時程；若原先規劃期程延誤至影響捷運潛盾隧道，請依相關規定變更事業計畫，重新檢討與捷運潛盾隧道之距離。 | 遵照辦理，後續加強與捷運局溝通 | |
| | | 2.水岸架空走廊與露臺部分：<br>經實施者於會上表示，上述設施將比照新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次大會版本規劃為準，另原特(專三)延伸至公園用地之水岸架空走廊及落墩部分，依都市設計審議決議將設施移至特(專三)，原則無意見，另請依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」等相關規定提列管理維護費用予管委會。 | 遵照辦理，建築物於特(專一)之 2F 順接至特(專三)之 3F，留設人行通廊連結特(專三)之 3F 露臺空間，創造水岸旁架空走廊之優質步行及遊憩環境。 | |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 二、都市更新 | (十一) | 公有土地分回部分：<br>有關新北市有土地及國有土地後續規劃作何種使用，請於計畫書內清楚區分，另有關市府爭取作社會住宅部分，請提供相關圖面予城鄉發展局住宅發展科確認。 | 遵照辦理。 | |
| | (十二) | 估價報告書： | | |
| | | 1.本案係以 4 樓 A1 戶作為比準戶，惟更新後各單元權利價值及總價涉及位置效用調整之景觀及公園部分調整率差異至 16%，請再併同檢視其調整率之合理性。 | 由於本案更新單元位於景美溪旁，具有河岸景觀，加上更新單元旁未來將設置公園，故針對河景及公園之效益分別進行調整，經檢視後其調整率合乎市場行情。 | |
| | | 2.本案推估價格其住宅租金單價為 600-1,000 元/坪、辦公室租金單價為 800 元/坪，惟更新後住宅及辦公室單價差異不大，但房價結果差異較大，請再行評估其合理性。 | 本次住宅及廠辦之租金價格皆係以周遭交易案例進行比較分析而得，而評估結果二者之租金價格雖為接近，但由於二者之費用比、收益資本化率不同，因此依收益法所評估出住宅與廠辦之價格也有所不同。此外，由於住宅及廠辦之建坪單價除收益法外，另有以周遭市場交易案例之比較法進行評估，故其評估結果經檢視後合理市場行情。 | |
| | | 3.通風採光，樓層位置，公設比，屋齡，結構種類，臨路情形等如能量化或具體標示者，建議修正呈現方式。 | 遵照辦理，已修正項目內容文字 | P46、P49 |
| | | 4.建築設計請說明考量為何？ | 主要考量綠建築、都更規劃及興建樓層數較高等相關設計 | |
| | | 5.建築結構是否考量總樓層差異？比較標的二及三樓層顯有差異，修正率相同，應未考量，建議分列修正或併同考量並補充說明。 | 總樓層數之考量係於建材、建築設計之調整項目中，故比較標的二之調整率為 7%、比較標的三之調整率為 6% | |
| | | 6.接近車站之程度，本案標示為 Y5，惟價格日期當時尚未完工，建議調整至區域因素中的未來發展或重大建設等項考量。 | 遵照辦理，已將接近車站程度之調整率移至區域因素中的重大建設調整項目 | P45、P48 |
| | | 7.報告書多處勘估標的標示良好，其餘採普通，但均未修正，建議調整成一致。 | 遵照辦理，已將良好修正為普通 | P46、P49 |
| | | 8.住宅比準單元比較法個別因素調整總合達為 27%，非因容積或規劃等差異，係因景觀調整 10%，建築設計 7%，請考量是否合理。 | 個別因素調整總合較高係因本案位於景美溪旁，具有河岸景觀以及本案興建總樓層較高，故綜合考量其特殊個別條件後而得。 | |
| | | 9.住宅租金案例單價是否過低，報告書 16 年廠辦租金價格均有 800 元以上，建議更換適當案例。 | 本案住宅租金案例均位於新店市中心，其成交租金價格在 667~1012 元/坪/月，本案更新單元雖具有河景優勢，但其位置相較其他比較案例而言較距市中心偏遠，故在綜合考量後本案住宅比準戶租金單價為 880 元/坪/月，以一戶 47 坪住宅月租金 4.1 萬分析，其租金已符合市場行情。 | |
| | | 10.租金推估過程是否要逐項考量土地個別因素，建議依基地整體條件對樓上層建物影響因素考量即可。 | 遵照辦理，增加租金比較法中之土地個別因素調整項目 | P54、P56 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 二、都市更新 | | 11.更新後調整至各戶時，有考量景觀－河景及面公園，這些戶別似乎有些是同戶別，該類戶別這兩項調整達 16%，致多戶樓上層單價反而低於 4F 比準單元，建議併同景觀因素考量。 | 由於公園位置係位於更新單元西側，故更新後有面臨公園之戶別主要為 A1、A7 戶，故本次次僅就 A1、A7 戶進行公園效益調整。 | |
| | | 12.建議於土地開發分析法內容中補充說明基地條件。 | 遵照辦理，於土地開發分析法內容中補充說明基地條件 | P86 |
| | | 13.土開於推估資本利息綜合利率土地及建物價值比率建物大於土地，是否符合一般情形，請再檢視。 | 由於本案更新單元位於景美溪旁，具有河岸景觀，加上更新單元旁未來將設置公園，故針對河景及公園之效益分別進行調整，經檢視後其調整率合乎市場行情。 | |
| | | 14.請說明土地案允建容積 264%包含獎勵項目，是否須支付成本？ | 本次住宅及廠辦之租金價格皆係以周遭交易案例進行比較分析而得，而評估結果二者之租金價格雖為接近，但由於二者之費用比、收益資本化率不同，因此依收益法所評估出住宅與廠辦之價格也有所不同。此外，由於住宅及廠辦之建坪單價除收益法外，另有以周遭市場交易案例之比較法進行評估，故其評估結果經檢視後合理市場行情。 | |
| | (十三) | 其他：因本案特(專一)結構由 SS 改為 RC 涉及營建單價及相關費用調整影響所有權人權益較大，請與相關權利人詳細說明，以確保其權益。 | 遵照辦理。 | |
| **參、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修正完成，並依「新北市政府都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。 | 遵照辦理。已依委員及各單位之審查意見詳實檢討並修正完成。 | |

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」新北市政府都市更新處審查意見回應綜理表

依據：中華民國 110 年 9 月 27 日新北更事字第 1104661131 號函

| 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|
| 二、本案業於 110 年 6 月 22 日召開第 3 次都市更新暨都市設計專案小組審查，依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點第 1 項規定，應於會議記錄送達翌日起 180 日內提請續審(補正期限至 111 年 1 月 10 日)。貴公司雖於 110 年 8 月 27 日檢送本案都市更新事業計畫書(第 4 次專案小組版)報處續辦，惟查本案計畫內容尚未依前次小組審查意見柒、三、四(一)、五(七)、十(四)、捌、二(二)1、二(三)、二(四)、二(五)2、二(六)9、二(七)2、二(七)5 等意見修正完竣，請貴公司確實回應及修正，倘仍有不明之處，請逕洽本處更新事業科。 | 遵照辦理。已配合修正，修正內容及回應詳如綜-3~綜-15。 | 綜-3~綜-15 |
| 三、另查計畫書部分內容尚須修正，本案審查意見臚列如下： | | |
| (一)第 VI 頁，新北市都市更新審議資料表之第三次專案小組日期誤植，請修正。 | 遵照辦理。已修正新北市都市更新審議資料表之第三次專案小組日期。 | 審議資料表 |
| (二)第綜-2 頁，第 3 次專案小組會議紀錄回應綜理表中財政部國有財產署北區分署(二)第 2 點意見係屬誤植，請修正。 | 遵照辦理。<br>已刪除第 3 次專案小組會議紀錄回應綜理表中財政部國有財產署北區分署(二)第 2 點意見。 | 綜-3 |
| (三)第 5-12、7-2 頁，圖 5-2、圖 7-2 之地號顯示不清，請修正。 | 遵照辦理。已修正圖 5-2 及圖 7-2 內容並標示清楚之地號。 | P5-12、P7-2 |
| (四)第 5-23、5-25、5-26、6-42、6-43、6-44、6-45、6-46 頁，圖 5-8、圖 5-9、圖 5-10、圖 5-11、圖 5-12、圖 6-10、圖 6-11、圖 6-12、圖 6-13、圖 6-14、圖 6-16 之基地範圍標示有誤，請修正。 | 遵照辦理。<br>已修正相關圖面之基地範圍。圖 5-8(P5-23)、圖 5-9(P5-25)、圖 5-10(P5-25)、圖 5-11(P5-26)、圖 5-12(P5-26)及圖 6-10(P6-46)、圖 6-11(P6-47)、圖 6-12(P6-48)、圖 6-13(P6-49)、圖 6-14(P6-50)、圖 6-16(P6-50) | P5-23、P5-25、P5-26。P6-46、P6-47、P6-48、P6-49、P6-50 |
| (五)第 10-7 頁，特(專三)之捐贈本市住宅及都市更新基金獎勵面積計算結果有誤，請釐清。 | 遵照辦理。<br>已修正特(專三)之捐贈都市更新基金獎勵面積計算結果。 | P10-7 |
| (六)第附錄 3-13、3-34 頁，水岸架空走廊範圍與計畫書其餘章節內容不一致，請修正。 | 遵照辦理。<br>水岸架空走廊之設置主要為提供民眾至活動魅力平臺進行消費、逛選、遊憩等活動，建立地區特色商業空間。本案特(專一)主要作為工業使用，特(專三)作為住宅使用，無任何商業使用。考量後續管理維護問題及依本案專案通盤檢討及更新計畫規劃意旨，經檢討後，已刪除設置水岸架空走廊及水岸活動魅力平臺(露臺)。 | |
| 四、查本案仍屬前開補正期限內，故請貴公司於 111 年 1 月 10 目前依上述意見修正完竣後報府續辦。若屆時仍未依審議結果修正完竣提請續審或再申請展延，將依 103 年 4 月 25 日修正公布之都市更新條例施行細則第 9 條之 l 第 2 項規定駁回本案申請。 | 遵照辦理。 | |
| 五、另請貴公司妥善告知相關權利人目前案件辦理進度，並於個案專屬網站更新目前辦理進度。 | 遵照辦理。本都市更新案相關內容之公告網址為 http://www.top-formosa.com.tw/index.html，供民眾自行下載本案相關檔案，並將依實際執行進度及審查情形隨時更新網站公告內容及訊息。 | P19-10 |

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫暨都市設計審議案」新北市政府城鄉發展局審查意見回應綜理表

依據：中華民國 110 年 9 月 11 日新北城設字第 1104661131 號函

| 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|
| 二、有關貴公司檢送報告書請依下列意見修正後，檢送報告書至新北市政府都市更新處辦理排會事宜。 | | |
| (一)有關都市計畫規定之牆面線、架空走廊、露臺位置及計程車排班空間等相關事項請確實依規定檢討。 | 遵照辦理。計程車排班空間設置於特(專一)B1 | P11-12 |
| (二)裝卸車位沿北倒 15 公尺計畫道路側，除 8 公尺車道出入口外，請延續植栽帶設置。 | 遵照辦理。除 8 公尺車道出入口及消防救災空間外其餘部分延續植栽帶設置。 | P12-67 |
| (三)有關特(專一)機車位及自行車位檢討有誤，機車位數量不得低於法定停車位數量未計入裝卸車位數量，請修正，並全案重新檢討應提供公眾停車位等相關數量。 | 遵照辦理。特(專一)一、二類以外建築物法汽車 51 輛、法機車 51 輛，其總汽機車位與特(專三)併入重新檢討公園停車(汽車：116、機車：117、自行車：36)。 | P11-7 、P11-46 |
| (四)水岸架空走廊系統<br>1.未依大會決議確保人行空間全段等寬 4 公尺設置，請修正。<br>2.有關前經都設會同意得不計入建蔽率及容積率部分，請依土管規定，以供公眾通行之人行通廊部分計算檢討得免計之建蔽率及容積率，其餘仍應依建管規定檢討，請詳列計算面積。 | 遵照辦理。<br>水岸架空走廊之設置主要為提供民眾至活動魅力平臺進行消費、逛選、遊憩等活動，建立地區特色商業空間。本案特(專一)主要作為工業使用，特(專三)作為住宅使用，無任何商業使用。考量後續管理維護問題及依本案專案通盤檢討及更新計畫規劃意旨，經檢討後，已刪除設置水岸架空走廊及水岸活動魅力平臺(露臺)。 | |
| (五)沿北側 6 公尺計畫道路留設之人行步道橫向坡度應小於 4%設置，不符規定請修正，並請於景觀剖面固 D、G 及 H 詳細標註人行步道之寬度及高差，並標示橫向坡度。 | 遵照辦理。已修正人行步道橫向坡度，並補充景觀剖面固相關圖說及標示人行步道之寬度、高差及坡度。 | P12-72~75 |
| (六)開放空間部分，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。 | 遵照辦理。本案留設開放空間部分，已依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算及提撥開放空間管理維護基金，並載明於計畫書中。 | P19-3、附錄 3-9、附錄 3-34 |
| (七)相關配置應一併配合調整修正。 | 遵照辦理。依配合修正相關配置圖說。 | 計畫書 |
| (八)報告書內容仍請依歷次會議決議修正。 | 遵照辦理。 | |

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案」第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 110 年 6 月 22 日(星期二)上午 9 時 30 分

開會地點：Cisco Webex Meetings 視訊會議(會議碼：1842271274)

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| **壹、相關單位意見** | | | | |
| 一、財政部國有產署北區分署<br>(含書面意見) | (一) | 請實施者將下列規定及國有土地處理方式「完整」登載於事業計畫書適當章節內：<br>1.依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「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：<br>(1)評估作中央機關辦公廳舍：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。<br>(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。<br>(3)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：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。2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。<br>2.查更新單元範圍內涉本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號等 9 筆國有土地，土地使用分區為「乙種工業區」，國有土地面積合計 1,276.08 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 10.36%，採權利變換方式實施。其中同小段 34、70 地號 2 筆國有土地為抵稅土地，依前述規定分配更新後權利金，至同小段 31 地號等 7 筆國有土地分配更新後房地，又經考量本案建築規劃、使用管理等不適宜作中央辦公廳舍使用，故後續分配旨案更新後第三種特定專用區之住宅產品。 | 遵照辦理。<br>已完整登載於事業計畫書伍、現況分析。 | P5-28 |
| | (二) | 經審視案附事業計畫書【第三次小組版】意見如下： | | |
| | | 1.本案申請容積移轉額度由 33.80%修正為 33.50%，惟據計畫書內僅就財務項目說明以「容積移轉前後差異對照表」提出說明(計畫書表 10-4)，爰仍請市府責成實施者提送下列資料：<br>(1)量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>(2)容積移轉來源及成本說明。<br>(3)容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。 | 1.遵照辦理。實施者已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將本案有關量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析等，詳細說明並提供予財政部國有產署北區分署參酌。<br>2.本案建築設計量體，詳見 CH11；有關容積移轉前後之差異比較，詳見 P10-18；本案之財務計畫及共同負擔比例內容，詳列於 CH15，有關容積移轉前後之差異比較；本案容積移轉來源及成本已載明於計畫書中；相關效益分析已載明於計畫書中。 | P.10-18、CH11、CH15 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 一、財政部國有產署北區分署<br>(含書面意見) | (二) | 2.實施者於財務計畫增加提列捐贈新北市都市更新基金費用6,800萬3,559元，請實施者說明該提列之依據及合理性。 | 本案係依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第3點經市府同意捐贈都市更新基金。 | |
| | | 3.實施者因變更建築設計，將特(專一)結構由SS改為SRC及RC，營建單價以RC提列，惟本案共同負擔比例仍達53.04%，請市府責成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，以維參與者權益。 | 本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為53.66%。 | |
| | | 4.事業計畫書財務計畫表15-1所載工程費用(A)為49億5,283萬2,949元，似應為49億5,594萬5,108元，請實施者確認。 | 遵照辦理。已修正工程費用(A)。 | P15-1 |
| | | 5.本案經貴府城鄉局以109年4月28日新北城住字第1090732058號函復本案國有土地擬爭取作社會住宅使用，請即循撥用程序並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向財政部國有財產署申請撥用取得旨案範圍內之國有土地續處。 | 敬悉。 | |
| 二、臺北市政府捷運工程局 | | 先前捷運介面研商會結果說明，特(專三)及公園用地之地下室開挖應先設置完成，而後才進行捷運潛盾隧道工程，就目前規劃進程捷運潛盾隧道規劃預計於113年通過，故特(專三)跟公園用地之地下結構體應於112年12月底前完工，否則開發基地施工將會影響到捷運潛盾隧道之安全性，而開發基地需重新檢討與已完工捷運潛盾隧道之安全間距並進行開發基地建築物之重新規劃設計。 | 遵照辦理。將配合捷運工程施工時程完工。 | |
| 三、新北市政府交通局<br>(含書面意見) | (一) | 有關特(專一)由原先停車場空間設置數量為「小汽車265席、機車316席」，變更為「小汽車272席，機車239席」，汽車位增加7席，機車為減少77席：<br>1.請敘明變更原因、變更前後停車需求是否有差異、變更後能否滿足停車需求。<br>2.上述內容請補充進交通影響評估報告書中。 | 遵照辦理。<br>1.主要係配合地下室部分空間更有效利用，並考量實際機車位及汽車位需求，調整設置數量。<br>2.遵照辦理。已補充相關資料於交通影響評估報告書中，並經交通局表示原則通過審查。 | P11-7、附錄十六 |
| | (二) | 另公園用地地下停車場係做公共停車場使用，請協助釐清後續產權管理。 | 1.依「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案規定，本計畫應劃設公園用地，由申請人自行興建後，捐贈予新北市政府，並交由市府交通局管理。<br>2.另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第9條規定，本計畫應規劃公共停車場，前述公共停車空間得以立體化方式優先配置於公共設施公園用地下方。 | |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 四、新北市政府工務局(書面意見) | (一) | 請釐清公園、特(專三)車道出入口是否連接建築線，報告書檢附108 定-店-450 號建築線指示圖載為河川區，爰請釐清。 | 本案配合都市更新計畫辦理都市計畫專案通盤檢討，故依「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)」細部計畫案(110 年 3 月 25 日發布實施)內容，該範圍已變更為「河川區(兼供道路使用)」為 6 公尺水防道路，符合規定。 | P5-1~P5-4，P6-4 |
| | (二) | 工程造價檢討有誤。 | 已重新檢討修正。 | P11-7，P11-32，P11-47 |
| | (三) | 本案建築物用途「服務辦公室」，請釐清其用途類組，並依建築技術規則總則編第 3 條之 3 規定標示。 | 服務辦公室已依建築技術規則補充標示 G2。 | P11-15~P11-30 |
| | (四) | 汽車停車位檢討有誤；另本案停車位檢討是否應以一宗基地之總樓地板面積檢討，請依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定檢討。 | 依本案的土地使用計畫分為兩種使用分區特(專一)及特(專三) ，區界及用途各自獨立，故分別依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定檢討。 | P11-7，P11-32，P11-47 |
| | (五) | 本案以都更報核日作為建築法令適用日，惟本案都市計畫法令適用日期為何?土管適用版本是否正確?請逐條檢討。 | 本案於 104 年 10 月 16 日申請都更報核，都市計畫法令適用日期為都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 04 月 29 日版)，新北市都市設計審議原則檢討表(104 年 9 月 8 日版)，因本案配合都市更新計畫辦理都市計畫專案通盤檢討，故土地使用管制要點檢討依「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)」細部計畫案(110 年 3 月 25 日實施) 檢討，前述規定皆已逐條檢討。 | P6-9~P6-38，P6-48~P6-54 |
| | (六) | 一層平面圖請標示建築面積範圍、道路、退縮、建築線、地界線，並請依 CNS 規定標繪。 | 遵示辦理，已配合依規定標繪相關內容。 | P11-13，P11-38 |
| | (七) | 請檢討建築技術規則建築設計施工編第 110 條防火間隔規定。特專一部分建築與地界距離小於 6 公尺，應檢討半小時防火時效。 | 已依規定檢討，防火間隔均大於 3M，符合規定。 | P11-13，P11-38 |
| | (八) | 無障礙通路及設施請依規定檢討。 | 已依規定檢討，並符合規定。 | P12-41~45 |
| | (九) | 裝卸位尺寸請依建築技術規則建築設計施工編第 278 條規定檢討。 | 已依規定檢討，廠辦留設大型裝卸車位 4M*13M、淨高大於 4.2M，符合規定。 | P11-7 |
| | (十) | 一層平面圖車道容積檢討有誤，不得免計。 | 車道容積於 B1 層合併檢討，符合規定。 | P11-12，P11-37 |
| | (十一) | 門廳、警衛室非屬建築技術規則建築設計施工編第 162 條規定列舉免計容積項目，請修正。 | 門廳已修正為管委會使用空間依規定免計容積，警衛室已依規定計入容積檢討，皆符合規定。 | P11-13，P11-38 |
| | (十二) | 一般昇降機不得免計容積。 | 已依規定計入容積檢討，並符合規定。 | P11-13~P11-30，P11-38~P11-42 |
| | (十三) | 各層梯廳空間面積總和大於當層樓地板面積之百分之十部分，應計入該層樓地板面積，請補充檢討。 | 已依規定檢討，並於各層平面圖內列檢討式皆符合規定。 | P11-13~P11-30，P11-38~P11-42 |
| | (十四) | 各層陽台空間面積總和大於當層樓地板面積之百分之十部分，應計入該層樓地板面積，請補充檢討。 | 已依規定檢討，並於各層平面圖內列檢討式皆符合規定。 | P11-13~P11-30，P11-38~P11-42 |
| | (十五) | 機電設備空間、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室及管理委員會使用空間面積之和，不得超過基地容積之百分之十五，請確實標示檢討。 | 已依規定檢討，並於各層平面圖內列檢討式皆符合規定。 | P11-13~P11-30，P11-38~P11-42 |
| | (十六) | 車位數量五十輛以上者，自第五十輛車位至汽車進出口及汽車進出口至道路間之通路寬度，應為雙車道寬度。 | 已依規定檢討，並於各層平面圖內列檢討式皆符合規定。 | P11-13，P11-38 |
| | (十七) | 防災中心請依建築技術規則建築設計施工編第 259 條規定檢討防火時效。 | 已依規定檢討 2 小時防火時效，並符合規定。 | P11-12，P11-37 |
| | (十八) | 各層機電設備空間面積之和應小於當層居室樓地板面積十分之一。 | 已依規定檢討，並於各層平面圖內列檢討式皆符合規定。 | P11-13~P11-30，P11-38~P11-42 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 五、新北市政府財政局(書面意見) | (一) | 第 10-3、10-4、10-6、10-20、15-7 及 15-8 頁捐贈之面積登載為 730.64 平方公尺，惟第 11-29 頁面積登載為 730.70 平方公尺，請實施者釐清捐贈本市之公益設施面積。 | 遵照辦理。<br>已修正特(專三)公共托育中心面積為 730.70 ㎡。 | P10-3 、P10-4 、P10-6、P10-20、P15-7、P15-8 |
| | (二) | 第 15-5 頁，表 15-3 營建工程標準單價計算表，樓層加層後單價較標準單價為低，請再確認。 | 遵照辦理。<br>已修正表 15-3。 | P15-5 |
| | (三) | 第 15-7 頁捐贈本市都市更新基金費用，請列式說明以利核算。 | 遵照辦理。<br>本案特(專一)及特(專三)之都市更新建築容積獎勵總額度係依新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議同意給予之額度。故捐贈本市都市更新基金費用將依其他容積獎勵值而有所變動，捐贈本市都市更新基金費用已詳列計算式於 P10-7 說明。 | P10-7 |
| | (四) | 第 15-8 頁都市更新規劃費用，請依實際金額提列並提供契約影本佐證。 | 本項費用暫依「新北市都市更新權利變換更新規劃費用提列基準」提列標準提列，未來於權利變換階段檢附報價單或合約，並以其報價單或合約金額提列。 | |
| | (五) | 第 15-9 頁其他必要業務費(交評費用)，提列金額與附錄 6-1 報價單金額不一致，另第 15-12 頁表 15-11 預估現金流量表，請併同確認。 | 遵照辦理。<br>已修正交評費用為 480,000 元。 | P15-9、P15-12、P 附錄 6-1 |
| | (六) | 第 15-9 頁，本案提列拆遷補償費用，惟未提列拆遷安置費，建議補充說明。 | 遵照辦理。<br>已補充拆遷安置費。 | P14-1 、P14-4 、P15-9 |
| | (七) | 第 15-10 頁，都市計畫變更負擔費用，計畫書內載明為依實際委託契約金額提列，請提供契約佐證。 | 遵照辦理。<br>已檢附都市計畫變更委託契約。 | 附錄六 |
| | (八) | 本案共同負擔比例達 53.04%，請實施者就財務計畫內各項提列費用，再檢討其合理性與必要性並予以酌降。 | 本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 53.66%。 | |
| 六、新北市政府綠美化環境景觀處(書面意見) | | 有關水岸通廊包含連接公園用地之電梯設備管理部分。因該空橋(含連接之電梯設備)非屬公園附屬設施，非本處及後續公園維管單位(區公所)權責管理。建議參考公園內地下停車場出入電梯及樓梯由停車場管理單位維管，或公園內捷運站體出入口由捷運公司維護管理模式，視該空橋及電梯設備為該兩棟大樓之附屬設施，由該兩棟大樓管委會維護管理。 | 建築物於特(專一)之 2F 順接至特(專三)之 3F，留設人行通廊連結特(專三)之 3F 露臺空間，創造水岸旁架空走廊之優質步行及遊憩環境，附近居民可以經由獨立之樓電梯連通使用串連至公園或一樓之其它退縮開放空間活動。 | P12-30~P12-33 |
| 七、新北市政府新建工程處(書面意見) | | 有關本案涉及捐贈及興闢公共設施用地，其開發方式、時程管制、承諾事項、核定准駁及竣工驗收點交等，均受市府(城鄉發展局)與開發單位簽訂之「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)主要計畫(更新單元 5)案暨擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案」協議書所管制，故本案其興闢公共設施用地之興闢計畫應由開發單位提送，並由市府(城鄉發展局)依協議書規定受理，再請相關單位協助審查事宜。 | 遵照辦理。 | |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 八、新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見) | | 查本案前經新北市政府 109 年 8 月 10 日新北府城開字第 1091459492 號函預審在案，接受基地可移入容積初步評定為基準容積之 33.5%，惟後續仍應按容積移轉相關規定提出申請並依實際審查結果為準，餘同本科 109 年 2 月 10 日便簽。 | 遵照辦理。 | |
| 九、財團法人台灣建築中心(書面意見) | (一) | 本案採用「綠建築評估手冊 2015 年版」申請七項指標、黃金級進行評估。都市更新事業計畫中提出綠建築評估總表、各項指標評估表及概要說明，待實際送審評估時，應檢附詳細各指標評估說明及書圖文件以供檢核。 | 謝謝指導。 | P12-3~P12-10 |
| | (二) | 請釐清特(專一)、特（專三）是一張建照或是兩張建照，對於綠化量、基地保水指標範圍界定有所影響，又公園為捐贈公共設施，如未納入執照範圍則無法納入檢討。 | 本案特(專一)及特(專三)屬同一張建照，公園為獨立一張建照，各自獨立檢討。 | |
| | (三) | 外殼節能評估方式，本案為複合型建築，具辦公類、住宿類、學校類、大型空間類等，需依各棟獨立檢討，且各用途類別之總樓地板面積超過 1,000 ㎡者，應依綠建築設計技術規範之各類用途再分開檢討外殼節能，最後總得分則依各類別得分之樓地板面積加權計算。 | 將依規定辦理。 | P12-3~P12-10 |
| | (四) | 空調節能評估部分是否採用個別空調及中央空調請釐清，又住宿類建築有固定耗能設備，亦請納入評估。 | 將依規定辦理。 | P12-3~P12-10 |
| | (五) | 水資源指標部分，本案屬大規模開發，必須提出該項彌補設施之設計圖面與計算說明書，同一申請案中有一項以上大耗水項目時，必須各別採取彌補措施方能通過，若同時採用雨水或中水系統彌補者，其替代率或設施容量規模，必須依項目數量累算才能獲得及格，故請於規劃時納入雨水貯集槽容量設置。 | 將依規定辦理。 | P12-3~P12-10 |
| 十、新北市政府都市更新處(含書面意見) | (一) | 有關本次小組版與第 11 次新北市都市更新及爭議處理審議會版之差異分析對照表之部分數值有誤，說明如下： | | |
| | | 1.第 11 次審議會版： | | |
| | | (1)容積獎勵：特(專三)之經政府指定額外提供之公益設施、申請更新容積獎勵合計、申請容積移轉、申請容積獎勵合計等等額度有誤，請修正。 | 遵照辦理。已修正。 | P 修-1 |
| | | (2)設計建蔽率：特(專一)、特(專三)之數值皆有誤，請修正。 | 遵照辦理。已修正。 | P 修-1 |
| | | (3)建築物高度：特(專一)之數值有誤，請修正。 | 遵照辦理。已修正。 | P 修-1 |
| | | (4)停車位：特(專一)、特(專三)之數值皆有誤，請修正；另大型裝卸車位數請另外表示。 | 已重新檢討修正。大型裝卸車位數已另外表示。 | P 修-1、P11-7 |
| | | (5)法定工程造價：特(專一)、特(專三)之數值皆有誤，請以總和值填列。 | 遵照辦理。已修正。 | P 修-1 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 十、新北市政府都市更新處(含書面意見) | | 2.本次小組版： | | |
| | | (1)汽車位：特(專一)之數值有誤，請修正；另大型裝卸車位數請另外表示。 | 已重新檢討修正。大型裝卸車位數已另外表示。 | P 修-2、P11-7 |
| | | (2)法定工程造價：特(專一)、特(專三)之數值皆有誤，請以總和值填列。 | 遵照辦理。已修正。 | P 修-2 |
| | (二) | 提供社區使用公益設施(特(專一)、特(專三))(P.19-4、19-6、附錄 3-14、附錄 3-35)之管理維護計畫應敘明「供周邊居民使用」，請修正。 | 遵照辦理。<br>已敘明。 | P.19-4、P 19-6、<br>P 附錄 3-14、<br>P 附錄 3-35 |
| | (三) | 捐贈政府公益設施(公共托育中心)(P.附錄 3-32)應將設施、設備或裝修費用及管理維護費用等明細詳載於規約內，並載於後續銷售契約。 | 遵照辦理。<br>已將設施、設備或裝修費用及管理維護費用等明細詳載於規約內。 | P 附錄 3-32 |
| | (四) | 有關退縮人行步道空間(P.附錄 3-17、附錄 3-41)應設置適當告示牌，標示開放面積、位置及無條件供公眾通行使用等內容；另請一併將相關都市計畫要求留設之範圍(以色塊呈現)、面積等資訊標示清楚，請修正。 | 遵照辦理。<br>已補充設置告示牌位置並標示相關內容。將都市計畫要求留設之範圍(以色塊呈現)、面積等資訊標示於都更人行獎勵檢討圖內。 | P10-14、P 附錄 3-15、P 附錄 3-40 |
| | (五) | 財務計畫： | | |
| | | 1.A.建築設計費(P.15-4)之法定工程造價總額與酬金計算欄位之總額不符，請修正。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P15-4 |
| | | 2.營建費用(P.15-5)中表 15-3 營建工程標準單價計算表之標準單價、高度加成後單價等欄位與實際情形不符，請修正。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P15-5 |
| | | 3.D.空氣汙染防制費(P.15-6)中拆除工程面積應為合法建築物+其他土地改良物+占用他人土地舊違章戶之總值;興建工程面積應為特(專一)+特(專三)+公園用地之實設建築面積總值，請修正。 | 遵照辦理。<br>1.已修正拆除工程面積。<br>2.空氣汙染防制費之興建工程面積已分別拆算，包括：<br>(1)P.15-6：特(專一)+特(專三)之實設建築面積<br>(2)P.15-7：公園用地之實設建築面積 | P15-6、P15-7 |
| | | 4.公寓大廈公共基金(P.15-6)之計算結果有誤，請修正。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P15-6 |
| | | 5.工程開闢費用(包含公園用地、道路用地及公園下停車場)(P.15-7)，目前皆以預估金額標準提列，惟後續應依管理機關審定金額為準。 | 遵照辦理。<br>目前暫以預估金額標準提列，後續將依管理機關審定金額為準。 | |
| | | 6.室內裝修費用(社區公益設施、捐贈公益設施)(P.15-7)，目前皆以預估金額標準提列，惟後續應依公益設施管理機關審定金額認列。 | 遵照辦理。<br>目前暫以預估金額標準提列，後續將依公益設施管理機關審定金額認列。 | |
| | | 7.B.不動產估價費用(P.15-8)之技師簽證費計算有誤，應不包含更新前主建物筆數，請修正。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P15-8 |
| | | 8.D.鑽探費用(P.15-8)之鑽探孔數應為 21 孔，另鑽探單價為 75,000 元/孔，請修正。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P15-8 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 十、新北市政府都市更新處(含書面意見) | | 9.E.鄰房鑑定費(P.15-8)之計算式應為 P=0.36N+58(萬元)，並檢附戶數證明，請修正。 | 遵照辦理。<br>已修正，並檢附戶數證明於附錄十八。 | P15-8、附錄十八 |
| | | 10.土地改良物拆遷補償費用(P.15-9)，目前以預估金額提列，惟後續應依估價師查估價值認列。 | 遵照辦理。<br>目前暫以預估金額提列，後續將依估價師查估價值認列。 | |
| | | 11.拆遷安置費(P.15-9)應依提列基準提列，請補充。 | 遵照辦理。<br>已提列拆遷安置費。 | P14-1 、P14-4 、P15-9 |
| | | 12.審查費用(P.15-9)應以實際情形提列，請修正。 | 遵照辦理。<br>已修正，並檢附戶數證明於附錄十八。 | P15-9 |
| | (六) | P.11-7、P.12-1 特(專一)容積移轉量體計算應於小數點後 2 位無條件捨去，請修正。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P11-7、P12-1 |
| | (七) | P.12-37 圖 12-5 整體規劃配置圖之建築物圖面錯位，請修正。 | 已修正。 | P12-37 |
| | (八) | 更新計畫部分： | | |
| | | 1.經查本案位屬 109 年 8 月 20 日公告實施「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」範圍內，依前開都市更新計畫內都市設計構想原則部分，如下說明： | | |
| | | (1)有關水岸架空走廊部分：「應沿牆面線自行留設 2、3 層樓人行通廊，並須配合公園、退縮空間做垂直聯通；另通廊建議連通捷運或水岸，以保留其與其他更新單元連通之可能」，經查本案水岸架空走廊係留設於特(專一)2 樓與特(專三)3 樓，並連通鄰近公園，達成水岸建物整體串聯。考量人行通廊係為營造水岸旁優質步行環境，導引步行民眾至活動魅力平臺進行多樣商業活動，擴大空間利用效益，故尚符更新計畫之精神。 | 謝謝指導。<br>建築物於特(專一)之 2F 順接至特(專三)之 3F，留設人行通廊連結特(專三)之 3F 露臺空間，創造水岸旁架空走廊之優質步行及遊憩環境，附近居民可以經由獨立之樓電梯連通使用串連至公園或一樓之其它退縮開放空間活動。 | P12-30~P12-33 |
| | | (2)有關創造水岸活動魅力平臺部分：「將公共空間往 3 樓抬升，建構地區特色商業空間。露臺空間(包含 3 層通廊)須供公眾使用，並保持與公園、退縮空間等開放空間系統的連通性」，倘原露臺連通公園用地部分涉及管理單位疑義至後續無法規劃設置，請實施者補充說明露臺空間供公眾使用，並保持與公園、退縮空間等開放空間系統的連通性之相關規劃方案。 | 建築物於特(專一)之 2F 順接至特(專三)之 3F，留設人行通廊連結特(專三)之 3F 露臺空間，創造水岸旁架空走廊之優質步行及遊憩環境，附近居民可以經由獨立之樓電梯連通使用串連至公園或一樓之其它退縮開放空間活動。 | P12-30~P12-33 |
| | | 2.有關前開修正補充內容應於平面、剖面、示意圖及相關圖面上標註清楚留設位置及樓層，俾利查閱。 | 已專章檢附相關圖說及標示修正內容。 | P12-21~P12-27 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| **貳、委員意見** | | | | |
| 一、都市設計 | | 本案前經 109 年 5 月 8 日本市 109 年度第 5 次大會諮詢，決議為：「本案依意見修正後原則通過，惟本案都市計畫主要及細部計畫尚未完成公告程序，俟都市計畫發布實施後，授權專案小組審議確認。」，都市計畫後於 110 年 3 月 25 日起實施，故提請本次聯審專案小組審議，惟相關事項仍未修正完竣，故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。 | 遵示辦理，已製作修正對照圖表說明。 | P 修-1、P 修-2 |
| | (一) | 前次大會諮詢決議：「本案屬都市更新計畫，仍請依相關規定辦理，倘本案開發需求未能符合目前都市計畫(草案)及都市更新計畫(草案)內容，請依程序提都市計畫及都市更新作業，並請相關單位協助加速完成法制程序。」、「有關都市計畫規定牆面線、架空走廊、露臺位置及計程車排班空間部分相關事項請確實依規定檢討。」，惟查此部分都市計畫規定並未調整，故請與都市計畫主管單位及都市更新處確認。 | 有關都市計畫規定牆面線架空走廊、露臺位置及計程車排班空間經檢討符合相關規定。<br>1.臨水岸部分之牆面均退縮達 6 公尺以上，並配合退縮設置廣場、人行步道及自行車通行、沿街種植喬木、複層植栽提供良好的人行空間。<br>2.建築物於特(專一)之 2F 順接至特(專三)之 3F，留設人行通廊連結特(專三)之 3F 露臺空間，創造水岸旁架空走廊之優質步行及遊憩環境，附近居民可以經由獨立之樓電梯連通使用串連至公園或一樓之其它退縮開放空間活動。<br>3. 依規定設置計程車排班空間於特(專一) 地下一層 | 1.P12-67<br>2. P12-30~P12-33<br>3.P11-12 |
| | (二) | 另查本次所有法規檢討回應內容錯誤，難以協助檢視，請建築師詳實依都市計畫、土地使用管制要點(以下簡稱土管)及都市更新計畫等規定逐條檢討簽證確認。 | 相關規定於第六章皆已逐條檢討，並符合規定。 | P6-9~P6-38，<br>P6-48~P6-54 |
| | (三) | 有關前次大會諮詢決議未修正事項： | | |
| | | 1.本案車道出入口依大會諮詢決議(略以)：「…面臨兩條以上道路基地，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，地下停車場出入口請整併設置於次要道路進出。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。…」，本次回應說明已取得交通局原則通過審查函文，請補充交通影響評估原則通過審查內容，確保本案規劃內容與交通影響評估內容一致。 | 本案已經過交通局審查並取得原則同意。 | 附錄十六 |
| | | 2.本案設置離街裝卸場，仍未以綠化遮蔽處理，請確認容移評點 1.5 公尺沿街開放空間範圍確實設置人行步道，並於與離街裝卸場之間延續植栽帶設置，請依意見修正。 | 1.離街裝卸場，已增加綠化遮蔽處理。<br>2.已設置容移評點 1.5 公尺沿街開放空間人行步道，並與離街裝卸場之間延續植栽帶設置。 | P12-67 |
| | | 3.依會議紀錄公園用地不得退縮供道路使用部分，仍不符規定，請以公園鋪面設置，且應確保與公園高程順平。 | 已配合修正為公園鋪面並與公園高程順平。 | P12-75 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 一、都市設計 | | 4.公園用地停車場上方覆土深度須達 2 公尺，查報告書各圖面高程標示不符，請補充全區正確高程，並確認開放空間順平設置。 | 公園用地停車場上方覆土深度達 2 公尺符合規定，詳景觀剖面圖 | P12-75 |
| | | 5.有關特(專一)機車位及自行車位檢討有誤，機車位數量不得低於法定停車位數量未計入裝卸車位數量，請修正，並全案重新檢討應提供公眾停車位等相關數量。 | 機車位及自行車位檢討已配合修正及併同修正全案應提供公眾停車位數量，皆符合規定。 | P11-7，P11-46 |
| | (四) | 申請放寬事項： | | |
| | | 1.有關特(專三)依土管規定檢討提供公共使用自行車及申請「新北市都市設計審議原則」汽車位折減補足之自行車空間部分，目前於地面層室內設置合併設置自行車空間，其中依土管規定留設之公眾使用自行車位，經都設會同意得免計樓地板面積，其餘仍應依建管規定檢討容積，請分別檢討計算。 | 本案除法定機車 1/4 部分的 85 台設置於地面層提請放寬免計樓地板面積外，其餘部分改設置於 B1 層。 | P11-38 |
| | | 2.裝飾柱部分請依建管規定檢討，請刪除專章頁面。 | 裝飾柱部分已依建管規定檢討，已配合刪除專章頁面。 | |
| | (五) | 水岸架空走廊系統： | | |
| | | 1.有關特(專三)延伸至公園用地之水岸架空走廊及電梯部分，大會決議為：「考量後續使用及管理維護事項，建議將水岸架空電梯與公園地下停車場垂直動線整併設置，並應提撥後續管理維護及電梯設備一次汰換等費用予管理機關。若無法整併請依小組決議確認天橋系統後續管理維護單位權責。」，為利確保後續使用管理權責，請取得接管單位同意，並取得確認函文，若無法確認接管單位，請移設至特(專三)基地內，由特(專三)管委會負責後續維護管理，並依大會決議提撥後續管理維護及電梯設備一次汰換等費用予管理機關。 | 遵照辦理。<br>建築物於特(專一)之 2F 順接至特(專三)之 3F，留設人行通廊連結特(專三)之 3F 露臺空間，創造水岸旁架空走廊之優質步行及遊憩環境，附近居民可以經由獨立之樓電梯連通使用串連至公園或一樓之其它退縮開放空間活動。 | P12-30~P12-33 |
| | | 2.架空走廊設置於特(專一)用地之垂直動線與機車車道交接處，仍未依大會決議以植栽或設計手法區隔，請修正。 | 該處已配合設置實牆區隔。 | P12-50 |
| | | 3.仍未依大會決議確保人行空間全段等寬 4 公尺設置，請修正。 | 已配合留設寬 4 公尺之人行空間。 | P12-31 |
| | | 4.有關前經都設會同意得不計入建蔽率及容積率部分，請依土管規定，以供公眾通行之人行通廊部分計算檢討得免計之建蔽率及容積率，其餘仍應依建管規定檢討，請詳列計算面積。 | 已配合檢附圖說。 | P12-26~ P 12-29 |
| | | 5.請補充說明鋪面材質設置及伸縮縫設置方式，並請補充夜間照明計畫。 | 已配合檢附圖說。 | P12-105~P12-107 |
| | (六) | 容積移轉部分： | | |
| | | 1.申請容積移轉部分，經本府城鄉發展局開發管理科說明係採預審方式辦理，請補充目前評定內容。 | | |
| | | 2.請確認容移評點沿街步道式開放空間範圍，並於剖面圖詳實標示。 | 已設置容移評點 1.5 公尺沿街開放空間人行步道，並於人行步道檢討圖內檢附剖面圖。 | P10-14 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 一、都市設計 | (七) | 留設退縮人行步道部分： | | |
| | | 1.有關本案地下停車場車道與人行步道交接部分，請於圖面詳細標註人車動線，人行動線應順平無高差，並請規劃安全警示設施，以維人行安全。 | 遵照辦理，已配合標註及規劃並另補充圖說。 | P12-87 |
| | | 2.沿北側 6 公尺計畫道路留設之人行步道橫向坡度應小於 4%設置，不符規定請修正，並請於景觀剖面圖 D、G 及 H 詳細標註人行步道之寬度及高差，並標示橫向坡度。 | 遵照辦理，已配合補充標註。 | P12-72~ P12-75 |
| | | 3.請補充由特(專一)經由特(專三)至公園用地之沿河岸及沿地界人行道剖面圖，說明由 5 公尺計畫道路至水岸側之高程差處理方式。 | 遵照辦理，已於景觀剖面配合補充圖說。 | P12-72~ P12-75 |
| | (八) | 公園部分： | | |
| | | 1.本案未設置共融式遊具，請說明依大會決議增加公園內部之喬木數量，並說明增加遮蔭性之方式，並配合街道家具設置，以增加公園使用性。 | 遵照辦理，已配合增植喬木增加遮蔭性，並設置街道家具。 | P12-71 |
| | | 2.地下停車場地面層之人行出口建築物,請檢討鄰棟間隔 1.5 公尺以上應淨空設置，本次檢討仍有固定式構造物，請修正。 | 遵照辦理，已配合修正達 1.5 公尺以上。 | P11-50 |
| | | 3.公園地下停車場坡道部分，請考量行車安全，機車坡道於地面層出口與汽車動線交織，請考量修正配置或設置警示設施，另有關停車場出入管制部分，請一併考量整體規劃。 | 遵照辦理，已配合設置警示設施並另增加圖說說明。 | P12-90 |
| | | 4.有關公園用地之配置部分，需檢送興闢計畫書與本府工務局新建工程處及綠美化環境景觀處確認。 | 敬悉。 | |
| | (九) | 有關本案沿水岸防汛道路側退縮 4 公尺作為道路部分之排水，請考量退縮道路及公園用地之實際高層規劃，避免造成積水。 | 遵照辦理，已檢討相關高程規劃，避免積水。 | P12-46，P12-67 |
| | (十) | 特(專一)容許使用部分，請依土管規定使用項目檢討，並整併合理集中設置。 | 因應實際進駐產業需求而設計，經檢討均符合細部計畫土管規定。 | |
| | (十一) | 開放空間部分，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。 | 遵照辦理。本案留設開放空間部分，已依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算及提撥開放空間管理維護基金，並載明於計畫書中。 | P19-3 、 附 錄 3-9、附錄 3-31 |
| | (十二) | 報告書部分： | | |
| | | 1.修正對照表及法規檢討表請對應正確修正頁面。 | 遵照辦理，已配合修正。 | |
| | | 2.綠化檢討不可綠化範圍請將各分區分別標示，以利辨別。 | 遵照辦理，已配合修正不可綠化範圍。 | P12-76 |
| | | 3.喬木數量請增列各分區總數及本案全案總數。 | 喬木數量已配合各分區總數及本案全案總數方式羅列。 | P12-80 |
| | | 4.水岸建築檢討專章請詳細說明檢討方式之依據。 | 已配合檢附相關圖說。 | P12-26~P12-33 |
| | | 5.陽台立體綠化請補充說明排水計畫。 | 已補充陽台立體綠化之排水計畫。 | P12-24 |
| | | 6.剖面圖與鄰地高差及鄰地圍牆設置方式，請詳細說明。 | 已補充說明剖面圖與鄰地高差及鄰地圍牆設置方式。 | P12-72~ P12-75 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 一、都市設計 | (十三) | 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。 | 遵照辦理。<br>實施者將於都市設計審議核准前依公告實施內容與市府完成協議書簽訂。 | |
| | (十四) | 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。 | 遵照辦理，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皆已確實檢討及簽證。申請放寬事項皆以專章說明。 | P6-9~P6-38，<br>P6-48~P6-54 |
| 二、都市更新 | (一) | 人民陳情：<br>考量本案尚有未同意戶部分，仍請實施者加強與所有權人溝通協調，有助於本案後續推動進程。 | 遵照辦理。<br>實施者仍持續溝通協調。 | |
| | (二) | 建築容積獎勵： | | |
| | | 1.提供社區使用公益設施：<br>特(專一)：多功能使用室、會議室；特(專三)：媽媽教室兼交誼廳、視聽會議室及多功能教室，以上原則同意以周邊公有場館收費標準訂定，惟媽媽教室兼交誼廳等公益設施空間應以性質類似之項目收費標準提列。 | 遵照辦理。<br>1.經查本案附近並無媽媽教室兼交誼廳之設施，故以大豐社福館內類似之使用項目「綜合教室」作為收費標準之參考依據。以 120 元/1 小時，冷氣費 140 元/1 小時計算。 | P19-9 |
| | | 2.捐贈政府公益設施獎勵及捐贈都市更新基金：<br>關於上述 2 項獎勵項目涉及估價部分，請依估價審查意見配合修正，提請下次專案小組進行審議。 | 遵照辦理。<br>1.特(專一)：捐贈都市更新基金由 64,891,900 元修正為 64,701,700 元。<br>2.特(專三)：捐贈政府公益設施獎勵值由 1,125.60 ㎡(8.87%)修正為 1,107.87 ㎡(8.74%)，捐贈都市更新基金由 3,112,159 元修正為 4,568,200 元。 | P10-3、P10-4、<br>P10-7 |
| | | 3.以上，獎勵項目涉及估價報告書之修正，其特(專一)及特(專三)之都市更新建築容積獎勵總額度仍維持新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議同意給予之額度。 | 遵照辦理。<br>特(專一)及特(專三)之都市更新建築容積獎勵總額度仍維持為 47%。 | |
| | (三) | 拆遷安置計畫：<br>有關佔有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置部分，請補充說明後續處理方式，一併修正相關計畫書內容，並請將所簽署之協議書影本於事業計畫核定前檢附於附錄內。 | 遵照辦理。<br>占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置部分，已與實施者達成協議並簽立協議書，亦補充說明後續處理方式於計畫書中。 | P14-2、附錄十九 |
| | (四) | 估價條件設定： | | |
| | | 1.本案因都市計畫變更涉及權利變換估價執行，依營建署 110 年 4 月 22 日營署更字第 1101075306 號函釋，估價條件之設定應依「都市計畫原意」、「審酌相關權利人權益」、「個案合理性及公平性」之三大重點納入計畫載明並提供委員會審議，惟查本次提會未針對上述事項進行說明，故請於下次專案小組補充相關資料並完整說明，以利審議。 | 遵照辦理。<br>已於計畫書中詳細說明有關本案涉及都市計畫變更之權利變換估價條件，考量「都市計畫原意」、「審酌相關權利人權益」、「個案合理性及公平性」等分別訂定適當合理之估價條件。 | P13-3、P13-4 |
| | | 2.有關本次提會估價條件之設定，係以都市計畫變更前之乙種工業區評估土地權利價值，惟未明確說明「更新前合併前」及「更新前合併後」之使用分區狀態，故請併同配合地籍狀態說明。 | 遵照辦理。<br>已配合地籍狀態詳細說明本案土地「更新前合併前」及「更新前合併後」之使用分區狀態並載明估價條件內容於計畫書中。 | P13-3、P13-4 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 二、都市更新 | (五) | 建築規劃設計： | | |
| | | 1.涉及捷運潛盾隧道工程：<br>特(專三)之地下開挖及結構體工程與公園地下停車場臨時擋土措施樁 H 型鋼拔除，是否可於 112 年 12 月底前完成，請實施者應將都市更新案件審查時程、申請建造執照時程納入評估，以避免無法如期完成將影響捷運隧道之結構安全與變更事業計畫程序。 | 遵照辦理。<br>將儘速於 112 年 12 月底前完成相關工程。 | |
| | | 2.水岸通廊管理： | | |
| | | (1)公園部分之空橋與電梯，經市府綠美化景觀處表達非屬養護範圍，且經會議詢問臺北市捷運工程局及新北市政府交通局亦表達非該設施後續之管理單位，爰請於下次提會前確認管理維護單位，倘若無單位接管，請依都市設計委員審查意見，將相關設施退回特(專三)範圍設置並提撥相關管理維護費用。 | 遵照辦理。<br>建築物於特(專一)之 2F 順接至特(專三)之 3F，留設人行通廊連結特(專三)之 3F 露臺空間，創造水岸旁架空走廊之優質步行及遊憩環境，附近居民可以經由獨立之樓電梯連通使用串連至公園或一樓之其它退縮開放空間活動。 | P12-30~P12-33 |
| | | (2)承上，倘若空橋及電梯設置於特(專三)，請確認是否符合更新計畫規劃原意。 | 已依會議決議辦理，建築物於特(專一)之 2F 順接至特(專三)之 3F，留設人行通廊連結特(專三)之 3F 露臺空間，創造水岸旁架空走廊之優質步行及遊憩環境，附近居民可以經由獨立之樓電梯連通使用串連至公園或一樓之其它退縮開放空間活動。 | P12-30~P12-33 |
| | (六) | 估價報告書： | | |
| | | 1.特(專一)建物構造別變更部分，未反應在估價報告書上，該部分將影響到建築容積獎勵值計算，請一併修正相關內容。 | 遵照辦理，已修正特(專一)建物構造別。 | P1、P 17、P44 |
| | | 2.特(專一)規劃設計上分為作業廠房及服務辦公室，惟估價報告書統一以廠辦評估，兩者評估價值不應相同，請依實際規劃情形將兩者價格區分清楚。 | 遵照辦理，已就特(專一)之作業廠房及服務辦公室之差異，增設建物使用用途調整項目進行修正。 | P67 |
| | | 3.比準戶與比較標的之建物結構有差異，請重新檢視其合理性並一併調整修正率。 | 已在比較法評估過程中考量結構差異，於建物結構調整項目中進行修正 | P46、P49 |
| | | 4.比較標的與勘估標的之樓層差別較大，導致其造價上及使用上皆有差異，請評估更換較適案例或於調整率反映造價差異。 | 已在比較法評估過程中考量總樓層差異，於建材、建築設計調整項目中修正 6%~7%不等 | P46、P49 |
| | | 5.勘估標的與比較標的之公設比差異較大，請於後續調整分析內反映其公設比差異。 | 已在比較法評估過程中考量公設比差異，於內部公共設施狀況調整項目中修正-1%~-5%不等(特(專一)) | P46、P49 |
| | | 6.考量本案臨河岸景觀條件良好，惟其樓層別效用比 11 樓以上每層僅 0.5%，請於估價報告書內說明其合理性。 | 在特(專三)住宅產品之比較法評估過程中，已有就勘估標的與比較案例於景觀調整項目修正 10% | P46 |
| | | 7.素地價格部分，依土地開發分析法評估利潤率(16~29%)，其利潤率以低標提列(16%)，將導致素地價格高估，考量其開發年期屬中間值，請以中間值評估調整修正。 | 遵照辦理，重新檢視後土開法中利潤率已從 16%調整至 20%，捐贈土地單價已從 177 萬/坪，修正為 168 萬/坪。 | P89 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 二、都市更新 | | 8.素地價格依比較法評估部分，因勘估標的與比較標的之容積率差異過大，故其區域因素調整率較大(15%)，請再釐清案例選任或調整率是否合理。 | 由於本案土地容積係包含都更獎勵(扣除捐贈公益設施獎勵)及容積移轉，土地容積率高達 502%，周遭市場交易案例中並無容積相似案例。此外，本次在比較法中容積之調整項目係以土開法分別試算勘估標的與比較案例容積不同時其土地價值之差異數額，作為調整率修正依據。 | P96 |
| | | 9.本案建築共有部分之登記方式，其大公與車公如何計算，應於估價報告書內補充說明。 | 遵照辦理。<br>1.大公是全體住戶共同持有，如大廳、機電空間、避難室等，車公主要為車道部分，其登記係依每戶主建物及附屬建物面積、持有車位等，依面積大小計算持分比例。未來仍依土地登記規則相關規定辦理登記。<br>2.已於計畫書中詳細說明共有部分之登記方式及權利範圍之計算方式。 | P11-59、P11-69 |
| | (七) | 其他： | | |
| | | 1.有關實施進度部分與實際情形不符，請釐清修正。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P17-1 |
| | | 2.有關實施者與出資者係以協議分配，應請提供相關之協議文件佐證，另針對信託續建機制中，倘實施者無法續行時，有關出資者之角色為何，請補充於計畫書適當章節。 | 1.實施者將儘速提供與出資者之相關協議文件佐證。<br>2.本案未來將全案辦理信託，實施者及出資者將於本案申報開工前，取得融資銀行認可之建經公司或第三人出具續建完工及不動產清理處分承諾書，具體承諾於實施者因故未能興建完工時，該建經公司或第三人應無條件配合協助續建完工。另，出資者之權利義務部分亦將規範於信託合約中。 | P13-3 |
| | | 3.計畫書 P.14-2 佔有他人土地之舊違章戶之補償與安置部分，其處理方式之索引表格 10-4 應屬有誤，請修正。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P14-2 |
| | | 4.計畫書 P.16-2 效益評估之稅賦減免部分，仍引用到舊法，請依新發布實施之都市更新條例檢視修正。 | 遵照辦理。<br>已修正。 | P16-2 |
| | | 5.計畫書 P.18-1 相關單位配合辦理事項部分，請說明有關回饋公園應於權變計畫核定後半年內完成簡易綠美化之可行性。 | 依細部計畫之規定，本案都市計畫變更後應回饋之公園用地，將於都市更新權利變換計畫核定發布實施後半年內進行簡易綠化。實施者將依規定於權變計畫核定後半年內完成公園簡易綠美化。 | P18-1 |
| | (八) | 計畫書內容： | | |
| | | 1.有關本次小組與第 11 次審議會版之差異內容分析，請清楚區分配合捷運潛盾隧道修正事項及自提修正事項，俾利案件審議。 | 遵照辦理。<br>已於修正內容對照表中區分配合捷運潛盾隧道修正事項及自提修正事項。 | P 修-1、P 修-2 |
| | | 2.關於本案都市計畫變更說明僅引據都市更新條例第 20 條，惟應補充說明都市計畫變更之規劃原意，故請於計畫書適當章節內說明。 | 本案於規劃緣起敘明：『本更新單元屬「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」更新地區範圍之更新單元 5，該更新計畫透過「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」都市計畫變更案，將本更新單元由乙種工業區變更為特定專用區，並規定：「各更新單元實施者須擬具都市更新事業計畫及細部計畫，送經新北市政府主管機關審核通過後，報由內政部逕予核定。」。』 | P1-1 |
| **參、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修正完成後提請下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。 | 遵照辦理。已依委員及各單位之審查意見詳實檢討並修正完成。 | |

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」新北市政府都市更新處審查意見回應綜理表

依據：中華民國 110 年 4 月 23 日新北更事字第 1104654279 號函

| 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|
| 一、經查本案提經 109 年 5 月 22 日召開第 11 次新北市都市更新及爭議處理審議會審查，貴公司於 109 年 8 月 28 日檢送都市更新事業計畫書審議會版報府續辦，惟部分內容未修正完成，故本處以 109 年 9 月 7 日新北更事字第 1094710076 號函請於文到翌日起 90 日內補正後報府續辦(期限至 109 年 12 月 7 日)。次查貴公司前於 109 年 12 月 3 日、110 年 3 月 5 日申請 2 次展延續審(期限至 110 年 6 月 7 日)，貴公司雖於 110 年 4 月 16 日檢送本案修正後都市更新事業計畫計畫書第 3 次專案小組版報府續辦，惟查本案計畫內容尚未依本處 109 年 9 月 7 日新北更事字第 1094710076 號函修正意見，惟查本案計畫內容尚未依前開號函說明二(二)、二(四)1(1)、二(四)2、二(五)1、二(五)2、二(六)、二(七)、二(八)、二(九)、二(十)等意見修正完竣，請貴公司確實回應及修正，倘仍有不明之處，請逕洽本處更新事業科。 | 遵照辦理。已配合修正，修正內容及回應詳如綜-18、綜-19。 | 綜-18、綜-19 |
| 二、另查計畫書部分內容尚須修正，本案審查意見臚列如下:<br>(一)計畫書案名請修正為「都市更新事業計畫暨都市設計審議案」。<br>(二)請檢附本次版本與 109 年 5 月 22 日召開第 11 次新北市都市更新及爭議處理審議會版之差異分析對照表，俾利檢核。<br>(三)P.11-7，表名縮排有誤，請修正。 | 遵照辦理。<br>(一)已修正案名為「都市更新事業計畫暨都市設計審議案」。<br>(二)已檢附本次版本與 109 年 5 月 22 日召開第 11 次新北市都市更新及爭議處理審議會版之差異分析對照表。<br>(三)已修正 P.11-7，表名縮排。 | 計畫書<br>修-1、修-2<br><br>P11-7 |
| 三、查本案仍屬前開補正期限內，故請貴公司於 110 年 6 月 7 日前依上述意見修正完竣後報府續辦。 | 遵照辦理。已依前述意見修正完竣。 | |
| 四、另請貴公司妥善告知相關權利人目前案件辦理進度，並於個案專屬網站更新目前辦理進度。 | 遵照辦理。已於個案專屬網站(http://www.top-formosa.com.tw/index.html)更新目前辦理進度。 | |

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」新北市政府都市更新處審查意見回應綜理表

依據：中華民國 109 年 9 月 7 日新北更事字第 1094710076 號函

| 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|
| 二、本案業於 109 年 5 月 22 日召開第 11 次新北市都市更新及爭議處理審議會審查，貴公司於 109 年 8 月 28 日檢送都市更新事業計畫書審議會版報府續辦，惟查部分內容尚需修正，請依下列意見據以修正： | 敬悉。 | |
| (一)新北市都市更新審議資料表（P.VI），請依事業計畫書實際內容填寫（如容積移轉及辦理過程日期等），請修正。 | 遵照辦理。已更新詳列審議資料表內容。 | 審議資料表 |
| (二)有關 109 年 5 月 22 日第 11 次新北市都市更新及爭議處理審議會會議紀錄回應綜理表，請依實際會議紀錄內容載明（如聽證結果做成決定綜理表等），並逐項確實修正。 | 遵照辦理。<br>已檢附「聽證結果做成決定綜理表」。 | 綜-23~綜-26 |
| (三)有關地下 5 大管線等相關管線之函詢公文，其汙水下水道管線並無檢附周邊管線資料可供檢視，請修正。 | 遵照辦理。已檢附周邊汙水下水道管線資料。 | 附錄八 |
| (四)申請都市更新獎勵部分： | | |
| 1.特（專一）： | | |
| (1)「捐贈都市更新基金」獎勵計算式內容（C3）有誤，請釐清修正；另為維持審議會同意給予之獎勵基準容積 5.93%(面積 783.16 平方公尺)，其捐贈經費應與審議會決議內容相同，請修正。 | 遵照辦理。已配合修正 C3 數值。 | P10-7 |
| (2)「A1：設計建蔽率」獎勵計算式內容（灌木類總和）有誤，請釐清修正。 | 遵照辦理。已配合修正灌木類總和。 | P10-8 |
| 2.特（專三）:「經政府指定額外提供之公益設施」獎勵計算式內容（B2、C3）有誤，並請一併更新可申請容積獎勵額度，請釐清修正。 | 遵照辦理。已配合修正 B2、C3 數值並更新可申請容積獎勵額度。 | P10-3 |
| (五)公寓大廈規約： | | |
| 1.有關水岸通廊之管理維護部分，經查未檢附於公寓大廈規約內，請確實研提管理維護機制，並明確說明管理維護範圍及管理單位，請修正。 | 考量後續管理維護問題及依本案專案通盤檢討及更新計畫規劃意旨，經檢討後，已刪除設置水岸架空走廊及水岸活動魅力平臺(露臺)。 | |
| 2.提供社區使用之免計容積公益設施部分，請補充說明管理內容及使用時段，另其收費標準請參酌本市運動中心及公家機關收費方式，並不得高於公家機關所訂之收費標準為原則，並請檢附所參考收費標率供參，請修正。 | 特（專一）設置公益設施包括交誼廳、健身房、桌球室、撞球室、電子飛鏢休閒室、多功能使用室、小會議室；特（專三）設置公益設施包括圖書閱覽室、交誼多功能空間、運動交誼多功能空間(健身房、桌球室)、媽媽教室兼交誼廳、視聽會議室、多功能教室，各項設施收費標準係參酌：<br>1.新店運動中心：健身房、桌球室、撞球室、電子飛鏢休閒室。<br>2.新店區大豐社福館：多功能使用室、小會議室、媽媽教室兼交誼廳、視聽會議室、多功能教室。<br>另有關收費標準已補充於公寓大廈管理規約。 | 附錄三<br>特(專一)：附錄 3-7、附錄 3-8、附錄 3-12、附錄 3-13<br>特(專三)：附錄 3-29、附錄 3-30、附錄 3-35~附錄 3-36<br>附錄十四、P19-9 |
| (六)有關涉及建築物樓層高度部分，應依「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」規定辦理，其消防救災檢討圖等相關圖說（P.12-66～12-70）應與事業計畫書其餘建築規劃圖相符，請釐清修正。 | 遵照辦理。已依「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」規定檢討建築物樓層高度。<br>另消防救災檢討圖等相關圖說（P.12-58～12-73）經檢視與事業計畫書其餘建築規劃圖相符。 | P12-58~12-73 |

| 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (七)有關本案因捷連軌道穿越，以致建物（地下室）規劃配置變更，是否需變更原交通影響評估審查內容，建請洽市府交通局釐清。 | 遵照辦理。交通影響評估資料已配合修正並送交通局審查，並經審查後，原則通過審查(中華民國 110 年 9 月 8 日新北交規字第 1101673270 號)。 | 附錄十六 |
| (八)請補充本處 109 年 5 月 26 日新北更事字第 1094705863 號函及其附件、109 年 5 月 27 日新北更事字第 1094706026 號函及其附件，製成會議紀錄回應對照表，並請依相關單位意見修正。 | 遵照辦理。已補充更新處 109 年 5 月 26 日新北更事字第 1094705863 號函及其附件、109 年 5 月 27 日新北更事字第 1094706026 號函及其附件，製成會議紀錄回應對照表，並依相關單位意見修正。 | 回應綜理表<br>綜-27、綜-28 |
| (九)有關建築規劃配置部分，請依 109 年 5 月 8 日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次會議諮詢會議決議、容積移轉預審額度及依委員意見調整修正建築圖面；並請檢附容積移轉預審歷次公文紀錄於計畫書適當章節。 | 遵照辦理。已依容積移轉預審額度及依委員意見調整修正建築圖面，並檢附容積移轉預審歷次公文紀錄於計畫書中。 | P12-1、P12-2<br>附錄十三 |
| (十)本案因都市計畫主要計畫、細部計畫係屬審竣未發布實施，惟涉及相關計畫程序部分，依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 20 條辦理主要計畫發布實施後，再續行其細部計畫、事業計畫發布實施作業。 | 遵照辦理。本案都市計畫主要計畫已於 110 年 3 月 22 日發布實施，細部計畫已於 110 年 3 月 25 日發布實施，後續將依規定辦理事業計畫審查及發布實施程序。 | |
| 三、參依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 6 點規定，請貴公司於文到翌日起算 90 日內依上開意見修正後報府續辦。 | 遵照辦理。 | |
| 四、另請貴公司妥善告知相關權利人目前案件辦理進度，並於個案專屬網站更新目前辦理進度。 | 遵照辦理。已於個案專屬網站(http://www.top-formosa.com.tw/index.html)更新目前辦理進度。 | P19-4 |

# 「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」新北市都市更新及爭議處理審議會會議記錄回應綜理表

依據：中華民國 109 年 5 月 29 日新北府城更字第 1094705943 號函
開會時間：中華民國 109 年 5 月 22 日(星期五)上午 9 時 30 分
開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

| 決議 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|
| 一、有關歷次人民陳情意見部分，請實施者持續與陳情人溝通說明，並於計畫書回應、綜理表載明處理情形。 | 遵照辦理。 | 回應綜理表 |
| 二、本案廢止現有巷道部分，本案廢止巷道寶元路二段 l 巷，尚符合新北市都市更新審議原則規定，依第 1 次專案小組意見同意廢止。 | 遵照辦理。 | |
| 三、本案事業計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認： | | |
| (一)特(專一)： | | |
| 1.申請都市更新獎勵部分，同意給予「Al:設計建蔽率」獎勵基準容積 7%(面積 924.63 ㎡)、「退縮人行步道」獎勵基準容積 9.07%(面積 1,198.19 ㎡)、「時程獎勵」獎勵基準容積 10%(面積 1,320.90 ㎡)、「規模獎勵」獎勵基準容積 15%(面積 1,981.35 ㎡)。 | 遵照辦理。 | P.10-1 、 P.10-8 、 P.10-13、P.10-16 |
| 2.申請都市更新獎勵涉及估價部分，同意給予「捐贈都市更新基金」獎勵基準容積 5.93%(面積 783.16 ㎡)，其捐贈都市更新基金金額為 6,054 萬 5,000 元，惟估價報告書倘有調整，其獎勵額度不得超過本次會議同意額度，其捐贈金額請配合調整。 | 遵照辦理。因容積移轉由 33.80%修正為 33.50%，各項數字配合調整，捐贈都市更新基金金額修正為 64,701,700 元，其獎勵額度仍維持 5.93%(面積 783.16 ㎡)。 | P.10-1、P.10-7 |
| 3.同意給予「提供社區使用之公益設施」免計容積 819.63 ㎡。 | 遵照辦理。 | P.10-1、P.10-3 |
| (二)特(專三)： | | |
| 1.申請都市更新獎勵部分，同意給予「Al:設計建蔽率」獎勵基準容積 9%(面積 1,141.25 ㎡)、「退縮人行步道」獎勵基準容積 3.83%(面積 485.34 ㎡)、「時程獎勵」獎勵基準容積 10%(面積 1,268.06 ㎡)、「規模獎勵」獎勵基準容積 15%(面積 1,902.09 ㎡)。 | 遵照辦理。 | P.10-2 、 P.10-8 、 P.10-13、P.10-16 |
| 2.同意給予「提供社區使用之公益設施」免計容積面積 887 ㎡。 | 遵照辦理。 | P.10-2、P.10-3 |
| 3.有關「經政府指定額外提供之公益設施」經實施者表示調整申請額度，另因該項獎勵涉及估價部分，同意給予獎勵基準容積 9.17%(面積 1,163.l6 ㎡)，其公益設施管理維護費用金額為 365 萬 3,200 元，惟估價報告書倘有調整，其獎勵額度不得超過本次會議同意額度，其管理維護費用金額請配合調整。 | 經計算，本案於特(專三)規劃公共托育中心面積 730.64 ㎡，可申請容積獎勵面積 1,107.87 ㎡，約佔特(專三)法定容積之 8.74%，符合「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 2 點法定容積 15%上限之規定。其公益設施管理維護費用金額為仍維持 3,653,200 元。 | P.10-2 、 P.10-3 、 P.10-4 |
| 4.有關實施者於會議上表示取消「處理占用他人土地舊違章戶」獎勵申請，考量實施者對於案件評估，同意取消本項獎勵，實施者承諾仍善盡溝通協調之責，妥善安置違占戶。 | 遵照辦理。已取消「處理占用他人土地舊違章戶」獎勵申請。 | |

| 決議 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (三)有關建築規劃配置部分，同意實施者依 109 年 5 月 8 日本市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次會議諮詢會議決議、依容積移轉預審額度及依委員意見調整修正建築圖面，另針對基地東北側未納入更新單元範圍部分，後續施工階段應避免造成鄰房影響。 | 敬悉，依規定辦理。 | |
| (四)有關管理費用費率，同意「總務及人事管理費率」以 5%提列、「銷售管理費率」以各級金額計算各級距費率提列、「風險管理費率」以 11%提列。 | 遵照辦理。本案「總務及人事管理費率」以 5%提列、「銷售管理費率」以各級金額計算各級距費率提列、「風險管理費率」以 11%提列。 | P.15-10 |
| (五)有關容積移轉及信託費用之提列，仍應以權利變換階段實際契約為主。 | 遵照辦理。 | |
| (六)有關申請各項建築容積獎勵後績管理維護計畫相關經費及相關委辦費同意提列「更新後提供社區使用之公益設施之管理維護費用」為 853 萬 3,150 元整與「經政府指定額外提供之公益設施之管理維護費用」為 365 萬 3,200 元整等 2 筆費用。 | 遵照辦理。 | P.15-8 |
| (七)同意提列都市計畫變更費用 280 萬元整，請實施者依市府財政局意見，考量市有土地為都市計畫變更回饋土地，爰市有土地應扣除都市計畫變更費用及相關都市計畫變更回饋等負擔，後績請實施者於擬訂權利變換計畫時併同辦理。 | 遵照辦理。 | |
| (八)本案其餘共同負擔費用應依權利變換計畫審查結果為準。 | 遵照辦理。 | |
| (九)有關公寓大廈規約應分為 2 個規約辦理，並請依下列委員意見修正，並請於後續銷售契約內載明，避免執行爭議： | 敬悉，相關規範標示於公寓大廈管理規約及建築專有共用圖內。 | 附錄三、公寓大廈管理規約 |
| 1.水岸通廊之管理維護部分，同意依第 2 次專案小組所提應以 24 小時開放使用方案，惟後續管理機制應於公寓大廈規約內明確說明(例如：監視器之架設、警民連線設備及固定巡查機制)，以確保公、私領域之安全；另有關水岸通廊鄰接公園用地部分(包含電梯設備)，後續應明確說明管理範圍及管理單位。 | 遵照辦理。 | P19-3、19-4，附錄三，附錄 3-11、附錄 3-13 、附錄 3-32、附錄 3-34 |
| 2.經政府指定額外提供之公益設施(公共托育)部分，係規劃獨立動線，故請補充說明公設持分之項目，以利後續管理費計算及執行維護管理事宜。 | 遵照辦理。公益設施公設部分包括大公部份及專用部分，其中，大公部份面積 52.12 ㎡，大公包括地下 1 層之機車位、垃圾處理室、機電設備、台電配電場所、垃圾車位；專用部分面積 115.53 ㎡，包括地下 1 層之車位 4 位、專用梯廳及地下 2 層之電梯機坑、水池。 | 附錄 3-38 |
| 3.提供社區使用之免計容積公益設施部分，請補充說明供社區內及社區外不特定公眾使用之管理內容及使用時段，以利後續管理維護作業，另考量公益設施友善性，請參的本市運動中心及公家機關收費方式，並不得高於公家機關所訂之收費標準為原則，調整公寓大廈規約草約內容之收費方式。 | 特（專一）設置公益設施包括交誼廳、健身房、桌球室、撞球室、電子飛鏢休閒室、多功能使用室、小會議室；特（專三）設置公益設施包括圖書閱覽室、交誼多功能空間、運動交誼多功能空間(健身房、桌球室)、媽媽教室兼交誼廳、視聽會議室、多功能教室，各項設施收費標準係參酌：<br>1.新店運動中心：健身房、桌球室、撞球室、電子飛鏢休閒室。<br>2.新店區大豐社福館：多功能使用室、小會議室、媽媽教室兼交誼廳、視聽會議室、多功能教室。<br>另有關收費標準已補充於公寓大廈管理規約。 | 附錄三<br>特(專一)：附錄 3-7、附錄 3-8、附錄 3-12、附錄 3-13<br>特(專三)：附錄 3-29、附錄 3-30、附錄 3-35~附錄 3-36<br>附錄十四、P19-9 |

| 決議 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (十)有關本案選配原則，考量國有土地及市有土地分回位置為特(專三)，為明確後續執行選配事宜，仍請實施者於選配原則內載明，另針對提送大會版之選配原則第 1 點敘述易造成本案執行混淆，請予以刪除，避免造成執行爭議；有關實施者會上所提修正之選配原則，請增列選配原則除本原則有規定外，其餘事項依 103 年 1 月 16 日修正公布之都市更新權利變換實施辦法辦理之相關文字。 | 遵照辦理。<br>本案選配原則以配合增列公有地之分配方式及修正相關內容。 | P.19-8 |
| (十一)有關風險控管機制部分，經實施者說明後原則同意。 | 遵照辦理。本案未來將辦理信託管理，並包含續建機制。 | P3-1 |
| 四、本案因都市計畫主要計畫、細部計畫及更新計畫係屬審竣未發布實施，惟涉及相關計畫程序部分，依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 20 條辦理後續之主要計畫發布實施後，再行其細部計畫、事業計畫發布實施作業。 | 遵照辦理。本案都市計畫主要計畫已於 110 年 3 月 22 日發布實施，細部計畫已於 110 年 3 月 25 日發布實施，後續將依規定辦理事業計畫審查及發布實施程序。 | |
| 五、本案聽證結果，詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。 | 遵照辦理。<br>已檢附「聽證結果做成決定綜理表」 | 綜-23~綜-26 |
| 六、以上會議紀錄確認，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定修正後於文到翌日起 90 日內檢送定版計畫書、圖報市府續辦，並於都市計畫核定後再核定事業計畫。 | 遵照辦理。 | |

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」聽證結果做成決定綜理表

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 採納或不採納理由 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **財政部國有財產署北區分署<br>(寶元段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號)** | | **陳述人第 1、2、5.(3)、6 點無爭點，第 3、4、5.(1)、5.(6)、5.(7)點均採納，第 5.(2)、5.(4)、5.(5)、5.(8)點均不採納，原因如下：** | -- | -- |
| | 6. 依貴府 109 年 4 月 17 日新北府城更字第 10947039631 號開會通知單及貴府城鄉發展局（下稱城鄉局）109 年 4 月 28 日新北城住字第 1090732058 號函辦理。 | 1. 敬悉。 | **第 1 點：**所陳述內容為辦理依據，故無爭點。 | 敬悉。 | |
| | 7. 依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「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：<br>(1) 評估作中央機關辦公廳舍：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。<br>(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。<br>(3) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：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。2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。 | 4.敬悉。 | **第 2 點：**所陳述內容為說明本案國有土地處理原則之法規依據，故無爭點。 | 敬悉。 | |
| | 8. 查更新單元範圍內涉本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號等 9 筆國有土地，土地使用分區為「乙種工業區」，國有土地面積合計 1,276.08 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 10.36%，採權利變換方式實施。其中同小段 34、70 地號 2 筆國有土地為抵稅土地，依前述規定分配更新後權利金，至同小段 31 地號等 7 筆國有土地分配更新後房地，又經考量本案建築規劃、使用管理等不適宜作中央辦公廳舍使用，故後續分配旨案更新後第三種特定專用區之住宅產品，請實施者將前述規定及國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。 | 5.遵照辦理。實施者將依陳述人意見將規定及國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。 | **第 3 點：**有關所提意見為國有土地以分配更新後特(專三)之住宅產品辦理，請實施者配合載於計畫書適當章節辦理，故採納。 | 遵照辦理。<br>已將國有土地參與權利變換分配更新後房地為特(專三)之住宅產品載明於計畫書中。 | P19-8 |
| | 9. 經審視案附事業計畫書（聽證會版），並未登載本案歷 | 6. 實施者均已將本案歷次會議之登 | **第 4 點：**有關所提意見涉及計 | 遵照辦理。 | 回應綜理表 |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 採納或不採納理由 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 次會議之回應綜理表，請貴府責成實施者載明，以利相關權利人知悉並維護權益。 | 載於回應綜理表(含自辦公聽會、公辦公聽會)。 | 畫書之修正，實施者已配合修正計畫書，故採納。 | 已將本案歷次會議之回應綜理表載明於計畫書中 | |
| 1 | 10. 案附事業計畫書【聽證會版】經審視意見如下：<br>(2)本案擬申請容積移轉 33.80%，請實施者提送下列資料：<br>E.量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>F.財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>G.容積移轉來源及成本說明。<br>H.容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。 | 7.<br>(1) 遵照辦理。實施者已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將本案有關量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析等，詳細說明並提供予陳述人參酌。 | **第 5.(1)點：**有關所提容積轉移(包含量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析)之相關資料提供，請實施者配合辦理並納入計畫書內說明，故採納。 | 遵照辦理。<br>(A)本案建築設計量體，詳見 CH11。有關容積移轉前後之差異比較，詳見 P10-19。<br>(B)本案之財務計畫及共同負擔比例內容，詳列於 CH15，有關容積移轉前後之差異比較，詳見 P10-19。<br>(C)本案容積移轉來源及成本已載明於計畫書中。<br>(D)相關效益分析已載明於計畫書中。 | CH11、P10-19<br>CH15、P10-19<br>P10-19、P15-10<br>P10-19 |
| | (9)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵）達 50%，請適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。 | (9) 遵照辦理。本案之容積獎勵申請係考量地主之需求、整體環境之規劃及依據新北市都市更新容積獎勵相關規定進行申請與建築設計，符合地方發展需求及保障地主權益。本計畫之規劃包括各項容積獎勵申請、建築量體設計、共同負擔費用、更新後總銷售收入等，都將依相關法令規定計算並經審議會審查通過為準，具其合理性。 | **第 5.(2)點：**有關所提容積獎勵額度及比率業於專案小組會議中充分討論，故不予採納。 | 敬悉。 | |
| | (10)查實施者於財務計畫增加提列捐贈新北市都市更新基金費用 5,345 萬 9,810 元，請說明該提列之依據及合理性。 | (10)本案特(專一)係依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第3點經市府同意捐贈都市更新基金。 | **第 5.(3)點：**有關所提意見屬詢問性質，另請實施者配合於計畫書內補充說明，故無爭點。 | 敬悉。 | |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 採納或不採納理由 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|---|
| | (11)本案國有土地比例 10.36%，本案總務及人事管理費及銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 57.88%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。<br>(12)本案共同負擔比例高達 57.88%，且本案因變更原建築規劃等內容致財務計畫(營建費用、工程開闢費用等)大幅增加近 4 億 7 千多萬元，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。 | (11)有關風險管理費率已依會議決議由 12%下修至 11%。本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 57.88%。<br>(12)本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 57.88%。 | **第 5.(4)、(5)點：**有關所提意見涉及共同負擔比例係屬權利變換計畫審議範疇，另共同負擔中管理費用之費率基準業於專案小組會議中充分討論，故不予採納。 | 敬悉。 | |
| **1** | (13)實施者原於事業計畫書（第二次小組版）第 15-10 頁載明本案信託費用（不含國有及市有土地），惟經審視案附（聽證會版）該等文字業已刪除，爰請實施者更正。 | (13)遵照辦理。 | **第 5.(6)點：**有關所提意見涉及國有及市有土地不參與信託之文字修正，實施者表示配合修正計畫書，故採納。 | 遵照辦理。<br>已配合修正載明「本案信託費用（不含國有及市有土地）」之文字。 | P15-10 |
| | (14)至事業計畫書（變更送件版）第 19-4 頁登載本案選配方式 1.達成協議部分依協議內容為之；2.未協議之私地主及公有地部分，依 108 年 6 月 17 日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定辦理。以自由選配為原則。請實施者詳細說明前述選配原則。 | (14)1.達成協議部分依協議內容為之；2.未協議之私地主及公有地部分，依 108 年 6 月 17 日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定辦理。以自由選配為原則。 | **第 5.(7)點：**有關所提意見涉及選配原則之執行，提請本次大會修正相關內容後確認，故採納。 | 遵照辦理。<br>已修正本案之選配原則，詳細內容參見計畫書 P19-8。 | P19-8 |
| | (15)查本案更新單元西側擬劃設 1 處公園用地，更新單元內本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號 9 筆國有土地，現使用分區皆為乙種工業區，依內政部營建署 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示略以，採權利變換方式實施，其各筆土地之更新權利價值應以計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。 | (15)遵照辦理。 | **第 5.(8)點：**有關所提意見請實施者依都市更新條例規定辦理，考量權利價值之評估議題係屬權利變換計畫審議範疇，故不予採納，惟仍請實施者參酌陳述人意見並考量案內所有權人權利，於權利變換階段處理。 | 遵照辦理。<br>有關本案涉及都市計畫變更之權利變換估價疑義相關事宜已載明於計畫書中。 | P13-1、附錄十七 |
| | 7. 旨案既經城鄉局以前述 109 年 4 月 28 日函復本案國有土地擬爭取作社會住宅使用，請即循撥用程序並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向本署申請撥用取得旨案範圍內之國有土 | 7. 敬悉。 | **第 6 點：**有關所提意見為國有土地爭取作社會住宅使用，後續應循撥用程序辦理，故無爭點。 | 敬悉。 | |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 採納或不採納理由 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 地續處。 | | | | |
| 2 | 李○財<br>(寶元段 72、73 地號)<br>本人所有(持分三分之一)新店區寶元段 54 地號等 10 筆土地屬乙工用地，其中 54 地號土地更屬建地，其地上尚有近百年之 002 建號老宅(三合院)，均為李氏先祖從清朝嘉慶時期渡海來台所建置，身為李氏後代，保土有責非受到不當壓力，絕不會同意都更。所謂己所不欲，勿施於人，希望貴府能體會為人子孫所應盡的保土之責。 | 經查陳述人所提地號係 72 及 73 地號等 2 筆土地屬本更新單元範圍，至陳述人所提 002 建號老宅(三合院)，非本更新單元範圍內之建物。實施者仍將持續與陳述人溝通與協調。 | **陳述人陳情意見，不予採納，原因如下：**<br>有關陳情人所提地號僅寶元段 72 及 73 地號等 2 筆土地位於本案範圍，另更新單元係依「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新計畫案」所訂之更新單元 5 辦理，故不予採納，另所陳建物(002 建號)非屬本案範圍，請實施者妥予陳述人溝通說明。 | 敬悉。 | |
| 3 | 袁○娥(張○祥代)<br>(寶元段 66、68、71、109-1 地號)<br>4. 依據財務計畫表列工程費 54 億 8 千萬、管理費 73 億 5 千萬元，對於會計科目、項別與一般公認會計準則是否相符？其適法性如何？請確認無誤並詳加說明正當性？<br><br>5. 有關權利變換與房地選配環環相扣並互為因果關係。對於取得之房地宜作移轉規劃之需，敬請提供選配作業規範與細節，俾利前置作業。<br><br>6. 綜陳：財務計畫預算從寬，執行從嚴之經營鐵則，事涉權利變換產值縮水而減損利害關係人法令權益起見，建請都更處審慎檢核並落實督導。以利之進。 | 1. 財務計畫工程費用及管理費用部分，係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔及金額基準表提列，相關費用既經都市更新專案小組審議，風險管理費率業已依會議決議由 12%下修至 11%，且本案採事業計畫及權利變換計畫分送，故未來實施權利變換時將依相關規定辦理。<br>4. 有關選配原則部分，已依 100 年營建署相關函示辦理，且並訂定±10%權利價值於選配原則內並於計畫書內載明。<br>5. 有關涉及所有權利變換價值一事，於權利變換計畫時將委請 3 家估價師事務所估價，並以更新前後權利價值最高的做為本案領銜估價，並依權利變換相關規定辦理。 | **陳述人陳情意見，第 1、2、3 點無爭點，原因如下：**<br>**第 1 點：**所陳述內容屬詢問性質，故無爭點。<br><br>**第 2 點：**有關所陳意見涉及選配原則之資料提供，故無爭點，惟請實施者提供相關資料予陳述人。<br>**第 3 點：**有關所陳意見說明市府後續應審慎督導財務計畫一節，市府係依都市更新條例等相關規定進行審議，故無爭點。 | 敬悉。<br><br>敬悉。<br>本案相關資料皆於實施者網站上揭露，可自行參閱。<br><br>敬悉。 | |

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」財團法人台灣建築中心審查意見回應綜理表

依據：中華民國 109 年 5 月 27 日新北更事字第 1094706026 號函

| 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|
| 一、報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表及簡易設計說明，正式送綠建築審查時須檢附各指標相關設計說明與書圖文件。 | 遵照辦理。<br>都更報告書礙於篇幅關係僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表及簡易設計說明，後續正式送綠建築審查時將檢附各指標相關設計說明與書圖文件。 | P12-3~P12-10 |
| 二、基地保水指標：Q6 滲透排水管之計算式 k 值誤植，請修正。 | 遵照辦理。已配合修正。 | P12-5 |
| 三、日常節能指標：外殼節能部分，本案有兩棟建築，本次外殼檢討僅對住宿類說明，請依下列原則補充「非住宿類」之外殼檢討說明。外殼檢討原則需分棟依綠建築設計技術規範之各類用途分開檢討外殼節能，再參照綠建築評估手冊規定計算 EEV 值合格，且單棟建築物中又有複合型使用類別時，各類用途類別之總樓地板面積超過 1000 ㎡者，應依綠建築設計技術規範之各類用途再分開檢討外殼節能(住宿類、學校類、大型空間類除外，不限面積需獨立檢討合格)，總得分則依各類別得分之樓地板面積加權計算。 | 遵照辦理。<br>都更報告書礙於篇幅關係僅先以略低於基準的 EEV 設計值帶入計算，正式送綠建築審查時將依委員意見檢附補充「非住宿類」之外殼檢討說明，依綠建築設計技術規範之各類用途再分開檢討外殼節能(住宿類、學校類、大型空間類除外，不限面積需獨立檢討合格)，總得分則依各類別得分之樓地板面積加權計算。 | P12-6 |
| 四、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。 | 遵照辦理。已修正綠建築評估資料總表、分級評估表，並重新確認符合申請等級符合黃金級。 | P12-3~P12-10 |

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」新北市政府財政局審查意見回應綜理表

依據：中華民國 109 年 5 月 26 日新北更事字第 1094705863 號函

| 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|
| 一、依案附計畫書聽證會意見回應綜理表實施者回覆本案於特(專三)留設 730.64 ㎡樓地板面積之捐贈公益設施，地下一層提供汽車位 4 輛、機車位 2 輛(第綜-10 頁)，惟地下一層平面圖劃設機車位 3 輛(第 12-12 頁)，請實施者再確認。 | 遵照辦理。<br>經確認，本案於特(專三)留設 730.64 ㎡樓地板面積之捐贈公益設施，地下一層提供汽車位停車位 4 輛、機車停車位 2 輛。 | 附錄 3-38 |
| 二、第 15-10 頁，本案擬申請容積移轉，請實施者將 109 年 3 月 23 日函復本局之「市有土地」申請容積移轉前後財務效益差異分析表納入計畫書容積移轉說明內。 | 遵照辦理。<br>已將本案申請容積移轉有關「市有土地」申請容積移轉前後財務效益差異分析表載明於計畫書中。 | P10-19 |
| 三、計畫書內住戶管理規約未載明捐贈公益設施管理費負擔一節，通案性原則以一般管理費 1/3 計算，仍請實施者將公益設施之管理費計算方式納入規約(詳附錄 3-5)。(詳附錄 3-5) | 遵照辦理。<br>已於公寓大廈管理規約載明捐贈公益設施管理費負擔按一般管理費計算 1/3 分擔。 | 附錄 3-5、附錄 3-26 |
| 四、本案共同負擔比例達 57.88%，請實施者就財務計畫內各項提列費用，再檢討其合理性與必要性並予以酌降。 | 遵照辦理。<br>本案共同負擔各項費用係依提列標準規定及委員審查意見修正，修正後目前共同負擔比例為 53.04%，未來仍須以權利變換審查通過為準。 | P15-11 |

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」新北市都市設計及土地使用開發許可第 5 次大會審查意見回應綜理表

依據：中華民國 109 年 5 月 18 日新北府城設字第 1090854025 號

| | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 提請確認事項 | 本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 1 項第 1 款規定，基地規模達 6,000 平方公尺且樓地板面積大於 30,000 平方公尺者，惟本案都市計畫主要及細部計畫尚未完成公告程序，故提大會諮詢。<br>提請諮詢事項：<br>(一)開放空間與景觀規劃。<br>(二)水岸架空走廊動線系統。<br>(三)公園開挖率放寬。<br>(四)頂蓋下自行車空間免計容積。 | 敬悉 | |
| 相關單位意見 | 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，經本局至經濟 部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地非位屬自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。另據所附資料載：基地位於本市新店區寶元段 26、31、32、33、34、35、35-1、 36、37、38、39、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1 地號等 23 筆土地，基地面積 4,215.01 平方公尺，使用分區為第一種特定專用區、第三種特定專用區、公園用地、道路用地，第一種特定專用區面積 4,403 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 24 層地下 5 層共 35 戶之社區公益設施、作業廠房、服務辦公室，建築物高度 108.5 公尺，第三種特定專用區面積 4,403 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 31 層地下 5 層共 337 戶之捐贈公益設施(公托)、社區公益設施、集合住宅，建築物高度 108.5 公尺，公園用地面積 3,189 平方公尺，興建地上 1 層地下 3 層之停車空間，共計 11,995 平方公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3、25、26 條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬法定山坡地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更或日後申辦工廠登記時若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。 | 敬悉 | |
| 本府交通局意見(書面) | (一)本案於109年4月30日提送交通影響評估報告書(第3次修正)審查，後續請依本局審查意見修正。<br>(二)公園停車場與空橋、電梯連接無意見。惟後續維管分工請再釐清。<br>(三)車道出入口不得鄰接主要道路不合理，可分散車流。 | (一)遵照辦理，本案已於民國 109 年 05 月 14 日取得交通局原則通過審查函文，後續將依相關意見及最新量體資料修正交評報告書，再提送交通局辦理後續程序。<br>(二)本案未來公園及停車場開闢完成後將移交予市府相關單位，後續維管部分將由該單位協調之。考量空橋後續之使用及管理，將一併移交予市府相關單位進行維管。<br>(三)遵照辦理，本案設置停車場出入口三處，其中廠辦棟設置一處、住宅棟設置一處及公共停車場設置一處，符合相關審議規定，除可區化不同屬性交通 | 詳交評報告書 |

| | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| | | 量，亦可分散基地衍生交通量。 | |
| 本府新建工程處意見(書面): | (一)因現況都市計畫尚未將防汛道路變更計畫道路，故其基地範圍內退縮之道路非屬民間自行興闢計畫道路範疇，本處無法受理。<br>(二)另 10 米都市計畫道路劃設之必要性及需求性不明確，如本案依 未來都市計畫於基地內退縮做道路使用，將造成車輛行經基地範圍外係為 6 米道路，行經至基地範圍前為 10 米道路，產生危險路段，尚不符實際道路使用情形。<br>(三)如未來都市計畫核准將本路段變更為 10 米計畫道路，為免全段拓寬為 10 米道路期程與本案開發期程有落差，造成用路人交通不便，建議其退縮之 4 米道路短期以劃設槽化線或停車空間等替代方案，維持原 6 米通行空間，俟未來全段開闢為 10 米再一併供車道使用。<br>(四)並請注意退縮部分如有地上物或地下設施將與未來劃設計畫道路有扞格問題。 | 遵照辦理，公園用地退縮 4M 部分採鋪面鋪設，短期以劃設槽化線或停車空間等替代方案，維持原 6 米通行空間，俟未來全段開闢為 10 米再一併供車道使用。 | P12-36 |
| 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面) | 經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，新店區寶元段26地號等23筆土地，本案前於109年4月28日新北府城開字第1090419736號函已駁回在案，旨揭容積移轉申請案業已發生不再係屬於本府及其相關行政程序已終結之事實。 | 本案於 109.08.10 已經過容移預審審查，後續程序將依照容移相關規定辦理。 | P12-1~2 |
| 本府城鄉發展局計畫審議科意見 | 本府城鄉發展局計畫審議科意見：關於本案作業單位所提相關意見，若為涉及細部計畫土地使用分區管制要點之部分，仍須符合相關規定；都市計畫書分為主要計畫及細部計畫兩個部分，本案主要計畫為配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫，針對六個更新單元提出其中相關都市設計規範內容，作為後續執行更新事業計畫及細部計畫之構想，實際內容仍須視實際審議情形調整，納入細部計畫土地使用分區管制要點內，本案細部計畫調整為依循此原則並經過市都委會討論修正通過，故本案後續請依循細部計畫土地使用分區管制要點內容檢討。 | 遵照辦理。本案已依循細部計畫土地使用分區管制要點內容檢討。 | P6-12~P6-17 |

| | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 決 議 | 本案依下列意見修正後原則通過，惟本案都市計畫主要及細部計畫尚未完成公告程序，俟都市計畫發布實施後，授權專案小組審議確認。<br>本案屬都市更新計畫，仍請依相關規定辦理，倘本案開發需求未能符合目前都市計畫(草案)及都市更新計畫(草案)內容，請依程序提都市計畫及都市更新作業，並請相關單位協助加速完成法制程序。<br>一、本案請依都市計畫及土地使用分區管制要點規定確實檢討並依下列意見修正:<br>(一)有關都市計畫規定之牆面線、架空走廊、露臺位置及計程車排班空間等相關事項請確實依規定檢討。<br>(二)面臨兩條以上道路之建築基地，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，地下停車場出入口請整併設置於次要道路進出。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。<br>(三)基地開發應設置離街裝卸場，並以景觀綠化遮蔽處理，本案裝卸車位沿北側 15 公尺計畫道路側，除 8 公尺車道出入口外，請延續植栽帶設置。<br>(四)本案立體綠化請以固定式花台設置，於相關圖說及模擬圖確實繪製，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約。<br>(五)本案公園用地請依照都市計畫公園用地編定使用，不得退縮供道路使用。<br>(六)公園用地作地下停車場使用部分，覆土深度須達 2 公尺，請修正。<br>二、申請放寬事項：<br>(一)特（專三）用地於地面層室內設置供公眾使用之自行車位，依專案小組意見修正後，同意免計樓地板面積。<br>(二)公園用地部分應配合都市計畫規定設置地下停車場，同意開挖率以不超過建築基地之百分之五十檢討。<br>三、開放空間及景觀部分：<br>(一)特(專一)基地北側沿工業區地界線留設 1.5 公尺植栽帶及 2.5 公尺人行步道部分，請取消阻隔性植栽帶並以直線串連特(專三)之開放空間整體規劃。<br>(二)請標示廢氣排風口風向，不得影響開放空間人行使用。<br>(三)考量配合未來捷運人行通行，請依專案小組決議加大南側人行步道寬度。<br>四、水岸架空走廊部分：<br>(一)請將建物與架空走廊間之無障礙坡道調整至建築物範圍內，並縮減植栽槽寬度，確保人行空間完整性。<br>(二)架空走廊設置於特（專一）用地之垂直動線與機車車道交接處，請確實以植栽或設計手法區隔，並加強與供公眾人行步道及自行車車道之連結。<br>(三)架空走廊請以全段等寬 4 公尺設置，並於端點垂直動線處設置休憩停留空間。<br>(四)考量後續使用及管理維護事項，建議將水岸架空電梯與公園地下停車場垂直動線整併設置，並應提撥後續管理維護及電梯設備一次汰換等費用予管理機關。若無法整併請依小組決議確認天橋系統後續管理維護單位權責。 | 一、<br>(一)牆面線、架空走廊、露臺以依相關規定檢討，計程車排班空間經檢討本案非屬公共商業空間用途免設置。<br>(二)遵照辦理。本案已於民國 111 年 03 月 31 日取得交通局交通影響評估報告書(定稿本)同意備查函文。<br>(三)離街裝卸場出入口寬度修改為 8M 並延續景觀綠化遮蔽處理。<br>(四)已改為固定花台，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約。<br>(五)公園用地退縮 4M 部分採鋪面鋪設，短期以劃設槽化線或停車空間等替代方案，維持原 6 米通行空間，俟未來全段開闢為 10 米再一併供車道使用。<br>(六)已修正覆土達 2M。<br>二、<br>(一)敬悉。<br>(二)敬悉。<br>三、<br>(一)取消阻隔性植栽帶並以直線串連特(專三)之開放空間。<br>(二)已標示進排風方向。<br>(三)已增加公園南側人行步道寬度人行通行淨寬 3~5.5M。<br>四、<br>(一)已將無障礙坡道調整至建築物範圍內，並縮減植栽槽寬度。<br>(二)以牆面區隔，並加強與供公眾人行步道及自行車車道之連結。<br>(三)全長等寬 4M 人行通行空間設置，並於端點處增設休憩停留空間。<br>(四)本案將水岸架空電梯與公園地下停車場垂直動線整併設置，並提撥後續管理維護及電梯設備 | (1)P12-23~27<br>(2)詳附錄十六<br>(3)P12-71<br>(4)P12-31<br>(5)P12-36<br>(6)P11-55<br>二、<br>(一)P12-29<br>(二)P12-28<br>三、<br>(一)P12-36<br>(二)P11-13<br>P11-35<br>(三)P12-36<br>四、<br>(一)P12-24<br>(二)P12-36<br>(三)P12-24~25<br>(四)附錄 3-11、附錄 3-36 |

| | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 五、公園用地部分：<br>(一)本案公園設計請增加遮陰性喬木設計，以提供使用性。<br>(二)地下停車場地面層之人行出口建築物，請檢討鄰棟間隔1.5公尺以上。<br>六、有關捷運設施及相關出入口位置請於相關圖說補充說明。 | 一次汰換等費用予管理機關。考量空橋後續之使用及管理，將一併移交予市府相關單位進行維管。<br>五、<br>(一)遵照辦理，已增加遮陰性喬木設計。<br>(二)已檢討鄰棟間距達1.5M。<br>六、目前捷運設施出入口已不在基地範圍內且目前尚無法得知地面層站體設計形式。 | 五、<br>(一)P12-84<br>(二)P11-47 |

# 「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」聽證會意見回應綜理表

依據：中華民國 109 年 5 月 13 日新北府城更字第 1094705289 號函
開會時間：中華民國 109 年 5 月 11 日(星期一)下午 2 時 30 分
開會地點：新北市政府 401 會議室

| 陳述人 | 陳述意見 | 實施者答辯 |
|---|---|---|
| 一、財政部國有財產署北區分署 109 年 4 月 30 日台財產北改字第 10900119170 號函書面意見 | 一、依貴府 109 年 4 月 17 日新北府城更字第 10947039631 號開會通知單及貴府城鄉發展局（下稱城鄉局）109 年 4 月 28 日新北城住字第 1090732058 號函辦理。 | 一、敬悉。 |
| | 二、依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「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：<br>(一)評估作中央機關辦公廳舍：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。<br>(二)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。<br>(三)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：<br>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。<br>２、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。 | 二、敬悉。 |
| | 三、查更新單元範圍內涉本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號等 9 筆國有土地，土地使用分區為「乙種工業區」，國有土地面積合計 1,276.08 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 10.36%，採權利變換方式實施。其中同小段 34、70 地號 2 筆國有土地為抵稅土地，依前述規定分配更新後權利金，至同小段 31 地號等 7 筆國有土地分配更新後房地，又經考量本案建築規劃、使用管理等不適宜作中央辦公廳舍使用，故後續分配旨案更新後第三種特定專用區之住宅產品，請實施者將前述規定及國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。 | 三、遵照辦理。實施者將依陳述人意見將規定及國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。 |
| | 四、經審視案附事業計畫書（聽證會版），並未登載本案歷次會議之回應綜理表，請貴府責成實施者載明，以利相關權利人知悉並維護權益。 | 四、實施者均已將本案歷次會議之登載於回應綜理表(含自辦公聽會、公辦公聽會)。 |

| 陳述人 | 陳述意見 | 實施者答辯 |
| --- | --- | --- |
| 一、財政部國有財產署北區分署109年4月30日台財產北改字第10900119170號函書面意見 | 五、案附事業計畫書【聽證會版】經審視意見如下： | |
| | (一)本案擬申請容積移轉33.80%，請實施者提送下列資料：<br>１、量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>２、財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>３、容積移轉來源及成本說明。<br>４、容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。 | (一)遵照辦理。實施者已於109年2月6日總寶字第1090206號函將本案有關量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析等，詳細說明並提供予陳述人參酌。 |
| | (二)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵）達50%，請適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。 | (二)遵照辦理。本案之容積獎勵申請係考量地主之需求、整體環境之規劃及依據新北市都市更新容積獎勵相關規定進行申請與建築設計，符合地方發展需求及保障地主權益。本計畫之規劃包括各項容積獎勵申請、建築量體設計、共同負擔費用、更新後總銷售收入等，都將依相關法令規定計算並經審議會審查通過為準，具其合理性。 |
| | (三)查實施者於財務計畫增加提列捐贈新北市都市更新基金費用5,345萬9,810元，請說明該提列之依據及合理性。 | (三)本案特(專一)係依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第3點經市府同意捐贈都市更新基金。 |
| | (四)本案國有土地比例10.36%，本案總務及人事管理費及銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達57.88%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。 | (四)有關風險管理費率已依會議決議由12%下修至11%。本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為57.88%。 |
| | (五)本案共同負擔比例高達57.88%，且本案因變更原建築規劃等內容致財務計畫(營建費用、工程開闢費用等)大幅增加近4億7千多萬元，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。 | (五)本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為57.88%。 |
| | (六)實施者原於事業計畫書（第二次小組版）第15-10頁載明本案信託費用（不含國有及市有土地)，惟經審視案附（聽證會版）該等文字業已刪除，爰請實施者更正。 | (六)遵照辦理。 |
| | (七)至事業計畫書（變更送件版）第19-4頁登載本案選配方式1.達成協議部分依協議內容為之；2.未協議之私地主及公有地部分，依108年6月17日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第11條規定辦理。以自由選配為原則。請實施者詳細說明前述選配原則。 | (七)1.達成協議部分依協議內容為之；2.未協議之私地主及公有地部分，依108年6月17日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第11條規定辦理。以自由選配為原則。 |

| 陳述人 | 陳述意見 | 實施者答辯 |
| --- | --- | --- |
| 一、財政部國有財產署北區分署109年4月30日台財產北改字第10900119170號函書面意見 | (八)查本案更新單元西側擬劃設1處公園用地，更新單元內本署經管同段31、32、34、37、38、40、67、69、70地號9筆國有土地，現使用分區皆為乙種工業區，依內政部營建署104年1月5日營署更字第1030083006號函示略以，採權利變換方式實施，其各筆土地之更新權利價值應以計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。 | (八)遵照辦理。 |
| | 六、旨案既經城鄉局以前述109年4月28日函復本案國有土地擬爭取作社會住宅使用，請即循撥用程序並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向本署申請撥用取得旨案範圍內之國有土地續處。 | 六、敬悉。 |
| 二、李○財(寶元段72、73地號) | 本人所有(持分三分之一)新店區寶元段54地號等10筆土地屬乙工用地，其中54地號土地更屬建地，其地上尚有近百年之002建號老宅(三合院)，均為李氏先祖從清朝嘉慶時期渡海來台所建置，身為李氏後代，保土有責非受到不當壓力，絕不會同意都更。所謂己所不欲，勿施於人，希望貴府能體會為人子孫所應盡的保土之責。 | 經查陳述人所提地號係72及73地號等2筆土地屬本更新單元範圍，至陳述人所提002建號老宅(三合院)，非本更新單元範圍內之建物。實施者仍將持續與陳述人溝通與協調。 |
| 三、袁○娥(張○祥代)(寶元段66、68、71、109-1地號) | 一、依據財務計畫表列工程費54億8千萬、管理費73億5千萬元，對於會計科目、項別與一般公認會計準則是否相符？其適法性如何？請確認無誤並詳加說明正當性？ | 一、財務計畫工程費用及管理費用部分，係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔及金額基準表提列，相關費用既經都市更新專案小組審議，風險管理費率業已依會議決議由12%下修至11%，且本案採事業計畫及權利變換計畫分送，故未來實施權利變換時將依相關規定辦理。 |
| | 二、有關權利變換與房地選配環環相扣並互為因果關係。對於取得之房地宜作移轉規劃之需，敬請提供選配作業規範與細節，俾利前置作業。 | 二、有關選配原則部分，已依100年營建署相關函示辦理，且並訂定±10%權利價值於選配原則內並於計畫書內載明。 |
| | 三、綜陳：財務計畫預算從寬，執行從嚴之經營鐵則，事涉權利變換產值縮水而減損利害關係人法令權益起見，建請都更處審慎檢核並落實督導。以利之進。 | 三、有關涉及所有權利變換價值一事，於權利變換計畫時將委請3家估價師事務所估價，並以更新前後權利價值最高的做為本案領銜估價，並依權利變換相關規定辦理。 |

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」聽證版計畫書各單位意見回應綜理表

| 發表單位 | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 一、都市更新處更新事業科(109 年 3 月 10 日新北更事字第 1094702020 號函) | 一、復貴公司 109 年 3 月 2 日(109)總寶字第 1090302001 號函辦理。 | 敬悉。 | |
| | 二、本案業於 109 年 2 月 11 日召開第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點第 1 項規定，應於會議記錄送達翌日起 180 日內提請續審(補正期限至 109 年 8 月 31 日)。貴公司於 109 年 3 月 2 日檢送本案都市更新事業計畫及都市設計審議案計畫書(聽證版)報處續辦，惟查計畫書內容尚未依前次小組會議紀錄修正完成，請依下列意見據以修正： | | |
| | (一)有關本案土地使用分區係為專有名詞為特(專一)及特(專三)，請貴公司通盤檢討一併修正。 | 遵照辦理。<br>已重新檢視計畫書內容有關土地使用分區名稱，統一修正為特(專一)及特(專三)。 | |
| | (二)有關前次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議中財政部國有財產署北區分署意見部份： | | |
| | 1.第 3 點意見(P.綜-1)，請貴公司說明後續參與都市計畫變更方式(含回饋比例、計算方式、回饋之內容)，及於參與權利變換得分回房地之產品規劃及得否於細部計畫書捌、土地使用分區管制要點內於本案載明第一種特定專用區容許使用之項目中增加中央機關辦公廳舍使用一項，並依其意見提供相關資料予財政部國有財產署北區分署。 | 遵照辦理。<br>本案已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將　貴署參與本案有關都市計畫變更回饋比例、計算方式、回饋之內容、土地使用分區管制要點內容作為辦公廳舍之相關規定及更新後預估可分配面積等，已詳細說明並提供予　貴署參酌。 | 附錄四 |
| | 2.第 5 點意見(P.綜-2)，請貴公司於計畫書內註明本次專案小組版與 104 年報核版之變更內容並製作變更前後對照表。 | 遵照辦理。<br>已配合製作本次專案小組版與 104 年報核版之變更內容前後對照表。 | 變更前後對照表 |
| | 3.第 6 點第 1 項意見(P.綜-2)，本案申請容積移轉之量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析部分，請貴公司提供相關資料予財政部國有財產署北區分署並說明辦理情形。 | 遵照辦理。<br>已詳細製作本案有關申請容積移轉之量體、財務項目、容積移轉來源及成本及容積移轉效益分析資料，並於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函復　貴署參酌。 | 附錄四 |
| | 4.第 8 點意見(P.綜-3)，本案土地使用管制規定及可分回之辦公廳舍相關資料提供予財政部國有財產署北區分署，請貴公司說明目前辦理情形。 | 遵照辦理。<br>已詳細計算及說明　貴署可分回之辦公廳舍相關資料，並於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函復　貴署參酌。 | 附錄四 |
| | (三)有關前次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議中市府財政局意見部分： | | |
| | 1.第 1 點意見(P.綜-5)，請貴公司提供「市有土地」申請容積移轉前後效益分析內容予市府財政局，並請說明目前辦理情形。 | 遵照辦理。<br>已詳細計算本案有關「市有土地」申請容積移轉前後效益分析內容，並於 109 年 3 月 23 日 1090323 號函復　貴局參酌。 | 附錄四 |
| | 2.第 2 點意見(P.綜-5)，請貴公司於計畫書內說明都市計畫變更費用及負擔項目扣除市有土地之執行方式。 | 遵照辦理。<br>有關本案財務計畫涉及都市計畫變更費用及負擔項目部分，將於後續執行權利變換計畫階段時，依規定核實計算，並扣除市有土地無須負擔之項目及費用。 | P15-10 |

| 發表單位 | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| 一、都市更新處更新事業科(109 年 3 月 10 日新北更事字第 1094702020 號函) | (四)捐贈都市更新基金部分申請容積獎勵部分(P.綜-2、10-1、10-7)其額度計算有誤,請貴公司再行檢視計算式、獎勵面積及基準容積比率。 | 遵照辦理。<br>已重新檢視捐贈都市更新基金之計算式、獎勵面積及基準容積比率。 | P10-7 |
| | (五)本案申請一宗建築基地申請建築執照(P.綜-6)，請檢附相關函釋。 | 遵照辦理。<br>已檢附有關本案申請一宗建築基地申請建築執照相關函文。 | 附錄九 |
| | (六)前次小組回應綜理表(P.綜-23)本案特(專三)擬申請之都市更新獎勵、總容積獎勵及設計容積樓地板面積仍與第 2 次小組版數值不一致，請貴公司釐清修正。 | 遵照辦理。<br>已重新檢視計畫書中有關本案特(專三)擬申請之都市更新獎勵、總容積獎勵及設計容積樓地板面積等數值，並修正為一致性。 | P10-2<br>P11-28 |
| | (七)第十章容積獎勵試算表(P.綜-6、10-2)，特(專三)申請更新容積獎勵合計仍有誤，請貴公司釐清後修正計算式結果。 | 遵照辦理。<br>已重新檢視並修正容積獎勵試算表，特(專三)申請更新容積獎勵合計數值。 | P10-2<br>P11-28 |
| | (八)廢巷改道部分(P.綜-7)仍請補充說明是否影響地下 5 大管線及排水系統等相關管線設施。 | 遵照辦理。<br>本案已於 109 年 3 月 23 日分別向台灣電力公司、台北自來水事業處、欣欣天然氣股份有限公司、中華電信股份有限公司、新北市政府水利局等單位函詢相關管線事宜，函詢結果參照附錄八。 | 附錄八 |
| | (九)有關設計建蔽率(P.綜-10、P.12-80~83)，綠覆率檢討計算式仍有誤，請依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第 5 點規定清楚載明綠覆率計算式中可扣除實設空地面積者分別屬前開規定中之何種類型。 | 依審查意見辦理，綠覆計算式以綠覆面積/實設空地面積檢討。 | P12-80~83 |
| | (十)本案風險管理費率(P.綜-12、15-10~15-11)調降至 11%，仍請貴公司加強說明風險管理費率提列之理由。 | 本案所有權人數眾多，且土地亦有耕地三七五租約問題，整合開發相對困難且時程較長；另更新後因開發量體較大，並鄰近景美溪旁，且有捷運隧道穿越，興建期較長，加上受大環境景氣影響，物價波動快，故本案之開發相對風險性較高，而對於風險管理費率部分已調降為 11%，尚屬合理。 | |
| | (十一)公共托育之接送計畫部分(P.綜-11)，請說明臨時停車位及家長接送動線之規劃，並確實詳載於計畫書。 | 本案特(專三)規劃公共托育類別，主要家長臨停接送停車位規劃於地下一層鄰近公托中心梯廳處，未來便於公托中心之家長臨停接送使用，避免造成外部道路停車問題。 | P12~12 |
| | (十二)有關本案水岸通廊之管理維護部分(P.綜-11 及附錄三)請於計畫書內詳細說明相關管理維護機制及配套機制。 | 遵照辦理。<br>已說明相關管理維護機制及配套機制。 | 附錄三 |
| | (十三)資金來源說明部分(P.綜-12、P.15-11)與經費來源(P.13-3)說明敘述不一致，請貴公司釐清修正。 | 遵照辦理。<br>已配合修正計畫書中有關經費來源之內容說明。 | P13-3<br>P15-11 |
| | (十四)選配原則部分(P.綜-12、19-4)請說明國有、市有及私有產權之選配位置，以利後續執行選配作業。 | 遵照辦理。<br>已補充說明本案之選配原則。 | P19-4 |
| | (十五)估價報告書部分(P.綜-12~綜-13)，請貴公司確實依前次都市更新暨都市設計聯審專案小組委員意見修正,並請於回應綜理表補充修正頁次，以利檢視。 | 遵照辦理。<br>已確實依前次都市更新暨都市設計聯審專案小組委員意見修正，並請於回應綜理表補充相關修正頁次。 | 回應綜理表 |

| 發表單位 | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| 一、都市更新處更新事業科(109 年 3 月 10 日新北更事字第 1094702020 號函) | 三、查本案仍屬前開補正期限內，故請貴公司於 109 年 8 月 31 日前依上述意見修正完竣後報府續辦。若屆時仍未依審議結果修正完竣提請續審或再申請展延，將依都市更新條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項規定駁回本案申請。 | 遵照辦理。 | |
| | 四、另請貴公司妥善告知相關權利人目前案件辦理進度，並於個案專屬網站更新目前辦理進度。 | 遵照辦理。<br>本案實施者不定期與土地所有權人聯繫，告知目前執行情形，並於公司網站上隨時更新有關本案之計畫內容及執行進度。 | P19-4 |
| 二、都市更新處更新發展科(109 年 3 月 24 日新北更事字第 1094702778 號函) | 有關更新計畫指導之都市設計構想章節，請實施者依下列意見檢討修正： | | |
| | (一)有關建築量體退縮部分，本案臨寶橋路 235 巷北側應集中留設 6M 供自行車道及人行使用，臨東側部分指定留設 5M 無遮詹人行步道供公眾通行，請於平面圖(圖 11-3 全區一層平面圖)上標註清楚退縮空間、自行車道及人行步道等留設位置、寬度及用途，另圖 12-36 景觀剖面示意圖(二)請對照剖面圖補充標示剖面線 C、D 位置。 | 遵照辦理、補充圖面標示。 | P11-3<br>P12-77 |
| | (二)有關架空走廊及露臺集中留設部分，請釐清 P.12-23 及 P.12-24 等建築規劃配置圖內容(如：管委會及社區公益設施交誼廳位置、出入口動線)正確性及串聯性，另水岸平台部分請補充檢討建築物界面銜接之順平無障礙設計(如：高程示意圖等)。 | 遵照辦理，補充圖面各用途空間，並檢討水岸平台與建築物之無障礙標示、高程標示。 | P12-23<br>P12-24 |
| | (三)請實施者逐條檢視更新計畫內容並標註相對應頁碼，俾利查閱。 | 遵照辦理。<br>已逐條檢視更新計畫內容並標註相對應頁碼。 | P6-45~<br>P6-51 |
| | (四)考量實務執行，倘經都市更新及爭議處理審議會同意事項，得另依都更審議會決議辦理。 | 敬悉。 | |
| 三、城鄉發展局都市設計科(109 年 3 月 24 日新北城設字第 1090514844 號號函) | 旨案業經 109 年 2 月 11 日召開第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組決議，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論，經作業單位審查，本次提送報告書未依前次會議紀錄修改，意見說明如下： | | |
| | (一)涉及都市計畫部分及相關許可申請內容： | | |
| | 1.本案都市計畫報核日為 104 年 10 月 16 日，請檢討都市計畫法新北市施行細則 104 年版。 | 遵照辦理。<br>已重新檢討 104 年版都市計畫法新北市施行細則相關內容。 | P6-21~<br>P6-36 |
| | 2.有關報告書第 6 章及第 9 章涉及細部計畫內容檢討部分，請確認內容一致性，並就相關法令(都市計畫法新北市施行細則、都市設計審議原則等)，詳細檢討並標示回應之頁面。 | 遵照辦理。<br>已重新檢視及修正有關報告書第 6 章及第 9 章涉及細部計畫內容檢討部分，並詳細標示回應之頁面。 | CH6 |
| | 3.請補附容積移轉一階許可文件及容積移轉評點附表內容。 | 遵照辦理。<br>已於 109 年 2 月 26 日向主管機關申請容積移轉一階及容積移轉評點附表內容審查。 | P12-1~2 |

| 發表單位 | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| 三、城鄉發展局都市設計科(109 年 3 月 24 日新北城設字第 1090514844 號號函) | (二)請詳細說明檢討提請都市設計審議放寬事項，並以專章檢討。 | 申請放寬事項：<br>專章五屋脊裝飾物<br>專章六 裝飾柱<br>專章七 水岸架空走廊(提請放寬免計建蔽率容積率)<br>專章七.2 公園開挖率放寬<br>專章七.3 頂蓋下自行車免計容積 | P12-17~20<br>P12-21~22<br>P12-23~27<br>P12-28<br>P12-29 |
| | (三)請標示檢討建造執照申請範圍。 | 遵照辦理，補充執照範圍標示。 | P11-3 |
| | (四)公園部分： | | |
| | 1.有關申請放寬地下層開挖率部分，請補充經新北市都市計畫委員會審議決議之證明文件。 | 遵照辦理。<br>本案細部計畫有關公園地下室開挖率放寬規定，經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過，詳見附錄十。 | 附錄十 |
| | 2.依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地地下層作為停車空間使用，其准許條件需符合面臨寬度 8 公尺以上之道路，並設專用出入口及通道，有關本案臨路條件等內容，請依規定確實檢討。 | 遵照辦理。<br>本案有關公園用地地下層可作為停車空間使用部分，於細部計畫土地使用分區管制要點已明確載明，並經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過，詳見附錄十。 | P12-71<br>附錄十 |
| | 3.請確實依據專案小組決議，為考量開放空間之整體規劃及減少因車道造成之動線阻隔，請將機車坡道向北移設，以利開放空間整體留設於南側。 | 本案公園用地之公共停車場，已調整機車坡道並往北移設規劃，以保留南側開放空間人行串連。 | P12-71 |
| | 4.為達供公眾使用之目的，請於公園臨地界線側(含南側)適度預留硬鋪面以利未來鄰地連接至公園內人行步道，提供周邊民眾使用及通行便利，請確實留設。 | 遵照辦理，增加南側硬鋪面規劃通路通達鄰地 | P12-71 |
| | 5.請依決議設置共融式遊具，並整體規劃遊憩設施與景觀。 | 本案公園處留設大面積廣場銜接捷運站出入口，其餘部分為達公園規範之 50%綠化面積為提升公園綠化品質採高密度綠化複層式植栽，由於共融式遊具所需硬鋪面腹地過大不符合本案規範之綠化量需求 | P12-71 |
| | (五)天橋系統： | | |
| | 1.請加強位於特專(三)用地，水岸平台垂直動線之佈設，請補充說明規劃方式。 | 本案設計兩處樓梯及電梯最為垂直動線使用，分別位於特(專一)及公園用地，特(專三)留設完整性之水岸平台空間，並留設日遮 雨遮設施提供為停留休憩空間。 | P12-23~25 |
| | 2.有關水岸平台請確保與建築物界面之順平無障礙處理，並請將花臺向建築物側移設，以利使用。 | 遵照辦理，水岸平台通往社區公益設施部分採無障礙處理，並於鄰建築物側留設綠化及街道家具。 | P12-23~25 |
| | 3.依細部計畫規定應於二、三樓設置人行通廊，目前僅設置於三樓，請詳細說明規劃方式，請補附剖面圈，並依細部計畫辦理。 | 補附剖面圖說明，本案於特(專一)街角設置專用樓梯及電梯通達 2f 人形通廊串聯至特(專三) 3f 之水岸平台，並將通廊通達公園並設有專用樓電梯下至公園用地串聯捷運設施用地 | P12-23~25 |
| | 4.依都市計畫土地使用分區管制要點規定，請預留與鄰近更新單元之空橋串聯空間，請補規劃圖說。 | 遵照辦理，於人形通廊兩端 特(專一)、及公園用地預留鄰近更新單元空橋之串聯空間 | P12-23~25 |
| | 5.請補充水岸平台綠化方式。 | 遵照辦理，補充水岸平台綠化圖說 | P12-23~25 |

| 發表單位 | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| 三、城鄉發展局都市設計科(109 年 3 月 24 日新北城設字第 1090514844 號號函) | (六)特專區一：裝卸車位不得計入法定車位。 | 遵照辦理 | P11-7 |
| | (七)特專區三： | | |
| | 1.特專三頂蓋型開放空間，請依決議取消捐贈公益性設施前方植栽帶設置，增加公益設施可及性。 | 遵照辦理，已取消捐贈公益性設施前方植栽帶設置 | P12-71 |
| | 2.將全區(特專一、三及公園用地)開放空間整體規劃，提供良好之開放空間品質，確保開放性、方便性及使用性部分，請於車道出入口處，以植栽帶界定範圍，開放空間部分，請標示鋪面及以透視說明。 | 遵照辦理，已於車道出入口處增設植栽帶界定範圍並修改透視及標示鋪面 | P12-71 |
| | 3.設置供公眾使用之自行車位，目前規劃於地面層室內，可及性不佳，請調整景觀及建築牆面配置，增加開放性或於西南側於南側防火巷及臨地界線預留人行通道配合串聯至公園部分，應補充相關剖面圖說，以確保其開放性。 | 遵照辦理，已調整景觀及建築牆面配置，並於南側防火巷及地界線留設人行通道串聯鄰地及公園 | P12-71 |
| | (八)申請屋脊裝飾物部分，請詳細標註增加圖面可識性，透視圖與立面檢討不符，請釐清。 | 遵照辦理，圖面依照相關規定四面皆計算 1/3 透空檢討 | P12-17~19 |
| | (九)本案申請裝飾柱放寬，請詳細標註申請放寬之位置尺寸。 | 遵照辦理，補充圖面標示 | P12-21~22 |
| 四、城鄉發展局計畫審議科(109 年 3 月 26 日新北城審字第 1090529994 號號函) | 有關旨案計畫書之細部計畫及其圖說部分，請實施者依下列意見檢討修正： | | |
| | (一)P6-2：圖 6-2 及 6-3 浮水印之日期及會議名稱與本案申請範圍不一致，爰請依內政部都市計畫委員會 109 年 1 月 14 日第 961 次會審議「變更新店都市計畫（配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討再提會討論案」會議紀錄修正前開計畫圖及申請範圍。 | 遵照辦理。<br>已依內政部都市計畫委員會 109 年 1 月 14 日第 961 次會審議「變更新店都市計畫（配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討再提會討論案」會議紀錄修正計畫圖及申請範圍。 | P6-2 |
| | (二)P6-3 土地使用計畫、P6-4 開放空間系統計畫、P6-7 公共停車空間、P6-46 公共設施調整構想：有關公園用地做地下停車場使用一節，前於 109 年 2 月 21 日提經新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過之土地使用分區管制要點第四點規定：「本計畫區公園用地得作地下停車場，並應依下列規定辦理：(一)應設專用出入口及通道。(二)應有完善之通風、消防及安全設備。(三)應考量基地之雨水滲透，其覆土深度應在二公尺以上。(四)地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。」，故得作地下停車場使用，而非依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理，請一併釐清修正。 | 遵照辦理。<br>本案有關公園用地地下層可作為停車空間使用部分，於細部計畫土地使用分區管制要點已明確載明，並經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過，詳見附錄十。 | P12-71 |
| | (三)有關細部計畫土地使用分區管制規定部分，請申請單位應依 109 年 2 月 21 日提經新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過之土地使用分區管制要點確實檢核，以符相關法令規定。 | 遵照辦理。<br>有關細部計畫土地使用分區管制規定部分，已依 109 年 2 月 21 日提經新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過之土地使用分區管制要點確實檢核。 | P6-9~<br>P6-14 |

| 發表單位 | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| 五、工務局(109 年 3 月 11 日新北工建字第 1090414671 號函) | 一、復貴處 109 年 3 月 6 日新北更事字第 1094702186 號函。 | | |
| | 二、依建築法第 34 條及內政部 88 年 07 月 01 日(88)台內營字第 8873613 號函說明二(略以)：「…基於行政與技術分立原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業工業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責…」，另內政部 95 年 10 月 03 日營署建管字第 950051168 號函說明二(略以)：「…主管建築機關僅就申請書件有無檢附予以查核…主管建築機關應依有關法令規定審查；技術部分應由建築師或專業工程技師設計簽證負責…。」及內政部 106 年 5 月 17 日內授營建管字第 1060807334 號說明二(略以)：「民國 73 年 11 月 7 日修正上開條文時立法意告即在於：基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責…」，合先敘明。 | 敬悉。 | |
| | 三、另按內政部管建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」併予說明。 | | |
| | 四、本案前於 108 年 12 月 30 日第 1 次聯審會議提供意見在案，惟有關非屬廠房及其附屬空間部分，仍請依相關規定檢討樓層高度，餘既經簡俊卿建築師事務所簡俊卿建築師修正檢討符合規定並簽證負責在卷，基於尊重專業及行政技術分立原則，本局無其他意見。 | 依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檢討<br>本案 2 樓以上<br>特(專一)：<br>2F 社區公益設施 4.00M、3~9F 作業廠房 5.00M<br>10~22F 作業廠房&服務辦公室 4.20M、23~24F 服務辦公室 4.20M<br>特(專三)：<br>2F 捐贈公益設施 4.00M、3F 社區公益設施 4.00M<br>4F~31F 住宅 3.40M<br>經檢討符合相關規定 | P11-48 |
| | 五、貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視並提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則。另涉及本局所轄業務之法令檢討部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請責管依權責辦理。 | 敬悉。 | |
| | 六、以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。 | 敬悉。 | |

| 發表單位 | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 六、財政局(109 年 3 月 20 日新北財開字第 1090417420 號函) | 一、復責處 109 年 3 月 6 日新北更事字第 1094702186 號函。 | | |
| | 二、本案實施者擬捐贈公益設施作公共托育中心一節，經本府社會局 108 年 12 月 5 日新北社兒托字第 1082295223 號函表示同意在案。 | | |
| | 三、本案其餘意見如附，請轉知本案實施者予以釐清修正。 | | |
| | (一)第 12-12 頁及 12-13 頁，捐贈本府之公益設施係位於地上 l、2 樓，惟第 11-33 至 11-35 頁之平面圖所示捐贈本府之公益設施為地上 1、2 樓及地下 l 樓梯廳、4 輛汽車車位，請實施者釐清捐贈本市之公益設施面積、範圍及汽機車停車位數量，並載明於計畫書。 | 本案於特(專三)留設 730.64 ㎡樓地板面積之捐贈公益設施，地下一層提供汽車位 4 輛、機車位 3 輛 | P12-12~13 |
| | (二)第 15-10 頁，本案擬申請容積移轉，為分析市有土地申請容積移轉之效益，請以表格方式針對「市有土地」計算申請容積移轉前後財務效益差異分析，並納入計畫書內。 | 遵照辦理。<br>已詳細計算本案有關「市有土地」申請容積移轉前後效益分析內容，並於 109 年 3 月 23 日 1090323 號函復　貴局參酌。 | 附錄四 |
| | (三)第 15-10 頁，本案市有土地為都市計畫變更回饋土地，爰相關都市計畫變更費用不應由市有土地負擔，以目前實施者計算方式，與本局原意不符，請修正。 | 遵照辦理。<br>有關本案財務計畫涉及都市計畫變更費用及負擔項目部分，將於後續執行權利變換計畫階段時，依規定核實計算，並扣除市有土地無須負擔之項目及費用。 | P15-10 |
| | (四)查計畫書內住戶管理規約未載明捐贈公益設施管理費負擔等事項(詳附錄 3-5)，請修正。 | 遵照辦理。<br>本案未來更新後將依規定成立管委會，並制定合理之管理費計算方式，並經住戶大會同意後據以執行。有關捐贈公益設施部分之管理費，則依此規範辦理。 | 附錄三 |
| | (五)本案共同負擔比例達 57.91%，請實施者就財務計畫內各項提列費用，再檢討其合理性與必要性並予以酌降。 | 本案自 104 年報核後已近 5 年，當時設定之價格與目前有落差，為符合法令規定，須以報核當時基準計算。另目前為事業計畫階段，有關財務計畫部分，將於後續權利變換計畫時再依相關規定據以計算，並以權利變換計畫審查通過為準。經修正後共同負擔比例為 57.88%。 | P15-11 |
| 七、社會局(109 年 3 月 27 日新北社兒托字第 1090533236 號函) | 一、依據貴處 109 年 3 月 6 日新北更事字第 1094702186 號函及 109 年 3 月 24 日新北更事字第 1094702778 號函辦理。 | | |
| | 二、本案場地捐贈之公益空間(公共托育中心)部分請實施者配合本局後續細部規劃納入公共托育中心幼童接送臨時停車處所(避車道)、室內空間相關管線配置、設備、停車格及設施設備等需求，另，本場地若因故變更或因配合本府政策導向或因法規修正，在不影響獎勵申請前提下，得由本府財政局統籌市有房地供需調配。 | 遵照辦理。 | |
| | 三、本案場地申請建造執照時(含變更設計時)，請新北市政府工務局協助會辦，俾利確認建築物空間配置符合公共托育中心需求。 | 敬悉。 | |

| 發表單位 | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 八、交通局(109 年 3 月 24 日新北交規字第 1090527243 號函) | 一、復貴處 109 年 3 月 6 日新北更事字第 1094702186 號函。 | | |
| | 二、有關特專五公有停車場部分： | | |
| | (一)地下 1 層至 3 層停車位配置應避免囊底路之設計,仍請調整以八字迴圈檢討規劃。 | 本案受限於捷運禁限建因素，因此基地開挖面積受限，未來將於車道規劃設置智慧化停車導引系統，引導進場車輛停放置剩餘車位，提升民眾辨別及使用性，以利減少囊底路設計所衍生迴車問題。 | 詳交評報告書 |
| | (二)請規劃通風井及自然採光。 | 本案考量後續安全維管、大雨漏水等問題建議後續仍應以機械通風維持地下停車場穩定通風品質。 | 詳交評報告書 |
| | (三)應規劃獨立水、電表。 | 遵照辦理，停車場部分水電皆為獨立配置 | 詳交評報告書 |
| | (四)應有管理室及規劃停管設施設置位置，並預留其電路管線。 | 本案已於公共停車場地下一層西南側規劃管理室(約 6-8 坪)，其空間均可提供未來停管設施設置，並預留停管設施所需電路管線。 | 詳交評報告書 |
| | (五)請預留電動車輛之充電管線。 | 遵照辦理，本案已於公共停車場預留電動車輛充電管線 | 詳交評報告書 |
| | (六)停車場與未來捷運場站之串連規劃請再補充說明行人動線。 | 遵照辦理，本案已補充公園及公共停車場與捷運環狀線 Y5 站之行人動線。 | 詳交評報告書 |
| | (七)請補充標示婦幼車位位置於圖面上。 | 遵照辦理，本案已補充公園及公共停車場婦幼停車位規劃位置。 | 詳交評報告書 |
| | 三、另請依本局 109 年 3 月 23 日新北交規字第 1094702186 號函交評審查意見辦理。 | 遵照辦理，本案交通影響評估報告書後續將依據貴局相關意見後提送修正報告書至交通局辦理審查。 | 詳交評報告書 |
| 九、新店區公所(109 年 3 月 17 日新北店工字第 1092351300 號函) | 本所針對本案基地西側公園規劃配置所提維管費用、喬木移植，地坪材質建議為壓花地坪等相關意見均未採納，維管執行確有困難，仍請研議解決方案，另公園範圍前人行道請由管委會一併維管。 | 1.本案有關公園之管理維護費用係依據「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」規定計算，未來亦將該筆費用移交予管理機關。<br>2.對於公園內規劃之喬木、地坪材質、壓花地坪等，已配合意見修正。未來公園北側之人行道，本案將一併修復更新，並於完工後由接管單位進行管理維護。 | P15-7<br><br>P11-46 |
| 十、財團法人台灣建築中心(109 年 3 月 23 日書面審查意見) | 一、報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表及簡易設計說明，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。 | 遵照辦理，本案於正式送綠建築審查時將按照規定檢附相關設計說明與書圖文件。 | P12-3~10 |
| | 二、請確認本案為辦公棟 l 張建照、住宿棟 l 張建照，或是辦公棟＋住宿棟為 l 張建照？<br>→若為 1 棟 1 張照那需分別依基本型、住宿類獨立個案完整檢討<br>→如為辦公棟＋住宿棟為 l 張建照，則為複合型案件，請各區核算建築物空間用途之累計樓地板面積最大者以釐清選定評估版本之主類為基本型(EEWH-BC)或住宿類(EEWH-RS)，日常節能指標依住宿類與基本型樓地板面積加權計算,其餘指標依其主類評估版本規定提出申請之評估內容。 | 遵照辦理，本案為辦公棟加住宿棟為 1 張建照且住宿棟總樓地板面積大於辦公棟，故評估版本為住宿類（EEWH-RS），於正式送綠建築審查時按照規定加權計算與檢附相關文件。 | P12-3~10 |

| 發表單位 | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| 十、財團法人台灣建築中心(109 年 3 月 23 日書面審查意見) | 三、請依上述判別主類後，確認是否調整所有表單與計算。本次先以所送之檢討表單提出需釐清： | | P12-3~10 |
| | (一)綠建築評估資料總表：複合型案件於外殼節能部分仍需依基本型、住宿類分列 EEV 後，計算各別得分後，再加權系統得分。 | 遵照辦理，本案於正式送綠建築審查時按照規定加權計算與檢附相關文件。 | P12-3~10 |
| | (二)生物多樣性指標：未申請指標。 | - | |
| | (三)綠化量指標： | 遵照辦理，本案於正式送綠建築審查時按照規定檢附計算過程及相關圖說。 | P12-3~10 |
| | 1.請確認公園基地範圍有無在建照範圍內，如無，則提醒該基地內植栽無法納入評估，植栽配置如有異動，請重新檢討指標設計值及圖面修正。 | | |
| | 2.請補充 l 樓植栽覆土深度剖面圖說。 | | |
| | 3.列出綠化量指標基準值公式 Tco2c 計算過程。 | | |
| | 4.正式送件時請依本中心規定檢附完整檢討相關書圖文件。 | | |
| | (四)基地保水指標： | 遵照辦理，本案於正式送綠建築審查時按照規定檢附計算過程及相關圖說。 | P12-3~10 |
| | 1.撿附 Ql 綠地保水配置圖及面核計算圖示。 | | |
| | 2.檢附 Q6 滲透排水管配置圖及長度計算圖示、剖面大樣圖，並確認將來送評定可提出開孔率佐證文件。 | | |
| | 3.申請保水項目配置如有異動，請重新檢討指標設計值及圖面修正。 | | |
| | 4.正式送件時請依本中心規定檢附完整檢討相關書圖文件。 | | |
| | (五)日常節能指標 | 遵照辦理，本案於正式送綠建築審查時按照規定檢附計算過程及相關圖說。 | P12-3~10 |
| | 外殼節能： | | |
| | 1.本案有多棟建築，需分棟依綠建築設計技術規範之各類用途分開檢討外殼節能，再參照綠建築評估手冊規定計算 EEV 值合格，且單棟建築物中又有複合型使用類別時，各類用途類別之總樓地板面積超過 1000 ㎡者，應依綠建築設計技術規範之各類用途再分開撿討外殼節能(住宿類、學校類、大型空間類除外，不限面積需獨立檢討合格)，總得分則依各類別得分之樓地板面積加權計算。 | | |
| | 2.正式送件時請依本中心規定檢附完整檢討相關書圖文件。 | | |
| | (六)二氧化碳減量指標： | 遵照辦理，筆誤處均已修正；另於正式送綠建築審查時按照規定加權計算與檢附相關 | P12-3~10 |
| | 1.12-7 頁表格內輕量化係數 W1 筆誤。 | | |
| | 2.設計說明中耐久化係數 D 加總筆誤。 | | |
| | 3.輕量化係數 W=0.875 請四捨五入取至小數第 2 位，且於總分計算時勿無條件進位到小數點第一位。 | | |
| | 4.正式送件時請依本中心規定檢附完整檢討相關書圖文件。 | | |
| | (七)廢棄物減量：請重新確認設計內容正確性及得分，並於正式送件時請依本中心規定檢附完整檢討相關書圖文件。 | 遵照辦理，本案於正式送綠建築審查時按照規定檢附計算過程及相關圖說。 | P12-3~10 |
| | (八)室內環境指標：未申請指標。 | - | |

| 發表單位 | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| 十、財團法人台灣建築中心(109 年 3 月 23 日書面審查意見) | (九)水資源指標：<br>請重新確認設計內容正確性及得分，並於正式送件時請依本中心規定檢附完整檢討相關書圖文件。 | 遵照辦理，本案於正式送綠建築審查時按照規定檢附計算過程及相關圖說。 | P12-3~10 |
| | (十)污水垃圾改善指標：<br>請重新確認設計內容正確性及得分，並於正式送件時請依本中心規定檢附完整檢討相關書圖文件。 | 遵照辦理，本案於正式送綠建築審查時按照規定檢附計算過程及相關圖說。 | P12-3~10 |
| | 四、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。 | 遵照辦理，相關誤植處均已修正，依目前分數尚符合黃金級之要求。 | P12-3~10 |

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案」第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 109 年 2 月 11 日(星期二)上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 403 會議室

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| **壹、相關單位意見** | | | | |
| 一、財政部國有產署北區分署(含書面意見) | (一) | 依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「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：<br>1.評估作中央機關辦公廳舍：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。<br>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。<br>3.經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：(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。(2)其餘權利價值選擇分配更新後房、地。 | 敬悉。 | |
| | (二) | 查更新單元範圍內涉本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號等 9 筆國有土地，土地使用分區為「乙種工業區」，國有土地面積合計 1,276.08 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 10.36%，採權利變換方式實施，其中同小段 34、70 地號國有土地為抵稅土地。據實施者於事業計畫書（第二次小組版）綜-1 頁所預估，本分署得分回 2,774 平方公尺，已符處理原則規定得評估作辦公廳舍之門檻，爰請實施者儘速確認本案更新後之產品規劃可否作辦公廳舍使用，俾利本分署續處相關事宜。 | 遵照辦理。<br>本案已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將　貴署參與本案有關都市計畫變更回饋比例、計算方式、回饋之內容、土地使用分區管制要點內容作為辦公廳舍之相關規定及更新後預估可分配面積等，已詳細說明並提供予　貴署參酌。 | 附錄四 |
| | (三) | 本分署前以 104 年 10 月 12 日台財產北改字第 10400298440 號函請實施者評估得否規劃為辦公廳舍使用，嗣並以 104 年 11 月 25 日台財產北改字第 10400341100 號函復都更處國有土地處理意見有案。又實施者為辦理「擬訂新店都市計畫（配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫）（更新單元 5）細部計畫」(下稱細部計畫)，於 106 年 9 月 21 日召開公開展覽說明會，本分署以 106 年 9 月 20 日台財產北改字第 10600258670 號函請實施者說明，本署經管之國有土地後續參與都市計畫變更方式(含回饋比例、計算方式、回饋之內容)，及於參與權利變換本署得分回房地之產品規劃。又倘本案後續規劃辦公廳舍予本署分回，得否於細部計畫書捌、土地使用分區管制要點內於本案載明第一種特定專用區容許使用之項目中增加中央機關辦公廳舍使用一項。 | 遵照辦理。<br>本案已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將　貴署參與本案有關都市計畫變更回饋比例、計算方式、回饋之內容、土地使用分區管制要點內容作為辦公廳舍之相關規定及更新後預估可分配面積等，已詳細說明並提供予　貴署參酌。 | 附錄四 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 一、財政部國有產署北區分署(含書面意見) | (四) | 嗣實施者以109年2月6日總寶字第1090206號函說明四略以，本案土管要點經新北市都市計畫委員會108年3月21日第98次會議審議通過，審竣通過之土管條文規定，不得作辦公廳舍使用。惟查該土管規定係正面表列容許使用項目，尚無登載不得作辦公廳舍使用，爰請實施者及貴府確認本案國有土地更新後分回之房地是否不得作為辦公廳舍使用，本分署再據以續處。 | 遵照辦理。<br>本案已於109年2月6日總寶字第1090206號函將　貴署參與本案有關都市計畫變更回饋比例、計算方式、回饋之內容、土地使用分區管制要點內容作為辦公廳舍之相關規定及更新後預估可分配面積等，已詳細說明並提供予　貴署參酌。 | 附錄四 |
| | (五) | 經審視案附事業計畫書（第二次專案小組版），本案建築規劃、容積獎勵、財務計畫等內容已與104年報核之事業計畫不同，惟實施者並未載明本次詳細變更內容，爰請責成實施者於事業計畫內註明變更內容並製作變更前後對照表，以利相關權利人知悉並維護權益。 | 遵照辦理。<br>已補充變更前後對照表。 | 1 |
| | (六) | 案附事業計畫書【第二次專案小組版】經審視意見如下： | | |
| | | 1.本案擬申請容積移轉33.80%，請實施者提送下列資料：<br>(1)量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>(2)財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>(3)容積移轉來源及成本說明。<br>(4)容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。 | 遵照辦理。<br>實施者已於109年2月6日總寶字第1090206號函將本案有關量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析等，詳細說明並提供予　貴署參酌。 | 附錄四 |
| | | 2.本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 47%、48.27%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。 | 遵照辦理。本案之容積獎勵申請係考量地主之需求、整體環境之規劃及依據新北市都市更新容積獎勵相關規定進行申請與建築設計，符合地方發展需求及保障地主權益。本計畫之規劃包括各項容積獎勵申請、建築量體設計、共同負擔費用、更新後總銷售收入等，都將依相關法令規定計算並經審議會審查通過為準，具其合理性。 | |
| | | 3.查實施者於財務計畫增加提列捐贈新北市都市更新基金費用4億8,848萬元，請說明該提列之依據及合理性。 | 本案特(專一)係依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第3點經市府同意捐贈都市更新基金53,459,810元。 | P10-7 |
| | | 4.本案國有土地比例 10.36%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 59.77%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。 | 有關風險管理費率已依會議決議由12%下修至11%。<br>本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為57.88%。 | P15-11 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 一、財政部國有產署北區分署(含書面意見) | (六) | 5.本案共同負擔比例高達 59.77%，且本案因變更原建築規劃等內容致財務計畫(營建費用、工程開闢費用、管理費等)大幅增加近 6 億 9 千萬元，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。 | 本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 57.88%。 | P15-11 |
| | | 6.查本案更新單元西側擬劃設 1 處公園用地，更新單元內本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號 9 筆國有土地，現使用分區皆為乙種工業區，依內政部營建署 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示略以，採權利變換方式實施，其各筆土地之更新權利價值應以計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。 | 敬悉。 | |
| | (七) | 有關「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」倘經評估不作機關辦公廳舍使用時，本署亦請地方政府評估有無社會住宅之需求，若屆時地方政府無需求時，本署則會選擇分配更新後房、地或權利金辦理。 | 敬悉。 | |
| | （八） | 另有關特(專一)、特(專三)之土地使用管制規定能否作為機關辦公廳舍一節，請實施者檢附說明及相關資料；另因本署近期將辦調配作業，故請實施者於會後盡速提供可分回之辦公廳舍相關資料，以利調配後續作業。 | 遵照辦理。<br>本案已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將　貴署參與本案有關都市計畫變更回饋比例、計算方式、回饋之內容、土地使用分區管制要點內容作為辦公廳舍之相關規定及更新後預估可分配面積等，已詳細說明並提供予　貴署參酌。 | 附錄四 |
| 二、臺北市政府捷運工程局 | (一) | 捷運環狀線南環段 Y5 車站（含站體兩側潛盾隧道）細部設計於今年 3、4 月比較定案，目前設計將捷運站體西移避開本更新單元之範圍，後續將提供調整後之圖面數值圖檔(CAD)，再請實施者套繪納入報告中修正。 | 依審查意見辦理，後續套繪相關圖說。 | P12-28 |
| | (二) | 另會議中之建築設計簡報第 61 及 62 頁部分，第 61 頁上下行捷運隧道寬度應為一致、第 62 頁剖面圖之潛盾隧道應為圓(橢)形，非長方形，未免誤解請實施者配合修正。 | 依審查意見辦理後續圖說配合環狀線南環段 Y5 車站定案後套繪相關圖說。 | P12-28 |
| 三、新北市政府城鄉發展局計畫審議科 | (一) | 有關本案得否以「一宗建造執照」檢討部分，經市府邀集相關單位討論後，經檢視都市計畫原意及鼓勵更新整體開發，特(專一)及特(專三)部分，得採一宗基地的方式申請建築，惟應符合下列規定，公文行政作業已另案辦理中： | 遵照辦理。<br>已檢附有關本案申請一宗建築基地申請建築執照相關函文。 | 附錄九 |
| | | 1.特(專一)及特(專三)之容積應分別檢討，不得採容積調配方式辦理。 | 1. 依審查意見辦理。 | P11-7<br>P11-28 |
| | | 2.特(專一)及特(專三)應分棟規劃設計，且地下室不得採連通規劃。 | 2. 依審查意見辦理。 | |
| | (二) | 本案土地使用分區管制規定採正面表列制定，故本案於特(專三)申請公益設施(規劃公共托育中心)項目，申請人已提出細部計畫土管檢討案並將提新北市都市計畫委員會審議，於土地使用分區管制規定增列公益設施之容許使用項目，目前預計排入 2 月市大會審議。 | 本案細部計畫土管檢討案業經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過於特(專三)增列公益設施之容許使用項目。 | 附錄十 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 四、新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見) | | 經查詢土地容積移轉申請案管理系統，旨案尚無容積移轉案件紀錄，另其餘部分同前次專案小組意見辦理。 | 敬悉。 | |
| 五、新北市政府交通局(含書面意見) | (一) | 更新單元 5 內之公園地下停車場後續管理維護部分，意見如下： | | |
| | | 1.本案捐贈公共停車場受贈單位建議予以載明。 | 遵照辦理，本案公共停車場受贈對象為新北市政府交通局，後續將由新北市政府交通局進行維護及營運管理。 | |
| | | 2.有關配置及相關設計，應再檢討： | | |
| | | (1)開挖面積請再檢討是否符合土地使用管制規定及與車格位面積計算是否合理，小汽車車格位請以 2.5*6 公尺設計。 | 1.開挖面積依土管規定檢討。<br>2.本案受限於捷運禁限建因素，因此汽車停車位係依據建築技術規則 2.5x5.5 公尺規劃設置，已符合相關規定。 | P11-42~46 |
| | | (2)1-3F 停車位配置應避免囊底路之設計，請調整以八字迴圈檢討規劃。 | 本案受限於捷運禁限建因素，因此基地開挖面積受限，未來將於車道規劃設置智慧化停車導引系統，以利民眾辨別及使用，減少囊底路設計所衍生問題。 | P11-42~46 |
| | | (3)一層機車坡道至機車位過於迴繞請再修正配置，另停管標示配置在哪? | 遵照辦理，本案已調整機車坡道規劃設計，減少地下一層坡道至機車停車空間過於迴繞情況產生。另本案已於公共停車場地下一層西南側規劃管理室(約 6-8 坪)，其空間均可提供未來停管設施設置，並預留停管設施所需電路管線。 | P11-45~46 |
| | | (4)二處人行出入口動線皆位於角嶼與公園及捷運之間人行動線連貫性不足，區位請再檢討，與捷運場站應預留界面連通（含無障礙動線）。 | 遵照辦理，本案公共停車場之行人出入口規劃於公園西南側及東北側，其中西南側行人出入口規劃設置無障礙電梯可供使用，另公園東北側可銜接人行空廊串聯基地及景美溪河岸，未來均可提供行人便捷路徑，藉以銜接捷運環狀線 Y5 站。 | P11-3 |
| | | (5)無障礙汽車位至電梯距離過長，且須穿越車道，請再檢討配置，並建議於東側人行出入口亦設電梯。 | 本案公共停車場無障礙停車位已調整至鄰近西南側樓電梯處，未來可提供身障人士便於使用。 | P11-42~46 |
| | | (6)請規劃通風井及自然採光。 | 考量日後維管問題，目前採機械通風設置。 | P11-42~46 |
| | | (7)應有獨立水、電表。 | 依審查意見辦理。 | P11-42~46 |
| | | (8)應有管理室及規劃停管設施設置位置，並預留其電路管線。 | 遵照辦理，本案已於公共停車場地下一層西南側規劃管理室(約 6-8 坪)，其空間均可提供未來停管設施設置，並預留停管設施所需電路管線。 | P11-42~46 |
| | | (9)請預留電動車輛之充電管線。 | 遵照辦理，本案已於公共停車場預留電動車輛充電管線。 | P11-42~46 |
| | | (10)停車場坡道及場內淨高至少 2.5 公尺。 | 本案公共停車場淨高均滿足至少 2.3 公尺，以確保停車順暢、設備管線配置及整體停車場品質維護。 | P11-54 |
| | | (11)確認電梯(梯廳)人行動線。 | 本案公共停車場於西南側設置行人樓、電梯，另於東北側設置行人樓梯可供民眾使用。 | P11-42~46 |
| | | (12)規劃設置之身障車位及婦幼車位設置不足(需設置各 2 個)。 | 遵照辦理，本案公共停車場已規劃設置無障礙汽車位 4 席、無障礙機車位 3 席及婦幼車位 3 席。 | P11-42~46 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| | | (13)確認捷運連通道位置。 | 捷運環狀線 Y5 站規劃設計並無與本案公共停車場規劃捷運連通道。 | P11-42~46 |
| | | (14)建議公共自行車往西側設置。 | 本案考量西側規劃為人行廣場空間，藉以串聯銜接捷運環狀像 Y5 站，另於基地北側預留公車候車亭及捐贈 YouBike 場站，因此提供民眾使用公共自行車停車位設置於基地東側，以確實分隔人、車動線及使用空間。 | 詳交評報告書 |
| | (二) | 依前次意見三，請補充套繪進出最大型車輛轉彎軌跡分析及停車場地面層相關安全警示裝置之位置請補充於平面圖。 | 遵照辦理，本案已套繪基地進出最大車行軌跡，並於停車場出入口及停車空間設置交通安全設施。 | 交評報告書 P4-5 至 P4-13 |
| 五、新北市政府交通局(含書面意見) | (三) | 依前次意見四，仍請補充外部動線規劃，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人行之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。 | 遵照辦理，本案已補充標示各車種車行動線，並以連續線段標示，並符合基地周邊道路車道配置及標誌標線。 | 交評報告書 P3-25 至 P3-31 及 P5-6 |
| | (四) | 依前次意見八、停車場各種車輛(包含汽、機車及自行車)內部動線請分別以不同顏色連續線段標示以利檢視。 | 遵照辦理，本案已補充標示各車種車行動線，並以連續線段標示。 | 交評報告書 P4-5 至 P4-13 |
| | (五) | 依前次意見九、請補充說明臨停空間之具體規劃。 | 本案特(專三)規劃公托中心類別，主要家長臨停接送停車位規劃於地下一層鄰近公托中心梯廳處，未來便於公托中心之家長臨停接送使用，避免造成外部道路停車問題。 | 交評報告書 P3-16 至 P3-17 |
| | (六) | 另請依本局 109 年 2 月 4 日新北交規字第 1090169461 號函交評審查意見辦理。 | 遵照辦理，本案已依據新北交規字第 1090169461 號函修正報告書，並於民國 109 年 02 月 27 日提送交通影響評估修正報告書。 | |
| 六、新北市政府社會局(含書面意見) | (一) | 有關公益空間回饋公共托育中心部分，請符合兒童及少年服務機構設置標準(托嬰中心部分)等相關法規之規定，並請依本局需求於 1、2 樓預留管線及設備，設備部分請再確認。 | 依審查意見辦理本案公益設施回饋公共托育中心部分均依照相關法規規定檢討，配置依社會局討論後圖面辦理。 | P12-12~13 |
| | (二) | 公托使用執照為 F3 類，消防為甲類。 | 依規定辦理。 | P12-13 |
| | (三) | 公托活動空間須設置三台，廁所及分離式冷氣，屆時請配合預留管線及主機設置處。 | 依審查意見辦理預留空調機房與管線及主機位置。 | |
| 七、新北市政府財政局(含書面意見) | (一) | 本案擬申請容積移轉，為利分析市有土地申請容積移轉之財務效益，請針對「市有土地」提供申請容積移轉前後效益分析。 | 遵照辦理。<br>已詳細計算本案有關「市有土地」申請容積移轉前後效益分析內容，並於 109 年 3 月 23 日 1090323 號函復　貴局參酌。 | 附錄四 |
| | (二) | 本案市有土地為都市計畫變更回饋土地，爰相關都市計畫變更費用及負擔項目應扣除市有土地。 | 遵照辦理。<br>有關本案財務計畫涉及都市計畫變更費用及負擔項目部分，將於後續執行權利變換計畫階段時，依規定核實計算，並扣除市有土地無須負擔之項目及費用。 | P15-10 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 八、新北市新店區公所 | (一) | 本案公園總面積為 3,189 平方公尺，以該項提列標準計算之管理維護費(25 年)約新臺幣 1,000 多萬，本所以目前公園管理實際費用估算管理維護費(包括清潔維護管理、樹木修剪、運動器材及土木設施等維護)應需約為 3,000 萬左右之管理維護費(25 年)，相差甚遠。 | 本案劃設之公共設施(公園用地及道路用地)，係依據「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」規定繳交管理維護經費。 | P15-7 |
| | (二) | 另提供實際案例，裕隆城開發回饋之裕隆公園，由開發者永久自行維護管理，公所行督導之責；本案開發之公園面積較大，且非位於新店區市中心，未來使用者為該社區住戶為主，故本案公園是否能以相同方式，交給實施者或其社區管委會自行維管。 | 本案係依細部計畫規定：「本計畫劃設之公共設施用地將由申請人自行興建，並由申請人繳交管理維護代金予新北市政府。」辦理。 | P15-7 |
| | (三) | 另有關公園配置之建議以森林公園模式開發，另細部設計如土木的步道設計為抿石子材質，較易長青苔不易維護管理，植栽樹穴應設計為 2 公尺之獨立樹穴、樹木加設導根板等細部設計建議，會後再提供予規劃單位。 | 1.已無抿石子材質，已改為高壓磚。<br>2.樹穴連續設置因應綠化面積需求及專(一)和專(三)設計步道風格統一。<br>3.公園樹穴深度已達 2 公尺深及開挖範圍內無種植易竄根樹種，故導根板無設置需要。 | P12-71~92 |
| | (四) | 周邊人行道兩側的植栽應由管委會一併維管；另植栽部分，是不是可以考慮移植本所既有之喬木；公園步道寬度設計建議調整為 3 公尺，以利工程車輛進入維修、修剪。 | 1.步道已調整為 3 公尺。<br>2.公所既有植栽為榕樹、黑板樹、小葉欖仁(榕樹不易移植易竄根樹種、黑板樹生長快速樹幹較脆弱為風災易倒樹種、小葉欖仁為易竄根樹種…故不建議使用)。 | P12-71~92 |
| 九、市府綠美化環境景觀處(書面意見) | (一) | 為配合市府政策，公園開闢規劃時請考量特色、共融及全齡為原則，建置無障礙公園環境。 | 配合辦理，步道為無障礙。 | P12-71~92 |
| | (二) | 倘涉樹木遷移部分請依「新北市樹木保護自治條例」規定提送移植計畫，經核准後始得為之。 | 本案無須移植喬木，故無移植計畫。 | P12-71~92 |
| 十、新北市政府都市更新處(含書面意見) | (一) | 本案經會議討論方式係以一宗建築基地申請建造執照辦理，請於計畫書內檢附相關函釋說明。 | 遵照辦理。<br>已檢附有關本案申請一宗建築基地申請建築執照相關函文。 | 附錄九 |
| | (二) | 有關本案土地使用管制規定尚無「綠建築獎勵」項目，惟經實施者表示後續將提請都市計畫委員會審議增列該項，故請實施者後續依土地使用管制規定辦理檢討。 | 本案細部計畫土管檢討案業經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過增列「綠建築獎勵」項目。 | 附錄十 |
| | (三) | 有關本案涉及都市設計審議報告書所述之專章檢討(例如屋脊裝飾物、公園用地法定開挖率放寬檢討、裝飾柱檢討等)及法規檢討部分，請依 108 年 5 月 3 日新北城更字第 1084213908 號函規定範本製作，並請通盤檢視報告書製作格式。 | 依審查意見辦理專章檢討部分，依相關規定製作。 | P12-1~92 |
| | (四) | 計畫書修正部分： | | |
| | | 1.第綜-10 頁：針對建築容積獎勵第 1 項之回應說明，有關特(專三)擬申請都市更新獎勵、總容積獎勵及設計容積樓地板面積與第 10-2 頁之容積獎勵試算表(表 10-2)內容不一致，請修正。 | 遵照辦理。已修正。 | P10-2<br>P11-28 |
| | | 2.第十章容積獎勵試算表，特(專三)申請更新容積獎勵合計有誤，請實施者釐清修正。 | 遵照辦理。已修正。 | P10-2<br>P11-28 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 十、新北市政府都市更新處(含書面意見) | | 3.第 15-8 頁：特(專三)更新後提供經政府指定額外提供之公益設施管理維護費用所載總計金額與公式核算金額不一致，請修正。 | 遵照辦理。已修正。 | P15-8 |
| | | 4.廢巷改道：請補充是否地下 5 大管線及排水系統等相關管線設施部分之相關單位之函詢結果。 | 遵照辦理。<br>本案已於 109 年 3 月 23 日分別向台灣電力公司、台北自來水事業處、欣欣天然氣股份有限公司、中華電信股份有限公司、新北市政府水利局等單位函詢相關管線事宜，函詢結果參照附錄八。 | 附錄八 |
| | (五) | 更新計畫部分： | | |
| | | 1.更新計畫指導之都市設計構想章節，請實施者依下列意見檢討修正： | | |
| | | (1)有關建築量體退縮部分，本案臨寶橋路 235 巷北側應集中留設 6 公尺供自行車道及人行使用，臨東側部分指定留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行，請於平面圖(圖 11-3 全區一層平面圖)上標註清楚退縮位置及留設寬度，且與剖面圖(圖 12-26、圖 12-27 景觀剖面示意圖)標示一致。 | 依審查意見辦理，補充圖面標示。 | P12-71<br>P12-76~79 |
| | | (2)有關架空走廊及露臺集中留設部分，請確認附錄八、專章檢討書圖正確性，另露臺空間設計應提供完整無障礙動線及設施，以符合公共利益。 | 依審查意見辦理相關書圖檢附於專章檢討，露臺空間於特(專一)及公園設施提供完整無障礙電梯及樓梯。 | P12-23~27 |
| | | (3)請實施者逐條檢視更新計畫內容並標註相對應頁面，俾利查閱。 | 遵照辦理。<br>已逐條檢視更新計畫內容並標註相對應頁碼。 | P6-45~<br>P6-51 |
| | | 2.考量實務執行，倘經都市更新委員會審議同意事項，得另依委員會決議辦理。 | 敬悉。 | |
| **貳、委員意見** | | | | |
| 一、都市設計 | | 本案已達大會規模，請依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論： | | |
| | (一) | 有關本次提送報告書內容都市計畫法新北市施行細則法規版本錯誤，請釐清並確實逐項檢討相關法規，並詳細說明檢討目前都市計畫辦理進度、申請獎勵內容、提請都市設計審議放寬事項、建造執照申請範圍等內容。 | 遵照辦理。已確實逐項檢討相關法規，並詳細說明檢討目前都市計畫辦理進度、申請獎勵內容、提請都市設計審議放寬事項、建造執照申請範圍等內容。 | P6-9~P6-36<br>CH10<br>P12-23~<br>P12-29 |
| | (二) | 涉及都市計畫部分及相關許可申請內容： | - | - |
| | | 1.本案都市計畫尚未發布實施，前經內政部營建署 100 年 8 月 9 日內政部都委會 761 次大會審議決議，本案都市計畫土地使用分區管制要點內容，應俟細部計畫及本案更新事業計畫審定後併同發布實施。有關本案涉及都市計畫土地使用分區管制要點使用用途、綠建築獎勵、公益設施、開挖率等事項，後續仍請依都市計畫發布實施內容為準。 | 敬悉。 | - |
| | | 2.有關報告書第 6 章及第 9 章涉及細部計畫內容檢討部分，請確認內容一致性，並就相關法令(都市計畫法新北市施行細則、都市設計審議原則等)，詳細檢討並標示回應之頁面。 | 遵照辦理。已檢討相關法令(都市計畫法新北市施行細則、都市設計審議原則等)，並標示回應之頁面。 | P6-9~P6-36 |
| | | 3.本案申請容積移轉請補附一階許可文件及容移評點附表，以確保不與相關獎勵重複申請，依程序申請容移，倘涉及容移友善方案再另提會審查。 | 遵照辦理。已補充相關內容。 | P12-1~2 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 一、都市設計 | (三) | 公園部分： | | |
| | | 1.本案公園用地地下層依都市計畫設置公眾停車位部分，擬依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理，有關申請放寬開挖率部分，俟新北市都市都市計畫委員會審議決議後，原則同意。 | 本案細部計畫土管檢討案業經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過開挖率放寬。 | 附錄十 |
| | | 2.請以專章檢討關土地使用分區管制規定計畫區內車輛預估數20%之停車需求(汽車機車等車為數)，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。 | 遵照辦理。已專章檢討設置供公眾使用之公共停車空間。 | P12-11 |
| | | 3.依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地地下層作為停車空間使用，其准許條件需符合面臨寬度八公尺以上之道路，並設專用出入口及通道，有關本案臨路條件等內容請依規定檢討。 | 本案細部計畫土管檢討案業經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過公園用地地下層得作為停車空間使用。 | 附錄十 |
| | | 4.為考量開放空間之整體規劃及減少因車道造成之動線阻隔，請將機車坡道採向北移設方式，以利南側留設開放空間，並與特(專三)防災通道串聯之動線。 | 依審查意見辦理，機車車道向北移設，南側開放空間與特(專三)防災通道串聯。 | P12-71 |
| | | 5.為達供公眾使用之目的，請於公園臨地界線側(含南側)適度預留硬鋪面以利未來鄰地連接至公園內人行步道，提供周邊民眾使用及通行便利。 | 依審查意見辦理。 | P12-71 |
| | | 6.請參考共融式遊具整體規劃遊憩設施與景觀。 | 本案取消融式遊具設計。 | P12-71 |
| | (四) | 天橋系統： | | |
| | | 1.有關本案依規定設置之架空走廊、水岸平台等設施物，請加強特(專三)垂直動線之布設。另有關水岸平台請確保與建築物界面之順平無障礙處理，請將水岸平台設置階梯銜接建物處及花臺向建築物內移設後，以利公眾使用，依都市計畫土地使用分區管制要點免計建蔽率及容積率部分，原則同意。 | 依審查意見辦理。 | P12-23~27 |
| | | 2.依細部計畫規定應於二、三樓設置人行通廊，目前僅設置於三樓，請詳細說明規劃方式，另考量空橋使用之公益性及使用性，應配合公益設施(公托)位置設置空橋於地上 2 層，請補附剖面圖詳細說明後原則同意目前規劃方式。 | 本案考量公托幼兒在 0~2 歲年齡區間，在照顧管理上仍需以私密性安全性為主，應與公共開放的水岸架空走廊做區隔。 | P12-23~27 |
| | | 3.依都市計畫土地使用分區管制要點規定請預留與鄰近更新單元以空橋串聯之方式。 | 遵照辦理。已預留與鄰近更新單元以空橋串聯之方式。 | P12-23~27 |
| | | 4.請詳細說明天橋系統後續管理維護單位權責，並應提撥後續管理維護及電梯設備一次汰換等費用予管理機關。 | 遵照辦理。天橋系統之管理維護已納入公寓大廈管理規約規範。 | 附錄三 |
| | | 5.請加強水岸平台綠化。 | 依審查意見辦理，加強水岸平台綠化。 | P12-23~27 |
| | (五) | 特(專一)： | | |
| | | 1.為避免車道破口過大，請於車道二側延續人行步道雙排喬木設置。 | 依審查意見辦理。 | P12-71 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 一、都市設計 | | 2.地下 1 層無障礙車位請設置於鄰近梯廳處。 | 遵照辦理，修正相關圖說。 | P11-12 |
| | | 3.直通樓梯間距相關規範，請依建管規定檢討。 | 遵照辦理，修正相關圖說。 | P11-13~26 |
| | (六) | 特(專三)： | | |
| | | 1.考量整體步道系統串聯及開放性，特(專一)人行步道應串聯至特(專三)開放空間，請取消特(專一)及特(專三)間部分阻隔性綠帶及車道旁構造物設置；另特(專三)頂蓋下開放空間，請取消捐贈公益性設施前方植栽帶設置，並請依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款規定，各區車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。將全區(特(專一)、特(專三)及公園用地)開放空間整體規劃，提供良好之開放空間品質，確保開放性、方便性及使用性。 | 依審查意見辦理，取消阻擋性綠帶及構造物，調整鋪面形式，串聯相關開放空間，提供開放性、方便性及使用性良好之開放空間品質。 | P12-71~79 |
| | | 2.考量未來公眾使用，西側防火巷請比照南側防火巷以 3 公尺等寬設置並串聯至公園，於不影響救災之前提下，適度設置街道家具。 | 依審查意見辦理，3 公尺防火巷串聯至公園，並設置街道家具供行人休憩。 | P12-71~79 |
| | | 3.設置供公眾使用之自行車位，目前規劃於地面層室內，可及性不佳，請調整景觀及建築牆面配置，增加開放性或於西南側於南側防火巷及臨地界線預留人行通道配合串聯至公園，以達供公眾使用之目的。 | 依審查意見辦理，提升地面層自行車位開放性，增加開放性於西南側、南側防火巷及臨地界線預留人行通道串聯至公園。 | P12-29 |
| | (七) | 依新北市都市設計審議原則規定，臨水岸基地平均寬度大於 15 公尺以上者，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於 70%，惟本案目前僅就住宅棟檢討，請補充一併檢討商業棟。 | 依審查意見辦理，於專章補充特(專一)、特(專三)水岸鄰接面寬檢討。 | P12-30 |
| | (八) | 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。 | 依審查意見辦理，空調主機設置均以隔柵遮蔽美化，並補充圖面標示。 | P12-54~55 |
| | (九) | 申請屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，高度以不超過 6 公尺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，原則同意。 | 敬悉。 | P12-17~20 |
| | (十) | 本案申請裝飾柱放寬，請於專章檢討詳實標示裝飾柱，原則同意。 | 敬悉。 | P12-21~22 |
| | (十一) | 相關景觀剖面標示檢討有誤，請釐清並修正。 | 敬悉，筆誤更正。 | P12-76~79 |
| | (十二) | 報告書部分： | | |
| | | 1.請於特(專一)平面圖標示排風口位置。 | 敬悉，補充圖面標示。 | P11-13 |
| | | 2.12-7 頁請補以北向立面標示，以利檢視特(專一)及特(專三)間高程關係。 | 依審查意見辦理。 | P12-37 |
| | (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。 | 依審查意見辦理。 | P12-17~29 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 二、都市更新 | (一) | 人民陳情部分：考量本案尚有未同意戶部分，仍請實施者加強與所有權人溝通協調，有助於本案後續推動進程。 | 遵照辦理。實施者仍持續溝通協調。 | |
| | (二) | 特(專一)建築容積獎勵部分： | | |
| | | 1.申請「提供社區使用之公益設施」免計容積 776.90 平方公尺(5.88%)部分，原則同意。 | 遵照辦理。本次配合委員意見，配合調整面積為 819.63 平方公尺(6.21%)。 | P10-1、P10-3、P10-5 |
| | | 2.捐贈都市更新基金： | | |
| | | (1)該項獎勵涉及二樓以上更新後平均單價數值，本次專案小組版係採較低之「一般事務所」價值計算獎勵值，致使實施者利於爭取較高額度獎勵值，惟考量本案採一宗建造執照檢討，故請以全區之二樓以上更新後平均單價核算獎勵。 | 遵照辦理。已修正為全區之二樓以上更新後平均單價核算獎勵。 | P10-7 |
| | | (2)請實施者依上開意見修正並經作業單位確認無誤後，專案小組原則同意給予獎勵基準容積 5.93%(面積 783.15 平方公尺)。 | 遵照辦理。配合二樓以上更新後平均單價及單位興建成本調整，捐贈都市更新基金修正為 53,459,810 元。 | P10-7 |
| | | 3.設計建蔽率： | | |
| | | (1)有關不可綠化面積部分，請新北市都市更新建築容積獎勵核算基準規定刪除車道面積，另有關無遮簷人行道、中央防火巷部分，請依規定檢討。 | 遵照辦理。有關不可綠化面積部分，已依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準規定刪除車道面積。另有關無遮簷人行道、中央防火巷部分，已依規定檢討。 | P12-80~83 |
| | | (2)請實施者依上開意見修正後並經作業單位確認無誤後，專案小組原則同意給予獎勵基準容積 7%(面積 924.63 平方公尺)；另請檢附綠覆面積單線圖另其計算式及結果應由建築師簽證負責。 | 敬悉。 | P12-80~83 |
| | | 4.有關退縮人行步道，經實施者表示後續將與周邊公有人行步道一併更新處理，降低公、私有人行步道之介面銜接問題，故退縮人行步道獎勵原則同意給予獎勵基準容積 9.07%(面積 1,198.19 平方公尺)。 | 遵照辦理。 | |
| | | 5.時程獎勵原則同意給予獎勵基準容積 10%(面積 1,320.90 平方公尺)及規模獎勵原則同意給予獎勵基準容積 15%(1,981.35 平方公尺)。 | 遵照辦理。 | |
| | (三) | 特(專三)建築容積獎勵部分： | | |
| | | 1.申請「提供社區使用之公益設施」免計容積 815.46 平方公尺(6.43%)部分，原則同意。 | 遵照辦理。 | |
| | | 2.經政府指定額外提供之公益設施： | | |
| | | (1)該項獎勵涉及「二樓以上更新後平均單價」與「土地素地價格」數值，考量本案採一宗建造執照檢討，故請以全區之二樓以上更新後平均單價核算獎勵。 | 遵照辦理。配合「二樓以上更新後平均單價」、「土地素地價格」及單位興建成本調整，本案於特(專三)規劃公共托育中心面積 730.64 ㎡，可申請容積獎勵面積 1,443.05 ㎡，本案擬申請 969.56 ㎡，約特(專三)法定容積之 7.64%。 | P10-2~4 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 二、都市更新 | | (2)本案公益設施空間目前規劃 1 至 2 樓作為公共托育中心，建議實施者評估可否調整公益設施位置以結合 3 樓之水岸通廊可行性，惟公共托育中心之相關設計內容仍應依市府社會局意見修正。 | 本案考量公托幼兒在 0~2 歲年齡區間，在照顧管理上仍需以私密性安全性為主，應與公共開放的水岸架空走廊做區隔。 | P12-13<br>P12-23~27 |
| | | (3)有關本項獎勵涉及「二樓以上更新後平均單價」與「土地素地價格」數值請依委員意見修正並經作業單位確認無誤後，原則同意給予獎勵基準容積 8.92%(面積 1,130.95 平方公尺)。 | 遵照辦理。配合「二樓以上更新後平均單價」、「土地素地價格」及單位興建成本調整，本案於特(專三)規劃公共托育中心面積 730.64 ㎡，可申請容積獎勵面積 1,443.05 ㎡，本案擬申請 969.56 ㎡，約特(專三)法定容積之 7.64%。 | P10-2~4 |
| | | (4)有關附錄 8-9 頁規劃公共托育之接送計畫部分，有關目前規劃臨時停車之位置，因汽車確實無法進入，故請調整臨時停車位置及家長接送動線。 | 依審查意見辦理，調整臨停空間設置。 | 詳交評報告書’ |
| | | 3.設計建蔽率： | | |
| | | (1)有關不可綠化面積部分，請新北市都市更新建築容積獎勵核算基準規定刪除車道面積，另有關無遮簷人行道、中央防火巷部分，請依規定檢討。 | 遵照辦理。有關不可綠化面積部分，已依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準規定刪除車道面積。另有關無遮簷人行道、中央防火巷部分，已依規定檢討。 | P12-80~83 |
| | | (2)請實施者依上開意見修正後，原則同意給予獎勵基準容積 9%(面積 1,141.26 平方公尺)；另請檢附綠覆面積單線圖另其計算式及結果應由建築師簽證負責。 | 遵照辦理。已檢附綠覆面積單線圖並由建築師簽證。 | P12-80~83 |
| | | 4.占有他人土地之舊違章建築： | | |
| | | (1)有關計畫書第 14-2 頁所載，現地安置戶與實施者協議於更新完成後以每坪 18 萬元負擔部分更新成本，惟似低於計畫書第 15-4 頁特(專三)住宅使用之工程造價標準(18 萬 4,400 元/坪)，請實施者說明合理性。 | 為保障住戶之權益，實施者爰同意與現地安置戶協議於更新完成後以每坪 18 萬元負擔部份更新成本。 | |
| | | (2)請實施者於事業計畫核定前，檢具與違建戶之協議書，原則同意給予獎勵基準容積 1.53%(面積 193.60 平方公尺)。 | 遵照辦理。實施者將於事業計畫核定前，檢具與違建戶之協議書。 | |
| | | 5.有關退縮人行步道，經實施者表示後續將與周邊公有人行步道一併更新處理，降低公、私有人行步道之介面銜接問題，故退縮人行步道獎勵原則同意給予獎勵基準容積 3.83%(面積 485.34 平方公尺)。 | 遵照辦理。 | P10-14<br>P10-15 |
| | | 6.時程獎勵原則同意給予獎勵基準容積 10%(面積 1,268.06 平方公尺)及規模獎勵原則同意給予獎勵基準容積 15%(1,902.09 平方公尺)。 | 遵照辦理。 | P10-16 |
| | (四) | 建築規劃設計部分： | | |
| | | 1.有關水岸通廊之管理維護部分，本次限縮使用時段部分，請實施者依前次專案小組所提 24 小時開放使用方案辦理，惟仍請實施者依前次審查意見提出相關管理機制以確保住戶之安全。 | 遵照辦理。已修正及補充相關管理機制於公寓大廈管理規約。 | 附錄三 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 二、都市更新 | | 2.基地南側、東南側沿地界線退縮 3 公尺中央防火巷部分，請適度調整寬度，以確保供公眾使用並利於人行空間串聯至公園。 | 遵照辦理。本案 3 公尺中央防火巷部分自寶橋路延續特(專一)、特(專三)、公園，皆等寬留設。 | P12-71 |
| | (五) | 財務計畫部分： | | |
| | | 1.有關人事管理費用提列 5%費率及銷售管理費提列 6%費率部分，原則同意。 | 遵照辦理。 | P15-10 |
| | | 2.另有關風險管理費率提至上限部分，經考量本案共同負擔比例高達 59.77%，顯已高於該地區通案共同負擔比例，於事業計畫階段，請實施者調降風險管理費率至 11%辦理，並請實施者加強說明風險管理費用之理由及必要性；另請實施者於權利變換階段請酌予調降費用之提列，酌予調降共同負擔比例至合理範圍內，俾利本案推動。 | 遵照辦理。<br>本案所有權人數眾多，且土地亦有耕地三七五租約問題，整合開發相對困難且時程較長；另更新後因開發量體較大，並鄰近景美溪旁，且有捷運隧道穿越，興建期較長，加上受大環境景氣影響，物價波動快，故本案之開發相對風險性較高，而對於風險管理費率部分已調降為 11%，尚屬合理。共同負擔比例已由 59.77%調降至 57.88%。 | P15-10<br>、P15-11 |
| | | 3.申請容積移轉所支付之費用，原則同意以 104 年度土地公告現值之 100%提列，惟後續仍應依實際相關契約影本為主。 | 遵照辦理。 | |
| | | 4.管理費用部分:本案提列「更新後提供社區使用之公益設施(特(專一)及特(專三))」總計為 796 萬 1,800 元整與「政府指定額外提供之公益設施」總計 347 萬 8,450 元整，原則同意。 | 遵照辦理。配合面積調整，本案提列「更新後提供社區使用之公益設施(特(專一)及特(專三))」調整為 8,533,150 元整與「政府指定額外提供之公益設施」總計 3,653,200 元整。 | P15-8 |
| | | 5.信託管理費用部分，請檢附相關契約草約內容，惟後續仍應依實際契約金額提列之。 | 遵照辦理。已檢附相關報價內容。 | P15-10<br>、附錄六 |
| | (六) | 有關第 15-12 頁之現金流量表所示尚無預售之情形，惟查計畫書第 15-11 頁資金來源說明確有銷售自備款，故請實施者核實編列，以符實際。 | 遵照辦理。已刪除銷售自備款，惟後續仍將依實際執行狀況調整。 | P13-3<br>、P15-11 |
| | (七) | 有關計畫書第 15-11 頁「資金來源」一節，本案有「出資者(威力國際開發股份有限公司與吉揚建設開發股份有限公司)」、「公司股東」等，惟該兩者角色未來係以「參與權利變換」或「依實施者分回部分進行分配」，應於事業計畫書內說明。 | 遵照辦理。<br>1.出資者不含公司股東，已刪除。<br>2.已補充出資者(威力國際開發股份有限公司與吉揚建設開發股份有限公司)將依實施者分回部分進行分配。 | P13-3<br>、P15-11 |
| | (八) | 信託續建機制：本案之信託續建機制部分，仍應於計畫書載放相關草約內容，並說明續建機制之內容、啟動時點、變更實施者方式及若啟動續建機制後仍未能順利完工或交屋的處理方式 | 遵照辦理。<br>1.已檢附相關報價內容。<br>2.已補充說明續建機制之內容、啟動時點、變更實施者方式及若啟動續建機制後仍未能順利完工或交屋的處理方式。 | P3-1<br>、附錄六 |
| | (九) | 選配原則：本案並無訂定選配原則，經實施者於會上表示若有重複選配將以抽籤方式辦理,考量本案都市計畫回饋 10%可建地部分已規劃特(專三)之使用分區位置，考量市府財政局分回部分既已明確區位，請實施者應於選配原則內說明，以利後續選配執行。 | 遵照辦理。已補充選配原則。 | P19-4 |
| | (十) | 估價報告書部分： | | |
| | | 1.比較標的門牌採 50 號區間，考量審議階段需提供較完整資訊俾利審核，故請補充說明詳細門牌。 | 遵照辦理 | P43、P44、P52、P53、P92 |
| | | 2.價格日期僅說明至月，請補充完整日期非以月分呈現。 | 遵照辦理 | P43、P44、P52、P53、P92 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 二、都市更新 | | 3.有關與周邊設施之接近條件應以量化處理，並請續依前次會議結論辦理，並補充於估價報告書內。 | 遵照辦理 | P46、P49、P96 |
| | | 4.估價報告書第 52 頁(收益法)：比較標的 1、3 所載面積與實價登錄面積不一致，另比較標的 6 所載為 1 個坡平車位，惟實價登錄為 2 個坡平車位，以上不一致之處請釐清修正。 | 本次經與實價登錄網站所登載各案例之門牌、樓層、屋齡等條件進行比對後，發現比較案例 1 實價登錄登載為該戶主建物面積，而比較案例 3 為實價登錄登載為該戶主建物、陽台及雨遮之面積(未含公設面積)，本次依據市場習慣及與比準戶之一致性，均係以產權面積之前提下分算出各比較案例之租金單價來進行評估。此外，比較標的 6 之產權面積與實價登錄之面積一致，但調閱該戶建物謄本比對，該戶所持有車位數量為一個，而該戶在一個車位之情形，其公設比與建物租金單價與周遭類似產品在合理區間內，故本次係以其產權內所載之車位數量進行評估。 | P52、P53 |
| | | 5.估價報告書第 89 頁(土地開發分析法)：有關營造或施工費單價部分原則應以 107 年 11 月 12 日修正公布之不動產估價技術公報第四號營造或施工費標準表為主，惟因本案價格日期為 104 年 10 月 1 日，故因日期之基礎不同建議是否需進行物價指數調整，請估價師補充於估價報告書說明。 | 本次土地開發分析法中之營造或施工費單價已係依民國 107 年 11 月所發佈之第四號公報進行計算，並經營建指數進行調整，此部分會再於報告書中補充說明。 | P88 |
| | | 6.經查本案 104 年周邊案件，除碧潭新境(比較標的三)交易價格為 55 萬外，其餘交易價格為 50 萬左右，考量比較標的之選取為生活機能較佳且優於本案之位置條件，惟本案更新後二樓以上均價為 55 萬 1,239 元，該價格似有偏高情形，請估價師補充說明。 | 由於本案周遭新成屋交易案例較為稀少，故本次擴大案例選取範圍。此外，本次考量本案更新後相關建材標準(如鋼骨造等)、基地條件(如部分單元具有河面景觀)以及未來捷運車站設置之情形下，以所選取之比較案例進行分析後而得出更新後價值，在此補充說明。 | |
| | (十一) | 其他部分：<br>本案涉及需提請都市計畫委員會審議增列土地使用分區管制要點之容許使用(特(專三)之公益設施)及獎勵項目(綠建築獎勵)部分，後續請實施者依審竣內容併同修正事業計畫書法規檢討章節，以利檢核。 | 遵照辦理。本案細部計畫土管檢討案業經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過，已補充修正後法規檢討。 | P6-9~36<br>附錄十 |
| **參、結論** | 一、 | 有關本案申請都市更新獎勵部分，請實施者依委員及各單位之審查意見詳實檢討並修正，修正後經作業單位確認無誤後專案小組同意給予獎勵額度。 | 遵照辦理。已依委員及各單位之審查意見詳實檢討並修正完成。 | |
| | 二、 | 有關財務計畫管理費用之計算基準，依專案小組審議意見原則同意。 | 遵照辦理。 | |
| | 三、 | 請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，並依「新北市政府都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。 | 遵照辦理。 | |

# 「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華 108 年 12 月 30 日(星期一)下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 1720 會議室

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| **壹、相關單位意見** | | | | |
| 一、袁○娥(新店區寶元段 66、68、71、109-1 地號)(先生代為發言) | | 本案進行到這邊，非常感謝實施者、規劃單位、委員及都市更新處的協助配合，未來案子還有很長的路要走，如需本人幫忙必盡份心力。 | 敬悉。 | |
| 二、財政部國有產署北區分署 | (一) | 有關本案特(專三)係做住宅使用，依都市計畫法新北市施行細則規定，住宅區使用項目採負面表列，且並無排除辦公廳舍之使用，此與實施者所提專供住宅使用一事不符，請釐清說明。 | 本案於細部計畫審議時，依新北市都市計畫委員會決議，本案特(專三)專供住宅使用。<br>本案已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將　貴署參與本案有關都市計畫土地使用分區管制要點內容作為辦公廳舍之相關規定，已詳細說明並提供予　貴署參酌。 | 附錄四 |
| | (二) | 依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「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：<br>1.評估作中央機關辦公廳舍：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。<br>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。<br>3.經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：(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。(2)其餘權利價值選擇分配更新後房、地。 | 敬悉。 | |
| | (三) | 查更新單元範圍內涉本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號等 9 筆國有土地，土地使用分區為「乙種工業區」，國有土地面積合計 1,276.08 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 10.36％，採權利變換方式實施，其中同小段 34、70 地號國有土地為抵稅土地，爰請實施者按上開規定，於扣除該 34 地號等 2 筆國有土地後評估更新單元內本署經管國有土地參與更新後可分配樓地板面積，以憑研處。 | 遵照辦理。國有土地經扣除 34、70 地號等 2 筆土地後，土地面積合計 1,188.68 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 9.65%。<br>● 本案總銷售金額 13,262,199,940 元，共同負擔 7,676,166,332 元，所有權人可分回價值 5,586,033,608 元。<br>● 依土地佔比計算，國產署可分得價值為 5,586,033,608x9.65%＝539,052,243 元<br>● 特(專三)住宅單元平均單價每坪約 55 萬元，停車位每個 200 萬元；約可分得 890 坪及 25 個車位<br>● 特(專一)辦公單元平均單價每坪約 45 萬元，停車位每個 200 萬元；約可分得 1,098 坪及 9 個車位 | |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 二、財政部國有產署北區分署 | (四) | 本分署前以104年10月12日台財產北改字第10400298440號函請實施者評估得否規劃為辦公廳舍使用，嗣並以104年11月25日台財產北改字第 10400341100 號函復都更處國有土地處理意見有案。又實施者為辦理「擬訂新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫」(下稱細部計畫)，於106年9月21日召開公開展覽說明會，本分署以106年9月20日台財產北改字第10600258670號函請實施者說明，本署經管之國有土地後續參與都市計畫變更方式(含回饋比例、計算方式、回饋之內容)，及於參與權利變換本署得分回房地之產品規劃。又倘本案後續規劃辦公廳舍予本署分回，得否於細部計畫書捌、土地使用分區管制要點內於本案載明第一種特定專用區容許使用之項目中增加中央機關辦公廳舍使用一項。惟本分署迄未接獲實施者回覆，請實施者按上開規定，確實評估更新單元內本署經管國有土地參與更新後可分配樓地板面積及規劃產品適宜性，並應將本分署前述函文意見納入公聽會回應綜理表並予回應。 | 遵照辦理。<br>本案已於109年2月6日總寶字第1090206號函將　貴署參與本案有關都市計畫變更回饋比例、計算方式、回饋之內容、土地使用分區管制要點內容作為辦公廳舍之相關規定及更新後預估可分配面積等，已詳細說明並提供予　貴署參酌。 | 附錄四 |
| | (五) | 經審視案附事業計畫書(第一次專案小組版)，本案建築規劃、容積獎勵、財務計畫等內容已與104年報核之事業計畫不同，惟實施者並未載明本次詳細變更內容，爰請責成實施者於事業計畫內註明變更內容並製作變更前後對照表，以利相關權利人知悉並維護權益。 | 遵照辦理。<br>已配合製作本次專案小組版與 104 年報核版之變更內容前後對照表。 | 變更前後對照表 |
| | (六) | 案附事業計畫書【第一次專案小組版】經審視意見如下： | | |
| | | 1.本案擬申請容積移轉33.80%，請實施者提送下列資料：<br>(1)量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>(2)財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>(3)容積移轉來源及成本說明。<br>(4)容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。 | 遵照辦理。<br>已詳細製作本案有關申請容積移轉之量體、財務項目、容積移轉來源及成本及容積移轉效益分析資料，並於109年2月6日總寶字第1090206號函復　貴署參酌。 | 附錄四 |
| | | 2.本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達47%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。 | 遵照辦理。本案之容積獎勵申請係考量地主之需求、整體環境之規劃及依據新北市都市更新容積獎勵相關規定進行申請與建築設計，符合地方發展需求及保障地主權益。本計畫之規劃包括各項容積獎勵申請、建築量體設計、共同負擔費用、更新後總銷售收入等，都將依相關法令規定計算並經審議會審查通過為準，具其合理性。 | |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 二、財政部國有產署北區分署 | (六) | 3.國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文並未表示已排除國有土地，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。 | 遵照辦理。信託費用已排除國有土地，並檢附信託費用報價單。 | 附錄六 |
| | | 4.本案國有土地比例 10.36%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 59.13%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。 | 本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。<br>本案風險管理費已依委員意見修正，費率由 12%調降為 11%。 | P15-10 |
| | | 5.本案共同負擔比例高達 59.13%，且本案因變更原建築規劃等內容致財務計畫(營建費用、工程開闢費用、管理費等)大幅增加近 6 億元，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。 | 本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。共同負擔比例已由 59.77%調降至 57.88%。 | P15-11 |
| | | 6.查本案更新單元西側擬劃設 1 處公園用地，更新單元內本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號 9 筆國有土地，現使用分區皆為乙種工業區，依內政部營建署 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示略以，採權利變換方式實施，其各筆土地之更新權利價值應以計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。 | 敬悉。 | |
| 三、臺北市政府捷運工程局 | (一) | 環狀線南北環段細部設計作業已於 108 年 7 月展開，109 年底完成後辦理施工發包作業，預計 110 年 6 月動工，與 Y5 站有施工界面關係之潛盾隧道段約 113 年初發進展開。 | 敬悉。 | |
| | (二) | 目前 Y5 站配合月台長度縮減，站體已往西配置調整，預計 109 年 3~4 月設計方案比較確定後，再提供相關設計圖說數值圖檔，供更新單元 5 實施者參考。 | 敬悉。 | |
| | (三) | 先前已與實施者協商並提供相關資訊，主要包括：公園地下停車場西側地下結構與捷運站體結構間應保持 6 公尺間距，以供潛盾隧道銜接至車站施工時，進行地盤改良等保護措施所需作業空間；捷運潛盾隧道穿越地下停車場區域，為避免雙方施工誤差造成後續影響，建議避開潛盾隧道外緣+3 公尺不可留設基樁或障礙物，以利潛盾機通行。 | 遵照辦理。已補充圖面標示，並以專章檢討。 | P12-28 |
| | (四) | 目前實施者簡報資料有關公園地下停車場地下三層結構配置與捷運隧道間距未標示尺寸，是否太接近，請實施者再檢核調整。 | 遵照辦理。已補充圖面標示，並以專章檢討。 | P12-28 |
| 四、新北市政府工務局 | (一) | 本案法令適用日期請確認並補充於報告書頁面。 | 遵照辦理。已載明法令適用日期於報告書頁面。本案於 104 年 10 月 16 日向新北市政府申請報核，故法令依據 99 年 5 月 12 日修正公布「都市更新條例」第 19 條及第 22 條規定辦理。 | P.1-1 |
| | (二) | 本案土地使用分區分別為第一種特定專用區、第三種特定專用區，其土地允許使用項目之性質是否屬得合併為一宗土地申請建照之使用分區別，尚請釐清。 | 遵照辦理。<br>已檢附有關本案申請一宗建築基地申請建築執照相關函文。 | 附錄九 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 四、新北市政府工務局 | (三) | 一層平面圖請依 CNS 規範補充標示建築線、鄰接道路情形、地界線、基地排水及高程情形，另請著色識別建築面積範圍。 | 遵照辦理。補充相關圖面標示。 | P10-9~10<br>P11-3、32<br>P12-71<br>P12~53 |
| | (四) | 無障礙設施請依建築技術規則設計施工編第 10 章暨建築物無障礙設施設計規範專章檢討設置，並於報告書內之建築設計圖說補充標示。 | 遵照辦理。以專章檢討。 | P12-48~<br>P12-52 |
| | (五) | 各層樓請依建築技術規則補充檢討、標示步行距離。 | 遵照辦理。補充步行距離檢討圖 | P11-62~63 |
| | (六) | 防空避難室請依建築技術規則 144 條規定檢討防火門窗。 | 遵照辦理。補充防火捲門區劃標示 | P11-12、29 |
| | (七) | 第一種特定專用區建築物第 21、22 層四周外設置有「水平版」構造物，請釐清屬性，及面積計算情形。 | 遵照辦理。依相關規定檢討，補充淨寬標示為計入面積 | P11-23 |
| | (八) | 高層緩衝空間淨高度請依建築技術規則建築設計施工編第 232 條規定檢討標示。 | 遵照辦理。依相關規定檢討，高層建築緩衝空間淨高>3m，補充剖面標示 | P11-13、34 |
| | (九) | 建築物高度大於 60 公尺應設航空障礙燈。 | 遵照辦理。依相關規定檢討，補充標示航空障礙燈 | P11-48~51 |
| | (十) | 請依建築技術規則建築設備編第 21 條規定檢討並標示避雷設備受雷部之保護角及保護範圍。 | 遵照辦理。依相關規定檢討，補充標示避雷設備之保護角及保護範圍 | P11-48~51 |
| | (十一) | 是否設置裝飾柱請釐清，如涉及時請依本局工作手冊處理原則檢討辦理。 | 遵照辦理。以專章檢討相關設置 | P12-21~22 |
| | (十二) | 水箱四周應保持至少 60 公分之人員維修空間。 | 遵照辦理。補充維修空間標示 | P11-8~10<br>P11~29~32 |
| | (十三) | 高層建築物使用燃氣設備請補充檢討以 1 小時防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備區劃分隔。 | 遵照辦理。依相關規定檢討 | P11-37~38 |
| | (十四) | 第一種特定專用區建築物之地下各層請補標示車道線及車道寬度。 | 遵照辦理。補充車道動線淨寬標示 | P11-8~12 |
| | (十五) | 第三種特定專用區建築物之各層陽臺請補標示陽臺深度。 | 遵照辦理。補充車陽台深度標示 | P11-37~38 |
| | (十六) | 第三種特定專用區建築物設置屋脊裝飾物請補充檢討面積 15%及併同屋頂突出物檢討面積 30%。 | 遵照辦理。以專章檢討相關設置 | P12-17~20 |
| 五、新北市政府城鄉發展局計畫審議科 | (一) | 建築基地如欲跨不同使用分區合併建築使用，則應使用性質相符，本案相關主要計畫在 100 年內政部審竣未發布版本中，特(專一)主要為廠房、科技業等使用，特(專二)為商業使用，特(專三)為住宅使用，而且係採正面列舉的方式，其於使用性質上是不一樣。 | 敬悉。 | |
| | (二) | 針對本案捐贈公益性設施獎勵部分，因特(專三)的土管內容為專供住宅使用，似與實施者做公共托育不符，而目前都市更新案免調配之公益設施項目中似乎僅有社會住宅符合特(專三)之土管規定。 | 本案細部計畫土管檢討案業經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過於特(專三)增列公益設施之容許使用項目。 | 附錄十 |
| | (三) | 關於土管綠建築獎勵的部分，依都市計畫法新北市施行細則第 48 條規定，係於土管中應規定綠建築獎勵項目，才能夠申請。本案細部計畫土管中並無載明綠建築獎勵項目，故不得申請該項獎勵。 | 本案細部計畫土管檢討案業經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過於特(專三)增列綠建築獎勵項目。 | 附錄十 |
| 六、新北市政府都市更新處 | (一) | 經查本案事業計畫之更新單元五範圍部分，尚符合 108 年 3 月 21 日經本市都委會決議及「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫 | | |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 更新發展科 | | (預定核定版)」規定內容，惟有關更新計畫指導之都市設計構想章節，請實施者依下列意見檢討修正： | | |
| | | 1.有關建築量體退縮部分，本案臨寶橋路235巷北側應集中留設6M供自行車道及人行使用，臨東側部分指定留設5M無遮簷人行步道供公眾通行，請於平面圖上標註清楚退縮位置及留設寬度，且與剖面圖標示一致。 | 遵照辦理。依相關規定檢討辦理，補充剖面標示 | P11-13<br>P11-34 |
| | | 2.有關都市設計構想章節，除退縮部分之檢討，請實施者補充更新計畫完整檢核內容並標註相應頁面，俾利查閱。 | 遵照辦理。依相關規定檢討辦理 | P6-45~<br>P6-51 |
| | (二) | 請併同逐條檢視本計畫區細部計畫之都市設計管制事項規定。 | 遵照辦理。依相關規定檢討辦理 | P6-9~<br>P6-14 |
| | (三) | 考量實務執行，倘經都市更新委員會審議同意事項，得另依委員會決議辦理。 | 遵照辦理。 | |
| 七、新北市政府交通局(書面意見) | (一) | 請確認本案有無捐贈公益性設施(P6-20)。 | 本案 特(專三) 於二樓設置捐贈公益型設施，並以專章檢討 | P12-12~13 |
| | (二) | 請說明停車場出入口有三處之原因。 | 本案係為申請2張建照，分別特專五(公園及地下停車場)為一宗基地，設置停車場出入口1處。另特專一(廠辦)與特專三(住宅)為一宗基地，依據都市設計審議原則，停車位數量超過500部，可設置停車場出入口2處，因此本案考量特專一(廠辦)與特專三(住宅)使用特性不同，因此規劃停車場出入口2處。 | |
| | (三) | 請清楚圖示補充本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度、轉彎處截角圓弧、套繪進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。 | 遵照辦理。補充剖面標示破口寬度、車道寬度、截角圓弧 等相關內容 | P11-29~34<br>P11-8~13 |
| | (四) | 外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人行之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。 | 遵照辦理。補充圖面標示修改人車動線避免交織。 | P11-29~34<br>P11-8~13 |
| | (五) | 停車位分別依土管、建技及都設原則檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。 | 遵照辦理。逐條檢討取大值 | P11-7<br>P11-28 |
| | (六) | 建議特(專三)無障礙汽車位設計避免穿越車道設置(P11-33)。 | 遵照辦理。修正特(專三)無障礙汽車設置位置 | P11-33 |
| | (七) | 外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人行之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。 | 遵照辦理。補充圖面標示修改人車動線避免交織。 | P12-71 |

<table>
<tr><th colspan="2">發表單位</th><th>更新意見</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td rowspan="2">七、新北市政府交通局(書面意見)</td><td>(八)</td><td>請補充停車場內部動線，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，加強安全警示設施。</td><td>遵照辦理。補充圖面警示設施標示，修改人車動線避免交織。</td><td>P11-29~31<br>P11-8~13</td></tr>
<tr><td>(九)</td><td>本案設有公托，應考量臨時停車需求，其臨停需求亦須內部化(以地面層為原則)，若於地下停車場設置，請注意車道及停車場淨高是否可供物流車行駛。</td><td>遵照辦理，本案停車及臨停需求需求均採內部化處理，另市面上一般物流車輛係以 3.5 噸小貨車為主(高度 1.975 公尺)，而本案 B1 地下層停車空間淨高大於 2.7 公尺，已可滿足物流車輛進出使用。</td><td>P11-33</td></tr>
<tr><td rowspan="5">八、新北市政府財政局(書面意見)</td><td>(一)</td><td>第 15-8 頁都市更新規劃及估價費用，不得高於提列基準，請檢具合約佐證，並檢核提列金額是否符合前開規定。</td><td>遵照辦理。本案採事業計畫及權利變換計畫分別送審，都市更新規劃及估價費用暫依「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」提列，實際提列費用將於權利變換計畫檢具契約影本提列。</td><td></td></tr>
<tr><td>(二)</td><td>第 15-9 頁地籍整理費用，請出具契約佐證。</td><td>本案採事業計畫及權利變換計畫分別送審，地籍整理費用暫依「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」提列，實際提列費用將於權利變換計畫檢具契約影本提列。</td><td></td></tr>
<tr><td>(三)</td><td>第 15-10 頁信託費，市有土地不參與信託，請載明於計畫書內，並於信託費用扣除。另依提列基準應依實際狀況認列，請檢具契約影本佐證。</td><td>遵照辦理。信託費用已排除市有土地，並檢附信託費用報價單。</td><td>附錄六</td></tr>
<tr><td>(四)</td><td>第 15-10 頁容積移轉，本案擬申請容積移轉，為利分析市有土地申請容積移轉之財務效益，請針對「市有土地」提供效益分析。另本案共申請容積移轉 33.8%，致容積移轉費用為 3.19 億元，請說明合理性。</td><td>容積移轉前後差異對照表<br><table><tr><th>項目差異</th><th>容積移轉前</th><th>容積移轉後</th><th>差異比較</th></tr><tr><td>共同負擔</td><td>5,928,049,428</td><td>6,988,928,105</td><td>1,060,878,677</td></tr><tr><td>共同負擔比例</td><td>60.68%</td><td>53.44%</td><td>-7.24%</td></tr><tr><td>更新後總銷</td><td>9,769,961,091</td><td>13,077,112,300</td><td>3,307,151,209</td></tr><tr><td>新北市分得權值(暫以土地持分面積比例計算)</td><td>669,008,237</td><td>961,298,008</td><td>292,289,771</td></tr><tr><td>容積移轉成本</td><td>-</td><td>317,124,718</td><td>317,124,718</td></tr><tr><td>新北市負擔容積移轉成本</td><td>-</td><td>23,311,825</td><td>23,311,825</td></tr></table>註：本案為事業計畫階段，表內試算數據僅供參考，實際數據應以權利變換計畫核定結果為準。</td><td>P10-18</td></tr>
<tr><td>(五)</td><td>第 15-10 頁印花稅，因營建工程費用於 15-6 頁計算時已含營業稅，計算印花稅請依15-6 頁金額扣除營業稅金額後再計算應納印花稅。</td><td>遵照辦理。印花稅金額已扣除營業稅金額。</td><td>P15-10</td></tr>
<tr><td rowspan="2">九、市府城鄉發展局開發管理科(書面意見)</td><td>(一)</td><td>經查詢土地容積移轉申請案管理系統，旨案尚無容積移轉案件紀錄。</td><td>本案已於 109 年 2 月 26 日向主管機關申請容積移轉一階及容積移轉評點附表內容審查。</td><td>P12-1~2</td></tr>
<tr><td>(二)</td><td>次查本案都市更新事業計畫報核日為 104 年 10 月 16 日，有關後續各辦理階段或變更作業之相關流程，仍得依都市更新事業計畫報核日或掛件申請當其相關法令規定辦理。</td><td>遵照辦理。</td><td></td></tr>
</table>

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| **貳、委員意見** | | | | |
| 一、都市設計 | | 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。 | | |
| | (一) | 法規檢討 | | |
| | | 1.各項都市計畫及細部計畫請確認最新版本詳實檢討。 | 敬悉，依相關規定檢討辦理 | CH6 |
| | | 2.請補充都市計畫法新北市施行細則法規檢討。 | 敬悉，依相關規定檢討辦理 | CH6 |
| | | 3.各項法規檢討請詳編頁碼對照圖說說明。 | 敬悉，依相關規定檢討辦理 | CH6 |
| | (二) | 本案特定專用區(三)獎勵容積超過都市計畫法新北市施行細則獎勵上限，請修正。 | 遵照辦理。<br>本案特(專三)擬申請都市更新容積獎勵為 47%及土地使用分區管制要點獎勵-綠建築 3%(註)，依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 13 條及「都市計畫法新北市施行細則」第 47 條規定，本案容積獎勵上限為 50%，符合規定。<br>註：本案細部計畫土管檢討案業經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過增列「綠建築獎勵」項目。 | P10-2<br>附錄十 |
| | (三) | 本案申請容積移轉請依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」辦理，並請檢附相關文件。 | 遵照辦理。相關文件將於申請容積移轉時檢附。 | P12-1~2 |
| | (四) | 本案特定專用區之容許使用 | | |
| | | 1.本案特定專用區(一)依「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」，各設施單元面積需大於 300 平方公尺。 | 敬悉，依相關規定檢討辦理 | P11-17~24 |
| | | 2.本案特定專用區(三)為專供集合住宅使用，請釐清公益設施之使用類型。 | 本案將捐贈公共托育設施供社會局使用，實施者將函請市府特(專三)土管內容增訂公益性設施使用，並提 2 月都市計畫委員會審議。 | |
| | (五) | 都市防災管制請依細部計畫內容檢討，並加強建築基地法定空地以集中留設與開放空間相連貫為原則，並強制留設中央防火巷，以整體街廓考量臨地界線留設。 | 敬悉，依規定本案留設 3m 淨空防火巷以集中留設串聯 特(專一)、特(專三) | P12-71 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 一、都市設計 | (六) | 本案建築執照一宗基地之範圍請確認，依「新北市都市設計審議原則」，一宗基地以設置一處車道出入口為原則。 | 本案係為申請 2 張建照，分別特專五(公園及地下停車場)為一宗基地，設置停車場出入口 1 處。另特專一(廠辦)與特專三(住宅)為一宗基地，依據都市設計審議原則，停車位數量超過 500 部，可設置停車場出入口 2 處，因此本案考量特專一(廠辦)與特專三(住宅)使用特性不同，因此規劃停車場出入口 2 處。 | |
| | (七) | 請依都市計畫書檢討建築物二、三樓宜留設架空走廊，跨越道路串連水岸建物，並依附圖於公園用地設置水岸架空位置。 | 敬悉，依相關意見辦理設置 水岸架空走廊串聯 特(專一)、特(專三)、公園 ，並標示於建築平面，並以專章檢討 | P12-23~27 |
| | (八) | 露臺空間依細部計畫規定需親水，創造水景資源，並請考量無障礙動線及設施(無障礙電梯)，另依活動需要設置日遮及雨遮，目前並未符合，請依細部計畫詳實規劃。 | 敬悉，依相關意見辦理設置，並以專章檢討 | P12-23~27 |
| | (九) | 有關細部計畫公共開放空間系統設置： | | |
| | | 1.公園綠地應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處設置，考量人行動線串連。 | 敬悉，本案除於公園處留設開放廣場銜接捷運出入口，並規劃沿街式人行步道串聯人行動線，再搭配水岸旁架空走廊之優質步行環境跨越道路串連水岸建物，連續建築物間活動，擴大空間利用效益 | P12-71 |
| | | 2.基地內請以廣場式開放空間創造都市活動空間並符合細部計畫開放空間設置原則。 | 敬悉，依相關意見辦理設置 | P12-71 |
| | | 3.自行車道請考量人行步道之人行安全，並留設自行車停放空間。 | 敬悉，本案於公園、特(專三) 設地面層自行車停車位，並開放供公眾使用，並以專章檢討 | P12-93 |
| | | 4.留設水岸架空走廊，並可銜接周邊公共設施。 | 敬悉，本案依細部計畫留設水岸架空走廊，並以專章檢討設置 | P12-23~27 |
| | (十) | 交通運輸系統配置事項： | | |
| | | 1.公園用地停車數量以預估數 20%設置，機車及自行車停車數量未依相同規定檢討。 | 敬悉，依相關意見留設 | P11-45~46 |
| | | 2.公園用地地下停車請汽機車分道。 | 敬悉，依相關規定辦理設置機車專用道 | P11-45~46 |
| | | 3.本案特(專三)汽車停車位檢討折減係數有誤，請修正。 | 敬悉，依相關法令檢討，修正間檢討表 | P11-28 |
| | | 4.機車位請設置於地下一層。 | 敬悉，依相關意見留設，修正公園圖說 | P11-45~46 |
| | | 5.車道出入口請詳細標註尺寸，檢討車道寬度及車道起始點留設之平地緩衝空間，並檢附剖面確認車道及人行道交界順平。 | 敬悉，補充圖面標示 | P12-71 |
| | | 6.公共托育設施之臨時停車空間不可設置於開放空間內。 | 敬悉，依相關意見取消地面層臨停設置 | P12-12 |
| | | 7.設置供公眾使用之自行車位，請考量設置位置以方便公眾使用。 | 敬悉，以專章檢討 | P12-71 |
| | (十一) | 無障礙空間請檢討由基地外至建築物主入口之動線。 | 敬悉，以專章檢討 | P12-48~52 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 一、都市設計 | (十二) | 特定專用區(三)之迴廊範圍不可計算為無法綠化面積，請依照 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函釋釐清並詳實檢討。 | 敬悉，修正相關檢討 | P12-81~83 |
| | (十三) | 人行及步道系統： | | |
| | | 1.請補充開放空間人行及車行動線之檢討。 | 敬悉，補充相關檢討 | P12-44~47 |
| | | 2.人行步道及公園設置投樹燈易造成眩光，建請以景觀高燈設置。 | 敬悉，修正相關設置 | P12-90 |
| | | 3.地面層景觀平面請詳細標註高程，並檢附剖面標註距離及高差，以確認人行步道橫向坡度小於 4%。 | 敬悉，補充相關檢討 | P12-71<br>P12-76~79 |
| | (十四) | 特(專一)之垃圾處理人行動線與車行動線交錯且與坡道起始點相近，請考量人行安全設置。 | 敬悉，修正相關圖說 | P12-56 |
| | (十五) | 建築物造型： | | |
| | | 1.建築設計及附屬設施請依細部計畫詳細檢討，臨水立面應以立體綠化為主，並依規定檢討水岸建築面寬。 | 敬悉，補充相關檢討，以專章檢討 | P12-30~32 |
| | | 2.屋頂綠化喬木覆土深度需達 1.5 公尺。 | 敬悉，補充相關檢討 | P12-89 |
| | | 3.建築物色彩請以國際色碼標示。 | 敬悉，補充國際色碼標示 | P12-40 |
| | (十六) | 建築物立面造型飾板，請依建管規定辦理。 | 敬悉，依相關規定檢討 | - |
| | (十七) | 裝飾柱請依建管規定辦理，若涉及裝飾柱放寬，請專章檢討提請討論。 | 敬悉，以專章檢討，提請裝飾柱放寬 | P12-21~22 |
| | (十八) | 屋脊裝飾物請詳細標註尺寸及計算方式並專章檢討提請討論。 | 敬悉，以專章檢討 | P12-17~20 |
| | (十九) | 依據「新北市都市設計審議原則」空調設備請設置於陽台內部，並標示冷媒管進出外牆開口將管線遮蔽美化。 | 敬悉，補充相關圖面標示，以不影響都市立面景觀為原則 | P12-54~55 |
| | (二十) | 報告書部分： | | |
| | | 1.目錄與報告書內容請正確對照。 | 遵照辦理。 | 目錄 |
| | | 2.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。 | 敬悉，補充相關法令檢討標示 | P11-01~47 |
| | (二十一) | 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。 | 敬悉，本案提請放寬事項以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項 | P12-17~28 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 二、都市更新 | (一) | 更新單元範圍：依本市都市更新單元劃定基準第 2 點規定，本案更新單元範圍係依「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」主要計畫所訂之單元 5 劃設，本次專案小組原則尊重。 | 敬悉。 | |
| | (二) | 建築容積獎勵： | | |
| | | 1.本案各項容積獎勵項目總和應符合都市計畫法新北市施行細則中上限 50%之規定，請修正。 | 遵照辦理。<br>本案特(專一)及特(專三)擬申請都市更新容積獎勵為 47%及土地使用分區管制要點獎勵-綠建築 3%(註)，依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 13 條及「都市計畫法新北市施行細則」第 47 條規定，本案容積獎勵上限為 50%，符合規定。<br>註：本案細部計畫土管檢討案業經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過增列「綠建築獎勵」項目。 | 附錄十 |
| | | 2.請於容積獎勵試算表中補充載明申請容積獎勵比例，請修正。 | 遵照辦理。已補充申請容積獎勵比例。 | P10-1<br>P10-2 |
| | | 3.第拾章容積獎勵試算表,特(專一)及特(專三)申請更新容積獎勵合計有誤，請實施者釐清修正。 | 遵照辦理。已配合修正。 | P10-1<br>P10-2 |
| | | 4.有關申請各項容積獎勵部分，應計算至小數點後二位，無條件捨去，請實施者通盤檢視並修正。 | 遵照辦理。已配合修正。 | P10-1<br>P10-2 |
| | | 5.本案更新後提供社區使用之公益設施，考量公益設施友善性，請參酌本市公共設施服務或運動中心收費方式，並不得高於公共設施服務或運動中心所訂之收費標準為原則。 | 遵照辦理。已配合修正。 | 附錄三 |
| | | 6.申請捐贈都市更新基金獎勵部分，計畫書所載金額前後不一致，請修正。 | 遵照辦理。已配合修正。 | P10-7<br>P15-7 |
| | | 7.申請設計建蔽率獎勵部分，有關建築物面積及綠覆率檢討，應由建築師依建築法規定簽證負責，請補充於計畫書內。 | 遵照辦理。已檢附建築物面積及綠覆率檢討，並由建築師簽證。 | P10-9~<br>P10-12 |
| | | 8.申請人行步道獎勵部分，請釐清本案是否可申請同一張建造執照，倘為兩宗建築基地，則本項獎勵係數應各以臨一條路計算，請釐清修正。 | 已檢附有關本案申請一宗建築基地申請建築執照相關函文,故本案為一宗土地，人行步道獎勵部分可併同檢討。 | P10-14<br>P10-15<br>附錄九 |
| | | 9.申請占用他人土地舊違章戶獎勵部分，請於計畫書中檢附協議書。 | 遵照辦理。本案將於核定前檢附協議書。 | |
| | (三) | 廢巷改道：經查本案廢巷範圍全部位於更新單元範圍內，尚符本市都市更新審議原則中第一種情形，故原則同意，惟仍請實施者補充是否會影響地下 5 大管線及排水系統等相關管線設施部分之函詢結果。 | 遵照辦理。<br>本案已於 109 年 3 月 23 日分別向台灣電力公司、台北自來水事業處、欣欣天然氣股份有限公司、中華電信股份有限公司、新北市政府水利局等單位函詢相關管線事宜，函詢結果參照附錄八。 | 附錄八 |
| | (四) | 建築規劃設計： | | |
| | | 1.本案水岸通廊部分，似為 24 小時開放公眾使用，涉及住戶安全及相關管理維護的部分，請提出相關機制管理，以保障住戶的安全。 | 遵照辦理。已補充管理維護計畫。 | 附錄三 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 二、都市更新 | | 2.本案公園用地開闢後續將移交予新北市政府綠美化環境景觀處維管；而公園地下開闢之停車場則是移交予新北市政府交通局作後續維管，請實施者於下次會前先與相關單位其確認規劃配置是否符合其使用需求及管理上之考量。 | 遵照辦理。 | |
| | | 3.本案於特(專三)設置公共托育中心部分，是否符合特(專三)之容許使用項目，請釐清。倘確認可設置公共托育中心，則請於下次會前確認新北市政府社會局之需求及是否設置家長接送之停車規劃與相關管理維護等意見。 | 1.本案細部計畫土管檢討案業經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過於特(專三)增列公益設施之容許使用項目。<br>2.本案公益設施回饋公共托育中心部分均依照相關法規規定檢討，配置依社會局討論後圖面辦理。<br>3.本案特(專三)規劃公托中心類別，主要家長臨停接送停車位規劃於地下一層鄰近公托中心梯廳處，未來便於公托中心之家長臨停接送使用，避免造成外部道路停車問題。 | 附錄十<br>P12-12~13<br>交評報告書 P3-16 至 P3-17 |
| | (五) | 財務計畫： | | |
| | | 1.本案共同負擔比例高達 59.13%，較新店地區通案性高，請實施者評估調整。 | 本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。共同負擔比例已由 59.77%調降至 57.88%。 | P15-11 |
| | | 2.本案共同負擔內工程費用部分，本案係屬事業計畫階段，故請至權利變換計畫階段時，再行調整物價指數，請修正。 | 遵照辦理。已刪除物價指數。 | P15-5 |
| | | 3.請於人事管理費率補充說明產權級別計算結果。 | 遵照辦理。已補充。 | P 15-10 |
| | | 4.請於銷售管理費率部分補充詳細計算式。 | 遵照辦理。已補充。 | P 15-10 |
| | | 5.有關本案風險管理費提列 12%，實施者說明係因都市計畫變更較冗長，故提列至上限，惟變更後未來土地也會增值，且本案含國有地，所有權人業多已同意參與都更，請實施者加強說明提列上限之合理性及必要性，或酌與調降風險管理費。 | 本案所有權人數眾多，且土地亦有耕地三七五租約問題，整合開發相對困難且時程較長；另更新後因開發量體較大，並鄰近景美溪旁，且有捷運隧道穿越，興建期較長，加上受大環境景氣影響，物價波動快，故本案之開發相對風險性較高，而對於風險管理費率部分已調降為 11%，尚屬合理。共同負擔比例已由 59.77%調降至 57.88%。 | P 15-10<br>P15-11 |
| | (六) | 都市計畫變更回饋：都市計畫變更回饋部分，公園用地應為共同負擔，國有財產署應需負擔回饋部分，另可分回特專一或特專三，恐有價格上的差別，需請實施者先與國產署作商量。 | 遵照辦理。<br>本案已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將　貴署參與本案有關都市計畫變更回饋比例、計算方式、回饋之內容、土地使用分區管制要點內容作為辦公廳舍之相關規定及更新後預估可分配面積等，已詳細說明並提供予　貴署參酌。 | 附錄四 |
| | (七) | 估價報告書： | | |
| | | 1.有關估價報告書未載明更新後土地素地單價，另無載明土地成本的計算方式，請修正。 | 遵照辦理，檢附土地成本評估過程。 | P99<br>P100 |
| | | 2.事業計畫書之估價摘要與估價報告書之摘要內容不一致，請修正。 | 遵照辦理。已配合修正事業計畫書之估價摘要與估價報告書內容一致。 | 附錄七<br>估價報告書 |

| 發表單位 | | 更新意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 二、都市更新 | (七) | 3.本案後續如需拆分建照，應分開來檢討獎勵容積，亦應分別計算特專一、特專三之土地成本。 | 已檢附有關本案申請一宗建築基地申請建築執照相關函文，故本案為一宗土地。 | 附錄九 |
| | | 4.估價報告書 P.38 未提及更新後房屋的公設比，但於 P.39 提到更新後房屋的公設比，請實施者檢視報告書之一致性及完整性。 | 遵照辦理。已補充更新後房屋的公設比。 | P38<br>P39 |
| | | 5.估價報告書 P.45-46 多處內容(如比較標的一)在接近車站的程度皆寫普通，但本案基地與捷運站應為相鄰，故該部分請修正。 | 遵照辦理。 | P45<br>P46 |
| | | 6.估價報告書中各項比較表格，請以量化方式分析並配合修正。 | 遵照辦理。 | 估價報告書 |
| | | 7.P.64、65 樓層住宅樓層效用比，於 11 樓以上的部分調整率從 1%降為 0.5%，請估價師補充說明。 | 考量更新單元外建物大多為 10 層樓以下建物，故更新單元內低樓層建物因受周遭建物影響較大，樓層效用比為一層 1%，但在中高樓層以上，影響較小，故 11 樓以上調整率為 0.5% | P64<br>P65 |
| | | 8.P.65 景觀項目中，因基地西側部分有自設公園，面臨西側的住宅單元，應該會有公園景觀項目，請估價師一併納入考量。 | 遵照辦理，將重新檢視。 | P67 |
| | | 9.估價報告書 P.85 提到因涉及個資法，故將比較標的以路段區化來表示。惟估價報告書係為正式法律文件，若考量個資法的問題，可考慮用密封籤的方式，將其納入報告書中。 | 遵照辦理。 | |
| | (八) | 其他： | | |
| | | 1.細部計畫中並無特(專三)(捐)之使用分區，請實施者通盤檢視並釐清修正。 | 依據過往案例，凡申請人擬定之細部計畫依規定應捐贈可建築用地時，為區隔與申請人取得之可建築用地不同，細部計畫書皆須載明捐贈之區位及面積，市府始能據以接收，本案亦於細部計畫書 p.42 表 6-1 及 p.43 圖 6-1 以特(專三)(捐)表明捐贈之區位及面積，故事業計畫書援用此名稱，據以清楚表示市府取得可建築用地之區位及面積，以利後續估價及權利變換計換之執行。 | |
| | | 2.計畫書中針對各特定專用區之名詞用語多有前後不一致之情形，請實施者釐清並通盤檢視修正。 | 遵照辦理。已統一修正為特(專一)及特(專三)。 | |
| | | 3.有關更新計畫及相關土管規定，請彙整成回應對照表並放在附錄中逐項檢討，請修正。 | 遵照辦理。已彙整成回應對照表並放在附錄中逐項檢討。 | P6-45~<br>P6-51 |
| | | 4.12-44 頁之圖 12-39 灌木地被配置植栽圖例不全，請修正。 | 遵照辦理。 | P12-85 |
| | | 5.請於公寓大廈規約草約中載明捐贈予政府之公益設施之面積及範圍，請修正。 | 遵照辦理。已於公寓大廈規約草約中載明捐贈予政府之公益設施之面積及範圍。 | 附錄三 |
| **參、結論** | | 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，與相關單位協商並確認相關配置，並依相關單位及委員意見修正完成後續提下次小組審議。 | 遵照辦理。 | |

# 「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 108 年 12 月 06 日（星期五）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市新店區大豐社福館（新北市新店區民族路 110 號）

| 發表人 | 公聽會發表意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 林○仁<br>(新店區寶元段 35 地號) | (一)此案於 104 年就達成協議，申請開發到迄今已 4 年多，至真正的施工規劃還要多久的時間？政府應先與施作廠商規劃好，以加速辦理程序。<br>(二)地主大致同意大家公平公正地分配，此案上大家的支持度、配合度都蠻高的，希冀大家共同努力完成。 | 【都市更新處回應】<br>一、本案於 104 年 10 月 16 日申請事業計畫，惟因本案依規定「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」劃定更新單元，需透過擬定細部計畫及更新事業計畫方式辦理，市府考量細部計畫涉及到建築規劃配置，爰都市更新審議俟細部計畫審竣後，再行啓動都市更新審議。<br>二、今年 9、10 月細部計畫審議已告一段落，市府會加速來啓動都市更新審議程序，預計本月底召開第 1 次專案小組會議，並將大家今日陳述意見綜整後，提到審議會討論。 | |
| 袁○娥<br>(新店區寶元段 66、68、71、109-1 地號)<br>(先生代表發言) | 簡報內之實施進度載明權利變換計畫預計於 109 年 10 月報核，核定日為 110 年 9 月份，實際施工約 3 年，總時程為 5 年，能否以縮短時程為努力目標？建議將公務部門、工程施工時程皆各縮減三個月，總時程可以縮短約半年，同時財務計算中，貸款利息及成本亦能節省下來。 | 敬悉。 | |
| 新北市新店區寶福里<br>林里長○和 | (一)簡報內容錯誤，基地係位在寶興里，非位於寶福里。<br>(二)政府要推動長照 2.0，設置社區關懷據點，建議設計在公園內，減少對住戶造成的影響。 | 敬悉。 | |
| 新北市新店區中山里<br>潘里長○志 | (一)央北重劃區有 80 公頃，其中大多建案需回饋一些公共空間，配合政府長照 2.0，一鄰一據點，應視狀況設據點。<br>(二)未來新北市政府的銀髮俱樂部要推動失智會聚點，會需要一個公共的空間，建議將空間設計在公園內，將來里長較能配合中央政府的計畫執行。 | 敬悉。 | |

# 「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 108 年 12 月 06 日（星期五）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市新店區大豐社福館（新北市新店區民族路 110 號）

| 發表人 | 公聽會發表意見 | 會議後意見回應 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 財政部國有財產署北區分署(書面意見) | (一)依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「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：<br>1.評估作中央機關辦公廳舍：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。<br>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。<br>3.經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：<br>(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。<br>(2)其餘權利價值選擇分配更新後房、地。 | (一)敬悉。 | |
| | (二)查更新單元範圍內涉本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號等 9 筆國有土地，土地使用分區為「乙種工業區」，國有土地面積合計 1,276.08 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 10.36%，採權利變換方式實施，其中同小段 34、70 地號國有土地為抵稅土地，爰請實施者按上開規定，於扣除該 34 地號等 2 筆國有土地後評估更新單元內本署經管國有土地參與更新後可分配樓地板面積，以憑研處。 | (二)遵照辦理，本案為事業計畫與權利變換計畫分送案件，土地所有權人權值比例尚未經估價師評估，且建築設計與共同負擔內容亦未經審查，貴署可分配樓地板面積於本階段仍屬概估，本案將會準備相關資料予貴署進行選配作業評估。 | |
| | (三)本分署前以 104 年 10 月 12 日台財產北改字第 10400298440 號函請實施者評估得否規劃為辦公廳舍使用，嗣並以 104 年 11 月 25 日台財產北改字第 10400341100 號函復都更處國有土地處理意見有案。又實施者為辦理「擬訂新店都市計畫（配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫）（更新單元 5）細部計畫」(下稱細部計畫)，於 106 年 9 月 21 日召開公開展覽說明會，本分署以 106 年 9 月 20 日台財產北改字第 10600258670 號函請實施者說明，本署經管之國有土地後續參與都市計畫變更方式(含回饋比例、含計算方式、回饋之內容)，及於參與權利變換本署得分回房地之產品規劃。又倘本案後續規劃辦公廳舍予本署分回，是否得於細部計畫書捌、土地使用分區管制要點內於本案載明第一種特定專用區容許使用之項目中增加中央機關辦公廳舍使用一項。惟本分署迄未接獲實施者回覆，請實施者按上開規定，確實評估更新單元內本署經管國有土地參與更新後可分配樓地板面積及規劃產品適宜性，並應將本分署前述函文意見納入公聽會回應綜理表並予回應。 | (三)本案主要計畫規定更新單元辦理都市更新事業計畫需併同擬訂細部計畫，故本事業計畫報核後，即進行所擬之細部計畫審查作業，而細部計畫內容涉及建築物配置及公共設施回饋方案，影響事業計畫建築配置及量體規劃，故細部計畫內容尚未確認前，事業計畫內容無法定案，而目前細部計畫已通過審查，將配合提送相關計畫內容予貴署參酌。另本案第一種專用區、第三種專用區之使用組別及使用項目，係遵循原主要計畫指導而擬訂之細部計畫內容，並訂定各分區之使用組別，後經新北市都市計畫委員會第 98 次會議審議通過，未來相關使用仍需依細部計畫規定辦理。 | |

# 「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 108 年 12 月 06 日（星期五）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市新店區大豐社福館（新北市新店區民族路 110 號）

| 發表人 | 公聽會發表意見 | 會議後意見回應 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 財政部國有財產署北區分署(書面意見) | (四)經審視案附事業計畫書（公開展覽版），本案建築規劃、容積獎勵、財務計畫等內容已與 104 年報核之事業計畫不同，惟實施者並未載明本次詳細變更內容，爰請責成實施者於事業計畫內註明變更內容並製作變更前後對照表，以利相關權利人知悉並維護權益。 | (四)敬悉。 | |
| | (五)案附事業計畫書【公開展覽版】經審視意見如下：<br>1.本案擬申請容積移轉 33.80％，請實施者提送下列資料：<br>(1)量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>(2)財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>(3)容積移轉來源及成本說明。<br>(4)容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。<br>2.本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 47％，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。<br>3.國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文並未表示已排除國有土地，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。<br>4.本案國有土地比例 10.36％，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 59.13％，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。<br>5.本案共同負擔比例高達 59.13％，且本案因變更原建築規劃等內容致財務計畫(營建費用、工程開闢費用、管理費等)大幅增加近 6 億元，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。<br>6.查本案更新單元西側擬劃設 1 處公園用地，更新單元內本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號 9 筆國有土地，現使用分區皆為乙種工業區，依內政部營建署 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示略以，採權利變換方式實施，其各筆土地之更新權利價值應以計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。 | (五)<br>1.相關建築規劃、量體設計、共同負擔費用、容積移轉來源及成本等資料皆於本案事業計畫內已有載明，至於因申請容積移轉與否之差異分析，將另行提送予貴署。<br>2.本案依相關法令申請獎勵容積，並於建築規劃上妥善考慮土地所有權人使用需求，符合本案土地所有權人之期待；在基地設計及配置上，以打造現代風格的水案建築為宗旨，且將開放空間集中規劃釋放出大量綠化空間，除美化都市景觀，並創造和諧舒適的區域環境。<br>3.本案信託費用目前為預估數額，係已扣除公有土地部分計算之，後續於權利變換階段將提供詳細之合約或報價內容。<br>4.本案依都市計畫規定辦理都市更新事業需併同擬訂細部計畫，且需負擔公共設施回饋，程序複雜、時程冗長，且本案權利人亦相當多，故風險較一般都市更新個案高，而本案共同負擔提列內容皆依「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」規定辦理，並無損及本案權利關係人權益事宜，而共同負擔費用內容仍需經審議通過為準。<br>5.本案預計興建二幢鋼骨構造建築物，且共同負擔內容及建材設備等級皆符合「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」，因都市計畫回饋規定需開闢公園多目標使用兼地下停車場及計畫道路，其開發成本較一般都市更新個案為高，故共同負擔內容應屬合理。<br>6.遵照辦理。 | |

# 「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 108 年 12 月 06 日（星期五）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市新店區大豐社福館（新北市新店區民族路 110 號）

| 發表人 | 公聽會發表意見 | 會議後意見回應 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 委員意見 | 一、本案今日進入公開展覽階段，相信是實施者與所有地主、住戶共同努力規劃的成果，公辦的公開展覽目的也希望各位所有權人了解案件進度，同時相關資訊可以到實施者或市府都市更新處之網站查詢，也可詢問市府都市更新處，市府同仁都會熱忱竭誠的為大家服務。<br>二、本案係透過變更都市計畫及都市更新開發方共同規劃未來之建築配置，且都市計畫變更需回饋之公共設施空間，亦有助於未來形塑整體區域開放空間位置及提升生活環境品質，如本案都市計畫變更後回饋之公園，規劃配置於基地西側，依目前建築圖面所示，若能提供電梯設施，優化公共設施服務品質，有助於無障礙友善空間之營造，建議納入考量。<br>三、有關加速審議時程部分，希望實施者繼續努力本案尚未同意戶之溝通，另外也希望實施者製作審議計畫書、圖時，能將計畫書內容準備的越完整、越齊備，是有助於審議品質與審議時程。 | 敬悉。 | |
| 結論 | 今日會議主要是蒐集各位地主對本案之意見與建議，後續請實施者再向地主詳細說明案件內容。各位地主如果想參加審議委員會可填寫相關聯絡資料，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至都更處，我們皆會將您的意見提供審議委員會供審議參考。今日會議到此結束，謝謝大家。 | 敬悉。 | |

# 「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」審查意見回應綜理表

依據 108 年 10 月 8 日新北更事字第 1084219469 號函

| 項次 | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 一 | 回應綜理表之修正頁次有誤，請修正。 | 遵照辦理。已修正回應綜理表之修正頁次。 | 綜-2~綜-3 |
| 二 | 涉及都市計畫規定事項部分：<br>1、報告書 6-3 頁土地使用計畫，請補充第 1 種特定專用區之建蔽率及容積率，另公園用地部分請參照「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫」案(草案)內容，補充「供捷運使用部分不計入建蔽率及容積率」。 | 遵照辦理。<br>1、已補充第 1 種特定專用區之建蔽率及容積率，另公園用地部分已補充「供捷運使用部分不計入建蔽率及容積率」。 | P.6-3 |
| | 2、報告書 6-13 頁：9.強化基地保水及滯洪設施之標題及內文應分段呈現。 | 2、已修正 9.強化基地保水及滯洪設施之標題及內文分段呈現。 | P6-14 |
| | 3、報告書 10-16 頁：2.申請獎勵額度及報告書 10-22 頁：八、申請更新地區時程之容積獎勵者：「…該計畫甫公告發布實施，並公告為更新地區。」，經查「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」案及「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」等 2 案均未發布實施，爰請貴公司釐清修正或補充說明。 | 3、已補充說明本案更新時程獎勵相關規定內容。 | P10-21 |
| 三 | 涉及更新計畫指導事項部分：<br>1、有關建築量體退縮部分，本案臨寶橋路 235 巷北側應集中留設 6 公尺供自行車道及人行使用，臨東側部分指定留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行，請於平面圖上標註清楚退縮位置及留設寬度。 | 遵照辦理。<br>已補充本案臨寶橋路 235 巷北側應集中留設 6 公尺供自行車道及人行使用，臨東側部分指定留設 5 公尺無遮簷人行步道之退縮位置及留設寬度。 | P.11-3 |
| | 2、有關都市設計構想章節，除退縮部分之檢討，請貴公司補充更新計畫完整檢核內容。 | 遵照辦理。<br>已補充更新計畫書中有關都市設計構想章節完整檢核內容。 | P.6-37~P.6-39 |
| 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 6 款規定：「第一款至第五款以外情形，第一次補正期限為三十日，第二次補正期限為十五日。」故有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日起算 30 日內補正後送府續辦，屆期未補正或補正仍不符規定者，即依上開規定駁回該申請案件。 | 敬悉。 | |

# 「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」審查意見回應綜理表

依據 108 年 8 月 16 日新北更事字第 1084217750 號函

| 項次 | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 一 | 請於回應綜理表內補充相關單位意見並詳實回應。 | 遵照辦理。已補充公有土地管理機關參與更新意見回應綜理表。 | 綜-5 |
| 二 | 請於辦理緣起與法令依據、細部計畫及其圖說，申請容積獎勵項目及額度與財務計畫等章節敘明適用法令之版本，另請補充本案相關主要計畫、細部計畫及更新計畫之辦理進度等內容。 | (一)遵照辦理。本案於 104 年 10 月 16 日向新北市政府申請報核，故法令依據 99 年 5 月 12 日修正公布「都市更新條例」第 19 條及第 22 條規定辦理。另於計畫書中已補充說明細部計畫及其圖說，申請容積獎勵項目及額度與財務計畫等適用法令之版本。<br>(二)另本案相關主要計畫、細部計畫已於新北市都市計畫委員會民國 108 年 3 月 21 日第 98 次會議審議通過，需俟本都市更新事業計畫辦理公開展覽後，始得將主要計畫報內政部審議。 | P.1-1 、 P.6-3 、 P.10-1、P15-1 |
| 三 | 本案因配合人民陳情及為避免造成畸零地納入寶元段 109-1 及 68 地號，故由寶元段 26 地號等 21 筆土地調整為 23 筆土地，請補充本案調整範圍之依據及其後續配合事項。 | 遵照辦理。已補充調整範圍之依據及其後續配合事項。 | P.2-1 |
| 四 | 圖 5-1~5-3 建築線指示圖等圖面範圍與本案範圍不符，請修正。 | 遵照辦理。已修正。 | 圖 5-1~5-3 |
| 五 | 土地及建物權屬清冊及他項權利等資料與土地及建物謄本資料不符。 | 遵照辦理。已修正。 | P.5-4~ P.5-9 |
| 六 | 更新單元地形圖請以清晰可辨識圖面載明，請修正。 | 遵照辦理。已修正。 | P.5-14 |
| 七 | 合法建築物與舊違章戶分布與編號圖，請釐清範圍界線。 | 遵照辦理。已修正。 | P.5-17 |
| 八 | 地區交通現況章節請補充聯外道路、主要道路及次要道路等道路層級動線圖示。 | 遵照辦理。已補充修正。 | P.5-23 |
| 九 | 有關細部計畫及其圖說章節部分，請逐條檢視並詳實回應，補充說明本案配合修正之內容與詳細設計圖說。 | 遵照辦理。已補充修正。 | P.6-8~P.6-24<br>P.6-33~P.6-39 |
| 十 | 申請容積獎勵項目及額度部分：<br>(一)申請供社區使用公益設施獎勵部分，應供周邊居民使用且具有獨立之出入動線。另依新北市都市更新委員會第 20 次大會決議：「嗣後有關提供社區使用之公益設施，應更嚴謹處理並檢討周邊社區需求，非實施者提出留設，必要時，可請教當地區公所及里長。」，後續請補充檢附與當地區公所、里長研議後之地區居民需求分析結果。<br>(二)人行步道獎勵部分與周邊現有人行道應採順坪延續其鋪面方式處理、2 樓以上陽台垂直投影面積不得落於人行步道獎勵範圍內、植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則，請補充檢附上述檢討圖說。<br>(三)依 103 年 4 月 29 日發布之都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定：「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，應取得後選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀及以上。」，查本案申請規模以逾上述規定，銀級綠建築應為開發義務，請釐清本項獎勵申請。 | (一)遵照辦理。後續將補充檢附與當地區公所、里長研議後之地區居民需求分析結果。<br>(二)遵照辦理。已補充修正。<br>(三)遵照辦理。本案已修正綠建築為黃金級，並將依 103 年 4 月 29 日發布之都市計畫法新北市施行細則第 48 條規定申請 3%獎勵。 | P.10-19~P.10-20<br>P.10-1~P.10-2 |

# 「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」審查意見回應綜理表

依據 108 年 8 月 16 日新北更事字第 1084217750 號函

| 項次 | 審查意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 十 | (四)申請占用他人土地舊違章建築戶獎勵部分，請檢附各違建戶門牌編定證明、現場照片、安置戶 1:200 詳細實測圖，建築師及相關技師簽證等內容。 | (四)遵照辦理。本案於 104 年 10 月 16 日向新北市政府申請報核時已於附件冊檢附相關內容。 | |
| 十一 | 效益評估章節請以量化分析方式呈現，請修正。 | 遵照辦理。已修正。 | P.16-1 |
| 十二 | 附錄章節內含:「拾貳、都市設計與景觀計畫」及綠建築計畫，請釐清修正。 | 遵照辦理。已修正。 | 附錄章節 |
| 十三 | 公寓大廈規約草約請詳實填寫，另涉及供社區使用公益設施獎勵請補充其開放時間及營運管理計畫；另人行步道空間請補充開放面積、位置、無條件供公眾通行使用，並提列相關管理維護費用及敘明管理維護計畫。 | 遵照辦理。已補充修正。 | 附錄三 |
| 十四 | 請於公寓大廈規約補充共專有圖。 | 遵照辦理。已補充修正。 | 附錄三 |
| 十五 | 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 點規定期限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。 | 遵照辦理。已建置本案相關資訊專案網站及本案專線電話。 | P.19-4 |
| 十六 | 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，涉及計畫書圖修正部分，第 2 次補正期限為 30 日，請貴公司於文到翌日起算 30 日內補正後送府續辦，屆期未補正或補正仍不符規定者，即依上開規定駁回該申請案件。 | 敬悉。 | |

# 「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：104 年 10 月 13 日 上午 10 時 00 分

開會地點：新北市新店區寶中路 65 巷 59 號(新店區寶興市民活動中心一樓會議室)

| 發表人 | 公聽會發表意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 住戶一 | 我們這個基地是不是有捷運環狀線經過，那這樣的話我們住在裡面會不會有影響，這部分在未來的施工上有沒有什麼考量。 | 經我們了解，捷運場站的預定位置是在本更新單元西側的公園用地附近，並不在本更新單元內，且距離本更新單元還有一定距離，故對於本案之建築規劃並無影響。另外，目前這條捷運線也還沒定案，而我們的案子會先執行，將來都還會再相互協調，確保不會有影響。 | |
| 住戶二 | 1.說明一下我們案子裡面規劃的特(專一)、特(專二)及特(專三)，在使用上有沒有什麼特別的規定。<br>2.對於整個案子的開發成本，在書面資料概算共同負擔部分為 71 億餘元，並說明這是根據都市更新條例第 30 條規定計算得來，請說明一下這規定到底是什麼，因為實施者成本墊高之後，土地所有權人就會吃虧，導致財務計畫中土地所有權人可分配得到的價值減少。<br>3.本案的規劃內容個人還蠻滿意的，只是在整個都市更新過程中，地主如何去參與監督，在法規上地主是不是有這個權益。<br>4.從同意比例統計資料顯示這案已經箭在弦上，但是都市更新時程這麼長，在過程中一定會遇到土地所有權人往生及繼承問題，屆時如何處理，也讓大家有個心理準備跟事先安排。<br>5.對於公園用地跟捐贈用地，初估是本更新單元土地面積 33.5%，如果持有面積很小的土地所有權人，在捐贈之後剩餘土地剩沒幾坪，對於這樣的狀況實施者怎麼處理。<br>6.實施者究竟是公務部門還是民間團體，也請說明一下。<br>7.寶橋路 235 巷側有條狀的鄰地未納入本更新單元，為什麼？ | 1.本案所規劃的特(專一)，就使用性質上來簡單來說比較像是研發產業使用，而特(專二)是可以做商業使用，特(專三)是屬於住宅區，也就是提供居住服務的地方，大概是這樣的概念。<br>2.本案量體目前屬於初步規劃，未來經過新北市政府及委員會審查後都還會再調整，而這些調整也都會影響到成本，這些成本都是按照新北市規定的計算標準提列，未來審查時還是有可能會進行刪減。另外，本案未來以權利變換方式辦理，而更新後大家所分配的權益價值，實際上是在權利變換階段才有辦法進行比較明確的計算，未來會由三家估價公司進行估算，估算結果會經過委員會的審查與調整，到那階段才能確立本案更新後的價值及分配比例。另外都市更新條例第 30 條是說明於都市更新的共同負擔中，如涉及公共設施時可納入用地負擔的部分，及費用負擔、共同負擔以更新後房地折價抵付等規定，至於詳細條文會後地主都可以來參閱或者是自行上網查看。<br>3.我們整個案子的辦理過程，都會在實施者的網頁上定期的更新資訊，而我們在今天公聽會後，就會製作計畫書向更新處提出申請，後續新北市政府也會舉辦公辦公聽會，並邀集相關權利人參加，且會附有相關資訊與光碟，而各位隨時有問題也可至更新處詢問，除了公辦公聽會外，後續在小組以及大會的審查，各位也都可以列席以及表達意見。<br>4.本案後續將辦理信託，在興建過程中如有產權的更動情形，相關的產權資訊都能得到妥善的保存，使本案能順利進行，這部分可請大家放心。<br>5.對於持分比較小的地主，按照現行法令規定，如果未來分得之價值無法滿足選取一戶房屋之需求，則需透過合併分配或是補貼金額方式選屋，如果不願意選屋，則領取該戶之更新前土地價值。<br>6.本案屬於公部門主動劃定為更新地區中的一個更新單元，這個更新地區中包含了 6 個單元，本案只是其中一個，因為實施者進行整合而得以促成，而實施者的身分屬於民間團體，在都市更新條例中亦有擔任實施者的資格，而本案整個規劃團隊都是屬於民間團體，但所製作之報告書件仍需經新北市政府及委員會進行審查，通過後才能核定，蓋房子。<br>7.在寶橋路 235 巷的土地，因為非屬於政府公告劃定之更新單元 5 範圍，而是屬於計畫道路，後續則需要依規定取得同意書，並檢討是否以協助開闢方式辦理。 | |

# 「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：104 年 10 月 13 日 上午 10 時 00 分

開會地點：新北市新店區寶中路 65 巷 59 號(新店區寶興市民活動中心一樓會議室)

| 發表人 | 公聽會發表意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 新北市政府都市更新處代表(新北市都市更新學會)<br>王先生 | 大家早安，很高興新北市都市更新學會有機會代表新北市都市更新處出席今天的事業計畫公聽會，首先跟各位在座說聲恭喜，這個案子整合程度已達百分之九十幾，純屬不易，相信實施者付出很大的努力。另外在這個時間點送都市更新計畫也算幸運，因為大家也都知道容積獎勵一直在限縮，但這也是時之所趨，而公部門的立場，都市更新就是要有公眾利益，才會給予容積獎勵，當然規劃單位也按照規定提列了容積獎勵，但未來綠建築獎勵可能會被刪除，所以在這個時間點規劃單位盡速掛件來替大家來爭取容積獎勵是很好的，所以說各位很幸運。但是實際上的獎勵值還是需要經過委員的審查，而本案預計申請 40%的容積移轉，這部分則提醒規劃團隊要在回饋事項做更細緻的交代。本案屬於公劃地區，這部分看實施者跟地主能否再加把勁，來促成 100%同意會有助於整個時程的縮減。而在地主方面，如果還有地主有問題都可以提出寶貴的意見，因為未來地主還是要選屋住回來，所以地主對於建築規劃有意見也希望都能盡快在送件前提出來。 | 敬悉。 | |
| 專家學者<br>許○薇 技師 | 首先本案的同意比例雖然已經九十幾趴已經很高，但還是希望地主能同心協力來達成 100%，這樣審查的時間會更縮減；第二部分也回應一下地主的問題，本案劃設的公園用地面積在主要計畫就規定了，所以換算下來是劃設了本案面積的 28.5%，在加上主要計畫在變更時要回饋的面積約佔 5%，這樣加起來就是 33.5%；第三部分則為本案涉及細部計畫併同變更審查，那在細部計畫中捐贈回饋的土地，雖然需捐贈面積是固定的，但坐落位置可能還需要經過討論，規劃團隊也需要說明方案的合理性，而這部分也是要經過審查的，所以後續可能還會再配合審查做調整，這部分也讓地主這邊知道方案還是有可能會變動的。 | 敬悉。 | |
| 專家學者<br>何○富 委員 | 同樣的，還是希望這個案子的同意比例能夠再提高點，這樣對於審議會有幫助，另外本案爭取 40%的容積移轉，規劃團隊這裡需要好好準備說服委員能接受這樣的量，而本案規劃地下 7 樓，是否有其合理性需多加考量。再來是溝通的平台，今天是自辦公聽會，將來還有公開展覽、公辦公聽會、還有小組審議跟大會審議，大家都可以列席參加，都市更新實際上要追求地主、實施者、附近居民跟新北市政府的四贏，大家放心，現在的都市更新機制很好而且很嚴格，未來容積獎勵應該也會越來越縮減，這部分其實大家可以放心相信都市更新，也希望實施者能多多在與地主接觸溝通，以上幾點建議請實施者跟規劃團隊多多參考。 | 敬悉。 | |

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」公有土地管理機關參與更新意見回應綜理表

| 發表人 | 發表意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|
| 財政部國有財產署北區分署<br>104 年 10 月 12 日台財產北改字第 10400298440 號函(公有土地管理機關書面意見) | 一、依財政部國有財產署 104 年 10 月 7 日台財產署改字第 10400307080 號書函交下公聽會傳單及 104 年 10 月 8 日台財產署改字第 10400307060 號書函交下貴公司 104 年 10 月 6 日總寶字第 1041006002 號開會通知單辦理。 | 敬悉。 | |
| | 二、經查本案更新單元範圍涉本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號 9 筆土地乙種工業區國有土地，土地面積合計 1,276.08 平方公尺，占更新單元總面積 11,701.95 平方公尺之比例為 10.9%。依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 7 點第 l 項規定，按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則，本分署並應就更新後可分回之國有非公用房地，優先評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用。 | 敬悉。 | |
| | 三、請貴公司就上述同段 31 地號等 9 筆國有土地更新後可分配之建築物樓地板面積(含主建物、附屬建物、共有部分)，評估得否規劃為辦公廳舍使用，並提供相關規劃資料，俾憑辦理後續事宜。 | 遵照辦理。 | |
| | 四、並請貴公司於通知土地及建築物所有權人申請分配更新後房、地之二個月前，提送權利分配計畫草案(應包含更新單元之地籍資料、地籍圖、公私有土地分佈圖、國有非公用土地地上物拆遷補償計畫、土地使用及建築計畫、更新前及更新後價值、分配價值、分配方式、共同負擔之提列內容及權利變換計畫報核時擬採用之估價報告書等)予本分署。因查貴公司擬申請容積移入本更新單元，請另提送下列資料：<br>(一)量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>(二)財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>(三)容積移轉來源及成本說明。<br>(四)容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。 | 敬悉。 | |

# 「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫暨都市設計審議案」修正內容對照表

<table>
<tr><th>項目</th><th>109.05.22【第 11 次審議會版】</th><th>【核定版】</th><th>修正內容說明</th></tr>
<tr><td>案名、申請書、切結書、委託書、資訊公開同意書、建築師簽證表</td><td>擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫暨都市設計審議案</td><td>擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫暨都市設計審議案</td><td>配合細部計畫發布實施及捷運路權地籍逕為分割，單元範圍土地由 23 筆增加為 43 筆。</td></tr>
<tr><td>計畫地區範圍</td><td>本更新單元地籍範圍包括新北市新店區寶元段 26、31、32、33、34、35、35-1、36、37、38、39、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1 地號等 23 筆土地，面積共計 12,322.37 ㎡(約 3,727.52 坪)。</td><td>經地籍逕為分割後本更新單元地籍範圍調整為新北市新店區寶元段 26、26-5、31、31-2、31-3、32、32-1、33、33-1、34、34-1、35、35-1、35-2、35-3、35-4、35-5、35-6、35-7、36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9、37、38、38-1、39、39-1、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1 地號等 43 筆土地，面積共計 12,322.35 ㎡(約 3,727.51 坪)。</td><td>經地籍逕為分割後本更新單元地籍範圍調整為 43 筆土地，面積共計 12,322.35 ㎡(約 3,727.51 坪)。</td></tr>
<tr><td>同意比率</td><td>表 5-4　同意參與都市更新事業計畫統計表<br><table><tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">土地部分</th><th colspan="2">合法建物部分</th></tr><tr><th>面積(㎡)</th><th>所有權人數(人)</th><th>面積(㎡)</th><th>所有權人數(人)</th></tr><tr><td>全區總和(A=a+b)</td><td>12,322.37</td><td>60</td><td>212.53</td><td>34</td></tr><tr><td>公有(a)</td><td>1,276.08</td><td>1</td><td>0.00</td><td>0</td></tr><tr><td>私有(b=A-a)</td><td>11,046.29</td><td>59</td><td>212.53</td><td>34</td></tr><tr><td>排除總和(c)</td><td>0.00</td><td>0</td><td>0.00</td><td>0</td></tr><tr><td>計算總和(B=b-c)</td><td>11,046.29</td><td>59</td><td>212.53</td><td>34</td></tr><tr><td>同意數(C)</td><td>9,774.92</td><td>44</td><td>207.81</td><td>32</td></tr><tr><td>同意比例(%)(C/B)</td><td>88.49%</td><td>74.58%</td><td>97.78%</td><td>94.12%</td></tr></table>註：本案原報核當時土地為 21 筆，後配合新北市都市計畫委員會民國 108 年 3 月 21 日第 98 次會議審議決議納入同地段 68、109-1 等 2 筆土地，土地筆數修正為 23 筆，土地總面積修正為 12,322.37 ㎡。</td><td>表 5-4　同意參與都市更新事業計畫統計表<br><table><tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">土地部分</th><th colspan="2">合法建物部分</th></tr><tr><th>面積(㎡)</th><th>所有權人數(人)</th><th>面積(㎡)</th><th>所有權人數(人)</th></tr><tr><td>全區總和(A=a+b)</td><td>12,322.35</td><td>45</td><td>212.53</td><td>21</td></tr><tr><td>公有(a)</td><td>1,276.08</td><td>1</td><td>0.00</td><td>0</td></tr><tr><td>私有(b=A-a)</td><td>11,046.27</td><td>44</td><td>212.53</td><td>21</td></tr><tr><td>排除總和(c)</td><td>0.00</td><td>0</td><td>0.00</td><td>0</td></tr><tr><td>計算總和(B=b-c)</td><td>11,046.27</td><td>44</td><td>212.53</td><td>21</td></tr><tr><td>同意數(C)</td><td>9,744.77</td><td>30</td><td>212.53</td><td>21</td></tr><tr><td>同意比例(%)(C/B)</td><td>88.22%</td><td>68.18%</td><td>100.00%</td><td>100.00%</td></tr></table>註：經地籍逕為分割後本更新單元地籍範圍調整為 43 筆土地，面積共計 12,322.35 ㎡(約 3,727.51 坪)。</td><td>核定版土地及私有合法建物所有權人雖有異動，惟經統計後，土地同意面積(88.22%)、人數(68.18%)及私有合法建物同意面積(100%)、人數(100%)均超過法定門檻值(60%)，符合規定。</td></tr>
<tr><td>土地使用面積</td><td><table><tr><th colspan="2">土地使用分區及項目</th><th>面積(㎡)</th><th>百分比(%)</th></tr><tr><td rowspan="3">土地使用分區</td><td>第一種特定專用區</td><td>4,403.00</td><td>35.73</td></tr><tr><td>第三種特定專用區</td><td>4,403.00</td><td>35.73</td></tr><tr><td>合計</td><td>8,806.00</td><td>71.47</td></tr><tr><td rowspan="3">公共設施用地</td><td>公園用地</td><td>3,189.00</td><td>25.88</td></tr><tr><td>道路用地</td><td>327.37</td><td>2.65</td></tr><tr><td>小計</td><td>3,516.37</td><td>28.53</td></tr><tr><td colspan="2">總計</td><td>12,322.37</td><td>100.00</td></tr></table></td><td><table><tr><th colspan="2">土地使用分區及項目</th><th>面積(㎡)</th><th>百分比(%)</th></tr><tr><td rowspan="3">土地使用分區</td><td>第一種特定專用區</td><td>4,403.00</td><td>35.73</td></tr><tr><td>第三種特定專用區</td><td>4,402.97</td><td>35.73</td></tr><tr><td>合計</td><td>8,805.77</td><td>71.47</td></tr><tr><td rowspan="3">公共設施用地</td><td>公園用地</td><td>3,189.34</td><td>25.88</td></tr><tr><td>道路用地</td><td>327.04</td><td>2.65</td></tr><tr><td>小計</td><td>3,516.38</td><td>28.53</td></tr><tr><td colspan="2">總計</td><td>12,322.35</td><td>100.00</td></tr></table></td><td>經地籍逕為分割後本更新單元地籍範圍調整為 43 筆土地，面積共計 12,322.35 ㎡(約 3,727.51 坪)。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>項目</th><th>109.05.22【第 11 次審議會版】</th><th>【核定版】</th><th>修正內容說明</th></tr>
<tr><td>容積獎勵</td><td>
<table>
<tr><th>項次</th><th>申請容積獎勵項目</th><th>特(專一)獎勵面積(㎡)</th><th>特(專三)獎勵面積(㎡)</th></tr>
<tr><td>一</td><td colspan="2">申請都市更新建築獎勵容積獎勵</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">(二)</td><td colspan="2">申請公益設施</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>1.</td><td>更新後提供社區使用之公益設施</td><td>819.63</td><td>887.00</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>經政府指定額外提供之公益設施</td><td></td><td>969.56</td></tr>
<tr><td>(三)</td><td>2.</td><td>捐贈都市更新基金</td><td>783.16</td><td></td></tr>
<tr><td>(五)</td><td>1.</td><td>$A_1$：設計建蔽率</td><td>924.63</td><td>1,141.25</td></tr>
<tr><td>(六)</td><td colspan="2">道路退縮留設人行步道</td><td>1,198.19</td><td>485.34</td></tr>
<tr><td>(七)</td><td colspan="2">申請綠建築設計</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>(八)</td><td colspan="2">時程獎勵</td><td>1,320.90</td><td>1,268.06</td></tr>
<tr><td>(九)</td><td>2.</td><td>$A_2$：更新單元規模達 3,000 ㎡以上</td><td>1,981.35</td><td>1,902.09</td></tr>
<tr><td>(十)</td><td colspan="2">舊違章建築戶之容積獎勵</td><td></td><td>193.60</td></tr>
<tr><td colspan="3">申請更新容積獎勵合計(不含免計)<br>【獎勵容積上限≦法定容積 50%】</td><td>6,208.23<br>(47%)</td><td>5,959.90<br>(47%)</td></tr>
<tr><td colspan="3">二、依據土管申請獎勵容積(綠建築)</td><td>396.27<br>(3%)</td><td>380.41<br>(3%)</td></tr>
<tr><td colspan="3">三、申請容積移轉</td><td>4,464.64<br>(33.80%)</td><td>4,286.05<br>(33.80%)</td></tr>
<tr><td colspan="3">申請容積獎勵合計</td><td>11,069.14<br>(83.80%)</td><td>10,626.36<br>(83.80%)</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th>項次</th><th>申請容積獎勵項目</th><th>特(專一)獎勵面積(㎡)</th><th>特(專三)獎勵面積(㎡)</th></tr>
<tr><td>一</td><td colspan="2">申請都市更新建築獎勵容積獎勵</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">(二)</td><td colspan="2">申請公益設施</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>1.</td><td>更新後提供社區使用之公益設施</td><td>819.63</td><td>887.00</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>經政府指定額外提供之公益設施</td><td></td><td>1,163.13</td></tr>
<tr><td>(三)</td><td>2.</td><td>捐贈都市更新基金</td><td>783.15</td><td></td></tr>
<tr><td>(五)</td><td>1.</td><td>$A_1$：設計建蔽率</td><td>924.63</td><td>1,141.24</td></tr>
<tr><td>(六)</td><td colspan="2">道路退縮留設人行步道</td><td>1,198.19</td><td>485.34</td></tr>
<tr><td>(七)</td><td colspan="2">申請綠建築設計</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>(八)</td><td colspan="2">時程獎勵</td><td>1,320.90</td><td>1,268.05</td></tr>
<tr><td>(九)</td><td>2.</td><td>$A_2$：更新單元規模達 3,000 ㎡以上</td><td>1,981.35</td><td>1,902.08</td></tr>
<tr><td>(十)</td><td colspan="2">舊違章建築戶之容積獎勵</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">申請更新容積獎勵合計(不含免計)<br>【獎勵容積上限≦法定容積 50%】</td><td>6,208.22<br>(47%)</td><td>5,959.84<br>(47%)</td></tr>
<tr><td colspan="3">二、依據土管申請獎勵容積(綠建築)</td><td>396.27<br>(3%)</td><td>380.41<br>(3%)</td></tr>
<tr><td colspan="3">三、申請容積移轉</td><td>4,425.01<br>(33.50%)</td><td>4,247.98<br>(33.50%)</td></tr>
<tr><td colspan="3">申請容積獎勵合計</td><td>11,029.50<br>(83.50%)</td><td>10,588.23<br>(83.50%)</td></tr>
</table>
</td><td>1.經地籍逕為分割後特(專三)面積由 4,403 ㎡減少為 4,402.97 ㎡，申請都市更新獎勵面積微調。<br>2.擬申請都市更新獎勵及土管容積獎勵仍維持上限 50%。<br>3.特(專三)不申請舊違章建築戶之容積獎勵。<br>4.因特(專一)結構調整，配合修正單位興建成本後，重新計算特(專三)之「經政府指定額外提供之公益設施」容積獎勵為 1,163.13 ㎡。<br>5.特(專一)及特(專三)申請容積移轉依審查結果，由 33.80%修正為 33.50%。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">建築興建計畫</td><td>建築物結構</td><td>(1)特(專一)：地上 24 層、地下 5 層之鋼骨構造建築物。<br>(2)特(專三)：地上 31 層、地下 5 層之鋼骨構造建築物。</td><td>(1)特(專一)：地上 24 層、地下 5 層之鋼筋混凝土造建築物。<br>(2)特(專三)：地上 31 層、地下 5 層之鋼骨構造建築物。</td><td>考量特(專一)建築物樓層數及未來成本效益，調整結構型式。</td></tr>
<tr><td>總樓地板面積</td><td>特(專一)：46,713.02 ㎡；特(專三)：47,094.81 ㎡</td><td>特(專一)：46,708.33 ㎡；特(專三)：47,137.89 ㎡</td><td>配合捷運路線穿越調整整體建築設計及容積獎勵後，重新計算樓地板面積。</td></tr>
<tr><td>設計容積率</td><td>特(專一) ：551.39%；特(專三) ：529.33%</td><td>特(專一) ：550.48%；特(專三) ：528.48%</td><td>配合容積移轉減少 0.3%調整建築設計並修正設計容積率。</td></tr>
<tr><td>設計建蔽率</td><td>特(專一) ：32.15%；特(專三) ：28.69%</td><td>特(專一) ：32.69%；特(專三) ：28.68%</td><td>依都市設計審查修正後之實際設計重新計算。</td></tr>
<tr><td>停車位</td><td>1.特(專一)<br>(1)汽車停車位設置：265 輛<br>(2)機車車位設置 ：316 輛<br>(3)自行車車位設置： 79 輛<br>(4)大型裝卸車位數： 3 輛<br>2.特(專三)<br>(1)汽車停車位設置：306 輛<br>(2)機車車位設置 ：339 輛<br>(3)自行車車位設置：116 輛</td><td>1.特(專一)<br>(1)汽車停車位設置：272 輛<br>(2)機車車位設置 ：242 輛<br>(3)自行車車位設置： 61 輛<br>(4)大型裝卸車位數： 3 輛<br>2.特(專三)<br>(1)汽車停車位設置：304 輛<br>(2)機車車位設置 ：339 輛<br>(3)自行車車位設置：118 輛</td><td>因捷運路線穿越地下範圍影響，配合調整地下室開挖範圍及重新規劃停車位，並於符合法規檢討原則下，調整各車位之數量。</td></tr>
</table>

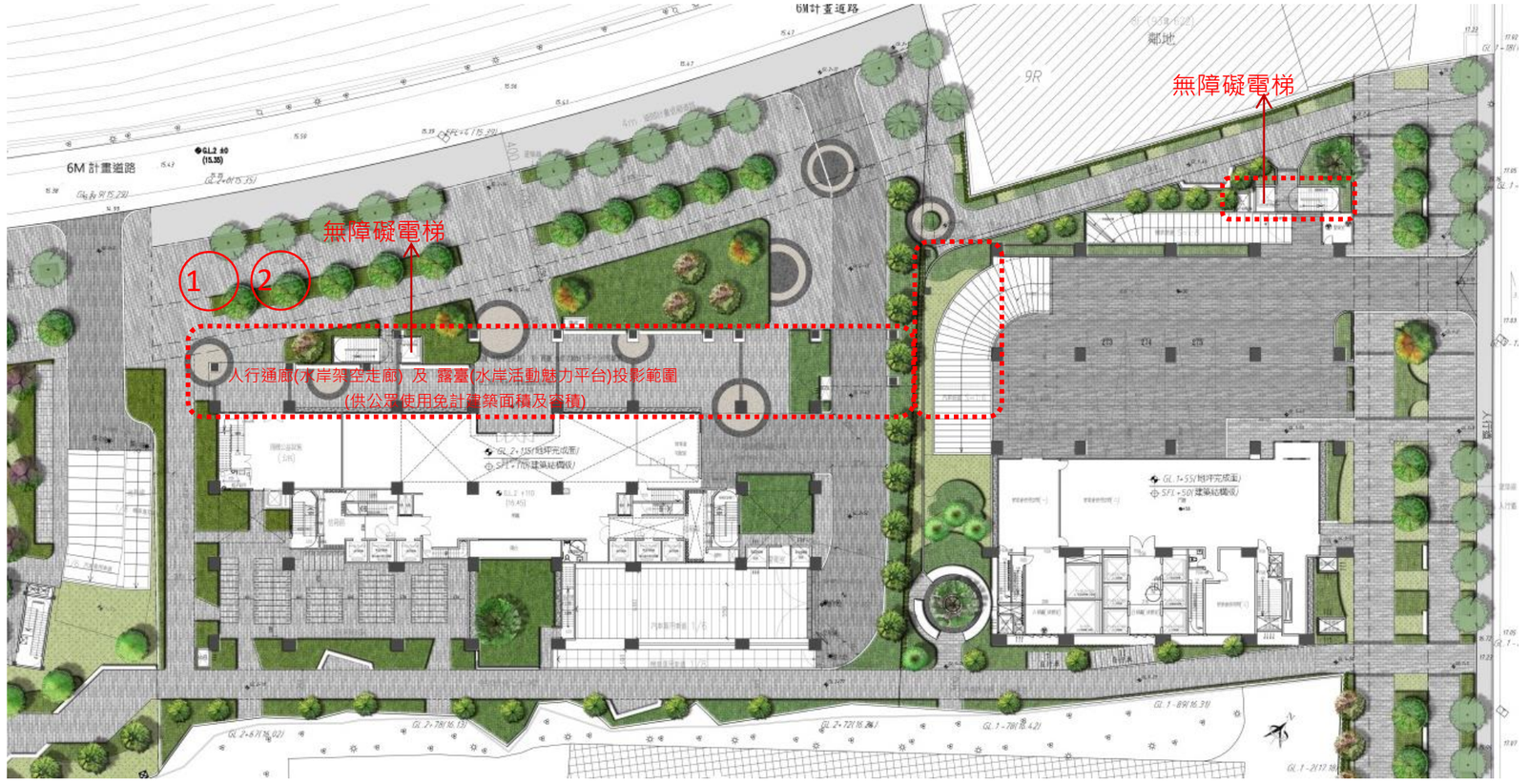
| 項目 | | 109.05.22【第 11 次審議會版】 | 【核定版】 | 修正內容說明 |
|---|---|---|---|---|
| 建築興建計畫 | 法定工程造價 | 特(專一) ：960,756,612 元；特(專三) ：1,068,576,229 元 | 特(專一) ：739,015,630 元；特(專三) ：1,092,901,883 元 | 1.特(專一)部分係因調整結構型式而重新計算。<br>2.特(專三)部分配合總樓地板面積修正重新計算。 |
| | 公園開闢及地下停車場 | 總樓地板面積 4,364.48 ㎡<br>(1)汽車停車位設置：115 輛<br>(2)機車車位設置　：131 輛<br>(3)自行車車位設置：39 輛 | 總樓地板面積 4,821.43 ㎡<br>(1)汽車停車位設置：116 輛<br>(2)機車車位設置　：117 輛<br>(3)自行車車位設置：36 輛 | 1.配合容積移轉減少 0.3%調整總樓地板面積。<br>2.特(專一)結構形式調整。<br>3.配合更新容積獎勵調整，總樓地板面積修正。<br>4.經地籍逕為分割後特(專三)面積由 4,403 ㎡減少為 4,402.97 ㎡，樓地板面積調整，相關費用順修。<br>5.公共設施用地經地籍逕為分割後面積由 3,516.37 ㎡增加為 3,516.38 ㎡。<br>6.配合上述數據調整後，相關費用順修。 |
| 共同負擔 | 工程費用(A) | 建築設計費 144,858,079 元 | 建築設計費 131,360,545 元 | |
| | | 營建費用 5,046,722,052 元 | 營建費用 4,505,870,469 元 | |
| | | 公寓大廈管理基金 12,899,525 元 | 公寓大廈管理基金 8,671,059 元 | |
| | | 建築執照相關規費 2,066,508 元 | 建築執照相關規費 1,873,686 元 | |
| | | 公共設施工程開闢費用 142,706,656 元 | 公共設施工程開闢費用 156,543,246 元 | |
| | | 捐贈都市更新基金 53,459,810 元 | 捐贈都市更新基金 70,008,000 元 | |
| | | 總工程費用 5,483,647,438 元 | 總工程費用 4,938,955,470 元 | |
| | 權利變換費用(B) | 權利變換費用 35,832,144 元 | 權利變換費用 40,950,803 元 | |
| | 貸款利息(C) | 333,869,600 元 | 304,537,825 元 | |
| | 稅捐(D) | 82,423,131 元 | 88,774,010 元 | |
| | 管理費用(E) | 1,417,628,009 元 | 1,295,785,279 元 | |
| | 容積移轉費用(G) | 319,966,010 元 | 317,124,718 元 | |
| | 合計 | 7,676,166,332 元；57.88% | 6,988,928,105 元；53.44% | |

●修正對照

修正前

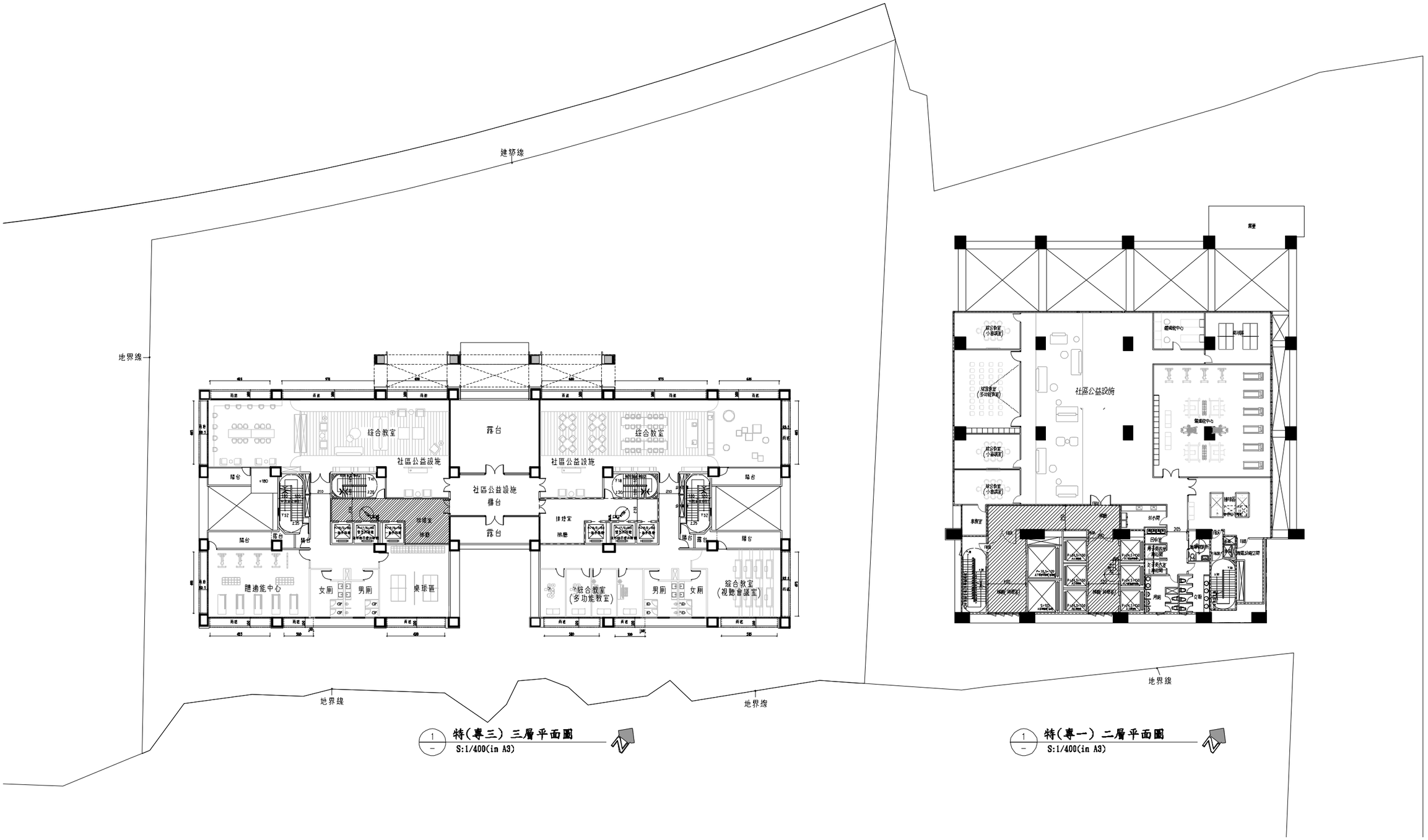
6M計畫道路
6M 計畫道路
鄰地
9R
8R
2R
GL.3±0 (15.40)
GL.2 ±0 (15.35)
GL.2+115(地坪完成面)
SFL.+110(建築結構面)
GL.2 +110 (16.45)
GL.1 ±0 (17.20)
人行道
T
1
全區一層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

## 修正後 scale：1/600




| 項目 | 審查意見 | 回應 |
|---|---|---|
| 1 | 依 109 年 8 月 20 日發布實施之「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫」案(以下簡稱更新計畫，)及「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案(以下簡稱專通計畫，101 年 5 月 8 日部都委會第 779 次大會審竣，尚未發布實施)之規劃原意，為增加親水機會及民眾活動，研提建物配合設置水岸活動平台及水岸架空走廊等都市設計構想及原則，期以創造優質步行環境，並透過跨越道路串連建物，連續各單元建築物間之活動，以擴大空間利用效益，合先敘明。 | 建築物於特(專一)之 2F 順接至特(專三)之 3F，留設人行通廊連結特(專三)之 3F 露臺空間，創造水岸旁架空走廊之優質步行及遊憩環境。 |
| 2 | 綜上，依上開土管規定，「人行通廊」得依實際情形由申請人評估是否有留設之需要，另因單元 5 區內未劃設供商業使用之第二種特定專用區，未有透過架空走廊連接之活動魅力平台之建置需要；惟查單元五屬臨水岸街廓，故應依上開規定留設露台空間。 | |

# 修正前


建築線
地界線
綜合教室
露台
社區公益設施
露台
社區公益設施
陽台
陽台
陽台
陽台
體適能中心
女廁
男廁
桌球區
綜合教室
(多功能教室)
男廁
女廁
綜合教室
(視聽會議室)
地界線
地界線
1
特(專三) 三層平面圖
S:1/400(in A3)
屋突
綜合教室
(小團課室)
健康教中心
社區公益設施
綜合教室
(多功能教室)
綜合教室
(小團課室)
綜合教室
(小團課室)
地界線
1
特(專一) 二層平面圖
S:1/400(in A3)

## 修正後 scale：1/400

地界線
地界線
地界線
無障礙電梯
人行通廊(水岸架空走廊)及露臺(水岸活動魅力平台)投影範圍
(供公眾使用免計建築面積及容積)
無障礙電梯
400
400
400
順平無障礙處理
人行通廊(水岸架空走廊_供公眾使用)
免計容積及建築面積
社區公益設施
社區公益設施
社區公益設施
社區公益設施
社區公益設施
綜合教室
(社會教育)
綜合教室
(社會教育)
綜合教室
(多功能教室)
綜合教室
(視聽教室)
體適能中心
女廁
男廁
女廁
男廁
女廁
男廁
哺集室
哺集室
哺集室
標準
標準
標準
露台
露台
露台
露台
露台
露台
+180
+180
+180

**都市設計審議回應對照表-第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組**

案名：「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案」

修正項目：依 110 年 12 月 07 日專案小組-都市設計科意見修正如下

| 項目 | 審查意見 | 修正情形 | 符合 | | 修正前圖說及說明 | 修正後圖說及說明 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 是 | 否 | | |
| 貳、委員意見<br>一、都市設計 | 本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 | 謝謝指導。 | V | | - | - |
| | (一)本案前經 109 年 5 月 8 日本市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次大會諮詢決議如下在案：<br>1. 本案依意見修正後原則通過，惟本案都市計畫主要及細部計畫尚未完成公告程序，俟都市計畫發布實施後，授權專案小組審議確認。 | 敬悉。本案細部計畫案業於 110 年 3 月 25 日實施，規劃內容並經 110 年 12 月 07 日專案小組審議確認。 | V | | - | - |
| | 2. 本案屬都市更新計畫，仍請依相關規定辦理，倘本案開發需求未能符合目前都市計畫(草案)及都市更新計畫(草案)內容，請依程序提都市計畫及都市更新作業，並請相關單位協助加速完成法制程序。 | 敬悉。本案細部計畫案業於 110 年 3 月 25 日實施，規劃內容並經 110 年 12 月 07 日專案小組審議確認。 | V | | - | - |
| | (二)本案都市計畫續於 110 年 3 月 25 日起發布實施後提送 110 年 6 月 22 日第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，惟相關事項仍未修正完竣，故續提第 4 次聯審專案小組審議。查前次專案小組會議決議為：「…『有關都市計畫規定牆面線、架空走廊、露臺位置及計程車排班空間部分相關事項請確實依規定檢討。』，惟查此部分都市計畫規定並未調整，故請與都市計畫主管單位及都市更新處確認。」部分，仍請與都市計畫及都市更新主管機關確認。 | 有關都市計畫規定牆面線、架空走廊、露臺位置及計程車排班空間經檢討符合相關規定，規劃內容並經 110 年 12 月 07 日專案小組審議確認。 | V | | - | - |
| | (三)承上，本次申請單位提送方案取消水岸架空走廊及水岸活動魅力平台設置，涉及前開調整建築規劃事項規定執行是否符合都市更新計畫及都市計畫規定，請都市更新及都市計畫主管機關協助確認符合規定後，逕依都市更新計畫及都市計畫規定辦理。<br>1. 本次提送方案經查與提送本市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次大會通過內容二致，本次會中都市更新及都市計畫主管機關說明，依相關法令規定，臨水岸街廓仍應留設露台空間，續經申請單位會上提出，除原設置於公園內之垂直動線(樓、電梯及架空走廊)，考量後續維管權責仍有疑義，故移設至特(專三)基地內，其餘規劃內容依本市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次大會提會方案設置，並依 110 年 6 月 22 日第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組意見修正。後續可配合周邊案件開發串聯。 | 水岸架空走廊與露臺部分已配合 110 年 12 月 7 日第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組討論決議修正，比照新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次大會版本規劃為準，僅留設於特專(一)及(三)範圍內，另原特(專三)延伸至公園用地之水岸架空走廊及落墩部分，因考量公園範圍內後續有管理維護權責疑義，依都市設計審議決議將設施移至特(專三)內。 | V | | 都設-7 | 都設-8 |
| | 2. 考量後續管理維護事項，依本市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次大會決議，請申請單位依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」計算提撥後續管理維護及電梯設備一次汰換等費用予後續管理單位。 | 建築物於特(專一)之 2F 順接至特(專三)之 3F，留設人行通廊連結特(專三)之 3F 露臺空間，已依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」計算提撥後續管理維護及電梯設備一次汰換等費用予後續管理單位。 | V | | - | P. 附錄 3-11、<br>P. 附錄 3-35 |
| | (四)歷次會議決議相關事項部分：<br>1. 有關土地分區使用管制要點規定，面臨兩條以上道路基地，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，請都市計畫主管機關協助確認上開條文係強制性規定或彈性原則，倘得視基地條件得予調整，請併同交通影響評估一併確認地下停車場出入口規劃方式。 | 本案交通出入口部分已經過交評審查原則同意在案。 | V | | - | - |
| | 2. 依會議紀錄公園用地不得退縮供道路使用部分，請確認與公園高程順平，並請一併配合調整排水系統相關圖面。 | 已配合修正為公園鋪面，並與公園高程順平，相關圖面併同調整。 | V | | 都設-9 | 都設-10<br>P12-59 |

| 項目 | 審查意見 | 修正情形 | 符合 | | 修正前圖說及說明 | 修正後圖說及說明 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 是 | 否 | | |
| | (五)依前次會議紀錄，水岸建築檢討專章請詳細說明檢討方式之依據，請確認裙樓部分小於 12 公尺，目前規劃不符規定，請修正。 | 本案修正裙樓連通部分小於 12 公尺，修正兩棟間連通之社區公益設施高度為 3.75M，該部合計高度 11.95M<12M，並已於圖面內補充標示高度以利檢視。 | V | | 都設-11 | 都設-12 |
| | (六)開放空間部分，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，請補充公共開放空間管理維護執行計畫表並依規定設立告示牌。 | 已配合依「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，並補充公共開放空間管理維護執行計畫表及設立告示牌。 | V | | - | P.附錄 3-9、<br>P.附錄 3-33 |
| | (七)容積移轉部分：申請容積移轉部分，經本府城鄉發展局開發管理科說明係採預審方式辦理，請補充目前評定內容及辦理進度，於核備前取得一階核准函。 | 遵照辦理，已補充目前評定內容及辦理進度說明。已取得容積移轉一階核准函，並檢附評定內容與核准函文影本。 | V | | - | P12-1 |
| | (八)景觀規劃部分：<br>1.有關沿街樹種選用部分，請以遮蔭性較良好之樹種取代目前規劃之光臘樹，以確保人行空間之使用性。 | 遵照辦理，本案於留設人行開放空間已配合調整種植雙排喬木(光臘樹及樟樹)，提升遮蔭性。 | V | | 都設-13 | 都設-14 |
| | 2.請依土地使用分區管制要點九、(一)2.開放空間設計原則規定設置座椅以不同形式、不同材質、不同排列方式，請以多樣化設計規劃座椅型式。 | 遵照辦理，已增設開放空間街道家具，並補充圖說形式。 | V | | 都設-15 | 都設-16 |
| | (九)請補充由特(專一)經由特(專三)至公園用地之沿河岸及沿地界人行道剖面圖，說明由 15 公尺計畫道路至水岸側之高程差處理方式。 | 已補充景觀剖面示意圖(二)至(五)。 | V | | - | P12-86~P12-89 |
| | (十)報告書部分：<br>1.修正對照及法規檢討表格請確實回應。 | 已加強「修正對照及法規檢討表」回應說明內容。 | V | | | 都設-1~<br>都設-17 |
| | 2.P12-72 頁圖面編排文字缺漏請修正。 | 已配合修正。 | V | | | P12-72 |
| | 3.立面圖尺寸請清楚明確標示。 | 已配合增大標示文字大小。 | V | | | |
| | 4.剖面圖鄰地圍牆設置方式繪製於本案基地範圍內，請釐清修正。 | 景觀剖面示意圖(C、E、F)鄰地圍牆設置位置誤植已配合修正。 | V | | - | P12-86、P12-87 |
| | 5.特(專一)警衛室上方標示露臺，請依建管規定檢討修正。 | 已依相關規定修正。 | V | | - | P11-14 |
| | (十一)請確實依歷次會議決議修正，報告書各圖面內容請一併修正。 | 遵照辦理，已配合修正及補充說明。 | V | | - | - |
| | (十二)有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。 | 遵照辦理。 | V | | - | - |
| | (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。 | 遵照辦理，相關章節已配合簽證。 | V | | - | Ch6<br>P12-16~40 |

# 修正前

| 項目 | 審查意見 | 修正情形 |
|---|---|---|
| 貳<br>-(三)1. | 本次提送方案經查與提送本市都市設計及土地使用開發許可審議會109年度第5次大會通過內容二致，本次會中都市更新及都市計畫主管機關說明，依相關法令規定，臨水岸街廓仍應留設露台空間，續經申請單位會上提出，除原設置於公園內之垂直動線(樓、電梯及架空走廊)，考量後續維管權責仍有疑義，故移設至特(專三)基地內，其餘規劃內容依本市都市設計及土地使用開發許可審議會109年度第5次大會提會方案設置，並依110年6月22日第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組意見修正。後續可配合周邊案件開發串聯。 | 水岸架空走廊與露臺部分已配合110年12月7日第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組討論決議修正，比照新北市都市設計及土地使用開發許可審議會109年度第5次大會版本規劃為準，僅留設於特專(一)及(三)範圍內，另原特(專三)延伸至公園用地之水岸架空走廊及落墩部分，因考量公園範圍內後續有管理維護權責疑義，依都市設計審議決議將設施移至特(專三)內。 |

第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組圖說

# 修正後

| 項目 | 審查意見 | 修正情形 |
|---|---|---|
| 貳<br>-(三)1. | 本次提送方案經查與提送本市都市設計及土地使用開發許可審議會109年度第5次大會通過內容二致，本次會中都市更新及都市計畫主管機關說明，依相關法令規定，臨水岸街廓仍應留設露台空間，續經申請單位會上提出，除原設置於公園內之垂直動線(樓、電梯及架空走廊)，考量後續維管權責仍有疑義，故移設至特(專三)基地內，其餘規劃內容依本市都市設計及土地使用開發許可審議會109年度第5次大會提會方案設置，並依110年6月22日第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組意見修正。後續可配合周邊案件開發串聯。 | 水岸架空走廊與露臺部分已配合110年12月7日第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組討論決議修正，比照新北市都市設計及土地使用開發許可審議會109年度第5次大會版本規劃為準，僅留設於特專(一)及(三)範圍內，另原特(專三)延伸至公園用地之水岸架空走廊及落墩部分，因考量公園範圍內後續有管理維護權責疑義，依都市設計審議決議將設施移至特(專三)內。 |

本次圖說

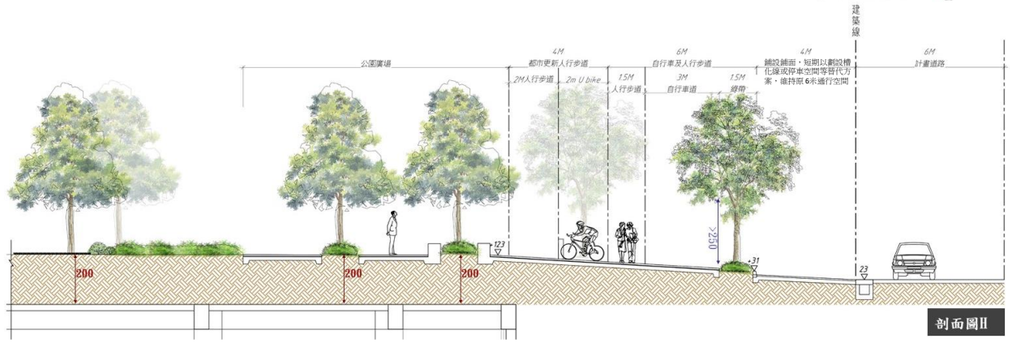
# 修正前

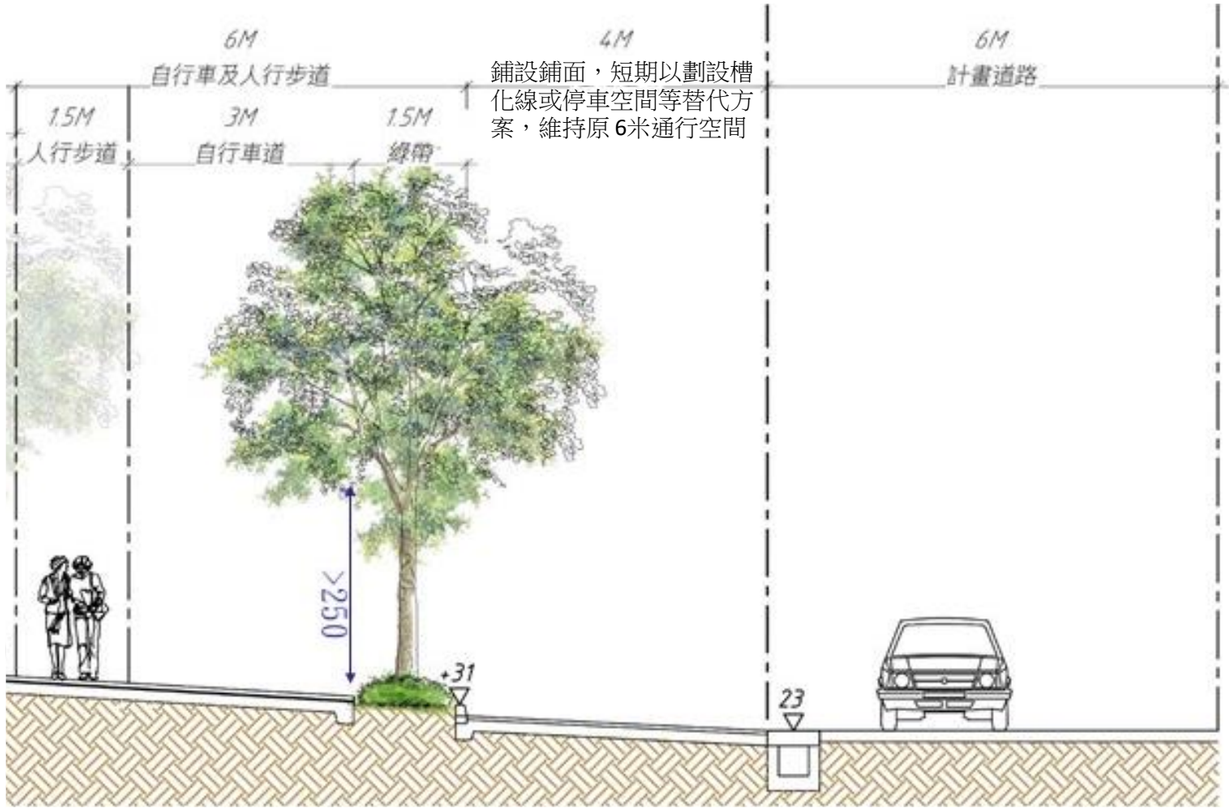
| 項目 | 審查意見 | 修正情形 |
|---|---|---|
| 貳<br>-(四)2. | 依會議紀錄公園用地不得退縮供道路使用部分，請確認與公園高程順平，並請一併配合調整排水系統相關圖面。 | 已配合修正為公園鋪面，並與公園高程順平，相關圖面併同調整。 |

第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組圖說

本計畫區公園用地得依「**都市計畫公共設施用地多目標使用辦法**」

作各項使用應考量基地之雨水滲透，開挖面積與公園面積之比例合計不得超過百分之五十，覆土深度應在二公尺以上。



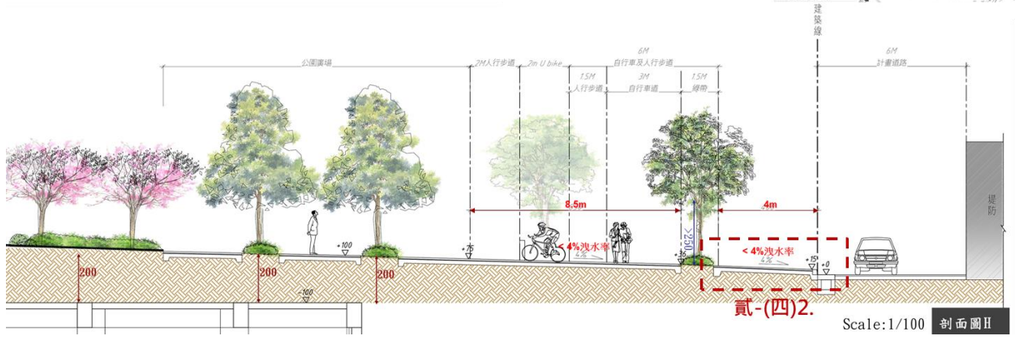
# 修正後

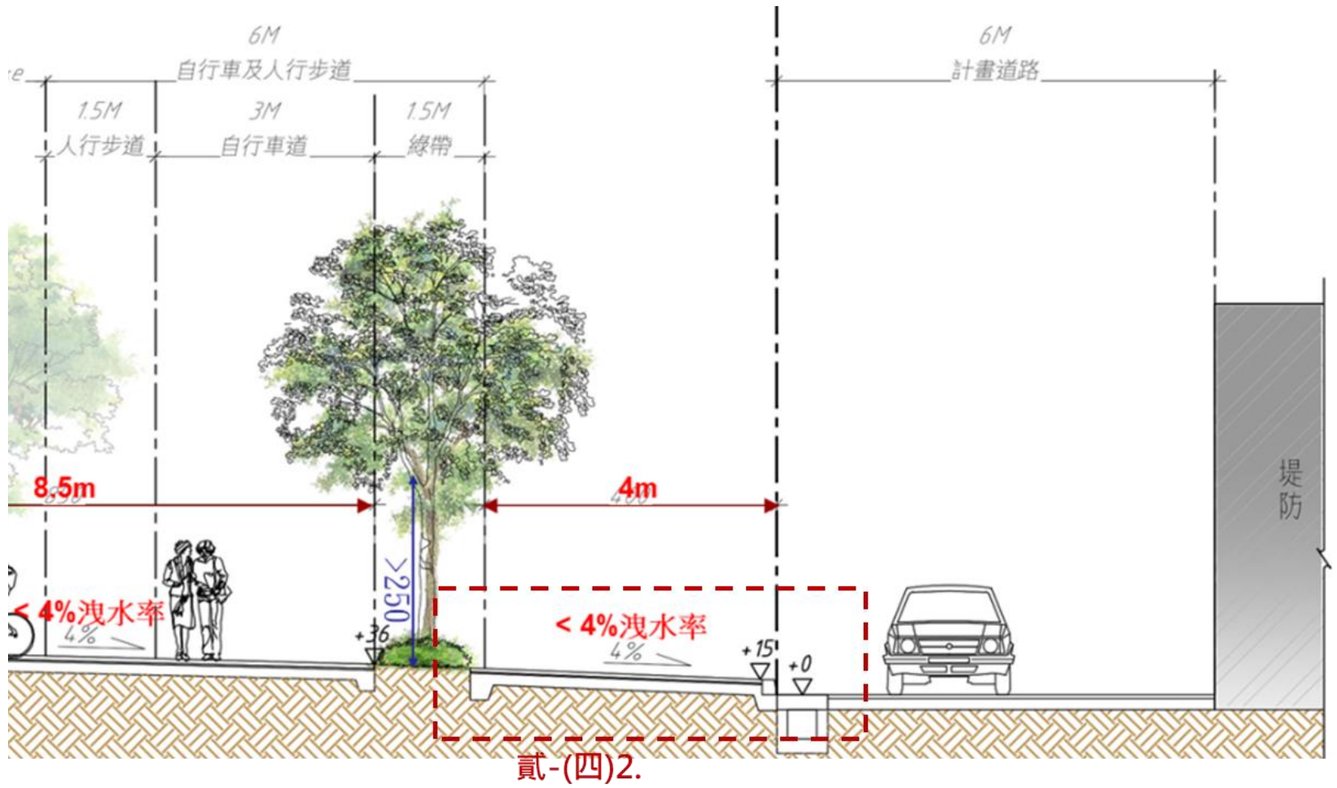
| 項目 | 審查意見 | 修正情形 |
|---|---|---|
| 貳<br>-(四)2. | 依會議紀錄公園用地不得退縮供道路使用部分，請確認與公園高程順平，並請一併配合調整排水系統相關圖面。 | 已配合修正為公園鋪面，並與公園高程順平，相關圖面併同調整。 |

本次圖說

本計畫區公園用地得依「**都市計畫公共設施用地多目標使用辦法**」

作各項使用應考量基地之雨水滲透，開挖面積與公園面積之比例合計不得超過百分之五十，覆土深度應在二公尺以上。



# 修正前

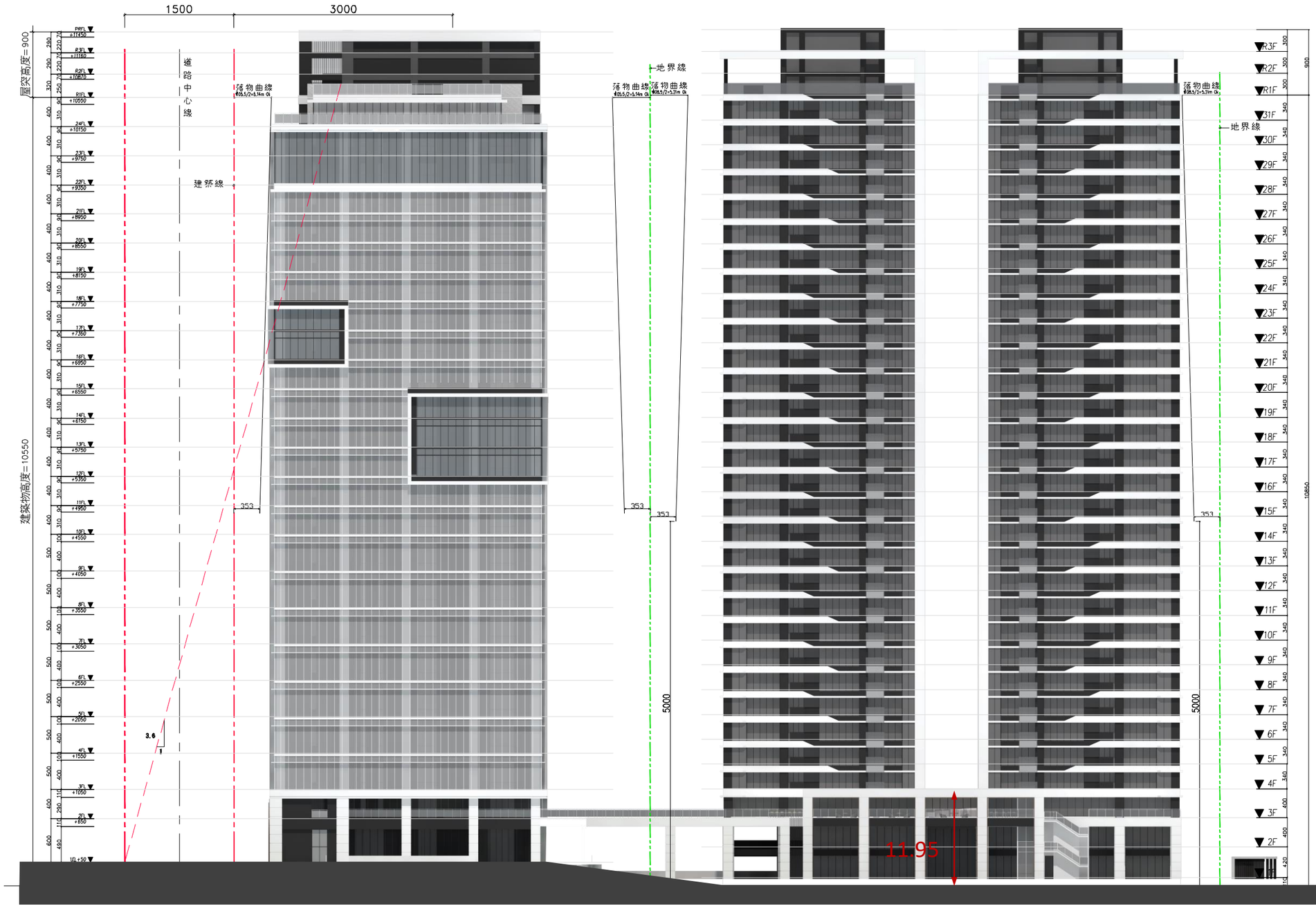
| 項目 | 審查意見 | 修正情形 |
|---|---|---|
| 貳-(五) | 依前次會議紀錄，水岸建築檢討專章請詳細說明檢討方式之依據，請確認裙樓部分小於 12 公尺，目前規劃不符規定，請修正。 | 本案修正裙樓連通部分小於 12 公尺，修正兩棟間連通之社區公益設施高度為 3.75M，該部合計高度 11.95M<12M，並已於圖面內補充標示高度以利檢視。 |

第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組圖說

# 修正後 W

| 項目 | 審查意見 | 修正情形 |
|---|---|---|
| 貳-(五) | 依前次會議紀錄，水岸建築檢討專章請詳細說明檢討方式之依據，請確認裙樓部分小於 12 公尺，目前規劃不符規定，請修正。 | 本案修正裙樓連通部分小於 12 公尺，修正兩棟間連通之社區公益設施高度為 3.75M，該部合計高度 11.95M<12M，並已於圖面內補充標示高度以利檢視。 |

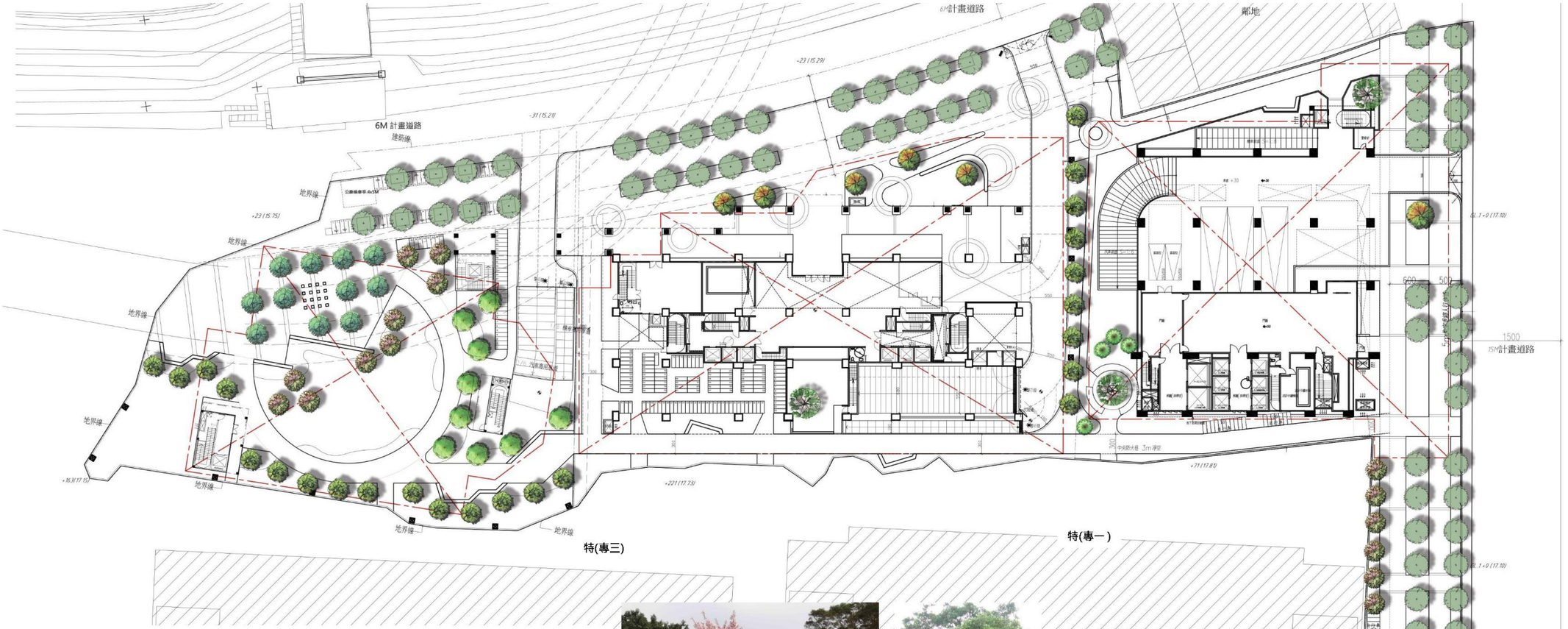
本次圖說



# 修正前

| 項目 | 審查意見 | 修正情形 |
|---|---|---|
| 貳<br>-(八)1. | 有關沿街樹種選用部分，請以遮蔭性較良好之樹種取代目前規劃之光臘樹，以確保人行空間之使用性。 | 遵照辦理，本案於留設人行開放空間種植雙排喬木(光臘樹及樟樹)，提升遮蔭性。 |

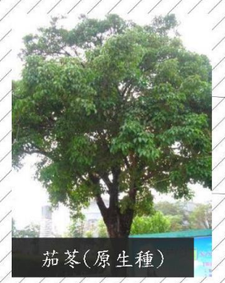
第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組圖說

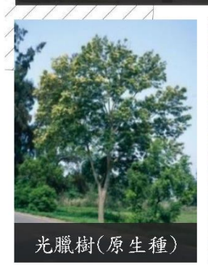



喬木圖例表

| 圖例 | 名稱 | 規格 | 特(專一) | 特(專三) | (公園) | 總數量 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 光臘樹 | H:7m,W:3.5m,Ø:15cm | 34株<br>6株(不列入計算) | 23株 | 9株 | 66株 |
| | 樟樹 | H:7m,W:4m,Ø:20cm | 1株<br>2株(不列入計算) | 1株(不列入計算) | | 1株 |
| | 茄苳 | H:5m,W:3m,Ø:15cm | | 9株 | 15株 | 24株 |
| | 青楓 | H:7m,W:4m,Ø:20cm | 1株(不列入計算) | 2株<br>3株(不列入計算) | | 2株 |
| | 吉野櫻 | H:4m,W:3m,Ø:12cm | 8株 | | 9株 | 17株 |
| | 楓香 | H:7m,W:2.5m,Ø:15cm | | | 11株 | 11株 |
| | 黃連木 | H:6m,W:3m,Ø:15cm | | | 9株 | 9株 |
| | 枯里珍 | H:2.5m,W:2m,Ø:10cm | 1株<br>3株(不列入計算) | | | 1株 |

吉野櫻


茄苳(原生種)


光臘樹(原生種)

青楓(原生種)

樟樹(原生種)

楓香(原生種)

# 修正後

| 項目 | 審查意見 | 修正情形 |
|---|---|---|
| 貳<br>-(八)1. | 有關沿街樹種選用部分，請以遮蔭性較良好之樹種取代目前規劃之光臘樹，以確保人行空間之使用性。 | 遵照辦理，本案於留設人行開放空間種植雙排喬木(光臘樹及樟樹)，提升遮蔭性。 |

本次圖說

喬木圖例表

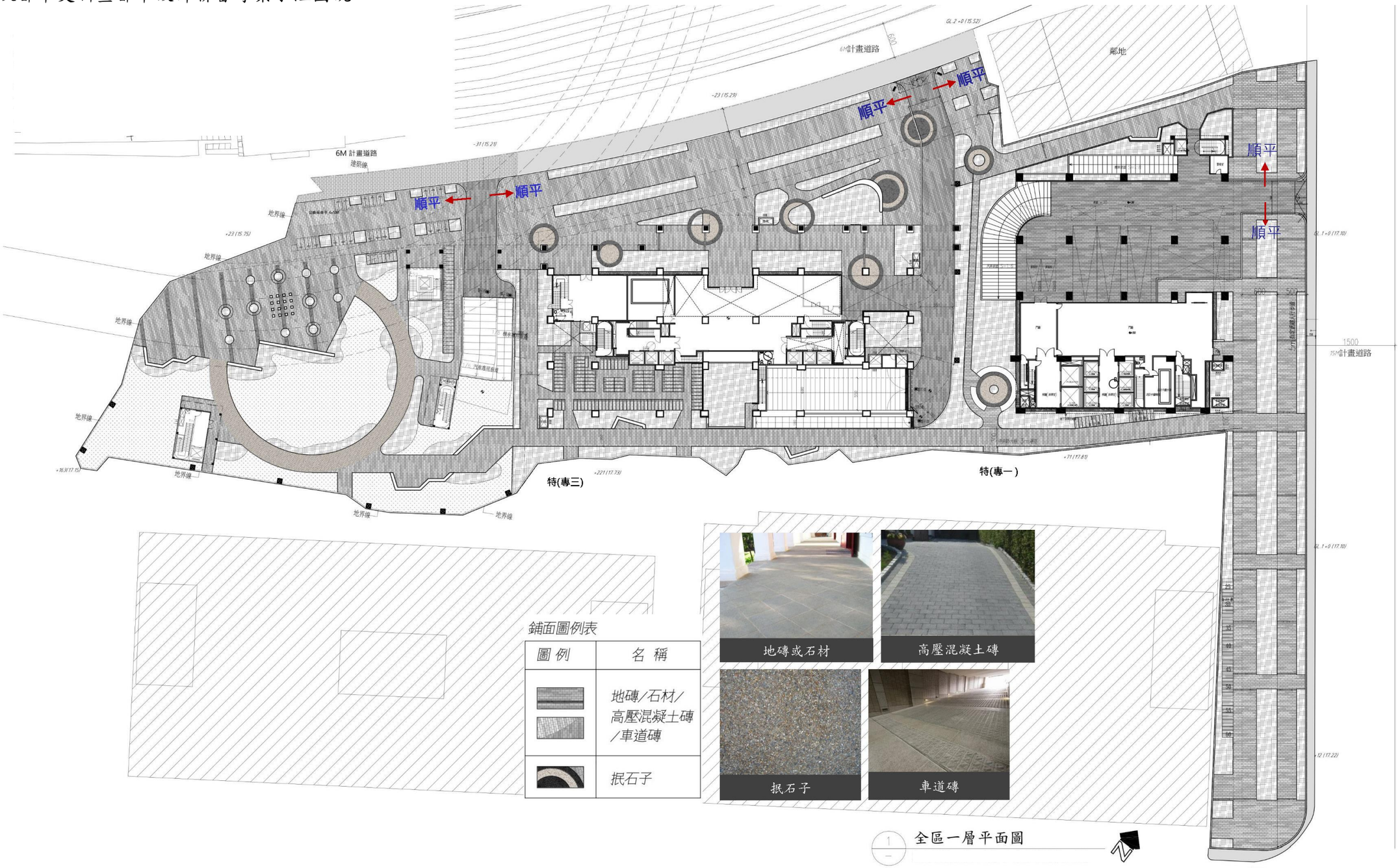
| 圖例 | 名稱 | 規格 | 特(專一) | 特(專三) | (公園) | 總數量 | 總和 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 光臘樹 | H:6m,W:3.5m,Ø:15cm | 21株 | 12株 | 9株 | 42株 | 148株 |
| | 大樟樹 | H:7m,W:4m,Ø:20cm | 1株<br>2株(不列入計算) | 1株(不列入計算) | | 1株 | |
| | 茄苳 | H:5m,W:3m,Ø:15cm | | 9株 | 15株 | 24株 | |
| | 青楓 | H:7m,W:4m,Ø:20cm | 1株(不列入計算) | 1株<br>2株(不列入計算) | | 1株 | |
| | 吉野櫻 | H:4m,W:3m,Ø:12cm | 8株 | 4株(不列入計算) | 9株 | 17株 | |
| | 楓香 | H:6m,W:2.5m,Ø:15cm | | | 17株 | 17株 | |
| | 黃連木 | H:4m,W:3m,Ø:12cm | | | 6株 | 6株 | |
| | 枯里珍 | H:2.5m,W:2m,Ø:8cm | 1株<br>2株(不列入計算) | | | 1株 | |
| | 樟樹 | H:6m,W:3.5m,Ø:15cm | 11株<br>5株(不列入計算) | 11株 | 12株 | 34株 | |
| | 苦楝 | H:4m,W:3m,Ø:12cm | | | 5株 | 5株 | |
| | | 總和 | 42株 | 33株 | 73株 | | |

喬木合計：
特專(一)42株+特專(三)33株+(公園)73株=148株

# 修正前

| 項目 | 審查意見 | 修正情形 |
|---|---|---|
| 貳<br>-(八)2. | 請依土地使用分區管制要點九、(一)2.開放空間設計原則規定設置座椅以不同形式、不同材質、不同排列方式，請以多樣化設計規劃座椅型式。 | 遵照辦理，增設開放空間街道家具，並補充圖說形式。 |

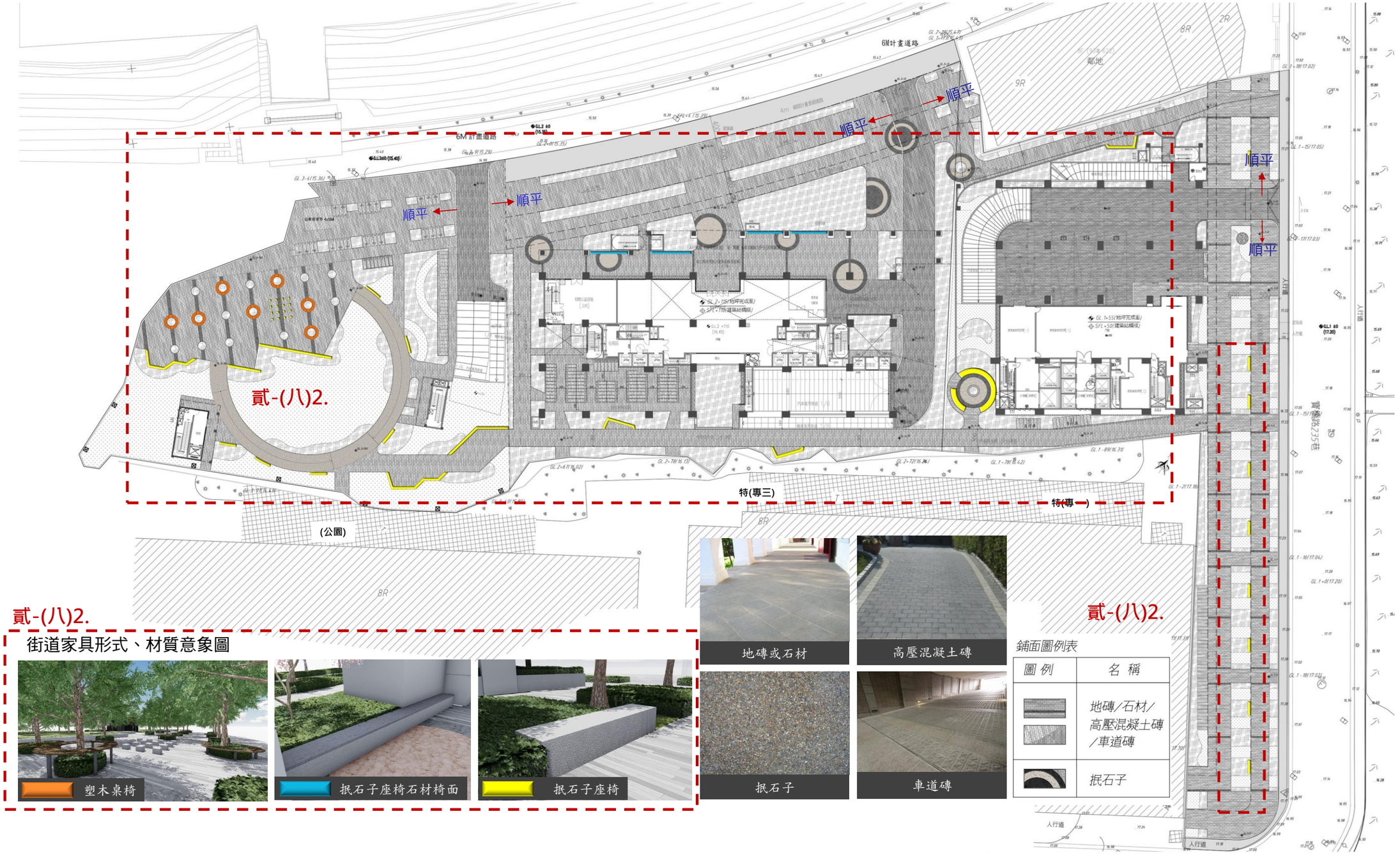
第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組圖說



# 修正後

| 項目 | 審查意見 | 修正情形 |
|---|---|---|
| 貳<br>-(八)2. | 請依土地使用分區管制要點九、(一)2.開放空間設計原則規定設置座椅以不同形式、不同材質、不同排列方式，請以多樣化設計規劃座椅型式。 | 遵照辦理，增設開放空間街道家具，並補充圖說形式。 |

本次圖說



**都市設計審議回應對照表-第二次聽證會意見**

案名：「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」

修正項目：中華民國 110 年 12 月 20 日新北府城更字第 11046644751 號函-新北市政府城鄉發展局都市設計科書面意見修正如下

| 項目 | 審查意見 | 修正情形 | 符合 | | 修正前圖說及說明 | 修正後圖說及說明 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 是 | 否 | | |
| 九、新北市政府城鄉發展局都市設計科111年1月4日新北城設字第1102468768號書面意見 | 一、復貴處110年12月22日新北更事字第1104664852號函。 | 敬悉。 | V | | - | - |
| | 二、旨案業經市府110年12月7日召開第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組決議，本案依意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認，經作業單位審查，本次提送報告書未依前次會議紀錄修改，意見說明如下: | | V | | | |
| | (一)會議紀錄回應綜理表請依正式函文內容檢附，並請詳實檢討回應，正確對應至報告書頁面，以利檢核。 | 已檢附該會議紀錄都市設計部分回應綜理表，並請詳實檢討回應與補充修正前後對照圖。 | V | | | |
| | (二)有關依都市計畫土地使用分區管制要點規定設置露臺部分，請於第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄意見綜理表確實回應，目前回應有誤請修正。 | 遵照辦理，已依規定設置，並於第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄意見綜理表回應說明。 | V | | | |
| | (三)水岸架空走廊及露台管理維護基金部分：<br>1、請依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」計算提撥後續管理維護基金，目前計算內容引用法令有誤，請修正。 | 已修正引用法令依據。 | V | | | |
| | 2、電梯設備一次汰換等費用予後續管理單位部分，請確實提出相關內容，並請納入公寓大廈管理規約。 | 已配合於規約內載明。 | V | | | |
| | (四)開放空間部分，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，依歷次會議決議於北側沿地界線處留設之人行步道及南側防災通道等都設會要求開放部分，請一併納入計算，並請補充公共開放空間管理維護執行計畫表並依規定設立告示牌，請確實依前述法規檢討並檢附附件表格，納入公寓大廈管理規約，並詳列管理維護基金計算式。 | | V | | | |
| | (五)依會議紀錄公園用地不得退縮供道路使用部分，請確認與公園人行道高程一致且順平，查景觀剖面圖未修正，各平面圖高程請一併配合修正。 | 已配合修正為公園鋪面，並與公園高程順平，相關圖面併同調整。 | V | | - | P12-88 |
| | (六)依前次會議紀錄，水岸建築檢討專章請詳細說明檢討方式之依據，請確認裙樓部分小於12公尺，本次回應修正社區公益設施高度以符合規定，惟查特（專三）立面圖並未修正，請修正並確實於圖面標示高度。 | 本案修正裙樓連通部分小於12公尺，修正兩棟間連通之社區公益設施高度為3.75M，該部合計高度11.95M<12M，並已於圖面內補充標示高度以利檢視。 | V | | 都設-11 | 都設-12 |
| | (七)容積移轉部分：申請容積移轉部分，經本府城鄉發展局開發管理科說明係採預審方式辦理，目前僅檢附預先審查函文，請盡速提出正式申請並於核備前取得一階核准函。 | 遵照辦理，已補充目前評定內容及辦理進度說明。已取得容積移轉一階核准函，並檢附評定內容與核准函文影本。 | V | | - | P12-1 |
| | (八)本次已補充由特（專一）經由特（專三）至公園用地之沿河岸人行道剖面圖，依第3次小組會議紀錄，車道與人行步道交接處人行動線應以無高差設置，請修正，另請依會議決議補充沿地界側人行道剖面圖。 | | V | | 都設-9 | 都設-10 |
| | (九)報告書部分：<br>1、請檢附正確會議紀錄內容並對應頁面。 | 已加強修正對照及法規檢討表及回應說明內容。 | V | | | |
| | 2、立面圖各樓層及建築物高度無法對應，請確認圖面標示位置正確。 | 已配合調整高度呈現方式。 | V | | 都設-11 | 都設-12 |
| | 3、報告書各圖面請標示圖面比例並以正確比例檢附。 | 已配合辦理。 | V | | - | - |
| | (十)請確實依歷次會議紀錄修正。 | 遵照辦理，已配合修正及補充說明。 | V | | - | - |
| | (十一)相關配置應一併配合調整修正。 | 已配合辦理。 | V | | - | - |

# 壹、辦理緣起與法令依據

## 一、辦理緣起

本更新單元屬「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」更新地區範圍之更新單元 5，該更新計畫透過「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」都市計畫變更案，將本更新單元由乙種工業區變更為特定專用區，並規定：「各更新單元實施者須擬具都市更新事業計畫及細部計畫，送經新北市政府主管機關審核通過後，報由內政部逕予核定。」。

故為促進都市土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、增進公共利益，經多數土地所有權人同意，實施者擬具都市更新事業計畫及細部計畫送請　新北市政府主管機關審核，期以改善環境品質。

## 二、法令依據

本案於 104 年 10 月 16 日向新北市政府申請報核，故法令依據 99 年 5 月 12 日修正公布「都市更新條例」第 19 條及第 22 條規定辦理。

### (一)「都市更新條例」第 19 條

依據 99 年 5 月 12 日修正公布「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 104 年 10 月 13 日上午 10 時 00 分假新北市新店區寶中路 65 巷 59 號(新店區寶興市民活動中心一樓會議室)舉辦都市更新事業計畫公聽會。

### (二)「都市更新條例」第 22 條

依據 99 年 5 月 12 日修正公布「都市更新條例」第 22 條規定：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，…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五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；…但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。…」。

# 貳、計畫地區範圍

## 一、基地位置

本更新單元位於位於新店都市計畫區，東側隔景美溪與臺北市文山區都市計畫區相鄰，西側則為永和都市計畫區及中和都市計畫區，為大臺北高度發展地區。

## 二、更新單元範圍

依據「新北市都市更新單元劃定基準」第 2 點規定：「二、都市更新單元(以下簡稱更新單元)劃定相關事項，都市計畫或都市更新計畫中另有規定者，依其規定。」

本更新單元係屬新北市政府「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」劃定案更新地區範圍內之更新單元 5。

### (一)基地範圍

本更新單元範圍東、北側以景美溪為界與臺北市文山區都市計畫區相鄰，南側為寶橋路 235 巷。基地範圍詳見圖 2-1。

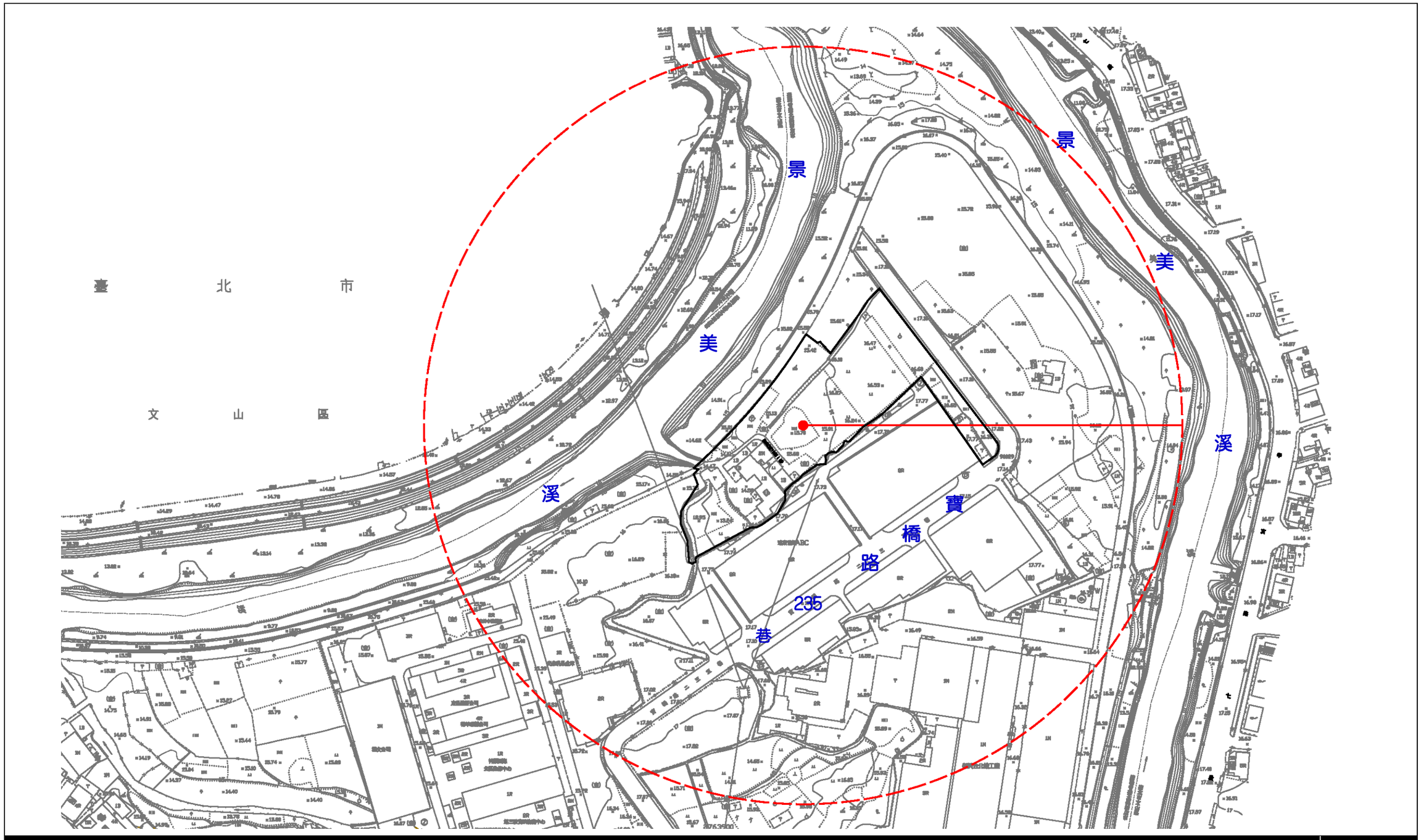
### (二)地籍範圍

本案報核之原更新單元範圍原依「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫書」劃定更新地區範圍內之更新單元 5，地籍範圍包括新北市新店區寶元段 26、31、32、33、34、35、35-1、36、37、38、39、40、41、42、66、67、69、70、71、72、73 地號等 21 筆土地，面積共計 11,701.95 ㎡(約 3,539.84 坪)。

後為利更新計畫範圍之完整性，依新北市都市計畫委員會民國 108 年 3 月 21 日第 98 次會議決議將新店區寶元段 68 及 109-1 地號等 2 筆土地亦納入本更新單元範圍。

綜上，本更新單元地籍範圍包括新北市新店區寶元段 26、31、32、33、34、35、35-1、36、37、38、39、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1 地號等 23 筆土地，面積共計 12,322.37 ㎡(約 3,727.52 坪，詳見圖 2-2)。

後本案因配合中華民國 110 年 3 月 23 日新北府城審字第 11005188871 號函公告自中華民國 110 年 3 月 25 日起實施之「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫」案，經地籍逕為分割後本更新單元地籍範圍調整為新北市新店區寶元段 26、26-5、31、31-2、31-3、32、32-1、33、33-1、34、34-1、35、35-1、35-2、35-3、35-4、35-5、35-6、35-7、36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9、37、38、38-1、39、39-1、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1 地號等 43 筆土地，面積共計 12,322.35 ㎡(約 3,727.51 坪，詳見圖 2-4)。




圖例及說明

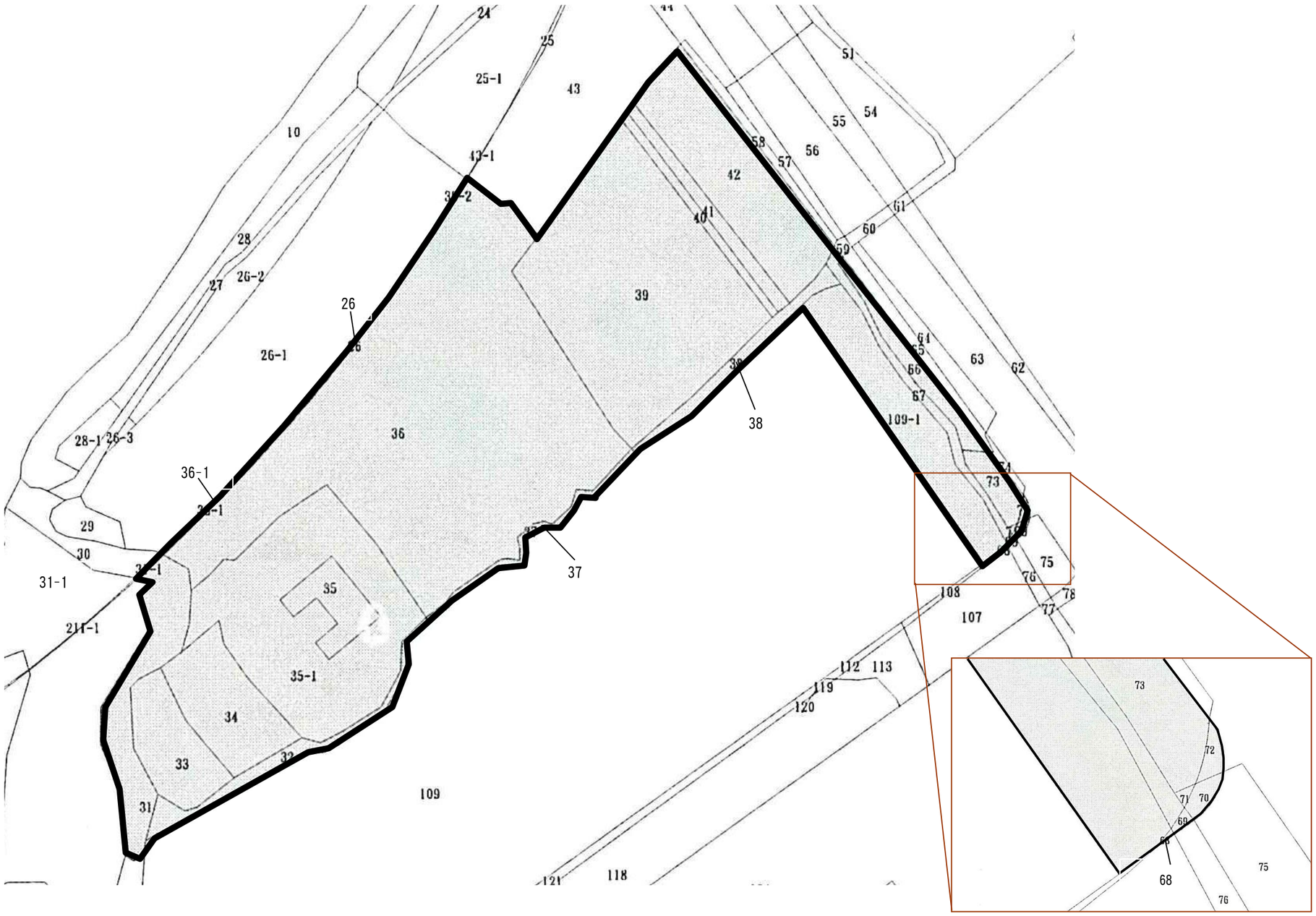
250公尺範圍

更新單元範圍

指北

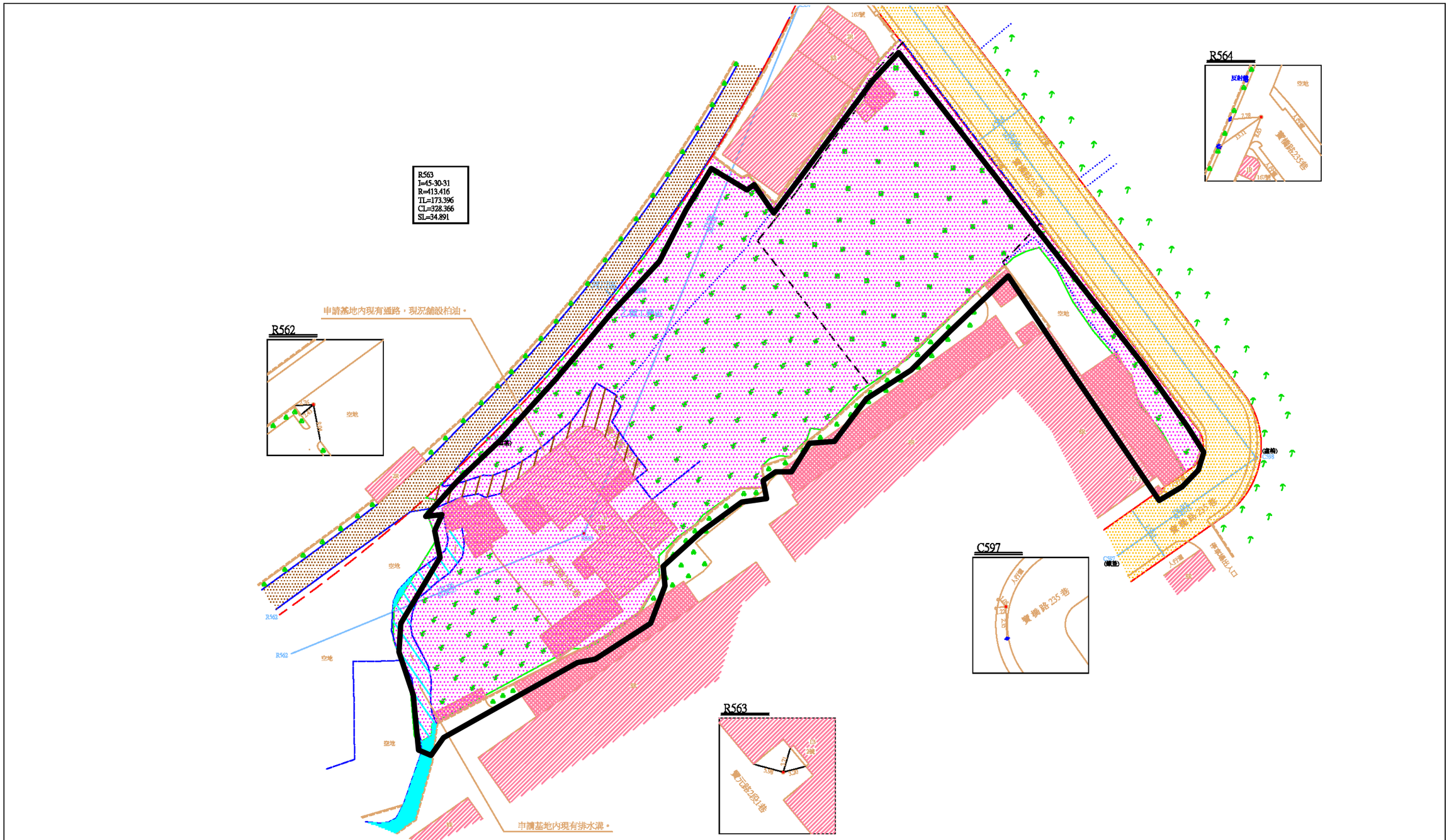
比例尺 1/2500

圖 2-1　更新單元位置示意圖




| 圖 例 及 說 明 | 指 北 |
|---|---|
| 更新單元範圍 | 比例尺 1/1000 |

圖 2-2　更新單元地籍套繪圖




| 圖 | 例 | 及 | 說 | 明 | 指　北 |
|---|---|---|---|---|---|
| 更新單元範圍 | | | | | 比例尺 1/1000 |

圖 2-3　更新單元地形套繪圖

| 圖例及說明 | 指北 |
| --- | --- |
| 更新單元範圍 | 比例尺 1/1000 |

圖 2-4　核定版更新單元地籍套繪圖

# 參、實施者

## 一、實施者

本案實施者證明文件詳見附錄一。

**(一)公司名稱：總行營造興業股份有限公司**

**(二)代 表 人：吳金燕**

**(三)公司地址：臺北市士林區中山北路五段 518 號 10 樓**

**(四)統一編號：04516752**

## 二、信託機構

**(一)公司名稱：臺灣銀行股份有限公司**

**(二)代 表 人：呂桔誠**

**(三)統一編號：78336585**

**(四)聯絡電話：(02)2349-3456**

**(五)委託費用：詳附錄六**

**(六)信託目的、建築經理服務暨信託事務內容**

1.信託存續期間對本契約第五條信託 財產專戶之資金控管。

2.本更新案地上現有建物之信託移轉登記及消滅登記等相關事宜。

3.本更新案不動產產權（含興建中建物）管理。

4.有關本更新案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、信託登記及塗銷等與本更新案相關之其他登記事宜。

5.與契約有關之各項稅費繳納。

**(七)續建機制之協助**

1.本更新案工程於施工期間，因可歸責實施者及出資者之事由致興建資金或其應負擔之融資利息無法給付、或致工程進度嚴重落後、或致連續停止興建達三個月以上，經臺灣銀行股份有限公司催告實施者及出資者於十個日曆天內復工興建，而實施者及出資者逾期仍未復工興建時，由臺灣銀行股份有限公司邀集實施者及出資者及建築經理股份有限公司共同協商續建方案，並辦理後續續建事宜，協助繼續完成工程之興建，實施者及出資者就前開興建資金之籌措、續建方案等，不得有任何異議，並應無條件配合工程之交接。

2.協助續建期間所產生之工程款及相關費用，仍均由實施者及出資者負擔，不足部分，臺灣銀行股份有限公司得逕處分信託財產優先抵償之。

3.為辦理本更新案工程續建需要，臺灣銀行股份有限公司及建築經理股份有限公司得協助實施者及出資者另覓其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，臺灣銀行股份有限公司應先辦理結算並由實施者及出資者清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、本更新案融資本息及所有之費用後，就剩餘房地及款項則依契約相關約定辦理。

**註：暫以臺灣銀行股份有限公司為信託機構，未來依實際辦理信託為準。**

## 肆、計畫目標

本更新單元範圍內之現有建築物，均為老舊之建築物，因此，本更新單元將採用全部拆除重建方式，擬開發為高級住宅大廈及廠辦大樓，並精心設計景觀庭園，除提供社區住戶休憩娛樂使用，以達到居家公園化，另為新店地區發展高科技產業，並期完成如下之計畫目標：

### 一、改善整體環境品質

(一)消除髒亂、窳陋、創造健康舒適之居住環境。

(二)提供停車空間、紓解停車問題、間接促進道路發揮其功能。

(三)提供適當之設施，增進居住休憩之活動空間。

(四)塑造高科技產業發展空間。

### 二、強化都市防震防災系統

(一)提供適當之消防操作空間，以維護市民的生命安全。

(二)提高建物耐震係數，避免重大震災事件。

### 三、改善市容觀瞻

(一)以全新的現代化建築，調和都市景觀，改善市容觀瞻。

(二)配合更新工作之實施，重新塑造地區新都市意象，並帶動附近地區進行都市更新景觀改造與社區的再發展。

### 四、增進公共利益

(一)提供公眾使用的開放空間，改善更新單元內生活所需之公共設施與整體環境品質，美化整體市容及增加人行安全。

(二)留設開放空間及人行步道，增加綠地與開放空間，創造整體環境美好意象。

(三)配合市府政策，提供社會公益設施，提升都市更新公益性。

N

| 申請地號 | | |
|---|---|---|
| 第一種特定專用區 | 36-5, 38, 39, 40, 41, 42, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 109-1 | 等15筆地號 |
| 第三種特定專用區 | 32-1, 35-1, 35-2, 35-5, 36, 36-6, 37, 38-1, 39-1 | 等9筆地號 |
| 公園用地 | 31, 31-2, 31-3, , 32, 33, 33-1, 34, 34-1, 35, 35-3, 35-4, 35-6, 35-7, 36-3, 36-8 等15筆地號 | |
| | | 共39筆地號 |

# 伍、現況分析

## 一、建築線指示圖

詳如副頁

現況計畫圖（圖幅第　號）比例尺：五百分之一

N

詳如副頁

地籍套繪圖（圖幅第　號）比例尺：五百分之一

# 建築線指示（定）申請書圖

NO:9258

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 申請人姓名 | 國興測量有限公司 | 地址 | 板橋區文化路1段52巷24號1F | 電話 | (02)29668751 |
| 建築師姓名及事務所名稱 | | | 開業證書等級字號 | | |
| 申請基地 | 地點 | 新店 區 路(街) 段 巷 弄 號 | | | |
| | 地號 | 實元 段 小段 詳如左例 地號 等 39 筆 | | | |

上開土地之建築線及路面高低不明，遵章檢同申請書圖2份(藍晒圖1份，透明圖1份)申請指示(定)

新北市政府

申　請　人：國興測量有限公司
建築師及事務所：

中華民國 111 年 4 月

N

位置圖(案內圖)
比例尺：一千分之一

詳如副頁

圖例：申請基地、計畫道路、現有通路、地界線、建築線、椿位、現有房屋、區界線、基地內現有通路、電桿、寺廟、竹林、果園、溝渠、池塘、水田、基地內排水溝、細部計畫範圍線

## ＊建築線指示（定）記錄事項

### 測量事項記載

| | | | |
|---|---|---|---|
| 建築線各號椿位較計畫道路路面之高度 | 編號 | | |
| | 高(M) | | |
| | 低(M) | | |

1.現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。
2.指定建築線及區界線詳如現況計畫圖，除與申請基地有關部分，餘僅供參考。
3.椿位點之誌及實地椿位與公告成果不符時，應以該成果資料爲準。
4.申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建築內容，由發照單位查處。
5.申請基地經鑑界與建築線不符時，應向本府申請(反應)召集有關單位研商解決，否則應自行負責。
6.本基地申請建築或其他使用時，應先申請鑑界並依第5條規定辦理。
7.本案套繪圖如有套繪不實，致影響申請基地相關土地及建物所有權利關係人權益時應自行負責。
8.基地若鄰近河川或區域灌排水，申請建築時建請加會水利主管單位。
9.起造人申請建築執照或施工前，對建築線及地籍線認有疑義時，起造人應先向地政機關申辦土地界址鑑定，以避免越界建築情事。
10.如於建築物施工期間，相關測量椿誌會造成移動或毀損者，土地所有權人或起造人應於實地設立永久性或輔助性之相關測量椿誌，以確保椿位之正確。
11.計畫道路及騎樓設計高程規定，請依現場公共設施開闢完竣位置及建築技術規則建築設計施工編第2章第57條規定辦理。
12.申請基地位於本府刻正辦理「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)」案(草案)及「變更新店細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)」案(草案)範圍內,尚未完成法定程序,發照時請加會本府城鄉發展局計畫審議科查詢是否涉及變更及是否完成法定程序。

| | |
|---|---|
| 都市計畫情形 | 一.使用分區:第一種特定專用區、第三種特定專用區、公園用地<br>二.發布實施日期文號: 新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫<br>1.新店主要計畫:45.08.31北府德建三字第93710號<br>2.新店擴大都市計畫:65.08.12北府建五字第127253號<br>3.變更新店都市計畫(工業區分類專案通盤檢討): 89.11.27北府城規字第433445號.<br>4.變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)案: 109.4.7新北府城審字第1090559753號.<br>5.變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(更新單元5)案:110.3.18新北府城審字第1100491804號.<br>6.擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫案:110.3.23新北府城審字第1100518887號. |
| 其他 | 一.本核准案副本有效期間八個月<br>二.建築線應依現地測量標示為準<br>三.地籍套繪圖僅供參考,不作經界依據 |
| 備考 | 1.本都市計畫區實施容積管制,第一種特定專用區建蔽率不得大於55%,容積率不得大於300%、第三種特定專用區建蔽率不得大於55%,容積率不得大於288%及公園用地建蔽率不得大於15%,容積率不得大於45%,其他詳如「都市計畫法新北市施行細則」、都市計畫書及其他相關規定. |

| 收件日期 | 預定測量日期 | 逾期理由 |
|---|---|---|
| 111.4.13 | | |
| 收件編號 | 實際勘查日期 | |
| 1110687174 | 111.4.18 | |
| 小組編號 | 審查（校對）人員簽章 | |
| | 新北市政府 建築線專用 城鄉發展局 | 本圖說與正本核對相符<br>城鄉發展局都計測量科<br>經辦人校對之章<br>課工程司張怡心 4/12 |
| 核准編號 | | |
| 111定-店-0220號 | | |

國興測量有限公司　TEL:(02)29668751

註:除有＊各欄外,其餘均應由申請人詳細填繪,並分別在透明圖及藍晒圖上簽章

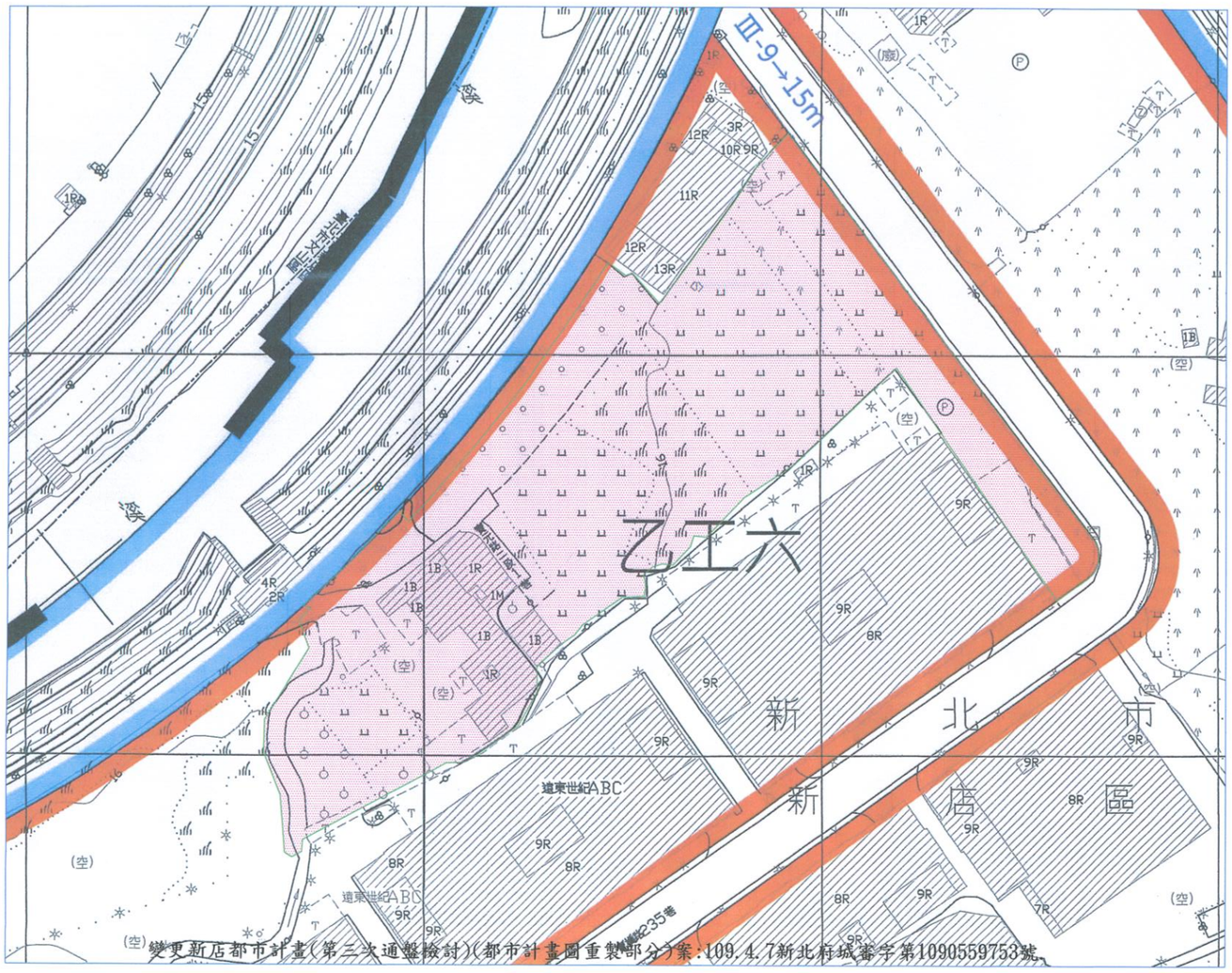
內政部製定(表一)

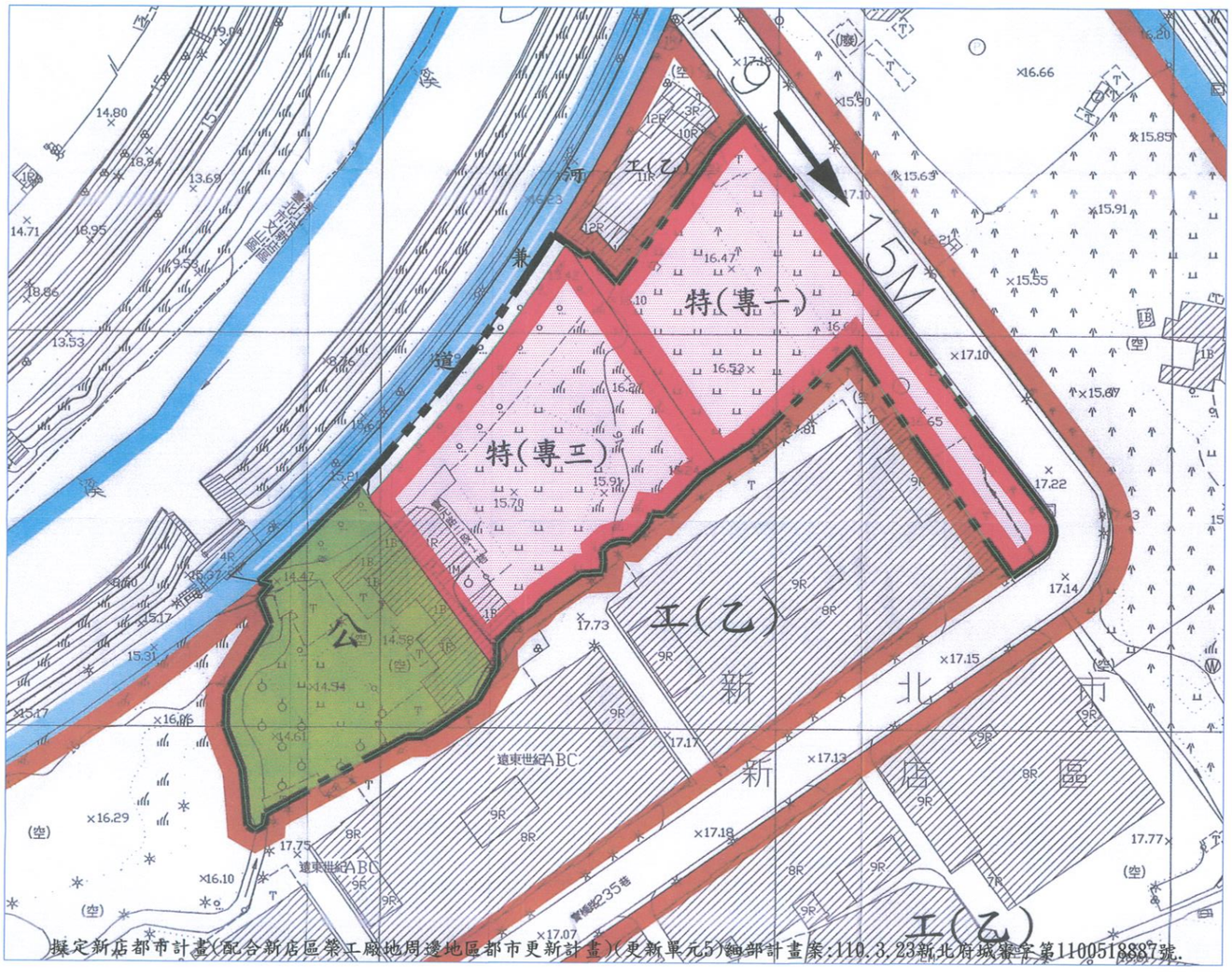
NO:9258

N

SCALE 1:1000

# 位置圖




5-2

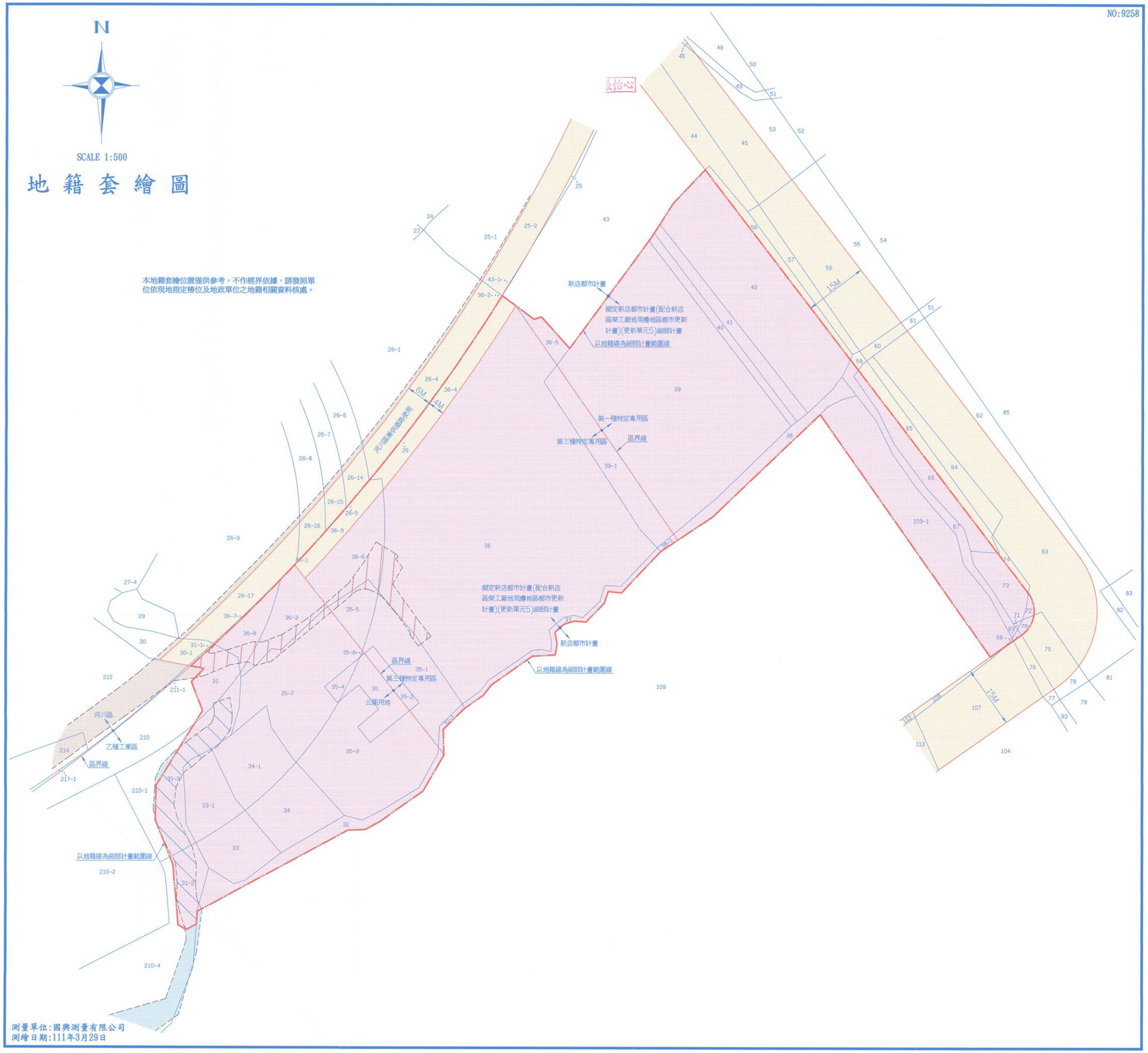
NO:9258

N

SCALE 1:500

# 地 籍 套 繪 圖

本地籍套繪位置僅供參考，不作經界依據，請發照單位依現地指定樁位及地政單位之地籍相關資料核處。




測量單位:國興測量有限公司
測繪日期:111年3月29日

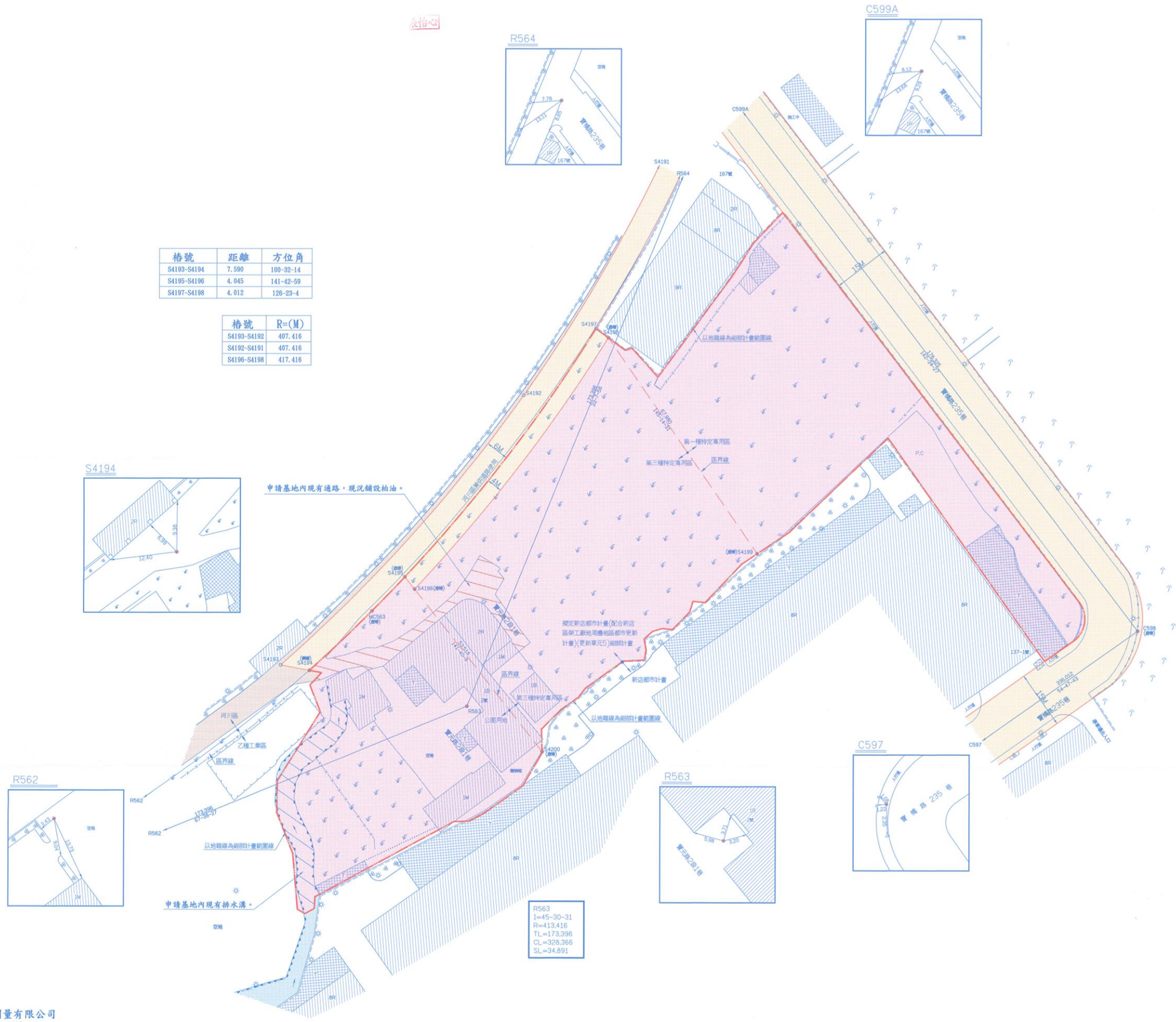
N

SCALE 1:500

# 現況計畫圖

| 樁號 | 距離 | 方位角 |
|---|---|---|
| S4193-S4194 | 7.590 | 100-32-14 |
| S4195-S4196 | 4.045 | 141-42-59 |
| S4197-S4198 | 4.012 | 126-23-4 |

| 樁號 | R=(M) |
|---|---|
| S4193-S4192 | 407.416 |
| S4192-S4191 | 407.416 |
| S4196-S4198 | 417.416 |




測量單位:國興測量有限公司
測量日期:111年3月29日

## 二、土地及合法建築物權屬

### (一)土地權屬

本更新單元內計有新北市新店區寶元段 26、31、32、33、34、35、35-1、36、37、38、39、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1 地號等 23 筆土地，面積共計 12,322.37 ㎡，所有權人數共有 48 人(含國有)。

公有土地為寶元段 31、32、37、38、40、67、69 地號等 7 筆土地；公私共有土地為寶元段 34、70 地號等 2 筆土地，公有土地面積共 1,276.08 ㎡，占更新單元範圍土地總面積 10.36%，為中華民國所有；其餘土地為私有土地，面積共 11,046.29 ㎡，占更新單元範圍土地總面積 89.64%(詳見表 5-1)。

表 5-1　更新單元土地權屬清冊表

| 序號 | 標示部 | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| 1 | 26 | 6.36 | 0005 | 林○盛 | 1/6 | 1.06 | | | | | |
| | | | 0006 | 林○進 | 1/6 | 1.06 | | | | | |
| | | | 0009 | 林○賢 | 1/18 | 0.35 | | | | | |
| | | | 0011 | 林○佑 | 1/18 | 0.35 | | | | | |
| | | | 0013 | 林○良 | 1/30 | 0.21 | | | | | |
| | | | 0016 | 林○玲 | 1/30 | 0.21 | | | | | |
| | | | 0017 | 吳○陸 | 1/6 | 1.06 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 吳○陸、總行營造興業股份有限公司 | |
| | | | 0018 | 總行營造興業股份有限公司 | 8/30 | 1.70 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 吳○陸、總行營造興業股份有限公司 | |
| | | | 0020 | 林○逸 | 1/18 | 0.35 | | | | | 註(1) |
| 2 | 31 | 508.29 | 0001 | 中華民國/財政部國有財產署 | 1/1 | 508.29 | | | | | |
| 3 | 32 | 190.67 | 0001 | 中華民國/財政部國有財產署 | 1/1 | 190.67 | | | | | |
| 4 | 33 | 392.34 | 0003 | 威力國際開發股份有限公司 | 1/1 | 392.34 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司 | |
| 5 | 34 | 510.98 | 0019 | 中華民國/財政部國有財產署 | 1/6 | 85.16 | | | | | |
| | | | 0020 | 吳○瑩 | 50/25549 | 1.00 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 吳○瑩、總行營造興業股份有限公司 | |
| | | | 0022 | 威力國際開發股份有限公司 | 127445/153294 | 424.82 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司 | |
| 6 | 35 | 212.53 | 0002 | 李○珍 | 1813/10000 | 38.53 | 地上權 | 陳月霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 註 | |
| | | | 0003 | 李○芳 | 778/10000 | 16.53 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 註 | |
| | | | 0004 | 李○芳 | 654/10000 | 13.90 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 註 | |
| | | | 0005 | 張○忠 | 167/10000 | 3.55 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 註 | |

註(1)：104 年 10 月 16 日報核為林○儀，持分 1/18。

表 5-1　更新單元土地權屬清冊表(續)

| 序號 | 標示部 | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| 6 | 35 | 212.53 | 0006 | 陳○鳳 | 167/10000 | 3.55 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 註 | |
| | | | 0007 | 蔡○廷 | 167/10000 | 3.55 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 註 | |
| | | | 0008 | 蔡○晃 | 167/10000 | 3.55 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 註 | |
| | | | 0009 | 曾○安 | 195/10000 | 4.14 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 註 | |
| | | | 0010 | 陳○而 | 133/10000 | 2.83 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 註 | |
| | | | 0011 | 陳○而 | 133/10000 | 2.83 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 註 | |
| | | | 0012 | 李○銘 | 195/10000 | 4.14 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 註 | |
| | | | 0013 | 劉○誠 | 411/10000 | 8.73 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 註 | |
| | | | 0014 | 林○仁 | 167/10000 | 3.55 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 註 | |
| | | | 0015 | 林○淳 | 167/10000 | 3.55 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 註 | |
| | | | 0016 | 林○儀 | 167/10000 | 3.55 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 註 | |

表 5-1　更新單元土地權屬清冊表(續)

| 序號 | 標示部 | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| 6 | 35 | 212.53 | 0017 | 陳○霞 | 444/10000 | 9.44 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | (限制登記事項)105 年 8 月 24 日新登字第 102790 號，依財政部臺北國稅局中正分局 105.8.23 財北國稅中正服字第 1050257599A 號函辦理囑託禁止處分。納稅義務人：陳○霞。限制範圍：444/10000。105 年 8 月 24 日登記。 |
| | | | 0021 | 倪○瀚 | 185/10000 | 3.93 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 註 | |
| | | | 0022 | 許○卿 | 185/10000 | 3.93 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 註 | |
| | | | 0023 | 陳○鎮 | 185/10000 | 3.93 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 註 | |
| | | | 0024 | 莊○儒 | 160/10000 | 3.40 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 註 | |
| | | | 0025 | 莊○智 | 185/10000 | 3.93 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 註 | |
| | | | 0031 | 總行營造興業股份有限公司 | 3175/10000 | 67.48 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 註 | |
| 7 | 35-1 | 1,549.95 | 0003 | 威力國際開發股份有限公司 | 1/1 | 1,549.95 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司 | |

表 5-1　更新單元土地權屬清冊表(續)

| 序號 | 標示部 | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| 8 | 36 | 4,252.90 | 0005 | 林○盛 | 1/6 | 708.82 | | | | | |
| | | | 0006 | 林○進 | 1/6 | 708.82 | | | | | |
| | | | 0010 | 林○賢 | 995/18000 | 235.09 | | | | | |
| | | | 0012 | 林○佑 | 1/18 | 236.27 | | | | | |
| | | | 0014 | 林○良 | 1/30 | 141.76 | | | | | |
| | | | 0017 | 林○玲 | 1/30 | 141.76 | | | | | |
| | | | 0019 | 總行營造興業股份有限公司 | 44123/180000 | 1,042.50 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | | |
| | | | 0023 | 威力國際開發股份有限公司 | 11309/60000 | 801.60 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司 | 吳○陸、總行營造興業股份有限公司 | |
| | | | 0025 | 林○逸 | 1/36 | 118.14 | | | | | 註(2) |
| | | | 0026 | 林○涵 | 1/36 | 118.14 | | | | 威力國際開發股份有限公司 | 註(2) |
| 9 | 37 | 79.70 | 0001 | 中華民國/財政部國有財產署 | 1/1 | 79.70 | | | | | |
| 10 | 38 | 153.62 | 0001 | 中華民國/財政部國有財產署 | 1/1 | 153.62 | | | | | |
| 11 | 39 | 2,184.47 | 0003 | 威力國際開發股份有限公司 | 1/1 | 2,184.47 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司 | |
| 12 | 40 | 107.71 | 0001 | 中華民國/財政部國有財產署 | 1/1 | 107.71 | | | | | |
| 13 | 41 | 161.30 | 0007 | 林○儀 | 2/15 | 21.51 | | | | | |
| | | | 0008 | 林○慧 | 2/15 | 21.51 | | | | | |
| | | | 0009 | 林○君 | 2/15 | 21.51 | | | | | |
| | | | 0012 | 林○華 | 1/5 | 32.26 | | | | | |
| | | | 0017 | 總行營造興業股份有限公司 | 10/25 | 64.52 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司、吳○陸 | 吳○陸、總行營造興業股份有限公司 | |
| 14 | 42 | 937.72 | 0003 | 威力國際開發股份有限公司 | 1/1 | 937.72 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司 | |
| 15 | 66 | 173.75 | 0005 | 張○能 | 1/4 | 43.44 | | | | | |
| | | | 0011 | 袁○娥 | 1/4 | 43.44 | | | | | |
| | | | 0012 | 張○元 | 1/8 | 21.72 | | | | | |
| | | | 0014 | 張○ | 1/16 | 10.86 | | | | | |
| | | | 0015 | 張○然 | 1/16 | 10.86 | | | | | |
| | | | 0016 | 張○翔 | 1/16 | 10.86 | | | | | |
| | | | 0017 | 張○安 | 1/16 | 10.86 | | | | | |
| | | | 0018 | 張○烜 | 1/8 | 21.72 | | | | | |
| 16 | 67 | 146.07 | 0001 | 中華民國/財政部國有財產署 | 1/1 | 146.07 | | | | | |
| 17 | 68 | 0.78 | 0005 | 張○能 | 1/4 | 0.20 | | | | | |
| | | | 0011 | 袁○娥 | 1/4 | 0.20 | | | | | |
| | | | 0012 | 張○元 | 1/8 | 0.10 | | | | | |
| | | | 0014 | 張○ | 1/16 | 0.05 | | | | | |
| | | | 0015 | 張○然 | 1/16 | 0.05 | | | | | |
| | | | 0016 | 張○翔 | 1/16 | 0.05 | | | | | |
| | | | 0017 | 張○安 | 1/16 | 0.05 | | | | | |
| | | | 0018 | 張○烜 | 1/8 | 0.10 | | | | | |
| 18 | 69 | 2.62 | 0001 | 中華民國/財政部國有財產署 | 1/1 | 2.62 | | | | | |

註(2)：104 年 10 月 16 日報核為林○儀，持分 1/18。

表 5-1　更新單元土地權屬清冊表(續)

| 序號 | 標示部 | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| 19 | 70 | 8.96 | 0005 | 張○能 | 1/4 | 2.24 | | | | | |
| | | | 0008 | 中華民國/財政部國有財產署 | 1/4 | 2.24 | | | | | |
| | | | 0013 | 張○元 | 1/8 | 1.12 | | | | | |
| | | | 0015 | 張○ | 1/16 | 0.56 | | | | | |
| | | | 0016 | 張○然 | 1/16 | 0.56 | | | | | |
| | | | 0017 | 張○翔 | 1/16 | 0.56 | | | | | |
| | | | 0018 | 張○安 | 1/16 | 0.56 | | | | | |
| | | | 0019 | 張○烜 | 1/8 | 1.12 | | | | | |
| 20 | 71 | 1.94 | 0005 | 張○能 | 1/4 | 0.49 | | | | | |
| | | | 0011 | 袁○娥 | 1/4 | 0.49 | | | | | |
| | | | 0012 | 張○元 | 1/8 | 0.24 | | | | | |
| | | | 0014 | 張○ | 1/16 | 0.12 | | | | | |
| | | | 0015 | 張○然 | 1/16 | 0.12 | | | | | |
| | | | 0016 | 張○翔 | 1/16 | 0.12 | | | | | |
| | | | 0017 | 張○安 | 1/16 | 0.12 | | | | | |
| | | | 0018 | 張○烜 | 1/8 | 0.24 | | | | | |
| 21 | 72 | 8.90 | 0003 | 李○萬 | 1/3 | 2.97 | | | | | (北店寶字第 16 號)耕地三七五租約，承租人：陳○雄。 |
| | | | 0004 | 李○億 | 1/3 | 2.97 | | | | | |
| | | | 0005 | 李○財 | 1/3 | 2.97 | | | | | |
| 22 | 73 | 111.17 | 0003 | 李○萬 | 1/3 | 37.06 | | | | | (北店寶字第 16 號)耕地三七五租約，承租人：陳○雄。 |
| | | | 0004 | 李○億 | 1/3 | 37.06 | | | | | |
| | | | 0005 | 李○財 | 1/3 | 37.06 | | | | | |
| 23 | 109-1 | 619.64 | 0012 | 袁○娥 | 1/1 | 619.64 | | | | | |
| 合計 | | 12,322.37 | | | | 12,322.37 | | | | | |

資料來源：依 109 年 4 月 8 日登記簿謄本。

註：李○珍、李○芳、李○芳、張○忠、陳○鳳、蔡○廷、蔡○晃、曾○安、陳○而、陳○而、李○銘、劉○誠、林○仁、林○淳、林○儀、倪○瀚、許○卿、陳○鎮、莊○儒、莊○智、總行營造興業股份有限公司。

後本案因配合中華民國 110 年 3 月 23 日新北府城審字第 11005188871 號函公告自中華民國 110 年 3 月 25 日起實施之「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫」案，經地籍逕為分割後本更新單元地籍範圍調整為新北市新店區寶元段 26、26-5、31、31-2、31-3、32、32-1、33、33-1、34、34-1、35、35-1、35-2、35-3、35-4、35-5、35-6、35-7、36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9、37、38、38-1、39、39-1、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1 地號等 43 筆土地，面積共計 12,322.35 ㎡，所有權人數共有 45 人(含國有)。

公有土地為寶元段 31、31-2、31-3、32、32-1、37、38、38-1、40、67、69 地號等 11 筆土地；公私共有土地為寶元段 34、34-1、70 地號等 3 筆土地，公有土地面積共 1,276.08 ㎡，占更新單元範圍土地總面積 10.36%，為中華民國所有；其餘土地為私有土地，面積共 11,046.27 ㎡，占更新單元範圍土地總面積 89.64%(詳見表 5-2)。

表 5-2　核定版更新單元土地權屬清冊表

| 序號 | 標示部 | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人及債務額比例 | 設定義務人 | |
| 1 | 26 | 4.73 | 5 | 林◯盛 | 1/6 | 0.79 | | | | | |
| | | | 6 | 林◯進 | 1/6 | 0.79 | | | | | |
| | | | 9 | 林◯賢 | 1/18 | 0.26 | | | | | |
| | | | 11 | 林◯佑 | 1/18 | 0.26 | | | | | |
| | | | 13 | 林◯良 | 1/30 | 0.16 | | | | | |
| | | | 16 | 林◯玲 | 1/30 | 0.16 | | | | | |
| | | | 17 | 吳◯陸 | 1/6 | 0.79 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳◯陸，債務額比例全部。 | 吳◯陸、總行營造興業股份有限公司 | |
| | | | 18 | 總行營造興業股份有限公司 | 8/30 | 1.26 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳◯陸，債務額比例全部。 | 吳◯陸、總行營造興業股份有限公司 | |
| | | | 20 | 林◯逸 | 1/18 | 0.26 | | | | | 註(1) |
| 2 | 26-5 | 1.63 | 5 | 林◯盛 | 1/6 | 0.27 | | | | | |
| | | | 6 | 林◯進 | 1/6 | 0.27 | | | | | |
| | | | 9 | 林◯賢 | 1/18 | 0.09 | | | | | |
| | | | 11 | 林◯佑 | 1/18 | 0.09 | | | | | |
| | | | 13 | 林◯良 | 1/30 | 0.05 | | | | | |
| | | | 16 | 林◯玲 | 1/30 | 0.05 | | | | | |
| | | | 17 | 吳◯陸 | 1/6 | 0.27 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳◯陸，債務額比例全部。 | 吳◯陸、總行營造興業股份有限公司 | |
| | | | 18 | 總行營造興業股份有限公司 | 8/30 | 0.43 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳◯陸，債務額比例全部。 | 吳◯陸、總行營造興業股份有限公司 | (限制登記事項)110 年 3 月 9 日新登字第 25330 號，預告登記請求權人：新北市，管理機關：新北市政府城鄉發展局•茲為保全該標的物權利移轉登記之請求權•義務人：總行營造興業股份有限公司•限制範圍：8/30•110 年 3 月 10 日登記 |
| | | | 20 | 林◯逸 | 1/18 | 0.09 | | | | | 註(1) |

註(1)：104 年 10 月 16 日報核為林◯儀，持分 1/18。

表 5-2　核定版更新單元土地權屬清冊表(續)

| 序號 | 標示部 | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人及債務額比例 | 設定義務人 | |
| 3 | 31 | 115.49 | 1 | 中華民國/財政部國有財產署 | 1/1 | 115.49 | | | | | |
| 4 | 31-2 | 120.96 | 1 | 中華民國/財政部國有財產署 | 1/1 | 120.96 | | | | | |
| 5 | 31-3 | 271.84 | 1 | 中華民國/財政部國有財產署 | 1/1 | 271.84 | | | | | |
| 6 | 32 | 176.30 | 1 | 中華民國/財政部國有財產署 | 1/1 | 176.30 | | | | | |
| 7 | 32-1 | 14.37 | 1 | 中華民國/財政部國有財產署 | 1/1 | 14.37 | | | | | |
| 8 | 33 | 195.22 | 3 | 威力國際開發股份有限公司 | 1/1 | 195.22 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司，債務額比例全部 | 威力國際開發股份有限公司 | (限制登記事項)110 年 3 月 9 日新登字第 25340 號，預告登記請求權人：新北市，管理機關：新北市政府城鄉發展局•茲為保全該標的物權利移轉登記之請求權•義務人：威力國際開發股份有限公司•限制範圍：全部•110 年 3 月 10 日登記 |
| 9 | 33-1 | 197.12 | 3 | 威力國際開發股份有限公司 | 1/1 | 197.12 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司，債務額比例全部 | 威力國際開發股份有限公司 | (限制登記事項)110 年 3 月 9 日新登字第 25340 號，預告登記請求權人：新北市，管理機關：新北市政府城鄉發展局•茲為保全該標的物權利移轉登記之請求權•義務人：威力國際開發股份有限公司•限制範圍：全部•110 年 3 月 10 日登記 |
| 10 | 34 | 253.97 | 19 | 中華民國/財政部國有財產署 | 1/6 | 42.33 | | | | | |
| | | | 20 | 吳◯瑩 | 50/25549 | 0.50 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳◯陸，債務額比例全部。 | 吳◯瑩、總行營造興業股份有限公司 | |
| | | | 22 | 威力國際開發股份有限公司 | 127445/153294 | 211.14 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司，債務額比例全部 | 威力國際開發股份有限公司 | (限制登記事項)110 年 3 月 9 日新登字第 25340 號，預告登記請求權人：新北市，管理機關：新北市政府城鄉發展局•茲為保全該標的物權利移轉登記之請求權•義務人：威力國際開發股份有限公司•限制範圍：127445/153294•110 年 3 月 10 日登記 |
| 11 | 34-1 | 257.01 | 19 | 中華民國/財政部國有財產署 | 1/6 | 42.84 | | | | | |
| | | | 20 | 吳◯瑩 | 50/25549 | 0.50 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳◯陸，債務額比例全部。 | 吳◯瑩、總行營造興業股份有限公司 | |

表 5-2　核定版更新單元土地權屬清冊表(續)

| 序號 | 標示部 | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人及債務額比例 | 設定義務人 | |
| 11 | 34-1 | 257.01 | 22 | 威力國際開發股份有限公司 | 127445/153294 | 213.67 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司，債務額比例全部 | 威力國際開發股份有限公司 | (限制登記事項)110 年 3 月 9 日新登字第 25340 號，預告登記請求權人：新北市，管理機關：新北市政府城鄉發展局•茲為保全該標的物權利移轉登記之請求權•義務人：威力國際開發股份有限公司•限制範圍：127445/153294•110 年 3 月 10 日登記 |
| 12 | 35 | 133.23 | 2 | 李◯珍 | 1813/10000 | 24.15 | 地上權 | 陳◯霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳◯陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 3 | 李◯芳 | 778/10000 | 10.37 | 地上權 | 陳◯霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳◯陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 4 | 李◯芳 | 1167/10000 | 15.55 | 地上權 | 陳◯霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳◯陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 5 | 張◯忠 | 167/10000 | 2.22 | 地上權 | 陳◯霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳◯陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 6 | 陳◯鳳 | 167/10000 | 2.22 | 地上權 | 陳◯霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳◯陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 7 | 蔡◯廷 | 167/10000 | 2.22 | 地上權 | 陳◯霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳◯陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 8 | 蔡◯晃 | 167/10000 | 2.22 | 地上權 | 陳◯霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳◯陸，債務額比例全部。 | 註 | |

註：李◯珍、李◯芳、李◯芳、張◯忠、陳◯鳳、蔡◯廷、蔡◯晃、曾◯安、陳◯而、陳◯而、李◯銘、劉◯誠、林◯仁、林◯淳、林◯儀、倪◯瀚、許◯卿、陳◯鎮、莊◯儒、莊◯智、總行營造興業股份有限公司。

表 5-2　核定版更新單元土地權屬清冊表(續)

| 序號 | 標示部 | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人及債務額比例 | 設定義務人 | |
| 12 | 35 | 133.23 | 11 | 陳○而 | 133/10000 | 1.77 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 13 | 劉○誠 | 411/10000 | 5.48 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 14 | 林○仁 | 362/10000 | 4.82 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 15 | 林○淳 | 167/10000 | 2.22 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 16 | 林○儀 | 167/10000 | 2.22 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 17 | 陳○霞 | 444/10000 | 5.92 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | (限制登記事項)105 年 8 月 24 日新登字第 102790 號，依財政部臺北國稅局中正分局 105.8.23 財北國稅中正服字第 1050257599A 號函辦理囑託禁止處分。納稅義務人：陳○霞。限制範圍：444/10000。105 年 8 月 24 日登記。 |
| | | | 22 | 許○卿 | 185/10000 | 2.46 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 23 | 陳清鎮 | 185/10000 | 2.46 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |

註：李○珍、李○芳、李○芳、張○忠、陳○鳳、蔡○廷、蔡○晃、曾○安、陳○而、陳○而、李○銘、劉○誠、林○仁、林○淳、林○儀、倪○瀚、許○卿、陳○鎮、莊○儒、莊○智、總行營造興業股份有限公司。

表 5-2　核定版更新單元土地權屬清冊表(續)

| 序號 | 標示部 | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人及債務額比例 | 設定義務人 | |
| 12 | 35 | 133.23 | 24 | 莊○儒 | 160/10000 | 2.13 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 25 | 莊○智 | 185/10000 | 2.46 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 31 | 總行營造興業股份有限公司 | 3175/10000 | 42.30 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | (限制登記事項)110 年 3 月 9 日新登字第 25330 號，預告登記請求權人：新北市，管理機關：新北市政府城鄉發展局•茲為保全該標的物權利移轉登記之請求權•義務人：總行營造興業股份有限公司•限制範圍：3175/10000•110 年 3 月 10 日登記 |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| 13 | 35-1 | 301.78 | 3 | 威力國際開發股份有限公司 | 1/1 | 301.78 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司，債務額比例全部 | 威力國際開發股份有限公司 | |
| 14 | 35-2 | 49.61 | 2 | 李○珍 | 1813/10000 | 8.99 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 3 | 李○芳 | 778/10000 | 3.86 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 4 | 李○芳 | 1167/10000 | 5.79 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 5 | 張○忠 | 167/10000 | 0.83 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |

註：李○珍、李○芳、李○芳、張○忠、陳○鳳、蔡○廷、蔡○晃、曾○安、陳○而、陳○而、李○銘、劉○誠、林○仁、林○淳、林○儀、倪○瀚、許○卿、陳○鎮、莊○儒、莊○智、總行營造興業股份有限公司。

表 5-2　核定版更新單元土地權屬清冊表(續)

| 序號 | 標示部 | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人及債務額比例 | 設定義務人 | |
| 14 | 35-2 | 49.61 | 6 | 陳○鳳 | 167/10000 | 0.83 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 7 | 蔡○廷 | 167/10000 | 0.83 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 8 | 蔡○晃 | 167/10000 | 0.83 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 11 | 陳○而 | 133/10000 | 0.66 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 13 | 劉○誠 | 411/10000 | 2.04 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 14 | 林○仁 | 362/10000 | 1.80 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 15 | 林○淳 | 167/10000 | 0.83 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 16 | 林○儀 | 167/10000 | 0.83 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |

註：李○珍、李○芳、李○芳、張○忠、陳○鳳、蔡○廷、蔡○晃、曾○安、陳○而、陳○而、李○銘、劉○誠、林○仁、林○淳、林○儀、倪○瀚、許○卿、陳○鎮、莊○儒、莊○智、總行營造興業股份有限公司。

表 5-2　核定版更新單元土地權屬清冊表(續)

| 序號 | 標示部 | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人及債務額比例 | 設定義務人 | |
| 14 | 35-2 | 49.61 | 17 | 陳○霞 | 444/10000 | 2.20 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | (限制登記事項)105 年 8 月 24 日新登字第 102790 號，依財政部臺北國稅局中正分局 105.8.23 財北國稅中正服字第 1050257599A 號函辦理囑託禁止處分。納稅義務人：陳○霞。限制範圍：444/10000。105 年 8 月 24 日登記。 |
| | | | 22 | 許○卿 | 185/10000 | 0.92 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 23 | 陳○鎮 | 185/10000 | 0.92 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 24 | 莊○儒 | 160/10000 | 0.79 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 25 | 莊○智 | 185/10000 | 0.92 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 31 | 總行營造興業股份有限公司 | 3175/10000 | 15.75 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | (限制登記事項)110 年 3 月 9 日新登字第 25330 號，預告登記請求權人：新北市，管理機關：新北市政府城鄉發展局•茲為保全該標的物權利移轉登記之請求權•義務人：總行營造興業股份有限公司•限制範圍：3175/10000•110 年 3 月 10 日登記 |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| 15 | 35-3 | 597.17 | 3 | 威力國際開發股份有限公司 | 1/1 | 597.17 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司，債務額比例全部 | 威力國際開發股份有限公司 | |
| 16 | 35-4 | 29.69 | 2 | 李○珍 | 1813/10000 | 5.38 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |

註：李○珍、李○芳、李○芳、張○忠、陳○鳳、蔡○廷、蔡○晃、曾○安、陳○而、陳○而、李○銘、劉○誠、林○仁、林○淳、林○儀、倪○瀚、許○卿、陳○鎮、莊○儒、莊○智、總行營造興業股份有限公司。

表 5-2　核定版更新單元土地權屬清冊表(續)

| 序號 | 標示部 | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人及債務額比例 | 設定義務人 | |
| 16 | 35-4 | 29.69 | 3 | 李○芳 | 778/10000 | 2.31 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 4 | 李○芳 | 1167/10000 | 3.46 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 5 | 張○忠 | 167/10000 | 0.50 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 6 | 陳○鳳 | 167/10000 | 0.50 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 7 | 蔡○廷 | 167/10000 | 0.50 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 8 | 蔡○晃 | 167/10000 | 0.50 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 11 | 陳○而 | 133/10000 | 0.39 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 13 | 劉○誠 | 411/10000 | 1.22 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |

註：李○珍、李○芳、李○芳、張○忠、陳○鳳、蔡○廷、蔡○晃、曾○安、陳○而、陳○而、李○銘、劉○誠、林○仁、林○淳、林○儀、倪○瀚、許○卿、陳○鎮、莊○儒、莊○智、總行營造興業股份有限公司。

表 5-2　核定版更新單元土地權屬清冊表(續)

| 序號 | 標示部 | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人及債務額比例 | 設定義務人 | |
| 16 | 35-4 | 29.69 | 14 | 林○仁 | 362/10000 | 1.07 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 15 | 林○淳 | 167/10000 | 0.50 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 16 | 林○儀 | 167/10000 | 0.50 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 17 | 陳○霞 | 444/10000 | 1.32 | 地上權 | 陳月霞 | | 祭祀公業林乾記 | (限制登記事項)105 年 8 月 24 日新登字第 102790 號，依財政部臺北國稅局中正分局 105.8.23 財北國稅中正服字第 1050257599A 號函辦理囑託禁止處分。納稅義務人：陳○霞。限制範圍：444/10000。105 年 8 月 24 日登記。 |
| | | | 22 | 許○卿 | 185/10000 | 0.55 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 23 | 陳○鎮 | 185/10000 | 0.55 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 24 | 莊○儒 | 160/10000 | 0.48 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |
| | | | 25 | 莊○智 | 185/10000 | 0.55 | 地上權 | 陳○霞 | | 祭祀公業林乾記 | |
| | | | | | | | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。 | 註 | |

註：李○珍、李○芳、李○芳、張○忠、陳○鳳、蔡○廷、蔡○晃、曾○安、陳○而、陳○而、李○銘、劉○誠、林○仁、林○淳、林○儀、倪○瀚、許○卿、陳○鎮、莊○儒、莊○智、總行營造興業股份有限公司。

表 5-2　核定版更新單元土地權屬清冊表(續)

| 序號 | 標示部 | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人及債務額比例 | 設定義務人 | |
| 16 | 35-4 | 29.69 | 31 | 總行營造興業股份有限公司 | 3175/10000 | 9.43 | 地上權<br>最高限額抵押權 | 陳◯霞<br>臺灣銀行股份有限公司 | <br>總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳◯陸，債務額比例全部。 | 祭祀公業林乾記<br>註 | (限制登記事項)110 年 3 月 9 日新登字第 25330 號，預告登記請求權人：新北市，管理機關：新北市政府城鄉發展局•茲為保全該標的物權利移轉登記之請求權•義務人：總行營造興業股份有限公司•限制範圍：3175/10000•110 年 3 月 10 日登記 |
| 17 | 35-5 | 103.97 | 3 | 威力國際開發股份有限公司 | 1/1 | 103.97 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司，債務額比例全部 | 威力國際開發股份有限公司 | |
| 18 | 35-6 | 0.60 | 3 | 威力國際開發股份有限公司 | 1/1 | 0.60 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司，債務額比例全部 | 威力國際開發股份有限公司 | |
| 19 | 35-7 | 546.42 | 3 | 威力國際開發股份有限公司 | 1/1 | 546.42 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司，債務額比例全部 | 威力國際開發股份有限公司 | |
| 20 | 36 | 3,332.55 | 5 | 林◯盛 | 1/6 | 555.43 | | | | | |
| | | | 6 | 林◯進 | 1/6 | 555.43 | | | | | |
| | | | 10 | 林◯賢 | 995/18000 | 184.22 | | | | | |
| | | | 12 | 林◯佑 | 1/18 | 185.14 | | | | | |
| | | | 14 | 林◯良 | 1/30 | 111.09 | | | | | |
| | | | 17 | 林◯玲 | 1/30 | 111.09 | | | | | |
| | | | 19 | 總行營造興業股份有限公司 | 44123/180000 | 816.90 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳◯陸，債務額比例全部。 | 吳◯陸、總行營造興業股份有限公司 | (限制登記事項)110 年 3 月 9 日新登字第 25330 號，預告登記請求權人：新北市，管理機關：新北市政府城鄉發展局•茲為保全該標的物權利移轉登記之請求權•義務人：總行營造興業股份有限公司•限制範圍：44123/180000•110 年 3 月 10 日登記 |
| | | | 23 | 威力國際開發股份有限公司 | 11309/60000 | 628.13 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司，債務額比例全部 | 威力國際開發股份有限公司 | |
| | | | 25 | 林◯逸 | 1/36 | 92.57 | | | | | 註(2) |
| | | | 26 | 林◯涵 | 1/36 | 92.57 | | | | | 註(2) |
| 21 | 36-3 | 186.06 | 5 | 林◯盛 | 1/6 | 31.01 | | | | | |
| | | | 6 | 林◯進 | 1/6 | 31.01 | | | | | |
| | | | 10 | 林◯賢 | 995/18000 | 10.28 | | | | | |
| | | | 12 | 林◯佑 | 1/18 | 10.34 | | | | | |
| | | | 14 | 林◯良 | 1/30 | 6.20 | | | | | |
| | | | 17 | 林◯玲 | 1/30 | 6.20 | | | | | |

註：李◯珍、李◯芳、李◯芳、張◯忠、陳◯鳳、蔡◯廷、蔡◯晃、曾◯安、陳◯而、陳◯而、李◯銘、劉◯誠、林◯仁、林◯淳、林◯儀、倪◯瀚、許◯卿、陳◯鎮、莊◯儒、莊◯智、總行營造興業股份有限公司。

註(2)：104 年 10 月 16 日報核為林◯儀，持分 1/18。

表 5-2　核定版更新單元土地權屬清冊表(續)

| 序號 | 標示部 | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人及債務額比例 | 設定義務人 | |
| 21 | 36-3 | 186.06 | 19 | 總行營造興業股份有限公司 | 44123/180000 | 45.61 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳◯陸，債務額比例全部。 | 吳◯陸、總行營造興業股份有限公司 | (限制登記事項)110 年 3 月 9 日新登字第 25330 號，預告登記請求權人：新北市，管理機關：新北市政府城鄉發展局•茲為保全該標的物權利移轉登記之請求權•義務人：總行營造興業股份有限公司•限制範圍：44123/180000•110 年 3 月 10 日登記 |
| | | | 23 | 威力國際開發股份有限公司 | 11309/60000 | 35.07 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司，債務額比例全部 | 威力國際開發股份有限公司 | |
| | | | 25 | 林◯逸 | 1/36 | 5.17 | | | | | 註(2) |
| | | | 26 | 林◯涵 | 1/36 | 5.17 | | | | | 註(2) |
| 22 | 36-4 | 208.20 | 5 | 林◯盛 | 1/6 | 34.70 | | | | | |
| | | | 6 | 林◯進 | 1/6 | 34.70 | | | | | |
| | | | 10 | 林◯賢 | 995/18000 | 11.51 | | | | | |
| | | | 12 | 林◯佑 | 1/18 | 11.57 | | | | | |
| | | | 14 | 林◯良 | 1/30 | 6.94 | | | | | |
| | | | 17 | 林◯玲 | 1/30 | 6.94 | | | | | |
| | | | 19 | 總行營造興業股份有限公司 | 44123/180000 | 51.04 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳◯陸，債務額比例全部。 | 吳◯陸、總行營造興業股份有限公司 | (限制登記事項)110 年 3 月 9 日新登字第 25330 號，預告登記請求權人：新北市，管理機關：新北市政府城鄉發展局•茲為保全該標的物權利移轉登記之請求權•義務人：總行營造興業股份有限公司•限制範圍：44123/180000•110 年 3 月 10 日登記 |
| | | | 23 | 威力國際開發股份有限公司 | 11309/60000 | 39.24 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司，債務額比例全部 | 威力國際開發股份有限公司 | |
| | | | 25 | 林◯逸 | 1/36 | 5.78 | | | | | 註(2) |
| | | | 26 | 林◯涵 | 1/36 | 5.78 | | | | | 註(2) |
| 23 | 36-5 | 51.20 | 5 | 林◯盛 | 1/6 | 8.53 | | | | | |
| | | | 6 | 林◯進 | 1/6 | 8.53 | | | | | |
| | | | 10 | 林◯賢 | 995/18000 | 2.83 | | | | | |
| | | | 12 | 林◯佑 | 1/18 | 2.84 | | | | | |
| | | | 14 | 林◯良 | 1/30 | 1.71 | | | | | |
| | | | 17 | 林◯玲 | 1/30 | 1.71 | | | | | |
| | | | 19 | 總行營造興業股份有限公司 | 44123/180000 | 12.55 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳◯陸，債務額比例全部。 | 吳◯陸、總行營造興業股份有限公司 | (限制登記事項)110 年 3 月 9 日新登字第 25330 號，預告登記請求權人：新北市，管理機關：新北市政府城鄉發展局•茲為保全該標的物權利移轉登記之請求權•義務人：總行營造興業股份有限公司•限制範圍：44123/180000•110 年 3 月 10 日登記 |

註(2)：104 年 10 月 16 日報核為林◯儀，持分 1/18。

表 5-2　核定版更新單元土地權屬清冊表(續)

| 序號 | 標示部 | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人及債務額比例 | 設定義務人 | |
| 23 | 36-5 | 51.20 | 23 | 威力國際開發股份有限公司 | 11309/60000 | 9.65 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司，債務額比例全部 | 威力國際開發股份有限公司 | |
| | | | 25 | 林◯逸 | 1/36 | 1.42 | | | | | 註(2) |
| | | | 26 | 林◯涵 | 1/36 | 1.42 | | | | | 註(2) |
| 24 | 36-6 | 254.14 | 5 | 林◯盛 | 1/6 | 42.36 | | | | | |
| | | | 6 | 林◯進 | 1/6 | 42.36 | | | | | |
| | | | 10 | 林◯賢 | 995/18000 | 14.05 | | | | | |
| | | | 12 | 林◯佑 | 1/18 | 14.12 | | | | | |
| | | | 14 | 林◯良 | 1/30 | 8.47 | | | | | |
| | | | 17 | 林◯玲 | 1/30 | 8.47 | | | | | |
| | | | 19 | 總行營造興業股份有限公司 | 44123/180000 | 62.30 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳◯陸，債務額比例全部。 | 吳◯陸、總行營造興業股份有限公司 | (限制登記事項)110 年 3 月 9 日新登字第 25330 號，預告登記請求權人：新北市，管理機關：新北市政府城鄉發展局•茲為保全該標的物權利移轉登記之請求權•義務人：總行營造興業股份有限公司•限制範圍：44123/180000•110 年 3 月 10 日登記 |
| | | | 23 | 威力國際開發股份有限公司 | 11309/60000 | 47.90 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司，債務額比例全部 | 威力國際開發股份有限公司 | |
| | | | 25 | 林◯逸 | 1/36 | 7.06 | | | | | 註(2) |
| | | | 26 | 林◯涵 | 1/36 | 7.06 | | | | | 註(2) |
| 25 | 36-8 | 108.26 | 5 | 林◯盛 | 1/6 | 18.04 | | | | | |
| | | | 6 | 林◯進 | 1/6 | 18.04 | | | | | |
| | | | 10 | 林◯賢 | 995/18000 | 5.98 | | | | | |
| | | | 12 | 林◯佑 | 1/18 | 6.01 | | | | | |
| | | | 14 | 林◯良 | 1/30 | 3.61 | | | | | |
| | | | 17 | 林◯玲 | 1/30 | 3.61 | | | | | |
| | | | 19 | 總行營造興業股份有限公司 | 44123/180000 | 26.54 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳◯陸，債務額比例全部。 | 吳◯陸、總行營造興業股份有限公司 | (限制登記事項)110 年 3 月 9 日新登字第 25330 號，預告登記請求權人：新北市，管理機關：新北市政府城鄉發展局•茲為保全該標的物權利移轉登記之請求權•義務人：總行營造興業股份有限公司•限制範圍：44123/180000•110 年 3 月 10 日登記 |
| | | | 23 | 威力國際開發股份有限公司 | 11309/60000 | 20.41 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司，債務額比例全部 | 威力國際開發股份有限公司 | |

註(2)：104 年 10 月 16 日報核為林◯儀，持分 1/18。

表 5-2　核定版更新單元土地權屬清冊表(續)

| 序號 | 標示部 | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人及債務額比例 | 設定義務人 | |
| 25 | 36-8 | 108.26 | 25 | 林◯逸 | 1/36 | 3.01 | | | | | 註(2) |
| | | | 26 | 林◯涵 | 1/36 | 3.01 | | | | | 註(2) |
| 26 | 36-9 | 112.48 | 5 | 林◯盛 | 1/6 | 18.75 | | | | | |
| | | | 6 | 林◯進 | 1/6 | 18.75 | | | | | |
| | | | 10 | 林◯賢 | 995/18000 | 6.22 | | | | | |
| | | | 12 | 林◯佑 | 1/18 | 6.25 | | | | | |
| | | | 14 | 林◯良 | 1/30 | 3.75 | | | | | |
| | | | 17 | 林◯玲 | 1/30 | 3.75 | | | | | |
| | | | 19 | 總行營造興業股份有限公司 | 44123/180000 | 27.57 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳◯陸，債務額比例全部。 | 吳◯陸、總行營造興業股份有限公司 | (限制登記事項)110 年 3 月 9 日新登字第 25330 號，預告登記請求權人：新北市，管理機關：新北市政府城鄉發展局•茲為保全該標的物權利移轉登記之請求權•義務人：總行營造興業股份有限公司•限制範圍：44123/180000•110 年 3 月 10 日登記 |
| | | | 23 | 威力國際開發股份有限公司 | 11309/60000 | 21.20 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司，債務額比例全部 | 威力國際開發股份有限公司 | |
| | | | 25 | 林◯逸 | 1/36 | 3.12 | | | | | 註(2) |
| | | | 26 | 林◯涵 | 1/36 | 3.12 | | | | | 註(2) |
| 27 | 37 | 79.70 | 1 | 中華民國/財政部國有財產署 | 1/1 | 79.70 | | | | | |
| 28 | 38 | 146.50 | 1 | 中華民國/財政部國有財產署 | 1/1 | 146.50 | | | | | |
| 29 | 38-1 | 7.12 | 1 | 中華民國/財政部國有財產署 | 1/1 | 7.12 | | | | | |
| 30 | 39 | 1,924.74 | 3 | 威力國際開發股份有限公司 | 1/1 | 1,924.74 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司，債務額比例全部 | 威力國際開發股份有限公司 | (限制登記事項)110 年 3 月 9 日新登字第 25340 號，預告登記請求權人：新北市，管理機關：新北市政府城鄉發展局•茲為保全該標的物權利移轉登記之請求權•義務人：威力國際開發股份有限公司•限制範圍：全部•110 年 3 月 10 日登記 |
| 31 | 39-1 | 259.73 | 3 | 威力國際開發股份有限公司 | 1/1 | 259.73 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司，債務額比例全部 | 威力國際開發股份有限公司 | (限制登記事項)110 年 3 月 9 日新登字第 25340 號，預告登記請求權人：新北市，管理機關：新北市政府城鄉發展局•茲為保全該標的物權利移轉登記之請求權•義務人：威力國際開發股份有限公司•限制範圍：全部•110 年 3 月 10 日登記 |
| 32 | 40 | 107.71 | 1 | 中華民國/財政部國有財產署 | 1/1 | 107.71 | | | | | |
| 33 | 41 | 161.30 | 7 | 林◯儀 | 2/15 | 21.51 | | | | | |
| | | | 8 | 林◯慧 | 2/15 | 21.51 | | | | | |

註(2)：104 年 10 月 16 日報核為林◯儀，持分 1/18。

表 5-2　核定版更新單元土地權屬清冊表(續)

| 序號 | 標示部 | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人及債務額比例 | 設定義務人 | |
| 33 | 41 | 161.30 | 9 | 林◯君 | 2/15 | 21.51 | | | | | |
| | | | 12 | 林◯華 | 1/5 | 32.26 | | | | | |
| | | | 17 | 總行營造興業股份有限公司 | 10/25 | 64.52 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳◯陸，債務額比例全部。 | 吳◯陸、總行營造興業股份有限公司 | (限制登記事項)110 年 3 月 9 日新登字第 25330 號，預告登記請求權人：新北市，管理機關：新北市政府城鄉發展局•茲為保全該標的物權利移轉登記之請求權•義務人：總行營造興業股份有限公司•限制範圍：10/25•110 年 3 月 10 日登記 |
| 34 | 42 | 937.72 | 3 | 威力國際開發股份有限公司 | 1/1 | 937.72 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 威力國際開發股份有限公司，債務額比例全部 | 威力國際開發股份有限公司 | |
| 35 | 66 | 173.75 | 5 | 張◯能 | 1/4 | 43.44 | | | | | |
| | | | 11 | 袁◯娥 | 1/4 | 43.44 | | | | | |
| | | | 12 | 張◯元 | 1/8 | 21.72 | | | | | |
| | | | 14 | 張◯ | 1/16 | 10.86 | | | | | |
| | | | 15 | 張◯然 | 1/16 | 10.86 | | | | | |
| | | | 16 | 張◯翔 | 1/16 | 10.86 | | | | | |
| | | | 17 | 張◯安 | 1/16 | 10.86 | | | | | |
| | | | 18 | 張◯烜 | 1/8 | 21.72 | | | | | |
| 36 | 67 | 146.07 | 1 | 中華民國/財政部國有財產署 | 1/1 | 146.07 | | | | | |
| 37 | 68 | 0.78 | 5 | 張◯能 | 1/4 | 0.20 | | | | | |
| | | | 11 | 袁◯娥 | 1/4 | 0.20 | | | | | |
| | | | 12 | 張◯元 | 1/8 | 0.10 | | | | | |
| | | | 14 | 張◯ | 1/16 | 0.05 | | | | | |
| | | | 15 | 張◯然 | 1/16 | 0.05 | | | | | |
| | | | 16 | 張◯翔 | 1/16 | 0.05 | | | | | |
| | | | 17 | 張◯安 | 1/16 | 0.05 | | | | | |
| | | | 18 | 張◯烜 | 1/8 | 0.10 | | | | | |
| 38 | 69 | 2.62 | 1 | 中華民國/財政部國有財產署 | 1/1 | 2.62 | | | | | |
| 39 | 70 | 8.96 | 5 | 張◯能 | 1/4 | 2.24 | | | | | |
| | | | 8 | 中華民國/財政部國有財產署 | 1/4 | 2.24 | | | | | |
| | | | 13 | 張◯元 | 1/8 | 1.12 | | | | | |
| | | | 15 | 張◯ | 1/16 | 0.56 | | | | | |
| | | | 16 | 張◯然 | 1/16 | 0.56 | | | | | |
| | | | 17 | 張◯翔 | 1/16 | 0.56 | | | | | |
| | | | 18 | 張◯安 | 1/16 | 0.56 | | | | | |
| | | | 19 | 張◯烜 | 1/8 | 1.12 | | | | | |

表 5-2　核定版更新單元土地權屬清冊表(續)

| 序號 | 標示部 | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人及債務額比例 | 設定義務人 | |
| 40 | 71 | 1.94 | 5 | 張◯能 | 1/4 | 0.49 | | | | | |
| | | | 11 | 袁◯娥 | 1/4 | 0.49 | | | | | |
| | | | 12 | 張◯元 | 1/8 | 0.24 | | | | | |
| | | | 14 | 張◯ | 1/16 | 0.12 | | | | | |
| | | | 15 | 張◯然 | 1/16 | 0.12 | | | | | |
| | | | 16 | 張◯翔 | 1/16 | 0.12 | | | | | |
| | | | 17 | 張◯安 | 1/16 | 0.12 | | | | | |
| | | | 18 | 張◯烜 | 1/8 | 0.24 | | | | | |
| 41 | 72 | 8.90 | 3 | 李◯萬 | 1/3 | 2.97 | | | | | (北店寶字第 16 號)耕地三七五租約，承租人：陳◯雄。 |
| | | | 4 | 李◯億 | 1/3 | 2.97 | | | | | |
| | | | 5 | 李◯財 | 1/3 | 2.97 | | | | | |
| 42 | 73 | 111.17 | 3 | 李◯萬 | 1/3 | 37.06 | | | | | (北店寶字第 16 號)耕地三七五租約，承租人：陳◯雄。 |
| | | | 4 | 李◯億 | 1/3 | 37.06 | | | | | |
| | | | 5 | 李◯財 | 1/3 | 37.06 | | | | | |
| 43 | 109-1 | 619.64 | 12 | 袁◯娥 | 1/1 | 619.64 | | | | | |
| 合計 | | 12,322.35 | | | | 12,322.35 | | | | | |

資料來源：依 111 年 3 月 28 日登記簿謄本。

**(二)合法建築物權屬**

本更新單元內合法建物計有新北市新店區寶元段 1 建號 1 筆建物，建物門牌號碼為寶元路二段 1 巷 2 號，建物面積為 212.53 ㎡，所有權人數共有 25 人，均為私人所有(詳見表 5-3)。

表 5-3　更新單元合法建築物權屬清冊表

| | 標示部 | | | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建號 | 建物門牌號碼 | 建物面積(㎡) | 座落地號 | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| 序號 | 1 | 寶元路二段 1 巷 2 號 | 212.53 | 35 | 0038 | 吳○陸 | 1/15 | 14.17 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| | | | | | 0039 | 李○珍 | 2/15 | 28.34 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| | | | | | 0040 | 李○芳 | 7/90 | 16.53 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| | | | | | 0041 | 李○芳 | 53/810 | 13.91 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| | | | | | 0042 | 林○仁 | 1/60 | 3.54 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| | | | | | 0043 | 林○淳 | 1/60 | 3.54 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| | | | | | 0044 | 林○儀 | 1/60 | 3.54 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| | | | | | 0045 | 陳○霞 | 1/10 | 21.25 | | | | | (限制登記事項)105 年 8 月 24 日新登字第 102790 號，依財政部臺北國稅局中正分局 105.8.23 財北國稅中正服字第 1050257599A 號函辦理囑託禁止處分。納稅義務人：陳○霞。限制範圍：1/60。105 年 8 月 24 日登記。 |
| | | | | | 0046 | 張○忠 | 1/60 | 3.54 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| | | | | | 0047 | 陳○鳳 | 1/60 | 3.54 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| | | | | | 0048 | 蔡○廷 | 1/60 | 3.54 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| | | | | | 0049 | 蔡○晃 | 1/60 | 3.54 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| | | | | | 0050 | 曾○安 | 237/12150 | 4.15 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| | | | | | 0051 | 陳○而 | 1/75 | 2.83 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| | | | | | 0052 | 陳○而 | 1/75 | 2.83 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| | | | | | 0053 | 李○銘 | 237/12150 | 4.15 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| | | | | | 0054 | 劉○誠 | 87/900 | 20.54 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| | | | | | 0061 | 莊○智 | 1/54 | 3.94 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| | | | | | 0062 | 莊○儒 | 1/54 | 3.94 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| | | | | | 0063 | 莊○然 | 1/54 | 3.94 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| | | | | | 0067 | 陳○鎮 | 1/54 | 3.94 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| | | | | | 0068 | 許○卿 | 1/54 | 3.94 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| | | | | | 0069 | 倪○瀚 | 1/54 | 3.94 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| | | | | | 0070 | 吳○毅 | 14/90 | 33.06 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| | | | | | 0074 | 黃○章 | 1/90 | 2.36 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 總行營造興業股份有限公司 | 註 | |
| 合計 | | | 212.53 | | | | | 212.53 | | | | | |

資料來源：依 109 年 4 月 8 日登記簿謄本。

註：總行營造興業股份有限公司、吳○陸、李○珍、李○芳、李○芳、林○仁、林○淳、林○儀、張○忠、陳○鳳、蔡○廷、蔡○晃、曾○安、陳○而、陳○而、李○銘、劉○誠、莊○智、莊○儒、莊○然、陳○鎮、許○卿、倪○瀚、吳○毅、黃○章。

表 5-4　核定版更新單元合法建築物權屬清冊表

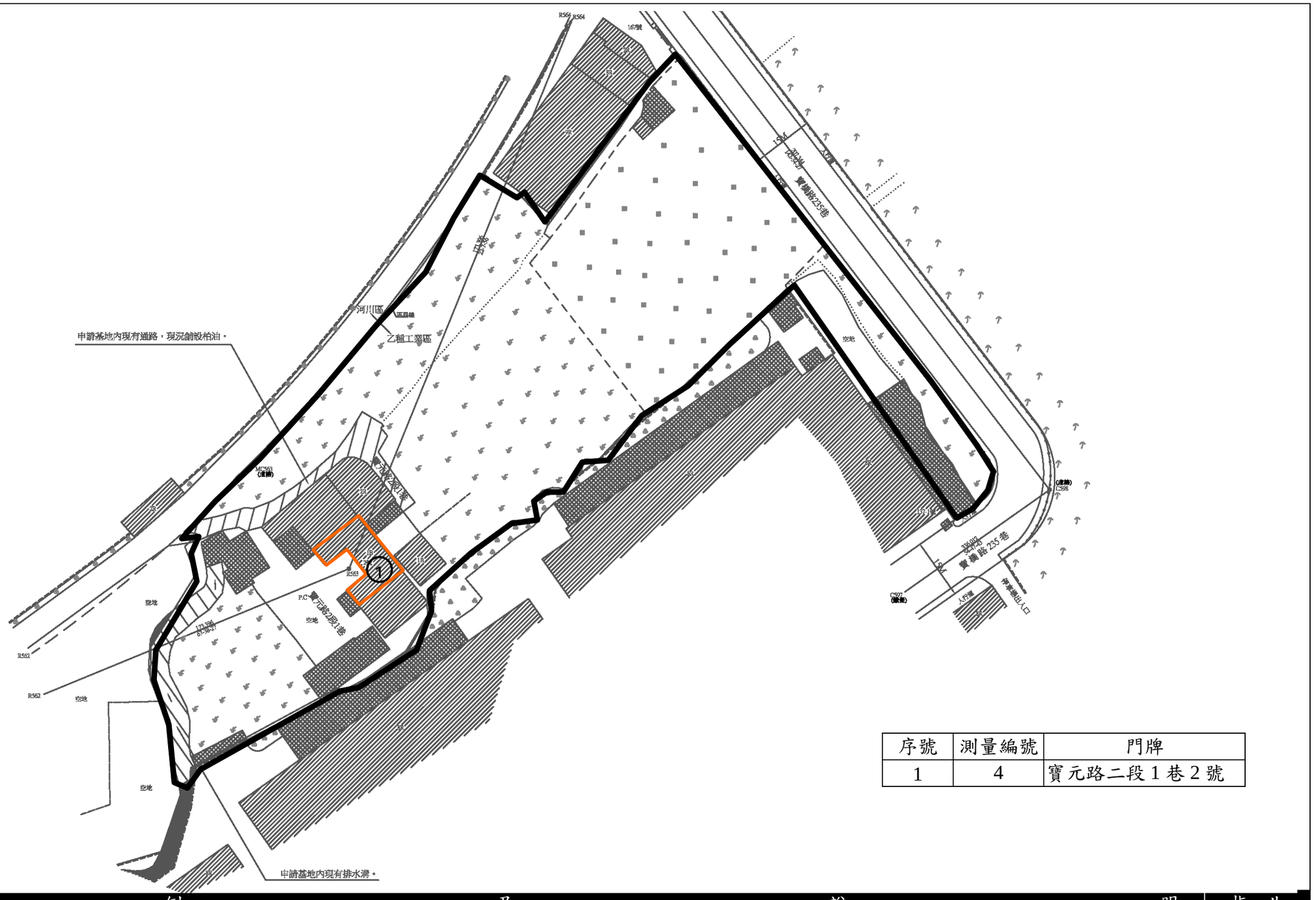
| 序號 | 標示部 | | | | 所有權部 | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建號 | 建物門牌號碼 | 建物面積(㎡) | 座落地號 | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人及債務額比例 | 設定義務人 | |
| 1 | 1 | 寶元路二段1巷2號 | 212.53 | 35、35-2、35-4 | 0038 | 吳○陸 | 1/15 | 14.17 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 註(1) | 註(2) | |
| | | | | | 0039 | 李○珍 | 2/15 | 28.34 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 註(1) | 註(2) | |
| | | | | | 0040 | 李○芳 | 7/90 | 16.53 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 註(1) | 註(2) | |
| | | | | | 0041 | 李○芳 | 1419/12150 | 24.82 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 註(1) | 註(2) | |
| | | | | | 0042 | 林○仁 | 293/8100 | 7.69 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 註(1) | 註(2) | |
| | | | | | 0043 | 林○淳 | 1/60 | 3.54 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 註(1) | 註(2) | |
| | | | | | 0044 | 林○儀 | 1/60 | 3.54 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 註(1) | 註(2) | |
| | | | | | 0045 | 陳○霞 | 1/10 | 21.25 | | | | | (限制登記事項)105年8月24日新登字第102790號，依財政部臺北國稅局中正分局 105.8.23 財北國稅中正服字第 1050257599A 號函辦理囑託禁止處分。納稅義務人：陳○霞。限制範圍：1/60。105年8月24日登記。 |
| | | | | | 0046 | 張○忠 | 1/60 | 3.54 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 註(1) | 註(2) | |
| | | | | | 0047 | 陳○鳳 | 1/60 | 3.54 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 註(1) | 註(2) | |
| | | | | | 0048 | 蔡○廷 | 1/60 | 3.54 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 註(1) | 註(2) | |
| | | | | | 0049 | 蔡○晃 | 1/60 | 3.54 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 註(1) | 註(2) | |
| | | | | | 0052 | 陳○而 | 1/75 | 2.83 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 註(1) | 註(2) | |
| | | | | | 0054 | 劉○誠 | 87/900 | 20.54 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 註(1) | 註(2) | |
| | | | | | 0061 | 莊○智 | 1/54 | 3.94 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 註(1) | 註(2) | |
| | | | | | 0062 | 莊○儒 | 1/54 | 3.94 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 註(1) | 註(2) | |
| | | | | | 0063 | 莊○然 | 1/54 | 3.94 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 註(1) | 註(2) | |
| | | | | | 0067 | 陳○鎮 | 1/54 | 3.94 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 註(1) | 註(2) | |
| | | | | | 0068 | 許○卿 | 1/54 | 3.94 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 註(1) | 註(2) | |
| | | | | | 0070 | 吳○毅 | 14/90 | 33.06 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 註(1) | 註(2) | |
| | | | | | 0074 | 黃○章 | 1/90 | 2.36 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | 註(1) | 註(2) | |
| 合計 | | | 212.53 | | | | | 212.53 | | | | | |

資料來源：依 111 年 3 月 28 日登記簿謄本。

註：

(1)債務人及債務額比例：總行營造興業股份有限公司，債務額比例全部；吳○陸，債務額比例全部。

(2)設定義務人：吳○陸、李○珍、李○芳、李○芳、林○仁、林○淳、林○儀、張○忠、陳○鳳、蔡○廷、蔡○晃、曾○安、陳○而、陳○而、李○銘、劉○誠、莊○智、莊○儒、莊○然、陳○鎮、許○卿、倪○瀚、吳○毅、黃○章。




| 序號 | 測量編號 | 門牌 |
|---|---|---|
| 1 | 4 | 寶元路二段 1 巷 2 號 |

圖　例　及　說　明

更新單元範圍

指　北

比例尺 1/1000

圖 5-1　合法建築物門牌座落位置示意圖

**(三)公、私有土地分布狀況**

本更新單元範圍內公、私有土地分述如下(詳見表 5-1~表 5-5 及圖 5-2)。

1.公有土地

本案報核當時範圍內之公有地包含新北市新店區寶元段 31、32、37、38、40、67、69 地號等 7 筆土地，持分為全部；另寶元段 34、70 地號等 2 筆土地，國有持分分別為 1/6、1/4，權屬為中華民國，所有權人數計有 1 人，占總人數約 1.67%。

上述公有地之管理者為國有財產署，其面積共計為 1,276.08 ㎡，占更新單元範圍土地總面積 10.36%。

依財政部國有產署北區分署 111 年 1 月 10 日「第 2 次聽證會」書面意見：『…依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「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，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：(1)屬抵稅土地者，分配權利金。(2)評估作中央機關辦公廳舍：屬依都更條例第 12 條規定辦理之都市更新案，更新後可分配樓地板面積達 2,000 平方公尺且無涉有償撥用。(3)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：屬前款以外可分配房地或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。但個案規劃更新後房地非住宅用途者，免予函詢。(4)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：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。2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。2.查更新單元範圍內涉本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號等 9 筆國有土地，都市計畫土地使用分區變更前為「乙種工業區」，國有土地面積合計 1,276.08 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 10.36%，採權利變換方式實施。其中同小段 34、70 地號 2 筆國有土地為抵稅土地，依前述規定分配更新後權利金，至同小段 31 地號等 7 筆國有土地分配更新後房地，又經考量本案建築規劃、使用管理等不適宜作中央辦公廳舍使用，故後續分配旨案更新後第三種特定專用區之住宅產品。…』。

又依財政部國有產署北區分署上述「第 2 次聽證會」書面意見：『…3.(5)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。…』規定，實施者同意支付相關費用。

核定時範圍內土地因配合細部計畫逕為分割，地號調整後公有地包含新北市新店區寶元段 31、31-2、31-3、32、32-1、37、38、38-1、40、67、69 地號等 11 筆土地，持分為全部；另寶元段 34、34-1、70 地號等 3 筆土地，國有持分分別為 1/6、1/6、1/4，權屬為中華民國，所有權人數計有 1 人，占總人數約 2.22%。

2.私有土地

本案報核當時範圍內之私有土地包含新北市新店區寶元段 26、33、35、35-1、36、39、41、42、66、71、72、73 地號等 12 筆土地，持分為全部；另寶元段 34、70 地號等 2 筆土地，私人持分分別為 5/6、3/4，面積合計為 11,046.29 ㎡，占更新單元範圍土地總面積 89.64%；所有權人數計有 59 人，占總人數約 98.33%。

後配合新北市都市計畫委員會民國 108 年 3 月 21 日第 98 次會議決議將新店區寶元段 68 及 109-1 地號等 2 筆土地亦納入本更新單元範圍。又核定時範圍內土地因配合細部計畫逕為分割，地號調整後私有土地包含新北市新店區寶元段 26、26-5、33、33-1、35、35-1、35-2、35-3、35-4、35-5、35-6、35-7、36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9、39、39-1、41、42、66、68、71、72、73、109-1 地號等 29 筆土地，全數為私人持有；另寶元段 34、34-1、70 地號等 3 筆土地，私人持分分別為 5/6、5/6、3/4，面積合計為 11,046.27 ㎡，占更新單元範圍土地總面積 89.64%；所有權人數計有 44 人，占總人數約 97.78%。

表 5-5　更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

| 權屬(管理機關) | | 土地面積(㎡) | 比例(%) | 人數(人) | 比例(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 報核版 | 國有土地 | 1,276.08 | 10.36 | 1 | 1.67 |
| | 私有土地 | 11,046.29 | 89.64 | 59 | 98.33 |
| | 合計 | 12,322.37 | 100.00 | 60 | 100.00 |
| 核定版 | 國有土地 | 1,276.08 | 10.36 | 1 | 2.22 |
| | 私有土地 | 11,046.27 | 89.64 | 44 | 97.78 |
| | 合計 | 12,322.35 | 100.00 | 45 | 100.00 |

**(四)原報核時同意參與都市更新事業計畫比例計算**

依據 99 年 5 月 12 日修正公布都市更新條例第 22 條規定：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，…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五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；…但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。…」(詳見表 5-6)。

本案未涉 99 年 5 月 12 日修正公布都市更新條例第 12 條規定應予以排除之情形。

1.參與都市更新事業計畫之私有土地同意比例

更新單元內私有土地面積計 11,046.29 ㎡，排除面積為 0 ㎡，私有土地計算總和為 11,046.29 ㎡，同意參與都市更新事業計畫之私有土地面積計 9,774.92 ㎡，故同意參與都市更新事業計畫之土地面積比例為 88.49%。

本更新單元內私有土地所有權人共 59 人，排除人數為 0 人，私有土地計算總和為 59 人，同意參與都市更新事業計畫人數為 44 人，故同意參與都市更新事業計畫之土地所有權人人數比例為 74.58%。

土地同意人數及其面積超過門檻值，符合規定。其同意比例詳見表 5-6 所示。

2.參與市更新事業計畫之私有合法建築物同意比例

更新單元內私有合法建物面積計 212.53 ㎡，排除面積為 0 ㎡，私有合法建物計算總和為 212.53 ㎡，同意參與都市更新事業計畫之私有合法建物面積

計 207.81 ㎡，故同意參與都市更新事業計畫之私有合法建物面積比例為 97.78%。

更新單元內私有合法建物所有權人為 34 人，排除人數為 0 人，私有合法建物計算總和為 34 人，同意參與都市更新事業計畫人數為 32 人，故同意參與都市更新事業計畫之私有合法建物人數比例為 94.12%。

合法建築物同意人數及其面積超過門檻值，符合規定。其同意比例詳見表 5-6 所示。

表 5-6　報核版同意參與都市更新事業計畫統計表

| 項目 | 土地部分 | | 合法建物部分 | |
|---|---|---|---|---|
| | 面積(㎡) | 所有權人數(人) | 面積(㎡) | 所有權人數(人) |
| 全區總和(A=a+b) | 12,322.37 | 60 | 212.53 | 34 |
| 公有(a) | 1,276.08 | 1 | 0.00 | 0 |
| 私有(b=A-a) | 11,046.29 | 59 | 212.53 | 34 |
| 排除總和(c) | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 |
| 計算總和(B=b-c) | 11,046.29 | 59 | 212.53 | 34 |
| 同意數(C) | 9,774.92 | 44 | 207.81 | 32 |
| 同意比例(%)(C/B) | 88.49% | 74.58% | 97.78% | 94.12% |

資料來源：本計畫整理。

註：本案原報核當時土地為 21 筆，後配合新北市都市計畫委員會民國 108 年 3 月 21 日第 98 次會議審議決議納入同地段 68、109-1 等 2 筆土地，土地筆數修正為 23 筆，土地總面積修正為 12,322.37 ㎡。

**(五)核定版同意參與都市更新事業計畫比例計算**

本案未涉 99 年 5 月 12 日修正公布都市更新條例第 12 條規定應予以排除之情形，而配合中華民國 110 年 3 月 23 日新北府城審字第 11005188871 號函公告自中華民國 110 年 3 月 25 日起實施之「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫」案，經地籍逕為分割後本更新單元地籍範圍調整為新北市新店區寶元段 26、26-5、31、31-2、31-3、32、32-1、33、33-1、34、34-1、35、35-1、35-2、35-3、35-4、35-5、35-6、35-7、36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9、37、38、38-1、39、39-1、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1 地號等 43 筆土地，面積調整為 12,322.35 ㎡。

1.參與都市更新事業計畫之私有土地同意比例

更新單元內私有土地面積計 11,046.27 ㎡，排除面積為 0 ㎡，私有土地計算總和為 11,046.27 ㎡，同意參與都市更新事業計畫之私有土地面積計 9,744.77 ㎡，故同意參與都市更新事業計畫之土地面積比例為 88.22%。

本更新單元內私有土地所有權人共 44 人，排除人數為 0 人，私有土地計算總和為 44 人，同意參與都市更新事業計畫人數為 30 人，故同意參與都市更新事業計畫之土地所有權人人數比例為 68.18%。

本案核定時，部分土地所有權人雖有異動，惟土地同意人數及其面積仍超過門檻值，符合規定。其同意比例詳見表 5-7 所示。

2.參與市更新事業計畫之私有合法建築物同意比例

更新單元內私有合法建物面積計 212.53 ㎡，排除面積為 0 ㎡，私有合法建物計算總和為 212.53 ㎡，同意參與都市更新事業計畫之私有合法建物面積計 212.53 ㎡，故同意參與都市更新事業計畫之私有合法建物面積比例為 100.00%。

更新單元內私有合法建物所有權人為 21 人，排除人數為 0 人，私有合法建物計算總和為 21 人，同意參與都市更新事業計畫人數為 21 人，故同意參與都市更新事業計畫之私有合法建物人數比例為 100.00%。

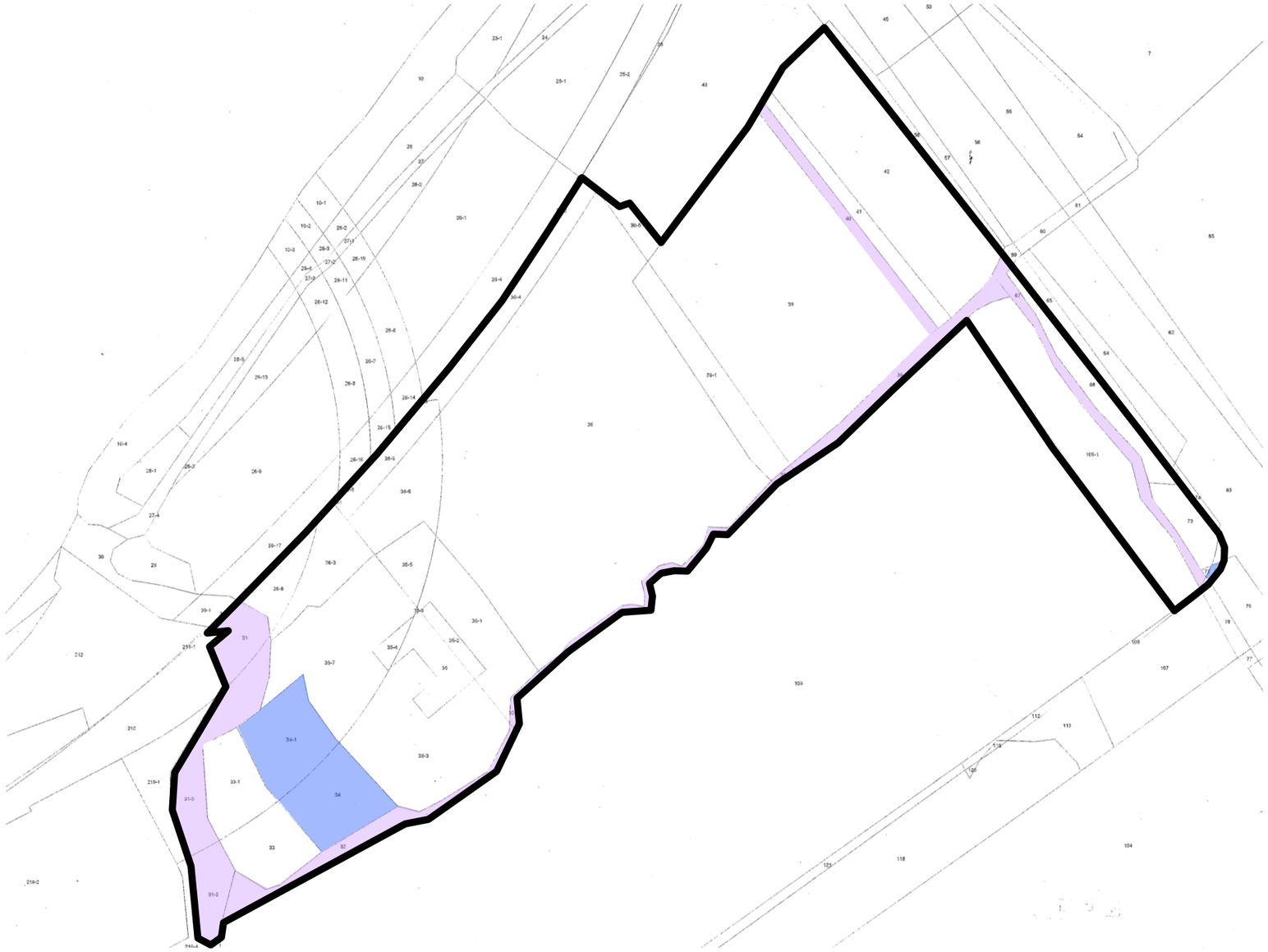
本案核定時，部分合法建築物所有權人雖有異動，惟合法建築物同意人數及其面積仍超過門檻值，符合規定。其同意比例詳見表 5-7 所示。

表 5-7　核定版同意參與都市更新事業計畫統計表

| 項目 | 土地部分 | | 合法建物部分 | |
|---|---|---|---|---|
| | 面積(㎡) | 所有權人數(人) | 面積(㎡) | 所有權人數(人) |
| 全區總和(A=a+b) | 12,322.35 | 45 | 212.53 | 21 |
| 公有(a) | 1,276.08 | 1 | 0.00 | 0 |
| 私有(b=A-a) | 11,046.27 | 44 | 212.53 | 21 |
| 排除總和(c) | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 |
| 計算總和(B=b-c) | 11,046.27 | 44 | 212.53 | 21 |
| 同意數(C) | 9,744.77 | 30 | 212.53 | 21 |
| 同意比例(%)(C/B) | 88.22% | 68.18% | 100.00% | 100.00% |

資料來源：本計畫整理。

註：本案配合細部計畫發布實施，經地籍逕為分割後，土地筆數修正為 43 筆，土地總面積修正為 12,322.35 ㎡。



圖例及說明

更新單元範圍　私有　中華民國(財政部國有財產署)　中華民國(財政部國有財產署)/私人共有

指北

比例尺 1/1000

圖 5-2　更新單元公私有土地分布圖

## 三、土地使用及建築物現況

### (一)土地使用現況

更新單元內共有 23 筆土地，土地謄本面積合計 12,322.37 ㎡。

本更新單元原土地使用分區為乙種工業區，新北市政府於民國 100 年 12 月審查通過「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」主要計畫案，將本更新單元原土地使用分區變更為特定專用區，並劃定「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」更新地區範圍，將本更新單元劃定為更新單元 5，後於民國 108 年 3 月 21 日審查通過「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)主要計畫(更新單元 5)」案調整本更新單元土地範圍。

本更新單元實施者「總行營造興業股份有限公司」須依主要計畫案附件作業規範，擬具都市更新事業計畫及細部計畫，送經新北市政府主管機關審核通過後，主要計畫再報由內政部逕予核定。

爰此，本次細部計畫將本更新單元土地使用分區規劃為第一種特定專用區(簡稱特(專一))、第三種特定專用區(簡稱特(專三))、公園用地及道路用地。而配合「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫」案發布實施，本案地籍分割後地籍範圍調整為新北市新店區寶元段 26、26-5、31、31-2、31-3、32、32-1、33、33-1、34、34-1、35、35-1、35-2、35-3、35-4、35-5、35-6、35-7、36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9、37、38、38-1、39、39-1、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1 地號等 43 筆土地，面積調整為 12,322.35 ㎡。

更新單元內現況建築物皆為住宅使用，其餘土地未開闢使用(詳見表 5-8、圖 5-3、圖 5-4、圖 5-5 及圖 5-6)。

### (二)合法建築物現況

更新單元內有 1 筆建號，建物謄本樓地板面積 212.53 ㎡，合法建物為 1 層樓磚造之建築物，現況為住宅使用(詳見表 5-8、圖 5-3、圖 5-4、圖 5-5 及圖 5-6)。

表 5-8　更新單元內土地、建物現況使用綜整表

| 建物編號 | 測量編號 | 建物門牌號碼 | 構造 | 樓層 | 使用現況 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 4 | 寶元路二段 1 巷 2 號 | 磚造 | 1 | 住宅 |

資料來源：本計畫整理。

### (三)耕地三七五租約情形

本更新單元範圍內土地包含 72、73 地號等 2 筆土地涉及耕地三七五租約情形，出租人為該土地之土地所有權人，承租人為陳◯雄。

依 108 年 1 月 30 日修訂前都市更新條例第 39 條規定，本案未來於擬定權利變換計畫前，實施者將與承租人自行協議處理。協議不成時，將依相關規定進行估價及分配。

表 5-9　耕地三七五租約出、承租人清冊

| 序號 | 身分 | 姓名 | 住址 |
|---|---|---|---|
| 1 | 出租人 | 李◯萬 | 新北市新店區寶元路 2 段 1 巷 9 號 |
| 2 | 出租人 | 李◯億 | 新北市新店區三民路 75 巷 9 弄 6 號 |
| 3 | 出租人 | 李◯財 | 新北市新店區寶元路 1 段 42 巷 14 號 2 樓 |
| 4 | 承租人 | 陳◯雄 | 新北市新店區寶元路 2 段 1 巷 9 號 |

備註：北店寶字第 16 號。

### (四)其他土地改良物

本更新單元內其他土地改良物為 4 棟其他土地改良物，其結構分別為磚造、棚架、鐵皮等。其中，建物編號 1、2、3、4 經實際測量後增建面積總計為 136.49 ㎡；建物編號 5 面積暫以 CAD 量計，面積為 317.98 ㎡，實際面積及圖說將於實施權利變換計畫時，補附建物測量成果報告為準。

本更新單元內其他土地改良物面積總計為 454.47 ㎡，其建物情形及分布詳見表 5-10、圖 5-6 及附件冊附件五、都市更新單元建物測量成果報告。

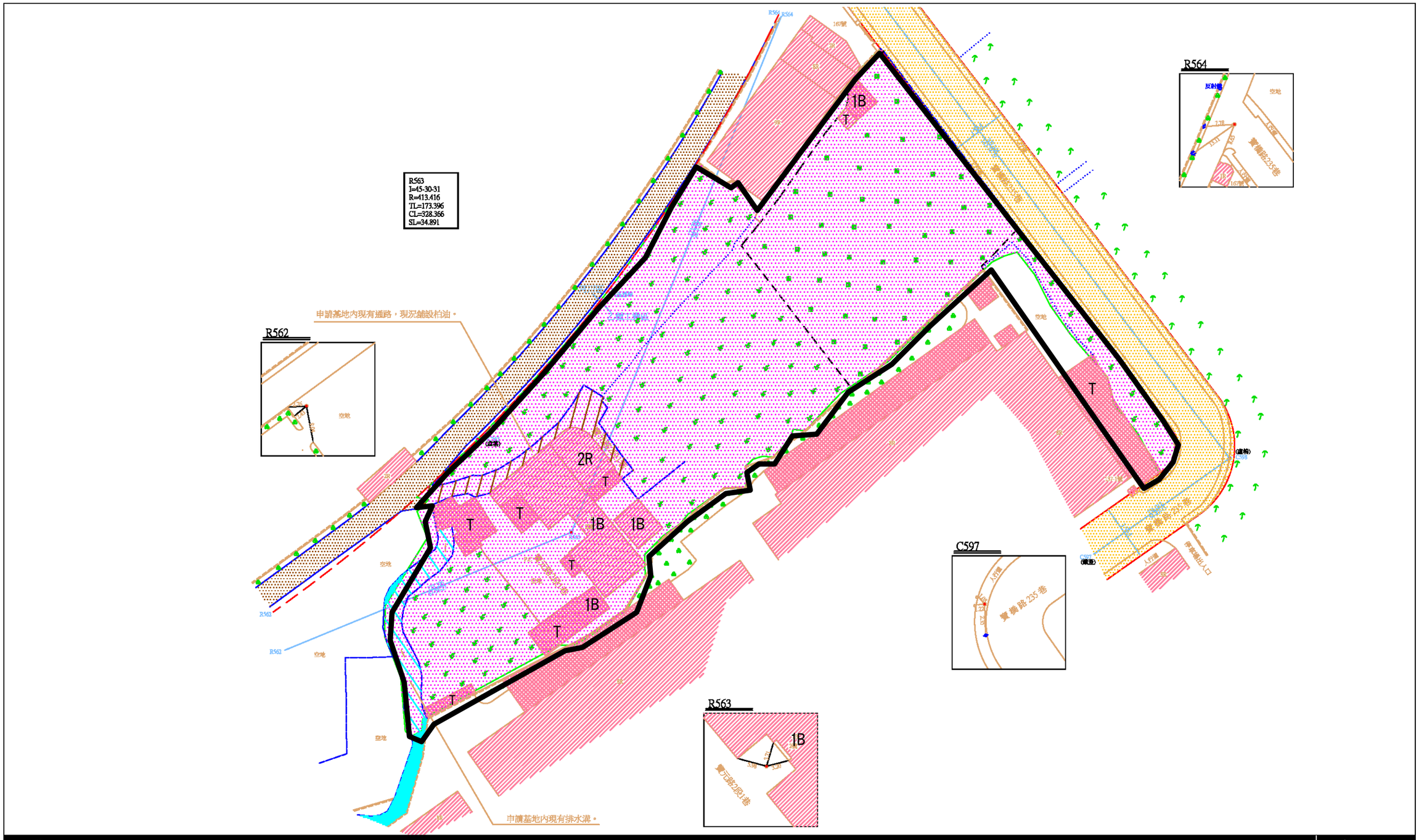
### (五)占有他人土地之舊違章建築戶

更新單元內屬占有他人土地之舊違章建築戶共有 2 戶，其建物年代皆為民國 81 年以前興建完成，建物構造以磚造、棚架、鐵皮為主，其建物情形及分布詳見表 5-11、圖 5-3、圖 5-4、圖 5-5、圖 5-6 及附件冊附件四、佔有他人舊違章建築戶證明文件。

## 四、附近地區土地使用現況

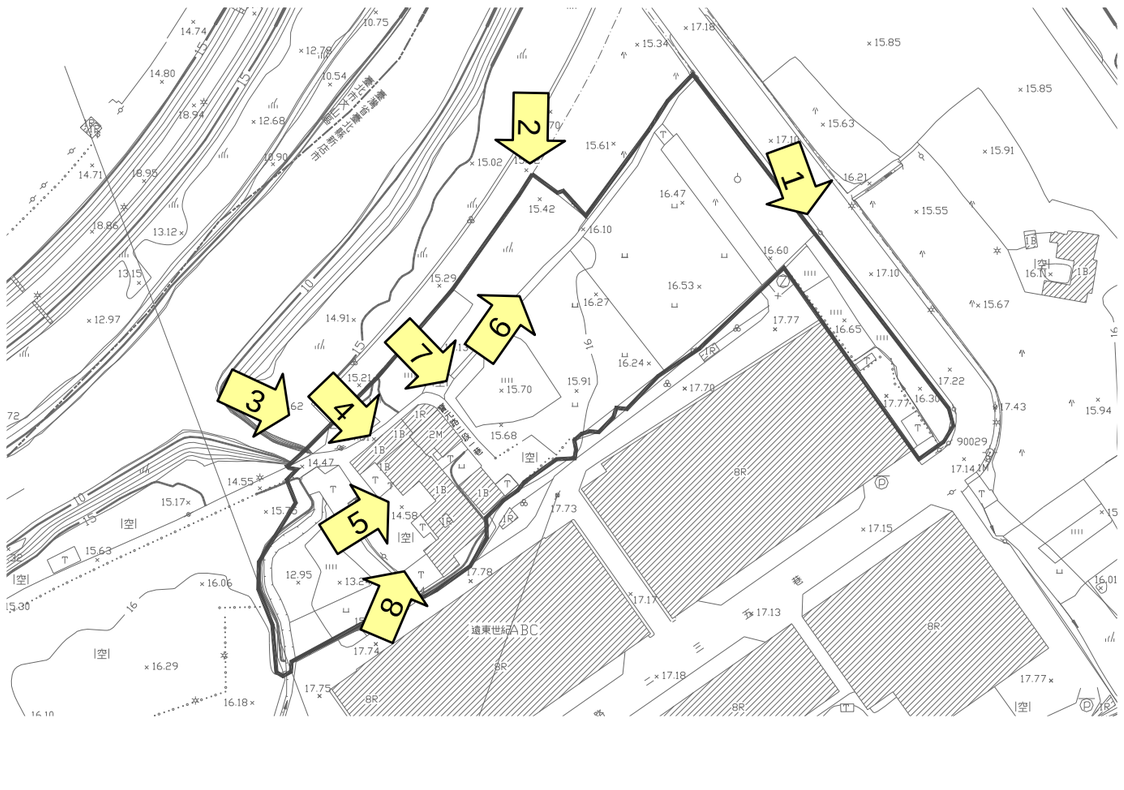
附近地區土地使用現況鄰景美溪測防汛道路旁，多未開闢使用。

建築物部分，於本更新單元範圍南側為 8 樓之「遠東世紀 ABC」及「全球科技特區」之工業大樓(詳見圖 5-3、圖 5-4 及圖 5-5)。



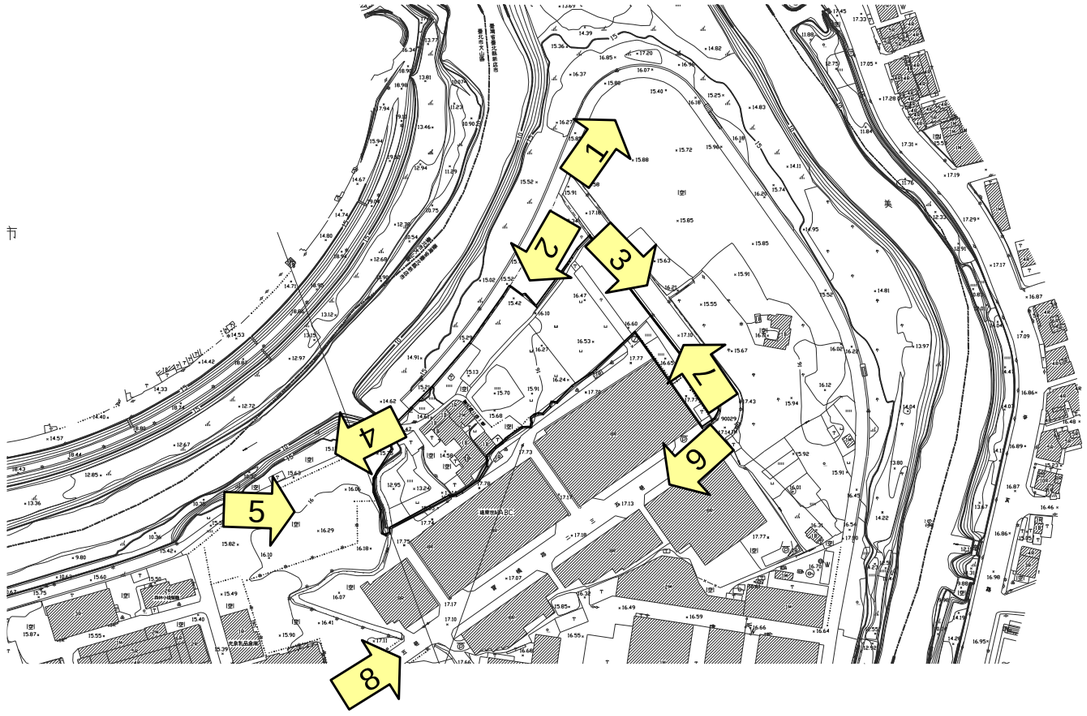

| 圖 | 例 | 及 | 說 | 明 | 指　北 |
|---|---|---|---|---|---|
| 更新單元範圍 | | | | | 比例尺 1/1000 |

圖 5-3　更新單元地形圖



| 圖例及說明 | 指北 |
| --- | --- |
| 更新單元範圍 | |

圖 5-4　更新單元內土地使用現況示意圖



| 圖 | 例 | 及 | 說 | 明 | 指 北 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 更新單元範圍 | | | | |

圖 5-5　更新單元周圍土地使用現況示意圖

| 建物編號 | 測量編號 | 建號 | 門牌 |
|---|---|---|---|
| 1 | 4 | 1 | 寶元路二段 1 巷 2 號 |
| 2 | 1 | | 寶元路二段 1 巷 1 號 |
| | 2 | | 寶元路二段 1 巷 1 號(1 樓) |
| | | | 寶元路二段 1 巷 1 號(2 樓) |
| | 3 | | 寶元路二段 1 巷 1 號(西側) |
| 3 | 5 | | 寶元路二段 1 巷 3 號 |
| | 6 | | 寶元路二段 1 巷 3 號 |
| | 7 | | 寶元路二段 1 巷 3 號(南側) |
| | 8 | | 寶元路二段 1 巷 3 號(南側) |
| 4 | 9 | | 寶橋路二段 235 巷 167 號(東側) |
| 5 | - | | 寶橋路二段 235 巷 137-1 號(東側) |

圖例及說明

更新單元範圍　1 合法建物編號　2 違章建築戶編號　4 其他土地改良物編號

指北

比例尺 1/1000

圖 5-6　合法建築物分布位置示意圖

表 5-10　其他土地改良物表

| 建物編號 | 測量編號 | 建號 | 所有權人/管理人 | 門牌 | 建築完成年期 | 房屋登記座落地號 | 層次/層數 | 建物測量面積(㎡) | 建物登記面積(㎡) | 增建面積(㎡) | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | 磚造 | 棚架 | 鐵皮 | 小計 | |
| 1 | 4 | 1 | 吳○陸 1/15<br>李○珍 2/15<br>李○芳 7/90<br>李○芳 1419/12150<br>林○仁 293/8100<br>林○淳 1/60<br>林○儀 1/60<br>陳○霞 1/10<br>張○忠 1/60<br>陳○鳳 1/60<br>蔡○廷 1/60<br>蔡○晃 1/60<br>陳○而 1/75<br>劉○誠 87/900<br>莊○智 1/54<br>莊○儒 1/54<br>莊○然 1/54<br>陳○鎮 1/54<br>許○卿 1/54<br>吳○毅 14/90<br>黃○章 1/90 | 寶元路二段 1 巷 2 號 | 民國 38 年 | 35、35-2、35-4 | 1/1 | 229.57 | 212.53 | | 17.04 | | 17.04 | |
| 4 | 9 | | 吳○毅 1/1 | 寶橋路二段 235 巷 167 號(東側) | -- | 40、41、42 | 1/1 | 119.45 | | 11.48 | | 107.97 | 119.45 | |
| 5 | -- | | 袁○娥 1/1 | 寶橋路二段 235 巷 137-1 號(東側) | -- | 67、68、69、76、107、108、109、109-1 | 1/1 | 317.98 | | | 317.98 | | 317.98 | |
| 總計 | | | | | | | | 667.00 | 212.53 | 11.48 | 335.02 | 107.97 | 454.47 | 註 2 |

註：1.相關測量面積及圖說詳附件冊附件五、都市更新單元建物測量成果報告。

2.建物編號 5 面積暫以 CAD 量計，實際面積及圖說將於實施權利變換計畫時，補附建物測量成果報告為準。

表 5-11　更新單元占有他人土地之舊違章建築物現況清冊表

| 建物編號 | 測量編號 | 占用人 | 門牌 | 建物登載日期 | 實測座落地號 | 層次/層數 | 建物測量面積(㎡) | | | | 門牌編訂日期證明文件 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 磚造 | 棚架 | 鐵皮 | 小計 | | |
| 2 | 1 | 吳○毅 | 寶元路二段 1 巷 1 號 | 民國 81 年以前 | 35-1、35-5、35-7 | 1/1 | 208.27 | 53.75 | | 262.02 | 房屋稅籍證明書、用電證明、門牌整編證明、80年以前航照圖 | |
| | 2 | | 寶元路二段 1 巷 1 號(1 樓) | 民國 81 年以前 | 35-1、35-2、35-5、35-6 | 1/2 | 151.12 | | 23.65 | 174.77 | | |
| | | | 寶元路二段 1 巷 1 號(2 樓) | | | 2/2 | | | 151.12 | 151.12 | | |
| | 3 | | 寶元路二段 1 巷 1 號(西側) | 民國 81 年以前 | 31、31-3、34-1、35-7、36-3、36-8 | 1/1 | | | 139.63 | 139.63 | | |
| 3 | 5 | 吳○毅 | 寶元路二段 1 巷 3 號 | 民國 81 年以前 | 32、32-1、35-1、35-3、109 | 1/1 | 154.23 | | | 154.23 | 房屋稅籍證明書、用電證明、門牌整編證明、80年以前航照圖 | |
| | 6 | | 寶元路二段 1 巷 3 號 | 民國 81 年以前 | 32-1、35-1、35-2、36、37 | 1/1 | 80.03 | | | 80.03 | | |
| | 7 | | 寶元路二段 1 巷 3 號(南側) | 民國 81 年以前 | 32、34、35-3、109 | 1/1 | 37.27 | | 115.62 | 152.89 | | |
| | 8 | | 寶元路二段 1 巷 3 號(南側) | 民國 81 年以前 | 31-2、32、33、109 | 1/1 | | | 37.45 | 37.45 | | |
| 總計 | | | | | | | 630.92 | 53.75 | 467.47 | 1,152.14 | | |

註：1.相關測量面積及圖說詳附件冊附件五、都市更新單元建物測量成果報告。

2.房屋稅籍證明書、用電證明、戶籍資料及相關證明文件詳附件冊附件四、佔有他人舊違章建築戶證明文件。

## 五、全區街廓配置圖說明

### (一)基地配置

基地右側為十五米計畫道路，西北側為十米道路，遵守點的控制與面的開放原則，沿街退縮 10m~11m 以上人行步道，採人車分道概念，將住戶出入口與車道分離規劃。

現況道路已開闢完成未來北側配合 6 米防汛道路再推縮 4m 增加為 10 米道路

### (二)動線與機能分區

特(專三)為集合住宅無一般零售業，特(專一)為辦公室無一般零售業，動線分離管理使用。

### (三)開放空間

現況尚缺乏人行道空間未來規劃上，沿街退縮 10m~11m 以上人行步道，採人車分道概念，將住戶出入口與車道分離規劃。







圖例　S:1/600
汽機車出入口
人行主出入口

1 全區一層平面圖

## 六、公共設施現況

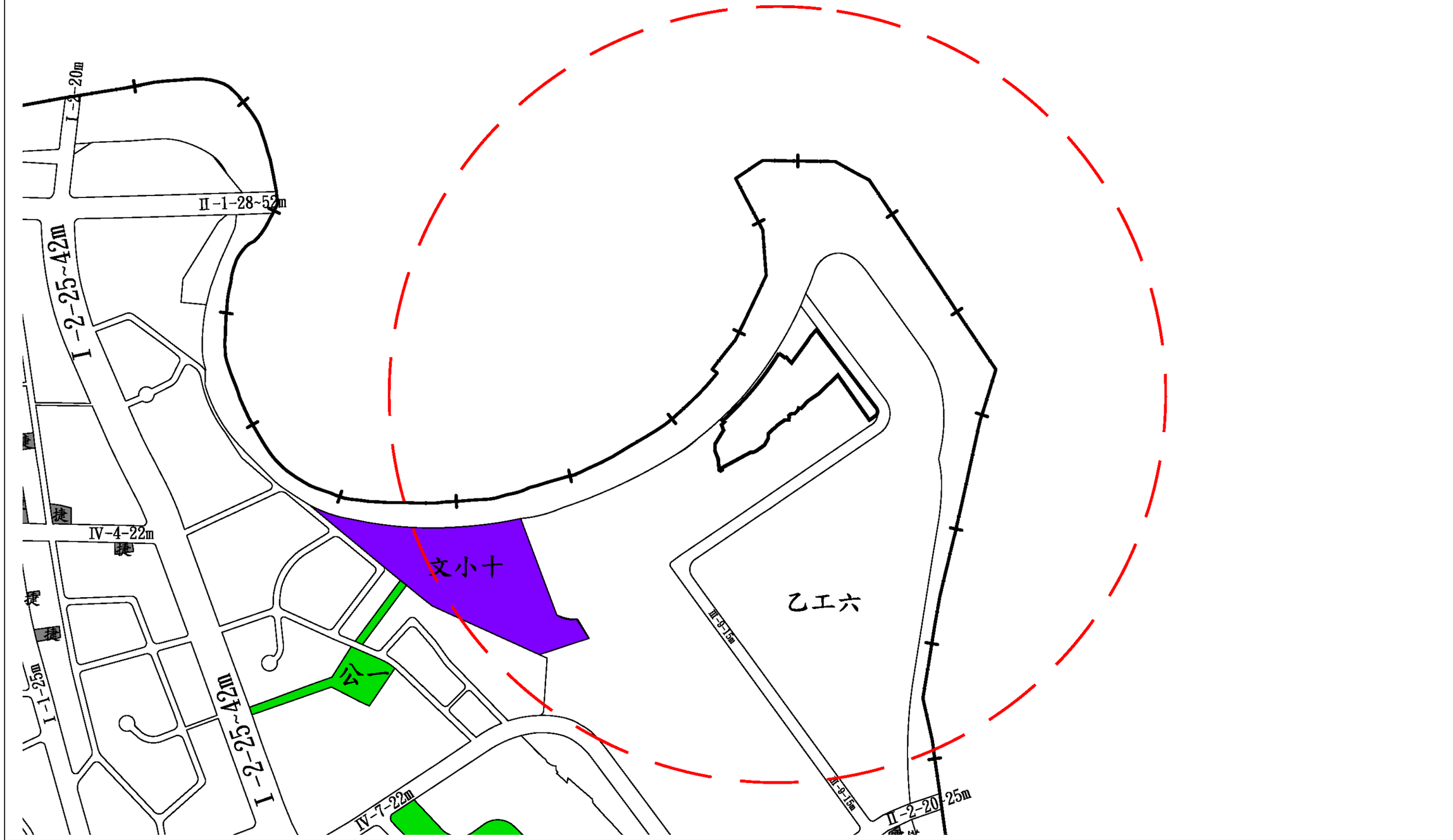
### (一)更新單元周邊公共設施用地現況

本更新單元周邊 500 公尺範圍公共設施用地僅西側 1 處學校用地(文小十)，目前尚未開闢(詳見圖 5-7)。

### (二)更新單元內公共設施用地現況

本更新單元內現行計畫無劃設公共設施用地，依據內政部都市計畫委員會第 779 次會議審定方案，更新單元西側劃設 1 處公園用地，並須依內政部都市計畫委員會第 761 次會議紀錄：「本案須另行擬定細部計畫部分，建議如經本會審定，應俟新北市都市計畫委員會審議通過細部計畫，以及都市更新事業計畫經公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施…」辦理公告實施。

後本案業經中華民國 110 年 3 月 23 日新北府城審字第 11005188871 號函公告自中華民國 110 年 3 月 25 日起實施「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫」案，本更新單元西側劃設 1 處公園用地，其面積為 3,189.34 ㎡。




圖例及說明

| 更新單元範圍 | 500M | 機 機關用地 | 市 市場用地 | 捷 捷運系統用地 | 公 公園用地 |
|---|---|---|---|---|---|

指北

1/5000

圖 5-7　更新單元公共設施分布示意圖

## 七、附近地區交通現況

### (一)基地周邊道路概況

本案基地二面臨路，北側、東側及南側皆面臨寬度 6 公尺寶橋路 235 巷，鄰近地區道路系統包括寶橋路 237 巷、寶中路 97 巷等，相關道路幾何特性如圖 5-8 及表 5-12 所示。

圖 5-8　基地周邊道路幾何特性現況示意圖

1.寶橋路 235 巷(基地北側)

緊鄰基地北側，計畫範圍內道路寬度 6 公尺，採無標線分隔佈設，車道配置為雙向共 1 混合車道，道路二側無人行道，路段二側劃設紅線管制停車。

2.寶橋路 235 巷(基地東側及南側)

緊鄰基地東側及南側，計畫範圍內道路寬度 6 公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路二側規劃人行道寬度 1.5-4.5 公尺，路段二側劃設收費汽車格及免費機車格。

3.寶橋路 237 巷

位於基地東側，計畫範圍內道路寬度 6 公尺，採無標線分隔佈設，車道配置為雙向共 1 混合車道,道路二側無規劃人行道,路段二側劃設紅線管制停車。

4.寶中路 97 巷

位於基地西側，計畫範圍內道路寬度 4 公尺，採無標線分隔佈設，車道配置為往東方向 1 混合車道，道路二側無規劃人行道，路段二側劃設紅線管制停車。

表 5-12　基地周邊道路幾何特性一覽表

| 路名及區位 | 路權寬度 | 道路速限 | 單向車道配置 | 分隔型態 | 人行道寬度 | 停車管制 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 寶橋路 235 巷(北側)<br>(寶橋路 237 巷-寶元路一段) | 6 | 50 或 50 以下 | 雙向 1 混 | 無 | 0.0-0.0 | 紅線管制停車 |
| 寶橋路 235 巷(東側及南側)<br>(寶橋路 237 巷-寶橋路) | 6 | | 1 混 | 中央標線 | 1.5-4.5 | 收費汽車格<br>免費機車格 |
| 寶橋路 237 巷<br>(寶橋路 235 巷-寶橋路) | 6 | | 雙向 1 混 | 無 | 0.0-0.0 | 紅線管制停車 |
| 寶中路 97 巷<br>(寶橋路 235 巷-寶中路) | 4 | | 往東 1 混 | 無 | 0.0-0.0 | 紅線管制停車 |

註：1.「混」為混合車道；速限單位為 KPH；寬度單位為公尺。
2. 本案調查整理。

**(二)大眾運輸系統現況**

基地周邊寶橋路 235 巷、辛亥路六段、辛亥路七段及木柵路一段皆設有公車站位，共有 21 線公車路線經過，距離基地最近之公車站位為位於寶橋路 235 巷之「遠東世紀」站，實際步行距離約 150 公尺；基地周邊公車路線主要可連接至臺北市及新北市地區。基地周邊公車站位位置及資訊，如表 5-13、表 5-14 及圖 5-9 所示。

表 5-13　基地周邊公車站位路線資訊彙整表

| 站位 | 位置 | 站名 | 停靠路線 |
|---|---|---|---|
| 1 | 寶橋路 235 巷 | 遠東世紀 | 253、671、綠 2 右、綠 2 左 |
| 2 | | 全球工業總部 | 253、671、綠 2 右、綠 2 左 |
| 3 | 辛亥路七段 | 木新路口 | 295、棕 2、綠 2 右、綠 2 左、景美-榮總(快) |
| 4 | | 實踐國中 | 251、251 區、295、綠 2 右、綠 2 左、景美-榮總(快) |
| 5 | | 中港抽水站 | 251、251 區、295、綠 2 右、綠 2 左、景美-榮總(快) |
| 6 | 辛亥路六段/辛亥路七段 | 溝子口 | 251、251 區、253、294、295、647、660、660 區、666 皇帝殿、666 烏塗窟、666 華梵大學、671、915、933、棕 6、棕 12、棕 22、綠 2 右、綠 2 左、景美-榮總(快) |
| 7 | 木柵路一段 | 考試院 | 251、251 區、253、647、660、660 區、666 皇帝殿、666 烏塗窟、666 華梵大學、671、915、933、棕 6、棕 12、棕 22、跳蛙公車(木柵-新埔捷運站)、景美-榮總(快) |
| 8 | | 復興派出所 | 251、251 區、253、647、660、660 區、666 皇帝殿、666 烏塗窟、666 華梵大學、671、915、933、棕 6、棕 12、棕 22、跳蛙公車(木柵-新埔捷運站)、景美-榮總(快) |

資料來源：本案調查整理。

表 5-14　公車路線起訖及班距資訊彙整表

| 路線 | 起訖站名 | 起訖時間 | 尖/離峰班距(分) |
|---|---|---|---|
| 251 | 東南科技大學-臺北車站 | 05:20-23:00 | 尖峰 12-15；離峰 15-20 |
| 251 區 | 東南科技大學-公館 | 06:00-22:30 | 尖峰 12-15；離峰 15-20 |
| 253 | 景美女中-臺北車站 | 05:30-23:00 | 尖峰 12-15；離峰 15-20 |
| 294 | 捷運動物園站-仁愛國中 | 06:10-18:20 | 平日:固定班次；例假日:停駛 |
| 295 | 捷運動物園站-臺北車站 | 06:00-22:00 | 固定班次 |
| 647 | 大崎腳-捷運市政府站 | 05:30-23:30 | 尖峰 12-15；離峰 15-20 |
| 660 | 深坑-圓環 | 05:10-22:30 | 尖峰 12-15；離峰 15-20<br>假日:固定班次 |
| 660 區 | 深坑-捷運景美站 | 06:30-17:30 | 平日:固定班次；例假日:停駛 |
| 666 皇帝殿 | 景福街-皇帝殿 | 06:30-19:30 | 固定班次 |
| 666 烏塗窟 | 景福街-烏塗窟 | 05:00-22:00 | 固定班次 |
| 666 華梵大學 | 景福街-華梵大學 | 06:48-19:48 | 固定班次 |
| 671 | 景美女中-臺北車站 | 05:30-23:00 | 尖峰 12-15；離峰 15-20 |
| 915 | 景美-捷運市政府站 | 05:30-23:00 | 尖峰 13-18；離峰 20-30 |
| 933 | 三重-動物園 | 05:30-22:30 | 尖峰 12-15；離峰 15-20 |
| 棕 6 | 捷運動物園站-捷運市政府站 | 06:00-24:00 | 尖峰 12；離峰 15 |
| 棕 12 | 景美-客家文化主題公園 | 06:00-24:00 | 固定班次 |
| 棕 22 | 景美-青年路 | 06:40-21:00 | 固定班次 |
| 綠 2 右 | 景美女中-中永和 | 05:30-23:45 | 尖峰 12-15；離峰 15-20 |
| 綠 2 左 | 景美女中-中永和 | 06:00-24:00 | 尖峰 12-15；離峰 15-20 |
| 景美-榮總(快) | 景美女中-榮總 | 05:20-11:30 | 平日:固定班次；<br>例假日:停駛 |
| 跳蛙公車(木柵-捷運新埔站) | 木柵-捷運新埔站 | 18:00 | 固定班次 |

資料來源：本案調查整理。

圖 5-9　基地周邊大眾運輸系統路線及站位現況示意圖

圖 5-10　基地周邊路邊停車管制現況示意圖

**(三)停車供給現況分析**

本案考量行人可接受步行距離範圍，以基地半徑 500 公尺範圍內街廓現況進行調查。

1.路邊停車設施

基地周邊主要道路二側僅於寶橋路 235 巷劃設收費汽車格及免費機車格可供民眾停放使用，其餘周邊巷、弄係多以紅線管制停車為主，如圖 5-10 所示。

2.路外停車設施

依據本案現場調查結果顯示，基地周邊 500 公尺半徑範圍共有 4 處路外公有停車場，共提供 393 席汽車停車格位，汽車臨時停車費率為 20-50 元/小時，月租費率為 3,000-4,800 元/月，如表 5-15 及圖 5-10 所示。

表 5-15　基地周邊路外停車場資訊彙整表

| 編號 | 停車場名稱 | 汽車位數(席) | 臨停費率(元/小時) | 月租費率(元/月) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 俥亭正大一場 | 200 | 30 | 3000 |
| 2 | 俥亭新店正大場 | 209 | 30 | 3000 |
| 3 | 大位停車場 | 160 | 20 | — |

資料來源：本案調查整理。

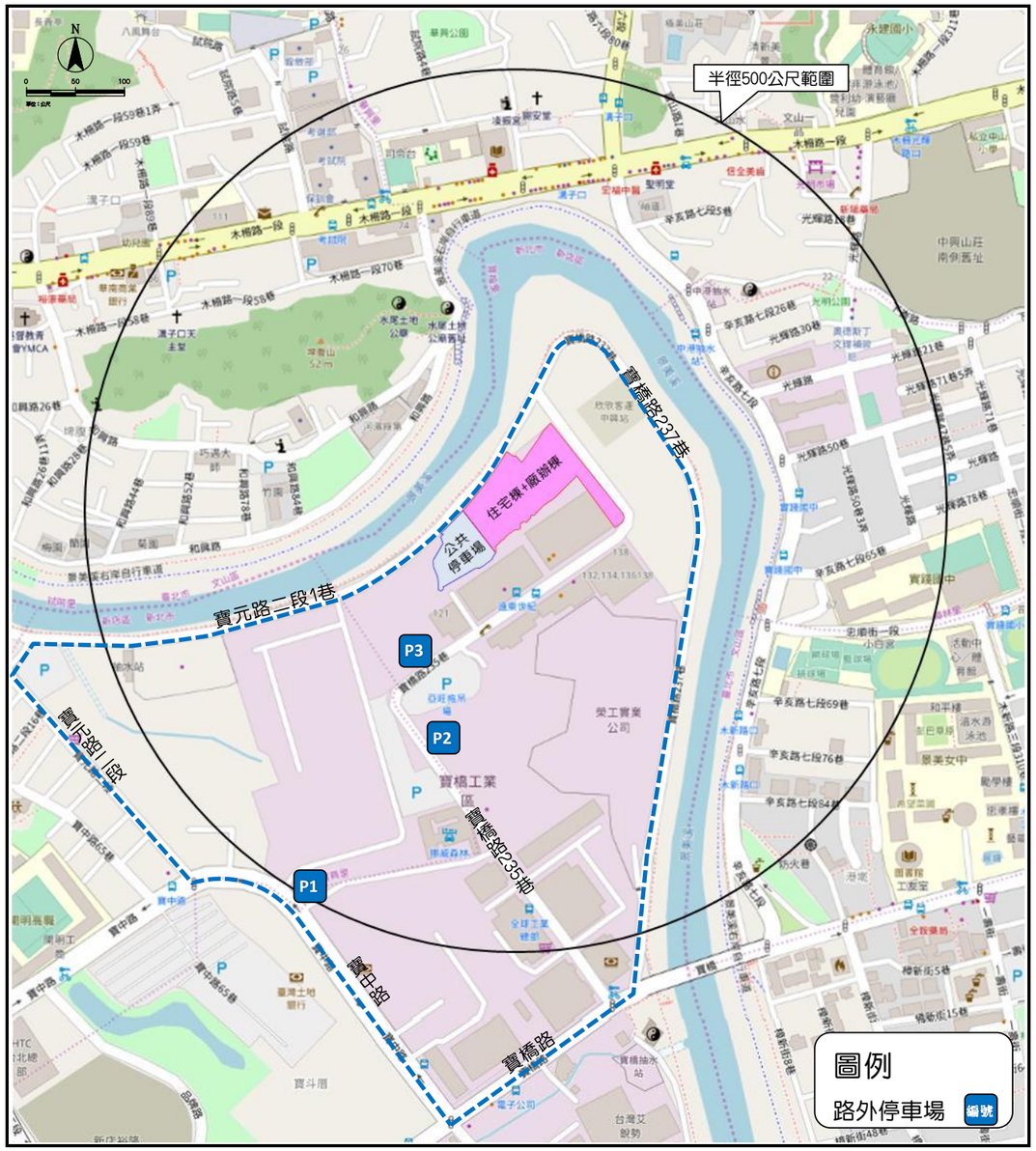



圖 5-11　基地周邊路外停車場位置現況示意圖

**(四)行人系統說明**

目前基地周邊東側與南側之寶橋路 235 巷設有人行道設施，人行道寬度介於 1.5-4.5 公尺，其餘巷弄道均未有規劃人行道設施，因此巷弄道路間之人車共道情形相對較為明顯，基地周邊現況各路段人行道寬度如表 5-8 及圖 5-12 所示。

圖 5-12　基地周邊人行道設施現況示意圖

**(五)重大建設計畫**

本案周邊區域主要交通建設計畫為「捷運環狀線」，環狀線第一階段路線自新店大坪林站起，以地下方式沿新店民權路過中正路後出土，再以高架方式跨越新店溪後，沿景平路、中山路、板南路經板橋火車站、文化路、民生路、跨越大漢溪、經新莊思源路至五工路。全線 15.4 公里(地下段 1.2 公里、高架段 14.2 公里)。

環狀線第一階段共有 14 車站(地下 1 站，高架 13 站)及機廠 1 座，其銜接之捷運路網有：新店線、中和線、板橋土城線、新莊線、機場線、萬大線、規劃中之安坑線及南北線，預定民國 108 年完工通車。

環狀線第二階段包含北環段及南環段，其中南環段由臺北市木柵動物園起，經新光路、政治大學、永安街 22 巷、木柵路、穿越景美溪經南側新店區遠東工業區、民權路，至環狀線第一階段大坪林站。距離基地最近之站位為緊鄰基地西側之「寶斗厝(遠東工業區)站」，距離約 50 公尺。全案目前尚於綜合規劃階段，已於 108 年由交通部審查通過後核轉行政院審議。有關捷運環狀線位置如圖 5-13 所示。

資料來源：新北市政府捷運工程局。

圖 5-13　捷運環狀線位置示意圖

## 八、房地產市場調查

本勘估標的位於新店區遠東工業區附近，鄰近景美溪，區域內沿寶橋路上店面、廠辦大樓林立，商業活動頻繁，但由於本區域屬較外圍地區，故大部分仍為老舊住宅及工業使用。

因本更新單元位於寶橋路 235 巷上，周圍建物以廠辦大樓為主，加上本區位於邊陲，居住品質稍差，但由於鄰近工業區，因此亦成為周遭上班族群選擇居住的地點，故租賃或買賣市場之需求量大。

目前電梯住宅市場行情，根據調查資料顯示房屋新成屋成交價格約 45 萬元/坪至 55 萬元/坪不等，而廠辦大樓行情約 38 萬元/坪至 42 萬元/坪不等，視其建案個別條件而定，坡道平面式停車位成交價格約 170 萬元/個至 210 萬元/個。更新單元周邊新建大樓產品資料詳如表 5-16 更新單元周圍房地市場行情一覽表。

| 圖　例　及　說　明 | 指　北 |
| --- | --- |
| 圖 5-14　房地產市場案例分布圖 | |

表 5-16　更新單元周圍房地產市場行情一覽表

| 編號 | 案名 | 基地坐落 | 興建樓層 | 產品型態 | 面積（坪） | 所在樓層/總樓層 | 屋齡(年) | 成交價格(萬元/坪) | 擬售價格(萬元/坪) | 停車位型態 | 停車位單價（萬元/個） | 價格日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 玉上園 | 寶橋路 78 巷 50~100 號 | 27/4 | 電梯住宅 | 48.89 | 14/27 | 2 | 49.60 | -- | 一個坡平 | 200 | 104.7 |
| 2 | 台北人 | 寶興路 45 巷 2 弄 1~30 號 | 12/4 | 電梯住宅 | 23.49 | 4/12 | 6 | 45.56 | -- | 一個坡平 | 180 | 104.4 |
| 3 | 合環御景 | 中興路二段 200~250 號 | 20/4 | 店面、電梯住宅 | 43.43 | 13/20 | 5 | 55.03 | -- | 一個坡平 | 210 | 104.7 |
| 4 | 全球科技特區 | 寶橋路 235 巷 100~150 號 | 8/2 | 廠辦大樓 | 77.83 | 4/8 | 14 | 34.82 | -- | 一個坡平 | 170 | 103.8 |

資料來源：內政部地政司實價登錄。

# 陸、細部計畫及其圖說

## 一、相關都市計畫及各項法規檢討

### (一)相關都市計畫

本更新單元現行計畫為民國 45 年 08 月 31 日公告實施之「新店都市計畫」劃設之乙種工業區(詳見圖 6-1)，鑑於正大尼龍公司於民國 84 年關廠，民國 85 年轉型倉儲使用；榮工公司臺北鐵工廠亦於 89 年結束營業，更新單元周邊多處閒置土地及零星申請開發之廠辦大樓，土地使用效益不彰，且缺乏區內完整交通路網及開放空間，地區公設服務品質不佳，新北市政府希冀透過都市更新計畫及都市計畫變更，改善地區環境體質，成為新北市新興產業著床環境，爰將本地區規劃為以供無污染性、適宜新北市未來產業繼續發展之特定專用區，並透過「新店榮工廠地及周邊地區都市更新計畫」劃設更新單元，整體開發。為達成此一目標，爰配合都市更新計畫辦理都市計畫專案通盤檢討。

1.「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案

(1)變更內容

本計畫原土地使用分區為乙種工業區、河川區及道路用地，本次通盤檢討考量上位計畫之指導、公民及機關團體陳情意見、發展之課題與對策等因素，研擬變更案共計 7 案。

(2)檢討後土地使用分區計畫

調整後之土地使用，主要分為特定專用區、乙種工業區、河川區(兼供道路使用)及加油站專用區(詳見圖 6-2)。

(3)公共設施計畫

劃設必要性公共設施部分包括公園用地、廣場用地及道路用地。

(4)土地開發方式

本計畫案配合「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」，劃定都市更新地區及更新單元(詳見圖 6-3)，以辦理都市更新事業計畫方式，共同負擔都市計畫變更所需回饋之公共設施：

A.特定專用區之開發，應透過更新事業計畫，由實施者實施之。

B.本案之應回饋之公共設施土地、貸款利息、稅捐、管理費用及樁位測定費，均透過更新事業計畫，經市府主管機關核定後，由土地及合法建築物所有權人依其權利價值比例共同負擔。惟如部分更新單元遲未開發，而其所屬公共設施用地屬重大或緊急工程者，始得依徵收相關規定辦理用地取得。

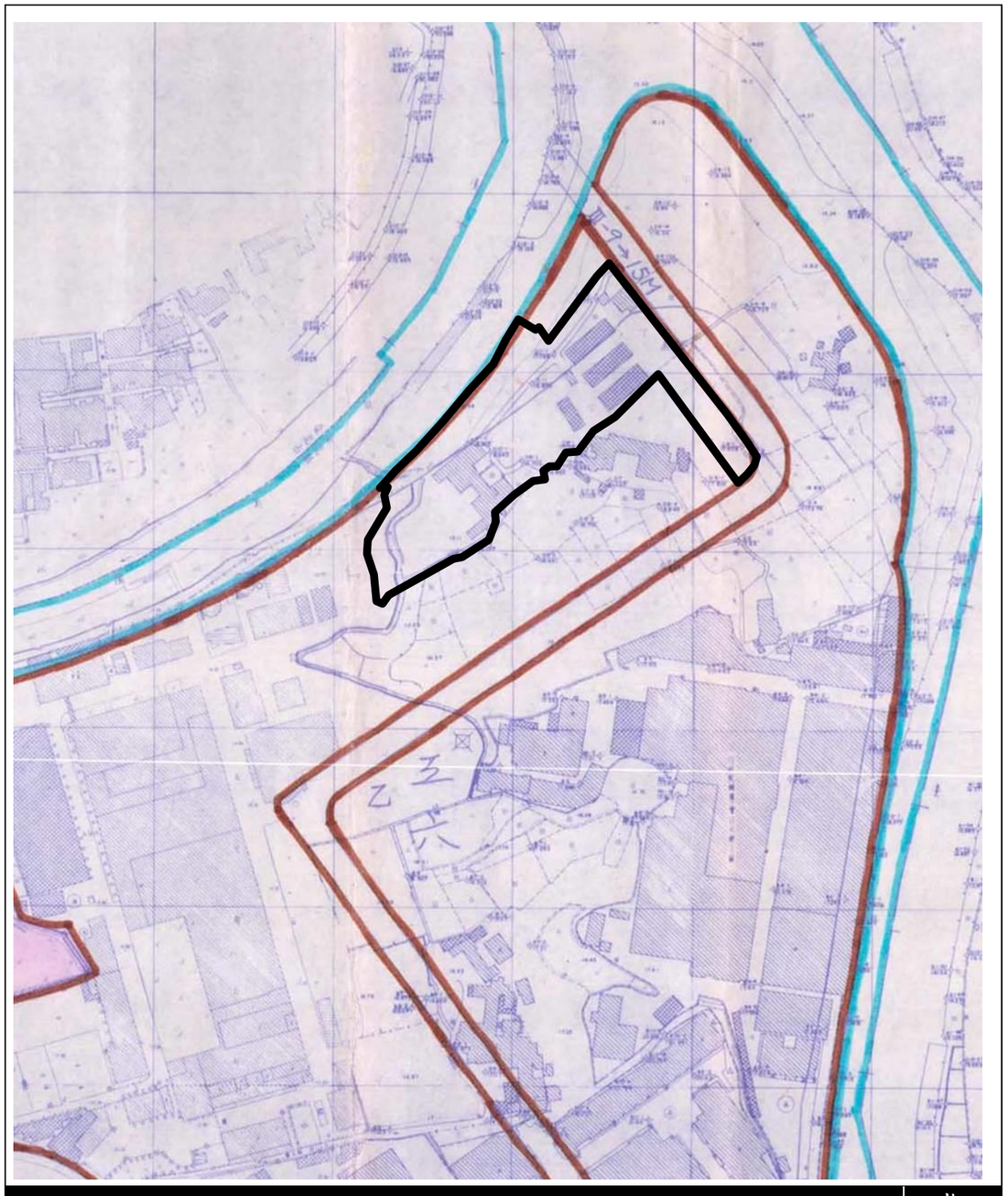



圖 6-1　更新單元土地使用分區示意圖

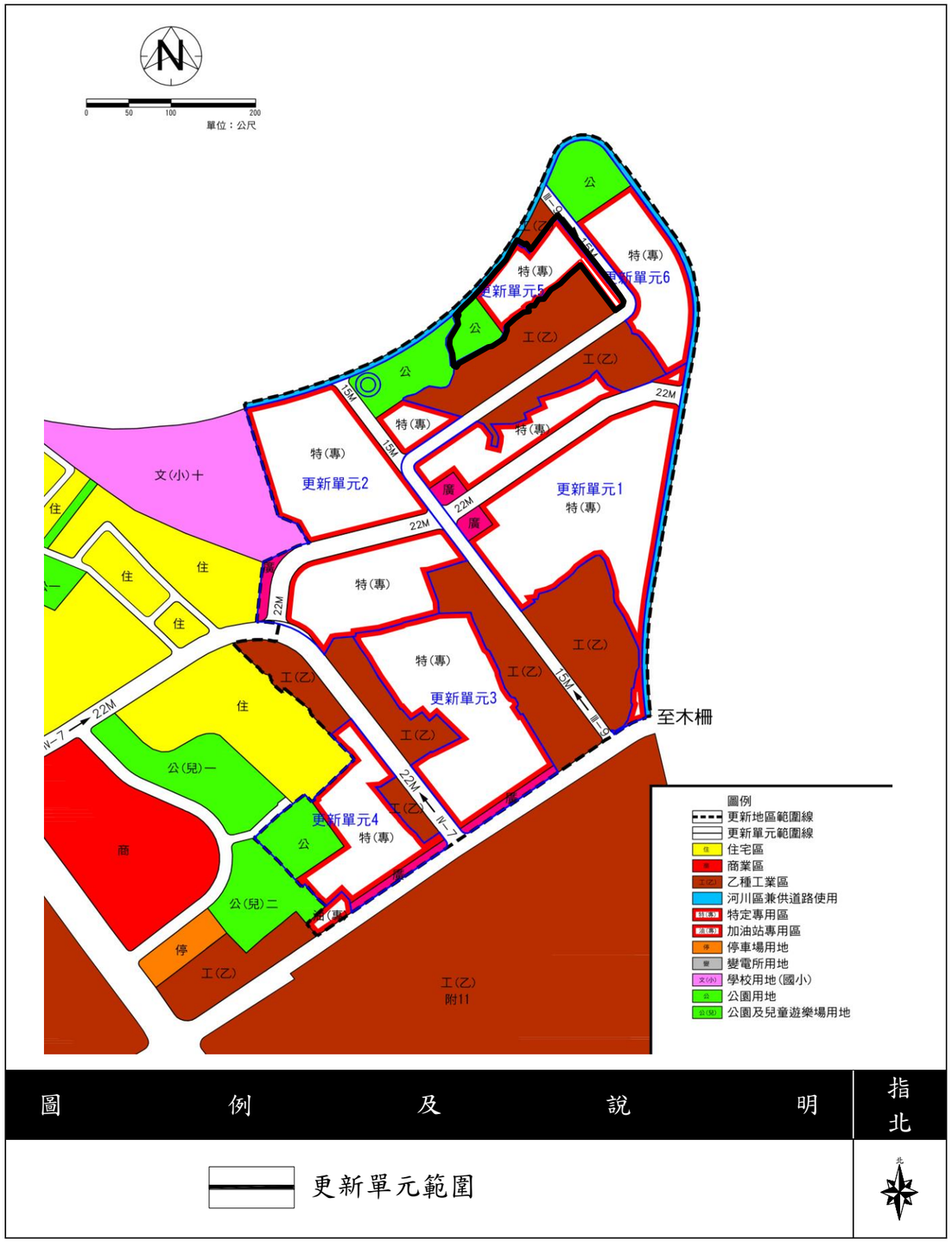



圖 6-2　變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討後土地使用分區計畫示意圖

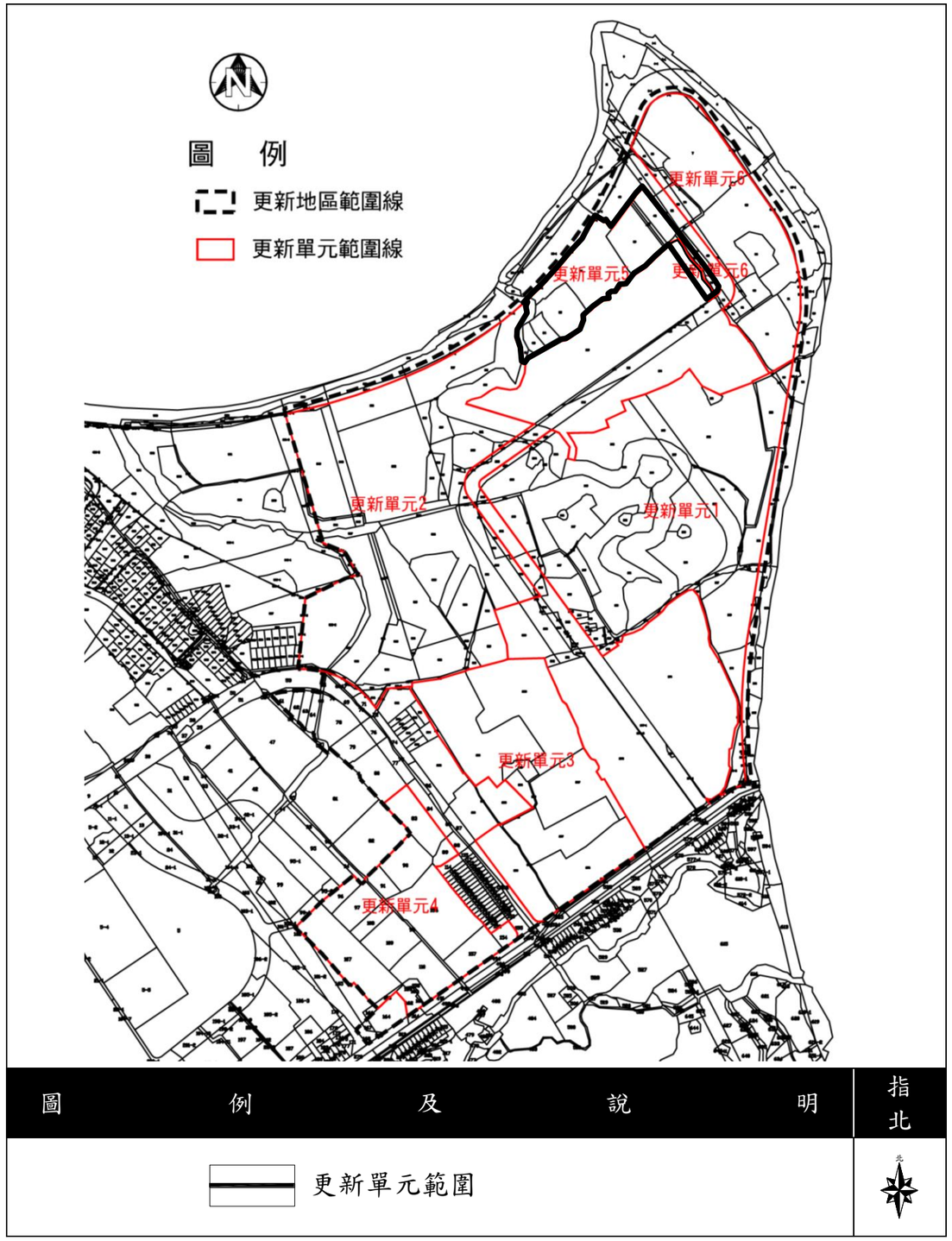



圖 6-3　變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討更新單元示意圖

(5)回饋計畫

特定專用區應依「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」劃定更新單元，可單獨實施都市更新事業，並透過擬定細部計畫及更新事業計畫，各更新單元自願捐贈土地及負擔公共設施比例(詳見表 6-1)。

表 6-1　變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)各更新單元回饋比例計算表

| 等級 | V2/V1 | 自願捐贈土地比例 | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 第一種特定專用區 | 第二種特定專用區 | 第三種特定專用區 |
| 第一級 | 250%以下 | 0% | 15.0% | 10.0% |
| 第二級 | 251%~300% | | 17.5% | 12.5% |
| 第三級 | 301%~350% | | 20.0% | 15.0% |
| 第四級 | 351%~400% | | 22.5% | 17.5% |
| 第五級 | 401%~450% | | 25.0% | 20.0% |
| 第六級 | 451%~500% | | 27.5% | 22.5% |
| 第七級 | 500%以上 | | 30.0% | 25.0% |
| 備註 | 一、扣除自願捐贈土地後，剩餘部份應再提供其中 30%土地作為區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護。<br>二、產權應捐贈予市府。 | | | |

註：計算式 V2/V1 ＝ LP2/LP1╳100

(1)V2：工業區變更後之發展價值(單位：以台幣元計算)

(2)V1：工業區變更前之發展價值(單位：以台幣元計算)

(3)LP2：工業區變更後，毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年平均公告土地現值(元/㎡)＊面積(㎡)

(4)LP1：申請變更工業區土地近三年平均公告土地現值(元/㎡)＊面積(㎡)

(5)第一種特定專用區係以產業發展為主，與原工業區之使用性質相似，無明顯變更之利差，故毋需捐贈可建築用地。

資料來源：本計畫整理。

(6)實施進度

計畫範圍即為新店榮工廠地周邊地區更新地區，須依「擬定新北市新店區榮工廠地周邊地區更新地區都市更新計畫書」劃定之更新單元實施之，更新單元採分期分區開發者，應於本更新地區劃定公告日起 5 年內申請該單元全區細部計畫併同第一期事業計畫報核。預定完成期限為自更新事業計畫審核通過後 5 年。

後續各更新單元實施者須依本案附件作業規範，擬具都市更新事業計畫及細部計畫，送經新北市政府主管機關審核通過後，本主要計畫再報由內政部逕予核定。

(7)財源籌措

本計畫由各更新單元辦理更新事業計畫實施之。

2.「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫」案

因前述主要計畫通盤檢討係劃定都市更新單元後由實施者自提細部計畫以及都市更新事業計畫完成變更回饋事項，故本計畫依前述專案通盤檢討之實施進度與擬定細部計畫作業規範，由實施者總行營造興業股份有限公司擬具更新單元 5 之都市更新事業計畫、「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)專案通盤檢討主要計畫」案及「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫」案送市府審查，後將於細部計畫以及都市更新事業計畫審議通過後，併同發布實施主要計畫。

本細部計畫承接原主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等規定，並遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令研擬實質發展計畫，本細部計畫業經中華民國 110 年 3 月 23 日新北府城審字第 11005188871 號函公告自中華民國 110 年 3 月 25 日起實施「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫」案。

另本案應依中華民國 103 年 4 月 29 日新北市政府北府法規字第 1030696569 號令訂定發布之「都市計畫法新北市施行細則」規定內容辦理。

(1)土地使用計畫

細部計畫規劃土地使用內容如下：

A.第一種特定專用區：提供設置產業發展等使用，並結合研發、展示、資訊等設施，建蔽率 55%、容積率 300%。

B.第三種特定專用區：供居住使用，建蔽率 55%、容積率 288%。

C.公園用地：供休憩使用，並得設置停車空間，建蔽率 15%、容積率 45%。其中供捷運使用部分不計入建蔽率及容積率。

D.道路用地：於本計畫區北側劃設 4 公尺道路用地，計畫面積為 0.0327 公頃，占細部計畫面積 2.65%。

表 6-2　本細部計畫區土地使用計畫面積表

| 土地使用分區及項目 | | | 面積(公頃) | 百分比(%) |
|---|---|---|---|---|
| 土地使用分區 | 第一種特定專用區 | 申請人取回 | 0.4403 | 35.73 |
| | 第三種特定專用區 | 申請人取回 | 0.3800 | 30.84 |
| | | 捐贈可建築用地 | 0.0603 | 4.89 |
| | | 小計 | 0.4403 | 35.73 |
| | 合計 | | 0.8806 | 71.47 |
| 公共設施用地 | 公園用地 | | 0.3189 | 25.88 |
| | 道路用地 | | 0.0327 | 2.65 |
| | 小計 | | 0.3516 | 28.53 |
| 總計 | | | 1.2322 | 100.00 |

註：表內面積應依核准地號、核定圖及地政機關實地測量鑑界成果為準，且實際回饋捐贈面積不得小於總面積乘應捐贈之可建築土地與公共設施用地比例。

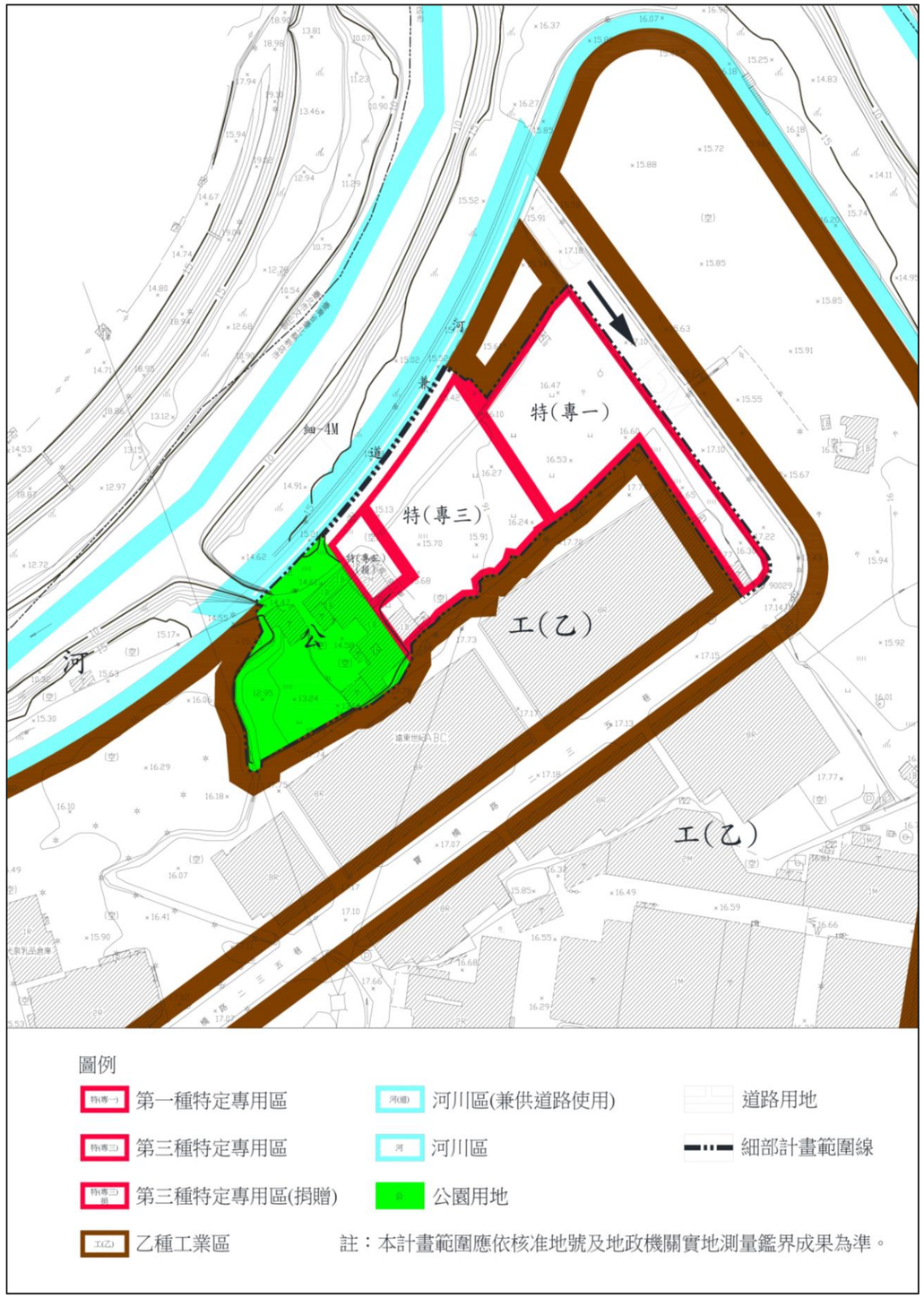



圖 6-4　本計畫區細部計畫示意圖

(2)開放空間系統計畫

A.公園用地得作為捷運系統及其轉乘設施、節水系統、環境品質監測站及都市防災救災設施等使用；其地下得作上下水道系統相關設施，並得兼作汽機車停車場使用。

B.於本計畫區北側退縮 6 公尺開放空間，其中 3 公尺作為自行車道，3 公尺則配合後續都市更新事業計畫自行留設之開放空間規劃供行人通行，創造居民往來交流、休憩之帶狀空間。

C.本計畫區東側沿寶橋路 235 巷(15 公尺)留設 5 公尺人行步道，以減少人車衝突，增加行人舒適及安全性，並提供災害發生時，臨時救援及緊急避難等機能。

圖 6-5　本計畫區指定開放空間示意圖

(3)交通系統計畫

A.聯外道路

本計畫區周邊主要聯外道路以現況道路為主，即中興路(42 公尺)、北新路一段(25 公尺)以及寶中路(22 公尺)。中興路、北新路及寶中路皆位於本計畫區西側，中興路及北新路係為南北向道路，向北可通往臺北市；寶中路則為加強本計畫區東西向連通，向東延伸至本計畫區，未來規劃之車行動線主要以該 3 條道路為動線對外連通臺北市及北二高。

B.主要道路

本計畫區之主要車行動線為寶橋路 235 巷(15 公尺)，位於本計畫區東側，向南至寶橋、寶橋路通往臺北市及新店各區。除上述之現況道路外，「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫書」所劃設之東西向 22 公尺計畫道路，亦具備聯外道路之機能，可順利將本計畫區內交通量向外疏散。

C.次要道路

(A)河川區(兼供道路使用)

本計畫區北側為水防道路(6 公尺)，向東可至寶橋路 237 巷，通往臺北市區，向西則可至寶元路一段，向外連通至新店各區。

(B)15 公尺計畫道路

「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫書」於本計畫區西側劃設 15 公尺南北向道路用地，以疏解寶橋路 235 巷往來人、車潮，亦可避免往更新單元 1、3 及寶橋路之車潮集中阻塞於計畫區北側 10 公尺次要道路。

(C)4 公尺計畫道路

本計畫臨水防道路側增設 4 公尺細部計畫道路，使北側供道路使用寬度達 10 公尺，以滿足防災救援通道之需求，架構完整之交通路網系統。

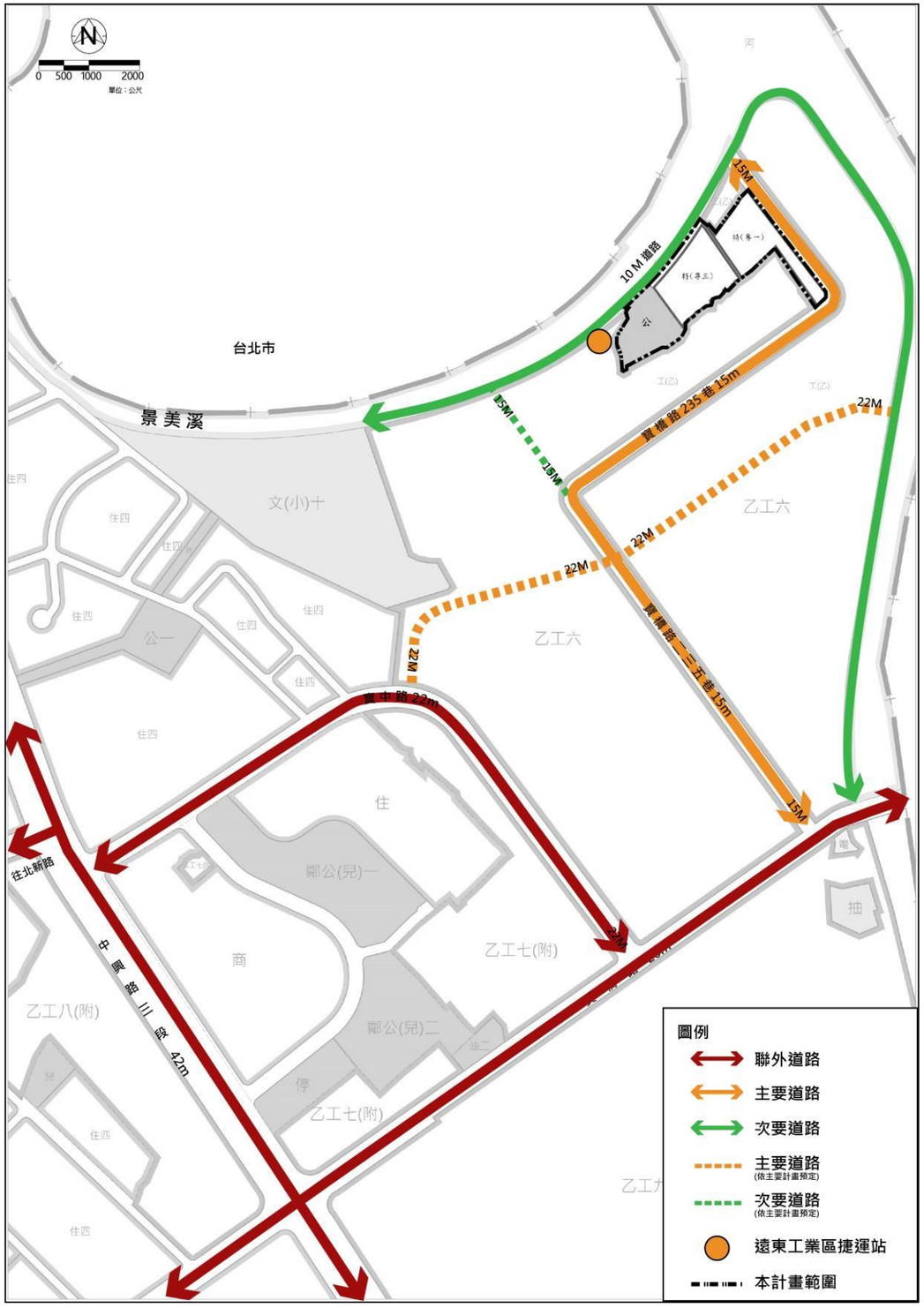



圖 6-6　本計畫區交通計畫道路動線示意圖

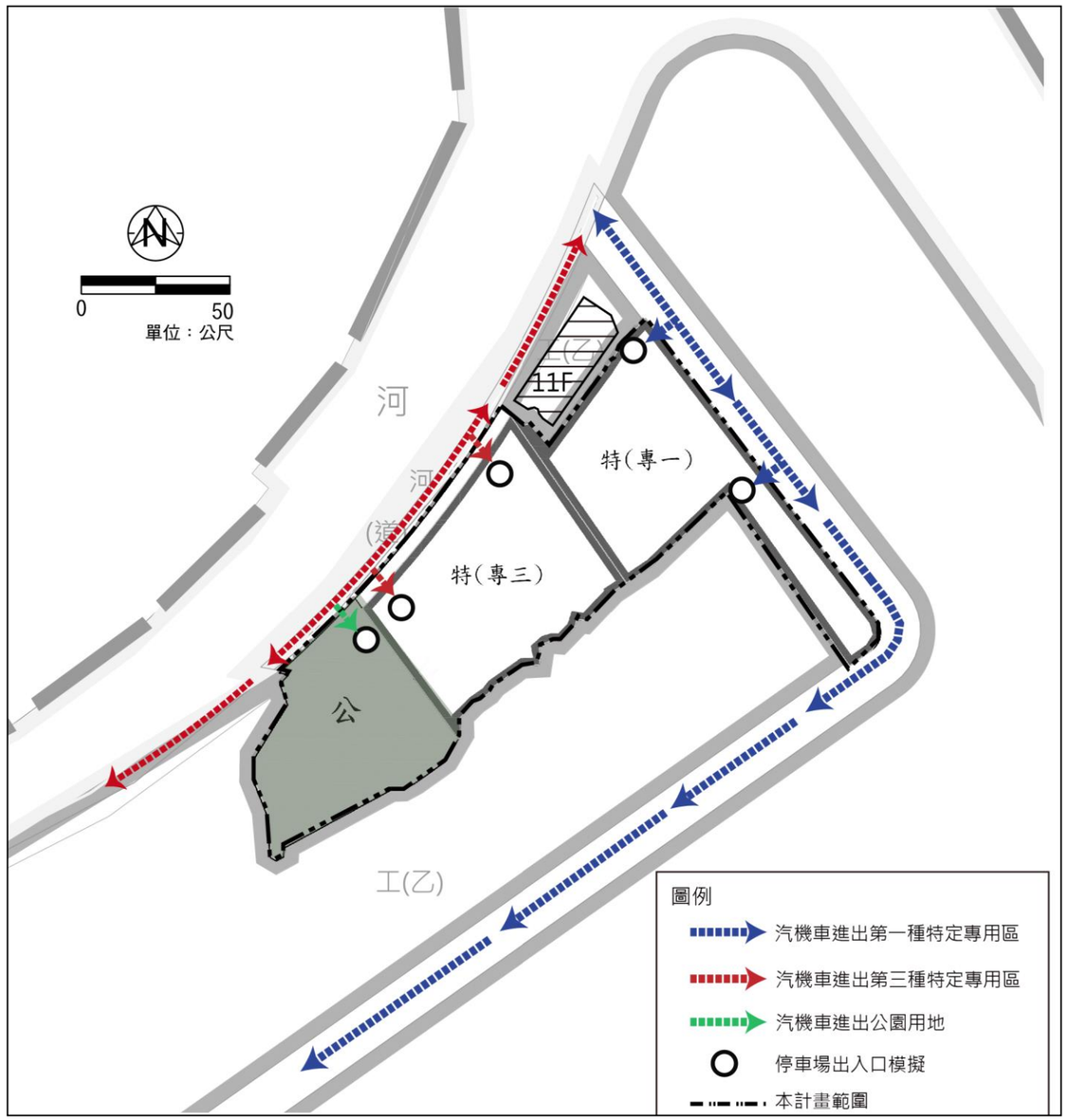



圖 6-7　本計畫區車行動線示意圖

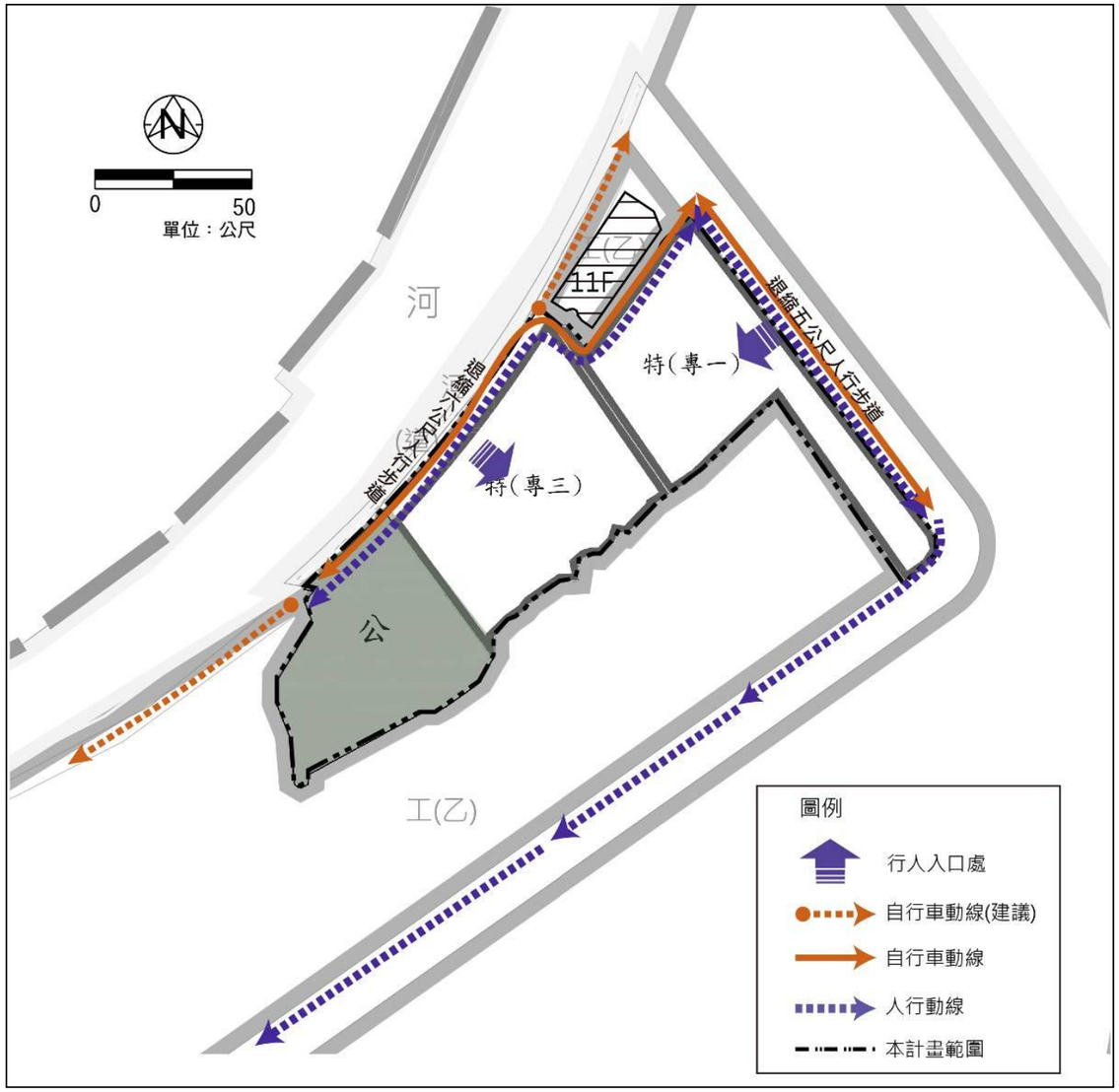



圖 6-8　本計畫區人行及自行車動線示意圖

(4)事業及財務計畫

A.土地開發方式

本計畫區採都市更新(權利變換)方式開發，另涉及乙種工業區變更為特定專用區部分，依主要計畫規定，變更為第一種特定專用區無需回饋捐贈可建築土地、變更為第三種特定專用區應回饋捐贈可建築土地。以上變更部分，扣除自願捐贈土地後，剩餘部分再提供區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護，產權應捐贈予新北市政府，另其他相關之樁位測定費係由開發者自行負擔。

B.開發時程

本計畫依「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫書」劃定之都市更新單元 5 範圍實施都市更新事業計畫，採一次開發，預定完成期限自更新事業計畫審核通過後 5 年。

此外，有關變更後應回饋之公園用地，因應本計畫區屬都市更新配合都市計畫變更之型態，故開闢時程應於都市更新權利變換計畫核定發布實施後半年內進行簡易綠化，更新事業計畫審核通過後 5 年內完成開闢，並依「都市更新條例」相關規定完成所有權移轉登記。違反者應依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地均不予發還，其土地權利關係人不得提出異議。

C.財務計畫

本計畫由開發者自行籌措開發費用，其來源如下：

(A)銀行貸款：包括土地設定抵押貸款及營建融資貸款二項。

(B)自有資金:本計畫建設經費於其他資金來源不足時,以自有資金補充。

表 6-3　本細部計畫區財務計畫表

| 設施種類 | 面積(公頃) | 土地取得方式 | | | | 開發經費(萬元) | | | 主辦單位 | 預定完工期限 | 經費來源 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 其他 | 土地重劃 | 公地撥用 | | 土地成本 | 工程成本 | 合計 | | | |
| | | | | 有償 | 無償 | | | | | | |
| 公園用地 | 0.3189 | ˇ | | | | 0 | 6,378 | 6,378 | 都市更新實施者 | 於都市更新權利變換計畫核定發布實施後半年內進行簡易綠化，更新事業計畫審核通過後 5 年內完成開闢，並依「都市更新條例」相關規定完成所有權移轉登記。 | 銀行貸款、自有資金 |
| 道路用地 | 0.0327 | ˇ | | | | 0 | 131 | 131 | | | |
| 合計 | 0.3516 | | | | | 0 | 6,509 | 6,509 | | | |

註：1.本表開發經費及預定完成期限得視開發者財務狀況酌予調整。

2.本計畫開發經費將由實施者代墊，依地主權利價值計算共同負擔。

(5)回饋計畫

A.捐贈可建築土地

本計畫為乙種工業區變更為第一種特定專用區及第三種特定專用區，其中，變更為第一種特定專用區面積為 0.6290 公頃，依回饋比例計算表免捐贈可建築土地；變更為第三種特定專用區面積為 0.6032 公頃，變更部分依回饋比例計算表計算後(詳附件一)，屬第一級回饋標準，應捐贈可建築土地面積為第三種特定專用區面積 10%，即 0.0603 公頃。捐贈可建地區位詳見圖 6-4。

B.捐贈公共設施用地

本計畫區面積 1.2322 公頃，擬變更為第一種特定專用區面積 0.6290 公頃及第三種特定專用區面積 0.6032 公頃，並依「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案規定檢討應劃設之公共設施用地面積 0.3516 公頃，及捐贈可建築用地面積 0.0603 公頃。故變更後第一種特定專用區及第三種特定專用區面積各為 0.4403 公頃，符合主要計畫規定。計算說明如下：

(A)第一種特定專用區應捐贈部分

第一種特定專用區無需捐贈可建築用地，區內土地之 30%作為必要性公共設施用地，面積為 0.1887 公頃。

0.6290 公頃×30%＝0.1887 公頃

(B)第三種特定專用區應捐贈部分

第三種特定專用區須捐贈土地面積 10%之可建築用地,面積為 0.0603 公頃，剩餘土地 30%作為區內必要之公共設施用地，面積為 0.1629 公頃。

(0.6032 公頃－0.0603 公頃)×30%＝0.1629 公頃

(C)本計畫區合計應捐贈公共設施用地

綜合檢討本計畫第一種特定專用區以及第三種特定專用區應捐贈公共設施用地，其面積合計為 0.3516 公頃。

0.1887 公頃＋0.1629 公頃＝0.3516 公頃

C.其他承諾事項

(A)公共設施認養維護

本計畫劃設之公共設施用地將由申請人自行興建,並由申請人繳交管理維護代金予新北市政府。管理維護代金計算，以公共設施用地面積每年每平方公尺 200 元，繳交 25 年計算，預估應繳交管理維護代金約為 17,580,000 元。

管理維護代金＝總公共設施用地面積×200(元/㎡)×25(年)

＝3,516(㎡)×200(元/㎡)×25(年)＝17,580,000 元

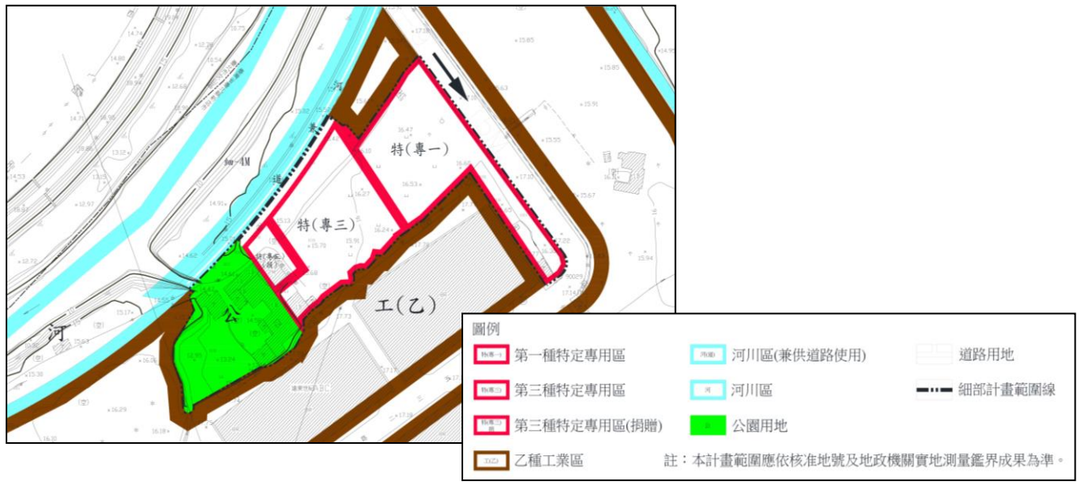
(B)提供公共停車位

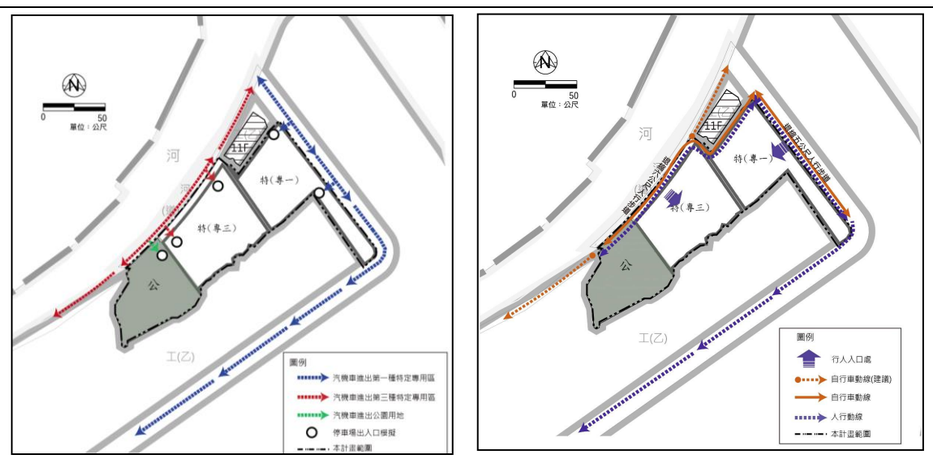
依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 9 條規定，本計畫應推算未來計畫區內居住人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，規劃公共停車場或設置公眾使用之公共停車空間,並應提出經營管理計畫經交通主管機關審核通過後實施,其公共停車空間應設立獨立出入口並以靠近地面層為原則，且應依停車場法相關規定申領停車場登記證，對外開放供公眾停車收費使用。

前述公共停車空間得以立體化方式優先配置於公共設施公園用地下方，並依相關規定辦理。

(6)與本更新單元有關細部計畫檢討應配合規劃事項

本更新單元細部計畫係由實施者以自提細部計畫方式，載明更新單元之土地使用管制、回饋計畫以及都市設計準則等相關事項，以作為推動都市更新開發事業之依據，故以下針對細部計畫與本更新單元相關部分進行檢討。

<table>
<tr><th>項目</th><th>使用項目</th><th>檢核結果</th></tr>
<tr>
<td>土地使用與公共設施計畫</td>
<td>
<table>
<tr><th colspan="3">土地使用分區及項目</th><th>面積(公頃)</th><th>百分比(%)</th></tr>
<tr><td rowspan="4">土地使用分區</td><td>第一種特定專用區</td><td>申請人取回</td><td>0.4403</td><td>35.73</td></tr>
<tr><td rowspan="3">第三種特定專用區</td><td>申請人取回</td><td>0.3800</td><td>30.84</td></tr>
<tr><td>捐贈可建築用地</td><td>0.0603</td><td>4.89</td></tr>
<tr><td>小計</td><td>0.4403</td><td>35.73</td></tr>
<tr><td colspan="2">合計</td><td>0.8806</td><td>71.47</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公共設施用地</td><td colspan="2">公園用地</td><td>0.3189</td><td>25.88</td></tr>
<tr><td colspan="2">道路用地</td><td>0.0327</td><td>2.65</td></tr>
<tr><td colspan="2">小計</td><td>0.3516</td><td>28.53</td></tr>
<tr><td colspan="3">總計</td><td>1.2322</td><td>100.00</td></tr>
</table>


</td>
<td>本更新單元特(專一)基地面積 4,403 ㎡，特(專三)基地面積 4,402.97 ㎡，公園用地面積 3,189.34 ㎡，道路用地面積 327.04 ㎡，均符合細部計畫規定，詳見表 6-4(P.6-54)、第十一章及第十二章。<br> </td>
</tr>
<tr>
<td>交通系統計畫</td>
<td>人車動線計畫圖<br> 

</td>
<td>臨水防道路側增設 4 公尺細部計畫道路，使北側供道路使用寬度達 10 公尺。車行及人行動線均符合細部計畫規定。<br> </td>
</tr>
</table>

**(二)各項法規檢討**

**土地使用管制要點檢討：「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)」細部計畫案(110 年 3 月 25 日實施)**

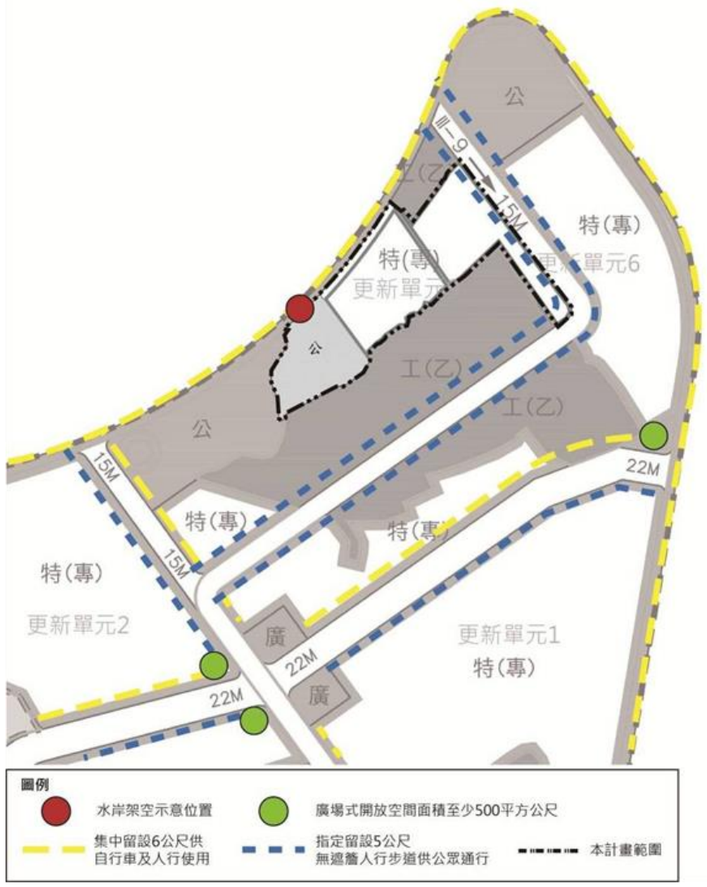
| 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
|---|---|---|---|---|
| 一、 | 本要點依據都市計畫法第 22 條、同法新北市施行細則第 40 條規定訂之。 | 敬悉。 | — | - |
| 二、 | 本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地：<br>(一)第一種特定專用區<br>(二)第三種特定專用區<br>(三)公園用地<br>(四)道路用地 | 敬悉。 | — | - |
| 三、 | 本計畫區內使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率及開挖率不得大於下列規定。<br>(一)開發強度<br>1.特定專用區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：<br>(1)建蔽率不得大於 55%。<br>(2)各特定專用區容積率規定如下：<br>A.第一種特定專用區容積率不得大於 300%<br>B.第三種特定專用區容積率不得大於 288%<br>2.公園用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定，供捷運使用部分則不計入建蔽率與容積率：<br>(1)建蔽率不得大於 15%。<br>(2)容積率不得大於 45%。 | 敬悉。 | — | - |
| | (二)特定專用區容許使用<br>「特定專用區」為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複合使用之使用分區，本細部計畫分別劃設第一種特定專用區及第三種特定專用區，除作公益性設施外，分別供產業及住宅使用，其中第一種特定專用區之比例應佔全區 50%以上。<br>1.第一種特定專用區容許使用：<br>(1)以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業為主。<br>(2)無污染性之廠房或其相關設施：<br>A.研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。<br>B.倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。<br>C.員工單身宿舍及員工餐廳。<br>D.其他經市政府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。<br>(3)產業發展有關設施：<br>A.有線、無線及衛星廣播電視事業。<br>B.環境檢驗測定業。<br>C.營造業之施工機具及材料儲放設施。<br>D.倉儲業相關設施。(賣場除外)<br>E.冷凍空調工程業。 | 依規定辦理。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P11-07<br>P11-32 |

| 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 三、 | F.機械設備租賃業。<br>G.工業產品展示服務業。<br>H.剪接錄音工作室。<br>I.電影、電視設置及發行業。<br>J.機車、汽車及機械修理業。<br>K.提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。<br>L.經核定之企業營運總部及其相關設施。<br>M.經市政府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。<br>(4)經市府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理之公益性設施。<br>第一種特定專用區供建築技術規則之C類工業類使用者，其廠房廁所及茶水間應集中留設於各層公共區域。<br>2.第三種特定專用區容許使用：<br>(1)專供集合住宅使用。<br>(2)經市府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理之公益性設施。 | 2.第三種特定專用區設置集合住宅使用及公益設施(公共托育設施)。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P11-07<br>P11-32 |
| | (三)容積獎勵<br>1.計畫區適用「新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準」，容積時程獎勵起算點以更新地區劃定公告日為原則。<br>2.建築物依都市計畫法新北市施行細則第48條申請綠建築獎勵者，應與新北市政府簽訂協議書，給予容積獎勵。<br>3.不得適用開放空間獎勵及增設停車場空間獎勵，且變更後建築基地除更新獎勵外，其餘容積獎勵包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之1.5倍。 | 1.依規定辦理。<br>2.本案依規定無開放空間及停車空間獎勵，除更新獎勵外，其餘申請土管綠建築獎勵3%加容積移轉33.5%總計36.5%<50%。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P11-07<br>P11-32 |
| | (四)開挖率<br>1.為確保地下水補助及增加透水性面積，第一種特定專用區、第三種特定專用區及公園用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%。<br>2.公園用地法定開挖率因設置捷運系統相關設施或地下停車場，且提經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得不受前項規定之限制，惟不得超過百分之五十。 | 1.依規定辦理。<br>2.因設置捷運系統相關設施及地下停車場，提請放寬為百分之五十。 | □符合<br>■提請放寬<br>□免檢討 | P11-7、32<br>P12-34 |
| 四、 | 本計畫區公園用地得作地下停車場，並應依下列規定辦理：<br>(一)應設專用出入口及通道。<br>(二)應有完善之通風、消防及安全設備。<br>(三)應考量基地之雨水滲透，其覆土深度應在二公尺以上。<br>(四)地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。 | (1)設二處專用出入口。<br>(2)依規定辦理。<br>(3)覆土深度均≧2公尺。<br>(4)依規定辦理。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | (1)P11-51<br>(2)P11-51<br>(3)P12-88<br>(4)P12-83、P11-47 |
| 五、 | 本計畫區如需實施環境影響評估者，依「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」等相關規定辦理。 | 敬悉。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | - |
| 六、 | (一)計畫區內應依行政院核頒之災害防救方案規定，規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶。並設置消防設施，其設置標準應依照消防法及內政部訂定之各類場所消防安全設備標準規定辦理。<br>(二)建築基地法定空地以集中留設與開放空間相聯貫為原則，並強制留設中央防火巷；以發揮最大保育、休憩與防災功能。<br>(三)區內之人行步道、停車場、廣場等之鋪面以採用具高透水性之材質為原則，並須符合地下層開挖率之規定，以增加地表蓄存與入滲能力，降低逕流量。 | (一)依照消防法及內政部訂定之各類場所消防安全設備標準規定辦理。<br>(二)本案特(專一).特(專三)留設中央防火巷。<br>(三)鋪面採高透水性鋪面為原則 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | (1)P12-64~79<br>(2)P12-80<br>(3)P12-102~103 |

| 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
|---|---|---|---|---|
| 七、 | 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。<br>(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置停車空間，並應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本計畫區開發交通量衍生之實際停車需求。另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 9 條之規定增設供公眾使用之公共停車空間，且不得據以要求容積獎勵。 | 本案特(專一).特(專三)建築物之附屬小汽車停車空間，依「建築技術規則」及都市設計審議原則規定設置停車空間。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P11-07、32 |
| | (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：<br>1.建築物用途為「建築技術規則」建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置 1 機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以 1 戶 1 機車停車位為原則。<br>2.建築物用途為「建築技術規則」建築設計施工篇第 59 條之第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。<br>3.建築物用途為「建築技術規則」建築設計施工篇第 59 條之第一類及第二類以外者則不得低於法定汽車停車位等輛數。 | 1.特(專三)之停車依此規定辦理。<br>2.機車位皆符合此規定辦理。<br>3.依規定辦理。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P11-32 |
| | (三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位並供公眾使用，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。 | 依法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位並供公眾使用，專(三)設於頂蓋下，提請放寬免計容積樓地板面積。 | □符合<br>■提請放寬<br>□免檢討 | P11-07、32<br>P12-35 |
| | (四)除前款停車位外，另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，並應提出經營管理計畫經交通主管機關審核通過後據以實施，其設置公共停車空間應設立獨立出入口並以靠近地面層為原則，且應依停車場法相關規定申領停車場登記證，對外開放供公眾停車收費使用。 | 依規定提供汽車、機車、自行車各 20%之公共停車空間於公園用地 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P12-16 |
| 八、 | 本計畫區應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。 | 敬悉。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | - |
| 九、 | 本計畫區都市設計管制事項如下列規定：<br>(一)公共開放空間系統配置<br>1.開放空間位置留設原則<br>(1)公園綠地應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處及區內重要交通節點設置。<br>(2)基地內部之開放空間留設以配合全區發展及開放空間節點串連為主，重要活動節點以廣場式公共開放空間創造都市活動空間，空間詳細位置及規模規定如附圖 1 所示。<br>2.開放空間設計原則<br>(1)允許且歡迎所有使用者進入享受廣場上的活動。<br>(2)多樣化的活動產生在廣場上。<br>(3)創造廣場的自明性。<br>(4)設置座椅於廣場之邊緣。廣場需提供不同坐的機會，包括：不同形式(如適合人坐的高度之花台、雕塑之底座、階梯、建築之凹陷等)、不同材質(木質、金屬材質、石材)、不同排列方式。<br>(5)廣場之邊緣提供人們或坐或站的機會。<br>(6)使用當地材料，鋪面的大小需設計適宜人行，不宜太滑、凹陷引起積水。鋪面設計具有地方特色。<br>3.水岸開放空間<br>(1)水岸開放空間應與相鄰計畫道路之人行、自行車道，以及公園綠地共同設計，以促進開放空間之整體性。<br>(2)水岸開放空間應兼顧安全性與親水性，於適當地點設置欄杆及步道、廣場，並應與相鄰開放空間相聯繫。<br>(3)水岸開放空間應採生態工法設計，以植生緩坡為原則，並避免不透水性鋪面之使用。 | (一)公共開放空間系統配置:<br>1.配合捷運站出入口及河道轉彎處留設節點廣場。<br>2.提供公共開放空間，並設計廣場均提供座椅等街道家具。<br>3.開放空間結合人行、自行車道及公園共同設計。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | 1. P12-80<br>2. P12-80<br>3. P12-80 |

| 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
|---|---|---|---|---|
| 九、 | 4.人行步道、自行車系統動線配置<br>(1)計畫區臨水岸邊應留設 6 公尺空間供人行步道及自行車道使用。<br>(2)計畫區內臨計畫道路側應留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行使用。<br>5.人行步道、自行車系統設計原則<br>(1)人行步道<br>A.應提供行人舒適的行走空間，不得有障礙物或圍牆阻隔。<br>B.需考量嬰兒車、輪椅、購物推車等有輪子的步行交通。<br>C.人行道鋪面需考量無障礙空間之設計，避免採用不平路面及容易溼滑之鋪面。<br>D.人行步道宜以不同尺度之配置，結合街角廣場、街道家具、便利行人通行。<br>E.人行步道宜以設置盆栽及種植多樣化階層式植栽方式予以綠化，且需符合建築技術規則基地綠化以及本市建管法規有關綠覆率檢討標準。<br>(2)自行車道<br>A.自行車道應結合公共設施以及退縮步道空間整體配置，以利形成完整之網路系統。並須考量安全性、舒適性、趣味性等設計原則。<br>B.建築物配置應考量自行車停放之設施，於適當地點留設自行車停放空間。<br>6.牆面線、水岸架空走廊<br>(1)臨水岸之街廓指定牆面線，應沿道路境界線退縮 6 公尺以上，以配合水岸綠地及北側退縮 6 公尺供人行步道及自行車通行。<br>(2)建築物二、三樓宜留設人行通廊，創造水岸旁架空走廊之優質步行環境，跨越道路串連水岸建物，連續建築物間活動，擴大空間利用效益。<br>(3)前述公共人行通廊經都市設計審議會審議核可者，得不計建蔽率及容積率檢討。<br>(4)第三種特定專用區北臨水防道路側應退縮 10 公尺以上開挖地下室，另開挖範圍若涉及捷運設施則依照大眾捷運法等相關法規辦理。<br>7.創造水岸活動魅力平台<br>(1)為增加親水之機會，臨水岸街廓應留設露台空間。<br>(2)露臺空間應保留大於 2 公尺以上之步行空間，可銜接周邊公共設施及相鄰之都市更新單元，以創造人工平台之公共空間。<br>(3)將公共空間往三樓抬昇，並連結水岸架空走廊導引步行民眾至活動魅力平台進行消費、逛選、遊憩等活動，建立地區特色商業空間。<br>(4)前述露臺經都市設計審議會審議核可者，得不計建蔽率及容積率檢討。<br>8.露台空間的設計應符合下列原則：<br>(1)以親近水岸及創造水景資源最大效益為先。<br>(2)應提供完整無障礙動線及設施，以符合公共利益。<br>(3)應以創造各種氣候皆適宜遊憩、逛選之空間，提供人行日遮、雨遮之設施，其鋪面需為防滑材質並考量無障礙設計。<br>(二)建築基地交通規劃<br>1.建築基地汽車出入口<br>(1)面臨兩條以上道路之建築基地，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則。<br>(2)計畫區汽車出入口，除計畫區條件限制外，不得設置於下列位置：<br>A.自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5 公尺範圍內。<br>B.丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。<br>(3)計畫區除基地條件限制者外，其汽車出入口之設置應避免對人行形成妨礙及避開大型行道樹為原則。<br>(4)為避免停車場汽車出入利用道路做為緩衝空間，延滯道路車流，計畫區內應留設汽車進出延滯空間，並不得佔用無遮簷人行道。 | 4.依規定辦理。<br>(1) 臨水岸邊已留設 6 公尺空間供人行步道及自行車道使用。<br>(2) 臨計畫道路側已留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行使用。<br>5.人行步道、自行車系統設計原則<br>(1) A~E 依規定考量人行道鋪面之設置及配置,並規劃多層次綠化及綠覆率檢討。<br>(2) 自行車道<br>A.自行車道考量安全性、舒適性、趣味性等設計原則。<br>B.建築物配置已考量自行車停放之設施，於適當地點留設自行車停放空間。特(專三)位於一樓頂蓋下及地下層，特(專一)位於開放空間。<br>6.牆面線、水岸架空走廊<br>(1)特(專三)為臨水岸街廓已退縮 6 公尺以上建築。<br>(2)特(專一)於 2F、特(專三)於 3F 已留設人行通廊，創造水岸旁架空走廊之優質步行環境。<br>(3)提請放寬不計入容積及建蔽率<br>(4)謹遵辦理，特(專三)地下室未開挖至北臨水防道路側應退縮 10 公尺內。<br>7.創造水岸活動魅力平台<br>(1)已留設露臺空間。<br>(2).露臺空間大於 2 公尺以上步行空間，創造人工平台之公共空間)。<br>(3)本案之公共空間位於特(專三)之三樓，連結水岸架空走廊可串聯特(專一)之二層公共空間。<br>(4)露臺提請放寬，不計建蔽率及容積率。<br>8.(1)依規定辦理。<br>(2)於特(專一)及特(專三)提供無障礙電梯及樓梯。<br>(3)露臺提供日遮及雨遮設施，鋪面防滑材料，並為無障礙設計。<br>(二)建築基地交通規劃<br>1.建築基地汽車出入口<br>(1)依土管規定分區獨立規劃進出。<br>(2)<br>A.汽車出入口已自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5 公尺範圍外設置。<br>B.本案無丁字路口。<br>(3)~ (6)已依規定辦理 | □符合<br>■提請放寬<br>□免檢討 | 4.<br>(1)P11-38<br>(2)P11-13<br>5.P12-80~82<br>6.P12-27~28<br>7.P12-30~33<br>8.P12-30~33<br>(二)<br>P12-80 |

| 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
|---|---|---|---|---|
| 九、 | (5)依規定設置之帶狀式公共開放空間，應專供人行使用，不得作機車停車使用。<br>(6)建築基地內以私設通路連通建築線及建築物出入口者，應於私設通路側，設置至少一邊之人行專用步道，且其寬度不得小於 2 公尺。<br>(7)1.建築基地面積達到 3,000 平方公尺以上，且使用具公共性活動需求者，應配合留設計程車排班空間。<br>2.離街裝卸場：本計畫區建築基地開發應設置裝卸場，其位置應避免妨礙原有正常活動，對道路交通也不能產生衝擊。<br>離街裝卸場應設置適當的景觀綠化遮蔽處理，並且不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。<br>3.自行車停車：自行車道所經之公園綠地等開放空間，應配合設置停車、休憩空間。<br>(三)建築設計及附屬設施<br>1.建築造型、色彩及風格<br>(1)建築物色彩：為塑造本地區特殊風貌，建築物外牆之顏色應與地區背景協調配合，以中、高明度及中、低彩度為原則。建築物斜屋頂面應為單一顏色，且外牆顏色應以主色彩與輔佐色彩相配合為原則。<br>(2)臨公園建築物之造型、色彩及夜間照明應以與公園景觀相呼應方式設計為原則。<br>(3)建築物臨水之立面應以立體綠化為主，且以符合產業服務園區形象之設計為原則。<br>2.建築物附屬設施設計規範<br>(1)廣告招牌管制：本計畫區內特定專用區建築物附設之廣告物招牌，不得妨礙都市防災救援逃生之主要路線；同一棟建築物之廣告招牌，應以設置共同招牌整體設計為原則。<br>(2)本計畫區所有建築物之中央空調或其他設備之廢氣排出口風口以及地面有礙都市景觀之設施，不得設置於建築物主要出入口附近，並應加以綠美化。<br>(3)本計畫區建築物各向立面之附屬設施物如冷氣機口、鐵窗、雨庇或其他影響建築立面之設施物，應考慮整體景觀規劃配置，予以細部設計處理，並不得妨礙緊急逃生路線與設施。<br>(4)建築物之電視天線應為共同天線。<br>3.建築基地法定空地依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定，於扣除依規定無法綠化之面積後應予綠化，其綠化面積不得小於 50%。<br>4.公園之綠化面積所佔比例不得小於 50%，其中有床基之花台面積不得超過綠化面積 10%。<br>5.公園用地內所留設之人行步道；以及停車場之鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。<br>6.本計畫區內以不設置圍牆為原則。<br>7.無障礙設施設計：細部計畫區之人行道或建築基地依法留設之前廓、無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面系統應齊平設置，以利行動不便者通行使用。公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。<br>8.屋頂綠化或綠能設施.<br>『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。<br>前項綠能設施或設備如下：<br>(1)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。<br>(2)太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定， 設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備』。<br>9.強化基地保水及滯洪設施<br>建築基地應依新北市政府水利局 106 年 11 月 22 日公告發布之透水保水技術規則辦理，以強化基地保水性能。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；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。<br>10.退縮建築<br>(1)第三種專用區申請開發建築時，與鄰地基地境界線應至少退縮 2 公尺作為緩衝隔離空間。<br>(2)本案基地東北側與鄰地間應退縮 4 公尺建築，作為串聯東側及北側之人行系統。 | (7)1.已依規定於特(專一)B1 層留設計程車排班空間。<br>2.特(專一)離街裝卸位之位置及景觀綠化依規定辦理。<br>3.遵照辦理<br>(三)建築設計及附屬設施<br>1.建築造型、色彩及風格<br>(1)本案之建築物外牆之顏色已與地區背景協調配合，以中、高明度及中、低彩度為原則。<br>(2)臨公園建築物之造型、色彩及夜間照明已與公園景觀相呼應方式設計為原則。本案整體設計皆採互相呼應為原則。<br>(3)特(專三)臨水岸側之立面皆採立體綠化來進行設計規劃。<br>2.建築物附屬設施設計規範<br>(1)本案基地特(專三).特(專一)皆無規劃一般零售業，故無設置店面招牌之問題。<br>(2)已依規定辦理。<br>(3)已考量空調主機位置及格柵規劃<br>(4)依規定辦理。<br>3.已依規定辦理。<br>4.公園用地綠化已按此規定辦理。<br>5.依規定辦理。<br>6.無設置圍牆。<br>7.本案採無障礙設施設計，以利公眾空間使用便利性及行動不便者。<br>8.屋頂綠化設施<br>謹遵辦理，屋頂採用二分一以上設置率能設施或設備檢討，以屋頂綠化來規劃。<br>9.強化基地保水及滯洪設施<br>已依土管規定辦理。<br>10.退縮建築<br>(1)已退縮 2 公尺作為緩衝隔離空間<br>(2)已退縮 4 公尺建築並串聯東側及北側之人行系統。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | (二)<br>2.P12-80<br>3.12-35<br>(三)<br>1. P12-44<br>2. P12-47~49<br>3. P12-37~38<br>2.-<br>3.P12-92~94<br>4.P12-94<br>5.P12-102~103<br>6.-<br>7.P12-54~58<br>8.P12-97~100<br>9. P12-103<br>10(1).P11-38<br>10(2).P11-13 |

| 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
|---|---|---|---|---|
| 十、 | 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。<br>  <br><br>附圖 1　本計畫區及周邊基地指定留設開放空間示意圖　(資料來源:本計畫繪製) | 依規定辦理。<br>有關附圖一內水岸架空示意位置，因考量公園範圍內後續有管理維護權責疑義，故於本案 110 年 12 月 7 日第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組討論決議：「水岸架空走廊與露臺部分：經實施者於會上表示，上述設施將比照新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次大會版本規劃為準，另原特(專三)延伸至公園用地之水岸架空走廊及落墩部分，依都市設計審議決議將設施移至特(專三)，原則無意見，另請依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」等相關規定提列管理維護費用予管委會。」水岸架空走廊與露臺部分僅留設於特(專一)及特(專三)範圍內，特此補充說明。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | |

# 都市審議原則檢討:新北市都市設計審議原則檢討表（104 年 9 月 8 日版）

| 審議項目 | 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
|---|---|---|---|---|---|
| **一、公共開放空間系統配置事項** | (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。<br>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：<br>1.沿街步道式開放空間：<br>(1)沿街步道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。<br>(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。<br>2.廣場式開放空間:<br>(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。<br>(2)有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部份具有連續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。<br>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。<br>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。<br>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)。<br>6.建築物一樓為住宅用途使用(住戶單元、公共服務空間…等)，需於範圍內全長留設 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。<br>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。<br>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。 | 本案未設置。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | - |
| | (二)都市防災： | 1.鄰棟間隔：<br>(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。<br>(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。<br>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分，應考量整體街廓之延續性，配置植栽槽及人行鋪面設計。<br>3.防災通道：依據該計畫區土地使用分區管制要點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。<br>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、頂蓋、陽台等構造物。 | 1. 已退縮 1.5 公尺以上建築。<br>2. 已依規定辦理<br>3. 已依土管規定設置防災通道。<br>4. 已依規定辦理 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P11-13<br>P11-38 |

| 審議項目 | 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
|---|---|---|---|---|---|
| **一、公共開放空間系統配置事項** | (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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。 | 本案未設置。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | - |
| **二、人行空間或步道系統動線配置事項** | (一)人行空間配置原則： | 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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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、植栽槽及設施位置須公私分明，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。 | 1.已依土管規定退縮人行步道。<br>2.已依規定辦理。<br>3.已依規定辦理。<br>4.已依規定辦理。<br>5.本案未認養。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | 1.P11-13、P11-38<br>2.P12-85-**90**<br>3.P12-80-81<br>4.P12-102<br>5.- |
| | (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。<br>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。<br>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。 | 本案未位於整體開發地區。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | - |
| | (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，並考量整合設施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。<br>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。<br>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位置，並應考量地區與環境之狀況統一設置。<br>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。 | 已依規定辦理。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P10-14<br>P12-101 |

| 審議項目 | 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
|---|---|---|---|---|---|
| 三、交通運輸系統配置事項 | (一)停車數量與配置(汽車、機車停車空間之設置)： | 1.新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。<br>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(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，該部分樓地板以 0.7 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。<br>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，經本市都設計審議委員會同意，得酌予調整。 | 本案特(專三)單戶有面積 66 ㎡以上一戶一車，66 ㎡以下依規定折減，並以自行車數補足。<br>特(專一)依土管及技規檢附。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P11-7<br>P11-32 |
| | (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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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設計審議委員會認為確有供公眾使用必要性者，不再此限。<br>6.觀光旅館、大型商場、大型廠辦園區、大型集合住宅社區、公共建築、捷運設施等，有關下列設施視個案需要應考量大眾運具之動線規劃，以內化之方式減少對外部交通之衝擊：<br>(1)公車招呼站停等區。<br>(2)捷運接駁、社區巴士停等區。<br>(3)計乘車招呼站、排班停等區。<br>(4)大客車、遊覽車停等區。 | 1.依土管規定特(專一)、特(專三)、公園分別設停車場出入口。<br>2.車道寬度於人行道出入口處特(專一)及特(專三)5.5M≦6m 符合規定，公園 8m≦8m 符合規定。<br>3.汽機車坡道緩衝空間均大於 6m。<br>4.依規定辦理。<br>5. 本案未設置。<br>6. 本案不適用 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | 1.~4.<br>P11-13、<br>P11-38 |
| 三、交通運輸系統配置事項 | (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。<br>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，應以垂直升降機或坡道連接道(通)路 ，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。<br>3.自行車數量以法定機車數量四分之一單層停放設置。其車位大小宜以 0.6 公尺乘 1.85 公尺設計。 | 1.已依規定辦理<br>2.本案特(專一)設於 1F 空地，特(專三)設於 1F 室內。<br>3.已依土管規定與機車位 1/4 設置。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | 1.P12-104<br>2.P12-80<br>3.P11-7，<br>P11-32 |
| | (四)裝卸車位： | 新建工程除以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。 | 已依規定辦理。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P11-13 |
| | (五)交通影響評估： | 依新北市政府規定或基地特殊經都市設計審議委員會要求，應提交通影響評估報告送交通主管機關審查。 | 交通影響評估報告業經交通局同意備查，詳附錄十六。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | 詳附錄十六 |
| 四、建築基地細分規模限制事項 | （一）申請容積移轉案件，依下列規定辦理: | 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，以利評估可移入之合理容積額度：<br>1.申請(移入)基地大小及其完整性。<br>2.周邊道路寬度及車道進出動線。<br>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。 | 已依規定辦理。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P12-1~2 |

| 審議項目 | 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 4.提出對周遭環境友善方案，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。<br>5.優先以附近公共設施用地為移出基地。<br>6.申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形。 | | | |
| | (二)機房設置： | 1.住宅使用建築原則不得設置機房。確有設置必要者，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。<br>2.機房規劃需考量通風及維修，每層應集中留設一處並由公共服務核進出。<br>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。 | 1.特(專一)機房集中設置由公共服務核進出。<br>2.住宅單位內未設置機房。<br>3.已依規定辦理。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | 1. P12-60~61<br>2. –<br>3. - |
| | (三)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。<br>2.供作商業使用之樓層不得做公共服務空間及管委會空間使用，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、設備系統等)，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。<br>3.商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，且不隔間為原則，其機房、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內。<br>4.商業區作為住宅使用，其供住宅使用之容積樓地板面積大於總容積樓地板面積二分之一以上者，應比照建築技術規則住宅區標準檢討日照、冬至日造成之日照陰影等。<br>5.部分基地位於住宅區：<br>(1)基地僅規劃單幢建築物，從地面層起作為商業使用為原則，並仍應符合住宅區土地使用管制相關規範。<br>(2)基地規劃多幢建物設計，座落於商業區土地上之該棟建物應符合商業區之相關規定。 | 本案未位於商業區 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | - |
| 四、建築基地細分規模限制事項 | (四)工業區： | 甲、乙種工業區申請設置一般商業設施應依據「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」辦理。 | 本案屬產業生活專用區 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | - |
| | (五)公益性設施： | 1.捐贈公益性設施應設置獨立出入口，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。<br>2.捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，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或該都市計畫規定檢討，取其大值，未達整數部分應設置一輛。<br>3.公益性設施樓層高度應不低於 3.6 公尺為原則，經都市設計審議委員會同意者，不再此限。 | 1. 本案於特(專三)1F&2F 捐贈公共拖益設施，設置獨立出入口，經社會局同意設置。<br>2.已依規定辦理<br>3.已依規定辦理。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | 1.P10-5~6<br>2.P12-17~P12-18<br>3.P11-56、P11-57 |
| 五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項 | (一）建築立面設計原則： | 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。<br>2.對影響都市景觀之立面，皆應以正立面處理。<br>3.立面設計應考量使用分區及使用用途合理規劃。<br>4.空調主機、設備管線及工作陽台勿配置於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。<br>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。 | 1. 已依規定辦理。<br>2. 已依規定辦理。<br>3. 已依規定辦理。<br>4. 已依規定辦理。<br>5. 未設置 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | 1. P12-44~46<br>2. P12-44~46<br>3. P12-44~46<br>4. P12-60~61<br>5.- |
| | (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。 | 1.已依規定辦理。<br>2.已依規定辦理。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | 1.P11-57~59<br>2.P12-44 |

| 審議項目 | 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 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。 | | | |
| | (三)建築物屋頂形式設計原則： | 1.依各地區鄰近特色與風格規劃。<br>2.屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則並應檢討耐候、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，並由都市設計審議委員會審議後依決議內容進行調整。<br>3.屋頂設置水塔及外部設施設備等機電設備應與屋頂突出物整體設計遮蔽美化。 | 1. 已依規定辦理。<br>2. 已依規定辦理，高度≦6M 並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目及結構技師簽證。<br>3. 已依規定辦理。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P12-22~25 |
| | (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，並應說明地面層公共開放空間及人行空間之安全照明設計。<br>2.照明設計以能節省電力、減少眩光為原則，燈泡宜採用 LED 或省電燈泡，並建議以再生能源設計。<br>3.考量都市整體環境景觀，位於本市都市主要幹道、水岸及地標區位者，應特別考量該建物外觀照明設計。 | 設計三時段夜間照明計畫，1F 未設置商業使用。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P12-47~49 |
| | (五)水岸建築設計原則： | 1.建築基地面臨河道、水圳及港區之第一街廓申請案件，應依本款規定檢討。<br>2.臨水岸之建築物應考量整體環境，並納入周邊綠地配置及道路方向等進行規劃，開放空間應配置於臨水岸側以創造親水環境。<br>3.考量都市整體景觀及降低都市熱島，除依規定檢討屋頂及露臺綠化外，其設置位置應臨近水岸側並應加強臨水岸側建築立面之立體綠化設計並設置景觀陽台，其應符合下列規定：<br>(1)景觀陽台外牆構造應以玻璃或欄杆為之或兩者結合施作之。<br>(2)景觀陽台應以植栽及覆土方式設置綠化設施，且面積應達三分之一以上；其植栽栽種面積基準及覆土深度等設計並應符合建築綠化設計技術規範規定。<br>4.風環境管制：<br>(1)為維護水岸周邊視覺景觀通透性及微氣候通風機能，建築物之量體坐落面向應以垂直河岸並考量季風風向為原則，請應維持適當鄰棟及鄰幢間距，並考量現地高程配置前後排建築高低層次，以維護後排建築物之視覺景觀。<br>(2)依據該地區常年季節數據，依主導風向預留通風廊道，並配合樹木和植物需高矮搭配設計，除增加對流，也減緩過強的陣風與避免遮擋冬季日照。<br>(3)為維護水岸整體景觀，基地平均寬度大於 15 公尺以上者，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於 70%。<br>5.地面層商業空間應配置於鄰近水岸側，以強化與水岸開放性之連接，為塑造水岸與商業空間街道之活動延續性，應增加地面層穿透性設計，並配合開放空間及街道傢俱留設，以利與水岸之串聯。<br>6.建築物色彩應考量融合山水景緻及相鄰建築物之色調，並應採用散熱性能較佳且耐候防颱之材料。 | 1. 已依規定辦理<br>2. 已依規定辦理<br>3. (1)已依規定辦理<br>(2)已依規定辦理<br>4.<br>(1)已依規定辦理<br>(2)已依規定辦理<br>(3)本案特(專一)、特(專三)分別檢討各幢立面經寬度均小於基地平均寬度 70%。<br>5.本案未規劃商業空間<br>6.依規定辦理 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P12-36<br>P12-42<br>P12-80<br>P12-37~38 |
| **六、環境保護設施** | (一)垃圾、資源回收空間及卸貨空間設置說明： | 1.請以個案人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量，並設置符合推估量之設備、空間及清運方法。<br>2.垃圾、資源回收空間應於地下一層靠近垂直動線核設置為原則，並以不跨越車道為原則。建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置。<br>3.垃圾、資源回收空間應具有除臭、沖刷及通風等功能，供維護環境整潔。<br>4.垃圾、資源回收空間應於臨近處設垃圾車暫停車位為原則，該車位不得計入法定停車位數量及自設停車數量且於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。 | 1. 遵照辦理<br>2 本案於分別各棟建築物之地下一層，設置資源回收及垃圾暫存區。<br>3. 遵照辦理<br>4. 遵照辦理 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P12-62~63 |
| | （二）基地保水及透水： | 1.基地透水面積應大於法定空地80%檢討，地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上。<br>2.建築基地地面排水設施請沿地界線屋基設置並儘量將地面水匯集入筏基中，過多之逕流 | 本案於基地周邊設滲透側溝。 | ■符合<br>□提請放寬 | P12-103 |

| 審議項目 | 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 始可排入外部公共排水溝，並請盡量設滲透井或其他保水設計，以減少公共排水溝負擔，並請明標示排水方向及保水設施位置及剖面。<br>3.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、增加基地保水能力。 | | □免檢討 | |
| | (三)屋頂綠化： | 屋頂或露台之平台應以綠屋頂(薄層綠化)設計或設置綠能設施，以有效達到該平台隔熱降溫之目的，並可截留雨水減緩雨水逕流量。新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應分別達其面積之二分之一以上並建議將可食地景納入屋頂綠化規劃。 | 本案已依土管規定設置屋頂綠化。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P12-97~100 |
| | (四)工業廠房及斜屋頂等屋頂綠化： | 1.3 樓以下且屋頂投影面積 300 平方公尺以下之工業廠房，或供臨時使用 5 年以下之建築物(須切結說明)，得免設置屋頂綠化及綠能設備，以增加地面層綠覆率做為替代方案。<br>2.斜屋頂建築：<br>(1)以扣除斜屋頂無法綠化及必要維修通路部分之屋頂範圍全部綠化；倘斜屋頂投影面積超過總屋頂投影面積四分之三，以上述喬木加倍設置替代。<br>(2)以設置綠能設備替代。 | 本案非屬此類 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | |
| | (五) 地下室通風 | 地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。 | 已依規定辦理 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P12-50 |
| 七、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，宜選擇適當之本土原生樹種，須考量植栽種植之間距與位置，並以複層植栽規劃。<br>2.喬、灌木應清楚說明平面及剖面標明樹穴、花台細部尺寸、覆土層與地下室結構。<br>3.喬木配置之規格請參考附表一。<br>4.植栽設計部分之覆土深度，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；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木一顆，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木一顆，其樹冠底應離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴覆土淨寬不得小於 1.5 公尺。<br>5.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。<br>6.加強開放空間的串聯，人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。<br>7.林蔭步道及園道之樹木應選擇樹幹挺直高大、枝葉濃密、深根性、耐風、抗汙染之高層開展形樹冠喬木等。<br>8.依喬木樹冠大小適宜錯落配置，種植方式應避開住戶門面及共同進出口，以不阻擋住家、商家出入為原則。<br>9.沿街步道式開放空間或開放式綠帶(廊)需延續鄰地之綠帶設計，不應中斷；且植栽選用相互搭配，其樹種建議應有 60%以上相同。 | 已依規定辦理。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P12-80~107 |
| | (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。<br>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。<br>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。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | |
| | (三) 綠覆面積 | 「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:<br>1.採用喬木栽植時綠覆面之計算法如附表一。 | 依規定辦理。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | |

| 審議項目 | 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2.灌木以實際面積增加 50%計算。<br>3.地被植物以被覆面計算。<br>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。<br>5.景觀生態池之綠覆面積以其面積三分之一計算。 | | | |
| | （四）圍牆、綠籬設置： | 1.供公眾使用建築原則上不得設置圍牆。<br>2.住宅或在管理上有明訂範圍須求之建築，應盡量以綠籬規劃。<br>3 確有特殊安全考量，並應經都市設計審議委員會審議同意後，始得設置圍牆。其應為透空式設計，高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70%以上，牆基高度不得高於 20 公分。 | 依土管規定，未設置圍牆。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | |
| 八、管理維護計畫 | (一)公寓大廈管理規約： | 公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：<br>1.基地內之鄰棟間隔、法定退縮、防災通道。<br>2.開放空間(包含管理維護、夜間照明) 。<br>3.建築物夜間照明。<br>4.圍牆、綠籬。<br>5.景觀植栽。<br>6.垃圾及資源回收空間。<br>7.垃圾車暫停車位及裝卸車位。 | 依規定辦理。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | 詳管理維護計畫 |
| | (二)開放空間管理維護執行計畫應依下列規定辦理： | 1.應說明建築物安全管制之方式並標示警衛室位置、開放空間內外分區界線以及各樓層垂直動線管制方法等。<br>2.開放空間之範圍應明確標示，並於顯眼處設立開放空間告示牌。<br>3.應說明開放空間之管理維護經費之財務計畫，並納入公寓大廈管理規約中。 | 依規定辦理。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | |
| | (三)歷史古蹟保存維護計畫： | 基地內涉及歷史古蹟建築者，應提出歷史古蹟保存維護計畫。 | 本案未涉及 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | |
| | (四)老樹保存維護管理計畫： | 基地涉及老樹保存者，應提出老樹保存維護管理計畫。 | 本案未涉及 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | |
| | (五)公益空間維護管理計畫： | 申請公益空間者獎勵或捐贈公益空間者，應提出公益空間維護管理計畫。 | 本案捐贈公益設施及設置社區公益設施，並於公園用地回饋公共停車，詳管理維護計畫。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | |
| | (六)消防救災計畫： | 1.應依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討。<br>2.應提出防災避難逃生及疏散動線，高層建築應考量避難平台規劃。 | 依規定辦理。 | | |
| 九、其他相關規定 | (一) | 公有建築物及公共工程，應符合下列原則：<br>1.為加速審議時程，凡大型建築或重要公共工程申請案，建議於競圖、招商或建築計畫階段前，先送委員會諮詢或審查。<br>2.公共建築辦理公開競圖或招商前，宜將本原則相關規定納入競圖須知或招商文件。評選、招商結果確定後，請獲選單位應盡早辦理都市設計審議。日後不得以申請單位內部需求(如方便營管、預算期程、統包合約、時程等)限制而降低審查標準。<br>3.加強公共性、公益性、服務性等相關設計。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | |
| | (二) | 為使本市成為國際綠色觀光城市，申設旅館須申請綠建築標章並取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上。並經觀光主管機關同意及納入旅館目的事業申請要求。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | |

<table>
<tr><th>審議項目</th><th>項次</th><th>內容</th><th>檢核結果</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td rowspan="4"></td><td>(三)</td><td>申請都市設計審議案件，除該計畫區土地分區管制要點或其他相關法令規定可申請獎勵項目外，不得申請其他之獎勵項目。</td><td>-</td><td>□符合<br>□提請放寬<br>■免檢討</td><td></td></tr>
<tr><td>(四)</td><td>本原則若執行上有疑義時，得經本市都市設計審議委員會依審議原意討論解釋後據以執行。</td><td>-</td><td>□符合<br>□提請放寬<br>■免檢討</td><td></td></tr>
<tr><td>(五)</td><td>本市都市設計審議報告書及相關表單應以標準格式製作，可至新北市政府城鄉發展局網站下載。</td><td>-</td><td>■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討</td><td></td></tr>
<tr><td>(六)</td><td>本原則未規定者，適用其他有關法令規定。</td><td>-</td><td>■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討</td><td>－</td></tr>
<tr><td>十.其他</td><td>(二)</td><td>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。<table><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><tr><td>-7</td><td>1.5</td><td>1</td></tr><tr><td>8-10</td><td>.5</td><td>15</td></tr><tr><td>大於 10</td><td>2</td><td>20</td></tr></table>米高徑:距地面 1 公尺高之樹幹直徑。</td><td>敬悉。</td><td>－</td><td>－</td></tr>
</table>

# 都市計畫法新北市施行細則（民國 103 年 04 月 29 日 修正）

| 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
|---|---|---|---|---|
| 第　一　章　　總則 | | | | |
| 第一條 | 本細則依都市計畫法(以下簡稱本法)第八十五條規定訂定之。 | 敬悉。 | － | － |
| 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：<br>一、基地線：指建築基地範圍之界線。<br>二、道路：指符合下列規定之一者：<br>（一)依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。<br>（二)依法規指定建築線之現有巷道。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。<br>十、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。<br>十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。<br>十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。<br>十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。<br>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。<br>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。 | 敬悉。 | － | － |
| 第　二　章　　都市計畫之擬定、變更、發布及實施 | | | | |
| 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。 | 敬悉。 | － | － |
| 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。 | 敬悉。 | － | － |
| 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。 | 敬悉。 | － | － |

| 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
|---|---|---|---|---|
| **第　三　章　　土地使用分區管制** | | | | |
| 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。<br>前項申請書，應載明下列事項：<br>一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。<br>二、本法第二十二條規定事項。<br>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：<br>(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。<br>(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。<br>四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。<br>五、其他必要事項。 | 敬悉。 | － | － |
| 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。 | 敬悉。 | － | － |
| 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。<br>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。 | 敬悉。 | － | － |
| 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。<br>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。 | 敬悉。 | － | － |
| 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。<br>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。 | 敬悉。 | － | － |
| 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：<br>一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。<br>二、攜帶證明身分文件。<br>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。<br>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。 | 敬悉。 | － | － |
| 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：<br>一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。<br>二、應受補償人所在地不明者。 | 敬悉。 | － | － |
| 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：<br>一、住宅區。<br>二、商業區。<br>三、工業區：<br>(一)特種工業區。<br>(二)甲種工業區。<br>(三)乙種工業區。<br>(四)零星工業區。<br>四、行政區。 | 敬悉。 | － | － |

| 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 第十三條 | 五、文教區。<br>六、體育運動區。<br>七、風景區。<br>八、保存區。<br>九、保護區。<br>十、農業區。<br>十一、其他使用區。<br>除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。<br>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。 | 敬悉。 | – | – |
| 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：<br>一、第十六條規定限制之建築及使用。<br>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。<br>三、經營下列事業：<br>(一)使用乙炔從事焊切等金屬之工作。<br>(二)噴漆作業。<br>(三)使用動力以從事金屬之乾磨。<br>(四)使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。<br>(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。<br>(六)彈棉作業。<br>(七)醬、醬油或其他調味品之製造。<br>(八)沖壓金屬板加工或金屬網之製造。<br>(九)鍛冶或翻砂。<br>(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。<br>(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。<br>(十二)塑膠類之製造。<br>(十三)成人用品零售業。<br>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。<br>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。<br>六、探礦、採礦。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>十二、飲酒店。<br>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。 | 敬悉。 | – | – |

| 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 第十四條 | 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。<br>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。<br>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。<br>十七、人造或合成纖或其中間物之製造者。<br>十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。<br>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。<br>二十、肥料製造者。<br>二十一、紡織染整工業。<br>二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。<br>二十三、金屬表面處理業。<br>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。<br>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。 | 敬悉。 | － | － |
| 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：<br>一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。<br>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。<br>三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。<br>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）。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | － |
| 第十六條 | 商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：<br>一、第十八條規定限制之建築及使用。<br>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。<br>三、經營下列事業：<br>(一)製造爆竹或煙火類物品。<br>(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。<br>(三)賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。<br>(四)印刷油墨或繪圖用顏料製造。<br>(五)使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。<br>(六)使用氣體亞硫酸漂白物。<br>(七)骨炭或其他動物質炭之製造。<br>(八)毛羽類之洗滌洗染或漂白。<br>(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。<br>(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。<br>(十一)削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。<br>(十二)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | － |

| 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 第十六條 | (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。<br>(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。<br>(十五)煤餅、機製煤餅或木炭之製造。<br>(十六)使用熔爐鎔鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。<br>(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。<br>(十八)玻璃或機製毛玻璃製造。<br>(十九)使用機器錘之鍛冶。<br>四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。<br>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。<br>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。<br>七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。<br>八、乳品工廠、堆肥舍。<br>九、土石方資源堆置處理場。<br>十、賽車場。<br>十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。<br>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。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | ー |
| 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。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | ー |
| 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：<br>一、第十九條規定限制之建築及使用。<br>二、經營下列事業之工業：<br>(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。<br>(二)火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。<br>(三)使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。<br>(四)使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。<br>(五)煤氣或炭製造者。<br>(六)壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。<br>(七)高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氦、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。<br>（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　、漂白粉、亞硝酸鉍、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙　、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨（胺）、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。<br>（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。<br>（十）屠宰場。<br>（十一）硫化油膠或可塑劑之製造者。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | ー |

| 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 第十八條 | (十二)電影、電視設置及發行業。<br>(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。<br>(十四)汽車運輸業停車場及其附屬設施。<br>(十五)機車、汽車及機械修理業。<br>(十六)經核定之企業營運總部及其相關設施。<br>(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。<br>三、公共服務設施及公用事業設施：<br>(一)警察及消防機構。<br>(二)變電所、輸電線路設施鐵塔（桿、連接站）及其管路。<br>(三)自來水或下水道抽水站。<br>(四)自來水處理場（廠）或配水設施。<br>(五)煤氣、天然氣加（整）壓站。<br>(六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。<br>(七)電信設施。<br>(八)廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。<br>(九)土石方資源堆置處理。<br>(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超過該工業區總面積百分之五者。<br>(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。<br>(十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。<br>(十三)郵局。<br>(十四)汽車駕駛訓練場。<br>(十五)客貨運站及其附屬設施。<br>(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。<br>(十七)電業相關之維修及其服務處所。<br>(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)。<br>(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。<br>四、一般商業設施：<br>(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。<br>(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。<br>(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。<br>(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。<br>(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。<br>(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。<br>(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。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | － |

| 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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：<br>一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。<br>二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。<br>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。<br>四、液化石油氣製造分裝業。<br>甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | ー |
| 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：<br>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。<br>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。<br>三、公共服務設施及公用事業設施：<br>(一)變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。<br>(二)電業相關之維修及其服務處所。<br>(三)電信設施。<br>(四)自來水設施。<br>(五)煤氣、天然氣加（整）壓站。<br>(六)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。<br>(七)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。<br>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。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | ー |
| 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。<br>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：<br>一、煤氣及易燃性液體製造業。<br>二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。<br>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。<br>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。<br>五、重化學品製造、調和、包裝業。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | ー |
| 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。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | ー |

| 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | — |
| 第二十四條 | 文教區以供下列使用為限：<br>一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。<br>二、學校。<br>三、體育場所、集會所。<br>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。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | — |
| 第二十五條 | 體育運動區以供下列使用為限：<br>一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。<br>二、運動訓練設施。<br>三、運動設施。<br>四、國民運動中心。<br>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。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | — |
| 第二十六條 | 風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限：<br>一、住宅。<br>二、宗祠及宗教建築。<br>三、招待所。<br>四、旅館。<br>五、俱樂部。<br>六、遊樂設施。<br>七、農業及農業建築。<br>八、紀念性建築物。<br>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。<br>十、文教設施。<br>十一、零售業、飲食業。<br>十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。<br>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。<br>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。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | — |
| 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。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | — |

| 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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：<br>一、國防所需之各種設施。<br>二、警衛、保安、消防設施。<br>三、臨時性遊憩及露營所需之設施。<br>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。<br>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。<br>六、土石方資源堆置處理。<br>七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。<br>八、水質淨化處理設施及其附屬設施。<br>九、造林及水土保持設施。<br>十、為保護區內地形、地物所為之工程。<br>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。<br>十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。<br>十三、休閒農業設施。<br>十四、農村再生相關公共設施。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | ー |
| 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：<br>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。<br>二、破壞地形或改變地貌。<br>三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。<br>四、採取土石。<br>五、焚毀竹、木、花、草。<br>六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。<br>七、其他經本府認為應行禁止之事項。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | ー |
| 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。<br>申請興建農舍須符合下列規定：<br>一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。<br>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。<br>三、農業區土地已申請建築者（包括百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地），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用地是否分割，均不得再行申請興建農舍。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | ー |

| 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 第三十條 | 四、農舍不得擅自變更使用。<br>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。<br>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。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | ー |
| 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。<br>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。<br>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。<br>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。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | ー |
| 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。<br>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。<br>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。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | ー |
| 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：<br>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。<br>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。<br>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。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | ー |
| 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：<br>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。<br>二、電信必要附屬設施：<br>(一)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。<br>(二)教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。<br>(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)。<br>(四)其他經本府審查核准之必要設施。<br>三、與電信運用發展有關設施：<br>(一)網路加值服務業。<br>(二)有線、無線及電腦資訊業。<br>(三)資料處理服務業。<br>四、與電信業務經營有關設施：<br>(一)電子資訊供應服務業。<br>(二)電信器材零售業。<br>(三)電信工程業。<br>(四)金融業派駐機構。<br>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。<br>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。 | 本案不適用。 | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | ー |

| 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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：<br>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。<br>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。<br>三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。 | 本案不適用。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | － |
| 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。<br>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。 | 本案依土管檢討特(專一)55%、特(專三)55%、公園 15%。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P11-07<br>P11-32<br>P11-47 |
| 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。<br>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。 | (1)依規定檢討開挖率特(專一)開挖率 58.92≦65%，特(專三)開挖率 64.94≦65%。<br>(2)公園用地依土管規定因設置捷運系統相關設施及地下停車場，提請放寬為百分之五十。 | □符合<br>■提請放寬<br>□免檢討 | P11-07<br>P11-32<br>P12-34 |
| 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：<br>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。<br>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。<br>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。 | － | － | － |

<table>
<tr><th>項次</th><th>內容</th><th>檢核結果</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td>第三十九條</td><td>各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。<br><table><tr><td>居住密度(人/公頃)</td><td>分區別</td><td>鄰里性公共設施用地比值未逾百分之十五</td><td>鄰里性公共設施用地比值超過百分之十五</td></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></td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr>
<tr><td>第四十條</td><td>擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。<br>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。<br>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。<br>前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。</td><td>－</td><td>－</td><td></td></tr>
<tr><td>第四十一條</td><td>各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置：<br>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。<br>二、基地面臨道路，其椿位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。<br>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。<br>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。</td><td>已依土管規定檢討退縮。</td><td>■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討</td><td>P11-13<br>P11-38</td></tr>
<tr><td>第四十二條</td><td>汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。</td><td>已依土管規定檢討。</td><td>■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討</td><td>P11-07<br>P11-32</td></tr>
</table>

| 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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。<br>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。<br>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。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。<br>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。<br>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。 | 已依規定檢討。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P12-92~96 |
| 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。<br>前項綠能設施或設備如下：<br>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。<br>二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。 | 已依規定檢討。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P12-97~100 |
| 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：<br>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。<br>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。<br>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。<br>四、都市更新單元。<br>五、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。<br>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。<br>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。<br>八、都市計畫書指定地區。 | 已依規定辦理。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | - |
| 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。 | 本案設計綠建築黃金級。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P12-3~15 |

| 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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：<br>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。<br>二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。<br>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。<br>放射性污染建築物及高氯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。 | 已依規定辦理。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P11-7<br>P11-32 |
| 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：<br>一、容積獎勵項目之訂定或指定適用，應依下列原則辦理：<br>(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。<br>(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。<br>(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。<br>(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。<br>(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。<br>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。<br>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。<br>都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：<br>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。<br>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。<br>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。<br>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：<br>(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：<br>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。<br>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者。<br>(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。<br>(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。<br>(四)設置第一至三目設施者，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。 | 一、都市計畫書內獎勵項目<br>本案採綠建築黃金級設計獎勵額度 3%<br>二、未設置<br>三、未設置<br>四、未設置 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P12-3~15 |
| **第　四　章　　公共設施用地** | | | | |
| 第四十九條 | 公共設施用地應依規定用途使用。<br>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。 | 已依土管規定辦理。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P6-9<br>P11-47 |

| 項次 | 內容 | 檢核結果 | 檢討結果 | 頁碼 |
|---|---|---|---|---|
| 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。 | 依新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫書玖、土地使用管制要點三-(四)檢討，因設置捷運系統相關設施及地下停車場，提請放寬為百分之五十。 | □符合<br>■提請放寬<br>□免檢討 | P12-34 |
| 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。 | 已依土管規定辦理。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P6-9<br>P11-47 |
| **第 五 章 附則** | | | | |
| 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。<br>前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。 | - | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | - |
| 第五十三條 | 都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。 | - | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | - |
| 第五十四條 | 合法建築物因政府興辦公共設施拆除後賸餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。 | - | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | - |
| 第五十五條 | 高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。 | - | □符合<br>□提請放寬<br>■免檢討 | - |
| 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。 | 已依規定辦理。 | ■符合<br>□提請放寬<br>□免檢討 | P12-103 |
| 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。 | - | - | - |
| 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。 | - | - | - |

## 附表一~三

**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<br>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 |

**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<br>立體使用：百分之八十 | 平面使用：其附屬設施百分之二十<br>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<br>高中(職)：百分之二百<br>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<br>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 |

## 二、更新計畫摘要

新北市政府為配合中央「加速推動都市更新方案」之執行，並配合民國 95 年中央辦理「推動全省 50 處政策性都市更新案」之新北市 5 處(板橋浮洲榮工廠、新店榮工廠、汐止火車站周邊、樹林火車站周邊及永和大陳義胞)更新規劃成果，及執行行政院都市更新推動小組第六次會議決議事項，乃於民國 96 年進行「擬定新店榮工廠地都市更新計畫暨都市計畫變更案」之規劃工作，並推動後續法定程序，加速新北市都市更新之進行。

本更新單元即屬「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」案所劃設之更新單元五。

### (一)更新地區範圍

新店榮工廠地周邊地區位於新店都市計畫區，東側隔景美溪與臺北市文山區都市計畫區相鄰，西側則為永和都市計畫區及中和都市計畫區，為大臺北高度發展地區。

更新地區範圍東、北側以景美溪為界，西側為中興路、南側為寶橋路，區內為乙種工業區(工四、工六、工七)、部分道路用地(寶橋路 235 巷及寶中路)及河川區(水防道路)，面積約為 31.26 公頃(詳見圖 6-2 及圖 6-3)。

### (二)再發展構想

1.土地使用機能調整構想

調整後之土地使用，主要分為特定專用區、乙種工業區、河川區(兼供道路使用)及加油站專用區；必要性公共設施部分包括公園用地、廣場用地及道路用地，依前述規劃概念劃設完成。土地使用變更後示意圖如圖 6-2 所示。

(1)特定專用區

本計畫所稱『特定專用區』為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複合使用之使用分區，並於細部計畫中分別劃設第一種特定專用區、第二種特定專用區及第三種特定專用區之細分區，其中第一種特定專用區之比例應佔全區 50％以上之分區。

劃設範圍以閒置空地及老舊大型廠房為主體，以實施重建、整體開發為主，便於開發廠辦大樓產品，並保持各開發單元之臨路條件，各單元皆可透過都市更新方式單獨開發，檢討後計畫面積為 17.0798 公頃。

(2)乙種工業區

以現有廠辦大樓為主，因現況使用良好，可繼續現有之使用，檢討後計畫面積 7.1082 公頃。未來如廠房建物有重建更新需求，可依都市更新條例所訂程序辦理更新；如涉及都市計畫土地使用機能調整，應依都市計畫法規定程序辦理。

(3)河川區(兼供道路使用)

為使水防道路兼具都市計畫道路機能，乃變更河川區為河川區(兼供道路使用)，完整區內路網系統。

(4)加油站專用區

中國石油股份有限公司之加油站，現況為加油站用地乙處，由於中國石油股份有限公司之民營化，乃變更加油站用地為加油站專用區，面積 0.1301 公頃。

(5)公園用地

為保留未來捷運環狀線遠東工業區站設站之用地，劃設公園用地乙處，供後續捷運設站使用，如未來地區尚有轉乘使用之必須，可作為本產業園區之轉乘設施位置。

(6)廣場用地

劃設廣場用地 5 處，分別位於新設之 22 公尺東西向道路與寶橋路 235 巷交口兩側、寶橋路北側及文小(十)南側，面積共計 0.5831 公頃，供形塑科技產業入口意象、街角廣場及校園門口廣場使用。

(7)道路用地

劃設道路用地 3 處，面積共計 1.4984 公頃。

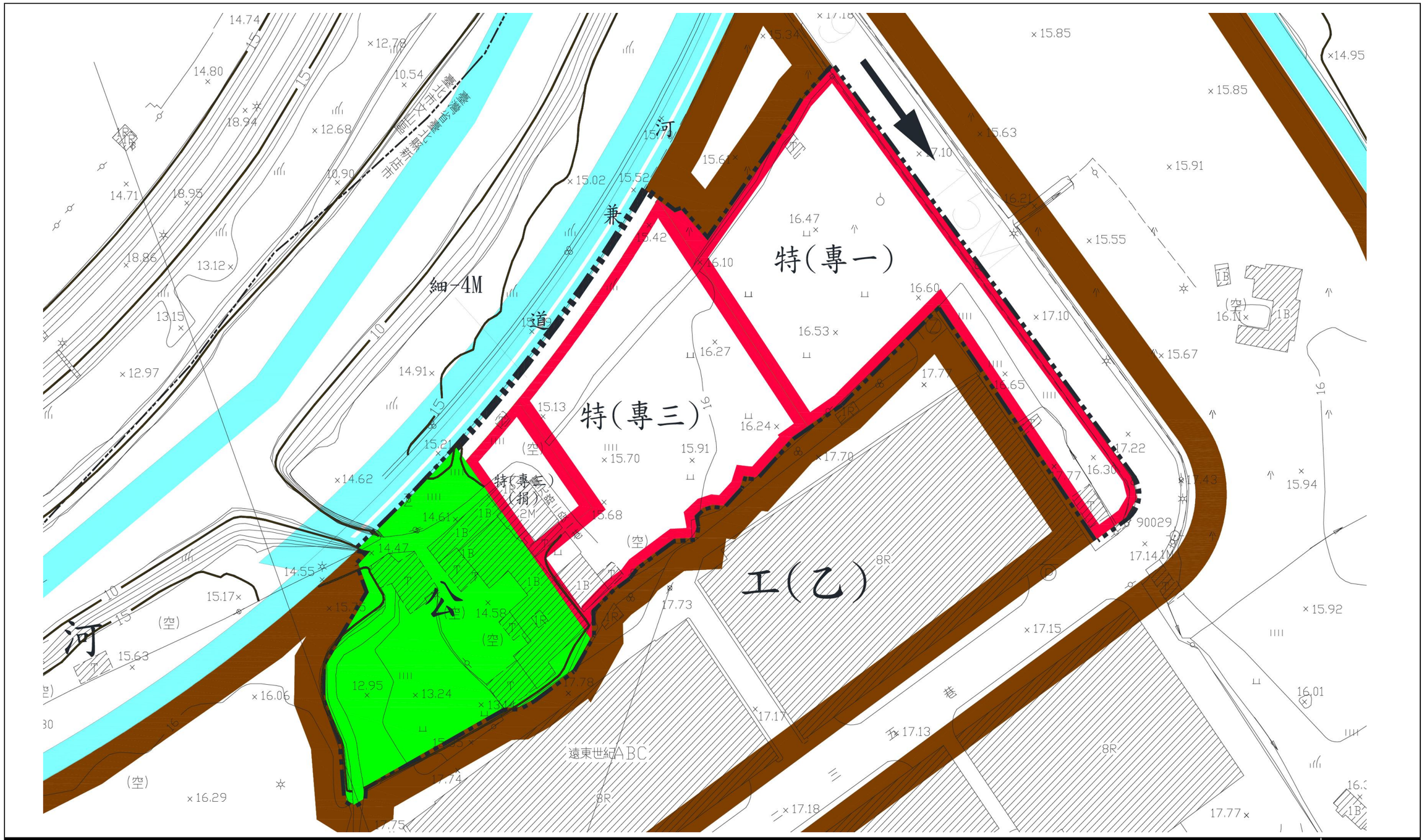



圖 6-9　擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)更新單元五細部計畫土地使用分區示意圖

2.公共設施調整構想

藉由實質道路系統、開放空間系統及土地使用規劃建議，調整更新地區配置，打造新店產業發展的優質著床環境。下述規劃構想實際仍須視後續審議情形配置。

(1)交通系統構想

A.捷運環狀線遠東工業區站向東偏移：偏移後所在土地同樣為正大尼龍所有，微調整後區域目前尚無工業使用，為閒置空地，於近程較具開發契機，且為保持未來開發街廓之完整性，遷移後，正大尼龍廠區將較方正，更具整體開發之可能。

向東側遷移後，可延伸寶橋路 235 巷向北直接連通現有水防道路，連接道路系統與捷運場站，保留後續設置轉乘空間之可能。

B.建立東西向通道：考量區內缺乏東西向聯絡道路，順接寶中路至新店溪水防道路，並列為未來新店榮工廠及正大尼龍轉型使用所必須釋出之必要性公共設施項目。透過本案建立計畫區內東西向主要聯絡道路，將車流引向中興路，分擔寶橋路車流，紓緩計畫區開發所帶來之交通衝擊。

C.河川區內水防道路變更為河川區(兼供道路使用)：依「(90)水利政字第 090503635 號」函略以：『有關水防道路寬度已可符合道路主管機關使用需求及改為一般道路之條件可不用擴建者，其水防道路改為一般道路案，可由道路主管機關函請第十河川局同意將水防道路改為一般道路，另申設單位應同意辦理一般道路所需之設施及管理，惟仍以防汛搶險為優先，其管理維護費用由道路主管機關負擔為原則。』

更新地區水防道路為 6 公尺寬，變更後除積極保留地區道路的聯通性，更可憑供指定建築線，使地區有效開發建設；然為增加道路容量，符合開發後引入人口之需求，建議後續個別更新單元於實施更新事業計畫並擬定細部計畫時，負擔部分道路用地，將現況水防道路拓寬為 10 公尺。

D.區內次要道路系統：本案以園區概念進行規劃，於主要計畫變更僅劃設主要道路系統及必要性公共設施，區內次要道路系統由個別更新單元於實施更新事業計畫時自行劃設，保留後續整體規劃之彈性。

(2)開放空間構想

透過本更新計畫提出後續開發回饋開放空間系統建議，促使地區開放空間系統成型，達成人行活動空間串聯。

A.考量計畫區之發展以產業辦公為核心，計畫區中央道路應退縮留設綠帶，形塑辦公綠園道，連繫全區工作動線、捷運站及河岸開放空間，並結合廣場用地之開放性形成園區核心的氛圍。

B.本計畫區內主要道路路口及節點處均應指定留設街角廣場，營造特定專用區入口開闊及綠意之意象。

C.公園綠地應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處及區內重要交通節點設置。

D.基地內部之開放空間留設以配合全區發展及開放空間節點串連為主，重要活動節點以廣場式公共開放空間創造都市活動空間，空間詳細位置及規模規定如圖 6-2 所示。

圖 6-10　新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫公共設施調整示意圖

3.交通系統

本計畫區之交通系統可分為道路系統及人行系統，而道路系統依其規劃機能可再分為四種層級，人行系統主要敘述與周邊捷運場站及開發案結合後之動線串連構想，於下分述之。

(1)道路系統

A.聯外道路

更新地區周邊主要聯外道路以現況道路為主，即中興路(42 公尺)、北新路一段(25 公尺)以及寶橋路(20 公尺)。中興路及北新路位於計畫區西側，係為南北向道路，向北可通往臺北市；寶橋路位於計畫區南側，亦為東西向道路，向東過寶橋與木新路通連。因計畫區為聯外道路所包圍，未來規劃之車行動線主要以該三條道路為動線對外連通臺北市及北二高。

B.主要道路

計畫區之主要車行動線為現況道路之寶中路(22 公尺)以及寶強路(22 公尺)。寶中路係為加強區內東西向連通，向東延伸至計畫區，做為園區未來主要出入之動線。主要道路具備連絡聯外道路之機能，可順利將計畫區內交通量向外疏散。

更新地區東西向交通聯繫薄弱，為確保寶中路與寶橋路 235 巷之連通，在更新地區發布實施之後，更新單元 2 尚未提出更新計畫之前，建議可透過市府地政局辦理徵收，取得使用權利。土地徵收費用以公告現值加四成估算，約 4.47 億，拆遷補償費用依「新北市興建公共設施拆遷建築物補償自治條例」計算，約 1.69 億，工程費用約 0.13 億。

C.次要道路

主要為寶橋路 235 巷，因現況兩側部分建物已興闢完成，道路拓寬之可行較低，故維持 15 公尺寬；透過水防道路的變更之構想，強化其區內次要道路之機能，期望透過新設東西向寶中路，與外連通。

D.自行車動線

自行車動線以平行現況水防道路旁指定建築退縮空間為主，企圖沿景美溪河岸，向北及向南串聯，並與捷運場站連接，建立地區綠色運輸機能。

(2)人行系統

A.捷運系統與周邊開發案

臺北捷運系統環狀線(第二階段)之路線，經新店共配置三站，並於本計畫區內設置遠東工業區站，捷運線於本計畫區為東西向，經遠東計畫區站後使轉往北連接臺北市。另捷運新店線七張站，位於計畫區之西南側，為計畫區內人行動線串連之重要節點。

另計畫區周邊重要開發設計案計有新店合桐建設工變商開發案、新店亞星建設寶強段工變住開發案、新店沛豐開發惠國段都市更新開發案、新店裕隆工變住商開發案，考量其區位與捷運站之關係，規劃主要人行動線，由寶中路及寶橋路側進入本計畫區，並以七張站及遠東工業區站作為人行動線端點。

B.人行軸線規劃

計畫區配合周邊捷運站體及開發案，於基地內應強調三處入口意象的規劃，及基地內部人行動線之串聯，除企圖聯繫捷運站與周邊開發之活動空間串連外，更引入綠色運輸構想，建構優質的步行空間。

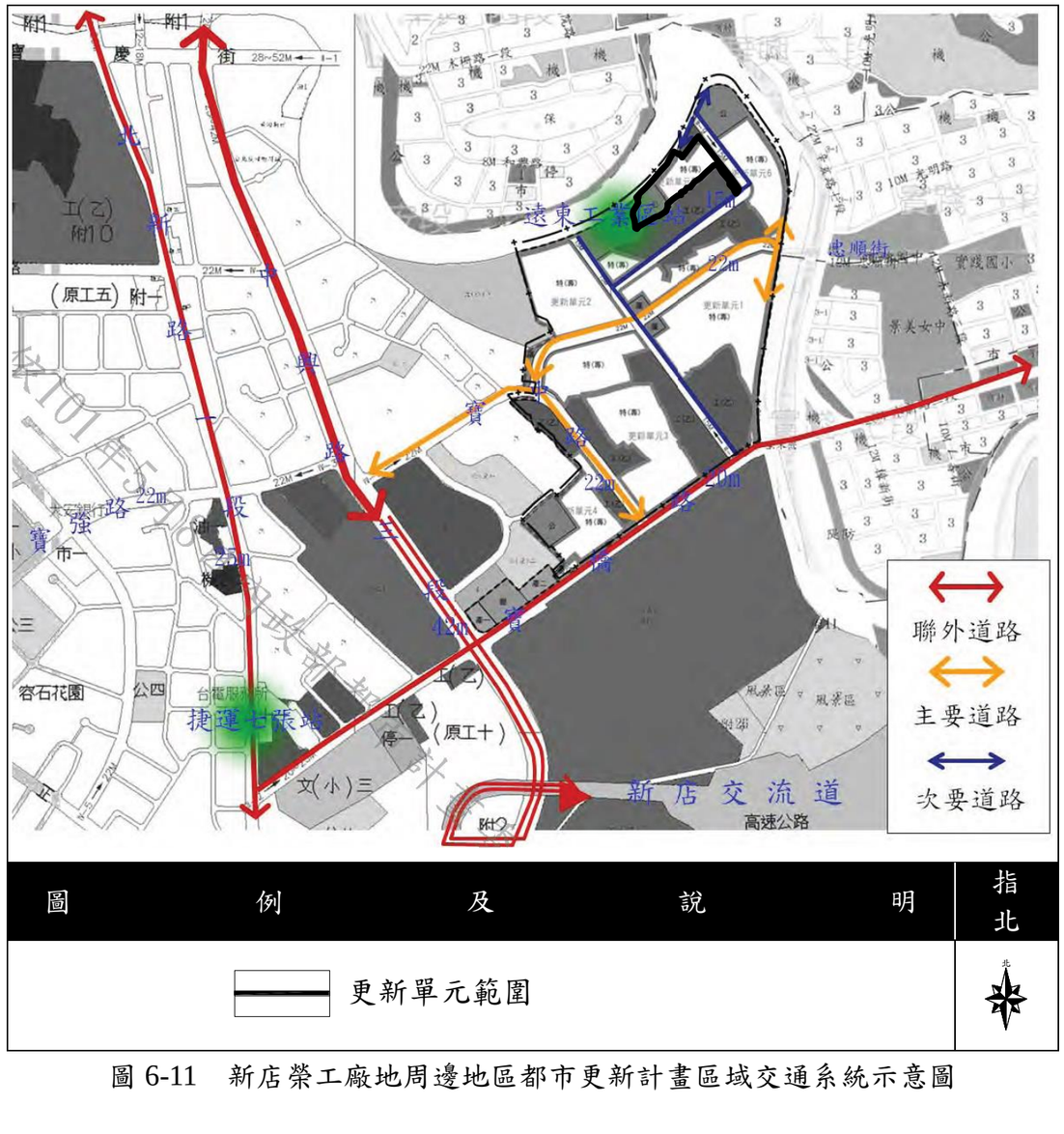



圖 6-11　新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫區域交通系統示意圖

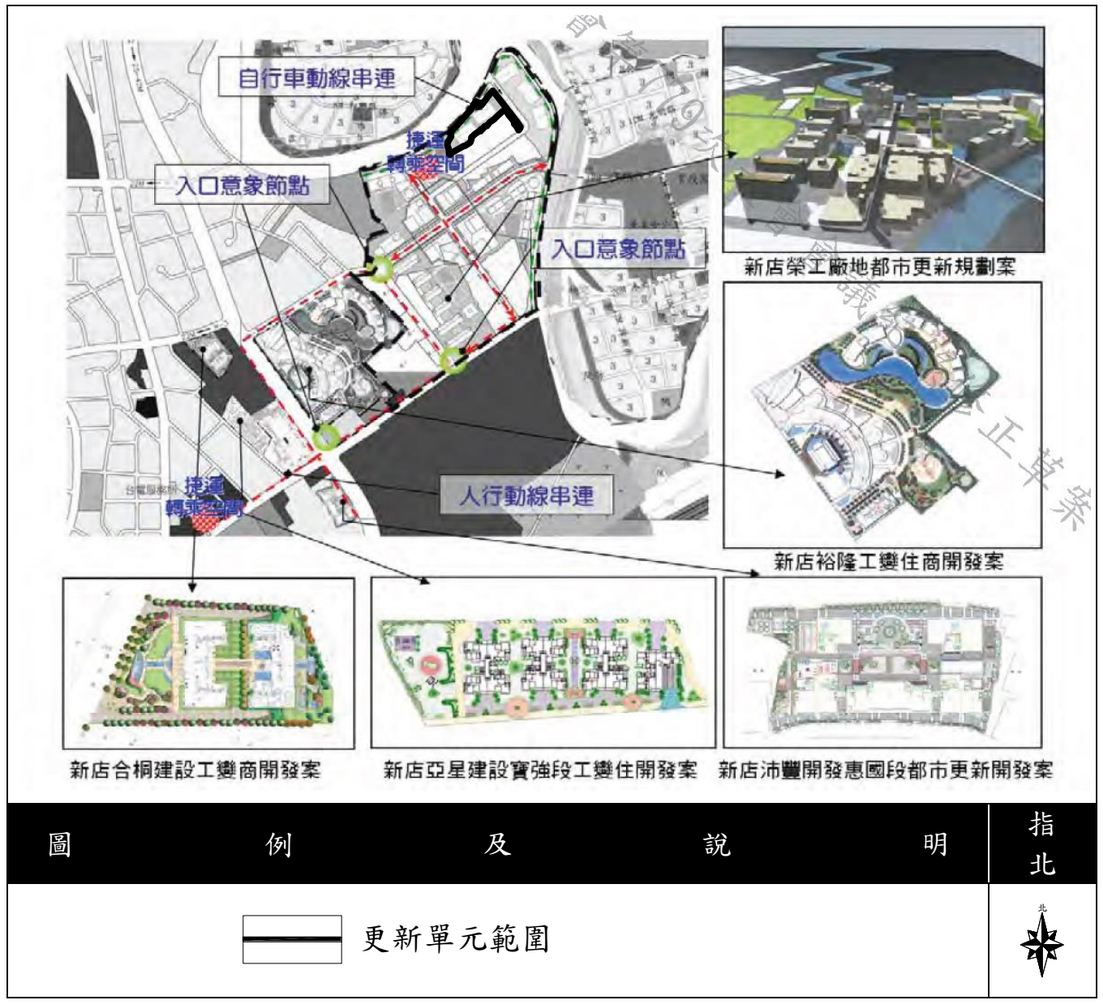



圖 6-12　新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫區域人行動線系統示意圖

4.都市防災構想

(1)防救災動線系統

計畫區之防救災動線系統以現況道路及計畫增設道路組成，依其層級得劃分為緊急道路及救援輸送道路，分述如下。

A.緊急道路

緊急道路設定為路寬 22 公尺以上之主要道路及聯外道路，即東西向新闢道路、中興路、寶橋路、寶中路與寶慶街，因其為主要車行動線，對外通聯方便，有助於疏散區內緊急事故引發之人車潮，且救援物資向計畫區之輸送較不易因突增之人車潮而耽誤。

B.救援輸送道路

救援運輸道路以路寬 10 公尺以上次要道路為主，現況水防道路為輔，配合緊急道路架構成為完整之路網，主要作為消防通道、人員避難路線及運送物資至各救避難據點之用。計畫區內之救援運輸道路設定為增設 10 公尺道路以及現況既有巷道，因此建議後續細部計畫劃設道路用地，應大於 10 公尺。

(2)防救災據點

A.臨時避難據點

本計畫區為工業區轉型之特定專用區，為使本區土地使用兼具生產及生活機能，故於基地內部規劃中央主題公園以及水岸公園等開放空間，目前於主要計畫並無配置，如後續擬定細部計畫並進行開發後，此等類型之開放空間可美化整體環境，亦兼具臨時避難場所之功能，於發生急難事件時可為避難人群聚集地點，再配合周邊救援運輸道路得迅速對外疏散或求援。

B.物資支援及長期生活據點

物資支援地點主要為求避難生活物資能有效抵運至災區供災民領用，因此將學校用地規劃為物資接收及發放據點，並配合指揮中心之指揮，執行救援物資及賑災物品的分發與存放工作；另外，學校擁有之校舍或活動中心更可提供災民臨時居住或長期生活，對於防災救難深具意義。

5.都市設計構想

更新地區早期為新店地區發展科技產業的起點，未來空間之發展須朝向促進新店地區產業躍昇意象，為進一步提供良好的生活環境，捷運、水岸、開放空間、消費軸線等元素的安排，將是此區都市設計的重點課題。都市設計及景觀計畫構想為後續執行更新事業計畫及細部計畫之構想，仍須視實際審議情形調整。

(1)開放空間與人行動線配置

A.開放空間設計構想

(A)廣場式開放空間

a.允許且歡迎所有使用者進入享受廣場上的活動。

b.多樣化的活動產生在廣場上。

c.創造廣場的自明性。

d.設置座椅於廣場之邊緣。廣場需提供不同坐的機會，包括：不同形式(如適合人坐的高度之花臺、雕塑之底座、階梯、建築之凹陷等)、不同材質(木質、金屬材質、石材)、不同排列方式。

e.廣場之邊緣提供人們或坐或站的機會。

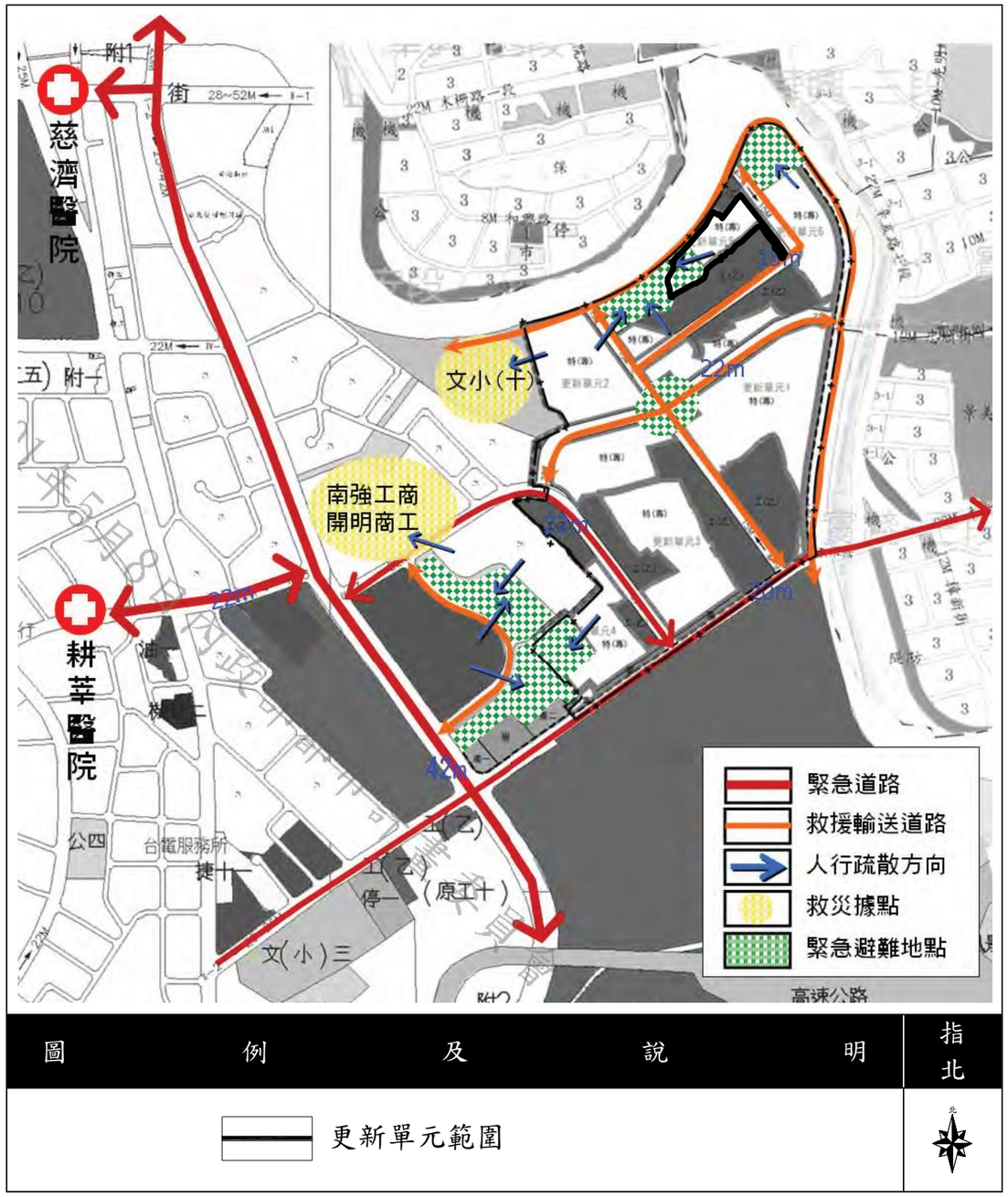



圖 6-13　新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫防救災系統示意圖

f.使用當地材料，鋪面的大小需設計適宜人行，不宜太滑、凹陷引起積水。鋪面設計具有地方特色。

g.其地平面應與相臨道路之人行道高程齊平。

(B)自行車道

a.自行車道系統應連結眾多起迄點，為一完整之網路系統。

b.須具備安全性、舒適性、趣味性等設計原則考量。

c.應考量自行車停放之設施，於適當地點留設自行車停放空間。

d.為顧及自行車道之連續性及安全性，在十字路口應設計自行車穿越道，使騎士能直接橫越路口。而在流量大的路口，則增設標誌讓汽車駕駛知道前有自行車道，以便讓自行車優先通行。

(C)人行步道

a.提供行人舒適的行走空間。

b.考量嬰兒車、輪椅、購物推車等有輪子的步行交通。

c.鋪面避免採用不平路面及容易溼滑之鋪面，人行道鋪面之設計需考量無障礙空間之設計。

d.使行人行走過程富有趣味。

e.應儘量予以綠化，並設置盆栽及種植植物。

B.開放空間位置

配合全區發展及開放空間節點串連，分別留設人行通廊及自行車動線，創造全區友善人行空間，詳細位置規定如圖 6-9 所示。

(2)牆面線指定、架空走廊留設與露臺集中留設方向

A.水岸架空走廊

配合水岸綠地及北側退縮 6 公尺供自行車通行，指定牆面線，以維護建築物 2、3 層留設人行通廊的可能，創造水岸旁架空走廊之優質步行環境，跨越道路串連水岸建物，連續建築物間活動，擴大空間利用效益。

B.創造水岸活動魅力平臺

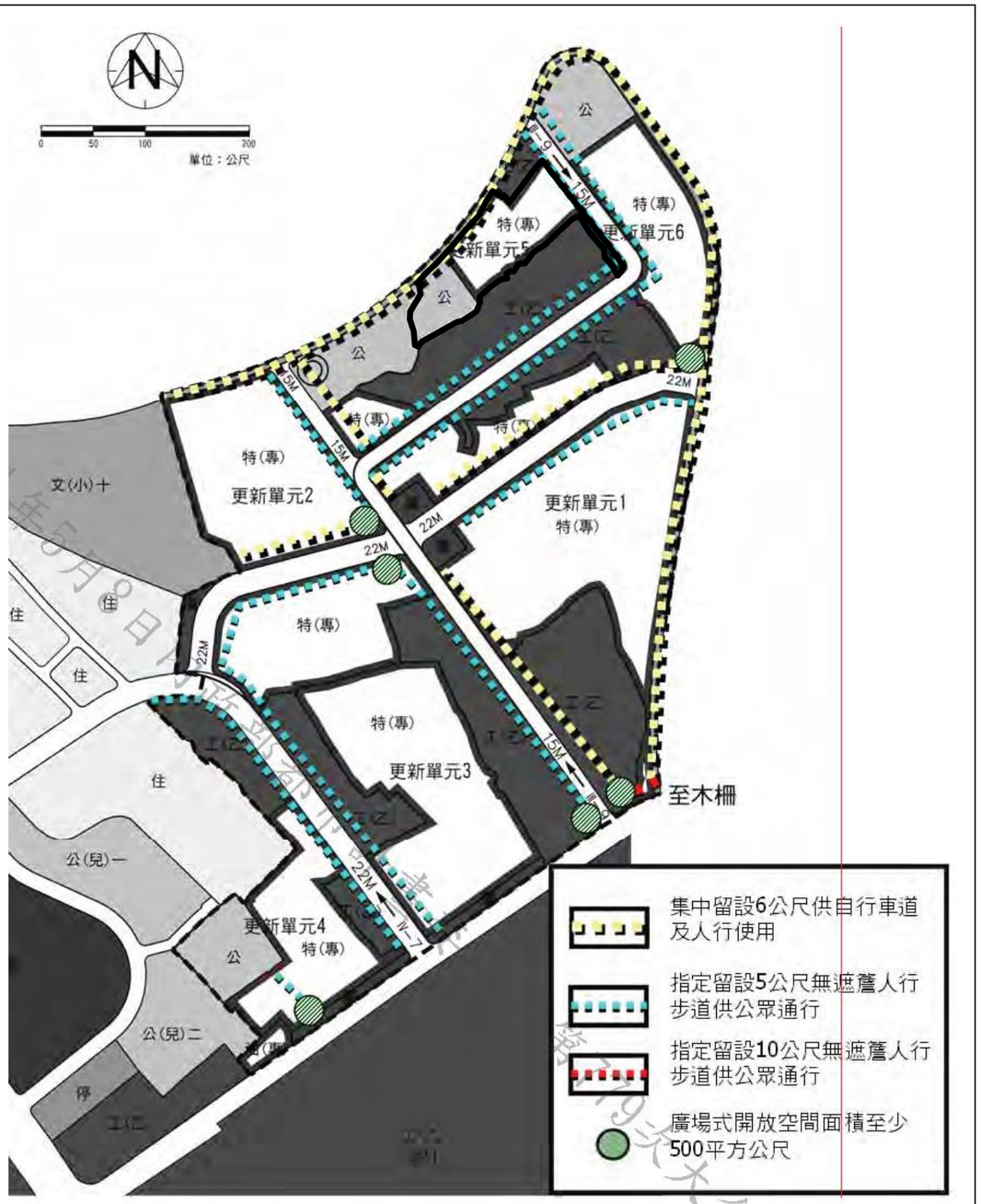
以管制四樓之建築樓地板投影面積，創造三樓露臺之公共空間，並允許一、二、三樓作為商業使用，將公共空間往三樓抬昇，導引步行民眾至活動魅力平臺進行消費、逛選、遊憩等活動，建立地區特色商業空間。露臺空間的設計應符合下列原則：

(A)以親近水岸及創造水景資源最大效益為先。

(B)因公共空間往三樓抬昇，應提供完整無障礙動線及設施，以符合公共利益。

(C)應以創造各種氣候皆適宜遊憩、逛選之空間，提供人行日遮、雨遮之設施。

後續並以訂定牆面線及留設架空走廊方式，創造地區人車分離及視野景觀提升的目的，藉以達到全區親水的可能。




| 圖　例　及　說　明 | 指北 |
|---|---|
| 更新單元範圍 | |

圖 6-14　建築量體相關退縮及開放空間留設規定示意圖

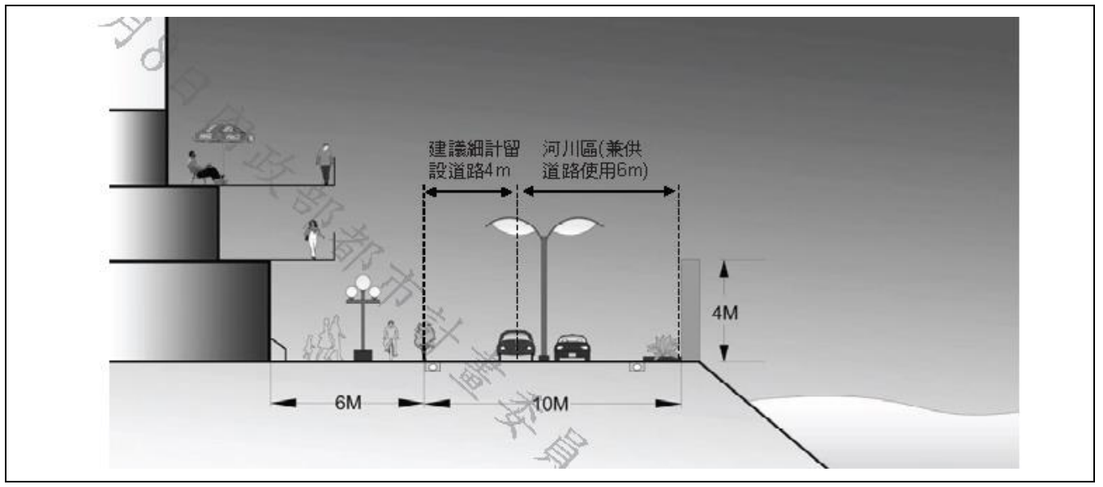
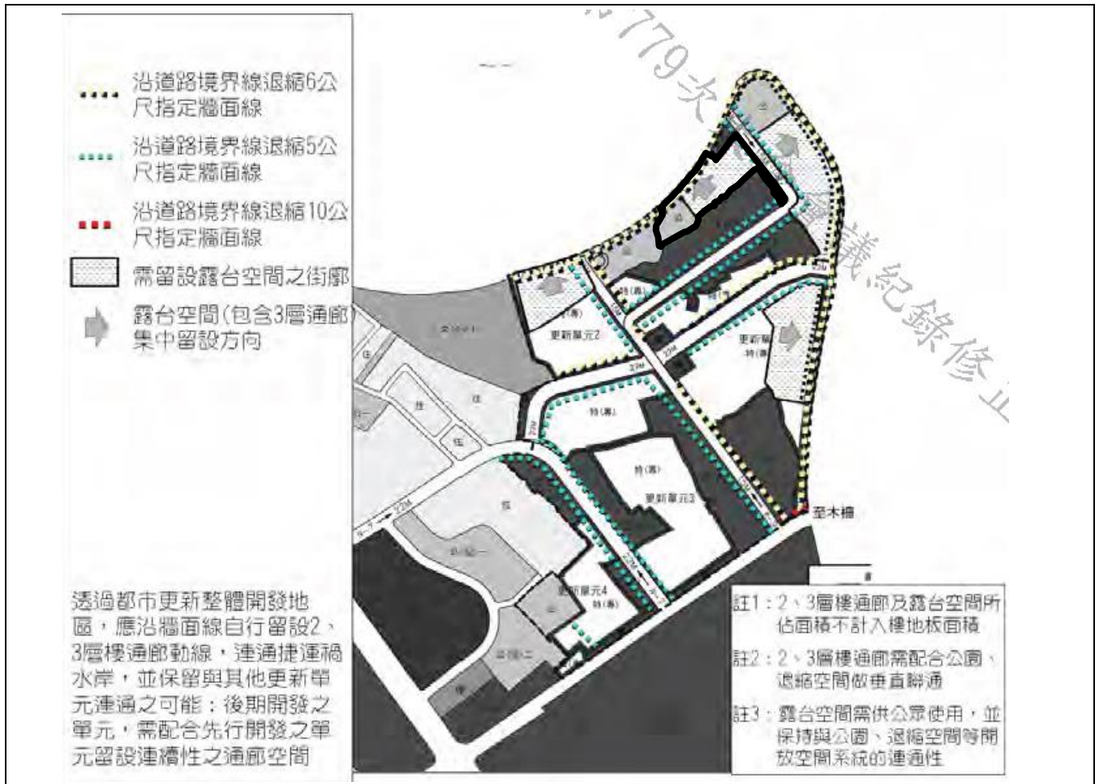



圖 6-15　水岸露臺空間與水防道路退縮剖面示意圖




| 圖　例　及　說　明 | 指北 |
|---|---|
| 更新單元範圍 | |

圖 6-16　牆面線指定、架空走廊留設與露臺集中留設方向示意圖

**(三)劃定更新單元及劃定基準**

為促發更新事業計畫辦理，加速地方建設為產業躍昇園區，於更新單元劃定時，需考慮共同負擔之公平、社會公益及可行性等面向，增加更新單元之合理性。參照更新單元之劃設基準及都市計畫與都市設計構想，減少更新單元內土地相關權利人的複雜程度，並顧及整體開發之完整性，規劃本計畫區為6處更新單元(詳見圖 6-2 及圖 6-3)。

本案以劃定更新單元的方式，指定更新單元個別開發單元，希冀透過整體規劃，個別開發方式，輔導全區更新轉型。本案由新北市政府主導更新先期規劃，並辦理地主說明會及邀請相關審議委員列席指導，再辦理擬定更新計畫及都市計畫變更之法定程序，提供後續實施更新事業之平臺。

各更新單元之土地及合法建築物所有權人可透過「都市更新條例」第 10 條向新北市政府申請擔任實施者，並擬具細部計畫及更新事業計畫送新北市政府審議，申請之更新單元須依本計畫更新單元範圍申請，惟為使本計畫具開發可行性及市場彈性，於擬定細部計畫時，得就各更新單元提出分期分區開發計畫。

更新單元一經 98 年 12 月 29 日營建署工作會議決議，由新北市政府擔任主辦機關，待本計畫更新地區公告後，可進行後續法定程序，是為本更新地區之優先更新單元。

本更新單元即屬「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」案所劃設之更新單元五。

**(四)其他應表明事項**

1.本案係以促進地區加速辦理更新為主要目的，但為考量整合時程及兼顧土地所有權人權益，本案容積時程獎勵規定如下：

(1)本計畫容積時程獎勵起算點以本更新地區劃定公告日為原則。

(2)更新單元採分期分區開發者，應於本更新地區劃定公告日起 5 年內申請該單元全區細部計畫併同第一期事業計畫報核，其時程獎勵起算點以細部計畫發布實施日為準；逾期申請者，其時程獎勵起算點回復為本更新地區劃定公告日。

2.優先提供公共設施用地之範圍得依相關規定減免稅賦。

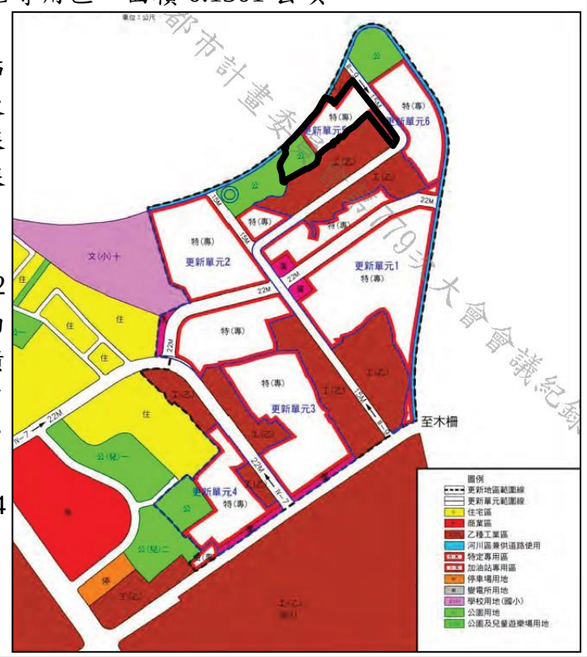
3.處理方式

依「都市更新條例」第 4 條：「都市更新處理方式，分為下列三種…」依據更新地區內建築物使用現況，其都市更新處理方式以下列各點為原則。

(1)特定專用區應以重建方式辦理都市更新為原則。

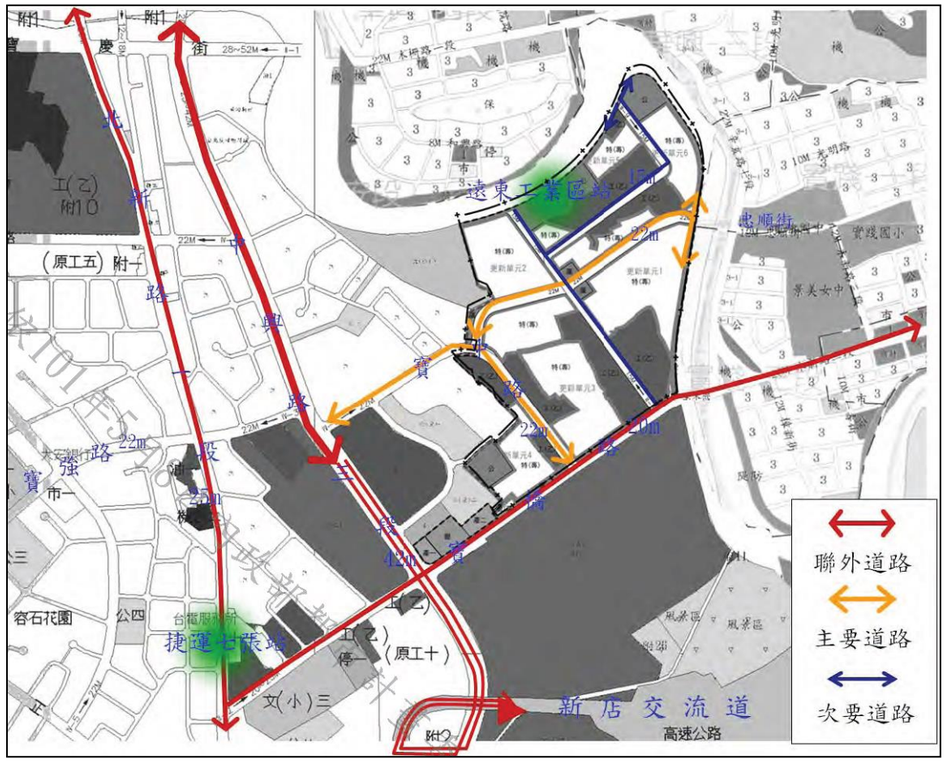
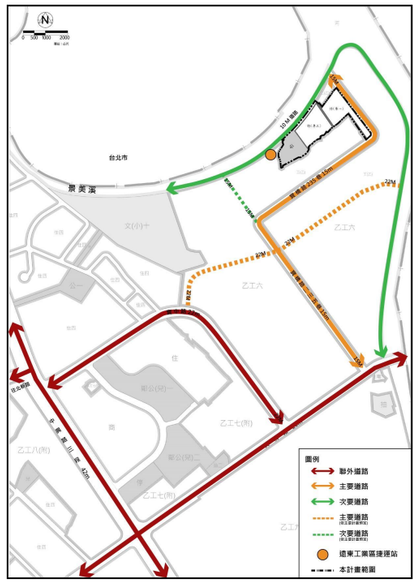
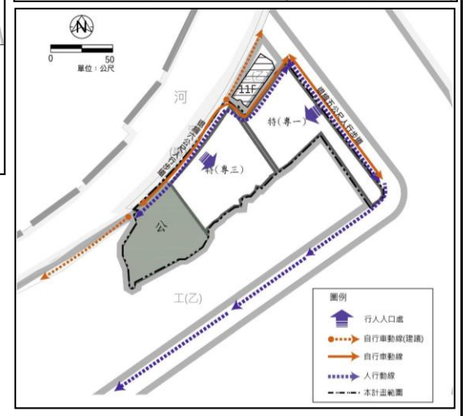
(2)乙種工業區應以整建、維護方式辦理都市更新為原則。

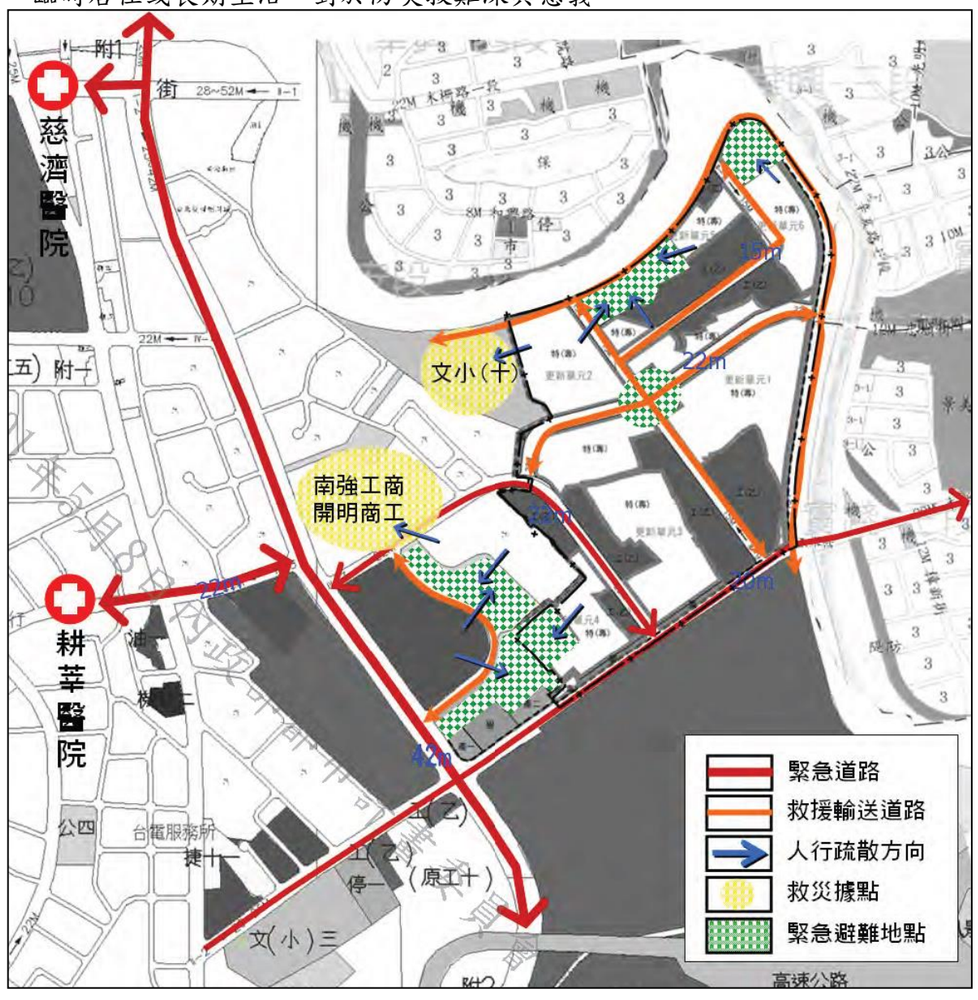
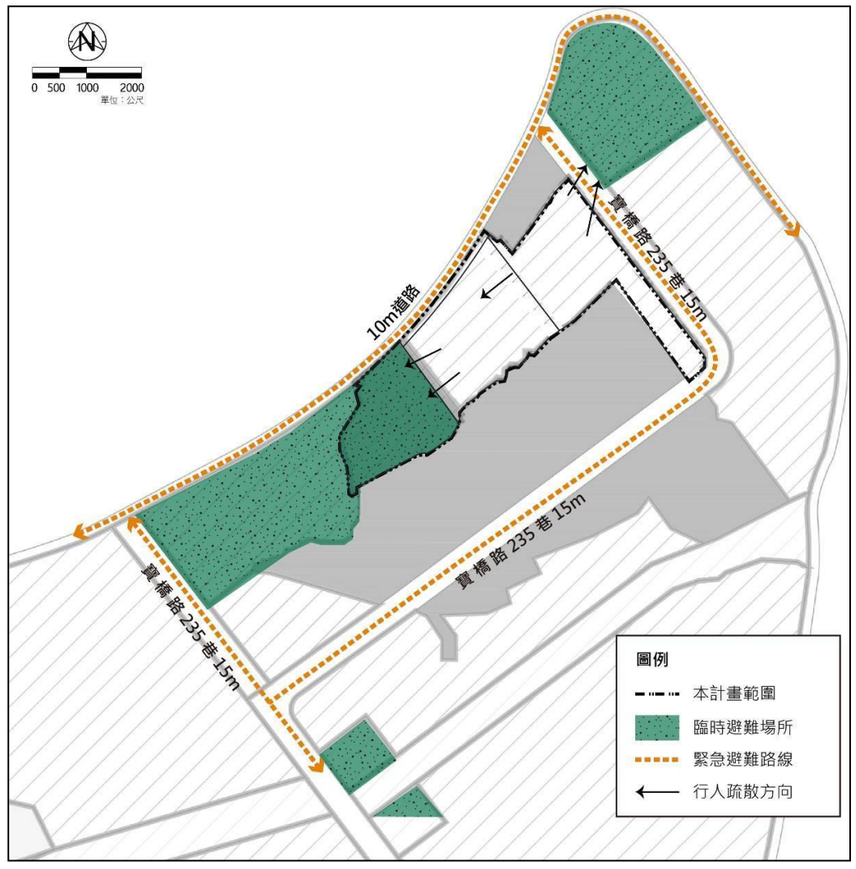
## (五)與本更新單元有關更新計畫逐條檢討應配合規劃事項

| 用地類別 | 使用項目 | 檢核結果 | 頁次 |
|---|---|---|---|
| 1.土地使用機能調整構想 | 調整後之土地使用，主要分為特定專用區、乙種工業區、河川區(兼供道路使用)及加油站專用區；必要性公共設施部分包括公園用地、廣場用地及道路用地，依前述規劃概念劃設完成。<br><br>(1)特定專用區<br>本計畫所稱『特定專用區』為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複合使用之使用分區，並於細部計畫中分別劃設第一種特定專用區、第二種特定專用區及第三種特定專用區之細分區，其中第一種特定專用區之比例應佔全區 50%以上之分區。<br>劃設範圍以閒置空地及老舊大型廠房為主體，以實施重建、整體開發為主，便於開發廠辦大樓產品，並保持各開發單元之臨路條件，各單元皆可透過都市更新方式單獨開發，檢討後計畫面積為 17.0798 公頃。<br>(2)乙種工業區<br>以現有廠辦大樓為主，因現況使用良好，可繼續現有之使用，檢討後計畫面積 7.1082 公頃。未來如廠房建物有重建更新需求，可依都市更新條例所訂程序辦理更新；如涉及都市計畫土地使用機能調整，應依都市計畫法規定程序辦理。<br>(3)河川區(兼供道路使用)<br>為使水防道路兼具都市計畫道路機能，乃變更河川區為河川區(兼供道路使用)，完整區內路網系統。<br>(4)加油站專用區<br>中國石油股份有限公司之加油站，現況為加油站用地乙處，由於中國石油股份有限公司之民營化，乃變更加油站用地為加油站專用區，面積 0.1301 公頃。<br>(5)公園用地<br>為保留未來捷運環狀線遠東工業區站設站之用地，劃設公園用地乙處，供後續捷運設站使用，如未來地區尚有轉乘使用之必須，可作為本產業園區之轉乘設施位置。<br>(6)廣場用地<br>劃設廣場用地 5 處，分別位於新設之 22 公尺東西向道路與寶橋路 235 巷交口兩側、寶橋路北側及文小(十)南側，面積共計 0.5831 公頃，供形塑科技產業入口意象、街角廣場及校園門口廣場使用。<br>(7)道路用地<br>劃設道路用地 3 處，面積共計 1.4984 公頃。<br>  | 本案配合實施者需自提細部計畫以及都市更新事業計畫規定，故擬具「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)專案通盤檢討主要計畫」案、「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫」案與本都市更新事業計畫，並將於都市更新事業計畫審議通過後，併同發布實施。<br>(1)特定專用區<br>本計畫將特定專用區劃分為第一種特定專用區以及第三種特定專用區<br>1.第一種特定專用區：供設置產業發展等使用，並結合研發、展示、資訊等設施，土地面積共計 0.4403 公頃，佔總面積 35.73%。<br>2.第三種特定專用區：供居住使用，面積 0.4403 公頃，佔總面積 35.73%，除因土地使用分區變更須回饋可建築用地面積計 0.0603 公頃外，其餘 0.3800 公頃由申請人自行開發。<br>(2)無涉及<br><br>(3)無涉及<br><br>(4)無涉及<br><br>(5)公園用地：於本計畫區西側劃設公園用地，計畫面積為 0.3189 公頃，占細部計畫面積 25.88%。<br><br>(6)無涉及<br><br>(7)道路用地：於本計畫區北側劃設 4 公尺道路用地，計畫面積 0.0327 公頃，占細部計畫面積 2.65%。<br> | P6-3 、 6-9 、6-10<br>P6-3、6-10<br><br>P6-3<br><br>P6-3 |

| 用地類別 | 使用項目 | 檢核結果 | 頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| 2.公共設施調整構想 | (1)交通系統構想<br>A.捷運環狀線遠東工業區站向東偏移：偏移後所在土地同樣為正大尼龍所有，微調整後區域目前尚無工業使用，為閒置空地，於近程較具開發契機，且為保持未來開發街廓之完整性，遷移後，正大尼龍廠區將較方正，更具整體開發之可能。<br>向東側遷移後，可延伸寶橋路 235 巷向北直接連通現有水防道路，連接道路系統與捷運場站，保留後續設置轉乘空間之可能。<br>B.建立東西向通道：考量區內缺乏東西向聯絡道路，順接寶中路至新店溪水防道路，並列為未來新店榮工廠及正大尼龍轉型使用所必須釋出之必要性公共設施項目。透過本案建立計畫區內東西向主要聯絡道路，將車流引向中興路，分擔寶橋路車流，紓緩計畫區開發所帶來之交通衝擊。<br>C.河川區內水防道路變更為河川區(兼供道路使用)：依「(90)水利政字第 090503635 號」函略以：『有關水防道路寬度已可符合道路主管機關使用需求及改為一般道路之條件可不用擴建者，其水防道路改為一般道路案，可由道路主管機關函請第十河川局同意將水防道路改為一般道路，另申設單位應同意辦理一般道路所需之設施及管理，惟仍以防汛搶險為優先，其管理維護費用由道路主管機關負擔為原則。』<br>更新地區水防道路為 6 公尺寬，變更後除積極保留地區道路的聯通性，更可憑供指定建築線，使地區有效開發建設；然為增加道路容量，符合開發後引入人口之需求，建議後續個別更新單元於實施更新事業計畫並擬定細部計畫時，負擔部分道路用地，將現況水防道路拓寬為 10 公尺。<br>D.區內次要道路系統：本案以園區概念進行規劃，於主要計畫變更僅劃設主要道路系統及必要性公共設施，區內次要道路系統由個別更新單元於實施更新事業計畫時自行劃設，保留後續整體規劃之彈性。<br>(2)開放空間構想<br>透過本更新計畫提出後續開發回饋開放空間系統建議，促使地區開放空間系統成型，達成人行活動空間串聯。<br>A.考量計畫區之發展以產業辦公為核心，計畫區中央道路應退縮留設綠帶，形塑辦公綠園道，連繫全區工作動線、捷運站及河岸開放空間，並結合廣場用地之開放性形成園區核心的氛圍。<br>B.本計畫區內主要道路路口及節點處均應指定留設街角廣場，營造特定專用區入口開闊及綠意之意象。<br>C.公園綠地應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處及區內重要交通節點設置。<br>D.基地內部之開放空間留設以配合全區發展及開放空間節點串連為主，重要活動節點以廣場式公共開放空間創造都市活動空間。 | (1)留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行<br>A.本計畫區東側沿寶橋路 235 巷(15 公尺)留設 5 公尺人行步道，以減少人車衝突，增加行人舒適及安全性，並提供災害發生時，臨時救援及緊急避難等機能。<br>B.無涉及<br>C.留設 6 公尺開放空間供自行車道及人行使用<br>於本計畫區北側退縮 6 公尺開放空間，其中 3 公尺作為自行車道，3 公尺則配合後續都市更新事業計畫自行留設之開放空間規劃供行人通行，創造居民往來交流、休憩之帶狀空間。<br>D.本計畫臨水防道路側增設 4 公尺細部計畫道路，使北側供道路使用寬度達 10 公尺，以滿足防災救援通道之需求，架構完整之交通路網系統。<br>(2)<br>A.無涉及<br>B.無涉及<br>C.本計畫規劃公園用地得作為捷運系統及其轉乘設施、節水系統、環境品質監測站及都市防災救災設施等使用；其地下得作上下水道系統相關設施，並得兼作汽機車停車場使用。<br>D.無涉及 | P11-3<br>P11-38、11-3<br>P11-38、11-3<br>P12-80 |
| 3.交通系統 | (1)道路系統 | (1) | |

| 用地類別 | 使用項目 | 檢核結果 | 頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| | A.聯外道路：更新地區周邊主要聯外道路以現況道路為主，即中興路(42 公尺)、北新路一段(25 公尺)以及寶橋路(20 公尺)。中興路及北新路位於計畫區西側，係為南北向道路，向北可通往臺北市；寶橋路位於計畫區南側，亦為東西向道路，向東過寶橋與木新路通連。因計畫區為聯外道路所包圍，未來規劃之車行動線主要以該三條道路為動線對外連通臺北市及北二高。 | A.無涉及 | |
| | B.主要道路：計畫區之主要車行動線為現況道路之寶中路(22 公尺)以及寶強路(22 公尺)。寶中路係為加強區內東西向連通，向東延伸至計畫區，做為園區未來主要出入之動線。主要道路具備連絡聯外道路之機能，可順利將計畫區內交通量向外疏散。<br>更新地區東西向交通聯繫薄弱，為確保寶中路與寶橋路 235 巷之連通，在更新地區發布實施之後，更新單元 2 尚未提出更新計畫之前，建議可透過市府地政局辦理徵收，取得使用權利。土地徵收費用以公告現值加四成估算，約 4.47 億，拆遷補償費用依「新北市興建公共設施拆遷建築物補償自治條例」計算，約 1.69 億，工程費用約 0.13 億。 | B.無涉及 | |
| | C.次要道路：主要為寶橋路 235 巷，因現況兩側部分建物已興闢完成，道路拓寬之可行較低，故維持 15 公尺寬；透過水防道路的變更之構想，強化其區內次要道路之機能，期望透過新設東西向寶中路，與外連通。 | C.本計畫區東側沿寶橋路 235 巷(15 公尺)留設 5 公尺人行步道，以減少人車衝突，增加行人舒適及安全性，並提供災害發生時，臨時救援及緊急避難等機能。 | P11-3 |
| | D.自行車動線：自行車動線以平行現況水防道路旁指定建築退縮空間為主，企圖沿景美溪河岸，向北及向南串聯，並與捷運場站連接，建立地區綠色運輸機能。 | D.本計畫區自行車動線系統依「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」指導，於臨水防道路與寶橋路 235 巷側規劃自行車動線。<br>(A)基地內提供鄰近公車站、捷運站及 YouBike 租賃站位置圖及路線資料<br>本案鄰近捷運大坪林站及 YouBike 台北慈濟醫院租賃站，未來於基地內，提供基地鄰近公車站、捷運站及 YouBike 租賃站位置圖及路線資料，方便住戶獲取大眾運輸資訊；並定期更新基地內設置之基地鄰近公車站、捷運站及 YouBike 租賃站位置圖及路線資料。 | P12-80 |
| | | (B)提供自行車停車位<br>為鼓勵住戶騎乘自行車轉乘捷運系統或公車系統，本案於基地內部一層平面設置 85 席、地下室設置 33 席自行車停車位供住戶使用，以達到提升大眾運具轉承接駁及降低私人運具使用比例之目的。 | P11-37~P11-38 |
| | | (C)提供計程車(準大眾運輸系統)叫車服務<br>為減少住戶使用私人運具，管委會將與優良計程車業者合作，提供計程車叫車服務，並且紀錄計程車搭乘之時間、車號，以保障顧客安全。 | |
| | (2)人行系統<br>A.捷運系統與周邊開發案<br>臺北捷運系統環狀線(第二階段)之路線，經新店共配置三站，並於本計畫區內設置遠東工業區站，捷運線於本計畫區為東西向，經遠東計畫區站後使轉往北連接臺北市。另捷運新店線七張站，位於計畫區之西南側，為計畫區內人行動線串連之重要節點。<br>另計畫區周邊重要開發設計案計有新店合桐建設工變商開發案、新店亞星建設寶強段工變住開發案、新店沛豐開發惠國段都市更新開發案、新店裕隆工變住 | (2)<br>A.無涉及 | |

| 用地類別 | 使用項目 | 檢核結果 | 頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 商開發案，考量其區位與捷運站之關係，規劃主要人行動線，由寶中路及寶橋路側進入本計畫區，並以七張站及遠東工業區站作為人行動線端點。<br>B.人行軸線規劃<br>計畫區配合周邊捷運站體及開發案，於基地內應強調三處入口意象的規劃，及基地內部人行動線之串聯，除企圖聯繫捷運站與周邊開發之活動空間串連外，更引入綠色運輸構想，建構優質的步行空間。<br>  | B.退縮空間設置人行道：本案基地周邊有設置退縮空間人行空間，以方便未來住戶及周邊住戶使用，提供有效行人空間，以方便人行動線之連續性及便利性。<br>   | P11-3 |
| 4.都市防災構想 | (1)防救災動線系統<br>A.緊急道路<br>緊急道路設定為路寬 22 公尺以上之主要道路及聯外道路，即東西向新闢道路、中興路、寶橋路、寶中路與寶慶街，因其為主要車行動線，對外通聯方便，有助於疏散區內緊急事故引發之人車潮，且救援物資向計畫區之輸送較不易因突增之人車潮而耽誤。<br>B.救援輸送道路<br>救援運輸道路以路寬 10 公尺以上次要道路為主，現況水防道路為輔，配合緊急道路架構成為完整之路網，主要作為消防通道、人員避難路線及運送物資至各救避難據點之用。計畫區內之救援運輸道路設定為增設 10 公尺道路以及現況既有巷道，因此建議後續細部計畫劃設道路用地，應大於 10 公尺。<br>(2)防救災據點<br>A.臨時避難據點 | (1)<br>A.緊急道路<br>緊急道路設定為路寬 20 公尺以上之主要道路及聯外道路，即中興路、寶橋路、寶中路與寶慶街，因其為主要車行動線，對外通聯方便，有助於疏散區內緊急事故引發之人車潮，且救援物資向計畫區之輸送較不易因突增之人車潮而耽誤。<br>B.救援輸送道路<br>本計畫區留設之人行步道動線系統為避難輔助道路，作為主要緊急避難路徑無法使用時之替代路徑，並於火災、震災發生時，將人群疏散至生態綠地、計畫道路及兩旁退縮空地等空曠地區。<br>(2)<br>A.臨時避難據點 | P6-5<br>P6-5 |

| 用地類別 | 使用項目 | 檢核結果 | 頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 本計畫區為工業區轉型之特定專用區，為使本區土地使用兼具生產及生活機能，故於基地內部規劃中央主題公園以及水岸公園等開放空間，目前於主要計畫並無配置，如後續擬定細部計畫並進行開發後，此等類型之開放空間可美化整體環境，亦兼具臨時避難場所之功能，於發生急難事件時可為避難人群聚集地點，再配合周邊救援運輸道路得迅速對外疏散或求援。<br>B.物資支援及長期生活據點<br>物資支援地點主要為求避難生活物資能有效抵運至災區供災民領用，因此將學校用地規劃為物資接收及發放據點，並配合指揮中心之指揮，執行救援物資及賑災物品的分發與存放工作；另外，學校擁有之校舍或活動中心更可提供災民臨時居住或長期生活，對於防災救難深具意義。<br>  | 利用屬開放空間之公共設施用地兼作防災避難和緊急疏散使用，本計畫區以西南側的公園綠地為緊急避難場所。<br><br>B.物資支援及長期生活據點<br>物資支援地點主要為求避難生活物資能有效抵運至災區供災民領用，因此將學校用地規劃為物資接收及發放據點，並配合指揮中心之指揮，執行救援物資及賑災物品的分發與存放工作；另外，學校擁有之校舍或活動中心更可提供災民臨時居住或長期生活，對於防災救難深具意義，故本計畫以周邊之北新國小以及文小(十)為物資支援據點。<br>  | P6-4<br><br>P6-49 |

| 用地類別 | 使用項目 | 檢核結果 | 頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| 5.都市設計構想 | (1)開放空間與人行動線配置<br>A.開放空間設計構想<br>(A)廣場式開放空間<br>a.允許且歡迎所有使用者進入享受廣場上的活動。<br>b.多樣化的活動產生在廣場上。<br>c.創造廣場的自明性。<br>d.設置座椅於廣場之邊緣。廣場需提供不同坐的機會，包括：不同形式(如適合人坐的高度之花臺、雕塑之底座、階梯、建築之凹陷等)、不同材質(木質、金屬材質、石材)、不同排列方式。<br>e.廣場之邊緣提供人們或坐或站的機會。<br>f.使用當地材料，鋪面的大小需設計適宜人行，不宜太滑、凹陷引起積水。鋪面設計具有地方特色。<br>g.其地平面應與相臨道路之人行道高程齊平。<br>(B)自行車道<br>a.自行車道系統應連結眾多起迄點，為一完整之網路系統。<br>b.須具備安全性、舒適性、趣味性等設計原則考量。<br>c.應考量自行車停放之設施，於適當地點留設自行車停放空間。<br>d.為顧及自行車道之連續性及安全性，在十字路口應設計自行車穿越道，使騎士能直接橫越路口。而在流量大的路口，則增設標誌讓汽車駕駛知道前有自行車道，以便讓自行車優先通行。<br>(C)人行步道<br>a.提供行人舒適的行走空間。<br>b.考量嬰兒車、輪椅、購物推車等有輪子的步行交通。<br>c.鋪面避免採用不平路面及容易溼滑之鋪面，人行道鋪面之設計需考量無障礙空間之設計。<br>d.使行人行走過程富有趣味。<br>e.應儘量予以綠化，並設置盆栽及種植植物。<br>B.開放空間位置<br>配合全區發展及開放空間節點串連，分別留設人行通廊及自行車動線，創造全區友善人行空間。<br>(2)牆面線指定、架空走廊留設與露臺集中留設方向<br>A.水岸架空走廊<br>配合水岸綠地及北側退縮 6 公尺供自行車通行，指定牆面線，以維護建築物 2、 | (1)開放空間與人行動線配置<br>A.開放空間系統配置<br>(A)廣場式開放空間<br>無涉及。<br>(B)自行車道<br>a.本案北側臨水岸邊留設 6 公尺空間供人行步道及自行車道使用。<br>b.本案東側臨計畫道路(寶橋路 235 巷)側留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行使用。<br>c.另東北側亦退縮留設 4 公尺通道，供人行及自行車使用。<br>(C)人行步道<br>a.本案北側臨水岸邊留設 6 公尺空間供人行步道及自行車道使用。<br>b.本案東側臨計畫道路(寶橋路 235 巷)側留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行使用。<br>c.另東北側亦退縮留設 4 公尺通道，供人行及自行車使用。<br>d.另北側再退縮 4 公尺及東側退縮 6 公尺留設人行步道供公眾通行。<br>e.人行道鋪設耐磨硬度高之花崗石，色系上採用淺灰與深灰有秩序線型交錯，營造豐富氣氛的人行環境。<br>f.設置適當之喬木及花台盆栽。<br>B.開放空間位置<br>(A)本案北側臨水岸邊留設 6 公尺空間供人行步道及自行車道使用。<br>(B)本案東側臨計畫道路(寶橋路 235 巷)側留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行使用。<br>(C)另東北側亦退縮留設 4 公尺通道，供人行及自行車使用。<br>(2)牆面線指定、架空走廊留設與露臺集中留設方向<br>A.水岸架空走廊 | P11-3<br>P11-3、12-80<br>P11-3、12-80<br>P11-3、12-80 |

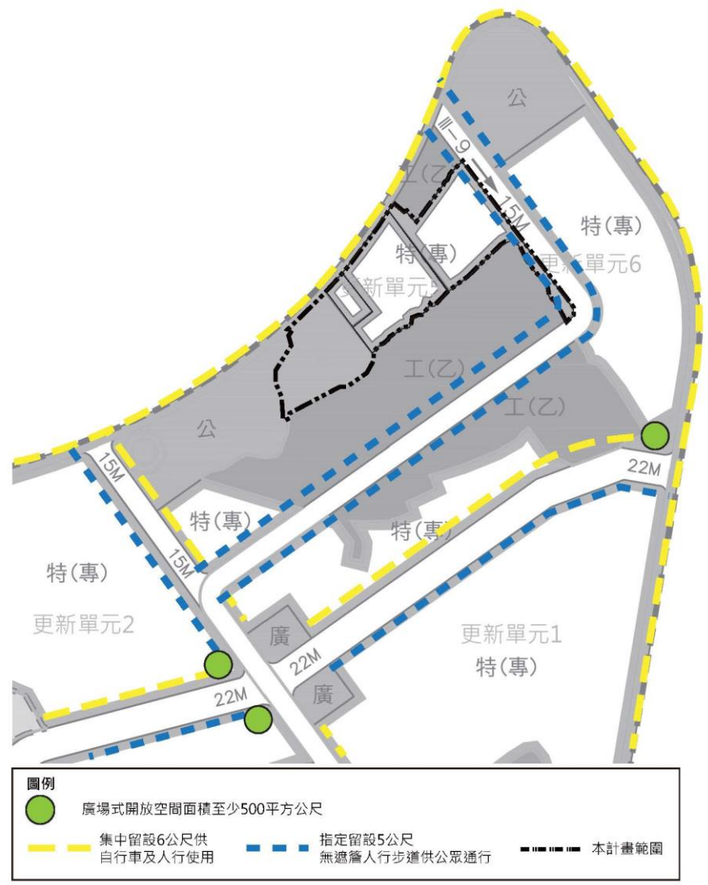
| 用地類別 | 使用項目 | 檢核結果 | 頁次 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 3 層留設人行通廊的可能，創造水岸旁架空走廊之優質步行環境，跨越道路串連水岸建物，連續建築物間活動，擴大空間利用效益。<br><br>B.創造水岸活動魅力平臺<br>以管制四樓之建築樓地板投影面積，創造三樓露臺之公共空間，並允許一、二、三樓作為商業使用，將公共空間往三樓抬昇，導引步行民眾至活動魅力平臺進行消費、逛選、遊憩等活動，建立地區特色商業空間。露臺空間的設計應符合下列原則：<br>(A)以親近水岸及創造水景資源最大效益為先。<br><br>(B)因公共空間往三樓抬昇，應提供完整無障礙動線及設施，以符合公共利益。<br><br>(C)應以創造各種氣候皆適宜遊憩、逛選之空間，提供人行日遮、雨遮之設施。後續並以訂定牆面線及留設架空走廊方式，創造地區人車分離及視野景觀提升的目的，藉以達到全區親水的可能。<br> | (A)本案北側臨水岸邊留設 6 公尺空間供人行步道及自行車道使用。<br>(B)本案於特(專一)建築物二樓及特(專三)建築物三樓設置架空走廊，相互銜接並供公眾通行使用。<br><br>B.創造水岸活動魅力平臺<br><br>(A)本案於特(專三)建築物三樓規劃水岸活動露臺，提供完整無障礙動線及設施，供人行使用。<br>(B)露臺空間保留大於 2 公尺以上之步行空間，可銜接周邊公共設施及相鄰之都市更新單元，以創造人工平台之公共空間。<br>  | P12-27~33 |

表 6-4　更新單元土地逕為分割前後面積對照表

| 細部計畫公告逕為分割前 | | | | 細部計畫公告逕為分割後 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 序號 | 地號 | 面積(㎡) | 土地使用分區 | 序號 | 地號 | 面積(㎡) | 土地使用分區 |
| 1 | 26 | 6.36 | 乙種工業區 | 1 | 26 | 4.73 | 道路用地 |
| | | | | 2 | 26-5 | 1.63 | 道路用地 |
| 2 | 31 | 508.29 | 乙種工業區 | 3 | 31 | 115.49 | 公園用地 |
| | | | | 4 | 31-2 | 120.96 | 公園用地 |
| | | | | 5 | 31-3 | 271.84 | 公園用地 |
| 3 | 32 | 190.67 | 乙種工業區 | 6 | 32 | 176.30 | 公園用地 |
| | | | | 7 | 32-1 | 14.37 | 第三種特定專用區 |
| 4 | 33 | 392.34 | 乙種工業區 | 8 | 33 | 195.22 | 公園用地 |
| | | | | 9 | 33-1 | 197.12 | 公園用地 |
| 5 | 34 | 510.98 | 乙種工業區 | 10 | 34 | 253.97 | 公園用地 |
| | | | | 11 | 34-1 | 257.01 | 公園用地 |
| 6 | 35 | 212.53 | 乙種工業區 | 12 | 35 | 133.23 | 公園用地 |
| | | | | 13 | 35-2 | 49.61 | 第三種特定專用區 |
| | | | | 14 | 35-4 | 29.69 | 公園用地 |
| 7 | 35-1 | 1,549.95 | 乙種工業區 | 15 | 35-1 | 301.78 | 第三種特定專用區 |
| | | | | 16 | 35-3 | 597.17 | 公園用地 |
| | | | | 17 | 35-5 | 103.97 | 第三種特定專用區 |
| | | | | 18 | 35-6 | 0.60 | 公園用地 |
| | | | | 19 | 35-7 | 546.42 | 公園用地 |
| 8 | 36 | 4,252.90 | 乙種工業區 | 20 | 36 | 3,332.55 | 第三種特定專用區 |
| | | | | 21 | 36-3 | 186.06 | 公園用地 |
| | | | | 22 | 36-4 | 208.20 | 道路用地 |
| | | | | 23 | 36-5 | 51.20 | 第一種特定專用區 |
| | | | | 24 | 36-6 | 254.14 | 第三種特定專用區 |
| | | | | 25 | 36-8 | 108.26 | 公園用地 |
| | | | | 26 | 36-9 | 112.48 | 道路用地 |
| 9 | 37 | 79.70 | 乙種工業區 | 27 | 37 | 79.70 | 第三種特定專用區 |
| 10 | 38 | 153.62 | 乙種工業區 | 28 | 38 | 146.50 | 第一種特定專用區 |
| | | | 乙種工業區 | 29 | 38-1 | 7.12 | 第三種特定專用區 |
| 11 | 39 | 2,184.47 | 乙種工業區 | 30 | 39 | 1,924.74 | 第一種特定專用區 |
| | | | 乙種工業區 | 31 | 39-1 | 259.73 | 第三種特定專用區 |
| 12 | 40 | 107.71 | 乙種工業區 | 32 | 40 | 107.71 | 第一種特定專用區 |
| 13 | 41 | 161.30 | 乙種工業區 | 33 | 41 | 161.30 | 第一種特定專用區 |
| 14 | 42 | 937.72 | 乙種工業區 | 34 | 42 | 937.72 | 第一種特定專用區 |
| 15 | 66 | 173.75 | 乙種工業區 | 35 | 66 | 173.75 | 第一種特定專用區 |
| 16 | 67 | 146.07 | 乙種工業區 | 36 | 67 | 146.07 | 第一種特定專用區 |
| 17 | 68 | 0.78 | 乙種工業區 | 37 | 68 | 0.78 | 第一種特定專用區 |
| 18 | 69 | 2.62 | 乙種工業區 | 38 | 69 | 2.62 | 第一種特定專用區 |
| 19 | 70 | 8.96 | 乙種工業區 | 39 | 70 | 8.96 | 第一種特定專用區 |
| 20 | 71 | 1.94 | 乙種工業區 | 40 | 71 | 1.94 | 第一種特定專用區 |
| 21 | 72 | 8.90 | 乙種工業區 | 41 | 72 | 8.90 | 第一種特定專用區 |
| 22 | 73 | 111.17 | 乙種工業區 | 42 | 73 | 111.17 | 第一種特定專用區 |
| 23 | 109-1 | 619.64 | 乙種工業區 | 43 | 109-1 | 619.64 | 第一種特定專用區 |
| 合計 | | 12,322.37 | | 合計 | | 12,322.35 | |

註：

**第一種特定專用區**：新北市新店區寶元段 36-5、38、39、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1 地號等 15 筆土地，面積共計 4,403.00 ㎡。

**第三種特定專用區**：新北市新店區寶元段 32-1、35-1、35-2、35-5、36、36-6、37、38-1、39-1 地號等 9 筆土地，面積共計 4,402.97 ㎡。

**公園用地**：新北市新店區寶元段 31、31-2、31-3、32、33、33-1、34、34-1、35、35-3、35-4、35-6、35-7、36-3、36-8 地號等 15 筆土地，面積共計 3,189.34 ㎡。

**道路用地**：新北市新店區寶元段 26、26-5、36-4、36-9 地號等 4 筆土地，面積共計 327.04 ㎡。

# 柒、處理方式及其區段劃分

## 一、處理方式

依據「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」案規定：「特定專用區應以重建方式辦理都市更新為原則。」(詳見圖 7-2)，加以本更新單元內現況建築物，興建年代久遠，屋況不佳。因此，本更新事業計畫擬將地上物全部拆除，並興闢集合住宅及廠辦大樓，都市更新處理方式全區皆採「重建」方式實施辦理。

## 二、區段劃分

本更新單元以「重建」方式實施都市更新，除依都市計畫劃設之公共設施用地及捐贈地外，其餘土地全部劃為「重建區段」，無「整建區段」及「維護區段」，更新單元區段劃分如圖 7-1 所示。

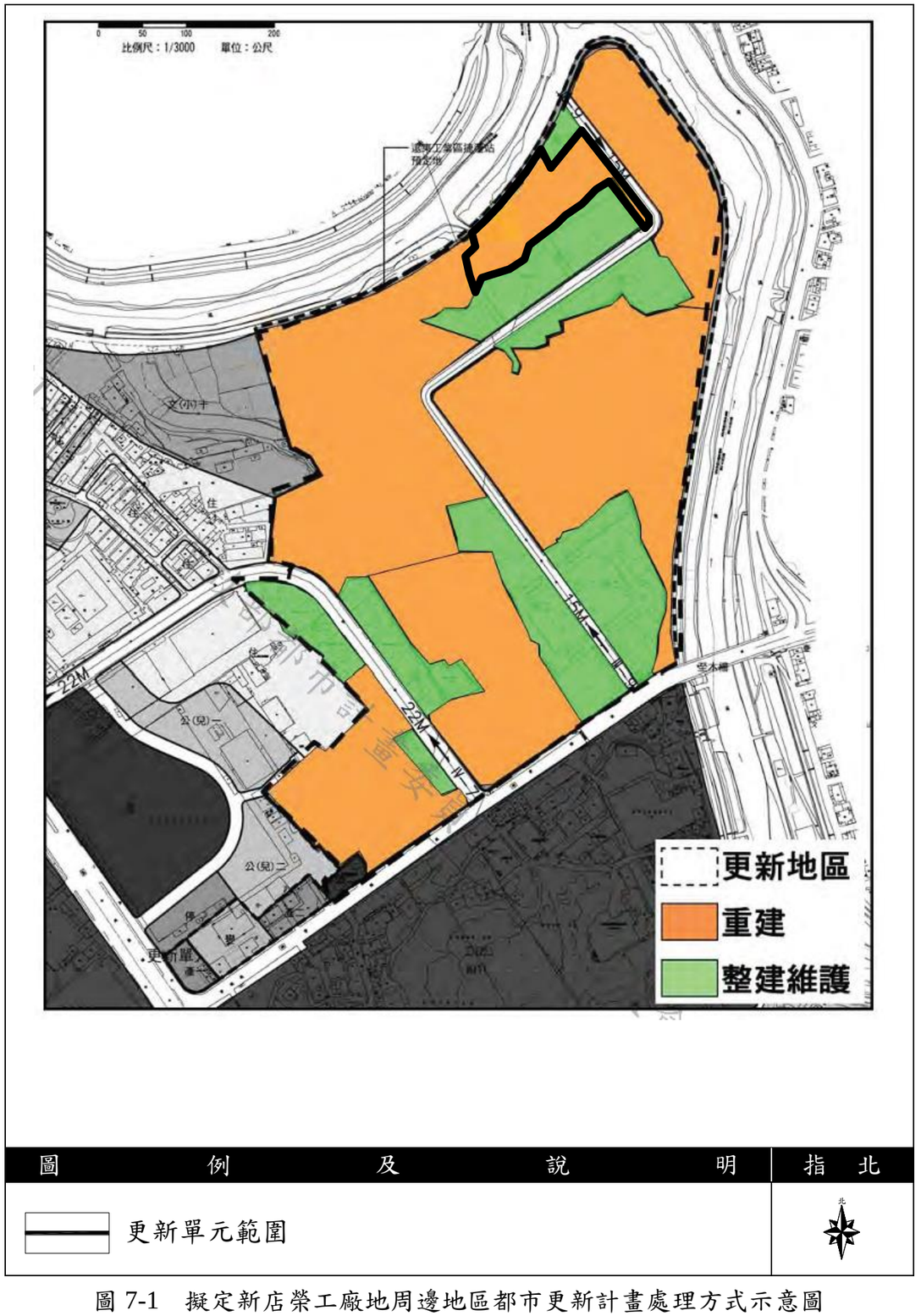
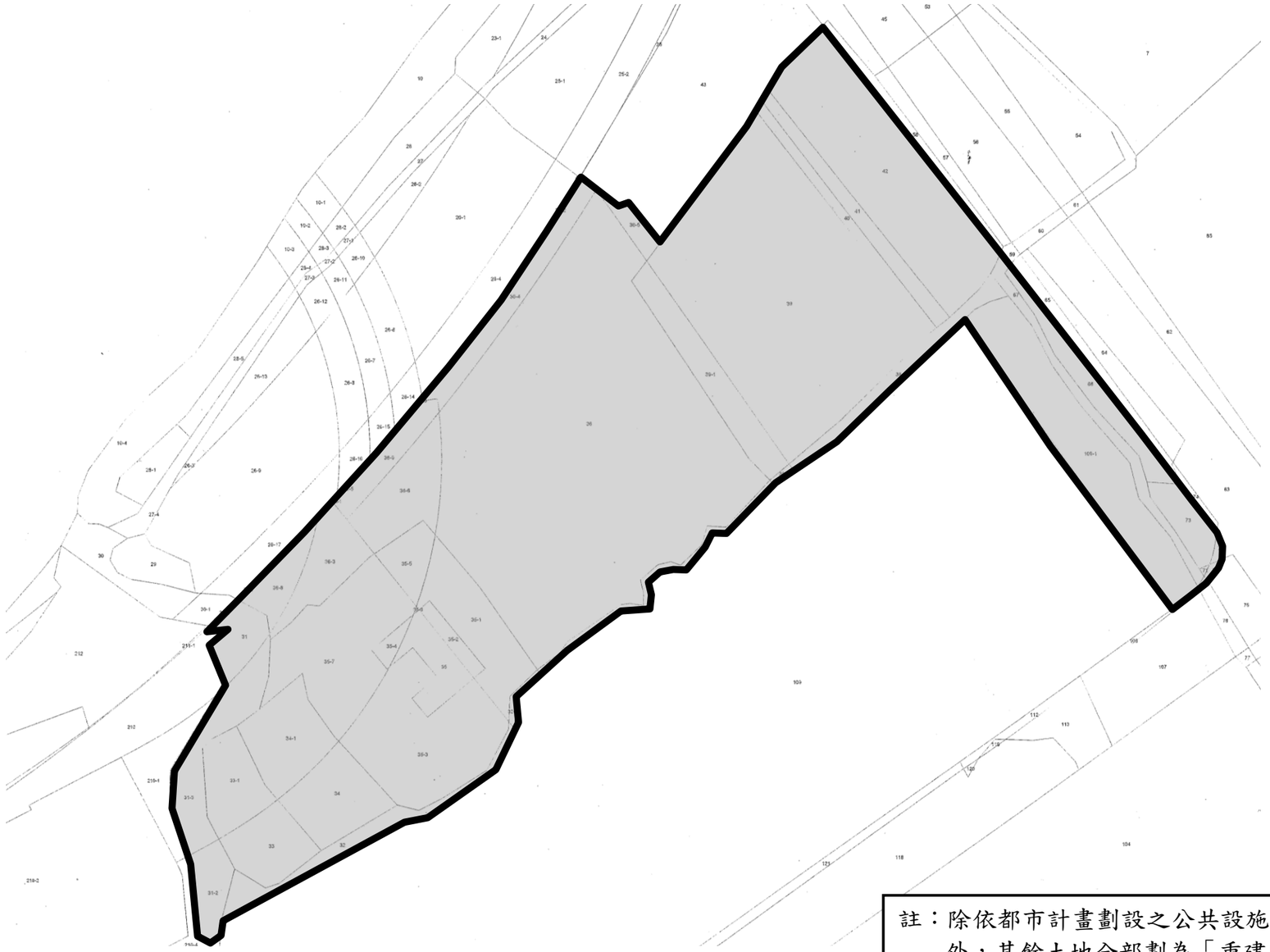



圖 7-1　擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫處理方式示意圖



註：除依都市計畫劃設之公共設施用地及捐贈地外，其餘土地全部劃為「重建區段」。

圖例及說明

更新單元範圍

重建區段

指北

比例尺 1/1000

圖 7-2　更新單元區段劃分圖

# 捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

## 一、興修或改善計畫

### (一)開闢項目、範圍及面積

本案將配合都市計畫規定，劃設西側公園用地面積為 3,189.34 ㎡、北側計畫道路用地面積為 327.04 ㎡，並且於公園用地興建地下停車場總樓地板面積 4,821.43 ㎡，並自行開闢。

### (二)開闢範圍之現況

本更新單元西側劃設之公園用地及北側計畫道路，現況皆為空地使用(詳見圖 5-1)。

### (三)公共設施地上物拆除補償費用

公園與計畫道路用地現況為空地使用，故本案無地上物拆除補償費用。

### (四)公共設施興闢工程費用

1.公共設施開闢費用

本案更新單元範圍內之公園與計畫道路開闢面積加總為 3,516.38 ㎡，工程施作包括整地、開闢及綠美化，預估金額新北市尚無規範，採 3,000 元/㎡標準計算。故興闢工程費用預估為 10,548,000 元。

預估經費=工程面積×整地開闢及綠美化費用

=3,516.38 ㎡×3,000 元/㎡

=10,549,140 元

2.公園地下停車場開闢費用

本案除將開闢更新單元西側公園外，並將於公園地下興建三層樓之地下停車空間，預計興建樓地板面積為 4,821.43 ㎡(約 1,458.48 坪)，而依「建築物工程造價標準單價表」規定，「公園地下停車場」工程造價標準為 100,100 元/坪。

預估經費=1,458.48 坪×100,100 元/坪

=145,994,106 元

### (五)開闢公園用地之取得及成本計算

本案擬開闢之公園用地位於權利變換範圍內，免檢附公共設施用地捐贈或使用同意書。

其土地成本以本案更新單元範圍之當期(104 年 1 月)土地公告平均現值×1.2 倍計價(詳見表 8-1)，共 346,011,792 元。

土地成本=捐贈面積×公告現值×1.2

=3,516.38 ㎡×82,000 元/㎡×1.2

=346,011,792 元

表 8-1　平均公告現值計算表

| 序號 | 地段 | 地號 | 面積(㎡) | (104 年 1 月)土地公告現值(元/㎡) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 寶元段 | 26 | 6.36 | 82,000 |
| 2 | 寶元段 | 31 | 508.29 | 82,000 |
| 3 | 寶元段 | 32 | 190.67 | 82,000 |
| 4 | 寶元段 | 33 | 392.34 | 82,000 |
| 5 | 寶元段 | 34 | 510.98 | 82,000 |
| 6 | 寶元段 | 35 | 212.53 | 82,000 |
| 7 | 寶元段 | 35-1 | 1,549.95 | 82,000 |
| 8 | 寶元段 | 36 | 4,252.90 | 82,000 |
| 9 | 寶元段 | 37 | 79.70 | 82,000 |
| 10 | 寶元段 | 38 | 153.62 | 82,000 |
| 11 | 寶元段 | 39 | 2,184.47 | 82,000 |
| 12 | 寶元段 | 40 | 107.71 | 82,000 |
| 13 | 寶元段 | 41 | 161.30 | 82,000 |
| 14 | 寶元段 | 42 | 937.72 | 82,000 |
| 15 | 寶元段 | 66 | 173.75 | 82,000 |
| 16 | 寶元段 | 67 | 146.07 | 82,000 |
| 17 | 寶元段 | 68 | 0.78 | 82,000 |
| 18 | 寶元段 | 69 | 2.62 | 82,000 |
| 19 | 寶元段 | 70 | 8.96 | 82,000 |
| 20 | 寶元段 | 71 | 1.94 | 82,000 |
| 21 | 寶元段 | 72 | 8.90 | 82,000 |
| 22 | 寶元段 | 73 | 111.17 | 82,000 |
| 23 | 寶元段 | 109-1 | 619.64 | 82,000 |
| 合計 | | | 12,322.37 | |
| 平均 | | | | **82,000** |

### (六)公共設施開闢時程

有關公園用地及道路用地開闢時程依 109 年 7 月由新北市政府、總行營造興業股份有限公司及威力國際開發股份有限公司三方簽訂「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)主要計畫(更新單元 5)案暨擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案」協議書協議內容辦理，並依「都市更新條例」相關規定完成所有權移轉登記。

## 二、規劃設計

本案擬開闢之道路用地將依新北市政府規定辦理，另協助開闢之公園用地及其地下停車空間，其設計構想及使用材料等，詳重建區段乙節中說明。

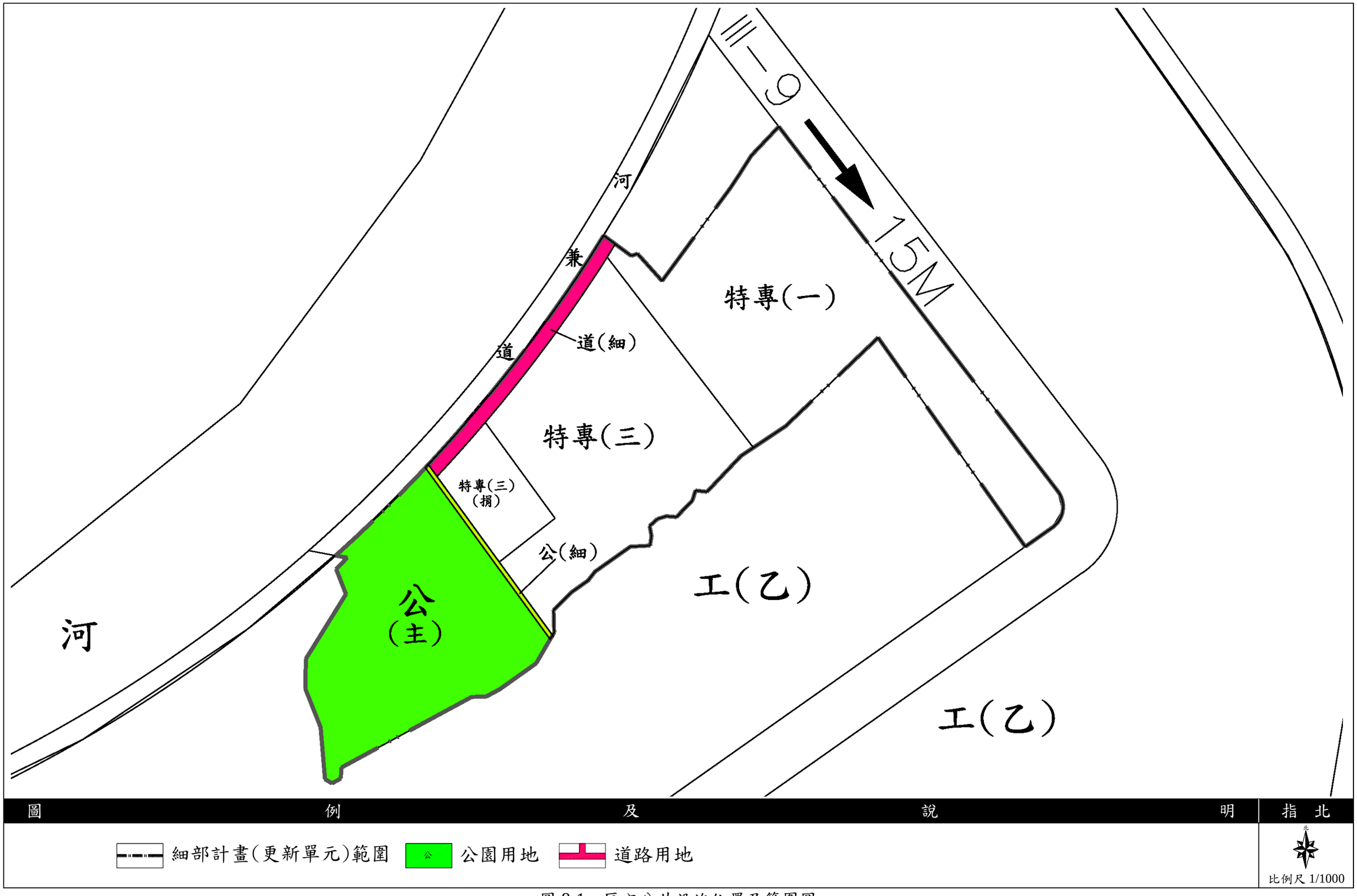



圖 8-1　區內公共設施位置及範圍圖

## 玖、整建或維護計畫

本更新單元全區劃設為「重建」區段，無「整建」或「維護」區段之計畫。

## 拾、申請容積獎勵項目及額度

本案更新單元依據都市更新條例、土地使用分區管制要點、新北市都市更新建築容積獎勵核算基準、都市計畫容積移轉實施辦法等相關法令申請容積獎勵，其獎勵之項目、額度及比例整理如表 10-1 及表 10-2。

### 一、申請都市更新建築獎勵容積說明

依據 100 年 8 月 18 日新北市政府北府城更字第 1000000801 號令發布「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定，本更新單元申請之容積獎勵內容說明如下：

更新單元總面積：12,322.35 ㎡

特(專一)：4,403 ㎡；特(專三)：4,402.97 ㎡；重建基地總面積：8,805.97 ㎡

容積率：特(專一)，300%；特(專三)，288%；平均容積率，294%

基準容積：特(專一)，13,209.00 ㎡；特(專三)，12,680.55 ㎡，合計 25,889.55 ㎡

表 10-1　特(專一)容積獎勵試算表

| 項次 | 申請容積獎勵項目 | 獎勵面積(㎡) | 基準容積比率(%) |
|---|---|---|---|
| 一 | 申請更新容積獎勵 | | |
| (二) | 更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積 | 819.63(免計) | 6.21% |
| (三) | 1. 協助開闢更新單元周邊公共設施 | | |
| | 2. 提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈都市更新基金 | 783.15 | 5.93% |
| | 小計【獎勵容積上限≦法定容積 15%】 | | |
| (四) | 保存維護歷史性、紀念性、藝術價值之建築物 | | |
| (五) | 整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者 | | |
| | 1. $A_1$：設計建蔽率(綠覆率達 60%以上) | 924.63 | 7.00% |
| | 2. 獎勵容積上限：$A_1+A_2+A_3+A_4+A_5+A_6+A_7$≦法定容積 20% | 924.63 | 7.00% |
| (六) | 配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者 | | |
| | 1. 基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)4 公尺以上建築，並於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、街道傢俱、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者 | | |
| | (3)面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積(商業區 a＝2.0，住宅區或其他分區 a＝1.5) | 1,198.19 | 9.07% |
| | 小計【獎勵容積上限≦法定容積 30%】 | 1,198.19 | 9.07% |

| 項次 | 申請容積獎勵項目 | 獎勵面積(㎡) | 基準容積比率(%) |
|---|---|---|---|
| (七) | 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，給予法定容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積 10%之獎勵。 | | |
| (八) | 更新地區時程之容積獎勵 | 1,320.90 | 10.00% |
| (九) | 更新單元規模及類型，獎勵額度以法定容積 15%為上限： | | |
| | 2. $A_2$：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達 3,000 ㎡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 3,000 ㎡以上者 | 1,981.35 | 15.00% |
| | 小計【獎勵容積上限≦法定容積 15%】 | 1,981.35 | 15.00% |
| (十) | 處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵，其獎勵額度以法定容積 20%為上限 | | |
| (十一) | 更新後超過二分之一原土地及建築物所有權人之分配未達直轄市、縣(市)平均每戶居住樓地板面積，更新後不增加更新前住宅單元 10%者 | | |
| (十二) | 1. 建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經本市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵法定容積 10% | | |
| | 2 屬地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物或其他重大事變遭受損壞，經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者 | | |
| | 3. 屬合法四層樓以上之建築物 | | |
| | 4. 捐贈消防、警政、衛生、醫療、教育、文化、社會福利等設備或設施，並經目的事業主管機關同意者，以法定容積 5%為上限 | | |
| | 5. 配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平臺、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用者，以法定容積 5%為上限 | | |
| 申請更新容積獎勵合計(不含免計) | | 6,208.22 | 47.00% |
| 申請更新容積獎勵合計(不含免計)【獎勵容積上限≦法定容積 50%】 | | 6,208.22 | 47.00% |
| 申請土地使用分區管制要點獎勵-綠建築 | | 396.27 | 3.00% |
| 申請容積移轉【獎勵容積上限≦法定容積 40%】 | | 4,425.01 | 33.50% |
| 申請容積獎勵合計 | | 11,029.50 | 83.50% |

註：1.實際獎勵面積以新北市都市更新委員會審議結果為主。

2.擬申請都市更新容積獎勵為 47%，依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 13 條規定，本案容積獎勵上限為 50%，符合規定。

表 10-2　特(專三)容積獎勵試算表

| 項次 | 申請容積獎勵項目 | | 獎勵面積(㎡) | 基準容積比率(%) |
|---|---|---|---|---|
| 一 | 申請更新容積獎勵 | | | |
| (二) | 更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積 | 更新後提供社區使用 | 887.00(免計) | 6.99% |
| | | 經政府指定額外提供 | 1,163.13 | 9.17% |
| (三) | 1. 協助開闢更新單元周邊公共設施 | | | |
| | 2. 提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈都市更新基金 | | | |
| | 小計<br>【獎勵容積上限≦法定容積 15%】 | | | |
| (四) | 保存維護歷史性、紀念性、藝術價值之建築物 | | | |
| (五) | 整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者 | | | |
| | 1. $A_1$：設計建蔽率(綠覆率達 60%以上) | | 1,141.24 | 9.00% |
| | 2. 獎勵容積上限：<br>$A_1+A_2+A_3+A_4+A_5+A_6+A_7$≦法定容積 20% | | 1,141.24 | 9.00% |
| (六) | 配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者 | | | |
| | 1. 基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)4 公尺以上建築，並於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、街道傢俱、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者 | | | |
| | | (3)面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積(商業區 a＝2.0，住宅區或其他分區 a＝1.5) | 485.34 | 3.83% |
| | 小計<br>【獎勵容積上限≦法定容積 30%】 | | 485.34 | 3.83% |
| (七) | 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，給予法定容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積 10%之獎勵。 | | | |
| (八) | 更新地區時程之容積獎勵 | | 1,268.05 | 10.00% |
| (九) | 更新單元規模及類型，獎勵額度以法定容積 15%為上限： | | | |
| | 2. $A_2$：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達 3,000 ㎡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 3,000 ㎡以上者 | | 1,902.08 | 15.00% |
| | 小計<br>【獎勵容積上限≦法定容積 15%】 | | 1,902.08 | 15.00% |
| (十) | 處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵，其獎勵額度以法定容積 20%為上限 | | | |

| 項次 | 申請容積獎勵項目 | | 獎勵面積(㎡) | 基準容積比率(%) |
|---|---|---|---|---|
| (十一) | 更新後超過二分之一原土地及建築物所有權人之分配未達直轄市、縣(市)平均每戶居住樓地板面積，更新後不增加更新前住宅單元 10%者 | | | |
| (十二) | 1. | 建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經本市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵法定容積 10% | | |
| | 2 | 屬地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物或其他重大事變遭受損壞，經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者 | | |
| | 3. | 屬合法四層樓以上之建築物 | | |
| | 4. | 捐贈消防、警政、衛生、醫療、教育、文化、社會福利等設備或設施，並經目的事業主管機關同意者，以法定容積 5%為上限 | | |
| | 5. | 配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平臺、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用者，以法定容積 5%為上限 | | |
| 申請更新容積獎勵合計(不含免計) | | | 5,959.84 | 47.00% |
| 申請更新容積獎勵合計(不含免計)<br>【獎勵容積上限≦法定容積 50%】 | | | 5,959.84 | 47.00% |
| 申請土地使用分區管制要點獎勵-綠建築 | | | 380.41 | 3.00% |
| 申請容積移轉<br>【獎勵容積上限≦法定容積 40%】 | | | 4,247.98 | 33.50% |
| 申請容積獎勵合計 | | | 10,588.23 | 83.50% |

註：1.實際獎勵面積以新北市都市更新委員會審議結果為主。
2.擬申請都市更新容積獎勵為 47%，依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 13 條規定，本案容積獎勵上限為 50%，符合規定。

**(一)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 2 點**

有關申請公益設施之容積獎勵部分，本案擬申請項目包括：更新後提供社區使用之公益設施及經政府指定額外提供之公益設施等 2 項，各項申請獎勵項目說明如下：

1.更新後提供社區使用之公益設施

(1)法令規定

更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積：

A.係指公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約草約據以執行。

B.產權應登記為全體區分所有權人所有。

C.屬「建築技術規則」第 162 條所定不計樓地板面積部份，不得列計本款。

(2)申請獎勵額度

A.特(專一)

本案於建築物 2 樓設置公益設施供社區居民及周邊居民使用，包括體適能中心、桌球區、撞球區、綜合教室(多功能教室、小會議室)等，設置樓地板面積為 819.63 ㎡(詳見圖 10-1 及拾貳、都市設計與景觀計畫:一、專章檢討-專章(四)-2.社區公益設施檢討專章)，約佔特(專一)法定容積 6.21%。

B.特(專三)

本案於建築物 3 樓設置公益設施供社區居民及周邊居民使用，包括體適能中心、桌球區、綜合教室(媽媽教室、視聽會議室、多功能教室)等，設置樓地板面積為 887.00 ㎡(詳見圖 10-1 及拾貳、都市設計與景觀計畫：一、專章檢討-專章(四)-2.社區公益設施檢討專章)，約佔特(專三)法定容積 6.99%。

本案合計規劃之社區公益設施總樓地板面積為 1,706.63 ㎡，本項樓地板面積將依規定不予計算容積。

(3)管理維護基金及計算說明

A.特(專一)

本案更新後於特(專一)2 樓設置公益設施空間，其樓地板面積為 819.63 ㎡，依據「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」規定由實施者提撥管理維護基金 4,098,150 元，供本公寓大廈社區使用之公益設施管理維護之用。

819.63 ㎡x200 元/㎡/年x25 年＝4,098,150 元

B.特(專三)

本案更新後於特(專三)3 樓設置公益設施空間，其樓地板面積為 887.00 ㎡，依據「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」規定由實施者提撥管理維護基金 4,435,000 元，供本公寓大廈社區使用之公益設施管理維護之用。

887.00 ㎡x200 元/㎡/年x25 年＝4,435,000 元

2.經政府指定額外提供之公益設施

(1)法令規定

A.係指供機關(構)、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用。

B.室內主建物面積至少須達三百平方公尺，並應具備獨立之出入動線，且符合無障礙環境需求。產權並應另編建號，單獨登記。

C.實施者應一併就所提供之公益設施設計施工完成，依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，並得經受贈單位之同意，將其折算為費用。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護，實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用，並納入事業計畫書載明。

D.實施者應於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有，並於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。

E.受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。

F.樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積之百分之十五為上限：

A=(B1+B2+B3)×1.2/(C1-C2-C3)

A ：捐贈公益設施之獎勵容積(≦法定容積之百分之十五)

B1：捐贈公益設施土地成本

B2：興建成本及設備設施裝修費用

B3：提供管理維護基金

C1：二樓以上更新後平均單價

C2：單位興建成本

C3：單位管銷費用

(2)申請獎勵額度

本案於特(專三)規劃公共托育中心面積 730.70 ㎡(詳見圖 10-2)，並設置獨立出入口，未來產權將捐贈與新北市政府之目的事業主管機關，及依規定提撥管理維護經費。

B1：依據「新北市都市更新審議原則」附表一規定

捐贈公益設施土地成本=(730.70 ㎡×1.25/47,137.89 ㎡)×4,402.97 ×1,680,000 元/坪×0.3025= 43,357,014 元

B2：依據「新北市都市更新審議原則」附表一規定

興建成本及設備設施裝修費用 730.70 ㎡×1.25×56,796 元/㎡ =51,876,047 元

B3：依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」，730.70 ㎡×200 元/㎡/年×25 年=3,653,500 元。

C1：二樓以上更新後平均單價 498,270 元/坪(150,727 元/㎡)

C2：單位興建成本 56,796 元/㎡

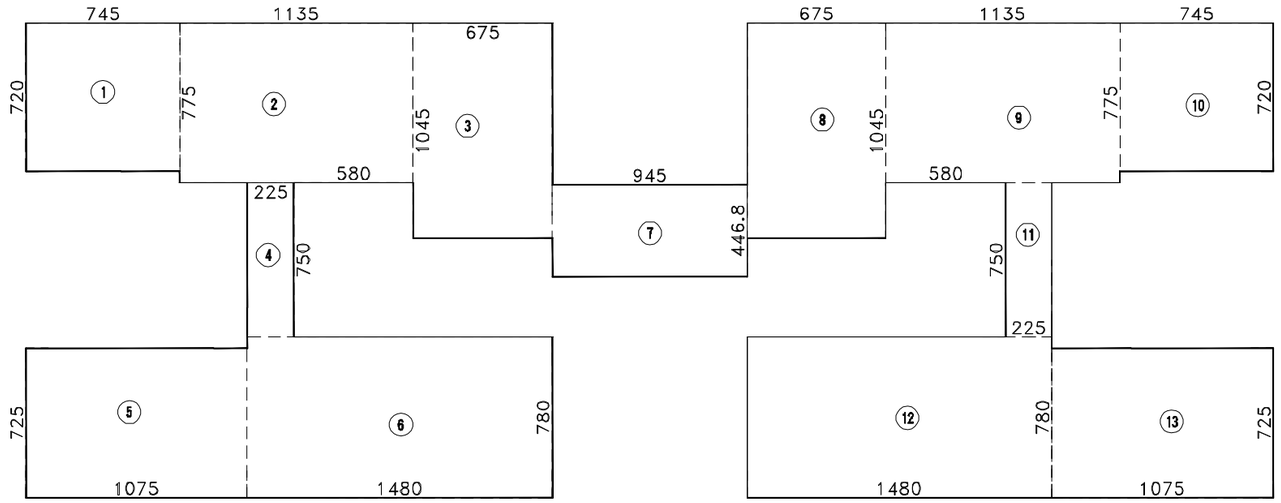
C3：單位管銷費用 56,796 元/㎡×11%=6,248 元/㎡

A=( 43,357,014 元+51,876,047 元+3,653,500 元)×1.2/(150,727 元/㎡－56,796 元/㎡－6,248 元/㎡)= 1,353.32 ㎡

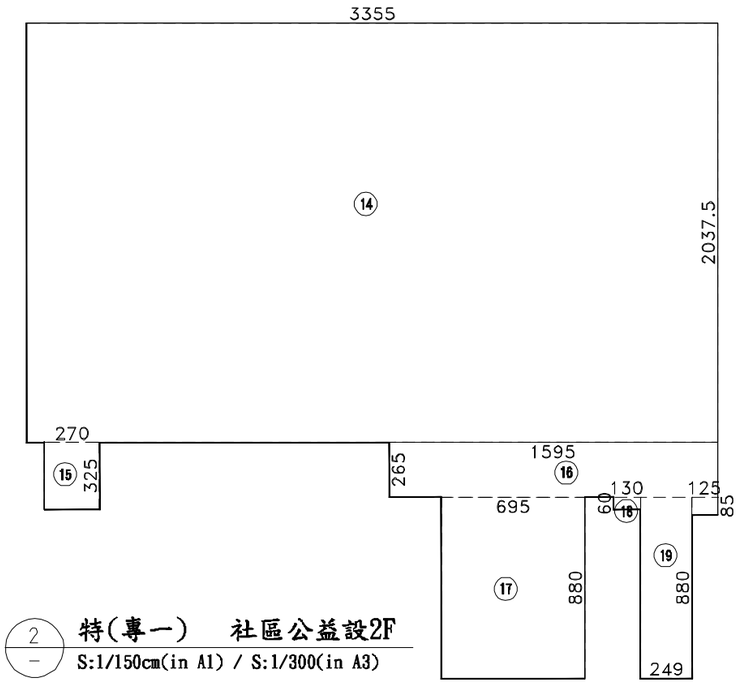
經計算，本案於特(專三)規劃公共托育中心面積 730.70 ㎡，可申請容積獎勵面積 1,353.32 ㎡。

本項獎勵經新北市都市更新及爭議處理審議會第 31 次會議決議 1,163.16 ㎡，惟經地籍逕為分割後特(專三)面積由 4,403 ㎡減少為 4,402.97 ㎡，為維持都市更新獎勵上限 47%，本案擬申請 1,163.13 ㎡，約特(專三)法定容積之 9.17%，符合「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 2 點法定容積 15%上限之規定。

本項管理維護基金將由實施者於取得使用執照前，一次繳納予該設施空間之新北市政府目的事業主管機關。




1 特(專三) 社區公益設3F
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

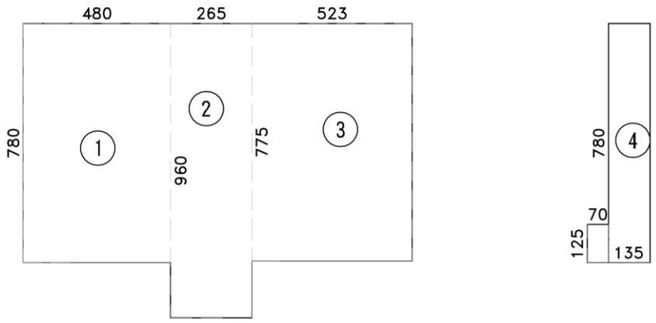



2 特(專一) 社區公益設2F
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

① 7.45*7.2
② 11.35*7.75
③ 6.75*10.45
④ 2.25*7.45
⑤ 10.75*7.25
⑥ 14.8*7.8
⑦ 9.45*4.468
⑧ 6.75*10.45
⑨ 11.35*7.75
⑩ 7.45*7.2
⑪ 2.25*7.45
⑫ 14.8*7.8
⑬ 10.75*7.25
⑭ 33.55*20.375
⑮ 2.7*3.25
⑯ 15.95*2.65
⑰ 6.95*8.8
⑱ 1.3*0.6
⑲ 2.49*8.8

合計：1706.63㎡

圖 10-1 社區公益設施面積計算圖



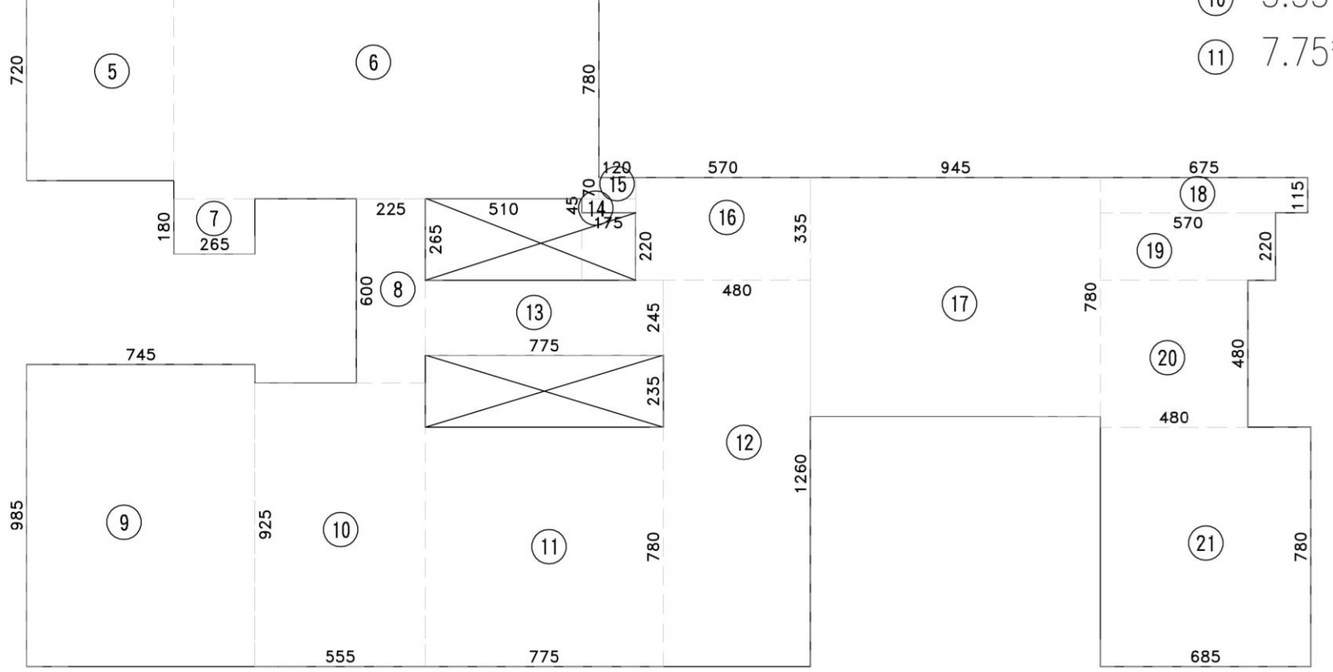




1/－ 特(專三)　捐贈公益設1F

S:1/100cm(in A1) / S:1/200(in A3)

① 4.8*7.8
② 2.65*9.6
③ 5.23*7.75
④ 1.35*7.8+0.7*1.25
⑤ 4.8*7.2
⑥ 13.85*7.8
⑦ 2.65*1.8
⑧ 2.25*6.00
⑨ 7.45*9.85
⑩ 5.55*9.25
⑪ 7.75*7.8
⑫ 4.8*12.6
⑬ 7.75*2.45
⑭ 1.75*0.45
⑮ 1.2*0.7
⑯ 5.7*3.35
⑰ 9.45*7.8
⑱ 6.75*1.15
⑲ 5.7*2.2
⑳ 4.8*4.8
㉑ 6.85*7.8




合計：730.70㎡

2/－ 特(專三)　捐贈公益設2F

S:1/100cm(in A1) / S:1/200(in A3)

圖 10-2　捐贈公益設施面積計算圖

**(二)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 3 點**

本案擬申請項目為捐贈經費予新北市政府都市更新基金，說明如下：

1.法令規定

提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金者，應同時符合下列規定：

(1)提供管理維護費用者，應經公共設施管理機關認定有必要性，其費用納入都市更新基金。

(2)本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。

(3)依下列公式計算獎勵容積：

A2＝(B1×1.2)/(C1－C2－C3)

A2：提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金之獎勵容積

B1：維護管理費用或捐贈都市更新基金之金額

C1：二樓以上更新後平均單價

C2：單位興建成本

C3：單位管銷費用

2.申請獎勵額度

本案於特(專一)捐贈都市更新基金 70,008,000 元，得申請容積獎勵面積 783.15 ㎡，約法定容積之 5.93%，計算如下。

A2＝(B1×1.2)/(C1－C2－C3)

A2：提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予新北市政府都市更新基金之獎勵容積

B1：維護管理費用或捐贈都市更新基金之金額=70,008,000 元

C1：二樓以上更新後平均單價=498,270 元/坪(150,727 元/㎡)

C2：單位興建成本=39,150 元/㎡

C3：單位管銷費用=39,150 元/㎡×11%=4,306 元/㎡

A2=(70,008,000 元×1.2)/(150,727 元/㎡－39,150 元/㎡－4,306 元/㎡)

＝783.15 ㎡

經計算，本案捐贈 70,008,000 元經費予新北市政府都市更新基金，並於取得建造執照前全數一次繳納，可申請容積獎勵面積 783.15 ㎡，約佔特(專一)法定容積之 5.93%，符合「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 3 點法定容積 15%上限之規定。

**(三)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 5 點**

有關申請更新單元之整體規劃設計之容積獎勵部分，本案擬申請項目為設計建蔽率($A_1$)，說明如下：

1.設計建蔽率($A_1$)

(1)法令規定

建蔽率符合下列規定，且綠覆率達 60%以上。

綠覆率＝綠覆面積÷(實設空地面積－騎樓－迴廊－私設通路－基地內通路－無遮簷人行道)×100%≧60%

| B＝法定建蔽率－設計建蔽率〔本款設計建蔽率之計算：建築面積÷(基地面積－現有巷道面積)〕 | 獎勵額度 |
|---|---|
| B ≧ 10% | 獎勵法定容積 3% |
| B ≧ 15% | 獎勵法定容積 5% |
| B ≧ 20% | 獎勵法定容積 7% |
| B ≧ 25% | 獎勵法定容積 9% |

(2)$A_1$ 申請獎勵額度

A.特(專一)

(A)基地面積 4,403 ㎡，法定建蔽率 55%，建築面積為 2,421.65 ㎡。實設建築面積為 1,439.25 ㎡，設計建蔽率為 32.69%。本基地法定建蔽扣除設計建蔽率，B 值等於 22.31%。依上表之規定，本案得爭取獎勵法定容積 7%(詳見圖 10-3)。

(B)綠覆率檢討(詳見圖 10-5)

景觀喬木(米高徑大於 10cm)：42 棵x20 ㎡＝840.00 ㎡

灌木類：600.87 ㎡x1.5＝901.31 ㎡

地被類：373.16 ㎡

綠覆面積合計＝840.00 ㎡＋901.31 ㎡＋373.16 ㎡＝2,114.47 ㎡

實設空地面積＝4,403 ㎡－1,439.25 ㎡＝2,963.75 ㎡

綠覆率＝(綠覆面積÷實設空地面積)×100%

＝(2,114.47 ㎡÷2,963.75 ㎡)×100%

＝71.34%＞60%.....OK

(C)本案申請 7%獎勵；獎勵容積 13,209.00 ㎡x7%＝924.63 ㎡。

B.特(專三)

(A)基地面積 4,402.97 ㎡，法定建蔽率 55%，建築面積為 2,421.63 ㎡。實設建築面積為 1,262.80 ㎡，設計建蔽率為 28.68%。本基地法定建蔽扣除設計建蔽率，B 值等於 26.32%。依上表之規定，本案得爭取獎勵法定容積 9%(詳見圖 10-4)。

(B)綠覆率檢討(詳見圖 10-6)

景觀喬木(米高徑大於 10cm)：33 棵x20 ㎡＝660.00 ㎡

灌木類：939.12 ㎡x1.5＝1,408.68 ㎡

綠覆面積合計＝660.00 ㎡＋1,408.68 ㎡＝2,068.68 ㎡

實設空地面積＝4,402.97 ㎡－1,262.80 ㎡＝3,140.17 ㎡

綠覆率＝(綠覆面積÷實設空地面積)×100%

＝(2,068.68 ㎡÷3,140.17 ㎡)×100%

＝65.88%＞60%.....OK

(C)本案申請 9%獎勵；獎勵容積 12,680.55 ㎡x9%＝1,141.24 ㎡。

2.獎勵容積上限：$A_1＋A_2＋A_3＋A_4＋A_5＋A_6＋A_7$≦法定容積 20%

(1)特(專一)

擬申請設計建蔽率($A_1$)獎勵面積 924.63 ㎡，為法定容積之 7.00%，符合本項申請容積獎勵上限 20%之規定。

$A_1$＝924.63 ㎡(7.00%)≦法定容積 20%【符合規定】

(2)特(專三)

擬申請設計建蔽率($A_1$)獎勵面積 1,141.24 ㎡，為法定容積之 9.00%，符合本項申請容積獎勵上限 20%之規定。

$A_1$＝1,141.24 ㎡(9.00%)≦法定容積 20%【符合規定】

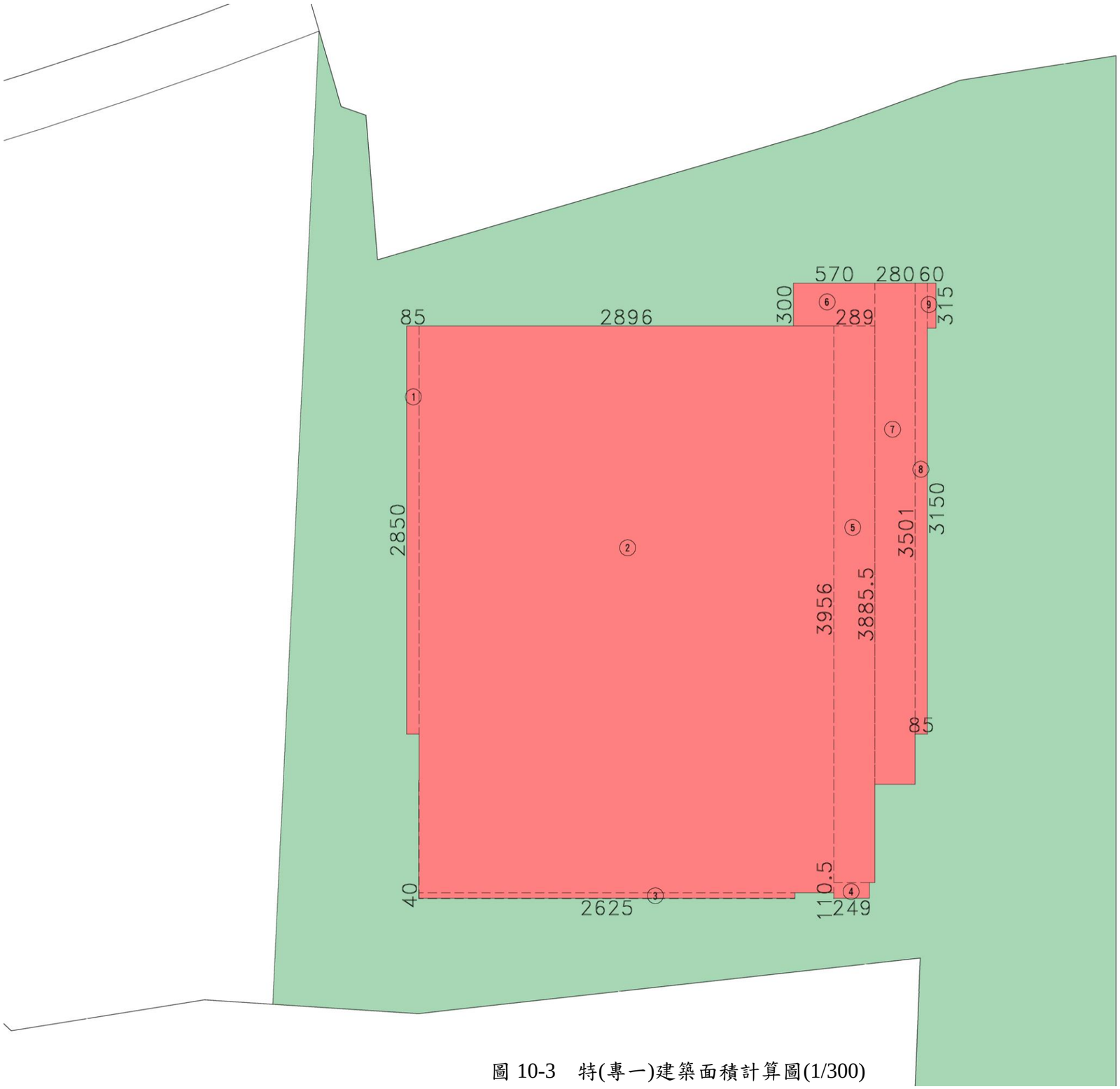



圖 10-3　特(專一)建築面積計算圖(1/300)

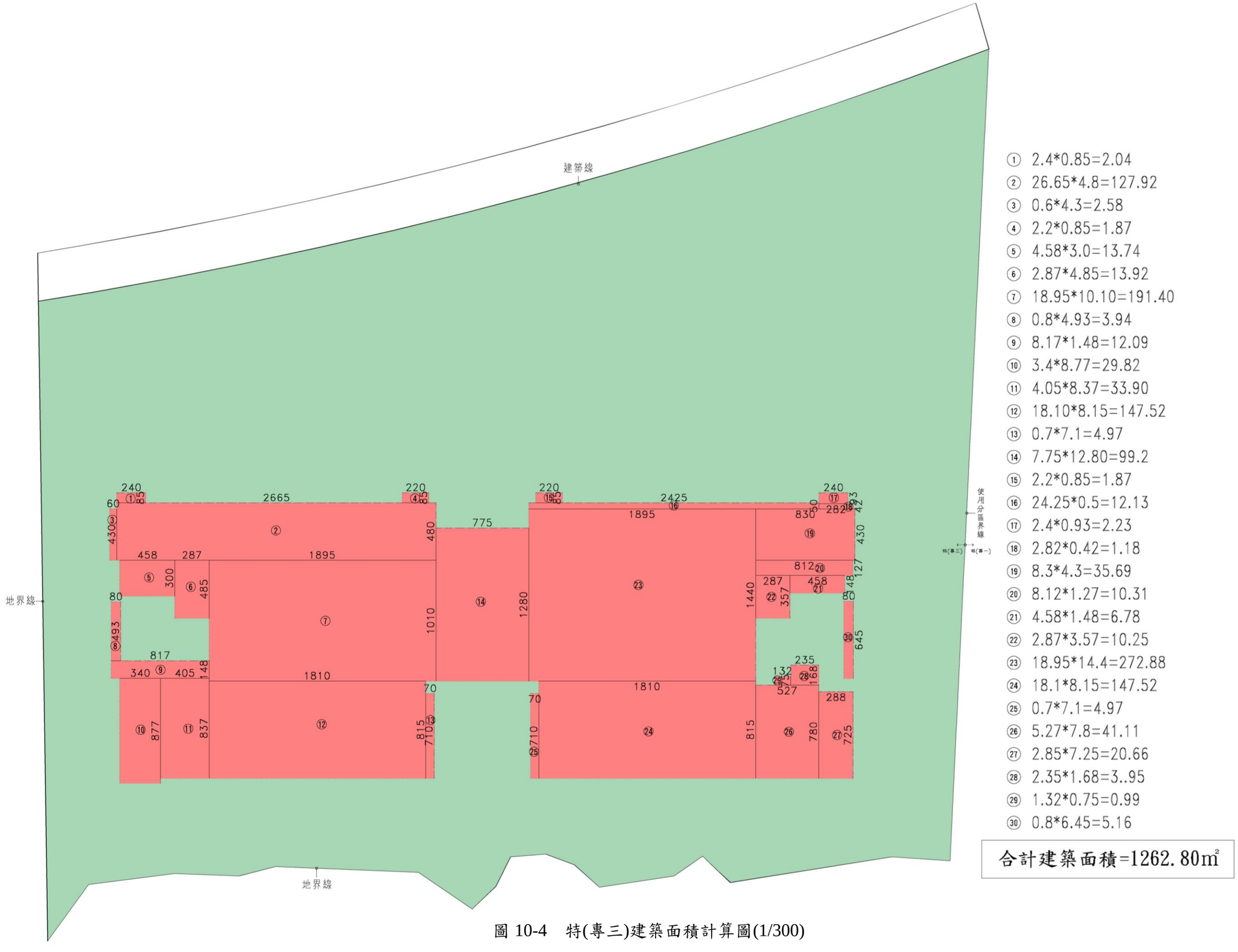



圖 10-4　特(專三)建築面積計算圖(1/300)

## 【特(專一)】

■ 基地面積：4403 ㎡
設計建築面積：1439.25㎡
無法綠化面積：車道244.09㎡+5m退縮547.72㎡
+3m中央防火巷161.46㎡+自行車格66.6㎡=1019.87㎡
實設空地面積：4403 ㎡-1439.25㎡=2963.75㎡
法定空地面積：4403㎡*(1-55%)=1981.35 ㎡

■ 綠化面積檢討
法定綠化面積：(2963.75㎡-1019.87㎡)/2 =971.94㎡
實設綠化面積： 974.03㎡
綠化檢討：974.03㎡>971.94㎡.....OK

■ 喬木數量檢討
法定喬木數量：974.03㎡/36㎡=27.06.....取28棵
實設喬木數量： 42棵> 28棵.....OK

**依新北市都市更新建築容積獎勵規定:**

■ 綠覆率檢討
景觀喬木(米高徑大於10cm)：42棵*20㎡=840㎡
灌木類：600.87㎡*1.5=901.31 ㎡
地被類：373.16㎡
合計：840㎡+901.31 ㎡+373.16㎡=2114.47㎡
綠覆率檢討=綠覆面積/實設空地面積×100 %≧60%
2114.47㎡/2963.75㎡*100%≧60% =71.34%≧60%...OK

圖 10-5　綠覆面積檢討圖(特(專一))

特(專三) 1F 灌木面積

① 244.3×14.8×87.6%=31.67㎡
② 240.7×14.7×90.5%=31.24㎡
③ 130×239=3.11㎡
④ 184×129×90.5%=2.15㎡
⑤ 259.2×220×90.6%=51.66㎡
⑥ 245.3×218×91.8%=49.09㎡
⑦ 257×200=5.14㎡
⑧ (251+701)×2000/2×64%=60.93㎡
⑨ (515+1163)×224.8/2×96.5%=182.38㎡
⑩ 420×84.7×80%=28.46㎡
⑪ 430.4×371×65.6%+751×71.7×41.6%=127.15㎡
⑫ 730×475×82.7%=28.68㎡
⑬ 306.1×126×69.6%=26.84㎡
⑭ 132.4×230×73.5%=22.38㎡
⑮ 310×415×99.4%=12.79㎡
⑯ 270×220=5.94㎡
⑰ 645×245×77.4%=12.23㎡
⑱ 430×500×59.3%=12.75㎡
⑲ 185.9×315×75.9%=44.45㎡
⑳ 260×315×83.9%=6.88㎡
㉑ 805×108.8×91.1%=79.79㎡
㉒ 786×692×47.8%=26.00㎡
㉓ 167.0×188×78.6%=24.68㎡
㉔ 457.6×460×29.8%=62.73㎡

灌木= ①+……+ ㉔ =939.12㎡

## 【特(專三)】

■ 基地面積：4402.97㎡
設計建築面積：1262.8㎡
無法綠化面積： 車道332.53㎡+6m退縮388.55㎡+3m中央防火巷320.7㎡+消防救災空間220.56㎡=1262.34㎡
實設空地面積： 4402.97㎡-1262.8㎡=3140.17㎡
法定空地面積： 4402.97㎡*(1-55%) =1981.34㎡

■ 綠化面積檢討
法定綠化面積：(3140.17㎡-1262.34㎡)/2=938.92㎡
實設綠化面積： 939.12㎡
綠化檢討：939.12㎡>938.92㎡.....OK

■ 喬木數量檢討
法定喬木數量：939.12㎡/36㎡=26.08....取27棵
實設喬木數量： 33棵>27棵.....OK

**依新北市都市更新建築容積獎勵規定:**

■ 綠覆率檢討
景觀喬木(米高徑大於10cm)：33棵*20㎡=660㎡
灌木類：939.12㎡*1.5=1408.68㎡
合計：660㎡+1408.68㎡=2068.68㎡
綠覆率檢討=綠覆面積／實設空地面積×100%≧60%
2068.68㎡/3140.17㎡*100%≧60%=65.88%≧60% ...OK

圖 10-6　綠覆面積檢討圖(特(專三))

**(四)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 6 點**

1.法令規定

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 30%為上限：

(1)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)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者，依下列規定核算獎勵容積：

A.屬計畫道路所圍之完整街廓、或由現有巷道等所圍之街廓且其基地面積達 3,000 ㎡以上，四周均退縮者，以實際退縮面積x$a$ 倍核計獎勵容積(商業區 $a$＝2.6，住宅區或其他分區 $a$＝2.0)。

B.面臨 3 條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積x$a$ 倍核計獎勵容積(商業區 $a$＝2.3，住宅區或其他分區 $a$＝1.8)。

C.面臨 2 條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積x$a$ 倍核計獎勵容積(商業區 $a$＝2.0，住宅區或其他分區 $a$＝1.5)。

D.其他臨道路側部分退縮者，以實際退縮面積x$a$ 倍核計獎勵容積(商業區 $a$＝1.2，住宅區或其他分區 $a$＝1.0)。

E.依新北市都市更新單元劃定基準第 5 點第 3 項退縮部分不得計入本款實際退縮面積。

F.街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於 36 ㎡，最短邊長度不得小於 6 公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於 6 公尺，並以其頂蓋投影面積x0.8 倍核計獎勵容積。

(2)空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達 500 ㎡以上以實際留設面積核計獎勵容積。(本款面積與前款退縮面積及實施都市計畫地區建築基地綜合設計不得重複計列)

2.申請獎勵額度

(1)特(專一)

A.本案基地面臨二條道路，東側寶橋路 235 巷(15 公尺)及北側寶元路二段 1 巷，為提供舒適的步行空間，故留設 6 公尺人行步道。人行步道設置面積為 798.80 ㎡(詳見圖 10-7)。

B.本案所規劃留設之人行步道，未來將依規定管理維護且開放予市民使用，對於地方之服務具有高度之公益性。

C.獎勵容積：798.80 ㎡x1.5＝1,198.20 ㎡【獎勵取 1,198.19 ㎡】

D.佔基準容積比：(1,198.19/13,209.00)x100%＝9.07%

E.9.07%≦法定容積 30%【符合規定】

(2)特(專三)

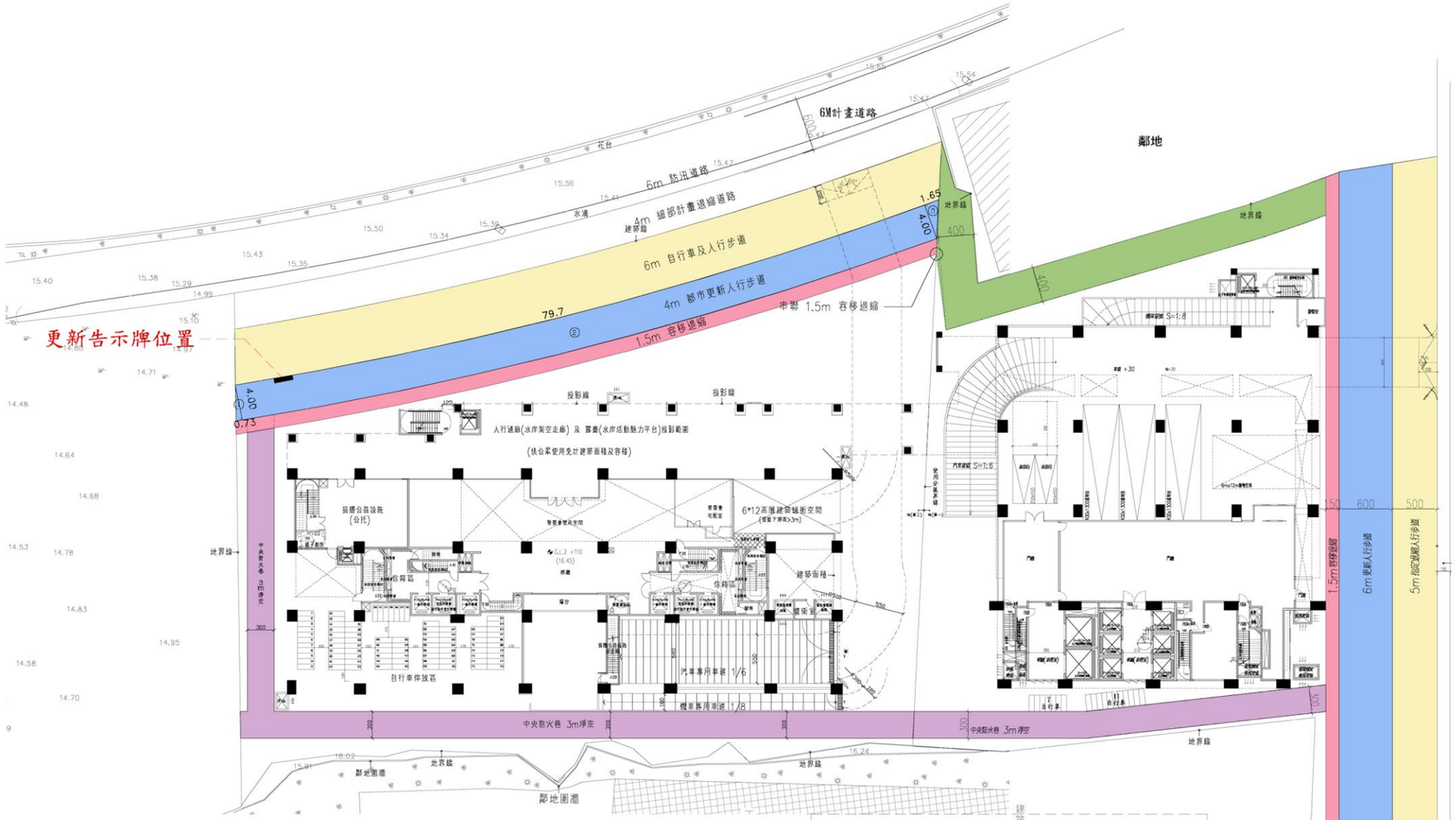
A.本案基地面臨二條道路，東側寶橋路 235 巷(15 公尺)及北側寶元路二段 1 巷，為提供舒適的步行空間，故留設 4 公尺人行步道。人行步道設置面積為 323.56 ㎡(詳見圖 10-8)。

B.本案所規劃留設之人行步道，未來將依規定管理維護且開放予市民使用，對於地方之服務具有高度之公益性。

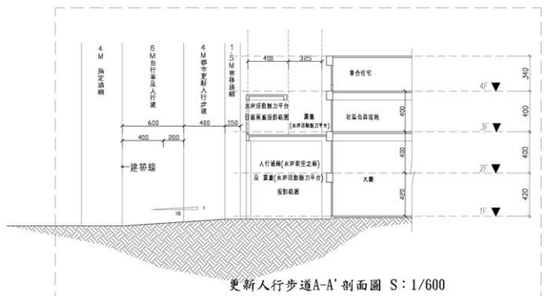
C.獎勵容積：323.56 ㎡x1.5＝485.34 ㎡

D.佔基準容積比：(485.34/12,680.55)x100%＝3.83%

E.3.83%≦法定容積 30%【符合規定】

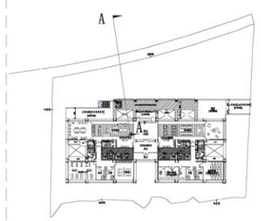



特(專三)




更新人行步道A-A'剖面圖 S:1/600

3F平面+水岸架空走廊
最大投影面單元




依都市更新人行步道規定臨兩路側皆退縮者
住宅區或其他分區者=1.5倍

① 0.73*4/2=1.46㎡

② 79.7*4=318.80㎡

③ 1.65*4/2=3.30㎡

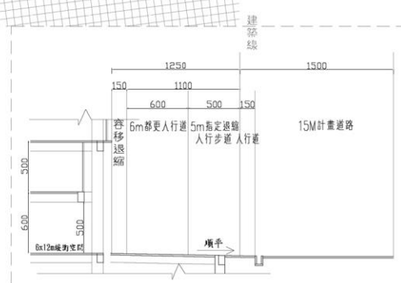
合計=323.56㎡

特(專三) 獎勵面積=323.56*1.5=485.34㎡

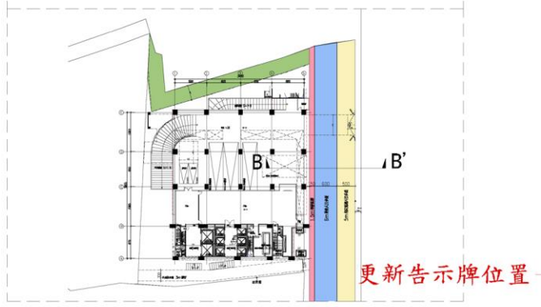
(土管) 6m自行車及人行步道退縮=487.6㎡

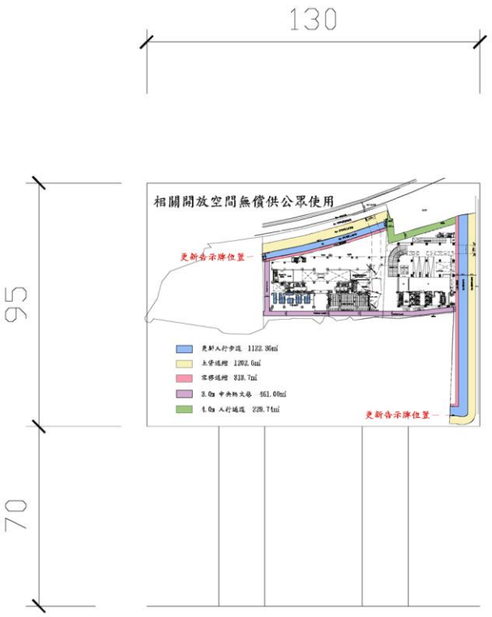
1.5m 容移退縮=127.3㎡

3.0m 中央防火巷=321.69㎡




更新人行步道B-B'剖面圖 S:1/600




告示牌圖說

依都市更新人行步道規定臨兩路側皆退縮者
住宅區或其他分區者=1.5倍

① 6.0x0.98=5.88㎡

② (121.07+121.28)x6.0/2=727.05㎡

③ 11.09㎡

④ 9.13x6.0=54.78㎡

合計=798.8㎡

特(專一) 獎勵面積=798.8*1.5=1198.2㎡

本案人行步道獎勵取=1198.19㎡

(土管)

5m 無遮簷人行步道退縮=715㎡

1.5m 容移退縮=186.4㎡

3.0m 中央防火巷=139.31㎡

4.0m 人行通道=229.74㎡

圖 10-7 人行步道計算圖

**(五)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 8 點**

1.法令規定

依本辦法第 9 條規定，申請更新地區時程之容積獎勵者，依下列規定核給：

| 於都市更新地區公告日起 | 獎勵額度(擇一適用) | |
|---|---|---|
| | 申請核准事業概要者 | 申請事業計畫報核者 |
| 一年內 | 獎勵法定容積百分之八 | 獎勵法定容積百分之十 |
| 二年內 | 獎勵法定容積百分之七 | 獎勵法定容積百分之九 |
| 三年內 | 獎勵法定容積百分之六 | 獎勵法定容積百分之八 |
| 四年內 | 獎勵法定容積百分之三 | 獎勵法定容積百分之五 |
| 五年內 | 獎勵法定容積百分之三 | 獎勵法定容積百分之五 |
| 六年內 | 獎勵法定容積百分之三 | 獎勵法定容積百分之五 |
| 經本府同意延長者，於延長期間內 | — | 獎勵法定容積百分之三 |

前項時程獎勵起算日，都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。

2.申請獎勵額度

本更新單元屬民國 101 年 5 月 8 日內政部都市計畫委員會第 779 次會議審查通過之「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討案」草案，尚未公告。因本案須配合擬訂事業計畫及細部計畫並經市府審查通過後，該計畫及「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」案才公告發布實施，並公告為更新地區後，細部計畫才公告發布實施，後續事業計畫才公告發布實施。因此，本案係屬於都市更新地區公告日起一年內申請事業計畫報核者，符合申請 10%容積獎勵規定。

(1)特(專一)

A.佔基準容積比例：10%

B.獎勵容積：13,209.00 ㎡×10%＝1,320.90 ㎡

(2)特(專三)

A.佔基準容積比例：10%

B.獎勵容積：12,680.55 ㎡×10%＝1,268.05 ㎡

**(六)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 9 點**

1.法令規定

申請更新單元規模之容積獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積 15%為上限：

(1)$A_1$：更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積 5%。

(2)$A_2$：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達 3,000 ㎡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 3,000 ㎡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 5%：

$A_2$＝5%＋【2%×($B_1$－3000 ㎡)÷500 ㎡】

$A_2$：更新單元規模達 3,000 ㎡以上之獎勵容積

$B_1$：更新單元土地面積

(3)$A_3$：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未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 5,000 ㎡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 5%：

$A_3$＝5%＋【2%×($B_1$－5000 ㎡)÷500 ㎡】

$A_3$：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未達更新單土地面積三分之一且更新單元規模達 5,000 ㎡以上之獎勵容積

$B_1$：更新單元土地面積

(4)經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地之面積，不得計入更新單元規模。

2.申請獎勵額度

本更新單元屬劃定應實施更新之地區，基地總面積為 12,322.35 ㎡，依前述公式計算後 $A_2$ 為 42.29%，已超過本項可申請容積獎勵上限 15%之規定，故本案申請更新單元規模之容積獎勵為 15%。

$A_2$＝5%+{2%×(12,322.35－3000)/500}＝42.29%，本案取 15%。

(1)特(專一)

A.佔基準容積比例：15%

B.獎勵容積：13,209.00 ㎡×15%＝1,981.35 ㎡

(2)特(專三)

A.佔基準容積比例：15%

B.獎勵容積：12,680.55 ㎡×15%＝1,902.08 ㎡

**(七)都市更新建築容積獎勵上限檢討**

1.依據內政部 103 年 1 月 10 日台內營字第 1020813738 號令修正之「都市更新建築容積獎勵辦法」第 13 條規定，依本辦法規定給予獎勵後之建築容積，及其他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給予獎勵之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積，且不得超過依「都市計畫法」第 85 條訂定施行細則之規定。

(1)特(專一)

經計算，特(專一)擬申請更新容積獎勵為 6,208.22 ㎡，佔法定容積 47%，未超過獎勵上限為法定容積 50%，符合規定。

(2)特(專三)

經計算，特(專三)擬申請更新容積獎勵為 5,959.84 ㎡，佔法定容積 47%，未超過獎勵上限為法定容積 50%，符合規定。

2.實際容積獎勵額度以新北市都市更新審議委員會核定為準。

## 二、土地使用分區管制要點獎勵

依據 100 年 1 月發布實施「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)案」第 11 點、103 年 4 月 29 日發布實施「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條及 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案」土地使用分區管制要點第三－(三)點：

**(一)法令規定**

**變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案**

**第 11 點**

『…(前略)申請者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後 2 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 5 倍保證金。…(後略)』

**都市計畫法新北市施行細則**

**第 48 條**

『…(前略)都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：

一、依規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之三；取得鑽石級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之六，原獎勵規定應停止適用。…(後略)』

**「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案」土地使用分區管制要點**

**第三－(三)點**

『…(前略)2.建築物依都市計畫法新北市施行細則第 48 條申請綠建築獎勵者，應與新北市政府簽訂協議書，給予容積獎勵。…(後略)』

**(二)有關綠建築計畫詳見拾貳、都市設計與景觀計畫：一、專章檢討-專章(二)-1.綠建築黃金級。**

**(三)申請獎勵額度**

為呼應世界永續發展潮流，創造人與自然共生之生活環境，本案建築規劃將以綠建築為概念，以「舒適」、「自然調和健康」、「環保」等三大設計理念，興建省能源、省資源、低污染之綠建築，並於綠建築評估九項指標中，設計符合黃金級綠建築為目標，冀期本案綠建築規劃為我們的居住環境提供更豐潤的貢獻。

本案依據 2015 年版之規定申請之 9 項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、$CO_2$ 減量、廢棄物減量、水資源及污水垃圾改善等 7 項指標，而本案基地面積小於 1 公頃，符合免「生物多樣性指標」評估之規定，因此黃金級的分級評分基準為 48 分≦RS≦58 分，經評估後本案得分為 48.66 分，符合黃金級綠建築標準(詳見表 10-3)，故本案擬申請黃金級綠建築之容積獎勵值 3%。有關黃金級綠建築指標評估內容說明如下：

1.特(專一)

(1)佔基準容積比例：3%

(2)獎勵容積：13,209.00 ㎡×3%＝396.27 ㎡

2.特(專三)

(1)佔基準容積比例：3%

(2)獎勵容積：12,680.55 ㎡×3%＝380.41 ㎡

**(四)綠建築保證金及綠建築管理維護費用繳納說明**

本案將配合市府規定簽訂『申請綠建築標章容積獎勵(黃金級)協議書』及『依「都市計畫法新北市施行細則」第 46 條規定應取得「銀」級綠建築標章協議書』，綠建築保證金及綠建築管理維護費用將依協議書內容計算及繳納。

表 10-3　綠建築評估資料總表

一、建築名稱：國揚新店寶元段新建工程

二、建物概要：地下 5 層地上 31 層 SC 構造、地下 5 層地上 24 層 RC 構造

三、評估結果：

| 申請指標項目 | | 設計值 | 系統得分 | |
|---|---|---|---|---|
| □ | 生物多樣性指標 | BD=_<br>BDc= | RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5= | _ |
| ■ | 綠化量指標 | TCO2=3045288.0<br>TCO2c=1188810.0 | RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5= | 9.00 |
| ■ | 基地保水指標 | λ=0.7<br>λc=0.23 | RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5= | 9.00 |
| ■ | 日常節能指標 | EEV=0.7<br>EEVc=0.80 | $RS4_1$=ei ×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= | 5.66 |
| | | Uaw=<br>Uawc=3.00 | $RS4_2$=4.00×【3.00-Uaw】= | _ |
| | | Uaf=_<br>Uafc=5.50 | $RS4_3$=2.00×【5.50-Uaf 】= | _ |
| | | EEV≦EEVc | □合格　□不合格 | |
| | | EAC=0.75<br>EACc=0.80 | $RS4_4$=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5= | 2.13 |
| | | EAC≦EACc | ■合格　□不合格 | |
| | | EL=0.65<br>ELc=0.80 | $RS4_5$=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5= | 3.19 |
| | | EL≦ELc | ■合格　□不合格 | |
| | | Σ(Eqix Ui)=_ | $RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)= | _ |
| ■ | 二氧化碳減量指標 | $CCO_2$=0.69<br>$CCO_{2c}$=0.82 | RS5=19.40×【(0.82-$CCO_2$)/0.82】+1.5= | 4.58 |
| ■ | 廢棄物減量指標 | PI=2.81<br>PIc=3.30 | RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5= | 3.45 |
| □ | 室內環境指標 | IE=_<br>IEc=60.00 | RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5= | _ |
| ■ | 水資源指標 | WI=8.00<br>WIc=2.00 | RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5= | 8.00 |
| | | WI≧WIc | ■合格　□不合格 | |
| ■ | 污水垃圾改善指標 | Gi=14.00<br>Gic=10.00 | RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5= | 3.56 |
| 系統總得分 RS=ΣRSi=48.57 | | | | |

四、綠建築標章分級評估級：

| 綠建築標章等級 | | 合格級 | 銅級 | 銀級 | 黃金級 | 鑽石級 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| □ | 九大指標全評估總得分 | 20≦RS＜37 | 37≦RS＜45 | 45≦RS＜53 | 53≦RS＜64 | 64≦RS |
| ■ | 免評估生物多樣性指標 | 18≦RS＜34 | 34≦RS＜41 | 41≦RS＜48 | 48≦RS＜58 | 58≦RS |
| 綠建築標章等級判定 | | □ | □ | □ | ■ | □ |

## 三、容積移轉說明

本案將依都市計畫容積移轉實施辦法、新北市都市計畫容積移轉許可審查要點等相關規定申請容積移轉，經檢討後，本案符合申請基準容積 33.50%容積移轉，核算面積為特(專一)4,425.01 ㎡，特(專三)4,247.98 ㎡。使建物開發強度符合地區機能，並透過捐贈新店都市計畫區內未徵收開闢之計畫道路或其他私有公共設施保留地來協助市府取得公共設施用地。

- **市有土地參與容積移轉效益分析**

  本案為乙種工業區變更為特(專一)及特(專三)，依規定應捐贈可建築土地面積(特(專三))面積 603 平方公尺。

  捐贈予新北市政府財政局土地面積為 603 平方公尺，佔特定專用區總面積 8,805.97 平方公尺之比例為 6.85%。由於本案係事業計畫與權利變換計畫分別送審，目前為事業計畫審議階段，故捐贈新北市政府財政局土地後，參與更新申請容積移轉前後效益分析詳見表 10-4。

- **國有土地參與容積移轉效益分析**

  本案變更前為乙種工業區，總面積為 12,322.35 ㎡，其中國有土地為 1,276.08 ㎡，約佔總面積 10.36%。變更為特(專一)及特(專三)，依規定應負擔公共設施用地 28.53%及捐贈可建築土地 4.89%，合計為 33.42%。扣除負擔後剩餘土地面積 849.61 平方公尺，佔特定專用區總面積 8,805.97 平方公尺之 9.65%。國有地參與更新申請容積移轉前後效益分析詳見表 10-4。

## 四、容積獎勵上限檢討

依據「都市計畫法新北市施行細則」第 47 條規定：「各土地使用分區除依本法第 83 條之 1 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：

一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。」。

**(一)特(專一)**

申請之容積獎勵除容積移轉(33.5%)外，計有土地使用分區管制要點及都市更新容積獎勵項目，上限 50%，加計後擬申請額度上限為 83.5%(24,238.50 ㎡)，特(專一)實設容積樓地板為 24,238.27 ㎡，符合規定。

24,237.85 ㎡＜24,238.50 ㎡……OK

**(二)特(專三)**

申請之容積獎勵除容積移轉(33.5%)外，計有土地使用分區管制要點及都市更新容積獎勵項目，上限 50%，加計後擬申請額度上限為 83.5%(23,268.78 ㎡)，特(專三)實設容積樓地板為 23,268.77 ㎡，符合規定。

23,268.77 ㎡＜23,268.78 ㎡……OK

表 10-4　容積移轉前後差異對照表

| 項目 | | 容積移轉前 | 容積移轉後 | 差異比較 |
|---|---|---|---|---|
| 量體 | 總容積樓地板面積 | 38,833.75 | 47,506.62 | 8,672.87 |
| | 房屋銷售總面積 | 64,738.79 | 79,197.12 | 14,458.33 |
| | 停車位總數 | 466 | 570 | 104 |
| 財務 | 共同負擔總金額 | 5,928,049,428 | 6,988,927,881 | 1,060,878,453 |
| | 更新後總權利價值 | 9,769,961,091 | 13,077,112,300 | 3,307,151,209 |
| | 共同負擔比例 | 60.68% | 53.44% | -7.24% |
| 容積移轉成本(註 2、註 3) | | - | 317,124,718 | 317,124,718 |
| 新北市分得權值<br>(暫以土地持分面積比例計算) | | 669,008,237 | 961,298,008 | 292,289,771 |
| 新北市負擔容積移轉成本 | | - | 23,311,825 | 23,311,825 |
| 國有地分得權值<br>(暫以土地持分面積比例計算) | | 942,801,245 | 1,254,694,818 | 311,893,573 |
| 國有地負擔容積移轉成本 | | - | 30,426,805 | 30,426,805 |

註：1.本案為事業計畫階段，表內試算數據僅供參考，實際數據應以權利變換計畫核定結果為準。

2.容積移轉來源為新店都市計畫區內未徵收開闢之計畫道路或其他私有公共設施保留地。

3.容積移轉成本計算說明如下：

本案購買容積移轉所支付之費用，特(專一)暫以本更新單元(乙種工業區)104 年度土地公告現值 80,000(元/㎡)計；特(專三)暫以本更新單元鄰近商業區 104 年度土地公告現值 135,000(元/㎡)計，費用計算如下：

特(專一)容積移轉費用=4,403 ㎡(基地面積)×33.50%(移入容積)×80,000 元/㎡

=118,000,400 元

特(專三)容積移轉費用=4,402.97 ㎡(基地面積)×33.50%(移入容積)×135,000 元/㎡

=199,124,318 元

容積移轉費用=317,124,718 元

## 五、其他

本案申請容積獎勵上限特(專一)合計 83.50%、特(專三)合計 83.50%，依據「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)」其土地使用分區管制要點第 17 條規定(條文內容節錄如下)，都市更新單元及申請容積達基準容積 1.5 倍以上之建築基地，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後始得申請建造執照，本案將依規定製作都市設計審議報告書提請都市設計審議委員會審議。

**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)**

土地使用分區管制要點第 17 條：

下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」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 平方公尺。

(二)廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。

(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。

壹、 基本資料：

一、 案名：擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案

二、 實施者：總行營造興業股份有限公司

三、 更新單元面積：12,322.35 ㎡；重建基地總面積：8,805.97 ㎡【特(專一)：4,403.00 ㎡；特(專三)：4,402.97 ㎡】

四、 容積率：特(專一)，300%；特(專三)，288%；平均 294%

五、 基準容積：特(專一)，13,209.00 ㎡；特(專三)，12,680.55 ㎡，合計 25,889.55 ㎡

貳、 依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 13 點規定，簡述本更新單元可申請之都市更新容積獎勵上限值。

| 獎勵項目 | 申請內容 | 計算式及說明 | 獎勵面積(㎡) | 基準容積比例(%) | 審核 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 符合 | 不符 |
| 依本基準第 4 點至第 12 點規定給予獎勵後之建築容積 | 依本基準第 4 點至第 12 點規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。但經各級主管機關依本條例第八條所定程序指定為策略性再開發地區，實施者依本基準第 5(或 6)點、第 7 點、第 9 點申請獲准獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積 50%以上者，其獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 2 倍之法定容積或各該建築基地 0.5 倍之法定容積再加其原建築容積。 | 本案擬申請更新容積獎勵合計<br>特(專一)6,208.22 ㎡(47.00%)≦50%<br>特(專三)5,959.84 ㎡(47.00%)≦50% | 特(專一)<br>6,208.22 ㎡<br>特(專三)<br>5,959.84 ㎡ | 特(專一)<br>47.00%<br>特(專三)<br>47.00% | | |
| | 更新單元未鄰接 8 公尺以上計畫道路者，前項獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 1.3 倍之法定容積或各該建築基地 0.2 倍之法定容積再加其原建築容積，且不適用策略性再開發地區之相關規定。但更新單元與 8 公尺以上計畫道路連接之路段，可整段退縮並與所鄰道路寬度合計達 8 公尺者，不在此限。 | 本案基地面臨二條道路，東側寶橋路 235 巷(15 公尺)及北側寶元路二段 1 巷。 | | | | |

參、 依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 2 點以下申請容積獎勵項目如下表：

| 獎勵項目 | 申請內容 | | 計算式及說明 | 獎勵面積(㎡) | 基準容積比例(%) | 審核 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 符合 | 不符 |
| 二、申請公益設施之容積獎勵者 | (一)更新後提供社區使用之公益設施 | 1.係指公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約草約據以執行。<br>2.產權應登記為全體區分所有權人共有。<br>3.屬「建築技術規則」第 162 條所定不計樓地板面積部份，不得列計本款。<br>4.其樓地板面積不予計算容積。 | A.特(專一)<br>本案於建築物 2 樓設置公益設施供社區居民及周邊居民使用，包括體適能中心、桌球區、撞球區、綜合教室(多功能教室、小會議室)等，設置樓地板面積為 819.63 ㎡(詳見圖 10-1 及拾貳、都市設計與景觀計畫：一、專章檢討-專章(四)-2.社區公益設施檢討專章)，約佔特(專一)法定容積 6.21%。本案由實施者提撥管理維護基金 4,098,150 元，供本公寓大廈社區使用之公益設施管理維護之用。<br>819.63 ㎡x200 元/㎡/年x25 年＝4,098,150 元<br>B.特(專三)<br>本案於建築物 3 樓設置公益設施供社區居民及周邊居民使用，包括體適能中心、桌球區、綜合教室(媽媽教室、視聽會議室、多功能教室)等，設置樓地板面積為 887.00 ㎡(詳見圖 10-1 及拾貳、都市設計與景觀計畫：一、專章檢討-專章(四)-2.社區公益設施檢討專章)，約佔特(專三)法定容積 6.99%。本案由實施者提撥管理維護基金 4,098,150 元，供本公寓大廈社區使用之公益設施管理維護之用。<br>819.63 ㎡x200 元/㎡/年x25 年＝4,098,150 元<br>本案合計規劃之社區公益設施總樓地板面積為 1,706.63 ㎡，本項樓地板面積將依規定不予計算容積。 | -- | -- | | |
| | (二)經政府指定額外提供之公益設施 | 1.係指供機關(構)、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用。<br>2.室內主建物面積至少須達 300 ㎡，並應具備獨立之出入動線，且符合無障礙環境需求。產權並應另編建號，單獨登記。<br>3.實施者應一併就所提供之公益設施設計施工完成，依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，並得經受贈單位之同意，將其折算為費用。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護，實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用，並納入事業計畫書載明。<br>4.實施者應於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有，並於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。<br>5.受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。<br>6.樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積之 15%為上限。<br>7.公式：(捐贈公益設施土地成本＋興建成本及設備設施裝修費用＋提供管理維護基金)×1.2<br>(二樓以上更新後平均單價—單位興建成本—單位管銷費用) | 本案於特(專三)規劃公共托育中心面積 730.70 ㎡(詳見圖 10-2)，並設置獨立出入口，未來產權將捐贈與新北市政府之目的事業主管機關，及依規定提撥管理維護經費。<br>公式=(43,357,014 元+51,876,047 元+3,653,500 元)x1.2/(150,727 元/㎡－56,796 元/㎡－6,248 元/㎡)= 1,353.32 ㎡<br>經計算，本案於特(專三)規劃公共托育中心面積 730.70 ㎡，可申請容積獎勵面積 1,353.32 ㎡。<br>本項獎勵經新北市都市更新及爭議處理審議會第 31 次會議決議 1,163.16 ㎡，惟經地籍逕為分割後特(專三)面積由 4,403 ㎡減少為 4,402.97 ㎡，為維持都市更新獎勵上限 47%，本案擬申請 1,163.13 ㎡，約特(專三)法定容積之 9.17%，符合「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 2 點法定容積 15%上限之規定。<br>本項管理維護基金將由實施者於取得使用執照前，一次繳納予該設施空間之新北市政府目的事業主管機關。 | 特(專三)<br>1,163.13 | 特(專三)<br>9.17% | | |
| **小計(1)** | **【特(專一)0%、特(專三)9.17%】** | | | | | | |

<table>
<tr><th rowspan="2">獎勵項目</th><th colspan="2" rowspan="2">申請內容</th><th rowspan="2">計算式及說明</th><th rowspan="2">獎勵面積<br>(㎡)</th><th rowspan="2">基準容積<br>比例(%)</th><th colspan="2">審核</th></tr>
<tr><th>符合</th><th>不符</th></tr>
<tr><td>三、申請協助開闢或管理維護更新單元週邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者</td><td>(一)協助開闢更新單元周邊公共設施者</td><td>1.土地產權私有者應登記為公有。<br>2.開闢程度應經該公共設施管理機關認可。<br>3.公式：(協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需工程費＋土地取得費用＋拆遷安置經費)×1.2<br>(二樓以上更新後平均單價—單位興建成本—單位管銷費用)</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>(二)提供公共設施管理維護費或捐贈經費</td><td>1.提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金<br>2.提供管理維護費用者，應經公共設施管理機關認定有必要性，其費用納入都市更新基金。<br>3.本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。<br>4.公式：維護管理費用或捐贈都市更新基金之金額×1.2<br>(二樓以上更新後平均單價—單位興建成本—單位管銷費用)</td><td>特(專一)<br>本案捐贈 70,008,000 元經費予新北市政府都市更新基金，並於取得建造執照前全數一次繳納，可申請容積獎勵面積 783.15 ㎡，約佔特(專一)法定容積之 5.93%，符合「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 3 點法定容積 15%上限之規定。</td><td>特(專一)<br>783.15 ㎡</td><td>特(專一)<br>5.93%</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>小計(2)</td><td colspan="7">獎勵容積上限(一)+(二)≦ 法定容積 15%　【特(專一)5.93%】</td></tr>
<tr><td>四、申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值建築物容積獎勵</td><td colspan="2">1.獎勵額度以法定容積 15%為上限。<br>2.公式：保存維護所需經費 ×1.2<br>(二樓以上更新後平均單價—單位興建成本—單位管銷費用)</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>小計(3)</td><td colspan="7">(0%)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">五、申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者</td><td>(一)$A_1$：設計建蔽率</td><td>1. 綠覆率達 60%以上。<br>綠覆率＝綠覆面積 / 實設空地面積－騎樓－迴廊－私設通路－基地內通路－無遮簷人行道 ×100%<br>2. B＝法定建蔽率－設計建蔽率，本款設計建蔽率之計算：建築面積 / (基地面積－現有巷道面積)<br>3.獎勵額度：<br>B ≧10 獎勵容積 3%；≧15 5%；B ≧20 7%；≧25 9%</td><td>1.特(專一)<br>(1)基地面積 4,403 ㎡，法定建蔽率 55%，建築面積為 2,421.65 ㎡。實設建築面積為 1,439.25 ㎡，設計建蔽率為 32.69%。本基地法定建蔽扣除設計建蔽率，B 值等於 22.31%。依規定，本案得爭取獎勵法定容積 7%(詳見圖 10-3)。<br>(2)經計算後，綠覆面積為 2,114.47 ㎡，其綠覆率達 71.34%，符合不得低於 60%之規定(詳見圖 10-5)。<br>綠覆率＝(綠覆面積÷實設空地面積)x100%＝(2,114.47 ㎡÷2,963.75 ㎡)x100%＝71.34%＞60%<br>(3)本案申請 7%獎勵；獎勵容積 13,209.00 ㎡x7%＝924.63 ㎡。<br>2.特(專三)<br>(1)基地面積 4,402.97 ㎡，法定建蔽率 55%，建築面積為 2,421.65 ㎡。實設建築面積為 1,262.87 ㎡，設計建蔽率為 28.68%。本基地法定建蔽扣除設計建蔽率，B 值等於 26.32%。依上表之規定，本案得爭取獎勵法定容積 9%(詳見圖 10-4)。<br>(2)經計算後，綠覆面積為 2,068.68 ㎡，其綠覆率達 65.88%，符合不得低於 60%之規定(詳見圖 10-6)。<br>綠覆率＝(綠覆面積÷實設空地面積)x100%＝(2,068.68 ㎡÷3,140.13 ㎡)x100%＝65.88%＞60%<br>(3)本案申請 9%獎勵；獎勵容積 12,680.55 ㎡x9%＝1,141.24 ㎡。</td><td>特(專一)<br>924.63 ㎡<br>特(專三)<br>1,141.24 ㎡</td><td>特(專一)<br>7%<br>特(專三)<br>9%</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>(二)$A_2$：立體綠化</td><td>1.建築物之牆面、露台或屋頂層綠覆率達 50%以上<br>2.獎勵容積以法定容積 5%為上限<br>3.牆面綠覆率：綠覆(綠牆/綠籬)面積 / (建築物立面總表面積－開口面積) ×100%<br>4.露台或屋頂層綠化率：綠覆面積 / 露台或屋頂層總表面積－屋突面積－機電設備設施面積 ×100%<br>5.公式：立體綠化所需經費 ×1.2<br>(二樓以上更新後平均單價—單位興建成本—單位管銷費用)</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>(三)$A_3$：增設機車停車位</td><td>1.為改善公共停車、因應轉運需求　2.機車停車位滿足一戶一機車位<br>3.另行增設平面式機車位數達 100 輛以上　4.具有獨立樓(電)梯間出入口<br>5.供社區外不特定公眾停車　6.於事業計畫提出管理營運計畫<br>7.獎勵額度以法定容積 5%為上限<br>8.機車停車空間應符合「新北市建築物機車停車空間設置要點」之規定<br>獎勵容積(A3)＝增設機車位之數量×4 ㎡</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td></td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">獎勵項目</th><th colspan="2" rowspan="2">申請內容</th><th rowspan="2">計算式及說明</th><th rowspan="2">獎勵面積<br>(㎡)</th><th rowspan="2">基準容積<br>比例(%)</th><th colspan="2">審核</th></tr>
<tr><th>符合</th><th>不符</th></tr>
<tr><td></td><td>(四)A4：<br>夜間照明</td><td>1.對於周邊公共使用空間夜間照明有貢獻<br>2.採省電節能設備<br>3.公共集會類、商業類、辦公服務類或其他具有地標性經委員會同意<br>4.獎勵額度以法定容積3%為上限<br>5.公式：<u>夜間照明所需經費x1.2</u><br>(二樓以上更新後平均單價—單位興建成本—單位管銷費用)</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>(五)A5：<br>建物配置</td><td>同時符合下列規定者，獎勵法定容積5%。<br>1.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。<br>2.與建築線淨寬最小不得低於6公尺。<br>3.基地如設置兩幢以上之建築物，其兩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。<br>4.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。</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>五、申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者</td><td>(六)A6：<br>開挖率：</td><td>1.都市計畫或相關法規未規定開挖率者，法定開挖率以70%核計<br>2.B＝法定開挖率－實際開挖率<br>3.獎勵額度：<br><table><tr><th>B</th><th>獎勵容積</th></tr><tr><td>≧10</td><td>6%</td></tr><tr><td>≧15</td><td>8%</td></tr><tr><td>≧20</td><td>10%</td></tr></table><table><tr><th>B</th><th>獎勵容積</th></tr><tr><td>≧25</td><td>12%</td></tr><tr><td>≧30</td><td>15%</td></tr></table></td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>(七)A7：<br>基地內留設通路</td><td>1.經本市都市更新審議委員會審議同意<br>2.配合周邊道路系統提供基地內4公尺以上寬度之通道<br>3.供不特定之公眾便利通行<br>4.依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以3%為上限。</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>小計(4)</td><td colspan="7">獎勵容積上限 A1+A2+A3+A4+A5+A6+A7≦法定容積20%　　【特(專一)7%、特(專三)9%】</td></tr>
<tr><td>六、配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積30%為上限</td><td>(一)基地配置自建築線起退縮淨寬4公尺以上建築者</td><td>1.基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)4公尺以上建築。<br>2.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。<br>3.依「新北市都市更新單元劃定基準」第5點第3項退縮部分不得計入本款實際退縮面積。<br>4.申請態樣：<br>(1)屬計畫道路所圍之完整街廓、或由現有巷道等所圍之街廓且其基地面積達3,000㎡以上，四周均退縮者，以實際退縮面積×a倍核計獎勵容積(商業區a＝2.6，住宅區或其他分區a＝2.0)。<br>(2)面臨3條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a倍核計獎勵容積(商業區a＝2.3，住宅區或其他分區a＝1.8)。<br>(3)面臨2條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a倍核計獎勵容積(商業區a＝2.0，住宅區或其他分區a＝1.5)。<br>(4)其他臨道路側部分退縮者，以實際退縮面積×a倍核計獎勵容積(商業區a＝1.2，住宅區或其他分區a＝1.0)<br>(5)街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於36㎡，最短邊長度不得小於6公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於6公尺，並以其頂蓋投影面積×0.8倍核計獎勵容積。</td><td>1.本案基地面臨二條道路，東側寶橋路235巷(15公尺)及北側寶元路二段1巷，為提供舒適的步行空間，故留設6公尺人行步道。人行步道設置面積分別為特(專一)798.79㎡、特(專三)323.56㎡(詳見圖10-6及圖10-7)。<br>2.本案所規劃留設之人行步道，未來將依規定管理維護且開放予市民使用，對於地方之服務具有高度之公益性。<br>3.特(專一)<br>(1)獎勵容積：798.79㎡x1.5＝1,198.19㎡<br>(2)佔基準容積比：(1,198.19/13,209.00)x100%＝9.07%<br>(3)9.07%≦法定容積30%【符合規定】<br>4.特(專三)<br>(1)獎勵容積：323.56㎡x1.5＝485.34㎡<br>(2)佔基準容積比：(485.34/12,680.55)x100%＝3.83%<br>(3)3.83%≦法定容積30%【符合規定】</td><td>特(專一)<br>1,198.19㎡<br><br>特(專三)<br>485.34㎡</td><td>特(專一)<br>9.07%<br><br>特(專三)<br>3.83%</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>(二)空地集中留設</td><td>1.空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達500㎡以上<br>2.以實際留設面積核計獎勵容積<br>3.本款面積與前款退縮面積及開放空間獎勵面積不得重複計列</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>小計(5)</td><td colspan="7">獎勵容積上限≦法定容積30%　　【特(專一)9.07%、特(專三)3.83%】</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">獎勵項目</th><th rowspan="2">申請內容</th><th rowspan="2">計算式及說明</th><th rowspan="2">獎勵面積<br>(㎡)</th><th rowspan="2">基準容積<br>比例(%)</th><th colspan="2">審核</th></tr>
<tr><th>符合</th><th>不符</th></tr>
<tr><td>七、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</td><td>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，給予法定容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積 10%之獎勵。實施者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後 2 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 5 倍保證金。<br>前項保證金退還依下列規定：<br>1.依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。<br>2.未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。<br>3.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等級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 5 倍之金額後無息退還。</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>小計(6)</td><td colspan="5">【特(專一)0%、特(專三)0%】</td></tr>
<tr><td>八、申請更新地區時程之容積獎勵者，依下列規定核給</td><td><table><tr><th rowspan="2">於都市更新地區公告日起</th><th colspan="2">獎勵額度(擇一適用)</th></tr><tr><th>申請核准事業概要者</th><th>申請事業計畫報核者</th></tr><tr><td>一年內</td><td>獎勵法定容積百分之八</td><td>獎勵法定容積百分之十</td></tr><tr><td>二年內</td><td>獎勵法定容積百分之七</td><td>獎勵法定容積百分之九</td></tr><tr><td>三年內</td><td>獎勵法定容積百分之六</td><td>獎勵法定容積百分之八</td></tr><tr><td>四年內</td><td>獎勵法定容積百分之三</td><td>獎勵法定容積百分之五</td></tr><tr><td>五年內</td><td>獎勵法定容積百分之三</td><td>獎勵法定容積百分之五</td></tr><tr><td>六年內</td><td>獎勵法定容積百分之三</td><td>獎勵法定容積百分之五</td></tr><tr><td>經本府同意延長者，於延長期間內</td><td>—</td><td>獎勵法定容積百分之三</td></tr></table>前項時程獎勵起算日，都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。</td><td>本更新單元屬民國 101 年 5 月 8 日內政部都市計畫委員會第 779 次會議審查通過之「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討案」草案，尚未公告。因本案須配合擬訂事業計畫及細部計畫經市府審查通過後，該計畫甫公告發布實施，並公告為更新地區。因此，本案係屬於都市更新地區公告日起 1 年內申請事業計畫報核者，符合申請 10%容積獎勵規定。<br>1.特(專一)<br>(1)佔基準容積比例：10%<br>(2)獎勵容積：13,209.00 ㎡x10%＝1,320.90 ㎡<br>2.特(專三)<br>(1)佔基準容積比例：10%<br>(2)獎勵容積：12,680.55 ㎡x10%＝1,268.05 ㎡</td><td>特(專一)<br>1,320.90 ㎡<br><br>特(專三)<br>1,268.05 ㎡</td><td>特(專一)<br>10%<br><br>特(專三)<br>10%</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>小計(7)</td><td colspan="5">【特(專一)10%、特(專三)10%】</td></tr>
<tr><td>九、申請更新單元規模之容積獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積 15%為上限</td><td>1.$A_1$：更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積 5%。<br>2.$A_2$：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達 3,000 ㎡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 3,000 ㎡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 5%：<br>$A_2$＝5%＋【2%x(B1－3000 ㎡)÷500 ㎡】<br>$A_2$：更新單元規模達 3,000 ㎡以上之獎勵容積<br>$B_1$：更新單元土地面積<br>3.$A_3$：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未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 5,000 ㎡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 5%：<br>$A_3$＝5%＋【2%x(B1－5000 ㎡)÷500 ㎡】<br>$A_3$：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未達更新單土地面積三分之一且更新單元規模達 5,000 ㎡以上之獎勵容積<br>$B_1$：更新單元土地面積<br>4.經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地之面積，不得計入更新單元規模。</td><td>本更新單元屬劃定應實施更新之地區，基地總面積為 12,322.37 ㎡，依前述公式計算後 $A_2$ 為 39.78%，已超過本項可申請容積獎勵上限 15%之規定，故本案申請更新單元規模之容積獎勵為 15%。<br>A2＝5%+{2%x(12,322.37－3000)/500}＝42.29%，本案取 15%。<br>1.特(專一)<br>(1)佔基準容積比例：15%<br>(2)獎勵容積：13,209.00 ㎡x15%＝1,981.35 ㎡<br>2.特(專三)<br>(1)佔基準容積比例：15%<br>(2)獎勵容積：12,680.55 ㎡x15%＝1,902.08 ㎡</td><td>特(專一)<br>1,981.35 ㎡<br><br>特(專三)<br>1,902.08 ㎡</td><td>特(專一)<br>15%<br><br>特(專三)<br>15%</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>小計(8)</td><td colspan="5">獎勵容積上限 $A_1$＋$A_2$＋$A_3$≦法定容積 15%　　【特(專一)15%、特(專三)15%】</td></tr>
<tr><td>十、申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積 20%為上限</td><td>1.應於申請本基準第 4 點至第 9 點獎勵後仍未達第 13 點獎勵上限者，始予申請核計。<br>2.獎勵容積以實測違建戶所占樓地板面積計算，且每戶並不得超過本市樓地板面積平均水準(平均水準係以最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本市平均每戶居住樓地板面積)。<br>3.實施者應於事業計畫核定前，檢具與違建戶之協議書，依簽定協議之戶數確認前款獎勵容積。<br>4.舊違章建築戶之認定，以中華民國 81 年 1 月 10 日前建造完成者為限，且應檢附下列任一證明文件：<br>(1)建物謄本。<br>(2)戶口遷入證明。<br>(3)稅籍證明。<br>(4)自來水接水或電力接電證明。<br>(5)區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。<br>(6)航照圖。<br>(7)門牌編訂證明。</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>小計(9)</td><td colspan="5">獎勵容積上限≦法定容積 20%　　【特(專一)0%、特(專三)0%】</td></tr>
</table>

| 獎勵項目 | 申請內容 | | 計算式及說明 | 獎勵面積(㎡) | 基準容積比例(%) | 審核 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 符合 | 不符 |
| 十一、依本辦法第 12 條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定 | 1.應同時符合下列情形後，始得申請：<br>(1)都市更新事業共同負擔由土地及建築物所有權人自行繳納。<br>(2)更新後超過二分之一原土地及建築物所有權人之分配未達最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告本市平均每戶居住樓地板面積。<br>(3)更新後不增加更新前住宅單元 10%。<br>2.依下列公式計算獎勵容積：<br>A ＝(B1xB2)－B3－B4<br>A ：獎勵容積<br>B1：本市平均每戶居住樓地板面積<br>B2：更新後住宅單元數<br>B3：本基準第 2 點至第 10 點獎勵容積<br>B4：法定容積 | | -- | -- | -- | | |
| **小計(10)** | **(0.00%)** | | | | | | |
| 十二、依本條例第44條第1項第4 款規定申請容積獎勵 | (一)創意建築 | 非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經本市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵容積以法定容積 10%為上限。 | -- | -- | -- | | |
| | (二)危險建築物有立即拆除重建必要 | 屬地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物或其他重大事變遭受損壞，經本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。但高氯離子混凝土建築物已依都市計畫法臺灣省施行細則第 40 條提高容積或輻射污染建築物已依放射性污染建築物事件防範及處理辦法第 14 條提高容積者，不適用本點。<br>A ＝B ×10%<br>A ：獎勵容積<br>B ：該棟(幢)危險建築物所座落基地之法定容積 | -- | -- | -- | | |
| | (三)合法四層樓以上之建築物 | 屬合法 4 層樓以上之建築物，依下列公式計算獎勵容積：<br>A ＝B ×10%<br>A ：獎勵容積<br>B ：合法 4 層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積 | -- | -- | -- | | |
| | (四)配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平臺、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用 | 1.配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平臺、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用者，依下列公式計算，並以法定容積 5%為上限。<br>2.公式：$\frac{\text{各項設施所需費用x1.2}}{\text{(二樓以上更新後平均單價—單位興建成本—單位管銷費用)}}$ | -- | -- | -- | | |
| **小計(11)** | **(0.00%)** | | | | | | |

# 拾壹、重建區段之土地使用計畫

## 一、現有巷道廢止或改道計畫

本案報核時更新單元內有一條現有巷道，寶元路二段 1 巷，本案擬將該現有巷道併同申請廢止，其說明如下。

該現有巷全部位於更新單元範圍內，符合「新北市都市更新審議原則」有關巷道廢止或改道規定：『巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內』(如圖 11-1)，本案依規定申請廢除該現有巷道。

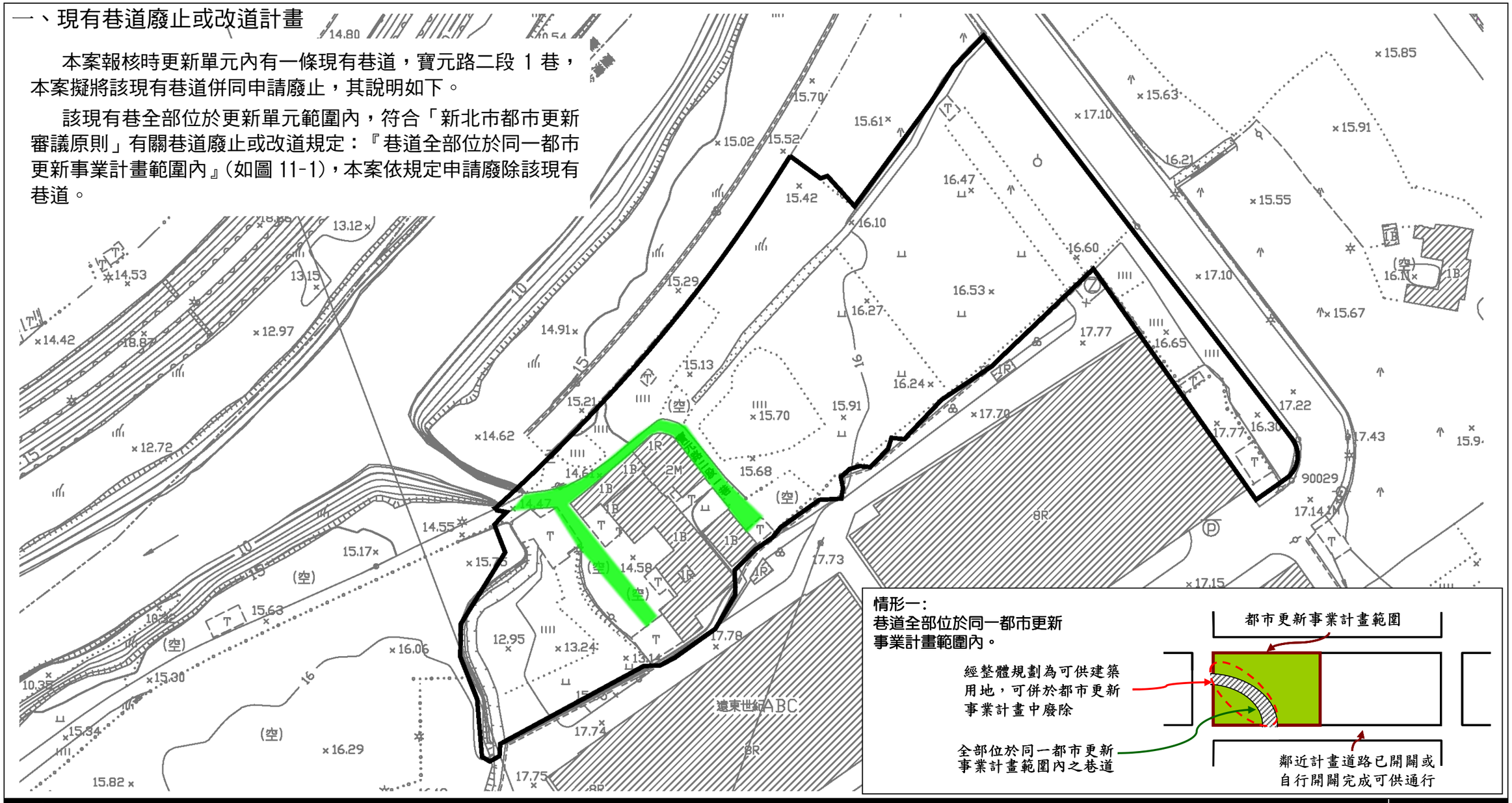



圖 11-1　現有巷道廢止位置圖

# 二、設計圖說

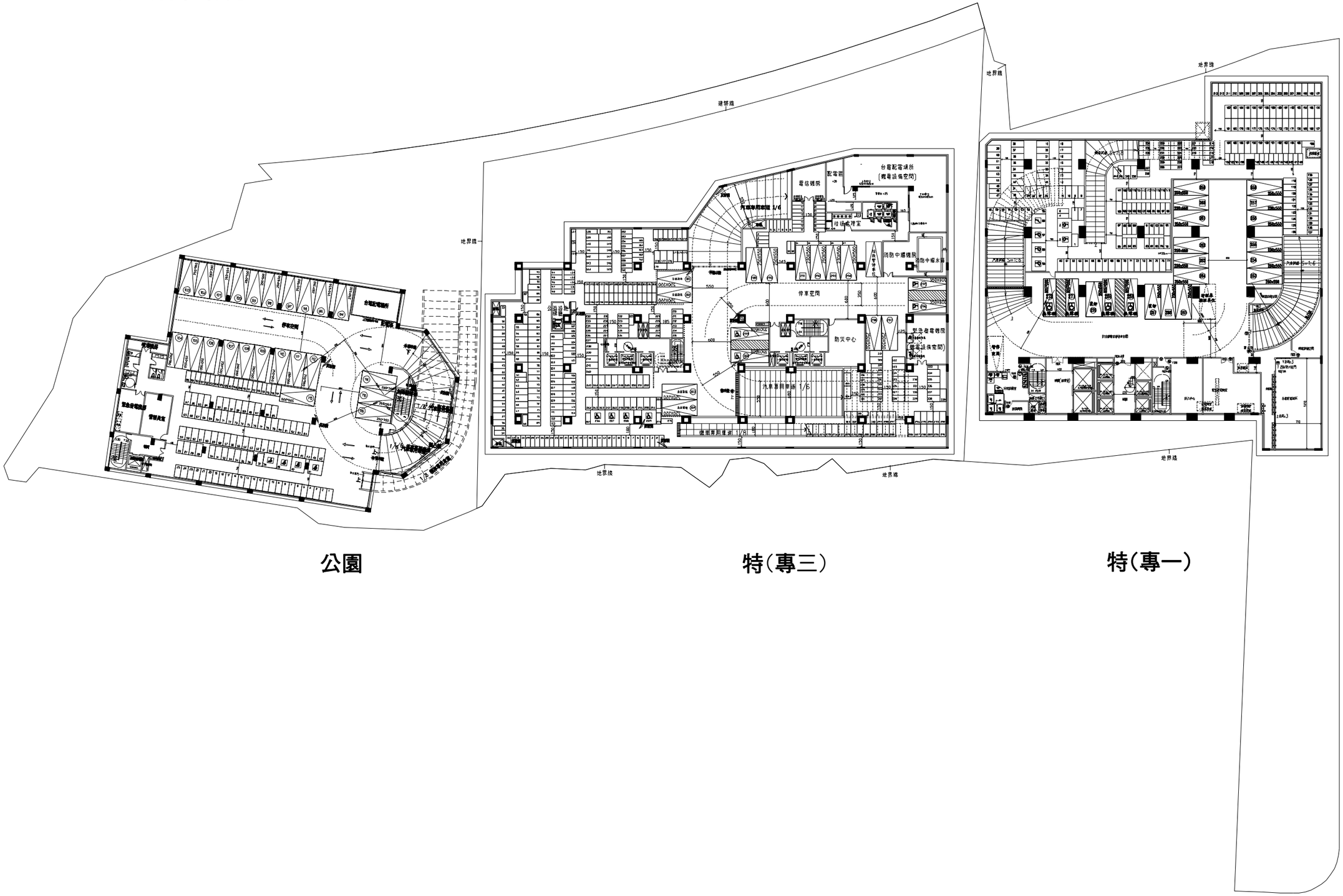



圖 11-2　全區地下一層平面圖

圖 11-3　全區一層平面圖

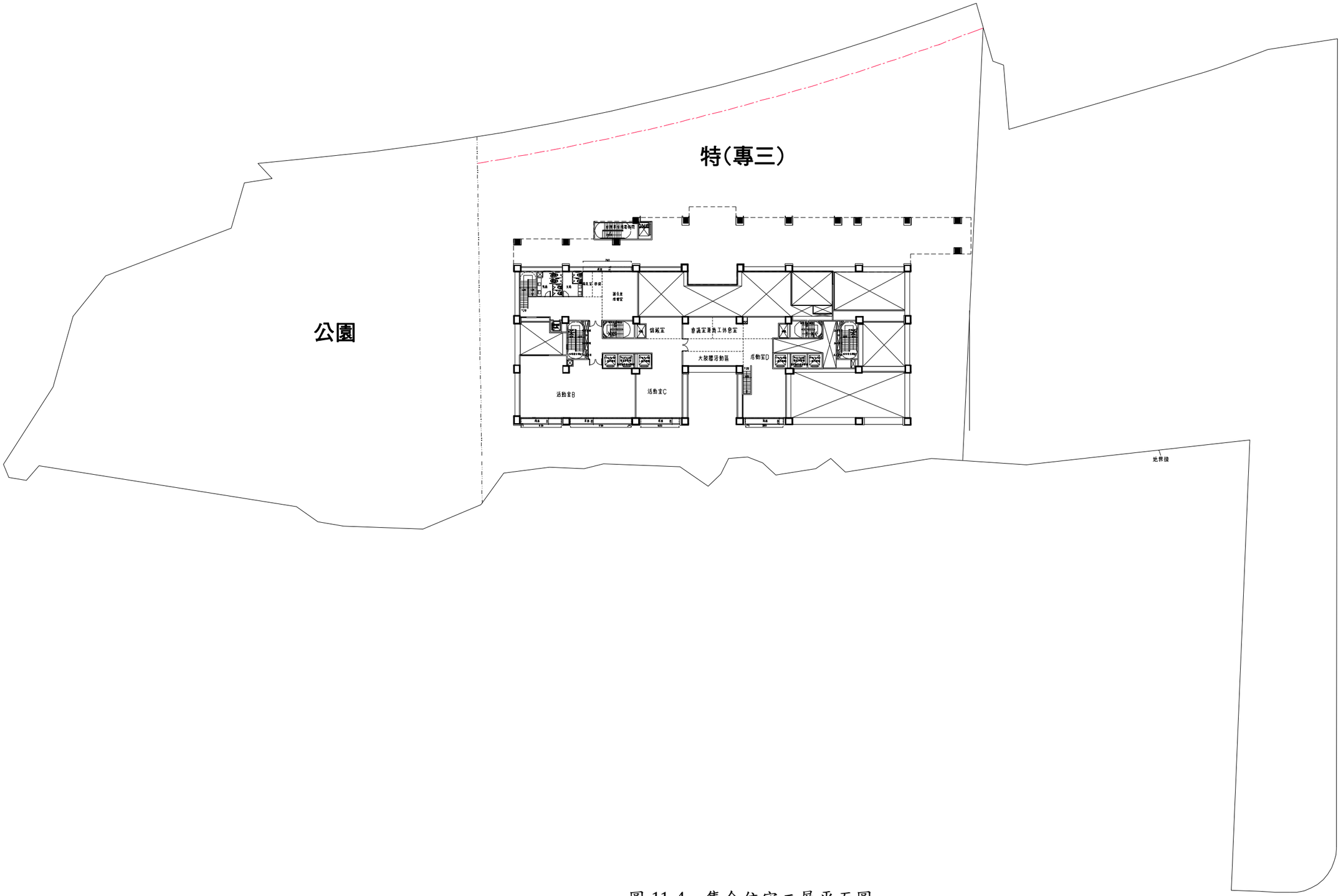



圖 11-4　集合住宅二層平面圖

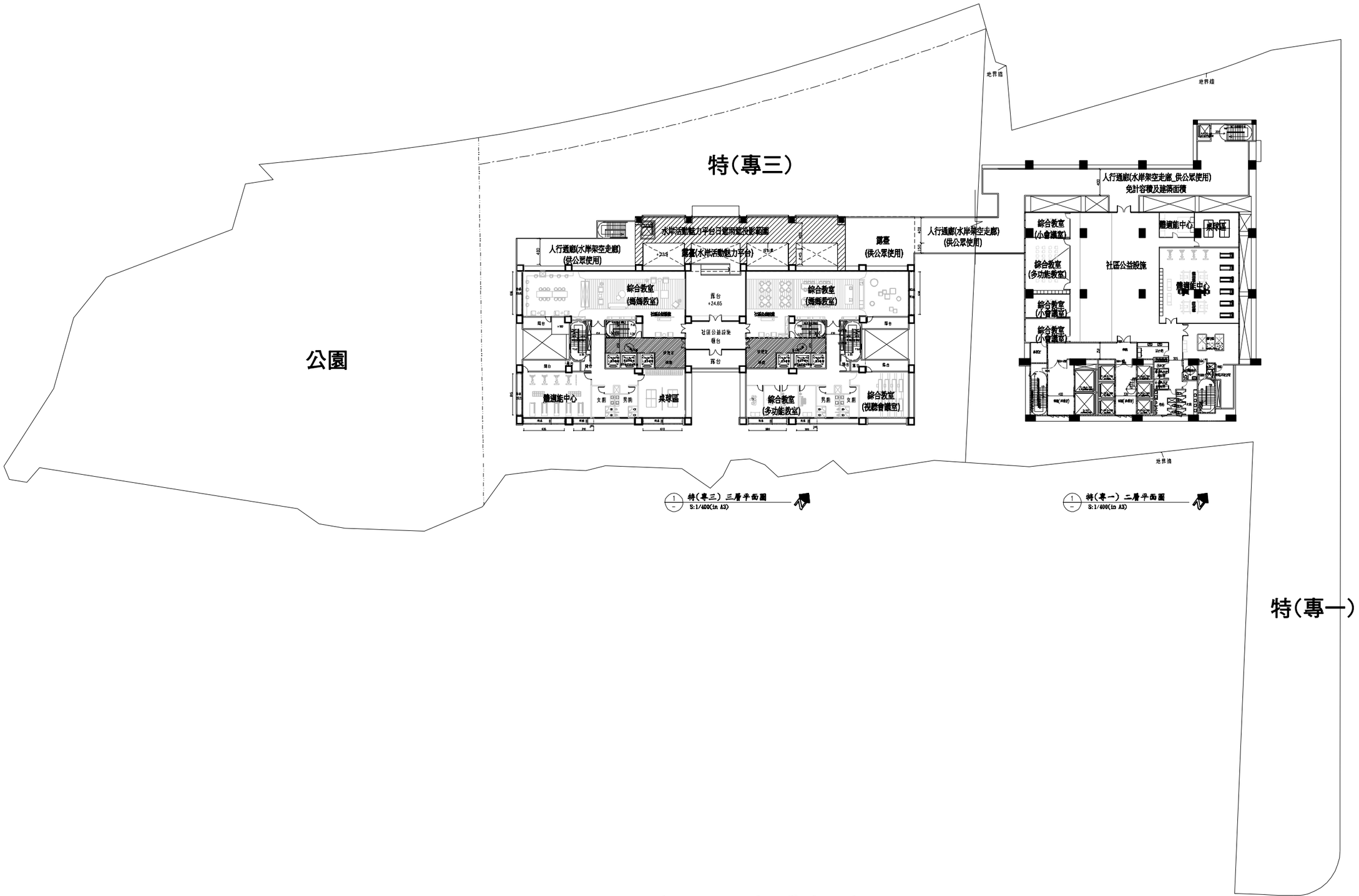



圖 11-5　全區三層平面圖

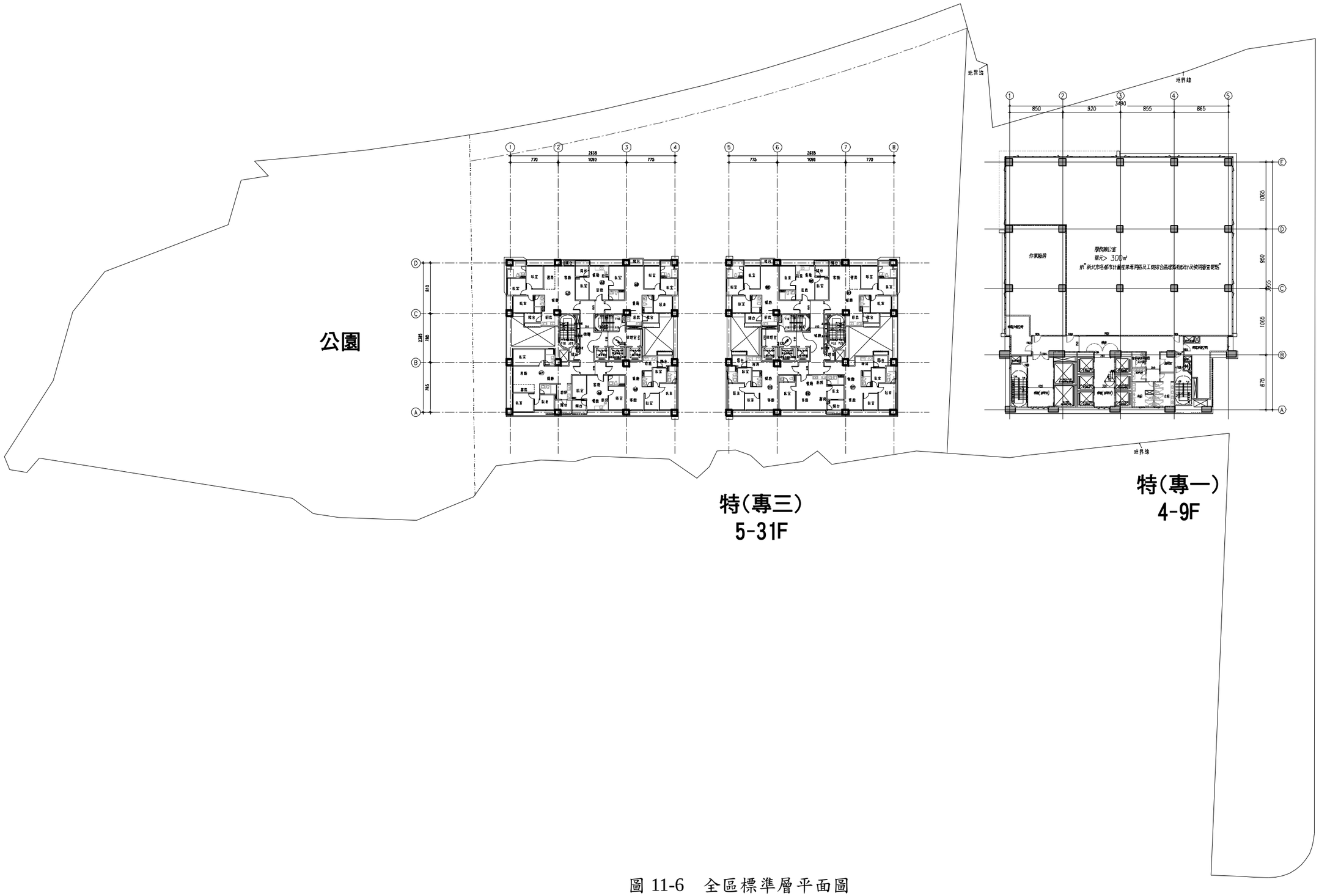



圖 11-6　全區標準層平面圖

# 表 11-1　特(專一)建築面積表

| 項目 | 列式 | | |

6M計畫道路

鄰地

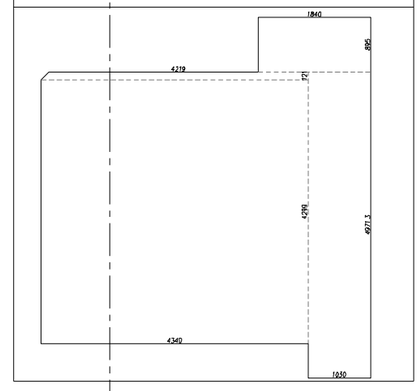
地界線

地界線

特(專三)

| | | |
|---|---|---|
| 面積計算： | 地下五層 | |
| 樓地板面積計算： | | |
| 開挖面積: | | |
| 18.40x8.95+10.30x49.713+(42.19+43.40)x 1.21/2+43.40x42.99=2594.27㎡ | | |
| | = | 2594.27 ㎡ |
| 開挖率: 2594.27㎡/4403㎡ | = | 58.92% |
| | | < 65% |
| | | |
| 汽車數量計算 (NO.1~NO.66) | 法定車位:66輛 | |
| 汽車位: 250*600 | = | 2 輛 |
| 汽車位: 250*550 | = | 53 輛 |
| 汽車位: 230*550 | = | 11 輛 |
| 單層總計 | = | 66 輛 |

面積計算圖:



汽車坡道 S=1:6

停車空間

消防泵浦室

B梯廳

雨水機房

水箱

機電設備空間(四)

連結線

15M計畫道路

圖例

警示燈

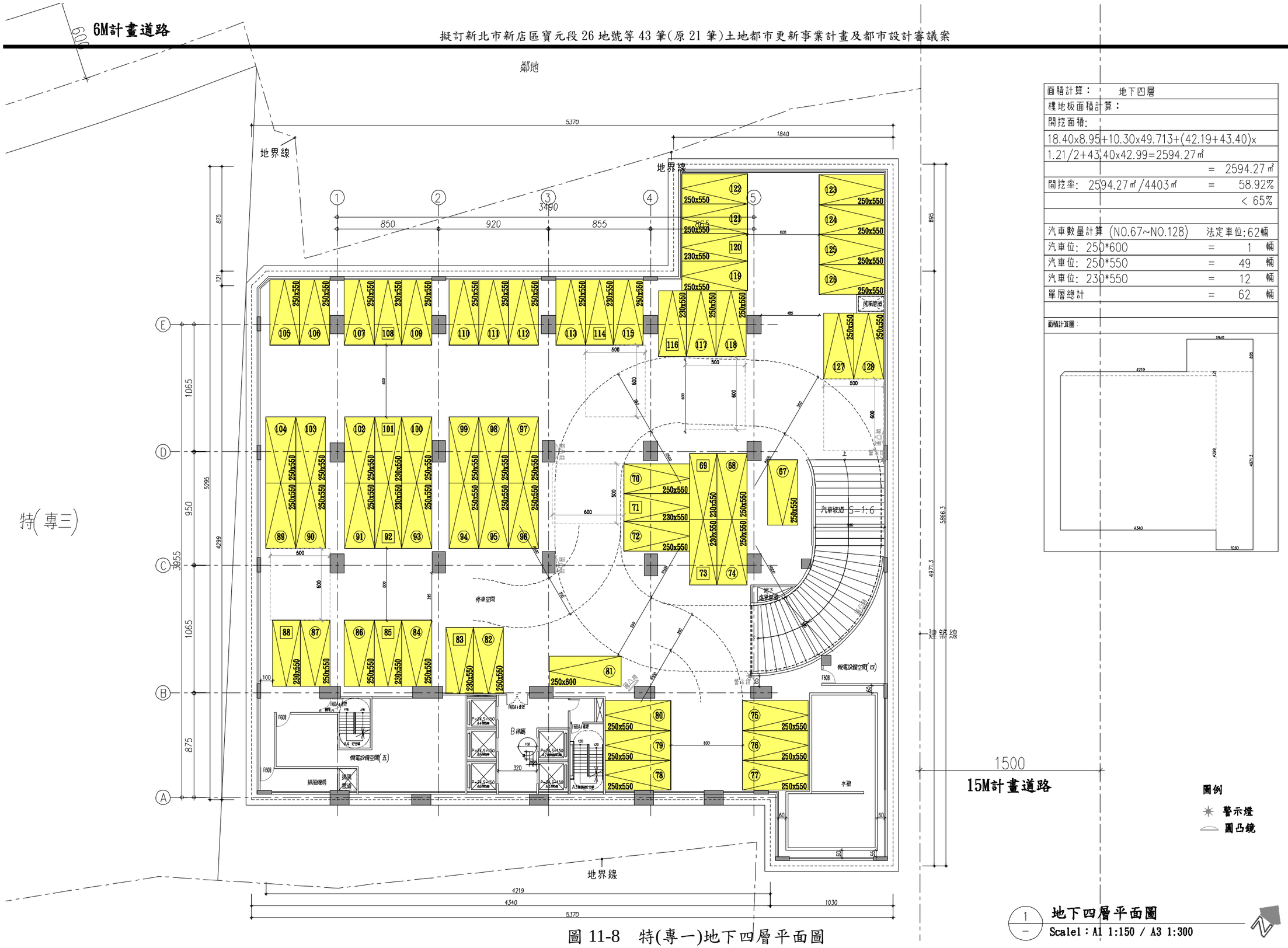
圓凸鏡

地界線

1 地下五層平面圖

Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-7 特(專一)地下五層平面圖



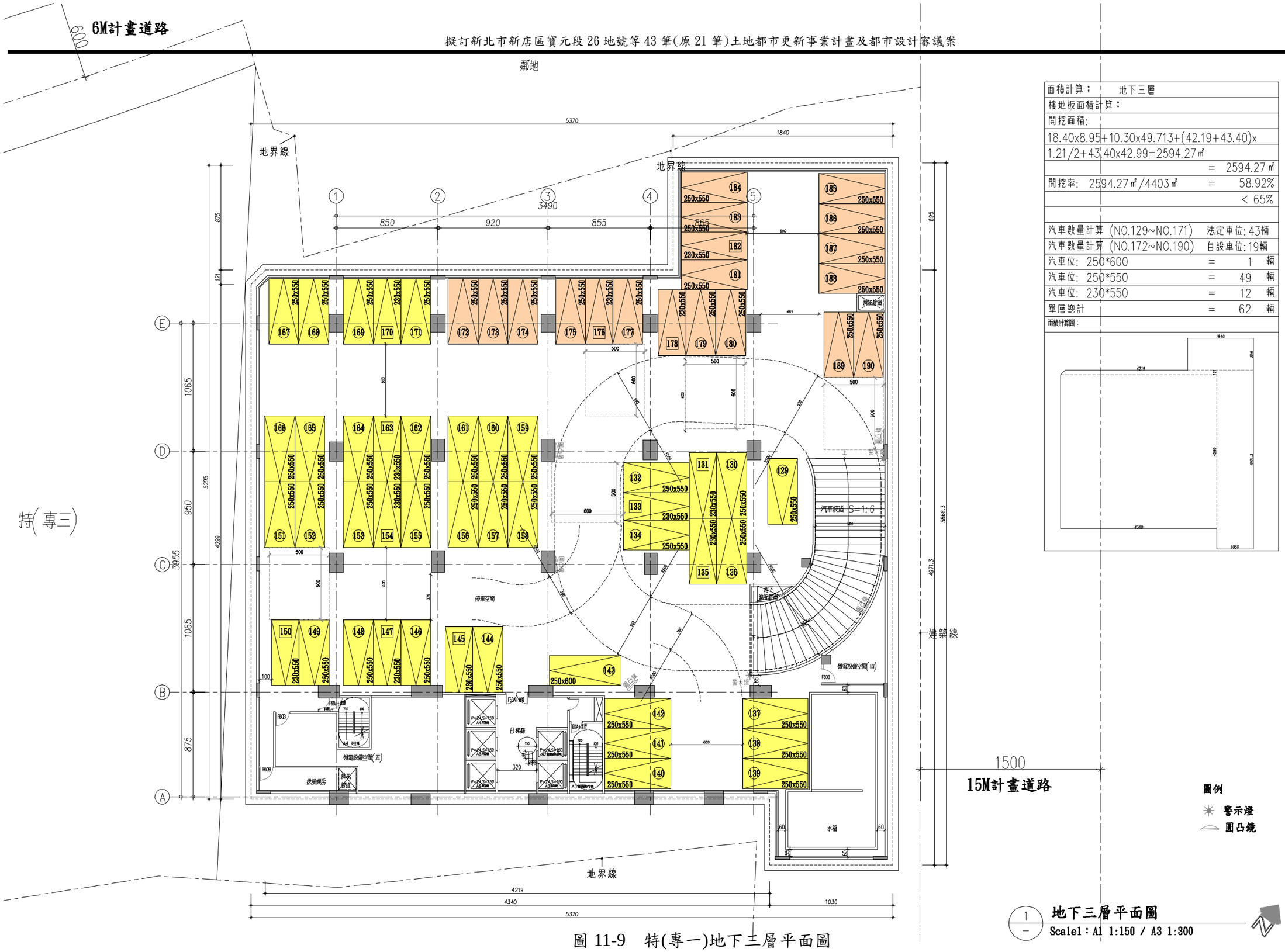

| | | | |
|---|---|---|---|
| 面積計算： | 地下四層 | | |
| 樓地板面積計算： | | | |
| 開挖面積: | | | |
| 18.40x8.95+10.30x49.713+(42.19+43.40)x | | | |
| 1.21/2+43.40x42.99=2594.27㎡ | | | |
| | | = | 2594.27 ㎡ |
| 開挖率: 2594.27㎡/4403㎡ | | = | 58.92% |
| | | | < 65% |
| | | | |
| 汽車數量計算 (NO.67~NO.128) | | 法定車位:62輛 | |
| 汽車位: 250*600 | | = | 1 輛 |
| 汽車位: 250*550 | | = | 49 輛 |
| 汽車位: 230*550 | | = | 12 輛 |
| 單層總計 | | = | 62 輛 |

面積計算圖：




1 / — 地下四層平面圖
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-8　特(專一)地下四層平面圖




| | | | |
|---|---|---|---|
| 面積計算： | 地下三層 | | |
| 樓地板面積計算： | | | |
| 開挖面積: | | | |
| 18.40x8.95+10.30x49.713+(42.19+43.40)x | | | |
| 1.21/2+43.40x42.99=2594.27㎡ | | | |
| | | = | 2594.27㎡ |
| 開挖率: 2594.27㎡/4403㎡ | | = | 58.92% |
| | | | < 65% |
| | | | |
| 汽車數量計算 (NO.129~NO.171) | | 法定車位: | 43輛 |
| 汽車數量計算 (NO.172~NO.190) | | 自設車位: | 19輛 |
| 汽車位: 250*600 | | = | 1 輛 |
| 汽車位: 250*550 | | = | 49 輛 |
| 汽車位: 230*550 | | = | 12 輛 |
| 單層總計 | | = | 62 輛 |
| 面積計算圖： | | | |




圖 11-9　特(專一)地下三層平面圖

6M計畫道路

鄰地

特(專三)

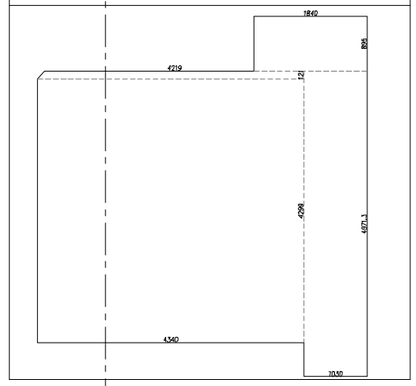
地界線

地界線

地界線

| | | | |
|---|---|---|---|
| 面積計算： | 地下二層 | | |
| 樓地板面積計算： | | | |
| 開挖面積: | | | |
| 18.40x8.95+10.30x49.713+(42.19+43.40)x | | | |
| 1.21/2+43.40x42.99=2594.27㎡ | | | |
| | | = | 2594.27 ㎡ |
| 開挖率: 2594.27㎡/4403㎡ | | = | 58.92% |
| | | | < 65% |
| | | | |
| 汽車數量計算 (NO.191~NO.252) | | 自設車位: | 62輛 |
| 汽車位: 250*600 | | = | 1 輛 |
| 汽車位: 250*550 | | = | 49 輛 |
| 汽車位: 230*550 | | = | 12 輛 |
| 單層總計 | | = | 62 輛 |

面積計算圖：



汽車坡道 S=1:6

停車空間

B傾斜

電信機房

排風機房

消防中繼機房

消防中繼水箱

微電設備空間(四)

1500

15M計畫道路

圖例

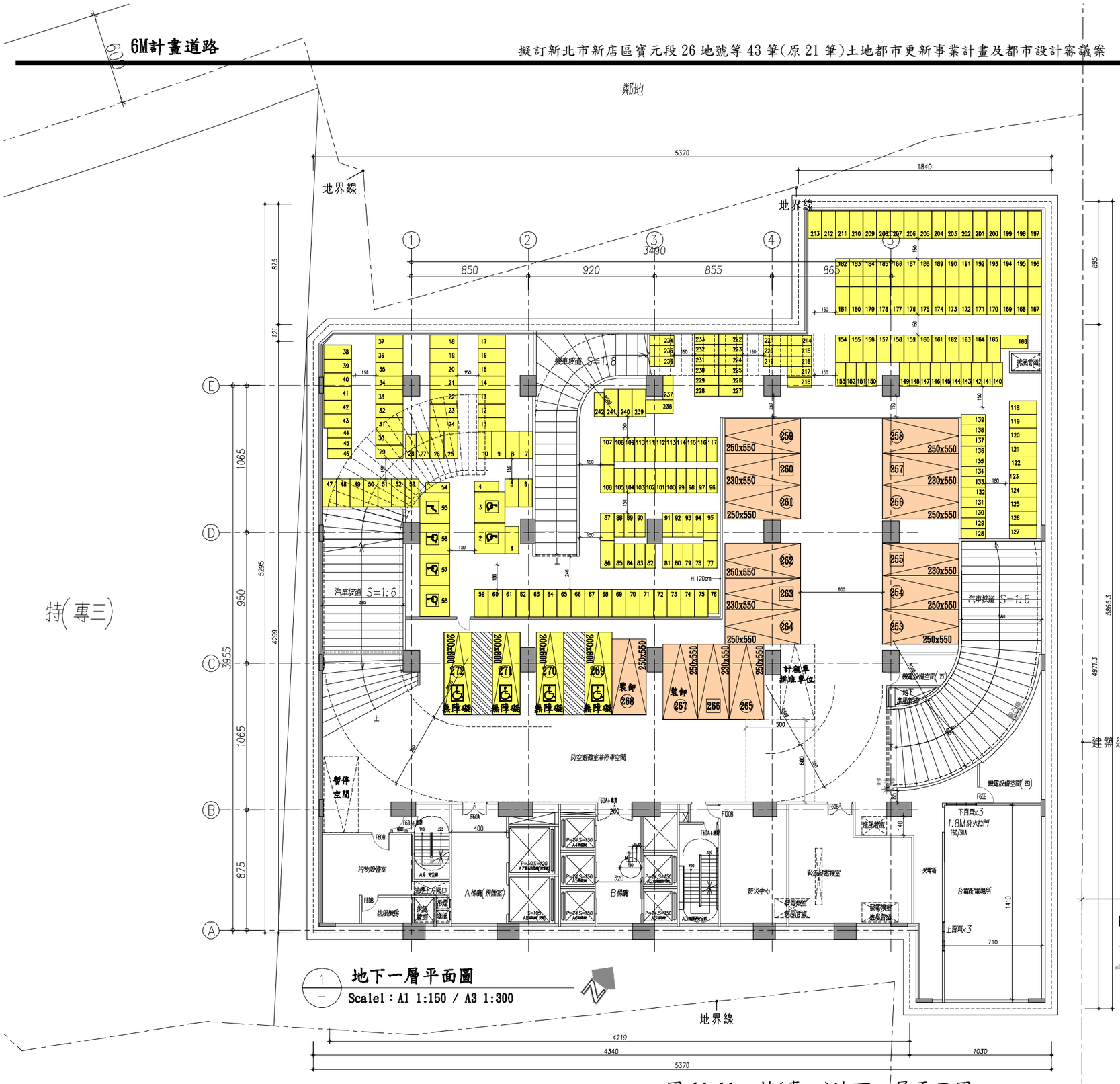
警示燈

圓凸鏡

1 地下二層平面圖

Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-10　特(專一)地下二層平面圖




| | | | |
|---|---|---|---|
| 面積計算： | | | |
| 樓地板面積計算： | | | |
| 開挖面積： | | | |
| 18.40x8.95+10.30x49.713+(42.19+43.40)x | | | |
| 1.21/2+43.40x42.99=2594.27㎡ | | | |
| | | = | 2594.27㎡ |
| 開挖率: 2594.27㎡/4403㎡ | | = | 58.92% |
| | | | < 65% |
| 汽車數量計算： | | | |
| 汽車位: 350*600cm(無障礙車位) | | = | 4 輛 |
| 汽車位: 250*550cm | | = | 11 輛 |
| 汽車位: 230*550cm | | = | 5 輛 |
| 合計本層汽車位: | | = | 20 輛 |
| (NO.269~272) | 法定車位 | = | 4 輛 |
| (NO.253~268) | 自設車位 | = | 16 輛 |
| 暫停車位: | (不計車位) | = | 1 輛 |
| 裝卸車位: | | = | 2 輛 |
| 機車數量計算： | | | |
| 無障礙機車位: | | = | 6 輛 |
| 75*175cm: | | = | 93 輛 |
| 93 <242/2=121 | | | OK. |
| 100*200cm: | | = | 143 輛 |
| 合計本層機車位: | | = | 242 輛 |
| 停車位設置各項說明: | | | |
| 1.土管: 依照建築技術規則59條規定設置 173輛 | | | |
| 2.建技:作業廠房 11890.64 / 250 =48輛 | | | |
| 服務辦公室 19024.2/150 =127輛 | | | |
| 大型裝卸位(4x13m) 技規278條 =3輛(1F) | | | |
| 依建築技規規則59條 總法車: =178輛 | | | |
| 3.都審原則(一)停車數量與配置 | | | |
| (1)新建工程應符合一戶設置一汽車一機車位,並以平面為原則. | | | |
| 總車位: 272輛 > 35戶 | | | |
| 總機車: 242輛 > 35戶 | | | |
| 地下室停車容積檢討: | | | |
| (2594.27x5F)+283.78-(272x40)-(242x4) | | | |
| -1439.25 | | | |
| =12971.35+283.78-10880-968-1439.25 | | | |
| =-32.12㎡ (OK!) | | | |
| 面積計算圖： | | | |

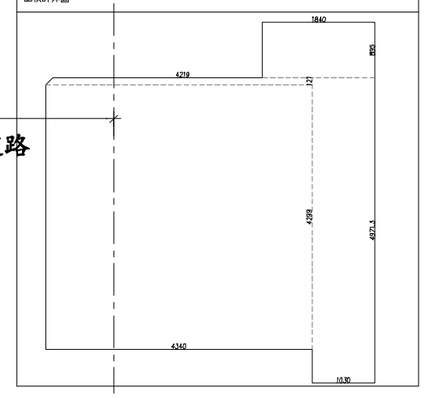
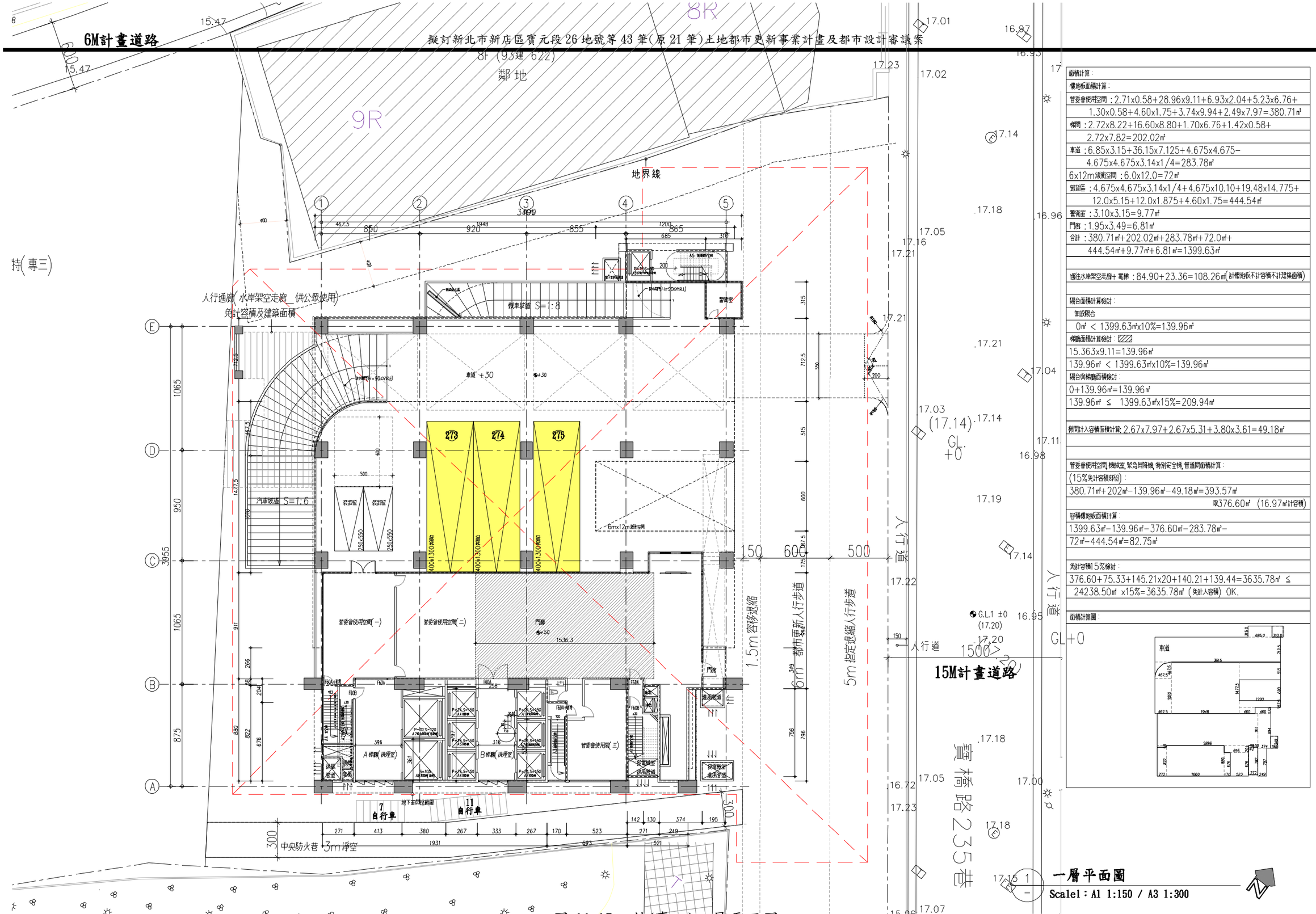


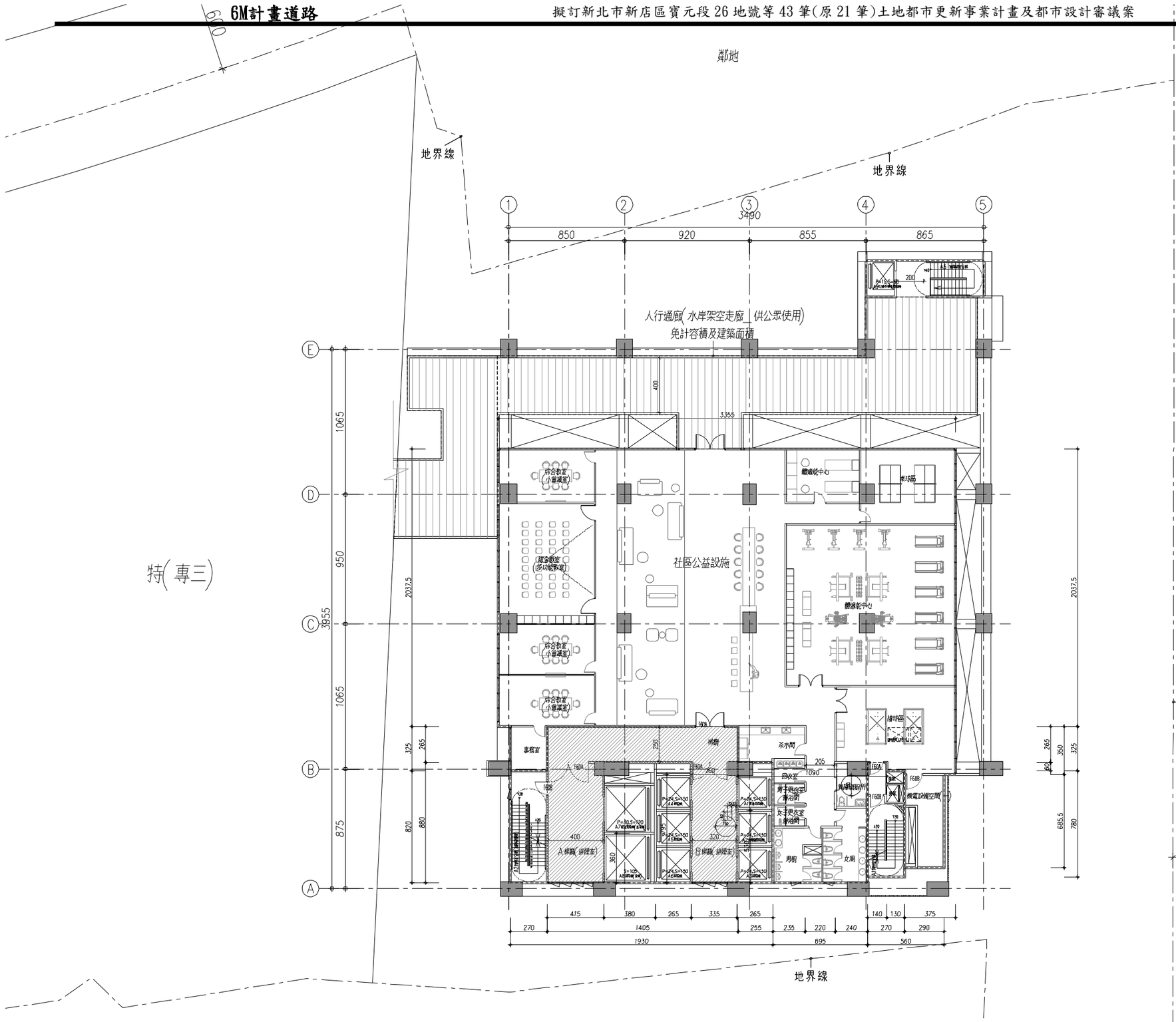
圖 11-11 特(專一)地下一層平面圖



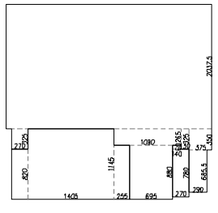

| |
|---|
| 面積計算： |
| 樓地板面積計算： |
| 管委會使用空間：2.71x0.58+28.96x9.11+6.93x2.04+5.23x6.76+ |
| 1.30x0.58+4.60x1.75+3.74x9.94+2.49x7.97=380.71㎡ |
| 梯間：2.72x8.22+16.60x8.80+1.70x6.76+1.42x0.58+ |
| 2.72x7.82=202.02㎡ |
| 車道：6.85x3.15+36.15x7.125+4.675x4.675- |
| 4.675x4.675x3.14x1/4=283.78㎡ |
| 6x12m緩衝空間：6.0x12.0=72㎡ |
| 錦旋區：4.675x4.675x3.14x1/4+4.675x10.10+19.48x14.775+ |
| 12.0x5.15+12.0x1.875+4.60x1.75=444.54㎡ |
| 警衛室：3.10x3.15=9.77㎡ |
| 門廊：1.95x3.49=6.81㎡ |
| 合計：380.71㎡+202.02㎡+283.78㎡+72.0㎡+ |
| 444.54㎡+9.77㎡+6.81㎡=1399.63㎡ |
| |
| 通往水岸架空走廊+電梯：84.90+23.36=108.26㎡(計樓地板不計容積不計建築面積) |
| |
| 陽台面積計算檢討： |
| 無設陽台 |
| 0㎡ < 1399.63㎡x10%=139.96㎡ |
| 梯廳面積計算檢討： |
| 15.363x9.11=139.96㎡ |
| 139.96㎡ < 1399.63㎡x10%=139.96㎡ |
| 陽台與梯廳面積檢討： |
| 0+139.96㎡=139.96㎡ |
| 139.96㎡ ≤ 1399.63㎡x15%=209.94㎡ |
| |
| 梯間計入容積面積計算：2.67x7.97+2.67x5.31+3.80x3.61=49.18㎡ |
| |
| 管委會使用空間,機械室,緊急昇降機,特別安全梯,管道間面積計算： |
| (15%免計容積部份)： |
| 380.71㎡+202㎡-139.96㎡-49.18㎡=393.57㎡ |
| 取376.60㎡ (16.97㎡計容積) |
| 容積樓地板面積計算： |
| 1399.63㎡-139.96㎡-376.60㎡-283.78㎡- |
| 72㎡-444.54㎡=82.75㎡ |
| |
| 免計容積15%檢討： |
| 376.60+75.33+145.21x20+140.21+139.44=3635.78㎡ ≤ |
| 24238.50㎡ x15%=3635.78㎡ (免計入容積) OK. |
| |
| 面積計算圖： |



圖 11-12　特(專一)一層平面圖

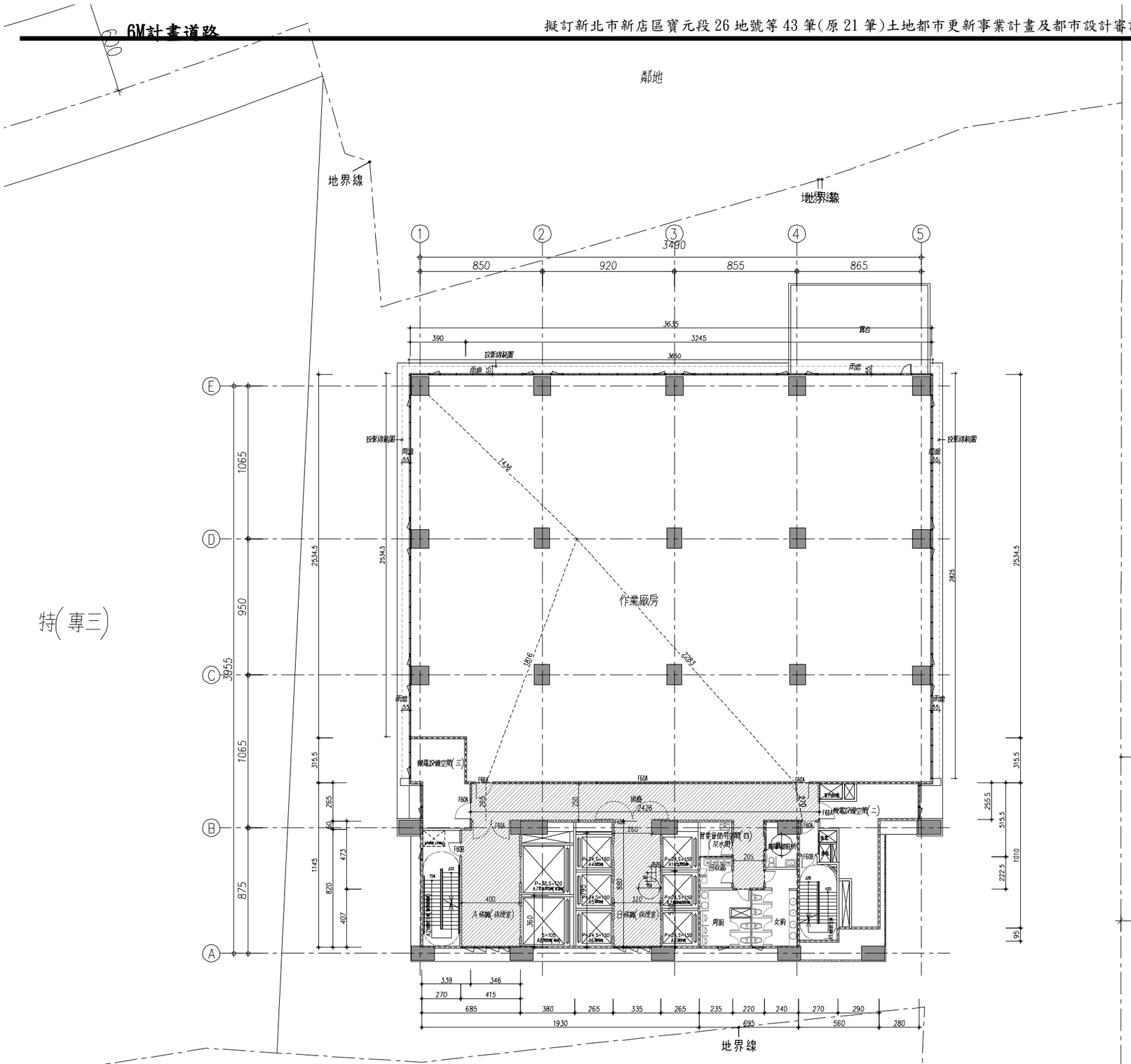



| |
|---|
| 面積計算： |
| 樓地板面積計算： |
| 社區公益設施：33.55x20.375+2.70x3.25+10.90x2.65+ |
| 6.95x8.80+1.30x3.25+3.75x3.50+2.90x6.855 |
| =819.63㎡ |
| 梯間：2.70x8.20+14.05x11.45+2.55x8.80+1.40x0.60+ |
| 2.70x7.80=227.35㎡ |
| 合計：819.63㎡+227.35㎡=1046.98㎡ |
| 水岸架空走廊：23.36㎡+199.51㎡=222.87㎡ (計樓地板不計容積不計建築面積) |
| |
| 陽台面積計算檢討： |
| 無設陽台 |
| 0㎡ < 1046.98㎡x10%=104.70㎡ |
| |
| 梯臺面積計算檢討： |
| 14.05x2.65+4.15x8.80+3.35x8.80=103.23㎡ |
| 103.23㎡ < 1046.98㎡x10%=104.70㎡ |
| |
| 陽台與梯臺面積檢討： |
| 0+103.23㎡=103.23㎡ |
| 103.23㎡ ≤ 1046.98㎡x15%=157.05㎡ |
| 機間計入容積面積計算：2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡ |
| |
| |
| |
| 管委會使用空間, 機械室, 緊急昇降機, 特別安全梯, 管道間面積計算： |
| (15%免計容積部份)： |
| 227.35㎡-103.23㎡-48.79㎡=75.33㎡ |
| |
| 容積樓地板面積計算 |
| 1046.98㎡-103.23㎡-75.33㎡-819.63㎡ |
| = 48.79㎡ |
| |
| 面積計算圖： |



1 二層平面圖
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-13　特(專一)二層平面圖




面積計算：

樓地板面積計算：

作業廠房：36.35x25.345+32.45x3.155=1023.67㎡

梯間：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+
2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+
2.80x2.555=334.28㎡

廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡

合計：1023.67㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.82㎡

陽台面積計算檢討：

無設陽台

0㎡ < 1402.82㎡x10%=140.28㎡

樓層面積計算檢討：

4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73
=140.28㎡

140.28㎡ < 1402.82㎡x10%=140.28㎡

陽台與樓層面積檢討：

0+140.28=140.28㎡

140.28㎡ ≤ 1402.82㎡x15%=210.42㎡

樓間計入容積面積計算 2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡

管委會使用空間, 機械室, 緊急昇降機, 特別安全梯, 管道間面積計算：

(15%免計容積部份)：

334.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=145.21㎡

容積樓地板面積計算：

1402.82㎡-140.28㎡-145.21㎡ = 1117.33㎡

法規檢討：

第93條 步行距離檢討

作業廠房：14.36+22.83+2.70=39.89M <70M OK!!

第95條 重複步行距離檢討

作業廠房：14.36M <70M/2=35M OK!!

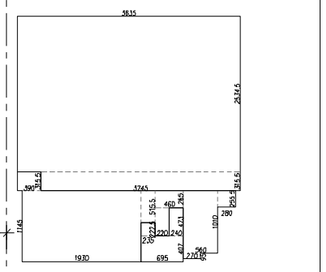
第162條 各層 機電設備空間 面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一

服務辦公室：1023.67㎡

機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡

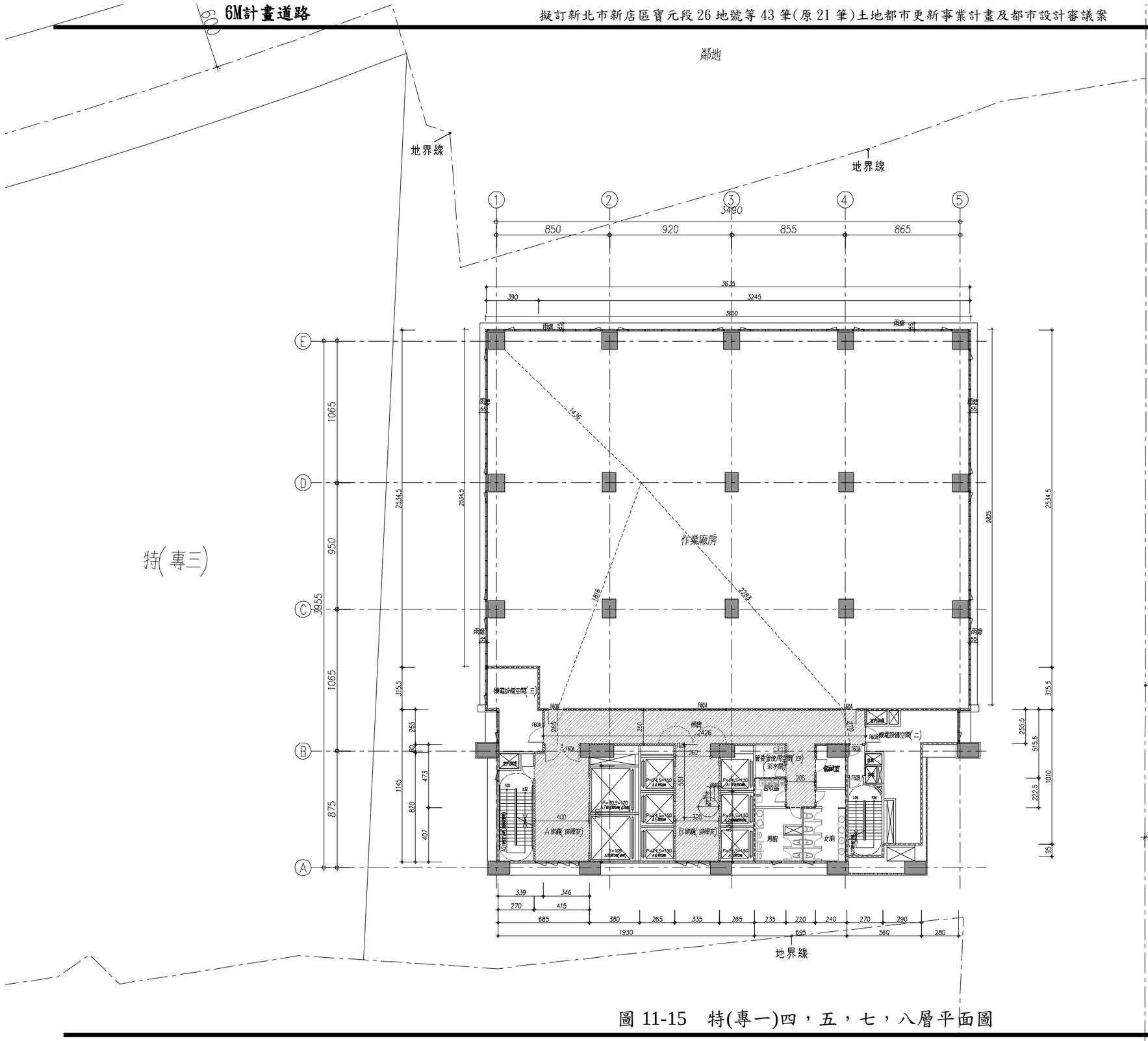
檢討：1023.67㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!!

面積計算圖：




1 三層平面圖
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-14 特(專一)三層平面圖




面積計算：

樓地板面積計算：

作業廠房：36.35x25.345+32.45x3.155=1023.67㎡

梯間：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+
2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+
2.80x2.555=334.28㎡

廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡

合計：1023.67㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.82㎡

陽台面積計算檢討：

無設陽台

0㎡ < 1402.82㎡x10%=140.28㎡

梯廳面積計算檢討：

4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73
=140.28㎡

140.28㎡ < 1402.82㎡x10%=140.28㎡

陽台與梯廳面積檢討

0+140.28=140.28㎡

140.28㎡ ≤ 1402.82㎡x15%=210.42㎡

梯間計入容積面積計算 2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡

管委會使用空間, 機械室, 緊急昇降機, 特別安全梯, 管道間面積計算：

(15%免計容積部份)：

334.28㎡−140.28㎡−48.79㎡=145.21㎡

容積樓地板面積計算

1402.82㎡−140.28㎡−145.21㎡ = 1117.33㎡

法規檢討：

第93條 步行距離檢討

作業廠房：14.36+22.83+2.70=39.89M <70M OK!!

第95條 重複步行距離檢討

作業廠房：14.36M <70M/2=35M OK!!

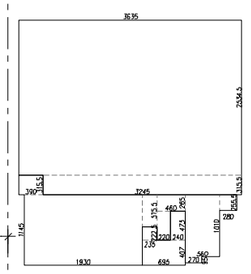
第162條 各層[機電設備空間]面積之和應小於該層居室樓地板面積之十分之一

服務辦公室：1023.67㎡

機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡

檢討：1023.67㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!!

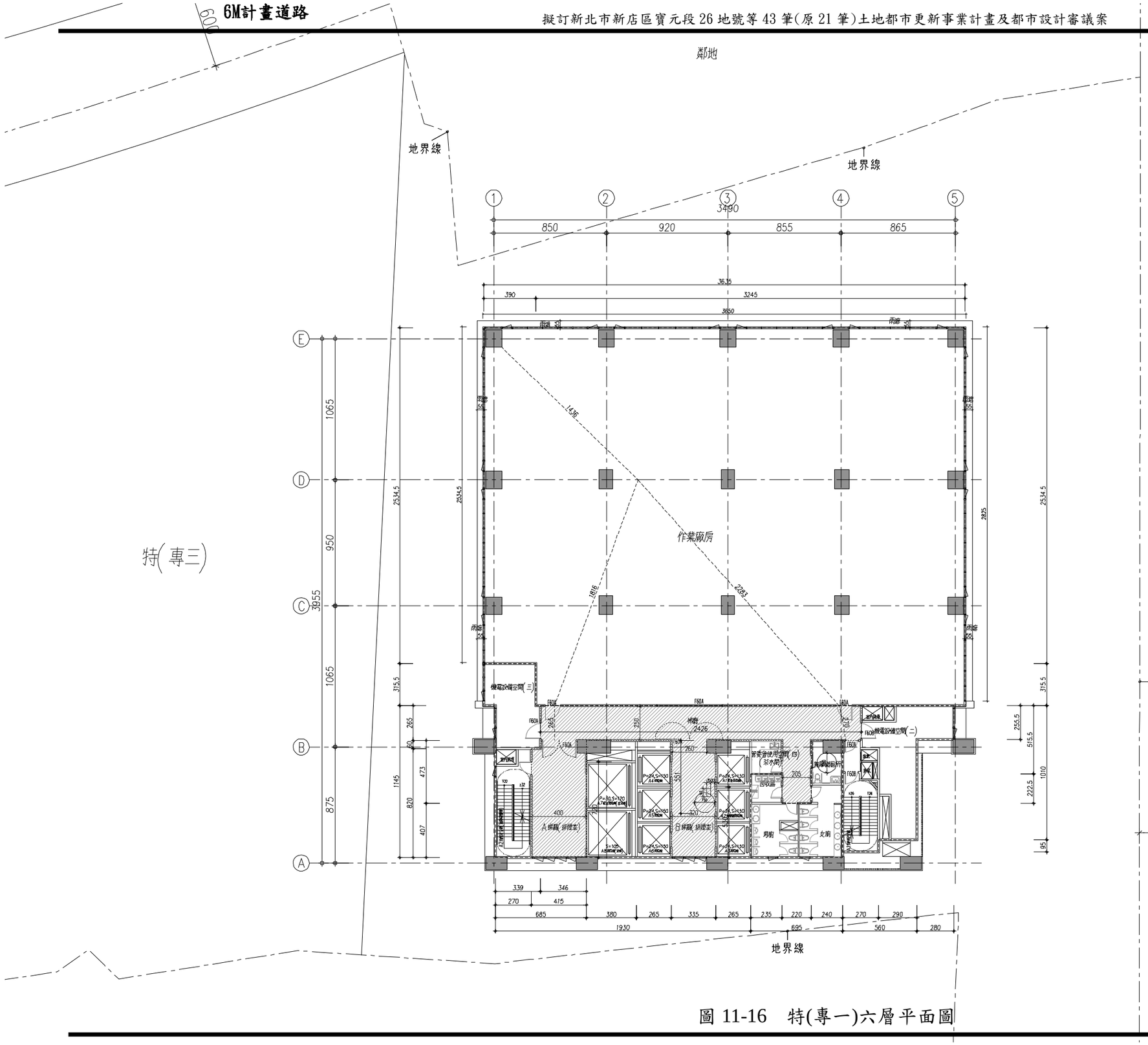
面積計算圖：



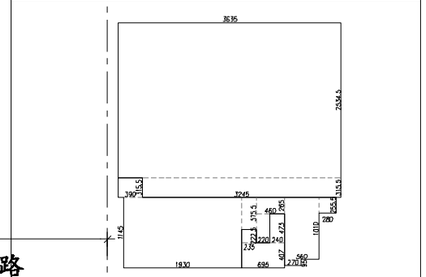

1 / 一 四、五、七、八層平面圖

Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-15 特(專一)四，五，七，八層平面圖

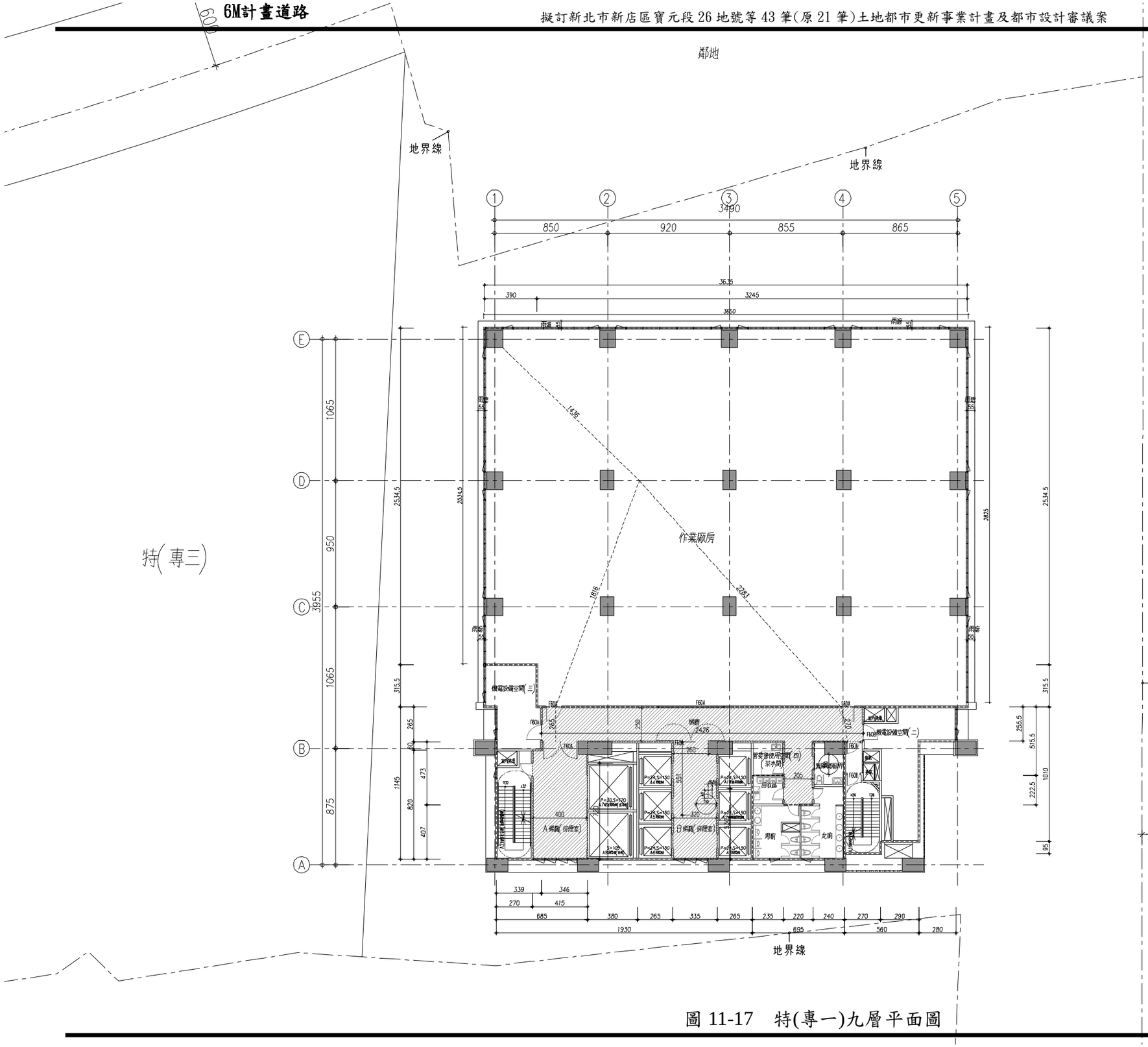



| |
|---|
| 面積計算： |
| 樓地板面積計算： |
| 作業廠房：36.35x25.345+32.45x3.155=1023.67㎡ |
| 梯間：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+ |
| 2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+ |
| 2.80x2.555=334.28㎡ |
| 廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡ |
| 合計：1023.67㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.82㎡ |
| |
| 陽台面積計算檢討： |
| 無遮陽台 |
| 0㎡ < 1402.82㎡x10%=140.28㎡ |
| |
| 梯廳面積計算檢討： |
| 4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73 |
| =140.28㎡ |
| 140.28㎡ < 1402.82㎡x10%=140.28㎡ |
| 陽台與梯廳面積檢討： |
| 0+140.28=140.28㎡ |
| 140.28㎡ ≤ 1402.82㎡x15%=210.42㎡ |
| |
| 梯間計入容積面積計算：2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡ |
| |
| 管委會使用空間, 機械室, 緊急昇降機, 特別安全梯, 管道間面積計算： |
| (15%免計容積部份)： |
| 334.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=145.21㎡ |
| |
| 容積樓地板面積計算 |
| 1402.82㎡-140.28㎡-145.21㎡ = 1117.33㎡ |
| |
| 法規檢討： |
| 第93條 步行距離檢討 |
| 作業廠房：14.36+22.83+2.70=39.89M <70M OK!! |
| |
| 第95條 重複步行距離檢討 |
| 作業廠房：14.36M <70M/2=35M OK!! |
| |
| 第162條 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 |
| 服務辦公室：1023.67㎡ |
| 機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡ |
| 檢討：1023.67㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!! |
| 面積計算圖： |



1 六層平面圖
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-16 特(專一)六層平面圖




面積計算：

樓地板面積計算：

作業廠房：36.35x25.345+32.45x3.155=1023.67㎡

構間：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+
2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+
2.80x2.555=334.28㎡

廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡

合計：1023.67㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.82㎡

陽台面積計算檢討：

無設陽台

0㎡ < 1402.82㎡x10%=140.28㎡

梯廳面積計算檢討：

4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73
=140.28㎡

140.28㎡ < 1402.82㎡x10%=140.28㎡

陽台與梯廳面積檢討：

0+140.28=140.28㎡

140.28㎡ ≤ 1402.82㎡x15%=210.42㎡

樓間計入容積面積計算：2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡

管委會使用空間, 機械室, 緊急昇降機, 特別安全梯, 管道間面積計算：

(15%免計容積部份)：

334.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=145.21㎡

容積樓地板面積計算：

1402.82㎡-140.28㎡-145.21㎡ = 1117.33㎡

法規檢討：

第93條 步行距離檢討

作業廠房：14.36+22.83+2.70=39.89M <70M OK!!

第95條 重複步行距離檢討

作業廠房：14.36M <70M/2=35M OK!!

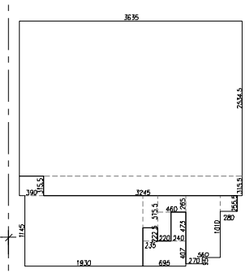
第162條 各層機電設備空間面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一

服務辦公室：1023.67㎡

機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡

檢討：1023.67㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!!

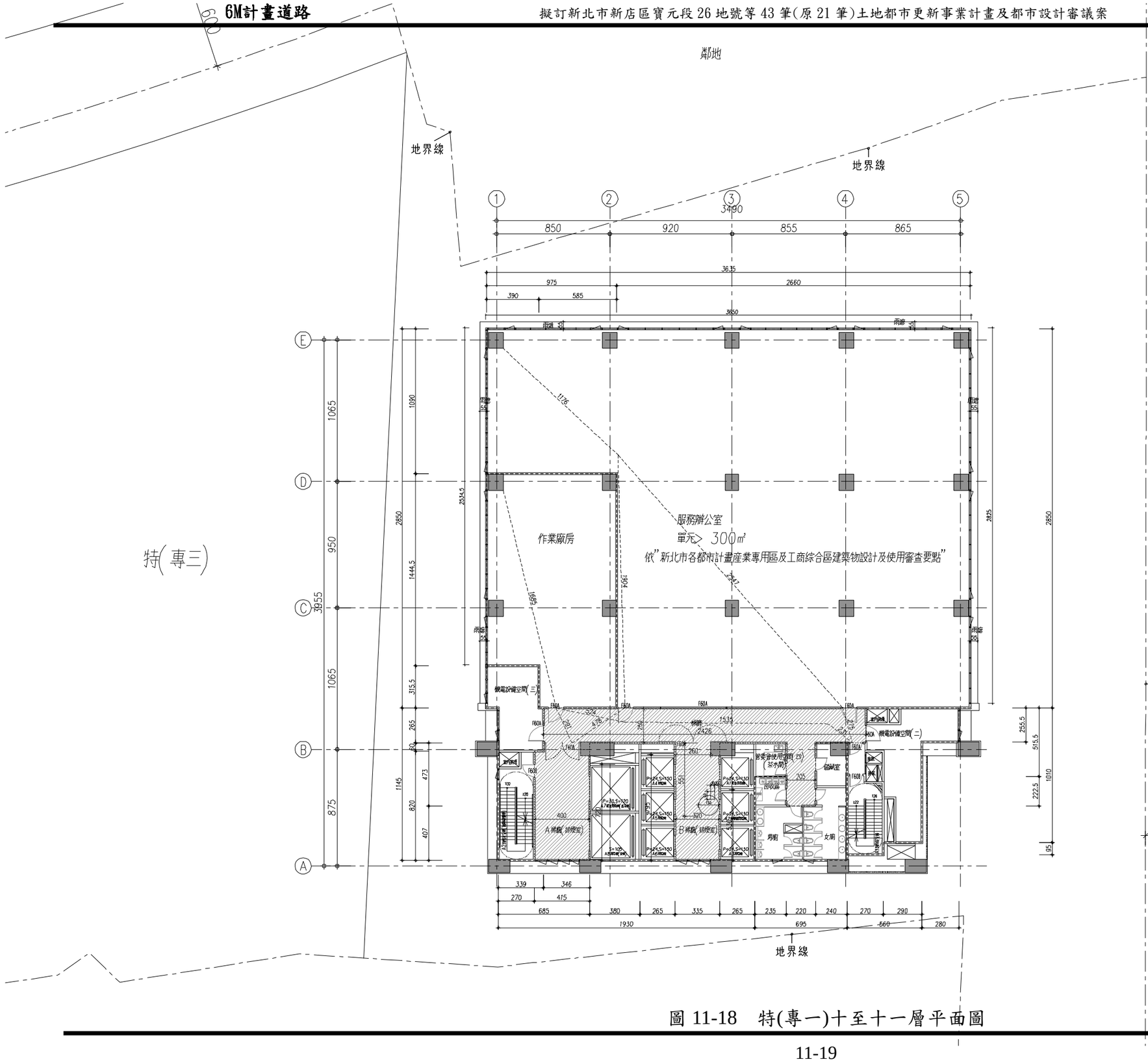
面積計算圖：



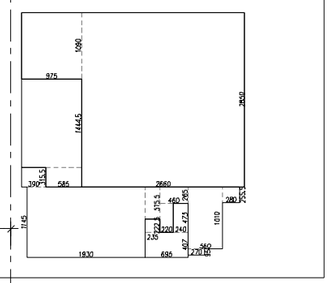
1 — 九層平面圖

Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-17 特(專一)九層平面圖

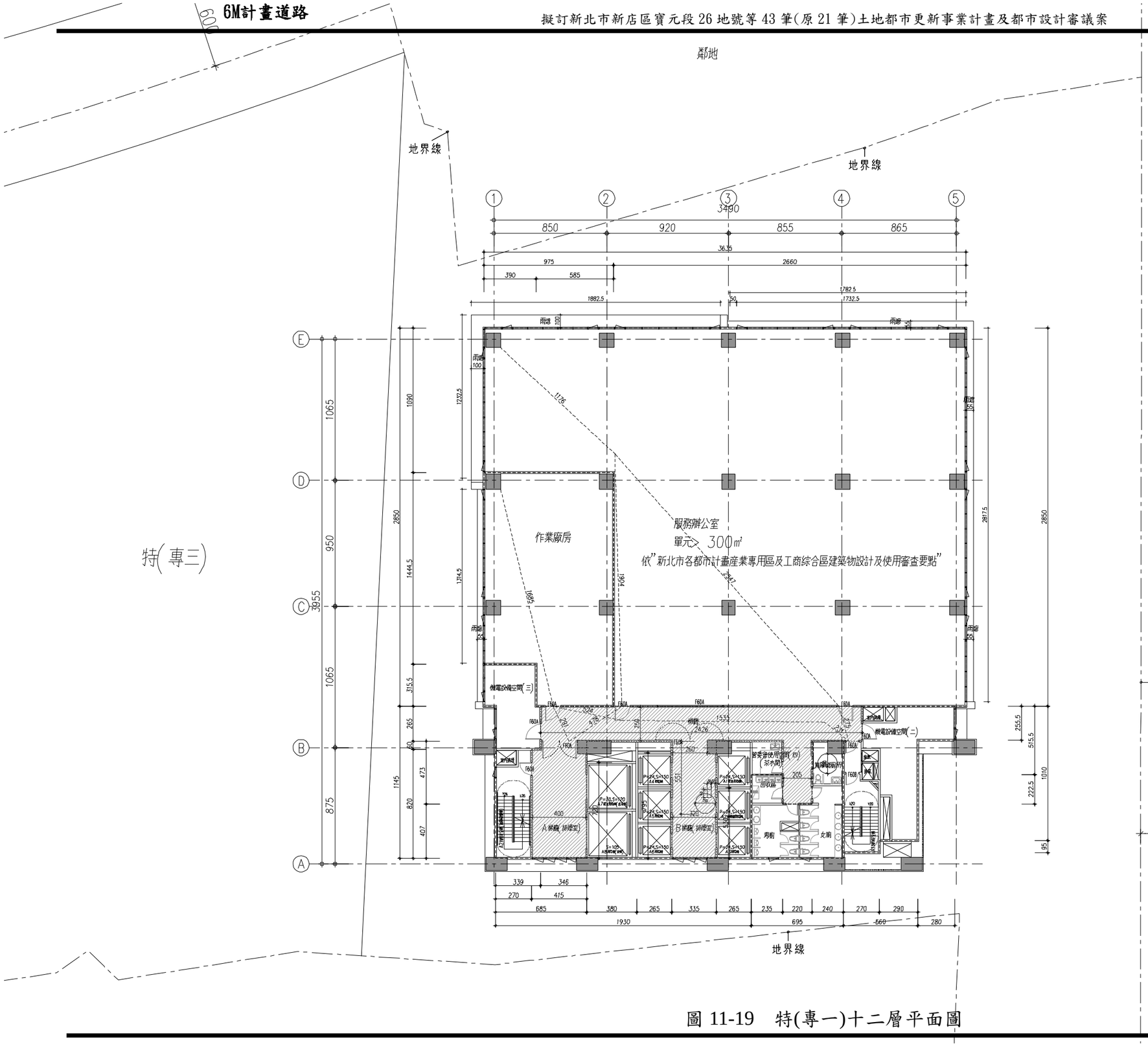



| |
|---|
| 面積計算： |
| 樓地板面積計算： |
| 服務辦公室 ：9.75x10.90+26.60x28.50=864.38㎡ |
| 作業廠房 ：9.75x14.445+5.85x3.155=159.30㎡ |
| 梯間 ：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+ |
| 2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+ |
| 2.80x2.555=334.28㎡ |
| 廁所 ：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡ |
| 合計 ：864.38㎡+159.30㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.83㎡ |
| 陽台面積計算檢討： |
| 無設陽台 |
| 0㎡ ＜ 1402.83㎡x10%=140.28㎡ |
| |
| 梯廳面積計算檢討： |
| 4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73 |
| =140.28㎡ |
| 140.28㎡ ＜ 1402.83㎡x10%=140.28㎡ |
| 陽台與梯廳面積檢討 |
| 0+140.21=140.21㎡ |
| 140.28㎡ ≦ 1402.83㎡x15%=210.42㎡ |
| |
| 梯間計入容積面積計算 2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡ |
| |
| |
| 管委會使用空間, 機械室, 緊急昇降機, 特別安全梯, 管道間面積計算： |
| (15%免計容積部份)： |
| 334.28㎡−140.28㎡−48.79㎡=145.21㎡ |
| |
| 容積樓地板面積計算 |
| 1402.83㎡−140.28㎡−145.21㎡ = 1117.34㎡ |
| |
| 法規檢討： |
| 第93條 步行距離檢討 |
| 服務辦公室 ：11.76+25.47+2.75=39.98M <50M OK!! |
| 作業廠房 ：16.85+5.24+15.35+2.31=39.75M <70M OK!! |
| 第95條 重複步行距離檢討 |
| 服務辦公室 ：11.76M <50M/2=25M OK!! |
| 作業廠房 ：16.85M <70M/2=35M OK!! |
| |
| 第162條 各層 機電設備空間 面積之和應小於該層居室樓地板面積之十分之一 |
| 服務辦公室+ 作業廠房 ：864.38㎡+159.30㎡=1023.68㎡ |
| 機電設備空間(二)、(三) ：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡ |
| 檢討 ：1023.68㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!! |
| 面積計算圖： |

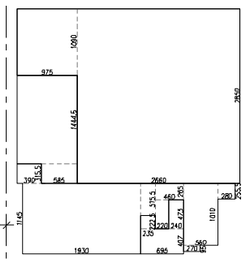



1 十層至十一層平面圖
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-18 特(專一)十至十一層平面圖

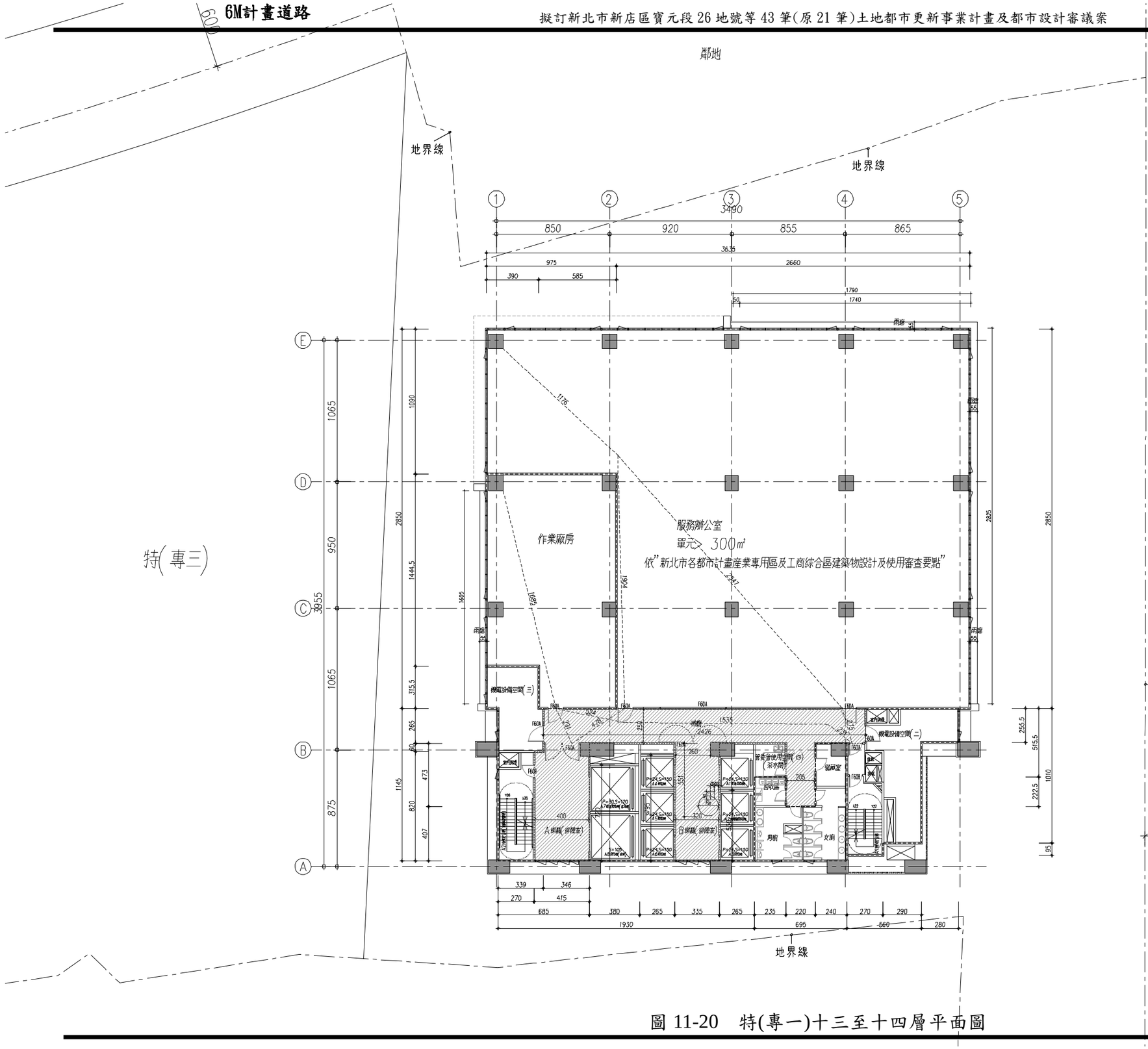



| |
|---|
| 面積計算： |
| 樓地板面積計算： |
| 服務辦公室：9.75x10.90+26.60x28.50=864.38㎡ |
| 作業廠房：9.75x14.445+5.85x3.155=159.30㎡ |
| 梯間：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+ |
| 2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+ |
| 2.80x2.555=334.28㎡ |
| 廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡ |
| 合計：864.38㎡+159.30㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.83㎡ |
| 陽台面積計算檢討： |
| 無設陽台 |
| 0㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡ |
| |
| 梯廳面積計算檢討： |
| 4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73 |
| =140.28㎡ |
| 140.28㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡ |
| 陽台與梯廳面積檢討 |
| 0+140.21=140.21㎡ |
| 140.28㎡ ≤ 1402.83㎡x15%=210.42㎡ |
| |
| 梯間計入容積面積計算：2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡ |
| |
| 管委會使用空間、機械室、緊急昇降機、特別安全梯、管道間面積計算： |
| (15%免計容積部份)： |
| 334.28㎡−140.28㎡−48.79㎡=145.21㎡ |
| |
| 容積樓地板面積計算 |
| 1402.83㎡−140.28㎡−145.21㎡ = 1117.34㎡ |
| |
| 法規檢討： |
| 第93條 步行距離檢討 |
| 服務辦公室：11.76+25.47+2.75=39.98M <50M OK!! |
| 作業廠房：16.85+5.24+15.35+2.31=39.75M <70M OK!! |
| 第95條 重複步行距離檢討 |
| 服務辦公室：11.76M <50M/2=25M OK!! |
| 作業廠房：16.85M <70M/2=35M OK!! |
| |
| 第162條 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 |
| 服務辦公室+作業廠房：864.38㎡+159.30㎡=1023.68㎡ |
| 機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡ |
| 檢討：1023.68㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!! |
| 面積計算圖： |

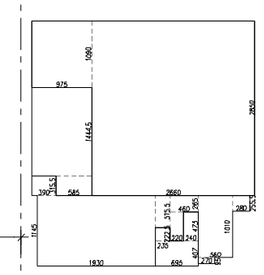


1 十二層平面圖
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-19 特(專一)十二層平面圖



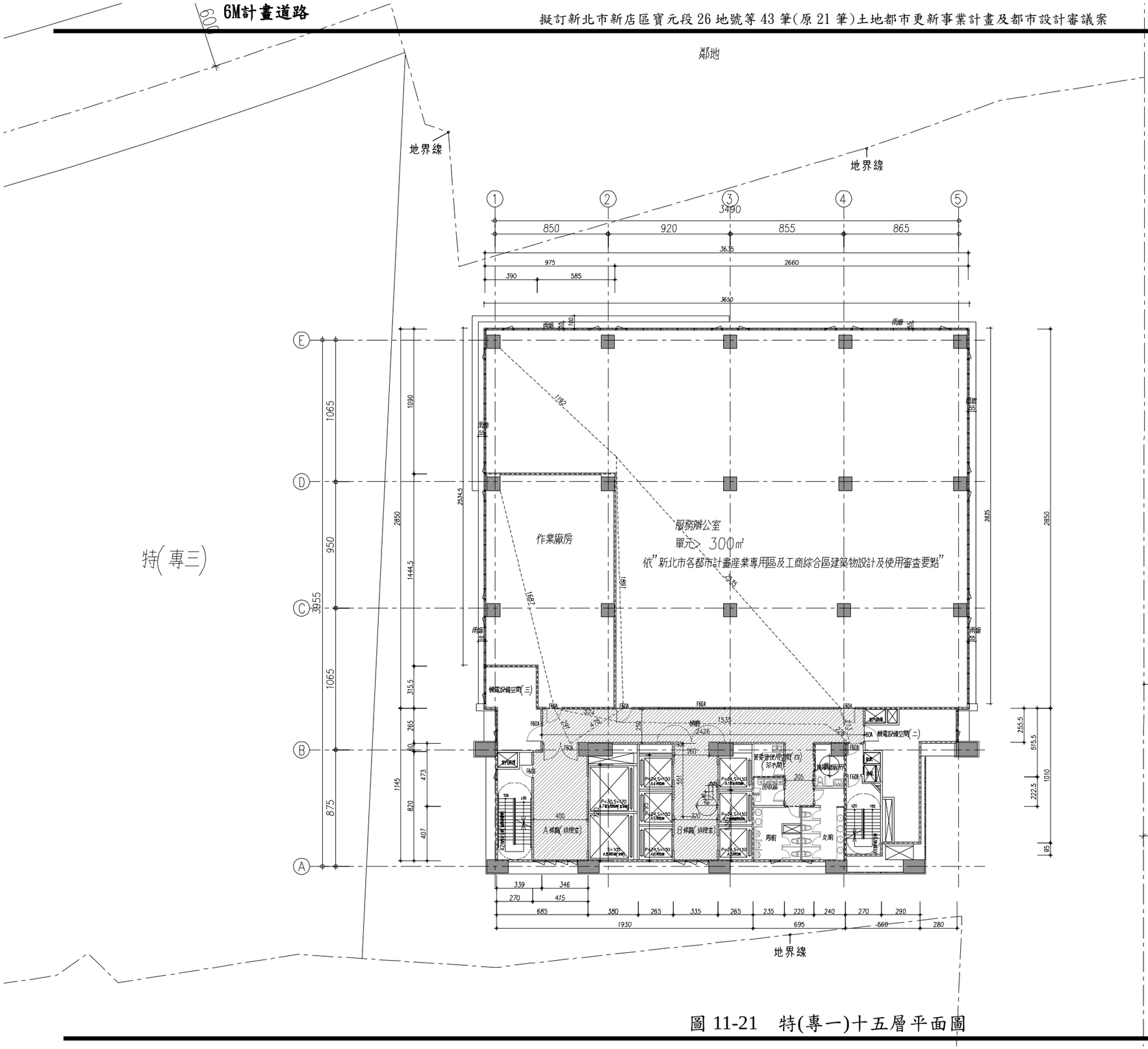

| | |
|---|---|
| 面積計算： | |
| 樓地板面積計算： | |
| 服務辦公室：9.75x10.90+26.60x28.50=864.38㎡ | |
| 作業廠房：9.75x14.445+5.85x3.155=159.30㎡ | |
| 梯間：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+ 2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+ 2.80x2.555=334.28㎡ | |
| 廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡ | |
| 合計：864.38㎡+159.30㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.83㎡ | |
| 陽台面積計算檢討： | |
| 無設陽台 | |
| 0㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡ | |
| | |
| 梯廳面積計算檢討： | |
| 4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73 =140.28㎡ | |
| 140.28㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡ | |
| 陽台與梯廳面積檢討 | |
| 0+140.21=140.21㎡ | |
| 140.28㎡ ≤ 1402.83㎡x15%=210.42㎡ | |
| | |
| 機間計入容積面積計算 | 2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡ |
| | |
| | |
| 管委會使用空間, 機械室, 緊急昇降機, 特別安全梯, 管道間面積計算： | |
| (15%免計容積部份)： | |
| 334.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=145.21㎡ | |
| | |
| 容積樓地板面積計算 | |
| 1402.83㎡-140.28㎡-145.21㎡ = | 1117.34㎡ |
| | |
| 法規檢討： | |
| 第93條 步行距離檢討 | |
| 服務辦公室：11.76+25.47+2.75=39.98M | <50M OK!! |
| 作業廠房：16.85+5.24+15.35+2.31=39.75M | <70M OK!! |
| 第95條 重複步行距離檢討 | |
| 服務辦公室：11.76M | <50M/2=25M OK!! |
| 作業廠房：16.85M | <70M/2=35M OK!! |
| | |
| 第162條 各層[機電設備空間]面積之和應小於該層居室樓地板面積之十分之一 | |
| 服務辦公室+作業廠房：864.38㎡+159.30㎡=1023.68㎡ | |
| 機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡ | |
| 檢討：1023.68㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!! | |
| 面積計算圖： | |



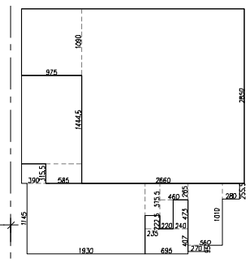


1 / —
十三層至十四層平面圖
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-20　特(專一)十三至十四層平面圖

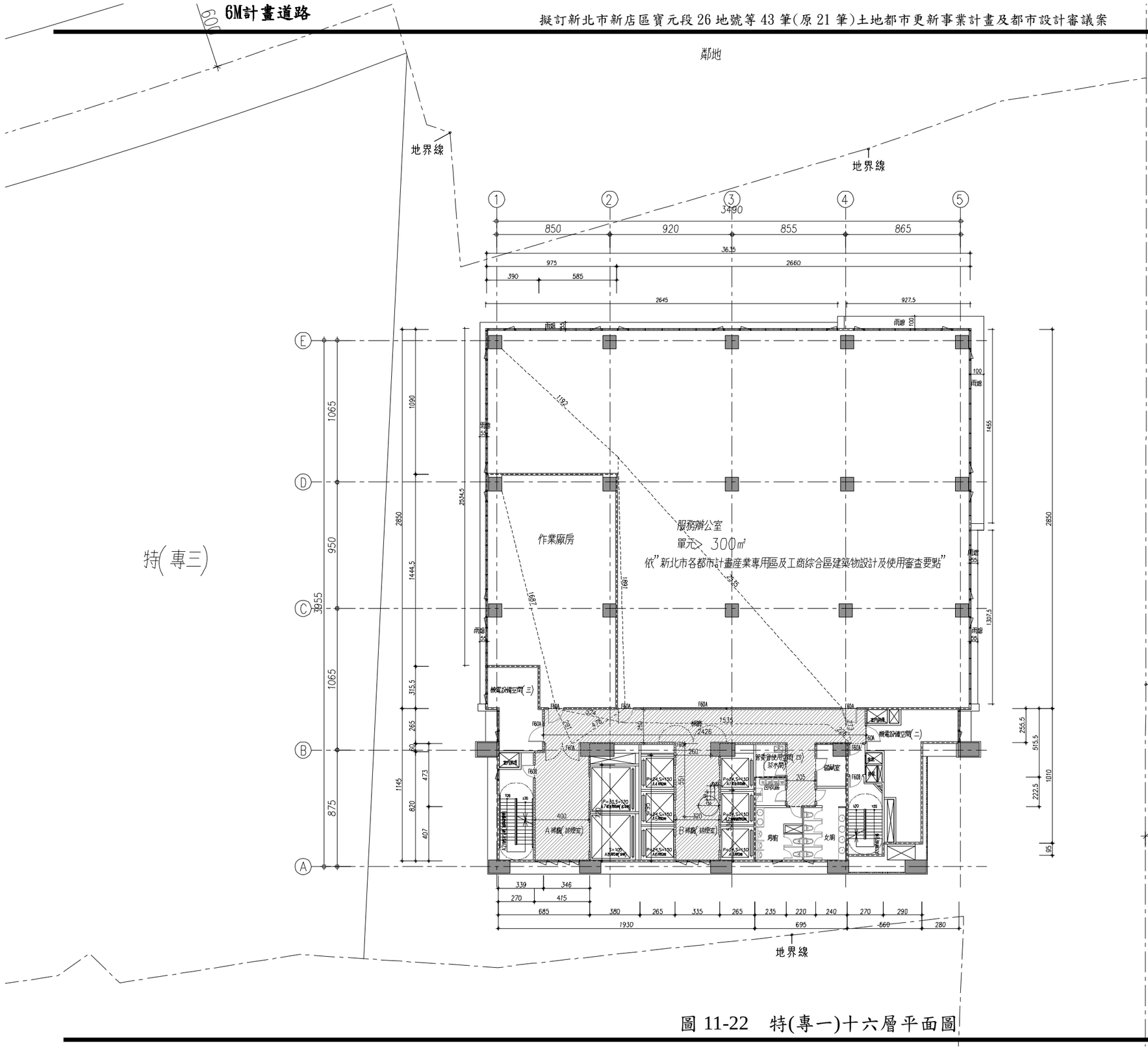



| |
|---|
| 面積計算： |
| 樓地板面積計算： |
| 服務辦公室：9.75x10.90+26.60x28.50=864.38㎡ |
| 作業廠房：9.75x14.445+5.85x3.155=159.30㎡ |
| 梯間：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+ |
| 2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+ |
| 2.80x2.555=334.28㎡ |
| 廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡ |
| 合計：864.38㎡+159.30㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.83㎡ |
| 陽台面積計算檢討： |
| 無遮陽台 |
| 0㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡ |
| |
| 梯廳面積計算檢討： |
| 4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73 |
| =140.28㎡ |
| 140.28㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡ |
| 陽台與梯廳面積檢討： |
| 0+140.21=140.21㎡ |
| 140.28㎡ ≤ 1402.83㎡x15%=210.42㎡ |
| |
| 機關計入容積面積計算：2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡ |
| |
| 管委會使用空間、機械室、緊急昇降機、特別安全梯、管道間面積計算： |
| (15%免計容積部份)： |
| 334.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=145.21㎡ |
| |
| 容積標準地板面積計算 |
| 1402.83㎡-140.28㎡-145.21㎡ = 1117.34㎡ |
| |
| 法規檢討： |
| 第93條 步行距離檢討 |
| 服務辦公室：11.92+25.35+2.73=40M <40M OK!! |
| 作業廠房：16.87+5.24+15.35+2.26=39.72M <70M OK!! |
| 第95條 重複步行距離檢討 |
| 服務辦公室：11.92M <40M/2=20M OK!! |
| 作業廠房：16.87M <70M/2=35M OK!! |
| |
| 第162條 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 |
| 服務辦公室+作業廠房：864.38㎡+159.30㎡=1023.68㎡ |
| 機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡ |
| 檢討：1023.68㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!! |
| 面積計算圖： |

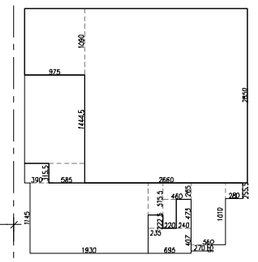


1 / 一 十五層平面圖
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-21 特(專一)十五層平面圖




| |
|---|
| 面積計算： |
| 樓地板面積計算： |
| 服務辦公室：9.75x10.90+26.60x28.50=864.38㎡ |
| 作業廠房：9.75x14.445+5.85x3.155=159.30㎡ |
| 梯間：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+ |
| 2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+ |
| 2.80x2.555=334.28㎡ |
| 廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡ |
| 合計：864.38㎡+159.30㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.83㎡ |
| 陽台面積計算檢討： |
| 無遮陽台 |
| 0㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡ |
| |
| 梯廳面積計算檢討： |
| 4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73 |
| =140.28㎡ |
| 140.28㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡ |
| 陽台與梯廳面積檢討 |
| 0+140.21=140.21㎡ |
| 140.28㎡ ≤ 1402.83㎡x15%=210.42㎡ |
| |
| 梯間計入容積面積計算 2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡ |
| |
| |
| 管委會使用空間, 機械室, 緊急昇降機, 特別安全梯, 管道間面積計算： |
| (15%免計容積部份)： |
| 334.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=145.21㎡ |
| |
| 容積樓地板面積計算 |
| 1402.83㎡-140.28㎡-145.21㎡ = 1117.34㎡ |
| |
| 法規檢討： |
| 第9.3條 步行距離檢討 |
| 服務辦公室：11.92+25.35+2.73=40M <40M OK!! |
| 作業廠房：16.87+5.24+15.35+2.26=39.72M <70M OK!! |
| 第95條 重複步行距離檢討 |
| 服務辦公室：11.92M <40M/2=20M OK!! |
| 作業廠房：16.87M <70M/2=35M OK!! |
| |
| 第162條 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 |
| 服務辦公室+作業廠房：864.38㎡+159.30㎡=1023.68㎡ |
| 機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡ |
| 檢討：1023.68㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!! |
| 面積計算圖： |



1 十六層平面圖
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-22 特(專一)十六層平面圖

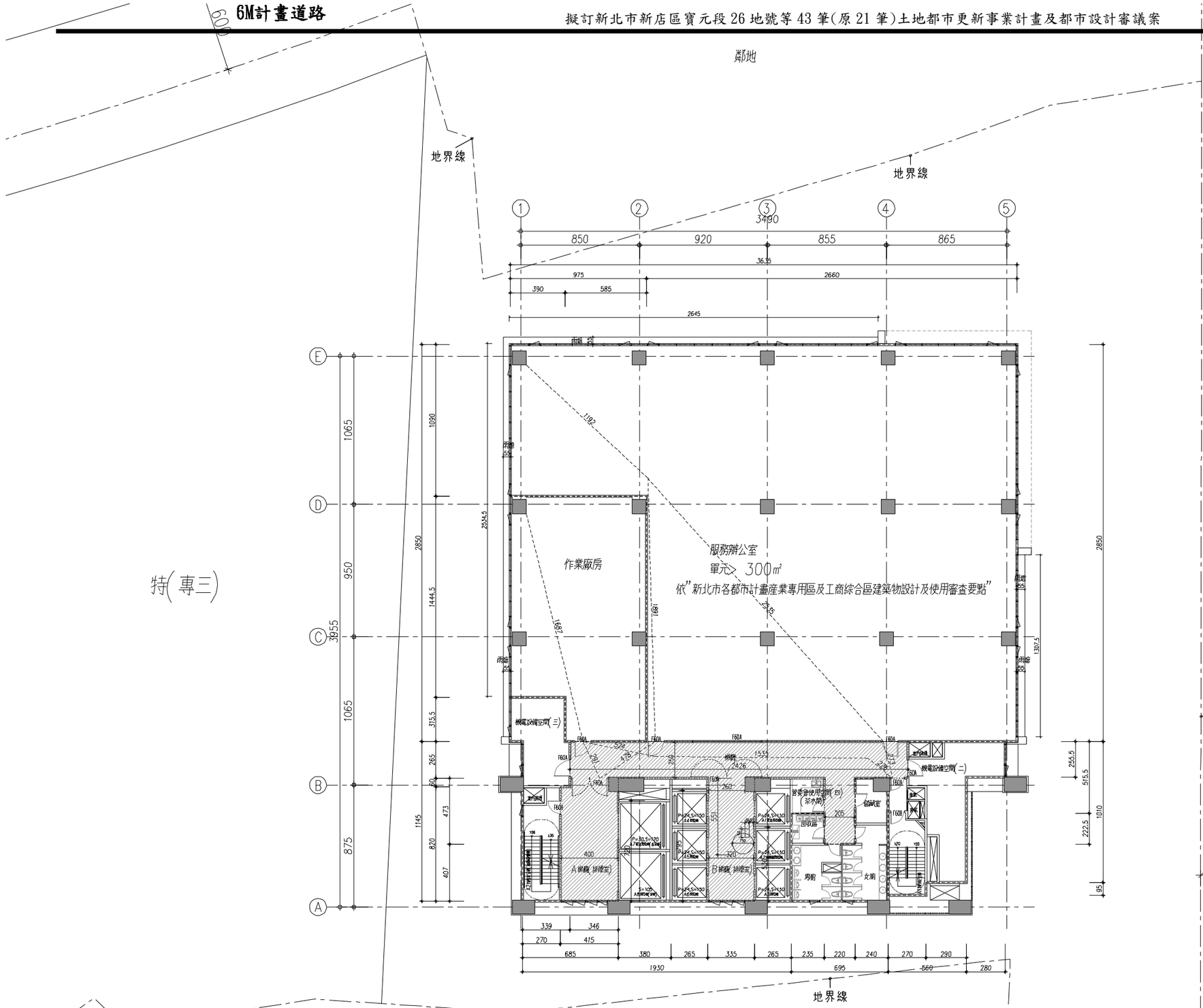
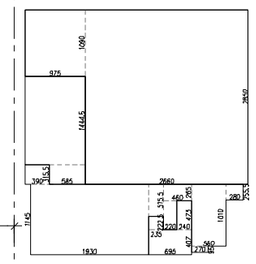



圖 11-23　特(專一) 十七平面圖

| |
|---|
| 面積計算： |
| 樓地板面積計算： |
| 服務辦公室：9.75x10.90+26.60x28.50=864.38㎡ |
| 作業廠房：9.75x14.445+5.85x3.155=159.30㎡ |
| 梯間：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+ 2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+ 2.80x2.555=334.28㎡ |
| 廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡ |
| 合計：864.38㎡+159.30㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.83㎡ |
| 陽台面積計算檢討： |
| 無設陽台 |
| 0㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡ |
| |
| 梯廳面積計算檢討： |
| 4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73 =140.28㎡ |
| 140.28㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡ |
| 陽台與梯廳面積檢討 |
| 0+140.21=140.21㎡ |
| 140.28㎡ ≤ 1402.83㎡x15%=210.42㎡ |
| |
| 梯間計入容積面積計算 2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡ |
| |
| |
| 曾委會使用空間, 機械室, 緊急昇降機, 特別安全梯, 管道間面積計算： |
| (15%免計容積部份)： |
| 334.28㎡−140.28㎡−48.79㎡=145.21㎡ |
| |
| 容積樓地板面積計算 |
| 1402.83㎡−140.28㎡−145.21㎡ = 1117.34㎡ |
| |
| 法規檢討： |
| 第93條 步行距離檢討 |
| 服務辦公室：11.92+25.35+2.73=40M <40M OK!! |
| 作業廠房：16.87+5.24+15.35+2.26=39.72M <70M OK!! |
| 第95條 重疊步行距離檢討 |
| 服務辦公室：11.92M <40M/2=20M OK!! |
| 作業廠房：16.87M <70M/2=35M OK!! |
| |
| 第162條 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 |
| 服務辦公室+ 作業廠房：864.38㎡+159.30㎡=1023.68㎡ |
| 機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡ |
| 檢討：1023.68㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!! |
| 面積計算圖： |



連築線

1500

15M計畫道路

1 十七層平面圖

Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

6M計畫道路

鄰地

地界線

地界線

特(專三)

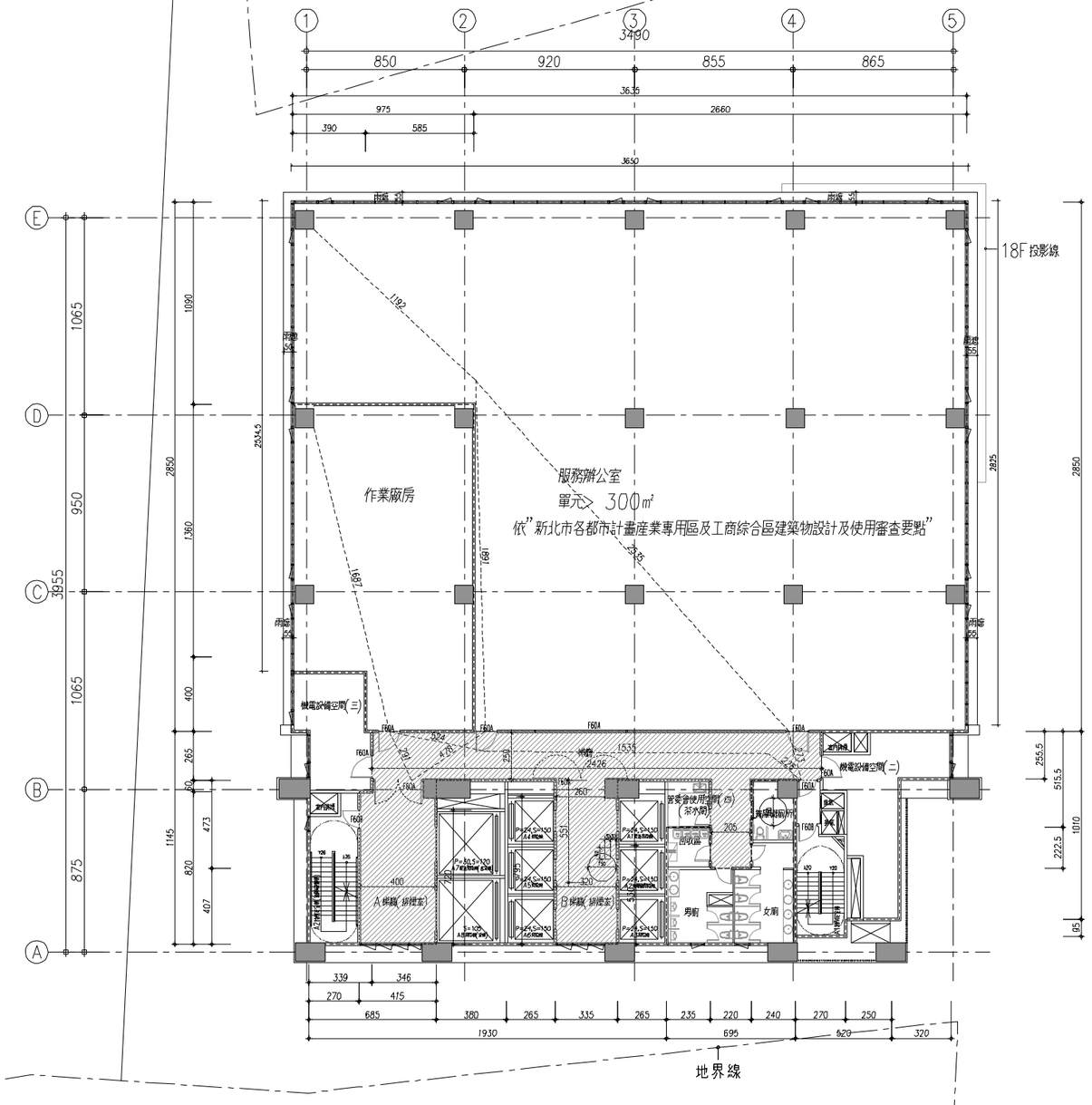
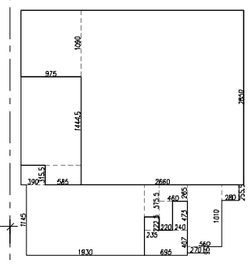



圖 11-24　特(專一)十八層平面圖

| | | |
|---|---|---|
| 面積計算： | | |
| 樓地板面積計算： | | |
| 服務辦公室：9.75x10.90+26.60x28.50=864.38㎡ | | |
| 作業廠房：9.75x14.445+5.85x3.155=159.30㎡ | | |
| 梯間：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+ | | |
| 2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+ | | |
| 2.80x2.555=334.28㎡ | | |
| 廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡ | | |
| 合計：864.38㎡+159.30㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.83㎡ | | |
| 陽台面積計算檢討： | | |
| 無設陽台 | | |
| 0㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡ | | |
| | | |
| 梯廳面積計算檢討： | | |
| 4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73 | | |
| =140.28㎡ | | |
| 140.28㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡ | | |
| 陽台與梯廳面積檢討 | | |
| 0+140.21=140.21㎡ | | |
| 140.28㎡ ≤ 1402.83㎡x15%=210.42㎡ | | |
| | | |
| 梯間計入容積面積計算 | 2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡ | |
| | | |
| | | |
| 管委會使用空間, 機械室, 緊急昇降機, 特別安全梯, 管道間面積計算： | | |
| (15%免計容積部份)： | | |
| 334.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=145.21㎡ | | |
| | | |
| 容積樓地板面積計算： | | |
| 1402.83㎡-140.28㎡-145.21㎡ | = | 1117.34㎡ |
| | | |
| 法規檢討： | | |
| 第93條 步行距離檢討 | | |
| 服務辦公室：11.92+25.35+2.73=40M | | <40M OK!! |
| 作業廠房：16.87+5.24+15.35+2.26=39.72M | | <70M OK!! |
| 第95條 重複步行距離檢討 | | |
| 服務辦公室：11.92M | | <40M/2=20M OK!! |
| 作業廠房：16.87M | | <70M/2=35M OK!! |
| | | |
| 第162條 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 | | |
| 服務辦公室+作業廠房：864.38㎡+159.30㎡=1023.68㎡ | | |
| 機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡ | | |
| 檢討：1023.68㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!! | | |
| 面積計算圖： | | |



建築線

1500

15M計畫道路

1 十八層平面圖

Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

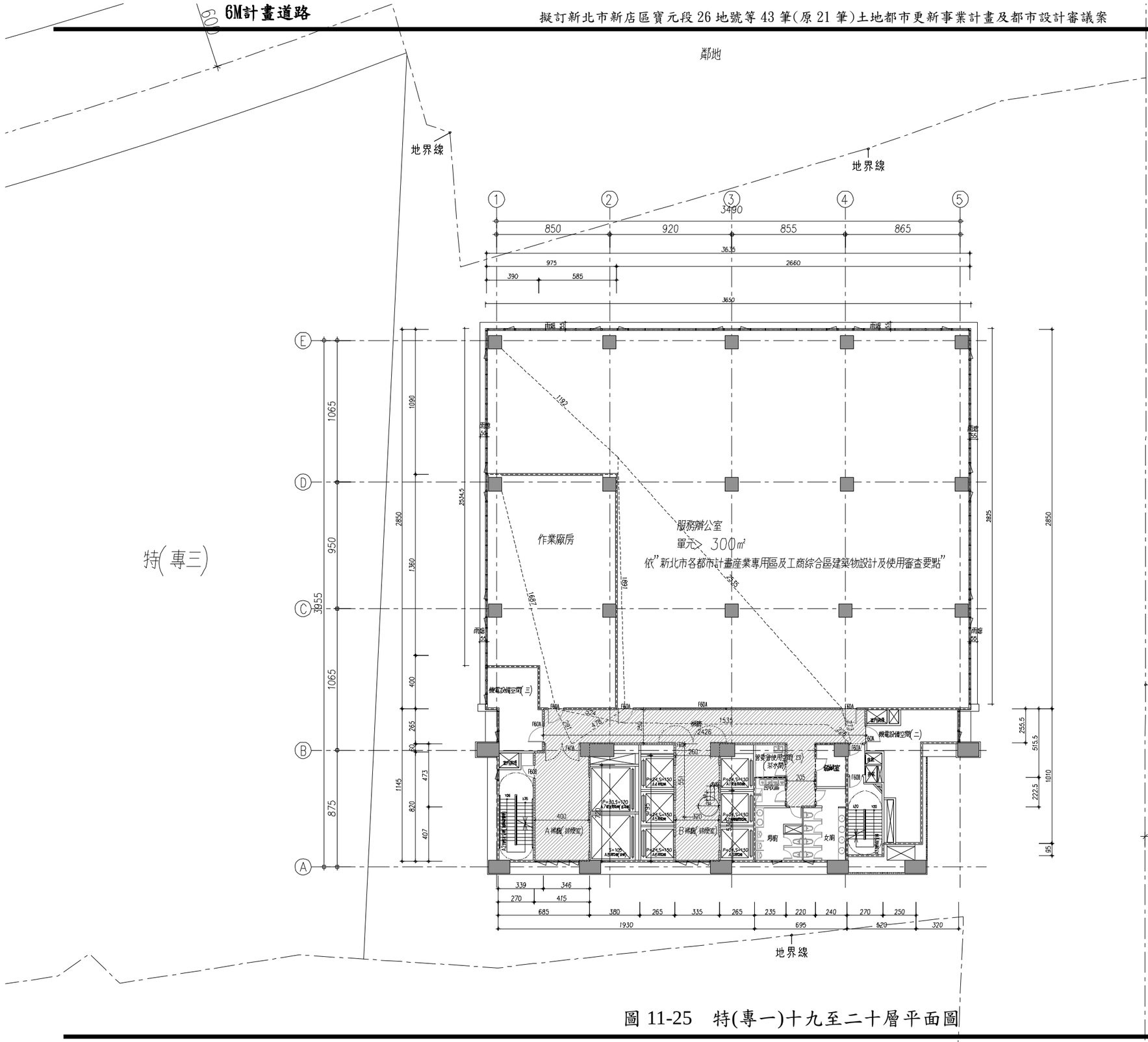
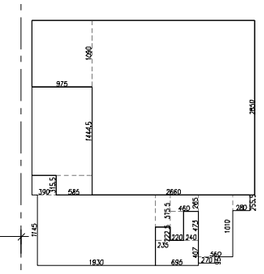
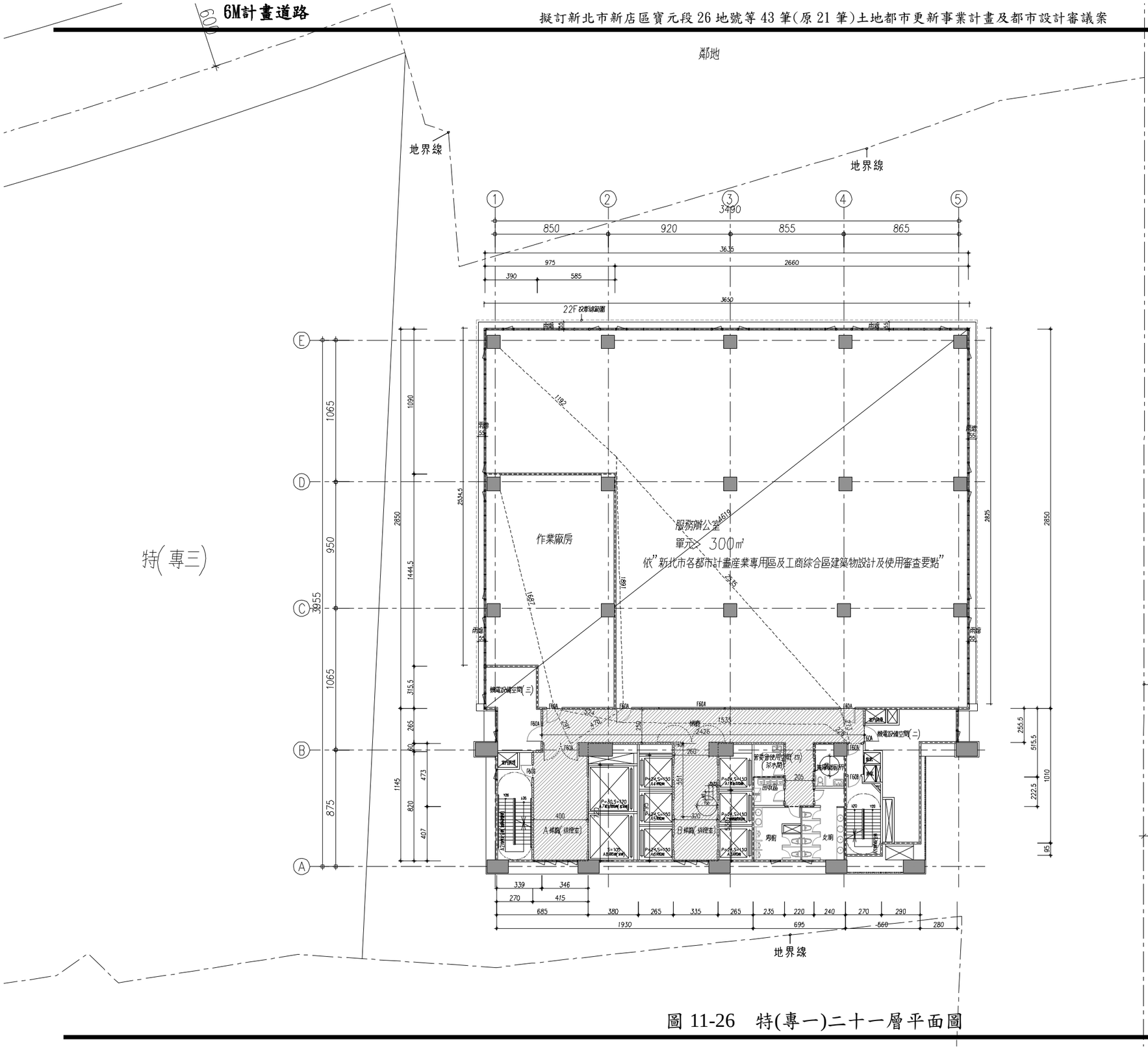



圖 11-25　特(專一)十九至二十層平面圖

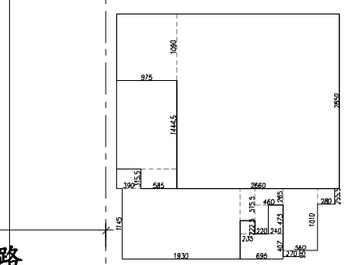
| |
|---|
| 面積計算： |
| 樓地板面積計算： |
| 服務辦公室：9.75x10.90+26.60x28.50=864.38㎡ |
| 作業廠房：9.75x14.445+5.85x3.155=159.30㎡ |
| 梯間：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+ |
| 2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+ |
| 2.80x2.555=334.28㎡ |
| 廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡ |
| 合計：864.38㎡+159.30㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.83㎡ |
| 陽台面積計算檢討： |
| 無設陽台 |
| 0㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡ |
| |
| 梯廳面積計算檢討： |
| 4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73 |
| =140.28㎡ |
| 140.28㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡ |
| 陽台與梯廳面積檢討 |
| 0+140.21=140.21㎡ |
| 140.28㎡ ≤ 1402.83㎡x15%=210.42㎡ |
| |
| 梯間計入容積面積計算 2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡ |
| |
| |
| 管委會使用空間, 機械室, 緊急昇降機, 特別安全梯, 管道間面積計算： |
| (15%免計容積部份)： |
| 334.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=145.21㎡ |
| |
| 容積樓地板面積計算： |
| 1402.83㎡-140.28㎡-145.21㎡ = 1117.34㎡ |
| |
| 法規檢討： |
| 第93條 步行距離檢討 |
| 服務辦公室：11.92+25.35+2.73=40M <40M OK!! |
| 作業廠房：16.87+5.24+15.35+2.26=39.72M <70M OK!! |
| 第95條 重複步行距離檢討 |
| 服務辦公室：11.92M <40M/2=20M OK!! |
| 作業廠房：16.87M <70M/2=35M OK!! |
| |
| 第162條 各層[機電設備空間]面積之和應小於當層居樓地板面積之十分之一 |
| 服務辦公室+作業廠房：864.38㎡+159.30㎡=1023.68㎡ |
| 機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡ |
| 檢討：1023.68㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!! |
| 面積計算圖： |




1 十九層至二十層平面圖
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300



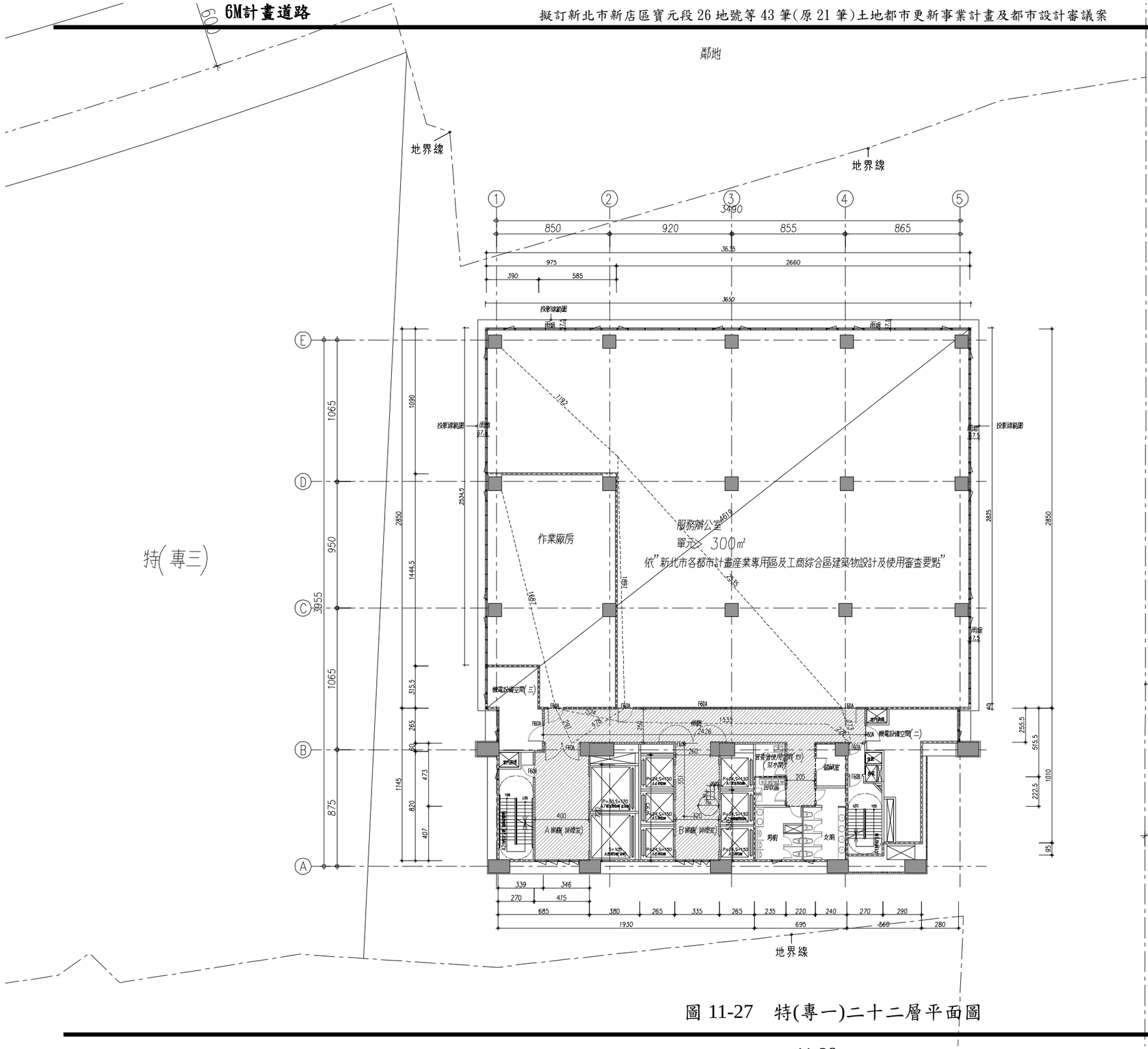

| | |
|---|---|
| 面積計算： | |
| 樓地板面積計算： | |
| 服務辦公室：9.75x10.90+26.60x28.50=864.38㎡ | |
| 作業廠房：9.75x14.445+5.85x3.155=159.30㎡ | |
| 梯間：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+ 2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+ 2.80x2.555=334.28㎡ | |
| 廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡ | |
| 合計：864.38㎡+159.30㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.83㎡ | |
| 陽台面積計算檢討： | |
| 無設陽台 | |
| 0㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡ | |
| | |
| 梯廳面積計算檢討： | |
| 4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73 =140.28㎡ | |
| 140.28㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡ | |
| 陽台與梯廳面積檢討 | |
| 0+140.21=140.21㎡ | |
| 140.28㎡ ≤ 1402.83㎡x15%=210.42㎡ | |
| | |
| 梯間計入容積面積計算 | 2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡ |
| | |
| | |
| 管委會使用空間、機械室、緊急昇降機、特別安全梯、管道間面積計算： | |
| (15%免計容積部份)： | |
| 334.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=145.21㎡ | |
| | |
| 容積樓地板面積計算 | |
| 1402.83㎡-140.28㎡-145.21㎡ = | 1117.34㎡ |
| | |
| 法規檢討： | |
| 第93條 步行距離檢討 | |
| 服務辦公室：11.92+25.35+2.73=40M | <40M OK!! |
| 作業廠房：16.87+5.24+15.35+2.26=39.72M | <70M OK!! |
| 第95條 重複步行距離檢討 | |
| 服務辦公室：11.92M | <40M/2=20M OK!! |
| 作業廠房：16.87M | <70M/2=35M OK!! |
| | |
| 第162條 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 | |
| 服務辦公室+作業廠房：864.38㎡+159.30㎡=1023.68㎡ | |
| 機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡ | |
| 檢討：1023.68㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!! | |
| 面積計算圖： | |



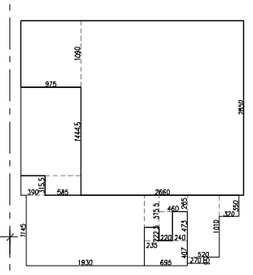



1 / — 二十一層平面圖
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-26 特(專一)二十一層平面圖




| |
|---|
| 面積計算： |
| 樓地板面積計算： |
| 服務辦公室：9.75x10.90+26.60x28.50=864.38㎡ |
| 作業廠房：9.75x14.445+5.85x3.155=159.30㎡ |
| 梯間：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+ |
| 2.20x4.73+2.70x0.95+5.20x10.10+ |
| 3.20x3.50=334.28㎡ |
| 廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡ |
| 合計：864.38㎡+159.30㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.83㎡ |
| 陽台面積計算檢討： |
| 無設陽台 |
| 0㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡ |
| |
| 梯廳面積計算檢討： |
| 4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73 |
| =140.28㎡ |
| 140.28㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡ |
| 陽台與梯廳面積檢討 |
| 0+140.21=140.21㎡ |
| 140.28㎡ ≤ 1402.83㎡x15%=210.42㎡ |
| |
| 梯間計入容積面積計算：2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡ |
| |
| |
| 管委會使用空間、機械室、緊急昇降機、特別安全梯、管道間面積計算： |
| (15%免計容積部份)： |
| 334.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=145.21㎡ |
| |
| 容積樓地板面積計算 |
| 1402.83㎡-140.28㎡-145.21㎡ = 1117.34㎡ |
| |
| 法規檢討： |
| 第93條 步行距離檢討 |
| 服務辦公室：11.92+25.35+2.73=40M <40M OK!! |
| 作業廠房：16.87+5.24+15.35+2.26=39.72M <70M OK!! |
| 第95條 重複步行距離檢討 |
| 服務辦公室：11.92M <40M/2=20M OK!! |
| 作業廠房：16.87M <70M/2=35M OK!! |
| |
| 第162條 各層[機電設備空間]面積之和應小於該層居室樓地板面積之十分之一 |
| 服務辦公室+作業廠房：864.38㎡+159.30㎡=1023.68㎡ |
| 機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡ |
| 檢討：1023.68㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!! |
| 面積計算圖： |






1 二十二層平面圖
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-27 特(專一)二十二層平面圖

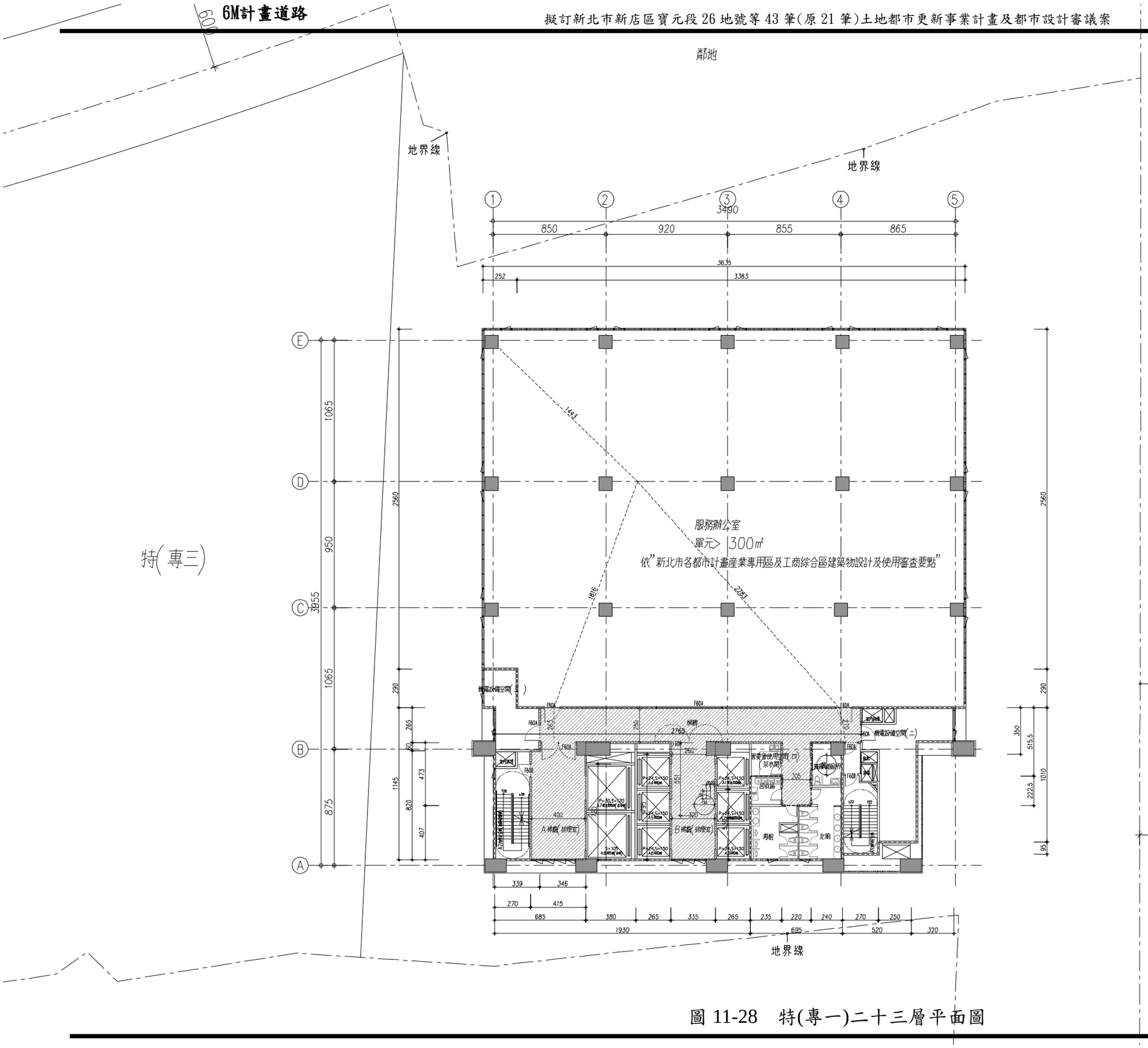



圖 11-28　特(專一)二十三層平面圖

面積計算：

樓地板面積計算：

服務辦公室：36.35x25.60+33.83x2.90=1028.67㎡

梯間：2.52x2.90+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+
2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+2.80x2.555
=329.28㎡

廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡

合計：1028.67㎡+329.28㎡+44.87㎡=1402.82㎡

陽台面積計算檢討：

無設陽台

0㎡ < 1402.82㎡x10%=140.28㎡

梯廳面積計算檢討：

27.65x2.65+6.85x0.60+4.15x8.20+3.35x5.51+2.20x4.73
=140.28㎡

140.28㎡ < 1402.82㎡x10%=140.28㎡

陽台與梯廳面積檢討

0+140.28=140.28㎡

140.28㎡ ≤ 1402.82㎡x15%=210.42㎡

樓間計入容積面積計算：2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡

管委會使用空間, 機械室, 緊急昇降機, 特別安全梯, 管道間面積計算：

(15%免計容積部份)：

329.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=140.21㎡

容積樓地板面積計算：

1402.82㎡-140.28㎡-140.21㎡ = 1122.33㎡

法規檢討：

第93條 步行距離檢討

服務辦公室：14.43+22.83+2.70=39.96M <40M OK!!

第95條 重疊步行距離檢討

服務辦公室：14.43M <40M/2=20M OK!!

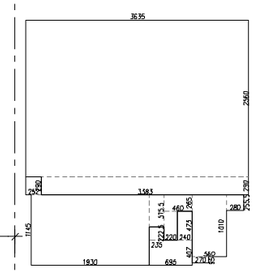
第162條 各層機電設備空間面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一

服務辦公室：1028.67㎡

機電設備空間(二)、(三)：18.33㎡+37.61㎡=55.94㎡

檢討：1028.67㎡ x1/10=102.87㎡ > 55.94㎡ OK!!

面積計算圖：

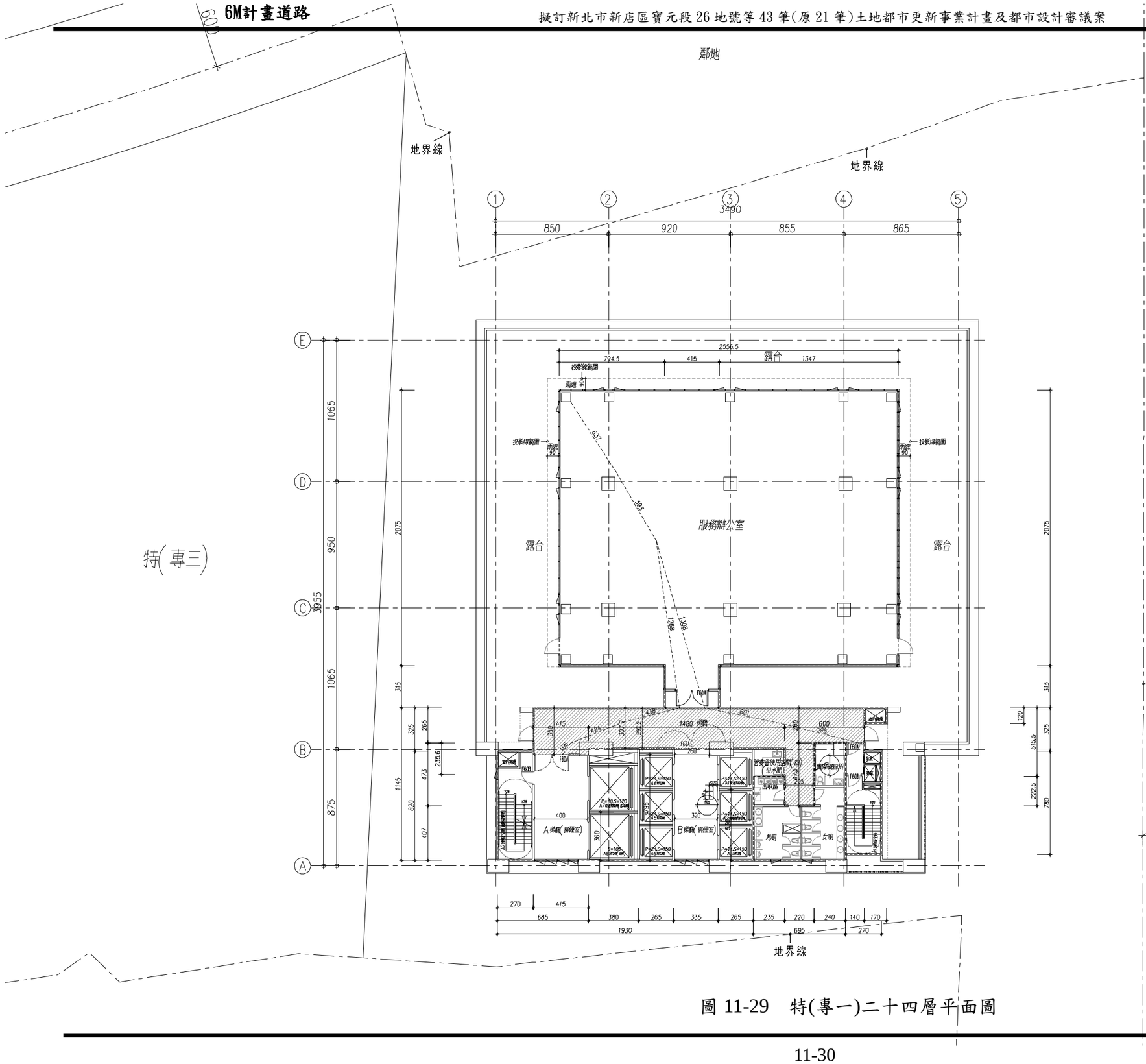


建築線

1500

15M計畫道路

1 二十三層平面圖
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300




面積計算：

樓地板面積計算：

服務辦公室：25.565x20.75+4.15x3.15=543.55㎡

梯間：2.70x8.20+16.60x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+
2.20x4.73+2.70x7.80+1.40x3.25+1.70x1.20=274.57㎡

廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡

合計：543.55㎡+274.57㎡+44.87㎡=862.99㎡

陽台面積計算檢討：

無設陽台

0㎡ < 862.99㎡x10%=86.30㎡

梯廳面積計算檢討：

4.15x3.50+14.80x3.072+6.0x2.65+2.20x4.73=86.30㎡

86.30㎡ < 862.99㎡x10%=86.30㎡

陽台與梯廳面積檢討

0+86.30=86.30㎡

86.30㎡ ≤ 862.99㎡x15%=129.45㎡

梯間計入容積面積計算：2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.60=48.79㎡

管委會使用空間, 機械室, 緊急昇降機, 特別安全梯, 管道間面積計算：

(15%免計容積部份)：

274.57㎡-86.34㎡-48.79㎡=139.44㎡

容積樓地板面積計算：

862.99㎡-86.30㎡-139.44㎡ = 637.25㎡

法規檢討：

第93條 步行距離檢討

服務辦公室：6.37+5.93+13.08+6.01+5.95=37.34M <40M OK!!

第95條 重複步行距離檢討

服務辦公室：6.37+5.93=12.30M <40M/2=20M OK!!

面積計算圖：

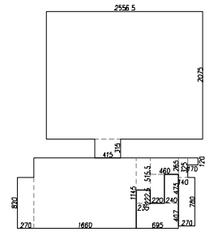


圖 11-29 特(專一)二十四層平面圖

1 二十四層平面圖

Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

| 面積計算： |
| --- |
| 機地板面積計算： |
| R1F: 25.89x8.20=212.30㎡ |
| |
| R2F: 25.89x8.20=212.30㎡ |
| |
| R3F: 25.89x8.20=212.30㎡ |
| |
| 依建築技術規則第一條第九款第一目檢討屋突面積 < 高層建築面積15%: |
| 212.30㎡ < 1439.25㎡ x 15%=215.89㎡ OK!! |

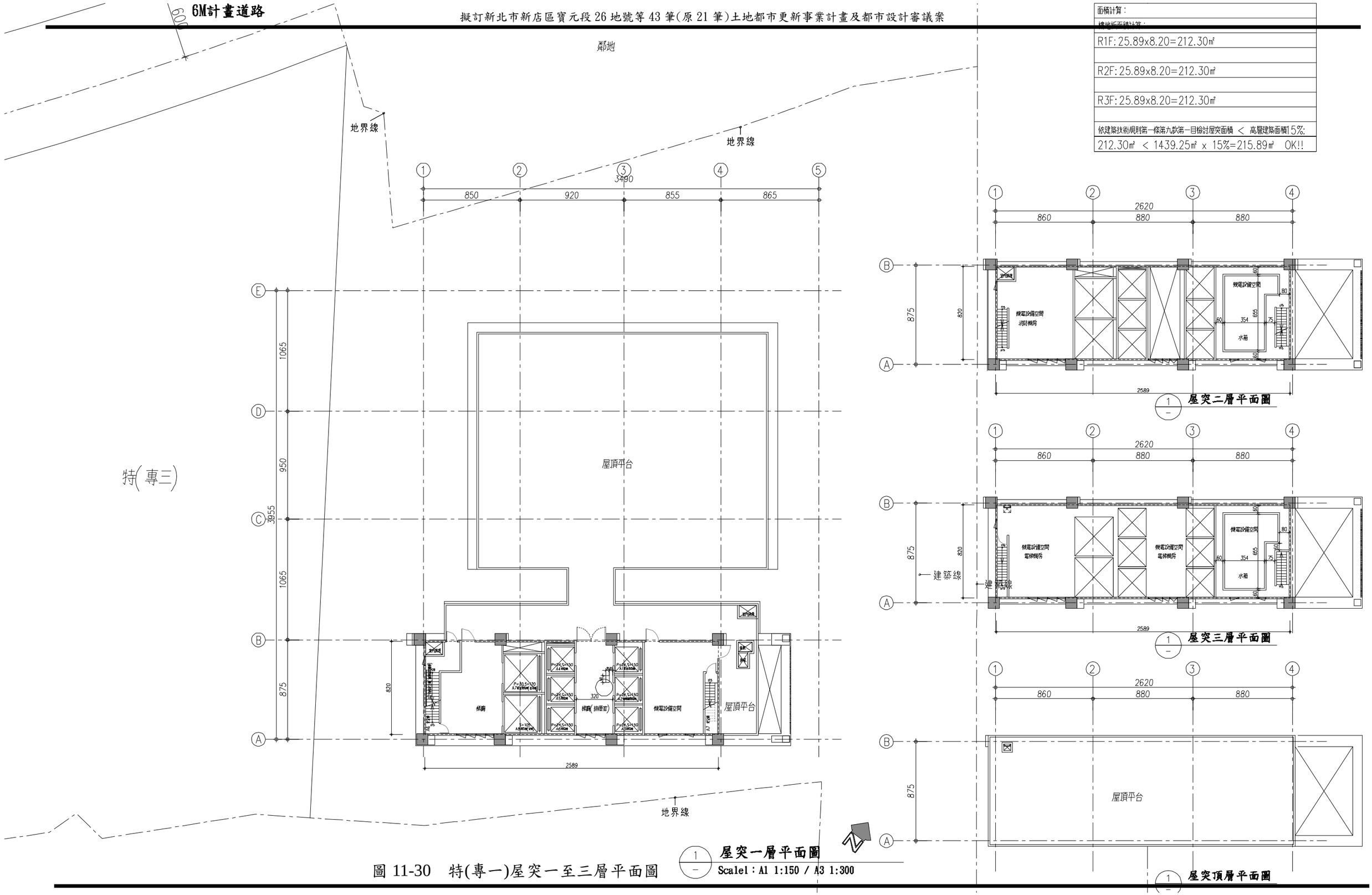


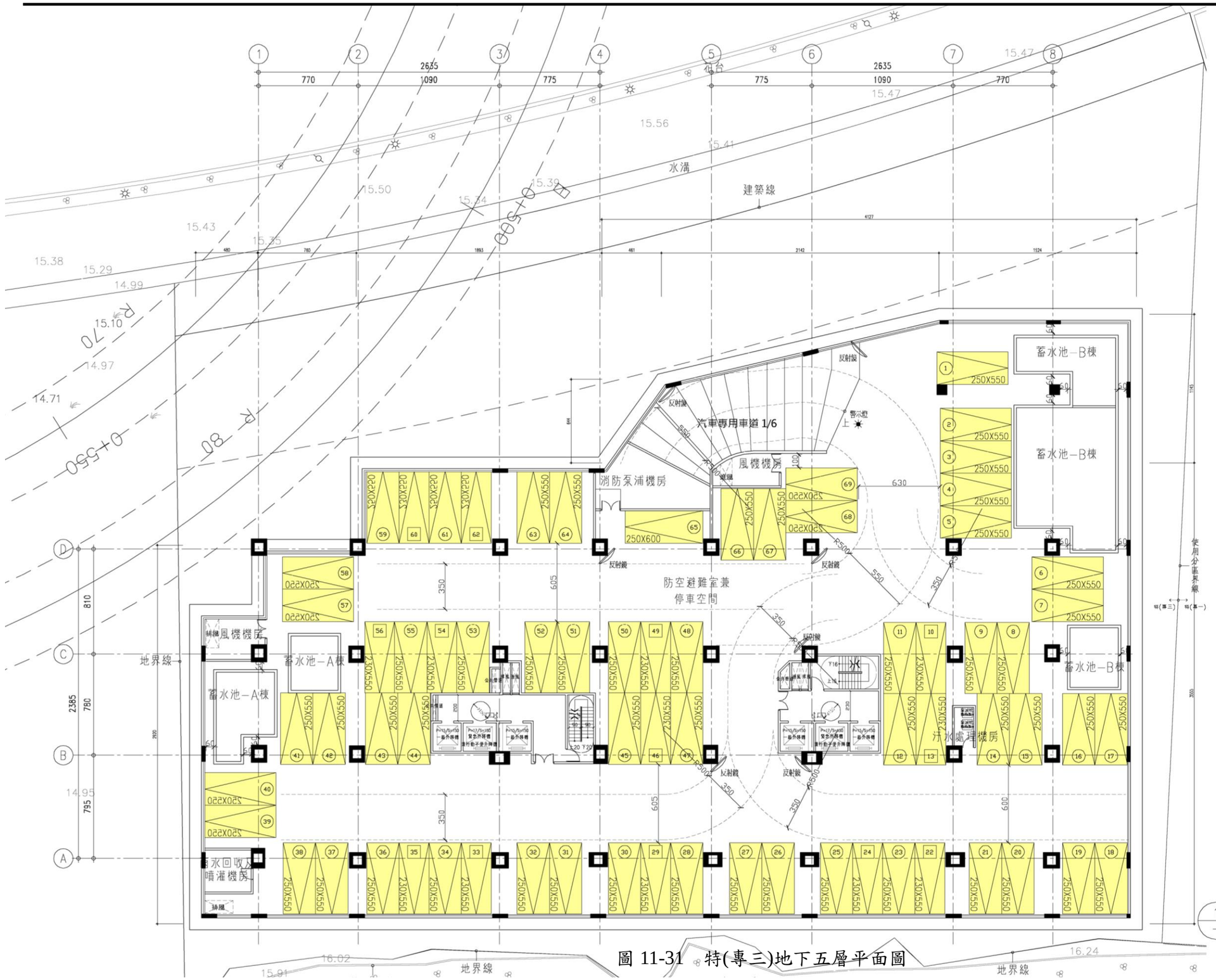

圖 11-30　特(專一)屋突一至三層平面圖

# 表 11-2　特(專三)建築面積表

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 申請基地位置 | | 新北市新店區寶元段 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 申請基地 | | 特(專三) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 使用分區 | | 特(專三) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 基地面積 | | 4402.97 | ㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 允建建蔽率 | | 55.00% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 允建建築面積 | | 4,402.97 | x | 55.00% | = | 2421.63 | ㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 允建容積率 | | 288.00% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 基準樓地板面積FA | | 4,402.97 | x | 288.00% | = | 12680.55 | ㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 都市更新獎勵容積 | 47.00% | 5,959.84 | ㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土管-綠建築黃金級 | 3.00% | 380.41 | ㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 容積移轉 | (申請33.5%) | 4,247.98 | ㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 允建容積樓地板面積 | | 12,680.55 | + | 5,959.84 | + | 380.41 | + | 4,247.98 | = | 23,268.78 | ㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| 設計建築面積 | | 1,262.80 | ㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 設計建蔽率 | | 28.68% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 法定空地面積 | | 4,402.97 | x | 45% | = | 1981.34 | ㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 實設空地面積 | | 4,402.97 | - | 1,262.80 | = | 3,140.17 | ㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 設計容積率 | | 23,268.77 | / | 4,402.97 | = | 528.48% | ㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 設計容積樓地板面積 | | 23,268.77 | < | 23,268.78 | OK | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地下室開挖率檢討 | | 2,859.13 | / | 4,402.97 | = | 64.94% | < | 65% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | 樓層別 | | 建築物用途 | 單層樓地板面積 | | 總計 | | 陽台面積 | | 容積樓地板面積 | | 戶數 | | 樓高 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 各層樓地板面積 | 地下室 | 地下五層 | 停車空間兼防空避難室 | 2,859.13 | ㎡ | 14,295.65 | ㎡ | | | | | | | 3.1 | m |
| | | 地下四層 | 停車空間 | 2,859.13 | ㎡ | | | | | | | | | 3.1 | m |
| | | 地下三層 | 停車空間 | 2,859.13 | ㎡ | | | | | | | | | 3.1 | m |
| | | 地下二層 | 停車空間 | 2,859.13 | ㎡ | | | | | | | | | 3.1 | m |
| | | 地下一層 | 停車空間 | 2,859.13 | ㎡ | | | | | | | | | 4.5 | m |
| | | 小計(一) | | | | 14,295.65 | ㎡ | | | | | | | 16.90 | m |
| | 地面層 | 一層 | 大廳 | 583.71 | ㎡ | 1,077.65 | ㎡ | 18.90 | ㎡ | 35.29 | ㎡ | 0 | 戶 | 4.20 | m (+1.1) |
| | | | 警衛室 | 5.23 | ㎡ | | | | | | | | | | |
| | | | 高層建築緩衝空間 | 72.00 | ㎡ | | | | | | | | | | |
| | | | 車道 | 191.34 | ㎡ | | | | | | | | | | |
| | | | 自行車停放區 | 225.37 | ㎡ | | | | | | | | | | |
| | | 二層 | 梯間 | 75.58 ㎡ | 75.58 ㎡ | 75.58 | ㎡ | 0.00 | ㎡ | 0.00 | ㎡ | 0 | 戶 | 4.00 | m |
| | | 三層 | 社區公益設施 | 887.00 ㎡ | 1,080.36 ㎡ | 1,080.36 | ㎡ | 56.67 | ㎡ | 24.00 | ㎡ | 0 | 戶 | 4.00 | m |
| | | | 梯間 | 193.36 | | | | | | | | | | | |
| | | 四至三十一層 | 集合住宅 | 804.60 ㎡ | 1,020.68 ㎡ | 28,579.04 | ㎡ | 64.26 | ㎡ | 828.91 | ㎡ | 336 | 戶 | 3.40 | m |
| | | | 梯間 | 216.08 | | | | 1799.28 | ㎡ | 23209.48 | ㎡ | | | | |
| | | 一層 | 人行通廊(水岸架空走廊) 及露臺(水岸活動魅力平台)投影範圍 | 555.26 ㎡ | 555.26 ㎡ | 736.35 | ㎡ | | | | | | | | |
| | | 二層 | 人行通廊(水岸架空走廊)使用電梯及樓梯 | 24.41 | 24.41 | | | | | | | | | | |
| | | 三層 | 水岸活動魅力平台日遮雨遮投影範圍 | 156.68 | 156.68 | | | | | | | | | | |
| | 地面層公益設施 | 一層 | 捐贈公益設施 | 114.82 ㎡ | 730.70 ㎡ | 730.70 | ㎡ | | | | | 1 | 戶 | 4.20 | m |
| | | 二層 | 捐贈公益設施 | 615.88 | | | | | | | | | | 4.00 | m |
| | | 小計(三) | | | | 32,279.68 | ㎡ | 1,874.85 | ㎡ | 23268.77 | ㎡ | 337 | 戶 | 108.50 | m |
| | 屋突層 | 一層 | 梯間、機械室 | 187.52 | ㎡ | 562.56 | ㎡ | | | | | | | 3.0 | m |
| | | 二層 | 梯間、機械室 | 187.52 | ㎡ | | | | | | | | | 3.0 | m |
| | | 三層 | 梯間、機械室 | 187.52 | ㎡ | | | | | | | | | 3.0 | m |
| | | 小計(五) | | | | 562.56 | ㎡ | | | | | | | 9.0 | m |
| 總樓地板面積 | | | | | | 47,137.89 | ㎡ | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | 法定 /取大值 | | 實設車輛 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 工程造價 | 挖方 | 72,568.76 | x | 150.00 | = | 10,885,315 | 元 | | | | | |
| | 排水溝 | 288.56 | x | 700.00 | = | 201,992 | 元 | | | | | |
| | 鋼骨構造 | 47,137.89 | x | 22,950.00 | = | 1,081,814,576 | 元 | | | | | |
| | 總計 | | | | | 1,092,901,883 | 元 | | | | | |
| 法定汽車停車位(技術規則)(細部計畫) | 集合住宅 | 500以下免設 | | | | | | | 207 | 輛 | 304 | 輛 |
| | | 31,043.33 | / | 150.00 | = | 206.96 | | | | | | |
| | 捐贈公益設施 | 730.70 | / | 200.00 | = | 3.65 | | | 4 | | | |
| 法定停車位(都審原則)一戶一車 | 集合住宅 | 66㎡以上 | 224.00 | | | | | | 298 | 輛 | | |
| | | 66㎡以下 | 112.00 | x | 0.66 | = | 73.92 | | | | | |
| | 捐贈公益設施 | | | | | | | | 1 | | | |
| 自設汽車 | | | | | | | | | 2 | 輛 | | |
| 法定機車停車位(細部計畫) | 66㎡以上一戶一車 | 66㎡以上 | 224.00 | | | | | | 274 | 輛 | 339 | |
| | 66㎡以下每100㎡設置一車 | 22,528.80 | - | 17529.96 | = | 4,998.84 | / | 100 = 50 | | | | |
| 法定機車停車位 (技術規則) | | 31,543.33 | / | 100.00 | = | 315.43 | | | 316 | 輛 | | |
| 法定機車停車位 (都審原則) 一戶一停車 | | (住宅336輛；公益設施1輛) | | | | | | | 337 | 輛 | | |
| 自設機車(捐贈公益設施) | | | | | | | | | 2 | 輛 | | |
| 自行車車位/法定機車數1/4 | | 337 | / | 4.00 | + | 33.00 | (折減汽車數) | | 118 | 輛 | 118 | |




| 面積計算： | | | |
|---|---|---|---|
| 樓地板面積計算： | | | |
| 開挖面積: | | | |
| 4.8*24.2+7.6*29.2+18.93*35.55+4.61*6.44/2 | | | |
| +(6.44+11.45)*21.42/2+15.24*11.45+41.27*35.55 | | | |
| +41.47*35.60 | = | 2859.13 | ㎡ |
| 地下五層停車數量計算: | | | |
| 汽車位: 230*550 | = | 13 | 輛 |
| 汽車位: 250*600 | = | 1 | 輛 |
| 汽車位: 250*550 | = | 55 | 輛 |
| | | | |
| 總計汽車位: | = | 69 | 輛 |
| | | | |
| 面積計算圖 | | | |

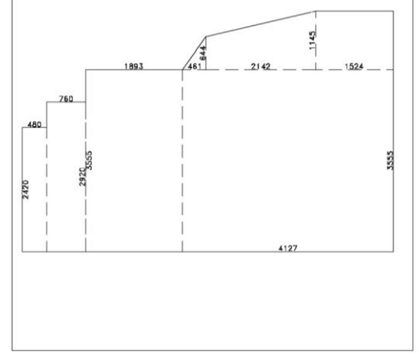
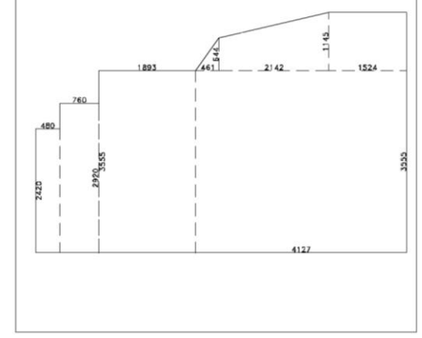
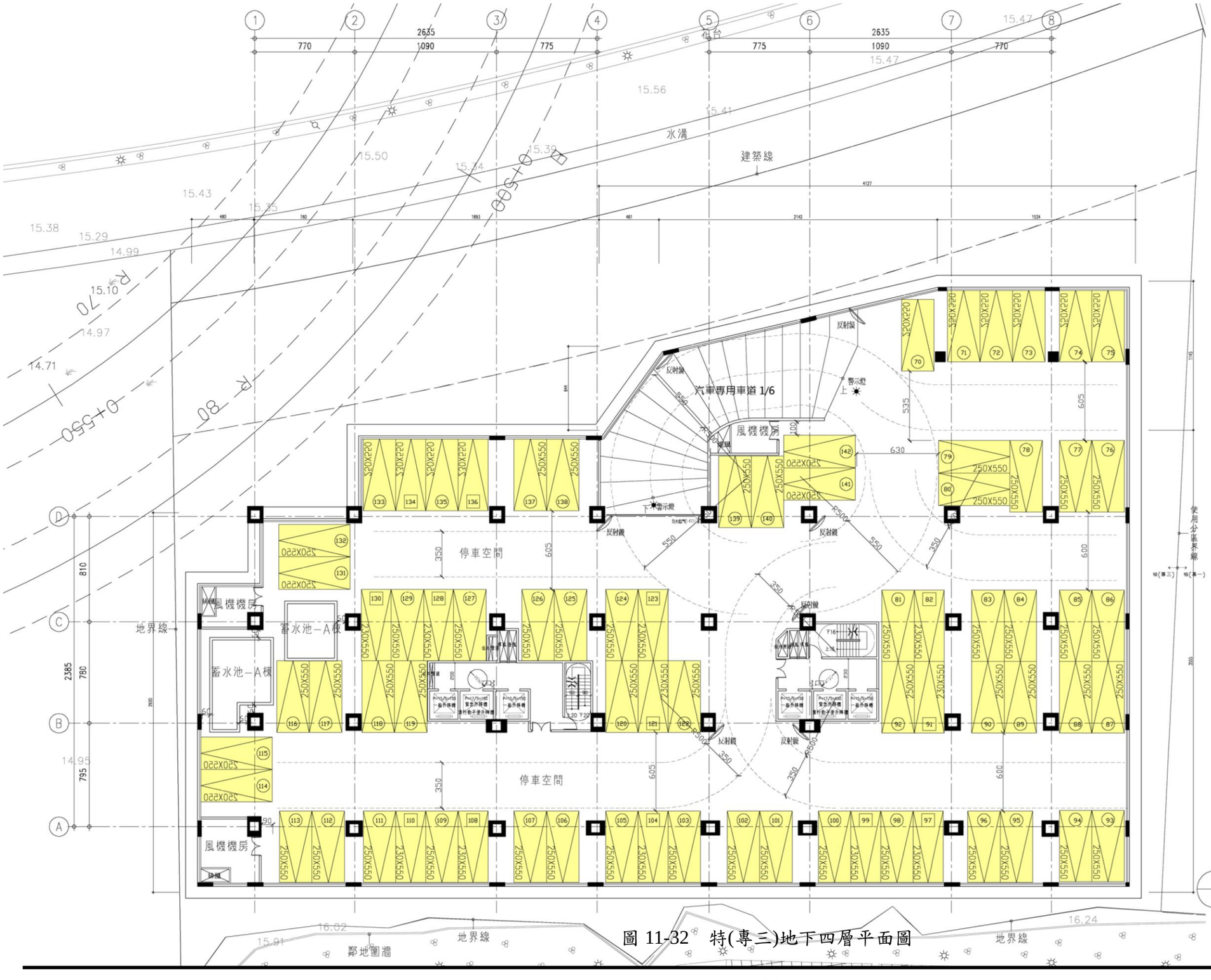


圖 11-31　特(專三)地下五層平面圖

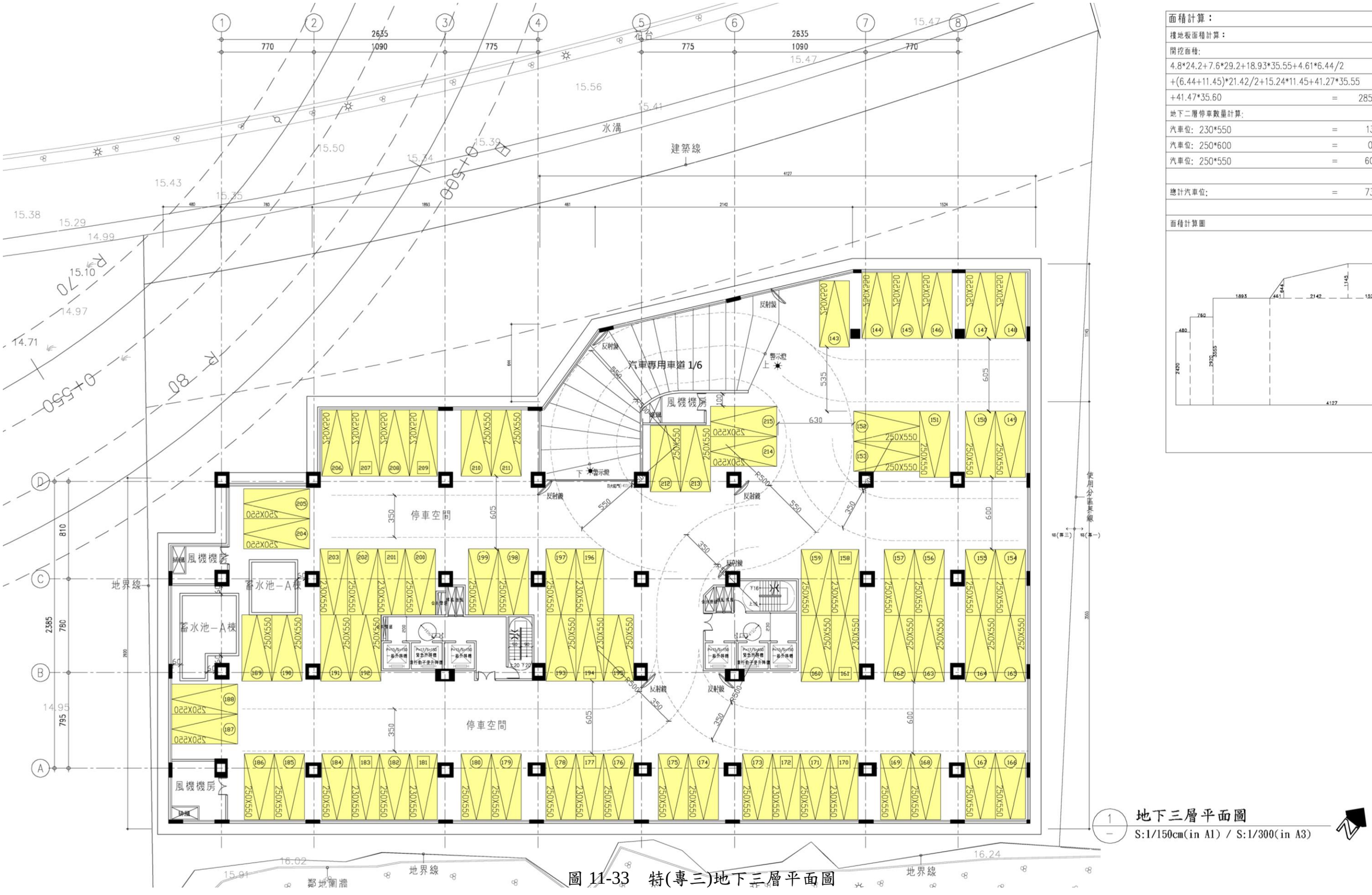
| 面積計算： | | | |
|---|---|---|---|
| 標地板面積計算： | | | |
| 開挖面積: | | | |
| 4.8*24.2+7.6*29.2+18.93*35.55+4.61*6.44/2 | | | |
| +(6.44+11.45)*21.42/2+15.24*11.45+41.27*35.55 | | | |
| +41.47*35.60 | = | 2859.13 | ㎡ |
| 地下二層停車數量計算: | | | |
| 汽車位: 230*550 | = | 13 | 輛 |
| 汽車位: 250*600 | = | 0 | 輛 |
| 汽車位: 250*550 | = | 60 | 輛 |
| | | | |
| 總計汽車位: | = | 73 | 輛 |
| | | | |
| 面積計算圖 | | | |






1 地下四層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-32　特(專三)地下四層平面圖




| 面積計算： | | | |
|---|---|---|---|
| 樓地板面積計算： | | | |
| 開挖面積: | | | |
| 4.8*24.2+7.6*29.2+18.93*35.55+4.61*6.44/2 | | | |
| +(6.44+11.45)*21.42/2+15.24*11.45+41.27*35.55 | | | |
| +41.47*35.60 | = | 2859.13 ㎡ | |
| 地下二層停車數量計算: | | | |
| 汽車位: 230*550 | = | 13 | 輛 |
| 汽車位: 250*600 | = | 0 | 輛 |
| 汽車位: 250*550 | = | 60 | 輛 |
| | | | |
| 總計汽車位: | = | 73 | 輛 |
| | | | |
| 面積計算圖 | | | |

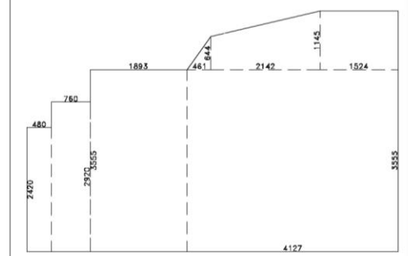
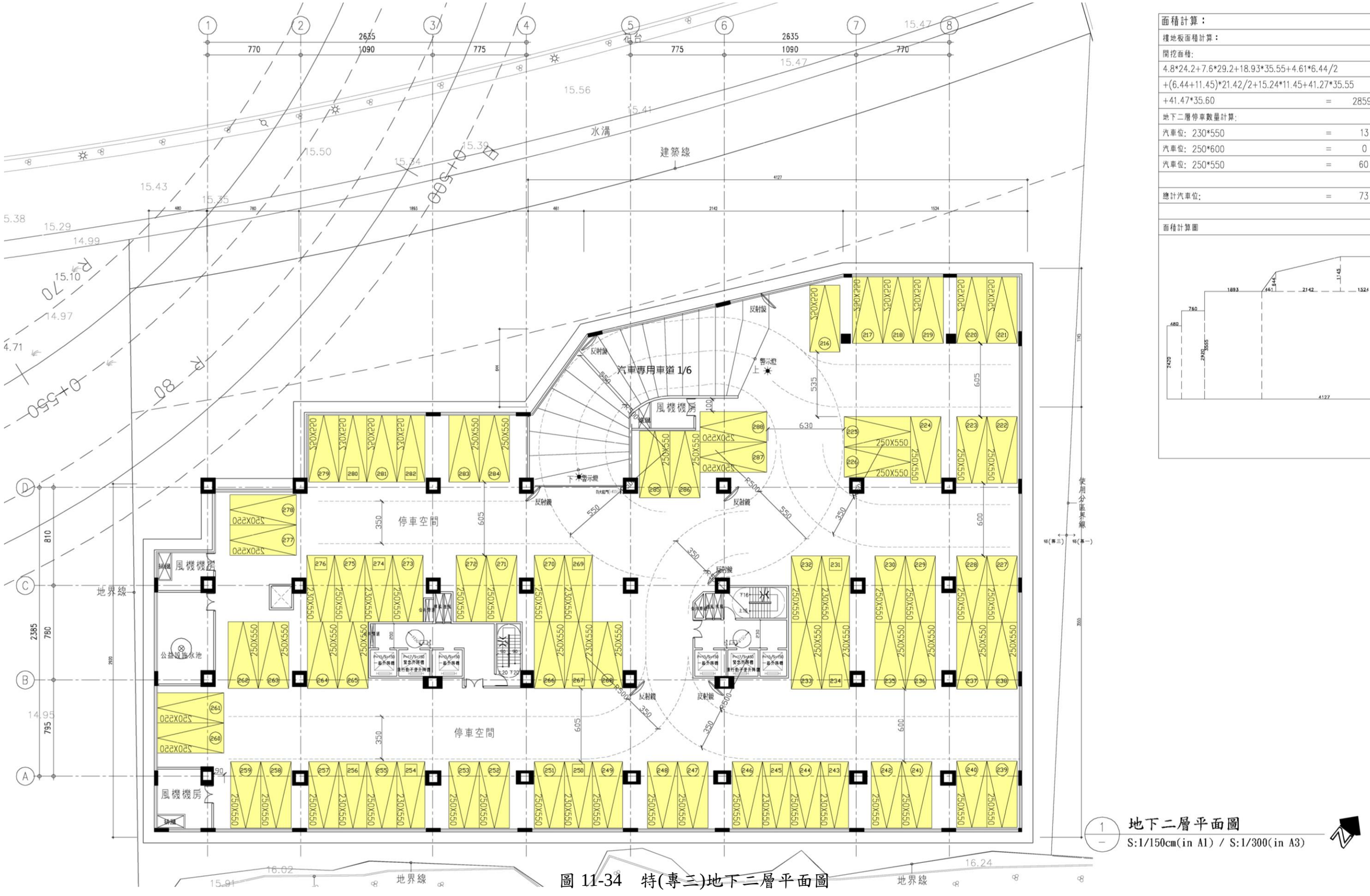


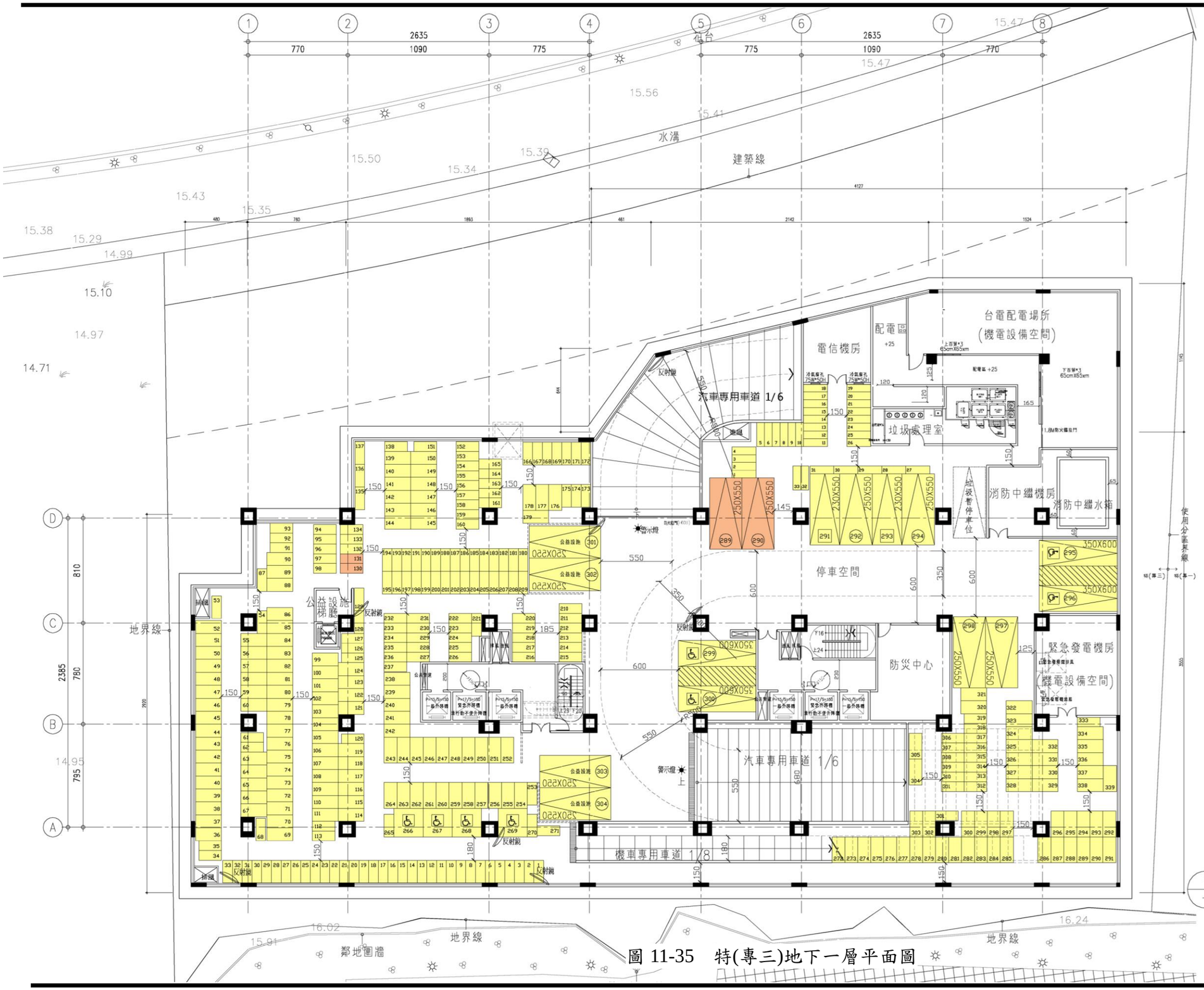
圖 11-33　特(專三)地下三層平面圖



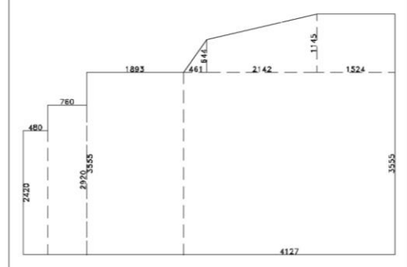

| 面積計算： | | | |
|---|---|---|---|
| 樓地板面積計算： | | | |
| 開挖面積: | | | |
| 4.8*24.2+7.6*29.2+18.93*35.55+4.61*6.44/2 | | | |
| +(6.44+11.45)*21.42/2+15.24*11.45+41.27*35.55 | | | |
| +41.47*35.60 | = | 2859.13 | ㎡ |
| 地下二層停車數量計算: | | | |
| 汽車位: 230*550 | = | 13 | 輛 |
| 汽車位: 250*600 | = | 0 | 輛 |
| 汽車位: 250*550 | = | 60 | 輛 |
| | | | |
| 總計汽車位: | = | 73 | 輛 |
| | | | |
| 面積計算圖 | | | |



圖 11-34　特(專三)地下二層平面圖

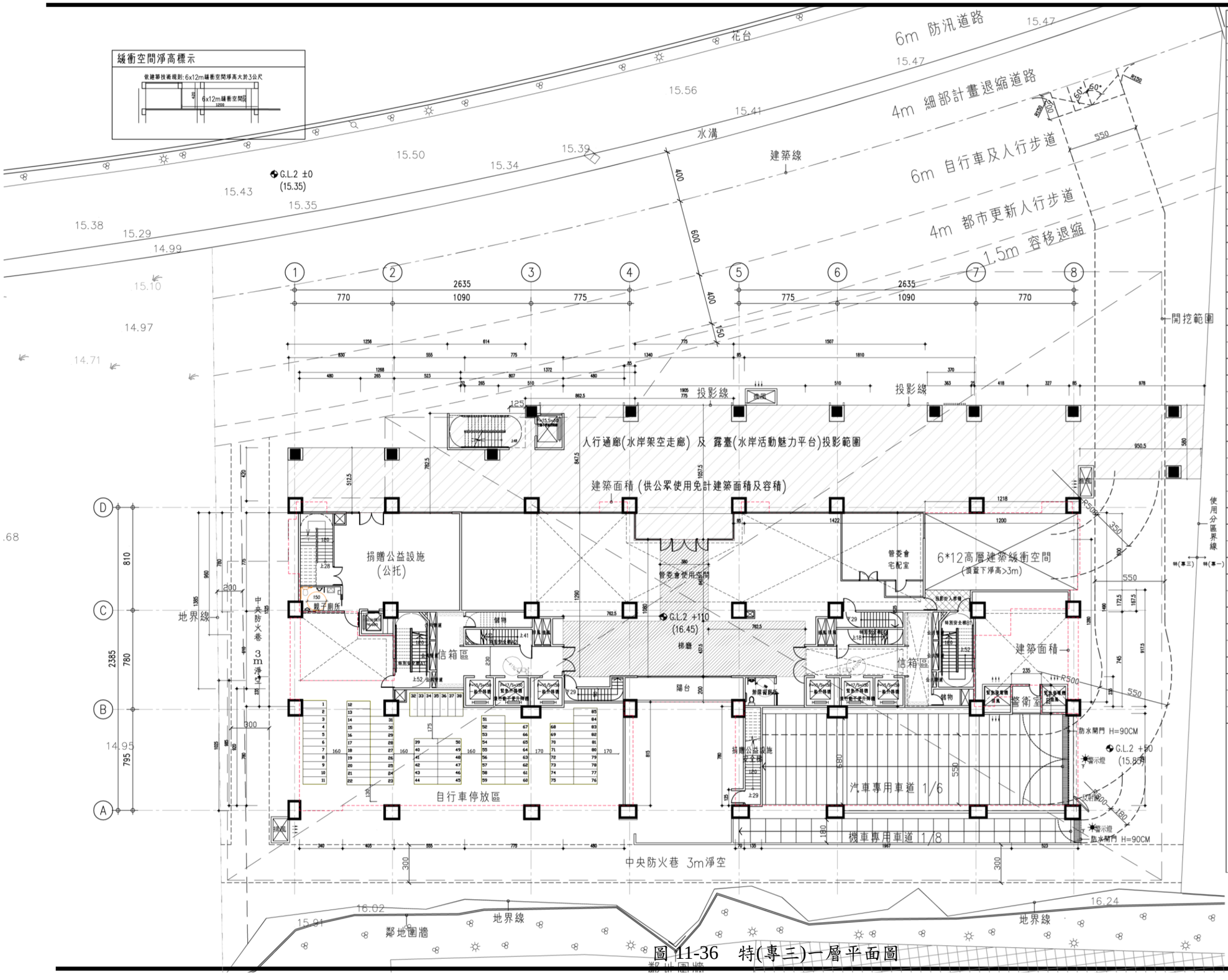



| 面積計算： | | | |
|---|---|---|---|
| 樓地板面積計算： | | | |
| 4.8*24.2+7.6*29.2+18.93*35.55+4.61*6.44/2 | | | |
| +(6.44+11.45)*21.42/2+15.24*11.45+41.27*35.55 | | | |
| +41.47*35.60 | = | 2859.13 ㎡ | |
| 開挖面積： | | | |
| 開挖率: 2859.13㎡/4402.97㎡ | = | 64.94% | |
| 汽車數量計算： | | | |
| | | | |
| 汽車位: 350*600 (無障礙車位) | = | 4 | 輛 |
| 汽車位: 250*550 | = | 10 | 輛 |
| 汽車位: 230*550 | = | 2 | 輛 |
| | | | |
| 合計本層汽車位: | = | 16 | 輛 |
| 垃圾車暫停車位: (不計法車) | = | 1 | 輛 |
| | | | |
| | | | |
| 機車數量計算：(一戶一車) | | | |
| 無障礙停車位: 220*225: | = | 4 | 輛 |
| 75*175: | = | 169 | 輛 |
| 169<337/2=169 | | | OK. |
| 100*200: | = | 166 | 輛 |
| 合計本層機車位:(含自設機車位2輛) | = | 339 | 輛 |
| | | | |
| 地下室總車輛數計算： | | | |
| 總計汽車位: | = | 304 | 輛 |
| 總計機車位: | = | 339 | 輛 |
| | | | |
| 地下層容積檢討:(技規第60條) | | | |
| 2859.13*5-304*40-337*4-1317.98+191.34 | | | |
| | = | -338.99 ㎡ | OK. |
| 自行車數量計算：(折減汽車數) | | | |
| 337-304 | = | 33 | 輛 |
| 合計： | = | 33 | 輛 |
| | | | |
| 面積計算圖 | | | |

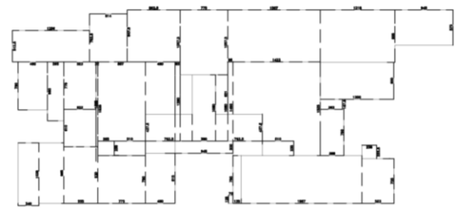


1 地下一層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-35 特(專三)地下一層平面圖

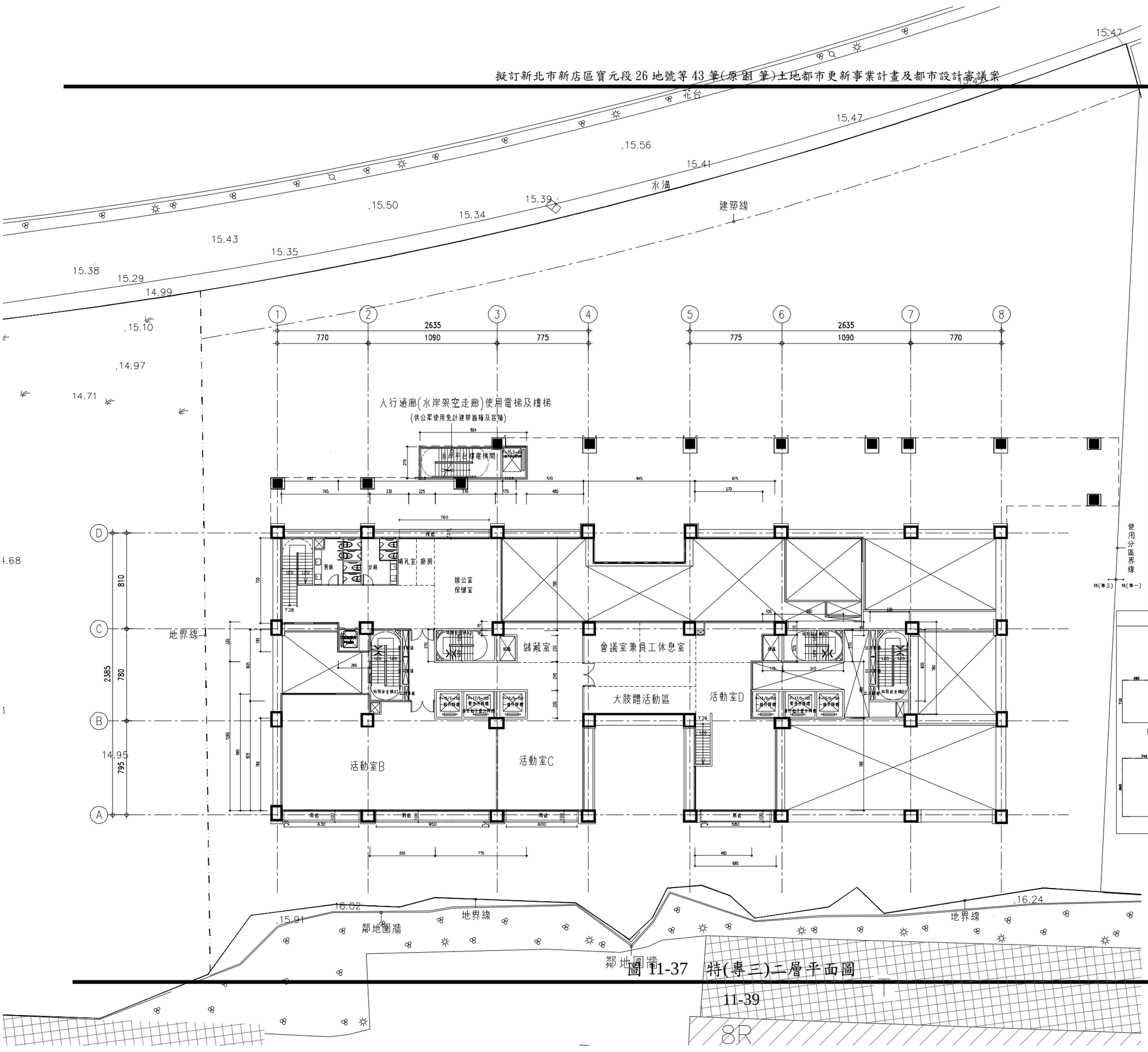



| | |
|---|---|
| **面積計算：** | |
| **樓地板面積計算：** | |
| 管委會使用空間：5.23*6.1+0.32*13.85+7.75*15.25+4.8*14.9+0.85*12.9+7.75*10.8 | |
| +0.85*12.9+14.22*15.25+3.63*9.175+0.25*7.5 | = 583.71 ㎡ |
| 高層建築緩衝空間：12.00*6.00 | = 72.00 ㎡ |
| 自行車停放區： 3.4*10.4+4.05*9.85+5.55*9.2+7.75*7.8+4.8*8.15 | |
| | = 225.37 ㎡ |
| 警衛室： 2.35*2.225 | = 5.23 ㎡ |
| 車道： 19.67*7.8+5.23*7.25 | = 191.34 ㎡ |
| 合計： | = 1077.65 ㎡ |
| 捐贈公益設施 (計樓地板不計容積) | |
| 4.8*7.8+2.65*9.6+5.23*7.75+1.35*7.8+0.7*1.25 | = 114.82 ㎡ |
| **人行通廊(水岸架空走廊) 及 露臺(水岸活動魅力平台)投影範圍** | |
| 12.56*5.125+6.14*7.825+8.625*8.475+7.75*10.575 | |
| +15.07*8.475+12.18*8.55+(9.505+9.79)*5.8/2 | = 555.26 ㎡ |
| | (計樓地板不計容積不計建築面積) |
| **陽台面積計算：** 9.45*2 | = 18.90 ㎡ |
| 18.90㎡ < 1077.65*10%=107.77㎡ | OK. |
| **梯廳面積計算：** 3.8*10.8+7.625*4.375+7.625*4.375 | = 107.76 ㎡ |
| 107.76㎡ < 1077.65*10%=107.77㎡ | OK. |
| **陽台+梯廳面積檢討：** 107.76+18.90 | = 126.66 ㎡ |
| 126.66㎡ < 1077.65*15%=161.65㎡ | OK. |
| **技術規則162條之二 免計容積樓地板面積計算：** | |
| **機械室 ：** 5.23*6.1+0.32*13.85+7.75*15.25+4.8*14.9+0.85*12.9+7.75*10.8 | |
| +0.85*12.9+14.22*15.25+3.63*9.175+0.25*7.5-(3.63*1.675) | |
| -(3.8*10.8+7.625*4.375+7.625*4.375)-(5.1*2.35)*2 | |
| | = 445.89 ㎡ |
| **技術規則162條之二 總量免計容積樓地板面積計算：** | |
| 445.89+75.58+85.30+102.93*28 | = 3488.81 ㎡ |
| 23268.79*15%=3490.32㎡>3488.81㎡ OK | |
| **容積樓地板面積計算：** | |
| 1077.65-72-225.37-191.34-107.76-445.89 | = 35.29 ㎡ |
| **總容積樓地板面積計算：** | |
| 35.29+24+828.91*28 | = 23268.77 ㎡ |
| 23268.77㎡ ≦ 23268.79㎡ | OK. |
| **自行車數量計算：(法機車1/4)** | |
| 337/4 | = 85 輛 |
| 合計： | = 85 輛 |
| **面積計算圖** | |



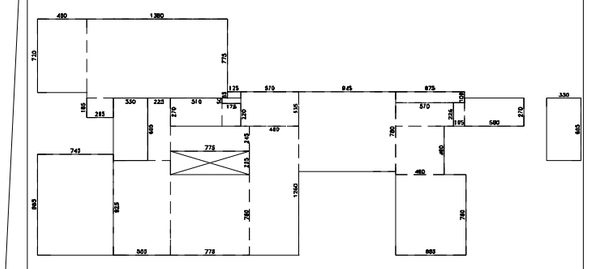
1 一層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-36 特(專三)一層平面圖



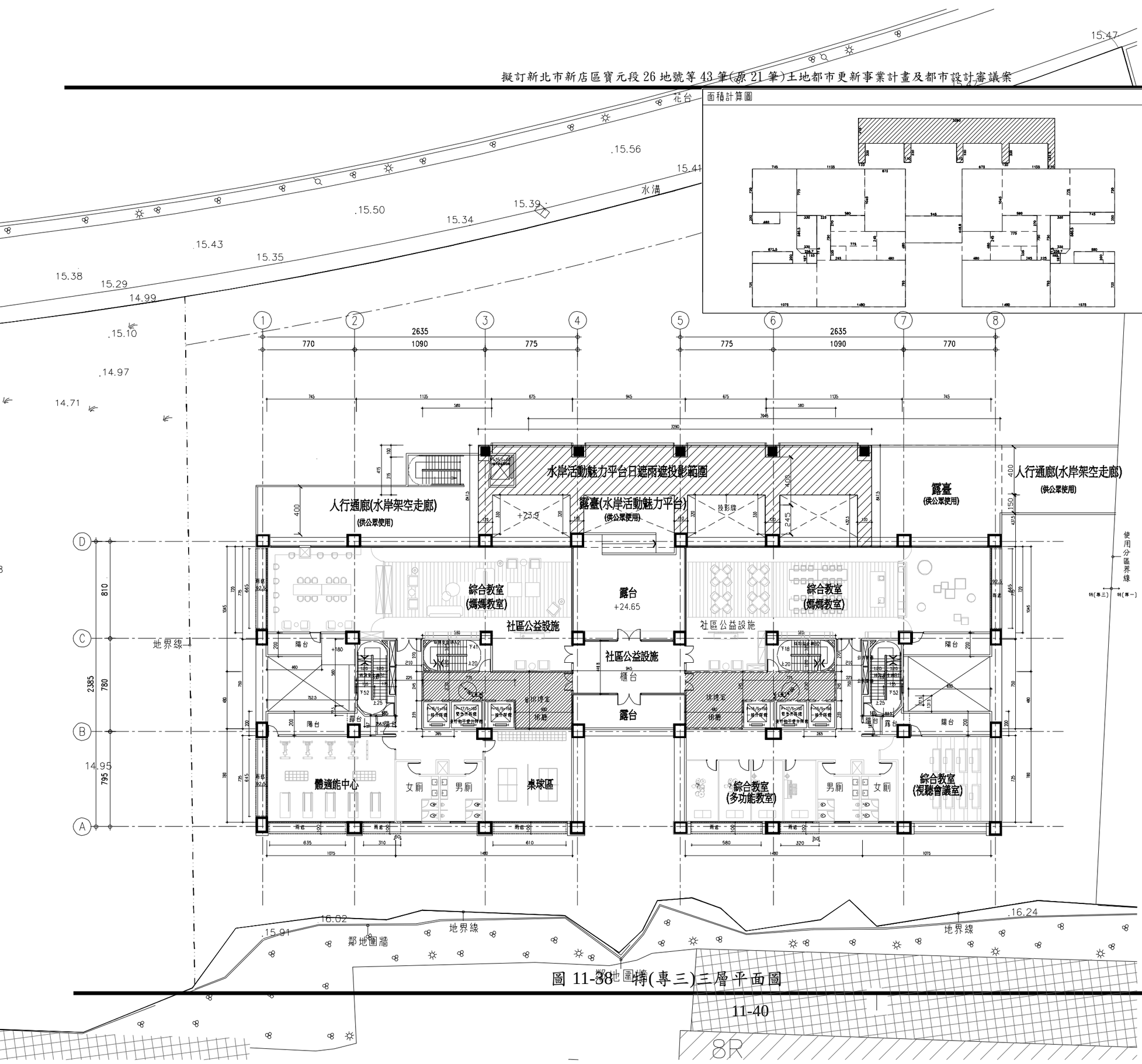

| 面積計算： | | |
|---|---|---|
| 樓地板面積計算： | | |
| 特別安全梯 A：3.3*6.05+5.1*2.7+1.75*2.2 | = | 37.59 ㎡ |
| 特別安全梯 B：1.05*2.25+5.8*2.7+3.3*6.05 | = | 37.99 ㎡ |
| | | |
| 合計： | = | 75.58 ㎡ |
| | | |
| | | |
| 捐贈公益設施 (計樓地板不計容積) | | |
| 4.8*7.2+2.65*1.85+13.8*7.75+2.25*6.05+7.75*2.45+7.45*9.85 | | |
| +5.55*9.25+7.75*7.8+4.8*12.6+5.7*3.35+1.25*0.65+1.75*0.5+9.45*7.8 | | |
| +6.75*1.1+5.7*2.25+4.8*4.8+6.85*7.8 | | |
| | = | 615.88 ㎡ |
| 人行通廊(水岸架空走廊)使用電梯及樓梯 | | |
| 9.04*2.7 | = | 24.41 ㎡ |
| | | (計樓地板不計容積不計建築面積) |
| | | |
| 陽台面積計算： | | |
| | = | 0.00 ㎡ |
| 技術規則162條之二 免計容積樓地板面積計算： | | |
| 機械室 A： 3.3*6.05+5.1*2.7+1.75*2.2 | = | 37.59 ㎡ |
| 機械室 B： 1.05*2.25+5.8*2.7+3.3*6.05 | = | 37.99 ㎡ |
| | | |
| 合計： | = | 75.58 ㎡ |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| 容積樓地板面積計算： | | |
| 75.58-75.58 | = | 0.00 ㎡ |

面積計算圖



1 二層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-37 特(專三)二層平面圖




面積計算圖



面積計算：

樓地板面積計算：

社區公益設施 (計樓地板不計容積)

(7.45*7.2+11.35*7.75+6.75*10.45+7.5*2.25+10.75*7.25+14.8*7.8)*2+9.45*4.468

= 887.00 ㎡

梯間 A：

3.3*5.605+(2.585+3.3)*0.775/2+5.8*7.5+6.75*4.8

= 96.68 ㎡

梯間 B：

3.3*5.605+(2.585+3.3)*0.775/2+5.8*7.5+6.75*4.8

= 96.68 ㎡

合計： = 1080.36 ㎡

水岸活動魅力平台日遮雨遮投影範圍(計樓地板不計容積不計建蔽率)

32.9*4.15+1.2*3.3*2+1.1*3.2*2+1.2*4.325 = 156.68 ㎡

陽台面積計算：

梯間 A： 1.65*1.67 = 2.76 ㎡

梯間 B： 1.65*1.67 = 2.76 ㎡

社區公益設施： 4.6*2+6.725*2+7.45*2+6.8*2

= 51.15 ㎡

合計： = 51.15 ㎡

56.67㎡ < 1080.36*10%=108.04㎡ OK.

梯廳面積計算：

(4.8*4.8+7.75*2.45)*2

= 84.06 ㎡

84.06㎡ < 1080.36*10%=108.04㎡ OK.

陽台＋梯廳面積檢討：

56.67+84.06

140.73㎡ ≦ 1080.36*15%=162.05㎡ OK.

技術規則162條之二 免計容積樓地板面積計算：

機械室 A：

3.3*5.6+(2.585+3.3)*0.775/2+5.8*2.7+2.65*2.35 = 42.65 ㎡

機械室 B：

3.3*5.6+(2.585+3.3)*0.775/2+5.8*2.7+2.65*2.35 = 42.65 ㎡

合計： = 85.30 ㎡

容積樓地板面積計算：

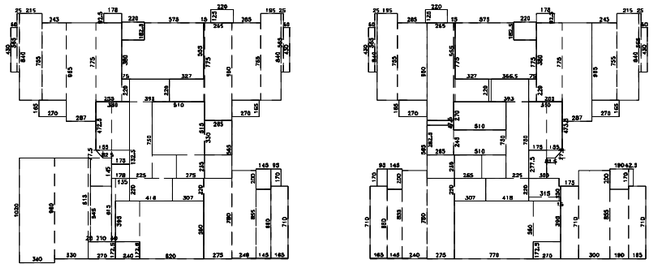
1080.36-85.3-84.06-887 = 24.00 ㎡

1/— 三層平面圖

S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-38 特(專三)三層平面圖

面積計算圖



面積計算：

樓地板面積計算：

A棟樓地板面積計算：

| | |
|---|---|
| A1： 0.75*2.2+2.55*7.75+2.87*9.65+2.43*7.55+2.15*8.4+0.25*5.65+0.6*4.3 | =89.51㎡ |
| A2： 2.2*3.8+5.75*5.55 | =40.27㎡ |
| A3： 3.27*2.2+0.15*7.75+2.65*9.6+2.85*7.55+1.95*8.4+0.25*5.65+0.6*4.3 | =75.69㎡ |
| A5： 3.07*2.2+2.75*7.8+2.4*8.55+1.45*6.8+1.65*7.1 | =70.30㎡ |
| A6： 6.2*5.6+2.4*3.95 | =44.20㎡ |
| A7： 1.35*2.2+0.4*6.15+2.1*5.45+0.2*8.15+3.3*9.8+3.4*10.2 | =85.53㎡ |
| A梯間： | |
| 3.3*4.725+(0.825+1.55)*0.775/2+1.325*1.75+3.93*2.2+2.25*7.50+4.18*2.2+5.1*7.5 | |
| +2.65*5.65 | =106.77㎡ |
| 小計： | =512.27㎡ |

B棟樓地板面積計算：

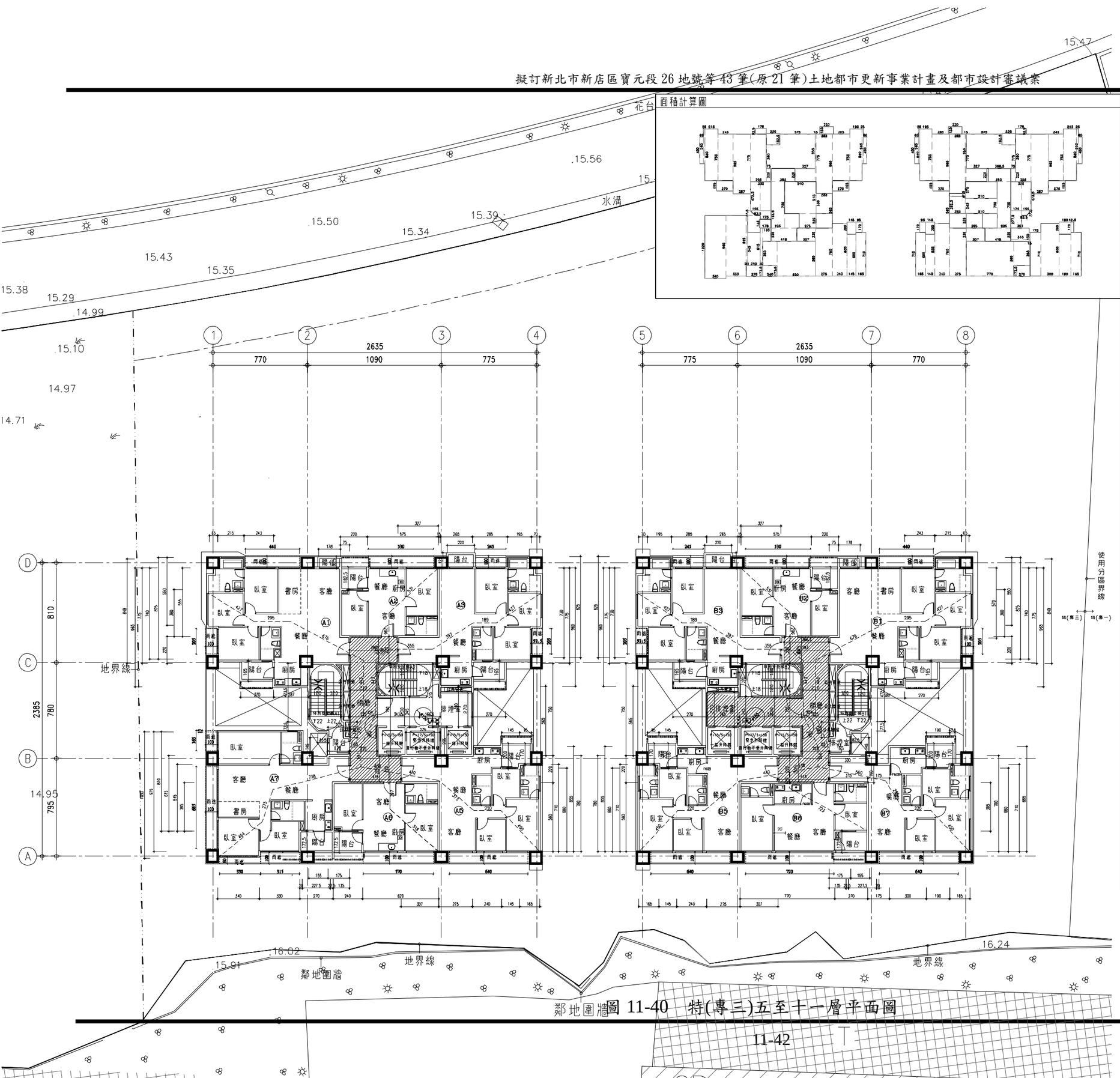
| | |
|---|---|
| B1： 0.75*2.2+2.55*7.75+2.87*9.65+2.43*7.55+2.15*8.4+0.25*5.65+0.6*4.3 | =89.51㎡ |
| B2： 2.2*3.8+5.75*5.55 | =40.27㎡ |
| B3： 3.27*2.2+0.15*7.75+2.65*9.6+2.85*7.55+1.95*8.4+0.25*5.65+0.6*4.3 | =75.69㎡ |
| B5： 3.07*2.2+2.75*7.8+2.4*8.55+1.45*6.8+1.65*7.1 | =70.30㎡ |
| B6： 7.7*5.6+2.7*3.95 | =53.79㎡ |
| B7： 3*2.2+0.15*1.5+1.75*7.1+3*8.55+1.9*6.8+1.65*7.1 | =69.54㎡ |
| B梯間： | |
| 3.3*4.725+(0.835+1.55)*0.775/2+2.775*1.75+3.93*2.2+2.25*7.50+4.18*2.2+5.1*7.5 | |
| +2.65*5.65 | =109.31㎡ |
| 小計： | =508.41㎡ |
| 合計：512.27+508.41 | =1020.68㎡ |

| 陽台面積計算： | | 梯廳面積計算： | |
|---|---|---|---|
| A1： | 2.7*1.65+1.78*0.925 =6.10㎡ | A梯廳 +B梯廳： | |
| A2： | 2.2*1.825 =4.02㎡ | (3.93*2.2+2.25*7.5+4.18*2.2)+3.665*2.2 | |
| A3： | 2.2*1.25+2.7*1.65 =7.21㎡ | +2.25*7.5+4.18*2.2+5.1*2.45+2.65*2.825 | |
| A5： | 1.45*2+0.95*1.7 =4.52㎡ | = 88.84㎡ | |
| A6： | 2.4*1.725 =4.14㎡ | 88.84㎡ < 1020.68*10%=102.07㎡ | OK. |
| A7： | 2.7*1.725 =4.66㎡ | 陽台+梯廳面積檢討： | |
| 梯間A： | 1.78*1.45 =2.58㎡ | 64.26+88.84 | |
| | | 153.10㎡ < 1020.68*15%=153.10㎡ | |
| 小計： | =33.23㎡ | 技術規則162條之二 免計容積樓地板面積計算： | |
| | | 機械室 A： | |
| B1： | 2.7*1.65+1.78*0.925 =6.10㎡ | 5.1*5.15+2.65*3.3+2.75*2.35 | |
| B2： | 2.2*1.825 =4.02㎡ | +3.3*4.725+(0.825+1.55)*0.775/2 | |
| B3： | 2.2*1.25+2.7*1.65 =7.21㎡ | +1.325*1.75 = 60.30㎡ | |
| B5： | 1.45*2+0.95*1.7 =4.52㎡ | 機械室 B： | |
| B6： | 2.7*1.725 =4.66㎡ | 5.1*2.7+2.65*0.475+2.65*2.35 | |
| B7： | 1.9*2+0.425*1.7 =4.52㎡ | +3.3*4.725+(0.825+1.55)*0.775/2 | |
| | | +1.75*2.775 = 42.63㎡ | |
| | | 合計： = 102.93㎡ | |
| 小計： | =31.03㎡ | | |
| 合計： | =64.26㎡ | 容積樓地板面積計算： | |
| 64.26㎡ < 1020.68*10%=102.07㎡ | | 1020.68-88.84-102.93 = 828.91㎡ | |
| 法規檢討: | | | |
| 依技規第33條規定: | | | |
| 檢討: 本案設置四座特別安全梯，寬度≧120cm， | | | |
| 建築技術規則第93條、95條:(H-2類) | | | |
| A1、B1 | 步距:19.45M<40M(50M) OK! | A7 | 步距:14.51M<40M(50M) OK! |
| | 重複步距:18.41M<20M(25M) OK! | | 重複步距:13.66M<20M(25M) OK! |
| A2、B2 | 步距:14.08M<40M(50M) OK! | B6 | 步距:15.85M<40M(50M) OK! |
| | 重複步距:14.08M<20M(25M) OK! | | 重複步距:13.01M<20M(25M) OK! |
| A3、B3 | 步距:19.49M<40M(50M) OK! | B7 | 步距:17.64M<40M(50M) OK! |
| | 重複步距:19.49M<20M(25M) OK! | | 重複步距:16.79<20M(25M) OK! |
| A5、B5 | 步距:19.40M<40M(50M) OK! | | |
| | 重複步距:18.55M<20M(25M) OK! | | |
| A6 | 步距:13.02M<40M(50M) OK! | | |
| | 重複步距:12.17M<20M(25M) OK! | | |

1 / — 四層平面圖

S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-39 特(專三)四層平面圖




面積計算圖





面積計算：

標地板面積計算：

A棟標地板面積計算：

A1： 0.75*2.2+2.55*7.75+2.87*9.65+2.43*7.55+2.15*8.4+0.25*5.65+0.6*4.3 =89.51㎡

A2： 2.2*3.8+5.75*5.55 =40.27㎡

A3： 3.27*2.2+0.15*7.75+2.65*9.6+2.85*7.55+1.95*8.4+0.25*5.65+0.6*4.3 =75.69㎡

A5： 3.07*2.2+2.75*7.8+2.4*8.55+1.45*6.8+1.65*7.1 =70.30㎡

A6： 6.2*5.6+2.4*3.95 =44.20㎡

A7： 1.35*2.2+0.4*6.15+2.1*5.45+0.2*8.15+3.3*9.8+3.4*10.2 =85.53㎡

A梯間：

3.3*4.725+(0.825+1.55)*0.775/2+1.325*1.75+3.93*2.2+2.25*7.50+4.18*2.2+5.1*7.5
+2.65*5.65 =106.77㎡

小計： =512.27㎡

B棟標地板面積計算：

B1： 0.75*2.2+2.55*7.75+2.87*9.65+2.43*7.55+2.15*8.4+0.25*5.65+0.6*4.3 =89.51㎡

B2： 2.2*3.8+5.75*5.55 =40.27㎡

B3： 3.27*2.2+0.15*7.75+2.65*9.6+2.85*7.55+1.95*8.4+0.25*5.65+0.6*4.3 =75.69㎡

B5： 3.07*2.2+2.75*7.8+2.4*8.55+1.45*6.8+1.65*7.1 =70.30㎡

B6： 7.7*5.6+2.7*3.95 =53.79㎡

B7： 3*2.2+0.15*1.5+1.75*7.1+3*8.55+1.9*6.8+1.65*7.1 =69.54㎡

B梯間：

3.3*4.725+(0.835+1.55)*0.775/2+2.775*1.75+3.93*2.2+2.25*7.50+4.18*2.2+5.1*7.5
+2.65*5.65 =109.31㎡

小計： =508.41㎡

合計：512.27+508.41 =1020.68㎡

陽台面積計算：

| | | |
|---|---|---|
| A1： | 2.7*1.65+1.78*0.925 | =6.10㎡ |
| A2： | 2.2*1.825 | =4.02㎡ |
| A3： | 2.2*1.25+2.7*1.65 | =7.21㎡ |
| A5： | 1.45*2+0.95*1.7 | =4.52㎡ |
| A6： | 2.4*1.725 | =4.14㎡ |
| A7： | 2.7*1.725 | =4.66㎡ |
| 梯間A： | 1.78*1.45 | =2.58㎡ |
| | | |
| 小計： | | =33.23㎡ |
| B1： | 2.7*1.65+1.78*0.925 | =6.10㎡ |
| B2： | 2.2*1.825 | =4.02㎡ |
| B3： | 2.2*1.25+2.7*1.65 | =7.21㎡ |
| B5： | 1.45*2+0.95*1.7 | =4.52㎡ |
| B6： | 2.7*1.725 | =4.66㎡ |
| B7： | 1.9*2+0.425*1.7 | =4.52㎡ |
| | | |
| 小計： | | =31.03㎡ |
| 合計： | | =64.26㎡ |

64.26㎡ < 1020.68*10%=102.07㎡

法規檢討:

依技規第33條規定:

檢討:本案設置四座特別安全梯，寬度≧120cm，

建築技術規則第93條、95條:(H-2類)

| | | | |
|---|---|---|---|
| A1、B1 | 步距:19.45M<40M(50M) OK! | A7 | 步距:14.51M<40M(50M) OK! |
| | 重複步距:18.41M<20M(25M) OK! | | 重複步距:13.66M<20M(25M) OK! |
| A2、B2 | 步距:14.08M<40M(50M) OK! | B6 | 步距:13.39M<40M(50M) OK! |
| | 重複步距:14.08M<20M(25M) OK! | | 重複步距:12.54M<20M(25M) OK! |
| A3、B3 | 步距:19.49M<40M(50M) OK! | B7 | 步距:17.64M<40M(50M) OK! |
| | 重複步距:19.49M<20M(25M) OK! | | 重複步距:16.79<20M(25M) OK! |
| A5、B5 | 步距:19.40M<40M(50M) OK! | | |
| | 重複步距:18.55M<20M(25M) OK! | | |
| A6 | 步距:13.02M<40M(50M) OK! | | |
| | 重複步距:12.17M<20M(25M) OK! | | |

梯廳面積計算：

A梯廳 +B梯廳：

(3.93*2.2+2.25*7.5+4.18*2.2)+3.665*2.2
+2.25*7.5+4.18*2.2+5.1*2.45+2.65*2.825
= 88.84㎡

88.84㎡ < 1020.68*10%=102.07㎡ OK.

陽台+梯廳面積檢討：

153.10㎡ < 1020.68*15%=153.10㎡

技術規則162條之二 免計容積樓地板面積計算：

機械室 A：

5.1*5.15+2.65*3.3+2.75*2.35
+3.3*4.725+(0.825+1.55)*0.775/2
+1.325*1.75 = 60.30㎡

機械室 B：

5.1*2.7+2.65*0.475+2.65*2.35
+3.3*4.725+(0.825+1.55)*0.775/2
+1.75*2.775 = 42.63㎡

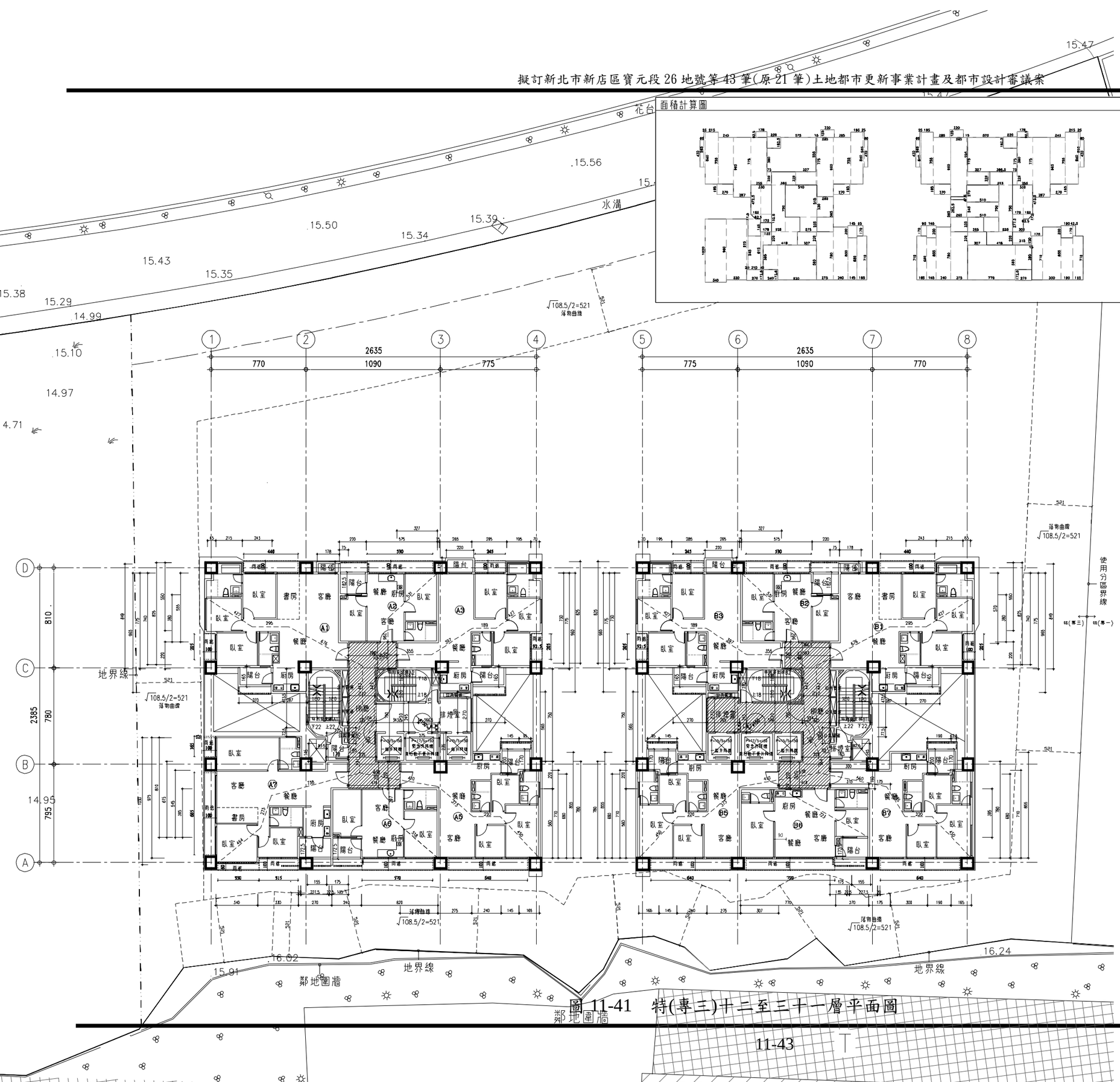
合計： = 102.93㎡

容積樓地板面積計算：

1020.68-88.84-102.93 = 828.91㎡

1 五至十一層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-40 特(專三)五至十一層平面圖




面積計算圖



面積計算：

樓地板面積計算：

A棟樓地板面積計算：

| | |
|---|---|
| A1： 0.75*2.2+2.55*7.75+2.87*9.65+2.43*7.55+2.15*8.4+0.25*5.65+0.6*4.3 | =89.51㎡ |
| A2： 2.2*3.8+5.75*5.55 | =40.27㎡ |
| A3： 3.27*2.2+0.15*7.75+2.65*9.6+2.85*7.55+1.95*8.4+0.25*5.65+0.6*4.3 | =75.69㎡ |
| A5： 3.07*2.2+2.75*7.8+2.4*8.55+1.45*6.8+1.65*7.1 | =70.30㎡ |
| A6： 6.2*5.6+2.4*3.95 | =44.20㎡ |
| A7： 1.35*2.2+0.4*6.15+2.1*5.45+0.2*8.15+3.3*9.8+3.4*10.2 | =85.53㎡ |
| A梯間： | |
| 3.3*4.725+(0.825+1.55)*0.775/2+1.325*1.75+3.93*2.2+2.25*7.50+4.18*2.2+5.1*7.5 +2.65*5.65 | =106.77㎡ |
| 小計： | =512.27㎡ |

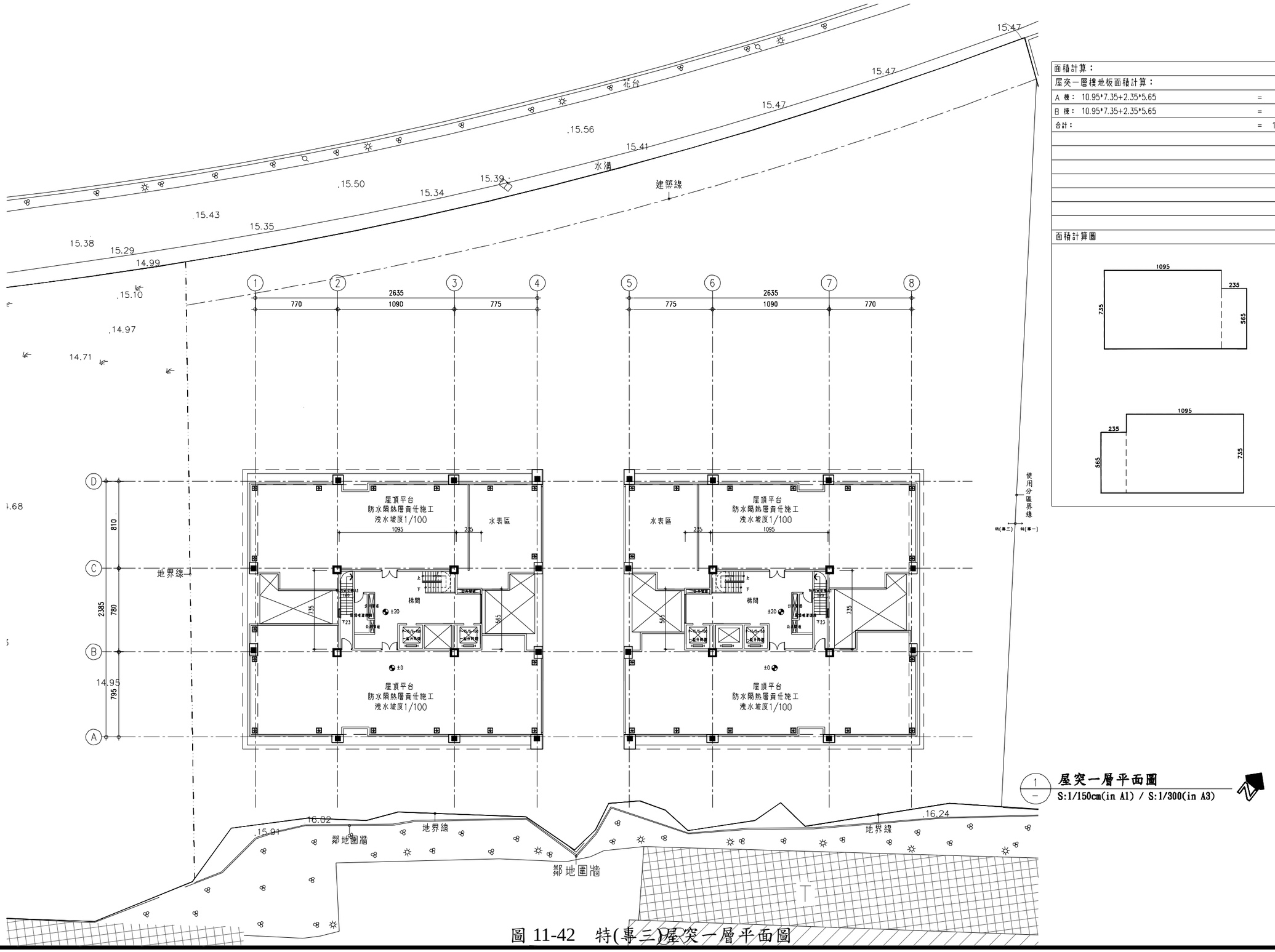
| | |
|---|---|
| B棟樓地板面積計算： | |
| B1： 0.75*2.2+2.55*7.75+2.87*9.65+2.43*7.55+2.15*8.4+0.25*5.65+0.6*4.3 | =89.51㎡ |
| B2： 2.2*3.8+5.75*5.55 | =40.27㎡ |
| B3： 3.27*2.2+0.15*7.75+2.65*9.6+2.85*7.55+1.95*8.4+0.25*5.65+0.6*4.3 | =75.69㎡ |
| B5： 3.07*2.2+2.75*7.8+2.4*8.55+1.45*6.8+1.65*7.1 | =70.30㎡ |
| B6： 7.7*5.6+2.7*3.95 | =53.79㎡ |
| B7： 3*2.2+0.15*1.5+1.75*7.1+3*8.55+1.9*6.8+1.65*7.1 | =69.54㎡ |
| B梯間： | |
| 3.3*4.725+(0.835+1.55)*0.775/2+2.775*1.75+3.93*2.2+2.25*7.50+4.18*2.2+5.1*7.5 +2.65*5.65 | =109.31㎡ |
| 小計： | =508.41㎡ |
| 合計：512.27+508.41 | =1020.68㎡ |

| 陽台面積計算： | | 梯廳面積計算： |
|---|---|---|
| A1： 2.7*1.65+1.78*0.925 | =6.10㎡ | A梯廳 +B梯廳： |
| A2： 2.2*1.825 | =4.02㎡ | (3.93*2.2+2.25*7.5+4.18*2.2)+3.665*2.2 |
| A3： 2.2*1.25+2.7*1.65 | =7.21㎡ | +2.25*7.5+4.18*2.2+5.1*2.45+2.65*2.825 |
| A5： 1.45*2+0.95*1.7 | =4.52㎡ | = 88.84㎡ |
| A6： 2.4*1.725 | =4.14㎡ | 88.84㎡ < 1020.68*10%=102.07㎡ OK. |
| A7： 2.7*1.725 | =4.66㎡ | 陽台+梯廳面積檢討： |
| 梯間A： 1.78*1.45 | =2.58㎡ | 64.26+88.84 |
| | | 153.10㎡ < 1020.68*15%=153.10㎡ |
| 小計： | =33.23㎡ | 技術規則162條之二 免計容積樓地板面積計算： |
| | | 機械室 A： |
| B1： 2.7*1.65+1.78*0.925 | =6.10㎡ | 5.1*5.15+2.65*3.3+2.75*2.35 |
| B2： 2.2*1.825 | =4.02㎡ | +3.3*4.725+(0.825+1.55)*0.775/2 |
| B3： 2.2*1.25+2.7*1.65 | =7.21㎡ | +1.325*1.75 = 60.30㎡ |
| B5： 1.45*2+0.95*1.7 | =4.52㎡ | 機械室 B： |
| B6： 2.7*1.725 | =4.66㎡ | 5.1*2.7+2.65*0.475+2.65*2.35 |
| B7： 1.9*2+0.425*1.7 | =4.52㎡ | +3.3*4.725+(0.825+1.55)*0.775/2 |
| | | +1.75*2.775 = 42.63㎡ |
| | | 合計： = 102.93㎡ |
| 小計： | =31.03㎡ | |
| 合計： | =64.26㎡ | 容積樓地板面積計算： |
| 64.26㎡ < 1020.68*10%=102.07㎡ | | 1020.68-88.84-102.93 = 828.91㎡ |
| 法規檢討： | | |
| 依技規第33條規定： | | |
| 檢討：本案設置四座特別安全梯，寬度≧120cm， | | |
| 建築技術規則第93條、95條：(H-2類) | | |
| A1、B1 步距：19.45M<40M(50M) OK! | | A7 步距：14.51M<40M(50M) OK! |
| 重複步距：18.41M<20M(25M) OK! | | 重複步距：13.66M<20M(25M) OK! |
| A2、B2 步距：14.08M<40M(50M) OK! | | B6 步距：13.39M<40M(50M) OK! |
| 重複步距：14.08M<20M(25M) OK! | | 重複步距：12.54M<20M(25M) OK! |
| A3、B3 步距：19.49M<40M(50M) OK! | | B7 步距：17.64M<40M(50M) OK! |
| 重複步距：19.49M<20M(25M) OK! | | 重複步距：16.79<20M(25M) OK! |
| A5、B5 步距：19.40M<40M(50M) OK! | | |
| 重複步距：18.55M<20M(25M) OK! | | |
| A6 步距：13.02M<40M(50M) OK! | | |
| 重複步距：12.17M<20M(25M) OK! | | |

1 / 一 十二至三十一層平面圖

S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖11-41 特(專三)十二至三十一層平面圖




面積計算：

屋突一層樓地板面積計算：

| | | |
|---|---|---|
| A 棟： 10.95*7.35+2.35*5.65 | = | 93.76 ㎡ |
| B 棟： 10.95*7.35+2.35*5.65 | = | 93.76 ㎡ |
| 合計： | = | 187.52 ㎡ |

面積計算圖

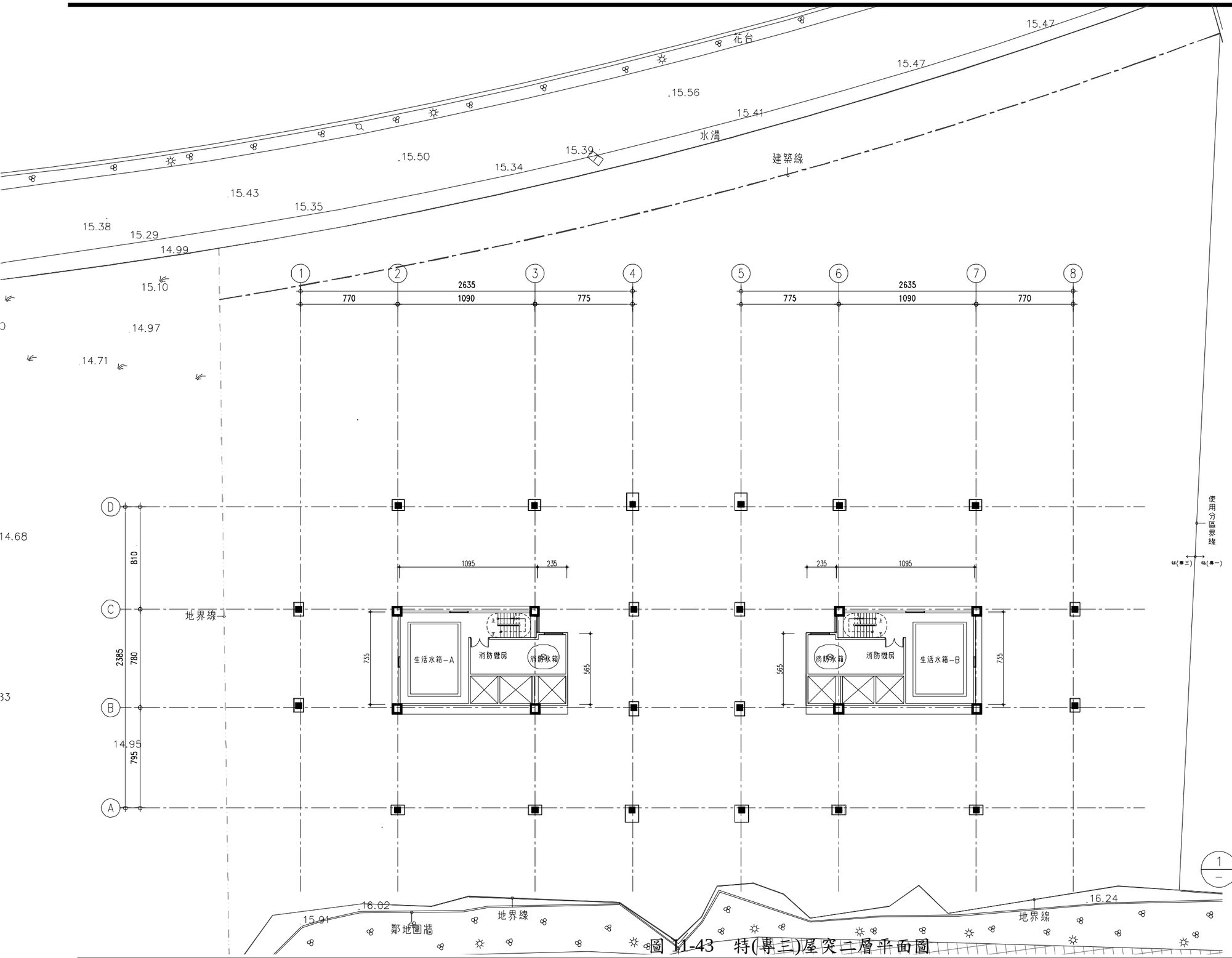






1 屋突一層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-42　特(專三)屋突一層平面圖

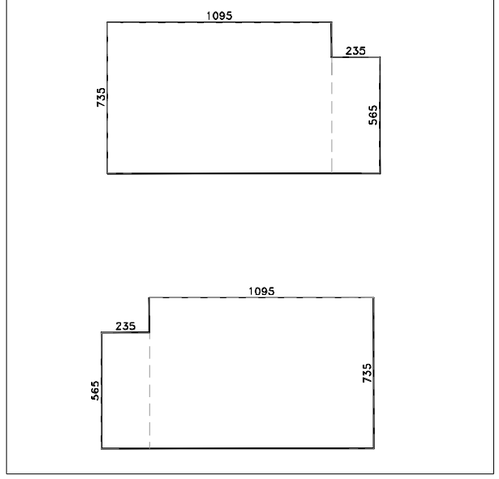



面積計算：

屋突二層樓地板面積計算：

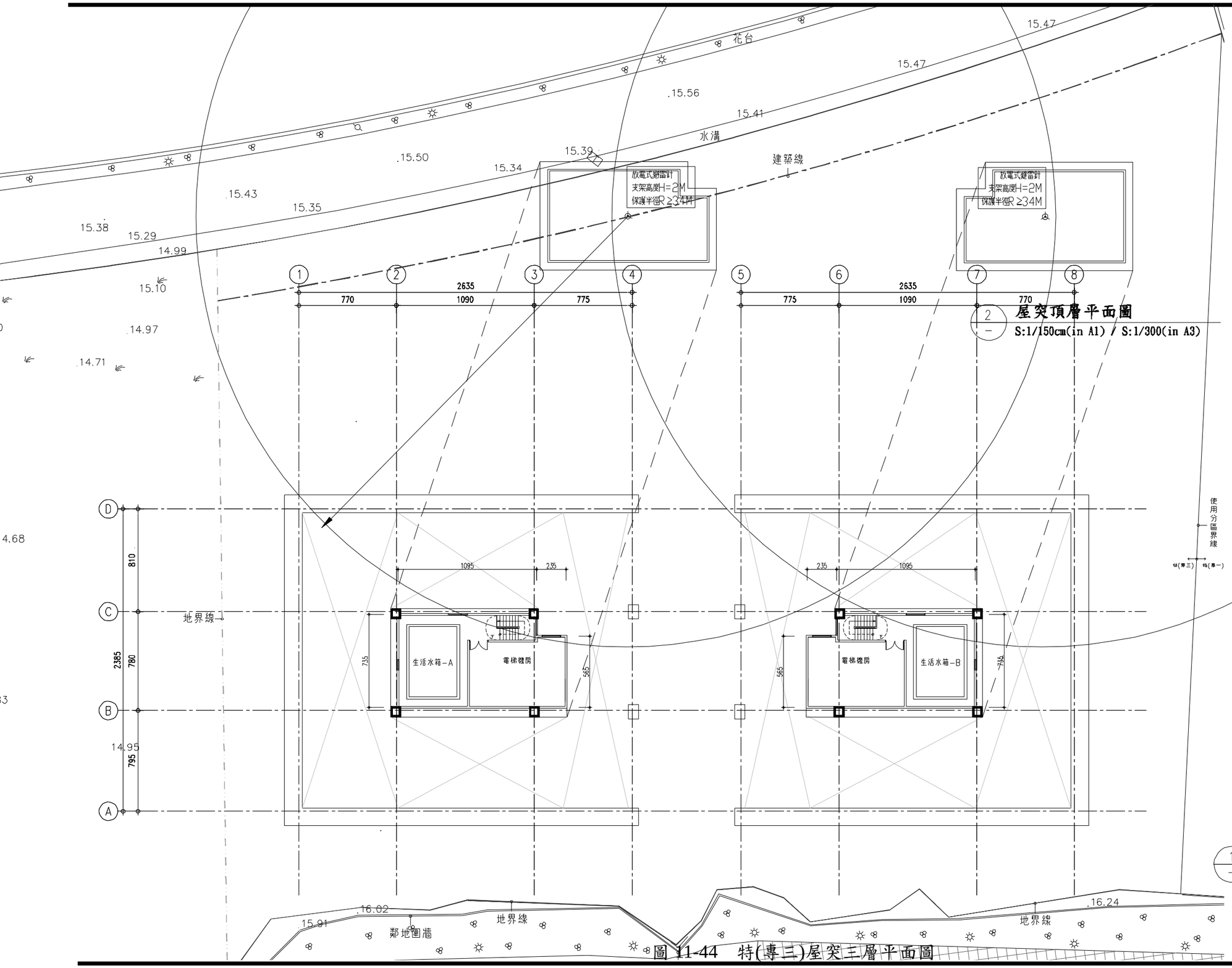
| | | | |
|---|---|---|---|
| A 棟： | 10.95*7.35+2.35*5.65 | = | 93.76 ㎡ |
| B 棟： | 10.95*7.35+2.35*5.65 | = | 93.76 ㎡ |
| 合計： | | = | 187.52 ㎡ |

面積計算圖




1 屋突二層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-43 特(專三)屋突二層平面圖




**屋突頂層平面圖**
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

**屋突三層平面圖**
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

| 面積計算： | | |
|---|---|---|
| 屋突三層樓地板面積計算： | | |
| A 棟： 10.95*7.35+2.35*5.65 | = | 93.76 ㎡ |
| B 棟： 10.95*7.35+2.35*5.65 | = | 93.76 ㎡ |
| 合計： | = | 187.52 ㎡ |

面積計算圖

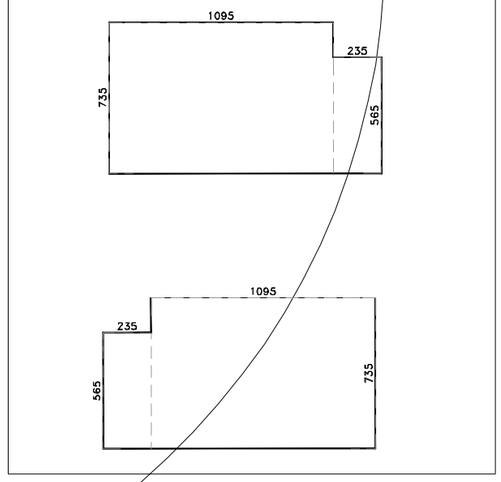


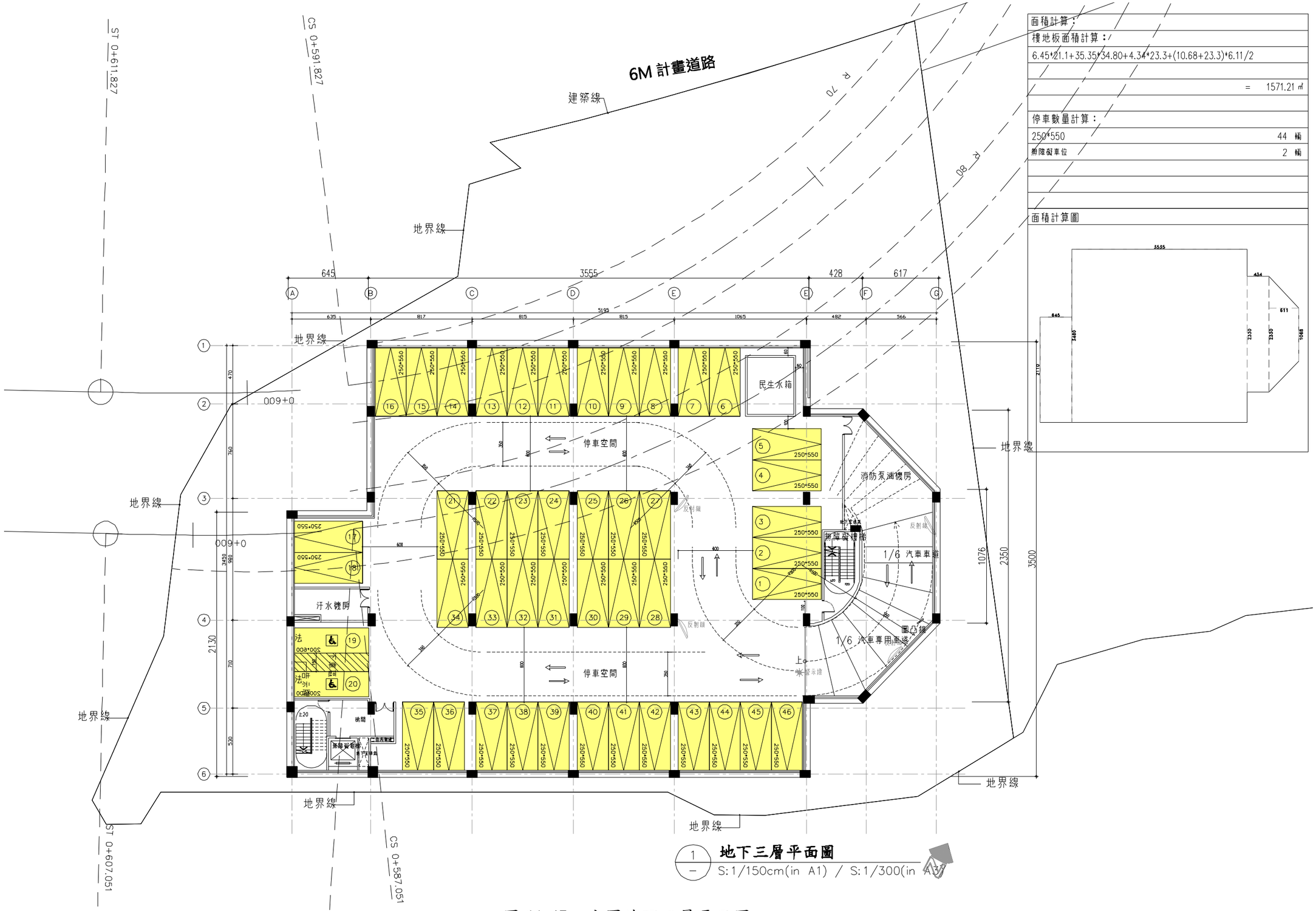

圖 11-44 特(專三)屋突三層平面圖

# 表 11-3　公園建築面積表

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 申請基地位置 | 新北市新店區寶元段 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 申請基地 | 公園 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 使用分區 | 公園 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 基地面積 | 3189.34 | ㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 允建建蔽率 | 15% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 允建建築面積 | 478.401 | ㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 允建容積率 | 45% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 基準樓地板面積FA | 3189.34 | x | 45.00% | = | 1435.203 | ㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| 允建容積樓地板面積 | 1435.203 | ㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 設計建築面積 | 107.80 | ㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 設計建蔽率 | 3.38% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 法定空地面積 | 3189.34 | - | 478.40 | = | 2710.94 | ㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| 實設空地面積 | 3189.34 | - | 107.80 | = | 3081.54 | ㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| 設計容積率 | 107.80 | / | 3,189.34 | = | 3.38% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 設計容積樓地板面積檢討 | 107.80 | < | 1,435.20 | ... | OK | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地下室開挖率檢討 | 1,571.21 | / | 3,189.34 | = | 49.26% | < | 50% | ... | ok | | | | | | | | | | | | |

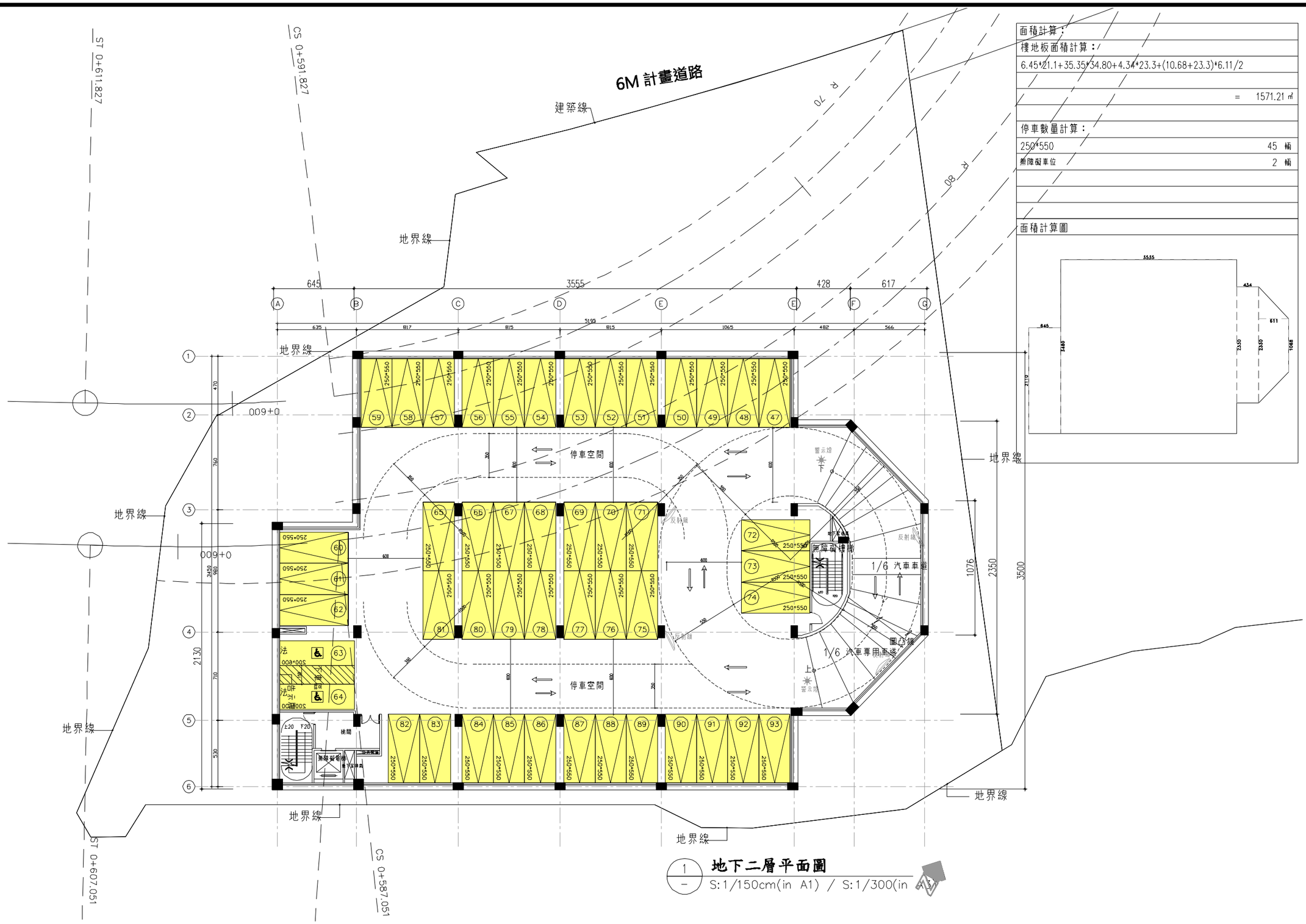
| 樓地板面積 | 樓層別 | | 建築物用途 | 單層樓地板面積 | | 總計 | | 陽台面積 | 容積樓地板面積 | | 戶數 | 各層樓高 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 地面一層 | 樓電梯間 | 107.8 | ㎡ | 107.8 | ㎡ | | 107.8 | ㎡ | | 4.2 | m |
| | 地下層 | 地下三層 | 停車空間 | 1,571.21 | ㎡ | 4,713.63 | ㎡ | | | | | 3.1 | m |
| | | 地下二層 | 停車空間 | 1,571.21 | ㎡ | | | | | | | 3.1 | m |
| | | 地下一層 | 停車空間兼防空避難室 | 1,571.21 | ㎡ | | | | | | | 3.4 | m |
| | 小計(一) | | | | | 4,821.43 | ㎡ | | 107.8 | ㎡ | | | |
| 總樓地板面積 | | | | | | 4,821.43 | ㎡ | | | | | | |

| 工程造價 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 挖方 | 22,754.40 | x | 150.00 | = | 3,413,160 | 元 | | | | | 法定 /取大值 | | 實設車輛 | | | |
| | 排水溝 | 242.79 | x | 700.00 | = | 169,953 | 元 | | | | | | | | | | |
| | RC | 4,821.43 | x | 7,920.00 | = | 38,185,726 | 元 | | | | | | | | | | |
| | 總計 | | | | | 41,768,839 | 元 | | | | | | | | | | |
| 法定停車位(總設計車位數1/5) | | 275.00 | + | 304.00 | = | 579.00 | / | 5.00 | = | 115.80 | | 116 | 輛 | 116 | 輛 | | |
| 法定機車停車位(總設計車位數1/5) | | 242.00 | + | 339.00 | = | 581.00 | / | 5.00 | = | 116.20 | | 117 | 輛 | 117 | | | |
| 法定自行車停車位(總設計車位數1/5) | | 61.00 | + | 118.00 | = | 179.00 | / | 5.00 | = | 35.80 | | 36 | 輛 | 36 | | | |



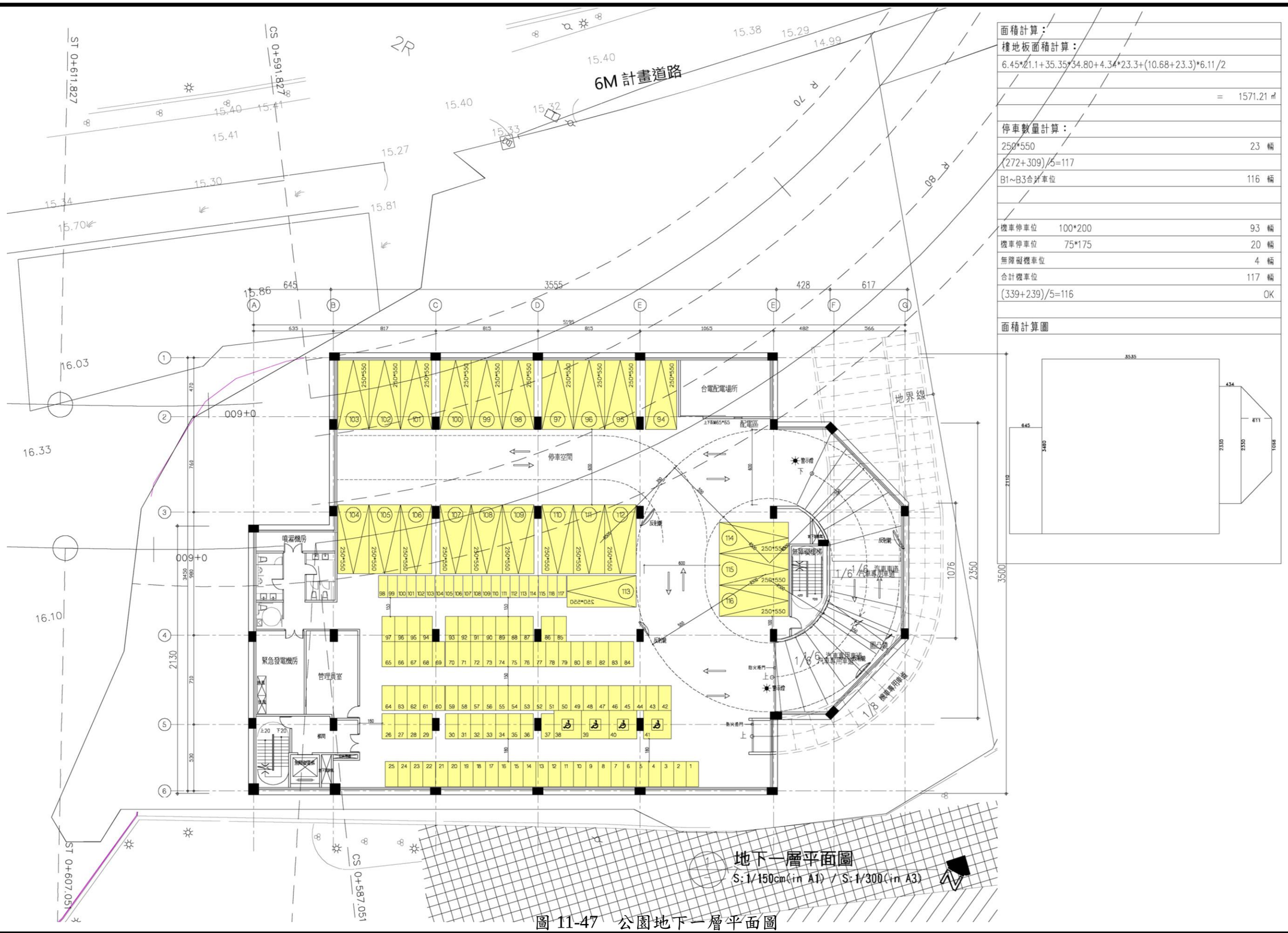

1 地下三層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-45　公園地下三層平面圖




1 地下二層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-46　公園地下二層平面圖

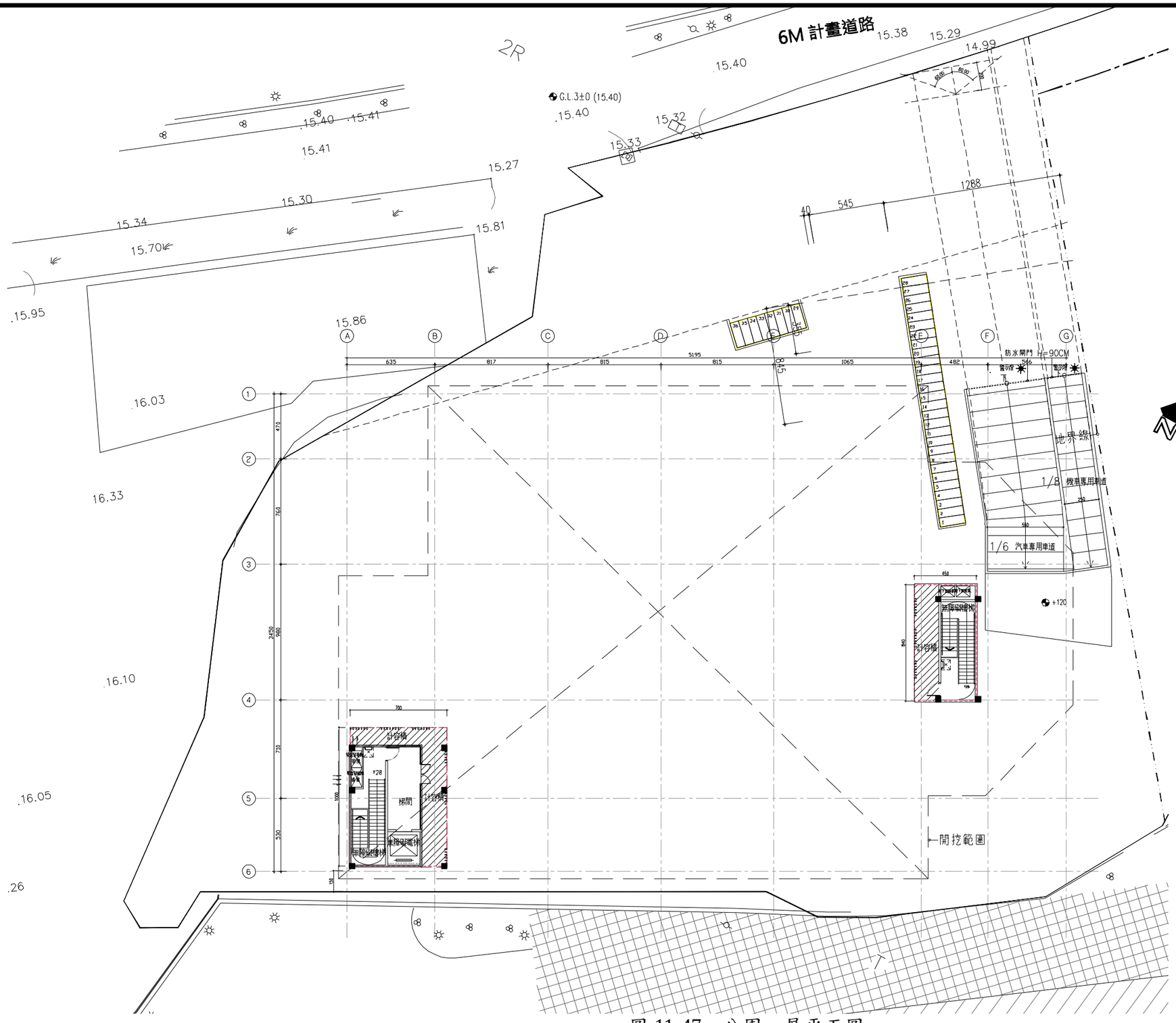



| 面積計算： | |
|---|---|
| 樓地板面積計算： | |
| 6.45*21.1+35.35*34.80+4.34*23.3+(10.68+23.3)*6.11/2 | |
| | = 1571.21 ㎡ |
| 停車數量計算： | |
| 250*550 | 23 輛 |
| (272+309)/5=117 | |
| B1~B3合計車位 | 116 輛 |
| 機車停車位 100*200 | 93 輛 |
| 機車停車位 75*175 | 20 輛 |
| 無障礙機車位 | 4 輛 |
| 合計機車位 | 117 輛 |
| (339+239)/5=116 | OK |

面積計算圖



圖 11-47　公園地下一層平面圖




| 面積計算： |
|---|
| 樓地板面積計算： |
| 樓電梯間： |
| 4.5*8.4+7*10 |
| = 107.80 ㎡ |
| |
| |
| |
| |
| |
| 自行車停車位 (118+61)/5=36　36 輛 |
| 面積計算圖 |




1/– 一層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-47　公園一層平面圖

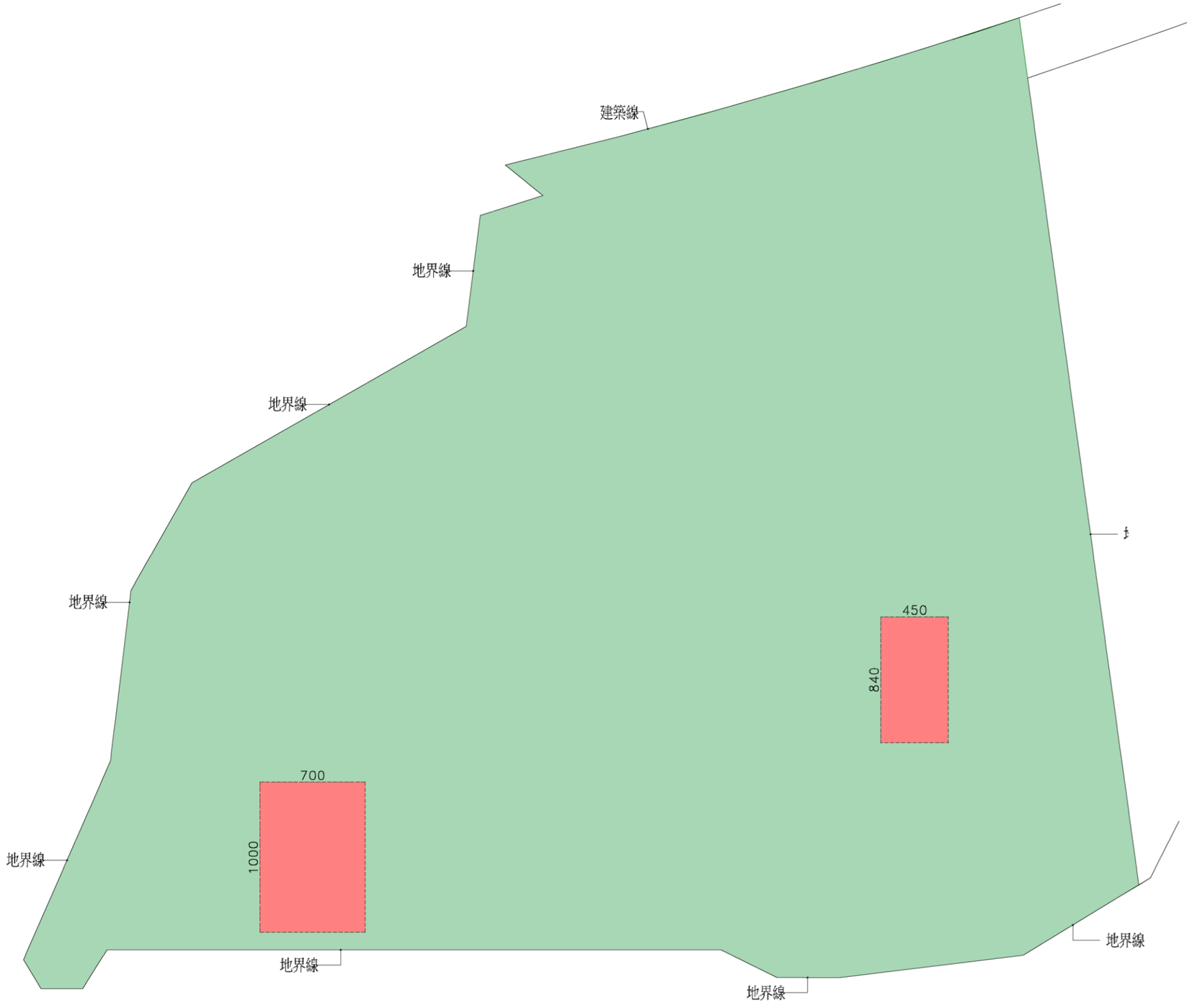



圖 11-48　公園建築面積圖

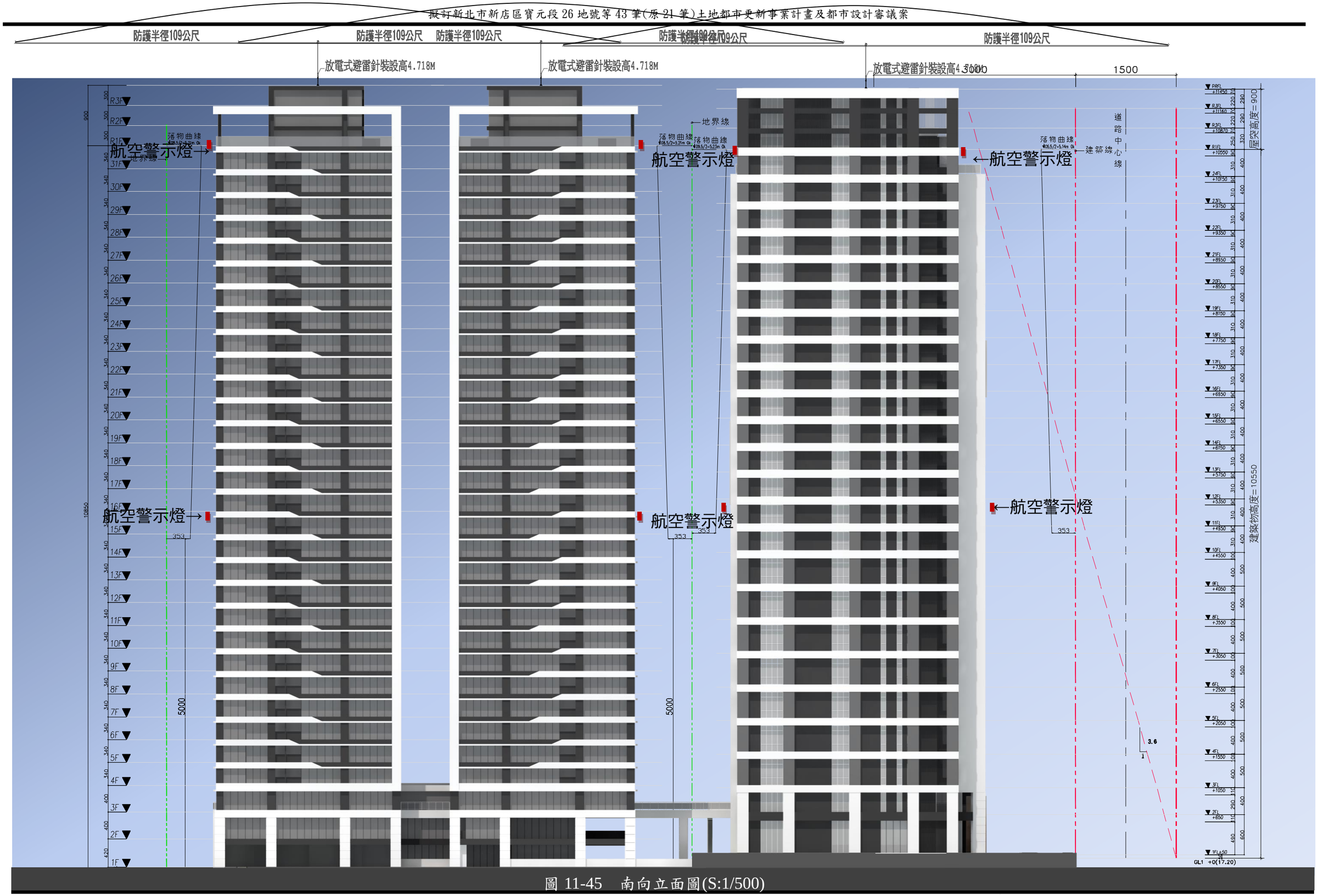
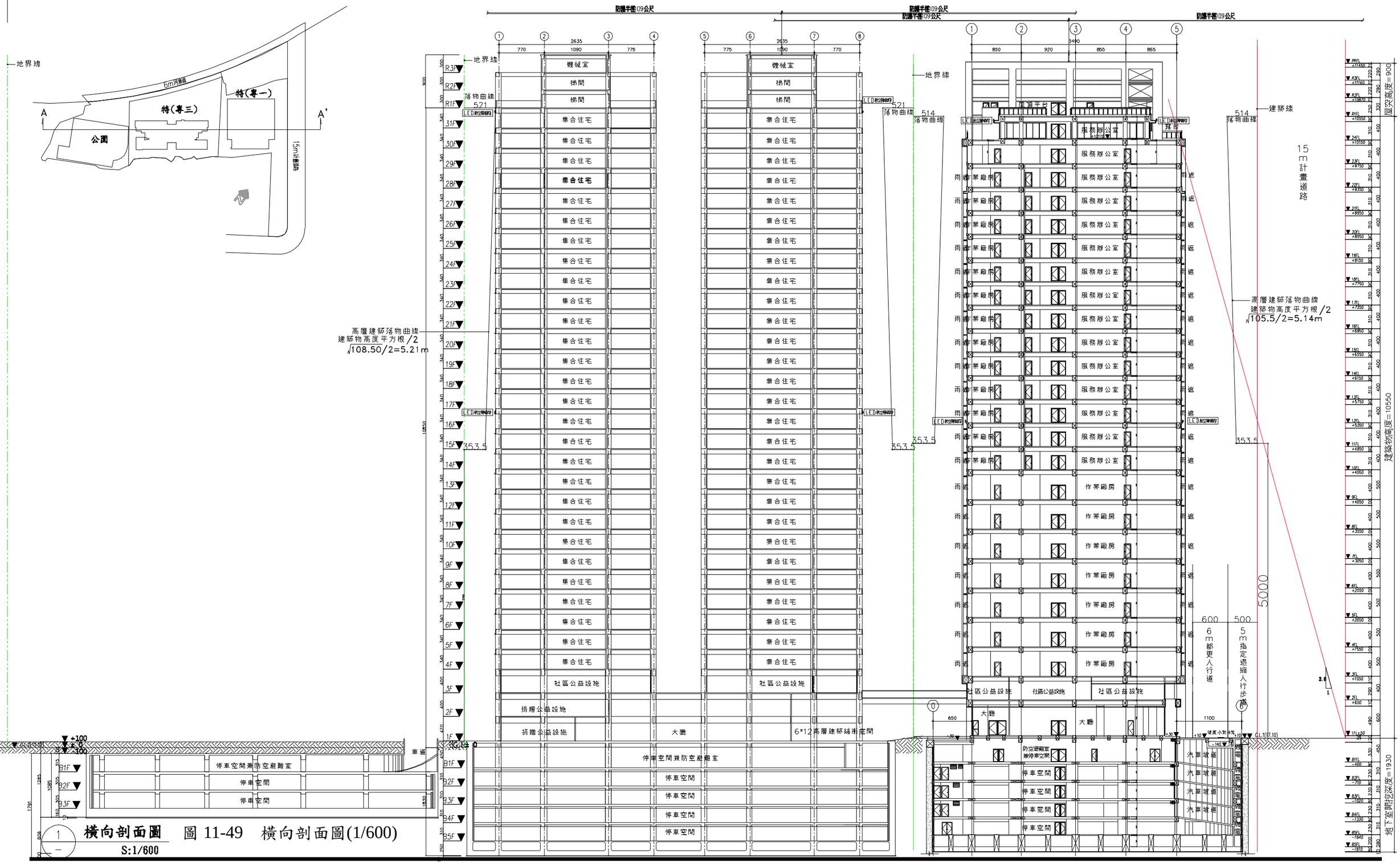



圖 11-45　南向立面圖(S:1/500)

圖 11-46　北向立面圖(S:1/500)

圖 11-47　特(專三)西、東向立面圖(S:1/500)

圖 11-48　特(專一)西、東向立面圖(S:1/500)




橫向剖面圖　圖 11-49　橫向剖面圖(1/600)

S:1/600

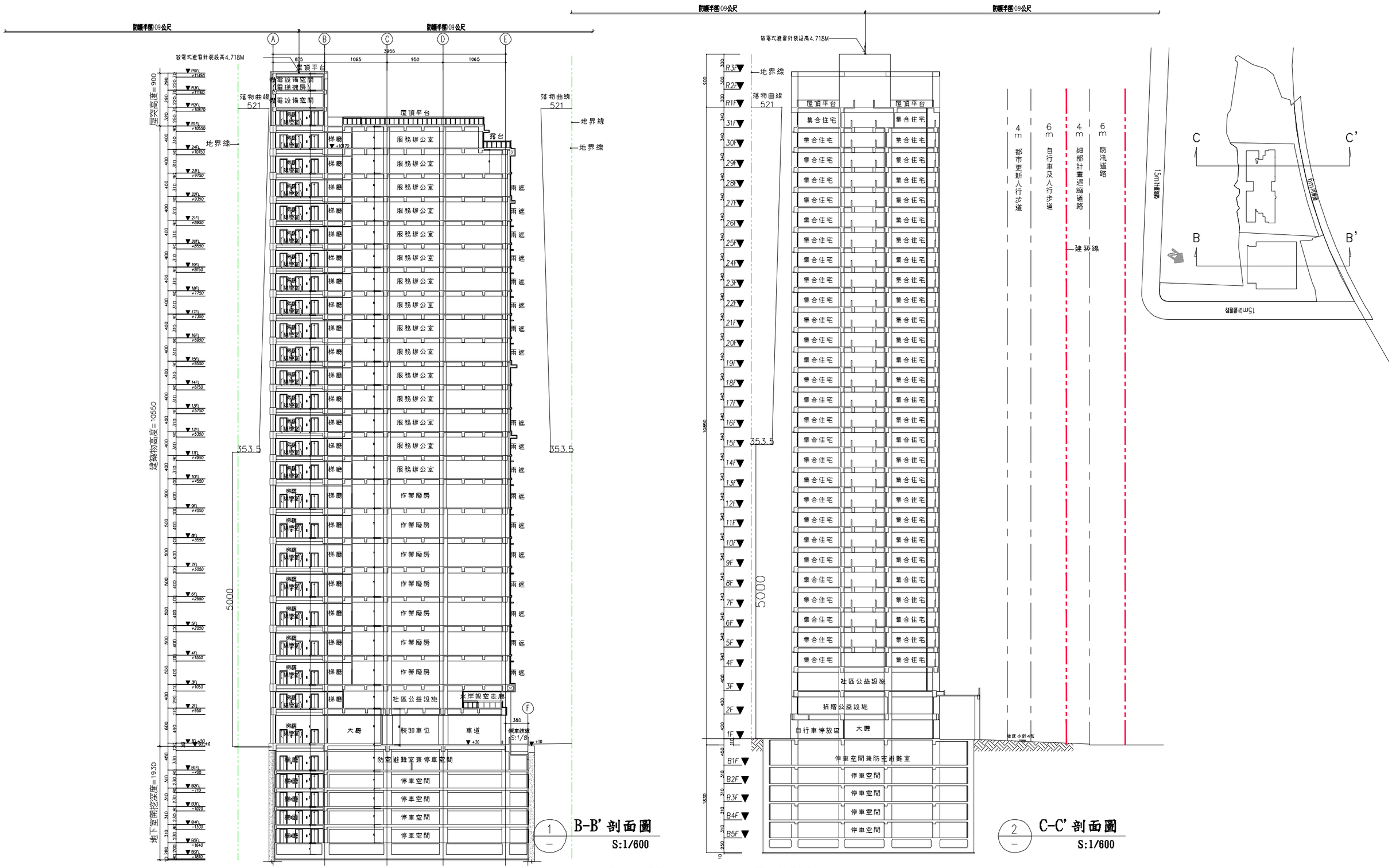
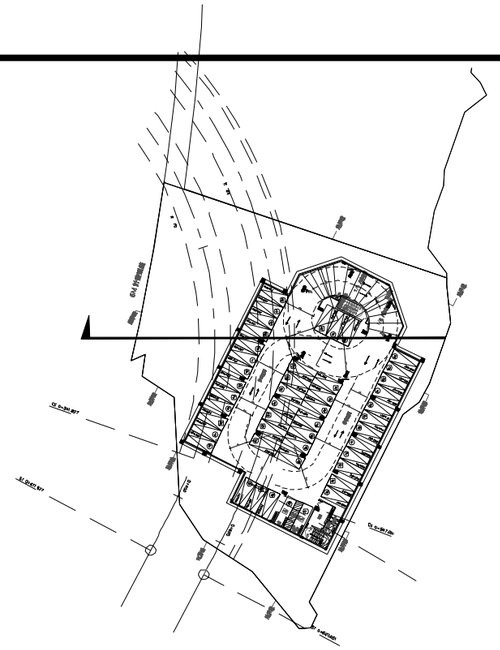
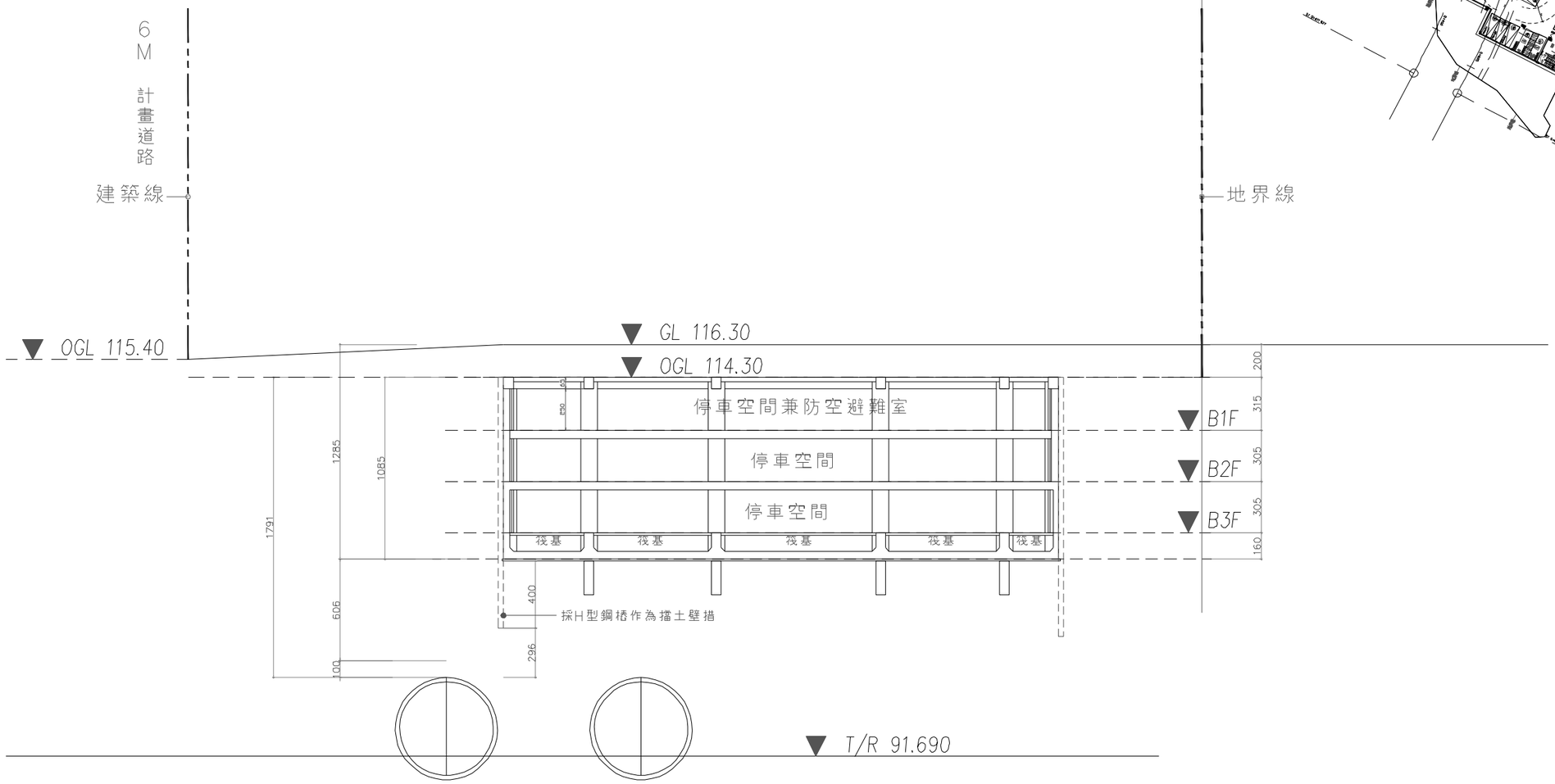



圖 11-50　縱向剖面圖(1/600)






1 縱向剖面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-51　公園剖面圖(1/300)

表 11-4　特(專一)設計面積表

| 樓別 | 室內面積<br>主建物面積<br>(㎡) | 附屬建物<br>雨遮<br>(㎡) | 主附屬建物<br>面積小計<br>(㎡) | 當層小公<br>3~24 樓當層梯廳.機械室由當層主建物分攤 | | 大公部份(全區大公) | | 公設面積合計<br>(㎡) | 建物面積合計<br>(㎡) | 二樓水岸架空走廊及 1.2 樓專用電樓梯(㎡)<br>(無產權登記)<br>(314.24 ㎡) | 公設比 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 持分 | 小公<br>8222.58<br>(㎡) | 持分 | 大公<br>7625.15<br>(㎡) | | | | 小公公設比<br>(%) | 大公公設比<br>(%) | 大小公<br>公設比<br>(%) |
| 3 樓 | 1043.15 | 41.08 | 1084.23 | | 376.14 | | 353.01 | 729.15 | 1813.38 | 14.55 | 20.74% | 19.47% | 40.21% |
| 4 樓 | 1043.15 | 41.08 | 1084.23 | | 376.14 | | 353.01 | 729.15 | 1813.38 | 14.55 | 20.74% | 19.47% | 40.21% |
| 5 樓 | 1043.15 | 41.08 | 1084.23 | | 376.14 | | 353.01 | 729.15 | 1813.38 | 14.55 | 20.74% | 19.47% | 40.21% |
| 6 樓 | 1043.15 | 41.08 | 1084.23 | | 376.14 | | 353.01 | 729.15 | 1813.38 | 14.55 | 20.74% | 19.47% | 40.21% |
| 7 樓 | 1043.15 | 41.08 | 1084.23 | | 376.14 | | 353.01 | 729.15 | 1813.38 | 14.55 | 20.74% | 19.47% | 40.21% |
| 8 樓 | 1043.15 | 41.08 | 1084.23 | | 376.14 | | 353.01 | 729.15 | 1813.38 | 14.55 | 20.74% | 19.47% | 40.21% |
| 9 樓 | 1043.15 | 41.08 | 1084.23 | | 376.14 | | 353.01 | 729.15 | 1813.38 | 14.55 | 20.74% | 19.47% | 40.21% |
| 10 樓 | 1043.16 | 41.08 | 1084.24 | | 376.14 | | 353.01 | 729.15 | 1813.39 | 14.55 | 20.74% | 19.47% | 40.21% |
| 11 樓 | 1043.16 | 41.08 | 1084.24 | | 376.14 | | 353.01 | 729.15 | 1813.39 | 14.55 | 20.74% | 19.47% | 40.21% |
| 12 樓 | 1043.15 | 52.77 | 1095.92 | | 376.14 | | 353.01 | 729.15 | 1825.07 | 14.55 | 20.61% | 19.34% | 39.95% |
| 13 樓 | 1043.15 | 30.22 | 1073.37 | | 376.14 | | 353.01 | 729.15 | 1802.52 | 14.55 | 20.87% | 19.58% | 40.45% |
| 14 樓 | 1043.15 | 30.22 | 1073.37 | | 376.14 | | 353.01 | 729.15 | 1802.52 | 14.55 | 20.87% | 19.58% | 40.45% |
| 15 樓 | 1043.15 | 50.53 | 1093.68 | | 376.14 | | 353.01 | 729.15 | 1822.83 | 14.55 | 20.63% | 19.37% | 40.00% |
| 16 樓 | 1043.15 | 53.16 | 1096.31 | | 376.14 | | 353.01 | 729.15 | 1825.46 | 14.55 | 20.61% | 19.34% | 39.94% |
| 17 樓 | 1043.15 | 29.87 | 1073.02 | | 376.14 | | 353.01 | 729.15 | 1802.17 | 14.55 | 20.87% | 19.59% | 40.46% |
| 18 樓 | 1043.15 | 41.08 | 1084.23 | | 376.14 | | 353.01 | 729.15 | 1813.38 | 14.55 | 20.74% | 19.47% | 40.21% |
| 19 樓 | 1043.15 | 41.08 | 1084.23 | | 376.14 | | 353.01 | 729.15 | 1813.38 | 14.55 | 20.74% | 19.47% | 40.21% |
| 20 樓 | 1043.15 | 41.08 | 1084.23 | | 376.14 | | 353.01 | 729.15 | 1813.38 | 14.55 | 20.74% | 19.47% | 40.21% |
| 21 樓 | 1043.15 | 41.08 | 1084.23 | | 376.14 | | 353.01 | 729.15 | 1813.38 | 14.55 | 20.74% | 19.47% | 40.21% |
| 22 樓 | 1043.15 | 85.78 | 1128.93 | | 376.14 | | 353.01 | 729.15 | 1858.08 | 14.55 | 20.24% | 19.00% | 39.24% |
| 23 樓 | 1040.29 | 1.89 | 1042.18 | | 378.99 | | 352.04 | 731.03 | 1773.21 | 14.51 | 21.37% | 19.85% | 41.23% |
| 24 樓 | 629.19 | 68.03 | 697.22 | | 320.79 | | 212.92 | 533.71 | 1230.93 | 8.77 | 26.06% | 17.30% | 43.36% |
| | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 22532.50 | 936.51 | 23469.01 | 0.00 | 8222.58 | 0.00 | 7625.15 | 15847.73 | 39316.74 | 314.24 | 20.91% | 19.39% | 40.31% |

表 11-5　特(專三)設計面積表

| 樓別 | 戶別 | 室內面積<br>主建物面積<br>(㎡) | 附屬建物面積 | | 主建物+陽台面積小計<br>(㎡) | 主、附屬建物面積合計<br>(㎡) | 幼稚園專用公<br>115.14 ㎡<br>(幼稚園)<br>(㎡) | 大公部份(全區大公)<br>1906.27 ㎡<br>(幼稚園+住宅)<br>(㎡) | A 棟小公<br>3600.59 ㎡<br>(A 棟住宅)<br>(㎡) | B 棟小公<br>3613.25 ㎡<br>(B 棟住宅)<br>(㎡) | 住宅大公(一)<br>4072.79 ㎡<br>(AB 棟住宅)<br>(㎡) | 公設面積合計<br>(㎡) | 建物面積合計 | | 露台<br>(㎡) | 公設比 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 陽台<br>(㎡) | 雨遮<br>(㎡) | | | | | | | | | (㎡) | 坪 | | 小公公設比<br>(%) | 大公公設比<br>(%) | 大小公公設比<br>(%) |
| 1 樓 | 幼稚園(公托) | 117.86 | | | 117.86 | 117.86 | 19.25 | 8.84 | | | | 28.09 | 145.95 | 44.15 | | 13.19% | 6.05% | 19.24% |
| 2 樓 | | 587.09 | | 29.79 | 587.09 | 616.88 | 95.89 | 44.01 | | | | 139.90 | 756.78 | 228.93 | | 12.67% | 5.82% | 18.49% |
| 4 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 5 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 6 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 7 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 8 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 9 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 10 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 11 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 12 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 13 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 14 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 15 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 16 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 17 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 18 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 19 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 20 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 21 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 22 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 23 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 24 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 25 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 26 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 27 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 28 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 29 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 30 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 31 樓 | A1 | 91.81 | 5.89 | 5.97 | 97.70 | 103.67 | | 7.32 | 28.26 | | 16.09 | 51.67 | 155.34 | 46.99 | | 18.19% | 15.07% | 33.26% |
| 4 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 5 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 6 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 7 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 8 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 9 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

| 樓別 | 戶別 | 室內面積<br>主建物面積<br>(㎡) | 附屬建物面積 | | 主建物+陽台面積小計<br>(㎡) | 主、附屬建物面積合計<br>(㎡) | 幼稚園專用公<br>84.80 ㎡<br>(幼稚園)<br>(㎡) | 大公部份(全區大公)<br>1740.97 ㎡<br>(幼稚園+住宅)<br>(㎡) | A 棟小公<br>3571.70 ㎡<br>(A 棟住宅)<br>(㎡) | B 棟小公<br>3581.41 ㎡<br>(B 棟住宅)<br>(㎡) | 住宅大公(一)<br>4394.58 ㎡<br>(AB 棟住宅)<br>(㎡) | 公設面積合計<br>(㎡) | 建物面積合計 | | 一.三樓水岸架空走廊及活動平台投影無產權登記<br>786.72 ㎡<br>㎡ | 公設比 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 陽台<br>(㎡) | 雨遮<br>(㎡) | | | | | | | | | (㎡) | 坪 | | 小公公設比<br>(%) | 大公公設比<br>(%) | 大小公公設比<br>(%) |
| 10 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 11 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 12 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 13 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 14 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 15 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 16 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 17 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 18 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 19 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 20 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 21 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 22 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 23 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 24 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 25 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 26 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 27 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 28 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 29 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 30 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 31 樓 | A2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | 12.93 | | 7.37 | 23.65 | 73.27 | 22.17 | | 17.65% | 14.63% | 32.28% |
| 4 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | 15.96 | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 5 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 6 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 7 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 8 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 9 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 10 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 11 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 12 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 13 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 14 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 15 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 16 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 17 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

| 樓別 | 戶別 | 室內面積<br>主建物面積<br>(㎡) | 附屬建物面積 | | 主建物+陽台面積小計<br>(㎡) | 主、附屬建物面積合計<br>(㎡) | 幼稚園專用公<br>84.80 ㎡<br>(幼稚園)<br>(㎡) | 大公部份(全區大公)<br>1740.97 ㎡<br>(幼稚園+住宅)<br>(㎡) | A 棟小公<br>3571.70 ㎡<br>(A 棟住宅)<br>(㎡) | B 棟小公<br>3581.41 ㎡<br>(B 棟住宅)<br>(㎡) | 住宅大公(一)<br>4394.58 ㎡<br>(AB 棟住宅)<br>(㎡) | 公設面積合計<br>(㎡) | 建物面積合計 | | 一.三樓水岸架空走廊及活動平台投影無產權登記<br>786.72 ㎡<br>㎡ | 公設比 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 陽台<br>(㎡) | 雨遮<br>(㎡) | | | | | | | | | (㎡) | 坪 | | 小公公設比<br>(%) | 大公公設比<br>(%) | 大小公公設比<br>(%) |
| 18 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 19 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 20 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 21 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 22 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 23 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 24 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 25 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 26 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 27 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 28 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 29 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 30 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 31 樓 | A3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | 24.47 | | 13.94 | 44.75 | 133.37 | 40.34 | | 18.35% | 15.21% | 33.55% |
| 4 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | 15.27 | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 5 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 6 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 7 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 8 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 9 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 10 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 11 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 12 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 13 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 14 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 15 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 16 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 17 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 18 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 19 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 20 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 21 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 22 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 23 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 24 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 25 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

| 樓別 | 戶別 | 室內面積<br>主建物面積<br>(㎡) | 附屬建物面積 | | 主建物+陽台面積小計<br>(㎡) | 主、附屬建物面積合計<br>(㎡) | 幼稚園專用公<br>84.80 ㎡<br>(幼稚園)<br>(㎡) | 大公部份(全區大公)<br>1740.97 ㎡<br>(幼稚園+住宅)<br>(㎡) | A 棟小公<br>3571.70 ㎡<br>(A 棟住宅)<br>(㎡) | B 棟小公<br>3581.41 ㎡<br>(B 棟住宅)<br>(㎡) | 住宅大公(一)<br>4394.58 ㎡<br>(AB 棟住宅)<br>(㎡) | 公設面積合計<br>(㎡) | 建物面積合計 | | 一.三樓水岸架空走廊及活動平台投影無產權登記<br>786.72 ㎡<br>㎡ | 公設比 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 陽台<br>(㎡) | 雨遮<br>(㎡) | | | | | | | | | (㎡) | 坪 | | 小公公設比<br>(%) | 大公公設比<br>(%) | 大小公公設比<br>(%) |
| 26 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 27 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 28 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 29 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 30 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 31 樓 | A5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | 22.08 | | 12.58 | 40.38 | 122.65 | 37.10 | | 18.00% | 14.92% | 32.92% |
| 4 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 5 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 6 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 7 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 8 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 9 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 10 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 11 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 12 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 13 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 14 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 15 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 16 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 17 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 18 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 19 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 20 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 21 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 22 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 23 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 24 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 25 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 26 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 27 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 28 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 29 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 30 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 31 樓 | A6 | 44.97 | 3.84 | 5.27 | 48.81 | 54.08 | | 3.66 | 14.12 | | 8.04 | 25.82 | 79.90 | 24.17 | | 17.67% | 14.64% | 32.31% |
| 4 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 5 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

| 樓別 | 戶別 | 室內面積<br>主建物面積<br>(㎡) | 附屬建物面積 | | 主建物+陽台面積小計<br>(㎡) | 主、附屬建物面積合計<br>(㎡) | 幼稚園專用公<br>84.80 ㎡<br>(幼稚園)<br>(㎡) | 大公部份(全區大公)<br>1740.97 ㎡<br>(幼稚園+住宅)<br>(㎡) | A 棟小公<br>3571.70 ㎡<br>(A 棟住宅)<br>(㎡) | B 棟小公<br>3581.41 ㎡<br>(B 棟住宅)<br>(㎡) | 住宅大公(一)<br>4394.58 ㎡<br>(AB 棟住宅)<br>(㎡) | 公設面積合計<br>(㎡) | 建物面積合計 | | 一.三樓水岸架空走廊及活動平台投影無產權登記<br>786.72 ㎡<br>㎡ | 公設比 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 陽台<br>(㎡) | 雨遮<br>(㎡) | | | | | | | | | (㎡) | 坪 | | 小公公設比<br>(%) | 大公公設比<br>(%) | 大小公公設比<br>(%) |
| 6 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 7 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 8 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 9 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 10 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 11 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 12 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 13 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 14 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 15 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 16 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 17 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 18 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 19 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 20 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 21 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 22 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 23 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 24 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 25 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 26 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 27 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 28 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 29 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 30 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 31 樓 | A7 | 88.09 | 4.33 | 12.32 | 92.42 | 104.74 | | 6.93 | 26.73 | | 15.22 | 48.88 | 153.62 | 46.47 | | 17.40% | 14.42% | 31.82% |
| 4 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 5 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 6 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 7 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 8 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 9 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 10 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 11 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 12 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 13 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

| 樓別 | 戶別 | 室內面積<br>主建物面積<br>(㎡) | 附屬建物面積 | | 主建物+陽台面積小計<br>(㎡) | 主、附屬建物面積合計<br>(㎡) | 幼稚園專用公<br>84.80 ㎡<br>(幼稚園)<br>(㎡) | 大公部份(全區大公)<br>1740.97 ㎡<br>(幼稚園+住宅)<br>(㎡) | A 棟小公<br>3571.70 ㎡<br>(A 棟住宅)<br>(㎡) | B 棟小公<br>3581.41 ㎡<br>(B 棟住宅)<br>(㎡) | 住宅大公(一)<br>4394.58 ㎡<br>(AB 棟住宅)<br>(㎡) | 公設面積合計<br>(㎡) | 建物面積合計 | | 一.三樓水岸架空走廊及活動平台投影無產權登記<br>786.72 ㎡<br>㎡ | 公設比 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 陽台<br>(㎡) | 雨遮<br>(㎡) | | | | | | | | | (㎡) | 坪 | | 小公公設比<br>(%) | 大公公設比<br>(%) | 大小公公設比<br>(%) |
| 14 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 15 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 16 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 17 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 18 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 19 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 20 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 21 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 22 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 23 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 24 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 25 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 26 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 27 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 28 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 29 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 30 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 31 樓 | B1 | 91.81 | 5.89 | 6.00 | 97.70 | 103.70 | | 7.32 | | 28.76 | 16.09 | 52.18 | 155.88 | 47.15 | | 18.45% | 15.02% | 33.47% |
| 4 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 5 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 6 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 7 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 8 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 9 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 10 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 11 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 12 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 13 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 14 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 15 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 16 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 17 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 18 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 19 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 20 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 21 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

| 樓別 | 戶別 | 室內面積<br>主建物面積<br>(㎡) | 附屬建物面積 | | 主建物+陽台面積小計<br>(㎡) | 主、附屬建物面積合計<br>(㎡) | 幼稚園專用公<br>84.80 ㎡<br>(幼稚園)<br>(㎡) | 大公部份(全區大公)<br>1740.97 ㎡<br>(幼稚園+住宅)<br>(㎡) | A 棟小公<br>3571.70 ㎡<br>(A 棟住宅)<br>(㎡) | B 棟小公<br>3581.41 ㎡<br>(B 棟住宅)<br>(㎡) | 住宅大公(一)<br>4394.58 ㎡<br>(AB 棟住宅)<br>(㎡) | 公設面積合計<br>(㎡) | 建物面積合計 | | 一.三樓水岸架空走廊及活動平台投影無產權登記<br>786.72 ㎡<br>㎡ | 公設比 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 陽台<br>(㎡) | 雨遮<br>(㎡) | | | | | | | | | (㎡) | 坪 | | 小公公設比<br>(%) | 大公公設比<br>(%) | 大小公公設比<br>(%) |
| 22 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 23 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 24 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 25 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 26 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 27 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 28 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 29 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 30 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 31 樓 | B2 | 41.00 | 3.72 | 4.90 | 44.72 | 49.62 | | 3.35 | | 13.16 | 7.37 | 23.88 | 73.50 | 22.23 | | 17.91% | 14.58% | 32.49% |
| 4 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | 15.37 | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 5 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 6 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 7 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 8 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 9 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 10 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 11 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 12 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 13 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 14 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 15 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 16 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 17 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 18 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 19 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 20 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 21 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 22 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 23 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 24 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 25 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 26 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 27 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 28 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 29 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

| 樓別 | 戶別 | 室內面積<br>主建物面積<br>(㎡) | 附屬建物面積 | | 主建物+陽台面積小計<br>(㎡) | 主、附屬建物面積合計<br>(㎡) | 幼稚園專用公<br>84.80 ㎡<br>(幼稚園)<br>(㎡) | 大公部份(全區大公)<br>1740.97 ㎡<br>(幼稚園+住宅)<br>(㎡) | A 棟小公<br>3571.70 ㎡<br>(A 棟住宅)<br>(㎡) | B 棟小公<br>3581.41 ㎡<br>(B 棟住宅)<br>(㎡) | 住宅大公(一)<br>4394.58 ㎡<br>(AB 棟住宅)<br>(㎡) | 公設面積合計<br>(㎡) | 建物面積合計 | | 一.三樓水岸架空走廊及活動平台投影無產權登記<br>786.72 ㎡<br>㎡ | 公設比 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 陽台<br>(㎡) | 雨遮<br>(㎡) | | | | | | | | | (㎡) | 坪 | | 小公公設比<br>(%) | 大公公設比<br>(%) | 大小公公設比<br>(%) |
| 30 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 31 樓 | B3 | 77.60 | 7.01 | 4.01 | 84.61 | 88.62 | | 6.34 | | 24.90 | 13.94 | 45.18 | 133.80 | 40.48 | | 18.61% | 15.16% | 33.77% |
| 4 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | 15.43 | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 5 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 6 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 7 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 8 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 9 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 10 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 11 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 12 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 13 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 14 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 15 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 16 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 17 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 18 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 19 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 20 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 21 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 22 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 23 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 24 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 25 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 26 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 27 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 28 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 29 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 30 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 31 樓 | B5 | 72.03 | 4.32 | 5.92 | 76.35 | 82.27 | | 5.72 | | 22.47 | 12.58 | 40.77 | 123.04 | 37.22 | | 18.26% | 14.87% | 33.14% |
| 4 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 5 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 6 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 7 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 8 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 9 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

| 樓別 | 戶別 | 室內面積<br>主建物面積<br>(㎡) | 附屬建物面積 | | 主建物+陽台面積小計<br>(㎡) | 主、附屬建物面積合計<br>(㎡) | 幼稚園專用公<br>84.80 ㎡<br>(幼稚園)<br>(㎡) | 大公部份(全區大公)<br>1740.97 ㎡<br>(幼稚園+住宅)<br>(㎡) | A 棟小公<br>3571.70 ㎡<br>(A 棟住宅)<br>(㎡) | B 棟小公<br>3581.41 ㎡<br>(B 棟住宅)<br>(㎡) | 住宅大公(一)<br>4394.58 ㎡<br>(AB 棟住宅)<br>(㎡) | 公設面積合計<br>(㎡) | 建物面積合計 | | 一.三樓水岸架空走廊及活動平台投影無產權登記<br>786.72 ㎡<br>㎡ | 公設比 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 陽台<br>(㎡) | 雨遮<br>(㎡) | | | | | | | | | (㎡) | 坪 | | 小公公設比<br>(%) | 大公公設比<br>(%) | 大小公公設比<br>(%) |
| 10 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 11 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 12 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 13 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 14 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 15 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 16 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 17 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 18 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 19 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 20 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 21 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 22 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 23 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 24 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 25 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 26 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 27 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 28 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 29 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 30 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 31 樓 | B6 | 54.69 | 4.33 | 6.66 | 59.02 | 65.68 | | 4.42 | | 17.37 | 9.72 | 31.52 | 97.20 | 29.40 | | 17.87% | 14.55% | 32.43% |
| 4 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 5 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 6 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 7 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 8 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 9 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 10 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 11 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 12 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 13 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 14 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 15 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 16 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 17 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

| 樓別 | 戶別 | 室內面積<br>主建物面積<br>(㎡) | 附屬建物面積 | | 主建物+陽台面積小計<br>(㎡) | 主、附屬建物面積合計<br>(㎡) | 幼稚園專用公<br>84.80 ㎡<br>(幼稚園)<br>(㎡) | 大公部份(全區大公)<br>1740.97 ㎡<br>(幼稚園+住宅)<br>(㎡) | A 棟小公<br>3571.70 ㎡<br>(A 棟住宅)<br>(㎡) | B 棟小公<br>3581.41 ㎡<br>(B 棟住宅)<br>(㎡) | 住宅大公(一)<br>4394.58 ㎡<br>(AB 棟住宅)<br>(㎡) | 公設面積合計<br>(㎡) | 建物面積合計 | | 一.三樓水岸架空走廊及活動平台投影無產權登記<br>786.72 ㎡<br>㎡ | 公設比 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 陽台<br>(㎡) | 雨遮<br>(㎡) | | | | | | | | | (㎡) | 坪 | | 小公公設比<br>(%) | 大公公設比<br>(%) | 大小公公設比<br>(%) |
| 18 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 19 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 20 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 21 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 22 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 23 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 24 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 25 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 26 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 27 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 28 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 29 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 30 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| 31 樓 | B7 | 71.68 | 4.33 | 5.92 | 76.01 | 81.93 | | 5.70 | | 22.37 | 12.52 | 40.59 | 122.52 | 37.06 | | 18.26% | 14.87% | 33.13% |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.2 樓幼稚園小計 | | 704.95 | 0.00 | 29.79 | 704.95 | 734.74 | 115.14 | 52.85 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 167.99 | 902.73 | 273.08 | | 12.75% | 5.85% | 18.61% |
| A 棟 4~31 樓小計 | | 11634.00 | 815.08 | 1074.92 | 12449.08 | 13524.00 | 0.00 | 933.22 | 3600.59 | 0.00 | 2050.69 | 6584.50 | 20108.50 | 6082.72 | | 17.91% | 14.84% | 32.74% |
| B 棟 4~31 樓小計 | | 11446.68 | 828.80 | 935.48 | 12275.48 | 13210.96 | 0.00 | 920.21 | 0.00 | 3613.25 | 2022.10 | 6555.55 | 19766.51 | 5979.12 | | 18.28% | 14.89% | 33.16% |
| AB 棟住宅合計<br>(不含幼稚園) | | 23080.68 | 1643.88 | 2010.40 | 24724.56 | 26734.96 | 0.00 | 1853.42 | 3600.59 | 3613.25 | 4072.79 | 13140.05 | 39875.01 | 12061.84 | 62.03 | 18.09% | 14.86% | 32.95% |
| 全區總計<br>(幼稚園+住宅) | | 23785.63 | 1643.88 | 2040.19 | 25429.51 | 27469.70 | 115.14 | 1906.27 | 3600.59 | 3613.25 | 4072.79 | 13308.04 | 40777.74 | 12334.92 | 62.03 | 17.97% | 14.66% | 32.64% |

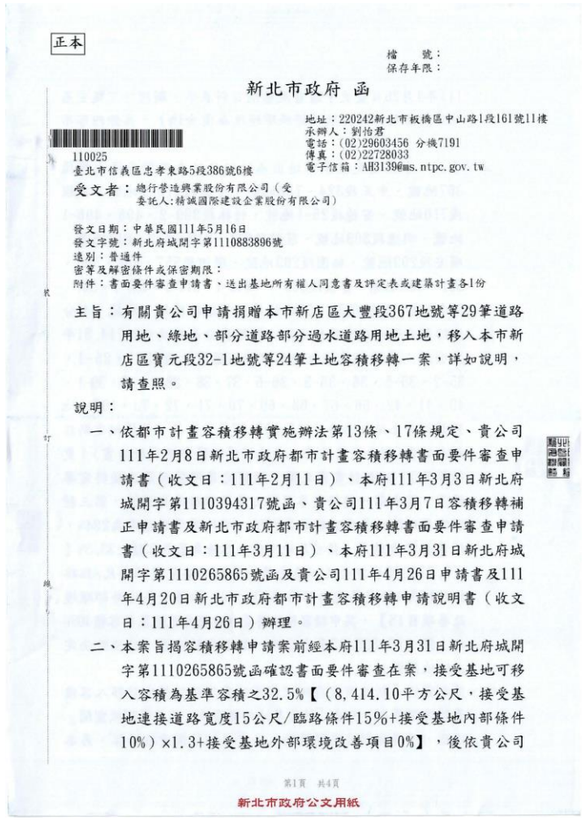
| 申請基地位置 | | 新店區寶元段 | | |

# 拾貳、都市設計與景觀計畫

## 一、專章檢討

### (一)容積移轉檢討

本案將依都市計畫容積移轉實施辦法、新北市都市計畫容積移轉許可審查要點等相關規定申請容積移轉，經檢討後，本案符合申請基準容積33.5%容積移轉核算面積為特(專一)4,425.01㎡，特(專三)4,247.98㎡。



正本

檔　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：劉怡君
電話：(02)29603456 分機7191
傳真：(02)22728033
電子信箱：AH3139@ms.ntpc.gov.tw

110025
臺北市信義區忠孝東路5段386號6樓

受文者：總行營造興業股份有限公司（受委託人:精誠國際建設企業股份有限公司）

發文日期：中華民國111年5月16日
發文字號：新北府城開字第1110883896號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：書面要件審查申請書、送出基地所有權人同意書及評定表或建築計畫各1份

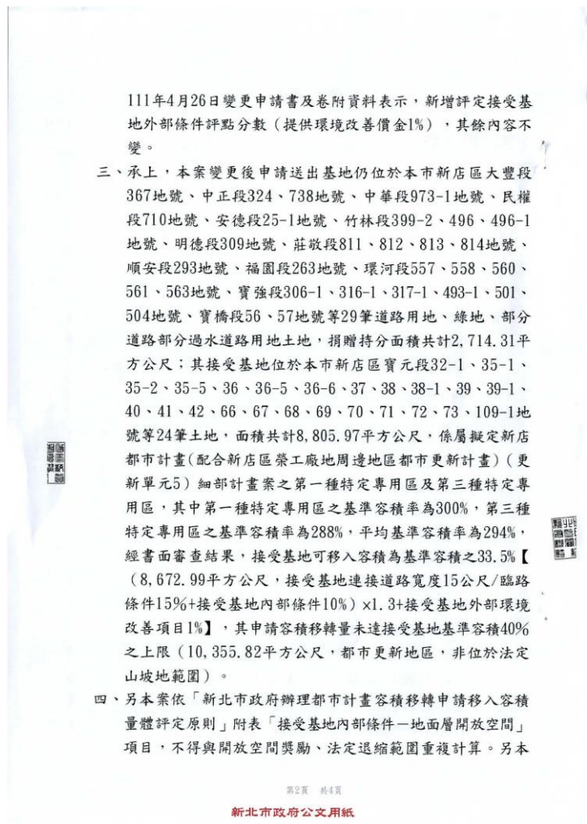
主旨：有關貴公司申請捐贈本市新店區大豐段367地號等29筆道路用地、綠地、部分道路部分過水道路用地土地，移入本市新店區寶元段32-1地號等24筆土地容積移轉一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依都市計畫容積移轉實施辦法第13條、17條規定、貴公司111年2月8日新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書（收文日：111年2月11日）、本府111年3月3日新北府城開字第1110394317號函、貴公司111年3月7日容積移轉補正申請書及新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書（收文日：111年3月11日）、本府111年3月31日新北府城開字第1110265865號函及貴公司111年4月26日申請書及111年4月20日新北市政府都市計畫容積移轉申請說明書（收文日：111年4月26日）辦理。

二、本案旨揭容積移轉申請案前經本府111年3月31日新北府城開字第1110265865號函確認書面要件審查在案，接受基地可移入容積為基準容積之32.5%【(8,414.10平方公尺，接受基地連接道路寬度15公尺/臨路條件15%+接受基地內部條件10%)×1.3+接受基地外部環境改善項目0%】，後依貴公司

第1頁　共4頁
新北市政府公文用紙

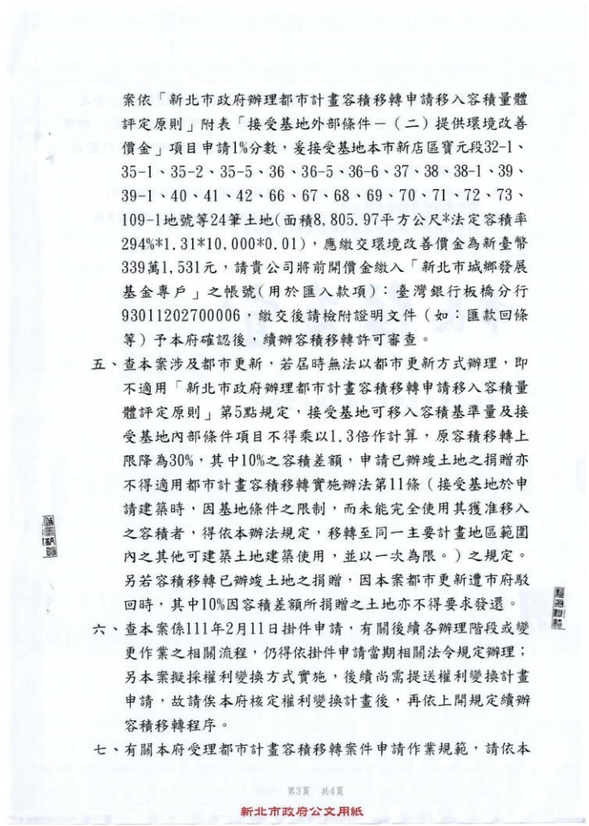


111年4月26日變更申請書及卷附資料表示，新增評定接受基地外部條件評點分數（提供環境改善價金1%），其餘內容不變。

三、承上，本案變更後申請送出基地仍位於本市新店區大豐段367地號、中正段324、738地號、中華段973-1地號、民權段710地號、安德段25-1地號、竹林段399-2、496、496-1地號、明德段309地號、莊敬段811、812、813、814地號、順安段293地號、福園段263地號、環河段557、558、560、561、563地號、寶強段306-1、316-1、317-1、493-1、501、504地號、寶橋段56、57地號等29筆道路用地、綠地、部分道路部分過水道路用地土地，捐贈持分面積共計2,714.31平方公尺；其接受基地位於本市新店區寶元段32-1、35-1、35-2、35-5、36、36-5、36-6、37、38、38-1、39、39-1、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1地號等24筆土地，面積共計8,805.97平方公尺，係屬擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫案之第一種特定專用區及第三種特定專用區，其中第一種特定專用區之基準容積率為300%，第三種特定專用區之基準容積率為288%，平均基準容積率為294%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之33.5%【(8,672.99平方公尺，接受基地連接道路寬度15公尺/臨路條件15%+接受基地內部條件10%)×1.3+接受基地外部環境改善項目1%】，其申請容積移轉量未逾接受基地基準容積40%之上限(10,355.82平方公尺，都市更新地區，非位於法定山坡地範圍)。

四、另本案依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」附表「接受基地內部條件一地面層開放空間」項目，不得與開放空間獎勵、法定退縮範圍重複計算。另本

第2頁　共4頁
新北市政府公文用紙



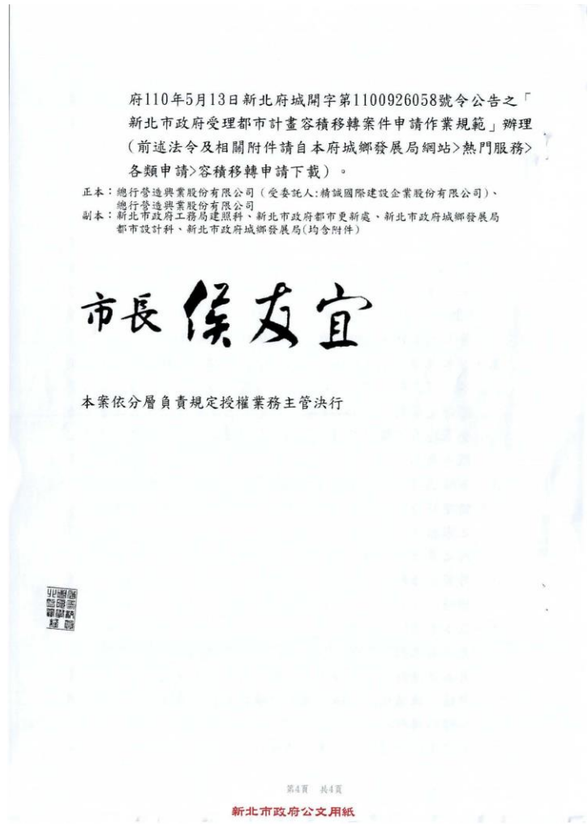
案依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」附表「接受基地外部條件－(二)提供環境改善價金」項目申請1%分數，受接受基地本市新店區寶元段32-1、35-1、35-2、35-5、36、36-5、36-6、37、38、38-1、39、39-1、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1地號等24筆土地(面積8,805.97平方公尺*法定容積率294%*1.31*10,000*0.01)，應繳交環境改善價金為新臺幣339萬1,531元，請貴公司將前開價金繳入「新北市城鄉發展基金專戶」之帳號(用於匯入款項)：臺灣銀行板橋分行93011202700006，繳交後請檢附證明文件（如：匯款回條等）予本府確認後，續辦容積移轉許可審查。

五、查本案涉及都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，即不適用「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」第5點規定，接受基地可移入容積基準量及接受基地內部條件項目不得乘以1.3倍作計算，原容積移轉上限降為30%，其中10%之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第11條（接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。）之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其中10%因容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。

六、查本案係111年2月11日掛件申請，有關後續各辦理階段或變更作業之相關流程，仍得依掛件申請當期相關法令規定辦理；另本案擬採權利變換方式實施，後續尚需提送權利變換計畫申請，故請俟本府核定權利變換計畫後，再依上開規定續辦容積移轉程序。

七、有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範，請依本

第3頁　共4頁
新北市政府公文用紙



府110年5月13日新北府城開字第1100926058號令公告之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」辦理（前述法令及相關附件請自本府城鄉發展局網站>熱門服務>各類申請>容積移轉申請下載）。

正本：總行營造興業股份有限公司（受委託人:精誠國際建設企業股份有限公司）、總行營造興業股份有限公司
副本：新北市政府工務局建照科、新北市政府都市更新處、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府城鄉發展局(均含附件)

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第4頁　共4頁
新北市政府公文用紙

附表一之附件七　　(作業規範/110 年 5 月)

## 接受基地之可移入容積評定表

| 項目 | 評定細目 | | | | 積分(%) | | 可移入容積值(%) | | 評定審查結果(%)：(申請人免填) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 可移入容積基準量 | 接受基地連接寬度八公尺以上，未達二十公尺之道路者 | | | | 八至十九 | | 0 | 15 | 0 | 15 |
| | 接受基地連接寬度二十公尺以上之道路者 | | | | 二十 | | 15 | | 15 | |
| 接受基地內部條件 | (一)基地大小及完整性 | 大小 | 五百平方公尺以上，未達一千五百平方公尺 | 甲一 | 大小/完整性 甲一 甲二 甲三 甲四 甲五<br>乙一 0 一 一 二 三<br>乙二 0 一 二 三 四<br>乙三 一 二 三 四 五<br>丙 一 一 二 二 三 | | 3 | 10 | 3 | 10 |
| | | | 一千五百平方公尺以上，未達兩千平方公尺 | 甲二 | | | | | | |
| | | | 兩千平方公尺以上，未達四千平方公尺 | 甲三 | | | | | | |
| | | | 四千平方公尺以上，未達六千平方公尺 | 甲四 | | | | | | |
| | | | 六千平方公尺以上 | 甲五 | | | | | | |
| | | 完整性 | 基地最小邊長 八公尺以下 | 乙一 | | | | | | |
| | | | 基地最小邊長 八公尺以上，未達二十公尺 | 乙二 | | | | | | |
| | | | 基地最小邊長 二十公尺以上 | 乙三 | | | | | | |
| | | | 內角介於六十至一百二十度 | 丙 | | | | | | |
| | | 臨接道路條件 | 道路寬度八公尺以上，未達十五公尺 | | 二 | | 0 | | 0 | |
| | | | 道路寬度十五公尺以上 | | 四 | | 0 | | 0 | |
| | (二)周邊鄰地現況與公共設施 | 基地境界線最小退縮距離 | 三公尺以上 | | 二 | | 0 | | 0 | |
| | | 現況公共設施(限公、兒、綠體、廣) | 零點五公頃以上 | | 三 | | 0 | | 0 | |
| | | | 零點二公頃以上，未達零點五公頃 | | 二 | | 2 | | 2 | |
| | | | 未達零點二公頃 | | 一 | | 0 | | 0 | |
| | | TOD 規劃(距捷運車站或火車站) | 未達三百公尺範圍 | | 二 | | 0 | | 0 | |
| | | | 三百公尺以上，未達五百公尺範圍 | | 一 | | 0 | | 0 | |
| | (三)送出基地位置 | 連接接受基地面積佔送出基地總面積之比率 | 百分之百 | | 三 | ■依本要點以折繳代金方式辦理者，本評定細目(三)送出基地位置，除以百分之百折繳代金辦理，得以**積分十(%)**計算外，其餘不適用之。(符合者請勾選) | 0 | | 0 | |
| | | | 百分之八十以上，未達百分之百 | | 二 | | | | | |
| | | | 百分六十以上，未達百分之八十 | | 一 | | | | | |
| | | 公共設施(公、兒、綠、體、廣)面積佔送出基地總面積之比率 | 百分之百 | | 三 | | | | | |
| | | | 百分之八十以上，未達百分之百 | | 二 | | | | | |
| | | | 百分六十以上，未達百分之八十 | | 一 | | | | | |
| | | 經本府主管機關公告應優先取得之公共設施用地 | 百分之八十以上 | | 三 | | | | | |
| | | | 百分之六十以上，未達百分之八十 | | 二 | | | | | |
| | | | 百分之四十以上，未達百分之六十 | | 一 | | | | | |
| | | 經本府主管機關公告取得方式 | | | 一至三 | | | | | |
| | | 送出基地地號為全持分之已開闢道路，並應連送出基地總面積百分之五十以上 | | | 一 | | | | | |
| | (四)地面層開放空間 | 廣場式開放空間 | 百分之四十以上法定空地面積 | | 八 | | 0 | | 0 | |
| | | | 百分之三十以上，未達百分之四十法定空地 | | 六 | | 0 | | 0 | |



附表一之附件七　　(作業規範/110 年 5 月)

| 項目 | 評定細目 | | | 積分(%) | 可移入容積值(%) | | 評定審查結果(%)：(申請人免填) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 面積百分之二十以上，未達百分之三十法定空地 | 四 | 0 | | 0 | |
| | | | 面積百分之十以上，未達百分之二十法定空地面積 | 二 | 0 | | 0 | |
| | | 沿街步道式開放空間 | 單側臨路留設一點五公尺上，未達四公尺 | 一 | 0 | | 0 | |
| | | | 兩側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺 | 二 | 0 | | 0 | |
| | | | 叁側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺 | 三 | 3 | | 3 | |
| | | | 單側臨路留設四公尺以上 | 二 | 0 | | 0 | |
| | | | 兩側臨路留設四公尺以上 | 四 | 0 | | 0 | |
| | | | 叁側臨路留設四公尺以上 | 六 | 0 | | 0 | |
| | (五)交通問題改善策略 | 停等空間內化處理提升或不降低周邊道路服務水準 | | 二 | 0 | | 0 | |
| | (六)捐贈接受基地內部之公益性設施 | 社會住宅 | | 二 | 0 | | 0 | |
| | | 公共托育設施 | | 二 | 2 | | 2 | |
| | | 老人安養設施 | | 二 | 0 | | 0 | |
| 接受基地外部環境改善項目(不得超過基地內部條件積分之三分之一) | (一)公共設施改善計畫 | 協開綠地、計畫道路等公共設施 | 基地四周(應鄰接接受基地) | 四 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| | | | 基地外圍(應距接受基地五百公尺範圍內) | 二 | 0 | | 0 | |
| | (二)提供環境改善償金 | 提供環境改善償金 | | 積分數(最高八，以整數為原則) | 1 | | 1 | |
| | (三)綠色交通 | 提供 UBIKE 留設位置 | | 二 | 0 | | 0 | |

**可移入容積值計算結果：**

(一) 臨路條件(A)= __15_% (二) 接受基地內部條件(B)=___10 _% (三) 接受基地外部環境改善項目(C)=__1_%

(四) 可移入容積計算結果=〔(A)+ (B)〕x__1.3__+ (C)=__33.5__% (符合條件(請勾選)：1.□一般案件；2.□都市更新案件(x1.3)；3.申請折繳代金比例達□60%(x1.1)/□80%(x1.2)/□100%(x1.3)；4.□適用連接道路寬度 6 公尺以上，未達 8 公尺；5.□位於依法公告之山坡地範圍內；6.□整體開發地區、面臨永久性空地或鐵路、捷運場站 500 公尺範圍內)；7.其他：_____)。

**評定審查結果：**(申請人免填)

(一) 臨路條件(A)= __15_% (二) 接受基地內部條件(B)=__10__% (三) 接受基地外部環境改善項目(C)=__1__%

(四) 可移入容積計算結果=〔(A)+ (B)〕x_1.3_ + (C)=__33.5___%

備註：

接受基地外部環境改善項目-(三)綠色交通-提供UBIKE留設位置:基準容積外所增加之容積樓地板面積達6,000平方公尺以上，應加倍留設。本案未依規定檢討，故該申請項目經本府評定為0%。

容積評定小組成員核章：

※無申請評定審查者免檢附，本文請以 A3 大小單面列印。

## (二)土管相關容積獎勵檢討

### 1.綠建築黃金級

## 六、綠建築設計說明

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。本案為地下 5 樓，地上 24 樓及 31 樓之廠辦及集合住宅大樓，其綠建築規劃評估分別說明如下：

(一)黃金級綠建築

因本案將申請綠建築銀級標章，故於綠建築之 9 項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、$CO_2$ 減量、廢棄物減量、水資源及污水垃圾改善等 7 項指標，依「綠建築解說與評估手冊」(2015 年版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估總得分 Σrsi=51.06 分(實際得分依標章審查結果)，因本案免評估生物多樣性指標，所以分數位於黃金級 48≦RS＜58。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「黃金級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：

圖 1 綠建築標章標誌

表 1 EEWH-RS 綠建築標章評估總表

一、建築名稱： 新北市新店區寶元段26等23筆地號新建工程

二、建物概要：

三、評估結果：

| 申請指標項目 | | 基準值 | 設計值 | 系統得分 |
|---|---|---|---|---|
| □ | 生物多樣性指標 | BDc=_ | BD=_ | RS1=_ |
| ■ | 綠化量指標 | TCO2c = 645490.50 | TCO2=1694456.23 | RS2= 9.00 |
| ■ | 基地保水指標 | λc=0.25 | λ=0.81 | RS3= 9.00 |
| ■ | 日常節能指標 | HWs=○＜HWsc=○？ ■免檢討 □合格 □不合格<br>EEV=○＜EEVc=0.80？ ■合格 □不合格 | | |
| | | 0.80 | EEV=0.68 | $RS4_1$=4.21 |
| | | 3.0 | Uaw=2.74 | $RS4_2$=1.04 |
| | | 5.5 | Uaf=4.70 | $RS4_3$=1.60 |
| | | 0.80 | EAC=0.80 | $RS4_4$=1.50 |
| | | 0.80 | EL=0.80 | $RS4_5$=1.50 |
| | | 固定耗能設備 | | $RS4_6$=4.50 |
| ■ | $CO_2$ 減量指標 | 0.82 | $CCO_2$=0.70 | RS5=4.34 |
| ■ | 廢棄物減量指標 | 3.3 | PI=2.97 | RS6=2.81 |
| □ | 室內環境指標 | 60.0 | IE=_ | RS7=_ |
| ■ | 水資源指標 | 2.00 | WI=8.00 | RS8=8.00 |
| | | Rc=○%≧自來水替代率 5%？ ■免檢討 □ 格 □不合 | | |
| | | Vs=225.00≧Vc=179.68m³？ □免檢討 ■合格 □不合格 | | |
| ■ | 污水垃圾改善指標 | 污水指標是否合格(配管檢查)？ ■合格 □不合格 | | |
| | | 10.0 | Gi=14 | RS9=3.56 |
| 系統總得分 RS=ΣRSi=51.06 | | | | |

四、綠建築標章分級評估級：

| 綠建築標章等級 | | 合格級 | 銅級 | 銀級 | 黃金級 | 鑽石級 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| □ | 九大指標全評估總得分 | 20≦RS＜37 | 37≦RS＜45 | 45≦RS＜53 | 53≦RS＜64 | 64≦ |
| ■ | 免評估生物多樣性指標 | 18≦RS＜34 | 34≦RS＜4 | 41≦RS＜48 | 48≦RS＜58 | 58≦RS |
| 綠建築標章等級判定 | | □ | □ | □ | ■ | □ |

五、填表人簽章：

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

表 2 EEWH-RS 各指標計分法

| 九大指標 | | | 有無 | 設計值 | | 基準值 | | 變距 Rn(註) | 分級評估得分 RSi | | 得分上限 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一．生物多樣性指標 | | | □ | BD= | _ | BDc= | _ | R1= | _ | RS1=18.75×R1+1.5= | 0.0≦RS1≦9.0 |
| 二．綠化量指標 | | | ■ | $TCO_2$= | 1694456.23 | $TCO_2c$= | 645490.50 | R2= | RS2=6.81×R2+1.5= | 9.00 | 0.0≦RS2≦9.0 |
| 三．基地保水指標 | | | ■ | λ= | 0.81 | λc= | 0.25 | R3= | RS3=4.0×R3+1.5= | 9.00 | 0.0≦RS3≦9.0 |
| 四．日常節能指標 | 外殼節能 | 外殼節能 | ■ | EEV= | 0.68 | EEVc= | 0.80 | R41= | RS41=ei×R41+2.0<br>連棟住宅類 e1=10.0<br>其他住宿類 e2=15.0 | 4.21 | 0.0≦RS41≦9.0 |
| | | 外牆隔熱 | ■ | Uaw= | 2.74 | | 3.0 | R42= | RS42=4.0×R42= | 1.04 | 0.0≦RS42≦4.0 |
| | | 玻璃隔熱 | ■ | Uaf= | 4.70 | | 5.5 | R43= | RS43=2.0×R43= | 1.60 | 0.0≦RS43≦4.0 |
| | 空調節能 | | ■ | EAC= | 0.80 | EACc= | 0.80 | R44= | RS44=10.0×R42+1.5= | 1.50 | 0.0≦RS44≦6.0 |
| | 照明節能 | | ■ | EL= | 0.80 | ELc= | 0.80 | R45= | RS45=10.5×R43+1.5= | 1.50 | 0.0≦RS45≦5.0 |
| | 固定耗能設備 | | ■ | Eqi= | 4.50 | Ui=_ | _ | _ | RS46=Σ（Eqi×Ui）= | 4.50 | 0.0≦RS46≦4.0 |
| 五．$CO_2$ 減量指標 | | | ■ | $CCO_2$= | 0.70 | $CCO_2c$= | 0.82 | R5= | RS5=19.40×R5+1.5= | 4.34 | 0.0≦RS5≦8.0 |
| 六．廢棄物減量指標 | | | ■ | PI= | 2.97 | PIc= | 3.30 | R6= | RS6=13.13×R6+1.5= | 2.81 | 0.0≦RS6≦8.0 |
| 七．室內環境指標 | | | □ | IE= | _ | IEc= | 60.0 | R7= | RS7=18.67×R7+1.5= | _ | 0.0≦RS7≦12.0 |
| 八．水資源指標 | | | ■ | WI= | 8.0 | WIc= | 2.0 | R8= | RS8=2.50×R8+1.5= | 8.00 | 0.0≦RS8≦8.0 |
| 九．污水垃圾改善指標 | | | ■ | GI= | 14.0 | GIc= | 10.0 | R9= | RS9=5.15×R9+1.5= | 3.56 | 0.0≦RS9≦5.0 |
| 合計總分 RS=ΣRSi=51.06 | | | | | | | | | | | |
| 註：變距 R1~R9 為該指標的設計值與基準值的絕對值差與基準值之比，依「｜設計值-基準值｜÷基準值」之公式計算。 | | | | | | | | | | | |

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

表 3 EEWH-RS 分級評分基準(單位：分)

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

(二)綠化量指標

1. 建築基本資料

(1)基地面積：8806 ㎡

(2)法定建蔽率：55%

(3)法定空地面積：8806 ㎡

(4)土地使用分區：特(專一)、特(專三)

2. 綠化量設計概要

景觀規劃以人工地盤花園設計為主，栽植喬木、灌木、草花，營造綠色生態廊道與斑塊。

3. 綠化量指標說明

於本案景觀規劃為喬木、灌木、花草密植混種。以本土原生、誘鳥誘蝶植物為主。運用不同高度、色彩、質感之植物營造豐富多層次之植栽設計。以多層次之栽植結合景石，創造小型生物行動、棲息之空間。植栽選種以耐旱、抗風為主，避免深根、板根性植栽，並設置適當之澆灌系統。

圖 2 參考台灣原生植物圖鑑以本土原生種、誘鳥誘蝶植栽為主

表 4 綠化量指標評估表

EEWH-RS 綠化量指標評估表

一、建築名稱：新北市新店區寶元段 26 等 23 筆地號新建工程

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 區 | 喬木種植間距3.5m以下且土壤深度 1.0m 以上 | 1200 | 0 | ㎡ | 0 | kg |
| 喬木 | 闊葉大喬木 | 土壤深度 1.0m 以上 | 900 | 791.23 | ㎡ | 712107 | kg |
| | 闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木 | 土壤深度 1.0m 以上 | 600 | 840.42 | ㎡ | 504252 | kg |
| | 棕櫚類 | 土壤深度 1.0m 以上 | 400 | 0 | ㎡ | 0 | kg |
| 灌木 | | 土壤深度 0.5m 以上 (每㎡至少栽植 4 株以上) | 300 | 1074.1 | ㎡ | 322230 | kg |
| 多年生蔓藤 | | 土壤深度 0.5m 以上 | 100 | 0 | ㎡ | 0 | kg |
| 草花花圃、自然野草地、草坪 | | 土壤深度 0.3m 以上 | 20 | 797.9 | ㎡ | 15958 | kg |
| 老樹保留 | | 米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上 | 900 | 0 | ㎡ | 0 | kg |
| | | | 600 | 0 | ㎡ | 0 | kg |

ΣGi×Ai=1554547 kg

| | |
|---|---|
| 三、生態綠化優待係數 α<br>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=1.0。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。<br>其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例 | ra=0.57<br>α=1.09 |
| 四、綠化設計值 $TCO_2$ 計算<br>$TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$ | $TCO_2$= 1694456.23 kg |
| 五、綠化基準值 $TCO_{2c}$ 計算<br>$TCO_2 c=1.5\times(0.5\times A'\times\beta)$， $A'=(A_0-Ap)\times(1-r)$，若 $A' < 0.15\times A_0$，則 $A'=0.15\,A_0$，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 $CO_2$ 固定量基準[kg/㎡] | $TCO_2c$= 645490.50 kg |
| 六、系統得分 | RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.0，(0.0≦RS2≦9.0) |

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

## (三)基地保水指標

目前無鑽探報告，故暫以鑽探報告地下 2m 內統一土壤分類為回填層 SF，以回填層 SF 做估算，土壤滲透係數

$k=10^{-5}m/s$，基地最終入滲率 $f=10^{-5}m/s$。

1. 保水量設計概要

本案土質設為 SF，故本案以 Q8 滲透側溝保水設計為主要設計手法，Q1 綠地、被覆地、草溝保水量、Q2 透水鋪面設計保水量、Q3 花園土壤雨水截留設計、Q7 滲透陰井設計為輔。

2. 基地保水指標說明

基地的保水性能係指建築基地內自然土層及人工土層涵養水分及貯留雨水的能力。基地的保水性能愈佳，基地涵養雨水的能力愈好，有益於土壤內微生物的活動，進而改善土壤之活性，維護建築基地內之自然生態環境平衡。

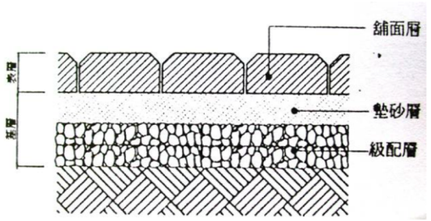



圖 4　Q2 透水鋪面剖面概念圖

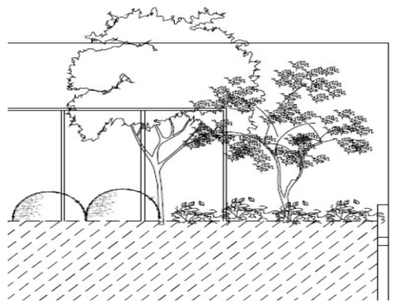


圖 5　Q3 花園土壤保水設計概念圖

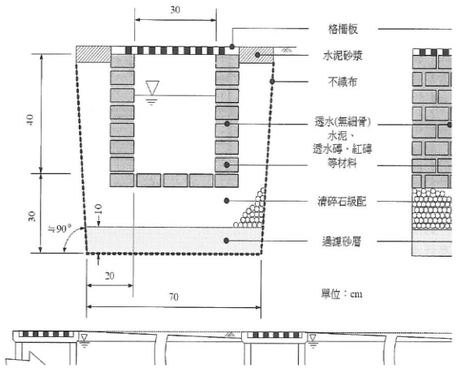



圖 6　Q7 滲透陰井、Q8 滲透側溝保水設計概念圖

5 基地保水指標評估表

**EEWH-RS 基地保水指標評估表**

一、建築物名稱：新北市新店區寶元段 26 等 23 筆地號新建工程

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類= SF　　土壤滲透係數 k= $10^{-5}$ m/s

最大降雨延時 t=　86400　(s)　　基地最終入滲率 f= $10^{-5}$ m/ s

三、基地保水量評估

| 保水設計手法 | | 說明 | 設計值 | 保水量 Qi |
|---|---|---|---|---|
| 常用保水設計 | Q1 綠地、被覆地、草溝保水量 | 綠地、被覆地、草溝面積($m^2$) | 65 | 56.16 |
| | Q2 透水鋪面設計保水量 | 透水鋪面面積($m^2$) | 120.0 | 53.34 |
| | | 基層厚度(m) | 0.25 | |
| | Q3 花園土壤雨水截留設計保水量 | 花園土壤體積($m^3$) | 21.24 | 1.06 |
| 特殊保水設計 | Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計 | 貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 ($m^2$) | 0 | 0 |
| | | 貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積($m^3$ | 0 | |
| | Q5 地下礫石滲透貯集 | 礫石貯集設施地表面積($m^2$) | 0 | 0 |
| | | 礫石貯集設施體積($m^3$) | 0 | |
| | Q6 滲透排水管設計 | 滲透排水管總長度(m) | 0 | 0 |
| | | 開孔率 χ | 0 | |
| | Q7 滲透陰井設計 | 滲透陰井個數 n | 2 | 5.21 |
| | Q8 滲透側溝 | 滲透側溝總長度(m) | 65 | 1017.39 |
| | | 滲透側溝材質 a | 18 | |
| 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 |

ΣQi= 1093.84

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<br>各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i$ =1093.84；<br>原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$=1352.49； | $\lambda=\frac{Q'}{Q_0}$ =0.81 |
| 五、基地保水基準值 λC 計算<br>λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85 | λc=0.25 |
| 六、系統得分 | RS3=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5=9.00，(0.0≦RS3≦9.0) |

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(四)日常節能指標

詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。

1. 日常節能評估

(1)建築外殼節能設計

本案位於北部氣候分區，為地上 24 樓及 31 樓之廠辦及集合住宅大樓。柱樑外露輔以陽台、雨遮等深遮陽雕塑亞熱帶建築風格。

(2)計算「外殼節能效率」

a.本棟建築物外殼耗能量指標依據 2015 年「建築節能設計技術規範」檢討計算住宿類之屋頂平均熱傳透率 Uar、外牆平均熱傳透率 Uaw、天窗平均日射透過率 HWs 及外殼玻璃可見光反射率 Gri、窗平均遮陽係數 SF。

表 6 屋頂平均熱傳透率 Uar 評估表(參考)

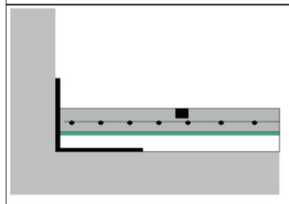
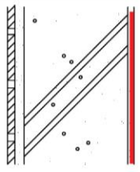
| 構　造　大　樣 | | 厚 度 dx [ m ] | 熱阻係數1/kx [㎡・K/W] | 熱阻R [㎡・K/W] | 熱傳透率 Ui =1/R [W/(㎡・K)] |
|---|---|---|---|---|---|
|  | 外氣膜 | ---- | 1/23.0 | 0.043 | 0.50 |
| | 8cm 泡沫混凝土 | 0.08 | 1/0.17 | 0.471 | |
| | 防水隔熱材 | 0.016 | 1/0.047 | 0.337 | |
| | PS 隔熱板 | 0.025 | 1/0.028 | 0.893 | |
| | 鋼筋混凝土 | 0.15 | 1/1.4 | 0.107 | |
| | 水泥砂漿 | 0.015 | 1/1.5 | 0.010 | |
| | 內氣膜 | ---- | 1/7.00 | 0.143 | |

表 7 外牆平均熱傳透率 Uaw 評估表(參考)

| 構　造　大　樣 | | 厚 度 dx [ m ] | 熱阻係數 1/kx [m.K/W] | 熱傳透率Ui =1/R [W/(㎡.K)] |
|---|---|---|---|---|
|  | 外氣膜 | ---- | 1/23.000 | 2.74及2.00 |
| | 石材or磁磚 | 0.0100 | 1/ 1.300 | |
| | 水泥砂漿 | 0.0150 | 1/ 1.500 | |
| | 鋼筋混凝土 | 0.1500 | 1/ 1.400 | |
| | **隔熱水泥沙漿** | 0.0200 | **1/0.130** | |
| | 內氣膜 | ---- | 1/ 9.000 | |

本案無水平天窗設計，因此不用從事公式 3-4.2 之評估，以及天窗平均日射透過率 HWs 檢討。

外殼玻璃可見光反射率 Gri＜0.25。

窗平均遮陽係數 SF=0.14＜0.20。

b.依據建築技術規則規定，進行 EEV 住宿類評估 =0.68＜ 0.80　(OK)

c.EEV 值小於 0.80，外殼設計十分優良，因此本項評估通過。

(3)計算「空調系統節能效率」

本案為住宿類建築，無中央空調設計。直接令 EAC=0.80　(OK)

(4)計算「照明系統節能效率」

本案照明評估乃是以照明水準較具共同標準之供公眾使用之空間為限，至於儲藏室、停車場、倉庫、樓梯間、茶水間、廁所等非居室空間及住宅等私人氣氛空間暫不列入評估。針對供公眾使用之空間設置高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能，達到節能減碳之目的。燈具效率係數 IER= (Σni ×wi×Bi ×Ci×Di)/( Σni ×wi)=1.0。

針對本案建築物的主要空間，計算其面積與 Ai 用電總功率 swj ，IDR= (Σni ×wi ×Aj)/( ΣLPDcj×Aj)=0.80。進行 EL 評估。由於本案沒有使用特殊的再生能源，因此 β=0。EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4) =0.80 ≦ 0.80 (OK)。

| 型號規格(參考型號)示意圖 | 功率 (W)wi | 安定器係數Bi | 照明控制係數Ci | 反射效率係數Di |
|---|---|---|---|---|
| <br>光源：T5-14W×1<br>色溫：6500K<br>固定方式：T-BAR式<br>高功率電子式安定器 | 14 | 0.8 | 1.0 | 0.9 |

(5)計算「固定耗能設備節能評估」

A、 熱水設備得分：本棟建築物配有天然氣管線，本案於候選階段尚無法取得瓦斯配管圖，故 Eq1=0 分。

B、 熱水管保溫得分：本案全棟熱水管採用保溫材，故 Eq2=2.00 分。

C、 烹飪設備得分：本棟建築物配有天然氣管線，本案於候選階段尚無法取得瓦斯配管圖，故 Eq3=0 分。

D、 沐浴設備得分：本棟建築物均裝設淋浴及淋浴浴缸，故 Eq4=0.5 分。

E、 節能電梯得分：本棟建築物均裝設能源回收型電梯，故 Eq4=2.00 分。

| 固定耗能設備 | 耗能型 | 標準型 | 節能型 | 得分 |
|---|---|---|---|---|
| **熱水設備得分 Eq1** | 電熱水爐 0 分 | 瓦斯熱水爐 0.5 分 | 足量的太陽能熱水器 2.0 分(每戶)3.6m² 為滿分，依比例給分，與瓦斯熱水爐不能重複計分 | 0 |
| **熱水管保溫得分 Eq2** | 無保溫 0 分 | 4.1< 保溫材 U 值(厚約 4~5mm)<4.7W/m²K，1.5 分 | 保溫材 U 值(厚 6mm 以上)<4.1W/m²K，2.0 分 | 2.00 |
| **烹飪設備得分 Eq3** | 電熱爐 0 分 | 瓦斯爐 0.5 分 | - | 0 |
| **沐浴設備得分 Eq4** | 按摩浴缸 0 分 | 淋浴浴缸 0.5 分 | 淋浴 1.0 分 | 0.50 |
| **節能電梯 Eq5** | 一般電梯 0 分 | | 能源回收型電梯 2.0 分 | 2.00 |
| | | | **合計** | 4.50 |

(6)綜合評估

經過以上「外殼、空調、照明、固定耗能」四種節能的評估後，空調免評估，外殼及照明均小於基準值，因此「日常節能指標」予以通過。

2. 日常節能指標說明

本案檢討外殼節能。建築物立面外遮陽設計，利用陽台與突出之屋簷作為深遮陽處理，降低外遮陽修正係數 Ki 值。且屋頂設置隔熱材，大幅降低屋頂隔熱的熱傳透率 Ui 值。本案採減低建築外殼開窗率、開口部外遮陽設計、注意建築物座向方位、避免全面玻璃外殼設計，屋頂隔熱處理等設計重點。無中央空調設置，免檢討。採用高效率節能燈具以及電子式安定器。所以：

(1) EEV 值均小於 0.80，外殼設計十分優良。

(2) EAC 空調設計免評估。

(3) EL 值小於 0.80，照明設計十分優良。

(4) 固定耗能=4.50。

表 8 日常節能指標評估表

EEWH-RS 日常節能指標評估表

一、建築名稱：新北市新店區寶元段 26 等 23 筆地號新建工程

二、日常節能評估項目

A、建築外殼節能評估

| | | |
|---|---|---|
| 1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=□＜HWsc=□ | ■合格 | □不合格 |
| 2. 玻璃可見光反射率 | ■合格 | □不合格 |
| 3. 屋頂平均傳透率 | ■合格 | □不合格 |
| 4. 外牆平均傳透率 Uw=2.74＜3.5(w/m² • k) | ■合格 | □不合格 |
| 5. 外牆平均傳透率 Uaf=4.70＜5.5(w/m² • k) | ■合格 | □不合格 |
| 6. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EVc=0.68＜EEVc=0.8 | ■合格 | □不合格 |

| | |
|---|---|
| 外殼節能 | $RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=4.21，(0.0≦$RS4_1$≦9.0)<br>連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0 |
| 外牆隔熱 | $RS4_2$=4.0x(3.0-Uaw)=1.04，(0.0≦$RS4_2$≦4.0) |
| 玻璃隔熱 | $RS4_3$=2.0x(5.5-Uaf)=1.60，(0.0≦$RS4_3$≦4.0) |

B、空調系統節能 EAC

B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機，均應視為個別空調空間，個別空調部分面積 Afc'=○m²)

| | | |
|---|---|---|
| 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"=○<br>EAC=0.8-(0.4xAr' + 0.2xAr")=1.5≦EACc=0.8 | ■合格 | □不合格 |
| 2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時：<br>EAC=0.8≦EACc=0.8 | ■合格 | □不合格 |
| 子系統得分 | $RS4_4$'=10.0x【(0.80-EAC)/0.80】＋1.5=1.5，(0.0≦$RS4_4$'≦6.0) | |

B2 中央空調系統部分(唯設有中央空調系統時才進行以下評估)

| | | | |
|---|---|---|---|
| 中央空調空調面積 Afc"= ○m² | | 中央空調主機總容量= ○RT | |
| a1=PRs=○ | Σ(HCi×COPci)= ○ | Σ(HCi×COPi)= ○ | c1=Rs=○ |
| | b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)= ○ | | |
| a2=PRf=○ | b2=Σ(PFi)/ΣPFci)=○ | | c3=Rf=○ |
| a3=PRp=○ | b3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○ | | c4=Rp=○ |
| a4=PRt=○ | b4=Σ(PTi)/Σ(PTci)=○ | | c5=Rt=○ |
| EAC={a1×b1×c1+a2×b2×c2+a3×b3×c3+a4×b4×c4}×c5=○≦0.8 | | ■合格 | □不合格 |
| 子系統得分 | $RS4_4$"=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=○，(0.0≦$RS4_4$"≦6.0) | | |
| 系統得分 | $RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")= 1.5，(0.0≦$RS4_4$≦6.0) | | |

EEWH-RS 日常節能指標評估表

一、建築名稱：新北市新店區寶元段 26 等 23 筆地號新建工程

C、照明系統 EL

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. 住宿單元部分面積 Afi'=○m²，其他居室部分面積 Afi"=○m²，令住宿單元部分之子系統得分 $RS4_5$'=1.0 | | | | | |
| 2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4_5$"計算如下: | | | | | |
| IER=1.00 | IDR=0.80 | β1=0 | β2=0 | β4=0 | |
| EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=0.80≦ELc=0.80 | | | | ■合格 | □不合格 |
| 子系統得分 | $RS4_5$"=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=1.5，(0.0≦$RS43_5$"≦5.0) | | | | |
| 系統得分 | $RS4_5$=( $RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=1.5，(0.0≦$RS4_5$≦5.0) | | | | |

D、固定耗能設備節能評估

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 耗能設備 | 熱水設備 Eq1=0 | 熱水管保溫 Eq2=2.0 | 烹飪設備 Eq3=0 | 沐浴設備 Eq4=0.5 | 節能電梯 Eq5=2.00 |
| 使用率 | 熱水設備 U1=0 | 熱水管保溫 U1=1 | 烹飪設備 U2=0 | 沐浴設備 U3=1 | 節能電梯 U4=0 |
| 系統得分 | $RS4_6$= Σ(EqixUi)=4.50，(0.0≦$RS4_6$≦6.0) | | | | |

三、日常節能指標得分率

| | |
|---|---|
| 總系統得分 | $RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=4.21，(0.0≦$RS4_1$≦9.0) |
| | $RS4_2$=4.0x(3.0-Uaw)=1.04，(0.0≦$RS4_2$≦4.0) |
| | $RS4_3$=2.0x(5.5-Uaf)=1.60，(0.0≦$RS4_3$≦4.0) |
| | $RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=1.5，(0.0≦$RS4_4$≦6.0) |
| | $S4_5$=(1.0× Afi'+$RS4_3$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=1.5，(0.0≦$RS4_5$≦5.0) |
| | $RS4_6$= Σ(EqixUi)=4.50，(0.0≦$RS4_6$≦4.0) |

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(五)二氧化碳減量指標

建築物二氧化碳減量最大影響因素在於「結構合理化」、「建築輕量化」、「耐久化」與「再生建材使用」等四大範疇。本案為地上 24 樓及 31 樓之廠辦及集合住宅大樓，屬高層建築。

1.本案在結構合理化之形狀係數評估如下：
形狀係數 F=1.2
平、立面造型略帶變化但不至於過分裝飾。

2.本案在建築輕量化之輕量化因子評估如下：
輕量化因子 W=0.90
(1)採 RC 構造，w1＝1.00。
(2)隔間牆採用輕隔間牆，w2＝-0.1。
(3)外牆為 RC 外牆，w3＝0。
(4)無使用整體衛浴，w4＝0。

3.本案在建築耐久化之耐久化因子評估如下：
耐久化因子 D=0.08
(1)耐震力合於建築物耐震設計規範。
(2)柱樑鋼筋保護層厚度合於規範。
(3)樓板鋼筋保護層厚度合於規範。
(4)大部分給排水管路採明管設計，設備更新時會傷及裝潢，但不會傷及結構軀體。
(5)所有機械均有充足搬運路徑及更新維修空間。

4.本案在再生建材使用之非金屬再生建材使用係數評估如下：
非金屬再生建材使用係數 R=0.3
(1)本案採用高性能混凝土。

表 9 二氧化碳減量指標評估表

EEWH-RS 二氧化碳減量指標評估表

一、建築名稱：新北市新店區寶元段 26 等 23 筆地號新建工程

建築物構造：地上 24 樓及 31 樓 RC 構造住宿、廠辦類建築；屬高層建築

二、是否為舊建築物再利用案？

| | |
|---|---|
| □是 | 舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○，<br>$CCO_2$=0.82－0.5×Sr=○，進入最後之系統得分計算 |
| ■否 | 進入以下評估 |

三、$CO_2$ 減量評估項目

A、 形狀係數 F

| 評估項目 | | 計算值 | fi 係數 |
|---|---|---|---|
| 平面形狀 | 1.平面規則性 a | □平面規則<br>■平面大略規則<br>□平面不規則 | |
| | 2.長寬比 b | b=○ | |
| | 3.樓板挑空率 e | e=○ | |
| 立面形狀 | 4.立面退縮 g | g=○ | |
| | 5.立面出挑 h | h=○ | |
| | 6.層高均等性 i | i=○ | |
| | 7.高寬比 j | j=○ | |
| F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2 | | | 1.2 |

D、耐久化係數 D

| 大項 | 小項 | di |
|---|---|---|
| 耐久性 | 建築物耐震力設計 d1 | 0 |
| | 柱樑部位耐久設計 d2 | 0 |
| | 樓版部位耐久設計 d3 | 0 |
| 維修性 | 屋頂防水層 d4 | 0 |
| | 空調設備管路 d5 | 0 |
| | 給排水衛生管路 d6 | 0.03 |
| | 電氣通信線路 d7 | 0.05 |
| 其他 | 其他有助於提升耐久性之設計 d8 | 0 |
| D＝Σdi，且 D≦0.2 | | 0.08 |

B、輕量化係數 W

| 評估項目 | | | Wi | ri |
|---|---|---|---|---|
| 載重項目 | 主結構體 | □木構造 □鋼構造、輕金屬構造 ■RC 構造 □SRC 構造 □磚石構造 | 1.00 | 1 |
| | 隔間牆 | ■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆 | -0.1 | 1 |
| | 外牆 | □金屬玻璃帷幕牆 ■RC 外牆 、PC 版帷幕牆 | 0 | 1 |
| | 衛浴 $W_4$ | □預鑄整體衛浴 | 0 | 0 |
| | RC、SRC 構造混凝土減量設計 | □高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計 | 0 | 0 |
| W =Σwi×ri，且 W≧0.7 | | 0.90 | | |

C、非金屬建材使用率 R

| | 高爐水泥 | 高性能混凝土 | 再生面磚、地磚 | | | 再生級配骨材 | 其他再生材料 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 室內 | 室外 | 立面 | | |
| 再生建材使用率(Xi) | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $CO_2$ 排放量影響率(Zi) | CCR×0.12 | CSER×0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.10 | - |
| 優待倍數(Yi) | 3.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |
| 單項計算 Xi × Zi × Yi = | 0.12 | 0.43 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3 | 0.30 | | | | | | |

四、$CO_2$ 減量設計值計算 $CCO_2$=F×W×(1-D)×(1-R)=0.70

五、系統得分 RS5=19.40×【(0.82-$CCO_2$)/0.82】+1.5=4.34，(0.0≦RS5≦9.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

（六）廢棄物減量指標

1.工程不平衡土方比例：
PIe=0.5≦PIe≦1.5，PIe=1.5。

2.施工廢棄物比例：
PIb≧0.0，PIb=1。

3.拆除廢棄物比例：
PId≧0.0，PId=0.10。

4.施工空氣污染比例：
PIa≧0.2，PIa=0.37。

| 廢棄物減量 | 說明 |
|---|---|
| 工程不平衡土方 PIe | PIe=1.5 |
| 施工廢棄物比例 PIb<br>拆除廢棄物比例 PId | RC |
| | 高性能混凝土 |
| | 高爐水泥 |
| 施工空氣污染比例 PIa | 工地設有專用洗滌車輛與土石機具之清洗措施 |
| | 工地設有污泥沉澱過濾處理設施(針對車輛污泥、土石機具之清洗污水、地下工程廢水) |
| | 工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土 |
| | 工地車行路面、堆料棄土區/傾卸作業、裸露地面灑水噴霧 |
| | 結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準 |
| | 土石運輸車離開工地前覆蓋不透氣防塵罩 |
| | 工地周界築有高 1.8m 以上之圍籬 |

表 10 廢棄物減量指標評估表

EEWH-RS 廢棄物減量指標評估表

一、建築名稱：新北市新店區寶元段 26 等 23 筆地號新建工程

| | | | |
|---|---|---|---|
| 容許開控土方基準 Mc($m^3$) | 0.65 | 總樓地板面積 AF($m^2$) | _ |
| 工程不平衡土方量 M($m^3$) | 0 | 有利於他案土方量 Mr($m^3$) | 0 |
| 建築構造別減量係數 α2 | 0 | 公害防治係數 β | _ |

二、是否為舊建築物再利用案？

| | |
|---|---|
| □是 | 舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○，RS6=10.0×Sr=○，(0.0≦RS6≦9.0) |
| ■否 | 進入以下評估 |

三、廢棄物減量評估項目

A、工程不平衡土方比例 Pie

PIe =(M-Mr)/(AF×$M_c$)= 1.5 ；且 0.5≦PIe≦1.5

B、施工廢棄物比例 PIb

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

PIb=1.0-5.0×$\alpha_1$-$\alpha_2$= 1 ；且 PIb≧0.0

C、拆除廢棄物比例 PId

| | 高爐水泥 | 高性能混凝土 | 再生混凝土骨材 | 再生面磚 | 其他再生材料 |
|---|---|---|---|---|---|
| 再生建材使用率(Xi) | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 加權係數(Zi) | CWR×0.08 | CSER×0.04 | 0.46 | 0.15 | - |
| 單項計算 Xi × Zi ×= | 0.05 | 0.04 | 0 | 0 | 0 |
| γ=Σ Xi × Zi= | 0.09 | | | | |

PId=1.0-$\alpha_2$-10.0×γ= 0.10 ；且 PId≧0.0

D、施工空氣污染比例 PIa

PIa=1.0–Σ($\alpha_{3i}$) = 0.37 ；且 PIa≧0.2

四、廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=2.97

五、系統得分 RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=2.81，(0.0≦RS6≦9.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(七)水資源指標

1.節水設計概要說明

(1)本案每層住宅單元浴廁全面採用具省水標章的兩段式馬桶(大號 6 公升以下，小號 3 公升以下)。公共空間設置自動感應充便或有節水設計之小便器，供公眾使用之水栓採用具省水標章認證之自動感應水栓或自閉式水栓，且同時符合臺北市治自條例要求。

圖 14 採用具有省水標章認證之器具

(2)本案設置雨水回收系統一座，作為澆灌使用，以減少自來水使用量。

(3)所有綠地設置微滴灌、或噴霧器噴灌、或自動偵濕澆灌等節水澆灌系統。

2.彌補措施規劃概要說明

(1)本案所有綠地設置節水澆灌系統，以節約用水。

(2)本案無設置私人用按摩浴缸或豪華型 SPA 淋浴設備單元。

(3)本案基地面積 8806 $m^2$，總樓地板面積大於 20000 $m^2$，草地面積大於 100 $m^2$，額外須設置大耗水彌補設施。

(4)本案設置雨水利用系統一座。

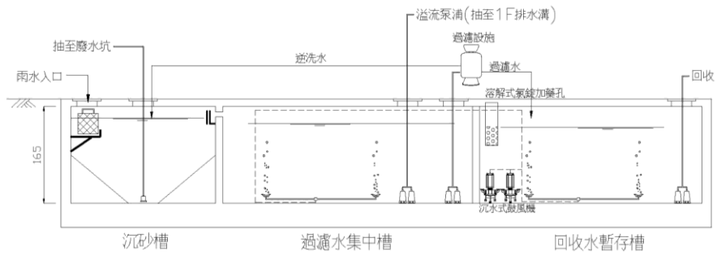



圖 15 雨水再利用設施剖面示意圖

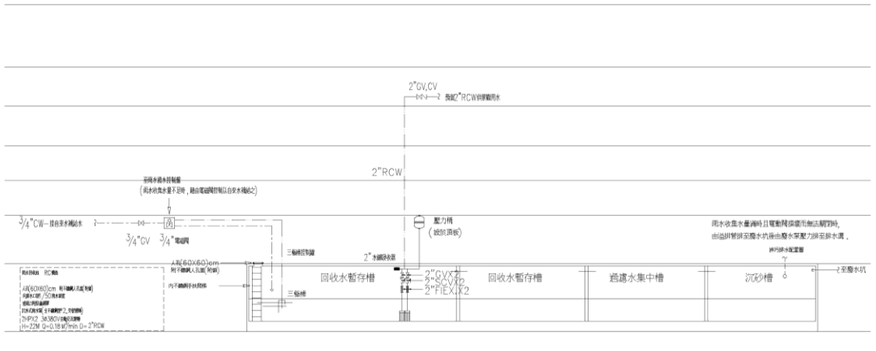



圖 16 雨水再利用系統昇位示意圖

表 11 水資源指標評估表

EEWH-RS 水資源指標評估表

一、建築名稱：新北市新店區寶元段 26 等 23 筆地號新建工程

| 基地所在地區 | 新北市 | 大型耗水設施 | ■有；□無 |
|---|---|---|---|
| 集雨面積 Ar | – | 日平均雨量 R | 9.76 |
| | | 儲水天數 Ns | 5.67 |

二、水資源指標計算式

| 編號 | 評分項目 | 得分 |
|---|---|---|
| a | 大便器 | 3.00 |
| b | 小便器 | 1.00 |
| c | 供公眾使用之水栓 | 1.00 |
| d | 浴缸或淋浴 | 0.00 |
| e | 雨中水設施或節水澆灌系統 | 3.00 |
| f | 空調節水 | – |
| | 水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f= | 8.00 |

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × Ar = –

雨水利用設計量 Wd =ΣRi = –

Ws = ⇨ –

(Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入)

B、建築類別總用水量 $W_t$

| 評估項目 | 建築類型 | 規模類型 | 單位面積用水量 Wf (公升/(m².日)) | Af 或 Nf(m²) | 全棟建築總用水量 Wt (公升/日) |
|---|---|---|---|---|---|
| ➢ | – | – | – | – | – |

C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t$ = –　■合格　□不合格

D、雨水貯集槽 $V_S$ = 225.00　標準值 $V_C$ = 179.68　■合格　□不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=8.00

四、系統得分　RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=9.0 取 8.0，(1.5≦RS8≦8.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主

(八)污水及垃圾改善指標

1. 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。本案為衛生下水道接管區，污水排放至衛生下水道。屋頂雨水管收集雨水，至筏基內雨水收集池，當收集池滿水時，於壹樓設電磁閥排至公共排水溝。
2. 設有充足空間且動線說明合理之專用垃圾集中場。
3. 垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理
4. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行。
5. 設置防止動物咬衛生可靠密閉式垃圾箱。
6. 設置冷藏垃圾前置處理設施。

圖 17 密閉垃圾桶意象

圖 18 資源分類桶意象

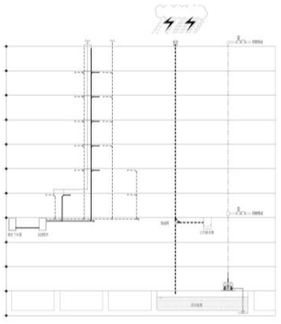


圖 19 雨污水分流示意圖

圖 20 垃圾冷藏設備示意圖

表 12 污水及垃圾改善指標評估表

EEWH-RS 污水垃圾改善指標評估表

一、建築名稱：新北市新店區寶元段 26 等 23 筆地號新建工程

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=ΣGi=14

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

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(九)綠建築效益分析

本案為響應政府推動生態城市、節能減碳、低碳社區、低碳城市之政策，進行綠建築設計，有效減緩建築開發行為對地球環境的衝擊。

1.基地綠化除人行道部分疏植闊葉喬木外，並以生態複層植栽綠化方式進行綠化，藉以塑造生態城市環境，提供生物多樣可能性，並減緩都市熱島效應與地球暖化之危機。

2.本案以 Q8 滲透側溝保水設計為主要設計手法，Q1 綠地、被覆地、草溝保水量、Q2 透水鋪面設計保水量、Q3 花園土壤設計保水量、Q7 滲透陰井設計為輔。藉以提升基地保水能力，減緩都市熱島效應與地球暖化之危機。本案有效貯集保水之作法，可避免豪暴雨發生時大量徑流排入公共下水溝，減緩都市洪峰。

3.日常節能指標部分，進行優良外殼節能設計，降低日射熱透過率。針對管委會辦公室、梯廳、地下停車場等公共空間，設置高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能。為提升健康室內空氣環境品質，增加可開窗總面積以促進自然通風性能，達到節能減碳之功效。

4.二氧化碳減量部分，內部採用輕隔間牆，分戶牆採用 RC 隔間牆。建築平面對稱，立面造型略帶變化，但不至於過分裝飾，以達二氧化碳減量之效益。

5.廢棄物減量部分，本案採高性能混凝土、高爐水泥使用設計，進行施工中空氣污染防治，以減少營建污染之產生。

6.水資源指標部分，採用具有省水標章之用水器具，包括二段式省水馬桶(大號 6 公升、小號 3 公升)、供公眾使用之小便器、水栓。並且，設置雨水回收再利用及節水澆灌系統，以達到開源節流之綠建築設計目標。

7.污水垃圾改善指標部分，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。本案並設置垃圾冷藏設備、密閉式垃圾箱、資源回收桶等垃圾減量設施。

(十)綠建築管理維護計畫

1. 綠建築設施內容

本更新單元內綠建築設施為垃圾冷藏設備、密閉式垃圾箱、資源回收桶等垃圾減量設施；二段式省水馬桶以及設置雨水回收再利用及噴灌系統，以達到開源節流；高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能並降低空調負荷，以達到節能減碳；以 Q5 地下貯集滲透設計為主要設計手法，Q1 綠地、被覆地、草溝保水量、Q2 透水鋪面設計保水量、Q3 花園土壤設計保水設計為輔。提升基地保水能力；以多層次之栽植結合景石以塑造生態城市環境，並減緩都市熱島效應。

2. 綠建築標章續辦原則

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

3. 綠建築設施之管理公約草案

綠建築設施管理公約(草案)

1. 綠建築設施興建完峻，於申請使用執照時，起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書(以下簡稱執行計畫書)。
2. 執行計畫應載明下列事項：
   (1)管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。
   (2)綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項。
   (3)管理維護方式。
   (4)管理維護金額及支用管理辦理。
   (5)專戶儲存等有關事項。
   (6)其他管理維護執行有關事項。
3. 綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應。
4. 管理維護費用運用項目如下：
   (1)綠建築設施維修或更新費用。
   (2)綠建築設施更新或保養所需費用。
   (3)綠建築設施所需水電及清潔費用。
   (4)僱用管理、清潔及維修人員之費用。
   (5)其他有關管理維護所需費用。

5. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
6. 實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員會接管。實施者拒絕移交時，管理委員得催告之。
7. 管理委員會之執掌如下：
   (1)所有權人會議決議事項之執行。
   (2)定期會議及臨時會之召集。
   (3)管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。
   (4)預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。
   (5)管理人員之僱用、監督。
   (6)共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。
   (7)共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。
   (8)管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議記錄之保管。
   (9)其他規約所定事項。
8. 管理委員會(或管理人)對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。
9. 申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑堪驗，照片拍攝角度及張數以能表示綠建築設施之品質為準。
10. 主管機關對於以核發使用執照之綠建築設施空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會(或管理人)改善外，並依相關規定處理。
11. 綠建築設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。
12. 建築物所有權人，如將其房出售(典)、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及執行計畫書列入契約。

## (三)公共停車空間

**擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫書**

**玖、土地使用分區管制要點：**

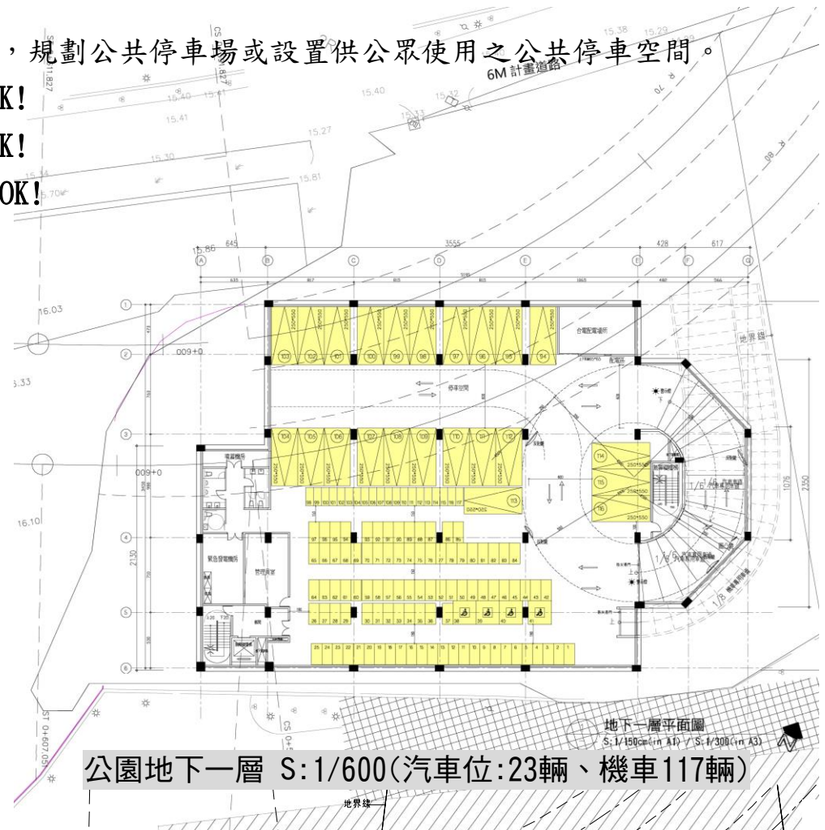
七-(四)另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規劃」規定，計算計畫內之預估停車數 20%停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。

**汽車檢討：特(專一)275 輛+特(專三)304 輛=579 輛，579X20%=116 輛(本案公園用地實設:116 輛) OK!**

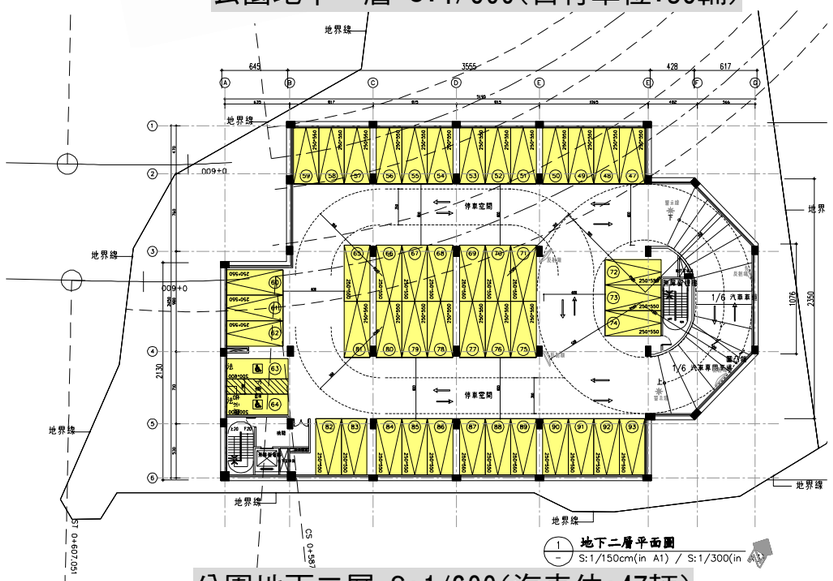
**機車檢討：特(專一)242 輛+特(專三)339 輛=581 輛，581X20%=117 輛(本案公園用地實設:117 輛) OK!**

**自行車檢討：特(專一)61 輛+特(專三)118 輛= 179 輛，179X20%=36 輛(本案公園用地實設: 36 輛) OK!**

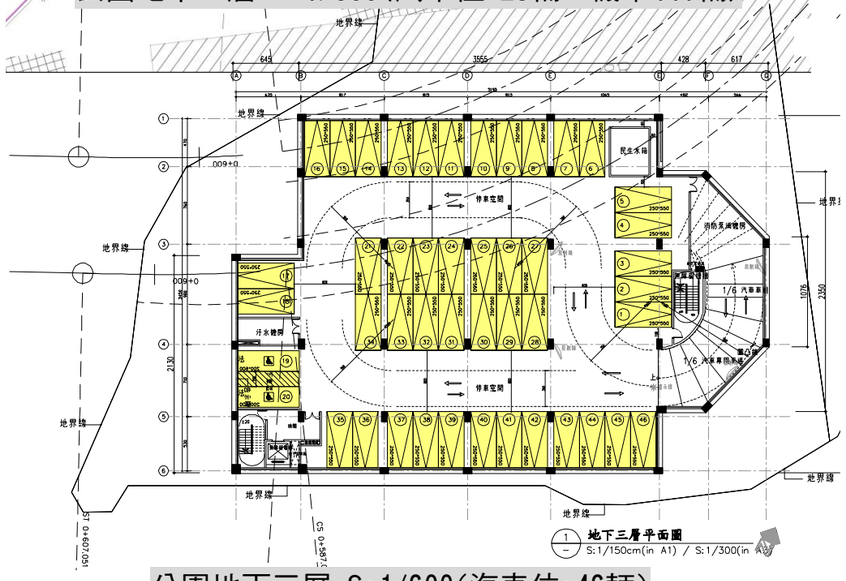
公園地下一層 S:1/600(自行車位:36輛)



公園地下一層 S:1/600(汽車位:23輛、機車117輛)



公園地下二層 S:1/600(汽車位:47輛)

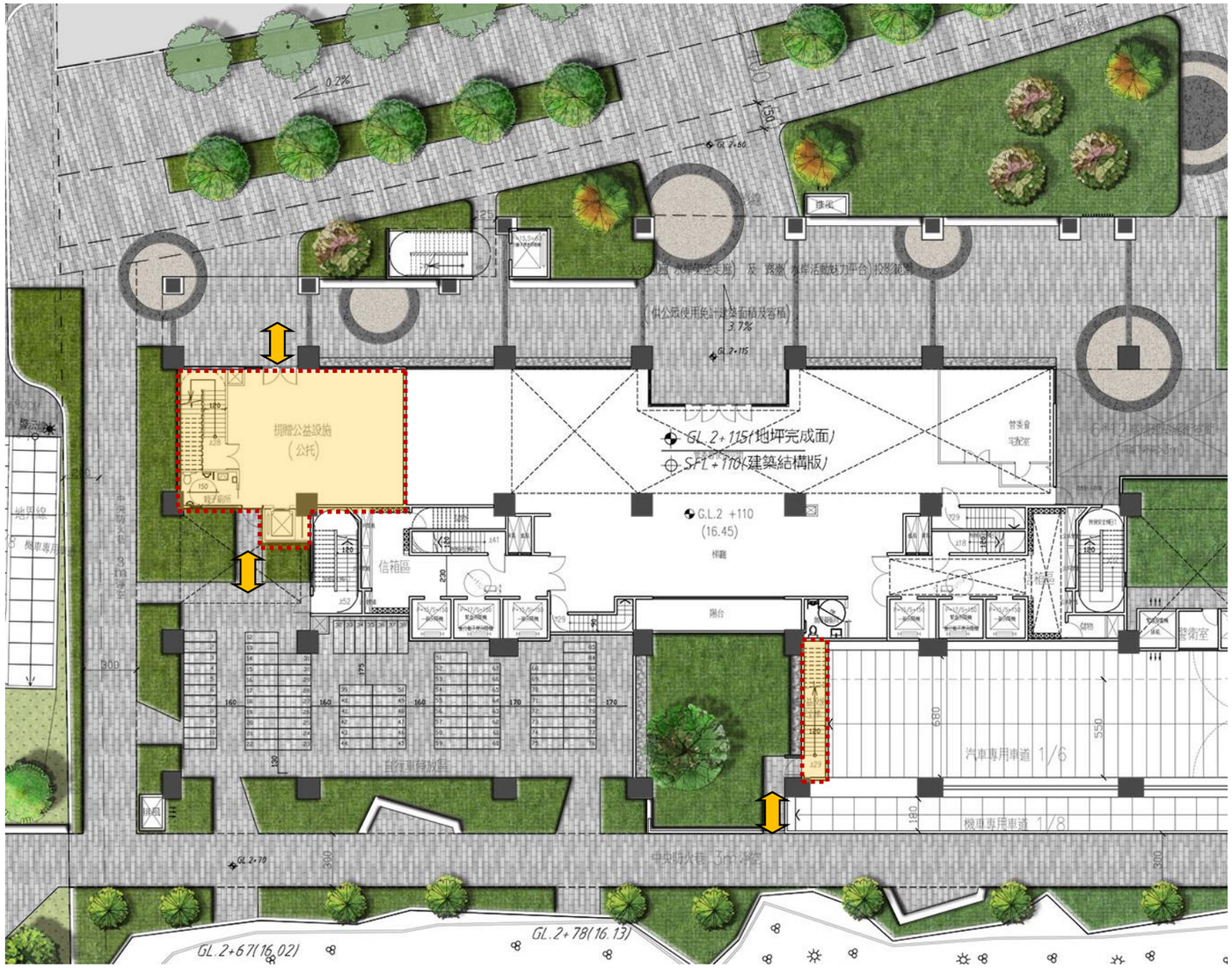


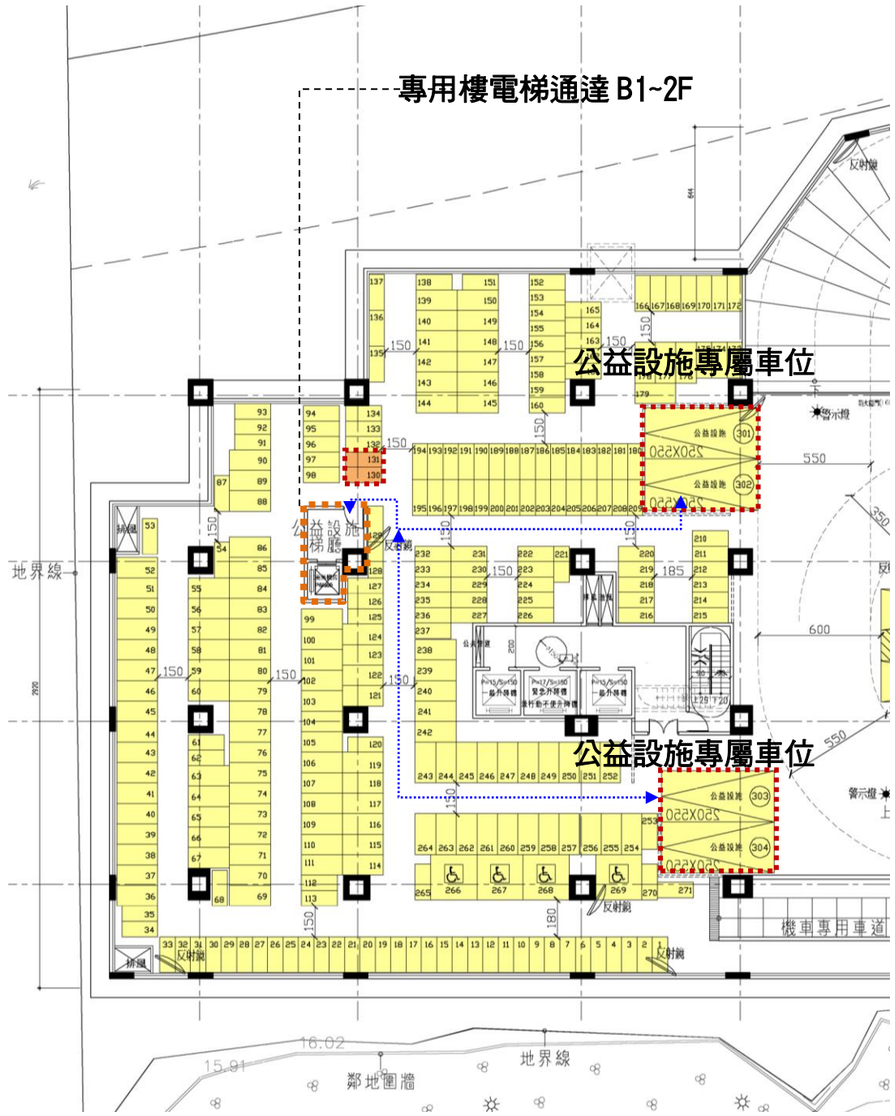
公園地下三層 S:1/600(汽車位:46輛)

## (四)都市更新獎勵檢討-1.捐贈公共托育設施

### 公共托育設施一樓 -1/300

1. 公益設施獨立區劃，設置獨立樓電梯
2. 規劃頂蓋下接送空間、與住宅人流分離創造私密性
3. 規劃 0~2 歲 幼兒托育空間



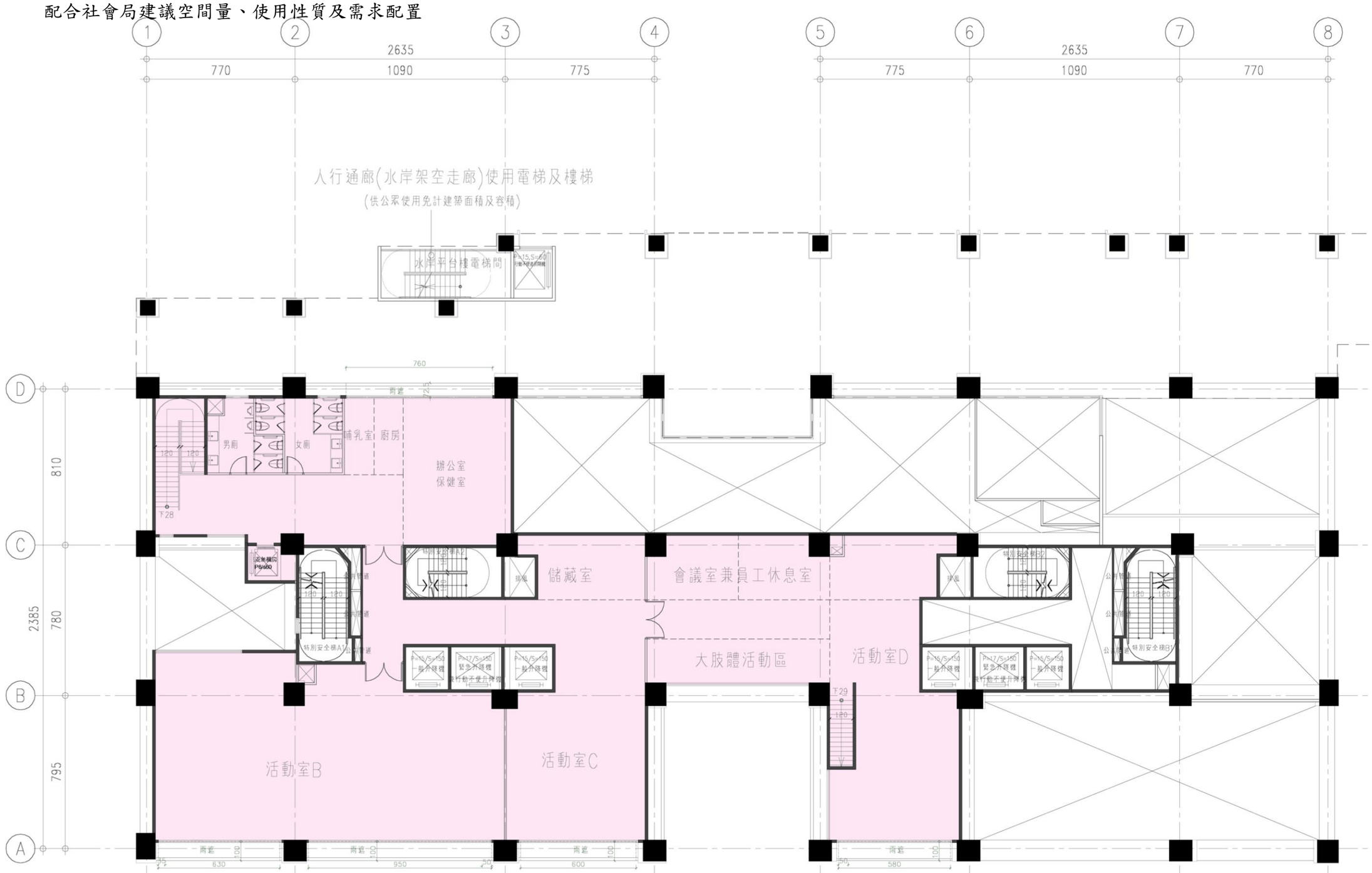




本案公益設施專屬汽車停車位 4 輛(停車編號 301~304)

機車停車位 2 輛(依法定車輛捐贈，停車編號 130~131)

## 公共托育二樓 - 1/200

配合社會局建議空間量、使用性質及需求配置



## (四)都市更新獎勵檢討-2.社區公益設施

### 一、社區公益設施配置計畫

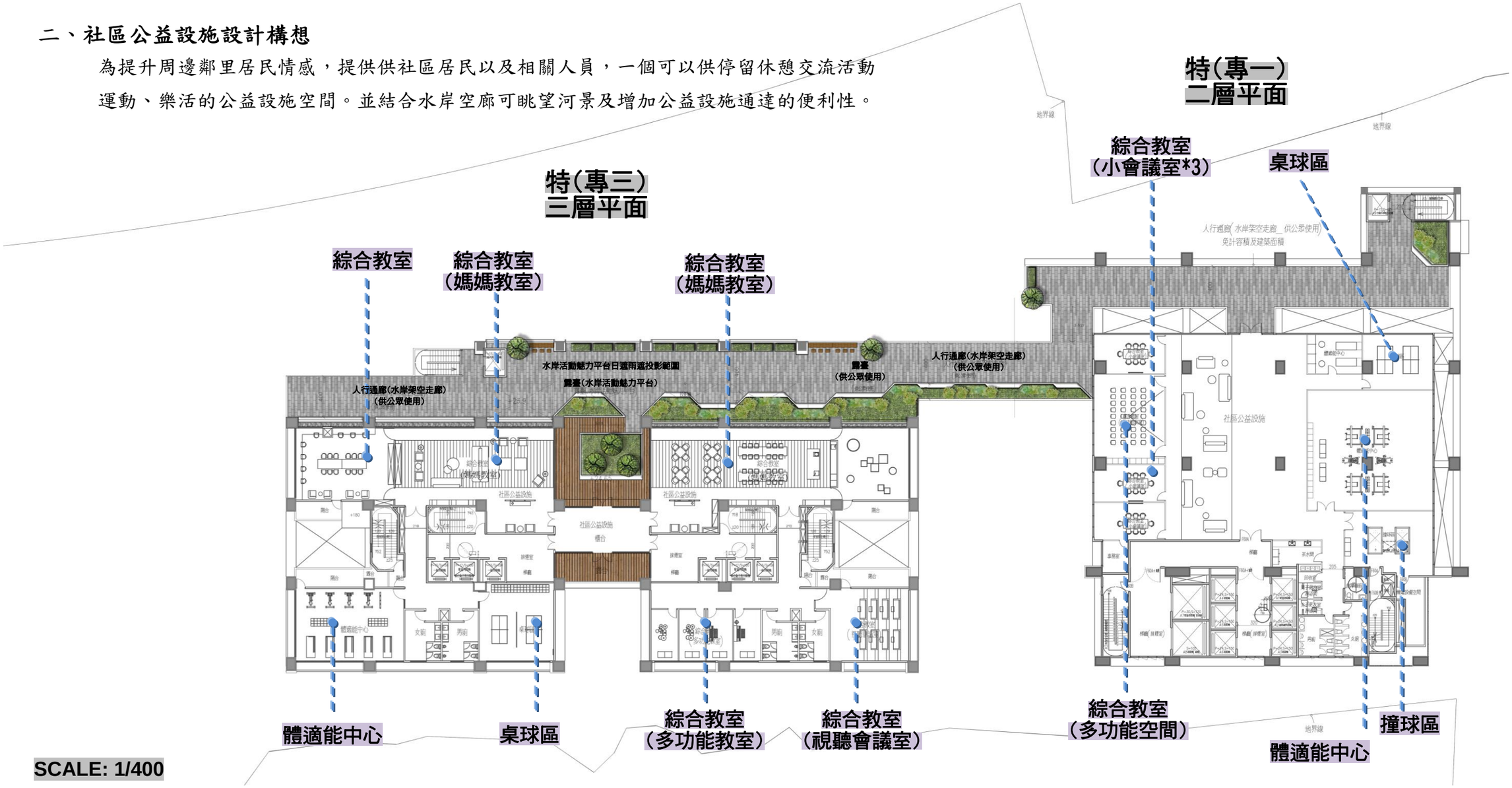
1.公益設施集中單層設置，搭配水岸架空走廊開放公眾使用，附近居民可以經由獨立之樓電梯連通使用串連至公園或一樓之其它退縮開放空間活動

2.設置內容：特(專一)：綜合教室、多功能區、體適能中心、撞球區、桌球區

特(專三)：綜合教室(媽媽教室、多功能教室、視聽會議室)、多功能區、體適能中心、桌球區

### 二、社區公益設施設計構想

為提升周邊鄰里居民情感，提供供社區居民以及相關人員，一個可以供停留休憩交流活動運動、樂活的公益設施空間。並結合水岸空廊可眺望河景及增加公益設施通達的便利性。



## 特(專三)-社區公益設施 -3F

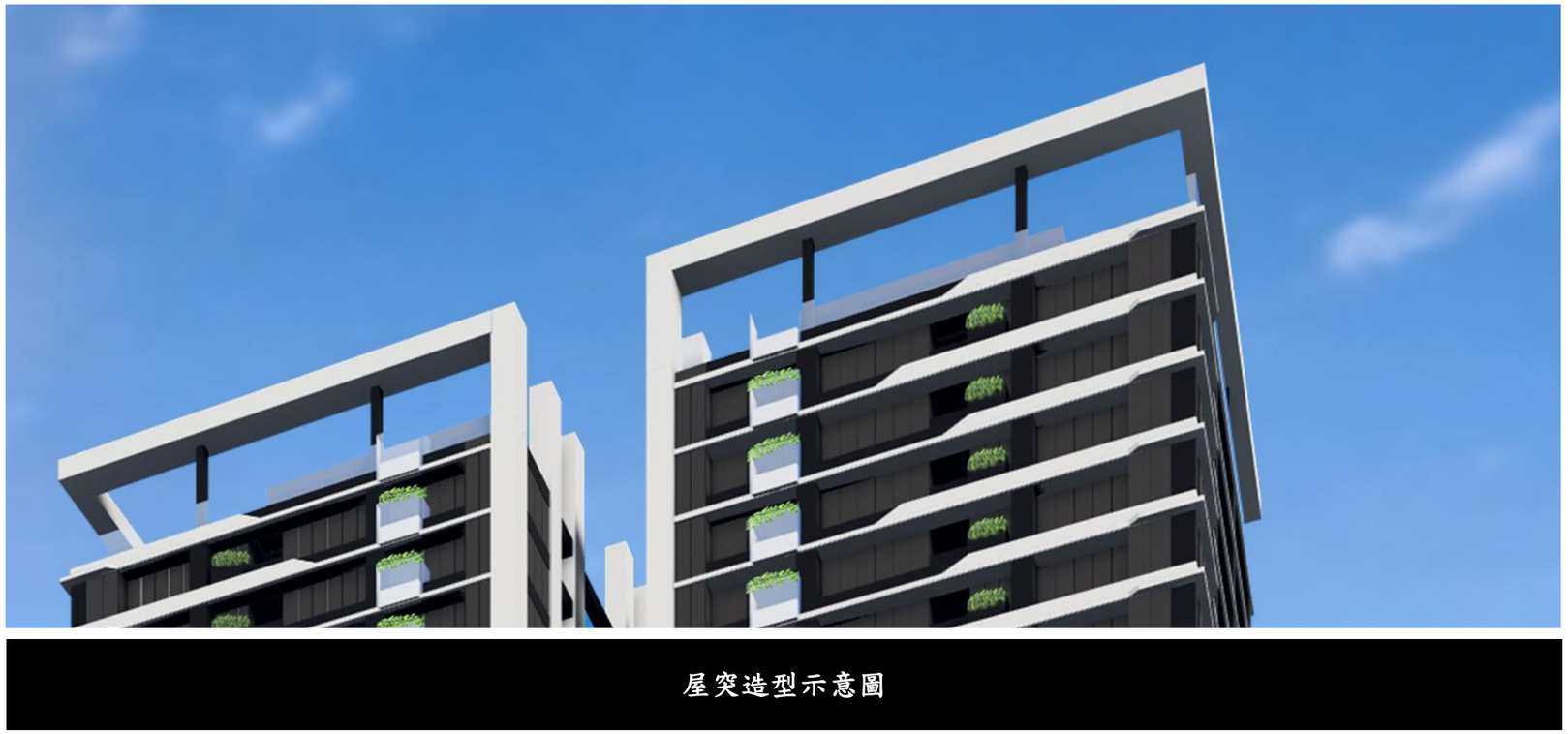
社區公益設施

管委會、機電設備空間

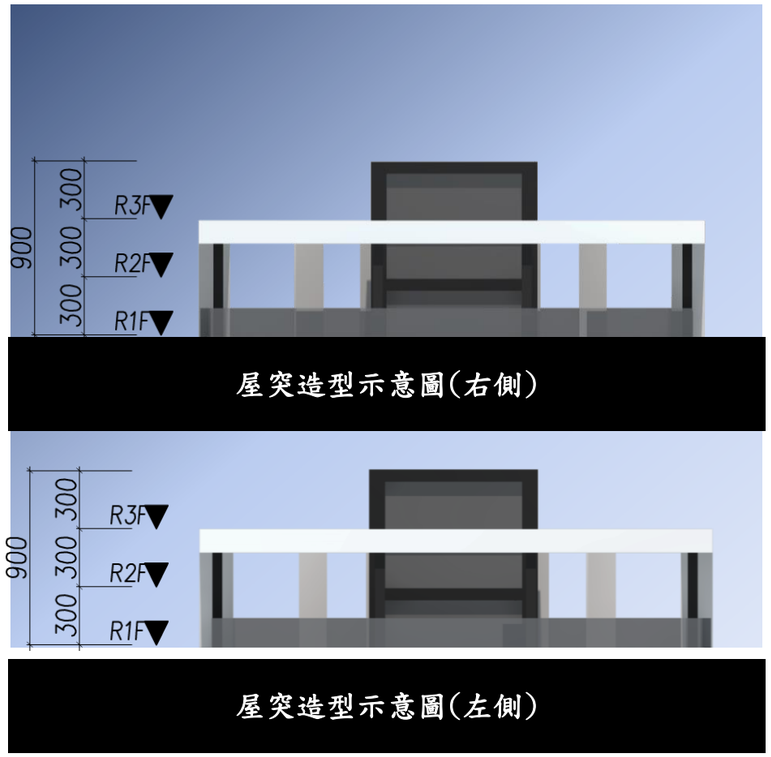
Scale:1/200

## 特(專一)-社區公益設施-2F

## (五)屋脊裝飾物審議



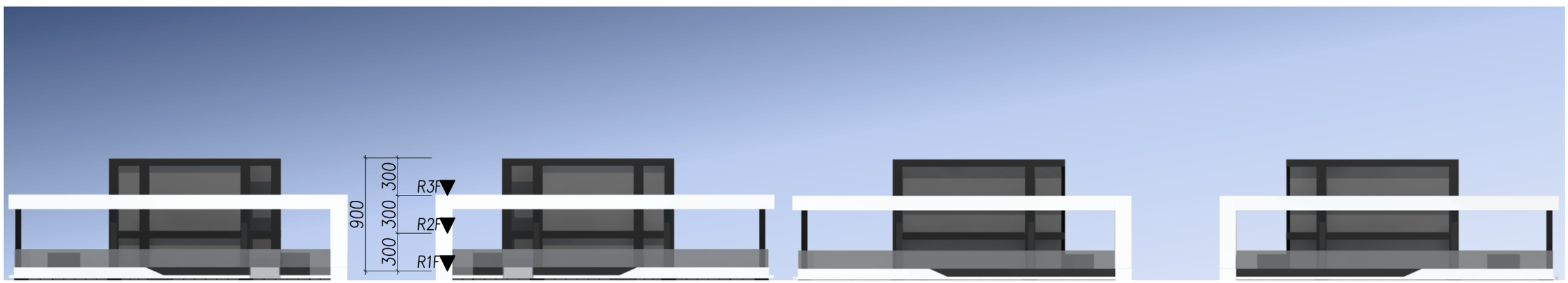
屋突造型示意圖




屋突造型示意圖(右側)




屋突造型示意圖(左側)

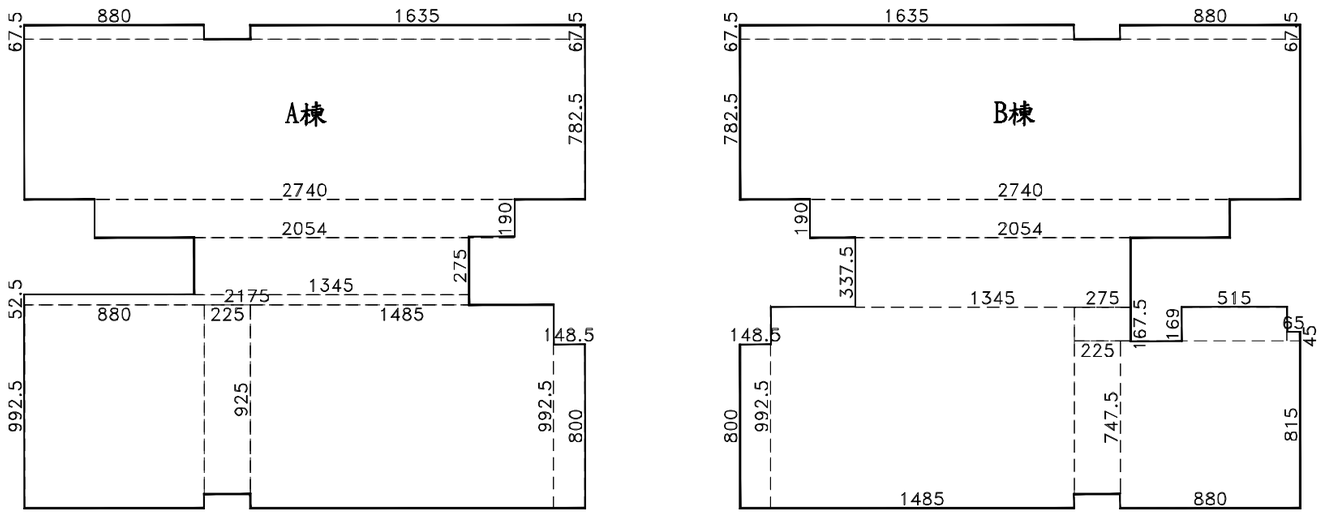



屋突造型示意圖(正立面)

屋突造型示意圖(背立面)

圖 12-1　特(專三)屋突造型示意圖

## 特(專三)水平投影透空計算

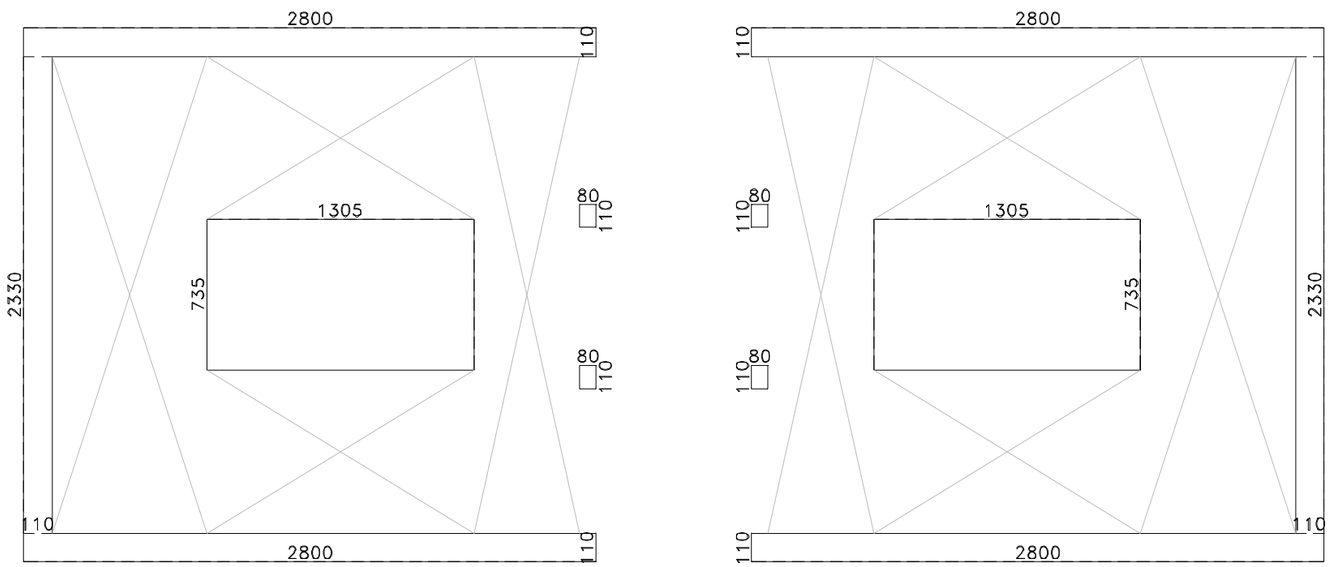



A、B棟　屋頂平台投影面積：

8.8*0.675+16.35*0.675+27.4*7.825+20.54*1.9+13.45*2.75+21.75*0.525+8.8*9.925+2.25*9.25
+14.85*9.925+1.485*8+0.675*16.35+0.675*8.8+27.4*7.825+20.54*1.9+3.375*13.45+1.485*8
+14.85*9.925+2.75*1.675+2.25*7.475+8.8*8.15+5.15*1.69+0.65*0.45

=1163.44㎡

1 屋頂平台面積計算
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)




技術規則 第一條 第十款（五）目　⅔ 透空構架

28.00*1.1*4+23.3*1.1*2+1.1*0.8*4　=177.98㎡

177.98<1163.44/3=387.81　OK

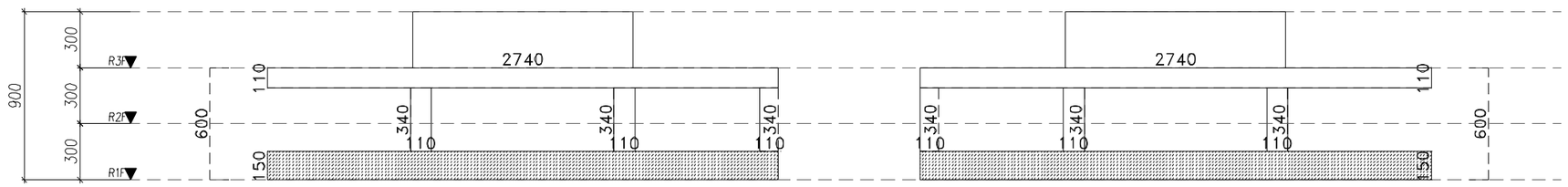
技術規則 第一條 第十款（五）目　立體構架+屋頂突出物不超過建築面積30%

177.98+191.84=369.82㎡

369.82<1263.24*30%=378.97 ...OK

2 框架投影面積計算
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

# 特(專三)屋脊裝飾物透空面積計算




技術規則 第一條 第十款（五)目 ⅓ 透空遮牆

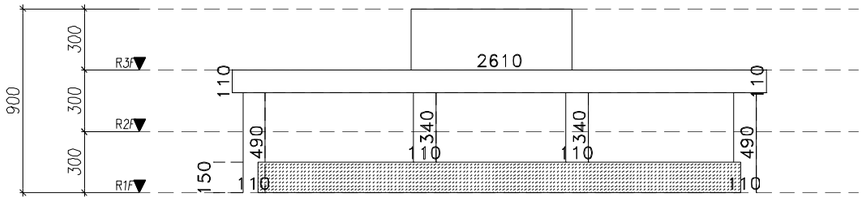
27.4*6= 164.4*2/3= 109.6㎡

27.4*1.1+3.4*1.1*3+1.5*27.4=82.46<109.6...OK

1 / –

南向、北向 屋脊裝飾物立面圖

S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)




技術規則 第一條 第十款（五)目 ⅓ 透空遮牆

26.1*6= 156.6*2/3= 104.40㎡

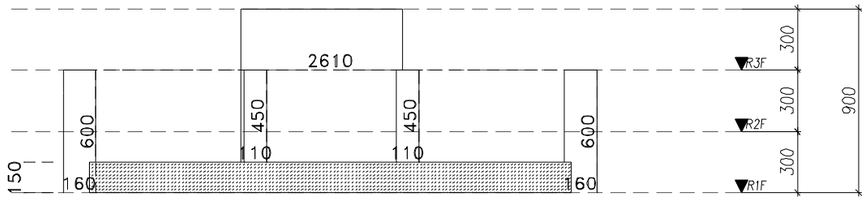
26.1*1.1+1.1*4.9*2+1.1*3.4*2 =46.97<104.40...OK

2 / –

A棟 - 西向屋脊裝飾物立面圖

B棟 - 東向屋脊裝飾物立面圖

S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)




技術規則 第一條 第十款（五)目 ⅓ 透空遮牆

26.1*6= 156.6*2/3= 104.40㎡

1.6*6*2+1.1*4.5*2=29.10<104.40...OK

3 / –

A棟 - 東向屋脊裝飾物立面圖

B棟 - 西向屋脊裝飾物立面圖

S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 12-2 特(專三)屋脊裝飾物檢討示意圖(S:1/300)

## 特(專三)屋脊裝飾物結構計算/技師簽證

# 建築物屋脊裝飾物結構檢討

1. 屋脊裝飾物說明

屋突設置安裝屋脊裝飾物，採用韌性抗彎矩構架系統。

2. 結構基本需求說明

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

$F_{ph}=0.4S_{DS}I_p\frac{a_p}{R_{pa}}(1+\frac{2h_x}{h_n})W_p=0.427W_p$ ，不必大於 $F_{ph}=1.6S_{DS}I_pW_p=0.96W_p$

故地震側力爲 $0.427W_p$

設計風壓採用 $p=q(h)\times(GC_{Pf})=425\,kgf/m^2$ ，設計風壓與設計風力之計算式及其分類，係按『 104年建築物耐風設計規範及解說』之規定。其中可由表2.11”中空式標示物或格子式構架的風力係數”查表得出CPF值。

3. 設計規範

設計規範：『建築技術規則建築構造篇』

『鋼骨鋼筋混凝土構造設計參考規範與解說』

『結構混凝土設計規範』

『鋼構造建築物鋼結構設計技術規範』(LRFD)

4. 設計方法

靜力分析：垂直力(靜載重及活載重)分析

地震力意外扭矩分析

風力分析

側力分析：地震水平力分析

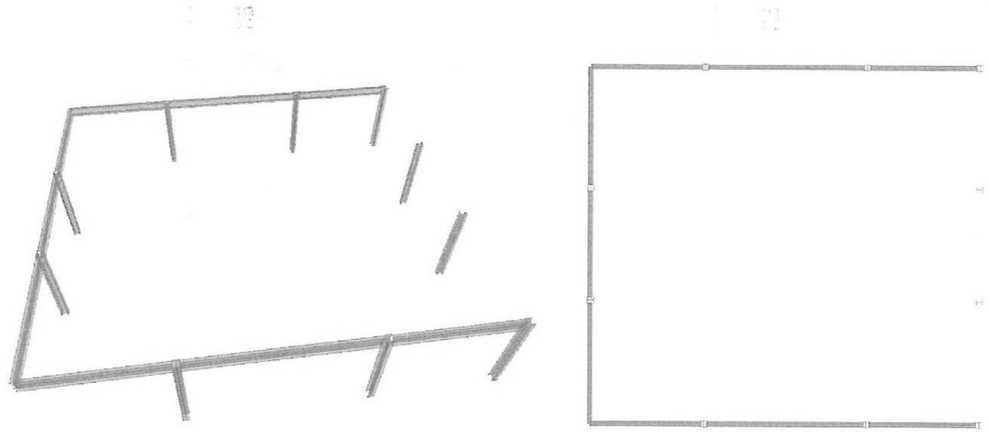
分析程式：ETBS V9.0.4 程式分析

5. 載重組合

| | |
|---|---|
| $1.4D$ | D=靜載重 |
| $1.2D+1.6L$ | L=活載重 |
| $1.2D+0.5L+1.6W$ | W=風力載重 |
| $1.2D+0.5L+1.0E$ | E=地震力載重 |
| $0.9D+1.0E$ | |
| $0.9D+1.6W$ | |

6. 固定構架應力檢討

依前述結構基本需求將實際承受的地震力與風力依法規規定之載重組合進行設計檢核。

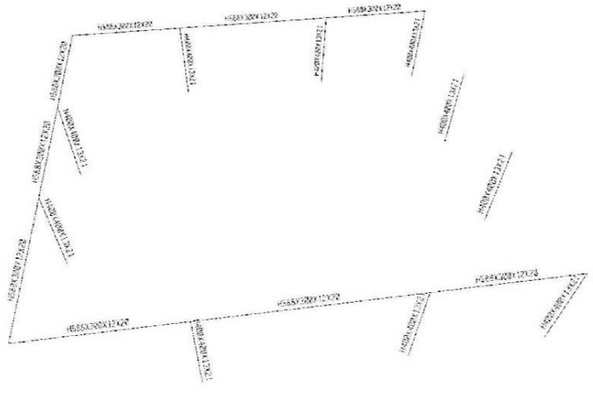


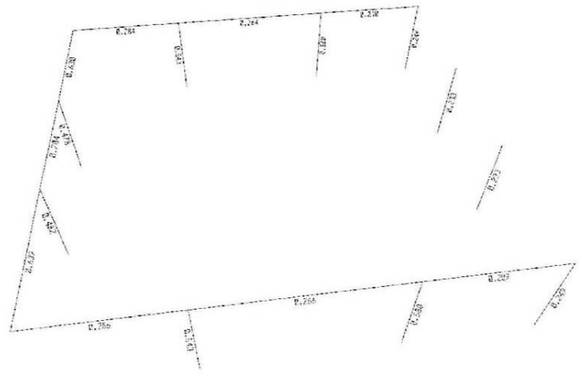
屋脊裝飾物示意面(兩棟接近對稱配置，此處僅表示其中一棟)

7. 構件主要尺寸：柱H400x400；梁H600x300。

材料規格：SN490B，Fy=3300kgf/cm²(鋼骨梁、柱)

8. 應力分析：檢核所有構件之stress ratio ratio皆小於1.0(符合法規需求)。





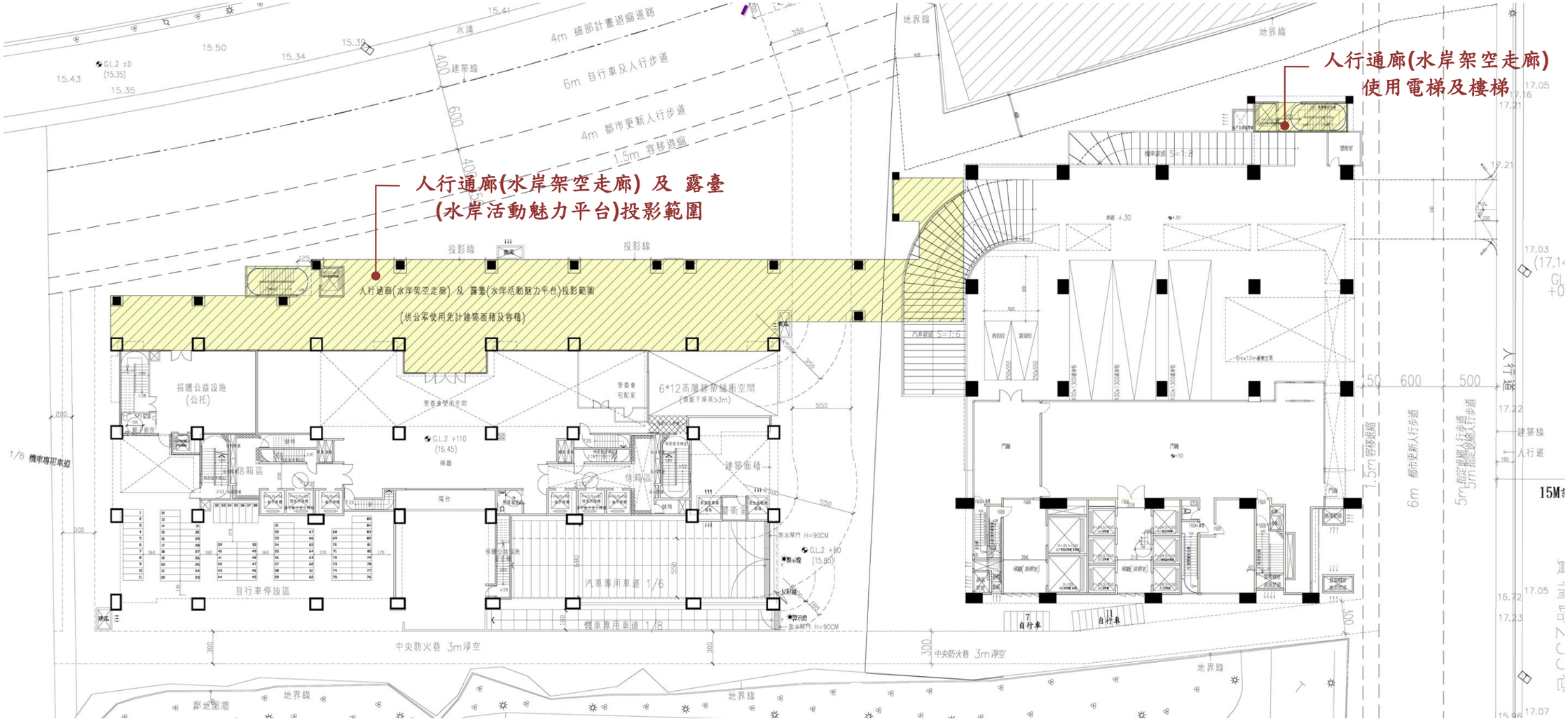
## (七)申請放寬內容-土管

### 1.水岸架空走廊、水岸活動魅力平台免計建蔽率、容積率（一樓投影）

水岸架空走廊投影範圍

**九、本計畫區都市設計管制事項如下列規定：**

6.(2) 建築物二、三樓宜留設人行通廊，創造水岸旁架空走廊之優質步行環境跨越道路串連水岸建物，連續建築物間活動，擴大空間利用效益。前述公共人行通廊經都市設計審議會審議核可者，得免計建蔽率及容積率檢討。




一樓

scale:1/400

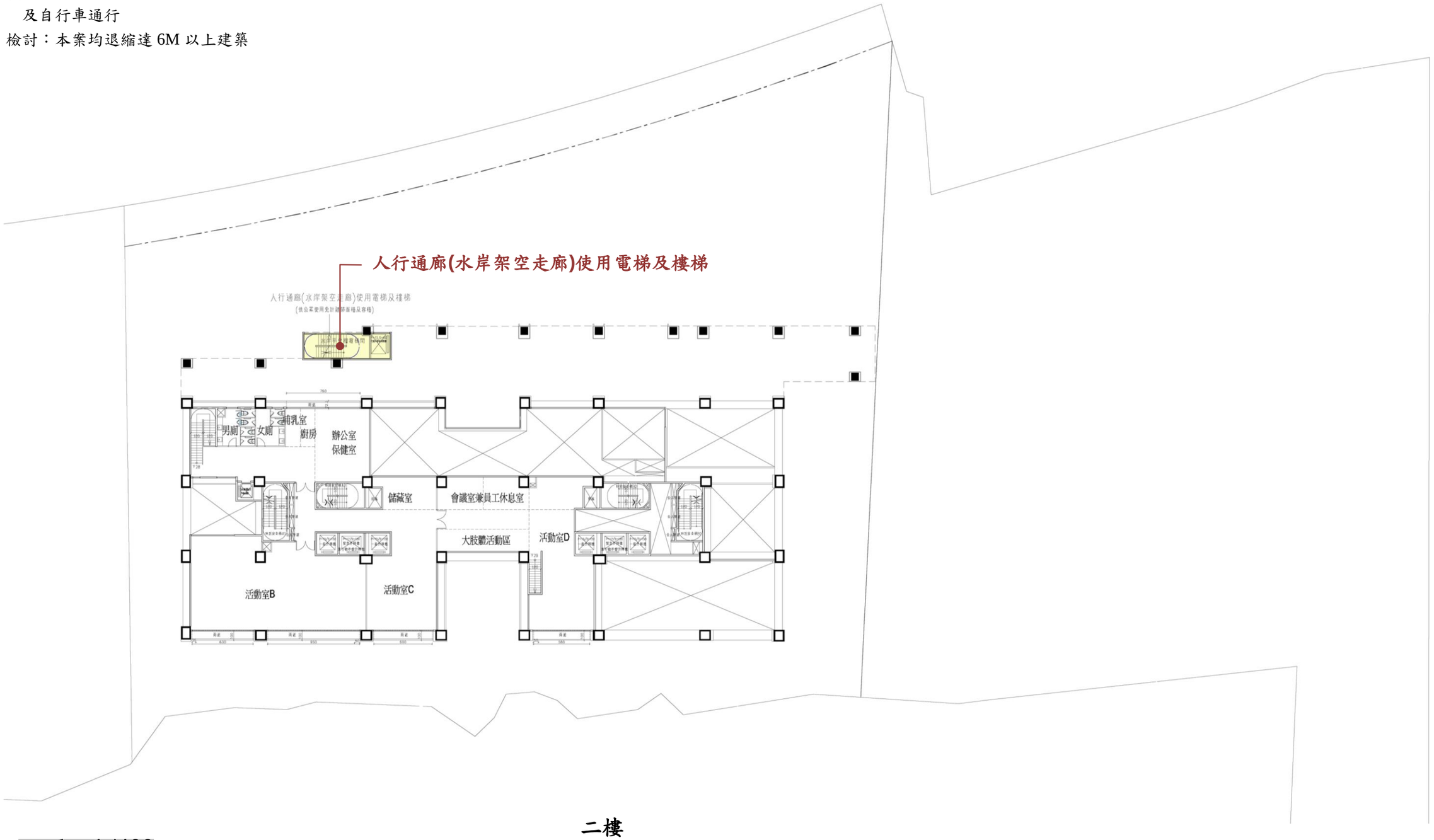
## 2.水岸架空走廊、水岸活動魅力平台免計建蔽率、容積率（水岸架空走廊日遮 、頂蓋下部分）

水岸架空走廊樓電梯
水岸魅力平台日遮投影範圍

6.牆面線、水岸架空走廊

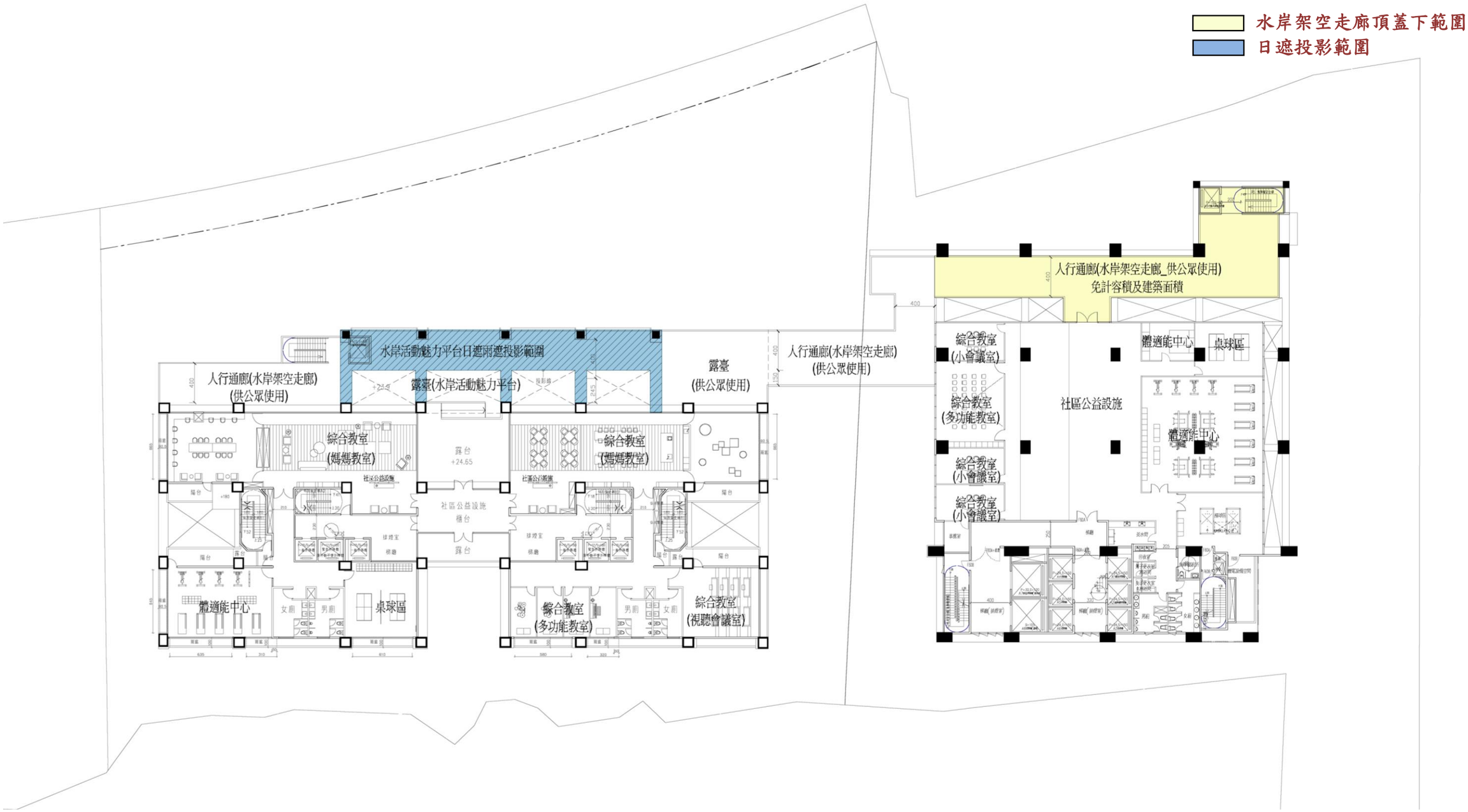
(1)臨水岸之街廓指定牆面線，應沿道路境界線退縮 6 公尺以上，以配合水岸綠地及北側退縮 6 公尺供人行步道及自行車通行

檢討：本案均退縮達 6M 以上建築




二樓

scale:1/400




scale:1/400

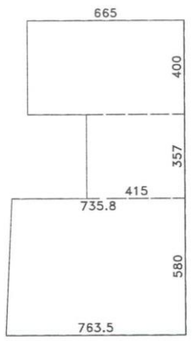
三樓

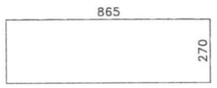
## 水岸架空走廊、水岸活動魅力平台投影面積計算 - scale 1/300

特(專一) 1F (水岸架空走廊投影範圍)

6.65*4+4.15*3.57+(7.358+7.635)*5.8/2+8.65*2.7

=108.26㎡



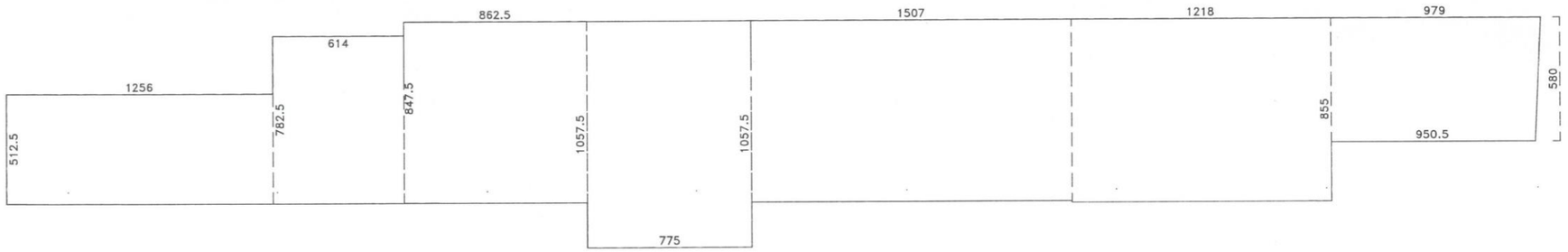



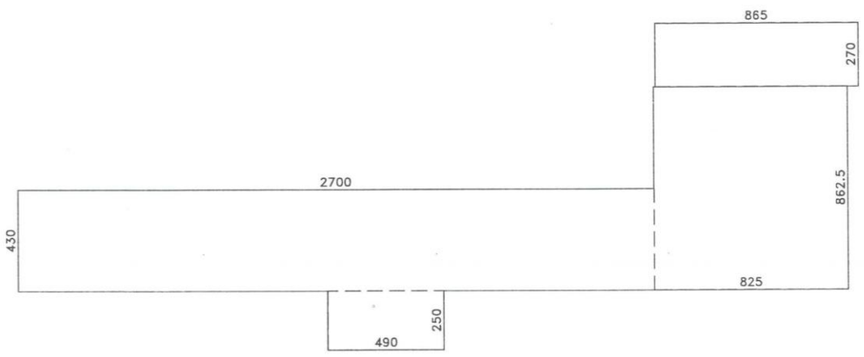

小計(一):663.52㎡

特(專三) 1F (水岸架空走廊投影及水岸活動魅力平台投影範圍)

12.56*5.125+6.14*7.825+8.625*8.475+7.75*10.575

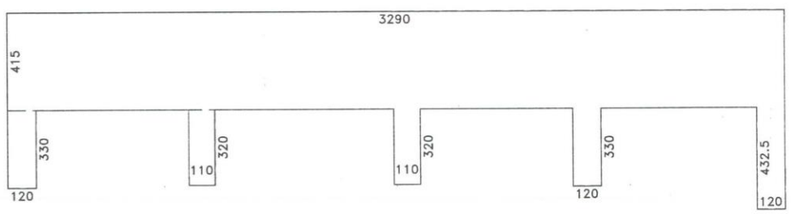
+15.07*8.475+12.18*8.55+(9.505+9.79)*5.8/2 = 555.26㎡




特(專一 ) 2F 水岸活動魅力平台頂蓋下投影範圍

27*4.3+4.9*2.5+8.25*8.625+8.65*2.7 = 222.87㎡




特(專三) 3F 水岸活動魅力平台日遮投影範圍

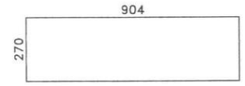
32.9*4.15+1.2*3.3*2+1.1*3.2*2+1.2*4.325

=156.68 ㎡

## 免計建蔽率、容積率計算

特(專三)

2F (水岸架空走廊樓電梯)




9.04+2.7 = 24.41㎡

小計(二):24.41㎡

小計(三):379.55㎡

合計:1067.48㎡

1 / — 提請免計面積計算

S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

## 九、本計畫區都市設計管制事項如下列規定：

7.創造水岸活動魅力平台

(1)為增加親水之機會，臨水岸街廓應留設露台空間。

(2)露臺空間應保留大於 2 公尺以上之步行空間，可銜接周邊公共設施及相鄰之都市更新單元以創造人工平台之公共空間。

(3)將公共空間往三樓抬昇，並連結水岸架空走廊導引步行民眾至活動魅力平台遊憩等活動，建立地區特色商業空間。

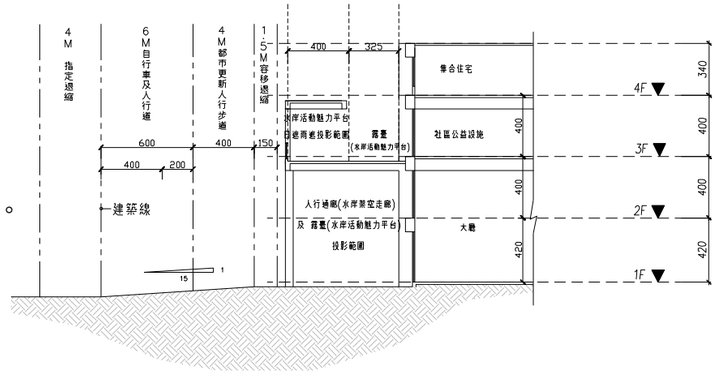
(4)前述露臺經都市設計審議會審議核可者，得免計建蔽率及容積率檢討

8.露台空間的設計應符合下列原則：

(1)以親近水岸及創造水景資源最大效益為先。

(2)應提供完整無障礙動線及設施，以符合公共利益。

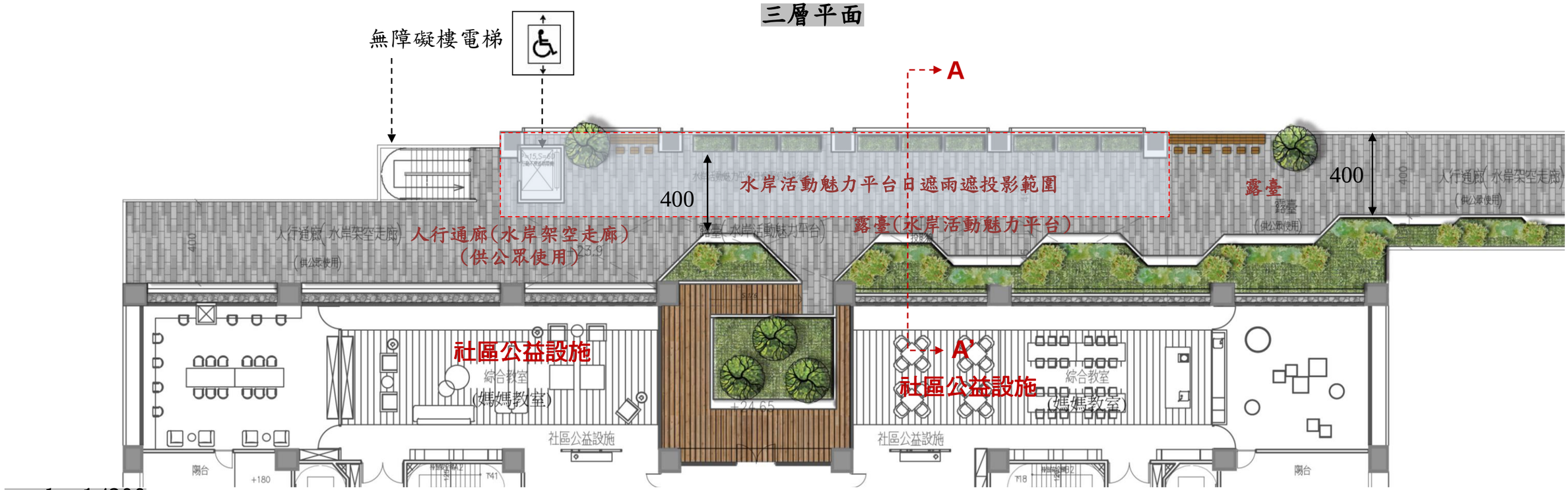
(3)應以創造各種氣候皆適宜遊憩、逛選之空間，提供人行日遮、雨遮之設施其鋪面需為防滑材質並考量無障礙設計。



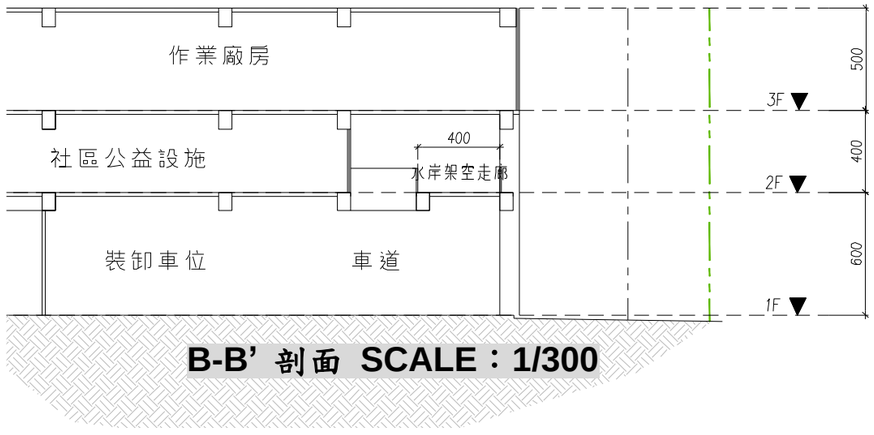

**A-A’ 剖面 SCALE：1/300**

**特(專三)**

**三層平面**

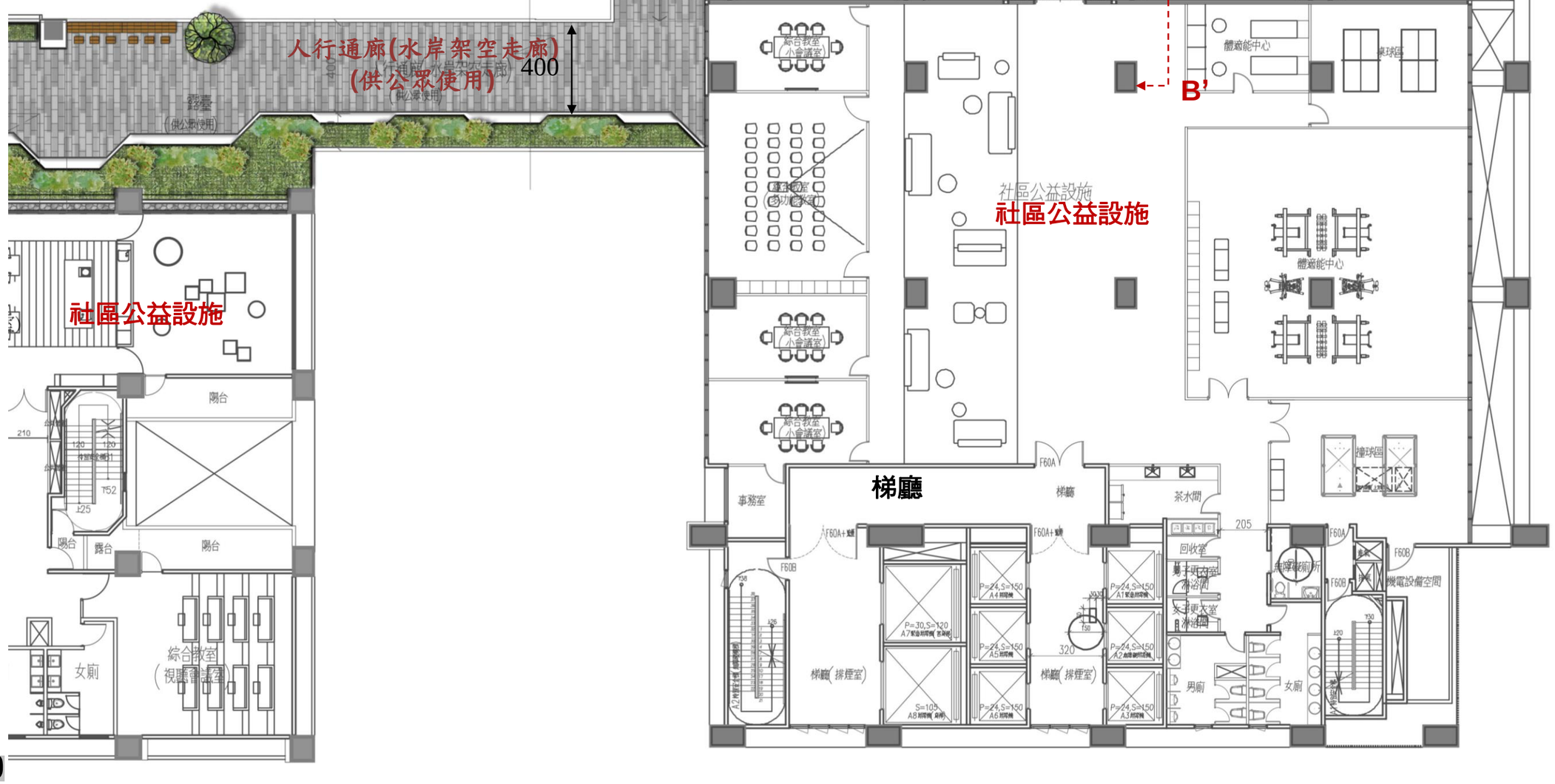



scale:1/200




B-B’ 剖面 SCALE：1/300

特(專一)
二層平面



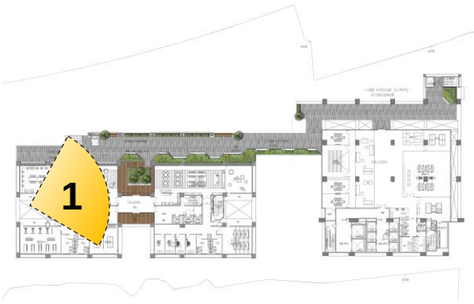

特(專三)
三層平面




scale:1/200

## 3D 模擬圖

結合水岸架空走廊+水岸活動魅力平台創造淨空 4M 之人行活動開放空間搭配日遮、雨遮、休憩家具、植栽、 公益設施 提升對都市環境的貢獻



## 3D 模擬圖

2

3

## (七)-2 申請放寬內容- 公園開挖率

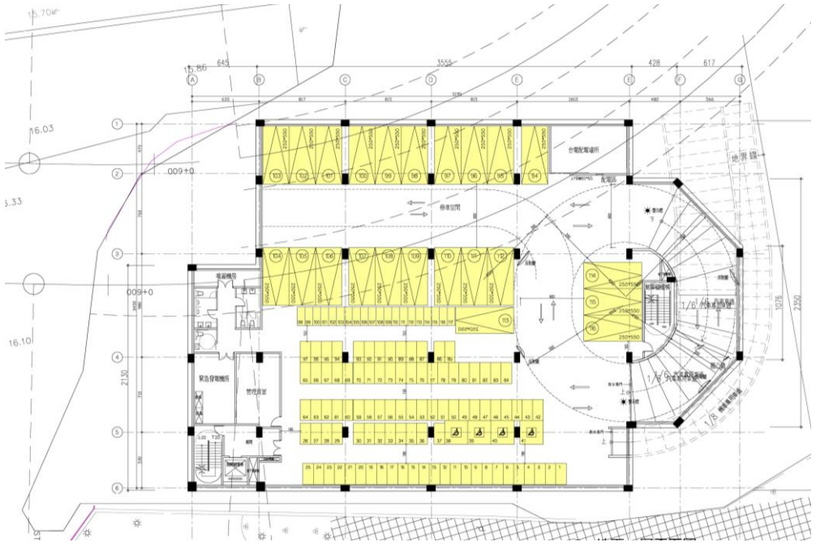
擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(新新單元 5)細部計畫書

玖、土地使用分區管制要點：

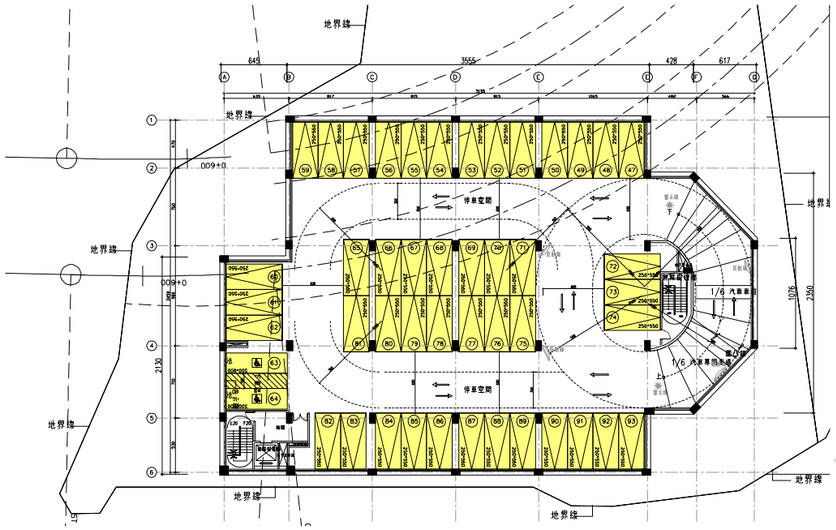
三.(四)開挖率規定

2.公園用地法定開挖率因設置捷運系統相關設施或地下停車場，且提經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者得不受前項規定之限制，惟不得超過百分之五十。

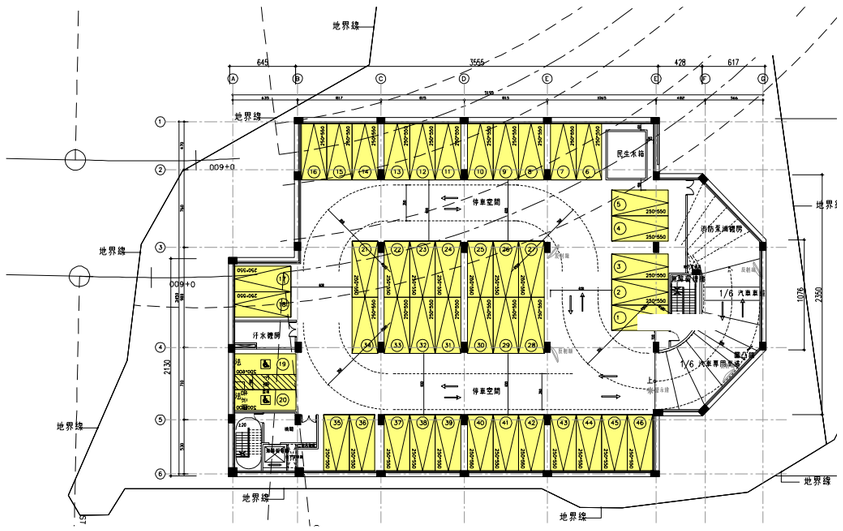
**提請放寬:設計:1571.21 ㎡/3189.34 ㎡= 49.26% > 土管規定: 建蔽率+10% (25%) 提請放寬**



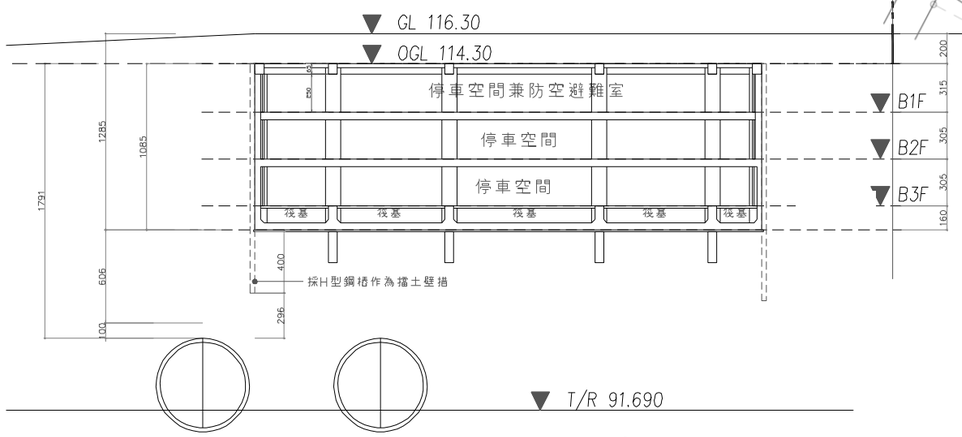
公園地下一層 S:1/600



公園地下二層 S:1/600



公園地下三層 S:1/600




公園剖面圖 S:1/400

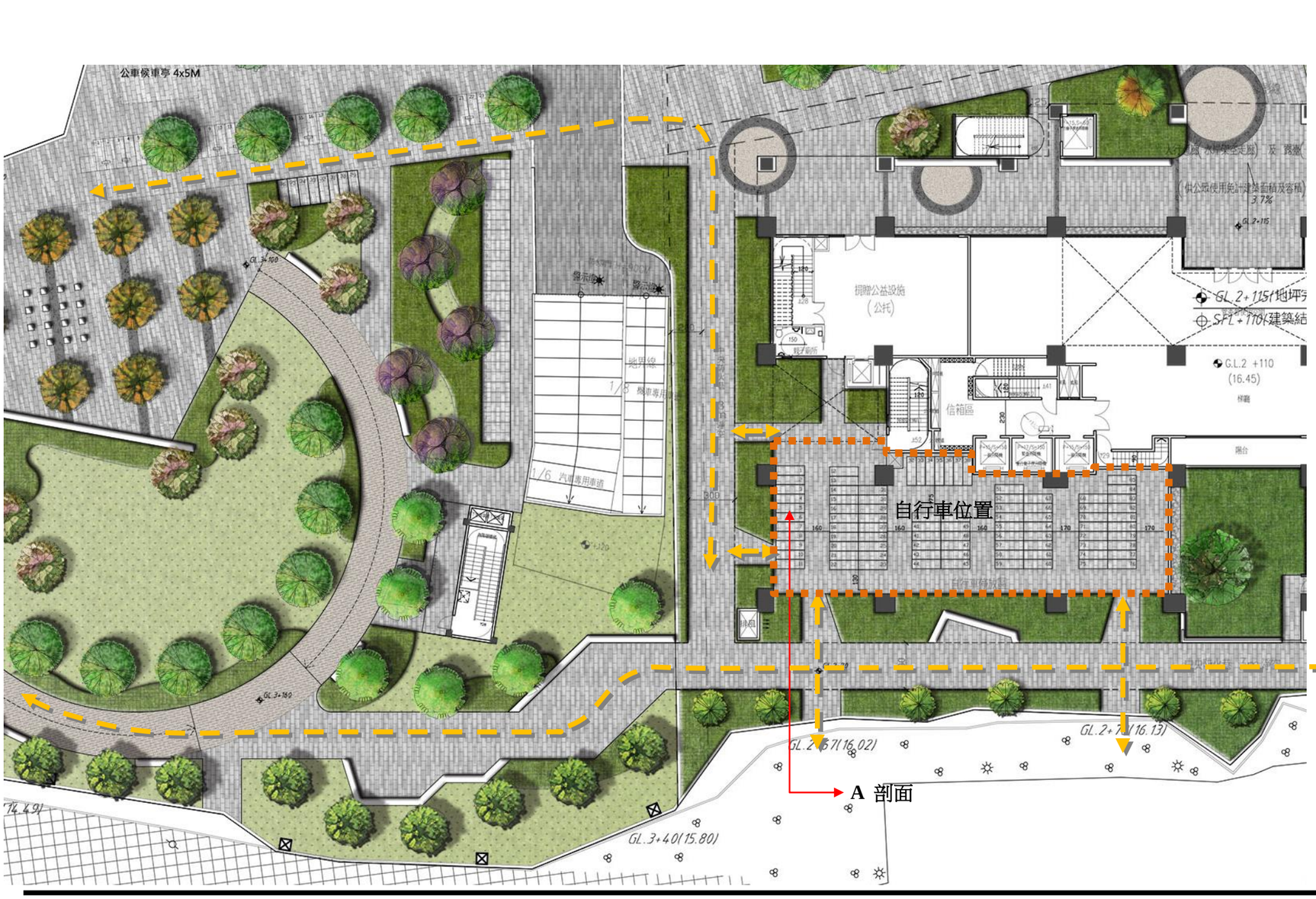
## (七)-3 申請放寬內容- 特(專三)頂蓋下自行車免計容積

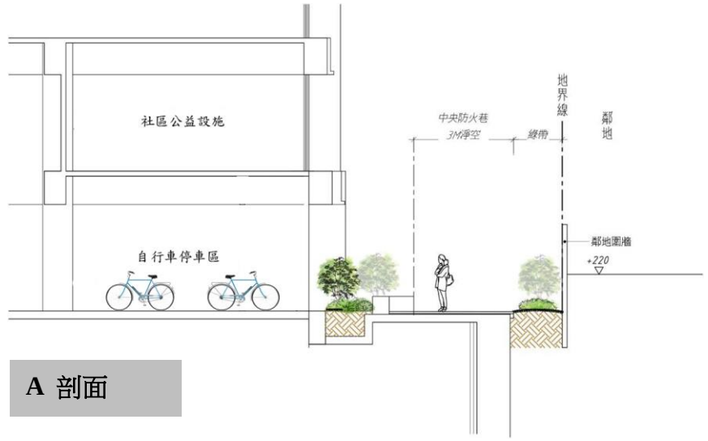
擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫書

玖、土地使用分區管制要點：

七-(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位並供公眾使用，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。

**本案規劃雙出入口，開放頂蓋下自行車供公眾使用，並依照規定留設 1/4 法定機車數量之自行車(不含折減汽車數量)85 輛。(留設頂蓋下面積：225.37 ㎡)**



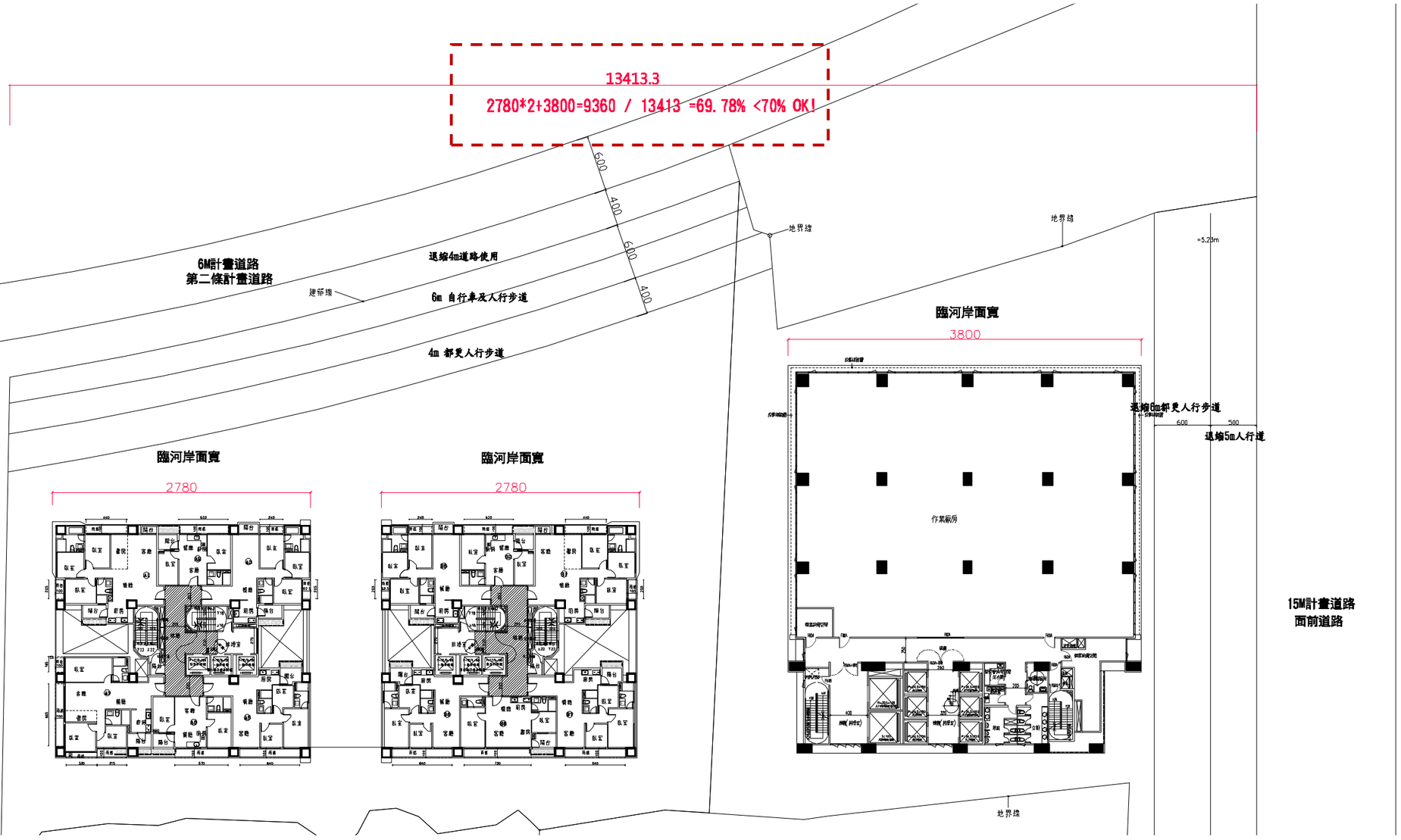



## (八)-1 相關法令檢討- 水岸建築量體配置原則

### 依「新北市都市設計審議原則」六-(三)水岸建築量體配置原則

1. 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，應依本款推定檢討
2. 開放空間應配置於臨水岸側以加強與河岸之連結
   檢討: 本案特(專三)及公園用地留設大量開放空間強化與河岸連結。
3. 為維護水岸整體景觀極為氣候通風機能，基地平均寬度大於15公尺以上者，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於70%;

   建築物裙樓高度(12 公尺)絕對高度以下不在此限
   **檢討:特(專三)及特(專一),依規定辦理小於70%之建築面寬,且建築物裙樓僅二樓高 < 12m**




scale:1/600

## (八)-2 相關法令檢討-立體綠化

**依本區「土地使用管制要點」：**

(三)建築設計及附屬設施

1. 建築造型、色彩及風格

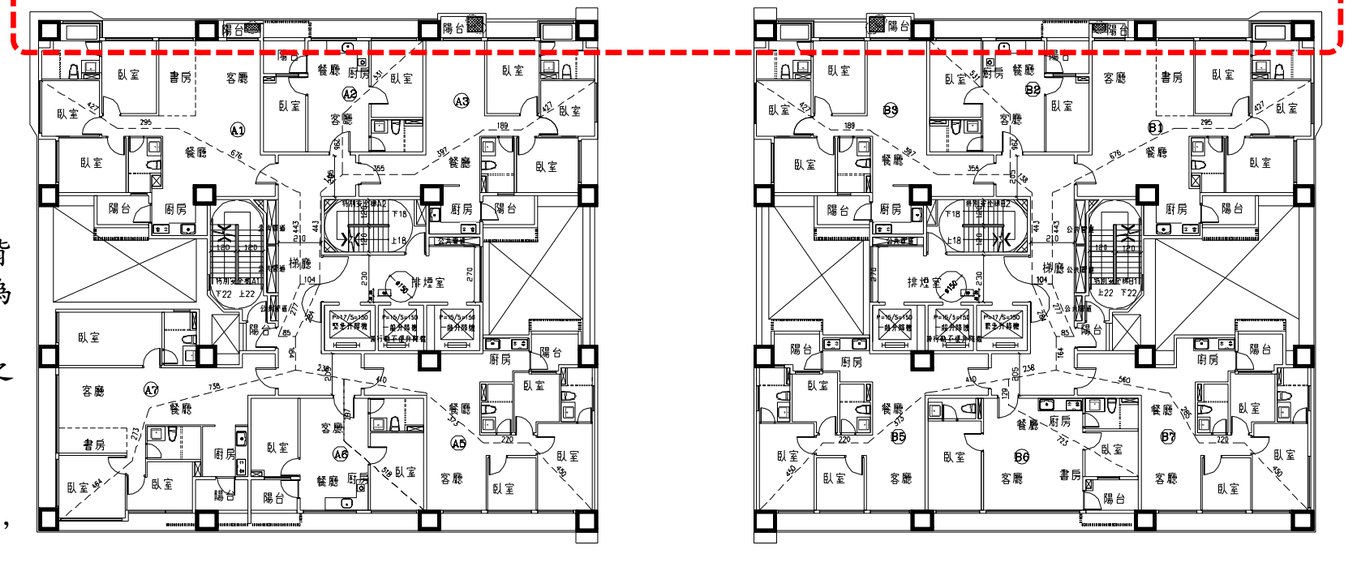
(1)建築物色彩：為塑造本地區特殊風貌，建築物外牆之顏色應與地區背景協調配合，中、高明度及中、低彩度為原則。建築物斜屋頂面應為單一顏色，且外牆顏色應以主色彩與輔佐色彩相配合為原則。

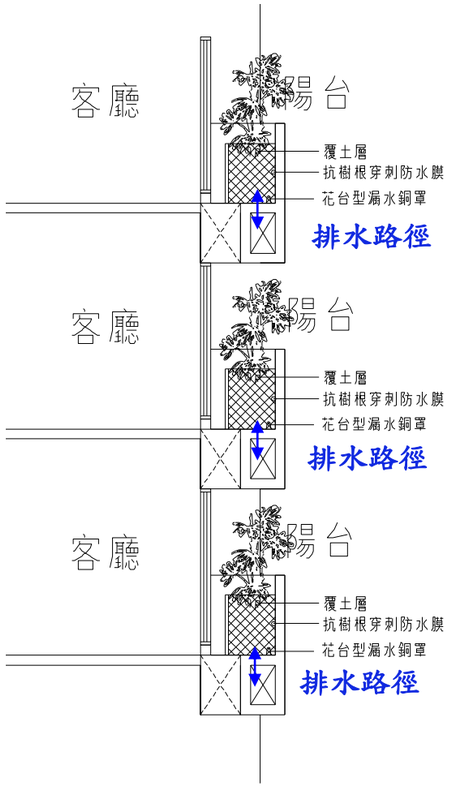
(2)建築物臨水之立面應以立體綠化為主，且以符合產業服務園區形象之設計為原則。

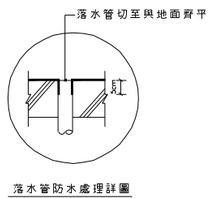
**依「新北市都市設計審議原則」：**

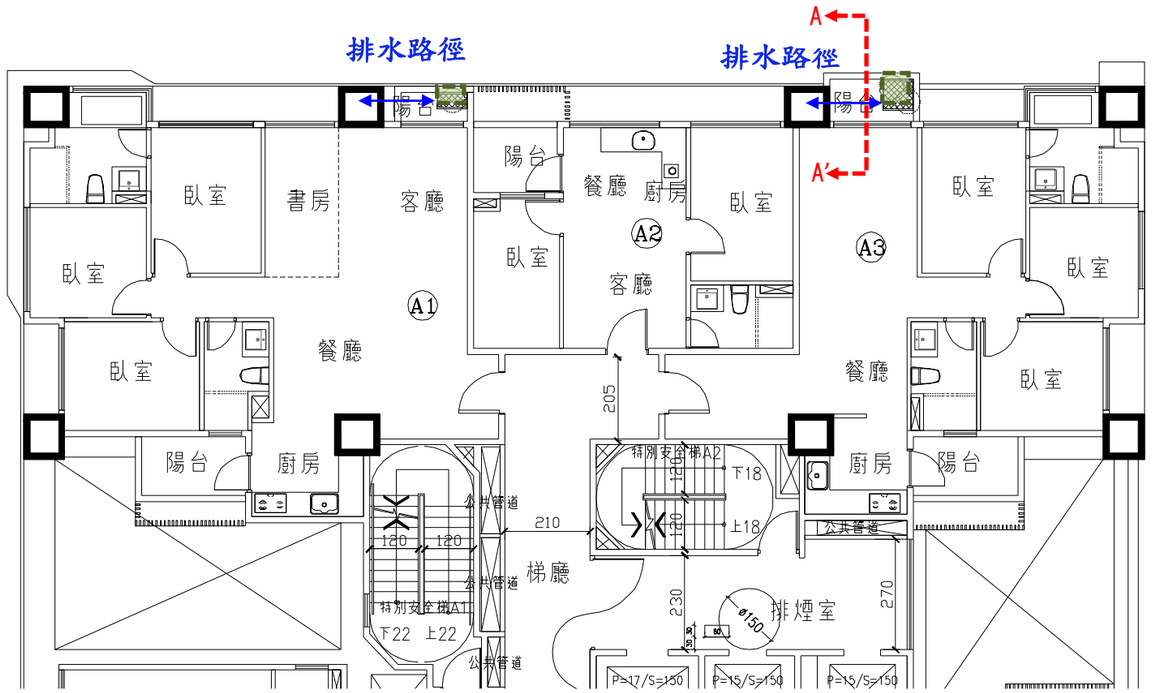
(二)風格、造型、色彩：

1. 建築物立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，影響都市景觀之立面，其建築風貌以正面處理。



## (八)-2 相關法令檢討-立體綠化

## (八)-3 相關法令檢討-高層建築專章

依建築技術規則 第十二章 ”高層建築物專章”檢討

第 229 條

建築物應自建築物及地界線依落物曲線距離退縮建築。

落物曲線距離為基地地面高度平方根之二分之一。

檢討: 建築物高度 :特(專一)=24F(105.50m) ，特(專三)=31F(108.50m)

檢討:特(專一)退縮大於 5.21m 符合規定

特(專三)退縮大於 5.21m 符合規定

第 230 條

高層建築物之地下各層最大樓地板面積，不得大於

(1+基地最大建率) * 建築基地面積 / 2

檢討: 特(專一)＝(1+ 55% ) * 4403 ㎡ / 2= 3412.33 ㎡

＝2594.27 ㎡< 3412.33 ㎡ … 符合規定

特(專三)＝(1+ 55% ) * 4402.97 ㎡ / 2= 3412.30 ㎡

＝2859.13 ㎡< 3412.30 ㎡ … 符合規定

第 232 條

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

檢討: 本案高層建築物設置 6x12m 緩衝空間(淨高>3M)… 符合規定

第 233 條

高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口, 但面臨道路四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

檢討: 符合規定

第 241 條

高層建築物應設置二座以上之特別安全梯並應符合二方向避難原則。二座特別安全梯應在不同平面位置排煙室並不得共用。且通達地面層以上樓層與通達地面以下樓層整梯間不得直通。

檢討: 特(專一)、特(專三)皆設置二座以上之特別安全梯並依規定檢討

防火區劃。 …符合規定

第 233 條

高層建築物在五十公尺或樓層在十六層以上部份，除住宅、餐廳等係建築物機能之必要時外，不得使用燃氣設備有設置燃氣設備時，應集中設置，並設置瓦斯漏氣自動緊報設備，且與其他部分應以具一小時以上防火時效之牆避、防火門窗等防火設備及該防火設備及該層防火棟造之樓地板予 以區劃分隔。

檢討:特(專三)住宅棟燃氣設備空間皆依規定予以 防火區域並依規定設置防火門… 符合規定

第 244 條

高層建築物，應設置緊急昇降機間，緊急昇降機載重能力應達十七人(一千一百五十公斤)以上，其速度不得小於每分鐘六十公尺，自避層至最上層應在一分鐘內抵達為限。

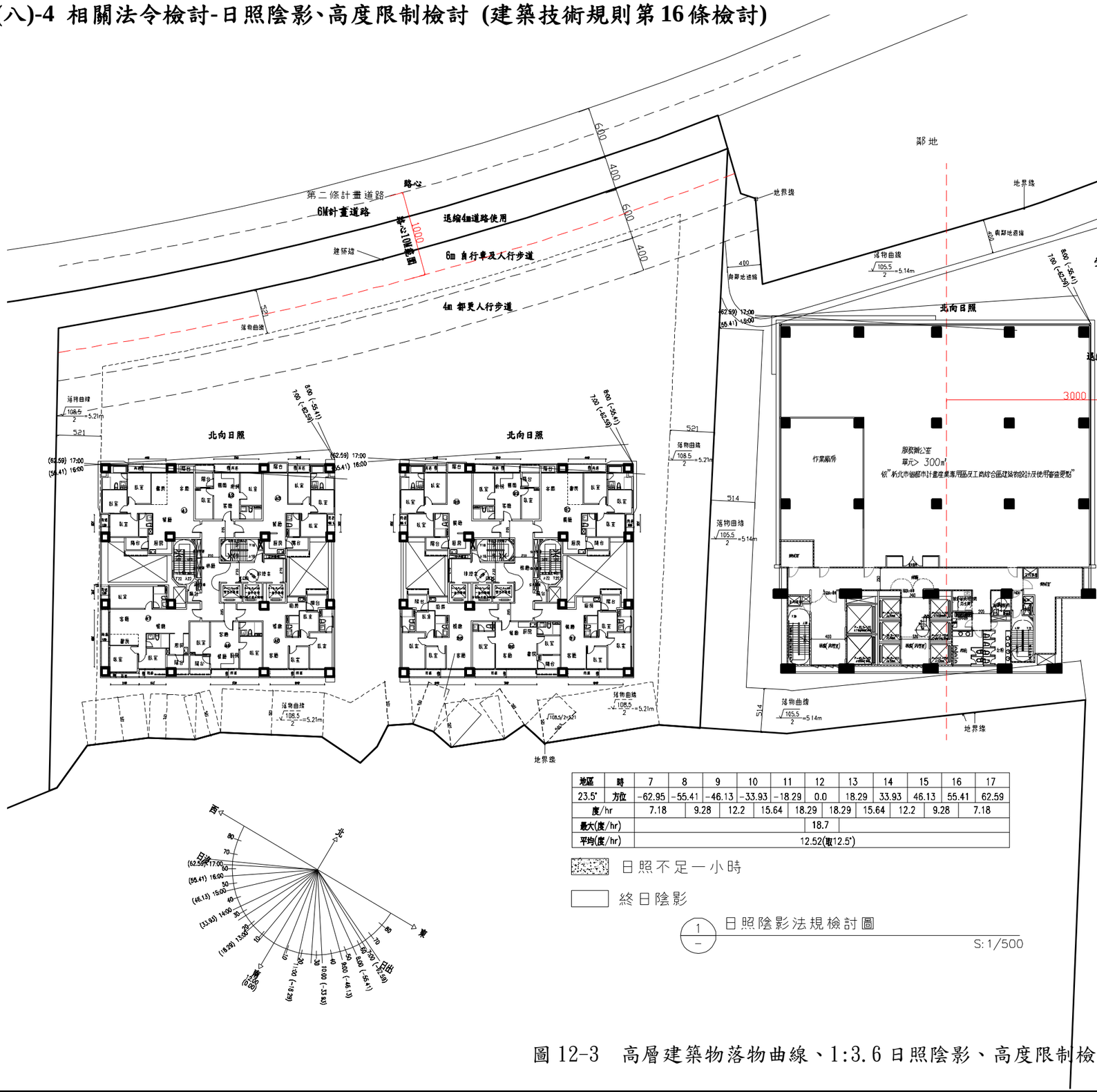
檢討:各棟皆設置 17 人份緊急昇降機…符合規定

第 259 條

高層建築應設置防災中心，防災中心應設於避難層或其直上層或直下層，樓地板面積依不得小於四十平方公尺，並有二小時以上之防火時效。

檢討:本案皆已於地下一層，設置防災中心樓地板大於 40 ㎡…符合規定

# (八)-4 相關法令檢討-日照陰影、高度限制檢討 (建築技術規則第16條檢討)




| 地區 | 時 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 23.5° | 方位 | -62.95 | -55.41 | -46.13 | -33.93 | -18.29 | 0.0 | 18.29 | 33.93 | 46.13 | 55.41 | 62.59 |
| 度/hr | | 7.18 | 9.28 | 12.2 | 15.64 | 18.29 | 18.29 | 15.64 | 12.2 | 9.28 | 7.18 | |
| 最大(度/hr) | | | | | | | 18.7 | | | | | |
| 平均(度/hr) | | | | | | | 12.52(取12.5°) | | | | | |

依建築技術規則第16條 檢討

基地臨接兩條以上道路，其高度限制如下：

一、基地臨接最寬道路境界線深進其路寬2倍且未逾30公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路，

二、前款範圍外之基地，以其他道路中心線各深進10公尺範圍內，自次寬道路境界線深進其路寬2倍且未逾30公尺，以次寬道路視為面前道路，並依此類推，

三、前二款範圍外之基地，以最寬道路視為面前道路。

**檢討：符合規定**

依建築技術規則第164條 檢討

AS<L*SW/2

As:3.6:1之斜率垂直面前道路之投影面積，

L :基地臨接面前道路之長度

Sw:面前道路寬度

D :建築物各部份至建築線之水平距離，

且H<3.6(Sw+D)

AS 1:3.6檢討

(基地臨道路長) (路寬) (面積)

133.6m X 15m =2004m²

(面前AS投影) =554m²

檢討:

554m² < 2004m²/ 2 =1002m²

(ok!)

圖 12-3 高層建築物落物曲線、1:3.6 日照陰影、高度限制檢討圖

## 二、建築計畫

### (一)開發內容、設計目標及構想

#### I. 敷地計畫及環境影響分析

周邊土地使用情況方面，計畫區南側皆為綜合廠辦大樓，西南側毗鄰工廠及拖吊場，另有幾處停車場與球場，北側為科技工業所使用，整體區域使用皆為老舊的廠房與閒置的空地，缺乏公共設施，土地使用效果不彰，期待透過本次都市更新達到健全都市發展的目的。

#### II. 開發目標

1.配合本地區細部計畫、都市設計相關作業。

2.高度綠化之景觀設施及開放式綠覆率規劃，提昇整體居住生活的環境氛圍。

#### III.建築規劃內容

1.建築物空間規劃：特(專一)

(1)規劃：作業廠房、服務辦公室。地下 5 層、地上 24 建築物(105.50m)

(2)規劃棟數：1 幢 1 棟

(3)空間規劃與樓層

A.地下 2~5 層：停車空間

B.地下 1 層：停車空間（防空避難室兼汽車停車空間)

C.地上 1 層：門廳、管委會使用空間、車道

D.地上 2 層：社區公益設施

E.地上 3-9：作業廠房

F.地上 10-22：服務辦公室、作業廠房

G.地上 23-24：服務辦公室

(4)規劃戶數。35 戶

2.建築物空間規劃：特(專三)

(1)規劃：集合住宅。地下 5 層、地上 31 層之建築物(108.50m)

(2)規劃棟數：1 幢 2 棟

(3)空間規劃與樓層

A.地下 1~4 層：停車空間

B.地下 5 層：停車空間（防空避難室兼汽車停車空間)

C.地上 1 層：門廳、管委會使用空間、警衛室、自行車停車空間

D.地上 2 層：捐贈公益設施(公托)

E.地上 3 層：社區公益設施

F.地上 4-31 層：集合住宅

(4)規劃戶數。337 戶

3.建築物空間規劃：(公園)

(1)規劃：公園、地下停車場

(2)空間規劃與樓層

A.地下 1 層：停車空間（防空避難室兼汽機車停車空間)

B.地下 2~3：停車空間(汽車停車空間)

#### IV.停車空間設置：

1.特(專一)

(1)汽車停車位設置：275 輛停車位

(2)機車車位設置　：242 輛停車位

(3)自行車車位設置：　61 輛停車位

2.特(專三)

(1)汽車停車位設置：304 輛停車位

(2)機車車位設置　：339 輛停車位

(3)自行車車位設置：118 輛停車位

3.公園

(1)汽車停車位設置：116 輛法定停車位

(2)機車車位設置　：117 輛法定停車位

(3)自行車車位設置：　36 輛法定停車位

## V. 配置計畫

### (一)基地配置

基地右側為十五米計畫道路，西北側為十米道路，遵守點的控制與面的開放原則，沿街退縮 10m~11m 以上人行步道，採人車分道概念，將住戶出入口與車道分離規劃。

現況道路已開闢完成未來北側配合 6 米防汛道路再推縮 4m 增加為 10 米道路

### (二)動線與機能分區

特(專三)為集合住宅無一般零售業，特(專一)為辦公室無一般零售業，動線分離管理使用。

### (三)開放空間

現況尚缺乏人行道空間未來規劃上，沿街退縮 10m~11m 以上人行步道，採人車分道概念，將住戶出入口與車道分離規劃。







圖 12-4　全區街廓配置圖(S:1/600)

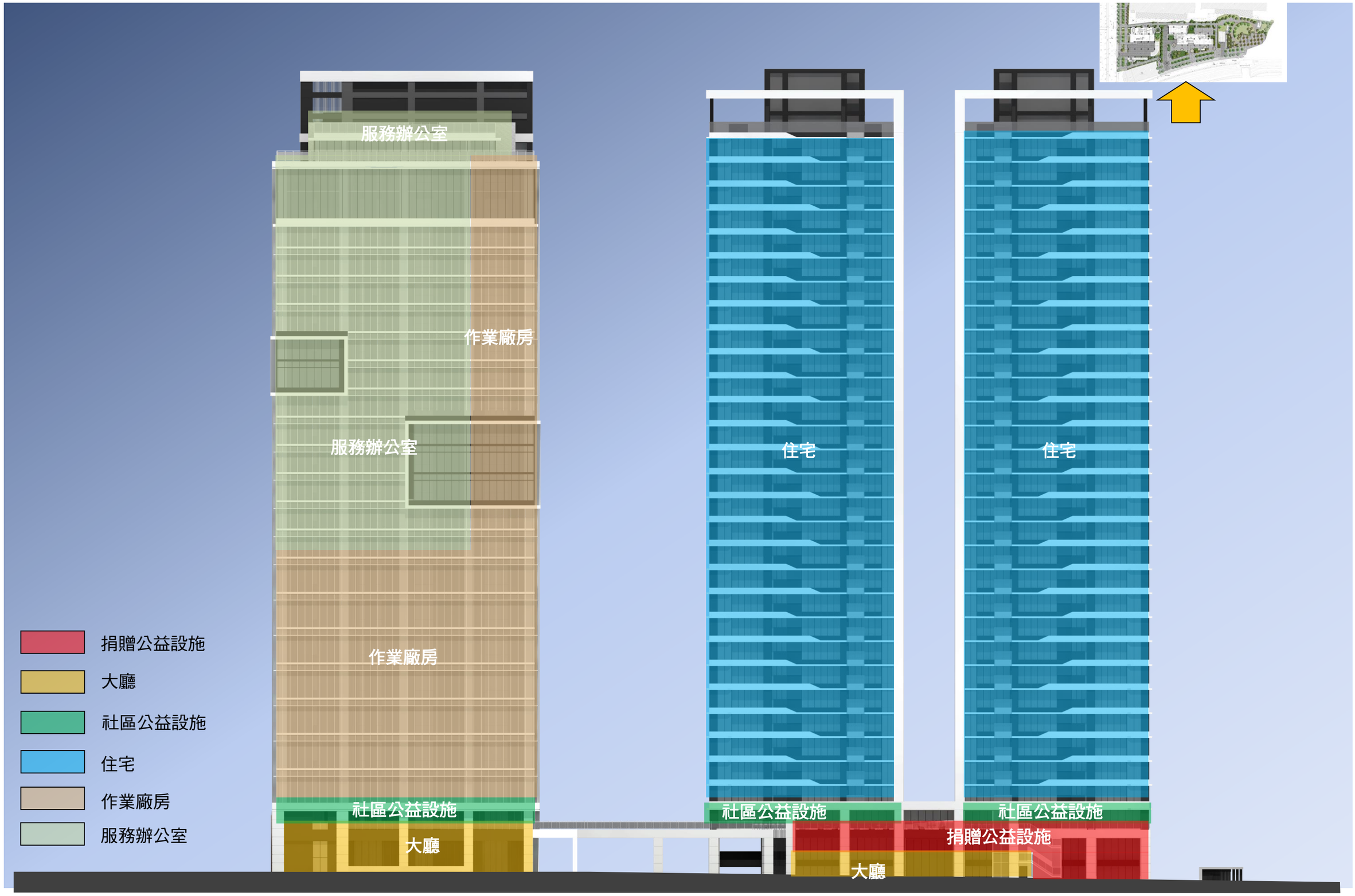



圖 12-5　整體規劃配置圖(S:1/600)

## (二)建築物造型及量體計畫

1. 設計理念

(1)簡潔呈現現代建築的輕量化與明快特性。

(2)由於現況周邊環境老舊，因此期望藉由本次更新後改善都市立面風貌，打造現代感的環境氛圍。

(3)本案採低建蔽率方式，釋放出大量綠化空間、以最大的地面層開放性回饋都市環境的需求。

2. 立面造型計畫

住宅部分以簡潔的框架配合梁帶韻律線條，形成建築物立面的主要語彙，透過韻律線條部分強化橫向的視覺，減緩量體高度對環境的影響。

廠房及事務所部分則以輕量化的玻璃打造現代感的廠辦大樓，再以框架量體的錯位模組創造空間的趣味及帷幕的水平細料豐富立面的細節，以量體的透明感創造視覺的穿透性打造現代風格建築。

3. 與鄰近關係說明

考慮基地之形狀、棟距、物理環境，與相互關係對量體做出合理配置，除釋放出大面積的開放空間、人行步道外並離建築線退縮至足夠距離減緩量體對環境的影響。

圖 12-6　建築物立面造型量體示意圖

## (三)建築物外觀透視模擬圖

圖 12-7　建築物造型量體模擬示意圖

## (四)建築物外牆材質及色彩計畫

1. 立面造型「色彩」計畫

   建築色彩計劃：色彩以灰白色、黑灰色、及淺灰色玻璃等三色進行變化搭配造型。

2. 立面造型「材質」與細部計畫

   材質以磚、金屬包板、石材，進行材質與色彩搭配設計。

**※色彩與材料計畫（採中、低明度及中、高彩度原則設計）**

| 建築物主色彩計劃表 | | | |
|---|---|---|---|
| 色系編號 | HUE | V/C | 材質位置 |
| | 5YR | 7/2 | 石材或磁磚(框架) |
| | 5YR | 7/2 | 淺色石材<br>(基座) |
| | 5YR | 7/2 | 淺色金屬包版(屋頂) |
| | 5Y | 2/2 | 深褐色磁磚(柱、牆面) |
| | 7.5YR | 3/4 | 金屬包版<br>(木紋色) |
| 備註 | 1.本表係以國際標準色系(Munsel Hue Circle 40Hue) | | |
| | 2.H:色相(Hue) | | |
| | 3.V(VALUE) | | |
| | 4.C(CHRANA) | | |

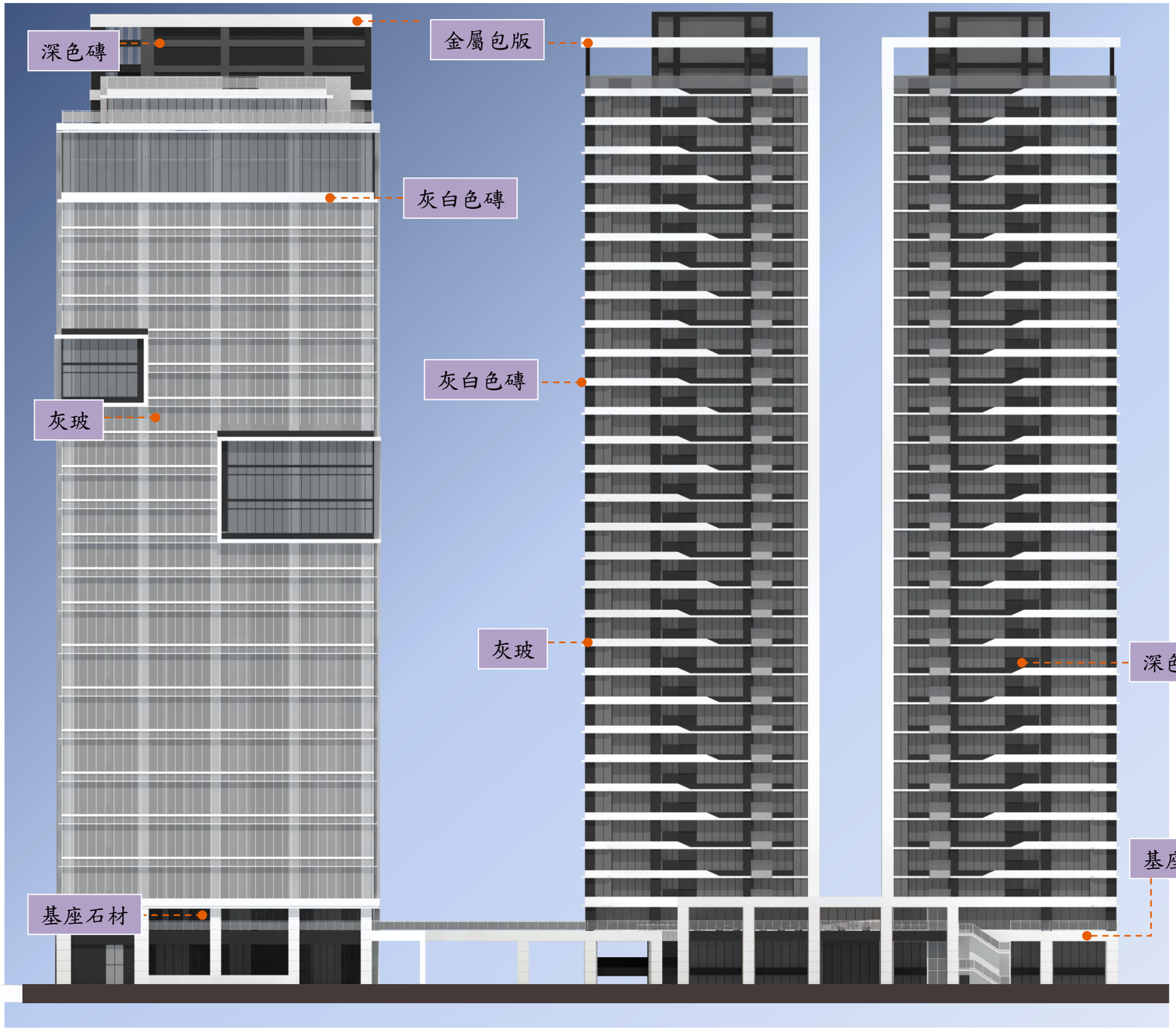



圖 12-8　建築物立面色彩材質示意圖

## (五)建築物照明計畫

圖 12-9　建築物夜間造型量體模擬示意圖

三時段　(18:00~21:00)

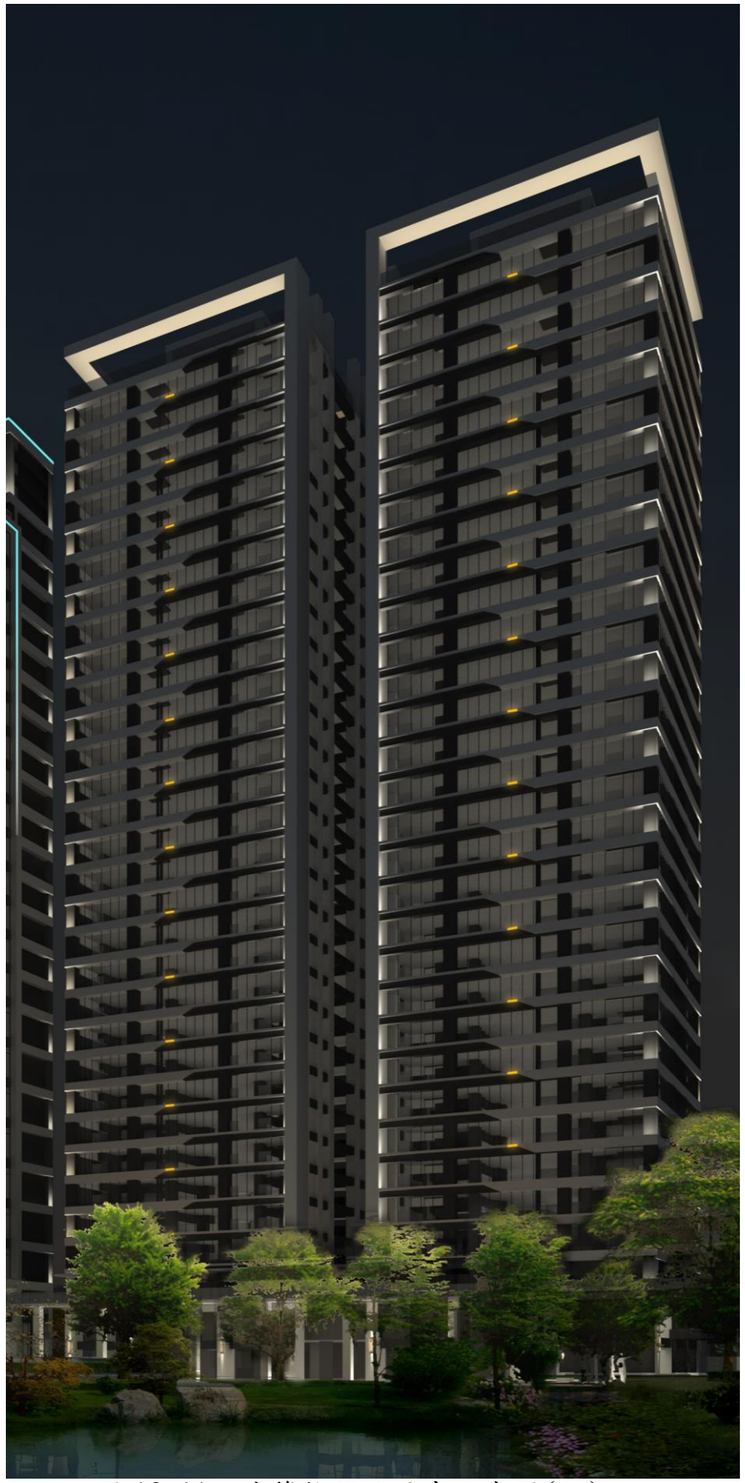
(21:00-22:00)

(22:00-06:00)

圖 12-10　建築物照明計畫示意圖(一)

三時段　(18:00~21:00)

(21:00-22:00)



(22:00-06:00)

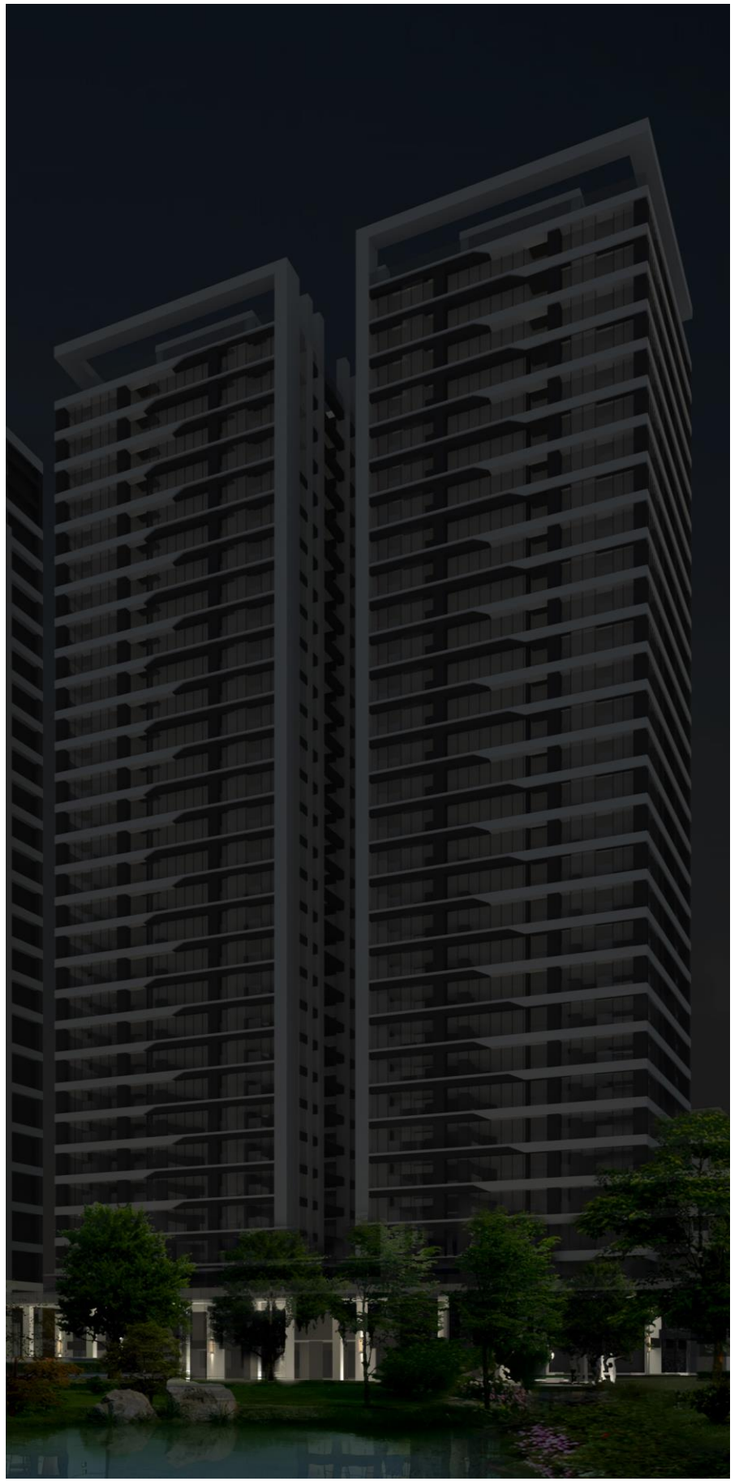


圖 12-11　建築物照明計畫示意圖(二)

## (六)車行及人行動線計畫(外部空間)

### 1. 規劃說明:(人車分道/互不干擾)

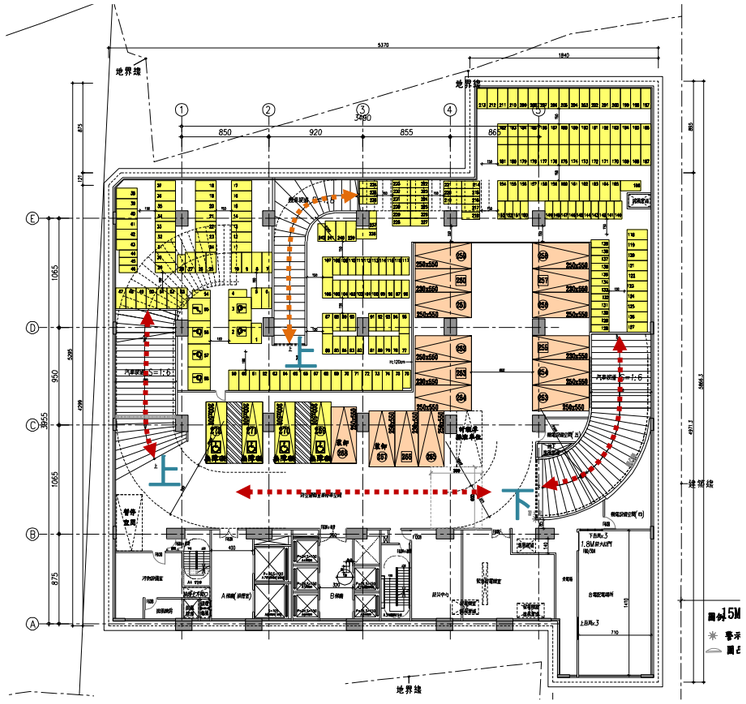
遵守點的控制與面的開放原則，沿街退縮 10m~11m 以上人行步道，採人車分道概念，將住戶出入口與車道分離規劃，並設置汽機車分道使用車道及設置相關圓凸鏡、警示燈、人行步道告示牌等設施。

圖 12-12 人車動線計畫圖(S:1/600)

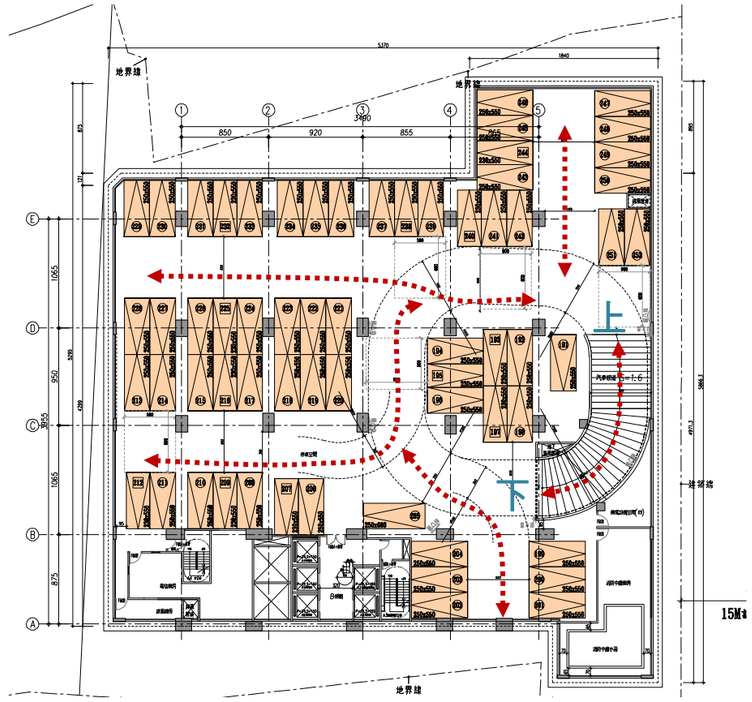
## (七)車行及人行動線計畫(建築物內部)

汽車動線

機車動線

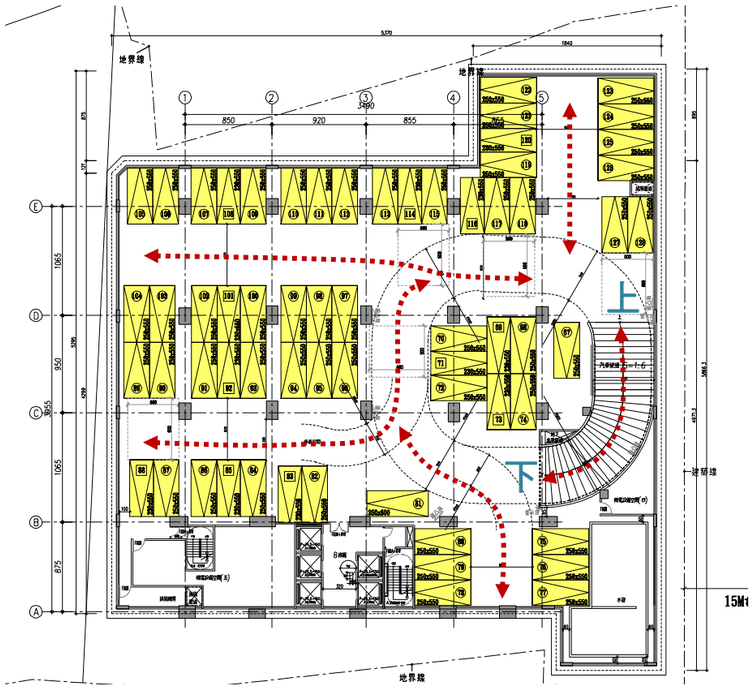


地下一層平面圖 S: 1/600



地下二層平面圖 S：1/600

地下三層平面圖 S: 1/600



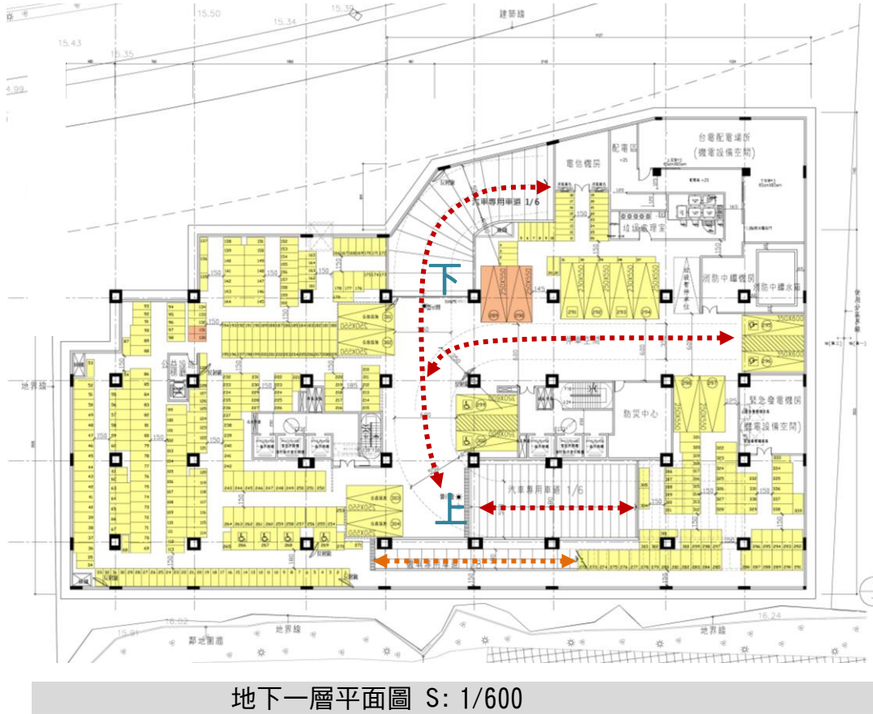
地下四層平面圖 S: 1/600

地下五層平面圖 S：1/600

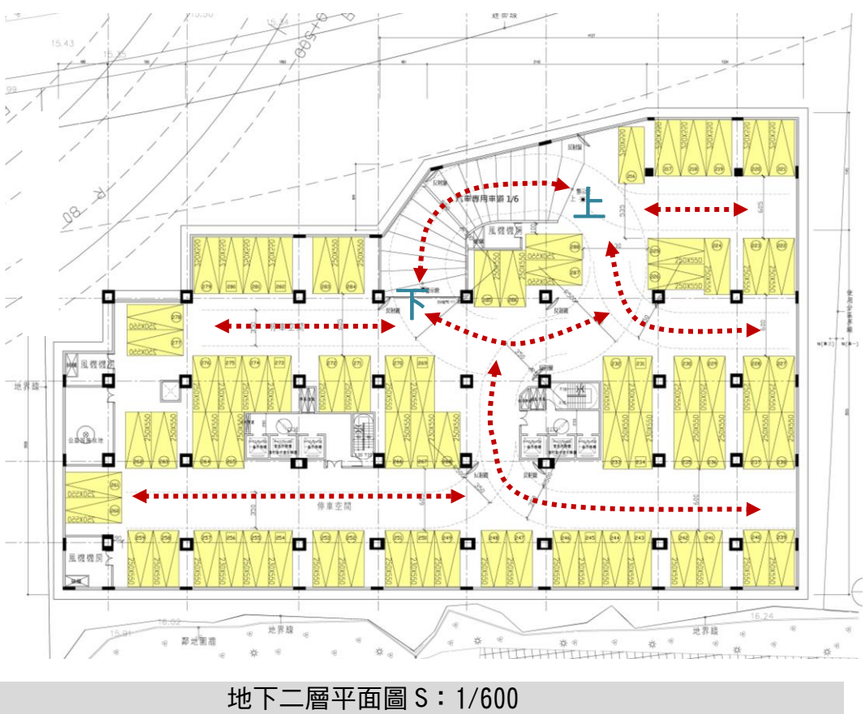
## (七)車行及人行動線計畫(建築物內部)

汽車動線

機車動線

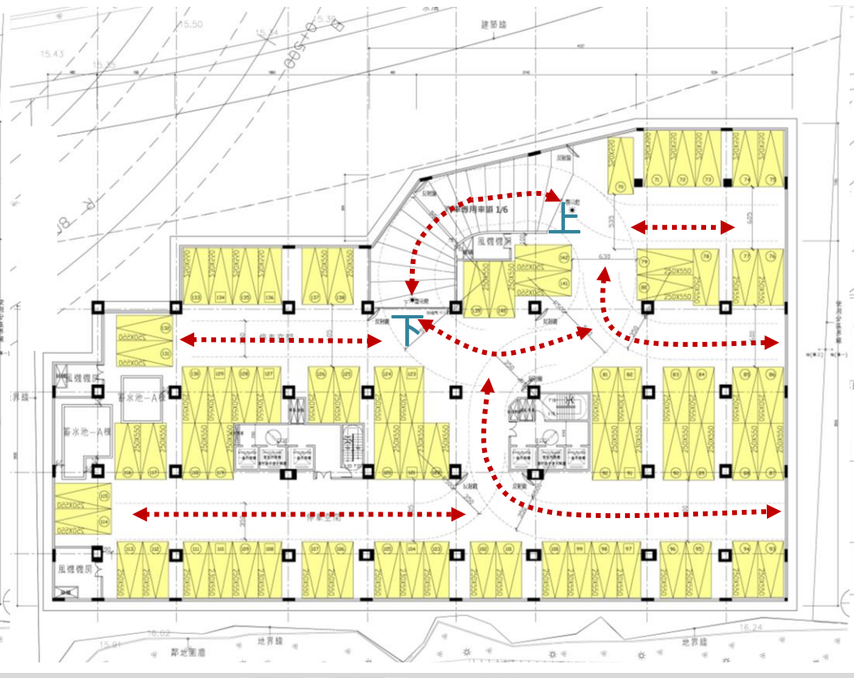



地下一層平面圖 S: 1/600

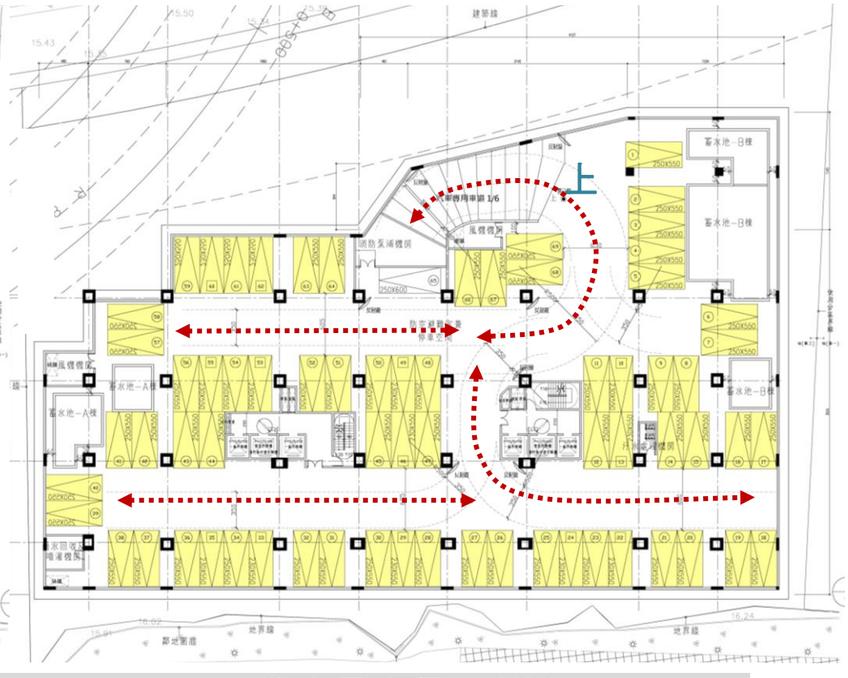



地下二層平面圖 S：1/600

地下三層平面圖 S: 1/600




地下四層平面圖 S: 1/600

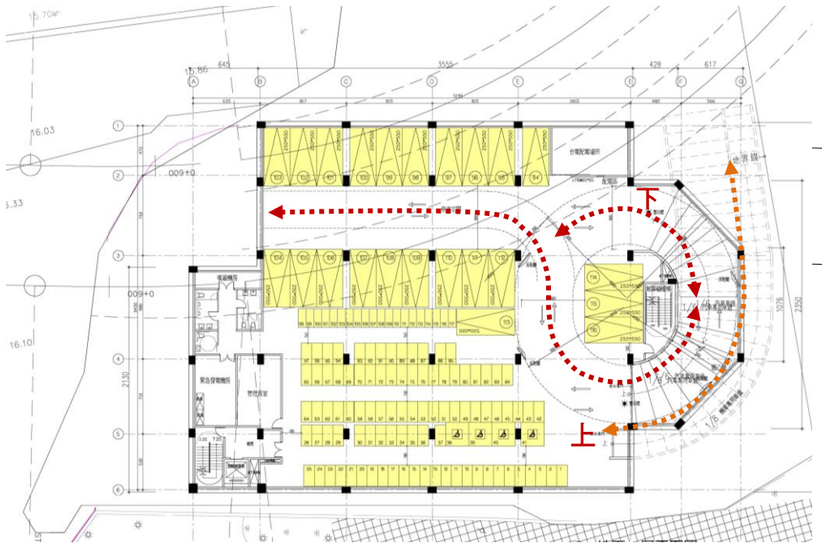



地下五層平面圖 S：1/600

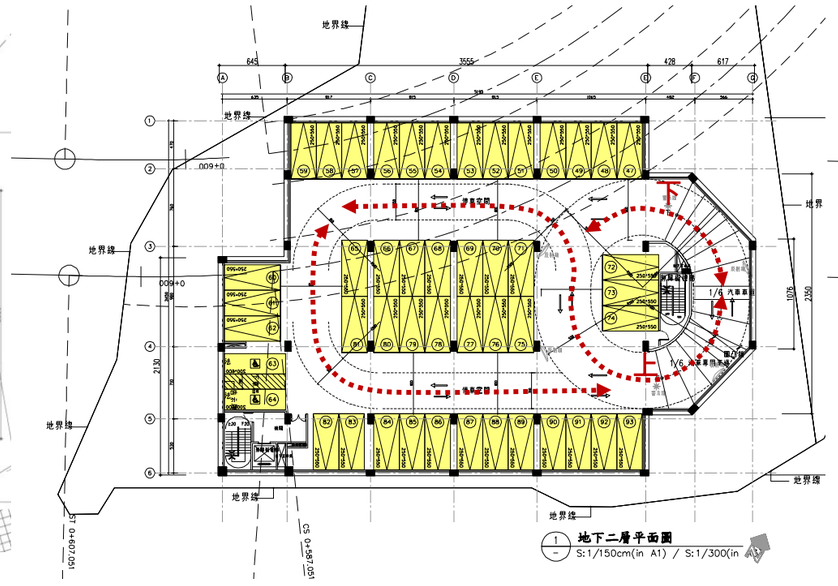
## (七)車行及人行動線計畫(建築物內部)

汽車動線

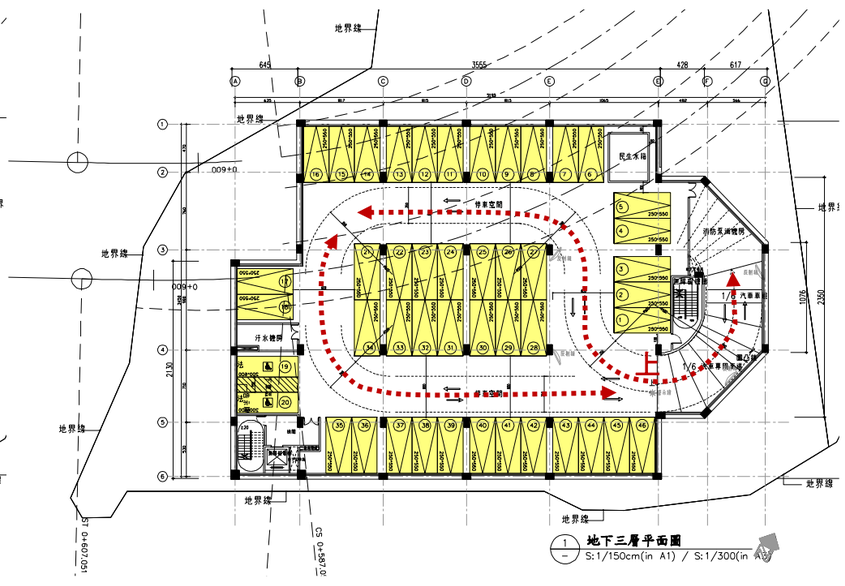
機車動線



地下一層平面圖 S: 1/600




地下二層平面圖 S: 1/600




地下三層平面圖 S：1/600

## (八)無障礙空間引導設施系統圖

1. 無障礙設施設計：細部計畫區之人行道或建築基地依法留設之前廊、無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面系統應齊平設置，以利行動不便者通行使用。公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。

**檢討:無遮簷人行道及其他開放空間，供公眾使用之步行環境，步道鋪面皆有系統應齊平設置。**

2. 依「建築技術規則建築設計施工編」
第十章 公共建築物行動不便者使用設施(第167~177條)條文說明。

**(1).建築技術規則第167條**

法規規定內容為便利行動不便者進出及使用，公共建築物應依本章規定設置各項無障礙設施。

說明:

為本章節法令開宗明義之闡述，即無障礙設施除依以下各條文內容設置外，最終應以「便利行動不便者進出及使用」為目標，故以下各條文說明另以建議施作方式補充說明。

**(2).設施標誌**

法規規定內容

公共建築物內設有供行動不便者使用之設施者，應於明顯處所設置行動不便者使用設施之標誌。

## (八)無障礙空間建築技術規則檢討

第167條

為便利行動不便者進出及使用建築物，新建或增建建築物，應依本章規定設置無障礙設施。

但符合下列情形之一者，不在此限：

一、獨棟或連棟建築物，該棟自地面層至最上層均屬同一住宅單位且第二層以上僅供住宅使用。

二、供住宅使用之公寓大廈專有及約定專用部分。

三、除公共建築物外，建築基地面積未達一百五十平方公尺或每棟每層樓地板面積均未達一百平方公尺。

前項各款之建築物地面層，仍應設置無障礙通路。

前二項建築物因建築基地地形、垂直增建、構造或使用用途特殊，設置無障礙設施確有困難，經當地主管建築機關核准者，得不適用本章一部或全部之規定。

建築物無障礙設施設計規範，由中央主管建築機關定之。

**檢討:特(專一)(G-2類、C-2類)、特(專三)(H-2類、F-3類)、公園 依相關規定檢討無障礙設施**

第167條之一

居室出入口及具無障礙設施之廁所盥洗室、浴室、客房、昇降設備、停車空間及樓梯應設有無障礙通路通達。

**檢討:謹遵辦理相關事項。**

第167條之二

建築物設置之直通樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯。

**檢討:**

**1.特(專一)(G-2類、C-2類)設置一座無障礙特別安全梯。**

**2.特(專三)(H-2類、F-3類)為一幢兩棟，依規定設置兩座無障礙特別安全梯。**

**3.公園(F-2類)設置兩座無障礙特別安全梯。**

第167條之三

建築物依本規則建築設備編第三十七條應裝設衛生設備者，除使用類組為H-2 組住宅或集合住宅外，每幢建築物無障礙廁所盥洗室數量不得少於下表規定，且服務範圍不得大於三樓層：建築物總樓層數在三層以下任一樓層建築物總樓層數超過三層，超過部分每增加三層且有一層以上之樓地板面積超過五百平方公尺者加設一處每增加三層之範圍內設置一處本規則建築設備編第三十七條建築物種類第七類及第八類，其無障礙廁所盥洗室數量不得少於下表規定：

**檢討:**

**1.特(專一)(G-2類、C-2類) 依規定設置無障礙廁所，1~3F 設置於3F 、4~24一層一間。**

**2.特(專三)(H-2類、F-3類) 無須設置無障礙廁所，2F 捐贈公益設施 設置兩間。**

**3.公園(F-2類)地下一層設置一間無障礙廁所。**

第167條之四

建築物設有共用浴室者，每幢建築物至少應設置一處無障礙浴室。

**檢討: 1.特(專一)(G-2類、C-2類)無共用浴室問題。**

**2.特(專三)(H-2類、F-3類)無共用浴室問題。**

**3.公園(F-2類)無共用浴室問題。**

第167條之五

建築物設有固定座椅席位者，其輪椅觀眾席位數量不得少於下表規定：

**檢討:非此類建築使用。**

第167條之六

建築物使用類組為H-2 組住宅或集合住宅，其無障礙停車位數量不得少於下表規定：

| 停車空間總數量（輛） | 無障礙停車位數量（輛） |
|---|---|
| 五十以下 | 一 |
| 五十一至一百五十 | 二 |
| 一百五十一至二百五十 | 三 |
| 二百五十一至三百五十 | 四 |
| 三百五十一至四百五十 | 五 |
| 四百五十一至五百五十 | 六 |

超過五百五十輛停車位者，超過部分每增加一百輛，應增加一輛無障礙停車位；不足一百輛，以一百輛計。

**檢討:**

**1.特(專一)(G-2類、C-2類)設置總計 275 輛汽車，**

**4輛無障礙車位 ≧ 法規規定 4輛無障礙汽車**

**2.特(專三)(H-2類、F-3類)設置總計 304 輛汽車，**

**4輛無障礙車位 ≧ 法規規定 4輛無障礙汽車**

**3.公園設置總計 116 輛汽車，**

**4輛無障礙車位 ≧ 法規規定 2 輛無障礙汽車**

第167條之七

旅館類之檢討

**檢討:本案非屬旅館類B-4組**

## (八)無障礙空間引導設施系統圖

### 特(專一)

B1F行動不便車位　NO.269、NO.270、NO.271、NO.272。

依相關規定檢討無障礙車位之設置:

1. 行動不便電梯。
2. 行動不便汽車車位。
3. 車位設置靠近電梯間。

特(專三)

地下一層平面圖 S: 1/300

## (八)無障礙空間引導設施系統圖

### 特(專三)

B1F行動不便車位　NO.295、NO.296、NO.299、NO.300。
依相關規定檢討無障礙車位之設置:

1. 行動不便電梯。
2. 行動不便汽車車位。
3. 車位設置靠近電梯間。

地下一層平面圖 S: 1/300

## (八)無障礙空間引導設施系統圖

B1F行動不便機車位　NO.38、NO.39、NO.40、NO.41。

依相關規定檢討無障礙車位之設置:

行動不便電梯。

行動不便汽車車位。

B2F行動不便機車位　NO.63、NO.64。

依相關規定檢討無障礙車位之設置:

行動不便電梯。

行動不便汽車車位。

車位設置靠近電梯間。

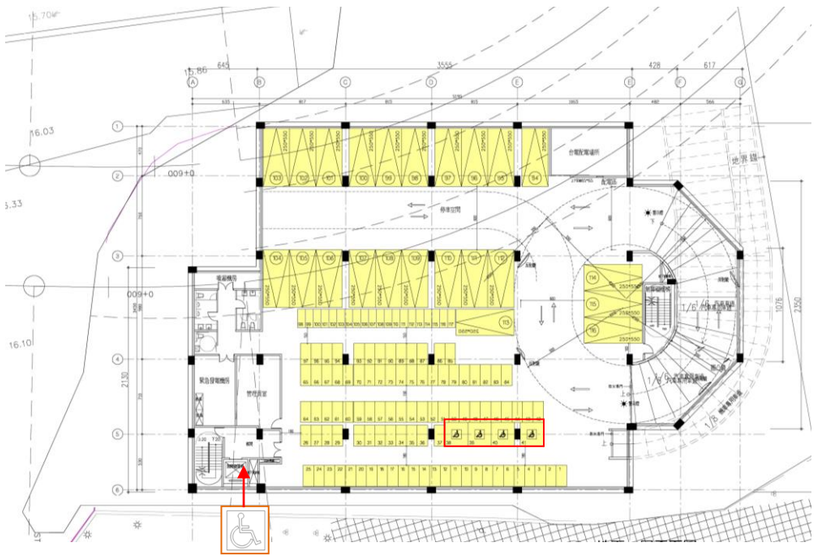
B3F行動不便機車位　NO.19、NO.20。

依相關規定檢討無障礙車位之設置:

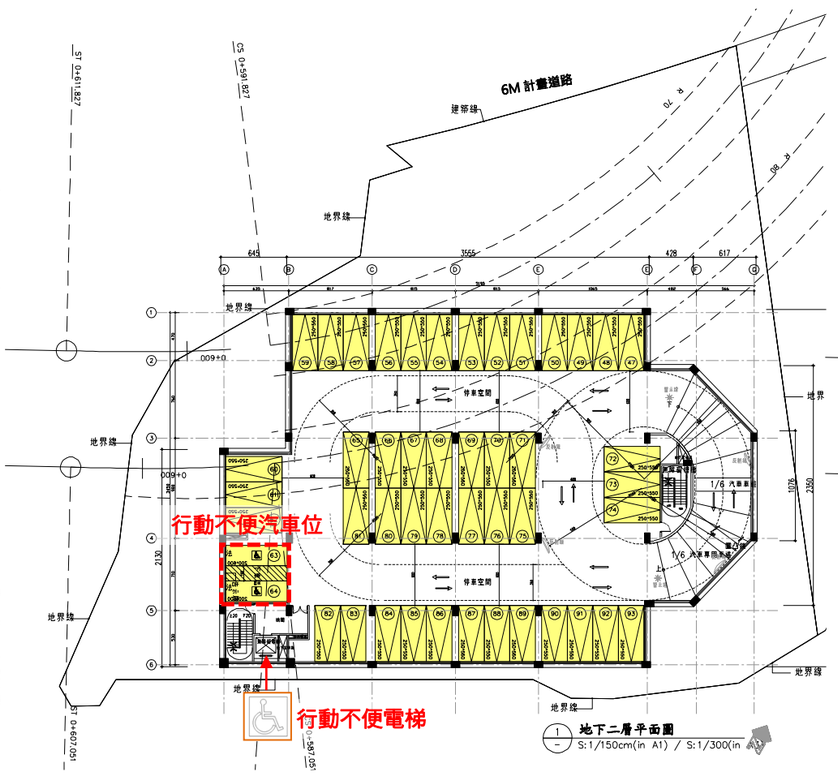
行動不便電梯。

行動不便汽車車位。

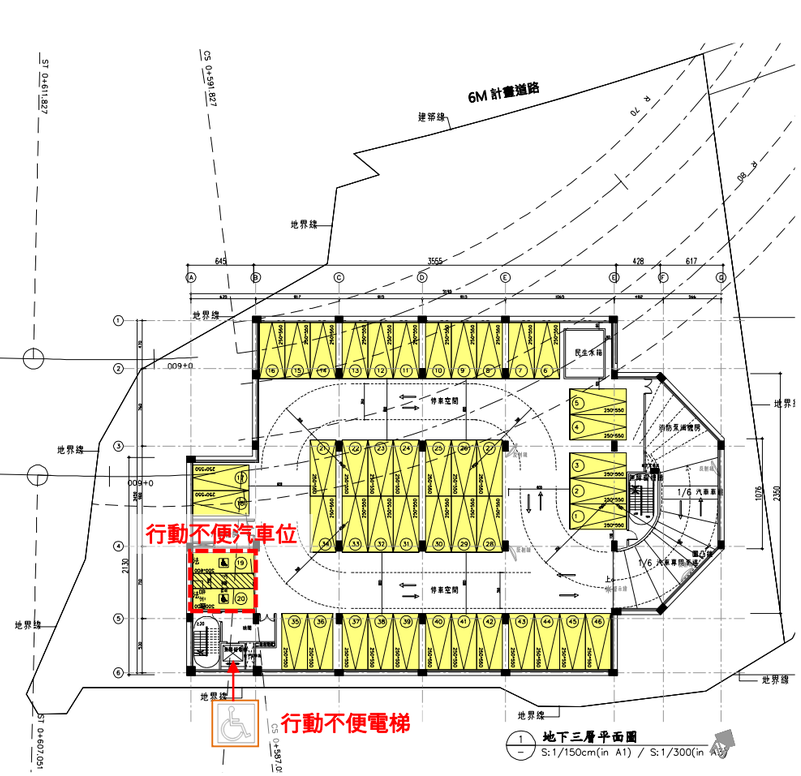
車位設置靠近電梯間。



地下一層平面圖 S: 1/600




地下二層平面圖 S: 1/600




地下三層平面圖 S：1/600

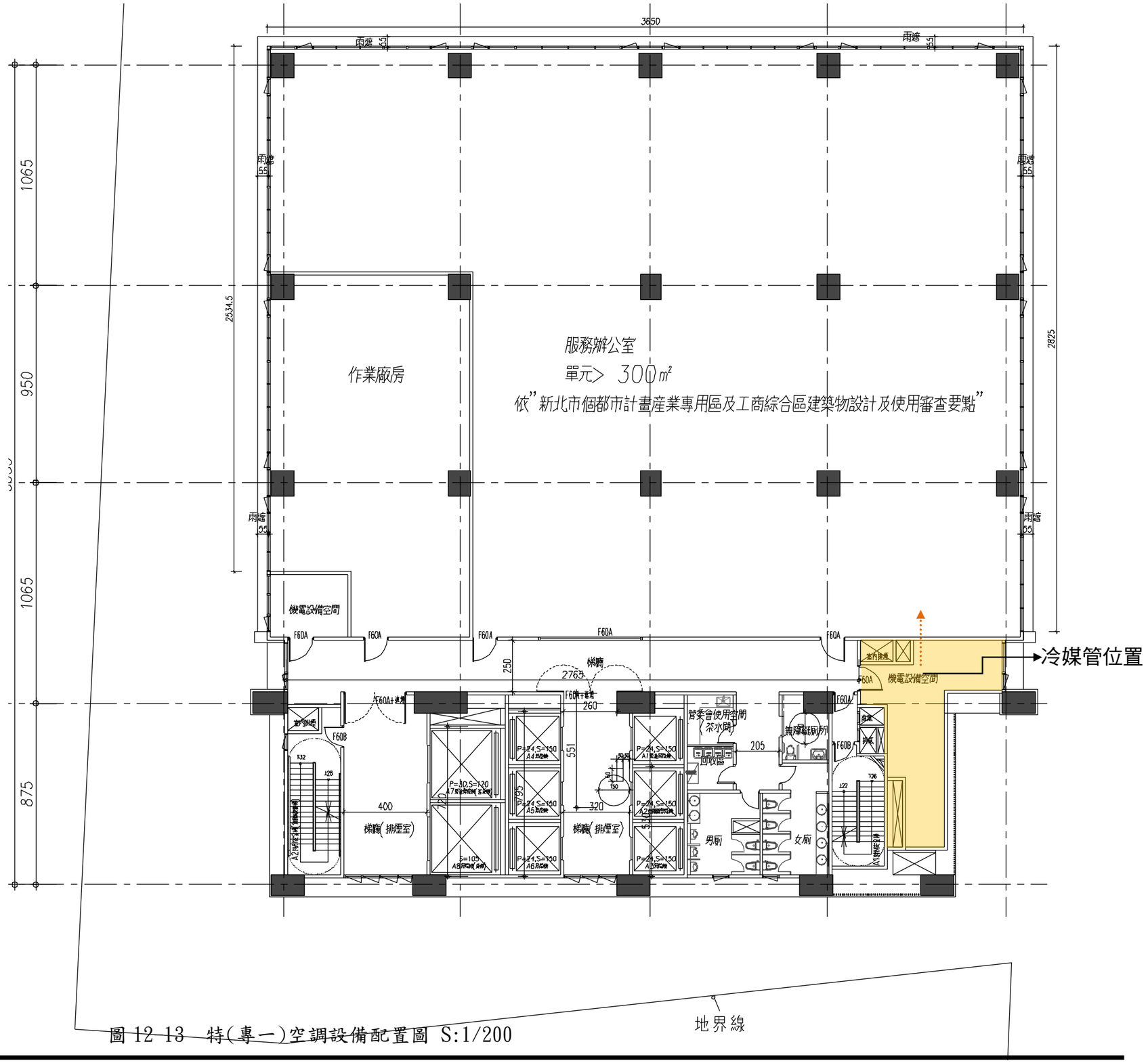
# (九)基地排水及高程系統圖

| 圖 例 | 名　　稱 |
|---|---|
| ⊠ | 集水陰井 |
| - - - | 排水暗溝/暗管 |
| ▨ | 排水明溝 |

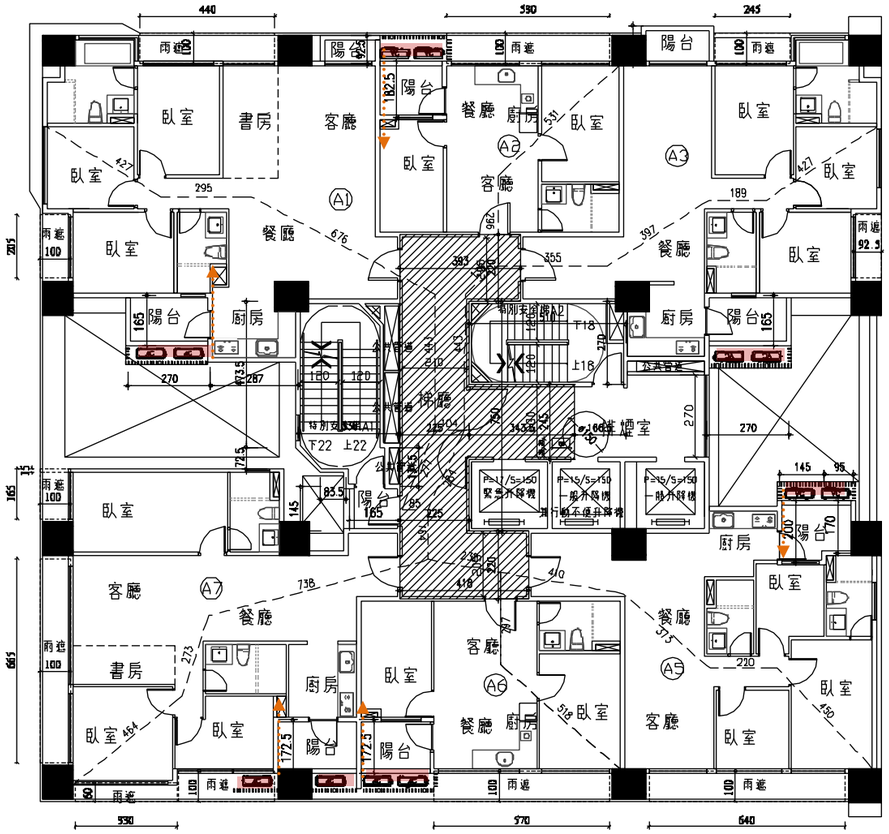
## (十)空調配置平、立、剖面圖

採中央空調設置

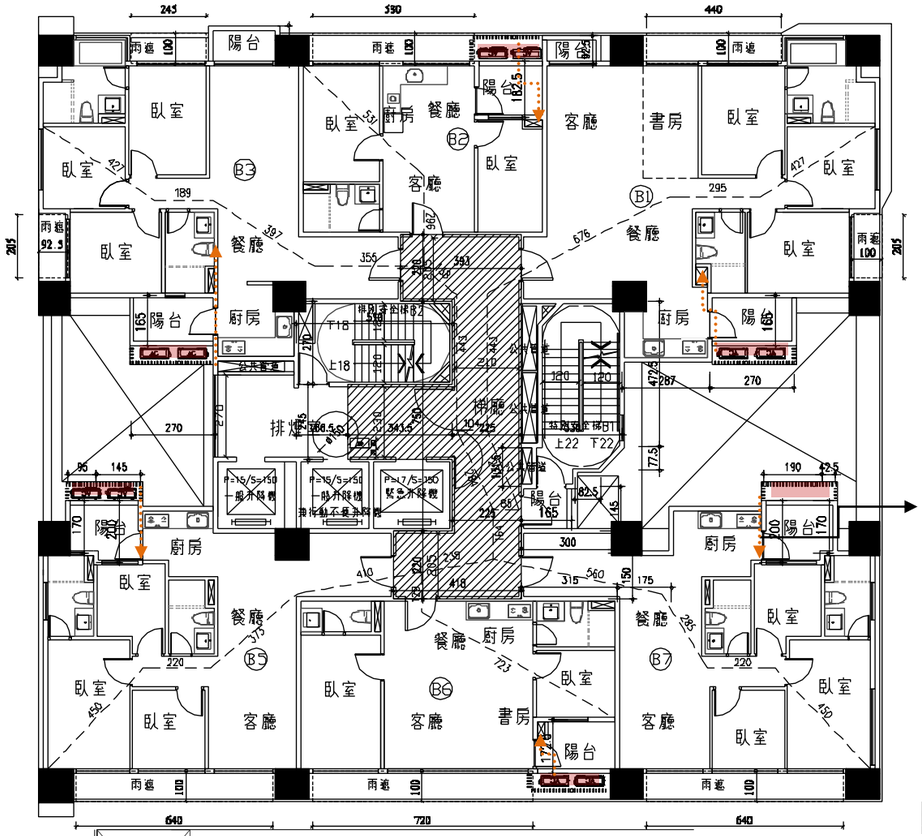
廠辦棟無設置陽台空間
採獨立機械室放置空調設備
不影響整體立面造型


3650
雨遮
雨遮
雨遮

## (十)空調配置平、立、剖面圖

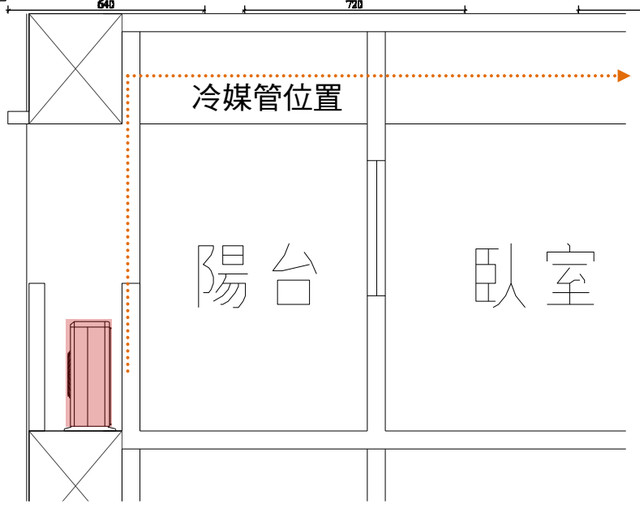



各戶空調主機位置圖，不影響公共景觀，並繪製冷媒管進出位置




冷媒管位置

S:1/200




剖面圖 S:1/50

圖 12-14　特(專三)空調設備配置圖 S:1/200

## (十一)垃圾、廚餘處理及運送系統

**垃圾儲存空間之檢討：**

法令依據：

(1)中華民國 82 年 11 月 19 日北市工建字第 67966 號之規定事項配合辦理

(2)依每人 2kg 之垃圾量來做為設計依據

**檢討：**

(1)檢討北市工建字第 67966 號文第一條第二項之規定來規劃供作業廠房，

服務辦公室 32768.29 ㎡*4/10000　=13.11 ㎡

實設面積:**39.14 ㎡ >13.11 ㎡　(ok)**

(2)本案人數

33711.72 x 0.1=3371.2

3371.2 人 x 2kg=6742.4

依據環保署廢管處規定 1m³之垃圾量約為 300kg

6742.4/300=22.47

實設面積:**39.14 ㎡ >22.47 ㎡　(ok)**

**圖例:**

垃圾車行駛路線

人行清運路線

垃圾儲存室(39.14 ㎡)

垃圾車裝卸車位(不計入法車)

1 地下一層平面圖

Scale：A1 1:150 / A3 1:300

圖 12-15　特(專一)垃圾廚餘處理及運送系統圖 S:1/300

## (十一)垃圾、廚餘處理及運送系統

**垃圾儲存空間之檢討:**

法令依據：

(1)中華民國 82 年 11 月 19 日北市工建字第 67966 號之規定事項配合辦理

(2)依每人 2kg 之垃圾量來做為設計依據

**檢討：**

(1)檢討北市工建字第 67966 號文第一條第二項之規定來規劃

供住宅使用面積: 31543.26*4/10000=12.62 ㎡

實設面積 : **41.32 ㎡ >12.87 ㎡** (ok)

(2)本案總戶數合計:337 戶

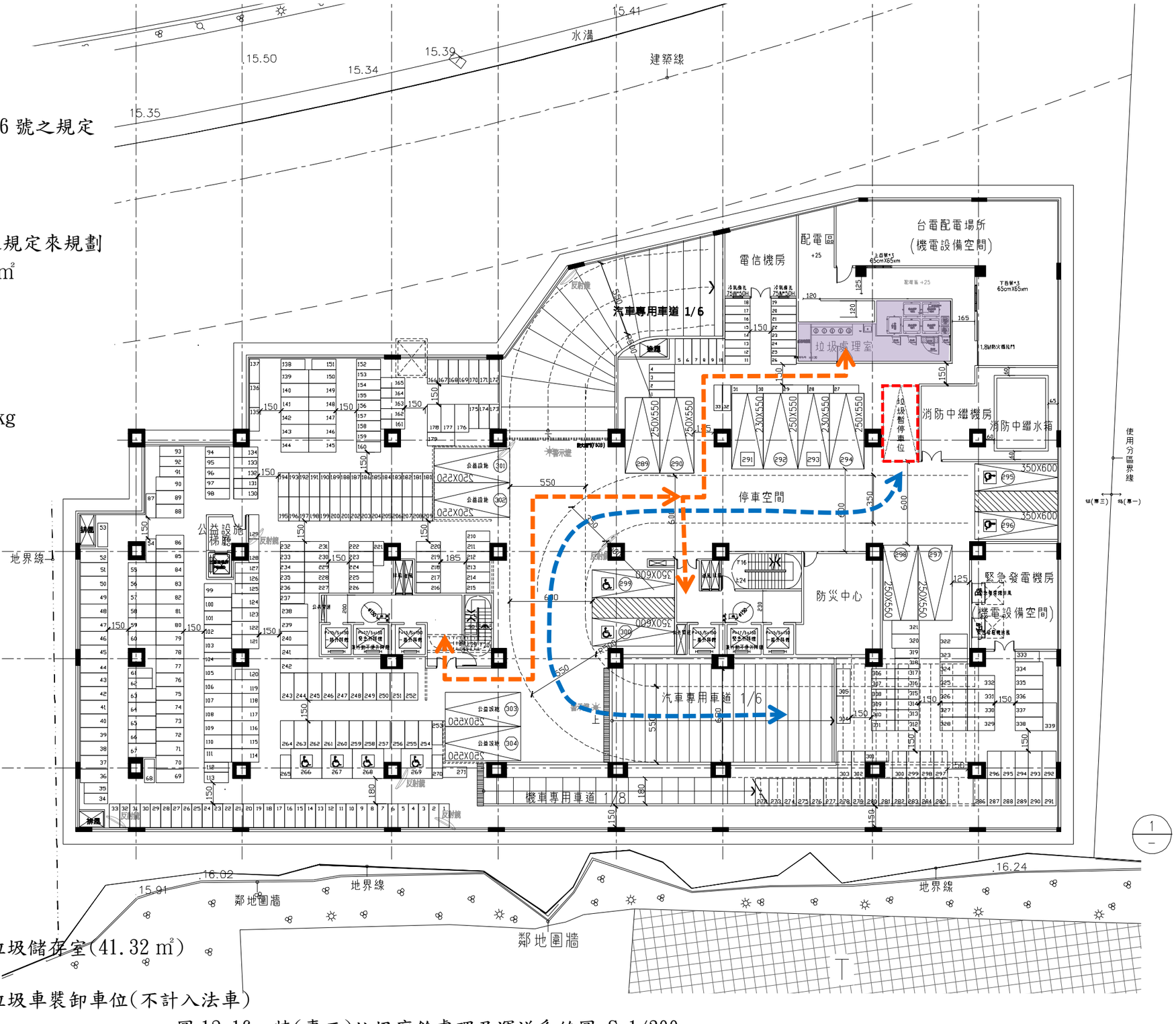
每戶 5 人，337*5=1685 人

1685*2kg=3370kg

依據環保署廢管處規定 1m³之垃圾量約為 300kg

3370/300=11.23m²

實設面積: **41.32 ㎡ >11.23 ㎡** (ok)




**圖例:**

垃圾車行駛路線

人行清運路線

垃圾儲存室(41.32 ㎡)

垃圾車裝卸車位(不計入法車)

圖 12-16　特(專三)垃圾廚餘處理及運送系統圖 S:1/300

## (十二)消防局核備文件

### 新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

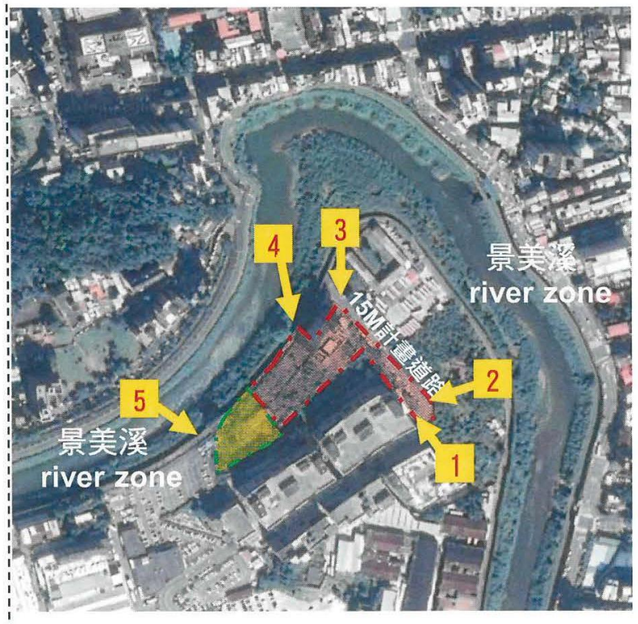
**起造人**：總行營造興業股份有限公司　（負責人：吳金燕　電話：02-7709-1177 ）
**設計人**：簡俊卿建築師事務所　（聯絡人：許雅媛　電話：02-2761-2206#23）
**建築物地點（地號或地址）**：新北市新店區寶元段26地號等23筆土地
**建築物概要（樓高及用途）**：特(專一)：廠辦-地下5層/地上24層；特(專三)：集合住宅-地下5層/地上31層；公園：公園，停車空間-地下3層

| 行政指導規定 | 審查結果 | 備註 |
|---|---|---|
| **一、救災動線**<br>**(倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)** | | |
| (一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。 | ☐ 符合規定<br>☐ 不符合規定 | 免檢討 |
| (二)供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。 | ☑ 符合規定<br>☐ 不符合規定 | |
| **二、救災活動空間** | | |
| (一)供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。 | ☐ 符合規定<br>☐ 不符合規定 | 免檢討 |
| (二)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。 | ☑ 符合規定<br>☐ 不符合規定 | |
| **三、供雲梯消防車救災活動之空間需求** | | |
| (一)6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。 | ☑ 符合規定<br>☐ 不符合規定 | |
| (二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。 | ☑ 符合規定<br>☐ 不符合規定 | 雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施) |
| (三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)。 | ☑ 符合規定<br>☐ 不符合規定 | 雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度 |
| (四)坡度應在百分之5以下。 | ☑ 符合規定<br>☐ 不符合規定 | |
| (五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。 | ☑ 符合規定<br>☐ 不符合規定 | |
| **四、本案共計檢討圖說 16 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。** | | |

承辦人：科員簡德賢 1135　　單位主管：專員謝伯毅 1140

圖 12-17　消防救災檢討圖(一)

# 基地現況照片




N

1

2

3

4

5

# 基地現況圖

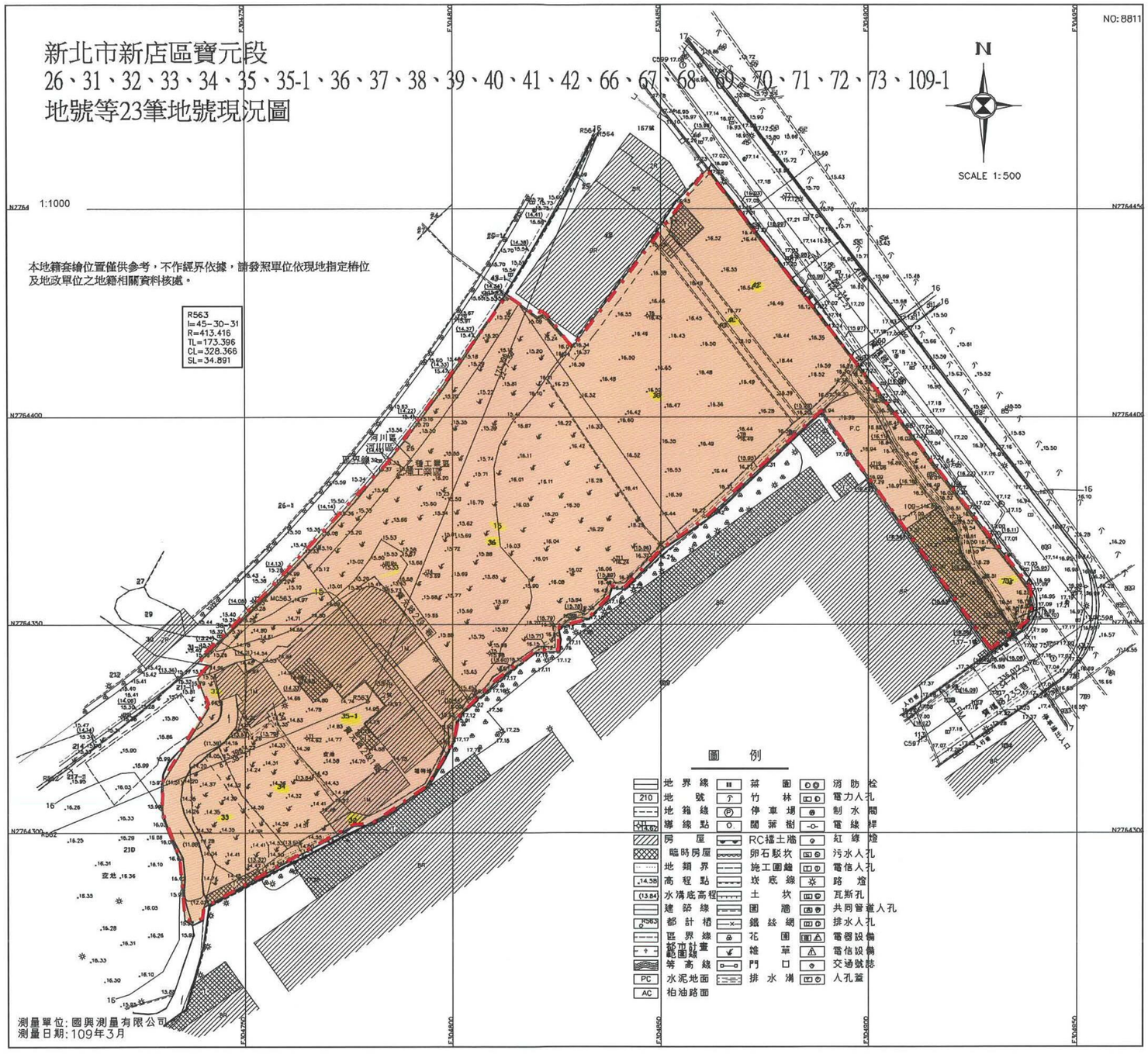



圖 12-18　消防救災檢討圖(二)

# 鄰近關係套繪圖

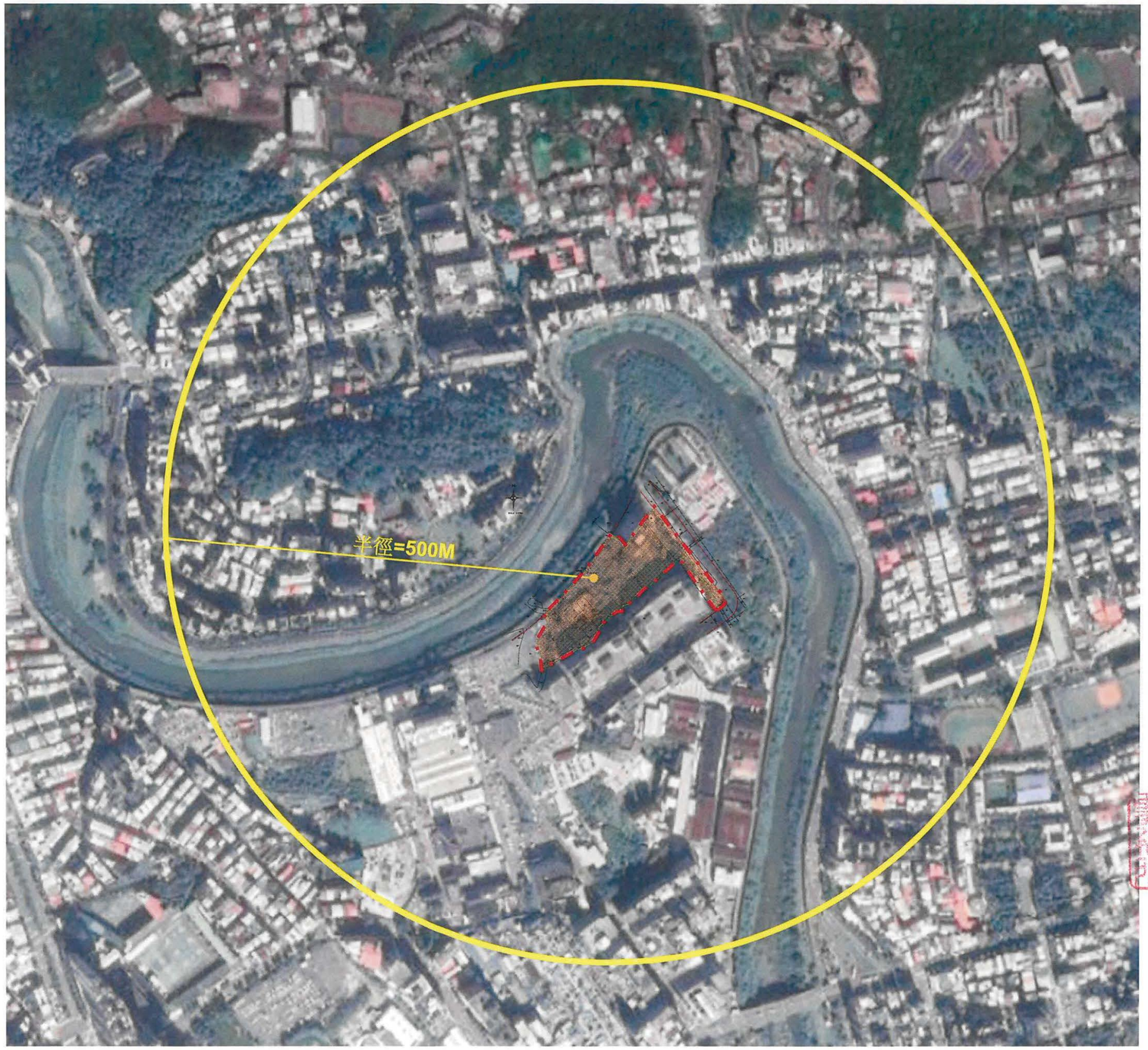
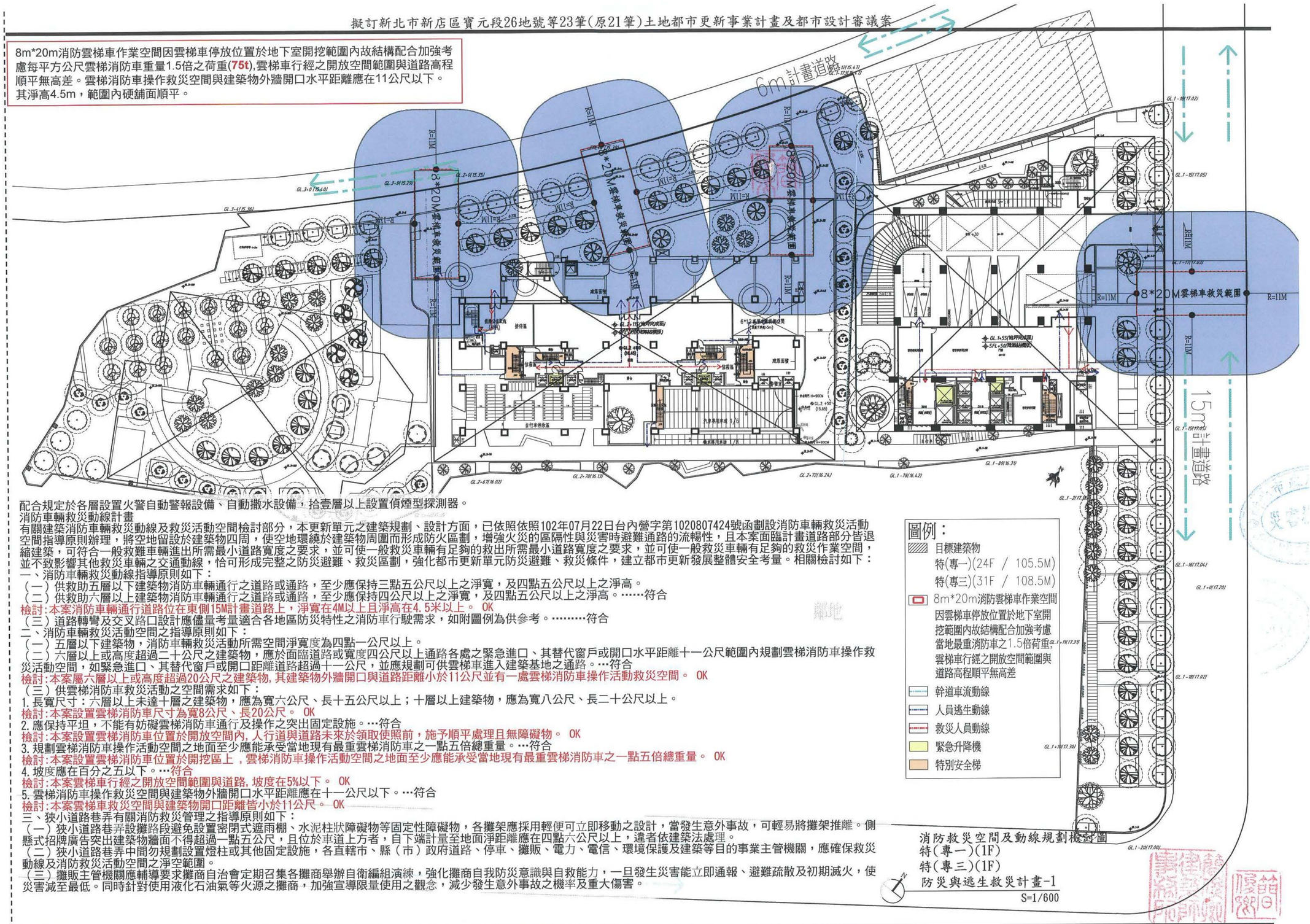



圖 12-19　消防救災檢討圖(三)

擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案

8m*20m消防雲梯車作業空間因雲梯車停放位置於地下室開挖範圍內故結構配合加強考慮每平方公尺雲梯消防車重量1.5倍之荷重(**75t**),雲梯車行經之開放空間範圍與道路高程順平無高差。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。其淨高4.5m，範圍內硬鋪面順平。




配合規定於各層設置火警自動警報設備、自動撒水設備，拾壹層以上設置偵煙型探測器。

消防車輛救災動線計畫

有關建築消防車輛救災動線及救災活動空間檢討部分，本更新單元之建築規劃、設計方面，已依照依照102年07月22日台內營字第1020807424號函劃設消防車輛救災活動空間指導原則辦理，將空地留設於建築物四周，使空地環繞於建築物周圍而形成防火區劃，增強火災的區隔性與災害時避難通路的流暢性，且本案面臨計畫道路部分皆退縮建築，可符合一般救難車輛進出所需最小道路寬度之要求，並可使一般救災車輛有足夠的救出所需最小道路寬度之要求，並可使一般救災車輛有足夠的救災作業空間，並不致影響其他救災車輛之交通動線，恰可形成完整之防災避難、救災區劃，強化都市更新單元防災避難、救災條件，建立都市更新發展整體安全考量。相關檢討如下：

一、消防車輛救災動線指導原則如下：

（一）供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

（二）供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。……符合

檢討:本案消防車輛通行道路位在東側15M計畫道路上，淨寬在4M以上且淨高在4.5米以上。 OK

（三）道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。……符合

二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

（一）五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。

（二）六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。…符合

檢討:本案屬六層以上或高度超過20公尺之建築物,其建築物外牆開口與道路距離小於11公尺並有一處雲梯消防車操作活動救災空間。 OK

（三）供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。

檢討:本案設置雲梯消防車尺寸為寬8公尺、長20公尺。 OK

2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。…符合

檢討:本案設置雲梯消防車位置於開放空間內,人行道與道路未來於領取使照前，施予順平處理且無障礙物。 OK

3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。…符合

檢討:本案設置雲梯消防車位置於開挖區上，雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。 OK

4.坡度應在百分之五以下。…符合

檢討:本案雲梯車行經之開放空間範圍與道路,坡度在5%以下。 OK

5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。…符合

檢討:本案雲梯車救災空間與建築物開口距離皆小於11公尺。 OK

三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下：

（一）狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。

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

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

圖 12-20　消防救災檢討圖(四)(S:1/5000)

擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案

8m*20m消防雲梯車作業空間因雲梯車停放位置於地下室開挖範圍內故結構配合加強考慮每平方公尺雲梯消防車重量1.5倍之荷重(75t),雲梯車行經之開放空間範圍與道路高程順平無高差。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。其淨高4.5m，範圍內硬鋪面順平。

6m計畫道路

15m計畫道路

8*20M雲梯車救災範圍

R=11M

基地線

公園

特(專三)

特(專一)

鄰地

圖例：
- 目標建築物
- 特(專一)(24F / 105.5M)
- 特(專三)(31F / 108.5M)
- 8m*20m消防雲梯車作業空間因雲梯車停放位置於地下室開挖範圍內故結構配合加強考慮當地最重消防車之1.5倍荷重,雲梯車行經之開放空間範圍與道路高程順平無高差
- 幹道車流動線
- 人員逃生動線
- 救災人員動線
- 緊急升降機
- 特別安全梯
- 替代窗戶

建築技術規則第106條:
依本編第五十五條規定應設置之緊急用升降機，~~其設置標準依左規定~~：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積在1500平方公尺以下者，至少應設置一座：超過1500平方公尺時，每達3000平方公尺增設一座。
二、左列建築物不受前款限制
(一)超過十層樓之部分為樓梯間、升降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺。

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。

建築技術規則第233條
高層建築物在二層以上,十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層,應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或~~其他開口者，不在此限~~。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八第二項之規定
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

建築技術規則第109條
緊急進口之構造應依左列規定:
一、進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層　　外牆面。
二、進口之間隔不得大於四十公尺。
三、進口之寬度應在七十五公分以上及高度一.二公尺以上。其開口之下端應距樓地板八十公分範圍以內。
四、進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
五、進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
六、進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

消防救災空間及動線規劃檢討圖
特(專一)(1F)
特(專三)(2F)
防災與逃生救災計畫-2
S=1/600

圖 12-21　消防救災檢討圖(五)(S:1/600)

擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案

8m*20m消防雲梯車作業空間因雲梯車停放位置於地下室開挖範圍內故結構配合加強考慮每平方公尺雲梯消防車重量1.5倍之荷重(**75t**),雲梯車行經之開放空間範圍與道路高程順平無高差。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。其淨高4.5m，範圍內硬鋪面順平。

6m計畫道路

基地線

8*20M雲梯車救災範圍

R=11M

公園

特(專三)

特(專一)

鄰地

15m計畫道路

建築技術規則第106條:
依本編第五十五條規定應設置之緊急用升降機，其設置標準依左規定：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積在1500平方公尺以下者，至少應設置一座：超過1500平方公尺時，每達3000平方公尺增設一座。
二、左列建築物不受前款限制
(一)超過十層樓之部分為樓梯間、升降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺。

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。

建築技術規則第233條
高層建築物在二層以上,十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層,應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八第二項之規定
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

圖例：
- 目標建築物
  - 特(專一)(24F / 105.5M)
  - 特(專三)(31F / 108.5M)
- 8m*20m消防雲梯車作業空間因雲梯車停放位置於地下室開挖範圍內故結構配合加強考慮當地最重消防車之1.5倍荷重,雲梯車行經之開放空間範圍與道路高程順平無高差
- 幹道車流動線
- 人員逃生動線
- 救災人員動線
- 緊急升降機
- 特別安全梯
- 替代窗戶
- 緊急進口
- 緊急進口附近紅色燈

消防救災空間及動線規劃檢討圖
特(專一)(2F)
特(專三)(3F)
防災與逃生救災計畫-3
S=1/600

圖 12-23　消防救災檢討圖(十)(S:1/600)

擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案

8m*20m消防雲梯車作業空間因雲梯車停放位置於地下室開挖範圍內故結構配合加強考慮每平方公尺雲梯消防車重量1.5倍之荷重(**75t**),雲梯車行經之開放空間範圍與道路高程順平無高差。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。其淨高4.5m，範圍內硬鋪面順平。

6m計畫道路

8*20M雲梯車救災範圍

R=11M

基地線

地界線

2740

990

1000

750

610

950

500

680

2202

4103

2100.5

1500

15m計畫道路

公園

鄰地

特(專三)

特(專一)

建築技術規則第106條:
依本編第五十五條規定應設置之緊急用升降機，~~其設置標準依左規定~~：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積在1500平方公尺以下者，至少應設置一座：超過1500平方公尺時，每達3000平方公尺增設一座。
二、左列建築物不受前款限制
(一)超過十層樓之部分為樓梯間、升降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺。

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。

建築技術規則第233條
高層建築物在二層以上,十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層,應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或~~其他開口者，不在此限~~。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八第二項之規定
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

圖例：
- 目標建築物
  - 特(專一)(24F / 105.5M)
  - 特(專三)(31F / 108.5M)
- 8m*20m消防雲梯車作業空間因雲梯車停放位置於地下室開挖範圍內故結構配合加強考慮當地最重消防車之1.5倍荷重,雲梯車行經之開放空間範圍與道路高程順平無高差
- 幹道車流動線
- 人員逃生動線
- 救災人員動線
- 緊急升降機
- 特別安全梯
- 替代窗戶
- 緊急進口
- 緊急進口附近紅色燈

消防救災空間及動線規劃檢討圖
特(專一)(3-9F)
特(專三)(4F)
防災與逃生救災計畫-4
S=1/600

圖 12-24　消防救災檢討圖(八)(S:1/600)

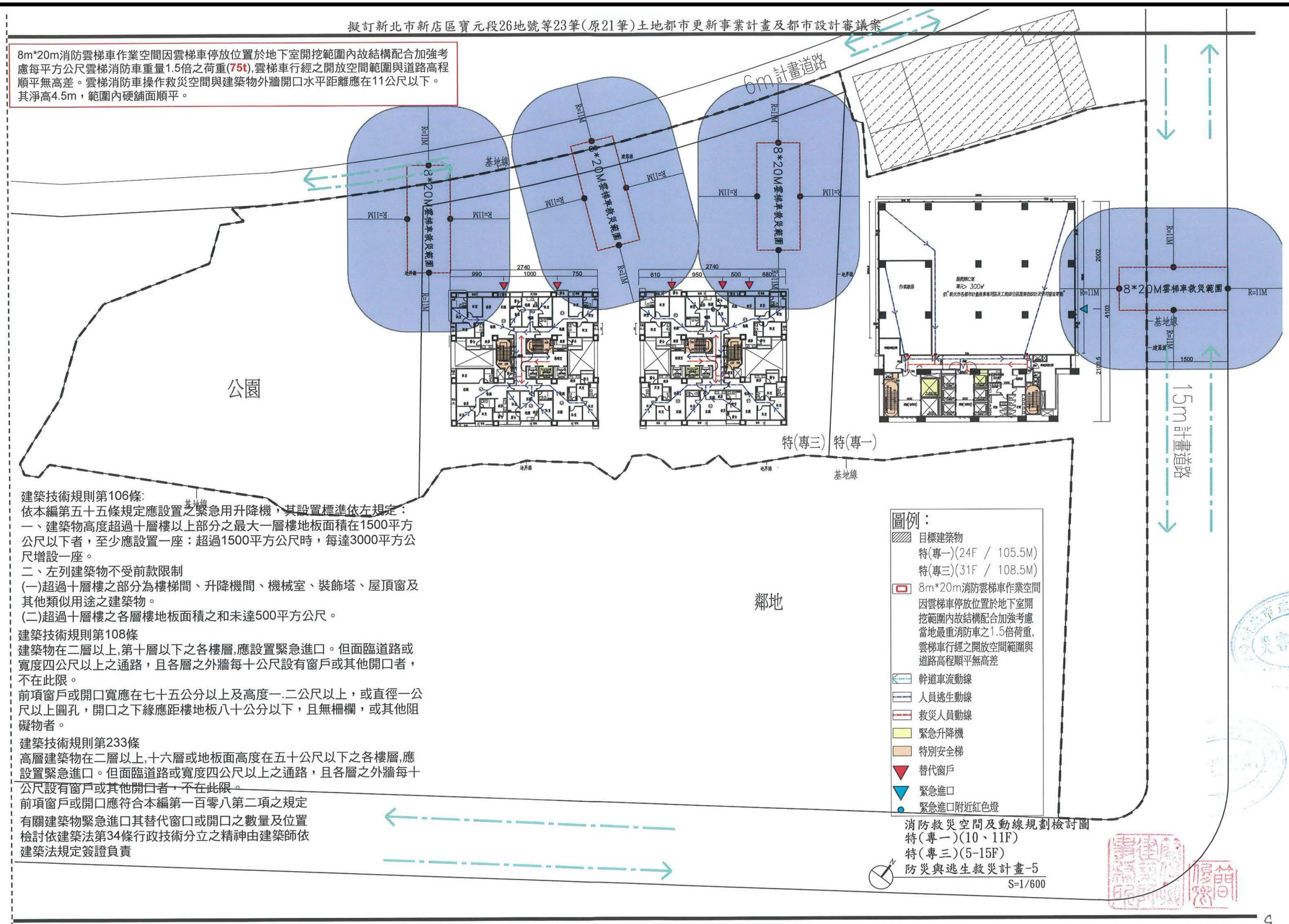



圖 12-25　消防救災檢討圖(九)

擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案

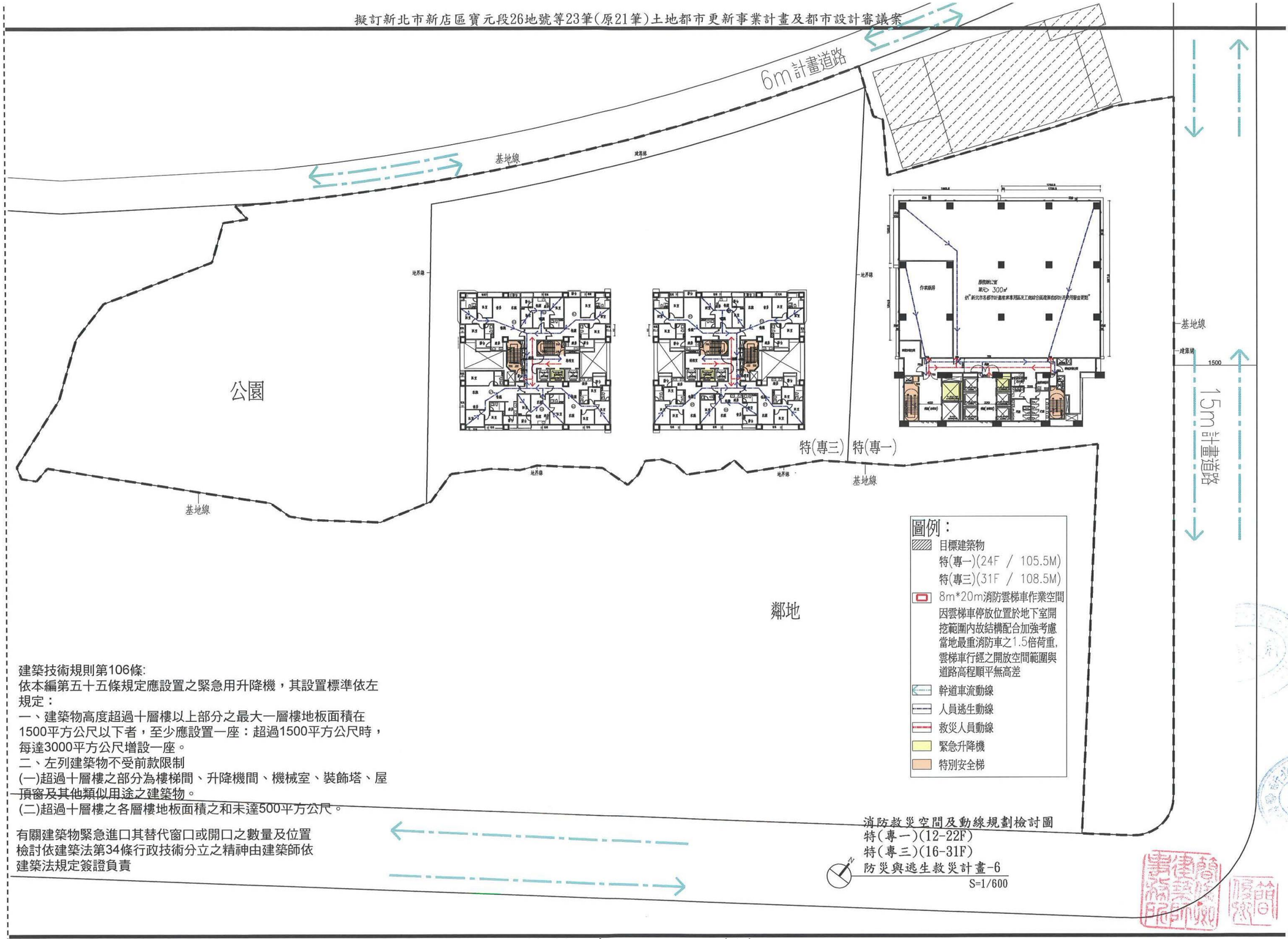



圖 12-26　消防救災檢討圖(十)

擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案

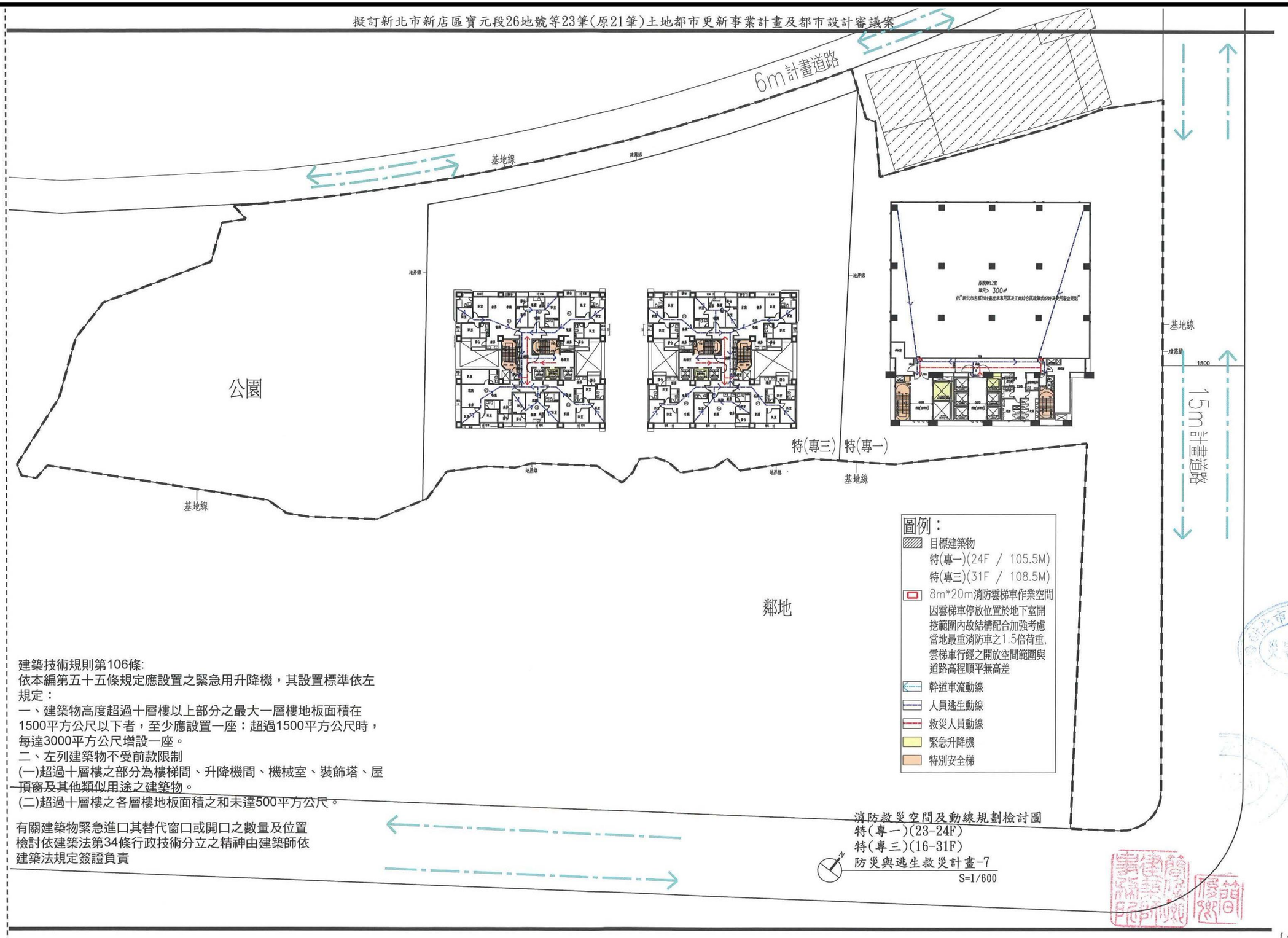



圖 12-27　消防救災檢討圖(十一)

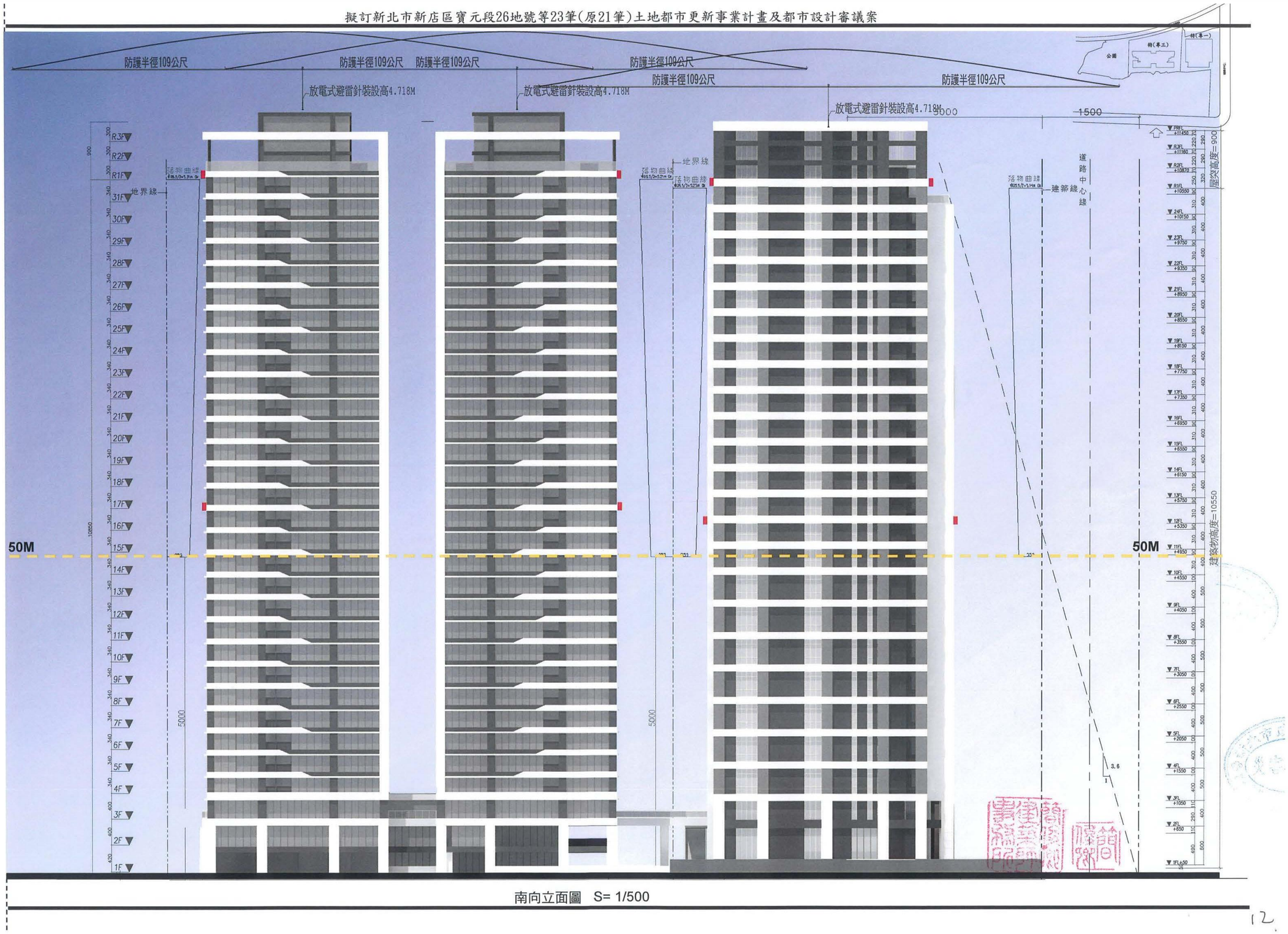



圖 12-28　消防救災檢討圖(十二)

擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案

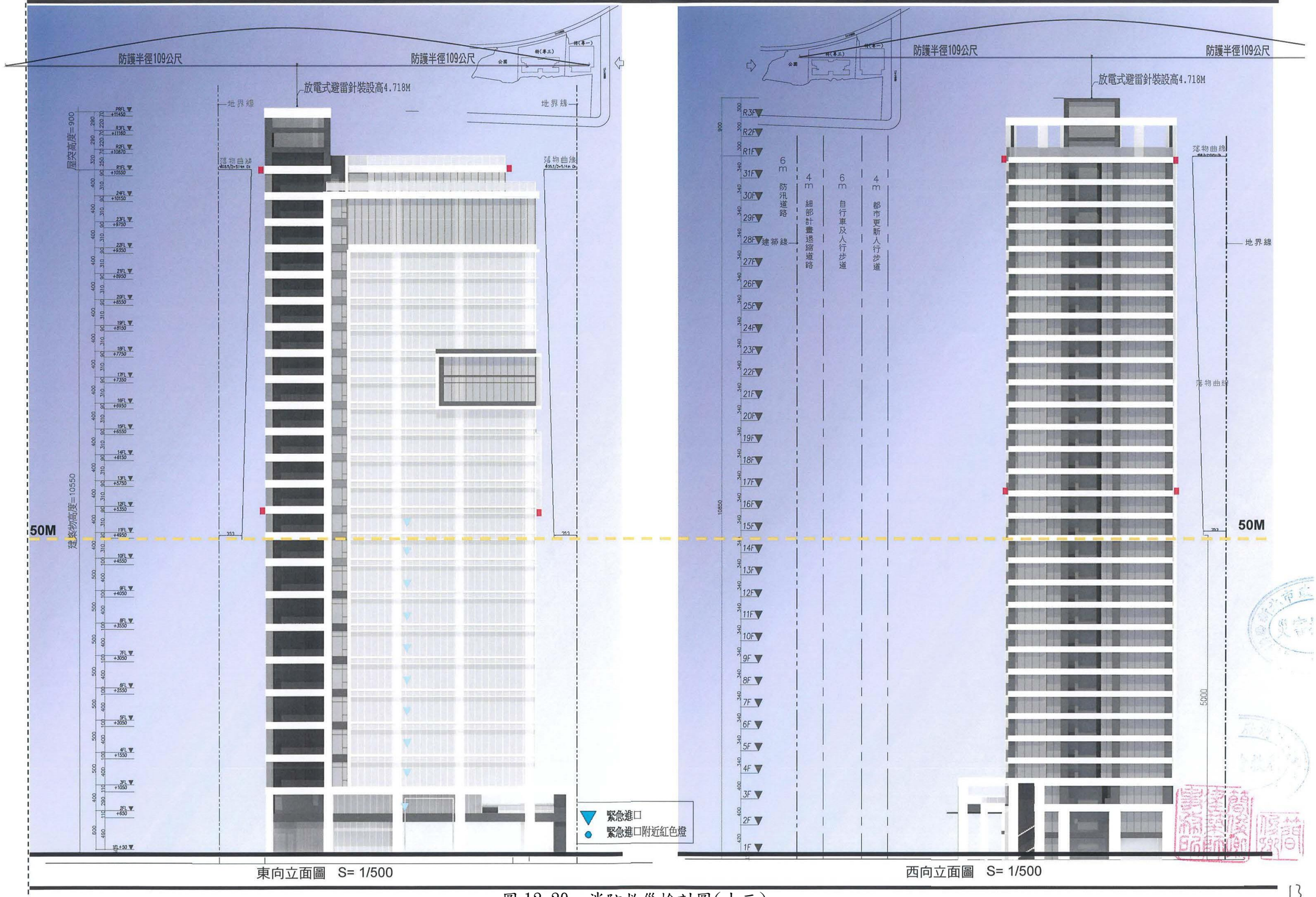



圖 12-29　消防救災檢討圖(十三)

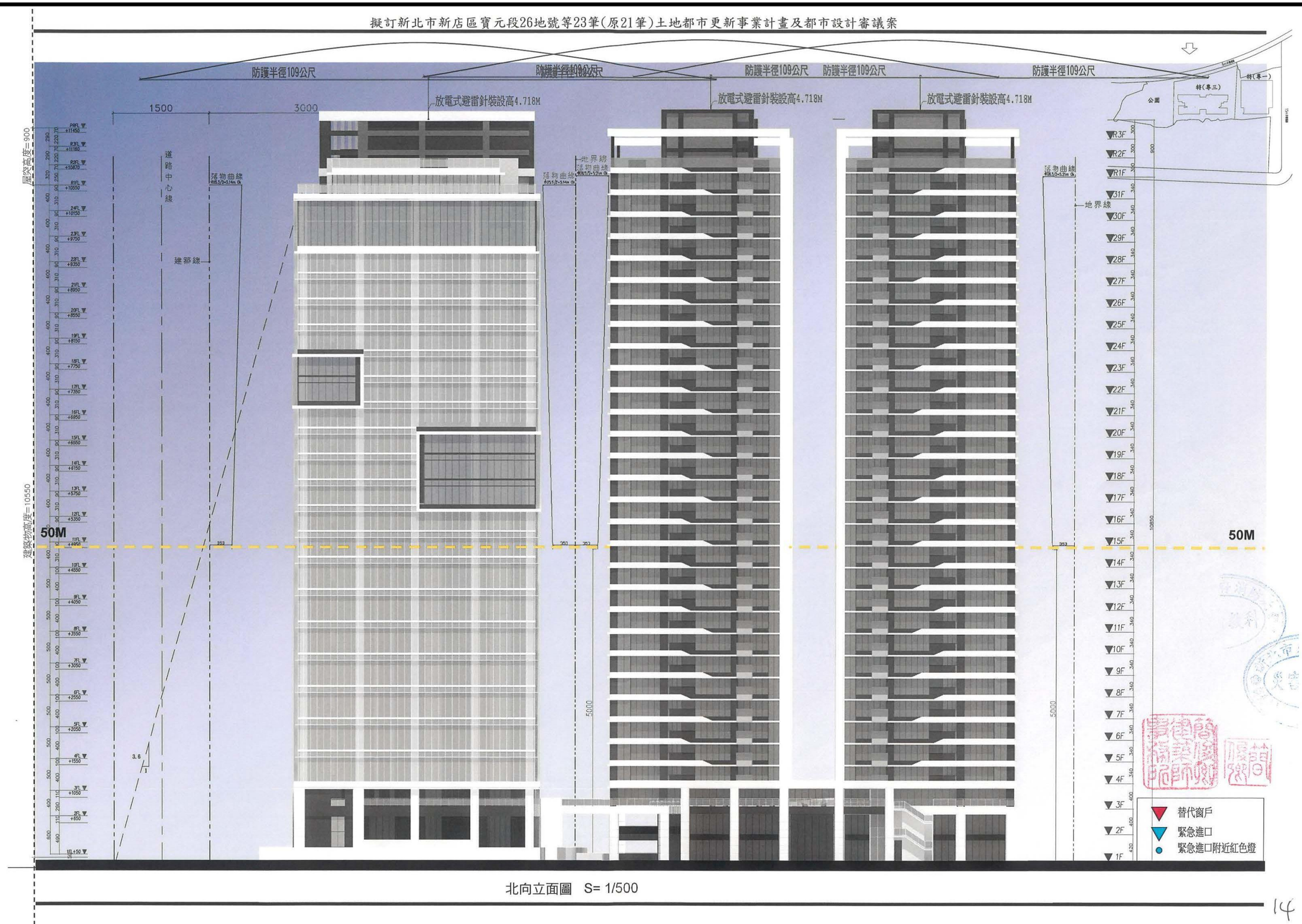



圖 12-30　消防救災檢討圖(十四)

擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案

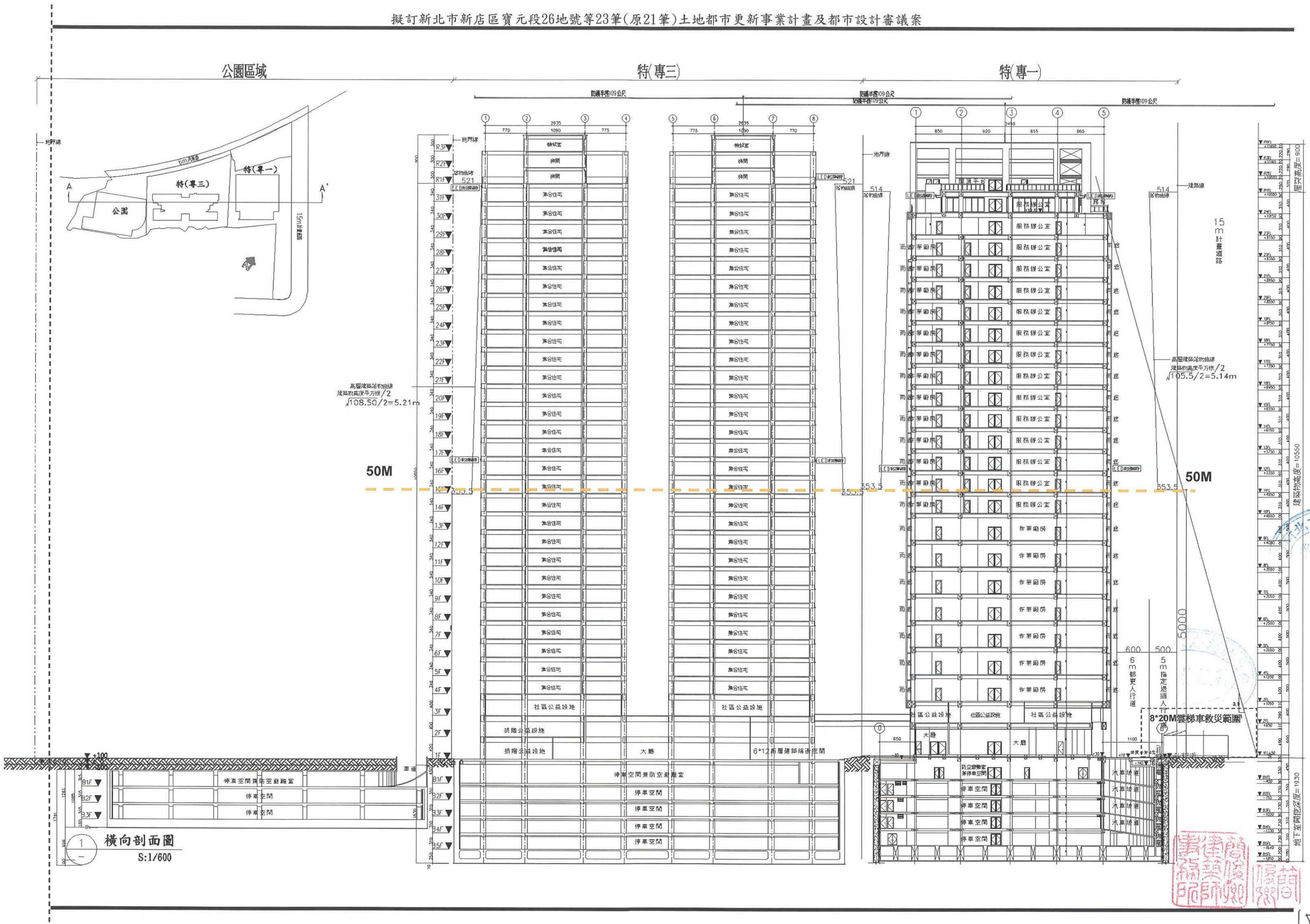



圖 12-31　消防救災檢討圖(十五)

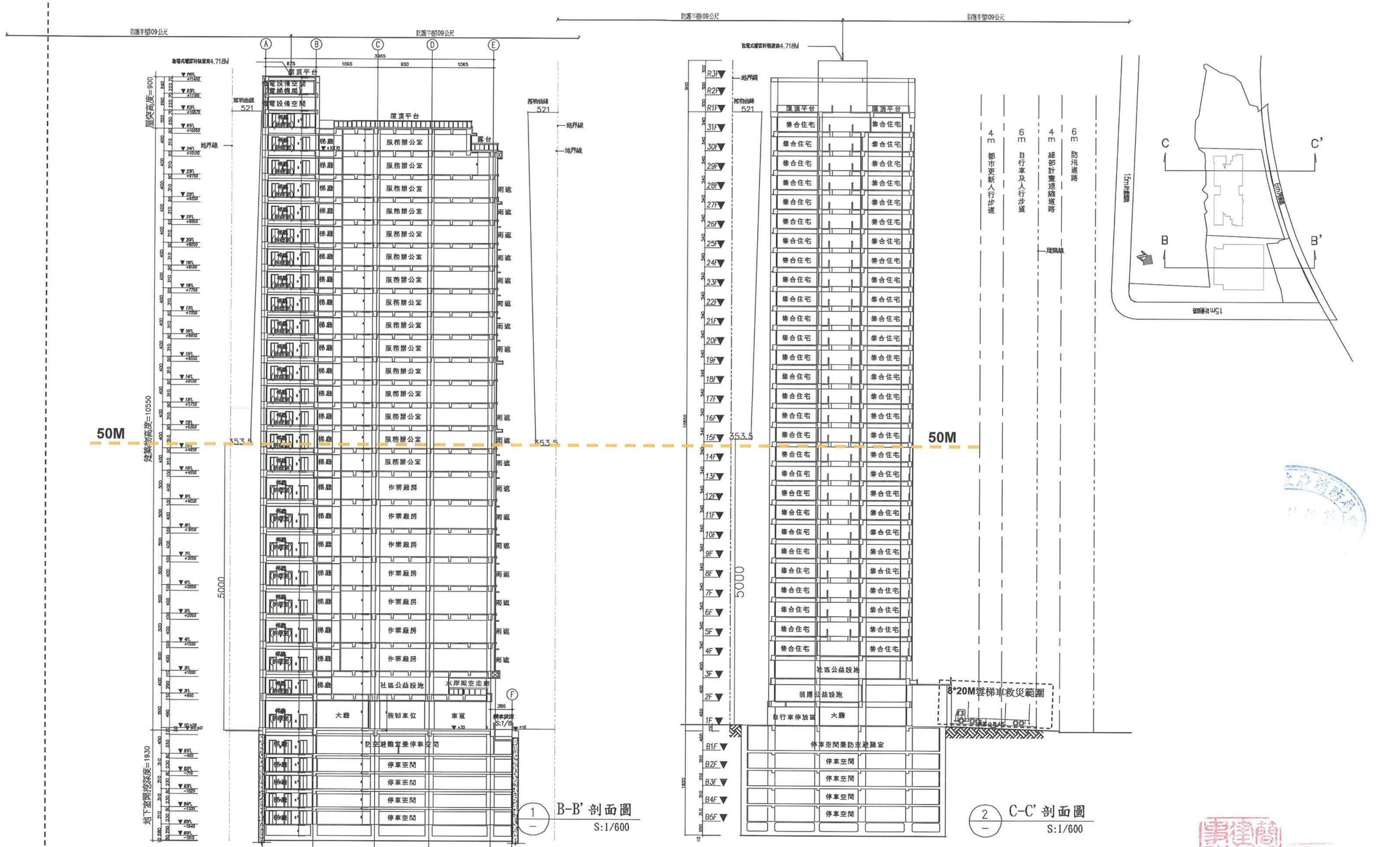



圖 12-32　消防救災檢討圖(十六)

# 三、景觀計畫

## (一)景觀配置圖

1. 6x12 緩衝空間
2. 雙排林蔭道
3. 自行車道與人行步道
4. 自行車停車空間
5. 車道出入口
6. 休憩空間
7. 公園綠地

全區一層平面圖

## (二)景觀模擬圖-1

圖 12-34　景觀模擬示意圖(一)

## (二)景觀模擬圖-2

圖 12-35　景觀模擬示意圖(二)

## (二)景觀模擬圖-3

圖 12-36　景觀模擬示意圖(三)

## (二)景觀模擬圖-4

圖 12-37　景觀模擬示意圖(四)

## (三)景觀剖面圖-1

### 低衝擊開發設計策略說明

1. 沿街植栽槽不設置路緣石以利雨水快速滲入，並在植栽區設置透水管表面覆蓋礫石，上方覆蓋土壤及植栽，且地形微凹陷，當瞬間雨量過大時可以攔截從植栽區漫溢的地表逕流進草溝。
2. 非重車壓區域外之廣設透水混凝土或其他透水工法作為載重層，表面貼磚材，採空縫貼。

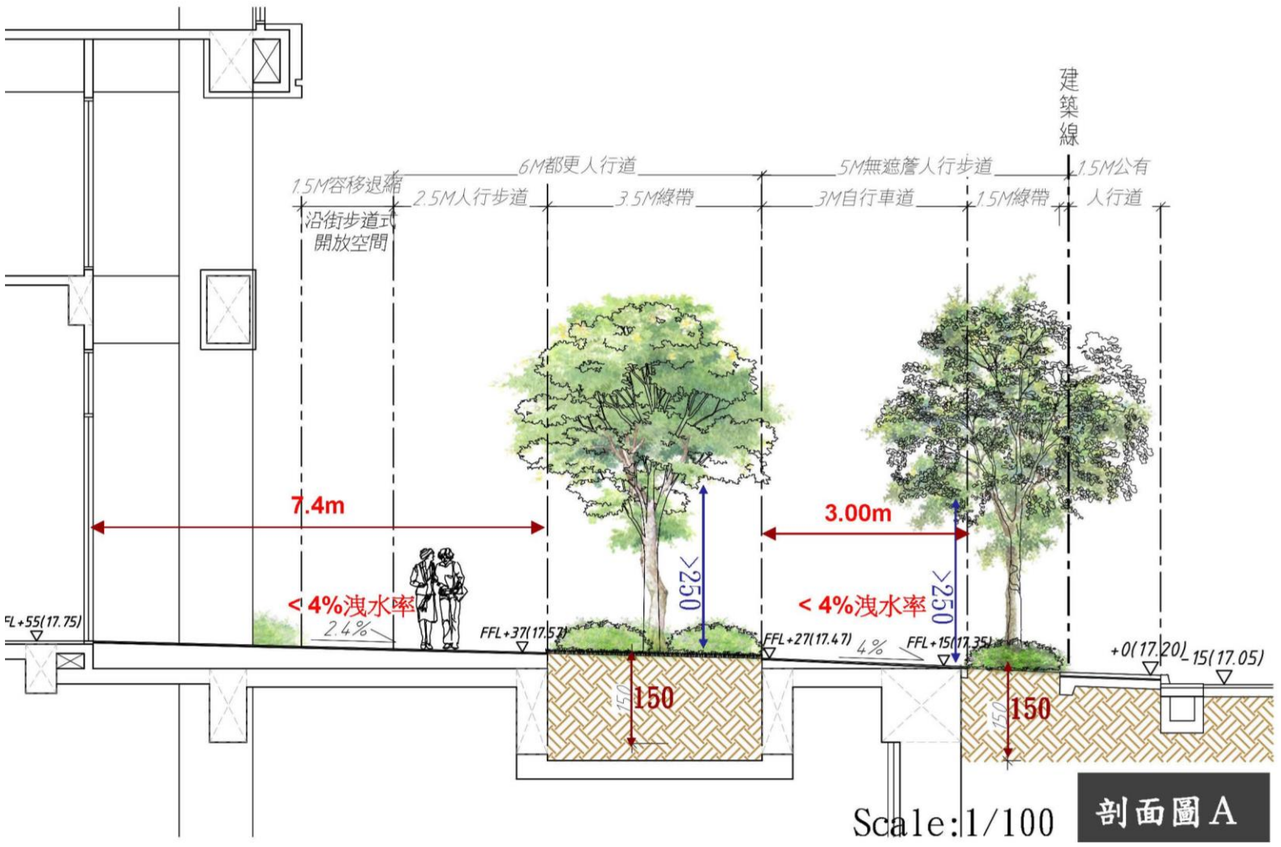






圖 12-38　景觀剖面示意圖(一)

## (三)景觀剖面圖-2

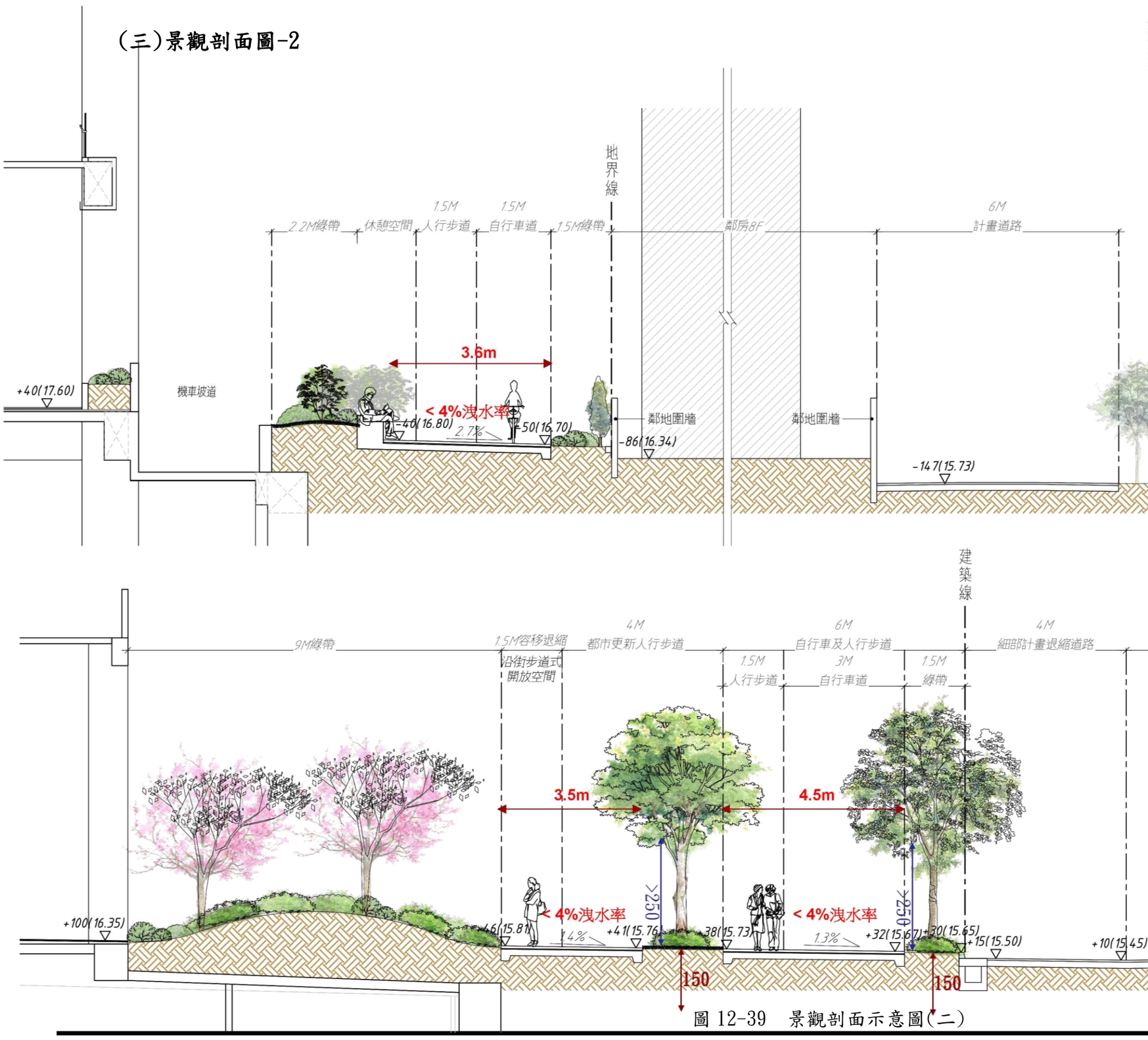
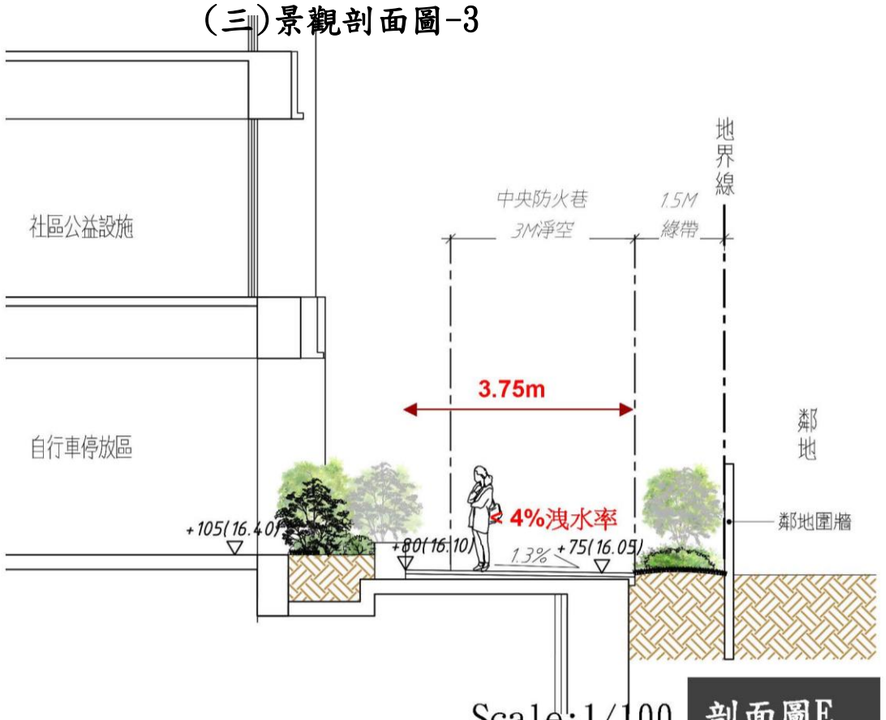
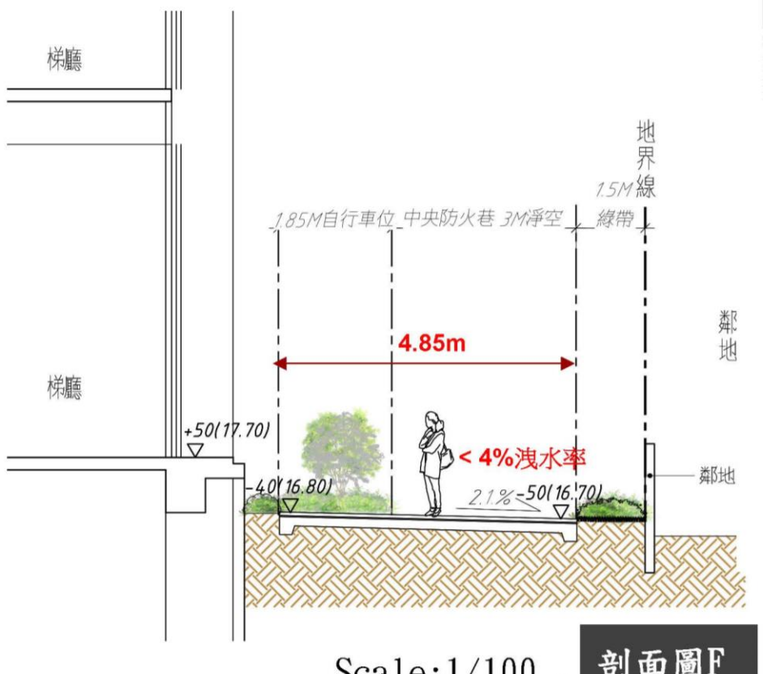



圖 12-39　景觀剖面示意圖(二)

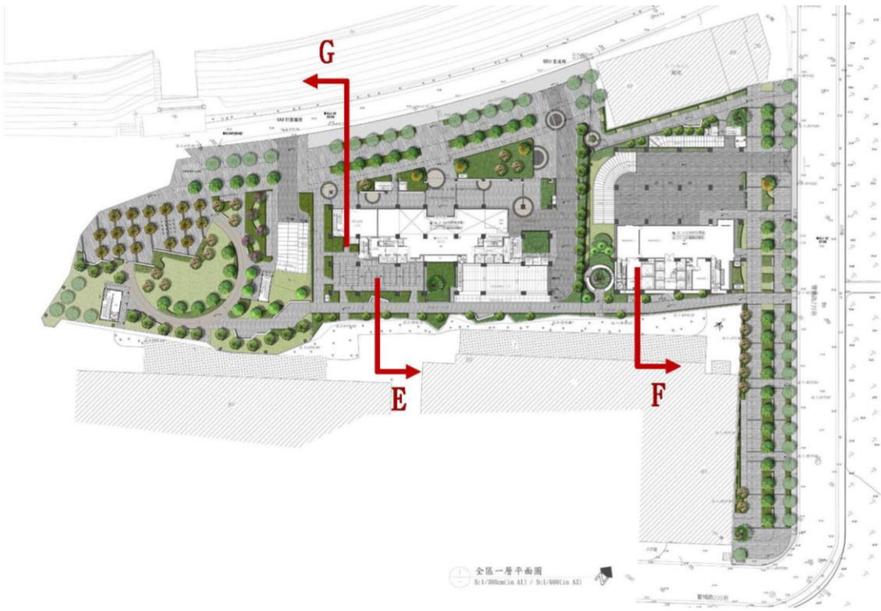
## (三)景觀剖面圖-3

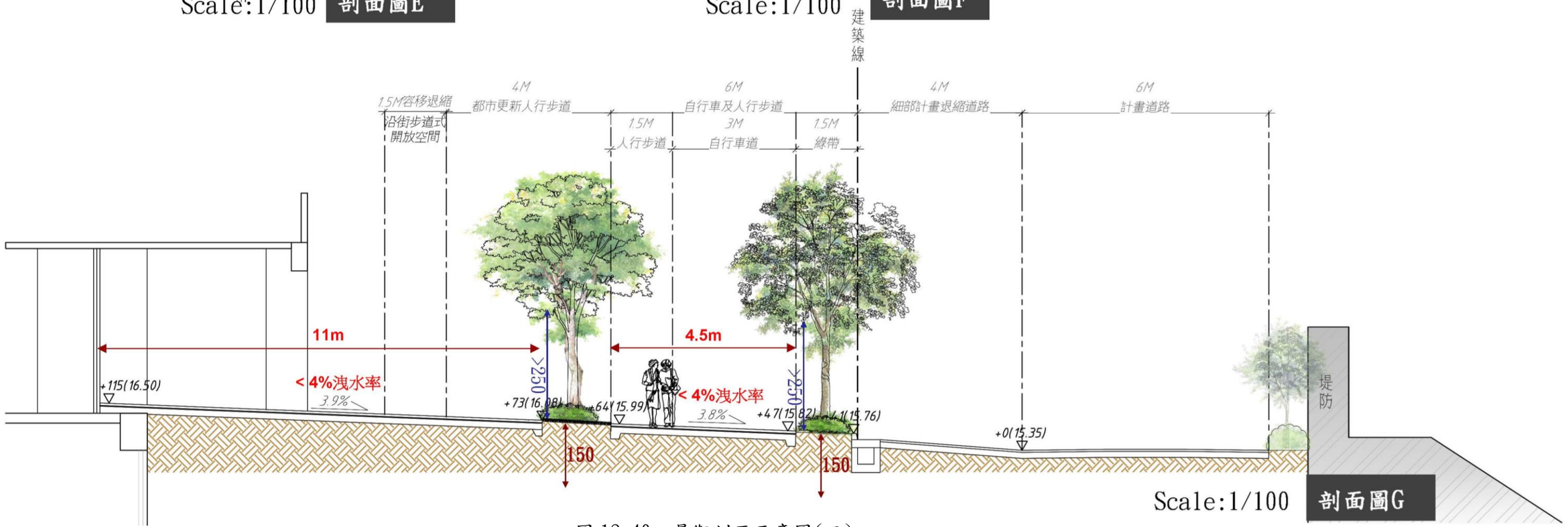



Scale:1/100 剖面圖E




Scale:1/100 剖面圖F




Scale:1/100 剖面圖G

圖 12-40　景觀剖面示意圖(三)

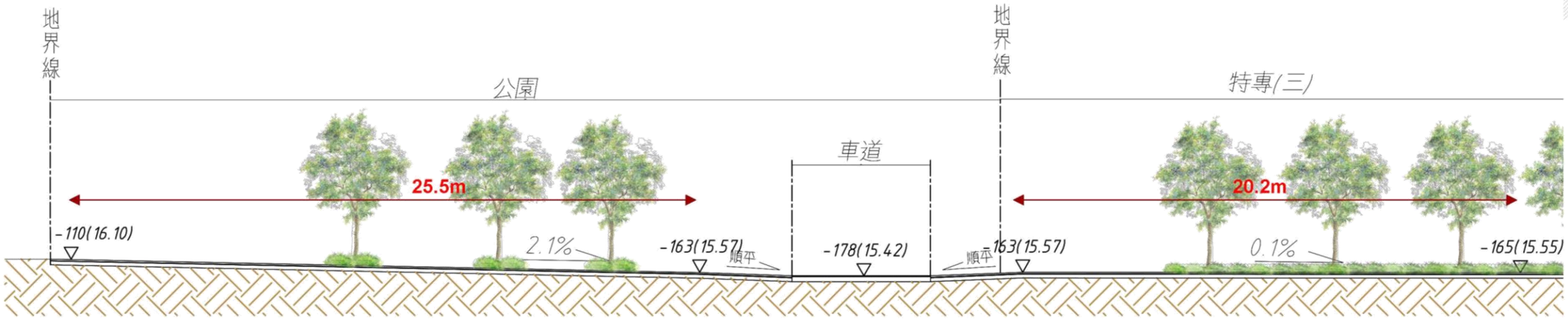
## (三)景觀剖面圖-4

本計畫區公園用地得依「**都市計畫公共設施用地多目標使用辦法**」

作各項使用應考量基地之雨水滲透，開挖面積與公園面積之比例合計不得超過百分之五十，覆土深度應在二公尺以上。

圖 12-41　景觀剖面示意圖(四)

## (三)景觀剖面圖-5



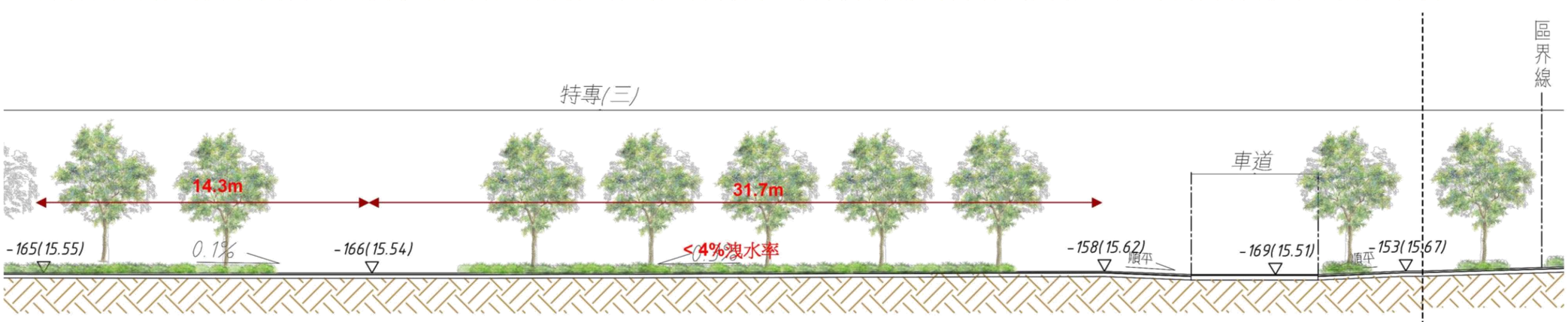




圖 12-42　景觀剖面示意圖(五)



Scale:1/200　剖面圖I

## (三)景觀剖面圖-6

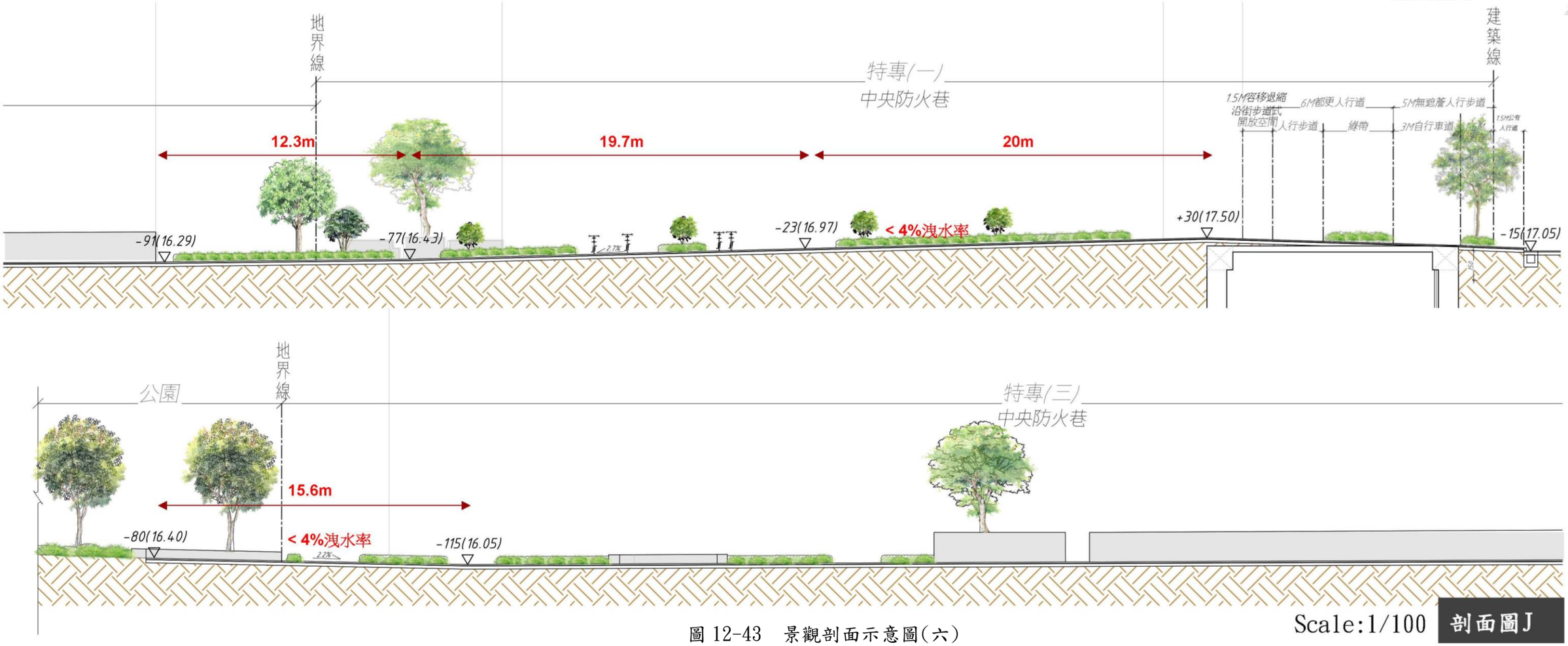



圖 12-43　景觀剖面示意圖(六)

## (四)綠化及綠覆檢討-1

**依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定**

屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。

前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木。

**【公園】**

■基地面積：3189.34 ㎡
設計建築面積：107.8㎡
無法綠化面積：
1. 車道239.5㎡
2. 6m退縮189.6㎡
3. 消防救災空間17.06㎡
4. 自行車格43.28㎡
總和:489.44㎡

**【特(專三)】**

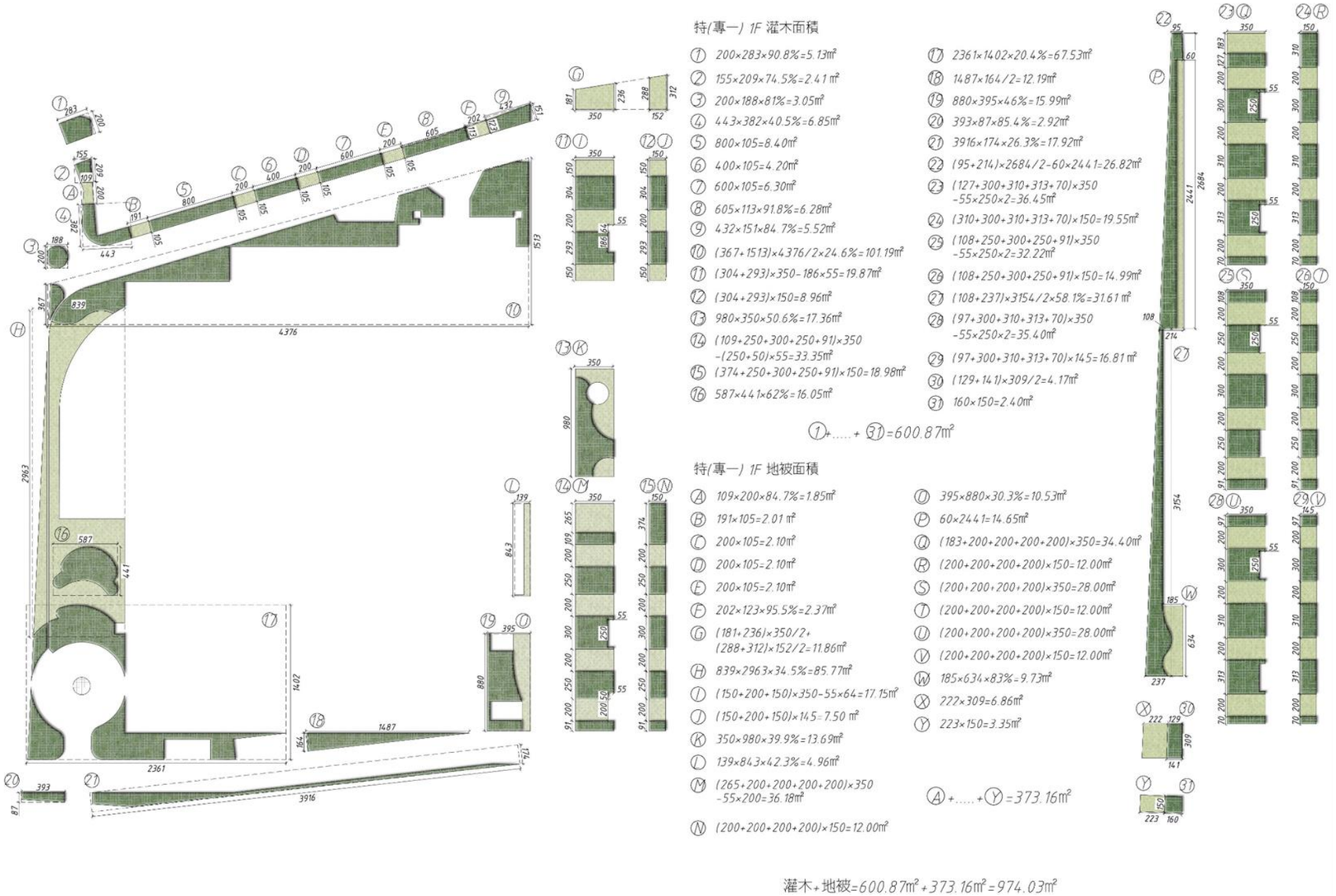
■基地面積：4402.97 ㎡
設計建築面積：1262.8㎡
無法綠化面積：
1. 車道332.53㎡
2. 6m退縮388.55㎡
3. 3m中央防火巷320.7㎡
4. 消防救災空間220.56㎡
總和:1262.34㎡

**【特(專一)】**

■基地面積：4403 ㎡
設計建築面積：1439.25㎡
無法綠化面積：
1. 車道244.09㎡
2. 5m退縮507.72㎡
3. 3m中央防火巷161.5㎡
4. 自行車格66.6㎡
5. 消防救災空間39.96㎡
總和:1019.87㎡

圖 12-44　地面綠化面積檢討圖(一)

## (四)綠化及綠覆檢討-2




**【特(專一)】**

■ 基地面積：4403 ㎡
設計建築面積：1439.25㎡
無法綠化面積：車道244.09㎡+5m退縮547.72㎡
+3m中央防火巷161.46㎡+自行車格66.6㎡=1019.87㎡
實設空地面積：4403 ㎡-1439.25㎡=2963.75㎡
法定空地面積：4403㎡*(1-55%)=1981.35 ㎡

■ 綠化面積檢討
法定綠化面積：(2963.75㎡-1019.87㎡)/2 =971.94㎡
實設綠化面積： 974.03㎡
綠化檢討：974.03㎡>971.94㎡.....OK

■ 喬木數量檢討
法定喬木數量：974.03㎡/36㎡=27.06.....取28棵
實設喬木數量： 42棵> 28棵.....OK

**依新北市都市更新建築容積獎勵規定:**

■ 綠覆率檢討
景觀喬木(米高徑大於10cm)：42棵*20㎡=840㎡
灌木類：600.87㎡*1.5=901.31 ㎡
地被類：373.16㎡
合計：840㎡+901.31 ㎡+373.16㎡=2114.47㎡
綠覆率檢討=綠覆面積/實設空地面積×100 %≧60%
2114.47㎡/2963.75㎡*100%≧60% =71.34%≧60%...OK

圖 12-45 地面綠化面積檢討圖(二)

## (四)綠化及綠覆檢討-3

特(專三) 1F 灌木面積

① 244.3×14.8×87.6%=31.67㎡
② 240.7×14.7×90.5%=31.24㎡
③ 130×239=3.11㎡
④ 184×129×90.5%=2.15㎡
⑤ 2592×220×90.6%=51.66㎡
⑥ 245.3×218×91.8%=49.09㎡
⑦ 257×200=5.14㎡
⑧ (251+701)×2000/2×64%=60.93㎡
⑨ (515+1163)×2248/2×96.5%=182.38㎡
⑩ 420×84.7×80%=28.46㎡
⑪ 4304×371×65.6%+751×717×41.6%=127.15㎡
⑫ 730×475×82.7%=28.68㎡
⑬ 3061×126×69.6%=26.84㎡
⑭ 1324×230×73.5%=22.38㎡
⑮ 310×415×99.4%=12.79㎡
⑯ 270×220=5.94㎡
⑰ 645×245×77.4%=12.23㎡
⑱ 430×500×59.3%=12.75㎡
⑲ 1859×315×75.9%=44.45㎡
⑳ 260×315×83.9%=6.88㎡
㉑ 805×1088×91.1%=79.79㎡
㉒ 786×692×47.8%=26.00㎡
㉓ 1670×188×78.6%=24.68㎡
㉔ 4576×460×29.8%=62.73㎡

灌木= ①+.....+ ㉔ =939.12㎡

### 【特(專三)】

■ 基地面積：4402.97㎡
設計建築面積：1262.8㎡
無法綠化面積： 車道332.53㎡+6m退縮388.55㎡+3m中央防火巷320.7㎡+消防救災空間220.56㎡=1262.34㎡
實設空地面積： 4402.97㎡-1262.8㎡=3140.17㎡
法定空地面積： 4402.97㎡*(1-55%) =1981.3 ㎡

■ 綠化面積檢討
法定綠化面積：(3140.17㎡-1262.34㎡)/2=938.92㎡
實設綠化面積： 939.12㎡
綠化檢討：939.12㎡>938.92㎡.....OK

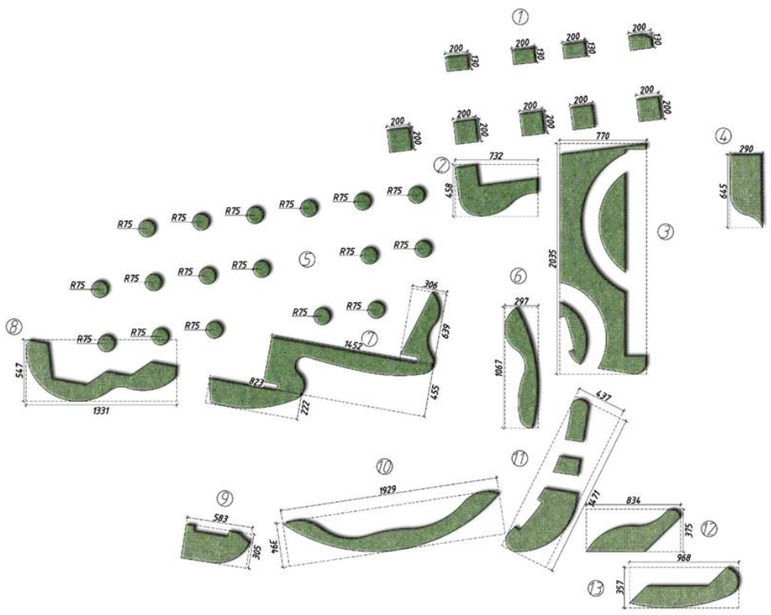
■ 喬木數量檢討
法定喬木數量：939.12㎡/36㎡=26.08....取27棵
實設喬木數量： 33棵>27棵.....OK

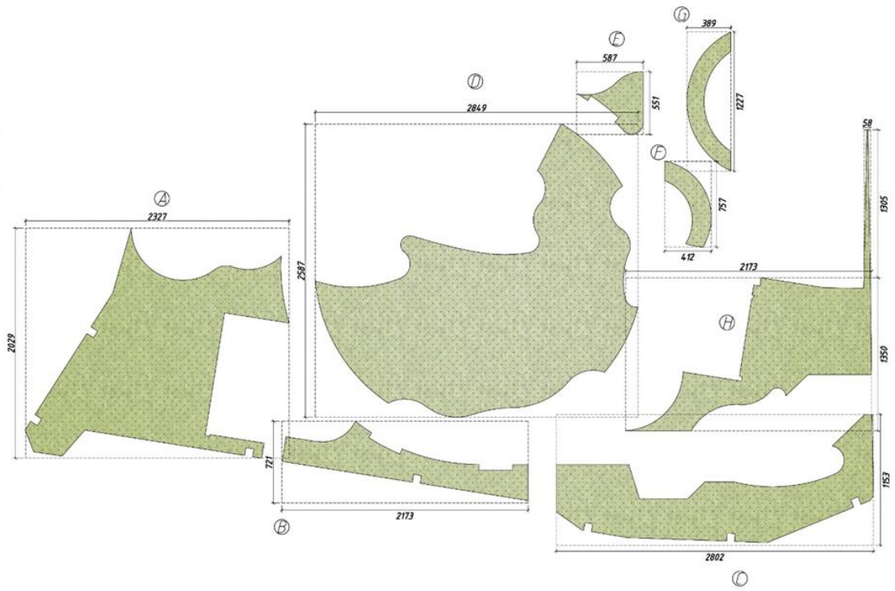
**依新北市都市更新建築容積獎勵規定:**

■ 綠覆率檢討
景觀喬木(米高徑大於10cm)：33棵*20㎡=660㎡
灌木類：939.12㎡*1.5=1408.68㎡
合計：660㎡+1408.68㎡=2068.68㎡
綠覆率檢討=綠覆面積／實設空地面積×100%≧60%
2068.68㎡/3140.17㎡*100%≧60%=65.88%≧60% ...OK

圖 12-46 地面綠化面積檢討圖(三)

## (四)綠化及綠覆檢討-4




【公園】

■ 基地面積：3189.34㎡
設計建築面積：107.8㎡
無法綠化面積： 車道239.5㎡+6m退縮189.6㎡+消防救災空間17.06㎡+自行車格43.28㎡=489.44㎡
實設空地面積： 3189.34㎡-107.8㎡=3081.54㎡
法定空地面積： 3189.34㎡*(1-15%) = 2710.94㎡

■ 綠化面積檢討
法定綠化面積：(3081.54㎡-489.44㎡)/2=1295.05㎡
實設綠化面積：366.07㎡+968.22㎡=1334.29㎡
綠化檢討：1334.29㎡>1295.05㎡.....OK

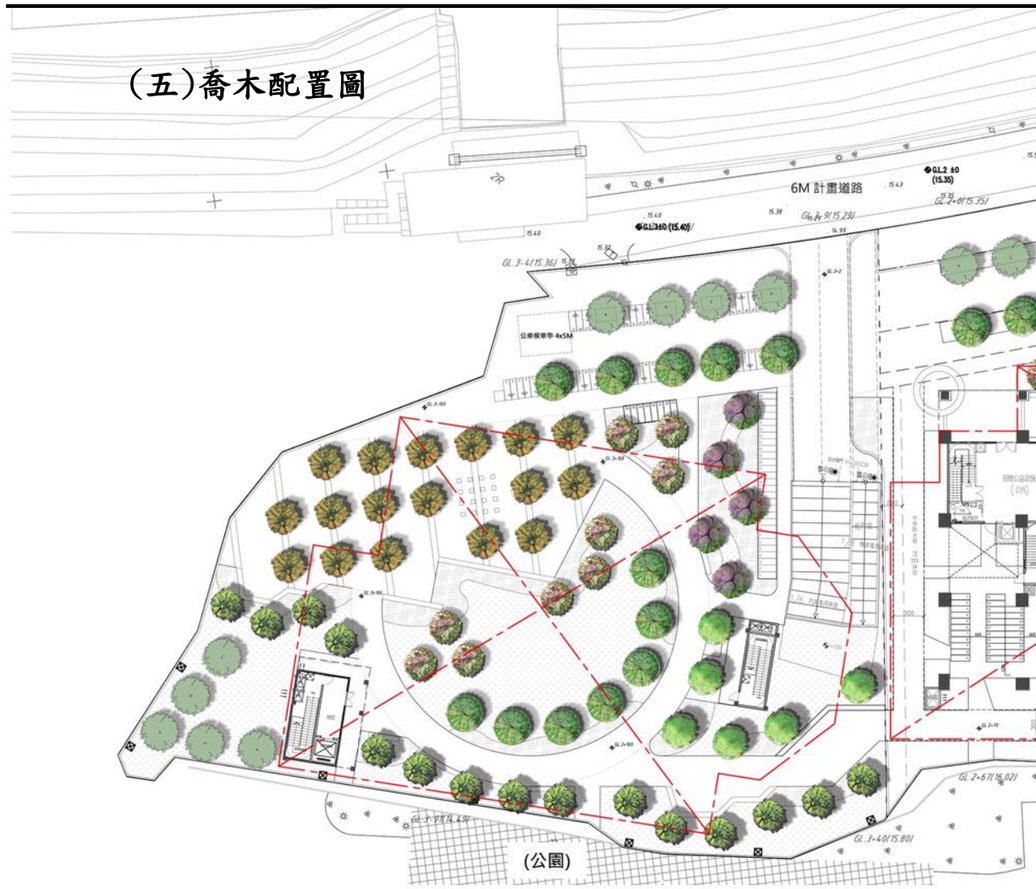
■ 喬木數量檢討
法定喬木數量：1334.29㎡/36㎡=37.06.....取38棵
實設喬木數量：73棵> 38棵.....OK

**依新北市都市更新建築容積獎勵規定:**

■ 綠覆率檢討
景觀喬木(米高徑大於10cm)：73棵*20㎡=1460㎡
灌木類：366.07㎡*1.5=549.11 ㎡
地被類：968.22㎡
合計：1460㎡+549.11㎡+968.22㎡=2977.33㎡
綠覆率檢討=綠覆面積/實設空地面積×100%≧60%
2977.33㎡/3081.54㎡*100%≧60%=96.62%≧60%...OK

圖 12-47 地面綠化面積檢討圖(四)

# (五)喬木配置圖




喬木圖例表

| 圖例 | 名稱 | 規格 | 特(專一) | 特(專三) | (公園) | 總數量 | 總和 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 光臘樹 | H:6m, W:3.5m, Ø:15cm | 21株 | 12株 | 9株 | 42株 | 148株 |
| | 大樟樹 | H:7m, W:4m, Ø:20cm | 1株<br>2株(不列入計算) | 1株(不列入計算) | | 1株 | |
| | 茄苳 | H:5m, W:3m, Ø:15cm | | 9株 | 15株 | 24株 | |
| | 青楓 | H:7m, W:4m, Ø:20cm | 1株(不列入計算) | 1株<br>2株(不列入計算) | | 1株 | |
| | 吉野櫻 | H:4m, W:3m, Ø:12cm | 8株 | 4株(不列入計算) | 9株 | 17株 | |
| | 楓香 | H:6m, W:2.5m, Ø:15cm | | | 17株 | 17株 | |
| | 黃連木 | H:4m, W:3m, Ø:12cm | | | 6株 | 6株 | |
| | 枯里珍 | H:2.5m, W:2m, Ø:8cm | 1株<br>3株(不列入計算) | | | 1株 | |
| | 樟樹 | H:6m, W:3.5m, Ø:15cm | 11株<br>5株(不列入計算) | 11株 | 12株 | 34株 | |
| | 苦楝 | H:4m, W:3m, Ø:12cm | | | 5株 | 5株 | |
| | | 總和 | 42株 | 33株 | 73株 | | |

喬木合計：
特專(一)42株+特專(三)33株+(公園)73株=148株

圖 12-48　喬木配置植栽示意圖

## (六)灌木地被配置圖

灌木圖例表

| 圖例 | 名稱 | 數量 | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 特(專一) | 特(專三) | (公園) |
| | 熊貓仙丹，斑葉五爪木，黃金金露花，狐尾武竹，斑葉春不老，白鶴芋.....等 | 600.87㎡ | 939.12㎡ | 366.07㎡ |
| | 假儉草或地被類 | 373.16㎡ | | 968.22㎡ |
| | 黃金串錢柳，玉粒紅，嘉寶果或其他大灌木 | | | |
| | 線籬型羅漢松 | | | |


熊貓仙丹


黃金金露花


斑葉五爪木


斑葉春不老


白鶴芋


狐尾武竹

圖 12-49　灌木地被配置植栽示意圖

## (七)屋頂層景觀圖

### 依都市計畫法新北市施行細則第 44 條規定

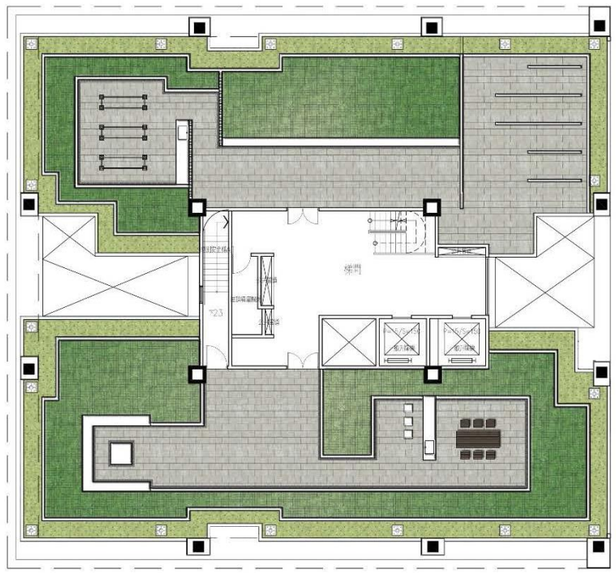
建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。

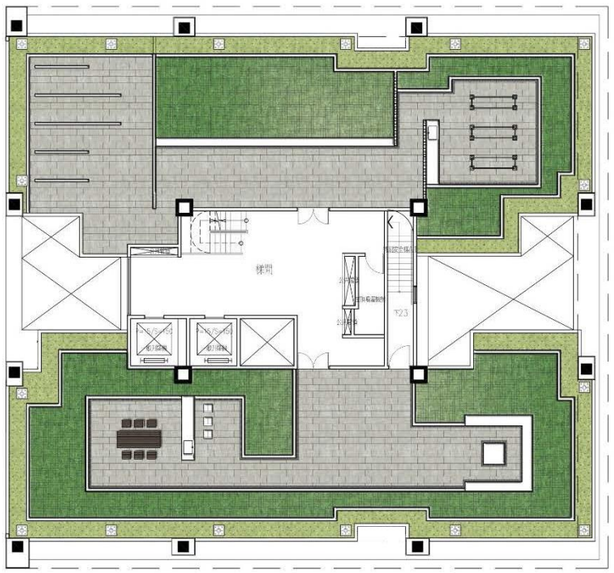
前項綠能設施或設備如下：

一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。

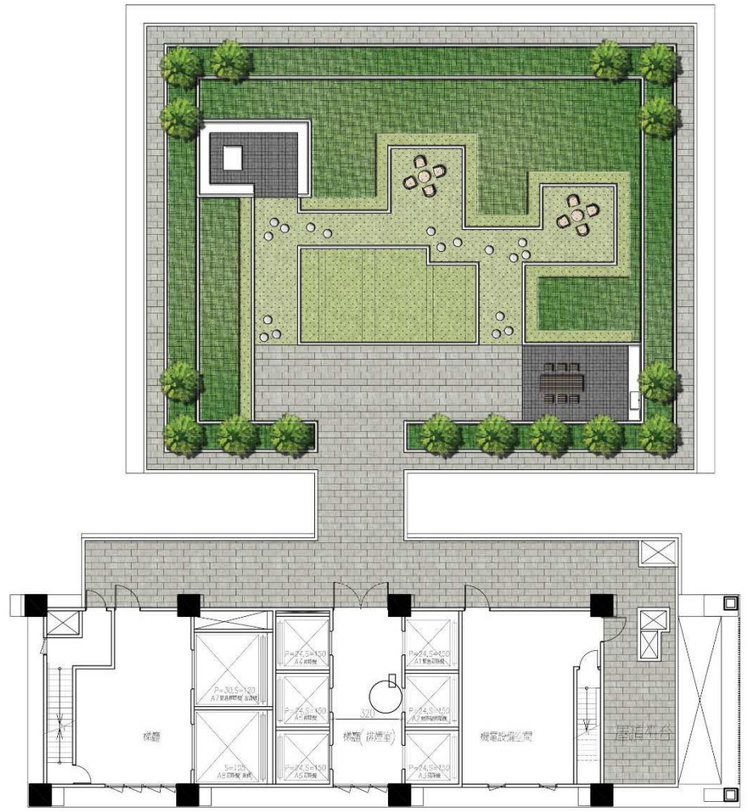
二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。

特(專三) RF





特(專一) RF



特(專一) 灌木圖例表

| 圖例 | 名稱 | 數量 |
|---|---|---|
| | 熊貓仙丹，斑葉五爪木，黃金金露花，狐尾武竹，樹蘭，長虹木.....等 | 207.83㎡ |
| | 台北草 | 120.2㎡ |

特(專三) 灌木圖例表

| 圖例 | 名稱 | 數量 |
|---|---|---|
| | 熊貓仙丹，斑葉五爪木，黃金金露花，狐尾武竹，樹蘭，長虹木.....等 | 300.87㎡ |
| | 台北草 | 164.26㎡ |

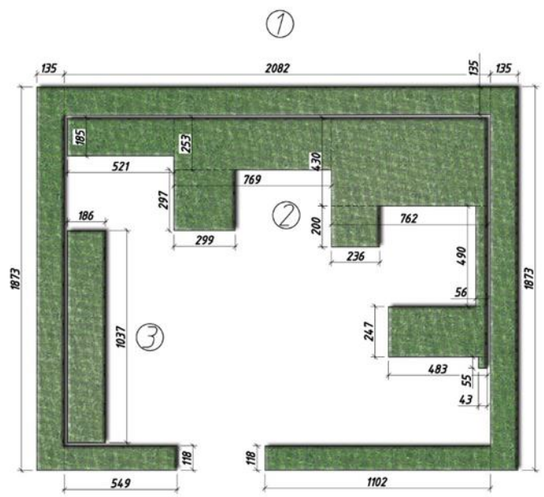
特(專一) 喬木圖例表

| 圖例 | 名稱 | 規格 | 數量 |
|---|---|---|---|
| | 白水木或其他 | H:2m,W:2m,Ø:8~10cm | 16株 |

圖 12-50　屋頂景觀圖

# (七)屋頂層綠化及綠覆率檢討-1

特(專一)




RF層灌木面積

① 135×(1873+2082+1873)+118×(549+1102)=98.16㎡

② 185×521+253×769+299×297+430×762
+200×236+490×56+247×483+55×43=90.38㎡

③ 1037×186=19.29㎡

①+.....+③=207.83㎡




RF層地被面積

Ⓐ 1037×55=5.7㎡

Ⓑ 58×404+55×(297+415+322+346
+200+415+435+427+302+427)=22.07㎡

Ⓒ 584×434+229×357=33.52㎡

Ⓓ 200×687+434×150+180×450+150×377+526×150
+387×200+330×350-20×20×3.14×18=58.91㎡

Ⓐ+.....+Ⓓ=120.2㎡

特/專一/ 灌木圖例表

| 圖例 | 名稱 | 數量 |
|---|---|---|
| | 熊貓仙丹，斑葉五爪木，黃金金露花，狐尾武竹，樹蘭，長虹木.....等 | 207.83㎡ |
| | 台北草 | 120.2㎡ |

特/專一/ 喬木圖例表

| 圖例 | 名稱 | 規格 | 數量 |
|---|---|---|---|
| | 白水木或其他 | H:2m,W:2m,Ø:8~10cm | 16株 |

**特(專一)**

＊屋頂平台面積: 641.69㎡

＊法定屋頂綠化面積: 641.69/2=320.85㎡

＊實際栽植綠化面積 :

207.83㎡+120.2㎡=328.03㎡

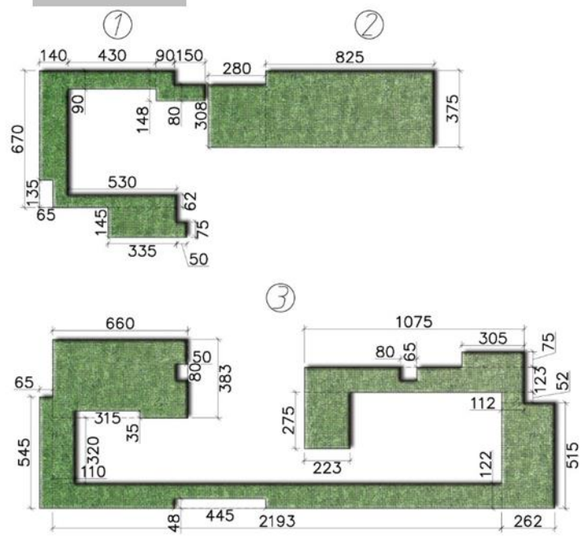
＊實際栽植綠化面積 > 法定綠化面積

328.03㎡ > 320.85㎡ OK!!

圖 12-51 屋頂綠化及綠覆率檢討圖(一)

## (七)屋頂層綠化及綠覆率檢討-2

特(專三)



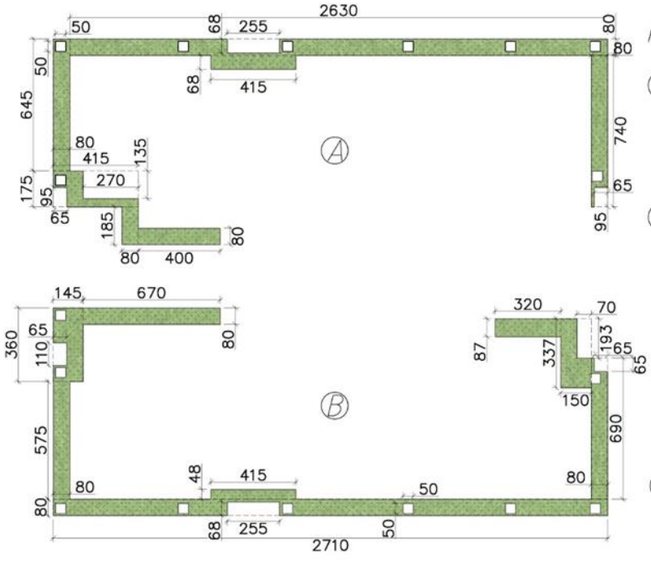

RF層灌木面積

① 150×80+90×(148+430)
+140×670-65×135+530×62
+335×145+50×75=23.42㎡

② 825×375+280×308=39.56㎡

③ 660×383+545×65+320×110-80×50-35×315
2193×122-445×48+515×262
+112×52+123×1075+75×305+275×223
-80×65=90.08㎡

①+.....+③=153.06㎡

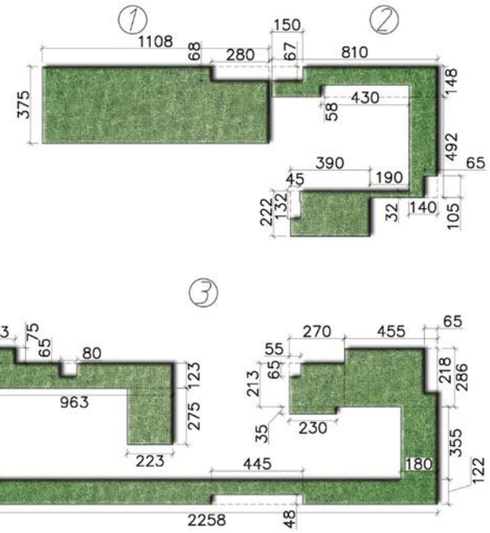



RF層地被面積

Ⓐ 80×(740+2630+645+185+400)
+68×415+415×175-50×50×8
-65×95×2-255×68-270×135=38.27㎡

Ⓑ 80×(670+575+2710+690)+145×360
+415×48+150×337+320×87
-50×50×9-110×65-255×68
-65×65-193×70=45.74㎡

Ⓐ+.....+Ⓑ=84.01㎡



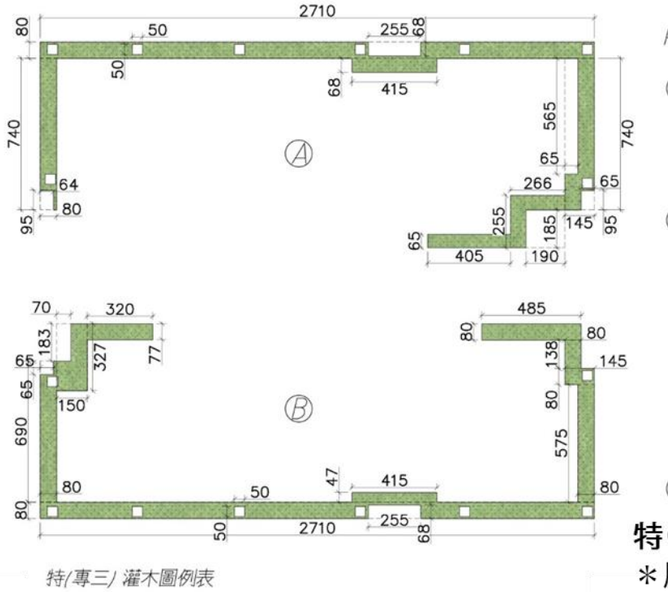

RF層灌木面積

① 375×1108-280×68=39.65㎡

② 810×148+492×140+190×32+390×222
-67×150-430×58-45×132-65×105=23.37㎡

③ 223×275+123×963+193×75+262×765
+2258×122+180×355+286×455+270×213
+230×35-65×(80+55+218)-150×250
-445×48=84.79㎡

①+.....+③=147.81㎡




RF層地被面積

Ⓐ 80×(740+2710)+415×68+740×145
+266×255+65×405-50×50×8-95×64
-255×68-(565+95)×65-190×185=38.42㎡

Ⓑ 80×(690+2710+575+138+145+485)
+320×77+150×327+415×47-70×183
-50×50×8-65×65-255×68=41.83㎡

Ⓐ+.....+Ⓑ=80.25㎡

特(專三) 灌木圖例表

| 圖例 | 名稱 | 數量 |
|---|---|---|
| | 熊貓仙丹，斑葉五爪木，黃金金露花，狐尾武竹，樹蘭，長虹木....等 | 300.87㎡ |
| | 台北草 | 164.26㎡ |

**特(專三)**

＊屋頂平台面積：922.16 ㎡

＊法定屋頂綠化面積：922.16㎡/2=461.08㎡

＊實際栽植綠化面積 ：
153.06㎡+147.81㎡+84.01㎡+80.25=465.13㎡

實際栽植綠化面積 > 法定綠化面積

465.13㎡ > 461.08㎡ OK!!

圖 12-52 屋頂綠化及綠覆率檢討圖(二)

## (七)屋頂層剖面圖

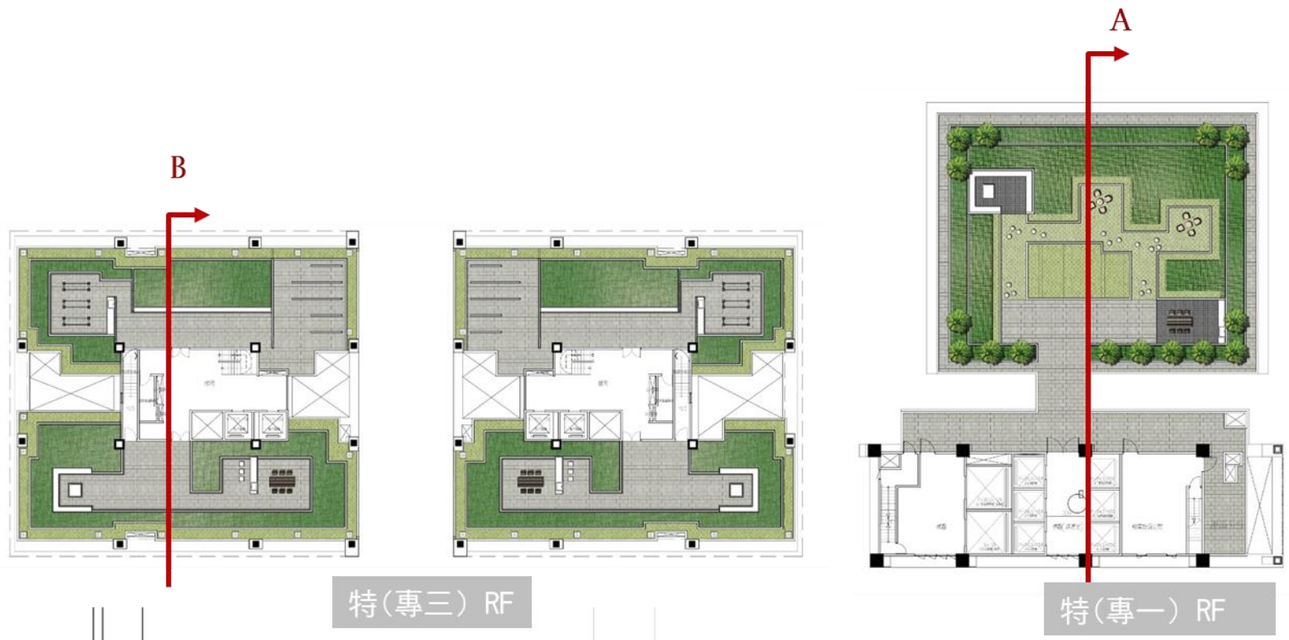



圖 12-53　屋頂景觀剖面圖

## (八)景觀照明計畫及燈具配置圖

圖 12-54　景觀照明計畫及燈具配置圖

## (九)鋪面材質計畫

人行道鋪設耐磨硬度高之磚材，色系上採用淺灰與深灰有秩序的線性交錯，營造豐富氣氛的人行環境。中庭空間採用較為雅緻的鋪面，並以休閒風格為主調，營造休閒氣氛空間的感覺。另外停車出入口為配合汽機車之出入，故需鋪設尺寸較小較厚且耐壓的磚材。

設置多種形式及材質之街道家具，提供行人多樣化的休憩空間。

街道家具形式、材質意象圖






















鋪面圖例表

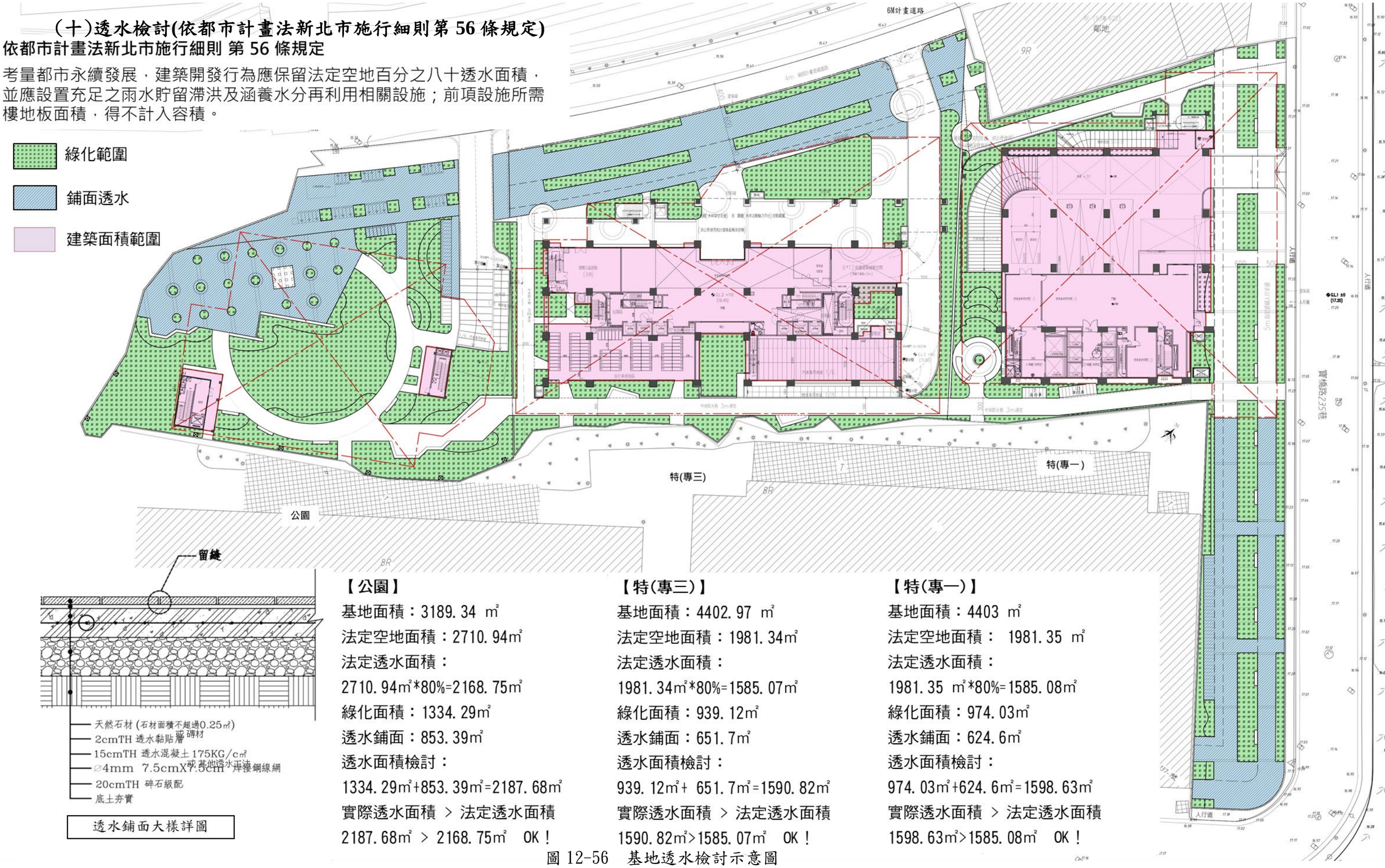
| 圖例 | 名稱 |
|---|---|
| | 地磚/石材/高壓混凝土磚/車道磚 |
| | 抿石子 |

圖 12-55　鋪面配置示意圖

## (十)透水檢討(依都市計畫法新北市施行細則第 56 條規定)

**依都市計畫法新北市施行細則 第 56 條規定**

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；前項設施所需樓地板面積，得不計入容積。







透水鋪面大樣詳圖

**【公園】**

基地面積：3189.34 ㎡

法定空地面積：2710.94㎡

法定透水面積：

2710.94㎡*80%=2168.75㎡

綠化面積：1334.29㎡

透水鋪面：853.39㎡

透水面積檢討：

1334.29㎡+853.39㎡=2187.68㎡

實際透水面積 > 法定透水面積

2187.68㎡ > 2168.75㎡ OK！

**【特(專三)】**

基地面積：4402.97 ㎡

法定空地面積：1981.34㎡

法定透水面積：

1981.34㎡*80%=1585.07㎡

綠化面積：939.12㎡

透水鋪面：651.7㎡

透水面積檢討：

939.12㎡+ 651.7㎡=1590.82㎡

實際透水面積 > 法定透水面積

1590.82㎡>1585.07㎡ OK！

**【特(專一)】**

基地面積：4403 ㎡

法定空地面積： 1981.35 ㎡

法定透水面積：

1981.35 ㎡*80%=1585.08㎡

綠化面積：974.03㎡

透水鋪面：624.6㎡

透水面積檢討：

974.03㎡+624.6㎡=1598.63㎡

實際透水面積 > 法定透水面積

1598.63㎡>1585.08㎡ OK！

圖 12-56 基地透水檢討示意圖

## (十一)自行車道與人行步道範圍說明

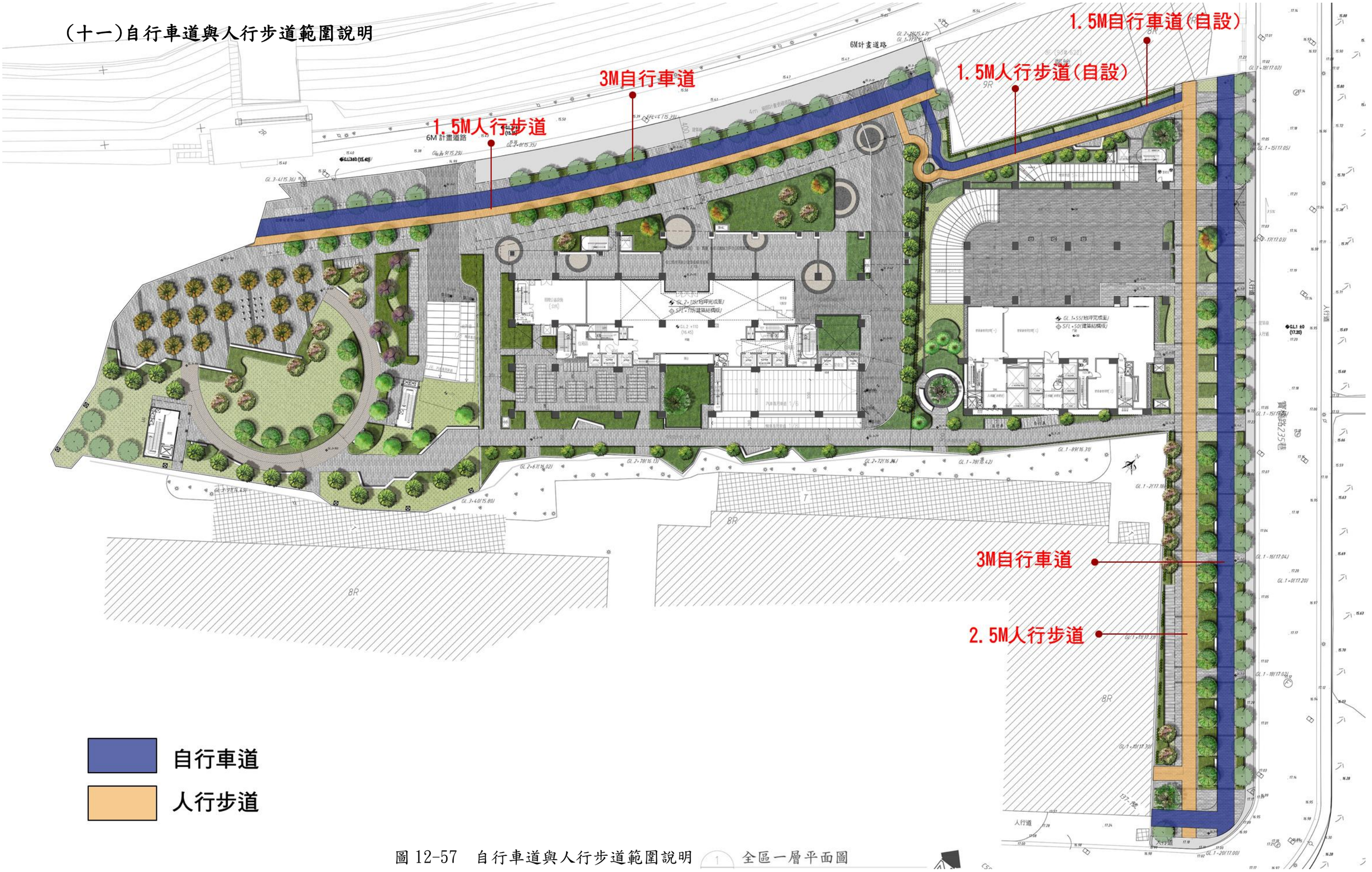
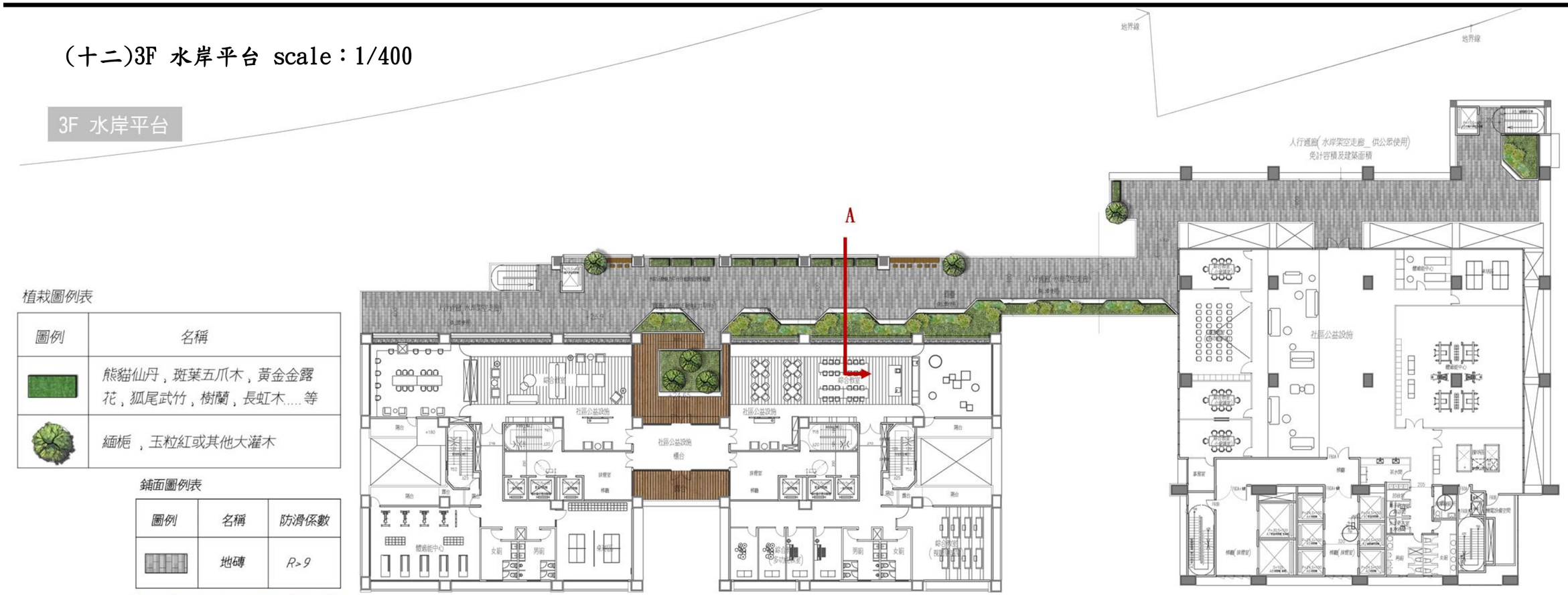



圖 12-57　自行車道與人行步道範圍說明

## (十二)3F 水岸平台 scale：1/400

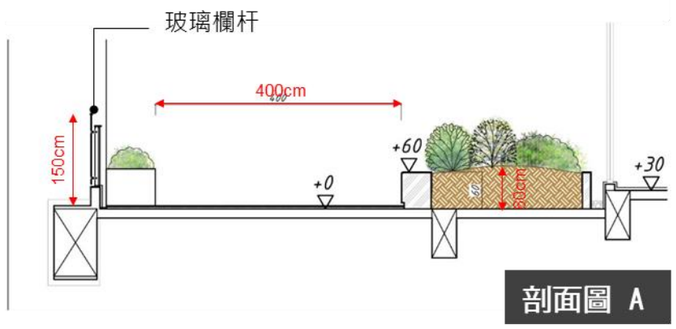


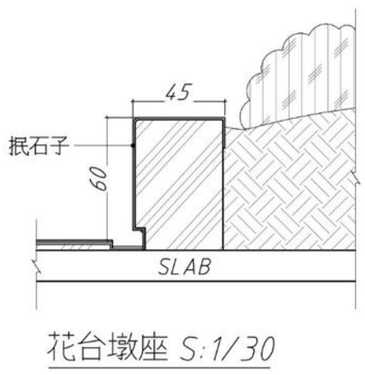

植栽圖例表

| 圖例 | 名稱 |
|---|---|
| | 熊貓仙丹，斑葉五爪木，黃金金露花，狐尾武竹，樹蘭，長虹木....等 |
| | 緬梔 ，玉粒紅或其他大灌木 |

鋪面圖例表

| 圖例 | 名稱 | 防滑係數 |
|---|---|---|
| | 地磚 | R>9 |



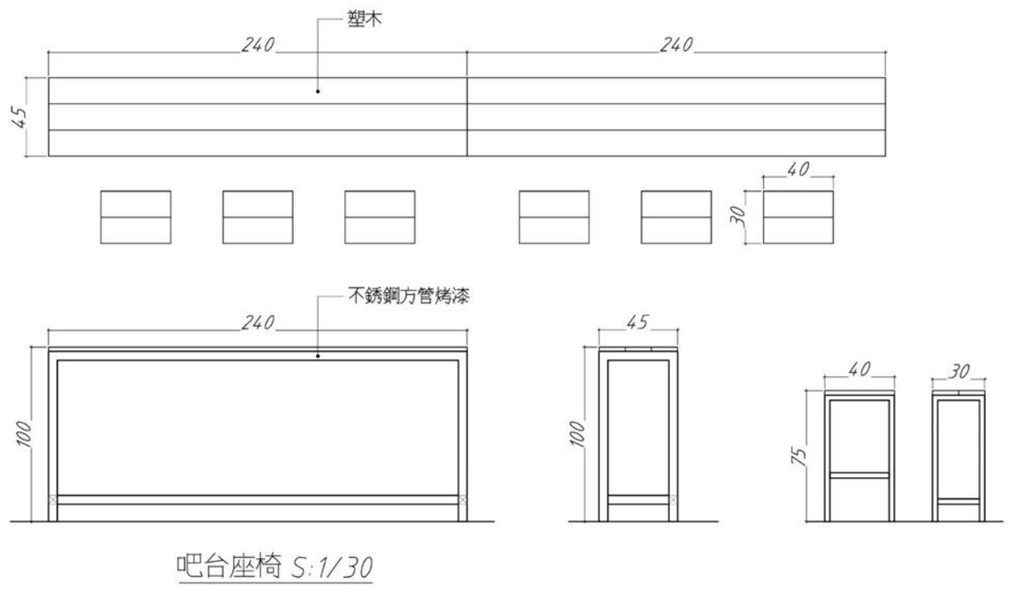




圖 12-58　3F 水岸平台

## (十二)3F 水岸平台夜間景觀照明 scale：1/400

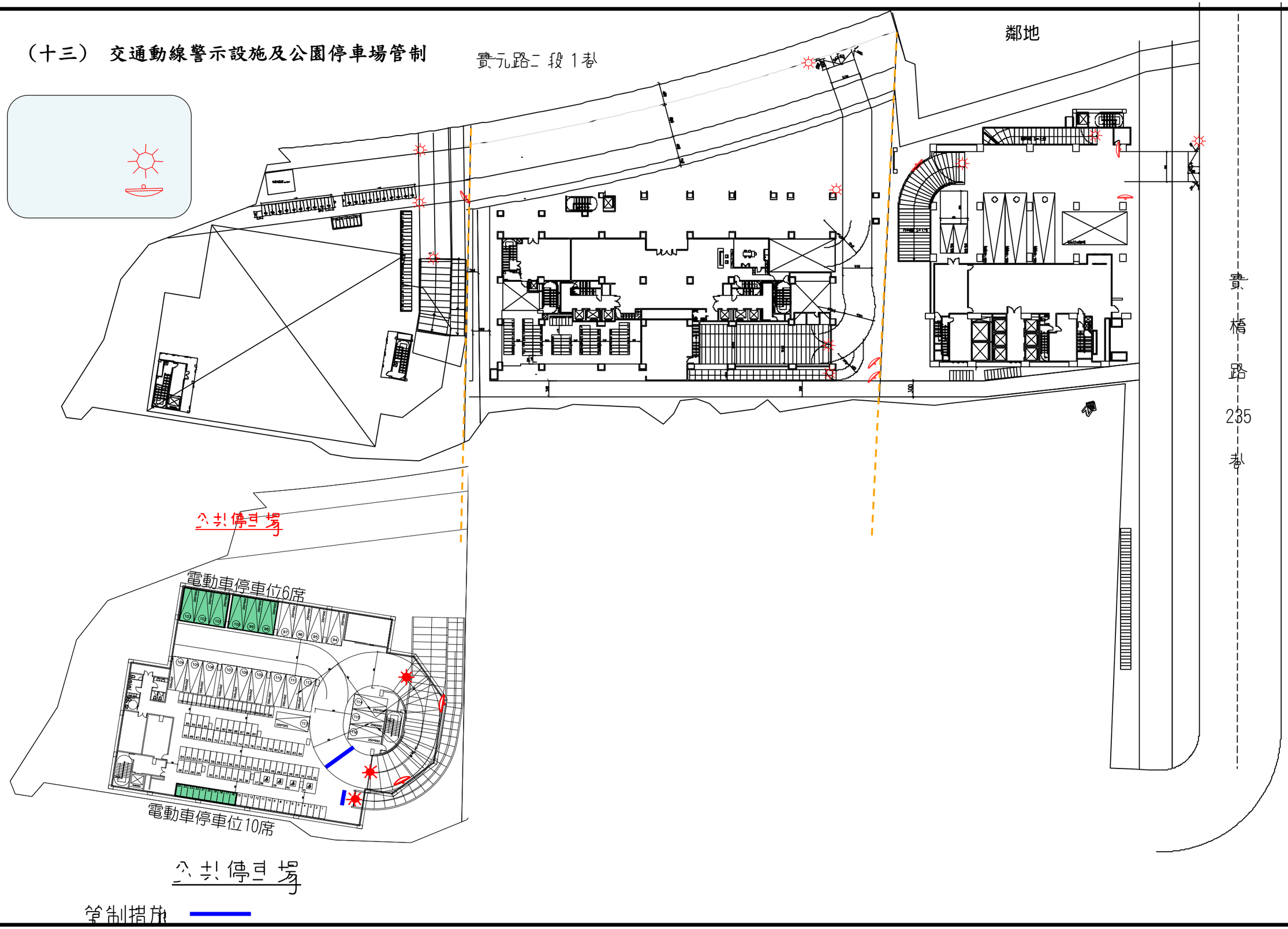
3F 水岸平台-照明

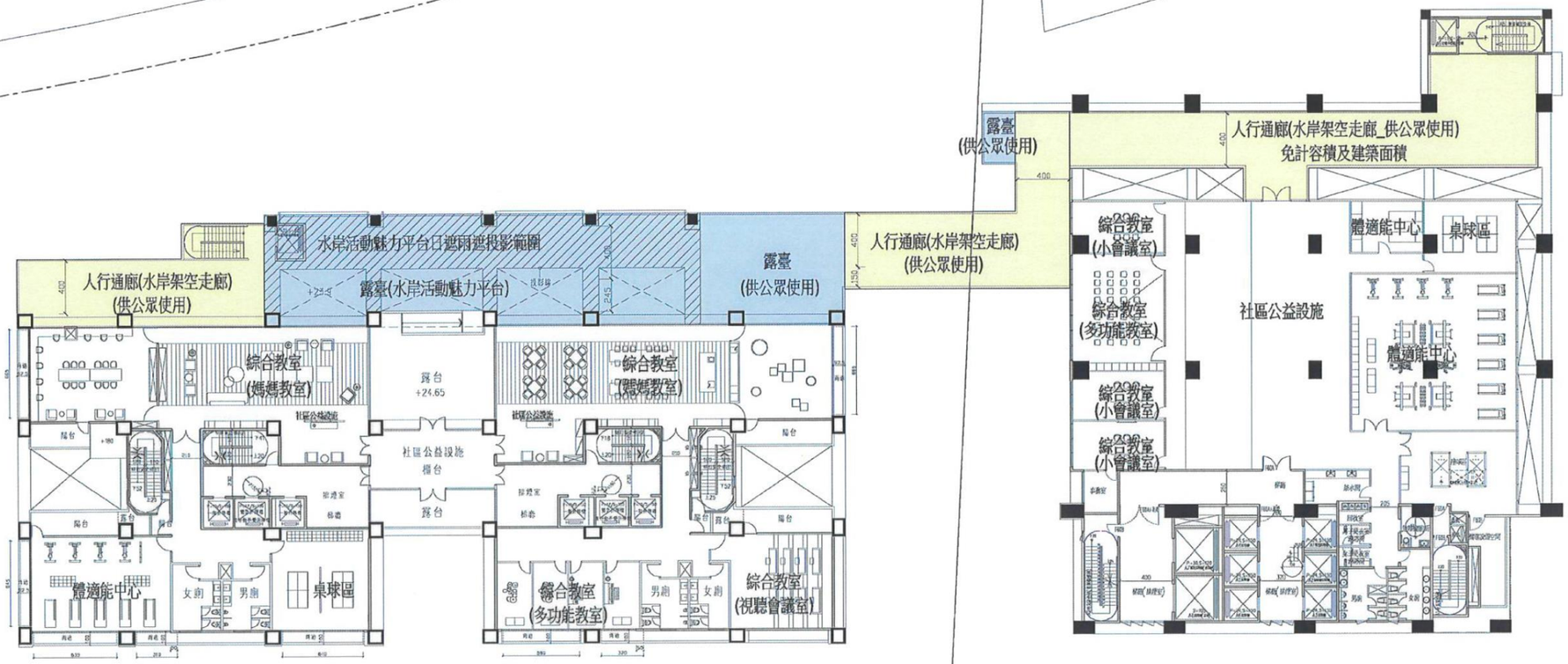
照明圖例表

| 圖例 | 名稱 |
|---|---|
| | 步道燈 |
| | LED線燈 |

## (十二)3F 水岸平台夜間照明透視模擬

## （十三） 交通動線警示設施及公園停車場管制



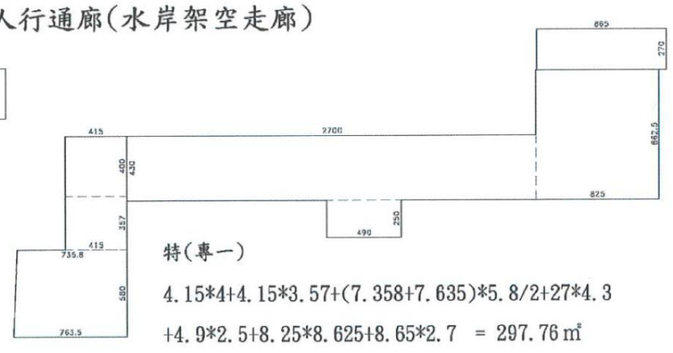



1 特(專三) 三層平面圖
S:1/400(in A3)

1 特(專一) 二層平面圖
S:1/400(in A3)

## 人行通廊(水岸架空走廊)

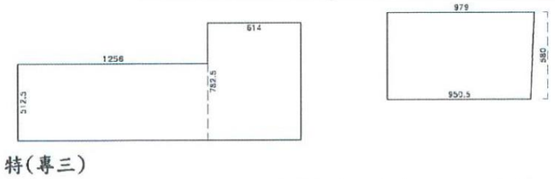
特(專一)




特(專一)

4.15*4+4.15*3.57+(7.358+7.635)*5.8/2+27*4.3
+4.9*2.5+8.25*8.625+8.65*2.7 = 297.76㎡

特(專三)




特(專三)

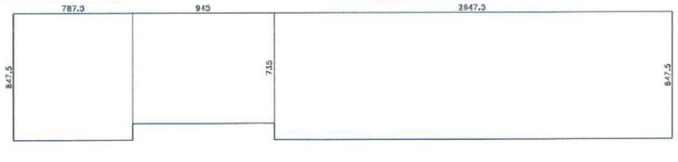
12.56*5.125+6.14*7.825+(9.505+9.79)*5.8/2 = 168.37㎡

## 露臺(水岸活動魅力平台)

特(專一)

特(專一) 2.5*4 = 10.00㎡

特(專三)




特(專三)

7.875*8.475+9.45*7.35+26.475*8.475 = 360.57㎡

**依「新北市建築物機車停車空間設置要點(民國 104 年 09 月 10 日修正)」-檢討**

一、新北市政府為規範建築物機車停車空間，依建築技術規則總則編第三條之二第一項規定訂定本要點。

檢討：敬悉。

二、機車停車位、車道之寬度應依下列規定：

（一）停車位應為寬一公尺，長二公尺，其二分之一車位數，每輛停車位寬度及長度得各寬減二十五公分。

（二）車道寬度應為一點五公尺以上。

檢討：已依規定留設車位尺寸及車道寬度，特(專一)詳 P11-12，特(專三)詳 P11-37，公園詳 P11-50。

三、應設置無障礙機車停車位之建築物，以建築技術規則建築設計施工編第一百六十七條所列建築物為適用範圍；其設置數量依同編第一百六十七條之六規定辦理。無障礙機車停車位及出入口等設施，依建築物無障礙設施設計規範辦理。

檢討：已依規定設置，特(專一)詳 P11-12，特(專三)詳 P11-37，公園詳 P11-48~P11-50。

四、機車坡道及汽機車併用車道坡度不得超過一比八，其表面應用粗面或其他止滑材料。機車坡道內側曲線半徑至少為三公尺。

檢討：已依規定設置，特(專一)詳 P11-12，特(專三)詳 P11-37，公園詳 P11-48~P11-50。鋪面材質計畫詳 P12-102。

五、供一百輛以上機車出入之建築物，應設置機車專用坡道。機車未達一百輛者，得以機車用昇降機替代機車坡道。以機車用昇降機替代機車坡道者，每六十輛機車停車位，應設置一部機車用昇降機（數量未達整數時，零數應設置一部）。前項機車用昇降機於中華民國國家標準（CNS）專用規範訂定前，得以符合載重及車廂淨尺寸一公尺乘二公尺以上符合中華民國國家標準之客貨兩用昇降機替 代。

檢討：已依規定設置機車專用坡道，特(專一)詳 P11-12，特(專三)詳 P11-37，公園詳 P11-50。

六、機車專用坡道高度每四公尺以內應設置平台，其深度應大於三公尺，坡道與平台連接處應平順。

檢討：高度未超過 4M 符合規定，詳詳 P11-58~P11-59。

七、機車停車空間及依第五點規定超過六十輛機車停車位所留設之機車用昇降機出入口，應留設深度二公尺以上之緩衝車道；其坡道出入口臨接騎樓或無遮簷人行道者，應留設之緩衝車道自該騎樓或無遮簷人行道內側境界線起退讓。

檢討：已依規定設置機車專用坡道，未設置機車用昇降機，特(專一)詳 P11-12，特(專三)詳 P11-37，公園詳 P11-50。

八、原有合法建築物增設機車停車空間，應以坡道連接道(通)路者，其坡度不得大於一比六，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。

檢討：本案為新建案，故未涉及。

九、機車停車空間，除符合第二項或第三項情形者外，應設置於地下層。機車停車位符合下列情形之一者，得設置於地面層以上並集中設置。但一棟一戶之連棟建築物得分棟設置：

（一）公共設施停車場用地。

（二）機車停車空間計入容積樓地板面積者。

機車停車位符合下列情形之一者，得設置於法定空地：

（一）未設置地下室之建築物。

（二）機車停車總數量三十輛以下之建築物，得設置十輛以下機車停車位於法定空地。

（三）依法設置之無障礙機車停車空間。

（四）其他經主管建築機關或新北市建造執照預審委員會同意者。

檢討：本案機車停車位皆依規定設置於地下層，特(專一)詳 P11-12~ P11-13，特(專三)詳 P11-37~ P11-38，公園詳 P11-50~ P11-51。

十、地面層或法定空地之機車停車空間，不得設置於騎樓及綠化範圍，且不得妨礙行人出入。室外機車停車空間距離建築物開口、共同或集中出入口不得小於二公尺，並應以高度一點五公尺以上之防火牆區隔。但距離六公尺以上者，不在此限。室外機車停車空間距離相鄰建築基地地界線未達三公尺者，應以高度二公尺以上防火牆 區隔。

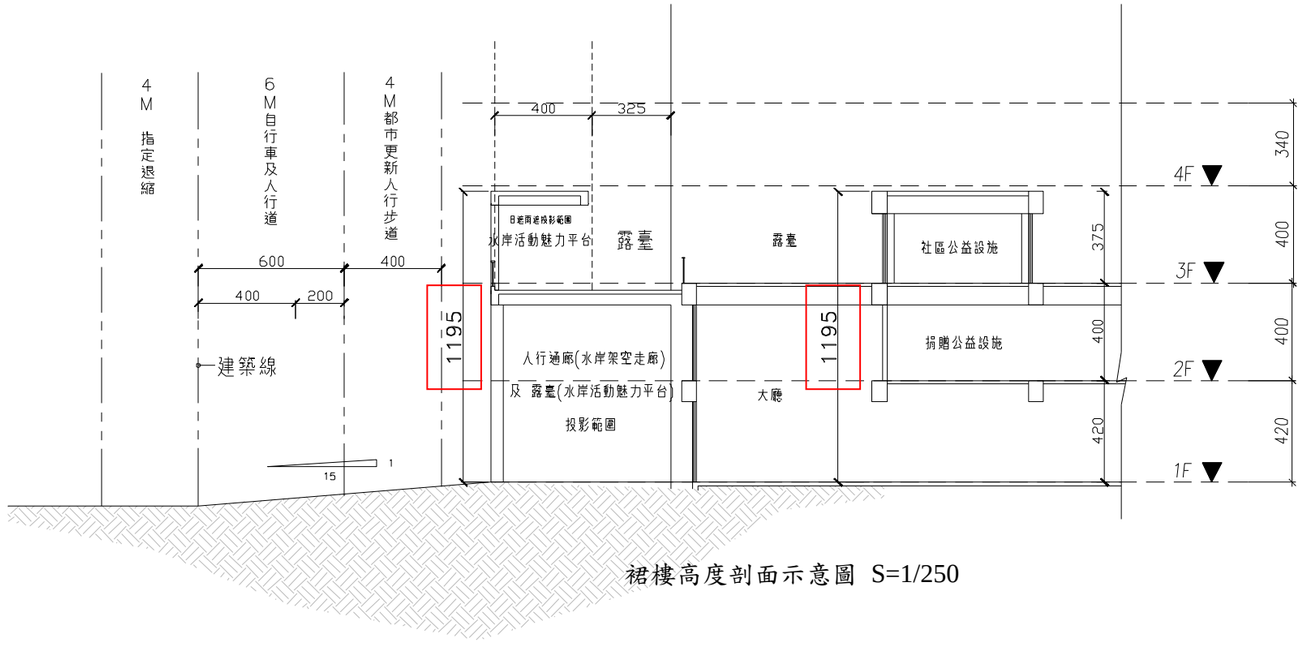
檢討：本案機車停車位皆依規定設置於地下層，未涉及。

十一、設置於室內之機車停車空間，應符合建築技術規則規範之建築物防火、防火避難設施及消防設備規定，並應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門、固定式防火窗與該處防火構造之樓地板自成一個區劃。

檢討：已依規定檢討設置，特(專一)詳 P11-12，特(專三)詳 P11-37，公園詳 P11-50。

## 裙樓高度檢討圖

裙樓高度 11.95M<12M 符合規定。




裙樓高度剖面示意圖 S=1/250

裙樓高度立面示意圖 S=1/250

## 拾參、實施方式及有關費用分擔

****本章實際內容以下階段權利變換計畫審定內容為準。****

### 一、實施方式

本更新單元以「總行營造興業股份有限公司」為實施者，並依相關法令規定以「權利變換」方式實施更新重建工作。

### 二、有關費用分擔

有關本案更新事業實施之可能支出費用項目與分擔方式分述如下：

**(一)支出費用項目**

1.工程費用

本案工程費用包括重建費用、公共設施及公益設施費用、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費。

(1)重建費用

A.建築設計費

按實際合約金額計列，依「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價表(103.6.18)」酬金標準編列。主要包括項目有建築、水電、消防、結構之設計費及簽證費，及建照領取等相關費用及規費。

B.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」估算，並視實際狀況調整。費用包括整地、建築施工、內裝等相關費用。

C.工程管理費

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」及新北市都市更新審議委員會審議通案，本案實施者非都市更新會，故未編列。

D.空氣污染防制費

依「營建工程空氣污染防制費收費費率」計算，空氣污染防治費計算公式：

空污費=費率(元/㎡/月)×面積(㎡)×工期(月)

E.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 條第 1 項第 1 款及「公寓大廈管理條例施行細則」第 5 條規定辦理，起造人應按工程費造價一定之比例提列共同管理基金。

提列基金＝法定工程造價×累進費率

(B)外接水、電、瓦斯管線工程費

包括自來水管線工程、電力及瓦斯外接線工程等工程費。

(C)建築執照相關規費

依「建築法」第 29 條規定：「直轄市、縣(市)(局)主管建築機關核發執照時，應依左列規定，向建築物之起造人或所有人收取規費或工本費：一、建造執照及雜項執照：按建築物造價或雜項工作物造價收取 1‰以下之規費，如有變更設計時，應按變更部分收取 1‰以下之規費。…」。

(2)公共設施及公益設施費用

A.公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)

本案將開闢西側公園用地及北側 4 公尺計畫道路，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」估算，並視實際狀況調整。

B.公益設施室內裝修費用

本案無公益設施室內裝修費用。

C.認養及捐贈費用

本案無認養及捐贈費用。

(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用

本案無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用。

2.權利變換費用

(1)調查費

A.都市更新規劃費

本案依據實施者委託契約實際金額提列費用，且認列金額無高於「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」。

B.不動產估價費用(技師簽證費)

委請 3 家鑑價機構查估權利變換前後更新單元內各宗土地及建築物之權利價值所需之費用。

C.土地複丈費

以一般地政單位收取之規費計算。

D.鑽探費用

依「建築技術規則」建築構造篇第 65 條規定：「…地基調查計畫之地下探勘調查點之數量、位置及深度，應依據既有資料之可用性、地層之複雜性、建築物之種類、規模及重要性訂定之。其調查點數應依左列規定：一、基地面積每 600 ㎡或建築物基礎所涵蓋面積每 300 ㎡者，應設一調查點。…。」。

E.鄰房鑑定費

依本案預估開挖深度一定距離為半徑，以為日後鄰損爭議之參考，鑑定費依「社團法人新北市土木技師公會標準」計算。

(2)更新前土地及建物測量費

委託測量公司辦理更新前測量事宜，包含地形圖及地上物測繪圖(建物平面測量圖、建物測量成果圖)等工作。本案依實際簽約金額提列。

(3)土地改良物拆遷補償費(詳拾肆、拆遷安置計畫)

A.合法建築物

係指補償合法建築物之殘餘價值，其補償面積依登記面積所載為準，計算方式由實施者依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」中有關土地改良物拆遷補償費用之計算方式，委託專業估價公司依內政部「不動產估價技術規則」查估後評定之，實際金額應以市府審定內容為準。

B.其他土地改良物

指補償其他土地改良物如合法建築物以外之 1 樓、頂樓增建等依「建築法」所規定之建築物，比照合法建築物補償標準補償之。

(4)占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費。

(5)拆遷安置費。

(6)地籍整理費

由地政士收取之委託費用，包括建物滅失、土地分割或合併、建物所有權第一次登記、他項權利設定或塗銷及權利變換相關之權利變更或移轉之建物測量(包括「建物第一次測量」與「建物複丈」)、登記規費，與權利變換地籍整理有關之稅務、公證認證提存等相關規費。

(7)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。

(8)其他必要業務費(環評及交評費用)：未來將依本案審議需求之實際合約金額提列，目前暫不予估算。

3.貸款利息：

指整體都市更新實施期間(計畫核定至產權登記)，實施者先行支付合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用、工程費用及權利變換費用(扣除公寓大廈管理基金、開放空間管理維護基金及綠建築管理維護費用)之融資孳息。

而有關都市更新合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用、工程費用及權利變換費用貸款利率，依申請分配前 1 個月內中央銀行公佈之 5 大銀行年平均基準利率及 1 年期定存利率作為都市更新審議利率基準；並依本案辦理都市更新事業中經費來源比例分為建築融資貸款與自有資金分別計算提列。

4.稅捐

印花稅等，本案之承攬契據，包括建築設計費用、營建費用、建物拆除費用、外接水電瓦斯管線費用、鄰房鑑定費用、整建維護費用、都市更新規劃費用、鑽探費用等總金額之千分之一計算。

(1)印花稅

印花稅提列依「印花稅法」第 5 條規定提列，本案之承攬契據，包括：建築設計費用、營建費用、建物拆除費用、外接水電瓦斯管線費用、鄰房鑑定費用、立體景觀綠化費用、申請綠建築標章費用、都市更新規劃費用、不動產估價費用、鑽探費用等，印花稅以承攬契據總金額之千分之一計算。未來於權利變換階段檢附報價單或合約，並以其報價單或合約金額提列。

(2)營業稅

營業稅稅基計算式：

$$\text{更新後總價值}\times(1-\text{共同負擔比例})\times\frac{\text{房屋評定價格標準}}{\text{土地公告現值}+\text{房屋評定價格標準}}\times\text{營業稅稅基}$$

5.管理費用

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審議原則」所定之比例，並依實際狀況調整。

(1)行政作業費用

本案非依「都市更新條例」第 9 條辦理之更新事業，故無本項費用之提列。

(2)信託費用

本更新案採信託辦理，參酌新北市審議通案，依實際狀況認列。

(3)人事管理費用

人事管理費用為(工程費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐)×費率。

(4)銷售管理費用

銷售管理費用為(工程費用＋都市更新費用＋貸款利息＋稅捐)×費率。

6.都市計畫變更負擔費用

本案依規定應自擬細部計畫及辦理主要計畫審查與核定公告實施等相關法定程序，其費用依實際合約金額計列。

7.容積移轉費用

本案將購買新店都市計畫區內私有公共設施保留地辦理容積移轉，其費用以實際購買金額計算，或依新北市都市更新容積移轉費用估算規定計算。

**(二)費用分擔方式**

1.經費分攤原則

本更新單元都市更新事業，未來將依「都市更新條例」及其相關子法之規定，以「總行營造興業股份有限公司」擔任實施者辦理更新重建。其分攤方式則由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

2.經費來源

本都市更新單元由「總行營造興業股份有限公司」擔任實施者，實施本都市更新事業，辦理都市更新事業所需費用將由實施者及出資者負擔。出資者包括「威力國際開發股份有限公司」、「吉揚建設開發股份有限公司」，出資者將依實施者分回部分進行分配。

實施者「總行營造興業股份有限公司」出資 23,140,309 元；出資者包括「威力國際開發股份有限公司」、「吉揚建設開發股份有限公司」，共同負擔扣除實施者出資部分後，餘由出資者「威力國際開發股份有限公司」出資 41%，「吉揚建設開發股份有限公司」出資 59%。，出資者將依實施者分回部分進行分配。

本案資金來源包括 30%自有資金及 70%銀行融資。其中自有資金部分主要由實施者、出資者、本案土地融資及建築融資等。

3.信託管理

本案將辦理銀行信託，信託契約中將規範相關續建機制事項。

本案實施者及出資者將於本專案申報開工前，取得融資銀行認可之建經公司或第三人出具續建完工及不動產清理處分承諾書，具體承諾於實施者因故未能興建完工時，該建經公司或第三人應無條件配合協助續建完工。另，出資者之權利義務部分亦將規範於信託合約中。

**(三)新北市政府財政局費用分擔說明**

本案細部計畫規劃特(專三)部分經計算後為 603 ㎡之特(專三)應捐贈予新北市政府財政局，並於後續參與都市更新分配。因該捐贈部分係屬都市計畫變更應履行之義務，故相關涉及都市計畫變更之費用應非屬財政局需負擔，故本案後續於擬訂權利變換計畫時，該部分之費用負擔應予以扣除後再依比例計算負擔費用。計算原則說明如下：

1.都市計畫變更費用

本項費用屬義務性，應予扣除。

2.公共設施開闢費用

本項費用屬義務性，應予扣除。包含公園地下停車場之工程興闢及後續管理維護之相關費用。

3.其他費用

包含貸款利息、稅捐、管理費用等，應配合前兩項之費用扣除後重新計算應負擔之費用。

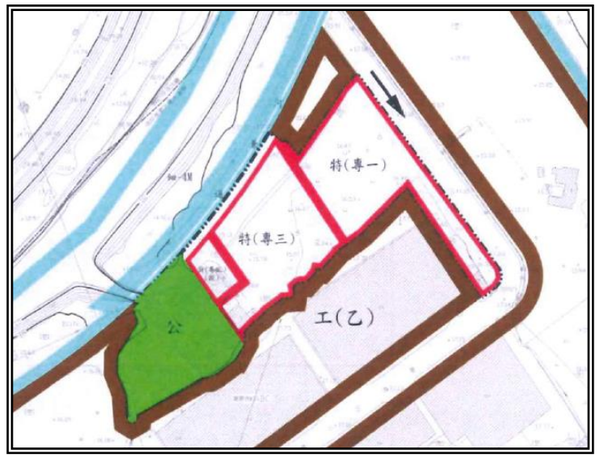
## 三、涉及都市計畫變更之權利變換估價條件【附錄十七】

### ■ 更新前估價說明：

(一)都市更新條例第35條立法意旨係認為都市計畫之擬定、變更時程相當冗長，都市更新事業計畫之擬定或變更僅涉及都市計畫主要計畫局部性之修正，不違背主要計畫原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，仍須先完成都市計畫之變更，勢難因應都市更新之時效需求，故在不違背計畫原規劃意旨原則下，為權宜之程序減化，先核定實施都市更新事業計畫後，相關都市計畫再配合辦理。爰此，**本案雖為事業計畫與權利變換計畫分送**，且**採權利變換方式實施**，考量權利人**分配價值之公平性**，其各筆土地之**更新前權利價值**應以上開計畫**報核當時之都市計畫土地使用分區**規定作為價值評估之基礎，而**更新後**之規劃設計及權利價值評估，則**依都市計畫變更後**之內容為之，始符合都市更新條例第35條立法原意。

(二)本案依據「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫案」辦理都市更新權利變換計畫，由於更新單元由乙種工業區變更為特定專用區及公共設施用地後**未辦理地籍重整**，若依變更後土地使用分區評估更新前土地權利價值，將損害土地位於公共設施用地(公園用地、道路用地)之相關權利人分配權益。因此考量更新前土地權利價值評估公平性，以變更前乙種工業區評估，以維護相關權利人分配權益。

(三)本案變更後土地劃分為第一種特定專用區、第三種特定專用區及第三種特定專用區(捐贈)。其中，第三種特定專用區及第三種特定專用區(捐贈)土地係**假分割**，依事業計畫土地使用分區示意圖及登載面積評估。




| 項次 | 土地使用分區 | 土地面積(㎡) | 土地面積(坪) | 建蔽率(%) | 容積率(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 第一種特定專用區 | 4,403.00 | 1,331.9075 | 55% | 300% |
| 2 | 第三種特定專用區 | 3,799.97 | 1,149.4909 | 55% | 288% |
| 3 | 第三種特定專用區(捐贈) | 603.00 | 182.4075 | 55% | 288% |
| 合計 | | 8,805.97 | 2,663.8059 | | |

(四)本案更新前土地權利價值分配包括土地相關權利人及受贈者新北市政府，考量分配合理性及公平性，本案更新前土地權利價值比例分三階段評估，如下所述：

1. 更新前合併前土地相關權利人土地權利價值比例評估

依變更前土地使用分區「乙種工業區」及產權狀態，評估土地相關權利人權利價值比率分別為$P_1$%,$P_2$%,$P_3$%.....$P_x$%。

2. 更新前合併後土地權利價值評估

依變更後土地使用分區評估第一種特定專用區、第三種特定專用區及第三種特定專用區(捐贈)土地價格，加總後即可求得更新前合併後土地權利總價及價值比例，如下表所示：

| 所有權人 | 土地使用分區 | 價值 | 價值比例 |
|---|---|---|---|
| 新北市政府 | 特(專三)(捐贈) | A | X%=A/V |
| 土地相關權利人 | 特(專一) | B | Y%=(B+C)/V |
| | 特(專三) | C | |
| 合計 | | V | 100% |

3. 新北市政府及土地相關權利人更新前土地權利價值比例評估

依前述更新前合併前土地相關權利人土地權利價值比例及更新前合併後土地權利價值，即可求得新北市政府與土地相關權利人土地權利價值比例，如下表所示：

| 項次 | 所有權人 | 更新前土地權利價值比例 |
|---|---|---|
| 1 | 新北市政府 | X% |
| 2 | 土地相關權利人$_1$ | Y%*$P_1$% |
| 3 | 土地相關權利人$_2$ | Y%*$P_2$% |
| 4 | 、、、 | 、、、 |
| 5 | 土地相關權利人$_X$ | Y%*$P_X$% |
| 合計 | | 100% |

(五)實際估價條件依權變計畫為準。

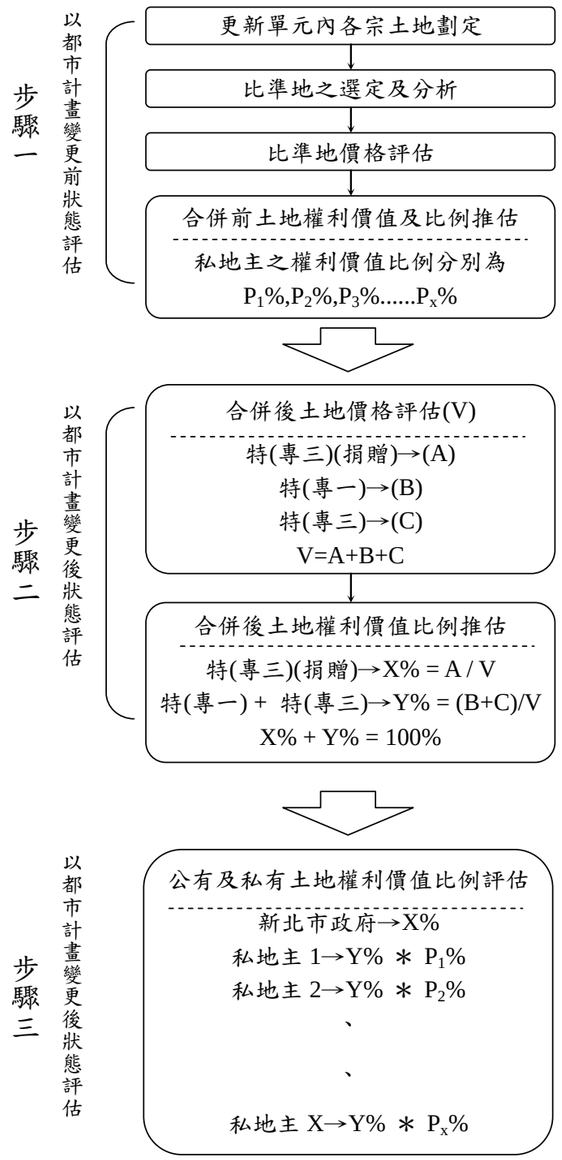



圖 13-1　更新前土地估價流程圖

# 拾肆、拆遷安置計畫

## 一、地上物拆遷計畫

依據「都市更新條例第 36 條」、「都市更新權利變換實施辦法第 19 條」相關規定辦理。

### (一)法令依據

依據「都市更新條例」第 36 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條相關規定，因權利變換而拆除或搬遷之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之。

■ 「都市更新條例」第 36 條

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，限期 30 日內自行拆除或遷移；逾期不拆除或遷移者，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；直轄市、縣(市)主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以 6 個月為限。其因情形特殊有正當理由，報經中央主管機關核准者，得再延長 6 個月。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。

前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣(市)主管機關核定之。

■ 「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起 10 日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

前項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。

實施者為第 1 項之通知時，除政府代管或法院強制執行者外，並應通知所有權人領取本條例第 36 條第 2 項之補償金額。

### (二)拆除內容及面積

本更新單元範圍內建物包括合法建築物面積 212.53 ㎡，其他土地改良物面積 454.47 ㎡，占有他人土地之舊違章建築戶建物主建物 630.92 ㎡、附屬建物 521.22 ㎡，面積合計 1,819.14 ㎡。

### (三)拆除工程費

本案拆除面積 1,819.14 ㎡，拆除及棄土費以每平方公尺 500 元計列，拆除工程費用計 909,570 元。

### (四)拆遷時程

本案拆除工程預計 1 個月完成，全部由實施者代為拆除。

## 二、合法建築物之補償與安置

### (一)法令依據

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審議原則」規定，地上物拆遷補償費依估價單位計算建物成本價值。

### (二)補償計算方式及發放對象

1.殘餘價值補償

本更新單元範圍內合法建築物面積共 212.53 ㎡，估價單位依原建物結構及樓層型態計算其拆遷補償價值。

本案合法建築物之拆遷補償費共計 117,487 元，其發放對象為合法建築所有權人(詳見表 14-1)。

本案合法建築物補償金額＝合法建築物補償價值－拆除費用

＝223,752 元－106,265 元

＝117,487 元

2.合法建築物拆遷安置費用

(1)拆遷安置補償標準

本案業由實施者依合法建築物使用現況與所有權人達成協議，合法建築物拆遷安置費以每月 1,000 元/坪提列，安置期間以 60 個月計之，拆遷安置費共計 3,857,420 元(詳見表 14-2)。

(2)拆遷安置補償發放對象

拆遷安置補償發給對象為合法建築物所有權人。

### (三)預計發放時程及發放方式

應償金額將比照「都市更新權利變換實施辦法」第 20 條規定於事業計畫核定發布日起 15 日內發給之。另受補償人拒絕受領、不能受領、或所在地不明者，得將補償金額提存之。補償金之發放方式將以現金方式給予。

## 三、其他土地改良物之補償

### (一)法令依據

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審議原則」規定，地上物拆遷補償費依估價單位計算建物成本價值。

### (二)拆遷面積及處理方式

本更新單元內其他土地改良物面積共計 454.47 ㎡，估價單位依原建物結構及樓層型態計算其拆遷補償價值。

本更新單元屬房屋增建部分拆遷補償費共計 867,020 元，扣除拆除費用 227,235 元後，應補償總價為 639,785 元(詳見表 14-3)。

### (三)預計發放時程及發放方式

應償金額將比照「都市更新權利變換實施辦法」第 20 條規定於事業計畫核定發布日起 15 日內發給之。另受補償人拒絕受領、不能受領、或所在地不明者，得將補償金額提存之。

## 四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

### (一)拆遷補償計畫

本更新單元內共有 2 戶占有他人土地之舊違章建築戶，建物包括主建物 630.92 平方公尺、附屬建物 521.22 平方公尺，面積合計 1,152.14 平方公尺(詳表 5-11)。

本案對於此兩戶並無計算拆遷補償費用，由實施者負責協調並自行吸收，不納入共同負擔。

### (二)處理方式

此兩戶未來將由實施者負責協調之，並簽立協議書(附錄十九)。

表 14-1　合法建築物拆遷補償費用明細表

| 建物編號 | 地址 | 建物座落地號 | 合法建物構造 | 合法建物面積(㎡) | 合計(㎡) | 屋齡 | 樓層 | 建物成本單價(元/㎡) | 建物成本價格率(%) | 建物成本價格(元) | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 各權利人補償價值(元)(A) | 拆遷費用(B)(500 元/㎡) | 拆遷補償費(元)(A-B) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 新店區寶元路 2 段 1 巷 2 號 | 35、35-2、35-4 | 磚造 | 212.53 | 212.53 | 66 | 1F | 8,000 | 13.16% | 223,752 | 吳○陸 | 1/15 | 14.17 | 14,917 | 7,084 | 7,832 |
| | | | | | | | | | | | 李○珍 | 2/15 | 28.34 | 29,834 | 14,169 | 15,665 |
| | | | | | | | | | | | 李○芳 | 7/90 | 16.53 | 17,403 | 8,265 | 9,138 |
| | | | | | | | | | | | 李○芳 | 1419/12150 | 24.82 | 26,132 | 12,411 | 13,721 |
| | | | | | | | | | | | 林○仁 | 293/8100 | 7.69 | 8,094 | 3,844 | 4,250 |
| | | | | | | | | | | | 林○淳 | 1/60 | 3.54 | 3,729 | 1,771 | 1,958 |
| | | | | | | | | | | | 林○儀 | 1/60 | 3.54 | 3,729 | 1,771 | 1,958 |
| | | | | | | | | | | | 陳○霞 | 1/10 | 21.25 | 22,375 | 10,627 | 11,749 |
| | | | | | | | | | | | 張○忠 | 1/60 | 3.54 | 3,729 | 1,771 | 1,958 |
| | | | | | | | | | | | 陳○鳳 | 1/60 | 3.54 | 3,729 | 1,771 | 1,958 |
| | | | | | | | | | | | 蔡○廷 | 1/60 | 3.54 | 3,729 | 1,771 | 1,958 |
| | | | | | | | | | | | 蔡○晃 | 1/60 | 3.54 | 3,729 | 1,771 | 1,958 |
| | | | | | | | | | | | 陳○而 | 1/75 | 2.83 | 2,983 | 1,417 | 1,566 |
| | | | | | | | | | | | 劉○誠 | 87/900 | 20.54 | 21,629 | 10,272 | 11,357 |
| | | | | | | | | | | | 莊○智 | 1/54 | 3.94 | 4,144 | 1,968 | 2,176 |
| | | | | | | | | | | | 莊○儒 | 1/54 | 3.94 | 4,144 | 1,968 | 2,176 |
| | | | | | | | | | | | 莊○然 | 1/54 | 3.94 | 4,144 | 1,968 | 2,176 |
| | | | | | | | | | | | 陳○鎮 | 1/54 | 3.94 | 4,144 | 1,968 | 2,176 |
| | | | | | | | | | | | 許○卿 | 1/54 | 3.94 | 4,144 | 1,968 | 2,176 |
| | | | | | | | | | | | 吳○毅 | 14/90 | 33.06 | 34,806 | 16,530 | 18,276 |
| | | | | | | | | | | | 黃○章 | 1/90 | 2.36 | 2,486 | 1,181 | 1,305 |
| 合計 | | | | | | | | | | 223,752 | | | 212.53 | 223,752 | 106,265 | 117,487 |

註：1.補償面積以合法登記面積為準。
　　2.表內金額部份之數值以整數四捨五入計算。
資料來源：本計畫整理。

表 14-2　合法建築物拆遷安置費用明細表

| 序號 | 建號 | 建物門牌號碼 | 建物面積(㎡) | 座落地號 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 持分面積(坪) | 拆遷安置費(元/坪/月) | 拆遷安置費(元/月) | 月 | 拆遷安置費(元) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 寶元路二段 1 巷 2 號 | 212.53 | 35、35-2、35-4 | 吳◯陸 | 1/15 | 14.17 | 4.29 | 1,000 | 4,286 | 60 | 257,161 |
| | | | | | 李◯珍 | 2/15 | 28.34 | 8.57 | 1,000 | 8,572 | 60 | 514,323 |
| | | | | | 李◯芳 | 7/90 | 16.53 | 5.00 | 1,000 | 5,000 | 60 | 300,022 |
| | | | | | 李◯芳 | 1419/12150 | 24.82 | 7.51 | 1,000 | 7,508 | 60 | 450,508 |
| | | | | | 林◯仁 | 293/8100 | 7.69 | 2.33 | 1,000 | 2,326 | 60 | 139,534 |
| | | | | | 林◯淳 | 1/60 | 3.54 | 1.07 | 1,000 | 1,072 | 60 | 64,290 |
| | | | | | 林◯儀 | 1/60 | 3.54 | 1.07 | 1,000 | 1,072 | 60 | 64,290 |
| | | | | | 陳◯霞 | 1/10 | 21.25 | 6.43 | 1,000 | 6,429 | 60 | 385,742 |
| | | | | | 張◯忠 | 1/60 | 3.54 | 1.07 | 1,000 | 1,072 | 60 | 64,290 |
| | | | | | 陳◯鳳 | 1/60 | 3.54 | 1.07 | 1,000 | 1,072 | 60 | 64,290 |
| | | | | | 蔡◯廷 | 1/60 | 3.54 | 1.07 | 1,000 | 1,072 | 60 | 64,290 |
| | | | | | 蔡◯晃 | 1/60 | 3.54 | 1.07 | 1,000 | 1,072 | 60 | 64,290 |
| | | | | | 陳◯而 | 1/75 | 2.83 | 0.86 | 1,000 | 857 | 60 | 51,432 |
| | | | | | 劉◯誠 | 87/900 | 20.54 | 6.21 | 1,000 | 6,215 | 60 | 372,884 |
| | | | | | 莊◯智 | 1/54 | 3.94 | 1.19 | 1,000 | 1,191 | 60 | 71,434 |
| | | | | | 莊◯儒 | 1/54 | 3.94 | 1.19 | 1,000 | 1,191 | 60 | 71,434 |
| | | | | | 莊◯然 | 1/54 | 3.94 | 1.19 | 1,000 | 1,191 | 60 | 71,434 |
| | | | | | 陳◯鎮 | 1/54 | 3.94 | 1.19 | 1,000 | 1,191 | 60 | 71,434 |
| | | | | | 許◯卿 | 1/54 | 3.94 | 1.19 | 1,000 | 1,191 | 60 | 71,434 |
| | | | | | 吳◯毅 | 14/90 | 33.06 | 10.00 | 1,000 | 10,001 | 60 | 600,043 |
| | | | | | 黃◯章 | 1/90 | 2.36 | 0.71 | 1,000 | 714 | 60 | 42,860 |
| 合計 | | | 212.53 | | | | 212.53 | 64.29 | | 64,290 | | 3,857,420 |

表 14-3　其他土地改良物補償費用明細表

| 建物編號 | 地址 | 建物座落地號 | 增建建物構造 | 增建建物面積(m²) | 合計(m²) | 屋齡 | 樓層 | 建物成本單價(元/m²) | 建物成本價格率(%) | 建物成本價格(元) | 增建補償費(元)(A) | 拆遷費用(B)(500 元/㎡) | 拆遷補償費(元)(A-B) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 新店區寶元路 2 段 1 巷 2 號 | 35、35-2、35-4 | 棚架 | 17.04 | 17.04 | 66 | 1F | 6,500 | 13.16% | 14,576 | 14,576 | 8,520 | 6,056 |
| 4 | 寶橋路二段 235 巷 167 號(東側) | 40、41、42 | 磚造 | 11.48 | 11.48 | 66 | 1F | 8,000 | 13.16% | 12,086 | 12,086 | 5,740 | 6,346 |
| | | | 鐵皮 | 107.97 | 107.97 | 66 | 1F | 6,500 | 13.16% | 92,358 | 92,358 | 53,985 | 38,373 |
| 5 | 寶橋路二段 235 巷 137-1 號(東側) | 67、68、69、76、107、108、109、109-1 | 棚架 | 317.98 | 317.98 | 24 | 1F | 6,500 | 36.19% | 748,000 | 748,000 | 158,990 | 589,010 |
| 合計 | | | | 454.47 | 454.47 | | | | | 867,020 | 867,020 | 227,235 | 639,785 |

註：1.建物編號 1、4 相關測量面積及圖說詳附件冊【都市更新單元建物測量成果報告】；建物編號 5 面積暫以 CAD 量計，實際面積及圖說將於實施權利變換計畫時，補附建物測量成果報告為準。

2.表內金額部份之數值以整數四捨五入計算。

資料來源：本計畫整理。

# 拾伍、財務計畫

## 一、成本說明

### (一)土地成本

本案土地面積總計 12,322.35 ㎡(3,727.51 坪)，更新前土地價值以每坪 42 萬元推計，經計算後土地總價值為 1,565,554,200 元。本案係由土地所有權人提供土地，實施者提供資金執行，故無取得土地成本問題。

土地總價值＝12,322.35 ㎡(3,727.51 坪)x42 萬元/坪

＝1,565,554,200 元

### (二)更新事業實施經費

依據中華民國 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」計算，本都市更新事業實施總成本為 6,988,928,105 元(詳見表 15-1)，以下分別說明之：

表 15-1　都市更新事業實施總經費成本明細表

| 總項目 | 項目 | 細項 | | 數量 | 單價(元) | 總價(元) | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 壹、工程費用(A) | 一、重建費用(A1) | (一)建築設計費用 | | 1 | 131,360,545 | 131,360,545 | 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新北市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 | 4,505,870,469 | 4,505,870,469 | 本案依「提列基準」之「建築物工程造價標準單價表」，特(專一)工程造價標準為 127,300 元/坪、特(專三)工程造價標準為 184,400 元/坪。 |
| | | (三)工程管理費 | | -- | -- | -- | |
| | | (四)空氣污染防制費 | | 1 | 325,617 | 325,617 | 1.含拆除工程及興闢工程空氣污染防治費。<br>2.拆除工程：拆除總面積x費率(2 級)x工期。工期以 1 個月計算。<br>3.興闢工程：建築面積x費率(1 級)x工期。工期以 48 個月計算。 |
| | | (五)其他必要之費用 | 1.公寓大廈公共基金 | 1 | 8,671,059 | 8,671,059 | |
| | | | 2.外接水、電、瓦斯管線工程費 | 372 | 75,000 | 27,900,000 | 以每戶 75,000 元計算提列。 |
| | | | 3.建築執照相關規費 | 1 | 1,873,686 | 1,873,686 | 以法定工程造價千分之一計列。 |
| | | | 4.其他 | | | 0 | |
| | | 重建費用(A1)合計： | | | | 4,676,001,376 | |
| | 二、公共及公益設施(A2) | (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 | |
| | | | 2.工程開闢費用 | 1 | 156,543,246 | 156,543,246 | 1.公共設施開闢費用＝公共設施面積(㎡)x3,000(元/㎡)。<br>2.依「提列基準」之「建築物工程造價標準單價表」，「公園地下停車場」工程造價標準為 100,100 元/坪。" |
| | | | 3.公共設施用地捐贈本市土地成本 | | | 0 | |
| | | | 4.其他必要費用 (1)空氣污染防制費 | 1 | 3,195 | 3,195 | 興闢工程：興闢面積x費率(1 級)x工期。工期以 12 個月計算 |
| | | | 4.其他必要費用 (2)其他(管理維護費) | 1 | 17,581,900 | 17,581,900 | 管理維護費用＝公共設施面積(㎡)x200(元/㎡/年)x25(年) |
| | | (二)公益設施認養捐贈費用 | 1.室內裝修費用 (1)更新後提供社區使用之公益設施 | | | | 不予提列。 |
| | | | 1.室內裝修費用 (2)經政府指定額外提供之公益設施之公益設施 | 1 | 6,631,103 | 6,631,103 | 裝修費用＝提供面積(坪)x30,000(元/坪) |
| | | | 2.公益設施認養經費 | | | | |

| 總項目 | 項目 | 細項 | | 數量 | 單價(元) | 總價(元) | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 壹、工程費用(A) | 二、公共及公益設施(A2) | (三)捐贈本市都市更新基金 | | 1 | 70,008,000 | 70,008,000 | 特(專一) 70,008,000 元 |
| | | 公共及公益設施(A2)合計： | | | | 250,767,443 | |
| | 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(A3) | (一)更新後提供社區使用之公益設施之管理維護費用 | | 1 | 8,533,150 | 8,533,150 | 管理維護費用＝提供面積(㎡)x200(元/㎡/年)x25(年) |
| | | (二)經政府指定額外提供之公益設施之管理維護費用 | | 1 | 3,653,500 | 3,653,500 | 管理維護費用＝提供面積(㎡)x200(元/㎡/年)x25(年) |
| | | 公共及公益設施(A3)合計： | | | | 12,186,650 | |
| | 工程費用(A)合計： | | | | | 4,938,955,470 | |
| 貳、權利變換費用(B) | 一、調查費 | (一)都市更新規劃費 | | 1 | 16,247,811 | 16,247,811 | |
| | | (二)不動產估價費用(技師簽證費) | | 1 | 7,425,000 | 7,425,000 | |
| | | (三)土地鑑界費 | | 43 | 4,000 | 172,000 | 更新前每筆地號 4,000 元。 |
| | | (四)鑽探費用 | | 21 | 75,000 | 1,575,000 | 每 600 ㎡鑽一孔，共須鑽 21 孔，每孔 75,000 元計算。 |
| | | (五)鄰房鑑定費用 | | 571 | 2,635,600 | 2,635,600 | 費用計算為 P=0.36N+58(萬元)，共 571 戶。 |
| | 二、更新前土地及建物測量費用 | | | 1 | 140,700 | 140,700 | 依測量委託契約。 |
| | 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 | 117,487 | 117,487 | 詳表 14-1。 |
| | | | 2.非合法建築物 | | | | |
| | | (二)其他土地改良物 | | 1 | 639,785 | 639,785 | 詳表 14-3。 |
| | 四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費 | | | | | | |
| | 五、拆遷安置費 | | | 1 | 3,857,420 | 3,857,420 | 詳表 14-2。 |
| | 六、地籍整理費用 | | | 372 | 20,000 | 7,440,000 | 本案地籍整理工作以更新後每戶 20,000 計算，共 372 戶。 |
| | 七、審查費用 | | | 1 | 220,000 | 220,000 | |
| | 八、其他必要業務費(交通影響評估) | | | 1 | 480,000 | 480,000 | 依交通影響評估委託契約。 |
| | 權利變換費用(B)合計： | | | | | 40,950,803 | |
| 參、貸款利息(C) | 貸款利息(C)合計： | | | 1 | 304,537,825 | 304,537,825 | 1.本案實施者自行籌措自有資金 30%，另 70%則以融資貸款取得。<br>2.民國 100 年 7 月 6 日中華郵政公司公告之存款利率，1 年期、1,000 萬(含)以上之固定利率為 0.510%。<br>3.五大行庫基準利率：臺灣銀行 2.896%，臺灣土地銀行 2.970%，合作金庫 2.870%，第一銀行 2.790%，華南銀行 2.886%，平均基準利率為 2.882%。<br>4.本案貸款利率以 2.171%提列，符合規定。<br>5.本案施工期間共 48 個月，貸款期間以 60 個月提列。 |
| 肆、稅捐(D) | 印花稅 | | | 1 | 4,605,590 | 4,605,590 | 依「印花稅法」第 5 條規定提列。以本案相關承攬契約之千分之一計算。 |
| | 營業稅 | | | 1 | 84,168,420 | 84,168,420 | |
| | 稅捐(D)合計： | | | | | 88,774,010 | |
| 伍、管理費用(E) | 一、行政作業費用(E1) | | | | | | 本案非依「都市更新條例」第 9 條辦理之更新事業，故無本項費用之提列。 |
| | 二、信託費用(E2) | | | 1 | 28,300,000 | 28,300,000 | 詳見附錄六報價單影本。 |

| 總項目 | 項目 | 細項 | 數量 | 單價(元) | 總價(元) | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 伍、管理費用(E) | 三、總務及人事管理費用(E3) | | 1 | 284,657,141 | 284,657,141 | 1.總務及人事管理費用(E3)=(A+B+C+D+F+G)x人事行政管理費率。<br>2.本更新單元範圍面積 12,322.37 ㎡，(門牌 1 戶+土地及合法建物所有權人聯集 31 人)/2=16，本案提列 5%。 |
| | 四、銷售管理費用(E4) | | 1 | 322,157,141 | 322,157,141 | 1.銷售管理費(E4)=(A+B+C+D+F+G)x銷售管理費率。<br>2.25 億以下部份：費率 6%；超過 25 億~50 億部分：費率 5.5%；超過 50 億部分：費率 5%。 |
| | 五、風險管理費用(E5) | | 1 | 660,670,996 | 660,670,996 | 1.風險管理費(E5)=(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)x風險管理費率。<br>2.風險管理費率以 12%為上限，本案提列 11%。 |
| | | 管理費用(E)合計： | | | 1,295,785,279 | |
| | | (A)+(B)+(C)+(D)+(E)總計： | | | 6,669,003,386 | |
| 陸、都市計畫變更負擔費用(F) | | 都市計畫變更負擔費用(F)合計： | 1 | 2,800,000 | 2,800,000 | 詳見附錄六合約影本。 |
| 柒、容積移轉費用(G) | | 容積移轉費用(G)合計： | 1 | 317,124,718 | 317,124,718 | 申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。 |
| | | (A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計： | | | 6,988,928,105 | |

1.工程費用

本案工程費用包括重建費用、公共及公益設施費用、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費，工程費用總計 4,938,955,291 元，其項目分述如下：

(1)重建費用：4,676,001,376 元

A.建築設計費：

本案依「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價表(103.6.18)」酬金標準編列，法定造價共計 1,873,686,352 元，本案依此金額計列(詳見表 15-2)。

法定工程造價總額=特(專一)＋特(專三)＋公園地下停車場

=739,015,630 元＋1,092,901,883 元＋41,768,839 元

= 1,873,686,352 元

建築設計費= 131,360,545 元

表 15-2 建築設計費計算表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 特(專一)法定工程造價 | 挖方 | 7,804,515 元 | 52,030.10m$^3$×150 元/m$^3$＝7,804,515 元 |
| | 排水溝 | 225,750 元 | 322.50 ㎡×700 元/㎡＝225,750 元 |
| | RC 鋼筋混凝土構造 | 730,985,365 元 | 46,708.33 ㎡×15,650 元/㎡＝730,985,365 元 |
| | 小計 | 739,015,630 元 | |
| 特(專三)法定工程造價 | 挖方 | 10,885,315 元 | 72,568.76m$^3$×150 元/m$^3$＝10,885,315 元 |
| | 排水溝 | 201,992 元 | 288.56 ㎡×700 元/㎡＝201,992 元 |
| | SC 鋼骨構造 | 1,081,814,576 元 | 47,137.89 ㎡×22,950 元/㎡＝1,081,814,576 元 |
| | 小計 | 1,092,901,883 元 | |
| 公園地下停車場法定工程造價 | 挖方 | 3,413,160 元 | 22,754.40m$^3$×150 元/m$^3$＝3,413,160 元 |
| | 排水溝 | 169,953 元 | 242.79 ㎡×700 元/㎡＝169,953 元 |
| | RC 造 | 38,185,726 元 | 4,821.43 ㎡×7,920 元/㎡＝38,185,726 元 |
| | 小計 | 41,768,839 元 | |
| 法定工程造價總額 | | 1,873,686,352 元 | 註：法定造價依新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價表編列(103.6.18) |

| 費率級距 | 採用費率 | 酬金金額 |
|---|---|---|
| 300 萬以下部分 | 8.00% | 3,000,000 × 8.00% ＝ 240,000 |
| 300 萬~1,500 萬部分 | 7.50% | 12,000,000 × 7.50% ＝ 900,000 |
| 1,500 萬~6,000 萬部分 | 7.25% | 45,000,000 × 7.25% ＝ 3,262,500 |
| 超過 6,000 萬部分 | 7.00% | 1,813,686,352 × 7.00% ＝ 126,958,045 |
| 小計 | | 131,360,545 |

資料來源：本計畫整理。

B.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」(以下簡稱「提列基準」)之規定(詳見表 15-3、表 15-4 及附錄五建材設備表)：

(A)工程造價標準

本案規劃特(專一)地上 24 層、地下 5 層之鋼筋混凝土構造；特(專三)地上 31 層、地下 5 層之鋼骨構造建築物，依「提列基準」之「建築物工程造價標準單價表」：

a.特(專一)工程造價標準為 127,300 元/坪。

b.特(專三)工程造價標準為 184,400 元/坪。

(B)工程造價標準加成

a.地下樓層加成

依據「提列基準」之規定，地上 16 層以上建築物其地下樓層數超過 4 層者，其超建第 1 層部分，該層加計造價 30%；其超建第 2 層部分，該層加計造價 40%；其超建第 3 層部分，該層加計造價 50%。

依上述標準單價，本案地下 5 層應加計造價 30%，其營建費用特(專一)為 165,490 元/坪；其營建費用特(專三)為 239,720 元/坪。

特(專一)地下 5 層造價＝127,300 元/坪×(1＋30%)≒165,490 元/坪

特(專三)地下 5 層造價＝184,400 元/坪×(1＋30%)≒239,720 元/坪

b.樓層高度加成：

(a)樓層高度超過 3.2 公尺(不含 3.2 公尺)，每增加 0.1 公尺該層加計造價 1%進行計算。

(b)後續樓層高度以此類推方式進行加計造價。

(c)其中 1 樓設計如供住宅使用者以 3.2 公尺為基準高度，如供商業使用者以 3.6 公尺為基準高度。

本案特(專一)1 樓設計樓高 6.0 公尺、2 樓設計樓高 4.0 公尺、3~9 樓設計樓高 5.0 公尺、10~24 樓設計樓高均 4.0 公尺；特(專三)1 樓設計樓高 4.2 公尺、2~3 樓設計樓高 4.0 公尺、4~31 樓設計樓高 3.4 公尺。

本案樓層高度加成部分將於後續辦理權利變換階段再予計算。

(C)營建費用

本案依上述標準單價，並加計地下層超建造價加成後，營建費用為4,505,870,469 元。

表 15-3　營建工程標準單價計算表

| 樓層層次 | | 建築面積(㎡) | 建築面積(坪) | 標準單價(元/坪) | 超建樓層加成(%) | 樓層加成後單價(元/坪) | 超建高度加成(%) | 高度加成後單價(元/坪) | 複價(元) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 特(專一) | 屋突三層 | 212.30 | 64.22 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 8,175,301 |
| | 屋突二層 | 212.30 | 64.22 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 8,175,301 |
| | 屋突一層 | 212.30 | 64.22 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 8,175,301 |
| | 24 | 862.99 | 261.05 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 33,232,235 |
| | 23 | 1,402.82 | 424.35 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 54,020,143 |
| | 22 | 1,402.83 | 424.36 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 54,020,528 |
| | 21 | 1,402.83 | 424.36 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 54,020,528 |
| | 20 | 1,402.83 | 424.36 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 54,020,528 |
| | 19 | 1,402.83 | 424.36 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 54,020,528 |
| | 18 | 1,402.83 | 424.36 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 54,020,528 |
| | 17 | 1,402.83 | 424.36 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 54,020,528 |
| | 16 | 1,402.83 | 424.36 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 54,020,528 |
| | 15 | 1,402.83 | 424.36 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 54,020,528 |
| | 14 | 1,402.83 | 424.36 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 54,020,528 |
| | 13 | 1,402.83 | 424.36 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 54,020,528 |
| | 12 | 1,402.83 | 424.36 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 54,020,528 |
| | 11 | 1,402.83 | 424.36 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 54,020,528 |
| | 10 | 1,402.83 | 424.36 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 54,020,528 |
| | 9 | 1,402.82 | 424.35 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 54,020,143 |
| | 8 | 1,402.82 | 424.35 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 54,020,143 |
| | 7 | 1,402.82 | 424.35 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 54,020,143 |
| | 6 | 1,402.82 | 424.35 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 54,020,143 |
| | 5 | 1,402.82 | 424.35 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 54,020,143 |
| | 4 | 1,402.82 | 424.35 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 54,020,143 |
| | 3 | 1,402.82 | 424.35 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 54,020,143 |
| | 2 | 1,269.85 | 384.13 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 48,899,701 |
| | 1 | 1,507.89 | 456.14 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 58,066,205 |
| | 小計 | 33,736.98 | 10,205.44 | | | | | | 1,299,152,060 |
| | B1 | 2,594.27 | 784.77 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 99,900,798 |
| | B2 | 2,594.27 | 784.77 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 99,900,798 |
| | B3 | 2,594.27 | 784.77 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 99,900,798 |
| | B4 | 2,594.27 | 784.77 | 127,300 | | 127,300 | | 127,300 | 99,900,798 |
| | B5 | 2,594.27 | 784.77 | 127,300 | 30% | 165,490 | | 127,300 | 129,871,037 |
| | 小計 | 12,971.35 | 3,923.83 | | | | | | 529,474,228 |
| | 合計 | 46,708.33 | 14,129.27 | | | | | | 1,828,626,288 |
| 特(專三) | 屋突三層 | 187.52 | 56.72 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 10,460,053 |
| | 屋突二層 | 187.52 | 56.72 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 10,460,053 |
| | 屋突一層 | 187.52 | 56.72 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 10,460,053 |
| | 31 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 30 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 29 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 28 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 27 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 26 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 25 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 24 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 23 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 22 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 21 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 20 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 19 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 18 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 17 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 16 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 15 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 14 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 13 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 12 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 11 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 10 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 9 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 8 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 7 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 6 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 5 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 4 | 1,020.68 | 308.76 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 56,934,551 |
| | 3 | 1,237.04 | 374.20 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 69,003,328 |
| | 2 | 715.87 | 216.55 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 39,931,944 |
| | 1 | 1,747.73 | 528.69 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 97,490,127 |
| | 小計 | 32,842.24 | 9,934.78 | | | | | | 1,831,972,989 |
| | B1 | 2,859.13 | 864.89 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 159,485,131 |
| | B2 | 2,859.13 | 864.89 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 159,485,131 |
| | B3 | 2,859.13 | 864.89 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 159,485,131 |
| | B4 | 2,859.13 | 864.89 | 184,400 | | 184,400 | | 184,400 | 159,485,131 |
| | B5 | 2,859.13 | 864.89 | 184,400 | 30% | 239,720 | | 184,400 | 207,330,670 |
| | 小計 | 14,295.65 | 4,324.43 | | | | | | 845,271,192 |
| | 合計 | 47,137.89 | 14,259.21 | | | | | | 2,677,244,181 |
| **總計** | | **93,846.22** | **28,388.48** | | | | | | **4,505,870,469** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 【特(專一)】平均造價 | 1,828,626,288 元 / | 46,708.33 ㎡ = | 39,150 元/㎡ | | |
| (總樓地板面積) | 1,828,626,288 元 / | 14,129.27 坪 = | 129,421 元/坪 | | |
| 【特(專三)】平均造價 | 2,677,244,181 元 / | 47,137.89 ㎡ = | 56,796 元/㎡ | | |
| (總樓地板面積) | 2,677,244,181 元 / | 14,259.21 坪 = | 187,755 元/坪 | | |
| 【特(專一)+特(專三)】平均造價 | 4,505,870,469 元 / | 93,846.22 ㎡ = | 48,013 元/㎡ | | |
| (總樓地板面積) | 4,505,870,469 元 / | 28,388.48 坪 = | 158,722 元/坪 | | |

表 15-4　營造工程費用估算表

| 項次 | 工程項目 | 單位 | 數量 | 單價(元) | 複價(元) | 成本百分比(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 壹 | 建築工程 | | | | | |
| 一 | 假設工程 | ㎡ | 98,668 | 1,100 | 108,534,415 | 2.83% |
| 二 | 基礎工程 | ㎡ | 26,780 | 7,500 | 200,848,230 | 5.24% |
| 三 | 結構體工程 | ㎡ | 98,668 | 10,050 | 991,609,883 | 25.89% |
| 四 | 外部裝修工程 | ㎡ | 71,041 | 5,500 | 390,727,053 | 10.20% |
| 五 | 內部裝修工程 | ㎡ | 98,668 | 7,000 | 690,673,550 | 18.03% |
| 六 | 門窗工程 | ㎡ | 98,668 | 4,500 | 444,004,425 | 11.59% |
| 七 | 防水隔熱工程 | ㎡ | 25,654 | 1,000 | 25,653,766 | 0.67% |
| 八 | 雜項工程 | ㎡ | 98,668 | 850 | 83,867,503 | 2.19% |
| 九 | 景觀工程(含庭園及綠化工程) | 式 | 1 | 57,328,372 | 57,328,372 | 1.50% |
| 十 | 設備工程(電梯、廚具) | 戶 | 372 | 200,000 | 74,400,000 | 1.94% |
| | 小計 | | | | 3,067,647,195 | 80.10% |
| 貳 | 機電工程 | | | | | |
| 一 | 電氣工程 | ㎡ | 98,668 | 2,500 | 246,669,125 | 6.44% |
| 二 | 弱電設備工程 | ㎡ | 98,668 | 900 | 88,800,885 | 2.32% |
| 三 | 給排水工程 | ㎡ | 98,668 | 750 | 74,000,738 | 1.93% |
| 四 | 生活廢水工程 | ㎡ | 98,668 | 400 | 39,467,060 | 1.03% |
| 五 | 消防設備工程 | ㎡ | 98,668 | 850 | 83,867,503 | 2.19% |
| 六 | 通風工程及空調設備 | ㎡ | 30,605 | 7,500 | 229,537,393 | 5.99% |
| | 小計 | | | | 762,342,703 | 19.90% |
| 壹~貳項合計 | | | | | 3,829,989,899 | 100.00% |
| 參 | 管理費(含保險、利潤)10% | 式 | 1 | 450,587,047 | 450,587,047 | |
| 肆 | 營業稅(5%) | 式 | 1 | 225,293,523 | 225,293,523 | |
| 總計 | | | | | 4,505,870,469 | |

資料來源：本計畫整理。

C.工程管理費

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」及新北市都市更新審議委員會審議通案，本案實施者非都市更新會，故未編列。

D.空氣污染防制費

依「營建工程空氣污染防制費收費費率」規定辦理，本項費用合計約 325,617 元，詳見表 15-5。

表 15-5　空氣污染防治費計算表

| 項目 | | 工期(月) | 建築(或施工面積)(㎡) | 適用費率(元/㎡/月) | 營建空污費(元) | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 拆除工程 | | 1 | 1,819.14 | 0.56 | 1,019 | 總樓地板面積(註)×工期×適用費率 |
| 興建工程 | 特(專一) | 48 | 1,439.25 | 2.47 | 170,637 | 建築面積×工期×適用費率 |
| | 特(專三) | 48 | 1,262.80 | 2.54 | 153,961 | 建築面積×工期×適用費率 |
| 合計 | | | | | 325,617 | |

註：本更新單元範圍內建物包括合法建築物面積 212.53 ㎡，其他土地改良物面積 454.47 ㎡，占有他人土地之舊違章建築戶建物主建物 630.92 ㎡、附屬建物 521.22 ㎡，面積合計 1,819.14 ㎡。

資料來源：本計畫整理。

E.其他必要之費用

(A)公寓大廈公共基金

依「公寓大廈管理條例」第 18 條第 1 項第 1 款及「公寓大廈管理條例施行細則」第 5 條規定辦理，本項費用合計約 8,671,059 元，詳見表 15-6。

表 15-6　公寓大廈管理基金估算表

| 法定工程造價：1,873,686,352 元 | | |
|---|---|---|
| 費率級距 | 費率 | 金額計算(元) |
| 1,000 萬元以下部分 | 2.00% | 10,000,000 × 2.00% ＝ 200,000 |
| 1,000 萬元~10,000 萬元部分 | 1.50% | 90,000,000 × 1.50% ＝ 1,350,000 |
| 10,000 萬元~100,000 萬元部分 | 0.50% | 900,000,000 × 0.50% ＝ 4,500,000 |
| 超過 100,000 萬元部分 | 0.30% | 873,686,352 × 0.30% ＝ 2,621,059 |
| 合計 | | 8,671,059 |

資料來源：本計畫整理。

(B)外接水、電、瓦斯管線工程費

本案預估興建戶數 372 戶，以每戶外接水、電、瓦斯管線工程費 75,000 元計，則預估外接水、電、瓦斯管線工程費為：

75,000 元/戶×372 戶＝27,900,000 元

(C)建築執照相關規費

依「建築法」第 29 條規定：「直轄市、縣(市)(局)主管建築機關核發執照時，應依左列規定，向建築物之起造人或所有人收取規費或工本費：一、建造執照及雜項執照：按建築物造價或雜項工作物造價收取 1‰以下之規費，如有變更設計時，應按變更部分收取 1‰以下之規費。…」。

本工程預估法定造價為 1,873,686,352 元，規費為其 1‰為 1,873,686 元。

(2)公共設施及公益設施費用：250,767,443 元

A.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)地上物拆遷補償費：無。

(B)工程開闢費用：(目前暫以預估金額標準提列，後續將依管理機關審定金額為準)

a.公共設施用地開闢費用

本更新單元內之公園用地及道路用地，面積合計 3,516.38 ㎡，工程施作包括整地及綠美化，採 3,000 元/㎡標準計算。工程開闢費用預估為 10,549,140 元。

工程開闢費用=工程面積x整地費用及綠美化費用

=3,516.38 ㎡x3,000 元/㎡

=10,549,140 元

b.公園地下停車場興建費用

(a)工程造價標準

本案規劃「公園地下停車場」地上 1 層、地下 3 層之鋼筋混凝土構造建築物，依「提列基準」之「建築物工程造價標準單價表」：

公園地下停車場工程造價標準為：100,100 元/坪。

(b)營建費用

地上 1 樓造價＝32.61 坪x100,100 元/坪≒3,264,211 元

地下 1 樓造價＝475.29 坪x100,100 元/坪≒47,576,632 元

地下 2 樓造價＝475.29 坪x100,100 元/坪≒47,576,632 元

地下 3 樓造價＝475.29 坪x100,100 元/坪≒47,576,632 元

營建費用＝145,994,106 元

c.工程開闢費用

工程開闢費用＝公共設施用地開闢費用＋公園地下停車場興建費用

＝10,549,140 元＋145,994,106 元

＝156,543,246 元

(C)公共設施用地捐贈本市土地成本：無。

(D)其他必要費用

a.空氣污染防制費

(a)拆除工程空氣污防制費：無。

(b)興闢工程空氣污染防制費

興闢工程空氣污染防制費以建築面積 107.80 ㎡，費率以 2.47 元/㎡，工期 12 個月計算。

興闢工程空氣污染防制費＝建築面積x費率x工期

＝107.80 ㎡x2.47 元/㎡/月x12 個月

＝3,195 元

(c)空氣污染防制費

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

＝0 元＋3,195 元

＝3,195 元

b.管理維護費

本案劃設之公共設施(公園用地及道路用地)，面積合計 3,516.38 ㎡，依據「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」規定繳交管理維護經費，公共設施用地之管理維護經費為 17,581,900 元。

管理維護經費＝公共設施面積(㎡)x200(元/㎡/年)x25(年)

＝3,516.38 ㎡x200 元/㎡/年x25 年

＝17,581,900 元

B.公益設施認養捐贈費用

(A)室內裝修費用：(目前暫以預估金額標準提列，後續將依公益設施管理機關審定金額認列)

a.更新後提供社區使用之公益設施：不予提列。

b.經政府指定額外提供之公益設施

本案更新後於特(專三)1 樓及 2 樓設置捐贈公益設施提供公共托育中心使用，其樓地板面積合計為 730.70 ㎡(221.04 坪)，設備裝修費用暫以 30,000 元/坪計，則本項公益設施設備裝修費用為 6,631,103 元。

設備裝修費用＝公益設施樓地板面積(坪)x30,000 元/坪

＝730.70x0.3025(坪)x30,000(元/㎡)

＝6,631,103 元

(B)公益設施認養經費：無。

C.捐贈本市都市更新基金費用：70,008,000 元(計算式詳 P.10-7)

特(專一)捐贈更新基金：70,008,000 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用

A.更新後提供社區使用之公益設施之管理維護費用

本案更新後分別於特(專一)2 樓及特(專三)3 樓設置公益設施空間提供社區使用，其樓地板面積合計為 1,706.63 ㎡，本案依據「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」規定，由實施者提撥管理維護費用，合計為 8,533,150 元。

1,706.63 ㎡x200 元/㎡/年x25 年＝8,533,150 元

B.更新後提供經政府指定額外提供之公益設施之管理維護費用

本案更新後於特(專三)1 樓及 2 樓設置捐贈公益設施提供公共托育中心使用，其樓地板面積合計為 730.70 ㎡，本案依據「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」規定，由實施者提撥管理維護費用，合計為 3,653,500 元。

730.70 ㎡x200 元/㎡/年x25 年＝3,653,500 元

2.權利變換費用：40,950,803 元

(1)調查費

A.都市更新規劃費

委託辦理都市更新相關事宜，包含事業計畫之擬定與審議、權利變換計畫之擬定與審議等工作，本項費用提列標準依「新北市都市更新權利變換更新規劃費用提列基準」計算如下(未來於權利變換階段檢附報價單或合約，並以其報價單或合約金額提列)：

(A)都市更新事業概要 P1：無。

(B)都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核 P2＝200＋X＋Y

本更新單元面積 12,322.35 ㎡，權利人人數為 52 人，事業計畫及權利變換計畫分別報核者，計畫費用 P2 調整增加 30%。

X＝2,000 ㎡x1,000 元/㎡＋2,000 ㎡x800 元/㎡＋2,000 ㎡x600 元/㎡＋4,000 ㎡x400 元/㎡＋2,322.35 ㎡x200 元/㎡

＝6,864,470 元

Y＝20 人x60,000 元/人＋32 人x40,000 元/人

＝2,480,000 元

P2＝(2,000,000 元＋6,864,470 元＋2,480,000 元)x(1＋30%)

＝14,747,811 元

(C)計畫執行與成果報核 P3：1,500,000 元。

都市更新規劃費＝P1＋P2＋P3＋其他項目

＝0 元＋14,747,811 元＋1,500,000 元＝16,247,811 元

B.不動產估價費用(技師簽證費)

本案以權利變換方式進行更新事業，依規定需委託 3 家以上不動產估價公司進行前後產權價值之估價作業，本項不動產估價費用提列標準依據「新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準」計算(未來於權利變換階段檢附報價單或合約，並以其報價單或合約金額提列)：

(A)本更新單元更新前土地筆數為 43 筆，更新後主建物筆數為 372 筆。

(B)不動產估價費用

不動產估價服務費用＝(400,000 元＋更新前土地筆數x2,500 元/筆＋更新後主建物筆數x2,500 元/筆)x3

＝4,312,500 元

不動產估價技師簽證費＝(更新前土地筆數＋更新後主建物筆數)x2,500 元/筆)x3

＝3,112,500 元

不動產估價費用＝4,312,500 元＋3,112,500 元＝7,425,000 元

C.土地鑑界費

本案土地鑑界費用以範圍內 43 筆土地，以一般地政單位收取之規費計算，每筆土地 4,000 元提列，共計 172,000 元。

4,000 元/筆x43 筆＝172,000 元

D.鑽探費用

依「建築技術規則」建築構造篇第 65 條規定：「…地基調查計畫之地下探勘調查點之數量、位置及深度，應依據既有資料之可用性、地層之複雜性、建築物之種類、規模及重要性訂定之。其調查點數應依左列規定：一、基地面積每 600 ㎡或建築物基礎所涵蓋面積每 300 ㎡者，應設一調查點。…。」，本案基地規模鑽探孔數預計為 21 孔(12,322.35 ㎡÷600 孔/㎡≒21 孔)，以單價 75,000 元/孔計算，則本案鑽探費用為：

21 孔x75,000 元/孔＝1,575,000 元

E.鄰房鑑定費

本案預估開挖深度為 16.9M，鑑定範圍半徑為 16.9Mx4＝67.6M。經調查鑑定範圍內戶數估計約 571 戶，鑑定費為 P=0.36N+58(萬元)，合計提列鄰房鑑定費 2,635,600 元(鄰房鑑定範圍及戶數計算詳見附錄十八)。

鄰房鑑定費＝鑑定範圍內之戶數x鑑定費

＝571 戶x3,600 元/戶＋580,000 元

＝2,635,600 元

(2)更新前土地及建物測量費

委託測量公司辦理更新前測量事宜，包含地形圖及地上物測繪圖(建物平面測量圖、建物測量成果圖)等工作。本案依實際簽約金額提列，提列 140,700 元。

(3)土地改良物拆遷補償費用：(目前暫以預估金額提列，後續將依估價師查估價值認列)

本案合法建築物拆遷補償費共 117,487 元，其他土地改良物拆遷補償費共 639,785 元，合計 757,272 元(詳拾肆、拆遷安置計畫)。

(4)占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費：無。

(5)拆遷安置費：

本案拆遷安置費由實施者依合法建築物使用現況與所有權人達成協議，合法建築物拆遷安置費以每月 1,000 元/坪提列，安置期間以 60 個月計之，故本案合法建築物拆遷安置費(租金補貼)共計為 3,857,420 元(詳見表 14-2)。

(6)地籍整理費

由地政士收取之委託費用，包括建物滅失、土地分割或合併、建物所有權第一次登記、他項權利設定或塗銷及權利變換相關之權利變更或移轉之建物測量(包括「建物第一次測量」與「建物複丈」)、登記規費，與權利變換地籍整理有關之稅務、公證認證提存等相關規費。未來於權利變換階段檢附報價單或合約，並以其報價單或合約金額提列。

以每戶 20,000 元計，372 戶，費用為 7,440,000 元。

(7)審查費用

本項費用依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列，計算如下：

報核都市更新事業計畫＝110,000 元

報核權利變換計畫＝110,000 元

審查費用合計＝220,000 元

(8)其他必要業務費(交評費用)：本案依實際簽約金額提列，提列 480,000 元。

3.貸款利息

(1)貸款年利率

貸款年利率＝自有資金比例x郵政儲金 1 年期定存利率＋融資比例x評價基準日當期五大銀行平均基準利率

＝2.171%

A.本案實施者自行籌措自有資金 30%，另 70%則以融資貸款取得。

B.本案以事業計畫報核日為民國 104 年 10 月計算貸款利息，融資貸款部分採民國 104 年 9 月五大銀行之平均基準利率作為提列基準；自有資金部分則以民國 100 年 7 月 6 日中華郵政公告之存款利率為準，以 1 年期、1,000 萬(含)以上之固定利率計算。

C.民國 100 年 7 月 6 日中華郵政公司公告之存款利率，1 年期、1,000 萬(含)以上之固定利率為 0.510%。

D.五大行庫基準利率：臺灣銀行 2.896%，臺灣土地銀行 2.970%，合作金庫 2.870%，第一銀行 2.790%，華南銀行 2.886%，平均基準利率為 2.882%。

E.本案貸款利率以 2.171%提列，符合規定。

(2)本案施工期間共 48 個月，貸款期間以 60 個月提列。

(3)貸款利息＝A+B

A＝〔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)〕x貸款年利率x貸款期間

B＝〔(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)〕x貸款年利率x貸款期間x0.5(折半)

(4)利息為 304,537,825 元。

4.稅捐：88,774,010 元

(1)印花稅

印花稅提列依「印花稅法」第 5 條規定提列，本案之承攬契據，包括：營建費用、鑽探費用、鄰房鑑定費用、公共設施開闢成本、建築設計費用、都市更新規劃費用、不動產估價費用、更新前測量費用、地籍整理費用扣除行政規費等，印花稅以承攬契據總金額之千分之一計算，共 4,605,590 元(已扣除營業稅金額)。

4,605,589,974 元×1‰＝4,605,590 元

| 承攬契據項目 | 含稅(元) | 未稅(元) |
|---|---|---|
| 營建費用 | 4,505,870,469 | 4,291,305,209 |
| 鑽探費用 | 1,575,000 | 1,500,000 |
| 鄰房鑑定費 | 2,635,600 | 2,510,095 |
| 公共設施開闢成本 | | |
| 1.工程開闢費用(含公共設施開闢及地下停車場興建) | 156,543,246 | 149,088,805 |
| 2.室內裝修費用 | 6,631,103 | 6,315,336 |
| 規劃費 | | |
| 1.建築設計費用 | 131,360,545 | 125,105,281 |
| 2.都市更新規劃費用 | 16,247,811 | 15,474,106 |
| 3.不動產估價費用 | 7,425,000 | 7,071,429 |
| 4.更新前測量費用 | 140,700 | 134,000 |
| 地籍整理費用 | 7,440,000 | 7,085,714 |
| 合計 | | 4,605,589,974 |

(2)營業稅

營業稅稅基計算式：

$$\text{更新後總價值}\times(1-\text{共同負擔比例})\times\frac{\text{房屋評定價格標準}}{\text{土地公告現值}+\text{房屋評定價格標準}}\times\text{營業稅稅基}$$

A.房屋評定標準價格＝房屋及車位產權面積x房屋評定標準價格。房屋評定標準價格係依「新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」規定計算，特(專一)採 14,300 元/㎡，特(專三)採 16,300 元/㎡計。

B.土地公告現值＝土地面積(不含公共設施用地部分)x公告現值

C.營業稅率以 5%提列。

D.營業稅：84,168,420 元。

5.管理費用：1,295,785,279 元

(1)行政作業費用(E1)

本案非依「都市更新條例」第 9 條辦理之更新事業，故無本項費用之提列。

(2)信託費用(E2)

本案信託管理費用（不含國有及市有土地）暫以建經公司報價單提列，共 28,300,000 元，未來於權利變換階段檢附合約，並依其合約金額提列。

(3)總務及人事管理費用(E3)

A.總務及人事管理費用(E3)=(A+B+C+D+F+G)x人事行政管理費率。

B.本更新單元範圍面積 12,322.35 ㎡,(門牌 1 戶+土地及合法建物所有權人聯集 48 人)/2=24，本案提列 5%。

C.人事行政管理費用：284,657,141 元。

(4)銷售管理費用(E4)

A.銷售管理費用(E4)=(A+B+C+D+F+G)x銷售管理費率。

B.(A+B+C+D+F+G)金額在 25 億以下部份：銷售管理費率本案提列 6%；超過 25 億~50 億部分：銷售管理費率本案提列 5.5%；超過 50 億部分：銷售管理費率本案提列 5%。

C.銷售管理費用：322,157,141 元。

A+B+C+D+F+G=4,938,955,470 元+40,950,803 元+304,537,825 元+
88,774,010 元+2,800,000 元+317,124,718 元

=5,693,142,826 元

銷售管理費用=2,500,000,000 元x6%+2,500,000,000 元x5.5%+
693,142,826 元x5%

=322,157,141 元

(5)風險管理費用(E5)

A.風險管理費用(E5)=(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)x風險管理費率。

B.風險管理費率上限為 12%，本案依專案小組委員意見修正調降 1%，以 11%提列。

C.風險管理費用：660,670,996 元。

6.都市計畫變更負擔費用：本案依實際委託契約金額 2,800,000 元提列，後續於權利變換階段將扣除市有土地應負擔部分。

7.容積移轉費用：

本案購買容積移轉所支付之費用，特(專一)暫以本更新單元(乙種工業區)104 年度土地公告現值 80,000(元/㎡)計;特(專三)暫以本更新單元鄰近商業區 104 年度土地公告現值 135,000(元/㎡)計，費用計算如下：

特(專一)容積移轉費用=4,403 ㎡(基地面積)×33.50%(移入容積)×80,000 元/㎡
=118,000,400 元

特(專三)容積移轉費用=4,402.97 ㎡(基地面積)×33.50%(移入容積)×135,000 元/㎡
=199,124,318 元

容積移轉費用=317,124,718 元

## 二、負擔計算

### (一)用地負擔

本案將配合都市計畫規定，劃設之公共設施用地包括公園用地及道路用地，面積計為 3,516.38 ㎡。

另，本案依主要計畫變更內容計算，應提供回饋捐地面積為 603.00 ㎡，依規定納入用地負擔。

本案用地負擔部分，面積合計為 4,119.38 ㎡，佔基地總面積 33.43%(詳見表 15-7)。

有關用地負擔內容，依「都市更新條例」第 30 條規定：「實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；…」辦理。

表 15-7　用地負擔計算表

| 項目 | 面積(平方公尺) | 佔基地總面積百分比(%) |
|---|---|---|
| 特定專用區(三)(捐) | 603.00 | 4.89% |
| 公園用地 | 3,189.34 | 25.88% |
| 道路用地 | 327.04 | 2.65% |
| 合　　計 | 4,119.38 | 33.43% |

**(二)費用負擔**

本案之共同負擔費用包括工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用、容積移轉費用等，總計 6,988,928,105 元。都市更新後總產權面積為 23,957.13 坪，故實施更新事業平均單價為 291,726 元/坪。

【實施更新事業平均單價＝共同負擔費用總額/都市更新地區總產權面積】

## 三、收入說明

**(一)建物價值**

本案更新後之廠辦(辦公)總銷售面積約 11,895.29 坪，平均售價為 442,474 元/坪，廠辦(辦公)總銷售金額為 5,263,360,930 元；住宅總銷售面積約 12,061.84 坪，平均售價為 553,295 元/坪，住宅銷售金額為 6,673,751,370 元。

**(二)停車位價值**

本案可銷售停車位數量共 570 部，以平均 200 萬元/車位計，估算停車位總價值為 1,140,000,000 元。

**(三)更新後建築物總價值**

本案建物及停車位銷售總收入共 13,077,112,300 元(詳見表 15-8)。

表 15-8　整體更新事業開發收入計算表

| 項目 | | 數量 | | 單價 | | 複價(元) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 廠辦(辦公) | 11,895.29 | 坪 | 442,474 | 元/坪 | 5,263,360,930 |
| 2 | 住宅 | 12,061.84 | 坪 | 553,295 | 元/坪 | 6,673,751,370 |
| 3 | 停車位(平面) | 570 | 個 | 2,000,000 | 元/個 | 1,140,000,000 |
| 銷售總收入小計 | | | | | | 13,077,112,300 |

## 四、成本收入分析

**(一)整體更新事業財務分析**

本案之收益情形詳見表 15-9，現金流量情形詳見表 15-10。

**(二)平均費用負擔比例**

平均費用負擔比例＝共同負擔費用÷更新後總價值

＝6,988,928,105 元 ÷13,077,112,300 元 × 100%

＝53.44%

表 15-9　收益分析說明表

| 項目 | 內容 | 金額(元) | 備註 |
|---|---|---|---|
| 收入 | 更新後總價值 | 13,077,112,300 | |
| 支出 | 工程費用(A) | 4,938,955,470 | |
| | 權利變換費用(B) | 40,950,803 | |
| | 貸款利息(C) | 304,537,825 | |
| | 稅捐(D) | 88,774,010 | |
| | 管理費用(E) | 1,295,785,279 | |
| | 都市計畫變更負擔費用(F) | 2,800,000 | |
| | 容積移轉費用(G) | 317,124,718 | |
| | 合計(A+B+C+D+E+F+G) | 6,988,928,105 | |
| 土地所有權人更新後可分配價值 | | 6,088,184,195 | |

**(三)土地所有權人部份**

本案土地所有權人提供土地共 12,322.35 ㎡，更新前土地價值為 1,565,554,200 元，更新後總價值扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後可分配價值為 6,088,184,195 元。

土地所有權人損益=更新後可分配土地及建築物價值－更新前土地價值

=6,088,184,195 元－1,565,554,200 元

=4,522,629,628 元

以更新前土地成本價值計算，投資時程 5 年(60 月)，則土地所有權人之年投資報酬率=(4,522,629,628÷1,565,554,200)/5x100% =57.78%

## 五、資金來源說明

本都市更新單元由「總行營造興業股份有限公司」擔任實施者，實施本都市更新事業，辦理都市更新事業所需費用將由實施者及出資者負擔。

實施者「總行營造興業股份有限公司」出資 23,140,309 元；出資者包括「威力國際開發股份有限公司」、「吉揚建設開發股份有限公司」，共同負擔扣除實施者出資部分後，餘由出資者「威力國際開發股份有限公司」出資 41%，「吉揚建設開發股份有限公司」出資 59%。，出資者將依實施者分回部分進行分配。

本案資金來源包括 30%自有資金及 70%銀行融資。其中自有資金部分主要由實施者、出資者、本案土地融資及建築融資等。

表 15-10　預估現金流量表

| 時間<br>項目 | 第1-6月<br>準備期 | 第7-10月 | 第11-14月 | 第15-18月 | 第19-22月 | 第23-26月 | 第27-30月 | 第31-34月 | 第35-38月 | 第39-42月 | 第43-46月 | 第47-50月 | 第51-54月 | 第55-57月 | 第58-60月 | 總計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 施工期 | | | | | | | | | | | | 交屋期 | | |
| 資金來源 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 專案融資 | 401,675,692 | 432,486,741 | 377,528,955 | 380,849,955 | 380,849,955 | 374,278,894 | 374,278,894 | 367,707,833 | 323,551,772 | 316,980,711 | 310,409,650 | 303,838,589 | 303,337,269 | 187,363,381 | 57,111,383 | 4,892,249,673 |
| 自有資金 | 172,146,725 | 185,351,461 | 161,798,124 | 163,221,409 | 163,221,409 | 160,405,240 | 160,405,240 | 157,589,071 | 138,665,045 | 135,848,876 | 133,032,707 | 130,216,538 | 130,001,687 | 80,298,592 | 24,476,307 | 2,096,678,431 |
| 出售折價抵付共同負擔房地價值收入 | | | | | | | | | | | | | | | | 0 |
| 合計 | **573,822,418** | **617,838,202** | **539,327,079** | **544,071,364** | **544,071,364** | **534,684,134** | **534,684,134** | **525,296,904** | **462,216,817** | **452,829,587** | **443,442,357** | **434,055,127** | **433,338,955** | **267,661,973** | **81,587,690** | **6,988,928,105** |
| 共同負擔費用 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建築設計費 | | 65,680,272 | | | | | | | | | | | | 65,680,272 | | 131,360,545 |
| 營建費用(含公益設施樓地板面積) | | 337,940,285 | 403,650,896 | 403,650,896 | 403,650,896 | 394,263,666 | 394,263,666 | 384,876,436 | 375,489,206 | 366,101,976 | 356,714,745 | 347,327,515 | 337,940,285 | | | 4,505,870,469 |
| 空氣污染防制費 | 325,617 | | | | | | | | | | | | | | | 325,617 |
| 公寓大廈公共基金 | | | | | | | | | | | | | 8,671,059 | | | 8,671,059 |
| 外接水、電、瓦斯管線工程費 | | | | | | | | | | | | | | 27,900,000 | | 27,900,000 |
| 建築執照相關規費 | 1,873,686 | | | | | | | | | | | | | | | 1,873,686 |
| 公共設施開闢費用 | 125,383,722 | 125,383,722 | | | | | | | | | | | | | | 250,767,443 |
| 管理維護計畫相關經費 | 6,093,325 | 6,093,325 | | | | | | | | | | | | | | 12,186,650 |
| 都市更新規劃費 | 16,247,811 | | | | | | | | | | | | | | | 16,247,811 |
| 不動產估價費用(技師簽證費) | 7,425,000 | | | | | | | | | | | | | | | 7,425,000 |
| 土地鑑界費 | 172,000 | | | | | | | | | | | | | | | 172,000 |
| 鑽探費用 | 1,575,000 | | | | | | | | | | | | | | | 1,575,000 |
| 鄰房鑑定費用 | 2,635,600 | | | | | | | | | | | | | | | 2,635,600 |
| 更新前土地及建物測量費用 | 140,700 | | | | | | | | | | | | | | | 140,700 |
| 合法建築物拆遷補償費用 | | 117,487 | | | | | | | | | | | | | | 117,487 |
| 其他土地改良物拆遷補償費用 | | 639,785 | | | | | | | | | | | | | | 639,785 |
| 拆遷安置費用 | 385,742 | 257,161 | 257,161 | 257,161 | 257,161 | 257,161 | 257,161 | 257,161 | 257,161 | 257,161 | 257,161 | 257,161 | 257,161 | 192,871 | 192,871 | 3,857,420 |
| 地籍整理費用 | 3,720,000 | | | | | | | | | | | | | 3,720,000 | | 7,440,000 |
| 審查費用 | 220,000 | | | | | | | | | | | | | | | 220,000 |
| 其他必要業務費 | 480,000 | | | | | | | | | | | | | | | 480,000 |
| 貸款利息 | 30,453,783 | 20,302,522 | 20,302,522 | 20,302,522 | 20,302,522 | 20,302,522 | 20,302,522 | 20,302,522 | 20,302,522 | 20,302,522 | 20,302,522 | 20,302,522 | 20,302,522 | 15,226,891 | 15,226,891 | 304,537,825 |
| 印花稅 | | | | | | | | | | | | | | 4,605,590 | | 4,605,590 |
| 營業稅 | | | | | | | | | | | | | | 84,168,420 | | 84,168,420 |
| 信託費用 | 28,300,000 | | | | | | | | | | | | | | | 28,300,000 |
| 人事行政管理費用 | 28,465,714 | 14,232,857 | 14,232,857 | 18,977,143 | 18,977,143 | 18,977,143 | 18,977,143 | 18,977,143 | 18,977,143 | 18,977,143 | 18,977,143 | 18,977,143 | 18,977,143 | 18,977,143 | 18,977,143 | 284,657,141 |
| 銷售管理費用 | | | 53,692,857 | 53,692,857 | 53,692,857 | 53,692,857 | 53,692,857 | 53,692,857 | | | | | | | | 322,157,141 |
| 風險管理費用 | | 47,190,785 | 47,190,785 | 47,190,785 | 47,190,785 | 47,190,785 | 47,190,785 | 47,190,785 | 47,190,785 | 47,190,785 | 47,190,785 | 47,190,785 | 47,190,785 | 47,190,785 | 47,190,785 | 660,670,996 |
| 都市計畫變更負擔費用 | 2,800,000 | | | | | | | | | | | | | | | 2,800,000 |
| 容積移轉費用 | 317,124,718 | | | | | | | | | | | | | | | 317,124,718 |
| 合計 | **573,822,418** | **617,838,202** | **539,327,079** | **544,071,364** | **544,071,364** | **534,684,134** | **534,684,134** | **525,296,904** | **462,216,817** | **452,829,587** | **443,442,357** | **434,055,127** | **433,338,955** | **267,661,973** | **81,587,690** | **6,988,928,105** |

註：實際數據以權利變換計畫核定公告為準。

# 拾陸、效益評估

期待本案透過都市更新事業之實施，除可提升整體都市環境品質，亦可對公部門與所有權人帶來實質之效益，其說明如下：

## 一、更新前後效益評估比較

### (一)生活環境及景觀品質提升

本更新單元現況建築物為低密度之老舊建築，其鄰棟間隔不足，居住環境品質低落，故本案擬透過整體規劃開發，於基地周邊留設足夠開放空間，形成良好都市空間，並重新塑造地區都市視覺新景觀，以改善生活品質與安全。

另基地沿道路側退縮留設無遮簷人行道，以形成良好都市空間，減少都市空間之壓迫感，將重新塑造地區都市視覺新景觀。

### (二)都市安全環境之提供

本案透過都市更新方式，運用整體規劃之設計理念，改善原有老舊不良之居住空間，並配合整體周邊環境研擬都市防災計畫，規劃防災避難空間與避難救災動線，以創造健全的安全空間及現代化的住宅環境，改善原來消防及治安的死角，塑造一安全的都市生活環境。

### (三)土地有效利用

本更新單元原土地使用分區屬工業區，惟基地使用現況未能發揮土地利用效益及價值，透過都市計畫變更為特(專一)供作廠辦使用，及特(專三)作住宅使用；並藉由都市更新方式，針對整體區域環境與更新單元作一整合規劃，改善現有土地低度使用，提高土地利用價值並提升生活品質與安全，更可以提升整體之房地產價值。

表 16-1　計畫效益評估說明表

| 評估項目 | 更新前 | 更新後 |
|---|---|---|
| 土地利用 | 原土地使用分區屬工業區，基地使用現況皆未開發，未能發揮土地利用效益及價值。 | 透過都市計畫變更，土地使用內容調整如下，充分提高土地使用效率。<br>1.第一種特定專用區：4,403 ㎡<br>2.第三種特定專用區：4,402.97 ㎡<br>3.公園用地：3,189.34 ㎡<br>4.道路用地：327.04 ㎡ |
| 建築使用 | 1 棟磚造 1 樓合法建築物<br>2 戶舊違章建築戶<br>1 處違章建築 | 1.第一種特定專用區：新建 B5~24F 建築物，設有 35 戶辦公室及作業廠房。<br>2.第三種特定專用區：新建 B5~31F 建築物，設有 1 戶公共托育中心、336 戶集合住宅。<br>3.採用綠建築概念設計(黃金級標章)，響應節能減碳政策。 |
| 停車空間 | 無設置。 | 1.第一種特定專用區：汽車位 272 個、大型裝卸車位 3 個、機車位 242 個、自行車位 61 個。<br>2.第三種特定專用區：汽車位 304 個、機車位 339 個、自行車位 118 個。<br>3.公園用地：汽車位 116 個、機車位 117 個、自行車位 36 個。 |
| 生活環境及景觀品質 | 本更新單元現況建物老舊，嚴重影響現住戶及周邊居民生命財產安全。 | 於基地周邊留設足夠開放空間，形成良好都市空間，並重新塑造地區都市視覺新景觀，以改善生活品質與安全。 |
| 都市安全環境 | 原有老舊不良之居住空間，造成消防及治安的死角。 | 配合整體周邊環境研擬都市防災計畫，規劃防災避難空間與避難救災動線。 |
| 友善行人措施 | 無。 | 1.第一種特定專用區：沿計畫道路退縮留設 798.80 ㎡人行步道。<br>2.第三種特定專用區：沿計畫道路退縮留設 323.56 ㎡人行步道。<br>3.道路用地：配合現況於更新單元北側水防道路側留設 6 公尺寬人行步道。 |
| 視覺景觀 | 老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。 | 新建 24 層鋼筋混凝土造及 31 層鋼構建築物，且興闢公園用地，改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供當地居民良好的視覺景觀。 |

資料來源：本計畫整理。

## 二、實施後實質效益評估

### (一)政府之效益

1.消弭窳陋環境，改善市區老舊環境不良現象，美化市容觀瞻。

2.本更新地區現況皆未開發利用，若能更新完成，將成為鄰近地區更新指標作用，並符合政府推動都市更新政策目標。

3.發揮土地應有利用價值及符合都市發展機能。

4.更新後不動產將增值，增加政府稅收。

### (二)住戶之效益

1.提高房地產價值

充分發揮其都市計畫所賦予之機能及區位特性，藉由都市更新與整體規劃設計，提升所有權人之房地價值。

2.稅賦減免

各所有權人透過都市更新可依據 108 年 1 月 30 日修正公布「都市更新條例」第 67 條之相關內容規定減免各項稅賦，其說明如下：

(1)更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；仍可繼續使用者，減半徵收。

(2)更新後地價稅及房屋稅減半徵收兩年。

(3)依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅 40%。

(4)不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅 40%。

(5)實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。

(6)實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

### (三)整體環境之效益

1.環境品質之提升

(1)新建房屋在設備、服務及空間等軟硬體設施均較原居住環境佳；且每人平均使用樓地板面積增加，並透過整體之開發，在結構安全、居住管理及生活空間品質上均有大幅度之改善。

(2)引進高科技產業進駐，塑造優質生產及辦公環境。

2.開放空間之增加

都市更新藉由整體設計提供開放空間，可提供社區居民更多可活動使用空間。

3.增進公共利益

配合市府政策，提供公共托育中心，提升都市更新公益性。

## 拾柒、實施進度

本案都市更新事業實施進度詳見表 17-1。

表 17-1　都市更新事業實施進度表

| 進度 | | 104年 | | 104年~111年 | | | | 111年 | | | 112年 | | | | | | 113年~115年 | | | | | | 116年 | | | | | | | | | | | | 117年 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 序號及項目 | | ~ | 6 | 1 | ~ | 6 | 7 | 8 | ~ | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | ~ | 12 | 1 | 2 | 3 | ~ | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **(一)** | **都市更新事業計畫階段** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 擬訂更新事業計畫及報核 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 更新事業計畫審查及核定公告實施 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **(二)** | **都市更新權利變換計畫階段** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 擬訂都市更新權利變換計畫及報核 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 都市更新權利變換計畫審查及核定公告實施 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **(三)** | **工程前置作業** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 申請拆除及建造執造 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **(四)** | **工程施工階段** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 工程施工 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 領取使用執照 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 送水送電 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **(五)** | **產權登記階段** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 建物第一次測量及產權登記 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 申請更新後稅捐減免 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **(六)** | **更新事業成果備查階段** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 更新成果備查 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

註：本預估工程進度得視實際審查時間為準。

## 拾捌、相關單位配合辦理事項

**一、有關公園用地及道路用地開闢時程依 109 年 7 月由新北市政府、總行營造興業股份有限公司及威力國際開發股份有限公司三方簽訂「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)主要計畫(更新單元 5)案暨擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案」協議書協議內容辦理，並依「都市更新條例」相關規定完成所有權移轉登記。**

**二、財政部國有財產署北區分署 111 年 4 月 29 日台財產北改字第 11150004850 號函書面意見**

依財政部國有財產署北區分署 111 年 4 月 29 日台財產北改字第 11150004850 號函書面意見說明二、(二)：『依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 9 點規定略以，依處理原則第 8 點規定評估作社會住宅者，執行機關通知需用機關辦理撥用國有不動產，於完成撥用前，委託該機關參與後續都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等)。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」(下稱注意事項)第 9 點第 2 款規定，執行機關依處理原則第 9 點第 2 款通知需用機關辦理撥用時，應敘明於事業計畫核定前辦竣撥用，並副知都市更新主管機關及實施者，後續由該機關依都市更新條例規定參與都市更新(含提出社會住宅建築規劃設計需求等)。本案前經貴府城鄉局以 109 年 4 月 28 日新北城住字第 1090732058 號函復本案國有土地擬爭取作社會住宅使用，請依上開規定參與後續都市更新進程，並於事業計畫核定前循撥用程序，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向財政部國有財產署申請撥用。』(詳見附錄四)辦理。

# 拾玖、其他應加表明之事項

## 一、管理維護計畫

詳見附錄三、公寓大廈管理規約。

### (一)管理委員會

1.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及住戶互選管理委員組成管理委員會，包括 1 名主任委員、1 名副主任委員、財務委員、數名委員，合計最多 21 人，並得設置數名候補委員。

2.主任委員應每 2 個月召開管理委員會會議乙次。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。管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。

3.主任委員由管理委員互選之；副主任委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。委員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；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。

4.委員之任期至少 1 年至多 2 年，其中主任委員、財務委員及負責監察業務之委員，連選得連任 1 次；其餘委員連選得連任。

### (二)住戶費用負擔及收支基準

1.為充裕管理共用部分必要之經費，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「公共基金」及「管理費」款項。

2.管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

3.管理費按月繳納之，公共基金依每月管理費 20%收繳，其金額達 2 年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。

4.區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息 10%計算。

### (三)特別約定事項

1.人行步道管理

本公寓大廈法定空地留設之人行步道部分 1,122.36 ㎡(包含特(專一)留設面積 798.80 ㎡、特(專三)留設面積 323.56 ㎡)，乃依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應無償提供不特定公眾使用，並設立人行步道告示牌，明確標示留設面積、位置。留設之人行步道由本公寓大廈公共管理基金維護，區分所有權人應遵守本項規定，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。

2.公共設施管理

(1)公共設施由本公寓大廈管理員會派員或委託管理及維護，其因執行所屬業務所生各項費用由該單位自行支付。

(2)公共設施管理規章如有未盡事宜，本公寓大廈管理員會應予增訂、修改並公佈實施之。

(3)公共設施產權登記為全體區分所有權人共有，將來使用方式需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。

3.停車位管理

(1)「特(專一)」

A.本公寓大廈規劃272個坡道平面式汽車停車位、地面層3輛大型裝卸車車位、地下1層2個裝卸車位、242個機車停車位、61個自行車停車位。

B.本公寓大廈於地面層3輛大型裝卸車車位、地下1層設置2個裝卸車位、1個垃圾車暫停車位，為區分所有權人共有，未來不得銷售移轉。

C.地下1層設置242個機車停車位、61個自行車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，非經主管機關同意不可擅自變更作其他用途。

(2)「特(專三)」

A.本公寓大廈規劃304個坡道平面式汽車停車位、1個垃圾車暫停車位、339個機車停車位、118個自行車停車位。

B.本公寓大廈於地下1層設置垃圾車暫停車位1個，為區分所有權人共有，未來不得銷售移轉。

C.地下1層設置339個機車停車位、118個自行車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，非經主管機關同意不可擅自變更作其他用途。

4.外觀管理規定

(1)屬於本公寓大廈之外觀、屋頂平台、防空避難室及公共設施等除另有約定外，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物佔用或加建等其他類似行為。如有任何裝設物，應遵守下列規定。

A.空調室外機及熱水器：空調之室外機及熱水器應按起造人規劃之位置設置，不可放置於其他位置。

B.廣告物：除起造人統一製定之招牌物外，其他未經區分所有權人會議通過者，不得自行加設，且建築物外觀不得懸掛看板及廣告物。

C.各戶陽台、雨遮及約定專用之露台、法定空地，應按起造人之規劃維護使用，不得有變更構造、使用目的、外推加窗或加蓋等行為。

D.各層樓梯間、地下室車道、公共區域等，不得放置任何私人物品，否則管理中心得代為清除。

E.公告欄：除公共事務之公告外，未經管理委員會同意不得張貼私人廣告物或傳單。

F.家庭垃圾及廢棄物應按起造人或管理委員會規劃位置分類置放。

(2)上述事項不論於起造人代管期間或管理委員會成立後，若有違反，起造人、管理委員會或管理中心可要求住戶拆除或清除並移至正確位置，因而產生之相關費用由住戶自行負擔。

5.黃金級綠建築標章之管理規定

(1)綠建築標章續辦原則

綠建築標章有效期限為五年，於首次效期期滿前六個月內，經評定專業機構通知管理委員會會同赴現場，依綠建築標章延續認可簡化查核表查核，符合規定者，函報內政部准以延續認可一次，有效期限為五年。

(2)綠建築設施管理維護計畫書

於綠建築設施興建完竣後，申請使用執照時起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書(以下簡稱計畫書)。

計畫書應載明下列事項：

A.管理人姓名、職業、住址、身分證字號。

B.綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項。

C.管理維護方式。

D.管理維護金額及管理辦理方式。

E.專戶儲存等有關事項。

F.其他管理維護執行有關事項。

(3)綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應，其管理維護費用運用項目如下：

A.綠建築設施維修或更新費用。

B.綠建築設施更新或保養所需費用。

C.綠建築設施所需水電及清潔費用。

D.僱用管理、清潔及維修人員費用。

E.其他有關管理維護所需費用。

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

(5)實施者於大樓管理委員會正式成立後，應將備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員接管。其管理委員會執掌如下：

A.所有權人會議決議事項之執行。

B.定期會議及臨時會議之招開。

C.管理維護金額及其他收入之收取、保管及動支。

D.預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。

E.管理人員之雇用、監督。

F.共有及共用部分之清潔、維護、修繕事項。

G.共同事務與革新事項之建議、糾紛及違規事項之調處。

H.管理維護執行計畫書、管理公約、使用執照及竣工圖說保管。

I.其他規約約定事項。

7.開放空間管理

(1)開放空間共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有附屬建築物，而供共同使用。

(2)共用部分之修繕，由管委會為之，其費用由公共基金(管理費)支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

(3)開放空間上如有營利用之廣告物、旗幟之使用，一律以廢棄物處理。

(4)開放空間不得擺放私人物品，違反者管理中心以廢棄物清理。

(5)開放空間嚴禁私用及做為營利用途，亦禁止停放汽車、機車。違反者依法處置。

(6)開放空間屬管委會管理，住戶發現問題時應即時反應，管理中心派員勘查並呈報管委會檢修處理。

(7)特(專一)共劃設開放空間面積 2,069.25 ㎡，其中，無申請容積獎勵範圍面積 1,270.45 ㎡，申請容積獎勵範圍面積 798.80 ㎡。依照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」第三點規定計算開放空間管理維護基金為新台幣 6,058,482 元整，由起造人提撥供本公寓大廈開放空間管理維護之用。

申請獎勵：798.8×5,000＝3,994,000 元

無申請獎勵：(715+186.4+139.31+229.74)×1,625＝2,064,482 元

空間管理維護基金：3,994,000 元＋2,064,482 元＝6,058,482 元

(8)特(專三)共劃設開放空間面積 1,260.15 ㎡，其中，無申請容積獎勵範圍面積 936.59 ㎡，申請容積獎勵範圍面積 323.56 ㎡。依照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」第三點規定計算開放空間管理維護基金為新台幣 3,139,759 元整，由起造人提撥供本公寓大廈開放空間管理維護之用。

申請獎勵：323.56×5,000＝1,617,800 元

無申請獎勵：(487.6+127.3+321.69)×1,625＝1,521,959 元

空間管理維護基金：1,617,800 元＋1,521,959 元＝3,139,759 元

8.露臺管理維護：(露臺及屋頂層)

(1)澆水

A.視天候情況辦理澆水，如遇下雨天或連續陰天，可以減次辦理，如遇天候乾旱則加次辦理。

B.澆水水量充足，平均喬木每株每次澆水量約為 18~20 公升，灌木每株每次澆水量約為 4~6 公升。澆水時不得沖刷植物根部土壤。

(2)病蟲害防治

種植後約每隔 12 個月辦理一次病蟲害防治，但如發生病蟲害時，應即連續實施噴藥處理。施藥時應注意相關安全措施，不得噴及人畜生物必要時應立警告標示。

(3)修剪

種植後按發育狀況約每隔 6 個月辦理修剪一次。過密枝條、病蟲害枝、徒長枝、過長枝葉應予修剪以維持良好樹形，妨礙行車安全視距或遮蔽交通標誌者，均應加以適當修剪，修剪之枝葉應收集運棄至合法場所。

(4)中耕除草

種植後約每隔 4 個月辦理一次中耕除草，其工作內容為植穴範圍內地面雜草應予清除，並耙鬆表土，惟應避免損及根部。本項作業可配合辦理施肥作業。

(5)補植

種植後，隨時留意植物之生長發育狀況，保持旺盛樹勢。如發現植物呈現枯萎或發育不良時，立即辦理補種。

9.垃圾清運管理規約

(1)垃圾處理方式

A.一般垃圾：應將垃圾先分類後，再密封於塑膠袋內，勿使其漏出；封妥後再置於垃圾筒內丟棄。

B.丟棄垃圾時，若垃圾掉出應將其撿拾清理乾淨。

C.大型廢棄物傢俱等大型垃圾，住戶應自行向所屬轄區之環保局、清潔隊或請管理服務中心協助申請清運處理，不得棄於垃圾場。

D.裝修廢棄物：各住戶進行裝潢時，裝潢材料、木料等垃圾應由裝潢單位或住戶負責清運，不得隨意堆置，各住戶並負有監督其垃圾處理之責任。

(2)垃圾處理要點

A.廚餘之水應瀝乾後再行丟棄。

B.破玻璃、破陶瓷片、金屬碎片請妥為包紮，避免危害清運人員。

C.火苗應熄滅後使可丟棄。

D.確實做好環境，垃圾分類後再行丟棄。

E.應依管理委員會置放之垃圾筒放置各型垃圾，並將開口確實密合，以防惡臭或蚊蠅滋生。

F.將垃圾集中放置於垃圾場後，清潔人員配合環保單位或垃圾清運公司作業，每日定期清運垃圾。

10.夜間照明管理規約

(1)燈光管制

A.管制範圍：大樓外觀、一樓庭園、開放空間、人行步道及屋頂花園之燈光控管。

B.照明時間依社區管理委員會之決議關閉或開啟。

C.不必要之照明停用或管制。

(2)燈具規劃及使用管理

A.本案使用 LED 高壽命燈具，低維護管理。

B.外牆照明使用時序管理，減少電力浪費。

C.地面層景觀照明，亮化沿街夜間光環境。

D.室內公共空間採用分區分時開關燈具。

11.植栽管理規約

(1)病蟲害防治：每月 1 次定期視察，換季時蟲害最為盛行，欲先行噴藥預防蟲害。

(2)施肥：每年進行追肥 2 次，並視植栽需要決定肥料用量。

(3)灌木修剪：每月 1 次定期維護，以保持庭園維護事項為原則。

(4)花木補植費用另計。

(5)喬木整枝。(6m 以內)。

(6)噴灌建議事項：每年 4 月~9 月噴灑時間建議為 06：00、18：00 共計 2 次，每次時間為 6 分鐘。每年 10 月~3 月噴灑時間建議為 06：00、18：00 共計 2 次，每次時間為 3 分鐘。(以現場植栽狀況作調整)

| | 項目 | 1 月 | 2 月 | 3 月 | 4 月 | 5 月 | 6 月 | 7 月 | 8 月 | 9 月 | 10 月 | 11 月 | 12 月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 植栽修剪 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 2 | 喬木整枝 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 3 | 雜物清除 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 4 | 施肥 | | | ● | | | | | | ● | | | |
| 5 | 蟲害噴藥 | | | ● | | | | | | ● | | | |

12.水岸架空走廊及水岸活動魅力平台(露台)管理規約

特(專一)劃設水岸架空走廊 297.76 ㎡及水岸活動魅力平台(露台)面積 10 ㎡；特(專三)劃設水岸架空走廊 168.37 ㎡及水岸活動魅力平台(露台)面積 360.57 ㎡。

(1)管理維護機制

A.水岸架空走廊及水岸活動魅力平台(露台)屬管委會管理。

B.於東西兩側各設置一樓梯供上下空間串聯使用，係提供不特定公眾通行使用。

C.開放時間為每天 24 小時全天開放。

(2)配套機制

住戶發現問題時應即時反應，管理中心派員勘查並呈報管委會檢修處理。

(3)特(專一)依照「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」第二點規定計算開放空間管理維護基金為新台幣 1,538,800 元整，由起造人提撥供本公寓大廈開放空間管理維護之用；另提撥電梯設備一次汰換費用新台幣 1,280,000 元整。

【307.76x200x25＝1,538,800】

(4)特(專三) 依照「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」第二點規定計算開放空間管理維護基金為新台幣 2,644,700 元整，由起造人提撥供本公寓大廈開放空間管理維護之用；另提撥電梯設備一次汰換費用新台幣 1,280,000 元整。

【(168.37+360.57)】x200x25＝2,644,700】

13.公益設施管理維護基金

(1)本案更新後於特(專一)2 樓設置公益設施空間，其樓地板面積為 819.63 ㎡，本案依據「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」規定，由起造人提撥管理維護基金 4,098,150 元，供本公寓大廈社區使用之公益設施管理維護之用。

819.63 ㎡x200 元/㎡/年x25 年＝4,098,150 元

(2)本案更新後於特(專三)3 樓設置公益設施空間，其樓地板面積為 887.00 ㎡，本案依據「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」，由起造人提撥管理維護基金 4,435,000 元，供本公寓大廈社區使用之公益設施管理維護之用。

887.00 ㎡x200 元/㎡/年x25 年＝4,435,000 元

14.公益設施管理維護計畫

**(1)特(專一)公益設施管理維護辦法**

**壹、總 則**

一、為維持本社區公益設施高品質服務水準，及正確使用各項公益設施設備，特訂定本管理辦法，由全體住戶暨使用來賓共同遵守之。

二、本社區公益設施之設立宗旨，乃促進住戶間彼此交流增進情誼，及提供公眾來賓使用，請使用者多加珍惜及愛護，並遵守本辦法相關規定。

**貳、使用對象**

一、社區住戶

(一)住戶進入時，請於服務櫃台處，出示住戶識別證磁卡以茲識別。

(二)住戶進入時均使用住戶識別卡，於櫃台領取鑰匙腕帶後進入使用。

(三)住戶磁卡識別證，不得轉借他人使用，如有發現將予以暫收，再予轉交管理服務中心。

(四)訪客須由住戶陪同，方得進入公益設施，每次進場不另行收費，但需扣除住戶點數。。

(五)住戶應告知訪客設施各項使用規則，並對其所邀訪客之

行為負責，如有違反本管理辦法相關規定者，管理服務中心有權拒絕該住戶及其訪客再次進入本社區使用公益設施。

二、來賓

(一)來賓進入俱樂部，請於服務櫃台處登記，並依照公益設施收費標準繳交費用，領取鑰匙腕帶後進入使用。

(二)來賓應遵守各項設施使用規則，並對其之使用行為負責，如有違反本管理辦法相關規定者，管理服務中心有權拒絕該來賓再次進入本社區使用公益設施。

三、供周邊居民使用

(一)進入俱樂部，請於服務櫃台處登記，並依照公益設施收費標準繳交費用，領取鑰匙腕帶後進入使用。

(二)應遵守各項設施使用規則，並對其之使用行為負責，如有違反本管理辦法相關規定者，管理服務中心有權拒絕該使用者再次進入本社區使用公益設施。

**參、住戶點數暨來賓收費**

一、社區住戶於繳交管理費後，服務中心依坪數輸入住戶點數帳戶。當月未使用之點數，遞延累計至次月；逾三個月未使用之點數，即予歸零不再繼續累加。(每坪兌換 50 點，無條件進位、點數不得兌換現金)。

二、社區住戶於繳交管理費後，亦另得向管理服務中心儲值點數：

(一)壹元壹點，每次最少儲值 500 點，現金購買之點數無使用期限之限制(限購買戶使用)。

(二)住戶需如期繳交管理費，方可向服務中心儲值點數。

三、住戶感應磁卡僅供本社區會館暨公共設施識別使用，不提供其他證明使用。

四、住戶不得將使用資格轉讓於他人。

五、如住戶之親友、同事及客戶使用公益設施時，須由住戶陪同，並比照住戶之使用方式扣抵陪同住戶之點數。

六、來賓使用依照各項公益設施收費標準收取費用。

**肆、服裝**

社區住戶及其訪客與使用來賓進入俱樂部，應穿著適當之服裝，服裝不整者不得進入；各區服裝規定，參照各區使用規則，不符規定者，服務中心及俱樂部應拒絕其使用。

**伍、飲食**

一、本社區之公益設施禁止攜帶任何酒類、飲料、食物進入。

二、本社區之公益設施全面禁煙及嚼食檳榔。

**陸、其他**

一、為維護住戶安全及場地清潔，任何動物或寵物均不得攜帶進入本社區內公益設施。

二、任何商業、非商業廣告、宣傳物品及商品，非經管理委員許可，嚴禁照相、攝影、銷售及私人教學行為。

**柒、損壞賠償**

一、私人物品請妥善保管，尤其貴重物品請勿攜帶，服務中心及俱樂部不負任何保管、遺失、 或損毀賠償責任。

二、使用者如因未遵守本辦法及各項使用規則，致發生公益設施設備器材損毀時，應負賠償責任。

三、若遺失會館置物櫃之鑰匙腕帶磁扣，需負擔 NT＄500 元重製費用，遺失鑰匙需負擔 NT＄300 元。

四、為顧及安全，寄物櫃鑰匙不得攜出，違者需負擔更新鑰匙費 NT＄300 元。(不含鑰匙腕帶之費用)

五、如有攜出公益設施之資材，如雜誌、各項耗材及用品等，均需賠償。

六、非遊戲或運動設施及器具，不得任意攀爬、碰撞、把玩，如有違反規定造成設施損毀，使用者應負全部安全及賠償責任。

**捌、失物招領**

一、若於本俱樂部拾獲物品時，請送交櫃台處招領。

二、如有遺失物品，需由失主證明確為其所有，並簽收領回。

三、失物公告招領後一個月，無人領回時，依民法拾獲物之相關規定辦理。

**玖、開放時間**

一、公益設施開放時間，依其使用管理規則之規定。

二、每週一為維修保養日，進行環境設備整理保養，暫停開放。

三、如遇特殊情況（設備及工程維護或天氣因素)，另行公告之。

四、颱風依政府上班規定，得依實際狀況決定開放公共設施與否。

**拾、管理規則**

一、本區內各項財產禁止攜帶外出。

二、嚴禁攜帶危險、易燃或任何危及公共安全物品進入本設施內。

三、場地使用完後，請整理清潔，並知會服務中心人員檢視。
四、設備之使用請依服務人員或使用說明指示，以免損壞設備。
五、為維護本社區住戶權益，出借之各項公益設施場地，均謝絕不法、不當或政治之演出。
六、嚴禁服裝不整、赤膊、赤腳或穿著拖鞋入內，以建立公共禮儀。
七、嚴禁擅自移動器具，並聽從服務人員解說，或詳閱使用說明規定，以避免造成損毀。
八、本區嚴禁賭博及一切非法行為。
九、本區全面禁煙，並嚴禁攜帶寵物入內，以維護衛生安全。
十、使用本區時嚴禁高聲嬉鬧，以維護社區安寧。
十一、請愛護社區設備，如因使用不當而造成設施損壞者，須照價賠償，造成設施不潔者需負擔額外之清潔費用。
十二、經勸導後，如使用者仍違反以上各項管理規則，服務人員得立即強制用戶離去，用戶不得提出異議。

**公益設施使用說明一覽表**

| 項目 | 開放時間 | 收費標準 | 使用方式 |
|---|---|---|---|
| 體適能中心 | 週二至週日每日上午 09:00 ~ 晚上 21:00。 | (1)全票：50 元/小時<br>(2)學生票：40 元/小時(限學生憑學生證購買)<br>(3)優待票：25 元/小時(限 65 歲以上年長者) | 開放時間內設門禁管制，採登記供住戶及其訪客暨來賓使用，本社區住戶之訪客需由住戶陪同方能使用。 |
| 桌球區 | 週二至週日每日上午 09:00 ~ 晚上 21:00。 | 每面 95 元/小時 | 開放時間內設門禁管制，採登記供住戶及其訪客暨來賓使用，本社區住戶之訪客需由住戶陪同方能使用。 |
| 撞球區 | 週二至週日每日上午 09:00 ~ 晚上 21:00。 | (1)離峰時段：每檯 90 元/時(平日 09：00-18：00；例假日 09：00-12：00)<br>(2)尖峰時段：每檯 110 元/時(平日 18：00-21：00；例假日 12：00-21：00) | 開放時間內設門禁管制，採登記供住戶及其訪客暨來賓使用，本社區住戶之訪客需由住戶陪同方能使用。 |
| 綜合教室(多功能教室) | 週二至週日每日上午 09:00 ~ 晚上 21:00。 | (1)社區住戶每小時扣點 20 點。<br>(2)來賓使用每次以小時計，每小時收費 75 元，未滿一小時以一小時計，登記使用時須支付押金 500 元，使用完畢經確認未毀損設備後，始退回押金。 | (1)開放時間內設門禁管制，採預約制供住戶及其訪客暨來賓使用，本社區住戶之訪客需由住戶陪同方能使用。<br>(2)預約使用須於一週前向櫃台登記並繳納費用或點數，惟管委會辦理社區活動及課程時除外。<br>(3)場地預約每次時間至多以 2 小時為一個時段，如需延長時間，須於申請時一併提出，依序使用。<br>(4)臨時提出延長時間者，需視次場有無其他住戶預約而定，延長時間不得超過開放時間。<br>(5)預約逾時十分鐘未至服務中心報到者，視為自動棄權，服務中心得將場地轉給次場預約者或現場後補者使用。 |
| 綜合教室(小會議室) | 週二至週日每日上午 09:00 ~ 晚上 21:00。 | (1)社區住戶每小時扣點 20 點。<br>(2)來賓使用每次以小時計，每小時收費 40 元，未滿一小時以一小時計，登記使用時須支付押金 500 元，使用完畢經確認未毀損設備後，始退回押金。<br>(3)冷氣費每小時 100 元。<br>(4)毀損設備者需照價賠償，費用自押金扣除，若押金金額不足，使用者需再負擔剩餘設備修復或更新費用。<br>(5)約可容納 8 人。 | (1)開放時間內設門禁管制，採預約制供住戶及其訪客暨來賓使用，本社區住戶之訪客需由住戶陪同方能使用。<br>(2)預約使用須於一週前向櫃台登記並繳納費用或點數，惟管委會辦理社區活動及課程時除外。<br>(3)場地預約每次時間至多以 2 小時為一個時段，如需延長時間，須於申請時一併提出，依序使用。<br>(4)臨時提出延長時間者，需視次場有無其他住戶預約而定，延長時間不得超過開放時間。<br>(5)預約逾時十分鐘未至服務中心報到者，視為自動棄權，服務中心得將場地轉給次場預約者或現場後補者使用。 |
| | | (3)冷氣費每小時 140 元。<br>(4)毀損設備者需照價賠償，費用自押金扣除，若押金金額不足，使用者需再負擔剩餘設備修復或更新費用。<br>(5)約可容納 58 人。 | 為一個時段，如需延長時間，須於申請時一併提出，依序使用。<br>(4)臨時提出延長時間者，需視次場有無其他住戶預約而定，延長時間不得超過開放時間。<br>(5)預約逾時十分鐘未至服務中心報到者，視為自動棄權，服務中心得將場地轉給次場預約者或現場後補者使用。 |

**(2)特(專三)公益設施管理維護辦法**

**壹、總 則**

一、為維持本社區公益設施高品質服務水準，及正確使用各項公益設施設備，特訂定本管理辦法，由全體住戶暨使用來賓共同遵守之。
二、本社區公益設施之設立宗旨，乃促進住戶間彼此交流增進情誼，及提供公眾來賓使用，請使用者多加珍惜及愛護，並遵守本辦法相關規定。

**貳、使用對象**

一、社區住戶
(一)住戶進入時，請於服務櫃台處，出示住戶識別證磁卡以茲識別。
(二)住戶進入時均使用住戶識別卡，於櫃台領取鑰匙腕帶後進入使用。

(三)住戶磁卡識別證，不得轉借他人使用，如有發現將予以暫收，再予轉交管理服務中心。

(四)訪客須由住戶陪同，方得進入公益設施，每次進場不另行收費，但需扣除住戶點數。。

(五)住戶應告知訪客設施各項使用規則，並對其所邀訪客之行為負責，如有違反本管理辦法相關規定者，管理服務中心有權拒絕該住戶及其訪客再次進入本社區使用公益設施。

二、來賓

(一)來賓進入俱樂部，請於服務櫃台處登記，並依照公益設施收費標準繳交費用，領取鑰匙腕帶後進入使用。

(二)來賓應遵守各項設施使用規則，並對其之使用行為負責，如有違反本管理辦法相關規定者，管理服務中心有權拒絕該來賓再次進入本社區使用公益設施。

三、供周邊居民使用

(一)進入俱樂部，請於服務櫃台處登記，並依照公益設施收費標準繳交費用，領取鑰匙腕帶後進入使用。

(二)應遵守各項設施使用規則，並對其之使用行為負責，如有違反本管理辦法相關規定者，管理服務中心有權拒絕該使用者再次進入本社區使用公益設施。

## 參、住戶點數暨來賓收費

一、社區住戶於繳交管理費後，服務中心依坪數輸入住戶點數帳戶。當月未使用之點數，遞延累計至次月；逾三個月未使用之點數，即予歸零不再繼續累加。(每坪兌換 50 點，無條件進位、點數不得兌換現金)。

二、社區住戶於繳交管理費後，亦另得向管理服務中心儲值點數：

(一)壹元壹點，每次最少儲值 500 點，現金購買之點數無使用期限之限制(限購買戶使用)。

(二)住戶需如期繳交管理費，方可向服務中心儲值點數。

三、住戶感應磁卡僅供本社區會館暨公共設施識別使用，不提供其他證明使用。

四、住戶不得將使用資格轉讓於他人。

五、如住戶之親友、同事及客戶使用公益設施時，須由住戶陪同，並比照住戶之使用方式扣抵陪同住戶之點數。

六、來賓使用依照各項公益設施收費標準收取費用。

## 肆、服裝

社區住戶及其訪客與使用來賓進入俱樂部，應穿著適當之服裝，服裝不整者不得進入；各區服裝規定，參照各區使用規則，不符規定者，服務中心及俱樂部應拒絕其使用。

## 伍、飲食

一、本社區之公益設施禁止攜帶任何酒類、飲料、食物進入。

二、本社區之公益設施全面禁煙及嚼食檳榔。

## 陸、其他

一、為維護住戶安全及場地清潔，任何動物或寵物均不得攜帶進入本社區內公益設施。

二、任何商業、非商業廣告、宣傳物品及商品，非經管理委員許可，嚴禁照相、攝影、銷售及私人教學行為。

## 柒、損壞賠償

一、私人物品請妥善保管，尤其貴重物品請勿攜帶，服務中心及俱樂部不負任何保管、遺失、 或損毀賠償責任。

二、使用者如因未遵守本辦法及各項使用規則，致發生公益設施設備器材損毀時，應負賠償責任。

三、若遺失會館置物櫃之鑰匙腕帶磁扣，需負擔 NT＄500 元重製費用，遺失鑰匙需負擔 NT＄300 元。

四、為顧及安全，寄物櫃鑰匙不得攜出，違者需負擔更新鑰匙費 NT＄300 元。(不含鑰匙腕帶之費用)

五、如有攜出公益設施之資材，如雜誌、各項耗材及用品等，均需賠償。

六、非遊戲或運動設施及器具，不得任意攀爬、碰撞、把玩，如有違反規定造成設施損毀，使用者應負全部安全及賠償責任。

## 捌、失物招領

一、若於本俱樂部拾獲物品時，請送交櫃台處招領。

二、如有遺失物品，需由失主證明確為其所有，並簽收領回。

三、失物公告招領後一個月，無人領回時，依民法拾獲物之相關規定辦理。

## 玖、開放時間

一、公益設施開放時間，依其使用管理規則之規定。

二、每週一為維修保養日，進行環境設備整理保養，暫停開放。

三、如遇特殊情況（設備及工程維護或天氣因素)，另行公告之。

四、颱風依政府上班規定，得依實際狀況決定開放公共設施與

否。

**拾、管理規則**

一、本區內各項財產禁止攜帶外出。

二、嚴禁攜帶危險、易燃或任何危及公共安全物品進入本設施內。

三、場地使用完後，請整理清潔，並知會服務中心人員檢視。

四、設備之使用請依服務人員或使用說明指示，以免損壞設備。

五、為維護本社區住戶權益，出借之各項公益設施場地，均謝絕不法、不當或政治之演出。

六、嚴禁服裝不整、赤膊、赤腳或穿著拖鞋入內，以建立公共禮儀。

七、嚴禁擅自移動器具，並聽從服務人員解說，或詳閱使用說明規定，以避免造成損毀。

八、本區嚴禁賭博及一切非法行為。

九、本區全面禁煙，並嚴禁攜帶寵物入內，以維護衛生安全。

十、使用本區時嚴禁高聲嬉鬧，以維護社區安寧。

十一、請愛護社區設備，如因使用不當而造成設施損壞者，須照價賠償，造成設施不潔者需負擔額外之清潔費用。

十二、經勸導後，如使用者仍違反以上各項管理規則，服務人員得立即強制用戶離去，用戶不得提出異議。

**公益設施使用說明一覽表**

| 項目 | 開放時間 | 收費標準 | 使用方式 |
|---|---|---|---|
| 體適能中心 | 週二至週日每日上午 09:00 ~ 晚上 21:00。 | (1)全票：50 元/小時<br>(2)學生票：40 元/小時(限學生憑學生證購買)<br>(3)優待票：25 元/小時(限 65 歲以上年長者) | 開放時間內設門禁管制，採登記供住戶及其訪客暨來賓使用，本社區住戶之訪客需由住戶陪同方能使用。 |
| 桌球區 | 週二至週日每日上午 09:00 ~ 晚上 21:00。 | 每面 95 元/小時 | 開放時間內設門禁管制，採登記供住戶及其訪客暨來賓使用，本社區住戶之訪客需由住戶陪同方能使用。 |
| 綜合教室(媽媽教室) | 週二至週日下午 14:00 ~ 晚上 20:00。 | (1)社區住戶每小時扣點 30 點。<br>(2)來賓使用每次以小時計，每小時收費 120 元，未滿一小時以一小時計，登記使用時須支付押金 500 元，使用完畢經確認未毀損設備後，始退回押金。 | (1)開放時間內設門禁管制，採預約制供住戶及其訪客暨來賓使用，本社區住戶之訪客需由 住戶陪同方能使用。<br>(2)預約使用須於一週前向俱樂部櫃台登記並繳納費用或點數，唯管委會辦理社區活動，及俱樂部辦理課程時除外。 |
| 綜合教室(視聽會議室) | 週二至週日每日上午 09:00 ~ 晚上 21:00。 | (1)社區住戶每小時扣點 20 點。<br>(2)來賓使用每次以小時計，每小時收費 60 元，未滿一小時以一小時計，登記使用時須支付押金 500 元，使用完畢經確認未毀損設備後，始退回押金。<br>(3)冷氣費每小時 140 元。<br>(4)毀損設備者需照價賠償，費用自押金扣除，若押金金額不足，使用者需再負擔剩餘設備修復或更新費用。<br>(5)約可容納 24 人。 | (1)開放時間內設門禁管制，採預約制供住戶及其訪客暨來賓使用，本社區住戶之訪客需由住戶陪同方能使用。<br>(2)預約使用須於一週前向櫃台登記並繳納費用或點數，惟管委會辦理社區活動及課程時除外。<br>(3)場地預約每次時間至多以 2 小時為一個時段，如需延長時間，須於申請時一併提出，依序使用。<br>(4)臨時提出延長時間者，需視次場有無其他住戶預約而定，延長時間不得超過開放時間。<br>(5)預約逾時十分鐘未至服務中心報到者，視為自動棄權，服務中心得將場地轉給次場預約者或現場後補者使用。 |
| 綜合教室(多功能教室) | 週二至週日每日上午 09:00 ~ 晚上 21:00。 | (1)社區住戶每小時扣點 20 點。<br>(2)來賓使用每次以小時計，每小時收費 60 元，未滿一小時以一小時計，登記使用時須支付押金 500 元，使用完畢經確認未毀損設備後，始退回押金。<br>(3)冷氣費每小時 140 元。<br>(4)毀損設備者需照價賠償，費用自押金扣除，若押金金額不足，使用者需再負擔剩餘設備修復或更新費用。<br>(5)約可容納 23 人。 | (1)開放時間內設門禁管制，採預約制供住戶及其訪客暨來賓使用，本社區住戶之訪客需由住戶陪同方能使用。<br>(2)預約使用須於一週前向櫃台登記並繳納費用或點數，惟管委會辦理社區活動及課程時除外。<br>(3)場地預約每次時間至多以 2 小時為一個時段，如需延長時間，須於申請時一併提出，依序使用。<br>(4)臨時提出延長時間者，需視次場有無其他住戶預約而定，延長時間不得超過開放時間。<br>(5)預約逾時十分鐘未至服務中心報到者，視為自動棄權，服務中心得將場地轉給次場預約者或現場後補者使用。 |

## 【公益設施收費標準】

本案於特(專一)建築物 2 樓設置公益設施供社區居民及周邊居民使用，包括體適能中心、桌球區、撞球區、綜合教室(多功能教室、小會議室)等，設置樓地板面積為 819.63 ㎡；特(專三)建築物 3 樓設置公益設施供社區居民及周邊居民使用，包括體適能中心、桌球區、綜合教室(媽媽教室、視聽會議室、多功能教室)等，設置樓地板面積為 887.00 ㎡。

其收費係參考鄰近之新店國民運動中心及新店區大豐社福館收費標準(附錄十四)計算。說明如下：

**一、體適能中心、桌球區、撞球區**

參考新店國民運動中心之桌球區、撞球區、體適能中心之收費計算。

(一)桌球區，每面 95 元/小時

(二)撞球區，(1)離峰時段：每檯 90 元/時(平日 09：00-18：00；例假日 09：00-12：00)。(2)尖峰時段：每檯 110 元/時(平日 18：00-21：00；例假日 12：00-21：00)。

(三)體適能中心：(1)全票：50 元/小時。(2)學生票：40 元/小時(限學生憑學生證購買)。(3)優待票：25 元/小時(限 65 歲以上年長者)。

**二、綜合教室(多功能教室、視聽會議室、小會議室)**

參考新店區大豐社福館之研習教室之收費計算。

(一)研習教室為 147.90 平方公尺(約 45 坪)，可容納 60 人，場地使用費 80 元/1 小時，冷氣費 140 元/1 小時。場地使用費平均每人 1.33 元/1 小時。

(二)本案特(專一)綜合教室(多功能教室)、綜合教室(小會議室)面積 144.15 平方公尺(約 44 坪)，場地使用費則參考大豐社福館之研習教室，其中綜合教室(多功能教室)可容納 58 人，以 75 元/1 小時，冷氣費 140 元/1 小時計算；綜合教室(小會議室)可容納 8 人，以 40 元/1 小時，冷氣費 100 元/1 小時計算。

(三)本案特(專三)綜合教室(視聽會議室)、綜合教室(多功能教室)等為 117.42 平方公尺(35 坪)，可容納 47 人，場地使用費則參考大豐社福館之研習教室，以 60 元/1 小時，冷氣費 140 元/1 小時計算。

**三、綜合教室(媽媽教室)**

本案鄰近之新店國民運動中心及新店區大豐社福館並無設置媽媽教室，故其收費標準則參考大豐社福館之綜合教室收費計算。

(一)大豐社福館之綜合教室為 154.86 平方公尺(約 47 坪)，可容納 80 人，場地使用費 130 元/1 小時，冷氣費 140 元/1 小時。場地使用費平均每人 1.625 元/1 小時。

(二)本案特(專三)綜合教室(媽媽教室)為 159.13 平方公尺(48 坪)，可容納 80 人，場地使用費則參考大豐社福館之研習教室，以 120 元/1 小時，冷氣費 140 元/1 小時計算。

## 二、選配原則

**(一)依「內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函」：**

1.有關所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函已有明示。

2.至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，由於事涉個案審議執行事項，請依權責核處。

**(二)本案選配原則如下**

1.依 108 年 6 月 17 日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定辦理。以自由選配為原則，同一位置重覆者，以公開抽籤方式辦理。

2.選配價值以找補差額±10%為依據，超過部分應與實施者協商。

3.本案都市計畫回饋 10%可建地部分規劃於特(專三)之使用分區位置，故市府財政局分回部分應於特(專三)進行選配。

4.依國有財產署意見，考量本案建築規劃、使用管理等不適宜作中央辦公廳舍使用，故後續國有土地應分配價值部分，則分配更新後特(專三)之住宅產品。

5.除本原則有規定外，其餘事項依 103 年 1 月 16 日修正公布之都市更新權利變換實施辦法辦理。

## 三、容積移轉

本案將依都市計畫容積移轉實施辦法申請容積獎勵。

**(一)容積取得方式**

本案擬辦理容積移轉之容積，將透過捐贈新店都市計畫區內未徵收開闢之計畫道路或其他私有公共設施保留地來取得。辦理容積移轉依相關規定納入共同負擔項目計列，由案內土地所有權人共同負擔。

**(二)容積分配方式**

容積移轉之接收基地將以本更新單元範圍之建築基地為準，其所增加之容積將由本案土地所有權人依權利變換相關規定進行分配。

## 四、更新服務處地址及聯絡電話

聯絡地址：臺北市士林區中山北路五段 518 號 10 樓

聯絡電話：(02)7709-1177

傳真號碼：(02)2883-5558

## 五、網際網路空間資料閱覽

本都市更新案相關內容之公告網址為 http://www.top-formosa.com.tw/index.html，供民眾自行下載本案相關檔案，並將依實際執行進度及審查情形隨時更新網站公告內容及訊息。

# 附　　錄


附錄一、實施者證明文件
附錄二、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表
附錄三、公寓大廈管理規約
附錄四、公有土地管理機關意見及回覆
附錄五、建材設備表
附錄六、共同負擔費用提列合約影本
附錄七、不動產估價報告書(摘要)
附錄八、五大管線函詢文件
附錄九、建造執照函釋
附錄十、新北市都市計畫委員會會議紀錄
附錄十一、新北市都市更新及爭議處理審議會會議紀錄
附錄十二、109 年 7 月 10 日「捷運環狀線南環段 DF115 標潛盾隧道穿越『擬定新店都市計畫(更新單元 5)細部計畫』特(專三)基地介面研商會議」會議紀錄
附錄十三、容積移轉審查相關公文及一階核准函
附錄十四、新店運動中心及新店區大豐社福館收費標準
附錄十五、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次大會會議紀錄
附錄十六、交通局回復交通影響評估審議通過函文
附錄十七、本案涉及都市計畫變更之權利變換估價執行疑義函文
附錄十八、鄰房鑑定鑑定圖說
附錄十九、占有他人土地之舊違章戶協議書
附錄二十、合資公司協議書
附錄二一、合作開發協議書
附錄二二、111 年 3 月 15 日說明會紀實
附錄二三、續建機制信託草約
附錄二四、公益設施、公園停車場之接管單位同意函
附錄二五、「銀」級綠建築標章協議書
附錄二六、事業計畫圖

# 附錄一、實施者證明文件

正本

郵寄2

## 臺北市政府　函

機關地址：110臺北市市府路1號北區1樓
承辦人：陳錦雲（513）
電　話：02-27208889/1999轉6506
傳　真：02-27203418

111
臺北市士林區中山北路5段518號10樓
受文者：總行營造興業股份有限公司

發文日期： 中華民國109年10月27日
發文字號： 府產業商字第10955282200號
速別： 普通件
密等及解密條件： 普通
附件： 規費收據暨變更登記表1份

主旨：貴公司（統一編號：04516752）申請改選董事、監察人、改選董事長、修正章程變更登記，准予登記。並請詳閱說明欄相關事項，以保障公司權益，請查照。

說明：
一、依公司法辦理兼復貴公司109年10月20日申請書。
二、處分相對人名稱：總行營造興業股份有限公司（代表人姓名：吳金燕、身分證照號碼：F22033****）、公司所在地：臺北市士林區中山北路5段518號10樓。
三、檢附規費收據暨變更登記表1份，請查收。
四、章程第10條與公司法第177條未符之處，請於下次修正章程時一併修正。
五、對本行政處分如有不服，請依訴願法第14條及第58條規定，自行政處分書達到之次日起30日內，繕具訴願書，向本府遞送（以實際收受訴願書之日期為準，而非投郵日），並將副本抄送經濟部（地址：臺北市中正區福州街15號）。

正本：總行營造興業股份有限公司
副本：臺北市建築管理工程處

市長 柯文哲

本案依分層負責規定授權業務主管決行

統一編號：04516752
第 1 頁 共 1 頁



（公司印章）　（代表公司負責人印章）

變更時請打✓

## 股份有限公司變更登記表

變更預查編號
公司統一編號 04516752
公司聯絡電話 （02） 7709-1177
僑外投資事業 □是 V否 公開發行 □是 V否
陸資 □是 V否
閉鎖性股份有限公司股東人數 _____ 人
複數表決權特別股 □有 ■無
對於特定事項具否決權特別股 □有 ■無
特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制或當選一定名額之權利 □有 ■無
原名稱 總行營造興業 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 一、公司名稱（變更後） | 中文 | 總行營造興業 | 股份有限公司 |
| | | （章程所訂）外文 | | |
| | 二、（郵遞區號）公司所在地（含鄉鎮市區村里） | | （111） 臺北市士林區中山北路五段 518 號 10 樓 | |
| | 三、代表公司負責人 | 吳金燕 | 四、每股金額（阿拉伯數字） | 10 元 |
| | 五、資本總額（阿拉伯數字） | | | 220,000,000 元 |
| | 六、實收資本總額（阿拉伯數字） | | | 200,000,000 元 |
| | 七、股份總數 | 22,000,000 股 | 八、已發行股份總數 | 1. 普通股 20,000,000 股<br>2. 特別股 0 股 |
| V | 九、董事人數任期 | 3 人自 109 年 10 月 16 日至 112 年 10 月 15 日<br>（含獨立董事 0 人） | | |
| V | 十、■監察人人數任期<br>或<br>□審計委員會 | 1 人自 109 年 10 月 16 日至 112 年 10 月 15 日<br>本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人 | | |
| V | 十一、公司章程修正（訂定）日期 | 109 年 10 月 16 日 | | |

※變更登記日期文號：10952282200
※檔號：

公務記載蓋章欄

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

# 總行營造興業＿＿＿＿＿＿　股份有限公司變更登記表

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

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

十四、被併購公司資料明細

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

臺北市政府 109. 10. 27 公司登記表 專用章(20)

| 公務記載蓋章欄 |
|---|
| 10952282200 |





# 總行營造興業＿＿＿＿＿＿　股份有限公司變更登記表

| 註:欄位不足 | 所營事業 | | |
|---|---|---|---|
| | 編號 | 代碼 | 營業項目說明 |
| | 1 | E101011 | 綜合營造業。 |
| | 2 | H701010 | 住宅及大樓開發租售業。 |
| | 3 | H701020 | 工業廠房開發租售業。 |
| | 4 | H701040 | 特定專業區開發業。 |
| | 5 | H701050 | 投資興建公共建設業。 |
| | 6 | H701060 | 新市鎮、新社區開發業。 |
| | 7 | H701070 | 區段徵收及市地重劃代辦業。 |
| | 8 | H701080 | 都市更新重建業。 |
| | 9 | H701090 | 都市更新整建維護業。 |
| | 10 | H703100 | 不動產租賃業。 |
| | 11 | H703110 | 老人住宅業。 |
| | 12 | I503010 | 景觀、室內設計業。 |
| | 13 | F401010 | 國際貿易業。 |
| | 14 | J101990 | 其他環境衛生及污染防治服務業。 |
| | 15 | ZZ99999 | 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。 |
| | 16 | G202010 | 停車場經營業。 |

**董事、監察人 或 其他負責人 名單**

| 變更時請打✓ | 編號 | 職稱 | 姓名(或法人名稱) | 身分證號(或法人統一編號) | 持有股份(股) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | (郵遞區號) | 住所或居所(或法人所在地) | | |
| | 001 | 董事長 | 吳金燕 | F22[redacted] | 3,280,000 |
| | | (201) | 基隆市信義區[redacted] | | |
| | 002 | 董事 | 陳[redacted] | P1[redacted] | 2,290,000 |
| | | (635) | 雲林縣東勢鄉昌南村昌[redacted] | | |
| | 003 | 董事 | 吳[redacted] | F2[redacted] | 2,170,000 |
| | | (242) | 新北市新莊區[redacted] | | |

臺北市政府 109. 10. 27 公司登記表 專用章(20)

| 公務記載蓋章欄 |
|---|
| 10952282200 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 004 | 監察人 | 吳[redacted] | F2[redacted] | 5,760,000 |
| | | （251） 新北市淡水區[redacted] | | | |

公務記載蓋章欄

*10952282200

商 1302 - 4網

# 附錄二、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

## 實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

本公司 總行營造興業股份有限公司 申請擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 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 | V | |
| 2 | 本案是否需辦理交通影響評估審查 | V | |
| 3 | 本案是否需辦理山坡地開發審查 | | V |
| 4 | 本案是否需辦理環境影響評估 | | V |
| 5 | 本案是否需辦理容積移轉審查 | V | |
| 6 | 本案是否需辦理工業區總量管制申請 | | V |
| 7 | 本案是否涉及都市更新條例第 20 條之規定 | V | |
| 8 | 本案是否需辦理廢水或改道 | | V |
| 9 | 本案是否涉及依法應予保存之古蹟及聚落 | | V |
| 10 | 本案是否涉及捷運穿越範圍 | V | |
| 11 | 本案更新單元範圍是否涉及公有土地 | V | |
| 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 | | V |
| 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 | | V |

實施者： 總行營造興業股份有限公司 簽章

中華民國 104 年 10 月 16 日

（日期未填時，視為事業計畫報核時）

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

# 附錄三、公寓大廈管理規約【特(專一)】

本○○○○公寓大廈訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務。

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。

約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

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

(二)停車空間之使用管理包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。惟管理委員會成立前，一個汽車停車位僅限停放一部汽車或一部重型機車，二者不可同時併停；一個機車位僅限停放一部機車或一部自行車，二者不可同時併停。機車位若無指定住戶使用編號者，則全部交由管理委員會統籌管理使用與收益。

五、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理、修繕、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

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

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

七、公寓大廈有12歲以下兒童或65歲以上老人之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童或老人由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無12歲以下兒童或65歲以上老人之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式等須符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，其它各項規範授權管理委員會訂定之。

八、下列對象基於其業務上之必要，得無償使用與其業務相關之共用部分：

(一) 受託管理業務或承包工作者。
(二) 台灣電力公司。
(三) 瓦斯公司。
(四) 電信機構。
(五) 自來水機構。
(六) 有線電視、寬頻網路系統公司。
(七) 其它供本社區公眾使用之設施工程。

### 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，包括：2樓設置之公益設施為交誼廳、會議區、多功能使用室等供社區及周邊居民使用，設置樓地板面積為819.63㎡(詳見附圖)。

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25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25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＿一＿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28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10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2日。

開會通知之發送，以開會前10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。

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

**第七條　區分所有權人會議之開議**

一、區分所有權人會議之主席第一屆得由召集人擔任。

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13條第2款或第3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2款第1目至第5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3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3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15日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於7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10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15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)副主任委員一名。

(三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。

(四)監察委員(負責監察業務之委員)一名。

(五)委員三名。

前項委員名額，合計七名，並得置候補委員一名。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)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1年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾2年者。

2.曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾2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2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，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，由管理委員會於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期自當選日起，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1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36條規定事項。

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

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

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

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

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

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

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

九、管理委員之報酬均為無給職。

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個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前7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15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36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)各項管理費用，不論遷入與否，一律按各區分所有權人其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔。

(二)實施者捐贈公益設施管理費用，按上述計算費用1/3分擔。

(三)管理費之收繳金額、程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(四)管理費以足敷第18條第2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2期(即2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3款第3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達新臺幣____萬元以上。

**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9條第2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一月一日起至當年十二月三十一日止。

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、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、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。

**第二十三條　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1.2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或社區服務中心確認並瞭解所有相關裝修規範，交付室內裝修工程具結書及相關管理表單，並恪守社區所有相關管理規定、保護措施及繳付相關管理費用。

**第二十四條　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7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。

**第二十五條　公益設施**

一、本公寓大廈於地上2層規劃819.63㎡之公益設施，該公益設施屬於公共使用空間，依法令規定不得為約定專用部分，產權登記為全體區分所有權人共有，並由本公寓大廈公共管理基金維護，其使用內容及方式如後所列，未來仍以區分所有權人會議決議為準，且非經主管機關同意不得擅自變更作其他用途。其管理維護計畫如「公益設施管理維護辦法」。

二、地上2樓設置公益設施供社區居民及周邊居民使用。包括體適能中心、桌球區、撞球區、綜合教室(多功能教室、小會議室)等，設置樓地板面積為819.63㎡(詳見附圖)，開放時間與收費方式如下：

(一)體適能中心：開放時間為上午9點至晚上9點，收費方式為：

- 全票：50元/小時
- 學生票：40元/小時(限學生憑學生證購買)
- 優待票：25元/小時(限65歲以上年長者)

(二)桌球區：開放時間為上午9點至晚上9點，收費方式為：

- 每面95元/小時

(三)撞球區：開放時間為上午9點至晚上9點，收費方式為：

- 離峰時段：每檯90元/時(平日09：00-18：00；例假日09：00-12：00)
- 尖峰時段：每檯110元/時(平日18：00-21：00；例假日12：00-21：00)

(四)綜合教室(多功能教室)：開放時間為上午9點至下午9點，收費方式為每小時75元、冷氣費每小時140元。

(五)綜合教室(小會議室)：開放時間為上午9點至下午9點，收費方式為每小時40元、冷氣費每小時100元。

三、依據「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」規定由起造人提撥管理維護基金4,098,150元，供本公寓大廈社區使用之公益設施管理維護之用。

819.63㎡x200元/㎡/年x25年＝4,098,150元

**第二十六條　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。

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

六、人行步道管理

(一)本公寓大廈法定空地退縮留設之人行步道面積798.80㎡，乃依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，無償提供不特定公眾通行使用，並設置適當告示牌，標示開放面積、位置及無條件供公眾通行使用等內容(詳見附圖)。

(二)人行步道由本公寓大廈公共管理基金維護，區分所有權人應遵守本項規定，於退縮範圍內設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，植栽並應以不凸出地面阻礙通行為原則，且非經主管機關同意不得變更使用，並適用道路交通管理處罰條例之規定。

七、公共設施管理

(一)公共設施由本公寓大廈管理員會派員或委託管理及維護，其因執行所屬業務所生各項費用由該單位自行支付。

(二)公共設施管理規章如有未盡事宜，本公寓大廈管理員會應予增訂、修改並公佈實施之。

(三)公共設施產權登記為全體區分所有權人共有，將來使用方式需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。

八、停車位管理

(一)本公寓大廈規劃272個坡道平面式汽車停車位、地面層3輛大型裝卸車車位、地下1層2個裝卸車位、242個機車停車位、61個自行車停車位。

(二)本公寓大廈於地面層3輛大型裝卸車車位、地下1層設置2個裝卸車位、1個垃圾車暫停車位，為區分所有權人共有，未來不得銷售移轉。

(三)地下1層設置242個機車停車位、61個自行車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，非經主管機關同意不可擅自變更作其他用途。

九、外觀管理規定

(一)屬於本公寓大廈之外觀、屋頂平台、防空避難室及公共設施等除另有約定外，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物佔用或加建等其他類似行為。如有任何裝設物，應遵守下列規定。

1.空調室外機及熱水器：空調之室外機及熱水器應按起造人規劃之位置設置，不可放置於其他位置。

2.廣告物：除起造人統一製定之招牌物外，其他未經區分所有權人會議通過者，不得自行加設，且建築物外觀不得懸掛看板及廣告物。

3.各戶陽台、雨遮及約定專用之露台、法定空地，應按起造人之規劃維護使用，不得有變更構造、使用目的、外推、加設門窗或增建等行為。

4.各層樓梯間、地下室車道、公共區域等，不得放置任何私人物品，否則管理中心得代為清除。

5.公告欄：除公共事務之公告外，未經管理委員會同意不得張貼私人廣告物或傳單。

6.家庭垃圾及廢棄物應按起造人或管理委員會規劃位置分類置放。

(二)上述事項不論於起造人代管期間或管理委員會成立後，若有違反，起造人、管理委員會或管理中心可要求住戶拆除或清除並移至正確位置，因而產生之相關費用由住戶自行負擔。

十、黃金級綠建築標章之管理規定

(一)綠建築標章續辦原則

綠建築標章有效期限為五年，於首次效期期滿前六個月內，經評定專業機構通知管理委員會會同赴現場，依綠建築標章延續認可簡化查核表查核，符合規定者，函報內政部准以延續認可一次，有效期限為五年。

(二)綠建築設施管理維護計畫書

於綠建築設施興建完竣後，申請使用執照時起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書(以下簡稱計畫書)。

計畫書應載明下列事項：

1.管理人姓名、職業、住址、身分證字號。
2.綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項。
3.管理維護方式。
4.管理維護金額及管理辦理方式。
5.專戶儲存等有關事項。
6.其他管理維護執行有關事項。

(三)綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應，其管理維護費用運用項目如下：

1.綠建築設施維修或更新費用。
2.綠建築設施更新或保養所需費用。
3.綠建築設施所需水電及清潔費用。
4.僱用管理、清潔及維修人員費用。
5.其他有關管理維護所需費用。

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

(五)實施者於大樓管理委員會正式成立後，應將備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員接管。其管理委員會執掌如下：

1.所有權人會議決議事項之執行。
2.定期會議及臨時會議之招開。
3.管理維護金額及其他收入之收取、保管及動支。
4.預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。
5.管理人員之雇用、監督。
6.共有及共用部分之清潔、維護、修繕事項。
7.共同事務與革新事項之建議、糾紛及違規事項之調處。
8.管理維護執行計畫書、管理公約、使用執照及竣工圖說保管。
9.其他規約約定事項。

十一、開放空間管理

特(專一)共劃設開放空間面積2,069.25㎡，其中，無申請容積獎勵範圍面積1,270.45㎡，申請容積獎勵範圍面積798.80㎡。

(一)開放空間共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有附屬建築物，而供共同使用。

(二)共用部分之修繕，由管委會為之，其費用由公共基金(管理費)支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

(三)開放空間上如有營利用之廣告物、旗幟之使用，一律以廢棄物處理。

(四)開放空間不得擺放私人物品，違反者管理中心以廢棄物清理。

(五)開放空間嚴禁私用及做為營利用途，亦禁止停放汽車、機車。違反者依法處置。

(六)開放空間屬管委會管理，住戶發現問題時應即時反應，管理中心派員勘查並呈報管委會檢修處理。開放空間共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有附屬建築物，而供共同使用。

(七)依照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」第三點規定計算開放空間管理維護基金為新台幣6,058,482元整，由起造人提撥供本公寓大廈開放空間管理維護之用。

申請獎勵：798.8×5,000＝3,994,000元

無申請獎勵：(715+186.4+139.31+229.74)×1,625＝2,064,482元

空間管理維護基金：3,994,000元＋2,064,482元＝6,058,482元

十二、屋頂層管理維護

(一)澆水

1.視天候情況辦理澆水，如遇下雨天或連續陰天，可以減次辦理，如遇天候乾旱則加次辦理。

2.澆水水量充足，平均喬木每株每次澆水量約為18~20公升，灌木每株每次澆水量約為4~6公升。澆水時不得沖刷植物根部土壤。

(二)病蟲害防治

種植後約每隔12個月辦理一次病蟲害防治，但如發生病蟲害時，應即連續實施噴藥處理。施藥時應注意相關安全措施，不得噴及人畜生物必要時應立警告標示。

(三)修剪

種植後按發育狀況約每隔6個月辦理修剪一次。過密枝條、病蟲害枝、徒長枝、過長枝葉應予修剪以維持良好樹形，妨礙行車安全視距或遮蔽交通標誌者，均應加以適當修剪，修剪之枝葉應收集運棄至合法場所。

(四)中耕除草

種植後約每隔4個月辦理一次中耕除草，其工作內容為植穴範圍內地面雜草應予清除，並耙鬆表土，惟應避免損及根部。本項作業可配合辦理施肥作業。

(五)補植

種植後，隨時留意植物之生長發育狀況，保持旺盛樹勢。如發現植物呈現枯萎或發育不良時，立即辦理補種。

十三、垃圾清運管理規約

(一)垃圾處理方式

1.一般垃圾：應將垃圾先分類後，再密封於塑膠袋內，勿使其漏出；封妥後再置於垃圾筒內丟棄。

2.丟棄垃圾時，若垃圾掉出應將其撿拾清理乾淨。

3.大型廢棄物傢俱等大型垃圾，住戶應自行向所屬轄區之環保局、清潔隊或請管理服務中心協助申請清運處理，不得棄於垃圾場。

4.裝修廢棄物：各住戶進行裝潢時，裝潢材料、木料等垃圾應由裝潢單位或住戶負責清運，不得隨意堆置，各住戶並負有監督其垃圾處理之責任。

(二)垃圾處理要點

1.廚餘之水應瀝乾後再行丟棄。

2.破玻璃、破陶瓷片、金屬碎片請妥為包紮，避免危害清運人員。

3.火苗應熄滅後使可丟棄。

4.確實做好環境，垃圾分類後再行丟棄。

5.應依管理委員會置放之垃圾筒放置各型垃圾，並將開口確實密合，以防惡臭或蚊蠅滋生。

6.將垃圾集中放置於垃圾場後，清潔人員配合環保單位或垃圾清運公司作業，每日定期清運垃圾。

十四、夜間照明管理規約

(一)燈光管制

1.管制範圍：大樓外觀、一樓庭園、開放空間、人行步道及屋頂花園之燈光控管。

2.照明時間依社區管理委員會之決議關閉或開啟。

3.不必要之照明停用或管制。

(二)燈具規劃及使用管理

1.本案使用LED高壽命燈具，低維護管理。

2.外牆照明使用時序管理，減少電力浪費。

3.地面層景觀照明，亮化沿街夜間光環境。

4.室內公共空間採用分區分時開關燈具。

十五、植栽管理規約

1.病蟲害防治：每月一次定期視察，換季時蟲害最為盛行,欲先行噴藥預防蟲害。

2.施肥：每年進行追肥二次，並視植栽需要決定肥料用量。

3.灌木修剪：每月一次定期維護，以保持庭園維護事項為原則。

4.花木補植費用另計。

5.喬木整枝(6m以內)。

6.噴灌建議事項：每年4月~9月噴灑時間建議為06：00、18：00共計兩次，每次時間為6分鐘。每年10月~3月噴灑時間建議為06：00、18：00共計兩次，每次時間為3分鐘。(以現場植栽狀況作調整)

| | 項目 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 植栽修剪 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 2 | 喬木整枝 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 3 | 雜物清除 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 4 | 施肥 | | | ● | | | | | | ● | | | |
| 5 | 蟲害噴藥 | | | ● | | | | | | ● | | | |

十六、水岸架空走廊及水岸活動魅力平台(露台)管理規約

特(專一)劃設水岸架空走廊297.76㎡及水岸活動魅力平台(露台)面積10㎡(詳見附圖)。

(一)管理維護機制

1.水岸架空走廊及水岸活動魅力平台(露台)屬管委會管理。

2.於水岸架空走廊東側設置一樓梯供上下空間串聯使用，係提供不特定公眾通行使用。

3.開放時間為每天24小時全天開放。

(二)配套機制

住戶發現問題時應即時反應，管理中心派員勘查並呈報管委會檢修處理。

(三)依照「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」第二點規定計算開放空間管理維護基金為新台幣1,538,800元整，由起造人提撥供本公寓大廈開放空間管理維護之用；另提撥電梯設備一次汰換費用新台幣1,280,000元整。

【(297.76+10)x200x25＝1,538,800】

## 第六章　爭議事件及違反義務之處理

### 第二十七條　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台北地方法院為第一審法院。

### 第二十八條　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6條第1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8條第1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49條第1項規定處理，該住戶應於1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9條第2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15條第1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16條第1項至第4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3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1%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49條第1項第1款至第4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3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

### 第二十九條　利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管文件及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

### 第三十條　繼受人之責任

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

### 第三十一條　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。

### 第三十二條　本規約訂立於民國__年__月__日。

## 【公益設施管理維護辦法】

**壹、總　則**

一、為維持本社區公益設施高品質服務水準，及正確使用各項公益設施設備，特訂定本管理辦法，由全體住戶暨使用來賓共同遵守之。

二、本社區公益設施之設立宗旨，乃促進住戶間彼此交流增進情誼，及提供公眾來賓使用，請使用者多加珍惜及愛護，並遵守本辦法相關規定。

**貳、使用對象**

一、社區住戶

(一)住戶進入時，請於服務櫃台處，出示住戶識別證磁卡以茲識別。

(二)住戶進入時均使用住戶識別卡，於櫃台領取鑰匙腕帶後進入使用。

(三)住戶磁卡識別證，不得轉借他人使用，如有發現將予以暫收，再予轉交管理服務中心。

(四)訪客須由住戶陪同，方得進入公益設施，每次進場不另行收費，但需扣除住戶點數。。

(五)住戶應告知訪客設施各項使用規則，並對其所邀訪客之行為負責，如有違反本管理辦法相關規定者，管理服務中心有權拒絕該住戶及其訪客再次進入本社區使用公益設施。

二、來賓

(一)來賓進入俱樂部，請於服務櫃台處登記，並依照公益設施收費標準繳交費用，領取鑰匙腕帶後進入使用。

(二)來賓應遵守各項設施使用規則，並對其之使用行為負責，如有違反本管理辦法相關規定者，管理服務中心有權拒絕該來賓再次進入本社區使用公益設施。

三、供周邊居民使用

(一)進入俱樂部，請於服務櫃台處登記，並依照公益設施收費標準繳交費用，領取鑰匙腕帶後進入使用。

(二)應遵守各項設施使用規則，並對其之使用行為負責，如有違反本管理辦法相關規定者，管理服務中心有權拒絕該使用者再次進入本社區使用公益設施。

**參、住戶點數暨來賓收費**

一、社區住戶於繳交管理費後，服務中心依坪數輸入住戶點數帳戶。當月未使用之點數，遞延累計至次月；逾三個月未使用之點數，即予歸零不再繼續累加。（每坪兌換 50 點，無條件進位、點數不得兌換現金）。

二、社區住戶於繳交管理費後，亦另得向管理服務中心儲值點數：

(一)壹元壹點，每次最少儲值 500 點，現金購買之點數無使用期限之限制(限購買戶使用)。

(二)住戶需如期繳交管理費，方可向服務中心儲值點數。

三、住戶感應磁卡僅供本社區會館暨公共設施識別使用，不提供其他證明使用。

四、住戶不得將使用資格轉讓於他人。

五、如住戶之親友、同事及客戶使用公益設施時，須由住戶陪同，並比照住戶之使用方式扣抵陪同住戶之點數。

六、來賓使用依照各項公益設施收費標準收取費用。

**肆、服裝**

社區住戶及其訪客與使用來賓進入俱樂部，應穿著適當之服裝，服裝不整者不得進入；各區服裝規定，參照各區使用規則，不符規定者，服務中心及俱樂部應拒絕其使用。

**伍、飲食**

一、本社區之公益設施禁止攜帶任何酒類、飲料、食物進入。

二、本社區之公益設施全面禁煙及嚼食檳榔。

**陸、其他**

一、為維護住戶安全及場地清潔，任何動物或寵物均不得攜帶進入本社區內公益設施。

二、任何商業、非商業廣告、宣傳物品及商品，非經管理委員許可，嚴禁照相、攝影、銷售及私人教學行為。

**柒、損壞賠償**

一、私人物品請妥善保管，尤其貴重物品請勿攜帶，服務中心及俱樂部不負任何保管、遺失、 或損毀賠償責任。

二、使用者如因未遵守本辦法及各項使用規則，致發生公益設施設備器材損毀時，應負賠償責任。

三、若遺失會館置物櫃之鑰匙腕帶磁扣，需負擔 NT＄500 元重製費用，遺失鑰匙需負擔 NT＄300 元。

四、為顧及安全，寄物櫃鑰匙不得攜出，違者需負擔更新鑰匙費 NT＄300 元。（不含鑰匙腕帶之費用）

五、如有攜出公益設施之資材，如雜誌、各項耗材及用品等，均需賠償。

六、非遊戲或運動設施及器具，不得任意攀爬、碰撞、把玩，如有違反規定造成設施損毀，使用者應負全部安全及賠償責任。

**捌、失物招領**

一、若於本俱樂部拾獲物品時，請送交櫃台處招領。

二、如有遺失物品，需由失主證明確為其所有，並簽收領回。

三、失物公告招領後一個月，無人領回時，依民法拾獲物之相關規定辦理。

**玖、開放時間**

一、公益設施開放時間，依其使用管理規則之規定。

二、每週一為維修保養日，進行環境設備整理保養，暫停開放。

三、如遇特殊情況（設備及工程維護或天氣因素），另行公告之。
四、颱風依政府上班規定，得依實際狀況決定開放公共設施與否。

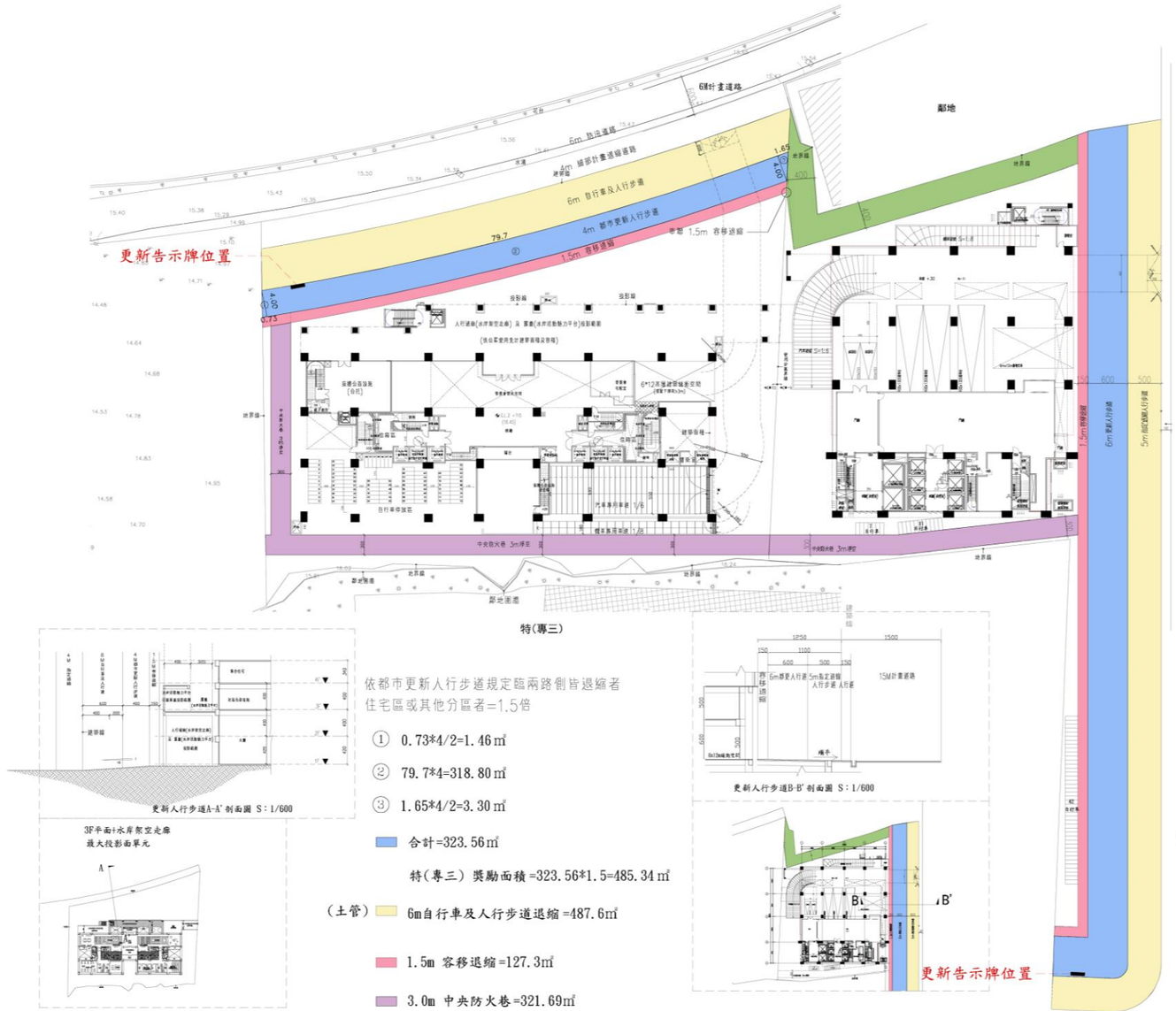
**拾、管理規則**

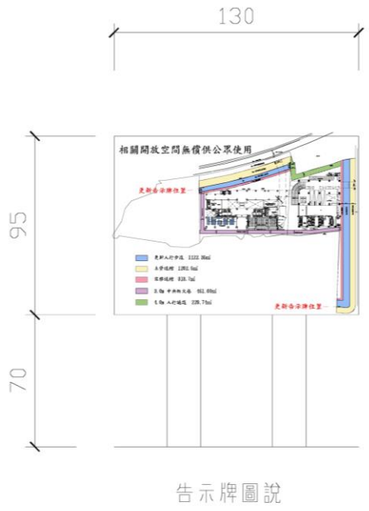
一、本區內各項財產禁止攜帶外出。
二、嚴禁攜帶危險、易燃或任何危及公共安全物品進入本設施內。
三、場地使用完後，請整理清潔，並知會服務中心人員檢視。
四、設備之使用請依服務人員或使用說明指示，以免損壞設備。
五、為維護本社區住戶權益，出借之各項公益設施場地，均謝絕不法、不當或政治之演出。
六、嚴禁服裝不整、赤膊、赤腳或穿著拖鞋入內，以建立公共禮儀。
七、嚴禁擅自移動器具，並聽從服務人員解說，或詳閱使用說明規定，以避免造成損毀。
八、本區嚴禁賭博及一切非法行為。
九、本區全面禁煙，並嚴禁攜帶寵物入內，以維護衛生安全。
十、使用本區時嚴禁高聲嬉鬧，以維護社區安寧。
十一、請愛護社區設備，如因使用不當而造成設施損壞者，須照價賠償，造成設施不潔者需負擔額外之清潔費用。
十二、經勸導後，如使用者仍違反以上各項管理規則，服務人員得立即強制用戶離去，用戶不得提出異議。

■ **公益設施使用說明一覽表**

| 項目 | 開放時間 | 收費標準 | 使用方式 |
|---|---|---|---|
| 體適能中心 | 週二至週日每日上午 09:00 ~ 晚上 21:00。 | (1)全票：50 元/小時<br>(2)學生票：40 元/小時(限學生憑學生證購買)<br>(3)優待票：25 元/小時(限 65 歲以上年長者) | 開放時間內設門禁管制，採登記供住戶及其訪客暨來賓使用，本社區住戶之訪客需由住戶陪同方能使用。 |
| 桌球區 | 週二至週日每日上午 09:00 ~ 晚上 21:00。 | 每面 95 元/小時 | 開放時間內設門禁管制，採登記供住戶及其訪客暨來賓使用，本社區住戶之訪客需由住戶陪同方能使用。 |
| 撞球區 | 週二至週日每日上午 09:00 ~ 晚上 21:00。 | (1)離峰時段：每檯 90 元/時(平日 09：00-18：00；例假日 09：00-12：00)<br>(2)尖峰時段：每檯 110 元/時(平日 18：00-21：00；例假日 12：00-21：00) | 開放時間內設門禁管制，採登記供住戶及其訪客暨來賓使用，本社區住戶之訪客需由住戶陪同方能使用。 |
| 綜合教室(多功能教室) | 週二至週日每日上午 09:00 ~ 晚上 21:00。 | (1)社區住戶每小時扣點 20 點。<br>(2)來賓使用每次以小時計，每小時收費 75 元，未滿一小時以一小時計，登記使用時須支付押金 500 元，使用完畢經確認未毀損設備後，始退回押金。<br>(3)冷氣費每小時 140 元。<br>(4)毀損設備者需照價賠償，費用自押金扣除，若押金金額不足，使用者需再負擔剩餘設備修復或更新費用。<br>(5)約可容納 58 人。 | (1)開放時間內設門禁管制，採預約制供住戶及其訪客暨來賓使用，本社區住戶之訪客需由住戶陪同方能使用。<br>(2)預約使用須於一週前向櫃台登記並繳納費用或點數，惟管委會辦理社區活動及課程時除外。<br>(3)場地預約每次時間至多以 2 小時為一個時段，如需延長時間，須於申請時一併提出，依序使用。<br>(4)臨時提出延長時間者，需視次場有無其他住戶預約而定，延長時間不得超過開放時間。<br>(5)預約逾時十分鐘未至服務中心報到者，視為自動棄權，服務中心得將場地轉給次場預約者或現場後補者使用。 |
| 綜合教室(小會議室) | 週二至週日每日上午 09:00 ~ 晚上 21:00。 | (1)社區住戶每小時扣點 20 點。<br>(2)來賓使用每次以小時計，每小時收費 40 元，未滿一小時以一小時計，登記使用時須支付押金 500 元，使用完畢經確認未毀損設備後，始退回押金。<br>(3)冷氣費每小時 100 元。<br>(4)毀損設備者需照價賠償，費用自押金扣除，若押金金額不足，使用者需再負擔剩餘設備修復或更新費用。<br>(5)約可容納 8 人。 | (1)開放時間內設門禁管制，採預約制供住戶及其訪客暨來賓使用，本社區住戶之訪客需由住戶陪同方能使用。<br>(2)預約使用須於一週前向櫃台登記並繳納費用或點數，惟管委會辦理社區活動及課程時除外。<br>(3)場地預約每次時間至多以 2 小時為一個時段，如需延長時間，須於申請時一併提出，依序使用。<br>(4)臨時提出延長時間者，需視次場有無其他住戶預約而定，延長時間不得超過開放時間。<br>(5)預約逾時十分鐘未至服務中心報到者，視為自動棄權，服務中心得將場地轉給次場預約者或現場後補者使用。 |

# 公共開放空間管理維護執行表【特(專一)】




告示牌圖說

依都市更新人行步道規定臨兩路側皆退縮者
住宅區或其他分區者=1.5倍
① 6.0x0.98=5.88㎡
② (121.07+121.28)x6.0/2=727.05㎡
③ 11.09㎡
④ 9.13x6.0=54.78㎡
合計=798.8㎡
特(專一) 獎勵面積=798.8*1.5=1198.2㎡
本案人行步道獎勵取=1198.19㎡

(土管)
5m 無遮簷人行步道退縮=715㎡
1.5m 容移退縮=186.4㎡
3.0m 中央防火巷=139.31㎡
4.0m 人行通道=229.74㎡

| | |
|---|---|
| 申請人/起造人 | |
| 總行營造興業股份有限公司 | |
| 建築師 | |
| 簡俊卿建築師事務所 | |
| 公共開放空間範圍面積 | |
| 無申請容積獎勵範圍面積(a) | 715+186.4+139.31+229.74＝1,270.45 |
| 申請容積獎勵範圍面積 (b) | 798.8 |
| 公共開放空間管理維護基金金額 | |
| 1,270.45x1,625＝2,064,482 元<br>798.8x5,000＝3,994,000 元<br>2,064,482 元＋3,994,000 元＝6,058,482 元 | |
| 備註 | |
| | |
| 本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。<br>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。 | |

# 特(專一)-社區公益設施-2F

（以區界線分界
維護管理範圍）

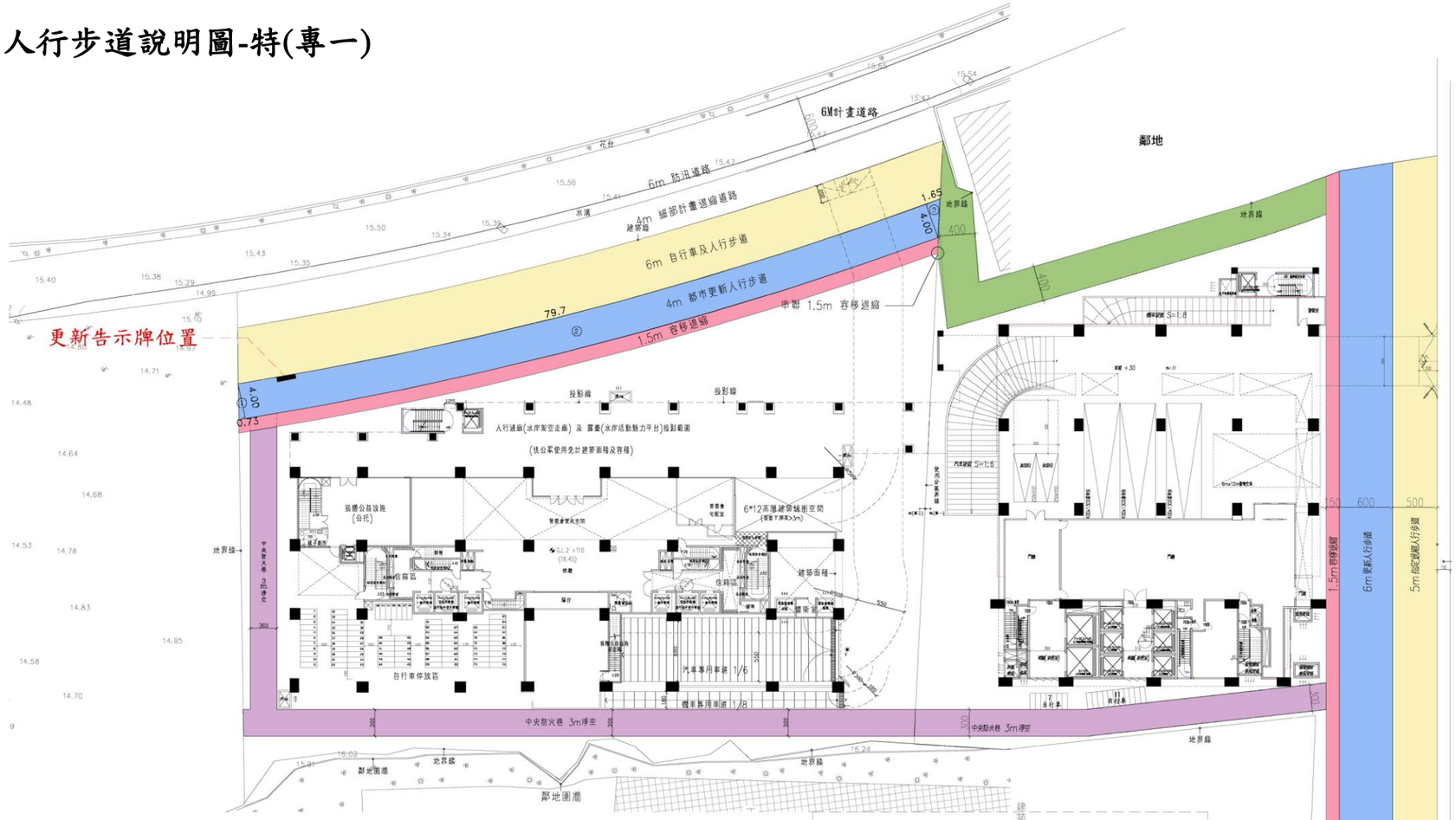
特(專三)維管範圍面積：528.94 ㎡

特(專一)維管範圍面積：307.76 ㎡

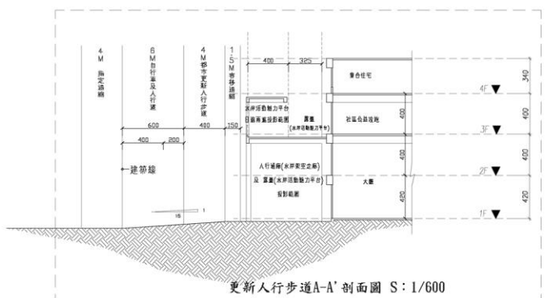
社區公益設施

管委會、機電設備空間

# 人行步道說明圖-特(專一)

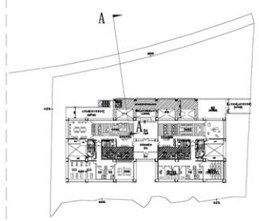



特(專三)




更新人行步道A-A'剖面圖 S:1/600

3F平面+水岸架空走廊
最大投影面單元




依都市更新人行步道規定臨兩路側皆退縮者
住宅區或其他分區者=1.5倍

① 0.73*4/2=1.46㎡

② 79.7*4=318.80㎡

③ 1.65*4/2=3.30㎡

合計=323.56㎡

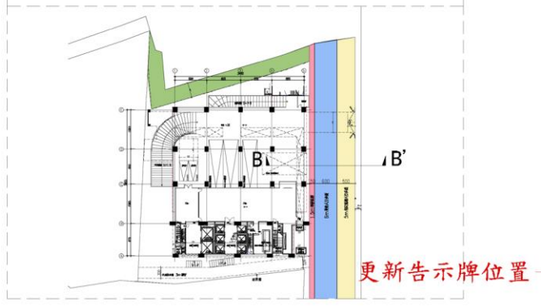
特(專三) 獎勵面積=323.56*1.5=485.34㎡

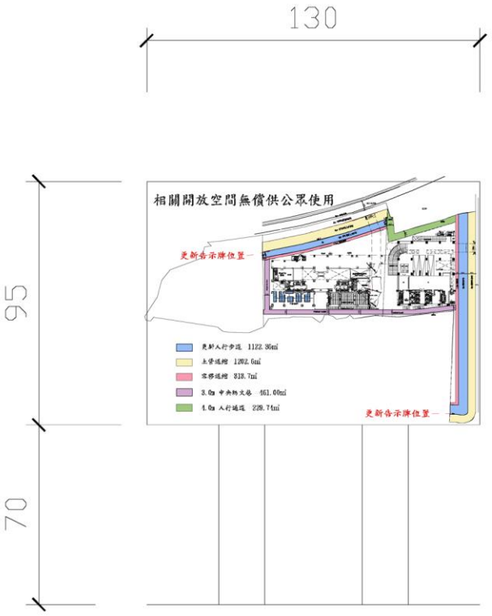
(土管) 6m自行車及人行步道退縮=487.6㎡

1.5m 容移退縮=127.3㎡

3.0m 中央防火巷=321.69㎡

更新人行步道B-B'剖面圖 S:1/600




告示牌圖說

依都市更新人行步道規定臨兩路側皆退縮者
住宅區或其他分區者=1.5倍

① 6.0x0.98=5.88㎡

② (121.07+121.28)x6.0/2=727.05㎡

③ 11.09㎡

④ 9.13x6.0=54.78㎡

合計=798.8㎡

特(專一) 獎勵面積=798.8*1.5=1198.2㎡

本案人行步道獎勵取=1198.19㎡

(土管)

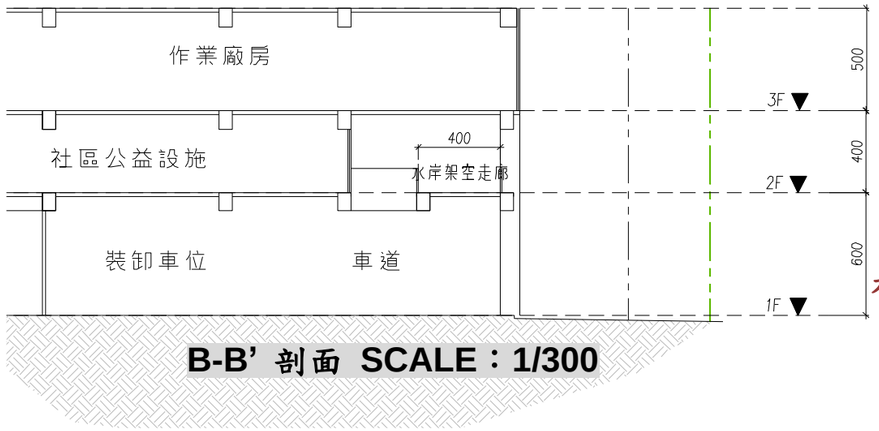
5m 無遮簷人行步道退縮=715㎡

1.5m 容移退縮=186.4㎡

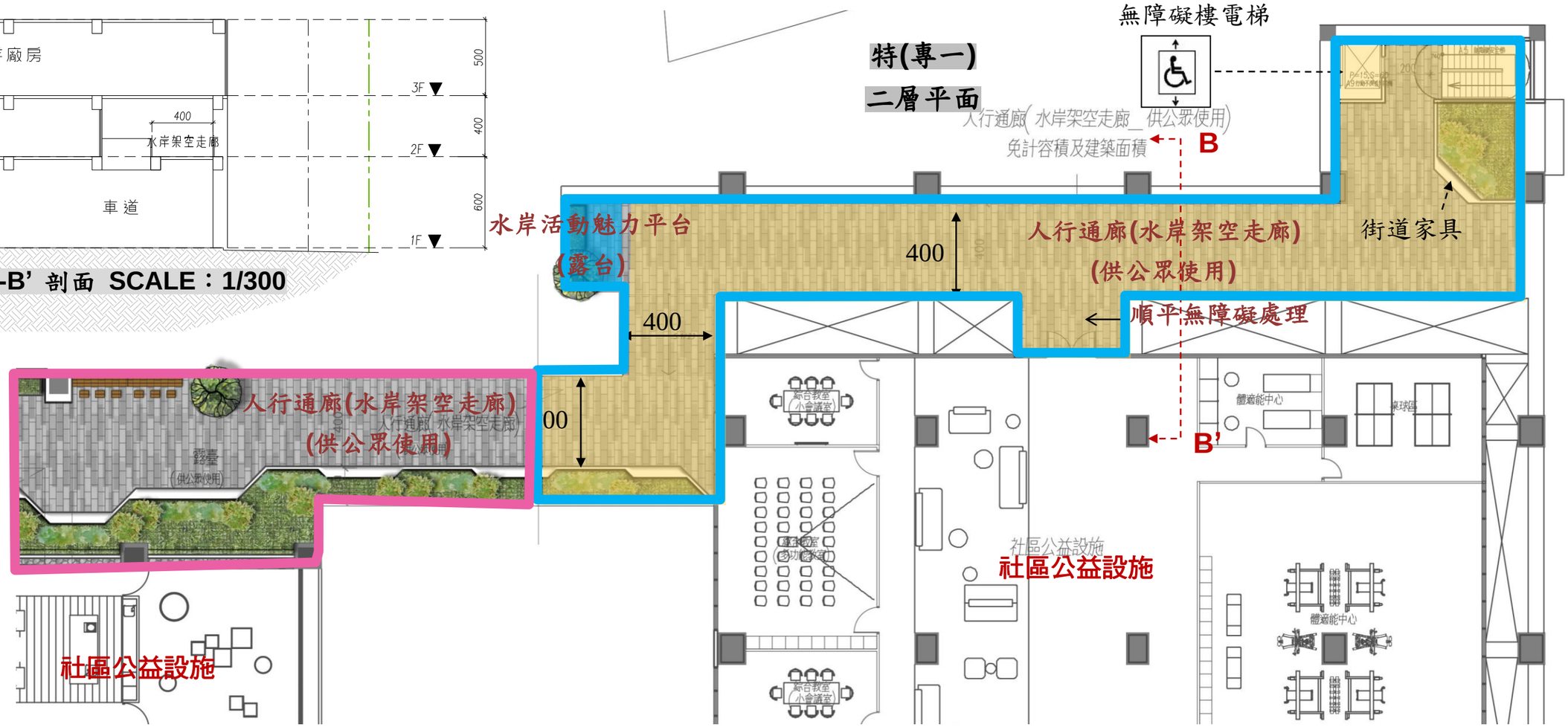
3.0m 中央防火巷=139.31㎡

4.0m 人行通道=229.74㎡

# 水岸架空走廊及水岸活動魅力平台(露台)(特(專一)二層)



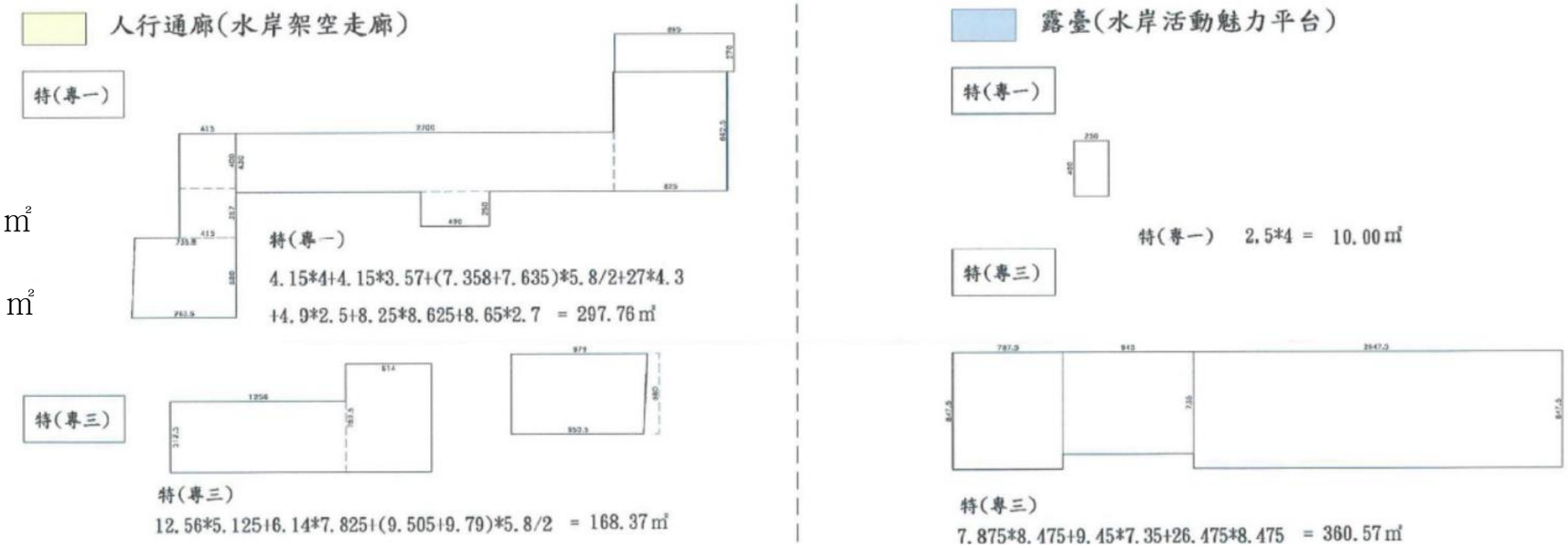

B-B’ 剖面 SCALE：1/300




特(專三)維管範圍面積：528.94 ㎡

特(專一)維管範圍面積：307.76 ㎡

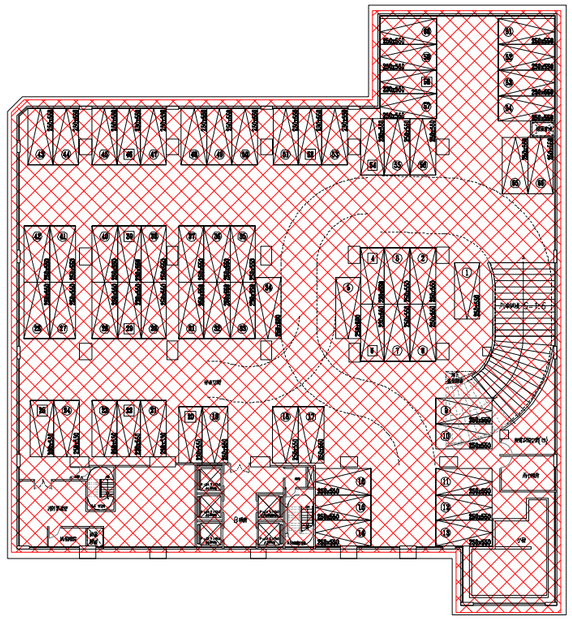
scale:1/200



# 特(專一)共專圖-1

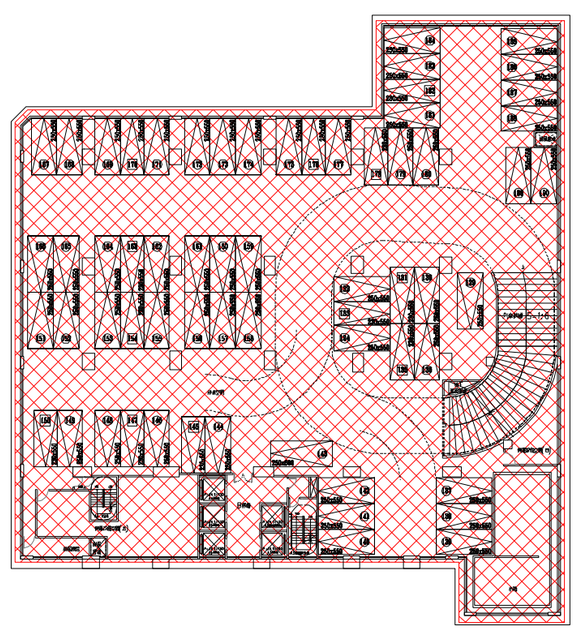
專有

共用



1 — 地下五層平面圖

S:1/600

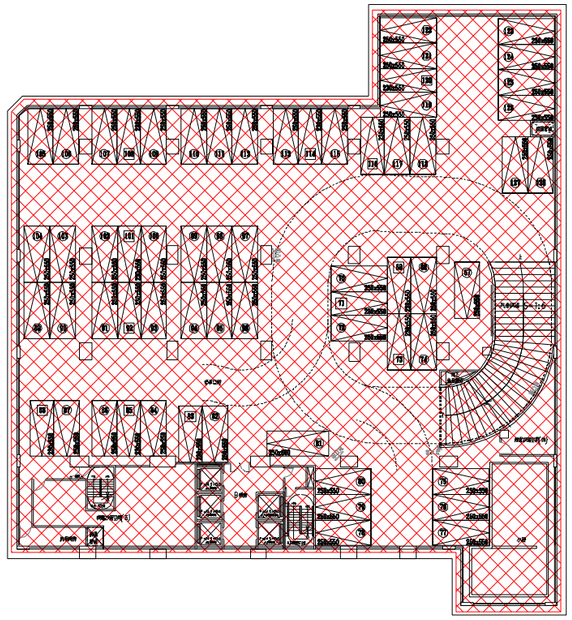


3 — 地下三層平面圖

S:1/600

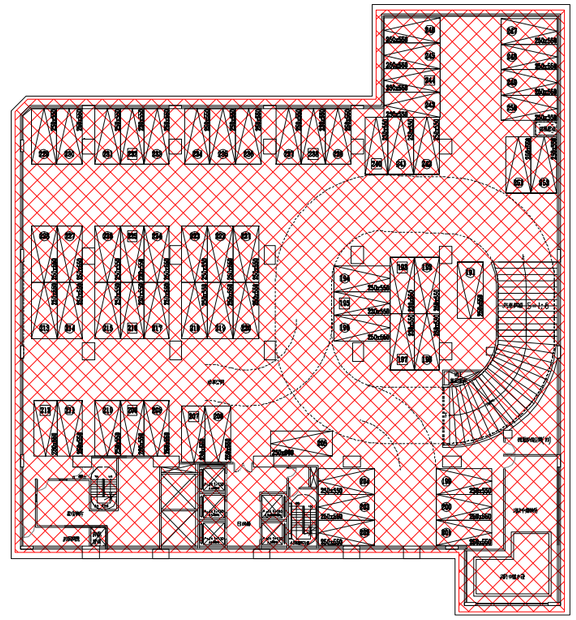
專有

共用



2 — 地下四層平面圖

S:1/600



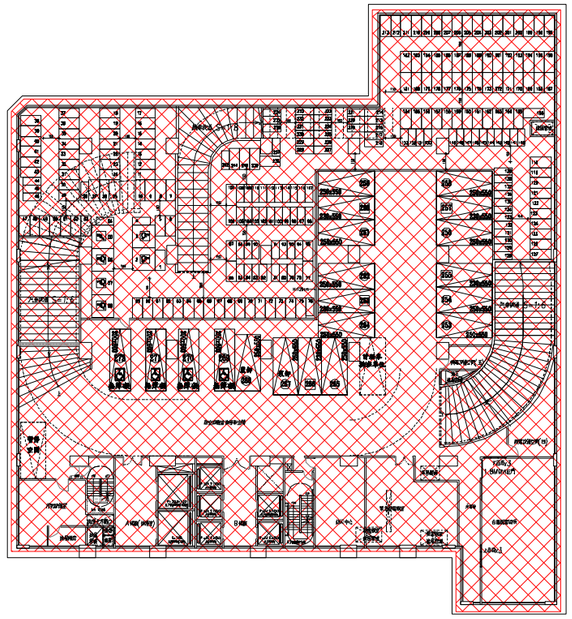
4 — 地下二層平面圖

S:1/600

# 特(專一)共專圖-2

專有

共用

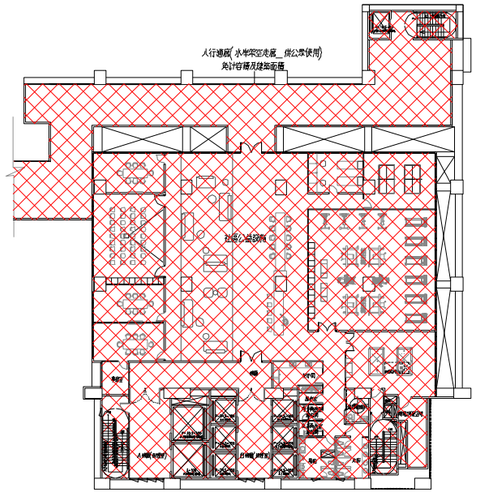


1 / 一 地下一層平面圖

S:1/600

專有

共用

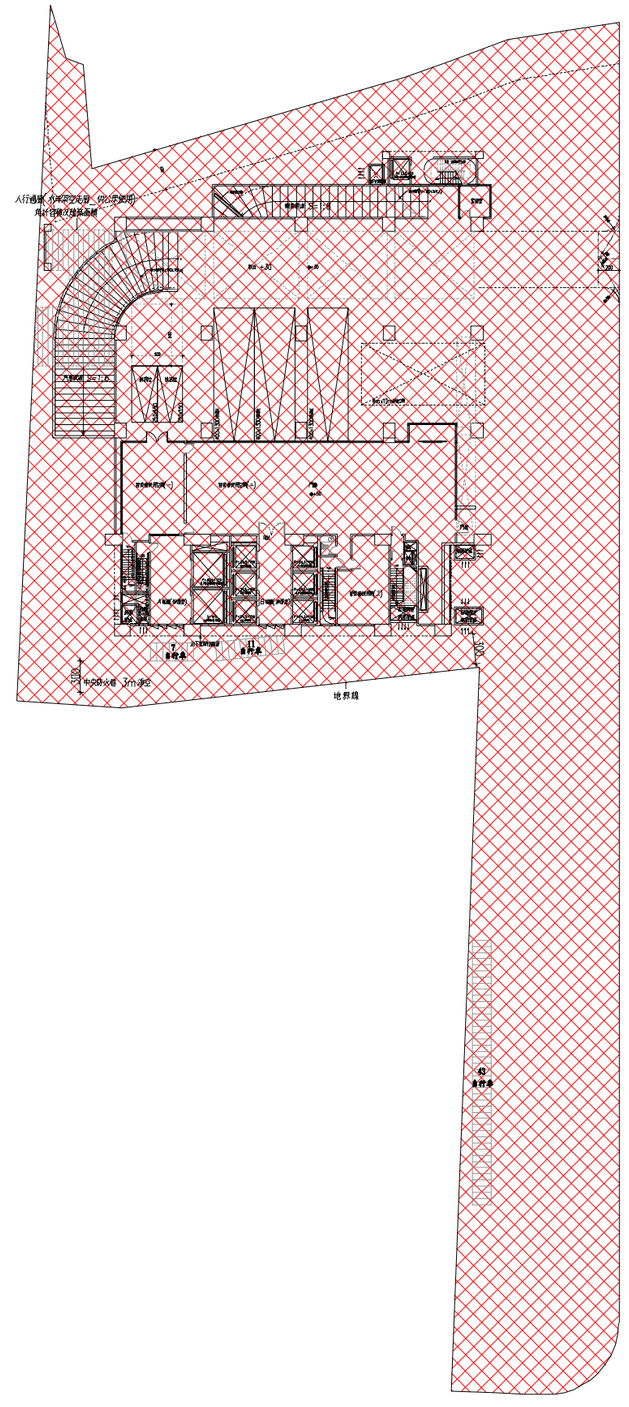


3 / 一 地上二層平面圖

S:1/600

專有

共用



2 / 一 地上一層平面圖

S:1/600

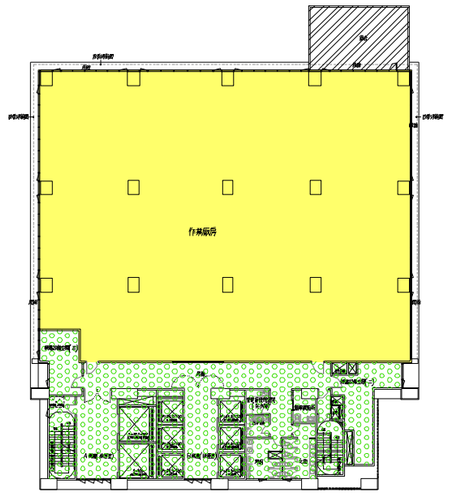
# 特(專一)共專圖-3

專有

共用

一部共有(小公)

約定專用

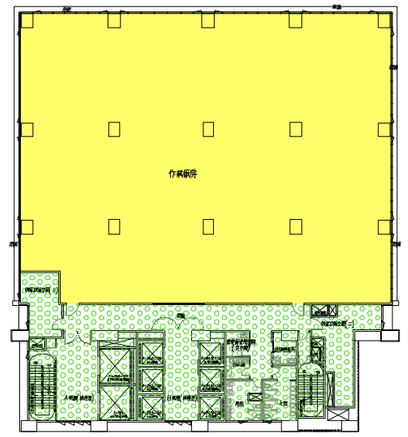



1 地上三層平面圖 S:1/600

專有

共用

一部共有(小公)

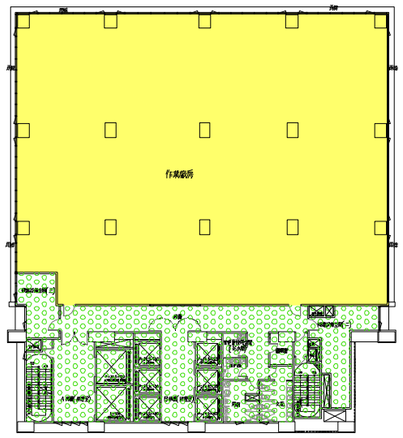



3 六層平面圖 S:1/600

專有

共用

一部共有(小公)

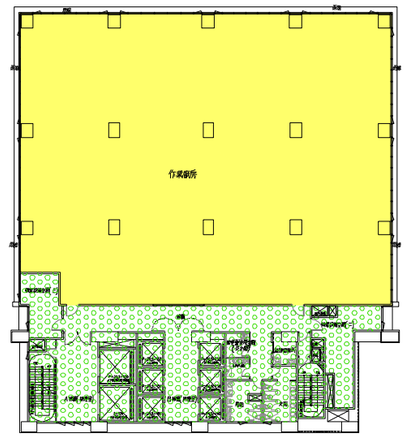



2 四、五、七、八層平面圖 S:1/600

專有

共用

一部共有(小公)



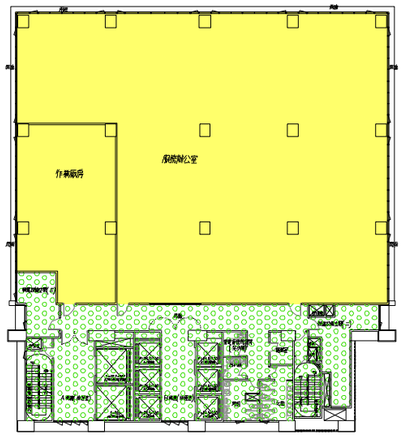

4 九層平面圖 S:1/600

# 特(專一)共專圖-4

專有

共用

一部共有(小公)



1 十層至十一層平面圖
S:1/600

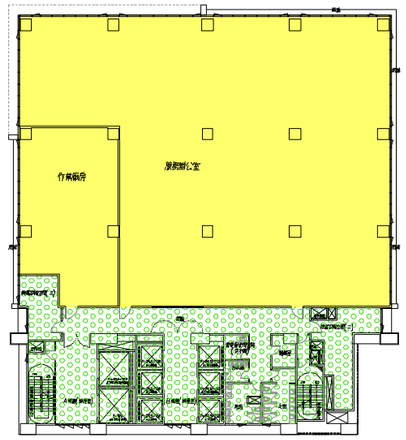


2 十二層平面圖
S:1/600

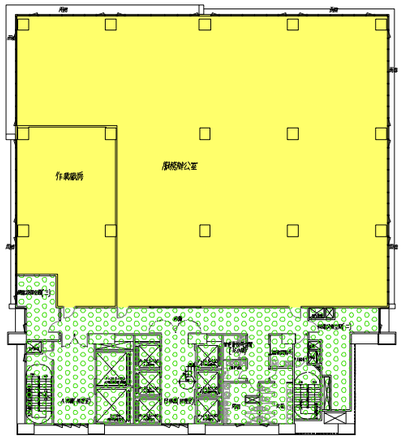
專有

共用

一部共有(小公)



3 十三層至十四層平面圖
S:1/600



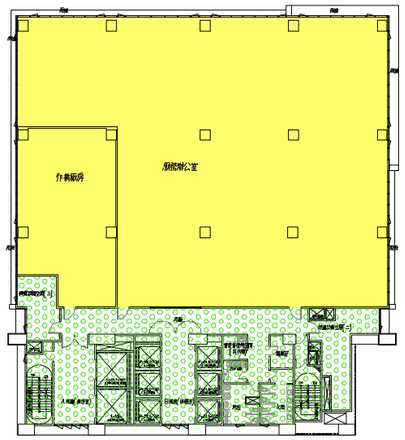
4 十五層平面圖
S:1/600

# 特(專一)共專圖-5

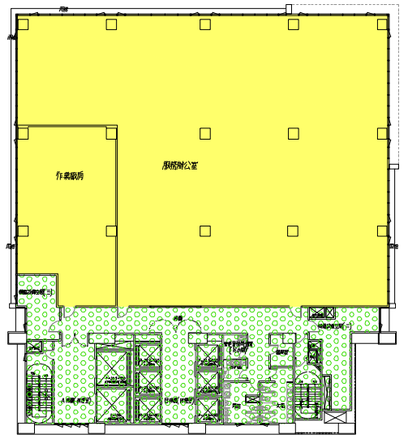
專有

共用

一部共有(小公)




1 十六層平面圖 S:1/600



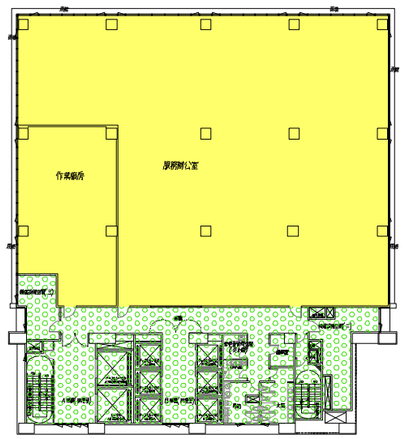

2 十七層平面圖 S:1/600

專有

共用

一部共有(小公)

3 十八層平面圖 S:1/600



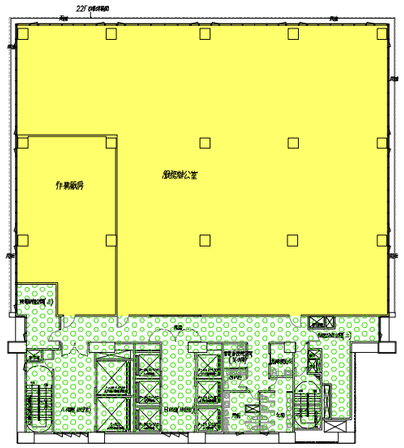

4 十九層至二十層平面圖 S:1/600

# 特(專一)共專圖-6

專有

共用

一部共有(小公)



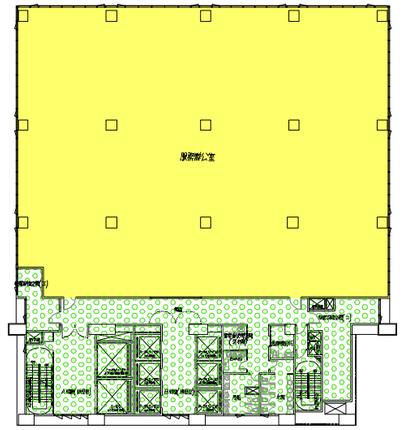
1 — 二十一層平面圖

S:1/600

專有

共用

約定專用



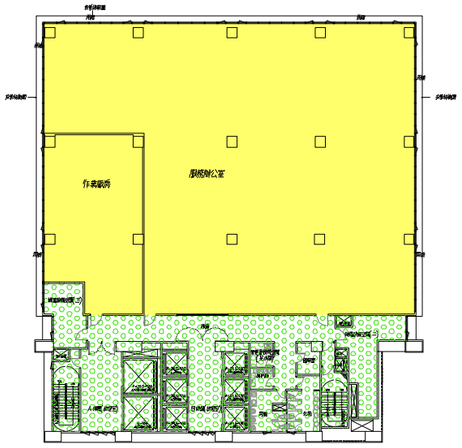
3 — 二十三層平面圖

S:1/600

專有

共用

一部共有(小公)



2 — 二十二層平面圖

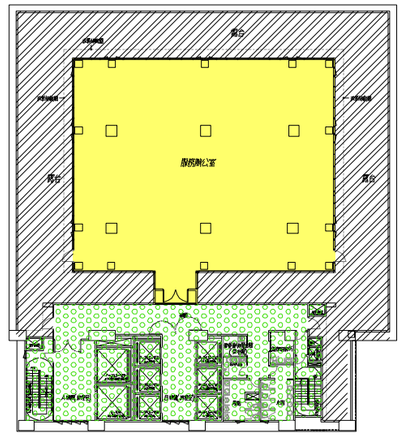
S:1/600

專有

共用

約定專用

一部共有(小公)



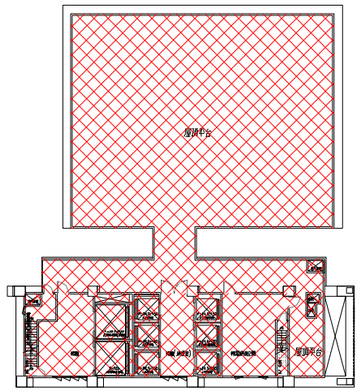
4 — 二十四層平面圖

S:1/600

# 特(專一)共專圖-7

專有

共用

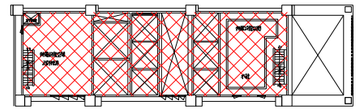



1 / — 屋突一層平面圖

S:1/600

專有

共用

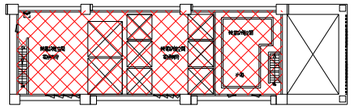


3 / — 屋突二層平面圖

S:1/600

專有

共用



2 / — 屋突三層平面圖

S:1/600

# 附錄三、公寓大廈管理規約【特(專三)】

本○○○○公寓大廈訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務。

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。

約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

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

(二)停車空間之使用管理包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。惟管理委員會成立前，一個汽車停車位僅限停放一部汽車或一部重型機車，二者不可同時併停；一個機車位僅限停放一部機車或一部自行車，二者不可同時併停。機車位若無指定住戶使用編號者，則全部交由管理委員會統籌管理使用與收益。

五、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理、修繕、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

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

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

七、公寓大廈有12歲以下兒童或65歲以上老人之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童或老人由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無12歲以下兒童或65歲以上老人之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式等須符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，其它各項規範授權管理委員會訂定之。

八、下列對象基於其業務上之必要，得無償使用與其業務相關之共用部分：

(一) 受託管理業務或承包工作者。

(二) 台灣電力公司。

(三) 瓦斯公司。

(四) 電信機構。

(五) 自來水機構。

(六) 有線電視、寬頻網路系統公司。

(七) 其它供本社區公眾使用之設施工程。

### 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，包括：3樓設置之公益設施為運動交誼多功能空間(健身房、桌

球室、撞球室)、交誼廳、視聽會議室、教學教室、公共廁所及其必要服務空間等供社區及周邊居民使用，設置樓地板面積為887.00㎡(詳見附圖)。

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25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25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＿一＿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28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10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2日。

開會通知之發送，以開會前10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。

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

**第七條　區分所有權人會議之開議**

一、區分所有權人會議之主席第一屆得由召集人擔任。

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13條第2款或第3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2款第1目至第5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3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3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15日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於7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10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15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)副主任委員一名。

(三)財務委員(負責財務業務之委員)二名。

(四)監察委員(負責監察業務之委員)一名。

(五)委員八名。

前項委員名額，合計十三名，並得置候補委員二名。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)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1年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾2年者。

2.曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾2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2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，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，由管理委員會於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期自當選日起，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1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36條規定事項。

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

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

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

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

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

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

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

九、管理委員之報酬均為無給職。

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個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前7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15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36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)各項管理費用，不論遷入與否，一律按各區分所有權人其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔。

(二)實施者捐贈公益設施管理費用，按上述計算費用1/3分擔。

(三)管理費之收繳金額、程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(四)管理費以足敷第18條第2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2期(即2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3款第3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達新臺幣____萬元以上。

**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9條第2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一月一日起至當年十二月三十一日止。

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、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、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。

### 第二十三條　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1.2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或社區服務中心確認並瞭解所有相關裝修規範，交付室內裝修工程具結書及相關管理表單，並恪守社區所有相關管理規定、保護措施及繳付相關管理費用。

### 第二十四條　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7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。

### 第二十五條　公益設施

一、本公寓大廈於地上1~3層規劃887.00㎡之公益設施，該公益設施屬於公共使用空間，依法令規定不得為約定專用部分，產權登記為全體區分所有權人共有，並由本公寓大廈公共管理基金維護，其使用內容及方式如後所列，未來仍以區分所有權人會議決議為準，且非經主管機關同意不得擅自變更作其他用途。

二、建築物3樓設置公益設施供社區居民及周邊居民使用，包括體適能中心、桌球區、綜合教室(媽媽教室、視聽會議室、多功能教室)等，設置樓地板面積為887.00㎡(詳見附圖)，開放時間與收費方式如下：

(一)體適能中心：開放時間為上午9點至下午9點，收費方式為：

- 全票：50元/小時
- 學生票：40元/小時(限學生憑學生證購買)
- 優待票：25元/小時(限65歲以上年長者)

(二)桌球區：開放時間為上午9點至晚上9點，收費方式為：

- 每面95元/小時

(三)綜合教室(媽媽教室)：開放時間為上午9點至下午9點，收費方式為每小時120元、冷氣費每小時140元。

(四)綜合教室(多功能教室、視聽會議室)：開放時間為上午9點至下午9點，收費方式為每小時60元、冷氣費每小時140元。

三、依據「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」規定由起造人提撥管理維護基金4,435,000元，供本公寓大廈社區使用之公益設施管理維護之用。

887.00㎡×200元/㎡/年×25年＝4,435,000元

**第二十六條　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。

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

六、人行步道管理

(一)本公寓大廈法定空地退縮留設之人行步道面積323.56㎡，乃依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，無償提供不特定公眾通行使用，並設置適當告示牌，標示開放面積、位置及無條件供公眾通行使用等內容(詳見附圖)。

(二)人行步道由本公寓大廈公共管理基金維護，區分所有權人應遵守本項規定，於退縮範圍內設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，植栽並應以不凸出地面阻礙通行為原則，且非經主管機關同意不得變更使用，並適用道路交通管理處罰條例之規定。

七、公共設施管理

(一)公共設施由本公寓大廈管理員會派員或委託管理及維護，其因執行所屬業務所生各項費用由該單位自行支付。

(二)公共設施管理規章如有未盡事宜，本公寓大廈管理員會應予增訂、修改並公佈實施之。

(三)公共設施產權登記為全體區分所有權人共有，將來使用方式需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。

八、停車位管理

(一)本公寓大廈規劃304個坡道平面式汽車停車位、1個垃圾車暫停車位、339個機車停車位、118個自行車停車位。

(二)本公寓大廈於地下1層設置垃圾車暫停車位1個，為區分所有權人共有，未來不得銷售移轉。

(三)地下1層設置339個機車停車位、118個自行車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，非經主管機關同意不可擅自變更作其他用途。

九、外觀管理規定

(一)屬於本公寓大廈之外觀、屋頂平台、防空避難室及公共設施等除另有約定外，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物佔用或加建等其他類似行為。如有任何裝設物，應遵守下列規定。

1.空調室外機及熱水器：空調之室外機及熱水器應按起造人規劃之位置設置，不可放置於其他位置。

2.廣告物：除起造人統一製定之招牌物外，其他未經區分所有權人會議通過者，不得自行加設，且建築物外觀不得懸掛看板及廣告物。

3.各戶陽台、雨遮及約定專用之露台、法定空地，應按起造人之規劃維護使用，不得有變更構造、使用目的、外推、加設門窗或增建等行為。

4.各層樓梯間、地下室車道、公共區域等，不得放置任何私人物品，否則管理中心得代為清除。

5.公告欄：除公共事務之公告外，未經管理委員會同意不得張貼私人廣告物或傳單。

6.家庭垃圾及廢棄物應按起造人或管理委員會規劃位置分類置放。

(二)上述事項不論於起造人代管期間或管理委員會成立後，若有違反，起造人、管理委員會或管理中心可要求住戶拆除或清除並移至正確位置，因而產生之相關費用由住戶自行負擔。

十、黃金級綠建築標章之管理規定

(一)綠建築標章續辦原則

綠建築標章有效期限為五年，於首次效期期滿前六個月內，經評定專業機構通知管理委員會會同赴現場，依綠建築標章延續認可簡化查核表查核，符合規定者，函報內政部准以延續認可一次，有效期限為五年。

(二)綠建築設施管理維護計畫書

於綠建築設施興建完竣後，申請使用執照時起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書(以下簡稱計畫書)。

計畫書應載明下列事項：

1.管理人姓名、職業、住址、身分證字號。
2.綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項。
3.管理維護方式。
4.管理維護金額及管理辦理方式。
5.專戶儲存等有關事項。
6.其他管理維護執行有關事項。

(三)綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應，其管理維護費用運用項目如下：

1.綠建築設施維修或更新費用。
2.綠建築設施更新或保養所需費用。
3.綠建築設施所需水電及清潔費用。
4.僱用管理、清潔及維修人員費用。
5.其他有關管理維護所需費用。

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

(五)實施者於大樓管理委員會正式成立後，應將備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員接管。其管理委員會執掌如下：

1.所有權人會議決議事項之執行。
2.定期會議及臨時會議之招開。
3.管理維護金額及其他收入之收取、保管及動支。
4.預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。
5.管理人員之雇用、監督。
6.共有及共用部分之清潔、維護、修繕事項。
7.共同事務與革新事項之建議、糾紛及違規事項之調處。
8.管理維護執行計畫書、管理公約、使用執照及竣工圖說保管。
9.其他規約約定事項。

十一、開放空間管理

特(專三)共劃設開放空間面積1,260.15㎡，其中，無申請容積獎勵範圍面積936.59㎡，申請容積獎勵範圍面積323.56㎡。

(一)開放空間共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有附屬建築物，而供共同使用。

(二)共用部分之修繕，由管委會為之，其費用由公共基金(管理費)支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

(三)開放空間上如有營利用之廣告物、旗幟之使用，一律以廢棄物處理。

(四)開放空間不得擺放私人物品，違反者管理中心以廢棄物清理。

(五)開放空間嚴禁私用及做為營利用途，亦禁止停放汽車、機車。違反者依法處置。

(六)開放空間屬管委會管理，住戶發現問題時應即時反應，管理中心派員勘查並呈報管委會檢修處理。開放空間共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有附屬建築物，而供共同使用。

(七)依照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」第三點規定計算開放空間管理維護基金為新台幣3,139,759元整，由起造人提撥供本公寓大廈開放空間管理維護之用。

申請獎勵：323.56×5,000＝1,617,800元

無申請獎勵：(487.6+127.3+321.69)×1,625＝1,521,959元

空間管理維護基金：1,617,800元＋1,521,959元＝3,139,759元

十二、露臺管理維護：(露臺及屋頂層)

(一)澆水

1.視天候情況辦理澆水，如遇下雨天或連續陰天，可以減次辦理，如遇天候乾旱則加次辦理。

2.澆水水量充足，平均喬木每株每次澆水量約為18~20公升，灌木每株每次澆水量約為4~6公升。澆水時不得沖刷植物根部土壤。

(二)病蟲害防治

種植後約每隔12個月辦理一次病蟲害防治，但如發生病蟲害時，應即連續實施噴藥處理。施藥時應注意相關安全措施，不得噴及人畜生物必要時應立警告標示。

(三)修剪

種植後按發育狀況約每隔6個月辦理修剪一次。過密枝條、病蟲害枝、徒長枝、過長枝葉應予修剪以維持良好樹形，妨礙行車安全視距或遮蔽交通標誌者，均應加以適當修剪，修剪之枝葉應收集運棄至合法場所。

(四)中耕除草

種植後約每隔4個月辦理一次中耕除草，其工作內容為植穴範圍內地面雜草應予清除，並耙鬆表土，惟應避免損及根部。本項作業可配合辦理施肥作業。

(五)補植

種植後，隨時留意植物之生長發育狀況，保持旺盛樹勢。如發現植物呈現枯萎或發育不良時，立即辦理補種。

十三、垃圾清運管理規約

(一)垃圾處理方式

1.一般垃圾：應將垃圾先分類後，再密封於塑膠袋內，勿使其漏出；封妥後再置於垃圾筒內丟棄。

2.丟棄垃圾時，若垃圾掉出應將其撿拾清理乾淨。

3.大型廢棄物傢俱等大型垃圾，住戶應自行向所屬轄區之環保局、清潔隊或請管理服務中心協助申請清運處理，不得棄於垃圾場。

4.裝修廢棄物：各住戶進行裝潢時，裝潢材料、木料等垃圾應由裝潢單位或住戶負責清運，不得隨意堆置，各住戶並負有監督其垃圾處理之責任。

(二)垃圾處理要點

1.廚餘之水應瀝乾後再行丟棄。

2.破玻璃、破陶瓷片、金屬碎片請妥為包紮，避免危害清運人員。

3.火苗應熄滅後使可丟棄。

4.確實做好環境，垃圾分類後再行丟棄。

5.應依管理委員會置放之垃圾筒放置各型垃圾，並將開口確實密合，以防惡臭或蚊蠅滋生。

6.將垃圾集中放置於垃圾場後，清潔人員配合環保單位或垃圾清運公司作業，每日定期清運垃圾。

十四、夜間照明管理規約

(一)燈光管制

1.管制範圍：大樓外觀、一樓庭園、開放空間、人行步道及屋頂花園之燈光控管。

2.照明時間依社區管理委員會之決議關閉或開啟。

3.不必要之照明停用或管制。

(二)燈具規劃及使用管理

1.本案使用LED高壽命燈具，低維護管理。

2.外牆照明使用時序管理，減少電力浪費。

3.地面層景觀照明，亮化沿街夜間光環境。

4.室內公共空間採用分區分時開關燈具。

十五、植栽管理規約

1.病蟲害防治：每月一次定期視察，換季時蟲害最為盛行,欲先行噴藥預防蟲害。

2.施肥：每年進行追肥二次，並視植栽需要決定肥料用量。

3.灌木修剪：每月一次定期維護，以保持庭園維護事項為原則。

4.花木補植費用另計。

5.喬木整枝(6m以內)。

6.噴灌建議事項：每年4月~9月噴灑時間建議為06：00、18：00共計兩次，每次時間為6分鐘。每年10月~3月噴灑時間建議為06：00、18：00共計兩次，每次時間為3分鐘。(以現場植栽狀況作調整)

| | 項目 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 植栽修剪 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 2 | 喬木整枝 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 3 | 雜物清除 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 4 | 施肥 | | | ● | | | | | | ● | | | |
| 5 | 蟲害噴藥 | | | ● | | | | | | ● | | | |

十六、公共托育中心面積730.70㎡(詳見附圖)，並設置獨立出入口。公益設施公設部分包括大公部份及專用部分，其中，大公部份面積52.85㎡，大公包括地下1層之機車位(車位編號130、131)、垃圾處理室、機電設備、台電配電場所、垃圾車位；專用部分面積115.14㎡，包括地下1層之汽車停車位4位(停車編號301~304)、專用梯廳及地下2層之電梯機坑、水池。未來產權將捐贈與新北市政府之目的事業主管機關，及依規定提撥管理維護基金。本項管理維護基金將由起造人於取得使用執照前，一次繳納予該設施空間之新北市政府目的事業主管機關。

本公益設施、設備或裝修費用及管理維護基金等明細如下：

(一)設施、設備或裝修費用

設施、設備或裝修費用＝提供面積(坪)x30,000(元/坪)

＝730.70×0.3025×30,000

＝6,631,103元

(二)管理維護基金

管理維護基金＝提供面積(㎡)x200(元/㎡/年)x25(年)

＝730.70×200×25

＝3,653,500元

十七、水岸架空走廊及水岸活動魅力平台(露台)管理規約

特(專三)劃設水岸架空走廊168.37㎡及水岸活動魅力平台(露台)面積360.57㎡(詳見附圖)。

(一)管理維護機制

1.水岸架空走廊及水岸活動魅力平台(露台)屬管委會管理。

2.於水岸架空走廊西側設置一樓梯供上下空間串聯使用，係提供不特定公眾通行使用。

3.開放時間為每天24小時全天開放。

(二)配套機制

住戶發現問題時應即時反應，管理中心派員勘查並呈報管委會檢修處理。

(三)依照「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」第二點規定計算開放空間管理維護基金為新台幣2,644,700元整，由起造人提撥供本公寓大廈開放空間管理維護之用；另提撥電梯設備一次汰換費用新台幣1,280,000元整。

【(168.37+360.57)x200x25＝2,644,700】

十八、本案規劃雙出入口，開放頂蓋下自行車供公眾使用，並依照規定留設1/4法定機車數量之自行車(不含折減汽車數量)85輛。(留設頂蓋下面積：225.37㎡)

## 第六章　爭議事件及違反義務之處理

### 第二十七條　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台北地方法院為第一審法院。

### 第二十八條　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6條第1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8條第1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49條第1項規定處理，該住戶應於1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9條第2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15條第1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16條第1項至第4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3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1%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49條第1項第1款至第4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3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

### 第二十九條　利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管文件及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

### 第三十條　繼受人之責任

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

### 第三十一條　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。

### 第三十二條　本規約訂立於民國__年__月__日。

## 【公益設施管理維護辦法】

**壹、總　則**

一、為維持本社區公益設施高品質服務水準，及正確使用各項公益設施設備，特訂定本管理辦法，由全體住戶暨使用來賓共同遵守之。

二、本社區公益設施之設立宗旨，乃促進住戶間彼此交流增進情誼，及提供公眾來賓使用，請使用者多加珍惜及愛護，並遵守本辦法相關規定。

**貳、使用對象**

一、社區住戶

(一)住戶進入時，請於服務櫃台處，出示住戶識別證磁卡以茲識別。

(二)住戶進入時均使用住戶識別卡，於櫃台領取鑰匙腕帶後進入使用。

(三)住戶磁卡識別證，不得轉借他人使用，如有發現將予以暫收，再予轉交管理服務中心。

(四)訪客須由住戶陪同，方得進入公益設施，每次進場不另行收費，但需扣除住戶點數。。

(五)住戶應告知訪客設施各項使用規則，並對其所邀訪客之行為負責，如有違反本管理辦法相關規定者，管理服務中心有權拒絕該住戶及其訪客再次進入本社區使用公益設施。

二、來賓

(一)來賓進入俱樂部，請於服務櫃台處登記，並依照公益設施收費標準繳交費用，領取鑰匙腕帶後進入使用。

(二)來賓應遵守各項設施使用規則，並對其之使用行為負責，如有違反本管理辦法相關規定者，管理服務中心有權拒絕該來賓再次進入本社區使用公益設施。

三、供周邊居民使用

(一)進入俱樂部，請於服務櫃台處登記，並依照公益設施收費標準繳交費用，領取鑰匙腕帶後進入使用。

(二)應遵守各項設施使用規則，並對其之使用行為負責，如有違反本管理辦法相關規定者，管理服務中心有權拒絕該使用者再次進入本社區使用公益設施。

**參、住戶點數暨來賓收費**

一、社區住戶於繳交管理費後，服務中心依坪數輸入住戶點數帳戶。當月未使用之點數，遞延累計至次月；逾三個月未使用之點數，即予歸零不再繼續累加。（每坪兌換 50 點，無條件進位、點數不得兌換現金）。

二、社區住戶於繳交管理費後，亦另得向管理服務中心儲值點數：

(一)壹元壹點，每次最少儲值 500 點，現金購買之點數無使用期限之限制(限購買戶使用)。

(二)住戶需如期繳交管理費，方可向服務中心儲值點數。

三、住戶感應磁卡僅供本社區會館暨公共設施識別使用，不提供其他證明使用。

四、住戶不得將使用資格轉讓於他人。

五、如住戶之親友、同事及客戶使用公益設施時，須由住戶陪同，並比照住戶之使用方式扣抵陪同住戶之點數。

六、來賓使用依照各項公益設施收費標準收取費用。

**肆、服裝**

社區住戶及其訪客與使用來賓進入俱樂部，應穿著適當之服裝，服裝不整者不得進入；各區服裝規定，參照各區使用規則，不符規定者，服務中心及俱樂部應拒絕其使用。

**伍、飲食**

一、本社區之公益設施禁止攜帶任何酒類、飲料、食物進入。

二、本社區之公益設施全面禁煙及嚼食檳榔。

**陸、其他**

一、為維護住戶安全及場地清潔，任何動物或寵物均不得攜帶進入本社區內公益設施。

二、任何商業、非商業廣告、宣傳物品及商品，非經管理委員許可，嚴禁照相、攝影、銷售及私人教學行為。

**柒、損壞賠償**

一、私人物品請妥善保管，尤其貴重物品請勿攜帶，服務中心及俱樂部不負任何保管、遺失、 或損毀賠償責任。

二、使用者如因未遵守本辦法及各項使用規則，致發生公益設施設備器材損毀時，應負賠償責任。

三、若遺失會館置物櫃之鑰匙腕帶磁扣，需負擔 NT＄500 元重製費用，遺失鑰匙需負擔 NT＄300 元。

四、為顧及安全，寄物櫃鑰匙不得攜出，違者需負擔更新鑰匙費 NT＄300 元。（不含鑰匙腕帶之費用）

五、如有攜出公益設施之資材，如雜誌、各項耗材及用品等，均需賠償。

六、非遊戲或運動設施及器具，不得任意攀爬、碰撞、把玩，如有違反規定造成設施損毀，使用者應負全部安全及賠償責任。

**捌、失物招領**

一、若於本俱樂部拾獲物品時，請送交櫃台處招領。

二、如有遺失物品，需由失主證明確為其所有，並簽收領回。

三、失物公告招領後一個月，無人領回時，依民法拾獲物之相關規定辦理。

**玖、開放時間**

一、公益設施開放時間，依其使用管理規則之規定。

二、每週一為維修保養日，進行環境設備整理保養，暫停開放。

三、如遇特殊情況（設備及工程維護或天氣因素），另行公告之。
四、颱風依政府上班規定，得依實際狀況決定開放公共設施與否。

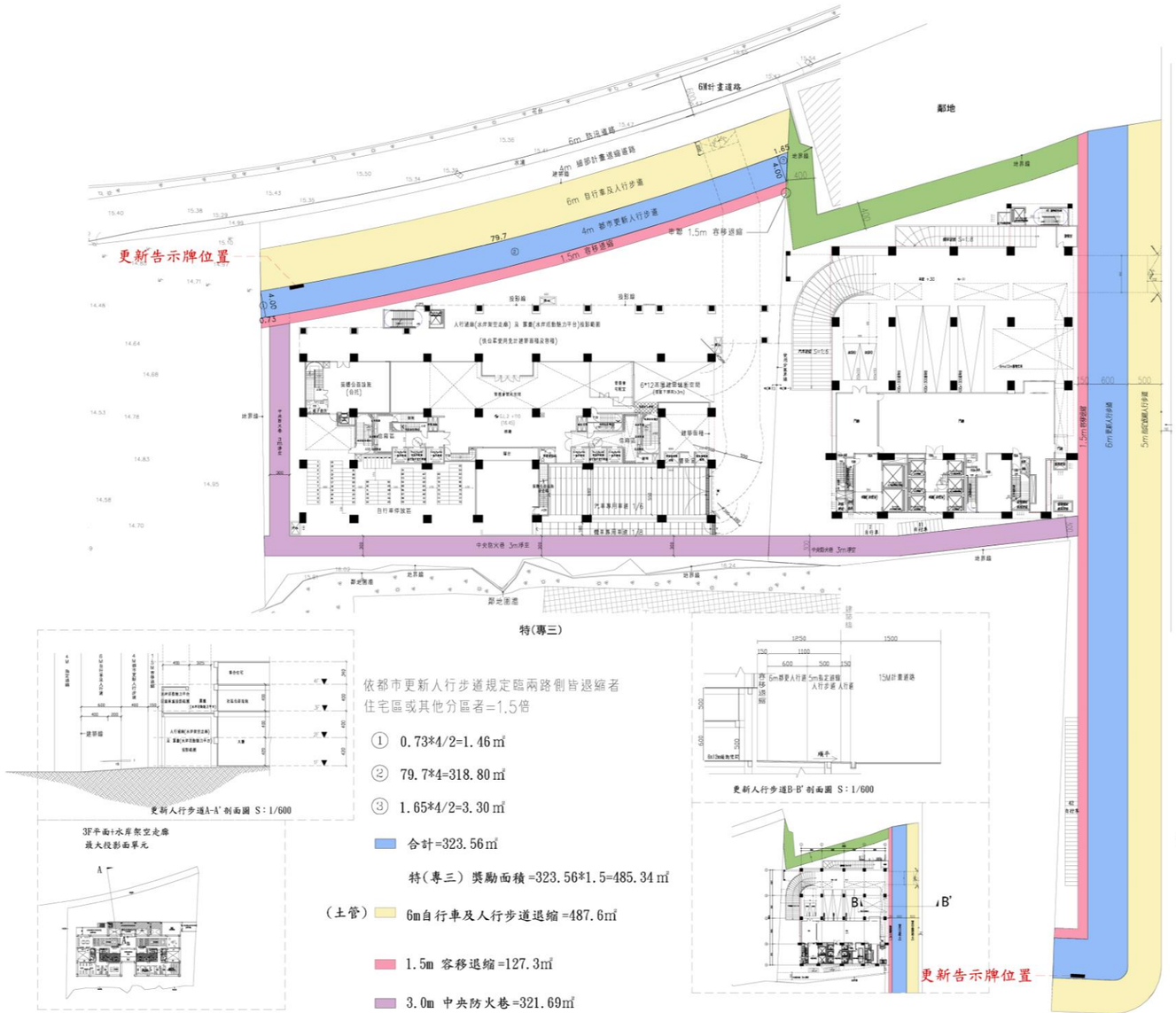
**拾、管理規則**

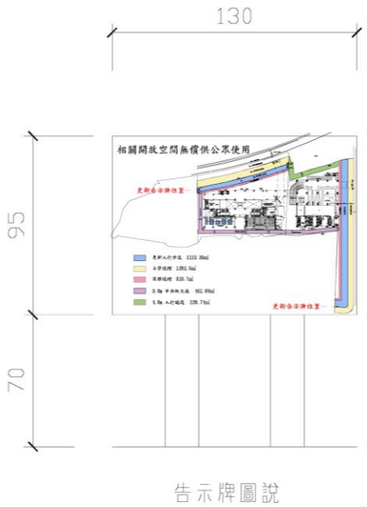
一、本區內各項財產禁止攜帶外出。
二、嚴禁攜帶危險、易燃或任何危及公共安全物品進入本設施內。
三、場地使用完後，請整理清潔，並知會服務中心人員檢視。
四、設備之使用請依服務人員或使用說明指示，以免損壞設備。
五、為維護本社區住戶權益，出借之各項公益設施場地，均謝絕不法、不當或政治之演出。
六、嚴禁服裝不整、赤膊、赤腳或穿著拖鞋入內，以建立公共禮儀。
七、嚴禁擅自移動器具，並聽從服務人員解說，或詳閱使用說明規定，以避免造成損毀。
八、本區嚴禁賭博及一切非法行為。
九、本區全面禁煙，並嚴禁攜帶寵物入內，以維護衛生安全。
十、使用本區時嚴禁高聲嬉鬧，以維護社區安寧。
十一、請愛護社區設備，如因使用不當而造成設施損壞者，須照價賠償，造成設施不潔者需負擔額外之清潔費用。
十二、經勸導後，如使用者仍違反以上各項管理規則，服務人員得立即強制用戶離去，用戶不得提出異議。

■ **公益設施使用說明一覽表**

| 項目 | 開放時間 | 收費標準 | 使用方式 |
|---|---|---|---|
| 體適能中心 | 週二至週日每日上午 09:00 ~ 晚上 21:00。 | (1)全票：50 元/小時<br>(2)學生票：40 元/小時(限學生憑學生證購買)<br>(3)優待票：25 元/小時(限 65 歲以上年長者) | 開放時間內設門禁管制，採登記供住戶及其訪客暨來賓使用，本社區住戶之訪客需由住戶陪同方能使用。 |
| 桌球區 | 週二至週日每日上午 09:00 ~ 晚上 21:00。 | 每面 95 元/小時 | 開放時間內設門禁管制，採登記供住戶及其訪客暨來賓使用，本社區住戶之訪客需由住戶陪同方能使用。 |
| 綜合教室(媽媽教室) | 週二至週日下午 14:00 ~ 晚上 20:00。 | (1)社區住戶每小時扣點 30 點。<br>(2)來賓使用每次以小時計，每小時收費 120 元，未滿一小時以一小時計，登記使用時須支付押金 500 元，使用完畢經確認未毀損設備後，始退回押金。<br>(3)冷氣費每小時 140 元。<br>(4)毀損設備者需照價賠償，費用自押金扣除，若押金金額不足，使用者需再負擔剩餘設備修復或更新費用。<br>(5)約可容納 24 人。 | (1)開放時間內設門禁管制，採預約制供住戶及其訪客暨來賓使用，本社區住戶之訪客需由 住戶陪同方能使用。<br>(2)預約使用須於一週前向俱樂部櫃台登記並繳納費用或點數，唯管委會辦理社區活動，及俱樂部辦理課程時除外。<br>(3)場地預約每次時間至多以 2 小時為一個時段，如需延長時間，須於申請時一併提出，依序使用。<br>(4)臨時提出延長時間者，需視次場有無其他住戶預約而定，延長時間不得超過開放時間。<br>(5)預約逾時十分鐘未至服務中心報到者，視為自動棄權，服務中心得將場地轉給次場預約者或現場後補者使用。 |
| 綜合教室(視聽會議室) | 週二至週日每日上午 09:00 ~ 晚上 21:00。 | (1)社區住戶每小時扣點 20 點。<br>(2)來賓使用每次以小時計，每小時收費 60 元，未滿一小時以一小時計，登記使用時須支付押金 500 元，使用完畢經確認未毀損設備後，始退回押金。<br>(3)冷氣費每小時 140 元。<br>(4)毀損設備者需照價賠償，費用自押金扣除，若押金金額不足，使用者需再負擔剩餘設備修復或更新費用。<br>(5)約可容納 24 人。 | (1)開放時間內設門禁管制，採預約制供住戶及其訪客暨來賓使用，本社區住戶之訪客需由住戶陪同方能使用。<br>(2)預約使用須於一週前向櫃台登記並繳納費用或點數，惟管委會辦理社區活動及課程時除外。<br>(3)場地預約每次時間至多以 2 小時為一個時段，如需延長時間，須於申請時一併提出，依序使用。<br>(4)臨時提出延長時間者，需視次場有無其他住戶預約而定，延長時間不得超過開放時間。<br>(5)預約逾時十分鐘未至服務中心報到者，視為自動棄權，服務中心得將場地轉給次場預約者或現場後補者使用。 |
| 綜合教室(多功能教室) | 週二至週日每日上午 09:00 ~ 晚上 21:00。 | (1)社區住戶每小時扣點 20 點。<br>(2)來賓使用每次以小時計，每小時收費 60 元，未滿一小時以一小時計，登記使用時須支付押金 500 元，使用完畢經確認未毀損設備後，始退回押金。<br>(3)冷氣費每小時 140 元。<br>(4)毀損設備者需照價賠償，費用自押金扣除，若押金金額不足，使用者需再負擔剩餘設備修復或更新費用。<br>(5)約可容納 23 人。 | (1)開放時間內設門禁管制，採預約制供住戶及其訪客暨來賓使用，本社區住戶之訪客需由住戶陪同方能使用。<br>(2)預約使用須於一週前向櫃台登記並繳納費用或點數，惟管委會辦理社區活動及課程時除外。<br>(3)場地預約每次時間至多以 2 小時為一個時段，如需延長時間，須於申請時一併提出，依序使用。<br>(4)臨時提出延長時間者，需視次場有無其他住戶預約而定，延長時間不得超過開放時間。<br>(5)預約逾時十分鐘未至服務中心報到者，視為自動棄權，服務中心得將場地轉給次場預約者或現場後補者使用。 |

# 公共開放空間管理維護執行表【特(專三)】



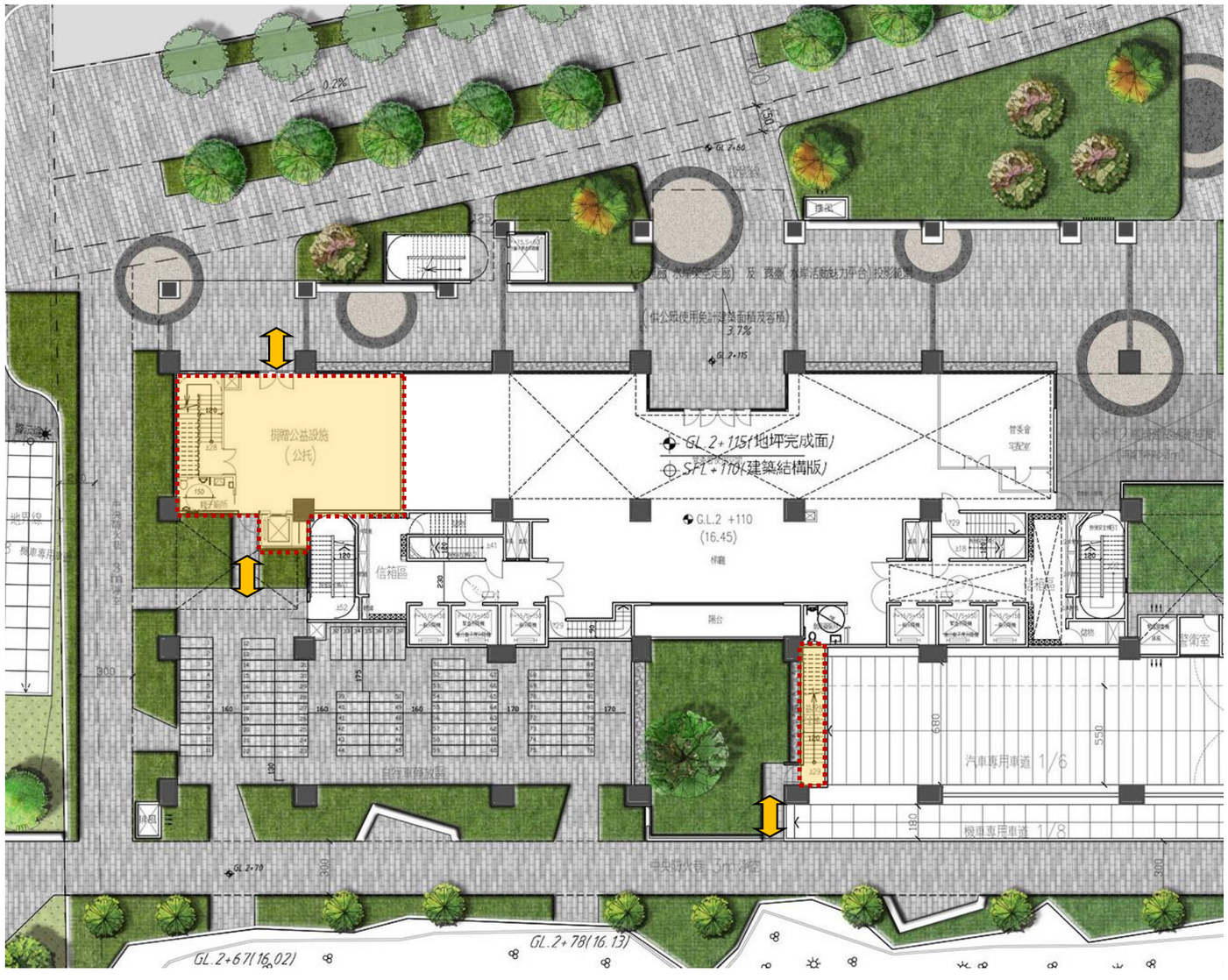

依都市更新人行步道規定臨兩路側皆退縮者
住宅區或其他分區者=1.5倍
① 6.0x0.98=5.88㎡
② (121.07+121.28)x6.0/2=727.05㎡
③ 11.09㎡
④ 9.13x6.0=54.78㎡
合計=798.8㎡
特(專一) 獎勵面積=798.8*1.5=1198.2㎡
本案人行步道獎勵取=1198.19㎡

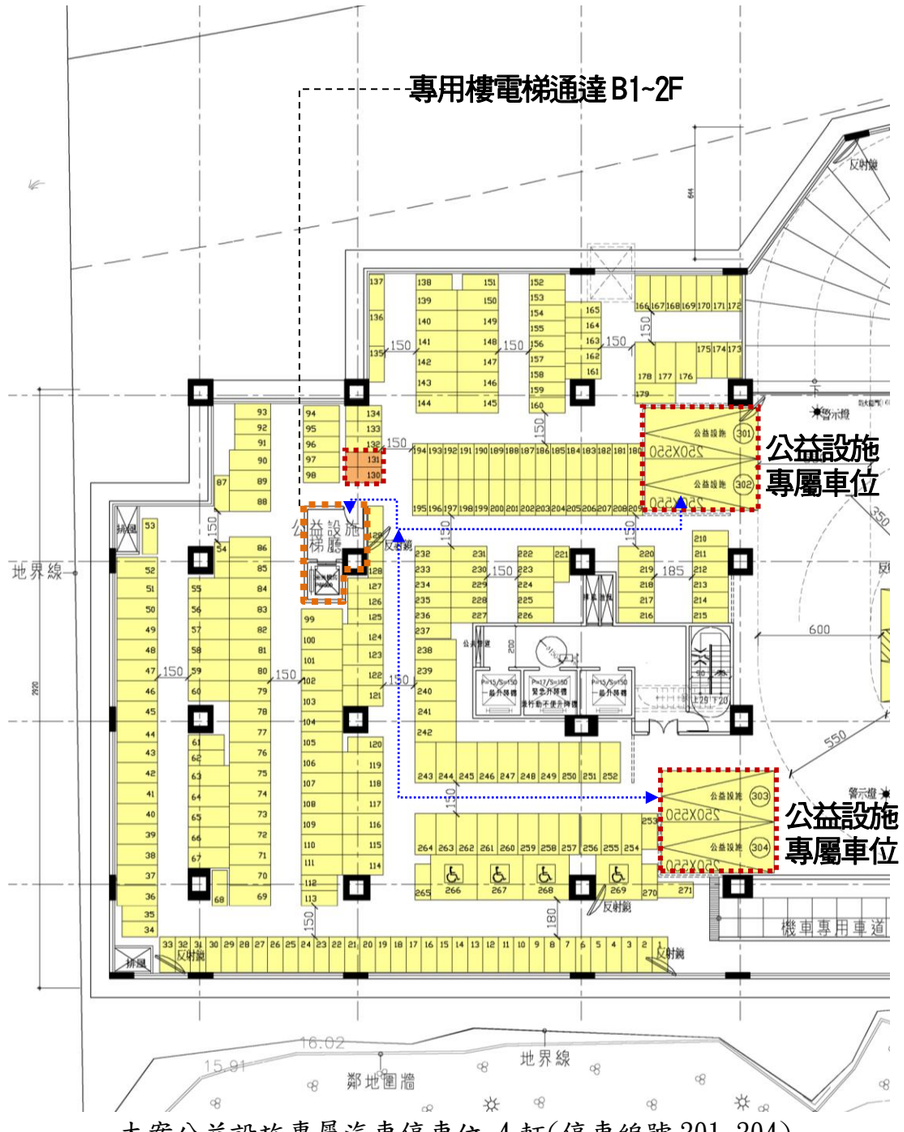
(土管)
5m 無遮簷人行步道退縮=715㎡
1.5m 容移退縮=186.4㎡
3.0m 中央防火巷=139.31㎡
4.0m 人行通道=229.74㎡

| | |
|---|---|
| 申請人/起造人 | |
| 總行營造興業股份有限公司 | |
| 建築師 | |
| 簡俊卿建築師事務所 | |
| 公共開放空間範圍面積 | |
| 無申請容積獎勵範圍面積(a) | 487.6+127.3+321.69＝936.59 |
| 申請容積獎勵範圍面積 (b) | 323.56 |
| 公共開放空間管理維護基金金額 | |
| 936.59×1,625＝1,521,959 元<br>323.56×5,000＝1,617,800 元<br>1,521,959 元＋1,617,800 元＝3,139,759 元 | |
| 備註 | |
| | |
| 本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。<br>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。 | |

## 公共托育設施一樓 -1/300

1. 公益設施獨立區劃，設置獨立樓電梯
2. 規劃頂蓋下接送空間、與住宅人流分離創造私密性
3. 規劃 0~2 歲 幼兒托育空間



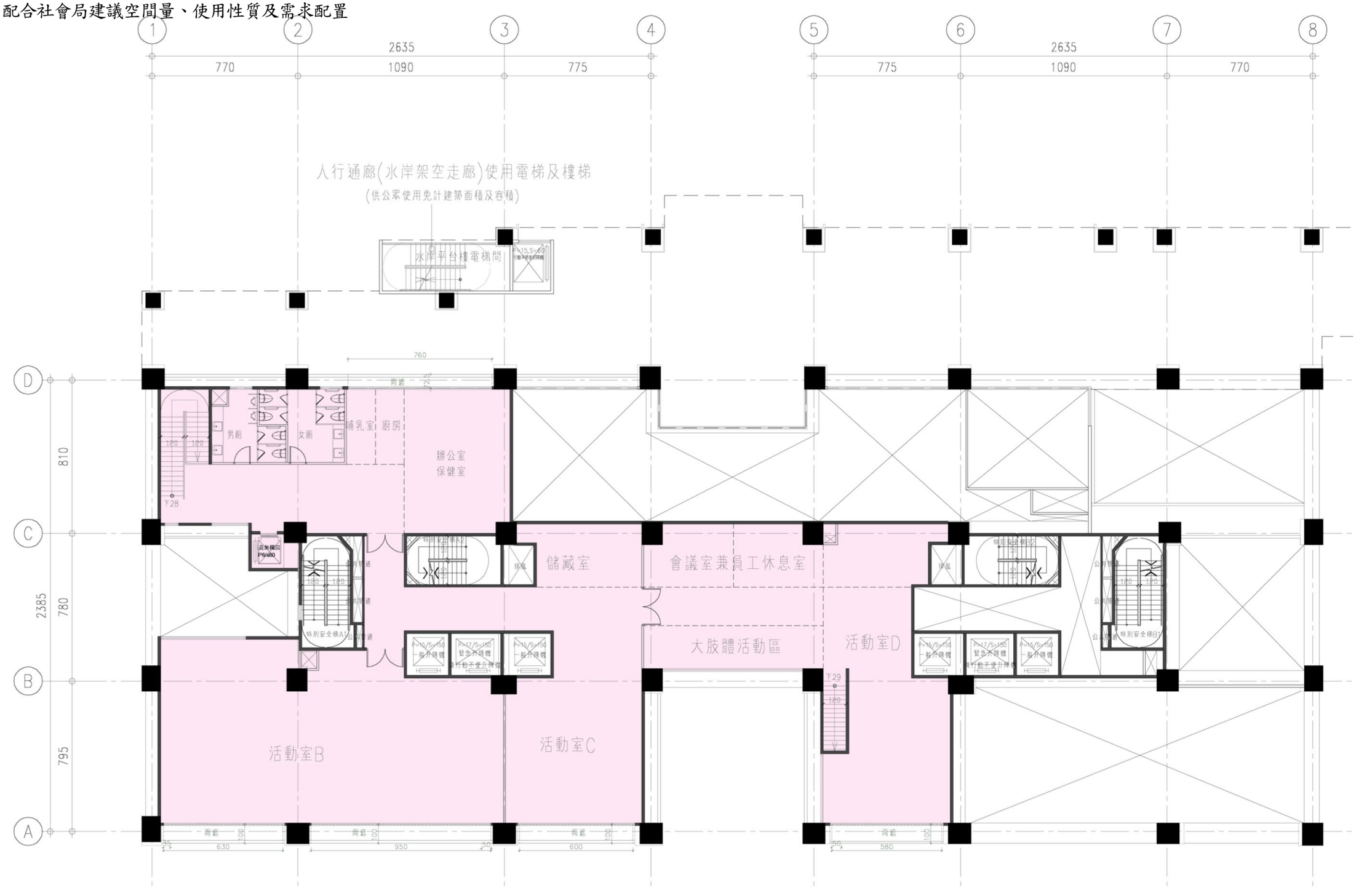




本案公益設施專屬汽車停車位 4 輛(停車編號 301~304)

機車停車位 2 輛(依法定車輛捐贈，停車編號 130~131)

## 公共托育二樓 - 1/200

配合社會局建議空間量、使用性質及需求配置



特(專三)-社區公益設施 -3F

特(專三)維管範圍面積：528.94 ㎡

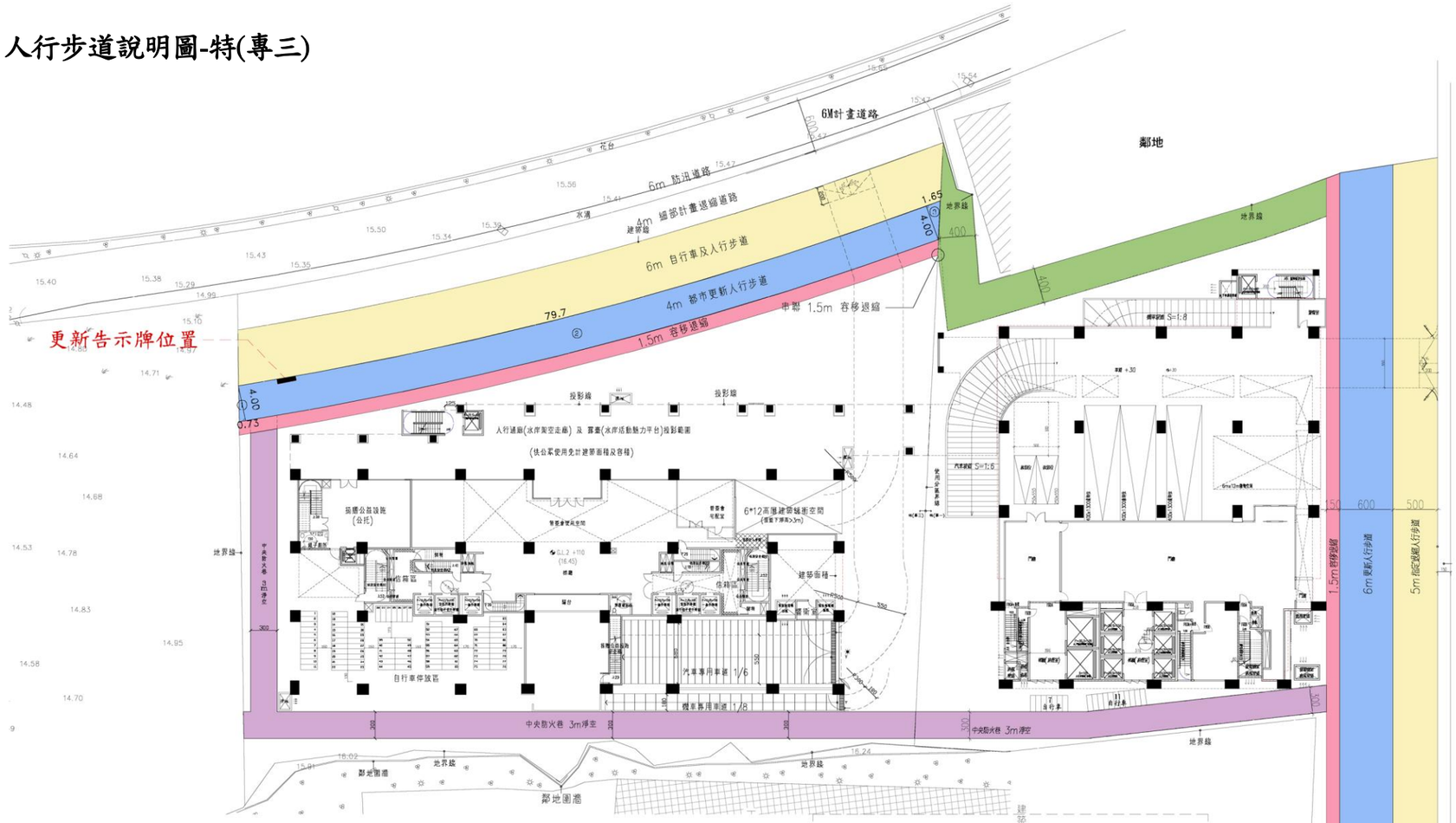
特(專一)維管範圍面積：307.76 ㎡

社區公益設施

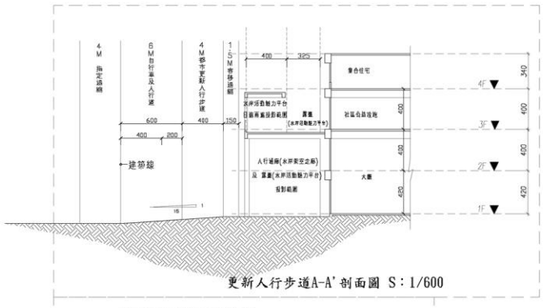
管委會、機電設備空間

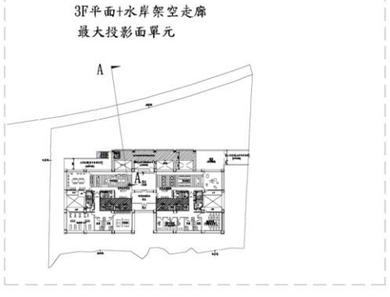
Scale:1/200

# 人行步道說明圖-特(專三)




特(專三)




依都市更新人行步道規定臨兩路側皆退縮者
住宅區或其他分區者=1.5倍

① 0.73*4/2=1.46㎡

② 79.7*4=318.80㎡

③ 1.65*4/2=3.30㎡

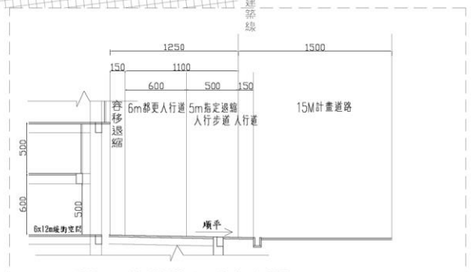
合計=323.56㎡

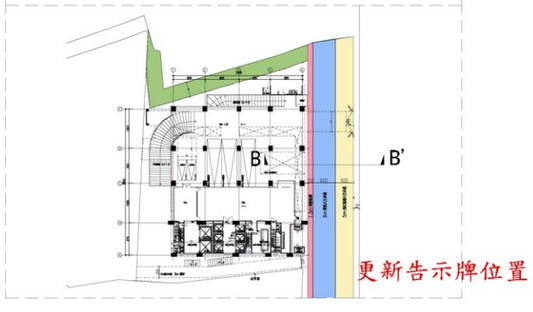
特(專三) 獎勵面積=323.56*1.5=485.34㎡

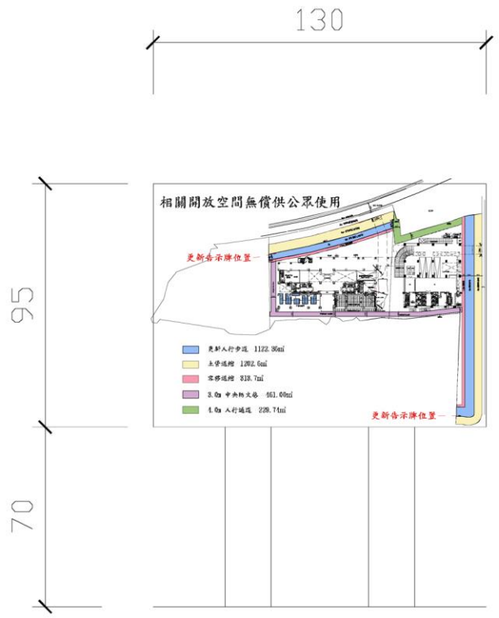
(土管) 6m自行車及人行步道退縮=487.6㎡

1.5m 容移退縮=127.3㎡

3.0m 中央防火巷=321.69㎡




告示牌圖說

依都市更新人行步道規定臨兩路側皆退縮者
住宅區或其他分區者=1.5倍

① 6.0x0.98=5.88㎡

② (121.07+121.28)x6.0/2=727.05㎡

③ 11.09㎡

④ 9.13x6.0=54.78㎡

合計=798.8㎡

特(專一) 獎勵面積=798.8*1.5=1198.2㎡

本案人行道獎勵取=1198.19㎡

(土管)

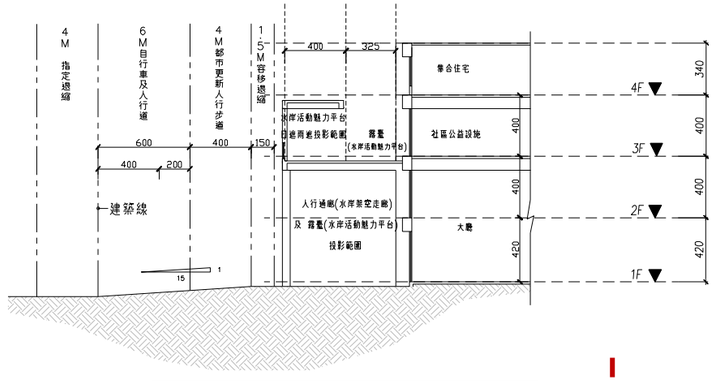
5m 無遮簷人行步道退縮=715㎡

1.5m 容移退縮=186.4㎡

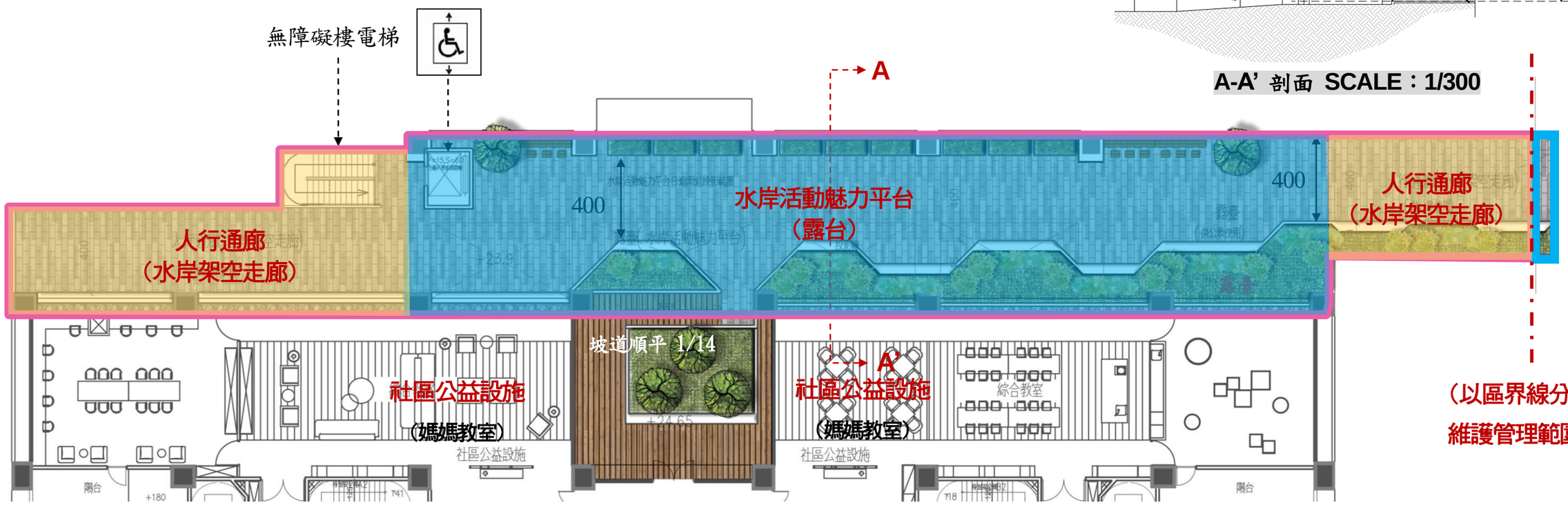
3.0m 中央防火巷=139.31㎡

4.0m 人行通道=229.74㎡

# 水岸架空走廊及水岸活動魅力平台(露台)(特(專三)三層)



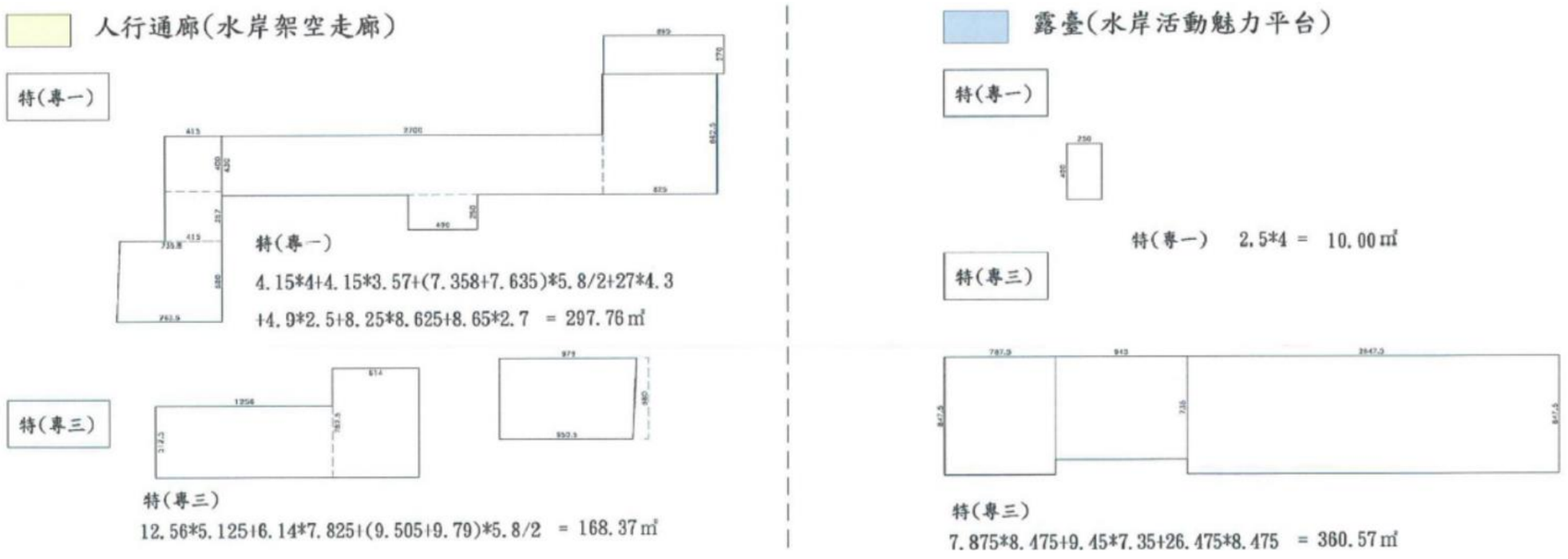

A-A’ 剖面 SCALE：1/300




特(專三)維管範圍面積：528.94 ㎡

特(專一)維管範圍面積：307.76 ㎡

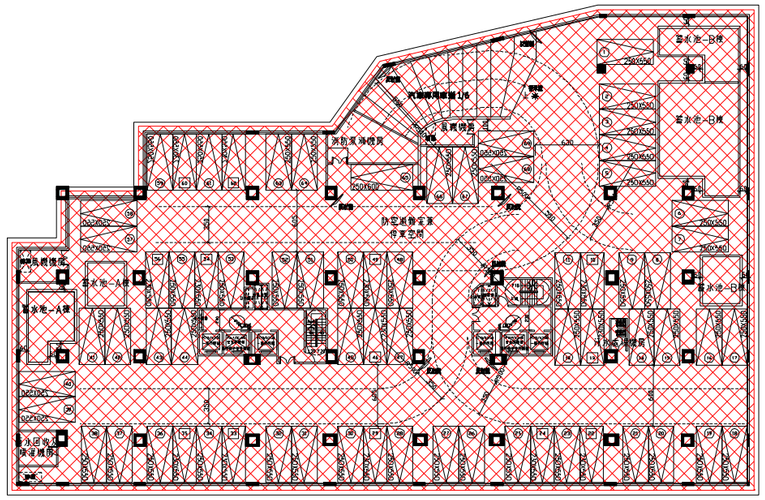
scale:1/200



專有

共用

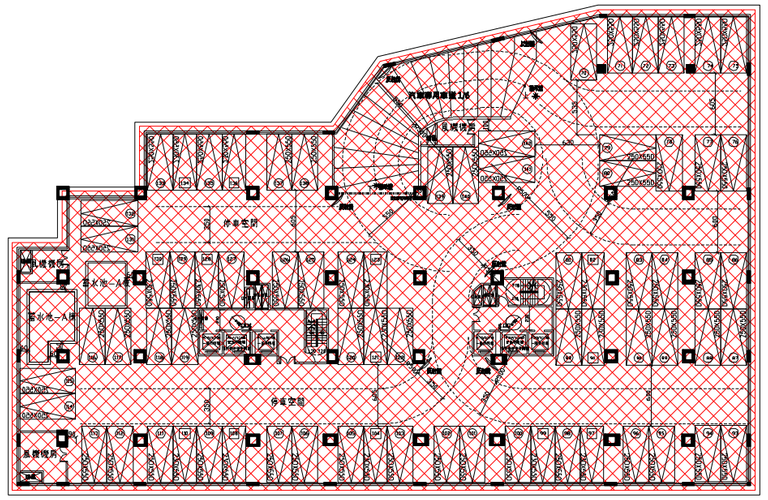
# 特(專三)共專圖-1



1 — 地下五層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

專有

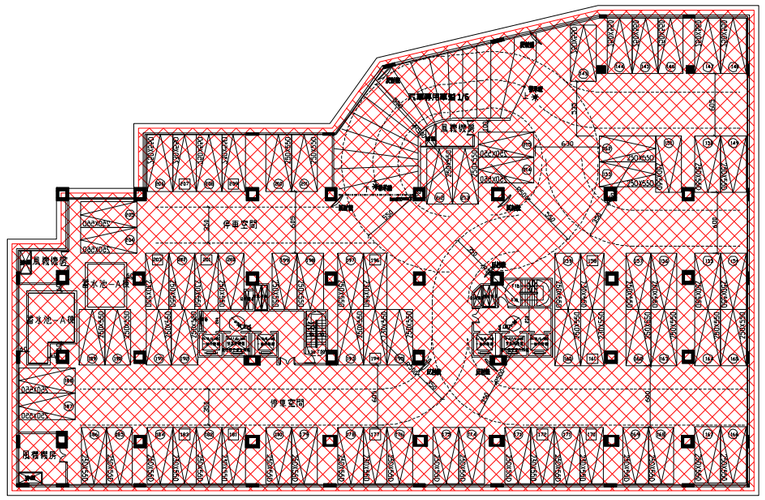
共用



2 — 地下四層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

專有

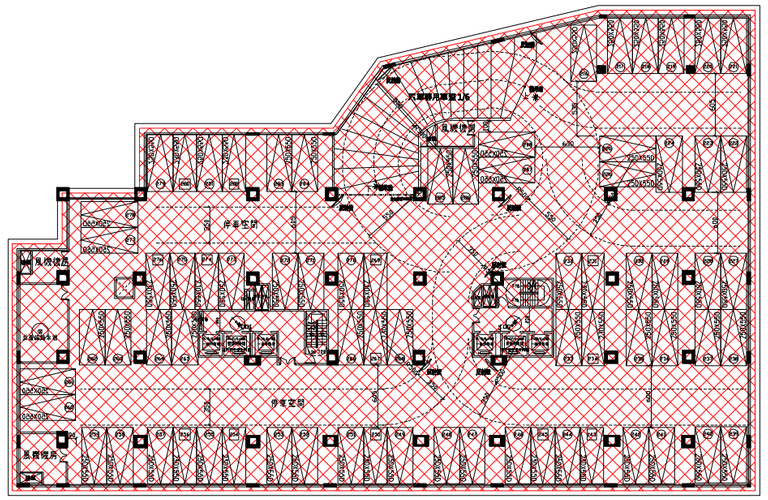
共用



3 — 地下三層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

專有

共用

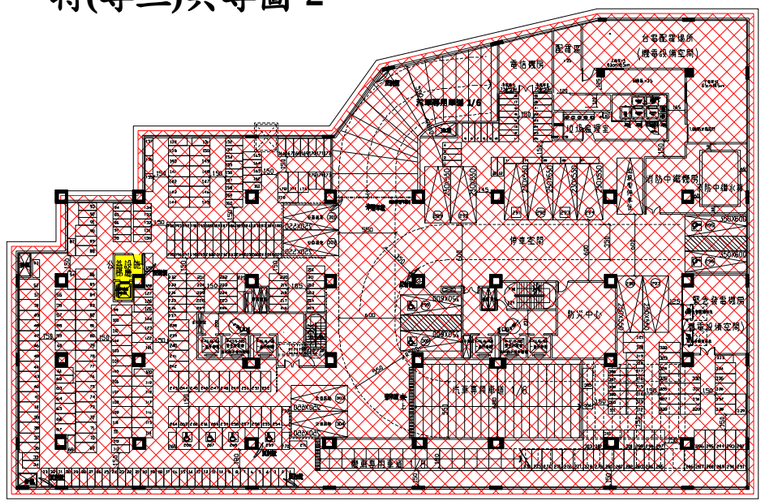


4 — 地下二層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

專有

共用

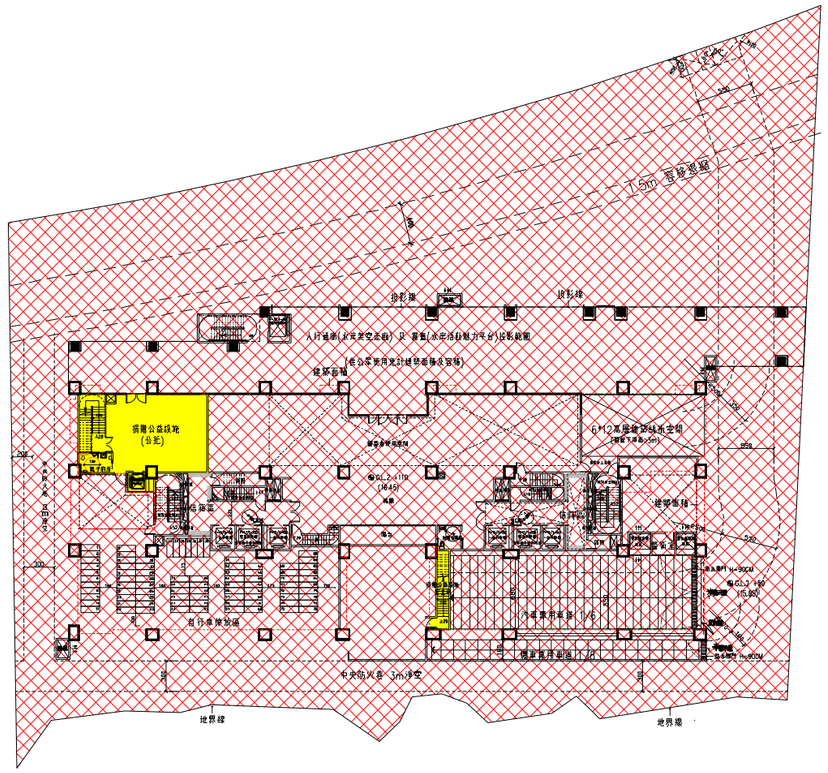
# 特(專三)共專圖-2



1 — 地下一層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

專有

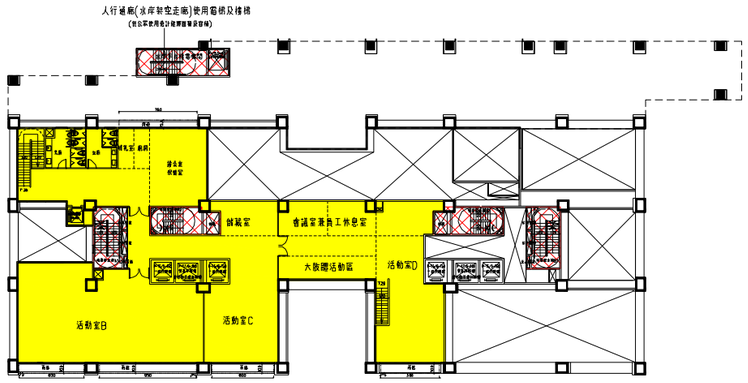
共用



2 — 地上一層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

專有

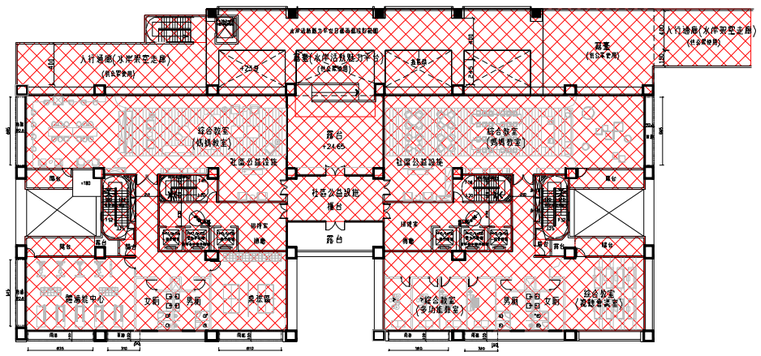
共用



3 — 地上二層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

專有

共用

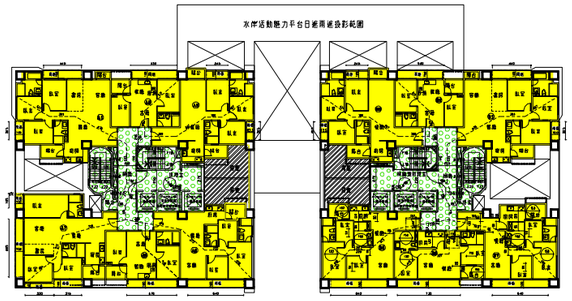


4 — 地上三層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

# 特(專三)共專圖-3

專有　約定

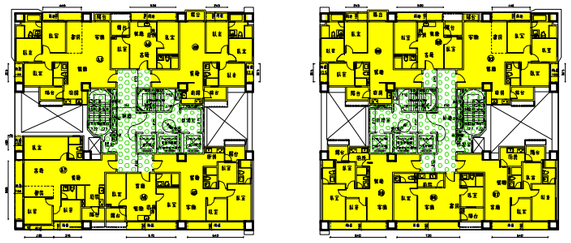
共用　一部共有(小公)




1 — 地上四層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

專有　約定

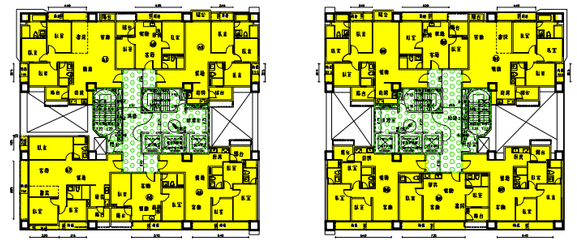
共用　一部共有(小公)



1 — 地上五至十一層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

專有　約定

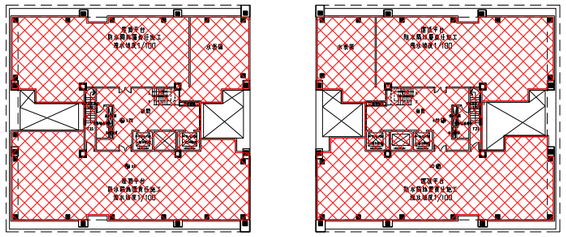
共用　一部共有(小公)



1 — 地上十二至三十一層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

專有

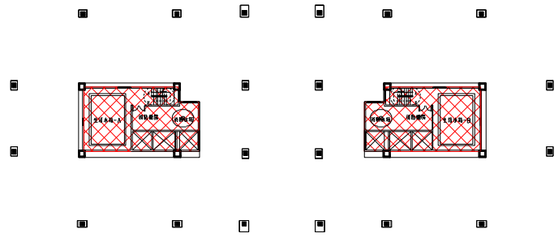
共用



2 — 屋突一層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

專有

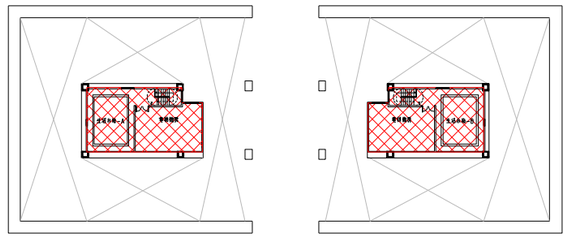
共用



3 — 屋突二層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

專有

共用



4 — 屋突三層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

# 附錄四、公有土地管理機關意見及回覆

正本

## 財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：東小姐 02-27814750#1785

115
臺北市南港區忠孝東路六段21號13樓之1
受文者：總行營造興業股份有限公司聯
絡人 吳昭瑩

發文日期：中華民國104年10月12日
發文字號：台財產北改字第10400298440號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司訂於104年10月13日召開「擬訂新北市新店區寶元段26地號等21筆土地都市更新事業計畫案」公聽會乙案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依財政部國有財產署104年10月7日台財產署改字第10400307080號書函交下公聽會傳單及104年10月8日台財產署改字第10400307060號書函交下貴公司104年10月6日總寶字第1041006002號開會通知單辦理。

二、經查本案更新單元範圍涉本署經管同段31、32、34、37、38、40、67、69、70地號9筆土地乙種工業區國有土地，土地面積合計1,276.08平方公尺，占更新單元總面積11,701.95平方公尺之比例為10.9%。依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第7點第1項規定，按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則，本分署並應就更新後可分回之國有非公用房地，優先評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用。

三、請貴公司就上述同段31地號等9筆國有土地更新後可分配之建築物樓地板面積（含主建物、附屬建物、共有部分），評估得否規劃為辦公廳舍使用，並提供相關規劃資料，俾憑辦理後續事宜

四、並請貴公司於通知土地及建築物所有權人申請分配更新後房、地之二個月前，提送權利分配計畫草案（應包含更新單元之地籍資料、地籍圖、公私有土地分佈圖、國有非公用土地地上物拆遷補償計畫、土地使用及建築計畫、更新前及更新後價值、分配價值、分配方式、共同負擔之提列內容及權利變換計畫報核時擬採用之估價報告書等）予本分署。因查貴公司擬申請容積移入本更新單元，請另提送下列資料：

（一）量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。

（二）財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。

（三）容積移轉來源及成本說明。

（四）容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

正本：總行營造興業股份有限公司聯絡人 吳昭瑩
副本：

分署長 黃偉政

正本
發文方式：

檔　　號：
保存期限：

# 總行營造興業股份有限公司　函

地址：11141 台北市士林區中山北路五段 518 號 10 樓
連絡方式：吳昭瑩　(02)77091177 分機 117

10694　臺北市大安區忠孝東路 4 段 290 號 3 樓

受文者：財政部國有財產署　北區分署

發文日期：中華民國 109 年 2 月 6 日
發文字號：總寶字第 1090206 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：無

主旨：復　貴分署有關本公司擔任實施者擬具「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」之陳述意見，如下說明，請查照。

說明：

一、依　貴分署 108 年 12 月 30 日召開第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議書面意見辦理。

二、本案 104 年報核時係依據原都市計畫規定範圍提送市府審議，依規定本案應先經都市計畫細部計畫審議通過後，始得據以審議事業計畫。案經新北市及內政部都市計畫委員會同意納入鄰地 109-1 及 68 地號 2 筆土地，故本次專案小組內容與 104 年報核不同，先予敘明。

三、依都市計畫規定，本案辦理開發時，土地所有權人應自願捐贈土地及自行興建、管理及維護單元內劃設之公共設施用地，產權並應捐贈予市府。　貴署經管土地經扣除捐贈土地(4.89%)及公共設施用地(28.53%)後，剩餘土地始得為特定專用區。

四、本案土管要點係依循內政部都市計畫委員會 100 年 8 月 9 日第 761 次會議及 101 年 5 月 8 日第 779 次會議審定內容，並經新北市都市計畫委員會 108 年 3 月 21 日第 98 次會議審議通過，審竣通過之土管條文規定，不得做辦公廳舍使用。本次提送之房地產品，均經單元內多數所有權人同意規劃(本案同意比例土地面積 93.76%、合法建築物面積 97.78%)，符合土管規定。

五、　貴署經管土地經扣除 34、70 地號等 2 筆土地後，土地面積合計 1,188.68 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 9.65%。由於本案係事業計畫與權利變換計畫分別送審，目前為事業計畫審議階段，估價僅就本案總銷售金額估算，故　貴署經管國有土地參與更新後可分配樓地板面積暫依土地佔比計算說明如下：

(一)本案總銷售金額 13,200,038,840 元，共同負擔 7,805,842,134 元，所有權人可分回價值 5,394,196,706 元。

(二)依土地佔比計算，　貴署可分得價值為 5,394,196,706×9.65%＝520,539,982 元

(三)特專(三)住宅單元平均單價每坪約 55 萬元，停車位每個 200 萬元

(四)假設每戶 35 坪，　貴署約可分得 24 戶及 29 個車位

六、本案都市更新容積獎勵，係依規定申請 50%，且為避免周遭環境衝擊及消防救災需求，於東側寶橋路 235 巷(15 公尺)及北側寶元路二段 1 巷，為提供舒適的步行空間，留設 6 公尺人行步道。本案所規劃留設之人行步道，未來將依規定管理維護且開放予市民使用，對於地方之服務具有高度之公益性，申請之容積獎勵值應屬合理。

七、有關本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費等，均按「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」項目提列；至於國有土地不參與信託部份，將於財務計畫章節內文載明信託費用排除國有土地。。

八、本案係 104 年 10 月 16 日向新北市都市更新處申請報核在案。為提高土地利用效益，故辦理容積移轉獎勵項目申請，並依規定將容積移轉成本計入共同負擔，其容積效益計入更新後總價值，並按權利變換更新前土地權利價值比例分配之。本案辦理容積移轉後，各土地所有權人可分配之更新後權利價值均有明顯增加，　貴署經管之國有土地初估亦能增加，顯見本案辦理容積移轉並未損及土地所有權人權益。

九、有關本案共同負擔檢討，本案規劃特專(一)地上 24 層、地下 5 層；特專(三)地上 31 層、地下 5 層之鋼骨構造建築物，依審議要求以「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價表(103.6.18)」所列鋼骨構造第三級之建材設備等級造價提列，相關費用係按「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，應屬合理。

正本：財政部國有財產署　北區分署

副本：新北市都市更新處

總行營造興業股份有限公司

正本
發文方式：

檔　　號：
保存期限：

# 總行營造興業股份有限公司　函

地址：11141 台北市士林區中山北路五段 518 號 10 樓
連絡方式：吳昭瑩　(02)77091177 分機 117

22001 新北市板橋區中山路 1 段 161 號 15 樓

受文者：新北市政府財政局

發文日期：中華民國 109 年 3 月 23 日
發文字號：總寶字第 1090323 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：容積移轉前後差異對照表

主旨：復　貴局有關本公司擔任實施者擬具「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案」之陳述意見，如下說明，請查照。

說明：

一、依　貴分署 109 年 2 月 11 日召開第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議意見(含書面意見)：「(一)本案擬申請容積移轉，為利分析市有土地申請容積移轉之財務效益，請針對「市有土地」提供申請容積移轉前後效益分析。」辦理。

二、旨揭案為乙種工業區變更為第一種特定專用區及第三種特定專用區，依規定應捐贈可建築土地面積(第三種特定專用區)面積 603 平方公尺。

三、捐贈予　貴局土地面積為 603 平方公尺，占特定專用區總面積 8,806 平方公尺之比例為 6.85%。由於本案係事業計畫與權利變換計畫分別送審，目前為事業計畫審議階段，故捐贈予　貴局土地後，參與更新申請容積移轉前後效益分析詳見附表　容積移轉前後差異對照表。

正本：財政部國有財產署　北區分署

副本：新北市政府都市更新處

總行營造興業股份有限公司

附表　容積移轉前後差異對照表

| 項目差異 | 容積移轉前 | 容積移轉後 | 差異比較 |
|---|---|---|---|
| 共同負擔 | 5,928,049,428 | 7,679,835,727 | 1,751,786,299 |
| 共同負擔比例 | 60.68% | 57.91% | -2.77% |
| 更新後總銷 | 9,769,961,091 | 13,262,199,940 | 3,492,238,849 |
| 新北市分得權值(暫以土地持分面積比例計算) | 669,008,237 | 908,142,921 | 239,134,684 |
| 容積移轉成本 | - | 319,966,010 | 319,966,010 |
| 新北市負擔容積移轉成本 | - | 21,910,005 | 21,910,005 |

註：本案為事業計畫階段，表內試算數據僅供參考，實際數據應以權利變換計畫核定結果為準。

檔　　號:
保存年限:

# 財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：東小姐 (02)27814750#1516

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國109年4月30日
發文字號：台財產北改字第10900119170號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為總行營造興業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆（原21筆）土地都市更新事業計畫案」，訂於109年5月11日舉辦聽證一案，本分署不克派員出席，請查照

說明：

一、依貴府109年4月17日新北府城更字第10947039631號開會通知單及貴府城鄉發展局（下稱城鄉局）109年4月28日新北城住字第1090732058號函辦理。

二、依財政部108年6月20日公布修正之「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：

(一)評估作中央機關辦公廳舍：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。

(二)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。

(三)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：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。2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

三、查更新單元範圍內涉本署經管同段31、32、34、37、38、40、67、69、70地號等9筆國有土地，土地使用分區為「乙種工業區」，國有土地面積合計1,276.08平方公尺，占更新單元總面積12,322.37平方公尺之比例為10.36%，採權利變換方式實施。其中同小段34、70地號2筆國有土地為抵稅土地，依前述規定分配更新後權利金，至同小段31地號等7筆國有土地分配更新後房地，又經考量本案建築規劃、使用管理等不適宜作中央辦公廳舍使用，故後續分配旨案更新後第三種特定專用區之住宅產品，請實施者將前述規定及國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。

四、經審視案附事業計畫書（聽證會版），並未登載本案歷次會議之回應綜理表，請貴府責成實施者載明，以利相關權利人知悉並維護權益。

五、案附事業計畫書【聽證會版】經審視意見如下：

(一)本案擬申請容積移轉33.80%，請實施者提送下列資料：

1、量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比

較。

2、財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。

3、容積移轉來源及成本說明。

4、容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

(二)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵）達50%，請適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。

(三)查實施者於財務計畫增加提列捐贈新北市都市更新基金費用5,345萬9,810元，請說明該提列之依據及合理性。

(四)本案國有土地比例10.36%，本案總務及人事管理費及銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達57.88%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。

(五)本案共同負擔比例高達57.88%，且本案因變更原建築規劃等內容致財務計畫(營建費用、工程開闢費用等)大幅增加近4億7千多萬元，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。

(六)實施者原於事業計畫書（第二次小組版）第15-10頁載明本案信託費用（不含國有及市有土地），惟經審視案附（聽證會版）該等文字業已刪除，爰請實施者更正。

(七)至事業計畫書（變更送件版）第19-4頁登載本案選配方



式1.達成協議部分依協議內容為之；2.未協議之私地主及公有地部分，依108年6月17日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第11條規定辦理。以自由選配為原則。請實施者詳細說明前述選配原則。

(八)查本案更新單元西側擬劃設1處公園用地，更新單元內本署經管同段31、32、34、37、38、40、67、69、70地號9筆國有土地，現使用分區皆為乙種工業區，依內政部營建署104年1月5日營署更字第1030083006號函示略以，採權利變換方式實施，其各筆土地之更新權利價值應以計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。

六、旨案既經城鄉局以前述109年4月28日函復本案國有土地擬爭取作社會住宅使用，請即循撥用程序並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向本署申請撥用取得旨案範圍內之國有土地續處。

正本：新北市政府
副本：電子公文交換章 2020/04/30 17:20:18

檔　　號:
保存年限:

# 財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：曲敏珠 (02)27814750分機1513

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國111年4月29日
發文字號：台財產北改字第11150004850號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴處檢送總行營造興業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市新店區寶元段26地號等43筆（原21筆）土地都市更新事業計畫案」核定版計畫書，函請本分署提供意見一案，請查照。

說明：

一、依貴處111年4月14日新北更事字第1114674354號函及附件辦理。

二、旨案本分署謹提供意見如下：

(一)本案申請容積移轉額度為33.50%，據計畫書表10-4所載，僅表列容積移轉前後「共同負擔」、「共同負擔比例」、「更新後總銷」、「容積移轉成本」、「國有土地分得權值」、「國有土地負擔容積移轉成本」等項目提出說明，爰仍請貴處責成實施者確實並完整提送下列資料，並一併彙整於計畫書表10-4內：

1、量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。

2、財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。

3、容積移轉來源及成本說明。

4、容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

(二)依財政部110年10月8日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第9點規定略以，依處理原則第8點規定評估作社會住宅者，執行機關通知需用機關辦理撥用國有不動產，於完成撥用前，委託該機關參與後續都市更新進程（含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等）。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」（下稱注意事項）第9點第2款規定，執行機關依處理原則第9點第2款通知需用機關辦理撥用時，應敘明於事業計畫核定前辦竣撥用，並副知都市更新主管機關及實施者，後續由該機關依都市更新條例規定參與都市更新（含提出社會住宅建築規劃設計需求等）。本案前經貴府城鄉局以109年4月28日新北城住字第1090732058號函復本案國有土地擬爭取作社會住宅使用，請依上開規定參與後續都市更新進程，並於事業計畫核定前循撥用程序，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向財政部國有財產署申請撥用。

正本：新北市政府都市更新處
副本：新北市政府城鄉發展局 電子公文交換章 2022/04/29 15:52:33

# 附錄五、建材設備表

| 項目 | 位置 | 使用建材及設備<br>註明使用材料之種類 | 備註<br>註明廠牌、品牌、規格 |
|---|---|---|---|
| 一、外觀牆面 | 正面牆<br>背面牆<br>側面牆 | 立面，建材部分-以天然石材、金屬、玻璃、磁磚等飾材搭配整体設計使用。 | 花崗石材、外牆磚(或同級品)、金屬包鈑、強化玻璃 |
| 二、隔間 | 內部隔間牆 | 輕隔間-內部以輕質材灌漿填充，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆 | 得利、青葉或虹牌或同等級之塗料 |
| 三、牆面(含踢腳板) | 門廳、梯廳 | 1F 門廳及梯廳-經專業設計師整体設計，牆面以石材、高級磁磚、金屬飾條或搭配木作進行裝修<br>2 樓以上梯廳-牆面貼石材或高級磁磚或搭配木作裝潢 | |
| | 公共樓梯間 | 面漆 | 水泥漆、乳膠漆 ( 得利、青葉或虹牌或同等級之塗料) |
| | 室內空間 | 面漆 | 水泥漆、乳膠漆 ( 得利、青葉或虹牌或同等級之塗料) |
| | 浴廁 | 亮面磁磚、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚、高級磁磚 | 冠軍、凱聚、三洋、莫內、白馬、諾貝達或專業磁磚製造或代理商 |
| | 地下室 | 防水粉刷加面漆 | 水泥漆(得利、青葉、虹牌、強生、求利或同等級之塗料) |
| 四、地坪(含門檻) | 門廳、梯廳 | 1F 門廳及梯廳-經專業設計師整体設計，採花崗石、大理石、高級磁磚、地磚或其他類建材搭配使用 | 地坪、牆面、天花以整體規劃設計 |
| | 公共樓梯間 | 高級防(止)滑地磚 | 冠軍、凱聚、三洋、莫內、白馬、諾貝達或專業磁磚製造或代理商 |
| | 室內空間 | 高級磁磚、石英磚、地磚 | 冠軍、凱聚、三洋、莫內、白馬、諾貝達或專業磁磚製造或代理商 |
| | 浴廁、陽台 | 高級防(止)滑地磚 | 冠軍、凱聚、三洋、莫內、白馬、諾貝達或專業磁磚製造或代理商 |
| | 地下室 | 環氧樹脂或耐磨地坪 | EPOXY + 石英砂(或金鋼砂) |
| | 屋頂 | 整體粉光加鋪自黏性防水膜(防水)或橡化瀝青或 PU 防水處理，再使用 PS 隔熱板(隔熱)並打設 2500~3000psi 之混凝土壓層，其上再貼面材或鋪設其他建材 | |
| 五、門窗設備 | | 隔音氣密鋁窗<br>各戶玄關門：耐燃金屬門(符合法規規定之防火耐燃等級) | 隔音氣密鋁窗：中華、力霸、大同、永欣、三協或專業鋁門窗製造商。<br>玄關門：金亞、上田、可尼卡、燦通、翔第或或專業防火玄關製造商。 |

| 項目 | 位置 | 使用建材及設備<br>註明使用材料之種類 | 備註<br>註明廠牌、品牌、規格 |
|---|---|---|---|
| 六、電梯設備 | | 1.電梯設備須符合建築物昇降設備設置及檢查管理辦法。<br>2.各層電梯門廳電梯門框及門扇配合室內整体設計以不銹鋼門框或石材造型框及不銹鋼蝕花門扇或搭配整體造型設計。<br>3.採用微電腦變頻變壓電梯設備，除一般電梯安全設施外，建材設備中含有緊急求救警鈴、對講機、防夾感應裝置、故障就近樓層開啟功能、閉路電視監控系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位、殘盲設施、點字、入口處採雙側安全門檔、防止超載裝置、電梯啟動採感應讀卡系統、按錯取消功能(緊急昇降機除外)。發生停電時，緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。 | 台灣三菱、永大、崇友<br>速度：135 公尺/分↑<br>人數：載重 1000 公斤(15 人份↑) |
| 七、浴室設備 | | 1.面盆(崁入式或檯面式)、單體式馬桶(主浴室加免治馬桶座)衛生設備，含表面防汙處理。<br>2.淋浴拉門乾溼分離設計。<br>3 天然石材或人造石檯面，並留設雙聯插座。<br>4.SMC 或琺瑯浴缸或全天然石材砌作浴缸或其他。<br>5.冷熱單槍龍頭，冷熱水管均採用 SUS304 不鏽鋼外加保溫、被覆。<br>6.浴室暖風機。<br>7.符合綠建材之「二段式省水馬桶」及「省水 SPA 淋浴設施」。 | 1.等級及設備內容之需，需依每層各戶房型委請設備廠商配置而定。<br>2.如有不符使用者需求者，以工程變更追加減作業進行調整。<br>3.選用設備優先以符合綠建築規定之綠建材或省水標章之設備<br>4.面盆、馬桶採用：TOTO、Panasonic、INAX、KOHLER、American Standard 或同級品 |
| 八、廚具設備 | | 整體式廚具設備，含：1.人造石流理檯面或高級人造崗石檯面或同等級人造石檯面。2.不鏽鋼單洗槽。3.雙口瓦斯爐。4.烘碗機。5.單槍龍頭。6.附加多功能籃架、淨水器。7.融入電冰箱整理設計 8.瓦斯偵測連線警報系統。9.排油煙機 | 等級及設備內容之需，需依每層各戶房型委請設備廠商配置而定。 |
| 九、電氣設備 | 總開關 | 每戶採單相三線式 110/220V 多迴路供電(標準規格五迴路以上)。各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示及單線圖，，浴室、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路開關。 | 國際、三菱、富士、士林、東元、慶同或同等級 |
| | 抽風設備 | 各浴室為靜音抽風系統，主浴室設置暖房乾燥機。 | 國際、TOTO、三菱、台達電、樂奇、阿拉斯加或同級品 |
| | 門禁設備 | 對講機、門禁設備與大樓管理系統連結 | |
| | 緊急供電設備 | 設置自動發電機組，停電時供應電梯及消防設備電力，發電機另加設防震消音器及黑煙淨化器，另於各戶提供 1 回路(15 安培)停電時之緊急供電插座。 | 中菱、東元、中興、大同、至盛或專業機電商 |
| 十、通風工程及空調設備 | 各戶配備 | 1.以分離式冷氣安裝為主進行設計及電源、穿梁套管、排水之留設(不含冷氣設備)。<br>2.專區規劃主機位置 | 以國際(Panasonic)、日立(Hitachi)，大金(Daikin)、三菱(Mitsubishi)等之空調設備進行空間冷房需求設計檢討。 |
| | 地下室 | 各層進、排風管道及抽排風設備。<br>各層空氣品質自動偵測感應抽風設備。 | 和旭、豐緯、高豐、精贊、順帆、大洋、華揚、科安、精準、展風或專業機電商 |

| 項目 | 位置 | 使用建材及設備<br>註明使用材料之種類 | 備註<br>註明廠牌、品牌、規格 |
|---|---|---|---|
| 十一、門禁管理及保全監控系統 | 庭園四周 | 圍牆與庭園四周設自動監視系統。 | 中華電信、台灣數位、立固、鎧鋒、翊鋒、歐億或同等級 |
| | 入口門廳 | 對講機，進門密碼輸入或刷卡雙軌管理電腦辨識系統。 | 中華電信、台灣數位、立固、鎧鋒、翊鋒、歐億或同等級 |
| | 各戶大門 | 耐燃多層金屬門，多道門鎖，強開警報系統連結大樓管理系統。 | 中華電信、台灣數位、立固、鎧鋒、翊鋒、歐億或同等級 |
| | 各戶瓦斯 | 瓦斯偵測連線本戶警報系統及大樓警報系統。 | 中華電信、台灣數位、立固、鎧鋒、翊鋒、歐億或同等級 |
| | 公共門禁、監視、警示與警報系統 | 整棟式 24 小時錄影系統，人員查證確定全棟警示廣播系統，反脅迫門禁管理及保全監視系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器，全棟大樓各監視點全天候電視螢幕顯示，另於公共水箱、污廢水設備、機電設備裝置皆裝置警示系統，如有異常訊號，管理中心立即處理。 | 中華電信、台灣數位、立固、鎧鋒、翊鋒、歐億或同等級 |
| | 地下室各空間及停車空間 | 設置中央安全保全系統，加設自動化網路監視系統，並包含停車場門禁自動化管理系統、CCTV 監視系統以及安全警報自動化系統。 | 中華電信、台灣數位、立固、鎧鋒、翊鋒、歐億或同等級 |

# 附錄六、共同負擔費用提列合約影本

## 一、交通影響評估合約影本

### 報　　價　　單

委託業主：總行營造興業股份有限公司　　TEL：02-
FAX：02-

| 委託內容 | 單位 | 費用(新台幣) |
|---|---|---|
| 辦理「新北市新店區寶元段26地號等21筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議、都市設計審議暨環境影響評估審查之交通影響評估報告製作及審查修正等相關工作<br><br>工作項目：<br>1.完成交通影響評估報告書。<br>2.配合參與都市更新、都市設計與環評相關審查會議。<br>3.審查單位意見答覆與修正。<br>4.交通審查單位之溝通協調。<br>5.交通技師簽證。<br><br>作業時程規劃：<br>簽約或工作委託確認後，將依業主指定時間(本公司作業時間建議需三週)，提出交通影響評估報告書，工作進行時程：配合至本案通過都市更新、都市設計審議與環境影響評估審查通過核備，交通影響評估審查通過交通局審查核備及取得建造執照日止。<br><br>附註說明：<br>1.本報告書內容，需依民國96年內政部-台內營字第09608199013號函/交通部-交路字第0950085069-4號函發佈實施之交評作業內容辦理。<br>2.本案報價工作內容包含：參與都市更新、都市設計審議與環評審查、交通技師簽證，與交評報告書審查等所有工作費用。 | 壹式 | 580,000<br>(含稅) |
| 合計 | | 580,000(含稅) |

客　戶　確　認　欄

簽　　章：
日　　期：104年9月7日

誠驛工程顧問股份有限公司　　聯絡人：[redacted]

地址：台北市大安區忠孝東路四段112號5樓之10

電話：02-2752-1036

傳真：02-2752-2564

E-mail：sincere.trans@msa.hinet.net

中　華　民　國　104　年　9　月　3　日

## 二、更新前測量合約影本

### 估價單

致：吳賜陸董事長
TEL: 2788-8333
FAX:2788-5467

總行營造興業股份有限公司 台照

工程名稱：新北市新店區寶元段26等21筆地號都市更新現況測量工程

| 項目 | 單位 | 數量 | 單價 | 金額 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 房屋現況尺寸測量 | 式 | 1 | | 52,000 | 比例尺1:500 |
| 門牌調查及拍照 | 式 | 1 | | 4,000 | |
| 每戶面積計算 | 式 | 1 | | 20,000 | |
| 成果圖表整理製作 | 式 | 1 | | 46,000 | |
| 測量技師簽證 | 式 | 1 | | 12,000 | |
| 發票營業稅 | 式 | 1 | | 6,700 | |
| | | | | | |
| 總計新台幣:壹拾肆萬零柒佰元整 | | | | 140,700 | |

1. 地號:26, 31~42, 35-1, 66, 67, 69~73等21筆。
2. 工期:測量內外業約三個星期(住戶配合情況會增減工期)。
3. 付款方式：定金30%，送交成果書圖付70%。
4. 本估價單如蒙同意，請於框內空白處簽名回傳確認，以便安排作業。
5. 本公司聯絡人:謝桂英小姐。

林紹堯 0918906666
吳紹堯 0936888988

國興測量有限公司　　負責人：謝仁川

地　址：新北市板橋區文化路一段52巷24號1樓
電　話：(02)2966-8751　傳真：(02)2966-8740
E-mail：gwosin@ms27.hinet.net
日　期：中華民國104年9月2日

三、信託機構報價單影本

# 合眾建築經理股份有限公司

URMC

109.02.19

**致：總行營造興業股份有限公司**

**關於「擬定新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」，本公司擬為您提供下列服務項目：**

**一、 信託範圍：新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆土地。**

**二、 本案服務工作內容**

**1. 產權信託**

(1)在建工程期間，土地產權信託登記予受託銀行。

(2)興建工程期間，建造執照起造人信託登記予本公司。(配合事業計畫內容辦理)

(3)建物完工後追加設定首順位抵押權予融資銀行。

(4)本公司配合受託銀行辦理本專案產權信託移轉登記、管理與處分。

**2. 專戶控管及財務稽核**

(1)本公司協助受託銀行辦理本專案信託資金之控管。

(2)全案收、支均接受受託銀行專案專戶財務收、支控管，非本案之必要費用，建商不得申請挪用，以期順利完工交屋。

**3. 工程進度查核簽證**

(1)本公司協助受託銀行辦理本專案在建工程進度之查核、工程估驗。

(2)定期提供工程進度查核報告書予業主及融資銀行。

**4. 契約查核**

(1)本專案房地預（出）售契約之查核。

(2)客戶預定買賣契約書之查核。

**5. 協助續建完工**

**三、 本案服務費用**

**(一)服務項目 1~4:係全案信託管理，全案服務費用包含銀行信託費用，為合計新台幣 2,830 萬元。**

**(二)服務項目 5：依接管後發生總費用 8%及全案總銷售金額(含地主分回、已舊,未售)5% 計算。**

營業部 TEL:27475620 (代表號)

洽詢專線：(02)2747-5620 #230 曲協理
E - Mail：pm@twurmc.com

四、都市計畫變更合約影本

# 契 約 書

為總行營造興業股份有限公司(以下簡稱總行營造)開發新店區「新店榮工廠地及周邊地區都市更新計畫」內更新單元五(總基地面積 11,701.98M2，土地範圍新店區寶元段 26 地號等 21 筆地號)，因配合新北市政府提出[新店榮工廠地及周邊地區都市更新計畫]，及[新店區主要計畫通盤檢討(配合榮工廠地及周邊地區都市更新計畫)案](主要計畫通盤檢討案業已通過內政部都委會審議)內規定各更新單元應由開發者自行擬訂細部計畫以及都市更新計畫經審議通過後，進行都市更新整體開發(並同時發布主要計畫)。故由本所提供擬訂都市計畫專業服務，特訂定服務合約內容如下；

第一條 工作項目

本案服務內容為上述基地範圍擬訂都市計畫細部計畫相關作業，包括:

1. 製作擬訂都市計畫細部計畫書圖。
2. 製作變更都市計畫相關簡報資料。
3. 與主管機關溝通並出席相關會議(包括內部工作會議、主管機關相關會議，都市計畫委員會審議會議等)。
4. 辦理都市計畫公展、居民說明會等行政事務。
5. 配合都市更新計畫修正相關書圖資料，並以通過新北市都市計畫委員會審議，與內政部都市計畫委員會審議，計畫正式公告實施為準。

第二條 工作項目

擬訂細部計畫書之內容以下列事項為原則：

、細部計畫地區範圍。

、細部計畫地區之發展現況。

（1）土地使用現況：應包括一般土地使用分析、居住、商業、各使用區之分布。

（2）交通運輸現況：現有道路分佈狀況，公眾運輸狀況及其他。

（3）公共設施現況：現有公共設施之分佈位置及公用設備狀況。

、細部計畫與主要計畫關係說明。

、計畫容納人口及居住密度。

、實質發展計畫：

（1）主要計畫已決定各項公共設施之配置及開闢使用情形。

（2）道路系統計畫：包括出入道路及人行步道及其他交通設施之配置。

（3）公共設施計畫：各項地區性公共設施用地之配置。

（4）土地使用分區管制及其重要內容。

（5）事業及財務計畫。

、辦理通盤檢討時，應視實際需要擬定生態都市規劃原則。

細部計畫書應以圖表補充說明，並以包含下列規定者為原則：

1、計畫地區與主要計畫之關係位置圖。

2、計畫地區之土地使用現況圖。

3、計畫地區之土地使用計畫示意圖。

4、計畫地區土地使用計畫面積分配表。

5、計畫道路表（道路長度、寬度及其編號）。

6、計畫公園綠地表（面積及編號）。

7、其他地區性公共設施分配表。

細部計畫圖應依下列規定編製：

（一）細部計畫圖之比例尺不得小於一千二百分之一。

（二）細部計畫圖至少應表明下列事項：

1、主要計畫已決定之土地使用分區及各項公共設施。

2、道路系統。

（1）主要計畫所定之主要及次要道路。

（2）出入道路。

（3）人行步道。

3、細部計畫內增設之小型公共設施：

（1）公園綠地（兒童遊樂遊憩場）。

（2）市場。



（3）其他地區性之公共設施。

4、其他實質發展計畫。

**第三條 工作成果**

上述工作項目提交之工作成果如下

1. 都市計畫書文稿(含封面、封底、書背)。
2. 依都市計畫圖製作要點規定，提供都市計畫圖(A1 及 A3 圖說)。
3. 電子檔案圍可編輯之電子檔案(如 DWG、DOC、XLS、PPT...)，以及 PDF 檔案，圖片部分為高解析度之圖型檔。
4. 都市計畫公告函。

**第四條 作業時程**

1. 已方應於簽約日起 120 日曆天內完成都市計畫細部計畫草案，並配合都市更新事業計畫提送期程，辦理提送細部計畫相關事宜。
2. 於甲方確認計畫內容後，製作都市計畫變更書圖，辦理都市計畫變更作業，都市計畫變更階段其履約各分段進度表由雙方另行協議訂定之。

**第五條 服務費用：**

本計畫服務費用預算金額為新臺幣 280 萬元整(含稅金)。

**第六條 服務費用之給付**

本計畫服務費用係按總價承包，不按物價指數調整，乙方於各階段工作成果報甲方確認同意後，報請撥付該期服務費用，各期費用給付方式如下：

(一)簽約金(佔全案服務金額 10%)

# 摘要

擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地

都市更新事業計畫案不動產估價報告書摘要

委 託 人：總行營造興業股份有限公司

估價單位：景瀚不動產估價師聯合事務所

版本：核定版

# 不動產估價報告書摘要

**前言**：本次更新後住宅單元面積調整，故依舊案景估字第10410003號-12估價報告書，修正本次估價內容，特此說明。

**一、不動產估價報告書案號**：景估字第10410003號-13

**二、委託人**：總行營造興業股份有限公司

**三、勘估標的基本資料**：

**更新單元名稱**：擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫案

**(一)更新後基本資料**：

**1、勘估標的內容**：

**(1)土地標示**：新北市新店區寶元段26地號等23筆。

**(2)更新後供分配之建築物面積**：

依委託人提供資料，更新後總面積為23,957.13坪(未含地面層、捐贈公益設施面積及地下層車位面積)，其餘各單元面積詳見附表1。

**(3)建物構造**：鋼骨造(特專三)、鋼筋混凝土(特專一)。

**(4)建築型式**：地下五層、地上三十一層之住宅大樓及地下五層、地上二十四層之廠辦大樓。

**2、產權分析**：

**(1)土地所有權人**：

本次依委託者要求評估勘估標的更新後合理之房地價值，由於勘估標的之建物目前尚未興建，各戶所對應之土地持分亦尚未登記，而本報告以將來各戶持有合理土地持分之前提下進行評估，其各戶實際之土地持分應以將來地政機關登記為準。

**(2)建物所有權人**：尚未辦理建物所有權第一次登記。

**(二)評估內容**：更新後二樓以上之權利價值。

**四、估價前提**：

**(一)估價目的**：都市更新更新後二樓以上供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值評估。

**(二)價格種類**：正常價格。

**(三)價格日期**：民國104年10月1日。

**(四)勘察日期**：民國104年10月7日。

**(五)估價條件**：

1、正常條件下所評估之結果。但應依不動產估價技術規則第128條，不動產價值依價格日期之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

2、本次評估更新單元內特定專用區(三)捐贈公益設施之土地成本價格，係以加計都市更新獎勵37.83%(不含捐贈公益設施獎勵)、土地使用分區管制獎勵3%及容積移轉33.50%為之前提下進行評估。

**五、評估價值結論**：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終價格決定如下：

**■ 更新後二樓以上供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值**：

| 樓層別 | 登記用途 | 銷售面積(坪) | 平均建坪單價(元/坪) | 權利價值(元) |
|---|---|---|---|---|
| 二層以上 | 集合住宅 | 12,061.84 | 553,295 | 6,673,751,370 |
| | 一般事務所 | 11,895.29 | 442,474 | 5,263,360,930 |
| | **合計** | **23,957.13** | **498,270** | **11,937,112,300** |

**■ 捐贈公益設施土地成本**：

| 使用分區 | 土地面積(坪) | 土地單價(元/坪) | 土地總價(元) |
|---|---|---|---|
| 特定專用區(三) | 1,331.9075 | 1,680,000 | 2,237,604,600 |

以上評估結果僅適用於勘估標的於更新後二樓以上供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值評估及捐贈公益設施土地成本計算目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

**六、不動產估價師**：吳右軍 吳右軍

**不動產估價師證書字號**：(九二)台內估字第〇〇〇一三九號

**不動產估價師開業證號**：(九九)北市估字第〇〇〇一六三號

**台北市不動產估價師公會入會證號**：(一一一)北市估證字第一〇二號

**表1：更新後各單元建築物之權利價值表**

| 類別 | 樓層 | 戶別 | 建物面積（坪） | 露台面積（坪） | 各戶單價（元/坪） | 各戶總價（元） | 露台單價（元/坪） | 露台總價（元） | 更新後權利價值（元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 住宅 | 4樓 | A1 | 46.99 | | 559,000 | 26,267,410 | | | 26,267,410 |
| 住宅 | 5樓 | A1 | 46.99 | | 565,000 | 26,549,350 | | | 26,549,350 |
| 住宅 | 6樓 | A1 | 46.99 | | 570,000 | 26,784,300 | | | 26,784,300 |
| 住宅 | 7樓 | A1 | 46.99 | | 576,000 | 27,066,240 | | | 27,066,240 |
| 住宅 | 8樓 | A1 | 46.99 | | 581,000 | 27,301,190 | | | 27,301,190 |
| 住宅 | 9樓 | A1 | 46.99 | | 587,000 | 27,583,130 | | | 27,583,130 |
| 住宅 | 10樓 | A1 | 46.99 | | 593,000 | 27,865,070 | | | 27,865,070 |
| 住宅 | 11樓 | A1 | 46.99 | | 598,000 | 28,100,020 | | | 28,100,020 |
| 住宅 | 12樓 | A1 | 46.99 | | 601,000 | 28,240,990 | | | 28,240,990 |
| 住宅 | 13樓 | A1 | 46.99 | | 604,000 | 28,381,960 | | | 28,381,960 |
| 住宅 | 14樓 | A1 | 46.99 | | 607,000 | 28,522,930 | | | 28,522,930 |
| 住宅 | 15樓 | A1 | 46.99 | | 609,000 | 28,616,910 | | | 28,616,910 |
| 住宅 | 16樓 | A1 | 46.99 | | 612,000 | 28,757,880 | | | 28,757,880 |
| 住宅 | 17樓 | A1 | 46.99 | | 615,000 | 28,898,850 | | | 28,898,850 |
| 住宅 | 18樓 | A1 | 46.99 | | 618,000 | 29,039,820 | | | 29,039,820 |
| 住宅 | 19樓 | A1 | 46.99 | | 620,000 | 29,133,800 | | | 29,133,800 |
| 住宅 | 20樓 | A1 | 46.99 | | 623,000 | 29,274,770 | | | 29,274,770 |
| 住宅 | 21樓 | A1 | 46.99 | | 626,000 | 29,415,740 | | | 29,415,740 |
| 住宅 | 22樓 | A1 | 46.99 | | 629,000 | 29,556,710 | | | 29,556,710 |
| 住宅 | 23樓 | A1 | 46.99 | | 632,000 | 29,697,680 | | | 29,697,680 |
| 住宅 | 24樓 | A1 | 46.99 | | 634,000 | 29,791,660 | | | 29,791,660 |
| 住宅 | 25樓 | A1 | 46.99 | | 637,000 | 29,932,630 | | | 29,932,630 |
| 住宅 | 26樓 | A1 | 46.99 | | 640,000 | 30,073,600 | | | 30,073,600 |
| 住宅 | 27樓 | A1 | 46.99 | | 643,000 | 30,214,570 | | | 30,214,570 |
| 住宅 | 28樓 | A1 | 46.99 | | 646,000 | 30,355,540 | | | 30,355,540 |
| 住宅 | 29樓 | A1 | 46.99 | | 648,000 | 30,449,520 | | | 30,449,520 |
| 住宅 | 30樓 | A1 | 46.99 | | 651,000 | 30,590,490 | | | 30,590,490 |
| 住宅 | 31樓 | A1 | 46.99 | | 662,000 | 31,107,380 | | | 31,107,380 |
| 住宅 | 4樓 | A2 | 22.17 | | 514,000 | 11,395,380 | | | 11,395,380 |
| 住宅 | 5樓 | A2 | 22.17 | | 519,000 | 11,506,230 | | | 11,506,230 |
| 住宅 | 6樓 | A2 | 22.17 | | 525,000 | 11,639,250 | | | 11,639,250 |
| 住宅 | 7樓 | A2 | 22.17 | | 530,000 | 11,750,100 | | | 11,750,100 |
| 住宅 | 8樓 | A2 | 22.17 | | 535,000 | 11,860,950 | | | 11,860,950 |
| 住宅 | 9樓 | A2 | 22.17 | | 540,000 | 11,971,800 | | | 11,971,800 |
| 住宅 | 10樓 | A2 | 22.17 | | 545,000 | 12,082,650 | | | 12,082,650 |
| 住宅 | 11樓 | A2 | 22.17 | | 550,000 | 12,193,500 | | | 12,193,500 |
| 住宅 | 12樓 | A2 | 22.17 | | 553,000 | 12,260,010 | | | 12,260,010 |
| 住宅 | 13樓 | A2 | 22.17 | | 555,000 | 12,304,350 | | | 12,304,350 |
| 住宅 | 14樓 | A2 | 22.17 | | 558,000 | 12,370,860 | | | 12,370,860 |
| 住宅 | 15樓 | A2 | 22.17 | | 561,000 | 12,437,370 | | | 12,437,370 |
| 住宅 | 16樓 | A2 | 22.17 | | 563,000 | 12,481,710 | | | 12,481,710 |

| 類別 | 樓層 | 戶別 | 建物面積（坪） | 露台面積（坪） | 各戶單價（元/坪） | 各戶總價（元） | 露台單價（元/坪） | 露台總價（元） | 更新後權利價值（元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 住宅 | 17樓 | A2 | 22.17 | | 566,000 | 12,548,220 | | | 12,548,220 |
| 住宅 | 18樓 | A2 | 22.17 | | 568,000 | 12,592,560 | | | 12,592,560 |
| 住宅 | 19樓 | A2 | 22.17 | | 571,000 | 12,659,070 | | | 12,659,070 |
| 住宅 | 20樓 | A2 | 22.17 | | 573,000 | 12,703,410 | | | 12,703,410 |
| 住宅 | 21樓 | A2 | 22.17 | | 576,000 | 12,769,920 | | | 12,769,920 |
| 住宅 | 22樓 | A2 | 22.17 | | 579,000 | 12,836,430 | | | 12,836,430 |
| 住宅 | 23樓 | A2 | 22.17 | | 581,000 | 12,880,770 | | | 12,880,770 |
| 住宅 | 24樓 | A2 | 22.17 | | 584,000 | 12,947,280 | | | 12,947,280 |
| 住宅 | 25樓 | A2 | 22.17 | | 586,000 | 12,991,620 | | | 12,991,620 |
| 住宅 | 26樓 | A2 | 22.17 | | 589,000 | 13,058,130 | | | 13,058,130 |
| 住宅 | 27樓 | A2 | 22.17 | | 591,000 | 13,102,470 | | | 13,102,470 |
| 住宅 | 28樓 | A2 | 22.17 | | 594,000 | 13,168,980 | | | 13,168,980 |
| 住宅 | 29樓 | A2 | 22.17 | | 597,000 | 13,235,490 | | | 13,235,490 |
| 住宅 | 30樓 | A2 | 22.17 | | 599,000 | 13,279,830 | | | 13,279,830 |
| 住宅 | 31樓 | A2 | 22.17 | | 609,000 | 13,501,530 | | | 13,501,530 |
| 住宅 | 4樓 | A3 | 40.34 | 4.83 | 520,000 | 20,976,800 | 173,000 | 835,590 | 21,812,390 |
| 住宅 | 5樓 | A3 | 40.34 | | 525,000 | 21,178,500 | | | 21,178,500 |
| 住宅 | 6樓 | A3 | 40.34 | | 530,000 | 21,380,200 | | | 21,380,200 |
| 住宅 | 7樓 | A3 | 40.34 | | 535,000 | 21,581,900 | | | 21,581,900 |
| 住宅 | 8樓 | A3 | 40.34 | | 541,000 | 21,823,940 | | | 21,823,940 |
| 住宅 | 9樓 | A3 | 40.34 | | 546,000 | 22,025,640 | | | 22,025,640 |
| 住宅 | 10樓 | A3 | 40.34 | | 551,000 | 22,227,340 | | | 22,227,340 |
| 住宅 | 11樓 | A3 | 40.34 | | 556,000 | 22,429,040 | | | 22,429,040 |
| 住宅 | 12樓 | A3 | 40.34 | | 559,000 | 22,550,060 | | | 22,550,060 |
| 住宅 | 13樓 | A3 | 40.34 | | 561,000 | 22,630,740 | | | 22,630,740 |
| 住宅 | 14樓 | A3 | 40.34 | | 564,000 | 22,751,760 | | | 22,751,760 |
| 住宅 | 15樓 | A3 | 40.34 | | 567,000 | 22,872,780 | | | 22,872,780 |
| 住宅 | 16樓 | A3 | 40.34 | | 569,000 | 22,953,460 | | | 22,953,460 |
| 住宅 | 17樓 | A3 | 40.34 | | 572,000 | 23,074,480 | | | 23,074,480 |
| 住宅 | 18樓 | A3 | 40.34 | | 574,000 | 23,155,160 | | | 23,155,160 |
| 住宅 | 19樓 | A3 | 40.34 | | 577,000 | 23,276,180 | | | 23,276,180 |
| 住宅 | 20樓 | A3 | 40.34 | | 580,000 | 23,397,200 | | | 23,397,200 |
| 住宅 | 21樓 | A3 | 40.34 | | 582,000 | 23,477,880 | | | 23,477,880 |
| 住宅 | 22樓 | A3 | 40.34 | | 585,000 | 23,598,900 | | | 23,598,900 |
| 住宅 | 23樓 | A3 | 40.34 | | 587,000 | 23,679,580 | | | 23,679,580 |
| 住宅 | 24樓 | A3 | 40.34 | | 590,000 | 23,800,600 | | | 23,800,600 |
| 住宅 | 25樓 | A3 | 40.34 | | 593,000 | 23,921,620 | | | 23,921,620 |
| 住宅 | 26樓 | A3 | 40.34 | | 595,000 | 24,002,300 | | | 24,002,300 |
| 住宅 | 27樓 | A3 | 40.34 | | 598,000 | 24,123,320 | | | 24,123,320 |
| 住宅 | 28樓 | A3 | 40.34 | | 600,000 | 24,204,000 | | | 24,204,000 |
| 住宅 | 29樓 | A3 | 40.34 | | 603,000 | 24,325,020 | | | 24,325,020 |
| 住宅 | 30樓 | A3 | 40.34 | | 606,000 | 24,446,040 | | | 24,446,040 |
| 住宅 | 31樓 | A3 | 40.34 | | 616,000 | 24,849,440 | | | 24,849,440 |

| 類別 | 樓層 | 戶別 | 建物面積（坪） | 露台面積（坪） | 各戶單價（元/坪） | 各戶總價（元） | 露台單價（元/坪） | 露台總價（元） | 更新後權利價值（元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 住宅 | 4樓 | A5 | 37.10 | 4.62 | 464,000 | 17,214,400 | 155,000 | 716,100 | 17,930,500 |
| 住宅 | 5樓 | A5 | 37.10 | | 469,000 | 17,399,900 | | | 17,399,900 |
| 住宅 | 6樓 | A5 | 37.10 | | 473,000 | 17,548,300 | | | 17,548,300 |
| 住宅 | 7樓 | A5 | 37.10 | | 478,000 | 17,733,800 | | | 17,733,800 |
| 住宅 | 8樓 | A5 | 37.10 | | 483,000 | 17,919,300 | | | 17,919,300 |
| 住宅 | 9樓 | A5 | 37.10 | | 487,000 | 18,067,700 | | | 18,067,700 |
| 住宅 | 10樓 | A5 | 37.10 | | 492,000 | 18,253,200 | | | 18,253,200 |
| 住宅 | 11樓 | A5 | 37.10 | | 496,000 | 18,401,600 | | | 18,401,600 |
| 住宅 | 12樓 | A5 | 37.10 | | 499,000 | 18,512,900 | | | 18,512,900 |
| 住宅 | 13樓 | A5 | 37.10 | | 501,000 | 18,587,100 | | | 18,587,100 |
| 住宅 | 14樓 | A5 | 37.10 | | 503,000 | 18,661,300 | | | 18,661,300 |
| 住宅 | 15樓 | A5 | 37.10 | | 506,000 | 18,772,600 | | | 18,772,600 |
| 住宅 | 16樓 | A5 | 37.10 | | 508,000 | 18,846,800 | | | 18,846,800 |
| 住宅 | 17樓 | A5 | 37.10 | | 510,000 | 18,921,000 | | | 18,921,000 |
| 住宅 | 18樓 | A5 | 37.10 | | 513,000 | 19,032,300 | | | 19,032,300 |
| 住宅 | 19樓 | A5 | 37.10 | | 515,000 | 19,106,500 | | | 19,106,500 |
| 住宅 | 20樓 | A5 | 37.10 | | 517,000 | 19,180,700 | | | 19,180,700 |
| 住宅 | 21樓 | A5 | 37.10 | | 520,000 | 19,292,000 | | | 19,292,000 |
| 住宅 | 22樓 | A5 | 37.10 | | 522,000 | 19,366,200 | | | 19,366,200 |
| 住宅 | 23樓 | A5 | 37.10 | | 524,000 | 19,440,400 | | | 19,440,400 |
| 住宅 | 24樓 | A5 | 37.10 | | 527,000 | 19,551,700 | | | 19,551,700 |
| 住宅 | 25樓 | A5 | 37.10 | | 529,000 | 19,625,900 | | | 19,625,900 |
| 住宅 | 26樓 | A5 | 37.10 | | 531,000 | 19,700,100 | | | 19,700,100 |
| 住宅 | 27樓 | A5 | 37.10 | | 534,000 | 19,811,400 | | | 19,811,400 |
| 住宅 | 28樓 | A5 | 37.10 | | 536,000 | 19,885,600 | | | 19,885,600 |
| 住宅 | 29樓 | A5 | 37.10 | | 538,000 | 19,959,800 | | | 19,959,800 |
| 住宅 | 30樓 | A5 | 37.10 | | 541,000 | 20,071,100 | | | 20,071,100 |
| 住宅 | 31樓 | A5 | 37.10 | | 550,000 | 20,405,000 | | | 20,405,000 |
| 住宅 | 4樓 | A6 | 24.17 | | 458,000 | 11,069,860 | | | 11,069,860 |
| 住宅 | 5樓 | A6 | 24.17 | | 463,000 | 11,190,710 | | | 11,190,710 |
| 住宅 | 6樓 | A6 | 24.17 | | 468,000 | 11,311,560 | | | 11,311,560 |
| 住宅 | 7樓 | A6 | 24.17 | | 472,000 | 11,408,240 | | | 11,408,240 |
| 住宅 | 8樓 | A6 | 24.17 | | 477,000 | 11,529,090 | | | 11,529,090 |
| 住宅 | 9樓 | A6 | 24.17 | | 481,000 | 11,625,770 | | | 11,625,770 |
| 住宅 | 10樓 | A6 | 24.17 | | 486,000 | 11,746,620 | | | 11,746,620 |
| 住宅 | 11樓 | A6 | 24.17 | | 490,000 | 11,843,300 | | | 11,843,300 |
| 住宅 | 12樓 | A6 | 24.17 | | 493,000 | 11,915,810 | | | 11,915,810 |
| 住宅 | 13樓 | A6 | 24.17 | | 495,000 | 11,964,150 | | | 11,964,150 |
| 住宅 | 14樓 | A6 | 24.17 | | 497,000 | 12,012,490 | | | 12,012,490 |
| 住宅 | 15樓 | A6 | 24.17 | | 500,000 | 12,085,000 | | | 12,085,000 |
| 住宅 | 16樓 | A6 | 24.17 | | 502,000 | 12,133,340 | | | 12,133,340 |
| 住宅 | 17樓 | A6 | 24.17 | | 504,000 | 12,181,680 | | | 12,181,680 |
| 住宅 | 18樓 | A6 | 24.17 | | 507,000 | 12,254,190 | | | 12,254,190 |

| 類別 | 樓層 | 戶別 | 建物面積（坪） | 露台面積（坪） | 各戶單價（元/坪） | 各戶總價（元） | 露台單價（元/坪） | 露台總價（元） | 更新後權利價值（元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 住宅 | 19樓 | A6 | 24.17 | | 509,000 | 12,302,530 | | | 12,302,530 |
| 住宅 | 20樓 | A6 | 24.17 | | 511,000 | 12,350,870 | | | 12,350,870 |
| 住宅 | 21樓 | A6 | 24.17 | | 513,000 | 12,399,210 | | | 12,399,210 |
| 住宅 | 22樓 | A6 | 24.17 | | 516,000 | 12,471,720 | | | 12,471,720 |
| 住宅 | 23樓 | A6 | 24.17 | | 518,000 | 12,520,060 | | | 12,520,060 |
| 住宅 | 24樓 | A6 | 24.17 | | 520,000 | 12,568,400 | | | 12,568,400 |
| 住宅 | 25樓 | A6 | 24.17 | | 523,000 | 12,640,910 | | | 12,640,910 |
| 住宅 | 26樓 | A6 | 24.17 | | 525,000 | 12,689,250 | | | 12,689,250 |
| 住宅 | 27樓 | A6 | 24.17 | | 527,000 | 12,737,590 | | | 12,737,590 |
| 住宅 | 28樓 | A6 | 24.17 | | 529,000 | 12,785,930 | | | 12,785,930 |
| 住宅 | 29樓 | A6 | 24.17 | | 532,000 | 12,858,440 | | | 12,858,440 |
| 住宅 | 30樓 | A6 | 24.17 | | 534,000 | 12,906,780 | | | 12,906,780 |
| 住宅 | 31樓 | A6 | 24.17 | | 543,000 | 13,124,310 | | | 13,124,310 |
| 住宅 | 4樓 | A7 | 46.47 | | 531,000 | 24,675,570 | | | 24,675,570 |
| 住宅 | 5樓 | A7 | 46.47 | | 536,000 | 24,907,920 | | | 24,907,920 |
| 住宅 | 6樓 | A7 | 46.47 | | 542,000 | 25,186,740 | | | 25,186,740 |
| 住宅 | 7樓 | A7 | 46.47 | | 547,000 | 25,419,090 | | | 25,419,090 |
| 住宅 | 8樓 | A7 | 46.47 | | 552,000 | 25,651,440 | | | 25,651,440 |
| 住宅 | 9樓 | A7 | 46.47 | | 558,000 | 25,930,260 | | | 25,930,260 |
| 住宅 | 10樓 | A7 | 46.47 | | 563,000 | 26,162,610 | | | 26,162,610 |
| 住宅 | 11樓 | A7 | 46.47 | | 568,000 | 26,394,960 | | | 26,394,960 |
| 住宅 | 12樓 | A7 | 46.47 | | 571,000 | 26,534,370 | | | 26,534,370 |
| 住宅 | 13樓 | A7 | 46.47 | | 574,000 | 26,673,780 | | | 26,673,780 |
| 住宅 | 14樓 | A7 | 46.47 | | 576,000 | 26,766,720 | | | 26,766,720 |
| 住宅 | 15樓 | A7 | 46.47 | | 579,000 | 26,906,130 | | | 26,906,130 |
| 住宅 | 16樓 | A7 | 46.47 | | 581,000 | 26,999,070 | | | 26,999,070 |
| 住宅 | 17樓 | A7 | 46.47 | | 584,000 | 27,138,480 | | | 27,138,480 |
| 住宅 | 18樓 | A7 | 46.47 | | 587,000 | 27,277,890 | | | 27,277,890 |
| 住宅 | 19樓 | A7 | 46.47 | | 589,000 | 27,370,830 | | | 27,370,830 |
| 住宅 | 20樓 | A7 | 46.47 | | 592,000 | 27,510,240 | | | 27,510,240 |
| 住宅 | 21樓 | A7 | 46.47 | | 595,000 | 27,649,650 | | | 27,649,650 |
| 住宅 | 22樓 | A7 | 46.47 | | 597,000 | 27,742,590 | | | 27,742,590 |
| 住宅 | 23樓 | A7 | 46.47 | | 600,000 | 27,882,000 | | | 27,882,000 |
| 住宅 | 24樓 | A7 | 46.47 | | 603,000 | 28,021,410 | | | 28,021,410 |
| 住宅 | 25樓 | A7 | 46.47 | | 605,000 | 28,114,350 | | | 28,114,350 |
| 住宅 | 26樓 | A7 | 46.47 | | 608,000 | 28,253,760 | | | 28,253,760 |
| 住宅 | 27樓 | A7 | 46.47 | | 611,000 | 28,393,170 | | | 28,393,170 |
| 住宅 | 28樓 | A7 | 46.47 | | 613,000 | 28,486,110 | | | 28,486,110 |
| 住宅 | 29樓 | A7 | 46.47 | | 616,000 | 28,625,520 | | | 28,625,520 |
| 住宅 | 30樓 | A7 | 46.47 | | 619,000 | 28,764,930 | | | 28,764,930 |
| 住宅 | 31樓 | A7 | 46.47 | | 629,000 | 29,229,630 | | | 29,229,630 |
| 住宅 | 4樓 | B1 | 47.15 | | 525,000 | 24,753,750 | | | 24,753,750 |
| 住宅 | 5樓 | B1 | 47.15 | | 531,000 | 25,036,650 | | | 25,036,650 |
| 住宅 | 6樓 | B1 | 47.15 | | 536,000 | 25,272,400 | | | 25,272,400 |
| 住宅 | 7樓 | B1 | 47.15 | | 541,000 | 25,508,150 | | | 25,508,150 |
| 住宅 | 8樓 | B1 | 47.15 | | 546,000 | 25,743,900 | | | 25,743,900 |
| 住宅 | 9樓 | B1 | 47.15 | | 552,000 | 26,026,800 | | | 26,026,800 |
| 住宅 | 10樓 | B1 | 47.15 | | 557,000 | 26,262,550 | | | 26,262,550 |
| 住宅 | 11樓 | B1 | 47.15 | | 562,000 | 26,498,300 | | | 26,498,300 |
| 住宅 | 12樓 | B1 | 47.15 | | 565,000 | 26,639,750 | | | 26,639,750 |
| 住宅 | 13樓 | B1 | 47.15 | | 567,000 | 26,734,050 | | | 26,734,050 |
| 住宅 | 14樓 | B1 | 47.15 | | 570,000 | 26,875,500 | | | 26,875,500 |
| 住宅 | 15樓 | B1 | 47.15 | | 573,000 | 27,016,950 | | | 27,016,950 |
| 住宅 | 16樓 | B1 | 47.15 | | 575,000 | 27,111,250 | | | 27,111,250 |
| 住宅 | 17樓 | B1 | 47.15 | | 578,000 | 27,252,700 | | | 27,252,700 |
| 住宅 | 18樓 | B1 | 47.15 | | 581,000 | 27,394,150 | | | 27,394,150 |
| 住宅 | 19樓 | B1 | 47.15 | | 583,000 | 27,488,450 | | | 27,488,450 |
| 住宅 | 20樓 | B1 | 47.15 | | 586,000 | 27,629,900 | | | 27,629,900 |
| 住宅 | 21樓 | B1 | 47.15 | | 589,000 | 27,771,350 | | | 27,771,350 |
| 住宅 | 22樓 | B1 | 47.15 | | 591,000 | 27,865,650 | | | 27,865,650 |
| 住宅 | 23樓 | B1 | 47.15 | | 594,000 | 28,007,100 | | | 28,007,100 |
| 住宅 | 24樓 | B1 | 47.15 | | 596,000 | 28,101,400 | | | 28,101,400 |
| 住宅 | 25樓 | B1 | 47.15 | | 599,000 | 28,242,850 | | | 28,242,850 |
| 住宅 | 26樓 | B1 | 47.15 | | 602,000 | 28,384,300 | | | 28,384,300 |
| 住宅 | 27樓 | B1 | 47.15 | | 604,000 | 28,478,600 | | | 28,478,600 |
| 住宅 | 28樓 | B1 | 47.15 | | 607,000 | 28,620,050 | | | 28,620,050 |
| 住宅 | 29樓 | B1 | 47.15 | | 610,000 | 28,761,500 | | | 28,761,500 |
| 住宅 | 30樓 | B1 | 47.15 | | 612,000 | 28,855,800 | | | 28,855,800 |
| 住宅 | 31樓 | B1 | 47.15 | | 623,000 | 29,374,450 | | | 29,374,450 |
| 住宅 | 4樓 | B2 | 22.23 | | 514,000 | 11,426,220 | | | 11,426,220 |
| 住宅 | 5樓 | B2 | 22.23 | | 519,000 | 11,537,370 | | | 11,537,370 |
| 住宅 | 6樓 | B2 | 22.23 | | 525,000 | 11,670,750 | | | 11,670,750 |
| 住宅 | 7樓 | B2 | 22.23 | | 530,000 | 11,781,900 | | | 11,781,900 |
| 住宅 | 8樓 | B2 | 22.23 | | 535,000 | 11,893,050 | | | 11,893,050 |
| 住宅 | 9樓 | B2 | 22.23 | | 540,000 | 12,004,200 | | | 12,004,200 |
| 住宅 | 10樓 | B2 | 22.23 | | 545,000 | 12,115,350 | | | 12,115,350 |
| 住宅 | 11樓 | B2 | 22.23 | | 550,000 | 12,226,500 | | | 12,226,500 |
| 住宅 | 12樓 | B2 | 22.23 | | 553,000 | 12,293,190 | | | 12,293,190 |
| 住宅 | 13樓 | B2 | 22.23 | | 555,000 | 12,337,650 | | | 12,337,650 |
| 住宅 | 14樓 | B2 | 22.23 | | 558,000 | 12,404,340 | | | 12,404,340 |
| 住宅 | 15樓 | B2 | 22.23 | | 561,000 | 12,471,030 | | | 12,471,030 |
| 住宅 | 16樓 | B2 | 22.23 | | 563,000 | 12,515,490 | | | 12,515,490 |
| 住宅 | 17樓 | B2 | 22.23 | | 566,000 | 12,582,180 | | | 12,582,180 |
| 住宅 | 18樓 | B2 | 22.23 | | 568,000 | 12,626,640 | | | 12,626,640 |
| 住宅 | 19樓 | B2 | 22.23 | | 571,000 | 12,693,330 | | | 12,693,330 |
| 住宅 | 20樓 | B2 | 22.23 | | 573,000 | 12,737,790 | | | 12,737,790 |

| 類別 | 樓層 | 戶別 | 建物面積（坪） | 露台面積（坪） | 各戶單價（元/坪） | 各戶總價（元） | 露台單價（元/坪） | 露台總價（元） | 更新後權利價值（元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 住宅 | 21樓 | B2 | 22.23 | | 576,000 | 12,804,480 | | | 12,804,480 |
| 住宅 | 22樓 | B2 | 22.23 | | 579,000 | 12,871,170 | | | 12,871,170 |
| 住宅 | 23樓 | B2 | 22.23 | | 581,000 | 12,915,630 | | | 12,915,630 |
| 住宅 | 24樓 | B2 | 22.23 | | 584,000 | 12,982,320 | | | 12,982,320 |
| 住宅 | 25樓 | B2 | 22.23 | | 586,000 | 13,026,780 | | | 13,026,780 |
| 住宅 | 26樓 | B2 | 22.23 | | 589,000 | 13,093,470 | | | 13,093,470 |
| 住宅 | 27樓 | B2 | 22.23 | | 591,000 | 13,137,930 | | | 13,137,930 |
| 住宅 | 28樓 | B2 | 22.23 | | 594,000 | 13,204,620 | | | 13,204,620 |
| 住宅 | 29樓 | B2 | 22.23 | | 597,000 | 13,271,310 | | | 13,271,310 |
| 住宅 | 30樓 | B2 | 22.23 | | 599,000 | 13,315,770 | | | 13,315,770 |
| 住宅 | 31樓 | B2 | 22.23 | | 609,000 | 13,538,070 | | | 13,538,070 |
| 住宅 | 4樓 | B3 | 40.48 | 4.65 | 520,000 | 21,049,600 | 173,000 | 804,450 | 21,854,050 |
| 住宅 | 5樓 | B3 | 40.48 | | 525,000 | 21,252,000 | | | 21,252,000 |
| 住宅 | 6樓 | B3 | 40.48 | | 530,000 | 21,454,400 | | | 21,454,400 |
| 住宅 | 7樓 | B3 | 40.48 | | 535,000 | 21,656,800 | | | 21,656,800 |
| 住宅 | 8樓 | B3 | 40.48 | | 541,000 | 21,899,680 | | | 21,899,680 |
| 住宅 | 9樓 | B3 | 40.48 | | 546,000 | 22,102,080 | | | 22,102,080 |
| 住宅 | 10樓 | B3 | 40.48 | | 551,000 | 22,304,480 | | | 22,304,480 |
| 住宅 | 11樓 | B3 | 40.48 | | 556,000 | 22,506,880 | | | 22,506,880 |
| 住宅 | 12樓 | B3 | 40.48 | | 559,000 | 22,628,320 | | | 22,628,320 |
| 住宅 | 13樓 | B3 | 40.48 | | 561,000 | 22,709,280 | | | 22,709,280 |
| 住宅 | 14樓 | B3 | 40.48 | | 564,000 | 22,830,720 | | | 22,830,720 |
| 住宅 | 15樓 | B3 | 40.48 | | 567,000 | 22,952,160 | | | 22,952,160 |
| 住宅 | 16樓 | B3 | 40.48 | | 569,000 | 23,033,120 | | | 23,033,120 |
| 住宅 | 17樓 | B3 | 40.48 | | 572,000 | 23,154,560 | | | 23,154,560 |
| 住宅 | 18樓 | B3 | 40.48 | | 574,000 | 23,235,520 | | | 23,235,520 |
| 住宅 | 19樓 | B3 | 40.48 | | 577,000 | 23,356,960 | | | 23,356,960 |
| 住宅 | 20樓 | B3 | 40.48 | | 580,000 | 23,478,400 | | | 23,478,400 |
| 住宅 | 21樓 | B3 | 40.48 | | 582,000 | 23,559,360 | | | 23,559,360 |
| 住宅 | 22樓 | B3 | 40.48 | | 585,000 | 23,680,800 | | | 23,680,800 |
| 住宅 | 23樓 | B3 | 40.48 | | 587,000 | 23,761,760 | | | 23,761,760 |
| 住宅 | 24樓 | B3 | 40.48 | | 590,000 | 23,883,200 | | | 23,883,200 |
| 住宅 | 25樓 | B3 | 40.48 | | 593,000 | 24,004,640 | | | 24,004,640 |
| 住宅 | 26樓 | B3 | 40.48 | | 595,000 | 24,085,600 | | | 24,085,600 |
| 住宅 | 27樓 | B3 | 40.48 | | 598,000 | 24,207,040 | | | 24,207,040 |
| 住宅 | 28樓 | B3 | 40.48 | | 600,000 | 24,288,000 | | | 24,288,000 |
| 住宅 | 29樓 | B3 | 40.48 | | 603,000 | 24,409,440 | | | 24,409,440 |
| 住宅 | 30樓 | B3 | 40.48 | | 606,000 | 24,530,880 | | | 24,530,880 |
| 住宅 | 31樓 | B3 | 40.48 | | 616,000 | 24,935,680 | | | 24,935,680 |
| 住宅 | 4樓 | B5 | 37.22 | 4.67 | 453,000 | 16,860,660 | 151,000 | 705,170 | 17,565,830 |
| 住宅 | 5樓 | B5 | 37.22 | | 469,000 | 17,456,180 | | | 17,456,180 |
| 住宅 | 6樓 | B5 | 37.22 | | 473,000 | 17,605,060 | | | 17,605,060 |
| 住宅 | 7樓 | B5 | 37.22 | | 478,000 | 17,791,160 | | | 17,791,160 |
| 住宅 | 8樓 | B5 | 37.22 | | 483,000 | 17,977,260 | | | 17,977,260 |
| 住宅 | 9樓 | B5 | 37.22 | | 487,000 | 18,126,140 | | | 18,126,140 |
| 住宅 | 10樓 | B5 | 37.22 | | 492,000 | 18,312,240 | | | 18,312,240 |
| 住宅 | 11樓 | B5 | 37.22 | | 496,000 | 18,461,120 | | | 18,461,120 |
| 住宅 | 12樓 | B5 | 37.22 | | 499,000 | 18,572,780 | | | 18,572,780 |
| 住宅 | 13樓 | B5 | 37.22 | | 501,000 | 18,647,220 | | | 18,647,220 |
| 住宅 | 14樓 | B5 | 37.22 | | 503,000 | 18,721,660 | | | 18,721,660 |
| 住宅 | 15樓 | B5 | 37.22 | | 506,000 | 18,833,320 | | | 18,833,320 |
| 住宅 | 16樓 | B5 | 37.22 | | 508,000 | 18,907,760 | | | 18,907,760 |
| 住宅 | 17樓 | B5 | 37.22 | | 510,000 | 18,982,200 | | | 18,982,200 |
| 住宅 | 18樓 | B5 | 37.22 | | 513,000 | 19,093,860 | | | 19,093,860 |
| 住宅 | 19樓 | B5 | 37.22 | | 515,000 | 19,168,300 | | | 19,168,300 |
| 住宅 | 20樓 | B5 | 37.22 | | 517,000 | 19,242,740 | | | 19,242,740 |
| 住宅 | 21樓 | B5 | 37.22 | | 520,000 | 19,354,400 | | | 19,354,400 |
| 住宅 | 22樓 | B5 | 37.22 | | 522,000 | 19,428,840 | | | 19,428,840 |
| 住宅 | 23樓 | B5 | 37.22 | | 524,000 | 19,503,280 | | | 19,503,280 |
| 住宅 | 24樓 | B5 | 37.22 | | 527,000 | 19,614,940 | | | 19,614,940 |
| 住宅 | 25樓 | B5 | 37.22 | | 529,000 | 19,689,380 | | | 19,689,380 |
| 住宅 | 26樓 | B5 | 37.22 | | 531,000 | 19,763,820 | | | 19,763,820 |
| 住宅 | 27樓 | B5 | 37.22 | | 534,000 | 19,875,480 | | | 19,875,480 |
| 住宅 | 28樓 | B5 | 37.22 | | 536,000 | 19,949,920 | | | 19,949,920 |
| 住宅 | 29樓 | B5 | 37.22 | | 538,000 | 20,024,360 | | | 20,024,360 |
| 住宅 | 30樓 | B5 | 37.22 | | 541,000 | 20,136,020 | | | 20,136,020 |
| 住宅 | 31樓 | B5 | 37.22 | | 550,000 | 20,471,000 | | | 20,471,000 |
| 住宅 | 4樓 | B6 | 29.40 | | 447,000 | 13,141,800 | | | 13,141,800 |
| 住宅 | 5樓 | B6 | 29.40 | | 463,000 | 13,612,200 | | | 13,612,200 |
| 住宅 | 6樓 | B6 | 29.40 | | 468,000 | 13,759,200 | | | 13,759,200 |
| 住宅 | 7樓 | B6 | 29.40 | | 472,000 | 13,876,800 | | | 13,876,800 |
| 住宅 | 8樓 | B6 | 29.40 | | 477,000 | 14,023,800 | | | 14,023,800 |
| 住宅 | 9樓 | B6 | 29.40 | | 481,000 | 14,141,400 | | | 14,141,400 |
| 住宅 | 10樓 | B6 | 29.40 | | 486,000 | 14,288,400 | | | 14,288,400 |
| 住宅 | 11樓 | B6 | 29.40 | | 490,000 | 14,406,000 | | | 14,406,000 |
| 住宅 | 12樓 | B6 | 29.40 | | 493,000 | 14,494,200 | | | 14,494,200 |
| 住宅 | 13樓 | B6 | 29.40 | | 495,000 | 14,553,000 | | | 14,553,000 |
| 住宅 | 14樓 | B6 | 29.40 | | 497,000 | 14,611,800 | | | 14,611,800 |
| 住宅 | 15樓 | B6 | 29.40 | | 500,000 | 14,700,000 | | | 14,700,000 |
| 住宅 | 16樓 | B6 | 29.40 | | 502,000 | 14,758,800 | | | 14,758,800 |
| 住宅 | 17樓 | B6 | 29.40 | | 504,000 | 14,817,600 | | | 14,817,600 |
| 住宅 | 18樓 | B6 | 29.40 | | 507,000 | 14,905,800 | | | 14,905,800 |
| 住宅 | 19樓 | B6 | 29.40 | | 509,000 | 14,964,600 | | | 14,964,600 |
| 住宅 | 20樓 | B6 | 29.40 | | 511,000 | 15,023,400 | | | 15,023,400 |
| 住宅 | 21樓 | B6 | 29.40 | | 513,000 | 15,082,200 | | | 15,082,200 |
| 住宅 | 22樓 | B6 | 29.40 | | 516,000 | 15,170,400 | | | 15,170,400 |

| 類別 | 樓層 | 戶別 | 建物面積（坪） | 露台面積（坪） | 各戶單價（元/坪） | 各戶總價（元） | 露台單價（元/坪） | 露台總價（元） | 更新後權利價值（元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 住宅 | 23樓 | B6 | 29.40 | | 518,000 | 15,229,200 | | | 15,229,200 |
| 住宅 | 24樓 | B6 | 29.40 | | 520,000 | 15,288,000 | | | 15,288,000 |
| 住宅 | 25樓 | B6 | 29.40 | | 523,000 | 15,376,200 | | | 15,376,200 |
| 住宅 | 26樓 | B6 | 29.40 | | 525,000 | 15,435,000 | | | 15,435,000 |
| 住宅 | 27樓 | B6 | 29.40 | | 527,000 | 15,493,800 | | | 15,493,800 |
| 住宅 | 28樓 | B6 | 29.40 | | 529,000 | 15,552,600 | | | 15,552,600 |
| 住宅 | 29樓 | B6 | 29.40 | | 532,000 | 15,640,800 | | | 15,640,800 |
| 住宅 | 30樓 | B6 | 29.40 | | 534,000 | 15,699,600 | | | 15,699,600 |
| 住宅 | 31樓 | B6 | 29.40 | | 543,000 | 15,964,200 | | | 15,964,200 |
| 住宅 | 4樓 | B7 | 37.06 | | 458,000 | 16,973,480 | | | 16,973,480 |
| 住宅 | 5樓 | B7 | 37.06 | | 474,000 | 17,566,440 | | | 17,566,440 |
| 住宅 | 6樓 | B7 | 37.06 | | 479,000 | 17,751,740 | | | 17,751,740 |
| 住宅 | 7樓 | B7 | 37.06 | | 484,000 | 17,937,040 | | | 17,937,040 |
| 住宅 | 8樓 | B7 | 37.06 | | 488,000 | 18,085,280 | | | 18,085,280 |
| 住宅 | 9樓 | B7 | 37.06 | | 493,000 | 18,270,580 | | | 18,270,580 |
| 住宅 | 10樓 | B7 | 37.06 | | 498,000 | 18,455,880 | | | 18,455,880 |
| 住宅 | 11樓 | B7 | 37.06 | | 502,000 | 18,604,120 | | | 18,604,120 |
| 住宅 | 12樓 | B7 | 37.06 | | 505,000 | 18,715,300 | | | 18,715,300 |
| 住宅 | 13樓 | B7 | 37.06 | | 507,000 | 18,789,420 | | | 18,789,420 |
| 住宅 | 14樓 | B7 | 37.06 | | 509,000 | 18,863,540 | | | 18,863,540 |
| 住宅 | 15樓 | B7 | 37.06 | | 512,000 | 18,974,720 | | | 18,974,720 |
| 住宅 | 16樓 | B7 | 37.06 | | 514,000 | 19,048,840 | | | 19,048,840 |
| 住宅 | 17樓 | B7 | 37.06 | | 517,000 | 19,160,020 | | | 19,160,020 |
| 住宅 | 18樓 | B7 | 37.06 | | 519,000 | 19,234,140 | | | 19,234,140 |
| 住宅 | 19樓 | B7 | 37.06 | | 521,000 | 19,308,260 | | | 19,308,260 |
| 住宅 | 20樓 | B7 | 37.06 | | 524,000 | 19,419,440 | | | 19,419,440 |
| 住宅 | 21樓 | B7 | 37.06 | | 526,000 | 19,493,560 | | | 19,493,560 |
| 住宅 | 22樓 | B7 | 37.06 | | 528,000 | 19,567,680 | | | 19,567,680 |
| 住宅 | 23樓 | B7 | 37.06 | | 531,000 | 19,678,860 | | | 19,678,860 |
| 住宅 | 24樓 | B7 | 37.06 | | 533,000 | 19,752,980 | | | 19,752,980 |
| 住宅 | 25樓 | B7 | 37.06 | | 535,000 | 19,827,100 | | | 19,827,100 |
| 住宅 | 26樓 | B7 | 37.06 | | 538,000 | 19,938,280 | | | 19,938,280 |
| 住宅 | 27樓 | B7 | 37.06 | | 540,000 | 20,012,400 | | | 20,012,400 |
| 住宅 | 28樓 | B7 | 37.06 | | 542,000 | 20,086,520 | | | 20,086,520 |
| 住宅 | 29樓 | B7 | 37.06 | | 545,000 | 20,197,700 | | | 20,197,700 |
| 住宅 | 30樓 | B7 | 37.06 | | 547,000 | 20,271,820 | | | 20,271,820 |
| 住宅 | 31樓 | B7 | 37.06 | | 556,000 | 20,605,360 | | | 20,605,360 |
| 小計 | | | 12,061.84 | 18.77 | | 6,670,690,060 | | 3,061,310 | 6,673,751,370 |
| 類別 | 樓層 | 戶別 | 建物面積（坪） | 露台面積（坪） | 各戶單價（元/坪） | 各戶總價（元） | 露台單價（元/坪） | 露台總價（元） | 更新後權利價值（元） |
| 廠辦 | 3樓 | | 547.69 | | 394,000 | 215,789,860 | | | 215,789,860 |
| 廠辦 | 4樓 | | 547.69 | | 390,000 | 213,599,100 | | | 213,599,100 |
| 廠辦 | 5樓 | | 547.69 | | 394,000 | 215,789,860 | | | 215,789,860 |
| 廠辦 | 6樓 | | 547.69 | | 398,000 | 217,980,620 | | | 217,980,620 |
| 廠辦 | 7樓 | | 547.69 | | 402,000 | 220,171,380 | | | 220,171,380 |
| 廠辦 | 8樓 | | 547.69 | | 406,000 | 222,362,140 | | | 222,362,140 |
| 廠辦 | 9樓 | | 547.69 | | 410,000 | 224,552,900 | | | 224,552,900 |
| 廠辦 | 10樓 | | 550.59 | | 446,000 | 245,563,140 | | | 245,563,140 |
| 廠辦 | 11樓 | | 550.59 | | 451,000 | 248,316,090 | | | 248,316,090 |
| 廠辦 | 12樓 | | 554.02 | | 453,000 | 250,971,060 | | | 250,971,060 |
| 廠辦 | 13樓 | | 547.49 | | 455,000 | 249,107,950 | | | 249,107,950 |
| 廠辦 | 14樓 | | 547.49 | | 457,000 | 250,202,930 | | | 250,202,930 |
| 廠辦 | 15樓 | | 554.25 | | 459,000 | 254,400,750 | | | 254,400,750 |
| 廠辦 | 16樓 | | 554.07 | | 461,000 | 255,426,270 | | | 255,426,270 |
| 廠辦 | 17樓 | | 547.45 | | 463,000 | 253,469,350 | | | 253,469,350 |
| 廠辦 | 18樓 | | 550.59 | | 465,000 | 256,024,350 | | | 256,024,350 |
| 廠辦 | 19樓 | | 550.59 | | 468,000 | 257,676,120 | | | 257,676,120 |
| 廠辦 | 20樓 | | 550.59 | | 470,000 | 258,777,300 | | | 258,777,300 |
| 廠辦 | 21樓 | | 555.52 | | 472,000 | 262,205,440 | | | 262,205,440 |
| 廠辦 | 22樓 | | 555.52 | | 474,000 | 263,316,480 | | | 263,316,480 |
| 廠辦 | 23樓 | | 551.12 | | 476,000 | 262,333,120 | | | 262,333,120 |
| 廠辦 | 24樓 | | 341.58 | | 484,000 | 165,324,720 | | | 165,324,720 |
| 小計 | | | 11,895.29 | | | 5,263,360,930 | | | 5,263,360,930 |
| 合計 | | | 23,957.13 | 18.77 | | 11,934,050,990 | | 3,061,310 | 11,937,112,300 |

## 表2：更新後權利價值分析表

| 樓層別 | 登記用途 | 銷售面積（坪） | 平均建坪單價（元/坪） | 權利價值（元） |
|---|---|---|---|---|
| 二層以上 | 集合住宅 | 12,061.84 | 553,295 | 6,673,751,370 |
| | 一般事務所 | 11,895.29 | 442,474 | 5,263,360,930 |
| | 合計 | 23,957.13 | 498,270 | 11,937,112,300 |

## 表3：捐贈公益設施土地成本分析表：

| 使用分區 | 土地面積（坪） | 土地單價（元/坪） | 土地總價（元） |
|---|---|---|---|
| 特定專用區(三) | 1,331.9075 | 1,680,000 | 2,237,604,600 |

# 附錄八、五大管線函詢文件

保存年限：
檔　　號：

## 欣欣天然氣股份有限公司　函

地址：新北市永和區 23445 永和路 1 段 100 號
傳真：(02)29250759
聯絡人及電話：吳家偉 2921-7811＊286

受文者：總行營造興業股份有限公司
發文日期：中華民國 109 年 3 月 27 日
發文字號：（109）欣工部字第 0842 號
速別：
密等：
附件：管線圖乙份

主旨：檢送「新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆土地」附近路段，本公司既設天然氣管線圖乙份。請 查照。

說明：

一、依貴公司109 年03 月24 日（109）總寶字第1090323001 號函辦理。

二、施工區域旁路段有本公司3 吋PE 管，為主要輸氣管線。

三、本公司管線因受地下障礙埋設影響並非筆直，于標示位置作業時請特別留意，施工前請再與本公司管線二科聯絡。

四、本管線圖不含用戶之管線。

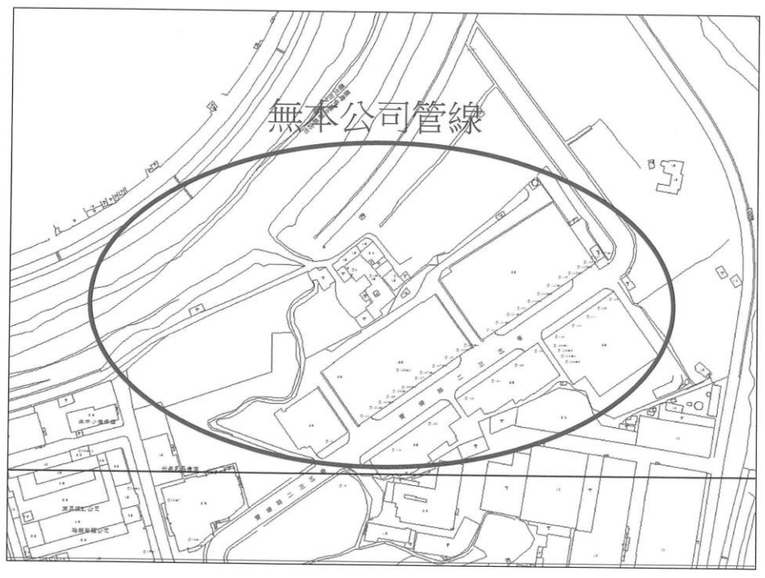
五、施工時，請勿逕將本公司管線包覆，以免影響維修肇致意外。

六、如不慎挖損瓦斯管線切勿自行修護，請立即以緊急電話 2922-6666 通知本公司處理。

正本：總行營造興業股份有限公司（臺北市士林區中山北路五段 518 號 10 樓）

**欣欣天然氣股份有限公司**

第一頁 共一頁



正　本

檔　　號：
保存年限：

# 臺北自來水事業處南區營業分處　函

11141
臺北市士林區中山北路5段518號10樓
受文者：總行營造興業股份有限公司

地址：10087臺北市中正區思源街1號
承辦人：高志宏
電話：02-83695131
傳真：02-83695099
電子信箱：hung1@water.gov.taipei

發文日期：中華民國109年3月24日
發文字號：北市水南營給字第1098000678號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：自來水管線配置圖3份

主旨：檢送新北市新店區寶元段26地號等23筆土地，依據來函附件標示位置及附近路段自來水管線配置圖3份，請查照。

說明：

一、復貴公司109年3月23日(109)總寶字第1090323001號函。

二、基地內如有本處管線需配合遷移、拆除或留用時，請逕至本分處併工程用水申請辦理，所需工料費由申請人全額負擔。

三、本處管線施工遇地下結構物或其他管線時，均需遷就改變埋設位置及深度，且因道路拓寬、路型改變或路面加鋪等因素而變動，管線配置圖僅供參考，基地施工前請先行探挖。

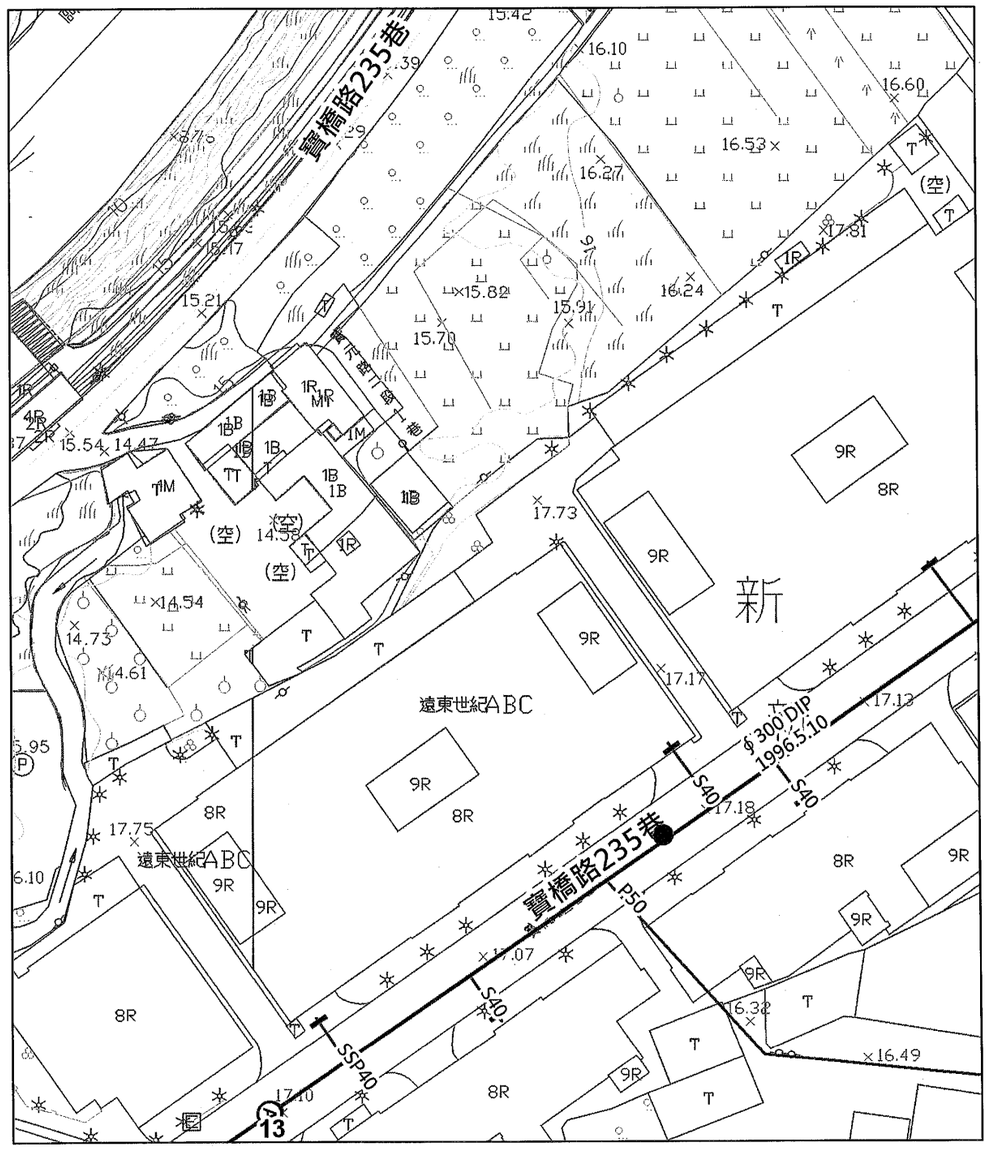
四、施工期間請注意維護鄰近道路自來水管線以維供水安全，如不慎挖損本處管線，請即通知本處客服中心24小時服務電話02-87335678或於上班時間電洽本分處電話02-83695137處理，其所需工料費由挖損單位全額負擔。

正本：總行營造興業股份有限公司
副本：

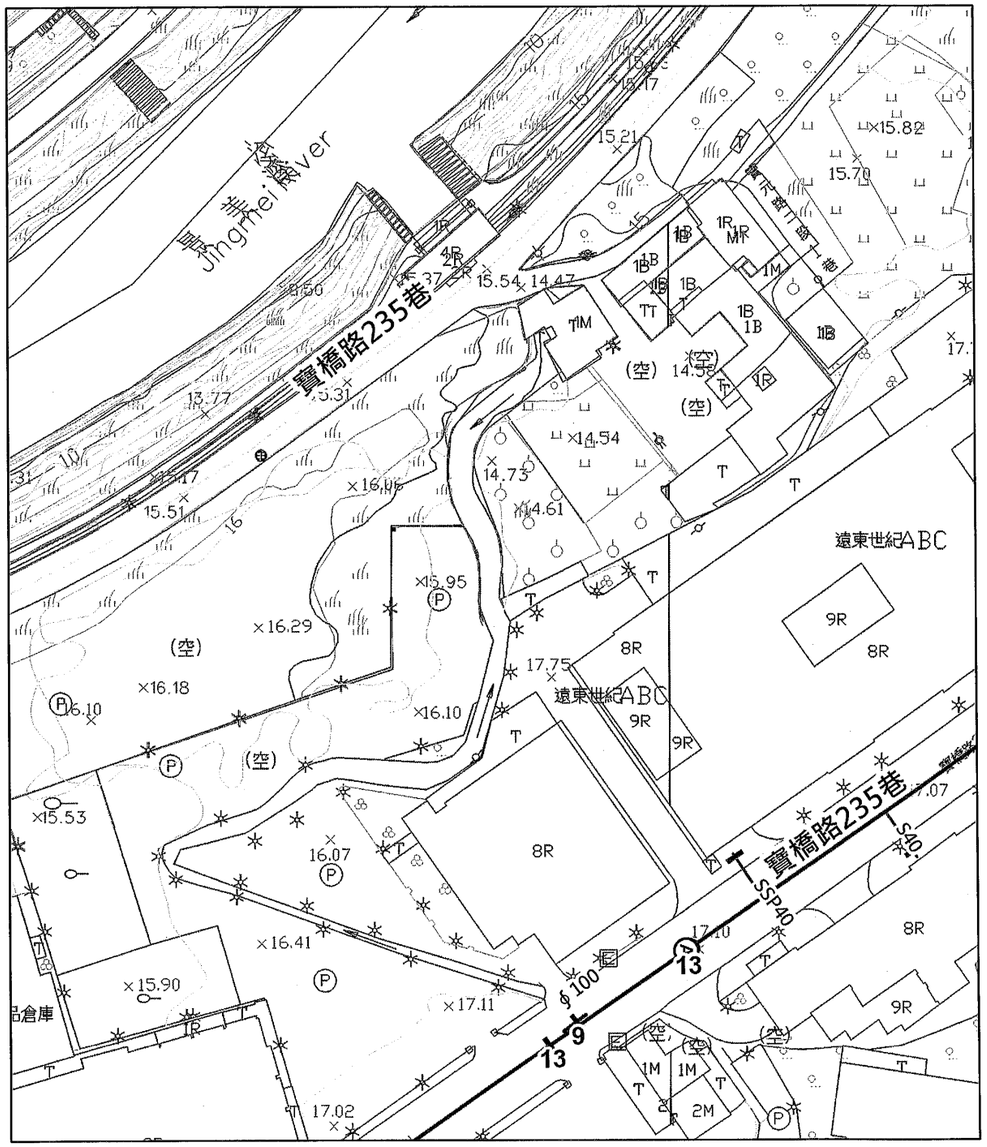
主任 楊境維

本案依分層負責規定授權業務主管決行






高志宏印製
臺北市自來水事業處 WebGIS


Jingmei River
寶橋路235巷
遠東世紀ABC
寶橋路235巷
SSP40
S40
φ100
13
9
13
(空)
(空)
(空)

正 本

檔　　號：
保存年限：

# 台灣電力股份有限公司台北南區營業處　書函

地址：22063新北市板橋區四川路1段287號
聯 絡 人：桂郁富
電子信箱：u861637@taipower.com.tw
連絡電話：(02)29595111分機2743

11141
臺北市士林區中山北路5段518號10樓

受文者：總行營造興業股份有限公司
發文日期：中華民國109年3月30日
發文字號：北南字第1091504344號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送本處位於新北市新店區寶元段26等23筆地號附近之配電相關管線圖1份（如附件），請查照。

說明：

一、復貴公司109年3月23日（109）總寶字第1090323001號函。

二、經查貴公司施工基地範圍附近有本處配電管線，所提供套繪資料因管線變動頻繁僅供參考，實際位置及埋深仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請小心漸次挖掘，若有危及配電管線之虞，速即連絡本處，在未會勘定案前，務請暫勿施工，以免影響供電安全或發生工安事故；如有挖損，相關費用須由貴公司全額負擔。

三、架空桿線如有妨礙，亦請至本處辦理遷移手續。

四、施工時若危及配電管線，請洽本處文山巡修課(電話：22362750)。

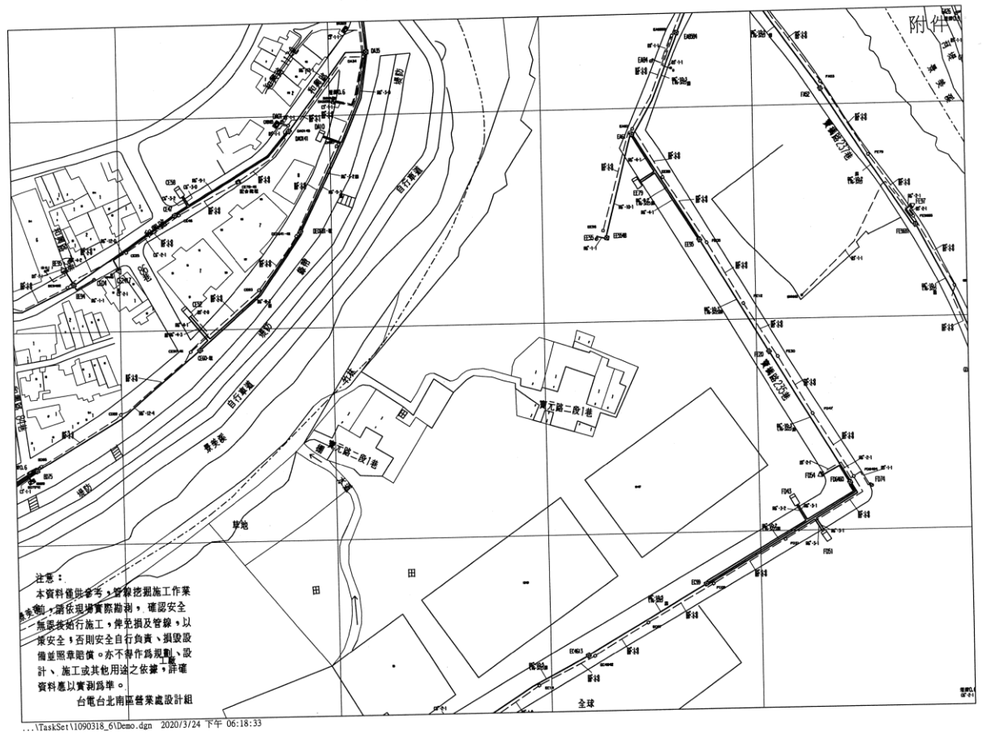
五、為加速貴公司申請套繪時效，爾後若欲套繪本處服務區管線，請一併分函本公司輸變電工程處北區施工處（地址：臺北市牯嶺街73號）及台北供電區營運處（地址：臺北市中正區羅斯福路4段190號）、電力通信處（地址：臺北市羅斯福路3段242號）。

正本：總行營造興業股份有限公司
副本：



台灣電力股份有限公司台北南區營業處

依照分層負責授權部門主管決行


注意：
本資料僅供參考，管線挖掘施工作業
前，請依現場實際勘測，確認安全
無慮後施行施工，倘危損及管線，以
確安全，否則安全自行負責、損壞設
備並照章賠償。亦不得作爲規劃、設
計、施工或其他用途之依據，詳確
資料應以實測爲準。
台電台北用區營業處設計組
...\TaskSet\1090318_6\Demo.dgn 2020/3/24 下午 06:18:33

正本

檔　　號：
保存年限：

# 新北市政府水利局　函

地址：23444新北市永和區保順路8號3樓
承辦人：呂先智
電話：(02)89232300 分機2114
傳真：(02)89231058
電子信箱：AQ1657@ms.ntpc.gov.tw

11141
台北市土林區中山北路五段518號10樓
受文者：總行營造興業股份有限公司

發文日期：中華民國109年3月25日
發文字號：新北水設字第1090527468號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關查詢「本市新店區寶元段26地號等23筆土地」都市更新事業計畫及都市設計審議案，附近地區周遭地下管線一案涉及污水下水道業務部分，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司109年3月23日(109)總寶字第1090323001號函。

二、有關本局維管之公共污水下水道資訊已登錄至本局網站（http://www.wrs.ntpc.gov.tw/）污水下水道專區/新北市污水下水道GIS系統（http://rain.ntpc.gov.tw/swggis/HomeLogin.aspx）（點取「一般民眾」即可登入），如有需要可自行上網查。

三、查詢所提供之系統圖說僅供參考，惟其現況是否有管線及實際埋設位置仍以現場會勘，定位或試挖為準，另施工時務請小心漸次挖掘，若發現不明管路請邀集相關管線單位辦理會勘；在未會勘定案前，務請暫勿施工，以免影響排水或發生工安事故，如不慎挖損下水道管線，請立即通知當地區公所或本局。

訂

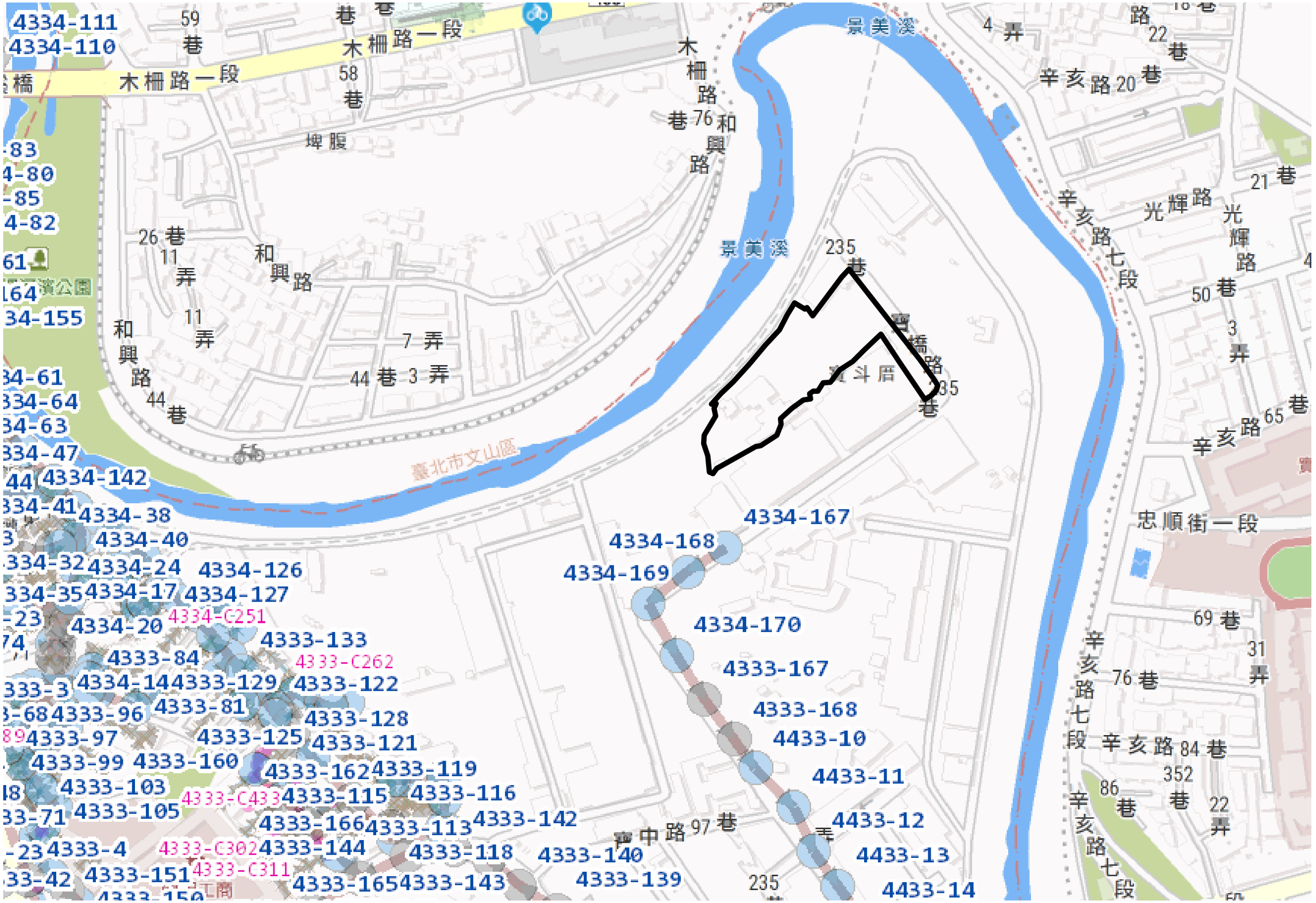
線

正本：總行營造興業股份有限公司
副本：新北市政府水利局污水設施科

局長 宋德仁



本案依分層負責規定授權業務主管決行


木柵路一段
景美溪
235巷
和興路
辛亥路七段
光輝路
忠順街一段
辛亥路
臺北市文山區
4334-167
4334-168
4334-169
4334-170
4333-167
4333-168
4433-10
4433-11
4433-12
4433-13
4433-14
4333-140
4333-139
4333-142
4333-118
4333-143
4333-165
4333-166
4333-113
4333-115
4333-116
4333-119
4333-162
4333-121
4333-125
4333-128
4333-122
4333-129
4333-144
4333-81
4333-96
4333-97
4333-99
4333-160
4333-103
4333-105
4333-151
4333-4
4333-42
4333-C302
4333-C311
4333-C433
4333-C262
4333-C251
4333-133
4333-84
4334-20
4334-24
4334-126
4334-127
4334-17
4334-40
4334-38
4334-142
4334-111
4334-110

正本

檔　　號：
保存年限：

# 中華電信股份有限公司臺灣北區電信分公司
# 臺北營運處　函

地址：10641 台北市金山南路2段52號
聯絡方式：程建興、02-22102378
zz569770@cht.com.tw

受文者：總行營造興業股份有限公司

發文日期：中華民國109年4月9日
發文字號：台北二客字第1090000113號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如文(正、副本均含附件)　3001套繪圖.pdf

主旨：檢送貴公司函查工程區域(新北市新店區寶元段26地號等23筆)內本公司既有電信管線資料1份(如附件)，請查照。

說明：

一、復貴公司109年3月23日(109)總寶字第1090323001號函。

二、經查旨揭施工範圍內及其周邊有本公司重要地下管線，為防範挖損，請於開始施工7日前，以書面或電話通知本營運處攜帶管線圖面資料到場指明電信線路設置位置，如有挖損，應負賠償責任。

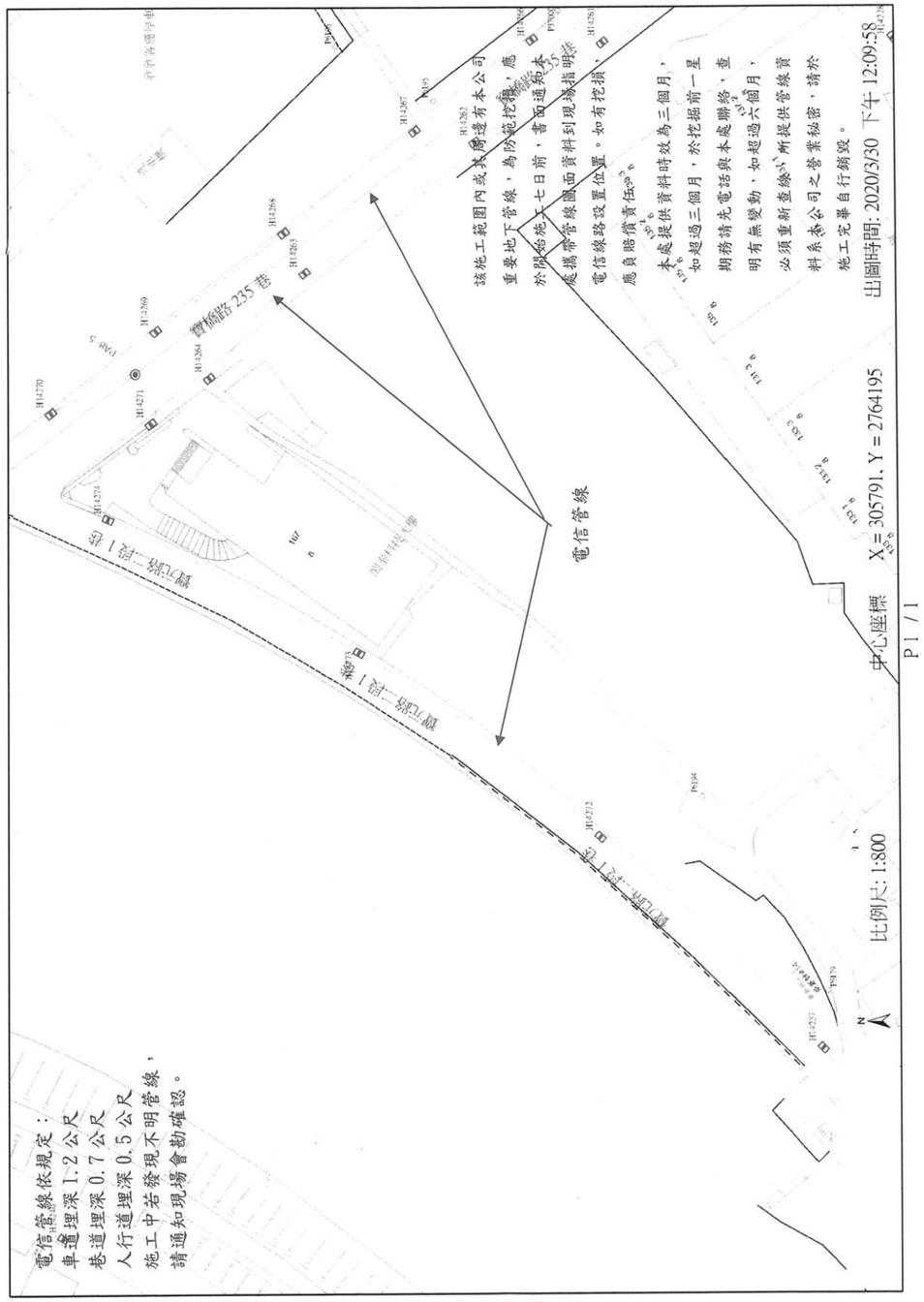
三、本管線資料圖示僅供參考，請小心挖掘，並依地形酌增試挖地點，試挖最少應達1.2公尺深，如發現土層顏色不同、警示帶或水泥蓋板時，務須以人工緩慢挖掘；發現挖損時應立即停工，並迅速通知本營運處派員會同處理。

四、請洽本營運處第二客戶網路中心程建興工程師，聯絡電話：(02)2210-2378、0937-099164。

正本：總行營造興業股份有限公司
副本：北分臺北營運處規劃設計科

總經理 許家村
依據分層負責規定授權單位主管決行





# 附錄九、建造執照函釋

正本

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：高婉玲
電話：(02)29603456 分機7146
傳真：(02)89650936
電子信箱：am3792@ms.ntpc.gov.tw

111
台北市士林區中山北路5段518號10樓

受文者：總行營造興業股份有限公司

發文日期：中華民國109年3月6日
發文字號：新北府城審字第1090390171號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「變更新店都市計畫（配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討」案內各更新單元建築基地跨不同特定專用區合併建築使用及容積率檢討疑義一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司109年1月14日總新字第1090114號函兼依本府108年5月16日新北府城都字第1080894762號函續辦。

二、經查內政部都市計畫委員會100年8月9日第761次會議及101年5月8日第779次會議審議通過之「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案之第八章「擬定細部計畫作業規範」（以下簡稱作業規範）第六點第二項規定（略以）：「『特定專用區』為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複合使用之使用分區，並於細部計畫中分別劃設第一種特定專用區、第二種特定專用區及第三種特定專用區之細分區，…。」，另依同作業規範第三點規定：「各細分區應規劃具獨立出入空間及適當之隔離設施。」，合先敘明。

三、綜此，就都市計畫規劃原意，第一種特定專用區、第二種特定專用區及第三種特定專用區之土地使用性質應可分別視為產業、商業及住宅之使用，故參採本府108年5月16日新北府城都字第1080894762號函之精神，同意旨案各單元內建築基地得跨不同特定專用區合併建築，且其合併設計、容積調配及使用管制等內容，依下列原則辦理：

(一)跨分區合併建築：考量基地整體規劃及設計彈性，倘符合其建築物座落土地之使用管制，其得予跨特定專用區合併申請建築。

(二)跨分區容積檢討：因涉及使用及回饋內容差異，故各特定專用區不得作容積調配。

(三)使用管控機制：各細分區應分棟（含地下室）規劃，並設有獨立出入空間及適當之隔離設施，且需符合建築物所在分區之使用管制。

正本：總行營造興業股份有限公司
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開發管理科、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

# 附錄十、新北市都市計畫委員會會議紀錄

## 新北市都市計畫委員會第 115 次會議紀錄

時間：中華民國 109 年 2 月 21 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：本府 28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬　　紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

一、 擬定新店都市計畫（第二次通盤檢討）(第三階段）(B 單元)細部計畫案。

二、 擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案。

三、 新北市樹林都市計畫學校用地(地籍:新北市樹林區大同段 617、747、750 地號及水源段 68、69、78 地號等共 6 筆土地)申請多目標作社會福利設施臨時使用案。

參、散會：上午 10 時 30 分。

| | | | |
|---|---|---|---|
| 案由 | 擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案 | 辦理機關 | 新北市政府 |
| 類別 | 審議案 | 案　　號 | 第 2 案 |
| 說明 | **壹、擬定機關：新北市政府**<br>**貳、申請單位：總行營造興業股份有限公司**<br>**參、法令依據：都市計畫法第 24 條**<br>**肆、再提會緣由：**<br>本案前經 108 年 3 月 21 日新北市都市計畫委員會第 98 次會議審議通過，因查新北市政府為鼓勵捐贈公益性設施及推動綠建築發展，於都市計畫法新北市施行細則第 48 條增訂私人捐建公益性設施(公共托育設施或其他供公眾使用設施等)及綠建築獎勵條文；另查本案於更新單元 5 事業計畫中配合捐贈公共托育中心，及依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」捐贈公共停車空間，並考量公益性優先設置於公園用地下方，先予敘明。<br>承上，本案配合施行細則鼓勵捐贈公益性設施及推動綠建築發展，於土管條文中增加產業專用區容許使用項目、綠建築獎勵及公園用地下方設置停車場之相關規定，加速前開政策之推動。<br>**伍、辦理經過：**<br>一、公開展覽及說明會<br>自民國 106 年 9 月 4 日起辦理公開展覽 30 日，並於 106 年 9 月 21 日於新店文化劇場演藝廳舉辦公開展覽說明會，期間總計收到公開展覽期間公民或團體陳情意見及逾期陳情意見 2 件。(詳如表 2)<br>二、新北市都市計畫委員會<br>本案於民國 106 年 11 月 30 日召開第一次專案小組研商會議，並依第一次小組會議決議，於 107 年 3 月 16 日召開現勘及第二次專案小組研商會議，並於 107 年 5 月 9 日召開第三次專案小組研商會議，最後於 107 年 9 月 30 日召開第四次專案小組研商會議，已獲致具體意見，並經 108 年 3 月 21 日新北市都市計畫委員會第 98 次會議審議通過。<br>**陸、再提會討論事項：(詳如表 1)**<br>一、配合市府鼓勵設置公益設施，於土管要點第三-(二)點特定專用區容許使用項目中，新增「經市府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理之公益設施」之條文內容。<br>二、為鼓勵綠建築發展，於土管要點第三-(三)點新增基地內建築物得 | | |

| | |
|---|---|
| | 依都市計畫法新北市施行細則第 48 條申請綠建築獎勵之條文。<br>三、本案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應規劃之公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，依第 98 次新北市都市計畫委員會會議審竣內容應優先配置於公園用地下方，故配合於土管要點第四點新增公園用地得作地下停車場及第三-(四)點新增倘因設置地下停車場所需，得提經都設會放寬法定開挖率之規定，並刪除第七-(五)點規定，俾利後續執行。<br><br>**以上合法定程序，提請大會審議。** |
| 決<br><br>議 | 一、依本次提會修正及提會簡報內容通過。<br>二、有關計畫書土地使用分區管制要點內容，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正，其餘照案通過。 |

表1　擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫案再提會審議土地使用分區管制要點修訂前後對照表

| 編號 | 108 年 3 月 21 日市都委會第 98 次會議審定內容 | 本次提會修正內容 | 市都委會大會決議 |
|---|---|---|---|
| 一 | 本要點依據都市計畫法第 22 條、同法新北市施行細則第 40 條規定訂之。 | 維持原條文。 | 依本次提會修正內容通過。 |
| 二 | 本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地：<br>(一)第一種特定專用區<br>(二)第三種特定專用區<br>(三)公園用地<br>(四)道路用地 | 維持原條文。 | 依本次提會修正內容通過。 |
| 三-(一) | 本計畫區內使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率及開挖率不得大於下列規定。<br>(一)開發強度<br>1.特定專用區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：<br>(1)建蔽率不得大於 55%。<br>(2)各特定專用區容積率規定如下：<br>A.第一種特定專用區容積率不得大於 300%<br>B.第三種特定專用區容積率不得大於 288%<br>2.公園用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定，供捷運使用部分則不計入建蔽率與容積率：<br>(1)建蔽率不得大於 15%。<br>(2)容積率不得大於 45%。 | 維持原條文。 | 依本次提會修正內容通過。 |
| | (二)特定專用區容許使用<br>「特定專用區」為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複合使用之使用分區，本細部計畫分別劃設第一種特定專用區及第三種特定專用區，以供產業及住宅複合使用，其中第一種特定專用區之比例應佔全區 50%以上。 | (二)特定專用區容許使用<br>「特定專用區」為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複合使用之使用分區，本細部計畫分別劃設第一種特定專用區及第三種特定專用區，除作公益性設施外，分別供產業及住宅使用，其中第一種特定專用區之比例應佔全區 50%以上。<br><br>**增修訂理由：**<br>考量設置公益設施為市府鼓勵推動之政策，故新增此項目。 | 依本次提會修正內容通過。 |
| 三-(二) | 1.第一種特定專用區容許使用：<br>(1)以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業為主。<br>(2)無污染性之廠房或其相關設施：<br>A.研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。<br>B.倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。<br>C.員工單身宿舍及員工餐廳。<br>D.其他經市政府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。<br>(3)產業發展有關設施：<br>A.有線、無線及衛星廣播電視事業。<br>B.環境檢驗測定業。<br>C.營造業之施工機具及材料儲放設施。<br>D.倉儲業相關設施。(賣場除外)<br>E.冷凍空調工程業。<br>F.機械設備租賃業。<br>G.工業產品展示服務業。 | 1.第一種特定專用區容許使用：<br>(1)以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業為主。<br>(2)無污染性之廠房或其相關設施：<br>A.研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。<br>B.倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。<br>C.員工單身宿舍及員工餐廳。<br>D.其他經市政府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。<br>(3)產業發展有關設施：<br>A.有線、無線及衛星廣播電視事業。<br>B.環境檢驗測定業。<br>C.營造業之施工機具及材料儲放設施。<br>D.倉儲業相關設施。(賣場除外)<br>E.冷凍空調工程業。<br>F.機械設備租賃業。<br>G.工業產品展示服務業。 | 依本次提會修正內容通過。 |

| 編號 | 108 年 3 月 21 日市都委會第 98 次會議審定內容 | 本次提會修正內容 | 市都委會大會決議 |
| --- | --- | --- | --- |
| | H.剪接錄音工作室。<br>I.電影、電視設置及發行業。<br>J.機車、汽車及機械修理業。<br>K.提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。<br>L.經核定之企業營運總部及其相關設施。<br>M.經市政府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。<br><br>第一種特定專用區供建築技術規則之 C 類工業類使用者，其廠房廁所及茶水間應集中留設於各層公共區域。 | H.剪接錄音工作室。<br>I.電影、電視設置及發行業。<br>J.機車、汽車及機械修理業。<br>K.提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。<br>L.經核定之企業營運總部及其相關設施。<br>M.經市政府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。<br>(4)經市府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理之公益性設施。<br><br>第一種特定專用區供建築技術規則之 C 類工業類使用者，其廠房廁所及茶水間應集中留設於各層公共區域。<br><br>**增修訂理由：**<br>考量設置公益設施為市府鼓勵推動之政策，故新增此項目。 | |
| 三-(二) | 2.第三種特定專用區容許使用：<br>專供集合住宅使用。 | 2.第三種特定專用區容許使用：<br>(1)專供集合住宅使用。<br>(2)經市府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理之公益性設施。<br><br>**增修訂理由：**<br>考量設置公益設施為市府鼓勵推動之政策，故新增此項目。 | 依本次提會修正內容通過。 |
| 三-(三) | (三)容積獎勵<br>1.計畫區適用「新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準」，容積時程獎勵起算點以更新地區劃定公告日為原則。<br>2.不得適用開放空間獎勵及增設停車場空間獎勵，且變更後建築基地除更新獎勵外，其餘容積獎勵包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之 1.5 倍。 | (三)容積獎勵<br>1.計畫區適用「新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準」，容積時程獎勵起算點以更新地區劃定公告日為原則。<br>2.建築物依都市計畫法新北市施行細則第 48 條申請綠建築獎勵者，應與新北市政府簽訂協議書，給予容積獎勵。<br>3.不得適用開放空間獎勵及增設停車場空間獎勵，且變更後建築基地除更新獎勵外，其餘容積獎勵包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之 1.5 倍。<br>**增修訂理由：**<br>1.考量綠建築規劃是響應建築環保政策，且無違原主要計畫及更新計畫之規定。<br>2.點次調整。 | 依本次提會修正內容通過。 |
| 三-(四) | (四)開挖率<br>1.為確保地下水補助及增加透水性面積，第一種特定專用區、第三種特定專用區及公園用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。<br>2.公園用地法定開挖率因設置捷運系統相關設施且提經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得不受前項規定之限制。 | (四)開挖率<br>1.為確保地下水補助及增加透水性面積，第一種特定專用區、第三種特定專用區及公園用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。<br>2.公園用地法定開挖率因設置捷運系統相關設施或地下停車場，且提經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得不受前項規定之限制，惟不得超過百分之五十。<br><br>**增修訂理由：**<br>明確規範不受法定開挖率限制之適用對象，俾利新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議。 | 依本次提會修正內容通過。 |
| 四 | 本計畫區公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。 | 本計畫區公園用地得作地下停車場，並應依下列規定辦理：<br>(一)應設專用出入口及通道。<br>(二)應有完善之通風、消防及安全設備。 | 依本次提會修正內容通過。 |

| 編號 | 108 年 3 月 21 日市都委會第 98 次會議審定內容 | 本次提會修正內容 | 市都委會大會決議 |
| --- | --- | --- | --- |
| | | (三)應考量基地之雨水滲透，其覆土深度應在二公尺以上。<br>(四)地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。<br><br>**增修訂理由：**<br>本計畫區應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，計算區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，且優先配置於公園用地下方，爰予以明確規範相關設置規定。 | |
| 五 | 本計畫區如需實施環境影響評估者，依「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」等相關規定辦理。 | 維持原條文。 | 依本次提會修正內容通過。 |
| 六 | 都市防災管制<br>(一)計畫區內應依行政院核頒之災害防救方案規定，規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶。並設置消防設施，其設置標準應依照消防法及內政部訂定之各類場所消防安全設備標準規定辦理。<br>(二)建築基地法定空地以集中留設與開放空間相聯貫為原則，並強制留設中央防火巷；以發揮最大保育、休憩與防災功能。<br>(三)區內之人行步道、停車場、廣場等之鋪面以採用具高透水性之材質為原則，並須符合地下層開挖率之規定，以增加地表蓄存與入滲能力，降低逕流量。 | 維持原條文。 | 依本次提會修正內容通過。 |
| 七 | 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。<br>(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置停車空間，並應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本計畫區開發交通量衍生之實際停車需求。另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 9 條之規定增設供公眾使用之公共停車空間，且不得據以要求容積獎勵。<br>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：<br>1.建築物用途為「建築技術規則」建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置 1 機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以 1 戶 1 機車停車位為原則。<br>2.建築物用途為「建築技術規則」建築設計施工篇第 59 條之第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。<br>3.建築物用途為「建築技術規則」建築設計施工篇第 59 條之第一類及第二類以外者則不得低於法定汽車停車位等輛數。<br>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位並供公眾使用，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。<br>(四)除前款停車位外，另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，並應提出經營管理計畫經交通主管機關審核通過後據以實施，其設置公共停車空間應設立獨立出入口並以靠近地面層為原則，且應依停車場法相關規定申領停車場登記證，對外開放供公眾停車收費使用。<br>(五)前款公共停車空間得以立體化方式優先配置於公共設施公園用地下方，並依都市計畫公共設施多目標使用辦法相關規定辦理。 | 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。<br>(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置停車空間，並應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本計畫區開發交通量衍生之實際停車需求。另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 9 條之規定增設供公眾使用之公共停車空間，且不得據以要求容積獎勵。<br>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：<br>1.建築物用途為「建築技術規則」建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置 1 機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以 1 戶 1 機車停車位為原則。<br>2.建築物用途為「建築技術規則」建築設計施工篇第 59 條之第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。<br>3.建築物用途為「建築技術規則」建築設計施工篇第 59 條之第一類及第二類以外者則不得低於法定汽車停車位等輛數。<br>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位並供公眾使用，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。<br>(四)除前款停車位外，另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，並應提出經營管理計畫經交通主管機關審核通過後據以實施，其設置公共停車空間應設立獨立出入口並以靠近地面層為原則，且應依停車場法相關規定申領停車場登記證，對外開放供公眾停車收費使用。<br>~~(五)前款公共停車空間得以立體化方式優先配置於公共設施公園用地下方，並依都市計畫公共設施多目標使用辦法相關規定辦理。~~<br><br>**增修訂理由：**<br>第五款規定增修訂於第四條規定內，爰予以刪除。 | 依本次提會修正內容通過。 |
| 八 | 本計畫區應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。 | 維持原條文。 | 依本次提會修正內容通過。 |

| 編號 | 108 年 3 月 21 日市都委會第 98 次會議審定內容 | 本次提會修正內容 | 市都委會大會決議 |
| --- | --- | --- | --- |
| 九-(一) | 九、本計畫區都市設計管制事項如下列規定：<br>(一)公共開放空間系統配置<br>1.開放空間位置留設原則<br>(1)公園綠地應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處及區內重要交通節點設置。<br>(2)基地內部之開放空間留設以配合全區發展及開放空間節點串連為主，重要活動節點以廣場式公共開放空間創造都市活動空間，空間詳細位置及規模規定如附圖 1 所示。<br>2.開放空間設計原則<br>(1)允許且歡迎所有使用者進入享受廣場上的活動。<br>(2)多樣化的活動產生在廣場上。<br>(3)創造廣場的自明性。<br>(4)設置座椅於廣場之邊緣。廣場需提供不同坐的機會，包括：不同形式(如適合人坐的高度之花台、雕塑之底座、階梯、建築之凹陷等)、不同材質(木質、金屬材質、石材)、不同排列方式。<br>(5)廣場之邊緣提供人們或坐或站的機會。<br>(6)使用當地材料，鋪面的大小需設計適宜人行，不宜太滑、凹陷引起積水。鋪面設計具有地方特色。<br>3.水岸開放空間<br>(1)水岸開放空間應與相鄰計畫道路之人行、自行車道，以及公園綠地共同設計，以促進開放空間之整體性。<br>(2)水岸開放空間應兼顧安全性與親水性，於適當地點設置欄杆及步道、廣場，並應與相鄰開放空間相聯繫。<br>(3)水岸開放空間應採生態工法設計，以植生緩坡為原則，並避免不透水性鋪面之使用。<br>4.人行步道、自行車系統動線配置<br>(1)計畫區臨水岸邊應留設 6 公尺空間供人行步道及自行車道使用。<br>(2)計畫區內臨計畫道路側應留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行使用。<br>5.人行步道、自行車系統設計原則<br>(1)人行步道<br>A.應提供行人舒適的行走空間，不得有障礙物或圍牆阻隔。<br>B.需考量嬰兒車、輪椅、購物推車等有輪子的步行交通。<br>C.人行道鋪面需考量無障礙空間之設計，避免採用不平路面及容易溼滑之鋪面。<br>D.人行步道宜以不同尺度之配置，結合街角廣場、街道家具、便利行人通行。<br>E.人行步道宜以設置盆栽及種植多樣化階層式植栽方式予以綠化，且需符合建築技術規則基地綠化以及本市建管法規有關綠覆率檢討標準。<br>(2)自行車道<br>A.自行車道應結合公共設施以及退縮步道空間整體配置，以利形成完整之網路系統。並須考量安全性、舒適性、趣味性等設計原則。<br>B.建築物配置應考量自行車停放之設施，於適當地點留設自行車停放空間。<br>6.牆面線、水岸架空走廊<br>(1)臨水岸之街廓指定牆面線，應沿道路境界線退縮 6 公尺以上，以配合水岸綠地及北側退縮 6 公尺供人行步道及自行車通行。<br>(2)建築物二、三樓宜留設人行通廊，創造水岸旁架空走廊之優質步行環境，跨越道路串連水岸建物，連續建築物間活動，擴大空間利用效益。<br>(3)前述公共人行通廊經都市設計審議會審議核可者，得不計建蔽率及容積率 | 維持原條文。 | 依本次提會修正內容通過。 |

| 編號 | 108 年 3 月 21 日市都委會第 98 次會議審定內容 | 本次提會修正內容 | 市都委會大會決議 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 檢討。<br>(4)第三種特定專用區北臨水防道路側應退縮 10 公尺以上開挖地下室，另開挖範圍若涉及捷運設施則依照大眾捷運法等相關法規辦理<br>7.創造水岸活動魅力平台<br>(1)為增加親水之機會，臨水岸街廓應留設露台空間。<br>(2)露臺空間應保留大於 2 公尺以上之步行空間，可銜接周邊公共設施及相鄰之都市更新單元，以創造人工平台之公共空間。<br>(3)將公共空間往三樓抬昇，並連結水岸架空走廊導引步行民眾至活動魅力平台進行消費、逛選、遊憩等活動，建立地區特色商業空間。<br>(4)前述露臺經都市設計審議會審議核可者，得不計建蔽率及容積率檢討。<br>8.露台空間的設計應符合下列原則：<br>(1)以親近水岸及創造水景資源最大效益為先。<br>(2)應提供完整無障礙動線及設施，以符合公共利益。<br>(3)應以創造各種氣候皆適宜遊憩、逛選之空間，提供人行日遮、雨遮之設施，其鋪面需為防滑材質並考量無障礙設計。 | | |
| 九-(二) | (二)建築基地交通規劃<br>1.建築基地汽車出入口<br>(1)面臨兩條以上道路之建築基地，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則。<br>(2)計畫區汽車出入口，除計畫區條件限制外，不得設置於下列位置：<br>A.自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5 公尺範圍內。<br>B.丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。<br>(3)計畫區除基地條件限制者外，其汽車出入口之設置應避免對人行形成妨礙及避開大型行道樹為原則。<br>(4)為避免停車場汽車出入利用道路做為緩衝空間，延滯道路車流，計畫區內應留設汽車進出延滯空間，並不得佔用無遮簷人行道。<br>(5)依規定設置之帶狀式公共開放空間，應專供人行使用，不得作機車停車使用。<br>(6)建築基地內以私設通路連通建築線及建築物出入口者，應於私設通路側，設置至少一邊之人行專用步道，且其寬度不得小於 2 公尺。<br>(7)建築基地面積達到 3,000 平方公尺以上，且使用具公共性活動需求者，應配合留設計程車排班空間。<br>2.離街裝卸場：本計畫區建築基地開發應設置裝卸場，其位置應避免妨礙原有正常活動，對道路交通也不能產生衝擊。離街裝卸場應設置適當的景觀綠化遮蔽處理，並且不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。<br>3.自行車停車：自行車道所經之公園綠地等開放空間，應配合設置停車、休憩空間。 | 維持原條文。 | 依本次提會修正內容通過。 |
| 九-(三) | (三)建築設計及附屬設施<br>1.建築造型、色彩及風格<br>(1)建築物色彩：為塑造本地區特殊風貌，建築物外牆之顏色應與地區背景協調配合，以中、高明度及中、低彩度為原則。建築物斜屋頂面應為單一顏色，且外牆顏色應以主色彩與輔佐色彩相配合為原則。<br>(2)臨公園建築物之造型、色彩及夜間照明應以與公園景觀相呼應方式設計為原則。<br>(3)建築物臨水之立面應以立體綠化為主，且以符合產業服務園區形象之設計為原則。<br>2.建築物附屬設施設計規範 | 維持原條文。 | 依本次提會修正內容通過。 |

| 編號 | 108 年 3 月 21 日市都委會第 98 次會議審定內容 | 本次提會修正內容 | 市都委會大會決議 |
| --- | --- | --- | --- |
| | (1)廣告招牌管制：本計畫區內特定專用區建築物附設之廣告物招牌，不得妨礙都市防災救援逃生之主要路線；同一棟建築物之廣告招牌，應以設置共同招牌整體設計為原則。<br>(2)本計畫區所有建築物之中央空調或其他設備之廢氣排出口風口以及地面有礙都市景觀之設施，不得設置於建築物主要出入口附近，並應加以綠美化。<br>(3)本計畫區建築物各向立面之附屬設施物如冷氣機口、鐵窗、雨庇或其他影響建築立面之設施物，應考慮整體景觀規劃配置，予以細部設計處理，並不得妨礙緊急逃生路線與設施。<br>(4)建築物之電視天線應為共同天線。<br>3.建築基地法定空地依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定，於扣除依規定無法綠化之面積後應予綠化，其綠化面積不得小於 50%。<br>4.公園之綠化面積所佔比例不得小於 50%，其中有床基之花台面積不得超過綠化面積 10%。<br>5.公園用地內所留設之人行步道；以及停車場之鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。<br>6.本計畫區內以不設置圍牆為原則。<br>7.無障礙設施設計：細部計畫區之人行道或建築基地依法留設之前廊、無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面系統應齊平設置，以利行動不便者通行使用。公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。<br>8.屋頂綠化或綠能設施<br>『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。<br>前項綠能設施或設備如下：<br>(1)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。<br>(2)太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定， 設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備』。<br>9.強化基地保水及滯洪設施<br>(1)建築基地應依新北市政府水利局 106 年 11 月 22 日公告發布之透水保水技術規則辦理，以強化基地保水性能。<br>(2)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；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。<br>10.退縮建築<br>(1)第三種專用區申請開發建築時，與鄰地基地境界線應至少退縮 2 公尺作為緩衝隔離空間。<br>(2)本案基地東北側與鄰地間應退縮 4 公尺建築，作為串聯東側及北側之人行系統。 | | |

| 編號 | 108 年 3 月 21 日市都委會第 98 次會議審定內容 | 本次提會修正內容 | 市都委會大會決議 |
| --- | --- | --- | --- |
| | <br>附圖 1　計畫區指定留設開放空間示意圖 | | 依本次提會修正內容通過。 |
| 十 | 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。 | 維持原條文。 | 依本次提會修正內容通過。 |

表 2　公民暨團體陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 市都委會專案小組意見 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 袁○娥 | 寶元段 109-1 地號土地 | 1.本次陳情土地為新店區寶元段第 109-1 地號土地等 1 筆土地，為沿寶橋路 235 巷之西側畸零地(寶元段 66、67、70、72 與 73 等數筆)所留設之法定畸零保留地與自願保留地，卻未被納入本次擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫) (更新單元 5)細部計畫範圍之中，增添現有完整街廓內土地未來開發困難度與實際土地使用之整合問題。<br>2.新店區寶元段第 109-1 地號土地等 1 筆土地，非屬新店區寶元段 109 地號土地建築基地(87 店建字號 505 建造執照)之法定空地，詳本陳情建議書圖 5 與圖 6 新北市工務局所發 104 年 12 月 17 日新北工建字第 1042420251 號公函、本陳情建議書圖 7 至圖 9 之 87 店建字號 505 建造執照圖說與本陳情建議書圖 3 新店區寶元段第 109-1 地號地籍謄本所載地上建物建號說明部；茲此証明新店區寶元段第 109-1 地號土地等 1 筆土地，非屬新店區寶元段 109 地號土地建築基地之法定空地，寶元段第 109-1 地號為法定畸零保留地。<br>3.細部計畫書第 67 頁附圖 1 本計畫區及周邊基地指定留設開放空間示意圖更新單元 6 之道路Ⅲ-9→15M 號之西側基地，所該筆更新單元 6 基地面臨道路Ⅲ-9→15M 號平均深度僅 3 至 6 公尺，若依計畫書應留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行使用。則該宗基地實無開發效益與可能性，應納入新店區寶元段第 109-1 地號土地等 1 筆土地增加基地深度，以達成都市更新的基本改善都市空間精神與發展出合宜都市並具良善的尺度空間，而減低原有主要計畫更新單元 6 之道路Ⅲ-9→15M 號之西側基地所呈現零碎空間實有發展困難與未妥之處。 | 建請將新店區寶元段第 109-1 地號土地等 1 筆土地加入擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫) (更新單元 5)細部計畫範圍，並劃設相同街廓內同質土地使用分區項目內容，以利整體都市發展與完整土地使用未來之整合開發可能性。 | 同意採納。<br>理由:<br>經檢討符合都市更新計畫以及本案主要計畫意旨。 | 有關市都委會專案小組初步意見係「同意採納」，經查係屬誤植，爰依市都委會決議第二點，修正公民或團體意見回應說明意見回覆表，變更「同意」為「酌予」。<br><br>修正理由:<br>考量內政部通案性文字定義「酌予採納」為「酌予衡量陳情建議後予以採納」，尚符市都委會專案小組決議，故配合修正文字誤植。<br><br>**修正後條文：**<br>**酌予**採納。<br>理由:<br>經檢討符合都市更新計畫以及本案主要計畫意旨。 |
| 2 | 林○仁等 39 人 | 本計畫區 | 貴府為城市改造，大力推動都市更新，於民國 100 年已通過「擬定新店榮工廠地都市更新計畫」及「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討案」，我們是隸屬前述計畫內更新單元五的一群地主，為配合實施此案，已於民國 103 年初與實施者簽訂都更同意書，104 年 10 月辦理都市更新計畫報核，106 年 9 月起舉辦都市計畫公展，上述期程眾地主們除已向都市更新實施者表達期望加速推動之意願。<br>於 9 月 21 日公聽會聽聞不在計畫範圍內之周邊地主欲加入本更新計畫，如因變更原計畫範圍造成都市更新事業之變動，勢必拖延地主入住新居之時程以及權利分配，故我們小地主提出陳情，懇切期盼　貴府能協助加速落實此一都更案，勿再因任何外來因素造成此案延宕。 | 敬請　貴府儘速落實【新店榮工廠地周邊地區都市更新單元五都市計畫暨都市更新事業計畫案】，以利城市發展並維護地主權益。 | 酌予採納。<br>理由:<br>本府將配合政策加速推動本案，惟考量鄰地地主權益，仍應詳查原規劃意旨。 | — |

# 附錄十一、新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議紀錄

正本

檔　　號：
保存年限：

## 新北市政府　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：李芳瑋
電話：(02)29506206 分機313
傳真：(02)29506552
電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw

11141
台北市士林區中山北路五段518號10樓

受文者：總行營造興業股份有限公司(代表人：吳金燕)

發文日期：中華民國109年5月29日
發文字號：新北府城更字第1094705943號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：新北市都市更新及爭議處理審議會第11次會議紀錄

主旨：檢送109年5月22日新北市都市更新及爭議處理審議會第11次會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依據本府109年5月15日新北府城更字第1094705397號開會通知單續辦。

二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本府彙辦。

三、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(https://goo.gl/gHvRX9)下載。

四、依新北市都市更新案件審查作業要點第6點規定:「都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起90日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。」，請總行營造興業股份有限公司(代表人：吳金燕)依上開規定辦理。

正本：陳委員純敬、黃委員一平、郭委員淑雯、康委員佑寧、黃委員國峰、李委員素蘭、彭委員建文、邱委員英浩、陳委員玉霖、黃委員志弘、謝委員慧鶯、林委員佑璘、張委員雨新、林委員育全、汪委員俊男、袁委員如瑩、游委員適銘、涂委員靜妮、黃委員宏順、王委員進祥、李委員耀中、鄭委員晃二、簡委員淑媛、廖委員國誠、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、廖幹事育衫(地政局)、陳幹事憶萍(地政局)、李幹事友欽(交通局)、梁幹事瑋真(財政局)、江幹事青澤(都設科)、陳幹事錫洺(開發科)、劉幹事柔妤(測量科)、新北市政府地政局、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、東基開發建設股份有限公司（代表人 ：陳宜廷）、宏盛開發事業股份有限公司、宏達建築師事務所、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府財政局、臺北市政府捷運工程局、新北市政府社會局、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、新北市政府都市更新處更新發展科、財團法人台灣建築中心、新北市新店區公所、總行營造興業股份有限公司(代表人：吳金燕)、城宇國際顧問有限公司、簡俊卿建築師事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、蔡議員淑君、陳議員科名、陳議員明義、連議員斐璠、陳議員啟能、李議員余典、曾議員煥嘉、鍾議員宏仁、王議員威元、葉議員元之、廖議員宜琨、劉議員哲彰、唐議員慧琳、陳議員永福、金議員中玉、陳議員儀君、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、中華民國全國建築師公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處、袁月娥、李添財(均含附件)

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

# 新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議紀錄

一、時間:中華民國 109 年 5 月 22 日（星期五）上午 9 時 30 分

二、地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

三、主席: 陳委員純敬(黃委員一平代)　　紀錄彙整:李芳瑋

四、出席單位及人員: 詳簽到簿

五、主席致詞: 略

六、作業單位工作報告: 略

七、審議案:決議詳後附提案單

（一）「擬訂新北市新店區北新段 520 地號及光明段 759 地號等 33 筆土地都市更新權利變換計畫案」估價諮詢案

（二）「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

八、散會: 上午 11 時 30 分

| 案由 | 「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 類別 | 審議案 | | 案號 | 第 2 案 |
| | 召集人 | 邱委員英浩 | 法令適用日 | 104 年 10 月 16 日 |
| | | | 評價基準日 | — |
| 迴避 | 本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避。 | | | |

**壹、基本資料：**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 實施者 | 總行營造興業股份有限公司 | | |
| 規劃團隊 | 城宇國際顧問有限公司、簡俊卿建築師事務所 | | |
| 基地位置 | 東、北側為景美溪，南側為寶橋路 235 巷 | | |
| 更新單元面積 | 12,322.37 ㎡ | | |
| 更新前戶數 | 合法 1 戶/違章 2 戶 | | |
| 土地使用分區 | 都市計畫變更前 | 乙種工業區 12,322.37 ㎡ | |
| | 都市計畫變更後 | 第一種特定專用區 4,403 ㎡（建蔽率 55%、容積率 300%）<br>第三種特定專用區 4,403 ㎡（建蔽率 55%、容積率 288%）<br>公園用地 3,189 ㎡（建蔽率 15%、容積率 45%）<br>道路用地 327.37 ㎡ | |
| 實施方式 | 權利變換 | | |
| 更新地區 | 劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案(草案)（審竣未發布） | | |
| 公、私有土地比例 | 公有土地 | 國有：財政部國有財產署 1,276.08 ㎡(10.36%) | |
| | 私有土地 | 私有土地 11,046.29 ㎡（89.64%） | |

| 報核時同意比例 | | 私有土地 | | 私有合法建築物 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 面積(㎡) | 人數 | 面積(㎡) | 人數 |
| | 私有計算總和 | 10,425.87 | 59 | 212.53 | 34 |
| | 排除總和 | — | — | — | — |
| | 同意數 | 9,774.92 | 44 | 207.81 | 32 |
| | 同意比例 | 93.76% | 74.58% | 97.78% | 94.12% |

## 貳、辦理歷程：

### 一、都市計畫及更新相關計畫

| 時間 | 事由 |
|---|---|
| 100 年 8 月 9 日<br>及<br>101 年 5 月 8 日 | 內政部都委會第 761 次及第 779 次內政部都委會審竣「變更新店都市計畫（配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫案）專案通盤檢討」案(草案)（審竣未發布） |
| 108 年 3 月 21 日 | 市都委會第 98 次會議通過「變更新店都市計畫主要計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)主要計畫(更新單元 5)」及「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)細部計畫案(更新單元 5)」(草案)（審竣未發布） |
| 109 年 2 月 21 日 | 市都委會第 115 次會議通過「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案」(草案)（審竣未發布） |
| 109 年 4 月 27 日 | 市都委會第 117 次會議通過「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」(草案)（審竣未發布） |

### 二、都市更新事業計畫

| 時間 | 事由 |
|---|---|
| 104 年 10 月 6 日 | 實施者召開事業計畫自辦公聽會 |
| 104 年 10 月 16 日 | 實施者申請事業計畫報核 |
| 108 年 11 月 26 日起 | 辦理公開展覽 30 日；108 年 11 月 22 日起連續刊登新聞報紙 3 日於聯合報；108 年 12 月 6 日召開公辦公聽會（詳附件 1） |
| 108 年 12 月 30 日 | 第 1 次都更暨都設聯審專案小組（詳附件 2） |
| 109 年 2 月 11 日 | 第 2 次都更暨都設聯審專案小組（詳附件 3） |
| 109 年 5 月 11 日 | 聽證會（詳附件 4） |

## 參、相關審查辦理進度：

| 審查事項 | 辦理進度 |
|---|---|
| 都市計畫 | 於 109 年 2 月 21 日市都委會第 115 次會議通過「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案」(草案)（審竣未發布） |
| 都市更新地區及 | 於 109 年 4 月 27 日市都委會第 117 次會議通過「劃定新北市新 |



| 審查事項 | 辦理進度 |
|---|---|
| 更新計畫 | 店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」(草案)(審竣未發布) |
| 都市設計審議 | 提經 109 年 5 月 8 日大會諮詢 |
| 交通影響評估審查 | 於 109 年 5 月 14 日新北交規字第 1090854020 號函原則通過 |
| 容積移轉審查 | 於 109 年 5 月 14 日函轉容積移轉申請資料予城鄉發展局審查中 |

## 肆、都市計畫及更新地區說明：

| 項目說明 | 內容 |
|---|---|
| 都市計畫 | 本案依「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討案」(草案) 規定，實施者須依相關作業規範，擬具都市更新事業計畫及細部計畫，送經新北市政府主管機關審核通過後，其主要計畫再報由內政部逕予核定。 |
| 更新單元範圍 | 本案更新單元範圍係依「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」(草案)所訂之更新單元 5 劃設。 |

## 伍、事業計畫內容概述（歷次建築量體變動情形詳附件 5）：

| 項目 | 規劃內容 | | |
|---|---|---|---|
| | 特專(一)<br>以科技業的服務業 | 特專(三)<br>以住宅為主 | 公園 |
| 建築量體 | 1 棟<br>地上 24 層/地下 5 層 | 2 棟<br>地上 31 層/地下 5 層 | 地下 3 層 |
| 建物構造 | 鋼骨構造 | | 鋼筋混凝土 |
| 單元戶數 | 共計 35 戶<br>服務辦公室/作業廠房 | 共計 337 戶<br>(住宅 336 戶及公益設施 1 戶) | |
| 停車位數 | 汽車 265 部<br>機車 316 部 | 汽車 306 部<br>機車 339 部 | 汽車 115 部<br>機車 131 部 |
| 都市更新獎勵 | 6,208.23 ㎡(47%) | 5,959.90 ㎡(47 %) | |
| 都市計畫獎勵<br>(土管綠建築獎勵) | 396.27 ㎡(3%) | 380.41 ㎡(3%) | |
| 容積移轉 | 4,464.64 ㎡(33.8%) | 4,286.05 ㎡(33.8%) | |

**陸、作業單位初核意見**

一、請實施者補充函詢地下5大管線及排水系統等相關管線設施之公文資料。

二、有關「設計建蔽率」獎勵部分，特(專一)及特(專三)實設建物面積係與建築面積表不一致，請修正。

**柒、提請討論事項：**

一、**人民陳情部分：**本案歷次人民陳情意見綜理表(詳附件6)，有關本案人民陳情意見之處理情形部分，皆已納入會議中參考，請實施者說明後，提請確認。

二、**廢巷改道部分：**經查本案廢巷範圍全部位於更新單元範圍內，業經第1次小組原則同意，請實施者說明後，提請確認。

三、**建築容積獎勵部分(歷次容積獎勵申請項目及面積變動情形詳附件5)：**

(一)特(專一)申請相關容積獎勵項目如下：

| 項目 | | 申請面積 | 申請額度 | 作業單位意見 |
|---|---|---|---|---|
| 二、供社區使用公益設施 | | 819.63<br>(免計) | 6.21% | 提請討論三、(一)2. |
| 三、捐贈都市更新基金 | | 783.16 | 5.93% | 提請討論三、(一)3. |
| 五、環境景觀 | A1：設計建蔽率 | 924.63 | 7.00% | 第2次小組原則同意 |
| 六、面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者 | | 1,198.19 | 9.07% | 第2次小組原則同意 |
| 八、時程獎勵 | | 1,320.90 | 10.00% | 第2次小組原則同意 |
| 九、規模獎勵 | | 1,981.35 | 15.00% | 第2次小組原則同意 |
| **都市更新獎勵(三~九)** | | **6,208.23** | **47.00%** | |
| **土管綠建築獎勵** | | **396.27** | **3.00%** | 依都市設計審議結果為準 |
| **容積移轉** | | **4,464.64** | **33.80%** | |
| **總計** | | **11,069.14** | **83.80%** | |

1. 有關本案申請之都市更新獎勵部分，申請「A1：設計建蔽率」基準容積7%之獎勵值(面積924.63㎡)、「退縮人行步道獎勵」基準容積9.07%之獎勵值(面積1,198.19㎡)、「時程獎勵」基準容積10%之獎勵值(面積1,320.90㎡)及「規模獎勵」基準容積15%之獎勵值(面積1,981.35㎡)，業經第2次專案小組原則同意，請實施者說明後，提請確認。

2. 有關「提供社區使用之公益設施」獎勵部分，本次涉及捐贈面積範圍調整，請實施者說明修正部分後，提請確認。



3. 有關申請「捐贈都市更新基金」基準容積5.93%之獎勵值(面積783.16㎡)，其單位管銷費用有誤，請實施者說明修正後，提請確認。

(二)特(專三)申請相關容積獎勵項目如下：

| 項目 | | 申請面積 | 申請額度 | 作業單位意見 |
|---|---|---|---|---|
| 二、供社區使用公益設施 | 更新後提供社區使用 | 887.00<br>(免計) | 6.99% | 提請討論三、(二)2. |
| | 經政府指定額外提供 | 969.56 | 7.64% | 提請討論三、(二)3. |
| 五、環境景觀 | A1：設計建蔽率 | 1,141.25 | 9.00% | 第2次小組原則同意 |
| 六、面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者 | | 485.34 | 3.83% | 第2次小組原則同意 |
| 八、時程獎勵 | | 1,268.06 | 10.00% | 第2次小組原則同意 |
| 九、規模獎勵 | | 1,902.09 | 15.00% | 第2次小組原則同意 |
| 十、占用他人土地舊違章戶 | | 193.60 | 1.53% | 提請討論三、(二)4. |
| **都市更新獎勵(二~十)** | | **5,959.90** | **47.00%** | |
| **土管綠建築獎勵** | | **380.41** | **3.00%** | 依都市設計審議結果為準 |
| **容積移轉** | | 4,286.05 | 33.80% | |
| **總計** | | **10,626.36** | **83.80%** | |

1. 本案申請之都市更新獎勵部分，申請「A1：設計建蔽率」基準容積9%之獎勵值(面積1,141.25㎡)、「退縮人行步道獎勵」基準容積3.83%之獎勵值(面積485.34㎡)、「時程獎勵」基準容積10%之獎勵值(面積1,268.06㎡)及「規模獎勵」基準容積15%之獎勵值(面積1,902.09㎡)，業經第2次專案小組原則同意，請實施者說明後，提請確認。

2. 有關「提供社區使用之公益設施」獎勵部分，本次涉及捐贈面積範圍調整，請實施者說明修正部分後，提請確認。

3. 有關「經政府指定額外提供之公益設施」基準容積7.64%之獎勵值(面積969.56㎡)，其單位管銷費用有誤，請實施者說明修正後，提請確認。

4. 有關「占用他人土地舊違章戶」基準容積1.53%之獎勵值(面積193.60㎡)，請實施者於事業計畫核定前，檢具與違章戶之協議書，提請確認。

四、**財務計畫及共同負擔(依104年1月16日修正發布之基準提列)：**

(一)本案總務及人事管理費用提列5%、銷售管理費提列6%，風險管理費用調降提列11%，業經第2次專案小組會議原則同意，惟有關銷售管理費應以

各級金額計算各級距費率，請實施者說明並請配合調整後，提請確認。

(二)本案容積移轉費用之計算基準係依104年度土地公告現值之100%提列，惟後續仍依實際契約提列，業經第2次專案小組會議原則同意，請實施者說明後，提請確認。

(三)本案信託費用暫以建經公司報價單提列，依第2次專案小組會議決議後續仍應以實際契約金額提列之，請實施者說明後，提請確認。

(四)本案申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費，前經第2次專案小組原則同意，惟本次涉及面積調整，爰費用調整後為「更新後提供社區使用之公益設施之管理維護費用」為853萬3,150元整與「經政府指定額外提供之公益設施之管理維護費用」為365萬3, 200元整等2筆費用，請實施者說明修正部分後，提請確認。

(五)本案提列都市計畫變更費用為280萬元整，惟依市府財政局表示該筆費用應扣除市有土地辦理，請實施者說明後，提請討論。

五、**建築規劃設計：**

(一)有關109年5月8日召開新北市都市設計及土地使用開發許可審議會109年度第5次會議討論，涉及建築規劃調整部分，請實施者說明後，提請確認。

(二)本案水岸通廊之管理維護部分，依第2次專案小組所提應以24小時開放使用方案辦理，請實施者說明後續管理機制後，提請確認。

六、**選配原則：**

(一)本案實施者表示係採自由選配為原則，惟國有土地及都市計畫變更回饋之10%可建地之選配位置，應以特(專三)部分進行選配，請實施者說明選配原則之內容後，提請確認。

(二)本案選配原則第1點(略以)：「本案考量多屬私有地主已與實施者達成協議，故達成協議部分則依協議內容為之。」，查本案非屬99年5月12日修正公布之都市更新條例第25-1條所述之部分協議合建部分權利變換樣態，故請實施者修正選配原則內容後，提請確認。

七、**風險控管機制：**本案續建機制實施者係採信託方式辦理，請實施者說明後提請確認。



八、**聽證記錄部分：**詳參聽證會聽證答詢紀錄彙整，會中共有3人提供意見，實施者業於聽證會中回應（詳附件7），提請審議會做成決定。

**擬辦：本案審查結果，謹提請審議會確認**

**決議：**

一、有關歷次人民陳情意見部分，請實施者持續與陳情人溝通說明，並於計畫書回應綜理表載明處理情形。

二、本案廢止現有巷道部分，本案廢止巷道寶元路二段1巷，尚符合新北市都市更新審議原則規定，依第1次專案小組意見同意廢止。

三、本案事業計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認：

(一)特(專一)：

1. 申請都市更新獎勵部分，同意給予「A1：設計建蔽率」獎勵基準容積7%（面積 924.63 ㎡）、「退縮人行步道」獎勵基準容積 9.07%（面積1,198.19㎡）、「時程獎勵」獎勵基準容積10%（面積1,320.90㎡）、「規模獎勵」獎勵基準容積15%（面積1,981.35㎡）。

2. 申請都市更新獎勵涉及估價部分，同意給予「捐贈都市更新基金」獎勵基準容積5.93%(面積783.16㎡)，其捐贈都市更新基金金額為6,054萬 5,000 元，惟估價報告書倘有調整，其獎勵額度不得超過本次會議同意額度，其捐贈金額請配合調整。

3. 同意給予「提供社區使用之公益設施」免計容積819.63㎡。

(二)特(專三)：

1. 申請都市更新獎勵部分，同意給予「A1：設計建蔽率」獎勵基準容積9%（面積1,141.25㎡）、「退縮人行步道」獎勵基準容積3.83%（面積485.34㎡）、「時程獎勵」獎勵基準容積10%（面積1,268.06㎡）、「規模獎勵」獎勵基準容積15%（面積1,902.09㎡）。

2. 同意給予「提供社區使用之公益設施」免計容積面積887㎡。

3. 有關「經政府指定額外提供之公益設施」經實施者表示調整申請額度，另因該項獎勵涉及估價部分，同意給予獎勵基準容積 9.17%(面積1,163.16㎡)，其公益設施管理維護費用金額為365萬3,200元，惟估價報告書倘有調整，其獎勵額度不得超過本次會議同意額度，其管理維護費用金額請配合調整。

4. 有關實施者於會議上表示取消「處理占用他人土地舊違章戶」獎勵申請，考量實施者對於案件評估，同意取消本項獎勵，實施者承諾仍善盡溝通協調之責，妥善安置違占戶。

(三)有關建築規劃配置部分，同意實施者依 109 年 5 月 8 日本市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次會議諮詢會議決議、依容積移轉預審額度及依委員意見調整修正建築圖面，另針對基地東北側未納入更新單元範圍部分，後續施工階段應避免造成鄰房影響。

(四)有關管理費用費率，同意「總務及人事管理費率」以 5%提列、「銷售管理費率」以各級金額計算各級距費率提列、「風險管理費率」以 11%提列。

(五)有關容積移轉及信託費用之提列，仍應以權利變換階段實際契約為主。

(六)有關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同意提列「更新後提供社區使用之公益設施之管理維護費用」為 853 萬 3,150 元整與「經政府指定額外提供之公益設施之管理維護費用」為 365 萬 3,200 元整等 2 筆費用。

(七)同意提列都市計畫變更費用 280 萬元整，請實施者依市府財政局意見，考量市有土地為都市計畫變更回饋土地，爰市有土地應扣除都市計畫變更費用及相關都市計畫變更回饋等負擔，後續請實施者於擬訂權利變換計畫時併同辦理。

(八)本案其餘共同負擔費用應依權利變換計畫審查結果為準。

(九)有關公寓大廈規約應分為 2 個規約辦理，並請依下列委員意見修正，並請於後續銷售契約內載明，避免執行爭議：

1. 水岸通廊之管理維護部分，同意依第 2 次專案小組所提應以 24 小時開放使用方案，惟後續管理機制應於公寓大廈規約內明確說明(例如：監視器之架設、警民連線設備及固定巡查機制)，以確保公、私領域之安全；另有關水岸通廊鄰接公園用地部分(包含電梯設備)，後續應明確說明管理範圍及管理單位。

2. 經政府指定額外提供之公益設施(公共托育)部分，係規劃獨立動線，故請補充說明公設持分之項目，以利後續管理費計算及執行維護管理事宜。

3. 提供社區使用之免計容積公益設施部分，請補充說明供社區內及社區外不特定公眾使用之管理內容及使用時段，以利後續管理維護作業，



另考量公益設施友善性，請參酌本市運動中心及公家機關收費方式，並不得高於公家機關所訂之收費標準為原則，調整公寓大廈規約草約內容之收費方式。

(十)有關本案選配原則，考量國有土地及市有土地分回位置為特(專三)，為明確後續執行選配事宜，仍請實施者於選配原則內載明，另針對提送大會版之選配原則第 1 點敘述易造成本案執行混淆，請予以刪除，避免造成執行爭議；有關實施者會上所提修正之選配原則，請增列選配原則除本原則有規定外，其餘事項依 103 年 1 月 16 日修正公布之都市更新權利變換實施辦法辦理之相關文字。

(十一)有關風險控管機制部分，經實施者說明後原則同意。

四、本案因都市計畫主要計畫、細部計畫及更新計畫係屬審竣未發布實施，惟涉及相關計畫程序部分，依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 20 條辦理後續之主要計畫發布實施後，再行其細部計畫、事業計畫發布實施作業。

五、本案聽證結果，詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。

六、以上會議紀錄確認，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定修正後於文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報市府續辦，並於都市計畫核定後再核定事業計畫。

## 「擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫案」聽證結果做成決定綜理表

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 採納或不採納理由 |
|---|---|---|---|
| 1 | **財政部國有財產署北區分署**<br>**（寶元段31、32、34、37、38、40、67、69、70地號）** | | **陳述人第1、2、5.(3)、6點無爭點，第3、4、5.(1)、5.(6)、5.(7)點均採納，第5.(2)、5.(4)、5.(5)、5.(8)點均不採納，原因如下：** |
| | 1.依貴府109年4月17日新北府城更字第10947039631號開會通知單及貴府城鄉發展局（下稱城鄉局）109年4月28日新北城住字第1090732058號函辦理。 | 1.敬悉。 | **第1點：**所陳述內容為辦理依據，故無爭點。 |
| | 2.依財政部108年6月20日公布修正之「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：<br>(1)評估作中央機關辦公廳舍：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。<br>(2)函中央及當地地方 | 2.敬悉。 | **第2點：**所陳述內容為說明本案國有土地處理原則之法規依據，故無爭點。 |



| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 採納或不採納理由 |
|---|---|---|---|
| | 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。<br>(3)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：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。2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。 | | |
| | 3.查更新單元範圍內涉本署經管同段31、32、34、37、38、40、67、69、70地號等9筆國有土地，土地使用分區為「乙種工業區」，國有土地面積合計1,276.08平方公尺，占更新單元總面積12,322.37平方公尺之比例為10.36%，採權利變換方式實施。其中同小段34、70地號2筆國有土地為抵稅土地，依前述規定分配更新後權利金，至同小段31地號等7筆國有土地分配更新後房地，又經考量本案建築規劃、使用管理等不適宜作中央辦 | 3.遵照辦理。實施者將依陳述人意見將規定及國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。 | **第3點：**有關所提意見為國有土地以分配更新後特(專三)之住宅產品辦理，請實施者配合載於計畫書適當章節辦理，故採納。 |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 採納或不採納理由 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 公廳舍使用，故後續分配旨案更新後第三種特定專用區之住宅產品，請實施者將前述規定及國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。<br>4.經審視案附事業計畫書（聽證會版），並未登載本案歷次會議之回應綜理表，請貴府責成實施者載明，以利相關權利人知悉並維護權益。<br>5.案附事業計畫書【聽證會版】經審視意見如下：<br>(1)本案擬申請容積移轉33.80%，請實施者提送下列資料：<br>A.量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>B.財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移 | 4.實施者均已將本案歷次會議之登載於回應綜理表(含自辦公聽會、公辦公聽會)。<br>5.<br>(1)遵照辦理。實施者已於109年2月6日總寶字第1090206號函將本案有關量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析等，詳細說明並提供予陳述人參酌。 | **第4點：**有關所提意見涉及計畫書之修正，實施者已配合修正計畫書，故採納。<br>**第5.(1)點：**有關所提容積移轉(包含量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析)之相關資料提供，請實施者配合辦理並納入計畫書內說明，故採納。 |



| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 採納或不採納理由 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 轉前後之差異比較。<br>C.容積移轉來源及成本說明。<br>D.容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。<br>(2)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵）達50%，請適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。<br>(3)查實施者於財務計畫增加提列捐贈新北市都市更新基金費用5,345萬9,810元，請說明該提列之依據及合理性。<br>(4)本案國有土地比例10.36%，本案總務 | (2)遵照辦理。本案之容積獎勵申請係考量地主之需求、整體環境之規劃及依據新北市都市更新容積獎勵相關規定進行申請與建築設計，符合地方發展需求及保障地主權益。本計畫之規劃包括各項容積獎勵申請、建築量體設計、共同負擔費用、更新後總銷售收入等，都將依相關法令規定計算並經審議會審查通過為準，具其合理性。<br>(3)本案特(專一)係依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第3點經市府同意捐贈都市更新基金。<br>(4)有關風險管理費率已依會議決議由 | **第5.(2)點：**有關所提容積獎勵額度及比率業於專案小組會議中充分討論，故不予採納。<br>**第5.(3)點：**有關所提意見屬詢問性質，另請實施者配合於計畫書內補充說明，故無爭點。<br>**第5.(4)、(5)點：**有關所提意見涉及共同負擔比 |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 採納或不採納理由 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 及人事管理費及銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 57.88%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。 | 12%下修至 11%。本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 57.88%。 | 例係屬權利變換計畫審議範疇，另共同負擔中管理費用之費率基準業於專案小組會議中充分討論，故不予採納。 |
| | (5)本案共同負擔比例高達 57.88%，且本案因變更原建築規劃等內容致財務計畫(營建費用、工程開闢費用等)大幅增加近 4 億 7 千多萬元，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。 | (5)本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 57.88%。 | |
| | (6)實施者原於事業計畫書（第二次小組版）第 15-10 頁載明本案信託費用（不含國有及市有土地），惟經審視案附（聽證會版）該等文字業已刪除，爰請實施者更正。 | (6)遵照辦理。 | **第 5.(6)點：**有關所提意見涉及國有及市有土地不參與信託之文字修正，實施者表示配合修正計畫書，故採納。 |
| | (7)至事業計畫書（變更送件版）第 19-4 頁登載本案選配方式 | (7)1.達成協議部分依協議內容為之；2.未協議之私地主及公 | **第 5.(7)點：**有關所提意見涉及選配原則之執行，提請本次大會修正 |



| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 採納或不採納理由 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 1.達成協議部分依協議內容為之；2.未協議之私地主及公有地部分，依 108 年 6 月 17 日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定辦理。以自由選配為原則。請實施者詳細說明前述選配原則。 | 有地部分，依 108 年 6 月 17 日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定辦理。以自由選配為原則。 | 相關內容後確認，故採納。 |
| | (8)查本案更新單元西側擬劃設 1 處公園用地，更新單元內本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號 9 筆國有土地，現使用分區皆為乙種工業區，依內政部營建署 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示略以，採權利變換方式實施，其各筆土地之更新權利價值應以計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。 | (8)遵照辦理。 | **第 5.(8)點：**有關所提意見請實施者依都市更新條例規定辦理，考量權利價值之評估議題係屬權利變換計畫審議範疇，故不予採納，惟仍請實施者參酌陳述人意見並考量案內所有權人權利，於權利變換階段處理。 |
| | 6.旨案既經城鄉局以前述 109 年 4 月 28 日函復本案國有土地擬爭取作社會住宅使用， | 6.敬悉。 | **第 6 點：**有關所提意見為國有土地爭取作社會住宅使用，後續應循撥用程序辦理，故無爭點。 |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 採納或不採納理由 |
|---|---|---|---|
| | 請即循撥用程序並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向本署申請撥用取得旨案範圍內之國有土地續處。 | | |
| 2 | 李添財<br>（寶元段72、73地號）<br>本人所有(持分三分之一)新店區寶元段54地號等10筆土地屬乙工用地，其中54地號土地更屬建地，其地上尚有近百年之002建號老宅(三合院)，均為李氏先祖從清朝嘉慶時期渡海來台所建置，身為李氏後代，保土有責非受到不當壓力，絕不會同意都更。所謂己所不欲，勿施於人，希望貴府能體會為人子孫所應盡的保土之責。 | 經查陳述人所提地號係72及73地號等2筆土地屬本更新單元範圍，至陳述人所提002建號老宅(三合院)，非本更新單元範圍內之建物。實施者仍將持續與陳述人溝通與協調。 | **陳述人陳情意見，不予採納，原因如下：**<br>有關陳情人所提地號僅寶元段72及73地號等2筆土地位於本案範圍，另更新單元係依「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」所訂之更新單元5辦理，故不予採納，另所陳建物(002建號)非屬本案範圍，請實施者妥予陳述人溝通說明。 |
| 3 | 袁月娥(張子祥代)<br>(寶元段66、68、71、109-1地號)<br>1.依據財務計畫表列工程費54億8千萬、管理費73億5千萬元，對於會計科目、項別與一般公認會計準則是否相符？其適法性如何？請確認無誤並詳加說明正當性？ | 1.財務計畫工程費用及管理費用部分，係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔及金額基準表提列，相關費用既經都市更新專案小組審議，風險管理費率業 | **陳述人陳情意見，第1、2、3點無爭點，原因如下：**<br>**第1點：**所陳述內容屬詢問性質，故無爭點。 |



| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 採納或不採納理由 |
|---|---|---|---|
| | | 已依會議決議由12%下修至11%，且本案採事業計畫及權利變換計畫分送，故未來實施權利變換時將依相關規定辦理。 | |
| | 2.有關權利變換與房地選配環環相扣並互為因果關係。對於取得之房地宜作移轉規劃之需，敬請提供選配作業規範與細節，俾利前置作業。 | 2.有關選配原則部分，已依100年營建署相關函示辦理，且並訂定±10%權利價值於選配原則內並於計畫書內載明。 | **第2點：**有關所陳意見涉及選配原則之資料提供，故無爭點，惟請實施者提供相關資料予陳述人。 |
| | 3.綜陳：財務計畫預算從寬，執行從嚴之經營鐵則，事涉權利變換產值縮水而減損利害關係人法令權益起見，建請都更處審慎檢核並落實督導。以利之進。 | 3.有關涉及所有權利變換價值一事，於權利變換計畫時將委請3家估價師事務所估價，並以更新前後權利價值最高的做為本案領銜估價，並依權利變換相關規定辦理。 | **第3點：**有關所陳意見說明市府後續應審慎督導財務計畫一節，市府係依都市更新條例等相關規定進行審議，故無爭點。 |

# 附錄十一、新北市都市更新及爭議處理審議會第 31 次會議紀錄

正本

檔　　號：
保存年限：

## 新北市政府　函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：李芳瑋
電話：(02)29506206 分機317
傳真：(02)29506552
電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw

11141
台北市士林區中山北路五段518號10樓

受文者：總行營造興業股份有限公司

發文日期：中華民國111年2月15日
發文字號：新北府城更字第1114671618號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：新北市都市更新及爭議處理審議會第31次會議紀錄

主旨：檢送111年1月28日新北市都市更新及爭議處理審議會第31次會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依據本府111年1月22日新北府城更字第1114670951號開會通知單續辦。

二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(https://goo.gl/gHvRX9)下載。

三、依新北市都市更新案件審查作業要點第6點規定:「都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起90日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。」，請光寶科技股份有限公司(代表人：宋明峰)、家騰建設股份有限公司(代表人:胡淑艷)、富嘉開發股份有限公司(代表人：張鎮洲)及總行營造興業股份有限公司(代表人：吳金燕)依上開規定辦理。

正本：陳委員純敬、黃委員國峰、郭委員淑雯、康委員佑寧、李委員素蘭、邱委員信智、彭委員建文、黃委員志弘、林委員佑璘、張委員雨新、林委員育全、涂委員靜妮、黃委員宏順、王委員進祥、簡委員淑媛、劉委員玉山、簡委員裕榮、何委員芳子、楊委員弘志、江委員明宜、徐委員國城、葉委員美麗、唐委員惠群、蕭委員麗敏、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、廖幹事育衫(地政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、李幹事淑惠(交通局)、廖幹事郁筑(財政局)、郭幹事奇昂(都設科)、陳幹事錫洺(開發科)、劉幹事柔妤(測量科)、新北市政府地政局、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府水利局、新北市政府經濟發展局、新北市中和區公所、財團法人台灣建築中心、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、光寶科技股份有限公司(代表人：宋明峰)、奇模工程有限公司、蕭家福聯合建築師事務所、家騰建設股份有限公司(代表人:胡淑艷)、富嘉開發股份有限公司、沈國皓建築師事務所、力冠丰都市規劃有限公司、景瀚不動產估價師聯合事務所、連邦不動產估價師聯合事務所、中信不動產估價師聯合事務所、新北市政府財政局、新北市政府捷運工程局、臺北市政府捷運工程局、新北市政府社會局、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市政府新建工程處、新北市政府養護工程處、新北市政府都市更新處更新發展科、總行營造興業股份有限公司(代表人：吳金燕)、城宇國際顧問有限公司、簡俊卿建築師事務所、新北市新店區公所

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、蔡議員明堂、連議員斐璠、李議員余典、李翁議員月娥、曾議員煥嘉、羅議員文崇、金議員瑞龍、葉議員元之、蘇議員泓欽、王議員威元、張議員維倩、陳議員錦錠、邱議員烽堯、張議員志豪、游議員輝冗、黃議員桂蘭、彭議員佳芸、李議員坤城、李議員倩萍、陳議員啟能、蔡議員淑君、陳議員明義、蔡議員健棠、陳議員文治、鍾議員宏仁、宋議員明宗、陳議員科名、賴議員秋媚、黃林議員玲玲、何議員淑峯、劉議員哲彰、陳議員永福、金議員中玉、陳議員儀君、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、中華民國全國建築師公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處、新北市中和區碧河里里辦公處、協益電子股份有限公司(代表人：王自軍)、惠大國際股份有限公司(代表人：陳淑頤)、袁月娥、李添財、志遠法律事務所(李添財之代理人)(均含附件)

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

# 新北市都市更新及爭議處理審議會第 31 次會議紀錄

一、時間:中華民國 111 年 1 月 28 日（星期五）上午 9 時 30 分

二、地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

三、主席: 陳委員純敬　　紀錄彙整:李芳瑋

四、頒發本市第 4 屆都市更新及爭議處理審議委員聘書:略

五、作業單位工作報告: 略

六、報告案:洽悉。

「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議機制

七、審議案: 決議詳後附提案單

1. 擬訂新北市中和區健康段 954 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案
2. 擬訂新北市五股區中興段 777 地號（原更寮段褒子寮小段 73-4 地號）等 9 筆（原 5 筆）土地都市更新事業計畫案
3. 擬訂新北市三重區頂崁段 633 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案暨擬訂新北市三重區頂崁段 633 地號等 5 筆土地都市更新權利變換計畫案
4. 擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案及聽證結果做成決定案

八、散會:上午 11 時 35 分

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 案由 | 擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案及聽證結果做成決定案 | | | |
| 類別 | 審議案 | | 案號 | 第 4 案 |
| | 召集人 | 林委員育全 | 法令適用日 | 104 年 10 月 16 日 |
| 迴避 | 本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避 | | | |

**壹、基本資料：**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 實施者 | 總行營造興業股份有限公司 | | | |
| 規劃團隊 | 城宇國際顧問有限公司、簡俊卿建築師事務所 | | | |
| 估價團隊 | 景瀚不動產估價師聯合事務所 | | | |
| 基地位置 | 東、北側為景美溪，南側為寶橋路 235 巷 | | | |
| 基地面積 | 12,322.37 ㎡ | | | |
| 更新前戶數 | 合法 1 戶/違章 2 戶 | | | |
| 土地使用分區 | 分區 | 面積 | 建蔽率 | 基準容積率 |
| | 第一種特定專用區 | 4,403 ㎡ | 55% | 300% |
| | 第三種特定專用區 | 4,403 ㎡ | 55% | 288% |
| | 公園用地 | 3,189 ㎡ | 15% | 45% |
| | 道路用地 | 327.37 ㎡ | 0% | 0% |
| 實施方式 | 權利變換 | | | |
| 更新地區 | 位於 109 年 8 月 20 日公告實施「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」 | | | |
| 公、私有土地比率 | 公有土地 | 國有:財政部國有財產署 1,276.08 ㎡（10.36%） | | |
| | 私有土地 | 11,046.29 ㎡（89.64%） | | |

| 報核時同意比率 | | 私有土地 | | 私有合法建築物 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 面積(㎡) | 人數 | 面積(㎡) | 人數 |
| | 私有計算總和 | 11,046.29 | 59 | 212.53 | 34 |
| | 排除總和 | – | – | – | – |
| | 同意數 | 9,774.92 | 44 | 207.81 | 32 |
| | 同意比率 | 88.49% | 74.58% | 97.78% | 94.12% |

## 貳、辦理歷程

### 一、都市計畫及更新相關計畫

| 時間 | 事由 |
|---|---|
| 100 年 8 月 9 日及<br>101 年 5 月 8 日 | 內政部都委會第 761 次及第 779 次內政部都委會審竣「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫案）專案通盤檢討」案(草案)（審竣未發布） |
| 108 年 3 月 21 日 | 市都委會第 98 次會議通過「變更新店都市計畫主要計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)主要計畫(更新單元 5)」及「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)細部計畫案(更新單元 5)」(草案)（審竣未發布） |
| 109 年 2 月 21 日 | 市都委會第 115 次會議通過「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案」（草案)（審竣未發布） |
| 109 年 4 月 27 日 | 市都委會第 117 次會議通過「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」(草案)（審竣未發布） |
| 109 年 8 月 20 日 | 本府發布實施「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」 |
| 110 年 3 月 22 日 | 本府發布實施「變更新店都市計畫（配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討（更新單元 5)」案 |
| 110 年 3 月 25 日 | 本府發布實施「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案」案 |

### 二、都市更新事業計畫

| 時間 | 事由 |
|---|---|
| 104 年 10 月 13 日 | 自辦公聽會 |
| 104 年 10 月 16 日 | 事業計畫申請 |
| 108 年 11 月 26 日起 | 公開展覽(公開展覽 30 日） |
| 108 年 12 月 6 日 | 公辦公聽會(詳附件 1) |
| 108 年 12 月 30 日至<br>109 年 2 月 11 日 | 召開 2 次專案小組(詳附件 2、3) |
| 109 年 5 月 11 日 | 聽證會 |



| 時間 | 事由 |
|---|---|
| 109 年 5 月 22 日 | 新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議修正後通過（詳附件 4） |
| 109 年 7 月 28 日 | 後續因實施者建築物規劃影響捷運環狀線軌道一事，故臺北市政府捷運工程局 109 年 7 月 10 日召開捷運隧道介面研商會議，惟該建築物配置調整影響原事業計畫審議內容，故續提新北市都市更新及爭議處理審議會審議（詳附件 5） |
| 110 年 6 月 22 日至<br>110 年 12 月 7 日 | 召開 2 次都更暨都設聯審專案小組（詳附件 6、7） |
| 111 年 1 月 10 日 | 第 2 次聽證會 |

## 參、相關審查辦理進度

| 審查事項 | 辦理進度 |
|---|---|
| 都市設計審議 | 經前次(第 4 次專案小組)審議，決議請設計單位依委員意見修正，經作業單位確認後同意備查，逕提大會報告。 |
| 交通影響評估審查 | 送審中，審查進度：實施者提經 3 次交評報告書予交通局審查，交通局於 110 年 9 月 8 日函復意見請實施者修正。 |
| 容積移轉審查 | 110 年 6 月 22 日第 3 次專案小組會議-開發管理科意見<br>本案前經新北市政府 109 年 8 月 10 日新北府城開字第 1091459492 號函預審在案，接受基地可移入容積初步評定為基準容積之 33.5%，惟後續仍應按容積移轉相關規定提出申請並依實際審查結果為準。 |

## 肆、專案小組初步審定之建築規劃內容

| 項目 | 第 11 次審議會版 | | 小組審定提大會版 | |
|---|---|---|---|---|
| 建築量體 | 特(專一) | 棟別數 | 1 棟 | 棟別數 | 1 棟 |
| | | 地上層 | 24 層 | 地上層 | 24 層 |
| | | 地下層 | 5 層 | 地下層 | 5 層 |
| | 特(專三) | 棟別數 | 1 幢 2 棟 | 棟別數 | 1 幢 2 棟 |
| | | 地上層 | 31 層 | 地上層 | 31 層 |
| | | 地下層 | 5 層 | 地下層 | 5 層 |
| | 公園用地 | 地下層 | 3 層 | 地下層 | 3 層 |
| 建築物構 | 特(專一) | ■鋼骨造(S.S)<br>□鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C)<br>□鋼筋混凝土造(R.C) | | □鋼骨造(S.S)<br>□鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C)<br>■鋼筋混凝土造(R.C) | |

| 項目 | 第 11 次審議會版 | | 小組審定提大會版 |
|---|---|---|---|
| 造 | 特(專三) | ■鋼骨造(S.S)<br>□鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C)<br>□鋼筋混凝土造(R.C) | ■鋼骨造(S.S)<br>□鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C)<br>□鋼筋混凝土造(R.C) |
| | 公園用地 | □鋼骨造(S.S)<br>□鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C)<br>■鋼筋混凝土造(R.C) | □鋼骨造(S.S)<br>□鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C)<br>■鋼筋混凝土造(R.C) |
| 單元戶數 | 特(專一) | 35 戶 | 35 戶 |
| | 特(專三) | 337 戶 | 337 戶 |
| 實設停車位數 | 特(專一) | 265 部 | 272 部 |
| | 特(專三) | 306 部 | 304 部 |
| | 公園用地 | 115 部 | 116 部 |
| 實設機車位數 | 特(專一) | 316 部 | 304 部 |
| | 特(專三) | 339 部 | 339 部 |
| | 公園用地 | 131 部 | 117 部 |



**伍、專案小組初步審定之建築容積獎勵：【100 年 8 月 18 日版本】**

一、 特(專一)：

| 獎勵項目 | | 第 11 次審議會版 | | 小組審定提大會版 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 獎勵面積(㎡) | 獎勵額度(%) | 獎勵面積(㎡) | 獎勵額度(%) |
| 二 | 更新後提供社區使用公益設施 | 819.63<br>(免計) | 6.21 | 819.63<br>(免計) | 6.21 |
| 三 | 捐贈都市更新基金 | 783.16 | 5.93 | 783.15 | 5.93 |
| 五 | A1：設計建蔽率 | 924.63 | 7 | 924.63 | 7 |
| A1 至 A7 合計≦法定容積 20% | | 924.63 | 7 | 924.63 | 7 |
| 六 | 人行步道 | 1,198.19 | 9.07 | 1,198.19 | 9.07 |
| 八 | 時程獎勵 | 1,320.90 | 10 | 1,320.90 | 10 |
| 九 | 規模獎勵(上限為基準容積 15%) | 1,981.35 | 15 | 1,981.35 | 15 |
| 都市更新獎勵合計(第二至三項) | | 783.16 | 5.93 | 783.15 | 5.93 |
| 都市更新獎勵合計(第四至十二項)(上限為法定容積 50%) | | 5,425.07 | 41.07 | 5,425.07 | 41.07 |
| 容積移轉 | 區外容積移轉 | 4,464.64 | 33.8 | 4,425.01 | 33.5 |
| 容積移轉合計 | | 4,464.64 | 33.8 | 4,425.01 | 33.5 |
| 土地使用管制 | 都市計畫法新北市施行細則第 48 條-綠建築獎勵 | 396.27 | 3 | 396.27 | 3 |
| 土地使用管制獎勵合計 | | 396.27 | 3 | 396.27 | 3 |
| 申請容積總計 | | 11,069.14 | 83.8 | 11,029.50 | 83.5 |

二、 特(專三)：

| 獎勵項目 | | 第 11 次審議會版 | | 小組審定提大會版 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 獎勵面積(㎡) | 獎勵額度(%) | 獎勵面積(㎡) | 獎勵額度(%) |
| 二 | 更新後提供社區使用公益設施 | 887(免計) | 6.99 | 887(免計) | 6.99 |
| 二 | 經政府指定額外提供之公益設施 | 969.56 | 7.64 | 1,127.17 | 8.9 |
| 三 | 捐贈都市更新基金 | | | 35.99 | 0.28 |
| 五 | A1：設計建蔽率 | 1,141.25 | 9 | 1,141.25 | 9 |
| A1 至 A7 合計≦法定容積 20% | | 1,141.25 | 9 | 1,141.25 | 9 |
| 六 | 人行步道 | 485.34 | 3.83 | 485.34 | 3.83 |
| 八 | 時程獎勵 | 1,268.06 | 10 | 1,268.06 | 10 |
| 九 | 規模獎勵(上限為基準容積 15%) | 1,902.09 | 15 | 1,902.09 | 15 |
| 十 | 占有他人土地之舊違章建築戶(上限為基準容積 20%) | 193.60 | 1.53 | - | - |
| 都市更新獎勵合計(第二至三項) | | 969.56 | 7.64 | 1,163.16 | 9.17 |
| 都市更新獎勵合計(第四至十二項)(上限為法定容積 50%) | | 4,990.34 | 39.36 | 4,796.74 | 37.83 |
| 容積移轉 | 區外容積移轉 | 4,286.05 | 33.8 | 4,248.01 | 33.5 |
| 容積移轉合計 | | 4,286.05 | 33.8 | 4,248.01 | 33.5 |
| 土地使用管制 | 都市計畫法新北市施行細則第 48 條-綠建築獎勵 | 380.41 | 3 | 380.41 | 3 |
| 土地使用管制獎勵合計 | | 380.41 | 3 | 380.41 | 3 |
| 申請容積總計 | | 10,626.36 | 83.8 | 10,588.32 | 83.5 |



**陸、專案小組初步審定內容：**

| 項目 | 議題 | 審定版內容 |
|---|---|---|
| 一 | 人民陳情處理情形 | 歷次人民陳情意見內容，詳附件 8。 |
| 二 | 更新單元範圍 | 業經 109 年 5 月 22 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議審竣。 |
| 三 | 現有巷道廢止或改道 | 經查尚符合「新北市都市更新審議原則情形一」規定，且經 109 年 5 月 22 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議審竣。 |
| 四 | 捐贈公益空間 | 1. 本案依都市更新容積獎勵捐贈公益設施空間，經第 4 次專案小組審定。<br>2. 審定內容：<br>(1) 本案捐贈公益設施空間為公共托育中心(社會局)，空間規劃詳計畫書第 11-39 頁，車位配置詳計畫書第 11-37 頁。<br>(2) 接管單位表示於第 4 次專案小組表示無意見。<br>(3) 依接管之管理單位表示應提供 365 萬 3,500 元之維護管理費用，請於核准使用執照前繳納至接管單位提供帳戶內辦理。<br>(4) 捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫載於公寓大廈規約(詳計畫書第附錄 3-35 頁)，後續請於買賣契約。 |
| 五 | 建築容積獎勵 | 除「經政府指定額外提供之公益設施」、「捐贈都市更新基金」等 2 項，其餘各項「更新後提供社區使用(免計容積)」及「容積獎勵」項目，業經第 4 次專案小組審定，詳本提案單「專案小組初步審定之建築容積獎勵」內容。 |
| 六 | 建築規劃設計 | 建築規劃設計內容，依都市設計審定內容。 |
| 七 | 財務計畫—各項費率 | 項目：人事行政管理費率 — 第 11 次審議會審竣額度：5%<br>項目：銷售管理費率 — 第 11 次審議會審竣額度：依各級金額計算各級距費率<br>項目：風險管理費率 — 第 11 次審議會審竣額度：11% |
| 八 | 財務計畫— | 項目：第 11 次審議會審竣計算基礎 |

| 項目 | 議題 | 審定版內容 | |
|---|---|---|---|
| | 計算基礎 | 信託管理費用 | 以權利變換階段實際契約為主 |
| | | 容積移轉費用 | 以權利變換階段實際契約為主 |
| 九 | 財務計畫—<br>獎勵管理維護費用 | 項目 | 小組審定提大會版額度 |
| | | 更新後提供社區使用之公益設施管理維護費用 | 853 萬 3,150 元 |
| | | 經政府指定額外提供之公益設施管理維護費用 | 365 萬 3,500 元 |
| 十 | 選配原則 | 經新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議審竣內容，說明如下：<br>1. 確認國有土地及市有土地分回位置為特(專三)。<br>2. 刪除有協議者依協議內容分配等內容。<br>3. 補充其餘事項依 103 年 1 月 16 日修正發布之都市更新權利變換實施辦法辦理等文字。<br>4. 其餘內容詳計畫書第 19-10 頁。 | |
| 十一 | 估價條件設定 | 依內政部營建署 110 年 4 月 22 日營署更字第 1101075306 號函釋，估價條件經第 4 次專案小組初步審定內容，如下：<br>1. 依「都市計畫原意」、「審酌相關權利人權益」、「個案合理性及公平性」等三大重點，審酌實施者說明內容，尚屬合理，爰以更新前之土地使用分區作為估價要件。<br>2. 其餘權利變換估價條件之設定，後續請於擬訂權利變換計畫期間，妥與所有權人溝通說明，以利辦理估價作業，並以權利變換計畫審竣之估價條件為準。 | |
| 十二 | 風險控管機制 | 本案採續建機制，業經新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議審定。 | |
| 十三 | 聽證結果 | 詳第 1 次及第 2 次聽證結果做成決定綜理表(詳附件 9、10) | |



**柒、作業單位初核意見：**

一、 有關特(專三)之提供社區使用公益設施面積誤植，應為 887 平方公尺，並請於圖面備註為媽媽教室(第修-7、11-5、11-40、12-19、12-20、12-28、附錄 3-41 頁)，請修正。

二、 計畫書第 10-7 頁，經檢視實施者不申請特(專三)之捐贈都市更新基金，故相關章節敘述，請配合刪除。

三、 計畫書第 15-5 頁，表 15-3 營建工程標準單價計算表之總計欄位總和有誤，請修正。

四、 有關水岸架空走廊(特(專一)、特(專三))與露臺(特(專一)、特(專三))之面積及尺寸，請標明於圖面上，並請建築師簽證，一併修正於建築面積檢討表內。

五、 計畫書第 11-56、12-78、附錄 3-15、附錄 3-41 頁，水岸架空走廊與露臺圖面經檢視未配合修正，請修正。

六、 依市府工務局意見：「請釐清公園、特(專三)車道出入口似未連接建築線，……。」，因本案細部計畫已發布實施，故請重新申請建築線指示圖，以符合其審查意見，請修正。

七、 關於各單位意見請依 111 年 1 月 6 日新北更事字第 1114670225 號函補正。

八、 有關「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案」於 110 年 3 月 25 日發布實施，地籍圖業已分割完畢，請實施者將計畫書相關圖說、章節內容更新至最新地籍資料，另請配合地籍修正結果，重新檢視本案相關數據及獎勵面積之計算。

九、 有關本案涉都市計畫變更，其容積移轉額度係以預審方式辦理，且經第 3 次專案小組審定額度為 33.5%，惟現都市計畫已發布實施，故請於事業計畫核定前取得一階核准函。倘後續實際審查結果與預審額度不符，將續提大會審議。

**捌、提請討論**

<table>
<tr><th>序</th><th>議題</th><th>提請討論</th></tr>
<tr><td>一</td><td>建築容積獎勵</td><td>實施者依第 4 次專案小組結論修正估價報告書及單位興建成本調整獎勵額度及面積，另取消特(專三)捐贈都市更新基金獎勵項目申請，請實施者說明下列事項：<br>1. 估價報告書依第 4 次專案小組意見修正內容。<br>2. 特(專一)：捐贈都市更新基金獎勵經作業單位檢核其 C2 單位興建成本及 C3 單位管銷費用計算有誤，請說明修正後之獎勵面積、額度及捐贈金額。<br>3. 特(專三)：經政府指定額外提供之公益設施經作業單位檢核其 B1 捐公益設施土地成本中總樓地板面積有誤，請說明修正後之獎勵面積及申請額度<br><table><tr><th></th><th>專案小組版審定內容</th><th>本次大會版</th></tr><tr><td>面積</td><td>1,127.17 ㎡</td><td>1,163.16 ㎡</td></tr><tr><td>額度</td><td>8.9%</td><td>9.17%</td></tr></table>4. 取消特(專三)捐贈都市更新基金獎勵項目</td></tr>
<tr><td>二</td><td>出資者</td><td>經第 4 次專案小組初步審定內容，應檢附相關文件佐證本案與 2 家出資者之關係，以利確認出資比例、信託及後續權利義務關係，惟經查僅檢附與威力國際開發股份有限公司協議書，請實施者說明：<br>1. 與 2 家出資者(威力國際開發股份有限公司、吉揚建設開發股份有限公司)之出資比例、信託及權利義務關係。<br>2. 請提供其餘相關契約文件資料佐證。</td></tr>
<tr><td>三</td><td>建築規劃設計</td><td>本案「水岸架空走廊與露臺規劃」管理維護計畫，請實施者說明；另請補充說明下列事項：<br>1. 與第 11 次審議會版調整差異(包含說明出入動線、電梯設備位置等規劃內容)。<br>2. 依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」提列管理維護費用及電梯設備一次汰換等費用。<br>3. 經查提列管理維護費用及電梯設備一次汰換費用，實施者未提列共同負擔。</td></tr>
<tr><td>四</td><td>聽證結果做成決定</td><td>詳第 1 次及第 2 次聽證結果做成決定綜理表(同附件 9、10)</td></tr>
</table>



**玖、決議：**

一、除以下各點意見外，其餘依專案小組初步審竣內容、作業單位初審意見及提會簡報修正後通過：

1. 陳情人所提選配原則部分，請實施者會後向陳情人說明選配原則，另涉及權利變換計畫階段之共同負擔比率部分，後續亦請實施者妥為溝通。
2. 特(專一)：捐贈都市更新基金給予基準容積 5.93%(面積 783.15 平方公尺)，其捐贈金額應為 6,999 萬 4,500 元整，倘後續配合估價報告書修正，其捐贈金額請配合調整。
3. 特(專三)：經政府指定額外提供公益設施給予基準容積 9.17%(面積 1,163.16 平方公尺)；另同意取消捐贈都市更新基金獎勵項目。
4. 請於計畫書補充公益設施、公園停車場之接管單位同意函文及本案最新同意比率情形。
5. 請依社會局意見，公寓大廈規約補充公益設施車位編碼及位置。
6. 本案實施者為總行營造興業股份有限公司，其承擔相關權利義務。另經實施者於會上表示本案出資者為「威力國際開發股份有限公司」，其協議書內容應載明雙方之出資比率，請修正協議書及計畫書相關章節內容；另於實施者章節載明出資者參與分配。
7. 水岸架空走廊及露台規劃之管理維護計畫，同意實施者所提方案，另其管理維護費用及電梯設備一次汰換費用部分，不提列共同負擔。

二、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。

三、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

四、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定修正後於會議紀錄文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。

**「擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫案」第1次聽證結果做成決定綜理表**

**聽證會：109.5.11**

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 第11次審議會決議內容 | 大會決議 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **財政部國有財產署北區分署（寶元段31、32、34、37、38、40、67、69、70地號）**<br>1.依貴府109年4月17日新北府城更字第10947039631號開會通知單及貴府城鄉發展局（下稱城鄉局）109年4月28日新北城住字第1090732058號函辦理。 | 1.敬悉。 | **陳述人第1、2、5.(3)、6點無爭點，第3、4、5.(1)、5.(6)、5.(7)點均採納，第5.(2)、5.(4)、5.(5)、5.(8)點均不採納，原因如下：**<br>**第1點：**所陳述內容為辦理依據，故無爭點。 | **陳述人第1、2、3、5.(1)、5.(2)、5.(3)、5.(4)、5.(5)、5.(6)、5.(7)、6點維持原決定，第5.(8)點採納，理由：**<br>**第1點：**維持原決定。 |
| | 2.依財政部108年6月20日公布修正之「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 | 2.敬悉。 | **第2點：**所陳述內容為說明本案國有土地處理原則之法規依據，故無爭點。 | **第2點：**維持原決定。 |



| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 第11次審議會決議內容 | 大會決議 |
|---|---|---|---|---|
| | 應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：<br>(1)評估作中央機關辦公廳舍：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。<br>(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。<br>(3)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：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。2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。 | | | |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 第 11 次審議會<br>決議內容 | 大會決議 |
|---|---|---|---|---|
| | 3.查更新單元範圍內涉本署經管同段31、32、34、37、38、40、67、69、70地號等9筆國有土地，土地使用分區為「乙種工業區」，國有土地面積合計1,276.08平方公尺，占更新單元總面積12,322.37平方公尺之比例為10.36%，採權利變換方式實施。其中同小段34、70地號2筆國有土地為抵稅土地，依前述規定分配更新後權利金，至同小段31地號等7筆國有土地分配更新後房地，又經考量本案建築規劃、使用管理等不適宜作中央辦公廳舍使用，故後續分配旨案更新後第三種特定專用區之住宅產品，請實施者將前述規定及國有土地處 | 3.遵照辦理。實施者將依陳述人意見將規定及國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。 | **第3點：**有關所提意見為國有土地以分配更新後特(專三)之住宅產品辦理，請實施者配合載於計畫書適當章節辦理，故採納。 | **第3點：**維持原決定。 |



| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 第 11 次審議會<br>決議內容 | 大會決議 |
|---|---|---|---|---|
| | 理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。 | | | |
| | 4.經審視案附事業計畫書(聽證會版)，並未登載本案歷次會議之回應綜理表，請貴府責成實施者載明，以利相關權利人知悉並維護權益。 | 4.實施者均已將本案歷次會議之登載於回應綜理表(含自辦公聽會、公辦公聽會)。 | **第4點：**有關所提意見涉及計畫書之修正，實施者已配合修正計畫書，故採納。 | **第4點：**維持原決定。 |
| | 5.案附事業計畫書【聽證會版】經審視意見如下： | 5. | | |
| | (1)本案擬申請容積移轉33.80%，請實施者提送下列資料：<br>A.量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>B.財務項目說明：包括共同 | (1)遵照辦理。實施者已於109年2月6日總寶字第1090206號函將本案有關量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析等，詳細說明並提供予陳述人參酌。 | **第5.(1)點：**有關所提容積移轉(包含量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析)之相關資料提供，請實施者配合辦理並納入計畫書內說明，故採納。 | **第5.(1)點：**維持原決定。 |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 第 11 次審議會<br>決議內容 | 大會決議 |
|---|---|---|---|---|
| | 負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>C. 容積移轉來源及成本說明。<br>D. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。<br>(2)本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達50%，請適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。 | (2)遵照辦理。本案之容積獎勵申請係考量地主之需求、整體環境之規劃及依據新北市都市更新容積獎勵相關規定進 | **第 5.(2)點：**有關所提容積獎勵額度及比率業於專案小組會議中充分討論，故不予採納。 | **第 5.(2)點：**維持原決定。 |



| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 第 11 次審議會<br>決議內容 | 大會決議 |
|---|---|---|---|---|
| | | 行申請與建築設計，符合地方發展需求及保障地主權益。本計畫之規劃包括各項容積獎勵申請、建築量體設計、共同負擔費用、更新後總銷售收入等，都將依相關法令規定計算並經審議會審查通過為準，具其合理性。 | | |
| | (3)查實施者於財務計畫增加提列捐贈新北市都市更新基金費用 5,345 萬 9,810 元，請說明該提列之依據及合理性。 | (3)本案特(專一)係依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第3點經市府同意捐贈都市更新基金。 | **第 5.(3)點：**有關所提意見屬詢問性質，另請實施者配合於計畫書內補充說明，故無爭點。 | **第 5.(3)點：**維持原決定。 |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 第 11 次審議會<br>決議內容 | 大會決議 |
|---|---|---|---|---|
| | (4)本案國有土地比例 10.36%，本案總務及人事管理費及銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 57.88%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。 | (4)有關風險管理費率已依會議決議由 12%下修至 11%。本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 57.88%。 | **第 5.(4)、(5)點：**有關所提意見涉及共同負擔比例係屬權利變換計畫審議範疇，另共同負擔中管理費用之費率基準業於專案小組會議中充分討論，故不予採納。 | **第 5.(4)、(5)點：**維持原決定。 |
| | (5)本案共同負擔比例高達 57.88%，且本案因變更原建築規劃等內容致財務計畫(營建費用、工程開闢費用等)大幅增加近 4 億 7 千多萬元，請實施者就財務計畫中各項共同負 | (5)本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依 | | |



| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 第 11 次審議會<br>決議內容 | 大會決議 |
|---|---|---|---|---|
| | 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。 | 相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 57.88%。 | | |
| | (6)實施者原於事業計畫書（第二次小組版）第 15-10 頁載明本案信託費用（不含國有及市有土地），惟經審視案附（聽證會版）該等文字業已刪除，爰請實施者更正。 | (6)遵照辦理。 | **第 5.(6)點：**有關所提意見涉及國有及市有土地不參與信託之文字修正，實施者表示配合修正計畫書，故採納。 | **第 5.(6)點：**維持原決定。 |
| | (7)至事業計畫書（變更送件版）第 19-4 頁登載本案選配方式 1.達成協議部分依協議內容為之；2.未協議之私地主及公有地部分，依 108 年 6 月 17 日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定辦理。以自由選配為原則。請實施者 | (7)1.達成協議部分依協議內容為之；2.未協議之私地主及公有地部分，依 108 年 6 月 17 日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定辦理。以自由選配為原 | **第 5.(7)點：**有關所提意見涉及選配原則之執行，提請本次大會修正相關內容後確認，故採納。 | **第 5.(7)點：**維持原決定。 |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 第 11 次審議會<br>決議內容 | 大會決議 |
|---|---|---|---|---|
| | 詳細說明前述選配原則。<br>(8)查本案更新單元西側擬劃設 1 處公園用地，更新單元內本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號 9 筆國有土地，現使用分區皆為乙種工業區，依內政部營建署 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示略以，採權利變換方式實施，其各筆土地之更新權利價值應以計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。 | 則。<br>(8)遵照辦理。 | **第 5.(8)點：**有關所提意見請實施者依都市更新條例規定辦理，考量權利價值之評估議題係屬權利變換計畫審議範疇，故不予採納，惟仍請實施者參酌陳述人意見並考量案內所有權人權利，於權利變換階段處理。 | **第 5.(8)點：**所陳述內容涉內政部營建署 110 年 4 月 22 日營署更字第 1101075306 號函釋，估價條件之設定應依「都市計畫原意」、「審酌相關權利人權益」、「個案合理性及公平性」等三大重點，業經第 4 次專案小組審酌實施者說明內容，尚屬合理，爰以更新前之土地使用分區作為估價要件，故採納。 |
| | 6.旨案既經城鄉局以前述 109 年 4 月 28 日函復本案國有土地擬爭取作社會住宅使用，請即循撥用程序並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向本署申請撥用取得旨案範圍內之國有土地續處。 | 6. 敬悉。 | **第 6 點：**有關所提意見為國有土地爭取作社會住宅使用，後續應循撥用程序辦理，故無爭點。 | **第 6 點：**維持原決定。 |



| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 第 11 次審議會<br>決議內容 | 大會決議 |
|---|---|---|---|---|
| **2** | 李添財<br>（寶元段 72、73 地號）<br>本人所有(持分三分之一)新店區寶元段 54 地號等 10 筆土地屬乙工用地，其中 54 地號土地更屬建地，其地上尚有近百年之 002 建號老宅(三合院)，均為李氏先祖從清朝嘉慶時期渡海來台所建置，身為李氏後代，保土有責非受到不當壓力，絕不會同意都更。所謂己所不欲，勿施於人，希望貴府能體會為人子孫所應盡的保土之責。 | 經查陳述人所提地號係 72 及 73 地號等 2 筆土地屬本更新單元範圍，至陳述人所提 002 建號老宅(三合院)，非本更新單元範圍內之建物。實施者仍將持續與陳述人溝通與協調。 | **陳述人陳情意見，不予採納，原因如下：**<br>有關陳情人所提地號僅寶元段 72 及 73 地號等 2 筆土地位於本案範圍，另更新單元係依「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」所訂之更新單元 5 辦理，故不予採納，另所陳建物(002 建號)非屬本案範圍，請實施者妥予陳述人溝通說明。 | **陳述人陳情意見維持原決定，原因如下：**<br>維持原決定。 |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 第 11 次審議會<br>決議內容 | 大會決議 |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 袁月娥(張子祥代)<br>(寶元段 66、68、71、109-1 地號)<br><br>1. 依據財務計畫表列工程費 54 億 8 千萬、管理費 73 億 5 千萬元，對於會計科目、項別與一般公認會計準則是否相符？其適法性如何？請確認無誤並詳加說明正當性？ | 1. 財務計畫工程費用及管理費用部分，係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔及金額基準表提列，相關費用既經都市更新專案小組審議，風險管理費率業已依會議決議由 12%下修至 11%，且本案採事業計畫及權利變換計畫分送，故未來實施權利變換時將依相關規定辦理。 | **陳述人陳情意見，第 1、 2、3 點無爭點，原因如下：**<br><br>**第 1 點：**所陳述內容屬詢問性質，故無爭點。 | **陳述人陳情意見第 1、2、3 點維持原決定，原因如下：**<br><br>**第 1 點：**維持原決定。 |
| | 2. 有關權利變換與房地選配環環相扣並互為因果關係。對於取得之房地宜作移轉規劃之需，敬請提供選配作業規範與 | 2. 有關選配原則部分，已依 100 年營建署相關函示辦理，且並訂定±10%權利價值於選配原則內並於計 | **第 2 點：**有關所陳意見涉及選配原則之資料提供，故無爭點，惟請實施者提供相關資料予陳述人。 | **第 2 點：**維持原決定。 |



| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 第 11 次審議會<br>決議內容 | 大會決議 |
|---|---|---|---|---|
| | 細節，俾利前置作業。<br><br>3. 綜陳：財務計畫預算從寬，執行從嚴之經營鐵則，事涉權利變換產值縮水而減損利害關係人法令權益起見，建請都更處審慎檢核並落實督導。以利之進。 | 畫書內載明。<br><br>3. 有關涉及所有權利變換價值一事，於權利變換計畫時將委請 3 家估價師事務所估價，並以更新前後權利價值最高的做為本案領銜估價，並依權利變換相關規定辦理。 | **第 3 點：**有關所陳意見說明市府後續應審慎督導財務計畫一節，市府係依都市更新條例等相關規定進行審議，故無爭點。 | **第 3 點：**維持原決定。 |

**「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」第 2 次聽證結果做成決定綜理表**

**聽證會：111.1.10**

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 大會決議 |
|---|---|---|---|
| 1 | **袁月娥**<br>**(寶元段 66、68、71、109-1 地號)**<br><br>為「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 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專案小組會議，請實施者釋疑。<br>1.請實施者說明為何(專一)建築物結構由 SS 改為 RC 變更涉及營建單價相關費用調整，共同負擔比例仍高達 53.66%，顯然不盡合理。 | 1.本案因配合歷次各單位審查意見，共同負擔費用應予調降，爰調整特專(一)工程造價標準，由鋼骨構造(SS)165,100 元/坪【公展版(108 年 11 月)】調整為鋼筋混凝土構造(RC)127,300 元/坪【第二次聽證會版(110 年 12 月)】，營建費用由 5,212,849,603 元【公展版】調整為 4,506,566,616 元【第二次聽證會版】，平均費用負擔比例由 59.13%【公展版】調整為 53.66%【第二次聽證會版】。<br>平均費用負擔比例：<br>7,805,842,134 元 ÷ 13,200,038,840 元 × 100%＝59.13%【公展版】<br>7,007,818,512 元 ÷ 13,060,368,000 元 × 100%＝53.66%【第二次聽證會版】 | **陳述人第 1、2 點不予採納；第 3 點無爭點，理由：**<br><br>**第 1 點：**所陳述內容「建物構造調整，惟共同負擔比率高達 53.66%不合理」，經審酌實施者答辯內容其共同負擔已由公開展覽版本之 59.13%調整至 53.66%，考量共同負擔已有調降且屬權利變換計畫審議範疇，後續仍需依權利變換審竣結果辦理，故不予採納。 |



| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 大會決議 |
|---|---|---|---|
| | 2.按國內市場供需機制，本案開工時程除工費可能維持今年行情外，明後年材料費應回穩下降，就建造總價調降後權利變換分配之公平合理性，請實施者惠覆。 | 2.本案係依「新北市都市更新權利變換計畫共同負擔項目及金額基準」之規定提列，目前為擬訂都市更新事業計畫階段，有關「物價指數處理」，將於後續辦理權利變換階段再予計算，提請都市更新審議會審決為準。 | **第 2 點：**所陳述內容涉及「材料費明後年回穩下降，建造總價調降」，經審酌實施者答辯內容後，陳述人所陳內容涉及營建工程物價指數調整，其物價指數處理需與權利變換計畫之估價基準日一致，以維案件穩定性，考量本案尚在事業計畫階段，後續仍需依權利變換審竣結果辦理，故不予採納。 |
| | 3.請新北市政府相關部門審議委員及中華民國估價師公會全國聯合會把關市民參與都更權益公平性權利變換共同負擔比例，以維護所有權人公平性。 | 3.本案將於 111 年 1 月 10 日舉辦第二次聽證會，所有權利人將會收到新北市政府有關於本案最新都市更新事業計畫書版本光碟，目前已審定基準容積及各項 | **第 3 點：**所陳內容「請委員審議把關共同負擔比率」說明如下：<br>1. 考量其陳述內容非屬事業計畫內容所提意見，故無爭點。<br>2. 另後續俟實施者完成權利變換計畫內容之 |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 大會決議 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 4.綜上，懇請貴府惠予查照。 | 獎勵值詳見P.10-1及P.10-2；另實施者公司網頁也可供下載。惟最終獎勵值仍應以都市更新審議會審決為準。至於土地所有權人分配試算表，將於後續辦理權利變換階段再予計算後提供。 | 擬訂後，將提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議，亦循法定程序舉行公聽會，以保障所有權人及相關權利人權益。 |
| 2 | **財政部國有財產署北區分署**<br>**(寶元段31、32、34、37、38、40、67、69、70地號)**<br>1.依財政部110年10月8日公布修正之「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，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：<br>(1)屬抵稅土地者，分配權利金。<br>(2)評估作中央機關辦公廳舍：屬依都 | 1.遵照辦理。實施者後續將國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。 | **陳述人第1、3.(4)、3.(7)點無爭點，第2、3.(1)、3.(2)、3.(5)、3.(6)點採納，第3.(3)點不予採納，理由：**<br>**第1點：**所陳述內容為說明本案國有土地處理原則之法規依據，故無爭點。 |



| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 大會決議 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 更條例第12條規定辦理之都市更新案，更新後可分配樓地板面積達2,000平方公尺且無涉有償撥用。<br>(3)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：屬前款以外可分配房地或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。但個案規劃更新後房地非住宅用途者，免予函詢。<br>(4)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：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。2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。<br>2.查更新單元範圍內涉本署經管同段31、32、34、37、38、40、67、69、70地號等9筆國有土地，都市計畫土地使 | 2.遵照辦理。實施者後續將國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。 | **第2點：**所陳述內容為國有土地以分配更新後特(專三)之住宅產品辦理，請實施者配合載於計畫書適當章節辦理，故採納。 |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 大會決議 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 用分區變更前為「乙種工業區」，國有土地面積合計1,276.08平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37平方公尺之比例為10.36%，採權利變換方式實施。其中同小段34、70地號2筆國有土地為抵稅土地，依前述規定分配更新後權利金，至同小段31地號等7筆國有土地分配更新後房地，又經考量本案建築規劃、使用管理等不適宜作中央辦公廳舍使用，故後續分配旨案更新後第三種特地專用區之住宅產品。<br><br>3.案附事業計畫書【第二次聽證會版】經審視意見如下：<br>(1)請實施者將前述說明二、三所載國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。 | 3.<br><br>(1)遵照辦理。後續將前述說明二、三所載國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。 | **第3.(1)點：**所陳述內容為將國有土地處理方式完整載於事業計畫書適當章節內，故採納。 |



| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 大會決議 |
| --- | --- | --- | --- |
| | (2)本案申請容積移轉額度為33.50%，據計畫書表10-4所載，僅表列容積移轉前後「共同負擔」、「共同負擔比例」、「更新後總銷」、「容積移轉成本」、「國有土地分得權值」、「國有土地負擔容積移轉成本」等項目提出說明，爰仍請市府責成實施者確實並完整提送下列資料，並一併統整於計畫書表10-4內:<br>A.量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>B.財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地 | (2)遵照辦理。<br>A.實施者已於109年2月6日總實字第1090206號函將本案有關量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析等，詳細說明並提供予財政部國有產署北區分署參酌。<br>B.本案建築設計量體，詳見CH11；有關容積移轉前後之差異比較，詳見P10-19；本案之財務計畫及共同負擔比例內容，詳列於CH15，有關容積移轉前後之差異比較；本案容積移轉來源及成本已載明於計畫書中；相關效益分析已載明於計畫書中。<br>C.後續將依其意見再詳細載明相關內容於計畫書中。 | **第3.(2)點：**有關所提容積移轉(包含量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析)之相關資料提供，請實施者配合辦理並納入計畫書內說明，故採納。 |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 大會決議 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。<br>C.容積移轉來源及成本說明。<br>D.容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。 | | |
| | (3)本案國有土地比例 10.36%，本案人事管理費、銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 53.66%，請貴府責成實施者調降相關管理費用，以維參與者權益。 | (3)遵照辦理。本案人事管理費、銷售管理費之費率計算已於 109 年 05 月 22 日本市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議審查通過，其他共同負擔內容將依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，後續依權利變換計畫審查通過內容為準。 | **第 3.(3)點：**所陳述內容涉及共同負擔比率係屬權利變換計畫審議範疇，另共同負擔中管理費用之費率基準業於第 11 次審議會審議同意，故不予採納。 |



| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 大會決議 |
| --- | --- | --- | --- |
| | (4)本案涉都市計畫變更之權利變換估價執行部分，實施者以事業計畫報核時之土地使用分區為價值評估基礎，依內政部營建署 110 年 4 月 22 日營署更字第 1101075306 號函釋，該估價條件之設定應就都市計畫內容本意，納入都市更新事業計畫敘明一節，本分署原則同意。 | (4)敬悉。 | **第 3.(4)點：**所陳述內容無爭點。 |
| | (5)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。 | (5)遵照辦理。依其意見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，並載明於計畫書中。 | **第 3.(5)、(6)點：**所陳述內容為相關費用之支付、防水保固之執行，由實施者負責支付、處理，屬實施者承諾配合事項，故採納。 |
| | (6)防水保固至少 2 年，實施者於交屋時並提供本分署保固書。 | (6)遵照辦理。本案防水保固至少 2 年，實施者於交屋時並提供分署保固書。 | |
| | (7)依處理原則第 9 點規定略以，依處理原則第 8 點規定評估作社會住宅者，執行機關通 | (7)遵照辦理。後續將配合其意見辦理。 | **第 3.(7)點：**所陳述內容為國有土地爭取作社會住宅使用，後續應循撥用程序辦理，故無爭點。 |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 大會決議 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 知需用機關辦理撥用國有不動產，於完成撥用前，委託該機關參與後續都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等。)。本案經貴府城鄉局以 109 年 4 月 28 日新北城住字第 1090732058 號函復本案國有土地擬爭取社會住宅使用，請即循撥用程序並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向財政部國有財產署申請撥用取得旨案範圍內之國有土地續處。 | | |
| **3** | **新北市政府財政局(其他)**<br>本局意見說明下：<br>1.事業計畫第 10-7、15-7、15-11 頁，本案捐贈本市都市更新基金金額計算式 | 1.本案特(專一)規劃部分為工業廠房及服務辦公室，與一般純商辦型態不一樣，且 | **陳述人第 1 點不予採納，第 2 點採納，理由：**<br><br>**第 1 點：**所陳述內容涉及「辦公室與住宅價值之差異，並辦公室單價偏低情形」，說明如下： |



| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 大會決議 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 之更新後房地 2 樓以上均價係由辦公室及住宅價格核算，惟辦公室單價約 44.2 萬元/坪相較住宅單價 55.3 萬元/坪似有偏低情形，差異幅度達 25%，考量辦公室整體規劃應優於周邊廠辦案例，建請說明辦公室單價合理性或酌予調整。 | 本案目前僅為事業計畫階段，所進行之估價目的為計算容積獎勵之用，並以 104 年 10 月 16 日報核前所訂之評價基準日計算。未來實際估價仍須依都市更新權利變換實施辦法規定辦理，其估價內容以審議會審查通過為準。 | 1.經審酌實施者答辯內容，考量本案為申請容積獎勵故先辦理估價作業，係以事業計畫報核前 3 個月內擇定評價基準日，故本案係以 104 年 10 月 1 日為評價基準日辦理估價作業。<br>2.歷次專案小組會議針對本案「比較標的選取之合理性」、「建物構造別之差異」、「規劃後之使用評估(包含廠辦與服務辦公室之差異)」、「樓層效用比之合理性」等因素後審定之結果，故不予採納。 |
| | 2.事業計畫第 15-7 頁，本案更新後提供社區使用之空間與一般政府指定額外提供之公益設施有別，是否可提列設備裝修費用，建請釐清。 | 2.謝謝指教，本案將刪除更新後提供社區使用空間之設備裝修費用。 | **第 2 點：**所陳述內容涉及「設備裝修費用提列之合理性」經檢視並非「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」提列總表所定項目，故採納，請實施者刪除本項費用提列。 |

# 附錄十一、新北市都市更新及爭議處理審議會第 32 次會議紀錄

正本

檔　　號：
保存年限：

## 新北市政府　函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：李芳瑋
電話：(02)29506206 分機317
傳真：(02)29506552
電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw

11141
台北市士林區中山北路五段518號10樓

受文者：總行營造興業股份有限公司(代表人：吳金燕)

發文日期：中華民國111年3月11日
發文字號：新北府城更字第1114672812號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：新北市都市更新及爭議處理審議會第32次會議紀錄

主旨：檢送111年3月4日新北市都市更新及爭議處理審議會第32次會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依據本府111年2月25日新北府城更字第1114672284號開會通知單續辦。

二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(https://goo.gl/gHvRX9)下載。

三、依新北市都市更新案件審查作業要點第6點規定:「都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起90日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。」，請漢皇開發股份有限公司(代表人：孫正乾)及大昌國際股份有限公司(代表人：李文玲)依上開規定辦理。

正本：陳委員純敬、黃委員國峰、郭委員淑雯、康委員佑寧、李委員素蘭、邱委員信智、彭委員建文、黃委員志弘、林委員佑璘、張委員雨新、林委員育全、涂委員靜妮、黃委員宏順、王委員進祥、簡委員淑媛、劉委員玉山、簡委員裕榮、何委員芳子、楊委員弘志、江委員明宜、徐委員國城、葉委員美麗、唐委員惠群、蕭委員麗敏、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、廖幹事育祁(地政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、李幹事淑惠(交通局)、廖幹事郁筑(財政局)、郭幹事奇昂(都設科)、陳幹事錫洺(開發科)、劉幹事柔妤(測量科)、新北市政府地政局、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署



副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、蔡議員明堂、連議員斐瑠、李議員余典、李翁議員月娥、曾議員煥嘉、羅議員文崇、金議員瑞龍、葉議員元之、蘇議員泓欽、王議員威元、張議員維倩、陳議員錦錠、邱議員烽堯、張議員志豪、游議員輝宂、劉議員哲彰、陳議員永福、金議員中玉、陳議員儀君、林議員國春、何議員博文、戴議員瑋姍、劉議員美芳、黃議員俊哲、周議員勝考、王議員淑慧、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、中華民國全國建築師公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處、袁月娥、李添財、志遠法律事務所(李添財之代理人)、高羽榛、陳建國、吳三田、林宗正、游重堯、游光照、游玉燕、呂南暉、游輝志、新北市中和區南山里辦公處、新北市中和區景文里辦公處、新北市板橋區公所、新北市板橋區忠翠里里辦公處(均含附件)

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

# 新北市都市更新及爭議處理審議會第 32 次會議紀錄

一、時間:中華民國 111 年 3 月 4 日（星期五）上午 9 時 30 分

二、地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

三、主席: 陳委員純敬　　紀錄彙整:李芳瑋

四、作業單位工作報告: 略

五、審議案: 決議詳後附提案單

1. 擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案涉及出資者及出資比例調整
2. 擬訂新北市中和區南山段 848 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案及聽證結果做成決定案
3. 擬訂新北市板橋區江子翠段第二崁小段 187 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案及聽證結果做成決定案

六、散會:上午 11 時 10 分

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 案由 | 擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案涉及出資者及出資比例調整 | | | |
| 類別 | 審議案 | | 案號 | 第 1 案 |
| | 召集人 | 林委員育全 | 法令適用日 | 104 年 10 月 16 日 |
| 迴避 | 本案討論前開關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避 | | | |

**壹、基本資料：**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 實施者 | 總行營造興業股份有限公司 | | | |
| 規劃團隊 | 城宇國際顧問有限公司、簡俊卿建築師事務所 | | | |
| 估價團隊 | 景瀚不動產估價師聯合事務所 | | | |
| 基地位置 | 東、北側為景美溪，南側為寶橋路 235 巷 | | | |
| 基地面積 | 12,322.37 ㎡ | | | |
| 更新前戶數 | 合法 1 戶/違章 2 戶 | | | |
| 土地使用分區 | 分區 | 面積 | 建蔽率 | 基準容積率 |
| | 第一種特定專用區 | 4,403 ㎡ | 55% | 300% |
| | 第三種特定專用區 | 4,403 ㎡ | 55% | 288% |
| | 公園用地 | 3,189 ㎡ | 15% | 45% |
| | 道路用地 | 327.37 ㎡ | 0% | 0% |
| 實施方式 | 權利變換 | | | |
| 更新地區 | 位於 109 年 8 月 20 日公告實施「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」 | | | |
| 公、私有土地比率 | 公有土地 | 國有:財政部國有財產署 1,276.08 ㎡（10.36%） | | |
| | 私有土地 | 11,046.29 ㎡（89.64%） | | |

| 報核時同意比率 | | 私有土地 | | 私有合法建築物 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 面積(㎡) | 人數 | 面積(㎡) | 人數 |
| | 私有計算總和 | 11,046.29 | 59 | 212.53 | 34 |
| | 排除總和 | - | - | - | - |
| | 同意數 | 9,774.92 | 44 | 207.81 | 32 |
| | 同意比率 | 88.49% | 74.58% | 97.78% | 94.12% |

## 貳、辦理歷程

### 一、都市計畫及更新相關計畫

| 時間 | 事由 |
|---|---|
| 100 年 8 月 9 日及<br>101 年 5 月 8 日 | 內政部都委會第 761 次及第 779 次內政部都委會審竣「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫案）專案通盤檢討」案(草案)（審竣未發布） |
| 108 年 3 月 21 日 | 市都委會第 98 次會議通過「變更新店都市計畫主要計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)主要計畫(更新單元 5)」及「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)細部計畫案(更新單元 5)」(草案)（審竣未發布） |
| 109 年 2 月 21 日 | 市都委會第 115 次會議通過「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案」（草案)（審竣未發布） |
| 109 年 4 月 27 日 | 市都委會第 117 次會議通過「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」(草案)（審竣未發布） |
| 109 年 8 月 20 日 | 本府發布實施「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」 |
| 110 年 3 月 22 日 | 本府發布實施「變更新店都市計畫（配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討（更新單元 5)」案 |
| 110 年 3 月 25 日 | 本府發布實施「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案」案 |

### 二、都市更新事業計畫

| 時間 | 事由 |
|---|---|
| 104 年 10 月 13 日 | 自辦公聽會 |
| 104 年 10 月 16 日 | 事業計畫申請 |
| 108 年 11 月 26 日起 | 公開展覽(公開展覽 30 日) |
| 108 年 12 月 6 日 | 公辦公聽會 |
| 108 年 12 月 30 日至<br>109 年 2 月 11 日 | 召開 2 次專案小組 |
| 109 年 5 月 11 日 | 聽證會 |



| 時間 | 事由 |
|---|---|
| 109 年 5 月 22 日 | 新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議修正後通過 |
| 109 年 7 月 28 日 | 後續因實施者建築物規劃影響捷運環狀線軌道一事，故臺北市政府捷運工程局 109 年 7 月 10 日召開捷運隧道介面研商會議，惟該建築物配置調整影響原事業計畫審議內容，故續提新北市都市更新及爭議處理審議會審議 |
| 110 年 6 月 22 日至<br>110 年 12 月 7 日 | 召開 2 次都更暨都設聯審專案小組 |
| 111 年 1 月 10 日 | 第 2 次聽證會 |
| 111 年 1 月 28 日 | 新北市都市更新及爭議處理審議會第 31 次會議修正後通過 |

## 參、相關審查辦理進度

| 審查事項 | 辦理進度 |
|---|---|
| 都市設計審議 | 經前次(第 4 次專案小組)審議，決議請設計單位依委員意見修正，經作業單位確認後同意備查，逕提大會報告。 |
| 交通影響評估審查 | 送審中，審查進度：實施者提經 3 次交評報告書予交通局審查，交通局於 110 年 9 月 8 日函復意見請實施者修正。 |
| 容積移轉審查 | 110 年 6 月 22 日第 3 次專案小組會議-開發管理科意見<br>本案前經新北市政府 109 年 8 月 10 日新北府城開字第 1091459492 號函預審在案，接受基地可移入容積初步評定為基準容積之 33.5%，惟後續仍應按容積移轉相關規定提出申請並依實際審查結果為準。 |

## 肆、第 31 次審議會審竣之建築規劃內容

| 項目 | 第 31 次審議會版 | | |
|---|---|---|---|
| 建築量體 | 特(專一) | 棟別數 | 1 棟 |
| | | 地上層 | 24 層 |
| | | 地下層 | 5 層 |
| | 特(專三) | 棟別數 | 1 幢 2 棟 |
| | | 地上層 | 31 層 |
| | | 地下層 | 5 層 |
| | 公園用地 | 地下層 | 3 層 |

| 項目 | 第 31 次審議會版 | |
|---|---|---|
| 建築物構造 | 特(專一) | □鋼骨造(S.S)<br>□鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C)<br>■鋼筋混凝土造(R.C) |
| | 特(專三) | ■鋼骨造(S.S)<br>□鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C)<br>□鋼筋混凝土造(R.C) |
| | 公園用地 | □鋼骨造(S.S)<br>□鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C)<br>■鋼筋混凝土造(R.C) |
| 單元戶數 | 特(專一) | 35 戶 |
| | 特(專三) | 337 戶 |
| 實設停車位數 | 特(專一) | 272 部 |
| | 特(專三) | 304 部 |
| | 公園用地 | 116 部 |
| 實設機車位數 | 特(專一) | 304 部 |
| | 特(專三) | 339 部 |
| | 公園用地 | 117 部 |



伍、第

一

A1

容積

土地

伍、第 31 次審議會審竣之建築容積獎勵：【100 年 8 月 18 日版本】

一、 特(專一)：

| 獎勵項目 | | 第 31 次審議會版 | |
|---|---|---|---|
| | | 獎勵面積(㎡) | 獎勵額度(%) |
| 二 | 更新後提供社區使用公益設施 | 819.63<br>(免計) | 6.21 |
| 三 | 捐贈都市更新基金 | 783.15 | 5.93 |
| 五 | A1：設計建蔽率 | 924.63 | 7 |
| A1 至 A7 合計≦法定容積 20% | | 924.63 | 7 |
| 六 | 人行步道 | 1,198.19 | 9.07 |
| 八 | 時程獎勵 | 1,320.90 | 10 |
| 九 | 規模獎勵(上限為基準容積 15%) | 1,981.35 | 15 |
| 都市更新獎勵合計(第二至三項) | | 783.15 | 5.93 |
| 都市更新獎勵合計(第四至十二項)(上限為法定容積 50%) | | 5,425.07 | 41.07 |
| 容積移轉 | 區外容積移轉 | 4,425.01 | 33.5 |
| 容積移轉合計 | | 4,425.01 | 33.5 |
| 土地使用管制 | 都市計畫法新北市施行細則第 48 條-綠建築獎勵 | 396.27 | 3 |
| 土地使用管制獎勵合計 | | 396.27 | 3 |
| 申請容積總計 | | 11,029.50 | 83.5 |

二、特(專三)：

| 獎勵項目 | | 第 31 次審議會版 | |
|---|---|---|---|
| | | 獎勵面積(㎡) | 獎勵額度(%) |
| 二 | 更新後提供社區使用公益設施 | 887<br>(免計) | 6.99 |
| 二 | 經政府指定額外提供之公益設施 | 1,163.16 | 9.17 |
| 三 | 捐贈都市更新基金 | - | - |
| 五 | A1：設計建蔽率 | 1,141.25 | 9 |
| A1 至 A7 合計≦法定容積 20% | | 1,141.25 | 9 |
| 六 | 人行步道 | 485.34 | 3.83 |
| 八 | 時程獎勵 | 1,268.06 | 10 |
| 九 | 規模獎勵(上限為基準容積 15%) | 1,902.09 | 15 |
| 十 | 占有他人土地之舊違章建築戶(上限為基準容積 20%) | - | - |
| 都市更新獎勵合計(第二至三項) | | 1,163.16 | 9.17 |
| 都市更新獎勵合計(第四至十二項)(上限為法定容積 50%) | | 4,796.74 | 37.83 |
| 容積移轉 | 區外容積移轉 | 4,248.01 | 33.5 |
| 容積移轉合計 | | 4,248.01 | 33.5 |
| 土地使用管制 | 都市計畫法新北市施行細則第 48 條-綠建築獎勵 | 380.41 | 3 |
| 土地使用管制獎勵合計 | | 380.41 | 3 |
| 申請容積總計 | | 10,588.32 | 83.5 |

**陸、第 31 次審議會審竣內容：**

| 項目 | 議題 | 審竣版內容 |
|---|---|---|
| 一 | 人民陳情處理情形 | 歷次人民陳情意見內容。 |
| 二 | 更新單元範圍 | 業經 109 年 5 月 22 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議審竣。 |



| 項目 | 議題 | 審竣版內容 | |
|---|---|---|---|
| 三 | 現有巷道廢止或改道 | 經查尚符合「新北市都市更新審議原則情形一」規定，且經 109 年 5 月 22 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議審竣。 | |
| 四 | 捐贈公益空間 | 業經 111 年 1 月 28 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 31 次會議審竣。 | |
| 五 | 建築容積獎勵 | 業經 111 年 1 月 28 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 31 次會議審竣。 | |
| 六 | 建築規劃設計 | 建築規劃設計內容，依都市設計審竣內容。 | |
| 七 | 財務計畫—各項費率 | 項目 | 第 11 次審議會審竣額度 |
| | | 人事行政管理費率 | 5% |
| | | 銷售管理費率 | 依各級金額計算各級距費率 |
| | | 風險管理費率 | 11% |
| 八 | 財務計畫—計算基礎 | 項目 | 第 11 次審議會審竣計算基礎 |
| | | 信託管理費用 | 以權利變換階段實際契約為主 |
| | | 容積移轉費用 | 以權利變換階段實際契約為主 |
| 九 | 財務計畫—獎勵管理維護費用 | 項目 | 第 31 次審議會審竣計算基礎 |
| | | 更新後提供社區使用之公益設施管理維護費用 | 853 萬 3,150 元 |
| | | 經政府指定額外提供之公益設施管理維護費用 | 365 萬 3,500 元 |
| 十 | 選配原則 | 經新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議審竣內容，說明如下：<br>1. 確認國有土地及市有土地分回位置為特(專三)。<br>2. 刪除有協議者依協議內容分配等內容。<br>3. 補充其餘事項依 103 年 1 月 16 日修正發布之都市更新權利變換實施辦法辦理等文字。<br>4. 其餘內容詳計畫書第 19-10 頁。 | |
| 十一 | 估價條件設定 | 業經 111 年 1 月 28 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 31 次會議審竣。 | |
| 十二 | 風險控管機制 | 本案採續建機制，業經新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議審竣。 | |

| 項目 | 議題 | 審竣版內容 |
| --- | --- | --- |
| 十三 | 聽證結果 | 業經 111 年 1 月 28 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 31 次會議審竣。 |

**柒、提請討論**

| 議題 | 提請討論 |
| --- | --- |
| 出資者 | 有關本案出資者內容原經第 31 次審議會審竣決議(詳附件 1)為「威力國際開發股份有限公司」僅 1 家，惟本次實施者來文及附件(詳附件 2)申請調整增加出資者，故請實施者說明：<br>與 2 家出資者(威力國際開發股份有限公司、吉揚建設開發股份有限公司)之出資比例、信託及權利義務關係。 |

**捌、決議：**

除以下意見，授權作業單位檢核，其餘依第 11 次及第 31 次審議會審竣內容辦理：

一、關於協議文件上所載，本案資金來源皆由出資者支應，本案實施者仍為總行營造興業股份有限公司應承擔相關權利義務，請實施者加強風險控管機制執行，確保本案得以續行。請於核定前檢附續建機制信託草約，並以說明會形式告知所有權人。

二、本次調整後之出資者共計 2 家，後續請依協議文件上所載分配比率據以執行權利變換計畫，另請於計畫書相關章節載明出資者參與分配之內容。

三、協議書文字有誤繕部分請修正。

# 附錄十二、109 年 7 月 10 日「捷運環狀線南環段 DF115 標潛盾隧道穿越『擬定新店都市計畫(更新單元 5)細部計畫』特(專三)基地介面研商會議」會議紀錄

副本

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：李宗倫
電話：(02)29506206 分機304
傳真：(02)29506556
電子信箱：AM0081@ms.ntpc.gov.tw

104
臺北市中山區新生北路2段51號1樓
受文者：城宇國際顧問有限公司

發文日期：中華民國109年7月28日
發文字號：新北更事字第1094708479號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關臺北市政府捷運工程局於109年7月10日召開「捷運環狀線南環段DF115標潛盾隧道穿越『「擬定新店都市計畫(更新單元5)細部計畫』」特(專三)基地介面研商會議」會議紀錄一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依臺北市政府捷運工程局109年7月23日北市捷土字第1093016959號函及其附件(諒達)辦理。

二、有關本次會議紀錄涉及「擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫案」之建物規劃配置部分，請將本次會議紀錄及相關圖面等資料納入事業計畫書附錄章節補充；另因涉及上開事項，以致建物規劃配置變更，請貴公司依相關意見修正後，續提新北市都市更新及爭議處理審議會。

三、副本抄送市府工務局：有關會議紀錄結論涉及貴管權責部分，仍請依相關規定妥處。

正本：總行營造興業股份有限公司(代表人：吳金燕)
副本：城宇國際顧問有限公司(含附件)、簡俊卿建築師事務所、新北市政府工務局(含附件)、新北市政府都市更新處更新事業科

處長張壽文

第1頁　共1頁

檔　　號:
保存年限:

## 臺北市政府捷運工程局 函

地址：10448臺北市中山區中山北路2段48巷7號13樓
承辦人：張淑惠
電話：0225215550轉8269
傳真：0225217639
電子信箱：shchang@trts.dorts.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國109年7月23日
發文字號：北市捷土字第1093016959號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：1、簽到單；2、會議記錄。(11037354_1093016959_1_ATTACH1.pdf、11037354_1093016959_1_ATTACH2.pdf、11037354_1093016959_1_ATTACH3.pdf)

主旨：檢送109年7月10日本局召開之「捷運環狀線南環段DF115標潛盾隧道穿越『「擬定新店都市計畫(更新單元5)細部計畫』」特專三基地介面研商會議」會議紀錄，請查照。

說明：依據109年7月8日北市捷土字第1093015666號開會通知續辦。

正本：總行營造興業股份有限公司、簡俊卿建築師事務所、台灣世曦工程顧問股份有限公司、臺北市政府捷運工程局綜合規劃處、新北市政府城鄉發展局、新北市政府捷運工程局、新北市政府都市更新處
副本：電2020/07/23 10:41:00 文交換章

第 1 頁，共 1 頁

捷運環狀線南環段 DF115 標潛盾隧道穿越「擬定新店都市計畫(更新單元5)細部計畫」特專三基地介面研商會議

一、 時　間：中華民國 109 年 7 月 10 日（星期五）上午 9 時 30 分

二、 地　點： 臺北市政府捷運工程局 9 樓土木建築設計處第 1 會議室

三、主　席：廖副處長純璋　　紀錄：張和憲

四、出席單位：

總行營造興業股份有限公司　吳旺榮　鄭雲祥

簡俊卿建築師事務所　楊智深　黃資傳

新北市政府城鄉發展局　電話通知不派員

新北市政府都市更新處　林遠鎌　李偉

新北市政府捷運工程局　莊雅竹　李沛騫

台灣世曦工程顧問股份有限公司

臺北市政府捷運工程局綜合規劃處

臺北市政府捷運工程局土木建築設計處　張和憲

五、討論：

(一)、捷運環狀線南環段 DF115 標細部設計廠商：

1、 依據總行營造 109.7.1 以 E-mail 方式提供之配置，特專三建物西北角柱與潛盾隧道外緣之淨距約 1.0M；另特專三建物左側之公園地下停車場下方有捷運潛盾隧道穿越，相關位置如附圖 1。

2、 特專三建物連續壁深度為 32.095M，潛盾隧道頂部距離地面約 18.495M，特專三建物連續壁與潛盾隧道間最近距離 1.0M，相關剖面位置如附圖 2。

3、 公園地下停車場開挖深度距離地面 13.1M，設置長 15.6M 之 H 型鋼樁為臨時擋土措施，捷運潛盾隧道距離地面 17.91M，隧道頂部距離停車場底板 6.8M、距離 H 型鋼 2.2M，相關剖面位置如附圖 3。

4、 特專三 B5 建物之地下開挖及結構體工程必須 112 年 12 月前完成，其開挖解壓引致之地層變位才不會影響捷運隧道之結構安全。

5、 公園地下停車場之型鋼樁採可回收工法，需於 112 年 12 月前拔除；中間樁需控制在停車場底版面以下 2M 之內的範圍，以避免影響捷運潛盾隧道安全。

(二)、特專三實施者-總行營造興業股份有限公司：

1、 確認DF115標細部設計廠商簡報中特專三建物及公園地下停車場與捷運隧道相對位置為本公司最終設計成果。

2、 特專三案預計於110年9月開工，特專三地下結構部分將於111年2月完成，而公園地下停車場H型鋼將於111年1月完成拔樁。

六、結論：

(一)、DF115設計廠商與總行營造公司雙方確認捷運路線與特專三建物及公園地下停車場相關位置及剖面圖，如附圖1、2、3。

(二)、為確保潛盾隧道鑽掘順利，針對本案範圍請DF115標設計廠商編列適當地下障礙物探測費用，並納入施工特定條款中提醒施工廠商辦理，請總行營造公司於必要時協助捷運施工廠商於特專三基地進行相關探測作業。

(三)、請總行營造公司於施工合約，要求廠商施作連續壁品質，避免施工中發生坍孔現象，並提供鄰近捷運隧道工區的完整施工紀錄，包括：特專三基地建物連續壁溝槽/壁體超音波檢測及混凝土澆置紀錄，公園地下停車場型鋼樁拔樁紀錄與照片；前述紀錄資料請總行營造公司施作完成彙整後，函送本局作為後續捷運施工之參考。

(四)、為避免特專三案開挖解壓之引致地層變位，進而影響捷運隧道之結構安全，特專三建物之地下開挖及結構體工程，以及公園地下停車場臨時擋土措施樁H型鋼，均需於112年12月前完成及拔除。

(五)、本局將於特專三案申請建照會審作業時，將前述意見納入，請總行營造公司配合辦理。

八、散會。

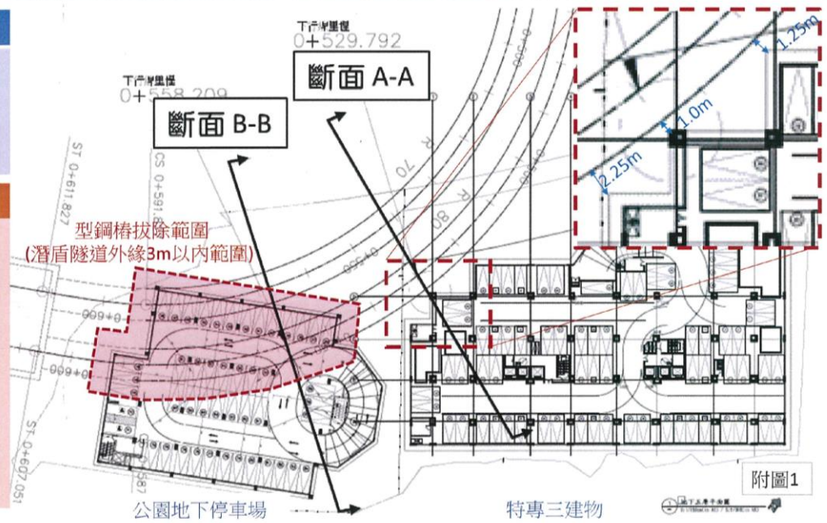
## 南環段隧道線形與特專三建物調整後配置 DF115

**依據: 特專三7/1提供配置檢核**

- 特專三建物西北角柱與隧道外緣之淨距約1.0m
- 公園地下停車場下方約18m為捷運潛盾隧道穿越，其型鋼樁距離隧道頂部至少還有2.2m淨距

**限制條件**

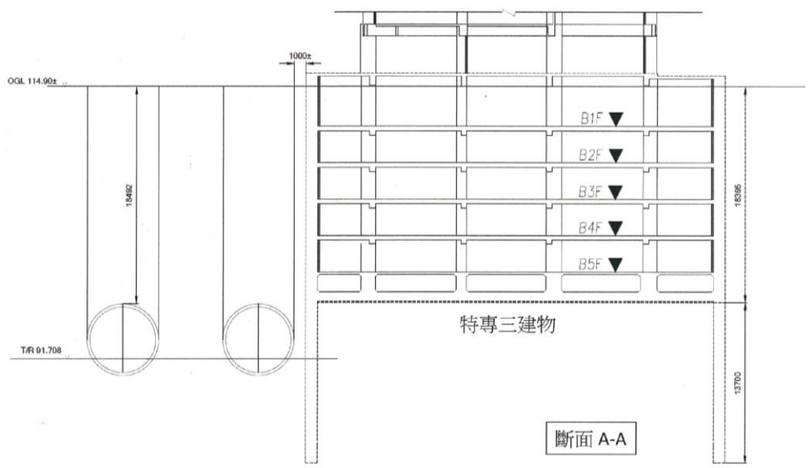
- 特專三B5建物之地下開挖及結構體工程必須112年12月前完成，其開挖解壓引致之地層變位才不會影響捷運隧道之結構安全
- 公園地下停車場之型鋼樁採可回收工法，需於112年12月前拔除；中間樁約在開挖面以下2m之內的深度，以避免與捷運潛盾隧道高程衝突。
- 請提供型鋼樁及中間樁的施工(含拔除型鋼樁)記錄，以確認相對位置，確保潛盾機施工安全




附圖1



## 捷運潛盾隧道近接特專三建物 DF115



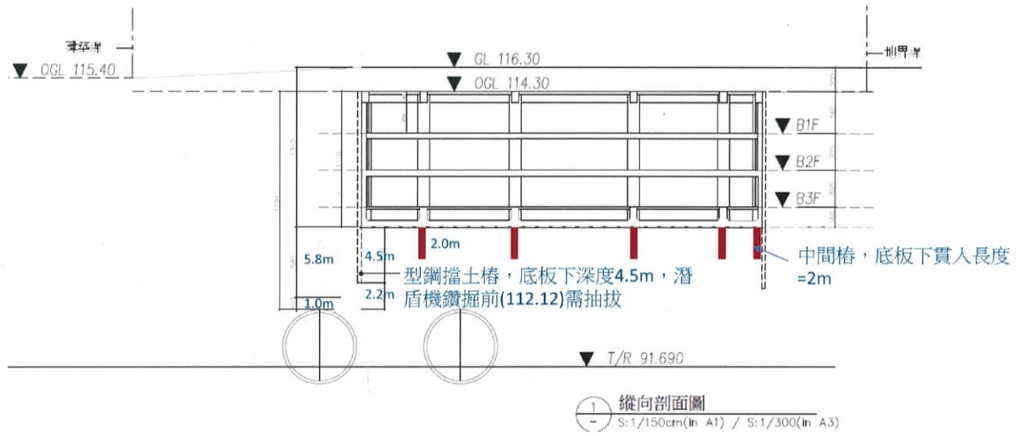

斷面 A-A

附圖2



## 捷運潛盾隧道穿越公園地下停車場 DF115

附圖3




公園地下停車場 斷面 B-B

# 附錄十三、容積移轉審查相關公文及一階核准函

正本

檔　　號：
保存年限：

## 新北市政府　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：劉怡君
電話：(02)29603456 分機7191
傳真：(02)22728033
電子信箱：AH3139@ms.ntpc.gov.tw

110025
臺北市信義區忠孝東路5段386號6樓

受文者：總行營造興業股份有限公司（受委託人:精誠國際建設企業股份有限公司）

發文日期：中華民國111年5月16日
發文字號：新北府城開字第1110883896號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：書面要件審查申請書、送出基地所有權人同意書及評定表或建築計畫各1份

主旨：有關貴公司申請捐贈本市新店區大豐段367地號等29筆道路用地、綠地、部分道路部分過水道路用地土地，移入本市新店區寶元段32-1地號等24筆土地容積移轉一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依都市計畫容積移轉實施辦法第13條、17條規定、貴公司111年2月8日新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書（收文日：111年2月11日）、本府111年3月3日新北府城開字第1110394317號函、貴公司111年3月7日容積移轉補正申請書及新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書（收文日：111年3月11日）、本府111年3月31日新北府城開字第1110265865號函及貴公司111年4月26日申請書及111年4月20日新北市政府都市計畫容積移轉申請說明書（收文日：111年4月26日）辦理。

二、本案旨揭容積移轉申請案前經本府111年3月31日新北府城開字第1110265865號函確認書面要件審查在案，接受基地可移入容積為基準容積之32.5%【(8,414.10平方公尺，接受基地連接道路寬度15公尺/臨路條件15%+接受基地內部條件10%)×1.3+接受基地外部環境改善項目0%】，後依貴公司111年4月26日變更申請書及卷附資料表示，新增評定接受基地外部條件評點分數（提供環境改善價金1%），其餘內容不變。

三、承上，本案變更後申請送出基地仍位於本市新店區大豐段367地號、中正段324、738地號、中華段973-1地號、民權段710地號、安德段25-1地號、竹林段399-2、496、496-1地號、明德段309地號、莊敬段811、812、813、814地號、順安段293地號、福園段263地號、環河段557、558、560、561、563地號、寶強段306-1、316-1、317-1、493-1、501、504地號、寶橋段56、57地號等29筆道路用地、綠地、部分道路部分過水道路用地土地，捐贈持分面積共計2,714.31平方公尺；其接受基地位於本市新店區寶元段32-1、35-1、35-2、35-5、36、36-5、36-6、37、38、38-1、39、39-1、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1地號等24筆土地，面積共計8,805.97平方公尺，係屬擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)（更新單元5）細部計畫案之第一種特定專用區及第三種特定專用區，其中第一種特定專用區之基準容積率為300%，第三種特定專用區之基準容積率為288%，平均基準容積率為294%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之33.5%【（8,672.99平方公尺，接受基地連接道路寬度15公尺/臨路條件15%+接受基地內部條件10%）×1.3+接受基地外部環境改善項目1%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限（10,355.82平方公尺，都市更新地區，非位於法定山坡地範圍）。

四、另本案依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」附表「接受基地內部條件－地面層開放空間」項目，不得與開放空間獎勵、法定退縮範圍重複計算。另本

案依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」附表「接受基地外部條件－（二）提供環境改善價金」項目申請1%分數，爰接受基地本市新店區寶元段32-1、35-1、35-2、35-5、36、36-5、36-6、37、38、38-1、39、39-1、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1地號等24筆土地(面積8,805.97平方公尺*法定容積率294%*1.31*10,000*0.01)，應繳交環境改善價金為新臺幣339萬1,531元，請貴公司將前開價金繳入「新北市城鄉發展基金專戶」之帳號(用於匯入款項)：臺灣銀行板橋分行93011202700006，繳交後請檢附證明文件（如：匯款回條等）予本府確認後，續辦容積移轉許可審查。

五、查本案涉及都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，即不適用「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」第5點規定，接受基地可移入容積基準量及接受基地內部條件項目不得乘以1.3倍作計算，原容積移轉上限降為30%，其中10%之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第11條（接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。）之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其中10%因容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。

六、查本案係111年2月11日掛件申請，有關後續各辦理階段或變更作業之相關流程，仍得依掛件申請當期相關法令規定辦理；另本案擬採權利變換方式實施，後續尚需提送權利變換計畫申請，故請俟本府核定權利變換計畫後，再依上開規定續辦容積移轉程序。

七、有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範，請依本



新北市政府公文用紙

府110年5月13日新北府城開字第1100926058號令公告之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」辦理（前述法令及相關附件請自本府城鄉發展局網站>熱門服務>各類申請>容積移轉申請下載）。

正本：總行營造興業股份有限公司（受委託人:精誠國際建設企業股份有限公司）、總行營造興業股份有限公司
副本：新北市政府工務局建照科、新北市政府都市更新處、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府城鄉發展局(均含附件)

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行



新北市政府公文用紙

# 新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書

一、依據都市計畫容積移轉實施辦法第十六條規定，申請容積移轉。

二、申請概要：(請於底線處填列，方塊處勾選)

**1.接受基地所有權人**：總行營造興業股份有限公司(負責人:[redacted]金燕)等 1 人，詳如後附委託書。　地址：臺北市士林區中山北路[redacted]10 樓

**2.送出基地所有權人**：威力國際開發股份有限公司(負責人:[redacted])、[redacted]建設開發股份有限公司(負責人: 林子寬)等 2 人，詳如後附委託書。

**實際移入容積量概要**

**3.■申請捐贈土地-送出基地概要**

(1). 都市計畫（主要計畫）名稱：新店都市計畫。

(2). 土地座落：新店區大豐段 367 地號、中正段 324、738 地號、中華段 973-1 地號、民權段 710 地號、安德段 25-1 地號、竹林段 399-2、496、496-1 地號、明德段 309 地號、莊敬段 811、812、813、814 地號、順安段 293 地號、福園段 263 地號、環河段 557、558、560、561、563 地號、寶強段 306-1、316-1、317-1、493-1、501、504 地號、寶橋段 56、57 地號等 29 筆土地，詳如同意書。

(3). 申請種類：□第一類：都市計畫表明應予保存或經本府認定有保存價值之建築所定著之私有土地。
□第二類：提供作為公共開放空間使用之可建築土地。
■第三類：私有都市計畫公共設施保留地。

(4). 申請第一類土地面積：＿＿＿＿＿＿㎡。

(5). 捐贈第二類土地面積：＿＿＿＿＿＿㎡。

(6). 捐贈第三類土地面積：2,714.31 ㎡。
※捐贈毗鄰公設保留地面積 ＿＿＿＿＿＿㎡。
※捐贈非毗鄰公設保留地面積＿＿＿＿＿＿㎡。

(7). 捐贈土地部分申請可移入容積為基準容積之＿＿＿＿＿＿%。
（無條件捨去至整數位，詳註 5）

(8). 捐贈土地部分占申請移入容積總量之百分比＿＿＿＿＿＿%。
（無條件捨去至整數位，詳註 5）

**4.□申請折繳代金-容移代金概要**

(1). 容移代金估價費用，本案 2 樓以上建物型態為(下列費用以新台幣計價)：
□住宅或辦公室，　容移代金估價費用共計 90 萬元。
□非住宅或辦公室，容移代金估價費用共計 120 萬元。

(2). □本人申請折繳代金估價，同意繳交公會協檢費用 6 萬元。

(3). 繳納容移代金部分申請可移入容積為基準容積之＿＿＿＿＿＿%。
（無條件捨去至整數位，詳註 5）。

(4). 繳納容移代金部分占申請移入容積總量之百分比＿＿＿＿＿＿%。
（無條件捨去至整數位，詳註 5）





**申請移入容積積分概要**

**5.接受基地概要：**

(1). 都市計畫（細部計畫）名稱：擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)（更新單元 5）細部計畫案(110/03/25)。

(2). 基地座落：新店區寶元段 32-1、35-1、35-2、35-5、36、36-5、36-6、37、38、38-1、39、39-1、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1 地號等 24 筆土地，詳如委託書。

(3). 基地面積合計：8,805.97 ㎡。

(4). 土地使用分區：第一種特定專用區，基準容積率：300 %。
土地使用分區：第三種特定專用區，基準容積率：288 %。
平均容積率: 294 %。

(5). 本案可移入容積之上限：10,355.82 ㎡，為基準容積率之
□15%（適用連接道路寬度 6 公尺以上，未達 8 公尺(註 2)）
□20%（位於依法公告之山坡地範圍內）
□30%（一般案件）
■40%（□整體開發地區/■實施都市更新地區/□面臨永久性空地/□鐵路、捷運場站 500 公尺範圍內）
□其他＿＿＿%。(說明:＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿)

(6). 本案申請可移入接受基地容積百分比(依本案性質填入或勾選下列欄位)

■A. 一般案件或需量體評定案件
本案屬■一般案件/■都更案件（■權利變換/□協議合建/□其他＿＿＿＿）/□都市計畫內危險及老舊建築物/□高氯離子鋼筋混凝土建築物/□基地原有建築物屬放射性汙染建築物/□防災都更案件，依量體評定原則檢討，申請可移入容積為基準容積之 33.5 %。

□B. 簡易案件或得免量體評定案件
□a. 一般簡易案件，接受基地面臨寬度＿＿＿＿公尺之鄰接道路，申請可移入容積為基準容積之＿＿＿＿%。
□b. 簡易都更案件，申請可移入容積為基準容積之＿＿＿＿%。
□c. 本案屬□都市計畫內危險及老舊建築物/□高氯離子鋼筋混凝土建築物/□基地原有建築物屬放射性汙染建築物/□防災都更案件)，已取得各項獎勵＿＿＿＿%，本案尚可移入容積：＿＿＿＿㎡，為基準容積率之＿＿＿＿%，各項獎勵面積及容積移轉之總和不得超過基準容積 50%。
□d. 經本府建築主管機關依建築法第 81 條認定為危險或有安全之虞且須拆除重建者，申請可移入容積為基準容積之＿＿＿＿%。

此致　新北市政府

申請人總行營造興業股份有限公司(負責人:[redacted]金燕)〔蓋章〕

中華民國 [redacted] 年 [redacted] 月 20 日

註 1：係依據都市計畫土地使用管制要點申請者才需填寫。

註 2：連接道路寬度 6 公尺以上，未達 8 公尺項目，[redacted]簡易都更案件適用。

註 3：申請容移代金倘於估價期間辦理變更者，依新北市政府[redacted]都市計畫容積移轉案件申請作業規範第 5 點第 1 項第 5 款辦理。

註 4：本申請書請以 A4 大小單面列印。

註 5：本申請書項目 3-(7)、3-(8)、4-(3)、4-(4)無條件捨去至整數，但依新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則第 5 點及第 6 點辦理者，以整數分數加計相關倍數，加計後分數得有小數，另 3-(8)、4-(4)應以加計前分數計算比例。

附表一之附件三　　（作業規範/110 年 5 月）

# 送出基地所有權人同意書

本人（公司）威力國際開發股份有限公司(負責人: 涂佩勳)、吉揚建設開發股份有限公司(負責人: 林子寬)依據都市計畫容積移轉實施辦法第六條及第十六條規定，同意下列事項：

一、同意捐贈如下表一所列之送出基地，並申請容積移轉至如下表二所列之接受基地。

二、送出基地上之地上建物或其他設施，於申請許可要件審查前，一併同意放棄所有權併自行拆除並不得請求任何補償（送出基地屬都市計畫表明應予保存或有保存價值之建築所定著之私有土地除外），如有他項權利及限制登記之設定應一併負責塗銷，且保證無被課徵地價稅及任何糾紛。

三、保證送出基地無租賃契約及重覆申請捐贈之情事，如有不實，願負法律上一切責任。

四、本同意書自立書日起一年內向主管機關提出申請。

表一、 送出基地標示及範圍如下：

| 序號 | 區 | 段 | 小段 | 地號 | 面積（㎡） | 全持分或已開闢 | 土地所有權人 | 持分比例 | 同意辦理持分 | 同意辦理面積（㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 新店區 | 大豐段 | | 367 | 4.27 | ■全持分 □已開闢 □免判定 | 吉揚建設開發股份有限公司 | 1 /5 | 1 /5 | 0.85 |
| 2 | 新店區 | 中正段 | | 324 | 29.35 | ■全持分 □已開闢 □免判定 | 吉揚建設開發股份有限公司 | 1 /4 | 1 /4 | 7.33 |
| 3 | 新店區 | 中正段 | | 738 | 28.15 | □全持分 ■已開闢 □免判定 | 吉揚建設開發股份有限公司 | 1 /4 | 1 /4 | 7.03 |
| 4 | 新店區 | 中華段 | | 973-1 | 2.93 | □全持分 ■已開闢 □免判定 | 吉揚建設開發股份有限公司 | 1 /10 | 1 /10 | 0.29 |
| 5 | 新店區 | 民權段 | | 710 | 26.81 | □全持分 ■已開闢 □免判定 | 吉揚建設開發股份有限公司 | 4 /5 | 4 /5 | 21.44 |
| 6 | 新店區 | 安德段 | | 25-1 | 26.51 | ■全持分 □已開闢 □免判定 | 吉揚建設開發股份有限公司 | 1 /1 | 1 /1 | 26.51 |
| 7 | 新店區 | 竹林段 | | 399-2 | 312.66 | □全持分 □已開闢 ■免判定 | 威力國際開發股份有限公司 | 1 /2 | 1 /2 | 156.33 |
| 8 | 新店區 | 竹林段 | | 496 | 0.49 | □全持分 □已開闢 ■免判定 | 威力國際開發股份有限公司 | 1 /2 | 1 /2 | 0.24 |
| 9 | 新店區 | 竹林段 | | 496-1 | 62.44 | □全持分 ■已開闢 □免判定 | 威力國際開發股份有限公司 | 1 /2 | 1 /2 | 31.22 |
| 10 | 新店區 | 明德段 | | 309 | 99.04 | ■全持分 □已開闢 □免判定 | 吉揚建設開發股份有限公司 | 1 /1 | 1 /1 | 99.04 |
| 11 | 新店區 | 莊敬段 | | 811 | 21.74 | □全持分 ■已開闢 □免判定 | 威力國際開發股份有限公司 | 50988/75600 | 50988/75600 | 14.66 |
| 12 | 新店區 | 莊敬段 | | 812 | 1,242.22 | □全持分 □已開闢 ■免判定 | 威力國際開發股份有限公司 | 50988/75600 | 50988/75600 | 837.80 |

附表一之附件三　　（作業規範/110 年 5 月）

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | 新店區 | 莊敬段 | | 814 | 109.29 | □全持分 □已開闢 ■免判定 | 威力國際開發股份有限公司 | 50988/75600 | 50988/75600 | 73.64 |
| 14 | 新店區 | 莊敬段 | | 814 | 109.20 | □全持分 □已開闢 ■免判定 | 威力國際開發股份有限公司 | 50988/75600 | 50988/75600 | 73.64 |
| 15 | 新店區 | 順安段 | | 293 | 103.26 | ■全持分 □已開闢 □免判定 | 吉揚建設開發股份有限公司 | 1 /4 | 1 /4 | 25.81 |
| 16 | 新店區 | 福園段 | | 263 | 19.56 | ■全持分 □已開闢 □免判定 | 吉揚建設開發股份有限公司 | 1 /1 | 1 /1 | 19.56 |
| 17 | 新店區 | 環河段 | | 557 | 734.71 | □全持分 ■已開闢 □免判定 | 威力國際開發股份有限公司 | 3 /20 | 3 /20 | 110.20 |
| 18 | 新店區 | 環河段 | | 558 | 1,756.36 | □全持分 ■已開闢 □免判定 | 吉揚建設開發股份有限公司 | 7 /20 | 7 /20 | 614.72 |
| 19 | 新店區 | 環河段 | | 560 | 1,401.60 | □全持分 ■已開闢 □免判定 | 吉揚建設開發股份有限公司 | 7 /20 | 393 /2000 | 275.41 |
| 20 | 新店區 | 環河段 | | 561 | 520.66 | □全持分 ■已開闢 □免判定 | 威力國際開發股份有限公司 | 3/20 | 11/20 | 286.36 |
| | | | | | | | 吉揚建設開發股份有限公司 | 8/20 | | |
| 21 | 新店區 | 環河段 | | 563 | 624.48 | □全持分 ■已開闢 □免判定 | 吉揚建設開發股份有限公司 | 1 /20 | 1 /20 | 31.22 |
| 22 | 新店區 | 寶強段 | | 306-1 | 29.86 | □全持分 ■已開闢 □免判定 | 吉揚建設開發股份有限公司 | 1 /168 | 1 /168 | 0.17 |
| 23 | 新店區 | 寶強段 | | 316-1 | 366.64 | □全持分 ■已開闢 □免判定 | 吉揚建設開發股份有限公司 | 1 /168 | 1 /168 | 2.18 |
| 24 | 新店區 | 寶強段 | | 317-1 | 209.32 | □全持分 ■已開闢 □免判定 | 吉揚建設開發股份有限公司 | 1 /216 | 1 /216 | 0.96 |
| 25 | 新店區 | 寶強段 | | 493-1 | 609.12 | □全持分 ■已開闢 □免判定 | 吉揚建設開發股份有限公司 | 66/21600 | 66/21600 | 1.86 |
| 26 | 新店區 | 寶強段 | | 501 | 15.93 | □全持分 ■已開闢 □免判定 | 吉揚建設開發股份有限公司 | 1 /168 | 1 /168 | 0.09 |
| 27 | 新店區 | 寶強段 | | 504 | 140.49 | □全持分 ■已開闢 □免判定 | 吉揚建設開發股份有限公司 | 1 /168 | 1 /168 | 0.83 |
| 28 | 新店區 | 寶橋段 | | 56 | 0.25 | ■全持分 □已開闢 □免判定 | 吉揚建設開發股份有限公司 | 1 /1 | 1 /1 | 0.25 |
| 29 | 新店區 | 寶橋段 | | 57 | 2.02 | ■全持分 □已開闢 □免判定 | 吉揚建設開發股份有限公司 | 1 /1 | 1 /1 | 2.02 |
| 合計 | | | | | | | | | | 2714.31 |

土地所有權人：
威力國際開發股份有限公司
(負責人:涂佩勳)　〔蓋章〕

統一編號：23533942
身分證字號：A104481093

附表一之附件三　　（作業規範/110年5月）

| | | |
|---|---|---|
| | 土地所有權人：<br>吉揚建設開發股份有限公司<br>（負責人：林子寬）　蓋章） | 統一編號：[illegible]<br>身分證字號：[illegible] |
| | 建築物或設施所有權人：<br>〔　　蓋　　章　　〕 | 身分證字號： |

表二、接受基地土地標示及範圍如下：

| 序號 | 區 | 段 | 小段 | 地號 | 面積(㎡) | 土地所有權人 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 新店區 | 寶元段 | | 32-1 | 14.37 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |
| 2 | 新店區 | 寶元段 | | 35-1 | 301.78 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |
| 3 | 新店區 | 寶元段 | | 35-2 | 49.61 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |
| 4 | 新店區 | 寶元段 | | 35-5 | 103.97 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |
| 5 | 新店區 | 寶元段 | | 36 | 3,332.55 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |
| 6 | 新店區 | 寶元段 | | 36-5 | 51.20 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |
| 7 | 新店區 | 寶元段 | | 36-6 | 254.14 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |
| 8 | 新店區 | 寶元段 | | 37 | 79.70 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |
| 9 | 新店區 | 寶元段 | | 38 | 146.50 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |
| 10 | 新店區 | 寶元段 | | 38-1 | 7.12 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |
| 11 | 新店區 | 寶元段 | | 39 | 1,924.74 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |
| 12 | 新店區 | 寶元段 | | 39-1 | 259.73 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |
| 13 | 新店區 | 寶元段 | | 40 | 107.71 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |
| 14 | 新店區 | 寶元段 | | 41 | 161.30 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |
| 15 | 新店區 | 寶元段 | | 42 | 937.72 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |
| 16 | 新店區 | 寶元段 | | 66 | 173.75 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |
| 17 | 新店區 | 寶元段 | | 67 | 146.07 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |
| 18 | 新店區 | 寶元段 | | 68 | 0.78 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |

附表一之附件三　　（作業規範/110年5月）

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 19 | 新店區 | 寶元段 | | 69 | 2.62 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |
| 20 | 新店區 | 寶元段 | | 70 | 8.96 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |
| 21 | 新店區 | 寶元段 | | 71 | 1.94 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |
| 22 | 新店區 | 寶元段 | | 72 | 8.90 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |
| 23 | 新店區 | 寶元段 | | 73 | 111.17 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |
| 24 | 新店區 | 寶元段 | | 109-1 | 619.64 | 總行營造興業股份有限公司（實施者） |
| 合計 | | | | | 8,805.97 | |

此致

新北市政府

立同意書人：威力國際開發股份有限公司(負責人：涂佩勳)

吉揚建設開發股份有限公司(負責人：林子寬)　〔蓋章〕

中華民國　110.3.7　日

註一：所有權人若為未成年人，應加蓋法定代理人印鑑並檢附其身分證明文件。
註二：送出基地屬都市計畫容積移轉實施辦法第六條第二項第一款土地免辦理捐贈。
註三：地上建物或設施所有權人與土地所有權人非屬同一人者，應一併蓋章並檢附其身分證明文件。
註四：送出基地屬道路用地者，或屬依接受基地座落地區之土地使用分區管制要點規定須已開闢或全持分之公共設施者，應填寫全持分或已開闢標位，並檢附勝本或已開闢證明；非位於上述區域者免判定。

# 接受基地之可移入容積評定表

| 項目 | 評定細目 | | | | 積分(%) | 可移入容積值(%) | | 評定審查結果(%)：（申請人免填） | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 可移入容積基準量 | 接受基地連接寬度八公尺以上，未達二十公尺之道路者 | | | | 八至十九 | 0 | 15 | 0 | 15 |
| | 接受基地連接寬度二十公尺以上之道路者 | | | | 二十 | 15 | | 15 | |
| 接受基地內部條件 | (一)基地大小及完整性 | 大小 | 五百平方公尺以上，未達一千五百平方公尺 | 甲一 | 大小/完整性：甲一 甲二 甲三 甲四 甲五<br>乙一 0 一 一 二 三<br>乙二 0 一 二 三 四<br>乙三 一 二 三 四 五<br>丙 一 一 二 二 三 | 3 | 10 | 3 | 10 |
| | | | 一千五百平方公尺以上，未達兩千平方公尺 | 甲二 | | | | | |
| | | | 兩千平方公尺以上，未達四千平方公尺 | 甲三 | | | | | |
| | | | 四千平方公尺以上，未達六千平方公尺 | 甲四 | | | | | |
| | | | 六千平方公尺以上 | 甲五 | | | | | |
| | | 完整性 | 基地最小邊長 八公尺以下 | 乙一 | | | | | |
| | | | 基地最小邊長 八公尺以上，未達二十公尺 | 乙二 | | | | | |
| | | | 基地最小邊長 二十公尺以上 | 乙三 | | | | | |
| | | | 內角介於六十至一百二十度 | 丙 | | | | | |
| | | 臨接道路條件 | 道路寬度八公尺以上，未達十五公尺 | | 二 | 0 | | 0 | |
| | | | 道路寬度十五公尺以上 | | 四 | 0 | | 0 | |
| | (二)周邊鄰地現況與公共設施 | 基地境界線最小退縮距離 | 三公尺以上 | | 二 | 0 | | 0 | |
| | | 現況公共設施（限公、兒、綠體、廣） | 零點五公頃以上 | | 三 | 0 | | 0 | |
| | | | 零點二公頃以上，未達零點五公頃 | | 二 | 2 | | 2 | |
| | | | 未達零點二公頃 | | 一 | 0 | | 0 | |
| | | TOD 規劃（距捷運車站或火車站） | 未達三百公尺範圍 | | 二 | 0 | | 0 | |
| | | | 三百公尺以上，未達五百公尺範圍 | | 一 | 0 | | 0 | |
| | (三)送出基地位置 | 連接接受基地面積佔送出基地總面積之比率 | 百分之百 | | 三 | 0 | | 0 | |
| | | | 百分之八十以上，未達百分之百 | | 二 | | | | |
| | | | 百分六十以上，未達百分之八十 | | 一 | | | | |
| | | 公共設施（公、兒、綠、體、廣）面積佔送出基地總面積之比率 | 百分之百 | | 三 | | | | |
| | | | 百分之八十以上，未達百分之百 | | 二 | | | | |
| | | | 百分六十以上，未達百分之八十 | | 一 | | | | |
| | | 經本府主管機關公告應優先取得之公共設施用地 | 百分之八十以上 | | 三 | | | | |
| | | | 百分之六十以上，未達百分之八十 | | 二 | | | | |
| | | | 百分之四十以上，未達百分之六十 | | 一 | | | | |
| | | 經本府主管機關公告取得方式 | | | 一至三 | | | | |
| | | 送出基地地號為全持分之已開闢道路，並應達送出基地總面積百分之五十以上 | | | 一 | | | | |
| | | | | | ■依本要點以折繳代金方式辦理者，本評定細目(三)送出基地位置，除以百分之百折繳代金辦理，得以**積分十(%)**計算外，其餘不適用之。（符合者請勾選） | | | | |
| | (四)地面層開放空間 | 廣場式開放空間 | 百分之四十以上法定空地面積 | | 八 | 0 | | 0 | |
| | | | 百分之三十以上，未達百分之四十法定空地 | | 六 | 0 | | 0 | |





| 項目 | 評定細目 | | | 積分(%) | 可移入容積值(%) | | 評定審查結果(%)：（申請人免填） | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 面積<br>百分之二十以上，未達百分之三十法定空地 | 四 | 0 | | 0 | |
| | | | 面積<br>百分之十以上，未達百分之二十法定空地面積 | 二 | 0 | | 0 | |
| | | 沿街步道式開放空間 | 單側臨路留設一點五公尺上，未達四公尺 | 一 | 0 | | 0 | |
| | | | 兩側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺 | 二 | 0 | | 0 | |
| | | | 叁側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺 | 三 | 3 | | 3 | |
| | | | 單側臨路留設四公尺以上 | 二 | 0 | | 0 | |
| | | | 兩側臨路留設四公尺以上 | 四 | 0 | | 0 | |
| | | | 叁側臨路留設四公尺以上 | 六 | 0 | | 0 | |
| | (五)交通問題改善策略 | 停等空間內化處理<br>提升或不降低周邊道路服務水準 | | 二 | 0 | | 0 | |
| | (六)捐贈接受基地內部之公益性設施 | 社會住宅 | | 二 | 0 | | 0 | |
| | | 公共托育設施 | | 二 | 2 | | 2 | |
| | | 老人安養設施 | | 二 | 0 | | 0 | |
| 接受基地外部環境改善項目（不得超過基地內部條件積分之三分之一） | (一)公共設施改善計畫 | 協開綠地、計畫道路等公共設施 | 基地四周(應鄰接接受基地) | 四 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| | | | 基地外圍(應距接受基地五百公尺範圍內) | 二 | 0 | | 0 | |
| | (二)提供環境改善償金 | 提供環境改善償金 | | 積分數<br>（最高八，以整數為原則） | 1 | | 1 | |
| | (三)綠色交通 | 提供 UBIKE 留設位置 | | 二 | 0 | | 0 | |

**可移入容積值計算結果：**

（一）臨路條件(A)= __15_%（二）接受基地內部條件(B)=___10 _%　（三）接受基地外部環境改善項目(C)=__1_%

（四）可移入容積計算結果=〔(A)+ (B)〕x__1.3__+ (C)=__33.5 %　（符合條件(請勾選)：1.□一般案件；2.□都市更新案件(x1.3)；3.申請折繳代金比例達□60%(x1.1)/□80%(x1.2)/□100%(x1.3)；4.□適用連接道路寬度 6 公尺以上，未達 8 公尺；5.□位於依法公告之山坡地範圍內；6.□整體開發地區、面臨永久性空地或鐵路、捷運場站 500 公尺範圍內)；7.其他：_____)。

**評定審查結果：**（申請人免填）

（一）臨路條件(A)= __15_%（二）接受基地內部條件(B)=__10__%（三）接受基地外部環境改善項目(C)=__1__%

（四）可移入容積計算結果=〔(A)+ (B)〕x_1.3_ + (C)=__33.5___%

備註：

接受基地外部環境改善項目-(三)綠色交通-提供UBIKE留設位置:基準容積外所增加之容積樓地板面積達6,000平方公尺以上，應加倍留設。本案未依規定檢討，故該申請項目經本府評定為0%。

容積評定小組成員核章：

※無申請評定審查者免檢附，本文請以 A3 大小單面列印。

附表一之附件六

（作業規範/110年5月）

# 新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定書面審查表

填表日期：111年4月20日

**申請基本資料**

一、申請人：總行營造興業股份有限公司(負責人 吳金燕)　　聯絡電話：02-25000808*1882

受委託人：精誠國際建設企業股份有限公司(負責人 李宜芳)　　聯絡電話：02-27233366*202

二、設計單位(事務所)：簡俊卿建築師事務所　　聯絡電話：02-2761-2206#17

四、申請項目：■可移入容積基準量　■接受基地內部條件　■接受基地外部環境改善項目

| 項目 | 審核項目 | 申請人自行檢核 | 審核結果 | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 符合 | 符合 | 不符合 | |
| **一、申請表格** | | | | | |
| 1 | 容積量體評定書面審查表 | ■ | □ | □ | 詳如附表一之附件六 |
| 2 | 接受基地可移入容積評定表 | ■ | □ | □ | 詳如附表一之附件六 |
| 3 | 建築師簽證表 | ■ | □ | □ | 詳如附表一之附件六 |
| **二、申請人應備齊下列文件一式二份：(請依順序裝訂並貼標籤)** | | | | | |
| **（一）可移入容積基準量** | | | | | |
| 1 | 接受基地之都市計畫圖。 | ■ | □ | □ | |
| 2 | 都市計畫道路線理表。 | ■ | □ | □ | |
| **（二）接受基地內部條件** | | | | | |
| 1 | 基地大小及完整性 | (1)接受基地500公尺範圍內之都市計畫圖套繪地籍圖 | ■ | □ | □ |
| | | (2)接受基地之土地登記謄本 | ■ | □ | □ |
| | | (3)接受基地之地籍圖謄本 | ■ | □ | □ |
| 2 | 臨接道路條件 | (1)接受基地之都市計畫圖 | □ | □ | □ |
| | | (2)都市計畫道路線理表 | □ | □ | □ |
| 3 | 基地境界線最小退縮距離 | (1)地面層配置圖 | □ | □ | □ |
| | | (2)地面層剖面圖 | □ | □ | □ |
| | | (3)都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則、各都市計畫之土地使用管制等有關退縮規定之檢討表 | □ | □ | □ |
| 4 | 現況公共設施(限公、兒、綠、體、廣) | (1)接受基地500公尺範圍內之都市計畫圖套繪地籍圖 | ■ | □ | □ |
| | | (2)公共設施用地土地使用分區證明書 | ■ | □ | □ |
| | | (3)公共設施用地之土地登記謄本 | ■ | □ | □ |
| | | (4)公共設施用地已開闢之證明文件 | □ | □ | □ |
| 5 | TOD規劃(距捷運車站或火車站) | (1)接受基地500公尺範圍內之都市計畫圖套繪地籍圖或地形圖(必要時，套繪捷運車站結構體細部設計圖) | □ | □ | □ |
| | | (2)捷運車站或火車站出入口之土地使用分區證明 | □ | □ | □ |
| | | (3)捷運車站結構體細部設計圖 | □ | □ | □ |
| 6 | 連接接受基地面積自送出基地總面積之比率 | (1)接受基地及送出基地之地籍圖謄本 | □ | □ | □ |
| | | (2)面積計算表 | □ | □ | □ |

簡俊卿 建築師事務所　簡俊卿 建築師事務所　簡俊卿





| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 互增公設面積占送出基地總面積之比率 | (1)送出基地之土地登記謄本 | □ | □ | □ | |
| | | (2)送出基地之土地使用分區證明書 | □ | □ | □ | |
| | | (3)面積計算表 | □ | □ | □ | |
| 8 | 經本府主管機關公告應優先取得之公共設施用地 | (1)送出基地之土地登記謄本 | □ | □ | □ | |
| | | (2)送出基地之土地使用分區證明書 | □ | □ | □ | |
| | | (3)面積計算表 | □ | □ | □ | |
| | | (4)應優先取得之公共設施用地證明文件 | □ | □ | □ | |
| 9 | 經本府主管機關公告取得方式 | 該所公告取得方式應檢附之文件 | □ | □ | □ | |
| 10 | 送出基地為全持分之已開闢道路 | (1)送出基地之土地登記謄本 | □ | □ | □ | |
| | | (2)送出基地之土地使用分區證明書 | □ | □ | □ | |
| | | (3)道路維管證明文件 | □ | □ | □ | |
| | 申請百分之百以容移代金辦理容積移轉 | | □ | □ | □ | |
| 11 | 地面層開放空間 | (1)地面層增設開放空間平面配置圖 | ■ | □ | □ | |
| | | (2)地面層增設開放空間平面剖面圖 | ■ | □ | □ | |
| 12 | 交通問題改善策略 | (1)地面層配置圖及車行動線分析圖 | □ | □ | □ | |
| | | (2)應洽相關機關(交通局)確認之交通分析相關文件 | □ | □ | □ | |
| 13 | 捐贈社會住宅 | (1)建築物配置圖、規劃設計圖 | □ | □ | □ | |
| | | (2)相關機關同意文件 | □ | □ | □ | |
| 14 | 捐贈公共托育設施 | (1)建築物配置圖、規劃設計圖 | ■ | □ | □ | |
| | | (2)相關機關同意文件 | ■ | □ | □ | |
| 15 | 捐贈老人安養設施 | (1)建築物配置圖、規劃設計圖 | □ | □ | □ | |
| | | (2)相關機關同意文件 | □ | □ | □ | |
| **（三）接受基地外部環境改善項目** | | | | | | |
| 1 | 臨時開闢綠地、計畫道路等公共設施 | (1)接受基地500公尺範圍內之都市計畫圖套繪地籍圖 | □ | □ | □ | |
| | | (2)公共設施用地之土地登記謄本 | □ | □ | □ | |
| | | (3)公共設施用地之土地使用分區證明書 | □ | □ | □ | |
| | | (4)相關機關同意文件 | □ | □ | □ | |
| 2 | 提供環境改善費金 | (1)接受基地之土地登記謄本 | ■ | □ | □ | |
| | | (2)接受基地面積計算表 | ■ | □ | □ | |
| | | (3)環境改善費金計算式說明 | ■ | □ | □ | |
| 3 | 提供UBIKE | (1)地面層配置UBIKE位置圖 | □ | □ | □ | |
| | 設置 | (2)相關機關同意設置文件 | □ | □ | □ | |

申請人簽章　　設計單位(建築師)簽章

簡俊卿 建築師事務所　簡俊卿 建築師事務所　簡俊卿

**三、綜合審查結果(申請人免填)**

□ 不符合初步書面審查內容，限期補正(限期補正日期：　年　月　日)。

□ 符合初步審查內容：

| | |
|---|---|
| 承辦人簽核章 | |

徵無申請評定書查者免檢附。

檔　　號:
保存年限:

# 新北市政府　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：劉怡君
電話：(02)29603456 分機7191
傳真：(02)22728033
電子信箱：AH3139@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國111年3月31日
發文字號：新北府城開字第1110265865號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：書面要件審查申請書、送出基地所有權人同意書及評定表或建築計畫各1份（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有4個附件，驗證碼：000JQAPMV）

主旨：有關貴公司申請捐贈本市新店區大豐段367地號等29筆道路用地、綠地、部分道路部分過水道路用地土地，移入本市新店區寶元段32-1地號等24筆土地容積移轉一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依都市計畫容積移轉實施辦法第13條、17條規定、貴公司111年2月8日新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書（收文日：111年2月11日），本府111年3月3日新北府城開字第1110394317號函、貴公司111年3月7日容積移轉補正申請書及新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書（收文日：111年3月11日）辦理。

二、本案申請送出基地係位於本市新店區大豐段367地號、中正段324、738地號、中華段973-1地號、民權段710地號、安德段25-1地號、竹林段399-2、496、496-1地號、明德段309地號、莊敬段811、812、813、814地號、順安段293地號、福園段263地號、環河段557、558、560、561、563地號、寶強段306-1、316-1、317-1、493-1、501、504地號、寶橋段56、57地號等29筆道路用地、綠地、部分道路部分過水道路用地土地，捐贈持分面積共計2,714.31平方公尺；其接受基地位於本市新店區寶元段32-1、35-1、35-2、35-5、36、36-5、36-6、37、38、38-1、39、39-1、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1地號等24筆土地，面積共計8,805.97平方公尺，係屬擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)（更新單元5）細部計畫案之第一種特定專用區及第三種特定專用區，其中第一種特定專用區之基準容積率為300%，第三種特定專用區之基準容積率為288%，平均基準容積率為294%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之32.5%【（8,414.10平方公尺，接受基地連接道路寬度15公尺/臨路條件15%+接受基地內部條件10%）x1.3+接受基地外部環境改善項目0%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限（10,355.82平方公尺，都市更新地區，非位於法定山坡地範圍）。

三、另本案依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」附表「接受基地外部條件－綠色交通-提供UBIKE留設位置」項目，基準容積外所增加之容積樓地板面積達6,000平方公尺以上，應加倍留設。本案未依規定檢討，故該申請項目經本府評定為0%。

四、另本案依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」附表「接受基地內部條件－地面層開放

空間」項目，不得與開放空間獎勵、法定退縮範圍重複計算。

五、另查本案原擬申請評定積分為33.5%，現經本府評定為32.5%，經試算申請捐贈送出基地可移出之容積量(8,673.57平方公尺)遠超出經本府評定可移入之容積量(8,414.10平方公尺)，為免容積移轉量超出部分之土地需自願無償捐贈之規模後續恐損及貴公司權益，仍請貴公司於辦理次一階段申請程序前予以釐清。

六、查本案涉及都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，即不適用「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」第5點規定，接受基地可移入容積基準量及接受基地內部條件項目不得乘以1.3倍作計算，原容積移轉上限降為30%，其中10%之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第11條（接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。）之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其中10%因容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。

七、查本案係111年2月11日掛件申請，有關後續各辦理階段或變更作業之相關流程，仍得依掛件申請當期相關法令規定辦理；另本案擬採權利變換方式實施，後續尚需提送權利變換計畫申請，故請俟本府核定權利變換計畫後，再依上開規定續辦容積移轉程序。



八、有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範，請依本府110年5月13日新北府城開字第1100926058號令公告之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」辦理(前述法令及相關附件請自本府城鄉發展局網站>熱門服務>各類申請>容積移轉申請下載）。

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

正本：總行營造興業股份有限公司（受委託人:精誠國際建設企業股份有限公司)、總行營造興業股份有限公司

副本：新北市政府工務局建照科、新北市政府都市更新處、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府城鄉發展局(均含附件) 電子公文交換章 2022/04/01 09:08:35

本案依分層負責規定授權業務主管決行

# 接受基地之可移入容積評定表

| 項目 | 評定細目 | | | | 積分(%) | 可移入容積值(%) | | 評定審查結果(%)：（申請人免填） | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 可移入容積基準量 | 接受基地連接寬度八公尺以上，未達二十公尺之道路者 | | | | 八至十九 | 0 | 15 | 0 | 15 |
| | 接受基地連接寬度二十公尺以上之道路者 | | | | 二十 | 15 | | 15 | |
| 接受基地內部條件 | (一)基地大小及完整性 | 大小 | 五百平方公尺以上，未達一千五百平方公尺 | 甲一 | 大小/完整性：甲一 0；甲二 一；甲三 一；甲四 二；甲五 三 | 3 | 10 | 3 | 10 |
| | | | 一千五百平方公尺以上，未達兩千平方公尺 | 甲二 | 乙一 0；乙二 0；乙三 一；丙 一 | | | | |
| | | | 兩千平方公尺以上，未達四千平方公尺 | 甲三 | 甲一 0；甲二 一；甲三 二；甲四 三；甲五 三 | | | | |
| | | | 四千平方公尺以上，未達六千平方公尺 | 甲四 | 乙一 一；乙二 一；乙三 二；丙 一 | | | | |
| | | | 六千平方公尺以上 | 甲五 | 乙一 二；乙二 二；乙三 三；丙 二 | | | | |
| | | 完整性 | 基地最小邊長 八公尺以下 | 乙一 | 乙一 三；乙二 三；乙三 四；丙 二 | | | | |
| | | | 基地最小邊長 八公尺以上，未達二十公尺 | 乙二 | 乙一 四；乙二 四；乙三 五；丙 三 | | | | |
| | | | 基地最小邊長 二十公尺以上 | 乙三 | 乙一 五；乙二 五；乙三 五；丙 三 | | | | |
| | | | 內角介於六十至一百二十度 | 丙 | 丙 一 | | | | |
| | | 臨接道路條件 | 道路寬度八公尺以上，未達十五公尺 | | 二 | 0 | | 0 | |
| | | | 道路寬度十五公尺以上 | | 四 | 0 | | 0 | |
| | (二)周邊鄰地現況與公共設施 | 基地境界線最小退縮距離 | 三公尺以上 | | 二 | 0 | | 0 | |
| | | 現況公共設施（限公、兒、綠體、廣） | 零點五公頃以上 | | 三 | 0 | | 0 | |
| | | | 零點二公頃以上，未達零點五公頃 | | 二 | 2 | | 2 | |
| | | | 未達零點二公頃 | | 一 | 0 | | 0 | |
| | | TOD 規劃（距捷運車站或火車站） | 未達三百公尺範圍 | | 二 | 0 | | 0 | |
| | | | 三百公尺以上，未達五百公尺範圍 | | 一 | 0 | | 0 | |
| | (三)送出基地位置 | 連接接受基地面積佔送出基地總面積之比率 | 百分之百 | | 三 | 0 | | 0 | |
| | | | 百分之八十以上，未達百分之百 | | 二 | | | | |
| | | | 百分六十以上，未達百分之八十 | | 一 | | | | |
| | | 公共設施（公、兒、綠、體、廣）面積佔送出基地總面積之比率 | 百分之百 | | 三 | | | | |
| | | | 百分之八十以上，未達百分之百 | | 二 | | | | |
| | | | 百分六十以上，未達百分之八十 | | 一 | | | | |
| | | 經本府主管機關公告應優先取得之公共設施用地 | 百分之八十以上 | | 三 | | | | |
| | | | 百分之六十以上，未達百分之八十 | | 二 | | | | |
| | | | 百分之四十以上，未達百分之六十 | | 一 | | | | |
| | | 經本府主管機關公告取得方式 | | | 一至三 | | | | |
| | | 送出基地地號為全持分之已開闢道路，並應連送出基地總面積百分之五十以上 | | | 一 | | | | |
| | (四)地面層開放空間 | 廣場式開放空間 | 百分之四十以上法定空地面積 | | 八 | 0 | | 0 | |
| | | | 百分之三十以上，未達百分之四十法定空地 | | 六 | 0 | | 0 | |

■ 依本要點以折繳代金方式辦理者，本評定細目(三)送出基地位置，除以百分之百折繳代金辦理，得以**積分十(%)**計算外，其餘不適用之。(符合者請勾選)





| 項目 | 評定細目 | | | 積分(%) | 可移入容積值(%) | | 評定審查結果(%)：（申請人免填） | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 面積 | | | | | |
| | | | 百分之二十以上，未達百分之三十法定空地面積 | 四 | 0 | | 0 | |
| | | | 百分之十以上，未達百分之二十法定空地面積 | 二 | 0 | | 0 | |
| | | 沿街步道式開放空間 | 單側臨路留設一點五公尺上，未達四公尺 | 一 | 0 | | 0 | |
| | | | 兩側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺 | 二 | 0 | | 0 | |
| | | | 叁側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺 | 三 | 3 | | 3 | |
| | | | 單側臨路留設四公尺以上 | 二 | 0 | | 0 | |
| | | | 兩側臨路留設四公尺以上 | 四 | 0 | | 0 | |
| | | | 叁側臨路留設四公尺以上 | 六 | 0 | | 0 | |
| | (五)交通問題改善策略 | 停等空間內化處理<br>提升或不降低周邊道路服務水準 | | 二 | 0 | | 0 | |
| | (六)捐贈接受基地內部之公益性設施 | 社會住宅 | | 三 | 0 | | 0 | |
| | | 公共托育設施 | | 三 | 2 | | 2 | |
| | | 老人安養設施 | | 三 | 0 | | 0 | |
| 接受基地外部環境改善項目（不得超過基地內部條件積分之三分之一） | (一)公共設施改善計畫 | 協開綠地、計畫道路等公共設施 | 基地四周(應鄰接接受基地) | 四 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | | | 基地外圍(應距接受基地五百公尺範圍內) | 二 | 0 | | 0 | |
| | (二)提供環境改善價金 | 提供環境改善價金 | | 積分數<br>（最高八，以整數為原則） | 0 | | 0 | |
| | (三)綠色交通 | 提供 UBIKE 留設位置 | | 二 | 1 | | 0 | |

**可移入容積值計算結果：**

(一) 臨路條件(A)= __15_%　(二) 接受基地內部條件(B)=___10 _%　(三) 接受基地外部環境改善項目(C)=__1_%

(四) 可移入容積計算結果=〔(A)+ (B)〕x__1.3__+ (C)=__33.5 %　(符合條件(請勾選)：1.□一般案件；2.□都市更新案件(x1.3)；3.申請折繳代金比例達□60%(x1.1)/□80%(x1.2)/□100%(x1.3)；4.□適用連接道路寬度 6 公尺以上，未達 8 公尺；5.□位於依法公告之山坡地範圍內；6.□整體開發地區、面臨永久性空地或鐵路、捷運場站 500 公尺範圍內)；7.其他：_____)。

**評定審查結果：**(申請人免填)

(一) 臨路條件(A)= __15_%　(二) 接受基地內部條件(B)=__10__%　(三) 接受基地外部環境改善項目(C)=__0__%

(四) 可移入容積計算結果=〔(A)+ (B)〕x_1.3_　+ (C)=__32.5___%

備註：

接受基地外部環境改善項目-(三)綠色交通-提供UBIKE留設位置:基準容積外所增加之容積樓地板面積達6,000平方公尺以上，應加倍留設。本案未依規定檢討，故該申請項目經本府評定為0%。

容積評定小組成員核章：

※無申請評定審查者免檢附，本文請以 A3 大小單面列印。

正本

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：劉惠萍
電話：(02)29603456 分機3144
傳真：(02)22728033
電子信箱：ap5693@ntpc.gov.tw

110
臺北市信義區忠孝東路5段386號6樓

受文者：總行營造興業股份有限公司（負責人：吳金燕君）

發文日期：中華民國109年8月10日
發文字號：新北府城開字第1091459492號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關貴公司申請捐贈本市新店區竹林段399-2地號等5筆綠地、道路用地土地，移入本市新店區寶元段26地號等23筆土地容積移轉預先審查一案，詳如說明，請查照。

說明：

訂

一、依都市計畫容積移轉實施辦法第13條、第17條規定、本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範規定、本府都市更新處109年5月14日新北更事字第1094705252號函轉貴公司109年5月6日申請書、本府109年月25日新北府城開字第1090888175號函、貴公司109年5月27日申請書、本府109年5月29日新北府城開字第1090981221號函、本府交通局109年6月4日新北交規字第1091008382號函、本府城鄉發展局都市設計科109年6月8日便簽、本府109年6月10日新北府城開字第1091042053號函、貴公司109年6月19日申請書（收文日：109年6月20日）、本府109年6月23日新北府城開字第1091149463號函、本府城鄉發展局都市設計科109年6月23日便簽、本府交通局109年7月3日新北交規字第1091190714號函、本府109年7月24日新北府城開字第1091411960號函、貴公司109年7月29日申請書（收文日：109年7月31日）、本府城鄉發展局都市設計科109年8月3日便簽辦理。

線

二、經檢視上開109年7月29日申請書，貴公司撤銷申請「交通問題改善策略」評點，另依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請評定接受基地內部條件—「(四)地面層開放空間－沿街步道式開放空間（三側臨路留設1.5公尺以上，未達4公尺）」，本府尚無新增意見，審查結果俟召開「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」專案小組會議時一併說明。另景觀配置部分，後續仍依都市設計審議核備內容為準。

正本：總行營造興業股份有限公司（負責人：吳金燕君）
副本：新北市政府城鄉發展局、新北市政府都市更新處、新北市政府城鄉發展局都市設計科

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附表一之附件七　　（作業規範/109 年 2 月）

# 接受基地之可移入容積評定表

| 項目 | 評定細目 | | | 積分(%) | 可移入容積值(%) | | 評定審查結果(%)：（申請人免填） | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 可移入容積基準量 | 接受基地連接寬度八公尺以上，未達二十公尺之道路者 | | | 八至十九 | 0 | 0 | | |
| | 接受基地連接寬度二十公尺以上之道路者 | | | 二十 | 15 | | | |
| 接受基地內部條件 | (一)基地大小及完整性 | 大小 | 五百平方公尺以上，未達一千五百平方公尺 | 甲一 | 3 | | | |
| | | | 一千五百平方公尺以上，未達兩千平方公尺 | 甲二 | | | | |
| | | | 兩千平方公尺以上，未達四千平方公尺 | 甲三 | | | | |
| | | | 四千平方公尺以上，未達六千平方公尺 | 甲四 | | | | |
| | | | 六千平方公尺以上 | 甲五 | | | | |
| | | 完整性 | 基地最小邊長 八公尺以下 | 乙一 | | | | |
| | | | 基地最小邊長 八公尺以上，未達二十公尺 | 乙二 | | | | |
| | | | 基地最小邊長 二十公尺以上 | 乙三 | | | | |
| | | | 內角介於六十至一百二十度 | 丙 | | | | |
| | | 臨接道路條件 | 道路寬度八公尺以上，未達十五公尺 | 二 | 0 | | | |
| | | | 道路寬度十五公尺以上 | 四 | 0 | | | |
| | (二)周邊鄰地建築物現況與公共設施 | 基地境界線最小退縮距離 | 三公尺以上 | 二 | 0 | | | |
| | | 現況公共設施（限公、兒、綠體、廣） | 零點五公頃以上 | 三 | 0 | | | |
| | | | 零點二公頃以上，未達零點五公頃 | 二 | 0 | | | |
| | | | 未達零點二公頃 | 一 | 2 | | | |
| | | TOD 規劃（距捷運車站或火車站） | 未達三百公尺範圍 | 二 | 0 | | | |
| | | | 三百公尺以上，未達五百公尺範圍 | 一 | 0 | | | |
| | (三)送出基地位置 | 連接接受基地面積估送出基地總面積之比率 | 百分之八十以上 | 三 | 0 | | | |
| | | | 百分之六十以上，未達百分之八十 | 二 | 0 | | | |
| | | | 百分之四十以上，未達百分之六十 | 一 | 0 | | | |
| | | 公共設施（公、兒、綠、體、廣）面積估送出基地總面積之比率 | 百分之八十以上 | 三 | 0 | | | |
| | | | 百分之六十以上，未達百分之八十 | 二 | 0 | | | |
| | | | 百分之四十以上，未達百分之六十 | 一 | 0 | | | |
| | | 經本府主管機關公告應優先取得之公共設施用地 | 百分之八十以上 | 三 | 0 | | | |
| | | | 百分之六十以上，未達百分之八十 | 二 | 0 | | | |
| | | | 百分之四十以上，未達百分之六十 | 一 | 0 | | | |
| | | 經本府主管機關公告取得方式 | | 一至三 | 0 | | | |
| | | 送出基地地號為全持分之已開闢道路，並應達送出基地總面積百分之五十以上 | | 一 | 0 | | | |

| 大小 \ 完整性 | 甲一 | 甲二 | 甲三 | 甲四 | 甲五 |
|---|---|---|---|---|---|
| 乙一 | 0 | 一 | 一 | 二 | 三 |
| 乙二 | 0 | 一 | 二 | 三 | 四 |
| 乙三 | 一 | 二 | 三 | 四 | 五 |
| 丙 | 一 | 一 | 二 | 二 | 三 |

附表一之附件七　　（作業規範/109 年 2 月）

| 項目 | 評定細目 | | | 積分(%) | 可移入容積值(%) | | 評定審查結果(%)：（申請人免填） | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | (四)地面層開放空間 | 廣場式開放空間 | 百分之四十以上法定空地面積 | 八 | 0 | | | |
| | | | 百分之三十以上，未達百分之四十法定空地面積 | 六 | 0 | | | |
| | | | 百分之二十以上，未達百分之三十法定空地面積 | 四 | 0 | | | |
| | | | 百分之十以上，未達百分之二十法定空地面積 | 二 | 0 | | | |
| | | 沿街步道式開放空間 | 單側臨路留設一點五公尺上，未達四公尺 | 一 | 0 | | | |
| | | | 兩側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺 | 二 | 0 | | | |
| | | | 叁側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺 | 三 | 3 | | | |
| | | | 單側臨路留設四公尺以上 | 二 | 0 | | | |
| | | | 兩側臨路留設四公尺以上 | 四 | 0 | | | |
| | | | 叁側臨路留設四公尺以上 | 六 | 0 | | | |
| | (五)交通問題改善策略 | 停等空間內化處理<br>提升或不降低周邊道路服務水準 | | 二 | 0 | | | |
| | (六)捐贈接受基地內部之公益性設施 | 社會住宅 | | 二 | 0 | | | |
| | | 公共托育設施 | | 二 | 2 | | | |
| | | 老人安養設施 | | 二 | 0 | | | |
| 接受基地外部環境改善項目（不可超過基地內部條件積分之三分之一） | (一)公共設施改善計畫 | 協助開闢綠地、計畫道路等公共設施 | 基地四周(應鄰接接受基地) | 四 | 0 | | | |
| | | | 基地外圍(應距接受基地五百公尺範圍內) | 二 | 0 | | | |
| | (二)認養公園等公共設施 | 認養區內公園、綠化步道等 | 認養面積應大於申請移入容積樓地板面積且五百平方公尺以上。 | 二 | 0 | | | |
| | (三)綠色交通 | 提供 UBIKE 留設位置 | | 二 | 1 | | | |

**可移入容積值計算結果：**

（一）臨路條件(A)= 15 %（二）接受基地內部條件(B) = 10 %（三）接受基地外部環境改善項目(C) = 1 %

（四）可移入容積計算結果=〔(A)+ (B)〕×1.3 + (C)=33.5 %（符合條件：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿）

**評定審查結果：**（申請人免填）

（一）臨路條件(A)=＿＿＿ %（二）接受基地內部條件(B) =＿＿＿ %（三）接受基地外部環境改善項目(C) =＿＿＿＿ %

（四）可移入容積計算結果=〔(A)+ (B)〕×＿＿＿＿＿ + (C)=＿＿＿＿＿ %

備註：

※無申請評定審查者免檢附。

副本

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：劉惠萍
電話：(02)29603456 分機3144
傳真：(02)22728033
電子信箱：ap5693@ntpc.gov.tw

110
臺北市信義區忠孝東路5段386號6樓
受文者：總行營造興業股份有限公司（負責人：吳金燕君）

發文日期：中華民國109年6月23日
發文字號：新北府城開字第1091149463號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：有關總行營造興業股份有限公司申請送出基地新店區竹林段399-2、496、496-1地號、莊敬段811、813地號等5筆土地容積移轉至新店區寶元段26地號等23筆土地取得交通問題改善策略評點分數預審一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據都市計畫容積移轉實施辦法第13條、第17條規定、本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範規定、本府都市更新處109年5月14日新北更事字第1094705252號函轉總行營造興業股份有限公司109年5月6日申請書、本府109年月25日新北府城開字第1090888175號函、總行營造興業股份有限公司109年5月27日申請書、本府109年5月29日新北府城開字第1090981221號函、貴局109年6月4日新北交規字第1091008382號函、本府城鄉發展局都市設計科109年6月8日便簽、本府109年6月10日新北府城開字第1091042053號函、總行營造興業股份有限公司109年6月19日申請書（收文日：109年6月20日）辦理。

二、經檢視上開109年6月19日申請書，申請人依本府109年6月10日新北府城開字第1091042053號函檢送貴局109年6月4日新北交規字第1091008382號函意見補正，隨文檢附相關申請資



料各1份，惠請貴局查明本案是否符合要件，俾憑續辦。

正本：新北市政府交通局
副本：總行營造興業股份有限公司（負責人：吳金燕君）、新北市政府城鄉發展局、新北市政府都市更新處

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

正本

檔　　號：
保存年限：

# 新北市政府　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：劉惠萍
電話：(02)29603456 分機3144
傳真：(02)22728033
電子信箱：ap5693@ntpc.gov.tw

110
臺北市信義區忠孝東路5段386號6樓

受文者：總行營造興業股份有限公司（負責人：吳金燕君）

發文日期：中華民國109年6月10日
發文字號：新北府城開字第1091042053號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司申請捐贈本市新店區竹林段399-2地號等5筆綠地、道路用地土地，移入本市新店區寶元段26地號等19筆土地容積移轉預先審查一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據都市計畫容積移轉實施辦法第13條、第17條規定、本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範規定、本府都市更新處109年5月14日新北更事字第1094705252號函轉總行營造興業股份有限公司109年5月6日申請書、本府109年月25日新北府城開字第1090888175號函、總行營造興業股份有限公司109年5月27日申請書、本府109年5月29日新北府城開字第1090981221號函、依本府交通局109年6月4日新北交規字第1091008382號函辦理。

二、查旨案前經本府109年5月29日新北府城開字第1090981221號函檢附貴公司交通問題改善策略予本府交通局提供審查意見，其意見如下（略以）：

（一）經查本案基地(新店區寶元段26地號等23筆土地)開發後周邊道路服務水準雖能維持C級以上，但部分路段交通速率仍有下降，故請開發單位補充說明本案對人、車友善之具體可行交通改善措施。



新北市政府公文用紙

（二）請開發單位補充說明本案基地地面層物流車停等空間位置（非裝卸車位），物流宅配及臨停需求應完全於基地內部化處理。

三、另查貴公司本次卷附內容，尚未確認「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請評定接受基地內部條件一「(四)地面層開放空間－沿街步道式開放空間」之範圍，請詳細於景觀平面圖套繪申請位置，以確保開放性及非位於自行車停車空間範圍。

正本：總行營造興業股份有限公司（負責人：吳金燕君）
副本：新北市政府城鄉發展局、新北市政府都市更新處、新北市政府交通局、新北市政府城鄉發展局都市設計科

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行



新北市政府公文用紙

副本

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：劉惠萍
電話：(02)29603456 分機3144
傳真：(02)22728033
電子信箱：ap56936@ntpc.gov.tw

110
臺北市信義區忠孝東路5段386號6樓

受文者：總行營造興業股份有限公司（負責人：吳金燕君）

發文日期：中華民國109年5月29日
發文字號：新北府城開字第1090981221號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：說明二

主旨：有關總行營造興業股份有限公司申請送出基地新店區竹林段399-2、496、496-1地號、莊敬段811、813地號等5筆土地容積移轉至新店區寶元段26地號等23筆土地取得交通問題改善策略評點分數預審一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據都市計畫容積移轉實施辦法第13條、第17條規定、本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範規定、本府都市更新處109年5月14日新北更事字第1094705252號函轉總行營造興業股份有限公司109年5月6日申請書、本府109年月25日新北府城開字第1090888175號函、總行營造興業股份有限公司109年5月27日申請書辦理。

二、經檢視上開109年5月27日申請書，申請人依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請評定接受基地內部條件－「(五)交通問題改善策略－停等空間內化處理提升或不降低周邊道路服務水準」，隨文檢附相關申請資料及評點項目查核表各1份，惠請貴局查明本案是否符合要件，俾憑續辦。

正本：新北市政府交通局
副本：總行營造興業股份有限公司（負責人：吳金燕君）、新北市政府城鄉發展局、新北市政府都市更新處





市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

正本

檔　　號：
保存年限：

# 新北市政府　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：劉惠萍
電話：(02)29603456 分機3144
傳真：(02)22728033
電子信箱：ap5693@ntpc.gov.tw

110
臺北市信義區忠孝東路5段386號6樓

受文者：總行營造興業股份有限公司（負責人：吳金燕君）

發文日期：中華民國109年5月25日
發文字號：新北府城開字第1090888175號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司申請捐贈本市新店區竹林段399-2地號等5筆綠地、道路用地土地，移入本市新店區寶元段26地號等19筆土地容積移轉預先審查一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據都市計畫容積移轉實施辦法第13條、第17條規定、本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範規定、本府都市更新處109年5月14日新北更事字第1094705252號函轉貴公司109年5月6日申請書辦理。

二、貴公司依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請評定接受基地內部條件－「(一)基地大小及完整性－鄰接道路條件」，有關本案臨接道路是否通達足寬達8公尺以上道路，請再行確認。

三、另貴公司依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請評定接受基地內部條件－「(四)地面層開放空間－沿街步道式開放空間」，惟查本案1.5公尺沿街步道是開放空間設置之範圍於特（專三）及特（專一）部分應順平且不得設置植栽槽，請修正並檢附全區景觀配置圖。

正本：總行營造興業股份有限公司（負責人：吳金燕君）
副本：新北市政府城鄉發展局、新北市政府都市更新處



新北市政府公文用紙

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行



新北市政府公文用紙

# 附錄十四、新店國民運動中心及新店區大豐社福館收費標準

## 新北市新店區大豐社福館收費明細一覽表

| 場地名稱 | 收費項目 | 容納人數 | 場地大小 | 場地設備 |
|---|---|---|---|---|
| 3樓綜合教室 | 場地使用費 130 元/1 小時<br>冷氣費 140 元/1 小時 | 80 人 | 154.86 平方公尺<br>〈47 坪〉 | 桌椅、投影機、喇叭音箱、<br>麥克風、銀幕、白板教具 |
| 4樓研習教室 | 場地使用費 80 元/1 小時<br>冷氣費 140 元/1 小時 | 60 人 | 147.90 平方公尺<br>〈45 坪〉 | 桌椅、投影機、喇叭音箱、<br>麥克風、銀幕、白板教具 |
| 5樓禮堂 | 場地使用費 280 元/1 小時<br>冷氣費 140 元/1 小時 | 500 人 | 321.53 平方公尺<br>〈97 坪〉 | 舞台、麥克風 |

備註：

一、場地及冷氣使用費均以每小時為計價單位，半小時以上未滿 1 小時者，以 1 小時計，未滿半小時者不予計價。

二、申請洽借流程：使用前 3 個月內向本館預借→使用日 15 日前至本館填寫申請表並繳費始完成預借手續。

三、借用期間每次以 3 個月為限，經審查核准者，應於使用日 15 日前繳清費用，並依核准申請內容使用，逾期未繳交視同放棄。

四、申請使用者因故不使用或延期使用，應於原訂使用日 5 日前，向本館申請註銷或改期手續，逾期不予受理，且所繳之費用不予退還。如遇不可抗力之災變，致不能使用時，申請使用者應於不可抗力之災變結束後 10 日內，申請延期使用或無息退還所繳之費用。

# 附錄十五、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會109年度第5次大會會議紀錄

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：蔡翔宇
電話：(02)29603456 分機7250
傳真：(02)29523713
電子信箱：AR9681@ntpc.gov.tw

受文者：新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

發文日期：中華民國109年5月18日
發文字號：新北府城設字第1090854025號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000E5C28U）

主旨：檢送109年5月8日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會109年度第5次大會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

一、依本府109年4月30日新北府城設字第1090774346號開會通知單及本府城鄉發展局109年5月6日新北城設字第1090831385號函續辦。

二、請申請單位依決議修正後，於文到翌日起30天內檢附修正報告書送府辦理續審或核備。相關作業規定依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理，申請人未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，得駁回申請，並應由申請人重新提出申請。

三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起30天內以書面申請復議。

正本：黃主任委員一平、江副主任委員志成、簡委員連貴、蘇委員瑛敏、張委員銀河、湯委員潔新、鄭委員健志、羅委員文明、黃委員美君、林委員辰熹、陳委員信良、林委員秀芬、江委員彥霆、邱委員文傑、謝委員旭昇、楊委員弘志、洪委員 光、潘委員一如、左委員昭德、李委員泰陽、唐委員峰正、江委員南志、金



| 案由 | 總行營造新店區寶元段26地號等23筆土地都市更新工程 | 案號 | 諮詢案第一案 |
|---|---|---|---|
| 說明 | 一、申請位置：新店區寶元段26、31、32、33、34、35、35-1、36、37、38、39、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1地號等23筆土地<br>二、設計單位：簡俊卿建築師事務所　　建 築 師：簡俊卿<br>三、申請單位：總行營造興業有限公司　　負 責 人：吳金燕<br>四、土地使用分區：特（專一）(建蔽率55%；容積率：300%)<br>特（專三）(建蔽率55%；容積率：288%)<br>公園用地(建蔽率15%；容積率：45%)<br>五、設計概要：<br>（一）設計內容：<br>特（專一）地下5層，地上24層，SC造，共35戶。<br>特（專三）地下5層，地上31層，SC造，共337戶。<br>公園用地　地下3層，地上1層，RC造。<br>（二）建築基地面積 特（專一）：4,403.0平方公尺。<br>設計建築面積：1,415.5平方公尺。<br>設計建蔽率：32.15%≦55%。<br>建築基地面積 特（專三）：4,403.0平方公尺。<br>設計建築面積：1,263.24平方公尺。<br>設計建蔽率：28.69%≦55%。<br>建築基地面積 公園用地：3,189.0平方公尺。<br>設計建築面積：107.8平方公尺。<br>設計建蔽率：3.38%≦15%。<br>（三）總樓地板面積 特（專一）：46,713.02公尺。<br>設計容積面積：24,277.54平方公尺。<br>設計容積率：551.39%(含容積獎勵)≦551.4%〔300%*(1+47%+3%+33.8%)〕<br>總樓地板面積 特（專三）：47,094.81公尺。<br>設計容積面積：23,306.55平方公尺。<br>設計容積率：529.33%(含容積獎勵)≦529.34%〔288%*(1+47%+3%+33.8%)〕<br>總樓地板面積 公園用地：4,364.48公尺。<br>設計容積面積：107.8平方公尺。<br>設計容積率：3.38%≦45%〔400%*(1+17%)〕<br>（四）都市更新獎勵面積 特（專一）：6,206.23平方公尺(47%) | | |

| | |
|---|---|
| | 土管綠建築獎勵面積　　：396.27 平方公尺(3%)<br>容積移轉面積　　：4,464.64 平方公尺(33.8%)<br><br>都市更新獎勵面積 特（專三）：5,959.90 平方公尺(47%)<br>土管綠建築獎勵面積　　：380.41 平方公尺(3%)<br>容積移轉面積　　：4,286.05 平方公尺(33.8%)<br>（五）新建建築各層用途如下：<br>特（專一）<br>地下二至五層　：　停車空間。<br>地下一層　：　防空避難室兼停車空間。<br>地上一層　：　門廳、管委會使用空間、車道。<br>地上二層　：　社區公益設施。<br>地上三至九層　：　作業廠房。<br>地上十至二十二層　：　作業廠房、服務辦公室。<br>地上二十三至二十四層　：　服務辦公室。<br><br>特（專三）<br>地下五層　：　防空避難室兼停車空間。<br>地下一至四層　：　停車空間。<br>地上一層　：　門廳、管委會使用空間、警衛室、自行車停車空間。<br>地上二層　：　捐贈公益設施（公托）<br>地上三層　：　社區公益設施<br>地上四至三十一層　：　集合住宅<br><br>公園<br>地下一至四層　：　停車空間。<br>地上一層　：　梯廳。<br>（六）停車空間：<br>特（專一）<br>應設汽車位 179 輛，實設汽車位 265 輛(自設 86 輛)<br>應設機車位 316 輛，實設機車位 316 輛<br>應設自行車位 79 輛，實設自行車位 79 輛。<br>特（專三）<br>應設汽車位 302 輛，實設汽車位 306 輛(自設 4 輛)<br>應設機車位 339 輛，實設機車位 339 輛<br>應設自行車位 116 輛，實設自行車位 116 輛。<br>公園用地<br>應設汽車位 115 輛，實設汽車位 115 輛<br>應設機車位 131 輛，實設機車位 131 輛 |

| | |
|---|---|
| | 應設自行車位 39 輛，實設自行車位 39 輛。<br>（七）餘詳報告書。<br>六、本案係依據「擬訂新店都市計畫（配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫）（更新單元 5）細部計畫」，應先經新北市政府都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照，爰此申請辦理都市設計審議。<br>七、辦理經過：<br>（一） 本案設計單位於 108 年 12 月 20 日檢送報告書到府，提請 108 年 12 月 30 日第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查決議如下：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。<br>1. 法規檢討:<br>(1) 各項都市計畫及細部計畫請確認最新版本詳實檢討。<br>(2) 請補充都市計畫法新北市施行細則法規檢討。<br>(3) 各項法規檢討請詳編頁碼對照圖說說明。<br>2. 本案特定專用區(三)獎勵容積超過都市計畫法新北市施行細則獎勵上限，請修正。<br>3. 本案申請容積移轉請依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」辦理，並請檢附相關文件。<br>4. 本案特定專用區之容許使用:<br>(1) 本案特定專用區(一)依「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」,各設施單元面積需大於 300 平方公尺。<br>(2) 本案特定專用區(三)為專供集合住宅使用，請釐清公益設施之使用類型。<br>5. 都市防災管制請依細部計畫內容檢討,並加強建築基地法定空地以集中留設與開放空間相連貫為原則，並強制留設中央防火巷，以整體街廓考量臨地界線留設。<br>6. 本案建築執照一宗基地之範圍請確認，依「新北市都市設計審議原則」，一宗基地以設置一處車道出入口為原則。<br>7. 請依都市計畫書檢討建築物二、三樓宜留設架空走廊，跨越道路串連水岸建物，並依附圖於公園用地設置水岸架空位置。<br>8. 露臺空間依細部計畫規定需親水，創造水景資源，並請考量無障礙動線及設施(無障礙電梯)，另依活動需要設置日遮及雨遮，目前並未符合，請依細部計畫詳實規劃。<br>9. 有關細部計畫公共開放空間系統設置:<br>(1) 公園綠地應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處設置，考量人行動線串連。<br>(2) 基地內請以廣場式開放空間創造都市活動空間並符合細部計畫開放空間設置原則。<br>(3) 自行車道請考量人行步道之人行安全，並留設自行車停放空 |

| | |
|---|---|
| | 間。<br>(4) 留設水岸架空走廊，並可銜接周邊公共設施。<br>10. 交通運輸系統配置事項:<br>(1) 公園用地停車數量以預估數 20%設置，機車及自行車停車數量未依相同規定檢討。<br>(2) 公園用地地下停車請汽機車分道。<br>(3) 本案特專(三)汽車停車位檢討折減係數有誤，請修正。<br>(4) 機車位請設置於地下一層。<br>(5) 車道出入口請詳細標註尺寸，檢討車道寬度及車道起始點留設之平地緩衝空間，並檢附剖面確認車道及人行道交界順平。<br>(6) 公共托育設施之臨時停車空間不可設置於開放空間內。<br>(7) 設置供公眾使用之自行車位，請考量設置位置以方便公眾使用。<br>11. 無障礙空間請檢討由基地外至建築物主入口之動線。<br>12. 特定專用區(三)之迴廊範圍不可計算為無法綠化面積，請依照 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函釋釐清並詳實檢討。<br>13. 人行及步道系統:<br>(1) 請補充開放空間人行及車行動線之檢討。<br>(2) 人行步道及公園設置投樹燈易造成眩光，建請以景觀高燈設置。<br>(3) 地面層景觀平面請詳細標註高程，並檢附剖面標註距離及高差，以確認人行步道橫向坡度小於 4%。<br>14. 特專(一)之垃圾處理人行動線與車行動線交錯且與坡道起始點相近，請考量人行安全設置。<br>15. 建築物造型:<br>(1) 建築設計及附屬設施請依細部計畫詳細檢討，臨水立面應以立體綠化為主，並依規定檢討水岸建築面寬。<br>(2) 屋頂綠化喬木覆土深度需達 1.5 公尺。<br>(3) 建築物色彩請以國際色碼標示。<br>16. 建築物立面造型飾板，請依建管規定辦理。<br>17. 裝飾柱請依建管規定辦理，若涉及裝飾柱放寬，請專章檢討提請討論。<br>18. 屋脊裝飾物請詳細標註尺寸及計算方式並專章檢討提請討論。<br>19. 依據「新北市都市設計審議原則」空調設備請設置於陽台內部，並標示冷媒管進出外牆開口將管線遮蔽美化。<br>20. 報告書部分:<br>(1) 目錄與報告書內容請正確對照。<br>(2) 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。<br>21. 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。<br>（二）本案設計單位於 109 年 2 月 5 日檢送報告書到府，提請 109 年 2 月 11 日第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查決議如下：本案已達大會規模，請依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論。<br>1. 有關本次提送報告書內容都市計畫法新北市施行細則法規版本錯誤，請釐清並確實逐項檢討相關法規，並詳細說明檢討目前都市計畫辦理進度、申請獎勵內容、提請都市設計審議放寬事項、建造執照申請範圍等內容。<br>2. 涉及都市計畫部分及相關許可申請內容：<br>(1) 本案都市計畫尚未發布實施，前經內政部營建署 100 年 8 月 9 日內政部都委會 761 次大會審議決議，本案都市計畫土地使用分區管制要點內容，應俟細部計畫及本案更新事業計畫審定後併同發布實施。有關本案涉及都市計畫土地使用分區管制要點使用用途、綠建築獎勵、公益設施、開挖率等事項，後續仍請依都市計畫發布實施內容為準。<br>(2) 有關報告書第 6 章及第 9 章涉及細部計畫內容檢討部分，請確認內容一致性，並就相關法令(都市計畫法新北市施行細則、都市設計審議原則等)，詳細檢討並標示回應之頁面。<br>(3) 本案申請容積移轉請補附一階許可文件及容移評點附表，以確保不與相關獎勵重複申請，依程序申請容移，倘涉及容移友善方案再另提會審查。<br>3. 公園部分：<br>(1) 本案公園用地地下層依都市計畫設置公眾停車位部分，擬依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理，有關申請放寬開挖率部分，俟新北市都市都市計畫委員會審議決議後，原則同意。<br>(2) 請以專章檢討關土地使用分區管制規定計畫區內車輛預估數 20%之停車需求(汽車機車等車為數)，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。<br>(3) 依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地地下層作為停車空間使用，其准許條件需符合面臨寬度八公尺以上之道路，並設專用出入口及通道，有關本案臨路條件等內容請依規定檢討。 |

| | |
|---|---|
| | (4) 為考量開放空間之整體規劃及減少因車道造成之動線阻隔，請將機車坡道採向北移設方式，以利南側留設開放空間，並與特專(三)防災通道串聯之動線。<br>(5) 為達供公眾使用之目的，請於公園臨地界線側(含南側)適度預留硬鋪面以利未來鄰地連接至公園內人行步道，提供周邊民眾使用及通行便利。<br>(6) 請參考共融式遊具整體規劃遊憩設施與景觀。<br>4. 天橋系統：<br>(1) 有關本案依規定設置之架空走廊、水岸平台等設施物，請加強特專(三)垂直動線之布設。另有關水岸平台請確保與建築物界面之順平無障礙處理，請將水岸平台設置階梯銜接建物處及花臺向建築物內移設後，以利公眾使用，依都市計畫土地使用分區管制要點免計建蔽率及容積率部分，原則同意。<br>(2) 依細部計畫規定應於二、三樓設置人行通廊，目前僅設置於三樓，請詳細說明規劃方式，另考量空橋使用之公益性及使用性，應配合公益設施(公托)位置設置空橋於地上 2 層，請補附剖面圖詳細說明後原則同意目前規劃方式。<br>(3) 依都市計畫土地使用分區管制要點規定請預留與鄰近更新單元以空橋串聯之方式。<br>(4) 請詳細說明天橋系統後續管理維護單位權責，並應提撥後續管理維護及電梯設備一次汰換等費用予管理機關。<br>(5) 請加強水岸平台綠化。<br>5. 特（專一）區：<br>(1) 為避免車道破口過大，請於車道二側延續人行步道雙排喬木設置。<br>(2) 地下 1 層無障礙車位請設置於鄰近梯廳處。<br>(3) 直通樓梯間距相關規範，請依建管規定檢討。<br>6. 特（專三）區：<br>(1) 考量整體步道系統串聯及開放性，特專一人行步道應串聯至特專三開放空間，請取消特專一及特專三間部分阻隔性綠帶及車道旁構造物設置；另特專三頂蓋下開放空間，請取消捐贈公益性設施前方植栽帶設置，並請依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款規定，各區車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。將全區(特專一、三及公園用地)開放空間整體規劃，提供良好之開放空間品質，確保開放性、方便性及使用性。<br>(2) 考量未來公眾使用，西側防火巷請比照南側防火巷以 3 公尺等寬設置並串聯至公園，於不影響救災之前提下，適 |

| | |
|---|---|
| | 度設置街道家具。<br>(3) 設置供公眾使用之自行車位，目前規劃於地面層室內，可及性不佳，請調整景觀及建築牆面配置，增加開放性或於西南側於南側防火巷及臨地界線預留人行通道配合串聯至公園，以達供公眾使用之目的。<br>7. 依新北市都市設計審議原則規定，臨水岸基地平均寬度大於 15 公尺以上者，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於 70%，惟本案目前僅就住宅棟檢討，請補充一併檢討商業棟。<br>8. 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。<br>9. 申請屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，高度以不超過 6 公尺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，原則同意。<br>10. 本案申請裝飾柱放寬，請於專章檢討詳實標示裝飾柱，原則同意。<br>11. 相關景觀剖面標示檢討有誤，請釐清並修正。<br>12. 報告書部分：<br>(1) 請於特(專一)平面圖標示排風口位置。<br>(2) 12-7 頁請補以北向立面標示，以利檢視特專一及特專三間高程關係。<br>13. 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。<br>（三）本案設計單位於 109 年 4 月 24 日檢送都審報告書到府。<br>八、以上提請 109 年 5 月 8 日本市 109 年度第 5 次大會諮詢。 |
| 提請確認及討論事項 | 一、本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 1 項第 1 款規定，基地規模達 6,000 平方公尺且樓地板面積大於 30,000 平方公尺者，惟本案都市計畫主要及細部計畫尚未完成公告程序，故提大會諮詢。<br>二、提請諮詢事項：<br>(一)開放空間與景觀規劃。<br>(二)水岸架空走廊動線系統。<br>(三)公園開挖率放寬。<br>(四)頂蓋下自行車空間免計容積。 |

| | |
|---|---|
| 相關單位意見 | 一、本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地非位屬自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。另據所附資料載：基地位於本市新店區寶元段 26、31、32、33、34、35、35-1、36、37、38、39、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1 地號等 23 筆土地，基地面積 4,215.01 平方公尺，使用分區為第一種特定專用區、第三種特定專用區、公園用地、道路用地，第一種特定專用區面積 4,403 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 24 層地下 5 層共 35 戶之社區公益設施、作業廠房、服務辦公室，建築物高度 108.5 公尺，第三種特定專用區面積 4,403 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 31 層地下 5 層共 337 戶之捐贈公益設施(公托)、社區公益設施、集合住宅，建築物高度 108.5 公尺，公園用地面積 3,189 平方公尺，興建地上 1 層地下 3 層之停車空間，共計 11,995 平方公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3、25、26 條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬法定山坡地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更或日後申辦工廠登記時若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。<br>二、本府交通局意見(書面):<br>（一）本案於 109 年 4 月 30 日提送交通影響評估報告書(第 3 次修正)審查，後續請依本局審查意見修正。<br>（二）公園停車場與空橋、電梯連接無意見。惟後續維管分工請再釐清。<br>（三）車道出入口不得鄰接主要道路不合理，可分散車流。<br>三、本府新建工程處意見(書面):<br>（一）因現況都市計畫尚未將防汛道路變更計畫道路，故其基地範圍內退縮之道路非屬民間自行興闢計畫道路範疇，本處無法受理。<br>（二）另 10 米都市計畫道路劃設之必要性及需求性不明確，如本案依未來都市計畫於基地內退縮做道路使用，將造成車輛行經基地範圍外係為 6 米道路，行經至基地範圍前為 10 米道路，產生危險路段，尚不符實際道路使用情形。<br>（三）如未來都市計畫核准將本路段變更為 10 米計畫道路，為免全段拓寬為 10 米道路期程與本案開發期程有落差，造成用路人交通不便，建議其退縮之 4 米道路短期以劃設槽化線或停車空間等替代方案，維持原 6 米通行空間，俟未來全段開闢為 10 米再一併供車道使用。<br>（四）並請注意退縮部分如有地上物或地下設施將與未來劃設計畫道路有扞格問題。<br>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，新店區寶元段 26 地號等 23 筆土地，本案前於 109 年 4 月 28 日新北府城開字第 1090419736 號函已駁回在案，旨揭容積移轉申請案業已發生不再係屬於本府及其相關行政程序已終結之事實。 |

| | |
|---|---|
| | 五、本府城鄉發展局計畫審議科意見：關於本案作業單位所提相關意見，若為涉及細部計畫土地使用分區管制要點之部分，仍須符合相關規定；都市計畫書分為主要計畫及細部計畫兩個部分，本案主要計畫為配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫，針對六個更新單元提出，其中相關都市設計規範內容，作為後續執行更新事業計畫及細部計畫之構想，實際內容仍須視實際審議情形調整，納入細部計畫土地使用分區管制要點內，本案細部計畫調整為依循此原則並經過市都委會討論修正通過，故本案後續請依循細部計畫土地使用分區管制要點內容檢討。 |
| 決議 | 本案依下列意見修正後原則通過，惟本案都市計畫主要及細部計畫尚未完成公告程序，俟都市計畫發布實施後，授權專案小組審議確認。<br>本案屬都市更新計畫，仍請依相關規定辦理，倘本案開發需求未能符合目前都市計畫(草案)及都市更新計畫(草案)內容，請依程序提都市計畫及都市更新作業，並請相關單位協助加速完成法制程序。<br>一、 本案請依都市計畫及土地使用分區管制要點規定確實檢討並依下列意見修正:<br>（一）有關都市計畫規定之牆面線、架空走廊、露臺位置及計程車排班空間等相關事項請確實依規定檢討。<br>（二）面臨兩條以上道路之建築基地，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，地下停車場出入口請整併設置於次要道路進出。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。<br>（三）基地開發應設置離街裝卸場，並以景觀綠化遮蔽處理，本案裝卸車位沿北側 15 公尺計畫道路側，除 8 公尺車道出入口外，請延續植栽帶設置。<br>（四）本案立體綠化請以固定式花台設置，於相關圖說及模擬圖確實繪製，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約。<br>（五）本案公園用地請依照都市計畫公園用地編定使用，不得退縮供道路使用。<br>（六）公園用地作地下停車場使用部分，覆土深度須達 2 公尺，請修正。<br>二、 申請放寬事項：<br>（一） 特（專三）用地於地面層室內設置供公眾使用之自行車位，依專案小組意見修正後，同意免計樓地板面積。<br>（二） 公園用地部分應配合都市計畫規定設置地下停車場，同意開挖率以不超過建築基地之百分之五十檢討。<br>三、 開放空間及景觀部分：<br>（一） 特(專一)基地北側沿工業區地界線留設 1.5 公尺植栽帶及 2.5 公尺人行步道部分，請取消阻隔性植栽帶並以直線串連特(專三)之開放空間整體規劃。<br>（二） 請標示廢氣排風口風向，不得影響開放空間人行使用。<br>（三） 考量配合未來捷運人行通行，請依專案小組決議加大南側人行步 |

| | |
|---|---|
| | 道寬度。<br>四、 水岸架空走廊部分：<br>（一） 請將建物與架空走廊間之無障礙坡道調整至建築物範圍內，並縮減植栽槽寬度，確保人行空間完整性。<br>（二） 架空走廊設置於特（專一）用地之垂直動線與機車車道交接處，請確實以植栽或設計手法區隔，並加強與供公眾人行步道及自行車道之連結。<br>（三） 架空走廊請以全段等寬 4 公尺設置，並於端點垂直動線處設置休憩停留空間。<br>（四） 考量後續使用及管理維護事項，建議將水岸架空電梯與公園地下停車場垂直動線整併設置，並應提撥後續管理維護及電梯設備一次汰換等費用予管理機關。若無法整併請依小組決議確認天橋系統後續管理維護單位權責。<br>五、 公園用地部分：<br>（一） 本案公園設計請增加遮陰性喬木設計，以提供使用性。<br>（二） 地下停車場地面層之人行出口建築物，請檢討鄰棟間隔 1.5 公尺以上。<br>六、 有關捷運設施及相關出入口位置請於相關圖說補充說明。 |

# 附錄十六、交通局回復交通影響評估審議通過函文

新北市政府交通局民國 110 年 9 月 8 日新北交規字第 1101673270 號函

檔　　號:
保存年限:

新北市政府交通局　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號10樓
承辦人：吳曉鈺
電話：(02)29603456 分機6889
傳真：(02)29698462
電子信箱：AE5128@ms.ntpc.gov.tw

受文者：總行營造興業股份有限公司

發文日期：中華民國110年9月8日
發文字號：新北交規字第1101673270號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆土地都市更新事業計畫案」交通影響評估報告書(第三次修正)一案，請查照。

說明：

一、復貴處110年8月23日新北更事字第1104659695號函。

二、查本案本局前109年5月14日新北交規字第1090854020號函原則同意在案，另本次修正本案原則通過審查，並請依下列意見修正及補充，請貴處轉知開發單位辦理。另請貴局轉知開發單位確實依報告書承諾及內容執行，於相關審議程序及開發量體確定後請製作定稿本8份(請於報告書封面加蓋開發公司大小章及書脊加印開發計畫名稱(定稿年月))與可讀取光碟2份(word、excel及pdf檔)送府備查。

(一)本案捐贈公共自行車租賃站部分，除補充本局函文外，請一併補充捐贈公共自行車租賃站之切結書。

(二)另附錄內之交通技師簽證、委託評估書及承諾書仍請補充用印及簽章(正本)。



(三)倘後續本案仍有開發量體與配置變更部分，仍需再送本局確認相關交評內容。

正本：新北市政府都市更新處
副本：總行營造興業股份有限公司、簡俊卿建築師事務所、行易網科技股份有限公司

電子公文交換章 2021/09/08 16:42:56

新北市政府交通局民國 111 年 3 月 31 日新北交規字第 1110585066 號函

副本

檔　　號：
保存年限：

# 新北市政府交通局　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號10樓
承辦人：廖博逸
電話：(02)29603456 分機6808
傳真：(02)29698462
電子信箱：AR9274@ntpc.gov.tw

220
新北市板橋區四川路2段239號7樓
受文者：行易網科技股份有限公司

發文日期：中華民國111年3月31日
發文字號：新北交規字第1110585066號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：交通影響評估報告書(定稿本)

主旨：所送「擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆土地都市更新事業計畫案」交通影響評估報告書(定稿本)，本局同意備查，請查照。

說明：

一、復貴處111年3月18日新北更事字第1114673243號函。

二、定稿本2份(含電子光碟)抽存，檢還本局同意備查報告1份供參。

三、副本抄送本府工務局協助於後續核發之建照、使照分別加註下列事項：

(一)建照：

1、開發單位須依規定儘速提送交通維持計畫書，待送府審核通過後，始得進行施工放樣。

2、捐贈公共自行車租賃站請於申請基地建築物使用執照前60天(日曆天)，應函通知本府交通局並依期限繳納公共自行車租賃系統建置費用。

(二)使照：

1、承諾於基地內留設並同意無償提供所坐落土地予本府交通局設置公共自行車租賃站，非經交通局同意不得變更。



2、本案經開發單位評估停車供給已可滿足停車需求，基地停車需求應確實內部化，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加供給。

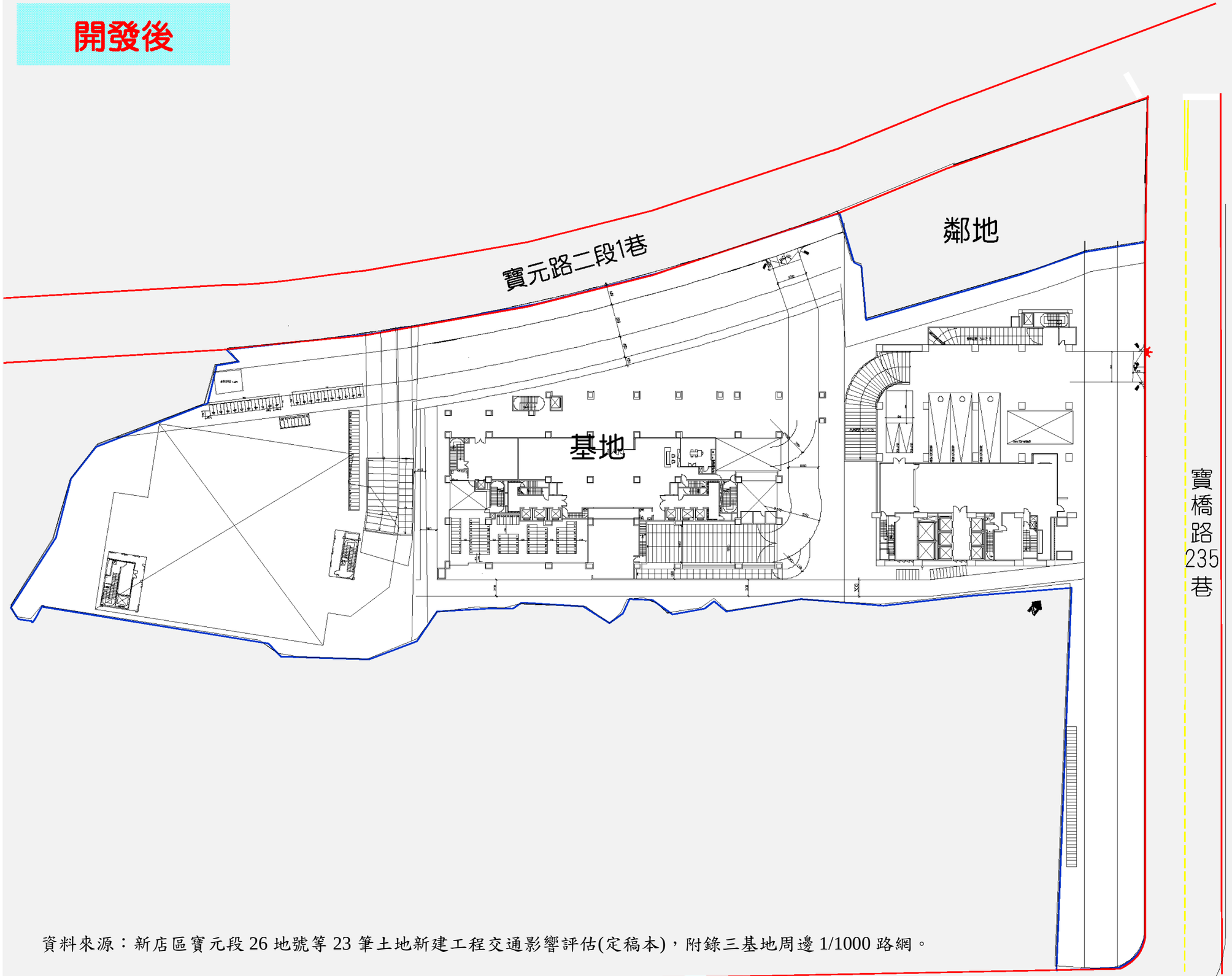
3、未來倘本府有設置公車候車亭、智慧型站牌及交通管制設施基礎與管道於周圍道路鄰接退縮空間之需求時，應予配合。

4、上述加註事項請開發單位一併納入買賣契約載明。

正本：新北市政府都市更新處
副本：總行營造興業股份有限公司、簡俊卿建築師事務所、行易網科技股份有限公司、新北市政府城鄉發展局、新北市政府工務局、新北市政府交通局交通安全科、新北市政府交通局停車管理科、新北市政府交通局交通管制工程科(均含附件)

局長鍾鳴時

開發後




資料來源：新店區寶元段 26 地號等 23 筆土地新建工程交通影響評估(定稿本)，附錄三基地周邊 1/1000 路網。

地下停車場出入口經交通影響評估審議通過配置示意圖

附錄 16-3

# 附錄十七、本案涉及都市計畫變更之權利變換估價執行疑義函文

檔　　號:
保存年限:

內政部營建署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：徐子宏
聯絡電話：02-87712908
電子郵件：ah9842@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國110年4月22日
發文字號：營署更字第1101075306號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於所詢都市更新事業案涉及都市計畫變更之權利變換估價執行疑義1案，復請查照。

說明：

一、復貴處110年3月5日新北更事字第1104652467號函。

二、有關都市更新涉及都市計畫變更之評價基準日適用，本署109年11月2日營署更字第1090079001號函復，並隨文檢附104年1月5日營署更字第1030083006號函、104年1月9日營署更字第1030084221號函（諒達）在案。合先敘明。

三、至所詢個案，查其都市更新案係依都市計畫變更而辦理，且經貴處所述（略以）：「實施者選擇採都市更新事業計畫及權利變換計畫分別報核，並已於都市更新事業計畫載明都市計畫調整內容，所有權人已知悉相關內容。考量權利變換作業係執行該都市更新事業之分配，既所有權人以原都市計畫之土地使用分區參與更新，故得否於都市更新事業計畫其他應表明事項表明估價原則，載明更新前各宗土地權利價值係以都市更新事業計畫報核時之土地使用分區（都市計畫變更前）為價值評估基礎，以為後續權利變換估價遵循」1節，查不動產估價技術規則第124條規定：「都市更新權利變換估價，其評估項目應依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令規定辦理。」至本案更新前各宗土地權利價值查估時之土地使用分區界定疑義，係屬估價條件之界定，應由委託人（實施者）依都市更新案委託事項為之。爰請貴處就本案變更都市計畫內容本意，納入都市更新事業計畫敘明，並由貴府都市更新及爭議處理審議會審酌相關權利人權益、個案合理性及可行性後本權責處理。

四、另建議類此案件請貴處採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送方式處理。

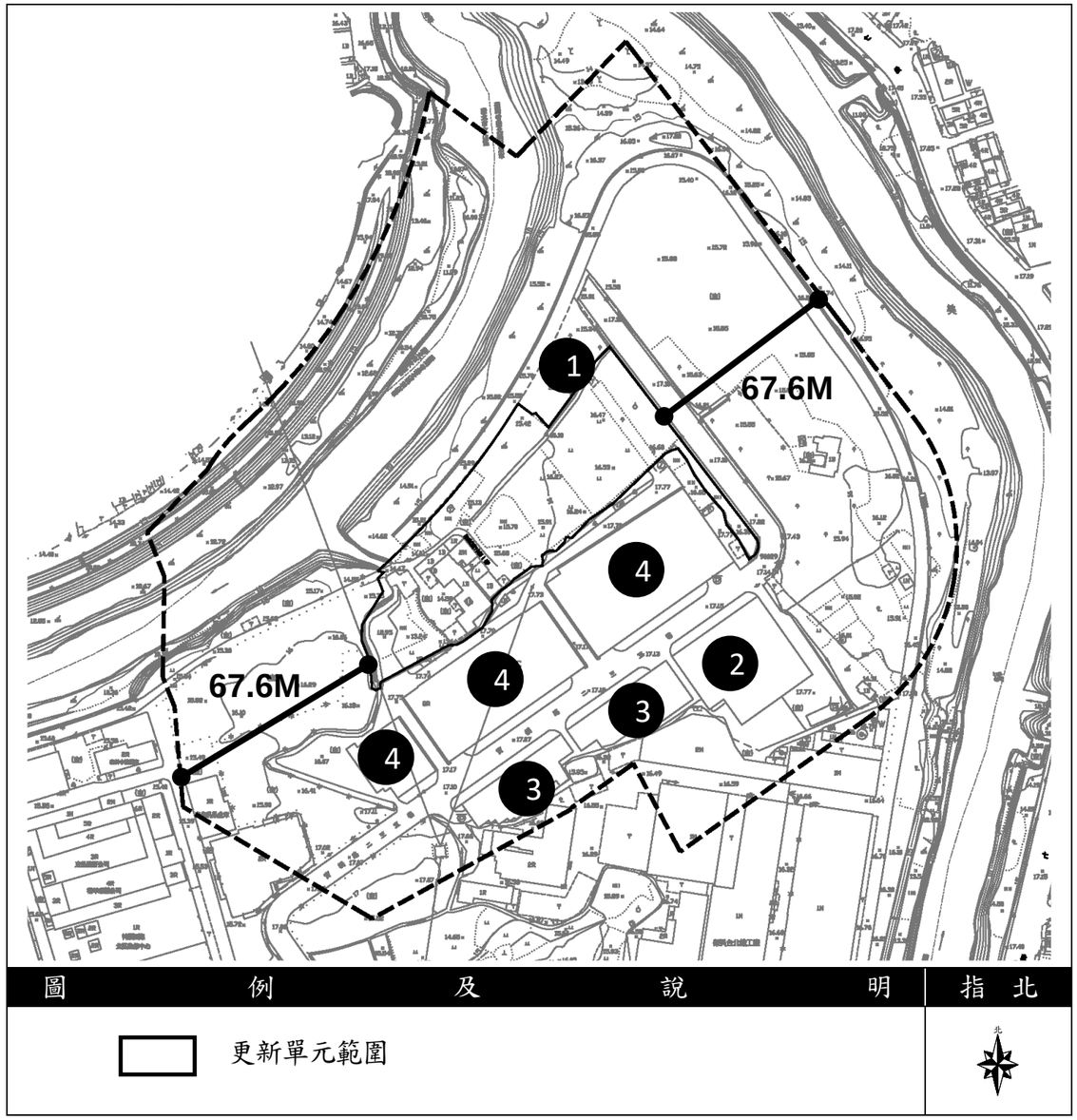
正本：新北市政府都市更新處
副本：本部地政司、本署都市更新組 電子公文交換章 2021/04/22 15:44:42

# 附錄十八、鄰房鑑定圖說

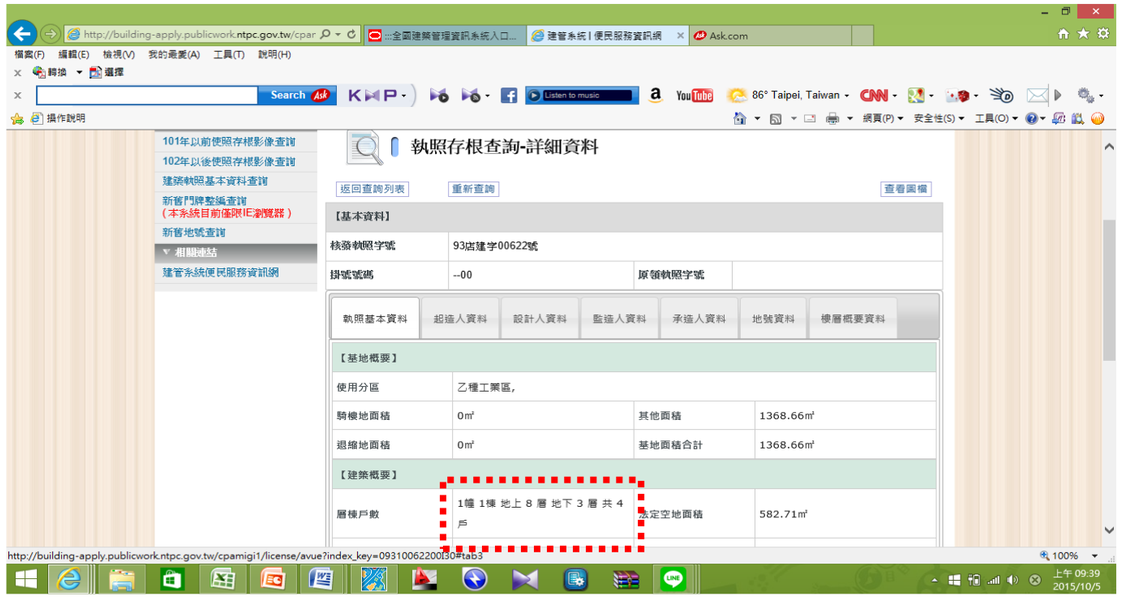
附表 18-1　鄰房鑑定門牌清冊表

| 棟別 | 門牌號碼 | 戶數(戶) |
|---|---|---|
| 1 | 新店區寶橋路 235 巷 167 號(寶元段 43 地號) | 4 |
| 2 | 新店區寶橋路 235 巷 118 號~138 號(寶元段 104 地號) | 175 |
| 3 | 新店區寶橋路 235 巷 118 號~138 號(寶元段 104 地號) | 112 |
| 4 | 新店區寶橋路 235 巷 121 號~137 號(寶元段 109 地號) | 280 |
| 總計 | | 571 |

資料來源：本計畫整理。




附圖 18-1　鄰房鑑定範圍及戶數計算圖




棟別 1

建築執照相關查詢
101年以前使照存根影像查詢
102年以後使照存根影像查詢
建築執照基本資料查詢
新舊門牌整編查詢
（本系統目前僅限IE瀏覽器）
新舊地號查詢
相關連結
建管系統便民服務資訊網
執照存根查詢-結果列表
重新查詢
查詢結果共 4 筆，若找不到您所要查詢的資料請重新輸入詳細的查詢條件重新查詢。
執照號碼 | 原領執照號碼 | 起造人 | 建築地址 | 發照日期
87店建字第00627號 | 89店使字第00538號 | 捷岦企業社 張怡泰 | 新店區寶元段104地號 | 087/06/16
87店建字第00627-01號 | 87店建字第00627號 | 立益建設事業股份有限公司 新店1廠 鄺阿琳 等112廠 | 新店區寶元段104地號 | 087/06/16
87店建字第00627-02號 | 87店建字第00627號 | 立益建設事業股份有限公司 新店1廠 鄺阿琳 等157廠 | 新店區寶元段104地號 | 087/06/16
89店使字第00538號 | 87店建字第00627號 | 立益建設事業股份有限公司 新店1廠 鄺阿琳 等157廠 | 新北市新店區寶橋路235巷118號2樓 | //
執照存根查詢-詳細資料
返回查詢列表
重新查詢
【基本資料】
核發執照字號 | 87店建字第00627-01號
掛號號碼 | -- | 原領執照字號 | 87店建字第00627號
執照基本資料 | 起造人資料 | 設計人資料 | 監造人資料 | 承造人資料 | 地號資料 | 樓層概要資料
【基地概要】
使用分區 | 工業區,
騎樓地面積 | | 其他面積 | 8780.64㎡
退縮地面積 | | 基地面積合計 | 8780.64㎡
【建築概要】
層棟戶數 | 0幢 3棟 地上 8 層 地下 2 層 共 112戶 | 法定空地面積
【基本資料】
核發執照字號 | 87店建字第00627-02號
掛號號碼 | -- | 原領執照字號 | 87店建字第00627號
執照基本資料 | 起造人資料 | 設計人資料 | 監造人資料 | 承造人資料 | 地號資料 | 樓層概要資料
【基地概要】
使用分區 | 工業區,
騎樓地面積 | | 其他面積 | 8780.64㎡
退縮地面積 | | 基地面積合計 | 8780.64㎡
【建築概要】
層棟戶數 | 0幢 3棟 地上 8 層 地下 2 層 共 175戶 | 法定空地面積

棟別 2、棟別 3

新舊門牌整編查詢
（本系統目前僅限IE瀏覽器）
新舊地號查詢
相關連結
建管系統便民服務資訊網
【基本資料】
核發執照字號 | 87店建字第00505-01號
掛號號碼 | -- | 原領執照字號 | 87店建字第00505號
執照基本資料 | 起造人資料 | 設計人資料 | 監造人資料 | 承造人資料 | 地號資料 | 樓層概要資料
【基地概要】
使用分區 | 工業區,
騎樓地面積 | | 其他面積 | 14164.18㎡
退縮地面積 | | 基地面積合計 | 14164.18㎡
【建築概要】
層棟戶數 | 0幢 3棟 地上 8 層 地下 2 層 共 280戶 | 法定空地面積
設計建蔽率 | 基地地板面積 | 94177.42㎡
設計容積率 | 建物高度

棟別 4

# 附錄十九、占有他人土地之舊違章戶協議書

## 協　議　書

本人 吳[redacted]方) 持有新北市新店區寶元路二段 1 巷 1 號、新北市新店區寶元路二段 1 巷 3 號兩戶建物(如下表)，同意參與 總行營造興業股份有限公司(乙方) 辦理都市更新。該兩戶建物，本人同意無條件點交予乙方全權處理，有關拆遷補償金額，雙方另議之，包括後續拆除及任何物品之處置，日後亦不主張任何補償權利，決無異議。恐口無憑，特立此書為具，以資遵守。

| 建物編號 | 占用人 | 門牌 | 層次/層數 | 建物測量面積(㎡) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 磚造 | 棚架 | 鐵皮 | 小計 |
| 2 | 吳[redacted] | 寶元路二段1巷1號 | 1/1 | 208.27 | 53.75 | | 262.02 |
| | | 寶元路二段1巷1號(1樓) | 1/2 | 151.12 | | 23.65 | 174.77 |
| | | 寶元路二段1巷1號(2樓) | 2/2 | | | 151.12 | 151.12 |
| | | 寶元路二段1巷1號(西側) | 1/1 | | | 139.63 | 139.63 |
| 3 | 吳[redacted] | 寶元路二段1巷3號 | 1/1 | 154.23 | | | 154.23 |
| | | 寶元路二段1巷3號 | 1/1 | 80.03 | | | 80.03 |
| | | 寶元路二段1巷3號(南側) | 1/1 | 37.27 | | 115.62 | 152.89 |
| | | 寶元路二段1巷3號(南側) | 1/1 | | | 37.45 | 37.45 |
| 總計 | | | | 630.92 | 53.75 | 467.47 | 1,152.14 |

立協議書人

甲方：吳[redacted] 吳[redacted]
身分證字號：F[redacted]
聯絡住址：新北市淡水區[redacted]10 號
聯絡電話：0960-[redacted]

乙方：總行營造興業股份有限公司
統一編號：04516752
代表人：吳金燕
聯絡地址：臺北市士林區中山北路五段 518 號 10 樓
聯絡電話：(02)7709-1177

中　華　民　國　1　1　0　年　1　2　月　1　5　日

# 合資公司協議書

土地座落位置：

新北市新店區寶元段
26、31、32、33、34、35、35-1、36、37、38、39、40、
41、42、66、67、68、69、70、71、72、73 及 109-1 地號
共 23 筆土地

甲　　方：威力國際開發股份有限公司

乙　　方：總行營造興業股份有限公司

# 合資公司協議書

立協議書人　威力國際開發股份有限公司　（以下簡稱「甲方」）

總行營造興業股份有限公司　（以下簡稱「乙方」）

甲、乙雙方就合作開發新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆土地，合資註冊成立開發公司（以下稱合資公司）辦理其中部分標的開發事宜，爰立本合資公司協議書（以下稱本協議書），以茲共同遵循：

第一條　開發基地範圍及合資辦理標的：

新北市新店區寶元段 26、31、32、33、34、35、35-1、36、37、38、39、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73 及 109-1 地號共 23 筆土地（面積合計 12,322.37 ㎡、約 3727.52 坪，以下稱開發基地範圍），屬新北市「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案之範圍」，採變更都市計畫及都市更新方式進行開發。其中變更都市計畫後特專三用地(以下簡稱專三地)開發案及闢建基地範圍內公園、道路及公園地下停車場(以下簡稱公設地)事宜為合資公司辦理標的(以下稱本專案，詳附件一：開發基地範圍土地清冊與地籍圖謄本及附件二：位置範圍示意圖)。

第二條　合資公司設立：

一、甲、乙雙方遵循本協議書約定，依照公司發起設立方法，成立合資公司，合資公司應依照中華民國相關法律設立及營業。

二、甲、乙雙方共同擬訂公司章程，如本協議書與合資公司章程對於相同事項規定有衝突時，應以本協議書規定為優先，並即修正公司章程。

三、雙方約定投資比例：

（一）甲方投資本案百分之八十。

（二）乙方投資本案百分之二十。

四、 雙方應於約定之時程，依時程及資金需求(詳附件三、雙方投資之金額及時程)，將出資款匯入指定專用帳戶（下稱「指定專戶」）。

五、 除另有約定外，合資公司設立期間各項籌辦工作，均委由甲方代為辦理。

第三條　合資公司基本事項：

一、 合資公司名稱及設址所在地由雙方另行協議之。

二、 本開發案合資公司設立登記資本額定為肆億元整，依法分次發行達實收資本額肆億元整，其餘資金得視公司營運需要由雙方依第二條三款出資比例以股東往來借貸方式繳納。

第四條　董事、董事會及監察人：

合資公司應組織董事會，設董事五名，監察人一名；其中董事四名、監察人一名，由甲方以法人名義指派擔任，董事一名由乙方以法人名義指派擔任；董事長由甲方指定自然人代表執行董事長職務，監察人由甲方指定自然人擔任。

第五條　營運費用之負擔：

一、 合資公司營運期間所需費用，包含公司設立之相關費用，應由合資公司負擔。本專案建造執照取得前，除建築設計費由合資公司負擔外，(各方投入之人力費用由各方自行負擔。)

二、 營運期間，除合資公司章程另有約定外，董事及監察人不支領任何報酬及薪資。

三、 前二款所稱營運期間，係指合資公司開始籌設至報請主管機關核准解散之起迄時間。

四、 甲、乙雙方須按照約定金額及支付期程出資到位，一方如資金未能如期到位，應於七日前書面通知他方請求墊款，同時開立與墊款金額相



第十四條 協議附件

《附件一》開發基地範圍土地清冊與地籍圖謄本

《附件二》位置範圍示意圖

《附件三》雙方投資之金額及時程

立書人

甲　　方：威力國際開發股份有限公司

負 責 人：涂佩勳

代 表 人：

統 一 編 號：23533942

住　　址：臺北市中山區民生東路三段 51 號 8 樓

乙　　方：總行營造興業股份有限公司

負 責 人：吳金燕

統 一 編 號：04516752

住　　址：臺北市南港區忠孝東路 6 段 21 號 13 樓之 1

中　華　民　國　108　年　2　月　1　日

# 附錄二一、合作開發協議書

## 【新店寶元案】合作開發協議書

立協議書人　總行營造興業股份有限公司　（以下簡稱甲方）
威力國際開發股份有限公司　（以下簡稱乙方）
吉揚建設開發股份有險公司　（以下簡稱丙方）

甲、乙、丙三方同意就新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆土地(原 21 筆)(詳附件一，基地範圍)都市更新案(下稱本案)成立協議，其內容如下:

一、 本案係由甲方擔任實施者,由乙、丙雙方擔任出資者合作開發。

二、 甲、乙、丙三方同意合作開發，並全力完成上述都市更新案，共同投資，其甲方分回價值及乙、丙雙方共同出資比例如下:

1. 甲、乙、丙三方同意，甲方分回本案價值 NT NT23,140,309。

2. 本案權變核定共同負擔總金額扣除甲方應分配價值後，乙方出資 41%，丙方出資 59%。

三、 本協議書共製作成正本壹式參份，經三方簽章後生效，甲、乙、丙三方各執乙份為憑。

立協議書人：

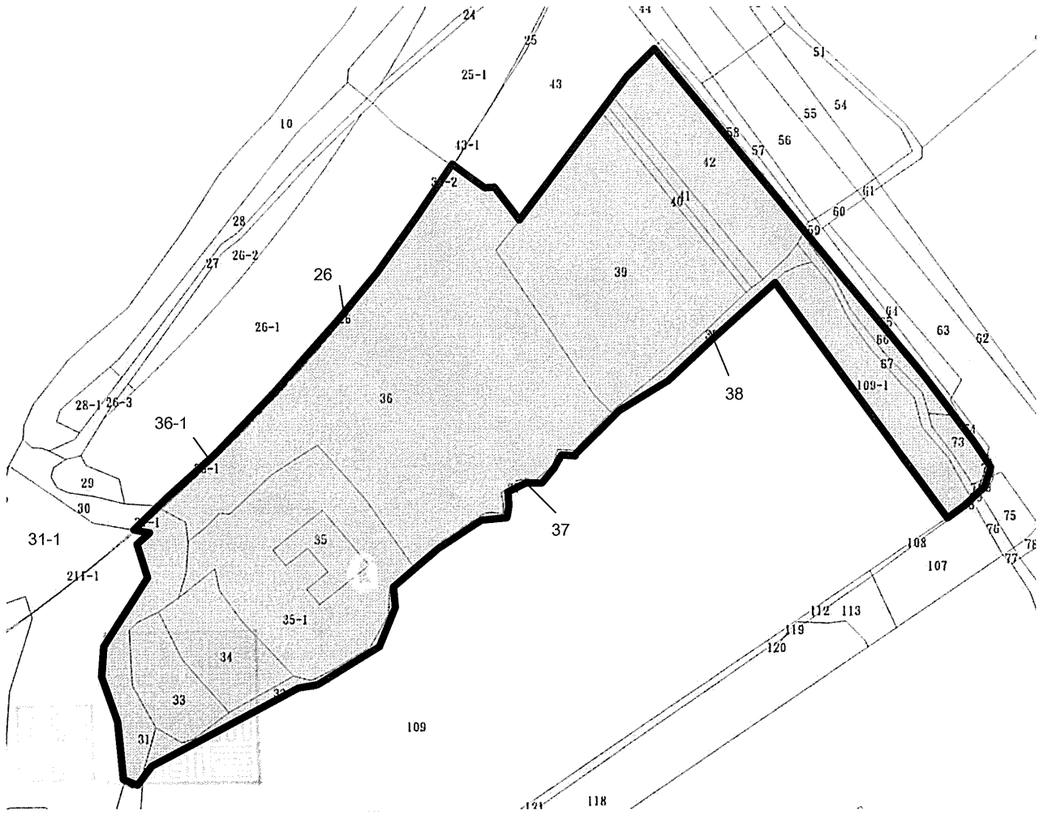
甲　　方：總行營造興業股份有限公司
負 責 人：吳金燕
統一編號：04516752
地　　址：台北市士林區中山北路五段 518 號 16 樓

乙　　方：威力國際開發股份有限公司
負 責 人：涂佩勳
統一編號：23533942
地　　址：台北市信義區忠孝東路四段 555 號 19 樓

丙　　方：吉揚建設開發股份有險公司
負 責 人：林子寬
統一編號：85024030
地　　址：台北市信義區忠孝東路4段555號18樓

中　華　民　國　1　1　1　年　3　月　1　7　日

附件一



# 附錄二二、111 年 3 月 15 日說明會紀實

**開會目的**

**依據：**

本說明會係依據民國 111 年 3 月 4 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 32 次會議決議一：「關於協議文件上所載，本案資金來源皆由出資者支應，本案實施者仍為總行營造興業股份有限公司應承擔相關權利義務，請實施者加強風險控管機制執行，確保本案得以續行。請於核定前檢附續建機制信託草約，並以說明會形式告知所有權人。」辦理。

**辦理時間與地點：**

有關實施者與出資者應承擔之相關權利義務，實施者於 111 年 3 月 15 日上午 10 時整於新北市新店區北新路一段 92 號 3 樓(文化劇場演藝廳)舉辦說明會形式告知所有權人。

**「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」說明會 簽到簿**

**一、開會時間：**中華民國 111 年 03 月 15 日（星期二）上午 10 時

**二、開會地點：**文化劇場演藝廳
（地址：新北市新店區北新路一段 92 號 3 樓）

**三、主持人：**總行營造興業股份有限公司

**四、出席單位及人員：**

| | 單 位 | 簽 到 |
|---|---|---|
| 出列席單位 | 新北市政府都市更新處 | 蔡宗憲 |
| | | 李宗倫 |
| | | |
| 實施者 | 總行營造興業股份有限公司 | 吳弘陵 |
| | | 鄭榮祥 |
| 規劃單位 | 城宇國際顧問有限公司 | 謝金榮 |
| | | 吳文錄 |
| 設計單位 | 簡俊卿建築師事務所 | |
| | | |

五、土地及合法建物所有權人：

| 所有權人 | 簽 到 | 所有權人 | 簽 到 |
|---|---|---|---|
| 財政部國有財產署 | | 林函儀 | |
| 財政部國有財產署北區分署 | | 林明慧 | |
| 新北市政府財政局 | | 林芳儀 | |
| 吳昭毅 | 吳賜陸代 | 林炳仁 | 林炳仁 |
| 吳昭瑩 | 吳賜陸代 | 林美君 | |
| 吳賜陸 | 吳賜陸 | 林添進 | 林添進 |
| 李仲銘 | | 林隆盛 | 林隆盛 |
| 李淑芳 | 李淑芳 | 林暐淳 | 林暐淳代 |
| 李淑珍 | | 林瑞華 | |
| 李添財 | | 林學佑 | |
| 李添萬 | | 林學良 | |
| 李添億 | | 林學儀 | |
| 李蕙芳 | | 林學賢 | |



五、土地及合法建物所有權人：

| 所有權人 | 簽 到 | 所有權人 | 簽 到 |
|---|---|---|---|
| 林錦玲 | 林錦玲 | 莊閔然 | |
| 威力國際開發股份有限公司 | 鄭榮輝 | 許麗卿 | |
| 倪浩瀚 | | 陳月霞 | |
| 袁月娥 | 袁月娥 | 陳淑鳳 | |
| 張子元 | 張子元 | 陳清鎮 | |
| 張子能 | | 陳蒨而 | |
| 張宏然 | | 陳麗而 | |
| 張宏翔 | | 曾聖安 | |
| 張國忠 | 張國忠 | 黃瑞章 | |
| 張詒安 | | 劉志誠 | |
| 張詒烜 | 張子元代 | 蔡杰廷 | |
| 張錦 | | 蔡杰晃 | |
| 莊佳儒 | 莊佳儒 | 總行營造興業股份有限公司 | 吳賜陸 |
| 莊閔智 | | | |

六、他項權利關係人：

| 權利關係人 | 簽 到 | 權利關係人 | 簽 到 |
|---|---|---|---|
| 陳月霞 | | | |
| 臺灣銀行股份有限公司 | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



七、其他人員：

| 其他人員 | 簽 到 | 其他人員 | 簽 到 |
|---|---|---|---|
| 古揚建設同發(股)有限公司 | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

# 擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫案

## 說明會

111.03.15.

實 施 者：總行營造興業股份有限公司
出 資 者：威力國際開發股份有限公司
建築設計：簡俊卿建築師事務所
都更規劃：城宇國際顧問有限公司

## 簡報大綱

1 辦理歷程

2 召開說明會目的及內容

3 後續執行進度

2

## 一、辦理歷程

- 104.10.06　自辦事業計畫公聽會
- 104.10.16　申請事業計畫報核
- 108.11.26　公開展覽期間
- 108.12.06　公辦事業計畫公聽會
- 108.11.26　第一次專案小組
- 109.02.11　第二次專案小組
- 109.05.11　聽證會
- 109.05.22　本市都市更新及爭議處理審議會第11次會議修正後通過
- 109.07.28　建築物規劃影響捷運環狀線軌道，建築物配置調整，故續提本市都市更新及爭議處理審議會審議
- 110.03.22　主要計畫發布實施
- 110.03.25　細部計畫發布實施
- 110.06.22　第三次專案小組
- 110.12.07　第四次專案小組
- 111.01.10　第二次聽證會
- 111.01.28　本市都市更新及爭議處理審議會第31次會議修正後通過
- 111.03.04　本市都市更新及爭議處理審議會第32次會議修正後通過



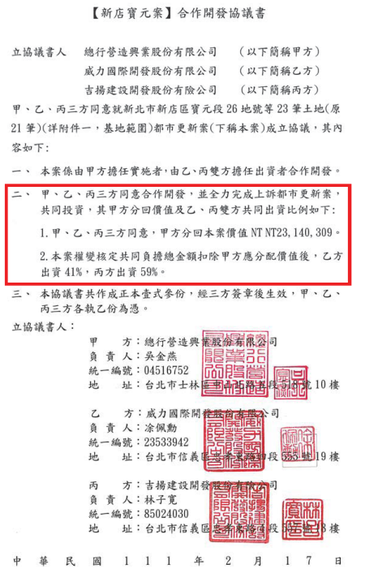
## 二、召開說明會目地

- 辦理依據
  - 依據111年3月4日召開新北市都市更新及爭議處理審議會第32次會議會議結論辦理。
- 辦理事由
  - 實施者與2家出資者「威力國際開發股份有限公司、吉揚建設開發股份有限公司」之出資比例、信託及權利義務關係。



## 二、實施者與出資者關係

- 本案實施者為『總行營造興業股份有限公司』，負責全案之實施，並負責相關權利義務。後續將辦理銀行信託，信託契約中將規範相關續建機制事項。
- 本案出資者為『威力國際開發股份有限公司、吉揚建設開發股份有限公司』。出資者之權利義務部分亦將規範載明於信託合約中。
- 本案實施者將於本專案申報開工前，取得融資銀行認可之建經公司或第三人出具續建完工及不動產清理處分承諾書，具體承諾於實施者因故未能興建完工時，該建經公司或第三人應無條件配合協助續建完工。
- 實施者『總行營造興業股份有限公司』，出資23,140,309元。
- 共同負擔自有資金部分扣除實施者出資金額後，餘由出資者『威力國際開發股份有限公司』出資41%，『吉揚建設開發股份有限公司』出資59%。



【新店寶元案】合作開發協議書

立協議書人　總行營造興業股份有限公司　（以下簡稱甲方）
威力國際開發股份有限公司　（以下簡稱乙方）
吉揚建設開發股份有限公司　（以下簡稱丙方）

甲、乙、丙三方同意就新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆土地(原 21 筆)(詳附件一，基地範圍)都市更新案(下稱本案)成立協議，其內容如下：

一、 本案係由甲方擔任實施者，由乙、丙雙方擔任出資者合作開發。

二、 甲、乙、丙三方同意合作開發，並全力完成上述都市更新案，共同投資，其甲方分回價值及乙、丙雙方共同出資比例如下：
1. 甲、乙、丙三方同意，甲方分回本案價值 NT NT23,140,309。
2. 本案權變核定共同負擔總金額扣除甲方應分配價值後，乙方出資 41%，丙方出資 59%。

三、 本協議書共作成正本壹式參份，經三方簽章後生效，甲、乙、丙三方各執乙份為憑。

立協議書人：

甲　方：總行營造興業股份有限公司
負 責 人：吳金燕
統一編號：04516752
地　址：台北市士林區[illegible]路[illegible]段[illegible]號 10 樓

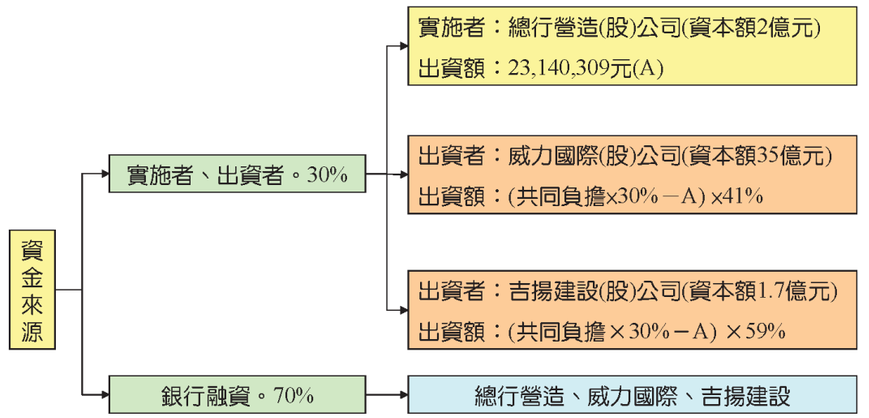
乙　方：威力國際開發股份有限公司
負 責 人：涂佩勳
統一編號：23533942
地　址：台北市信義區[illegible]路[illegible]段 [illegible]號 19 樓

丙　方：吉揚建設開發股份有限公司
負 責 人：林子寬
統一編號：85024030
地　址：台北市信義區[illegible]路[illegible]段 [illegible]號 18 樓

中 華 民 國 111 年 2 月 17 日

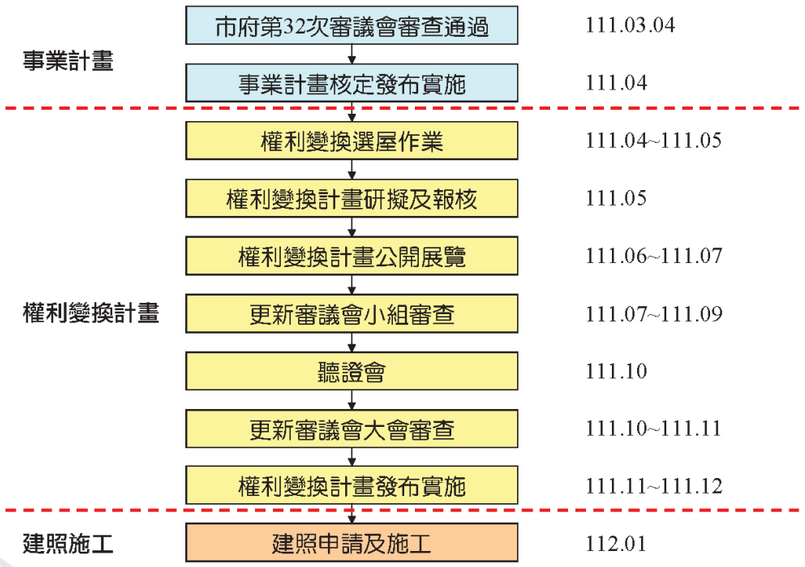


## 二、實施者與出資者關係




實施者與出資者係為合作開發本案，並共同承擔本案之開發責任(包含信託)，對土地所有權人及相關權利人之權利無任何影響。

## 三、後續執行進度






## 簡報結束

實 施 者：總行營造興業股份有限公司
出 資 者：威力國際開發股份有限公司
　　吉揚建設開發股份有限公司
建築設計：簡俊卿建築師事務所
都更規劃：城宇國際顧問有限公司



## 擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案說明會會議紀錄

一、開會時間：民國 111 年 3 月 15 日 上午 10 時整

二、開會地點：文化劇場演藝廳
(新北市新店區北新路一段 92 號 3 樓)

三、主　　席：總行營造興業股份有限公司

四、紀　　錄：謝金棠

五、邀請人員：新北市政府都市更新處、新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地之土地所有權人、合法建物所有權人及相關權利人

六、出席人員：(詳簽到簿及說明會照片)

七、規劃團隊簡報說明：略

八、綜合討論：住戶意見與回應

無意見。

九、會議結束：上午 10 時 30 分

# 附錄二三、續建機制信託草約

**本契約僅供參考，契約內容仍應經各相關當事人之最後確認**

## 不動產信託契約書草案　（都更-興建+資金類型版）

立約人：
總行營造興業股份有限公司　（以下簡稱「甲方」）
○○○　（以下簡稱「乙方」）
威力國際開發股份有限公司、吉揚建設股份有限公司　（以下簡稱丙1方、丙2方，合稱「丙方」）
臺灣銀行股份有限公司（信託部）　（以下簡稱「丁方」）
臺灣銀行股份有限公司(敦化分行)　（以下簡稱「戊方」）
○○建築經理股份有限公司　（以下簡稱「○○建經」）

甲、乙、丙方依都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法、新北市都市更新自治條例等及其相關施行細則，以「權利變換方式」採房地抵扣成本予實施者或指定出資人負擔部分成本等形式參與都市更新事業之實施。

緣甲、乙、丙方為新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新案（以下簡稱本更新案）能順利興建完工交屋，今甲、乙、丙方委託丁方為本更新案土地及都市更新興建資金受託人，辦理有關信託管理及運用本更新案之土地產權與都市更新興建資金等事務，立約人特訂立本信託契約（以下簡稱本契約），約定條款如下：

**第一條：信託當事人及關係人**

一、信託當事人

「委託人」　：　甲方 擔任實施者
乙方 為本更新案基地之土地所有權人，提供土地為本更新案建築用地
丙方 為出資人，按甲、丙 1 方及甲、丙 2 方簽訂之「都市更新地主指定資金提供者契約書(簡稱出資約定書)」提供部分資金，其中：
（1）本更新案【特專一（工）】區由丙1方擔任出資者及負責辦理本區工程規劃興建、招標等相關事宜。
（2）本更新案【特專三（住）】區由丙2方擔任出資者及負責辦理本區工程規劃興建、招標等相關事宜。

「受益人」　：　本契約為自益信託，受益人即委託人（其受益權比例及分配方式悉依本更新案都市更新事業計畫或權利變換計畫或出資約定書分配之）

「受託人」　：　丁方

二、信託關係人

「融資銀行」　：　戊方

「建經公司」　：　○○建經，係指為配合本契約所定信託事務執行所需，另由甲、丙方與其簽訂「建築經理業務委任契約書」。

**第二條：信託目的及信託事務內容**

甲、乙、丙方為達成本更新案工程順利興建完工取得建築物使用執照並辦妥權利變換登記(包括但不限於建物所有權第一次登記及土地、建物相互移轉登記完成)，委託丁方辦



理下列事項：

一、信託存續期間對本契約第五條信託財產專戶之資金控管。

二、本更新案地上現有建物(下稱更新前建物)之信託移轉登記及消滅登記等相關事宜。

三、本更新案不動產產權（含興建中建物）管理。

四、依本契約所載有關本更新案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、信託登記及塗銷等與本更新案相關之其他登記事宜。

五、與本契約有關之各項稅費繳納。

六、又丙方為辦理本更新案土地容積移轉及捐贈土地予新北市政府之目的，另將公共設施保留土地信託予丁方，委託丁方辦理公共設施保留地容積移轉捐贈等相關事宜。

**第三條：契約之生效及信託存續期間**

**一、本契約於本更新案任一信託財產權所有權移轉予丁方之日起，即生效力。**

**二、本契約之存續期間自本契約生效日起，至本更新案建物完工、辦妥權利變換登記(包括但不限於建物所有權第一次登記及土地、建物相互移轉登記完成)並依本契約第十五條第一項第一款之約定辦理時止。**

**三、如有本契約第十四條約定信託契約終止之情事時，本信託存續期間於依本契約第十五條第一項第二款之約定辦理時止。**

**第四條：信託財產之種類、名稱、數量**

本契約之信託財產包含以下項目：

一、不動產：乙方名下土地及更新前建物之面積範圍，詳附件一；及丙方因辦理本更新案容積移轉需要而陸續取得之公共設施保留地（包括道路用地）併同交付信託之土地。（惟以實際交付信託時地政機關登記為準）

二、本更新案興建中之建物。

三、本更新案工程完工及辦妥建物所有權第一次登記後，甲、乙、丙方得分配之土地及建物。

四、存入本契約第五條信託財產專戶之款項。

五、丁方因前四項信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。

六、除法令或本契約另有規定外，於信託存續期間，甲、乙、丙方不得要求丁方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

**第五條：信託財產專戶**

為利丁方處理本信託事務之現金收支及興建資金專款專用控管，甲、乙、丙方同意丁方於戊方營業處所開立下列信託財產專戶（活期存款），該信託財產專戶係屬戊方所投保之中央存款保險公司理賠之項目（理賠對象、範圍及其金額上限，依中央存款保險公司相關規定），名稱為:

（一）「台灣銀行受託信託財產專戶-威力國際-融資款」（下稱「威力國際融資款信託財產專戶」），信託財產專戶資金來源包括：丙 1 方銀行融資款、丙 1 方自籌款及信託財產專戶存款利息所得。

（二）「台灣銀行受託信託財產專戶-吉揚建設-融資款」（下稱「吉揚建設融資款信託財產專戶」），信託財產專戶資金來源包括：丙 2 方銀行融資款、丙 2 方自籌款及信託財產專戶存款利息所得。

**第六條：資料提供、信託登記及土地預告登記**

一、乙方應於本契約簽訂同時備妥土地及更新前建物所有權狀正本、印鑑證明、房屋稅

單及地價稅單等相關文件交付予丁方，並由丁方轉交予經甲方指定之地政士，以辦理本更新案之土地及更新前建物信託移轉登記予丁方，除本契約另有約定或經乙方書面同意，甲、丁方不得將乙方提供之土地及建物設定抵押權等他項權利。

二、 本契約生效後，甲、乙、丙方應配合丁方因處理信託事務之需要，甲、乙、丙方應隨時提供相關資料、證件予丁方，並保證其資料確屬真實，如相關資料、證件有錯誤或虛偽致丁方或第三人受有損害，甲、乙、丙方願自負一切法律及損害賠償責任。

三、 甲方為處理本更新案更新前建物拆除、工程興建、土地合併、土地分割、登記等事宜，如須丁方用印或提供證件辦理相關事項時，應以書面提出申請，除因不可歸責於丁方事由外，丁方應於收到申請之日起五個銀行營業日內完成。但甲方提出之申請，經丁方檢視後認其申請不當時，得請甲方提出說明或(及)更正之，丁方得合理展延用印或提供證件之時程，不受五個銀行營業日之限制。

四、 由甲方與丙1方以書面申請為辦理其名下以新北市政府為請求權人之土地預告登記，經戊方同意後，丁方需配合出具土地預告登記相關文件，包括但不限於申請書/協議書之用印或出具同意書等。

**第七條：建築工程之監造及驗收**

一、 本更新案【特專一（工）】及【特專三（住）】工程之設計、監造及施作，分別由丙1、丙2方各自委託之建築師及承攬廠商辦理。本更新案【特專一（工）】及【特專三（住）】由丙1、丙2方各自負責辦理工程招標事宜，並與得標廠商簽訂工程承攬契約。丙方應先取得承攬廠商出具之「民法第 513 條所定權利拋棄聲明書」、「工地興建工程完工前不得聲請強制執行同意書」、「變更承造人切結書（原承造人）」、「變更承造人申請書」、「變更承造人委託書」等確保丁、戊方執行本信託業務之相關書類，用印完妥，除將「民法第 513 條所定權利拋棄聲明書」交付戊方外，其餘上述之四書表交付○○建經保管，且若承攬廠商無故連續停工 2 個月或無法如期完工或發生工程承攬契約中有關丙方得解除或終止契約之條款約定時，丙方應即時通知丁、戊方及○○建經，○○建經應於甲方與原承攬廠商之承攬契約解除或協議完成或達終止要件時辦理變更承攬人事宜。甲方應將上述辦理信託及要求事項告知變更後之承攬廠商，並達成書面協議。

二、 本更新案施工期間，丙方應督促承攬廠商按核准圖說及相關法規規定施工，就施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由丙方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬契約負責處理。

三、 本更新案之土地鑑界及複丈、土地合併、土地分割、建物滅失、建物總登記、不動產所有權移轉登記；委託都市更新規劃顧問、建築師、技師及消防設備師擔任都市更新審議、工程設計、監造及申辦建築（拆除、建造、雜項、使用）執照、申報開工、變更設計及計畫、建築工程勘驗、申請水電瓦斯及建物所有權第一次登記和其他建築興建中所應辦理之一切手續等均為甲方之義務，由丁方依信託本旨配合辦理。

**第八條：資金之籌措**

本更新案工程所需興建費用均由**丙方**負擔，並由丁方自信託財產專戶內支應控管。

**第九條：信託財產之管理及運用**

**一、** 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，丁方對信託財產之運用、處



分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲、乙、丙方合於法令規定及信託目的範圍內書面指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。**除本契約第九條第二項之約定外，乙、丙方並同意授權甲方依前述約定出具書面指示，委由丁方辦理。**

**二、 信託財產專戶之款項應專款專用，甲、乙方同意授權丙方，統由丙1方、丙2方各自出具指示書運用，除支付本契約約定之有關費用外，不得供作其他用途。**

三、 甲、乙、丙方對丁方運用、處分信託財產或權利行使之指示，丁方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，丁方應告知甲、乙、丙方，並得不遵從該指示。

四、 甲、丙方並委任○○建經於本更新案興建期間進行本更新案在建工程進度之查核，並提供丁方工程進度查核、工程估驗等報告、協助丁方產權管理及協助本更新案信託財產專戶資金控管之查核等服務。甲、丙方應另行與○○建經簽訂本更新案之建築經理業務委任契約書。

五、 戊方根據○○建經出具之工程進度查核、估驗報告書，並依丙1、戊方及丙2、戊方之融資契約約定辦理工程請款審核確認後，將請款當期之融資貸款各自撥入威力國際融資款信託財產專戶與吉揚建設融資款信託財產專戶；丁方依本契約約定辦理撥款事宜。

**六、 丙方為辦理本更新案土地容積移轉，應由甲方及丙1方或丙2方出具指示及用印申請書，請丁方向新北市政府城鄉發展局申請容積移轉，並依新北市政府城鄉發展局之核准函，向土地管理機關洽辦土地捐贈及移轉登記之程序。**

**七、 本更新案甲、乙、丙方如有與戊方簽訂融資契約者，除信託前，已依融資契約約定設定抵押權予戊方者外，本更新案工程完工取得使用執照辦妥建物所有權第一次登記後，甲、乙、丙方應配合戊方，按其與戊方之融資契約約定，就甲、乙、丙方分得本更新案之土地及建物辦理抵押權設定登記予戊方。**

**八、 就本更新案依法令有稅賦課徵及申報義務時，甲、乙、丙方應配合先行繳納相關稅賦及自行辦理申報後，丁方始得經戊方同意，依「權利變換計畫之土地及建築物分配清冊」將土地及建物塗銷信託登記返還予甲、乙、丙方。**

**九、 因本信託關係辦理各項登記、稅款等相關費用及由丁方擔任納稅義務人所繳納之一切稅捐款項，經丁方通知甲方後，由乙方自行繳納後將付款收據影本交付丁方備查。**

**十、 本更新案乙方或丙方於交付信託後，若有與戊方因簽訂融資契約需要，信託財產需辦理抵押權設定予戊方，丁方得配合甲方及乙方或丙方之指示及申請(其餘未融資之委託人亦無條件同意，且於簽訂本契約時即視為同意)並經戊方同意後，就該應設定抵押權之信託財產解除信託，及辦理抵押權設定後再交付信託予丁方，惟前述解除信託、設定抵押權及再交付信託登記均須連件或併案辦理。**

**十一、 丁方因配合甲、丙方需對有關機關法人或人員出具切結書、承諾書或約定責任時，該切結書、承諾書或約定事項概由甲、丙方負責履行或負最終責任，如對丁方造成損害，甲、丙方應負賠償責任。**

**第十條：信託收益及分配**

本更新案於信託存續期間，不作信託收益之分配。

**第十一條：受託人之報酬計算標準及支付時期**

丁方處理信託事務之報酬由**丙方**支付，報酬計算標準及支付時期由丙1、丁方及丙2、丁方另行約定，該約定並視為本契約之一部分。

**第十二條：各項費用負擔、支付及責任**

一、除本契約或「合作契約書」或「出資約定書」另有約定外，本契約所發生之費用，包括但不限於丁方之信託報酬、工程營建費用、保險費用、利息費用、設計監造費用、廣告費用、工程營建管理費用、房屋銷售費用、公寓大廈管理基金、地政士代辦費用、權利變換費用及其他因丁方處理信託事務所支付之必要費用或負擔之債務等，均係由甲、丙1方或甲、丙2方各自負擔。

二、本更新案【特專一（工）】或【特專三（住）】之承攬廠商請領前項費用時，應檢附相關憑證交丙1方或丙2方審核無誤後，由丙1方或丙2方各自檢附該等憑證影本向戊方申請撥貸入信託財產專戶並由丙1方或丙2方各自向丁方申請自信託財產專戶撥付；其屬工程營建費用者，承攬廠商並應出具工程執行進度明細資料及已領前期款之證明。

本更新案興建工程相關費用之支付，由丁方依據○○建經出具之工程進度查核、估驗報告審核無誤後，自信託財產專戶支付。

三、因本契約之運用收益與運用管理而發生之任何稅捐，悉依中華民國稅法及其相關規定辦理。

四、本更新案有關之契稅、土地增值稅、地價稅、房屋稅、營業稅等稅捐及相關規費，均按都市更新相關規定由納稅義務人分別負擔之。

**五、信託財產專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用時，丙方應依資金需求期限及金額各自存入信託財產專戶。丙方倘未依限存入款項，而由丁方就各自之信託財產專戶餘額不足部分墊付者，丙方應即償還，如未立即償還，除須償還丁方墊付款項外並應自墊付日起至清償日止，按年息百分之五計付利息予丁方，惟丁方並無代墊一切費用、稅捐或債務之義務。**

六、因不可歸責於丁方之事由，致與第三人發生訴訟、仲裁或其他交涉之情形時，縱以丁方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用應由甲方負擔之，但因乙、丙方個人之因素致而涉訟者，則由乙、丙方負擔之。

**七、甲方應於核定權利變換計畫之土地及建築物分配清冊中，將甲、乙、丙方受分配之土地及建物以符合為丁方信託財產之地政登記格式記載，並檢附核准文件予丁、戊方備查。**

**第十三條：信託契約之變更**

**甲、乙、丙方需要變更本契約條款時，應經甲、乙、丙方全體書面同意後，與丁、戊方協議並以書面方式變更或修訂之。甲、丙 1 方或甲、丙 2 方各自負擔辦理信託變更登記所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費用等。**

**第十四條：信託契約之終止**

**一、信託存續期間有下列情事之一者，立約人得終止本契約：**

**（一）因天災或其他不可抗力事由，致信託目的無法達成或信託事務無法執行時。**

**（二）因經濟情勢變化或其他相當之事由，致信託事務之執行及信託目的之達成顯有困難或不能時。**

**（三）因甲、乙、丙方全體決議，並經丁、戊方全體同意時。**

**（四）甲、乙、丙方或丁方違反本契約約定，經他方以書面通知限期三十日內履行或改善，逾期仍未履行或改善時，致信託目的之達成或信託事務之執行為不可能或有明顯困難時。**



**二、戊方融資額度及（或）都更事業計畫及（或）權利變換計畫未能於民國112 年 8 月 31 日前核定時，經甲、丙、丁、戊方充分協商後，除甲、丙方提出經丁、戊方可接受之方案外，丁方有權終止本契約。**

**三、除前一、二項約定外，甲、乙、丙方或其繼承（受）人不得隨時終止本契約，且未經丁方同意，甲、乙、丙方或其繼承（受）人不得單方申請塗銷信託登記。**

**第十五條：信託關係消滅時信託財產之分配及交付**

一、信託關係消滅時，丁方應將信託財產依下列方式分配並交付甲、乙、丙方：

（一）信託目的完成：

1. 不動產之分配及交付：甲方應檢附地政機關依權利變換計畫之土地及建築物分配清冊囑託登記完竣之謄本，以書面通知丁方並副知乙、丙方依權利變換計畫更新後土地及建築物分配清冊記載，以信託關係取得之土地及建物產權，辦理塗銷信託登記返還予甲方、乙方、丙方。倘甲、乙、丙方就本更新案與戊方之融資契約仍有未清償餘額時，**甲、乙、丙方應配合戊方，按其與戊方之融資契約約定，就甲、乙、丙方分得本更新案之土地及建物辦理抵押權設定登記予戊方**。
2. 信託財產專戶之分配及交付：信託財產專戶於扣除第十二條甲、乙、丙方各應負擔之費用後，信託財產專戶如有剩餘應撥入丙方於戊方開立之帳戶。

（二）依前條第一、二項終止契約：

1. 不動產之分配及交付：丁方應於戊方同意後，將信託之不動產辦理塗銷信託登記後返還乙方。
2. 信託財產專戶之分配及交付：信託財產專戶於扣除第十二條甲、乙、丙方各應負擔之費用後，信託財產專戶如有剩餘應撥入丙方於戊方開立之帳戶。

（三）甲、乙、丙方應自行審核並確保其所交付予丁方辦理信託財產分配及本更新案房地所有權移轉登記之相關文件，均符合甲、乙、丙方之約定及真意，丁方就該等文件及分配結果不負認定之責。

二、甲、乙、丙方未依本契約約定繳清丁方就處理信託事務支出之相關費用或負擔之債務前，丁方得拒絕交付信託財產，並得逕以信託財產抵償之。

**第十六條：續建機制之協助**

**一、本更新案工程於施工期間，因可歸責甲、丙方之事由致興建資金或其應負擔之融資利息無法給付、或致工程進度嚴重落後、或致連續停止興建達三個月以上，經戊方催告丙方於十個日曆天內復工興建，而丙方逾期仍未復工興建時，由戊方邀集甲、乙、丙、丁方及○○建經共同協商續建方案，或丙方未出面時，由戊方邀集甲、乙、丁方及○○建經共同協商續建方案，乙、丙方同意並完全授權甲、丁、戊方及○○建經就前開決議事項為續建，並辦理後續續建事宜，協助繼續完成工程之興建，丙方就前開興建資金之籌措、續建方案等，不得有任何異議，並應無條件配合工程之交接。前開授權未經丁、戊方、○○建經書面同意，丙方不得任意撤銷、撤回或變更。**

二、協助續建期間所產生之工程款及相關費用，仍均由丙方負擔，不足部分，丁方得逕行處分信託財產優先抵償之。

三、為辦理本更新案工程續建需要，丁方及○○建經得協助甲、乙、丙方另覓其他建設

公司辦理續建，俟續建完工後，丁方應先辦理結算並由甲、乙、丙方清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、本更新案融資本息及所有之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

四、 本條未完工程之協助處理方式非為丁方及○○建經之義務，亦不應被解釋為完工承諾之保證，倘續建確有困難，應依第十四條終止本契約。

**第十七條：信託之結算表報定期報告**

一、 丁方應每年定期一次編製信託財產目錄清冊及收支計算表送交甲、乙、丙方。

二、 信託關係消滅時，丁方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲、乙、丙方之承認；甲、乙、丙方如無具體正當理由不得拒絕承認，甲、乙、丙方於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

**第十八條：風險告知及損益歸屬**

本契約因信託法第六條撤銷之風險、甲、乙、丙方指示信託財產運用之風險、信託資金利率風險及甲、乙、丙方委託人陳述不實之風險等，均由甲、乙、丙方自行承擔，丁方不負擔信託財產之損失，亦不保證最低之收益。

**第十九條：瑕疵擔保責任**

甲、乙、丙方保證本契約所交付信託之財產，甲、乙、丙方具有完全合法之所有權，且無任何物及權利上之瑕疵，如有違反，致丁方涉訟產生費用（包括但不限於裁判費、聲請費、執行費、規費、律師費用等）以及其他一切之相關費用，概由可歸責之甲方或乙方或丙方負擔，丁方並得逕自信託財產抵償之。

**第二十條：受託人之責任**

一、 丁方處理信託事務，應以善良管理人之注意為之，並負忠實義務。

二、 因甲、乙、丙方之故意、過失，或因天災地變、戰爭、法令變更，或因市場發生巨變及其他不可抗力事由，或其他不可歸責丁方之事由，致使信託財產發生損失或損害時，丁方不負損害賠償及回復原狀之責。因甲、乙、丙方間之約定所衍生權利義務應自行釐清，與丁方無涉。

三、 丁方應自己處理信託事務，惟本契約已有特別約定時，得委由第三人代為處理；丁方使第三人代為處理信託事務者，僅就第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

**第二十一條：企業型態委託人之告知義務**

**一、 甲、乙、丙方為企業型態者，於行銷、廣告、業務招攬或與買方訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，此信託之受益人為甲、乙、丙方，且不得使買方誤認丁方係為買方受託管理信託財產。甲、乙、丙方並應將前述事項於契約中明定或於其附件中載明之。**

**二、 經買方請求時，甲、乙、丙方或丁方應提供本契約本條所載之約定條款影本。**

**第二十二條：受益權轉讓、設質之限制**

**本契約之受益人不得將信託關係所享有之信託受益權轉讓或設質予他人。**

**第二十三條：廣告之限制**

甲、乙、丙方欲就丁方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何廣告媒體時，應事先徵得丁方之書面同意，若刊載之內容事先未經丁方同意，甲、乙、丙方應負一切法律責任。



**第二十四條：紛爭之處理及申訴之管道**

**甲、乙、丙方就丁方受託辦理信託財產之管理運用有任何紛爭或爭議時，得依丁方公告於營業場所及網站之信託業務紛爭處理須知及申訴管道，向丁方提出申訴。**

**第二十五條：簽樣留存、指示及通知**

一、 甲、乙、丙方應將其基本資料與往來印鑑樣式留存於丁方處，如基本資料與往來印鑑樣式有變更時，應儘速通知丁方辦理變更事宜，倘未完成變更手續而致丁方受損害時，概由甲、乙、丙方自負其責。甲、乙、丙方依本契約對丁方為指示或辦理變更事宜，應依留存於丁方之印鑑為之。甲、乙、丙方留存印鑑有遺失或變更者，應即向丁方辦理變更。該等書面指示經丁方為形式上之審核無誤時，即視為甲、乙、丙方之指示。

二、 信託存續期間，如受益人死亡、公司合併或更名等事實時，受益人之繼承人、承受公司應儘速以書面通知丁方，如因通知遲延所發生之各項損失，與丁方無涉，概由受益人之繼承人或承受公司負責。

三、 除有特別約定外，立約人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以書面掛號郵寄送達為之，經通常之郵遞期間即視為到達。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。他方若因此受有損失，由變更地址之一方負責賠償。

**第二十六條：適用法令及管轄法院**

本契約適用法律為中華民國法律。因本契約及其有關事宜所生之爭議，由立約人協商解決，協商不成而涉訟時，立約人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，但法律有專屬管轄或排除合意管轄之特別規定者，從其規定。

**第二十七條：附件之效力**

本契約之附件及修訂、增補條款以及其他指示、協議、確認、同意等文書，均為本契約之一部分，與本契約之約定具有同一效力。

**第二十八條：條款標題**

本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

**第二十九條：其他**

**一、 若為符合內政部於 109 年 12 月 25 日實施預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制，甲、丙、丁方應另行議定並簽訂相關契約條款。**

二、 本契約縱有讓與、繼受或授權等情事，亦對立約人之受讓人、繼受人、被授權人具同等效力；且立約人及其受讓人、繼受人、被授權人如因前揭情事致他立約人受有損害時，應負損害賠償責任。

三、 甲、丙方與本更新案關係人所簽訂之各式契約（如委任契約書、工程承攬契約書、建築融資契約、預定房屋土地車位買賣契約等），其權利義務均由甲方自行負擔履行，其依本契約約定須由丁方配合執行事項，丁方應配合執行。

四、 甲、乙、丙方如與承購戶間因買賣契約所生之一切法律關係，概與丁方無涉，均應由甲、乙、丙方各自負責。如致丁方受有任何損害，應由甲、乙、丙方各自負擔一切相關費用並賠償丁方所受之損害。

五、 信託存續期間乙方若發生任何繼承事宜，乙方聲明其繼承人必須無條件同意遵守本契約與由本信託關係所衍生相關契約之約定。若乙方繼承人未能於信託目的完成或依本契約第十四條終止契約起三個月內配合辦理第十五條第一項相關事宜，導致丁

方無法辦理信託財產返還時，丁方自信託目的完成或依本契約第十四條終止契約後三個月起每月向乙方繼承人收取新臺幣 10 萬元之信託管理費。

六、 乙方不可撤銷地承諾，除本契約另有約定外，於信託存續期間絕不以任何理由(包括但不限於擬將信託財產贈與他人)要求返還信託財產。

七、 甲方應負責處理因本契約信託財產所生之一切公共安全事件（包括但不限於火災），倘丁方因前揭公共安全事件受有損害時，甲方應對丁方負損害賠償之責。

八、 除法律或主管機關另有規定外，丁方應保守其因辦理本信託事務所知悉其與甲方之往來交易資料。

九、 個人資料保護:

（一） 甲、乙、丙方及各自之代表人(如有)瞭解並同意丁方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲、乙、丙方及各自之代表人(如有)所提供之個人資料，於信託存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予丁方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。

（二） 甲、乙、丙方及各自之代表人(如有)承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向丁方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。甲、乙、丙方及各自之代表人(如有)應詳閱個人資料保護法告知義務書如附件二。甲、乙、丙方並應負責取得其代表人(如有)之承諾。

（三） 甲、乙、丙方□同意 □不同意 丁方於相關法令規定範圍內及丁方客戶個人資料保密措施下，得將其基本資料、帳務資料、信用資料、投資資料及保險資料等向信託關係人以外之他人或信託專責部門以外其他部門之人揭露、轉介或交互運用。

（四） 甲、乙、丙方同意丁方於執行本信託業務範圍內，得將因本契約衍生之問題委請律師代為處理，丁方並得將甲、乙、丙方之相關資料交付律師，但丁方應責由律師負保密之義務。

**十、 為防制洗錢及打擊資恐之目的，甲、乙、丙方被認定為資恐防制法指定制裁之法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體，丁方得拒絕或終止業務往來；甲、乙、丙方不配合丁方定期審視、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明等，丁方得暫時停止交易，或暫時停止或終止業務關係。**

**十一、 丁方因確認客戶、交易有關對象是否為制裁及恐怖分子名單時，甲、乙、丙方應即時提供相關資料予丁方 確認，如不配合致丁方 未能即時比對，造成交易之失敗或延遲，丁方不負損害賠償責任。**

**第三十條：契約份數**

本契約書分由立約人及○○建經各自收執一份為憑。

**聲明事項：**

**經受託人依金融消費者保護法及其子法相關規定於本契約中予以充分說明其重要內容及揭露可能涉及之風險資訊，委託人（法定代理人、輔助人及意定代理人）已充分瞭解本契約之重要內容及可能涉及之投資風險，並依下列方式審閱前開全部條款，茲同意並簽章。（請務必擇一勾選）**

**□已於簽訂本契約前審閱。**

**□已於中華民國__年__月__日事先攜回本契約審閱（審閱期間至少五日）。**



**立 約 人**

甲　方：（即委託人）
總行營造興業股份有限公司
代表人：董事長　吳○燕
營利事業統一編號：04516752
地　址：臺北市士林區中山北路 5 段
電　話：(02)

乙　方：（即委託人）
○○○
身分證字號：
地　址：
電　話：(02)

丙1方：（即委託人）
威力國際開發股份有限公司
代表人：董事長　涂○勳
營利事業統一編號：23533942
地　址：臺北市信義區忠孝東路 4 段
電　話：(02)

丙2方：（即委託人）
吉揚建設開發股份有限公司
代表人：董事長　林○寬
營利事業統一編號：85024030
地　址：臺北市信義區忠孝東路 4 段
電　話：(02)

丁　方：（即受託人）
臺灣銀行股份有限公司（信託部）
代　表　人：董事長　呂○誠
業務代理人：信託部經理　張○君
營利事業統一編號：03557311
地　址：臺北市中正區武昌街一段
電　話：(02)2349-3456

戊　方：（即信託關係人）
臺灣銀行股份有限公司(敦化分行)
代　表　人：董事長　呂○誠
業務代理人：敦化分行經理　吳○曉
營利事業統一編號：78336585
地　址：臺北市松山區敦化北路
電　話：(02)2545-5111

○○建經：（即信託關係人）
○○建築經理股份有限公司
代 表 人：董事長　○○○
營利事業統一編號：
地　　址：臺北市
電　　話：(02)

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日



**附件一　　交付信託之不動產明細及出資額**

**一、土地**

| 土地區段 | 地號 |
|---|---|
| ○○市○○區○○段○小段 | ○○○、○○○地號 |

**二、更新前建物**

| 上開土地區段 | 建號 |
|---|---|
| ○○市○○區○○段○小段 | ○○○、○○○ |

**三、出資額度**

| 出資人姓名 | 出資金額 |
|---|---|
| 威力國際開發股份有限公司 | 同「都市更新地主指定資金提供者契約書」之約定 |
| 吉揚建設開發股份有限公司 | 同「都市更新地主指定資金提供者契約書」之約定 |
| 以下空白 | 以下空白 |

註：惟以實際交付信託時地政機關登記或實際存入出資款信託財產專戶為準

附件二　　**臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務書**

臺灣銀行股份有限公司（以下稱本行）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第八條第一項、第九條第一項(如適用)規定應明確告知臺端下列事項：

一、 有關本行蒐集臺端個人資料之目的請臺端詳閱下列附表。

二、 蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式、交易、帳務、教育及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處（如：財團法人金融聯合徵信中心）所實際蒐集之個人資料為準。

三、 個人資料利用之期間：

（一）特定目的存續期間。

（二）依相關法令所定（如：商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。（以期限最長者為準）

四、 個人資料利用之地區：下列「個人資料利用之對象」欄位所列之利用對象其國內及國外所在地。

五、 個人資料利用之對象：

（一）本行（含受本行委託處理事務之委外機構）。

（二）依法令規定利用之機構（如：本行母公司或所屬金融控股公司等）。

（三）其他業務相關之機構（如：通匯行（含原始匯款行、解款行、中間銀行等）、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、財團法人台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店等）。

（四）依法有權機關或金融監理機關。

（五）臺端所同意之對象（如：本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等）。

六、 個人資料利用之方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

七、 **依據個資法第三條規定，臺端就本行保有臺端之個人資料得行使下列權利：**

（一）除有個資法第十條但書規定之情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。

（二）得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。

（三）本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求刪除、停止蒐集、處理、利用。

（四）依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，應主動或依臺端之請求停止處理或利用。但因執行業務所必須，或經臺端書面同意，並註明其爭議者，不在此限。

（五）依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經臺端書面同意者，不在此限。

八、 臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟臺端所拒絕提供相關之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。

九、 臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，請向本行各營業單位、免費客服專線(0800-025-168）洽詢。

十、 個人資料之來源(如適用個資法第九條第一項者)：如當事人之法定代理人、輔助人或經由與本行進行合作推廣或共同行銷、交互運用客戶資料之單位、或其他與本行有業務往來之機構提供。

***附表：**

| 特定目的說明 | | |
|---|---|---|
| 業務類別 | 業務特定目的<br>暨代號 | 共通特定目的<br>暨代號 |
| 存匯業務 | 022外匯業務<br>036存款與匯款業務<br>067信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務<br>082借款戶與存　款戶存借作業綜合管理<br>112票據交換業務<br>181其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務(如：保管箱業務、黃金存摺業務、信託業務、數位金融業務、代理收付業務、代銷或承銷有價證券、共同行銷或合作推廣業務) | 040行銷<br>059金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用<br>060金融爭議處理<br>061金融監督、管理與檢查<br>063非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用<br>069契約、類似契約或其他法律關係管理之事務<br>090消費者、客戶管理與服務<br>091消費者保護<br>098商業與技術資訊<br>104帳務管理及債權交易業務<br>113陳情、請願、檢舉案件處<br>126債權整貼現及收買業務<br>136資(通)訊與資料庫管理<br>137資通安全與管理<br>157調查、統計與研究分析<br>177其他金融管理業務<br>182其他諮詢與顧問服務 |
| 外匯業務 | 022外匯業務<br>036存款與匯款<br>082借款戶與存款戶存借作業綜合管理<br>088核貸與授信業務<br>106授信業務<br>154徵信<br>181其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務（如：數位金融業務、代理收付業務、合作推廣業務…等） | |
| 信用卡業務 | 022外匯業務<br>067信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務<br>082借款戶與存款戶存借作業綜合管理<br>088 核貸與授信業務<br>106授信業務<br>154徵信<br>181其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務（如：信用卡發卡與收單業務） | |
| 授信業務 | 022外匯業務<br>067信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務<br>082借款戶與存款戶存借作業綜合管理<br>088核貸與授信業務<br>106授信業務<br>111票券業務<br>154徵信<br>181其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務(如：保證發行公司債、辦理國內保證業務) | |
| 財富管理業務 | 022外匯業務<br>036存款與匯款業務<br>044投資管理<br>068信託業務<br>082借款戶與存款戶存借作業綜合管理<br>094財產管理<br>166證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務<br>181其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務（如：黃金存摺業務、數位金融業務、共同行銷或合作推廣業務） | |
| 信託業務 | 022外匯業務<br>036存款與匯款業務<br>044投資管理<br>068信託業務<br>082借款戶與存款戶存借作業綜合管理<br>094財產管理<br>112票據交換業務<br>166證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務<br>181其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務(如：保管業務、簽證業務及公司債受託人業務) | |
| 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務 | 181其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務(如：數位金融業務、代理收付業務、經主管機關核准辦理之衍生性金融商品業務、投資有價證券、承銷有價證券、自營有價證券、短期票券經紀及自營業務、提供有價證券發行/募集顧問服務、辦理有價證券簽證、辦理債券自行買賣業務、共同行銷、合作推廣(含財產保險)) | |

<13/14>　　契約編號:106R1000000○

<14/14>　　契約編號:106R1000000○

# 附錄二四、公益設施、公園停車場之接管單位同意函

新北市政府社會局民國 111 年 3 月 25 日新北社兒托字第 1110567215 號函

檔　　號:
保存年限:

新北市政府社會局　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號25樓
承辦人：陳怡君
電話：(02)29603456 分機3599
傳真：(02)29650147
電子信箱：AF1824@ntpc.gov.tw

受文者：總行營造興業股份有限公司

發文日期：中華民國111年3月25日
發文字號：新北社兒托字第1110567215號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有4個附件，驗證碼：000C58J8G）

主旨：有關「新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫案」，本局同意於特(專三)規劃設置公共托育中心並檢送修正版平面圖1份，請查照。

說明：

一、復貴處111年3月10日新北更事字第1114672788號函。

二、爾後本案場地申請建照執照時(含變更設計時)，請新北市政府工務局協助會辦，俾利確認建築物空間配置符合公共托育中心需求。

正本：新北市政府都市更新處
副本：總行營造興業股份有限公司、新北市政府工務局(均含附件) 電子公文交換章 2022/03/25 11:55:51

本案依分層負責規定授權業務主管決行



新北市政府交通局民國 111 年 4 月 20 日新北交規字第 1110713448 號函

檔　　號:
保存年限:

新北市政府交通局　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號10樓
承辦人：廖博逸
電話：(02)29603456 分機6808
傳真：(02)29698462
電子信箱：AR9274@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國111年4月20日
發文字號：新北交規字第1110713448號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所送總行營造興業股份有限公司辦理「擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫案」依都市設計審議協議書簽定提供之公共停車空間相關規劃，本局原則同意，請查照。

說明：

一、復貴處111年3月10日新北更事字第1114672836號函。

二、爾後本案場地申請建照執照時(含變更設計時)，請本府工務局協助會辦，俾利確認建築物空間配置符合公共停車場需求，於細部設計時納入下列事項:

(一)停車空間消防、水電錶、電力設備單獨建置，避免與其他公共設施共用。

(二)請預留100%電動車充電設備管線，以利因應電動車趨勢並於圖面上標示電動車格位。

(三)請於圖面上標示汽、機車進出場管制之電動閘欄機位置。

正本：新北市政府都市更新處

副本：電交 2022/04/20 09:43:48 文章 收

本案依分層負責規定授權業務主管決行

# 附錄二五、「銀」級綠建築標章協議書

正本

檔　　號：
保存年限：

## 新北市政府　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：林天權
電話：(02)29603456 分機7251
傳真：(02)29601983
電子信箱：at4957@ms.ntpc.gov.tw

11141
台北市士林區中山北路五段518號10樓

受文者：總行營造興業股份有限公司

發文日期：中華民國111年5月27日
發文字號：新北府城設字第1111002431號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：協議書正本1份、副本3份

主旨：檢送貴公司申請本市新店區寶元段32-1地號等24筆土地應取得「銀」級綠建築標章已用印協議書，請查照。

說明：

一、依據「都市計畫法新北市施行細則」第46條規定及申請人111年5月16日（111）總寶字第1110516001號函辦理。

二、有關本案之繳納保證金、維護費用與繳款方式說明如次：

(一)綠建築保證金:應以經主管建築機關核准建造執照載明之工程造價5%計算。並請貴公司依協議書第4條規定，於核發使用執照前應繳納之保證金總額1次匯入新北市城鄉發展基金專戶(臺灣銀行板橋分行，戶名:新北市城鄉發展基金(帳號:93011202700006)。

(二)綠建築維護費用：應分別以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定，提列之公共基金50%計算。並請貴公司依協議書第5條規定將總額1次匯入新北市政府代收公寓大廈公共基金保管專用戶。

(三)前開保證金及維護費用應於匯款時請銀行備註「申請人及本案名稱」，並於匯款後5日內，送匯款證明至府，俾憑辦理帳務查核及後續相關事宜。

三、倘貴公司未依協議書第2條規定於本案使用執照核准翌日起2年內，取得綠建築分級評估「銀級」之綠建築標章，則依協議書第6條規定沒入保證金，並將貴公司未依協議書所載承諾事項情形公告周知，不得異議。



四、變更設計僅起造人變更時，應於使用執照核准前檢具變更前及變更後起造人雙方協議同意之綠建築權利義務相關內容之書面文件予本府。前開書面文件應完成公證程序並經本府同意後，得依該文件內容辦理保證金繳納及退還事宜。

五、非經立協議書人雙方之事先書面同意，任何一方均不得將其權利、義務移轉予任何第三人。貴公司(乙方)如有移轉時，應負有使該受讓人另行與本府(甲方)簽訂本協議書之義務，若因貴公司未履行該義務而致受讓人損失部分，貴公司應負全部責任。

六、貴公司依旨揭協議書規定繳交維護費用應與公寓大廈公共基金分開繳交，由本府代收後，由該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人向本府申請撥入公寓大廈公共基金或其他管理專戶。

七、副本抄送下列單位：

(一)本府工務局：

1、本案應取得「銀級」綠建築標章，且應繳納綠建築各項維護費用至新北市政府代收公寓大廈公共基金保管專戶，其費用依公寓大廈管理條例施行細則規定提列公共基金50%計算(計算至元為止小數點後無條件進位)，後續本案建築物之所有權人，使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人向貴局申請撥入前開費用時，再請貴局協助辦理撥付事宜。

2、請於建造執照及使用執照加註列管以下事項:本案應取

得「銀級」綠建築標章部分，請起造人依新北市政府111年5月27日新北府城設字第1111002431號函辦理，並應於申請使用執照掛號之前完成加註事項表要求事項；另應於核發使用執照前繳交保證金及維護費用。

(二)本府城鄉發展局計畫審議科：有關本案申請「黃金級」綠建築之建築容積獎勵部分，後續請依權責卓處。

正本：總行營造興業股份有限公司
副本：新北市政府工務局(含協議書副本1份)、新北市政府城鄉發展局(含協議書正本1份及副本2份)、新北市政府城鄉發展局會計室、新北市政府城鄉發展局計畫審議科

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



新北市政府公文用紙

**新北市新店區寶元段32-1地號等24筆土地第一種特定專用區、第三種特定專用區工程案依「都市計畫法新北市施行細則」第46條規定應取得「銀」級綠建築標章協議書**

正本

甲方立協議書人：新北市政府

乙方立協議書人：總行營造興業股份有限公司

中 華 民 國 111 年 5 月 27 日

# 目　錄


協議書

附件一、申請基地基本資料

(1)申請基地之地號表

(2)申請基地之地籍圖謄本

(3)申請基地之土地登記謄本

附件二、綠建築設計說明

(1)綠建築評估資料總表

(2)各項指標評估表及設計說明

附件三、工程造價標準表

附件四、公司(變更)登記表

附件五、建造執照及雜項執照建築師簽證表

附件六、會員證書或開業證書




## 新北市新店區寶元段32-1地號等24筆土地第一種特定專用區、第三種特定專用區工程案依「都市計畫法新北市施行細則」第46條規定應取得「銀」級綠建築標章協議書

立協議書人　新北市政府　（以下簡稱甲方）

總行營造興業股份有限公司　（以下簡稱乙方）

茲就乙方(為申請綠建築標章建築物之建造執照所載起造人)擬具之新北市新店區寶元段32-1地號等24筆土地（以下簡稱本案），依「都市計畫法新北市施行細則」第46條規定，乙方保證取得候選綠建築證書及綠建築標章。雙方同意訂立協議書（以下簡稱本協議書），條款如后，以茲遵守：

**第1條**　本案範圍包括新北市新店區寶元段32-1、35-1、35-2、35-5、36、36-5、36-6、37、38、38-1、39、39-1、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1地號等24筆土地，面積8,805.97平方公尺（詳附件）。

**第2條**　乙方應於本案使用執照核准翌日起2年內，取得綠建築分級評估「銀級」之綠建築標章。

**第3條**　本協議書簽訂後，因建造執照涉及起造人變更時，乙方應依下列規定辦理：

一、乙方應檢具變更前及變更後相關權利人(包含權利義務承擔人或起造人等)共同協議同意且已完成公證程序之綠建築權利義務移轉內容書面文件，並於核發使用執照核准前經甲方同意後，得依該文件內容辦理保證金、維護費用繳納及退還事宜，免重新簽訂協議書。

二、前開書面文件應載明保證金及維護費用繳納人、保證金退還對象、綠建築相關權利義務承擔人。

三、未於核發使用執照前完成前2款規定事項者，倘後續依限取得「銀級」綠建築標章，則保證金仍逕予退還乙方，且相關權利義務亦由乙方承擔。

**第4條**　乙方依第2條於期限內取得「銀級」綠建築標章自願繳交保證金之金額、繳納時間及方式、退還時間及方式，說明如下：

一、綠建築保證金金額：以工程造價百分之五計算。工程造價，指經主管建築機關核准建造執照載明之工程造價(後續倘因建造執照變更設計導致工程造價變更時，應以變更後建造執照所載明之工程造價為準)。（計算至元為止小數點後進位)。

二、保證金繳納時間及方式：乙方應於核發使用執照前繳交予甲方，得選擇下列任一種方式繳交，繳交後不得轉換：

(一)現金（乙方應於繳款後檢具繳款證明文件影本予甲方）。

(二)設定質權之金融機構定期存款單。依其性質記載「新北市政府」為質權人或被保證人，且加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權。金融機構，指經中央目的事業主管機關核准，在中華民國境內登記營業，得辦理本票、支票或定期存款單業務之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部或中華郵政股份有限公司。

(三)金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票。其本票、支票、保付支票或郵政匯票應為即期，並以「新北市城鄉發展基金」為受款人；未填寫受款人者，以執票之「新北市城鄉發展基金」為受款人。

(四)金融機構之書面保證，但以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。其保證期限應至使用執照核准翌日起加計2年6個月以上。

三、保證金退還時間及方式：

(一)乙方應於取得「銀級」綠建築標章後，檢附下列文件，向甲方申請無息退還保證金：

1. 使用執照。
2. 綠建築標章核定之相關文件。



3. 綠建築保證金、維護費用繳交證明、維護管理計畫。
4. 依第8條第3款第1目規定綠建築權利義務移轉交代等書面文件。
5. 依第8條第3款第2目規定支付維護管理計畫之證明文件。

(二)前目退還方式，以定期存款單繳納者，經甲方退還定期存款單後，由乙方向金融機構提出質權消滅通知；以書面連帶保證繳納者，經甲方退還書面連帶保證後，由乙方書面通知金融機構解除保證責任；以其他方式繳納者，由甲方以匯款方式退還至乙方帳戶。

**第5條**　乙方自願繳交綠建築維護費用之金額、繳納時間及方式，說明如下：

一、綠建築維護費用金額：以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定提列之公共基金50%計算。(計算至元為止小數點後無條件進位)。

二、維護費用繳交時間及方式：乙方應於核發使用執照前繳交維護費用至本府代收公寓大廈公共基金保管專戶，並於申請退還保證金時繳交綠建築維護費用之公庫代收證明。

三、前款提列之費用應與公寓大廈公共基金分開繳交，由本府代收公寓大廈公共基金保管專戶代收後，由該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人向甲方申請撥入公寓大廈公共基金或其他管理專戶。

**第6條**　違反本協議書相關規定

一、乙方未依第2條規定期限取得「銀級」以上綠建築標章，乙方同意所繳納之綠建築保證金全額由甲方沒入，並納入甲方設立之「新北市城鄉發展基金」，不得請求歸還，亦不得提出異議。

二、違反前款規定者，甲方得將未依本協議書承諾事項之情形公布周知，乙方不得異議，且後續乙方重新申請本案或依都市

計畫法新北市施行細則、都市計畫土地使用分區管制要點規定申請之各項容積獎勵時，應繳交之保證金金額加倍計算，且應載明於協議書內，始得核准其獎勵。

**第7條** 不可歸責任何一方時之處理方式

本協議書簽訂後，因不可歸責於任一方之事故，致影響本協議書進行者，應由雙方另行協議並以書面為之。

**第8條** 其他事項

一、本協議書為行政契約，其內容如有未盡事宜，適用行政程序法等相關法令之規定，並準用民法相關規定。另本協議書內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。

二、協議書修正：本協議書簽訂後之任何修正及補充，應由雙方協議同意並以書面為之。

三、權利、義務移轉注意事項：

(一)乙方取得「銀級」以上綠建築標章前，產權移轉予第三人或買受人時，乙方應載明綠建築維護費用、依第8條第3款第2目規定提列之綠建築維護管理計畫內容告知第三人或買受人應盡之維護管理責任，並保證取得依第2條之「銀級」以上綠建築標章，列入產權移轉交代，並經雙方書面同意權利義務移轉。如有涉不實或隱瞞之情形，則依公平交易法相關規定予以處理。如因該第三人或買受人未履行本協議書致甲方損失部分，乙方應負全部責任。

(二)乙方應提列綠建築之維護管理計畫，由建築師或相關專業技師製作、簽證，並於取得「銀級」綠建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，並交付綠建築維護管理計畫，確實進行後續維護管理事宜。其內容應包含下列項目：

1. 綠建築維護費用金額。



2. 綠建築相關設施設備維護計畫：應以建築物生命週期為基礎，訂定各階段必要之維護事項、更新標準。
3. 綠建築標章標章申請延續認可程序及相關費用。
4. 綠建築相關設施設備及材料型錄、圖說、出廠證明、廠商保固年限。
5. 綠建築相關設施設備使用說明及維護事項。

四、本協議書以中華民國法律為準據法。

五、本協議書正本2份、副本6份，由甲方及乙方各執正本1份、副本3份。

**立協議書人**

甲　　方：新北市政府 [redacted]

代 表 人：侯友宜

地　　址：新北市板橋區中山路一段161號

乙　　方：總行營造興業股份有限公司

統 一 編 號：04516752

負 責 人：吳金燕

地　　址：臺北市士林區中山北路五段518號10樓

中華民國 111 年 5 月 27 日

# 附錄二六、事業計畫圖

# 擬訂新北市新店區寶元段26地號等43筆(原21筆)土地都市更新事業計畫圖

新北府城更字第1114678296號

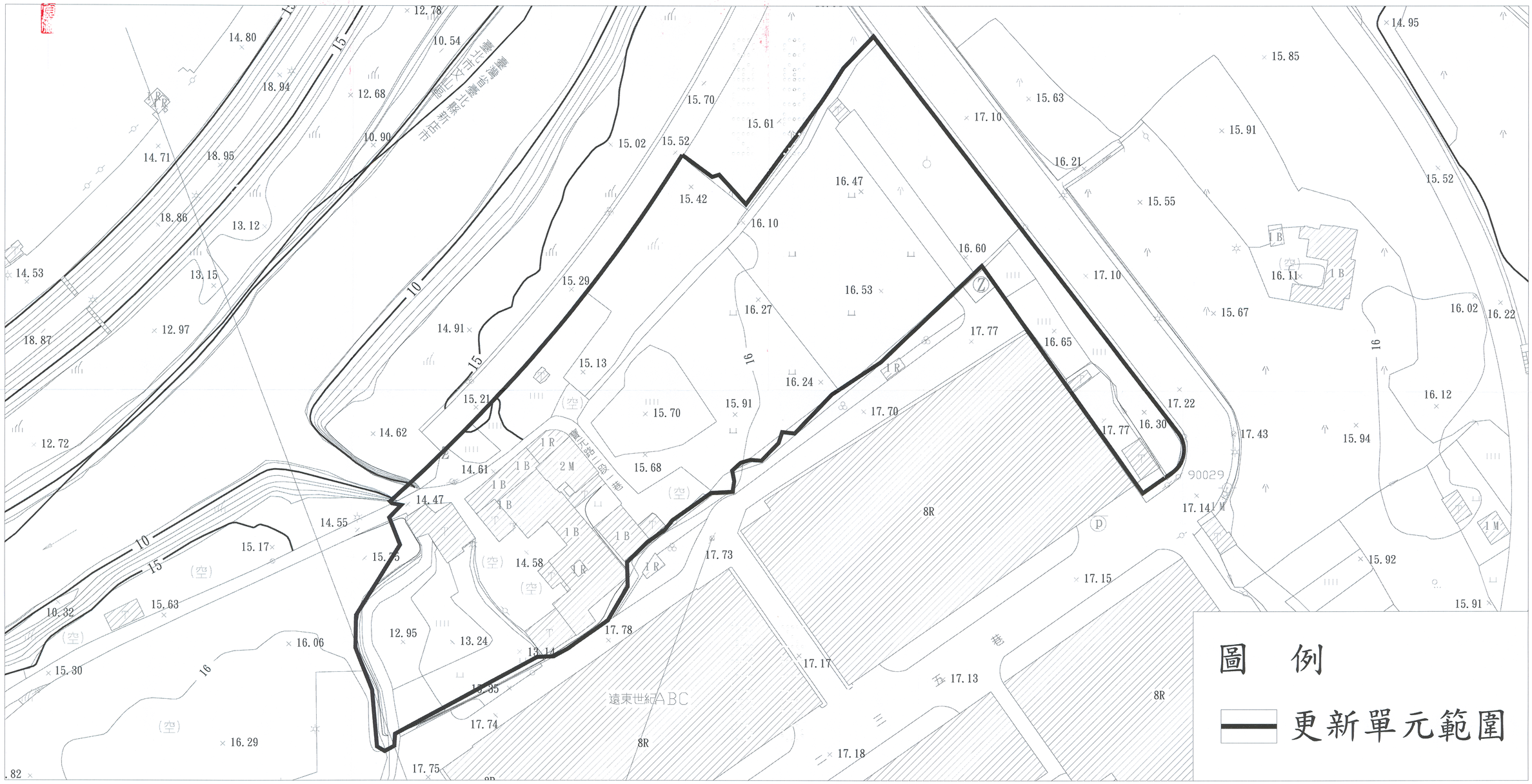
## 都市更新事業計畫地籍套繪圖

比例：1/500

北

# 擬訂新北市新店區寶元段26地號等43筆(原21筆)土地都市更新事業計畫圖

新北府城更字第1114678296號



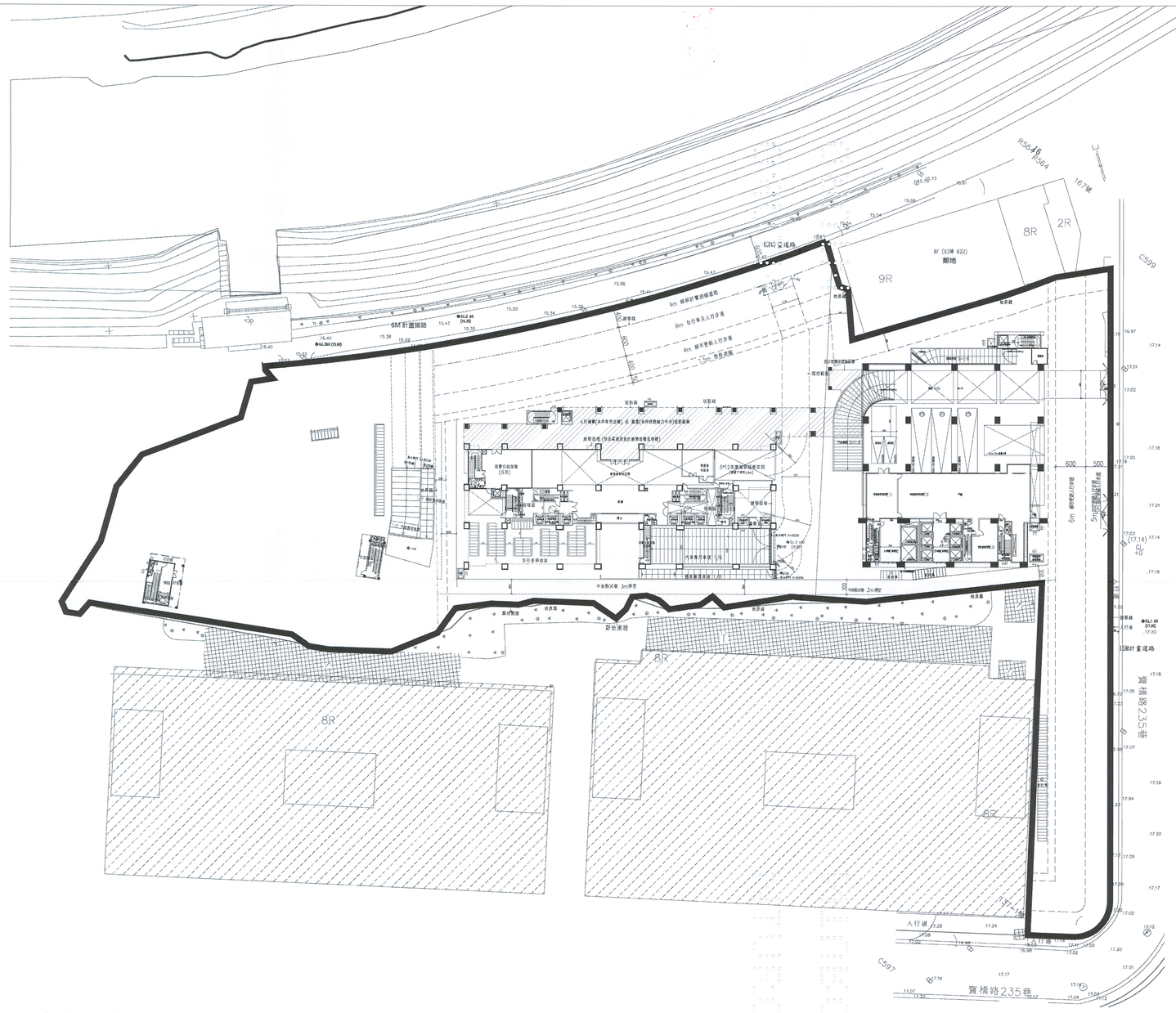

## 都市更新事業計畫位置圖

比例：1/500

北

# 擬訂新北市新店區寶元段26地號等43筆(原21筆)土地都市更新事業計畫圖

新北府城更字第1114678296號




僅供參考依新北市政府核准圖面為準

圖　例

更新單元範圍

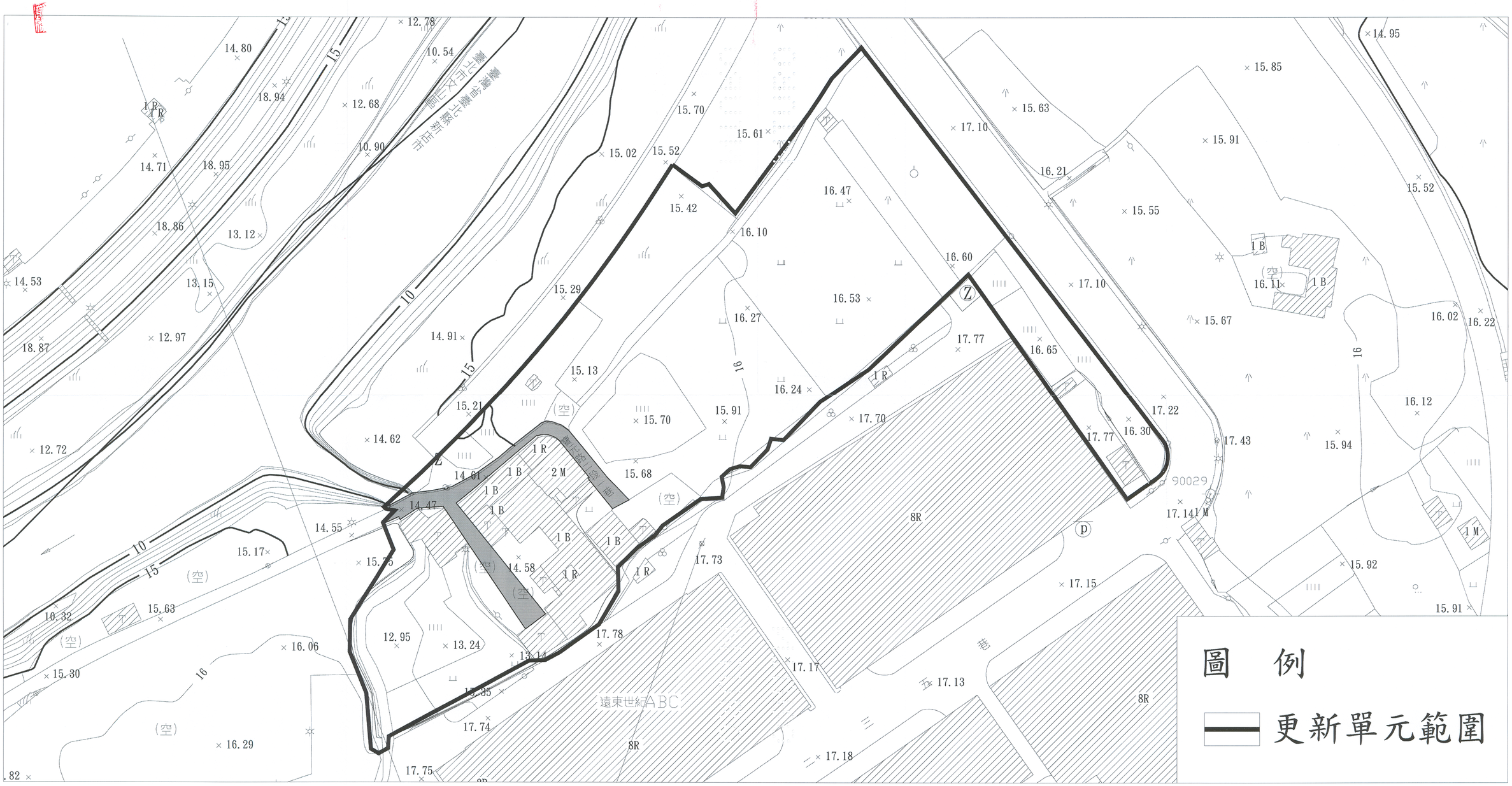
# 都市更新事業計畫配置圖

比例：1/500

北

# 擬訂新北市新店區寶元段26地號等43筆(原21筆)土地都市更新事業計畫圖

新北府城更字第1114678296號




## 都市更新事業計畫廢巷位置圖

比例：1/500

北