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



【聽證會版】

新北府城更字第 1094703963 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　〇　九　年　四　月

目　　錄

都市更新事業計畫及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**

新北市都市更新及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**

變更前後對照表 ---- **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 ---- 5-4

三、土地使用及建築物現況 ---- 5-13

四、附近地區土地使用現況 ---- 5-13

五、全街廓配置圖說明 ---- 5-20

六、公共設施現況 ---- 5-21

七、附近地區交通現況 ---- 5-23

八、房地產市場調查 ---- 5-28

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 ---- 6-37

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 ---- 10-17

三、容積移轉說明 ---- 10-19

四、容積獎勵上限檢討 ---- 10-19

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 ---- 12-35

三、景觀計畫 ---- 12-71

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

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 ---- 14-1

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---------- 19-4
三、容積移轉---------- 19-4
四、更新服務處地址及聯絡電話---------- 19-4
五、網際網路空間資料閱覽---------- 19-4

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、住戶管理規約
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、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 5-1 合法建築物門牌座落位置示意圖 ---------- 5-10
圖 5-2 更新單元公私有土地分布圖 ---------- 5-12
圖 5-3 更新單元地形圖 ---------- 5-14
圖 5-4 更新單元內土地使用現況示意圖 ---------- 5-15
圖 5-5 更新單元周圍土地使用現況示意圖 ---------- 5-16
圖 5-6 合法建築物分布位置示意圖 ---------- 5-17
圖 5-7 更新單元公共設施分布示意圖 ---------- 5-22
圖 5-8 基地周邊道路幾何特性現況示意圖 ---------- 5-23
圖 5-9 基地周邊大眾運輸系統路線及站位現況示意圖 ---------- 5-25
圖 5-10 基地周邊路邊停車管制現況示意圖 ---------- 5-25
圖 5-11 基地周邊路外停車場位置現況示意圖 ---------- 5-26
圖 5-12 基地周邊人行道設施現況示意圖 ---------- 5-26
圖 5-13 捷運環狀線位置示意圖 ---------- 5-27
圖 5-14 房地產市場案例分布圖 ---------- 5-28
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 ---------- 6-38
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 ---------- 6-39
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 ---------- 6-40
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 --- 6-41
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 ---------- 6-42
圖 6-14 建築量體相關退縮及開放空間留設規定示意圖 ---------- 6-43
圖 6-15 水岸露臺空間與水防道路退縮剖面示意圖 ---------- 6-43
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 ---------- 6-43
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 特(專一)綠覆面積檢討圖 ---------- 10-11
圖 10-6 特(專三)綠覆面積檢討圖 ---------- 10-12
圖 10-7 特(專一)人行步道計算圖 ---------- 10-14
圖 10-8 特(專三)人行步道計算圖 ---------- 10-15
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)四至九層平面圖---------- 11-16
圖 11-16　特(專一)十至十一層平面圖---------- 11-17
圖 11-17　特(專一)十二層平面圖---------- 11-18
圖 11-18　特(專一)十三至十四層平面圖---------- 11-19
圖 11-19　特(專一)十五層平面圖---------- 11-20
圖 11-20　特(專一)十六層平面圖---------- 11-21
圖 11-21　特(專一)十七層平面圖---------- 11-22
圖 11-22　特(專一)十八至二十層平面圖---------- 11-23
圖 11-23　特(專一)二十一至二十二層平面圖---------- 11-24
圖 11-24　特(專一)二十三層平面圖---------- 11-25
圖 11-25　特(專一)二十四層平面圖---------- 11-26
圖 11-26　特(專一)屋突一至三層平面圖---------- 11-27
圖 11-27　特(專三)地下五層平面圖---------- 11-29
圖 11-28　特(專三)地下四層平面圖---------- 11-30
圖 11-29　特(專三)地下三層平面圖---------- 11-31
圖 11-30　特(專三)地下二層平面圖---------- 11-32
圖 11-31　特(專三)地下一層平面圖---------- 11-33
圖 11-32　特(專三)一層平面圖---------- 11-34
圖 11-33　特(專三)二層平面圖---------- 11-35
圖 11-34　特(專三)三層平面圖---------- 11-36
圖 11-35　特(專三)四層平面圖---------- 11-37
圖 11-36　特(專三)五至三十一層平面圖---------- 11-38
圖 11-37　特(專三)屋突一層平面圖 ---------- 11-39
圖 11-38　特(專三)屋突二層平面圖 ---------- 11-40
圖 11-39　特(專三)屋突三層平面圖 ---------- 11-41
圖 11-40　公園地下三層平面圖 ---------- 11-43
圖 11-41　公園地下二層平面圖 ---------- 11-44
圖 11-42　公園地下一層平面圖 ---------- 11-45
圖 11-43　公園一層平面圖 ---------- 11-46
圖 11-44　公園建築面積圖 ---------- 11-47
圖 11-45　南向立面圖 ---------- 11-48
圖 11-46　北向立面圖 ---------- 11-49
圖 11-47　特(專三)西、東向立面圖 ---------- 11-50
圖 11-48　特(專一)西、東向立面圖 ---------- 11-51
圖 11-49　橫向剖面圖 ---------- 11-52
圖 11-50　縱向剖面圖 ---------- 11-53
圖 11-51　公園剖面圖 ---------- 11-54
圖 12-1　特(專三)屋突造型示意圖 ---------- 12-17
圖 12-2　特(專三)屋脊裝飾物檢討示意圖 ---------- 12-19
圖 12-3　高層建築物落物曲線、1:3.6 日照陰影檢討圖 ---------- 12-34
圖 12-4　全區街廓配置圖 ---------- 12-36
圖 12-5　整體規劃配置圖 ---------- 12-37
圖 12-6　建築物立面造型量體示意圖 ---------- 12-38
圖 12-7　建築物造型量體模擬示意圖 ---------- 12-39
圖 12-8　建築物立面色彩材質示意圖 ---------- 12-40
圖 12-9　建築物夜間造型量體模擬示意圖 ---------- 12-41
圖 12-10　建築物照明計畫示意圖(一)---------- 12-42
圖 12-11　建築物照明計畫示意圖(二)---------- 12-43
圖 12-12　人車動線計畫圖 ---------- 12-44
圖 12-13　特(專一)空調設備配置圖- ---------- 12-54

圖 12-14　特(專三)空調設備配置圖---------- 12-55
圖 12-15　特(專一)垃圾廚餘處理及運送系統圖---------- 12-56
圖 12-16　特(專三)垃圾廚餘處理及運送系統圖---------- 12-57
圖 12-17　消防救災檢討圖(一)---------- 12-58
圖 12-18　消防救災檢討圖(二)---------- 12-59
圖 12-19　消防救災檢討圖(三)---------- 12-60
圖 12-20　消防救災檢討圖(四)---------- 12-61
圖 12-21　消防救災檢討圖(五)---------- 12-62
圖 12-22　消防救災檢討圖(六)---------- 12-63
圖 12-23　消防救災檢討圖(七)---------- 12-64
圖 12-24　消防救災檢討圖(八)---------- 12-65
圖 12-25　消防救災檢討圖(九)---------- 12-66
圖 12-26　消防救災檢討圖(十)---------- 12-67
圖 12-27　消防救災檢討圖(十一)---------- 12-68
圖 12-28　消防救災檢討圖(十二)---------- 12-69
圖 12-29　消防救災檢討圖(十三)---------- 12-70
圖 12-30　景觀配置示意圖---------- 12-71
圖 12-31　景觀模擬示意圖(一)---------- 12-72
圖 12-32　景觀模擬示意圖(二)---------- 12-73
圖 12-33　景觀模擬示意圖(三)---------- 12-74
圖 12-34　景觀模擬示意圖(四)---------- 12-75
圖 12-35　景觀剖面示意圖(一)---------- 12-76
圖 12-36　景觀剖面示意圖(二)---------- 12-77
圖 12-37　景觀剖面示意圖(三)---------- 12-78
圖 12-38　景觀剖面示意圖(四)---------- 12-79
圖 12-39　地面綠化面積檢討圖(一)---------- 12-80
圖 12-40　地面綠化面積檢討圖(二)---------- 12-81
圖 12-41　地面綠化面積檢討圖(三)---------- 12-82
圖 12-42　地面綠化面積檢討圖(四)---------- 12-83
圖 12-43　喬木配置植栽示意圖---------- 12-84
圖 12-44　灌木地被配置植栽示意圖---------- 12-85
圖 12-45　屋頂景觀圖---------- 12-86
圖 12-46　屋頂綠化及綠覆率檢討圖(一)---------- 12-87
圖 12-47　屋頂綠化及綠覆率檢討圖(二)---------- 12-88
圖 12-48　屋頂景觀剖面圖---------- 12-89
圖 12-49　鋪面配置示意圖---------- 12-91
圖 12-50　基地透水檢討圖---------- 12-92
圖 12-51　自行車道與人行步道範圍說明---------- 12-93
圖 12-52　3F 水岸平台---------- 12-94
圖 15-1　鄰房鑑定範圍及戶數計算圖---------- 15-9

表 目 錄

表 5-1　更新單元土地權屬清冊表 ---------- 5-4
表 5-2　更新單元合法建築物權屬清冊表 ---------- 5-9
表 5-3　更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 ---------- 5-11
表 5-4　同意參與都市更新事業計畫統計表 ---------- 5-11
表 5-5　更新單元內土地、建物現況使用綜整表 ---------- 5-13
表 5-6　耕地三七五租約出、承租人清冊 ---------- 5-13
表 5-7　其他土地改良物表 ---------- 5-18
表 5-8　更新單元占有他人土地之舊違章建築物現況清冊表 ---------- 5-19
表 5-9　基地周邊道路幾何特性一覽表 ---------- 5-23
表 5-10　基地周邊公車站位路線資訊彙整表 ---------- 5-24
表 5-11　公車路線起訖及班距資訊彙整表 ---------- 5-24
表 5-12　基地周邊路外停車場資訊彙整表 ---------- 5-26
表 5-13　更新單元周圍房地產市場行情一覽表 ---------- 5-29
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 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　現地安置應分配面積清冊表 ---------- 10-17
表 10-4　綠建築評估資料總表 ---------- 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 ---------- 11-28
表 11-3　公園建築面積表 ---------- 11-42
表 11-4　特(專一)設計面積表 ---------- 11-55
表 11-5　特(專三)設計面積表 ---------- 11-56
表 14-1　合法建築物拆遷補償費用明細表 ---------- 14-3
表 14-2　其他改良物補償費用明細表 ---------- 14-3
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　鄰房鑑定門牌清冊表 ---------- 15-9
表 15-8　用地負擔計算表 ---------- 15-11
表 15-9　整體更新事業開發收入計算表 ---------- 15-11
表 15-10　收益分析說明表 ---------- 15-11
表 15-11　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 23 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、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，面積合計為 12,322.37 ㎡。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　9　年　4　月　1　4　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 23 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　9　年　4　月　1　4　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 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」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　109　年　4　月　14　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 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」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 23 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】、【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 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案

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%	基地地號	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
	第三種特定專用區(特(專三))		特(專三)55%		
	公園用地		公園 15%		
	道路用地		—		
基地面積	12,322.37 ㎡	實設建蔽率	特(專一)32.15% 特(專三)28.69%	法定汽車停車位	特(專一)179 輛 特(專三)302 輛
總樓地板面積	特(專一)46,713.02 ㎡ 特(專三)47,094.81 ㎡	法定容積率	特(專一)300% 特(專三)288%	實設汽車停車位	特(專一)265 輛 特(專三)306 輛
				法定機車停車位	特(專一)316 輛 特(專三)337 輛
工業使用容積	24,277.54 ㎡	實設容積率	特(專一)551.39 % 特(專三)529.33 %	實設機車停車位	特(專一)316 輛 特(專三)339 輛
住宅使用容積	23,306.55 ㎡	住宅單元	336 單元	法定裝卸停車位	3 輛
商業使用容積	0.00 ㎡	商業單元	0 單元	實設裝卸停車位	3 輛
其他使用容積	0 ㎡	其他單元	36 單元	地下層樓板面積	特(專一)12974.40 ㎡　特(專三)14303.30 ㎡
				地下開挖規模	特(專一)58.93%　特(專三)64.97%

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	
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 特(專三) 2f 捐贈公益設施、3f 社區公益設施、4~31f 集合住宅	
頂層部	電梯機房、水箱	

最大樓層數	特(專一)24 層	特(專三)31 層
建築物高度	特(專一)108.5M	特(專三)108.5M
屋頂突出物高度	特(專一)9M	特(專三)9M

更新前後戶數(前/後)	更新前 3 戶/ 更新後特(專一)35 戶 更新後特(專三)337 戶
安置戶數(合法/違章)	1 戶/2 戶
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)運動交誼空間、交誼廳、視聽會議室、教學教室、公共廁所 887.00 ㎡
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 730.64 ㎡
開闢計畫道路情形面積	327.37 ㎡
留設人行步道情形面積	特(專一)798.79 ㎡ 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)12,680.64 ㎡

更新獎勵容積	特(專一)	特(專三)
捐贈都市更新基金	783.16 ㎡	0 ㎡
提供經政府指定額外公益設施	0 ㎡	969.56 ㎡
設計建蔽率	924.63 ㎡	1,141.25 ㎡
退縮人行步道	1,198.19 ㎡	485.34 ㎡
綠建築	0 ㎡	0 ㎡
時程獎勵	1,320.90 ㎡	1,268.06 ㎡
規模獎勵	1,981.35 ㎡	1,902.09 ㎡
占有他人土地舊違章戶	0 ㎡	193.60 ㎡
小計	6,208.23 ㎡	5,959.90 ㎡

合計：25,889.64 + 12,168.13 = 38,057.77 ㎡

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 ㎡ 特(專三)380.41 ㎡
	容積移轉	容積移轉 33.8%	特(專一)4,464.64 ㎡ 特(專三)4,286.05 ㎡
合計			9,527.37 ㎡

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
1	自辦事業計畫公聽會	104.10.06	(104)總寶字第 1041006001 號	
2	申請事業計畫報核	104.10.16	(104)總寶字第 1041016001 號	
3	公開展覽期間	108.11.26	新北府城更字第 1084220972 號	
4	公辦事業計畫公聽會	108.12.06	新北府城更字第 1084220972 號	
5	第一次專案小組	108.11.26	新北府城更字第 1084222255 號	
6	第二次專案小組	109.2.11	新北府城更字第 1094700831 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 109 年 4 月 14 日

「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及都市設計審議案」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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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 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。 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 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。 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。 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。 已配合修正計畫書中有關經費來源之內容說明。	P13-3 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。 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。 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。 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 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 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。 已逐條檢視更新計畫內容並標註相對應頁碼。	P6-45~ 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。 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~ 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。 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。 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： 專章五屋脊裝飾物 專章六 裝飾柱 專章七 水岸架空走廊(提請放寬免計建蔽率容積率) 專章七.2 公園開挖率放寬 專章七.3 頂蓋下自行車免計容積	P12-17~20 P12-21~22 P12-23~27 P12-28 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。 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。 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 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，請補附剖面圖，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。 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。 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。 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~ 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 本案2樓以上 特(專一)： 2F 社區公益設施 4.00M、3~9F 作業廠房 5.00M 10~22F 作業廠房&服務辦公室 4.20M、23~24F 服務辦公室 4.20M 特(專三)： 2F 捐贈公益設施 4.00M、3F 社區公益設施 4.00M 4F~31F 住宅 3.40M 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 2 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。 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。 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。 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。 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 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？ →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 →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.檢附 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。		
	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： 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： 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： 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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： (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。	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　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%。 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。 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。 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 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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 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 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。 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 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。 已逐條檢視更新計畫內容並標註相對應頁碼。	P6-45~ 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 CH10 P12-23~ 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住戶管理規約規範。	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 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 9.07%(面積 1,198.19 平方公尺)。	遵照辦理。	P10-14 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住戶管理規約。	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。 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 、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 、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 、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。 1.出資者不含公司股東，已刪除。 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 、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。 1.已檢附相關報價內容。 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 、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： 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 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、袁月娥(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。 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： 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。 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。 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%。 ● 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。 ● 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 ● 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 ● 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。 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。 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： (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。	遵照辦理。 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。 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。 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 P11-3、32 P12-71 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~ 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 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 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~ 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~ 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 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 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 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
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
<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>7,679,835,727</td><td>1,751,786,299</td></tr>
<tr><td>共同負擔比例</td><td>60.68%</td><td>57.91%</td><td>-2.77%</td></tr>
<tr><td>更新後總銷</td><td>9,769,961,091</td><td>13,262,199,940</td><td>3,492,238,849</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>908,142,921</td><td>239,134,684</td></tr>
<tr><td>容積移轉成本</td><td>-</td><td>319,966,010</td><td>319,966,010</td></tr>
<tr><td>新北市負擔容積移轉成本</td><td>-</td><td>21,910,005</td><td>21,910,005</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></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。 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。 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 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 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。 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。 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 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 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 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 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~ 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 P10-15 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。 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。 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。 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 P12-12~13 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 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。 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 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 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 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 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 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~ 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 (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。 (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】 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。 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 (新店區寶元段 66、68、71、109-1 地號) (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 林里長清和	(一)簡報內容錯誤，基地係位在寶興里，非位於寶福里。 (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 潘里長威志	(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。 (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： 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。 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。 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。	(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： 1.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。 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。 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。 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。 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。 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) 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。 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。 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。 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。 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。 6.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」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。 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。 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： 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。 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： 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。 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。 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。 (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 P.6-33~P.6-39
十	申請容積獎勵項目及額度部分： (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。 (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。 (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。 (二)遵照辦理。已補充修正。 (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 P.10-1~P.10-2

「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」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。 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。 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。 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。 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。 6.實施者究竟是公務部門還是民間團體，也請說明一下。 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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) 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 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 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 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。	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： (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。	敬悉。	

「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及都市設計審議案」變更前後對照表

<table>
<tr><th>項目</th><th>104.10.16【報核版】</th><th>109.2.11【第二次專案小組版】</th><th>差異</th></tr>
<tr><td>更新單元範圍</td><td>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㎡。</td><td>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㎡。</td><td>依新北市都市計畫委員會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 筆土地納入本更新單元範圍。</td></tr>
<tr><td>細部計畫</td><td><table><tr><th>土地使用分區</th><th>面積(公頃)</th></tr><tr><td>第一種特定專用區</td><td>0.409568</td></tr><tr><td>第三種特定專用區</td><td>0.368612</td></tr><tr><td>第三種特定專用區(捐贈)</td><td>0.058510</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>0.333505</td></tr><tr><td>總計</td><td>1.170195</td></tr></table></td><td><table><tr><th>土地使用分區</th><th>面積(公頃)</th></tr><tr><td>第一種特定專用區</td><td>0.4403</td></tr><tr><td>第三種特定專用區</td><td>0.3800</td></tr><tr><td>第三種特定專用區(捐贈)</td><td>0.0603</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>0.3189</td></tr><tr><td>道路用地</td><td>0.0327</td></tr><tr><td>總計</td><td>1.2322</td></tr></table></td><td>細部計畫經新北市都市計畫委員會108年3月21日第98次及109年2月21日第115次會議審議通過。</td></tr>
<tr><td>容積獎勵</td><td><table><tr><th>項次</th><th colspan="2">申請容積獎勵項目</th><th>獎勵面積(㎡)</th><th>基準容積比率(%)</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="2">(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></td><td></td></tr><tr><td></td><td>2.</td><td>經政府指定額外提供之公益設施</td><td>3,435.46</td><td>15.00%</td></tr><tr><td>(三)</td><td>2.</td><td>捐贈都市更新基金</td><td></td><td></td></tr><tr><td>(五)</td><td>1.</td><td>A1：設計建蔽率</td><td>1,145.15</td><td>5.00%</td></tr><tr><td>(六)</td><td colspan="2">道路退縮留設人行步道</td><td>925.37</td><td>4.04%</td></tr><tr><td>(七)</td><td colspan="2">申請綠建築設計</td><td>1,374.18</td><td>6.00%</td></tr><tr><td>(八)</td><td colspan="2">時程獎勵</td><td>2,290.31</td><td>10.00%</td></tr><tr><td>(九)</td><td>2.</td><td>A2：更新單元規模達3,000㎡以上</td><td>3,435.46</td><td>15.00%</td></tr><tr><td>(十)</td><td colspan="2">舊違章建築戶之容積獎勵</td><td>193.60</td><td>0.85%</td></tr><tr><td colspan="3">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%】</td><td>11,451.53</td><td>50.00%</td></tr><tr><td colspan="3">二、依據土管申請獎勵容積(綠建築)</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="3">三、申請容積移轉</td><td>9,161.23</td><td>40.00%</td></tr><tr><td colspan="3">申請容積獎勵合計</td><td>20,612.76</td><td>90.00%</td></tr></table></td><td><table><tr><th>項次</th><th colspan="2">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="2">(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>776.90</td><td>815.46</td></tr><tr><td></td><td>2.</td><td>經政府指定額外提供之公益設施</td><td></td><td>1,130.95</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>A1：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>A2：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)
【獎勵容積上限≦法定容積50%】</td><td>6,208.22
(47%)</td><td>6,121.29
(48.27%)</td></tr><tr><td colspan="3">二、依據土管申請獎勵容積(綠建築)</td><td>396.27
(3%)</td><td>380.41
(3%)</td></tr><tr><td colspan="3">三、申請容積移轉</td><td>4,464.64
(33.8%)</td><td>4,286.06
(33.8%)</td></tr><tr><td colspan="3">申請容積獎勵合計</td><td>11,069.13
(83.8%)</td><td>10,787.75
(85.07%)</td></tr></table>註：
1.特專(一)：申請之容積獎勵除容積移轉(33.8%)外，上限50%，加計後擬申請額度上限為 83.8%(24,278.14 ㎡)，特專(一)實設容積樓地板為24,277.84㎡，符合規定。24,277.84㎡＜24,278.14㎡……OK
2.特專(三)：申請之容積獎勵除容積移轉(33.8%)外，上限50%，加計後擬申請額度上限為 83.8%(23,307.02 ㎡)，特專(三)實設容積樓地板為23,306.24㎡，符合規定。23,306.24㎡＜23,307.02㎡……OK</td><td>1.擬申請更新及土管容積獎勵仍維持上限 50%，依審查意見特(專一)及特(專三)獎勵分別計算。
2.申請容積移轉獎勵由 40%修正為33.8%。</td></tr>
</table>

項目		104.10.16【報核版】	109.2.11【第二次專案小組版】	差異
建築興建計畫	建築物空間規劃	(1)A 棟為地下 7 層、地上 34 層之集合住宅。 (2)B 棟為地下 7 層、地上 28 層之集合住宅。 (3)C 棟為地下 7 層、地上 19 層之廠辦。	(1)特(專三)為地下 5 層、地上 31 層之集合住宅(1 幢 2 棟)。 (2)特(專一)為地下 5 層、地上 24 層之作業廠房、服務辦公室。	地下層及地上層均修正
	規劃戶數	(1)A 棟規劃 252 戶。 (2)B 棟規劃 204 戶。 (3)C 棟為規劃 272 戶。	(1)特(專三)規劃 337 戶。 (2)特(專一)規劃 35 戶。	依審查意見特(專一)及特(專三)分開檢討
	建築物高度	(1) A 棟建築物高度為 116.70 公尺(不含屋突 8.9 公尺)。 (2) B 棟建築物高度為 96.30 公尺(不含屋突 8.9 公尺)。 (3) C 棟建築高度為 69.80 公尺(不含屋突 8.9 公尺)。	(1)特(專三)建築高度為 108.5 公尺。 (2)特(專一)建築高度為 109.5 公尺。	依審查意見特(專一)及特(專三)分開檢討
	停車位	1.機車停車位檢討：法定機車停車位 728 輛，實設機車停車位 803 輛。 2.汽車停車位檢討：法定汽車停車位 668 輛，實設汽車停車位 730 輛。	1.特(專一) (1)汽車停車位設置：268 輛法定停車位 (2)機車車位設置　：310 輛法定停車位 (3)自行車車位設置：　78 輛法定停車位 2.特(專三) (1)汽車停車位設置：307 輛法定停車位 (2)機車車位設置　：337 輛法定停車位 (3)自行車車位設置：115 輛法定停車位	依審查意見特(專一)及特(專三)分開檢討
	總樓地板面積	75,940.43 ㎡	特(專一) ：46,248.98 ㎡；特(專三) ：46,244.19 ㎡	依審查意見特(專一)及特(專三)分開檢討
	設計容積率	539.94%	特(專一) ：551.39%；特(專三) ：529.33%	依審查意見特(專一)及特(專三)分開檢討
	設計建蔽率	35.41%	特(專一) ：32.27%；特(專三) ：28.59%	依審查意見特(專一)及特(專三)分開檢討
	法定工程造價	1,669,784,501 元	特(專一) ：949,418,007 元；特(專三) ：1,049,462,798 元	依審查意見特(專一)及特(專三)分開檢討
共同負擔	工程費用(A)	4,865,871,661 元	5,664,768,074 元	增加 798,896,413 元
	權利變換費用(B)	42,987,835 元	35,832,144 元	減少 7,155,691 元
	貸款利息(C)	244,957,911 元	274,962,797 元	增加 30,004,886 元
	稅捐(D)	270,111,802 元	78,620,176 元	減少 191,491,626 元
	管理費用(E)	1,411,670,095 元	1,512,820,902 元	增加 101,150,807 元
	都市計畫變更負擔費用(F)	2,800,000 元	2,800,000 元	
	容積移轉費用(G)	370,000,000 元	319,966,010 元	減少 50,033,990 元
	合計	7,208,399,304 元；59.35%	7,197,538,773 元；59.77%	減少 10,860,531 元；增加 0.42%

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

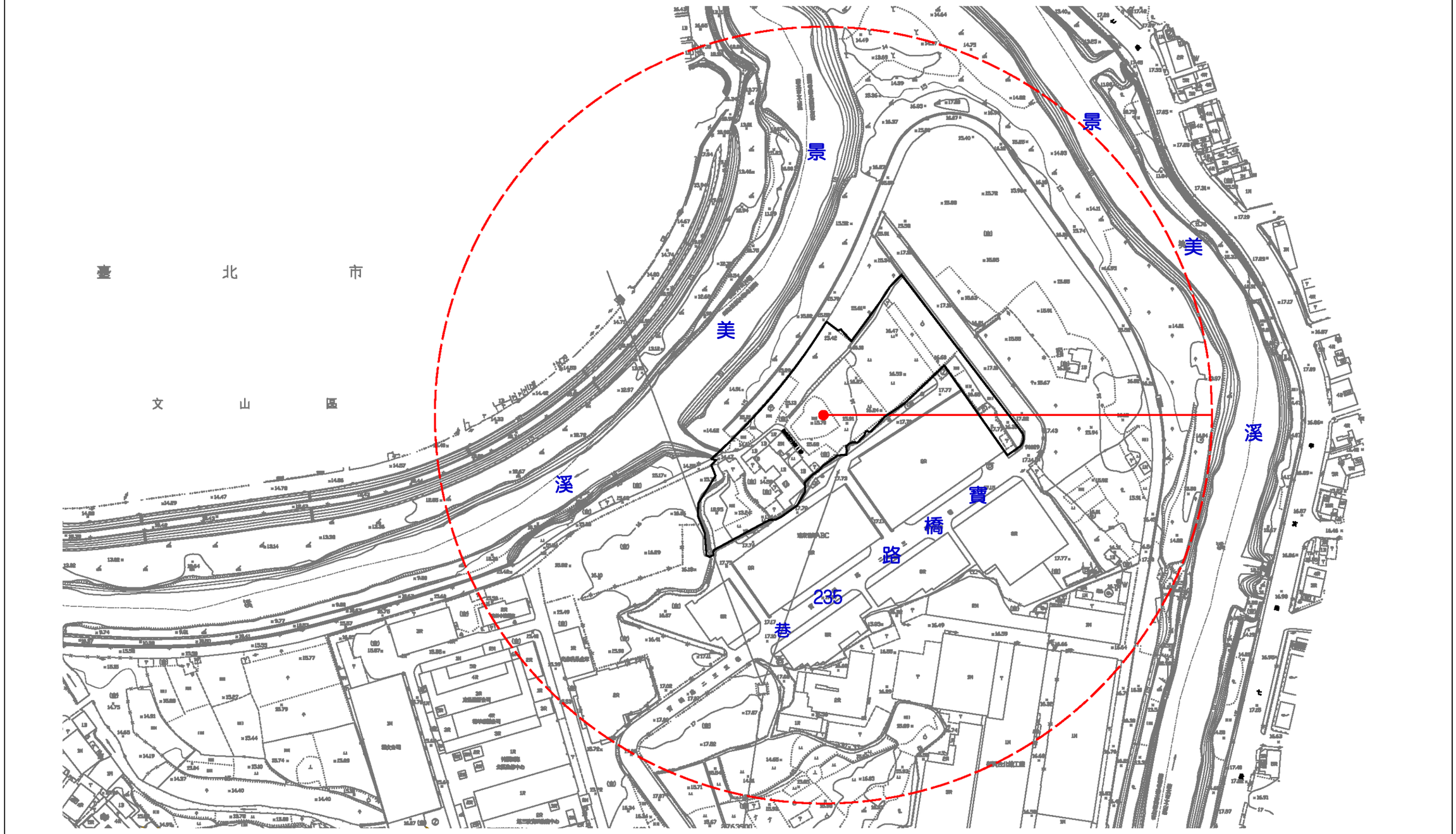
本更新單元範圍東、北側以景美溪為界與臺北市文山區都市計畫區相鄰，南側為寶橋路 235 巷。基地範圍詳見圖 2-1。

(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)。本更新單元法定空地檢討如圖 2-4 所示。



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

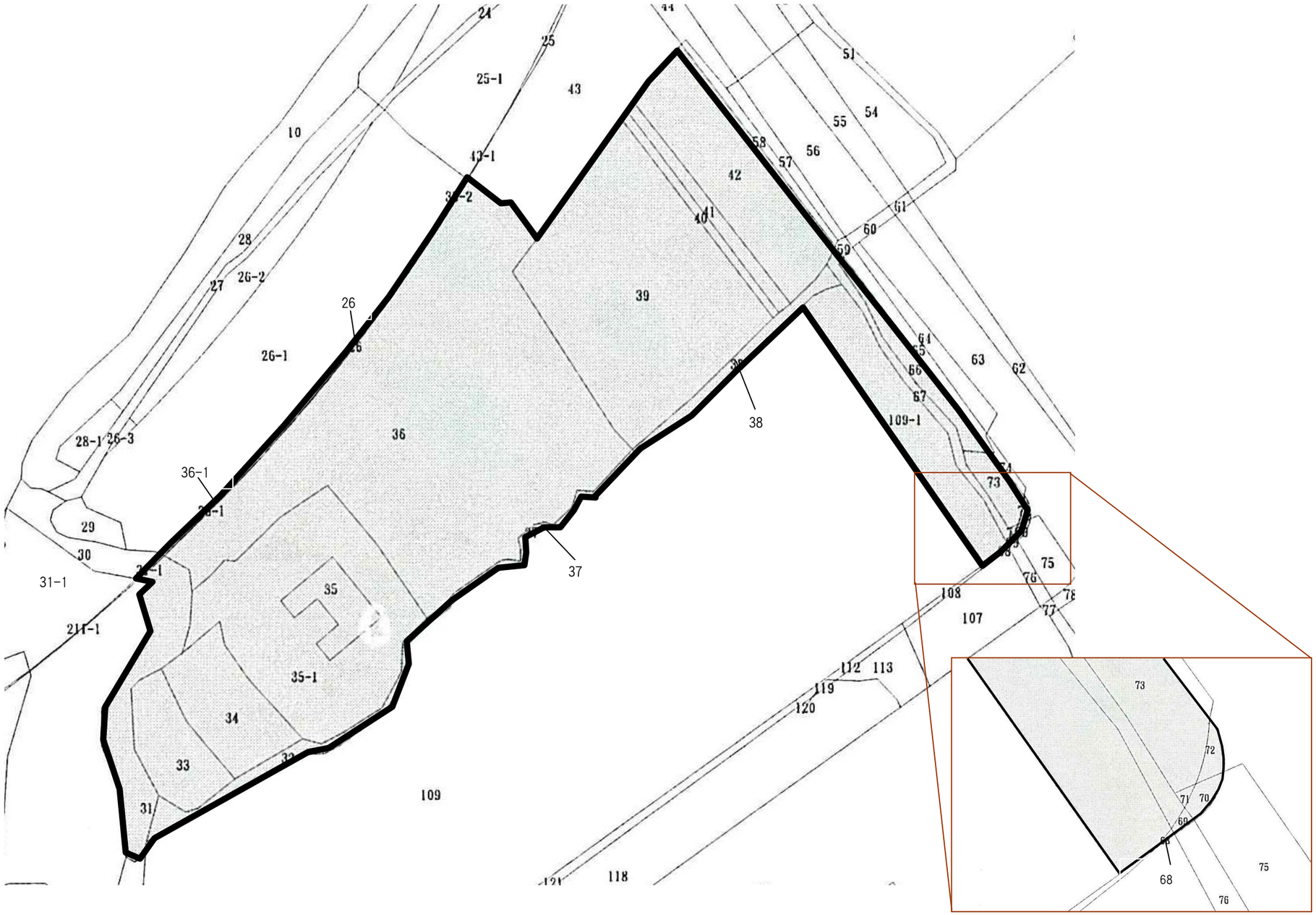


圖　例　及　說　明

更新單元範圍

指　北

比例尺 1/1000

圖 2-2　更新單元地籍套繪圖

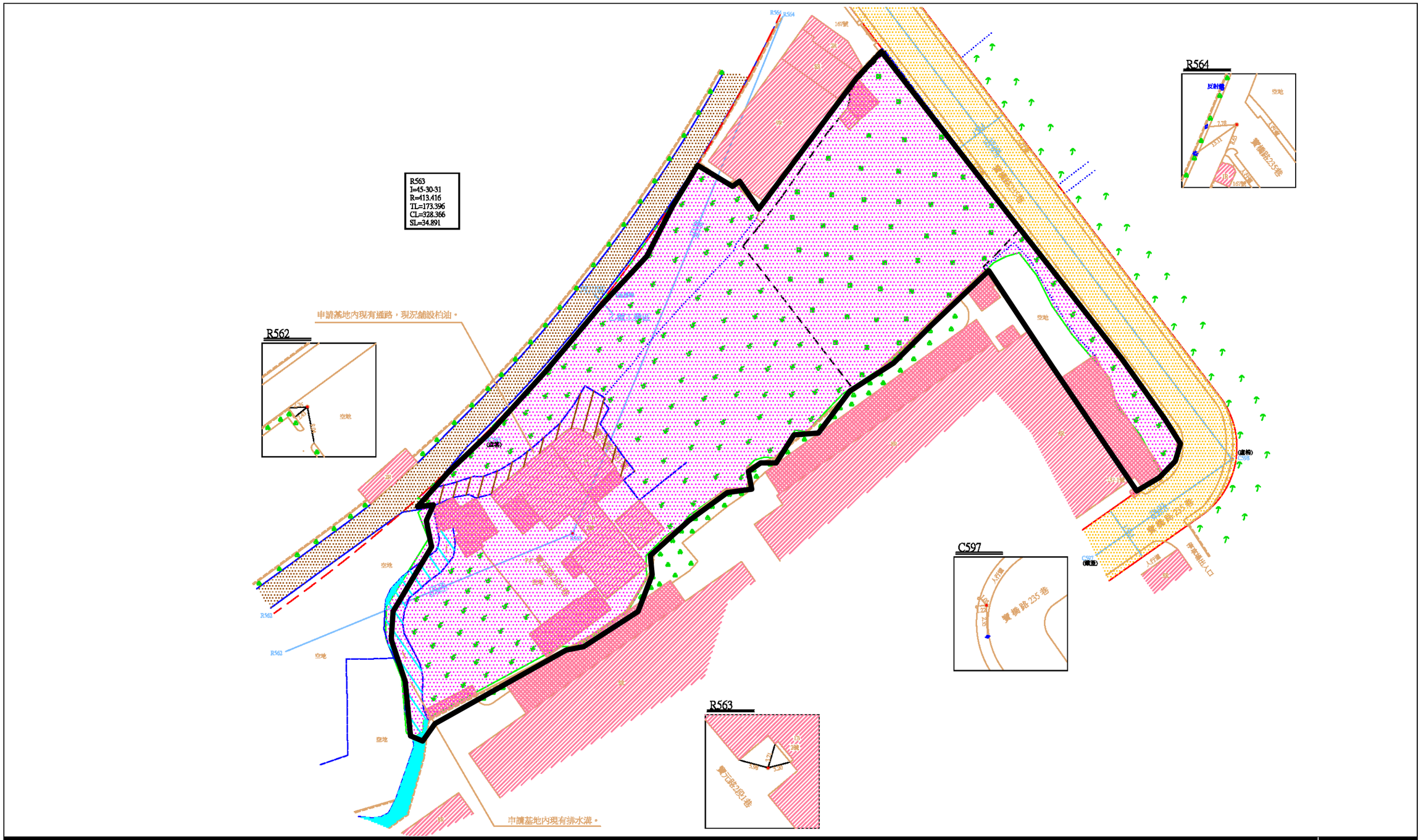


圖　例　及　說　明　　指　北

更新單元範圍

比例尺 1/1000

圖 2-3　更新單元地形套繪圖

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：合眾建築經理股份有限公司

(二)代 表 人：顏文澤

(三)統一編號：23362193

(四)公司地址：臺北市松山區光復南路 65 號 11 樓

(五)聯絡電話：(02)2747-5620

(六)委託費用：詳附錄六

(七)信託目的、建築經理服務暨信託事務內容

1.本專案財務稽核，協助受託銀行辦理本專案信託資金之控管。

2.本專案工程進度查核及撥款簽證。

3.本專案房地預(出)售之銷售查核。

4.續建機制啟動時，協助續建完工、配合並協助辦理本專案產權信託移轉登記、管理與處分。

5.辦理其他不動產物權相關之設定、登記、移轉及處分事宜。

(八)協助續建機制

1.為利續建機制啟動時作業需要，實施者應與信託機構簽訂契約時，同時簽署變更實施者為信託機構之同意書，並辦理公證後，併與變更起造人為信託機構之相關書類交信託機構保管，另提供副本予受託銀行留存。

2.本專案工程實際動土開工後，於施工期間，非不可抗力原因連續停止興建達三個月或累積停工達六個月以上，經信託機構書面催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，信託機構得邀集本專案之當事人及相關人(包括但不限於實施者、土地所有權人、融資銀行、受託銀行、營造商等)或指定專業人士進行研議是否續建，並提出「續建評估報告書」。

3.如依前項約定辦理協助續建，經評估決定進行續建且由信託機構協助辦理續建完工及不動產清理處分，實施者應簽屬變更實施者為信託機構之同意書予信託機構，由受託銀行代理土地所有權人出具變更實施者同意書予信託機構，且實施者同意信託機構得逕將前述同意書提送都市更新主管機關，辦理實施者變更為信託機構；續建期間所產生之工程款及相關費用，仍應由實施者負擔。

註：暫以合眾建築經理股份有限公司，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

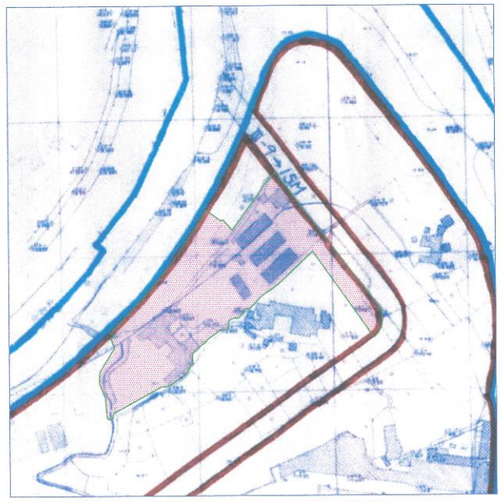
(一)提供公眾使用的開放空間，改善更新單元內生活所需之公共設施與整體環境品質，美化整體市容及增加人行安全。

(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。

伍、現況分析

一、建築線指示圖



位置圖 比例尺1:3000

詳如副頁

現況計畫圖（圖幅第　號）比例尺：五百分之一

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:8038-1

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	寶元	段	小段	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			

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（簽章）
建築師及事務所：（簽章）

中華民國 108 年 9 月

N

位置圖(案內圖)
比例尺：三千分之一

詳如左圖

圖例：
- 申請基地
- 計畫道路
- 現有通路
- 地界線
- 建築線
- 樁位
- 現有房屋
- 區界線
- 基地內排水溝
- 電桿
- 寺廟
- 竹林
- 果園
- 溝渠
- 池塘
- 水田
- 基地內現有通路

＊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，相關測量樁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樁誌，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,倘未完成法定程序,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：乙種工業區
二.發布實施日期文號：新店都市計畫
1.新店主要計畫:45.08.31北府德建三字第93710號
2.新店擴大都市計畫:65.06.12北府建五字第127253號
3.變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案:88.12.8 北府城規字第441658號.
4.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.
5.變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案: 90.09.10北府城規字第320949號.
6.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)：99.12.30北府城審字第0991226949號.

其他

一.本核准案副本有效期間八個月
二.建築線應依現地測量標示為準
三.地籍套繪圖僅供參考,不作經界依據

備考

1.本都市計畫區實施容積管制,乙種工業區建蔽率不得大於60%,容積率不得大於210%,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
108.09.09		
收件編號	實際勘查日期	
1081699643	108.09.12	
小組編號	審查（校對）人員簽章	
	新北市政府城鄉發展局（建築線專用）	本圖經核准，請依核定線辦理 經辦人校對之章 約人員陳志宇
核准編號		
108定-店-0450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)

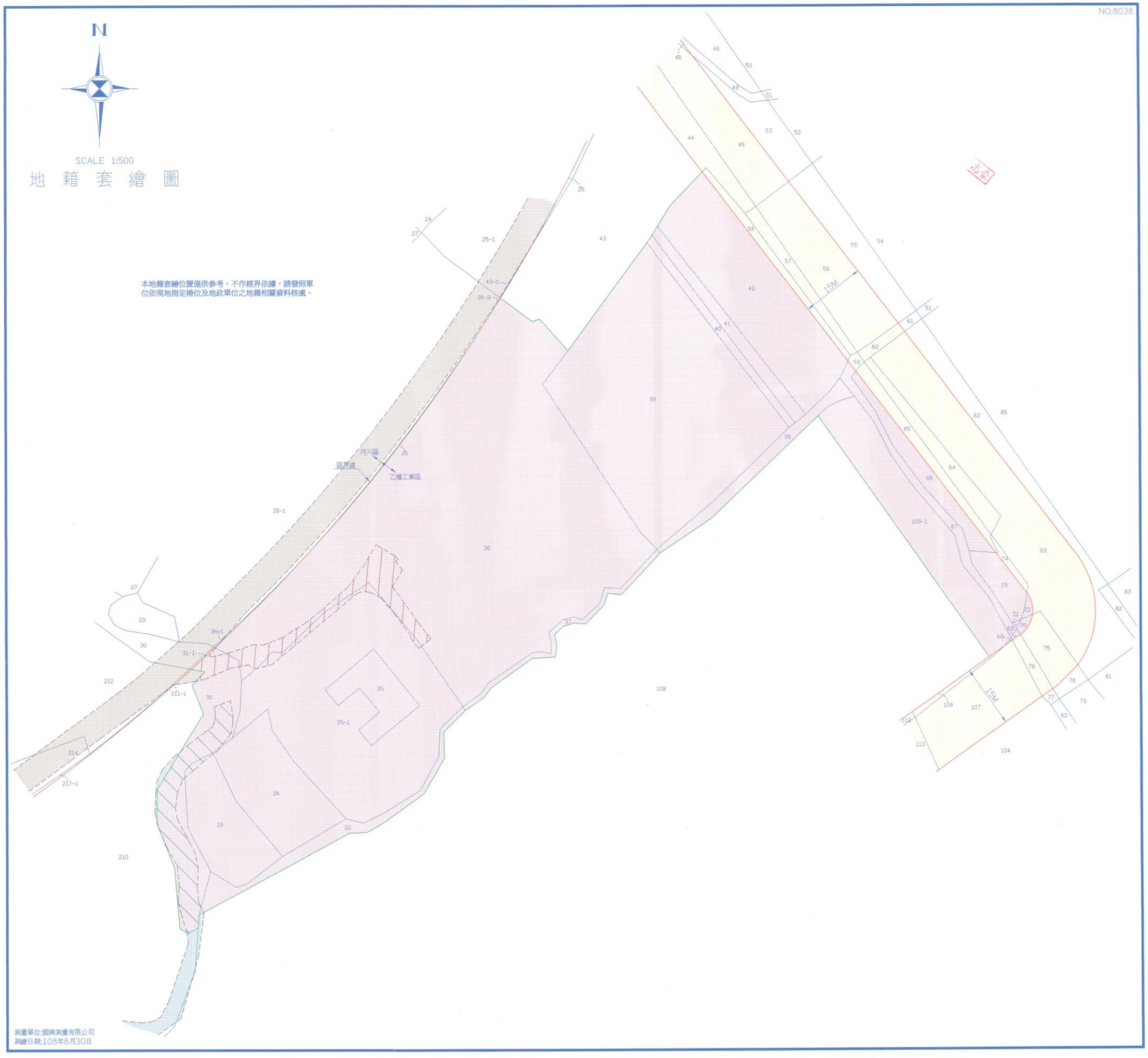
NO:8038

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。



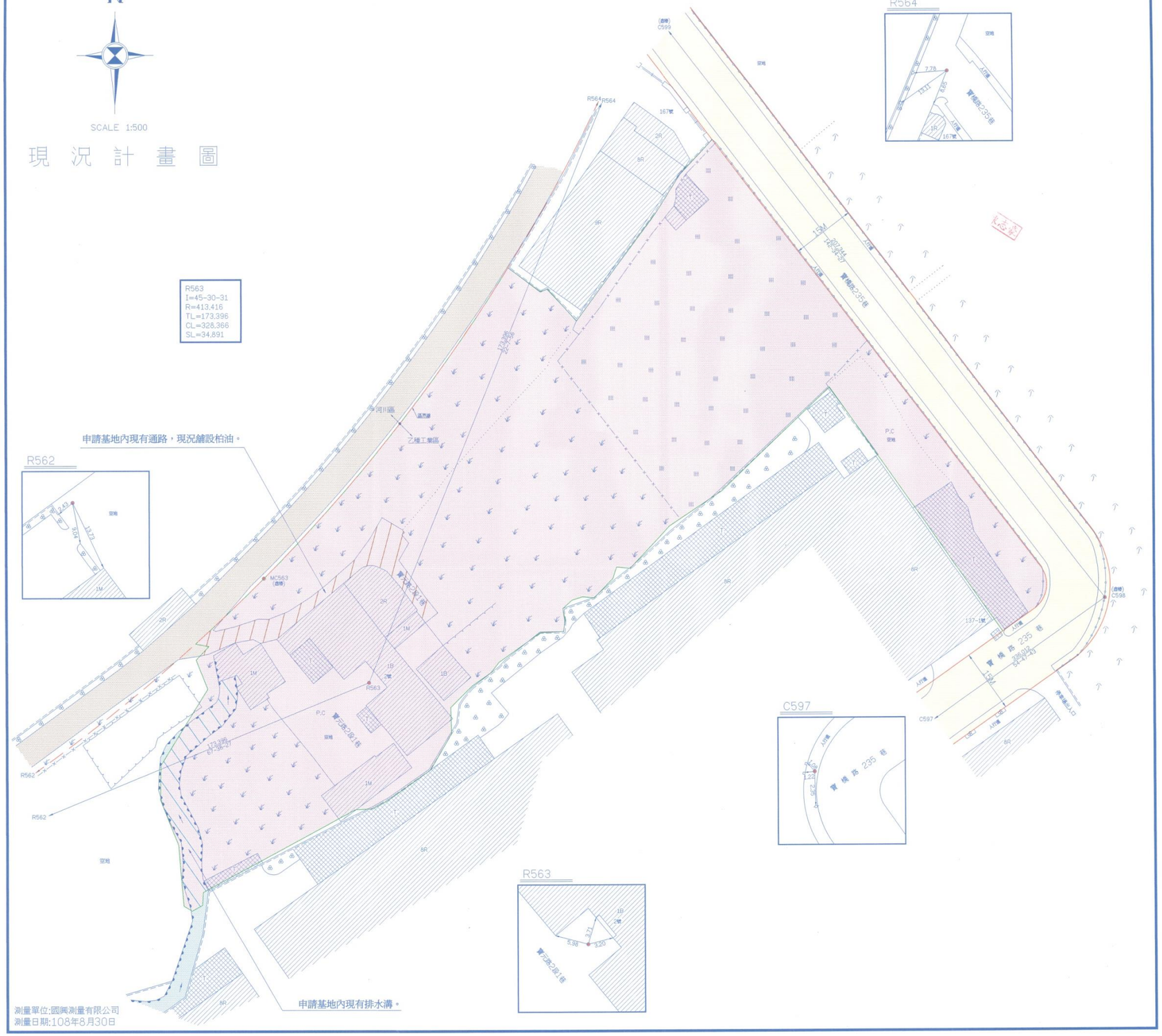
測量單位:國興測量有限公司
測繪日期:108年8月30日

NO:8038-1

N

SCALE 1:500

現 況 計 畫 圖



測量單位:國興測量有限公司
測量日期:108年8月30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○霞		祭祀公業林○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○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○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○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○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○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○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○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○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○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○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○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○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○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○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○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：陳月霞。限制範圍：444/10000。105 年 8 月 24 日登記。
							地上權	陳○霞		祭祀公業林○記	
			0021	倪○瀚	185/10000	3.93	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	
							地上權	陳○霞		祭祀公業林○記	
			0022	許○卿	185/10000	3.93	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	
							地上權	陳○霞		祭祀公業林○記	
			0023	陳○鎮	185/10000	3.93	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	
							地上權	陳○霞		祭祀公業林○記	
			0024	莊○儒	160/10000	3.40	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	
							地上權	陳○霞		祭祀公業林○記	
			0025	莊○智	185/10000	3.93	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	
							地上權	陳○霞		祭祀公業林○記	
			0031	總行營造興業股份有限公司	3175/10000	67.48	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					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 日報核為林學儀，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。

(二)合法建築物權屬

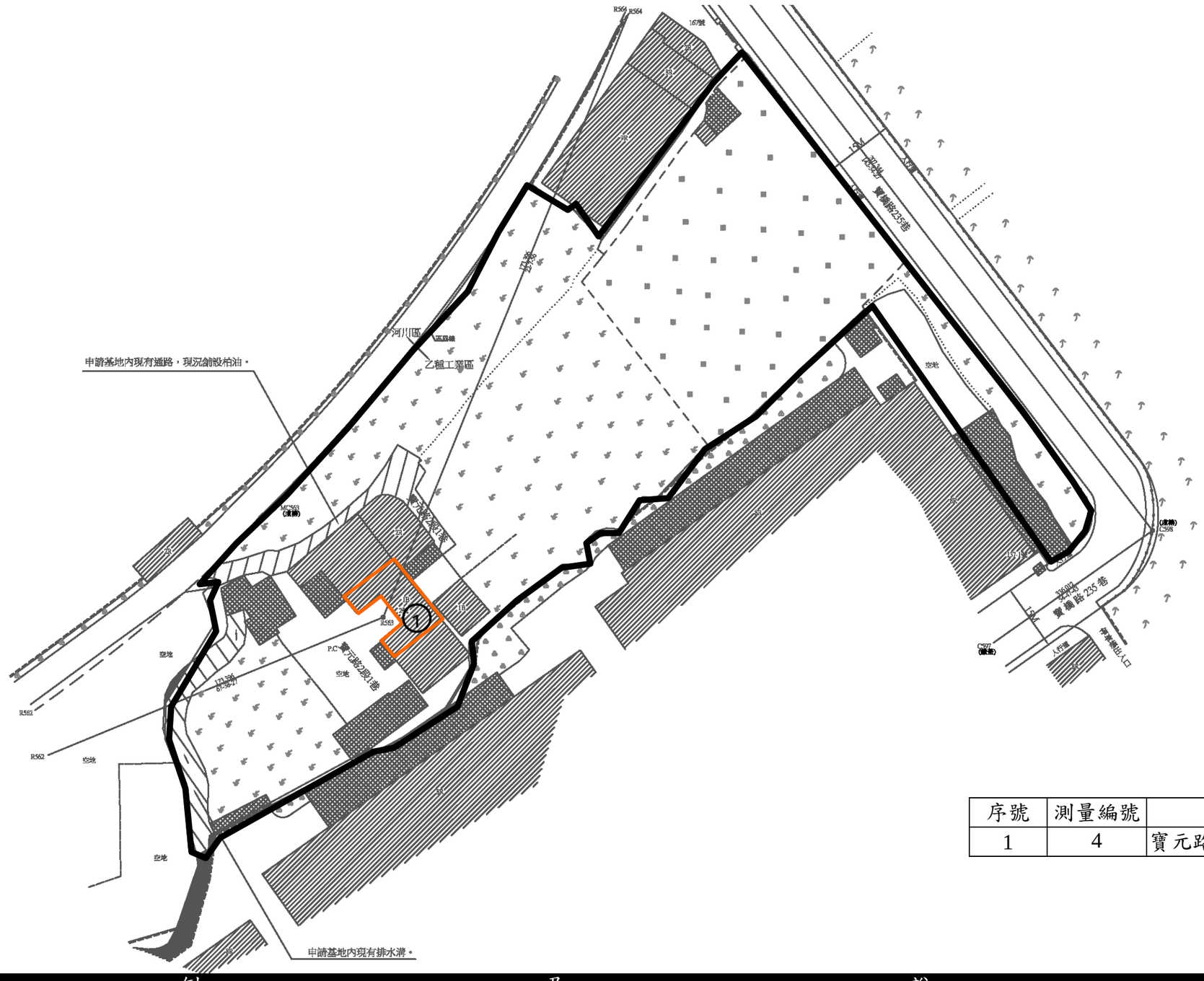
本更新單元內合法建物計有新北市新店區寶元段 1 建號 1 筆建物，建物門牌號碼為寶元路二段 1 巷 2 號，建物面積為 212.53 ㎡，所有權人數共有 25 人，均為私人所有(詳見表 5-2)。

表 5-2　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：陳月霞。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。



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 5-3 及圖 5-2)。

1.公有土地

本案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 2.08%。

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%。

2.私有土地

本案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 47 人，占總人數約 97.92%。

表 5-3　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(%)
公有土地	國有地	1,276.08	10.36	1	2.08
	縣(市)有				
	鄉(鎮市區)有地				
私有土地		11,046.29	89.64	47	97.92
合計		12,322.37	100.00	48	100.00

資料來源：本計畫整理。

(四)原報核當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 5-4)。

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 10,425.87 ㎡，排除面積為 0 ㎡，私有土地計算總和為 10,425.87 ㎡，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 93.76%。

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 5-4 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 5-4 所示。

表 5-4　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)	11,701.95	60	212.53	34
公有(a)	1,276.08	1	0.00	0
私有(b=A-a)	10,425.87	59	212.53	34
排除總和(c)	0.00	0	0.00	0
計算總和(B=b-c)	10,425.87	59	212.53	34
同意數(C)	9,774.92	44	207.81	32
同意比例(%)(C/B)	93.76%	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 ㎡，另本案後續取得土地所有權人袁月娥事業計畫同意書，依本表計算基礎其土地同意面積比例修正為 94.50%、土地人數同意比例修正為 76.27%，合法建築物部分則同報核當時同意比例。

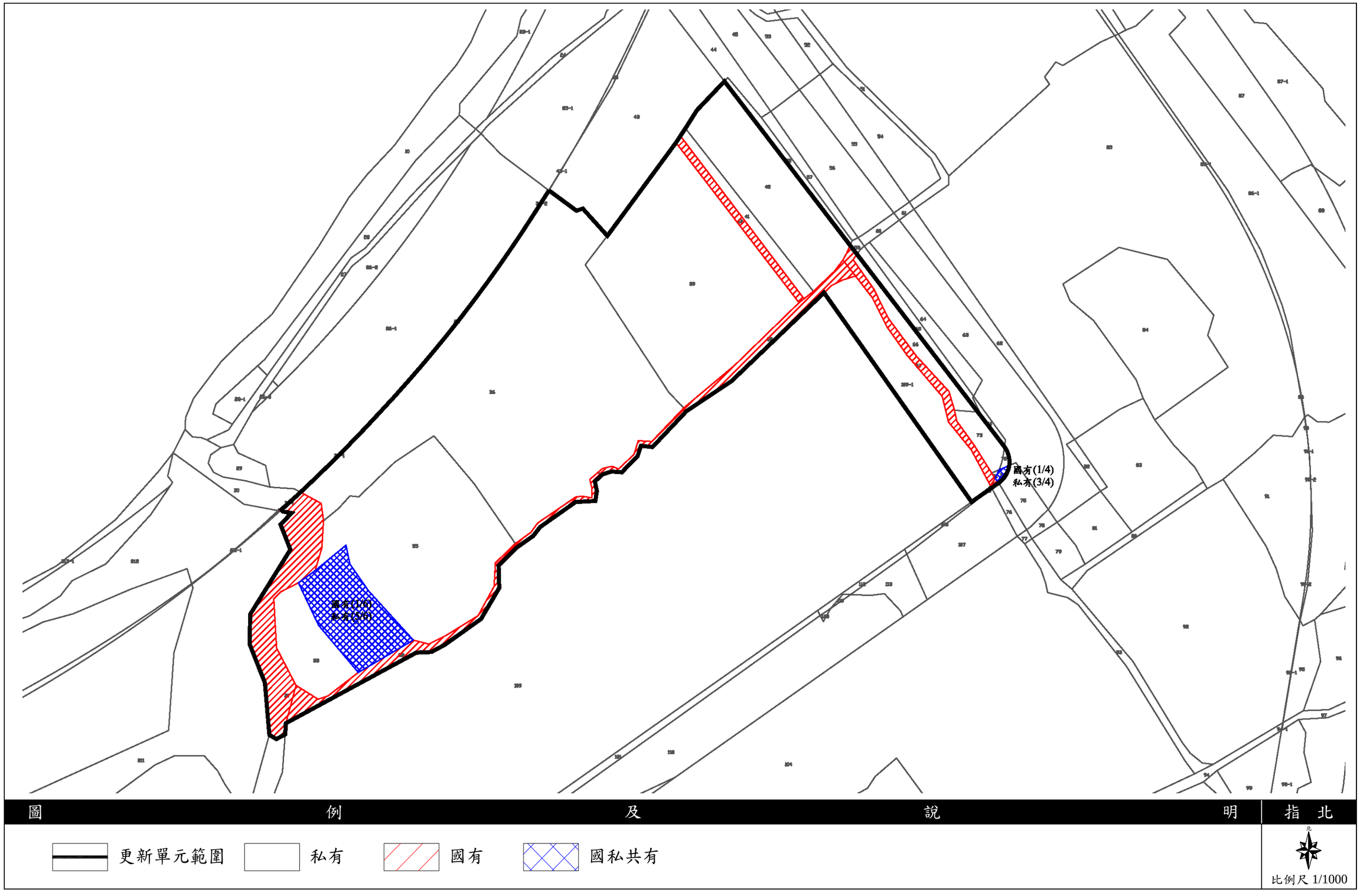


圖 5-2　更新單元公私有土地分布圖

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。

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 5-5、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 5-5、圖 5-3、圖 5-4、圖 5-5 及圖 5-6)。

表 5-5　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 5-6　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 3 棟違章建築物，其結構分別為磚造、棚架、鐵皮等，而經實際測量後增建面積總計為 136.49 ㎡，其建物情形及分布詳見表 5-7、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 5-8、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)。

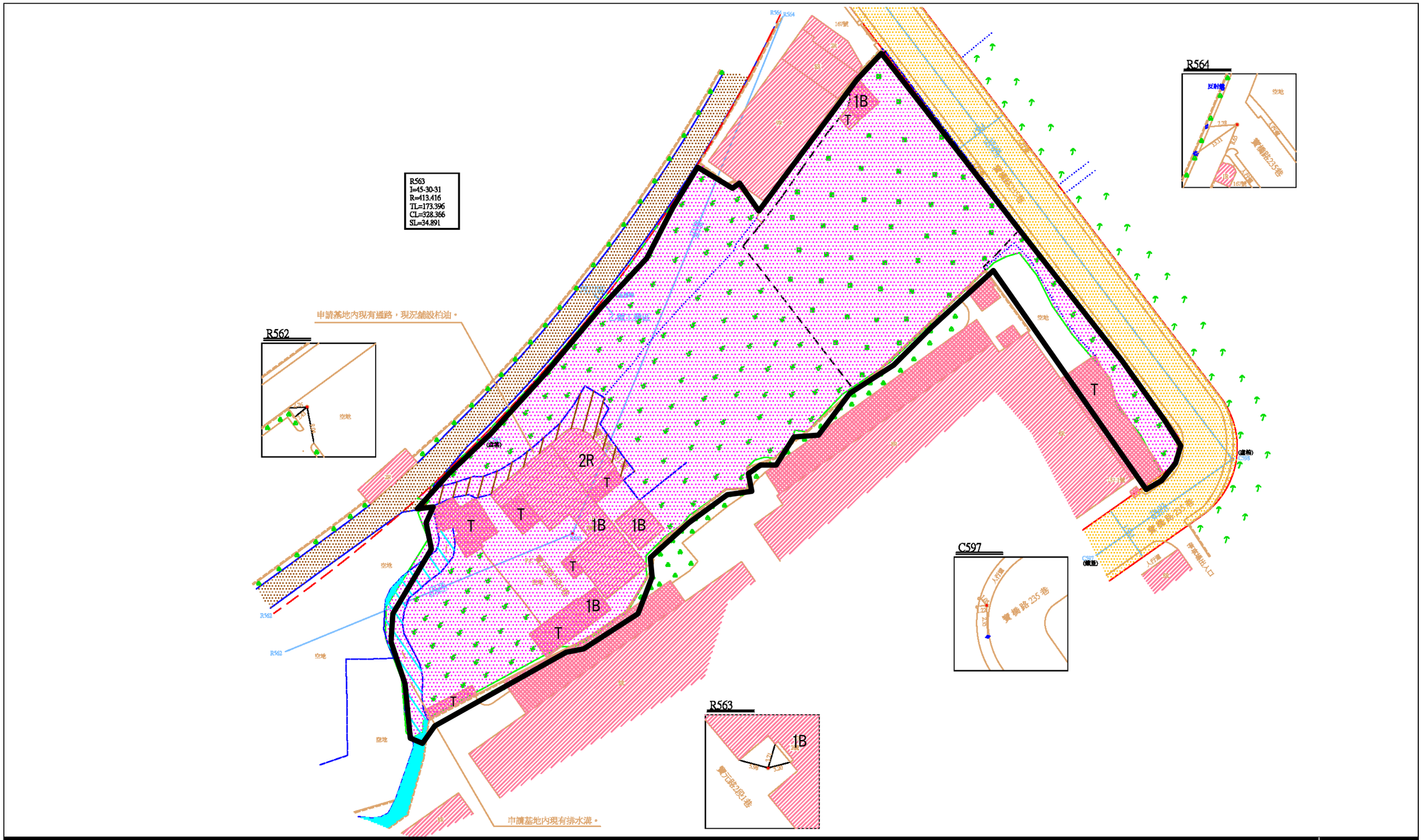


圖	例	及	說	明	指　北
更新單元範圍					比例尺 1/1000

圖 5-3　更新單元地形圖





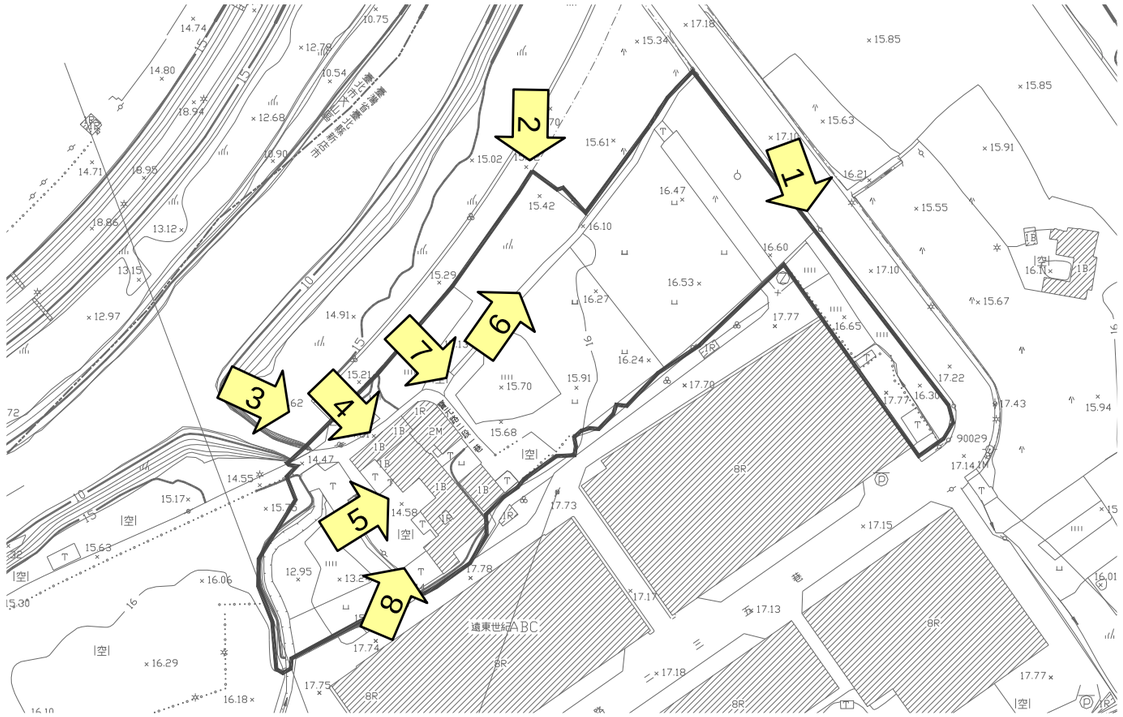














圖　例　及　說　明	指　北
更新單元範圍	

圖 5-4　更新單元內土地使用現況示意圖





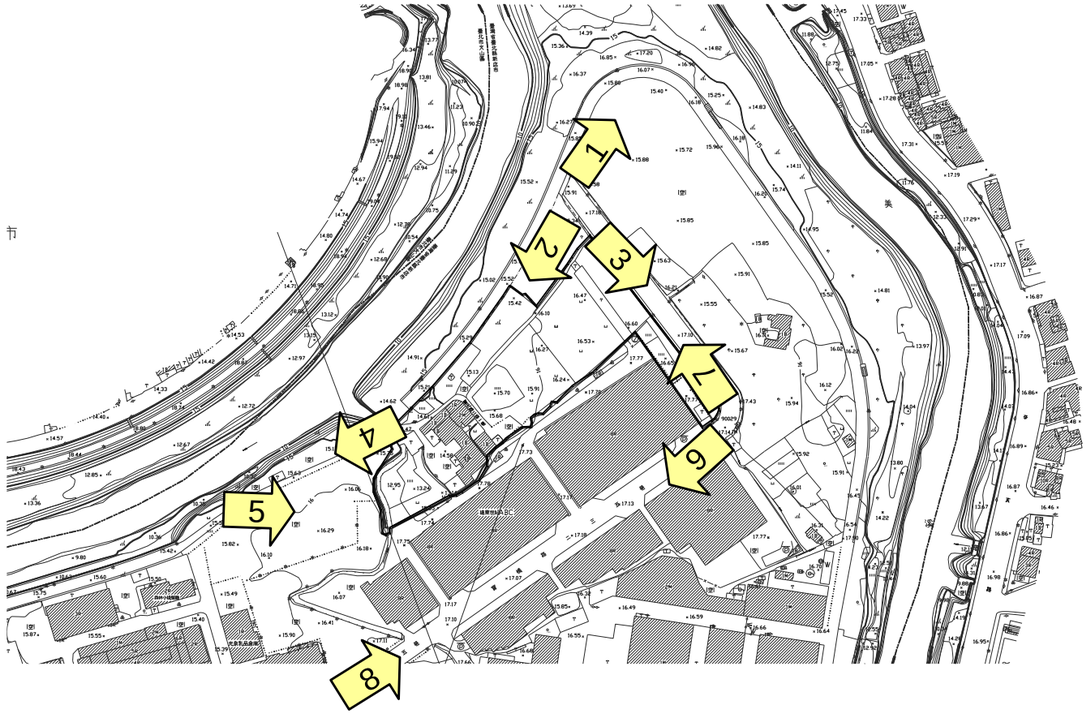








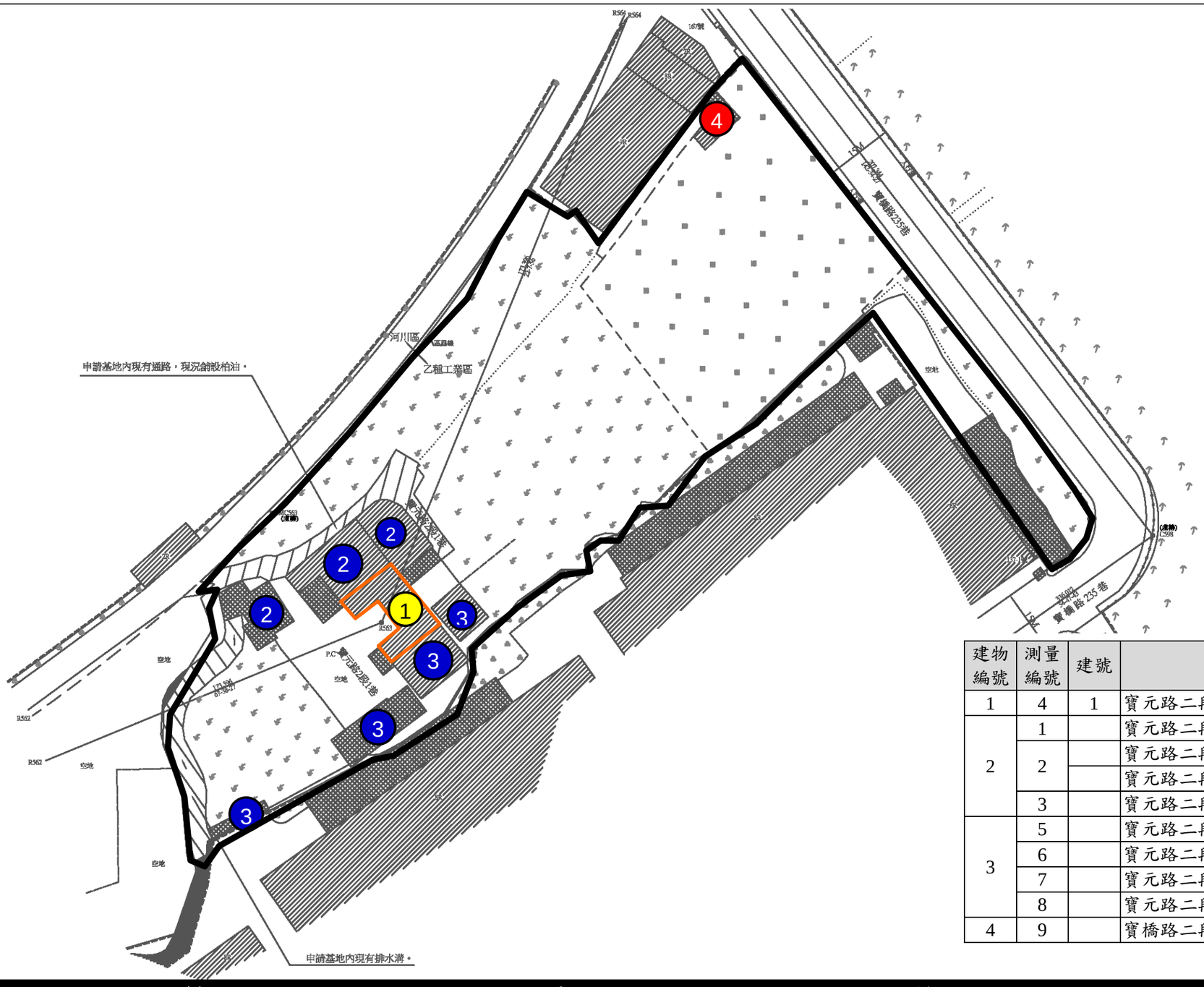






圖	例	及	說	明	指 北
	更新單元範圍				

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)

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 5-7　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 李◯珍 2/15 李◯芳 7/90 李◯芳 53/810 林◯仁 1/60 林◯淳 1/60 林◯儀 1/60 陳◯霞 1/10 張◯忠 1/60 陳◯鳳 1/60 蔡◯廷 1/60 蔡◯晃 1/60 曾◯安 237/12150 陳◯而 1/75 陳◯而 1/75 李◯銘 237/12150 劉◯誠 87/900 莊◯智 1/54 莊◯儒 1/54 莊◯然 1/54 陳◯鎮 1/54 許◯卿 1/54 倪◯瀚 1/54 吳◯毅 14/90 黃◯章 1/90	寶元路二段 1 巷 2 號	民國 38 年	35、35-1	1/1	229.57	212.53		17.04		17.04	
4	9		--	寶橋路二段 235 巷 167 號(東側)	--	40、41、42	1/1	119.45		11.48		107.97	119.45	
總計								349.02	212.53	11.48	17.04	107.97	136.49	

註：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。

表 5-8　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	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	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、34、35-1、36	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、35-1、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	35-1、36	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、35-1、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、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

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。

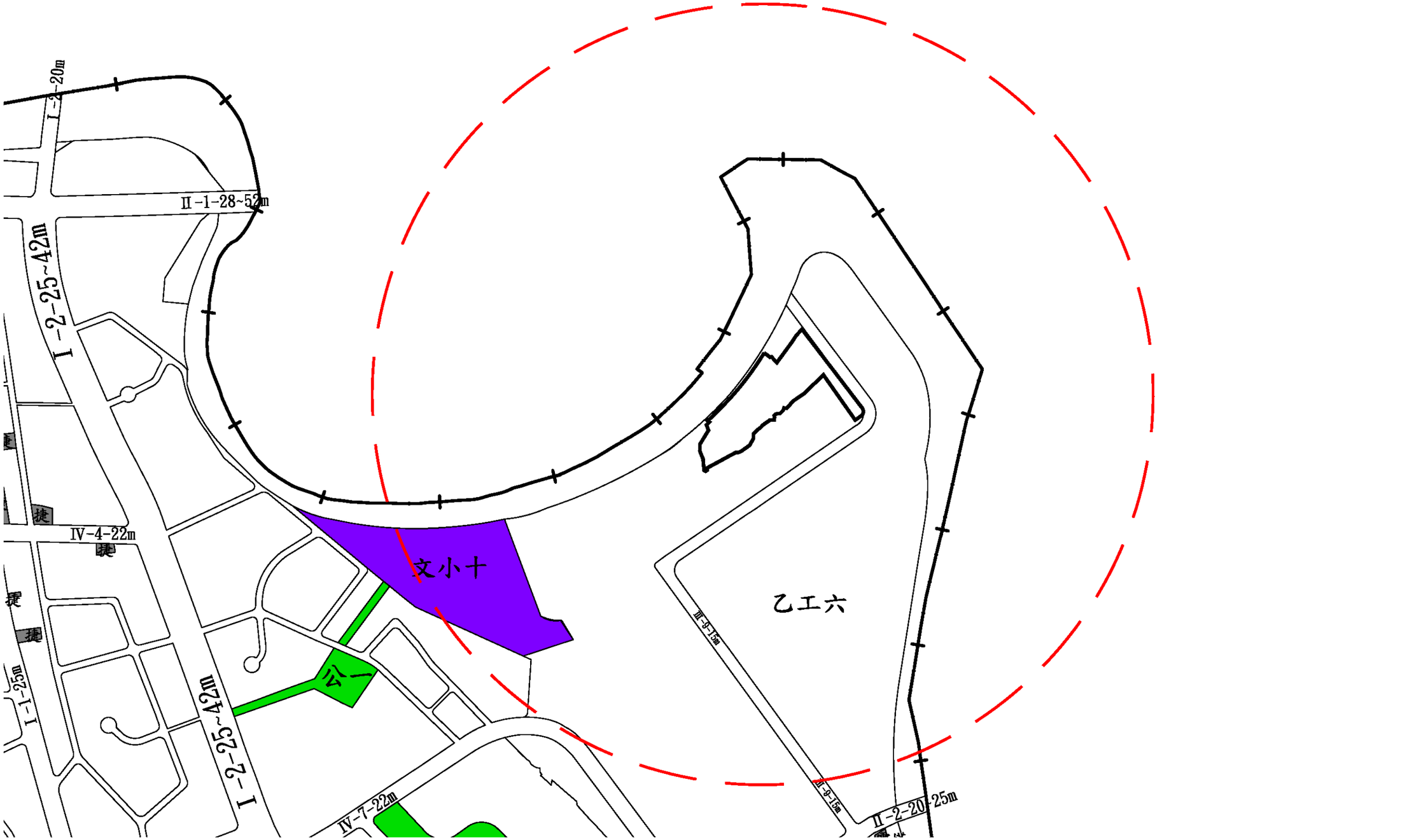


圖　例　及　說　明

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 5-9 所示。

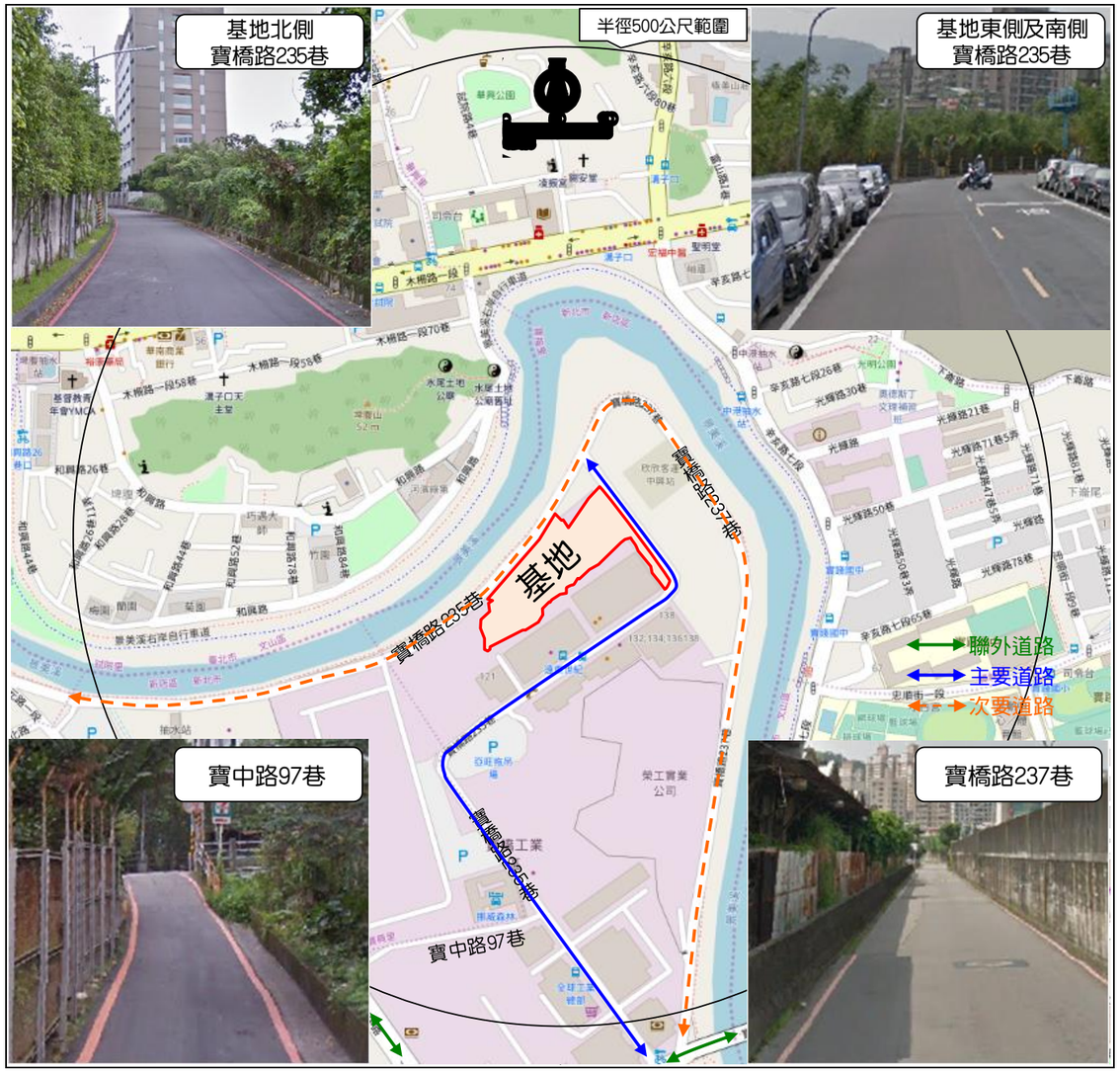


圖 5-8　基地周邊道路幾何特性現況示意圖

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 5-9　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) (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) (寶橋路 237 巷-寶橋路)	6		1 混	中央標線	1.5-4.5	收費汽車格 免費機車格
寶橋路 237 巷 (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 (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 5-10、表 5-10 及圖 5-9 所示。

表 5-10　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 5-11　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 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； 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。

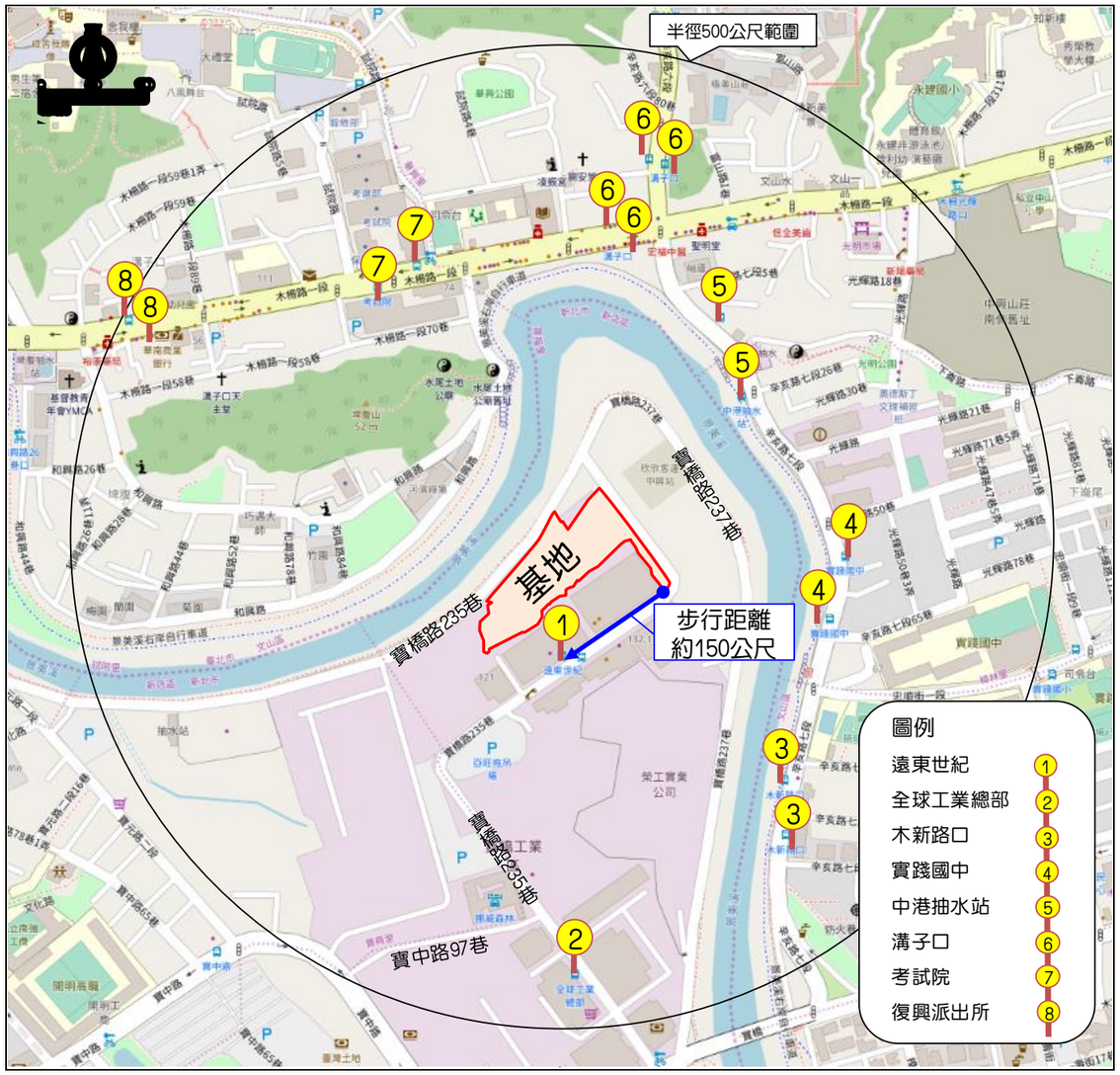


圖 5-9　基地周邊大眾運輸系統路線及站位現況示意圖



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，如表 5-9 及圖 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 5-12 及圖 5-10 所示。

表 5-12　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)
A	俥亭停車場 (新店正大場)	221	30	3,000
B	永建市場旁平面停車場	19	50	3,300
C	國家考場大樓地下停車場	136	30	3,500
D	和興路平面停車場	17	20	4,800

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。

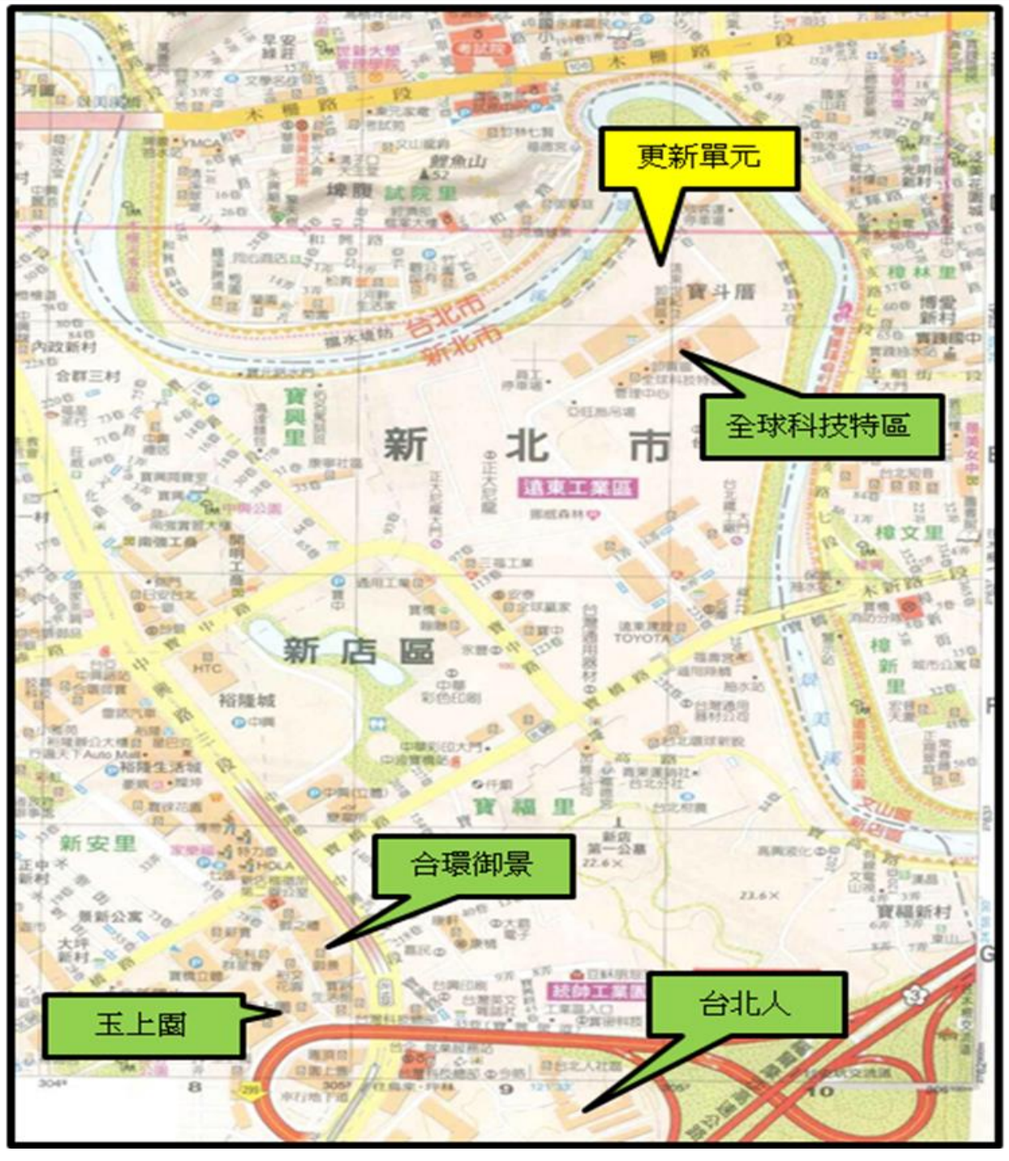
圖 5-13　捷運環狀線位置示意圖

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 5-13 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 5-13　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。

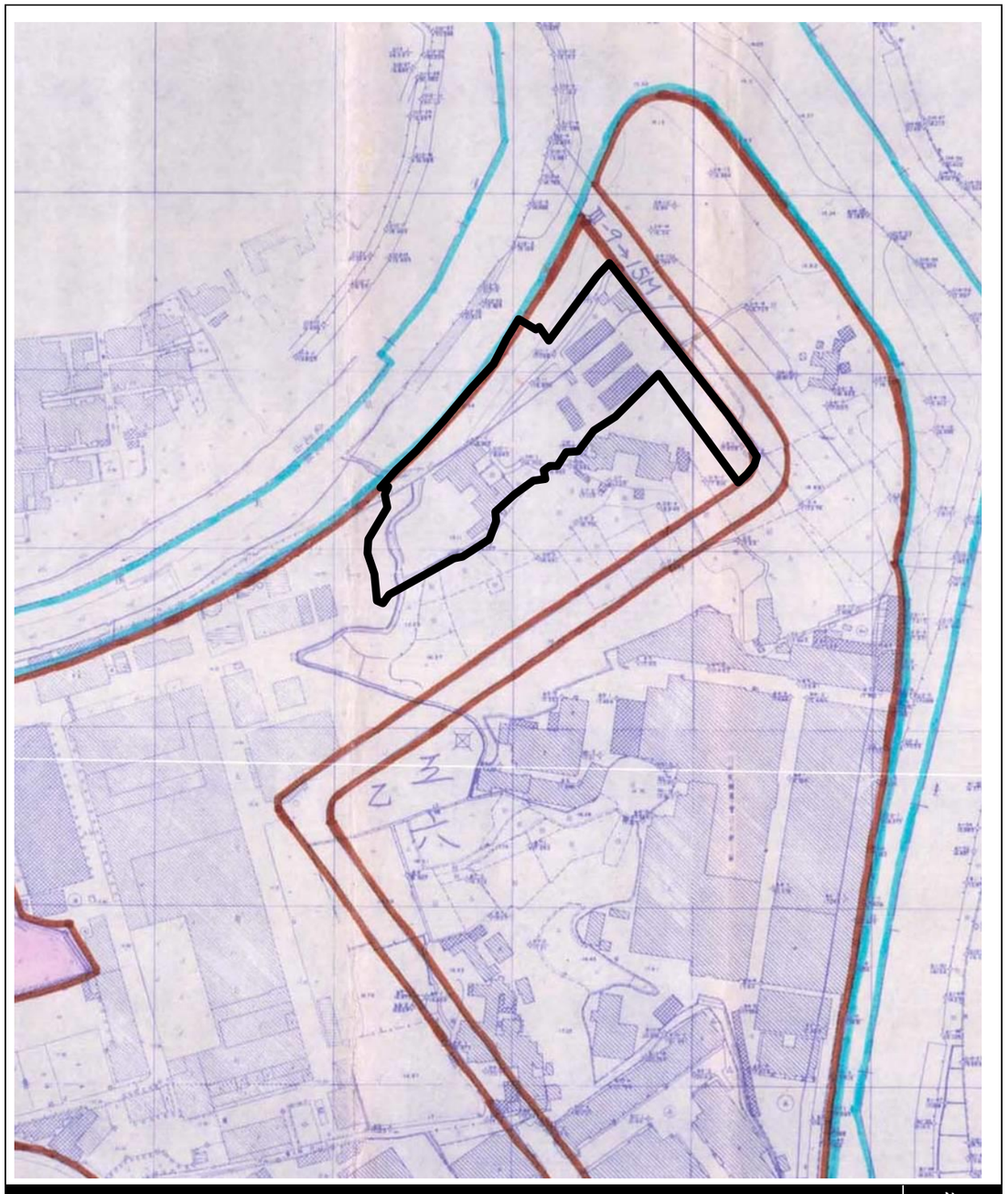


圖 6-1　更新單元土地使用分區示意圖

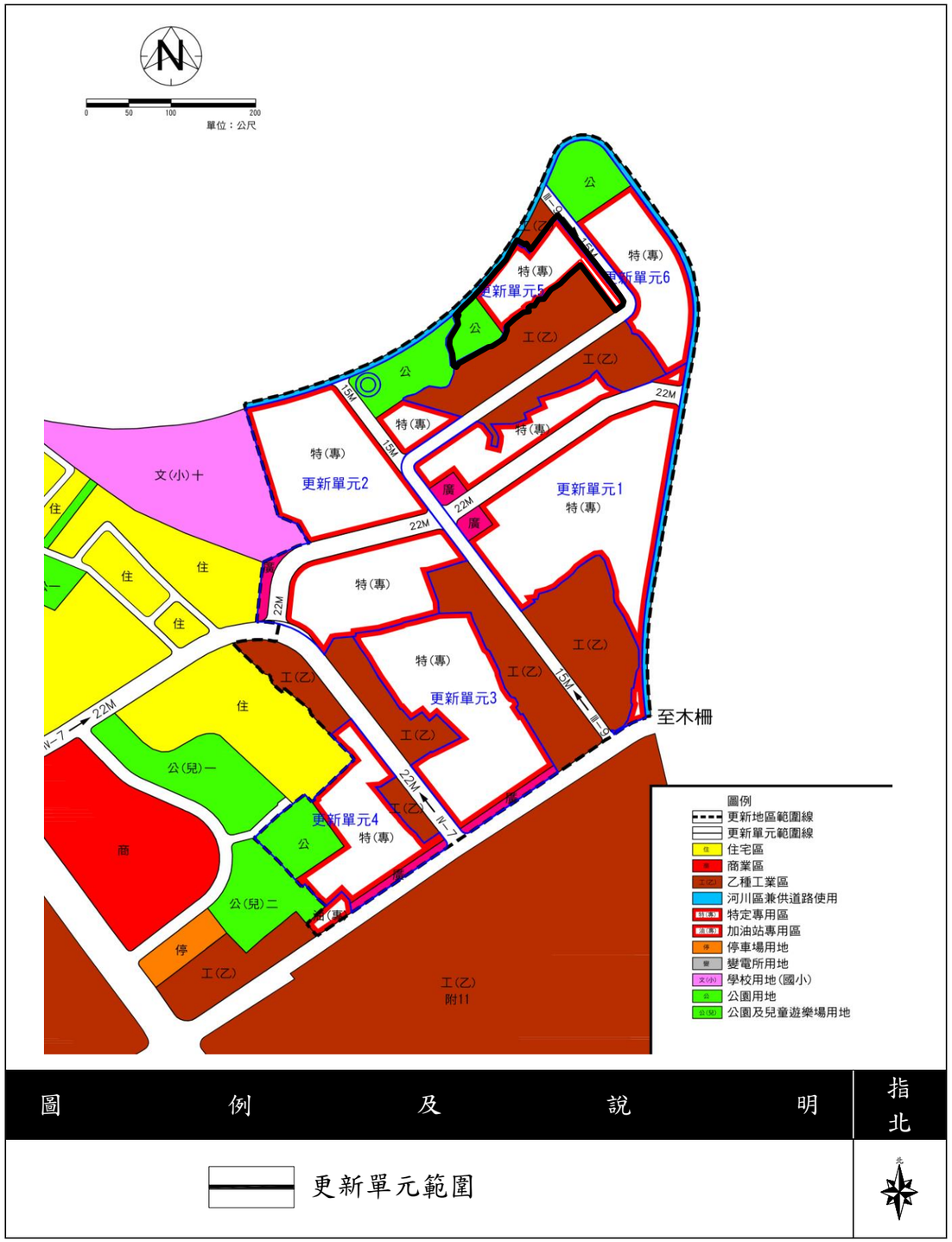


圖 6-2　變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討後土地使用分區計畫示意圖

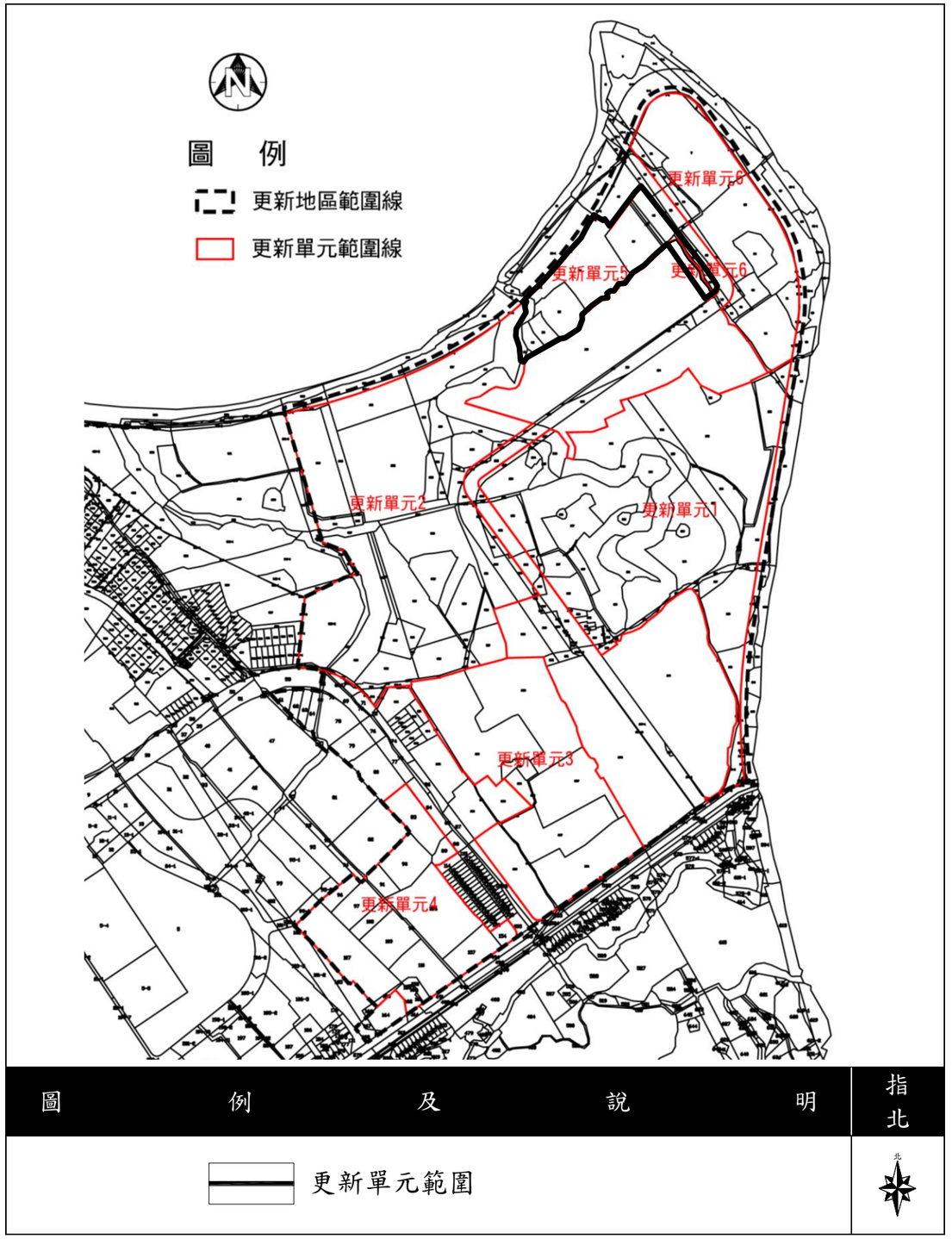


圖 6-3　變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討更新單元示意圖

(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。 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，亦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，故依據都市計畫委員會審查通過後內容併同修正本事業計畫案。

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。

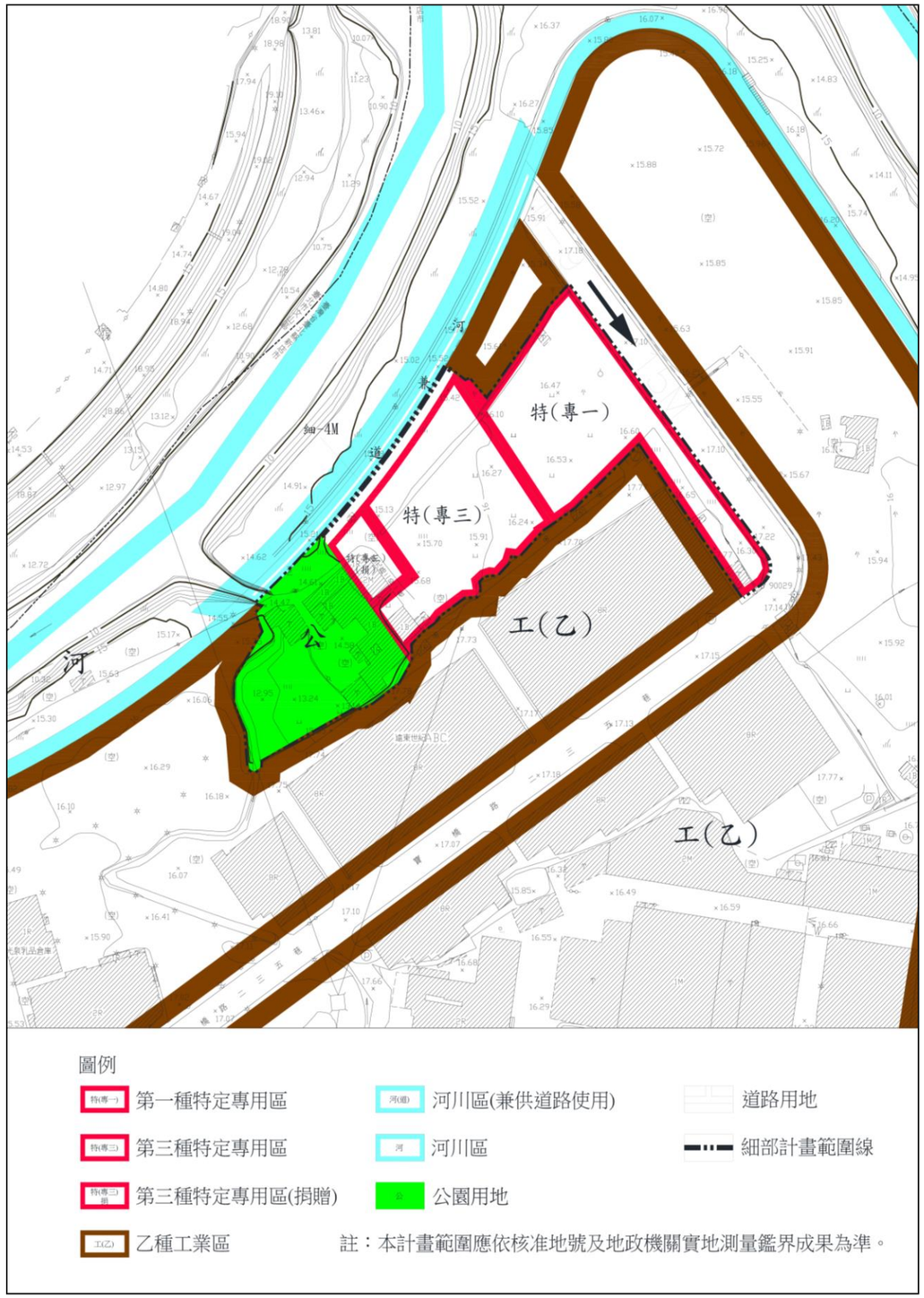


圖 6-4　本計畫區細部計畫示意圖

(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。

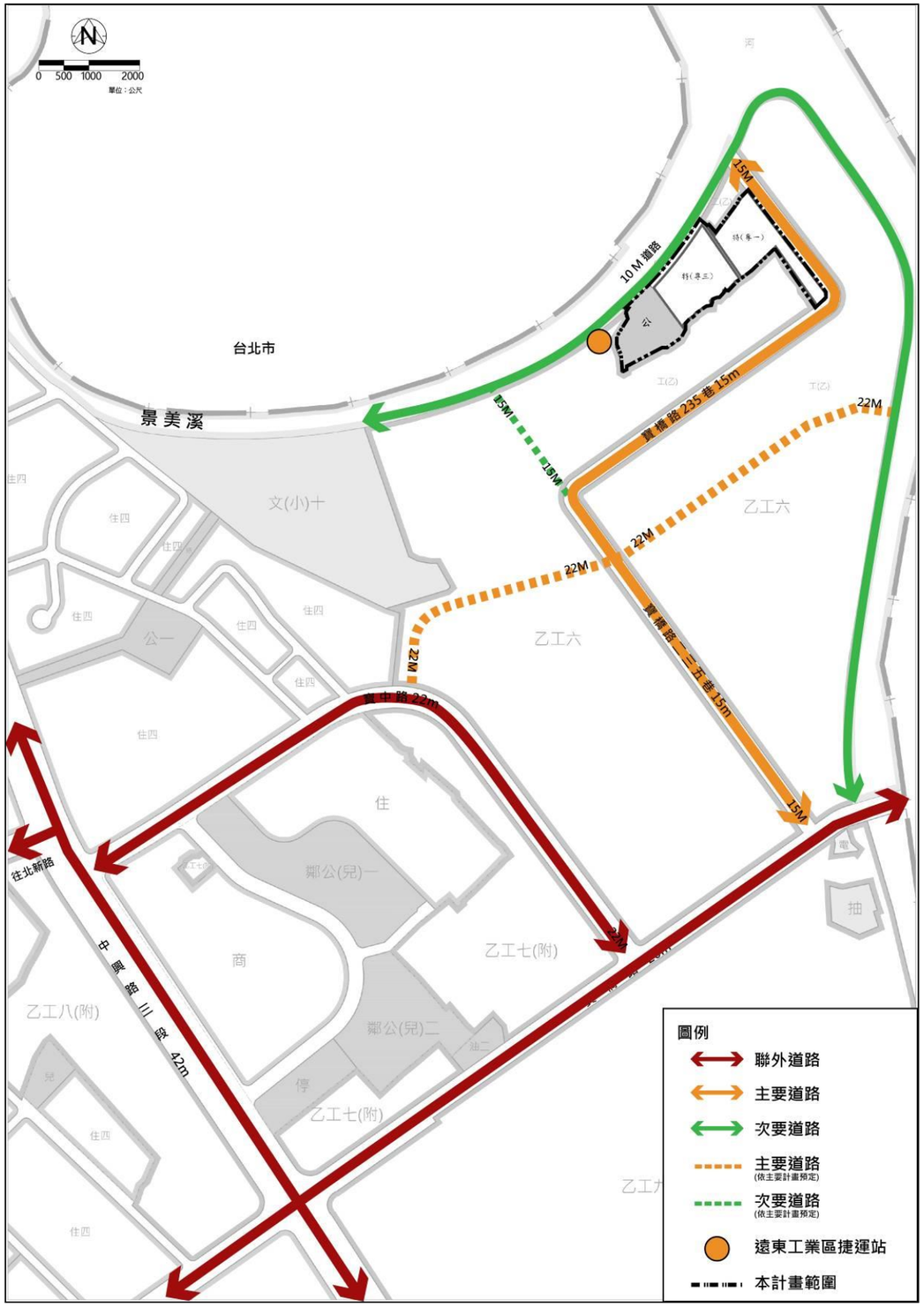


圖 6-6　本計畫區交通計畫道路動線示意圖

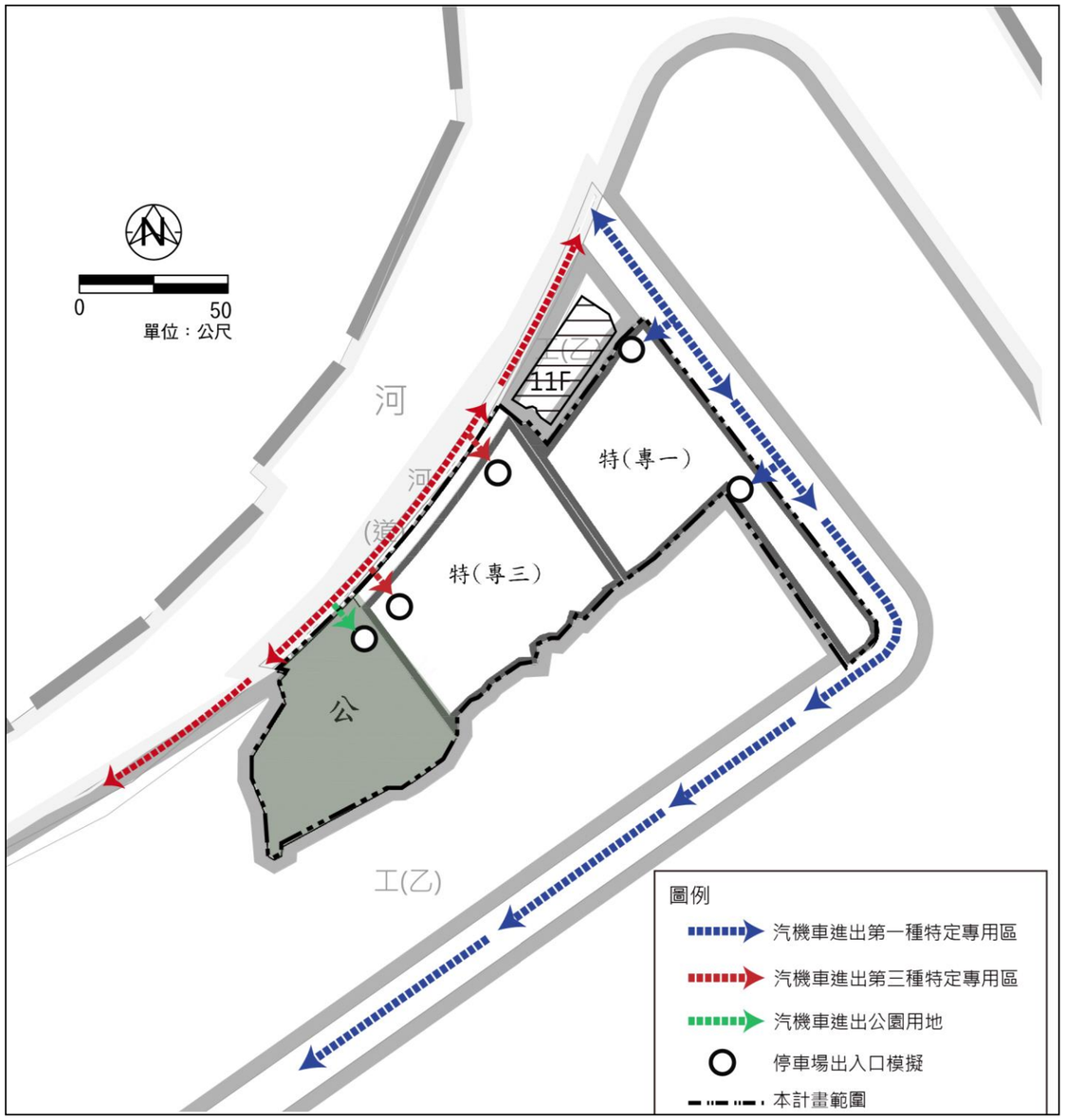


圖 6-7　本計畫區車行動線示意圖

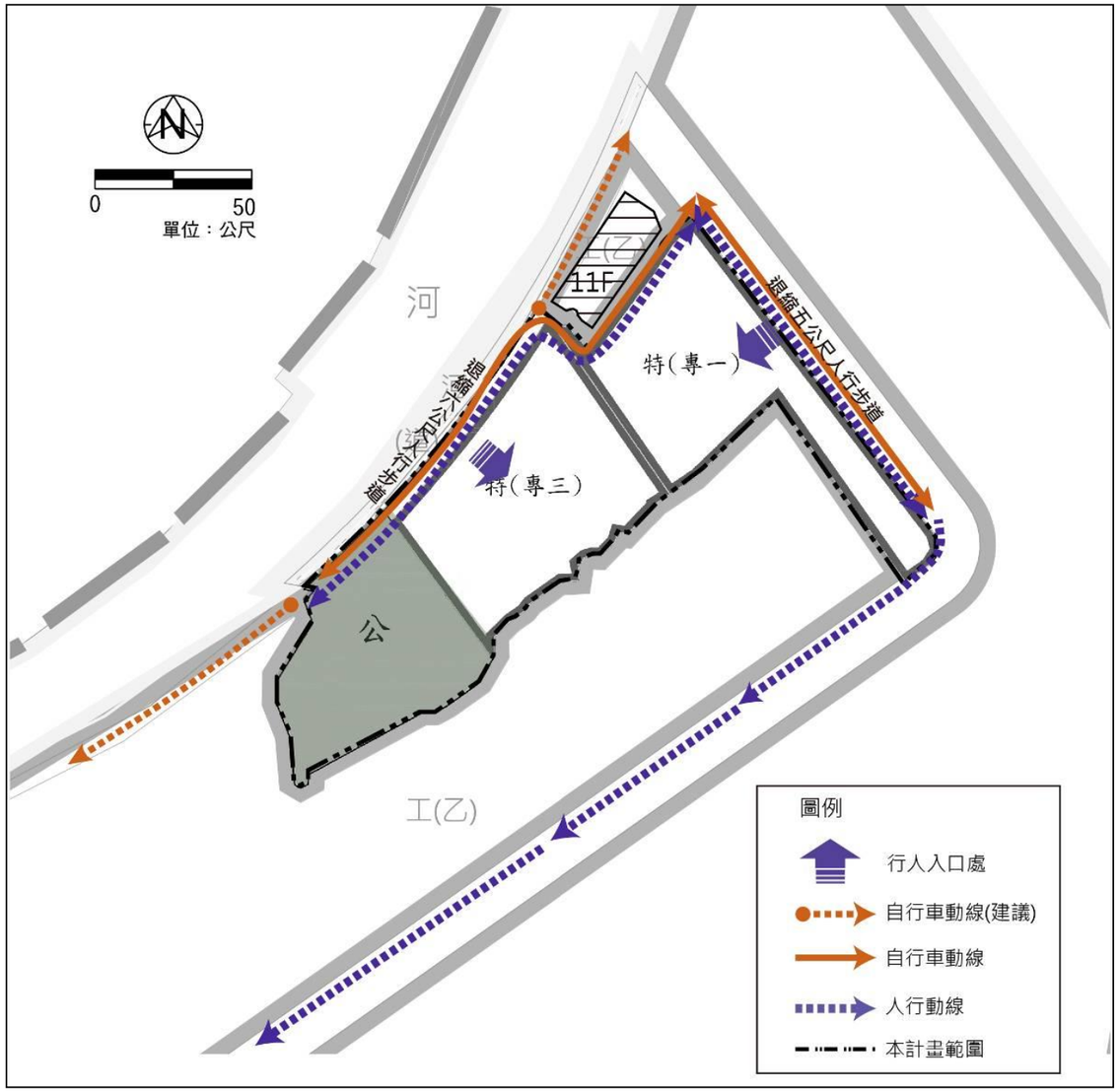


圖 6-8　本計畫區人行及自行車動線示意圖

(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

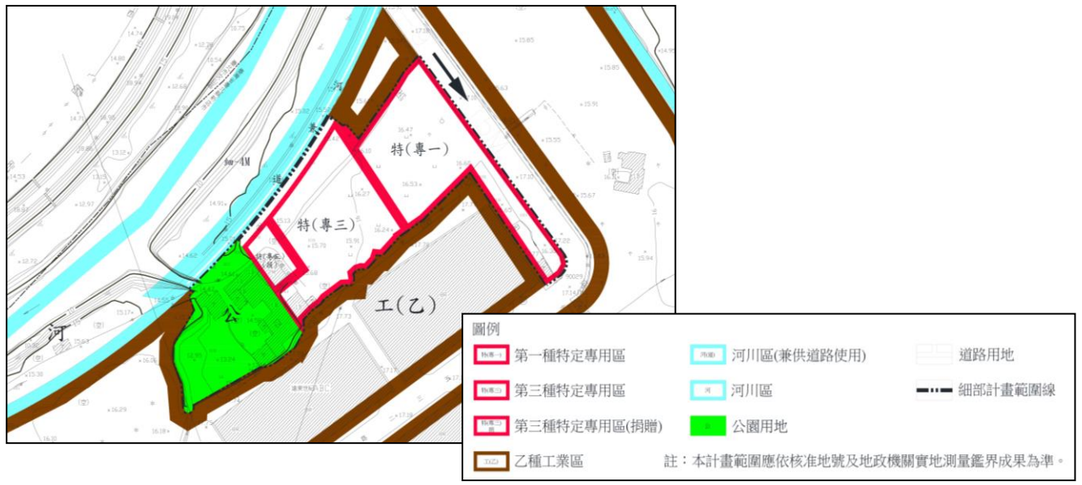
(B)提供公共停車位

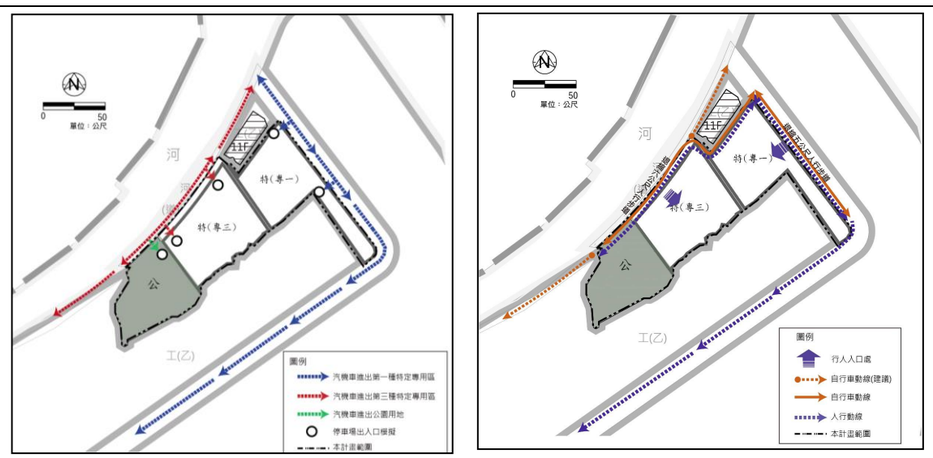
依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 9 條規定，本計畫應推算未來計畫區內居住人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，規劃公共停車場或設置公眾使用之公共停車空間,並應提出經營管理計畫經交通主管機關審核通過後實施,其公共停車空間應設立獨立出入口並以靠近地面層為原則，且應依停車場法相關規定申領停車場登記證，對外開放供公眾停車收費使用。

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 rowspan="3">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 4,403 ㎡，公園用地面積 3,189 ㎡，道路用地面積 3,189 ㎡，均符合細部計畫規定，詳見第十一章及第十二章。
  </td></tr>
<tr><td>交通系統計畫</td><td>人車動線計畫圖
 
</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。
  </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-新北市都市計畫委員會民國 108 年 2 月 21 日第 115 次會議審議通過

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： (一)第一種特定專用區 (二)第三種特定專用區 (三)公園用地 (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。 (一)開發強度 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： (1)建蔽率不得大於 55%。 (2)各特定專用區容積率規定如下： A.第一種特定專用區容積率不得大於 300% B.第三種特定專用區容積率不得大於 288% 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： (1)建蔽率不得大於 15%。 (2)容積率不得大於 45%。	敬悉。	—	-
	(二)特定專用區容許使用 「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。 1.第一種特定專用區容許使用： (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。 (2)無污染性之廠房或其相關設施： A.研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。 B.倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 C.員工單身宿舍及員工餐廳。 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。 (3)產業發展有關設施： A.有線、無線及衛星廣播電視事業。 B.環境檢驗測定業。 C.營造業之施工機具及材料儲放設施。 D.倉儲業相關設施。(賣場除外) E.冷凍空調工程業。	依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-07 P11-28

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
三、	F.機械設備租賃業。 G.工業產品展示服務業。 H.剪接錄音工作室。 I.電影、電視設置及發行業。 J.機車、汽車及機械修理業。 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。 L.經核定之企業營運總部及其相關設施。 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。 (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。 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。 2.第三種特定專用區容許使用： (1)專供集合住宅使用。 (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。	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 □提請放寬 □免檢討	P11-07 P11-28
	(三)容積獎勵 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。 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。 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。 2.無開放空間及停車空間獎勵，容積移轉33.8%<50%。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-07 P11-28
	(四)開挖率 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%。 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。 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 ■提請放寬 □免檢討	P11-7、28 P12-28
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： (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。	(1)設二處專用出入口。 (2)依規定辦理。 (3)覆土深度均大於 2 公尺。 (4)依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	(1)P11-46 (2)P11-46 (3)P12-77~79 (4)P12-71、74
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 □提請放寬 ■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。 (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。 (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。 (二)本案特(專一).特(專三)留設中央防火巷。 (三)鋪面採高透水性鋪面為原則	■符合 □提請放寬 □免檢討	(1)P12-58~70 (2)P12-71 (3)P12-91

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。 (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 □提請放寬 □免檢討	P11-07、28
	(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為「建築技術規則」建築設計施工篇第 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。 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。 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。 2.機車位皆符合此規定辦理。 3.依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-28
	(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 ■提請放寬 □免檢討	P11-07、28 P12-29
	(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 □提請放寬 □免檢討	P12-11
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 □提請放寬 □免檢討	-
九、	本計畫區都市設計管制事項如下列規定： (一)公共開放空間系統配置 1.開放空間位置留設原則 (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。 (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。 2.開放空間設計原則 (1)允許且歡迎所有使用者進入享受廣場上的活動。 (2)多樣化的活動產生在廣場上。 (3)創造廣場的自明性。 (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。 (5)廣場之邊緣提供人們或坐或站的機會。 (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。 3.水岸開放空間 (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。 (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。 (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: 1.配合捷運站出入口及河道轉彎處留設設節點廣場。 2.提供公共開放空間，並設計廣場均提供座椅等街道家具。 3.開放空間結合人行、自行車道及公園共同設計。	■符合 □提請放寬 □免檢討	1. P12-71 2. P12-71 3. P12-71

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 (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。 (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。 5.人行步道、自行車系統設計原則 (1)人行步道 A.應提供行人舒適的行走空間，不得有障礙物或圍牆阻隔。 B.需考量嬰兒車、輪椅、購物推車等有輪子的步行交通。 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。 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。 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。 (2)自行車道 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。 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。 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。 (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。 (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。 (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。 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進行消費、逛選、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，得不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。 (二)建築基地交通規劃 1.建築基地汽車出入口 (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。 (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： 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。 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。 (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。 (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。 (1) 臨水岸邊應留設 6 公尺空間供人行步道及自行車道使用。 (2) 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。 5. 人行步道、自行車系統設計原則 (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。 (2) 自行車道 A.自行車道考量安全性、舒適性、趣味性等設計原則。 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。特(專三)位於一樓頂蓋下,特(專一)位於開放空間。 6.牆面線、水岸架空走廊 (1)特(專三)為臨水岸街廓已退縮 6 公尺以上建築。 (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。 (3)提請放寬不計入容積及建蔽率 (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。 7.創造水岸活動魅力平台 (1)已留設露臺空間。 (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)。 (3)本案之公共空間位於特(專三)之三樓,靠連結水岸架空走廊可串聯特(專一)之二層公共空間，也可串聯至公園用地處。 (4)露臺提請放寬，不計建蔽率及容積率。 8.(1)依規定辦理。 (2)於特(專一)及公園用地提供無障礙電梯及樓梯。 (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。 (二)建築基地交通規劃 1.建築基地汽車出入口 (1)依土管規定分區獨立規畫進出。 (2) 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。 B. 本案無丁字路口。 (3)~(7)依規定辦理	□符合 ■提請放寬 □免檢討	4. (1)P11-34 (2)P11-13 5.P12-76~77 6.P12-23~27 7.P12-23~27 8.P12-23~27 (二) P12-71

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。 (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。 (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。 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。 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。 (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，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。 (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。 (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。 2.建築物附屬設施設計規範 (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。 (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。 (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。 (4)建築物之電視天線應為共同天線。 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%。 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%。 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。 6.本計畫區內以不設置圍牆為原則。 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。 8.屋頂綠化或綠能設施. 『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： (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。 (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』。 9.強化基地保水及滯洪設施 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。 10.退縮建築 (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。 (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。	2.離場裝卸位之景觀綠化依規定辦理。 3.特(專三)之自行車位於地面層依此規定辦理。 (三)建築設計及附屬設施 1.建築造型、色彩及風格 (1)本案之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。 (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。本案整體設計皆採互相呼應為原則。 (3)特(專三)臨水岸側之立面皆採立體綠化來進行設計規劃。 2.建築物附屬設施設計規範 (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。 (2)依規定辦理。 (3)考量空調主機位置及格柵規劃 (4)依規定辦理。 3.依規定辦理。 4.公園用地綠化按此規定辦理。 5.依規定辦理。 6.無設置圍牆。 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。 8.屋頂綠化設施 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。 9.強化基地保水及滯洪設施 依土管規定辦理。 10.退縮建築 (1)已退縮 2 公尺作為緩衝隔離空間 (2)已退縮 4 公尺建築並串聯東側及北側之人行系統。	■符合 □提請放寬 □免檢討	(二)2. 11-3 3. 12-71 (三) 1. P12-40 2. P12-41~43 3. P12-31~32 2.- 3.P12-80~83 4.P12-83 5.P12-91 6.- 7.P12-48~52 8.P12-86~89 9.P12-91 10(1).P11-34 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。  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。	■符合 □提請放寬 □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（民國 108 年 09 月 18 日 修正）

審議項目	項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
一.新北市政府為執行都市設計及土地使用開發許可審議，依據都市計劃法新北市施行細則第三十七條第四項規定，訂定本規則。			敬悉。	—	
二、公共開放空間系統	(一)開放空間獎勵申請:	1. 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。 2. 依各都市計畫書管制事項及建築技術規則建築設計施工篇第十五章申請開放空間獎勵之案件應符合下列規定： (1)沿街步道式開放空間:申請獎勵寬度 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。 (2)廣場式開放空間: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，經本市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者，不在此限。 (3)頂蓋行開放空間: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，經都設會同意者，得酌予獎勵。 (4)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) 。 (5)建築物一樓為住宅用途使用(如住戶單元、公共服務空間..等) ，需自建築牆面線全長留設 2 公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間獎勵及有效面積。 (6)基地內通路、高層建築緩衝空間不得計入開放空間獎勵及有效面積。 (7)公共服務空間應由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔，並不得設於 1 樓夾層及見兼作入口門廳使用。	本案未設置。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
	(二)景觀及救災間隔：	1. 建築物應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築。 2. 基地面寬未達 14 公尺者： (1)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。 (2)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。 (3)基地面寬未滿 7 公尺，單側至少留設淨寬 1 公尺。	1.退縮 1.5 公尺以上建築。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-13 P11-34
	(三)防災通道:	依據土地使用分區管制規則要點規定或以整體街廓規劃防災通道，應符合下列規定: 1.鋪面應配合周邊形式態樣整體設計。 2.淨寬、淨高應符合防災需求。 3.基地內開放空間位置應配合防災通道規劃配置。	依土管規定設置防災通道。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P12-71
	(四)	前三款範圍除景觀植栽及街道家具外，不得有地下停車場坡道、樓板、雨批、陽台、通排氣口等構造物。	未設置相關構造物。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P12-71

審議項目	項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
三.人行空間及步道系統	(一)人行空間應就綠帶、設施帶、自行車道及其停車空間、街道家具、指標系統等規劃配置，以維持整體景觀風貌，並依下列原則設計:	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。 2.人行步道或開放空間高程應有公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4%為原則。 3.車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，且高程應與相鄰人行空間一致。 4.供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。 5.人行空間內(含綠帶)原則不得設置招牌廣告及樹立廣告。 6.地下通路系統應結合建築物設計，倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。 7.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。	1.依土管規定退縮人行步道。 2.依規定辦理。 3.依規定辦理。 4.依規定辦理。 5.本案未設置。 6.依規定辦理。 7.依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	1.P11-13、P11-34 2.12-76-79 3.P12-91 4.P12-90 5.- 6.P12-71 7.P12-71
	（二）	整體開發地區各街廓之法定退縮範圍，應依據主管機關提出之設計原則(含自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系辦理。	本案未位於整體開發地區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
四、交通運輸系統	（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，並以平面停車設計為原則。 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）之小坪數單元得以 0.66 倍計算車位需求量，機車停車位以每一單元附設一車位為原則，汽車折減後數量仍應符合土地使用分區管制要點及建築技術規則規定、汽車折減數量以增設自行車數量不足之。 3. 距離集運車站 500 公尺範圍內之建築基地，除滿足法定停車位外，停車數量應以一戶一汽車為上限，以配合大眾運輸導向之都市發展策略。 4. 申請案件容積未超過基準容積者，因基地條件限制，致無法達到前三項規定，經都設會同意，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。 特(專一)依土管及技規檢附。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-7 P11-28
	（二）停車動線設計原則：	1.每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。停車位數量車過 500 部、基地面積超過一萬平方公尺或本點第 5 款第 2 目情形者，不在此限。 2.汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為 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。 3.車道出入口截角半徑小於 1.5 公尺。 4.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，該緩衝空間兩側以植栽或設施區隔以維護行人安全。 5.機車停車位應於地下一層集中設置，人車動線應整體考量，減少交織。 6.地面層原則不得設置迎賓車道，除須大量集結疏散人潮之供公眾使用建築物，經都設會認為有供公眾使用必要性者，不在此限。 7.觀光旅館、大型商場、廠辦園區、大型集合住宅社區、供公眾使用建築、捷運設施、捷運等，應以內化方式規劃大眾運具動線，減少對外部交通之衝擊: （1）公車招呼站停等區。 （3）計乘車招呼站、排班停等區。 （2）捷運接駁、社區巴士停等區。 （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。 2.出入口特(專三)及公園 6m≦6m 符合規定，特(專一)8m≦8m 符合規定。 3.依規定辦理。 4.汽機車坡道緩衝空間均大於 6m。 5.依規定辦理。 6.本案未設置。 7.本案不適用。	■符合 □提請放寬 □免檢討	1.~4. P11-13~ P11-34 5.~6. P11-12~ P11-33

審議項目	項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
四、交通運輸系統	（三）自行車道及自行車停車數量規劃：	1.供內部使用之自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下一層，如設置坡道連接(通) ，其坡度不得超過一比十。 2.自行車數量以法定機車數量 15%單層停放設置。其車位尺寸以 0.6 公尺乘 1.85 公尺設計。	1.本案特(專一)設於 1F 空地，特(專三)設於 1F 室內。 2.依土管規地與機車位 1/4 設置。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P12-71
	（四）裝卸及臨停車位：	應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間、訪客及郵務臨停車位配合服務動線供裝卸服務使用。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。	依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-13 P11-34
	（五）都市計畫變更回饋公共停車空間應依下列原則規劃：	1.公共停車空間應集中設置並鄰近地面層，規劃專用梯、電梯，其出入口應鄰接開放空間或人行道。 2.公共停車位超過 80 部者，應規劃與住戶使用分離之獨立車道。	依土管設於公園用地，設獨立車道及出入口。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P12-11
五、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:	1.須依「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。 2.申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形。	依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P12-1~2
	（二）商業區	1.除土地使用分區管制要點另有規定外，商業使用之樓層應自地面層起連續設置；倘為住商分棟設置，作為商業棟應設置於主要道路側或延續鄰地商業空間設置。 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。 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，標準層之機房、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
	（三）公益性設施	1.依「都市計畫法新北市施行細則」規定捐贈公益性設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，不包含露台、雨遮、陽台、公共設施等。並依民法第七九九條第四、五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同專有部分之產權無償登記予本市。 2.捐贈公益性設施除社會住宅外，應設置獨立出入口，其用途及規模需先經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意。 3.捐贈公益性設施應一併捐贈附屬汽、機車停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量依建築技術規則或該都市計畫規定檢討。	1.依規定辦理。 2.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。 3.依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	1.P10-5~6 2.P12-12~P12-13 3.P11-28、P11-33
	（四）機房設置：	1.機房規劃須考量通風及維修，每層以集中留設一處並由公共服務核進出。 2.住宅使用建築應以每棟建築及中留設於一處(如設備層) ，且不得於住宅單元內設置。 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。 2.住宅單位內未設置機房。 3.依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	1. P12-54 2. – 3. -
	（五）	其餘分區悉依本府相關規定辦理。	敬悉。	—	-
六、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項	（一）建築高度：	建築物樓層達十層以上，需檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。	依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P12-38~ P12-39

審議項目	項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
六、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項	（二）建築風格、造型、色彩：	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。 2.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。 3.陽台設計: (1)臨水岸側及景觀側之建築立面應避免設置工作陽台。 (2)工作陽台及設備管線應遮蔽美化。 (3)空調室外機得設置於陽台、雨遮或過梁上，惟應遮蔽美化並標示冷媒管進出外牆開孔之位置。 4.屋頂形式設計: (1)屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約。 (2)屋頂設置水塔及機電等設備應遮蔽美化。 5.建築物照明設計: (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。 (2)位於商業區、都市主要幹道、水岸及地標區位者，應特別考量建物外觀照明設計。 (3)一樓作商業使用部分應規劃夜間全時段照明以提供安全舒適之人行環境。 6.廣告招牌設計: (1)僅百貨商場及企業總部得設置樹立廣告。 (2)LED 電視牆應避免設置於影響道路交通節點及臨住宅側。 7.基地位於整體開發地區之住宅區及商業區，除申請臨時建築外，應避免採用鐵皮搭建等臨時性建築形式。	1.依規定辦理。 2.依規定辦理。 3.(1)臨水岸側無設置工作陽台 (2)工作陽台及設置管線與格柵遮蔽。 (3)特(專一)空調設於設備室內；特(專一)空調設於建築上，已標示外牆開孔位置。 4.屋脊裝飾物高度 6m，符合規定。 5.設計三時段夜間照明計畫，1F 未設置商業使用。 6.未設置。 7.未設置。	■符合 □提請放寬 □免檢討	1.P12-38 2.P12-38 3.P12-31~P12-32 4.P12-55 5.P12-17~P12-20 6.- 7.-
	（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，應依本款規定檢討。 2.開放空間應配置於臨水岸側以加強與河岸活動之聯繫。 3.為維護水岸整體景觀及微氣候通風機能，基地平均寬度大於 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%；建築物群樓高 12 公尺(絕對高度)以下不在此限。	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 7%。	■符合 □提請放寬 □免檢討	
七、環境保護設施	(一)資源回收、垃圾暫存及操作空間：	1.應設置合理之資源回收、垃圾暫存及所需之操作空間，並說明清運方法。 2.優先於地下一層設置，並考量可及性、安全性，及清理垃圾之運具所需車道淨寬及淨高。 3.倘設置於一樓時應妥善圍蔽並考量環境維護。	本案於分別各棟建築物之地下一層，設置資源回收及垃圾站存區。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P12~56、57
	（二）低衝擊開發設計：	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。	本案於基地周邊設滲透側溝。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P12-76
	（三)	因建築構造或用途特殊無法設置屋頂綠化、綠能設施或設備者，經都委會同意得以增加地面層綠覆率或喬木加倍設置為替代方案。	本案依土管規定設置屋頂綠化。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P12-86~89

審議項目	項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
八.景觀計畫	(一)景觀植栽設計原則:	1.植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並以複層植栽規劃。 2.喬木配置之檢討請參考附表一，米高徑應達 5 公分以上。 3.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；且應綠化範圍其面積每滿 36 平方公尺應種植喬木一顆，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。 4.人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。 5.基地內人行道退縮寬度 6 公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木。 6.沿街步道式開放空間或開放式綠帶(廊)需延續鄰地之樹型及樹穴位置設計。	依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P12-71~92
	(二)	基地內既有喬木應盡可能保存，需要遷植者應妥善處理，並檢附樹種、移植方式及位置之說明；符合「新北市樹木保護自治」之樹木應依該條例規定辦理。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	
	(三)基地內綠化面積應符合「都市計畫法新北市施行細則」及都市計畫書管制事項，倘確有困難得依下列方式補償:	1.可綠化部分應全部綠化。 2.增加立體綠化，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化(補足面積) 。 3.綠覆率應達 100%。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	
	(四)本原則所稱「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」指綠覆面積與實設空地比之百分比，綠覆面積之計算面積如下:	1.採用喬木栽植時綠覆面之計算法如附表一。 2.灌木以實際面積增加 50%計算。 3.地被植物已被覆面計算。 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。 5.景觀生態池之綠覆面積以其面積三分之一計算。 6.建築物立面以種植藤蔓類植栽者，以實際攀附面積作計算。	本案不適用。	■符合 □提請放寬 □免檢討	
	（五）圍牆、綠籬設置：	1.提供民眾洽公或集散之公有建築物不得設置圍牆，其餘公有建築物得以綠籬規劃。 2.前項以外之建築得以綠籬(含 120 公分以下鐵網)規劃。 3 確有安全管理需求之建築物得設置圍牆，其高度不得高於 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 □提請放寬 □免檢討	
九.管理維護計畫	(一)申請案件符合下列事項者，應敘明其管理維護計畫: 1.留設開放空間者:含範圍、開放空間告示牌位置、管理維護基金之金額。 2.捐贈或設置公益空間者。 3.都市計畫變更回饋公共停車者。		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 □提請放寬 □免檢討	詳管理維護計畫
	(二)	前款事項亦應納入銷售契約以供買受人知悉。	依規定敘明管理維護計畫。	■符合 □提請放寬 □免檢討	—
十.其他	(一)	公共建築辦理公開競圖或招商前，得將本原則相關規定納入競圖須知或招商文件。	本案不適用。	—	—

<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>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><td>米高徑(公分)</td><td>樹冠直徑(公尺)</td><td>綠覆面(平方公尺)</td></tr><tr><td>5-7</td><td>1.5</td><td>10</td></tr><tr><td>8-10</td><td>1.5</td><td>15</td></tr><tr><td>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 30 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： 一、基地線：指建築基地範圍之界線。 二、道路：指符合下列規定之一者： （一)依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。 （二)依法規指定建築線之現有巷道。 三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。 四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。 五、法定開挖率：指地下室面積（不含騎樓之開挖部分）除以基地面積（不含騎樓面積）之比值。 六、實際開挖率：指建築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。 七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。 八、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。 九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 十、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。 十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。 十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 十四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出二公尺範圍內得計入前院深度。 十五、側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。	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。 前項申請書，應載明下列事項： 一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。 二、本法第二十二條規定事項。 三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書： (一)以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。 (二)依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。 四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。 五、其他必要事項。	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。 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。 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。 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： 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。 二、攜帶證明身分文件。 三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。 四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。	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： 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。 二、應受補償人所在地不明者。	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： 一、住宅區。 二、商業區。 三、工業區： (一)特種工業區。 (二)甲種工業區。 (三)乙種工業區。 (四)零星工業區。 四、行政區。	敬悉。	－	－

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第十三條	五、文教區。 六、體育運動區。 七、風景區。 八、保存區。 九、保護區。 十、農業區。 十一、其他使用區。 除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。 都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。	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： 一、第十六條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。 三、經營下列事業： (一)使用乙炔從事焊切等金屬之工作。 (二)噴漆作業。 (三)使用動力以從事金屬之乾磨。 (四)使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。 (五)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。 (六)彈棉作業。 (七)醬、醬油或其他調味品之製造。 (八)沖壓金屬板加工或金屬網之製造。 (九)鍛冶或翻砂。 (十)汽車或機車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 (十一)液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。 (十二)塑膠類之製造。 (十三)成人用品零售業。 四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 五、加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。 六、探礦、採礦。 七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。 八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。 九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。 十、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及旅館或其他經縣（市）政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦(魚)場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所、飲酒店業或其他類似之營業場所。 十二、飲酒店。 十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者不在此限。	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。 十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司，但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十七、人造或合成纖或其中間物之製造者。 十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。 十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。 二十、肥料製造者。 二十一、紡織染整工業。 二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。 二十三、金屬表面處理業。 二十四、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。 未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定許可作為室內釣蝦（魚）場，限於使用建築物之第一層；作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。	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： 一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。 二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。 三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 四、大型商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室）。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■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： 一、第十八條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。 三、經營下列事業： (一)製造爆竹或煙火類物品。 (二)使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。 (三)賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。 (四)印刷油墨或繪圖用顏料製造。 (五)使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。 (六)使用氣體亞硫酸漂白物。 (七)骨炭或其他動物質炭之製造。 (八)毛羽類之洗滌洗染或漂白。 (九)碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。 (十)使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。 (十一)削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。 (十二)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■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。 (十四)使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。 (十五)煤餅、機製煤餅或木炭之製造。 (十六)使用熔爐鎔鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。 (十七)磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。 (十八)玻璃或機製毛玻璃製造。 (十九)使用機器錘之鍛冶。 四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。 五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。 七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。 八、乳品工廠、堆肥舍。 九、土石方資源堆置處理場。 十、賽車場。 十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。 十二、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	－
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 □提請放寬 ■免檢討	－
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： 一、第十九條規定限制之建築及使用。 二、經營下列事業之工業： (一)火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。 (二)火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。 (三)使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。 (四)使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。 (五)煤氣或炭製造者。 (六)壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。 (七)高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、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。 （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。 （九）油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。 （十）屠宰場。 （十一）硫化油膠或可塑劑之製造者。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	－

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。 (十三)公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。 (十四)汽車運輸業停車場及其附屬設施。 (十五)機車、汽車及機械修理業。 (十六)經核定之企業營運總部及其相關設施。 (十七)經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。 三、公共服務設施及公用事業設施： (一)警察及消防機構。 (二)變電所、輸電線路設施鐵塔（桿、連接站）及其管路。 (三)自來水或下水道抽水站。 (四)自來水處理場（廠）或配水設施。 (五)煤氣、天然氣加（整）壓站。 (六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。 (七)電信設施。 (八)廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。 (九)土石方資源堆置處理。 (十)醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)及醫事機構，且其使用土地總面積不超過該工業區總面積百分之五者。 (十一)社會福利設施：兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。 (十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。 (十三)郵局。 (十四)汽車駕駛訓練場。 (十五)客貨運站及其附屬設施。 (十六)宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。 (十七)電業相關之維修及其服務處所。 (十八)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。 (十九)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 四、一般商業設施： (一)一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。 (二)一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (三)運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (四)銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (五)大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。 (六)倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。 (七)旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	ー

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： 一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。 二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。 三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。 四、液化石油氣製造分裝業。 甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	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： 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。 二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。 三、公共服務設施及公用事業設施： (一)變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。 (二)電業相關之維修及其服務處所。 (三)電信設施。 (四)自來水設施。 (五)煤氣、天然氣加（整）壓站。 (六)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。 (七)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■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。 前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業： 一、煤氣及易燃性液體製造業。 二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。 三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。 四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。 五、重化學品製造、調和、包裝業。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■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 □提請放寬 ■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 □提請放寬 ■免檢討	ー
第二十四條	文教區以供下列使用為限： 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 二、學校。 三、體育場所、集會所。 四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	ー
第二十五條	體育運動區以供下列使用為限： 一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。 二、運動訓練設施。 三、運動設施。 四、國民運動中心。 五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	ー
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： 一、住宅。 二、宗祠及宗教建築。 三、招待所。 四、旅館。 五、俱樂部。 六、遊樂設施。 七、農業及農業建築。 八、紀念性建築物。 九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。 十、文教設施。 十一、零售業、飲食業。 十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。 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。 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 □提請放寬 ■免檢討	ー
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 □提請放寬 ■免檢討	ー

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： 一、國防所需之各種設施。 二、警衛、保安、消防設施。 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。 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。 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。 六、土石方資源堆置處理。 七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。 九、造林及水土保持設施。 十、為保護區內地形、地物所為之工程。 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。 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。 十三、休閒農業設施。 十四、農村再生相關公共設施。 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。 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。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。 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 □提請放寬 ■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： 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。 二、破壞地形或改變地貌。 三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。 四、採取土石。 五、焚毀竹、木、花、草。 六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。 七、其他經本府認為應行禁止之事項。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■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。 申請興建農舍須符合下列規定： 一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。 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。 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 □提請放寬 ■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。 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。 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 □提請放寬 ■免檢討	—
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。 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。 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。 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 □提請放寬 ■免檢討	—
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。 前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。 申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	—
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： 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。 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。 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 □提請放寬 ■免檢討	—
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： 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。 二、電信必要附屬設施： (一)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 (二)教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。 (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)。 (四)其他經本府審查核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關設施： (一)網路加值服務業。 (二)有線、無線及電腦資訊業。 (三)資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關設施： (一)電子資訊供應服務業。 (二)電信器材零售業。 (三)電信工程業。 (四)金融業派駐機構。 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。 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 □提請放寬 ■免檢討	—

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： 一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。 二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。 三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。	本案不適用。	■符合 □提請放寬 □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。 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 □提請放寬 □免檢討	P11-07 P11-28 P11-42
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。 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 58.84≦65%，特(專三)開挖率 64.97≦65%。 (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 ■提請放寬 □免檢討	P11-07 P11-28 P12-28
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： 一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。 二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。 三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。	-	-	-

<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。
<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。
本府為審核前項相關規定，得邀請專家學者採合議制方式協助審查。
第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。
前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。</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：
一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
二、基地面臨道路，其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。
三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深(寬)度不足新北市畸零地使用規則之規定深(寬)度時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。
建築物基地情況特殊，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>依土管規定檢討退縮。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P11-13
P11-34</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>依土管規定檢討。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P11-07
P11-28</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。 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。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。 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。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。	依土管規定檢討。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P12-80~83
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。 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。	依土管規定檢討。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P12-86~89
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： 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。 二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。 三、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。 四、都市更新單元。 五、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。 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。 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。 八、都市計畫書指定地區。	依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □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 □提請放寬 □免檢討	P12-3~10

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： 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。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。 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。 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。	依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-7 P11-28
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： 一、容積獎勵項目之訂定或指定適用，應依下列原則辦理： (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。 (二)依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。 (三)獎勵對象應明確，確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。 (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。 (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。 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。 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。 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。 二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。 三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。 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： (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： 1.作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上者。 2.作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上者。 (二)留設與天橋、空橋或地下道連接之供公眾使用空間，並經都設會審議通過，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵。 (三)設置供公眾使用之天橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施，以景觀橋樑方式設置，經本府目的事業主管機關核准且經都設會審議通過者，所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。該設施應由申請人承諾負責管理維護或接管機關同意接管，且其下方不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。 (四)設置第一至三目設施者，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 本案採綠建築黃金級設計獎勵額度 3% 二、未設置 三、未設置 四、未設置	■符合 □提請放寬 □免檢討	P12-3~10
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。 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。	依土管規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	ー

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 ■提請放寬 □免檢討	P12-11
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。	依土管規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-42
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。 前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。	-	□符合 □提請放寬 ■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 □提請放寬 ■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 □提請放寬 ■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 □提請放寬 ■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。	依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P12-92
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 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 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十
車站用地	百分之七十	百分之二百
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十
學校用地	百分之五十	國中以下：百分之一百五十 高中(職)：百分之二百 大專以上：百分之二百五十
市場用地	百分之五十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十
加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十
火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十
鐵路用地	百分之七十	不予規定
屠宰場用地	百分之六十	百分之三百
墳墓用地	百分之十(作為納骨塔使用)	百分之四十
其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定

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。

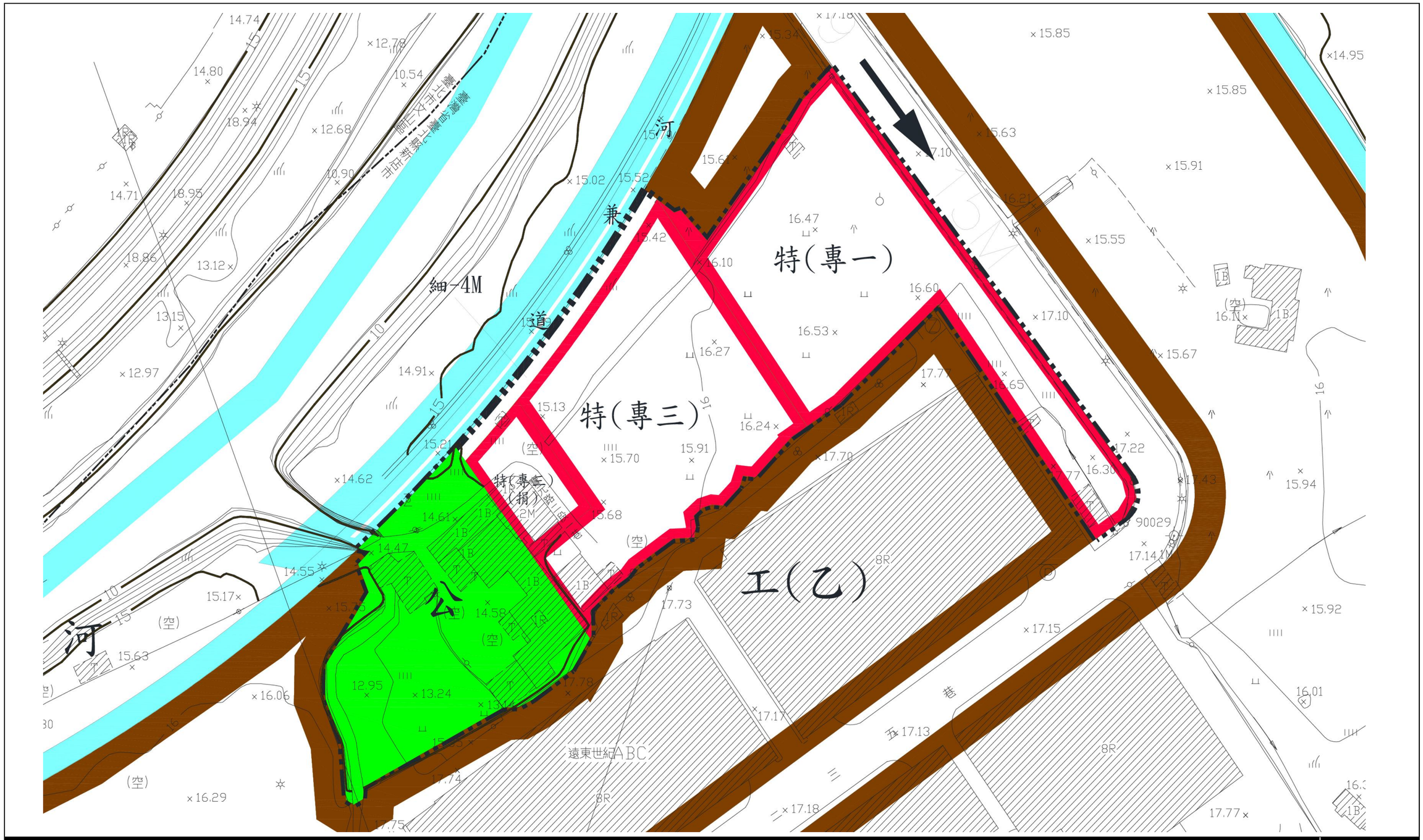


圖 6-9　擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)更新單元五細部計畫土地使用分區示意圖

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。

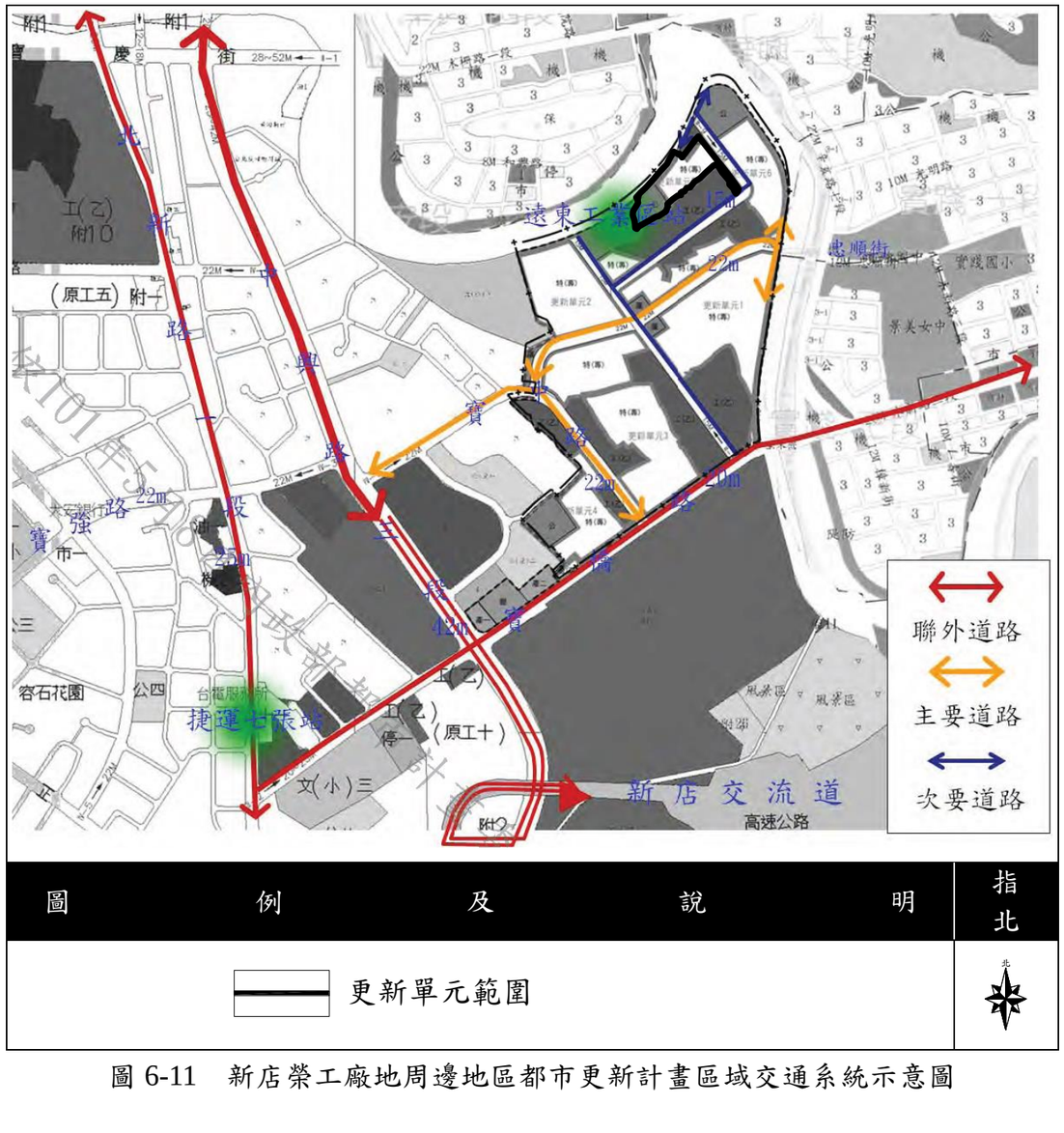


圖 6-11　新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫區域交通系統示意圖

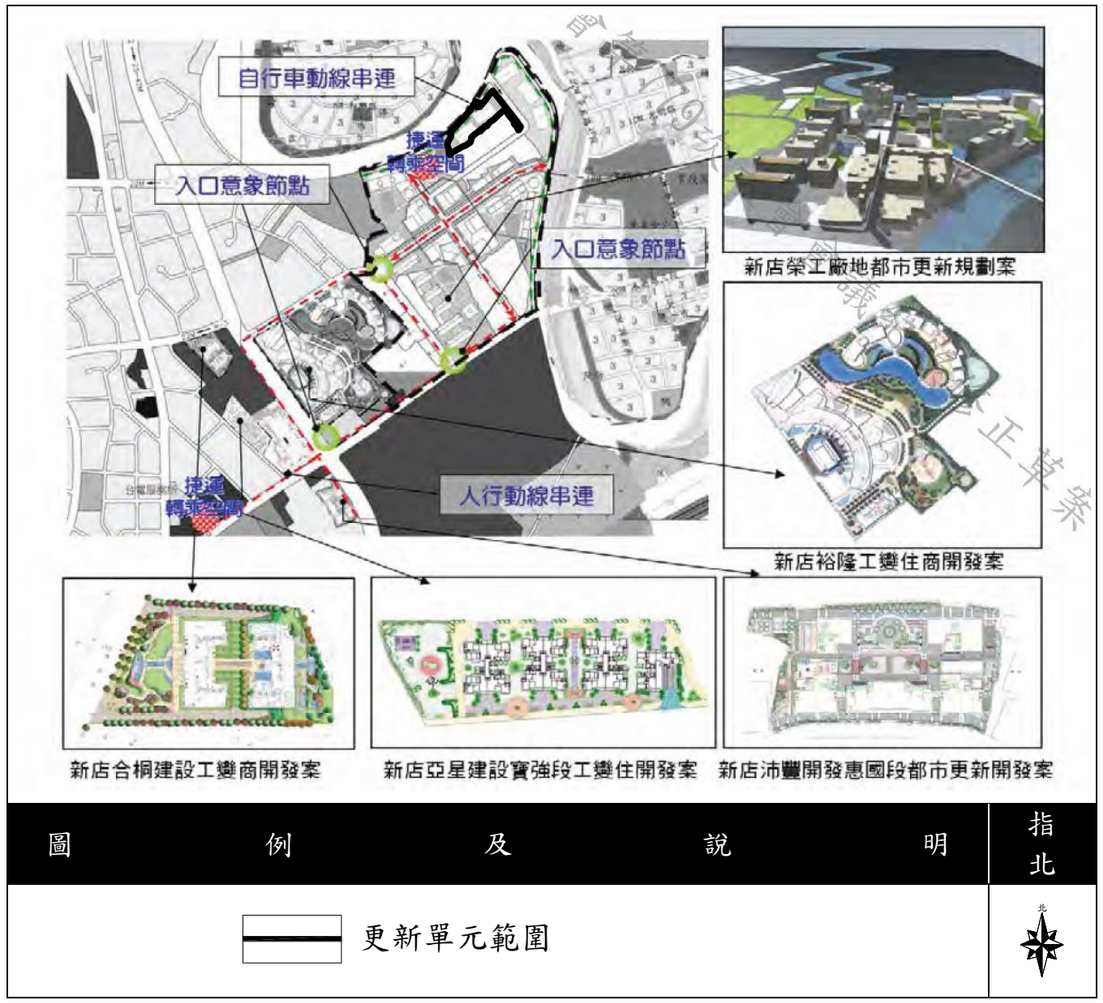


圖 6-12　新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫區域人行動線系統示意圖

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。

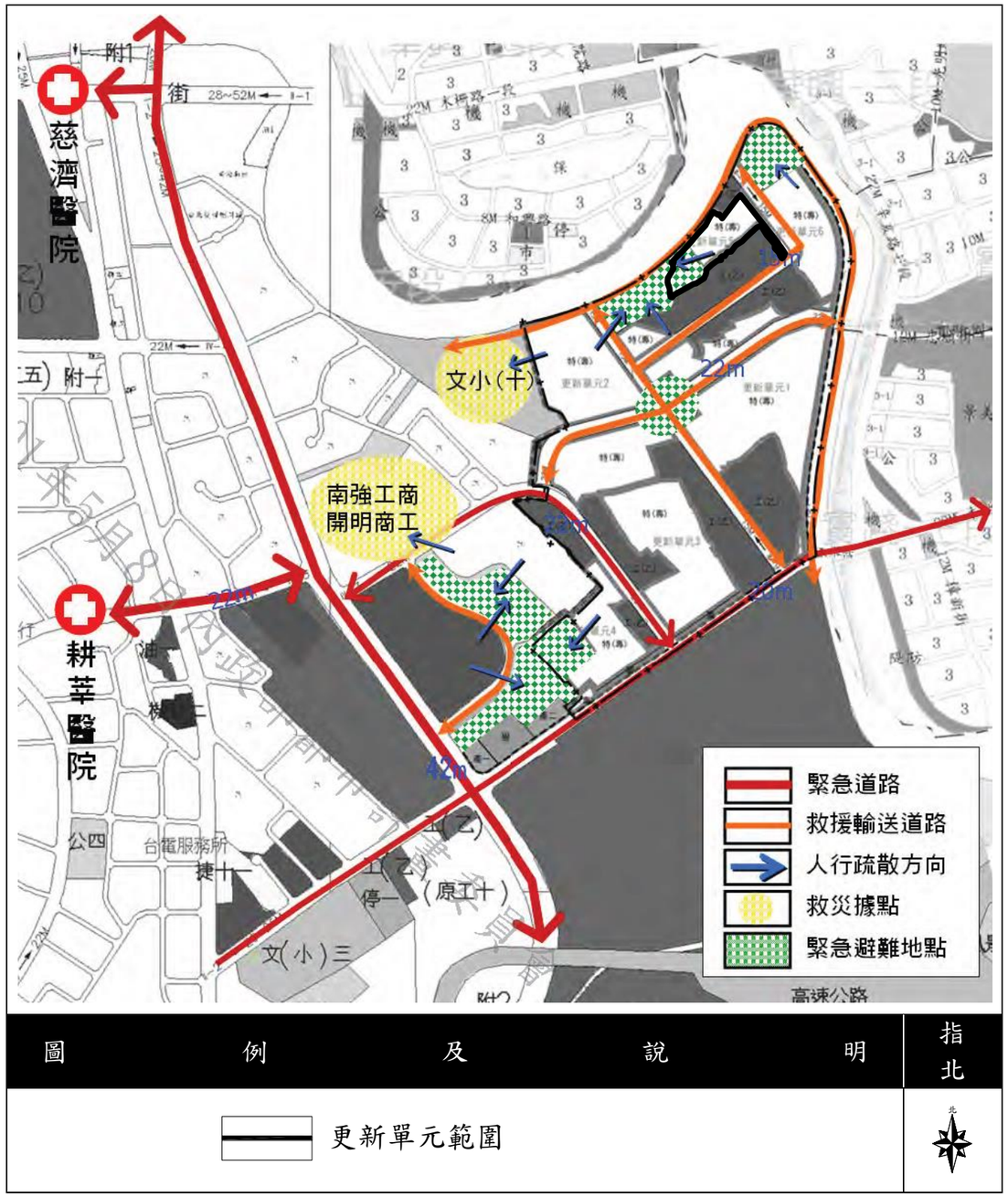


圖 6-13　新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫防救災系統示意圖

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。

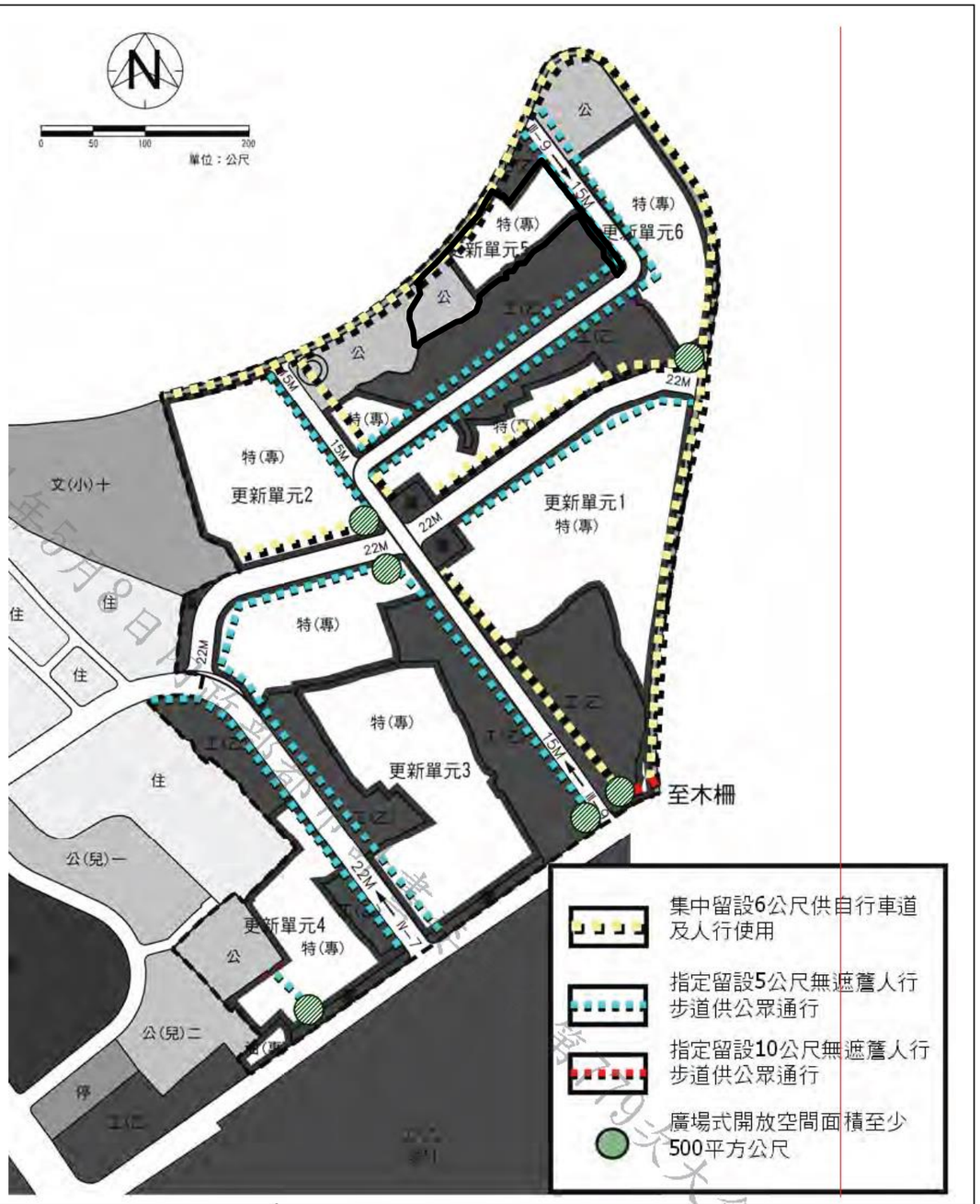


圖 6-14　建築量體相關退縮及開放空間留設規定示意圖

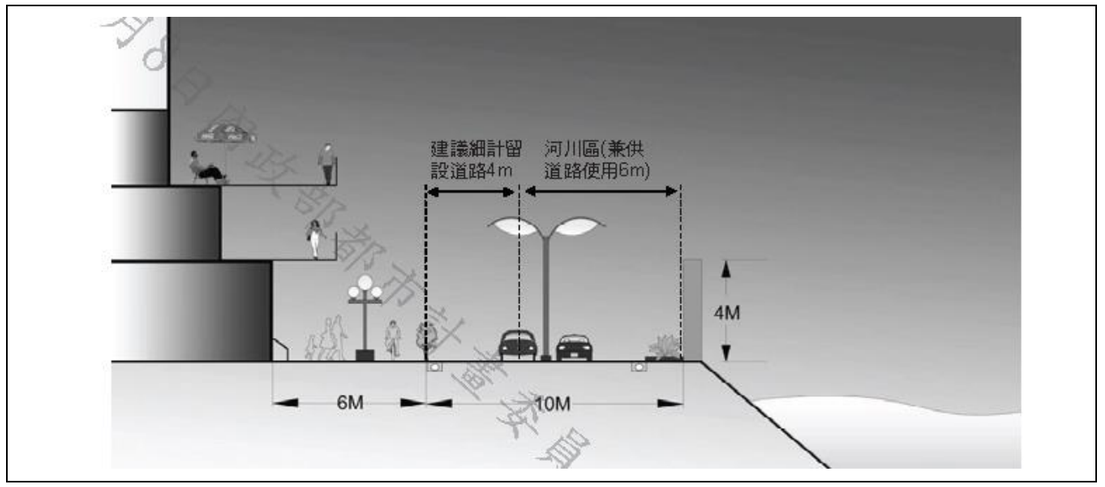


圖 6-15　水岸露臺空間與水防道路退縮剖面示意圖

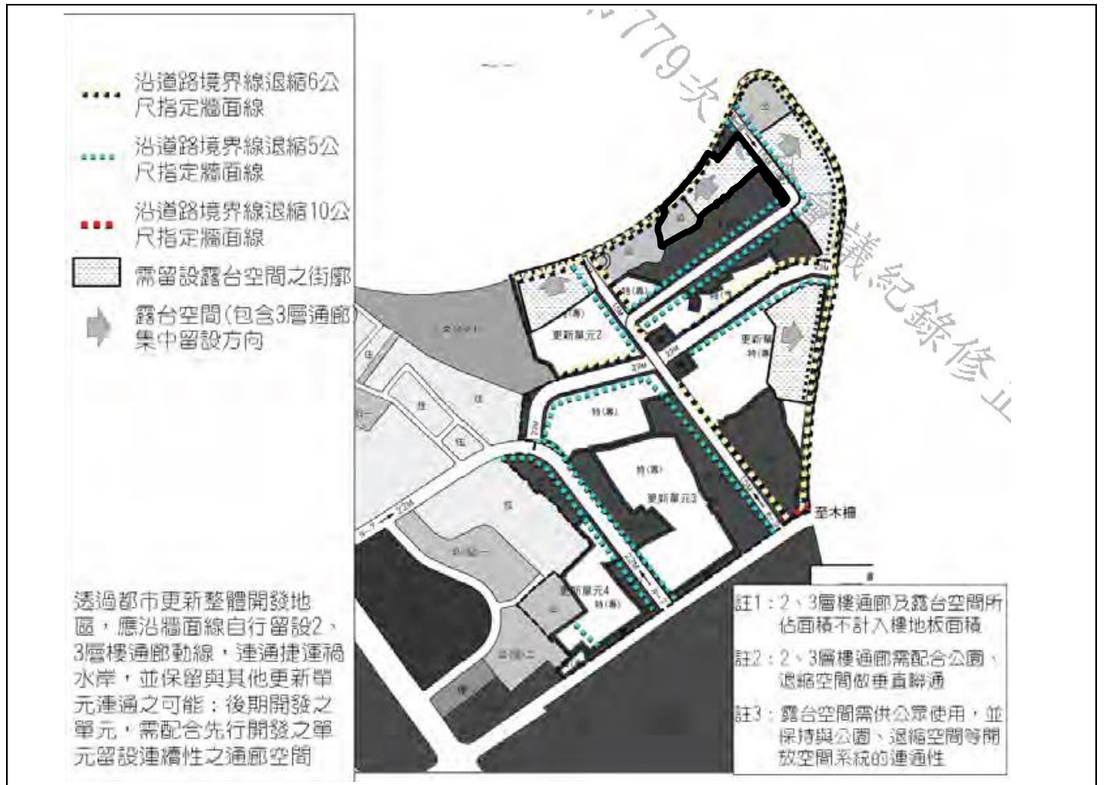


圖 6-16　牆面線指定、架空走廊留設與露臺集中留設方向示意圖

(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。

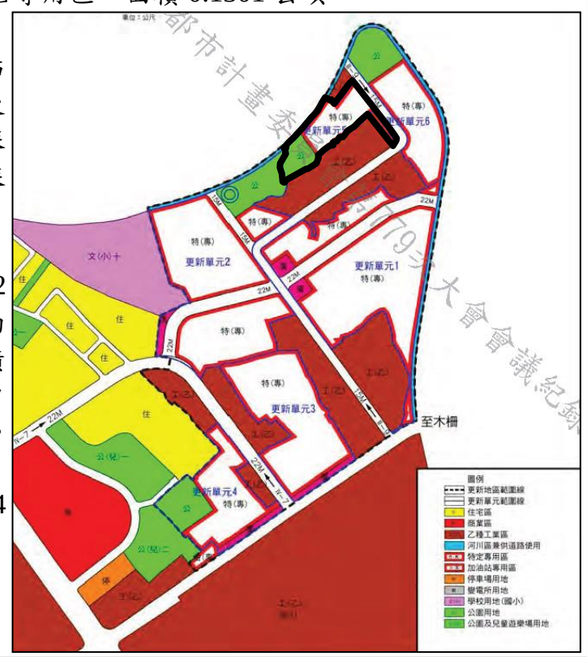
3.處理方式

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。

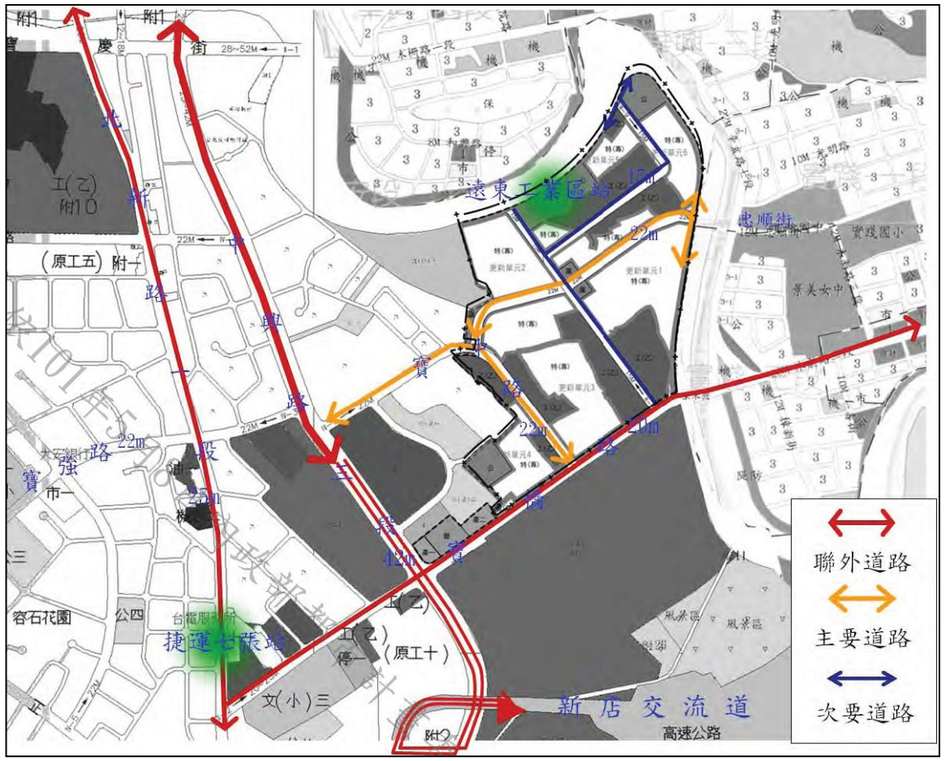
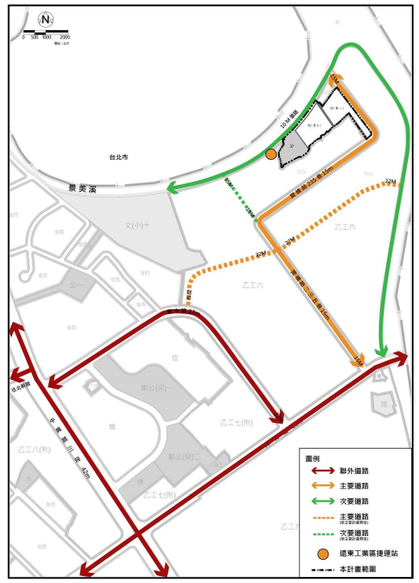
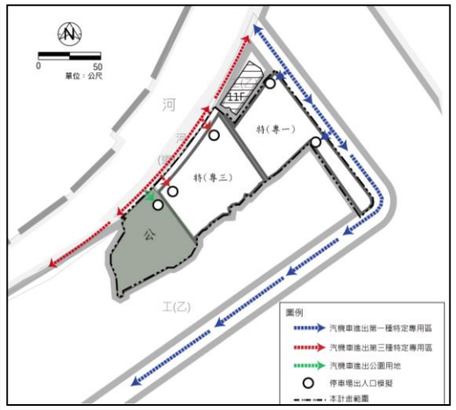
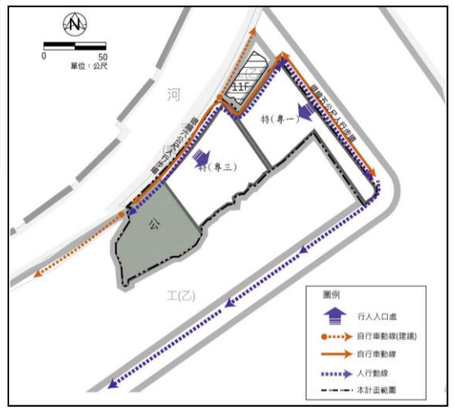
(2)乙種工業區應以整建、維護方式辦理都市更新為原則。

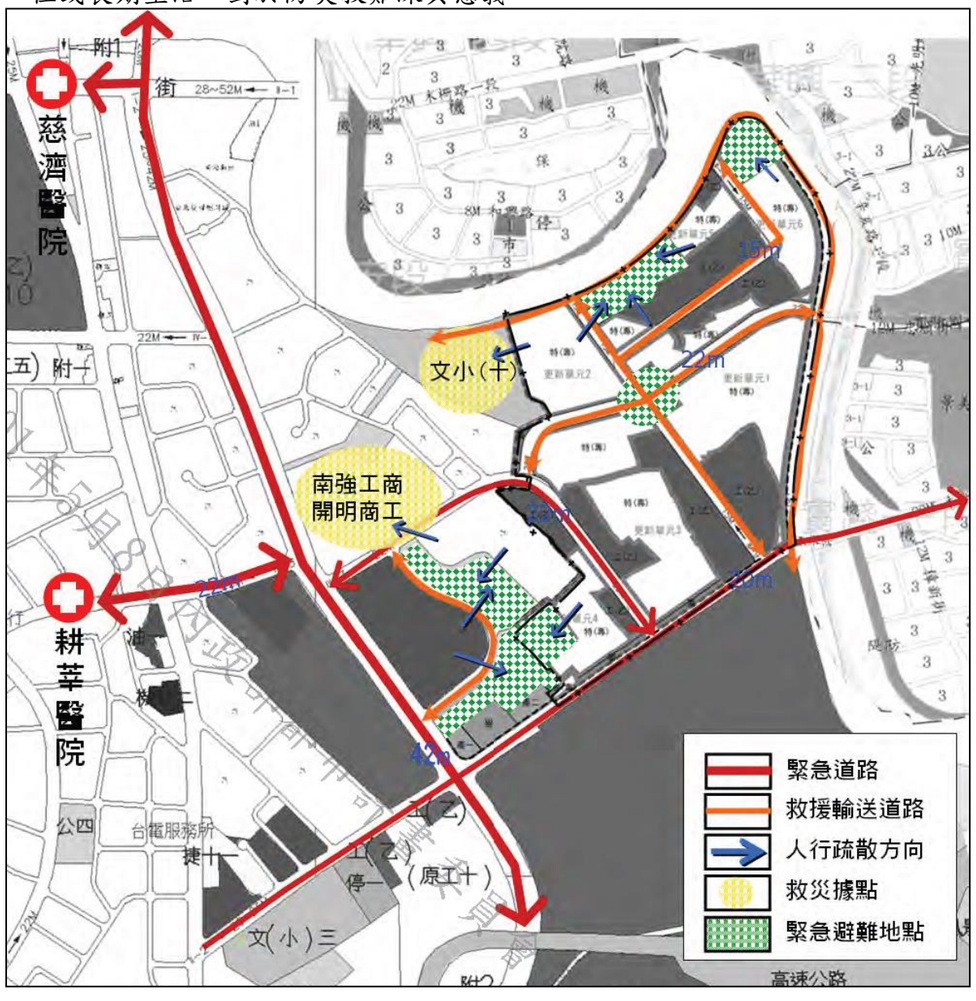
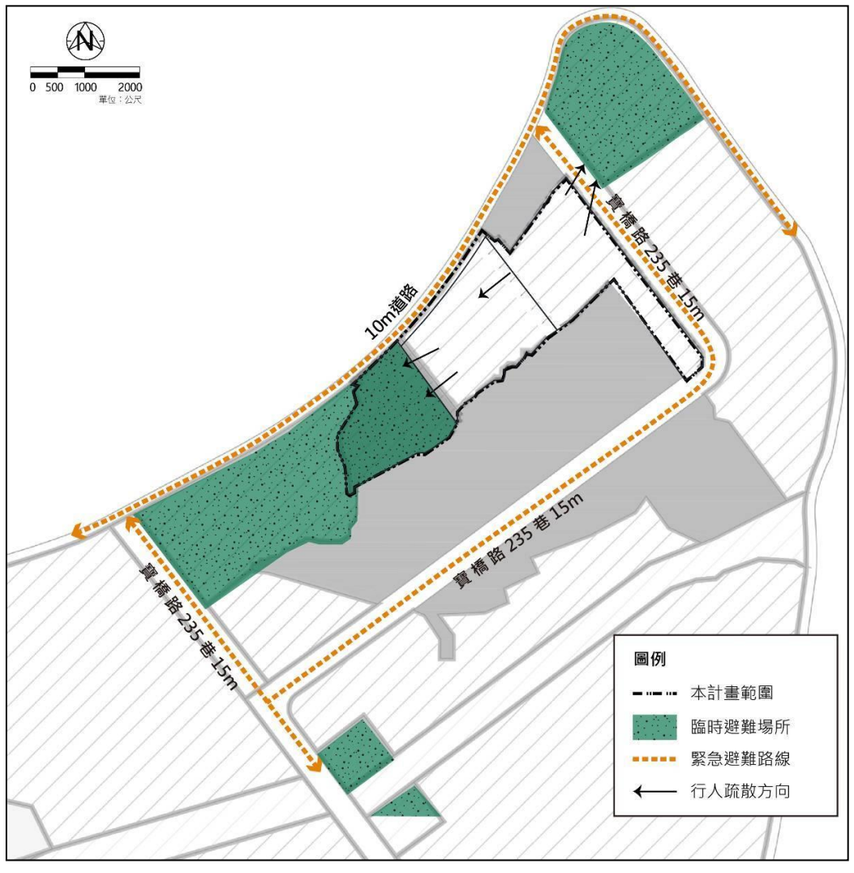
(五)與本更新單元有關更新計畫逐條檢討應配合規劃事項

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。 (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。 	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。 (1)特定專用區 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 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%。 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。 (2)無涉及 (3)無涉及 (4)無涉及 (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%。 (6)無涉及 (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%。 	P6-9、6-10、6-3 P6-3、6-10 P6-3 P6-3 P6-3

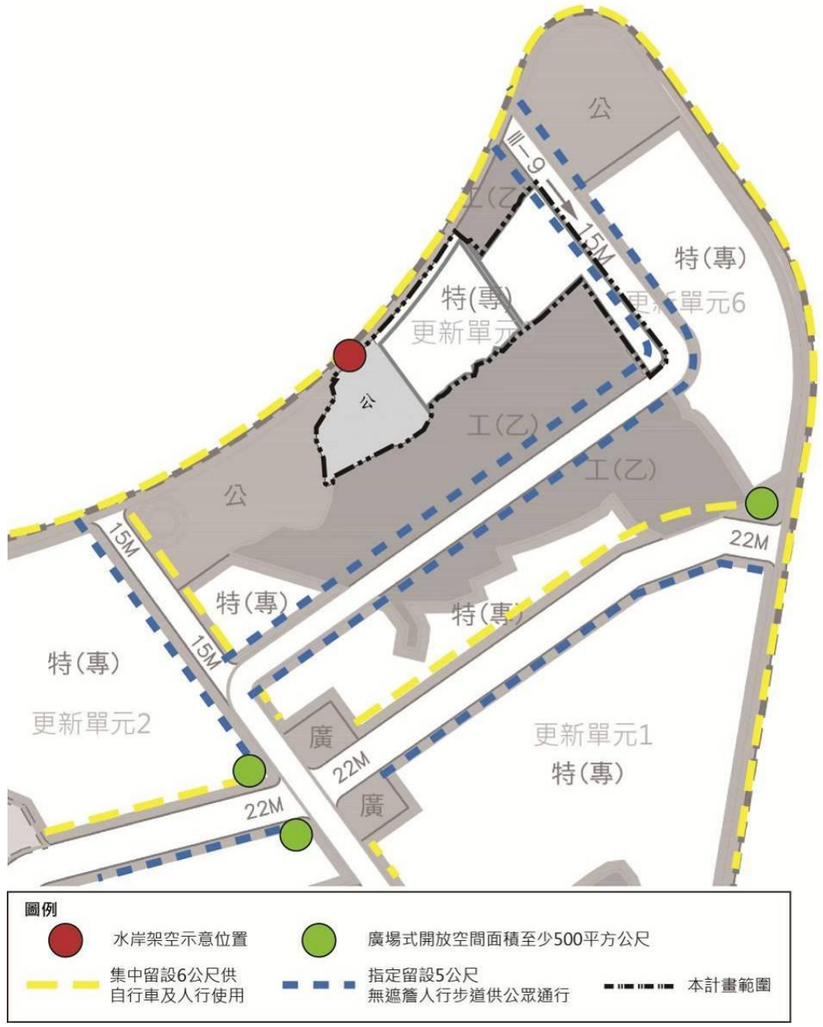
用地類別	使用項目	檢核結果	頁次
2.公共設施調整構想	(1)交通系統構想 A.捷運環狀線遠東工業區站向東偏移：偏移後所在土地同樣為正大尼龍所有，微調整後區域目前尚無工業使用，為閒置空地，於近程較具開發契機，且為保持未來開發街廓之完整性，遷移後，正大尼龍廠區將較方正，更具整體開發之可能。 向東側遷移後，可延伸寶橋路 235 巷向北直接連通現有水防道路，連接道路系統與捷運場站，保留後續設置轉乘空間之可能。 B.建立東西向通道：考量區內缺乏東西向聯絡道路，順接寶中路至新店溪水防道路，並列為未來新店榮工廠及正大尼龍轉型使用所必須釋出之必要性公共設施項目。透過本案建立計畫區內東西向主要聯絡道路，將車流引向中興路，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。	(1)留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行 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。 B.無涉及 C.留設 6 公尺開放空間供自行車道及人行使用 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。 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。 (2) A.無涉及 B.無涉及 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。 D.無涉及	P11-3 P11-34 、11-3 P11-34 、11-3 P12-71
3.交通系統	(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	(1) A.無涉及	

用地類別	使用項目	檢核結果	頁次
	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。	B.無涉及 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。 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。 (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 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。 (B)提供自行車停車位 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 116 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。 (C)提供計程車(準大眾運輸系統)叫車服務 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。	P11-3 P12-71 P11-34
	(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	(2) A.無涉及	

用地類別	使用項目	檢核結果	頁次
	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。 	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。   	P11-3
4.都市防災構想	(1)防救災動線系統 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，	(1) A.緊急道路 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。 B.救援輸送道路 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。 (2) A.臨時避難據點 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	P6-5 P6-5 P6-4

用地類別	使用項目	檢核結果	頁次
	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。 	計畫區以西南側的公園綠地為緊急避難場所。 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，故本計畫以周邊之北新國小以及文小(十)為物資支援據點。 	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 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。 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。	(1)開放空間與人行動線配置 A.開放空間系統配置 (A)廣場式開放空間 無涉及。 (B)自行車道 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。 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。 c.另東北側亦退縮留設 4 公尺通道，供人行及自行車使用。 (C)人行步道 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。 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。 c.另東北側亦退縮留設 4 公尺通道，供人行及自行車使用。 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。 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。 f.設置適當之喬木及花台盆栽。	P11-3 P11-3 、12-71
	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。	B.開放空間位置 (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。 (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。 (C)另東北側亦退縮留設 4 公尺通道，供人行及自行車使用。	P11-3 、12-71
	(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	(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 (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。	P11-3 、12-71

用地類別	使用項目	檢核結果	頁次
	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。 	(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。 B.創造水岸活動魅力平臺 (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。 (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。 	P12-23~27

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。

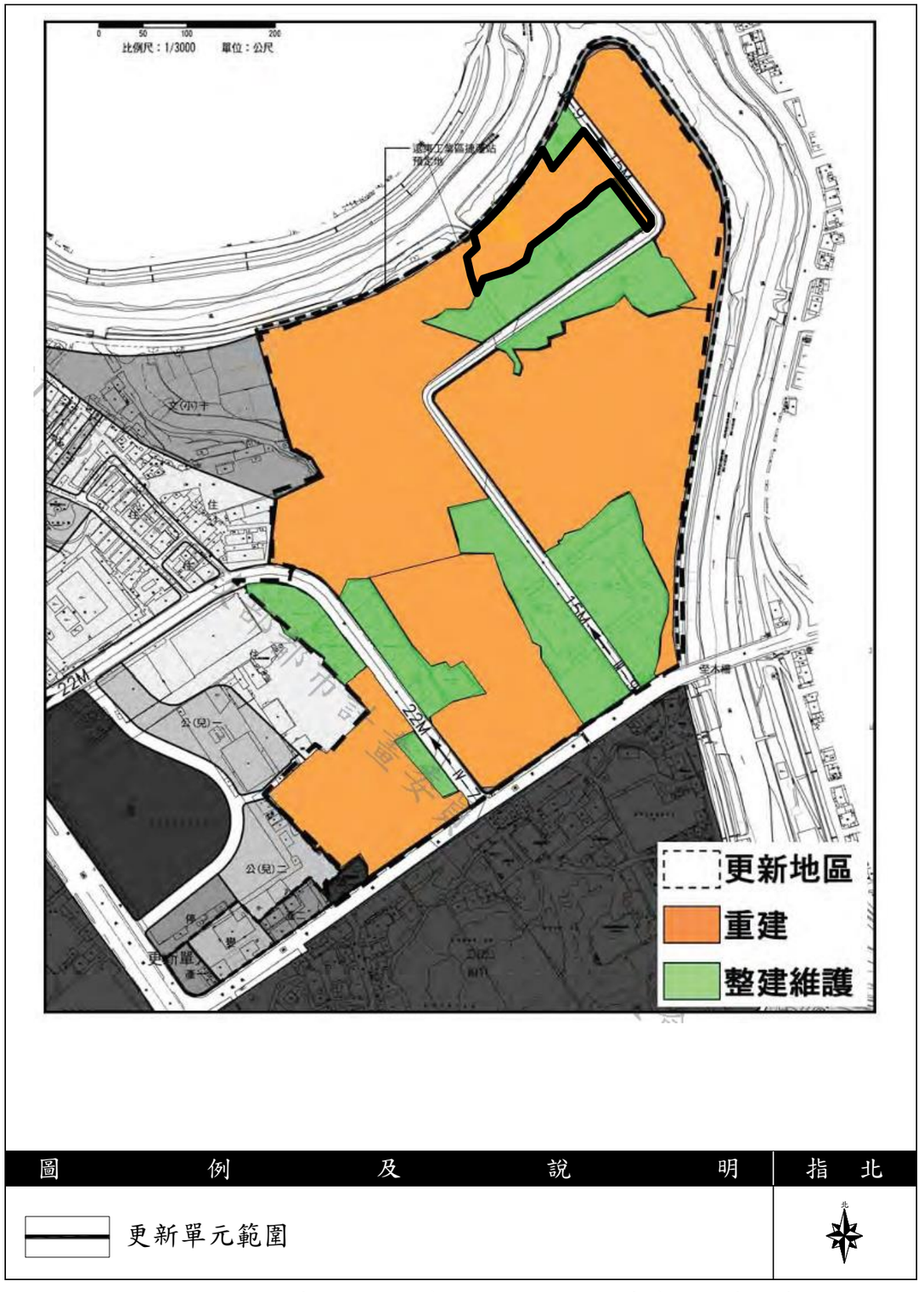


圖 7-1　擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫處理方式示意圖

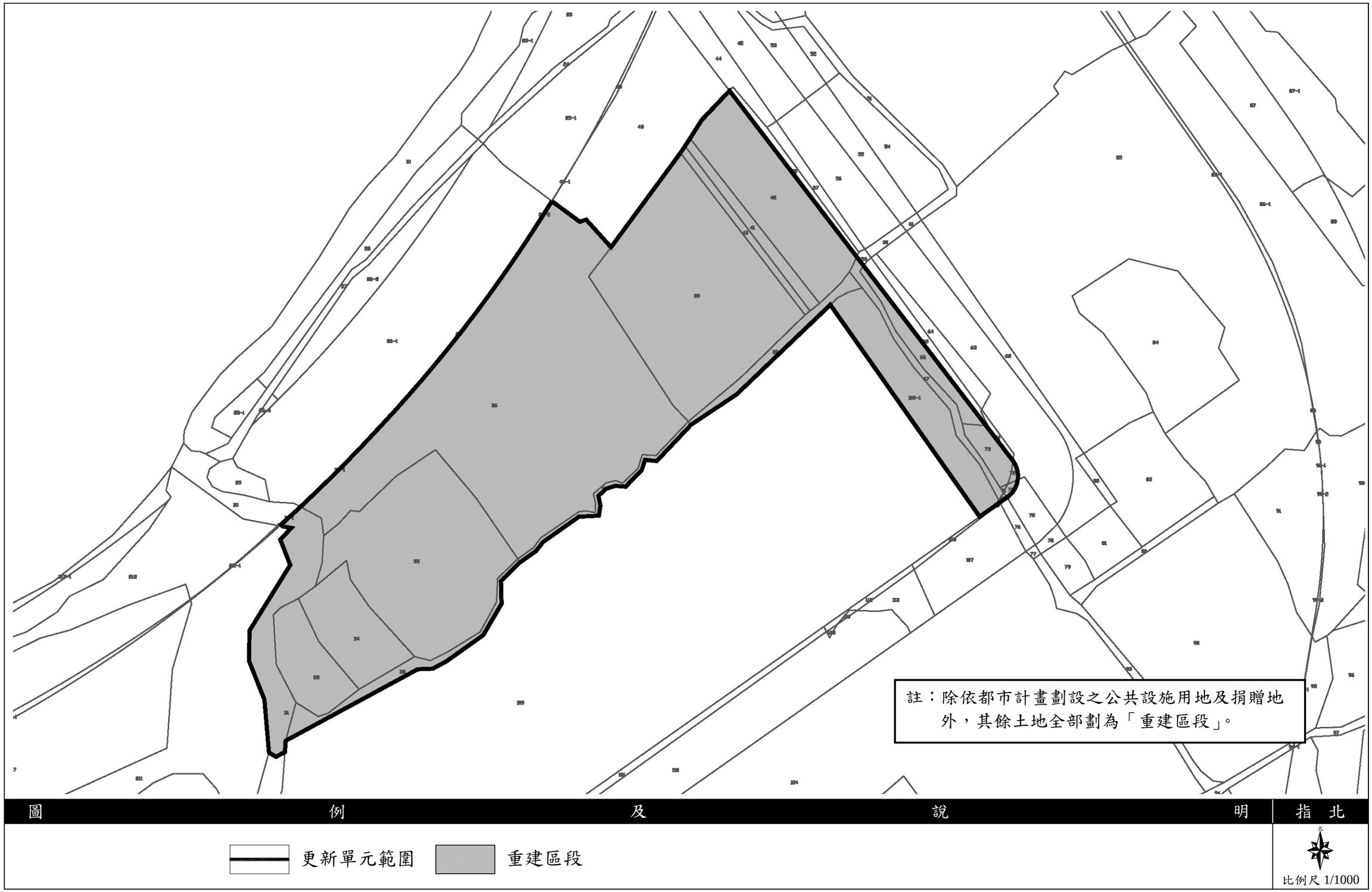


圖 7-2　更新單元區段劃分圖

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 ㎡、北側計畫道路用地面積為 327 ㎡，並且於公園用地地下興建地下停車場樓地板面積 4,112.88 ㎡，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 ㎡，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

=3,189 ㎡×3,000 元/㎡

=10,548,000 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 4,364.48 ㎡(約 1,320.26 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=1,320.26 坪×100,100 元/坪

=132,157,546 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 328,168,920 元。

土地成本=捐贈面積×公告現值×1.2

=3,516 ㎡×82,000 元/㎡×1.2

=34,5974,400 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**

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。

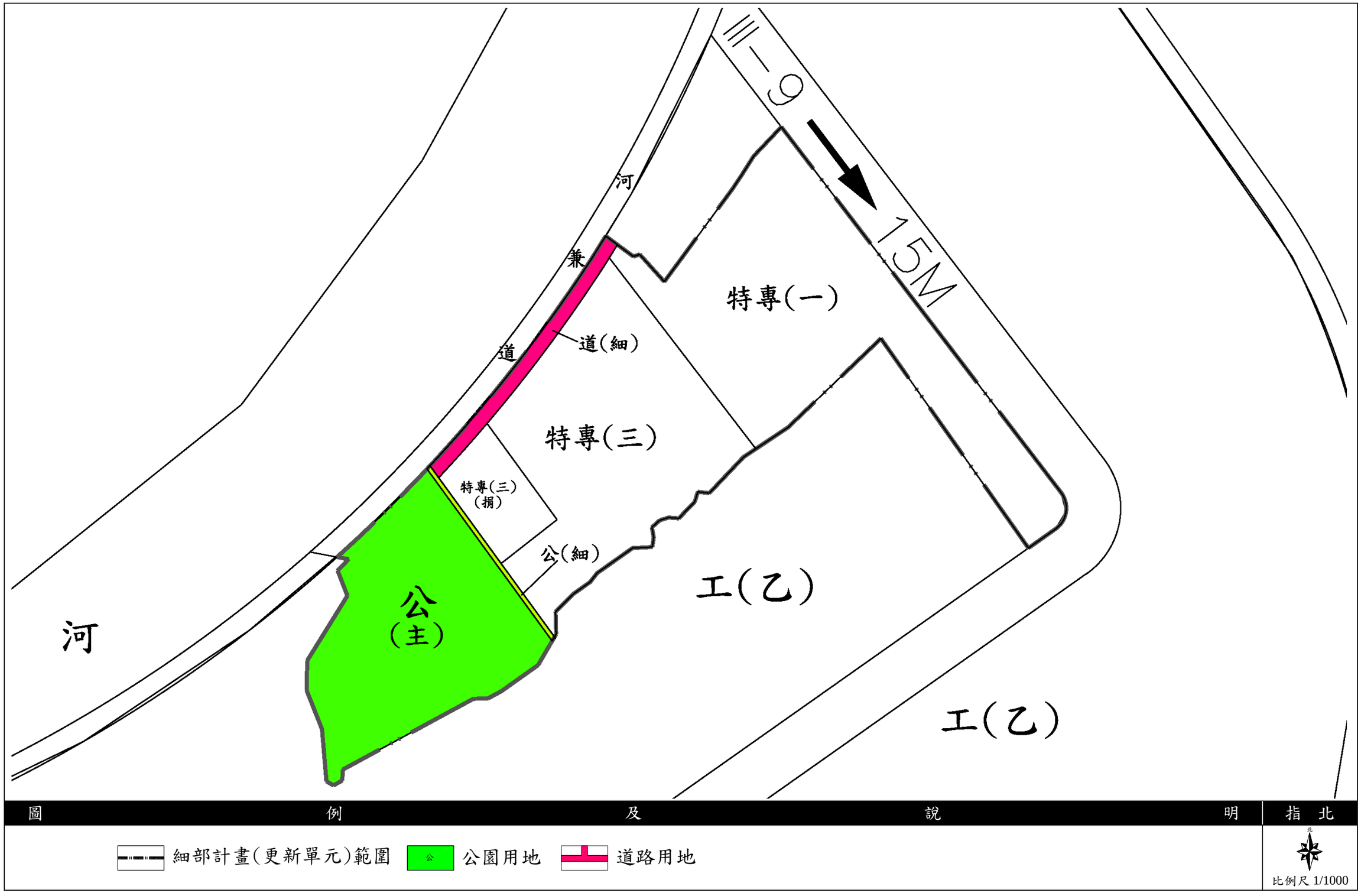


圖 8-1　區內公共設施位置及範圍圖

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：12,322.37 ㎡

特(專一)：4,403 ㎡；特(專三)：4,403 ㎡；重建基地總面積：8,806 ㎡

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)，12,680.64 ㎡，合計 25,889.64 ㎡

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	783.16	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%
(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)		6,208.23	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%】		6,208.23	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%】		4,464.64	33.80%
申請容積獎勵合計		11,069.14	83.80%

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	969.56	7.64%
(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 【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)	1,141.25	9.00%
	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%	1,141.25	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 【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		1,268.06	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	1,902.09	15.00%
	小計 【獎勵容積上限≦法定容積 15%】		1,902.09	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		193.60	1.53%

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)			5,959.90	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%】			5,959.90	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 【獎勵容積上限≦法定容積 40%】			4,286.05	33.80%
申請容積獎勵合計			10,626.36	83.80%

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 樓設置公益設施供區內辦公或工作之人員及商務洽公民眾使用，包括交誼廳、會議區、多功能使用室等，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：專章檢討-專章二 、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使用，包括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，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：專章檢討-專章二 、 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。

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 730.64 ㎡(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=(730.64 ㎡×1.25/47,094.81 ㎡)×4,403×1,770,000 元/坪×0.3025=45,718,054 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 730.64 ㎡×1.25×53,799 元/㎡ =49,134,185 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」，200 元/㎡/年×730.64 ㎡×25 年=3,653,200 元。

C1：二樓以上更新後平均單價 504,088 元/坪(152,487 元/㎡)

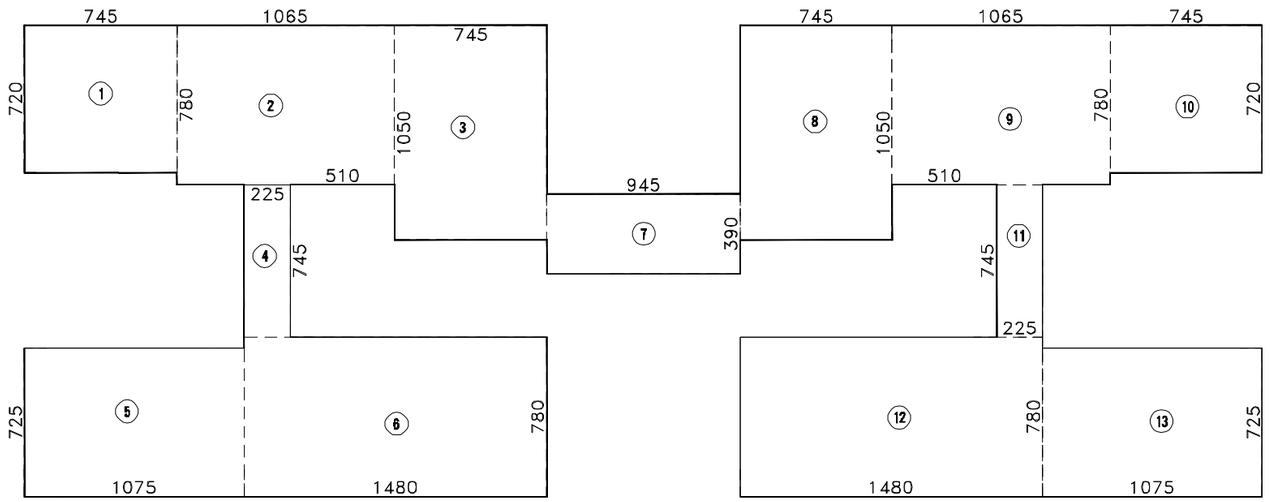
C2：單位興建成本 53,799 元/㎡

C3：單位管銷費用 152,487 元/㎡×11%=16,774 元/㎡

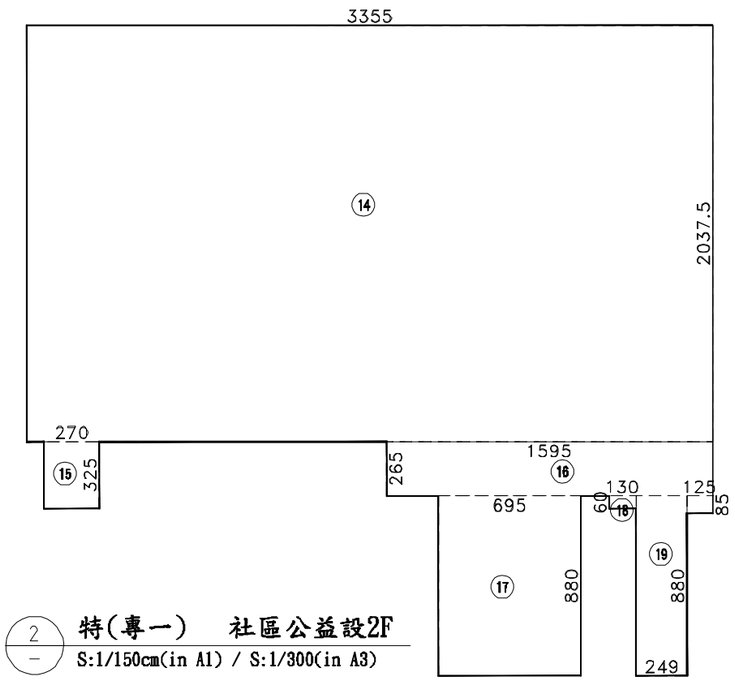
A=(45,718,054 元+49,134,185 元+3,653,200 元)×1.2/(152,487 元/㎡ -53,799 元/㎡-16,774 元/㎡)=1,443.05 ㎡

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 1,443.05 ㎡，本案擬申請 969.56 ㎡，約特(專三)法定容積之 7.64%，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，以現金、金融機構本票或支票，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)



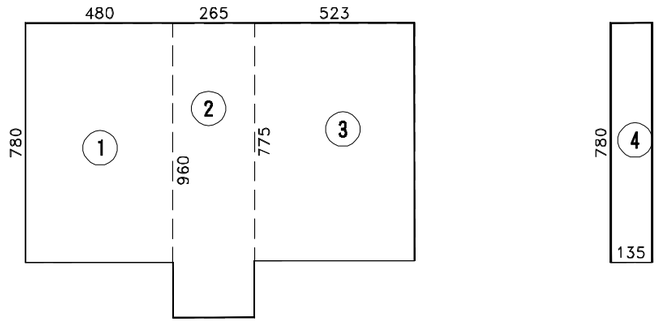
2 / – 特(專一)　社區公益設2F
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

(7.45*7.2+10.65*7.8+7.45*10.5+7.45*2.25+10.75*7.25+14.8*7.8)*2+9.45*3.9

① 7.45*7.2
② 10.65*7.8
③ 7.45*10.5
④ 2.25*7.45
⑤ 10.75*7.25
⑥ 14.8*7.8
⑦ 9.45*3.9
⑧ 7.45*10.5
⑨ 10.65*7.8
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㎡

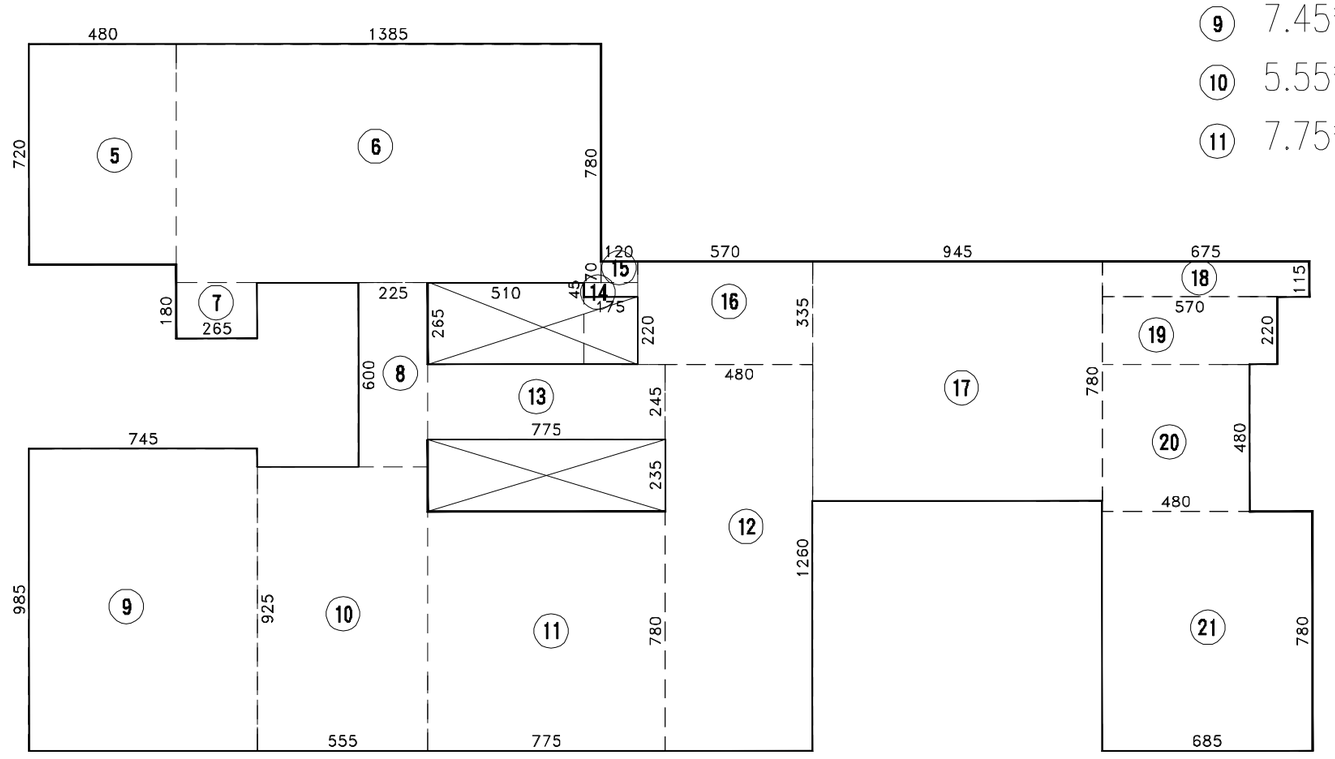
圖 10-1　社區公益設施面積計算圖



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
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：730.64㎡

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.更新後提供社區使用之公益設施

(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：

A.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。

B.本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。

C.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 53,459,810 元，得申請容積獎勵面積 783.16 ㎡，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 53,459,810 元

C1：二樓以上更新後平均單價 504,088 元/坪(152,487 元/㎡)

C2：單位興建成本 53,799 元/㎡

C3：單位管銷費用 152,487 元/㎡×11%=16,774 元/㎡

A2=(53,459,810 元×1.2)/(152,487 元/㎡-53,799 元/㎡-16,774 元/㎡)＝783.16 ㎡

經計算，本案捐贈 53,459,810 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 783.16 ㎡，約特(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)x100%≧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 1,415.50 ㎡，設計建蔽率為 32.15%。本基地法定建蔽扣除設計建蔽率，B 值等於 22.85%。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)：54 棵x20 ㎡＝1,080 ㎡

灌木類：979.95 ㎡x1.5＝1,469.93 ㎡

合計：1,080 ㎡＋1,469.93 ㎡＝2,549.93 ㎡

綠覆率＝2,549.93 ㎡÷2,987.47 ㎡

＝85.3%＞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 4,403 ㎡，法定建蔽率 55%，建築面積為 2,421.65 ㎡。實設建築面積為 1,263.24 ㎡，設計建蔽率為 28.69%。本基地法定建蔽扣除設計建蔽率，B 值等於 26.31%。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 ㎡

灌木類：939.95 ㎡x1.5＝1,409.93 ㎡

合計：660 ㎡＋1,409.93 ㎡＝2,069.93 ㎡

綠覆率＝2,069.93 ㎡÷3,140.66 ㎡

＝65.9%＞60%.....OK

(C)本案申請 9%獎勵；獎勵容積 12,680.64 ㎡x9%＝1,141.25 ㎡。

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)

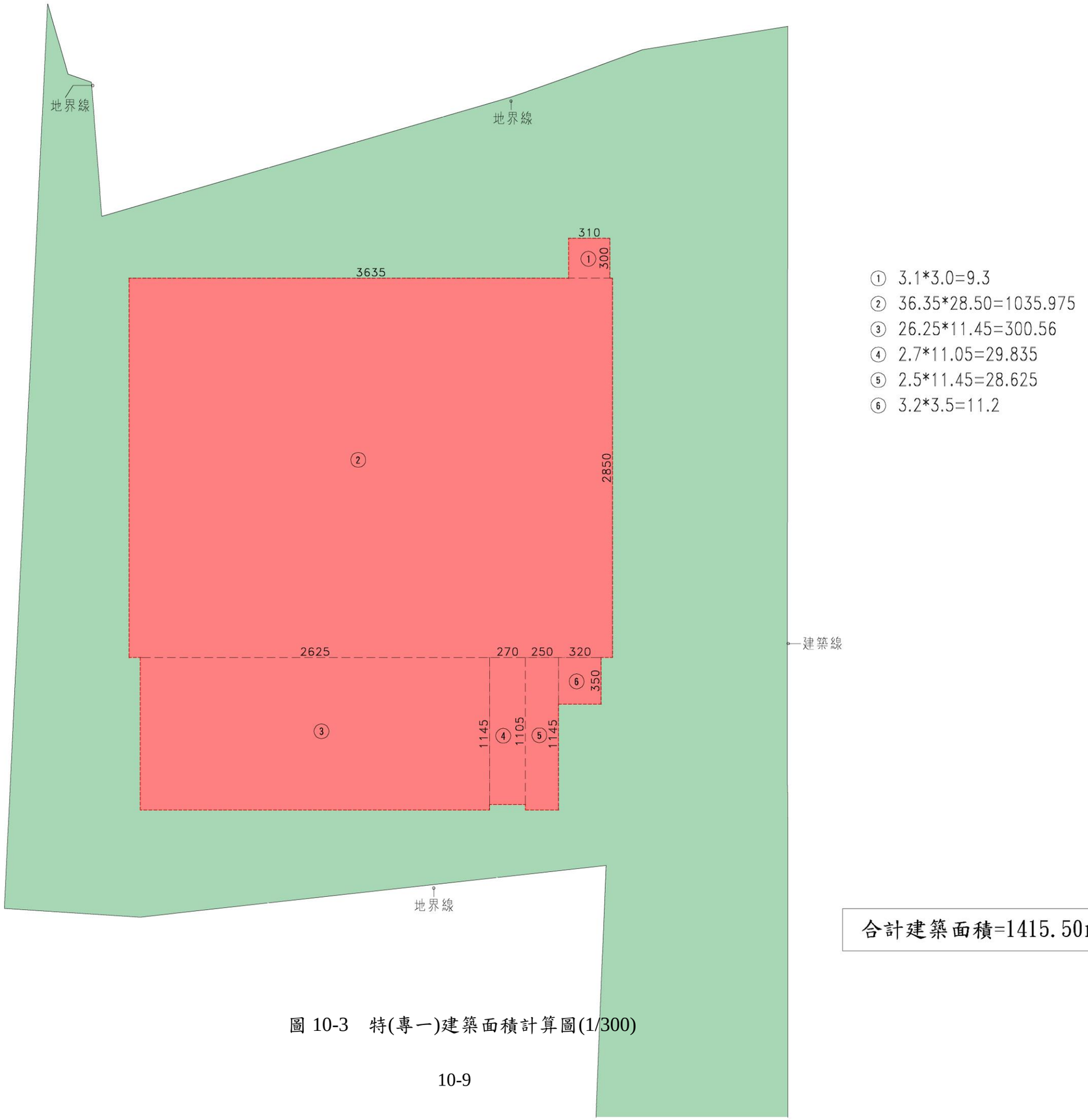
擬申請設計建蔽率(A_1)獎勵面積 924.63 ㎡，為法定容積之 7.00%，符合本項申請容積獎勵上限 20%之規定。

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 1,141.25 ㎡，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＝1,141.25 ㎡(9.00%)≦法定容積 20%【符合規定】



① 3.1*3.0=9.3
② 36.35*28.50=1035.975
③ 26.25*11.45=300.56
④ 2.7*11.05=29.835
⑤ 2.5*11.45=28.625
⑥ 3.2*3.5=11.2

合計建築面積=1415.50㎡

圖 10-3　特(專一)建築面積計算圖(1/300)

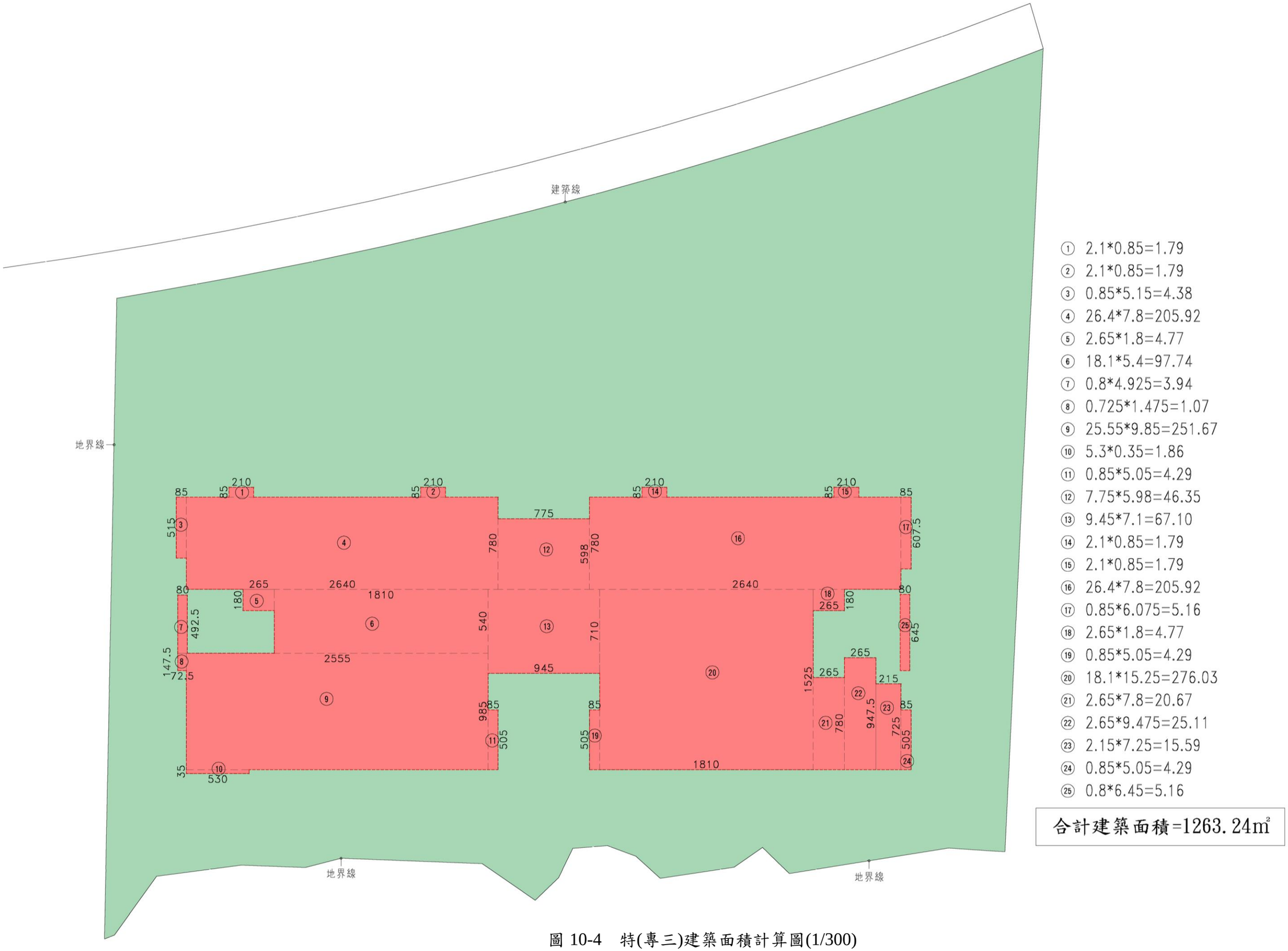
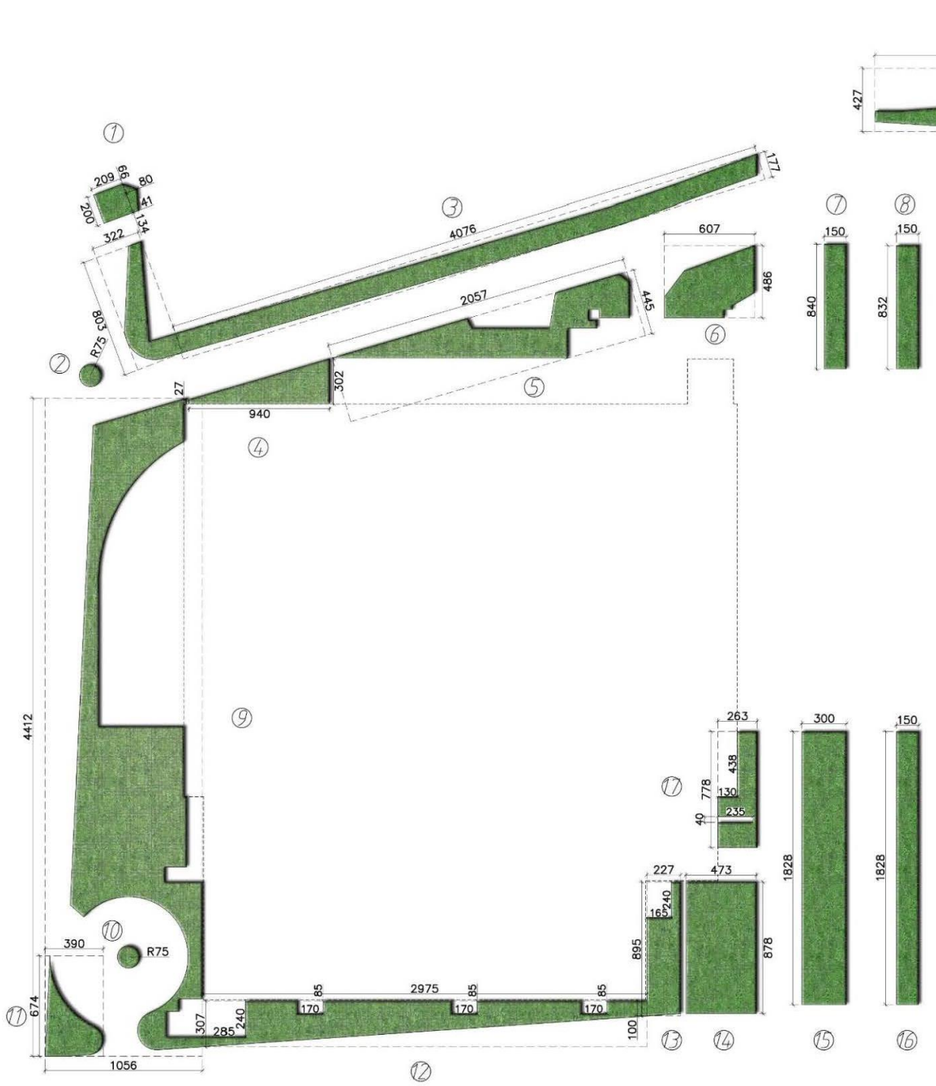


圖 10-4　特(專三)建築面積計算圖(1/300)





特(專一) 1F灌木面積

① 209×200+66×80/2+(80+41)×134/2=5.25㎡
② 75×75×3.14=1.77㎡
③ 322×803×47.6%+4076×177×75.3%=66.56㎡
④ (27+302)×940/2=15.46㎡
⑤ 2057×445×43%=39.36㎡
⑥ 486×607×67.2%=19.82㎡
⑦ 840×150=12.6㎡
⑧ 832×150=12.48㎡
⑨ 4412×1056×32.1%=149.55㎡
⑩ 75×75×3.14=1.77㎡
⑪ 390×674×44.9%=11.8㎡
⑫ (307+100)×2975/2-285×240-170×85×3=49.37㎡
⑬ 227×895-165×240=16.36㎡
⑭ 878×473=41.53㎡
⑮ 1828×300=54.84㎡
⑯ 1828×150=27.42㎡
⑰ 778×263-438×130-235×40=13.83㎡
⑱ 4538×427×28.9%=56㎡
⑲ 6560×509×38%=126.88㎡
⑳ 1998×300=59.94㎡
㉑ 1998×150=27.97㎡
㉒ 1800×300=54㎡
㉓ 1800×150=27㎡
㉔ 1891×300=56.73㎡
㉕ 1891×150=28.37㎡
㉖ 75×75×3.14=1.77㎡

①+.....+㉖=979.95㎡

【特(專一)】

■ 基地面積：4403 ㎡
設計建築面積：1415.53㎡
無法綠化面積：車道237.05㎡+5m退縮546.87㎡+3m中央防火巷161.2㎡+自行車格88.8㎡=1033.92㎡
實設空地面積：4403㎡-1415.53㎡=2987.47㎡
法定空地面積：4403㎡*(1-55%) = 1981.35 ㎡

■ 綠化面積檢討-
法定綠化面積：(2987.47-1033.92㎡)/2 =976.77㎡
實設綠化面積：979.95㎡
綠化檢討： 979.95㎡>976.77㎡.....OK

■ 喬木數量檢討-
法定喬木數量：979.95㎡/36㎡=27.22...取28棵
實設喬木數量：54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)：54棵*20㎡=1080㎡
灌木類：979.95㎡*1.5=1469.93㎡
合計：1080㎡+1469.93㎡=2549.93㎡
綠覆率檢討=綠覆面積／實設空地面積
×100%≧ 60%
2549.93/2987.47*100%≧60%=85.3%≧60%...OK

圖 10-5　綠覆面積檢討圖(特(專一))



特(專三) 1F 灌木面積

① 2429×153×88%=32.7㎡
② 2301×152×88.4%=30.92㎡
③ 239×135=3.23㎡
④ 189×28+(189+140)×110/2=2.34㎡
⑤ 197×258=5.08㎡
⑥ 2345×221×90.3%=46.8㎡
⑦ 2475×218×91%=49.09㎡
⑧ 2705×104×74.6%=20.99㎡
⑨ 280×1345×64.4%+290×465+425×20+270×269=45.85㎡
⑩ 1880×175×85.7%=28.2㎡
⑪ 1748×416×48.9%=35.56㎡
⑫ 575×734×68%=28.69㎡
⑬ 279×1623×75.5%=34.19㎡
⑭ 697×1603×69.7%=77.88㎡
⑮ 1542×175×92.1%=24.85㎡
⑯ 841×225×74.2%=14.04㎡
⑰ 5007×949×25.3%=120.22㎡
⑱ 173×55+160×170+(255+375)×260/2=11.86㎡
⑲ 500×445×60.2%=13.39㎡
⑳ 1845×315×73.3%=42.6㎡
㉑ 150×102+205×270=7.07㎡
㉒ 740×115+187×930+377×775+120×(638+620)+160×630=80.29㎡
㉓ 7612×804×21%=128.52㎡
㉔ 945×955×61.6%=55.59㎡

①+.....+㉔ =939.95㎡

【特(專三)】

■ 基地面積：4403 ㎡
設計建築面積：1263.24㎡
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： 4403 ㎡-1262.34㎡=3140.66㎡
法定空地面積： 4403㎡*(1-55%) =1981.35 ㎡

■ 綠化面積檢討-
法定綠化面積：(3140.66㎡-1262.34㎡)/2 =939.16㎡
實設綠化面積： 939.95㎡
綠化檢討： 939.95㎡>939.16㎡.....OK

■ 喬木數量檢討-
法定喬木數量：939.95㎡/36㎡=26.1....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：939.95㎡*1.5=1409.93㎡
合計：660㎡+1409.93㎡=2069.93㎡
綠覆率檢討=綠覆面積／實設空地面積×100%≧60 %
2069.93㎡/3140.66㎡*100%≧60% = 65.9%≧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xa 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xa 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xa 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xa 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 798.79 ㎡(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：798.79 ㎡x1.5＝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：(485.34/12,680.64)x100%＝3.83%

E.3.83%≦法定容積 30%【符合規定】

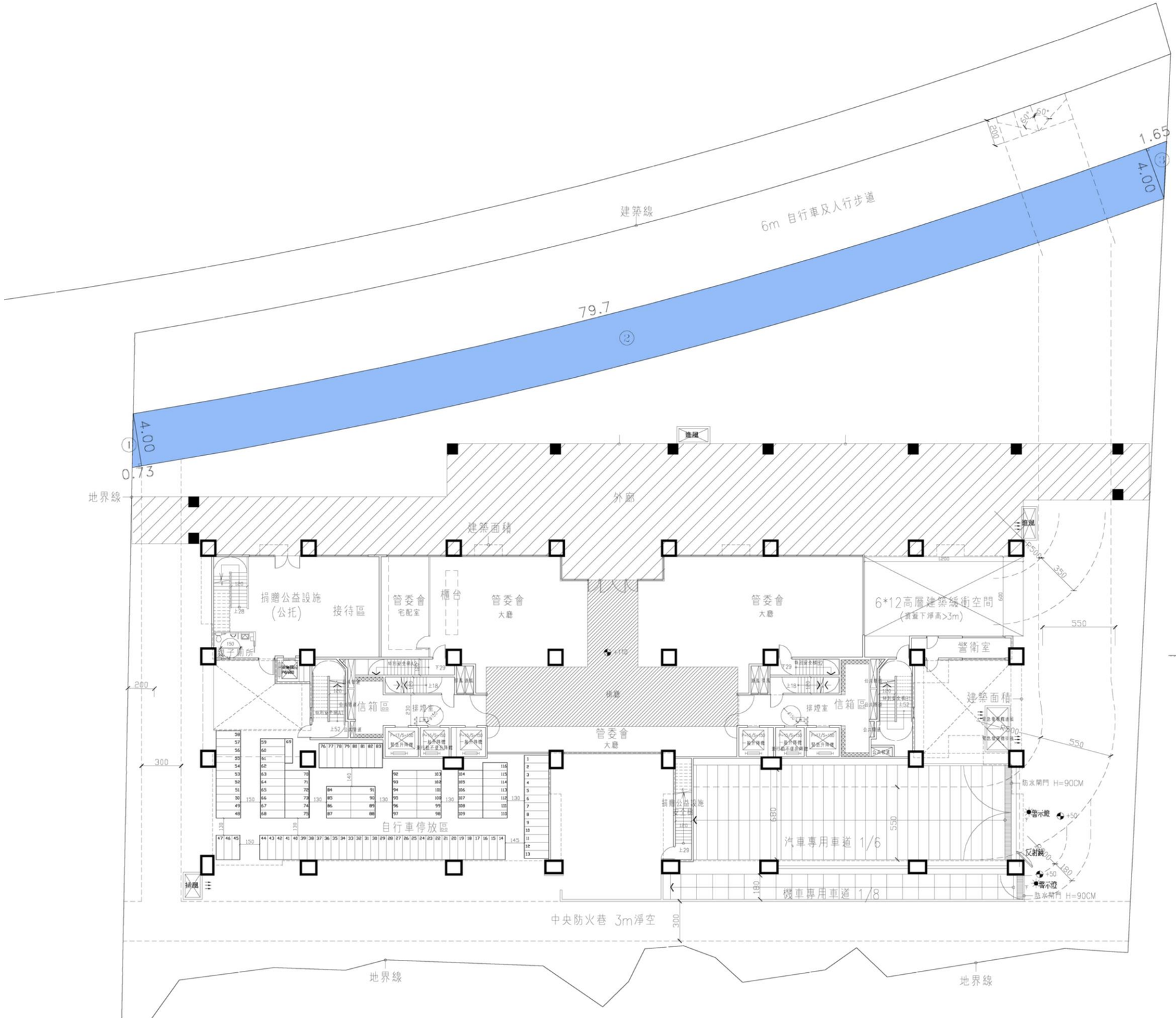


① 6.0x0.98=5.88m²
② 6.0x131.92=791.52m²
③ =1.39m²
=798.79m²

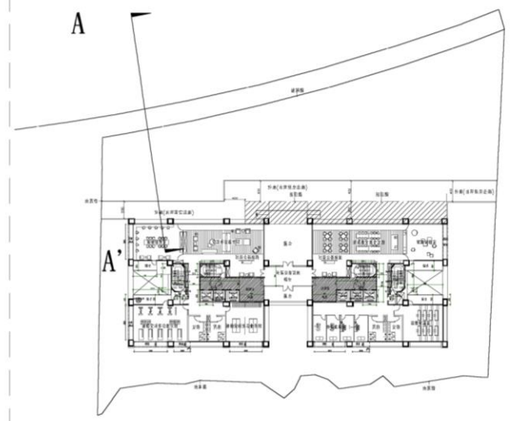
依都市更新人行步道規定臨兩路側皆退縮者
住宅區或其他分區者=1.5倍

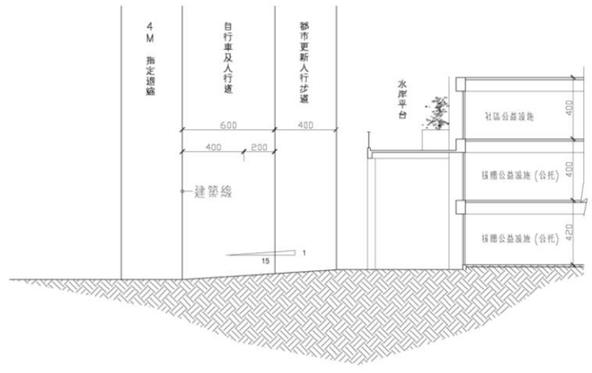
798.79m² x 1.5 =1198.19m²
(特專一)
本案人行步道獎勵為 =1198.19m²

圖 10-7　特(專一)人行步道計算圖



3F平面+水岸架空走廊
最大投影面單元





更新人行步道A-A'剖面圖 S：1/400

① 0.73*4/2=1.46㎡

② 79.7*4=318.80㎡

③ 1.65*4/2=3.30㎡

合計=323.56㎡

獎勵面積=323.56*1.5=485.34㎡

圖 10-8　特(專三)人行步道計算圖 scale：1/300

(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：12,680.64 ㎡×10%＝1,268.06 ㎡

(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 12,322.37 ㎡，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%×(12,322.37－3000)/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：12,680.64 ㎡×15%＝1,902.09 ㎡

(七)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 10 點

1.法令規定

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：

(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。

(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)。

(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。

(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：

A.建物謄本。

B.戶口遷入證明。

C.稅籍證明。

D.自來水接水或電力接電證明。

E.區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。

F.航照圖。

G.門牌編訂證明。

2.申請獎勵額度

本案共計有 2 戶占有他人土地之舊違章建築戶，為保障住戶之權益，擬將全部於更新後以「現地安置」方式處理。其安置面積以實際測量面積為準，每戶不得超過新北市樓地板面積平均水準 96.80 平方公尺(99 年行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告)。經計算後，本案所需安置面積為 193.60 ㎡(詳見表 10-3)。

目前違佔戶現況為住宅使用，為符合未來安置之實際需求，本案將此項容積獎勵計入特(專三)使用。

(1)獎勵容積(安置面積)：193.60 ㎡

(2)佔基準容積比：(193.60/12,680.64)x100%＝1.53%

表 10-3　現地安置應分配面積清冊表

建物編號	占用人	門牌	建物登載日期	測量面積(㎡)(不含附屬建物)	建物構造	安置面積(㎡)
1	吳○毅	寶元路二段 1 巷 1 號	民國 60 年以前	727.54	磚造、棚架、鐵皮	96.80
2	吳○毅	寶元路二段 1 巷 3 號	民國 80 年以前	424.6	磚造、鐵皮	96.80
總計				1,152.14		193.60

註：安置面積以實測面積為準(不包含附屬建物)，以不超過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新北市平均每戶居住樓地板面積 96.80 ㎡，超過者以 96.80 ㎡計。

(八)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 6,208.23 ㎡，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 5,959.90 ㎡，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-專章十三、綠建築計畫。

(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 48.57 分，符合黃金級綠建築標準(詳見表 10-4)，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 ㎡x3%＝396.27 ㎡

2.特(專三)

(1)佔基準容積比例：3%

(2)獎勵容積：12,680.64 ㎡x3%＝380.41 ㎡

(四)綠建築保證金繳納及計算說明

本案將配合市府規定簽訂協議書並於申請使用執照時繳納該保證金共計 83,099,164 元予市政府，其保證金金額計算如下：

1.特(專一)

(1)△F0(基準容積)=13,209.00 ㎡

(2)黃金級綠建築獎勵容積=13,209.00 ㎡x3%＝396.27 ㎡

(3)法定工程造價= 20,370 元/㎡

(4)綠建築保證金=396.27 ㎡x20,370 元/㎡x5=40,360,100 元

2.特(專三)

(1)△F0(基準容積)=12,680.64 ㎡

(2)黃金級綠建築獎勵容積=12,680.64 ㎡x3%＝380.41 ㎡

(3)法定工程造價= 22,470 元/㎡

(4)綠建築保證金=380.41 ㎡x22,470 元/㎡x5=42,739,064 元

3.綠建築保證金=40,360,100 元＋42,739,064 元=83,099,164 元

(五)綠建築管理維護費用

本案綠建築管理維護費用共計 4,154,958 元，其金額計算如下：

1.特(專一)

綠建築管理維護費用＝綠建築保證金x5%

＝40,360,100 元x5%

＝2,018,005 元

2.特(專三)

綠建築管理維護費用＝綠建築保證金x5%

＝42,739,064 元x5%

＝2,136,953 元

3.綠建築管理維護費用=2,018,005 元＋2,136,953 元=4,154,958 元

表 10-4　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=_ BDc=_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_
■	綠化量指標	TCO2=3045288.0 TCO2c=1188810.0	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.00
■	基地保水指標	λ=0.7 λc=0.23	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.00
■	日常節能指標	EEV=0.7 EEVc=0.80	$RS4_1$=ei ×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	5.66
		Uaw=_ Uawc=3.00	$RS4_2$=4.00×【3.00-Uaw】=	_
		Uaf=_ Uafc=5.50	$RS4_3$=2.00×【5.50-Uaf 】=	_
		EEV≦EEVc	□合格　□不合格	
		EAC=0.75 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 ELc=0.80	$RS4_5$=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=	3.19
		EL≦ELc	■合格　□不合格	
		Σ(Eqi×Ui)=_	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)=	_
■	二氧化碳減量指標	CCO_2=0.69 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 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	3.45
□	室內環境指標	IE=_ IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5=	_
■	水資源指標	WI=8.00 WIc=2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	8.00
		WI≧WIc	■合格　□不合格	
■	污水垃圾改善指標	Gi=14.00 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=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 33.80%容積移轉，核算面積為特(專一)4,464.64 ㎡，特(專三)4,286.05 ㎡。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。

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(33.8%)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 83.8%(24,278.14 ㎡)，特(專一)實設容積樓地板為 24,277.54 ㎡，符合規定。

24,277.54 ㎡＜24,278.14 ㎡……OK

(二)特(專三)

申請之容積獎勵除容積移轉(33.8%)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 83.8%(23,307.00 ㎡)，特(專三)實設容積樓地板為 23,306.55 ㎡，符合規定。

23,306.24 ㎡＜23,307.00 ㎡……OK

五、其他

本案申請容積獎勵上限特(專一)合計 83.80%、特(專三)合計 83.80%，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 23 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：12,322.37 ㎡；重建基地總面積：8,806.00 ㎡【特(專一)：4,403.00 ㎡；特(專三)：4,403.00 ㎡】

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)，12,680.64 ㎡，合計 25,889.64 ㎡

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 特(專一)6,208.23 ㎡(47.00%)≦50% 特(專三)5,959.90 ㎡(47.00%)≦50%	特(專一) 6,208.23 ㎡ 特(專三) 5,959.90 ㎡	特(專一) 47.00% 特(專三) 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。 2.產權應登記為全體區分所有權人共有。 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。 4.其樓地板面積不予計算容積。	A.特(專一) 本案於建築物 2 樓設置公益設施供區內辦公或工作之人員及商務洽公民眾使用，包括交誼廳、會議區、多功能使用室等，設置樓地板面積為 819.63 ㎡(詳見圖 10-1 及附錄八專章檢討)，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使用，包括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，設置樓地板面積為 887.00 ㎡(詳見圖 10-2 及附錄八專章檢討)，約佔特(專三)法定容積 699%。 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。 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。 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。 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。 5.受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。 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。 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 / (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 730.64 ㎡(詳見圖 10-3 及附錄八專章檢討)，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。 公式=(45,718,054 元+49,134,185 元+3,653,200 元)×1.2/(152,487 元/㎡-53,799 元/㎡-16,774 元/㎡)=1,443.05 ㎡ 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 1,443.05 ㎡，本案擬申請 969.56 ㎡，約特(專三)法定容積之 7.64%，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，以現金、金融機構本票或支票，一次繳納予該設施空間之新北市政府目的事業主管機關。	969.56	特(專三) 7.64%		
小計(1)	**(0%)**						
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	(一)協助開闢更新單元周邊公共設施者	1.土地產權私有者應登記為公有。 2.開闢程度應經該公共設施管理機關認可。 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 / (二樓以上更新後平均單價—單位興建成本—單位管銷費用)	--	--	--		
	(二)提供公共設施管理維護費或捐贈經費	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 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。 3.本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。 4.公式：維護管理費用或捐贈都市更新基金之金額× 1.2 / (二樓以上更新後平均單價—單位興建成本—單位管銷費用)	本案捐贈 53,459,810 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。	783.16	特(專一) 5.93%		
小計(2)	**獎勵容積上限(一)+(二)≦ 法定容積 15%　【特(專一)5.93%、特(專三)0%】**						

<table>
<tr><th>獎勵項目</th><th colspan="2">申請內容</th><th>計算式及說明</th><th>獎勵面積
(㎡)</th><th>基準容積
比例(%)</th><th colspan="2">審核</th></tr>
<tr><th></th><th colspan="2"></th><th></th><th></th><th></th><th>符合</th><th>不符</th></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。
2.公式：保存維護所需經費 × 1.2 ／(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="2">(0%)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">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。
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%
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)
3.獎勵額度：<table><tr><th>B</th><th>獎勵容積</th><th>B</th><th>獎勵容積</th></tr><tr><td>≧10</td><td>3%</td><td>≧20</td><td>7%</td></tr><tr><td>≧15</td><td>5%</td><td>≧25</td><td>9%</td></tr></table></td><td>1.特(專一)
(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 1,415.50 ㎡，設計建蔽率為 32.15%。本基地法定建蔽扣除設計建蔽率，B 值等於 22.85%。依上表之規定，本案得爭取獎勵法定容積 7%(詳見圖 10-3)。
(2)法定空地中規劃無遮簷人行道、通道、綠化植栽等，經計算後，綠覆面積為 2,549.93 ㎡，其綠覆率達 85.3%，符合不得低於 60%之規定(詳見圖 10-5)。
(3)本案申請 7%獎勵；獎勵容積 13,209.00 ㎡x7%＝924.63 ㎡。
2.特(專三)
(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 1,263.24 ㎡，設計建蔽率為 28.69%。本基地法定建蔽扣除設計建蔽率，B 值等於 26.31%。依上表之規定，本案得爭取獎勵法定容積 9%(詳見圖 10-4)。
(2)法定空地中規劃無遮簷人行道、通道、綠化植栽等，經計算後，綠覆面積為 2,069.93 ㎡，其綠覆率達 65.9%，符合不得低於 60%之規定(詳見圖 10-5)。
(3)本案申請 9%獎勵；獎勵容積 12,680.64 ㎡x9%＝1,141.25 ㎡。</td><td>特(專一)
924.63 ㎡
特(專三)
1,141.25 ㎡</td><td>特(專一)
7%
特(專三)
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
2.獎勵容積以法定容積 5%為上限
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%
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%
5.公式：立體綠化所需經費 × 1.2 ／(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
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
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
7.獎勵額度以法定容積 5%為上限
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
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>
<tr><td>(四)A_4：夜間照明</td><td>1.對於周邊公共使用空間夜間照明有貢獻
2.採省電節能設備
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
4.獎勵額度以法定容積 3%為上限
5.公式：夜間照明所需經費x1.2 ／(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>(五)A_5：建物配置</td><td>同時符合下列規定者，獎勵法定容積 5%。
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。
2.與建築線淨寬最小不得低於 6 公尺。
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。
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>
</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
(㎡)</th><th rowspan="2">基準容積
比例(%)</th><th colspan="2">審核</th></tr>
<tr><th>符合</th><th>不符</th></tr>
<tr><td rowspan="2">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)A_6：
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
2.B＝法定開挖率－實際開挖率
3.獎勵額度：
<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>(七)A_7：
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
2.配合周邊道路系統提供基地內 4 公尺以上寬度之通道
3.供不特定之公眾便利通行
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 $A_1+A_2+A_3+A_4+A_5+A_6+A_7$≦法定容積 20%　　【特(專一)7%、特(專三)9%】</td></tr>
<tr><td rowspan="2">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。
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。
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。
4.申請態樣：
(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)。
(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)。
(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)。
(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)
(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)。
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。
3.特(專一)
(1)獎勵容積：798.79 ㎡x1.5＝1,198.19 ㎡
(2)佔基準容積比：(1,198.19/13,209.00)x100%＝9.07%
(3)9.07%≦法定容積 30%【符合規定】
4.特(專三)
(1)獎勵容積：323.56 ㎡x1.5＝485.34 ㎡
(2)佔基準容積比：(485.34/12,680.64)x100%＝3.83%
(3)3.83%≦法定容積 30%【符合規定】</td><td>特(專一)
1,198.19 ㎡
特(專三)
485.34 ㎡</td><td>特(專一)
9.07%
特(專三)
3.83%</td><td></td><td></td></tr>
<tr><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
2.以實際留設面積核計獎勵容積
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>
<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 colspan="2">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。
前項保證金退還依下列規定：
1.依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
2.未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
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="7">【特(專一)0%、特(專三)0%】</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
(㎡)</th><th rowspan="2">基準容積
比例(%)</th><th colspan="2">審核</th></tr>
<tr><th>符合</th><th>不符</th></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。
1.特(專一)
(1)佔基準容積比例：10%
(2)獎勵容積：13,209.00 ㎡x10%＝1,320.90 ㎡
2.特(專三)
(1)佔基準容積比例：10%
(2)獎勵容積：12,680.64 ㎡x10%＝1,268.06 ㎡</td><td>特(專一)
1,320.90 ㎡
特(專三)
1,268.06 ㎡</td><td>特(專一)
10%
特(專三)
10%</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>小計(7)</td><td colspan="6">【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%。
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%x(B1－3000 ㎡)÷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%x(B1－5000 ㎡)÷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。</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%。
A2＝5%+{2%x(12,322.37－3000)/500}＝42.29%，本案取 15%。
1.特(專一)
(1)佔基準容積比例：15%
(2)獎勵容積：13,209.00 ㎡x15%＝1,981.35 ㎡
2.特(專三)
(1)佔基準容積比例：15%
(2)獎勵容積：12,680.64 ㎡x15%＝1,902.09 ㎡</td><td>特(專一)
1,981.35 ㎡
特(專三)
1,902.09 ㎡</td><td>特(專一)
15%
特(專三)
15%</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>小計(8)</td><td colspan="6">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。
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)。
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。
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：
(1)建物謄本。
(2)戶口遷入證明。
(3)稅籍證明。
(4)自來水接水或電力接電證明。
(5)區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。
(6)航照圖。
(7)門牌編訂證明。</td><td>1.本案共計有 2 戶占有他人土地之舊違章建築戶，為保障住戶之權益，擬將全部於更新後以「現地安置」方式處理。其安置面積以實際測量面積為準，每戶不得超過新北市樓地板面積平均水準 96.80 平方公尺(99 年行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告)。經計算後，本案所需安置面積為 193.60 ㎡(詳見表 10-3)。
2.目前違佔戶現況為住宅使用，為符合未來安置之實際需求，本案將此項容積獎勵計入特(專三)使用。
(1)獎勵容積(安置面積)：193.60 ㎡
(2)佔基準容積比：(193.60/12,680.64)x100%＝1.53%</td><td>特(專三)
193.60 ㎡</td><td>特(專三)
1.53%</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>小計(9)</td><td colspan="6">獎勵容積上限≦法定容積 20%　　【特(專一)0%、特(專三)1.53%】</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： (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。 (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。 (3)更新後不增加更新前住宅單元 10%。 2.依下列公式計算獎勵容積： A ＝(B1xB2)－B3－B4 A ：獎勵容積 B1：本市平均每戶居住樓地板面積 B2：更新後住宅單元數 B3：本基準第 2 點至第 10 點獎勵容積 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。 A ＝B ×10% A ：獎勵容積 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： A ＝B ×10% A ：獎勵容積 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。 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。

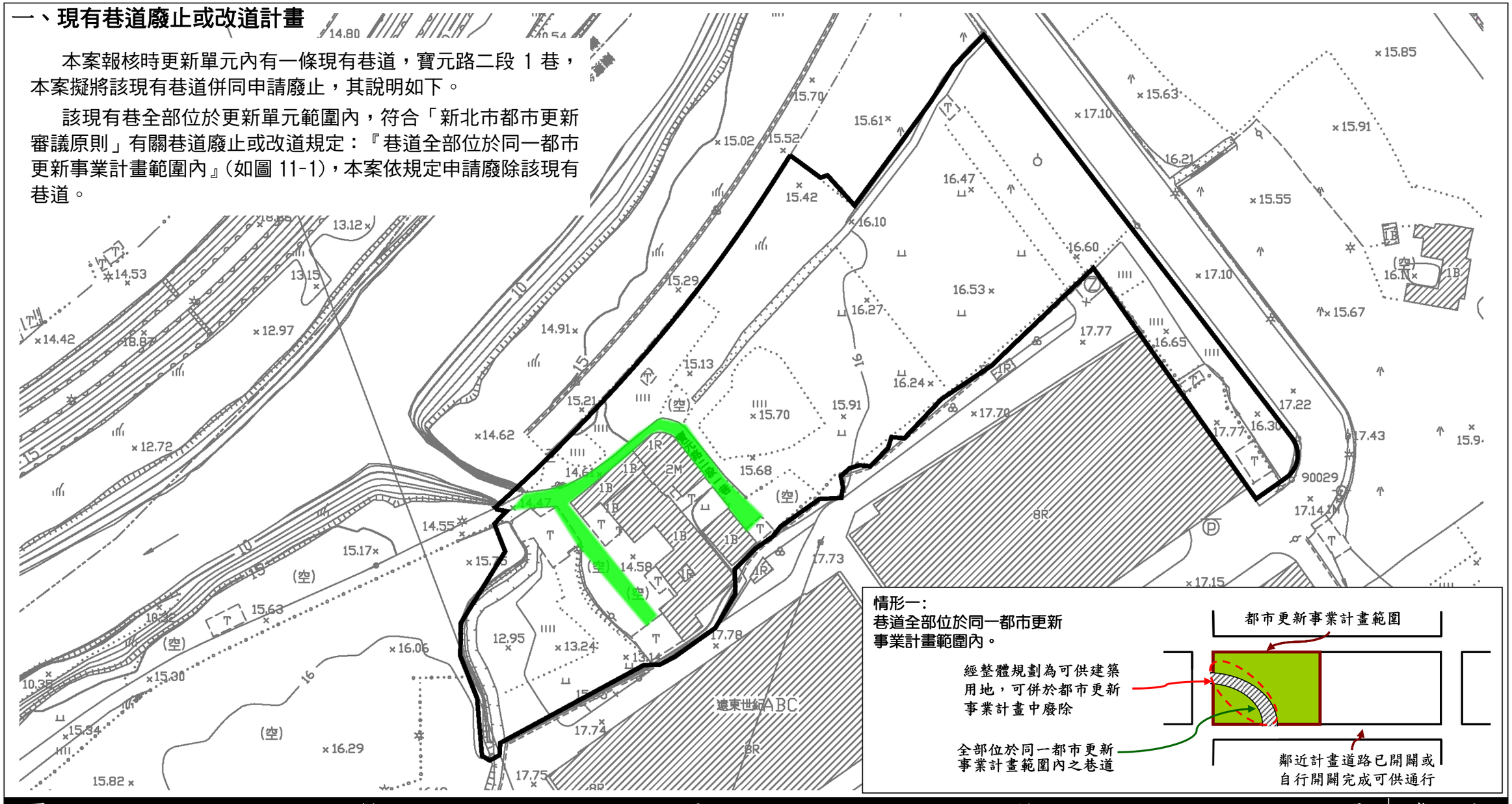


圖 11-1　現有巷道廢止位置圖

二、設計圖說

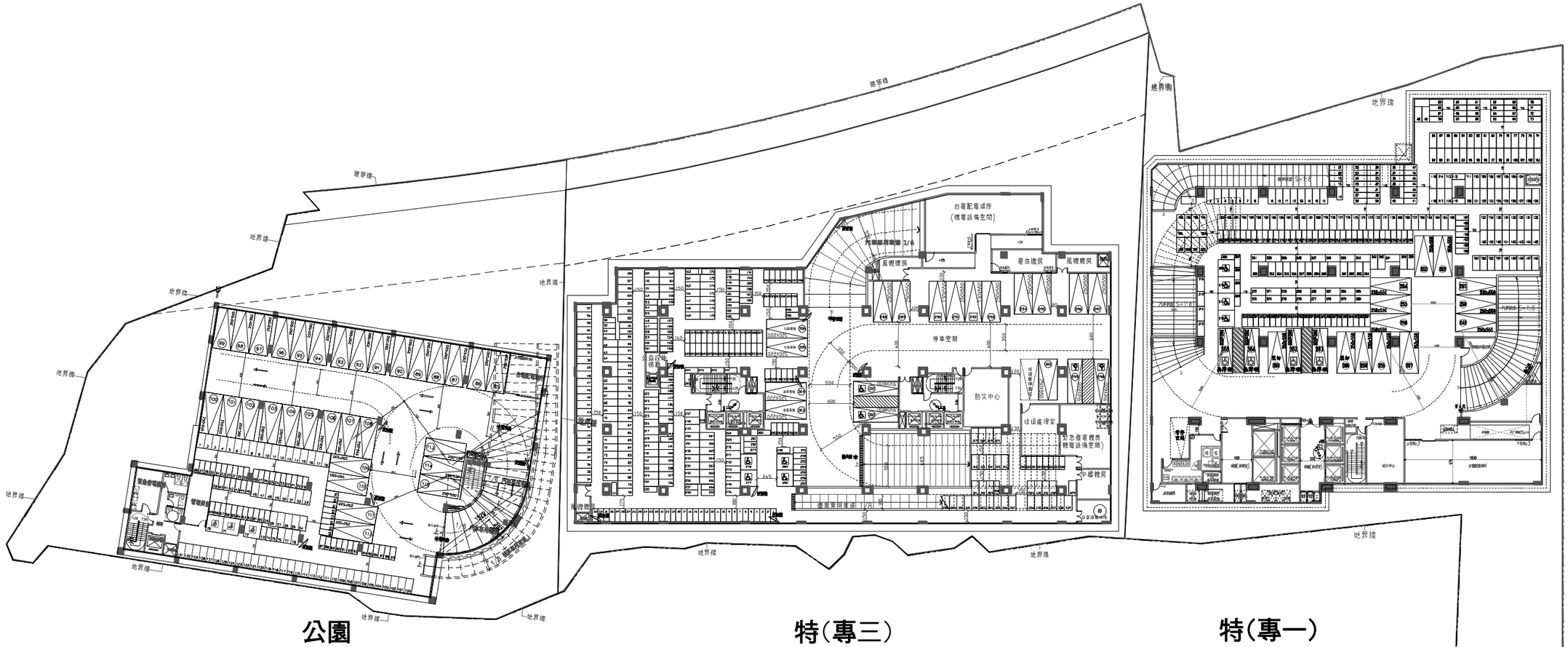


圖 11-2　全區地下一層平面圖

1　全區地下一層平面圖
0.1/800cm(in A1) / 0.1/600(in A0)



圖 11-3　全區一層平面圖

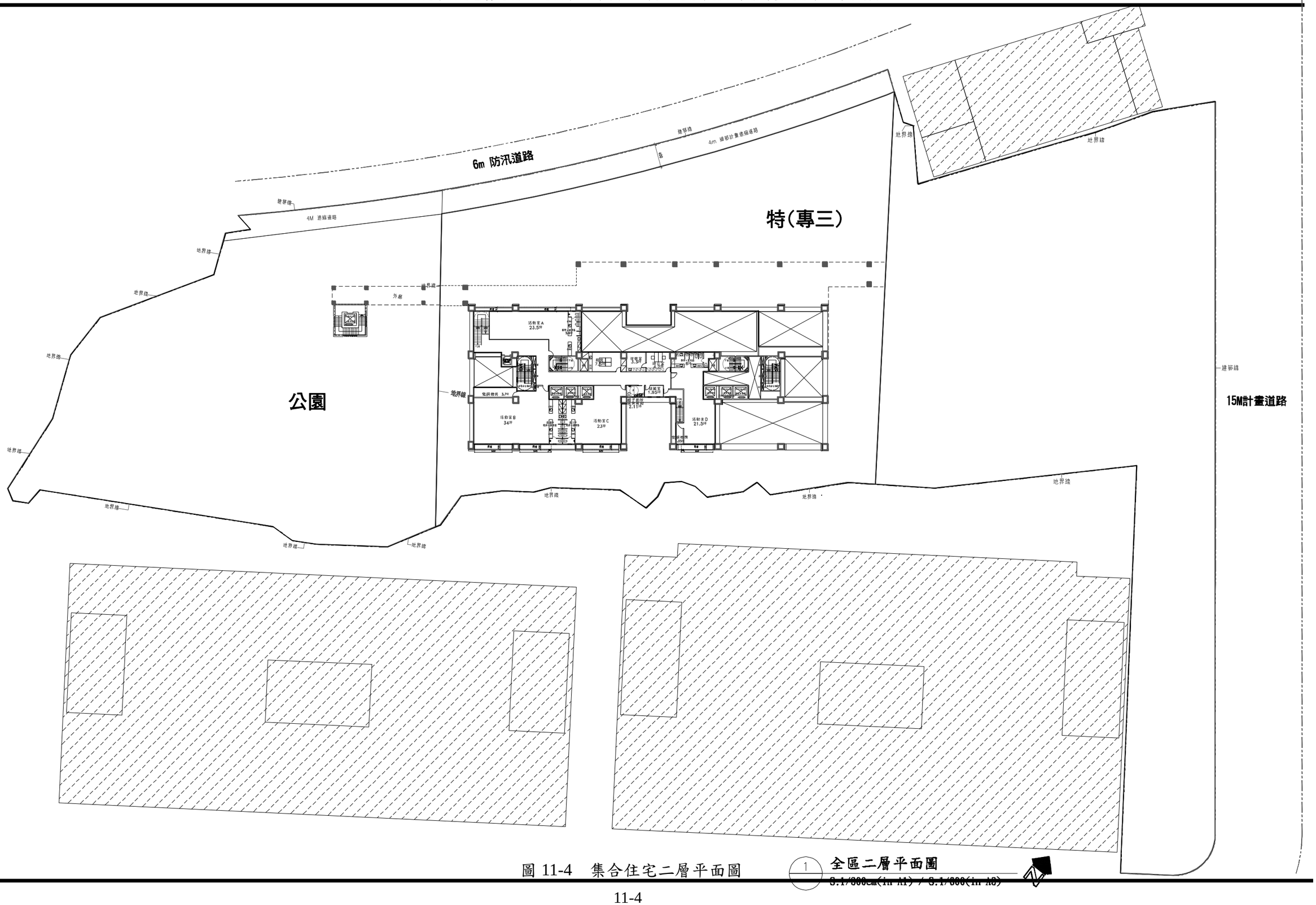


圖 11-4　集合住宅二層平面圖

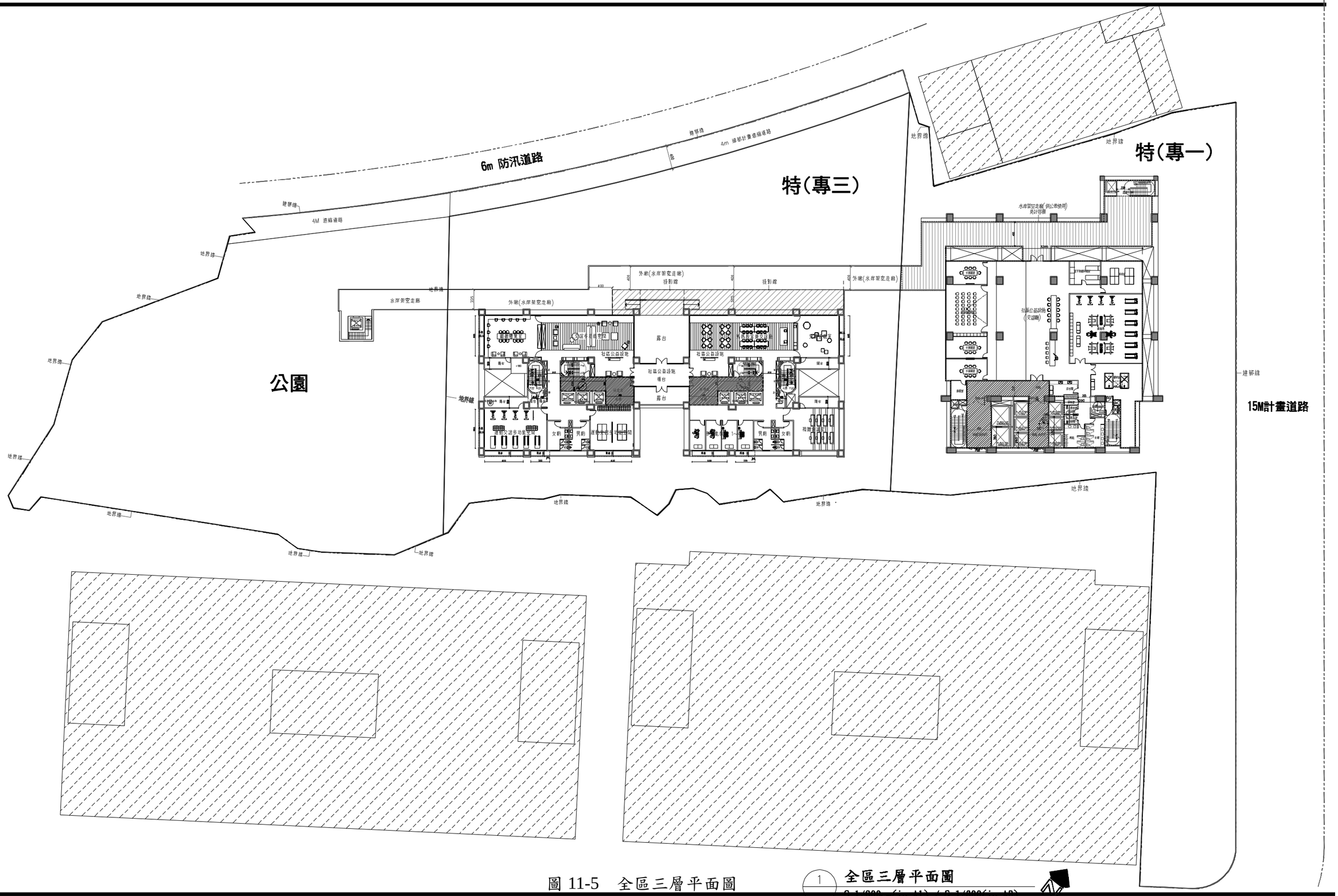


圖 11-5　全區三層平面圖

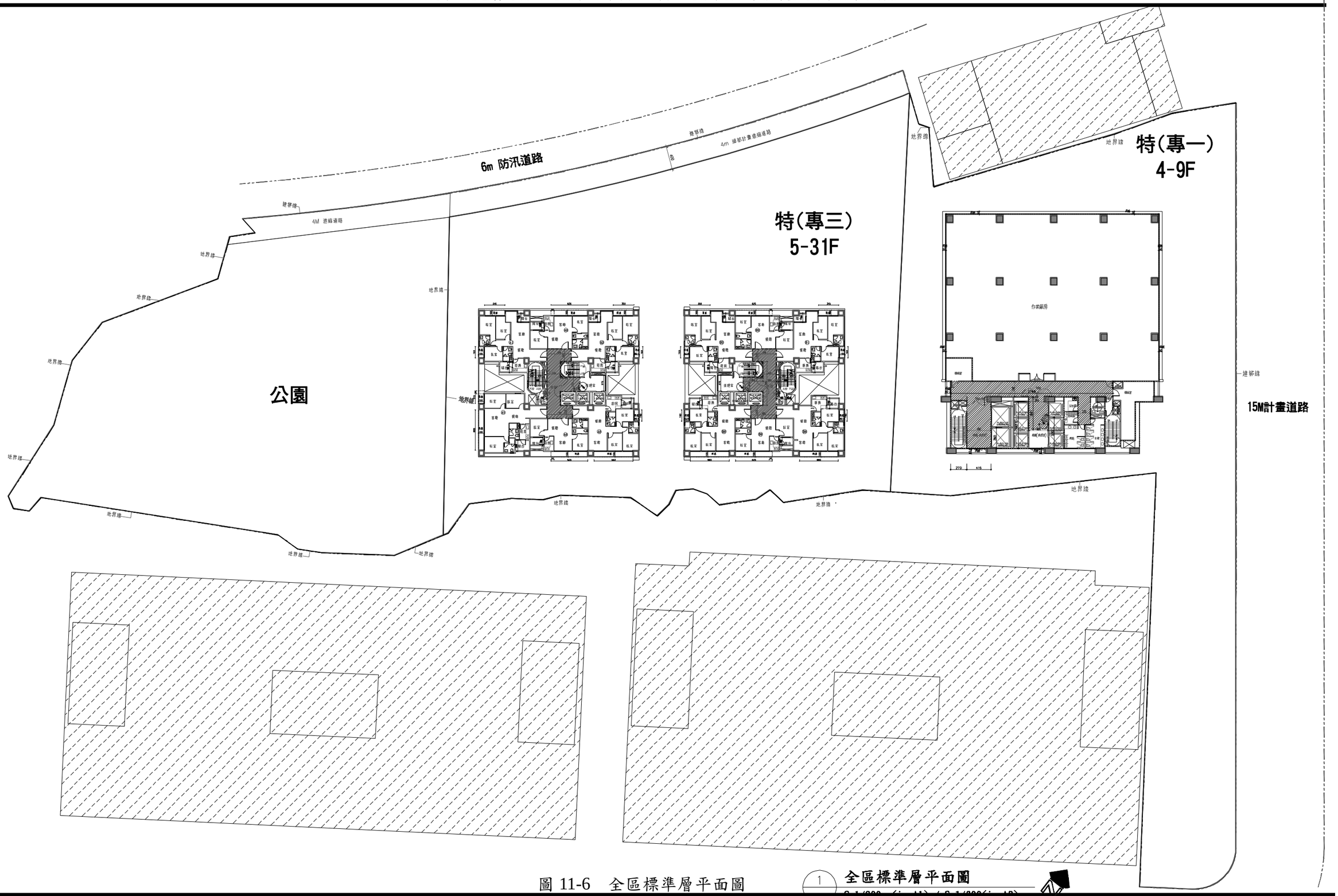


圖 11-6　全區標準層平面圖

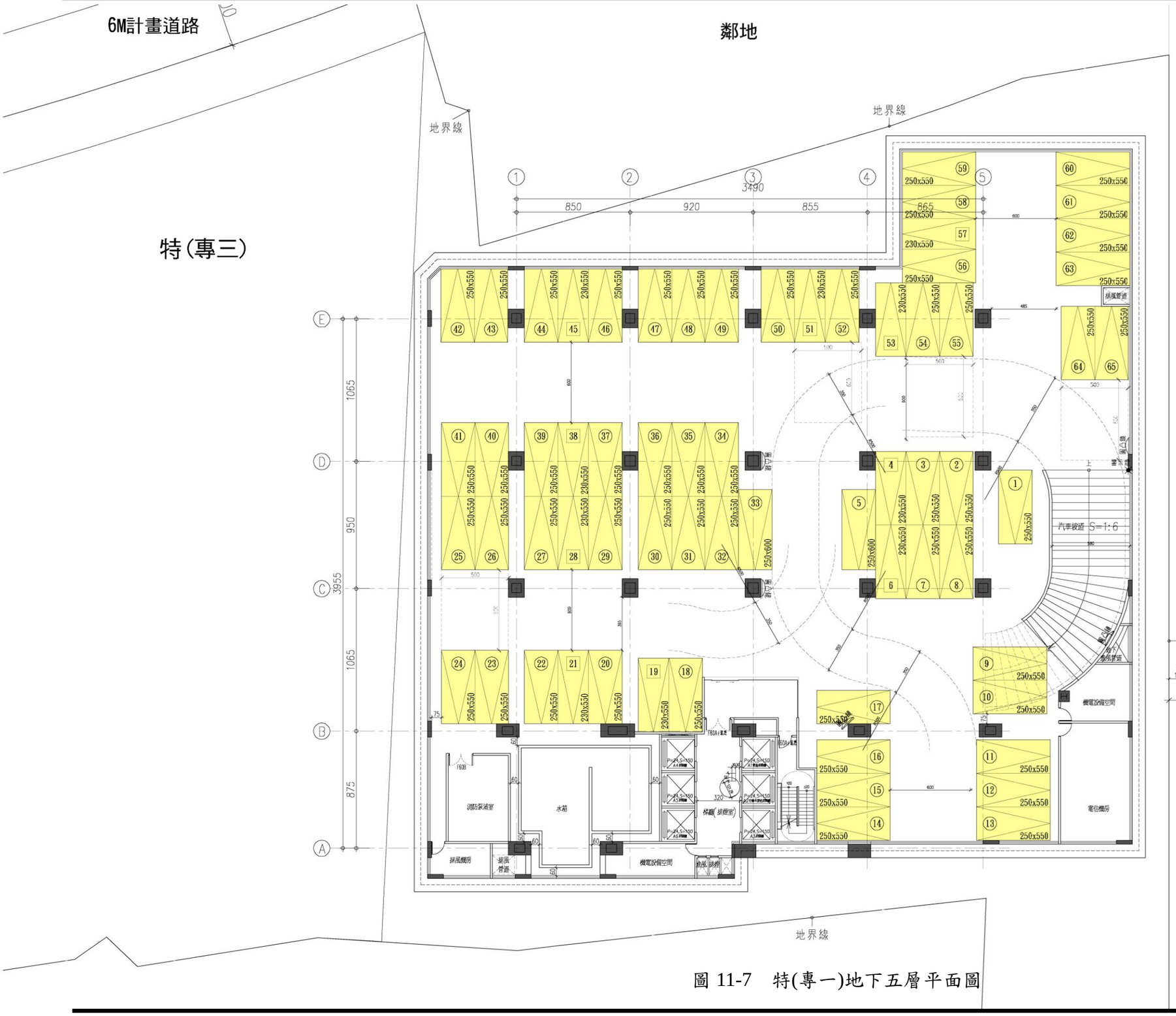
表 11-1　特(專一)建築面積表

項目	列式																			
申請基地位置	新北市新店區寶元段 特(專一)																			
使用分區	特(專一)	4403	㎡										合計	4403	㎡					
允建建蔽率	55%																			
允建建築面積	4403	x	55%	=	2421.65	㎡														
允建容積率	300%					㎡														
基準樓地板面積FA	4403	x	300%	=	13209.00	㎡														
更新獎勵容積 <47.00%>	13209.00	x	47.00%	=	6208.23	㎡														
土管獎勵 <3.00%>	13209.00	x	3.00%	=	396.27	㎡														
容積移轉 申請33.80%<38.7%	13209.00	x	33.80%	=	4464.64	㎡														
允建容積樓地板面積	13209.00	+	6208.23	+	396.27	+	4464.64	=	24278.14	㎡										
設計建築面積	1415.50 ㎡																			
設計建蔽率	32.15%																			
法定空地面積	4403.00	x	45%	=	1981.35	㎡														
實設空地面積	4403.00	-	1415.50	=	2987.50	㎡														
設計容積率	24277.54	/	4403	=	551.39%															
設計容積樓地板面積	24277.54	<	24278.14 ㎡		OK															
地下開挖率檢討	2594.88	/	4403	=	58.93%	㎡														
建築高度	108.50	m																		

	樓地板面積			小計		陽台		容積樓地板		戶數		樓層高度		建築物用途
地下五層平面圖	2594.88	㎡										3.10	m	停車空間
地下四層平面圖	2594.88	㎡										3.10	m	停車空間
地下三層平面圖	2594.88	㎡		12974.4	㎡							3.10	m	停車空間
地下二層平面圖	2594.88	㎡										3.10	m	停車空間
地下一層平面圖	2594.88	㎡										4.50	m	停車空間兼防空避難室
一層平面圖 大廳	582.37	㎡												大廳
車道	279.68	㎡												車道
6x12m緩衝空間	72	㎡												6x12m緩衝空間
卸貨區	444.54	㎡		1395.19	㎡	0	㎡	70.9	㎡			6.00	m	卸貨區
警衛室	9.77	㎡												警衛室
門廊	6.83	㎡												門廊
二層平面圖														
社區公益設施	819.63	㎡		1046.98	㎡	0	㎡	48.73	㎡	0	戶	4.00	m	社區公益設施
梯廳	227.35	㎡												
三~九層平面圖	單層小計		多層合計			單層小計		多層合計		單層小計		多層合計								
作業廠房	1402.82	㎡	1402.82x7= 9819.74	9819.74	㎡	0.00	㎡	0.00	㎡	1117.34	㎡	1133.34x7= 7821.38	㎡	7	戶	5.00	m	作業廠房
十~十一樓平面圖														
服務辦公室/作業廠房	1402.82	㎡	1402.82x2= 2805.64	2805.64	㎡	0.00	㎡	0.00	㎡	1117.34	㎡	1106.80x2= 2234.68	㎡	4	戶	4.20	m	服務辦公室/作業廠房
十二~二十二樓平面圖														
服務辦公室/作業廠房	1402.82	㎡	1402.82x11= 15431.02	15431.02	㎡	0.00		0.00	㎡	1117.34	㎡	106.80x11= 12290.74	㎡	22	戶	4.20	m	服務辦公室/作業廠房
二十三層平面圖														
服務辦公室	1402.82	㎡		1402.82	㎡	0	㎡	0	0.00 ㎡	1117.34	㎡	1117.34	㎡	1	戶	4.20	m	服務辦公室
二十四層平面圖														
服務辦公室	913.72	㎡		913.72	㎡	0	㎡	0	0.00 ㎡	693.77	㎡	693.77	㎡	1	戶	4.20	m	服務辦公室
二層 水岸架空走廊投影	286.61			286.61	㎡									
屋突一層	212.3	㎡										3.00	m	機械室 梯間
屋突二層	212.3	㎡										3.00	m	
屋突三層	212.3	㎡										3.00	m	
地面層總樓地板-小計				33738.62	㎡		0.00	㎡	24277.54	㎡	35	戶		
總樓地板面積合計				46713.02	㎡									

工程造價	挖方	64236.39	㎡	x	140	=	$8,993,094	元			
	排水溝	322.50	m	x	680	=	$219,300	元			
	SC造	46713.02	㎡	x	20370	=	$951,544,217	元			
	總計						$960,756,612	元			

法定停車位檢討	作業廠房	11814.98	㎡	/	250	=	47.26	輛	取	48	輛	179輛	實設 265		輛
(建築技術規則)	服務辦公室	19601.47	㎡	/	150	=	130.68	輛	取	131	輛				
自設汽車停車位	一般車位									84	輛	86輛			
	裝卸車位									2	輛				
大型裝卸位(4x13m) 技規278條	作業廠房(居室)	9120.26	㎡	<		9500	㎡			3	輛		地面層 3		輛
機車停車位檢討	作業廠房	11814.98	㎡	/	100	=	118.15	輛	取	316	輛		實設 316		輛
	服務辦公室	19601.47	㎡	/	100	=	196.01	輛							
自行車(機車 1/4設置)	316.00			/	4	=	79.00	輛	取	79	輛		79		輛



面積計算：	地下五層		
樓地板面積計算：			
開挖面積:			
18.40x8.75+29.75x44.20+23.95x45.54			
+(22.74+23.95)x1.21/2=2594.88㎡			
		=	2594.88㎡
開挖率: 2594.88㎡/4403㎡		=	58.93%
			< 65%
汽車數量計算 (NO.1~NO.65)		法定車位:65輛	
汽車位: 250*550		=	55 輛
汽車位: 230*550		=	10 輛
單層總計		=	65 輛
面積計算圖：			

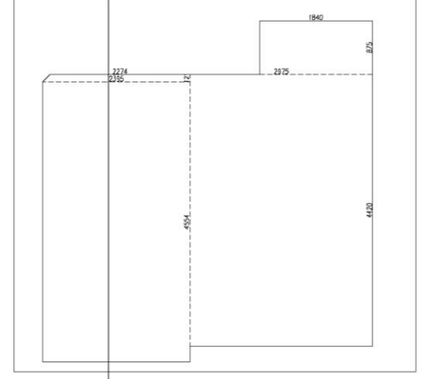


圖 11-7　特(專一)地下五層平面圖

1 地下五層平面圖
S:1/300



面積計算：	地下四層		
樓地板面積計算：			
開挖面積:			
18.40x8.75+29.75x44.20+23.95x45.54			
+(22.74+23.95)x1.21/2=2594.88㎡			
		=	2594.88㎡
開挖率: 2594.88㎡/4403㎡		=	58.93%
			< 65%
汽車數量計算 (NO.66~NO.126)	法定車位:61輛		
汽車位: 250*550		=	50 輛
汽車位: 230*550		=	11 輛
單層總計		=	61 輛

面積計算圖:

地下四層平面圖
S:1/300

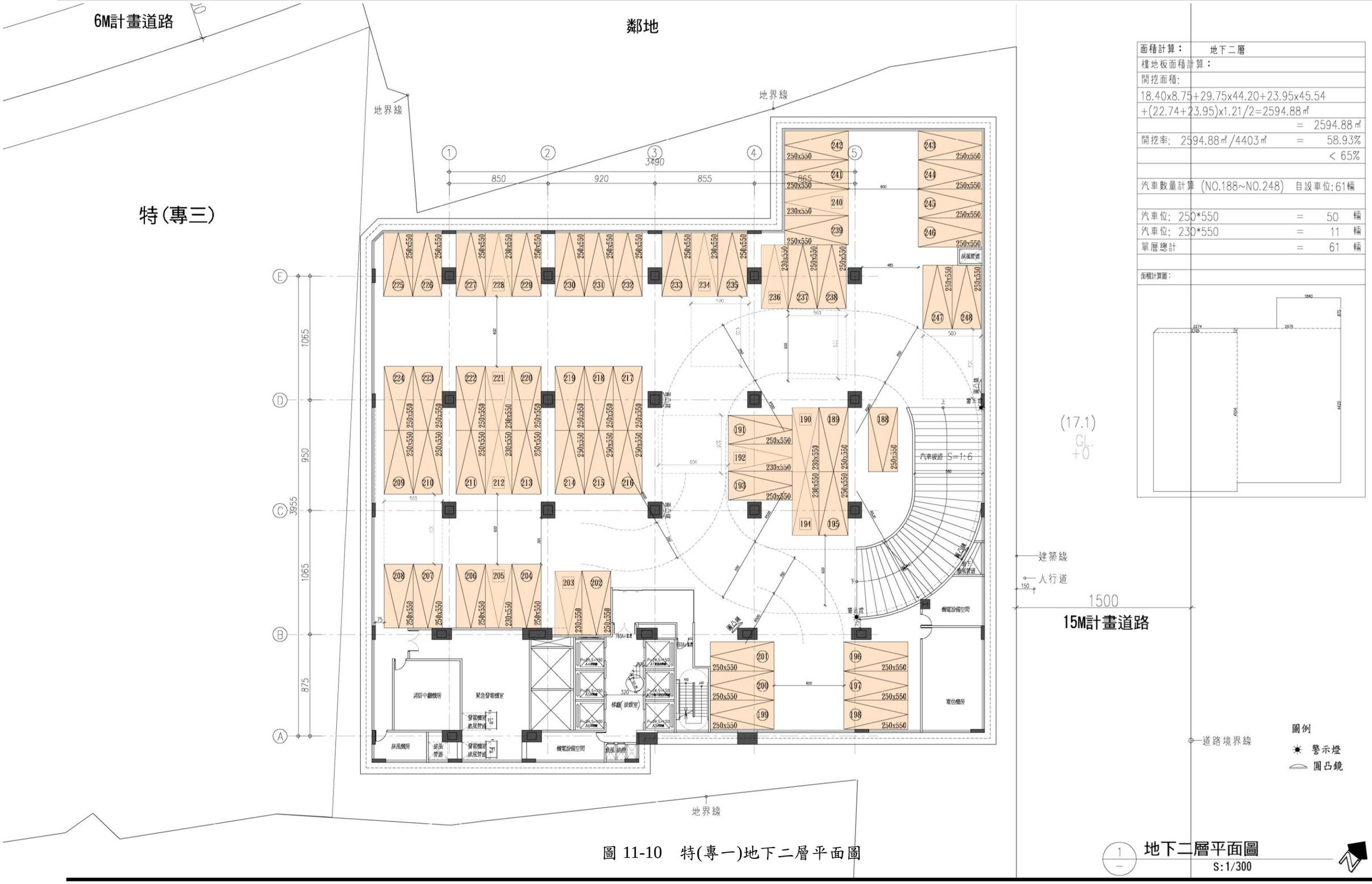
圖 11-8　特(專一)地下四層平面圖



面積計算：	地下三層		
樓地板面積計算：			
開挖面積:			
18.40x8.75+29.75x44.20+23.95x45.54			
+(22.74+23.95)x1.21/2=2594.88㎡			
		=	2594.88㎡
開挖率: 2594.88㎡/4403㎡		=	58.93%
			< 65%
汽車數量計算 (NO.127~NO.175)		法定車位:	49輛
汽車數量計算 (NO.176~NO.187)		自設車位:	12輛
汽車位: 250*550		=	50 輛
汽車位: 230*550		=	11 輛
單層總計		=	61 輛
面積計算圖:			

地下三層平面圖
S:1/300

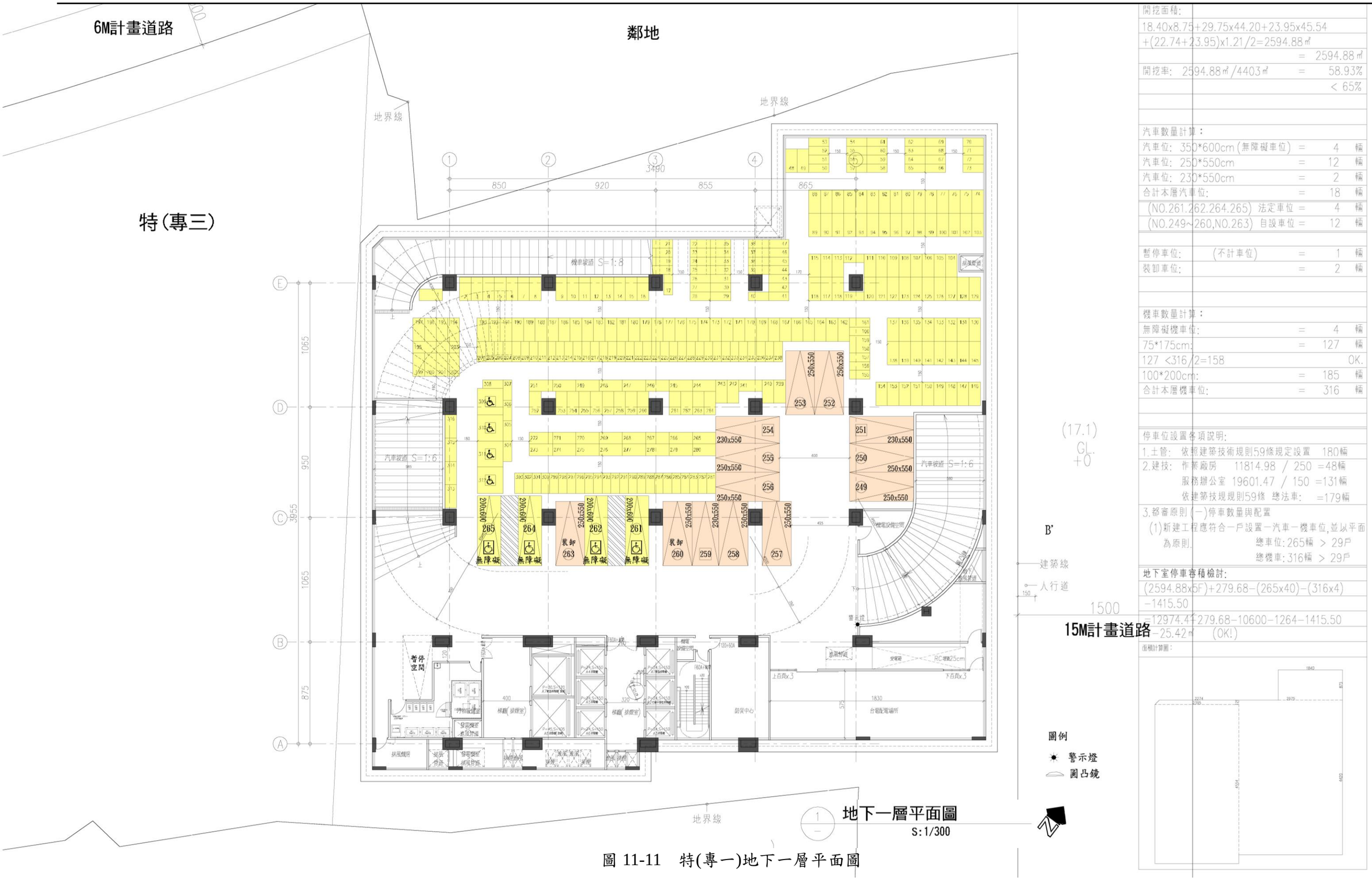
圖 11-9　特(專一)地下三層平面圖



面積計算：	地下二層		
樓地板面積計算：			
開挖面積:			
18.40x8.75+29.75x44.20+23.95x45.54			
+(22.74+23.95)x1.21/2=2594.88㎡			
		=	2594.88㎡
開挖率: 2594.88㎡/4403㎡		=	58.93%
			< 65%
汽車數量計算 (NO.188~NO.248)		自設車位:61輛	
汽車位: 250*550		=	50 輛
汽車位: 230*550		=	11 輛
單層總計		=	61 輛
面積計算圖:			

1 地下二層平面圖
S:1/300

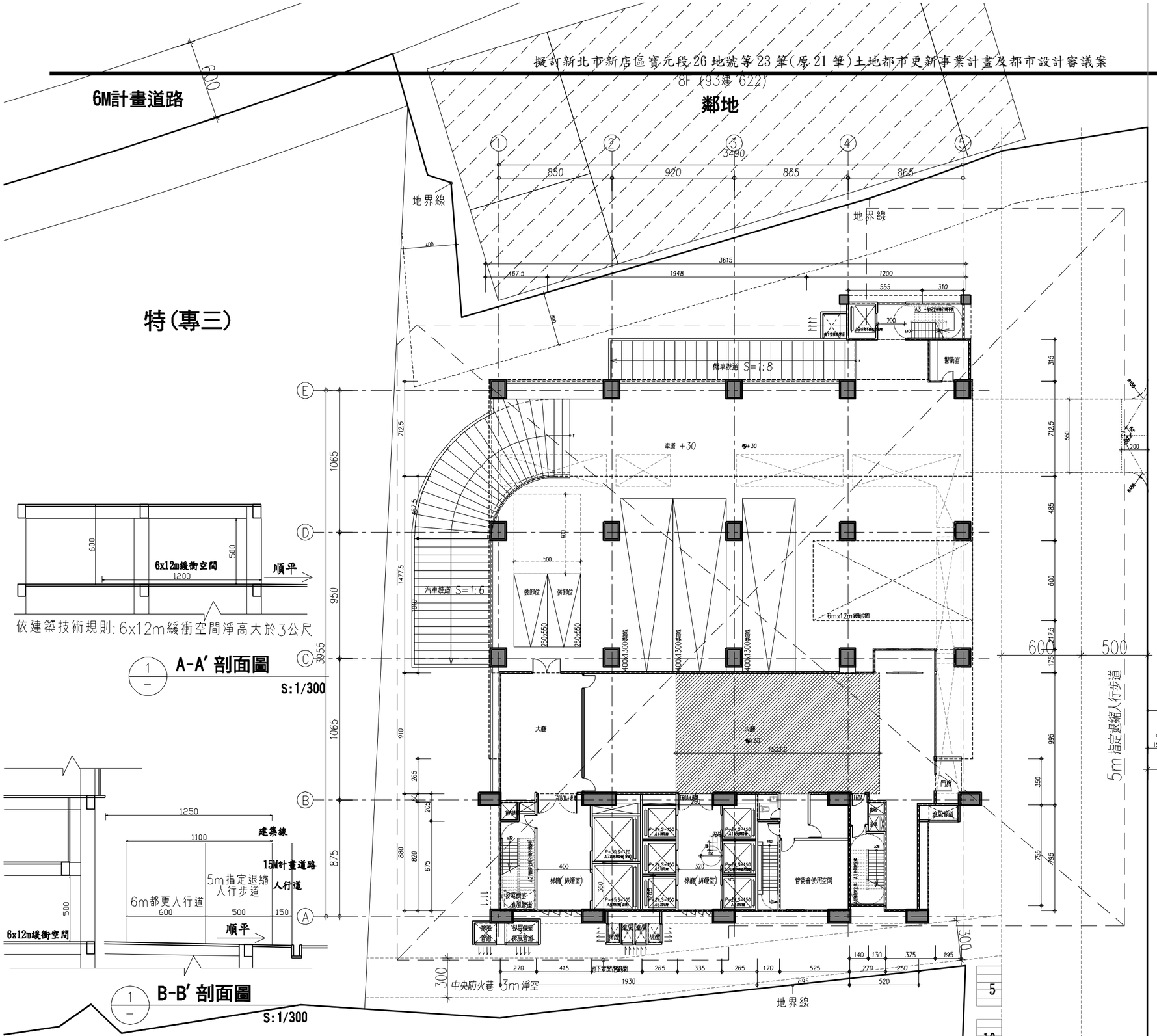
圖 11-10　特(專一)地下二層平面圖



開挖面積:			
18.40x8.75+29.75x44.20+23.95x45.54			
+(22.74+23.95)x1.21/2=2594.88㎡			
		=	2594.88㎡
開挖率: 2594.88㎡/4403㎡		=	58.93%
			< 65%
汽車數量計算:			
汽車位: 350*600cm(無障礙車位)		=	4 輛
汽車位: 250*550cm		=	12 輛
汽車位: 230*550cm		=	2 輛
合計本層汽車位:		=	18 輛
(NO.261.262.264.265)	法定車位	=	4 輛
(NO.249~260,NO.263)	自設車位	=	12 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:		=	4 輛
75*175cm:		=	127 輛
127 <316/2=158			OK.
100*200cm:		=	185 輛
合計本層機車位:		=	316 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			180輛
2.建技: 作業廠房	11814.98 / 250		=48輛
服務辦公室	19601.47 / 150		=131輛
依建築技規規則59條 總法車:			=179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: 265輛 > 29戶			
總機車: 316輛 > 29戶			
地下室停車容積檢討:			
(2594.88x5F)+279.68-(265x40)-(316x4)			
-1415.50			
=12974.4+279.68-10600-1264-1415.50			
-25.42㎡ (OK!)			
面積計算圖:			

1 地下一層平面圖
S:1/300

圖 11-11　特(專一)地下一層平面圖



面積計算：
樓地板面積計算：
大廳：2.70x0.60+28.95x9.10+6.95x2.05+5.25x6.75+
1.30x0.60+4.60x1.75+3.75x9.95+2.50x7.95=380.77㎡
梯間：2.70x8.20+16.60x8.80+1.70x6.75+1.40x0.60+
2.70x7.80=201.60㎡
車道：5.55x3.15+36.15x7.125+4.675x4.675−
4.675x4.675x3.14x1/4=279.68㎡
6x12m緩衝空間：6.0x12.0=72㎡
卸貨區：4.675x4.675x3.14x1/4+4.675x10.10+19.48x14.775+
12.0x4.85+12.0x2.175+4.60x1.75=444.54㎡
警衛室：3.10x3.15=9.77㎡
門廳：1.95x3.5=6.83㎡
合計：380.77㎡+201.60㎡+279.68㎡+72.0㎡+
444.54㎡+9.77㎡+6.83㎡=1395.19㎡
陽台面積計算檢討：
無設陽台
0㎡ < 1395.19㎡x10%=139.52㎡
梯廳面積計算檢討：▨
15.332x9.10=139.52㎡ =
139.52㎡ < 1395.19㎡x10%=139.52㎡
陽台與梯廳面積檢討：
0+139.52㎡=139.52㎡
139.52㎡ ≤ 1395.19㎡x15%=209.28㎡
梯間計入容積面積計算: 2.65x7.925+2.65x5.30+3.80x3.60=48.73㎡
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)：
380.77㎡+201.60㎡−139.52㎡−48.73㎡=394.12㎡
取388.55㎡
容積樓地板面積計算：
1395.19㎡−139.52㎡−388.55㎡−279.68㎡−
72㎡−444.54㎡=70.90㎡
面積計算圖：

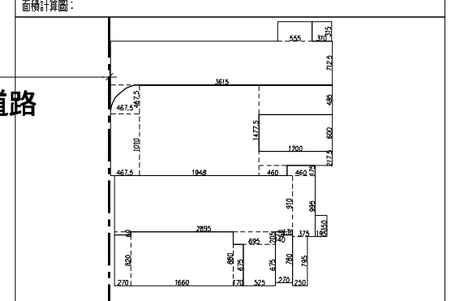
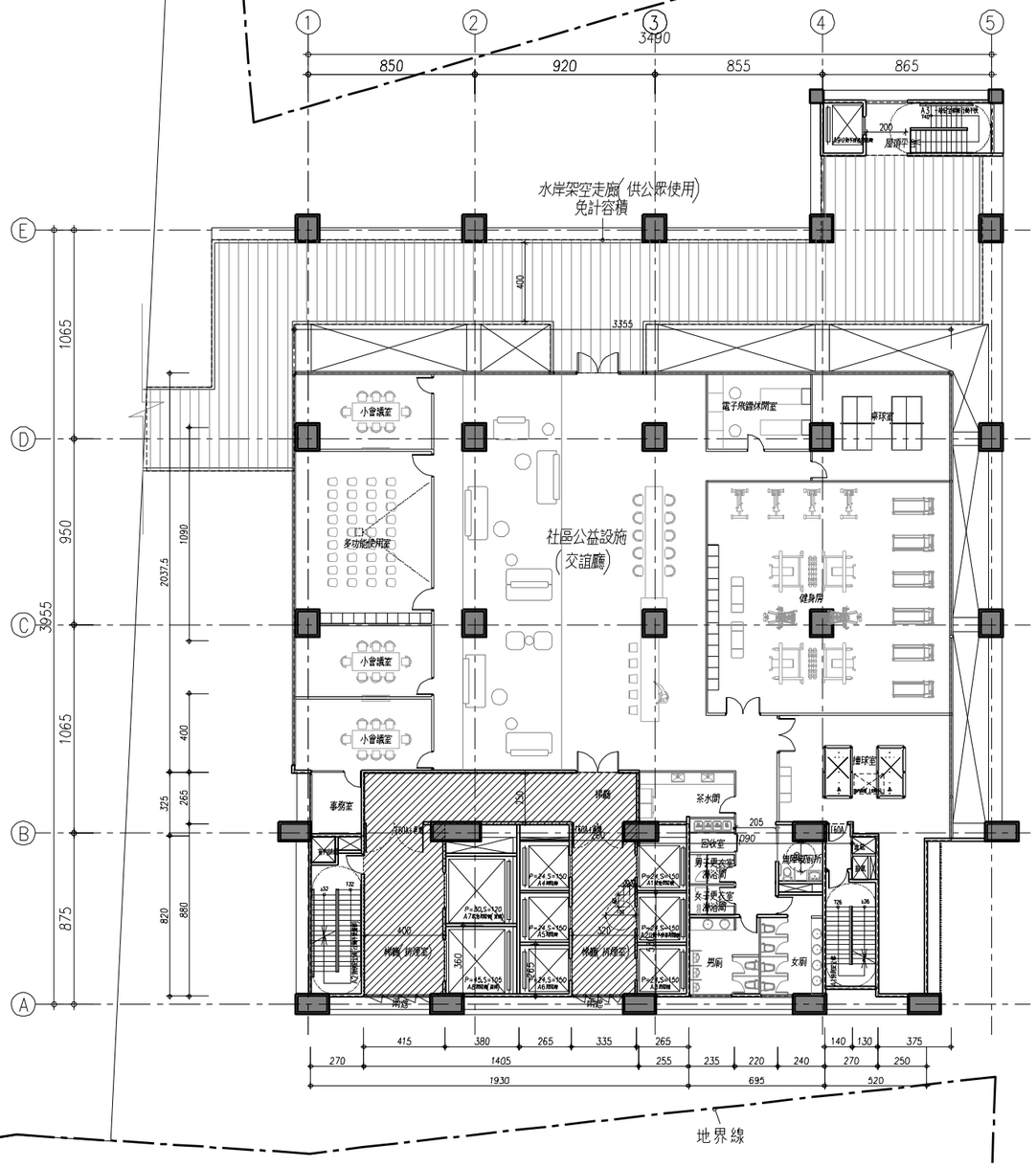


圖 11-12 特(專一)一層平面圖

6M計畫道路

鄰地

特(專三)

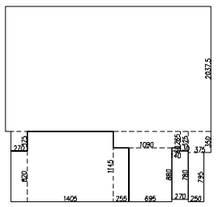


面積計算：
樓地板面積計算：
社區公益設施：33.55x20.375+2.70x3.25+10.90x2.65+
6.95x8.80+1.30x3.25+3.75x3.50+2.50x7.95
=819.63㎡
梯間：2.70x8.20+14.05x11.45+2.55x8.80+1.40x0.60+
2.70x7.80=227.35㎡
合計：819.63㎡+227.35㎡=1046.98㎡
水岸架空走廊：23.36㎡+263.25㎡=286.61㎡ (計樓地板不計容積不計建築面積)
陽台面積計算檢討：
無設陽台
0㎡ < 1046.98㎡x10%=104.70㎡
梯廳面積計算檢討：▨
14.05x2.65+4.15x8.80+3.35x8.80=103.23㎡
103.23㎡ < 1046.98㎡x10%=104.70㎡
陽台與梯廳面積檢討：
0+103.23㎡=103.23㎡
103.23㎡ ≤ 1046.98㎡x15%=157.05㎡
梯間計入容積面積計算：2.65x7.925+2.65x5.30+3.80x3.60=48.73㎡
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㎡-48.73㎡=75.39㎡
容積樓地板面積計算：
1046.98㎡-103.23㎡-75.39㎡-819.63㎡
= 48.73㎡

建築線

1500

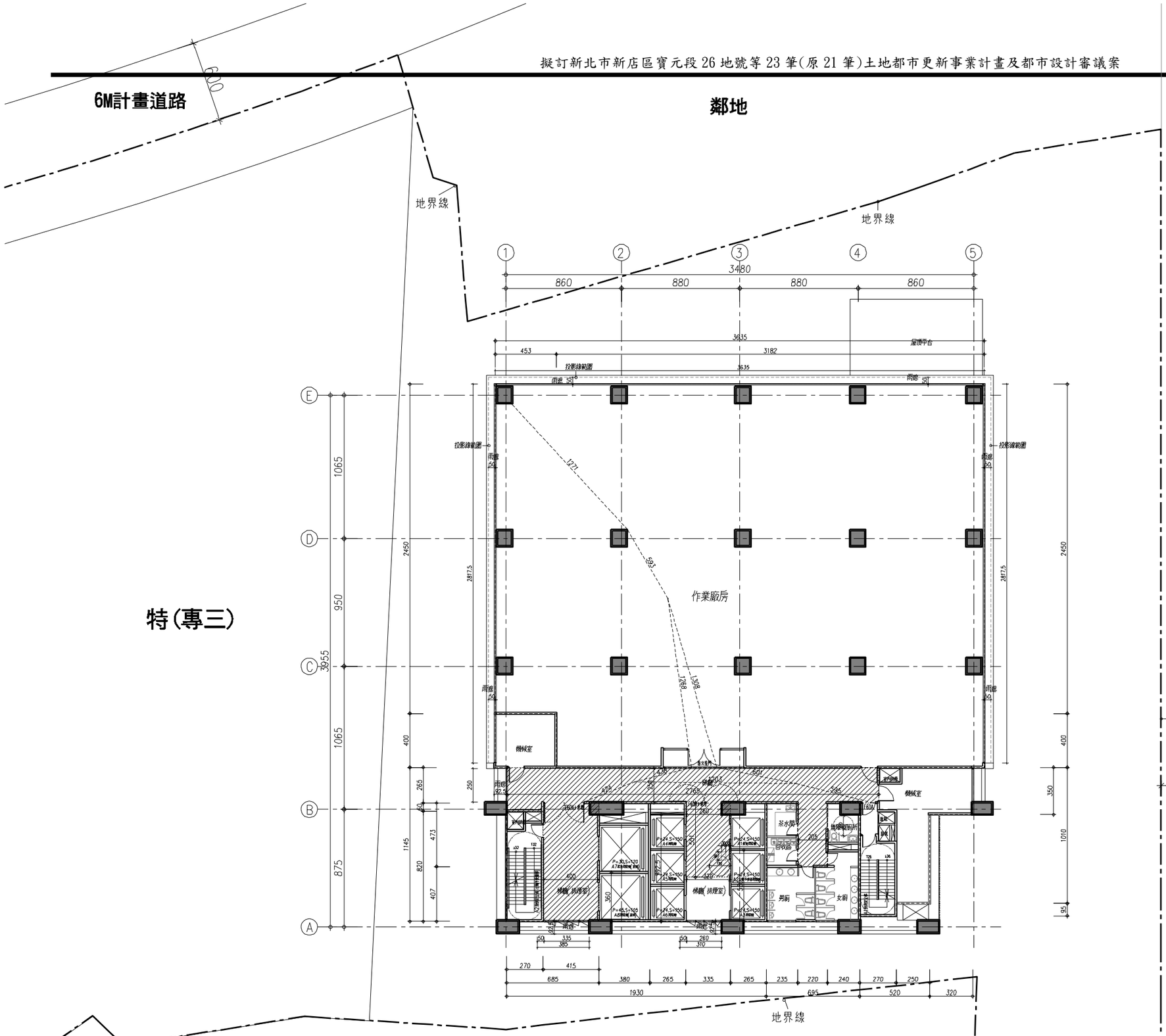
面積計算圖：



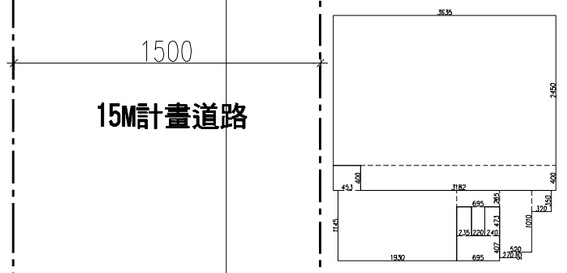
1 二層平面圖
S:1/300

圖 11-13 特(專一)二層平面圖

特(專三)

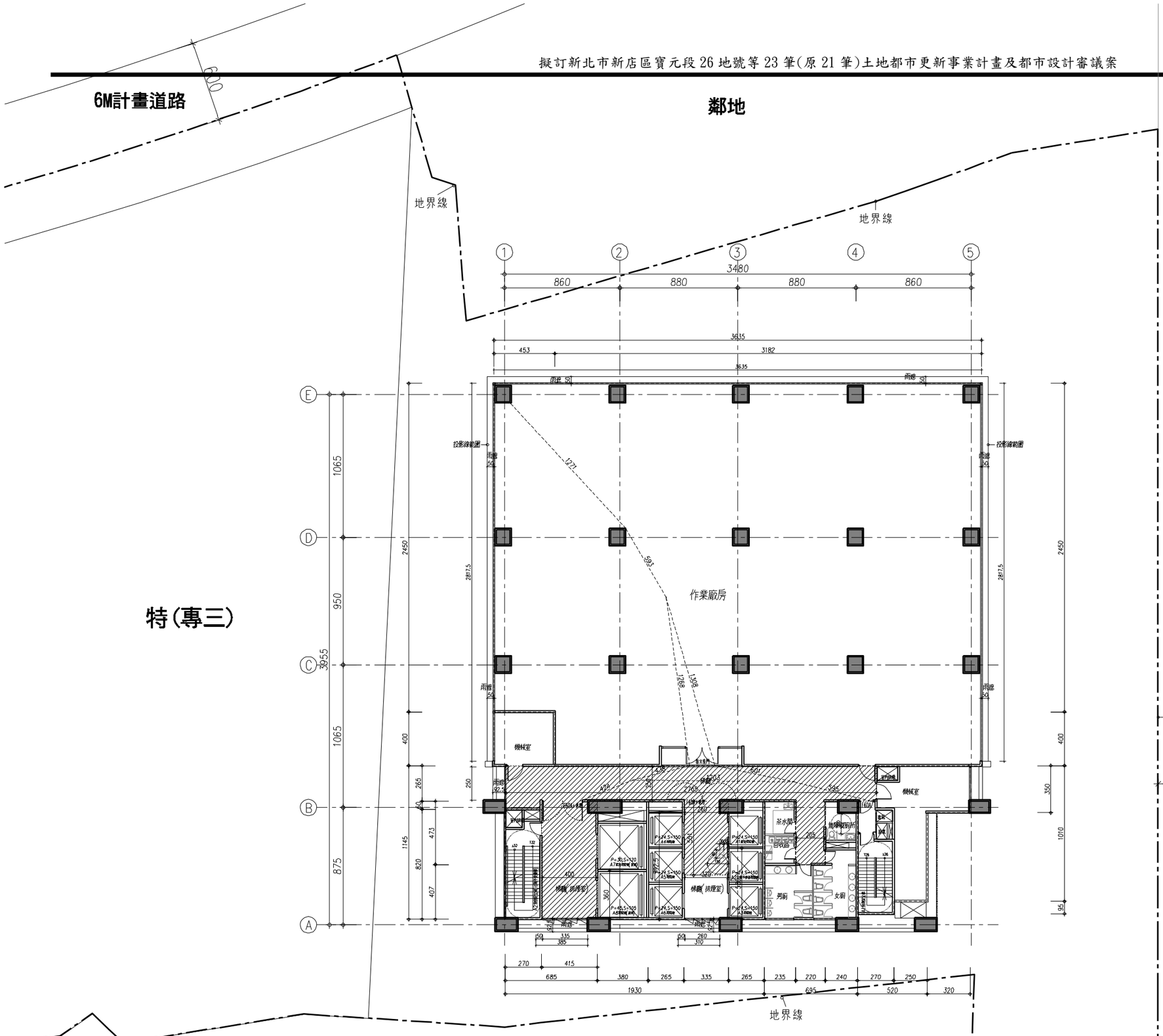


面積計算：
樓地板面積計算：
作業廠房 ：36.35x24.50+31.82x4.0=1017.86㎡
梯間 ：4.53x4.0+19.30x11.45+6.95x2.65+2.20x4.73+
2.70x0.95+5.20x10.10+3.20x3.50=334.21㎡
廁所 ：2.35x4.73+2.40x4.73+6.95x4.07=50.75㎡
合計 ：1017.86㎡+334.21㎡+50.75㎡=1402.82㎡
陽台面積計算檢討：
無設陽台
0㎡ ＜ 1402.82㎡x10%=140.28㎡
梯廳面積計算檢討：▨
27.65x2.65+6.85x0.60+4.15x8.20+3.35x5.51+2.20x4.73
=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㎡
梯間計入容積面積計算: 2.65x7.925+2.65x5.30+3.80x3.60=48.73㎡
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)：
334.21㎡−140.28㎡−48.73㎡=145.20㎡
容積樓地板面積計算：
1402.82㎡−140.28㎡−145.20㎡ ＝ 1117.34㎡
法規檢討：
第93條: 步行距離檢討
作業廠房 ：12.71+5.93+12.68+4.38+4.24=39.94M <70M OK!!
第95條: 重樓步行距離檢討
作業廠房 ：12.71+5.93=18.64M <70M/2=35M OK!!
面積計算圖：

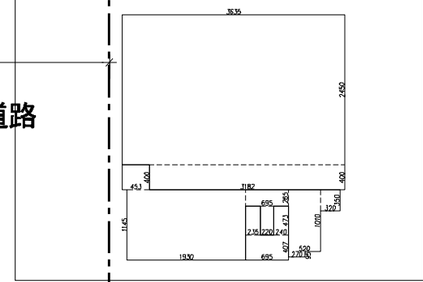


1 三層平面圖
S:1/300

圖 11-14　特(專一)三層平面圖

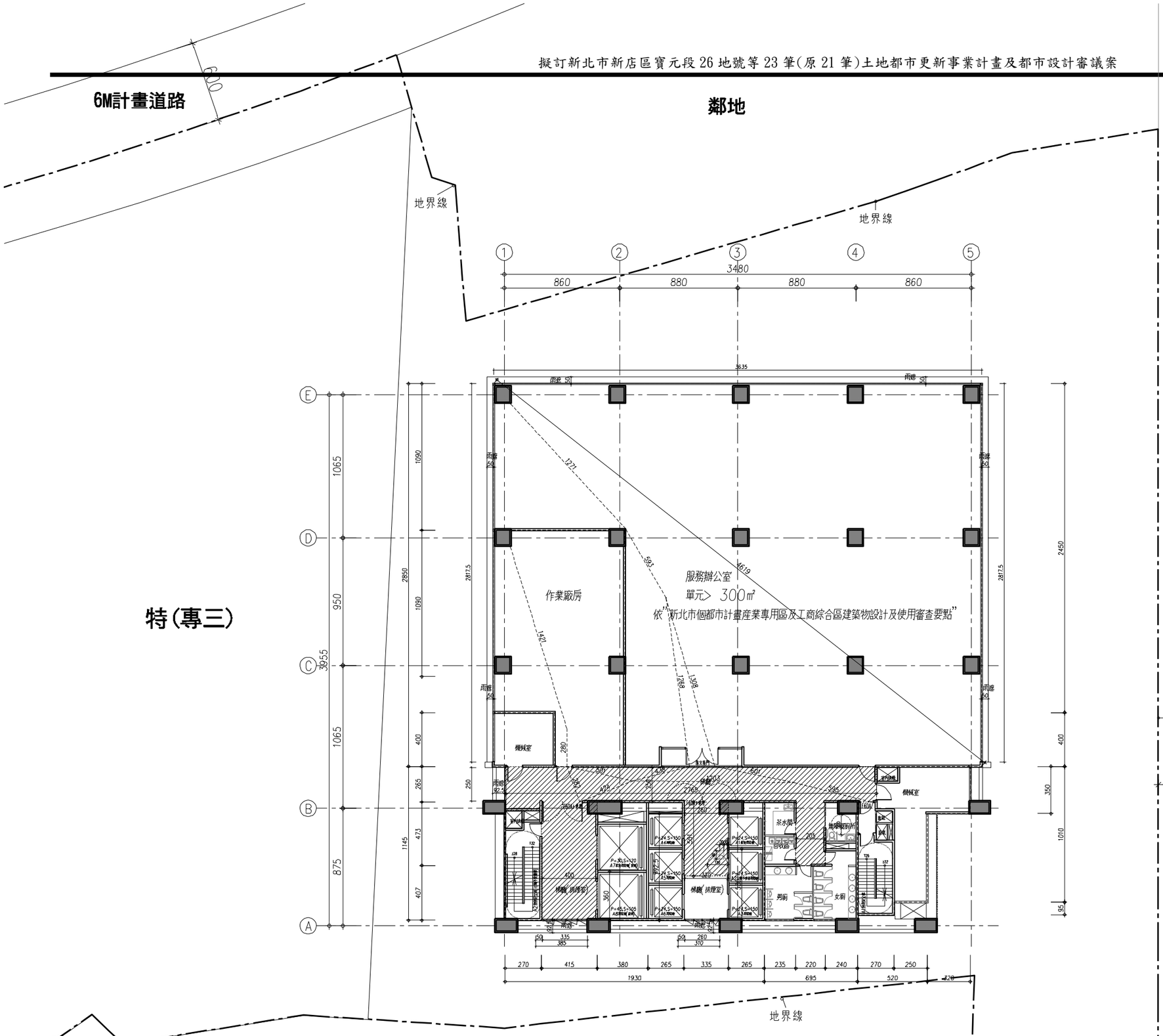


面積計算：
樓地板面積計算：
作業廠房 ：36.35x24.50+31.82x4.0=1017.86㎡
梯間 ：4.53x4.0+19.30x11.45+6.95x2.65+2.20x4.73+
2.70x0.95+5.20x10.10+3.20x3.50=334.21㎡
廁所 ：2.35x4.73+2.40x4.73+6.95x4.07=50.75㎡
合計 ：1017.86㎡+334.21㎡+50.75㎡=1402.82㎡
陽台面積計算檢討：
無設陽台
0㎡ ＜ 1402.82㎡x10%=140.28㎡
梯廳面積計算檢討：▨
27.65x2.65+6.85x0.60+4.15x8.20+3.35x5.51+2.20x4.73
=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㎡
梯間計入容積面積計算: 2.65x7.925+2.65x5.30+3.80x3.60=48.73㎡
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)：
334.21㎡−140.28㎡−48.73㎡=145.20㎡
容積樓地板面積計算：
1402.82㎡−140.28㎡−145.20㎡ ＝ 1117.34㎡
法規檢討：
第93條: 步行距離檢討
作業廠房 ：12.71+5.93+12.68+4.38+4.24=39.94M <70M OK!!
第95條: 重複步行距離檢討
作業廠房 ：12.71+5.93=18.64M <70M/2=35M OK!!
面積計算圖：

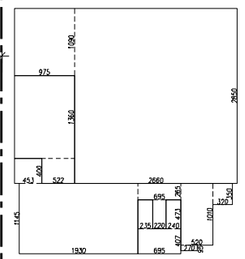


1 — 四層至九層平面圖
S:1/300

圖 11-15　特(專一)四至九層平面圖



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 ：9.75x13.60+5.22x4.0=153.48㎡
梯間 ：4.53x4.0+19.30x11.45+6.95x2.65+2.20x4.73+
2.70x0.95+5.20x10.10+3.20x3.50=334.21㎡
廁所 ：2.35x4.73+2.40x4.73+6.95x4.07=50.75㎡
合計 ：864.38㎡+153.48㎡+334.21㎡+50.75㎡=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+140.21=140.21㎡
140.28㎡ ≦ 1402.82㎡x15%=210.42㎡
梯間計入容積面積計算: 2.65x7.925+2.65x5.30+3.80x3.60=48.73㎡
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)：
334.21㎡-140.28㎡-48.73㎡=145.20㎡
容積樓地板面積計算：
1402.82㎡-140.28㎡-145.20㎡ = 1117.34㎡
法規檢討：
第93條: 步行距離檢討
服務辦公室 ：12.71+5.93+12.68+4.38+4.24=39.94M<40M OK!!
作業廠房 ：14.27+2.80+2.82=19.89M <70M OK!!
第95條: 重樓步行距離檢討
服務辦公室 ：12.71+5.93=18.64M <40M/2=20M OK!!
作業廠房 ：14.27+2.80=17.07M <70M/2=35M OK!!
面積計算圖：

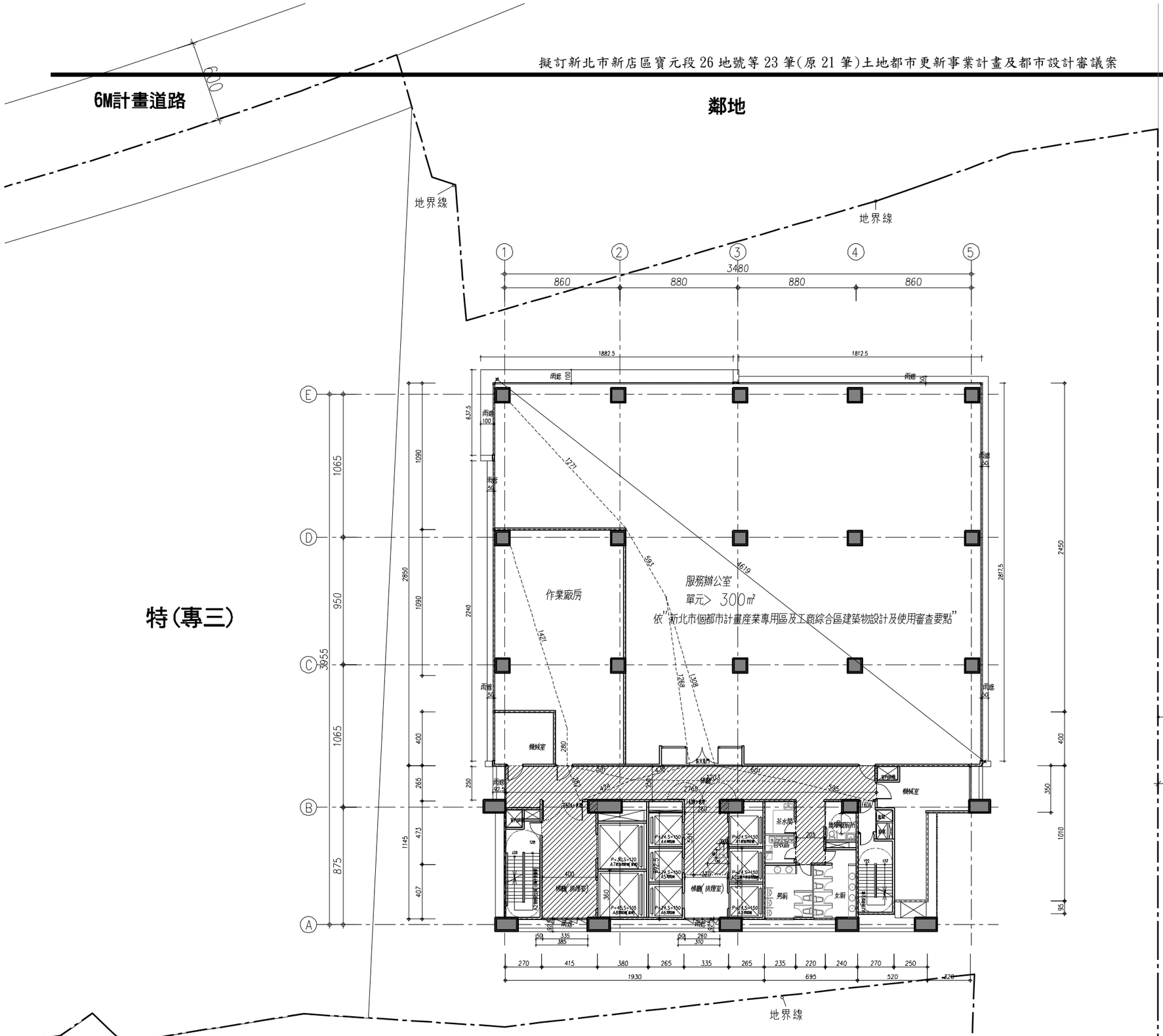


1 / —

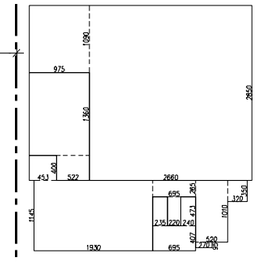
十層至十一層平面圖

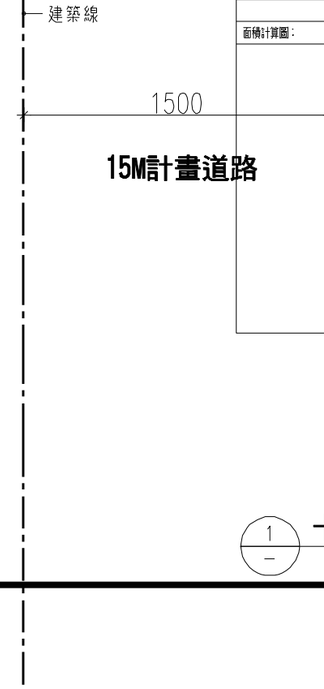
S:1/300

圖 11-16　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：9.75x13.60+5.22x4.0=153.48㎡
梯間：4.53x4.0+19.30x11.45+6.95x2.65+2.20x4.73+
2.70x0.95+5.20x10.10+3.20x3.50=334.21㎡
廁所：2.35x4.73+2.40x4.73+6.95x4.07=50.75㎡
合計：864.38㎡+153.48㎡+334.21㎡+50.75㎡=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㎡
梯間計入容積面積計算: 2.65x7.925+2.65x5.30+3.80x3.60=48.73㎡
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)：
334.21㎡-140.28㎡-48.73㎡=145.20㎡
容積樓地板面積計算：
1402.82㎡-140.28㎡-145.20㎡ = 1117.34㎡
法規檢討：
第93條: 步行距離檢討
服務辦公室：12.71+5.93+12.68+4.38+4.24=39.94M<40M OK!!
作業廠房：14.27+2.80+2.82=19.89M <70M OK!!
第95條: 重樓步行距離檢討
服務辦公室：12.71+5.93=18.64M <40M/2=20M OK!!
作業廠房：14.27+2.80=17.07M <70M/2=35M OK!!
面積計算圖：



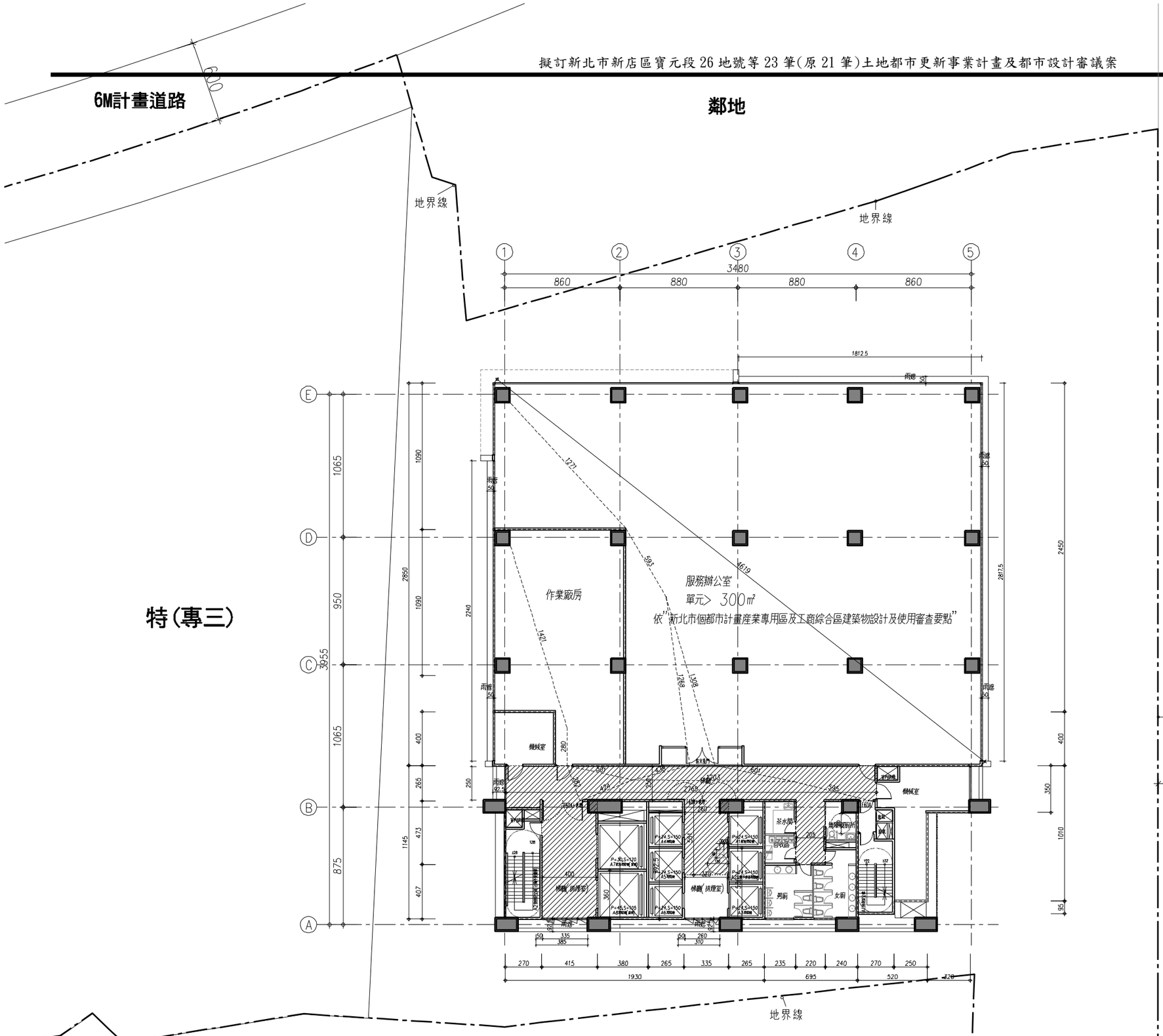


1 / —

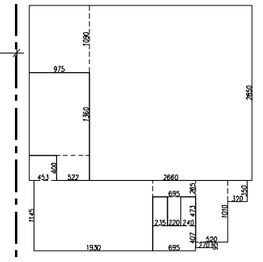
十二層平面圖

S:1/300

圖 11-17　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：9.75x13.60+5.22x4.0=153.48㎡
梯間：4.53x4.0+19.30x11.45+6.95x2.65+2.20x4.73+
2.70x0.95+5.20x10.10+3.20x3.50=334.21㎡
廁所：2.35x4.73+2.40x4.73+6.95x4.07=50.75㎡
合計：864.38㎡+153.48㎡+334.21㎡+50.75㎡=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㎡
梯間計入容積面積計算: 2.65x7.925+2.65x5.30+3.80x3.60=48.73㎡
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)：
334.21㎡-140.28㎡-48.73㎡=145.20㎡
容積樓地板面積計算：
1402.82㎡-140.28㎡-145.20㎡ = 1117.34㎡
法規檢討：
第93條: 步行距離檢討
服務辦公室：12.71+5.93+12.68+4.38+4.24=39.94M<40M OK!!
作業廠房：14.27+2.80+2.82=19.89M <70M OK!!
第95條: 重樓步行距離檢討
服務辦公室：12.71+5.93=18.64M <40M/2=20M OK!!
作業廠房：14.27+2.80=17.07M <70M/2=35M OK!!
面積計算圖：



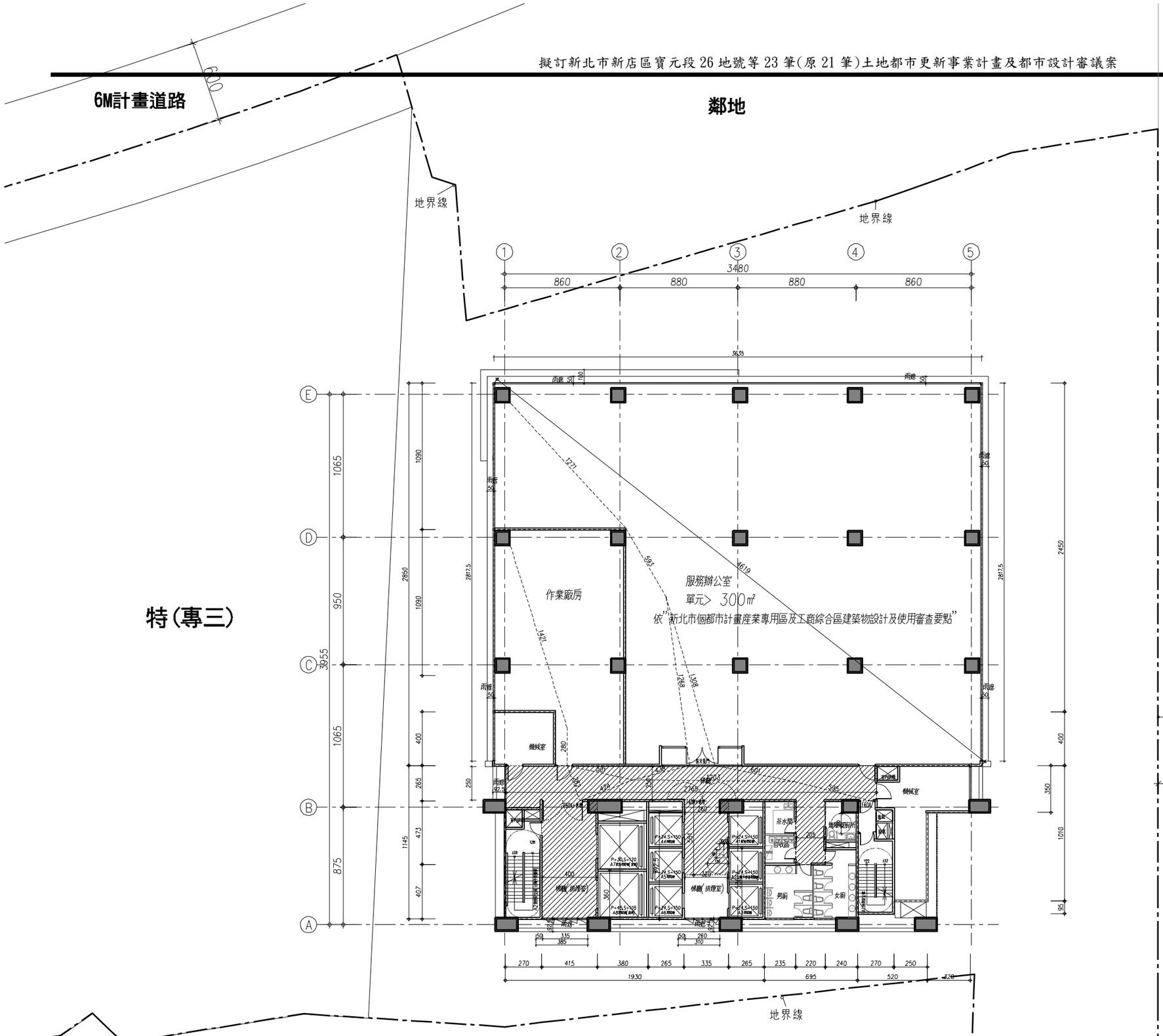


1 / —

十三層至十四層平面圖

S:1/300

圖 11-18 特(專一)十三至十四層平面



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：9.75x13.60+5.22x4.0=153.48㎡

梯間：4.53x4.0+19.30x11.45+6.95x2.65+2.20x4.73+
2.70x0.95+5.20x10.10+3.20x3.50=334.21㎡

廁所：2.35x4.73+2.40x4.73+6.95x4.07=50.75㎡

合計：864.38㎡+153.48㎡+334.21㎡+50.75㎡=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㎡

梯間計入容積面積計算：2.65x7.925+2.65x5.30+3.80x3.60=48.73㎡

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)：

334.21㎡−140.28㎡−48.73㎡=145.20㎡

容積樓地板面積計算：

1402.82㎡−140.28㎡−145.20㎡ = 1117.34㎡

法規檢討：

第93條: 步行距離檢討

服務辦公室：12.71+5.93+12.68+4.38+4.24=39.94M<40M OK!!

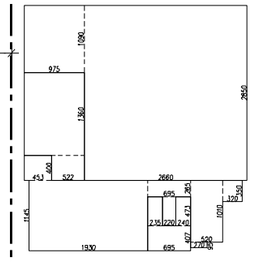
作業廠房：14.27+2.80+2.82=19.89M <70M OK!!

第95條: 重樓步行距離檢討

服務辦公室：12.71+5.93=18.64M <40M/2=20M OK!!

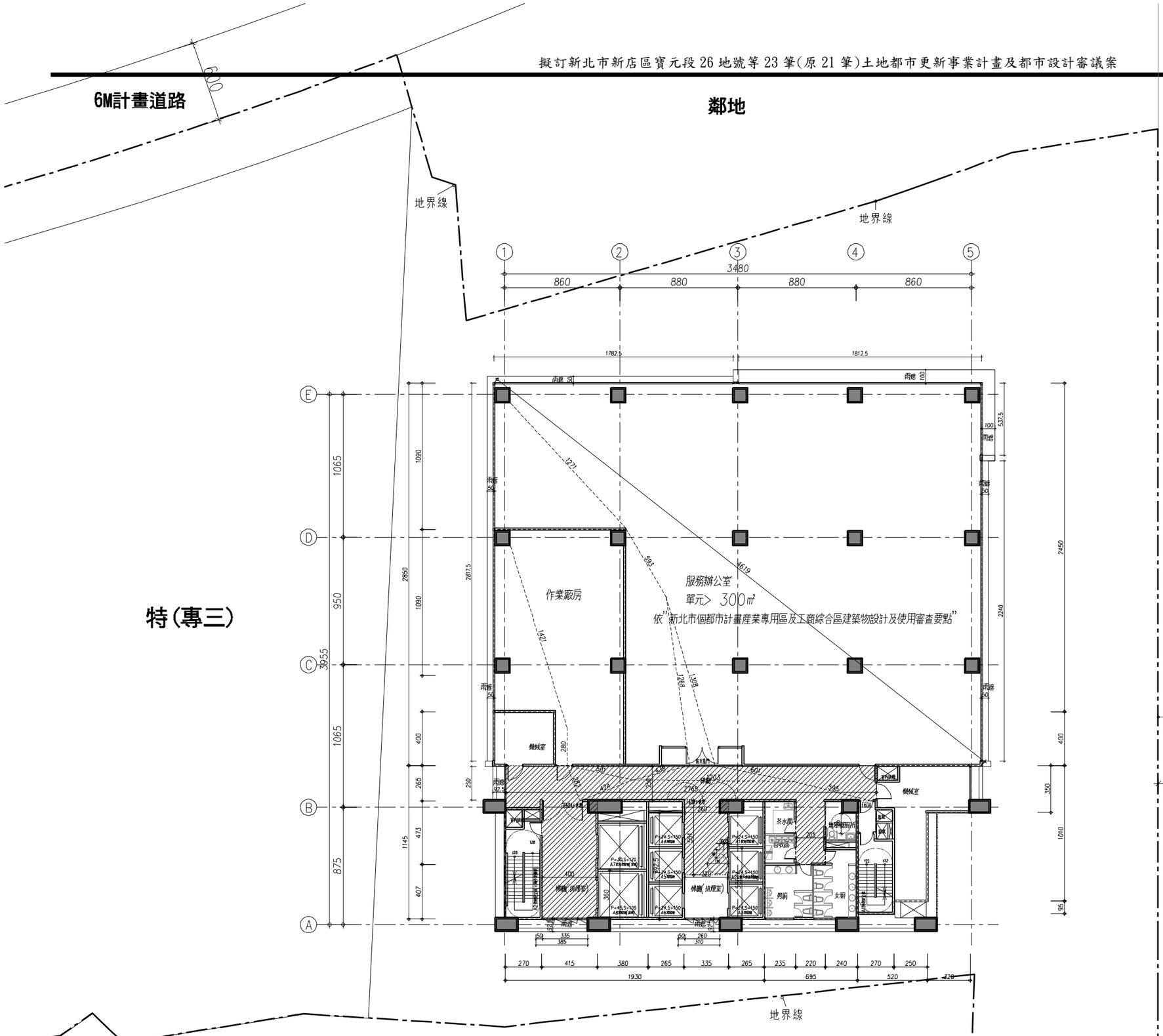
作業廠房：14.27+2.80=17.07M <70M/2=35M OK!!

面積計算圖：

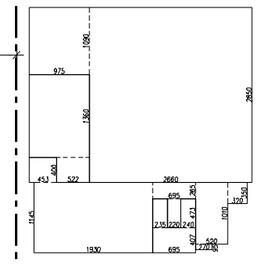


1 十五層平面圖
S:1/300

圖 11-19 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：9.75x13.60+5.22x4.0=153.48㎡
梯間：4.53x4.0+19.30x11.45+6.95x2.65+2.20x4.73+
2.70x0.95+5.20x10.10+3.20x3.50=334.21㎡
廁所：2.35x4.73+2.40x4.73+6.95x4.07=50.75㎡
合計：864.38㎡+153.48㎡+334.21㎡+50.75㎡=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㎡
梯間計入容積面積計算: 2.65x7.925+2.65x5.30+3.80x3.60=48.73㎡
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)：
334.21㎡-140.28㎡-48.73㎡=145.20㎡
容積樓地板面積計算：
1402.82㎡-140.28㎡-145.20㎡ = 1117.34㎡
法規檢討：
第93條: 步行距離檢討
服務辦公室：12.71+5.93+12.68+4.38+4.24=39.94M<40M OK!!
作業廠房：14.27+2.80+2.82=19.89M <70M OK!!
第95條: 重樓步行距離檢討
服務辦公室：12.71+5.93=18.64M <40M/2=20M OK!!
作業廠房：14.27+2.80=17.07M <70M/2=35M OK!!
面積計算圖：



建築線

1500

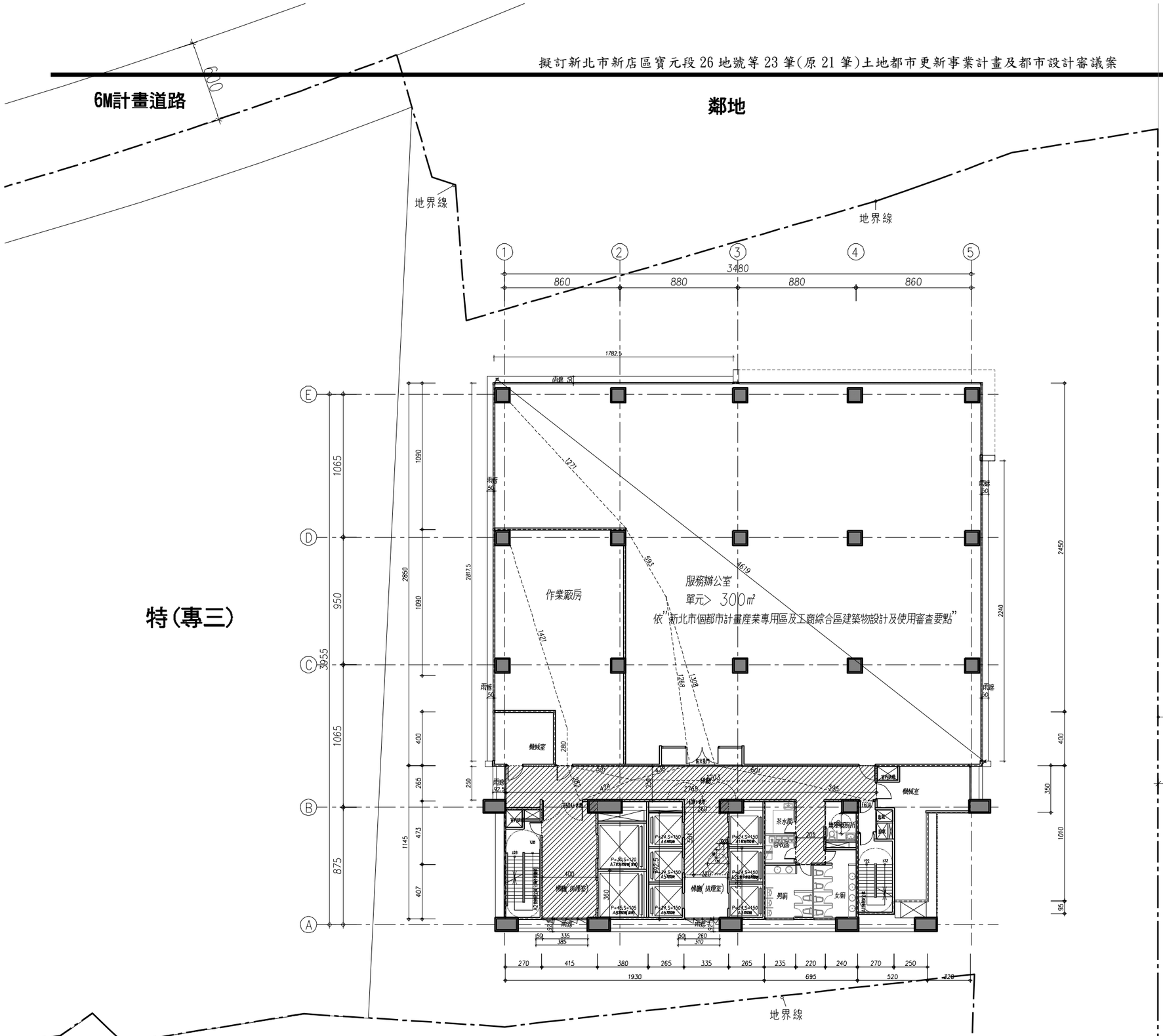
15M計畫道路

1 / —

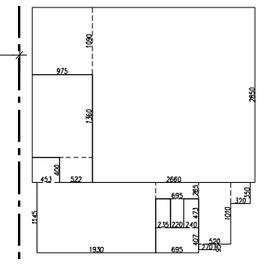
十六層平面圖

S:1/300

圖 11-20 特(專一)十六層平面圖

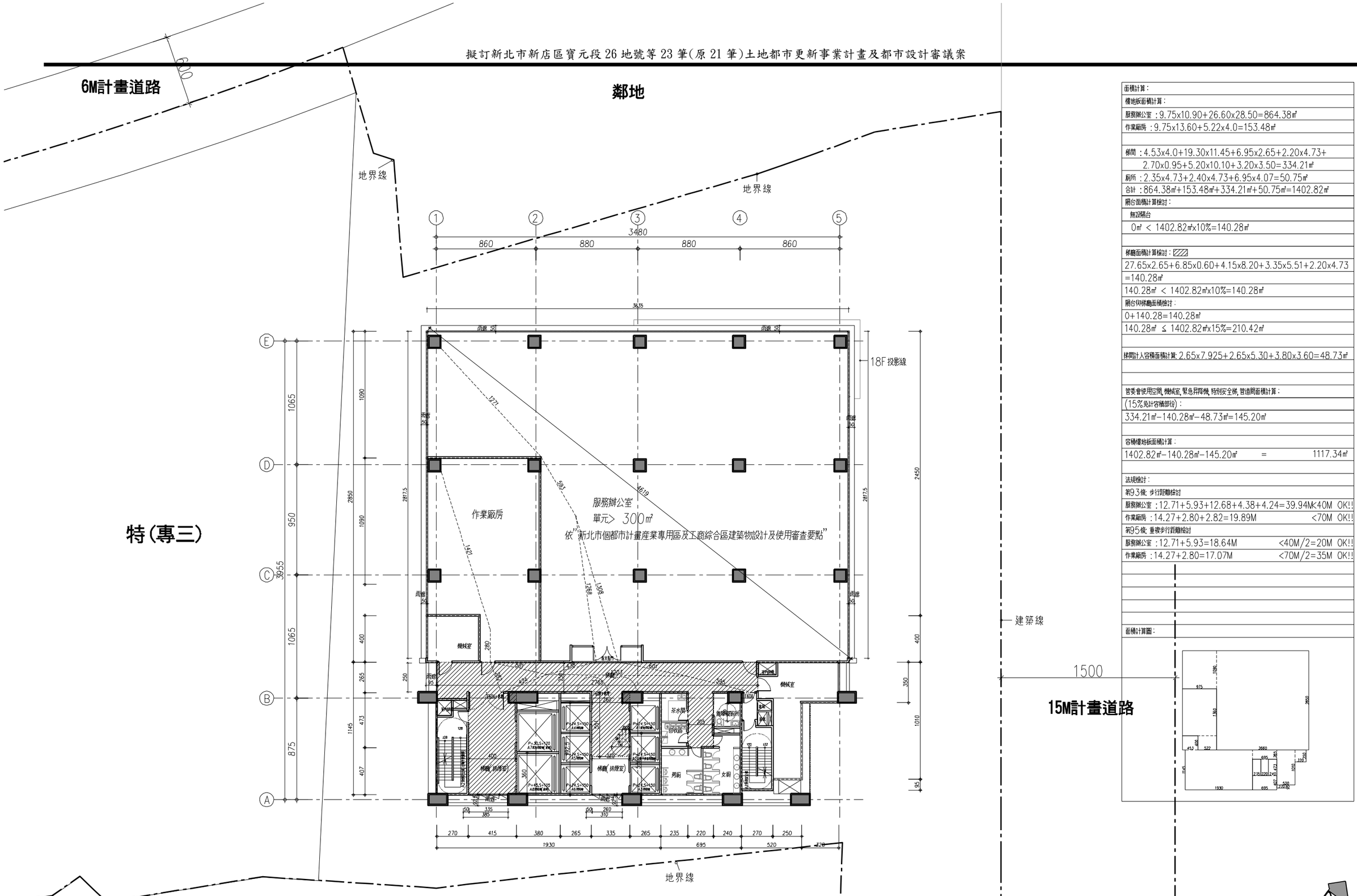


面積計算：
樓地板面積計算：
服務辦公室：9.75x10.90+26.60x28.50=864.38㎡
作業廠房：9.75x13.60+5.22x4.0=153.48㎡
梯間：4.53x4.0+19.30x11.45+6.95x2.65+2.20x4.73+
2.70x0.95+5.20x10.10+3.20x3.50=334.21㎡
廁所：2.35x4.73+2.40x4.73+6.95x4.07=50.75㎡
合計：864.38㎡+153.48㎡+334.21㎡+50.75㎡=1402.82㎡
陽台面積計算檢討：
無設陽台
0㎡ < 1402.82㎡x10%=140.28㎡
梯廳面積計算檢討：▨
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㎡
梯間計入容積面積計算: 2.65x7.925+2.65x5.30+3.80x3.60=48.73㎡
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)：
334.21㎡-140.28㎡-48.73㎡=145.20㎡
容積樓地板面積計算：
1402.82㎡-140.28㎡-145.20㎡ = 1117.34㎡
法規檢討：
第93條: 步行距離檢討
服務辦公室：12.71+5.93+12.68+4.38+4.24=39.94M<40M OK!!
作業廠房：14.27+2.80+2.82=19.89M <70M OK!!
第95條: 重樓步行距離檢討
服務辦公室：12.71+5.93=18.64M <40M/2=20M OK!!
作業廠房：14.27+2.80=17.07M <70M/2=35M OK!!
面積計算圖：



1 / — 十七層平面圖
S:1/300

圖 11-21 特(專一)十七層平面圖



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：9.75x13.60+5.22x4.0=153.48㎡
梯間：4.53x4.0+19.30x11.45+6.95x2.65+2.20x4.73+
2.70x0.95+5.20x10.10+3.20x3.50=334.21㎡
廁所：2.35x4.73+2.40x4.73+6.95x4.07=50.75㎡
合計：864.38㎡+153.48㎡+334.21㎡+50.75㎡=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㎡
梯間計入容積面積計算: 2.65x7.925+2.65x5.30+3.80x3.60=48.73㎡
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)：
334.21㎡-140.28㎡-48.73㎡=145.20㎡
容積樓地板面積計算：
1402.82㎡-140.28㎡-145.20㎡ = 1117.34㎡
法規檢討：
第93條: 步行距離檢討
服務辦公室：12.71+5.93+12.68+4.38+4.24=39.94M<40M OK!!
作業廠房：14.27+2.80+2.82=19.89M <70M OK!!
第95條: 重樓步行距離檢討
服務辦公室：12.71+5.93=18.64M <40M/2=20M OK!!
作業廠房：14.27+2.80=17.07M <70M/2=35M OK!!
面積計算圖：

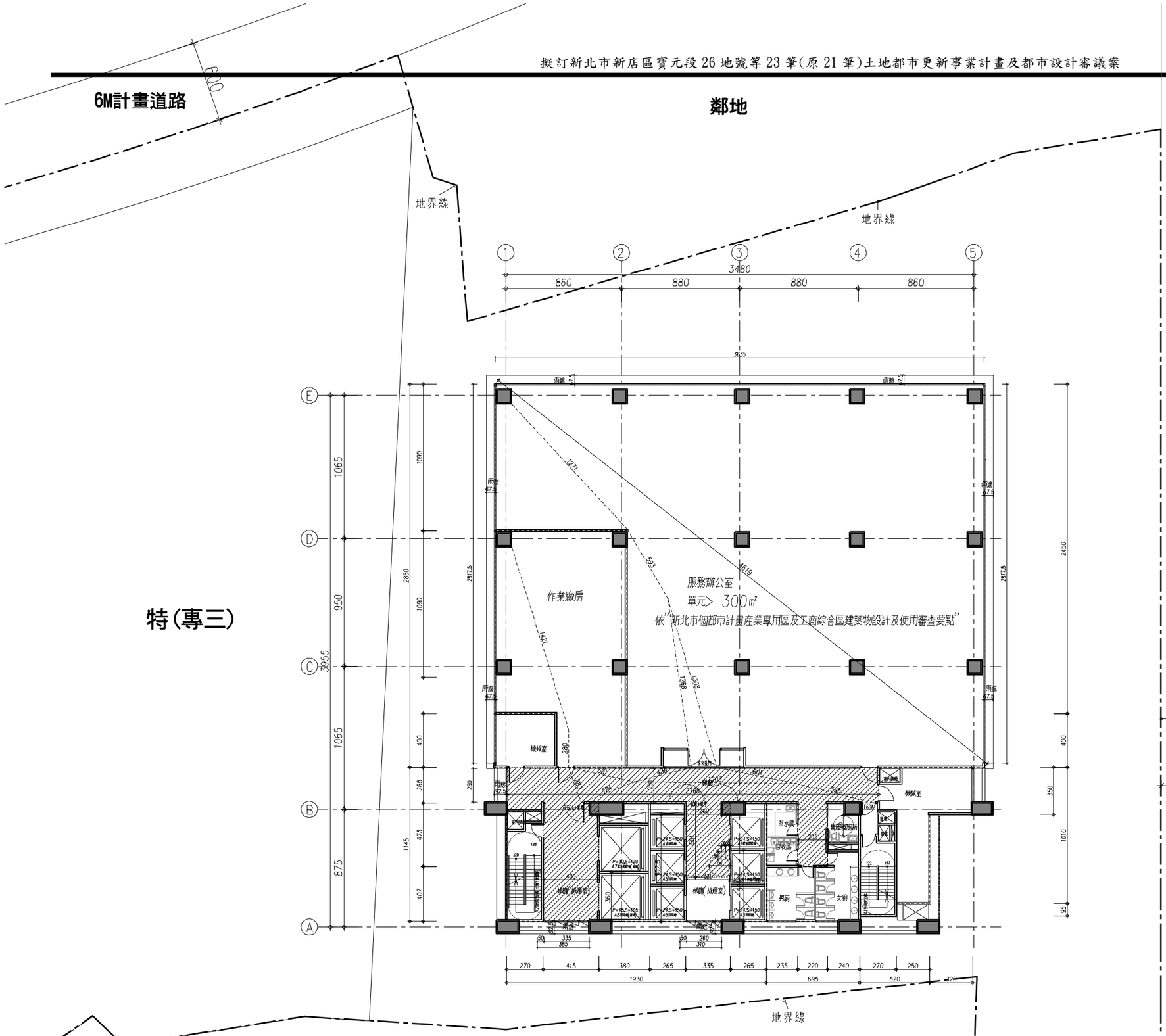
1 / —

十八層至二十層平面圖

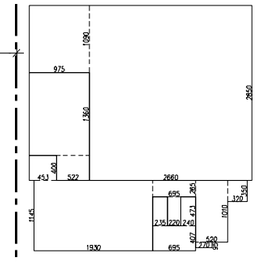
S:1/300

圖 11-22 特(專一)十八至二十層平面圖

特(專三)



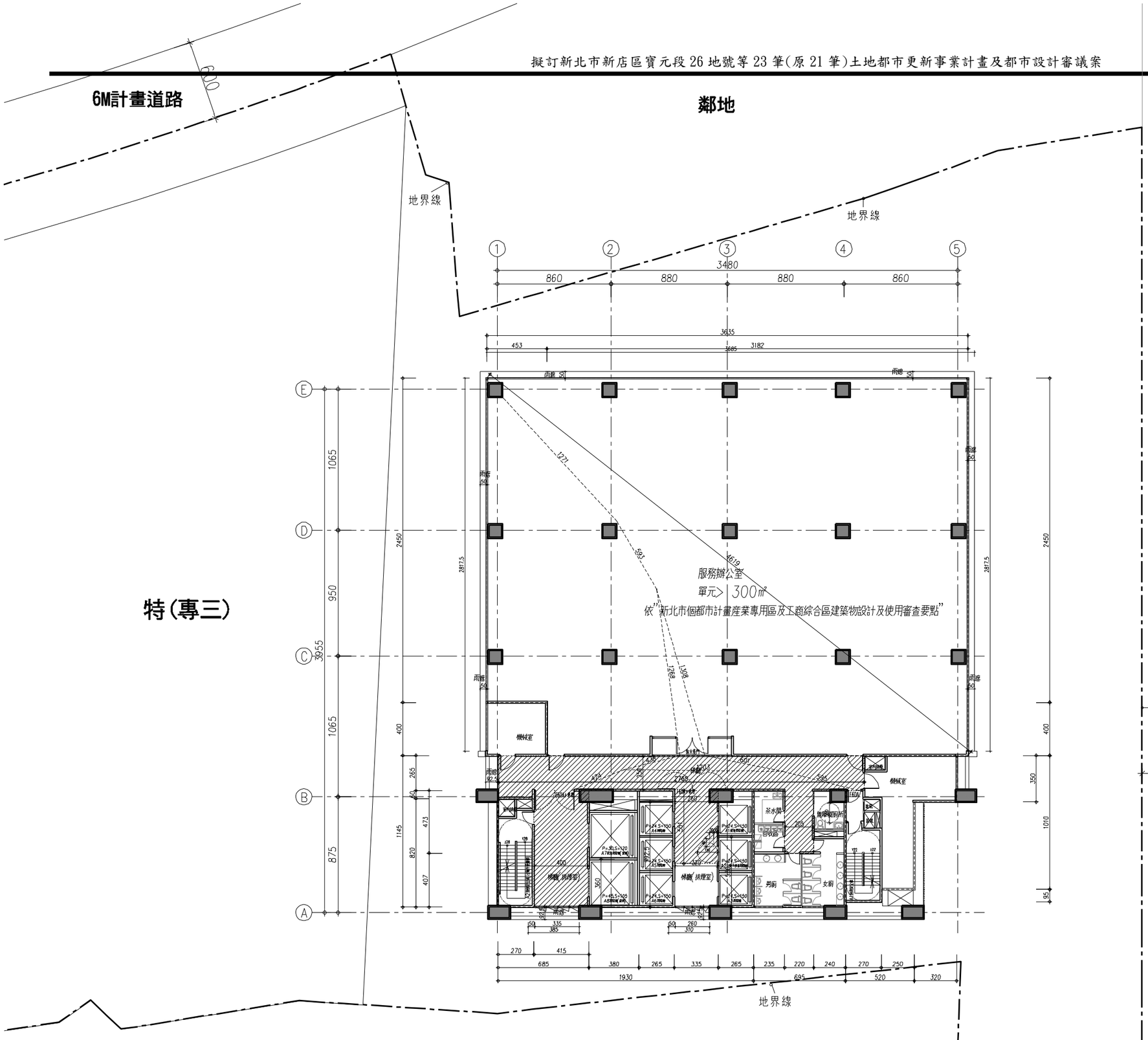
面積計算：
樓地板面積計算：
服務辦公室 ：9.75x10.90+26.60x28.50=864.38㎡
作業廠房 ：9.75x13.60+5.22x4.0=153.48㎡
梯間 ：4.53x4.0+19.30x11.45+6.95x2.65+2.20x4.73+
2.70x0.95+5.20x10.10+3.20x3.50=334.21㎡
廁所 ：2.35x4.73+2.40x4.73+6.95x4.07=50.75㎡
合計 ：864.38㎡+153.48㎡+334.21㎡+50.75㎡=1402.82㎡
陽台面積計算檢討：
無設陽台
0㎡ ＜ 1402.82㎡x10%=140.28㎡
梯廳面積計算檢討：▨
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㎡
梯間計入容積面積計算: 2.65x7.925+2.65x5.30+3.80x3.60=48.73㎡
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)：
334.21㎡−140.28㎡−48.73㎡=145.20㎡
容積樓地板面積計算：
1402.82㎡−140.28㎡−145.20㎡ ＝ 1117.34㎡
法規檢討：
第93條: 步行距離檢討
服務辦公室 ：12.71+5.93+12.68+4.38+4.24=39.94M<40M OK!!
作業廠房 ：14.27+2.80+2.82=19.89M <70M OK!!
第95條: 重樓步行距離檢討
服務辦公室 ：12.71+5.93=18.64M <40M/2=20M OK!!
作業廠房 ：14.27+2.80=17.07M <70M/2=35M OK!!
面積計算圖：





1 / —
二十一層至二十二層平面圖
S:1/300

圖 11-23 特(專一) 二十一至二十二層平面圖



面積計算：

樓地板面積計算：

服務辦公室：36.35x24.50+31.82x4.0=1017.86㎡

梯間：4.53x4.0+19.30x11.45+6.95x2.65+2.20x4.73+
2.70x0.95+5.20x10.10+3.20x3.50=334.21㎡

廁所：2.35x4.73+2.40x4.73+6.95x4.07=50.75㎡

合計：1017.86㎡+334.21㎡+50.75㎡=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+140.21=140.21㎡

140.28㎡ ≤ 1402.82㎡x15%=210.42㎡

梯間計入容積面積計算: 2.65x7.925+2.65x5.30+3.80x3.60=48.73㎡

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)：

334.21㎡-140.28㎡-48.73㎡=145.20㎡

容積樓地板面積計算：

1402.82㎡-140.28㎡-145.20㎡ = 1117.34㎡

法規檢討：

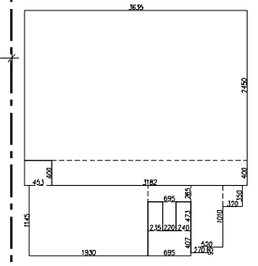
第93條: 步行距離檢討

服務辦公室：12.71+5.93+12.68+4.38+4.24=39.94M<40M OK!!

第95條: 重樓步行距離檢討

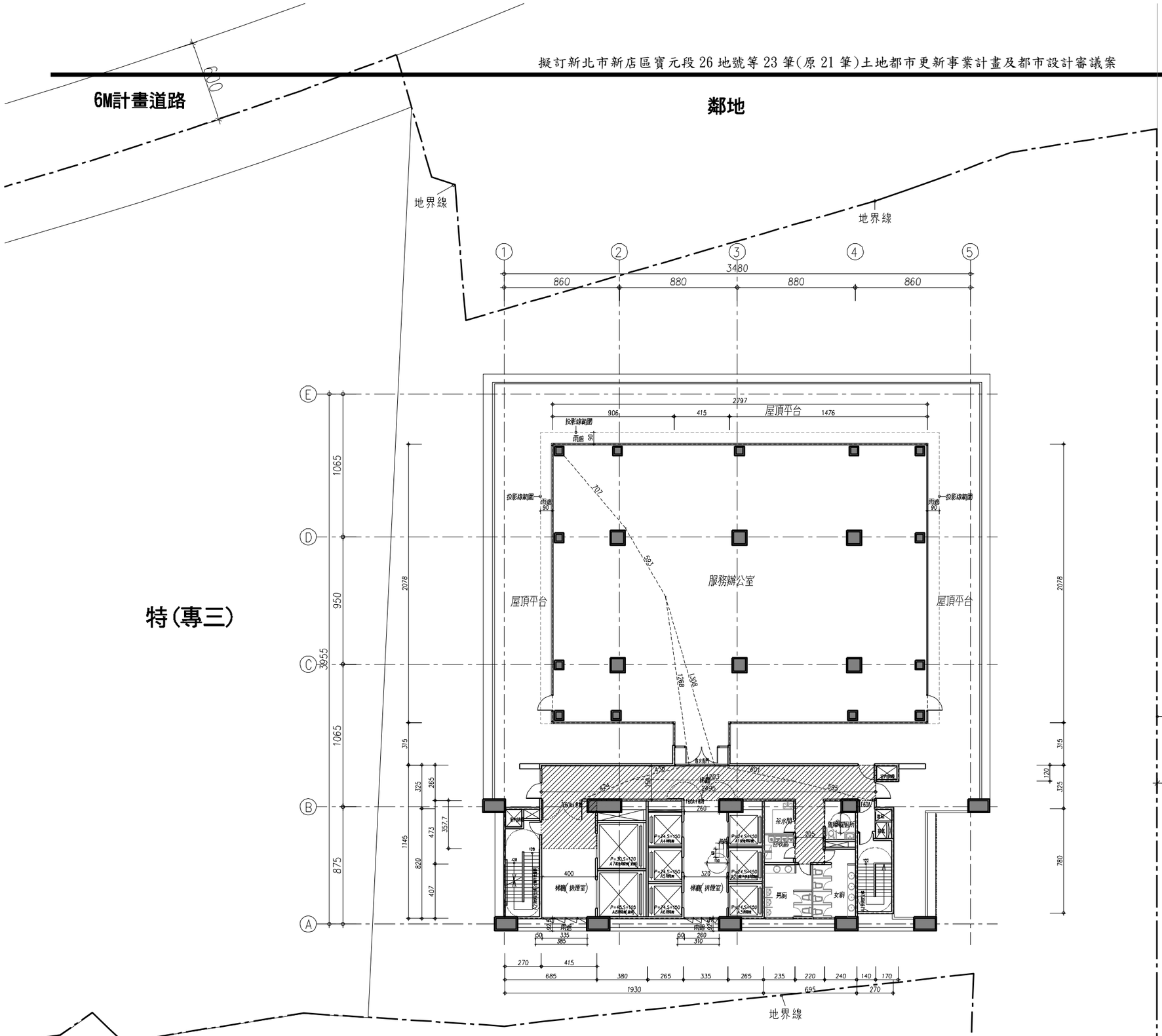
服務辦公室：12.71+5.93=18.64M <40M/2=20M OK!!

面積計算圖：

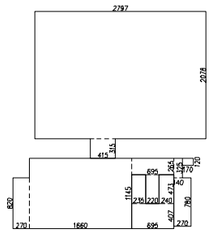


1 二十三層平面圖
S:1/300

圖 11-24 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：27.97x20.78+4.15x3.15=594.29㎡
梯間：2.70x8.20+16.60x11.45+6.95x2.65+2.20x4.73+
2.70x7.80+1.40x3.25+1.70x1.20=268.68㎡
廁所：2.35x4.73+2.40x4.73+6.95x4.07=50.75㎡
合計：594.29㎡+268.68㎡+50.75㎡=913.72㎡
陽台面積計算檢討：
無設陽台
0㎡ ＜ 913.72㎡x10%=91.37㎡
梯廳面積計算檢討：▨
91.37㎡ ＜ 913.72㎡x10%=91.37㎡
陽台與梯廳面積檢討：
0+91.37=91.37㎡
91.37㎡ ≦ 913.72㎡x15%=137.06㎡
梯間計入容積面積計算：2.65x7.925+2.65x5.30+3.80x3.60=48.73㎡
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)：
268.68㎡−91.37㎡−48.73㎡=128.58㎡
容積樓地板面積計算：
913.72㎡−91.37㎡−128.58㎡ ＝ 693.77㎡
法規檢討：
第93條: 步行距離檢討
服務辦公室：7.07+5.93+12.68+4.38+4.24=34.30M<40M OK!!
第95條: 重樓步行距離檢討
服務辦公室：7.07+5.93=13.0M <40M/2=20M OK!!
面積計算圖：



1 二十四層平面圖
S:1/300

圖 11-25 特(專一)二十四層平面圖

6M計畫道路

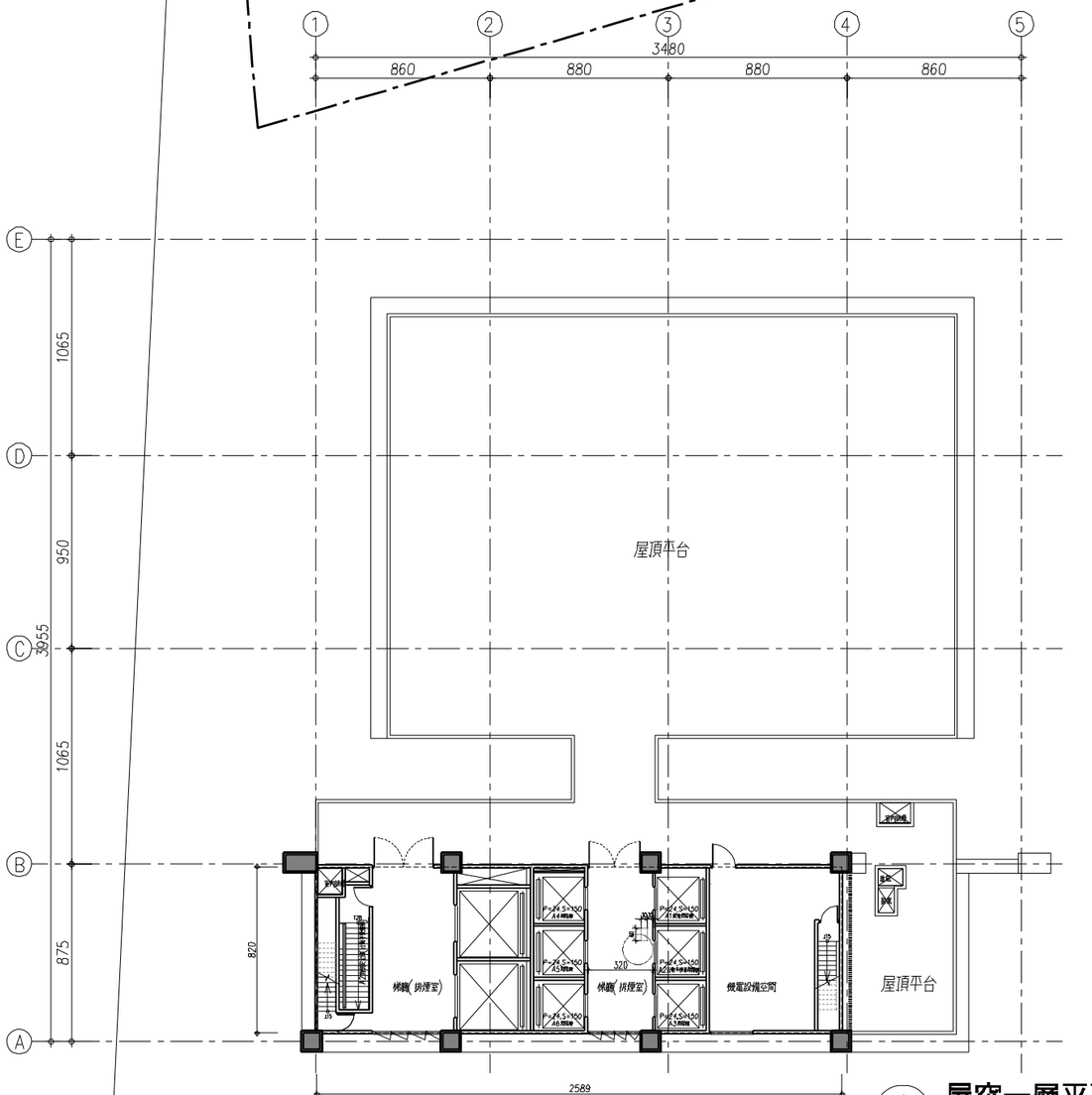
鄰地

特(專三)

地界線

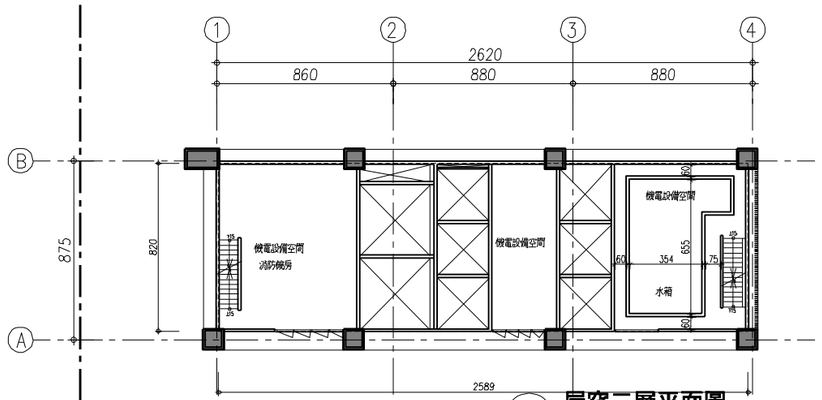
地界線

面積計算：
樓地板面積計算：
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㎡ < 1415.50㎡ x 15%=212.33㎡ OK!!

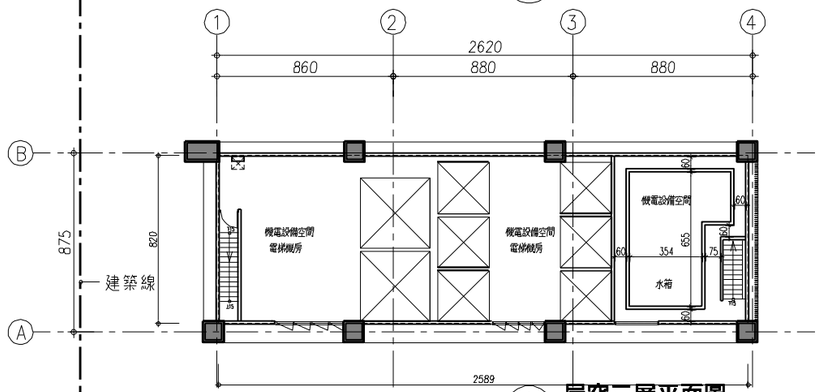


1 屋突一層平面圖

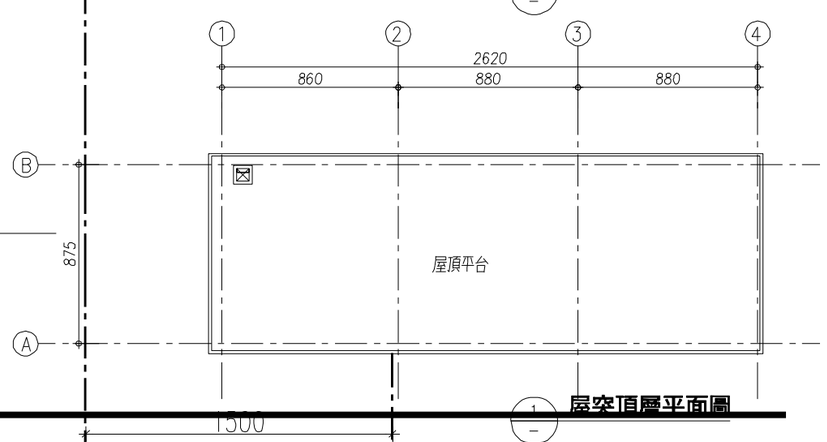
S:1/300



1 屋突二層平面圖



1 屋突三層平面圖



1 屋突頂層平面圖

15M計畫道路

地界線

圖 11-26 特(專一)屋突一至三層平面圖

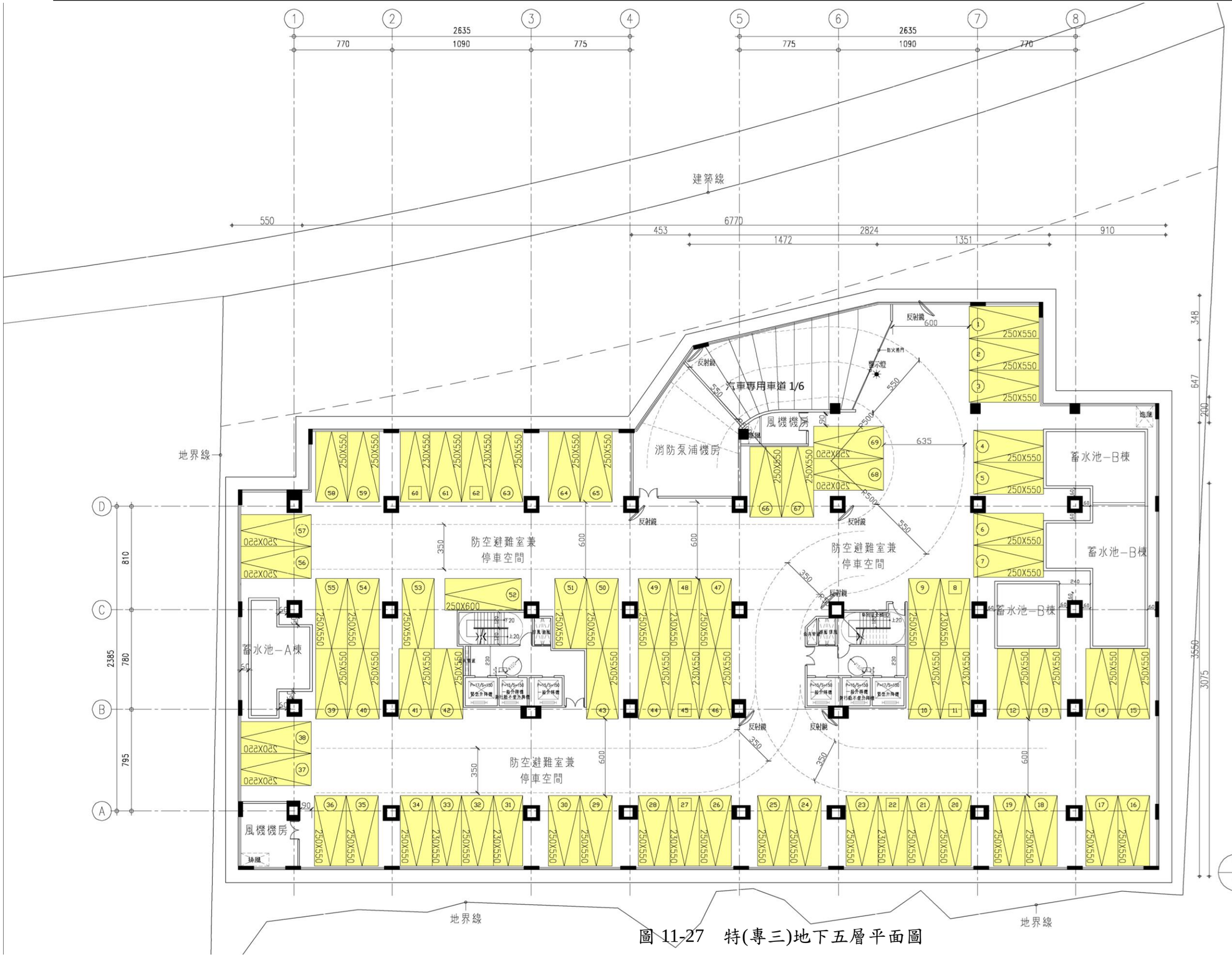
表 11-2　特(專三)建築面積表

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		4403	㎡																	
允建建蔽率		55.00%																		
允建建築面積		4,403.00	x	55.00%	=	2421.65	㎡													
允建容積率		288.00%																		
基準樓地板面積FA		4,403.00	x	288.00%	=	12680.64	㎡													
都市更新獎勵容積	47.00%	5,959.90	㎡																	
土管-綠建築黃金級	3.00%	380.41	㎡																	
容積移轉	(申請33.8%)<38.7%	4,286.05	㎡																	
允建容積樓地板面積		12,680.64	+	5,959.90	+	380.41	+	4,286.05	=	23,307.00	㎡									
設計建築面積		1,263.24	㎡																	
設計建蔽率		28.69%																		
法定空地面積		4,403.00	x	45%	=	1981.35	㎡													
實設空地面積		4,403.00	-	1,263.24	=	3,139.76	㎡													
設計容積率		23,306.55	/	4,403.00	=	529.33%	㎡													
設計容積樓地板面積		23,306.55	<	23,307.00	OK															
地下室開挖率檢討		2,860.66	/	4,403.00	=	64.97%	<	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	2,860.66	㎡										3.1	m
		地下四層	停車空間	2,860.66	㎡										3.1	m
		地下三層	停車空間	2,860.66	㎡		14,303.30	㎡							3.1	m
		地下二層	停車空間	2,860.66	㎡										3.1	m
		地下一層	停車空間兼防空避難室	2,860.66	㎡										4.5	m
		小計(一)					14,303.30	㎡							16.90	m
	地面層	一層	大廳	605.86	㎡											
			警衛室	13.27	㎡											
			高層建築緩衝空間	72.00	㎡		1,106.23	㎡	0.00	㎡	44.81	㎡	0	戶	4.20	m (+1.1)
			車道	189.23	㎡											
			自行車停放區	225.87	㎡											
		二層	梯間	74.34	㎡	74.34 ㎡	74.34	㎡	0.00	㎡	0.00	㎡	0	戶	4.00	m
		三層	社區公益設施	887.00	㎡	1,071.14 ㎡	1,071.14	㎡	59.55	㎡	23.98	㎡	0	戶	4.00	m
			梯間	184.14												
		四至三十一層	集合住宅	805.94	㎡	1,019.52 ㎡	28,546.56	㎡	66.2	㎡	829.92	㎡	336	戶	3.40	m
			梯間	213.58					1853.6		23237.76					
		一層	水岸架空走廊投影及水岸活動魅力平台投影	527.45	㎡	527.45 ㎡	700.04	㎡								
		三層	水岸活動魅力平台投影	172.59		172.59										
	地面層公益設施	一層	捐贈公益設施	113.94	㎡	730.64 ㎡	730.64	㎡					1	戶	4.20	m
		二層	捐贈公益設施	616.70											4.00	m
		小計(三)					32,228.95	㎡	1,913.15		23306.55		337	戶	108.50	m
	屋突層	一層	梯間、機械室	187.52	㎡										3.0	m
		二層	梯間、機械室	187.52	㎡		562.56	㎡							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							47,094.81	㎡								

工程造價								法定 /取大值		實設車輛	
	挖方	72,568.76	x	140.00	=	10,159,627	元				
	排水溝	288.56	x	680.00	=	196,221	元				
	鋼骨構造	47,094.81	x	22,470.00	=	1,058,220,381	元				
	總計					1,068,576,229	元				

法定汽車停車位(技術規則)	集合住宅	500以下免設																207	輛	306	輛
(細部計畫)		31,028.91	/	150.00	=	206.86														
	捐贈公益設施	730.64	/	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													
66㎡以下0.66折計	捐贈公益設施																	1		
自設汽車																		4	輛	
法定機車停車位(細部計畫)	66㎡以上一戶一車	66㎡以上	224.00															280	輛	339	輛
	66㎡以下每100㎡設置一車	22,566.32	-	16976.96	=	5,589.36		/	100	=	56									
法定機車停車位 (技術規則)		31,528.91	/	100.00	=	315.29												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	+	31.00	(折減汽車數)											116	輛	116	



面積計算：			
樓地板面積計算：			
開挖面積:			
5.5*30.75+67.7*35.5+(4.53*6.47)/2+			
28.24*6.47+9.1*2+(14.72*3.48)/2+13.51*3.48			
	=	2860.66	㎡
地下五層停車數量計算:			
汽車位: 230*550	=	10	輛
汽車位: 250*600	=	1	輛
汽車位: 250*550	=	58	輛
總計汽車位:	=	69	輛
面積計算圖			

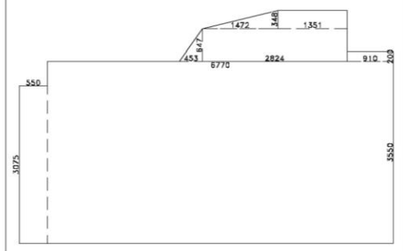
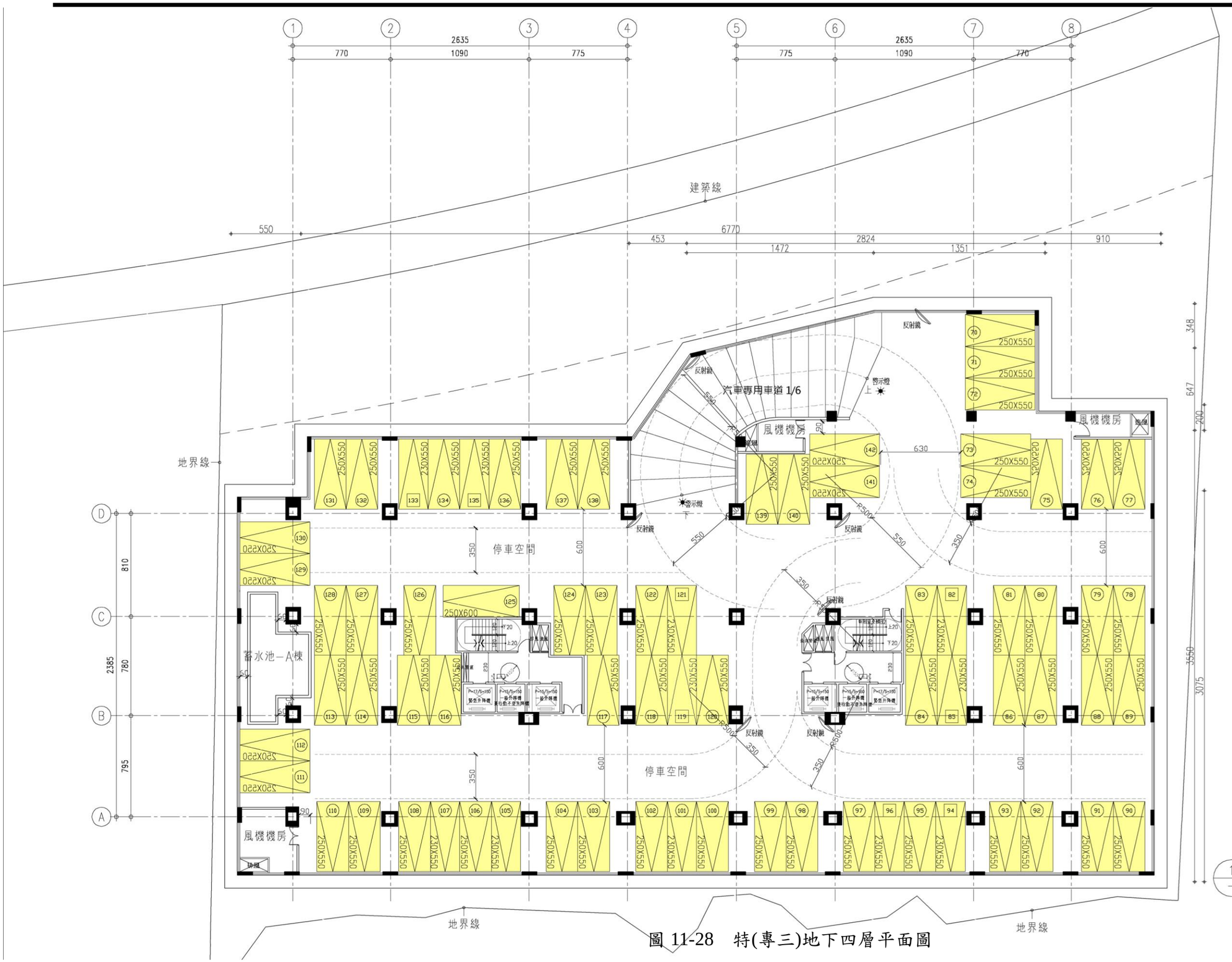


圖 11-27　特(專三)地下五層平面圖



面積計算：			
樓地板面積計算：			
開挖面積:			
5.5*30.75+67.7*35.5+(4.53*6.47)/2+			
28.24*6.47+9.1*2+(14.72*3.48)/2+13.51*3.48			
	=	2860.66	㎡
地下二層停車數量計算:			
汽車位: 230*550	=	11	輛
汽車位: 250*600	=	1	輛
汽車位: 250*550	=	61	輛
總計汽車位:	=	73	輛
面積計算圖			

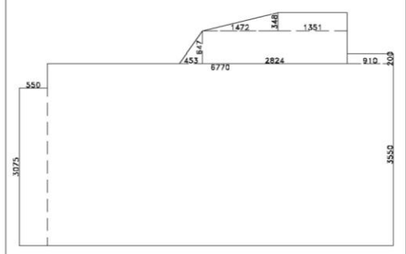
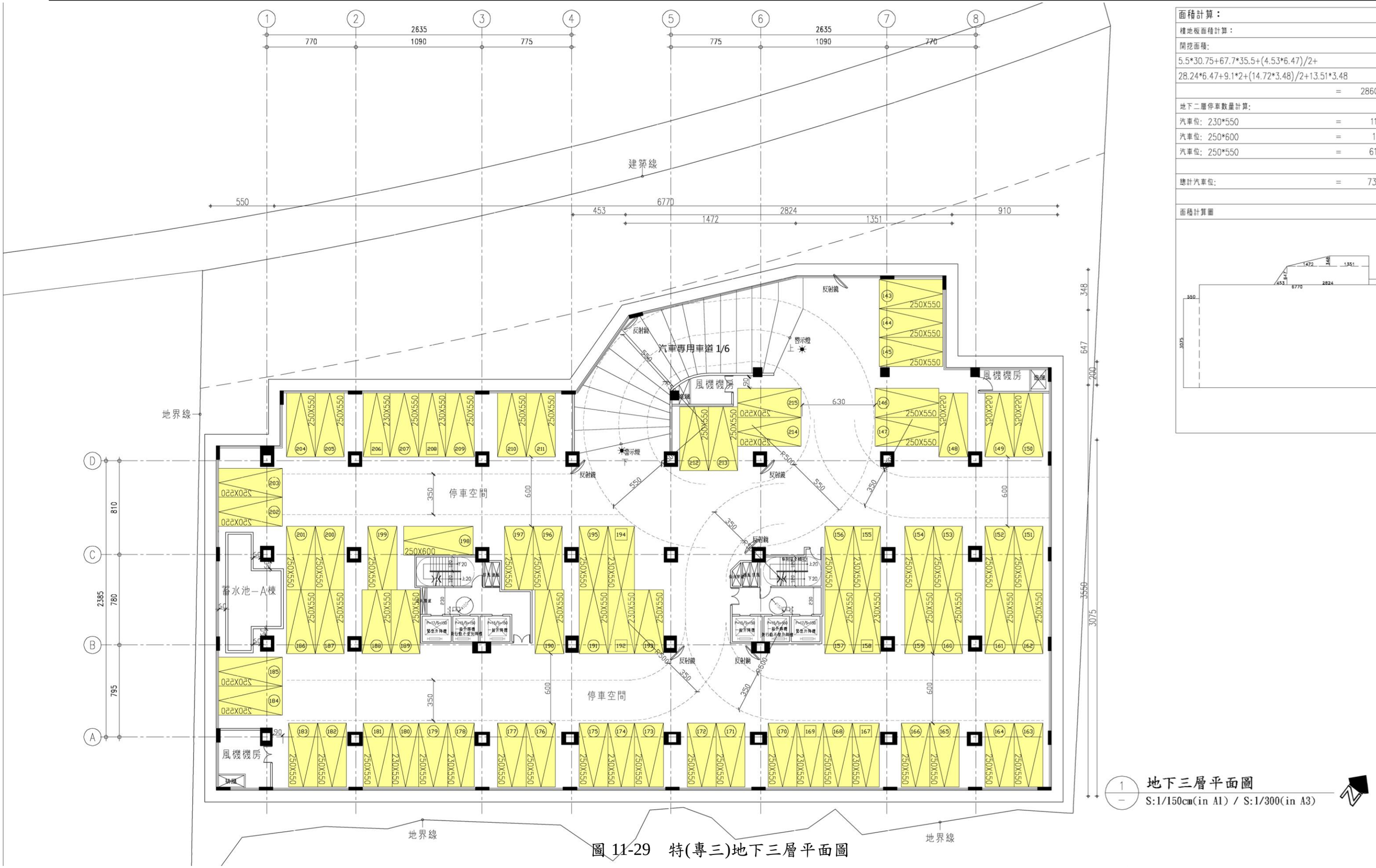


圖 11-28　特(專三)地下四層平面圖



面積計算：			
樓地板面積計算：			
開挖面積:			
5.5*30.75+67.7*35.5+(4.53*6.47)/2+			
28.24*6.47+9.1*2+(14.72*3.48)/2+13.51*3.48			
	=	2860.66	㎡
地下二層停車數量計算:			
汽車位: 230*550	=	11	輛
汽車位: 250*600	=	1	輛
汽車位: 250*550	=	61	輛
總計汽車位:	=	73	輛
面積計算圖			

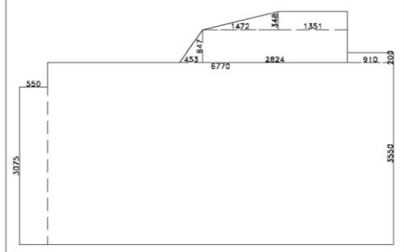


圖 11-29　特(專三)地下三層平面圖

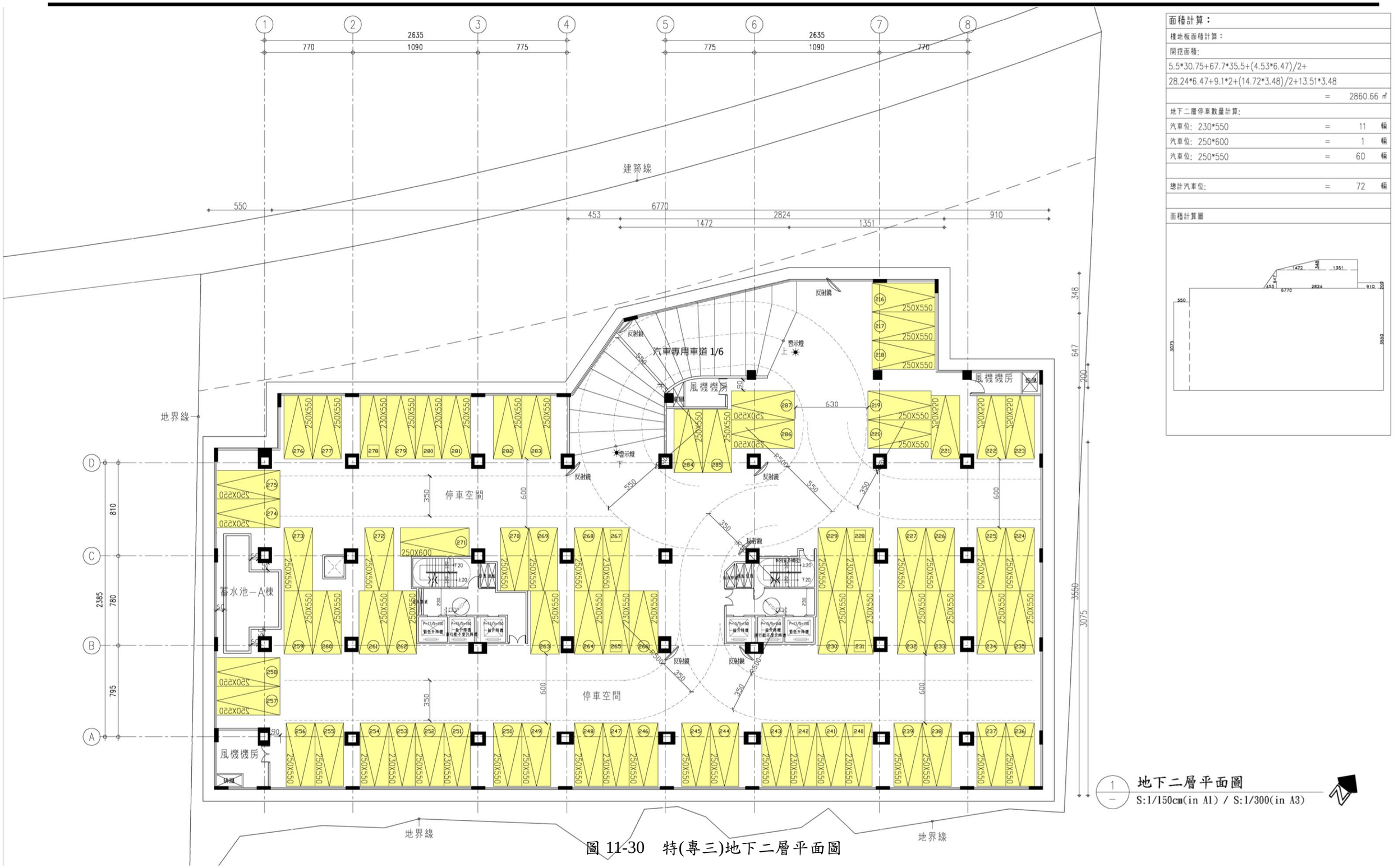
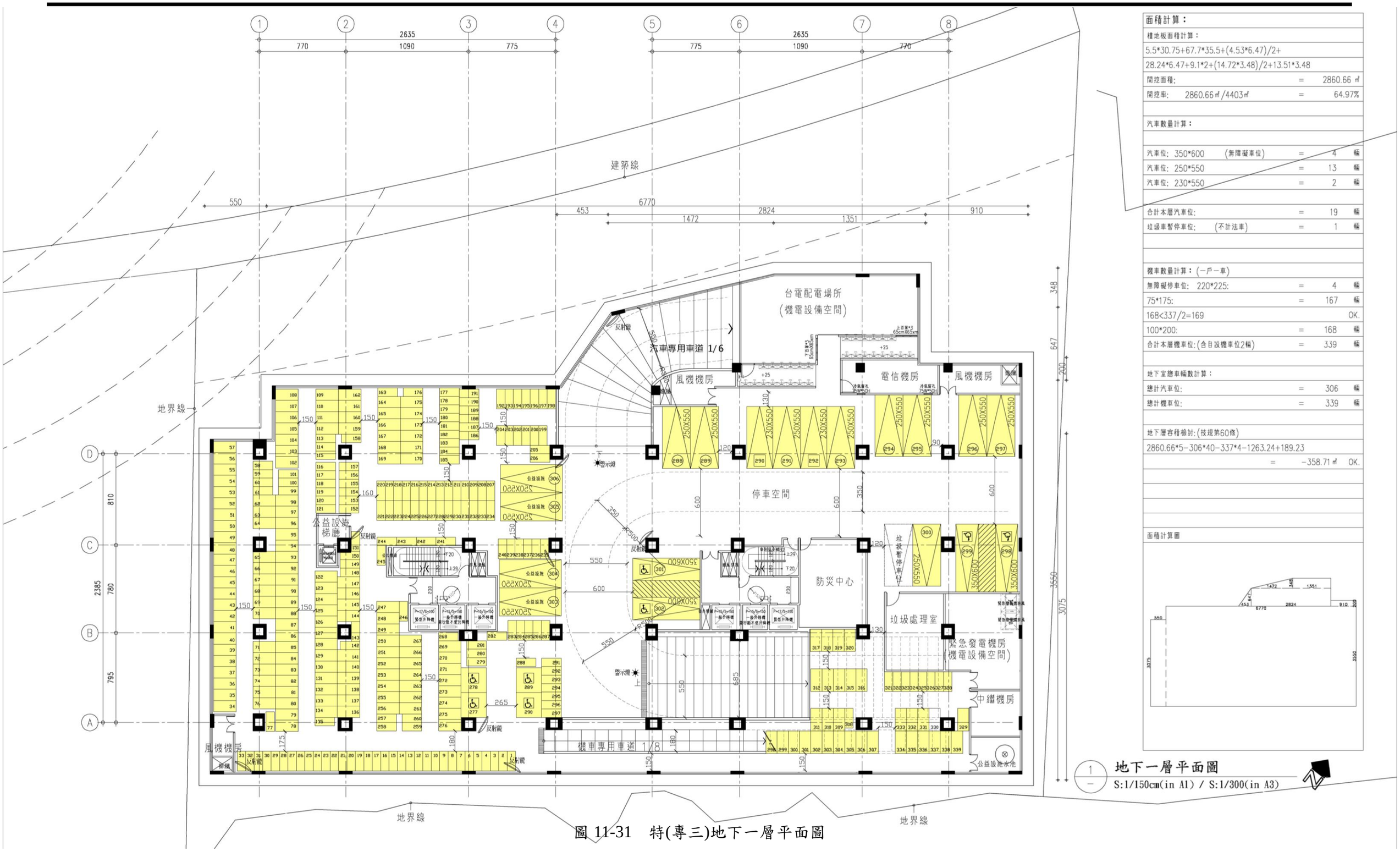


圖 11-30　特(專三)地下二層平面圖

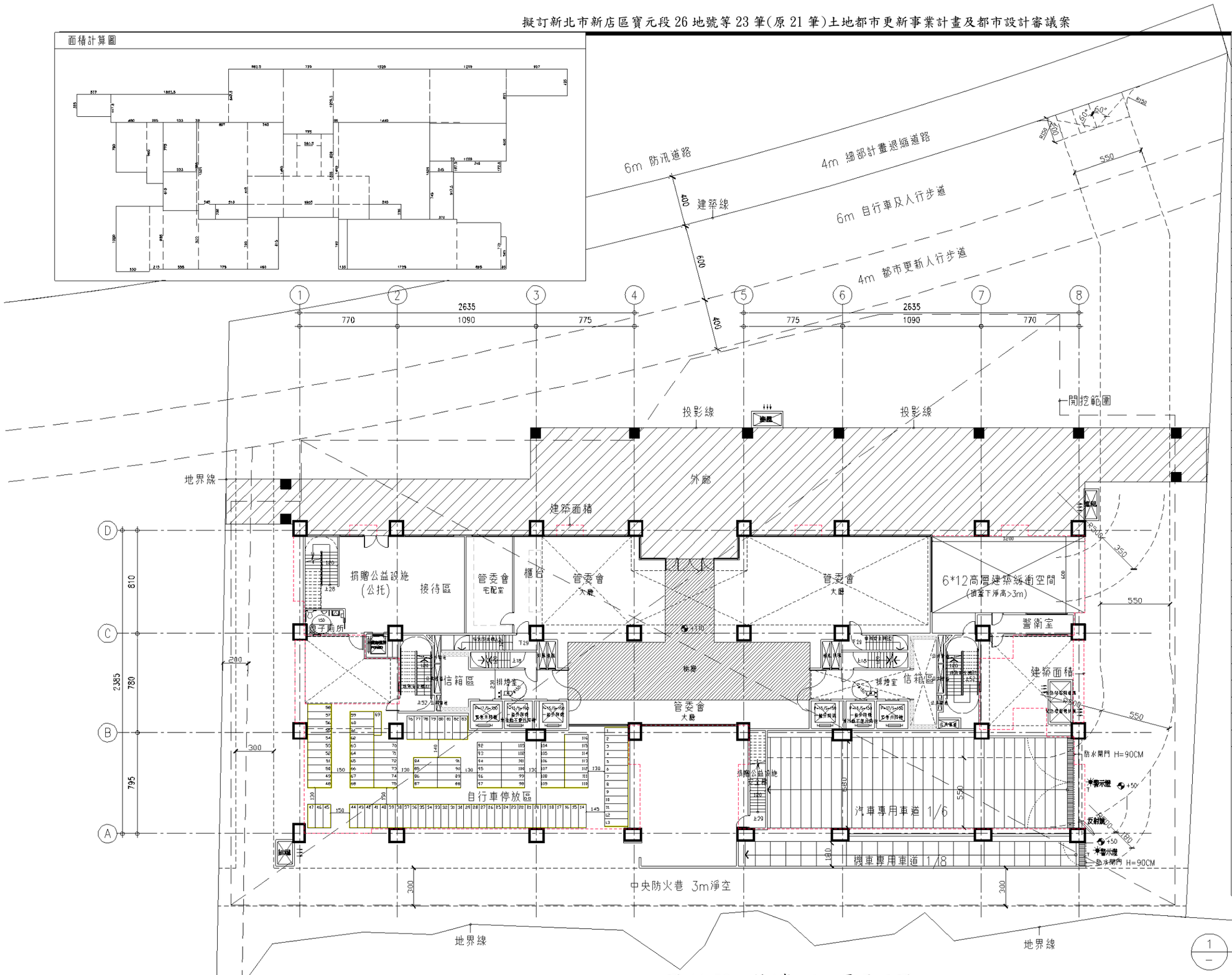


面積計算：			
樓地板面積計算：			
5.5*30.75+67.7*35.5+(4.53*6.47)/2+			
28.24*6.47+9.1*2+(14.72*3.48)/2+13.51*3.48			
開挖面積:	=	2860.66 ㎡	
開挖率: 2860.66㎡/4403㎡	=	64.97%	
汽車數量計算：			
汽車位: 350*600 (無障礙車位)	=	4	輛
汽車位: 250*550	=	13	輛
汽車位: 230*550	=	2	輛
合計本層汽車位:	=	19	輛
垃圾車暫停車位: (不計法車)	=	1	輛
機車數量計算：(一戶一車)			
無障礙停車位: 220*225:	=	4	輛
75*175:	=	167	輛
168<337/2=169			OK.
100*200:	=	168	輛
合計本層機車位:(含目設機車位2輛)	=	339	輛
地下室總車輛數計算：			
總計汽車位:	=	306	輛
總計機車位:	=	339	輛
地下層容積檢討:(技規第60條)			
2860.66*5-306*40-337*4-1263.24+189.23			
	=	-358.71 ㎡	OK.
面積計算圖			

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

圖 11-31　特(專三)地下一層平面圖

面積計算圖



面積計算：

樓地板面積計算：

大廳：5.23*6.1+0.32*13.85+7.75*15.25+5.65*14.9+7.75*13.08+0.85*14.90
+14.4*15.25+3.45*9.175+0.25*7.45 = 605.86 ㎡

高層建築緩衝空間：12.00*6.00 = 72.00 ㎡

自行車停放區： 5.3*10.2+2.15*9.85+5.55*9.2+7.75*7.8+4.8*8.15
= 225.87 ㎡

警衛室： 0.25*1.675+7.45*1.725 = 13.27 ㎡

車道： 17.25*7.8+6.95*7.25+0.85*5.05 = 189.23 ㎡

合計： = 1106.23 ㎡

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 = 113.94 ㎡

外廊(水岸架空走廊投影及水岸活動魅力平台投影)

5.27*3.55+18.625*4.475+8.625*8.475+7.75*10.295+15.25*8.475
+12*8.55+9.57*4.25 = 527.45 ㎡
(計樓地板不計容積不計建築面積)

陽台面積計算： = 0.00 ㎡

梯廳面積計算： 3.805*6.59+19.05*4.49 = 110.61 ㎡

110.61㎡ < 1106.23*10%=110.62㎡ OK.

陽台＋梯廳面積檢討： = 110.61 ㎡

110.61㎡ < 1106.23*15%=165.93㎡ 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+5.65*14.9+7.75*13.08+0.85*14.90
+14.4*15.25+3.45*9.175+0.25*7.45-(3.805*6.59+19.05*4.49)
-(5.1*2.35*2)-(3.45*1.675) = 465.50 ㎡

技術規則162條之二 總量免計容積樓地板面積計算：

465.50+74.34+77.36+102.88*28 = 3497.84 ㎡

23307.00*15%=3496.05㎡ -3497.84㎡= = -1.79 ㎡
(回計容積)

容積樓地板面積計算：

1106.23-72-225.87-189.23-110.61-465.5+1.79 = 44.81 ㎡

總容積樓地板面積計算：

44.81+23.98+829.92*28 = 23306.55 ㎡

23306.55㎡ ≦ 23307.00㎡ OK.

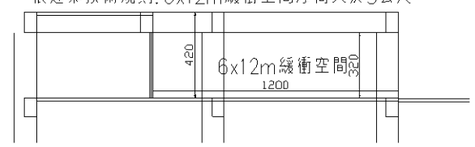
自行車數量計算： (法規車1/4+折減汽車數)

337/4 = 85 輛

337-306 = 31 輛

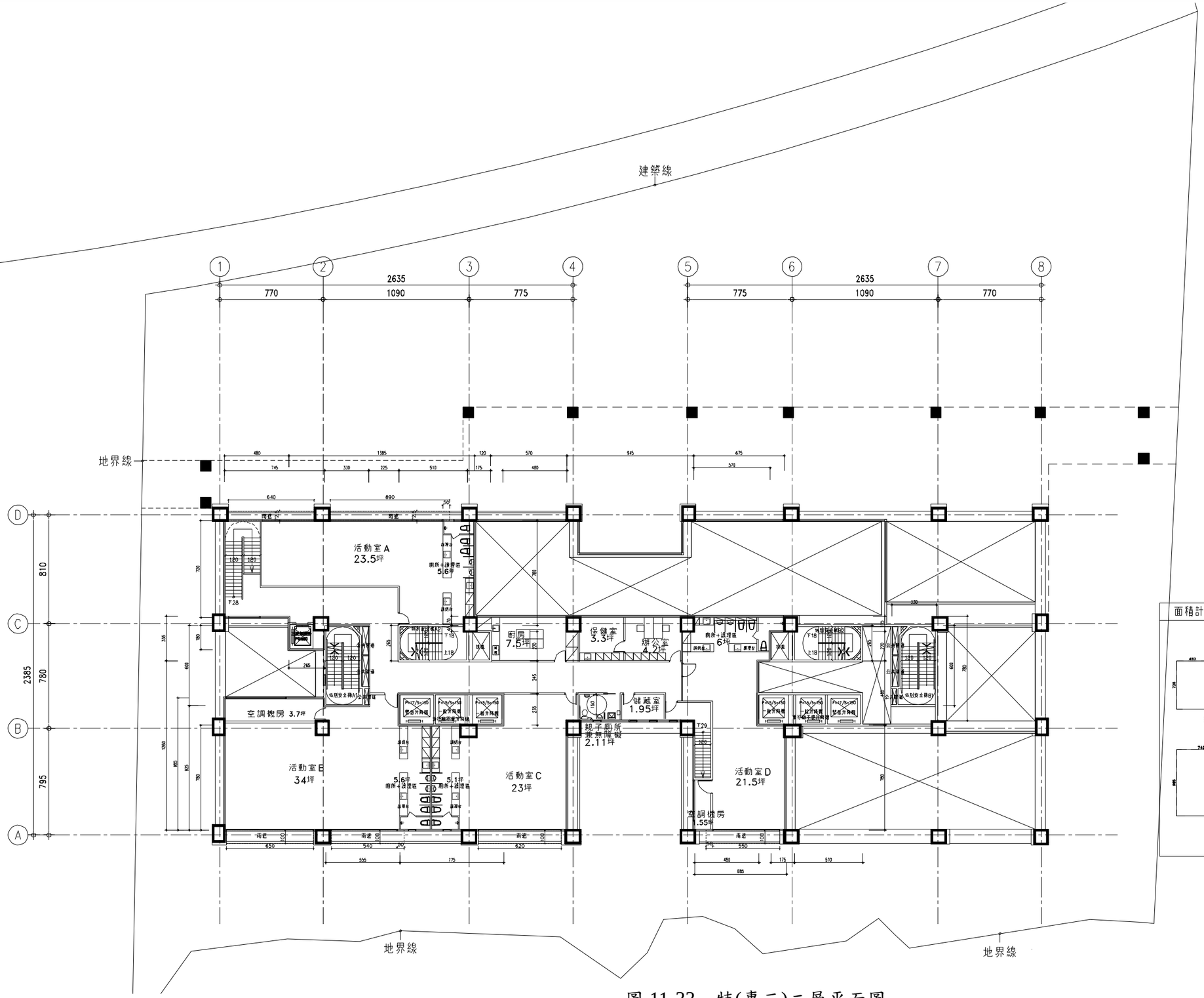
合計： = 116 輛

依建築技術規則: 6x12m緩衝空間淨高大於3公尺



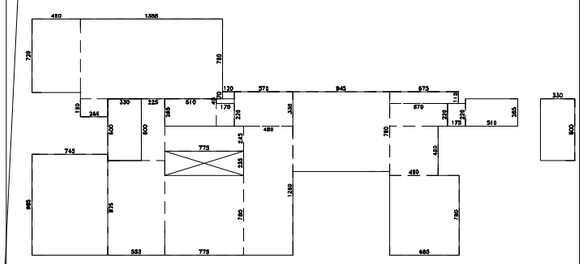
1 一層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-32 特(專三)一層平面圖



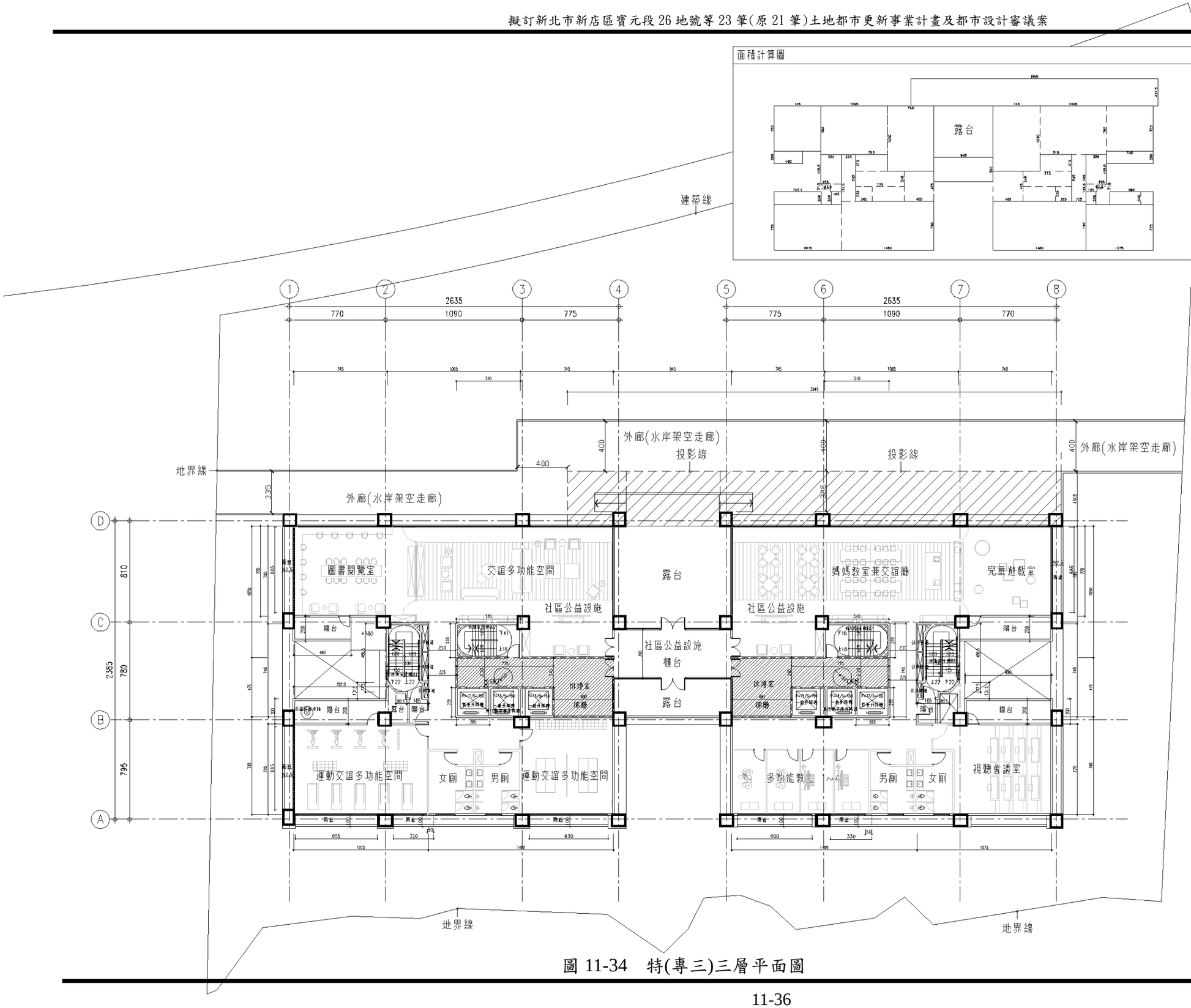
面積計算：		
樓地板面積計算：		
特別安全梯 A:3*6.00+5.1*2.65+1.75*2.2	=	37.17 ㎡
特別安全梯 B:3*6.00+5.1*2.65+1.75*2.2	=	37.17 ㎡
合計：	=	74.34 ㎡
捐贈公益設施 (計樓地板不計容積)		
4.8*7.2+2.65*1.8+13.85*7.8+2.25*6+7.75*2.45+7.45*9.85+5.55*9.25		
+7.75*7.8+4.8*12.6+5.7*3.35+1.2*0.7+1.75*0.45+9.45*7.8		
+6.75*1.15+5.7*2.2+4.8*4.8+6.85*7.8		
	=	616.70 ㎡
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*6.00+5.1*2.65+1.75*2.2	=	37.17 ㎡
機械室 B： 3.3*6.00+5.1*2.65+1.75*2.2	=	37.17 ㎡
合計：	=	74.34 ㎡
容積樓地板面積計算：		
74.34-74.34	=	0.00 ㎡

面積計算圖



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

圖 11-33 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+10.65*7.8+7.45*10.5+7.45*2.25+10.75*7.25+14.8*7.8)*2+9.45*3.9

= 887.00 ㎡

梯間 A：

3.3*4.685+(0.835+1.55)*0.775/2+1.315*1.75+5.1*7.45+7.45*4.75

= 92.07 ㎡

梯間 B：

3.3*4.685+(0.835+1.55)*0.775/2+1.315*1.75+5.1*7.45+7.45*4.75

= 92.07 ㎡

合計： = 1071.14 ㎡

水岸活動魅力平台投影範圍 (計樓地板不計容積不計建蔽率)

39.45*4.375 = 172.59 ㎡

陽台面積計算：

梯間 A： 1.65*2.00 = 3.30 ㎡

梯間 B： 1.65*2.00 = 3.30 ㎡

社區公益設施： 4.6*2+7.525*2+7.45*2+6.9*2

= 52.95 ㎡

合計： = 59.55 ㎡

51.92㎡ < 1071.14*10%=107.11㎡ OK.

梯廳面積計算：

(4.8*4.75+7.75*2.4)*2

= 82.80 ㎡

82.80㎡ < 1071.14*10%=107.11㎡ OK.

陽台+梯廳面積檢討：

59.55+82.8

142.35㎡ ≦ 1071.14*15%=160.67㎡ 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*4.685+(0.835+1.55)*0.775/2+1.315*1.75+5.1*2.7+2.65*2.35

機械室 B： = 38.68 ㎡

3.3*4.685+(0.835+1.55)*0.775/2+1.315*1.75+5.1*2.7+2.65*2.35

= 38.68 ㎡

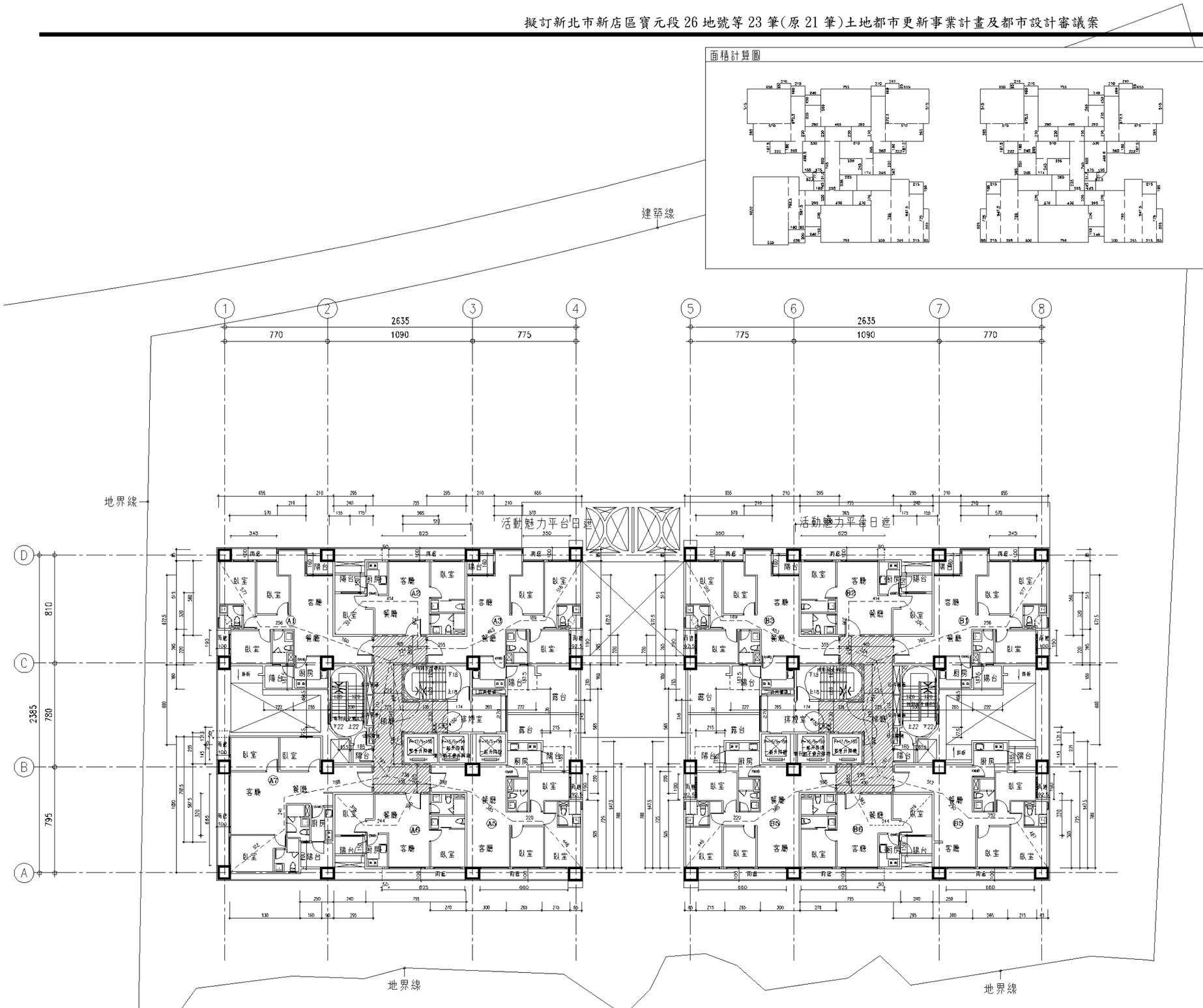
合計： = 77.36 ㎡

容積樓地板面積計算：

1071.14-82.8-77.36-887 = 23.98 ㎡

1 三層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-34 特(專三)三層平面圖

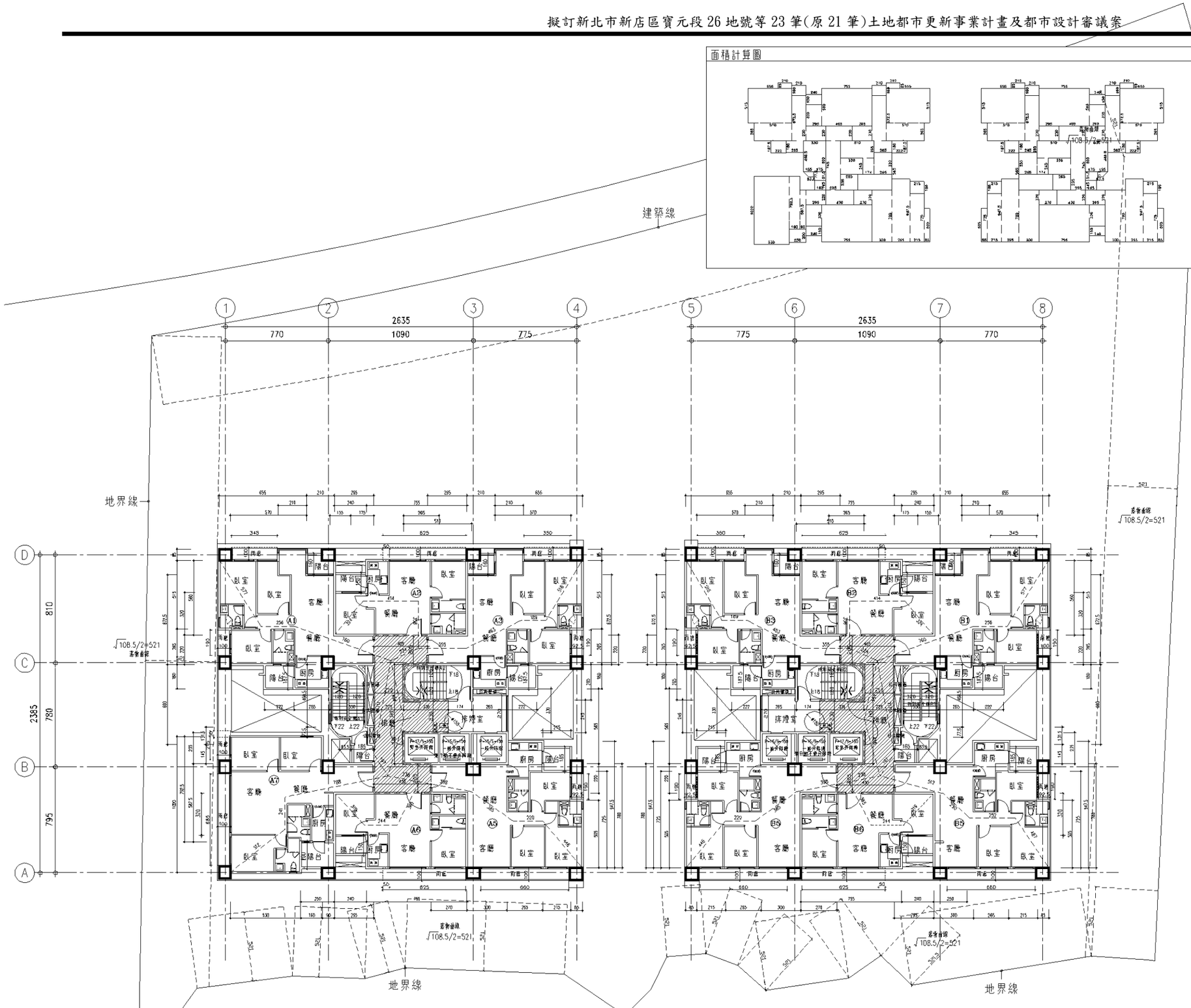


面積計算：		
樓地板面積計算：		
A棟樓地板面積計算：		
A1： 2.1*0.85+6.55*5.15+2.1*6.725+5.7*2.65+2.65*1.8+2.95*2.2		=76.01㎡
A2： 2.4*3.2+7.55*5.6		=49.96㎡
A3： 2.1*0.85+6.55*5.15+2.1*6.725+5.7*2.65+2.65*1.8+2.95*2.2		=76.01㎡
A5： 0.85*5.05+2.15*7.25+2.65*9.475+3*7.8+2.7*2.2		=74.33㎡
A6： 2.4*3.2+7.55*5.6		=49.96㎡
A7： 5.3*10.2+1.6*7.925+0.9*5.875+2.95*2.2		=78.52㎡
A梯間：		
3.3*4.685+(0.835+1.55)*0.775/2+1.315*1.75+4.05*2.2+2.25*7.45+4.3*2.2+5.1*7.45 +2.65*5.65		=106.79㎡
小計：		=511.58㎡
B棟樓地板面積計算：		
B1： 2.1*0.85+6.55*5.15+2.1*6.725+5.7*2.65+2.65*1.8+2.95*2.2		=76.01㎡
B2： 2.4*3.2+7.55*5.6		=49.96㎡
B3： 2.1*0.85+6.55*5.15+2.1*6.725+5.7*2.65+2.65*1.8+2.95*2.2		=76.01㎡
B5： 0.85*5.05+2.15*7.25+2.65*9.475+3*7.8+2.95*2.2		=74.88㎡
B6： 2.4*3.2+7.55*5.6		=49.96㎡
B7： 0.85*5.05+2.15*7.25+2.65*9.475+3*7.8+2.7*2.2		=74.33㎡
B梯間：		
3.3*4.685+(0.835+1.55)*0.775/2+1.315*1.75+4.05*2.2+2.25*7.45+4.3*2.2+5.1*7.45 +2.65*5.65		=106.79㎡
小計：		=507.94㎡
合計：511.58+507.94		=1019.52㎡

陽台面積計算：		梯廳面積計算：	
A1： 2.1*1.6+2.22*1.875	=7.52㎡	A梯廳 +B梯廳：	
A2： 2.4*1.5	=3.60㎡	(4.05*2.2+2.25*7.45+4.3*2.2+3.36*2.45)*2	
A3： 2.1*1.6+2.22*1.875	=7.52㎡		= 86.72㎡
A5： 2.15*1.85	=3.98㎡	86.72㎡ < 1019.52*10%=101.95㎡	OK.
A6： 2.4*1.5	=3.60㎡		
A7： 2.5*2	=5.00㎡	陽台+梯廳面積檢討：	
梯間A： 1.65*1.45	=2.39㎡	66.20+86.72	
		152.92㎡ < 1019.52*15%=152.93㎡	
小計：	=33.61㎡	技術規則162條之二 免計容積樓地板面積計算：	
		機械室 A：	
B1： 2.1*1.6+2.22*1.875	=7.52㎡	5.1*2.65+1.74*2.45+2.65*3.3+2.65*2.35	
B2： 2.4*1.5	=3.60㎡	+3.3*4.685+(0.835+1.55)*0.775/2	
B3： 2.1*1.6+2.22*1.875	=7.52㎡	+1.315*1.75	= 51.44㎡
B5： 2.15*1.85	=3.98㎡	機械室 B：	
B6： 2.4*1.5	=3.60㎡	5.1*2.65+1.74*2.45+2.65*3.3+2.65*2.35	
B7： 2.15*1.85	=3.98㎡	+3.3*4.685+(0.835+1.55)*0.775/2	
梯間B： 1.65*1.45	=2.39㎡	+1.315*1.75	= 51.44㎡
		合計：51.44+51.44	= 102.88㎡
小計：	=32.59㎡		
合計：	=66.20㎡	容積樓地板面積計算：	
66.20㎡ < 1019.52*10%=101.95㎡		1019.52-86.72-102.88	= 829.92㎡
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:23.04M<50M OK!		A6、B6 步距:16.04M<50M OK!	
重複步距:15.93M<25M OK!		重複步距:11.66M<25M OK!	
A2、B2 步距:20.31M<50M OK!		A7 步距:19.78M<50M OK!	
重複步距:13.20M<25M OK!		重複步距:15.41M<25M OK!	
A3、B3 步距:19.78M<50M OK!		B7 步距:17.38M<50M OK!	
重複步距:15.41M<25M OK!		重複步距:15.41<25M OK!	
A5、B5 步距:21.25M<50M OK!			
重複步距:16.87M<25M OK!			

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

圖 11-35 特(專三)四層平面圖



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： 2.1*0.85+6.55*5.15+2.1*6.725+5.7*2.65+2.65*1.8+2.95*2.2	=76.01㎡
A2： 2.4*3.2+7.55*5.6	=49.96㎡
A3： 2.1*0.85+6.55*5.15+2.1*6.725+5.7*2.65+2.65*1.8+2.95*2.2	=76.01㎡
A5： 0.85*5.05+2.15*7.25+2.65*9.475+3*7.8+2.7*2.2	=74.33㎡
A6： 2.4*3.2+7.55*5.6	=49.96㎡
A7： 5.3*10.2+1.6*7.925+0.9*5.875+2.95*2.2	=78.52㎡
A梯間：	
3.3*4.685+(0.835+1.55)*0.775/2+1.315*1.75+4.05*2.2+2.25*7.45+4.3*2.2+5.1*7.45	
+2.65*5.65	=106.79㎡
小計：	=511.58㎡

B棟樓地板面積計算：

B1： 2.1*0.85+6.55*5.15+2.1*6.725+5.7*2.65+2.65*1.8+2.95*2.2	=76.01㎡
B2： 2.4*3.2+7.55*5.6	=49.96㎡
B3： 2.1*0.85+6.55*5.15+2.1*6.725+5.7*2.65+2.65*1.8+2.95*2.2	=76.01㎡
B5： 0.85*5.05+2.15*7.25+2.65*9.475+3*7.8+2.95*2.2	=74.88㎡
B6： 2.4*3.2+7.55*5.6	=49.96㎡
B7： 0.85*5.05+2.15*7.25+2.65*9.475+3*7.8+2.7*2.2	=74.33㎡
B梯間：	
3.3*4.685+(0.835+1.55)*0.775/2+1.315*1.75+4.05*2.2+2.25*7.45+4.3*2.2+5.1*7.45	
+2.65*5.65	=106.79㎡
小計：	=507.94㎡
合計：511.58+507.94	=1019.52㎡

陽台面積計算：

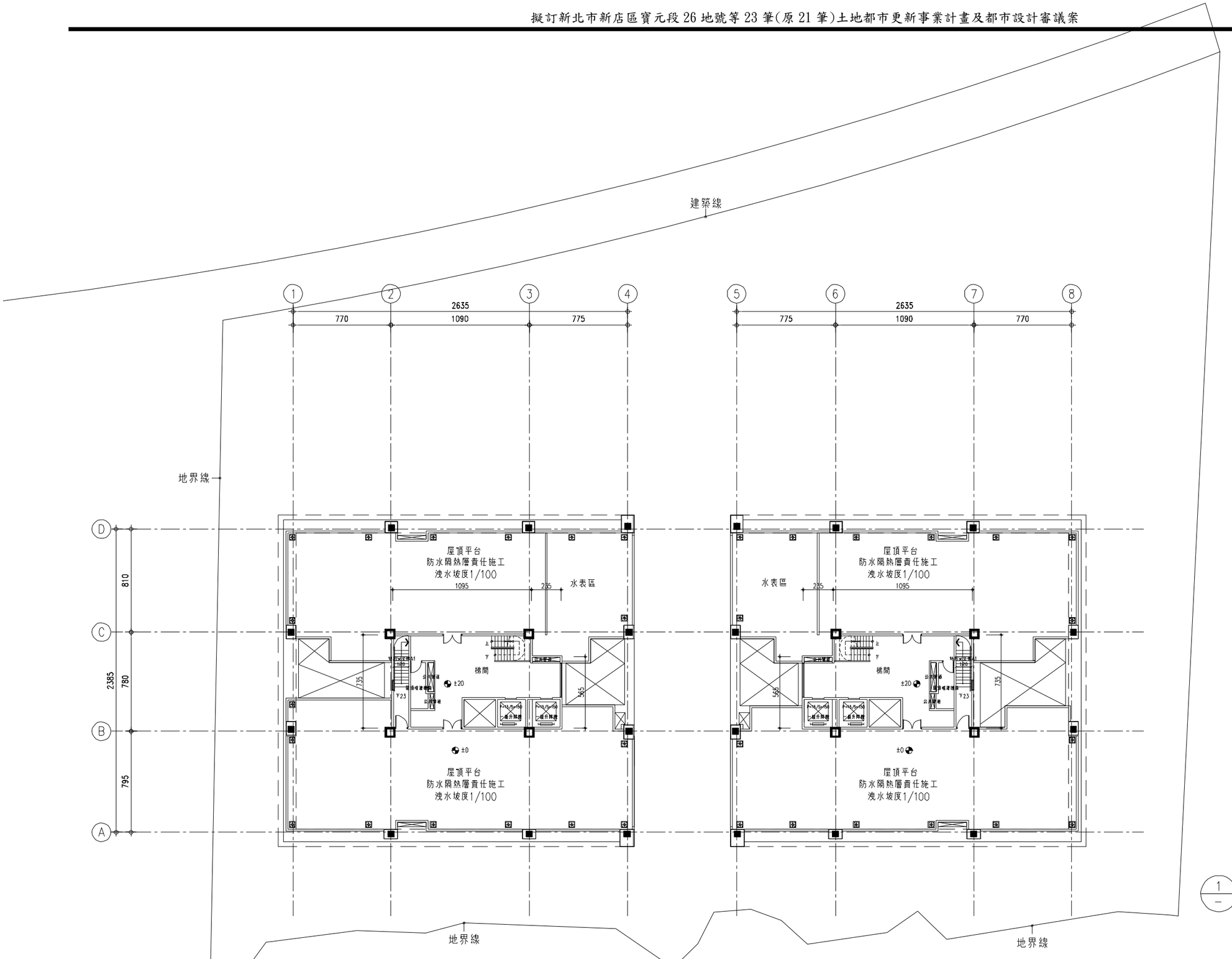
A1：	2.1*1.6+2.22*1.875	=7.52㎡
A2：	2.4*1.5	=3.60㎡
A3：	2.1*1.6+2.22*1.875	=7.52㎡
A5：	2.15*1.85	=3.98㎡
A6：	2.4*1.5	=3.60㎡
A7：	2.5*2	=5.00㎡
梯間A：	1.65*1.45	=2.39㎡
小計：		=33.61㎡
B1：	2.1*1.6+2.22*1.875	=7.52㎡
B2：	2.4*1.5	=3.60㎡
B3：	2.1*1.6+2.22*1.875	=7.52㎡
B5：	2.15*1.85	=3.98㎡
B6：	2.4*1.5	=3.60㎡
B7：	2.15*1.85	=3.98㎡
梯間B：	1.65*1.45	=2.39㎡
小計：		=32.59㎡
合計：		=66.20㎡
66.20㎡ < 1019.52*10%=101.95㎡		
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:23.04M<40M(50M)	OK!
	重複步距:15.93M<20M(25M)	OK!
A2、B2	步距:20.31M<40M(50M)	OK!
	重複步距:13.20M<20M(25M)	OK!
A3、B3	步距:19.78M<40M(50M)	OK!
	重複步距:15.41M<20M(25M)	OK!
A5、B5	步距:21.25M<40M(50M)	OK!
	重複步距:16.87M<20M(25M)	OK!

梯廳面積計算：

A梯廳 +B梯廳：	
(4.05*2.2+2.25*7.45+4.3*2.2+3.36*2.45)*2	
	= 86.72㎡
86.72㎡ < 1019.52*10%=101.95㎡	OK.
陽台+梯廳面積檢討：	
66.20+86.72	
152.92㎡ < 1019.52*15%=152.93㎡	
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*2.65+1.74*2.45+2.65*3.3+2.65*2.35	
+3.3*4.685+(0.835+1.55)*0.775/2	
+1.315*1.75	= 51.44㎡
機械室 B：	
5.1*2.65+1.74*2.45+2.65*3.3+2.65*2.35	
+3.3*4.685+(0.835+1.55)*0.775/2	
+1.315*1.75	= 51.44㎡
合計：51.44+51.44	= 102.88㎡
容積樓地板面積計算：	
1019.52-86.72-102.88	= 829.92㎡

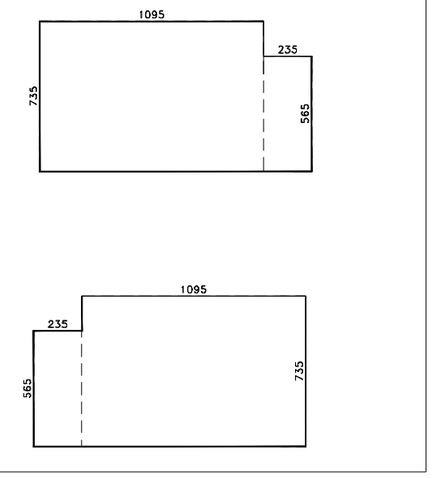
1 五至三十一層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-36　特(專三)五至三十一層平面圖



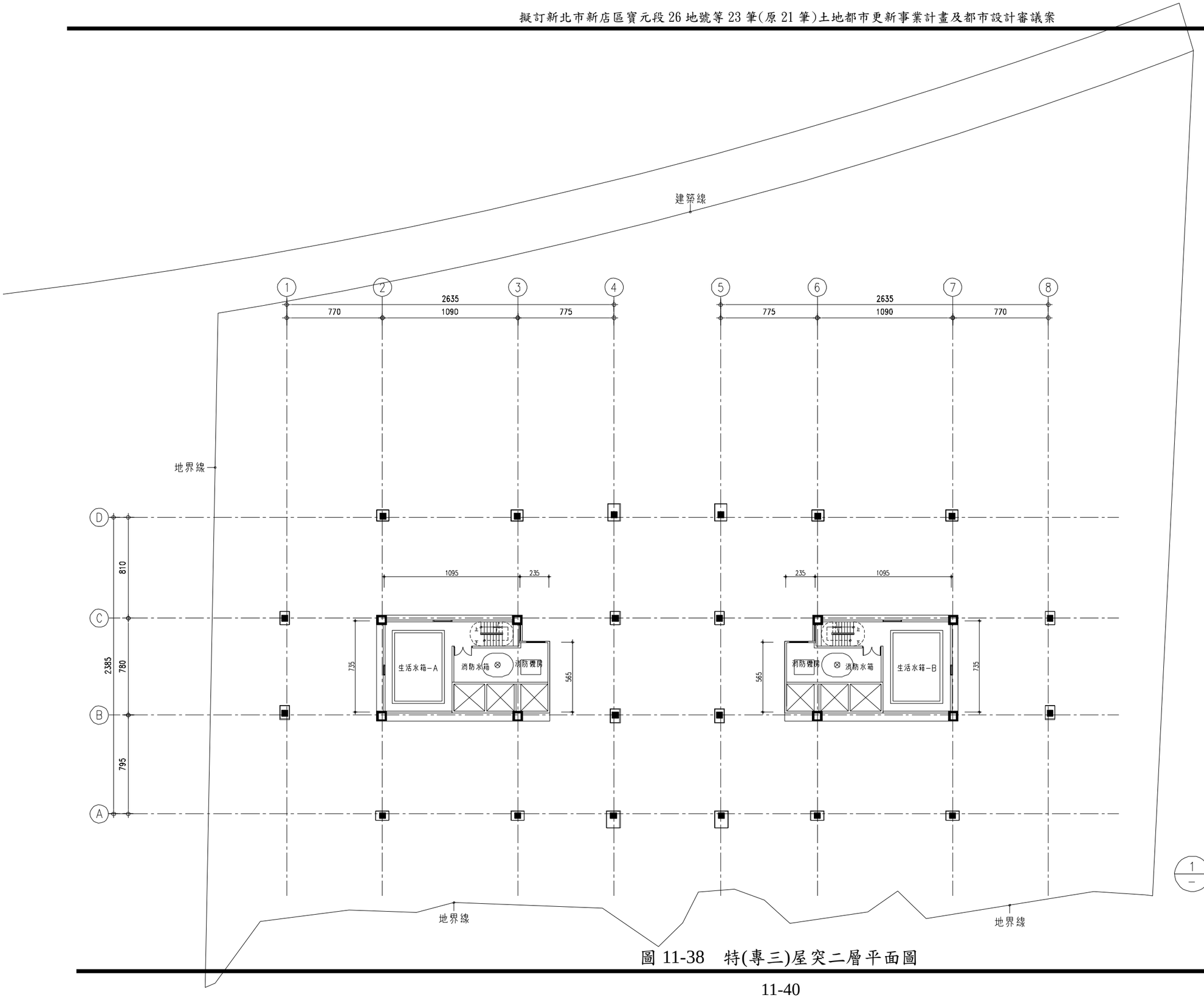
面積計算：		
屋突一層樓地板面積計算：		
A 棟： 10.95*7.35+2.35*5.65	=	93.76 ㎡
B 棟： 10.95*7.35+2.35*5.65	=	93.76 ㎡
合計：	=	187.52 ㎡

面積計算圖



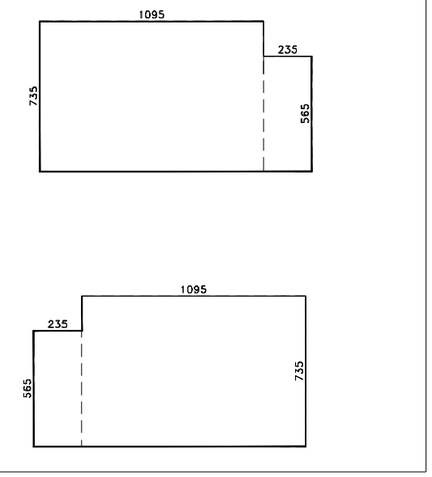
1 屋突一層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-37　特(專三)屋突一層平面圖



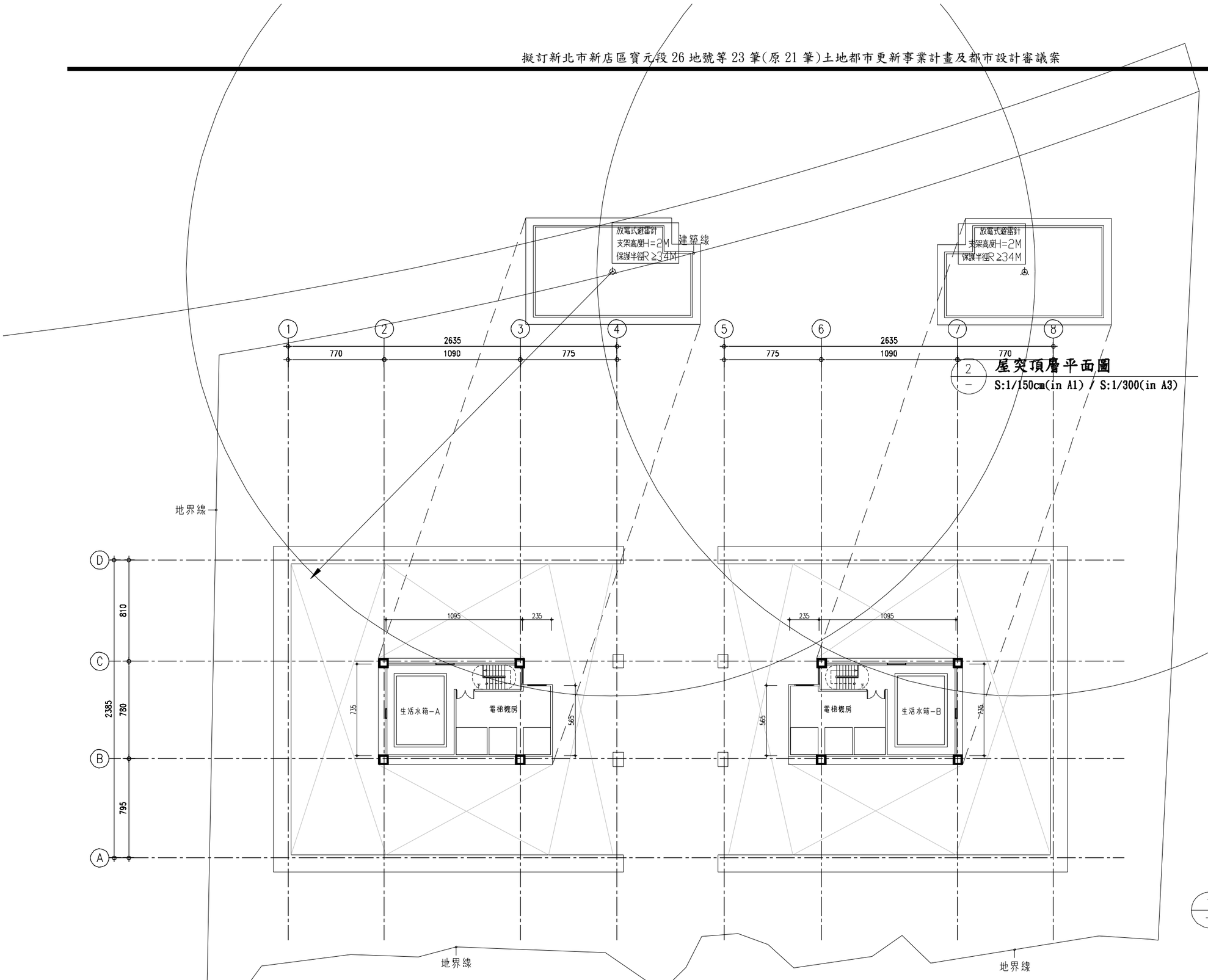
面積計算：		
屋突二層樓地板面積計算：		
A 棟： 10.95*7.35+2.35*5.65	=	93.76 ㎡
B 棟： 10.95*7.35+2.35*5.65	=	93.76 ㎡
合計：	=	187.52 ㎡

面積計算圖



1 / —
屋突二層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-38　特(專三)屋突二層平面圖



2 / 屋突頂層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

1 / 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

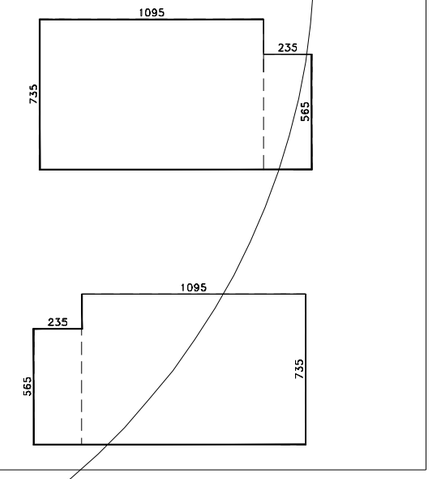
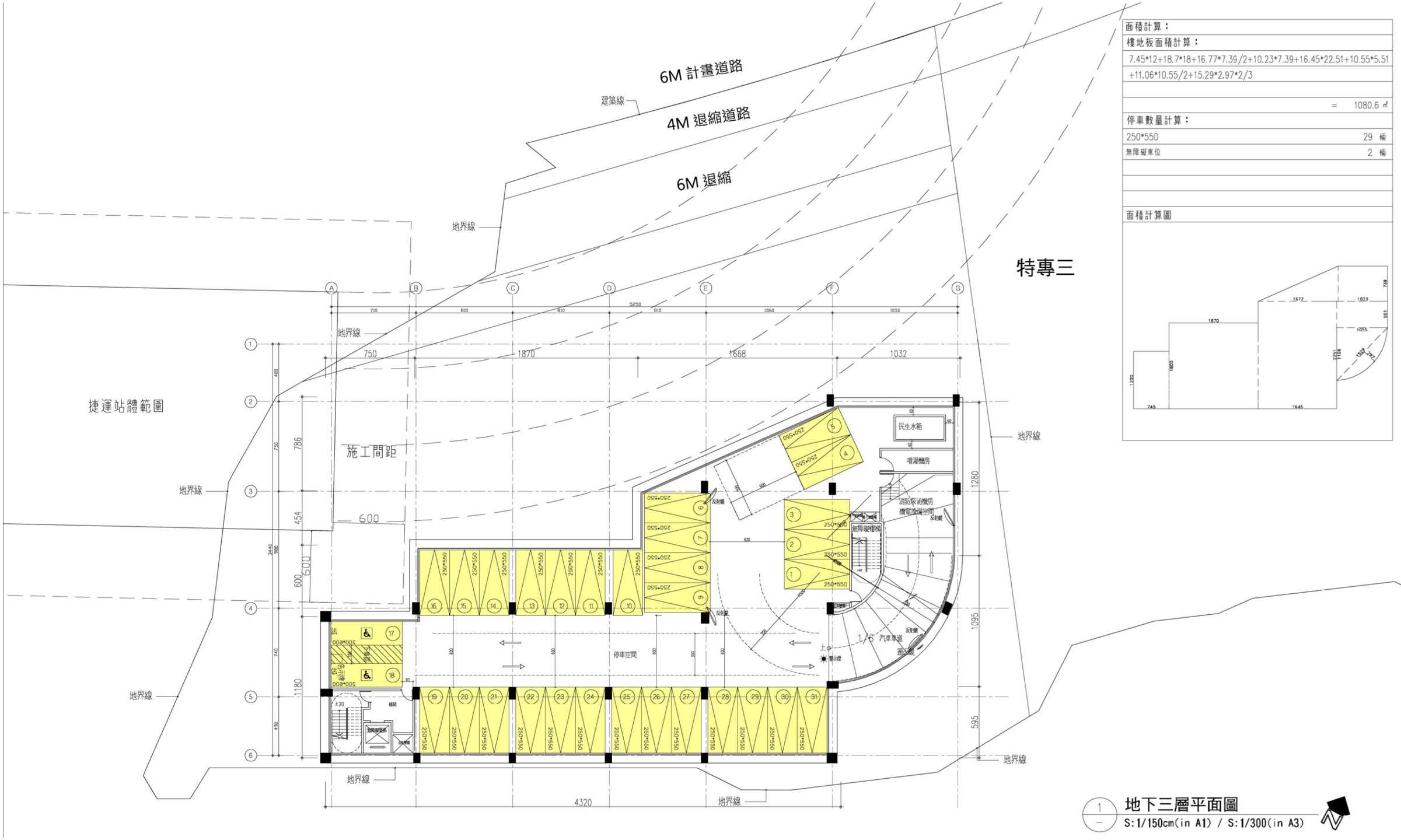


圖 11-39　特(專三)屋突三層平面圖

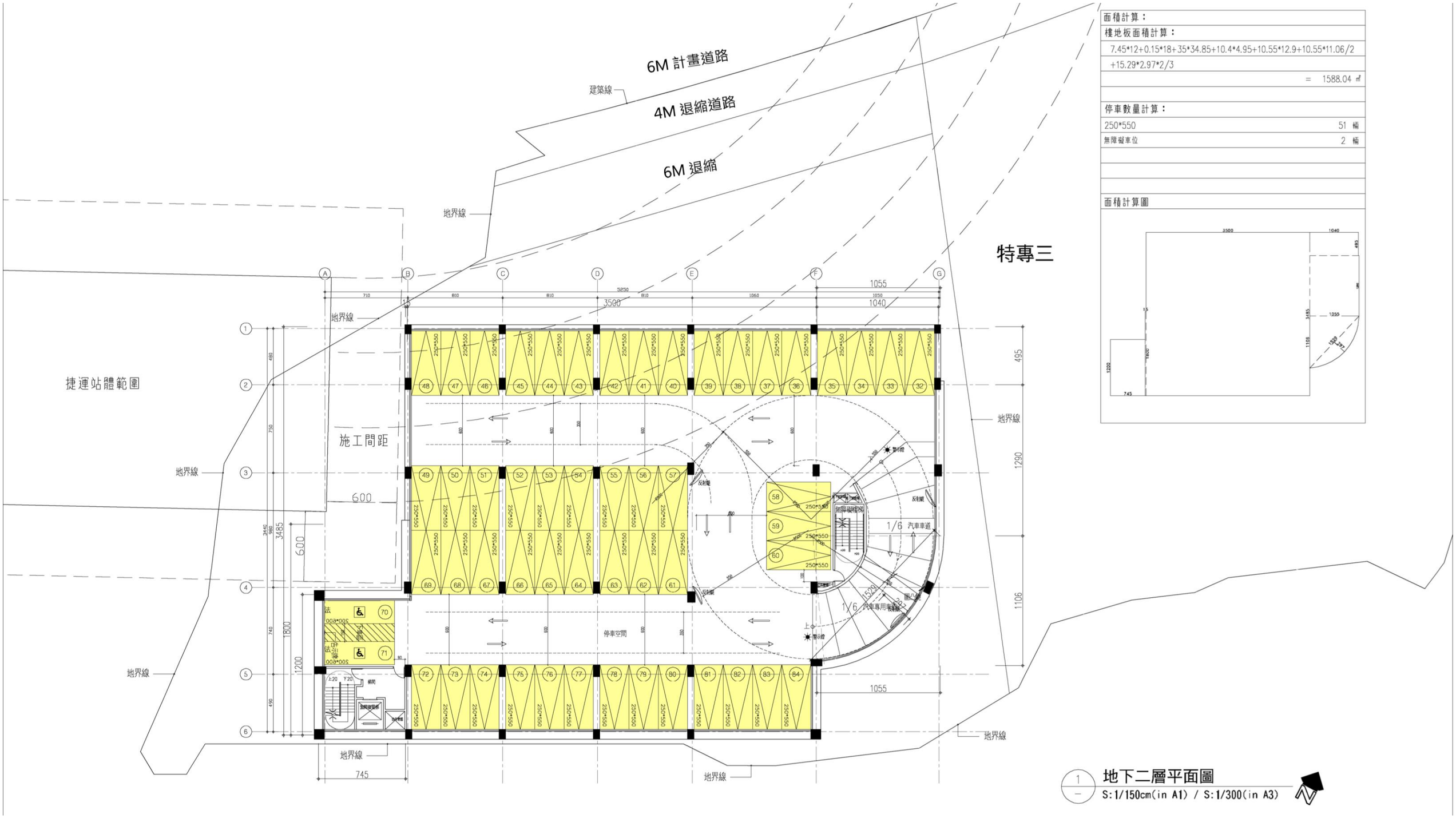
表 11-3　公園建築面積表

| | | |



地下三層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-40　公園地下三層平面圖



面積計算：

樓地板面積計算：

7.45*12+0.15*18+35*34.85+10.4*4.95+10.55*12.9+10.55*11.06/2
+15.29*2.97*2/3

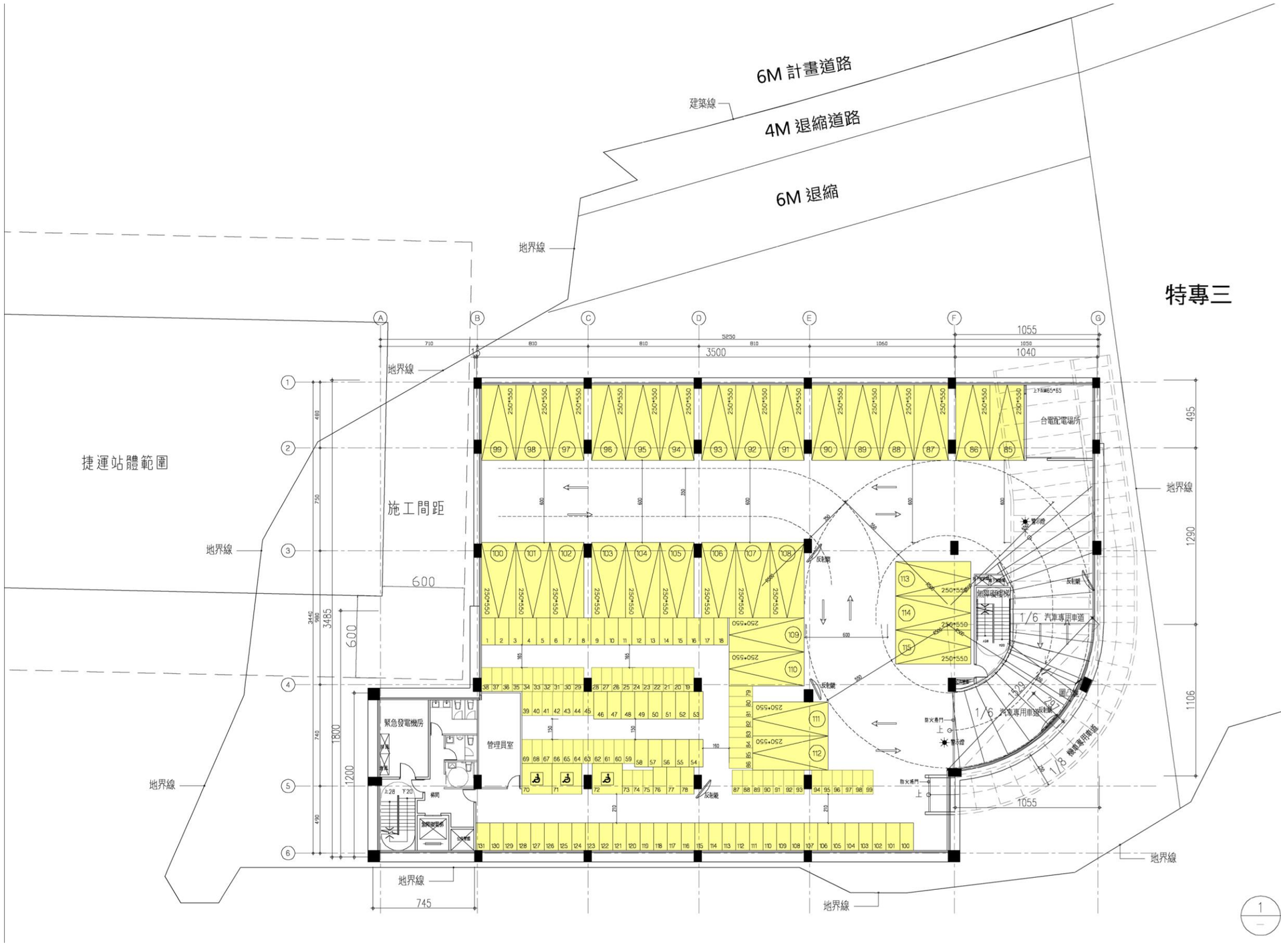
= 1588.04 ㎡

停車數量計算：

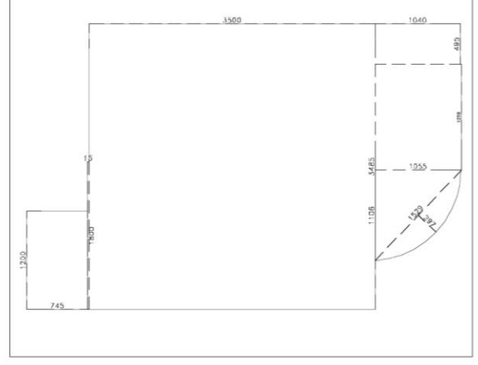
250*550	51 輛
無障礙車位	2 輛

面積計算圖

圖 11-41　公園地下二層平面圖

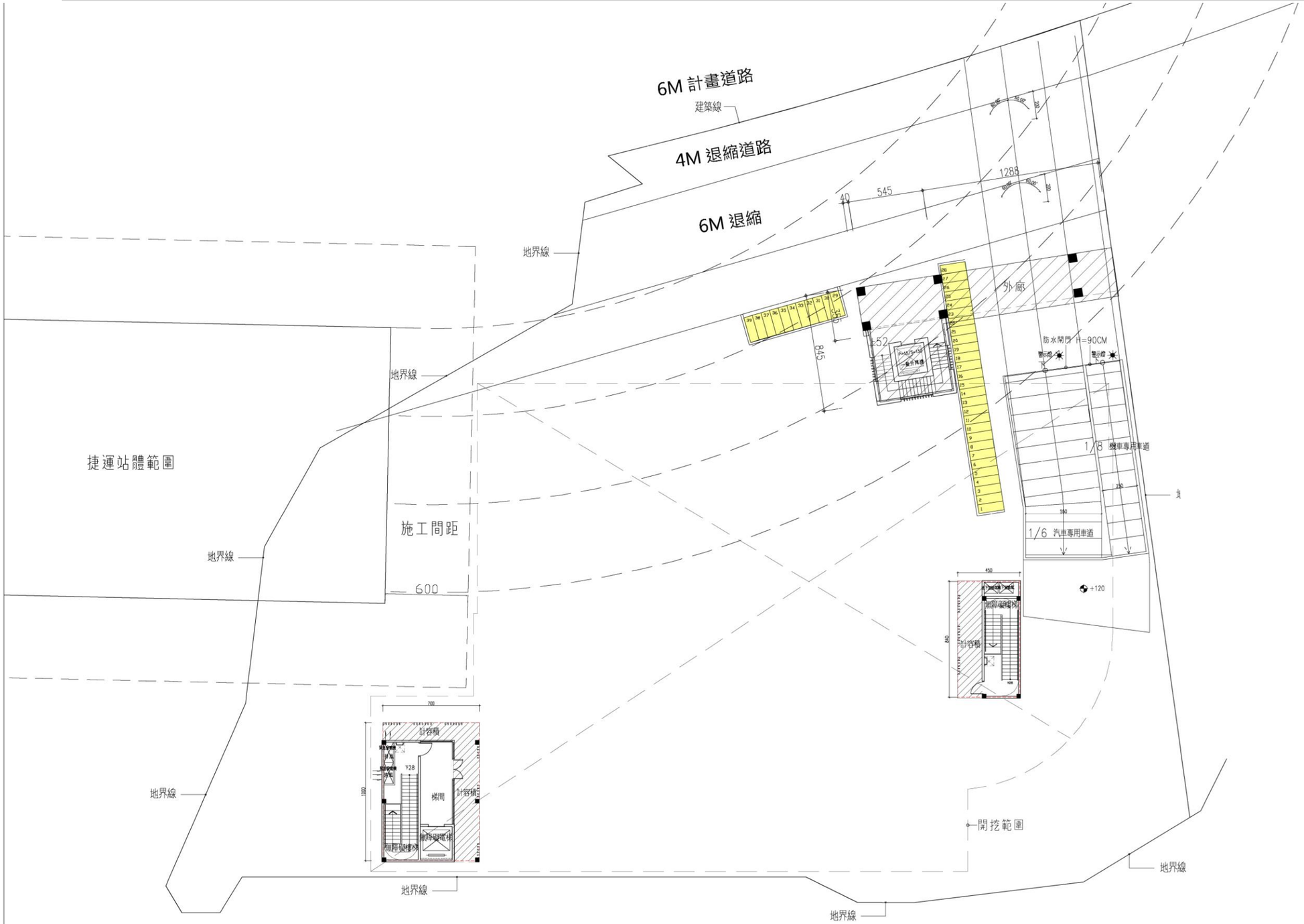


面積計算：	
樓地板面積計算：	
7.45*12+0.15*18+35*34.85+10.4*4.95+10.55*12.9+10.55*11.06/2	
+15.29*2.97*2/3	
	= 1588.04 ㎡
停車數量計算：	
250*550	31 輛
(265+306)/5=115	
B1~B3合計車位	115 輛
機車停車位 100*200	66 輛
機車停車位 75*175	62 輛
無障礙機車位	3 輛
合計機車位	131 輛
(339+316)/5=131	OK
面積計算圖	



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

圖 11-42　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 ㎡

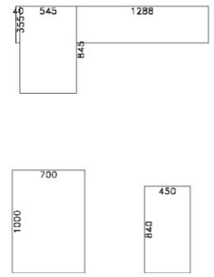
水岸架空走廊投影（計樓地板不計容積不計建築面積）

0.4*3.55+5.45*8.45+12.88*3.55

= 93.20 ㎡

自行車停車位 (116+79)/5=39　　39 輛

面積計算圖



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

圖 11-43　公園一層平面圖



圖 11-44　公園建築面積圖

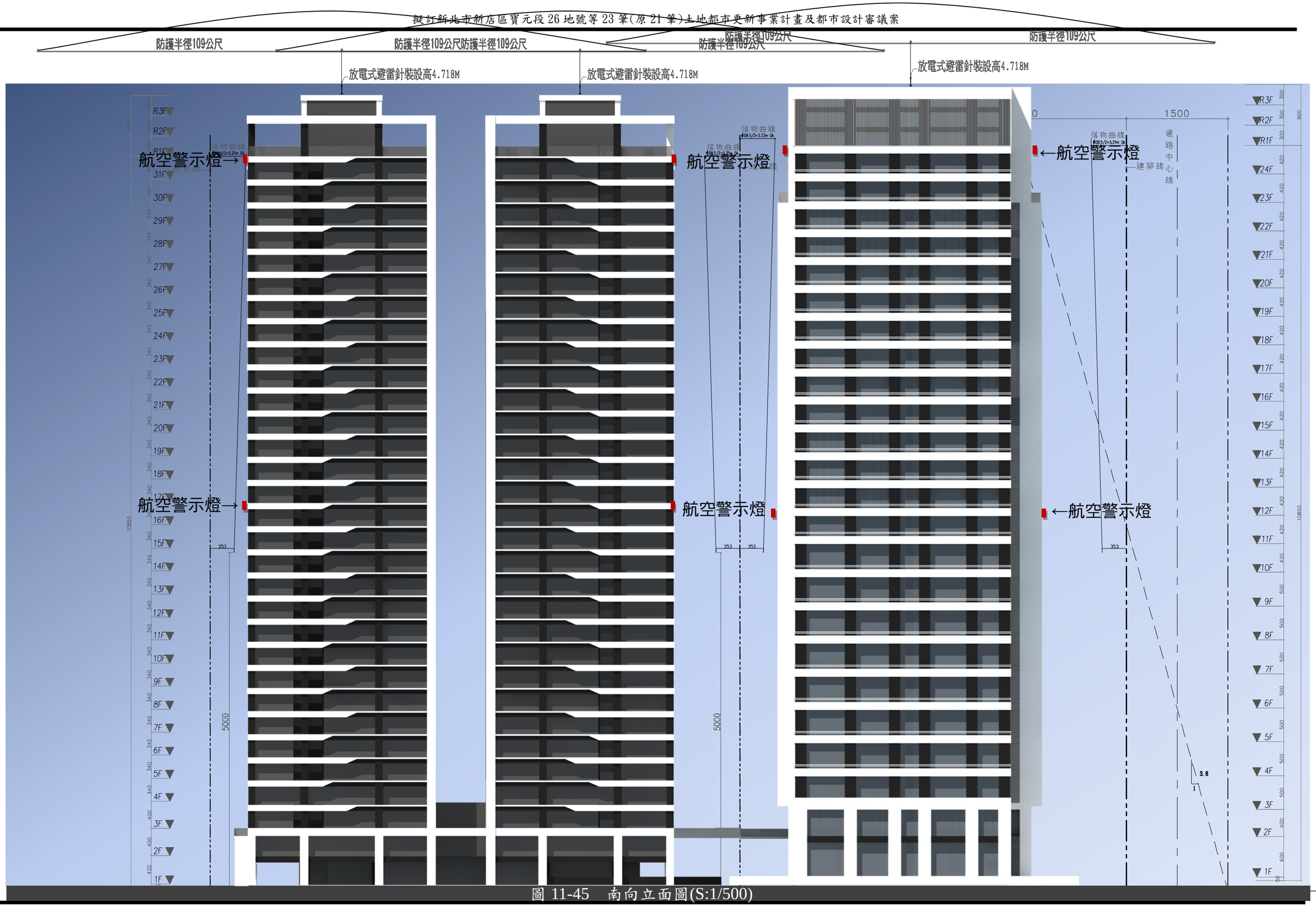


圖 11-45　南向立面圖(S:1/500)

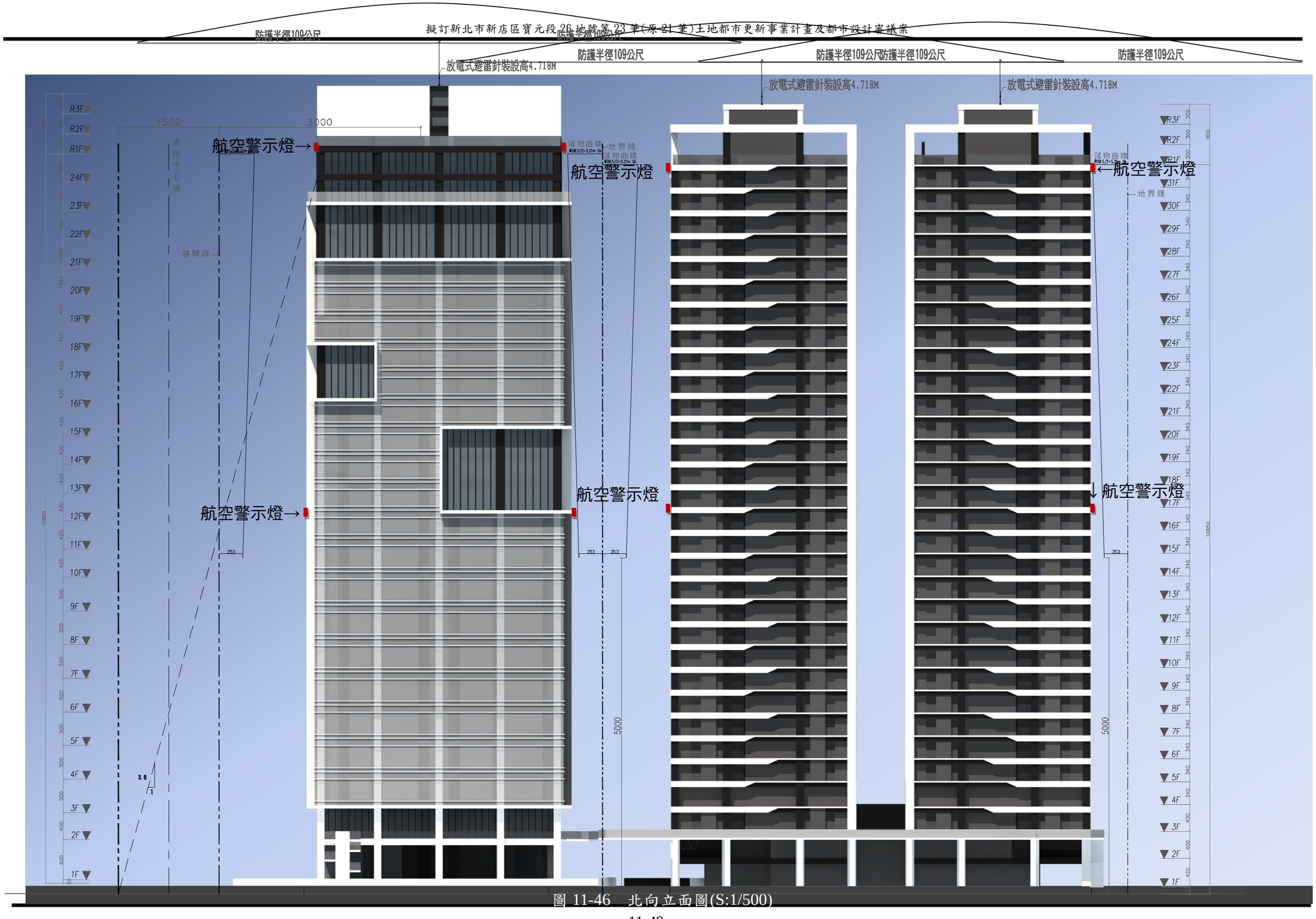


圖 11-46　北向立面圖(S:1/500)

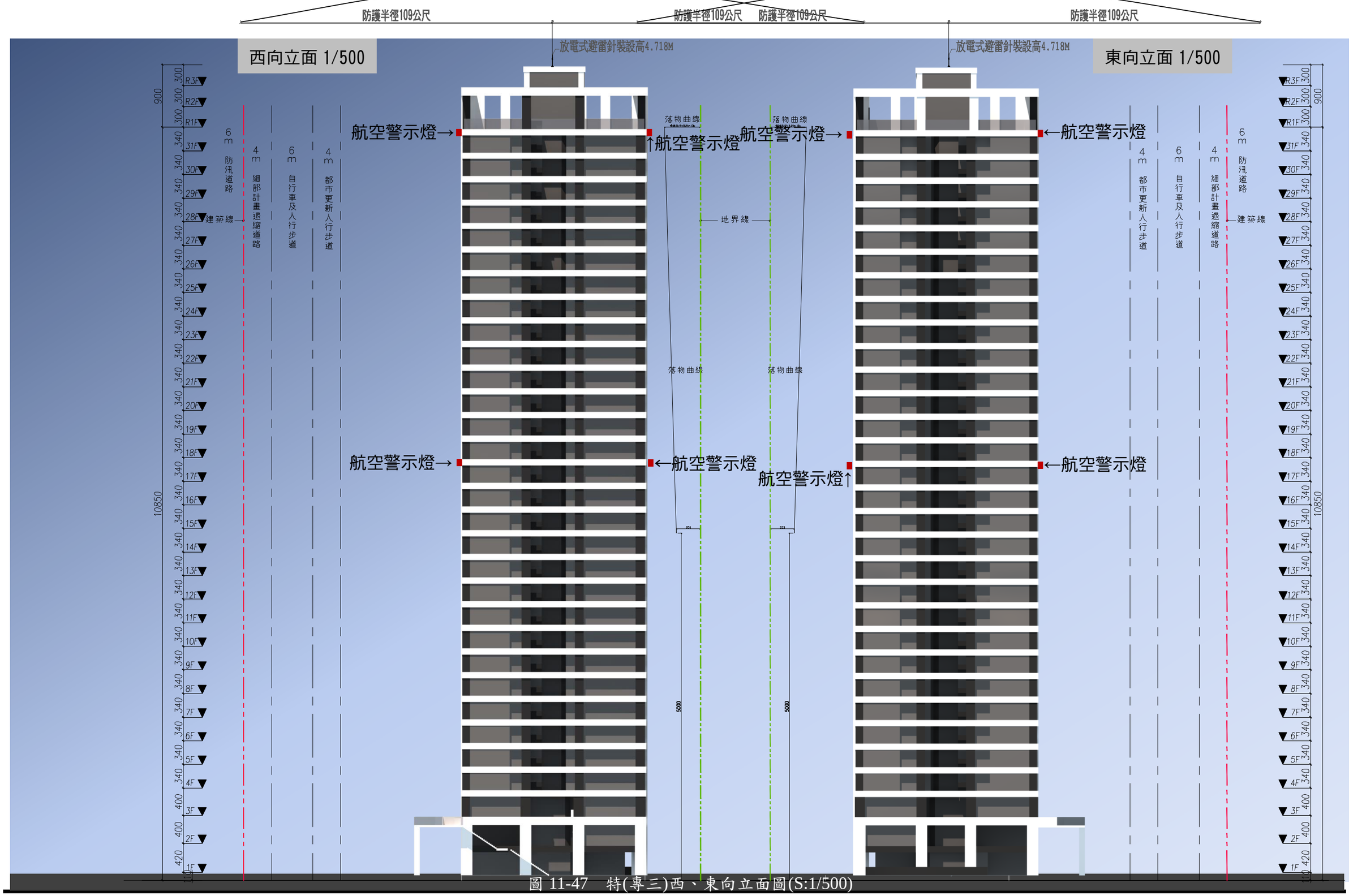


圖 11-47　特(專三)西、東向立面圖(S:1/500)

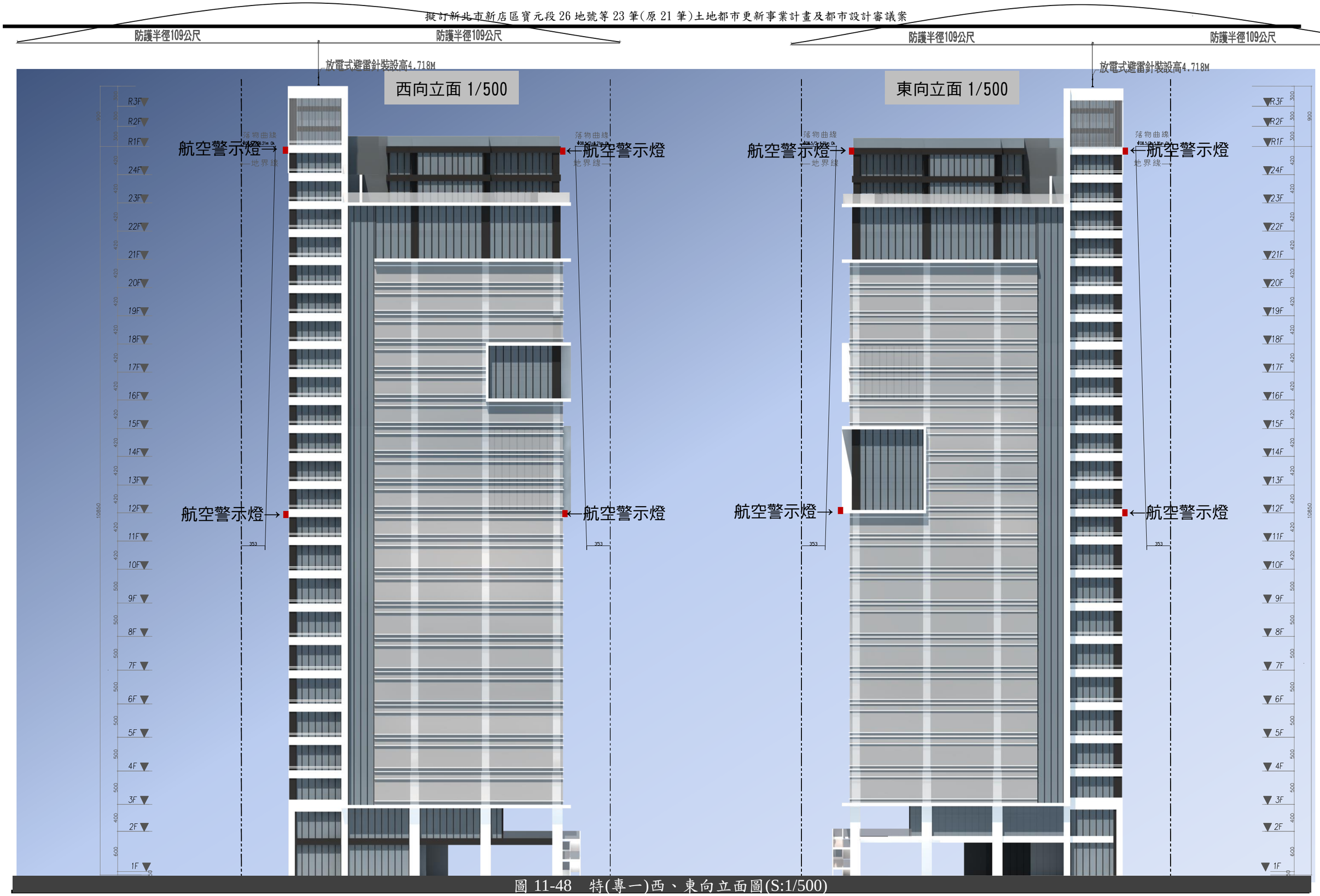


圖 11-48　特(專一)西、東向立面圖(S:1/500)

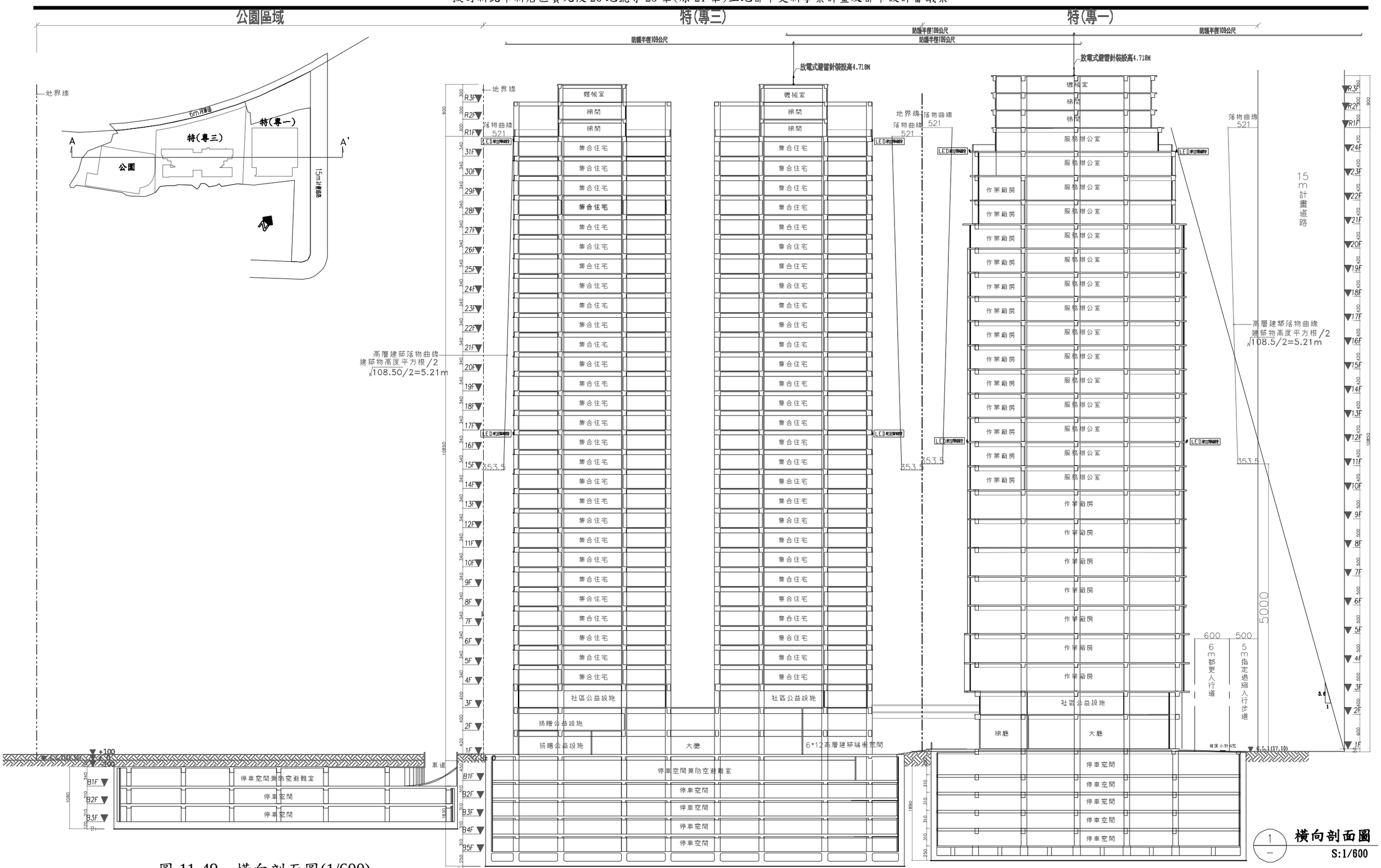
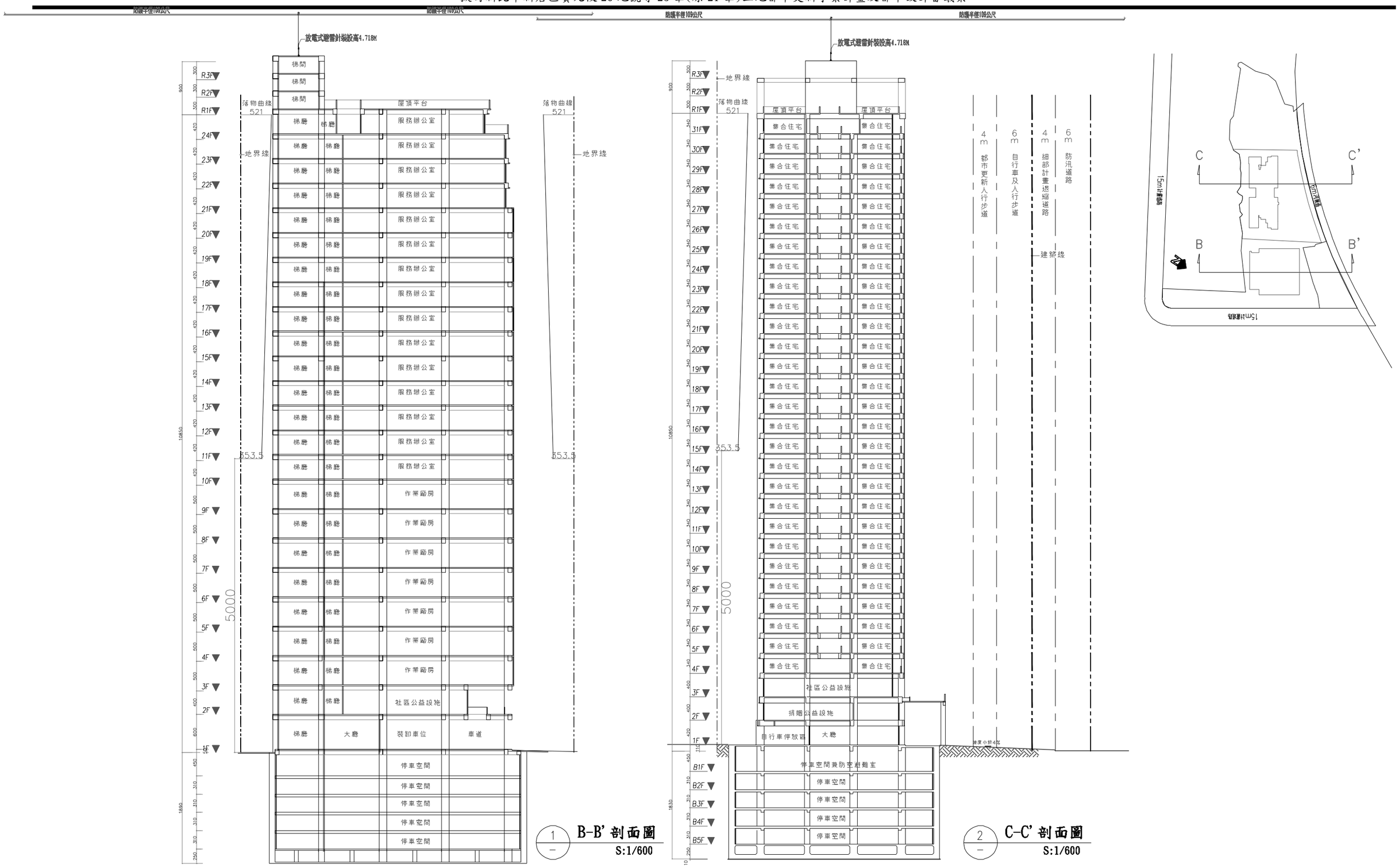


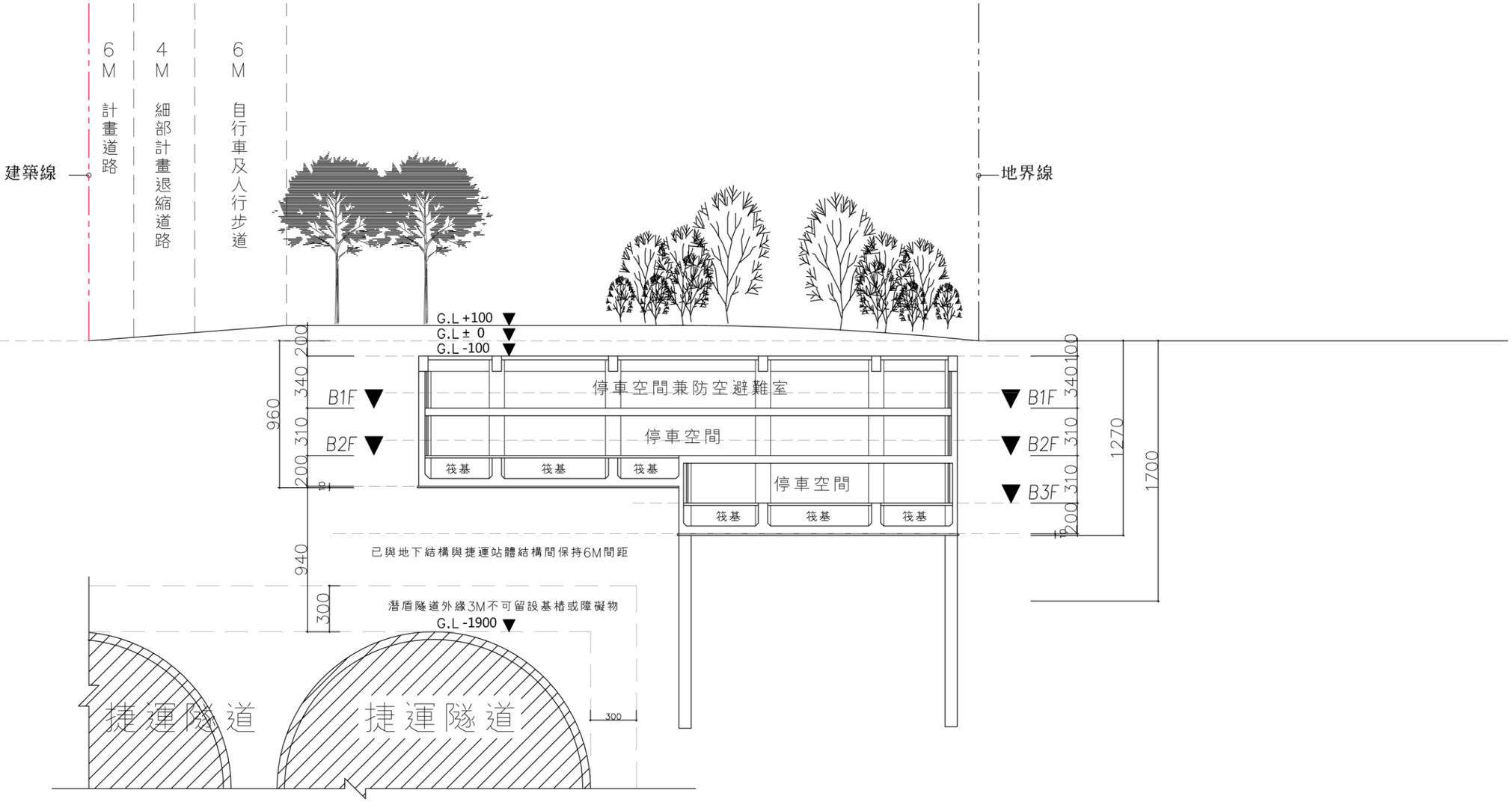
圖 11-49　橫向剖面圖(1/600)



1 B-B' 剖面圖 S:1/600

2 C-C' 剖面圖 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 主建物面積 (㎡)	附屬建物 雨遮 (㎡)	主附屬建物 面積小計 (㎡)	當層小公 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 (㎡)	建物面積合計 (㎡)	二樓水岸架空走廊及 1.2 樓專用電樓梯(㎡) (無產權登記) (314.24 ㎡)	公設比		
				持分	小公 8222.58 (㎡)	持分	大公 7625.15 (㎡)				小公公設比 (%)	大公公設比 (%)	大小公 公設比 (%)
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 主建物面積 (㎡)	附屬建物面積		主建物+陽台面積小計 (㎡)	主、附屬建物面積合計 (㎡)	幼稚園專用公 84.80 ㎡ (幼稚園) (㎡)	大公部份(全區大公) 1740.97 ㎡ (幼稚園+住宅) (㎡)	A 棟小公 3571.70 ㎡ (A 棟住宅) (㎡)	B 棟小公 3581.41 ㎡ (B 棟住宅) (㎡)	住宅大公(一) 4394.58 ㎡ (AB 棟住宅) (㎡)	公設面積合計 (㎡)	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 786.72 ㎡ ㎡	公設比		
			陽台 (㎡)	雨遮 (㎡)									(㎡)	坪		小公公設比 (%)	大公公設比 (%)	大小公公設比 (%)
1 樓	幼稚園(公托)	120.47			120.47	120.47	13.67	8.21				21.88	142.35	43.06		9.60%	5.76%	15.37%
2 樓		626.83		37.01	626.83	663.84	71.13	42.69				113.82	777.66	235.24		9.15%	5.49%	14.64%
4 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
5 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
6 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
7 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
8 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
9 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
10 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
11 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
12 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
13 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
14 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
15 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
16 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
17 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
18 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
19 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
20 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
21 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
22 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
23 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
24 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
25 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
26 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
27 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
28 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
29 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
30 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
31 樓	A1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90	24.80		15.35	46.06	138.15	41.79	2.75	17.95%	15.39%	33.34%
4 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
5 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
6 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
7 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
8 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
9 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

樓別	戶別	室內面積 主建物面積 (㎡)	附屬建物面積		主建物+陽台面積小計 (㎡)	主、附屬建物面積合計 (㎡)	幼稚園專用公 84.80 ㎡ (幼稚園) (㎡)	大公部份(全區大公) 1740.97 ㎡ (幼稚園+住宅) (㎡)	A 棟小公 3571.70 ㎡ (A 棟住宅) (㎡)	B 棟小公 3581.41 ㎡ (B 棟住宅) (㎡)	住宅大公(一) 4394.58 ㎡ (AB 棟住宅) (㎡)	公設面積合計 (㎡)	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 786.72 ㎡ ㎡	公設比		
			陽台 (㎡)	雨遮 (㎡)									(㎡)	坪		小公公設比 (%)	大公公設比 (%)	大小公公設比 (%)
10 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
11 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
12 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
13 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
14 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
15 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
16 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
17 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
18 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
19 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
20 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
21 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
22 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
23 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
24 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
25 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
26 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
27 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
28 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
29 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
30 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
31 樓	A2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
4 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
5 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
6 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
7 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
8 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
9 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
10 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
11 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
12 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
13 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
14 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
15 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
16 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
17 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

樓別	戶別	室內面積 主建物面積 (㎡)	附屬建物面積		主建物+陽台面積小計 (㎡)	主、附屬建物面積合計 (㎡)	幼稚園專用公 84.80 ㎡ (幼稚園) (㎡)	大公部份(全區大公) 1740.97 ㎡ (幼稚園+住宅) (㎡)	A 棟小公 3571.70 ㎡ (A 棟住宅) (㎡)	B 棟小公 3581.41 ㎡ (B 棟住宅) (㎡)	住宅大公(一) 4394.58 ㎡ (AB 棟住宅) (㎡)	公設面積合計 (㎡)	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 786.72 ㎡ ㎡	公設比		
			陽台 (㎡)	雨遮 (㎡)									(㎡)	坪		小公公設比 (%)	大公公設比 (%)	大小公公設比 (%)
18 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
19 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
20 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
21 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
22 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
23 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
24 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
25 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
26 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
27 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
28 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
29 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
30 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
31 樓	A3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85	24.55		15.20	45.60	136.69	41.35	2.72	17.96%	15.40%	33.36%
4 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
5 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
6 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
7 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
8 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
9 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
10 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
11 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
12 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
13 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
14 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
15 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
16 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
17 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
18 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
19 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
20 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
21 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
22 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
23 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
24 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
25 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

樓別	戶別	室內面積 主建物面積 (㎡)	附屬建物面積		主建物+陽台面積小計 (㎡)	主、附屬建物面積合計 (㎡)	幼稚園專用公 84.80 ㎡ (幼稚園) (㎡)	大公部份(全區大公) 1740.97 ㎡ (幼稚園+住宅) (㎡)	A 棟小公 3571.70 ㎡ (A 棟住宅) (㎡)	B 棟小公 3581.41 ㎡ (B 棟住宅) (㎡)	住宅大公(一) 4394.58 ㎡ (AB 棟住宅) (㎡)	公設面積合計 (㎡)	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 786.72 ㎡ ㎡	公設比		
			陽台 (㎡)	雨遮 (㎡)									(㎡)	坪		小公公設比 (%)	大公公設比 (%)	大小公公設比 (%)
26 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
27 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
28 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
29 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
30 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
31 樓	A5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46	22.93		14.19	42.58	130.37	39.44	2.54	17.59%	15.08%	32.66%
4 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
5 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
6 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
7 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
8 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
9 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
10 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
11 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
12 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
13 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
14 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
15 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
16 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
17 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
18 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
19 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
20 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
21 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
22 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
23 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
24 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
25 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
26 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
27 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
28 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
29 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
30 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
31 樓	A6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69	15.50		9.60	28.79	88.77	26.85	1.72	17.46%	14.97%	32.44%
4 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
5 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

樓別	戶別	室內面積 主建物面積 (㎡)	附屬建物面積		主建物+陽台面積小計 (㎡)	主、附屬建物面積合計 (㎡)	幼稚園專用公 84.80 ㎡ (幼稚園) (㎡)	大公部份(全區大公) 1740.97 ㎡ (幼稚園+住宅) (㎡)	A 棟小公 3571.70 ㎡ (A 棟住宅) (㎡)	B 棟小公 3581.41 ㎡ (B 棟住宅) (㎡)	住宅大公(一) 4394.58 ㎡ (AB 棟住宅) (㎡)	公設面積合計 (㎡)	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 786.72 ㎡ ㎡	公設比		
			陽台 (㎡)	雨遮 (㎡)									(㎡)	坪		小公公設比 (%)	大公公設比 (%)	大小公公設比 (%)
6 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
7 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
8 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
9 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
10 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
11 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
12 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
13 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
14 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
15 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
16 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
17 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
18 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
19 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
20 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
21 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
22 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
23 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
24 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
25 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
26 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
27 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
28 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
29 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
30 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
31 樓	A7	80.70	4.16	6.52	84.86	91.38		5.78	24.27		15.03	45.08	136.46	41.28	2.69	17.79%	15.25%	33.04%
4 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
5 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
6 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
7 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
8 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
9 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
10 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
11 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
12 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
13 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

樓別	戶別	室內面積 主建物面積 (㎡)	附屬建物面積		主建物+陽台面積小計 (㎡)	主、附屬建物面積合計 (㎡)	幼稚園專用公 84.80 ㎡ (幼稚園) (㎡)	大公部份(全區大公) 1740.97 ㎡ (幼稚園+住宅) (㎡)	A 棟小公 3571.70 ㎡ (A 棟住宅) (㎡)	B 棟小公 3581.41 ㎡ (B 棟住宅) (㎡)	住宅大公(一) 4394.58 ㎡ (AB 棟住宅) (㎡)	公設面積合計 (㎡)	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 786.72 ㎡ ㎡	公設比		
			陽台 (㎡)	雨遮 (㎡)									(㎡)	坪		小公公設比 (%)	大公公設比 (%)	大小公公設比 (%)
14 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
15 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
16 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
17 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
18 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
19 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
20 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
21 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
22 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
23 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
24 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
25 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
26 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
27 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
28 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
29 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
30 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
31 樓	B1	79.12	7.57	5.40	86.69	92.09		5.90		25.19	15.35	46.44	138.53	41.91	2.75	18.18%	15.34%	33.52%
4 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
5 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
6 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
7 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
8 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
9 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
10 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
11 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
12 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
13 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
14 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
15 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
16 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
17 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
18 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
19 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
20 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
21 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

樓別	戶別	室內面積 主建物面積 (㎡)	附屬建物面積		主建物+陽台面積小計 (㎡)	主、附屬建物面積合計 (㎡)	幼稚園專用公 84.80 ㎡ (幼稚園) (㎡)	大公部份(全區大公) 1740.97 ㎡ (幼稚園+住宅) (㎡)	A 棟小公 3571.70 ㎡ (A 棟住宅) (㎡)	B 棟小公 3581.41 ㎡ (B 棟住宅) (㎡)	住宅大公(一) 4394.58 ㎡ (AB 棟住宅) (㎡)	公設面積合計 (㎡)	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 786.72 ㎡ ㎡	公設比		
			陽台 (㎡)	雨遮 (㎡)									(㎡)	坪		小公公設比 (%)	大公公設比 (%)	大小公公設比 (%)
22 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
23 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
24 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
25 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
26 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
27 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
28 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
29 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
30 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
31 樓	B2	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
4 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
5 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
6 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
7 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
8 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
9 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
10 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
11 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
12 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
13 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
14 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
15 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
16 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
17 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
18 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
19 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
20 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
21 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
22 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
23 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
24 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
25 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
26 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
27 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
28 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
29 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

樓別	戶別	室內面積 主建物面積 (㎡)	附屬建物面積		主建物+陽台面積小計 (㎡)	主、附屬建物面積合計 (㎡)	幼稚園專用公 84.80 ㎡ (幼稚園) (㎡)	大公部份(全區大公) 1740.97 ㎡ (幼稚園+住宅) (㎡)	A 棟小公 3571.70 ㎡ (A 棟住宅) (㎡)	B 棟小公 3581.41 ㎡ (B 棟住宅) (㎡)	住宅大公(一) 4394.58 ㎡ (AB 棟住宅) (㎡)	公設面積合計 (㎡)	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 786.72 ㎡ ㎡	公設比		
			陽台 (㎡)	雨遮 (㎡)									(㎡)	坪		小公公設比 (%)	大公公設比 (%)	大小公公設比 (%)
30 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
31 樓	B3	78.37	7.46	5.26	85.83	91.09		5.85		24.94	15.20	45.98	137.07	41.46	2.72	18.19%	15.35%	33.55%
4 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
5 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
6 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
7 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
8 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
9 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
10 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
11 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
12 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
13 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
14 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
15 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
16 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
17 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
18 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
19 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
20 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
21 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
22 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
23 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
24 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
25 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
26 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
27 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
28 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
29 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
30 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
31 樓	B5	75.74	4.41	7.64	80.15	87.79		5.46		23.29	14.19	42.94	130.73	39.55	2.54	17.81%	15.03%	32.85%
4 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
5 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
6 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
7 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
8 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
9 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

樓別	戶別	室內面積 主建物面積 (㎡)	附屬建物面積		主建物+陽台面積小計 (㎡)	主、附屬建物面積合計 (㎡)	幼稚園專用公 84.80 ㎡ (幼稚園) (㎡)	大公部份(全區大公) 1740.97 ㎡ (幼稚園+住宅) (㎡)	A 棟小公 3571.70 ㎡ (A 棟住宅) (㎡)	B 棟小公 3581.41 ㎡ (B 棟住宅) (㎡)	住宅大公 (一) 4394.58 ㎡ (AB 棟住宅) (㎡)	公設面積合計 (㎡)	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 786.72 ㎡ ㎡	公設比		
			陽台 (㎡)	雨遮 (㎡)									(㎡)	坪		小公公設比 (%)	大公公設比 (%)	大小公公設比 (%)
10 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
11 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
12 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
13 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
14 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
15 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
16 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
17 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
18 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
19 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
20 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
21 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
22 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
23 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
24 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
25 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
26 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
27 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
28 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
29 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
30 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
31 樓	B6	50.89	3.31	5.78	54.20	59.98		3.69		15.75	9.60	29.04	89.02	26.93	1.72	17.69%	14.93%	32.62%
4 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
5 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
6 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
7 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
8 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
9 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
10 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
11 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
12 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
13 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
14 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
15 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
16 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
17 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

樓別	戶別	室內面積 主建物面積 (㎡)	附屬建物面積		主建物+陽台面積小計 (㎡)	主、附屬建物面積合計 (㎡)	幼稚園專用公 84.80 ㎡ (幼稚園) (㎡)	大公部份(全區大公) 1740.97 ㎡ (幼稚園+住宅) (㎡)	A 棟小公 3571.70 ㎡ (A 棟住宅) (㎡)	B 棟小公 3581.41 ㎡ (B 棟住宅) (㎡)	住宅大公(一) 4394.58 ㎡ (AB 棟住宅) (㎡)	公設面積合計 (㎡)	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 786.72 ㎡ ㎡	公設比		
			陽台 (㎡)	雨遮 (㎡)									(㎡)	坪		小公公設比 (%)	大公公設比 (%)	大小公公設比 (%)
18 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
19 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
20 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
21 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
22 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
23 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
24 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
25 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
26 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
27 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
28 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
29 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
30 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
31 樓	B7	74.79	4.41	7.89	79.20	87.09		5.39		23.01	14.03	42.43	129.52	39.18	2.51	17.76%	14.99%	32.76%
1.2 樓幼稚園小計		747.30	0.00	37.01	747.30	784.31	84.80	50.90	0.00	0.00	0.00	135.70	920.01	278.30	0.00	9.22%	5.53%	14.75%
A 棟 4~28 樓小計		11639.88	846.16	1018.64	12486.04	13504.68	0.00	850.43	3571.70	0.00	2211.32	6633.46	20138.14	6091.68	395.87	17.74%	15.20%	32.94%
B 棟 4~28 樓小計		11474.40	853.16	1057.00	12327.56	13384.56	0.00	839.64	0.00	3581.41	2183.26	6604.30	19988.86	6046.88	390.85	17.92%	15.12%	33.04%
AB 棟住宅合計(不含幼稚園)		23114.28	1699.32	2075.64	24813.60	26889.24	0.00	1690.07	3571.70	3581.41	4394.58	13237.76	40127.00	12138.56	786.72	17.83%	15.16%	32.99%
全區總計(幼稚園+住宅)		23861.58	1699.32	2112.65	25560.90	27673.55	84.80	1740.97	3571.70	3581.41	4394.58	13373.46	41047.01	12416.86	786.72	17.63%	14.95%	32.58%

拾貳、都市設計與景觀計畫

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 38.70%容積移轉(取 33.80%)，核算面積為特(專一)4,464.64 ㎡，特(專三)4,286.05 ㎡。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。

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：108　年 8 月 23 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					
二、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					
三、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	■	□	□	詳如附表一之附件七
3	建築師簽證表	■	□	□	
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	都市計畫道路綜理表。	■	□	□	
（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	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	■	□	□	
3	臨接道路條件	(1)接受基地之都市計畫圖	■	□	□	
		(2)都市計畫道路綜理表	■	□	□	
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	連接接受基地面積占送	(1)接受基地及送出基地之地籍圖謄本	□	□	□	

附表一之附件六　（作業規範/107 年 5 月）

	出基地總面積之比率	(2)面積計算表	□	□	□	
7	五項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	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	□	□	□	
9	地面層開放空間	(1)地面層增設開放空間平面配置圖	■	□	□	
		(1)地面層增設開放空間平面剖面圖	■	□	□	
10	交通問題改善策略	(1)地面層配置圖及車行動線分析圖	□	□	□	
		(2)應經相關機關(交通局)確認之交通分析相關文件	□	□	□	
11	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	□	□	□	
12	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	■	□	□	
13	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	協助開闢綠地、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	認養區內公園、綠化步道等	(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)相關機關同意認養文件	□	□	□	
		(5)面積計算表	□	□	□	
3	提供 UBIKE 留設位置	(1)地面層配置 UBIKE 位置圖	■	□	□	
		(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

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**：

承辦人員核章	

附表一之附件七　　(作業規範/107 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	15	15		
	接受基地連接寬度二十公尺以上之道路者			二十	0			
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	13		
			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	4			
	(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	0			
		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	連接接受基地面積佔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)面積佔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			
		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	0			
	(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			

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/107 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)	
		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				
			兩側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	二				
			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 提升或不降低周邊道路服務水準		二	2			
	(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) = 14 %(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)= 38.7 % (符合條件： 38.7)

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。

(二)土管相關容積獎勵檢討

1. 綠建築黃金級

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 31 樓住宅類建築物及地下 5 樓，地上 24 樓辦公類建築物，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黃金級標章，故於綠建築之九項評估指標中，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 RS 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=48.75 分(實際得分依標章審查結果)，初步落點位於黃金級。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：

綠建築標章
GREEN BUILDING

圖 0-1 綠建築標章標誌

表 0-1 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=_ BDc=_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_
■	綠化量指標	TCO2=3045288.0 TCO2c=1188810.0	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.00
■	基地保水指標	λ=0.7 λc=0.23	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.00
■	日常節能指標	EEV=0.7 EEVc=0.80	$RS4_1$=ei ×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	5.66
		Uaw=_ Uawc=3.00	$RS4_2$=4.00×【3.00-Uaw】=	_
		Uaf=_ Uafc=5.50	$RS4_3$=2.00×【5.50-Uaf 】=	_
		EEV≦EEVc	□合格 □不合格	
		EAC=0.75 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 ELc=0.80	$RS4_5$=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=	3.19
		EL≦ELc	■合格 □不合格	
		Σ(EqixUi)=_	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)=	_
■	二氧化碳減量指標	CCO_2=0.69 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 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	3.45
□	室內環境指標	IE=_ IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5=	_
■	水資源指標	WI=8.00 WIc=2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	8.00
		WI≧WIc	■合格 □不合格	
■	污水垃圾改善指標	Gi=14.00 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=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		□	□	□	■	□

（二）綠化量指標

1. 建築基本資料

基地面積 8806 ㎡

法定建蔽率 55%

不可綠化面積(Ap)= 0 ㎡

單位綠地 CO2 固定量基準[kg/㎡](β)=400

2. 綠化量設計概要

地面層以原土層及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

於本案之地面層綠化，除沿街步道部分疏植闊葉大喬木外，覆土深度≧1.0m。人工地盤花園綠地規劃喬木為主，灌木植栽為輔。種植原生誘鳥引蝶之生態植栽與鄰近道路之綠島植栽形成生態環境圈，達到降溫節能降低都市熱島效應。

表 0-2 綠化量指標評估表

綠化量指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：國揚新店寶元段新建工程

二、綠化量評估

植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai	計算值 Gi×Ai
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0 ㎡	0 kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	1584 ㎡	1425600.00 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	1920 ㎡	1152000.00 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 2 株以上)	300	1522.4 ㎡	456720.00 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	548.4 ㎡	10968.00 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= 3045288.00 kg

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=0.4 α=1.0
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2= 3045288.00 kg
五、綠化基準值 TCO_{2C} 計算 TCO_2 c=1.5×(0.5×A'×β)， A'=(A_0-Ap)×(1- r)，若 A'＜0.15×A_0，則 A'=0.15 A_0，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_2c= 1188810.00 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.00，(0.0≦RS2≦9.0)

（三）基地保水指標

1. 基地最終入滲率 f 判斷

根據基地鑽探報告資料，表土土壤滲透係數 K 值為 10^{-5}m/s，其土壤最終入滲率 f 為 10^{-5}m/s。

2. 原土地保水量計算

$Q0 = A0 \cdot f \cdot t = 8806 \cdot 10^{-5} \cdot 86400 = 7608.38$。

3. 保水設施規劃

Q1 綠地

$= A1 \cdot f \cdot t = 4500 \cdot 10^{-5} \cdot 86400 = 3888$。

Q6 保水量

$=(8 \cdot X^{0.2} \cdot k \cdot L \cdot t)+0.1 \cdot L=(8 \cdot 0.22^{0.2} \cdot 10^{-7} \cdot 280 \cdot 86400)+(0.1 \cdot 280)$

$=1457.7$。

4.基地保水基準值

本案法定建蔽率為 55%，$\lambda C = 0.5 \cdot (1.0-r) = 0.23$

5.基地保水設計值

$\lambda = Q' / Q0 =$（Q1+ Q6）/Q0＝5345.7/7608.38=0.7

$\lambda = 0.7 > \lambda C = 0.23$

表 0-3 基地保水指標評估表

基地保水指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築物名稱：國揚新店寶元段新建工程

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)	4500	3888
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	0	0.00
		基層厚度(m)	0	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)	0	0.00
		花園土壤體積(m^3)	0	
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	0.00
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	0	0.00
		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)	280	1457.7
		開孔率 χ	0.22	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0.00
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	0.00
		滲透側溝材質 a	0	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0.00

ΣQi=5345.7

註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用

四、基地保水設計值 λ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i$ =5345.7； 原土地保水量 $Q_0 = A_0 \cdot f \cdot t$=7608.38；	$\lambda = \frac{Q'}{Q_0}$ =0.7
五、基地保水基準值 λC 計算 λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85	λc=0.23
六、系統得分	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=9.00，(0.0≦RS3≦9.0)

（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. 外殼熱傳透率計算

本案為地下 5 樓，地上 31 樓住宅類建築物及地下 5 樓，地上 24 樓辦公類建築物。其外殼耗能計算依基本型節約能源設計技術規範評估。

本建築物位於新北市，屬於北區之氣候分區，其住宿類基準值依立面等價開窗率而異，其位於北區之外殼耗能設計評估值應小於 13%的 80%，即 10.4%。本建築物於實質空間規劃時將增加陽臺與遮陽板之設置，外殼耗能設計評估值設計目標值設定為 9.1%；其辦公類基準值位於北區之外殼耗能設計評估值應小於 80 的 80%，即 64。本建築物於實質空間規劃時將增加陽臺與遮陽板之設置，外殼耗能設計評估值設計目標值設定為 56。而屋頂所有部位平均熱傳透率 Uar 值與外牆不透光部位熱傳透率 Uaw 值，其值分別需小於不透光基準值 0.80w/m^2.k 與 3.50w/m^2.k。

2. 建築物空調系統節能效率

本案未來委請技師規劃設置合理且高效之空調系統，EAC=0.75≦0.8。

3. 建築物照明節能

本案檢討大廳、管委會使用空間、辦公空間及各層梯廳之空間照明，請詳 IER、IDR 計算表，燈具效率係數 IER=0.81，主要作業空間照明功率 IDR=0.8，EL=0.65。

4. 系統得分計算

RS41=a×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=5.66，(0≦RS41≦8.0)

RS44=(RS44'×Afc'+RS44"×Afc")÷(Afc'+Afc")=2.13，(0.0≦RS44≦6.0)

RS44=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=3.19，(0.0≦RS45≦6.0)

0-4 日常節能指標評估表

日常節能指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：國揚新店寶元段新建工程

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=無天窗＜HWsc=□	■合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Gri=0.07＜0.25，i=1~n	■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=0.783＜0.80(W/m² • k)	■合格	□不合格
4. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EVc=9.1/13=0.7≦EEVc=_	■合格	□不合格
5. 外牆平均傳透率 Uaw=_＜3.00(W/m² • k)		
6. 窗戶平均傳透率 Uaf=_＜5.50(W/m² • k)		
外殼節能一	RS4₁=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=5.66，(0.0≦RS4₁≦8.0) 連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0	
外殼節能二	RS4₂=4.0x(3.00-Uaw)=_，(0.0≦RS4₂≦4.0)	
外殼節能三	RS4₃=2.0x(5.50-Uaf)=_，(0.0≦RS4₃≦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，自然通風空調耗能折減率 Vac=_)

1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 Ar'=_；二級節能標章空調面積比 Ar"=_； EAC'=【0.8-(0.4xAr'+0.2xAr")】×Vac =0.75≦EACc=0.80	□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時， EAC'=0.80×Vac =_≦EACc=0.80	■合格	□不合格
子系統得分	RS4₄'=10.00x【(0.80-EAC)/0.80】＋1.5=2.13，(0.0≦RS4₄'≦6.0)	

B2 中央空調系統部分(空調面積 Afc"=_m²，主機總容量=_RT，自然通風空調耗能折減率 Vac=_)

a1=PRs=○	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=○	Rm=○ c1=Rs=○
a2=PRf=○	b 2=Σ(PFi)/Σ(PFci)=○	c2=Rf=○
a3=PRp=○	b 3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○	c3=Rp=○
a4=PRt=○	b 4=1.00	c4=Rt=○
EAC"=[(a1×b1×c1)+(a2×b2×c2)+(a3×b3×c3)+(a4×b4×c4)]×Rm×Vac=0.8≦EACc=0.80	■合格	□不合格
子系統得分	RS4₄"=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=1.5，(0.0≦RS4₄"≦6.0)	
系統得分	RS4₄=(RS4₄'×Afc'+RS4₄"×Afc")÷(Afc'+Afc")=2.13，(0.0≦RS4₄≦6.0)	

日常節能指標評估表－住宿類（2015 年版）

C、照明系統 EL

C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 Afi'=_m²，其他居室部分面積 Afi"=_m²)

1. 逕令住宿單元部分照明系統節能 EL'=0.80，子系統得分 RS4₅'=1.50					
2. 其他居室部分之子系統得分 RS4₅"計算如下:					
IER=0.81	IDR=0.8	β1=_	β2=_	β4=_	
EL"=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=_≦ELc=0.80				□合格	□不合格
子系統得分	RS4₅"=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=0.65，(0.0≦RS4₅"≦5.0)				
系統得分	RS4₅=(RS4₅'× Afi'+RS4₅"×Afi")÷(Afi'+Afi")=3.19，(0.0≦RS₅≦5.0)				

D、固定耗能設備節能評估

耗能設備	熱水設備 Eq1=_	熱水管保溫 Eq2=_	烹飪設備 Eq3=_	沐浴設備 Eq4=_	節能電梯 Eq5=_
使用率	熱水設備 U1=_	熱水管保溫 U2=_	烹飪設備 U3=_	沐浴設備 U4=_	沐浴設備 U5=_
系統得分	RS4₆=Σ(EqixUi)=_，(0.0≦RS4₆≦6.0)				

三、日常節能指標得分率

總系統得分	RS4₁=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=5.66，(0.0≦RS4₁≦8.0)
	RS4₂=4.0x(3.0-Uaw)=_，(0.0≦RS4₂≦4.0)
	RS4₃=2.0x(5.5-Uaf)=_，(0.0≦RS4₃≦4.0)
	RS4₄=(RS4₄'×Afc'+RS4₄"×Afc")÷(Afc'+Afc")=2.13，(0.0≦RS4₄≦6.0)
	RS4₅=(RS4₅'× Afi'+RS4₅"×Afi")÷(Afi'+Afi")=3.19，(0.0≦RS4₅≦5.0)
	RS4₆=Σ(EqixUi)=_，(0.0≦RS4₆≦6.0)

（五）二氧化碳減量指標

1. 檢討步驟

Step1.形狀係數檢討

本案為地下 5 樓，地上 31 樓住宅類建築物及地下 5 樓，地上 24 樓辦公類建築物，屬於高層建築物，F=1.2。

Step2.輕量化係數檢討

(1)本案建築物主結構體為鋼筋混凝土、鋼骨構造，故其 w1xr1=0.93。

(2)本建築物室內至少半數採用輕隔間牆，故其 w2xr2=-0.5。。

(3)外牆採用 RC 牆，故其 W3=0。

本案無設計預鑄衛浴及 RC、SRC 構造混凝土減量設計，故 r4~r7=0。

因此輕量化係數 W= W1+W2+W3=0.93+(-0.5)+0=0.88。

Step3. 耐久化係數 D 檢討

(1)耐久性:

a.本案設計耐震力設計合於建築物耐震設計規範，故其 d1=0。

b.柱樑、樓版部位之耐久設計，其柱樑及樓版部位鋼筋保護層均大於規範設計 1cm，d2=d3=0.03，故 D=0.06。

(2)維修性:

本案未設置相關項目，故其 d4~d7=0 。

因此耐久化係數 D= d1+d2+d3+d4+d5+d6+d7 = 0，D≦0，合格。

Step4. 非金屬再生建材 R 使用係數檢討：

本案採用高性能混凝土，經計算 R=0.40，又 R≦0.3 故取 0.3，

Step5. 計算其 CCO2

CCO2=FxWx(1-D) x(1-R)=1.2x0.88x(1-0.06)x(1-0.3)=0.69＜0.82。

2. 系統得分

RS5=19.40x【(0.82-CCO2)/0.82】+1.5=4.58，(0.0≦RS5≦8.0)

表 0-5 二氧化碳減量指標評估表

二氧化碳減量指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：國揚新店寶元段新建工程

建築構造：RC 造

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)=○， CCO_2=0.82－0.5×Sr=○，(0.0≦RS5≦8.0)
■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 □平面大略規則 □平面不規則	0
	2.長寬比 b	b=○	0
	3.樓板挑空率 e	e=○	0
立面形狀	4.立面退縮 g	g=○	0
	5.立面出挑 h	h=○	0
	6.層高均等性 i	i=○	0
	7.高寬比 j	j=○	0
F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			1.20

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	0.03
	樓版部位耐久設計 d3	0.03
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
	電氣通信線路 d7	0
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D＝Σdi，且 D≦0.2		0.06

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	0.93	1
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-0.1	0.5
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 □RC 外牆 、PC 版帷幕牆	0	0
	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		0.88		

C、非金屬建材使用率 R

	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	0	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	0.40	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)=0.69

五、系統得分　RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=4.58，(0.0≦RS5≦8.0)

（六）廢棄物減量指標

1. 本案開挖面積 5316.46 ㎡，深度 16.9m。利於他案土方用量 0。PIe =1.5。

2. 本案未使用營建自動化工法 α1=0。

3. 本案為 RC、SC 構造，α2=0.2。

4. 施工期間採用空氣汙染防制措施計有：

序	防制措施	措施內容	防制效率 α3	有無	得分
1	清洗措施	工地設有專用洗滌車輛或與土石機具之清洗措施	0.1	V	0.1
2	污泥沈澱過濾處理設施	工地對於車輛污泥、土石機具之清洗污水與地下工程廢水排水設有污泥沈澱、過濾、去污泥、排水之措施（需檢附設施設計圖或照片）	0.15	V	0.15
3	車行路面防塵	工地車行路面全面舖設鋼板或打混凝土	0.05	V	0.05
4	灑水噴霧	工地的車行路面	0.03	V	0.03
		堆料棄土區/傾卸作業	0.03		
		裸露地面	0.03		
5	防塵罩網等措施	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準	0.08	V	0.08
		土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布	0.08		
6	防塵圍籬等措施	工地周界築有高 1.8m 以上之圍籬	0.08	V	0.08
7	防塵覆被	在裸露地或堆料上植被、噴灑化學防塵劑等措施	0.05		
8	其它措施	指非上述其它防塵措施（提出說明自行採認定值以供認可）	認定值		
				總得分 Σ α3i ＝	0.49

6. 系統得分

RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=3.45，(0.0≦RS6≦8.0)

表 0-8 二氧化碳減量指標評估表

廢棄物減量指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：國揚新店寶元段新建工程

容許開挖土方基準 Mc(m^3)	0.65	總樓地板面積 AF(㎡)	89245.86
工程不平衡土方量 M(m^3)	89848.17	有利於他案土方量 Mr(m^3)	0
建築構造別減量係數 α2	0.2	公害防治係數 β	0

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○，RS6=10.0×Sr=○，(0.0≦RS6≦8.0)
□否	進入以下評估

三、廢棄物減量評估項目

A、工程不平衡土方比例 Pie

PIe =(M-Mr)/(AF×Mc)= 1.5 ；且 0.5≦PIe≦1.5

B、施工廢棄物比例 PIb

營建自動化使用工法	採用率 ri	優待係數 yi	單項計算 ri× yi
金屬系統模版	0	0.04	0.0
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0.0
預鑄外牆	0	0.04	0.0
預鑄樑柱	0	0.04	0.0
預鑄樓版	0	0.03	0.0
預鑄浴廁	0	0.02	0.0
乾式隔間	0	0.03	0.0
其它工法	0	-	0.0
營建自動化優待係數 α1=Σri× yi=			0.0

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2= 0.8 ；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)	1	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 ×=	0.03	0.06	0	0	0
γ=Σ Xi × Zi=	0.09				

PId=1.0-α_2-10.0×γ= 0 ；且 PId≧0.0

D、施工空氣污染比例 PIa

PIa=1.0–Σ(α_{3i}) = 0.51 ；且 PIa≧0.2

四、廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=2.81

五、系統得分 RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=3.45，(0.0≦RS6≦8.0)

（七）水資源指標

1. 節水設計概要說明

本案為地下 5 樓，地上 31 樓住宅類建築物及地下 5 樓，地上 24 樓辦公類建築物，本案中供公眾使用的廁所給水衛生設備中之大便器及洗面盆水栓，全部採用符合省水標章標準規格之器具，住宅未設置按摩浴缸或毫華 SPA 淋浴設備。即大便器採用兩段式之省水馬桶、具自動感應沖便器之小便器、省水水栓。給分權重 a3=3.0，得分 a=Σa3’=3。給分權重 b2’=1.0，得分 b=Σb2’=1.0。給分權重 c2’=1.0，得分 c=Σc2’=1.0。a、b、c 項評估值為 Σa2’+Σb2’+Σc2’=5.00。

2. 耗水項目說明

建築物設計範圍，具「綠建築解說與評估手冊(2015 年版)」所列的大耗水項目，需設置雨水貯集利用設施。一層戶外及屋頂採節水澆灌系統進行彌補；本案屬大規模開發，未來規劃設置足夠之雨水貯集容量，故 e=e1+e2+e3=3.0。

3. 水資源得分評比

W=a+b+c+d+e=3.00+1.0+1.0+0.0+3.0=8.00≧2.0。

4. 系統得分

RS8=2.50x(WI-2.0)/2.0+1.5=8.00，(1.5≦RS8≦8.0)

表 0-9 水資源指標評估表

水資源指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：國揚新店寶元段新建工程

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

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3.00
b	小便器	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	0.00
	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 Wt

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m².日))	Af 或 Nf(m²)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢		_	_	_	_

C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t$ = _%

D、雨水貯集槽 Vs = _m³ 標準值 Vc= _m³ ■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-2.00)/2.00+1.5=8.00，(1.5≦RS8≦8.0)

（八）汙水垃圾改善指標

1. 汙水指標計算

本建築物採雨水與污水分流系統，污水處理設施及專用下水道。本案之污水源包含廁所、垃圾集中場，污水雜排水均皆配管至地下五樓筏基內之污水槽或未來接管至汙水下水道後排出。故其污水指標合格。

2. 垃圾指標計算

本建築物於地下一樓資源回收室設置資源回收分類空間，規劃定點暫存與固定且集中設置密閉式垃圾分類筒的處理方式，便於環境衛生管理，將一般性垃圾定點集中，並將資源回收物妥善分類後。並設置垃圾冷藏裝置。另委託合格清除業者每日定時統一經由車道清運垃圾並且定期清洗垃圾場地，垃圾儲藏位置與垃圾清運路線由基地車道集運運出，故 G5 得 4 分、G6 得 3 分、G8 得 2 分。

本建築物同時為防止動物咬食之密閉式垃圾儲存箱。因採密閉式儲存方式，並加以美化，故 G7 得 3 分、G9 得 2 分。

垃圾處理指標 GI 總得分為 14 分，大於 10 分合格值，合乎垃圾指標要求。

3. 系統得分

RS9=5.15x【(GI-10.0)/10.0】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

表 0-10 汙水及垃圾改善指標評估表

污水垃圾改善指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：國揚新店寶元段新建工程

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-10.00)/10.00】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

(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。

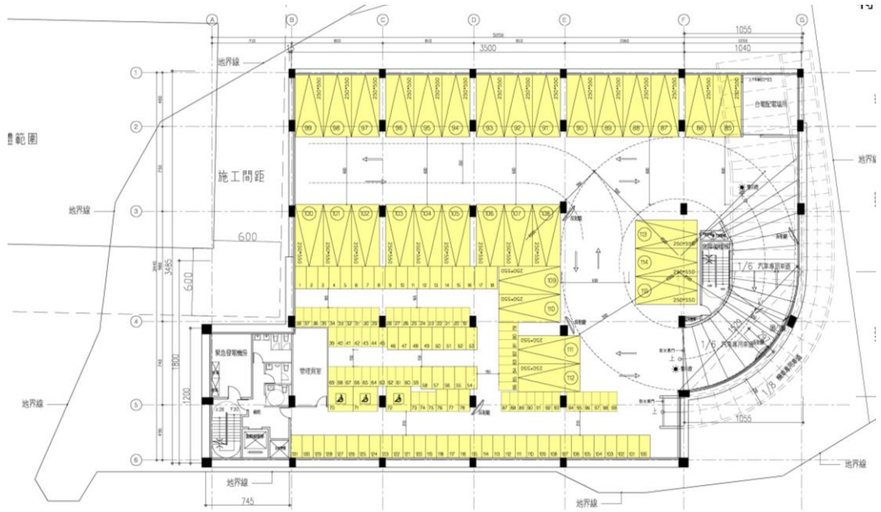
汽車檢討：特(專一)265 輛+特(專三)306 輛=571 輛，571X20%=115 輛(本案公園用地實設:115 輛) OK!

機車檢討：特(專一)316 輛+特(專三)339 輛=655 輛，655X20%=131 輛(本案公園用地實設:131 輛) OK!

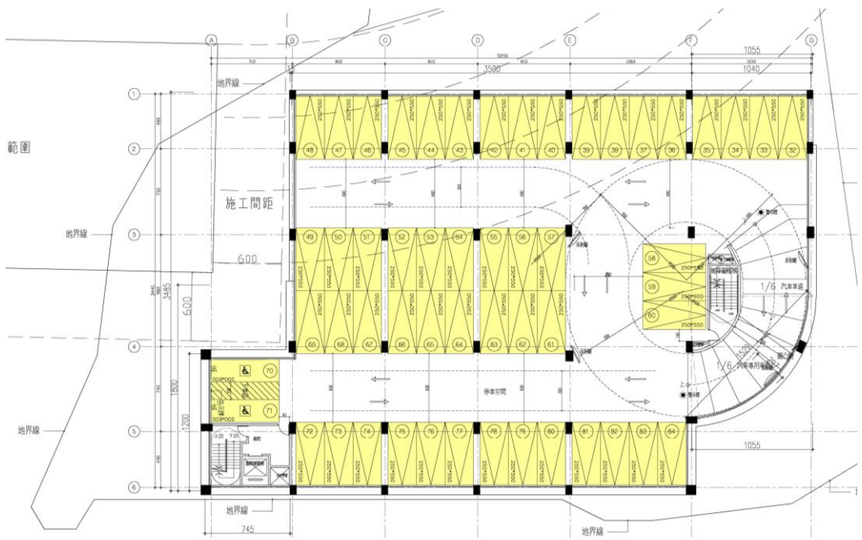
自行車檢討：特(專一)79 輛+特(專三)116 輛= 195 輛，195X20%=39 輛(本案公園用地實設: 39 輛) OK!



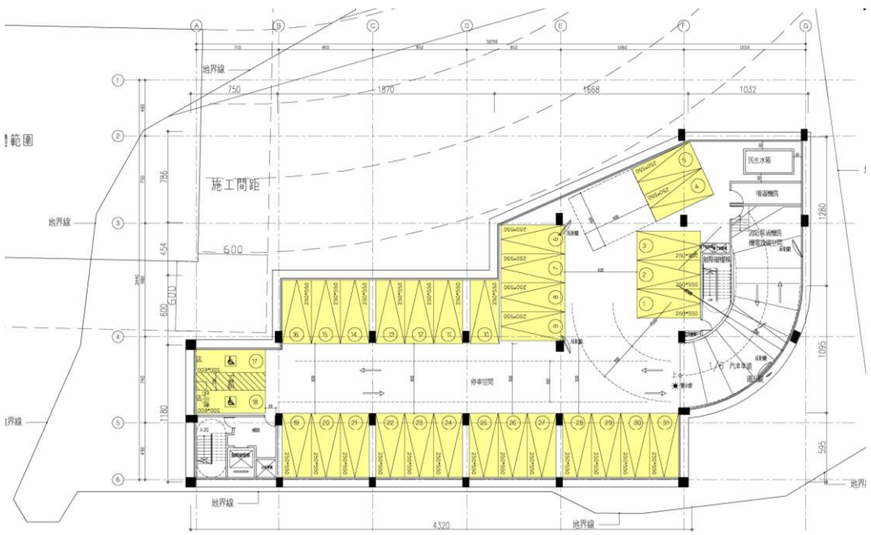
公園地下一層 S:1/500(自行車位:39輛)



公園地下一層 S:1/500(汽車位:31輛、機車131輛)



公園地下二層 S:1/500(汽車位:53輛)



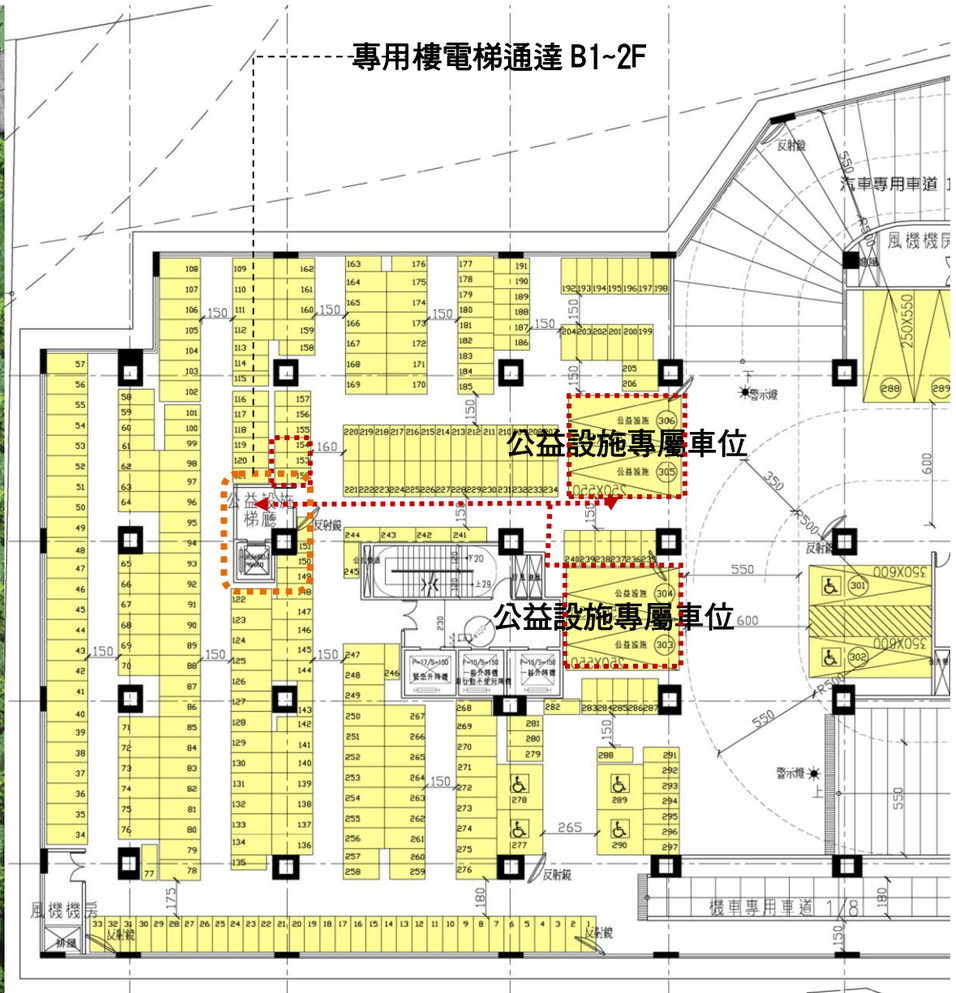
公園地下三層 S:1/500(汽車位:31輛)

(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



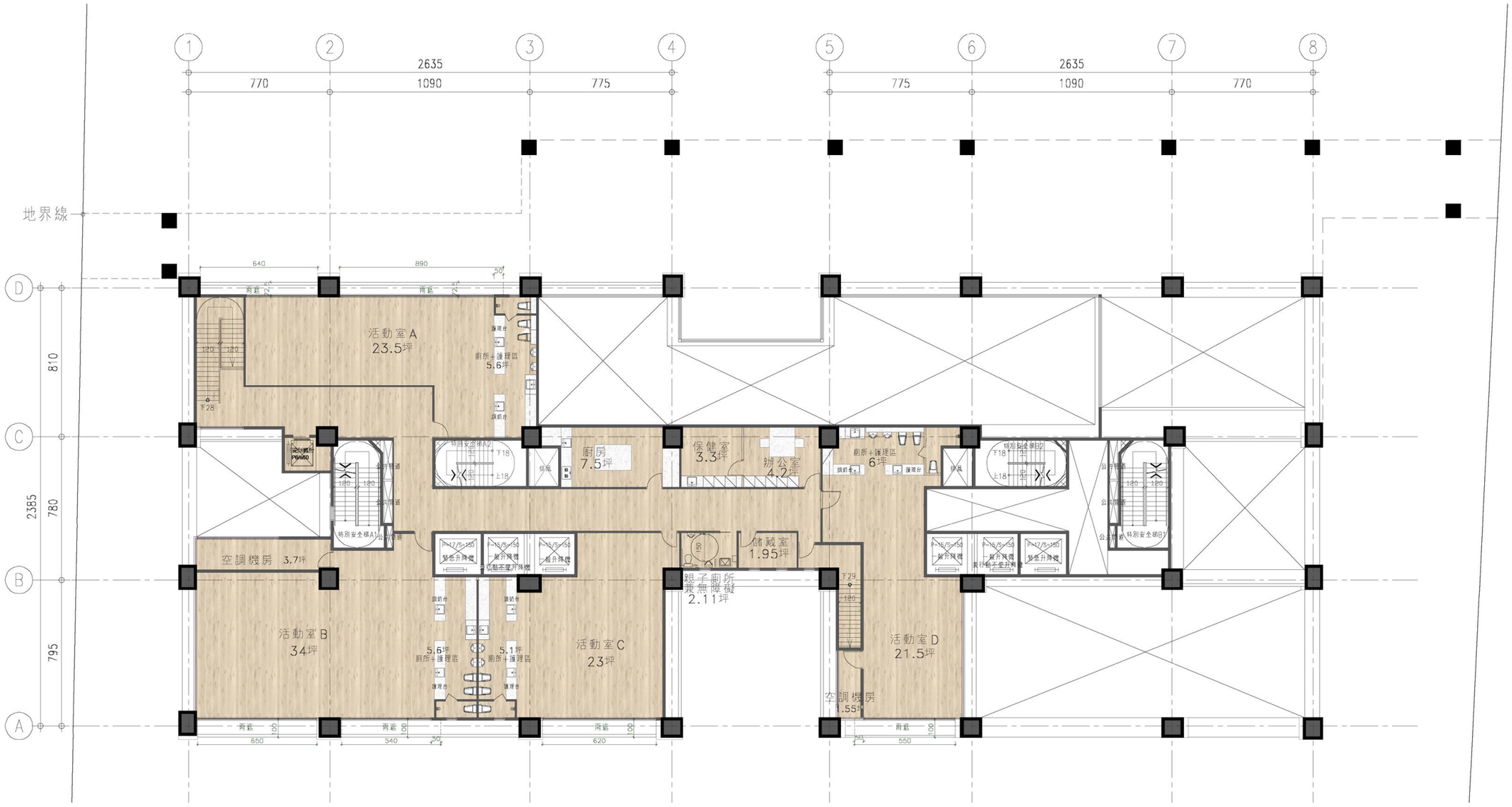


本案公益設施專屬汽車停車位 4 輛

機車停車位 3 輛(依法車兩捐贈)

公共托育二樓 - 1/200

配合社會局建議空間量、使用性質需求，需後續圖說進行修改(活動室 A~D、調奶台、護理區、廚房、保健室、辦公室、親子廁所、儲藏室)



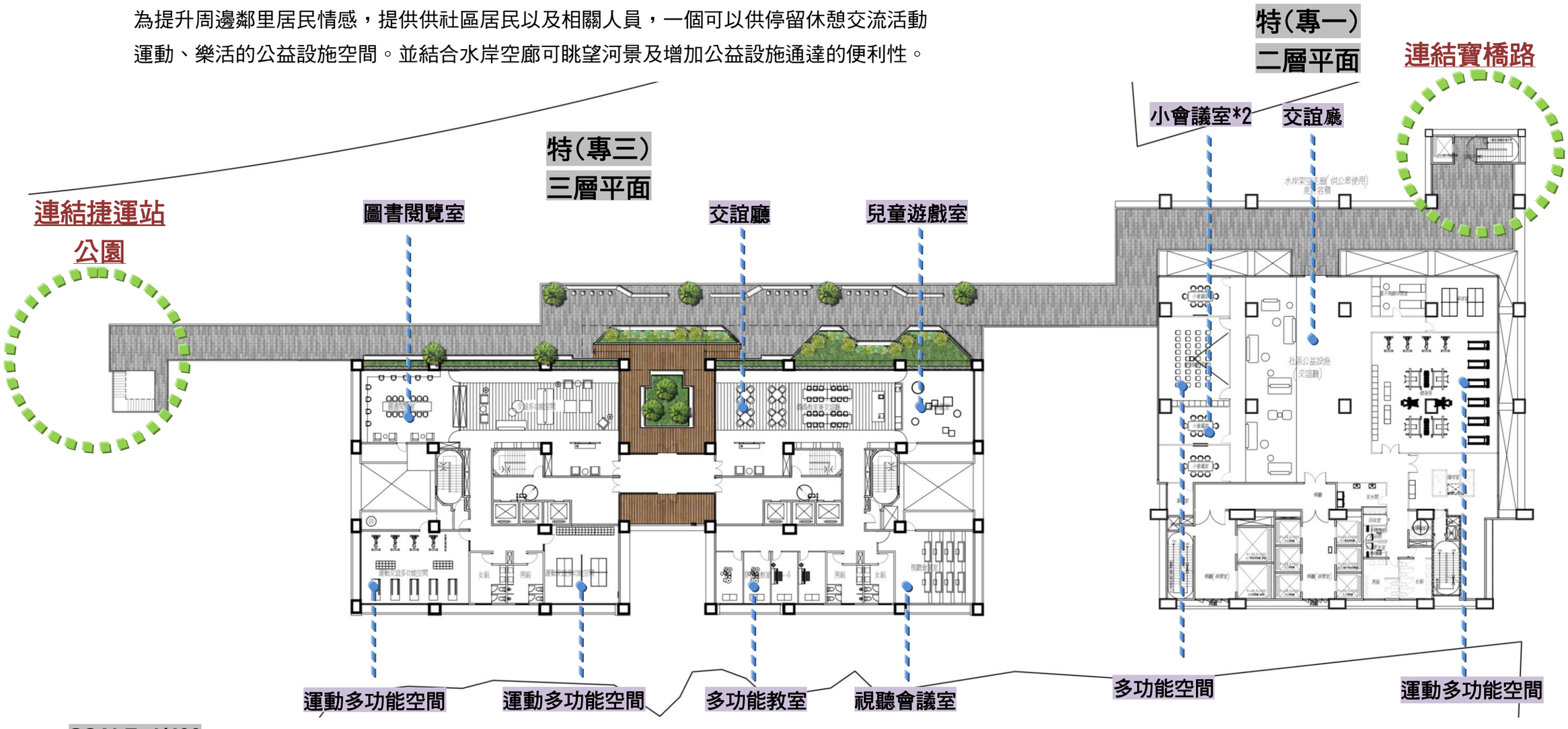
(四)都市更新獎勵檢討-2. 社區公益設施

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
2. 設置內容：特(專一)：交誼廳、多功能空間、會議室
   特(專三)：交誼廳、茶水區、視聽會議室、教學教室、運動交誼多功能室、兒童遊戲室、多功能教室

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。

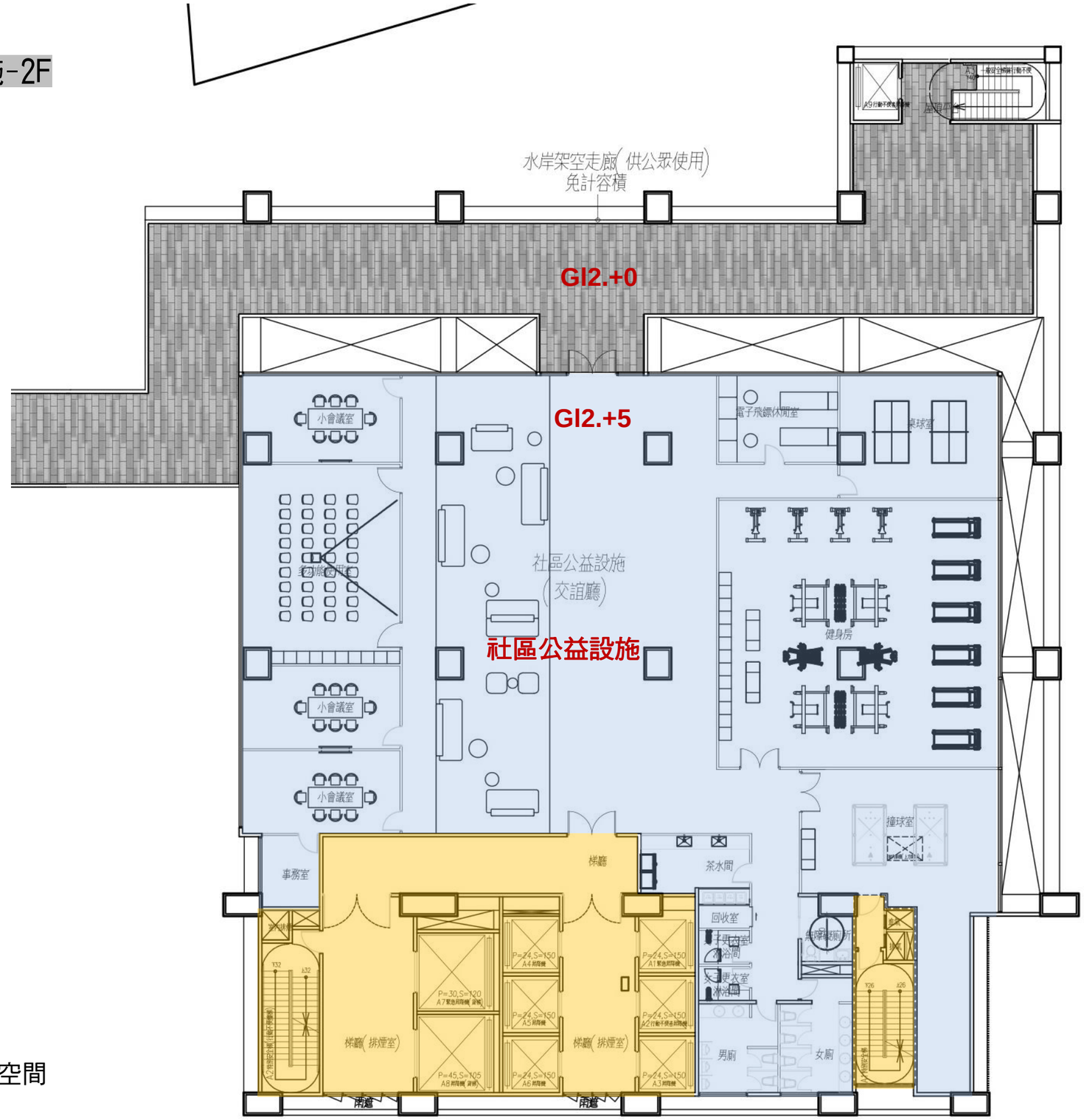


特(專三)-社區公益設施 -3F



Scale:1/200

特(專一)-社區公益設施-2F



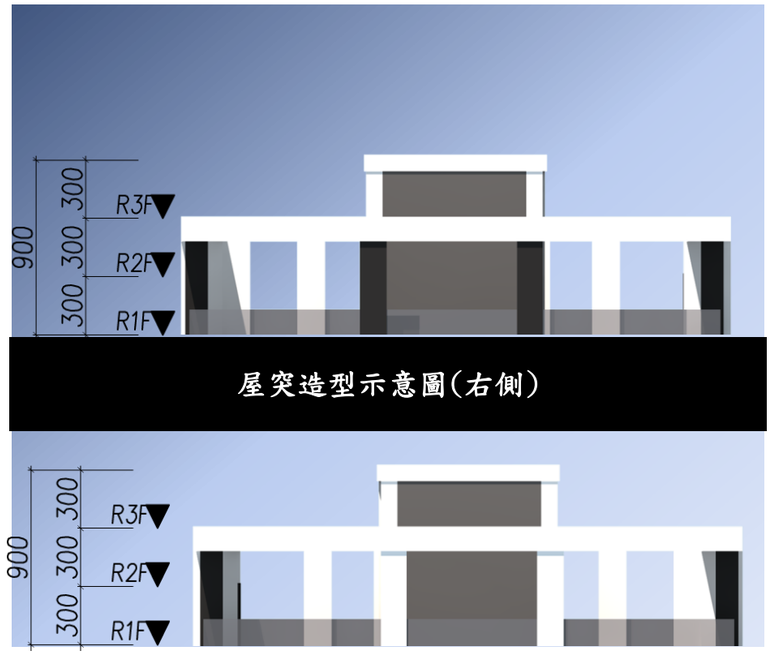
社區公益設施

管委會、機電設備空間

(五)屋脊裝飾物審議

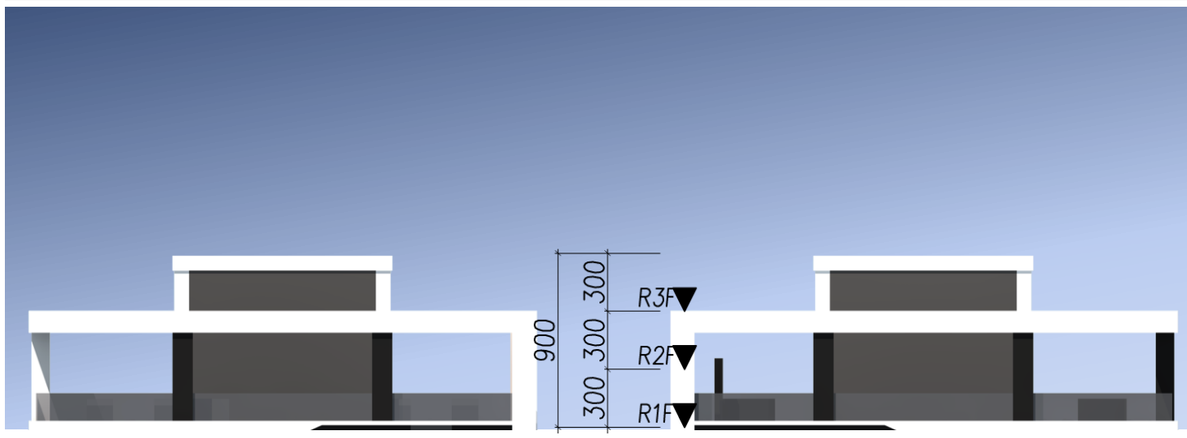


屋突造型示意圖

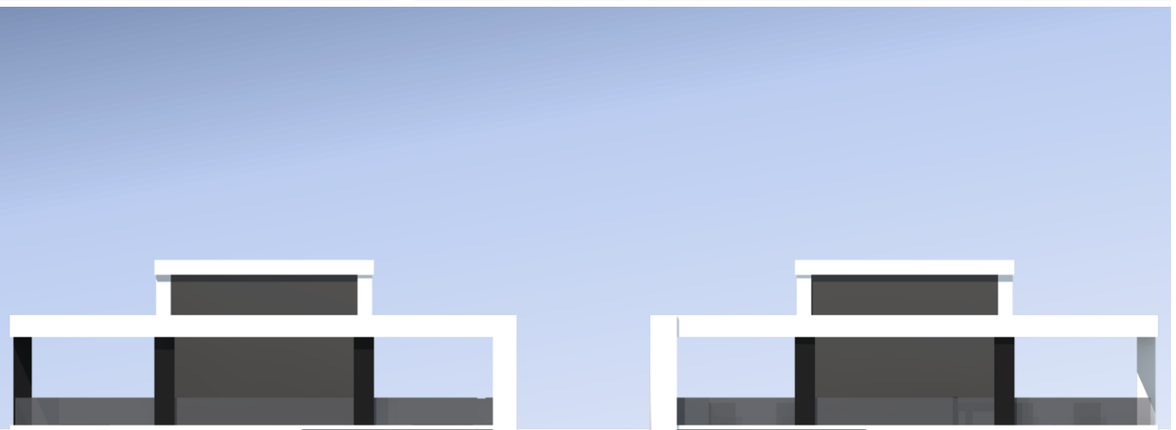


屋突造型示意圖(右側)

屋突造型示意圖(左側)



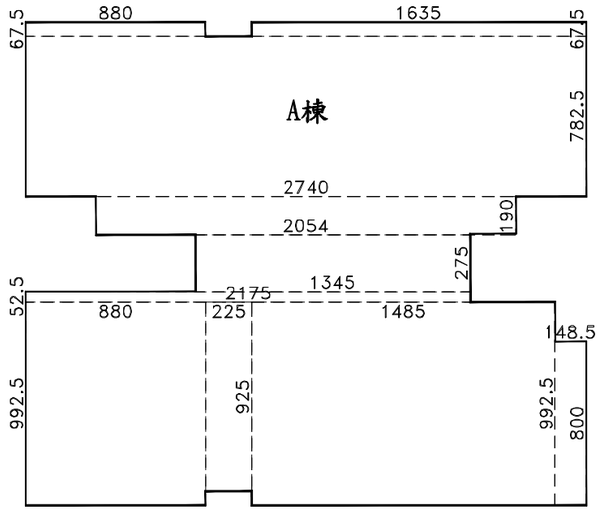
屋突造型示意圖(正立面)

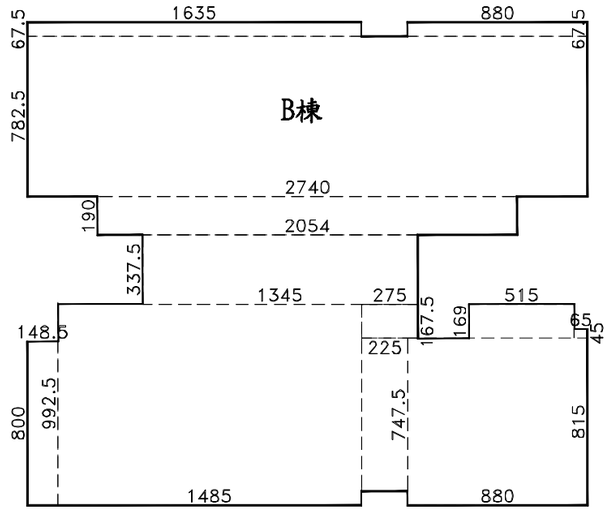


屋突造型示意圖(背立面)

圖 12-1　特(專三)屋突造型示意圖

特(專三)水平投影透空計算



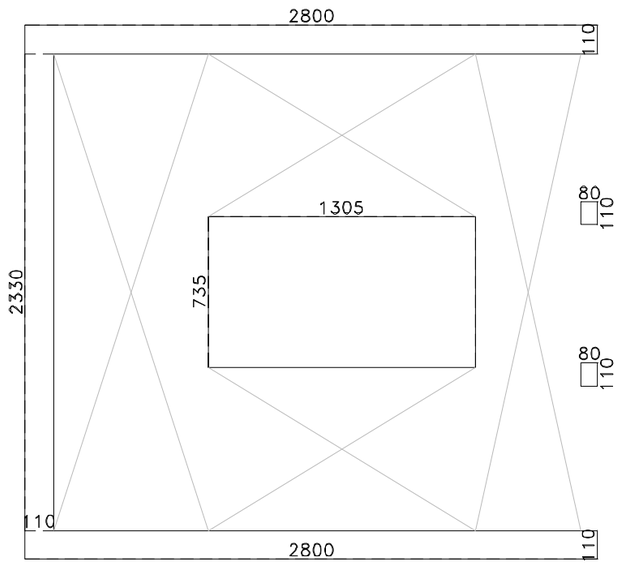


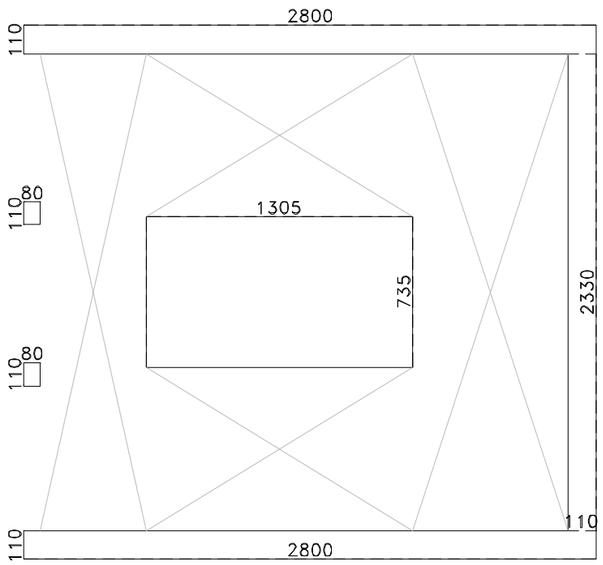
A、B棟　屋頂平台投影面積：

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

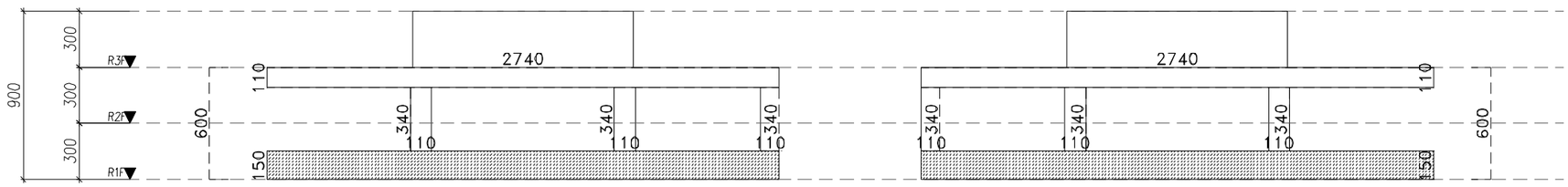
技術規則 第一條 第十款（五)目　立體構架+屋頂突出物不超過建築面積30%

177.98+191.84=369.82㎡

369.82<　　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 1/3 透空遮牆

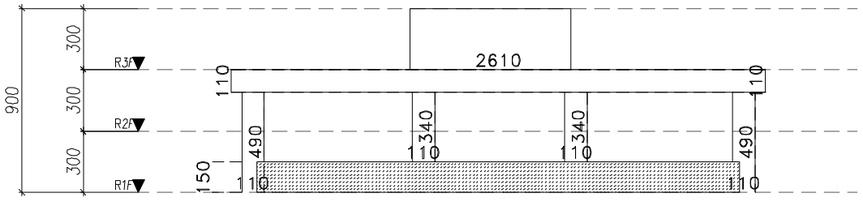
27.4*6= 164.4*2/3= 109.6㎡

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 1/3 透空遮牆

26.1*6= 156.6*2/3= 104.40㎡

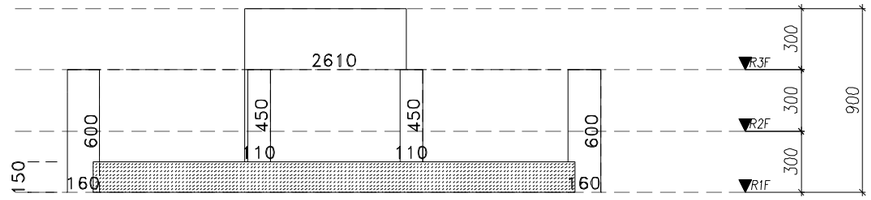
26.1*1.1+1.1*4.9*2+1.1*3.4*2 =46.97<104.40...OK

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 1/3 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

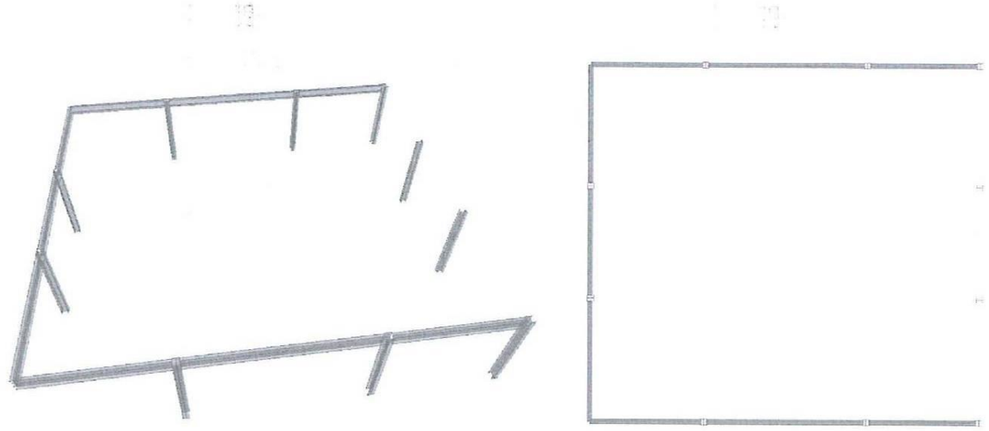
分析程式：ETBS V9.0.4 程式分析

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。

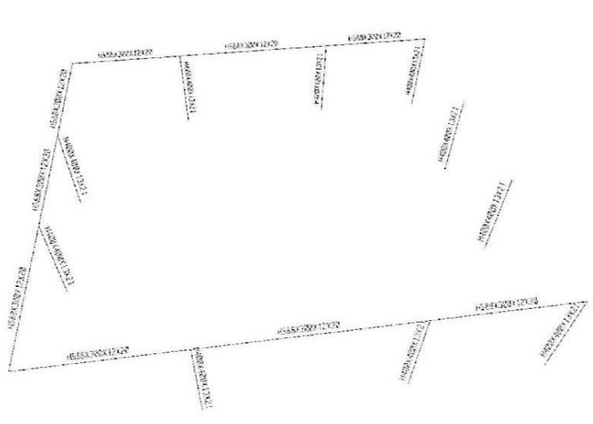


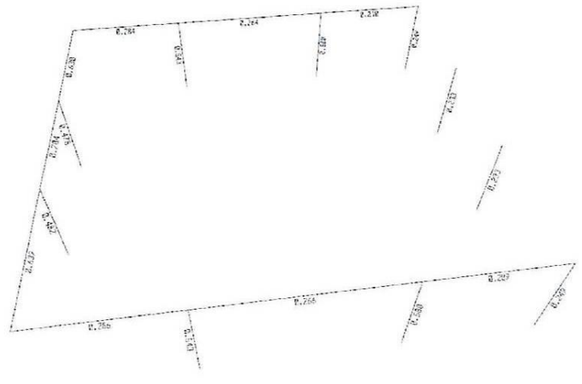
屋脊裝飾物示意面(兩棟接近對稱配置，此處僅表示其中一棟)

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)。





(六)裝飾柱放寬檢討-特(專一)

依據新北市工務局建照課業務工作手冊

第五章 容積檢討類：建築物外牆設計裝飾柱免計樓地板面積之設置原則：

一、裝飾柱不得計入產權。

二、內牆以 RC 施做且不得開口，外牆得以輕質材料施做。

三、柱與裝飾柱長度需合計，不得超過該立面長度 2/5。

四、純裝飾柱寬度深度不得大於 1 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於 1.5 公尺。

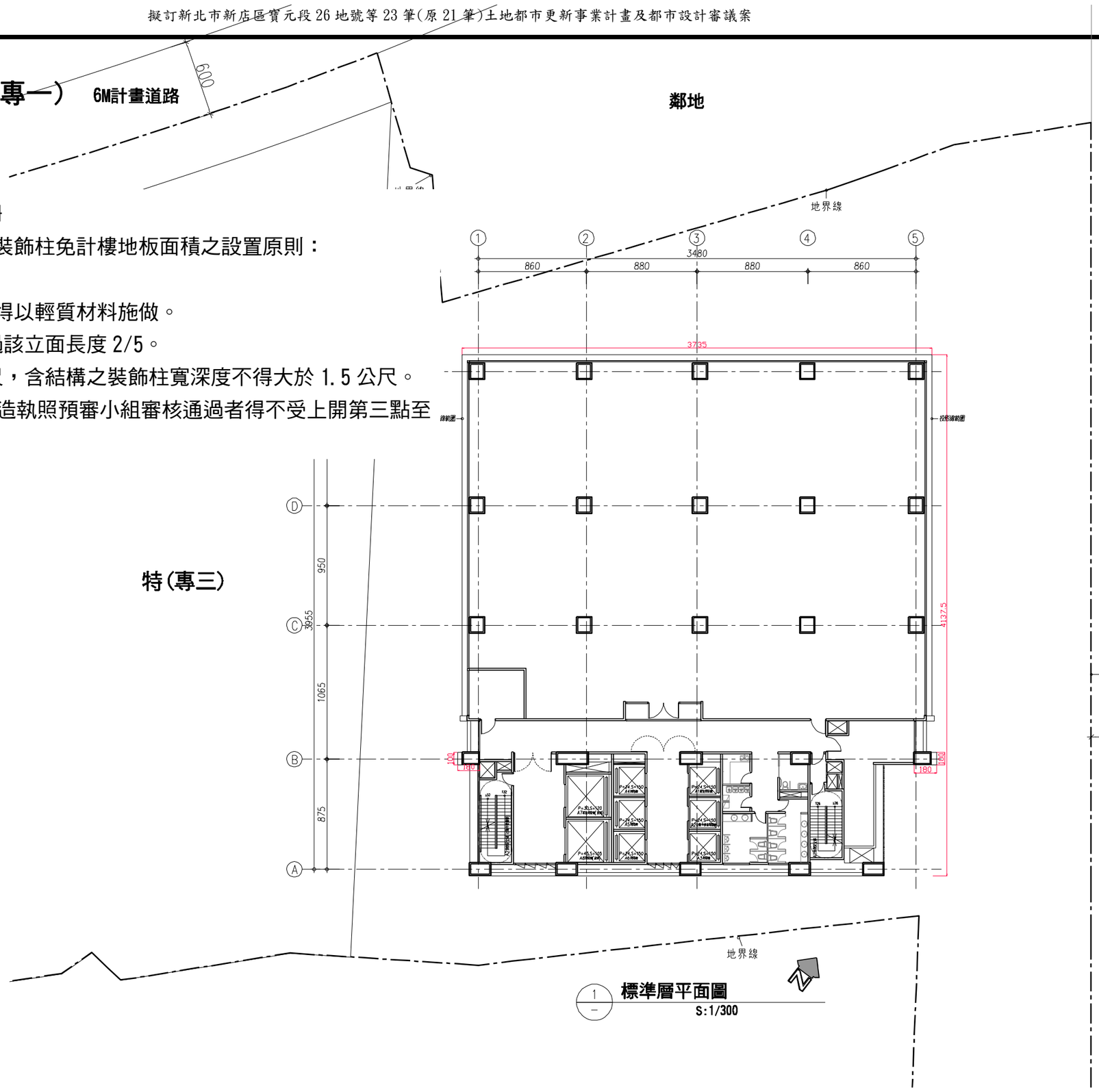
五、經新北市都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核通過者得不受上開第三點至第四點限制。

裝飾柱長度檢討:

100 ＜ 4137.5x2/5=1655 ok!

140+40=180 ＞ 150 提請放寬!

特(專三)



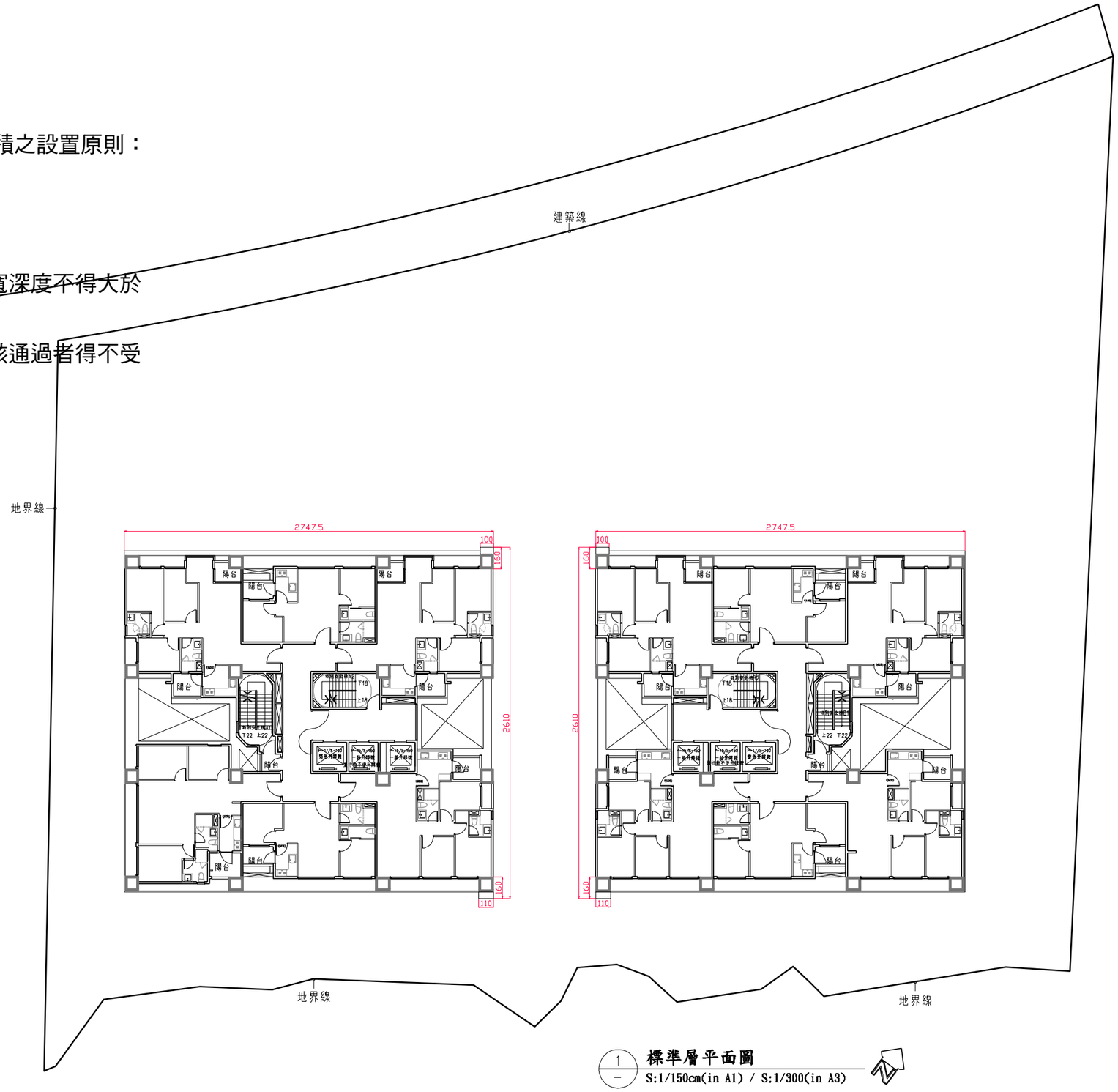
1 標準層平面圖 S:1/300

(六)裝飾柱放寬檢討-特(專三)

依據新北市工務局建照課業務工作手冊
第五章 容積檢討類：建築物外牆設計裝飾柱免計樓地板面積之設置原則：
一、裝飾柱不得計入產權。
二、內牆以 RC 施做且不得開口，外牆得以輕質材料施做。
三、柱與裝飾柱長度需合計，不得超過該立面長度 2/5。
四、純裝飾柱寬度深度不得大於 1 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於 1.5 公尺。
五、經新北市都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核通過者得不受上開第三點至第四點限制。

裝飾柱長度檢討:

100 < 2747.5x2/5=1099	ok!
110 < 2747.5x2/5=1099	ok!
110+50=160 > 150	提請放寬!



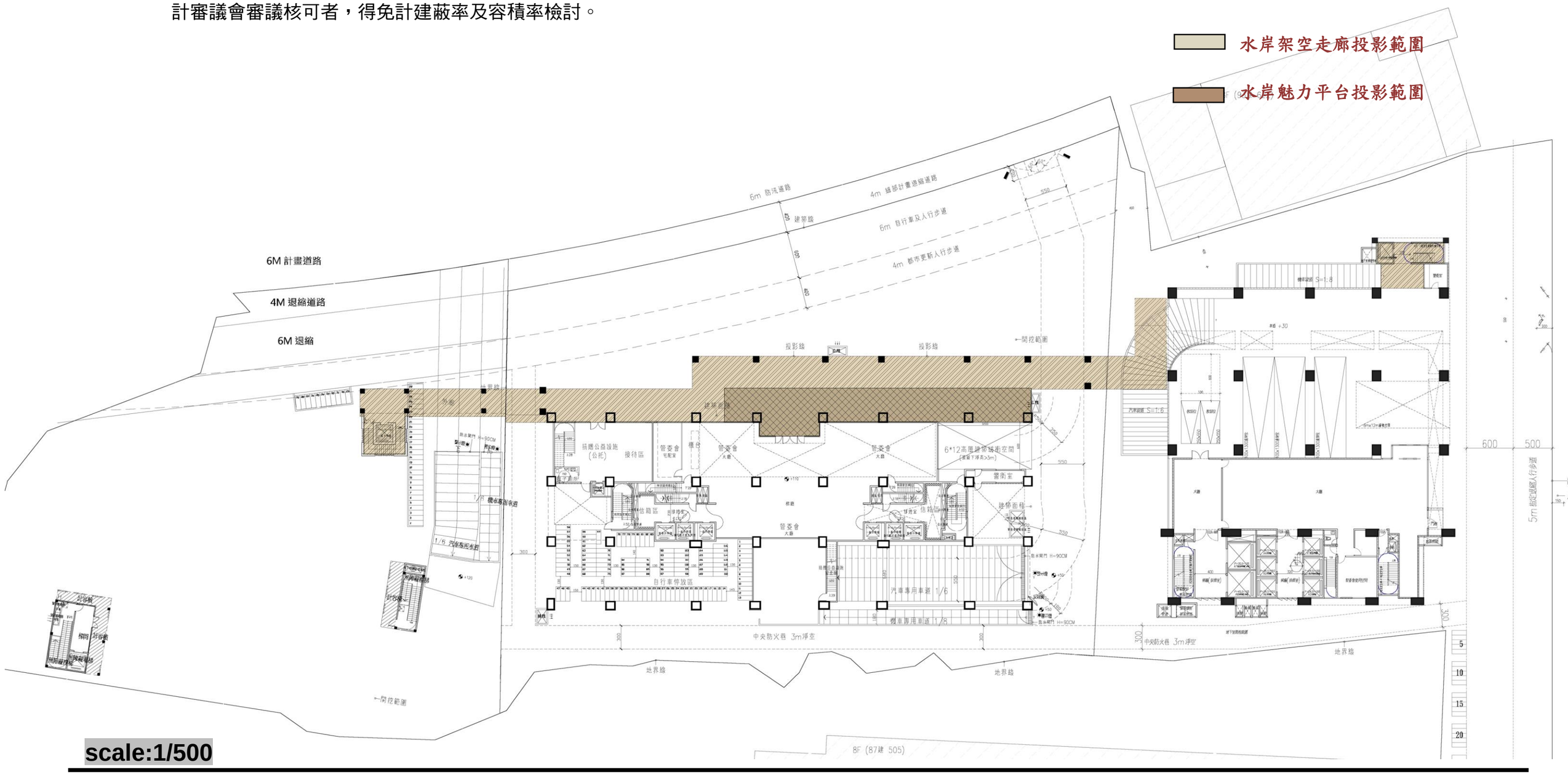
1 標準層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

(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

九、本計畫區都市設計管制事項如下列規定：

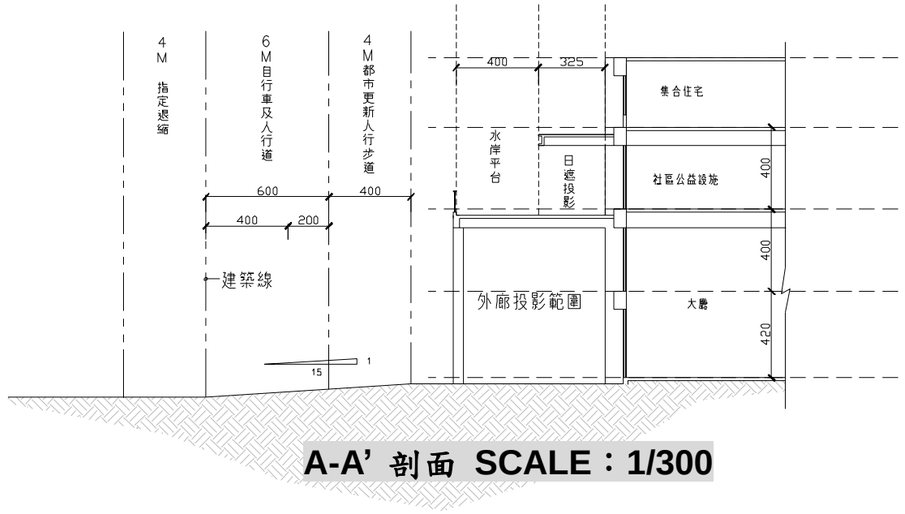
6.(2) 建築物二、三樓宜留設人行通廊，創造水岸旁架空走廊之優質步行環境跨越道路串連水岸建物，連續建築物間活動，擴大空間利用效益。前述公共人行通廊經都市設計審議會審議核可者，得免計建蔽率及容積率檢討。



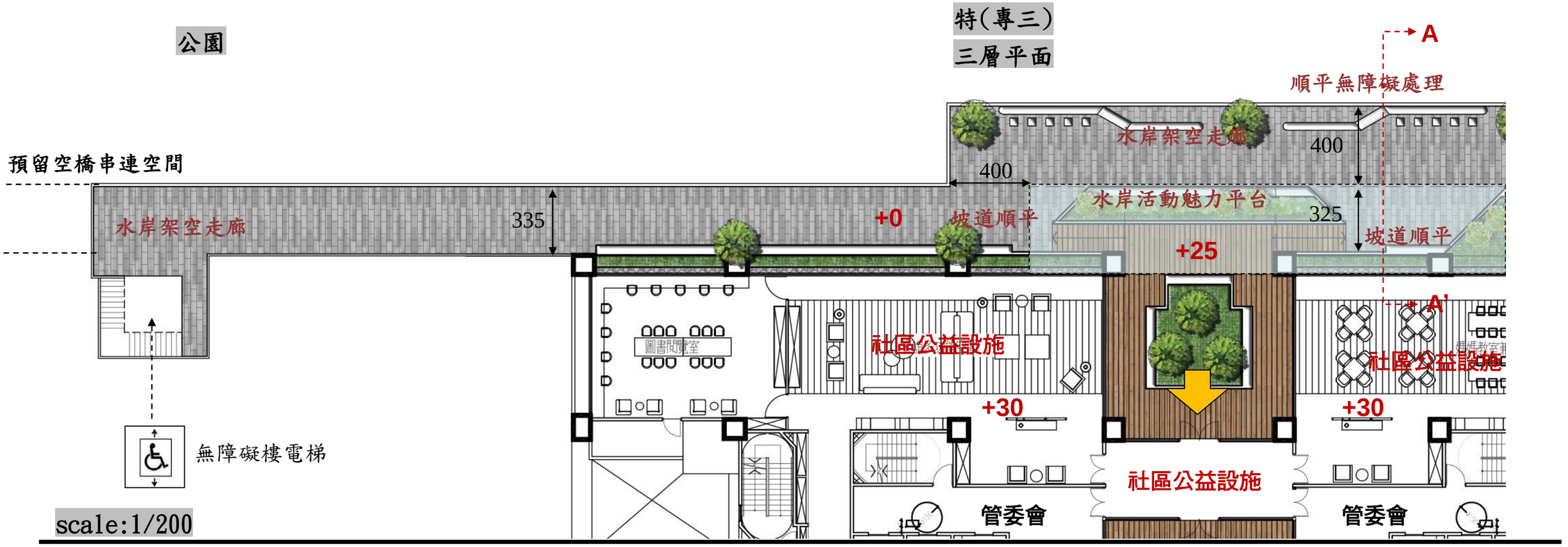
scale:1/500

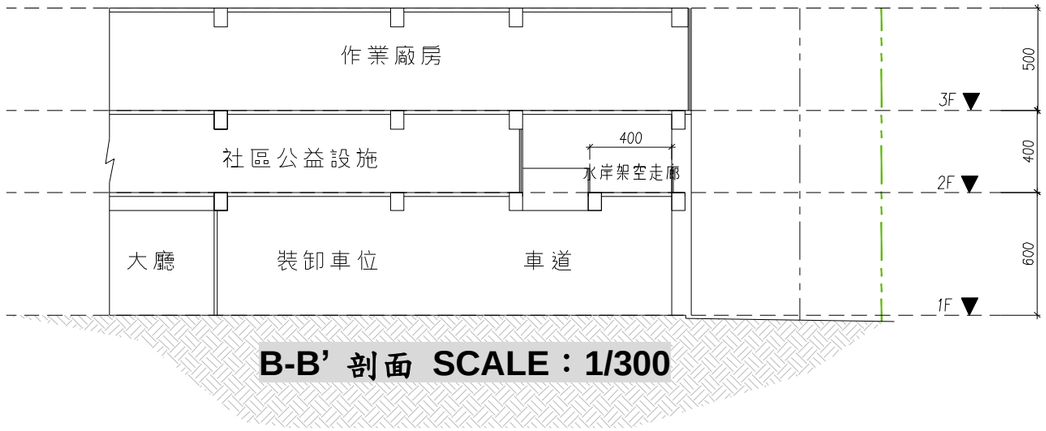
九、本計畫區都市設計管制事項如下列規定：

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進行消費、逛選、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。



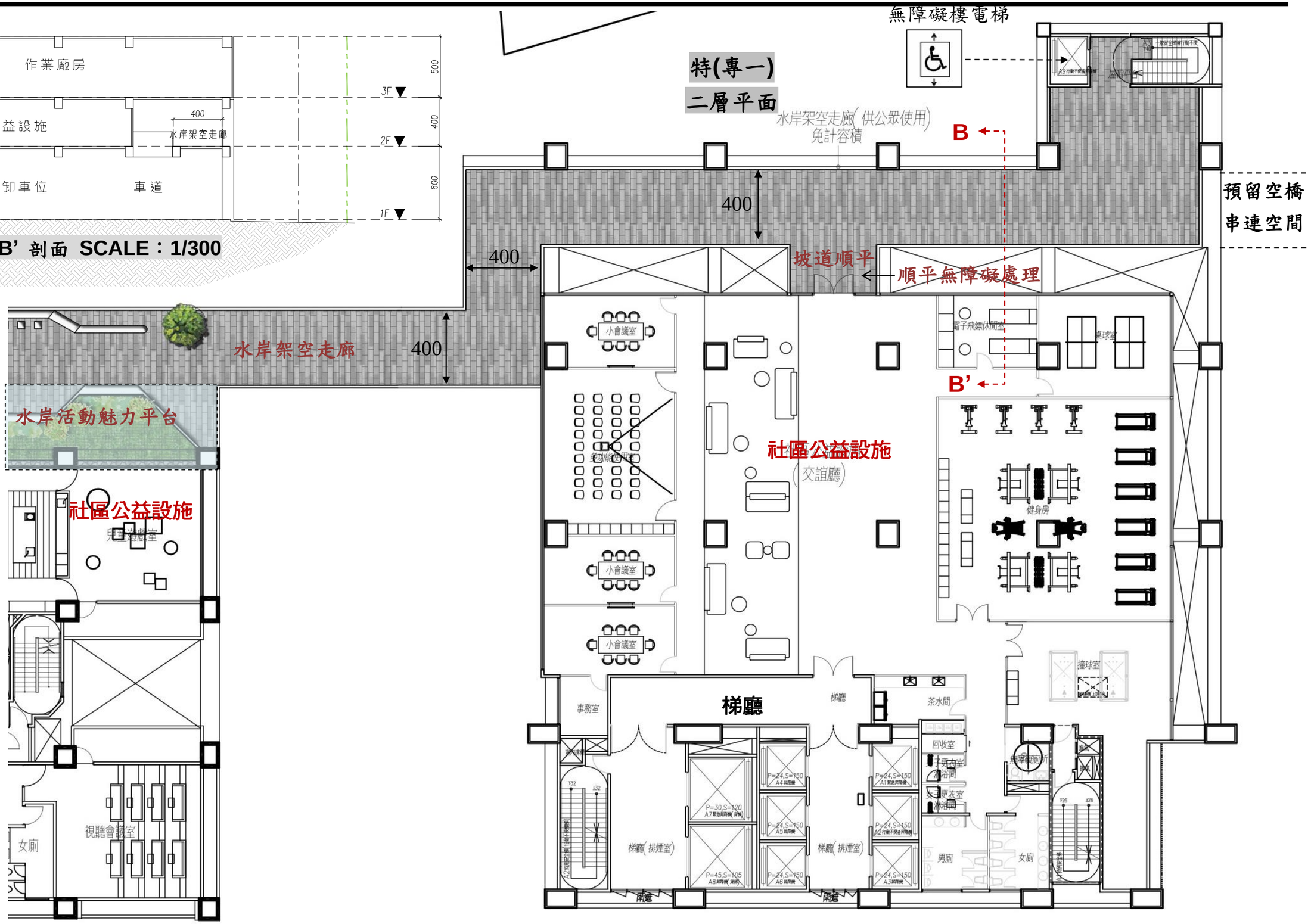
A-A’ 剖面 SCALE：1/300





B-B’ 剖面 SCALE：1/300

特(專一)
二層平面



特(專三)
三層平面

scale:1/200

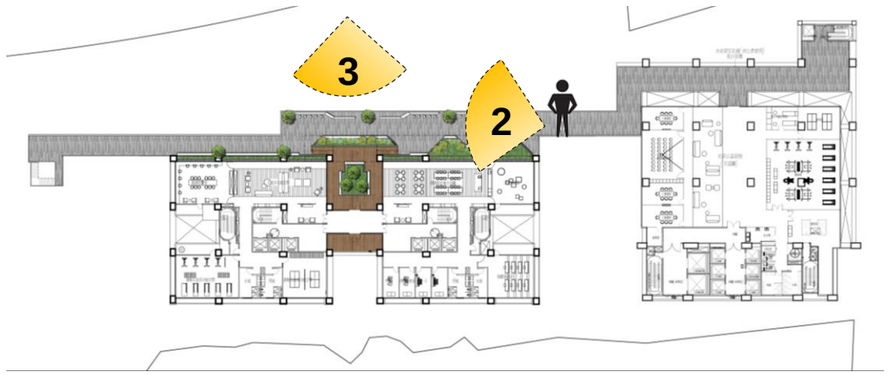
3D 模擬圖

結合水岸架空走廊+水岸活動魅力平台創造 7.25M 之人形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

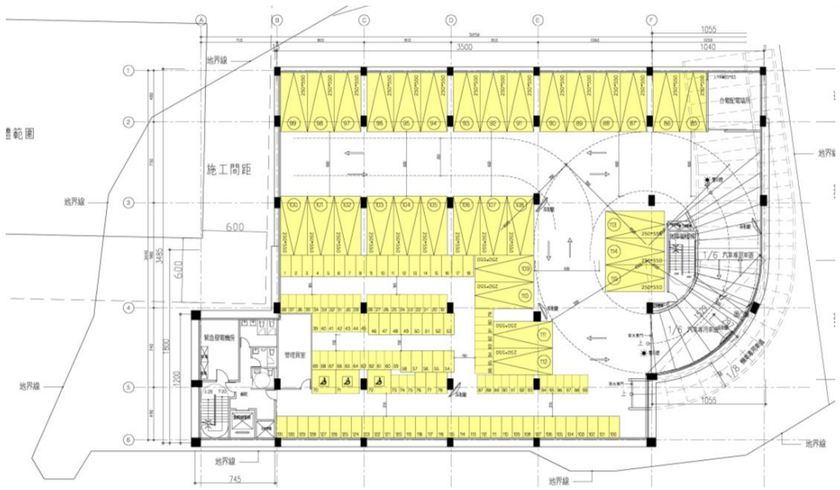
擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(新新單元 5)細部計畫書

玖、土地使用分區管制要點：

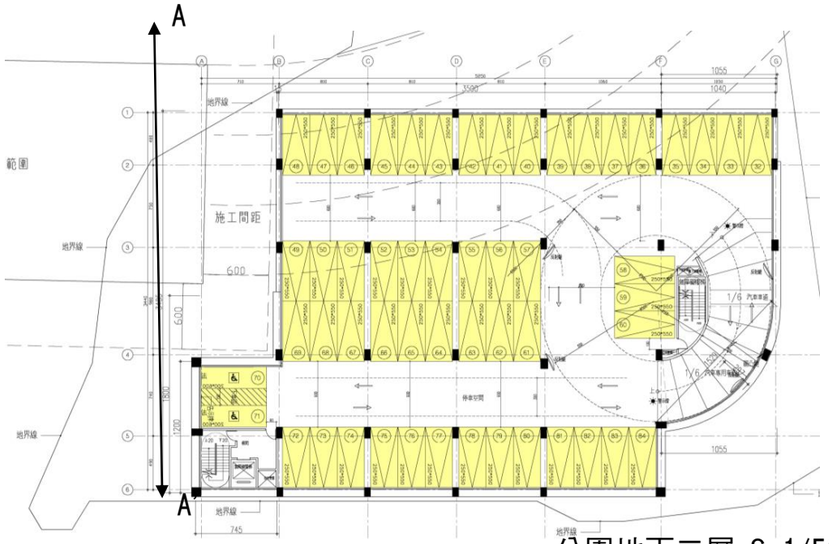
三.(四)開挖率規定

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。

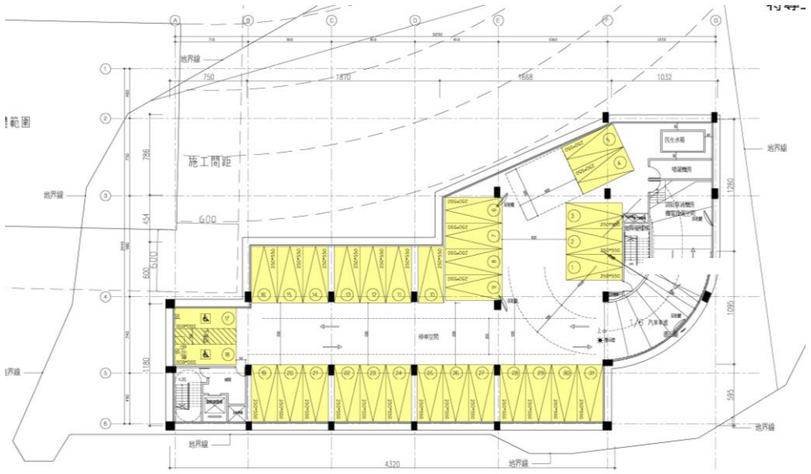
提請放寬:設計:1588.04 ㎡/3189 ㎡= 49.80% > 土管規定: 建蔽率+10%（25%） 提請放寬



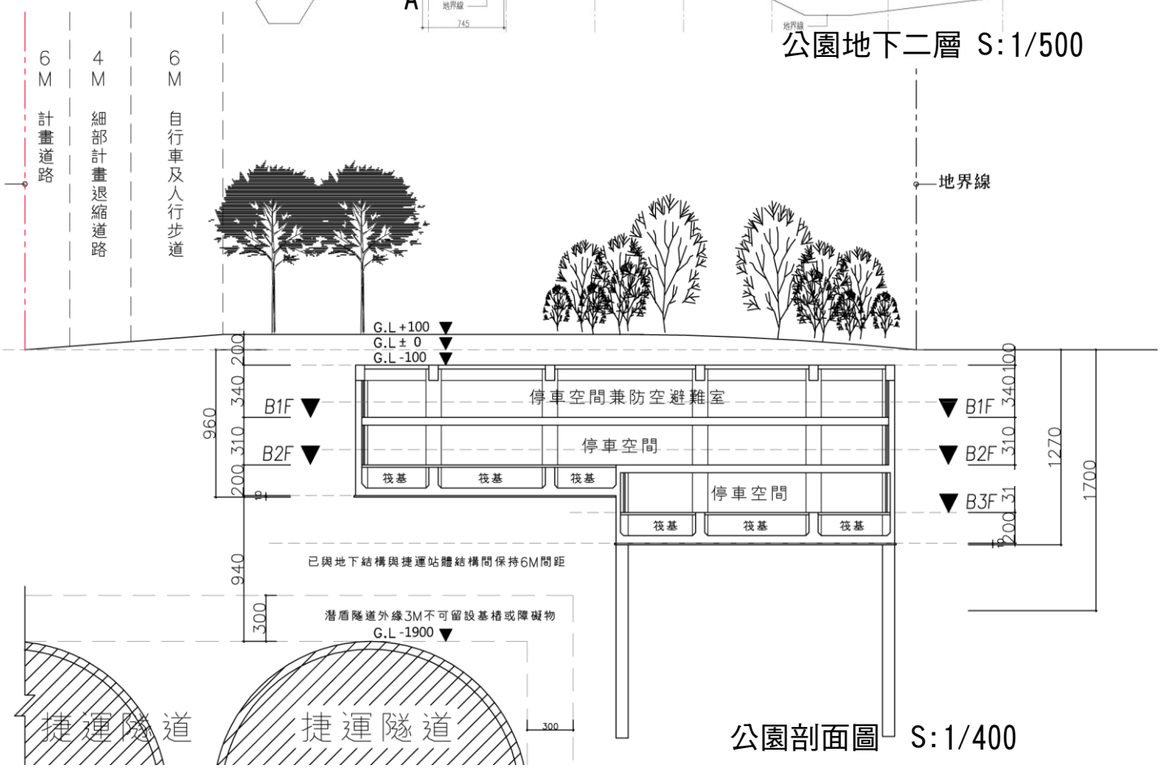
公園地下一層 S:1/500



公園地下二層 S:1/500



公園地下三層 S:1/500



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

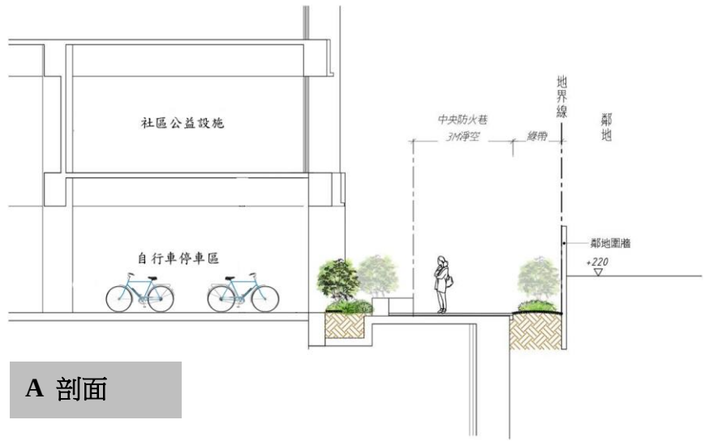
擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫書

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，開放頂蓋下自行車公共眾使用，並依照規定留設 1/4 法定機車數量之自行車 115 輛。(留設頂蓋下面積：225.87 ㎡)



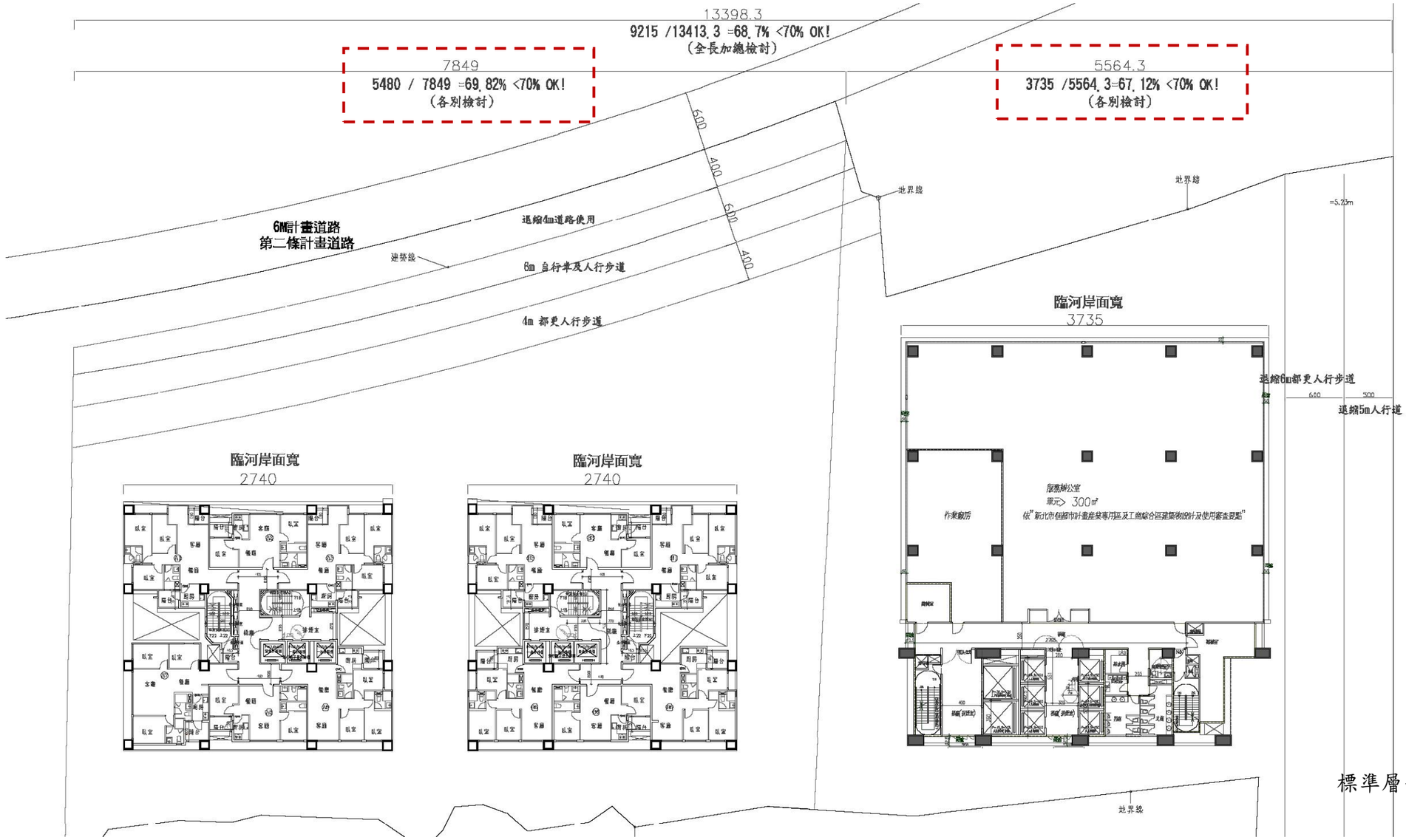


A 剖面

(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

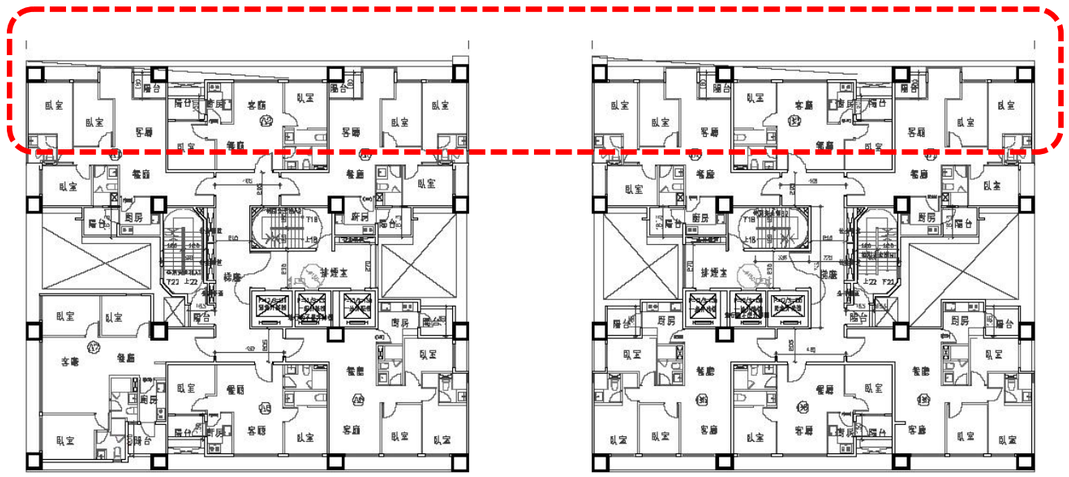


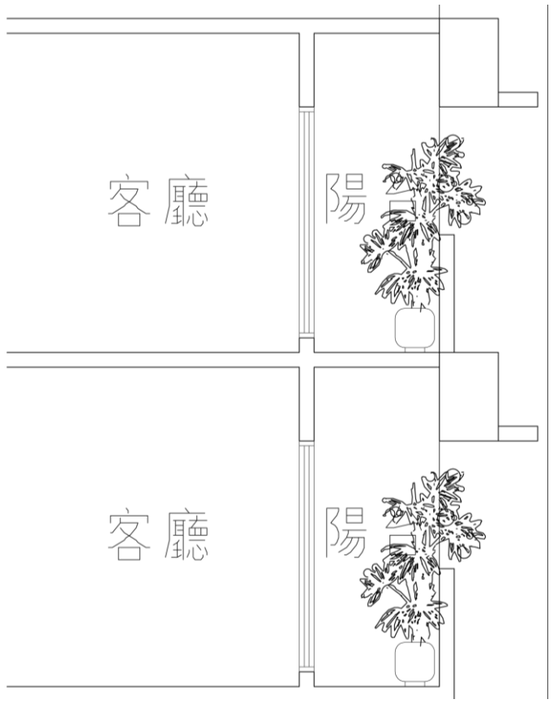
標準層平面圖 :1/600

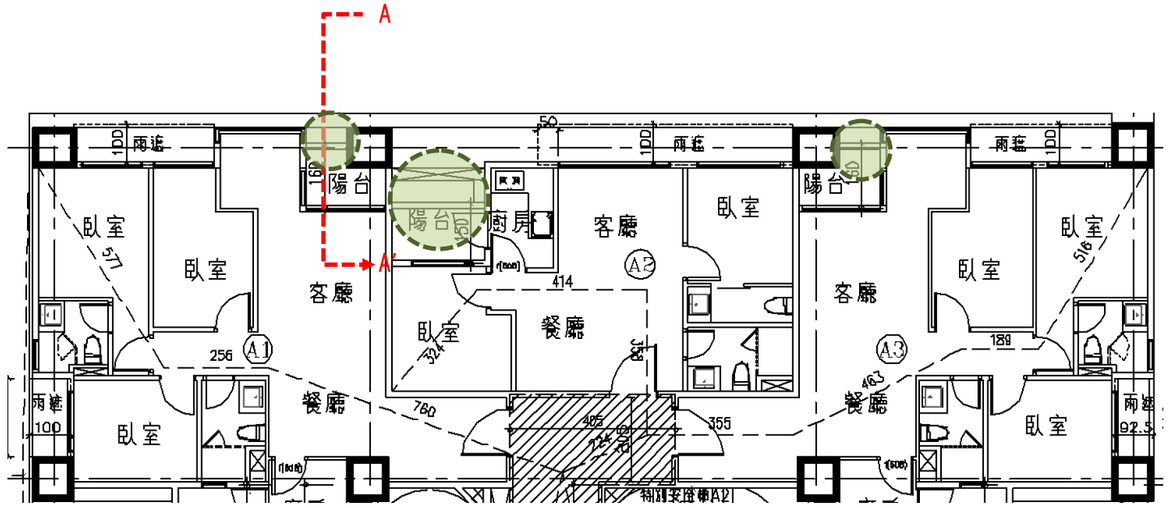
(八)-2 相關法令檢討-立體綠化

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,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。
(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。

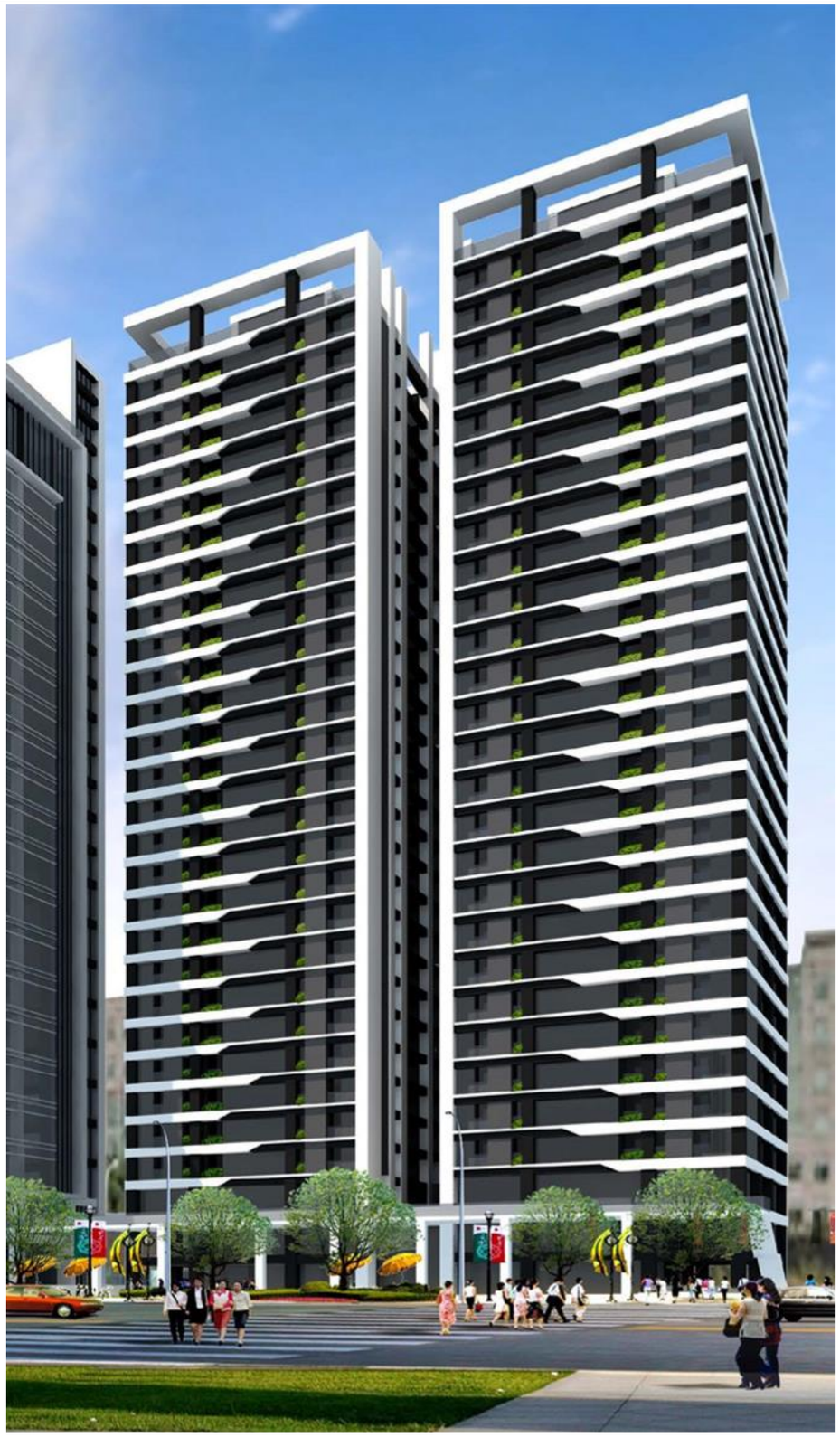






(八)-2 相關法令檢討-立體綠化





(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(108.50m) ，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 ㎡

＝2594.88 ㎡< 3412.33 ㎡ … 符合規定

特(專三)＝(1+ 55%) * 4403 ㎡ / 2= 3412.33 ㎡

＝2860.66 ㎡< 3412.33 ㎡ … 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。

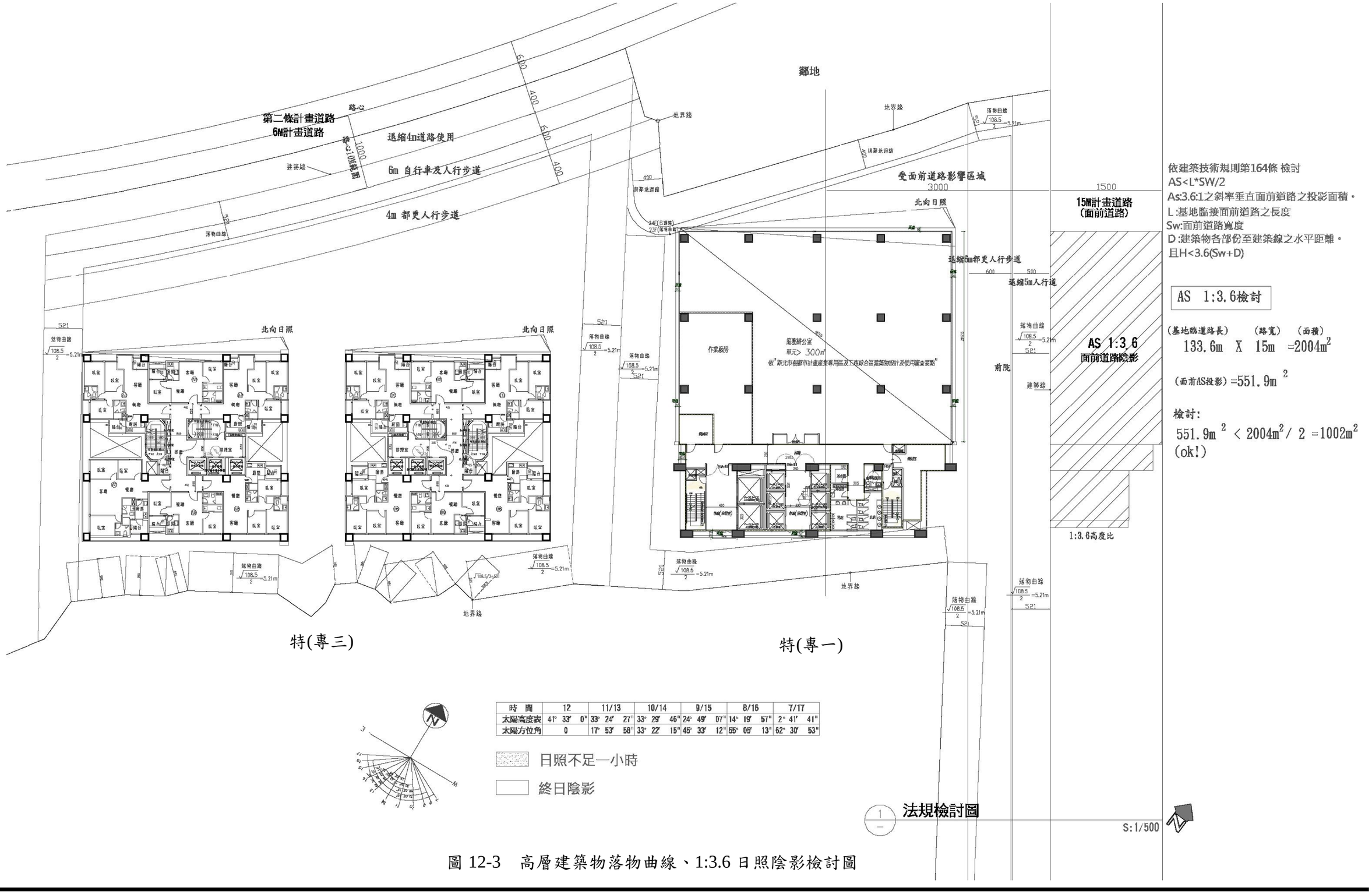
檢討:各棟皆設置 17 人份緊急昇降機…符合規定

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-日照陰影檢討



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) =551.9m²

檢討:
551.9m² < 2004m²/ 2 =1002m²
(ok!)

圖 12-3 高層建築物落物曲線、1:3.6 日照陰影檢討圖

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(108.50m)
   (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：265 輛停車位
   (2)機車車位設置　：316 輛停車位
   (3)自行車車位設置：　79 輛停車位
2. 特(專三)
   (1)汽車停車位設置：306 輛停車位
   (2)機車車位設置　：339 輛停車位
   (3)自行車車位設置：116 輛停車位
3. 公園
   (1)汽車停車位設置：115 輛法定停車位
   (2)機車車位設置　：131 輛法定停車位
   (3)自行車車位設置：　39 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。

圖例　S:1/600
汽機車出入口
人行主出入口

圖 12-4　全區街廓配置圖(S:1/600)

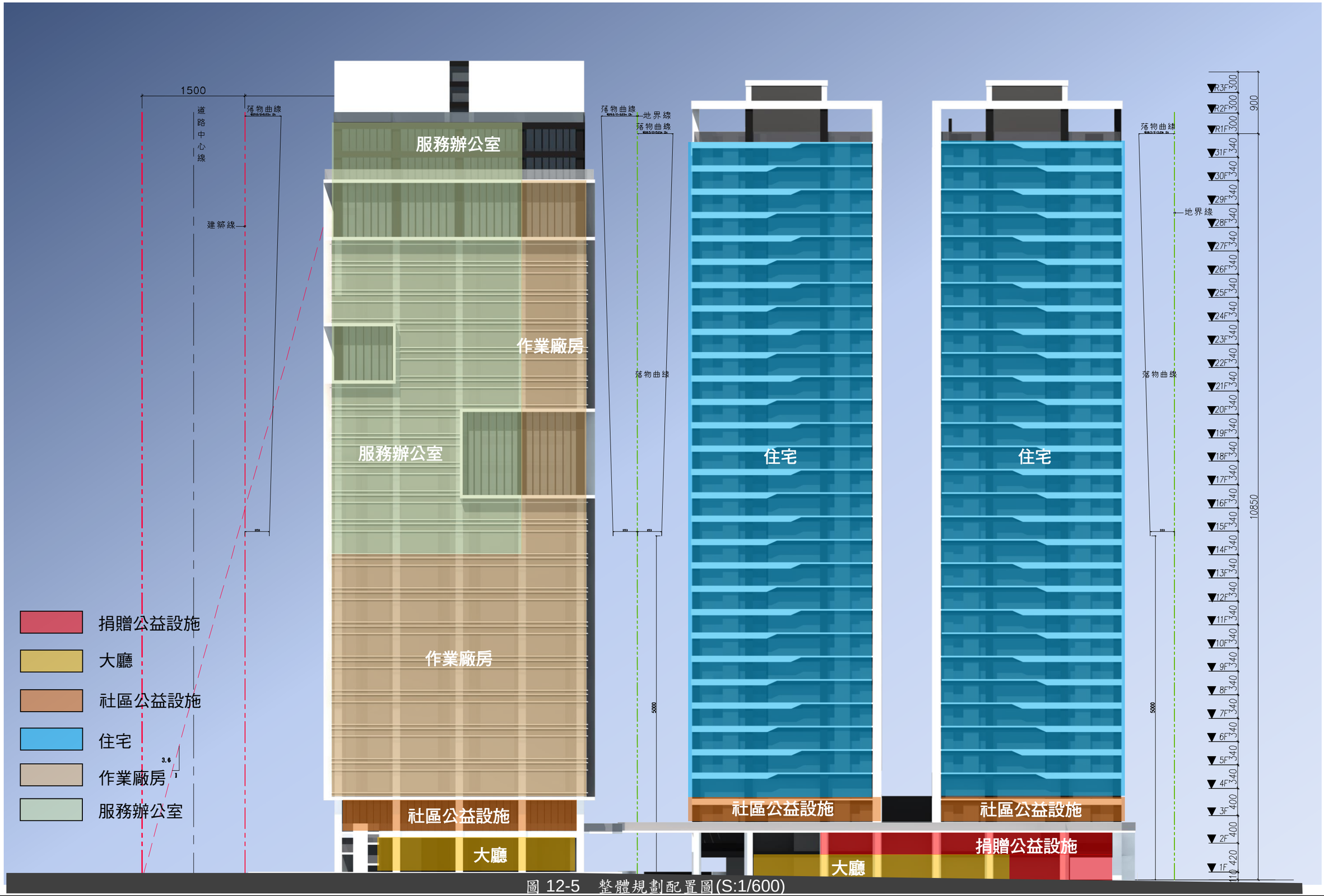


圖 12-5　整體規劃配置圖(S:1/600)

(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（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（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)		



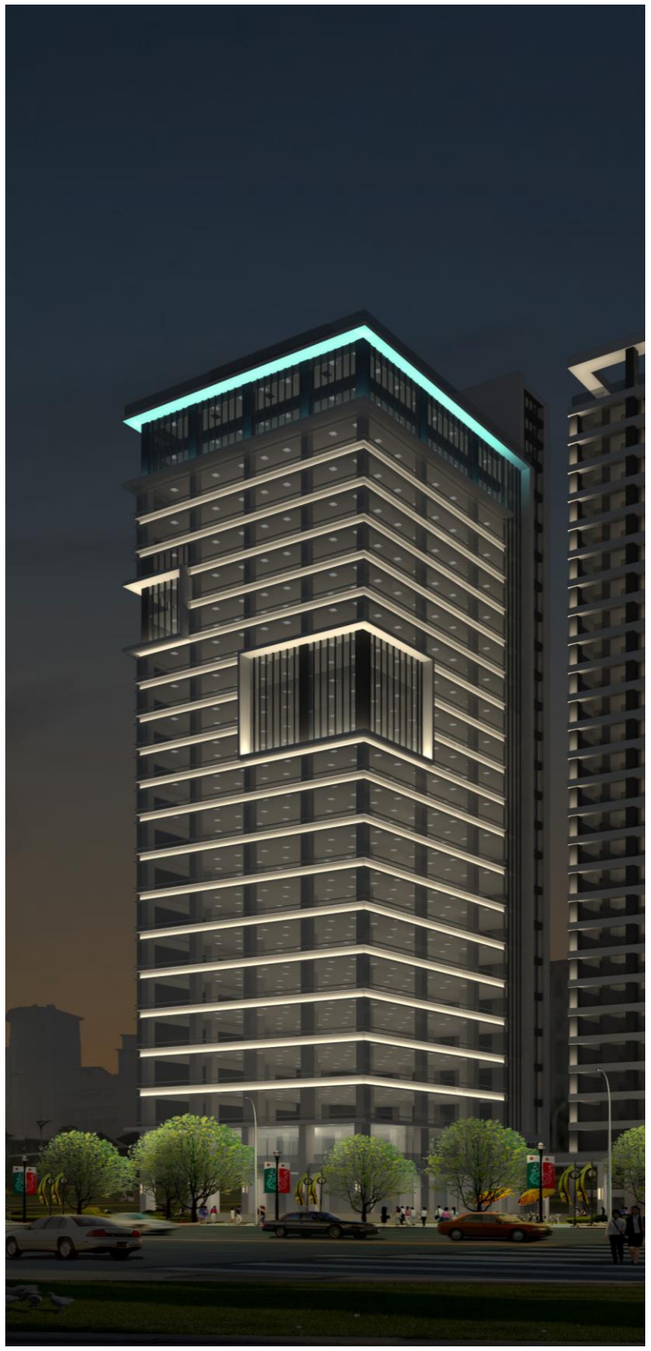
圖 12-8　建築物立面色彩材質示意圖

(五)建築物照明計畫

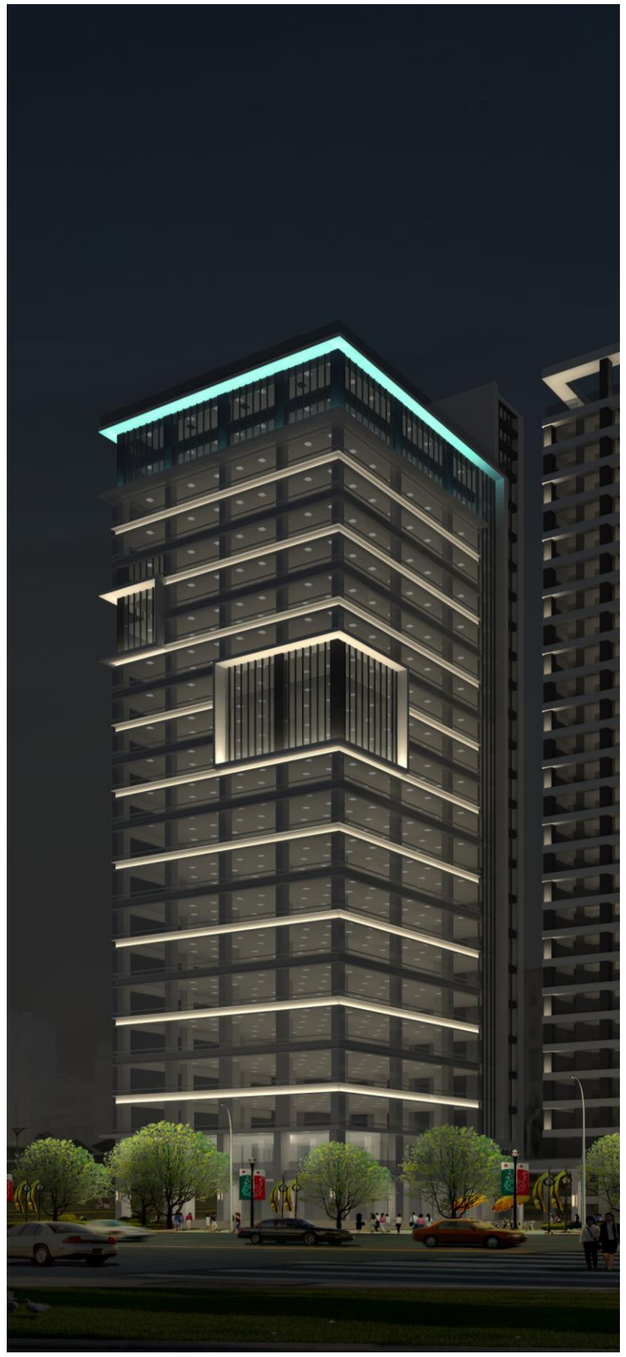


圖 12-9　建築物夜間造型量體模擬示意圖

三時段 (18:00~21:00)



(21:00-22:00)

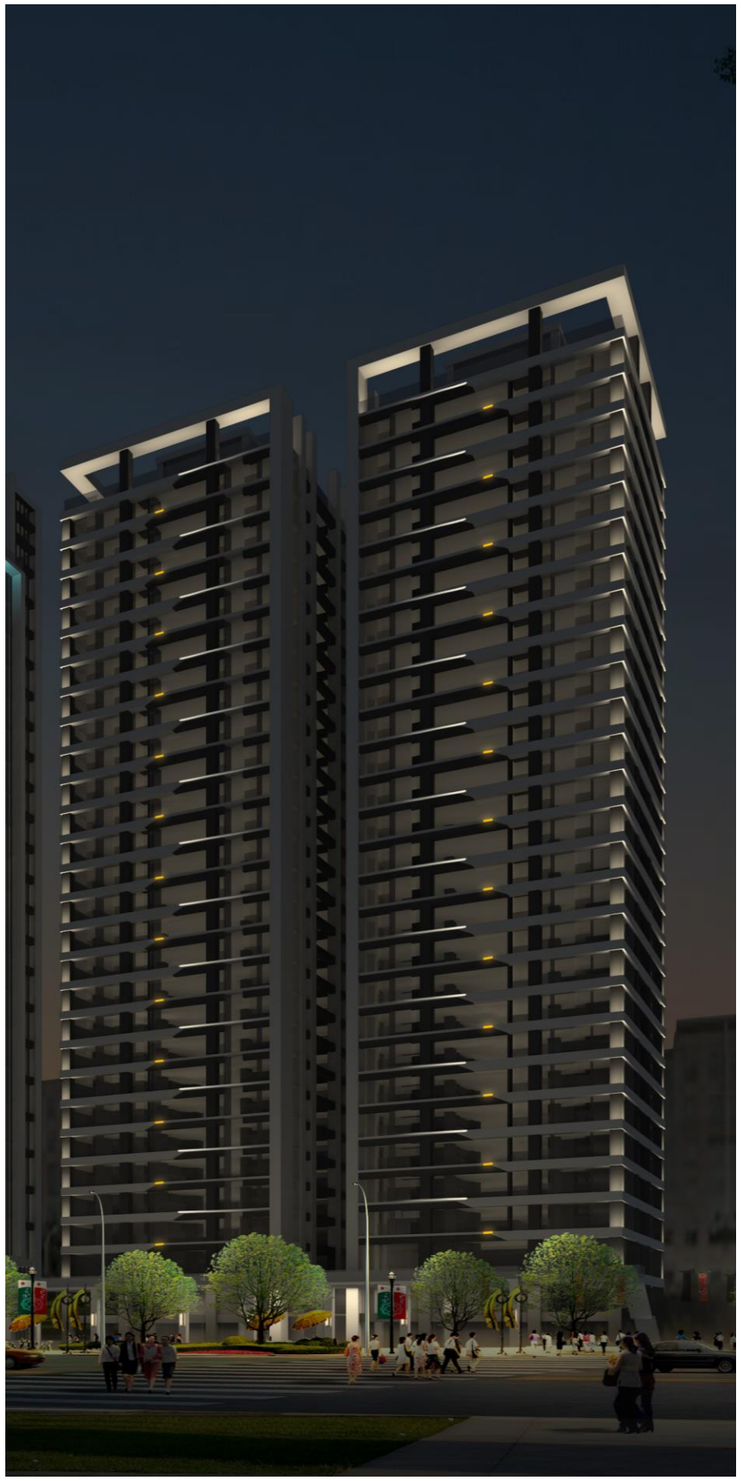


(22:00-06:00)



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)

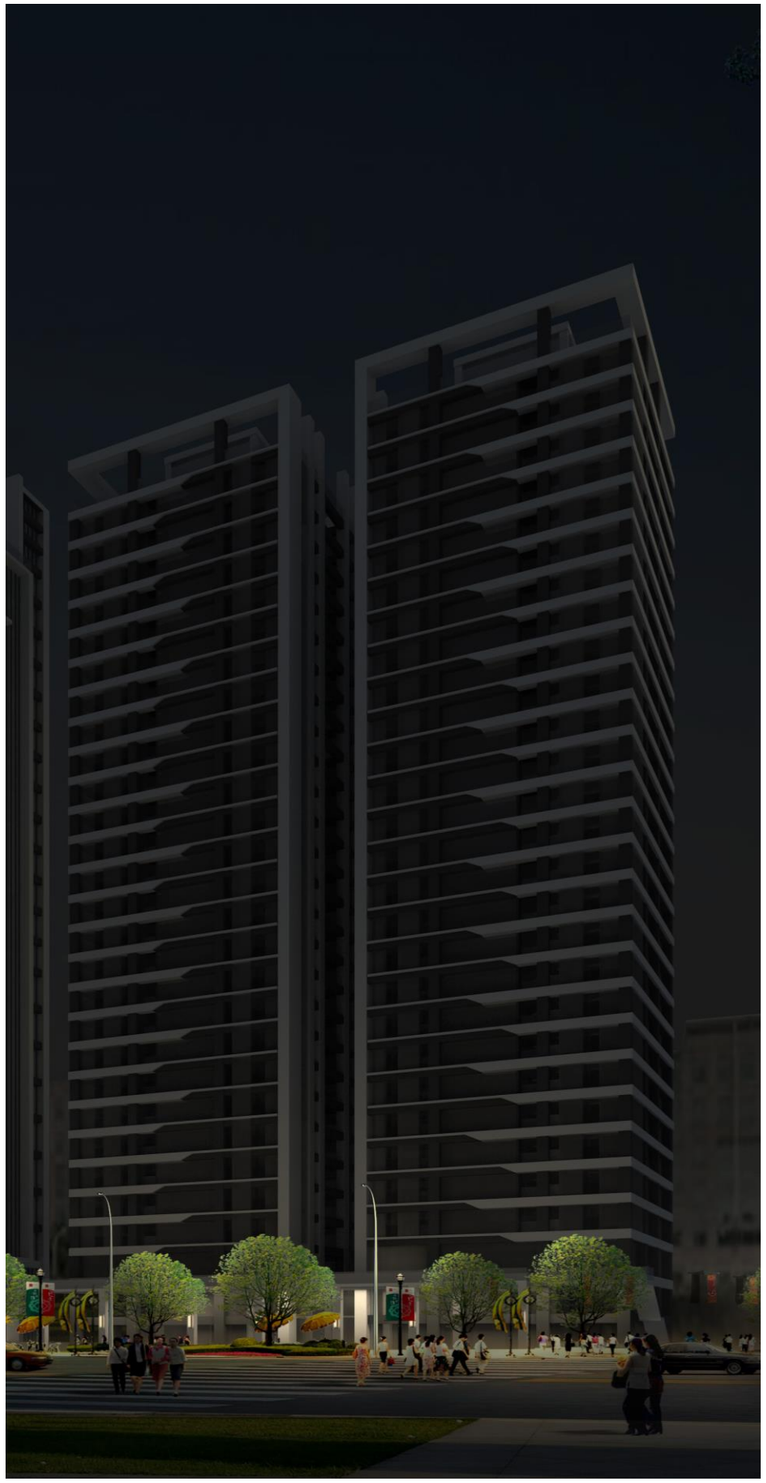


圖 12-11 建築物照明計畫示意圖(二)

(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

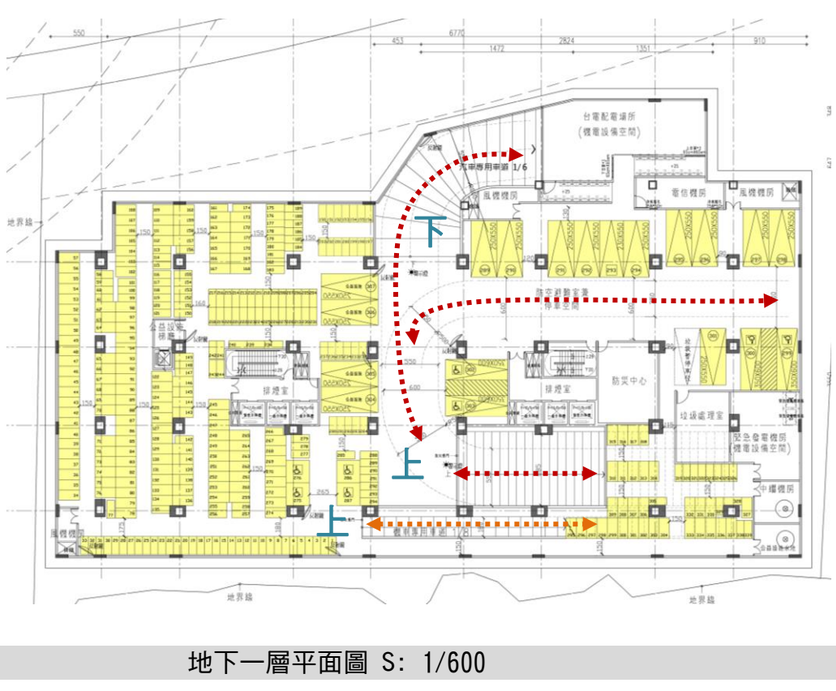


地下五層平面圖 S：1/600

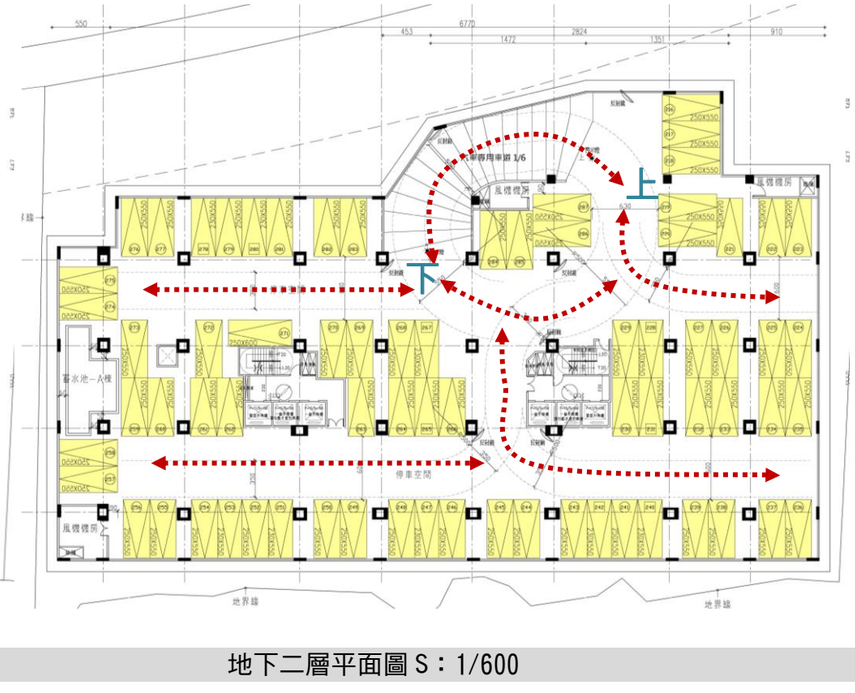
(七)車行及人行動線計畫(建築物內部)

汽車動線

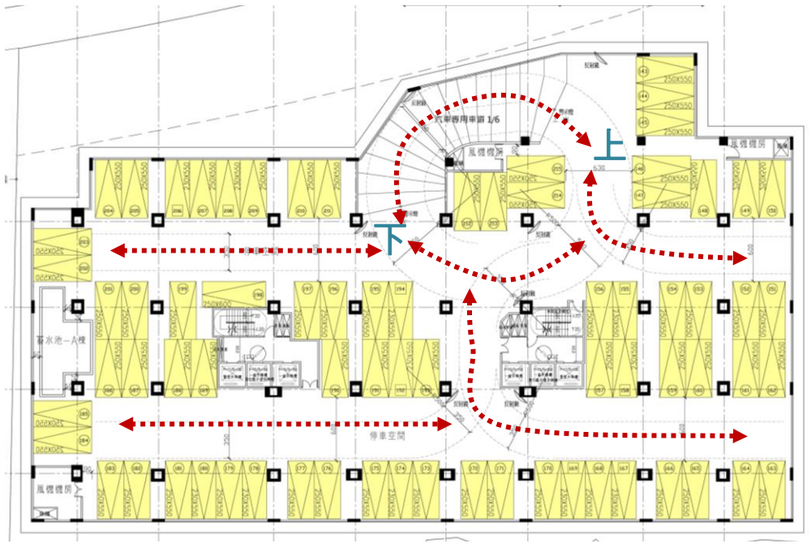
機車動線



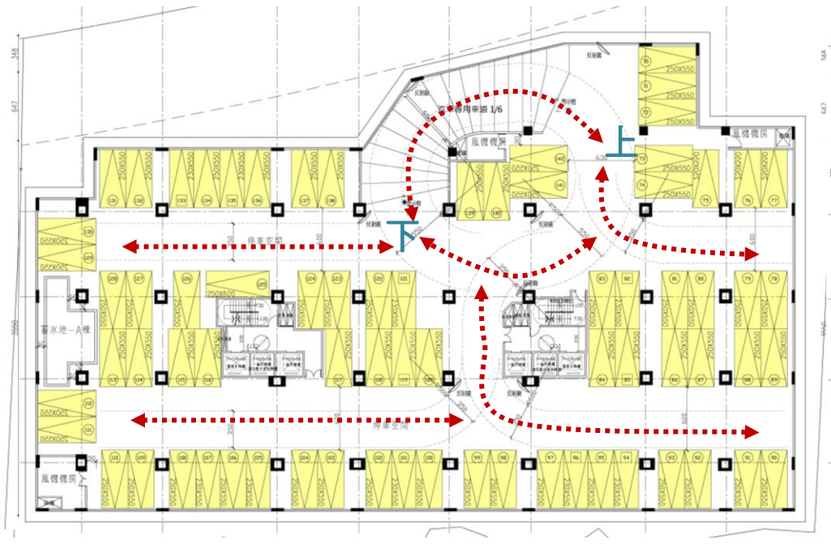
地下一層平面圖 S: 1/600



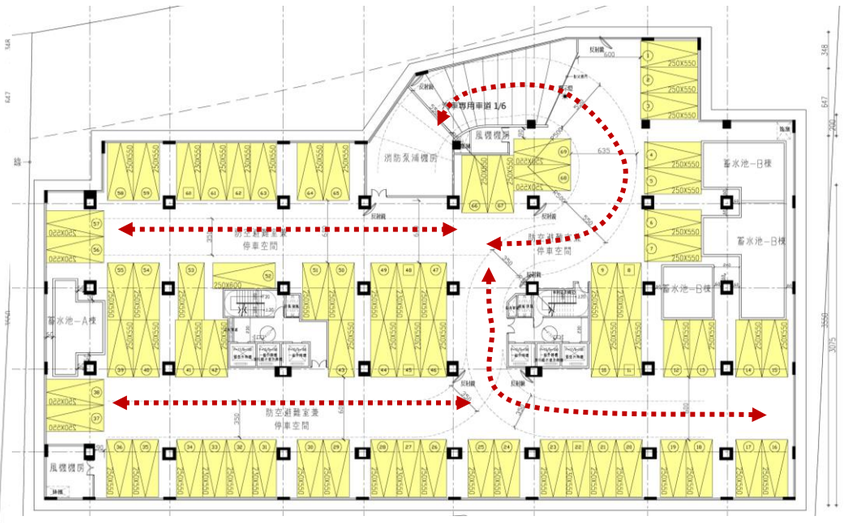
地下二層平面圖 S：1/600



地下三層平面圖 S: 1/600



地下四層平面圖 S: 1/600

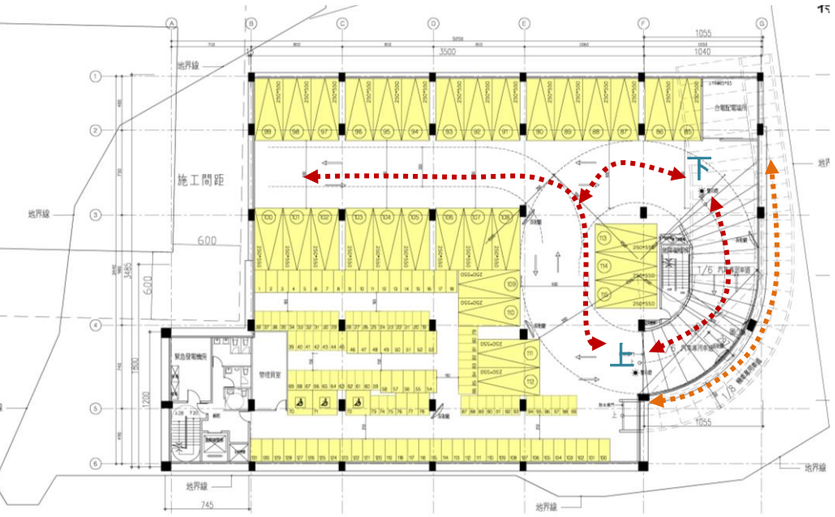


地下五層平面圖 S：1/600

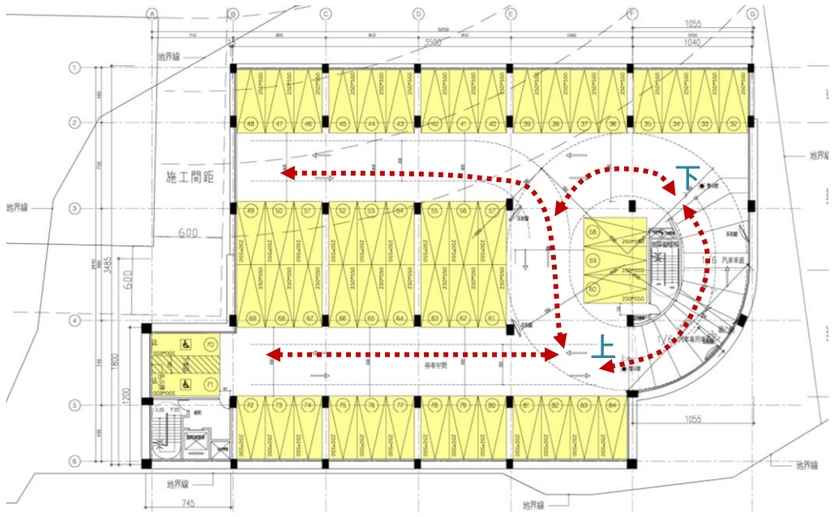
(七)車行及人行動線計畫(建築物內部)

汽車動線

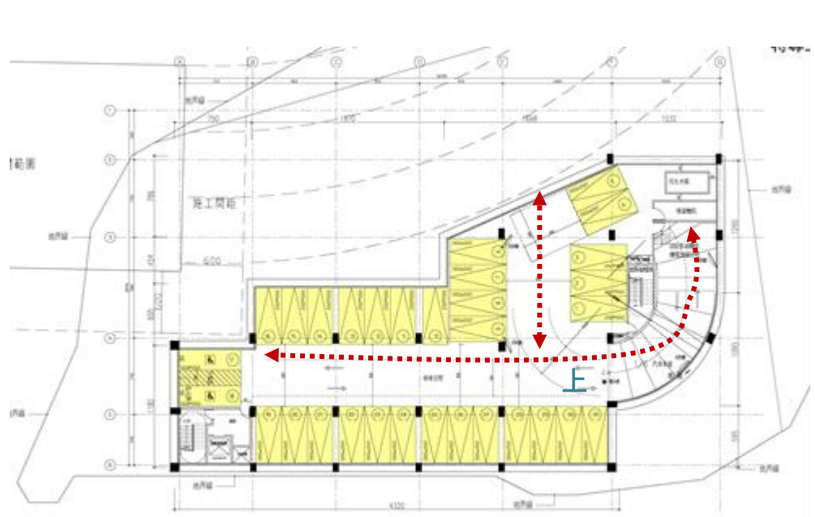
機車動線



地下一層平面圖 S: 1/600

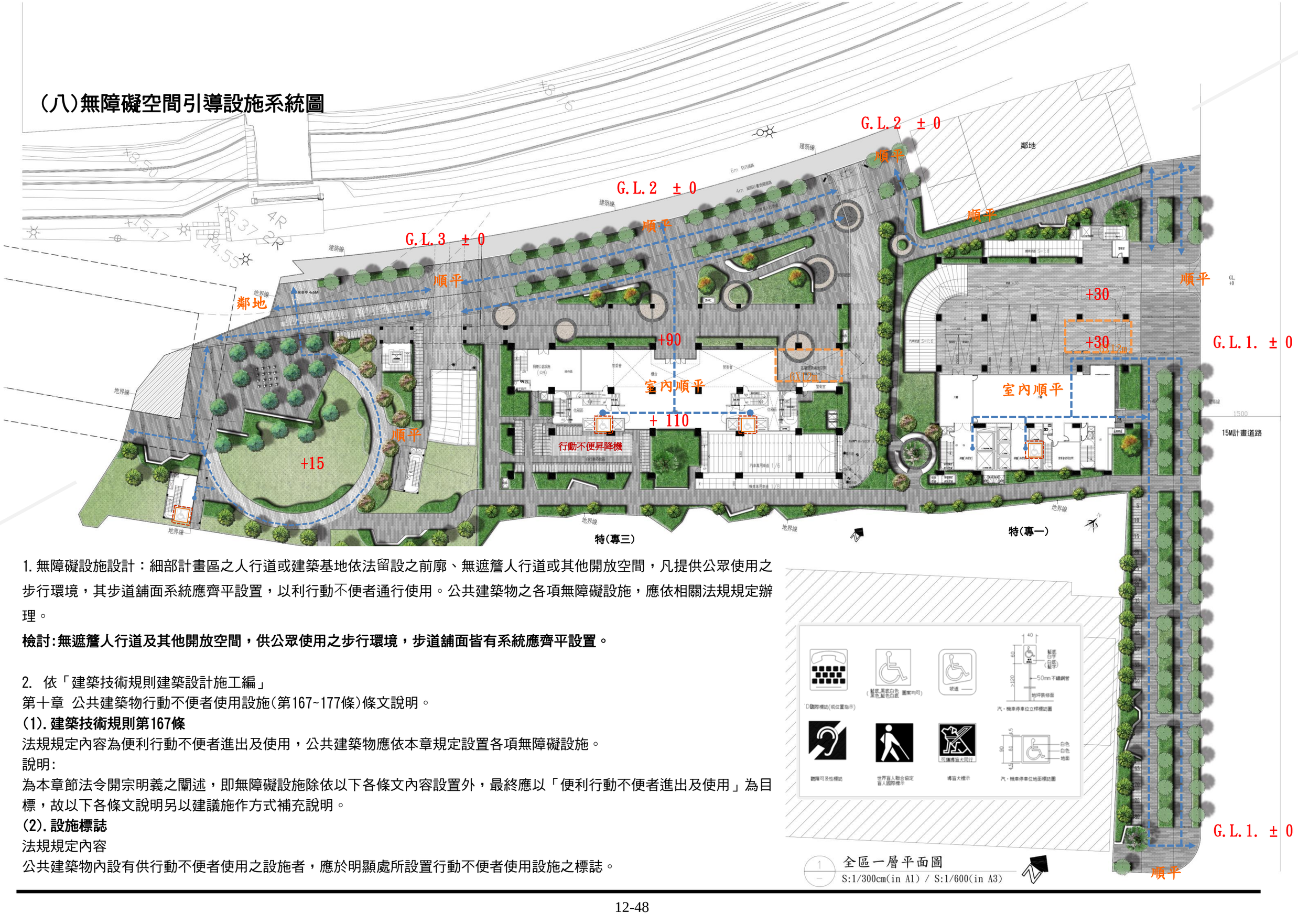


地下二層平面圖 S: 1/600



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265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306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115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.263、NO.264、NO.266、NO.267。

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。



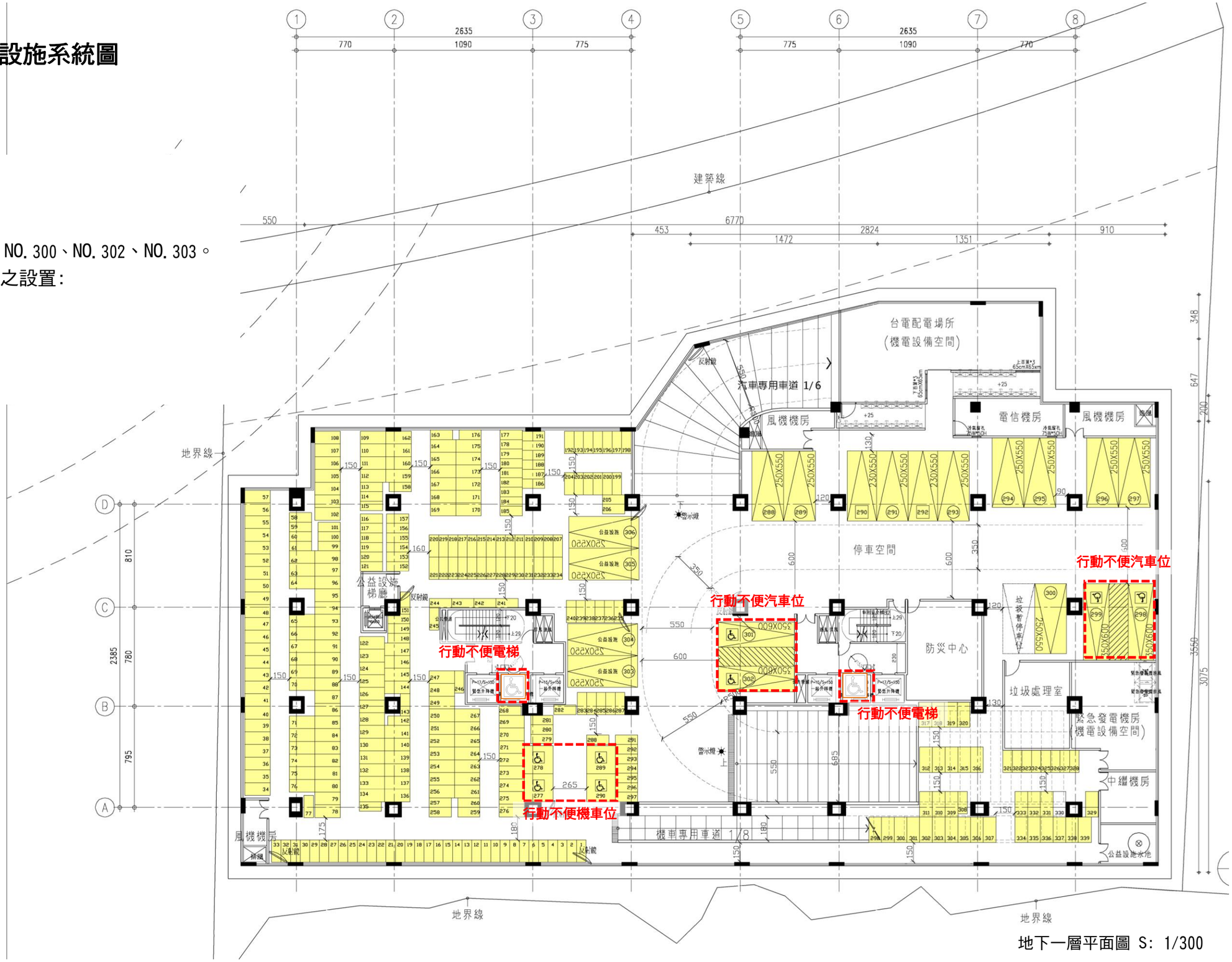
地下一層平面圖 S: 1/300

(八)無障礙空間引導設施系統圖

特(專三)

B1F行動不便車位　NO.299、NO.300、NO.302、NO.303。
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.70、NO.71、NO.72。

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。

B2F行動不便機車位　NO.70、NO.71。

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。

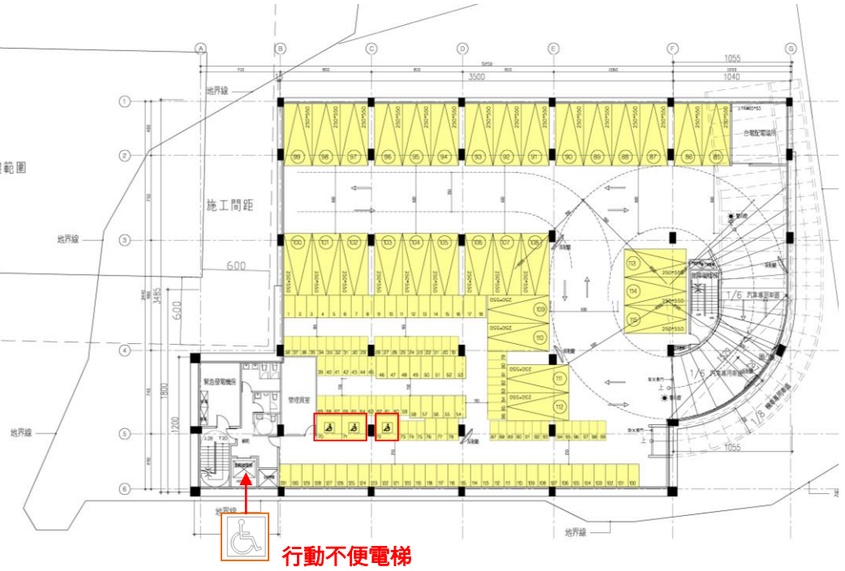
B3F行動不便機車位　NO.17、NO.18。

依相關規定檢討無障礙車位之設置:

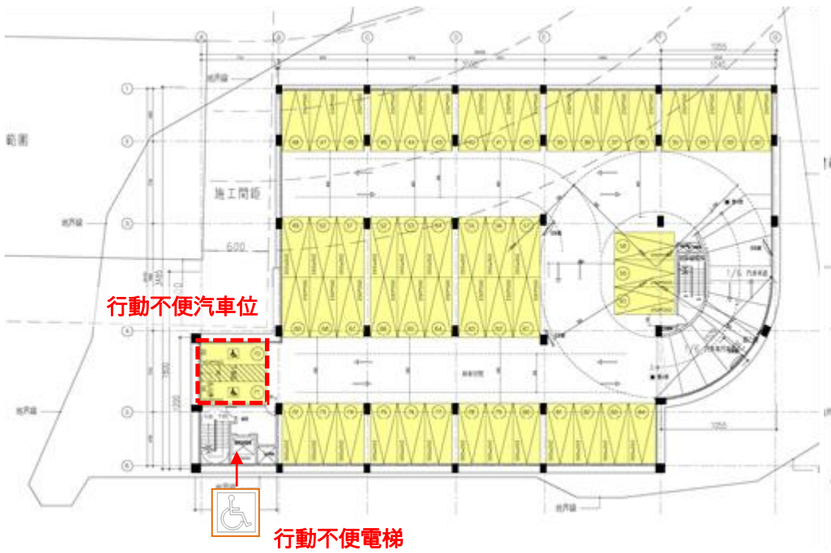
行動不便電梯。

行動不便汽車車位。

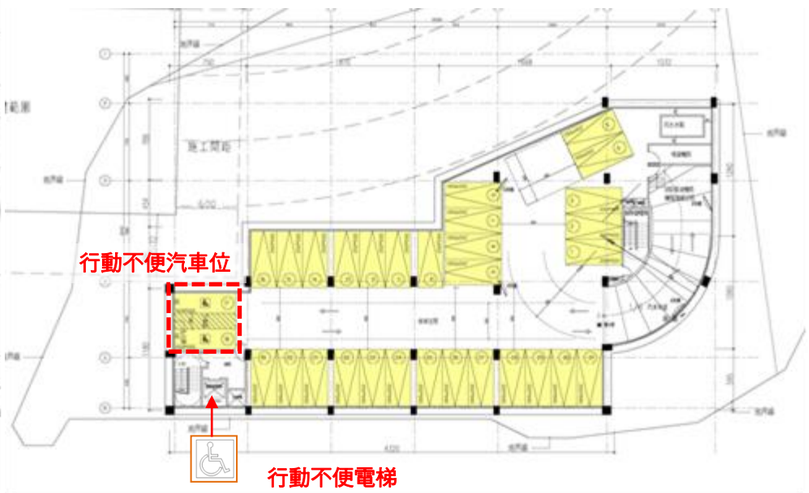
車位設置靠近電梯間。



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



1 全區一層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

(十)空調配置平、立、剖面圖

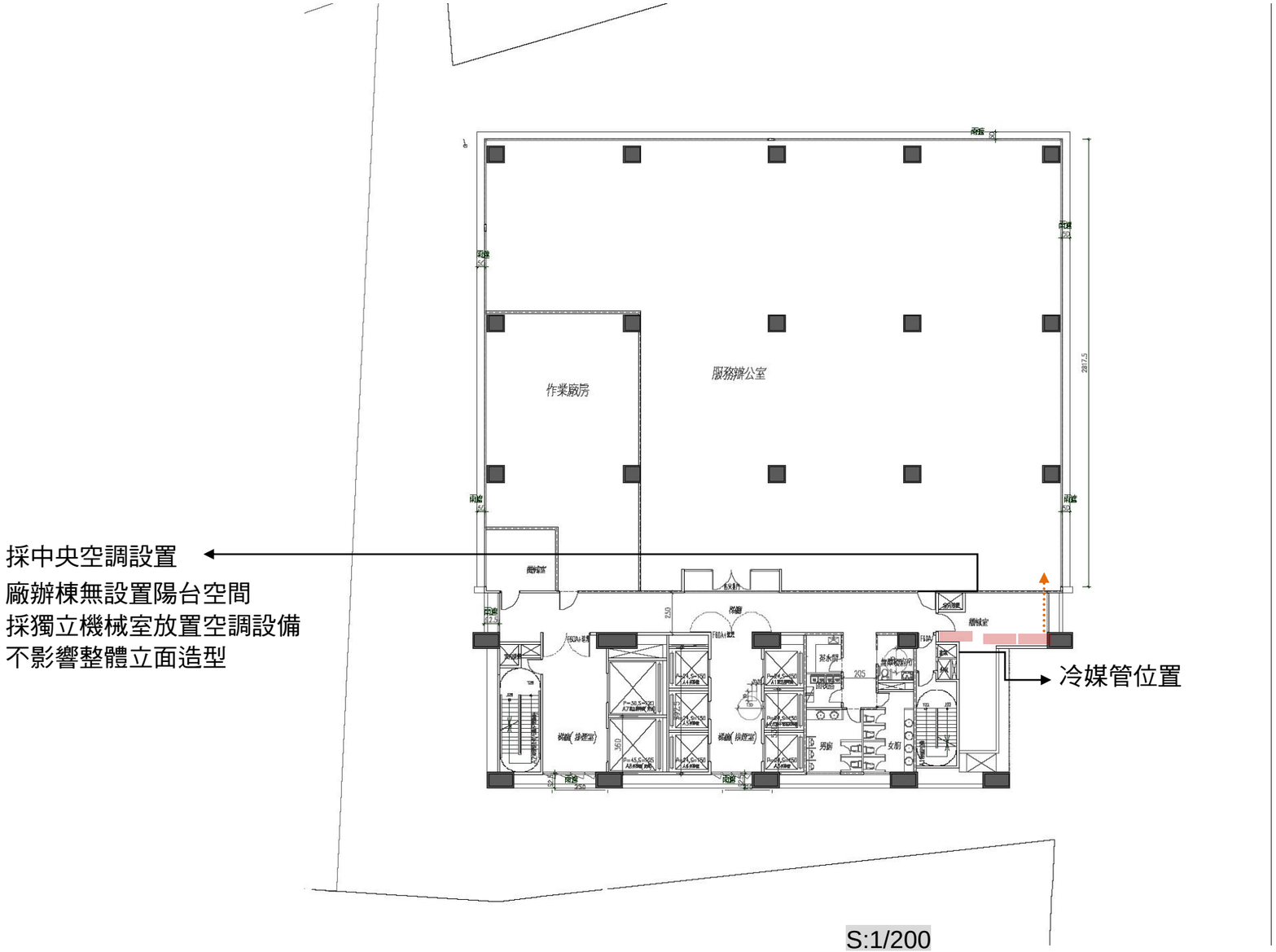
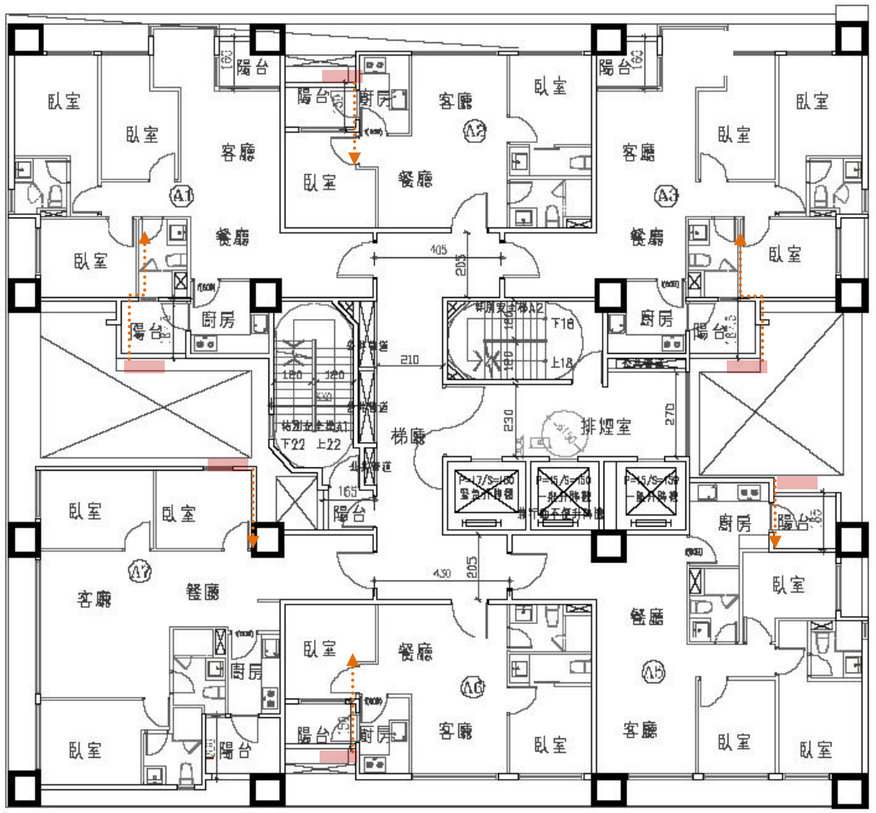
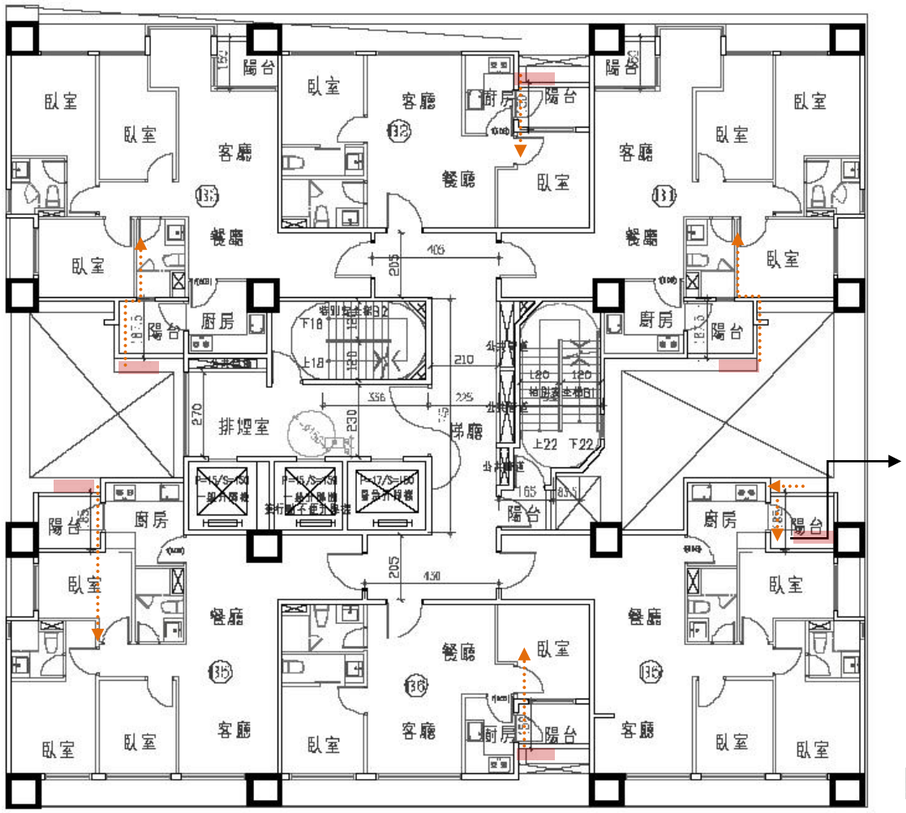


圖 12-13　特(專一)空調設備配置圖 S:1/300

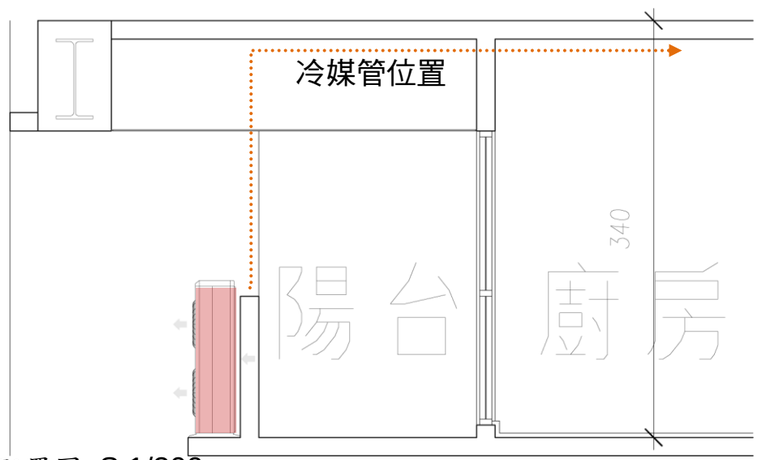
(十)空調配置平、立、剖面圖





S:1/200

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



剖面圖 S:1/50

圖 12-14　特(專三)空調設備配置圖 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作業廠房,

服務辦公室 22525.70 ㎡*4/10000　=13.23 ㎡

實設面積:**37.2 ㎡ >13.23 ㎡　(ok)**

(2)本案人數

33087.36 x 0.1=3308.7 人

3308.7 人 x 2kg=6617.4kg

依據環保署廢管處規定 1m³之垃圾量約為 300kg

6617.4/300=22.06

實設面積:**37.2m²>22.06 ㎡　(ok)**

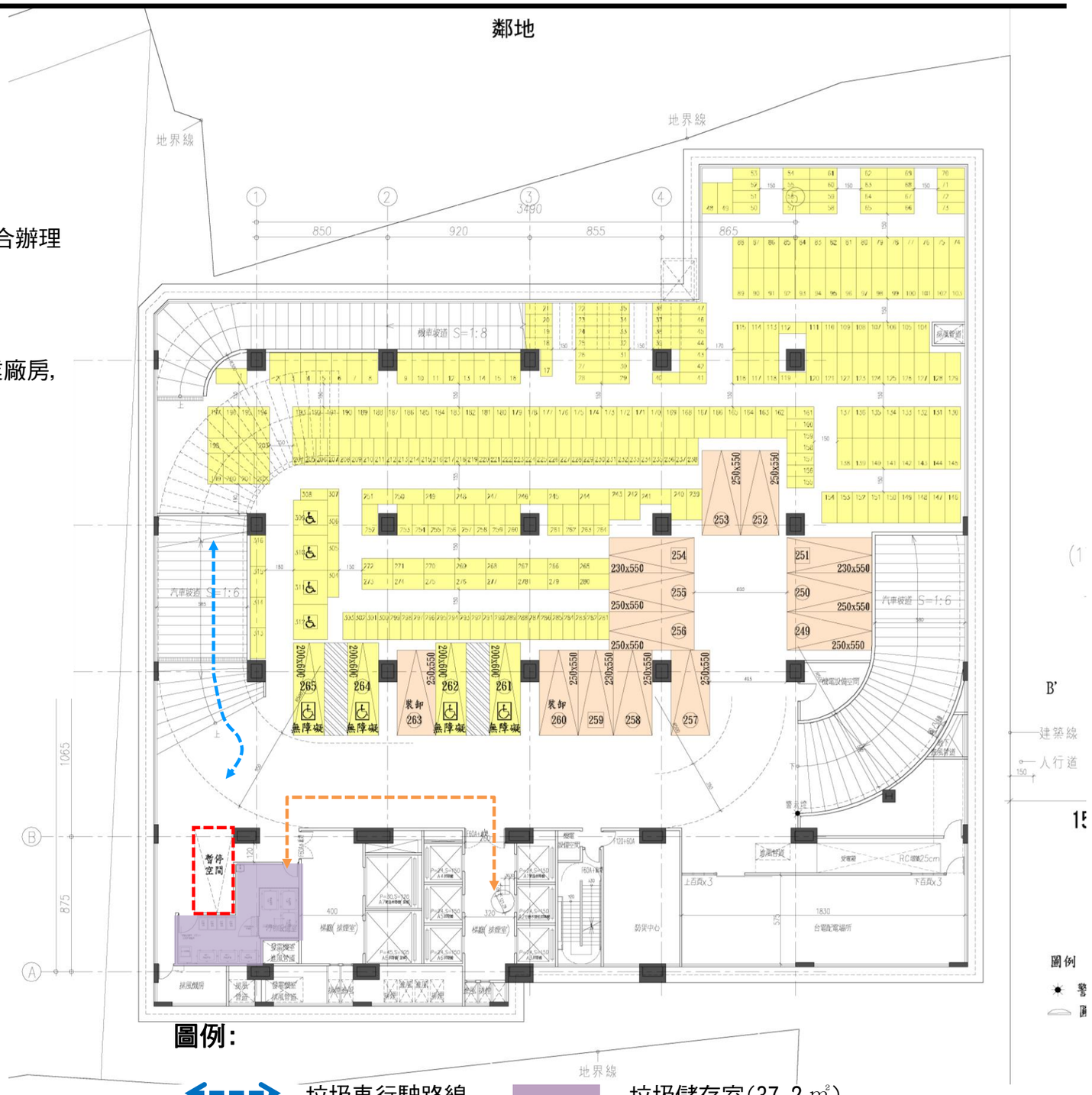


圖 12-15　特(專一)垃圾廚餘處理及運送系統圖 S:1/300

(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:29976.15*4/10000=11.99 ㎡

實設面積 ： **36.49 ㎡ >11.99 ㎡** （ok）

(2)本案總戶數合計:337 戶

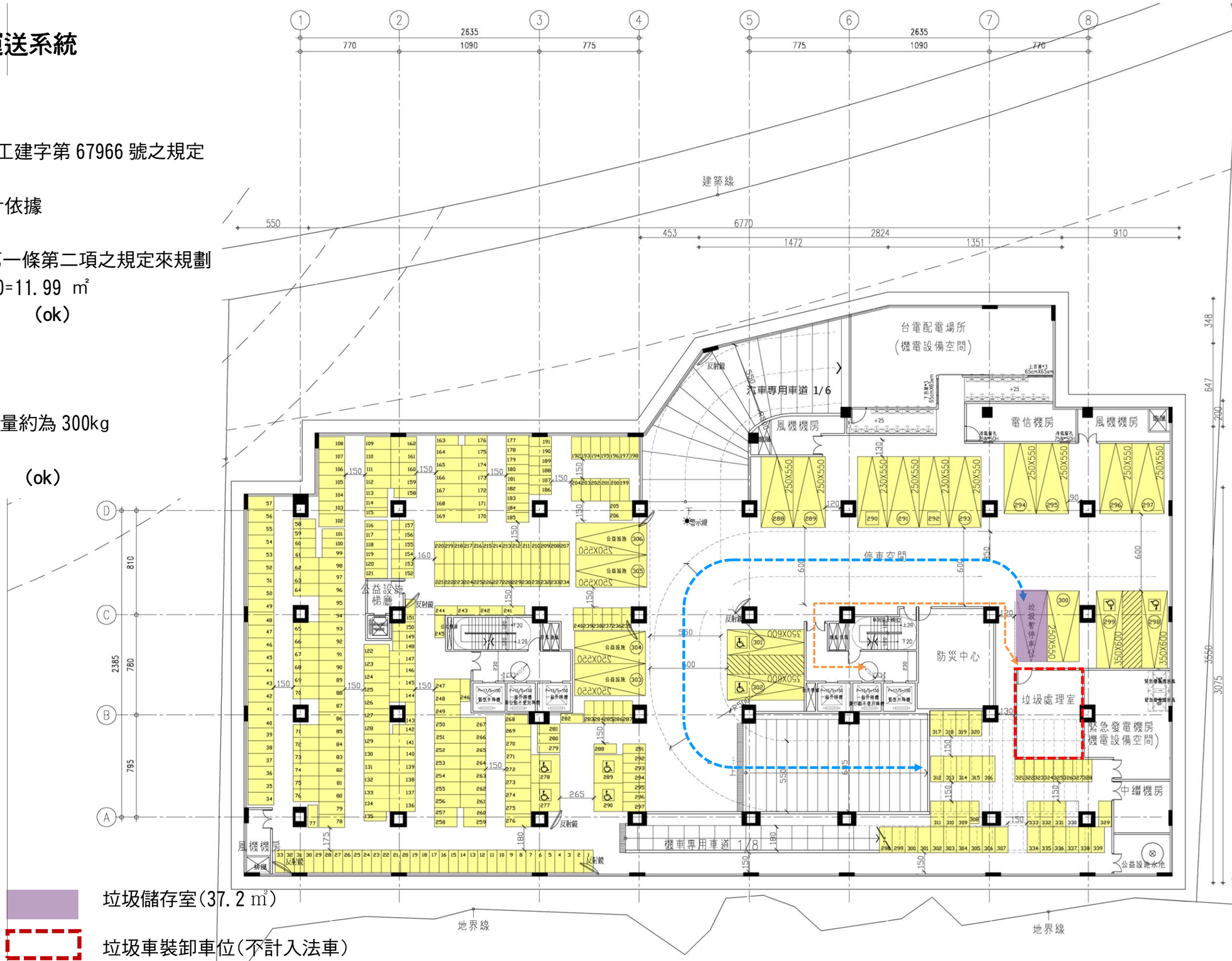
每戶 5 人，337*5=1685 人

1685*2kg=3370kg

依據環保署廢管處規定 1㎥ 之垃圾量約為 300kg

3370/300=11.23㎡

實設面積: **36.49㎡ >11.23㎡** （ok）



圖例:

垃圾車行駛路線

人行清運路線

垃圾儲存室(37.2 ㎡)

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：2788-8333　）

設計人：簡俊卿建築師事務所　（負責人：許雅媛　電話：27612206#23　）

建築物地點（地號或地址）：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

建築物概要（樓高及用途）：特專（一）:為廠辦,地下5層-地上24層，特專（三）:為集合住宅,地下5層-地上31層，公園:為停車場,地下3層

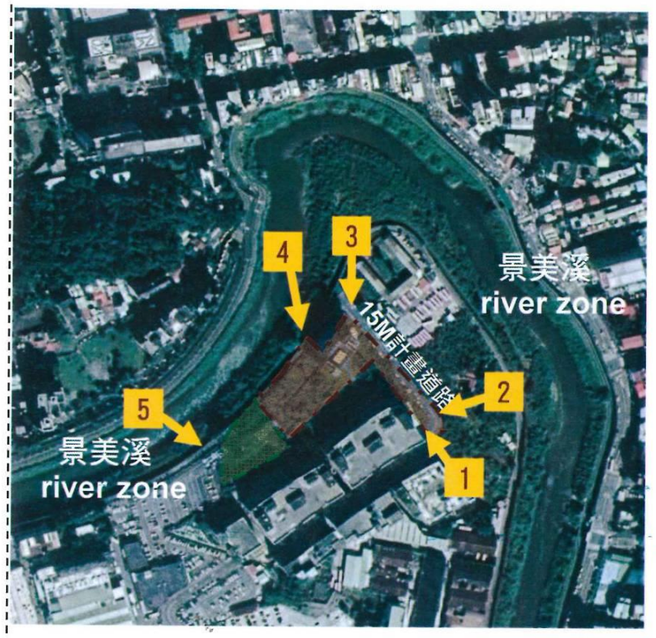
行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線（倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間）		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之 道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	□符合規定 □不符合規定	
(二)供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☑符合規定 □不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	□符合規定 □不符合規定	
(二)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺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

1/14

圖 12-17　消防救災檢討圖(一)

基地現況照片







2



3



4



5

圖 12-18　消防救災檢討圖(二)

基地現況圖

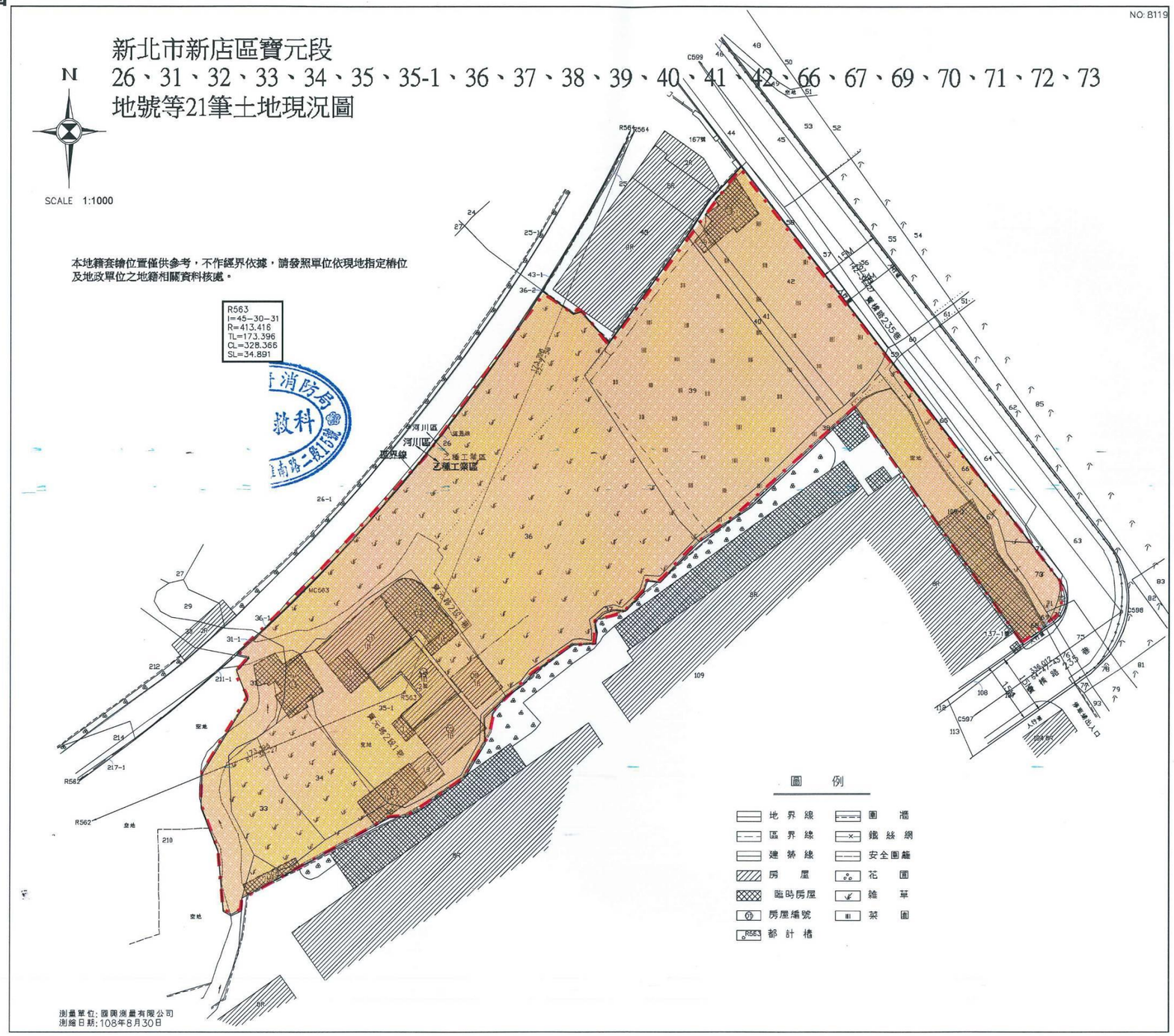


圖 12-19　消防救災檢討圖(三)

鄰近關係套繪圖

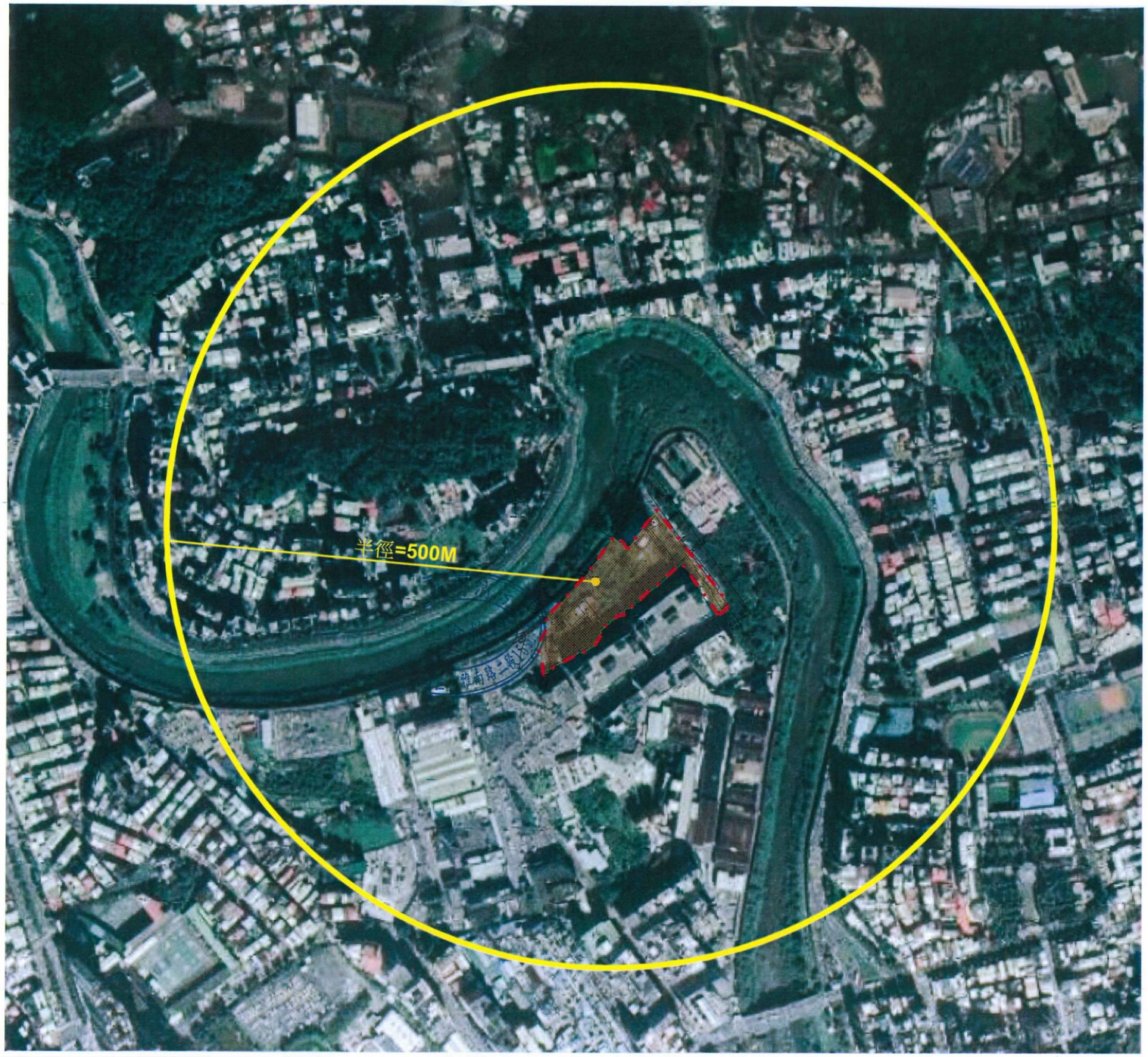
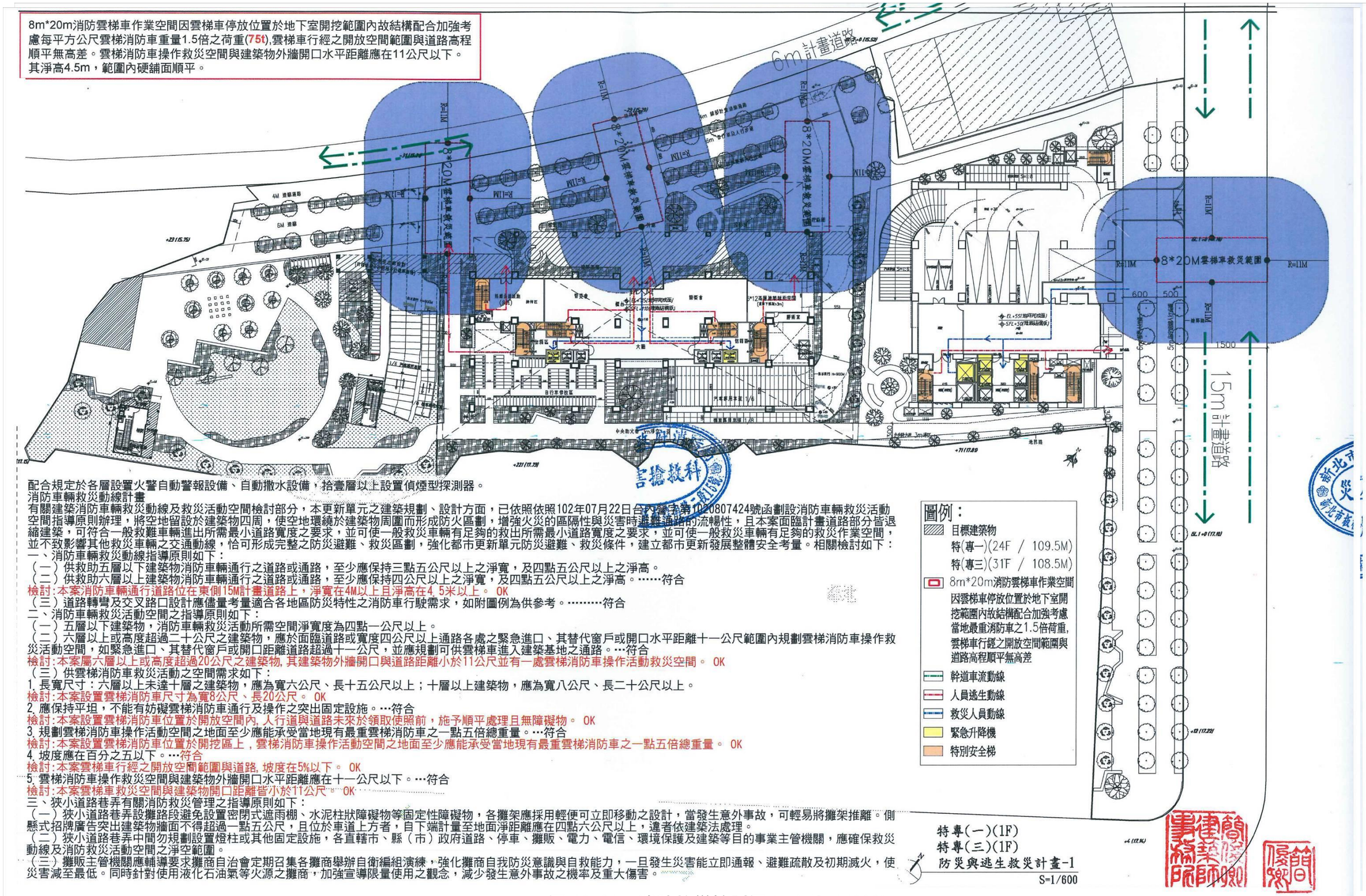


圖 12-20　消防救災檢討圖(四)(S:1/5000)



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 12-21　消防救災檢討圖(五)(S:1/600)

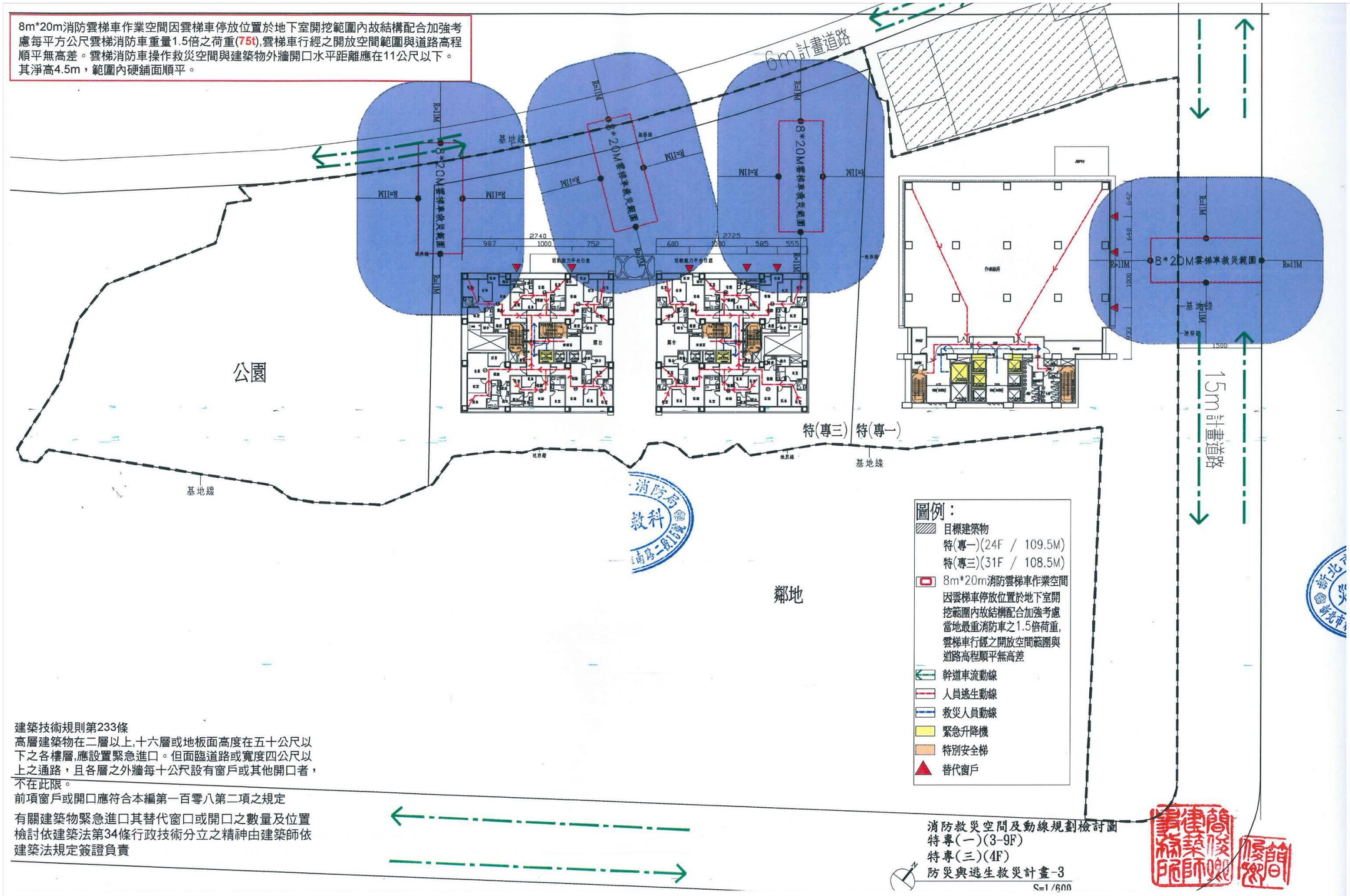


圖 12-22　消防救災檢討圖(六)(S:1/600)

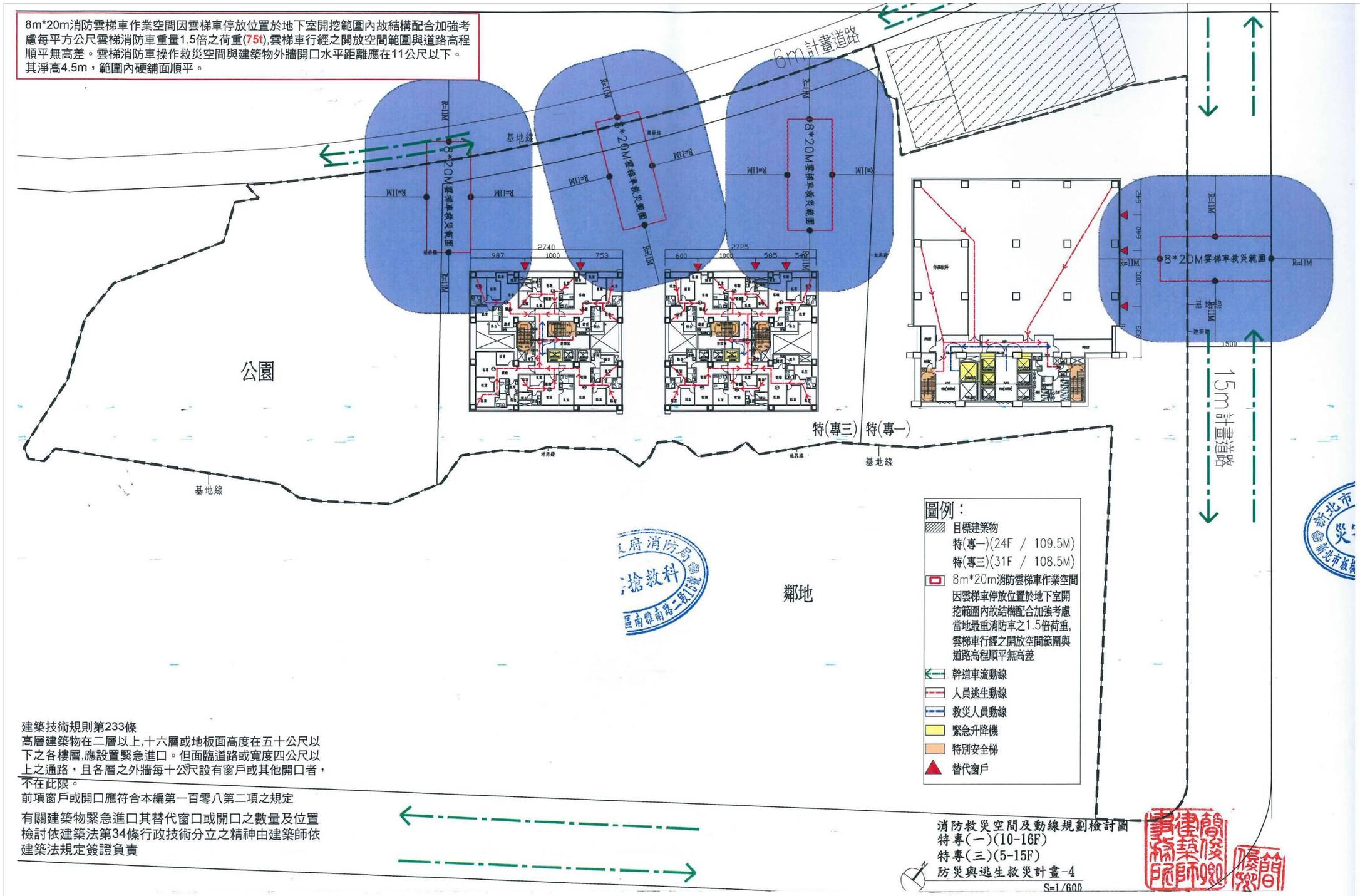


圖 12-23　消防救災檢討圖(七)(S:1/600)

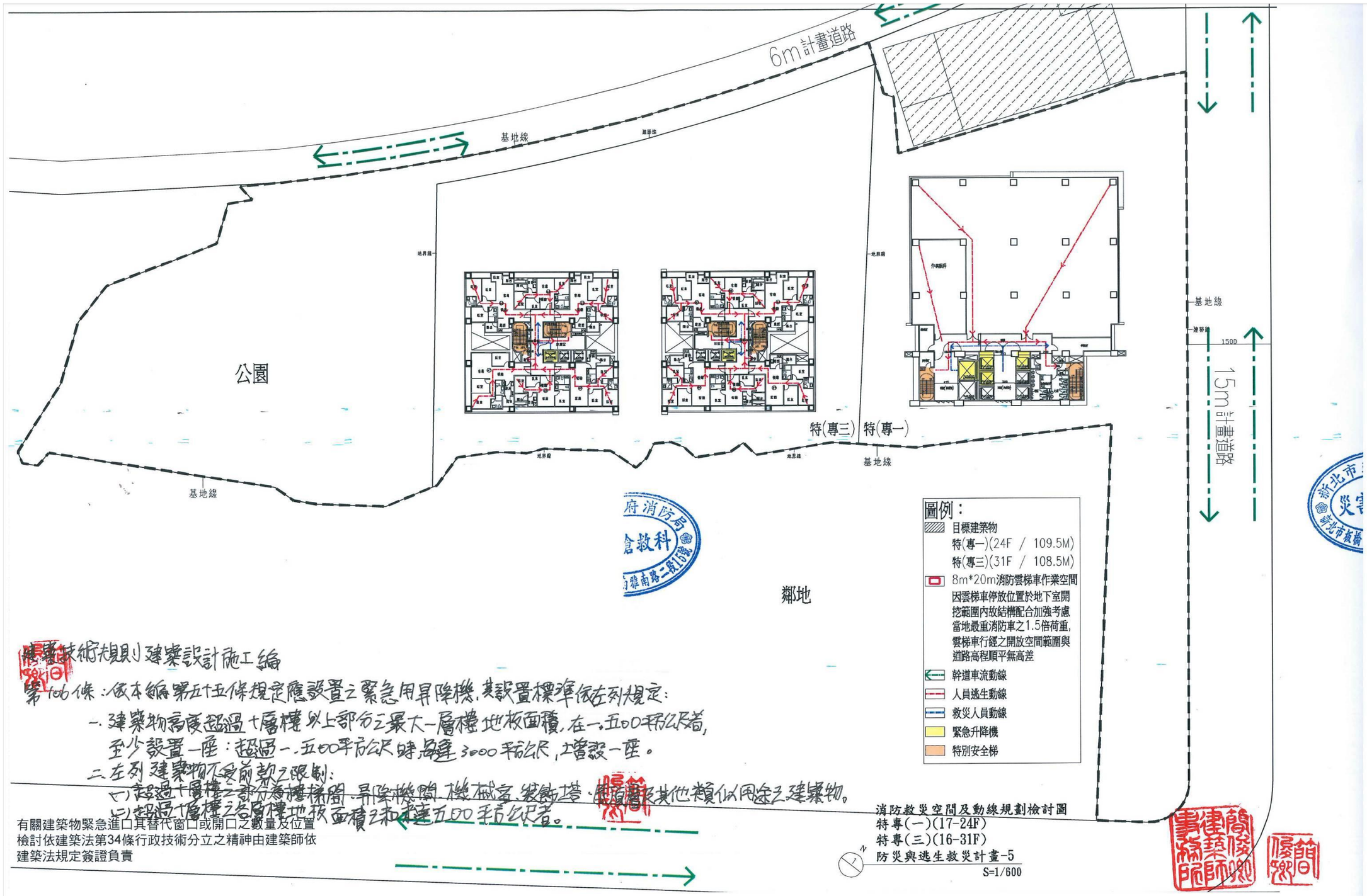


圖 12-24　消防救災檢討圖(八)(S:1/600)



圖 12-25　消防救災檢討圖(九)



圖 12-26　消防救災檢討圖(十)



圖 12-27　消防救災檢討圖(十一)

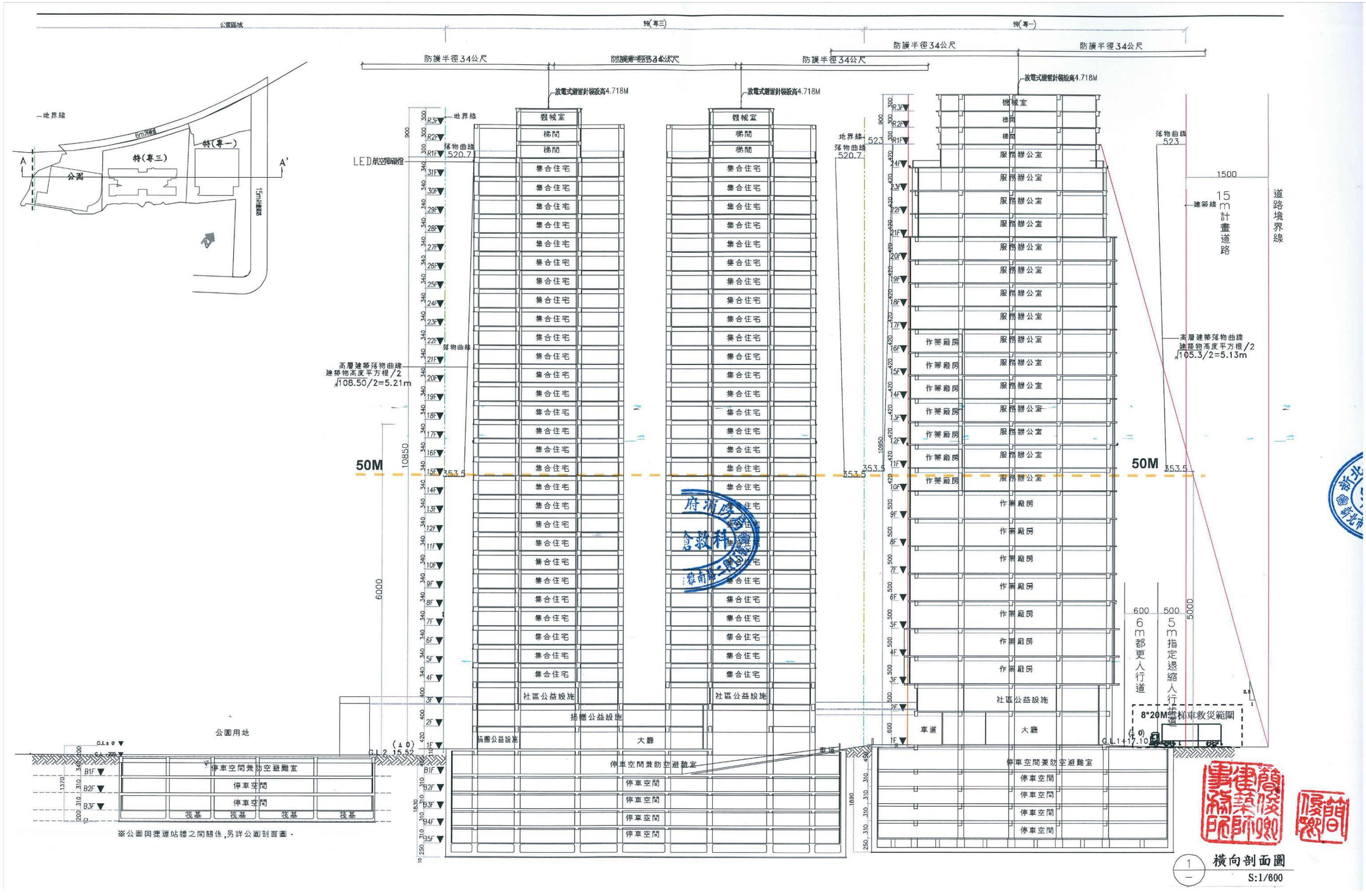


圖 12-28　消防救災檢討圖(十二)

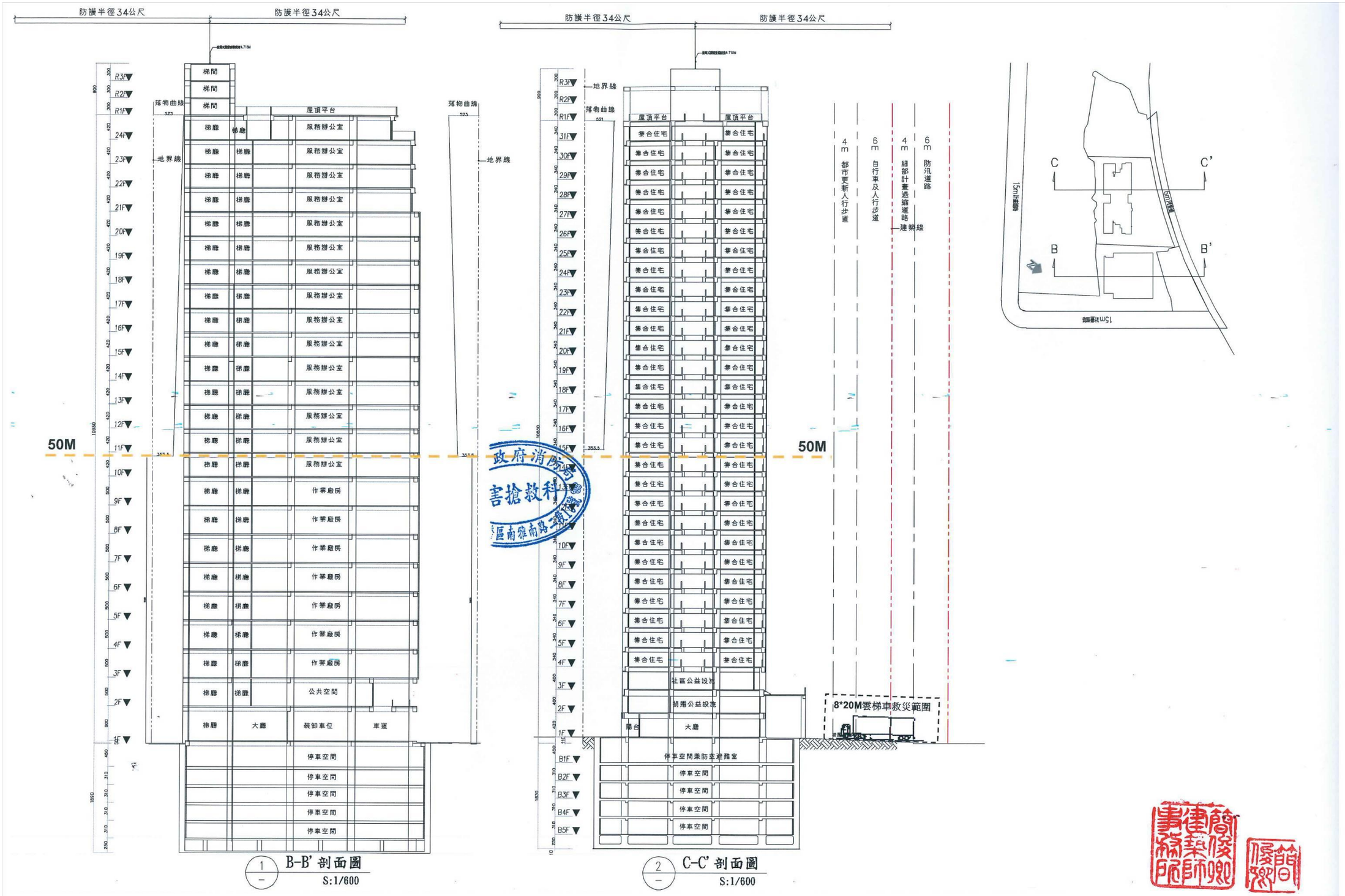


圖 12-29　消防救災檢討圖(十三)

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

圖 12-30　景觀配置示意圖(S:1/600)

全區一層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

(二)景觀模擬圖-1





圖 12-31　景觀模擬示意圖(一)

(二)景觀模擬圖-2





圖 12-32　景觀模擬示意圖(二)

(二)景觀模擬圖-3



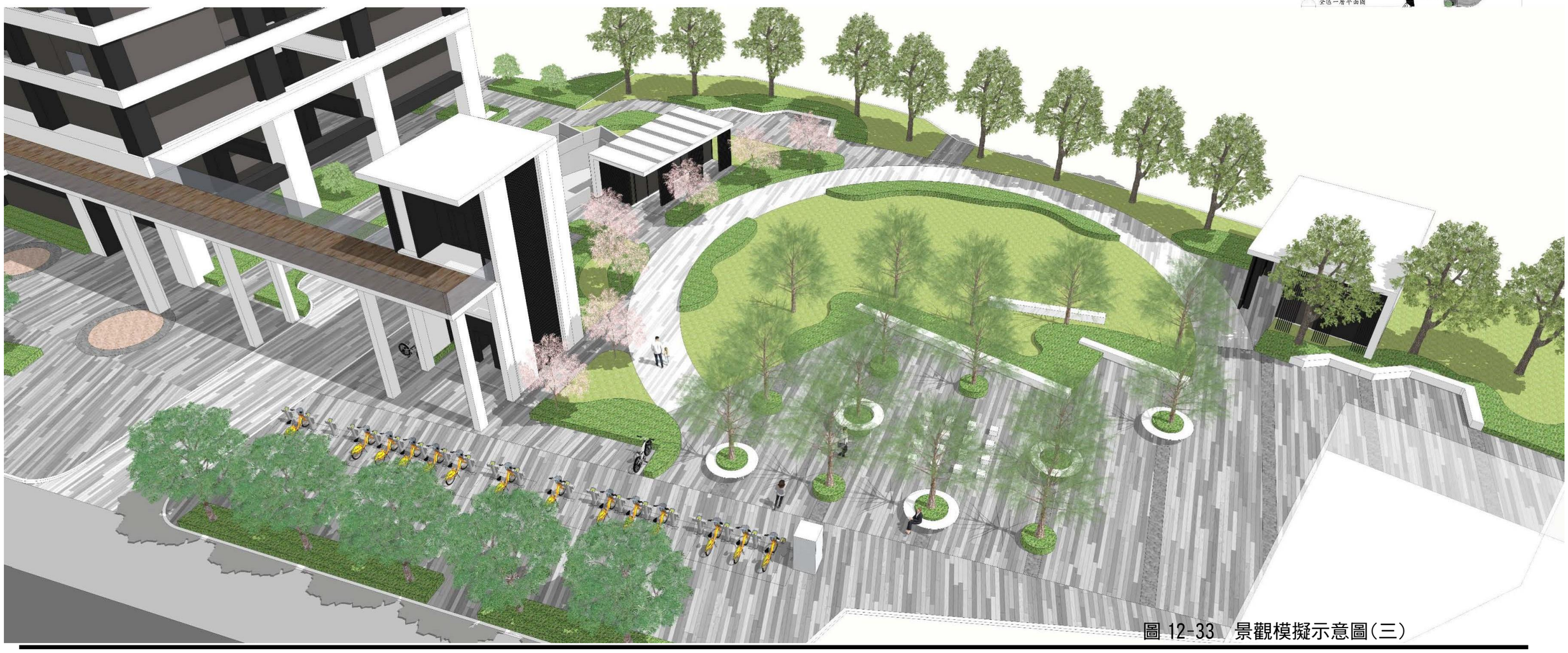


圖 12-33　景觀模擬示意圖(三)

(二)景觀模擬圖-4





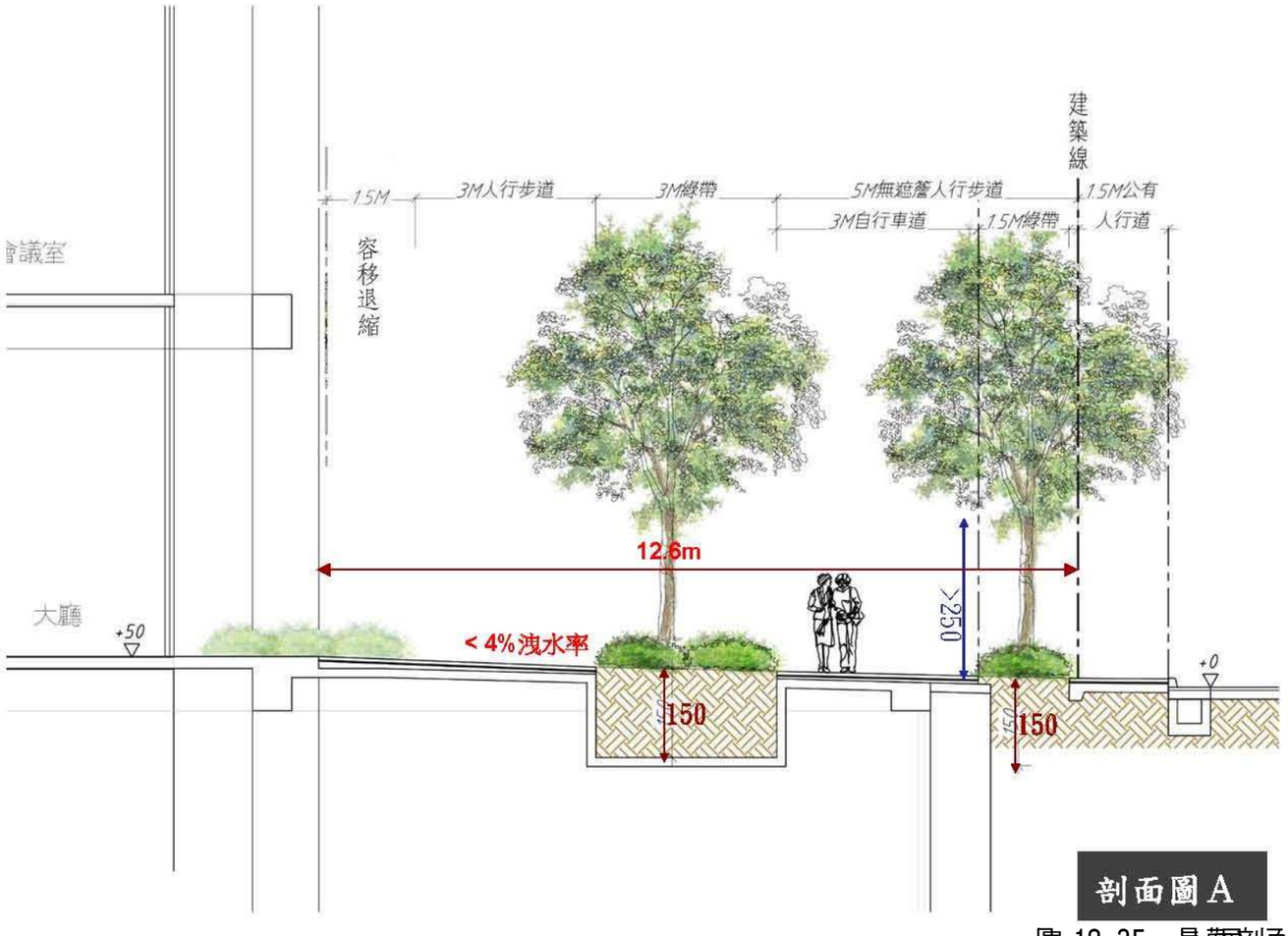
圖 12-34　景觀模擬示意圖(四)

(三)景觀規劃平面圖-1

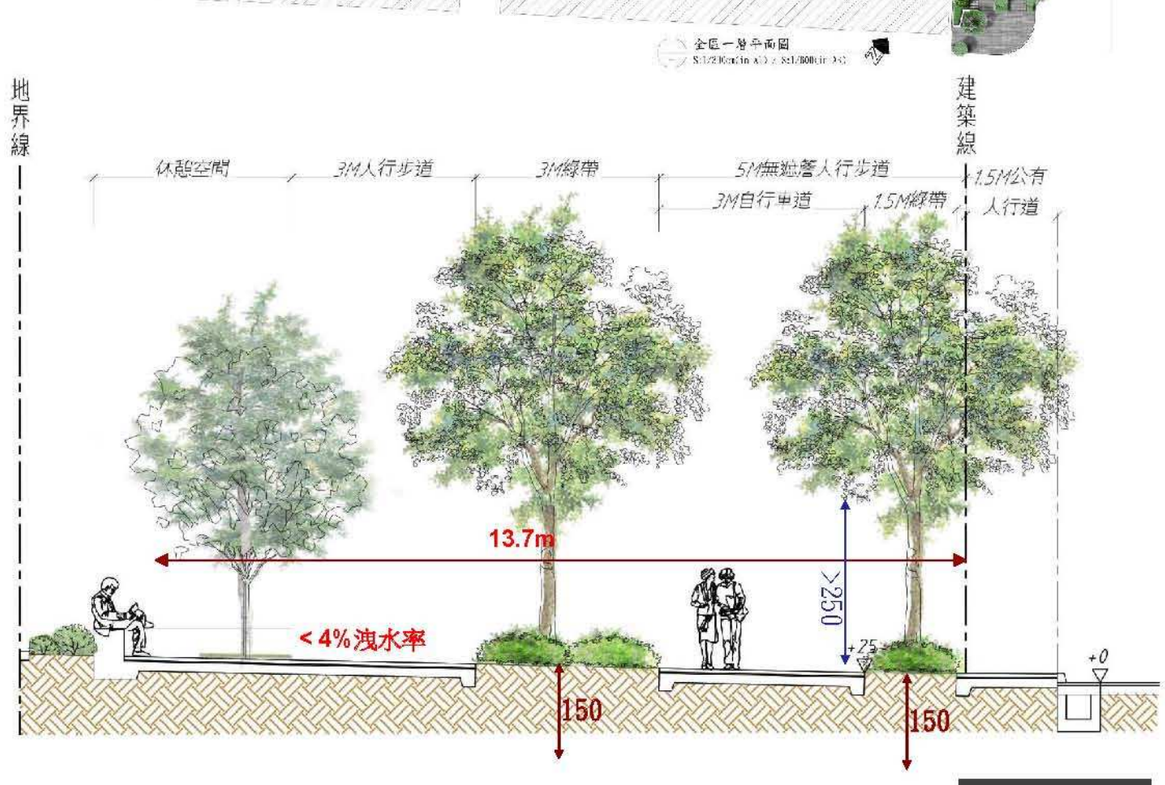
低衝擊開發設計策略說明

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. 非車道區域外之廣設透水混凝土或其他透水工法作為舖裝層，表面貼磚材，採空縫貼法。





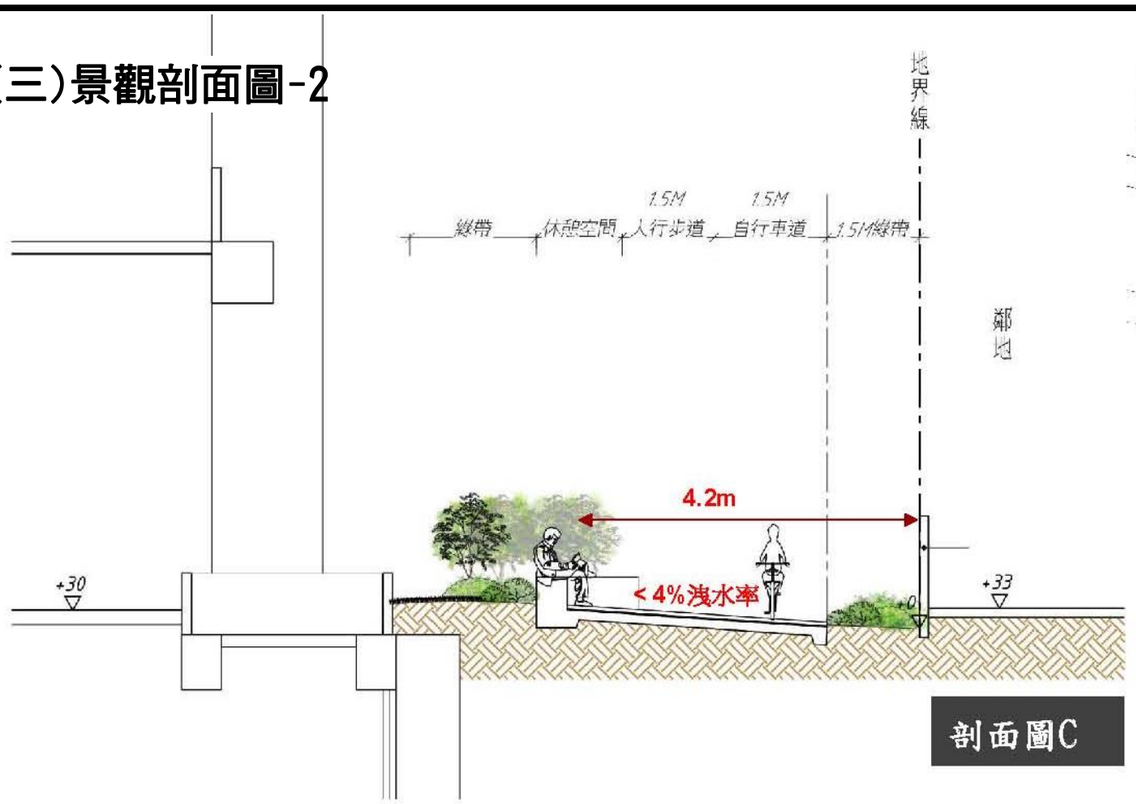
剖面圖A



剖面圖B

圖 12-35　景觀剖面示意圖(一)

(三)景觀剖面圖-2





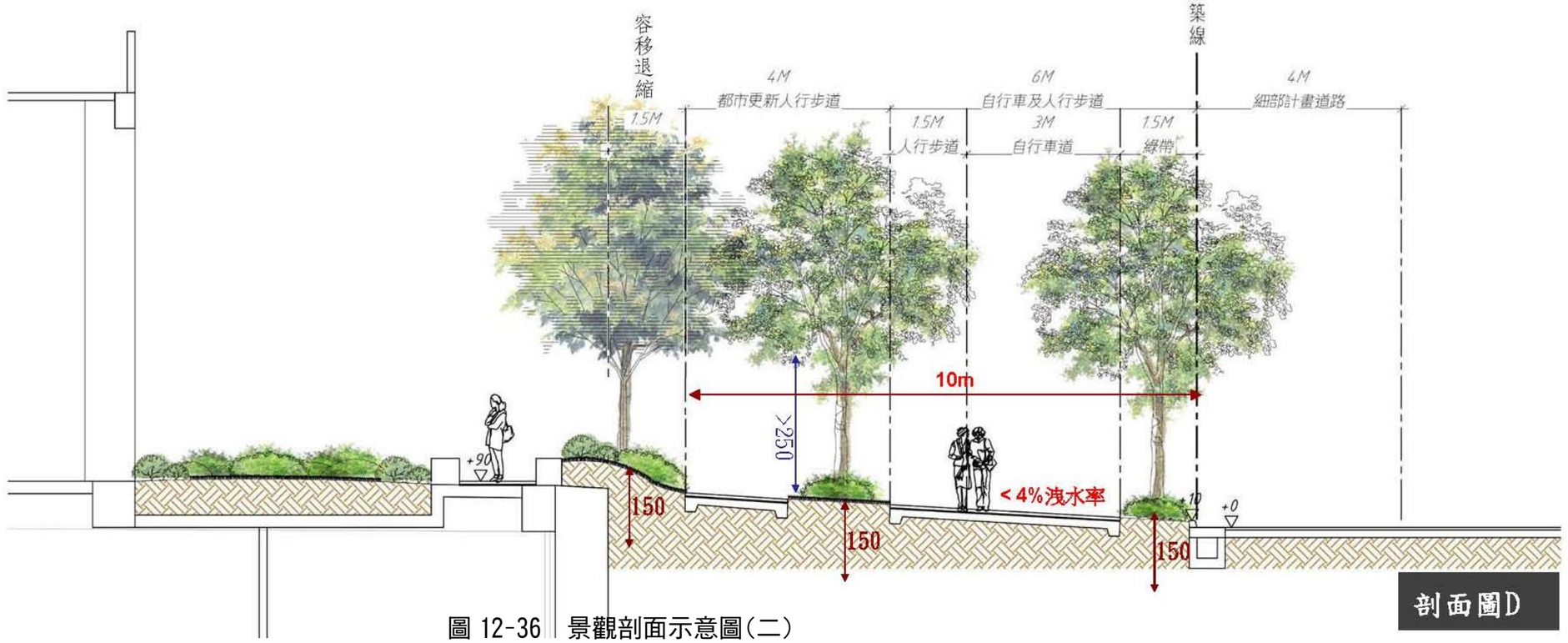
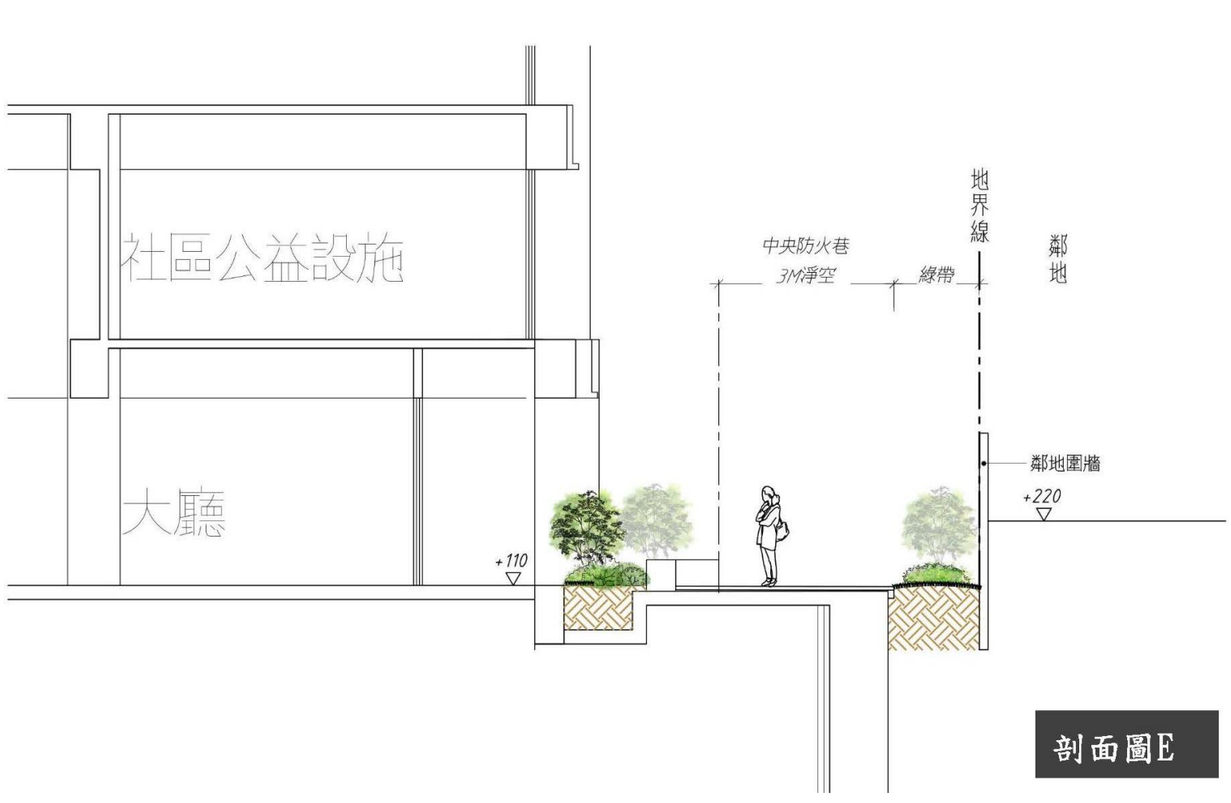


圖 12-36 景觀剖面示意圖(二)

(三)景觀剖面圖-3





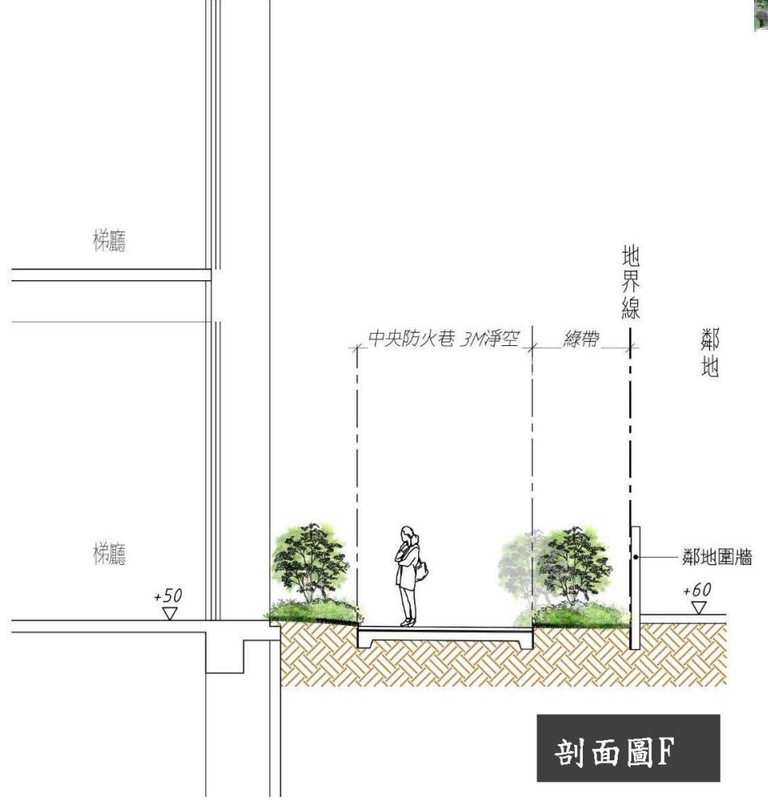


圖 12-37　景觀剖面示意圖(三)

(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 12-38　景觀剖面示意圖(四)

(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 ㎡
設計建築面積：107.8㎡
無法綠化面積：
1. 車道117.95㎡
2. 6m退縮175.64㎡
3. 4m退縮道路132.74㎡
4. 消防救災空間17.06㎡
5. 自行車格46.88㎡
6. 3m中央防火巷90.13㎡
7. 捷運範圍92.57㎡
總和:672.97㎡

【特(專三)】

■基地面積：4403 ㎡
設計建築面積：1263.24㎡
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㎡

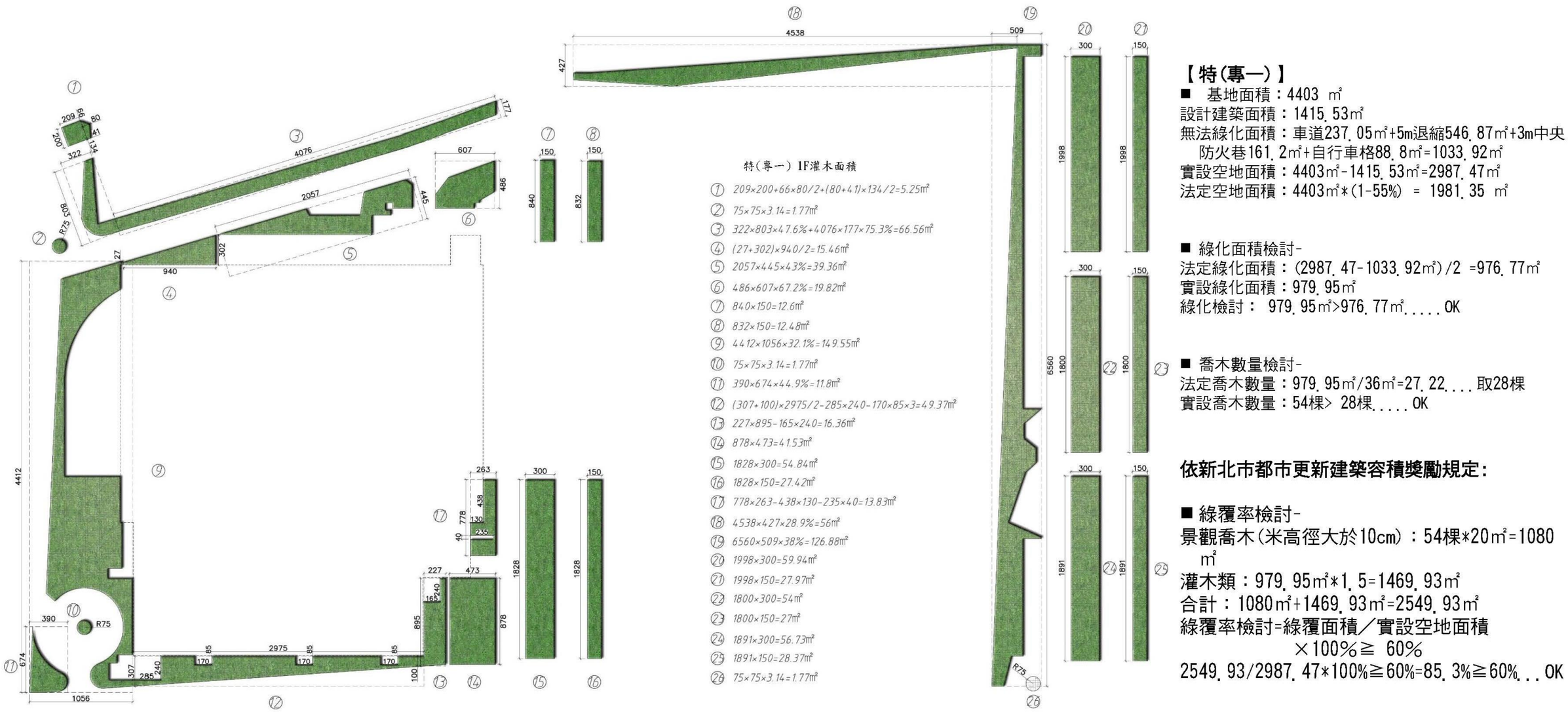
【特(專一)】

■ 基地面積：4403 ㎡
設計建築面積：1415.5㎡
無法綠化面積：
1. 車道243.78㎡
2. 5m退縮545.17㎡
3. 3m中央防火巷161.46㎡
4. 自行車格88.84㎡
總和:1039.25㎡

圖 12-39　地面綠化面積檢討圖(一)

全區一層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

(四)綠化及綠覆檢討-2



【特(專一)】

■ 基地面積：4403 ㎡
設計建築面積：1415.53㎡
無法綠化面積：車道237.05㎡+5m退縮546.87㎡+3m中央防火巷161.2㎡+自行車格88.8㎡=1033.92㎡
實設空地面積：4403㎡-1415.53㎡=2987.47㎡
法定空地面積：4403㎡*(1-55%) = 1981.35 ㎡

■ 綠化面積檢討-
法定綠化面積：(2987.47-1033.92㎡)/2 =976.77㎡
實設綠化面積：979.95㎡
綠化檢討： 979.95㎡>976.77㎡.....OK

■ 喬木數量檢討-
法定喬木數量：979.95㎡/36㎡=27.22...取28棵
實設喬木數量：54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)：54棵*20㎡=1080㎡
灌木類：979.95㎡*1.5=1469.93㎡
合計：1080㎡+1469.93㎡=2549.93㎡
綠覆率檢討=綠覆面積／實設空地面積
×100%≧ 60%
2549.93/2987.47*100%≧60%=85.3%≧60%...OK

圖 12-40　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 2429×153×88%=32.7㎡
② 2301×152×88.4%=30.92㎡
③ 239×135=3.23㎡
④ 189×28+(189+140)×110/2=2.34㎡
⑤ 197×258=5.08㎡
⑥ 2345×221×90.3%=46.8㎡
⑦ 2475×218×91%=49.09㎡
⑧ 2705×104×74.6%=20.99㎡
⑨ 280×1345×64.4%+290×465+425×20+270×269=45.85㎡
⑩ 1880×175×85.7%=28.2㎡
⑪ 1748×416×48.9%=35.56㎡
⑫ 575×734×68%=28.69㎡
⑬ 279×1623×75.5%=34.19㎡
⑭ 697×1603×69.7%=77.88㎡
⑮ 1542×175×92.1%=24.85㎡
⑯ 841×225×74.2%=14.04㎡
⑰ 5007×949×25.3%=120.22㎡
⑱ 173×55+160×170+(255+375)×260/2=11.86㎡
⑲ 500×445×60.2%=13.39㎡
⑳ 1845×315×73.3%=42.6㎡
㉑ 150×102+205×270=7.07㎡
㉒ 740×115+187×930+377×775+120×(638+620)+160×630=80.29㎡
㉓ 7612×804×21%=128.52㎡
㉔ 945×955×61.6%=55.59㎡

①+.....+㉔ =939.95㎡

【特(專三)】

■ 基地面積：4403 ㎡
設計建築面積：1263.24㎡
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： 4403 ㎡-1262.34㎡=3140.66㎡
法定空地面積： 4403㎡*(1-55%) =1981.35 ㎡

■ 綠化面積檢討-
法定綠化面積：(3140.66㎡-1262.34㎡)/2 =939.16㎡
實設綠化面積： 939.95㎡
綠化檢討： 939.95㎡>939.16㎡.....OK

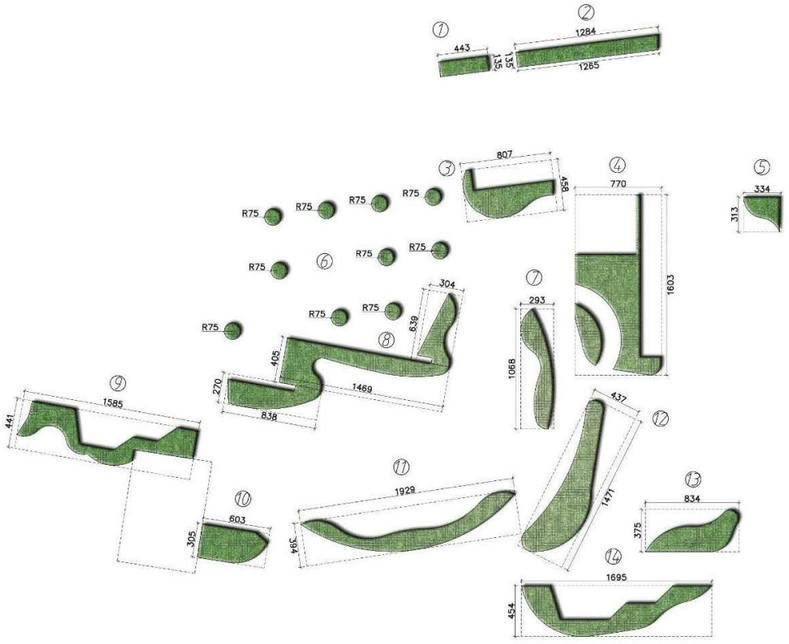
■ 喬木數量檢討-
法定喬木數量：939.95㎡/36㎡=26.1....取27棵
實設喬木數量：33棵> 27棵.....OK

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：939.95㎡*1.5=1409.93㎡
合計：660㎡+1409.93㎡=2069.93㎡
綠覆率檢討=綠覆面積／實設空地面積×100%≧60 %
2069.93㎡/3140.66㎡*100%≧60% = 65.9%≧60%...OK

圖 12-41　地面綠化面積檢討圖(三)

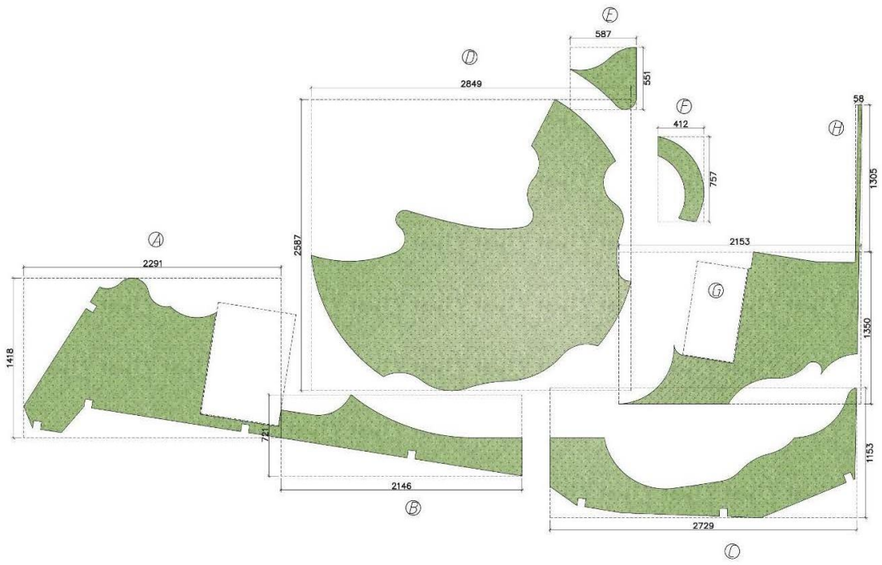
(四)綠化及綠覆檢討-4



(公園) 灌木面積

① 443×135=5.98㎡
② (1284+1265)×135/2=17.21㎡
③ 807×458×47%=17.37㎡
④ 1603×770×38.7%=47.77㎡
⑤ 334×313×57.7%=6.03㎡
⑥ 75×75×3.14×10=17.66㎡
⑦ 293×1068×49.4%=15.46㎡
⑧ 270×838×65%+405×1469×48.2%+639×304×52.2%=53.52㎡
⑨ 1585×441×42%=29.36㎡
⑩ 603×305×88.7%=16.31㎡
⑪ 1929×394×35.5%=26.98㎡
⑫ 437×1471×55.9%=35.93㎡
⑬ 834×375×54.7%=17.1㎡
⑭ 1695×454×39%=30㎡

①+.....+⑭=336.68㎡



(公園) 地被面積

Ⓐ 2291×1418×46.4%=150.74㎡
Ⓑ 2146×721×41%=63.44㎡
Ⓒ 1153×2729×38.6%=121.46㎡
Ⓓ 2849×2587×51.4%=378.84㎡
Ⓔ 587×551×50.8%=16.43㎡
Ⓕ 412×757×44.2%=13.79㎡
Ⓖ 1350×2153×45%=130.79㎡
Ⓗ 1305×58×57%=4.3㎡

Ⓐ+.....+Ⓗ=879.79㎡

灌木+地被=336.68㎡+879.79㎡=1216.47㎡

【公園】

■ 基地面積：3189 ㎡
設計建築面積：107.8㎡
無法綠化面積： 車道117.95㎡+6m退縮175.64㎡+4m退縮道路132.74㎡+消防救災空間17.06㎡+自行車格46.88㎡+中央防火巷90.13㎡+捷運範圍92.57㎡=672.97㎡
實設空地面積： 3189 ㎡-107.8㎡=3081.2㎡
法定空地面積： 3189㎡*(1-15%) = 2710.65㎡

■ 綠化面積檢討-
法定綠化面積：(3081.2㎡-672.97㎡)/2 =1204.12㎡
實設綠化面積：336.68㎡+879.79㎡=1216.47㎡
綠化檢討：1216.47㎡>1204.12㎡.....OK

■ 喬木數量檢討-
法定喬木數量：1216.47㎡/36㎡=33.79.....取34棵
實設喬木數量： 40 棵> 34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)：40棵*20㎡=800㎡
灌木類：336.68㎡*1.5=505.02㎡
地被類：879.79㎡
合計：800㎡+505.02㎡+879.79㎡=2184.81 ㎡
綠覆率檢討=綠覆面積／實設空地面積×100%≧60%
2184.81 ㎡/3081.2㎡*100%≧60% =70.9%≧60%..OK

圖 12-42 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
	光臘樹	H:7m,W:3.5m,Ø:15cm	32株 6株(不列入計算)	23株	4株	59株
	樟樹	H:7m,W:3.5m,Ø:20cm	7株 2株(不列入計算)	1株(不列入計算)		1株
	茄苳	H:5m,W:3.5m,Ø:15cm	7株	8株	12株	27株
	青楓	H:7m,W:3.5m,Ø:20cm	1株(不列入計算)	2株 3株(不列入計算)		2株
	吉野櫻	H:3m,W:3m,Ø:12cm	3株 3株(不列入計算)		9株	12株
	楓香	H:7m,W:3m,Ø:15cm			15株	15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)

圖 12-43　喬木配置植栽示意圖

(六)灌木地被配置圖



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

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	979.08㎡	939.95㎡	336.68㎡
	假儉草或地被類			879.79㎡
	黃金串錢柳 或 枯里珍 或其他大灌木			

圖 12-44　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

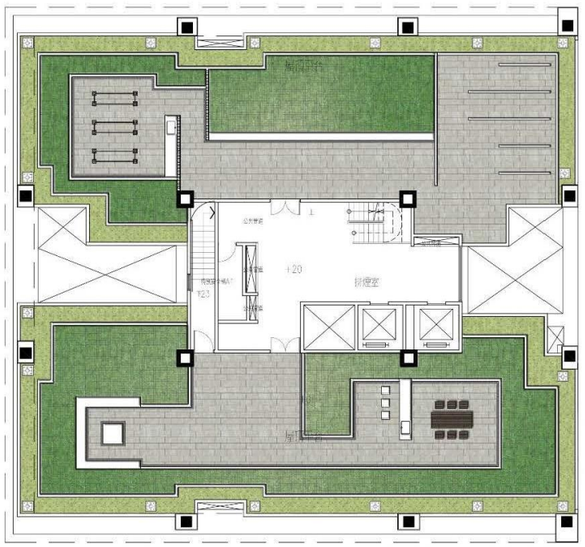
建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。

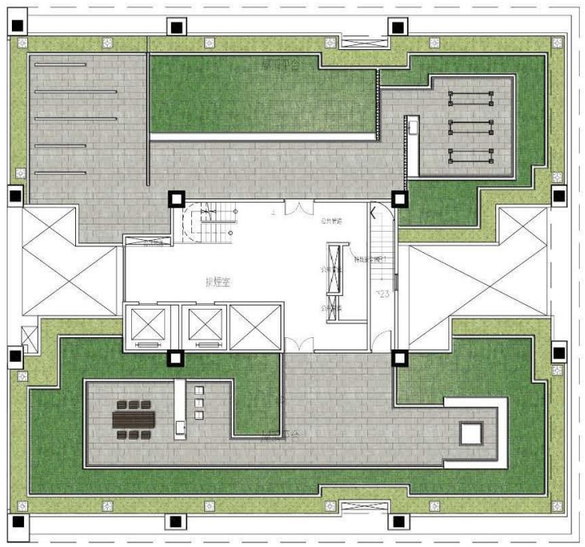
前項綠能設施或設備如下：

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。

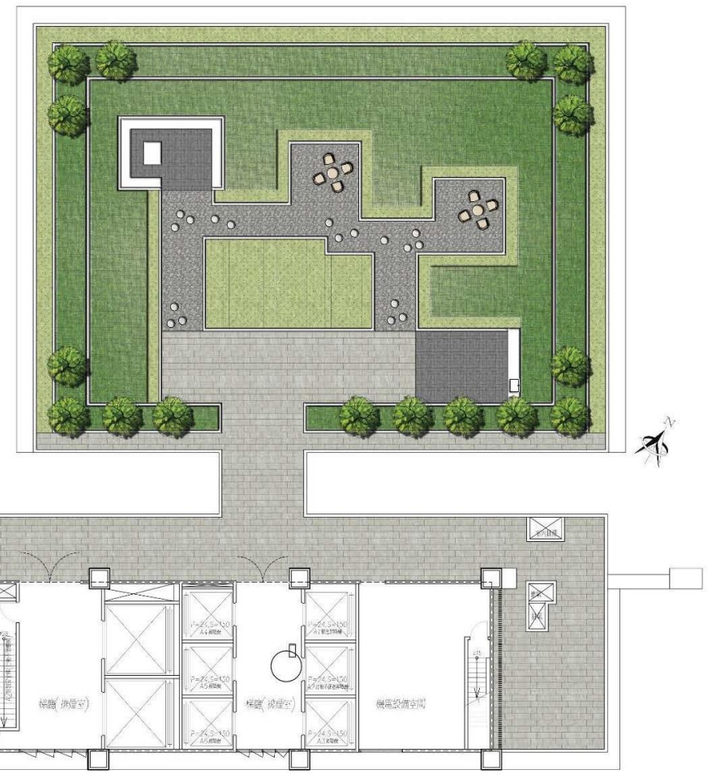
二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。

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	254.27㎡
	台北草	113.73㎡

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

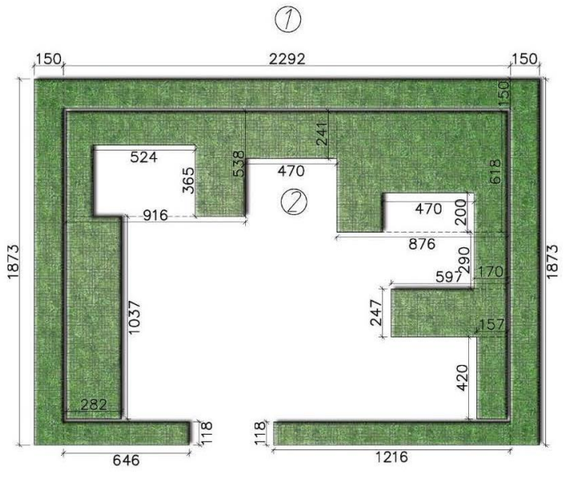
圖例	名稱	規格	數量
	白水木或其他	H:2m,W:2m,ø:8~10cm	17株

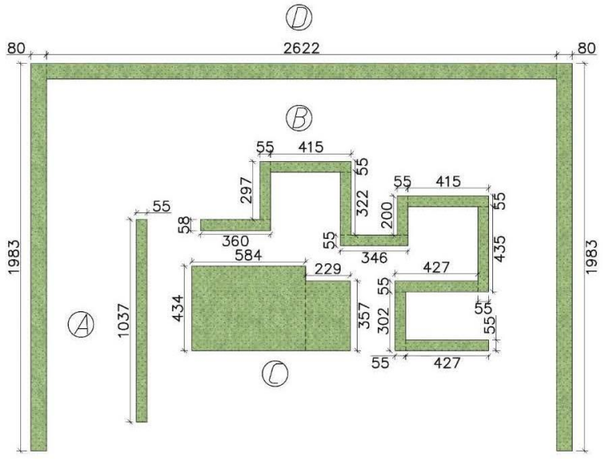


圖 12-45　屋頂景觀圖

(七)屋頂層綠化及綠覆率檢討-1

特(專一)





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	254.27㎡
	台北草	113.73㎡

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	17株

RF層灌木面積

① 150×(1873+2292+1873)+118×(646+1216)=112.54㎡

② 282×1037+916×538-524×365
+470×241+876×618-200×470
+290×170+597×247+420×157=141.73㎡

①+.....+②=254.27㎡

RF層地被面積

Ⓐ 1037×55=5.7㎡

Ⓑ 58×360+55×(297+415+322+346
+200+415+435+427+302+427)=21.81㎡

Ⓒ 584×434+229×357=33.52㎡

Ⓓ 80×(1983+2622+1983)=52.7㎡

Ⓐ+.....+Ⓓ=113.73㎡

特(專一)

＊屋頂平台面積: 725.85 ㎡

＊法定屋頂綠化面積: 725.85/2=362.92㎡

＊實際栽植綠化面積 :

254.27㎡+113.73㎡=368㎡

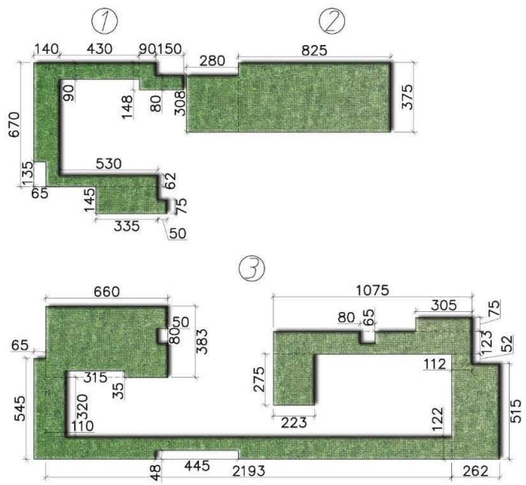
實際栽植綠化面積 > 法定綠化面積

368㎡ > 362.92㎡ OK!!

圖 12-46 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)



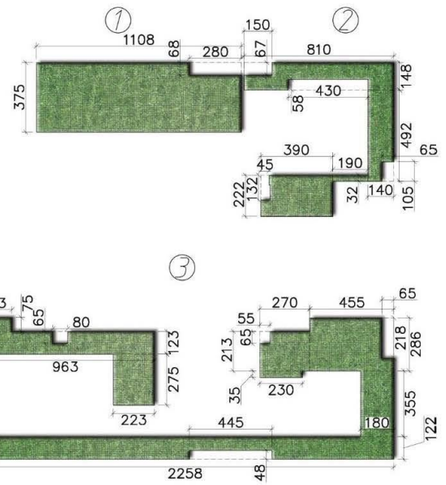
RF層灌木面積

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㎡



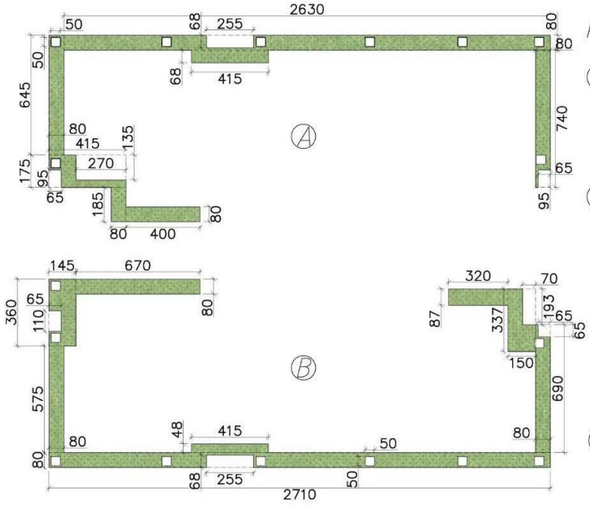
RF層灌木面積

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㎡

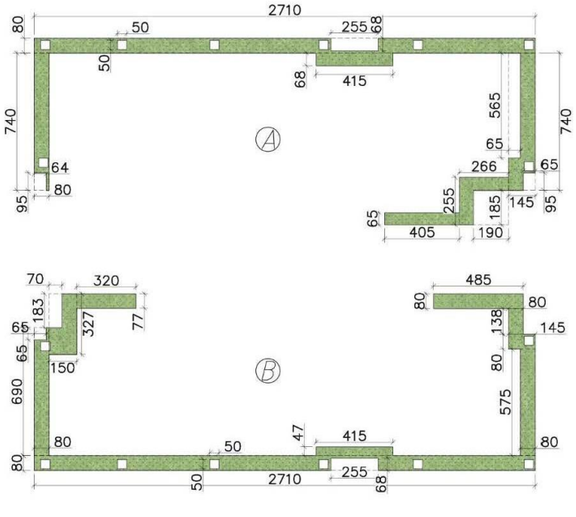


RF層地被面積

Ⓐ 80×(740+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 12-47　屋頂綠化及綠覆率檢討圖(二)

(七)屋頂層剖面圖

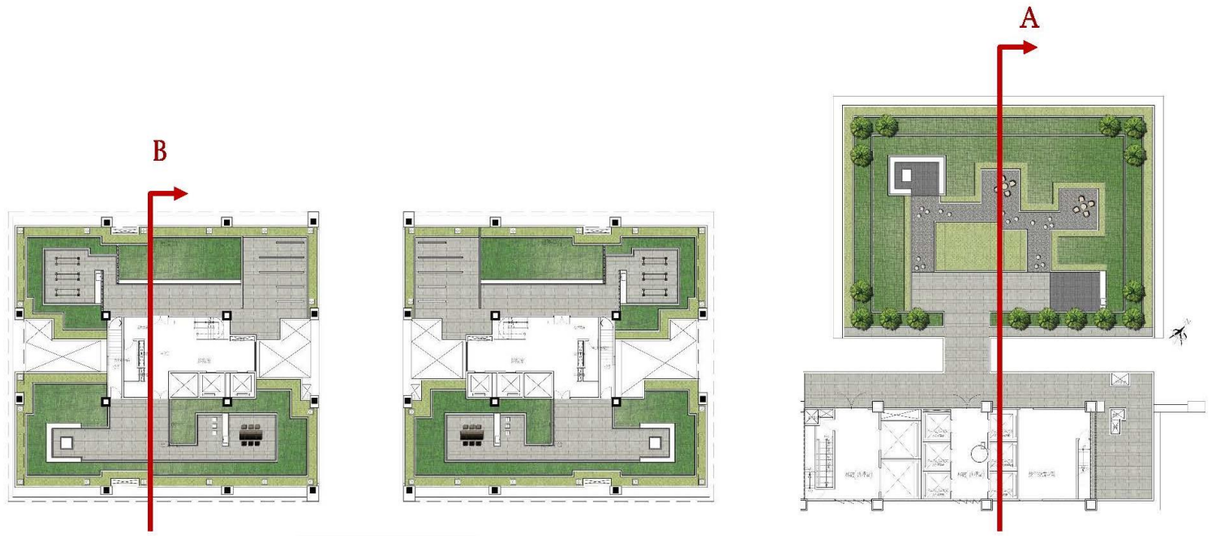
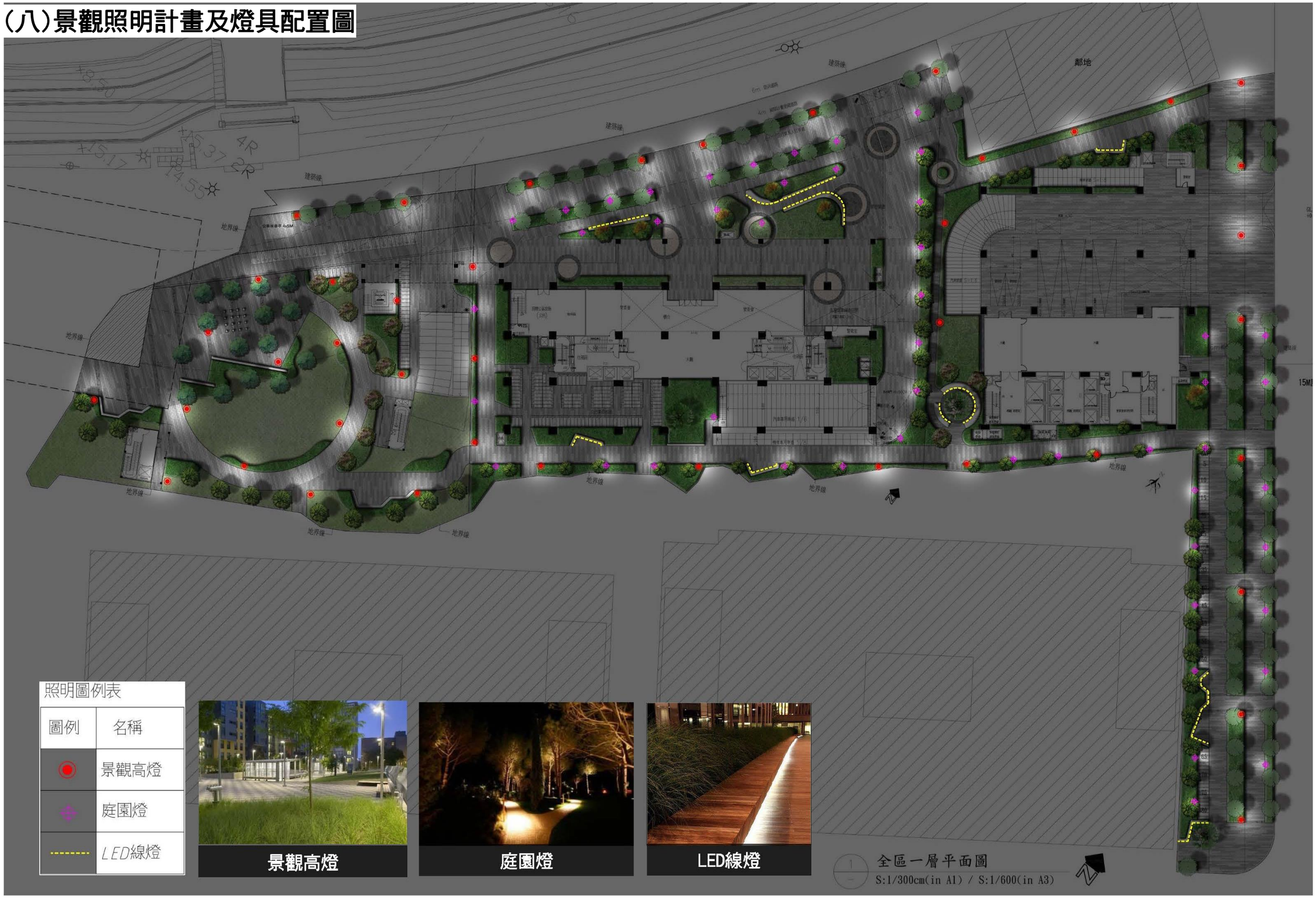




圖 12-48 屋頂景觀剖面圖

(八)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。

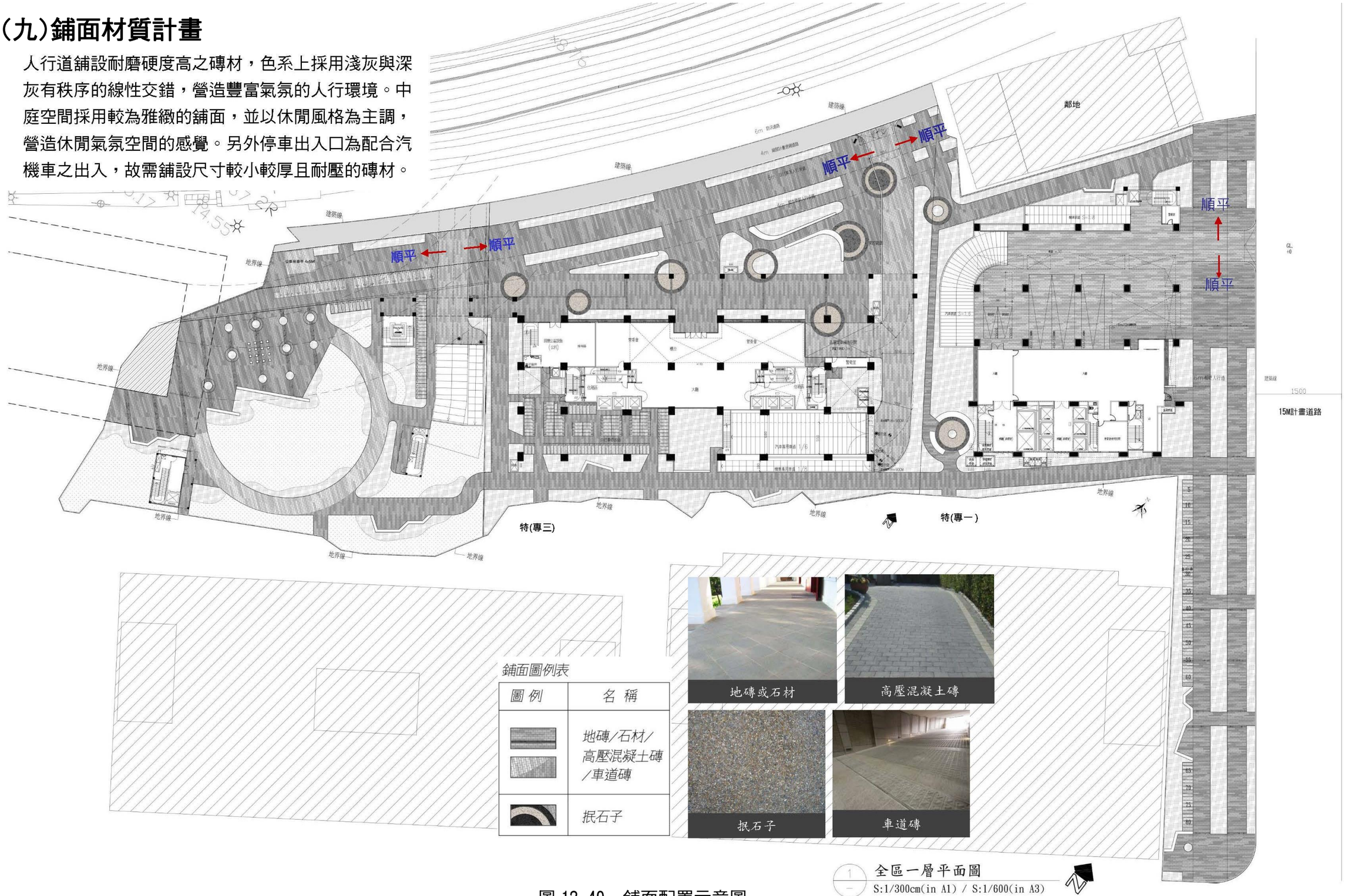
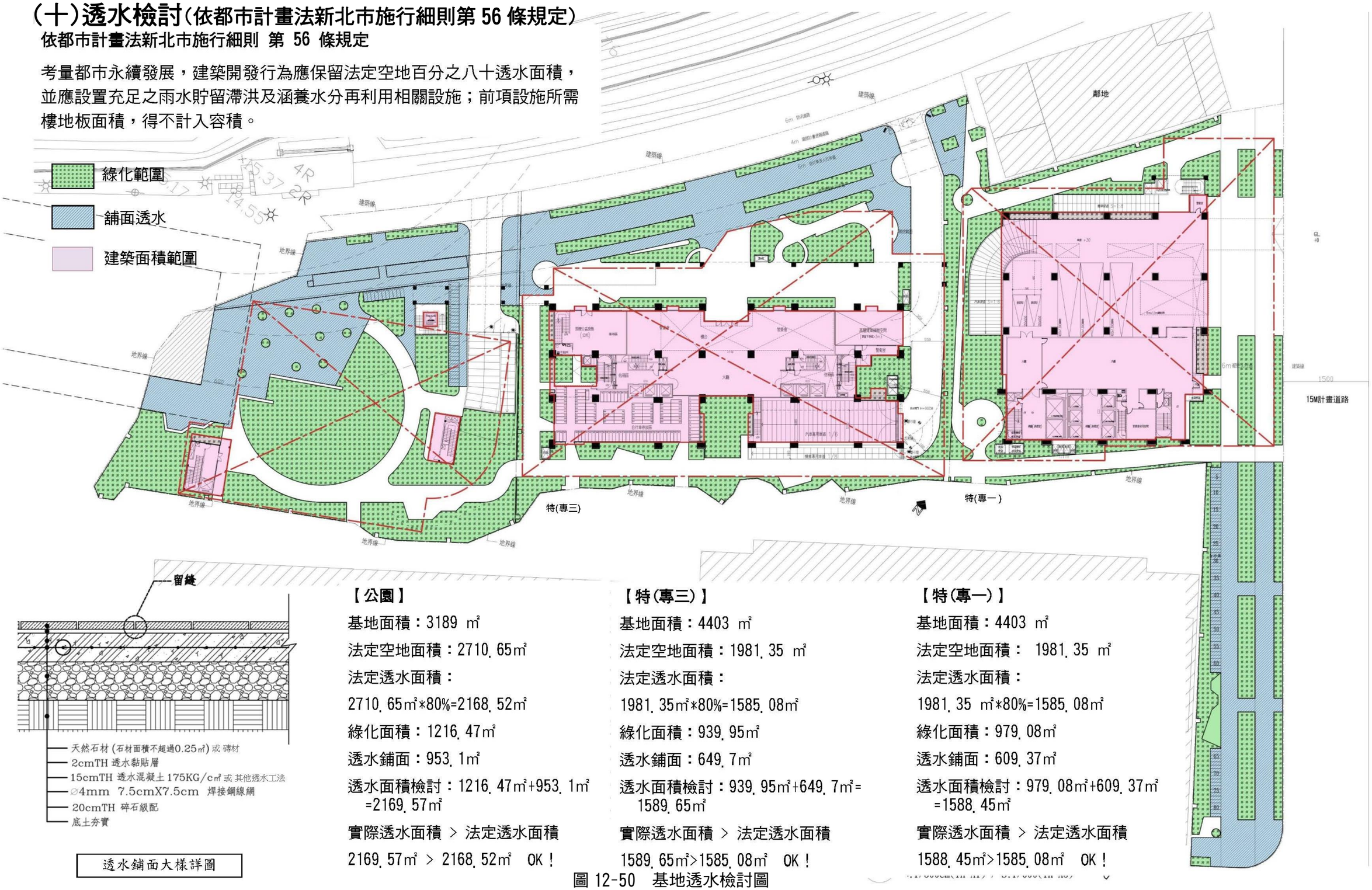


圖 12-49　鋪面配置示意圖

(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 ㎡

法定空地面積：2710.65㎡

法定透水面積：

2710.65㎡*80%=2168.52㎡

綠化面積：1216.47㎡

透水鋪面：953.1㎡

透水面積檢討：1216.47㎡+953.1㎡ =2169.57㎡

實際透水面積 > 法定透水面積

2169.57㎡ > 2168.52㎡ OK！

【特(專三)】

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：939.95㎡

透水鋪面：649.7㎡

透水面積檢討：939.95㎡+649.7㎡= 1589.65㎡

實際透水面積 > 法定透水面積

1589.65㎡>1585.08㎡ 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：979.08㎡

透水鋪面：609.37㎡

透水面積檢討：979.08㎡+609.37㎡ =1588.45㎡

實際透水面積 > 法定透水面積

1588.45㎡>1585.08㎡ OK！

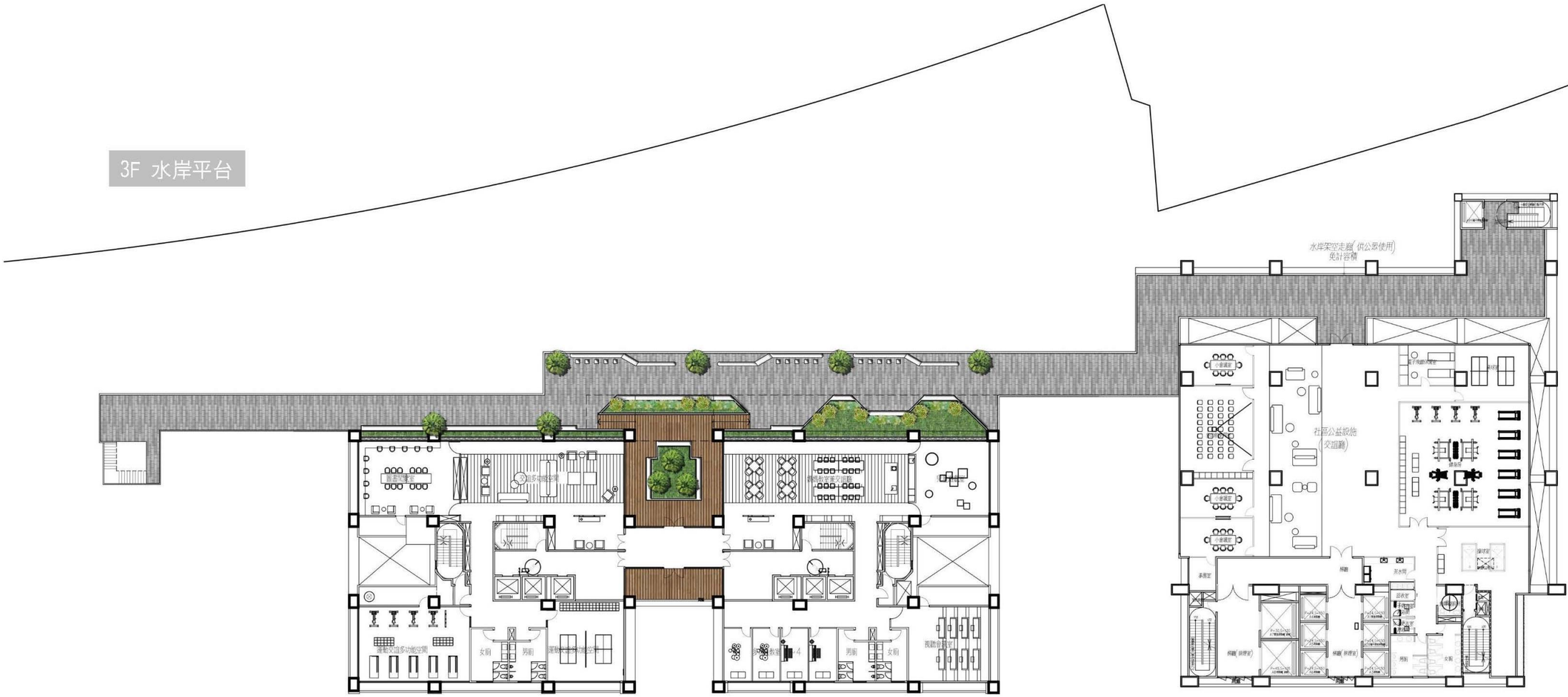
圖 12-50 基地透水檢討圖

(十一)自行車道與人行步道範圍說明



圖 12-51　自行車道與人行步道範圍說明

（十二）3F 水岸平台



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

圖 12-52　3F 水岸平台

(十三)公園-設備及動線

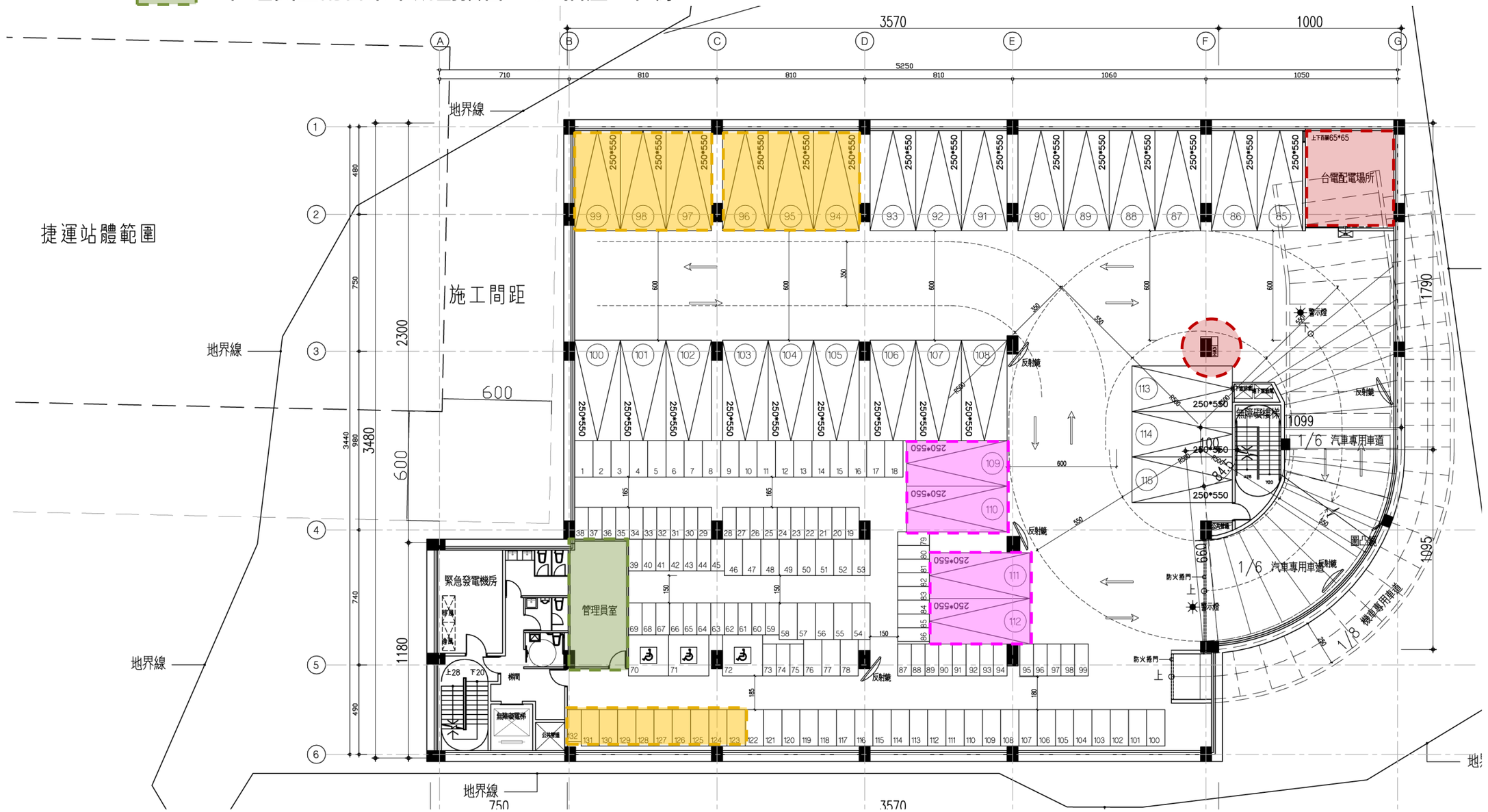
● 公園停車場管線留設規劃

獨立配電場所、獨立電表

充電車位管線預留
汽車6席、機車10席

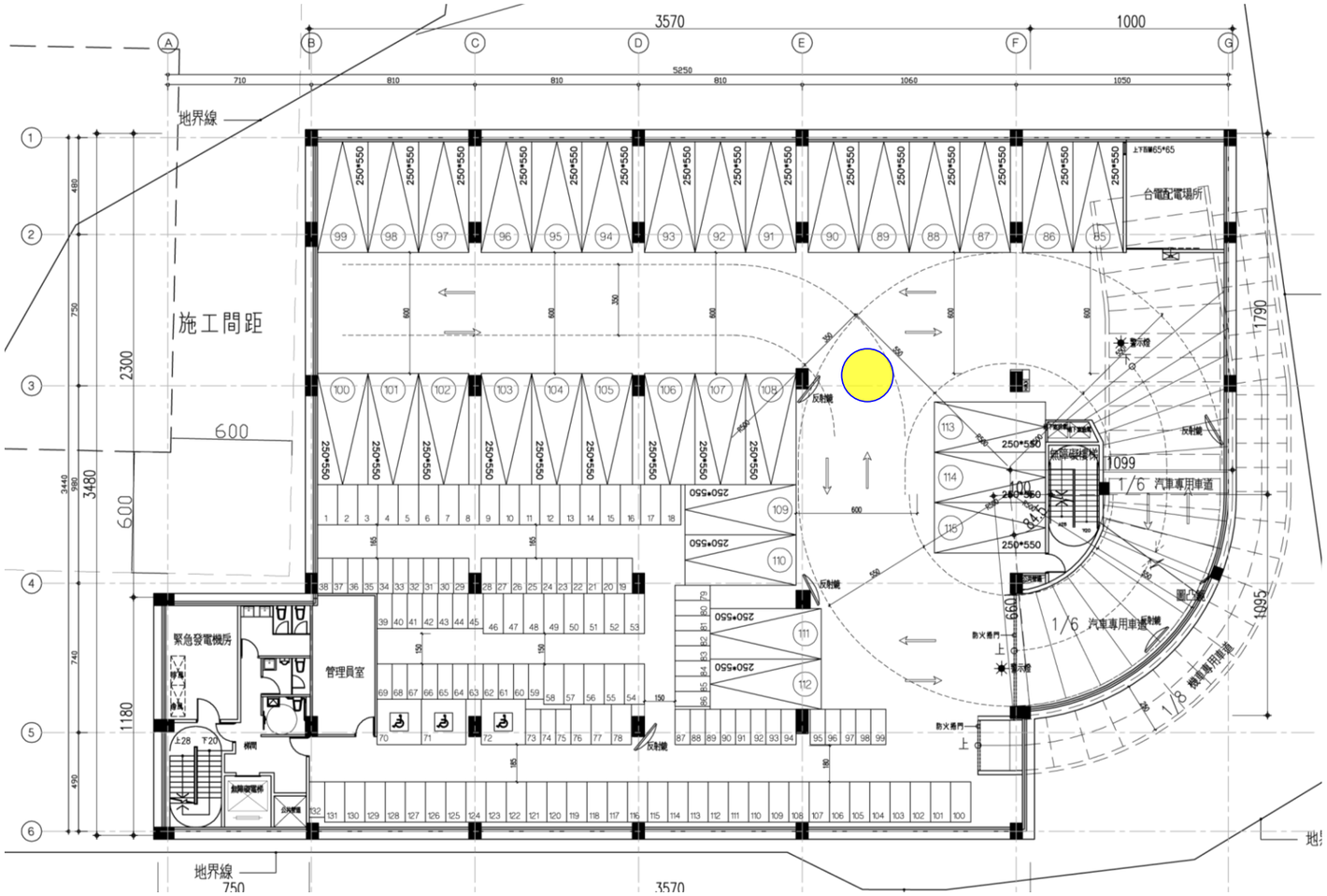
婦幼車位
汽車4席

管理員室配合未來規劃預留110V插座、管線

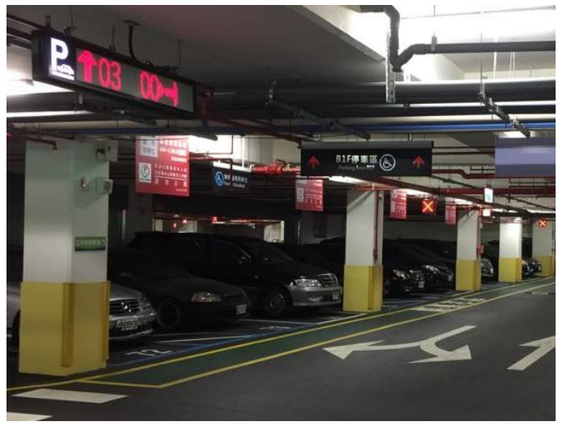


● 智慧停車系統(以地下一層為例)

智慧化動態導引系統









● 公園及公共停車場行人動線

行人動線 ⟷



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。

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。

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 ㎡，其他土地改良物部分面積 1,288.63 ㎡計算，合計拆除面積 1,501.16 ㎡。

(三)拆除工程費

本案拆除面積 1,501.16 ㎡，拆除及棄土費以每平方公尺 500 元計列，拆除工程費用計 750,580 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

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 223,752 元，其發放對象為合法建築所有權人(詳見表 14-1)。

(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十五日內發給之。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 17.04 ㎡，估價單位依原建物結構及樓層型態計算其拆遷補償價值。

本案其他土地改良物之拆遷補償費共計 14,576 元(詳見表 14-1)。

(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十五日內發給之。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 5-7)。

本案對於占有他人土地之舊違章建築戶全部以現地安置方式處理，無計算拆遷補償費用。

(二)處理方式

本案共計 2 戶占有他人土地之舊違章建築戶，為保障住戶之權益，全部於更新後以「現地安置」方式處理，所需安置面積為 193.60 ㎡(58.56 坪)(詳見表 10-4)。

另外，現地安置戶與實施者協議於更新完成後以每坪 18 萬元負擔部份更新成本，共計 10,541,520 元；現地安置費用為安置面積乘以更新後銷售價值，更新後 2 樓以上平均單價為每坪 503,721 元計列，現地安置費共 29,499,917 元，現地安置戶之分配及費用支付方式，以與實施者之協議書為準。本案違章建築戶現地安置協議書範本詳附件冊。

本案現地安置戶未來房屋之分配方式將與實施者協議內容分配之，其產權則先登記為實施者所有再移轉予安置戶。

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)	拆遷補償費(元)
4	新店區寶元路2段1巷2號	35、35-1	磚造	212.53	212.53	66	1F	8,000	13.16%	223,752	223,752
合計										223,752	223,752

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　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(㎡)	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)	拆遷補償費(元)
4	新店區寶元路2段1巷2號	35、35-1	棚架	17.04	17.04	66	1F	6,500	13.16%	14,576	14,576
合計										14,576	14,576

註：1.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】。
　　2.表內建物面積係為合法建物之增建部分，故補償面積以實際測量面積為準。
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 12,322.37 ㎡(3,727.52 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 1,565,557,109 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＝12,322.37 ㎡(3,727.52 坪)x42 萬元/坪

＝1,565,557,109 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 7,676,166,332 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	144,858,079	144,858,079	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	5,046,722,052	5,046,722,052	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 165,100 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	1,044,158	1,044,158	1.含拆除工程及興闢工程空氣污染防治費。 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。 3.興闢工程：興闢面積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	12,899,525	12,899,525	
			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	2,066,508	2,066,508	以法定工程造價千分之一計列。
			4.其他			0	
		重建費用(A1)合計：				5,235,490,322	
	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	142,706,656	142,706,656	1.公共設施開闢費用＝公共設施面積(㎡)x3,000(元/㎡)。 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				
			4.其他必要費用 (1)空氣污染防制費	1	104,225	104,225	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	17,581,850	17,581,850	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	1	15,487,667	15,487,667	裝修費用＝提供面積(坪)x30,000(元/坪)
			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	6,630,558	6,630,558	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	53,459,810	53,459,810	
		公共及公益設施(A2)合計：				235,970,766	
	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	3,653,200	3,653,200	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：				12,186,350	
	工程費用(A)合計：					5,483,647,438	
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費		1	16,247,816	16,247,816	
		(二)不動產估價費用(技師簽證費)		1	7,132,500	7,132,500	
		(三)土地鑑界費		23	4,000	92,000	更新前每筆地號 4,000 元。
		(四)鑽探費用		20	50,000	1,000,000	每 600 ㎡鑽一孔，共須鑽 4 孔，每孔 50,000 元計算。
		(五)鄰房鑑定費用		571	4,800	2,740,800	依「社團法人新北市土木技師公會標準」計算，以每戶 4,800 元計。
	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	223,752	223,752	
			2.非合法建築物				
		(二)其他土地改良物		1	14,576	14,576	
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費						
	五、拆遷安置費						
	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	320,000	320,000	
	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：					35,832,144	
參、貸款利息(C)	貸款利息(C)合計：			1	333,869,600	333,869,600	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。 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%。 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%。 4.本案貸款利率以 2.171%提列，符合規定。 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	5,010,745	5,010,745	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	77,412,386	77,412,386	
	稅捐(D)合計：					82,423,131	
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	312,926,916	312,926,916	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。 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	350,426,916	350,426,916	1.銷售管理費(E4)=(A+B+C+D+F+G)x銷售管理費率。 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	725,974,176	725,974,176	1.風險管理費(E5)=(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)x風險管理費率。 2.風險管理費率以 12%為上限，本案提列 11%。
		管理費用(E)合計：			1,417,628,009	
		(A)+(B)+(C)+(D)+(E)總計：			7,353,400,322	
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	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。
柒、容積移轉費用(G)		容積移轉費用(G)合計：	1	319,966,010	319,966,010	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：			7,676,166,332	

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 5,490,731,628 元，其項目分述如下：

(1)重建費用：5,235,490,322 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 2,066,508,273 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

=960,756,612 元＋1,068,576,228 元＋37,175,433 元

=2,066,508,273 元

建築設計費= 144,858,079 元

表 15-2　建築設計費計算表

特(專一)法定工程造價	挖方	8,993,095 元	64,236.39m³×140 元/m³＝8,993,095 元
	排水溝	219,300 元	322.50 ㎡×680 元/㎡＝219,300 元
	SC 鋼骨構造	951,544,217 元	46,713.02 ㎡×20,370 元/㎡＝951,622,438 元
	小計	960,756,612 元	
特(專三)法定工程造價	挖方	10,159,626 元	72,568.76m³×140 元/m³＝10,159,626 元
	排水溝	196,221 元	288.56 ㎡×680 元/㎡＝196,221 元
	SC 鋼骨構造	1,058,220,381 元	47,094.81 ㎡×22,470 元/㎡＝1,058,220,381 元
	小計	1,068,576,228 元	
公園地下停車場法定工程造價	挖方	3,185,616 元	22,754.40m³×140 元/m³＝3,185,616 元
	排水溝	165,097 元	242.79 ㎡×680 元/㎡＝165,097 元
	RC 造	33,824,720 元	4,364.48 ㎡×7,750 元/㎡＝33,824,720 元
	小計	37,175,433 元	
法定工程造價總額		2,066,508,273 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%	2,006,508,273	×	7.00% ＝	140,455,579
小計					144,858,079

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 及附錄二建材設備表)：

(A)工程造價標準

本案規劃特(專一)地上 24 層、地下 5 層；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 165,100 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 214,630 元/坪；其營建費用特(專三)為 239,720 元/坪。

特(專一)地下 5 層造價＝165,100 元/坪×(1＋30%)≒214,630 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、2~9 樓設計樓高均 5.0 公尺、10~24 樓設計樓高均 4.2 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5,046,722,052 元(即 53,799 元/㎡、177,846 元/坪)。

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	165,100		165,100		165,100	10,602,846
	屋突二層	212.30	64.22	165,100		165,100		165,100	10,602,846
	屋突一層	212.30	64.22	165,100		165,100		165,100	10,602,846
	24	913.72	276.40	165,100		165,100		165,100	45,633,690
	23	1,402.82	424.35	165,100		165,100		165,100	70,060,689
	22	1,402.82	424.35	165,100		165,100		165,100	70,060,689
	21	1,402.82	424.35	165,100		165,100		165,100	70,060,689
	20	1,402.82	424.35	165,100		165,100		165,100	70,060,689
	19	1,402.82	424.35	165,100		165,100		165,100	70,060,689
	18	1,402.82	424.35	165,100		165,100		165,100	70,060,689
	17	1,402.82	424.35	165,100		165,100		165,100	70,060,689
	16	1,402.82	424.35	165,100		165,100		165,100	70,060,689
	15	1,402.82	424.35	165,100		165,100		165,100	70,060,689
	14	1,402.82	424.35	165,100		165,100		165,100	70,060,689
	13	1,402.82	424.35	165,100		165,100		165,100	70,060,689
	12	1,402.82	424.35	165,100		165,100		165,100	70,060,689
	11	1,402.82	424.35	165,100		165,100		165,100	70,060,689
	10	1,402.82	424.35	165,100		165,100		165,100	70,060,689
	9	1,402.82	424.35	165,100		165,100		165,100	70,060,689
	8	1,402.82	424.35	165,100		165,100		165,100	70,060,689
	7	1,402.82	424.35	165,100		165,100		165,100	70,060,689
	6	1,402.82	424.35	165,100		165,100		165,100	70,060,689
	5	1,402.82	424.35	165,100		165,100		165,100	70,060,689
	4	1,402.82	424.35	165,100		165,100		165,100	70,060,689
	3	1,402.82	424.35	165,100		165,100		165,100	70,060,689
	2	1,333.59	403.41	165,100		165,100		165,100	66,603,152
	1	1,395.19	422.04	165,100		165,100		165,100	69,679,625
	小計	33,738.62	10,205.93						1,684,999,464
	B1	2,594.88	784.95	165,100		165,100		165,100	129,595,443
	B2	2,594.88	784.95	165,100		165,100		165,100	129,595,443
	B3	2,594.88	784.95	165,100		165,100		165,100	129,595,443
	B4	2,594.88	784.95	165,100		165,100		165,100	129,595,443
	B5	2,594.88	784.95	165,100	30%	214,630		165,100	168,474,076
	小計	12,974.40	3,924.76						686,855,849
	合計	46,713.02	14,130.69						2,371,855,313
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	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	30	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	29	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	28	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	27	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	26	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	25	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	24	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	23	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	22	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	21	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	20	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	19	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	18	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	17	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	16	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	15	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	14	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	13	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	12	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	11	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	10	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	9	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	8	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	7	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	6	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	5	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	4	1,019.52	308.40	184,400		184,400		184,400	56,869,845
	3	1,243.73	376.23	184,400		184,400		184,400	69,376,503
	2	691.04	209.04	184,400		184,400		184,400	38,546,902
	1	1,747.62	528.66	184,400		184,400		184,400	97,483,991
	小計	32,791.51	9,919.43						1,829,143,219
	B1	2,860.66	865.35	184,400		184,400		184,400	159,570,475
	B2	2,860.66	865.35	184,400		184,400		184,400	159,570,475
	B3	2,860.66	865.35	184,400		184,400		184,400	159,570,475
	B4	2,860.66	865.35	184,400		184,400		184,400	159,570,475
	B5	2,860.66	865.35	184,400	30%	239,720		184,400	207,441,618
	小計	14,303.30	4,326.75						845,723,520
	合計	47,094.81	14,246.18						2,674,866,739
總計		93,807.83	28,376.87						5,046,722,052
平均造價		5,046,722,052 元 / 93,807.83 ㎡ = 53,799 元/㎡							
(總樓地板面積)		5,046,722,052 元 / 28,376.87 坪 = 177,846 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	㎡	98,172	1,150	112,898,157	2.63%
二	基礎工程	㎡	26,645	7,800	207,833,511	4.84%
三	結構體工程	㎡	98,172	14,200	1,394,046,802	32.50%
四	外部裝修工程	㎡	70,685	5,800	409,970,881	9.56%
五	內部裝修工程	㎡	98,172	7,200	706,840,632	16.48%
六	門窗工程	㎡	98,172	4,500	441,775,395	10.30%
七	防水隔熱工程	㎡	25,525	1,000	25,524,976	0.60%
八	雜項工程	㎡	98,172	850	83,446,464	1.95%
九	景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	1	64,644,172	64,644,172	1.51%
十	設備工程(電梯、廚具)	戶	372	200,000	74,400,000	1.73%
	小計				3,521,380,989	82.09%
貳	機電工程					
一	電氣工程	㎡	98,172	2,600	255,248,006	5.95%
二	弱電設備工程	㎡	98,172	900	88,355,079	2.06%
三	給排水工程	㎡	98,172	750	73,629,233	1.72%
四	生活廢水工程	㎡	98,172	400	39,268,924	0.92%
五	消防設備工程	㎡	98,172	850	83,446,464	1.95%
六	通風工程及空調設備	㎡	30,451	7,500	228,385,050	5.32%
	小計				768,332,755	17.91%
壹~貳項合計					4,289,713,744	100.00%
參	管理費(含保險、利潤)10%	式	1	406,216,363	504,672,205	
肆	營業稅(5%)	式	1	223,419,000	252,336,103	
總計					5,046,722,052	

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 1,044,158 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	212.53	0.56	119	建築面積×工期×適用費率
興建工程	48	8,806.00	2.47	1,044,039	基地面積×工期×適用費率
合計				1,044,158	

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 12,899,525 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：2,066,508,273 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% ＝ 1,500,000
10,000 萬元~100,000 萬元部分	0.50%	900,000,000 × 0.50% ＝ 5,000,000
超過 100,000 萬元部分	0.30%	1,066,508,273 × 0.30% ＝ 6,199,525
合計		12,899,525

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 2,066,508,273 元，規費為其 1‰為 2,066,508 元。

(2)公共設施及公益設施費用：243,054,956 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

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 3,516.37 ㎡，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 10,549,110 元。

工程開闢費用=工程面積x整地費用及綠美化費用

=3,516.37 ㎡x3,000 元/㎡

=10,549,110 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

本案依上述標準單價，營建費用為 132,638,093 元。

地上 1 樓造價＝32.61 坪x100,100 元/坪≒3,264,211 元

地下 1 樓造價＝480.38 坪x100,100 元/坪≒48,086,248 元

地下 2 樓造價＝480.38 坪x100,100 元/坪≒48,086,248 元

地下 3 樓造價＝326.88 坪x100,100 元/坪≒32,720,838 元

總工程造價＝132,157,546 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 3,516.37 ㎡，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

＝3,516.37 ㎡x2.47 元/㎡/月x12 個月

＝104,225 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＋104,225 元

＝104,225 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)，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 17,581,850 元。

管理維護經費＝公共設施面積(㎡)x200(元/㎡/年)x25(年)

＝3,516.37 ㎡x200 元/㎡/年x25 年

＝17,581,850 元

B.公益設施認養捐贈費用

(A)室內裝修費用

a.更新後提供社區使用之公益設施

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 ㎡(516.26 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 15,487,667 元。

設備裝修費用＝公益設施樓地板面積(坪)x30,000 元/坪

＝1,706.63x0.3025(坪)x30,000(元/㎡)

＝15,487,667 元

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 730.64 ㎡(221.02 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 6,630,558 元。

設備裝修費用＝公益設施樓地板面積(坪)x30,000 元/坪

＝730.64x0.3025(坪)x30,000(元/㎡)

＝6,630,558 元

(B)公益設施認養經費：無。

C.捐贈本市都市更新基金費用：53,459,810 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」規定提列管理維護代金，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 730.64 ㎡，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」規定提列管理維護代金，合計為 3,653,200 元。

730.64 ㎡x200 元/㎡/年x25 年＝3,653,200 元

2.權利變換費用：35,832,144 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 12,322.37 ㎡，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/㎡＋2,322.37 ㎡x200 元/㎡

＝6,864,474 元

Y＝20 人x60,000 元/人＋32 人x40,000 元/人

＝2,480,000 元

P2＝(2,000,000 元＋6,864,474 元＋2,480,000 元)x(1＋30%)

＝14,747,816 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＋14,747,816 元＋1,500,000 元＝16,247,816 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)本更新單元更新前主建物筆數為 1 筆，更新前土地筆數為 23 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

＝4,162,500 元

不動產估價技師簽證費＝((更新前主建物筆數＋更新前土地筆數＋更新後主建物筆數)x2,500 元/筆)x3

＝2,970,000 元

不動產估價費用＝4,162,500 元＋2,970,000 元＝7,132,500 元

C.土地鑑界費

本案土地鑑界費用以範圍內 23 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 3 元。

4,000 元/筆x23 筆＝92,000 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 20 孔(12,322.37 ㎡÷600 孔/㎡≒20 孔)，以單價 50,000 元/孔計算，則本案鑽探費用為：

20 孔x50,000 元/孔＝1,000,000 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 4,800 元/戶(鑑定費依「社團法人新北市土木技師公會標準」計算)，合計提列鄰房鑑定費 2,740,800 元(鄰房鑑定範圍及戶數計算詳見表 15-7 及圖 15-1)。

鄰房鑑定費＝鑑定範圍內之戶數x鑑定費

＝571 戶x4,800 元/戶

＝2,740,800 元

表 15-7　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。

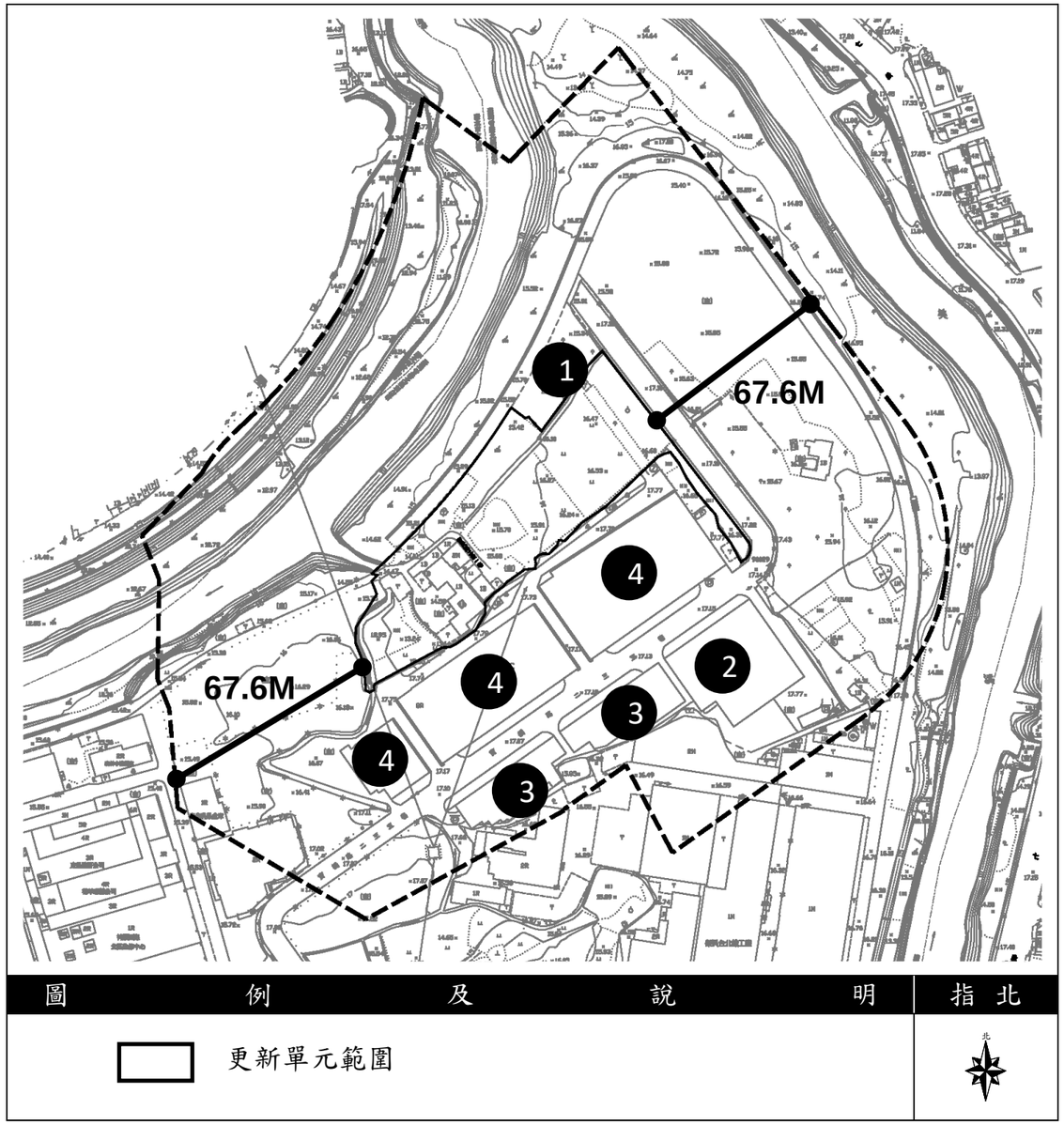


圖 15-1　鄰房鑑定範圍及戶數計算圖

(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：(詳拾肆、拆遷安置計畫)

本案合法建築物拆遷補償費共 223,752 元，其他土地改良物拆遷補償費共 14,576 元，合計 238,328 元。

(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：無。

(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

依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列，費用為 320,000 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)〕×貸款年利率×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)〕×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半)

(4)利息為 333,869,600 元。

4.稅捐：82,423,131 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：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，共 5,010,745 元(已扣除營業稅金額)。

(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×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。

B.土地公告現值＝土地面積(不含公共設施用地部分)×公告現值

C.營業稅率以 5%提列。

D.營業稅：77,412,386 元。

5.管理費用：1,417,628,009 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)×人事行政管理費率。

B.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%。

C.人事行政管理費用：312,926,916 元。

(4)銷售管理費用(E4)

A.銷售管理費用(E4)=(A+B+C+D+F+G)×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：350,426,916 元。

A+B+C+D+F+G= 5,483,647,438+ 35,832,144+ 333,869,600+ 82,423,131+ 2,800,000+ 319,966,010= 6,258,538,323

銷售管理費用= 2,500,000,000×6%+2,500,000,000×5.5%+ 1,258,538,323×5%=350,426,916 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)×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：725,974,176 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)×33.80%(移入容積)×80,000 元/㎡
=119,057,120 元

特(專三)容積移轉費用=4,403 ㎡(基地面積)×33.80%(移入容積)×135,000 元/㎡
= 200,908,890 元

容積移轉費用= 319,966,010 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 3,516.37 ㎡。

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 4,119.37 ㎡，佔基地總面積 33.50%(詳見表 15-8)。

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 15-8　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	5.00%
公園用地	3,189.00	26.67%
道路用地	327.37	1.83%
合　　計	4,119.37	33.50%

(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 7,685,094,063 元。都市更新後總產權面積為 24,031.91 坪，故實施更新事業平均單價為 319,787 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 11,893.35 坪，平均售價為 455,884 元/坪，廠辦(辦公)總銷售金額為 5,421,985,570 元；住宅總銷售面積約 12,138.56 坪，平均售價為 551,319 元/坪，住宅銷售金額為 6,692,214,370 元。

(二)停車位價值

本案可銷售停車位數量共 571 部，以平均 200 萬元/車位計，估算停車位總價值為 1,142,000,000 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 13,262,199,940 元(詳見表 15-9)。

表 15-9　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)	11,893.35	坪	455,884	元/坪	5,421,985,570
2	住宅	12,138.56	坪	551,319	元/坪	6,692,214,370
3	停車位(平面)	571	個	2,000,000	元/個	1,142,000,000
銷售總收入小計						13,256,199,940

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 15-10，現金流量情形詳見表 15-11。

表 15-10　收益分析說明表

項目	內容	金額(元)	備註
收入	更新後總價值	13,256,199,940	
支出	工程費用(A)	5,483,647,438	
	權利變換費用(B)	35,832,144	
	貸款利息(C)	333,869,600	
	稅捐(D)	82,423,131	
	管理費用(E)	1,417,628,009	
	都市計畫變更負擔費用(F)	2,800,000	
	容積移轉費用(G)	319,966,010	
	合計(A+B+C+D+E+F+G)	7,676,166,332	
土地所有權人更新後可分配價值		5,586,033,608	

(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

＝7,676,166,332 元 ÷ 13,256,199,940 元 × 100%

＝57.88%

(三)土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地共 12,322.37 ㎡，更新前土地價值為 1,565,557,109 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 5,586,033,608 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

= 5,586,033,608 元－1,565,557,109 元

= 4,020,476,499 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=(4,020,476,499÷1,565,557,109)/5×100%　= 51.36%

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。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。

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 15-11　預估現金流量表

時間 項目	第1-6月 準備期	第7-9月	第10-12月	第13-15月	第16-18月	第19-21月	第22-24月	第25-27月	第28-30月	第31-33月	第34-36月	第37-39月	第40-42月	第43-45月	第46-48月	總計
		施工期												交屋期		
資金來源																
專案融資	378,995,220	453,083,296	364,772,635	378,120,339	386,648,686	387,817,229	396,345,576	396,345,576	348,102,633	341,911,373	334,551,570	328,360,311	330,030,175	354,685,044	193,546,770	5,373,316,432
自有資金	162,426,523	194,178,555	156,331,129	162,051,574	165,706,580	166,207,384	169,862,390	169,862,390	149,186,843	146,533,446	143,379,244	140,725,847	141,441,504	152,007,876	82,948,616	2,302,849,900
出售折價抵付共同負擔房地價值收入																0
合計	**541,421,742**	**647,261,851**	**521,103,764**	**540,171,913**	**552,355,265**	**554,024,613**	**566,207,965**	**566,207,965**	**497,289,475**	**488,444,819**	**477,930,815**	**469,086,158**	**471,471,679**	**506,692,921**	**276,495,385**	**7,676,166,332**
共同負擔費用																
建築設計費		72,429,040												72,429,040		144,858,079
營建費用(含公益設施樓地板面積)		367,990,150	378,504,154	389,018,158	399,532,162	399,532,162	410,046,167	410,046,167	399,532,162	389,018,158	378,504,154	367,990,150	357,476,145	220,794,090	178,738,073	5,046,722,052
空氣污染防制費	1,044,158															1,044,158
公寓大廈公共基金													*12,899,525*			12,899,525
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	*2,066,508*															2,066,508
公共設施開闢費用	117,985,383	117,985,383														235,970,766
管理維護計畫相關經費	6,093,175	6,093,175														12,186,350
都市更新規劃費	16,247,816															16,247,816
不動產估價費用(技師簽證費)	7,132,500															7,132,500
土地鑑界費	92,000															92,000
鑽探費用	1,000,000															1,000,000
鄰房鑑定費用	2,740,800															2,740,800
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		223,752														223,752
其他土地改良物拆遷補償費用		14,576														14,576
地籍整理費用	3,720,000													3,720,000		7,440,000
審查費用	320,000															320,000
其他必要業務費	480,000															480,000
貸款利息	0	15,024,132	16,693,480	20,032,176	21,701,524	23,370,872	25,040,220	25,040,220	25,040,220	26,709,568	26,709,568	28,378,916	28,378,916	26,709,568	25,040,220	333,869,600
印花稅														5,010,745		5,010,745
營業稅														77,412,386		77,412,386
信託費用	28,300,000															28,300,000
人事行政管理費用	31,292,692	15,646,346	15,646,346	20,861,794	20,861,794	20,861,794	20,861,794	20,861,794	20,861,794	20,861,794	20,861,794	20,861,794	20,861,794	20,861,794	20,861,794	312,926,916
銷售管理費用			58,404,486	58,404,486	58,404,486	58,404,486	58,404,486	58,404,486								350,426,916
風險管理費用		51,855,298	51,855,298	51,855,298	51,855,298	51,855,298	51,855,298	51,855,298	51,855,298	51,855,298	51,855,298	51,855,298	51,855,298	51,855,298	51,855,298	725,974,176
都市計畫變更負擔費用	2,800,000															2,800,000
容積移轉費用	319,966,010															319,966,010
合計	**541,421,742**	**647,261,851**	**521,103,764**	**540,171,913**	**552,355,265**	**554,024,613**	**566,207,965**	**566,207,965**	**497,289,475**	**488,444,819**	**477,930,815**	**469,086,158**	**471,471,679**	**506,692,921**	**276,495,385**	**7,676,166,332**

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。 1.第一種特定專用區：4,403 ㎡ 2.第三種特定專用區：4,403 ㎡ 3.公園用地：3,189 ㎡ 4.道路用地：327.37 ㎡
建築使用	1 棟磚造 1 樓合法建築物 2 戶舊違章建築戶 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。 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。 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 265 個、機車位 316 個、自行車位 79 個。 2.第三種特定專用區：汽車位 306 個、機車位 339 個、自行車位 116 個。 3.公園用地：汽車位 115 個、機車位 131 個、自行車位 39 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 798.79 ㎡人行步道。 2.第三種特定專用區：沿計畫道路退縮留設 323.56 ㎡人行步道。 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 99 年 5 月 12 日修正公布「都市更新條例」第 46 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

序號及項目 \ 進度		104年		109年					110年					111年~113年												114年												115年	
		~	6	~	9	10	11	12	~	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
(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

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，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予新北市政府。

拾玖、其他應加表明之事項

一、管理維護計畫

詳見附錄三、住戶管理規約。

(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 1,122.35 ㎡(特(專一)留設面積 798.79 ㎡、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265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、316個機車停車位、79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316個機車停車位、79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306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、116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、116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

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

(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。

J.管理委員會應依「綠建築標章申請審核認可作業要點」連續申請五期綠建築標章，並不得任意變更綠建築設施空間與設備。

(6)起造人於提撥 4,154,958 元整(綠建築保證金 5%)(於特(專一)提撥 2,018,005 元、特(專三)提撥 2,136,953 元)作為黃金級綠建築管理維護基金，供本公寓大廈領取使照後 15 年內植栽補植、垃圾冷藏儲存系統更換及其他建築設施設備更換之用。

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。

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哩，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.特(專一)及特(專三)設置串聯水岸架空走廊：

(1)管理維護機制

A.水岸架空走廊屬管委會管理。

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。

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.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。

2.未協議之私地主及公有地部分，則依 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。

3.選配價值以找補差額±10%為依據，超過部分應與實施者協商。

4.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。

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、住戶管理規約

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、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：許恩瑋（415）
電　話：02-27208889/1999轉6532
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108年12月16日
發文字號：府產業商字第10857033000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108年12月06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、公司法第162條業已修正（已修正為…由代表公司之董事簽名或蓋章…）、公司法第170條業已修正（已修正為…股東常會，每年至少召集一次…）、公司法第177條業已修正（已修正為股東得於每次股東會，出具委託書…），貴公司章程第7條、第9條、第10條建請下次修章。

四、檢附規費收據暨變更登記表1份，請查收。

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

共4頁第1頁

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

變更時請打✓

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　□有■無
或當選一定名額之權利
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（章程所訂）	總行營造興業		股份有限公司
		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 2. 特別股 0 股
	九、董事人數任期		3　人自 106 年 10 月 18 日至 109 年 10 月 17 日 （含獨立董事 0　人）		
	十、■監察人人數任期 或 □審計委員會		1　人自 106 年 10 月 18 日至 109 年 10 月 17 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
V	十一、公司章程修正（訂定）日期		108 年 12 月 02 日		

臺北市收發 108.12.16 公司登記表專用章(20)

※變更登記日期文號　10857033000　※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 （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 108.12.16 公司登記表 費用章(20)

公務記載蓋章欄

10857033000

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	F220534067	3,280,000
		(201)	基隆市信義區東明里東光路261之28號		
	002	董事	陳泰中	P101996599	2,290,000
		(635)	雲林縣東勢鄉昌南村昌南路37號		
	003	董事	吳月英	F202280291	2,170,000
		(242)	新北市新莊區思賢里銘德街49巷2弄5號3樓		

臺北市政府 108.12.16 公司登記表 費用章(20)

公務記載蓋章欄

10857033000

	004	監察人	吳昭瑤	F224786434	5,760,000
		(251) 新北市淡水區學府路102巷74號10樓			









公務記載蓋章欄

10857033000

商 1302 - 4綱

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21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。 2. 涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。 3. 本自行檢核應於事業計畫申請報核時一併檢附，未檢附者，視為文件不符。

附錄三、住戶管理規約

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：公益設施(土地使用分區為「特(專一)」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)；「特(專三)」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__名。

(三)財務委員(負責財務業務之委員)__名。

(四)監察委員(負責監察業務之委員)__名。

(五)委員__名。

前項委員名額，合計__名，並得置候補委員____名。委員名額之分配方式採不分配方式為之。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)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)管理費之收繳金額、程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)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

本公寓大廈於土地使用分區為「特(專一)」地上2層規劃819.63㎡、及「特(專三)」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。

一、「特(專一)」於建築物2樓設置公益設施供區內辦公或工作之人員及商務洽公民眾使用，包括交誼廳、會議區、多功能使用室等，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)交誼廳：開放時間為上午9點至下午9點，收費方式為每桌每小時100元。

(二)會議區

1.上午場次：九時至十二時，1,200元/桌。

2.下午場次：九時至十二時，1,200元/桌。

3.晚間場次：十八時至二十一時，1,200元/桌。

(三)多功能使用室

1.上午場次：九時至十二時，1,200元/場次。

2.下午場次：九時至十二時，1,200元/場次。

3.晚間場次：十八時至二十一時，1,200元/場次。

二、「特(專三)」於建築物3樓設置公益設施供社區居民使用，包括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，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)運動交誼多功能空間(健身房、桌球室、撞球室)：開放時間為上午9點至下午9點，收費方式為：

1.健身房

- 全票：50元/小時；離峰時段2小時-60元/人(平日06：00-18：00；例假日06：00-12：00)
- 學生票：40元/小時(限學生憑學生證購買)
- 優待票：30元/小時(限65歲以上年長者)
- 月票：1,000元/月

2.桌球室：每桌95元/小時

3.撞球室

- 離峰時段：每桌90元/時(平日06：00-18：00；例假日06：00-12：00)
- 尖峰時段：每桌110元/時(平日18：00-21：00；例假日12：00-21：00)

(二)交誼廳：開放時間為上午9點至下午9點，收費方式為每桌小時100元。

(三)視聽會議室

1.上午場次：九時至十二時，2,000元/場次。

2.下午場次：九時至十二時，2,000元/場次。

3.晚間場次：十八時至二十一時，3,000元/場次。

(四)教學教室

1.上午場次：九時至十二時，2,000元/場次。

2.下午場次：九時至十二時，2,000元/場次。

3.晚間場次：十八時至二十一時，2,000元/場次。

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1,122.35㎡(特(專一)留設面積798.79㎡、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，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)「特(專一)」

1.本公寓大廈規劃265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、316個機車停車位、79個自行車停車位。

2.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。

3.地下1層設置316個機車停車位、79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。

(二)「特(專三)」

1.本公寓大廈規劃306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、116個自行車停車位。

2.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。

3.地下1層設置339個機車停車位、116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

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

(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。

10.管理委員會應依「綠建築標章申請審核認可作業要點」連續申請5期綠建築標章，並不得任意變更綠建築設施空間與設備。

(六)起造人於提撥4,154,958元整(綠建築保證金5%)(於特(專一)提撥2,018,005元、特(專三)提撥2,136,953元)作為黃金級綠建築管理維護基金，供本公寓大廈領取使照後15年內植栽補植、垃圾冷藏儲存系統更換及其他建築設施設備更換之用。

十一、開放空間管理

(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。

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哩，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、特(專一)及特(專三)設置串聯水岸架空走廊：

(一)管理維護機制

1.水岸架空走廊屬管委會管理。

2.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。

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。

十七、「特(專三)」規劃公共托育中心面積730.64㎡(詳見附圖)，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。

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。

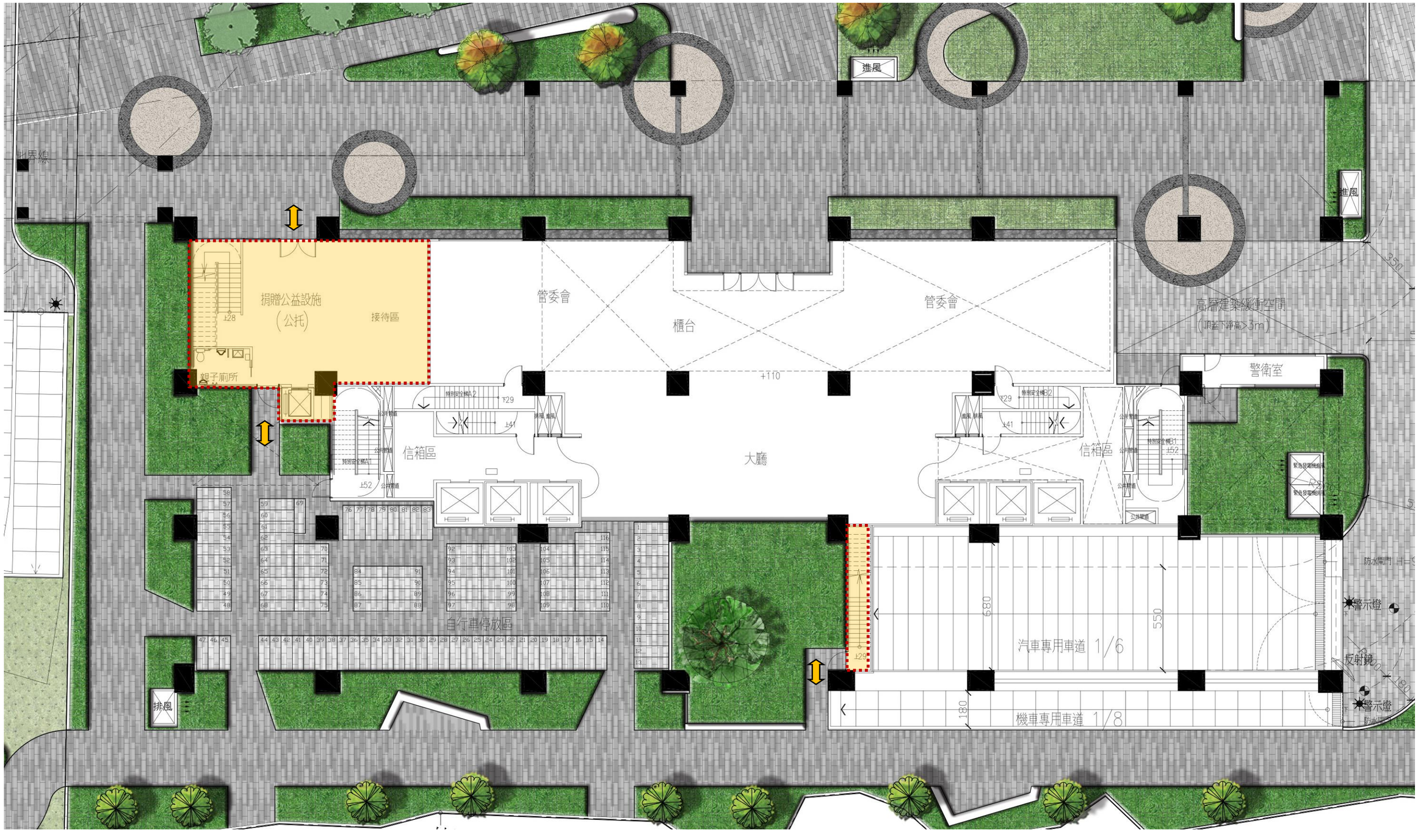
第三十一條　催告與送達方式

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。

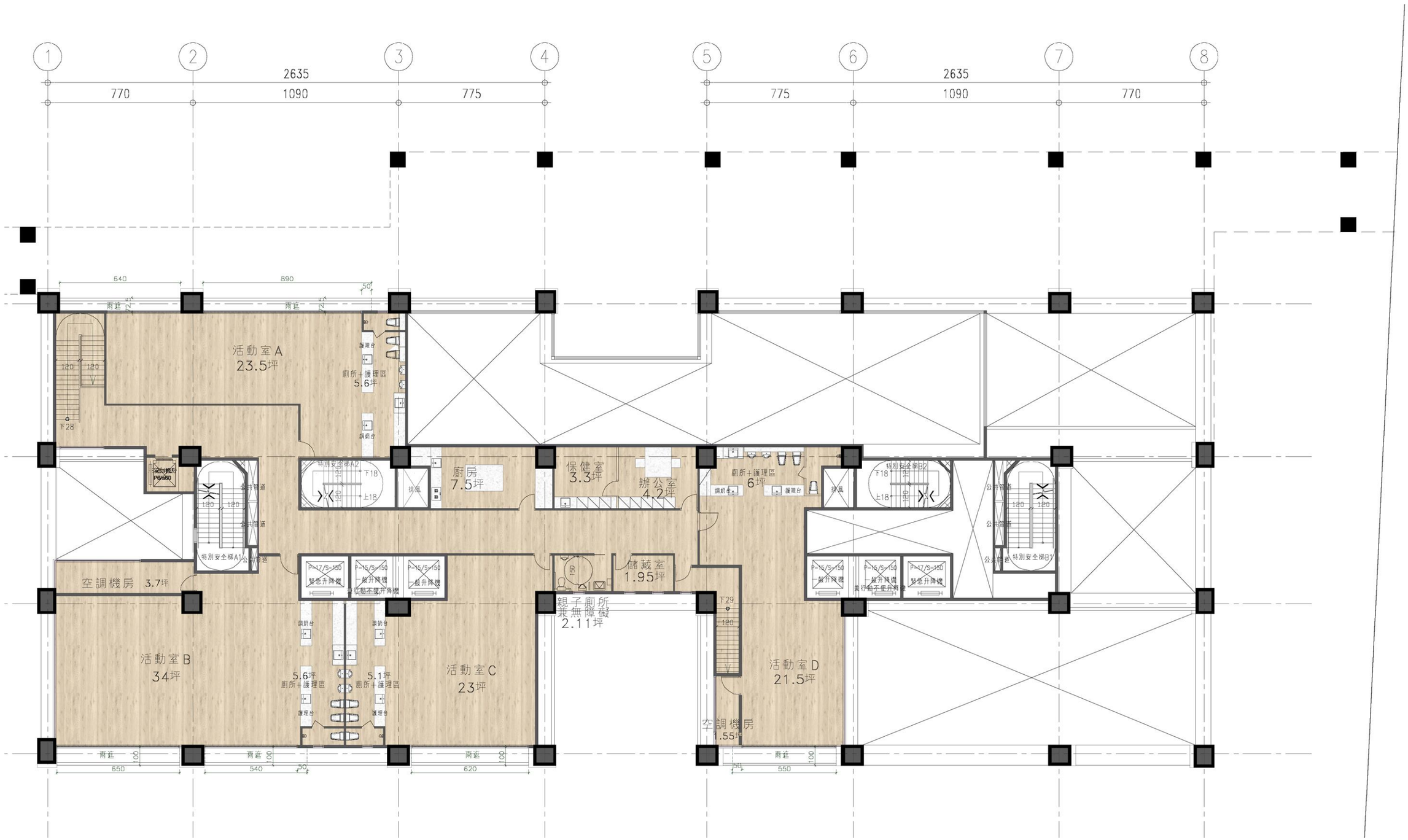
第三十二條　本規約訂立於民國__年__月__日。

公共托育設施一樓 -1/200



捐贈公益設施　　捐贈公益設施專用出入口

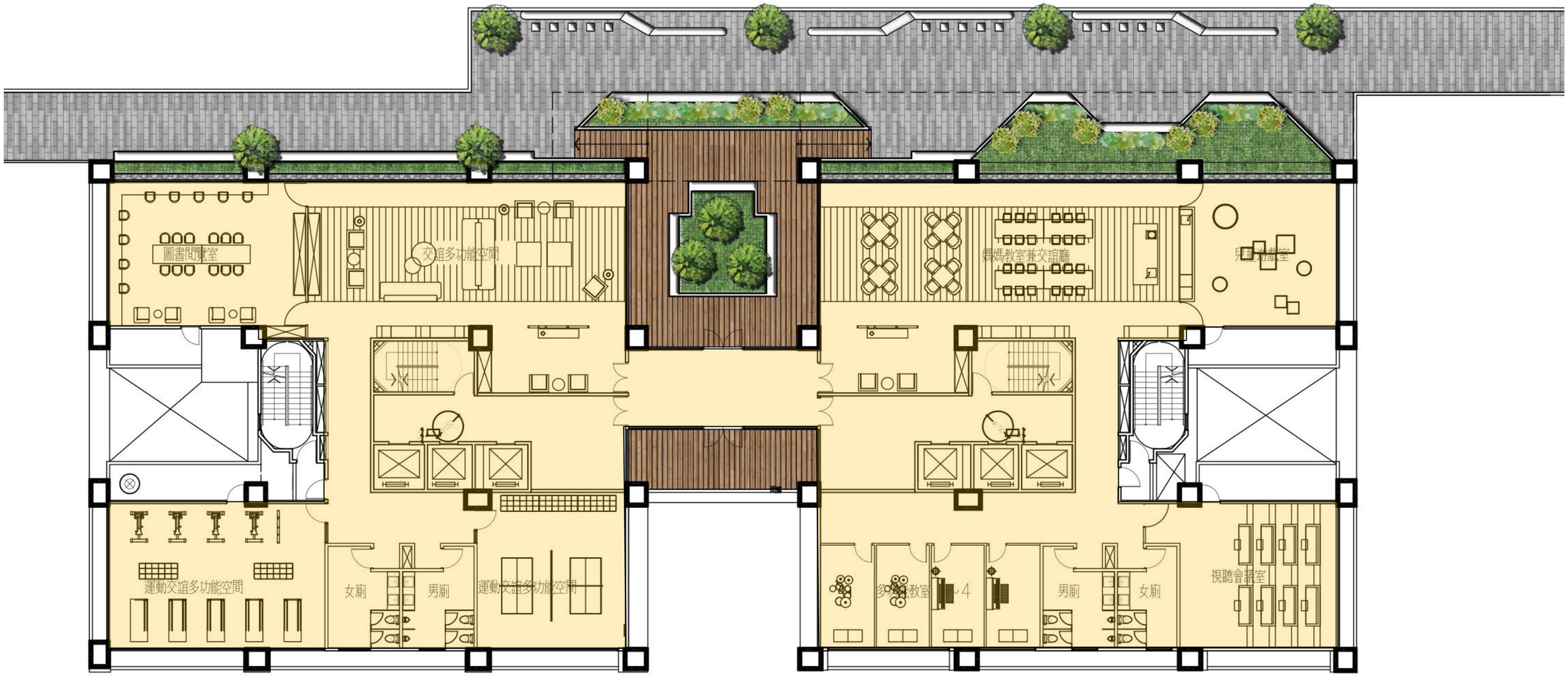
公共托育二樓 - 1/200



附錄 3-14

社區公益設施設施-1

特(專三)-社區公益設施

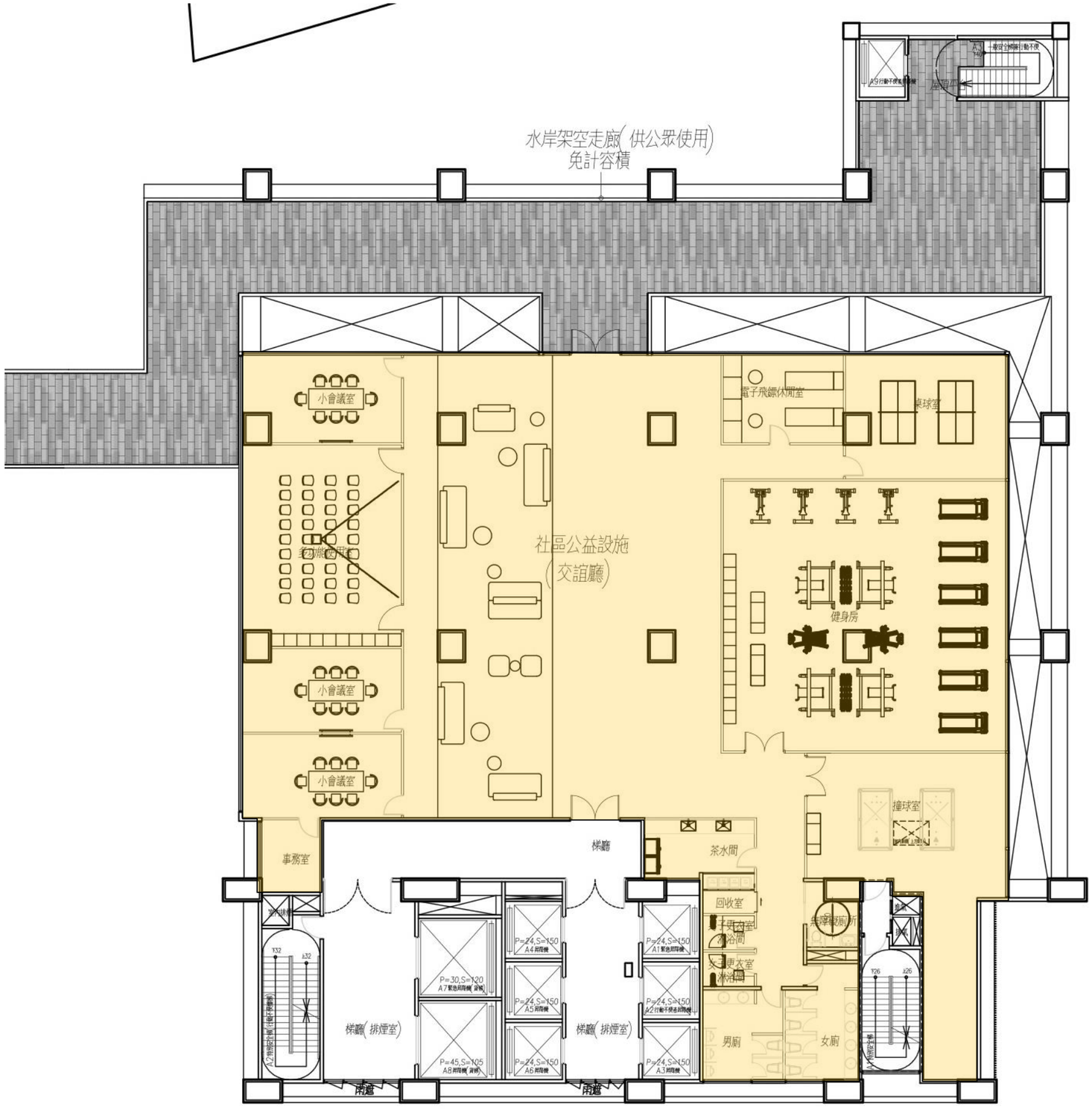


捐贈公益設施

Scale:1/200

社區公益設施設施-2

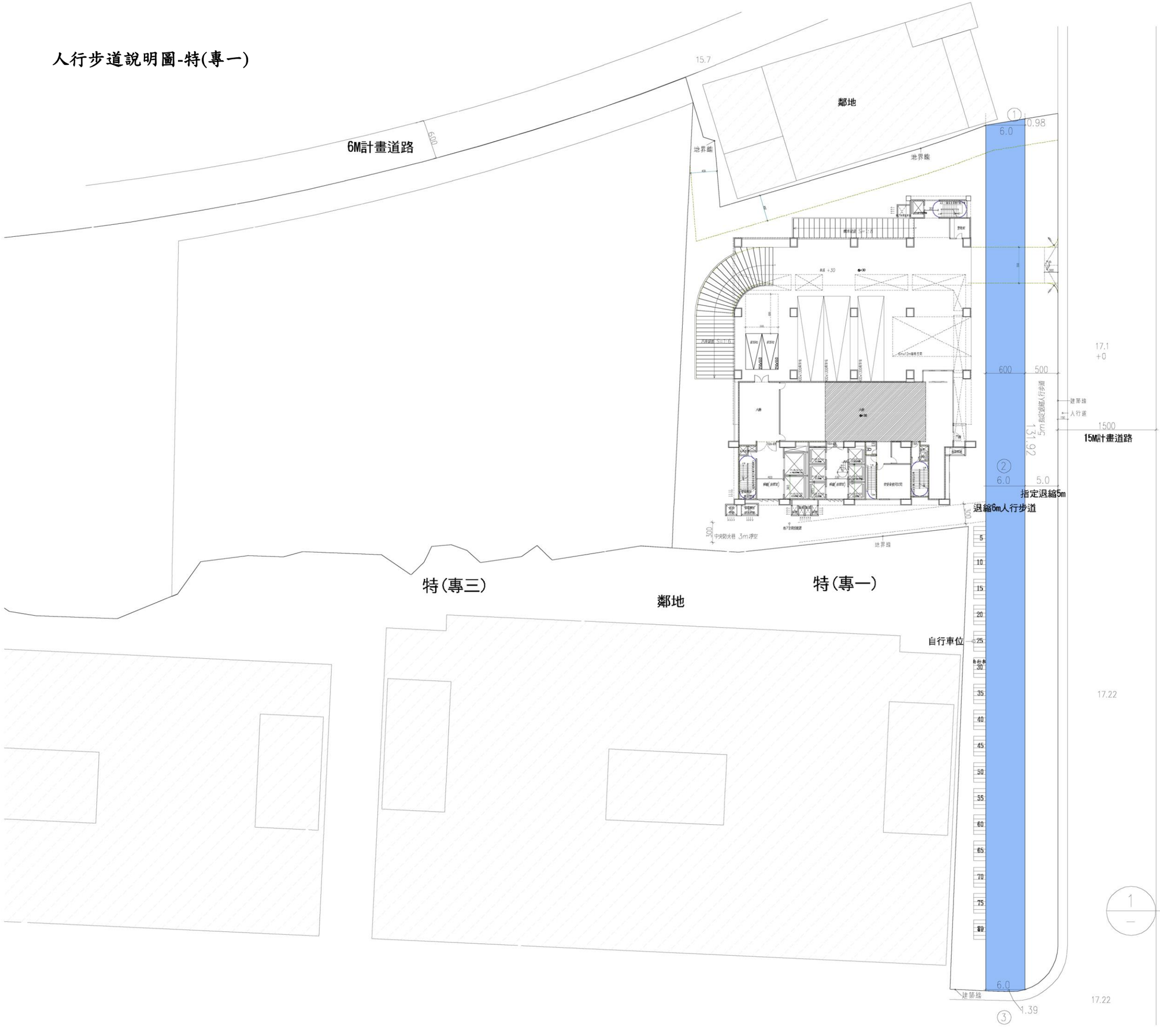
特(專一)-社區公益設施



捐贈公益設施

Scale:1/200

人行步道說明圖-特(專一)



① 6.0x0.98=5.88m²

② 6.0x131.92=791.52m²

③ =1.39m²

=798.79m²

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

798.79m² x 1.5 =1198.19m²

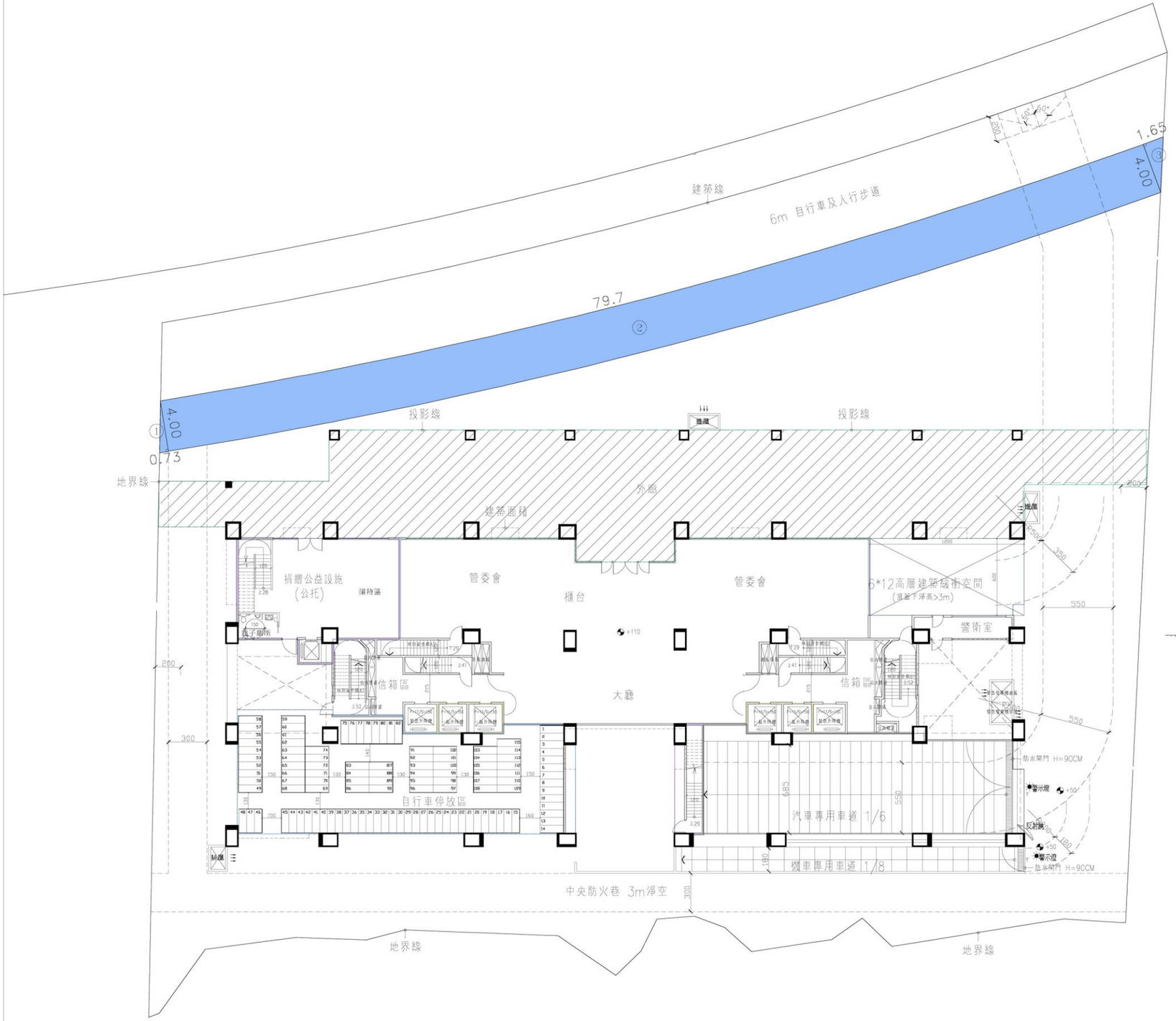
(特專一)

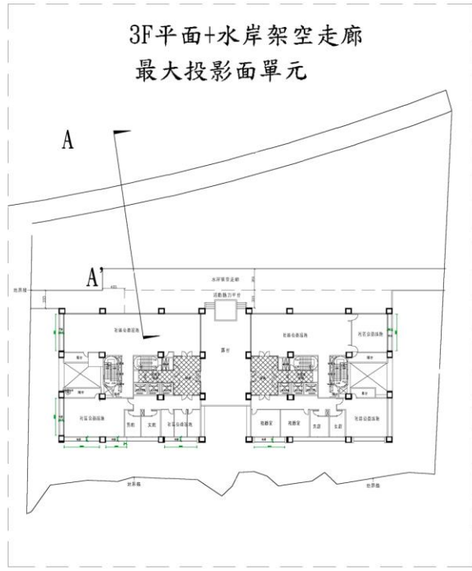
本案人行步道獎勵為 =1198.19m²

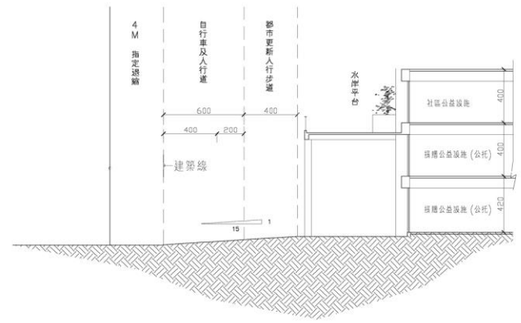
1 人行步道計算圖

S:1/600

人行步道說明圖-特(專三)







更新人行步道A-A'剖面圖 S：1/400

① 0.73*4/2=1.46㎡

② 79.7*4=318.80㎡

③ 1.65*4/2=3.30㎡

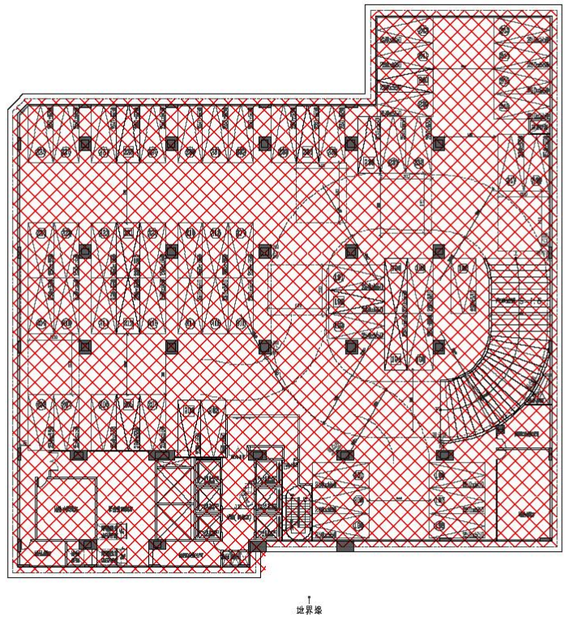
合計=323.56㎡

獎勵面積=323.56*1.5=485.34㎡

特(專一)共專圖-1

專有

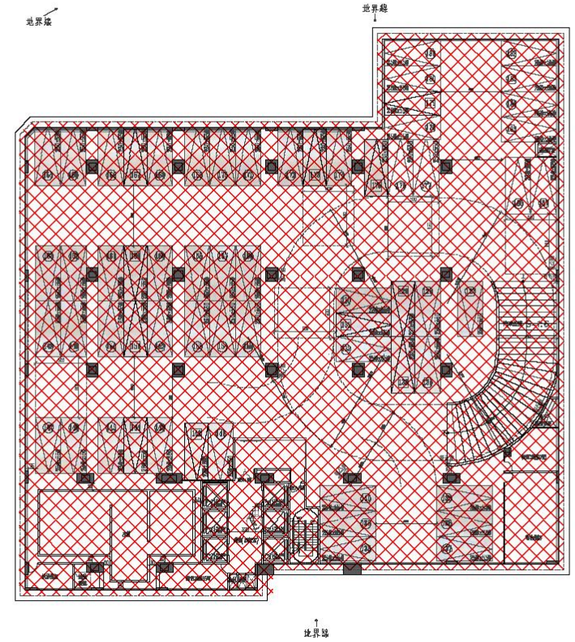
共用



1 地下二層平面圖

專有

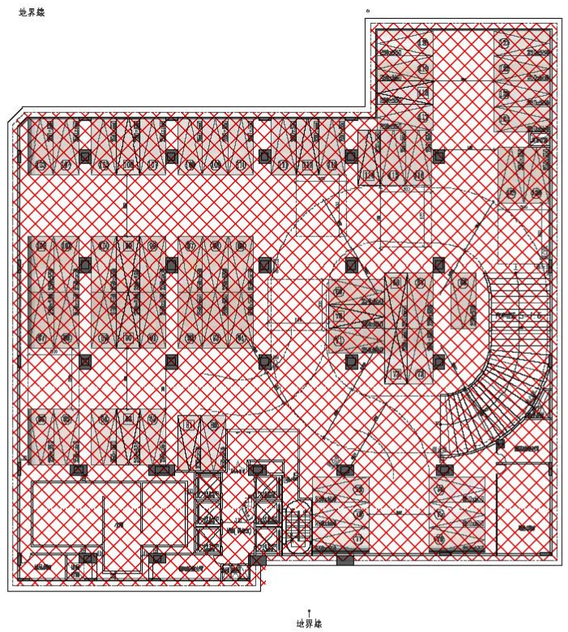
共用



2 地下三層平面圖

專有

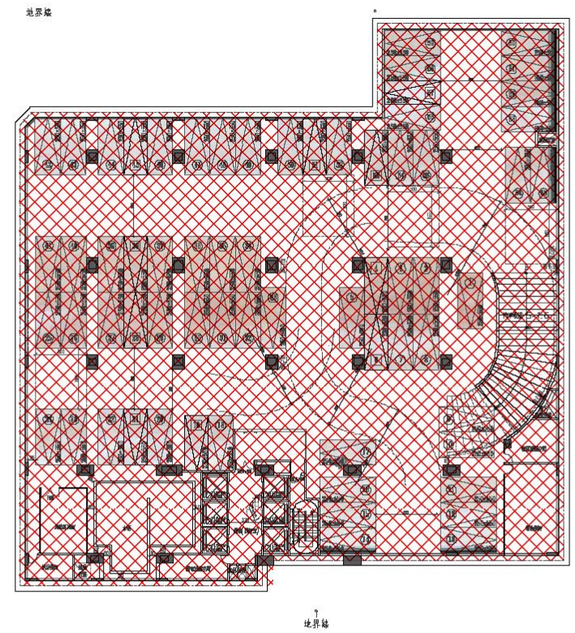
共用



3 地下四層平面圖

專有

共用



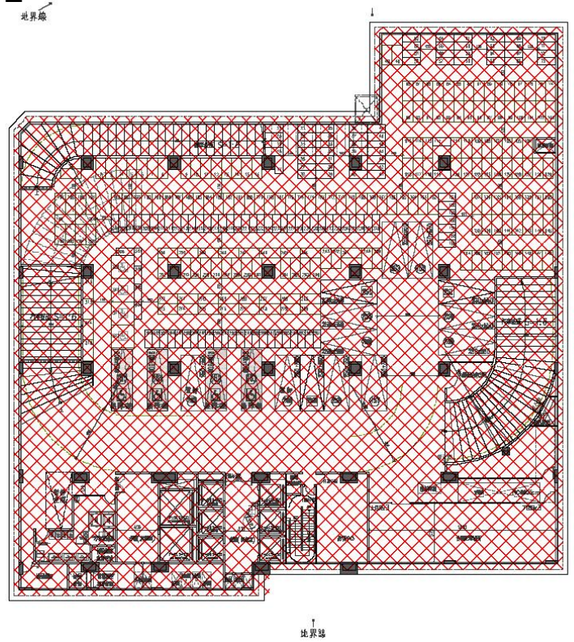
4 地下五層平面圖

S:1/600

特(專一)共專圖-2

專有

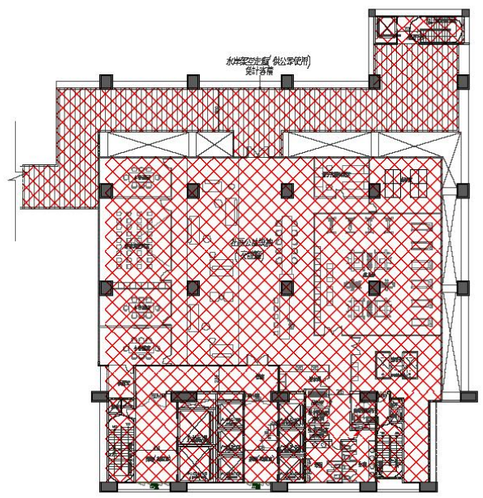
共用



1 地下一層平面圖

專有

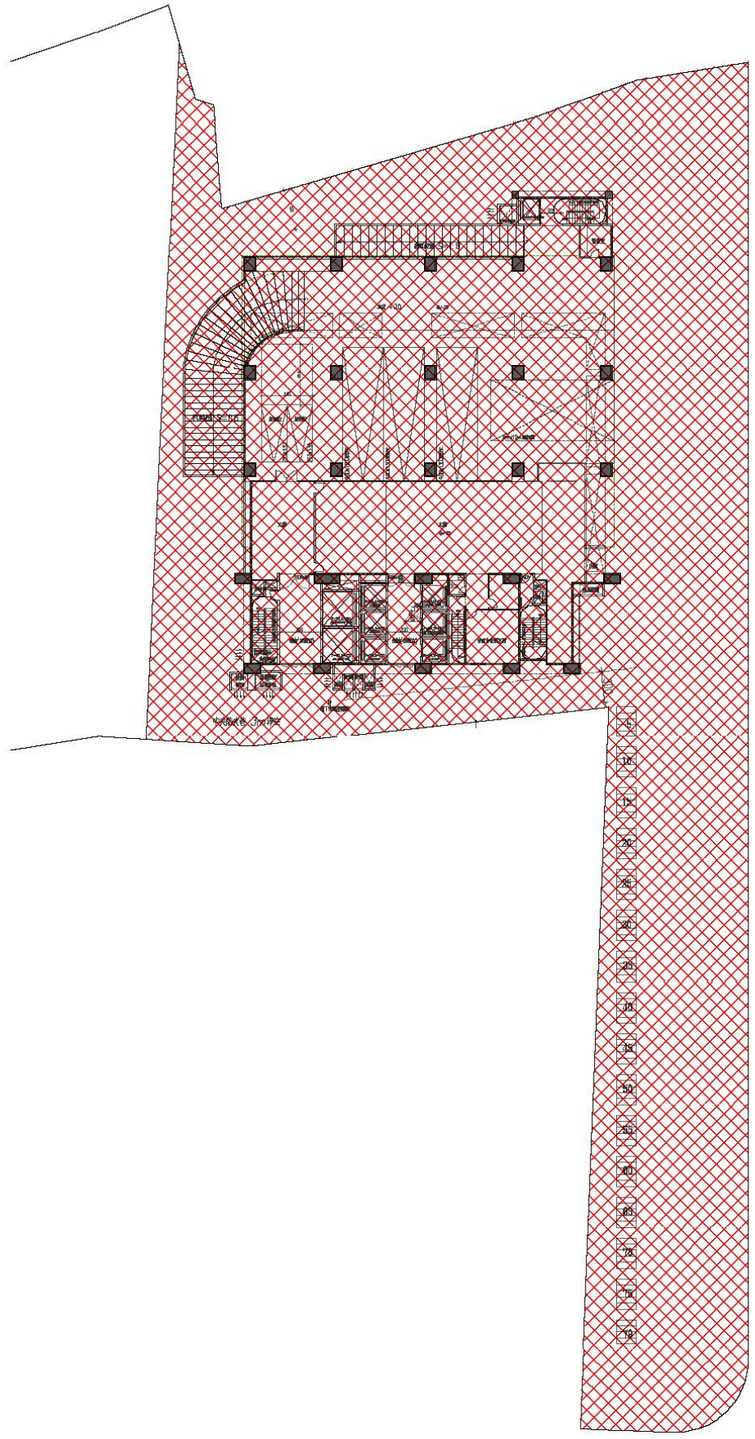
共用



3 地上二層平面圖

專有

共用



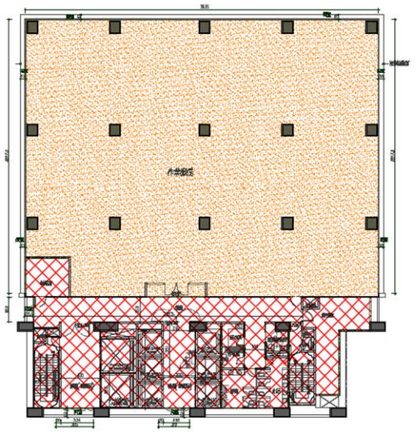
2 地上一層平面圖

S:1/600

特(專一)共專圖-3

專有

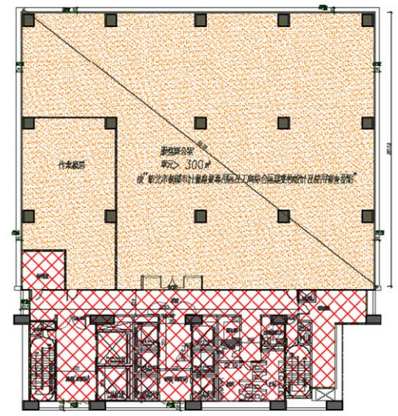
共用



1 地上三至九層平面圖

專有

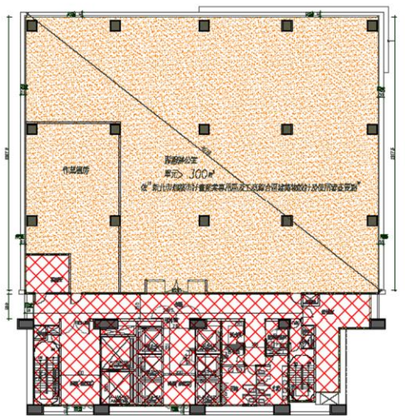
共用



2 地上十至十六層平面圖

專有

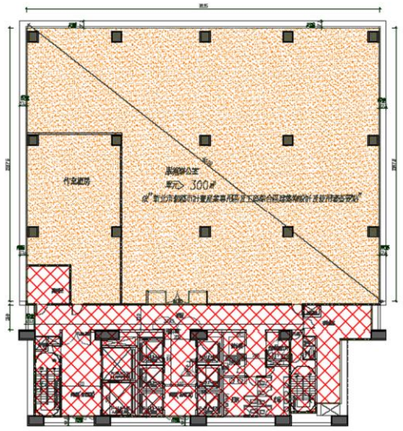
共用



3 地上十七至二十層平面圖

專有

共用



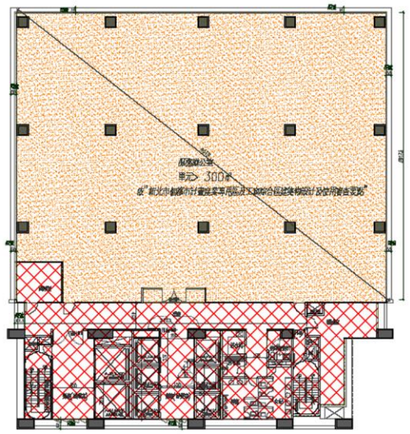
4 地上二十一~二十二層平面圖

S:1/600

特(專一)共專圖-4

專有

共用

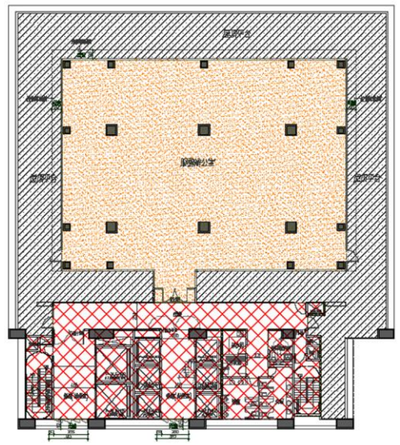


1 地上二十三層平面圖

專有

共用

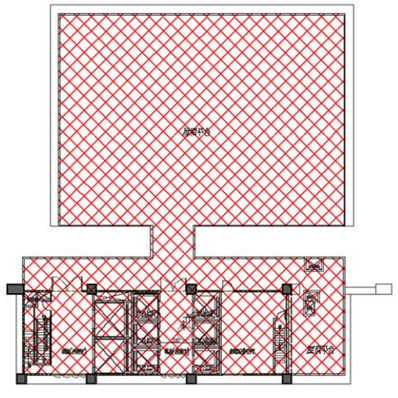
約定專用



2 地上二十四層平面圖

專有

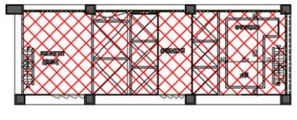
共用



4 屋突一層平面圖



5 屋突三層平面圖



6 屋突二層平面圖

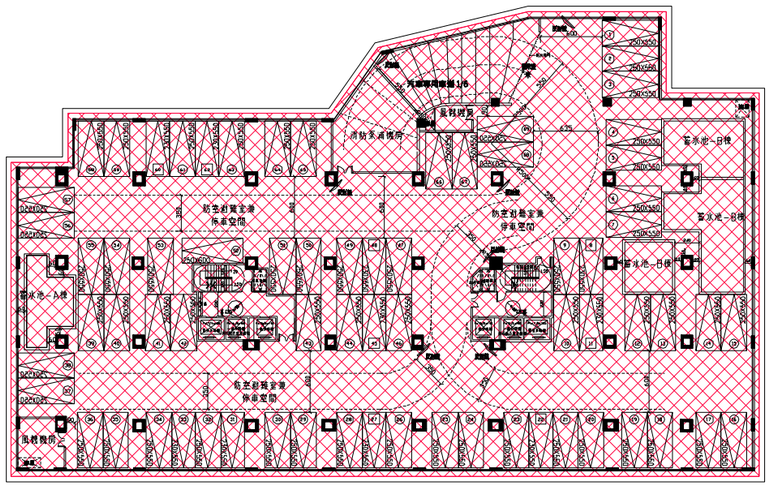
S:1/600

空白

特(專三)共專圖-1

專有

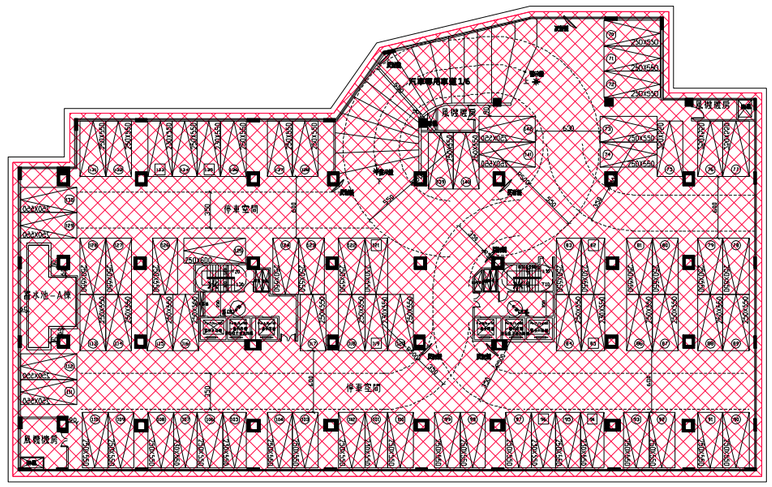
共用



1 — 地下五層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

專有

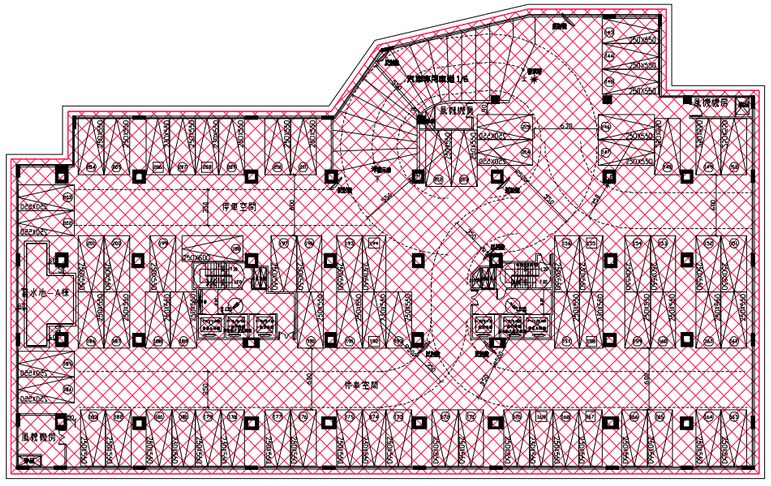
共用



2 — 地下四層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

專有

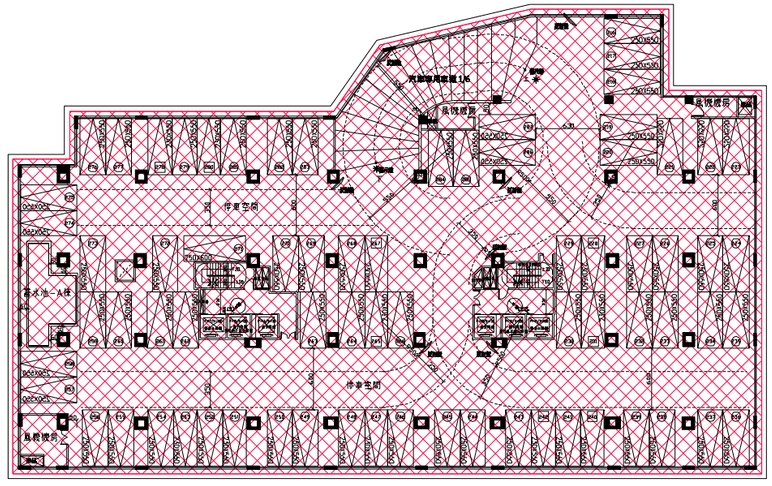
共用



3 — 地下三層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

專有

共用

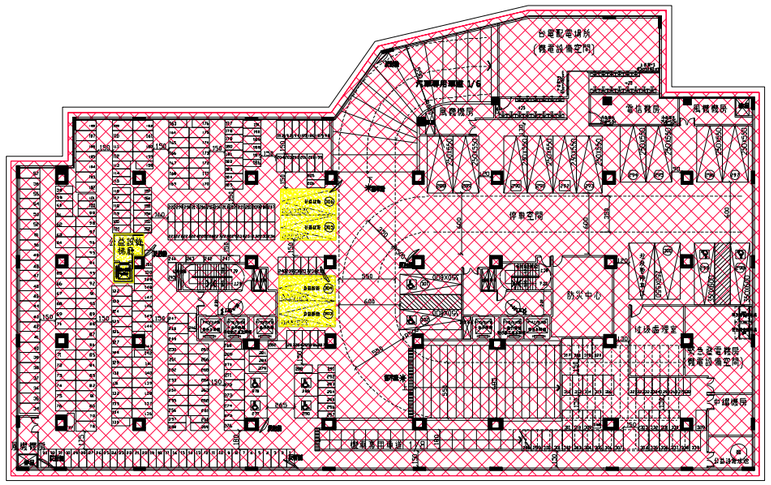


4 — 地下二層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

特(專三)共專圖-2

專有

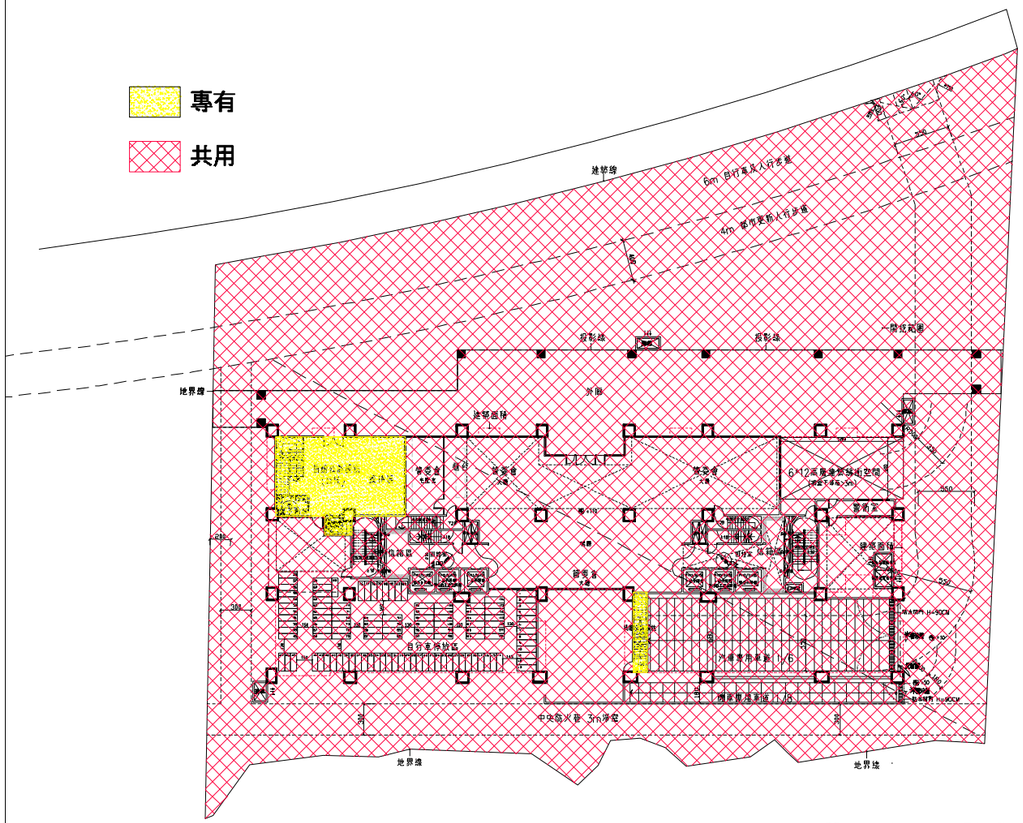
共用



1 地下一層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

專有

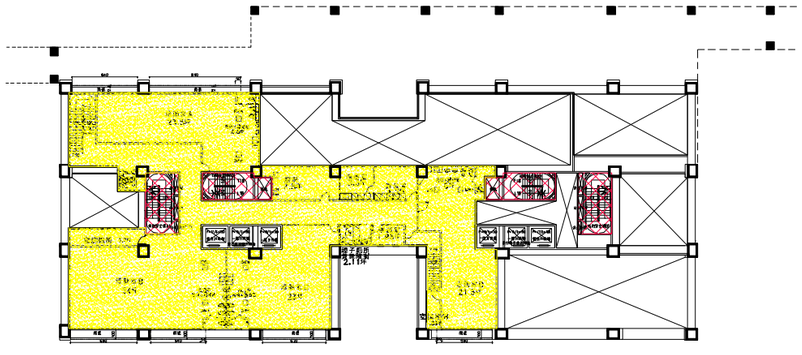
共用



2 地上一層平面圖

專有

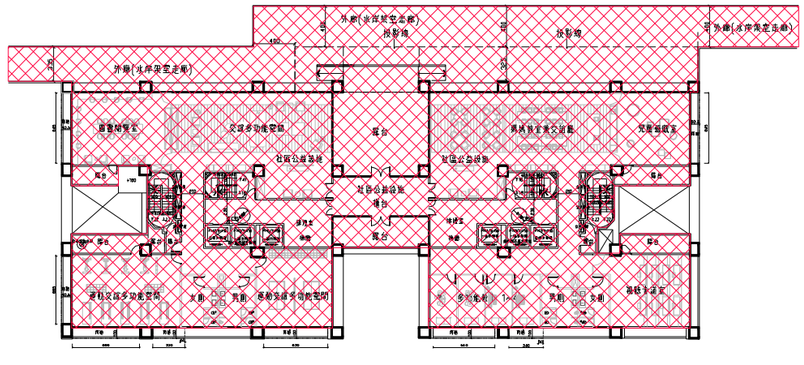
共用



3 地上二層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

專有

共用



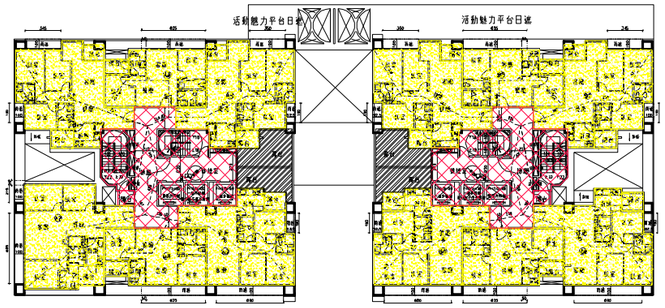
4 地上三層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

特(專三)共專圖-3

專有

共用

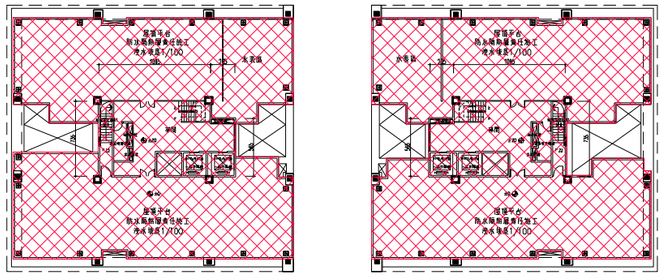
約定



1 地上四層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

專有

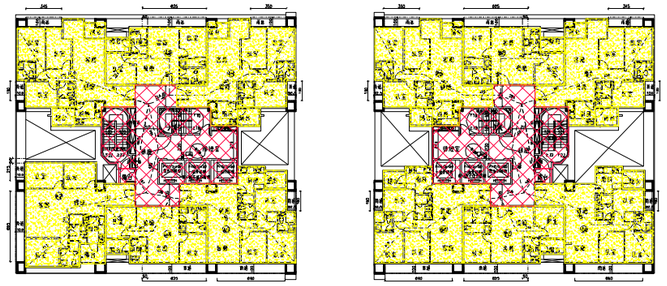
共用



2 屋突一層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

專有

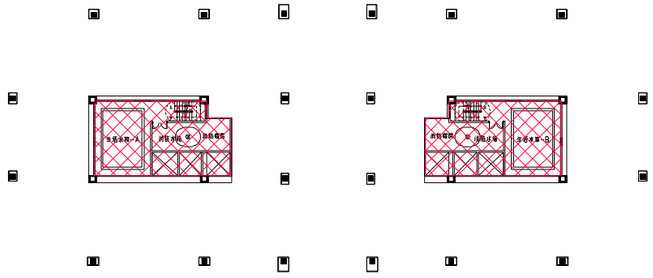
共用



1 地上五至三十一層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

專有

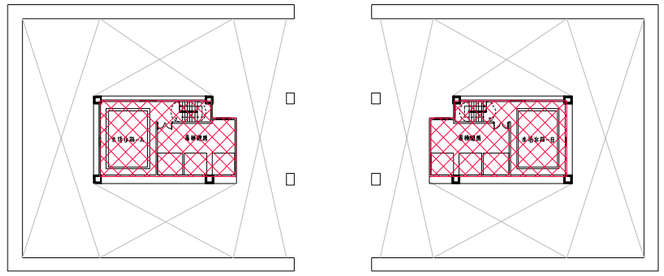
共用



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

裝

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。

訂

線

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。

附錄五、建材設備表

項目	位置	使用建材及設備 註明使用材料之種類	備註 註明廠牌、品牌、規格
一、外觀牆面	正面牆 背面牆 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 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 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。 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 註明使用材料之種類	備註 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。 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。 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檻、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 速度：135 公尺/分↑ 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。 2.淋浴拉門乾溼分離設計。 3 天然石材或人造石檯面，並留設雙聯插座。 4.SMC 或琺瑯浴缸或全天然石材砌作浴缸或其他。 5.冷熱單槍龍頭，冷熱水管均採用 SUS304 不鏽鋼外加保溫、被覆。 6.浴室暖風機。 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。 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。 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 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)。 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。 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 註明使用材料之種類	備註 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 工作項目： 1.完成交通影響評估報告書。 2.配合參與都市更新、都市設計與環評相關審查會議。 3.審查單位意見答覆與修正。 4.交通審查單位之溝通協調。 5.交通技師簽證。 作業時程規劃： 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。 附註說明： 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。 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 (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：葉源祥　交通技師

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。

林組長 0931894666
吳組長 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)2966-875[illegible]　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

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

洽詢專線：(02)2747-5620 #230 曲協理
E - Mail：pm@twurmc.com

摘要

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：聽證會版

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

前言：本次因第二次小組版審查意見並根據舊案景估字第10410003號-3修正報告內容，特此說明。

一、不動產估價報告書案號：景估字第10410003號-4

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24,031.91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。

(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及捐贈公益設施土地成本。

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及捐贈公益設施土地成本計算。

(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39.35%(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33.80%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	12,138.56	551,319	6,692,214,370
	一般事務所	11,893.35	455,884	5,421,985,570
	合計	**24,031.91**	**504,088**	**12,114,199,940**

■ 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	1,770,000	2,357,476,275

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

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：(一〇九)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）	各戶單價（元/坪）	各戶總價（元）
住宅	4樓	A1	41.79	559,000	23,360,610
住宅	5樓	A1	41.79	565,000	23,611,350
住宅	6樓	A1	41.79	570,000	23,820,300
住宅	7樓	A1	41.79	576,000	24,071,040
住宅	8樓	A1	41.79	581,000	24,279,990
住宅	9樓	A1	41.79	587,000	24,530,730
住宅	10樓	A1	41.79	593,000	24,781,470
住宅	11樓	A1	41.79	598,000	24,990,420
住宅	12樓	A1	41.79	601,000	25,115,790
住宅	13樓	A1	41.79	604,000	25,241,160
住宅	14樓	A1	41.79	607,000	25,366,530
住宅	15樓	A1	41.79	609,000	25,450,110
住宅	16樓	A1	41.79	612,000	25,575,480
住宅	17樓	A1	41.79	615,000	25,700,850
住宅	18樓	A1	41.79	618,000	25,826,220
住宅	19樓	A1	41.79	620,000	25,909,800
住宅	20樓	A1	41.79	623,000	26,035,170
住宅	21樓	A1	41.79	626,000	26,160,540
住宅	22樓	A1	41.79	629,000	26,285,910
住宅	23樓	A1	41.79	632,000	26,411,280
住宅	24樓	A1	41.79	634,000	26,494,860
住宅	25樓	A1	41.79	637,000	26,620,230
住宅	26樓	A1	41.79	640,000	26,745,600
住宅	27樓	A1	41.79	643,000	26,870,970
住宅	28樓	A1	41.79	646,000	26,996,340
住宅	29樓	A1	41.79	648,000	27,079,920
住宅	30樓	A1	41.79	651,000	27,205,290
住宅	31樓	A1	41.79	662,000	27,664,980
住宅	4樓	A2	26.85	514,000	13,800,900
住宅	5樓	A2	26.85	519,000	13,935,150
住宅	6樓	A2	26.85	525,000	14,096,250
住宅	7樓	A2	26.85	530,000	14,230,500
住宅	8樓	A2	26.85	535,000	14,364,750
住宅	9樓	A2	26.85	540,000	14,499,000
住宅	10樓	A2	26.85	545,000	14,633,250

類別	樓層	戶別	建物面積（坪）	各戶單價（元/坪）	各戶總價（元）
住宅	11樓	A2	26.85	550,000	14,767,500
住宅	12樓	A2	26.85	553,000	14,848,050
住宅	13樓	A2	26.85	555,000	14,901,750
住宅	14樓	A2	26.85	558,000	14,982,300
住宅	15樓	A2	26.85	561,000	15,062,850
住宅	16樓	A2	26.85	563,000	15,116,550
住宅	17樓	A2	26.85	566,000	15,197,100
住宅	18樓	A2	26.85	568,000	15,250,800
住宅	19樓	A2	26.85	571,000	15,331,350
住宅	20樓	A2	26.85	573,000	15,385,050
住宅	21樓	A2	26.85	576,000	15,465,600
住宅	22樓	A2	26.85	579,000	15,546,150
住宅	23樓	A2	26.85	581,000	15,599,850
住宅	24樓	A2	26.85	584,000	15,680,400
住宅	25樓	A2	26.85	586,000	15,734,100
住宅	26樓	A2	26.85	589,000	15,814,650
住宅	27樓	A2	26.85	591,000	15,868,350
住宅	28樓	A2	26.85	594,000	15,948,900
住宅	29樓	A2	26.85	597,000	16,029,450
住宅	30樓	A2	26.85	599,000	16,083,150
住宅	31樓	A2	26.85	609,000	16,351,650
住宅	4樓	A3	41.35	520,000	21,502,000
住宅	5樓	A3	41.35	525,000	21,708,750
住宅	6樓	A3	41.35	530,000	21,915,500
住宅	7樓	A3	41.35	535,000	22,122,250
住宅	8樓	A3	41.35	541,000	22,370,350
住宅	9樓	A3	41.35	546,000	22,577,100
住宅	10樓	A3	41.35	551,000	22,783,850
住宅	11樓	A3	41.35	556,000	22,990,600
住宅	12樓	A3	41.35	559,000	23,114,650
住宅	13樓	A3	41.35	561,000	23,197,350
住宅	14樓	A3	41.35	564,000	23,321,400
住宅	15樓	A3	41.35	567,000	23,445,450
住宅	16樓	A3	41.35	569,000	23,528,150
住宅	17樓	A3	41.35	572,000	23,652,200
住宅	18樓	A3	41.35	574,000	23,734,900

類別	樓層	戶別	建物面積（坪）	各戶單價（元/坪）	各戶總價（元）
住宅	19樓	A3	41.35	577,000	23,858,950
住宅	20樓	A3	41.35	580,000	23,983,000
住宅	21樓	A3	41.35	582,000	24,065,700
住宅	22樓	A3	41.35	585,000	24,189,750
住宅	23樓	A3	41.35	587,000	24,272,450
住宅	24樓	A3	41.35	590,000	24,396,500
住宅	25樓	A3	41.35	593,000	24,520,550
住宅	26樓	A3	41.35	595,000	24,603,250
住宅	27樓	A3	41.35	598,000	24,727,300
住宅	28樓	A3	41.35	600,000	24,810,000
住宅	29樓	A3	41.35	603,000	24,934,050
住宅	30樓	A3	41.35	606,000	25,058,100
住宅	31樓	A3	41.35	616,000	25,471,600
住宅	4樓	A5	39.44	464,000	18,300,160
住宅	5樓	A5	39.44	469,000	18,497,360
住宅	6樓	A5	39.44	473,000	18,655,120
住宅	7樓	A5	39.44	478,000	18,852,320
住宅	8樓	A5	39.44	483,000	19,049,520
住宅	9樓	A5	39.44	487,000	19,207,280
住宅	10樓	A5	39.44	492,000	19,404,480
住宅	11樓	A5	39.44	496,000	19,562,240
住宅	12樓	A5	39.44	499,000	19,680,560
住宅	13樓	A5	39.44	501,000	19,759,440
住宅	14樓	A5	39.44	503,000	19,838,320
住宅	15樓	A5	39.44	506,000	19,956,640
住宅	16樓	A5	39.44	508,000	20,035,520
住宅	17樓	A5	39.44	510,000	20,114,400
住宅	18樓	A5	39.44	513,000	20,232,720
住宅	19樓	A5	39.44	515,000	20,311,600
住宅	20樓	A5	39.44	517,000	20,390,480
住宅	21樓	A5	39.44	520,000	20,508,800
住宅	22樓	A5	39.44	522,000	20,587,680
住宅	23樓	A5	39.44	524,000	20,666,560
住宅	24樓	A5	39.44	527,000	20,784,880
住宅	25樓	A5	39.44	529,000	20,863,760
住宅	26樓	A5	39.44	531,000	20,942,640

類別	樓層	戶別	建物面積（坪）	各戶單價（元/坪）	各戶總價（元）
住宅	27樓	A5	39.44	534,000	21,060,960
住宅	28樓	A5	39.44	536,000	21,139,840
住宅	29樓	A5	39.44	538,000	21,218,720
住宅	30樓	A5	39.44	541,000	21,337,040
住宅	31樓	A5	39.44	550,000	21,692,000
住宅	4樓	A6	26.85	458,000	12,297,300
住宅	5樓	A6	26.85	463,000	12,431,550
住宅	6樓	A6	26.85	468,000	12,565,800
住宅	7樓	A6	26.85	472,000	12,673,200
住宅	8樓	A6	26.85	477,000	12,807,450
住宅	9樓	A6	26.85	481,000	12,914,850
住宅	10樓	A6	26.85	486,000	13,049,100
住宅	11樓	A6	26.85	490,000	13,156,500
住宅	12樓	A6	26.85	493,000	13,237,050
住宅	13樓	A6	26.85	495,000	13,290,750
住宅	14樓	A6	26.85	497,000	13,344,450
住宅	15樓	A6	26.85	500,000	13,425,000
住宅	16樓	A6	26.85	502,000	13,478,700
住宅	17樓	A6	26.85	504,000	13,532,400
住宅	18樓	A6	26.85	507,000	13,612,950
住宅	19樓	A6	26.85	509,000	13,666,650
住宅	20樓	A6	26.85	511,000	13,720,350
住宅	21樓	A6	26.85	513,000	13,774,050
住宅	22樓	A6	26.85	516,000	13,854,600
住宅	23樓	A6	26.85	518,000	13,908,300
住宅	24樓	A6	26.85	520,000	13,962,000
住宅	25樓	A6	26.85	523,000	14,042,550
住宅	26樓	A6	26.85	525,000	14,096,250
住宅	27樓	A6	26.85	527,000	14,149,950
住宅	28樓	A6	26.85	529,000	14,203,650
住宅	29樓	A6	26.85	532,000	14,284,200
住宅	30樓	A6	26.85	534,000	14,337,900
住宅	31樓	A6	26.85	543,000	14,579,550
住宅	4樓	A7	41.28	531,000	21,919,680
住宅	5樓	A7	41.28	536,000	22,126,080
住宅	6樓	A7	41.28	542,000	22,373,760

類別	樓層	戶別	建物面積（坪）	各戶單價（元/坪）	各戶總價（元）
住宅	7樓	A7	41.28	547,000	22,580,160
住宅	8樓	A7	41.28	552,000	22,786,560
住宅	9樓	A7	41.28	558,000	23,034,240
住宅	10樓	A7	41.28	563,000	23,240,640
住宅	11樓	A7	41.28	568,000	23,447,040
住宅	12樓	A7	41.28	571,000	23,570,880
住宅	13樓	A7	41.28	574,000	23,694,720
住宅	14樓	A7	41.28	576,000	23,777,280
住宅	15樓	A7	41.28	579,000	23,901,120
住宅	16樓	A7	41.28	581,000	23,983,680
住宅	17樓	A7	41.28	584,000	24,107,520
住宅	18樓	A7	41.28	587,000	24,231,360
住宅	19樓	A7	41.28	589,000	24,313,920
住宅	20樓	A7	41.28	592,000	24,437,760
住宅	21樓	A7	41.28	595,000	24,561,600
住宅	22樓	A7	41.28	597,000	24,644,160
住宅	23樓	A7	41.28	600,000	24,768,000
住宅	24樓	A7	41.28	603,000	24,891,840
住宅	25樓	A7	41.28	605,000	24,974,400
住宅	26樓	A7	41.28	608,000	25,098,240
住宅	27樓	A7	41.28	611,000	25,222,080
住宅	28樓	A7	41.28	613,000	25,304,640
住宅	29樓	A7	41.28	616,000	25,428,480
住宅	30樓	A7	41.28	619,000	25,552,320
住宅	31樓	A7	41.28	629,000	25,965,120
住宅	4樓	B1	41.91	525,000	22,002,750
住宅	5樓	B1	41.91	531,000	22,254,210
住宅	6樓	B1	41.91	536,000	22,463,760
住宅	7樓	B1	41.91	541,000	22,673,310
住宅	8樓	B1	41.91	546,000	22,882,860
住宅	9樓	B1	41.91	552,000	23,134,320
住宅	10樓	B1	41.91	557,000	23,343,870
住宅	11樓	B1	41.91	562,000	23,553,420
住宅	12樓	B1	41.91	565,000	23,679,150
住宅	13樓	B1	41.91	567,000	23,762,970
住宅	14樓	B1	41.91	570,000	23,888,700

類別	樓層	戶別	建物面積（坪）	各戶單價（元/坪）	各戶總價（元）
住宅	15樓	B1	41.91	573,000	24,014,430
住宅	16樓	B1	41.91	575,000	24,098,250
住宅	17樓	B1	41.91	578,000	24,223,980
住宅	18樓	B1	41.91	581,000	24,349,710
住宅	19樓	B1	41.91	583,000	24,433,530
住宅	20樓	B1	41.91	586,000	24,559,260
住宅	21樓	B1	41.91	589,000	24,684,990
住宅	22樓	B1	41.91	591,000	24,768,810
住宅	23樓	B1	41.91	594,000	24,894,540
住宅	24樓	B1	41.91	596,000	24,978,360
住宅	25樓	B1	41.91	599,000	25,104,090
住宅	26樓	B1	41.91	602,000	25,229,820
住宅	27樓	B1	41.91	604,000	25,313,640
住宅	28樓	B1	41.91	607,000	25,439,370
住宅	29樓	B1	41.91	610,000	25,565,100
住宅	30樓	B1	41.91	612,000	25,648,920
住宅	31樓	B1	41.91	623,000	26,109,930
住宅	4樓	B2	26.93	514,000	13,842,020
住宅	5樓	B2	26.93	519,000	13,976,670
住宅	6樓	B2	26.93	525,000	14,138,250
住宅	7樓	B2	26.93	530,000	14,272,900
住宅	8樓	B2	26.93	535,000	14,407,550
住宅	9樓	B2	26.93	540,000	14,542,200
住宅	10樓	B2	26.93	545,000	14,676,850
住宅	11樓	B2	26.93	550,000	14,811,500
住宅	12樓	B2	26.93	553,000	14,892,290
住宅	13樓	B2	26.93	555,000	14,946,150
住宅	14樓	B2	26.93	558,000	15,026,940
住宅	15樓	B2	26.93	561,000	15,107,730
住宅	16樓	B2	26.93	563,000	15,161,590
住宅	17樓	B2	26.93	566,000	15,242,380
住宅	18樓	B2	26.93	568,000	15,296,240
住宅	19樓	B2	26.93	571,000	15,377,030
住宅	20樓	B2	26.93	573,000	15,430,890
住宅	21樓	B2	26.93	576,000	15,511,680
住宅	22樓	B2	26.93	579,000	15,592,470

類別	樓層	戶別	建物面積（坪）	各戶單價（元/坪）	各戶總價（元）
住宅	23樓	B2	26.93	581,000	15,646,330
住宅	24樓	B2	26.93	584,000	15,727,120
住宅	25樓	B2	26.93	586,000	15,780,980
住宅	26樓	B2	26.93	589,000	15,861,770
住宅	27樓	B2	26.93	591,000	15,915,630
住宅	28樓	B2	26.93	594,000	15,996,420
住宅	29樓	B2	26.93	597,000	16,077,210
住宅	30樓	B2	26.93	599,000	16,131,070
住宅	31樓	B2	26.93	609,000	16,400,370
住宅	4樓	B3	41.46	520,000	21,559,200
住宅	5樓	B3	41.46	525,000	21,766,500
住宅	6樓	B3	41.46	530,000	21,973,800
住宅	7樓	B3	41.46	535,000	22,181,100
住宅	8樓	B3	41.46	541,000	22,429,860
住宅	9樓	B3	41.46	546,000	22,637,160
住宅	10樓	B3	41.46	551,000	22,844,460
住宅	11樓	B3	41.46	556,000	23,051,760
住宅	12樓	B3	41.46	559,000	23,176,140
住宅	13樓	B3	41.46	561,000	23,259,060
住宅	14樓	B3	41.46	564,000	23,383,440
住宅	15樓	B3	41.46	567,000	23,507,820
住宅	16樓	B3	41.46	569,000	23,590,740
住宅	17樓	B3	41.46	572,000	23,715,120
住宅	18樓	B3	41.46	574,000	23,798,040
住宅	19樓	B3	41.46	577,000	23,922,420
住宅	20樓	B3	41.46	580,000	24,046,800
住宅	21樓	B3	41.46	582,000	24,129,720
住宅	22樓	B3	41.46	585,000	24,254,100
住宅	23樓	B3	41.46	587,000	24,337,020
住宅	24樓	B3	41.46	590,000	24,461,400
住宅	25樓	B3	41.46	593,000	24,585,780
住宅	26樓	B3	41.46	595,000	24,668,700
住宅	27樓	B3	41.46	598,000	24,793,080
住宅	28樓	B3	41.46	600,000	24,876,000
住宅	29樓	B3	41.46	603,000	25,000,380
住宅	30樓	B3	41.46	606,000	25,124,760

類別	樓層	戶別	建物面積（坪）	各戶單價（元/坪）	各戶總價（元）
住宅	31樓	B3	41.46	616,000	25,539,360
住宅	4樓	B5	39.55	453,000	17,916,150
住宅	5樓	B5	39.55	469,000	18,548,950
住宅	6樓	B5	39.55	473,000	18,707,150
住宅	7樓	B5	39.55	478,000	18,904,900
住宅	8樓	B5	39.55	483,000	19,102,650
住宅	9樓	B5	39.55	487,000	19,260,850
住宅	10樓	B5	39.55	492,000	19,458,600
住宅	11樓	B5	39.55	496,000	19,616,800
住宅	12樓	B5	39.55	499,000	19,735,450
住宅	13樓	B5	39.55	501,000	19,814,550
住宅	14樓	B5	39.55	503,000	19,893,650
住宅	15樓	B5	39.55	506,000	20,012,300
住宅	16樓	B5	39.55	508,000	20,091,400
住宅	17樓	B5	39.55	510,000	20,170,500
住宅	18樓	B5	39.55	513,000	20,289,150
住宅	19樓	B5	39.55	515,000	20,368,250
住宅	20樓	B5	39.55	517,000	20,447,350
住宅	21樓	B5	39.55	520,000	20,566,000
住宅	22樓	B5	39.55	522,000	20,645,100
住宅	23樓	B5	39.55	524,000	20,724,200
住宅	24樓	B5	39.55	527,000	20,842,850
住宅	25樓	B5	39.55	529,000	20,921,950
住宅	26樓	B5	39.55	531,000	21,001,050
住宅	27樓	B5	39.55	534,000	21,119,700
住宅	28樓	B5	39.55	536,000	21,198,800
住宅	29樓	B5	39.55	538,000	21,277,900
住宅	30樓	B5	39.55	541,000	21,396,550
住宅	31樓	B5	39.55	550,000	21,752,500
住宅	4樓	B6	26.93	447,000	12,037,710
住宅	5樓	B6	26.93	463,000	12,468,590
住宅	6樓	B6	26.93	468,000	12,603,240
住宅	7樓	B6	26.93	472,000	12,710,960
住宅	8樓	B6	26.93	477,000	12,845,610
住宅	9樓	B6	26.93	481,000	12,953,330
住宅	10樓	B6	26.93	486,000	13,087,980

類別	樓層	戶別	建物面積（坪）	各戶單價（元/坪）	各戶總價（元）
住宅	11樓	B6	26.93	490,000	13,195,700
住宅	12樓	B6	26.93	493,000	13,276,490
住宅	13樓	B6	26.93	495,000	13,330,350
住宅	14樓	B6	26.93	497,000	13,384,210
住宅	15樓	B6	26.93	500,000	13,465,000
住宅	16樓	B6	26.93	502,000	13,518,860
住宅	17樓	B6	26.93	504,000	13,572,720
住宅	18樓	B6	26.93	507,000	13,653,510
住宅	19樓	B6	26.93	509,000	13,707,370
住宅	20樓	B6	26.93	511,000	13,761,230
住宅	21樓	B6	26.93	513,000	13,815,090
住宅	22樓	B6	26.93	516,000	13,895,880
住宅	23樓	B6	26.93	518,000	13,949,740
住宅	24樓	B6	26.93	520,000	14,003,600
住宅	25樓	B6	26.93	523,000	14,084,390
住宅	26樓	B6	26.93	525,000	14,138,250
住宅	27樓	B6	26.93	527,000	14,192,110
住宅	28樓	B6	26.93	529,000	14,245,970
住宅	29樓	B6	26.93	532,000	14,326,760
住宅	30樓	B6	26.93	534,000	14,380,620
住宅	31樓	B6	26.93	543,000	14,622,990
住宅	4樓	B7	39.18	458,000	17,944,440
住宅	5樓	B7	39.18	474,000	18,571,320
住宅	6樓	B7	39.18	479,000	18,767,220
住宅	7樓	B7	39.18	484,000	18,963,120
住宅	8樓	B7	39.18	488,000	19,119,840
住宅	9樓	B7	39.18	493,000	19,315,740
住宅	10樓	B7	39.18	498,000	19,511,640
住宅	11樓	B7	39.18	502,000	19,668,360
住宅	12樓	B7	39.18	505,000	19,785,900
住宅	13樓	B7	39.18	507,000	19,864,260
住宅	14樓	B7	39.18	509,000	19,942,620
住宅	15樓	B7	39.18	512,000	20,060,160
住宅	16樓	B7	39.18	514,000	20,138,520
住宅	17樓	B7	39.18	517,000	20,256,060
住宅	18樓	B7	39.18	519,000	20,334,420

類別	樓層	戶別	建物面積（坪）	各戶單價（元/坪）	各戶總價（元）
住宅	19樓	B7	39.18	521,000	20,412,780
住宅	20樓	B7	39.18	524,000	20,530,320
住宅	21樓	B7	39.18	526,000	20,608,680
住宅	22樓	B7	39.18	528,000	20,687,040
住宅	23樓	B7	39.18	531,000	20,804,580
住宅	24樓	B7	39.18	533,000	20,882,940
住宅	25樓	B7	39.18	535,000	20,961,300
住宅	26樓	B7	39.18	538,000	21,078,840
住宅	27樓	B7	39.18	540,000	21,157,200
住宅	28樓	B7	39.18	542,000	21,235,560
住宅	29樓	B7	39.18	545,000	21,353,100
住宅	30樓	B7	39.18	547,000	21,431,460
住宅	31樓	B7	39.18	556,000	21,784,080
小計			**12,138.56**		**6,692,214,370**
類別	樓層	戶別	建物面積(坪)	各戶單價(元/坪)	各戶總價(元)
廠辦	3樓		548.55	414,000	227,099,700
廠辦	4樓		548.55	410,000	224,905,500
廠辦	5樓		548.55	414,000	227,099,700
廠辦	6樓		548.55	418,000	229,293,900
廠辦	7樓		548.55	422,000	231,488,100
廠辦	8樓		548.55	426,000	233,682,300
廠辦	9樓		548.55	431,000	236,425,050
廠辦	10樓		548.55	456,000	250,138,800
廠辦	11樓		548.55	461,000	252,881,550
廠辦	12樓		552.08	463,000	255,613,040
廠辦	13樓		545.26	465,000	253,545,900
廠辦	14樓		545.26	467,000	254,636,420
廠辦	15樓		551.41	469,000	258,611,290
廠辦	16樓		552.20	471,000	260,086,200
廠辦	17樓		545.16	474,000	258,405,840
廠辦	18樓		548.55	476,000	261,109,800
廠辦	19樓		548.55	478,000	262,206,900
廠辦	20樓		548.55	480,000	263,304,000
廠辦	21樓		548.55	482,000	264,401,100
廠辦	22樓		562.07	484,000	272,041,880
廠辦	23樓		536.40	486,000	260,690,400
廠辦	24樓		372.36	495,000	184,318,200
小計			**11,893.35**		**5,421,985,570**
合計			**24,031.91**		**12,114,199,940**

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	12,138.56	551,319	6,692,214,370
	一般事務所	11,893.35	455,884	5,421,985,570
	合計	**24,031.91**	**504,088**	**12,114,199,940**

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	1,770,000	2,357,476,275

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。

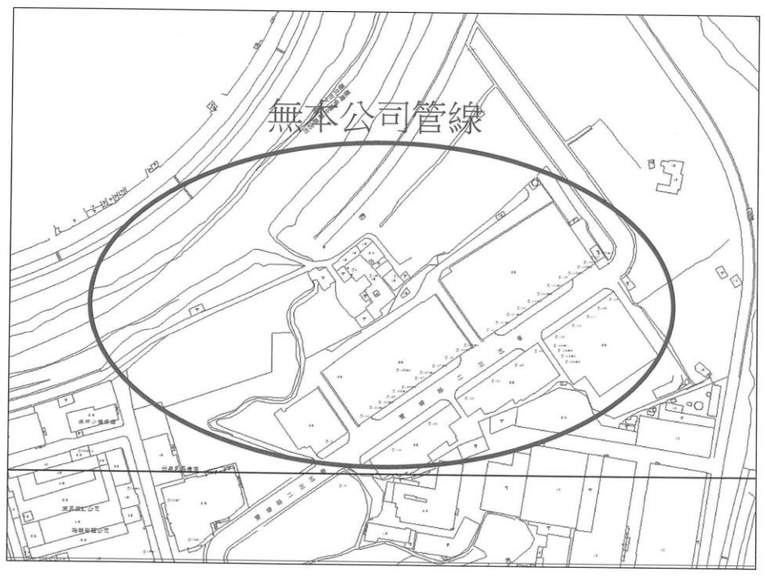
六、如不慎挖損瓦斯管線切勿自行修護，請立即以緊急電話 2922-6666 通知本公司處理。

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

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

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

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。

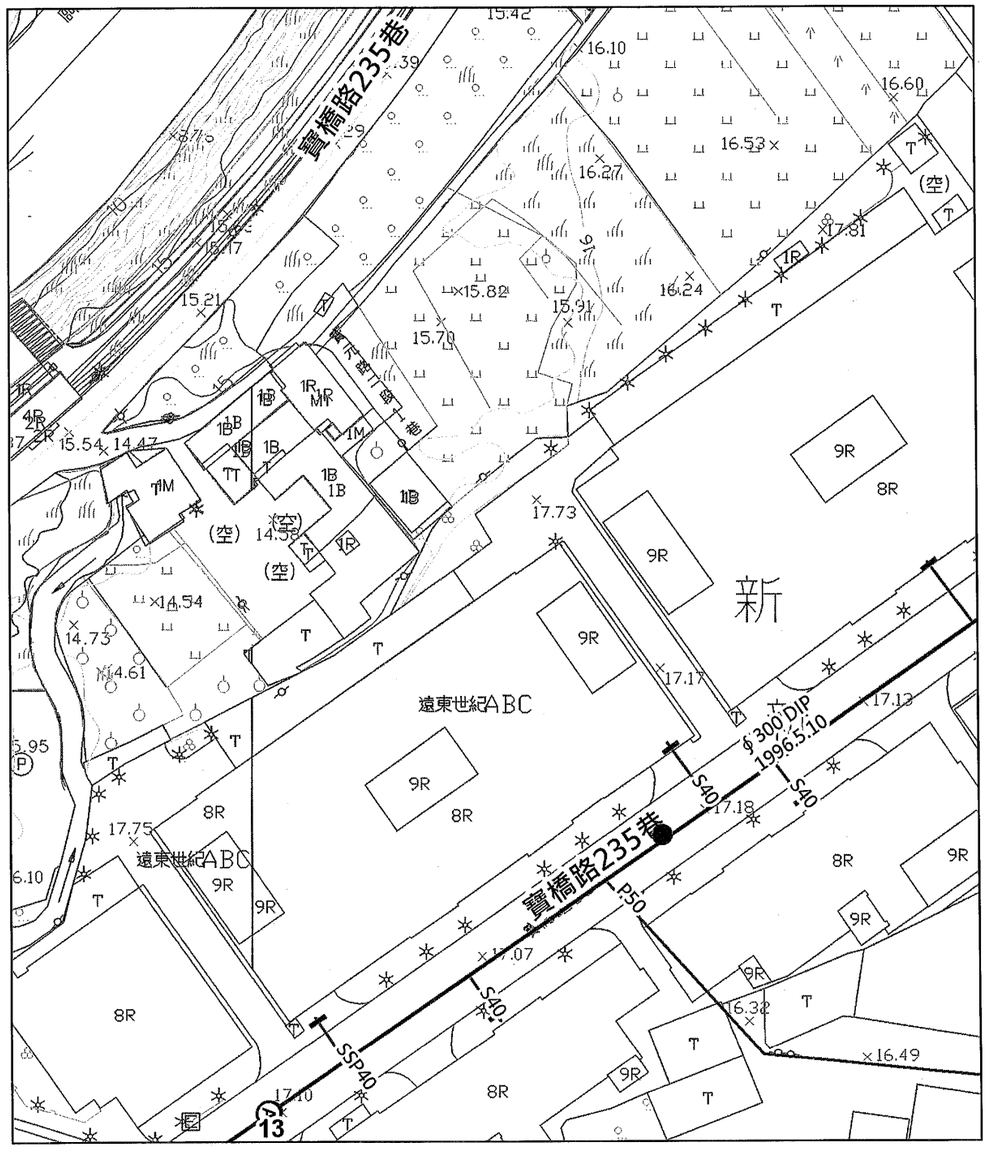
三、本處管線施工遇地下結構物或其他管線時，均需遷就改變埋設位置及深度，且因道路拓寬、路型改變或路面加鋪等因素而變動，管線配置圖僅供參考，基地施工前請先行探挖。

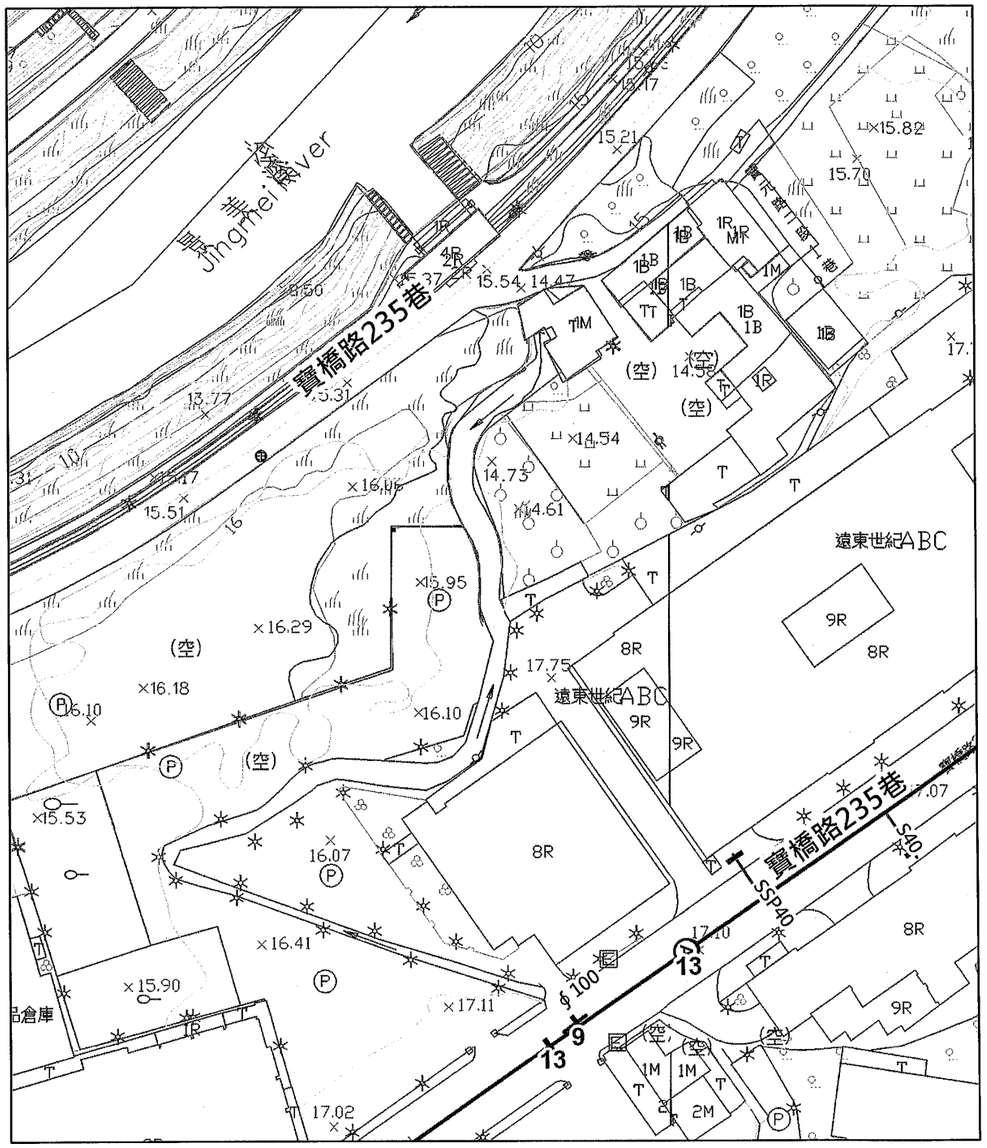
四、施工期間請注意維護鄰近道路自來水管線以維供水安全，如不慎挖損本處管線，請即通知本處客服中心24小時服務電話02-87335678或於上班時間電洽本分處電話02-83695137處理，其所需工料費由挖損單位全額負擔。

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





三月 24, 2020

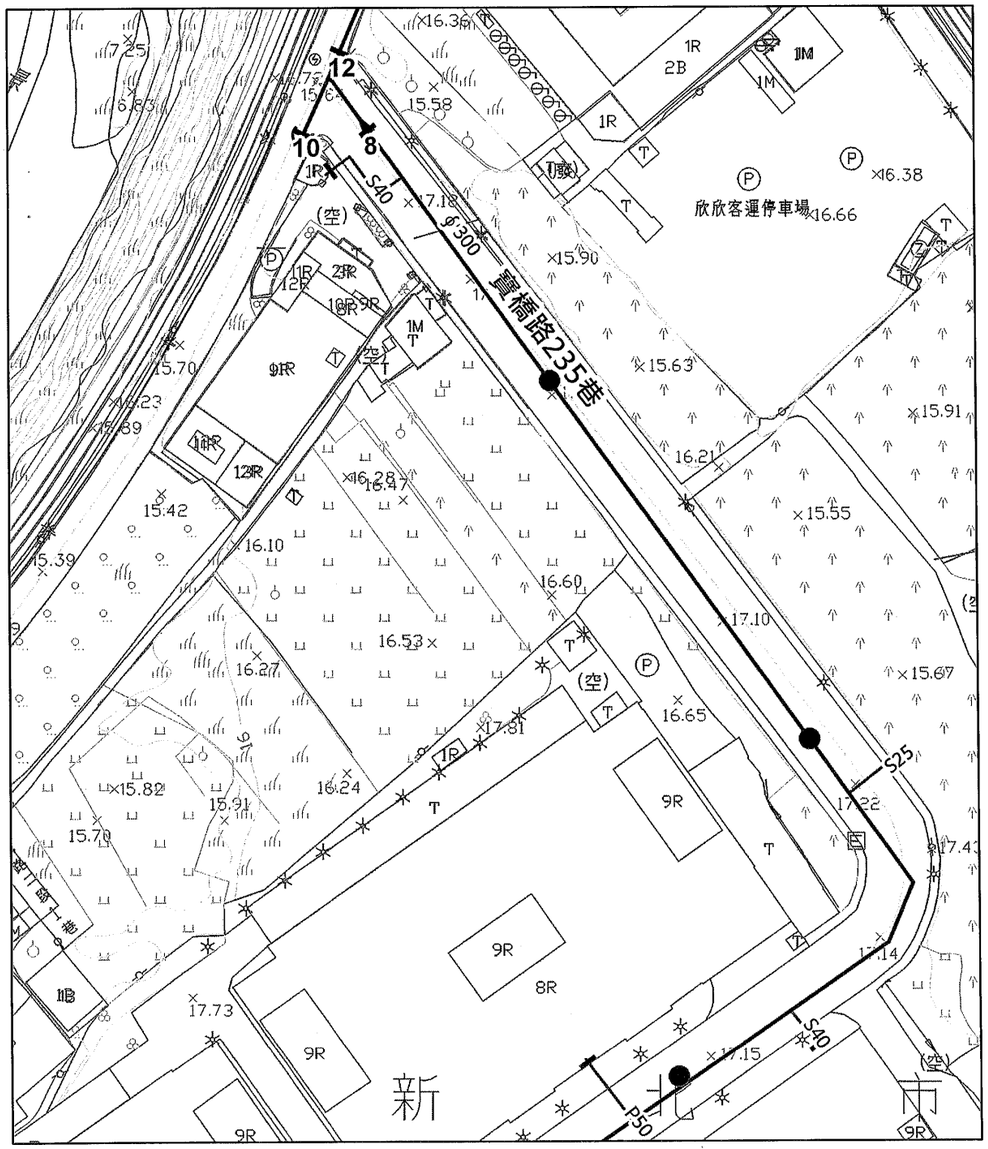
1:1,000

0 0.0075 0.015 0.03 mi

0 0.0125 0.025 0.05 km

高志宏印製

臺北市自來水事業處 WebGIS



三月 24, 2020

1:1,000

0 0.0075 0.015 0.03 mi

0 0.0125 0.025 0.05 km

高志宏印製

臺北市自來水事業處 WebGIS

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

裝

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）。

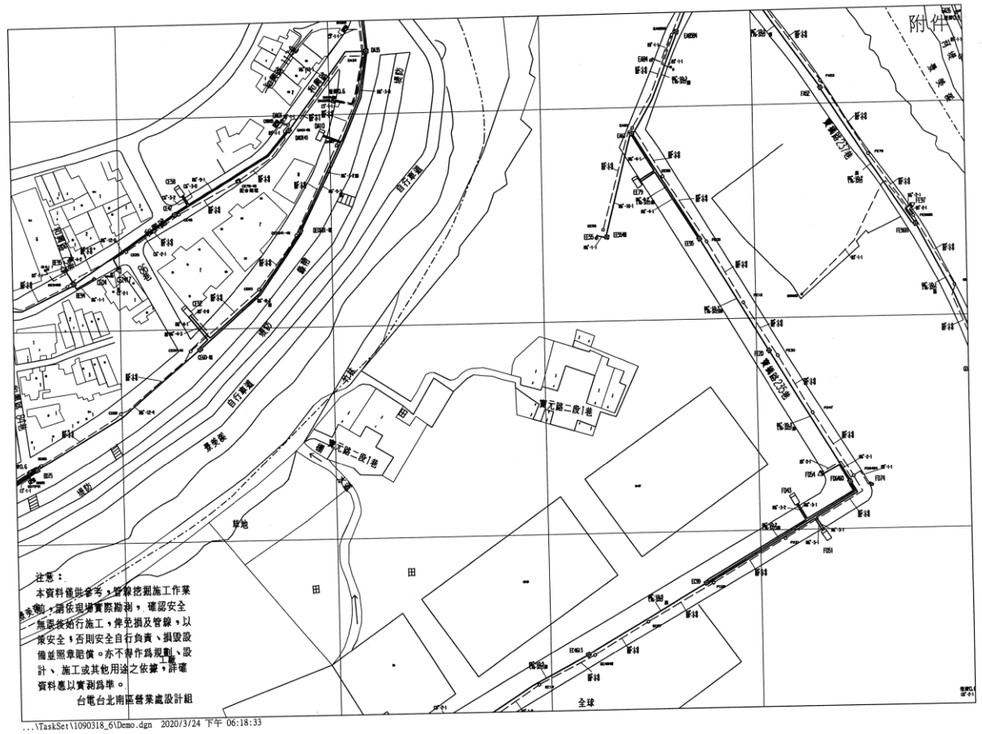
訂

線

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：
本資料僅能參考，管線挖掘施工作業
前，請依現場實際開挖，確認安全
施設施行施工，俾免損及管線，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。
台電台北南區替業處設計組
...\TaskSet\1090318_6\Demo.dgn 2020/3/24 下午 06:18:33

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** **貳、申請單位：總行營造興業股份有限公司** **參、法令依據：都市計畫法第 24 條** **肆、再提會緣由：** 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。 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。 **伍、辦理經過：** 一、公開展覽及說明會 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) 二、新北市都市計畫委員會 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。 **陸、再提會討論事項：(詳如表 1)** 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。 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。 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。 **以上合法定程序，提請大會審議。**
決 議	一、依本次提會修正及提會簡報內容通過。 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： (一)第一種特定專用區 (二)第三種特定專用區 (三)公園用地 (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。 (一)開發強度 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： (1)建蔽率不得大於 55%。 (2)各特定專用區容積率規定如下： A.第一種特定專用區容積率不得大於 300% B.第三種特定專用區容積率不得大於 288% 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： (1)建蔽率不得大於 15%。 (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 「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 「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。 **增修訂理由：** 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： (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。 (2)無污染性之廠房或其相關設施： A.研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。 B.倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 C.員工單身宿舍及員工餐廳。 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。 (3)產業發展有關設施： A.有線、無線及衛星廣播電視事業。 B.環境檢驗測定業。 C.營造業之施工機具及材料儲放設施。 D.倉儲業相關設施。(賣場除外) E.冷凍空調工程業。 F.機械設備租賃業。 G.工業產品展示服務業。	1.第一種特定專用區容許使用： (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。 (2)無污染性之廠房或其相關設施： A.研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。 B.倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 C.員工單身宿舍及員工餐廳。 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。 (3)產業發展有關設施： A.有線、無線及衛星廣播電視事業。 B.環境檢驗測定業。 C.營造業之施工機具及材料儲放設施。 D.倉儲業相關設施。(賣場除外) E.冷凍空調工程業。 F.機械設備租賃業。 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。 I.電影、電視設置及發行業。 J.機車、汽車及機械修理業。 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。 L.經核定之企業營運總部及其相關設施。 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。 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。 I.電影、電視設置及發行業。 J.機車、汽車及機械修理業。 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。 L.經核定之企業營運總部及其相關設施。 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。 (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。 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。 **增修訂理由：** 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： 專供集合住宅使用。	2.第三種特定專用區容許使用： (1)專供集合住宅使用。 (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。 **增修訂理由：** 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 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。 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 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。 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。 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。 **增修訂理由：** 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。 2.點次調整。	依本次提會修正內容通過。
三-(四)	(四)開挖率 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%。 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 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%。 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。 **增修訂理由：** 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： (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。	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。 (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。 **增修訂理由：** 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 (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。 (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。 (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。 (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。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為「建築技術規則」建築設計施工篇第 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。 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。 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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為「建築技術規則」建築設計施工篇第 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。 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。 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。 (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。 (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。 ~~(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。~~ **增修訂理由：** 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： (一)公共開放空間系統配置 1.開放空間位置留設原則 (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。 (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。 2.開放空間設計原則 (1)允許且歡迎所有使用者進入享受廣場上的活動。 (2)多樣化的活動產生在廣場上。 (3)創造廣場的自明性。 (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。 (5)廣場之邊緣提供人們或坐或站的機會。 (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。 3.水岸開放空間 (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。 (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。 (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。 4.人行步道、自行車系統動線配置 (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。 (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。 5.人行步道、自行車系統設計原則 (1)人行步道 A.應提供行人舒適的行走空間，不得有障礙物或圍牆阻隔。 B.需考量嬰兒車、輪椅、購物推車等有輪子的步行交通。 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。 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。 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。 (2)自行車道 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。 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。 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。 (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。 (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。 (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 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進行消費、逛選、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，得不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。		
九-(二)	(二)建築基地交通規劃 1.建築基地汽車出入口 (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。 (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： 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。 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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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。 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。 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 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，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。 (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。 (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。 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。 (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。 (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。 (4)建築物之電視天線應為共同天線。 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%。 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%。 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。 6.本計畫區內以不設置圍牆為原則。 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。 8.屋頂綠化或綠能設施 『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： (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。 (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』。 9.強化基地保水及滯洪設施 (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。 (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。 10.退縮建築 (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。 (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。		

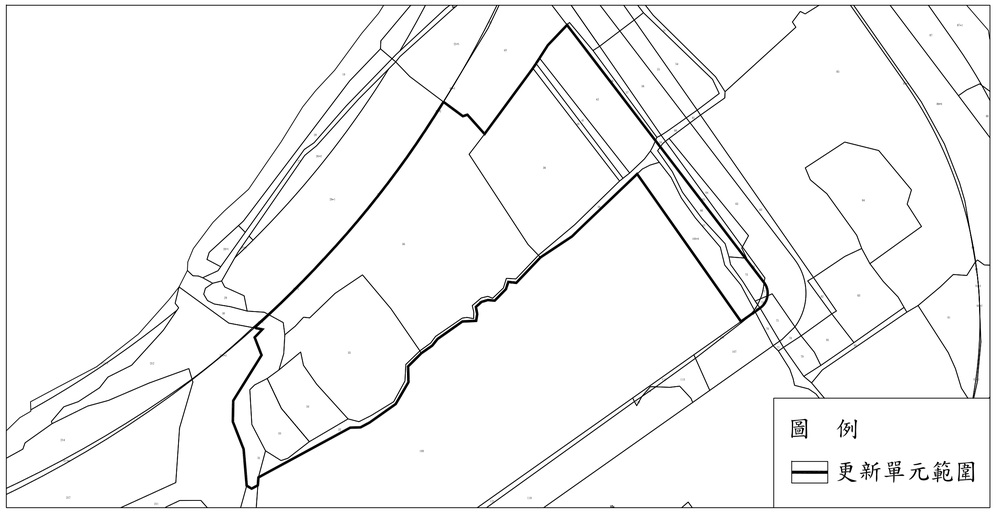
編號	108 年 3 月 21 日市都委會第 98 次會議審定內容	本次提會修正內容	市都委會大會決議
	 附圖 1　計畫區指定留設開放空間示意圖		依本次提會修正內容通過。
十	本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	維持原條文。	依本次提會修正內容通過。

表 2　公民暨團體陳情意見綜理表

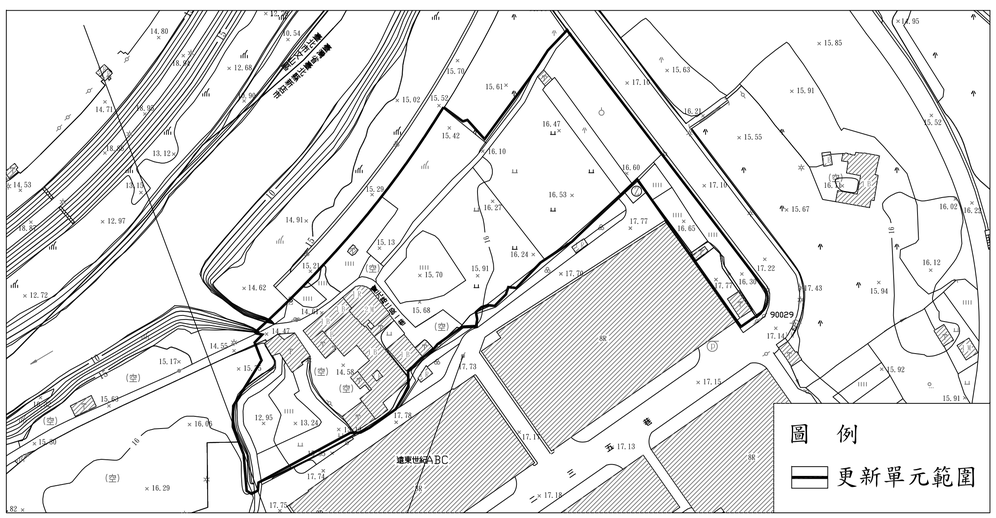
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
1	袁○娥	寶元段 109-1 地號土地	1.本次陳情土地為新店區寶元段第 109-1 地號土地等 1 筆土地，為沿寶橋路 235 巷之西側畸零地(寶元段 66、67、70、72 與 73 等數筆)所留設之法定畸零保留地與自願保留地，卻未被納入本次擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫) (更新單元 5)細部計畫範圍之中，增添現有完整街廓內土地未來開發困難度與實際土地使用之整合問題。 2.新店區寶元段第 109-1 地號土地等 1 筆土地，非屬新店區寶元段 109 地號土地建築基地(87 店建字號 505 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。 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。 理由: 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」。 修正理由: 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。 **修正後條文：** **酌予**採納。 理由: 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。 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。 理由: 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、事業計畫圖

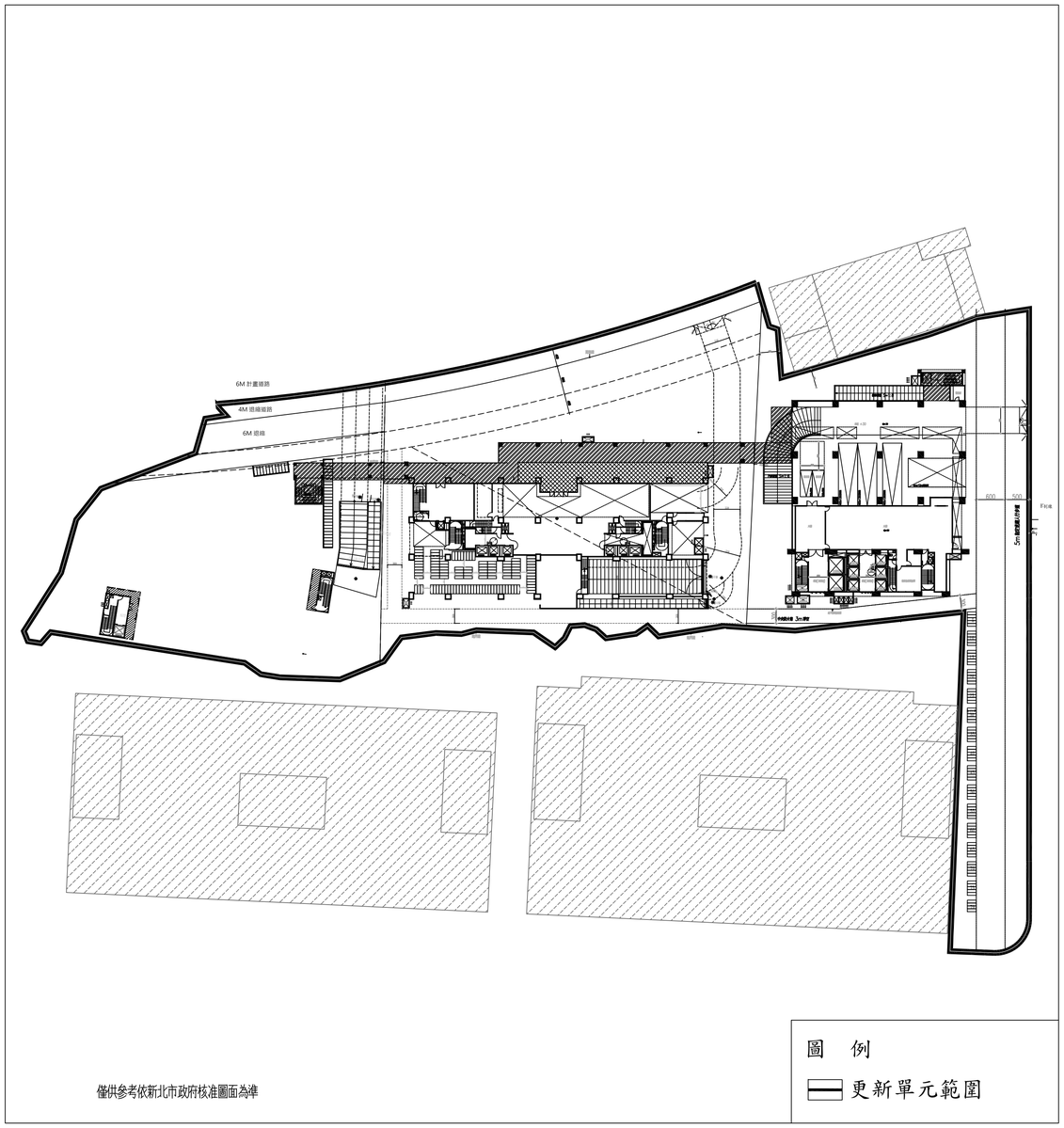
擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫圖



都市更新事業計畫地籍套繪圖　　比例 ： 1/1200



都市更新事業計畫位置圖　　比例 ： 1/1200



都市更新事業計畫配置圖　　比例 ： 1/600