

擬訂新北市板橋區大同段342地號等23筆土地 都市更新事業計畫案

【公開展覽版】

新北府城更字第1084219385號

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



實施者：祥泓建設股份有限公司
更新規劃：振皓工程顧問股份有限公司
建築設計：張嘉哲建築師事務所

都市更新事業計畫及都市設計審議申請書

■ 案名：

「擬訂新北市板橋區大同段 342 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍：

本更新單元範圍包括新北市板橋區大同段 278-1、280-3、337-2、338、339、340、341、342、343-1、344-1、345-1、347-1、348-2、349、349-1、350-1、351-1、352、353、354、355、356 及 359 地號等 23 筆土地，土地面積總計 3,052.15 m²；合法建築物為板橋區大同段 2072 建號 1 筆合法建築物，建物樓地板面積合計 138.91 平方公尺。

■ 使用分區：第一種住宅區

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第 32 條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄、與第 37 條規定同意比率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。

■ 申請事項：

申請都市更新事業計畫核准。

申請人：祥泓建設股份有限公司

統一編號：50852497

代表人：余堂啓

聯絡地址：新北市林口區公園路 180 號 4 樓之 2

聯絡電話：(02)2687-6700

中華民國 108 年 10 月 1 日

切 結 書

- 一、立切結書人祥泓建設股份有限公司，茲切結所檢附「擬訂新北市板橋區大同段 342 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人祥泓建設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

新北市政府都市更新處

立切結書人：祥泓建設股份有限公司

統一編號：50852497

代 表 人：余堂啓

聯絡地址：新北市林口區公園路 180 號 4 樓之 2

聯絡電話：(02)2687-6700

中華民國 108 年 10 月 1 日

委 託 書

茲委託 振皓工程顧問股份有限公司、張嘉哲建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市板橋區大同段 342 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新及都市設計審議事宜，特立委託書如上。

委託人：祥泓建設股份有限公司

代 表 人：余堂啓

聯絡地址：新北市林口區公園路 180 號 4 樓之 2

聯絡電話：(02)2687-6700

統一編號：50852497

聯繫窗口：林先生

受託單位：振皓工程顧問股份有限公司

負 責 人：邱奕達

聯絡地址：臺北市大安區光復南路 268 號 5 樓之 2

聯絡電話：(02) 8771-3456

統一編號：12643008

聯繫窗口：張先生

受託單位：張嘉哲建築師事務所

負 責 人：張嘉哲

聯絡地址：臺北市松山區南京東路五段 118 號 6 樓之 2

聯絡電話：(02) 2765-8135

統一編號：38644994

聯繫窗口：林小姐

中華民國 108 年 10 月 1 日

資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市板橋區大同段 342 地號等 23 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：祥泓建設股份有限公司

代 表 人：余堂啓

聯絡地址：新北市林口區公園路 180 號 4 樓之 2

聯絡電話：(02)2687-6700

統一編號：50852497

聯繫窗口：林先生

受託單位：振皓工程顧問股份有限公司

負 責 人：邱奕達

聯絡地址：臺北市大安區光復南路 268 號 5 樓之 2

聯絡電話：(02) 8771-3456

統一編號：12643008

聯繫窗口：張先生

受託單位：張嘉哲建築師事務所

負 責 人：張嘉哲

聯絡地址：臺北市松山區南京東路五段 118 號 6 樓之 2

聯絡電話：(02) 2765-8135

統一編號：38644994

聯繫窗口：林小姐

中華民國 108 年 10 月 1 日

新北市都市更新審議建築師簽證表

申請標的地段地號：新北市板橋區大同段 278-1、280-3、337-2、338、339、340、341、342、343-1、344-1、345-1、347-1、348-2、349、349-1、350-1、351-1、352、353、354、355、356 及 359 地號等 23 筆土地。

申請標的地址：新北市板橋區大觀路三段 50 巷 47 號等

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. 依「都市更新建築容積獎勵辦法」申請銀級綠建築標章、新建住宅性能評估之無障礙環境第一級與結構安全第三級及依「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」申請建築規劃設計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：張嘉哲建築師事務所

設計建築師：張嘉哲

開業證書字號：工師業字第 B002307 號

新北市都市更新審議資料表												
檔名	(本欄由承辦科填寫)			法令適用基準日	108年10月1日		請勾選送審類別 <input checked="" type="checkbox"/> A:公開展覽 <input type="checkbox"/> B:委員會審 <input type="checkbox"/> C:核定					
案名	擬訂新北市板橋區大同段342地號等23筆土地都市更新事業計畫案				基地地號	新北市板橋區大同段278-1、280-3、337-2、338、339、340、341、342、343-1、344-1、345-1、347-1、348-2、349、349-1、350-1、351-1、352、353、354、355、356及359地號等23筆土地						
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	第一種住宅區		法定建蔽率	50.00%		法定汽車停車位	155席		更新前後戶數(前/後)	9戶/181戶	
	基地面積	更新單元範圍	3,052.15 m ²		實設建蔽率	43.72%		實設汽車停車位	170席		安置戶數(合法/違章)	1戶/8戶
		建築基地範圍	2,986.12 m ²		法定容積率	260%		法定機車停車位	181席		提供公益設施種類、樓層	—
	法定基準容積	7,763.91 m ²		允建容積率	437.35%		實設機車停車位	181席		提供公益設施面積	—	
	實設容積樓地板面積	12,973.25 m ²		實設容積率	434.45%		法定裝卸停車位	無		開闢計畫道路情形	—	
	工業使用容積	無		工業單元	無		實設裝卸停車位	無		開闢計畫道路面積	—	
	住宅使用容積	12,746.22 m ²		住戶單元	181單元		地下層樓地板面積 地下開挖規模	1,838.66 m ² ×4=7,354.64 m ² 61.57%	留設人行步道情形	更新單元沿計畫道路及大觀路三段均退縮留設4M人行步道，另沿335-1及336-1地號境界線側退縮留設2M人行步道		
	商業使用容積	無		商業單元	無							
	其他使用容積	機電設備回計	227.03 m ²		其他單元	—		最大樓層數 建築物高度 屋頂突出物高度	15層 49.70M 9M	留設人行步道面積	946.71 m ²	
	各樓層使用概況	地下層	地下一層：停車空間兼防空避難室；地下二至四層：停車空間				更新後建物構造			鋼筋混凝土造		
地面層與低層部		集合住宅、梯廳、樓電梯間、管委會空間										
標準層		集合住宅										
	頂層部	樓電梯間、水箱空間、電梯機房										
適用獎勵類型及獎勵面積額	△F0(基準容積)			7,763.91 m ²		適用獎勵類型及獎勵面積額	綜合設計放寬規定		開放空間有效面積	—		
	都市更新建築容積獎勵辦法	§10 取得候選綠建築證書	465.83 m ²		§8+§10+§12+§13+§14 +§2(新北)=2,794.97 m ²		獎勵樓地板面積	—				
		§12 無障礙環境設計	310.55 m ²				增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量		—		
		§13 建築物耐震設計	155.27 m ²				都市更新條例第66條	區內移入容積		171.67 m ²		
		§14 修法後於一定期間內申請報核者	543.47 m ²				都市計畫容積移轉實施辦法	區外移入容積		2,329.17 m ²		
		§15 更新單元土地面積達一定規模以上	388.19 m ²				其他	—		—		
	新北市都更建築容積獎勵核算標準	§2 建築規劃設計	931.66 m ²		F=7,763.91 m ² +2,794.97 m ² =10,558.88 m ²		合計	—		2,500.84 m ²		
申請資料	實施者	祥泓建設股份有限公司		地址	新北市林口區公園路180號4樓之2		電話	(02) 2687-6700		傳真	—	
	規劃單位	振皓工程顧問股份有限公司		地址	臺北市大安區光復南路268號5樓之2		電話	(02) 8771-3456		傳真	(02) 8771-3183	
	設計單位	張嘉哲建築師事務所		地址	臺北市松山區南京東路五段118號6樓之2		電話	(02) 2765-8135		傳真	(02) 2765-8136	
辦理過程	過程		日期	發文文號		備註	過程		日期	發文文號		備註
	1	自辦事業計畫公聽會	108.9.10	(108)字第A-10803-001號			6	召開第二次專案小組審議委員會				
	2	申請事業計畫報核	108.10.1	(108)字第A-10803-002號			7	聽證會				
	3	公開展覽期間					8	召開都市更新審議委員會				
	4	公辦事業計畫公聽會					9	事業計畫公告實施				
	5	召開第一次專案小組審議委員會					10					

填表人(申請單位): 祥泓建設股份有限公司

蓋章處: _____

填表日期: 109年 月 日

《 目 錄 》

都市更新事業計畫申請書.....	I	七、附近地區交通現況.....	5-21
切結書.....	II	八、房地產市場調查.....	5-24
委託書.....	III	陸、細部計畫及其圖說.....	6-1
資訊公開同意書.....	IV	一、相關都市計畫.....	6-1
新北市都市更新審議建築師簽證表.....	V	二、各項法規檢討.....	6-1
新北市都市更新審議資料表.....	VI	柒、處理方式及其區段劃分.....	7-1
範圍諮詢會紀錄回應綜理表.....	綜(範圍)-1	一、處理方式.....	7-1
補正意見回應綜理表.....	綜(審查)-1	二、區段劃分.....	7-1
公有土地管理機關意見回應綜理表.....	綜(公有)-1	捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	8-1
自辦公聽會紀錄回應綜理表.....	綜(公)-1	玖、整建或維護計畫.....	9-1
壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1	拾、申請容積獎勵項目及額度.....	10-1
一、辦理緣起.....	1-1	一、更新單元基準容積計算.....	10-1
二、法令依據.....	1-1	二、申請都市更新容積獎勵項目及額度.....	10-1
貳、計畫地區範圍.....	2-1	三、獎勵後建築容積上限檢討.....	10-2
一、基地位置.....	2-1	四、容積移轉.....	10-3
二、更新單元範圍.....	2-1	五、更新後允建容積.....	10-4
三、更新單元劃定基準.....	2-1	拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	11-1
參、實施者.....	3-1	一、現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1
一、實施者.....	3-1	二、設計圖說.....	11-1
二、信託單位.....	3-1	拾貳、都市設計與景觀計畫.....	12-1
肆、計畫目標.....	4-1	一、專章檢討.....	12-1
伍、現況分析.....	5-1	二、建築計畫.....	12-6
一、建築線指示圖.....	5-1	三、景觀計畫.....	12-22
二、土地及合法建物權屬.....	5-4	拾參、實施方式及有關費用分擔.....	13-1
三、土地使用及建築物現況.....	5-17	一、實施方式.....	13-1
四、附近地區土地使用現況.....	5-19	二、有關費用分擔.....	13-1
五、全區街廓配置圖說明.....	5-20	拾肆、拆遷安置計畫.....	14-1
六、公共設施現況.....	5-21	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	14-1
拾伍、財務計畫.....	15-1
一、成本說明.....	15-1
二、收入說明.....	15-6
三、資金籌措計畫.....	15-6
四、成本收入分析.....	15-6
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	16-1
拾柒、實施進度.....	17-1
拾捌、相關單位配合辦理事項.....	18-1、19-1
拾玖、其他應加表明事項.....	18-1、19-1
一、管理維護計畫.....	18-1、19-1
二、專屬網站及設置諮詢服務處	18-1、19-1
三、國有土地處理方式	18-1、19-1
四、維護管理及保固計畫	18-1、19-1
五、實施風險控管方案	18-1、19-1

《 附 錄 》

附錄一、實施者證明文件.....	附一-1
附錄二、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表及新北市都市更新單元劃定檢討表.....	附二-1
附錄三、公寓大廈管理規約草約.....	附三-1
附錄四、鄰房鑑定範圍圖與戶數說明.....	附四-1
附錄五、信託合約.....	附五-1
附錄六、鄰地土地謄本與溝通紀錄.....	附六-1
附錄七、公有土地管理機關意見.....	附七-1

《 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 更新單元建築線指示(定)圖	5-1
圖 5-2 更新單元公私有土地分布圖.....	5-16
圖 5-3 更新單元內建築物分布位置示意圖.....	5-18
圖 5-4 更新單元周圍土地使用示意圖	5-19
圖 5-5 全區街廓配置示意圖	5-20
圖 5-6 更新單元周邊公共設施分布示意圖.....	5-22
圖 5-7 更新單元周邊交通系統及停車空間示意圖.....	5-23
圖 5-8 更新單元周邊房地產案例分布示意圖.....	5-25
圖 6-1 都市計畫套繪更新單元示意圖	6-2
圖 6-2 土地使用分區套繪更新單元示意圖	6-2
圖 6-3 更新單元非屬航高限制範圍示意圖.....	6-29
圖 7-1 更新單元區段劃分圖	7-1
圖 10-1 設計建蔽率檢討圖	10-7
圖 10-2 開放空間套繪一層平面示意圖	10-8
圖 10-3 開放空間套繪標準層平面示意圖.....	10-9
圖 11-1 更新單元現有巷道廢止位置示意圖.....	11-2
圖 11-2 一層平面圖	11-3
圖 11-3 一層夾層平面圖	11-4
圖 11-4 二層平面圖	11-5
圖 11-5 三層平面圖	11-6
圖 11-6 四至八層平面圖	11-7
圖 11-7 九層平面圖	11-8
圖 11-8 十至十五層平面圖	11-9
圖 11-9 屋突一層平面圖	11-10
圖 11-10 屋突二層平面圖	11-11

圖 11-11 屋突三層平面圖.....	11-12	圖 12-18 建築物無障礙動線示意圖.....	12-18
圖 11-12 屋突頂層平面圖.....	11-13	圖 12-19 建築物空調主機位置示意圖.....	12-19
圖 11-13 地下一層平面圖.....	11-14	圖 12-20 地面層進排風管道示意圖.....	12-20
圖 11-14 地下二層平面圖.....	11-15	圖 12-21 一層消防救災示意圖.....	12-21
圖 11-15 地下三層平面圖.....	11-16	圖 12-22 地面層景觀植栽計畫示意圖.....	12-22
圖 11-16 地下四層平面圖.....	11-17	圖 12-23 屋突層景觀植栽計畫示意圖.....	12-23
圖 11-17 東向立面圖.....	11-18	圖 12-24 地面層景觀植栽剖面示意圖 1.....	12-24
圖 11-18 南向立面圖.....	11-19	圖 12-25 地面層景觀植栽剖面示意圖 2.....	12-25
圖 11-19 西向立面圖.....	11-20	圖 12-26 綠化面積及綠覆率檢討圖.....	12-26
圖 11-20 北向立面圖.....	11-21	圖 12-27 屋頂層綠化面積及綠覆率檢討圖 1.....	12-27
圖 11-21 橫向剖面圖.....	11-22	圖 12-28 屋頂層綠化面積及綠覆率檢討圖 2.....	12-28
圖 11-22 縱向剖面圖.....	11-23	圖 12-29 鋪面計畫及景觀照明示意圖.....	12-29
圖 12-1 容積移轉環境友善方案示意圖.....	12-1	圖 12-30 更新單元周邊文化資產位置示意圖.....	12-30
圖 12-2 屋脊裝飾物檢討圖 1.....	12-2		
圖 12-3 屋脊裝飾物檢討圖 2.....	12-3		
圖 12-4 建築物挑空設計檢討圖 1.....	12-4		
圖 12-5 建築物挑空設計檢討圖 2.....	12-5		
圖 12-6 更新後整體規劃配置示意圖.....	12-8		
圖 12-7 建築物立面造型示意圖.....	12-9		
圖 12-8 建築物低樓層外牆色彩示意圖.....	12-10		
圖 12-9 建築物右向外牆色彩立面示意圖.....	12-10		
圖 12-10 建築物背向外牆色彩立面示意圖.....	12-11		
圖 12-11 建築物左向外牆色彩立面示意圖.....	12-11		
圖 12-12 建築物夜間時段照明示意圖.....	12-12		
圖 12-13 建築物外觀模擬透視示意圖 1.....	12-13		
圖 12-14 建築物外觀模擬透視示意圖 2.....	12-14		
圖 12-15 建築物外部人車動線示意圖.....	12-15		
圖 12-16 建築物地下一層及地下二層車行動線示意圖.....	12-16		
圖 12-17 建築物地下三層及地下四層車行動線示意圖.....	12-17		

《 表目錄 》

表 2-1 相鄰土地(335-1 及 336-1 地號)協調歷程一覽表.....	2-1	表 15-1 規劃設計監造費用估算表.....	15-1
表 2-2 更新單元範圍調整之歷程彙整表.....	2-2	表 15-2 都市更新事業實施總經費成本明細表.....	15-1
表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....	5-4	表 15-3 營建費用估算表.....	15-2
表 5-2 同意參與更新事業計畫統計表.....	5-4	表 15-4 營造工程費用估算表.....	15-2
表 5-3 更新單元土地權屬清冊(原報核版).....	5-5	表 15-5 公寓大廈公共基金估算表.....	15-3
表 5-3-1 更新單元土地權屬清冊(第二次補正版).....	5-10	表 15-6 更新整體開發預估收益表.....	15-6
表 5-4 更新單元合法建築物權屬清冊.....	5-15	表 15-7 現金流量表.....	15-7
表 5-5 合法建築物現況情形彙整表.....	5-17	表 16-1 計畫效益評估說明表.....	16-1
表 5-6 非合法建築物(增建)及其他土地改良物現況情形彙整表.....	5-17	表 17-1 都市更新事業實施進度表.....	17-1
表 5-7 更新單元周邊公車路線綜整表.....	5-21		
表 5-8 更新單元周邊停車空間綜整表.....	5-21		
表 5-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....	5-24		
表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表.....	6-1		
表 6-2 更新單元土地使用分區面積表.....	6-1		
表 6-3 都市計畫法新北市施行細則檢討彙整表.....	6-3		
表 6-4 土地使用分區管制要點檢討彙整表.....	6-19		
表 6-5 新北市都市設計審議原則檢討彙整表.....	6-24		
表 10-1 都市更新建築容積獎勵試算表.....	10-1		
表 10-2 建築基地 108 年公告現值明細表.....	10-3		
表 10-3 綠建築分級評估總表.....	10-4		
表 10-4 EEWH-RS 綠建築分級評估計分表.....	10-5		
表 10-5 EEWH-RS 分級評估最終等級評量表.....	10-5		
表 10-6 新建住宅性能評估之無障礙環境評估表.....	10-6		
表 10-7 新建住宅性能評估之結構安全性能評估表.....	10-6		
表 12-1 建築面積表.....	12-6		
表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表.....	14-2		
表 14-2 合法建築物拆遷安置費用明細表.....	14-2		
表 14-3 其他土地改良物拆遷補償費用明細表.....	14-3		

「擬訂新北市板橋區大同段 342 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」範圍諮詢會紀錄回應綜理表

開會時間：109 年 5 月 13 日（星期三）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

依據：109 年 5 月 29 日新北更事字第 1094705833 號函

單位/委員/陳情人	審查意見	意見回覆	修正頁次
人陳意見：			
黃永順(黃淡金代)(板橋區大同段 359 地號)	如圖所示大觀路三段上 358 地號原屬我們家族所有，那經政府徵收後，在都市計畫內土地使用分區上無變更仍是第一種住宅區，導致 358 地號之國有地表示無法辦理土地變更非公用，無法將國有地納入都更範圍也就是說將容積移入基地內，而原本建商規劃是想將大觀路三段上國有土地容積移轉至重建區段內，而現況則維持道路使用，後來因管理機關養工處不同意那也沒關係，但不能損及到我們地主 359 地號的利益，因為當時徵收時沒有徵收到 359 地號，現在又剩我們一塊地在那，現況目前蓋成安全島也是市政府在用，導致我們的損失，我們也有找建商談過，希望 359 地號能納入這次都更內，除了法定容積以外在獎勵值上也不能減少，不然就等於讓我們地主自己損失了。	敬悉。	—
相關單位意見：			
國有財產署北區分署(書面意見)	因都市更新單元範圍之調整及劃定，屬都市更新主管機關權責，且範圍內僅貴府養護工程處經管國有土地，本分署原則尊重貴處調整結果。	敬悉。	—
市府城鄉發展局都市計畫科	有關大同段 359 地號辦理容積調派一事，依都市更新條例第 66 條規定：「……前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。」，有關大同段 359 地號依上開規定將容積送至重建區段使用，其是否涉及都市計畫變更作業，考量後續涉及使用分區之檢討(變更為開放空間或其他使用分區等)，仍須請實施者釐清說明。	本案係依都市更新條例第 66 條規定辦理，後續產權將捐贈予新北市。另建請相關單位後續納入該都市計畫通盤性檢討一併辦理都市計畫變更事宜。	—
養護工程處(書面意見)	查本案更新單元範圍內涉及本處經管板橋區大同段 280-1、347-1、348-1、358 地號等 4 筆國有土地，本處於 108 年 10 月間受理實施者申請後，為兼顧道路通行公共利益及都市更新事業權益，即請板橋地政事務所辦理上述土地分割，並將分割後非屬道路範圍之同段 280-3、347-1、348-2 地號等 3 筆國有土地，依「國有公用不動產變更為非公用財產作業注意事項」規定以上開函向財政部國有財產署申請變更非公用財產在案。	敬悉。	—
委員綜合意見：			
1.有關大觀路三段之現有通路(使用分區為住宅區)，經查其產權包含國有土地及私有土地之分布，係因先前辦理徵收作業時，僅徵收現有國有土地部分，而形成私有產權(大同段 359 地號)落於大觀路三段之道路上，無法進行重建或容積移轉等事宜，致使私有地主權益受損，而透過納入都市更新範圍以可建地容積移轉方式辦理，係有助於都市更新之推動及保障所有權人之私有財產權益，原則同意大同段 359 地號納入更新單		遵照辦理，國有土地排除理由業已檢附於計畫書第二章。	P.2-1

單位/委員/陳情人	審查意見	意見回覆	修正頁次
	元範圍內辦理，而排除國有土地部分，應於計畫書內詳細說明範圍調整之緣由。		
2.承上，依都市更新條例第 66 條規定辦理可建地之容積移轉，其都市計畫配合檢討部分，考量大觀路三段若確實有公用需求且無法廢除之狀態下，應由市府進行都市計畫通盤檢討之研議作業，較不適宜責成申請人進行檢討之作業。		敬悉。	—
3.有關大同段 335-1 地號及 336-1 地號部分，實施者於今日簡報表示其無意願納入更新，因實施者與其鄰地溝通時間是停留在 108 年 7 月，又因大同段 337-2 地號近期已表示有意願參與更新，建請實施者於本案下個審議程序前再與大同段 335-1 地號及 336-1 地號所有權人溝通協調並說明大同段 337-2 地號近期已同意納入更新範圍一事，並補充協調資料於計畫書內說明。		遵照辦理，已將相關協調結果檢附於計畫書第二章及附錄六。	P.2-1、P.附六-1~3
結論：			
	本案原則同意將大同段 337-2 地號及 359 地號一併納入更新範圍，而位於大觀路三段上之國有地部分(大同段 280-1 地號、348-1 地號及 358 地號)則排除不在更新範圍，大同段 359 地號得依都市更新條例第 66 條規定將容積移入至更新單元重建範圍內，另請再補充國有地排除理由等相關內容於計畫書。	敬悉，國有土地排除理由業已檢附於計畫書第二章。	P.2-1
	另有關本案更新單元鄰地大同段 335-1 地號及 336-1 地號未同意參與更新部分，請實施者於本案辦理公辦公聽會前再與鄰地大同段 335-1 地號及 336-1 地號溝通協調，並將相關協調結果補充於計畫書內。	遵照辦理，已將相關協調結果檢附於計畫書第二章及附錄六。	P.2-1、P.附六-1~3

「擬訂新北市板橋區大同段 342 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」補正意見回應綜理表

依據 108 年 11 月 18 日新北更事字第 1084220917 號函

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	本案自辦公聽會回應綜理表案名、時間及地點有誤，請修正。	遵照辦理，誤植部分已修正。	P.綜(公)-1
二	有關本案基地範圍請補充說明與鄰地溝通歷程情形。	本案鄰地係屬同一使用執照基地範圍(79 使 31 號)，其中同地段 335-1 及 336-1 地號之地主歷經多次溝通協調後仍不同意參與本案都市更新；另本案為同意比例 100%之協議合建案，考量案內所有權人對於更新重建殷切期盼，爰不納入西北側鄰地範圍。	P.2-1
三	p.5-1 至 p.5-3 建築線指示圖請檢附與附件冊相符之圖說。	遵照辦理，已更新本案建築線指示圖。	P.5-1~3
四	p.5-12、p.14-3 大觀路三段 62 巷 1 號 2R 樓地板面積與建築物成果測量報告書不符，請修正。	遵照辦理，建築物樓地板面積誤植部分已修正。	P.5-12、P.14-3
五	p.5-12 大觀路三段 62 巷 7 號屋齡請修正。	遵照辦理，已修正於第五章。	P.5-12
六	請補充說明申請容積獎勵之保證金計算方式。	本案申請標章或住宅性能評估之容積獎勵保證金係依 108 年 5 月 15 日修正發布之「都市更新建築容積獎勵辦法」第 18 條規定計算，相關法令依據及計算方式皆以補充於第拾章。	P.10-1~2
七	請檢附綠建築評估資料總表及綠建築設計說明，另綠建築後續管理維護事項，應於公寓大廈規約草約內列專章做規範。	遵照辦理，已補充於第拾章及附錄三。	P.10-3~4
八	請檢附新建住宅無障礙環境性能之評估內容、權重、評估基準及評分表。	遵照辦理，已補充新建住宅性能評估之無障礙環境評估表。	P.10-5
九	P.15-2 營建費用及空氣汙染防制費計算請釐清。	營建費用依報核當期物價指數重新計算，另依「營建工程空氣汙染防制設施管理辦法」及「營建工程空氣汙染防制費收費費率」相關規定，本案空汙費分別以建築工程(第一級費率 2.47 元/m ² /月)及拆除工程(第三級費率 1.06 元/m ² /月)空汙費計算。	P.15-1~2
十	P.15-4 更新前土地及建物測量費用，應檢具契約影本佐證。	本案實施方式為協議合建，財務相關費用之提列僅供委員審查參考，本案測量費用暫以 20 萬元初估，後續仍以實際合約金額為準。	—
十一	P.16-1 效益評估請用量化方式補充說明。	計畫效益評估說明表已補充說明留設人行步道面積及協助開闢計畫道路面積等數據。	P.16-1
十二	請依都市更新條例第 36 條第 3 項說明實施風險控管方案。	遵照辦理，已補充於第拾玖章。	—
十三	新北市更新單元劃定基準檢討表請由建築師、專業技師簽證。	附錄二之新北市更新單元劃定基準檢討表均附建築師簽證。	P.附二-8
十四	公寓大廈管理草約請將專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共同部分，應依公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項規定，分別以附圖著色載明位置，並於規約草約中訂定相關規範。	遵照辦理，已補充於公寓大廈管理規約草約。	P.附三-8
十五	請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統(網址： https://landzone2.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx)申請註冊，並完成個案資料填寫，申請方式詳如附件。	遵照辦理，已上網完成相關資料填寫。	—
十六	請依「新北市都市更新案件審查收費標準」繳交基本審查費用。	遵照辦理。	—

「擬訂新北市板橋區大同段 342 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」工務局審查意見回應綜理表

依據 108 年 12 月 30 日新北工建字第 1082408170 號函

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	請確認板橋區大同段 335-1 地號土地權屬。	經查大同段 335-1 地號與 336-1 地號均為黃先生單獨持有。	P.附六-1
二	建築線基地內通路套繪。	經查本案無基地內通路，僅南側大觀路三段 62 巷為現有通路，且現況已無法通行，已納入廢改巷範圍，依規定併同本案事業計畫程序辦理廢止。	P.11-1~2
三	基地位於高架橋旁沿線範圍，請釐清。	經查本案無相關高架橋旁沿線禁建限管制規定。另依交通部民用航空局 104.8.28 場建字第 1045017114 號函，建築物高度未達地表 60M，免予查詢會辦。	P.6-26
四	請將建築線與建築物配置圖併同套繪，並於地上 1 層平面圖上色區分建築面積範圍、標示開挖範圍及表列建築面積計算式。	已修正，詳一層平面圖。	P.11-3
五	請於面積計算表標示各樓層高度。	已修正，詳面積計算表。	P.12-4
六	請於車道出入口標示六十度以上範圍無礙視線之空間。	已修正，詳一層平面圖。	P.11-3
七	請檢討地下 1 層之防空避難設備之固定設備面積，電錶區是否為機電空間請檢討區劃規定。	已修正，詳地下一層平面圖。	P.11-14
八	喬木設置位置是否位於地下室範圍並檢討地下室樓層高度。	已檢討，詳地下一層平面圖。	P.11-14

「擬訂新北市板橋區大同段 342 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」公有土地管理機關意見回應綜理表

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
新北市政府都市更新處 108 年 10 月 7 日新北更事字第 1084219455 號函			
一	依財政部國有財產署北區分署 108 年 10 月 2 日台財產北改字第 10800282550 號(隨文檢附)辦理。	敬悉。	—
二	有關市府養護工程處於前開函文所提意見，請貴公司配合修正，其餘涉及審議事項之相關意見，請於提送都市更新審議委員會回應說明。另請將前開函文相關意見作成回應綜理表，納入本案事業計畫書。	相關意見已納入本案回應綜理表。	—
財政部國有財產署北區分署 108 年 10 月 2 日台財產北改字第 10800282550 號函			
一	依新北市政府養護工程處(下稱養工處)108 年 9 月 25 日新北養勞字第 1084342461 號函辦理。	敬悉。	—
二	查祥泓建設股份有限公司前於 108 年 9 月 10 日召開旨揭事業計畫案公聽會，因更新單元範圍內僅涉養工處經管大同段 280-1、347-1、348-1、358 地號 4 筆國有「第一種住宅區」土地，本分署爰以 108 年 9 月 18 日台財產北改字第 10800255060 號函請該處依財政部 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 7 點規定，查復本案國有土地是否仍有公用需要，先予敘明。	敬悉。	—
三	案經養工處以前述 108 年 9 月 25 日函復(略以)，板橋區公所 108 年 9 月 18 日新北板工字第 1082064768 號函表示，板橋區大同段 280-1、347-1、348-1、358 地號 4 筆國有土地約位處板橋區大觀路三段上，除(大同段 347-1、348-1 地號)部分土地非屬該所養護，餘現況瀝青路面及道路側溝均屬該所道路養護範圍，道路養護範圍仍保留供公共使用需求，基於維護新北市道路通行之權益，養工處無法就上述土地辦理變更非公用。	查大觀路三段係屬既成道路，更新後仍維持原通路使用，並於管理規約中註記：「範圍內現有通路(大觀路三段)鋪設柏油供不特定公眾通行使用，並由板橋區公所管理維護，屬道路系統範疇，適用道路交通管理處罰條例之規定。」	—
四	謹函轉養工處前述 108 年 9 月 25 日新北養勞字第 1084342461 號函如附件，請貴處秉都市更新主管機關權責，就養工處上開意見，洽本案實施者證明相關疑義，俾憑依處理原則等相關規定續處。	敬悉。	—
新北市政府養護工程處 108 年 9 月 25 日新北養勞字第 1084342461 號函			
一	復貴分署 108 年 9 月 3 日台財產北改字第 10800255060 號函暨依據本市板橋區公所 108 年 9 月 18 日新北板工字第 1082064768 號函(隨函檢附)辦理。	敬悉。	—
二	旨案經板橋區公所上開函表示板橋區大同段 280-1、347-1、348-1、358 地號 4 筆國有土地約位處本區大觀路三段上，除(大同段 347-1、348-1 地號)部分土地非屬該所養護，餘現況瀝青路面及道路側溝均屬該所道路養護範圍，道路養護範圍仍保留供公共使用需求，基於維護本市道路通行之權益，本處無法就旨揭土地辦理變更非公用，請貴分署續為後續推動之處理。	查大觀路三段係屬既成道路，更新後仍維持原通路使用，並於管理規約中註記：「範圍內現有通路(大觀路三段)鋪設柏油供不特定公眾通行使用，並由板橋區公所管理維護，屬道路系統範疇，適用道路交通管理處罰條例之規定。」	—
新北市板橋區公所 108 年 9 月 18 日新北板工字第 1082064768 號函			
一	復貴處 108 年 9 月 9 日新北養勞字第 1084339357 號函。	敬悉。	—
二	經查旨揭 4 筆地號土地約位處本區大觀路三段上，除(大同段 347-1、348-1 地號)部分土地非屬本所養護，餘現況瀝青路面及道路側溝均屬本所道路養護範圍，道路養護範圍仍保留供公共使用需求。	查大觀路三段係屬既成道路，更新後仍維持原通路使用，並於管理規約中註記：「範圍內現有通路(大觀路三段)鋪設柏油供不特定公眾通行使用，並由板橋區公所管理維護，屬道路系統範疇，適用道路交通管理處罰條例之規定。」	—

「擬訂新北市板橋區大同段 342 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：108 年 9 月 10 日（星期二）上午 10 時整

開會地點：新北市板橋區金門街 253 巷 10 弄 7 號（板橋區溪崑社區發展協會）

發表人	自辦公聽會發表意見	意見回覆
莊孟翰委員	1. 以基地區位而言，改建相當不容易，更新後可以大幅改善生活環境，另本案建築設計兼顧通風、採光及動線。	敬悉。
	2. 本案建築物主體保固 20 年，遠高於其他建設公司之保固 15 年，值得肯定。	敬悉。
新北市政府 都市更新處 代表	1. 本案為 100%同意之案件，實屬難得，都更相關程序會相當快速。	敬悉。
	2. 本案採協議合建方式實施，基地範圍內約有 11%之公有土地，請實施者於事業計畫核定後依相關規定申請讓售。	遵照辦理，本案將於事業計畫核定後依相關規定申請讓售。

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於新北市板橋區崑崙里及成和里，北臨中正路（46.8M 計畫道路）、西至篤行路一段（20M 計畫道路）、南為尚未開闢之 7M 計畫道路、東側為大觀路三段（現有通路），鄰近溪崑國中，且北側緊臨浮洲橋，交通便捷，生活機能完善。

本更新單元屋齡多逾 30 年，為促進都市土地之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，本案實施者（祥泓建設股份有限公司）依據「都市更新條例」第 22 條、第 23 條及第 32 條，並取得第 37 條規定同意比率，逕行擬訂都市更新事業計畫，連同自行舉辦之公聽會紀錄、土地及合法建築物所有權人同意書與相關書件，申請都市更新事業計畫核定，據以實施都市更新事業。

二、法令依據

本案依據 108 年 1 月 30 日修正公布之「都市更新條例」第 23 條及 108 年 9 月 9 日修正發布之「新北市都市更新單元劃定基準」，自行劃定更新單元，並業已取得「都市更新條例」第 37 條規定同意比率，經範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數及持分面積均達 100% 之同意，爰依據「都市更新條例」第 22 條及第 32 條，逕行擬訂都市更新事業計畫報核(劃定檢討相關內容詳附錄二)。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於新北市板橋區崑崙里及成和里，北臨中正路（46.8M 計畫道路）、西至篤行路一段（20M 計畫道路）、南為尚未開闢之 7M 計畫道路、東側為大觀路三段（現有通路），鄰近溪崑國中，且北側緊臨浮洲橋，交通便捷，生活機能完善（詳圖 2-1）。

二、更新單元範圍

本更新單元原申請範圍包括新北市板橋區大同段 278-1、280-1、338、339、340、341、342、343-1、344-1、345-1、347-1、348-1、349、349-1、350-1、351-1、352、353、354、355、356、358 及 359 地號等 23 筆土地，土地面積總計 2,796.50 m²。範圍內坐落同地段 2072 建號 1 筆合法建築物，樓地板面積合計 138.91 m²。

然新北市政府養護工程處來函表示位處大觀路三段上之國有土地，屬道路養護範圍仍須保留供公共使用（詳附錄七），不同意變更為非公用土地參與都市更新事業，嗣於 108 年 11 月 28 日辦竣分割，同意非道路範圍變更為非公用土地，包含 280-3、347-1、348-2 地號 3 筆土地，土地面積為 42.96 m²；另同地段 337-2 地號由地主陳情願意併入更新單元，且已辦竣 79 使 31 號部分拆除執照。茲據 109 年 05 月 13 日召開之範圍諮詢會，更新單元範圍排除大觀路三段之國有土地（大同段 280-1、348-1 及 358 地號等 3 筆土地），並納入同地段 337-2 地號土地。調整後更新單元範圍包括新北市板橋區大同段 278-1、280-3、337-2、338、339、340、341、342、343-1、344-1、345-1、347-1、348-2、349、349-1、350-1、351-1、352、353、354、355、356 及 359 地號等 23 筆土地，土地面積總計 3,052.15 m²。

同地段 335-1 及 336-1 地號之地主歷經多次溝通協調後仍不同意參與本案都市更新（詳表 2-1 及附錄六）；另本案為同意比例 100% 之協議合建案，考量案內所有權人對於更新時程殷切期盼，爰不納入本案都市更新範圍。

表 2-1 相鄰土地(335-1 及 336-1 地號)協調歷程一覽表

項次	日期	協調結果
1	108 年 6 月 22 日	實施者檢附圖說與所有權人溝通，無共識。
2	108 年 7 月 1 日	實施者檢附修正後圖說與所有權人溝通，無共識。
3	108 年 7 月 15 日	所有權人表明不參與本都市更新案，僅配合辦理 79 使字第 31 號部分拆除事宜。
4	109 年 6 月 16 日	實施者檢附範圍圖及建築設計圖說拜訪，所有權人不參與本都市更新案。

三、更新單元劃定基準

依據新北市政府 108 年 9 月 9 日修正發布之「新北市都市更新單元劃定基準」，本更新單元經檢討相關規定及其環境評估指標第 4 項，爰申請劃定為更新單元，辦理都市更新事業（劃定檢討內容詳附錄二）。

表 2-2 更新單元範圍調整之歷程彙整表

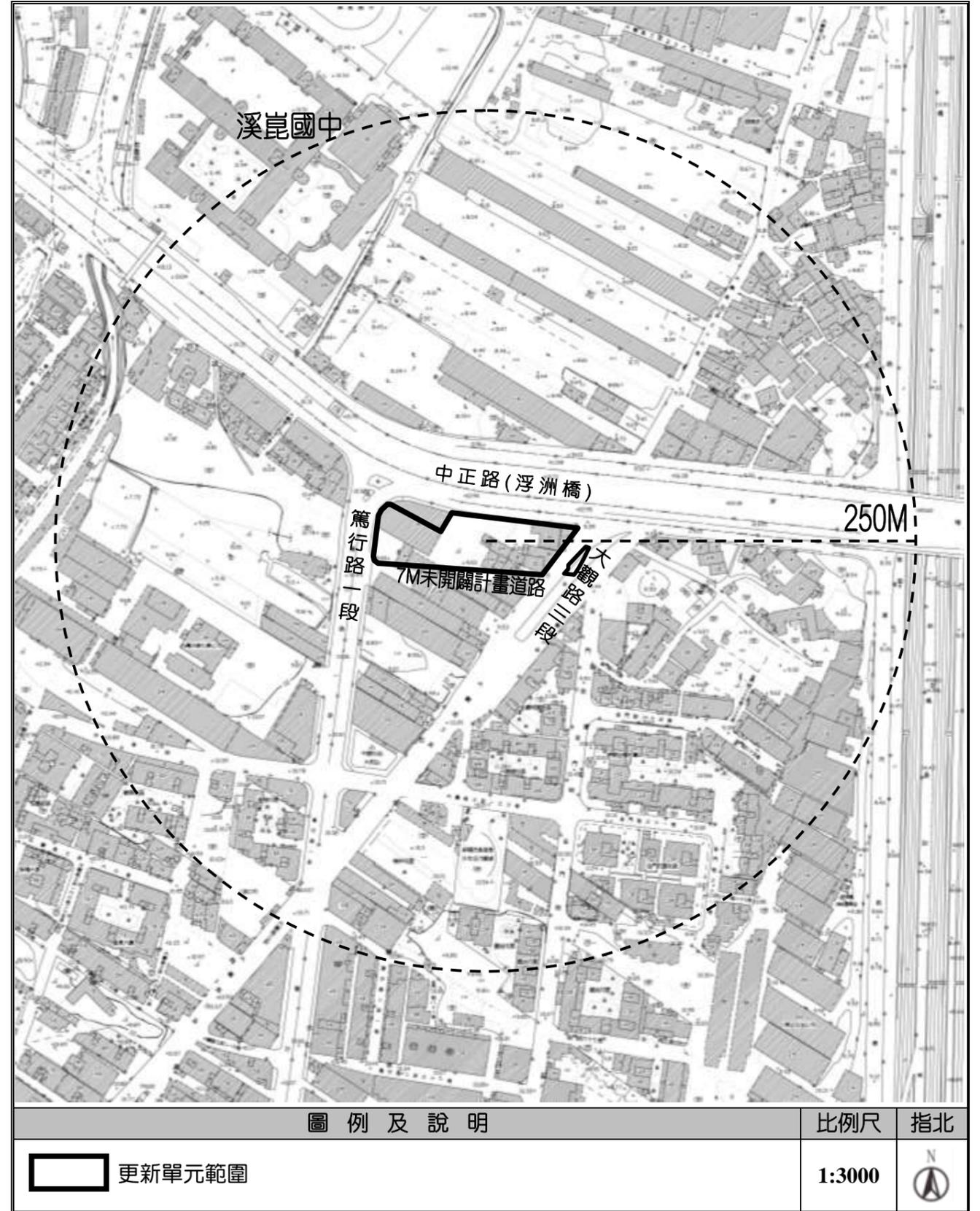
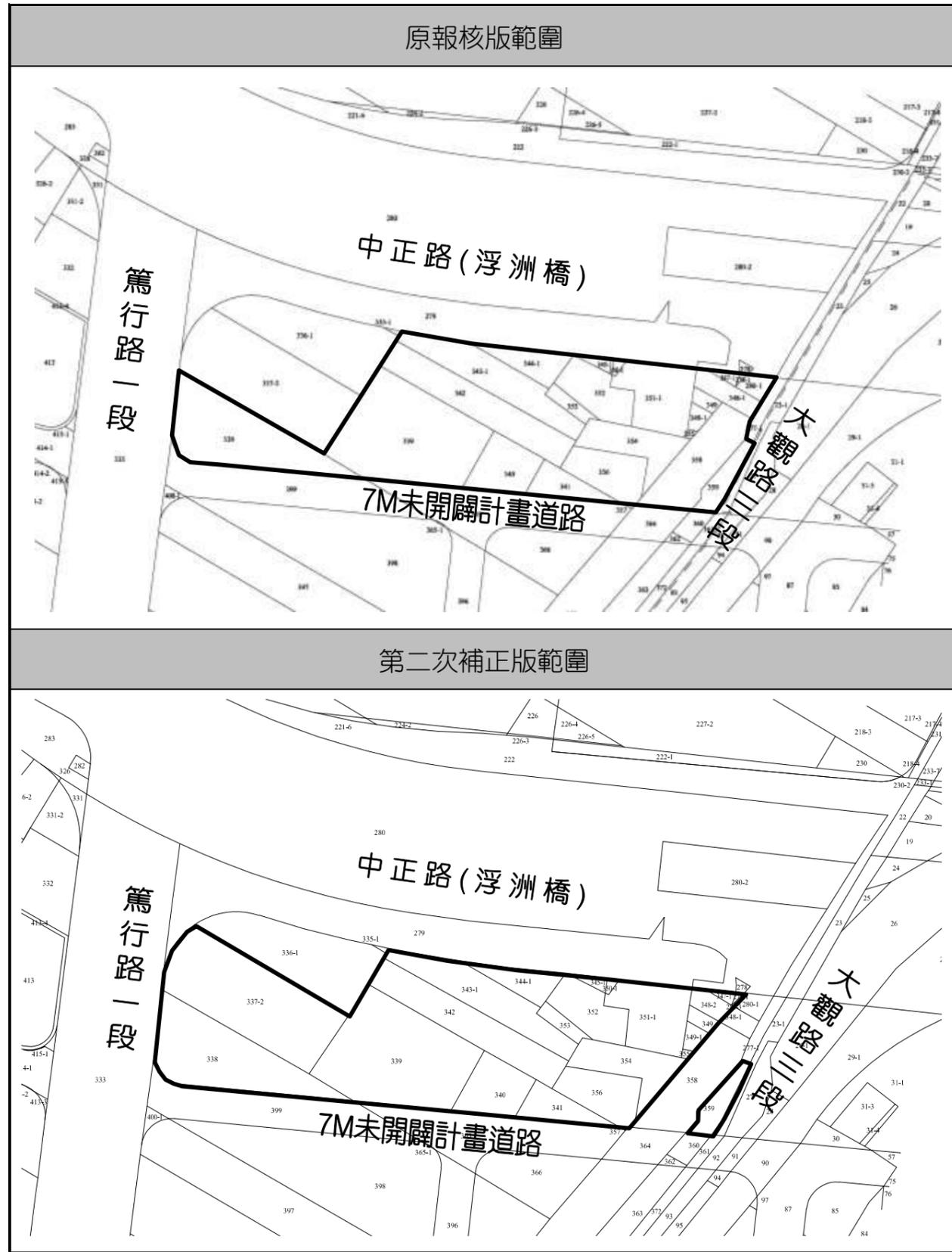
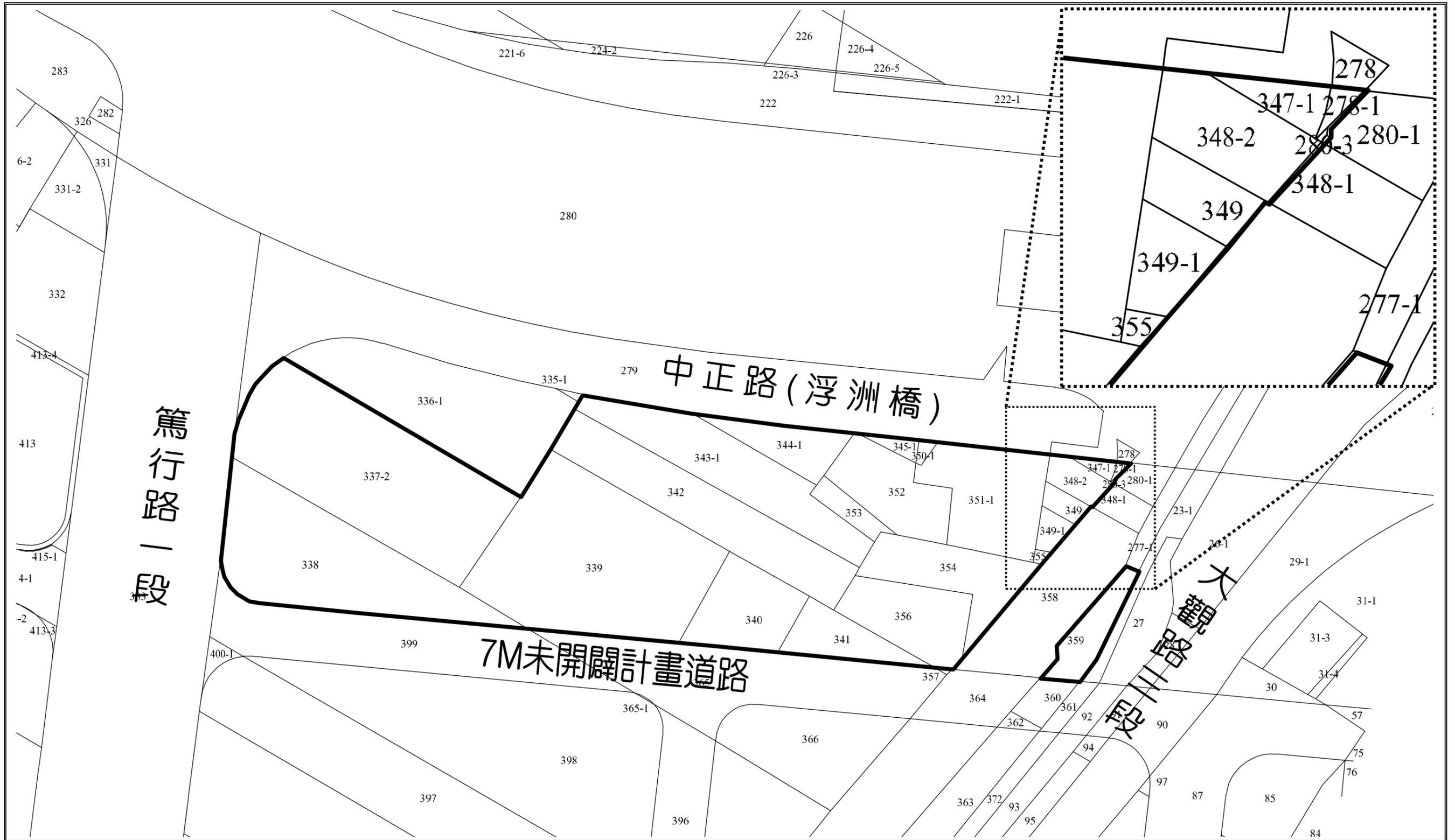


圖 2-1 更新單元位置示意圖



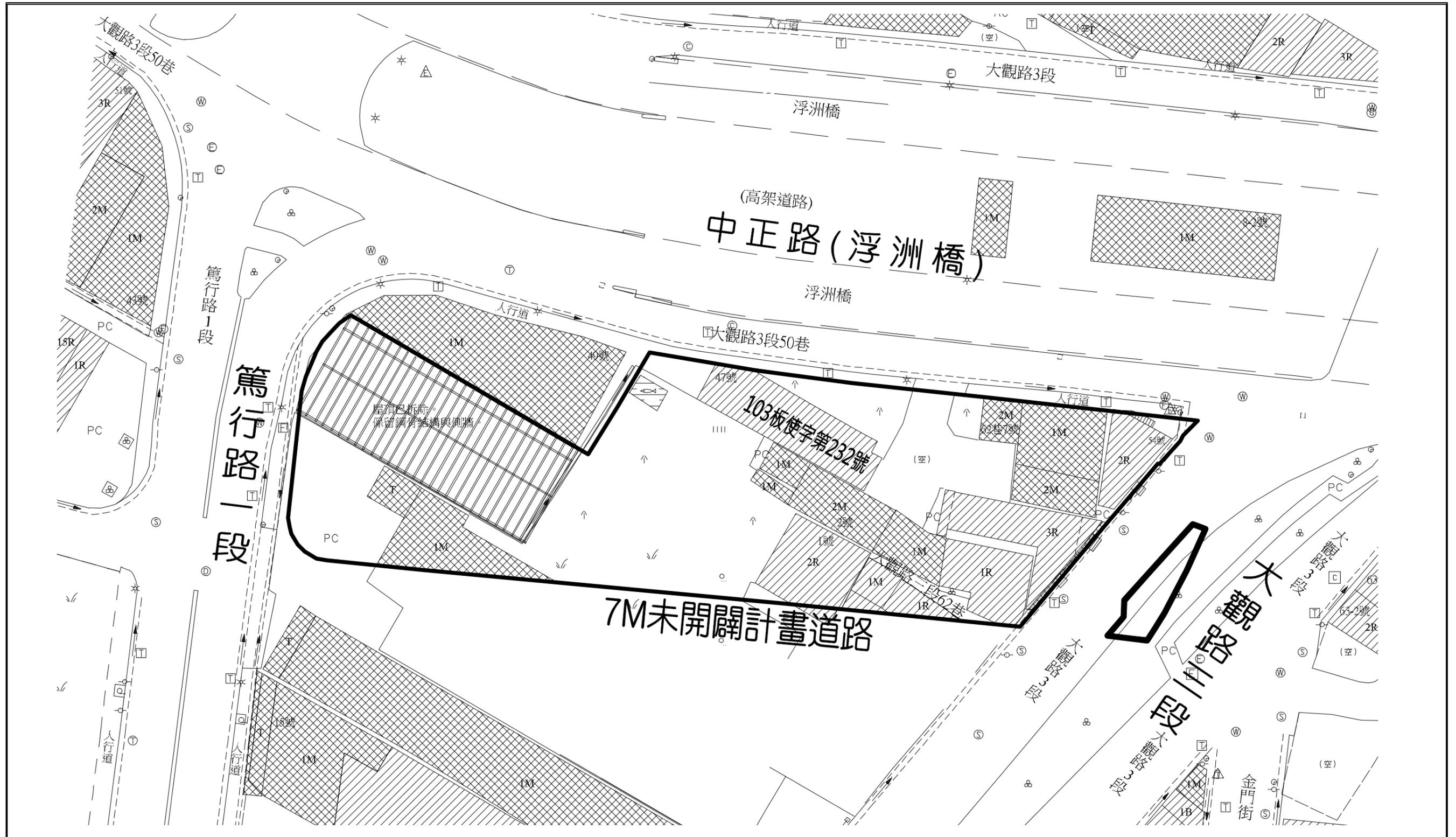
圖例及說明

	更新單元範圍
---	--------

比例尺	指北
-----	----

1:500	
-------	---

圖 2-2 更新單元地籍套繪圖



圖例及說明

比例尺 指北

更新單元範圍

1:500



圖 2-3 更新單元地形套繪圖

參、實施者

一、實施者

本案實施者為「祥泓建設股份有限公司」，符合「都市更新條例」第 26 條，都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

(一) 實施者基本資料

實施者：祥泓建設股份有限公司
 代表人：余堂啓
 統一編號：50852497
 資本總額：5,000,000 元
 聯絡地址：新北市林口區公園路 180 號 4 樓之 2
 聯絡電話：(02) 2687-6700
 所營事業資料：H701010 住宅及大樓開發租售業
 E801010 室內裝潢業
 ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

(實施者證明文件詳見附錄一)

二、信託單位

為期順利執行完成本案都市更新事業相關事宜、取得使用執照、辦妥產權登記並保障融資銀行之債權，多數所有權人已將產權信託予「台灣土地銀行股份有限公司」，於信託存續期間執行都市更新信託管理相關事務。

(一) 信託單位基本資料

信託單位：台灣土地銀行股份有限公司
 代表人：黃伯川
 統一編號：03700301
 資本總額：62,594,000,000 元
 聯絡地址：臺北市中正區館前路 46 號
 聯絡電話：(02) 2348-3456
 所營事業資料：H101091 不動產信用銀行業

(信託合約詳見附錄五)

(二) 信託目的及信託事務內容

為達成本更新案工程順利興建並完工交屋之目的，委託信託銀行辦理下列事項：

- 1.產權管理、處分。
- 2.辦理不動產物權相關之登記移轉事宜。(含原有建物滅失登記)
- 3.各項稅費繳納及收支之分別帳務管理。
- 4.辦理以本專案土地為接受基地，接受移入建築容積。

(三) 信託財產

交付之信託財產包括更新範圍內所有權人持有土地與合法建物，另興建資金均由實施者負擔並設立信託專戶控管興建資金；未來由受託人辦理信託財產管理、處分、移轉等信託管理事務，並依分屋協議書指示登記予實施者後，由實施者在登記予所有權人。

肆、計畫目標

為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，冀透過實施都市更新事業，達成下列計畫目標：

一、活化閒置都市土地

本更新單元都市計畫土地使用分區為第一種住宅區，惟現況多為 1、2 層鋼鐵造與加強磚造老舊建物，其餘多為空地，未能有效發揮住宅區應有機能，土地使用效率低落，期透過都市更新整體規劃，重建符合現代人生活需求的住宅大樓，打造永續友善之居住空間，促進都市土地有效、合理地再開發利用。

二、復甦都市計畫原有機能

更新單元位於早期開發區，都市計畫發布實施後街廓範圍與現況不符，影響地區交通可及性，亦有消防救災之虞。透過都市更新整體開發，整合周邊土地及道路系統，促使都市土地發揮應有之機能。

三、強化耐震防火系統，改善居住環境

基地內坐落建築物窳陋老舊，耐震、防火構造皆未能達現行法令標準，增加社會成本負擔，冀藉由實施更新拆除重建，強化建築物耐震、抗壓、防火結構，提供充足基礎生活設施，集中留設開放空間，建構完善防救災系統與設施，打造優質安全之居住環境。

四、整體規劃設計，改善都市景觀及增進公共利益

本案協助開闢南側毗鄰計畫道路，改善周邊車行及消防救災動線系統，並配合人行動線留設適當開放空間，增進整體都市視覺景觀，兼顧救災避難與永續生態方針，營造悠閒、舒適之居住氛圍。另浮洲橋為進入板橋地區之重要入口，本案透過整體規劃設計美化市容觀瞻，提升新北核心地區之入口意象，提升都市發展之競爭力。

伍、現況分析

一、建築線指示圖

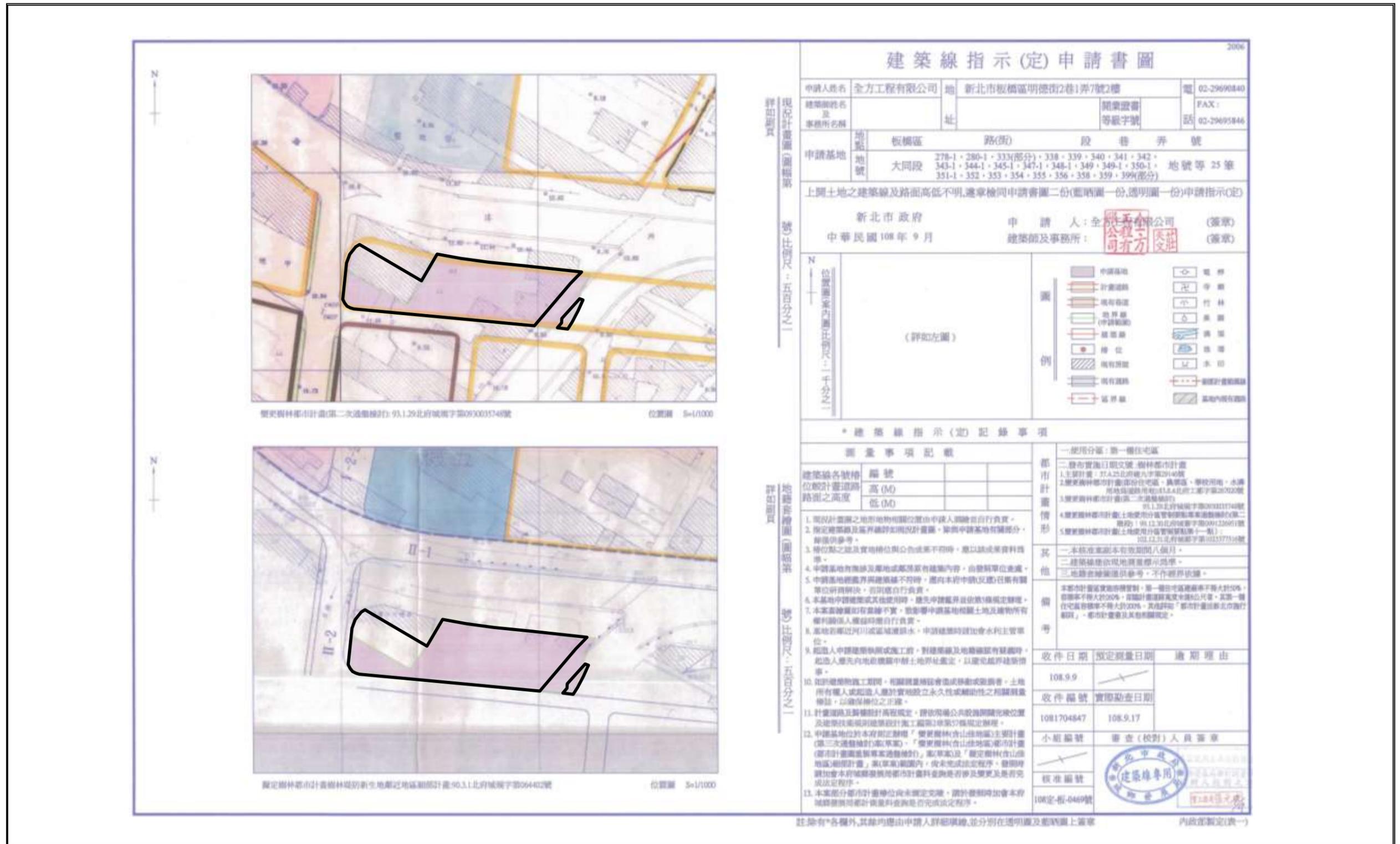
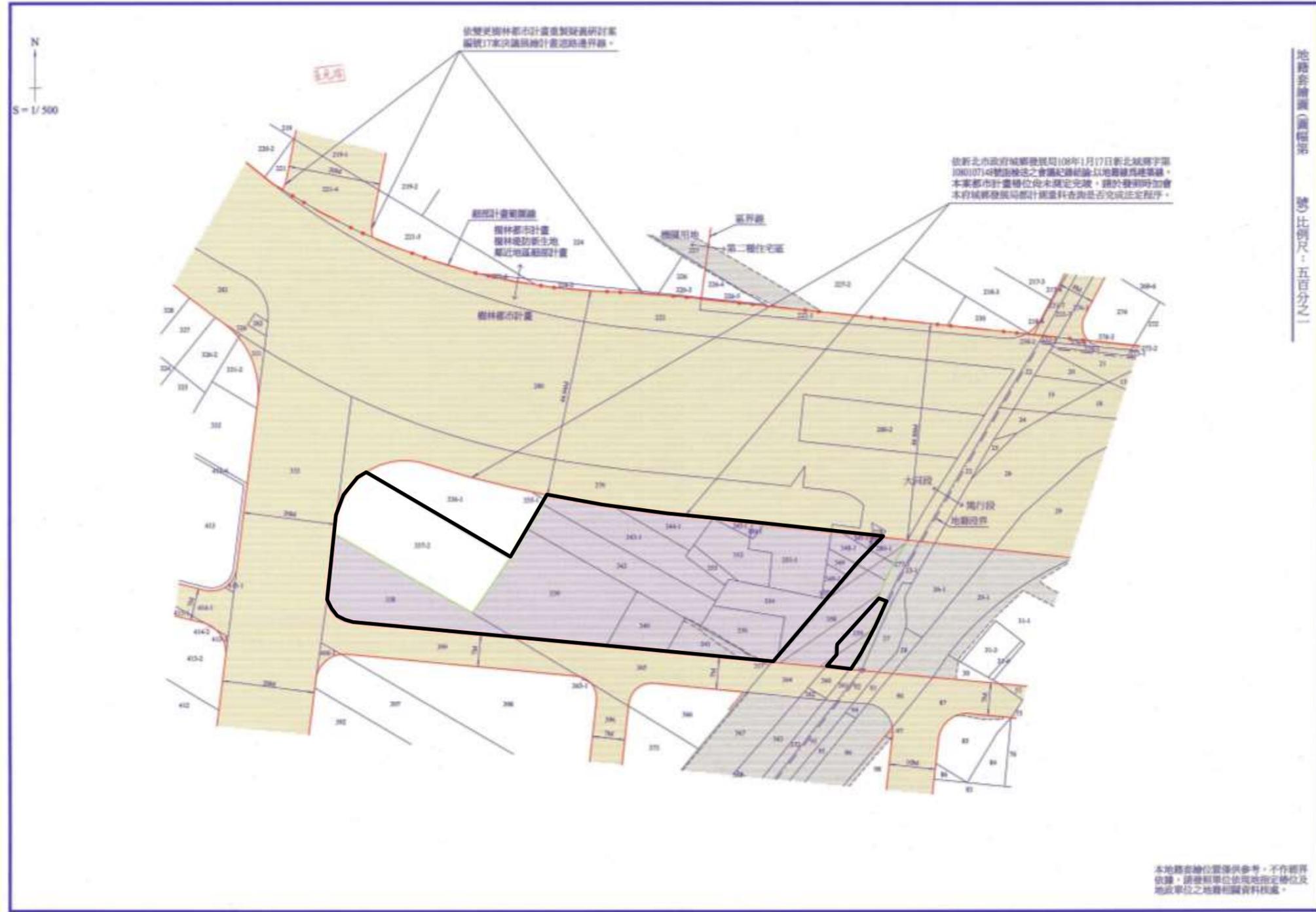


圖 5-1 更新單元建築線指示(定)圖



圖例及說明

更新單元範圍

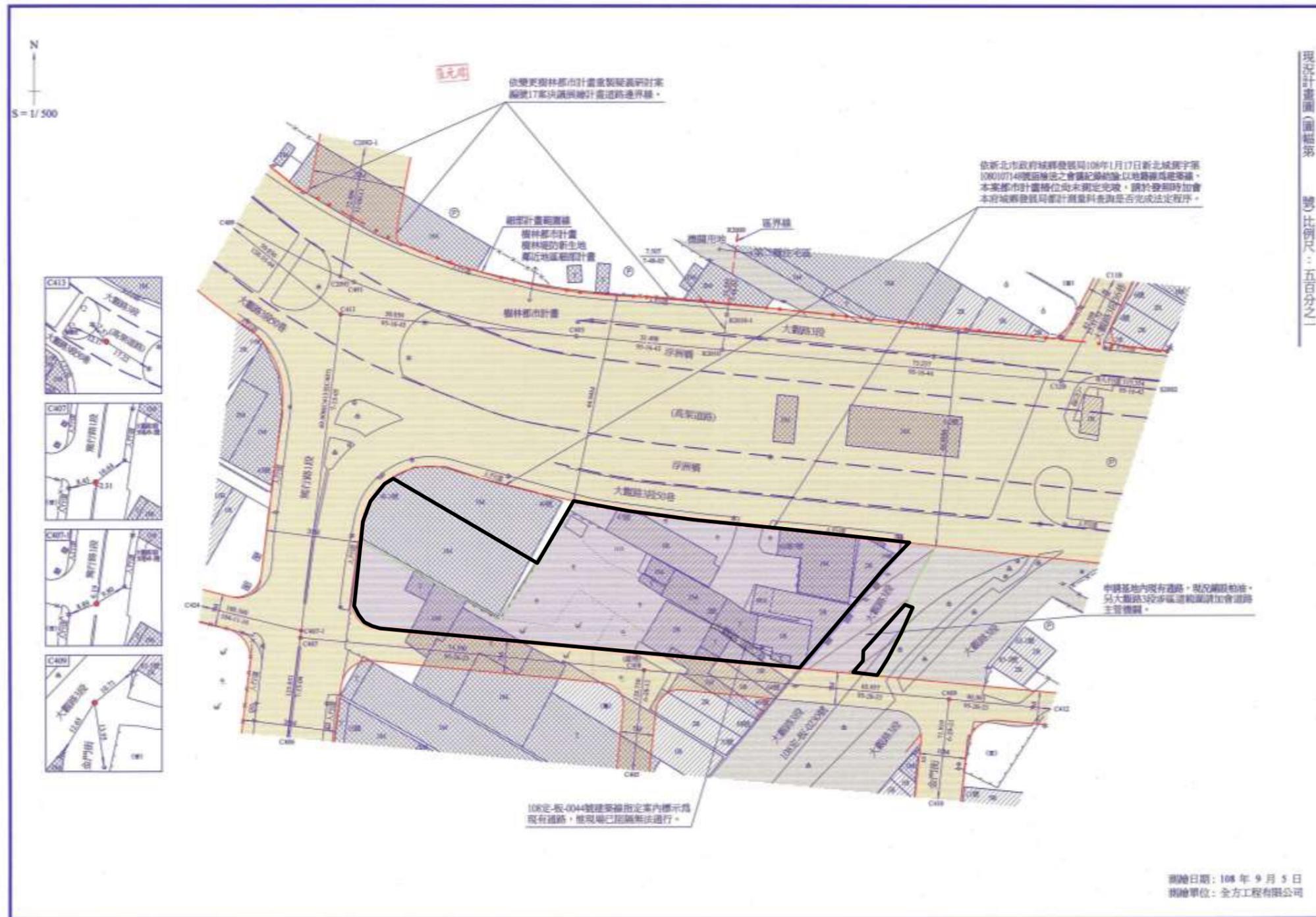
比例尺

指北

1:1000



圖 5-1 更新單元建築線指示(定)圖(續)



圖例及說明

比例尺 指北

更新單元範圍

1:1000

圖 5-1 更新單元建築線指示(定)圖(續)

二、土地及合法建物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元範圍包括新北市板橋區大同段 278-1、280-3、337-2、338、339、340、341、342、343-1、344-1、345-1、347-1、348-2、349、349-1、350-1、351-1、352、353、354、355、356 及 359 地號等 23 筆土地，土地面積總計為 3,052.15 m²，土地所有權人共 41 人(已辦竣信託者以信託委託人計)(土地權屬清冊詳見表 5-3-1)。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元範圍內座落新北市板橋區大同段 2072 建號 1 筆合法建築物(103 板使字第 232 號使用執照)，樓地板面積為 138.91 m²，合法建築物所有權人共 3 人(合法建築物權屬清冊詳見表 5-4)。

(三) 公、私有土地分布狀況

本更新單元範圍內新北市板橋區大同段 280-3、347-1 及 348-2 地號共 3 筆土地均屬國有土地，管理機關為新北市政府養護工程處，土地面積合計為 42.96 m²，占更新單元總面積之 1.44%。(詳表 5-1、圖 5-2)。

表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	中華民國(新北市政府養護工程處)	42.96	1.41%	1	2.44%
私有土地		3,009.19	98.59%	40	97.56%
合計		3,052.15	100%	41	100%

資料來源：本計畫整理自 109 年 4 月 27 日申請之土地登記簿謄本。

(四) 同意參與都市更新事業計畫比率計算

經查本案無涉及「都市更新條例」第 24 條情事，同意參與更新之私有土地所有權人共 41 人(已辦竣信託者以信託委託人計)、私有合法建築物所有權人共 3 人，占總所有權人數之 100%，其持有土地總面積計 3,009.19 m²，持有合法建築物總樓地板面積計 138.91 m²，占總面積之同意比率均達 100%，符合「都市更新條例」第 37 條規定。(詳表 5-2)。

表 5-2 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	41	3,052.15	3	138.91
公有(a)	1	42.96	—	—
私有(b=A-a)	40	3,009.19	3	138.91
排除總和(c)	—	—	—	—
計算總和(B=b-c)	40	3,009.19	3	138.91
私有同意數(C)	40	3,009.19	3	138.91
同意比率(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%

資料來源：本計畫整理自事業計畫報核日及 109 年 5 月 18 日申請之登記簿謄本及同意書。

表 5-3 更新單元土地權屬清冊(原報核版)

編號	標示部			所有權部					他項權利部				備註	
	地段	地號	土地面積 (m ²)	登記 次序	所有權人	管理機關/ 信託委託人	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記 次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
1	大同段	278-1	2.16	0007	祥泓建設股份有限公司	—	1/1	2.16	—	—	—	—	—	—
2	大同段	280-1	27.10	0002	中華民國	新北市政府 養護工程處	1/1	27.10	—	—	—	—	—	—
3	大同段	338	381.47	0002	台灣土地銀行股份有限公司	林○綦	1/1	381.47	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25250 號辦理。
4	大同段	339	534.21	0003	黃○田	—	1395/10000	74.52	—	—	—	—	—	—
				0011	台灣土地銀行股份有限公司	黃○鴻	1395/10000	74.52	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25260 號辦理。
				0012	台灣土地銀行股份有限公司	黃○臻	1395/10000	74.52	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25270 號辦理。
				0013	台灣土地銀行股份有限公司	黃○芬	1395/10000	74.52	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25280 號辦理。
				0014	台灣土地銀行股份有限公司	黃○心	1395/10000	74.52	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25290 號辦理。
				0015	台灣土地銀行股份有限公司	黃○纂	955/10000	51.02	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25300 號辦理。
				0016	台灣土地銀行股份有限公司	黃○瑄	690/10000	36.86	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25310 號辦理。
				0017	台灣土地銀行股份有限公司	詹○覺	690/10000	36.86	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25320 號辦理。
				0018	台灣土地銀行股份有限公司	黃○嘉	690/10000	36.86	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25330 號辦理。
5	大同段	340	133.83	0002	台灣土地銀行股份有限公司	黃○賢	1/1	133.83	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25340 號辦理。	
6	大同段	341	79.84	0003	黃○田	—	1/5	15.97	—	—	—	—	—	—
				0007	台灣土地銀行股份有限公司	黃○鴻	1/5	15.97	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25260 號辦理。
				0008	台灣土地銀行股份有限公司	黃○臻	1/5	15.97	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25270 號辦理。
				0009	台灣土地銀行股份有限公司	黃○芬	1/5	15.97	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25280 號辦理。
				0010	台灣土地銀行股份有限公司	黃○心	1/5	15.97	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25290 號辦理。

表 5-3 更新單元土地權屬清冊(原報核版)(續)

編號	標示部			所有權部					他項權利部				備註			
	地段	地號	土地面積 (m ²)	登記 次序	所有權人	管理機關/ 信託委託人	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記 次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人		
7	大同段	342	273.62	0007	台灣土地銀行股份有限公司	黃○長	1/3	91.21	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25350 號辦理。		
				0008	台灣土地銀行股份有限公司	黃○基	1/3	91.21	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25360 號辦理。	
				0010	台灣土地銀行股份有限公司	黃○窖	1/9	30.40	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25380 號辦理。
				0011	台灣土地銀行股份有限公司	黃○鈞	1/9	30.40	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25390 號辦理。
				0012	台灣土地銀行股份有限公司	林○粟	1/9	30.40	-	-	-	-	-	-	-	-
8	大同段	343-1	239.01	0009	台灣土地銀行股份有限公司	祥泓建設股份有限公司	1/2	119.51	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25240 號辦理。		
				0010	台灣土地銀行股份有限公司	黃○聖	1/4	59.75	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25400 號辦理。	
				0011	台灣土地銀行股份有限公司	黃○文	1/4	59.75	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25410 號辦理。	
9	大同段	344-1	78.56	0007	台灣土地銀行股份有限公司	黃○澤	1/3	26.19	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25420 號辦理。		
				0008	台灣土地銀行股份有限公司	黃○金	1/3	26.19	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25430 號辦理。	
				0009	台灣土地銀行股份有限公司	黃○銘	1/9	8.73	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25440 號辦理。	
				0010	台灣土地銀行股份有限公司	黃○霆	1/9	8.73	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25450 號辦理。	
				0011	台灣土地銀行股份有限公司	黃○喻	1/9	8.73	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25460 號辦理。
10	大同段	345-1	12.76	0008	台灣土地銀行股份有限公司	黃○銘	1/9	1.42	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25440 號辦理。		
				0009	台灣土地銀行股份有限公司	黃○霆	1/9	1.42	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25450 號辦理。	
				0010	台灣土地銀行股份有限公司	黃○喻	1/9	1.42	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25460 號辦理。	
				0011	台灣土地銀行股份有限公司	黃○彬	1/3	4.25	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25470 號辦理。	
				0012	台灣土地銀行股份有限公司	黃○傑	1/3	4.25	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25480 號辦理。

表 5-3 更新單元土地權屬清冊(原報核版)(續)

編號	標示部			所有權部					他項權利部				備註			
	地段	地號	土地面積 (m ²)	登記 次序	所有權人	管理機關/ 信託委託人	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記 次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人		
11	大同段	347-1	9.38	0002	中華民國	新北市政府 養護工程處	1/1	9.38	-	-	-	-	-	-		
12	大同段	348-1	60.00	0002	中華民國	新北市政府 養護工程處	1/1	60.00	-	-	-	-	-	-		
13	大同段	349	18.00	0002	黃○玲	-	1/9	2.00	-	-	-	-	-	-		
				0003	黃○彬	-	1/9	2.00	-	-	-	-	-	-	-	
				0004	黃○真	-	1/9	2.00	-	-	-	-	-	-	-	-
				0005	黃○霆	-	1/6	3.00	-	-	-	-	-	-	-	-
				0006	黃○喻	-	1/6	3.00	-	-	-	-	-	-	-	-
				0007	黃○傑	-	1/3	6.00	-	-	-	-	-	-	-	-
14	大同段	349-1	18.00	0002	黃○玲	-	1/9	2.00	-	-	-	-	-	-		
				0003	黃○彬	-	1/9	2.00	-	-	-	-	-	-	-	
				0004	黃○真	-	1/9	2.00	-	-	-	-	-	-	-	-
				0005	黃○霆	-	1/6	3.00	-	-	-	-	-	-	-	-
				0006	黃○喻	-	1/6	3.00	-	-	-	-	-	-	-	-
				0007	黃○傑	-	1/3	6.00	-	-	-	-	-	-	-	-
15	大同段	350-1	5.08	0007	台灣土地銀行股份有限公司	黃○澤	1/3	1.69	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25420 號辦理。		
				0008	台灣土地銀行股份有限公司	黃○金	1/3	1.69	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25430 號辦理。		
				0009	台灣土地銀行股份有限公司	黃○銘	1/9	0.56	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25440 號辦理。		
				0010	台灣土地銀行股份有限公司	黃○霆	1/9	0.56	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25450 號辦理。		
				0011	台灣土地銀行股份有限公司	黃○喻	1/9	0.56	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25460 號辦理。		

表 5-3 更新單元土地權屬清冊(原報核版)(續)

編號	標示部			所有權部					他項權利部				備註			
	地段	地號	土地面積 (m ²)	登記 次序	所有權人	管理機關/ 信託委託人	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記 次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人		
16	大同段	351-1	189.30	0007	台灣土地銀行股份有限公司	黃○澤	1/3	63.10	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25420 號辦理。		
				0008	台灣土地銀行股份有限公司	黃○金	1/3	63.10	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25430 號辦理。	
				0009	台灣土地銀行股份有限公司	黃○銘	1/9	21.03	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25440 號辦理。
				0010	台灣土地銀行股份有限公司	黃○霆	1/9	21.03	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25450 號辦理。
				0011	台灣土地銀行股份有限公司	黃○喻	1/9	21.03	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25460 號辦理。
17	大同段	352	131.08	0004	台灣土地銀行股份有限公司	黃○銘	1/2	65.54	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25490 號辦理。		
				0005	台灣土地銀行股份有限公司	黃○豪	1/2	65.54	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25500 號辦理。	
18	大同段	353	30.22	0006	台灣土地銀行股份有限公司	黃○恩	1/1	30.22	0004	最高限額 抵押權	黃○恩	黃○叡，債務 額比例全部	黃○叡	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25510 號辦理。		
19	大同段	354	143.61	0008	台灣土地銀行股份有限公司	黃○明	1/4	35.90	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25520 號辦理。		
				0009	台灣土地銀行股份有限公司	黃○吉	1/4	35.90	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25530 號辦理。	
				0010	台灣土地銀行股份有限公司	黃○璋	1/4	35.90	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25540 號辦理。	
				0012	台灣土地銀行股份有限公司	黃○裕	1/8	17.95	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 2 月 1 日板登字第 32840 號辦理。
				0013	台灣土地銀行股份有限公司	黃○順	1/8	17.95	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 2 月 1 日板登字第 32870 號辦理。
20	大同段	355	2.87	0022	台灣土地銀行股份有限公司	黃○長	1/9	0.32	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25350 號辦理。		
				0023	台灣土地銀行股份有限公司	黃○基	1/9	0.32	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25360 號辦理。	
				0025	台灣土地銀行股份有限公司	黃○窖	1/27	0.11	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25380 號辦理。	
				0026	台灣土地銀行股份有限公司	黃○鈞	1/27	0.11	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25390 號辦理。
				0027	台灣土地銀行股份有限公司	黃○澤	2/27	0.21	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25420 號辦理。

表 5-3 更新單元土地權屬清冊(原報核版)(續)

編號	標示部			所有權部					他項權利部				備註			
	地段	地號	土地面積 (m ²)	登記 次序	所有權人	管理機關/ 信託委託人	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記 次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人		
20	大同段	355	2.87	0028	台灣土地銀行股份有限公司	黃○金	14/27	1.49	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25430 號辦理。		
				0029	台灣土地銀行股份有限公司	林○粟	1/27	0.11	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25370 號辦理。	
				0030	台灣土地銀行股份有限公司	黃○銘	2/81	0.07	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25440 號辦理。
				0031	台灣土地銀行股份有限公司	黃○霆	2/81	0.07	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25450 號辦理。
				0032	台灣土地銀行股份有限公司	黃○喻	2/81	0.07	-	-	-	-	-	-	-	-
21	大同段	356	138.21	0007	台灣土地銀行股份有限公司	黃○長	1/3	46.07	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25350 號辦理。		
				0008	台灣土地銀行股份有限公司	黃○基	1/3	46.07	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25360 號辦理。
				0010	台灣土地銀行股份有限公司	黃○窖	1/9	15.36	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25380 號辦理。
				0011	台灣土地銀行股份有限公司	黃○鈞	1/9	15.36	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25390 號辦理。
				0012	台灣土地銀行股份有限公司	林○粟	1/9	15.36	-	-	-	-	-	-	-	-
22	大同段	358	222.16	0002	中華民國	新北市政府 養護工程處	1/1	222.16	-	-	-	-	-	-		
23	大同段	359	66.03	0008	台灣土地銀行股份有限公司	黃○吉	1/4	16.51	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25530 號辦理。		
				0009	台灣土地銀行股份有限公司	黃○璋	1/4	16.51	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25540 號辦理。	
				0010	台灣土地銀行股份有限公司	黃○明	1/4	16.51	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25520 號辦理。	
				0011	台灣土地銀行股份有限公司	黃○裕	1/8	8.25	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 2 月 1 日板登字第 32840 號辦理。	
				0012	台灣土地銀行股份有限公司	黃○順	1/8	8.25	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 2 月 1 日板登字第 32870 號辦理。
總計			2,796.50	-	-	-	-	2,796.50	-	-	-	-	-	-		

資料來源：本計畫整理自事業計畫報核當日申請之土地登記簿謄本。

表 5-3-1 更新單元土地權屬清冊(第二次補正版)

編號	標示部			所有權部					他項權利部				備註			
	地段	地號	土地面積(m ²)	登記次序	所有權人	管理機關/ 信託委託人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人		
1	大同段	278-1	2.16	0007	祥泓建設股份有限公司	—	1/1	2.16	—	—	—	—	—	—		
2	大同段	280-3	0.19	0002	中華民國/新北市政府 養護工程處	—	1/1	0.19	—	—	—	—	—	—		
3	大同段	337-2	531.33	0014	黃○裕	—	32/100	170.03	—	—	—	—	—	—		
				0015	黃○蓮	—	9/100	47.82	—	—	—	—	—	—	—	
				0016	黃○鑾	—	9/100	47.82	—	—	—	—	—	—	—	—
				0017	黃○順	—	32/100	170.03	—	—	—	—	—	—	—	—
				0018	黃○卿	—	9/100	47.82	—	—	—	—	—	—	—	—
				0019	黃○玲	—	9/100	47.82	—	—	—	—	—	—	—	—
4	大同段	338	381.47	0002	台灣土地銀行股份有限公司	林○藜	1/1	381.47	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25250 號辦理。		
5	大同段	339	534.21	0003	黃○田	—	1395/10000	74.52	—	—	—	—	—	—		
				0011	台灣土地銀行股份有限公司	黃○鴻	1395/10000	74.52	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25260 號辦理。		
				0012	台灣土地銀行股份有限公司	黃○臻	1395/10000	74.52	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25270 號辦理。		
				0013	台灣土地銀行股份有限公司	黃○芬	1395/10000	74.52	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25280 號辦理。		
				0014	台灣土地銀行股份有限公司	黃○心	1395/10000	74.52	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25290 號辦理。		
				0015	台灣土地銀行股份有限公司	黃○纂	955/10000	51.02	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25300 號辦理。		
				0016	台灣土地銀行股份有限公司	黃○理	690/10000	36.86	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25310 號辦理。		
				0017	台灣土地銀行股份有限公司	詹○覺	690/10000	36.86	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25320 號辦理。		
				0018	台灣土地銀行股份有限公司	黃○嘉	690/10000	36.86	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25330 號辦理。		

表 5-3-1 更新單元土地權屬清冊(第二次補正版)(續)

編號	標示部			所有權部					他項權利部				備註	
	地段	地號	土地面積 (m ²)	登記 次序	所有權人	管理機關/ 信託委託人	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記 次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
6	大同段	340	133.83	0002	台灣土地銀行股份有限公司	黃○賢	1/1	133.83	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25340 號辦理。
7	大同段	341	79.84	0003	黃○田	-	1/5	15.97	-	-	-	-	-	-
				0007	台灣土地銀行股份有限公司	黃○鴻	1/5	15.97	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25260 號辦理。
				0008	台灣土地銀行股份有限公司	黃○臻	1/5	15.97	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25270 號辦理。
				0009	台灣土地銀行股份有限公司	黃○芬	1/5	15.97	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25280 號辦理。
				0010	台灣土地銀行股份有限公司	黃○心	1/5	15.97	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25290 號辦理。
8	大同段	342	273.62	0007	台灣土地銀行股份有限公司	黃○長	1/3	91.21	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25350 號辦理。
				0008	台灣土地銀行股份有限公司	黃○基	1/3	91.21	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25360 號辦理。
				0010	台灣土地銀行股份有限公司	黃○窖	1/9	30.40	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25380 號辦理。
				0011	台灣土地銀行股份有限公司	黃○鈞	1/9	30.40	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25390 號辦理。
				0012	台灣土地銀行股份有限公司	林○粟	1/9	30.40	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25370 號辦理。
9	大同段	343-1	239.01	0009	台灣土地銀行股份有限公司	祥泓建設股份有限公司	1/2	119.51	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25240 號辦理。
				0010	台灣土地銀行股份有限公司	黃○聖	1/4	59.75	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25400 號辦理。
				0011	台灣土地銀行股份有限公司	黃○文	1/4	59.75	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25410 號辦理。
10	大同段	344-1	78.56	0007	台灣土地銀行股份有限公司	黃○澤	1/3	26.19	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25420 號辦理。
				0008	台灣土地銀行股份有限公司	黃○金	1/3	26.19	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25430 號辦理。
				0009	台灣土地銀行股份有限公司	黃○銘	1/9	8.73	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25440 號辦理。
				0010	台灣土地銀行股份有限公司	黃○霆	1/9	8.73	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25450 號辦理。
				0011	台灣土地銀行股份有限公司	黃○喻	1/9	8.73	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25460 號辦理。

表 5-3-1 更新單元土地權屬清冊(第二次補正版)(續)

編號	標示部			所有權部					他項權利部				備註			
	地段	地號	土地面積 (m ²)	登記 次序	所有權人	管理機關/ 信託委託人	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記 次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人		
11	大同段	345-1	12.76	0008	台灣土地銀行股份有限公司	黃○銘	1/9	1.42	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25440 號辦理。		
				0009	台灣土地銀行股份有限公司	黃○霆	1/9	1.42	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25450 號辦理。	
				0010	台灣土地銀行股份有限公司	黃○喻	1/9	1.42	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25460 號辦理。
				0011	台灣土地銀行股份有限公司	黃○彬	1/3	4.25	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25470 號辦理。
				0012	台灣土地銀行股份有限公司	黃○傑	1/3	4.25	-	-	-	-	-	-	-	-
12	大同段	347-1	9.38	0002	中華民國/新北市政府養護工程處	-	1/1	9.38	-	-	-	-	-	-		
13	大同段	348-2	33.39	0002	中華民國/新北市政府養護工程處	-	1/1	33.39	-	-	-	-	-	-		
14	大同段	349	18.00	0002	黃○玲	-	1/9	2.00	-	-	-	-	-	-		
				0003	黃○彬	-	1/9	2.00	-	-	-	-	-	-	-	
				0004	黃○真	-	1/9	2.00	-	-	-	-	-	-	-	-
				0005	黃○霆	-	1/6	3.00	-	-	-	-	-	-	-	-
				0006	黃○喻	-	1/6	3.00	-	-	-	-	-	-	-	-
				0007	黃○傑	-	1/3	6.00	-	-	-	-	-	-	-	-
15	大同段	349-1	18.00	0002	黃○玲	-	1/9	2.00	-	-	-	-	-	-		
				0003	黃○彬	-	1/9	2.00	-	-	-	-	-	-	-	
				0004	黃○真	-	1/9	2.00	-	-	-	-	-	-	-	
				0005	黃○霆	-	1/6	3.00	-	-	-	-	-	-	-	
				0006	黃○喻	-	1/6	3.00	-	-	-	-	-	-	-	-
				0007	黃○傑	-	1/3	6.00	-	-	-	-	-	-	-	-

表 5-3-1 更新單元土地權屬清冊(第二次補正版)(續)

編號	標示部			所有權部					他項權利部				備註			
	地段	地號	土地面積(m ²)	登記次序	所有權人	管理機關/ 信託委託人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人		
16	大同段	350-1	5.08	0007	台灣土地銀行股份有限公司	黃○澤	1/3	1.69	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25420 號辦理。		
				0008	台灣土地銀行股份有限公司	黃○金	1/3	1.69	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25430 號辦理。	
				0009	台灣土地銀行股份有限公司	黃○銘	1/9	0.56	—	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25440 號辦理。
				0010	台灣土地銀行股份有限公司	黃○霆	1/9	0.56	—	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25450 號辦理。
				0011	台灣土地銀行股份有限公司	黃○喻	1/9	0.56	—	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25460 號辦理。
17	大同段	351-1	189.30	0007	台灣土地銀行股份有限公司	黃○澤	1/3	63.10	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25420 號辦理。		
				0008	台灣土地銀行股份有限公司	黃○金	1/3	63.10	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25430 號辦理。	
				0009	台灣土地銀行股份有限公司	黃○銘	1/9	21.03	—	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25440 號辦理。
				0010	台灣土地銀行股份有限公司	黃○霆	1/9	21.03	—	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25450 號辦理。
				0011	台灣土地銀行股份有限公司	黃○喻	1/9	21.03	—	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25460 號辦理。
18	大同段	352	131.08	0004	台灣土地銀行股份有限公司	黃○銘	1/2	65.54	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25490 號辦理。		
				0005	台灣土地銀行股份有限公司	黃○豪	1/2	65.54	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25500 號辦理。	
19	大同段	353	30.22	0006	台灣土地銀行股份有限公司	黃○恩	1/1	30.22	0004	最高限額抵押權	黃○恩	黃○叡，債務額比例全部	黃○叡	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25510 號辦理。		
20	大同段	354	143.61	0008	台灣土地銀行股份有限公司	黃○明	1/4	35.90	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25520 號辦理。		
				0009	台灣土地銀行股份有限公司	黃○吉	1/4	35.90	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25530 號辦理。	
				0010	台灣土地銀行股份有限公司	黃○璋	1/4	35.90	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25540 號辦理。	
				0012	台灣土地銀行股份有限公司	黃○裕	1/8	17.95	—	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 2 月 1 日板登字第 32840 號辦理。
				0013	台灣土地銀行股份有限公司	黃○順	1/8	17.95	—	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 2 月 1 日板登字第 32870 號辦理。

表 5-3-1 更新單元土地權屬清冊(第二次補正版)(續)

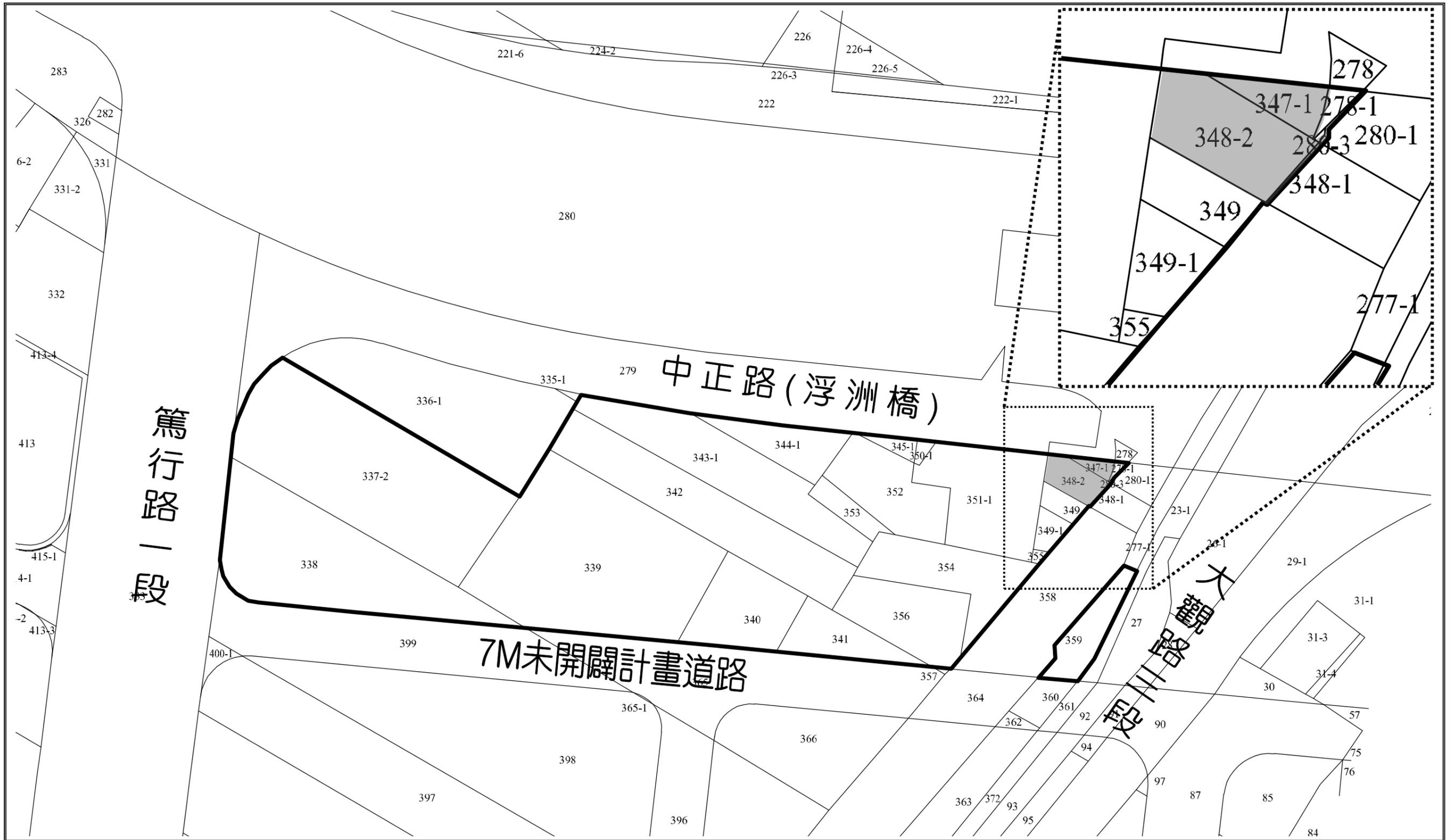
編號	標示部			所有權部					他項權利部				備註				
	地段	地號	土地面積(m ²)	登記次序	所有權人	管理機關/ 信託委託人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人			
21	大同段	355	2.87	0022	台灣土地銀行股份有限公司	黃○長	1/9	0.32	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25350 號辦理。			
				0023	台灣土地銀行股份有限公司	黃○基	1/9	0.32	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25360 號辦理。		
				0025	台灣土地銀行股份有限公司	黃○窖	1/27	0.11	—	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25380 號辦理。	
				0026	台灣土地銀行股份有限公司	黃○鈞	1/27	0.11	—	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25390 號辦理。	
				0027	台灣土地銀行股份有限公司	黃○澤	2/27	0.21	—	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25420 號辦理。	
				0028	台灣土地銀行股份有限公司	黃○金	14/27	1.49	—	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25430 號辦理。	
				0029	台灣土地銀行股份有限公司	林○粟	1/27	0.11	—	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25370 號辦理。	
				0030	台灣土地銀行股份有限公司	黃○銘	2/81	0.07	—	—	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25440 號辦理。
				0031	台灣土地銀行股份有限公司	黃○霆	2/81	0.07	—	—	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25450 號辦理。
				0032	台灣土地銀行股份有限公司	黃○喻	2/81	0.07	—	—	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25460 號辦理。
22	大同段	356	138.21	0007	台灣土地銀行股份有限公司	黃○長	1/3	46.07	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25350 號辦理。			
				0008	台灣土地銀行股份有限公司	黃○基	1/3	46.07	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25360 號辦理。		
				0010	台灣土地銀行股份有限公司	黃○窖	1/9	15.36	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25380 號辦理。		
				0011	台灣土地銀行股份有限公司	黃○鈞	1/9	15.36	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25390 號辦理。		
				0012	台灣土地銀行股份有限公司	林○粟	1/9	15.36	—	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25370 號辦理。	
23	大同段	359	66.03	0008	台灣土地銀行股份有限公司	黃○吉	1/4	16.51	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25530 號辦理。			
				0009	台灣土地銀行股份有限公司	黃○璋	1/4	16.51	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25540 號辦理。		
				0010	台灣土地銀行股份有限公司	黃○明	1/4	16.51	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 1 月 30 日板登字第 25520 號辦理。		
				0011	台灣土地銀行股份有限公司	黃○裕	1/8	8.25	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 2 月 1 日板登字第 32840 號辦理。		
				0012	台灣土地銀行股份有限公司	黃○順	1/8	8.25	—	—	—	—	—	—	—	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 2 月 1 日板登字第 32870 號辦理。	
總計			3,052.15	—	—	—	—	3,052.15	—	—	—	—	—	—			

資料來源：本計畫整理自事業計畫報核當日及 109 年 5 月 18 日申請之土地登記簿謄本。

表 5-4 更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註		
	建號	建物門牌	坐落地號	建物面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人	
1	2072	大觀路三段 50 巷 47 號	343-1	138.91	0005	黃○聖	1/4	34.73	—	—	—	—	—	—	
					0006	黃○文	1/4	34.73	—	—	—	—	—	—	—
					0007	祥泓建設股份有限公司	1/2	69.46	—	—	—	—	—	—	—
總計				138.91	—	—	—	138.91	—	—	—	—	—	—	

資料來源：本計畫整理自事業計畫報核當日申請之建物登記簿謄本。



圖例及說明

- 更新單元範圍
- 國有土地
- 私有土地

比例尺 指北

1:500

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

本更新單元內現況建物多為 1、2 樓低矮老舊建物，且多為屋齡逾 30 年之舊違章建築物，土地使用現況均為住宅使用，其中合法建築物僅 1 棟 1 層樓鋼筋混凝土造建築物，其餘皆為 1~3 層樓磚造、輕鋼架造土地改良物，另東側部分土地現況為現有通路使用(大觀路三段)，土地使用效率不佳。

(二) 合法建築物現況

本更新單元範圍內合法建築物僅 1 棟 1 層樓鋼筋混凝土造建築物，門牌為大觀路三段 50 巷 47 號，屬 103 板使字第 232 號使用執照，主體構造為鋼筋混凝土，建物面積總計為 138.91 m²。

(三) 非合法建築物(增建)及其他土地改良物現況

本更新單元內計有 1 棟非合法建築物(增建)及 8 棟其他土地改良物，本案範圍內非合法建築物(增建)及其他土地改良物均屬土地所有權人自行興建，依現況測量成果報告書，總樓地板面積合計為 1,580.66 m²，分述如下：

- 1.非合法建築物(增建): 為附著於合法建築物(大觀路三段 50 巷 47 號)之增建物，構造為加強磚造(R)，樓地板面積為 22.56 m²(詳表 5-6、圖 5-3)。
- 2.其他土地改良物：門牌包括板橋區大觀路三段 54 號、56 號、72 號及 62 巷 1 號、2 號、7 號之 1~3 層樓之土地改良物，構造分別為加強磚造(R)、輕鋼架造(M)、雨遮(T)，樓地板面積總計為 1,558.10 m²(詳表 5-6、圖 5-3)。

(四) 占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

表 5-5 合法建築物現況情形彙整表

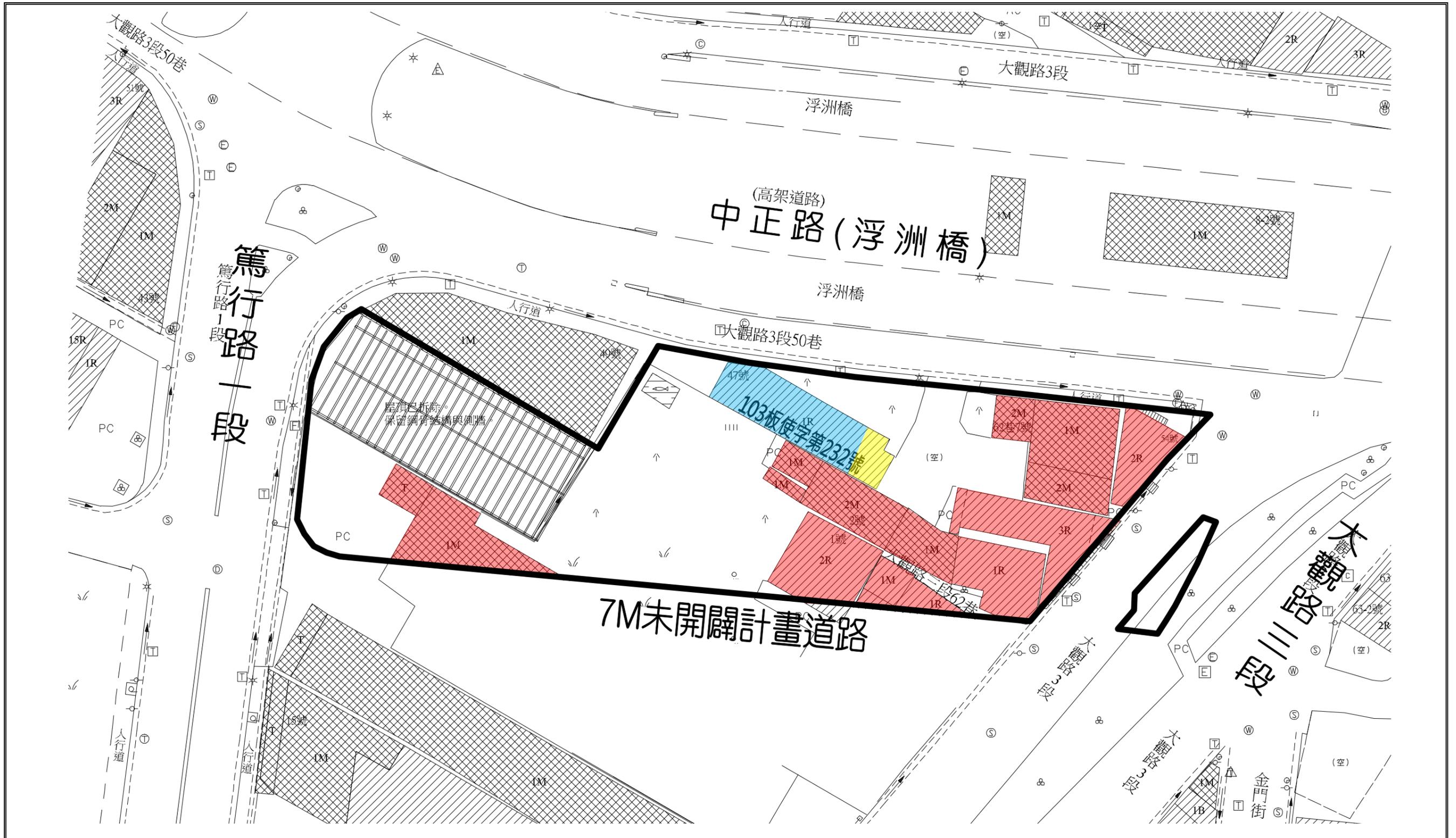
棟別	建物門牌	建號(使照號碼)	坐落地號	層數	層次	屋齡	構造別	樓地板面積(m ²)
1	大觀路三段 50 巷 47 號	2072(103 板使字第 232 號)	343-1	1F	1	6 年	鋼筋混凝土造(RC)	138.91
合計								138.91

資料來源：本計畫整理自建物登記簿謄本。

表 5-6 非合法建築物(增建)及其他土地改良物現況情形彙整表

棟別	建物門牌	坐落地號	屋齡	層數	層次	構造別	樓地板面積(m ²)
A1	大觀路三段 50 巷 47 號	343-1	5	1F	1	加強磚造(R)	22.56
B1	大觀路三段 54 號	348-2、349、349-1	42	2F	1	加強磚造(R)	65.86
					2	加強磚造(R)	65.86
B2	大觀路三段 56 號	354、358	65	3F	1	加強磚造(R)	123.47
					2	加強磚造(R)	123.47
					3	加強磚造(R)	123.47
B3	大觀路三段 64 號	341	56	1F	1	加強磚造(R)	25.55
					1	輕鋼架造(M)	24.21
B4	大觀路三段 66 號	341	44	1F	1	加強磚造(R)	0.58
					1	輕鋼架造(M)	8.51
B5	大觀路三段 72 號	338	51	1F	1	輕鋼架造(M)	121.85
					1	雨遮(T)	25.80
B6	大觀路三段 62 巷 1 號	341	43	3F	1	加強磚造(R)	113.29
					2	加強磚造(R)	96.34
					3	輕鋼架造(M)	43.11
B7	大觀路三段 62 巷 2 號	341、342、354、356	65	2F	1	加強磚造(R)	94.44
					1	輕鋼架造(M)	163.07
					2	輕鋼架造(M)	78.95
B8	大觀路三段 62 巷 7 號	350-1、351-1	13	2F	1	輕鋼架造(M)	178.89
					2	輕鋼架造(M)	81.38
合計						—	1,580.66

資料來源：本計畫整理自現況建築物測量成果。



圖例及說明

- 更新單元範圍
- 合法建築物
- 非合法建築物(增建)
- 其他土地改良物

比例尺 指北

1:500



圖 5-3 更新單元內建築物分布位置示意圖

四、附近地區土地使用現況

本更新單元周邊土地使用分區西北側為學校用地(溪崑國中)，北側為機關用地，西南側為工業區，其餘以第一種住宅區及第二種住宅區為主。更新單元周邊現況主要為工廠及住宅使用，且多為 5 層樓以下之老舊低矮建物。另更新單元東側之大觀路三段屬現有巷道(現有通路)，土地使用分區仍為第一種住宅區及第二種住宅區。



圖 5-4 更新單元周圍土地使用示意圖

五、全區街廓配置圖說明



圖 5-5 全區街廓配置示意圖

六、公共設施現況

本更新單元周邊 500M 範圍內規劃學校用地、機關用地、廣場兼停車場用地、零售市場用地、公園用地、綠地等多處公共設施用地，其中已開闢完成者包括機一（樹林藝文綜合大樓）、文中五（溪崑國中）、公七（崑崙公園）、廣兼停九（活力廣場）、停一、市五及部分綠地等處，其餘皆尚未興闢（詳圖 5-6）。

七、附近地區交通現況

（一）道路系統現況

- 1.主要道路：更新單元主要道路係以中正路（30~46M 計畫道路 II-1 號）、篤行路（20M 計畫道路 I-2 號）、樹新路（20M 計畫道路 I-6 號）及環漢路四段（20M 計畫道路）等，對外聯絡板橋、新莊、鶯歌、土城等區。
- 2.出入道路：更新單元係以大觀路三段（現有通路）、金門街（10M 計畫道路）、沙崙街（10M 計畫道路）等出入道路連接周邊鄰里單元，並接壤主要道路。

（二）大眾運輸系統

- 1.鐵路系統：更新單元距台鐵樹林車站約 700M，為主要對外長程運輸系統，北往板橋、台北市，南達鶯歌、桃園等地。
- 2.公車系統：更新單元周邊公車站牌合計 6 處，共行經 14 條路線，通往板橋、台北市、新莊、土城等地，並可至捷運亞東醫院站或海山站轉乘捷運系統，增加對外交通便捷性（詳表 5-7）。
- 3.公共自行車系統：本更新單元周邊 500M 範圍內共計 3 處公共自行車站點（詳圖 5-6）。

（三）停車空間現況

本更新單元周邊 500M 範圍內共 7 處路外停車場，以及新崑路及樹新路側已劃設路邊停車空間，總計可提供 937 席汽車停車位（詳圖 5-7、表 5-8）。

表 5-7 更新單元周邊公車路線綜整表

編號	公車站牌名稱	位置	停靠路線
1	沙崙里	篤行路一段	701、702、793、847、F501、藍 37、藍 38
2	活力廣場	金門街(活力廣場前)	F501
3	崑崙里	篤行路二段	847、藍 38
4	沙崙國小(大觀路)	大觀路三段(崑崙公園前)	701、702、793、藍 37
5	樹林站/ 台北客運樹林站	樹新路	639、701、800、843、852、858、880、F501、藍 37、藍 38
6	十三公	樹新路	639、701、800、802、843、880、885、藍 37

資料來源：本計畫整理自大台北公車資訊系統網站。

表 5-8 更新單元周邊停車空間綜整表

編號	停車空間名稱	位置	車位數	
路外 停車	A	浮洲橋下平面停車場	大觀路 3 段 8 之 1 號後方	30
	B	潤智停車場	大觀路 3 段 50 巷 52 號旁空地	146
	C	崑崙公園平面停車場	大觀路 3 段 160 巷 31 弄 5 號對面	58
	D	樹林區第一停車場	樹新路與保順街口，台北客運樹林站旁	66
	E	樹林秀泰廣場停車場	樹新路 40-6 號	439
	F	樹林區藝文綜合行政大樓 地下停車場	樹新路 40-7 號	232
	G	樹新路停車場	樹新路 163 號旁空地	69
	H	圳福收費停車場	樹新路 250-1 號拖吊場旁	63
路邊 停車	a	新崑路兩側	溪崑國中西側	62
	b	樹新路	秀泰廣場至台北客運樹林站旁	4
合計			1,169	

資料來源：本計畫整理自新北市公共停車場資訊查詢系統及新北市交通設施查詢系統網站。

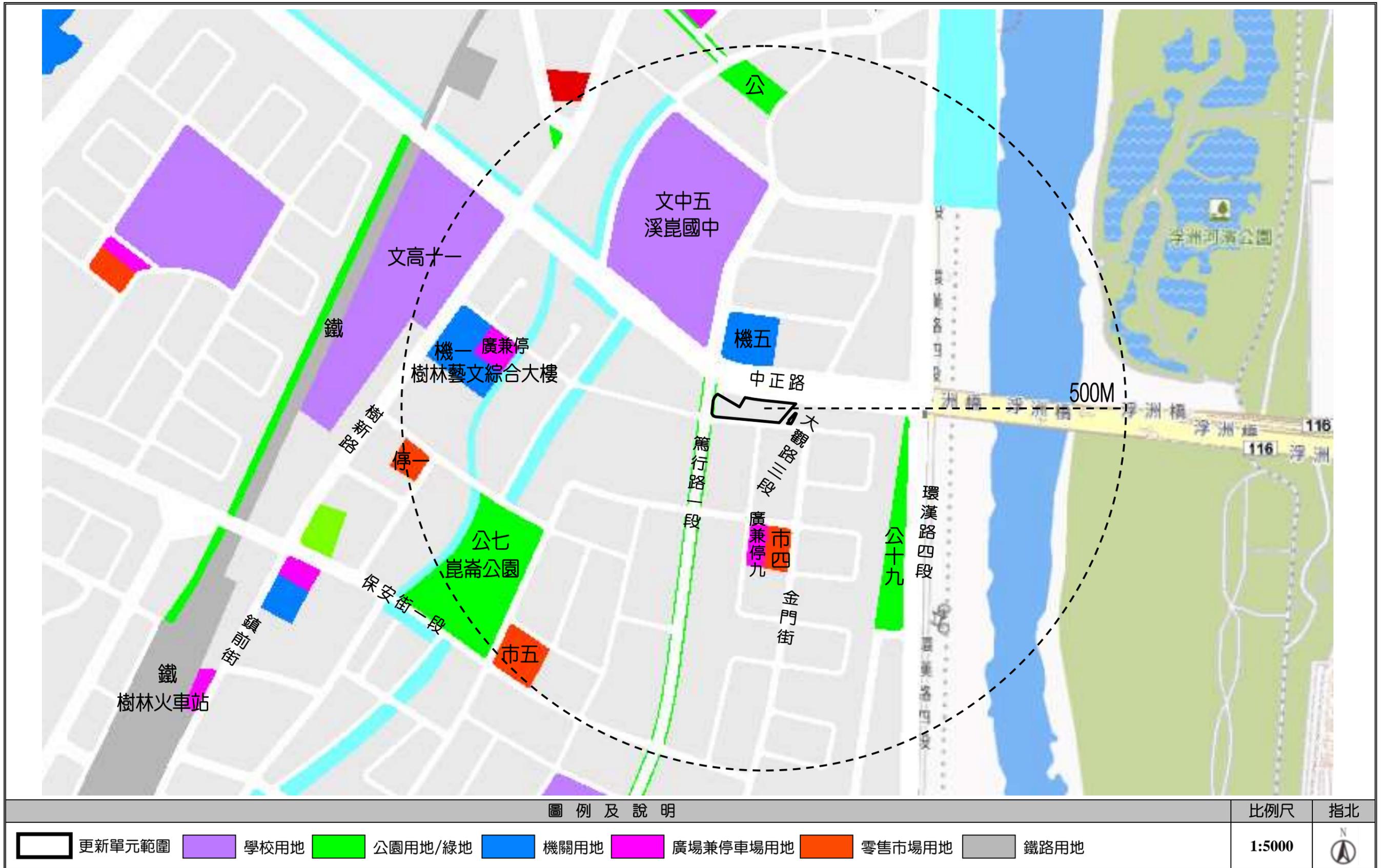
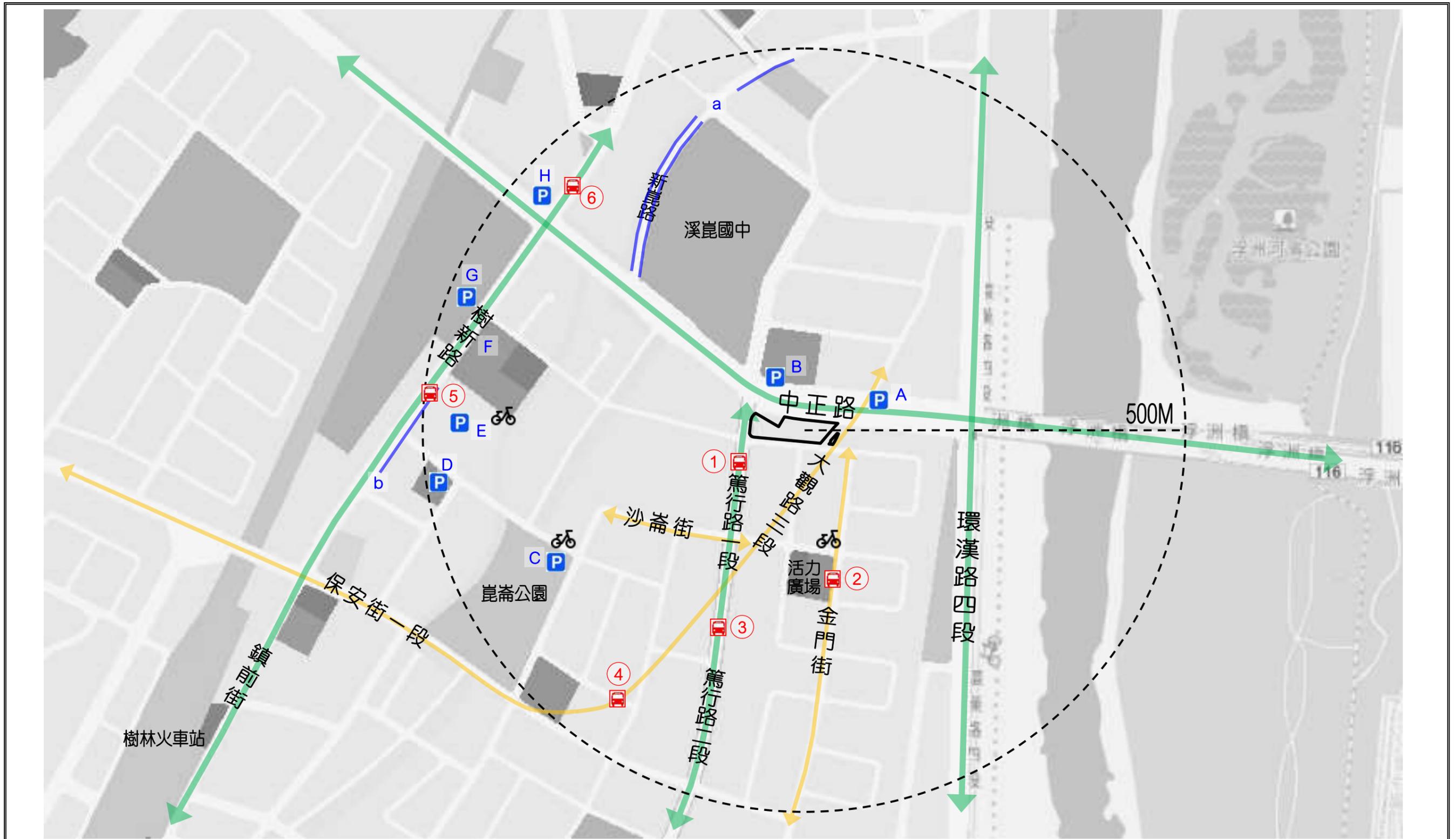


圖 5-6 更新單元周邊公共設施分布示意圖



圖例及說明

更新單元範圍	主要道路	出入道路	公車站牌	路外停車場	路邊停車空間	公共自行車	比例尺	指北
							1:5000	

圖 5-7 更新單元周邊交通系統及停車空間示意圖

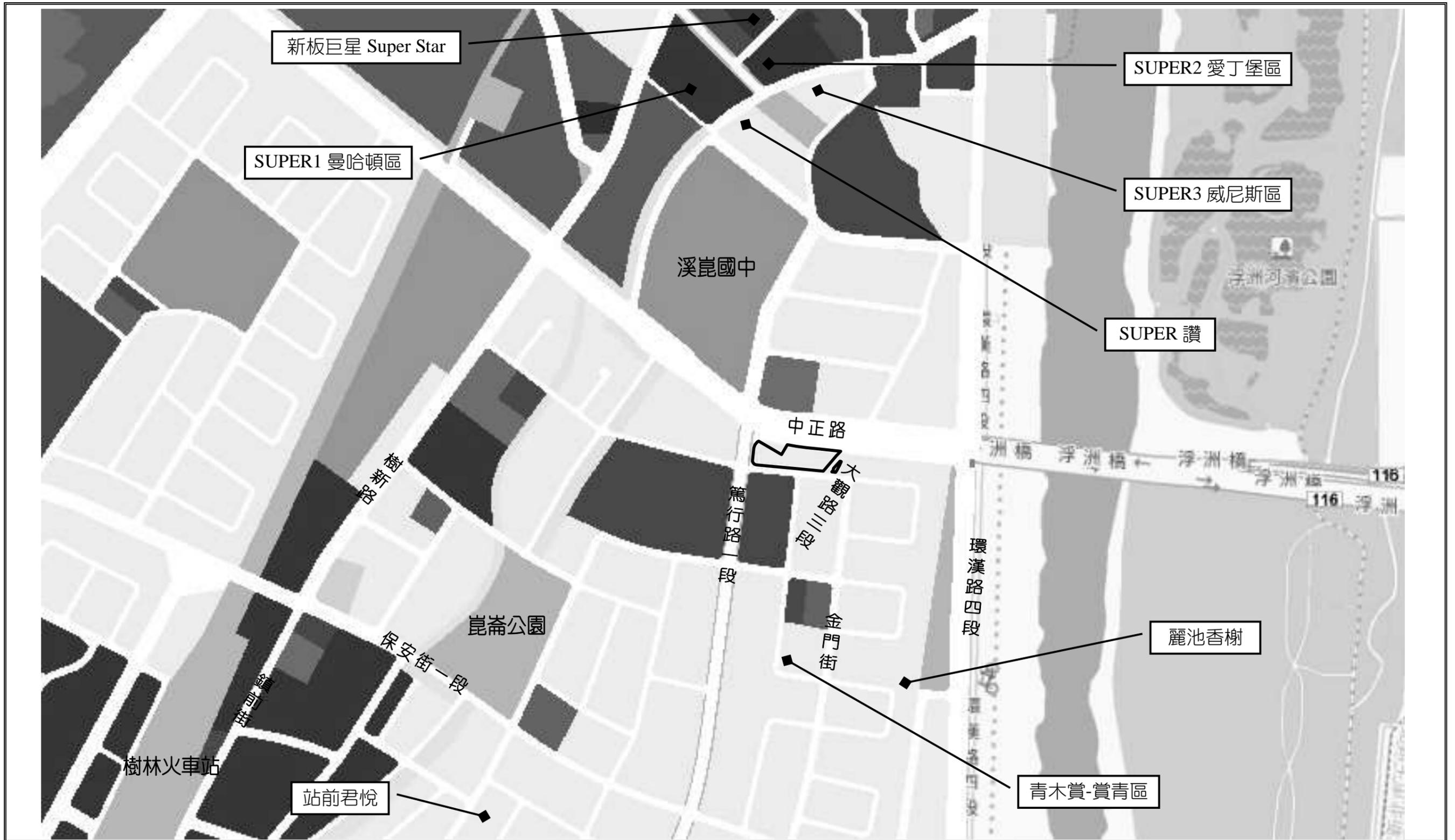
八、房地產市場調查

本更新單元緊臨浮洲橋，往板橋、樹林、新莊等地之交通均十分便捷，且近樹林站前商圈生活機能完善。經查更新單元周邊地區銷售建案之坪數規劃約 15~40 坪，興建樓層數以地上 15 層為主，屋齡 10 年內新屋平均銷售單價約 30~35 萬/坪，平面停車位平均銷售單價約 165~200 萬/席（詳表 5-9、圖 5-8）。

表 5-9 更新單元周圍房地市場行情一覽表

案名	基地位置	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	屋齡	平均單價(元/坪)	停車位型態	停車位單價(元/席)	價格日期
SUPER 讚	新崑路 88 號旁	住宅區	行情價	住宅大樓	22-39	15F/B3	1 年	33 萬	平面	185-200	108/06
SUPER1 曼哈頓區	新樹路 206 號	商業區	成交價	住宅大樓	18-38	15F/B5	2 年	30 萬	平面	165-190	108/01
SUPER2 愛丁堡區	新崑路 127 號	商業區	行情價	住宅大樓	18-38	15F/B5	1 年	30 萬	平面	165-190	108/01
SUPER3 威尼斯區	新崑路 100 號	住宅區	行情價	住宅大樓	35-38	13F/B3	2 年	32 萬	平面	185-200	108/06
新板巨星 Super Star	新樹路	商業區	行情價	住宅大樓	25-39	15F/B5	預售	35 萬	平面	175-200	108/06
站前君悅	溪崑二街 51 號	住宅區	行情價	住宅大樓	12-42	7F/B1	預售	35 萬	機械	140-160	108/06
青木賞-賞青區	金門街 61-90 號	住宅區	成交價	住宅大樓	28-56	12F/B3	8 年	27 萬	平面	—	108/05
麗池香榭	金門街 67 巷	住宅區	成交價	住宅大樓	19-66	15F/B3	6 年	30 萬	平面	150	108/01

資料來源：整理自住展資訊網、永慶房仲網及內政部實價登錄網站。



圖例及說明

更新單元範圍

比例尺

指北

1:5000



圖 5-8 更新單元周邊房地產案例分布示意圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本更新單元位於樹林都市計畫範圍內，現行都市計畫為「變更樹林都市計畫(第二次通盤檢討)」案，相關計畫內容摘錄如下：

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	發布日期	與本案有關之重點
樹林都市計畫	57 年 4 月 25 日府建都字第 29146 號	訂定樹林都市計畫，並將本案劃設為住宅區。
變更樹林都市計畫 I-1 及 II-2 號計畫道路案	66 年 7 月 7 日府建都字第 163399 號	配合北側道路拓寬，本案北側部分住宅區變更為道路用地。
變更樹林都市計畫(第一次通盤檢討)案	79 年 9 月 26 日七九北府工都字第 240092 號	—
變更樹林都市計畫(部份住宅區、農業區、學校用地、水溝用地為道路用地)案	83 年 8 月 4 日八三北府工都字第 267020 號	配合浮洲橋引道工程，本案北側部分住宅區變更為道路用地。
訂定樹林都市計畫(土地使用分區管制要點)案	86 年 8 月 15 日北府工都字第 290876 號	訂定住宅區法定建蔽率 60%，基準容積率 260%。
變更樹林都市計畫(第二次通盤檢討)	93 年 2 月 4 日北府城規字第 09300357481 號	本案土地使用分區細分為第一種住宅區，法定建蔽率 60%，基準容積率 260%。
變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)(第一階段)案	96 年 11 月 8 日北府城審字第 09606665423 號	配合全市共通性土地使用分區管制要點全面性通盤檢討。
變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)	98 年 12 月 25 日北府城審字第 0981025271 號	第一種住宅區法定建蔽率修正為 50%。
變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	100 年 1 月 17 日北府城審字第 09912269291 號	修訂土地使用分區管制規定。
變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點第十一點)	102 年 12 月 30 日北府城都字第 10233775161 號	修訂土地使用分區管制第 11 點規定。

(一) 變更樹林都市計畫(第二次通盤檢討)書

1. 計畫範圍與面積

本計畫區範圍包含樹林市、板橋市與新莊市部分地區，主要涵蓋樹林市行政中心，北接樹林三多都市計畫，西南臨樹林山佳都市計畫。計畫面積為 674.88 公頃。

2. 計畫年期

計畫目標年為民國 100 年。

3. 計畫人口與密度

計畫人口為 140,000 人，居住密度約為每公頃 622 人。

4. 土地使用分區計畫

本計畫區範圍內之土地使用分區為第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區、商業區、乙種工業區、特種工業區、農會專用區、宗教專用區、電信事業專用區、電力事業專用區、加油站專用區、行政區、農業區、保護區、河川區。

5. 公共設施計畫

本計畫區範圍內之公共設施用地為機關用地、學校用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、停車場用地、零售市場用地、廣場用地、社教用地、變電所用地、電路鐵塔用地、汙水處理廠用地、土石方資源堆置場用地、鐵路用地、水溝用地、道路用地兼供水溝使用、道路用地。

二、各項法規檢討

本案土地使用分區為第一種住宅區，法定建蔽率為 50%，基準容積率為 260%，相關法規檢討詳表 6-2~6-5。

表 6-2 更新單元土地使用分區面積表

使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	法定容積(m ²)	
第一種住宅區	359 地號	66.03	50%	33.02	260%	171.68
	其他 22 筆土地	2,986.12	50%	1,493.06	260%	7,763.91
總計	3,052.15	—	1,526.08	—	7,935.59	



圖 6-1 都市計畫套繪更新單元示意圖

資料來源：變更樹林都市計畫(第二次通盤檢討)案



圖 6-2 土地使用分區套繪更新單元示意圖

資料來源：新北市政府城鄉資訊服務網

表 6-3 都市計畫法新北市施行細則檢討彙整表(法規版本：108 年 7 月 3 日)

條款	條文內容	檢討	條件符合
一	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。		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
二	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。	依規定辦理。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
三	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。	本案不適用。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
四	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。	本案不適用。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
五	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。	本案不適用。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
六	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。	本案不適用。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
七	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。	本案不適用。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>

條款	條文內容	檢討	條件符合
八	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。	本案不適用。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
九	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。	本案不適用。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
十	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。	本案不適用。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
十一	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。	本案不適用。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
十二	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。	本案不適用。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
十三	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。 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。	本基地屬住宅區 建蔽率:50% 容積率:260%	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
十四	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）使用動力從事金屬之乾磨。 （四）使用動力從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。	依規定辦理。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>

條款	條文內容	檢討	條件符合
	<p>(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。</p> <p>(六) 彈棉作業。</p> <p>(七) 醬、醬油或其他調味品之製造。</p> <p>(八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造。</p> <p>(九) 鍛冶或翻砂。</p> <p>(十) 汽車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>(十一) 機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>(十二) 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。</p> <p>(十三) 塑膠類之製造。</p> <p>(十四) 成人用品零售業。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>六、探礦、採礦。</p> <p>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。</p> <p>八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但殯葬服務業者申請僅供辦公室、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，且經殯葬主管機關許可者，不在此限。</p> <p>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。</p> <p>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、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。</p> <p>十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。</p> <p>十二、飲酒店業、夜店業。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。</p> <p>十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</p> <p>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。</p> <p>二十、肥料製造者。</p> <p>二十一、紡織染整工業。</p> <p>二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。</p> <p>二十三、金屬表面處理業。</p> <p>二十四、自助儲物空間業。</p> <p>二十五、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。</p> <p>建築物符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下：</p> <p>一、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至第十二目之但書、第四款但書第九款但書規定及依第十款但書規定核准作為室內釣蝦（魚）場者，限於使用建築物之第一層。</p> <p>二、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。</p> <p>三、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。</p> <p>四、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。</p>		

條款	條文內容	檢討	條件符合
十五	<p>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：</p> <p>一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。</p> <p>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。</p> <p>三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。</p> <p>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）。</p>	本案非大型商場（店）及飲食店，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
十六	<p>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：</p> <p>一、第十八條規定限制之建築及使用。</p> <p>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。</p> <p>三、經營下列事業：</p> <p>（一）製造爆竹或煙火類物品。</p> <p>（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。</p> <p>（三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。</p> <p>（四）印刷油墨或繪圖用顏料製造。</p> <p>（五）使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。</p> <p>（六）使用氣體亞硫酸漂白物。</p> <p>（七）骨炭或其他動物質炭之製造。</p> <p>（八）毛羽類之洗滌洗染或漂白。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（十一）削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。</p> <p>（十二）使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（十五）煤餅、機製煤餅或木炭之製造。</p> <p>（十六）使用熔爐鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。</p> <p>（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。</p> <p>（十八）玻璃或機製毛玻璃製造。</p> <p>（十九）使用機器錘之鍛冶。</p> <p>四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。</p> <p>八、乳品工廠、堆肥舍。</p> <p>九、土石方資源堆置處理場。</p> <p>十、賽車場。</p> <p>十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。</p> <p>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。</p>	本案非商業區，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
十七	<p>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。</p> <p>經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，得為原有合法之使用。</p>	本案非商業區，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>

條款	條文內容	檢討	條件符合
十八	<p>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：</p> <p>一、第十九條規定限制之建築及使用。</p> <p>二、經營下列事業之工業：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。</p> <p>(三) 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。</p> <p>(四) 使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。</p> <p>(五) 煤氣或炭製造者。</p> <p>(六) 壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。</p> <p>(七) 高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>(八) 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙炔、魚骸脂磺、酸鉍、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯鉍(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。</p> <p>(十) 屠宰場。</p> <p>(十一) 硫化油膠或可塑劑之製造者。</p> <p>(十二) 製紙漿及造紙者。</p> <p>(十三) 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。</p> <p>(十四) 瀝青之精煉者。</p> <p>(十五) 以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。</p> <p>(十六) 電氣用炭素之製造者。</p> <p>(十七) 水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。</p> <p>(十八) 石棉工業(僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業)。</p> <p>(十九) 鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。</p> <p>(二十) 銅、鐵類之煉製者。</p> <p>(二十一) 放射性工業(放射性元素分裝、製造、處理)、原子能工業。</p> <p>(二十二) 以原油為原料之煉製工業。</p> <p>(二十三) 石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。</p> <p>(二十四) 以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。</p> <p>(二十五) 以煤為原料之煉製焦炭之工業。</p> <p>(二十六) 經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。</p> <p>三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。</p> <p>四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。</p> <p>前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：</p> <p>一、工廠必要附屬設施：</p> <p>(一) 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。</p> <p>(二) 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。</p> <p>(三) 員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。</p> <p>(四) 其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。</p> <p>二、工業發展有關設施：</p> <p>(一) 有線、無線及衛星廣播電視事業。</p> <p>(二) 環境檢驗測定業。</p> <p>(三) 消毒服務業。</p>	本案非乙種工業區，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>

條款	條文內容	檢討	條件符合
	<p>(四) 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。</p> <p>(五) 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。</p> <p>(六) 營造業之施工機具及材料儲放設施。</p> <p>(七) 倉儲業相關設施(賣場除外)。</p> <p>(八) 冷凍空調工程業。</p> <p>(九) 機械設備租賃業。</p> <p>(十) 工業產品展示服務業。</p> <p>(十一) 剪接錄音工作室。</p> <p>(十二) 電影、電視設置及發行業。</p> <p>(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。</p> <p>(十四) 汽車運輸業停車場及其附屬設施。</p> <p>(十五) 機車、汽車及機械修理業。</p> <p>(十六) 經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p>(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。</p> <p>三、公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>(一) 警察及消防機構。</p> <p>(二) 變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路。</p> <p>(三) 自來水或下水道抽水站。</p> <p>(四) 自來水處理場(廠)或配水設施。</p> <p>(五) 煤氣、天然氣加(整)壓站。</p> <p>(六) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。</p> <p>(七) 電信設施。</p> <p>(八) 廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。</p> <p>(九) 土石方資源堆置處理。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十二) 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(十三) 郵局。</p> <p>(十四) 汽車駕駛訓練場。</p> <p>(十五) 貨運站及其附屬設施。</p> <p>(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。</p> <p>(十七) 電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>(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)。</p> <p>(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。</p> <p>四、一般商業設施：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		

條款	條文內容	檢討	條件符合
十九	<p>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：</p> <p>一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。</p> <p>二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。</p> <p>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。</p> <p>四、液化石油氣製造分裝業。</p> <p>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。</p>	本案非甲種工業區，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
二十	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>(一) 變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。</p> <p>(二) 電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>(三) 電信設施。</p> <p>(四) 自來水設施。</p> <p>(五) 煤氣、天然氣加（整）壓站。</p> <p>(六) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。</p> <p>(七) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</p> <p>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。</p>	本案非特種工業區，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
二一	<p>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。</p> <p>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：</p> <p>一、煤氣及易燃性液體製造業。</p> <p>二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>五、重化學品製造、調和、包裝業。</p>	本案非零星工業區，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
二十二	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。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
二十三	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。	本案非行政區，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
二十四	<p>文教區以供下列使用為限：</p> <p>一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。</p> <p>二、學校。</p> <p>三、體育場所、集會所。</p> <p>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。</p>	本案非文教區，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
二十五	<p>體育運動區以供下列使用為限：</p> <p>一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。</p> <p>二、運動訓練設施。</p> <p>三、運動設施。</p> <p>四、國民運動中心。</p> <p>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。</p>	本案非體育運動區，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>

條款	條文內容	檢討	條件符合
二十六	<p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。 第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。</p>	本案非風景區，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
二十七	<p>保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、古物、自然地景及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，並供其使用為限。</p>	本案非保存區，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
二十八	<p>保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。幼兒園經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。 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、自然保育設施。 十六、綠能設施。 十七、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。 十八、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、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，申請建築下列設施： <ol style="list-style-type: none"> (一) 農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得者，不包括之。 (二) 農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。 <p>依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十八款之未停止其使用。 本府審查第一項第一款至第十六款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。</p>	本案非保護區，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>

條款	條文內容	檢討	條件符合
二十九	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。	本案非保護區，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
三十	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、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但依第三十一條至第三十三條之規定核准或辦理者，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（包括百分之十農舍用地面積及百分之九十之農業經營用地面積），本府建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。 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、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目，由本府農業主管機關認定，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、休閒農業設施、自然保育設施及綠能設施，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。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。	本案非農業區，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
三十一	農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理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（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、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。 前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。 本府於辦理第一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。	本案非農業區，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
三十二	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，其需以農業區土地與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。	本案非農業區，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
三十三	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。	本案非農業區，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
三十四	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。	本案非電信專區，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>

條款	條文內容	檢討	條件符合
	(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) 網路增值服務業。 (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。		
三十五	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。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
三十六	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。	依規定辦理。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
三十七	各土地使用分區之法定開挖率，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；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。 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。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。 有下列情形之一者，不受前二項規定之限制： 一、因建築基地面積在五百平方公尺以下且基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過。 二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。 前項第一款都設會之組織及作業程序，由本府另定之。	本案建築基地面積為 2,986.12 m ² ，法定建蔽率為 50%，故開挖率=(500 m ² × 70% + 2,486.12 m ² × 60%) ÷ 2,986.12 m ² × 100% = 61.67%	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
三十八	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。	詳第三十九條規定辦理。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
三十九	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。	本基地屬樹林都市計畫中第一種住宅區 建蔽率：50% 容積率：260% 本案實設 建蔽率為：43.72%	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>

條款	條文內容				檢討	條件符合																																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>居住密度(人/公頃)</th> <th>分區別</th> <th>鄰里性公共設施用地比值未逾百分之十五</th> <th>鄰里性公共設施用地比值超過百分之十五</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table>	居住密度(人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地比值超過百分之十五	未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十	商業區	百分之一百八十	百分之二百	二百以上未達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十	三百以上未達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十	四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十				允建容積率為： 437.34% 實設容積率為： 434.45%	條件符合						
居住密度(人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地比值超過百分之十五																																									
未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十																																									
	商業區	百分之一百八十	百分之二百																																									
二百以上未達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十																																									
	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十																																									
三百以上未達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百																																									
	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十																																									
四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十																																									
	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十																																									
附表一、土地使用分區建蔽率及容積率規定表																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">土地使用分區建蔽率及容積率規定表</th> </tr> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>百分之五十</td> <td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之七十</td> <td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之二百一十</td> </tr> <tr> <td>行政區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>體育運動區</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>風景區</td> <td>百分之二十</td> <td>百分之六十</td> </tr> </tbody> </table>				土地使用分區建蔽率及容積率規定表			土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	工業區	百分之六十	百分之二百一十	行政區	百分之五十	百分之二百五十	文教區	百分之五十	百分之二百五十	體育運動區	百分之六十	百分之二百五十	風景區	百分之二十	百分之六十														
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																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">土地使用分區建蔽率及容積率規定表</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>保護區</td> <td>百分之十</td> <td>依本施行細則相關規定辦理</td> </tr> <tr> <td>農業區</td> <td>百分之十</td> <td>依本施行細則相關規定辦理</td> </tr> <tr> <td>保存區、古蹟保存區</td> <td>百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限</td> <td>百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限</td> </tr> <tr> <td>車站專用區</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td>加油站、瓦斯專用區</td> <td>百分之四十</td> <td>百分之一百二十</td> </tr> <tr> <td>郵政、電信、變電所、電力專用區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>港埠、漁港(專用)區</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百一十</td> </tr> <tr> <td>醫療(醫院)專用區</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td>旅館區</td> <td>百分之六十</td> <td>山坡地：百分之一百二十；平地：百分之一百六十</td> </tr> <tr> <td>漁業專用區、農會專用區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>再生能源相關設施專用區</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>其他使用分區</td> <td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> <td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> </tr> </tbody> </table>				土地使用分區建蔽率及容積率規定表			保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理	農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理	保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	車站專用區	百分之七十	百分之二百	加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十	郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十	港埠、漁港(專用)區	百分之七十	百分之二百一十	醫療(醫院)專用區	百分之六十	百分之二百	旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十；平地：百分之一百六十	漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十	再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十	其他使用分區	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定		
土地使用分區建蔽率及容積率規定表																																												
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																																										
三十九	公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍，經都市計畫變更程序者得再酌予				本案不適用。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>																																						

條款	條文內容	檢討	條件符合																																				
之一	提高，但不得超過基準容積之二倍。 前項公有土地不適用相關容積獎勵及容積移轉之規定。																																						
三十九之二	依都市更新法令實施都市更新事業之地區、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，其建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例： 一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。 二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。 三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。 前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下： 一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。 二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。 三、四十公尺以上：百分之二十。 依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理： 一、捐贈加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅（含中繼住宅）或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。 二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。 三、申請期限至中華民國一百十年七月三日止。 第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。	本案不申請加給基準容積率比例。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>																																				
四十	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。 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。	依規定辦理。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>																																				
四十一	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，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽台、露台）與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。 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。	本案檢討前院深度為 4m > 3m...ok!	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">土地使用分區建蔽率及容積率規定表</th> </tr> <tr> <th>土地使用分區或公共設施用地</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>三</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>三</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>工業區(甲、乙、特、零工)</td> <td>三</td> <td>二</td> </tr> <tr> <td>行政區、文教區</td> <td>三</td> <td>三</td> </tr> <tr> <td>體育運動區</td> <td>三</td> <td>三</td> </tr> <tr> <td>風景區</td> <td>十</td> <td>三</td> </tr> <tr> <td>保存區、古蹟保存區</td> <td>三</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>車站專用區</td> <td>三</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>加油站、瓦斯專用區</td> <td>三</td> <td>三</td> </tr> <tr> <td>郵政、電信、變電所、電力專用區</td> <td>三</td> <td>三</td> </tr> </tbody> </table>				土地使用分區建蔽率及容積率規定表			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
土地使用分區建蔽率及容積率規定表																																							
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																																					

條款	條文內容			檢討	條件符合
	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		
	土地使用分區建蔽率及容積率規定表				
	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)		
	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		
四十二	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。			依規定檢討於面積計算表	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
四十三	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。			依規定辦理。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
四十四	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。			本案不適用。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
四十五	下列建築事項或地區應經都設會審議通過： 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者。 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、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。 四、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。 五、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。 六、都市計畫書指定地區。 七、其他經本府依相關法規公告之建築、特定地區或公共設施。			本案不適用。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>

條款	條文內容	檢討	條件符合
四十六	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候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。	本案基地面積為 2,986.12 m ² 總樓地板面積為 23,655.61 m ² ，未達適用規模。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
四十七	<p>各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：</p> <p>一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。</p> <p>二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。</p> <p>下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制：</p> <p>一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。</p> <p>二、都市計畫乙種工業區或產業專用區之開發建築，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。</p> <p>三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。</p> <p>第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。</p> <p>第二項第二款獎勵項目如下：</p> <p>一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下：</p> <p>（一）新增投資：基準容積之百分之十五。</p> <p>（二）能源管理：基準容積之百分之五。</p> <p>（三）設置營運總部：基準容積之百分之五。</p> <p>二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅（含中繼住宅）等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。</p> <p>舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之二十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。</p> <p>公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。</p> <p>第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。</p>	本案扣除容積移轉後，申請容積獎勵後建築容積為 1.36 倍之基準容積，符合規定。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
四十八	<p>都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理：</p> <p>一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。</p> <p>二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。</p> <p>三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。</p> <p>四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。</p> <p>五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。</p> <p>六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。</p> <p>都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：</p> <p>一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵：</p> <p>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之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口，且應面臨基地最寬之面前道路：</p> <p>（一）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、綠色運具接駁空間或其他供公眾使用設施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。</p>	本案未爭取其他獎勵項目。故免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>

條款	條文內容	檢討	條件符合																																													
	<p>(二) 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。</p> <p>二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。</p> <p>三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、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計算獎勵。</p> <p>於住宅區申請捐建前項各款設施者，應以捐建社會住宅為優先，並提供樓地板面積應達基準容積之百分之五，始得申請其他同款設施之容積獎勵。但經本府核准者不在此限。</p> <p>申請第三項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。</p> <p>第三項第三款設施之下方，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。</p> <p>公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。</p>																																															
四十九	<p>公共設施用地應依規定用途使用。</p> <p>公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。</p> <table border="1" data-bbox="311 766 2181 1596"> <thead> <tr> <th colspan="3">公共設施用地建蔽率及容積率規定表</th> </tr> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>百分之十五</td> <td>百分之三十</td> </tr> <tr> <td>社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十</td> <td>平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十</td> </tr> <tr> <td>港埠用地</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百一十</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>百分之五十</td> <td>國中以下：百分之一百五十 高中(職)：百分之二百 大專以上：百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>百分之五十</td> <td>零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十</td> </tr> <tr> <td>加油站、瓦斯加壓站用地</td> <td>百分之四十</td> <td>百分之一百二十</td> </tr> <tr> <td>火化場、殯儀館用地</td> <td>百分之四十</td> <td>百分之一百二十</td> </tr> <tr> <td>火化場、殯儀館用地</td> <td>百分之四十</td> <td>百分之一百二十</td> </tr> <tr> <td>鐵路用地</td> <td>百分之七十</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>屠宰場用地</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之三百</td> </tr> <tr> <td>墳墓用地</td> <td>百分之十(作為納骨塔使用)</td> <td>百分之四十</td> </tr> <tr> <td>其他公共設施用地</td> <td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> <td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地建蔽率及容積率規定表			公共設施用地	建蔽率	容積率	公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十	社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十	停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十	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	火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十	鐵路用地	百分之七十	不予規定	屠宰場用地	百分之六十	百分之三百	墳墓用地	百分之十(作為納骨塔使用)	百分之四十	其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	本案非公共設施用地，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
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																																														
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																																														
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																																														
五十	公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。	本案非公共設施用地，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>																																													
五十一	公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。	本案非公共設施用地，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>																																													
五十二	合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。 前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。	本案未符合左列條件，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>																																													

條款	條文內容	檢討	條件符合
五十三	都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。	本案未符合左列條件，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
五十四	合法建築物因政府興辦公設設施拆除後贖餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。	本案未符合左列條件，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
五十五	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。	本案未符合左列條件，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
五十五之一	依前條及本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經本府核准依原建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。	本案未符合左列條件，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
五十六	(刪除)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
五十七	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。	遵照辦理。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
五十八	本細則除第四十七條第一項規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。 本細則修正條文自發布日施行。	遵照辦理。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>

表 6-4 土地使用分區管制要點檢討彙整表(法規版本：100 年 1 月 17 日及 102 年 12 月 31 日)

條款	條文內容	檢討	條件符合																																				
一	本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>																																				
二	建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。 前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地（代金）開發方式之細部計畫。	依規定辦理。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>																																				
三	本要點用語，定義如下： （一）基地線：建築基地範圍之界線。 （二）前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過 2：1 者，不限臨接較寬道路之境界線。 （三）後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 （四）側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 （五）角地：位於二條以上交叉道路路口之基地。 （六）前院：沿前面基地線留設之庭院。 （七）後院：沿後面基地線留設之庭院。 （八）側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 （九）前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離【詳見附圖一】。法定陽台或露台突出 2 公尺範圍內得計入前院深度。 （十）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。 （十一）基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。 （十二）基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。	依規定辦理。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>																																				
四	<p>本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>50%</td> <td>260%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>50%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>70%</td> <td>380%</td> </tr> <tr> <td>乙種、特種工業區</td> <td>60%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>行政區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>農會專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>電信事業專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>電力事業專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table> <p>（一）第三種住宅區緊臨既成巷道建物部分未來改建時應自道路中心退縮 4 公尺建築，並得計入法定空地。將來並以都市更新方式獎勵再開發。 （二）宗教專用區內土地以興建與宗教使用有關之建築及設施為主。 （三）電信事業專用區內土地以興建與電信事業使用有關之建築及設施為主。 （四）電力事業專用區內土地以興建與電力事業使用有關之建築及設施為主。 （五）加油站專用區內土地以興建與加油站使用有關之建築及設施為主。</p> <p>其他有關農業區內興建農舍與農業生產必須設施及農業區與保護區內原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建、修建及其他相關規定等悉依都市計畫法臺灣省施行細則及有關法令規定辦理。 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其第一種及第二種住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並其公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖二】。</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	第一種住宅區	50%	260%	第二種住宅區	50%	250%	第三種住宅區	50%	120%	商業區	70%	380%	乙種、特種工業區	60%	210%	行政區	50%	250%	農會專用區	50%	250%	宗教專用區	50%	160%	電信事業專用區	50%	250%	電力事業專用區	50%	250%	加油站專用區	40%	120%	<p>本基地屬第一種住宅區 建蔽率：50% 容積率：260%</p> <p>本案實設 建蔽率為：43.72% 允建容積率為：437.34% 實設容積率為：434.45%</p>	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																					
第一種住宅區	50%	260%																																					
第二種住宅區	50%	250%																																					
第三種住宅區	50%	120%																																					
商業區	70%	380%																																					
乙種、特種工業區	60%	210%																																					
行政區	50%	250%																																					
農會專用區	50%	250%																																					
宗教專用區	50%	160%																																					
電信事業專用區	50%	250%																																					
電力事業專用區	50%	250%																																					
加油站專用區	40%	120%																																					

條款	條文內容	檢討	條件符合																																																									
五	<p>本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="299 262 1151 632"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">學校 用地</td> <td>國中以下</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>零售市場用地</td> <td>50%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>作立體使用時 80%</td> <td>依有關規定辦理</td> </tr> <tr> <td>公(兒)用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table> <p>各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。</p>	公共設施種類	建蔽率	容積率	學校 用地	國中以下	50%	高(中)職	50%	零售市場用地	50%	240%	機關用地	50%	250%	停車場用地	作立體使用時 80%	依有關規定辦理	公(兒)用地	15%	30%	變電所用地	50%	250%	社教用地	50%	250%	<p>本案非公共設施用地，免檢討。</p>	<p>是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/></p>																															
公共設施種類	建蔽率	容積率																																																										
學校 用地	國中以下	50%																																																										
	高(中)職	50%																																																										
零售市場用地	50%	240%																																																										
機關用地	50%	250%																																																										
停車場用地	作立體使用時 80%	依有關規定辦理																																																										
公(兒)用地	15%	30%																																																										
變電所用地	50%	250%																																																										
社教用地	50%	250%																																																										
六	<p>本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>(一) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="299 758 1181 1583"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>乙種、特種工業區</td> <td>3.00</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>農會專用區</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>行政區</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>電信事業專用區</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>電力事業專用區</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>加油站用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>公園、鄰里公園兼 兒童遊樂場用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>零售市場用地</td> <td colspan="2">臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>污水處理廠用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。</p> <p>(三) 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖三】</p> <p>(四) 應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <p>(五) 基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「新北市畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p> <p>前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。</p>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	第一種住宅區	3.00	不予規定	第二種住宅區	3.00	不予規定	第三種住宅區	3.00	不予規定	商業區	3.00	不予規定	乙種、特種工業區	3.00	2.00	宗教專用區	3.00	不予規定	農會專用區	3.00	3.00	行政區	3.00	3.00	電信事業專用區	3.00	3.00	電力事業專用區	3.00	3.00	加油站用地	3.00	3.00	機關用地	3.00	3.00	學校用地	不予規定	不予規定	公園、鄰里公園兼 兒童遊樂場用地	10.00	10.00	停車場用地	3.00	不予規定	零售市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		社教用地	3.00	3.00	污水處理廠用地	3.00	不予規定	<p>本案檢討前院深度為 4m > 3m...ok!</p>	<p>是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/></p>
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																																										
第一種住宅區	3.00	不予規定																																																										
第二種住宅區	3.00	不予規定																																																										
第三種住宅區	3.00	不予規定																																																										
商業區	3.00	不予規定																																																										
乙種、特種工業區	3.00	2.00																																																										
宗教專用區	3.00	不予規定																																																										
農會專用區	3.00	3.00																																																										
行政區	3.00	3.00																																																										
電信事業專用區	3.00	3.00																																																										
電力事業專用區	3.00	3.00																																																										
加油站用地	3.00	3.00																																																										
機關用地	3.00	3.00																																																										
學校用地	不予規定	不予規定																																																										
公園、鄰里公園兼 兒童遊樂場用地	10.00	10.00																																																										
停車場用地	3.00	不予規定																																																										
零售市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																																																											
社教用地	3.00	3.00																																																										
污水處理廠用地	3.00	不予規定																																																										

條款	條文內容	檢討	條件符合												
七	於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。惟如基地情況特殊經都市設計委員同意者，得比照「建築技術規則」規定設置之。	本案未符合左列條件，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>												
八	非屬前點規定者，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。 (二) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (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 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。	本案實設汽車位 170 席>104 席...OK! 實設機車位 181 席>181 席...OK!	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>												
九	本計畫區之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。	本案非公共設施用地，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>												
十	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施： (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30% 為限。 1.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。 (三) 凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。 (四) 建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。	本案未申請左列獎勵，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>												
十一	為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之重建，屬商業區及住宅區之建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫經提送新北市都市設計審議委員會審議通過者，得予以容積獎勵： 一、申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達 8 公尺，且臨 8 公尺以上道路寬度之總長度應達 20 公尺。 二、基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定	本案已向市府申請事業計畫報核，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>現況樣態</th> <th>基地規模</th> <th>建築配置</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">30 年以上合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前</td> <td rowspan="2">500 平方公尺以上</td> <td>擇一適用</td> <td>1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬（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。 2.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 3 公尺。 3.基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減 10%。 4.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兩棟建築物間之距離應達 8 公尺。 5.基地透水面積 ≥ 法定空地面積×80%。</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬（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</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table>		現況樣態	基地規模	建築配置	獎勵額度	30 年以上合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前	500 平方公尺以上	擇一適用	1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬（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。 2.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 3 公尺。 3.基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減 10%。 4.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兩棟建築物間之距離應達 8 公尺。 5.基地透水面積 ≥ 法定空地面積×80%。	20%		1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬（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	15%
現況樣態	基地規模	建築配置	獎勵額度												
30 年以上合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前	500 平方公尺以上	擇一適用	1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬（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。 2.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 3 公尺。 3.基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減 10%。 4.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兩棟建築物間之距離應達 8 公尺。 5.基地透水面積 ≥ 法定空地面積×80%。	20%											
			1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬（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	15%											

條款	條文內容	檢討	條件符合												
	<p>述面積總和二分之二</p> <p>礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。</p> <p>2.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 1.5 公尺，且總平均達 3 公尺。</p> <p>註 1：本表所訂「其他土地上之違章建築物」，以民國八十一年一月十日前建造完成者為限。</p> <p>註 2：如現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始退縮留設計算。</p> <p>屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：</p> <p>(一) 基地涉及公辦更新範圍者。</p> <p>(二) 基地涉及經市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者。</p> <p>(三) 申請都市更新條例相關容積獎勵者。</p> <p>本點退縮面積不得重複申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵。</p>														
十二	<p>申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(一) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(二) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(三) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請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五倍之金額後無息退還。</p>	<p>本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」申請，故免依土管要點檢討。</p>	<p>是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/></p>												
十三	<p>為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：</p> <p>(一) 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。</p> <p>(二) 與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。</p> <p>(三) 基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。</p> <p>(四) 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</p>	<p>依「都市計畫法新北市施行細則」，已不適用本項規定，故免檢討。</p>	<p>是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/></p>												
十四	<p>屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。</p> <p>$A=B \times 10\%$</p> <p>A：獎勵容積</p> <p>B：該棟（幢）危險建築物所座落基地之基準容積</p>	<p>本案未申請左列獎勵，免檢討。</p>	<p>是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/></p>												
十五	<p>為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：</p> <table border="1" data-bbox="299 1356 923 1591"> <thead> <tr> <th>法定開挖率-實際開挖率</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>≥ 10%</td> <td>基準容積之 6%</td> </tr> <tr> <td>≥ 15%</td> <td>基準容積之 8%</td> </tr> <tr> <td>≥ 20%</td> <td>基準容積之 10%</td> </tr> <tr> <td>≥ 25%</td> <td>基準容積之 12%</td> </tr> <tr> <td>≥ 30%</td> <td>基準容積之 15%</td> </tr> </tbody> </table>	法定開挖率-實際開挖率	獎勵額度	≥ 10%	基準容積之 6%	≥ 15%	基準容積之 8%	≥ 20%	基準容積之 10%	≥ 25%	基準容積之 12%	≥ 30%	基準容積之 15%	<p>依「都市計畫法新北市施行細則」，已不適用本項規定，故免檢討。</p>	<p>是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/></p>
法定開挖率-實際開挖率	獎勵額度														
≥ 10%	基準容積之 6%														
≥ 15%	基準容積之 8%														
≥ 20%	基準容積之 10%														
≥ 25%	基準容積之 12%														
≥ 30%	基準容積之 15%														
十六	<p>應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。</p>	<p>本案未申請左列獎勵，免檢討。</p>	<p>是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/></p>												
十七	<p>建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：</p> <p>(一) 距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。</p> <p>(二) 距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。</p> <p>(三) 建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p> <p>都市更新條例之建築容積獎勵，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。</p>	<p>本項規定已回歸全市性「都市計畫法新北市施行細則」，故免檢討。</p>	<p>是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/></p>												

條款	條文內容	檢討	條件符合
十八	下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照： （一）申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 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）保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。 （七）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。 （八）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。 （九）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。	本項規定已回歸全市性「都市計畫法新北市施行細則」，故免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
十九	公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。 前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。	依規定辦理。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
二十	住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。 公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。	本項規定已回歸全市性「都市計畫法新北市施行細則」，故免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
二十一	配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	依規定辦理。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
二十二	建築基地屬本要點第十八點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。 前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言： （一）屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。 （二）太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規申請雜項執照之太陽光電發電設備。 為達示範效果，公共（有）建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。	本案不適用。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
二十三	本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	遵照辦理。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
二十四	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。	遵照辦理。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>

表 6-5 新北市都市設計審議原則檢討彙整表(法規版本：108 年 9 月 18 日)

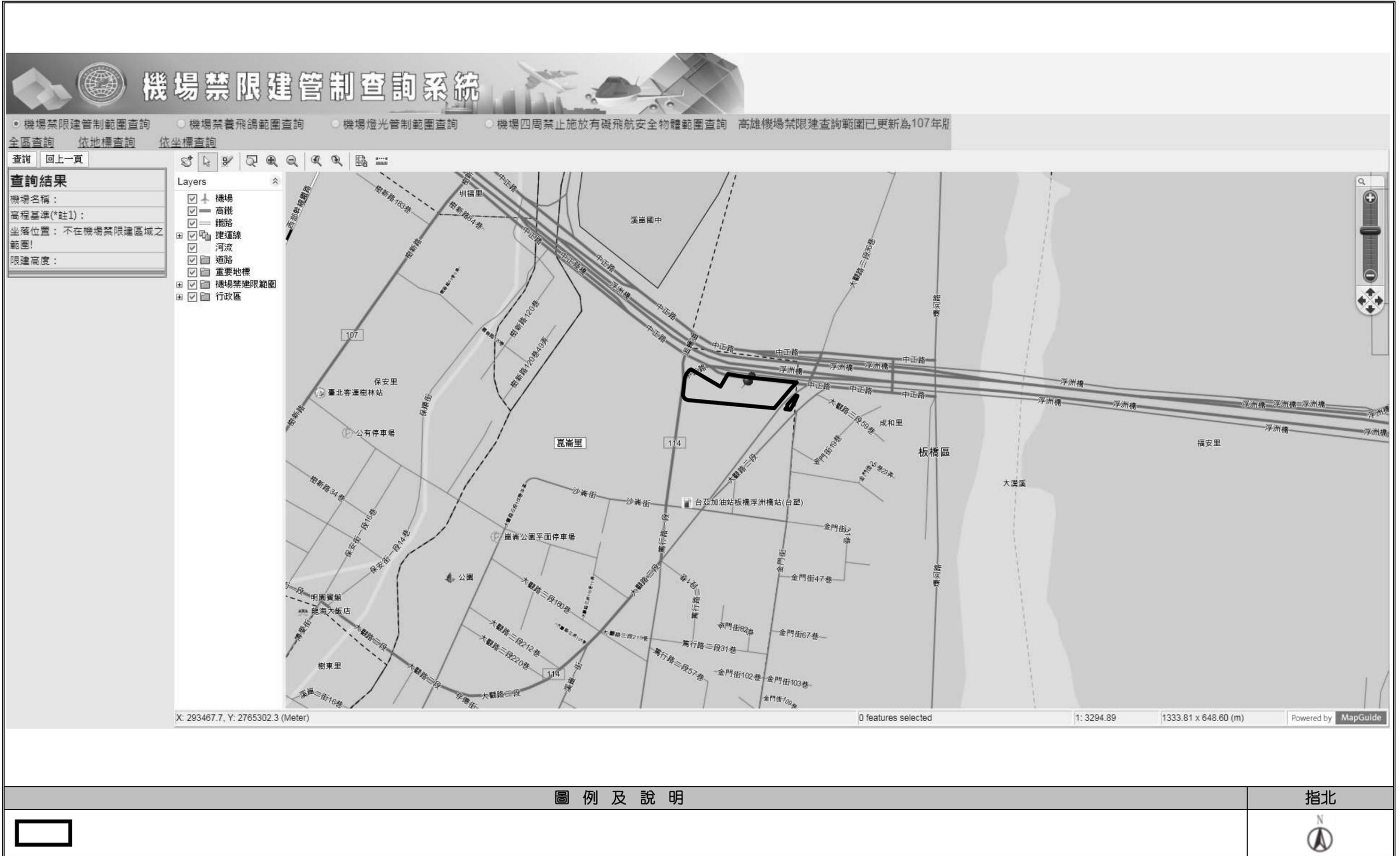
條文內容	檢討	條件符合
一、公共開放空間系統配置事項		
(一) 開放空間獎勵申請開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用為原則，不得設置阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。申請開放空間獎勵之案件，依建築技術規則設計施工編第十五章、土地使用管制要點相關法令、本府建管規定及下列原則檢討：		
1.沿街步道式開放空間：申請獎勵寬度 6 公尺以下部分有效值為 1.5，寬度超過 6 公尺部分有效值為 1.0。	本案未申請。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
2.廣場式開放空間：有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部分具有連通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。	本案未申請。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
3.頂蓋型開放空間：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。	本案未申請。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
4.車道及住宅主要出入位置應扣除有效獎勵面積(車道出入口扣除車道實際寬度，住宅主要出入口扣除 1.5 公尺寬度)。	本案未申請。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
5.建築物一樓為住宅用途使用(住戶、住宅門廳、公共服務空間...等)，須於範圍內全長留設 2 公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間有效面積。	本案未申請。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
6.基地內通路、高層建築緩衝空間面積不得計入開放空間有效獎勵面積。	本案未設置基地內通路及高層建築物緩衝空間，故免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
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 樓夾層及兼作入口門廳使用。	本案未申請，故免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
(二) 都市防災		
1.鄰棟間隔：建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築。	依規定辦理。本案自基地境界線兩側退縮淨寬達 2 公尺以上建築。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
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。	本案依土地使用分區管制要點規定退縮部份自境界線退縮 4M 設置沿街植栽槽，且設置適當人行通行之鋪面設計。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
3.防災通道：依據土地使用分區管制要點規定或以整體街廓規劃防災通道，應符合下列規定： (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。	防災通道相關設置已依土管規定留設。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
4.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、雨庇、陽台、通排氣口等構造物。	本設計之退縮四米及自境界線退縮 2 米範圍惟淨空設計。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
二、人行空間或步道系統動線配置事項		
(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.除都市計畫及相關法令另有規定外，基地臨接 10 公尺以上道路者，若未留設騎樓時，其臨該道路側應至少退縮寬 3.52 公尺以上無遮簷人行道及綠帶。基地臨接未達 10 公尺道路者，應至少留設 1.5 公尺以上之人行步道。	本案依規定退縮 4M 帶狀開放空間，其中有 1.5M 為沿街綠帶，另 2.5M 為無遮簷人行道。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
2.人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4%為原則。	本案轉角為路口處設置無障礙斜坡，採順平無高差處理。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
3.車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致。	本案為已開闢之人行步道，鋪面規劃部分已納入規劃設計與本開發案同時施作。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
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。	依規定辦理，以高燈設置。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
5.人行空間內(含綠帶)原則不得設置招牌廣告及樹立廣告。	本案未設置。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>

條文內容	檢討	條件符合
6.地下室通風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。	依規定辦理。	是■ 否□
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。	本案未設置。	是□ 否■
(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。		
三、交通運輸系統配置事項		
(一) 停車數量與配置：		
1.新建工程除應符合一戶設置一汽車一機車位，並以平面停車設計為原則。	本案依都審原則檢討設置汽機車之車位數輛檢討。	是■ 否□
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補足之。	依規定檢討於面積計算表。	是■ 否□
3.距離捷運車站 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位為上限，以配合大眾運輸導向之都市發展策略。	依規定辦理。	是■ 否□
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。	本申請案尚有容積移轉申請。	是■ 否□
(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。停車位數量超過 500 部、基地面積超過一萬平方公尺或有本點第 5 款第 2 目情形者，不在此限。	本申請案僅設置一處車道出入口。	是■ 否□
2.汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置。	本申請案之汽機車車道寬度於人行道出入口處為 5.5 公尺。	是■ 否□
3.車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺	依規定辦理。	是■ 否□
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 公尺平地緩衝空間，但停車總數量 50 部以下者，得設置 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。	依規定辦理。	是■ 否□
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。	依規定辦理。本案機車停車位於地下一層集中設置。	是■ 否□
6.地面層原則不得設置迎賓車道，除需大量集結疏散人潮之供公眾使用建築物，經都設會認為確有供公眾使用必要性者，不在此限。	依規定辦理。本案無迎賓車道。	是■ 否□
7.觀光旅館、大型商場、廠辦園區、大型社區開發、供公眾使用建築物、捷運設施、醫院等，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。 (2)捷運接駁、社區巴士停等區。 (3)計乘車招呼站、排班停等區。 (4)大客車、遊覽車停等區。	本案非大型社區開發。	是□ 否■
(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。	依規定辦理。本案自行車集中於地下一樓。	是■ 否□
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。	依規定辦理。	是■ 否□
(四) 裝卸及臨停車位：應考量建築空間使用之需求，規劃適堂之裝卸空間、訪客及郵務臨停車位並配合務動線規劃。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。		
(五) 都市計畫變更回饋公共停車空間應依下列原則規劃：		

條文內容	檢討	條件符合
1.公共停車空間應集中設置並鄰近地面層，規劃專用樓、電梯，其出入口應鄰接開放空間或人行道。	本案未申請。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
2.公共停車位超過 80 部者，應規劃與住戶使用分離之獨立車道。	本案未申請。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
四、建築基地細分規模限制事項		
(一) 申請容積移轉案件，依下列規定辦理：		
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。	依規定辦理申請評估。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
2.申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形。	依規定辦理未放寬其相關規定。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
(二) 商業區		
1.除土地使用分區管制要點另有規定外，商業使用之樓層應自地面層起連續設置；倘為住商分棟設置，作為商業棟應設置於主要道路側或延續鄰地商業空間設置。	本案全區位於住宅區，故免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
2.供作商業使用之樓層不得做管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫(如空間使用、設備系統等)，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。	本案全區位於住宅區，故免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
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、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。	本案全區位於住宅區，故免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
(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，不包含露臺、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。	本案未設置公益性設施，故免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
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。	本案未設置公益性設施，故免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
3.捐贈公益性設施應一併捐贈附屬汽、機車停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討。	本案未設置公益性設施，故免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
(四) 機房設置：		
1.機房規劃需考量通風及維修，每層應集中留設一處並由公共服務核進出。	本案住宅內未設置機房。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
2.住宅使用建築應以每棟建築集中留設於一處(如設備層)，且不得於住宅單元內設置。	本案住宅內未設置機房。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
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。	本案住宅內未設置機房。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項		
(一) 建築高度設計原則：		
1.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。	於外觀構想模擬建築物其天際線之關係。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
(二) 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。	本棟建築造型以都市水岸為基礎細分為 1.流動感、2.未來感作為立面造型的主軸，以簡約、洗鍊之表現形式。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
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。	本棟建築物皆以正立面呼應都市景觀。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
3.陽臺設計：	其空調主機皆設置工作陽台擺放設置。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>

條文內容	檢討	條件符合
(1)臨水岸側及景觀側之建築立面應避免設置工作台。 (2)工作陽臺及設備管線應遮蔽美化。 (3)空調室外機得設置於陽臺、雨遮或過樑上，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。	依規定將屋脊裝飾物框架納入公寓大廈管理規約管理。屋頂設置水塔、機電設備均設置於屋突內。	是■ 否□
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)一樓作商業使用部份應規劃夜間全時段照明以提供安全舒適之人行環境。	(1)依規定辦理。 (2)本案全區位於住宅區。 (3)本案一樓無商業使用。	是■ 否□
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處及臨住宅側。	(1)本案一樓無商業使用。 (2)依規定辦理。	是■ 否□
(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。	本案非水岸建築，免檢討。	是□ 否■
2.開放空間應配置於臨水岸側以加強與河岸活動之聯結。	本案非水岸建築，免檢討。	是□ 否■
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%；建築物裙樓高度 12 公尺(絕對高度)以下不在此限。	本案非水岸建築，免檢討。	是□ 否■
六、環境保護設施配置事項		
(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。	依規定檢討垃圾清運計畫之資源回收空間量。	是■ 否□
2.優先於地下一層設置，並考量可及性、安全性，及清理垃圾之運具所需車道淨寬及淨高。	依規定於地下一層靠近垂直動線核設置。	是■ 否□
3.倘設置於一樓時應妥善圍蔽並考量環境維護。	本案資源回收室設置於地下一層。	是■ 否□
(二) 低衝擊開發設計：		
1.基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。	依規定以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式辦理並加設草溝或粗礫石之滲透側溝。	是■ 否□
(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，經都設會同意得增加地面層綠覆率或喬木加倍設置做為替代方案。		
七、景觀計畫為推動本市花園城市及既有樹木保存計畫，保留公有土地具珍貴價值之樹木，增進本市植栽綠美化及都市景觀，特制訂定本原則事項。		
(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。	本案種植樟樹、杜鵑花、馬櫻丹等樹種，並以複層植栽規劃。	是■ 否□
2.喬木配置之檢討請參考附表一，米高徑應達 5 公分以上。	依規定設置喬木。	是■ 否□
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 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺。	於景觀剖面詳圖標示植栽之覆土深度。詳綠化圖。	是■ 否□

條文內容	檢討	條件符合
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。	景觀剖面詳圖標示人行空間內綠帶以順平處理。	是■ 否□
5.基地內人行道退縮寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木。	本案設置退縮 4 公尺開放空間沿街 1.5 公尺之綠帶故為單排喬灌木。	是■ 否□
6.沿街步道式開放空間或開放式綠帶（廊）須延續鄰地之樹型及樹穴位置設計。	依規定辦理檢討設置。	是■ 否□
(二) 基地內既有喬木應盡可能保存，需要遷植者應妥適處理，並檢附樹種、移植方式及位置之說明；符合「新北市樹木保護自治條例」之樹木應依該條例規定辦理。		
(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。	依規定辦理。	是■ 否□
2.增加立體綠化，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化(補足面積)。	依規定辦理。	是■ 否□
3.綠覆率應達 100%。	依規定計算綠覆面積。	是■ 否□
(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之百分比，綠覆面積之計算面積如下：		
1.採用喬木栽植時綠覆面之計算方法如附表一。	依規定計算綠覆面積。	是■ 否□
2.灌木以實際面積加 50%計算。	依規定計算灌木面積。	是■ 否□
3.地被植物以被覆面計算。	依規定地被植物以被覆面計算。	是■ 否□
4.以植草磚築造者，綠覆面以鋪設植草磚面積 1/2 計算。	本案未設置植草磚。	是□ 否■
5.景觀生態池之綠覆面積以其面積 1/3 計算。	本案未設置景觀生態池。	是□ 否■
6.建築物立面以種植藤蔓類植栽者，以實際攀附面積作計算。	本案未設置藤蔓類植栽。	是□ 否■
(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。	本案非公有建築物。	是■ 否□
2.前項以外之建築得以綠籬(含 120 公分以下鐵網)規劃。	本案以綠籬規劃設置。	是■ 否□
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。	依規定辦理。	是■ 否□
八、管理維護計畫		
(一) 申請案件符合下列事項者，應敘明其管理維護計畫：		
1.留設開放空間者：含範圍、開放空間告示牌位置、管理維護基金之金額。	本案未設置開放空間，故免檢討。	是□ 否■
2.捐贈或設置公益空間者。	本案未設置公益空間，故免檢討。	是□ 否■
3.都市畫變更回饋公共停車者。	本案未設置公共停車，故免檢討。	是□ 否■
(二) 前款事項亦應納入銷售契約以供買受人知悉。		
九、其他相關規定		
(一)公共建築辦理公開競圖或招商前，得將本原則相關規定納入競圖須知或招商文件。	本案非公共工程。	是□ 否■
(二)本原則若執行上有疑義時，得經本市都設會作成共通性決議後據以執行。	本案非公共工程。	是□ 否■



圖例及說明

指北



圖 6-3 更新單元非屬航高限制範圍示意圖

資料來源：新北市府城鄉資訊服務網

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元內現況多為屋齡超過 30 年之老舊建築物，依「都市更新條例」第 4 條規定，全區採「重建」方式辦理，即拆除現有之建築物，新建住宅大樓，同時留設開放空間，提升整體生活環境品質。

二、區段劃分

本更新單元內既有之建築物屋齡多已超過 30 年，建築物窳陋陳舊、不敷使用且公共安全堪憂，故全區皆劃分為重建區段，以重建方式辦理更新事業。

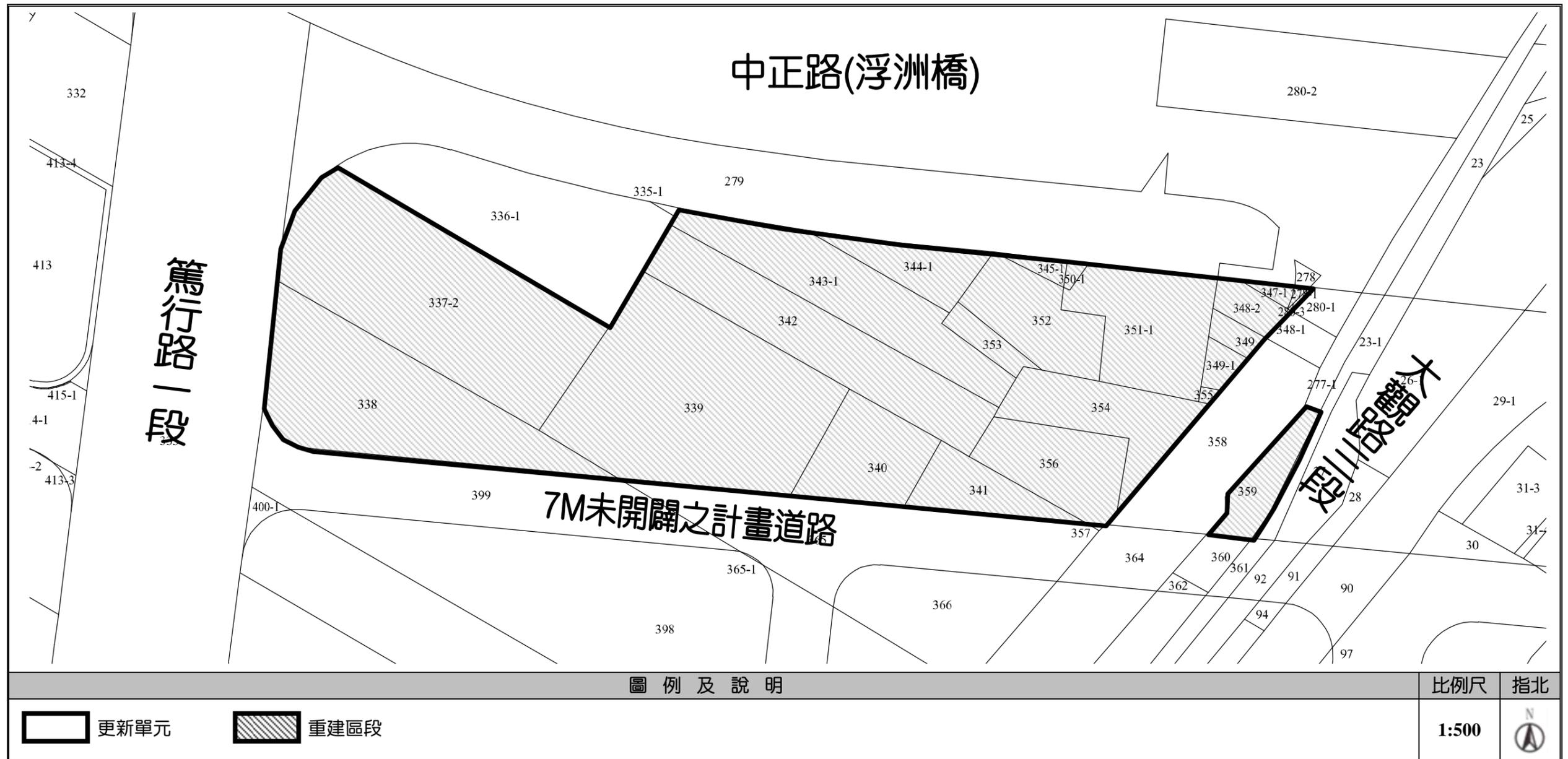


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區內公共設施興修及改善計畫

本更新單元內無公共設施用地，且亦無相關公共設施興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫

本案全區皆為重建區段，無整建或維護計畫。

拾、申請容積獎勵項目及額度

一、更新單元基準容積計算

- (一) 更新單元(重建區段)面積：3,052.15 m²
 (二) 容積調派(359 地號)面積：66.03 m²
 (三) 建築基地土地面積：2,986.12 m²

二、申請都市更新容積獎勵項目及額度

本案分別依 108 年 5 月 15 日修正發布之「都市更新建築容積獎勵辦法」(下稱獎勵辦法)及 108 年 10 月 2 日訂定發布之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」規定申請都市更新獎勵，惟實際獎勵額度應以「新北市都市更新審議委員會」審議通過為準。

表 10-1 都市更新建築容積獎勵試算表

建築基地土地面積		2,986.12 m ²		
建築基地基準容積		7,763.91 m ²		
條次	申請都市更新建築容積獎勵項目	獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)	
積獎勵辦法 都市更新建築容	十	取得銀級候選綠建築證書	465.83	6.00%
	十二	無障礙環境設計(第一級)	310.55	4.00%
	十三	建築物耐震設計(第三級)	155.27	2.00%
	十四	修法後於一定期間內申請報核者	543.47	7.00%
	十五	更新單元土地面積達一定規模以上	388.19	5.00%
積獎勵辦法 更新建築容 新北市都市	二	建築規劃設計	931.66	12.00%
申請都市更新建築容積獎勵合計(≤基準容積 50%)		2,794.97	36.00%	
容積移轉	區內容積調派(359 地號)	171.67	2.21%	
	區外容積移轉	2,329.17	30.00%	
	合計	2,500.84	32.21%	
申請容積獎勵總計		5,295.81	68.21%	

(一) 都市更新建築容積獎勵辦法：

1. 取得候選綠建築證書：

本案建築基地土地面積為 2,986.12 m²，未達「都市計畫法新北市施行細則」第 46 條規模規定，非屬義務性取得銀級以上綠建築候選證書及分級地區。

本案為促進環境永續，透過建築設計創造生態、節能、減廢、健康之建築，並依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估達銀級以上，爰申請基準容積之 6% 獎勵，獎勵面積為 465.83 m²。

依獎勵辦法第 18 條規定，實施者應與主管機關簽訂協議書，於領得使用執照前繳交保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得相關證明，另提列保證金數額之 5% 做為後續標章管理維護費用。本案保證金數額為 28,890,777 元，管理維護費用計 1,444,539 元。

- 申請獎勵面積：7,763.91 m² × 6% = 465.83 m²(基準容積之 6%)
- 保證金費用：88,600 × 0.7 × 465.83 = 28,890,777 元
- 綠建築管理維護費=綠建築保證金 × 5% = 28,890,777 元 × 5% = 1,444,539 元

2. 無障礙環境設計：

本案建築設計納入通用設計理念，並依「住宅性能評估實施辦法」通過新建住宅性能評估之無障礙環境第一級，爰申請基準容積之 4% 獎勵，獎勵面積為 310.55 m²。

依獎勵辦法第 18 條規定，實施者應與主管機關簽訂協議書，於領得使用執照前繳交保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得相關證明，另提列保證金數額之 5% 做為後續標章管理維護費用。本案保證金數額為 19,260,311 元，管理維護費用計 722,254 元。

- 申請獎勵面積：7,763.91 m² × 4% = 310.55 m²(基準容積之 4%)
- 保證金費用：88,600 × 0.7 × 310.55 = 19,260,311 元

- 無障礙環境設計管理維護費=無障礙環境設計保證金×5%
= 19,260,311 元×5%=963,016 元

3. 建築物耐震設計：

考量建築物結構安全，本案建築規劃依「住宅性能評估實施辦法」通過新建住宅性能評估之結構安全第三級，爰申請基準容積之 2% 獎勵，獎勵面積為 155.27 m²。

依獎勵辦法第 18 條規定，實施者應與主管機關簽訂協議書，於領得使用執照前繳交保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得相關證明，另提列保證金數額之 5% 做為後續標章管理維護費用。本案保證金數額為 9,629,845 元，管理維護費用計 481,492 元。

- 申請獎勵面積：7,763.91 m²×2%=155.27 m²(基準容積之 2%)
- 保證金費用：88,600×0.7×155.27=9,629,845 元
- 建築物耐震設計管理維護費=建築物耐震設計保證金×5%
= 9,629,845 元×5%=481,492 元

4. 修法後於一定期間內申請報核者：

依獎勵辦法第 14 條規定，本案屬未經劃定應實施都市更新地區自行劃定更新單元，並於修正條文施行日起 5 年內申請事業計畫報核，爰申請基準容積之 7% 獎勵，獎勵面積為 543.47 m²。

- 申請獎勵面積：7,763.91 m²×7%=543.47 m²(基準容積之 7%)

5. 更新單元土地面積達一定規模以上：

本案重建區段土地面積合計為 3,052.15 m²，符合獎勵辦法第 15 條規定之土地面積規模，爰申請基準容積之 5% 獎勵，獎勵面積為 388.19 m²。

- 申請獎勵面積：7,763.91 m²×5%=388.19 m²(基準容積之 5%)

(二) 新北市都市更新建築容積獎勵辦法：

1. 建築基地條件及建築物規劃設計：

本案於北側中正路(計畫道路)、西側篤行路(計畫道路)及南側 7M 未開闢計畫道路均退縮 4M 留設人行步道，另考量人行動線安全性與一致性，於東側大觀路三段(現有通路)亦退縮 4M 留設人行步道；鄰接 335-1 地號及 336-1 地號側自境界線退縮 2M 建築並淨空設計；更新單元建築基地面積為 2,986.12 m²，設計建築面積為 1,305.57 m²，設計建蔽率為 43.72%。

綜上所述，依規定申請基準容積之 12% 獎勵，獎勵面積為 931.66 m²(詳圖 10-1)。

- 實設建築面積：1,305.57 m²
- 設計建蔽率：1,305.57 m²÷2,986.12 m² × 100%=43.72%
- 法定建蔽率－設計建蔽率=50%－43.72%=6.28%≥5%
- 申請獎勵面積：7,763.91 m²×12%=931.66 m²(基準容積之 12%)

三、獎勵後建築容積上限檢討

依 108 年 1 月 30 日修正發布之「都市更新條例」第 65 條規定，獎勵後建築容積不得超過各該建築基地之 1.5 倍基準容積，另地方主管機關另訂之獎勵額度不得超過各該建築基地之 0.2 倍基準容積。

本案申請「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」獎勵額度為基準容積之 12%，都市更新容積獎勵(含中央及新北市規定)總計為基準容積之 36%，未逾前述獎勵上限規定。

- 申請「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」獎勵額度：12% ≤ 20%
- 都市更新容積獎勵額度總計：2,794.97 ÷ 7,763.91 = 36% < 50%

四、容積移轉

本更新單元依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」及「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」辦理容積移轉，依規定檢討可移入之容積上限為基準容積之 40%，本案預計移入容積為 2,500.84 m²(基準容積之 32.21%)，惟實際申請容積移轉量以核准內容為準。

■ 移入容積總量 = 171.67 m²(區內容積調派) + 2,329.17 m²(區外容積移轉)
= 2,500.84 m²(基準容積之 32.21%)

(一) 區內容積調派：

1. 法令依據及執行方式：

依「都市更新條例」第 66 條規定，為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定規定辦理。

重建區段內大同段 359 地號擬依前述規定辦理容積調派，將容積移入建築基地後登記予新北市政府，未來由主管機關進行都市計畫通盤檢討之研議作業。

2. 移入容積計算說明：

大同段 359 地號土地面積為 66.03 m²，可移出容積為 171.67 m²，約為基準容積之 2.21%。

- 大同段 359 地號土地面積：66.03 m²
- 大同段 359 地號 108 年公告現值：88,600 元/m²
- 建築基地 108 年平均公告現值：88,600 元/m²(詳表 10-2)
- 建築基地基準容積率：260%
- 移出容積 = 66.03 m² × (88,600 元/m² ÷ 88,600 元/m²) × 260%
= 171.67 m²(基準容積之 2.21%)

表 10-2 建築基地 108 年公告現值明細表

編號	地段	地號	土地使用分區	土地面積 (m ²)	公告現值 (元)	公告現值總額 (元)	平均公告現值 (元/m ²)
1	大同段	278-1	第一種住宅區	2.16	88,600	191,376	88,600
2	大同段	280-3	第一種住宅區	0.19	88,600	16,834	
3	大同段	337-2	第一種住宅區	531.33	88,600	47,075,838	
4	大同段	338	第一種住宅區	381.47	88,600	33,798,242	
5	大同段	339	第一種住宅區	534.21	88,600	47,331,006	
6	大同段	340	第一種住宅區	133.83	88,600	11,857,338	
7	大同段	341	第一種住宅區	79.84	88,600	7,073,824	
8	大同段	342	第一種住宅區	273.62	88,600	24,242,732	
9	大同段	343-1	第一種住宅區	239.01	88,600	21,176,286	
10	大同段	344-1	第一種住宅區	78.56	88,600	6,960,416	
11	大同段	345-1	第一種住宅區	12.76	88,600	1,130,536	
12	大同段	347-1	第一種住宅區	9.38	88,600	831,068	
13	大同段	348-2	第一種住宅區	33.39	88,600	2,958,354	
14	大同段	349	第一種住宅區	18	88,600	1,594,800	
15	大同段	349-1	第一種住宅區	18	88,600	1,594,800	
16	大同段	350-1	第一種住宅區	5.08	88,600	450,088	
17	大同段	351-1	第一種住宅區	189.3	88,600	16,771,980	
18	大同段	352	第一種住宅區	131.08	88,600	11,613,688	
19	大同段	353	第一種住宅區	30.22	88,600	2,677,492	
20	大同段	354	第一種住宅區	143.61	88,600	12,723,846	
21	大同段	355	第一種住宅區	2.87	88,600	254,282	
22	大同段	356	第一種住宅區	138.21	88,600	12,245,406	
合計				2,986.12	—	264,570,232	

(二) 區外容積移轉：

1. 法令依據：

依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」及「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」等規定辦理。

2. 容積移轉成本費用說明：

區外容積移轉預計移入容積為 2,329.17 m²，惟實際申請容積移轉量以核准內容為準。

- 區外移入容積：2,329.17 m²
- 建築基地 108 年平均公告現值：88,600 元/m²(詳表 10-2)
- 建築基地基準容積率：260%
- 區外容積移轉預估費用 = 2,329.17 m² ÷ 260% × 88,600 元/m² = 79,370,947 元

五、更新後允建容積

本案相關申請容積獎勵合計為基準容積之 68.21%，其包含都市更新建築容積獎勵為基準容積之 35%及容積移轉(含容積調派)總量為基準容積之 32.21%，故更新後可建築容積總計 13,059.72 m²(詳表 10-1)

表 10-3 綠建築分級評估總表

一、建築名稱：板橋區大同段 355-1 地號等 23 筆集合住宅新建工程					
二、建物概要：地下四層、地上十五層 鋼筋混凝土構造住宿類建築物					
三、評估結果：					
申請指標項目	基準值	設計值	系統得分		
<input type="checkbox"/> 生物多樣性指標	BDc=0	BD=0	RS1=0		
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量指標	TCO2c=178436	TCO2=332342.08	RS2=7.37		
<input checked="" type="checkbox"/> 基地保水指標	λc=0.25	λ=0.78	RS3=9.00		
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標	HWs=0 < HWsc=0 ■免檢討 <input type="checkbox"/>合格 <input type="checkbox"/>不合格				
	EEV=0.54 < EEVc=0.80 ■合格 <input type="checkbox"/>不合格				
	0.80	EEV=0.54	RS4 ₁ =6.87		
	3.0	Uaw=3.49	RS4 ₂ =0		
	5.5	Uaf=免檢討	RS4 ₃ =0		
	0.80	EAC=0.8	RS4 ₄ =1.5		
	0.70	EL=0.7	RS4 ₅ =1.5		
固定耗能設備			RS4 ₆ =3		
<input checked="" type="checkbox"/> CO ₂ 減量指標	0.78	CCO ₂ =0.76	RS5=2.91		
<input checked="" type="checkbox"/> 廢棄物減量指標	3.3	PI=3.22	RS6=1.82		
<input type="checkbox"/> 室內環境指標	60.0	IE=0	RS7=0		
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源指標	2.00	WI=8.5	RS8=8.00		
	Rc=8.37% ≥ 自來水替代率 5% ■免檢討 <input type="checkbox"/>合格 <input type="checkbox"/>不合格				
	Vs=70m ³ ≥ Vc=68m ³ □免檢討 ■合格 <input type="checkbox"/>不合格				
<input checked="" type="checkbox"/> 污水垃圾改善指標	污水指標是否合格(配管檢查) ■合格 <input type="checkbox"/>不合格				
	10.0	Gi=14.00	RS9=3.56		
系統總得分 RS=ΣRSi=45.53					
四、綠建築標章分級評估級：					
綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
<input type="checkbox"/> 九大指標全評估總得分	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
<input checked="" type="checkbox"/> 免評估生物多樣性指標	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
綠建築標章等級判定	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
五、填表人簽章：			<div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 60px; height: 60px;"></div> </div>		

表 10-4 EEWH-RS 綠建築分級評估計分表

九大指標		有無	設計值	基準值	分級評估得分 RSi	得分上限	
一. 生物多樣性指標		<input type="checkbox"/>	BD=	BDc=	RS1=18.75×R1+1.5=	0.0≤RS1≤9.0	
二. 綠化量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	TCO ₂ = 332342.08	TCO _{2c} = 178436	RS2=6.81×R2+1.5= 7.37	0.0≤RS2≤9.0	
三. 基地保水指標		<input checked="" type="checkbox"/>	λ= 0.78	λc= 0.25	RS3=4×R3+1.5= 9.00	0.0≤RS3≤9.0	
四. 日常節能指標	外殼節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EEV= 0.54	EEVc= 0.80	RS41=ei×R41+2.0 連棟住宅類 e1=10.0 其他住宿類 e2=15.0	0.0≤RS41≤9.0	
		<input checked="" type="checkbox"/>	Uaw= 3.49	EEVc= 3.0	RS42=4.0×R42	0.0≤RS42≤4.0	
		<input checked="" type="checkbox"/>	Uaf= 免檢討	EEVc= 5.5	RS43=2.0×R43	0.0≤RS43≤4.0	
	空調節能		<input checked="" type="checkbox"/>	EAC= 0.8	EACc= 0.80	RS44=10.0×R42+1.5= 1.50	0.0≤RS44≤6.0
	照明節能		<input checked="" type="checkbox"/>	EL= 住宿 0.70 公共 0.70	ELc= 0.70	RS45=10.5×R43+1.5= 1.50	0.0≤RS45≤5.0
	固定耗能設備		<input checked="" type="checkbox"/>	Eq1=0.5 Eq2=2.0 Eq3=0.5 Eq4=0.5	U1=0 U2=1.0 U3=1.0 U4=1.0	RS46=Σ (Eqi×Ui) = 3.00	0.0≤RS46≤4.0
五. CO ₂ 減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	CCO ₂ = 0.76	CCO _{2c} = 0.82	RS5=19.40×R5+1.5= 2.91	0.0≤RS5≤8.0	
六. 廢棄物減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	PI= 3.22	PIc= 3.30	RS6=13.13×R6+1.5= 1.82	0.0≤RS6≤8.0	
七. 室內環境指標		<input type="checkbox"/>	IE=	IEc=	RS7=18.67×R7+1.5=	0.0≤RS7≤12.0	
八. 水資源指標		<input checked="" type="checkbox"/>	WI= 8.5	Wlc= 2.00	RS8=2.50×R8+1.5= 8.00	0.0≤RS8≤8.0	
九. 污水垃圾改善指標		<input checked="" type="checkbox"/>	GI= 14	Glc= 10.0	RS9=5.15×R9+1.5= 3.56	0.0≤RS9≤5.0	
合計總分 RS=ΣRSi=45.53							
註：變距 R1~R9 為該指標的設計值與基準值的值差與基準值之比，依「(設計值-基準值)+基準值」之公式計算。							

表 10-5 EEWH-RS 分級評估最終等級評量表 (單位：分)

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

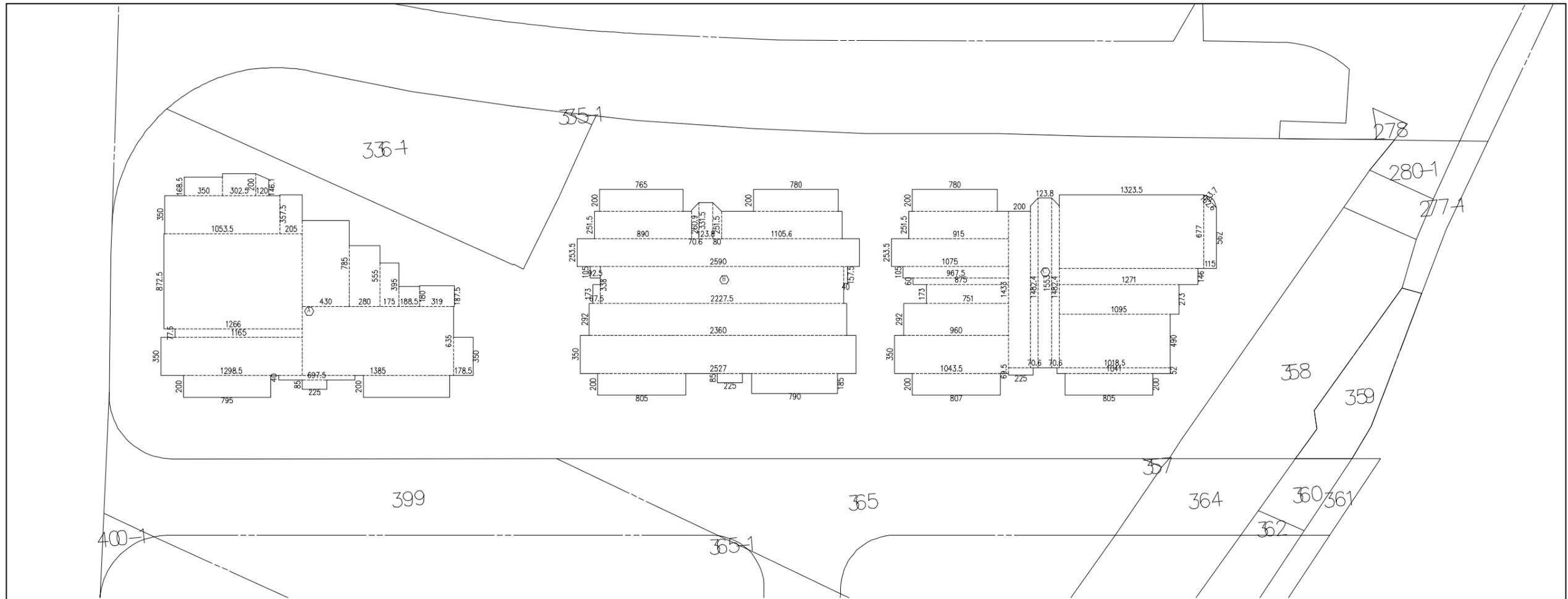
表 10-6 新建住宅性能評估之無障礙環境評估表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	申請人自行評估		圖說文件說明	評分
					無此項	符合		
住宅共用部分	室外通路	集合住宅 60% 非集合住宅 室外通路 20%	A級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	詳一樓平面圖	4分
			B級	符合法規，且通路淨寬 160 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			C級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			D級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	室內共用通路		A級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	詳各層平面圖	4分
			B級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			C級	符合法規，且通路淨寬 130 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			D級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	昇降機		A級	符合法規，且昇降機機廂深度 145 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	詳各層平面圖	4分
			B級	符合法規，且昇降機機廂深度 140 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			C級	符合法規，且昇降機機廂深度 135 公分以上，機門淨寬 80 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			D級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
合計積分			4分 (三項評估內容中最低之評分)					
無障礙環境性能評估等級			第一級					

備註：(1)室外通路：建築線（道路或人行道）至集合住宅建築物之主要出入口。
 (2)評估室內外通路時，有一通路符合該標準即可。
 (3)以 3 項評估內容中最低之評分做為本評估項目之評分。

表 10-7 新建住宅性能評估之結構安全性能評估表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準				評分		
				距第一類活斷層最小距離	山坡地距第一類活斷層最小距離	土壤之液化潛能				
結構設計	基地狀況	10%	A級	<input type="checkbox"/> 300公尺	<input type="checkbox"/> 600公尺	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> $R_L \leq 5$	0.30		
			B級	<input checked="" type="checkbox"/> 50公尺或非一二類地質	<input type="checkbox"/> 300公尺	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> $5 < R_L \leq 15$			
			C級	<input type="checkbox"/> 75公尺	<input type="checkbox"/> 150公尺	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> $R_L > 15$			
			D級	<input type="checkbox"/> 符合法規且未達C級者	<input type="checkbox"/> 符合法規且未達C級者	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 符合法規且未達C級者			
			評估等級	B		不考慮本項			B	
			分數	3		0			3	
	平均分數			3.00						
	結構系統平面不規則性	15%	A級	<input type="checkbox"/> $A_x \leq 1.0$	<input type="checkbox"/> 沒有	<input checked="" type="checkbox"/> 沒有	<input checked="" type="checkbox"/> 沒有	0.49		
			B級	<input type="checkbox"/> $1.0 < A_x \leq 1.1$	<input checked="" type="checkbox"/> $>0\% \text{ 且 } \leq 5\%$	<input type="checkbox"/> $>0\% \text{ 且 } \leq 5\%$	<input type="checkbox"/> $> 0^\circ \text{ 且 } \leq 15^\circ$			
			C級	<input checked="" type="checkbox"/> $1.1 < A_x \leq 2.0$	<input type="checkbox"/> $>5\% \text{ 且 } \leq 10\%$	<input type="checkbox"/> $>5\% \text{ 且 } \leq 10\%$	<input type="checkbox"/> $> 15^\circ \text{ 且 } \leq 30^\circ$			
			D級	<input type="checkbox"/> $A_x > 2.0$	<input type="checkbox"/> $>10\%$	<input type="checkbox"/> $>10\%$	<input type="checkbox"/> $> 30^\circ$			
			評估等級	C		B			A	
分數			2		3		4			
平均分數			3.25							
結構系統立面不規則性	15%	A級	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 沒有	<input checked="" type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 比值 $>90\%$	0.34			
		B級	<input type="checkbox"/> $\leq 5\%$	<input type="checkbox"/> $\leq 5\%$	<input type="checkbox"/> $\leq 5\%$	<input type="checkbox"/> $85\% < \text{比值} \leq 90\%$				
		C級	<input checked="" type="checkbox"/> $>5\% \text{ 且 } \leq 10\%$	<input type="checkbox"/> $>5\% \text{ 且 } \leq 10\%$	<input type="checkbox"/> $>5\% \text{ 且 } \leq 10\%$	<input checked="" type="checkbox"/> $80\% < \text{比值} \leq 85\%$				
		D級	<input type="checkbox"/> $>10\%$	<input checked="" type="checkbox"/> $>10\%$	<input type="checkbox"/> $>10\%$	<input type="checkbox"/> 比值 $\leq 80\%$				
		評估等級	C		D			A		
		分數	2		1			4		
平均分數			2.25							
耐震設計	與建築物耐震設計規範規定地震力 V 之關係	60%	A級	<input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.35V(側推+放大設計地震力)	0.60					
			B級	<input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.15V(側推+耐震標準)						
			C級	<input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.15V(側推+放大設計地震力)						
			D級	<input checked="" type="checkbox"/> 符合法規且未達C級者(一般設計)						
			評估等級	D						
分數			1							
合計積分			1.73							
結構安全性能評估等級			第三級							



一、建築面積計算：

A棟： $3.5 \times 1.685 + 3.025 \times 2 + (2 + 1.461) \times 1.2 \times 1 / 2 + 10.535 \times 3.5 + 2.05 \times 3.575 + 12.66 \times 8.725 + 11.65 \times 0.775 + 12.985 \times 3.5 + 7.95 \times 2 + 6.975 \times 0.4 + 2.25 \times 0.85 + 4.3 \times 7.85 + 2.8 \times 5.55 + 1.75 \times 3.95 + 1.885 \times 1.8 + 3.19 \times 1.875 + 13.85 \times 6.35 + 1.785 \times 3.5 + 7.95 \times 2 = 419.44 \text{ m}^2$

B棟： $7.65 \times 2 + 8.9 \times 2.515 + (2.609 + 3.315) \times 0.706 \times 1 / 2 + 1.238 \times 3.315 + (3.315 + 2.515) \times 0.8 \times 1 / 2 + 11.056 \times 2.515 + 7.8 \times 2 + 25.9 \times 2.535 + 0.925 \times 1.05 + 0.675 \times 1.73 + 22.275 \times 3.38 + 0.4 \times 1.575 + 23.6 \times 2.92 + 25.27 \times 3.5 + 8.05 \times 2 + 2.25 \times 0.85 + 7.9 \times 1.85 = 423.32 \text{ m}^2$

C棟： $7.8 \times 2 + 9.15 \times 2.515 + 10.75 \times 2.535 + 9.675 \times 1.05 + 8.75 \times 0.6 + 7.51 \times 1.73 + 9.6 \times 2.92 + 10.435 \times 3.5 + 8.07 \times 2 + 2 \times 14.33 + 2.25 \times 0.695 + (14.824 + 15.53) \times 0.706 \times 1 / 2 + 1.238 \times 15.53 + (15.53 + 14.824) \times 0.706 \times 1 / 2 + 13.235 \times 6.77 + 1.626 \times 0.337 \times 2 / 3 + (6.77 + 5.62) \times 1.15 \times 1 / 2 + 12.71 \times 1.46 + 10.95 \times 2.73 + 10.185 \times 4.9 + 10.41 \times 0.52 + 8.05 \times 2 = 462.81 \text{ m}^2$

合計： $419.44 + 423.32 + 462.81 = 1305.57 \text{ m}^2$

二、建築面積檢討：

$$1305.57 \text{ m}^2 < 2986.12 \times (1 - 50\%) = 1493.06 \text{ m}^2 \dots \text{ok}$$

圖 10-1 設計建蔽率檢討圖(S : 1/400)

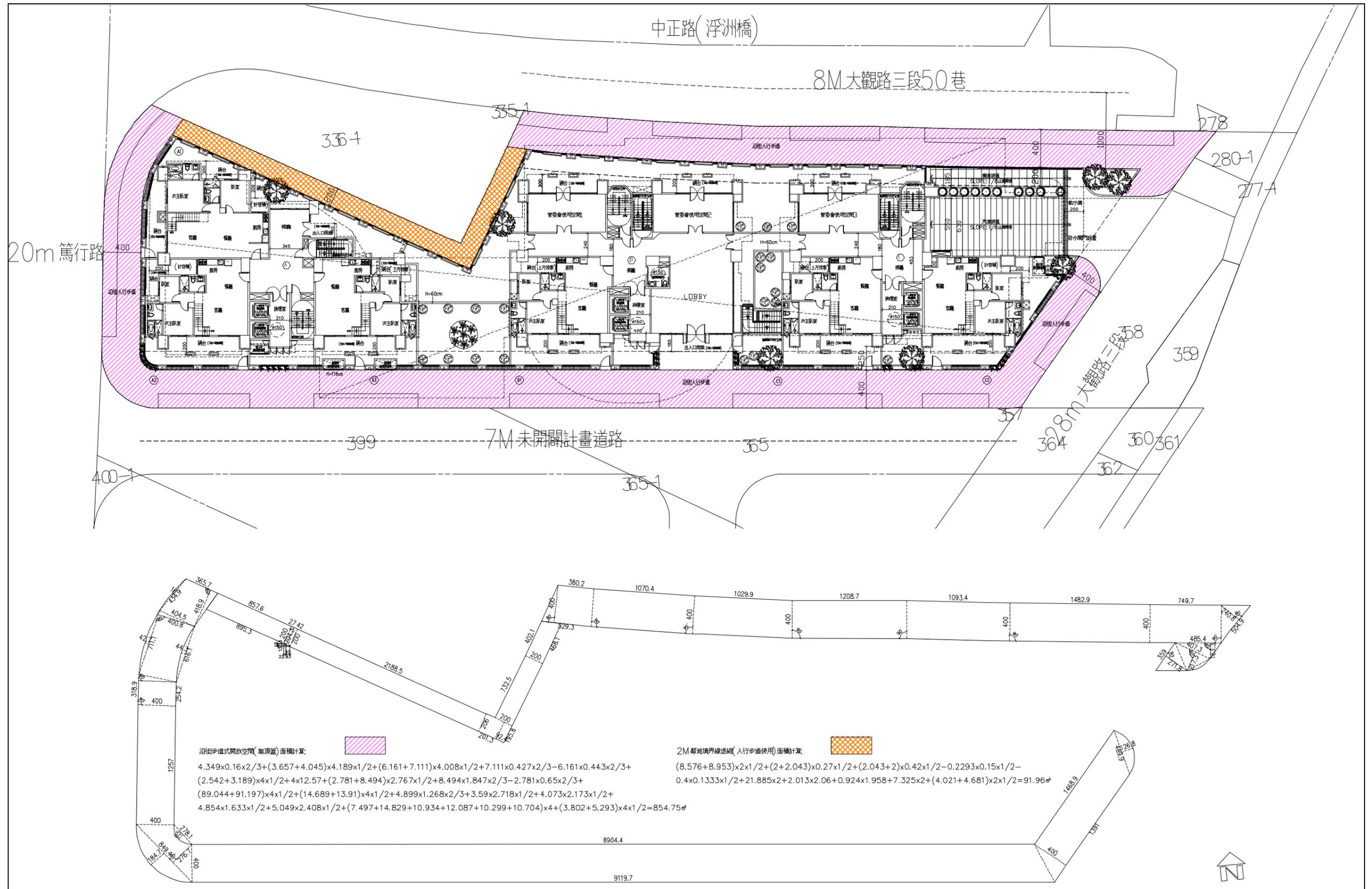


圖 10-2 開放空間套繪一層平面示意圖(S : 1/400)

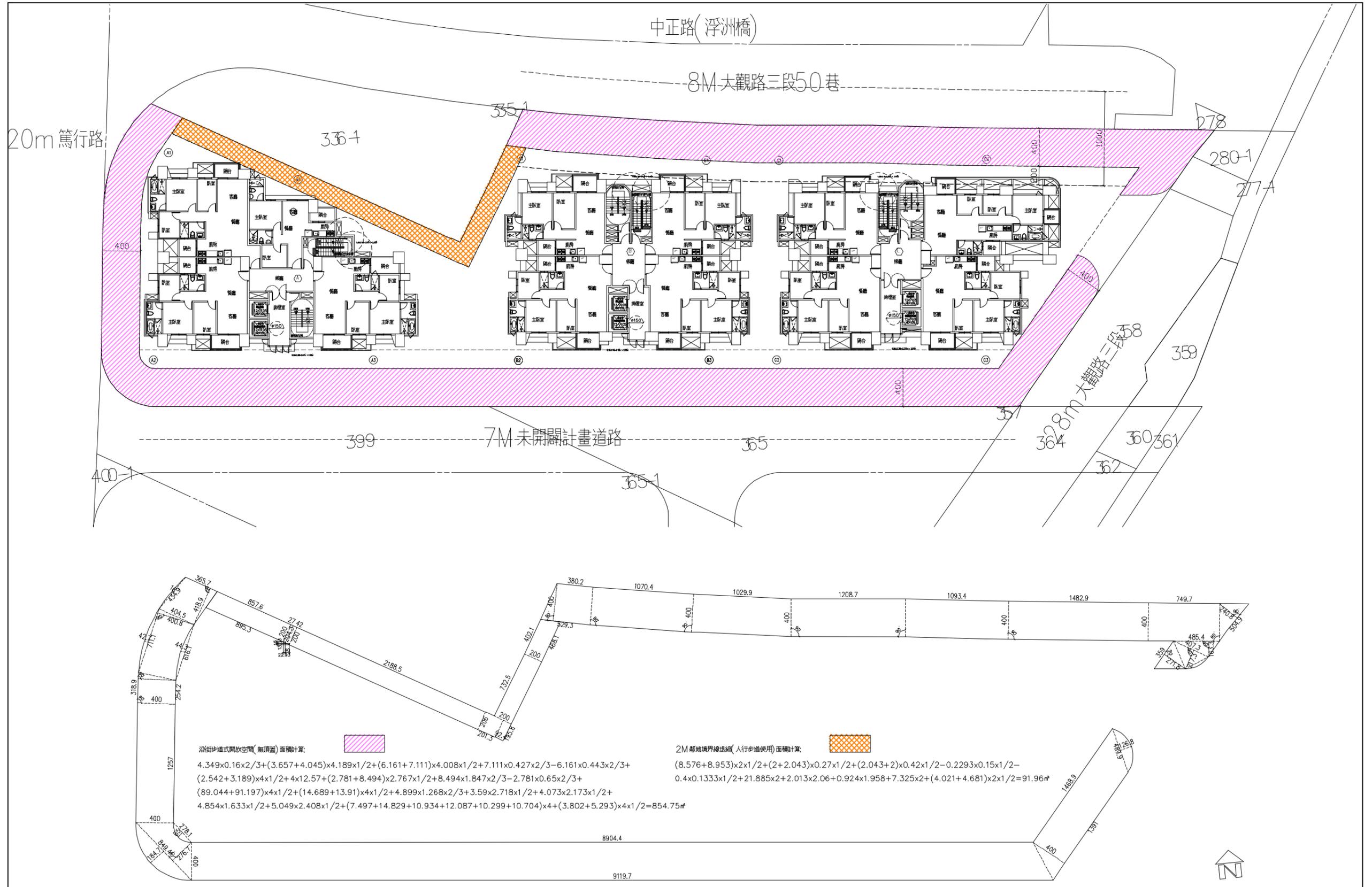


圖 10-3 開放空間套繪標準層平面示意圖(S: 1/400)

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

(一) 大觀路三段(無廢止改道計畫)

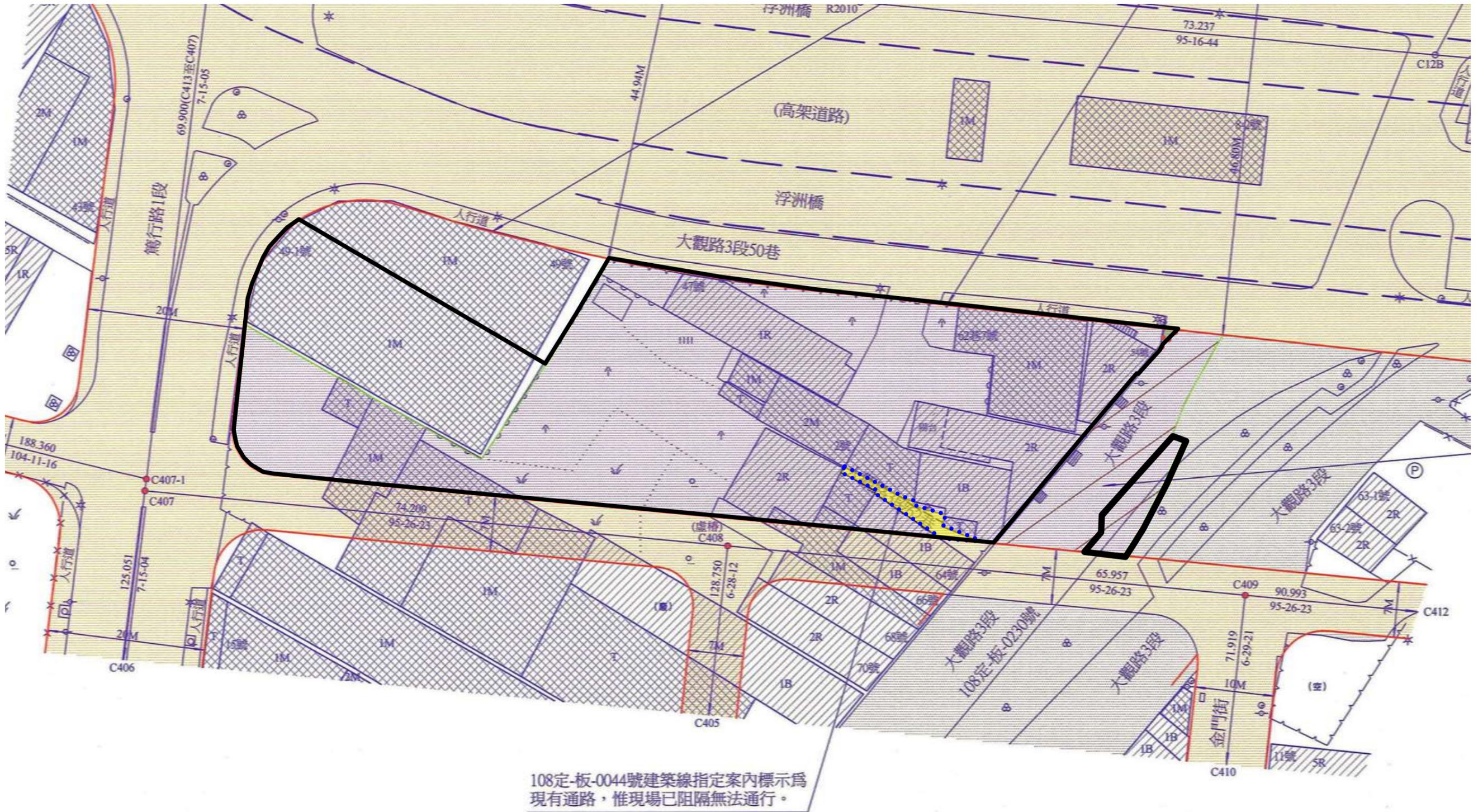
本更新單元範圍內之大觀路三段為基地內現有通路(未指定建築線)，惟現況為南側鄰地居民通行之唯一通路，故本案保留該巷道，無辦理現有巷道廢止及改道之計畫。

(二) 大觀路三段 62 巷(辦理廢止)

經查建築線指示(定)圖，大觀路三段 62 巷為基地內現有通路(未指定建築線)，現況鋪設柏油主要供更新單元內居民通行使用，其中通路瓶頸處寬度僅 1.5M，該通路全部位於更新單元範圍內，更新後已無原有通路功能，符合「新北市都市更新審議原則」中有關巷道廢止或改道之情形一，爰依前述原則規定，於都市更新事業計畫提送都市更新審議委員會審議通過後，予以廢止(詳圖 11-1)。

二、設計圖說

本案更新後興建一幢二棟地下四層、地上十五層之鋼筋混凝土造建築物，共計規劃 181 戶集合住宅(H2)；地下一層為防空避難室暨汽、機車停車空間、地下二至四層為汽車停車空間，總設置汽車停車位 170 席，機車停車位 181 席。各層平面圖詳圖 11-2~11-16，各向立面、剖面圖詳圖 11-17~11-22，建築面積檢討詳表 12-1。



圖例及說明

更新單元範圍
 申請廢止現有通路範圍

保留現有通路範圍

比例尺

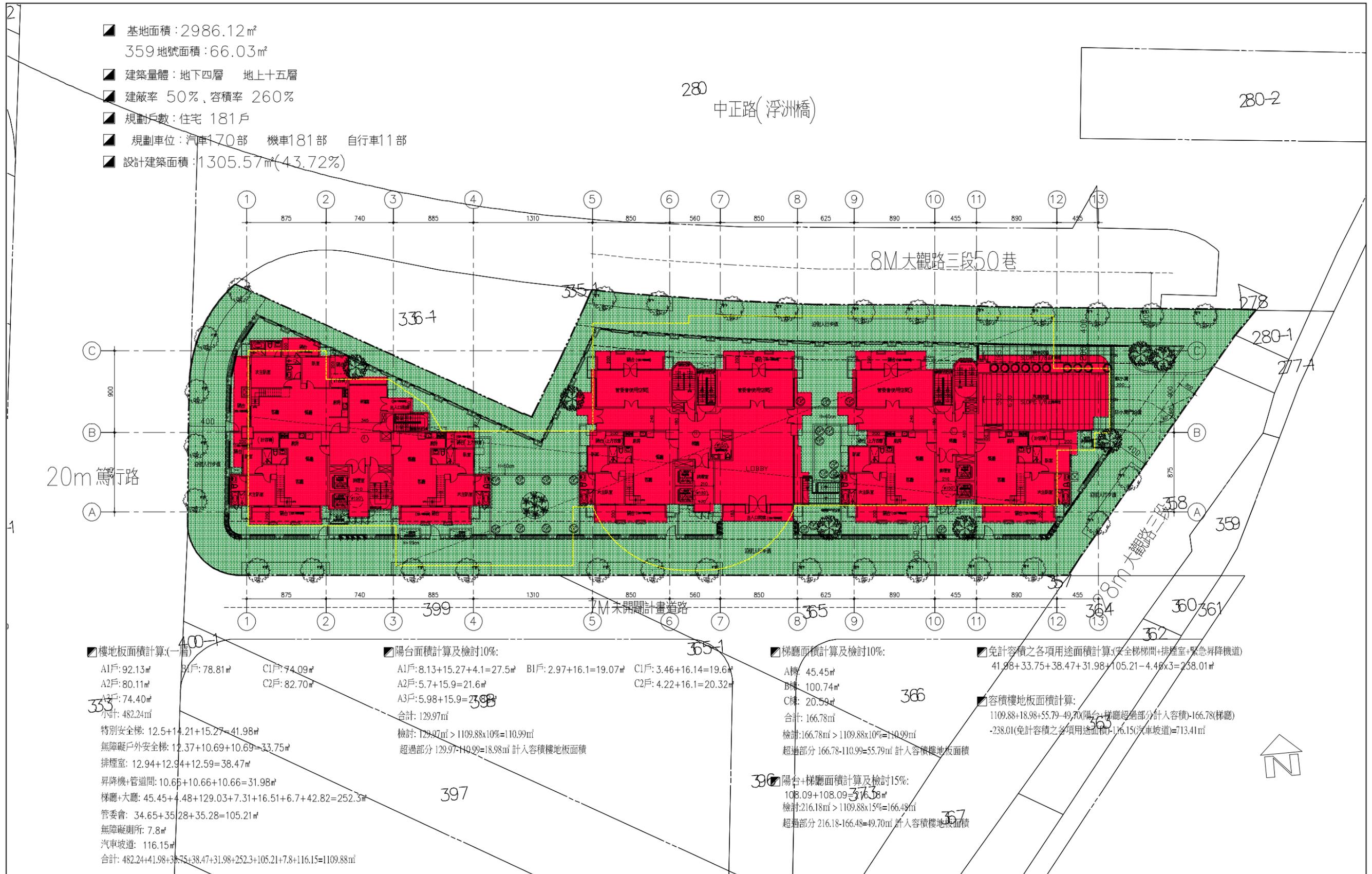
指北

1:500



圖 11-1 更新單元現有巷道廢止位置示意圖

- 基地面積：2986.12 m²
359地號面積：66.03 m²
- 建築量體：地下四層 地上十五層
- 建蔽率 50%、容積率 260%
- 規劃戶數：住宅 181戶
- 規劃車位：汽車170部 機車181部 自行車11部
- 設計建築面積：1305.57 m²(43.72%)



樓地板面積計算(一層)

A1戶: 92.13 m ²	B1戶: 78.81 m ²	C1戶: 74.09 m ²
A2戶: 80.11 m ²	C2戶: 82.70 m ²	
A3戶: 74.40 m ²		
小計: 482.24 m ²		
特別安全梯: 12.5+14.21+15.27=41.98 m ²		
無障礙戶外安全梯: 12.37+10.69+10.69=33.75 m ²		
排煙室: 12.94+12.94+12.59=38.47 m ²		
昇降機+管道間: 10.65+10.66+10.66=31.98 m ²		
梯廳+大廳: 45.45+4.48+129.03+7.31+16.51+6.7+42.82=252.3 m ²		
管委會: 34.65+35.28+35.28=105.21 m ²		
無障礙廁所: 7.8 m ²		
汽車坡道: 116.15 m ²		
合計: 482.24+41.98+33.75+38.47+31.98+252.3+105.21+7.8+116.15=1109.88 m ²		

陽台面積計算及檢討10%:

A1戶: 8.13+15.27+4.1=27.5 m ²	B1戶: 2.97+16.1=19.07 m ²	C1戶: 3.46+16.14=19.6 m ²
A2戶: 5.7+15.9=21.6 m ²	C2戶: 4.22+16.1=20.32 m ²	
A3戶: 5.98+15.9=21.88 m ²		
合計: 129.97 m ²		
檢討: 129.97 m ² > 1109.88 x 10% = 110.99 m ²		
超過部分 129.97 - 110.99 = 18.98 m ² 計入容積樓地板面積		

梯廳面積計算及檢討10%:

A梯: 45.45 m ²
B梯: 100.74 m ²
C梯: 20.59 m ²
合計: 166.78 m ²
檢討: 166.78 m ² > 1109.88 x 10% = 110.99 m ²
超過部分 166.78 - 110.99 = 55.79 m ² 計入容積樓地板面積

免計容積之各項用途面積計算(安全梯梯間+排煙室+緊急昇降機道):

41.98+33.75+38.47+31.98+105.21-4.48x3=238.01 m²

容積樓地板面積計算:

1109.88+18.98+55.79-49.70(陽台+梯廳超過部分計入容積)-166.78(梯廳)-238.01(免計容積之各項用途面積)-116.15(汽車坡道)=713.41 m²

陽台+梯廳面積計算及檢討15%:

108.09+108.09=216.18 m ²
檢討: 216.18 m ² > 1109.88 x 15% = 166.48 m ²
超過部分 216.18 - 166.48 = 49.70 m ² 計入容積樓地板面積

圖 11-2 一層平面圖(S: 1/400)

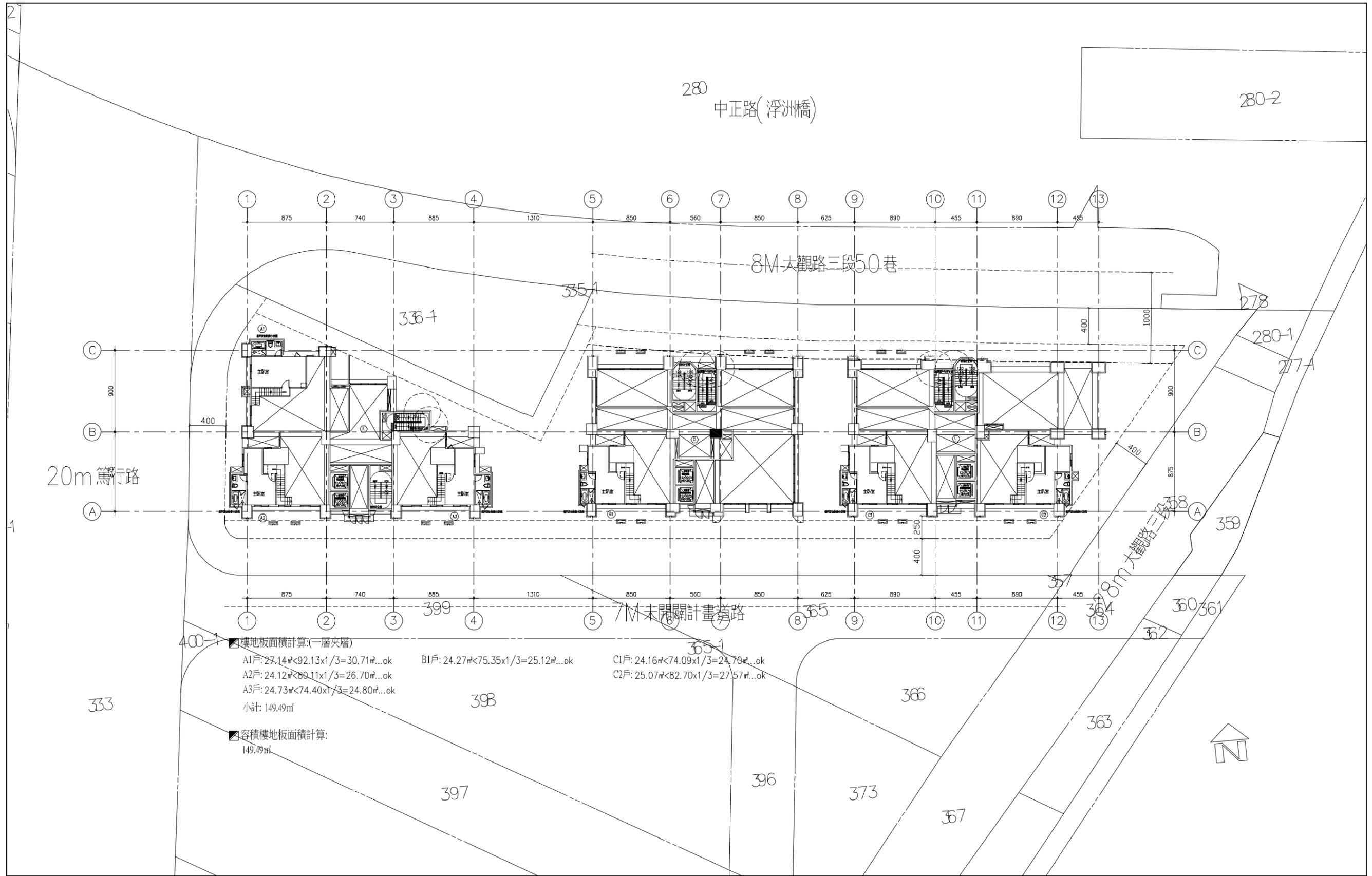
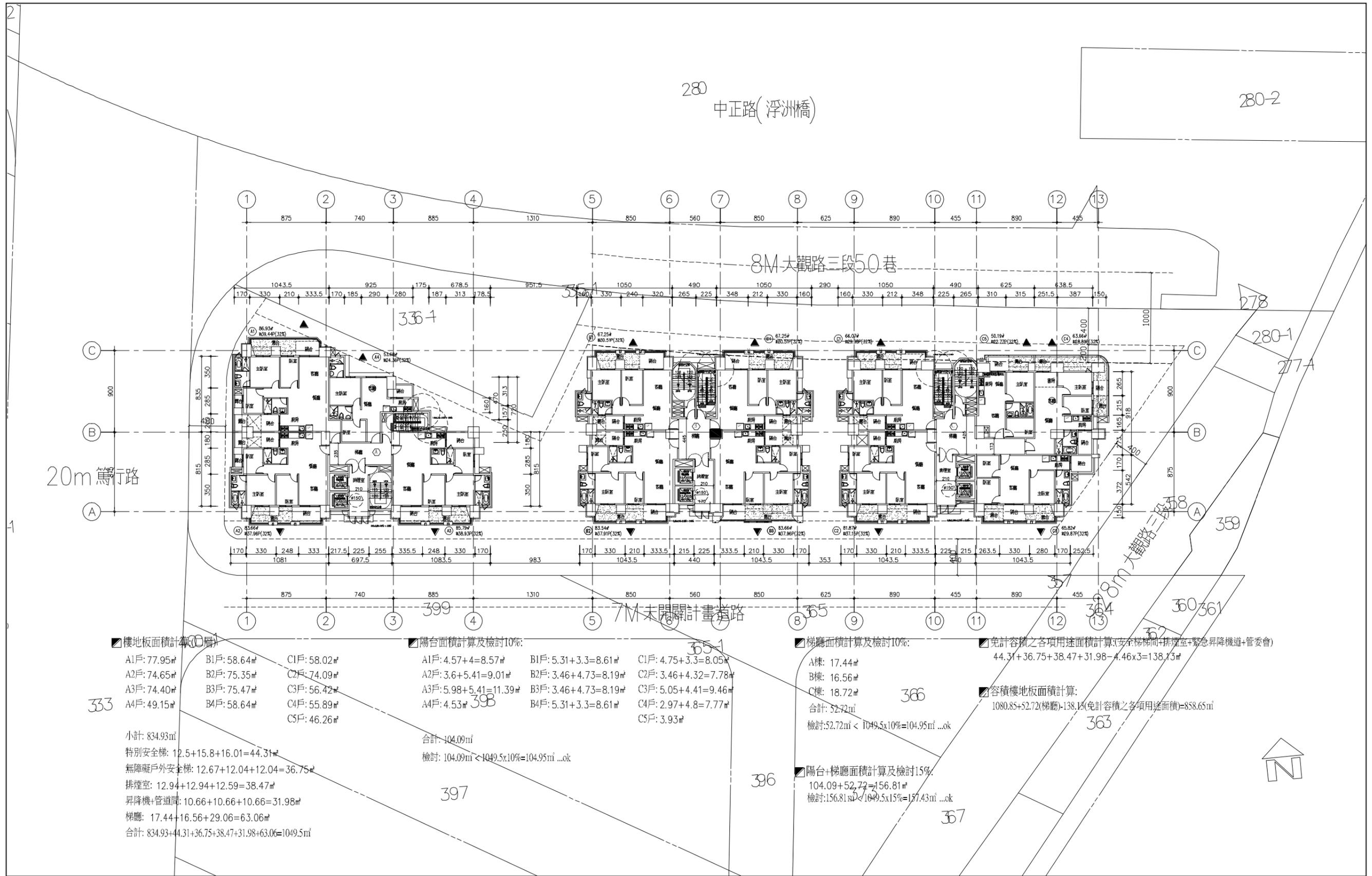


圖 11-3 一層夾層平面圖(S: 1/400)



樓地板面積計算(0層)

A1戶: 77.95㎡	B1戶: 58.64㎡	C1戶: 58.02㎡
A2戶: 74.65㎡	B2戶: 75.35㎡	C2戶: 74.09㎡
A3戶: 74.40㎡	B3戶: 75.47㎡	C3戶: 56.42㎡
A4戶: 49.15㎡	B4戶: 58.64㎡	C4戶: 55.89㎡
		C5戶: 46.26㎡
小計: 834.93㎡		
特別安全梯: 12.5+15.8+16.01=44.31㎡		
無障礙戶外安全梯: 12.67+12.04+12.04=36.75㎡		
排煙室: 12.94+12.94+12.59=38.47㎡		
昇降機+管道間: 10.66+10.66+10.66=31.98㎡		
梯廳: 17.44+16.56+29.06=63.06㎡		
合計: 834.93+44.31+36.75+38.47+31.98+63.06=1049.5㎡		

陽台面積計算及檢討10%

A1戶: 4.57+4=8.57㎡	B1戶: 5.31+3.3=8.61㎡	C1戶: 4.75+3.3=8.05㎡
A2戶: 3.6+5.41=9.01㎡	B2戶: 3.46+4.73=8.19㎡	C2戶: 3.46+4.32=7.78㎡
A3戶: 5.98+5.41=11.39㎡	B3戶: 3.46+4.73=8.19㎡	C3戶: 5.05+4.41=9.46㎡
A4戶: 4.53㎡	B4戶: 5.31+3.3=8.61㎡	C4戶: 2.97+4.8=7.77㎡
		C5戶: 3.93㎡
合計: 104.09㎡		
檢討: 104.09㎡ < 1049.5x10%=104.95㎡ ...ok		

梯廳面積計算及檢討10%

A棟: 17.44㎡
B棟: 16.56㎡
C棟: 18.72㎡
合計: 52.72㎡
檢討: 52.72㎡ < 1049.5x10%=104.95㎡ ...ok

免計容積之各項用途面積計算(安全梯梯間+排煙室+緊急昇降機道+管委會)

44.31+36.75+38.47+31.98+4.46x3=138.13㎡

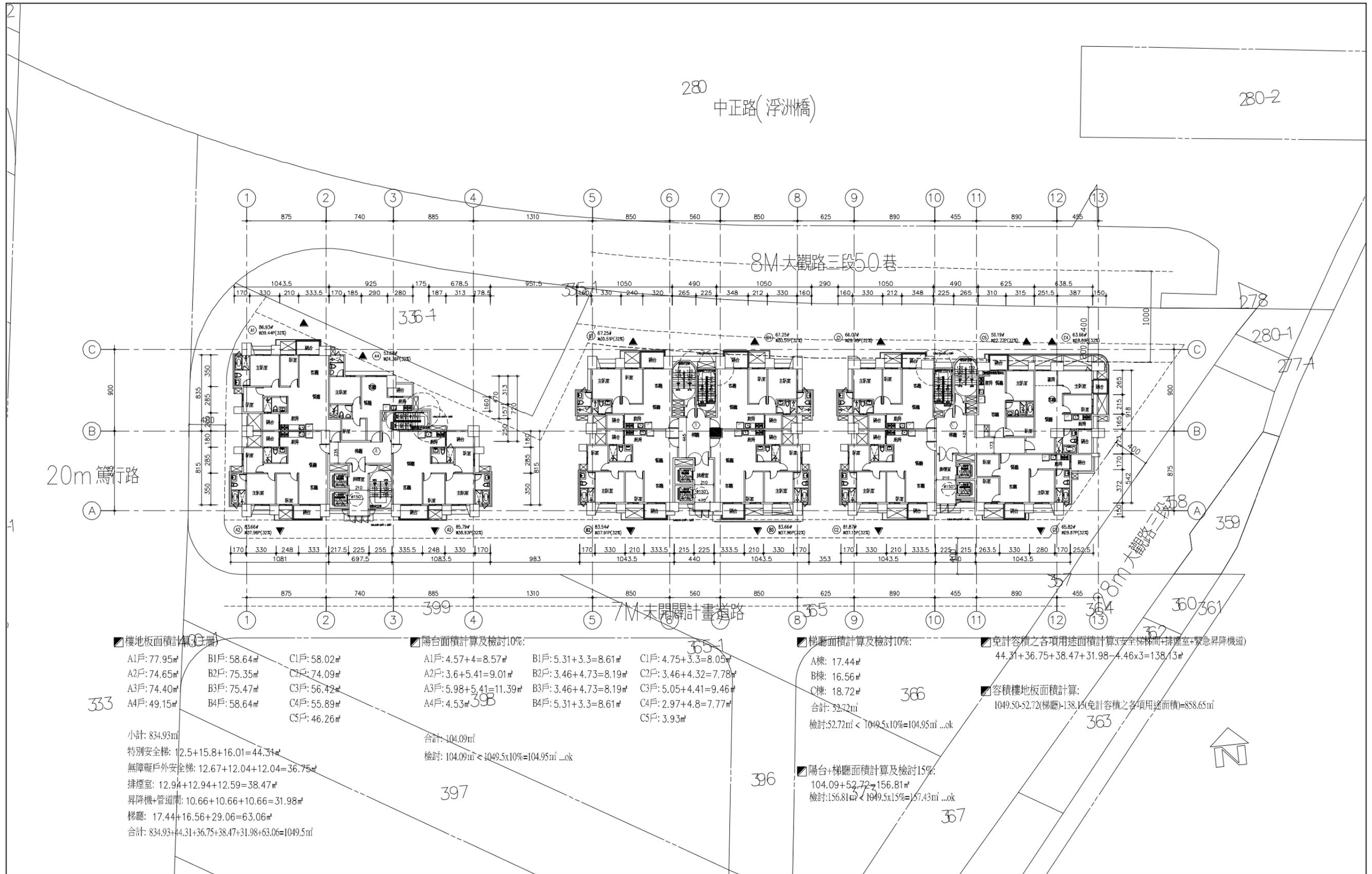
容積樓地板面積計算:

1080.85+52.72(梯廳)-138.13(免計容積之各項用途面積)=895.44㎡

陽台+梯廳面積計算及檢討15%

104.09+52.72=156.81㎡
 檢討: 156.81㎡ < 1049.5x15%=157.43㎡ ...ok

圖 11-4 二層平面圖(S: 1/400)



■樓地板面積計算(3層)

A1戶: 77.95㎡	B1戶: 58.64㎡	C1戶: 58.02㎡
A2戶: 74.65㎡	B2戶: 75.35㎡	C2戶: 74.09㎡
A3戶: 74.40㎡	B3戶: 75.47㎡	C3戶: 56.42㎡
A4戶: 49.15㎡	B4戶: 58.64㎡	C4戶: 55.89㎡
		C5戶: 46.26㎡
小計: 834.93㎡		
特別安全梯: 12.5+15.8+16.01=44.31㎡		
無障礙戶外安全梯: 12.67+12.04+12.04=36.75㎡		
排煙室: 12.94+12.94+12.59=38.47㎡		
昇降機+管道間: 10.66+10.66+10.66=31.98㎡		
梯廳: 17.44+16.56+29.06=63.06㎡		
合計: 834.93+44.31+36.75+38.47+31.98+63.06=1049.5㎡		

■陽台面積計算及檢討10%:

A1戶: 4.57+4=8.57㎡	B1戶: 5.31+3.3=8.61㎡	C1戶: 4.75+3.3=8.05㎡
A2戶: 3.6+5.41=9.01㎡	B2戶: 3.46+4.73=8.19㎡	C2戶: 3.46+4.32=7.78㎡
A3戶: 5.98+5.41=11.39㎡	B3戶: 3.46+4.73=8.19㎡	C3戶: 5.05+4.41=9.46㎡
A4戶: 4.53㎡	B4戶: 5.31+3.3=8.61㎡	C4戶: 2.97+4.8=7.77㎡
		C5戶: 3.93㎡
合計: 104.09㎡		
檢討: 104.09㎡ < 1049.5x10%=104.95㎡ ...ok		

■梯廳面積計算及檢討10%:

A棟: 17.44㎡
B棟: 16.56㎡
C棟: 18.72㎡
合計: 52.72㎡
檢討: 52.72㎡ < 1049.5x10%=104.95㎡ ...ok

■免計容積之各項用途面積計算(安全梯梯間+排煙室+緊急昇降機道)

44.31+36.75+38.47+31.98+4.46x3=138.13㎡

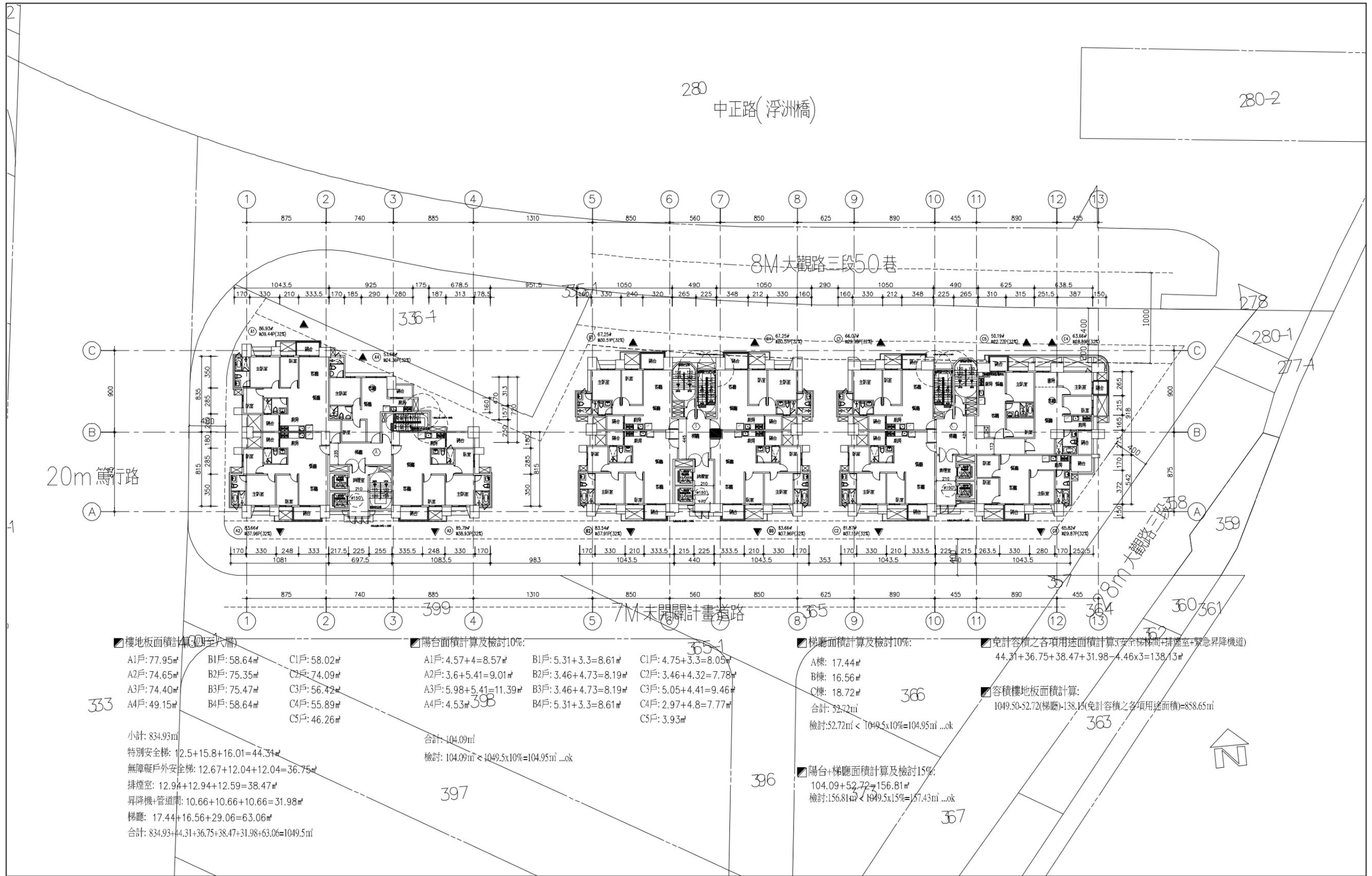
■容積樓地板面積計算:

1049.50-52.72(梯廳)-138.13(免計容積之各項用途面積)=858.65㎡

■陽台+梯廳面積計算及檢討15%:

104.09+52.72=156.81㎡
 檢討: 156.81㎡ < 1049.5x15%=157.43㎡ ...ok

圖 11-5 三層平面圖(S: 1/400)



樓地板面積計算(四至八層)

A1戶: 77.95㎡	B1戶: 58.64㎡	C1戶: 58.02㎡
A2戶: 74.65㎡	B2戶: 75.35㎡	C2戶: 74.09㎡
A3戶: 74.40㎡	B3戶: 75.47㎡	C3戶: 56.42㎡
A4戶: 49.15㎡	B4戶: 58.64㎡	C4戶: 55.89㎡
		C5戶: 46.26㎡
小計: 834.93㎡		
特別安全梯: 12.5+15.8+16.01=44.31㎡		
無障礙戶外安全梯: 12.67+12.04+12.04=36.75㎡		
排煙室: 12.94+12.94+12.59=38.47㎡		
昇降機+管道間: 10.66+10.66+10.66=31.98㎡		
梯廳: 17.44+16.56+29.06=63.06㎡		
合計: 834.93+44.31+36.75+38.47+31.98+63.06=1049.5㎡		

陽台面積計算及檢討10%:

A1戶: 4.57+4=8.57㎡	B1戶: 5.31+3.3=8.61㎡	C1戶: 4.75+3.3=8.05㎡
A2戶: 3.6+5.41=9.01㎡	B2戶: 3.46+4.73=8.19㎡	C2戶: 3.46+4.32=7.78㎡
A3戶: 5.98+5.41=11.39㎡	B3戶: 3.46+4.73=8.19㎡	C3戶: 5.05+4.41=9.46㎡
A4戶: 4.53㎡	B4戶: 5.31+3.3=8.61㎡	C4戶: 2.97+4.8=7.77㎡
		C5戶: 3.93㎡
合計: 104.09㎡		
檢討: 104.09㎡ < 1049.5x10%=104.95㎡ ...ok		

梯廳面積計算及檢討10%:

A棟: 17.44㎡
B棟: 16.56㎡
C棟: 18.72㎡
合計: 52.72㎡
檢討: 52.72㎡ < 1049.5x10%=104.95㎡ ...ok

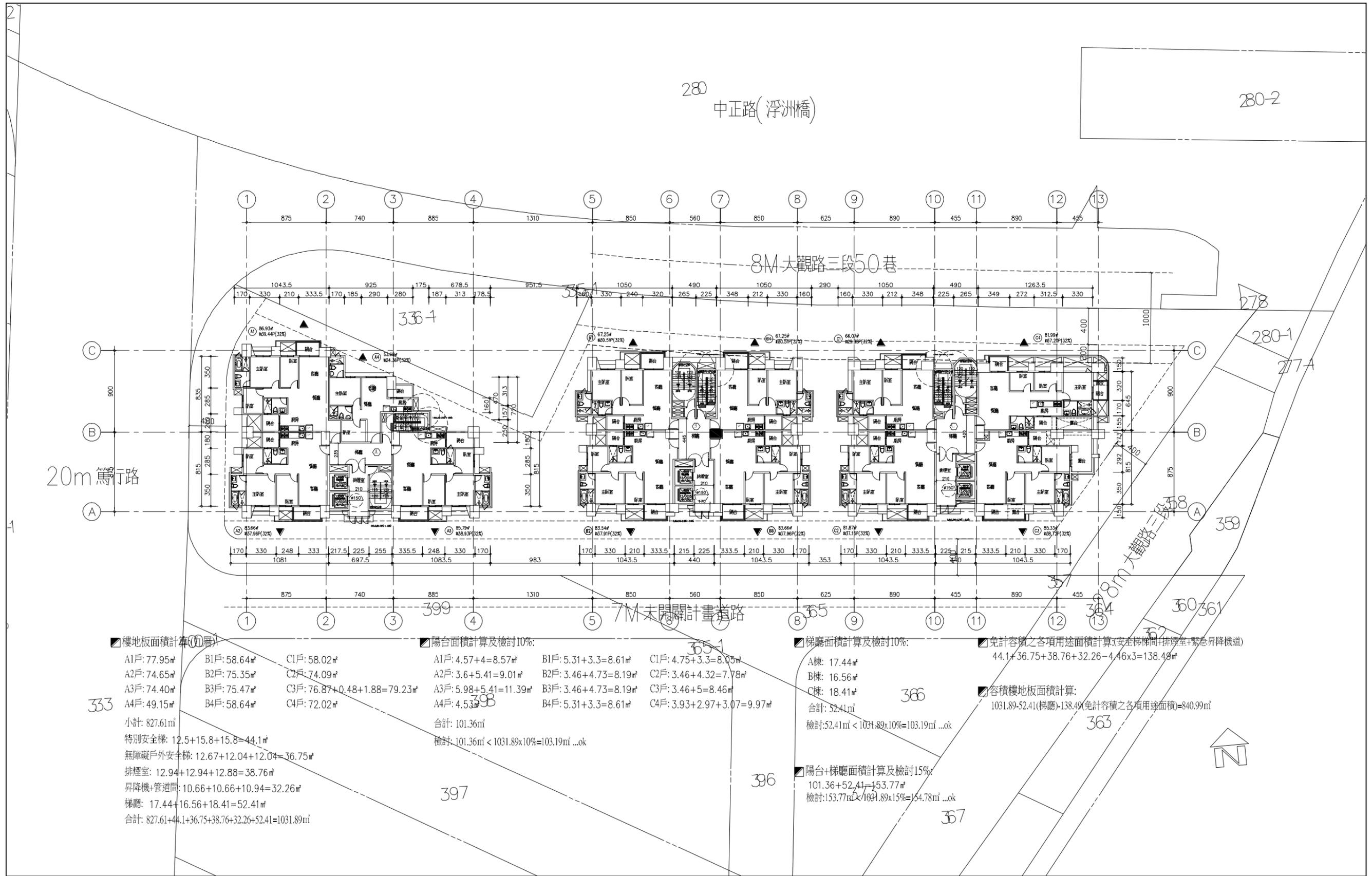
免計容積之各項用途面積計算(安全梯梯間+排煙室+緊急昇降機道)

44.31+36.75+38.47+31.98-4.46x3=138.13㎡
容積樓地板面積計算:
1049.50-52.72(梯廳)-138.13(免計容積之各項用途面積)=858.65㎡

陽台+梯廳面積計算及檢討15%:

104.09+52.72=156.81㎡
檢討: 156.81㎡ < 1049.5x15%=157.43㎡ ...ok

圖 11-6 四至八層平面圖(S: 1/400)



- 樓地板面積計算(0.05%)

A1戶: 77.95㎡	B1戶: 58.64㎡	C1戶: 58.02㎡
A2戶: 74.65㎡	B2戶: 75.35㎡	C2戶: 74.09㎡
A3戶: 74.40㎡	B3戶: 75.47㎡	C3戶: 76.87+0.48+1.88=79.23㎡
A4戶: 49.15㎡	B4戶: 58.64㎡	C4戶: 72.02㎡
小計: 827.61㎡		
特別安全梯: 12.5+15.8+15.8=44.1㎡		
無障礙戶外安全梯: 12.67+12.04+12.04=36.75㎡		
排煙室: 12.94+12.94+12.88=38.76㎡		
昇降機+管道間: 10.66+10.66+10.94=32.26㎡		
梯廳: 17.44+16.56+18.41=52.41㎡		
合計: 827.61+44.1+36.75+38.76+32.26+52.41=1031.89㎡		
- 陽台面積計算及檢討10%:

A1戶: 4.57+4=8.57㎡	B1戶: 5.31+3.3=8.61㎡	C1戶: 4.75+3.3=8.05㎡
A2戶: 3.6+5.41=9.01㎡	B2戶: 3.46+4.73=8.19㎡	C2戶: 3.46+4.32=7.78㎡
A3戶: 5.98+5.41=11.39㎡	B3戶: 3.46+4.73=8.19㎡	C3戶: 3.46+5=8.46㎡
A4戶: 4.53㎡	B4戶: 5.31+3.3=8.61㎡	C4戶: 3.93+2.97+3.07=9.97㎡
合計: 101.36㎡		
檢討: 101.36㎡ < 1031.89x10%=103.19㎡ ...ok		
- 梯廳面積計算及檢討10%:

A棟: 17.44㎡
B棟: 16.56㎡
C棟: 18.41㎡
合計: 52.41㎡
檢討: 52.41㎡ < 1031.89x10%=103.19㎡ ...ok
- 免計容積之各項用途面積計算(安全梯梯間+排煙室+緊急昇降機道)

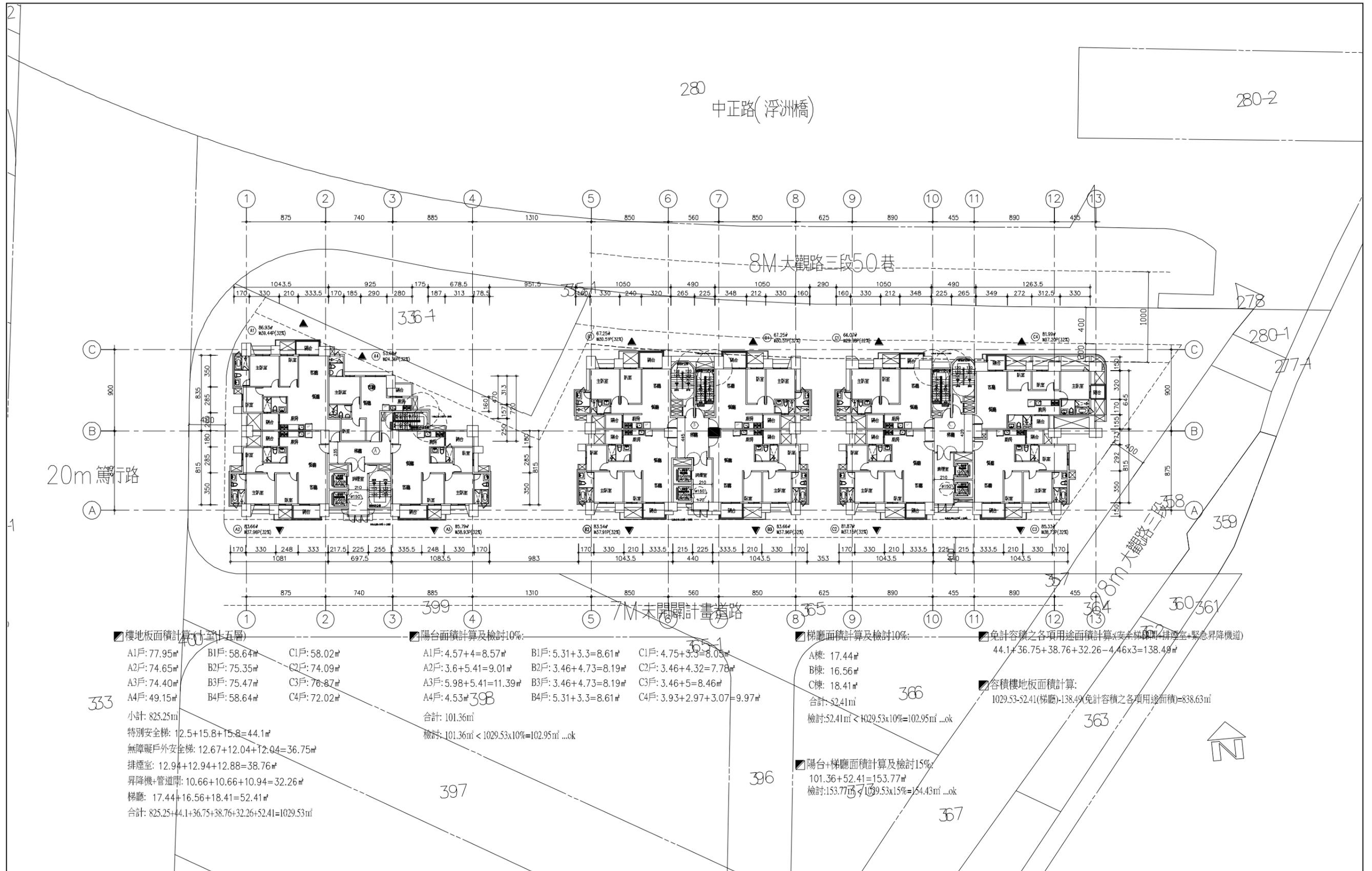
44.1+36.75+38.76+32.26-4.46x3=138.48㎡
- 容積樓地板面積計算:

1031.89-52.41(梯廳)-138.48(免計容積之各項用途面積)=840.99㎡
- 陽台+梯廳面積計算及檢討15%:

101.36+52.41=153.77㎡

檢討: 153.77㎡ < 1031.89x15%=154.78㎡ ...ok

圖 11-7 九層平面圖(S: 1/400)



<p>樓地板面積計算(十至十五層)</p> <p>A1戶: 77.95㎡ B1戶: 58.64㎡ C1戶: 58.02㎡</p> <p>A2戶: 74.65㎡ B2戶: 75.35㎡ C2戶: 74.09㎡</p> <p>A3戶: 74.40㎡ B3戶: 75.47㎡ C3戶: 76.87㎡</p> <p>A4戶: 49.15㎡ B4戶: 58.64㎡ C4戶: 72.02㎡</p> <p>小計: 825.25㎡</p> <p>特別安全梯: 12.5+15.8+15.8=44.1㎡</p> <p>無障礙戶外安全梯: 12.67+12.04+12.04=36.75㎡</p> <p>排煙室: 12.94+12.94+12.88=38.76㎡</p> <p>昇降機+管道間: 10.66+10.66+10.94=32.26㎡</p> <p>梯廳: 17.44+16.56+18.41=52.41㎡</p> <p>合計: 825.25+44.1+36.75+38.76+32.26+52.41=1029.53㎡</p>	<p>陽台面積計算及檢討10%:</p> <p>A1戶: 4.57+4=8.57㎡ B1戶: 5.31+3.3=8.61㎡ C1戶: 4.75+3.3=8.05㎡</p> <p>A2戶: 3.6+5.41=9.01㎡ B2戶: 3.46+4.73=8.19㎡ C2戶: 3.46+4.32=7.78㎡</p> <p>A3戶: 5.98+5.41=11.39㎡ B3戶: 3.46+4.73=8.19㎡ C3戶: 3.46+5=8.46㎡</p> <p>A4戶: 4.53㎡ B4戶: 5.31+3.3=8.61㎡ C4戶: 3.93+2.97+3.07=9.97㎡</p> <p>合計: 101.36㎡</p> <p>檢討: 101.36㎡ < 1029.53x10%=102.95㎡ ...ok</p>	<p>梯廳面積計算及檢討10%:</p> <p>A棟: 17.44㎡</p> <p>B棟: 16.56㎡</p> <p>C棟: 18.41㎡</p> <p>合計: 52.41㎡</p> <p>檢討: 52.41㎡ < 1029.53x10%=102.95㎡ ...ok</p>	<p>免計容積之各項用途面積計算(安全梯+無障礙戶外安全梯+緊急昇降機道):</p> <p>44.1+36.75+38.76+32.26-4.46x3=138.48㎡</p> <p>容積樓地板面積計算:</p> <p>1029.53-52.41(梯廳)-138.48(免計容積之各項用途面積)=838.63㎡</p>
---	---	---	--

圖 11-8 十至十五層平面圖(S: 1/400)

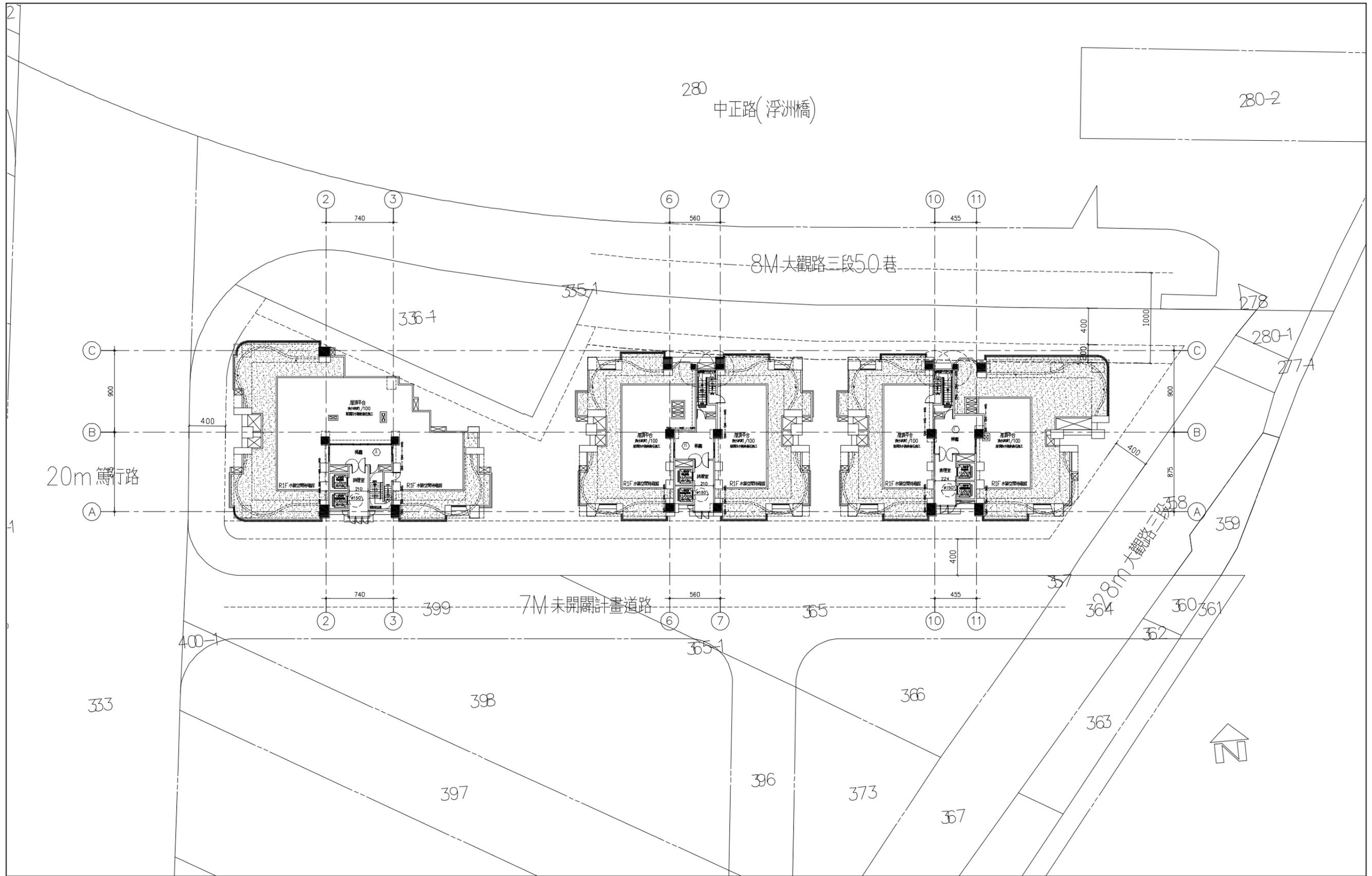


圖 11-9 屋突一層平面圖(S : 1/400)

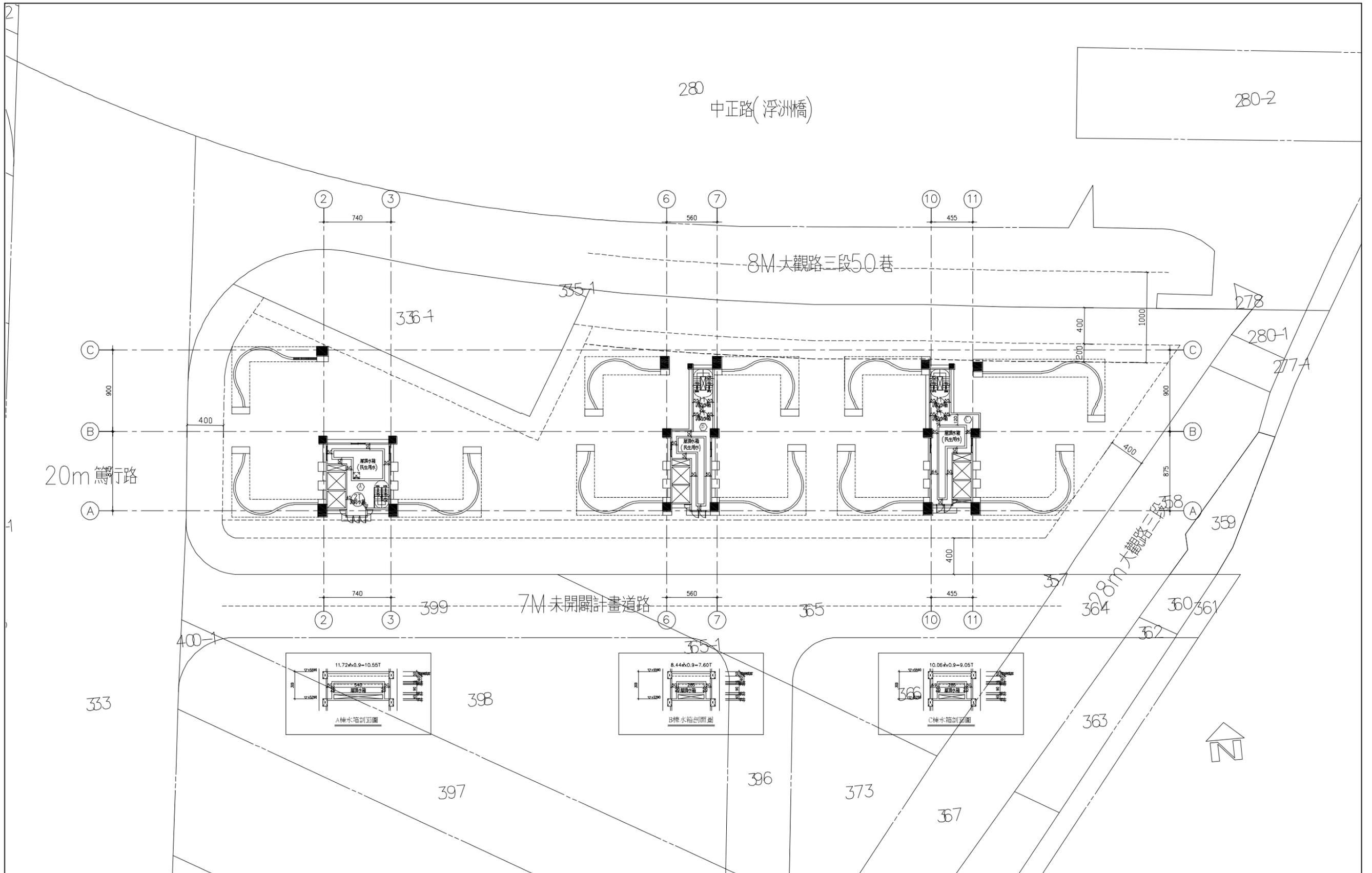


圖 11-10 屋突二層平面圖(S : 1/400)

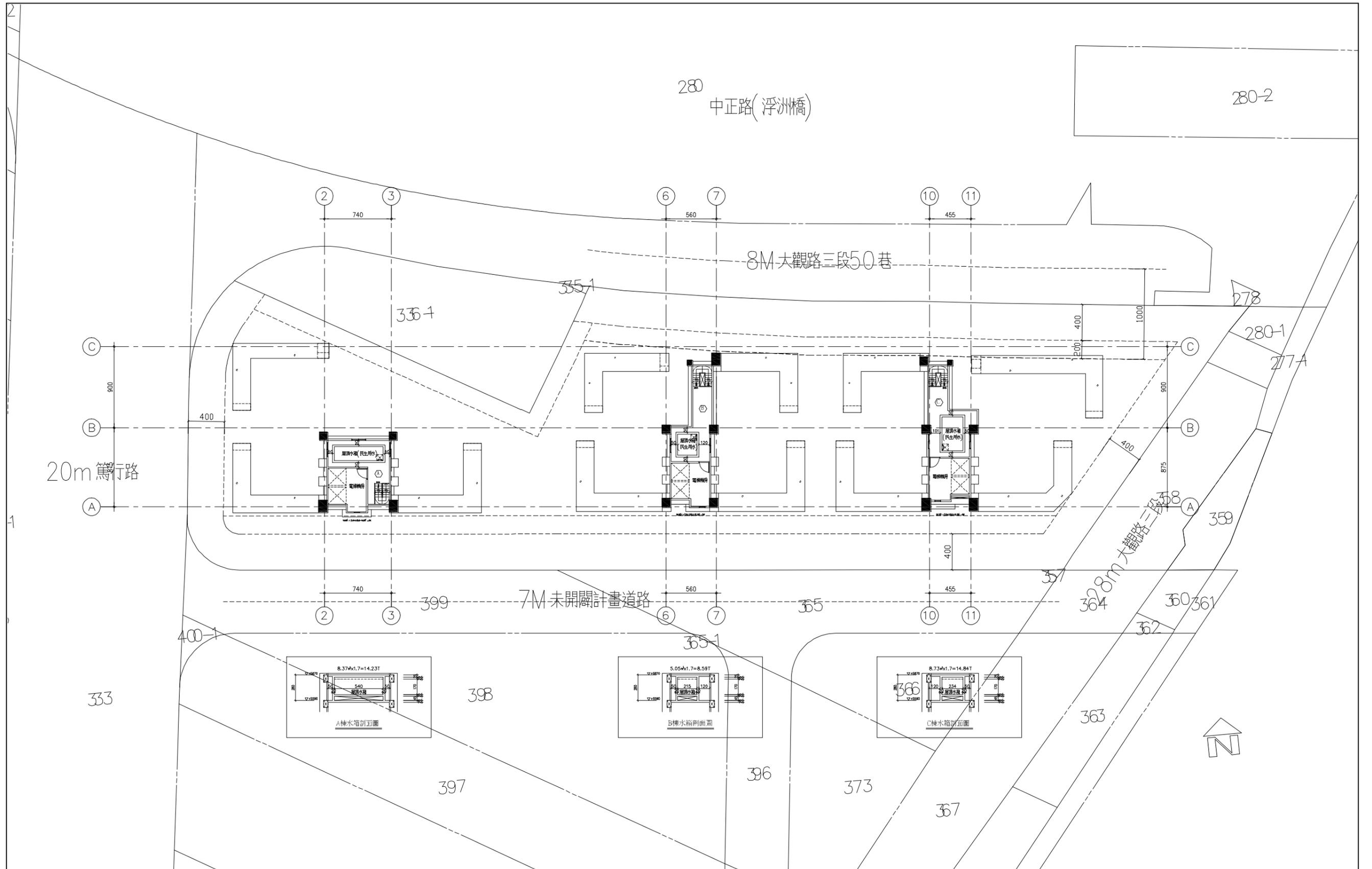


圖 11-11 屋突三層平面圖(S : 1/400)

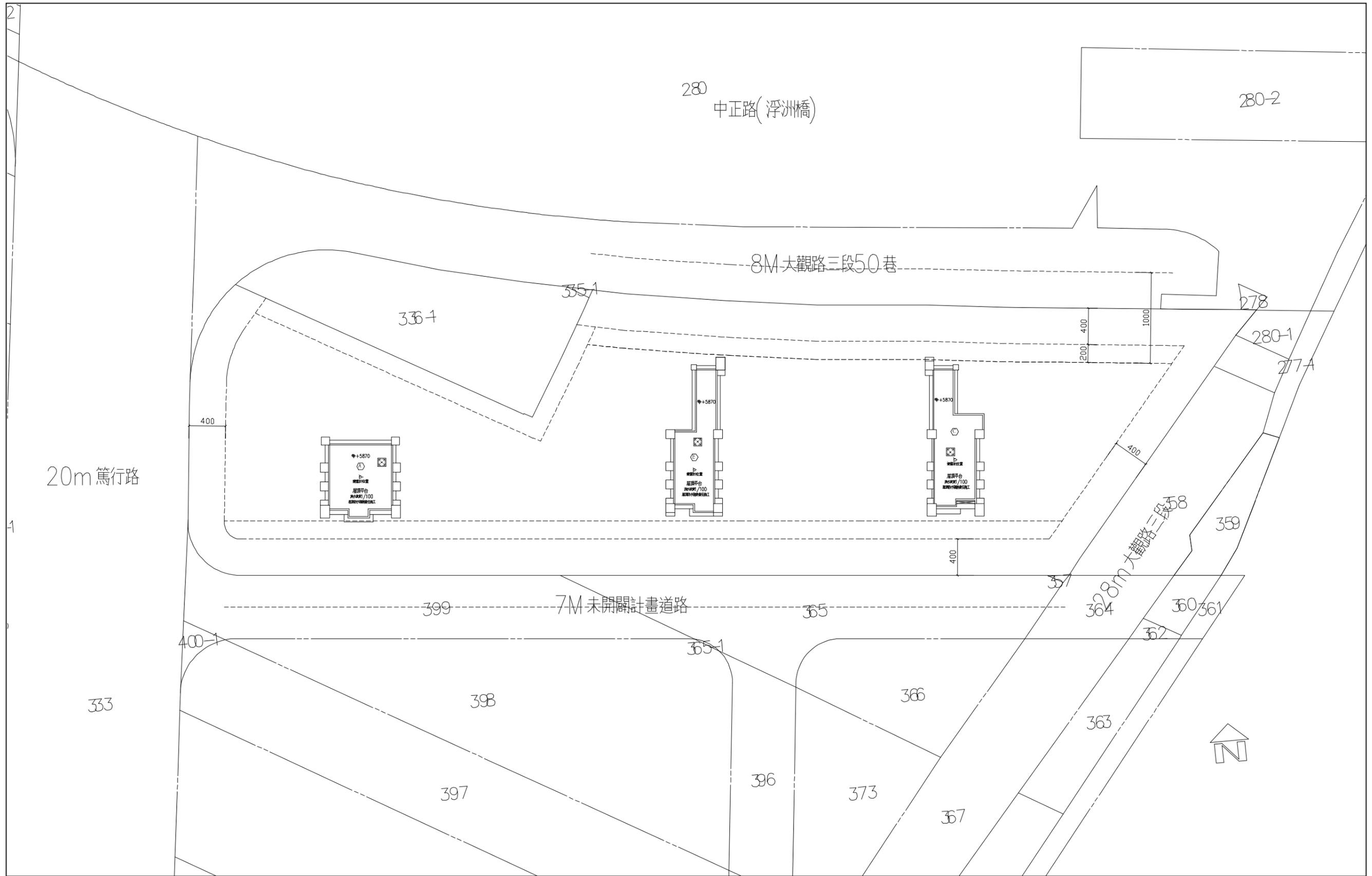


圖 11-12 屋突頂層平面圖(S : 1/400)

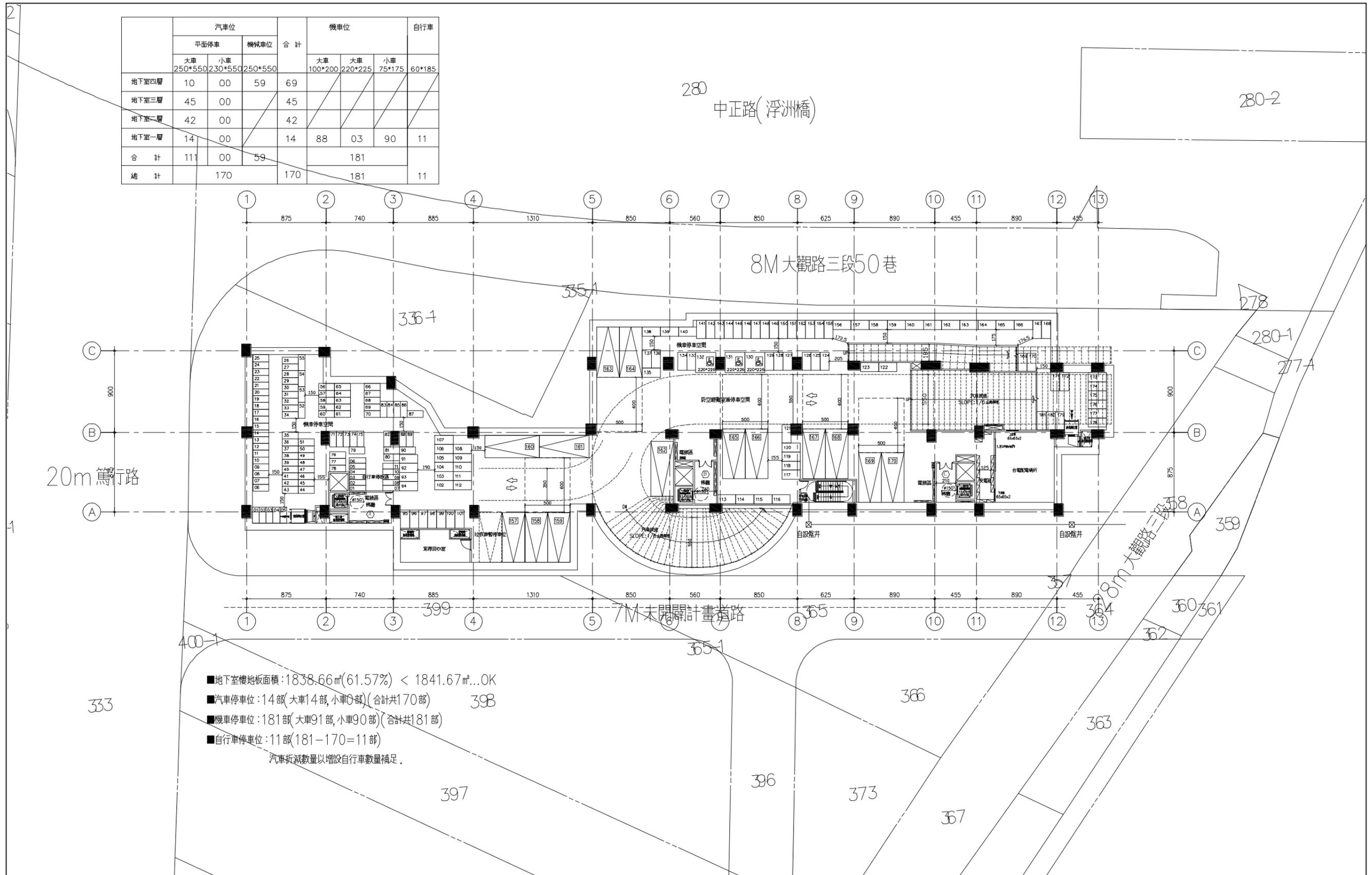


圖 11-13 地下一層平面圖(S: 1/400)

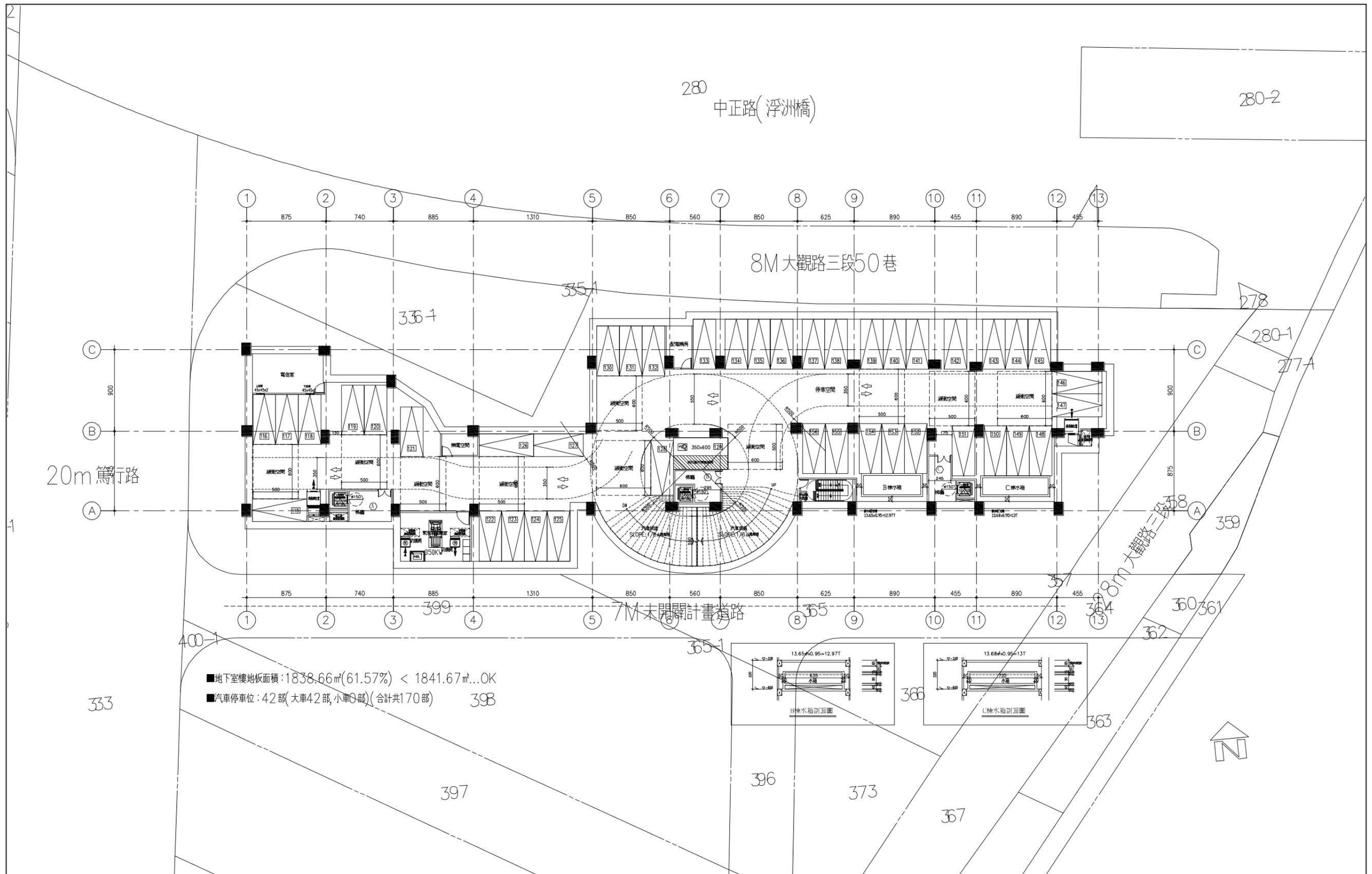


圖 11-14 地下二層平面圖(S: 1/400)

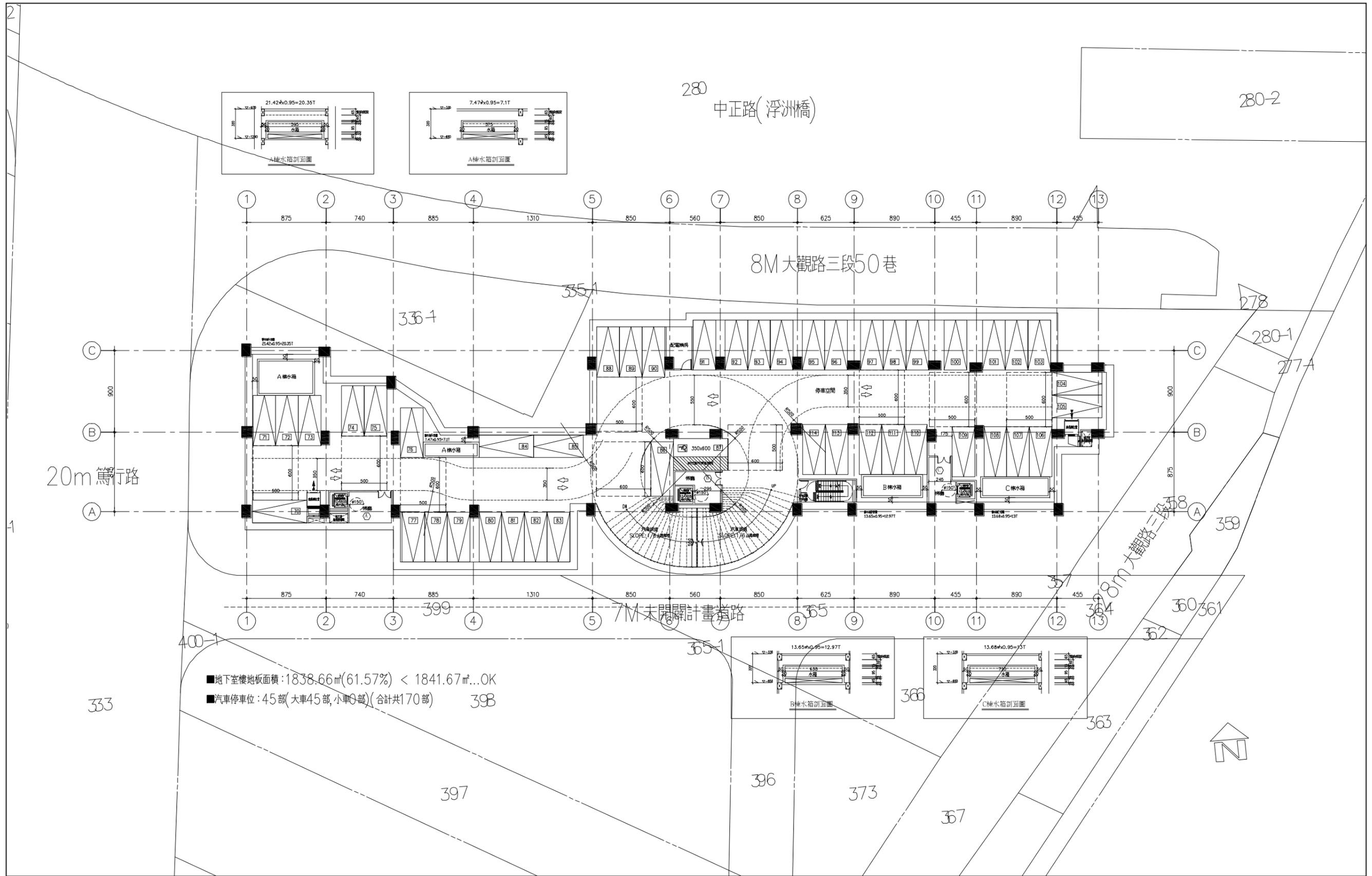


圖 11-15 地下三層平面圖(S : 1/400)

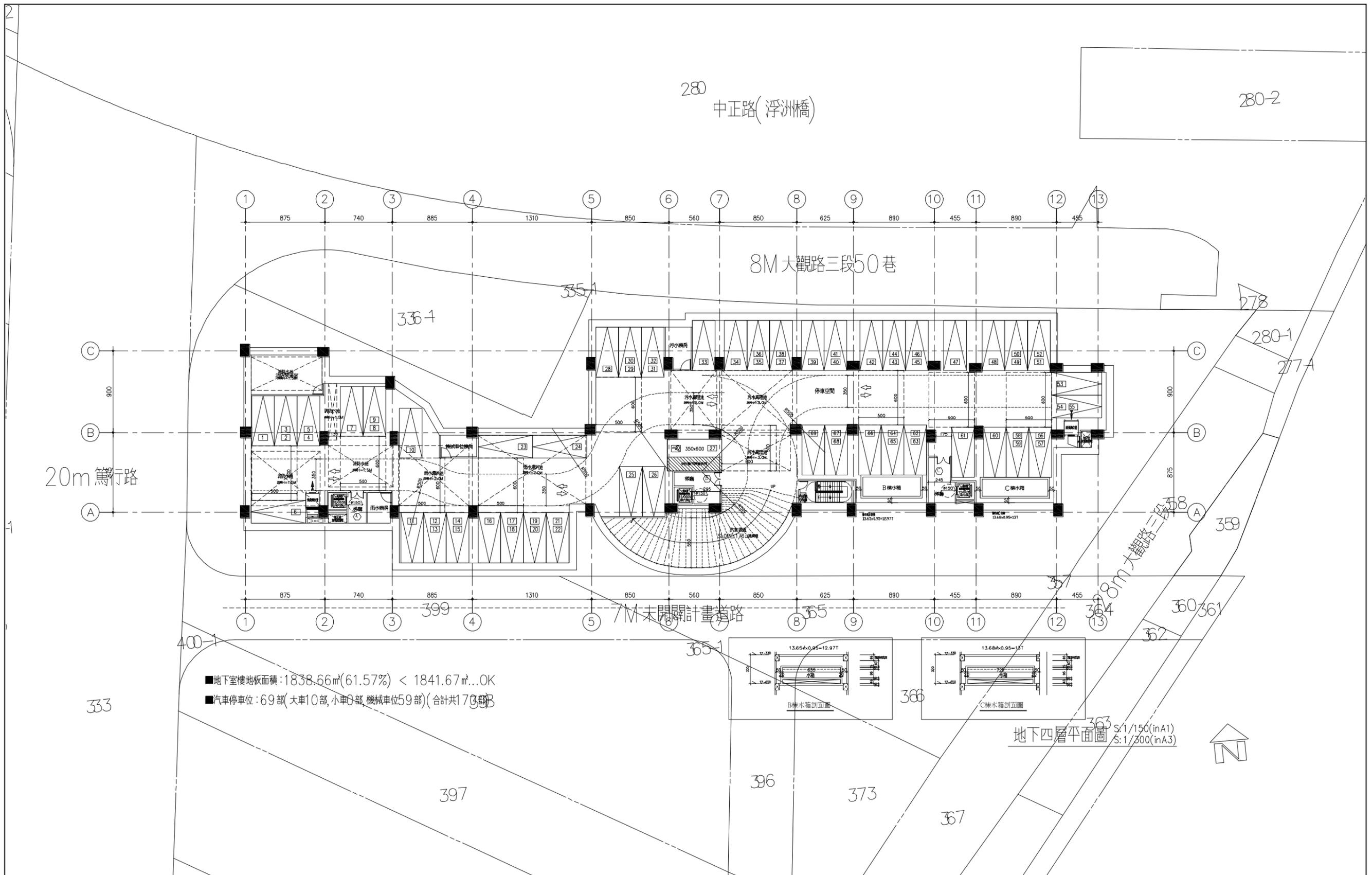


圖 11-16 地下四層平面圖(S : 1/400)

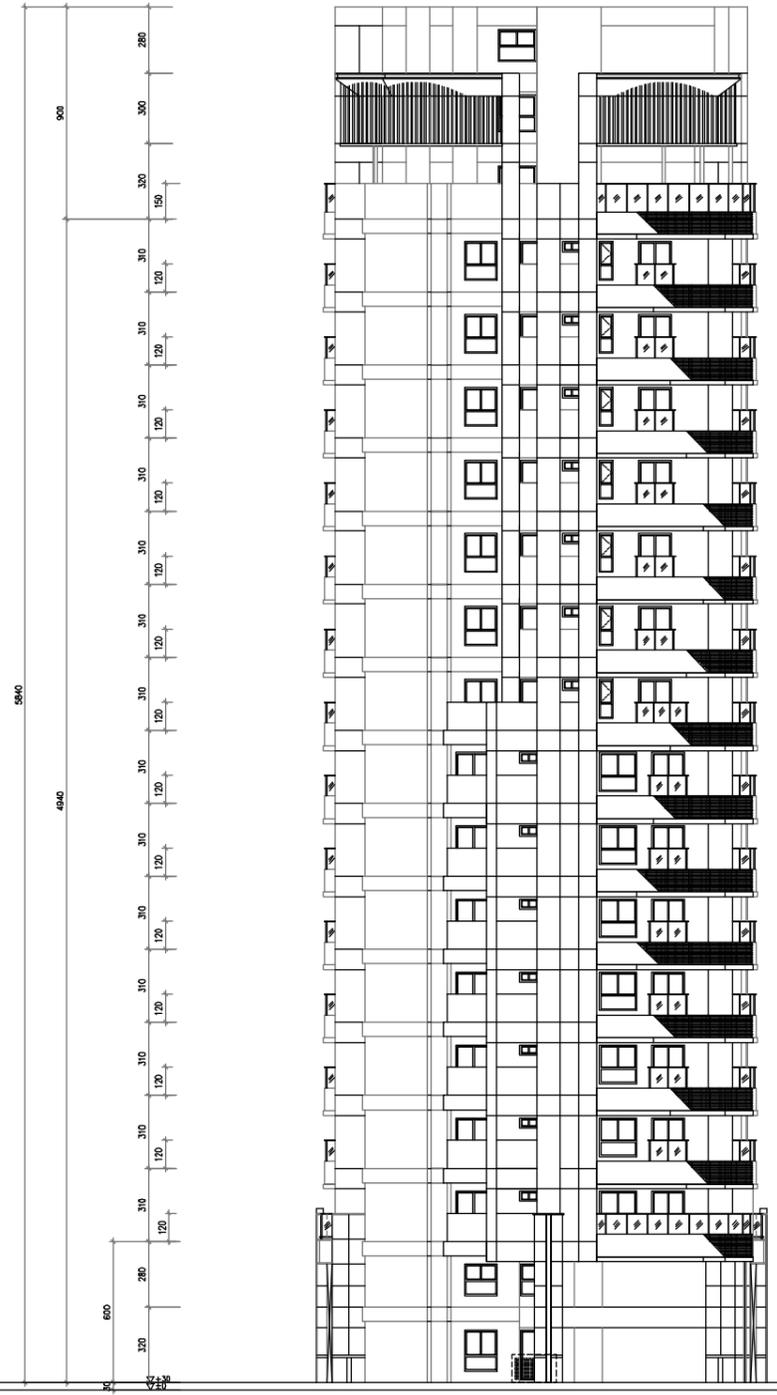
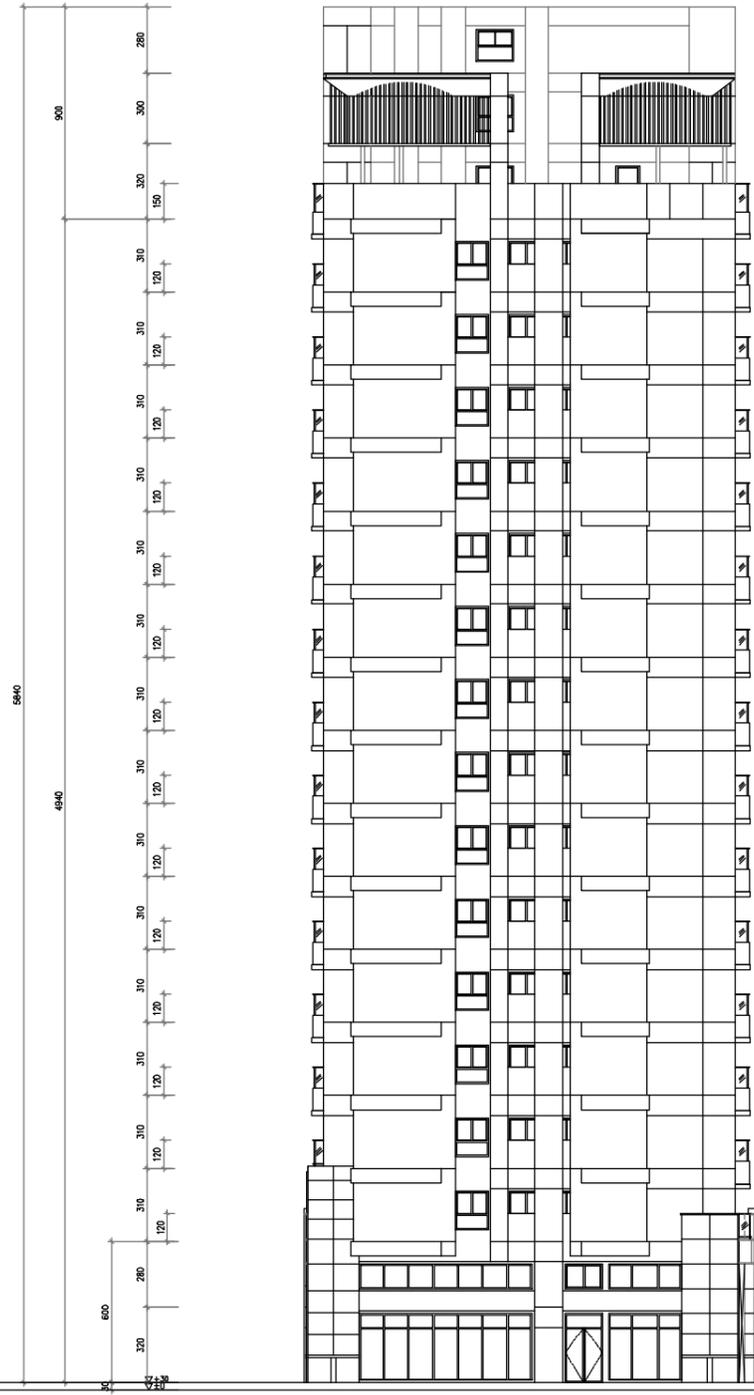
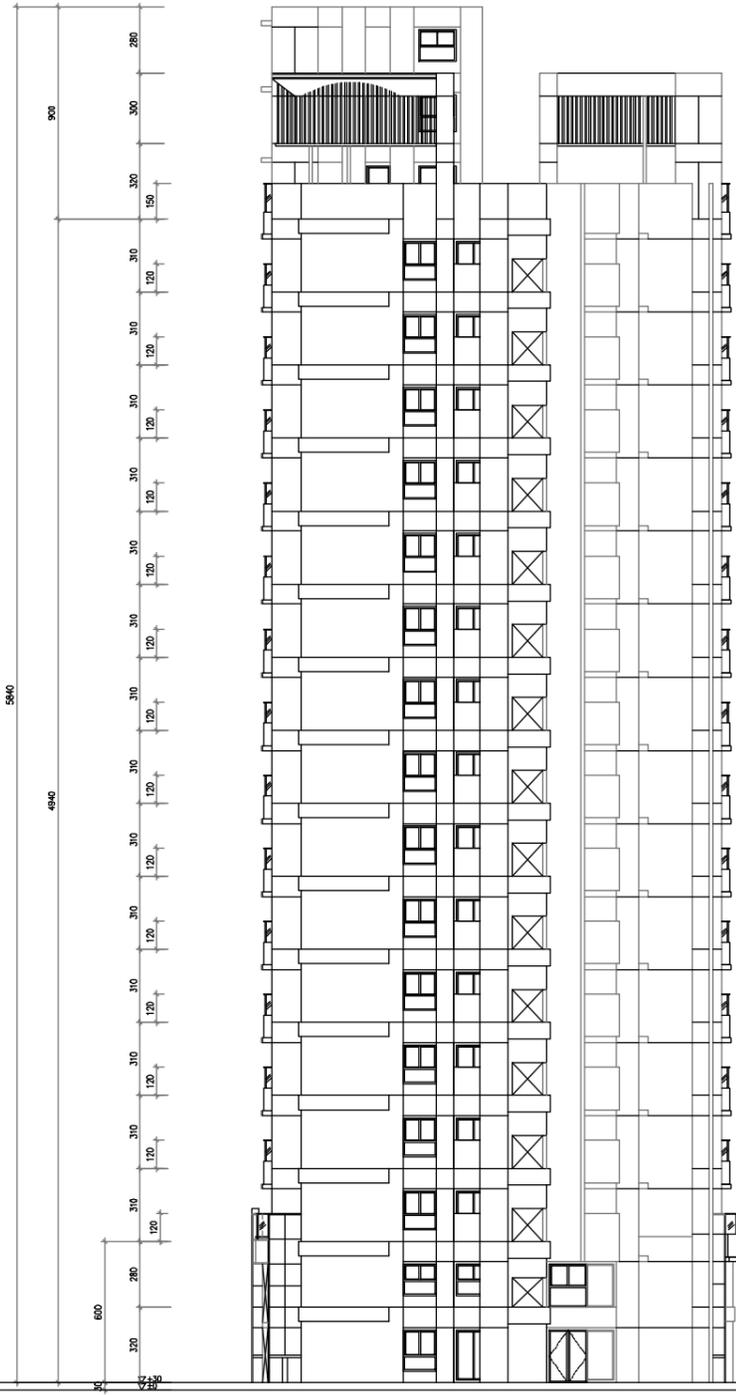
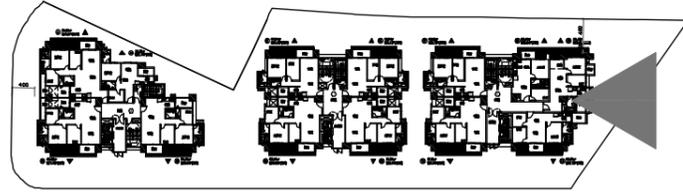
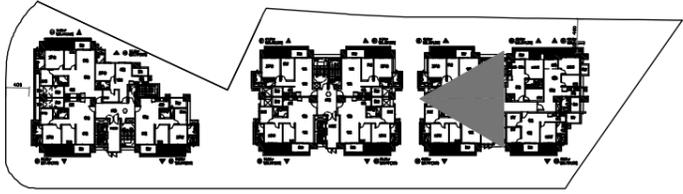
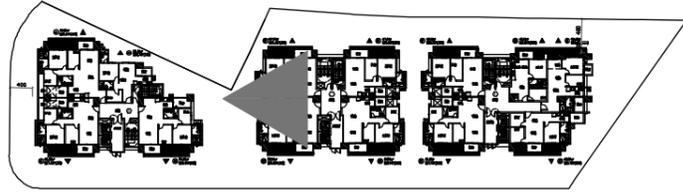


圖 11-17 東向立面圖(S : 1/300)

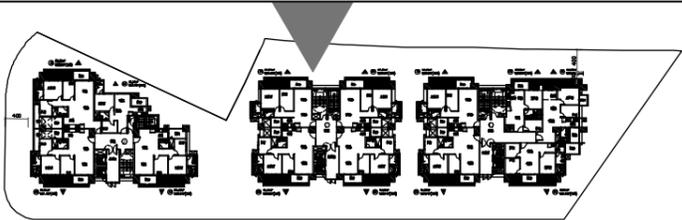


圖 11-20 北向立面圖(S : 1/300)

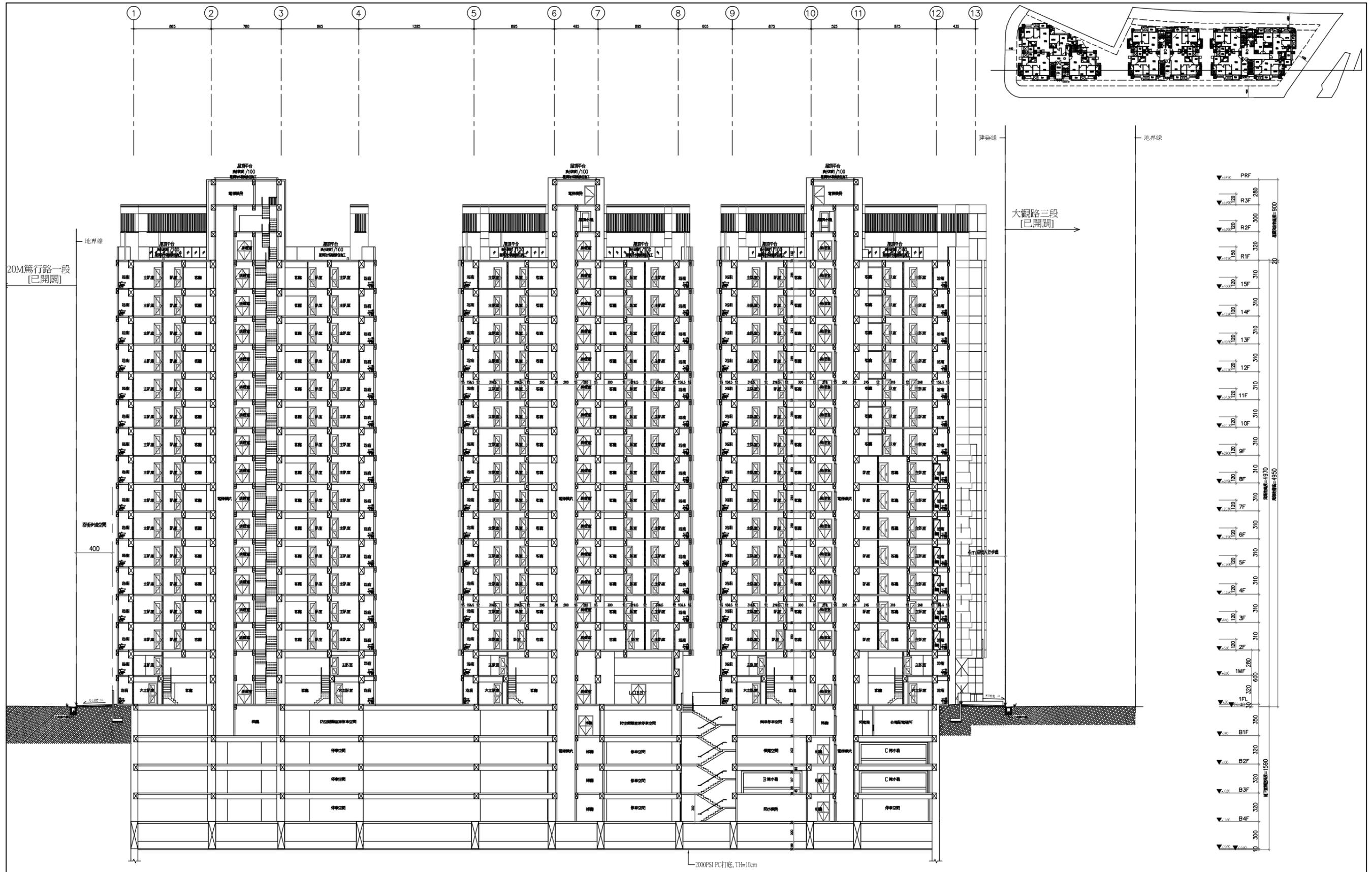


圖 11-21 橫向剖面圖(S : 1/400)

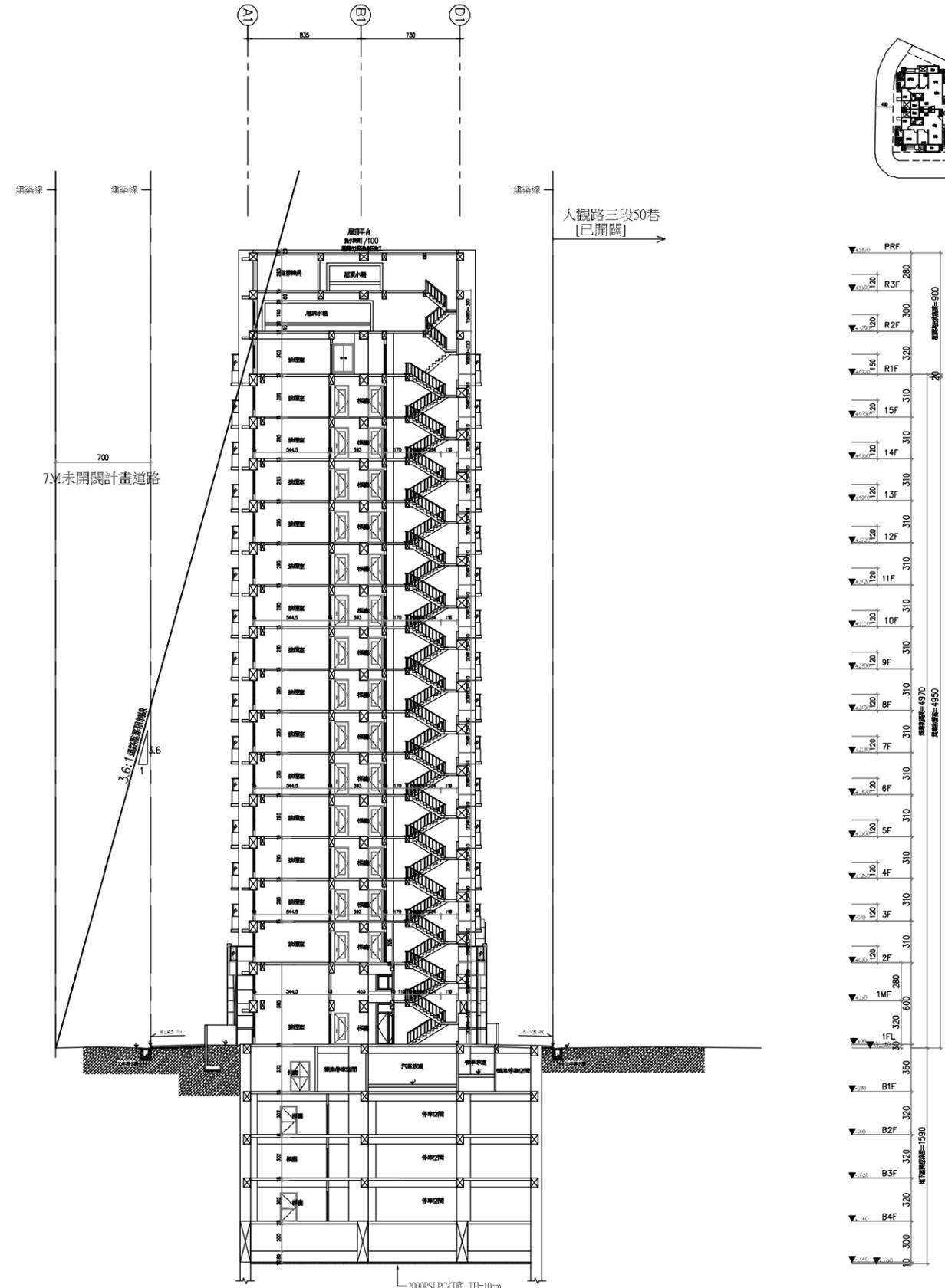


圖 11-22 縱向剖面圖(S : 1/400)

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、專章檢討

(一) 容積移轉環境友善方案

容積移轉環境友善方案檢討

1. 為減少建築物對7M未開闢計畫道路產生壓迫性，建築物配置採集中規劃並於沿街處依規定退縮4M無遮簷人行步道，增加通行安全性。
2. 為考量基地左側篤行路一段未來使用性，建築物加大退縮人行道空間，使原4M之人行步道空間，增加退縮設置街角廣場，並於沿街種植開展型遮蔭性佳之喬木，整體規劃地坪、植栽、燈具，提供優質景觀綠美化及舒適的無障礙人行空間。
3. 目前基地屬於重劃區域，開發量尚在醞釀中，藉由本設計手法退縮局部街角廣場空間並留設沿街之街道家具回饋友善人行空間，為當地開創一番新的氣息。

地面層進排風塔

本基地之地下室進排風設置於地面層車道旁的管道間，故不干擾景觀、人行與公共活動之關係。詳剖面圖說。

- 排風
- 進風
- 街道家具



A-A' 進排風剖面圖

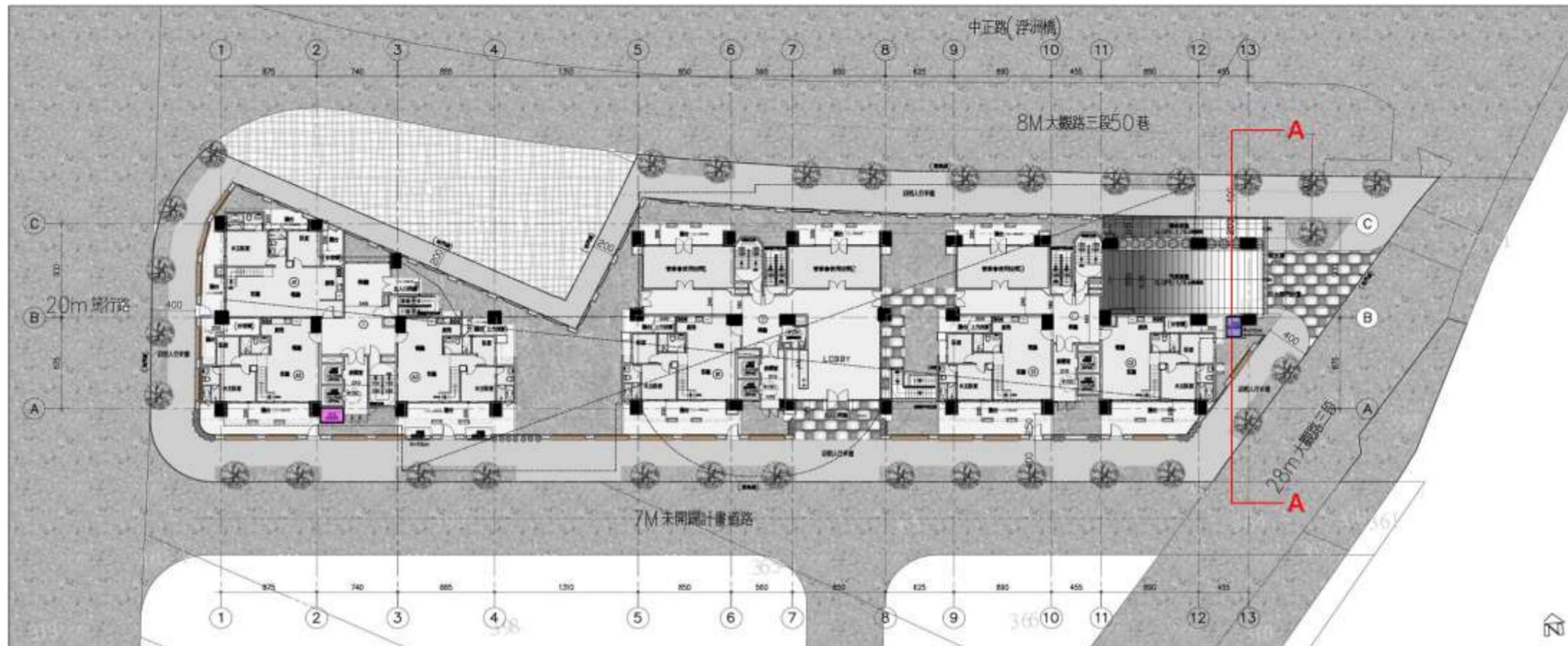


圖 12-1 容積移轉環境友善方案示意圖

(二) 屋脊裝飾物檢討

■ 透空立體構架水平實體投影面積計算:

透空立體構架A棟投影面積: 框架I: $10.685 \times 1.65 + 5 \times 5.75 - (1 \times 0.85 \times 6 + 1.2 \times 0.85 + 1.2 \times 1.25 \times 3) + 0.03 \times 0.2 \times 45 = 36.03 \text{ m}^2$
 框架II: $2 \times 7.75 + 7.585 \times 2 - (1.2 \times 1.25 \times 3 + 1.2 \times 1.2 + 1.25 \times 1.2 \times 4 + 1 \times 1.2) + 0.03 \times 0.2 \times 49 = 17.82 \text{ m}^2$
 框架III: $7.2 \times 2 + 2 \times 7.75 - (0.7 \times 1.2 + 1.2 \times 1.25 \times 3 + 1.2 \times 1.2 + 1.25 \times 1.2 \times 4) + 0.03 \times 0.2 \times 49 = 17.41 \text{ m}^2$

透空立體構架B棟投影面積: 框架I: $9.35 \times 2 + 2 \times 4.55 - (1.2 \times 1.2 + 1.2 \times 1.25 \times 2 + 1.25 \times 1.2 \times 4) + 0.03 \times 0.2 \times 41 = 17.61 \text{ m}^2$
 框架II: $2 \times 7.82 + 7.55 \times 2 - (1.2 \times 1.25 \times 3 + 1.2 \times 1.2 + 1.25 \times 1.2 \times 4 + 1 \times 1.2) + 0.03 \times 0.2 \times 51 = 17.91 \text{ m}^2$
 框架III: $2 \times 7.82 + 7.55 \times 2 - (1 \times 1.2 + 1.25 \times 1.2 \times 4 + 1.2 \times 1.2 + 1.2 \times 1.25 \times 3) + 0.03 \times 0.2 \times 50 = 17.9 \text{ m}^2$
 框架IV: $8.5 \times 2 + 2 \times 4.55 - (1.25 \times 1.2 \times 4 + 1.2 \times 1.2 + 1.2 \times 1.25 \times 2) + 0.03 \times 0.2 \times 40 = 15.9 \text{ m}^2$

透空立體構架C棟投影面積: 框架I: $2 \times 6.55 + 6.5 \times 2 - (1.2 \times 1.2 + 1.25 \times 1.2 \times 4 + 1.2 \times 1.25 \times 2) + 0.03 \times 0.2 \times 39 = 15.89 \text{ m}^2$
 框架II: $2 \times 7.82 + 7.55 \times 2 - (1.2 \times 1.25 \times 3 + 1.2 \times 1.2 + 1.25 \times 1.2 \times 4 + 1 \times 1.2) + 0.03 \times 0.2 \times 51 = 17.91 \text{ m}^2$
 框架III: $(7.507 + 8.335) \times 2 \times 1 / 2 + (1.172 + 2.828) \times 2 \times 1 / 2 + (4.992 + 5.82) \times 2 \times 1 / 2 - (1 \times 1.2 + 1.25 \times 1.2 \times 4 + 1 \times 1.2 + 1.2 \times 1.25 \times 2) + 0.03 \times 0.2 \times 44 = 19.52 \text{ m}^2$
 框架IV: $14.51 \times 2 + 1.875 \times 4.915 - (1.25 \times 1.2 \times 7 + 1.075 \times 1.2 + 1.075 \times 1.25 \times 2) + 0.03 \times 0.2 \times 57 = 24.1 \text{ m}^2$

合計: $36.03 + 17.82 + 17.41 + 17.61 + 17.91 + 17.9 + 15.9 + 15.89 + 17.91 + 19.52 + 24.1 = 218 \text{ m}^2$

■ 透空立體構架及屋頂突出物面積檢討:

162.08(屋頂突出物面積)+218.99(透空立體構架水平實體投影面積)=381.07m²
 檢討: 381.07m² < 1305.57*30%=391.67m²...ok!



圖 12-2 屋脊裝飾物檢討圖 1

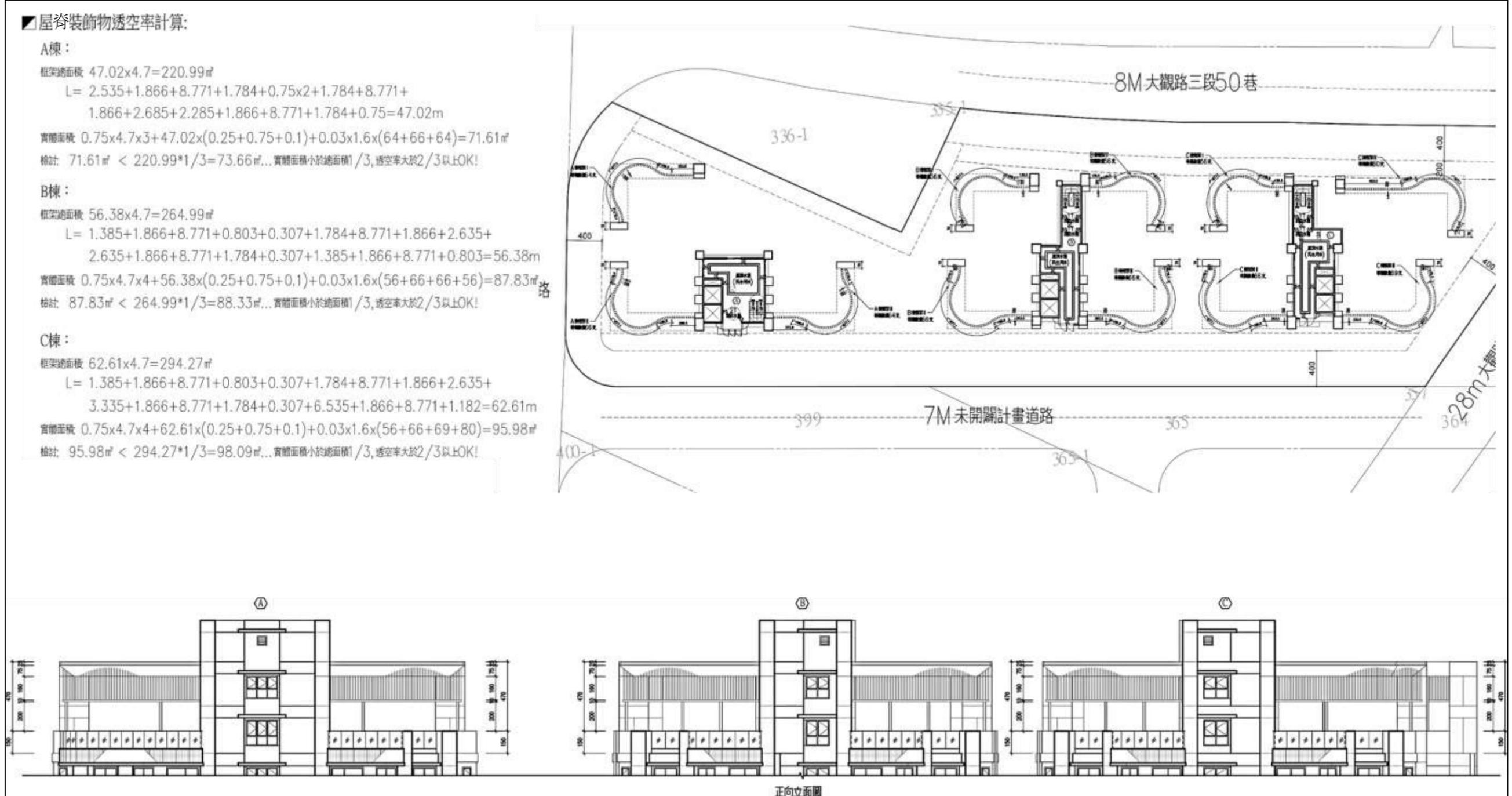


圖 12-3 屋脊裝飾物檢討圖 2

(二) 建築物挑空檢討

條文	檢討說明
一、本要點依據建築技術規則總則編第三條之二第一項第五款訂定。	
二、本要點適用範圍為下列各類用途： (一) 商業類：B-1娛樂場所、B-2商場百貨、B-3餐飲場所、B-4旅館。 (二) 休閒、文教類：D-1 健身休閒、D-5 補救托育。 (三) 衛生、福利、更生類：F-1 醫療照顧、F-2 社會福利、F-3 兒童福利、F-4 戒護場所。 (四) 辦公、服務類：G-1 金融證券、G-2 辦公場所、G-3 店舖診所。 (五) 住宿類：H-1 宿舍安養。 (六) 停車空間。 (七) 其他經新北市政府（以下簡稱本府）認定之類似用途建築物。	本案用途為： (五) 住宿類：H-1 宿舍安養。
三、適用本要點之建築物樓層高度規定如下： (一) B-1 娛樂場所、B-2 商場百貨或 B-3 餐飲場所地面一層不得超過六公尺，地面二層以上各樓層不得超過四·五公尺。其餘各類用途地面一層不得超過四·五公尺，地面二層以上各樓層不得超過四·二公尺。 (二) 除 B-4 旅館用途外，本要點各類用途，各戶或各單元使用樓地板面積在一五〇平方公尺以下者（不含共同使用部分，如直通樓梯間），依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條之一規定辦理。 (三) 地面以上附設停車空間者，平面式停車空間樓層高度不得超過三·六公尺，雙層以上機械式停車空間以每層二·一公尺計算（梁下淨高），核計樓層高度。	本案申請地上一層為 6 公尺。 本案為地下室平面停車空間。
四、本要點各類用途設置夾層，合於下列規定者，該樓層（含夾層）高度得放寬至七·二公尺。 (一) 每處夾層樓地板面積在各該層樓地板面積三分之一以下，五分之一以上。 (二) 每處夾層面積小於一〇〇平方公尺。 (三) 各處夾層面積合計不超過該基地內建築物允建總容積樓地板面積十分之一	依規定辦理。
五、建築物（各類用途）樓地板設置挑空，挑空部分面積不得小於各戶樓地板面積五分之一或三十平方公尺，且各處挑空面積合計不超過該基地內建築物允建總容積樓地板面積百分之十五。	依規定辦理。
六、建築物依第四點設置之夾層面積及第五點設置之挑空面積應合併計算，不得超過該基地內建築物允建總容積樓地板面積百分之二。	依規定辦理。
七、建築物因構造或用途特殊，經本府都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核通過者，不受第三點至第六點限制。	免檢討。
八、設置夾層或樓地板挑空之建造執照申請案，起造人應檢附公寓大廈管理條例第五十六條規定之專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約，並具結如下： (一) 起造人或區分所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經查屬實者，願無條件自行拆除或由新北市政府違章建築拆除大隊強制拆除，強制拆除時並應負擔拆除費用。 (二) 產權移轉時列入交代。 前項具結事項應於建造執照及使用執照加註列管。	依規定辦理。
九、依本要點申請之建築工程，如有違反建築法第五十八條規定，未依核准圖說施工者，應即予勒令停工，並俟辦理變更設計或改善計畫核准後，方得准予復工。	依規定辦理。
十、建築物領得使用執照後，違反本要點或有擅自建造情形者，依建築法第八十六條、第九十一條、第九十五條之一及違章建築處理辦法辦理。 未經備查之夾層違建者，經檢舉查報或主管機關主動查察後列入優先排拆。	依規定辦理。



圖 12-4 建築物挑空設計檢討圖 1

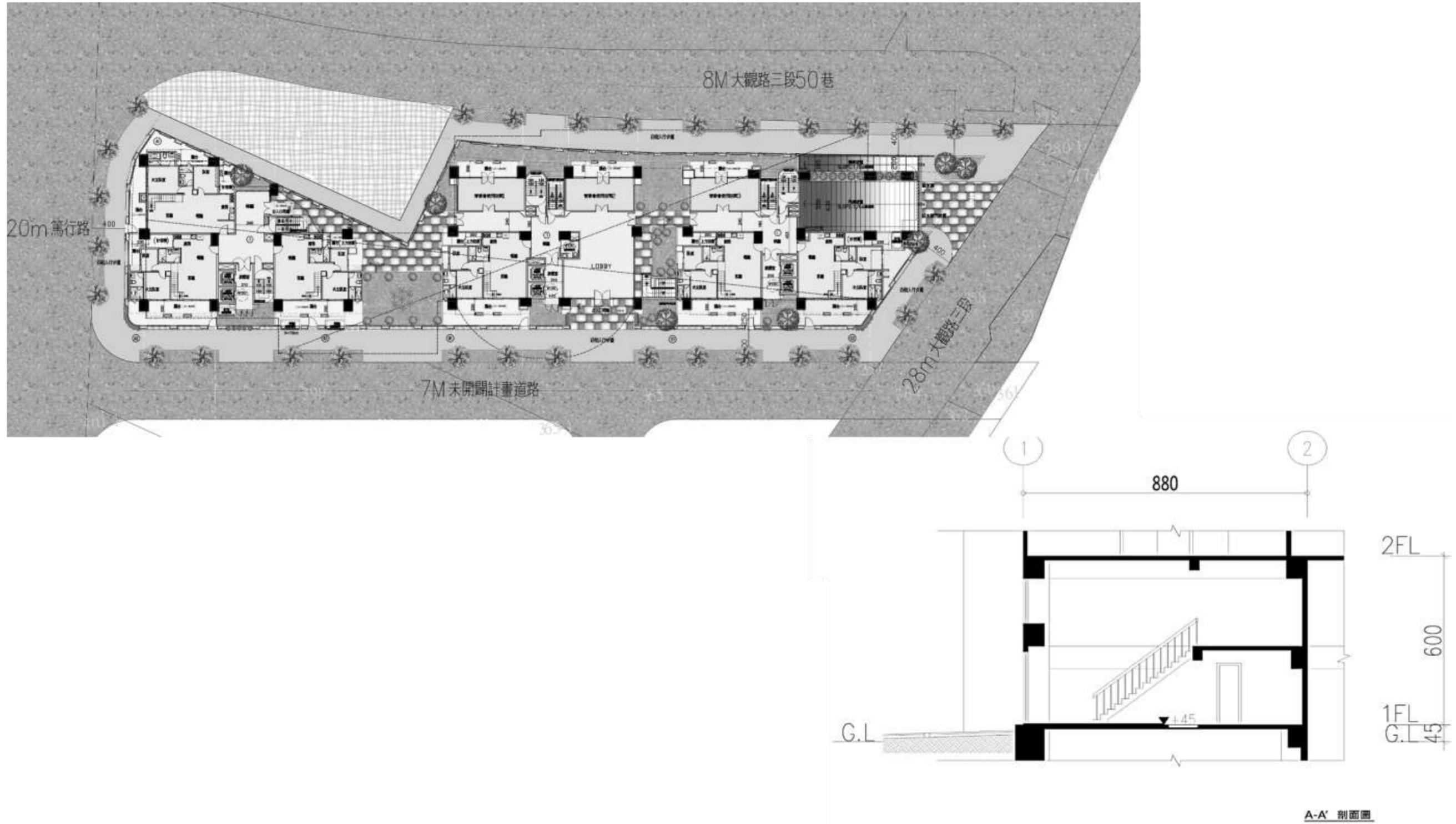


圖 12-5 建築物挑空設計檢討圖 2

二、建築計畫

(一) 面積計算表

表 12-1 建築面積表

土地座落	新北市板橋區大同段337-2共23筆地號								
土地使用分區	住宅區(建蔽率50%,容積率260%)								
基地面積	依登記簿記載2986.12㎡ 359地號:66.03㎡ 合計:3052.15㎡								
允建建築面積	2986.12 * 50% = 1493.06㎡								
允建容積樓地板面積	基準容積	2986.12 * 260% = 7763.91㎡		允建容積率: (13059.72/2986.12) * 100% = 437.35%					
		66.03 * 260% = 171.67㎡		合計:13059.72㎡					
	都市更新獎勵容積	7763.91 * 35% = 2794.97㎡							
容積移轉	7763.91 * 30% = 2329.17㎡								
法定空地面積	2986.12 * (1-50%) = 1493.06㎡								
興建各層面積	用途別	樓地板面積	容積樓地板面積	陽台面積	戶數	樓層高度			
	地下室								
	地下室四層	停車空間	1838.66㎡	0㎡			3.2m		
	地下室三層	停車空間	1838.66㎡	0㎡			3.2m		
	地下室二層	停車空間	1838.66㎡	0㎡			3.2m		
	地下室一層	防空避難室兼停車空間	1838.66㎡	0㎡			3.5m		
	小計		7354.64㎡	0㎡					
	地上各層面積	一層	H2: 集合住宅	482.24㎡	1109.88㎡	713.41㎡	129.97㎡	6戶	3.2m
			梯廳、樓電梯間	406.28㎡					
			管委會空間	105.21㎡					
			汽車坡道	116.15㎡					
		一層夾層	H2: 集合住宅	149.49㎡	149.49㎡	0㎡			2.8m
		二層	H2: 集合住宅	1049.50㎡	858.65㎡	104.09㎡	13戶	3.1m	
		三層	H2: 集合住宅	1049.50㎡	858.65㎡	104.09㎡	13戶	3.1m	
		四層	H2: 集合住宅	1049.50㎡	858.65㎡	104.09㎡	13戶	3.1m	
		五層	H2: 集合住宅	1049.50㎡	858.65㎡	104.09㎡	13戶	3.1m	
		六層	H2: 集合住宅	1049.50㎡	858.65㎡	104.09㎡	13戶	3.1m	
		七層	H2: 集合住宅	1049.50㎡	858.65㎡	104.09㎡	13戶	3.1m	
		八層	H2: 集合住宅	1049.50㎡	858.65㎡	104.09㎡	13戶	3.1m	
		九層	H2: 集合住宅	1031.89㎡	840.99㎡	101.36㎡	12戶	3.1m	
		十層	H2: 集合住宅	1029.53㎡	838.63㎡	101.36㎡	12戶	3.1m	
		十一層	H2: 集合住宅	1029.53㎡	838.63㎡	101.36㎡	12戶	3.1m	
		十二層	H2: 集合住宅	1029.53㎡	838.63㎡	101.36㎡	12戶	3.1m	
	十三層	H2: 集合住宅	1029.53㎡	838.63㎡	101.36㎡	12戶	3.1m		
	十四層	H2: 集合住宅	1029.53㎡	838.63㎡	101.36㎡	12戶	3.1m		
	十五層	H2: 集合住宅	1029.53㎡	838.63㎡	101.36㎡	12戶	3.1m		
	小計		15814.94㎡	12746.22㎡	1568.12㎡	181戶			
屋突面積	屋突一層	樓電梯間	162.01㎡						
	屋突二層	水箱空間	162.01㎡						
	屋突三層	電梯機房	162.01㎡						
	小計		486.03㎡						
合計		23655.61㎡							
總樓地板面積	7354.64+15814.94+486.03=23655.61㎡								
建築面積	1305.57㎡ < 1493.06㎡ ...ok								
建蔽率檢討	(1305.57/2986.12)*100%=43.72%<50% ...ok								
機電設備面積檢討	2174.35㎡ < 12982.13㎡x15%=1947.32㎡...OK! 超過部分 2174.35-1947.32=227.03㎡ 計入容積樓地板面積								
容積樓地板面積	12746.22+227.03=12973.25㎡ < 13059.72㎡...ok								
容積率檢討	(12973.25/2986.12)*100%=434.45% < 437.35% ...ok								
法定空地	2986.12-1305.57 =1680.55㎡ > 2986.12x(1-50%)=1493.06㎡...ok								
停車空間檢討	<p>本案法定汽機車停車位數依據『新北市都市設計審議原則』規定檢討:</p> <p>一、法定汽車停車位:</p> <p>(1): 依單戶專有部份樓地板面積在66平方公尺以下折減計算,66平方公尺以下之小坪數單元:合計共77戶,單位數:77x0.66=50.82=51部</p> <p>(2): 應設法定單位:104+51=155部,實設汽車位170輛(111部平面式車位,59部機械式停車位),應配置181部,折減後配置170部,自行車數量需設置11部。</p> <p>二、自設汽車停車位:170-155=15,自設汽車停車位15輛,自行車位11部,(汽車折減數量以增設自行車數量補足之)</p> <p>三、法定機車停車位:(一戶一車位)</p> <p>(1): 本案共181戶,應設法定機車停車位數181部,實設機車位181輛(法定181部,自設0部)</p> <p>四、停車位總數 法定汽車停車位:155輛,自設汽車停車位:15輛,法定機車停車位:181輛,自行車停車位:11輛。</p>								
工程造價	(23655.61㎡+1568.12㎡) x 12,960 = 326,899,541 元								

(二) 設計目標構想及說明

1.設計目標

本基地擬將規劃地上十五層地下四層之集合住宅，沿建築線留設 4M 退縮距離之人行空間，提供豐富多元舒適便利的環境都市空間為主要訴求，提升優良的生活品質，連帶提供週遭生活環境嶄新的氣象與氛圍。

2.規劃構想

- (1)使其在整體區域內成為指標性建築物量體。
- (2)強調水平線條運用塑造精緻唯美的現代建築風格。
- (3)立面上透過深色牆體搭配淺色雨遮及造型柱配置，構成豐富立面表情。
- (4)建築量體層次突顯，透過水平線條與垂直量體組合，創造層次豐富的天際線。
- (5)創造友善開放空間，提供人性尺度之行人步道。
- (6)建築物退縮，降低對道路的壓迫感。

3.開發內容

基地地號：新北市板橋區大同段 342 等 23 筆地號

建築基地面積：2,986.12 m²

使用分區：第一種住宅區(建蔽率：50%、容積率：260%)

法定建築面積：2,986.12*50%=1,493.06 m²

基準容積樓地板面積：2,986.12*260%=7,763.91 m²

都市更新獎勵容積：7,763.91*36%=2,794.97 m²

容積調派容積(359 地號)：66.03 m²*260%=171.67 m²

容積移轉容積：7,763.91*30%=2,329.17 m²

允建總容積樓地板面積：7,763.91+2,794.97+171.67+2,329.17=13,059.72 m²

4.設計容積率

設計容積樓地板面積 12,973.25 m² <13,059.72 m²

設計容積率：(12,973.25/2,986.12)*100%=434.45% < 437.35%

5.建築規劃

地下四層，地上十五層，RC 構造

6.建築空間規劃

本案於 B4~B1 規劃停車空間及相關機電空間、1F-1MF 規劃集合住宅及管委會空間、2~15F 規劃集合住宅，共計 181 戶。

樓別	使用用途
B4~B2	停車空間、蓄水池
B1	防空避難室兼停車空間、台電配電室、電信室
1F、1MF	集合住宅、管委會空間
2F~15F	集合住宅
R1F~R3F	樓梯間、電梯機房、水箱

(三) 建築物造型及量體計畫

- 1.基地配置：基地南向鄰 7M 未開闢道路，東向鄰大觀路三段，退縮留設帶狀人行道，且於街角退縮留設小型廣場，以連結整區街廓活動。
- 2.動線機能分區：一層至一層夾層設置住宅，二層至十五層集合住宅使用藉由帶狀開放空間向上帶入住宅活動，並將動線分離管理使用。

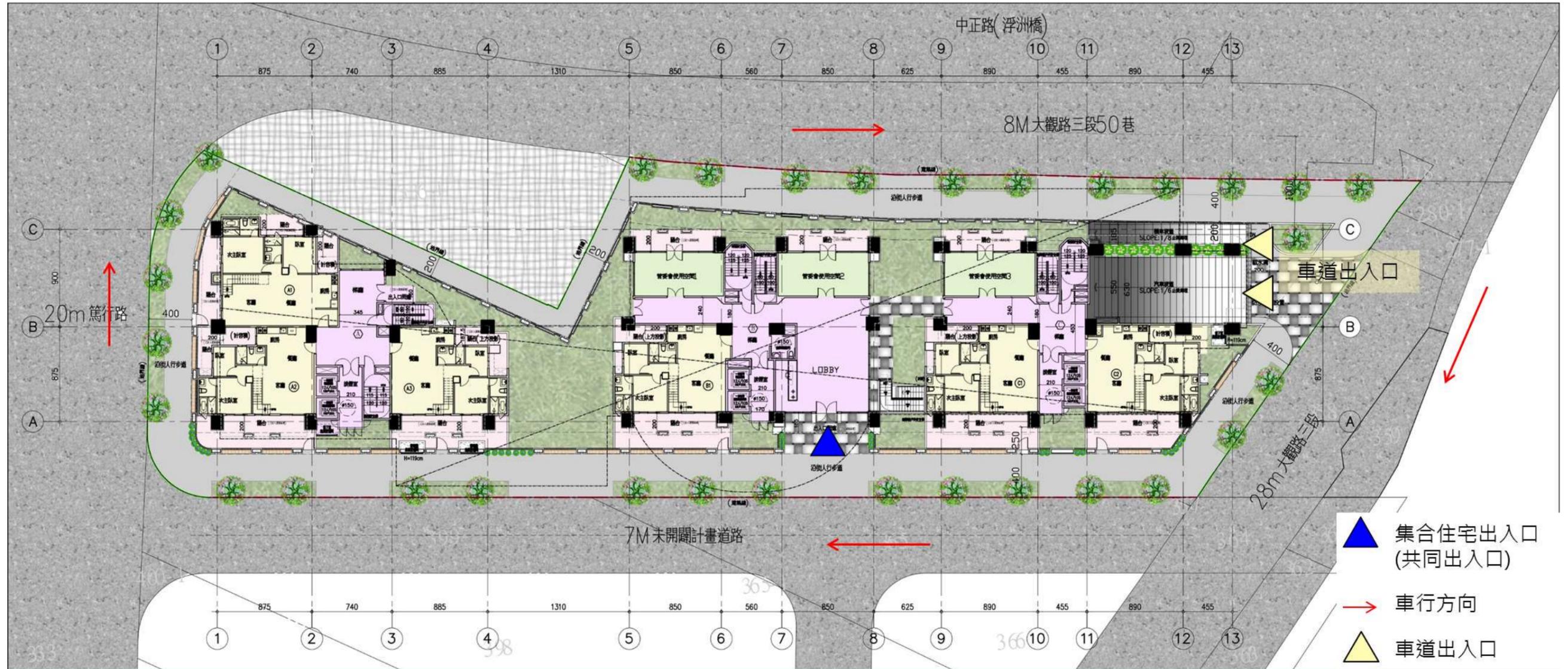


圖 12-6 更新後整體規劃配置示意圖

3.造型：

(1)流動感:以線板框架構搭配圓角，構成看似流動的虛空間。

(2)未來感:在流動及速度下，增添人文與自然質感，搭配景觀綠化，以塑造綠意橫生的都市意象。。



圖 12-7 建築物立面造型示意圖

(四) 建築物外牆材質及色彩計畫

建築物立面規劃，以米白色系為主。主體採用低彩度之深灰色山形磚及開口部深灰玻璃作為外牆的基調，襯托出高彩度之米白色磁磚材之線條，將建物和周邊環境紋理的呼應。以對比的色系創造多層次的線條，再將建物以米黃色鋁板烤漆的框架作為主體的視覺焦點，在重劃市區建立都市紋理。



圖 12-8 建築物低樓層外牆色彩示意圖

型鋼烤漆(深灰色)

40*60磁磚
(米色)

灰微反射玻璃

深灰色山型磚

深灰色山型磚

灰微反射玻璃



圖 12-9 建築物右向外牆色彩立面示意圖



圖 12-10 建築物背向外牆色彩立面示意圖

圖 12-11 建築物左向外牆色彩立面示意圖

(五) 建築物夜間照明計畫

- 1.經由建築外部照明設計，使得建築物能在都市夜空中展現不同之風貌，豐富夜間的天際線進而提昇建築形象。
- 2.本案建築立面照明著重於各水平雨遮、造型牆及，強化建築主體與雨遮相互關係，以突顯本案立面韻律感。
- 3.燈具選擇，除使用之特性外，選擇高發光效率之光源以及採用安定器，照明控制等高效綠燈具來節省能源及延長使用壽命及後續管理維護之便利性為規劃重點，照明燈具採壁燈照明為主，並選用省電燈泡。
- 4.照明時程管理，配合夜間時程，建築物燈光點滅區域亦隨之變化。以達到省能及避免造成夜間光害。

(一)18:00~22:00 地面層燈光全開及量體側面光源。

(二)22:00~24:00 開啟建築照明，光源全亮。

(三)24:00~06:00 燈光全滅，僅保留地面層入口大門、停車場出入口牆面壁燈及屋突照明，提供住戶及行人基本照明需求。



圖 12-12 建築物夜間時段照明示意圖

(六) 建築物外觀模擬透視



圖 12-13 建築物外觀模擬透視示意圖 1

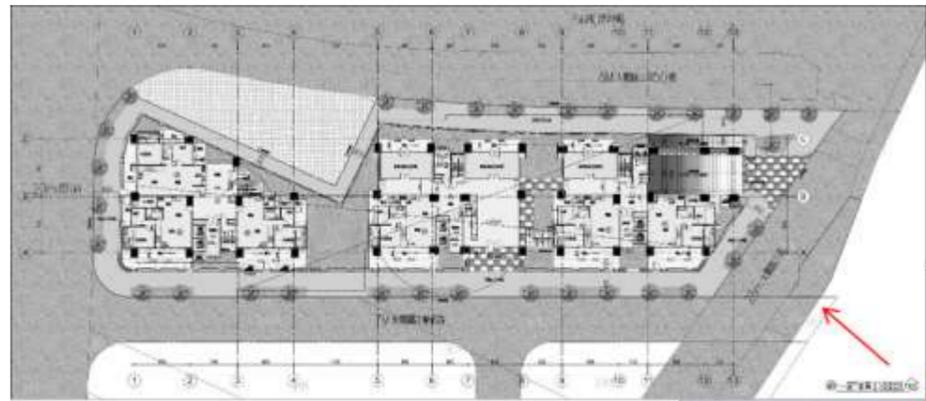


圖 12-14 建築物外觀模擬透視示意圖 2

(七) 車行及人行動線計畫(外部)

本案於大觀路三段留設汽機車出入口，於出入口設置車行警示燈及反光鏡，以考量人車進出安全。其自行車及人行動線皆可沿 4m 退縮範圍通行且鋪面顏色及型式延續人行道設置且加裝警示設施。另於人行道後留設 4 公尺的停等空間。

大樓之住宅動線雖以共同之梯廳之出入，但以刷卡門禁結合保全管理系統做出區隔，確保居住使用品質。

另車道與人行道出入口之鋪面顏色及型式皆延續人行道設置。且鋪面規劃及高程與鄰地順平。

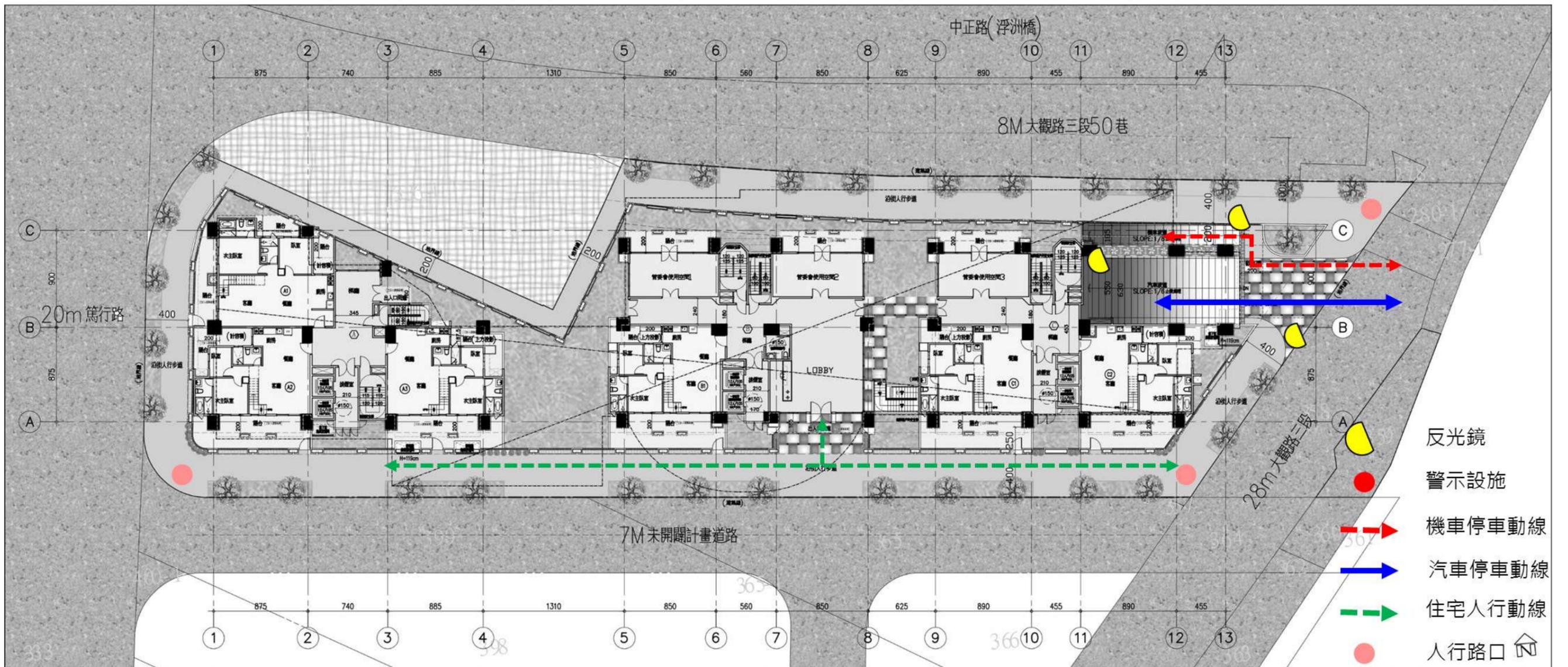


圖 12-15 建築物外部人車動線示意圖

(八) 車行及人行動線計畫(內部)

1. 停車動線計畫

- (1) 本案於大觀路三段留設汽機車出入口；地下層規劃為停車空間。
- (2) B1 層留設有機車停車位，另設三無障礙車位；B2-B4 層留設平面汽車停車位。
- (3) 本案總共留設汽車停車位 170 部(含無障礙 3 部)，機車位 181 部。

2. 警示設施

為確保人車出入安全，於車道鋪設防滑材料，於車道出入口設置警示燈、反光鏡等安全設施。

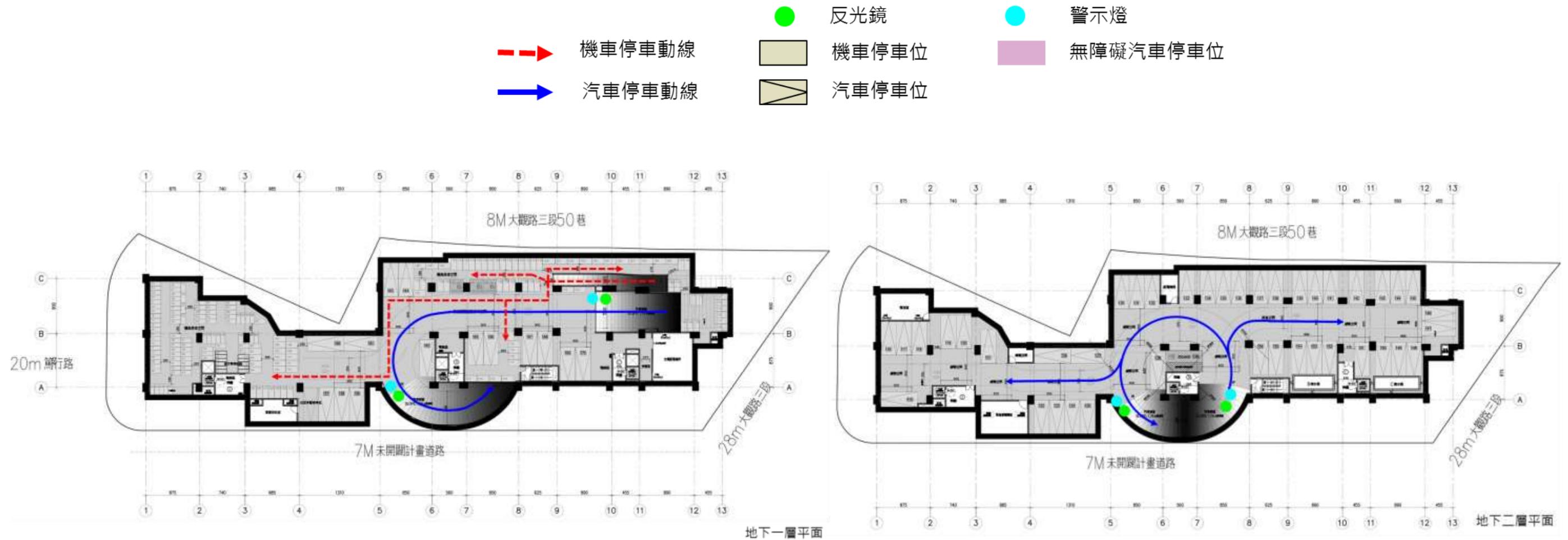


圖 12-16 建築物地下一層及地下二層車行動線示意圖

	汽車停車位	無障礙汽車停車位	機車停車位
B1F	14	0	181
B2F	41	1	0
B3F	44	1	0
B4F	68	1	0
合計	170		181

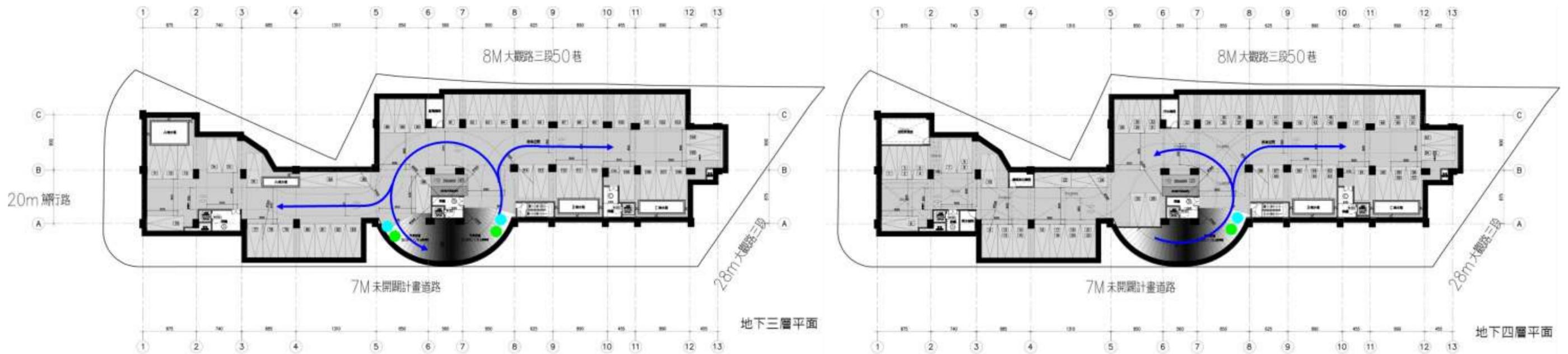
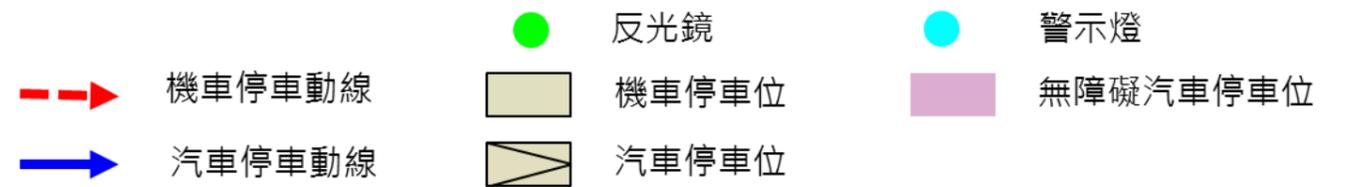


圖 12-17 建築物地下三層及地下四層車行動線示意圖

(九) 無障礙動線計畫

1. 本案依建築技術規則 170 條，H2 類建築(住宿類)進行規劃設計。
2. 於人行動線範圍內，以平整為原則，些微高低差以順平處理，樓層間以無障礙電梯為主要通行工具。
3. 本次規劃案設置無障礙坡道、無障礙通路、無障礙電梯及無障礙停車位皆參照「建築物無障礙設施設計規範」進行設計，提供無障礙環境。
4. 本案於大觀路三段留設汽機車出入口，無障礙停車位(汽、機車)設置於地下一層，鄰近無障礙電梯，便於行動不便者通達建物各層。

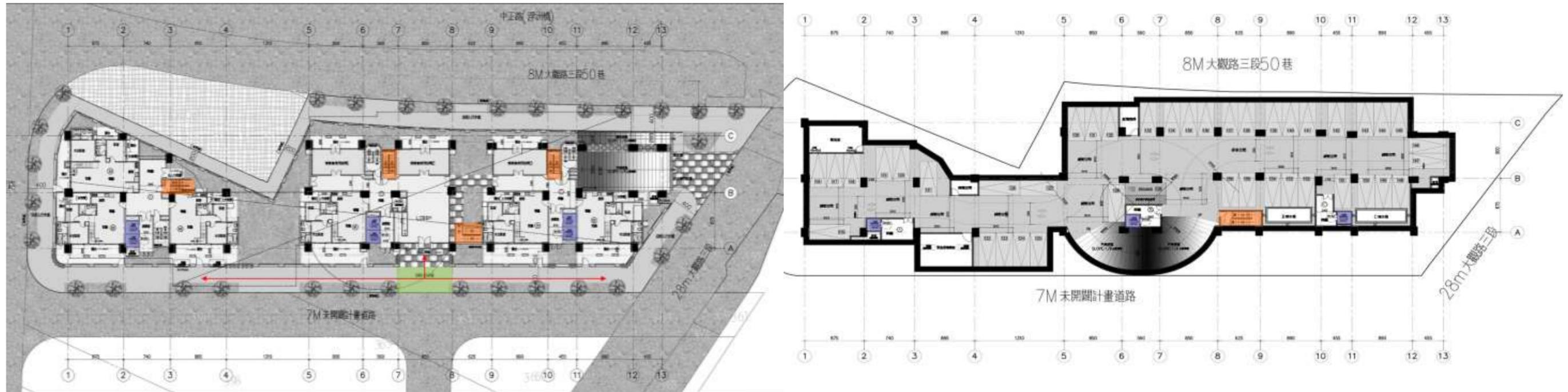
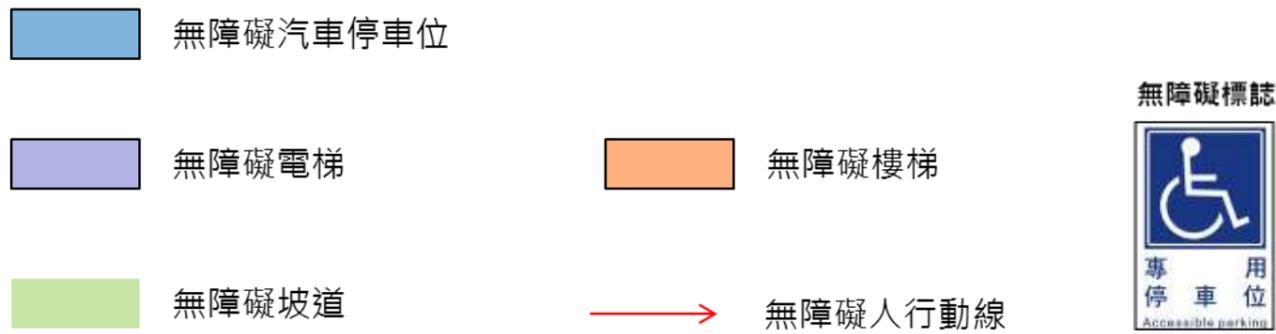


圖 12-18 建築物無障礙動線示意圖

(十) 空調配置計畫

空調主機皆配置於各戶之工作陽台位置。其主機皆可以掛設於結構牆面/翼牆上。



圖 12-19 建築物空調主機位置示意圖

(十一) 地面層進排風塔

本基地之地下室進排風設置於地面層車道旁的管道間，故不干擾景觀、人行與公共活動之關係。詳排煙管道剖面圖說。

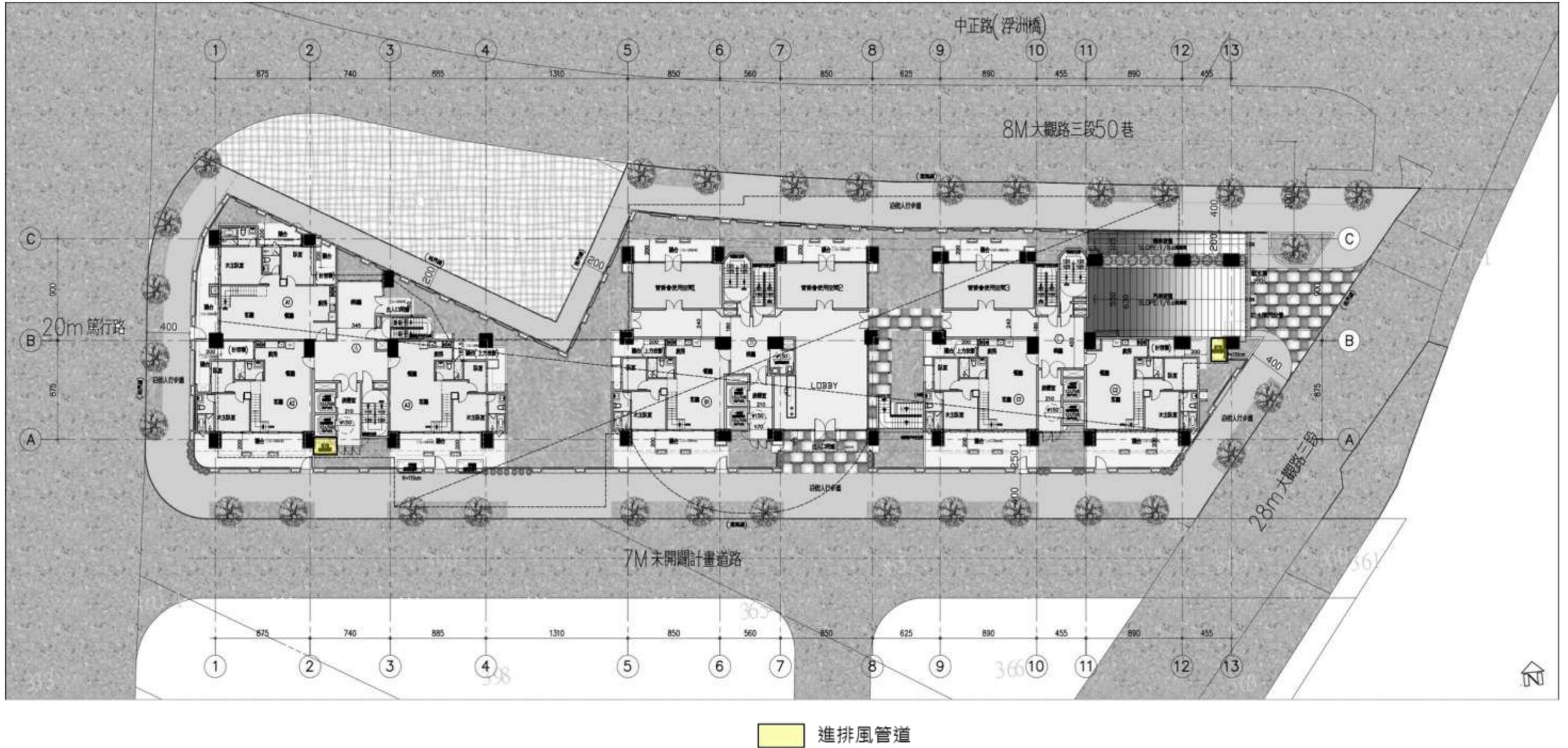


圖 12-20 地面層進排風管道示意圖

(十二) 防災動線計畫

1. 消防救災動線說明

消防救災動線，因本案基地四面臨路寬敞，故於救災時有足夠空間足以支撐消防人員所需動線大小。

消防車輛救災動線指導原則如下：

- ◆ 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。
- 檢討:本案面前 7M 未開闢計畫道路，其上無遮蔽物。
- ◆ 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。
- 檢討:本案依台北市建築管理自治條例第七章第四十條，免設置道路截角，人行道均退縮 4M，已最大量之留設空間。

消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

- ◆ 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。
- 檢討:本案建築物外牆開口最大水平距離為 11 公尺，符合規定。

供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

- ◆ 長寬尺寸：十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。
- 檢討:本案面前為 7M 未開闢計畫道路，符合空間需求。
- 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。
- 檢討:保持平坦，無妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。
- ◆ 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。(台北市政府消防局最重雲梯消防車為 75 噸重)
- 檢討:本案留設雲梯消防車操作活動空間於計畫道路上，其能承受之載重符合規定。
- ◆ 坡度應在百分之五以下。
- 檢討:順平處理，坡度在 5% 以下，符合規定。
- ◆ 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。
- 檢討:本案建築物外牆開口最大水平距離為 11 公尺，符合規定。



圖 12-21 一層消防救災示意圖

三、景觀計畫

(一) 景觀配置計畫及綠化植栽表

景觀設計上，因沿街步道搭配人行及車型的動線，喬木順行而為的種植，體現景觀與動線上的呼應，形塑優美的步道空間。另也順行種植灌木及草坪，增加基地綠美化。後方四米退縮部分除動線需求外，其餘皆種植草坪鋪設草皮(台北草)。增加基地保水及綠覆率。

類別	圖例	植栽名稱	圖示			數量 (單位:株)	備註
			H	Ø(cm)	W		
喬木		樟樹	400	12	200	30	喬木總計: 37株
		雞蛋花	250	8	200	7	
		杜鵑花	30	-	25	20	
灌木及地被		馬櫻丹	30	-	25	12.19m ²	
		黃金露華	30	-	30	10	
		台北草	密鋪			1035.54m ²	



圖 12-22 地面層景觀植栽計畫示意圖

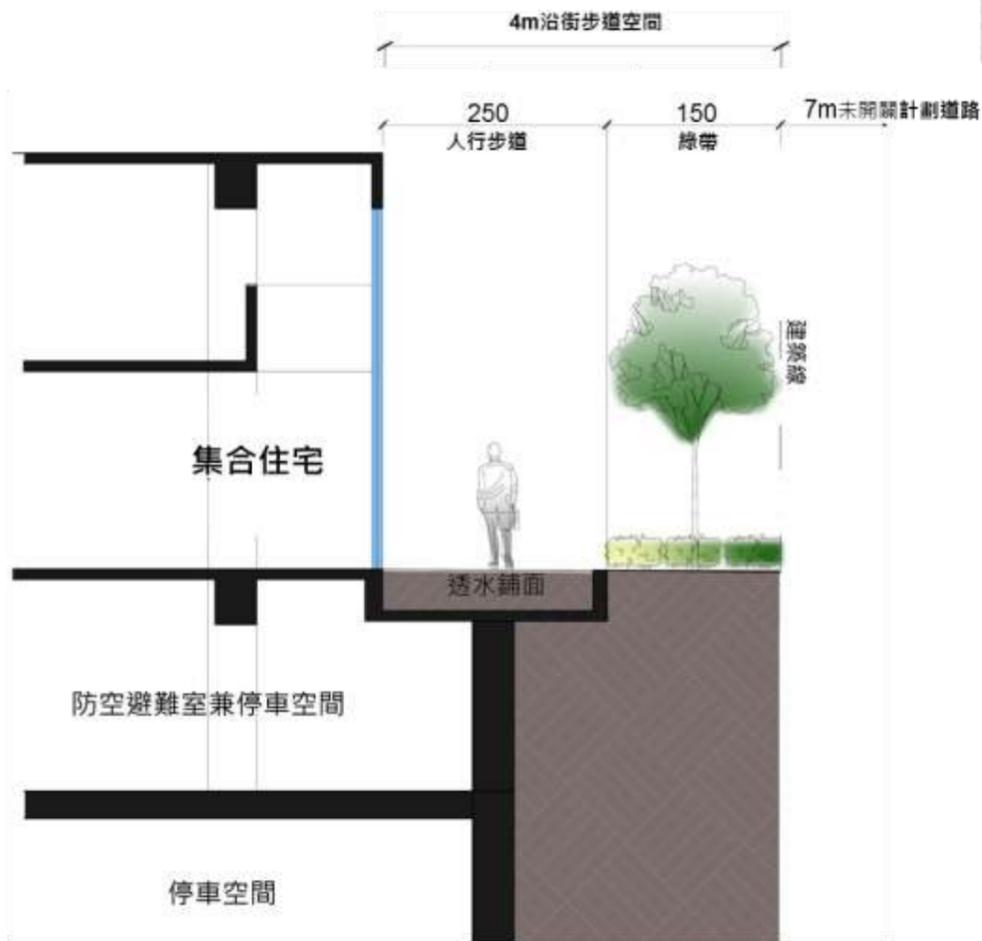
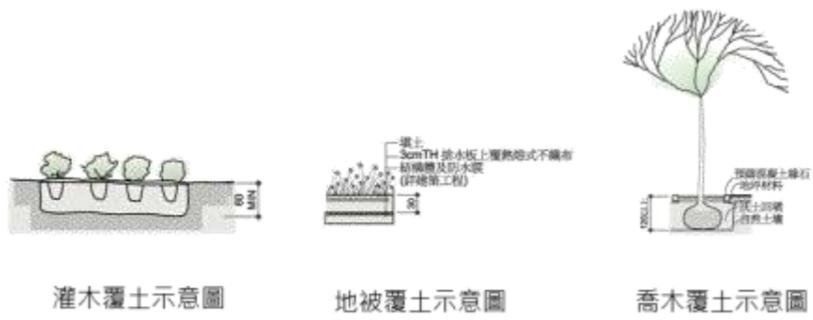
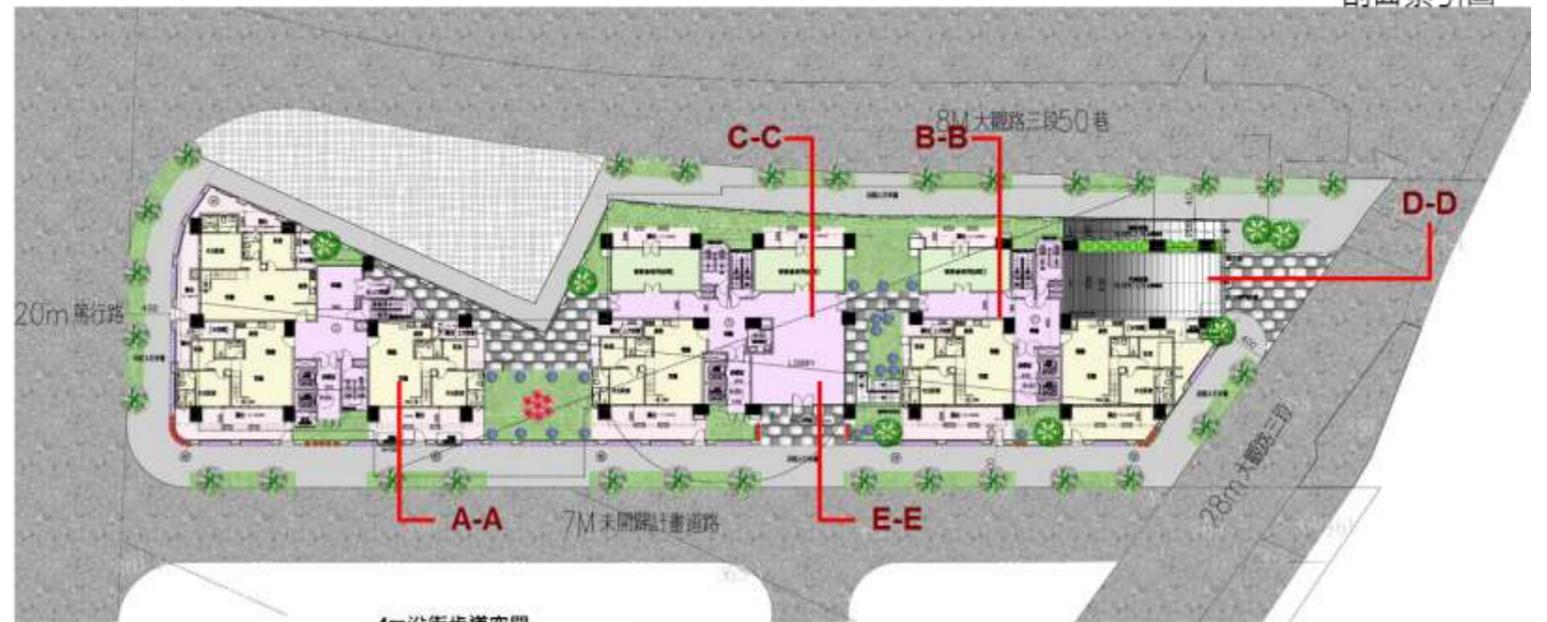
綠復植栽表

類別	圖例	植栽名稱	圖示			數量 (單位:株)	備註
			H	Ø(cm)	W		
灌木及地被		杜鵑花	30	-	25	12	
		馬櫻丹	30	-	25	9.75m ²	
		黃金露華	30	-	30	30	

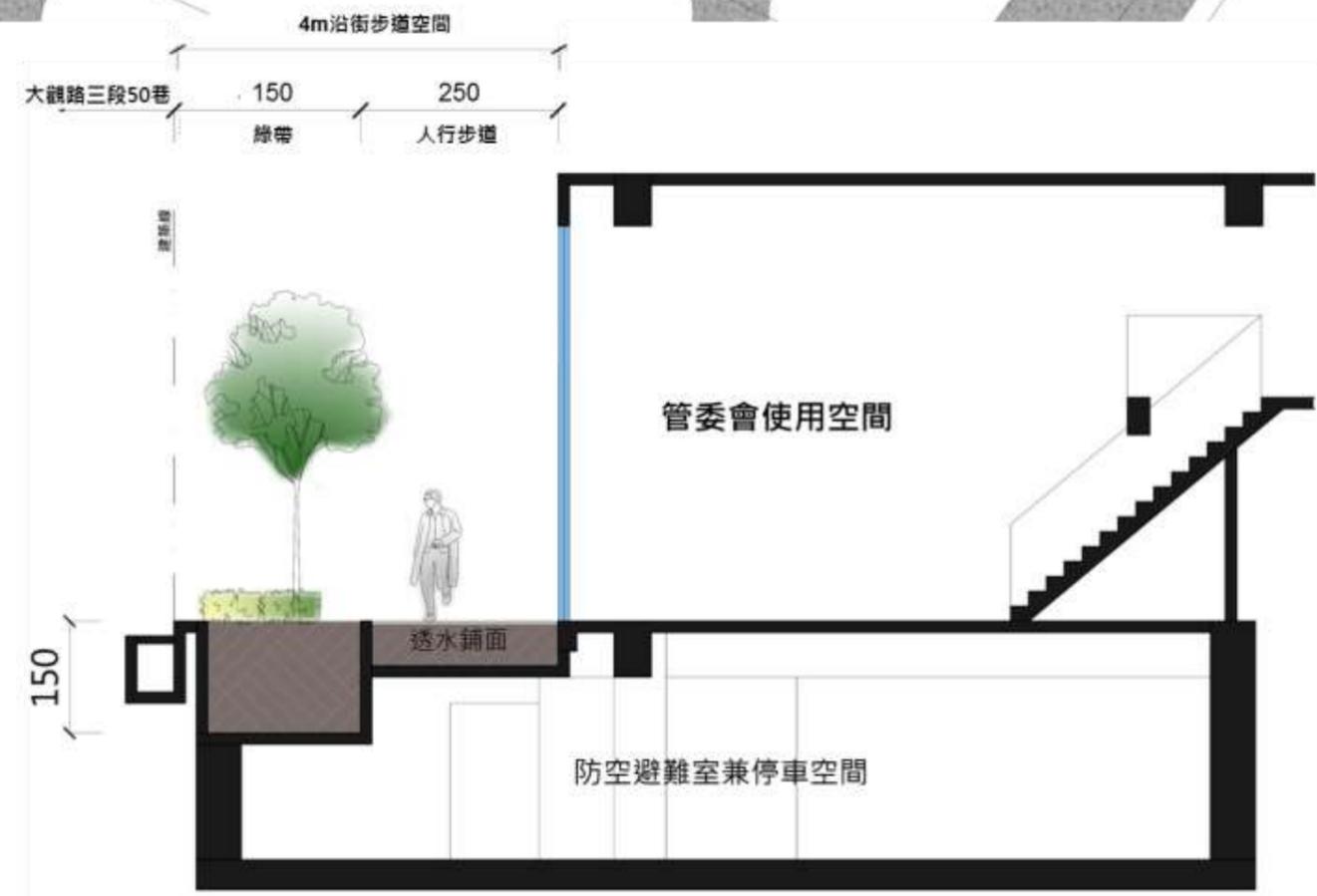


圖 12-23 屋突層景觀植栽計畫示意圖

剖面索引圖



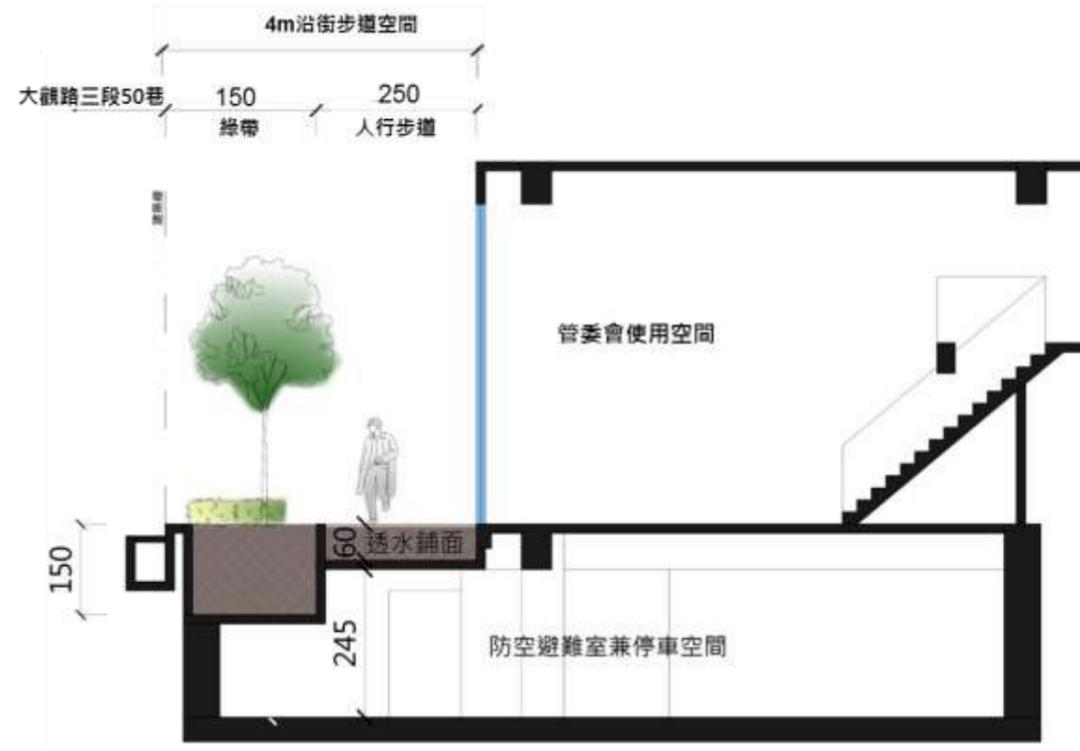
一樓植栽剖面圖A-A



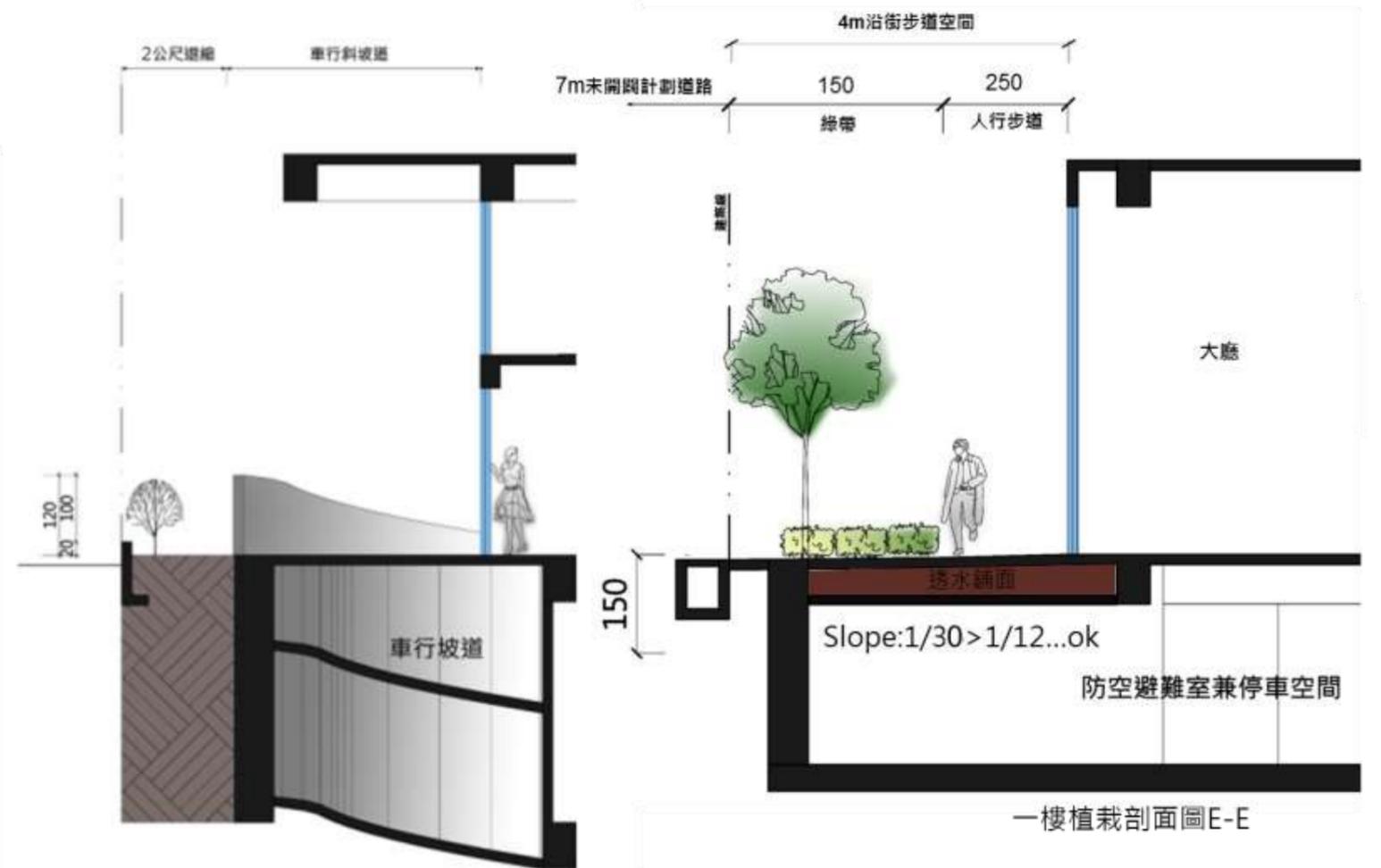
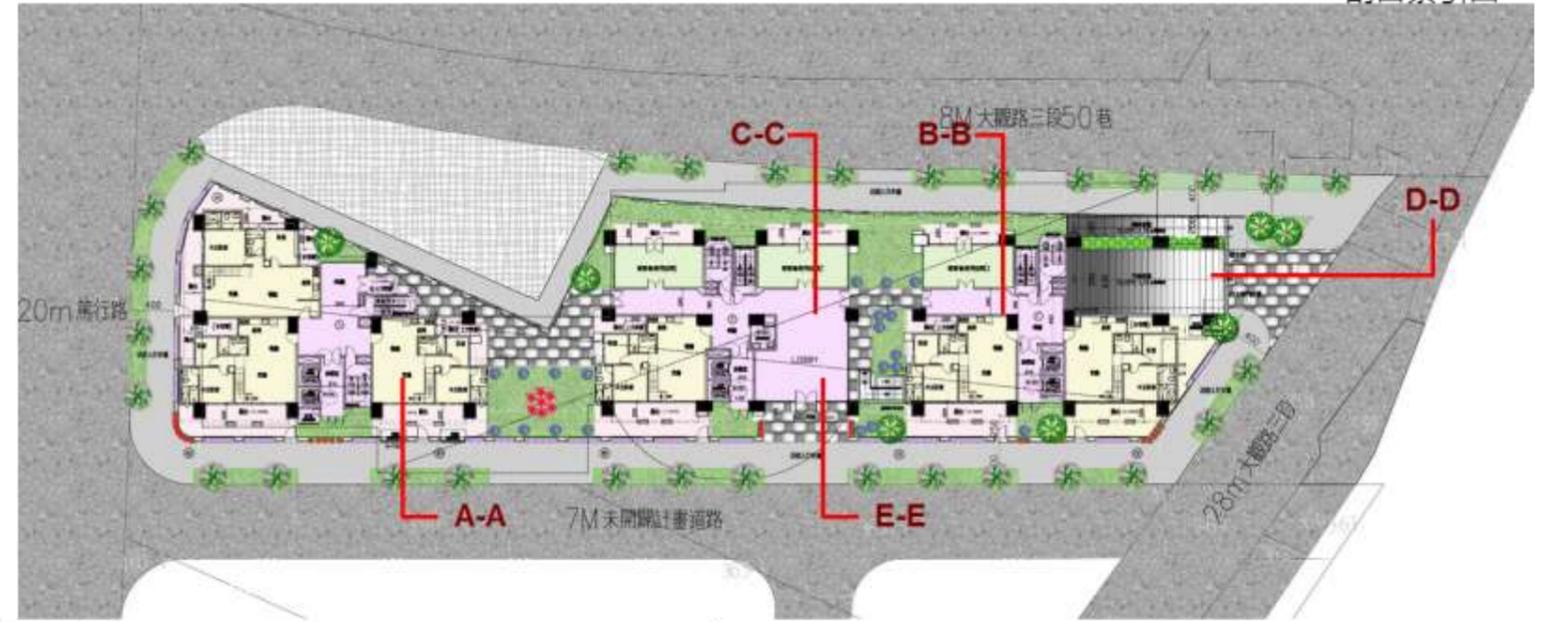
一樓植栽剖面圖B-B

圖 12-24 地面層景觀植栽剖面示意圖 1

剖面索引圖



一樓植栽剖面圖C-C



一樓植栽剖面圖D-D

一樓植栽剖面圖E-E

圖 12-25 地面層景觀植栽剖面示意圖 2

(二) 綠化面積及綠覆率檢討

基地綠化面積檢討:

依據變更樹林都市計畫土地使用分區管制要點第十九點檢討:

建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木,但應因設置無遮蓋人行步道,裝卸位,現有道路,車道及私設通路,至實際空地未達法定空地1/2者,則僅限實際空地需種植花草樹木。

基地面積:2989.69㎡

實設建築面積:1305.57㎡

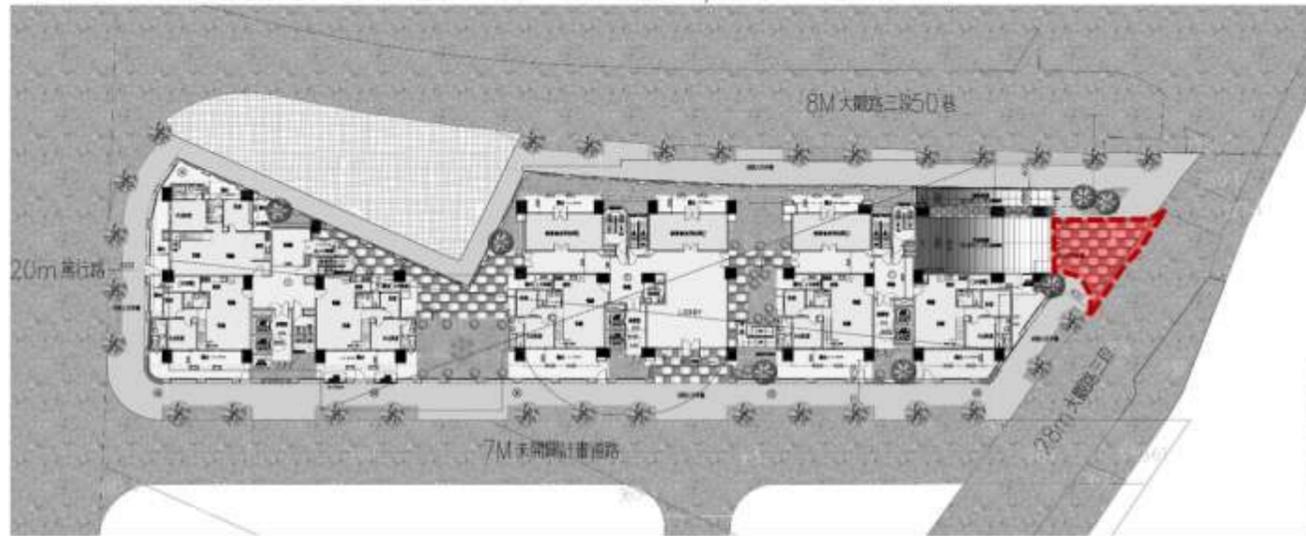
實設空地面積: 2989.69-1305.57=1684.12㎡

不可綠化面積: 66.18㎡ (汽機車車道)

法定綠化:1684.12-66.18=1617.94㎡ * 1/2 = 808.97㎡

實設綠化面積: 1035.54㎡ > 808.97㎡ ok.

應種植喬木數量: 1035.54÷36=28.77...應種植喬木29顆,實設37顆 ok.



不可綠化面積示意圖

不可綠化面積計算:

$$\begin{aligned} & (\text{車道}) (9.09+9.08)\times 0.475\times 1/2+(2.88+2.87)\times 1.225\times 1/2+2\times 2\times 1/2- \\ & 2.83\times 0.586\times 2/3+(10.09+5.76)\times 6.2\times 1/2+2.77\times 0.72\times 1/2- \\ & 2.77\times 0.34\times 1/2+5.76\times 4.496\times 1/2-5.201\times 1.49\times 2/3=66.18\text{m}^2 \end{aligned}$$

綠覆植栽表

類別	圖例	植栽名稱	圖示			數量 (單位:株)	備註
			H	Ø(cm)	W		
喬木		樟樹	400	12	200	30	喬木總計: 37株
		雞蛋花	250	8	200	7	
灌木及地被		杜鵑花	30	-	25	32	
		馬櫻丹	30	-	25	21.94m ²	
		黃金露華	30	-	30	40	
		台北草	密鋪			1035.54m ²	



綠化範圍示意圖

圖 12-26 綠化面積及綠覆率檢討圖

■ 綠屋頂檢討：

依新北市都市設計審議要點檢討-新北市都市設計審議原則第六條第三項，新建建物之屋頂、露臺綠化其可綠化面積應達屋頂面積1/2以上。

- 1. 屋頂平台面積：988.19m²
- 2. 綠化面積：538.08m²
- 3. 綠化面積檢討：538.08 m² > 988.12/2=494.06 m²ok

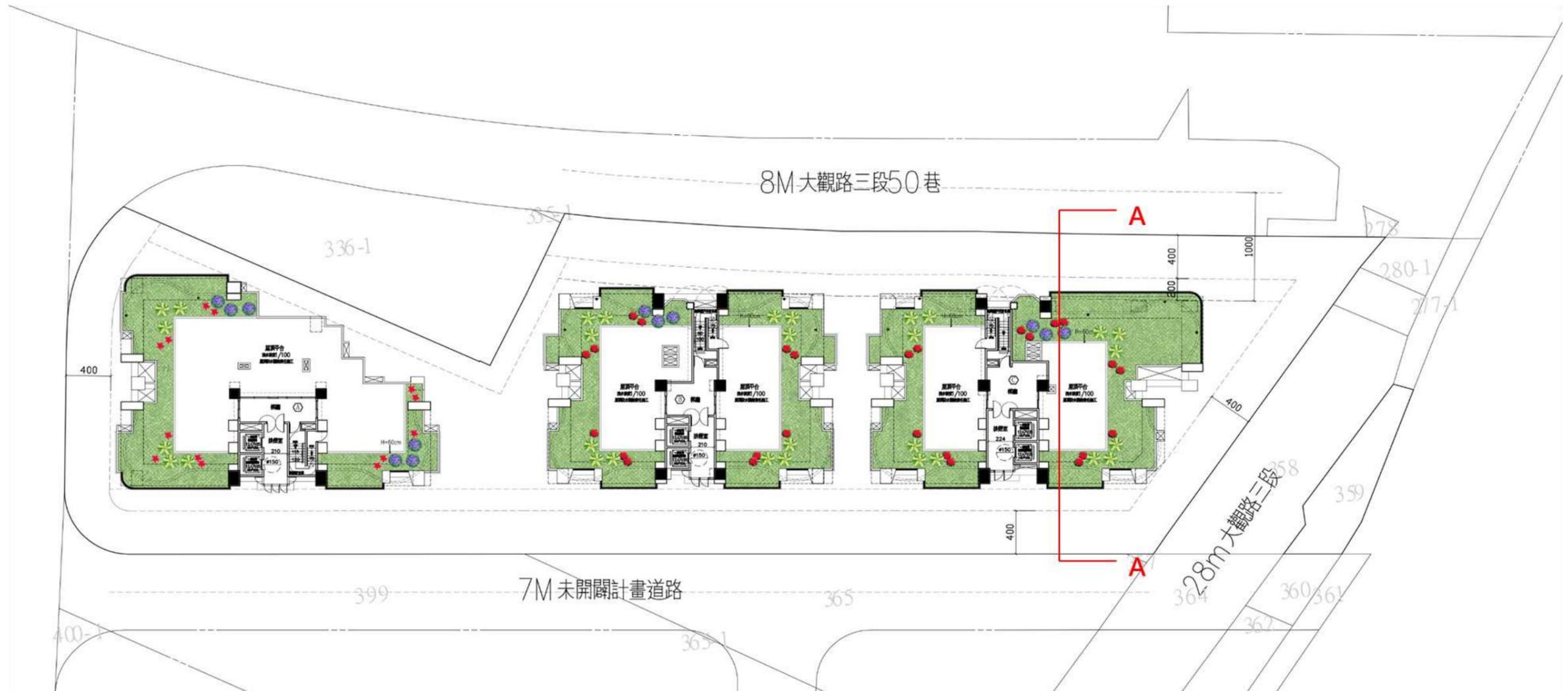
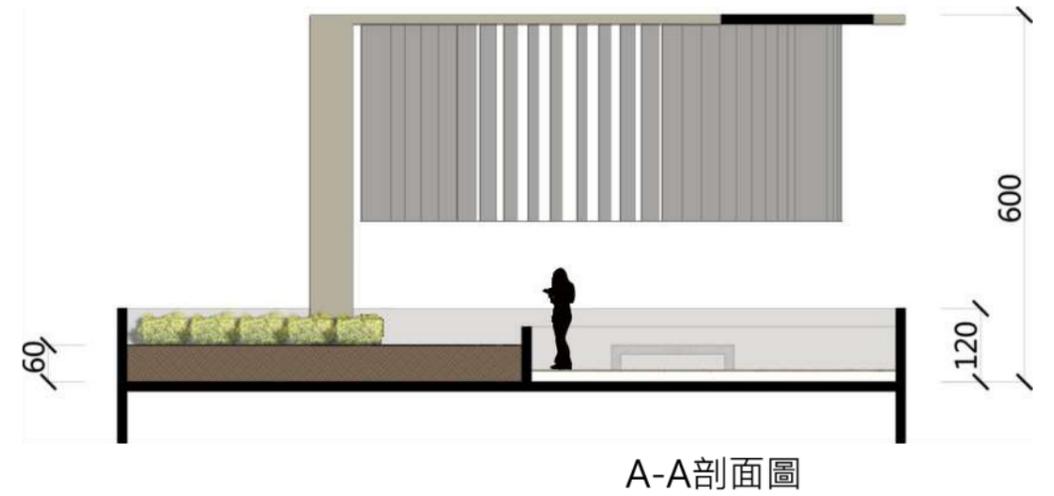
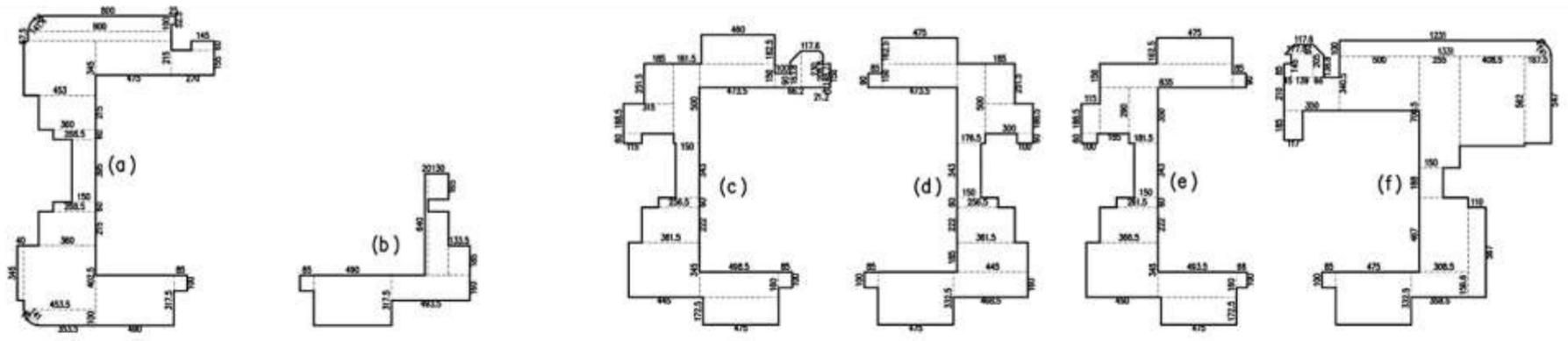


圖 12-27 屋頂層綠化面積及綠覆率檢討圖 1

■ 綠化面積檢討：

一覽

- (A) $(12.171+11.631) \times 1.5 \times 1/2 + (13.76+13.713) \times 1.5 \times 1/2 = 38.46\text{m}^2$
- (B) $(9.65+10.985+15.835+15.8+7) \times 1.5 = 88.91\text{m}^2$
- (C) $9.44 \times 1.5 = 14.16\text{m}^2$
- (D) $((2.93+2.46+6.35+8.47+6.13) + (2.9+2.47+14.8+6.17)) \times 1.5 \times 1/2 = 39.51\text{m}^2$
- (E) $(8.68+0.819) \times 1.5 = 14.25\text{m}^2$
- (F) $(9.407+9.511) \times 1.5 \times 1/2 = 14.19\text{m}^2$
- (G) $((3.802+5.063) + (4.326+5.199)) \times 1.5 \times 1/2 = 13.79\text{m}^2$
- (H) $(0.8+2.742) \times 4.322 \times 1/2 + (0.5+0.5) \times 0.15 - 1 \times 0.2 - 0.172 \times 0.8 = 7.47\text{m}^2$
- (I) $((1.089+2.595+0.194) + (1.079+2.076+0.168)) \times 0.35 \times 1/2 = 1.26\text{m}^2$
- (J) $2.3 \times 0.85 + 0.1 \times 1.66 + 4.55 \times 1.761 + 2.15 \times 1.112 + 3 \times 0.35 = 13.57\text{m}^2$
- (K) $9.68 \times 6.51 = 63.02\text{m}^2$
- (L) $0.1 \times 2.26 + 1.5 \times 3.21 + 1.75 \times 2.36 + 0.4 \times 2.26 + 0.45 \times 1.285 + (1.285+1.712) \times 0.38 \times 1/2 = 11.22\text{m}^2$
- (M) $(0.958+3.942) \times 6.075 \times 1/2 - (0.95 \times 2.4 + (2.074+2) \times 0.15 \times 1/2 + 0.35 \times 1 + 0.15 \times 2 + (0.194+0.243) \times 0.11 \times 1/2) + (0.18+1.1) \times 2.441 \times 1/2 + 0.16 \times 0.5 - (0.927+1.008) \times 0.19 \times 1/2 + (2.456+2.296) \times 1.202 \times 1/2 + (2.146+1.951) \times 2 \times 1/2 - 1 \times 0.1 + 0.194 \times 1.942 \times 1/2 + (1.662+1.942) \times 3.978 \times 1/2 + (0.509+0.5) \times 0.15 - 1 \times 0.2 - 1 \times 0.1 + (2.237+1.802) \times 6.45 \times 1/2 + (0.5 \times 4) \times 0.15 - (1+1) \times 0.2 + (0.55+1.05) \times 0.5 \times 1/2 + 1.3 \times 0.55 + (0.55+1.3) \times 0.75 \times 1/2 + 2 \times 1.35 + (1.227+0.866) \times 7.8 \times 1/2 + (0.5 \times 4) \times 0.15 - (1+1) \times 0.1 - (1+1) \times 0.2 + (1.441+1.361) \times 1.754 \times 1/2 + 0.507 \times 0.15 + (0.23+0.2) \times 0.513 \times 1/2 + 1.513 \times 1.13 + 3.483 \times 1.33 + 7.504 \times 0.742 + (0.5 \times 6) \times 0.15 - (1+1) \times 2 - (1+1) \times 0.1 + 4.85 \times 2.4 + 6.75 \times 3.1 + (0.548+0.521) \times 1 \times 1/2 + 0.95 \times 0.57 + 3 \times 0.35 - 0.2 \times 0.15 + (0.521+0.459) \times 2.247 \times 1/2 + 2 \times 1.925 + 2.55 \times 1.184 + 0.75 \times 0.75 \times 1/2 + 0.5 \times 0.5 \times 1/2 + 0.5 \times 0.1 + 0.8 \times 0.25 + 0.1 \times 1.462 = 109.91\text{m}^2$



- (N) $2.865 \times 6.05 = 17.33\text{m}^2$
- (O) $(1.285+1.712) \times 0.38 \times 1/2 + 0.45 \times 1.285 + 4.115 \times 3.21 = 14.36\text{m}^2$
- (P) $4.05 \times 1.175 + 4.25 \times 1.86 + (1+1) \times 0.35 = 13.36\text{m}^2$
- (Q) $(0.888+1.071) \times 0.35 \times 1/2 + (1.696+1.879) \times 0.35 \times 1/2 = 0.97\text{m}^2$
- (R) $1.35 \times 0.8 + (1.89+0.665) \times 1.75 \times 1/2 = 3.32\text{m}^2$
- (S) $(6.5+2.94) \times 0.7 = 6.61\text{m}^2$
- (T) $5.6 \times 0.8 \times 1/2 + 5.05 \times 0.86 \times 1/2 + 2.62 \times 0.54 \times 2/3 + (5.05+1.904) \times 1.85 \times 1/2 = 11.79\text{m}^2$
- (a) $1.45 \times 0.6 + 2.7 \times 1.55 + 0.25 \times 0.525 + (8+9) \times 1 \times 1/2 + 1.414 \times 0.29 \times 2/3 + 9 \times 0.575 + 4.75 \times 2.15 + 4.53 \times 3.45 + 3.6 \times 2.15 + 2.685 \times 0.6 + 1.5 \times 3.95 + 2.685 \times 0.6 + 3.6 \times 2.15 + 0.4 \times 3.45 + 4.535 \times 4.025 + 1.41 \times 0.29 \times 2/3 + (4.535+3.535) \times 1 \times 1/2 + 4.9 \times 3.175 + 0.85 \times 1 = 109.95\text{m}^2$
- (b) $0.2 \times 6.4 + 1.3 \times 1.65 + 1.3 \times 4 + 1.335 \times 1.85 + 4.935 \times 1.6 + 4.9 \times 3.175 + 0.85 \times 1 = 35.4\text{m}^2$
- (c) $(1.5+1.487) \times 0.45 \times 1/2 + (2.088+2.3) \times 0.212 \times 1/2 + 1.176 \times 2.3 + (1.638+2.3) \times 0.662 \times 1/2 + 1 \times 0.9 + 4.6 \times 1.825 + 4.735 \times 1.5 + 1.615 \times 5 + 1.85 \times 2.515 + 3.15 \times 1.885 + 1.15 \times 0.6 + 1.5 \times 3.43 + 2.565 \times 0.6 + 3.615 \times 2.22 + 4.45 \times 3.45 + 4.985 \times 1.6 + 0.85 \times 1 + 4.75 \times 1.725 = 87.98\text{m}^2$
- (d) $0.85 \times 0.9 + 4.75 \times 1.625 + 4.735 \times 1.5 + 1.765 \times 5 + 1.85 \times 2.515 + 3 \times 1.885 + 1 \times 0.6 + 1.5 \times 3.43 + 2.565 \times 0.6 + 3.615 \times 2.22 + 4.45 \times 1.85 + 4.685 \times 1.6 + 4.75 \times 3.325 + 0.85 \times 1 = 82.4\text{m}^2$
- (e) $4.75 \times 1.625 + 0.85 \times 0.9 + 8.35 \times 1.5 + 1.15 \times 1.885 + 1 \times 0.6 + 1.85 \times 2.9 + 1.815 \times 3.5 + 1.5 \times 3.43 + 2.615 \times 0.6 + 3.66 \times 2.22 + 4.5 \times 3.45 + 4.935 \times 1.6 + 0.66 \times 1 + 4.75 \times 1.725 = 82.61\text{m}^2$
- (f) $(1.176+1.776) \times 0.6 \times 1/2 + 0.45 \times 0.85 + 1.39 \times 1.45 + (2.05+1.388) \times 0.66 \times 1/2 + 3.5 \times 2.1 + 1.17 \times 1.85 + (12.31+13.31) \times 1 \times 1/2 + 1.41 \times 0.29 \times 2/3 + 5 \times 3.405 + 2.55 \times 7.005 + 4.085 \times 5.62 + 1.675 \times 5.47 + 1.5 \times 1.88 + 3.085 \times 4.67 + 1.1 \times 5.67 + 3.585 \times 1.566 + 4.75 \times 3.325 + 0.85 \times 1 = 139.74\text{m}^2$

1F小計: $38.46+88.91+14.16+39.51+14.25+14.19+13.79+7.47+1.26+13.57+63.02+11.22+109.91+17.33+14.36+13.36+0.97+3.32+6.61+11.79=497.46\text{m}^2$
 RF小計: $109.95+35.4+87.98+82.4+82.61+139.74=538.08\text{m}^2$
 合計: $497.46+538.08=1035.54\text{m}^2$



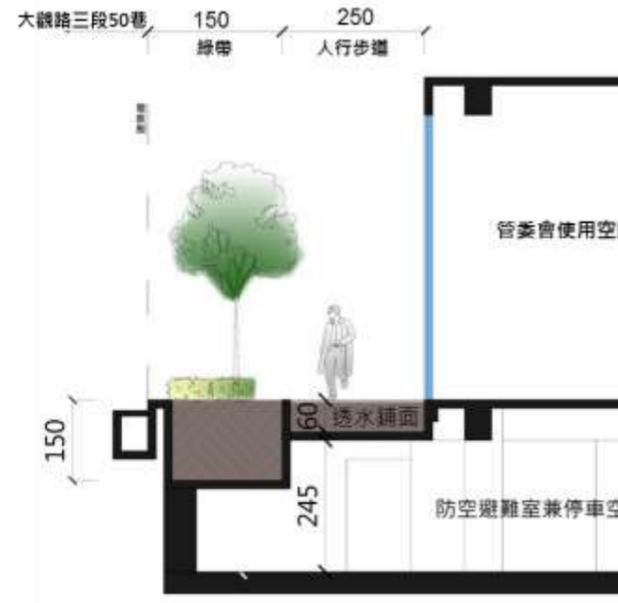
圖 12-28 屋頂層綠化面積及綠覆率檢討圖 2

(三) 鋪面計畫及景觀照明計畫

本案基地鋪面以紅、灰、綠為主要色系，藉由表面加工方式，增加層次，創造鋪面紋理。並以不同鋪面樣式變化區分不同動線。

為有效維持都市地面的滲透保水功能，本案於動線上留設樟樹，並利用透水鋪面提高基地保水性能。基層採上方鋪設細沙層，下方排卵石的方式施作，使表層之降水可輕易由材間的縫隙滲入地表下，於基層下方則為基地原有土壤採夯實處理。車行出入口鋪面部分以不同質感處理，使人行能感知出入口之存在，另與鄰接人行空間以順平處理，以維護人行安全。

燈具符號	壁燈 ●	坡道燈 ●	LED地嵌燈 ●	庭園矮燈 ●	路燈 ●
燈具意象					
數量	2	8	30	10	9
照度(lux)	5	5	5	5	10



材料名稱	規格	備註
莎曼莎藍燒面	TH=3cm	灰色系(深)
橄欖綠燒面	TH=3cm	灰色系(淺)
黃金米黃亮面	TH=3cm	米色系(淺)

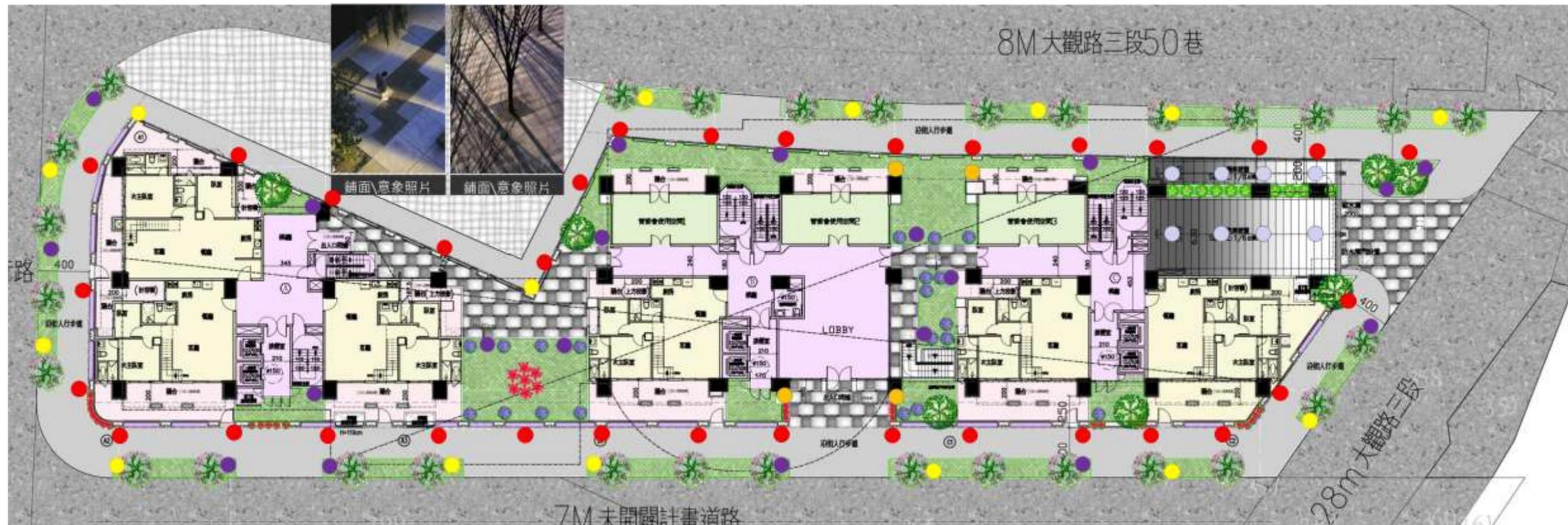
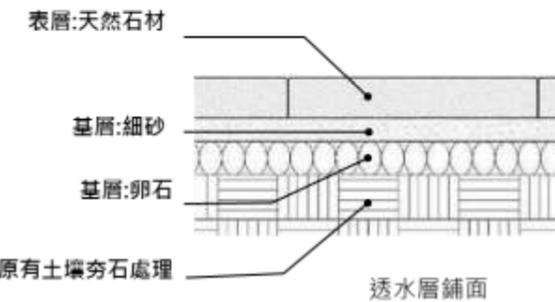


圖 12-29 鋪面計畫及景觀照明示意圖

四、文化資產保存或維護計畫

本案範圍內無涉及文化資產，故無文化資產保存或維護計畫。

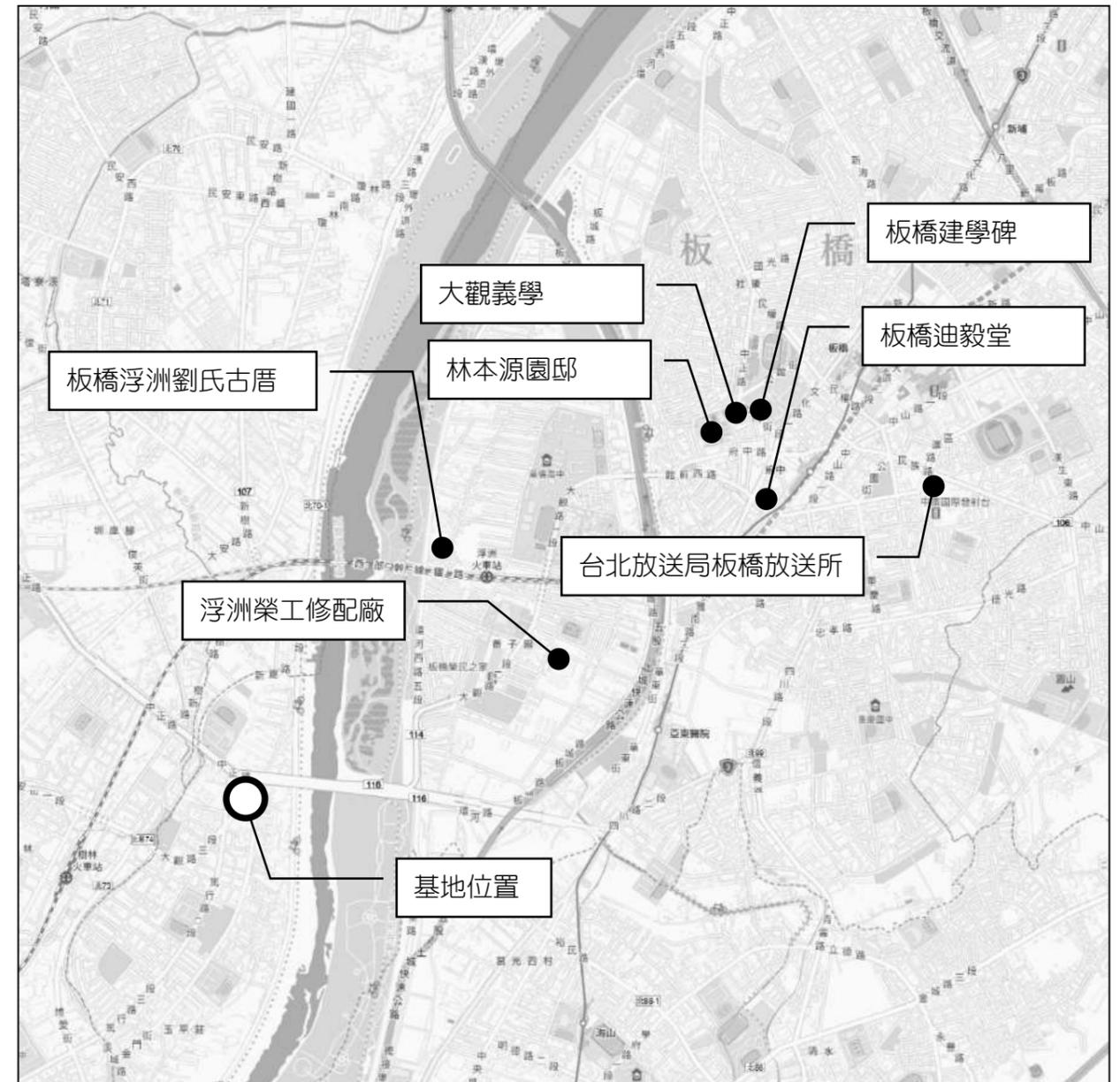
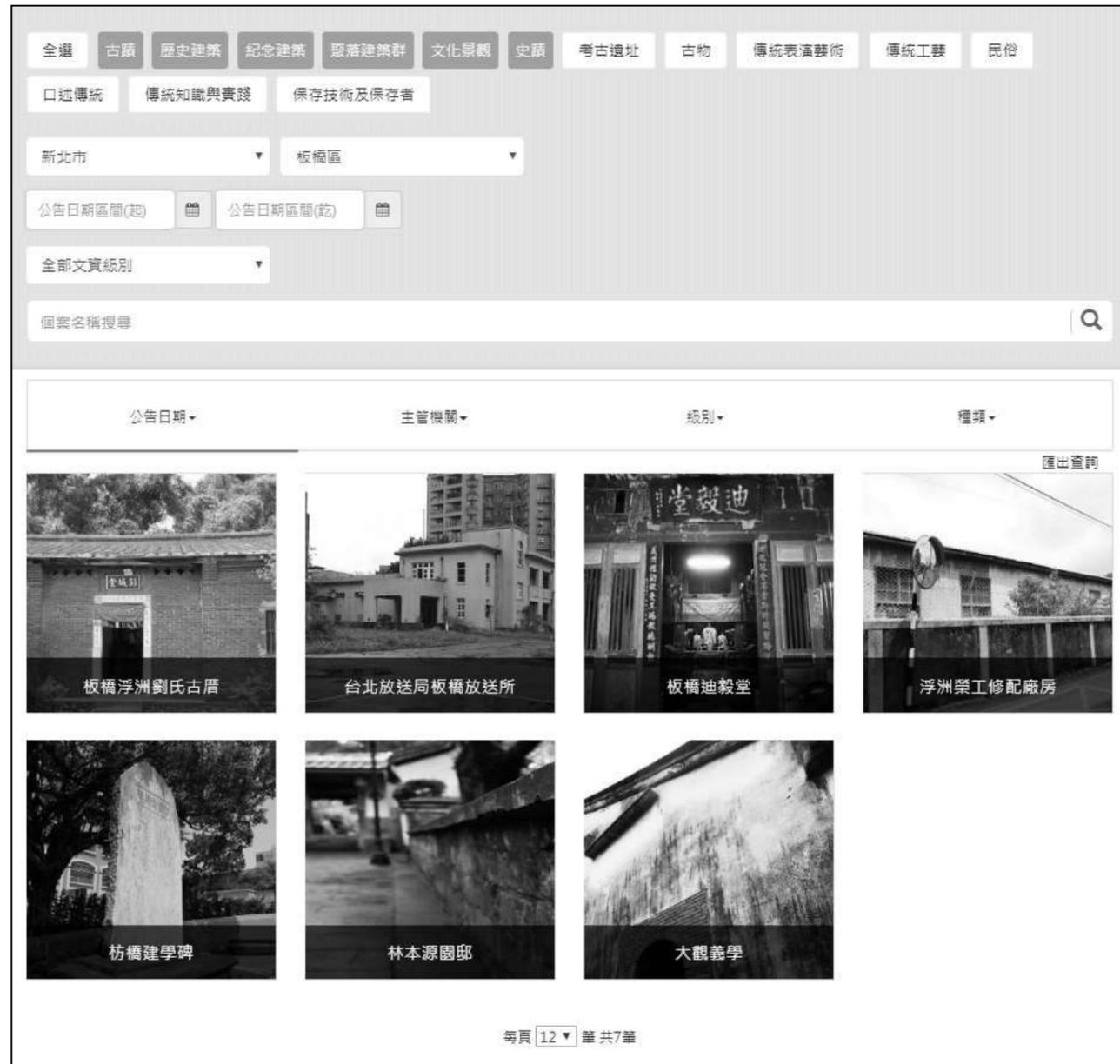


圖 12-30 更新單元周邊文化資產位置示意圖

拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案依「都市更新條例」第 43 條規定，經取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，將都市更新事業計畫範圍內重建區段土地以「協議合建」方式實施之。

二、有關費用分擔

本案以協議合建方式辦理都市更新，其相關費用(含工程費用、規劃費用、管理費用、稅捐、利息等)、項目與分攤方式等由實施者與更新單元範圍內全體所有權人協議之。

拾肆、拆遷安置計畫

本案全區皆屬重建區段，並以協議合建方式辦理，有關地上物之補償與安置事宜均依實施者與所有權人協議結果辦理。

為利都市更新審查參酌，爰參依「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」與「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」之規定，估算拆遷補償及安置費用。另依據「都市更新條例」第 57 條第 5 項之規定，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

一、地上物拆遷計畫

本更新單元內合法建築物僅大觀路三段 50 巷 47 號(2072 建號)1 筆建築物，其總樓地板面積為 138.91 m²，另其他土地改良物之建物總樓地板面積為 1,580.63 m² (已扣除部分坐落範圍外之構造)。後續拆遷安置計畫將由實施者統一代為拆除，並依現住戶與實施者之協議條件安置處理。

二、合法建築物之補償與安置

(一)合法建築物之拆遷補償

本更新單元內現況合法建築物計 1 棟 1 層樓鋼筋混凝土造建築物，依建物騰本登記面積計算，拆除面積為 138.91 m²，參依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」相關規定，鋼筋混凝土造建築物補償單價以 12,080 元/m²計算，拆除單價係以 600 元/m²估算。故本案合法建築物補償總價扣除實施者代為拆除費用後，應補償總價計 1,594,687 元(詳見表 14-1)，實際補償金額以實施者與所有權人協議內容為準。

(二)合法建築物之拆遷安置費用

本案合法建築物為住宅使用，其拆遷安置費(租金補貼)係依「新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」之規定，參考內政部不動產租賃實價查詢

服務網，以本案周邊住宅租金水準平均約 500 元/坪/月估算，更新期間之拆遷安置費計 777,375 為元(詳見表 14-2)，實際金額仍以實施者與所有權人協議結果為準。

三、其他土地改良物之補償

依實地測量結果，本更新單元範圍內其他土地改良物總樓地板面積計約 1,580.63 m²，參照「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」相關規定，拆遷補償單價為加強磚造 7,716 元/m²及金屬造(輕鋼架) 6,342 元/m²提列，另屬 88 年 6 月 12 日以後興建完成者不予提列拆遷補償費，故其他土地改良物拆遷補償費合計 8,995,060 元(詳見表 14-3)，實際金額以實施者與所有人協議結果為準。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	門牌	建號	拆除面積 (m ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元/m ²)	補償總價 (元)	拆除單價 (元/m ²)	拆除費用 (元)	所有權人	權利範圍	應補償總價(元)
1	大觀路三段 50 巷 47 號	2072	138.91	138.91	12,080	1,678,033	600	83,346	黃○聖	1/4	398,672
									黃○文	1/4	398,672
									祥泓建設股份有限公司	1/2	797,343
合計			138.91	138.91	—	1,678,033	—	83,346	—	—	1,594,687

表 14-2 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	門牌	安置面積(m ²)	安置期間(月)	租金水準(元/坪)	拆遷安置費用(元)	所有權人	權利範圍	應安置費用(元)
1	大觀路三段 50 巷 47 號	138.91	37	500	777,375	黃○聖	1/4	194,344
						黃○文	1/4	194,344
						祥泓建設股份有限公司	1/2	388,687
合計	—	138.91	37	500	777,375	—	—	777,375

表 14-3 其他土地改良物拆遷補償費用明細表

序號	建物現況門牌	坐落地號	層數	構造	補償面積 (m ²)	補償單價 (元/m ²)	補償總價 (元)	拆除單價 (元/m ²)	拆除費用 (元)	土地所有權人	應補償總價(元)
A1	大觀路三段 50 巷 47 號	343-1	1	加強磚造	22.56	—	—	—	—	黃○聖、黃○文、祥泓建設股份有限公司	—
B1	大觀路三段 54 號	348-1、349	1	加強磚造	65.86	7,716	1,016,365	400	52,688	新北市政府養護工程處、黃○玲、黃○彬、黃○真、黃○霆、黃○喻、黃○傑	963,677
			2	加強磚造	65.86	7,716		400			
B2	大觀路三段 56 號	354、358	1	加強磚造	123.47	7,716	2,858,121	400	148,164	黃○明、黃○吉、黃○瑋、黃○裕、黃○順、新北市政府養護工程處	2,709,957
			2	加強磚造	123.47	7,716		400			
			3	加強磚造	123.47	7,716		400			
B3	大觀路三段 64 號	341	1	加強磚造	25.55	7,716	350,686	400	12,641	黃○田、黃○鴻、黃○臻、黃○芬、黃○心	338,045
			1	金屬造	24.21	6,342		100			
B4	大觀路三段 66 號	341	1	加強磚造	0.58	7,716	58,445	400	1,083	黃○田、黃○鴻、黃○臻、黃○芬、黃○心	57,362
			1	金屬造	8.51	6,342		100			
B5	大觀路三段 72 號	338	1	金屬造	121.85	6,342	936,396	100	14,765	林○蓁	921,631
			1	雨遮	25.80	6,342		100			
B6	大觀路三段 62 巷 1 號	341	1	加強磚造	113.29	7,716	1,890,930	400	88,163	黃○田、黃○鴻、黃○臻、黃○芬、黃○心	1,802,767
			2	加強磚造	96.34	7,716		400			
			3	金屬造	43.11	6,342		100			
B7	大觀路三段 62 巷 2 號	341、342、354、356	1	加強磚造	94.44	7,716	2,263,599	400	61,978	黃○田、黃○鴻、黃○臻、黃○芬、黃○心、黃○長、黃○基、黃○窖、黃○鈞、林○粟、黃○明、黃○吉、黃○瑋、黃○裕、黃○順	2,201,621
			1	金屬造	163.07	6,342		100			
			2	金屬造	78.95	6,342		100			
B8	大觀路三段 62 巷 7 號	350-1、351-1	1	金屬造	178.89	—	—	—	—	黃○澤、黃○金、黃○銘、黃○霆、黃○喻	—
			2	金屬造	81.38	—		—			
合計				—	1,580.63	—	9,374,542	—	379,482	—	8,995,060

註：大觀路三段 50 巷 47 號增建部分及大觀路三段 62 巷 7 號屬 88 年 6 月 12 日以後興建完成者，不予提列拆遷補償費，另拆除費用由實施者自行吸收，惟實際費用仍以實施者與所有人協議結果為準。

拾伍、財務計畫

一、成本說明

本案以協議合建方式辦理，有關所有權人成本負擔均依協議結果辦理。

為利都市更新審查參酌，依據「都市更新條例」第 51 條及 104 年 1 月 16 日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，相關都市更新實施所需費用及項目包含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用。全案提列金額總計為 1,288,308,192 元，分述如下：

(一) 土地成本

本案採協議合建方式辦理，不提列土地成本。

(二) 更新事業實施經費

1. 工程費用

本案工程費用包括重建費用、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及公共設施開闢費用，總計約為 862,449,383 元，詳述如下：

(1) 重建費用

A. 建築設計費用

本案法定工程造價為 326,899,541 元，參照新北市建築師公會建築師酬金標準表提列，建築設計費中級費率之金額計 23,085,468 元（如表 15-1）。

表 15-1 規劃設計監造費用估算表

法定工程造價：326,899,541 元			
費率級距	標準費率(%)	平均費率(%)	金額(元)
總工程費三百萬以下部分	7.0%~9.0%	8.00%	240,000
總工程費超過三百萬至一千五百萬元部分	6.0%~9.0%	7.50%	900,000
總工程費超過一千五百萬至六千萬元部分	5.5%~9.0%	7.25%	3,262,500
總工程費超過六千萬元部分	5.0%~9.0%	7.00%	18,682,968
總計			23,085,468

表 15-2 都市更新事業實施總經費成本明細表

項目		數量	單價/費率	總價(元)		
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	326,899,541 元	7.0~8.0%	23,085,468	
		(二)營建費用	23,655.61 m ²	約 34,456 元/m ²	815,072,478	
		(三)空氣污染防治費	1 式	82,442 元/式	82,442	
		(四)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	326,899,541 元	0.5~2.0%	2,684,498
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	181 戶	75,000 元/戶	13,575,000
			3.建築執照相關規費	326,899,541 元	1‰	326,900
		二、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	開放空間管理維護基金	946.71 m ²	5,000 元/m ²	4,733,550
			綠建築管理維護費用	28,890,777 元	5%	1,444,539
			無障礙環境設計管理維護費用	19,260,311 元	5%	963,016
			建築物耐震設計管理維護費用	9,629,845 元	5%	481,492
	工程費用(A)合計		—	—	862,449,383	
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費	1 式	7,521,720 元/式	7,521,720	
		(二)土地鑑界費	23 筆	4,000 元/筆	92,000	
		(三)鑽探費用	5 孔	75,000 元/孔	375,000	
		(四)鄰房鑑定費	438 戶	約 4,839 元/戶	2,119,600	
		二、更新前土地及建物測量費用	1 式	200,000 元/式	200,000	
		三、土地改良物拆遷補償費用	1,719.57 m ²	6,158 元/m ²	10,589,747	
		四、合法建築物拆遷安置費	138.91 m ²	500 元/坪/月	777,375	
		五、地籍整理費	181 戶	29,000 元/戶	5,249,000	
		六、審查費用	1 式	57,000 元/式	57,000	
		權利變換費用(B)合計		—	—	26,981,442
參、貸款利息(C)合計		—	—	—	35,053,428	
肆、稅捐(D)	一、承攬契據之印花稅	812,974,539 元	1‰	812,975		
	二、讓售不動產契據之印花稅	362,127,178 元	1‰	362,127		
	三、營業稅	589,274,126 元	5%	29,463,706		
	稅捐(D)合計		—	—	30,638,808	
伍、管理費用(E)	一、信託費用	1,079,642,710 元	0.8%	8,637,142		
	二、人事行政管理費用	1,034,494,008 元	5.0%	51,724,700		
	三、銷售管理費用	1,034,494,008 元	6.0%	62,069,640		
	四、風險管理費用	1,094,855,850 元	12.0%	131,382,702		
	管理費用(E)合計		—	—	253,814,184	
陸、容積移轉費用(F)合計		—	—	—	79,370,947	
共同負擔(A)+(B)+(C)+(D)+(E)合計		—	—	—	1,288,308,192	

B.營建費用

本案預計興建地上 15 層、地下 4 層之鋼筋混凝土造大樓，總樓地板面積為 23,655.61 m²(約 7,155.82 坪)。依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之營建單價基準，本案標準單價為 109,200 元/坪(物價基準日為 103 年 4 月，物價指數 104.46)，另本案係採協議合建方式實施，事業計畫報核日為 108 年 10 月，爰依當期物價指數 107.92 計算，指數增減率達 3.31%，故物價指數調整後標準單價為 110,085 元/坪；另部分一樓挑高設計及興建地下四層，爰依規定加成營建單價，營建費用合計為 815,072,478 元(詳表 15-3)。

- 103 年 4 月物價指數：104.46
- 108 年 10 月物價指數：107.92
- 指數調整率： $[(107.92/104.46) - 1] \times 100\% = 3.31\%$
- 調整後標準單價： $109,200 + 109,200 \times (3.31\% - 2.5\%) = 110,085$ 元/坪

表 15-3 營建費用估算表

構造別	樓層	標準單價(元/坪)	超高加成	加成後單價(元/坪)	樓地板面積(m ²)	營建費用(元)
RC	地上 1 層(超高)	110,085	28%	140,909	960.39	40,936,597
	地上 1~15 層	110,085	—	110,085	14,854.55	494,667,099
	屋突層	110,085	—	110,085	486.03	16,185,145
	地下 1~3 層	110,085	—	110,085	5,515.98	183,686,064
	地下 4 層	110,085	30%	143,111	1,838.66	79,597,573
總計					23,655.61	815,072,478

表 15-4 營造工程費用估算表

工程項目	單位	單項成本(複價)	平均造價(元/m ²)	成本百分比(%)
壹、建築工程				
假設工程	式	41,525,961	1,755	5.09%
基礎工程	式	57,641,972	2,437	7.07%
結構體工程	式	244,502,158	10,336	30.00%
外部裝修工程	式	72,317,393	3,057	8.87%
內部裝修工程	式	69,171,498	2,924	8.49%
門窗工程	式	44,824,132	1,895	5.50%
防水隔熱工程	式	12,985,631	549	1.59%
雜項工程	式	13,445,617	568	1.65%
景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	20,637,940	872	2.53%
設備工程(電梯、廚具)	式	27,769,065	1,174	3.41%
小計(壹)	—	604,821,367	—	74.20%
貳、機電工程				
電器工程	式	40,963,676	1,732	5.03%
弱電設備工程	式	12,970,934	548	1.59%
給排水工程	式	29,473,374	1,246	3.62%
生活廢水工程	式	2,303,395	97	0.28%
消防設備工程	式	10,948,315	463	1.34%
通風工程及空調設備	式	4,209,396	178	0.52%
小計(貳)	—	100,869,090	—	12.38%
合計(壹+貳)	—	705,690,457	—	86.58%
管理費(含保險、利潤)10%	—	70,569,046	—	8.66%
營業稅5%	—	38,812,975	—	4.76%
總計	—	815,072,478	34,456	100.00%

C.空氣污染防制費

依「空氣污染防制法」第 16 條第 1 項規定，從事營建工程者各級主管機關得向營建業主徵收空氣污染防制費，須繳納包括建築工程之空氣污染防制費(第二級)及拆除工程(第三級)共 82,442 元。

- 建築工程：建築面積×費率×工期 = $1,305.57 \times 2.47 \times 25 = 80,619$ 元
- 拆除工程：拆除總樓地板面積×費率 = $1,719.57 \times 1.06 = 1,823$ 元
- 空氣污染防制費合計： $80,619 + 1,823 = 82,442$ 元

D.其他必要費用

(a) 公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條提列公寓大廈公共基金，金額為 2,684,498 元（詳表 15-5）。

表 15-5 公寓大廈公共基金估算表

法定工程造價：326,899,541 元		
費率級距	費率(%)	金額(元)
1000 萬元以下部分	2.0%	200,000
超過 1000 萬元至 1 億元部分	1.5%	1,350,000
超過 1 億元至 10 億元部分	0.5%	1,134,498
總計		2,684,498

(b) 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預計興建戶數為 181 戶，預估外接水、電、瓦斯管線工程費用每戶約 75,000 元，共計 13,575,000 元。

➤ 外接管線工程費用：181(更新後戶數) × 75,000 = 13,575,000 元

(c) 建築執照相關規費

依建築法相關規定，建築執照核發時繳交之規費以法定工程造價之 1‰計算，故本案相關之建築執照規費為 326,900 元。

➤ 建築執照規費：326,899,541 (法定工程造價) × 1‰ = 326,900 元

(2) 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

本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」及「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」申請建築設計獎勵(含開放空間)、綠建築、住宅性能評估之無障礙環境設計及耐震設計等獎勵，分別說明如下：

A.開放空間管理維護基金

依據 104 年 3 月 19 日發布之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」，為落實公共開放空間之管理維護工作，保障公眾使用安全及公益性，供公眾使用之開放空間應設置管理維護基金，本案合計 4,733,550 元，未來將撥入公寓大廈公共基金。

➤ 開放空間管理維護基金：[854.75 m²(4M 人行步道)+91.96 m²(2M 境界

線退縮供人行使用)] × 5,000 元/m² = 4,733,550 元

B.綠建築管理維護費用

本案申請銀級綠建築容積獎勵，管理維護費用為 1,444,539 元，後續撥入公寓大廈公共基金專款專用且載明於公寓大廈規約草約。

➤ 綠建築管理維護費用：28,890,777 元(保證金) × 5% = 1,444,539 元

C.無障礙環境設計管理維護費用

本案申請新建住宅性能評估之無障礙環境第一級容積獎勵，管理維護費用為 963,016 元，後續撥入公寓大廈公共基金專款專用且載明於公寓大廈規約草約。

➤ 無障礙設計管理維護費用：19,260,311 元(保證金) × 5% = 963,016 元

D.建築物耐震設計管理維護費用

本案申請新建住宅性能評估之結構安全第三級，管理維護費用為 481,492 元，後續撥入公寓大廈公共基金專款專用且載明於公寓大廈規約草約。

➤ 耐震設計管理維護費用：9,629,845 元(保證金) × 5% = 481,492 元

2.權利變換費用

主要包括調查費、測量費、拆遷補償費與安置費及地籍整理費，總計約為 26,981,442 元，詳述如下：

(1) 調查費

A.都市更新規劃費用

都市更新規劃費用包含可行性評估及擬訂都市更新事業計畫等工作，參照「規劃費提列基準」提列，標準金額合計為 7,521,720 元。

➤ P2 (計畫擬定→事業計畫)：2,000,000 + [更新單元面積 × X (元/m²) + 權利人人數 × Y (元/人)] = 2,000,000 + [(2,000 m² × 1,000 元/m² + 1,052.15 m² × 800 元/m²) + (20 人 × 60,000 元/人 + 22 人 × 40,000 元/人)] = 6,921,720 元

➤ 其他項目 (另外加計)：更新可行性評估計 600,000 元

➤ P2 + 其他項目：6,921,720 元 + 600,000 元 = 7,521,720 元

B.土地鑑界費

包括更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政費用，以更新前土地 23 筆，每筆初估 4,000 元，約計 92,000 元。

➤ 土地鑑界費：23(更新前土地筆數)×4,000=92,000 元

C.鑽探費用

依「建築技術規則」構造篇第 65 條規定，基地面積每 600 m²鑽乙孔，同一基地之調查點數不得少於 2 孔。本案建築基地面積為 2,986.12 m²，至少需要 5 孔，每孔以 75,000 元提列，故所需費用約為 375,000 元。

➤ 鑽探孔數：建築基地面積/600 m²=2,986.12 m²/600 m²≐5 孔

➤ 鑽探費用：鑽探孔數×單價=5 孔×75,000 =375,000 元

D.鄰房鑑定費

由於建築物工程施工可能對周圍建築物結構造成影響，故擬委請鑑定機構對鄰房進行鑑定，依「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」規定，以建築物開挖深度四倍為鑑定範圍，初估本案影響半徑為 63.60M、影響戶數為 438 戶(詳附錄三)。另依「新北市土木技師公會鑑定收費標準」，以每戶 4,200 元計算並加計 280,000 元，鄰房鑑定費計為 2,119,600 元。

➤ 影響半徑：開挖深度 × 4=15.90 × 4=63.60M

➤ 鄰房鑑定費：4200×438 (戶)+280,000=2,119,600 元

(2) 更新前土地及建物測量費用

本案委託測量技師辦理更新前土地及建物測量，其服務費用暫估為 200,000 元。

(3) 土地改良物拆遷補償費用

本更新單元範圍內之地上物包括合法建築物及其他土地改良物，本案拆遷補償費總計 10,589,747 元(詳「拾肆、拆遷安置計畫」之表 14-1、14-3)。

(4) 合法建築物拆遷安置費

合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)依「新北市都市更新權利變換拆遷安置提列基準」規定，參依周邊租金水準，補償面積以地政機關登記為準，安置期間為施工期間加計 12 個月，共發放 37 個月，金額合計為 777,375 元。(詳「拾肆、拆遷安置計畫」表 14-2)

(5) 地籍整理費

地籍整理費包括更新完成後，土地之分割、合併登記與地政士作業費用等，更新完成後共計有 181 戶，每戶以 20,000 元計算，並加計信託登記與信託塗銷作業，每戶 9,000 元。

➤ 地籍整理費：181 (更新後總戶數)×29,000=5,249,000 元

(6) 審查費用

本案依據 107 年 9 月 12 日修正之「新北市都市更新案件審查收費標準」基本項目提列，申請事業計畫報核之審查費用計 57,000 元。

3.貸款利息

本案依 3 成自有資金及 7 成融資金額計算貸款利息，融資金額利息以中央銀行公布之五大銀行平均基準利率 2.63% 計算，自有資金利率則以郵政儲金 1 年期固定存款利率 1.040% 計算；貸款期間以權利變換計畫核定公告至產權登記完成預計約 37 個月，本案貸款利息費用總計 35,053,428 元。

➤ 施工期間：15(地上總樓層數)+4(地下 1 層)+6(地下 2~4 層)=25 月

➤ 貸款期間：施工期間+12 月=25+12=37 月

➤ 貸款利率：70%×2.63% + 30%×1.040% = 2.1530%

➤ 貸款利息(1)：(拆遷補償費+容積移轉費用)×貸款年利率×貸款期間=(10,589,747+79,370,947)×2.1530% ×37/12=5,971,966 元

➤ 貸款利息(2)：(工程費用-公寓大廈公共基金+權利變換費用-拆遷補償費)×貸款年利率×貸款期間×0.5 = (862,449,383 -2,684,498+26,981,442 -10,589,747) ×2.1530%×37/12×0.5 = 29,081,462 元

➤ 貸款利息合計：5,971,966+ 29,081,462= 35,053,428 元

4.稅捐

未來實際應繳納稅捐包括印花稅及土地所有權人分配房屋之營業稅，其中印花稅依「印花稅法」第 5 條規定，細分為「承攬契據」及「讓售不動產契據」之印花稅，本案稅捐合計約 30,638,808 元。

(1) 承攬契據之印花稅

承攬契據之印花稅以實施更新事業期間，承包各種工程、規劃、調查等契約費用之總金額 1‰計，共 812,975 元。

(建築設計費+營建費用+都市更新規劃費+鑽探費用+鄰房鑑定費+測量費用+地籍整理費)/1.05 = (23,085,468 + 815,072,478 + 7,521,720 + 375,000 + 2,119,600 + 200,000 + 5,249,000) / 1.05 = 812,974,539 元

➤ 承攬契據之印花稅= 812,974,539×1‰ = 812,975 元

(2) 讓售不動產契據之印花稅

更新後實施者分回之不動產，買賣不動產所立向主管機關申請物權登記之契據應繳納印花稅，惟本案實施方式為協議合建，故以共同負擔比率估算實施者獲配之土地公告現值及房屋現值，並以 1‰計算應繳納印花稅，金額約 362,127 元。

➤ 本案共同負擔比率 = 56.28%

➤ 土地公告現值總值 = 264,570,232 元

➤ 房屋評定標準單價 = 10,400 元/m² × 140% = 14,560 元/m²

➤ 總產權登記面積(初估) = 總樓地板面積 × 110% = 26,021.17 m²

➤ 房屋評定標準價格 = 總產權登記面積 × 房屋評定標準價格
= 26,021.17 m² × 14,560 元/m² = 378,868,250 元

➤ 讓售不動產契據之印花稅 = (土地公告現值+房屋評定現值) × 共同負擔比率×1‰ = (264,570,232+378,868,250) × 56.28% × 1‰ = 362,127 元

(3) 土地所有權人分配房屋之營業稅

因都市更新之權利變換視為合建分屋、物物交換，故土地所有權人

分回房屋應繳納營業稅，並營業稅率以 5%核算，共計 29,463,706 元。

➤ 更新後總價值預估 = 2,289,054,000 元

➤ 共同負擔比率 = 56.28%

➤ 土地公告現值總值 = 264,570,232 元

➤ 房屋評定標準價格 = 378,868,250 元

➤ 營業稅：2,289,054,000 × (100% - 56.28%) ×
[378,868,250 / (378,868,250 + 264,570,232)] × 5% = 29,463,706 元

5.管理費用

管理費用包括信託費用、人事行政管理費、銷售管理費與風險管理費用等，金額總計為 253,814,184 元，詳述如下：

(1) 信託費用

為保證所有權人之權益，本案已委託信託銀行辦理土地及資金之信託，另國有土地申請讓售後將一併辦理信託，其費用暫依營建費用加計土地公告現值之 0.8%計算，合計 8,637,142 元。

➤ 信託費用：(土地公告現值 + 營建費用) × 0.8%
= (264,570,232 + 815,072,478) × 0.8% = 8,637,142 元

(2) 人事行政管理費用

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基準」，本案土地面積為 3,052.15 m²，產權級別計 21.5 筆，且公有土地面積比例約 1.41%，故人事行政管理費率以 5%計算，合計 51,724,700 元。

➤ 產權級別：(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人數聯集) ÷ 2
= (1 戶 + 42 人) ÷ 2 = 21.5 筆

➤ 人事行政管理費用：(工程費用 + 權利變換費用 + 貸款利息 + 稅捐 + 容積移轉費用) × 5% = (862,449,383 + 26,981,442 + 35,053,428 + 30,638,808 + 79,370,947) × 5% = 1,034,494,008 × 5% = 51,724,700 元

(3) 銷售管理費用

本案建築物興建完成後，折價抵付共同負擔之土地及建築物需委託代銷公司辦理銷售，因稅制修法及景氣變動，現銷售市場觀望氣息濃

厚，造成銷售期間延長，且目前委託代銷公司銷售市場行情約為總銷金額之 6%，故本案銷售管理費用係依新北市共同負擔提列標準，以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及容積移轉費用等費用總計乘以銷售費率計算，合計 62,069,640 元。

➤ 銷售管理費用：(工程費用 + 權利變換費用 + 貸款利息 + 稅捐 + 容積移轉費用) × 6% = (862,449,383 + 26,981,442 + 35,053,428 + 30,638,808 + 79,370,947) × 6% = 1,034,494,008 × 6% = 62,069,640 元

(4) 風險管理費用

都市更新權利變換折價抵付共同負擔之樓地板面積，應完全銷售才能償付開發成本，但因市場變動及成本變動可能引發銷售金額不足償付情況，此即開發風險。本案風險管理費以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、信託費用、人事行政管理費用及容積移轉費用等費用總額，乘以風險管理費費率 12% 估算，共計 131,382,702 元。

➤ 風險管理費用：(工程費用 + 權利變換費用 + 貸款利息 + 稅捐 + 信託費用 + 人事行政管理費用 + 容積移轉費用) × 12% = (862,449,383 + 26,981,442 + 35,053,428 + 30,638,808 + 8,637,142 + 51,724,700 + 79,370,947) × 12% = 1,094,855,850 × 12% = 131,382,702 元

6. 容積移轉費用

本案為加速公共設施用地取得，擬辦理容積移轉，其相關費用僅先估算購地費用。擬申請區外移入容積約為 2,329.17 m²，購地費用初估約為 79,370,947 元(假設送出基地與接受基地之平均公告土地現值相等)。

- 區外移入容積：2,329.17 m²
- 建築基地 108 年平均公告現值：88,600 元/m²(詳表 10-2)
- 建築基地基準容積率：260%
- 區外容積移轉費用 = 2,329.17 m² ÷ 260% × 88,600 元/m² = 79,370,947 元

二、收入說明

本案開發更新預計興建戶數為 181 戶住宅單元及 170 席汽車停車位(部分平面部分機械)，其更新後銷售單價參酌本基地相鄰近似建築個案，住宅單元銷售單價介於 29 萬元/坪至 35 萬元/坪之間，車位價格多為 140 萬元/席至 200 萬元/席(詳事業計畫「伍、現況分析」之表 5-10)。本案初估未來住宅單元銷售單價為 330,000 元/坪，停車位以 150 萬元/席計，更新後銷售總收入如下表(實際金額以未來實際銷售結果為準)。

表 15-6 更新整體開發預估收益表

項目	數量	單價	複價(元)
住宅	6,163.80 坪	330,000 元/坪	2,034,054,000
汽車停車位	170 席	1,500,000 元/席	255,000,000
更新後銷售總收入合計			2,289,054,000

三、資金籌措計畫

(一) 資金來源

本案共同負擔費用計約 1,288,308,192 元，扣除風險管理費用 131,382,702 元後，本案開發實際投入資金約 1,156,925,490 元。其中總金額 30% (約 347,077,647 元) 之資金來源為實施者自有資金或房地預售，另 70% (約 809,847,843 元) 由實施者洽融資銀行申請建築貸款，並將相關資金交付信託，撥入信託專戶專款專用。

(二) 資金控管

本案融資銀行為臺灣土地銀行股份有限公司，將設立信託專戶，相關資金撥入信託專戶專款專用，由信託單位控管並依合約查核工程進度支付相關廠商。

四、成本收入分析

本案預估開發成本為 1,288,308,192 元，預估收入約 2,289,054,000 元，初步評估其益本比為 1.78，初判本更新事業具財務可行性，可達都市更新追求政府、實施者及民眾互利之目的。

表 15-7 現金流量表

	第1-3月	第4-6月	第7-9月	第10-12月	第13-15月	第16-18月	第19-21月	第22-24月	第25-27月	第27-31月	第32-34月	第35-37月	
	準備期		施工期								交屋期		
現金流入													
自有資金(3成)	104,123,294	86,769,412	17,353,882	17,353,882	17,353,882	17,353,882	17,353,882	17,353,882	17,353,882	34,707,767	-	-	347,077,647
貸款(建築融資, 7成)	-	-	97,181,741	97,181,741	97,181,741	97,181,741	97,181,741	97,181,741	97,181,741	129,575,656	-	-	809,847,843
抵價抵付共同負擔房地價值			-	-	-	-	-	-	-	-	515,323,277	772,984,915	1,288,308,192
收入小計	104,123,294	86,769,412	114,535,623	114,535,623	114,535,623	114,535,623	114,535,623	114,535,623	114,535,623	164,283,423	515,323,277	772,984,915	2,445,233,682
現金流出													
建築設計費用	6,925,640	6,925,640	-	-	-	-	-	-	-	-	9,234,188	-	23,085,468
營建費用	-	-	97,808,697	97,808,697	97,808,697	97,808,697	97,808,697	97,808,697	97,808,697	130,411,599	-	-	815,072,478
空氣污染防治費	-	1,823	80,619	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,442
公寓大廈公共基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,684,498	-	2,684,498
外接水、電、瓦斯管線工程費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,575,000	-	-	13,575,000
建築執照相關規費	-	326,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	326,900
開放空間管理維護基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,622,597	-	7,622,597
都市更新規劃費用	6,769,548	-	-	-	-	-	-	-	-	-	752,172	-	7,521,720
不動產估價費用(含技師簽證費)	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
土地鑑界費	92,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92,000
鑽探費用	375,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	375,000
鄰房鑑定費	-	2,119,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,119,600
更新前土地及建物測量費用	200,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200,000
土地改良物拆遷補償費	10,589,747	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,589,747
合法建築物拆遷安置費	63,030	63,030	63,030	63,030	63,030	63,030	63,030	63,030	63,030	84,041	63,030	63,034	777,375
地籍整理費用	300,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,949,000	-	5,249,000
審查費用	57,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57,000
容積移轉費用	79,370,947	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79,370,947
信託費用	8,637,142	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,637,142
人事行政管理費用	4,193,895	4,193,895	4,193,895	4,193,895	4,193,895	4,193,895	4,193,895	4,193,895	4,193,895	5,591,859	4,193,895	4,193,891	51,724,700
銷售管理費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,827,856	37,241,784	62,069,640
合計	117,573,949	13,630,888	102,146,241	102,065,622	102,065,622	102,065,622	102,065,622	102,065,622	102,065,622	149,662,499	54,327,236	41,498,709	1,091,233,254
稅前息前淨現金流量	- 13,450,655	73,138,524	12,389,382	12,470,001	12,470,001	12,470,001	12,470,001	12,470,001	12,470,001	14,620,924	460,996,041	731,486,206	1,354,000,428
稅前息前淨現金累計	- 13,450,655	59,687,869	72,077,251	84,547,252	97,017,253	109,487,254	121,957,255	134,427,256	146,897,257	136,578,179	597,574,220	1,329,060,426	
專案融資部分													
現金流出													
融資利息費用	-	342,305	848,918	1,907,782	2,510,239	3,112,697	3,715,154	4,317,611	4,920,069	5,931,264	7,447,390	-	35,053,428
融資本金返還	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	323,939,137	485,908,706	809,847,843
自有資金回收	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	347,077,647	347,077,647
稅捐	812,975	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,825,833	-	30,638,808
合計	812,975	342,305	848,918	1,907,782	2,510,239	3,112,697	3,715,154	4,317,611	4,920,069	5,931,264	361,212,360	832,986,353	1,222,617,726
稅後息後現金流量	- 14,263,630	72,796,219	11,540,464	10,562,219	9,959,762	9,357,304	8,754,847	8,152,390	7,549,932	8,689,660	99,783,681	-101,500,147	131,382,702
稅後息後現金累積	- 14,263,630	58,532,589	70,073,054	80,635,273	90,595,035	99,952,339	108,707,187	116,859,576	124,409,509	133,099,169	232,882,849	131,382,702	

拾陸、效益評估

本案期待透過都市更新事業之實施，以達促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益之效益。

一、更新前後效益評估比較

本案分別針對土地利用、建築使用、開放空間與視覺景觀方面，就更新前後效益作相關比較（詳表 16-1）。

表 16-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地利用	1.範圍內多為 1、2 層樓之老舊建物，土地利用率低。 2.現況均已廢置無人使用，土地利用情形不佳。	更新後建物規劃為地上 15 層地下 4 層之 RC 造電梯住宅大樓，並留設開放空間，以整體開發方式增進土地價值，期能發揮都市應有之機能。
消防救災	1.現況多屬 30 年以上老舊窳陋建物，且增建情形嚴重，其防火間隔及防火性能不佳，恐有消防安全之疑慮。 2.現況建物無設置專屬停車空間，範圍內及其周邊巷弄臨停情形嚴重，已阻礙消防救災車輛進出。	1.透過整體規劃，並依據現行法令規定，設計具防火、抗震能力之建築物。 2.設置 170 席汽車停車空間及 181 席機車停車空間，以解決汽車停車問題。
建築使用	現況建物老舊，無電梯設備及停車空間，且耐震強度多不符現行法令規範標準。	以防災、抗震之高品質社區大樓為目標，提供充足的公共設施與開放空間，提升居住品質。
開放空間	1.範圍內大觀路三段 62 巷瓶頸處通行寬度僅 1.5M，恐有消防救災疑慮。 2.單元現況為低矮老舊建物且多為閒置之土地，缺乏有效、適度的開放空間及人行空間，影響居民生活品質。	1.更新後廢止大觀路三段 62 巷，並結合鄰近地區規劃防災及避難計畫。 2.沿計畫道路退縮設置人行步道 946.71 m ² ，無償供公眾通行；於基地西側留設街角廣場，配合景觀設計舒適人行空間。
視覺景觀	現有建築物多為老舊建築且多閒置荒廢之情形，且多屬金屬構造，視覺景觀衝擊強烈。	留設大量開放空間，並於建築物棟間種植植物，為本區注入綠的意象，改善市容觀瞻。

二、實施後實質效益評估

（一）整體環境之效益

1.復甦都市計畫原有機能

更新單元位於早期開發區，都市計畫發布實施後街廓範圍與現況不符，透過都市更新整體開發，整合周邊土地及道路系統，促使都市土地發揮應有之機能。

2.提升居住環境品質及形塑多樣視覺景觀

藉由整體規劃及留設開放空間、人行空間等設計，呼應周邊都市紋理，形塑優質之都市環境及視覺景觀。

3.提升都市環境公共安全

改善原有老舊的居住空間及閒置荒廢之土地，留設大規模開放空間，並協助開闢南側計畫道路，改善地區交通及消防救災可及性，建構防火、耐震之完善建築防災計畫，消弭基地周邊消防及治安死角，建構安全的都市生活環境。

（二）土地所有權人之實質效益

1.提供安全與優質居住空間

經由建物更新重建，提供防災、抗震之建築物，提高消防與生活安全，改善居住品質。

2.提高房地產價值

充分發揮都市計畫所賦予之機能及區位特性，並促進都市土地有效率地再開發利用，以增加房地產價值。

3.享有相關稅賦減免

依「都市更新條例」第 67 條規定，辦理都市更新享有地價稅與房屋稅等減免，說明如下：

- (1)地價稅：更新期間土地無法使用者，免徵；更新期間土地仍可使用者減半徵收；更新後減半徵收兩年。
- (2)房屋稅：更新後減半徵收兩年，更新前合法建築物所有權人於更新後減半徵收期間未移轉者，得延長 10 年或喪失所有權為止。
- (3)土地增值稅：原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時減徵 40%。
- (4)契稅：原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時減徵 40%。

(三) 公部門之實質效益

1.提升都市競爭力

浮洲橋為進入板橋地區之重要入口，本案透過都市更新之執行改善當地景觀、美化市容觀瞻並加速都市建設之效益，提升新北核心地區之入口意象，提升都市發展之競爭力。

2.增加政府稅收

實施都市更新改善當地居住生活環境、市容景觀及提供公共設施，不僅增加基地整體之建築物價值，同時帶動周邊地區房地產市場，間接提高地方政府稅捐收入。

3.創造就業機會，帶動經濟發展

透過都市更新之執行，建築工程可以創造短期性就業機會，長期而言，新建大樓不僅引入居住人口，創造基礎性服務機能之需求，同時活絡商業活動機能，繁榮地方經濟。

拾柒、實施進度

本計畫將於都市更新事業計畫核定後進行申請建照、地上物騰空拆除、工程施工等事項，預估實施進度詳見表 17-1 所示。

表 17-1 都市更新事業實施進度表

時間 (民國/月份)	110										111	112					113						
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1~12	1~9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7		
事業計畫核定公告	■	■																					
申請拆除及建造執照	■	■	■	■	■																		
改良物殘餘價值補償	■	■																					
申請更新期間稅捐減免							■	■															
地上物騰空拆除					■	■																	
工程施工							■	■	■	■	■	■											
申請使用執照													■	■	■								
送水送電																■	■						
申請測量																■							
產權登記																		■	■				
申請更新後稅捐減免																			■	■	■		
更新成果備查																■	■	■	■	■	■		

註：本預估進度仍視實際執行進度為準。

拾捌、相關單位配合辦理事項

本案除依法應由相關單位配合辦理事項外，尚無相關單位需配合辦理事項。

拾玖、其他應加表明事項

一、管理維護計畫

有關本案住戶管理規約內容請詳參附錄三，其中依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間，如人行步道及開放空間等應提供為公共使用，不得為約定專用；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更使用。前述經主管機關同意變更者，不受此限。

二、專屬網站及設置諮詢服務處

為利本案相關權利人能充分了解計畫內容，並掌握執行進度，已於祥泓建設股份有限公司網頁建立本案專屬網站及設置諮詢服務處，其資訊如下：

- 網址：<http://cml-sh.h35.tw/>
- 諮詢服務處：新北市林口區公園路 180 號 4 樓之 2
- 聯絡電話：(02)2609-3055

三、國有土地處理方式

更新單元範圍內板橋區大同段 280-3、347-1 及 348-2 地號等 3 筆土地為中華民國所有，管理機關為新北市政府養護工程處，土地面積合計 42.96 m²，占更新單元土地總面積之比例為 1.44%。

本案採協議合建方式實施，依「都市更新條例」第 46 條第 3 項第 4 款規定及「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 5 點規定，得於都市更新事業計畫核定後讓售予實施者；另依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點第 1 項規定，得讓售予實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，仍應

參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。爰此，本案將於事業計畫核定後洽財政部國有財產署辦理讓售事宜。

四、維護管理及保固計畫

為確實保證交屋後維修服務，實施者將配合管理機關驗收等相關事宜，且自房屋交付管理機關使用之日起建築物裝修或其他保固 2 年，樑柱結構體 20 年，並於交屋同時提供保固書。承諾延長機電設備保固 2 年，並提供大樓維護光碟。

五、實施風險控管方案

本案為期順利執行完成本案都市更新事業相關事宜，將委託臺灣土地銀行股份有限公司辦理信託事宜，信託內容包含不動產開發信託及續建機制(詳附錄五)，分別說明如下：

(一)不動產開發信託

為達成順利興建並完工交屋之目的，委託臺灣土地銀行股份有限公司辦理下列事項：

- 1.產權管理、處分。
- 2.辦理不動產物權相關之登記移轉事宜。
- 3.與本信託案有關之各項稅費繳納。
- 4.辦理以本專案土地為接受基地，接受移入建築容積。

信託財產包括更新範圍內所有權人持有土地與合法建物，另興建資金均由實施者負擔並設立信託專戶控管興建資金；未來由臺灣土地銀行股份有限公司辦理信託財產管理、處分、移轉等信託管理事務，並依分屋協議書指示辦理登記。

(二)未完工程之協助處理(續建機制)

- 1.本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經丙方催告乙方於三十日內復工興建，逾期仍未復

- 工興建時，丙方得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，乙方如未能提出具體解決方案時，不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。
- 2.為配合丙方依前項約定協助辦理本更新案工程續建需要，甲、乙方同意丙方得以信託財產向金融機構融資，以取得興建資金，惟期間所產生之工程款及相關費用，仍均由乙方負擔，不足部分，丙方得逕行處分信託財產優先抵償之。
 - 3.為辦理本更新案工程續建需要，丙方得協助甲、乙方另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，丙方應先辦理結算並清償前項融資本息、信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用及所有甲、乙方應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。
 - 4.本條未完工程之處理方式非為丙方之義務，亦不應被解釋為完工承諾之保證，倘續建確有困難，丙方得準用第十三條第一項第一款終止本契約。

附錄一、實施者證明文件

共 3 頁第 1 頁

(公司印章) (代表公司負責人印章)

股份有限公司設立登記表

公司預查編號 1 0 7 0 6 3 1 1 7
 ※公司統一編號 50852497
 公司聯絡電話 (02) 2 6 7 5 9 1 7 2
 備外投資事業 是 否 公開發行 是 否
 陸 資 是 否 預定開業日期 _____
 閉鎖性股份有限公司股東人數 _____ 人

印章請用油性印泥蓋章, 並勿超出框格。

一、公司名稱	祥泓建設股份有限公司		
二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(244) 新北市林口區仁愛里公園路180號4樓之2		
三、代表公司負責人	余堂啓	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	5,000,000 元		
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	5,000,000 元		
七、股份總數	500,000 股	八、已發行股份總數	1. 普通股 500,000 股 2. 特別股 0 股
九、董事人數任期	3 人自 107 年 09 月 19 日至 110 年 09 月 18 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 107 年 09 月 19 日至 110 年 09 月 18 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		
十一、公司章程訂定日期	107 年 09 月 19 日		

※核准登記日期文號 1078062476 ※ 備註

公務記載蓋章欄

107.9.25
公司登記表
專用章(4)

(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)各欄如公司統一編號、核准登記日期文號、備註等, 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, 非以現金出資者應填列章程載明之核給股款與抵充金額(信用、勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

商 1301-1 網 1040902 公告

共 3 頁第 2 頁

祥泓建設 股份有限公司設立登記表

註:1.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。
 2.有、無續頁, 請於頁尾勾選一項, 並請勿刪除。

十二、股本明細	1. 現金	5,000,000 元
資產增加	2. 財產	0 股 0 元
	3. 技術	0 股 0 元
	4. 合併新設	0 元
併購、	5. 分割新設	0 元
	6. 股份轉換	0 元
其他	7. 信用	0 股 0 元
	8. 勞務	0 股 0 元

十三、被併購公司資料明細

併購種類	併購基準日	統一編號	被併購公司名稱

所營業務

編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
1	H701010	住宅及大樓開發租售業。
2	E801010	室內裝潢業。
3	ZZ99999	除許可業務外, 得經營法令非禁止或限制之業務。

有續頁請打 V
 無續頁請打

公務記載蓋章欄

1078062476

107.9.25
公司登記表
專用章(4)

商 1301-2 網

共 3 頁第 3 頁

祥泓建設 股份有限公司設立登記表

註:1.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。
 2.有、無續頁, 請於頁尾勾選一項, 並請勿刪除。

董 事、監 察 人 名 單

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)
1	董事長	余堂啓	A 1 2 0 6 9 1 6 0 6	10,000
(114) 臺北市內湖區內湖路一段629巷101弄18號六樓之1				
2	董事	甘泓昇	F 1 2 3 8 2 1 5 1 2	25,000
(220) 新北市板橋區金門街283號九樓				
3	董事	林瑩珊	F 2 2 6 1 2 8 8 9 4	465,000
(238) 新北市樹林區日新街35號三樓				
4	監察人	林坤祥	F 1 2 6 2 0 0 6 7 7	0
(244) 新北市林口區文化三路一段225巷30號六樓				

所 代 表 法 人

編號	董 監 事 編 號	所 代 表 法 人 名 稱	法 人 統 一 編 號
1	002 ~ 002	高昇開發投資有限公司	6 9 2 8 5 7 3 3
(244) 新北市林口區興林二街17號			
2	003 ~ 003	祥欣投資有限公司	5 0 8 4 9 9 0 1
(238) 新北市林口區南勢五街20號6樓			

有續頁請打
 無續頁請打 V

公務記載蓋章欄

1078062476

107.9.25
公司登記表
專用章(4)

商 1301-2 網

附錄二、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表及新北市都市更新單元劃定檢討表

■ 實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者：祥泓建設股份有限公司
案名：新北市板橋區大同段 342 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案
階段：事業計畫階段-公開展覽

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
1	本案是否需辦理都市設計審議	○					1. 依「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定都市更新單元申請容積達基準容積之一點八倍以上之建築基地應先經都設會審議通過後方得申請建造執照。 2. 依「變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」第 18 條規定,都市更新單元應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。	勾選為「是」者,應於都市更新案件公開展覽期間檢送都市設計審議報告書,並於核定前取得同意備查函。
2	本案是否需辦理交通影響評估審查		○	<input type="checkbox"/> 檢討本案屬第二類,停車數量共 206 位			依「建築物交通影響評估準則」第 2 條及「新北市政府建築物交通影響評估送審門檻規定」,本案建築物用途類別,其停車位數或樓地板面積達下列規定,應提交交通影響評估: 3. 第一類(辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過 150 個,或樓地板面積超過 24,000 平方公尺。 4. 第二類(住宅、集合住宅等居住用途建築物)其設置小型車停車位數超過 360 個,或樓地板面積超過 48,000 平方公尺。 5. 第三類(旅館等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過 180 個,或樓地板面積超過 48,000 平方公尺。 6. 第四類(工廠等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過 200 個,或樓地板面積超過 60,000 平方公尺。 「停車位數」=基地實設之小汽車停車位數+(機車停車位總數/5)+(大型車停車總位*2)	勾選為「是」者,應檢送交通影響評估報告書,並於核定前取得同意備查函。
3	本案是否為山坡地,另是否需辦理水土保持計畫核定或加強山坡地雜項執照審查		○	<input type="checkbox"/> 自行函詢農業局等相關單位或檢附相關證明文件			依「新北市政府山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」第 2 點規定山坡地劃定範圍: 1. 標高在 100 公尺以上。	勾選為「是」者,應於核定前取得同意備查函。

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
							2. 標高未滿 100 公尺，而其平均坡度在 5% 以上。 依「水土保持法」第 12 條規定水土保持義務人於山坡地或森林區內從事開發建築用地，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定。 依「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」規定於都市計畫地區未經區段徵收或市地重劃，且建築基地面積在 3000 平方公尺以上之山坡地，涉及整地者，或其他山坡地之建築基地經地方主管建築機關認為整地行為有安全顧慮者，雜項執照申請案應由本府召集專家學者、相關主管機關及事業機構等共同組成審查小組，就規定項目予以審查。	
4	本案是否需辦理環境影響評估		○	<input type="checkbox"/> 檢討本案大樓高度 49.70 公尺			依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條高樓建築，其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估。	勾選為「是」者，應檢送環境影響評估報告書，並於核定前取得審核同意函。
5	本案是否需辦理容積移轉審查	○					依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「新北市政府都市計畫容積許可審查要點」依相關都市計畫土地使用管制要點申請容積移轉。	勾選為「是」者，更新單元建築基地(接受基地)應於核定前確定評定申請移入容積量體。
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		○	<input type="checkbox"/> 檢討本案屬第一種住宅區			本市各都市計畫甲、乙種工業區設置工業發展有關設施、公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施之土地使用，其各工業區內各設施之設置、土地使用之審查，應依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」之規定，除法規另有規定(如編定工業區)外，則依相關規定辦理。	
7	本案是否涉及都市更新條例第 35 條之規定		○				都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第 35 條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第 35 條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。	勾選為「是」者，應於事業計畫書內載明，且應配合辦理變更都市計畫。
8	本案是否需辦理廢溝、廢水、廢溜或水路改道		○				土地登記謄本登記溝、水、溜地目，依「新北市政府水利局廢溝、廢水、廢溜暨水路改道申請標準作業程序」辦理廢除。	
9	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及依文化資產保存法應予保存之有形文化資產(如古蹟、歷史建築、聚落建築群、考古遺址及自然地景		○	<input type="checkbox"/> 自行函詢文化局等相關單位或檢附相關證明文件			依「文化資產保存法」第 3 條所稱文化資產，指具有歷史、藝術、科學等文化價值，並經指定或登錄之下列有形文化資產；及第 15 條規定公有建築物及附屬設施群自建築物興建完竣逾 50 年者，或公有土地上所定著之建築物及附屬設施群自建築物興建完竣逾 50 年者，所有或管理機關(構)於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。	勾選為「是」者，應於事業計畫書內載明，且應配合辦理變更都市計畫。

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
	等)							
	本案更新單元範圍內是否涉及公有建造物及附屬設施群自建建造物興建完竣逾 50 年，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建建造物興建完竣逾 50 年		○				依「文化資產保存法」第 34 條規定營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開審議會審議通過後，始得為之。	
10	本案是否涉及捷運穿越範圍		○	<input type="checkbox"/> 自行函詢捷運局等相關單位或檢附相關證明文件			依「大眾捷運法」第 45 條規定為興建或維護大眾捷運系統設施及行車安全，主管機關於規劃路線經行政院核定後，應會同當地直轄市或縣(市)主管機關，於大眾捷運系統兩側勘定範圍，公告禁建或限建範圍，不受相關土地使用管制法令規定之限制；另檢討是否涉及「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」之禁建限建範圍及其管制。	
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地	○					國有土地依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 3 點規定，都市更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達 500 平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積 1/2 以上者，執行機關或公用土地管理機關得研提主導辦理都市更新之意見，依程序報核後，依都更條例規定主導辦理都市更新；本市市有土地依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第 4 條規定，市有土地面積合計占該都市更新單元土地總面積達 1/2 以上者，得由財政局或本府城鄉發展局專案報本府核定，由本府主導辦理都市更新；或依其餘公有土地相關規定檢討。	
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 60 公分以上之樹木		○	<input type="checkbox"/> 自行函詢農業局等相關單位或檢附相關證明文件			依「新北市樹木保護自治條例」新北市政府受理建築執照申請，經審查發現建築基地內有珍貴樹木時，應要求申請人提出保護計畫或遷移計畫，並經本局審查通過；必要時，本局得要求申請人變更設計。	
13	本案是否位於市府公告劃定之更新地區或都市計畫劃定之都市更新地區(含再發展區、應以都市更新方式整體開發者等)		○				檢討案件是否為依「都市更新條例」第 5 條劃定更新地區、第 6 條優先劃定更新地區、第 7 條迅行劃定更新地區；或依都市計畫劃定之都市更新地區。	勾選為「是」者，應於事業計畫書載明本案所屬之更新地區。
	本案是否位於市府公告之都市更新計畫範圍或都市計畫劃定之都市更新地區(含再發展區、應以都市更新方式整體開發者等)		○				檢討案件是否為依「都市更新條例」第 5 條劃定更新地區、第 6 條優先劃定更新地區、第 7 條迅行劃定更新地區；或依都市計畫劃定之都市更新地區。	勾選為「是」者，應就該都市更新計畫中實施再發展計畫及指導原則等相關內容逐條檢核，並製作檢核表納入事業計畫書。

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
14	本案更新單元範圍內土地是否已依都市計畫法新北市施行細則第 47 條第 2 項申請舊市區小建築基地合併整體開發獎勵		○				依「都市計畫法新北市施行細則」第 47 條第 5 項執行原則(簡易都更)第 4 點規定，基地涉及市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者，不適用該執行原則。	勾選為「是」者，市府得依前開規定駁回簡易都更獎勵申請案或撤銷簡易都更獎勵之核准。
15	是否涉都市計畫個案變更回饋計畫或相關協議事項		○	<input type="checkbox"/> 自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件			依「都市計畫法」第 27 條規定，都市計畫經發布實施後，遇有相關情事，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更。	勾選為「是」者，應於事業計畫書載明該都市計畫個案變更回饋計畫或相關協議事項。
16	是否涉及公共設施多目標使用或開闢		○	<input type="checkbox"/> 自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件			涉及多目標使用應依「都市計畫法」第 30 條規定，公共設施用地得作多目標使用。另申請範圍、公共設施用地類別、使用項目及准許條件等需符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 點規定。 涉及計畫道路開闢應依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」辦理。	勾選為「是」者，應於事業計畫書載明該公共設施多目標使用內容或開闢內容。
<p>實施者：祥泓建設股份有限公司 簽章</p> <p style="text-align: right;">中華民國 108 年 10 月 1 日 (日期未填時，視為事業計畫報核時)</p>								
附註	<p>1.本自行檢核應於事業計畫申請報核時一併檢附，未檢附者，視為文件不符。</p> <p>2.本案涉及本表所列各審查事項，由實施者自行檢核並填具，未填列或漏填項目，致將來審查時無法併同辦理使審查時間增加或相關權利受損，由實施者自行負責。</p> <p>3.涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。</p>							

■ 新北市都市更新單元劃定檢討表

壹、基本資料			
申請日期	108 年 10 月 1 日	申請人	祥泓建設股份有限公司 (請簽章)
更新單元面積	3,052.15(m ²)		
行政區及地號	新北市板橋區大同段 342 地號等 23 筆土地		

■重建 全部以整建或維護方式處理(請填「貳一、八」、「拾」) 災損危險建築(請填「貳一、九」、「陸」)

貳、劃定基準 (應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
一、更新單元不得位於非都市發展用地。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第4點
更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者，不在此限： (一)符合本條例施行細則第21條所定情形。 (二)僅涉及細部計畫之擬定、變更者。	<input checked="" type="checkbox"/> 未涉及都市計畫變更 <input type="checkbox"/> 涉及都市計畫變更且符合第款	<input type="checkbox"/> 符合	
二、劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者，不在此限。 ※應檢附建築師簽證文件及毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 未符合，需提委員會同意	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第5點
三、經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入前項更新單元面積。	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【參、公共設施用地不計入面積檢討】) <input checked="" type="checkbox"/> 無此情形	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第6點
四、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上，並符合下列規定之一者： ※相鄰2個以上街廓之更新單元應符合劃定基準第7點規定	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 (詳【肆、臨路條件檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第7點
(一)為完整之計畫街廓。 (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1500平方公尺以上。 (三)臨接2條以上計畫道路，且面積達1000平方公尺以上。 (四)毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，且有下列情形之一者： 1、面積1000平方公尺以上，且一次完成更新者。 2、面積500平方公尺以上未達1000平方公尺，且有下列情形之一者：	<input checked="" type="checkbox"/> 符合第2款 (第5款詳【伍、規模適用檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合第__款第__目()	

(1)經政府代管。 (2)依土地法第73條之1規定由地政機關列冊管理。 (3)祭祀公業土地。 (4)以日據時期會社或組合名義登記。 (5)以神明會名義登記。 (6)土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 (7)夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之1/2。 (五)面積500平方公尺以上，且有下列情形之一，並經本市都市更新審議委員會同意者： 1、更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2。 2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。			
五、更新單元內重建區段建築物投影比率應符合下列規定： (一)更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於1/4。 (二)更新單元位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於1/2。 (三)非屬前2款之更新單元，其建築物投影比率不低於1/3。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合第3款 (詳【柒、建築物投影比率檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合第__款	劃定基準第7點
(類型一)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國110年9月9日前申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會，免檢討前項規定。 (類型二)都市更新計畫另有規定者，免檢討前項規定。 (類型三)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國110年9月9日起申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會已依前項規定檢討。	<input type="checkbox"/> 符合類型__	<input type="checkbox"/> 符合類型__	
六、坐落相鄰2個以上街廓之更新單元，應一次完成更新，且不影响各街廓內相鄰土地之開發。	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第8點
前項更新單元應符合下列規定： (一)其中一街廓之建築基地應符合第6點第1項第1款至第3款規定之一。 (二)整體更新單元應符合第7點規定。	<input type="checkbox"/> 符合第__款	<input type="checkbox"/> 符合第__款	
七、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡30年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至20年以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 (詳【伍、建築物屋齡檢討】) <input type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第9點
前項更新單元應符合第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合下列情形： (類型一)符合附表一所有指標2項以上。 (類型二)位於下列區域之一者，符合附表一所有指標1項： (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合類型2第2款 (詳【玖、重建區段建築物及地區環境狀況檢核】)	<input type="checkbox"/> 符合第__款	

(二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。			
八、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理，得不受第5點至第9點規定之限制，但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標1項以上。	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【拾、全部以整建或維護方式處理之建築物及地區環境狀況檢核】) <input checked="" type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第10點
九、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第5點至第9點規定之限制： (一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。 (二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。	<input type="checkbox"/> 符合第__款 (詳【陸、危險建築物情形檢核】) <input checked="" type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合第__款	劃定基準第11點
前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【陸、危險建築物情形檢核】) <input checked="" type="checkbox"/> 無此情形	<input type="checkbox"/> 符合	

肆、本基準第6點第1項之更新單元臨路條件檢討				
更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上。				
項次	道路名稱 (計畫道路或已指定建築線之現有巷道)	臨路長度 (m)	臨路寬度達8公尺	
			是	否
1	中正路(46.8M 計畫道路)	72.5	是	-
2	篤行路一段(20M 計畫道路)	32	是	-
臨路長度合計(m) ≥ 20m		104.5	是	-
注意事項	1、「與基地退縮留設深度合計達8公尺」係指更新單元臨接道路至少應有1條道路寬度應達8公尺；若更新單元僅臨接1條道路，且該道路寬度未達8公尺時，應於基地內自行退縮並與該道路寬度合計達8公尺。 2、「臨路總長度應達20公尺」係指更新單元臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道長度累計加總達20公尺。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元，其中一街廓之建築基地應符合本項規定。			

柒、更新單元內重建區段建築物投影比率檢討						
(符合本基準第8點第2項、第10點及第11點規定者免檢核本項內容)						
本基準第8點之更新單元內重建區段建築物投影比率檢討：						
棟別	重建區段建物門牌	屋齡	合法建築物		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(m ²)	得計入檢討之建築物投影面積(m ²)
			投影面積(m ²)	坐落之基地面積(m ²)		
1	大觀路三段50巷47號	5	138.91	239.01	-	239.01
B1	大觀路三段54號(部分)	42	-	-	65.86	65.86
B2	大觀路三段56號	65	-	-	123.47	123.47
B3	大觀路三段64號(部分)(1R)	56	-	-	25.55	25.55
	大觀路三段64號(部分)(1M)	56	-	-	24.21	24.21
B4	大觀路三段66號(部分)(1R)	44	-	-	0.58	0.58
	大觀路三段66號(部分)(1M)	44	-	-	8.51	8.51
B5	大觀路三段72號(部分)(1M)	51	-	-	121.85	121.85
B6	大觀路三段62巷1號(部分)	43	-	-	113.29	113.29
B7	大觀路三段62巷2號(1R)	65	-	-	94.44	94.44
	大觀路三段62巷2號(1M)	65	-	-	163.07	163.07
B8	大觀路三段62巷7號(1M)	13	-	-	178.89	178.89
建築物總投影面積(A)						1,158.73
重建區段面積(m ²) (C)					3,052.15	
重建區段已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積(m ²) (D)					0.00	
應核算之重建區段面積(m ²) (B=C-D)					3,052.15	
計算結果(A/B ≥ X) 請詳列計算式					A/B = 1,158.73/3,052.15 = 0.38 ≥ 1/3	
1、更新單元為完整街廓，X=1/4。						
2、更新單元位於法定山坡地，X=1/2。						
3、非屬前2款之更新單元，X=1/3。						
注意事項	1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。 2、更新單元面積得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其整體更新單元應符合本項規定。					
★檢附文件及認定方式：						
認定方式				相關證明文件		
(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。				<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本 <input checked="" type="checkbox"/> 或建物登記簿謄本		
(二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(使用年期)及其面積：				<input checked="" type="checkbox"/> 現況測量成果圖 <input checked="" type="checkbox"/> 其他相關證明文件		
1、戶口遷入證明。						
2、稅籍證明。						
3、自來水接水或電力接電證明。						
4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。						
5、門牌編定證明。						
6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。						
(三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。						

捌、更新單元內建築物屋齡檢討 (坐落於經劃定更新地區、符合本基準第 10 點及第 11 點免檢核本項內容)						
本基準第9點之更新單元內建築物屋齡檢討：						
棟別	建物門牌	屋齡	合法建築物之投影面積或其坐落之基地面積(m ²)		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(m ²)	
			符合屋齡規定(A ₁)	未符合屋齡規定(B ₁)	符合屋齡規定(A ₂)	未符合屋齡規定(B ₂)
1	大觀路三段50巷47號	5	-	239.01	-	22.56
B1	大觀路三段54號(部分)(1B)	42	-	-	65.86	-
B2	大觀路三段56號(1B)	65	-	-	123.47	-
B3	大觀路三段64號(部分)(1B)	56	-	-	25.55	-
	大觀路三段64號(部分)(1M)	56	-	-	24.21	-
B4	大觀路三段66號(部分)(1B)	44	-	-	0.58	-
	大觀路三段66號(部分)(1M)	44	-	-	8.51	-
B5	大觀路三段72號(部分)(1M)	51	-	-	121.85	-
B6	大觀路三段62巷1號(部分)(1B)	43	-	-	113.29	-
B7	大觀路三段62巷2號(1B)	65	-	-	94.44	-
	大觀路三段62巷2號(1M)	65	-	-	163.07	-
B8	大觀路三段62巷7號(1M)	13	-	-	-	178.89
小計(m ²)			∑A ₁ =0	∑B ₁ =239.01	∑A ₂ =740.83	∑B ₂ =201.45
建築物總投影面積(m ²) (C=∑A ₁ +∑A ₂ +∑B ₁ +∑B ₂) ※與【柒、更新單元內建築物投影比率檢討】之建築物總投影面積一致					1,181.29 (m ²)	
計算結果((∑A ₁ +∑A ₂)/C ≥ 1/2) 請詳列計算式 屋齡30年以上(高潛勢土壤液化地區為20年以上) 建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。			(∑A ₁ +∑A ₂)/C = (0+740.83)/1,181.29 = 0.63 ≥ 1/2			
注意事項	1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。 2、上述各棟別屋齡應詳實填寫，「屋齡規定」係指屋齡30年以上或位於高潛勢土壤液化地區為20年以上。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其 整體更新單元應符合本項規定。					
★檢附文件及認定方式：						
認定方式			相關證明文件			
(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。 (二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(使用年期)及其面積： 1、戶口遷入證明。 2、稅籍證明。 3、自來水接水或電力接電證明。 4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。 5、門牌編定證明。 6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。 (三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。			■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 ■現況測量成果圖 ■其他相關證明文件			

玖、更新單元內重建區段建築物及地區環境狀況檢核 (坐落於經劃定更新地區免檢核本項內容)			
類型	說明	請自行勾選	
1	更新單元應符合本基準第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標2項以上。【詳表(2)】	<input type="checkbox"/>	
2	更新單元位於下列區域之一者，應符合附表一所列指標1項：【詳表(2)】 (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。 (二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 第 2 款	
注意事項	1、更新單元屬本基準第9點第2項情形者，應檢附都市計畫圖或地形圖等圖說，並標示距離及臨路長度等資訊。 2、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其 整體更新單元應符合本項規定。		
附表一(下列情形請自行檢討勾選)			
建築物及地區環境評估指標		自行檢核	審查結果
一、更新單元內無電梯設備之4層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達1/2以上。		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
二、更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
三、更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達基準容積。		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
四、更新單元符合下列規定之一者： (一)更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 4 公尺。 (二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第 1 款	<input type="checkbox"/> 符合 第 ___ 款
五、協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等用地，其開闢規模比率符合以下規定之一者： (一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達 200 平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達 4 公尺；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達 6 公尺以上。 (二)計畫道路以外者：面積達 200 平方公尺以上或該公共設施用地之 50% 以上。		<input type="checkbox"/> 符合 第 ___ 款	<input type="checkbox"/> 符合 第 ___ 款

六、更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達 1/2 以上： (一)經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。 (二)經房屋健檢建築物耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除、結構修復。 (三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
七、更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之幢數比率達2/3以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
八、更新單元位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢地區。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合

申請人及建築師、專業技師或機構 (第 4 款檢附簽證無誤)	審查結果(本欄由承辦人員填列)： <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 (說明：)
----------------------------------	---

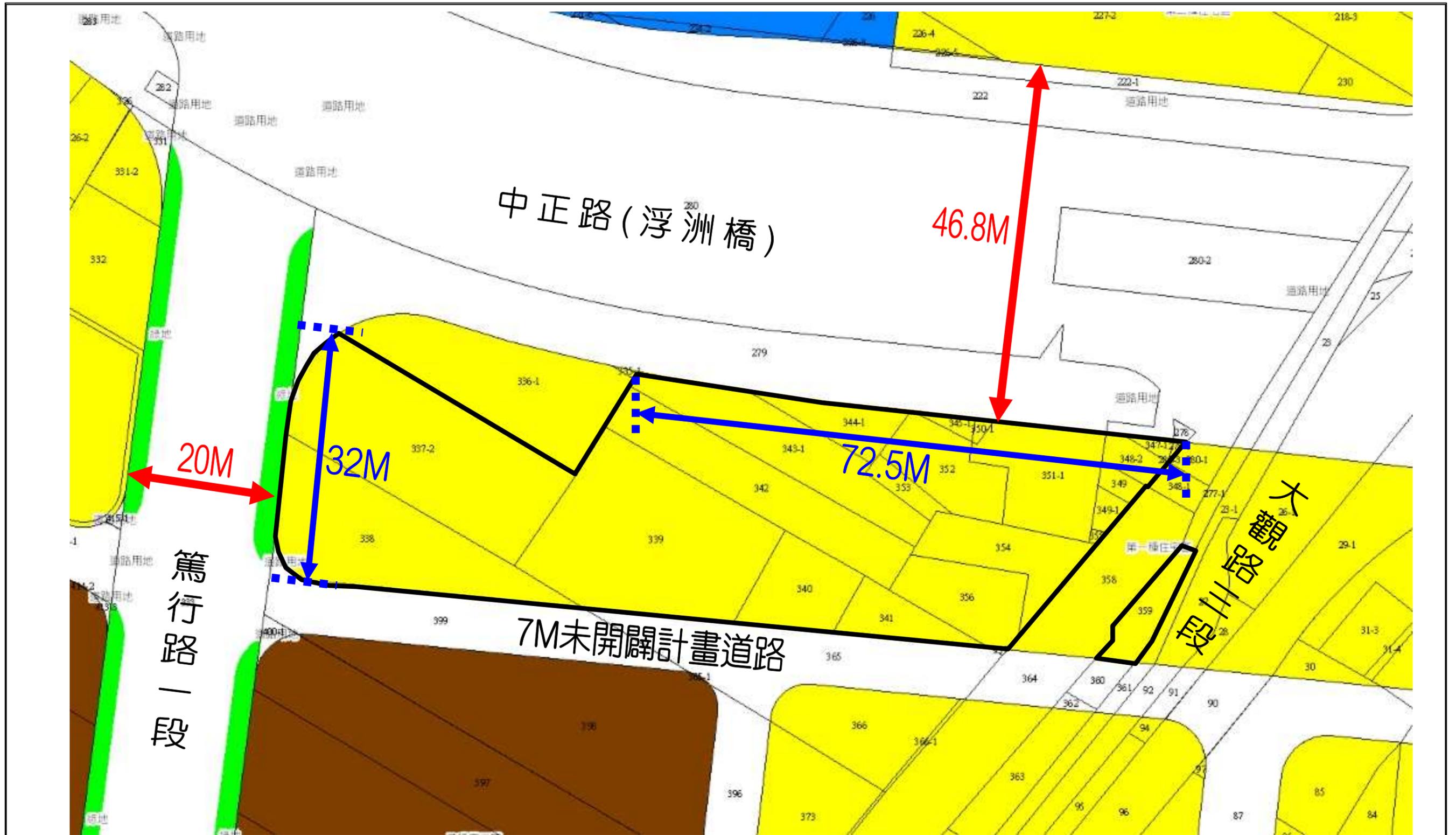
◆ 更新單元內或毗鄰巷道寬度不足者檢核表：

指標四：更新單元符合下列規定之一者：(一)更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺。(二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。

符合類型：(下列情形二擇一，請自行檢討勾選)	
<input checked="" type="checkbox"/> 更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺。	
<input type="checkbox"/> 經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。	
注意事項	1、「巷道」指除經本府指定或認定者外，並含基地內供公眾通行之 現有通路 、類似道路及毗鄰之巷道。 2、採用本項指標者，應於都市更新事業計畫說明更新後該巷道通行改善狀況。

★檢附文件及認定方式：

認定方式	應檢附證明文件 (影本請加蓋與正本相符)
(一)更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺。 應檢具下列證明文件： 1、建築線指(定)示圖或已指定建築線之現有巷道圖說。 2、以實測地形圖、航測圖檢核(應於圖說標示巷道位置)。	<input checked="" type="checkbox"/> 建築線指(定)示圖(比例尺不得小於1/500)。 <input type="checkbox"/> 地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000)。 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件。
(二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。 應檢具下列證明文件： 1、新北市政府消防局狹小巷道火災搶救不易地區列管清冊。 2、建築線指(定)示圖或已指定建築線之現有巷道圖說。 3、以實測地形圖、航測圖檢核(應於圖說標示巷道位置)。	<input type="checkbox"/> 本府消防局公布之列管清冊。 <input type="checkbox"/> 地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000)。 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件。



圖例及說明

更新單元範圍

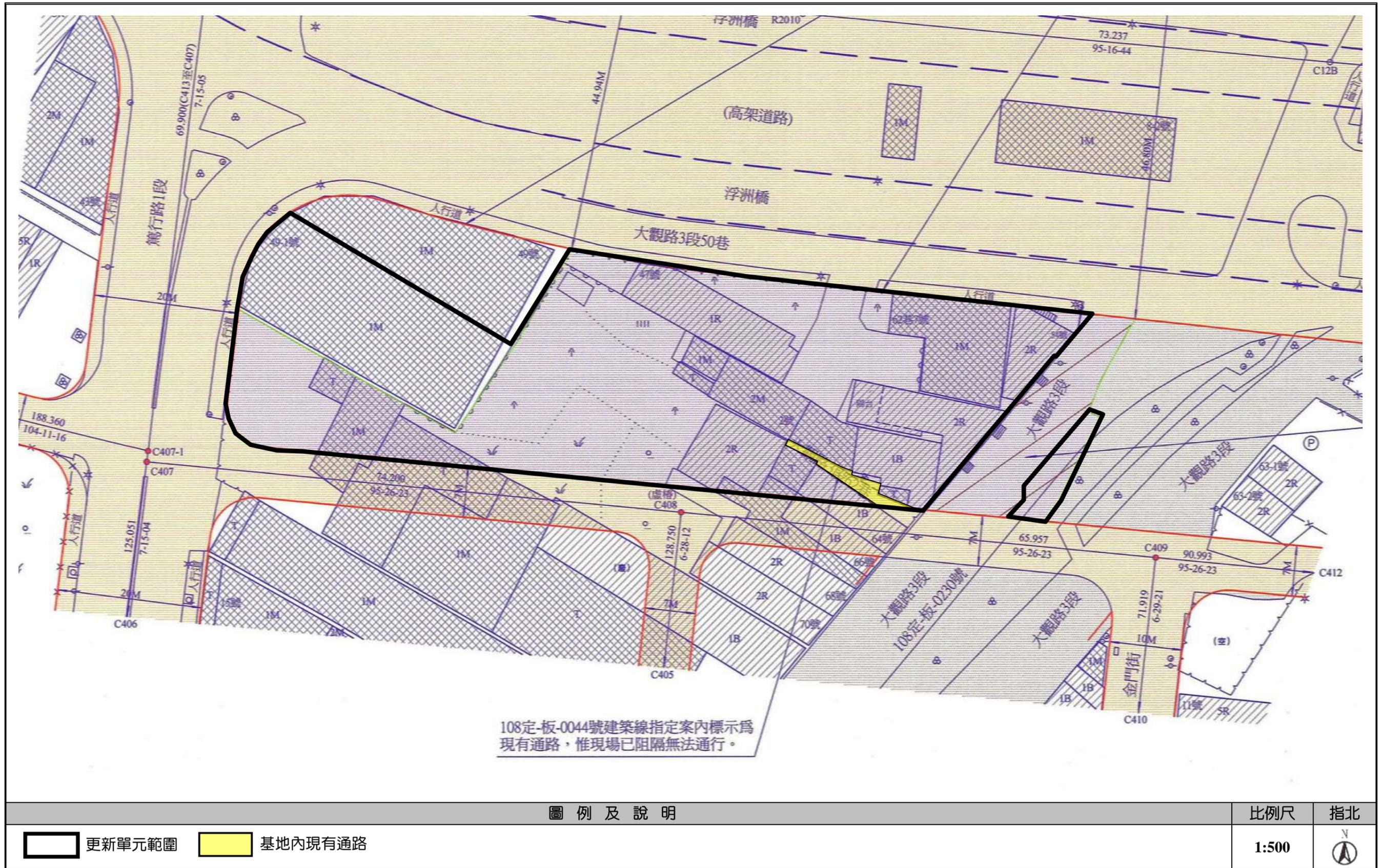
比例尺

1:500

指北



附圖 2-1 更新單元臨路寬度及面前道路寬度示意圖



附圖 2-2 更新單元內巷道寬度不足示意圖

附錄三、公寓大廈管理規約草約

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

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

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

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

- (一) 專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
- (二) 共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
- (三) 約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
- (四) 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

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

三、本公寓大廈規劃管委會空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

四、有關本公寓大廈所領有之銀級綠建築標章，全體區分所有權人除經法定程序辦理變更外，應保用 15 年以上且不得隨意更改及異動。且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之(詳第七章)。

五、有關本公寓大廈所領有之新建住宅性能評估之無障礙環境第一級及結構安全第三級，全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。

六、本公寓大廈留設之人行步道面積為 946.71 m² (詳附圖 3-1)，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，應提供不特定公眾使用，且不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品等足以影響通行之其他障礙物；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更；沿街步道式開放空間屬道路系統範疇，適用道路交通管理處罰條例之規定。

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

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

2.除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

- (1) 位於 A1-1F 之法定空地，為 A1-1F 之區分所有權人約定專用。
- (2) 位於 A2-1F 之法定空地，為 A2-1F 之區分所有權人約定專用。
- (3) 位於 A3-1F 之法定空地，為 A3-1F 之區分所有權人約定專用。
- (4) 位於 B1-1F 之法定空地，為 B1-1F 之區分所有權人約定專用。
- (5) 位於 C1-1F 之法定空地，為 C1-1F 之區分所有權人約定專用。
- (6) 位於 C2-1F 之法定空地，為 C2-1F 之區分所有權人約定專用。
- (1) 位於 A1-2F 之露臺，為 A1-2F 之區分所有權人約定專用。
- (2) 位於 A2-2F 之露臺，為 A2-2F 之區分所有權人約定專用。
- (3) 位於 A3-2F 之露臺，為 A3-2F 之區分所有權人約定專用。
- (4) 位於 B1-2F 之露臺，為 B1-2F 之區分所有權人約定專用。
- (5) 位於 B2-2F 之露臺，為 B2-2F 之區分所有權人約定專用。
- (6) 位於 B3-2F 之露臺，為 B3-2F 之區分所有權人約定專用。
- (7) 位於 B4-2F 之露臺，為 B4-2F 之區分所有權人約定專用。
- (8) 位於 C1-2F 之露臺，為 C1-2F 之區分所有權人約定專用。
- (9) 位於 C2-2F 之露臺，為 C2-2F 之區分所有權人約定專用。
- (10) 位於 C3-2F 之露臺，為 C3-2F 之區分所有權人約定專用。
- (11) 位於 C4-2F 之露臺，為 C4-2F 之區分所有權人約定專用。
- (12) 位於 C3-9F 之露臺，為 C3-9F 之區分所有權人約定專用。
- (13) 位於 C4-9F 之露臺，為 C4-9F 之區分所有權人約定專用。
- (14) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

八、停車空間應依下列規定：

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

- 1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
- 2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。
- 3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。
- 4. 停車空間之其他權利形式：_____。

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

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

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

- 1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。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。
- 2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

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

- 1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

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

十一、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，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（無十二歲以下之住戶）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、形式如下：

- 1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。
- 2. 應依下列規定辦理：_____。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

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

- 1. 無其他共用設施設置。
- 2. 包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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

- 1. 依建築法相關規定辦理。
- 2. 管理負責人或管理委員會應於_____月內予以改善或回復原狀。

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，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 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。
- 2. 其他負擔或分擔方式：_____。

（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，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 由管理費或公共基金支應。
- 2. 其他負擔或分擔方式：_____。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）
 - 1.依建築法相關規定辦理。
 - 2.該區分所有權人應於____月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

- 一、定期會議及臨時會議之召開
 - 1.定期會議每年召開____次（至少一次）。
 - 2.有下列情形之一者，應召開臨時會議：
 - （1）發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
 - （2）經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。
- 二、召集人之產生方式

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

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、

主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

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

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

第七條 區分所有權人會議之開議

- 一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）
 - 1.會議主席產生之優先順序：
 - （1）由召集人擔任。
 - （2）由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。
 - 2.會議主席產生之其他方式：_____。
- 二、應經區分所有權人會議決議事項：
 - （一）規約之訂定或變更。
 - （二）公寓大廈之重大修繕或改良。
 - （三）公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
 - （四）住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

- (五) 約定專用或約定共用事項。
- (六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

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

- 1.除第二款第一日至第五日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 2.除第二款第一日至第五日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。
- 3.區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

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

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

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

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為

管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

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

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

- 1.採不分配方式為之。
- 2.採分層劃分：自第____層至第____層____名；自第____層至第____層____名；自第____層至第____層____名。
- 3.採分棟劃分：____棟____名；____棟____名；____棟____名。
- 4.採分區劃分：____區____名；____區____名；____區____名。
- 5.管理委員名額之其他分配方式：_____。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

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

- 1.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 2.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
- 4.管理委員由住戶任之。
- 5.管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

- 1.曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
 - 2.曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
 - 3.受破產之宣告，尚未復權者。
 - 4.有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
 - 5.無行為能力或限制行為能力者。
- (五) 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

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

- 1. (1) 委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
(2) 委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 2.採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 3.採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 4.依區分所有權人名冊輪流擔任。
- 5.管理委員之其他選任方式：_____。

(二) 主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

- 1.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。
- 2.由副主任委員遞補。
- 3.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由____委員行使主任委員職務。
- 4.主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

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

- 1.由主任委員於管理委員中選任之。
- 2.由管理委員互推之。

3.其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

1.於區分所有權人會議中辦理選任。

2.依區分所有權人名冊輪流擔任。

3.管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.自____年____月____日起至____年____月____日止，為期一年。

2.自____年____月____日起至____年____月____日止，為期二年。

3.自____年____月____日起至____年____月____日止，為期____年____月(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1.任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2.管理委員喪失住戶資格者。

3.管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

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

(1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2) 管理委員職務之其他罷免方式：_____。

2.管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2) 管理委員之其他罷免方式：_____。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理

條例第三十六條規定事項。

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

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

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

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

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

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

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

九、管理委員之報酬(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.為無給職。

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

3.管理委員其他報酬給付方式：_____。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

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

1.應每二個月乙次。

2.應每____個月乙次。

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

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

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

1.應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

2.應有____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員____以上之決議通過。

3.討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

4.管理委員會之其他開議決議額數：_____。

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

1.其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2.候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3.其配偶或直系親屬出席。

4.____出席，但以代理一名委員為限。

5.管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

（一）開會時間、地點。

（二）出席人員及列席人員名單。

（三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

（二）管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

（三）共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

（四）收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

（二）公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

（三）會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

（四）管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

（五）區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

（六）本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

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

（一）公共基金。

（二）管理費。

二、管理費之收繳

（一）管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1.各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

- 2.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。
- 3.各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。
- 4.管理費之其他分擔方式：_____。
- (二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
- (三) 管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

- (一) 公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
- 2.公共基金之其他收繳方式：_____。

- (二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

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

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

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

七、為維護本公寓大廈留設之銀級綠建築標章、新建住宅性能評估之無障礙環境第一級及結構安全第三級，由起造人分別提撥綠建築標章管理維護費用 1,444,539 元、新建住宅性能評估之無障礙環境第一級管理維護費用 963,016 元及新建住宅性能評估之結構安全第三級管理維護費用 481,492 元，於該公寓大廈完成點交後，撥付予公寓大廈管理委員會專款專用，並統籌相關管維事宜。

八、為維護本公寓大廈留設之開放空間，由起造人依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥 4,733,550 元(詳附圖 3-1)，於該公寓大廈使用執照申請時，併入新北市公寓大廈公共基金專戶內之公庫代

收證明，並於完成點交後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會專款專用，並統籌相關管維事宜。

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。

四、公共開放空間管理維護基金應運用於下列項目：

- (一) 公共開放空間設施物維修或更新費用。
- (二) 公共開放空間植栽更新或保養所需費用。
- (三) 公共開放空間所需水電及清潔費用。
- (四) 公共開放空間雇用管理、清潔及維修人員之費用。
- (五) 其他有關公共開放空間管理維護所需費用。

第十九條 重大修繕或改良之標準

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

- 1.新臺幣十萬元以上。
- 2.逾公共基金之百分之五。
- 3.逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- 4.其他標準：_____。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

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

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

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

- 1.應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
 2.應經經辦人、____委員、____委員、主任委員審核簽章。

- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - （一）收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - （二）支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - （一）收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - （二）支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - （三）收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - （四）現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他

住戶之安寧、安全及衛生。

- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

- 1.住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
 2.住戶不得飼養動物。
 3.飼養動物之其他規定：_____。

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

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
 - （一）固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二) 內部牆面裝修。

(三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四) 分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。

2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

第二十四條 其他事項

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

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

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

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

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

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

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

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

第二十六條 違反義務之處理

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 綠建築管理維護計畫

第二十七條 綠建築管理維護計畫：

一、綠建築設施內容：本案興建地下四樓，地上十五樓之住宿類工程，其綠建築規劃設計各類評估指標分別說明如下：因本案將申請綠建築銀及標章，故於綠建築之九項評估指標中，檢討「綠化量指標」、「基地保水指標」、「日常節能指標」、「CO₂ 減量指標」、「廢棄物減量指標」、「水資源指標」、「汙水垃圾改善指標」等七項指標，前述各項指標所包含之範圍及項目，請另詳『綠建築標章評定基準報告書』。

二、綠建築標章續辦原則：綠建築標章每次申請，有效期限為五年，期滿前三個月內應申請繼續使用，全體區分所有權人及住戶除經法定程序辦理變更外，應保用 15 年以上且不得隨意更改及異動。申請繼續使用綠建築標章，應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。

三、綠建築設施之管理公約草案如下：

(一) 綠建築設施興建完竣，於申請使用執照時，起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書(以下簡稱執行計畫書)。

(二) 執行計畫應載明下列事項：

1 管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。

2 綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項。

3 管理維護方式。

4 管理維護金額及支用管理辦理。

5 專戶儲存等有關事項。

6 其他管理維護執行有關事項。

(三) 綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應。

(四) 管理維護費用運用項目如下：

1 綠建築設施維修或更新費用。

2 綠建築設施更新或保養所需費用。

3 綠建築設施所需水電及清潔費用。

4 僱用管理、清潔及維修人員之費用。

5 其他有關管理維護所需費用。

(五) 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

(六) 實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員會接管。實施者拒絕移交時，管理委員得催告之。

(七) 管理委員會之執掌如下：

1 所有權人會議決議事項之執行。

2 定期會議及臨時會之召集。

3 管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。

4 預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。

5 管理人員之僱用、監督。

6 共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。

7 共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。

8 管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議記錄之保管。

9 其他規約所定事項。

(八) 管理委員會(或管理人)對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。

(九) 申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑堪驗，照片拍攝角

度及張數以能表示綠建築設施之品質為準。

(十) 主管機關對於以核發使用執照之綠建築設施空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會(或管理人)改善外，並依相關規定處理。

(十一) 綠建築設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，管理委員會(或管理人)應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

(十二) 建築物所有權人，如將其房出售(典)、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及執行計畫書列入契約。

第八章 附則

第二十八條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

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

- 1.詳如附件六。
- 2.授權管理委員會訂定之。

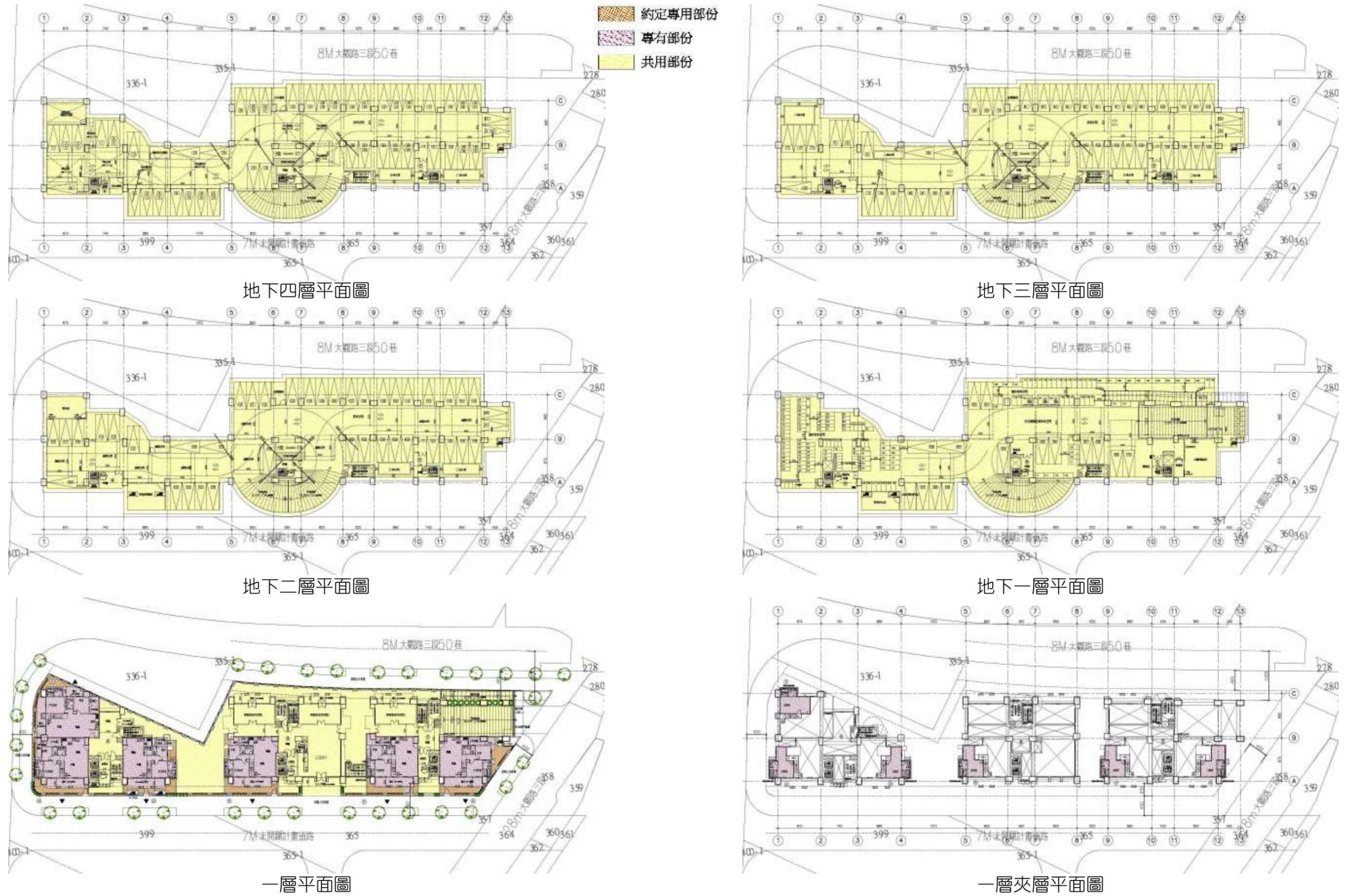
第二十九條 繼受人之責任

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。

第三十條 催告與送達方式

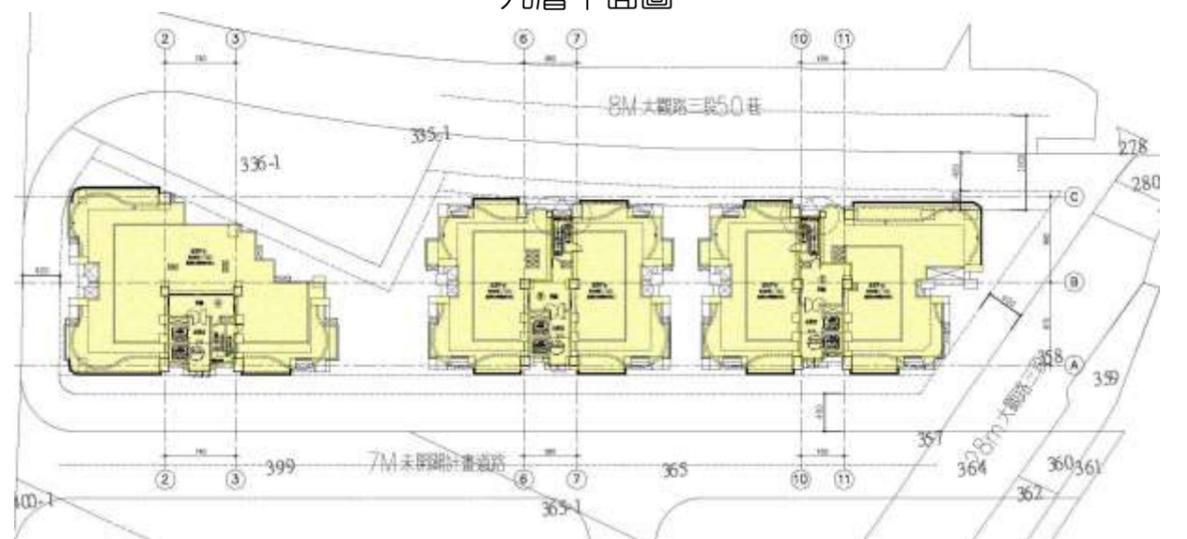
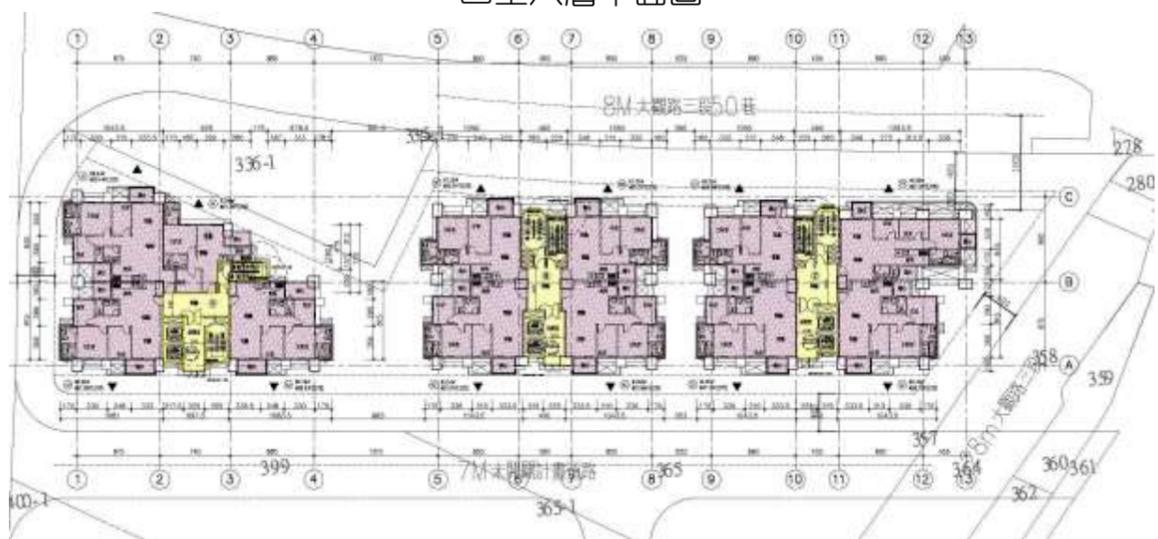
- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)
 - 1.以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。
 - 2.其他送達方式：_____。

第三十一條 本規約訂立於民國____年____月____日。

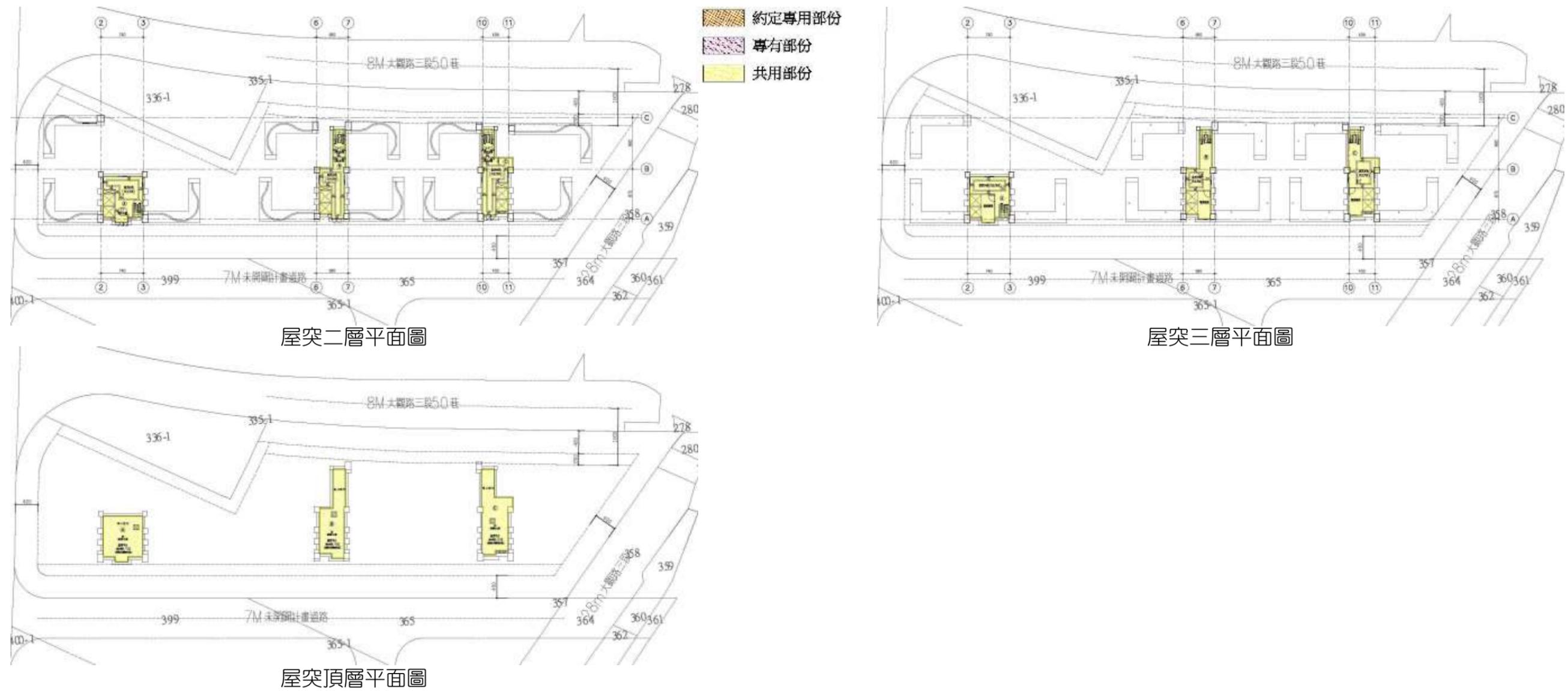


附圖 3-2 專有共用示意圖

-  約定專用部份
-  專有部份
-  共用部份



附圖 3-2 專有共用示意圖(續)



附圖 3-2 專有共用示意圖(續)

附錄四、鄰房鑑定範圍圖與戶數說明

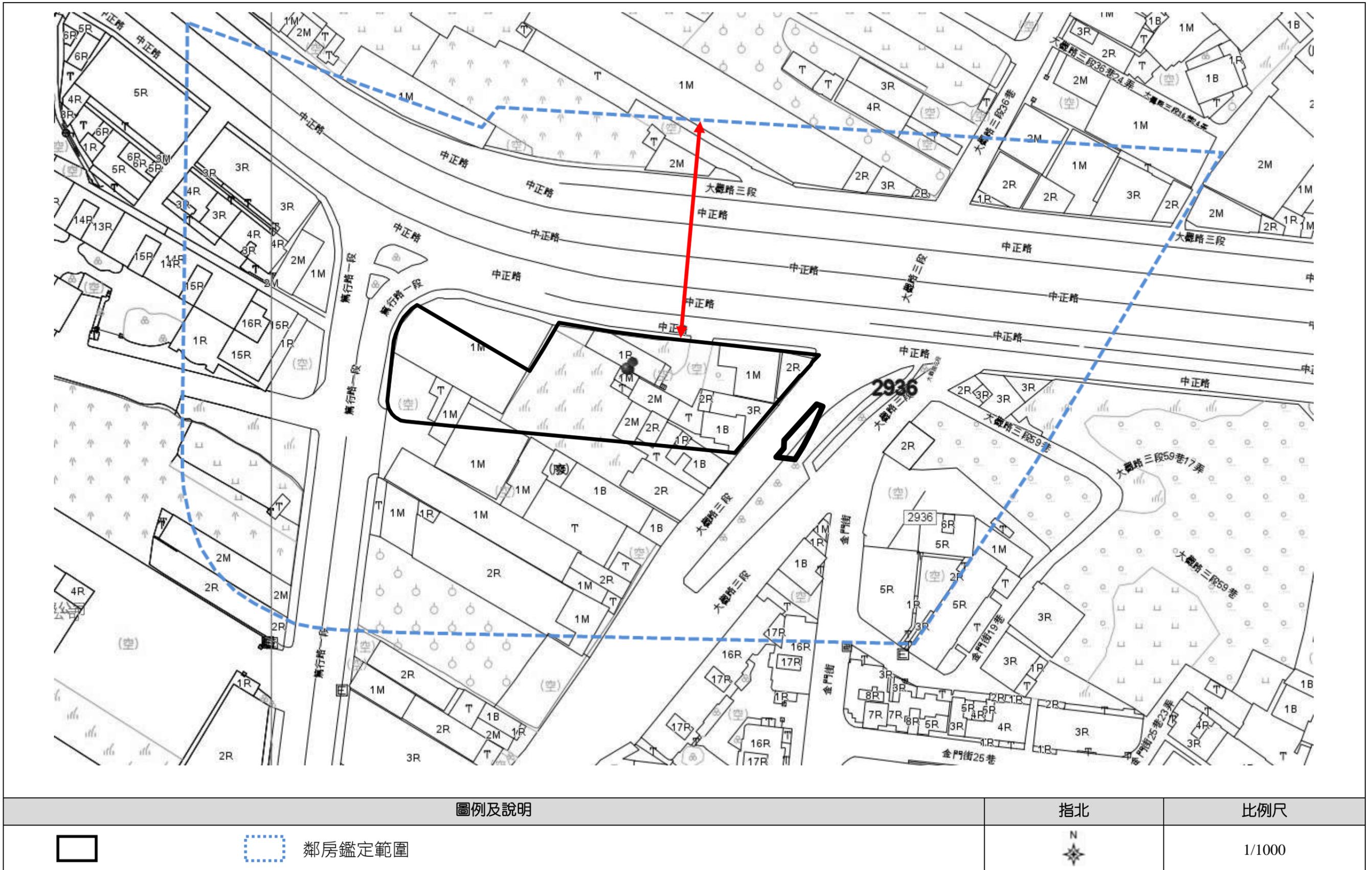
依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之規定，本案鄰房鑑定範圍半徑以 63.60 公尺計(基礎底部開挖深度之 4 倍)，戶數總計為 438 戶，門牌資訊如下所示：

戶數	門牌	戶數	門牌	戶數	門牌	戶數	門牌
1	大觀路三段 2 4 號	2	大觀路三段 2 6 號	3	大觀路三段 2 8 號	4	大觀路三段 3 2 號
5	大觀路三段 3 6 巷 2 號	6	大觀路三段 3 6 巷 3 號	7	大觀路三段 3 6 巷 4 號	8	大觀路三段 3 6 巷 5 號
9	大觀路三段 3 6 巷 6 號	10	大觀路三段 3 6 巷 7 號	11	大觀路三段 4 5 之 1 號	12	大觀路三段 4 5 之 2 號
13	大觀路三段 4 5 號	14	大觀路三段 5 0 巷 4 7 號	15	大觀路三段 5 0 巷 4 9 號之 1	16	大觀路三段 5 0 巷 5 1 號
17	大觀路三段 5 0 巷 5 1 之 1 號	18	大觀路三段 5 0 巷 5 1 之 2 號	19	大觀路三段 5 0 巷 5 3 號	20	大觀路三段 5 0 巷 5 3 之 1 號
21	大觀路三段 5 0 巷 5 3 之 2 號	22	大觀路三段 5 0 巷 5 5 號	23	大觀路三段 5 0 巷 5 5 之 1 號	24	大觀路三段 5 0 巷 5 5 之 2 號
25	大觀路三段 5 0 巷 5 7 號	26	大觀路三段 5 0 巷 5 7 之 1 號	27	大觀路三段 5 0 巷 5 7 之 2 號	28	大觀路三段 5 0 巷 5 9 號
29	大觀路三段 5 0 巷 5 9 之 1 號	30	大觀路三段 5 0 巷 5 9 之 2 號	31	大觀路三段 5 0 巷 6 1 弄 1 號	32	大觀路三段 5 0 巷 6 1 弄 1 之 1 號
33	大觀路三段 5 0 巷 6 1 弄 1 之 2 號	34	大觀路三段 5 0 巷 6 1 弄 3 號	35	大觀路三段 5 0 巷 6 1 弄 3 之 1 號	36	大觀路三段 5 0 巷 6 1 弄 3 之 2 號
37	大觀路三段 5 0 巷 6 1 弄 5 號	38	大觀路三段 5 0 巷 6 1 弄 5 之 1 號	39	大觀路三段 5 0 巷 6 1 弄 5 之 2 號	40	大觀路三段 5 0 巷 6 1 弄 7 號
41	大觀路三段 5 0 巷 6 1 弄 7 之 1 號	42	大觀路三段 5 0 巷 6 1 弄 7 之 2 號	43	大觀路三段 5 6 號	44	大觀路三段 5 7 號
45	大觀路三段 5 9 巷 1 1 號	46	大觀路三段 6 2 巷 1 號	47	大觀路三段 6 2 巷 2 號	48	大觀路三段 6 3 之 1 號
49	大觀路三段 6 3 之 2 號	50	大觀路三段 6 3 號	51	大觀路三段 6 4 號	52	大觀路三段 6 6 號
53	大觀路三段 6 8 號	54	大觀路三段 7 0 號	55	大觀路三段 7 2 號	56	大觀路三段 7 9 號
57	大觀路三段 8 7 號	58	大觀路三段 8 7 號 2 樓	59	大觀路三段 8 7 號 3 樓	60	大觀路三段 8 7 號 3 樓之 1
61	大觀路三段 8 7 號 4 樓	62	大觀路三段 8 7 號 4 樓之 1	63	大觀路三段 8 7 號 5 樓	64	大觀路三段 8 7 號 5 樓之 1
65	大觀路三段 8 7 號 6 樓	66	大觀路三段 8 7 號 6 樓之 1	67	大觀路三段 8 7 號 7 樓	68	大觀路三段 8 7 號 7 樓之 1
69	大觀路三段 8 7 號 8 樓	70	大觀路三段 8 7 號 8 樓之 1	71	大觀路三段 8 7 號 9 樓	72	大觀路三段 8 7 號 9 樓之 1
73	大觀路三段 8 7 號 10 樓	74	大觀路三段 8 7 號 10 樓之 1	75	大觀路三段 8 7 號 11 樓	76	大觀路三段 8 7 號 11 樓之 1
77	大觀路三段 8 7 號 12 樓	78	大觀路三段 8 7 號 12 樓之 1	79	大觀路三段 8 7 號 13 樓	80	大觀路三段 8 7 號 13 樓之 1
81	大觀路三段 8 7 號 14 樓	82	大觀路三段 8 7 號 14 樓之 1	83	大觀路三段 8 7 號 15 樓	84	大觀路三段 8 7 號 15 樓之 1
85	大觀路三段 8 7 號 16 樓	86	大觀路三段 8 7 號 16 樓之 1	87	金門街 7 號	88	金門街 7 號 2 樓
89	金門街 7 號 3 樓	90	金門街 7 號 4 樓	91	金門街 7 號 5 樓	92	金門街 8 號
93	金門街 8 號 2 樓	94	金門街 8 號 3 樓	95	金門街 8 號 4 樓	96	金門街 8 號 5 樓
97	金門街 8 號 6 樓	98	金門街 8 號 7 樓	99	金門街 8 號 8 樓	100	金門街 8 號 9 樓
101	金門街 8 號 10 樓	102	金門街 8 號 11 樓	103	金門街 8 號 12 樓	104	金門街 8 號 13 樓
105	金門街 8 號 14 樓	106	金門街 8 號 15 樓	107	金門街 9 號	108	金門街 9 號 2 樓
109	金門街 9 號 3 樓	110	金門街 9 號 4 樓	111	金門街 9 號 5 樓	112	金門街 1 1 號

戶數	門牌	戶數	門牌	戶數	門牌	戶數	門牌
113	金門街 1 1 號 2 樓	114	金門街 1 1 號 3 樓	115	金門街 1 1 號 4 樓	116	金門街 1 1 號 5 樓
117	金門街 1 3 號	118	金門街 1 3 號 2 樓	119	金門街 1 3 號 3 樓	120	金門街 1 3 號 4 樓
121	金門街 1 3 號 5 樓	122	金門街 1 5 號	123	金門街 1 5 號 2 樓	124	金門街 1 5 號 3 樓
125	金門街 1 5 號 4 樓	126	金門街 1 5 號 5 樓	127	金門街 1 7 號	128	金門街 1 7 號 2 樓
129	金門街 1 7 號 3 樓	130	金門街 1 7 號 4 樓	131	金門街 1 7 號 5 樓	132	篤行路一段 1 0 之 1 號 2 樓
133	篤行路一段 1 0 之 1 號 3 樓	134	篤行路一段 1 0 之 1 號 4 樓	135	篤行路一段 1 0 之 1 號 5 樓	136	篤行路一段 1 0 之 1 號 6 樓
137	篤行路一段 1 0 之 1 號 7 樓	138	篤行路一段 1 0 之 1 號 8 樓	139	篤行路一段 1 0 之 1 號 9 樓	140	篤行路一段 1 0 之 1 號 10 樓
141	篤行路一段 1 0 之 1 號 11 樓	142	篤行路一段 1 0 之 1 號 12 樓	143	篤行路一段 1 0 之 1 號 13 樓	144	篤行路一段 1 0 之 2 號 2 樓
145	篤行路一段 1 0 之 2 號 3 樓	146	篤行路一段 1 0 之 2 號 4 樓	147	篤行路一段 1 0 之 2 號 5 樓	148	篤行路一段 1 0 之 2 號 6 樓
149	篤行路一段 1 0 之 2 號 7 樓	150	篤行路一段 1 0 之 2 號 8 樓	151	篤行路一段 1 0 之 2 號 9 樓	152	篤行路一段 1 0 之 2 號 10 樓
153	篤行路一段 1 0 之 2 號 11 樓	154	篤行路一段 1 0 之 2 號 12 樓	155	篤行路一段 1 0 之 2 號 13 樓	156	篤行路一段 1 0 之 3 號 2 樓
157	篤行路一段 1 0 之 3 號 3 樓	158	篤行路一段 1 0 之 3 號 4 樓	159	篤行路一段 1 0 之 3 號 5 樓	160	篤行路一段 1 0 之 3 號 6 樓
161	篤行路一段 1 0 之 3 號 7 樓	162	篤行路一段 1 0 之 3 號 8 樓	163	篤行路一段 1 0 之 3 號 9 樓	164	篤行路一段 1 0 之 3 號 10 樓
165	篤行路一段 1 0 之 3 號 11 樓	166	篤行路一段 1 0 之 3 號 12 樓	167	篤行路一段 1 0 之 3 號 13 樓	168	篤行路一段 1 0 之 5 號 2 樓
169	篤行路一段 1 0 之 5 號 3 樓	170	篤行路一段 1 0 之 5 號 4 樓	171	篤行路一段 1 0 之 5 號 5 樓	172	篤行路一段 1 0 之 5 號 6 樓
173	篤行路一段 1 0 之 5 號 7 樓	174	篤行路一段 1 0 之 5 號 8 樓	175	篤行路一段 1 0 之 5 號 9 樓	176	篤行路一段 1 0 之 5 號 10 樓
177	篤行路一段 1 0 之 5 號 11 樓	178	篤行路一段 1 0 之 5 號 12 樓	179	篤行路一段 1 0 之 5 號 13 樓	180	篤行路一段 1 0 之 6 號 2 樓
181	篤行路一段 1 0 之 6 號 3 樓	182	篤行路一段 1 0 之 6 號 4 樓	183	篤行路一段 1 0 之 6 號 5 樓	184	篤行路一段 1 0 之 6 號 6 樓
185	篤行路一段 1 0 之 6 號 7 樓	186	篤行路一段 1 0 之 6 號 8 樓	187	篤行路一段 1 0 之 6 號 9 樓	188	篤行路一段 1 0 之 6 號 10 樓
189	篤行路一段 1 0 之 6 號 11 樓	190	篤行路一段 1 0 之 6 號 12 樓	191	篤行路一段 1 0 之 6 號 13 樓	192	篤行路一段 1 0 號
193	篤行路一段 1 0 號 2 樓	194	篤行路一段 1 0 號 3 樓	195	篤行路一段 1 0 號 4 樓	196	篤行路一段 1 0 號 5 樓
197	篤行路一段 1 0 號 6 樓	198	篤行路一段 1 0 號 7 樓	199	篤行路一段 1 0 號 8 樓	200	篤行路一段 1 0 號 9 樓
201	篤行路一段 1 0 號 10 樓	202	篤行路一段 1 0 號 11 樓	203	篤行路一段 1 0 號 12 樓	204	篤行路一段 1 0 號 13 樓
205	篤行路一段 1 0 號 14 樓	206	篤行路一段 1 2 之 1 號	207	篤行路一段 1 2 之 1 號 2 樓	208	篤行路一段 1 2 之 1 號 3 樓
209	篤行路一段 1 2 之 1 號 4 樓	210	篤行路一段 1 2 之 1 號 5 樓	211	篤行路一段 1 2 之 1 號 6 樓	212	篤行路一段 1 2 之 1 號 7 樓
213	篤行路一段 1 2 之 1 號 8 樓	214	篤行路一段 1 2 之 1 號 9 樓	215	篤行路一段 1 2 之 1 號 10 樓	216	篤行路一段 1 2 之 1 號 11 樓
217	篤行路一段 1 2 之 1 號 12 樓	218	篤行路一段 1 2 之 2 號	219	篤行路一段 1 2 之 2 號 2 樓	220	篤行路一段 1 2 之 2 號 3 樓
221	篤行路一段 1 2 之 2 號 4 樓	222	篤行路一段 1 2 之 2 號 5 樓	223	篤行路一段 1 2 之 2 號 6 樓	224	篤行路一段 1 2 之 2 號 7 樓
225	篤行路一段 1 2 之 2 號 8 樓	226	篤行路一段 1 2 之 2 號 9 樓	227	篤行路一段 1 2 之 2 號 10 樓	228	篤行路一段 1 2 之 2 號 11 樓
229	篤行路一段 1 2 之 2 號 12 樓	230	篤行路一段 1 2 之 2 號 13 樓	231	篤行路一段 1 2 之 3 號	232	篤行路一段 1 2 之 3 號 2 樓
233	篤行路一段 1 2 之 3 號 3 樓	234	篤行路一段 1 2 之 3 號 4 樓	235	篤行路一段 1 2 之 3 號 5 樓	236	篤行路一段 1 2 之 3 號 6 樓
237	篤行路一段 1 2 之 3 號 7 樓	238	篤行路一段 1 2 之 3 號 8 樓	239	篤行路一段 1 2 之 3 號 9 樓	240	篤行路一段 1 2 之 3 號 10 樓
241	篤行路一段 1 2 之 3 號 11 樓	242	篤行路一段 1 2 之 3 號 12 樓	243	篤行路一段 1 2 之 3 號 13 樓	244	篤行路一段 1 2 之 5 號
245	篤行路一段 1 2 之 5 號 2 樓	246	篤行路一段 1 2 之 5 號 3 樓	247	篤行路一段 1 2 之 5 號 4 樓	248	篤行路一段 1 2 之 5 號 5 樓

戶數	門牌	戶數	門牌	戶數	門牌	戶數	門牌
249	篤行路一段1 2之5號 6樓	250	篤行路一段1 2之5號 7樓	251	篤行路一段1 2之5號 8樓	252	篤行路一段1 2之5號 9樓
253	篤行路一段1 2之5號 10樓	254	篤行路一段1 2之5號 11樓	255	篤行路一段1 2之5號 12樓	256	篤行路一段1 2之5號 13樓
257	篤行路一段1 2之5號 14樓	258	篤行路一段1 2之6號	259	篤行路一段1 2之6號 10樓	260	篤行路一段1 2之6號 11樓
261	篤行路一段1 2之6號 12樓	262	篤行路一段1 2之6號 13樓	263	篤行路一段1 2之6號 14樓	264	篤行路一段1 2之6號 2樓
265	篤行路一段1 2之6號 3樓	266	篤行路一段1 2之6號 4樓	267	篤行路一段1 2之6號 5樓	268	篤行路一段1 2之6號 6樓
269	篤行路一段1 2之6號 7樓	270	篤行路一段1 2之6號 8樓	271	篤行路一段1 2之6號 9樓	272	篤行路一段1 2之7號
273	篤行路一段1 2之7號 2樓	274	篤行路一段1 2之7號 3樓	275	篤行路一段1 2之7號 4樓	276	篤行路一段1 2之7號 5樓
277	篤行路一段1 2之7號 6樓	278	篤行路一段1 2之7號 7樓	279	篤行路一段1 2之7號 8樓	280	篤行路一段1 2之7號 9樓
281	篤行路一段1 2之7號 10樓	282	篤行路一段1 2之7號 11樓	283	篤行路一段1 2之7號 12樓	284	篤行路一段1 2之7號 13樓
285	篤行路一段1 2之7號 14樓	286	篤行路一段1 2之8號	287	篤行路一段1 2之8號 2樓	288	篤行路一段1 2之8號 3樓
289	篤行路一段1 2之8號 4樓	290	篤行路一段1 2之8號 5樓	291	篤行路一段1 2之8號 6樓	292	篤行路一段1 2之8號 7樓
293	篤行路一段1 2之8號 8樓	294	篤行路一段1 2之8號 9樓	295	篤行路一段1 2之8號 10樓	296	篤行路一段1 2之8號 11樓
297	篤行路一段1 2之8號 12樓	298	篤行路一段1 2之8號 13樓	299	篤行路一段1 2之8號 14樓	300	篤行路一段1 2號
301	篤行路一段1 2號 2樓	302	篤行路一段1 2號 3樓	303	篤行路一段1 2號 4樓	304	篤行路一段1 2號 5樓
305	篤行路一段1 2號 6樓	306	篤行路一段1 2號 7樓	307	篤行路一段1 2號 8樓	308	篤行路一段1 2號 9樓
309	篤行路一段1 2號 10樓	310	篤行路一段1 2號 11樓	311	篤行路一段1 2號 12樓	312	篤行路一段1 6之2號
313	篤行路一段1 6之2號 2樓	314	篤行路一段1 6之2號 3樓	315	篤行路一段1 6之2號 4樓	316	篤行路一段1 6之2號 5樓
317	篤行路一段1 6之2號 6樓	318	篤行路一段1 6之2號 7樓	319	篤行路一段1 6之2號 8樓	320	篤行路一段1 6之2號 9樓
321	篤行路一段1 6之2號 10樓	322	篤行路一段1 6之2號 11樓	323	篤行路一段1 6之2號 12樓	324	篤行路一段1 6之2號 13樓
325	篤行路一段1 6之2號 14樓	326	篤行路一段1 6之3號	327	篤行路一段1 6之3號 2樓	328	篤行路一段1 6之3號 3樓
329	篤行路一段1 6之3號 4樓	330	篤行路一段1 6之3號 5樓	331	篤行路一段1 6之3號 6樓	332	篤行路一段1 6之3號 7樓
333	篤行路一段1 6之3號 8樓	334	篤行路一段1 6之3號 9樓	335	篤行路一段1 6之3號 10樓	336	篤行路一段1 6之3號 11樓
337	篤行路一段1 6之3號 12樓	338	篤行路一段1 6之3號 13樓	339	篤行路一段1 6之3號 14樓	340	篤行路一段1 6之5號
341	篤行路一段1 6之5號 2樓	342	篤行路一段1 6之5號 3樓	343	篤行路一段1 6之5號 4樓	344	篤行路一段1 6之5號 5樓
345	篤行路一段1 6之5號 6樓	346	篤行路一段1 6之5號 7樓	347	篤行路一段1 6之5號 8樓	348	篤行路一段1 6之5號 9樓
349	篤行路一段1 6之5號 10樓	350	篤行路一段1 6之5號 11樓	351	篤行路一段1 6之5號 12樓	352	篤行路一段1 6之5號 13樓
353	篤行路一段1 6之5號 14樓	354	篤行路一段1 6之6號	355	篤行路一段1 6之6號 2樓	356	篤行路一段1 6之6號 3樓
357	篤行路一段1 6之6號 4樓	358	篤行路一段1 6之6號 5樓	359	篤行路一段1 6之6號 6樓	360	篤行路一段1 6之6號 7樓
361	篤行路一段1 6之6號 8樓	362	篤行路一段1 6之6號 9樓	363	篤行路一段1 6之6號 10樓	364	篤行路一段1 6之6號 11樓
365	篤行路一段1 6之6號 12樓	366	篤行路一段1 6之6號 13樓	367	篤行路一段1 6之6號 14樓	368	篤行路一段1 6之7號
369	篤行路一段1 6之7號 2樓	370	篤行路一段1 6之7號 3樓	371	篤行路一段1 6之7號 4樓	372	篤行路一段1 6之7號 5樓
373	篤行路一段1 6之7號 6樓	374	篤行路一段1 6之7號 7樓	375	篤行路一段1 6之7號 8樓	376	篤行路一段1 6之7號 9樓
377	篤行路一段1 6之7號 10樓	378	篤行路一段1 6之7號 11樓	379	篤行路一段1 6之7號 12樓	380	篤行路一段1 6之7號 13樓
381	篤行路一段1 6之7號 14樓	382	篤行路一段1 6之8號	383	篤行路一段1 6之8號 2樓	384	篤行路一段1 6之8號 3樓

戶數	門牌	戶數	門牌	戶數	門牌	戶數	門牌
385	篤行路一段16之8號4樓	386	篤行路一段16之8號5樓	387	篤行路一段16之8號6樓	388	篤行路一段16之8號7樓
389	篤行路一段16之8號8樓	390	篤行路一段16之8號9樓	391	篤行路一段16之8號10樓	392	篤行路一段16之8號11樓
393	篤行路一段16之8號12樓	394	篤行路一段16之8號13樓	395	篤行路一段16之8號14樓	396	篤行路一段16之9號2樓
397	篤行路一段16之9號3樓	398	篤行路一段16之9號4樓	399	篤行路一段16之9號5樓	400	篤行路一段16之9號6樓
401	篤行路一段16之9號7樓	402	篤行路一段16之9號8樓	403	篤行路一段16之9號9樓	404	篤行路一段16之9號10樓
405	篤行路一段16之9號11樓	406	篤行路一段16之9號12樓	407	篤行路一段16之9號13樓	408	篤行路一段16之9號14樓
409	篤行路一段16號	410	篤行路一段16號2樓	411	篤行路一段16號3樓	412	篤行路一段16號4樓
413	篤行路一段16號5樓	414	篤行路一段16號6樓	415	篤行路一段16號7樓	416	篤行路一段16號8樓
417	篤行路一段16號9樓	418	篤行路一段16號10樓	419	篤行路一段16號11樓	420	篤行路一段16號12樓
421	篤行路一段16號13樓	422	篤行路一段16號14樓	423	篤行路一段18號	424	篤行路一段20號
425	篤行路一段8號	426	篤行路一段8號2樓	427	篤行路一段8號3樓	428	篤行路一段8號4樓
429	篤行路一段8號5樓	430	篤行路一段8號6樓	431	篤行路一段8號7樓	432	篤行路一段8號8樓
433	篤行路一段8號9樓	434	篤行路一段8號10樓	435	篤行路一段8號11樓	436	篤行路一段8號12樓
437	篤行路一段8號13樓	438	篤行路一段8號14樓		-		-
合計	438戶						



附圖 4-1 鄰房鑑定範圍示意圖

附錄五、信託合約

信 託 契 約 書

黃溪金等人 (以下合稱「甲方」)
 立的人 祥泓建設股份有限公司 (以下簡稱「乙方」)
 臺灣土地銀行股份有限公司 (以下簡稱「丙方」)

據甲、乙方為合作興建「新北市板橋區大同段」住宅大樓案(以下簡稱「本專案」)工程能順利進行至完工交屋,茲共同委託丙方為本專案受託人,辦理有關信託管理事務,立的人特訂立本信託契約(以下簡稱「本契約」),約定條款如下:

第一條：信託當事人
 「委託人」：黃溪金等人(詳後附甲方簽名冊)、祥泓建設股份有限公司。
 「受益人」：本契約為自益信託,受益人即委託人。
 「受託人」：臺灣土地銀行股份有限公司。

第二條：信託目的及信託事務內容
 一、甲、乙方為達成本專案工程順利興建並完工交屋之目的,委託丙方辦理下列事項：
 (一) 產權管理、處分。
 (二) 辦理不動產物權相關之登記移轉事宜。(含原有建物滅失登記)
 (三) 與本信託案有關之各項稅費繳納。
 (四) 辦理以本專案土地為接受基地,接受移入建築容積。
 二、甲、乙方得依信託法律關係另行指定建築經理公司擔任本專案建物起造人。

第三條：信託存續期間
 本契約之存續期間自本契約簽署完成日起至信託目的完成,將產權變遷信託或歸屬登記完成時止。

第四條：信託財產
 本契約之信託財產為新北市板橋區大同段278-1、280-1、337-2、338、339、340、341、342、343-1、344-1、345-1、347-1、348-1、349、350-1、351-1、352、353、354、355、356、358、359地號等23筆土地,面積共3,327.83平方公尺所有權全部。(實際以交付丙方及地政機關登記為準)

第五條：資料提供及信託登記
 一、甲、乙方應於本契約簽訂後備妥相關文件,交付乙方指定並經丙方同意之地政士辦理本專案土地之信託移轉登記于丙方。

第二頁

二、本契約生效後,甲、乙方應配合丙方因處理信託事務之需要,隨時提供相關資料、證件予丙方,並保證其資料、證件確屬真實及完整,如有錯誤、虛偽或疏漏致丙方受有損害,除確認因可歸責於甲方所致者由甲方負擔外,由乙方負一切法律及損害賠償責任。

三、乙方為處理本專案原有建物拆除、工程興建、合併、分割、登記等事宜,如須丙方用印或提供證件辦理相關事項時,甲方同意由乙方以書面提出申請,除因不可歸責丙方事由外,丙方應於收到申請之日起五個營業日內完成,但乙方提出之申請,經丙方檢視後認其中請不當時,得請乙方提出說明或(及)更正之,丙方得合理展延用印或提供證件之時程,不受五個營業日之限制。

第六條：興建資金之籌措
 本專案所需之興建資金均由乙方負擔,本契約簽訂後,乙方為本專案興建資金之需求向金融機構申請融資時,乙方得與丙方、融資銀行協商興建資金控管機制,甲方同意由乙、丙方依乙方與融資銀行間之授信約定另行簽訂本契約之補充約定,並設立信託專戶控管興建資金,且視為本契約之一部分,惟前項約定不得影響甲方權益。

第七條：信託財產之管理及運用
 一、本契約的信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用,丙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使,不具有運用決定權,而應依甲、乙方指定營運範圍或方法妥善管理信託財產。
 二、本專案信託財產之產權之管理,僅限產權登記事項,有關不動產占有、使用上之管理、維護、修繕及出租之簽約、租金之收取等事宜皆由甲、乙方自行辦理,如發生任何糾葛情事,均由甲、乙方自行處理解決。
 三、本專案工程進度至取得使用執照時,甲方同意由乙方檢附甲、乙方簽署之分屋協議書書面指示丙方配合將乙方應分得之甲方所有本專案土地所有權持分移轉登記于丙方,同時乙方應再將該土地追加設定第一順位抵押權及回復信託登記于丙方,乙方書面指示丙方配合辦理用印之前開土地持分所有權移轉登記書類所載內容,由乙方依照合建契約計算,如有任何錯誤,由乙方自行負責,丙方對於其內容不負認定之責。
 四、本專案工程完工取得使用執照並辦妥建物所有權第一次登記後,乙方已預售之房地,應向銀行辦理分戶貸款核貸後優先償還融資銀行債權,如前述房地已售部分之分戶貸款不足以清償銀行之融資時,乙方應辦理未售房地部分追加第一順位抵押權登記于融資銀行,丙方就乙方已預售之房地,應

第三頁

依據乙方與承購戶簽訂之房地買賣契約,於承購戶繳清相關費用且經乙方償還融資銀行債權後,辦理土地所有權變遷信託返還乙方或按乙方書面指示買賣移轉登記予承購戶之相關事宜。

五、甲方於信託存續期間就其依合建契約可分得之房地所為之銷售或處分,概由甲方負責履行並負擔一切責任及費用,與丙方無關。

第八條：信託收益及分配
 信託存續期間,本信託財產收入除支付本信託相關費用外,不做收益之分配。

第九條：受託人之報酬計算標準及支付時期
 丙方辦理本契約的信託事務之信託報酬由乙方全額負擔,報酬計算標準及支付時期由乙、丙方另行約定,該約定並視為本契約之一部分。

第十條：委託人之費用負擔及支付
 一、本契約的甲、乙方應支付之費用,除信託報酬依前條辦理外,包括工程營建費用、利息費用、保險費用、設計監造費用、廣告費用、工程營建管理費用、房屋銷售費用、公寓大廈管理基金、地政士代辦費用、稅賦、規費及其他因丙方處理信託事務所支付之必要費用或負擔之債務等,前開費用依甲、乙雙方簽訂之合建契約約定方式及約定比例分別負擔之;如未約定,由甲、乙方連帶負擔。
 二、前項費用甲、乙方應依丙方通知之期限及金額,自行繳清相關費用,甲、乙方未依丙方通知之期限及金額繳清而由丙方墊付者,並應自墊付日起至清償日止,按年息百分之五計付利息予丙方,惟丙方並無代墊一切費用、稅捐或債務之義務。
 三、因不可歸責於丙方之事由而有與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時,縱以丙方名義為之,其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用,除確認因可歸責於甲方所致者由甲方負擔外,由乙方負擔之。
 四、因本契約之運用收益與運用管理所須繳納之稅捐事宜,應依中華民國稅法及有關規定辦理。

第十一條：信託契約之變更
 甲、乙方因情事變更需要變更本契約條款時,應經甲、乙方全體決議後,與丙方協議並以書面方式變更或修訂之,申請變更之委託人應支付契約變更費用新臺幣貳萬元整予丙方,並負擔因須辦理信託變更登記時,所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費用等。

第十二條：信託契約之終止
 一、信託存續期間有下列情事之一者,得終止本契約：

第四頁

方指概時建費其依未按。委及擔關丙新規

(一) 因天災等不可抗力或其他不可歸責於任何一方之事由，致信託目的之達成或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服時。

(二) 因甲、乙方全體決議，並經兩方同意時。

(三) 其他因任一委託人或受託人違反本契約各項約定，經任一他方以書面通知限期三十日內履行或改善，而逾期仍未履行或改善，致信託目的之達成或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服時。

二、除前項約定外，委託人或其繼承人未經受託人同意，不得單方申請塗銷信託登記。

三、第二十七條約定終止事由發生時，丙方得主張終止本契約。

第十三條：信託關係消滅時信託財產之分配及交付

一、信託關係消滅時，除法令另有規定外，丙方應將信託財產依下列方式分配並交付甲、乙方：

(一) 信託目的完成時，丙方應將土地所有權依合建契約協議內容辦理塗銷信託登記移轉予甲、乙方或依乙方與承購戶之買賣契約移轉登記予承購戶，乙方並同意於辦理塗銷信託登記時，依乙方與提供本專案融資借入款之金融機構間之貸款約定，就乙方所分得之房地辦理建物部分追加設定第一順位抵押權登記。

(二) 依第十二條第一項終止契約者，丙方應將信託之土地所有權辦理塗銷信託登記返還甲方。

二、甲、乙方交付丙方辦理信託財產分配及本專案土地所有權移轉登記所依據之文件，甲、乙方應自行審核確保該等文件符合甲、乙方之約定及當事人真意，始得交付丙方，除該文件形式上有明顯瑕疵者外，丙方就該等文件及分配結果不負認定之責。

三、甲、乙方未依本契約約定繳清相關稅捐、費用及清償丙方因本契約負擔之一切債務前，丙方得拒絕交付信託財產，並得處分信託財產抵償之。

第十四條：信託之結算表報

一、丙方應每年定期一次編製信託財產目錄清冊送交甲、乙方。

二、信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲、乙方之承認；甲、乙方如無具體正當理由不得拒絕承認。甲、乙方於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十五條：風險告知及損益歸屬

第五頁

本契約因信託法第六條撤銷之風險，委託人指示信託財產運用之風險，信託資金利率風險及委託人陳述不實之風險等，均由委託人自行承擔，受託人不負擔信託財產之損失，亦不保證最低之收益。

第十六條：瑕疵擔保責任

甲、乙方保證本契約所交付移轉之信託財產，甲、乙方具有完全合法之所有權，且無任何物及權利上之瑕疵，如有違反，丙方因依法應離受信託財產之瑕疵，致涉及訴訟所產生之費用（包括但不限於訴訟費、聲請費、執行費、規費、律師費用等）以及其他一切之相關費用，概由甲、乙方負擔。

第十七條：受託人之責任

一、丙方處理信託事務，應依信託法、信託業法及有關法律規定，以善良管理人之注意為之，並負忠實義務；對甲、乙方提供應保密之資料，負保密義務。

二、因甲、乙方之故意、過失，或因天災、地變、戰爭、法令變更，或因市場發生巨變及其他不可抗力事由，或其他不可歸責丙方之事由，致使本信託財產發生損失或損害時，丙方不負損害賠償及信託財產回復原狀之責。甲、乙方間因合建契約之約定所衍生權利義務應自行釐清，與丙方無涉。

三、丙方應自己處理信託事務，惟本契約另有約定或有不得已之事由者，得委任第三人辦理，丙方就委任第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第十八條：企業型態委託人之告知義務

一、委託人為企業型態者，於行銷、廣告、業務招攬或與客戶訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其客戶明確告知，本信託之受益人為委託人而非其客戶，且不得使客戶誤認受託人係為其受託管理信託財產。委託人與客戶訂有契約者，並應於契約中明定之。

二、經委託人之客戶請求時，委託人應提供前項所載之本契約約定條款影本。

三、為符合內政部於100年5月1日實施預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制，甲、乙方同意乙方得視其銷售作業規劃另行與丙方就預售屋銷售相關事項簽訂本契約之增補約定，前揭增補約定與本契約合而構成同一不動產開發信託契約。

第十九條：受益權轉讓之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第二十條：廣告之限制

第六頁

委託人欲就受託人處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何廣告媒體時，應事先徵得受託人之書面同意，對尚未取得受託人同意之文義刊載，委託人應負一切法律責任。

第二十一條：個人資料保護

經受託人告知首揭告知事項所述內容，委託人已清楚瞭解受託人蒐集處理及利用委託人個人資料之目的，並同意受託人在告知事項所述目的範圍內蒐集、處理及利用委託人之個人資料。除前述情形，受託人非經委託人同意或依其他法令規定，不得將其個人資料提供予第三人。

第二十二條：簽署留存及通知

一、甲、乙方應將其基本資料與往來簽章樣式留存於丙方處，以作為本契約一切往來之依據，如基本資料與往來簽章樣式有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續而致受損害時，概由甲、乙方自負其責。

二、本契約存續期間，如受益人發生被繼承事實、公司合併或更名等事實時，受益人之繼承人、承受公司應儘速以書面通知丙方，如因通知遲延所發生之各項損失，與丙方無涉，概由受益人之繼承人或承受公司負責。

三、甲、乙方之住所如有變更，應即以書面通知丙方，如怠於通知，丙方將有關文書向本契約所載或丙方知悉之最後住所寄發後，經通常之郵遞期間，即視為送達。

第二十三條：適用法令及管轄法院

一、本契約適用中華民國法律，如因本契約涉訟時，立約人合意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

二、本契約如有未盡事宜，應依中華民國法令及國內外金融慣例，由甲、乙方及丙方本誠信原則另行協議之。

第二十四條：附件之效力

本契約之附件及修訂、增補條款以及其他指示、協議、確認、同意等文書，均為本契約之一部分，與本契約之約定具有同一效力。

第二十五條：條款標題

本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

第二十六條：爭議處理

一、爭議發生時，委託人得向受託人提出申訴，申訴方式如下：

(一) 申訴服務專線：0800-231-590

(二) 申訴傳真專線：(02)2375-3716

第七頁

(三) 線上申訴路徑：土地銀行入口網站(<https://www.landbank.com.tw/>)關於土銀/意見交流道/顧客申訴。

二、委託人如係金融消費者保護法所規範之金融消費者，不接受委託人申訴之處理結果者，或申訴逾30日仍未接獲委託人回覆時，得於收受處理結果或期限屆滿之日起60日內，向財團法人金融消費評議中心申請評議。

第二十七條：遵循防制洗錢及打擊資恐約定條款

為防制洗錢及打擊資恐之目的，委託人同意委託人得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及電子支付機構電子票證發行機構防制洗錢及打擊資恐內部控制要點」等法令及各業務同業公會規範暨委託人有關規定執行以下措施：

(一) 為確認委託人、受益人、信託關係人或關聯人(包括但不限於委託人之高階管理人員、實質受益人、信託之委託人、信託之監察人、信託之受益人及交易有關對象，以下同)是否為「資恐防制法」指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體(以下簡稱制裁名單)，委託人、受益人、信託關係人或關聯人應即時提供資料供委託人確認，委託人、受益人、信託關係人或關聯人如不配合，致委託人未能即時比對，委託人得暫緩或拒絕開戶、辦理各項申請或交易。

(二) 無論於開戶、辦理各項申請或交易前後，一經委託人發現委託人、受益人、信託關係人或關聯人為制裁名單者，無須事先通知，委託人即得拒絕業務往來或逕行終止業務關係。

(三) 委託人如不配合審視、拒絕提供關聯人資訊、對交易之性質與目的或資金來源、去向不願配合說明、拒絕提供審查所需資料或驗證文件等，委託人得暫時停止本契約所載之各項交易，並要求委託人於接獲委託人通知後30日內提供說明、審查所需資料及驗證文件，逾期未提供者，委託人得以書面終止本契約，並於書面通知到達時發生效力。

(四) 委託人進行預約交易時，如因委託人依法進行姓名及名稱檢核作業程序發現委託人或關聯人為疑似制裁名單時，委託人得先暫停交易，經調查後如非制裁名單，始得完成後續交易。

(五) 委託人、受益人、信託關係人或關聯人對於因前四款情形所生之損害或損失，不得向委託人請求賠償。

第二十八條：其他

一、本契約之權利義務對立約人之受讓人、繼承人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼承、授權行為而有損對方權益否則視為違約。

第八頁

二、乙方與本專案關係人所簽訂之各式契約(如委任契約書、工程承攬契約書、建築融資契約、預定房屋土地車位買賣契約等)，其權利義務均由乙方自行負擔履行，其依本契約約定須由丙方配合執行事項，丙方應配合執行。

三、乙方對於承購戶因買賣契約所涉之所有權利義務，概與丙方無涉，均應由乙方負責，如致丙方受有任何損害，應由乙方負擔一切相關費用並賠償丙方所受之損害。

四、本契約內容與合建契約書之約定事項如有牴觸時，甲、乙雙方同意依本契約之約定為之。本契約未有的約定者，仍依合建契約書之相關約定辦理之。

第二十九條契約份數

本契約由甲方各人及乙方各執正本一份，丙方執正本二份。其中乙、丙方收執之契約由全體甲方與乙、丙方共同簽署，甲方收執之契約由個別之甲方與乙、丙方共同簽署，契約條文內容均完全相同，且所有甲方持有之契約仍應合而構成同一契約。

委託人茲聲明已於簽約前經丙方充分說明契約重要內容、揭露風險及告知個人資料保護法第八條所定應告知事項，並於合理期間審閱本契約全部條款內容，充分瞭解並同意簽署於後。

第九頁

附錄六、鄰地土地謄本與溝通紀錄

經檢討本更新單元相鄰之西北側土地未來得依據相關法規自行建築開發（詳附圖 6-1），本案更新開發不影響其未來建築開發之權利。

本案實施者基於尊重相鄰土地所有權人參與意願，歷經多次溝通說明並調查其參與更新之意願，但其表明無參與都市更新之意願，故仍以本建築基地範圍辦理更新事業。相關鄰地權利證明文件及協調情形說明如下：

附表 6-1 相鄰土地(335-1 及 336-1 地號)協調歷程一覽表

項次	日期	協調結果
1	108 年 6 月 22 日	實施者檢附圖說與所有權人溝通，惟無共識。
2	108 年 7 月 1 日	實施者檢附修正後圖說與所有權人溝通，惟無共識。
3	108 年 7 月 15 日	所有權人表明不參與本案都市更新，僅配合辦理 79 使字第 31 號部分拆除事宜。
4	109 年 6 月 16 日	實施者檢附範圍圖及建築設計圖說拜訪，所有權人確認不參與本案都市更新。

土地登記第二類謄本（地號全部）
板橋區大同段 0335-0001地號

列印時間：民國103年12月22日16時26分 頁次：1

謄本種類碼：8XRPD49UAEH，可至<http://epaper.land.moi.gov.tw>查詢謄本申請紀錄
中山地政事務所主任 施乃仁 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
板地電謄字第499353號 列印人員：陸菲菲
資料管轄機關：新北市板橋地政事務所 謄本核發機關：臺北市中山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國084年01月19日 登記原因：分割
地目：田 等則：0 面積：*****1.90平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國103年01月 公告土地現值：***80,900元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：重測前：沙崙段小段183、182-4地號
分割自：0335-0000地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0002
登記日期：民國102年12月23日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國102年12月02日
所有權人：黃○燦
住 址：新北市板橋區崑崙里2-2鄰大觀路三段50巷49號之1
權利範圍：全部 *****1分之*****
權狀字號：102北板地字第05956號
當期申報地價：102年01月***10,960.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
102年12月 ***68,600.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之*****
其他登記事項：(空白)

(本謄本列印完畢)

前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）
板橋區大同段 0336-0001地號

列印時間：民國103年12月22日16時26分 頁次：1

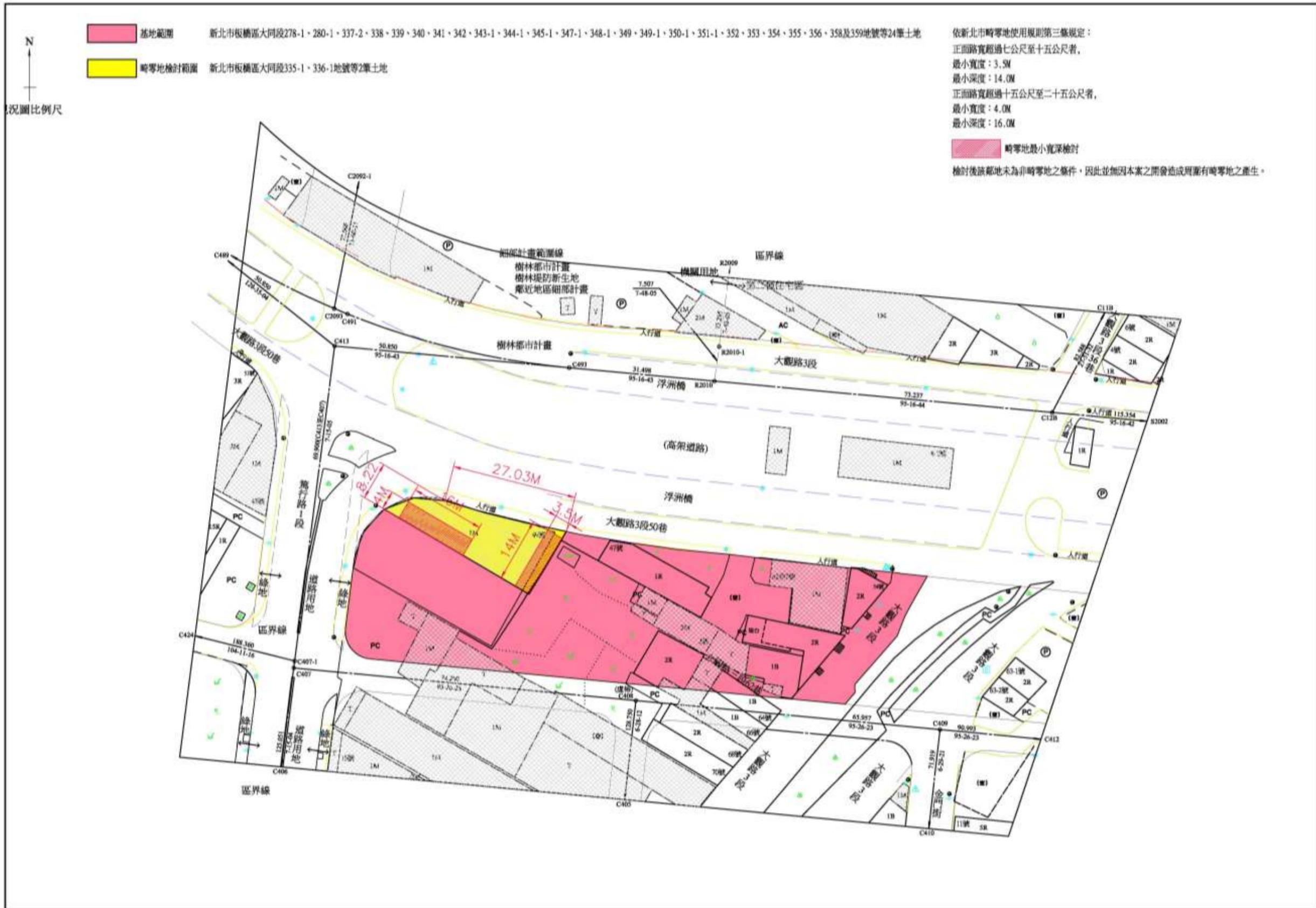
謄本種類碼：8XRPD49UAEH，可至<http://epaper.land.moi.gov.tw>查詢謄本申請紀錄
中山地政事務所主任 施乃仁 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
板地電謄字第499353號 列印人員：陸菲菲
資料管轄機關：新北市板橋地政事務所 謄本核發機關：臺北市中山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國084年01月19日 登記原因：分割
地目：田 等則：0 面積：*****358.67平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國103年01月 公告土地現值：***80,900元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：重測前：沙崙段小段182-3地號
分割自：0336-0000地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0002
登記日期：民國096年05月23日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國096年04月28日
所有權人：黃○燦
住 址：新北市板橋區崑崙里2-2鄰大觀路三段50巷49號之1
權利範圍：全部 *****1分之*****
權狀字號：096北板地字第02293號
當期申報地價：102年01月***10,960.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
096年04月 ***36,900.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之*****
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：(空白)



附圖 6-1 335-1 及 336-1 地號等土地非屬畸零地檢討圖

附錄七、公有土地管理機關意見

➤ 108年10月2日國有財產署北區分署回覆意見

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：萬小姐 (02)27814750#1776

受文者：新北市政府都市更新處
發文日期：中華民國108年10月2日
發文字號：台財產北改字第10800282550號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：(請至附件下載區下載附件，附件下載網址：<http://webnet.fnp.gov.tw/NpbAppendix/>【登入序號：005735】)

主旨：貴府養護工程處就祥泓建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市板橋區大同段342地號等23筆土地都市更新事業計畫案」範圍內所管同段280-1地號等4筆國有土地所提處理意見一案，請查照。

說明：

- 一、依貴府養護工程處(下稱養工處)108年9月25日新北養勞字第1084342461號函辦理。
- 二、查祥泓建設股份有限公司前於108年9月10日召開旨揭事業計畫案公聽會，因更新單元範圍內僅涉養工處經營大同段280-1、347-1、348-1、358地號4筆國有「第一種住宅區」土地，本分署爰以108年9月18日台財產北改字第10800255060號函請該處依財政部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7點規定，查復本案國有土地是否仍有公用需要，先予敘明。
- 三、案經養工處以前述108年9月25日函復(略以)，板橋區公所108年9月18日新北板工字第1082064768號函表示，板橋區大同段280-1、347-1、348-1、358地號4筆國有土地約

林宜瑛 地所專審科
第1頁 共2頁

位處板橋區大觀路三段上，除(大同段347-1、348-1地號)部分土地非屬該所養護，餘現況瀝青路面及道路側溝均屬該所道路養護範圍，道路養護範圍仍保留供公共使用需求，基於維護新北市道路通行之權益，養工處無法就上述土地辦理變更非公用。

四、謹函轉養工處前述108年9月25日新北養勞字第1084342461號函如附件，請貴處秉都市更新主管機關權責，就養工處上開意見，洽本案實施者證明相關疑義，俾憑依處理原則等相關規定續處。

正本：新北市政府都市更新處
副本：新北市政府養護工程處

文 件 註 記
108/10/02 11:04

第2頁 共2頁

財政部國有財產署北區分署電子收文

新北市政府養護工程處 函

機關地址：23547新北市中和區員山路471號6樓
承辦人：李文睿
電話：(02)22253298 分機619
傳真：(02)22253435
電子信箱：AK6324@tpe.gov.tw

受文者：財政部國有財產署北區分署
發文日期：中華民國108年9月25日
發文字號：新北養勞字第1084342461號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一

主旨：有關板橋區大同段280-1、347-1、348-1、358地號4筆國有土地是否有保留供公共使用之需一案，請查照。

說明：

- 一、復貴分署108年9月3日台財產北改字第10800255060號函暨依據本市板橋區公所108年9月18日新北板工字第1082064768號函(隨函檢附)辦理。
- 二、旨案經板橋區公所上開函表示板橋區大同段280-1、347-1、348-1、358地號4筆國有土地約位處本區大觀路三段上，除(大同段347-1、348-1地號)部分土地非屬該所養護，餘現況瀝青路面及道路側溝均屬該所道路養護範圍，道路養護範圍仍保留供公共使用需求，基於維護本市道路通行之權益，本處無法就旨揭土地辦理變更非公用，請貴分署續為後續推動之處理。

正本：財政部國有財產署北區分署
副本：
[圖章]

本案依分層負責規定授權業務主管執行

第1頁 共1頁

➤ 109年3月13日新北市政府養護工程處回覆意見

➤ 109年4月1日新北市政府養護工程處回覆意見

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府養護工程處 函

地址：23547新北市中和區員山路471號6樓
承辦人：李文萱
電話：(02)22253299 分機819
傳真：(02)22253435
電子信箱：AK6324@ntpc.gov.tw

244
新北市林口區公園路180號4F-2
受文者：祥泓建設股份有限公司

發文日期：中華民國109年3月13日
發文字號：新北養務字第1094853270號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司陳情「板橋區大同段342地號等23筆土地更新事業計畫案申請國有土地變更非公用事宜」一案，請查照。

說明：

- 一、依貴公司109年3月9日陳情書及109年3月5日祥泓字第1090305-01號函暨依據何博文議員服務處109年3月2日請託事項辦理。
- 二、查旨案陳情事項涉及本處經營板橋區大同段280-1、347-1、348-1地號等3筆國有土地變更為非公用財產，本處受理貴公司申請後，為兼顧道路通行公共利益及貴公司推動都市更新事業權益，即請板橋地政事務所辦理上述土地分割，並於同年12月9日辦理分割登記完竣。後本處另以109年2月6日新北養務字第1094846125號函及同年2月19日新北養務字第1094849469號函請本府地政局、板橋地政事務所及交通部公路總局協助提供上述土地原始取得方式、沿革及管理機關異動情形等資料供本處彙整，現已取得資料完妥，刻正依「國有公用不動產變更為非公用財產作業注意事項」相關規定辦理變更非公用事宜，謹此說明。

正本：祥泓建設股份有限公司
副本：何議員博文

第1頁 共2頁

處長 馮北麟

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第2頁 共2頁

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：23547新北市中和區員山路471號6樓
承辦人：李文萱
電話：(02)22253299 分機619
傳真：(02)22253435
電子信箱：AK6324@ntpc.gov.tw

244
新北市林口區公園路180號4F-2
受文者：祥泓建設股份有限公司

發文日期：中華民國109年4月1日
發文字號：新北府工養字第1094855841號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本市板橋區大同段280-3、347-1、348-2地號等3筆國有土地變更為非公用財產申報清冊資料一式3份，請查照。

說明：

- 一、依據貴署108年9月5日台財產署公字第10800272110號函及祥泓建設股份有限公司109年3月5日祥泓字第1090305-1號函辦理。
- 二、請貴署依「國有公用不動產變更為非公用財產作業注意事項」相關規定提送本市板橋區大同段280-3、347-1、348-2地號等3筆國有公用土地變更為非公用財產後，由本府養護工程處移交貴署接管。

正本：財政部國有財產署
副本：祥泓建設股份有限公司

市長 侯友宜

第1頁 共1頁