

# 擬訂新北市板橋區大同段342地號等23筆土地 都市更新事業計畫及都市設計審議案

【核定版】

新北府城更字第1114672881號

為保護個人資料安全，本光碟版計畫書僅顯示部分姓名，其餘內容與核定版計畫書相符



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

● 2022.03

## 《 目 錄 》

都市更新事業計畫及都市設計審議申請書.....	I
切結書.....	II
委託書.....	III
資訊公開同意書.....	IV
新北市都市更新審議建築師簽證表.....	V
新北市都市更新審議資料表.....	VI
核定版更新處書面審查意見回應綜理表.....	綜(審查 3)-1
審議會第 27 次會議審查意見回應綜理表.....	綜(審議會)-1
書面審查意見回應綜理表.....	綜(審查 2)-1
第三次專案小組會議審查意見回應綜理表.....	綜(小組 3)-1
第二次專案小組會議審查意見回應綜理表.....	綜(小組 2)-1
第一次專案小組會議審查意見回應綜理表.....	綜(小組 1)-1
公辦公聽會紀錄回應綜理表.....	綜(公辦)-1
範圍諮詢會紀錄回應綜理表.....	綜(範圍)-1
補正意見回應綜理表.....	綜(審查)-1
公有土地管理機關意見回應綜理表.....	綜(公有)-1
自辦公聽會紀錄回應綜理表.....	綜(公)-1
壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1
一、辦理緣起.....	1-1
二、法令依據.....	1-1
貳、計畫地區範圍.....	2-1
一、基地位置.....	2-1
二、更新單元範圍.....	2-1
三、更新單元劃定基準.....	2-1
參、實施者.....	3-1
一、實施者.....	3-1
二、信託單位.....	3-1
肆、計畫目標.....	4-1

伍、現況分析.....	5-1
一、建築線指示圖.....	5-1
二、土地及合法建物權屬.....	5-4
三、土地使用及建築物現況.....	5-17
四、附近地區土地使用現況.....	5-19
五、全區街廓配置圖說明.....	5-20
六、公共設施現況.....	5-21
七、附近地區交通現況.....	5-21
八、房地產市場調查.....	5-24
陸、細部計畫及其圖說.....	6-1
一、相關都市計畫.....	6-1
二、各項法規檢討.....	6-1
柒、處理方式及其區段劃分.....	7-1
一、處理方式.....	7-1
二、區段劃分.....	7-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	8-1
玖、整建或維護計畫.....	9-1
拾、申請容積獎勵項目及額度.....	10-1
一、更新單元基準容積計算.....	10-1
二、申請都市更新容積獎勵項目及額度.....	10-1
三、獎勵後建築容積上限檢討.....	10-3
四、容積移轉.....	10-3
五、更新後允建容積.....	10-4
拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	11-1
一、現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1
二、設計圖說.....	11-1
拾貳、都市設計與景觀計畫.....	12-1
一、專章檢討.....	12-1
二、建築計畫.....	12-3

三、景觀計畫.....	12-32
四、地坪鋪面計畫.....	12-42
五、文化資產保存或維護計畫 .....	12-47
<b>拾參、實施方式及有關費用分擔.....</b>	<b>13-1、14-1</b>
一、實施方式.....	13-1、14-1
二、有關費用分擔.....	13-1、14-1
<b>拾肆、拆遷安置計畫.....</b>	<b>13-1、14-1</b>
一、地上物拆遷計畫 .....	13-1、14-1
二、合法建築物之補償與安置 .....	13-1、14-1
三、其他土地改良物之補償 .....	13-1、14-1
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置 .....	13-1、14-1
<b>拾伍、財務計畫.....</b>	<b>15-1</b>
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
<b>拾陸、效益評估.....</b>	<b>16-1</b>
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
<b>拾柒、實施進度.....</b>	<b>17-1</b>
<b>拾捌、相關單位配合辦理事項.....</b>	<b>18-1、19-1</b>
<b>拾玖、其他應加表明事項.....</b>	<b>18-1、19-1</b>
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、實施者證明文件及歷年實績 .....	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、相關費用證明文件 .....	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
附錄八、容積移轉相關文件 .....	附八-1
附錄九、申請標章檢討文件 .....	附九-1
附錄十、新北市政府養工處同意接管紀錄 .....	附十-1
附錄十一、五大管線函詢結果 .....	附十一-1

## 《 圖目錄 》

圖 2-1 更新單元位置示意圖 .....	2-2	圖 11-9 四至八層平面圖 .....	11-10
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 .....	2-3	圖 11-10 四至八層面積檢討圖 .....	11-11
圖 2-3 更新單元地形套繪圖 .....	2-4	圖 11-11 九層平面圖 .....	11-12
圖 5-1 更新單元建築線指示(定)圖.....	5-1	圖 11-12 九層面積檢討圖 .....	11-13
圖 5-2 更新單元公私有土地分布圖 .....	5-16	圖 11-13 十至十四層平面圖 .....	11-14
圖 5-3 更新單元內建築物分布位置示意圖 .....	5-18	圖 11-14 十至十四層面積檢討圖 .....	11-15
圖 5-4 更新單元周圍土地使用示意圖 .....	5-19	圖 11-15 十五層平面圖 .....	11-16
圖 5-5 全區街廓配置示意圖 .....	5-20	圖 11-16 十五層面積檢討圖 .....	11-17
圖 5-6 更新單元周邊公共設施分布示意圖 .....	5-22	圖 11-17 屋突一層平面圖 .....	11-18
圖 5-7 更新單元周邊交通系統及停車空間示意圖 .....	5-23	圖 11-18 屋突二層平面圖 .....	11-19
圖 5-8 更新單元周邊房地產案例分布示意圖 .....	5-25	圖 11-19 屋突三層平面圖 .....	11-20
圖 6-1 都市計畫套繪更新單元示意圖 .....	6-2	圖 11-20 屋脊裝飾物透空率檢討圖 .....	11-21
圖 6-2 土地使用分區套繪更新單元示意圖 .....	6-2	圖 11-21 屋頂立體構架水平投影檢討圖 .....	11-22
圖 6-3 更新單元非屬航高限制範圍示意圖 .....	6-38	圖 11-22 地下一層平面圖 .....	11-23
圖 7-1 更新單元區段劃分圖 .....	7-1	圖 11-23 地下一層面積檢討圖 .....	11-24
圖 8-1 協助興闢部分計畫道路後基地與周邊環境示意圖 .....	8-1	圖 11-24 地下二層平面圖 .....	11-25
圖 10-1 設計建築面積檢討圖 .....	10-7	圖 11-25 地下三層平面圖 .....	11-26
圖 10-2 開放空間套繪一層平面示意圖 .....	10-8	圖 11-26 地下四層平面圖 .....	11-27
圖 10-3 開放空間套繪二層平面示意圖 .....	10-9	圖 11-27 東向立面圖 1 .....	11-28
圖 10-4 開放空間套繪標準層平面示意圖 .....	10-10	圖 11-28 東向立面圖 2 .....	11-29
圖 11-1 更新單元現有巷道廢止位置示意圖 .....	11-2	圖 11-29 南向立面圖 .....	11-30
圖 11-2 一層平面圖.....	11-3	圖 11-30 西向立面圖 1 .....	11-31
圖 11-3 一層面積檢討圖.....	11-4	圖 11-31 西向立面圖 2 .....	11-32
圖 11-4 一層夾層平面圖.....	11-5	圖 11-32 北向立面圖 .....	11-33
圖 11-5 二層平面圖.....	11-6	圖 11-33 橫向剖面圖 .....	11-34
圖 11-6 二層面積檢討圖.....	11-7	圖 11-34 縱向剖面圖 .....	11-35
圖 11-7 三層平面圖.....	11-8	圖 12-1 屋脊裝飾物檢討圖 1 .....	12-1
圖 11-8 三層面積檢討圖.....	11-9	圖 12-2 屋脊裝飾物檢討圖 2 .....	12-2
		圖 12-3 樓層規劃示意圖 .....	12-5

圖 12-4 更新後整體規劃配置示意圖 .....	12-6	圖 12-33 鋪面計畫示意圖 .....	12-43
圖 12-5 建築物立面造型示意圖 .....	12-7	圖 12-34 圍牆透空檢討圖 .....	12-44
圖 12-6 建築物低樓層外牆色彩示意圖 .....	12-8	圖 12-35 鋪面設計大樣示意圖 .....	12-45
圖 12-7 建築物右向外牆色彩立面示意圖 .....	12-8	圖 12-36 基地高程及排水方向示意圖 .....	12-46
圖 12-8 建築物背向外牆色彩立面示意圖 .....	12-9	圖 12-37 更新單元周邊文化資產位置示意圖 .....	12-47
圖 12-9 建築物左向外牆色彩立面示意圖 .....	12-9		
圖 12-10 建築物夜間時段照明示意圖 .....	12-10		
圖 12-11 建築物外觀模擬透視示意圖 1 .....	12-11		
圖 12-12 建築物外觀模擬透視示意圖 2 .....	12-12		
圖 12-13 建築物外部人車動線示意圖 .....	12-13		
圖 12-14 基地周邊交通動線示意圖 .....	12-14		
圖 12-15 建築物人車動線規劃示意圖 .....	12-15		
圖 12-16 停車警示設施及基地監管設施示意圖 .....	12-16		
圖 12-17 建築物地下一層及地下二層車行動線示意圖 .....	12-17		
圖 12-18 建築物地下三層及地下四層車行動線示意圖 .....	12-18		
圖 12-19 建築物無障礙動線示意圖 .....	12-19		
圖 12-20 建築物空調主機位置示意圖 .....	12-20		
圖 12-21 地面層進排風管道示意圖 .....	12-21		
圖 12-22 地面層景觀植栽計畫示意圖 .....	12-32		
圖 12-23 屋突層景觀植栽計畫示意圖 .....	12-33		
圖 12-24 地面層景觀植栽剖面示意圖 1 .....	12-34		
圖 12-25 地面層景觀植栽剖面示意圖 2 .....	12-35		
圖 12-26 景觀植栽剖面大樣示意圖 .....	12-36		
圖 12-27 綠化面積及綠覆率檢討圖 1 .....	12-37		
圖 12-28 綠化面積及綠覆率檢討圖 2 .....	12-38		
圖 12-29 屋頂層綠化面積及綠覆率檢討圖 1 .....	12-39		
圖 12-30 屋頂層綠化面積及綠覆率檢討圖 2 .....	12-40		
圖 12-31 景觀照明示意圖 .....	12-41		
圖 12-32 基地周邊鋪面分析示意圖 .....	12-42		

## 《 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(報核版).....	5-4	表 15-4 營造工程費用估算表.....	15-2
表 5-2-1 同意參與更新事業計畫統計表(核定版).....	5-4	表 15-5 公寓大廈公共基金估算表.....	15-3
表 5-3 更新單元土地權屬清冊(原報核版).....	5-5	表 15-6 更新整體開發預估收益表.....	15-6
表 5-3-1 更新單元土地權屬清冊(核定版).....	5-10	表 15-7 現金流量表.....	15-7
表 5-4 更新單元合法建築物權屬清冊.....	5-15	表 16-1 計畫效益評估說明表.....	16-1
表 5-5 合法建築物現況情形彙整表.....	5-17	表 17-1 都市更新事業實施進度表.....	17-1
表 5-6 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 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 6-6 新北市都市更新審議原則檢討彙整表(106 年版).....	6-29		
表 6-7 新北市都市更新審議原則檢討彙整表(110 年版).....	6-34		
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.....	10-2		
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.....	12-3		

## 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 m<sup>2</sup>；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及都市設計審議核准。

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



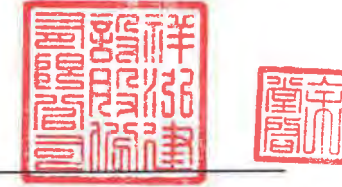
## 切 結 書

- 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

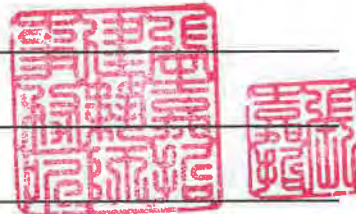
負責人：張嘉哲

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

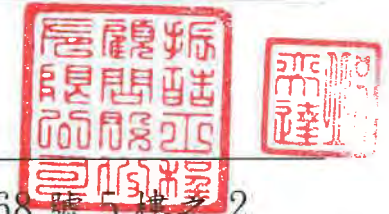
負 責 人：邱奕達

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二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。

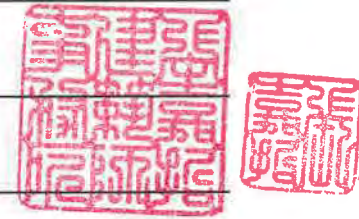
此致

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 type="checkbox"/> A:公開展覽 <input type="checkbox"/> B:委員會審 <input checked="" 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	104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 <sup>2</sup>	實設建蔽率	43.94%		實設汽車停車位	155席		安置戶數(合法/違章)	1戶/8戶	
		建築基地範圍	2,986.12 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	允建容積率	434.75%		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	12,981.80 m <sup>2</sup>	實設容積率	434.74%		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	12,798.62 m <sup>2</sup>	住戶單元	181單元		地下層樓地板面積 1,838.66 m <sup>2</sup> ×4=7,365.48 m <sup>2</sup> 地下開挖規模 61.66%	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				最大樓層數 15層 建築物高度 49.70M 屋頂突出物高度 9M	留設人行步道面積 987.02 m <sup>2</sup> 其他 —	更新後建物構造 鋼筋混凝土造		
	其他使用容積	機電設備回計	183.18 m <sup>2</sup>	其他單元	—		綜合設計放寬規定			開放空間有效面積 —		
	適用獎勵類型及獎勵面積額	△F0(基準容積)		7,763.91 m <sup>2</sup>	§8+§10+§12+§13+§14 +§2(新北)=2,717.33 m <sup>2</sup> F=7,763.91 m <sup>2</sup> +2,794.97 m <sup>2</sup> =10,481.24 m <sup>2</sup>			適用獎勵類型及獎勵面積額	獎勵樓地板面積 —			
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 <sup>2</sup>	獎勵增加停車數量 —								
		§12 無障礙環境設計	232.91 m <sup>2</sup>	獎勵樓地板面積 —								
		§13 建築物耐震設計	155.27 m <sup>2</sup>	都市更新條例第66條 區內移入容積 171.67 m <sup>2</sup>								
		§14 修法後於一定期間內申請報核者	543.47 m <sup>2</sup>	都市計畫容積移轉實施辦法 區外移入容積 2,329.17 m <sup>2</sup>								
		§15 更新單元土地面積達一定規模以上	388.19 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	合計 2,500.84 m <sup>2</sup>									
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	110.03.15	新北府城更字第 1104652509 號			
	2	申請事業計畫報核	108.10.1	(108)字第 A-10803-002 號		7	召開第三次專案小組審議委員會	110.06.17	新北府城更字第 1104656712 號			
	3	公開展覽期間	109.8.11~25	新北更事字第 1094708860 號		8	召開都市更新審議委員會	110.10.29	新北府城更字第 1104662192 號			
	4	公辦事業計畫公聽會	109.8.21	新北更事字第 1094708860 號		9	事業計畫公告實施					
	5	召開第一次專案小組審議委員會	109.10.13	新北府城更字第 1094711245 號								

填表人(申請單位): 祥泓建設股份有限公司

蓋章處:  

填表日期: 111 年 03 月

## 「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」核定版更新處書面審查意見回應綜理表

依據 111 年 1 月 28 日新北更事字第 1114671370 號函

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	涉及都市設計審議章節部分： （一）有關前次補正表中已請申請人就歷次會議紀錄內容確實修正，惟圍牆、綠籬設置部分，目前高度達 240 公分，且檢討計算有誤，請依「都市設計審議原則」之規定檢討，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。不得以納入建築面積計算方式設置圍牆，請修正。 （二）仍未依次意見確實回應頁碼，請確實修正。 （三）報告書請確實依歷次會議紀錄內容修正。	（一）已修正圍牆高度為 120 公分，牆基高度 20 公分，並檢討透空率皆達 70% 以上符合規定。 （二）遵照辦理。 （三）遵照辦理。	P.12-44 — —
二	請貴公司依「新北市都市更新案件審查收費標準」第 2 條規定檢附本案繳納審查費之證明文件，並於匯款時請銀行備註「實施者及案件名稱」，俾利辦理後續審核作業。	遵照辦理，已完成匯款。	—
三	依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 6 點規定：「都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起九十日內，依決議修正並報請本府核定；逾期末報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。」(期限至 111 年 2 月 9 日)。查貴公司雖於 111 年 1 月 6 日前報請市府核定，惟查核後尚有缺漏文件，故請貴公司於文到翌日起算 30 日內修正完竣報府續辦。倘貴公司未於上開期限內辦理，本處得依上開規定重新提送新北市都市更新及爭議處理審議會審議。	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」核定版更新處書面審查意見回應綜理表

依據 110 年 12 月 17 日新北更事字第 1104664630 號函

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	仍未依歷次意見修正，請於車道破口兩側規劃警示設施，以景觀方式明確界定車道範圍，且 P.綜(小組 3)-3、P.綜(小組 3)-15、P.6-25、P.12-15 車道破口寬度及型式不一致，請確實修正，並調整車道鋪面指向性，以利人行車道安全。	已調整車道破口寬度一致性並調整車道鋪面指向性，且於二側以景觀草坪明確界定車道範圍。	P.綜(小組 3)-3、 P.綜(小組 3)-15、 P.6-25、P.12-15
二	P.12-37 基地綠化面積檢討有誤，請確實標示不可綠化範圍，應扣除非車道使用範圍，請確實修正。	已修正，刪除將車道列舉為不可綠化範圍之面積。本案無不可綠化範圍之檢討。綠化面積已重新檢討。	P.12-37、P.12-38
三	未依次意見確實回應頁碼，請修正。	遵照辦理。	—
四	未依次意見確實修正，且鋪面計畫圖面不一致及空白，請修正。	已修正並補充標示鄰棟間戶外鋪面。	P.12-43
五	報告書請確實依歷次會議紀錄內容修正。	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」財政部國有財產署北區分署書面審查意見回應綜理表

依據 110 年 10 月 26 日台財產北改字第 11000301860 號函

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	國有土地不參與信託，倘實施者後續未於事業計畫案核定發布實施後申請讓售，並取得國有土地產權，請於權利變換計畫階段，於權利變換計畫書財務計畫章節載明國有土地不參與信託，並檢具合約影本佐證。	遵照辦理，倘後續未於事業計畫案核定發布實施後申請讓售，將依相關規定辦理。	—
二	本案國有土地比例 1.41%，本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費仍均以上限提列，且共同負擔比例高達 56.05%，請實施者檢視其合理性及必要性，以維參與者權益。	人事行政管理費及銷售管理費業依「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」核實計列；另風險管理費部分，本案涉及早期使照擅自拆除、大觀路三段上私有土地處理方式之協調溝通，實施者均投入大量人力與成本分析相關可行性及協調成本，且已取得全體私有所有權人同意，以協議合建方式實施。	—

「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」新北市都市更新及爭議處理審議會第 27 次會議  
審查意見回應綜理表

開會時間：民國 110 年 10 月 29 日（星期五）上午 09 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

依據：110 年 11 月 8 日新北府城更字第 1104662808 號函

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	本案更新單元同意第 3 次專案小組審議之範圍。	敬悉。	—
二	本案申請廢止更新單元範圍內現有通路「大觀路三段 62 巷」，尚符新北市都市更新審議原則（情形一）之規定，依第 3 次專案小組意見同意廢止。	敬悉。	P.11-1
三	本案事業計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認： 1. 申請都市更新獎勵部分，同意給予「綠建築（銀級）」基準容積 6%之獎勵值（面積 465.83 m <sup>2</sup> ）、「無障礙環境設計(依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級)」基準容積 3%之獎勵值（面積 232.91 m <sup>2</sup> ）、「耐震設計標章(依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級)」基準容積 2%之獎勵值（面積 155.27 m <sup>2</sup> ）、「時程獎勵」基準容積 7%之獎勵值（面積 543.47 m <sup>2</sup> ）、「規模獎勵」基準容積 5%之獎勵值（面積 388.19 m <sup>2</sup> ）、「建築基地條件及整體規劃設計」基準容積 12%之獎勵值（面積 931.66 m <sup>2</sup> ）。	敬悉。	P.10-1
	2. 同意給予「區內容積移轉」基準容積 2.21%(171.67 m <sup>2</sup> )，後續該筆土地登記予公有並且由市府養護工程處繼續接管。	敬悉。	P.10-3、P.附十-1
	3. 同意依 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本計算綠建築、無障礙環境設計及耐震設計標章管理維護費用，各別預定提撥 134 萬 6,202 元，總金額 403 萬 8,606 元。	敬悉。	P.10-1、P.15-3
	4. 同意依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」預定提撥「開放空間管理維護基金」493 萬 5,100 元。	敬悉。	P.附三-14
	5. 依「新北市都市更新審議原則」規定本案應取得智慧建築(合格級)之義務，後續請實施者依規定簽訂協議書及繳納管理維護費用 656 萬 9,613 元。	敬悉。	P.15-3
	6. 計畫書內容誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。	遵照辦理，計畫書通盤檢視並修正。	—
四	交通動線規劃之交通截角部分依第 3 次專案小組意見修正，並經交通局確認，故原則同意，另基地東北側截角部分請一併調整現有號誌。	遵照辦理，已標示現有號誌調整後之位置示意。	P.12-14~15
五	有關本案風險控管機制，原則同意實施者所提內容。	敬悉。	P.19-1、P.附四-3、P.附五-1
六	以上會議紀錄確認，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定修正後於會議紀錄文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。	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」更新處書面審查意見回應綜理表

依據 110 年 9 月 7 日新北更事字第 1104660365 號函

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次															
一	請於計畫書第陸章補充「新北市都市更新審議原則」，並逐項檢討。	遵照辦理，已附表逐項檢討。	P.6-29															
二	綠建築管理維護費用、新建住宅性能評估(無障礙環境第 2 級)及新建住宅性能評估(結構安全性第 3 級)管理維護費用，業經第 3 次專案小組會議原則同意以保證金 5%提列，惟因市府於 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本，請實施者依新公告協議書範本計算管理維護費用。	遵照辦理，修正後管理維護費用說明如下表： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>修正前(第 3 次小組版)</th> <th>修正後(依協議書範本)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>綠建築管理維護費用</td> <td style="text-align: right;">1,444,539</td> <td style="text-align: right;">1,346,202</td> </tr> <tr> <td>無障礙環境設計管理維護費用</td> <td style="text-align: right;">722,254</td> <td style="text-align: right;">1,346,202</td> </tr> <tr> <td>建築耐震設計管理維護費用</td> <td style="text-align: right;">481,492</td> <td style="text-align: right;">1,346,202</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">2,648,285</td> <td style="text-align: right;">4,038,606</td> </tr> </tbody> </table>	項目	修正前(第 3 次小組版)	修正後(依協議書範本)	綠建築管理維護費用	1,444,539	1,346,202	無障礙環境設計管理維護費用	722,254	1,346,202	建築耐震設計管理維護費用	481,492	1,346,202	合計	2,648,285	4,038,606	P.15-3
項目	修正前(第 3 次小組版)	修正後(依協議書範本)																
綠建築管理維護費用	1,444,539	1,346,202																
無障礙環境設計管理維護費用	722,254	1,346,202																
建築耐震設計管理維護費用	481,492	1,346,202																
合計	2,648,285	4,038,606																

「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」交通局審查意見回應綜理表

依據 110 年 8 月 26 日新北交規字第 1101579354 號函

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	有關「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」大會版計畫書一案，交通部分本局原則同意，另篤行路、大觀路 50 巷截角調整時，請一併調整現有號誌，請查照。	遵照辦理。	P.附六-1



「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」國有財產署北區分署審查意見回應綜理表

依據 110 年 8 月 26 日台財產北改字第 11000229920 號函

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次																																																																																																									
一	<p>本案申請容積移轉額度占總法定容積 30%(區內容積移轉費用為 7,937 萬 0,947 元)，實施者未依本分署 109 年 8 月 18 日台財產北改字第 10950010700 號函說明二、(三)及 110 年 6 月 17 日第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議記錄結論(二)提送分析資料。</p>	<p>查國有土地面積為 42.96 m<sup>2</sup>，占全案土地比例 1.41%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 5 點規定於都市更新事業計畫核定後申請讓售。</p> <p>本案容積移轉送土地悉依協議內容，分別由地主或實施者提供，故暫依公告現值核算購地費用。另容積移轉之量體、財務及效益分析詳參下表：</p> <table border="1" data-bbox="1299 514 2576 1554"> <thead> <tr> <th colspan="2">項目</th> <th>僅申請都更獎勵</th> <th>申請都更獎勵及容積移轉</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="8">量體說明</td> <td>基準容積(m<sup>2</sup>)</td> <td>7,763.91</td> <td>7,763.91</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>都更獎勵(m<sup>2</sup>)</td> <td>2,717.33</td> <td>2,717.33</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>容積移轉(區內)(m<sup>2</sup>)</td> <td>0.00</td> <td>171.67</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>容積移轉(區外)(m<sup>2</sup>)</td> <td>0.00</td> <td>2,329.17</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>總允建容積(m<sup>2</sup>)</td> <td>10,481.24</td> <td>12,982.08</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>興建規模</td> <td>12F/B4/145 戶</td> <td>15F/B4/181 戶</td> <td>配合允建容積調整樓層數及車位數。</td> </tr> <tr> <td>總樓地板面積(m<sup>2</sup>)</td> <td>20,640.01</td> <td>23,744.86</td> <td></td> </tr> <tr> <td>車位數(席)</td> <td>126</td> <td>155</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">銷售預估</td> <td>銷坪預估(坪)</td> <td>5,019.43</td> <td>6,193.45</td> <td>以地上層面積初估</td> </tr> <tr> <td>二樓以上單價(元/坪)</td> <td>330,000</td> <td>330,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>車位單價(元/席)</td> <td>1,500,000</td> <td>1,500,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>總銷合計(元)(A)</td> <td>1,845,411,900</td> <td>2,276,338,500</td> <td>增加 430,926,600 元</td> </tr> <tr> <td rowspan="9">共同負擔</td> <td>工程費用(元)</td> <td>763,413,006</td> <td>873,671,444</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>都市更新費用(元)</td> <td>9,954,500</td> <td>10,998,500</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>貸款利息(元)</td> <td>25,586,990</td> <td>34,543,646</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>稅捐(元)</td> <td>23,940,584</td> <td>30,673,707</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託費用(元)</td> <td>3,400,000</td> <td>3,400,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>人事行政管理費用(元)</td> <td>41,144,754</td> <td>51,462,912</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>銷售管理費用(元)</td> <td>49,373,705</td> <td>61,755,495</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>風險管理費用(元)</td> <td>104,092,780</td> <td>130,094,539</td> <td>增加 26,001,759 元</td> </tr> <tr> <td>容積移轉費用(元)</td> <td>0</td> <td>79,370,947</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計(元) (B)</td> <td>1,020,906,319</td> <td>1,275,971,190</td> <td>增加 255,064,871 元</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">效益分析</td> <td>共同負擔比率(%)(C=B/A*100%)</td> <td>55.32%</td> <td>56.05%</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>所有權人分回價值(元)(D=A-B)</td> <td>824,505,581</td> <td>1,000,367,310</td> <td>增加 175,861,729 元</td> </tr> </tbody> </table> <p>註 1：上述金額為本計畫初估，實際仍以審議會審議通過為準。</p> <p>註 2：申請容積移轉所增加之成本為 255,064,871 元(含容積移轉購地費用)，其中多為實際支出成本，實施者所增加之獲利為 26,001,759 元，申請容積移轉後地主可分回金額為 175,861,729 元。</p>	項目		僅申請都更獎勵	申請都更獎勵及容積移轉	備註	量體說明	基準容積(m <sup>2</sup> )	7,763.91	7,763.91	—	都更獎勵(m <sup>2</sup> )	2,717.33	2,717.33	—	容積移轉(區內)(m <sup>2</sup> )	0.00	171.67	—	容積移轉(區外)(m <sup>2</sup> )	0.00	2,329.17	—	總允建容積(m <sup>2</sup> )	10,481.24	12,982.08	—	興建規模	12F/B4/145 戶	15F/B4/181 戶	配合允建容積調整樓層數及車位數。	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	20,640.01	23,744.86		車位數(席)	126	155		銷售預估	銷坪預估(坪)	5,019.43	6,193.45	以地上層面積初估	二樓以上單價(元/坪)	330,000	330,000	—	車位單價(元/席)	1,500,000	1,500,000	—	總銷合計(元)(A)	1,845,411,900	2,276,338,500	增加 430,926,600 元	共同負擔	工程費用(元)	763,413,006	873,671,444	—	都市更新費用(元)	9,954,500	10,998,500	—	貸款利息(元)	25,586,990	34,543,646	—	稅捐(元)	23,940,584	30,673,707	—	信託費用(元)	3,400,000	3,400,000	—	人事行政管理費用(元)	41,144,754	51,462,912	—	銷售管理費用(元)	49,373,705	61,755,495	—	風險管理費用(元)	104,092,780	130,094,539	增加 26,001,759 元	容積移轉費用(元)	0	79,370,947	—	合計(元) (B)	1,020,906,319	1,275,971,190	增加 255,064,871 元	效益分析	共同負擔比率(%)(C=B/A*100%)	55.32%	56.05%	—	所有權人分回價值(元)(D=A-B)	824,505,581	1,000,367,310	增加 175,861,729 元	—
項目		僅申請都更獎勵	申請都更獎勵及容積移轉	備註																																																																																																								
量體說明	基準容積(m <sup>2</sup> )	7,763.91	7,763.91	—																																																																																																								
	都更獎勵(m <sup>2</sup> )	2,717.33	2,717.33	—																																																																																																								
	容積移轉(區內)(m <sup>2</sup> )	0.00	171.67	—																																																																																																								
	容積移轉(區外)(m <sup>2</sup> )	0.00	2,329.17	—																																																																																																								
	總允建容積(m <sup>2</sup> )	10,481.24	12,982.08	—																																																																																																								
	興建規模	12F/B4/145 戶	15F/B4/181 戶	配合允建容積調整樓層數及車位數。																																																																																																								
	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	20,640.01	23,744.86																																																																																																									
	車位數(席)	126	155																																																																																																									
銷售預估	銷坪預估(坪)	5,019.43	6,193.45	以地上層面積初估																																																																																																								
	二樓以上單價(元/坪)	330,000	330,000	—																																																																																																								
	車位單價(元/席)	1,500,000	1,500,000	—																																																																																																								
	總銷合計(元)(A)	1,845,411,900	2,276,338,500	增加 430,926,600 元																																																																																																								
共同負擔	工程費用(元)	763,413,006	873,671,444	—																																																																																																								
	都市更新費用(元)	9,954,500	10,998,500	—																																																																																																								
	貸款利息(元)	25,586,990	34,543,646	—																																																																																																								
	稅捐(元)	23,940,584	30,673,707	—																																																																																																								
	信託費用(元)	3,400,000	3,400,000	—																																																																																																								
	人事行政管理費用(元)	41,144,754	51,462,912	—																																																																																																								
	銷售管理費用(元)	49,373,705	61,755,495	—																																																																																																								
	風險管理費用(元)	104,092,780	130,094,539	增加 26,001,759 元																																																																																																								
	容積移轉費用(元)	0	79,370,947	—																																																																																																								
合計(元) (B)	1,020,906,319	1,275,971,190	增加 255,064,871 元																																																																																																									
效益分析	共同負擔比率(%)(C=B/A*100%)	55.32%	56.05%	—																																																																																																								
	所有權人分回價值(元)(D=A-B)	824,505,581	1,000,367,310	增加 175,861,729 元																																																																																																								
二	<p>國有土地不參與信託，倘實施者後續未於事業計畫案核定發布實施後申請讓售，並取得國有土地產權，請於權利變換計畫階段，於權利變換計畫書財務計畫章節載明國有土地不參與信託，並檢具合約影本佐證。</p>	<p>遵照辦理，倘後續未於事業計畫案核定發布實施後申請讓售，將依相關規定辦理。</p>	—																																																																																																									
三	<p>本案國有土地比例 1.41%，本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費仍均以上限提列，且共同負擔比例高達 55.98%，請實施者檢視其合理性及必要性，以維參與者權益。</p>	<p>人事行政管理費及銷售管理費業依「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」核實計列；另風險管理費部分，本案涉及早期使照擅自拆除、大觀路三段上私有土地處理方式之協調溝通，實施者均投入大量人力與成本分析相關可行性及協調成本，且已取得全體私有所有權人同意，以協議合建方式實施。</p>	P.15-5~6																																																																																																									

「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」第三次專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：民國 110 年 6 月 17 日（星期四）下午 2 時整

開會地點：Cisco Webex Meetings 視訊會議（會議碼：1841102605）

依據：110 年 6 月 10 日新北府城更字第 1104656712 號函、110 年 6 月 30 日新北府城更字第 1104657379 號函

單位/委員	審查意見	意見回覆	修正頁次	
<b>相關單位意見：</b>				
財政部國有財產署北區分署 (書面意見)	本案申請容積移轉額度占總法定容積 30%(區內容積移轉費用為 7,937 萬 0,947 元),請實施者依本分署 109 年 8 月 18 日台財產北改字第 10950010700 號函說明二、(三)提送分析資料。	查國有土地面積為 42.96 m <sup>2</sup> , 占全案土地比例 1.41%, 依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 5 點規定於都市更新事業計畫核定後申請讓售。	—	
	國有土地不參與信託, 倘實施者後續未於事業計畫案核定發布實施後申請讓售, 並取得國有土地產權, 請於權利變換計畫階段, 於權利變換計畫書財務計畫章節載明國有土地不參與信託, 並檢具合約影本佐證。	遵照辦理, 倘後續未於事業計畫案核定發布實施後申請讓售, 將依相關規定辦理。	—	
	本案國有土地比例 1.41%, 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費仍均以上限提列, 且共同負擔比例高達 55.98%, 請實施者檢視其合理性及必要性, 以維參與者權益。	人事行政管理費及銷售管理費業依「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」核實計列; 另風險管理費部分, 本案涉及早期使照擅自拆除、大觀路三段上私有土地處理方式之協調溝通, 實施者均投入大量人力與成本分析相關可行性及協調成本, 且已取得全體私有所有權人同意, 以協議合建方式實施。	P.15-5~6	
工務局 (書面意見)	旨案前經本局 110 年 3 月 11 日新北工建字第 1100434843 號函復意見在案, 經查申請人所檢附圖資, 既經設計建築師簽證說明在案, 本局原則無意見。	敬悉。	—	
交通局 (含書面意見)	本案本次為第 2 類建築物, 規劃 181 戶住戶, 設置汽車停車位 155 席, 機車停車位 181 席, 未達提送交評門檻。倘後續變更開發量體或建築配置達提送交評門檻, 則請依規定辦理。	遵照辦理, 倘後續變更開發量體或建築配置達提送交評門檻, 則依規定提送交評。	—	
	本次開發單位於建築物外部人車動線示意圖標繪道路幾何配置部分, 請確實標示道路幾何配置, 另有關行穿線畫設方式請依照標誌標線號誌設置規則規定劃設。	建築物外部人車動線示意圖標繪道路車行動線標示說明。另預設行穿線依規定劃設。	P.12-13~15	
養護工程處 (書面意見)	經查板橋區大同段 359 地號已開闢為道路使用(大觀路 3 段), 且已為板橋區公所維養, 故本處同意接管, 又該地號之使用分區, 建請本府城鄉發展局納入通盤檢討, 以符都市計畫法之規定。	敬悉。後續循新北市政府都市更新處 110 年 1 月 29 日新北更事字第 1104650852 號函辦理區內容積移轉事宜。	—	
城鄉發展局 都市計畫科 (含書面意見)	有關板橋區大同段 359 地號土地涉及都市更新條例第 66 條規定辦理區內容積移轉一事, 因養工處同意認養該非公設用地之道路使用土地, 故無需辦理變更, 該土地亦無需納入通檢檢討。	敬悉。後續循新北市政府都市更新處 110 年 1 月 29 日新北更事字第 1104650852 號函辦理區內容積移轉事宜。	—	
城鄉發展局 開發管理科 (書面意見)	經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統, 本案前於 110 年 3 月 12 日新北府城開字第 1100138561 號函確認書面要件, 接受基地可移入容積為基準容積之 36.4%(2,783.36 平方公尺, (接受基地連接道路寬度 20 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 8%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%), 其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(3,058.64 平方公尺, 實施都市更新地區, 非屬法定山坡地範圍), 惟接受基地實際移入之容積, 仍應依後續審議結果為準。	敬悉。	—	
財團法人台灣建築中心 (含書面意見)	綠建築(銀級)	本案擬取得銀級綠建築標章, 實施者所提事業計畫內容已依前次意見補充說明。	敬悉。	
		基地保水指標: 請依照本中心「滲透排水管、滲透側溝的設置條件及保水量計算認定」公告, 請於圖上標示 Q8 滲透側溝距設施邊界、地界線範圍, 若有一邊未達設施邊界 70cm, 則保水量須折半計算, 並確認中心線起左右 3m 內有無設計其他保水手法, 若有則不可納入重覆計算。	遵照辦理, 另經檢視不影響綠建築保水指標分數。	P.附九-5~6
		相關送審資料及書圖文件請於申請候選證書階段時備齊提送本中心評定。	遵照辦理,	—

單位/委員	審查意見	意見回覆	修正頁次	
智慧建築(合格級)	本案擬取得合格級智慧建築標章，實施者所提事業計畫內容已依前次意見補充說明。	敬悉。	—	
	頁次附三-8 提及智慧建築標章管理維護費用 6,567,138 元，與頁次 15-3 及表 15-7 所示合格級智慧建築管理維護基金 6,569,688 元不同，建請釐清何者為是。	附三-8 頁所載金額係屬誤植，另依第三次小組委員意見修正車道位置、調整 1F 平面圖，致總樓地板面積及法定工程造價調整，故合格級智慧建築管理維護基金順修為 6,569,613 元	P.15-3、P.附三-8	
	相關送審資料及書圖文件請於申請候選證書階段提送本中心評定。	遵照辦理，	—	
(無障礙環境：第一級) (結構安全：第二級) 新建住宅性能評估	本案新建住宅性能評估之評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準及評分建議依內政部 107 年 7 月 6 日台內營字第 1070810782 號發佈之住宅性能實施辦法內容評估。	遵照辦理。	—	
	本案欲取得住宅性能評估之結構安全第三級及無障礙環境第二級，建議取得建造執照後，於一樓板勘驗前取得新建住宅性能初步評估通知書，可避免個案需額外執行相關變更程序。	遵照辦理，	—	
	有關無障礙環境性能評估第綜(小組 2)-31 頁、第附九-15 頁、第附九-17 頁，其合計積分應為 2.8 分。	已檢視修正。	P.10-6、P.附九-16	
<b>委員綜合意見：</b>				
都市設計	本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。	遵照辦理。	—	
	有關汽車位數量設置部分，為滿足停車需求請確實內部化處理，除小坪數單元規劃得依新北市都市設計審議原則折減計算，仍請以一戶一車位設置，汽車位折減數量請以增設自行車數量補足，倘若有折減計算請將自設車位 51 輛全數以法定車位設置。	遵照辦理，本案實設汽車停車位數符合相關規定，折減之汽車位亦依規定以自行車停車位補足，合計設置 54 席法定自行車停車位，並均設置於地下一層。	P.11-23~27、P.12-3	
	專章檢討：本案皆為住宅用途，有關建築物樓層高度及挑空檢討請逕依建築技術規則檢討，故請刪除專章檢討部分。	遵照辦理，已刪除。	—	
	法規檢討	本案經 2 次小組審議相關法規檢討仍均未確實回應及表示頁面，後請確實檢討說明及回應頁碼。	遵照辦理。	—
		本案依「新北市建築管理規則」應檢討道路截角退縮，故申請都更獎勵之沿街開放空間部分，是否自依法留設道路截角後，再檢討開放空間退縮寬度；另南側未開闢 7 公尺計畫道路是否可申請沿街開空間部分，請與本府都市更新處確認。	有關沿街開放空間申請都更獎勵部分業經更新處確認，沿建築線(含未開闢之計畫道路)及境界線退縮達一定寬度即符合獎勵規範；退縮範圍內規劃道路截角、無遮簷人行道或增加必要之路寬等均符合規定。	—
	人行空間及步道系統	車道穿越人行空間部分，其高程應與相臨人行空間一致，並應延續人行步道鋪面材質設計，以利人行動線串聯，仍有鋪面計畫圖面不一致及空白，請確實釐清並修正及應為防滑材質。	已補充基地周邊高程標示、基地周邊鋪面材質分析等相關圖說；範圍內人行步道鋪面規劃防滑材質。	P.12-42~46
		建築線退縮設計人行道或開放空間高程應套繪既有公有人行道一致，並考量未來鄰地銜接，留設合理硬鋪面，且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則，請補充相關景觀大剖面圖並標註基地高程差處理方式。	已補充基地周邊高程標示，人行道依現況道路高程設計規劃，橫向坡度小於 4%。	P.12-42~46
		請套繪周邊既有及未來新開闢道路預設行穿線，以利檢視基地內人行動線合理性。	已依標誌標線號誌設置規則規定劃設。	P.12-13~15
開放空間管理維護基金及其範圍請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定計算檢討，本次未檢附公共開放空間管理維護執行計畫表。		已於公寓大廈管理規約中補充公共開放空間管理維護執行計畫表。	P.附三-14	

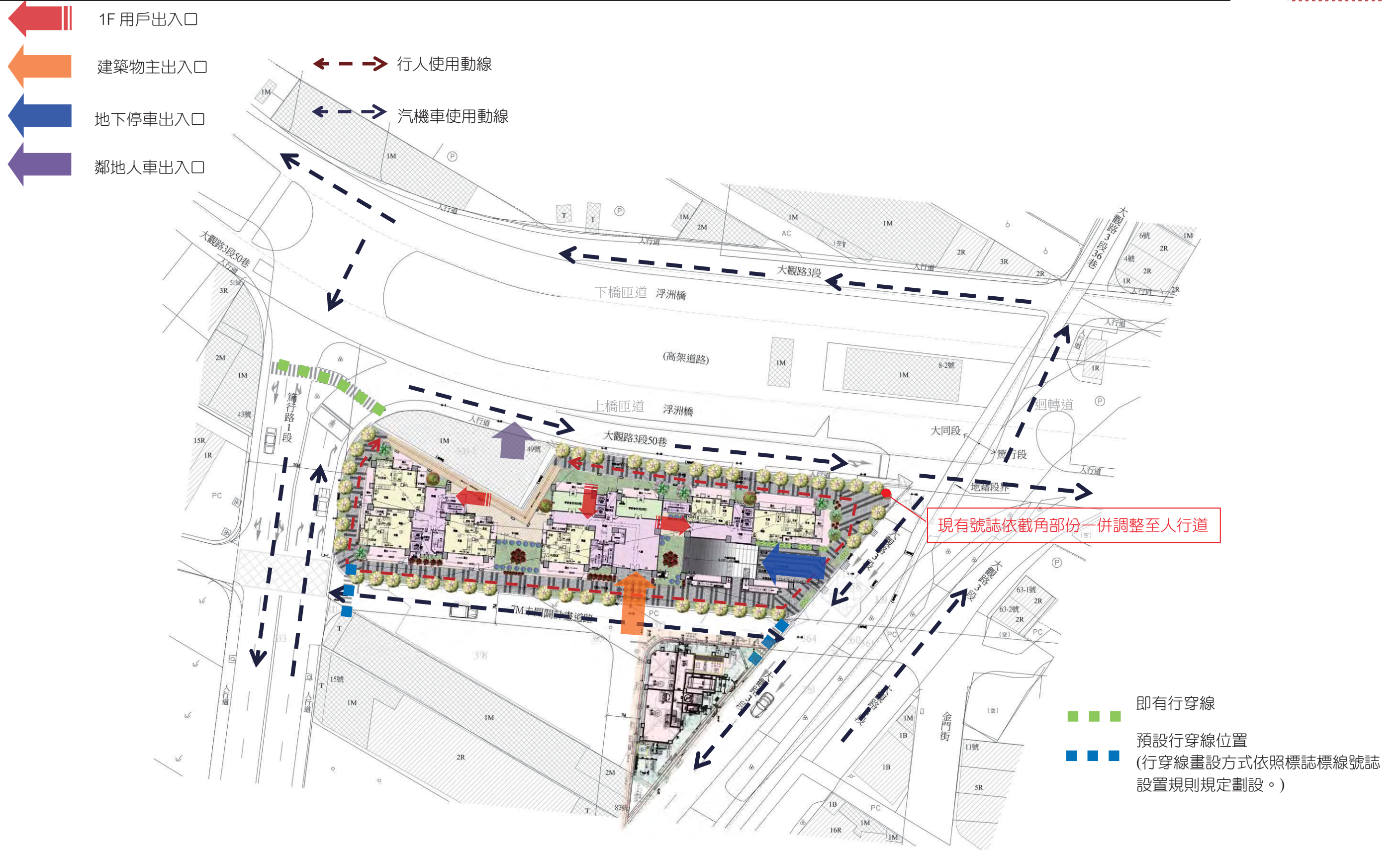
單位/委員	審查意見	意見回覆	修正頁次	
	景觀剖面多處有誤，且與本次提送報告書透視圖面不一致，皆無市府工務局前次意見一樓陽台請依內政部 106 年 7 月 4 日授營建管字第 1060809063 函釋檢討標示，請詳繪公私界面綠化圍籬及陽台，並詳列管理方式，確保未來都市景觀及避免違規使用。	已修正景觀剖面圖。 一樓陽台已補繪欄杆。	P.11-3、12-34~35	
	本案剖面設置實體圍牆部分，應依都市設計審議原則檢討，以透空圍牆設置並檢討透空率，請修正。尚有區劃公私介面之需求，請以綠籬規劃設置。	已補充圍牆透空檢討圖說。	P.12-44	
	人行步道供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈及地崁燈，請修正。	已修正相關圖說。	P.12-41	
	一樓法定空地建議規劃親子空間，提供兒童使用；另屋頂平台除法定綠化部分，建議加強規劃住戶使用空間。	遵照辦理，於管委會使用空間外之法定空地設置兒童遊憩區。	P.11-3	
	請補充說明本案基地導排水計畫；另請調整透水鋪面與喬木覆土層界面之結構，以利排水逕流。	已補充基地周邊高程及排水方向示意圖，另鋪面透水性已補充相關圖說。	P.12-45~46	
	本案設計以 2 種喬木規劃，建議植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並以複層及多樣性植栽規劃。	遵照辦理，本案以複層及多樣性規劃景觀植栽。	P.12-32~33	
	交通運輸系統：請適度調整車道破口及截角半徑，降低人行道界面影響。		遵照辦理，車道破口寬度已調整為 8M。	P.12-13~15
	報告書部分	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」規定辦理，本次報告書內未檢附容移一階評點核准評定表，請補充修正。	遵照辦理，已補充核准之容積量體評定表。	P.附八-3
		本案設置立面格柵、挑空、一樓住宅單元挑空位置及屋突層框架超出建築投影範圍，請依建管規定檢討。	立面格柵、挑空、一樓住宅單元挑空位置及屋突層框架均未超出建築物投影範圍，另已補充圍牆投影面積。	P.10-8~10
		請檢視 B-B 景觀剖面之防空避難室兼停車空間淨高，是否符合建管規定。	已修正相關圖說。	P.12-35
有關地下室東北側結構柱型式，請釐清本案開挖範圍。		本案東北側地下室外側柱，其下方採壁樁施做，並與地下室連續壁結合提高承力，結構應屬安全無虞，且不影響開挖範圍。	—	
防救災計畫請依新北市都市設計審議範本檢附核定表及配置圖，其餘頁面請刪除。		遵照辦理。	—	
全區街廓配置示意圖仍有裝卸車位，請刪除。		遵照辦理，已刪除裝卸車位。	P.12-6	
請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。		遵照辦理。	—	
都市更新	更新單元範圍部分：本案前經 109 年 5 月 13 日召開範圍諮詢會議後調整更新單元範圍，調整後之都市更新單元範圍符合本市更新單元劃定基準規定並於 109 年 8 月 11 日起公開展覽，且經實施者說明鄰地部分業經多次協調並已檢附協調紀錄內容於計畫書中，故原則同意公開展覽版之更新單元範圍續行都市更新程序。	敬悉。	—	
	區內容移部分：板橋區大同段 359 地號土地，依都市更新條例第 66 條辦理土地容積移轉至建築基地建築使用，考量該筆土地市府養護工處同意繼續接管且產權登記予市府，故無需辦理個案變更，原則同意移入基準容積之 2.21%(面積 171.67 平方公尺)。	敬悉。	—	
	現有巷道廢止部分：更新單元範圍內「大觀路三段 62 巷」之現有通路，查其巷道廢止情形，屬「全部位於同一都市更新事業計畫範圍內」(情形一)，尚符合本市都市更新審議原則，故原則同意。	敬悉。	—	

單位/委員	審查意見	意見回覆	修正頁次
有關建築容積獎勵部分	有關「綠建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 465.83 平方公尺)、「新建住宅性能評估(無障礙環境第 2 級)基準容積 3%之獎勵值(面積 232.91 平方公尺)及「新建住宅性能評估(結構安全性能第 3 級)」基準容積 2%之獎勵值(面積 155.27 平方公尺)，請依財團法人台灣建築中心之意見檢討修正後，原則同意申請額度。	遵照辦理。另綠建築依規定修正後不影響指標分數及評定等級。	P.附九-5~6
	有關「時程獎勵」基準容積 7%之獎勵值(面積 543.47 平方公尺)、「規模獎勵」基準容積 5%之獎勵值(面積 388.19 平方公尺)，經作業單位說明尚符合規定，故原則同意申請額度。	敬悉。	—
	有關「整體建築規劃設計(全部建築基地)」基準容積 12%之獎勵值(面積 931.66 平方公尺)，請依下列意見修正及補充計說明後，原則同意： (1)針對 110 年 5 月 14 日修正公布之新北市都市更新審議原則第 9 點及第 12 點規劃內容，業經實施者說明本案「免留設高層緩衝空間」、「停等空間無與退縮範圍重疊」及「地下室通風系統之排風方向無影響人行通行」，惟大觀路 3 段側人行步道及綠化空間之照明計畫，請併同都市設計委員審查意見修正。 (2)另請於計畫書標示清楚人行步道之人行淨寬尺度及補充 2 層以上平面套繪圖，以利審視。	(1)遵照辦理，相關圖說已修正。 (2)遵照辦理，已補充開放空間與 2 層以上平面套繪圖。	P.12-41 P.10-9~10
有關「大觀路三段 50 巷與大觀路三段」及「大觀路三段與基地南側未開闢計畫道路」之道路截角形式及交通動線等內容，請實施者逕向交通局確認後，以利後續審議。	遵照辦理。	—	
有關管理維護費用部分，經查尚符合規定，原則同意提列下列金額： (1)綠建築綠建築(銀級)：144 萬 4,539 元。 (2)新建住宅性能評估(無障礙環境第 2 級)：72 萬 2,254 元。 (3)新建住宅性能評估(結構安全性能第 3 級)：48 萬 1,492 元。 (4)開放空間管理維護基金：493 萬 5,100 元，原則同意提列，惟請依都市設計科意見於計畫書相關章節補充開放公共開放空間管理維護執行計畫表等內容。	(1)敬悉。 (2)敬悉。 (3)敬悉。 (4)敬悉，另於公寓大廈管理規約中補充開放公共開放空間管理維護執行計畫表。	— — — P.附三-14	
合格級智慧建築標章內容業經台灣建築中心審查符合規定，後續請依相關期程提送資料至台灣建築中心評定。	遵照辦理。另合格級智慧建築管理維護費用依第三次小組委員意見修正車道位置、調整 1F 平面圖，致總樓地板面積及法定工程造价調整，故合格級智慧建築管理維護基金順修為 6,569,613 元。	P.15-3、P.附三-8	
有關風險控管機制部分，專案小組原則無意見，另查附錄 5 信託合約所載之土地筆數及面積與計畫書第 5 章有不一致情形，請釐清並於後續補充完整內容於計畫書內。	信託契約中但書載明以實施者交付信託範圍為準。 土地筆數不一致之部分均屬範圍諮詢會所排除大觀路三段之國有土地，且國有土地申請讓售後將交付信託，故信託內容應屬無誤。	P.5-1	
計畫書部分： 有關南側未開闢 7 公尺之計畫道路係屬本案容積移轉送出基地，後續將配合容積移轉程序於核准使用執照前完成開闢及辦理產權移轉登記予公有事宜。請實施者於計畫書相關章節補充說明開闢範圍及時程。	遵照辦理，已於事業計畫第八章中補充說明。	P.8-1	
<b>結論：</b>			
本次專案小組原則同意本案更新單元範圍、都市更新獎勵額度、現有巷道之廢止、容積獎勵之管理維護費用及開放空間管理維護基金，其餘請依委員意見及審查意見修正。	遵照辦理。	—	

單位/委員	審查意見	意見回覆	修正頁次
	有關財政部國有財產署北區分署之書面意見，實施者表示擬於事業計畫核定後申請讓售，並審酌本次書面意見涉及提送分析資料及補充說明相關費率部分，請實施者妥予計畫書內補充說明，依都市更新條例第 33 條規定，本案係採協議合建實施且於計畫核定前尚無爭議，故得依規定免辦理聽證程序。	有關國產署書面意見，業於回應表中清楚敘明。	—
	請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定期限內，請依相關單位及委員意見修正完成後，逕提請大會審議。	遵照辦理。	—

單位/委員	委員意見	修正情形
交通局(含書面意見)	本次開發單位於建築物外部人車動線示意圖標繪道路幾何配置部份，請確實標示道路幾何配置，另有開行穿線畫設方式請依照標誌標線號誌設置規則規定劃設。	建築物外部人車動線示意圖標繪道路車行動線標示說明。 預設行穿線依規定劃設。
都市設計：	人行空間及步道系統 請套繪周邊既有及未來新開闢道路預設行穿線，以利檢視基地內人行動線合理性。	已套繪並標註。

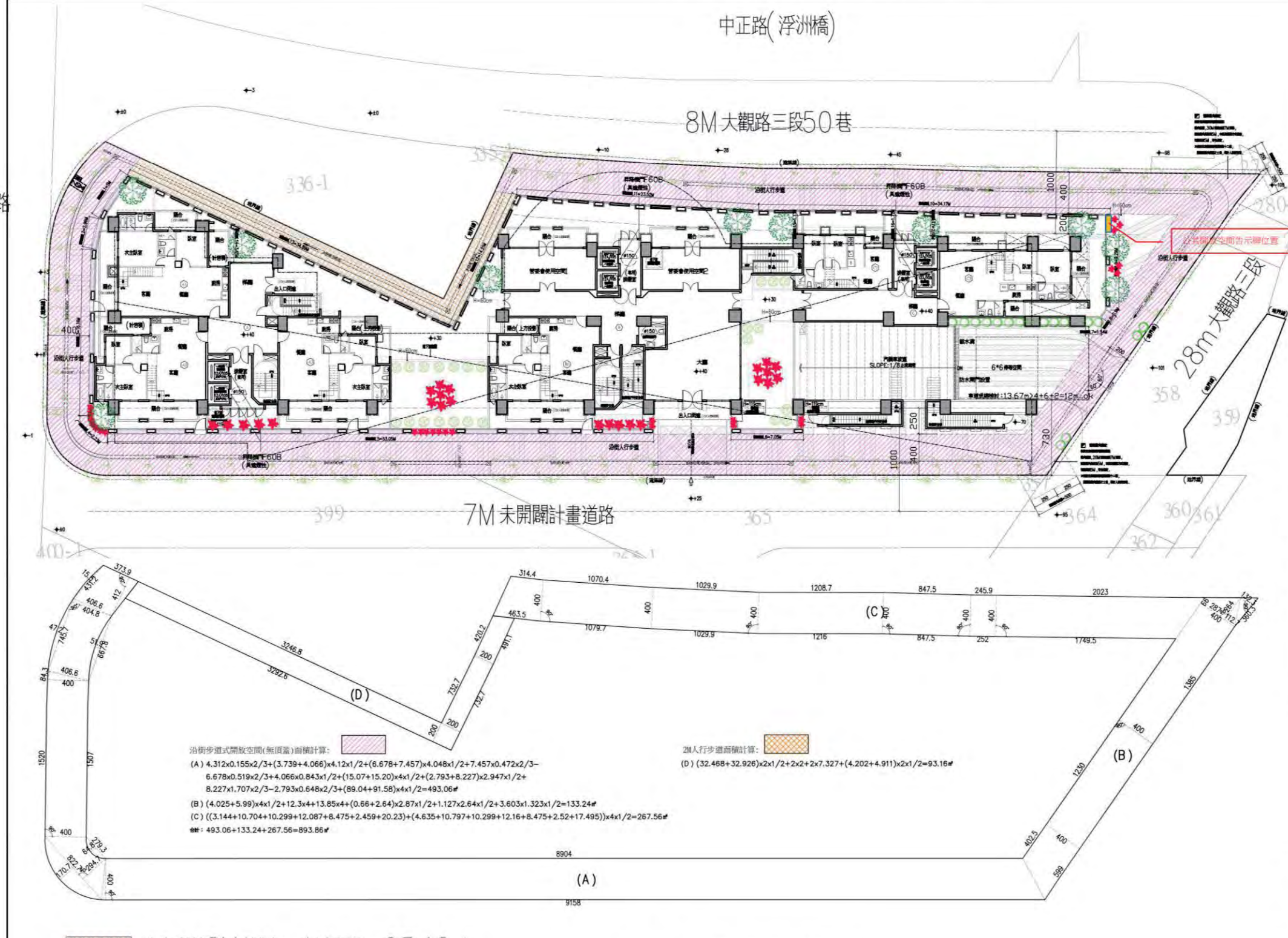
修正後  
本次新增



修正後

本次新增

公共開放空間管理維護執行計畫表



法定退縮2M範圍：申請面積=93.16㎡

法定退縮4M範圍：申請面積=893.86㎡

● 開放空間維護管理費用計算：  
 $93.16 + 893.86 = 987.02 \times 5,000 \text{元} = 4,935,100 \text{元}$

申請人/起造人 (請簽章)

建築師 (請簽章)

公共開放空間範圍面積	
無申請容積獎勵範圍面積(a)	
申請容積獎勵範圍面積(b)	93.16+893.86 = 987.02 ㎡

公共開放空間管理維護基金金額  
 987.02 ㎡ x 5,000 元 = 4,935,100 元

備註

本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。  
 管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間管理維護基金。



修正前

附表一之三 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

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	評估結果
					無此項	符合		
住宅共用部分	室外通路 (1)	集合住宅 60% (3) 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	<input checked="" type="checkbox"/>
			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"/>		<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"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	室內共用通路 (2)		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	<input checked="" type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<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"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	升降機		A級	符合法規，且升降機機廂深度 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	<input checked="" type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且升降機機廂深度 140 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	符合法規，且升降機機廂深度 135 公分以上，機門淨寬 80 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	集合住宅 40% 非集合住宅 80%	A級	專有部分 5% 以上及至少 3 個住宅單位 (戶) 符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之專有部分所有規定。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			B級	專有部分 5% 以上及至少 3 個住宅單位 (戶) 符合 C 級及下列各項： 1. 特定房間 (供身心障礙者與高齡者使用之臥室) 應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2. 特定房間出入口： (1) 不得有高低差。 (2) 淨寬不得小於 90 公分。 (3) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 3. 特定房間面積 (不含浴廁面積) 應為 9 平方公尺以上，且任一邊在 2.5 公尺以上。 4. 供特定房間使用之浴廁： (1) 出入口淨寬不得小於 80 公分。 (2) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 (3) 面積不得小於 4 平方公尺。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			C級	專有部分 5% 以上及至少 3 個住宅單位 (戶) 符合下列各項： 1. 主要出入口 (1) 應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為 3 公分以下，且門檻高度在 0.5 公分至 3 公分者，應作 1/2 之斜角處理，高度在 0.5 公分以下者得不受限制。 (2) 淨寬不得小於 90 公分。 2. 室內通路 (1) 室內通路淨寬不得小於 90 公分。 (2) 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			D級	符合法規且未達 C 級者。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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。

本案：住宅共用部份三項評估最低分為 A 級 (4 分)，住宅專用部份三項評估最低分為 C 級 (1 分)，無障礙環境性能評估等級為第二級 (合計積分 2.5)。

#### 四、新建無障礙環境性能之評估結果

評估總結，依各項評估結果分數 4 分 (三項評估內容中最低之評分)，依據住宅性能評估實施辦法第三條內附『附表一之三：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』，其表內之住宅共用部份 (4 分)，住宅專用部份三項評估最低分為 C 級 (1 分)，無障礙環境性能評估合計積分為 2.5 分，故無障礙環境性能評估等級可達二級。

修正後

附表一之三 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

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	評估結果
					無此項	符合		
住宅共用部分	室外通路 (a)	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	<input checked="" type="checkbox"/>
			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"/>		<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"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	室內共用通路 (a)		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	<input checked="" type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<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"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<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	<input checked="" type="checkbox"/>
			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"/>		<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"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	集合住宅 40% 非集合住宅 80%	A級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位（戶）符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之專有部分所有規定。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位（戶）符合C級及下列各項： 1. 特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2. 特定房間出入口： (1) 不得有高低差。 (2) 淨寬不得小於 90 公分。 (3) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 3. 特定房間面積（不含浴廁面積）應為 9 平方公尺以上，且任一邊在 2.5 公尺以上。 4. 供特定房間使用之浴廁： (1) 出入口淨寬不得小於 80 公分。 (2) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 (3) 面積不得小於 4 平方公尺。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位（戶）符合下列各項： 1. 主要出入口 (1) 應為無門檻或高低差。若設門檻時，應為 3 公分以下，且門檻高度在 0.5 公分至 3 公分者，應作 1/2 之斜角處理，高度在 0.5 公分以下者得不受限制。 (2) 淨寬不得小於 90 公分。 2. 室內通路 (1) 室內通路淨寬不得小於 90 公分。 (2) 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>

單位/委員	委員意見	修正情形
財團法人台灣建築中心(含書面意見)	有關無障礙環境性能評估第綜(小組)2)-31 頁、第附九-15 頁、第附九-17 頁，其合計積分應為 2.8 分。	已檢視修正。

四、新建無障礙環境性能之評估結果

評估總結，依各項評估結果分數4分（三項評估內容中最低之評分），依據住宅性能評估實施辦法第三條內附『附表一之三：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』，其表內之住宅共用部份(4分)，住宅專用部份三項評估最低分為C級(1分)，無障礙環境性能評估合計積分為2.8分，故無障礙環境性能評估等級可達二級。

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。

本案：住宅共用部份三項評估最低分為A級(4分)，住宅專用部份三項評估最低分為C級(1分)，無障礙環境性能評估等級為第二級(合計積分為2.8)。

修正前

表 12-1 建築面積表  
面積計算表

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(建築率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: ΔFA + ΔFAk=30%+35%=65% 260%*(1+65%)=429%						
		66.03 * 260% = 171.68㎡							
	都市更新獎勵容積	7763.91 * 35% = 2717.33㎡	合計:12982.08㎡						
	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	1841.37㎡	0㎡			3.2m		
	地下室三層	停車空間	1841.37㎡	0㎡			3.2m		
	地下室二層	停車空間	1841.37㎡	0㎡			3.2m		
	地下室一層	防空避難室停車空間	1841.37㎡	0㎡			3.6m		
	小計		7365.48㎡	0㎡					
	地上各層面積	一層	H2:集合住宅	443.30㎡	1118.79㎡	668.26㎡	141.86㎡	6戶	3.2m
			樓梯、樓電梯間	394.64㎡					
			管委會空間	77.81㎡					
			汽車坡道	203.04㎡					
		一層夾層	H2:集合住宅	139.10㎡	139.10㎡	0㎡			2.8m
		二層	H2:集合住宅	1059.92㎡	870.13㎡	105.59㎡		13戶	3.1m
		三層	H2:集合住宅	1055.17㎡	866.09㎡	105.59㎡		13戶	3.1m
		四層	H2:集合住宅	1055.17㎡	866.09㎡	105.59㎡		13戶	3.1m
		五層	H2:集合住宅	1055.17㎡	866.09㎡	105.59㎡		13戶	3.1m
		六層	H2:集合住宅	1055.17㎡	866.09㎡	105.59㎡		13戶	3.1m
		七層	H2:集合住宅	1055.17㎡	866.09㎡	105.59㎡		13戶	3.1m
		八層	H2:集合住宅	1055.17㎡	866.09㎡	105.59㎡		13戶	3.1m
		九層	H2:集合住宅	1035.59㎡	846.49㎡	102.84㎡		12戶	3.1m
		十層	H2:集合住宅	1035.10㎡	846.35㎡	102.84㎡		12戶	3.1m
		十一層	H2:集合住宅	1035.10㎡	846.35㎡	102.84㎡		12戶	3.1m
		十二層	H2:集合住宅	1035.10㎡	846.35㎡	102.84㎡		12戶	3.1m
	十三層	H2:集合住宅	1035.10㎡	846.35㎡	102.84㎡		12戶	3.1m	
	十四層	H2:集合住宅	1035.10㎡	846.35㎡	102.84㎡		12戶	3.1m	
	十五層	H2:集合住宅	1035.10㎡	846.35㎡	102.84㎡		12戶	3.1m	
	小計		15895.02㎡	12798.62㎡	1600.87㎡		181戶		
屋突面積	屋突一層	樓電梯間	161.55㎡						
	屋突二層	水箱空間	161.55㎡						
	屋突三層	電梯機房	161.55㎡						
	小計		484.65㎡						
合計		23745.15㎡							
總樓地板面積	7365.48+15895.02+484.65=23745.15㎡								
建築面積	1307.96㎡ < 1493.06㎡ ...ok								
建築率檢討	(1307.96/2986.12-9.7)*100%=43.94%<50% ...ok								
機電設備面積檢討	2130.50㎡ > 12982.13*15%=1947.32㎡ 超過部分 2130.50-1947.32=183.18㎡ 計入容積樓地板面積								
容積樓地板面積	12798.62+183.18=12981.80㎡ < 12982.08㎡...ok								
容積率檢討	(12981.80/2986.12)*100%=434.74% < 434.75% ...ok								
法定空地	2986.12-1307.96-9.7 =1668.46㎡ > 2986.12*(1-50%)=1493.06㎡...ok								
停車空間檢討	本案法定汽機車停車位數依據「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)書」第八點規定檢討: 一、法定汽車停車位(依土管規定依建築技術規程檢討) (1): 總樓地板面積 23745.15-203.04(汽車坡道)=23542.11㎡ (2): 應設法定汽車停車位數 1+(15895.02-500)/150=103.63...取104輛 實設汽車位155輛(155部平面式車位) 二、自設汽車停車位 155-104=51, 自設汽車停車位51輛 三、法定機車停車位(一戶一車位) (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) 四、停車位總數 法定汽車停車位: 104輛, 自設汽車停車位: 51輛, 法定機車停車位: 181輛, 自行車停車位: 54輛。								
工程造價	(23745.15+1600.87) * 12,960 = 328,484,419 元								

修正後

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 m <sup>2</sup> 359地號:66.03 m <sup>2</sup> 合計:3052.15 m <sup>2</sup>								
允建建築面積	2986.12 * 50% = 1493.06 m <sup>2</sup>								
允建容積樓地板面積	基準容積	2986.12 * 260% = 7763.91 m <sup>2</sup>		允建容積率: ΔFA + ΔFAk=30%+35%+2.21%=67.21% 260%*(+67.21%)					
	區內容移	66.03 * 260% = 171.67 m <sup>2</sup>		合計: 12982.08 m <sup>2</sup>					
	都市更新獎勵容積	7763.91 * 35% = 2717.33 m <sup>2</sup>							
	容積移轉	7763.91 * 30% = 2329.17 m <sup>2</sup>							
法定空地面積	2986.12 * (1-50%) = 1493.06 m <sup>2</sup>								
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				
	地下室								
	地下室四層	停車空間	1841.37 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>					
	地下室三層	停車空間	1841.37 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>					
	地下室二層	停車空間	1841.37 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>					
	地下室一層	防空避難室兼停車空間	1841.37 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>					
	小計		7365.48 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>					
	地上各層面積	一層	H2: 集合住宅	443.30 m <sup>2</sup>	1118.79 m <sup>2</sup>	668.26 m <sup>2</sup>	141.86 m <sup>2</sup>	6 戶	
			梯廳,樓電梯間	394.64 m <sup>2</sup>					
			管委會空間	77.81 m <sup>2</sup>					
			汽車坡道	203.04 m <sup>2</sup>					
		一層夾層	H2: 集合住宅	139.10 m <sup>2</sup>	139.10 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>		2.8m	
		二層	H2: 集合住宅	1059.76 m <sup>2</sup>	869.32 m <sup>2</sup>	105.59 m <sup>2</sup>		13 戶	3.1m
		三層	H2: 集合住宅	1055.01 m <sup>2</sup>	866.03 m <sup>2</sup>	105.59 m <sup>2</sup>		13 戶	3.1m
		四層	H2: 集合住宅	1055.01 m <sup>2</sup>	866.03 m <sup>2</sup>	105.59 m <sup>2</sup>		13 戶	3.1m
		五層	H2: 集合住宅	1055.01 m <sup>2</sup>	866.03 m <sup>2</sup>	105.59 m <sup>2</sup>		13 戶	3.1m
		六層	H2: 集合住宅	1055.01 m <sup>2</sup>	866.03 m <sup>2</sup>	105.59 m <sup>2</sup>		13 戶	3.1m
		七層	H2: 集合住宅	1055.01 m <sup>2</sup>	866.03 m <sup>2</sup>	105.59 m <sup>2</sup>		13 戶	3.1m
		八層	H2: 集合住宅	1055.01 m <sup>2</sup>	866.03 m <sup>2</sup>	105.59 m <sup>2</sup>		13 戶	3.1m
		九層	H2: 集合住宅	1037.32 m <sup>2</sup>	848.31 m <sup>2</sup>	102.84 m <sup>2</sup>		12 戶	3.1m
十層		H2: 集合住宅	1034.95 m <sup>2</sup>	846.30 m <sup>2</sup>	102.84 m <sup>2</sup>		12 戶	3.1m	
十一層		H2: 集合住宅	1034.95 m <sup>2</sup>	846.30 m <sup>2</sup>	102.84 m <sup>2</sup>		12 戶	3.1m	
十二層	H2: 集合住宅	1034.95 m <sup>2</sup>	846.30 m <sup>2</sup>	102.84 m <sup>2</sup>		12 戶	3.1m		
十三層	H2: 集合住宅	1034.95 m <sup>2</sup>	846.30 m <sup>2</sup>	102.84 m <sup>2</sup>		12 戶	3.1m		
十四層	H2: 集合住宅	1034.95 m <sup>2</sup>	846.30 m <sup>2</sup>	102.84 m <sup>2</sup>		12 戶	3.1m		
十五層	H2: 集合住宅	1034.95 m <sup>2</sup>	846.30 m <sup>2</sup>	102.84 m <sup>2</sup>		12 戶	3.1m		
小計		15894.73 m <sup>2</sup>	12798.97 m <sup>2</sup>	1600.87 m <sup>2</sup>		181 戶			
屋突面積	屋突一層	樓電梯間	161.55 m <sup>2</sup>						
	屋突二層	水箱空間	161.55 m <sup>2</sup>						
	屋突三層	電梯機房	161.55 m <sup>2</sup>						
	小計		484.65 m <sup>2</sup>						
合計		23744.86 m <sup>2</sup>							
總樓地板面積	7365.48+15894.73+484.65=23744.86 m <sup>2</sup>								
建築面積	1338.85+9.7=1348.55 m <sup>2</sup> < 1493.06 m <sup>2</sup> ...ok								
建蔽率檢討	(1338.85/2986.12-9.7)*100%=44.98%<50% ...ok								
機電設備面積檢討	2129.52 m <sup>2</sup> > 12982.09*15%=1947.31 m <sup>2</sup> 超過部分 2129.52-1947.31=182.21 m <sup>2</sup> 計入容積樓地板面積								
容積樓地板面積	12798.97+182.21=12981.18 m <sup>2</sup> < 12982.08 m <sup>2</sup> ...ok								
容積率檢討	(12981.18 / 2986.12) * 100%=434.72% < 434.75% ...ok								
法定空地	2986.12-1347.01=9.7 =1629.41 m <sup>2</sup> > 2986.12*(1-50%)=1493.06 m <sup>2</sup> ...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>單戶專有部份樓地板面積(不含免計容積之陽台)在66平方公尺以下之小坪數單元以0.66倍計算車位需求量,惟經檢視汽車停車位折減數量以增設自行車位數量補足。</p> <p>本案單戶未達66平方公尺之總戶數為77戶,檢討如下: 2F~8F:7戶*7層=49戶;9F~15F:4戶*7層=28戶;合計77戶.77*0.66=50.82(取51部)</p> <p>單戶達66平方公尺:共104戶(取104部)設計汽車停車位合計155部 ≥ 104+51=155部...ok</p> <p>自行車位折抵汽車位:181-155=26部.自行車位:181*15%=27.15...取28部.26+28=54部.(依折減數量增設自行車位數量補足)</p> <p>法定機車停車位:(一戶一車位),本案共181戶,應設法定機車停車位數181部,實設機車位181部.</p>								
工程造價	(23744.86 m <sup>2</sup> +1600.87 m <sup>2</sup> ) x 12,960 = 328,480,661 元								

單位/委員	委員意見	修正情形
都市設計:	有關汽車位數量設置部分,為滿足停車需求請確實內部化處理,除小坪數單元規劃得依新北市都市設計審議原則折減計算,仍請以一戶一車位設置,汽車位折減數量請以增設自行車數量補足,倘若有折減計算請將自設車位 51 輛全數以法定車位設置。	遵照辦理,本案實設汽車停車位數符合相關規定,折減之汽車位亦依規定以自行車停車位補足,合計設置 54 席法定自行車停車位,並均設置於地下一層。

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:

單戶專有部份樓地板面積(不含免計容積之陽台)在66平方公尺以下之小坪數單元以0.66倍計算車位需求量,惟經檢視汽車停車位折減數量以增設自行車位數量補足。

本案單戶未達66平方公尺之總戶數為77戶,檢討如下:  
2F~8F:7戶\*7層=49戶;9F~15F:4戶\*7層=28戶;合計77戶.77\*0.66=50.82(取51部)

單戶達66平方公尺:共104戶(取104部)設計汽車停車位合計155部 ≥ 104+51=155部...ok

自行車位折抵汽車位:181-155=26部.自行車位:181\*15%=27.15...取28部.26+28=54部.(依折減數量增設自行車位數量補足)

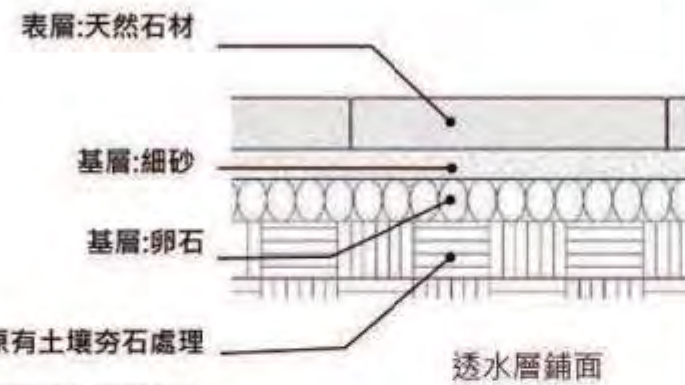
法定機車停車位:(一戶一車位),本案共181戶,應設法定機車停車位數181部,實設機車位181部.

修正前

(三) 鋪面計畫及景觀照明計畫



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)



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



圖 12-28 鋪面計畫及景觀照明示意圖

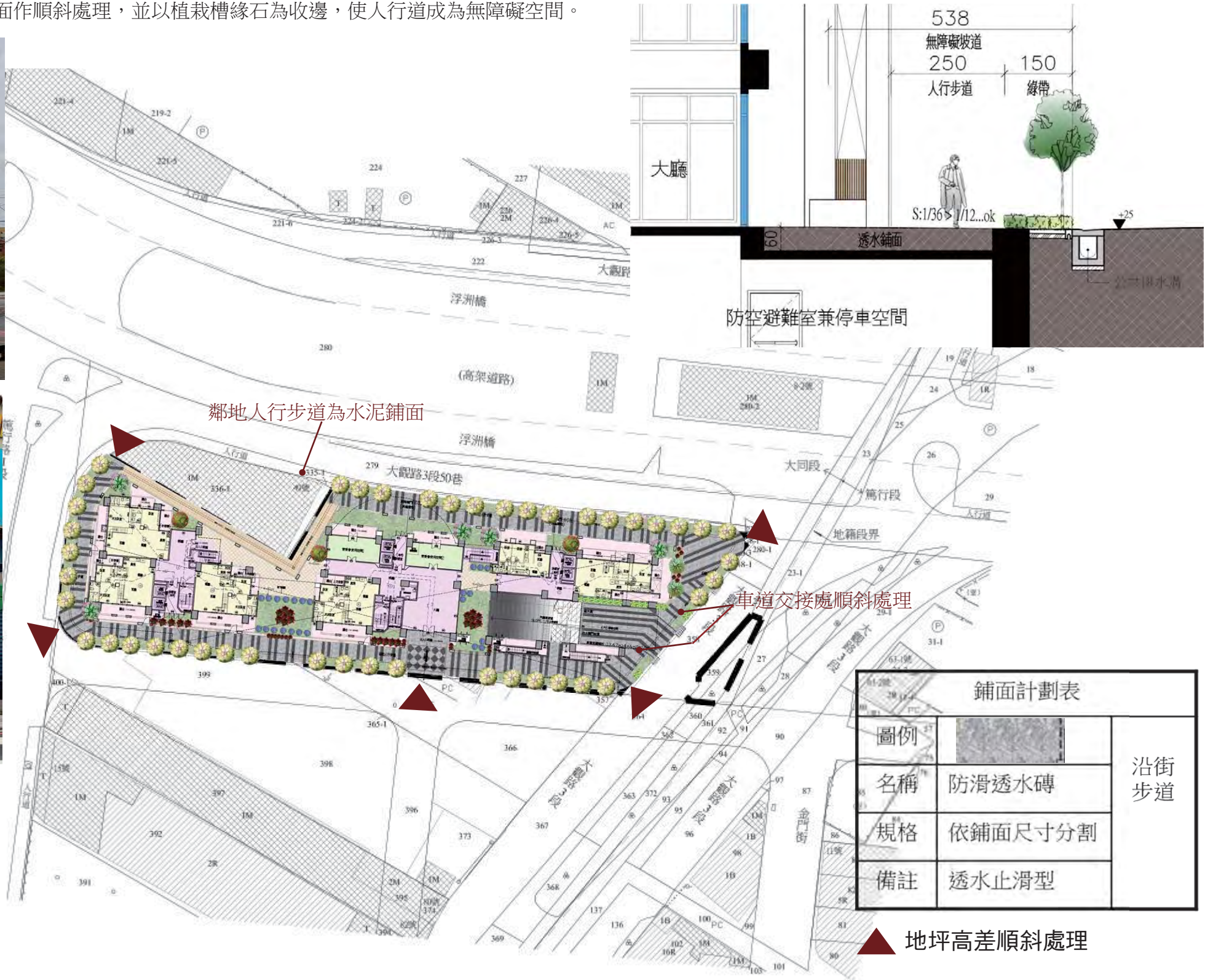
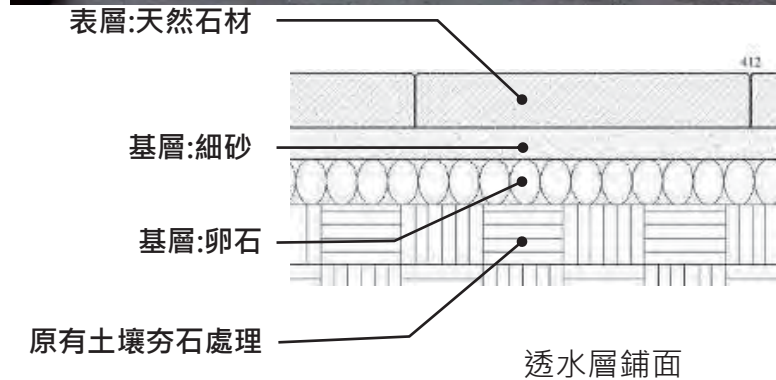
四、地坪鋪面計畫

(一) 鋪面設計說明

- a. 經基地周邊調查後，鄰地皆為水泥鋪面，透水性不佳，且整體質感略差，本案基地位於道路轉角處，方位明顯，採透水磚規劃，改善地坪質感，以提升環境品質。
- b. 鋪面設計以透水磚止滑處理規劃，鋪面分割配合帷幕窗模矩(120cm 為單位)規劃，使變化中又隱含秩序，並呼應整體建築外觀。
- c. 於適當位置及道路轉角處，將人行道及道路面作順斜處理，並以植栽槽緣石為收邊，使人行道成為無障礙空間。

單位/委員	委員意見		修正情形
都市設計：	人行空間及步道系統	車道穿越人行空間部分，其高程應與相臨人行空間一致，並應延續人行步道鋪面材質設計，以利人行動線串聯，仍有鋪面計畫圖面不一致及空白，請確實釐清並修正及應為防滑材質。	已補充基地周邊高程標示、基地周邊鋪面材質分析等相關圖說；範圍內人行步道鋪面規劃防滑材質。

修正後

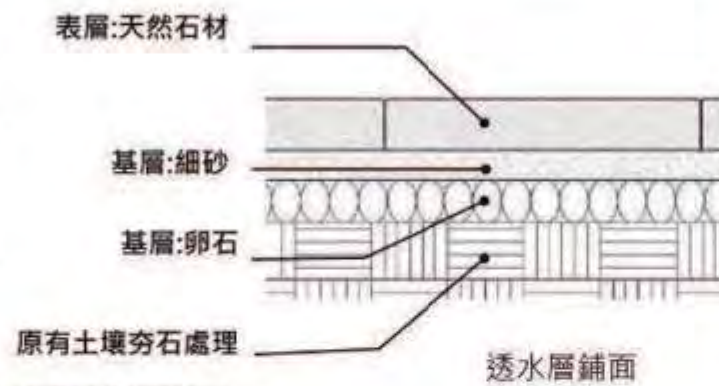


修正前

(三) 鋪面計畫及景觀照明計畫



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)



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

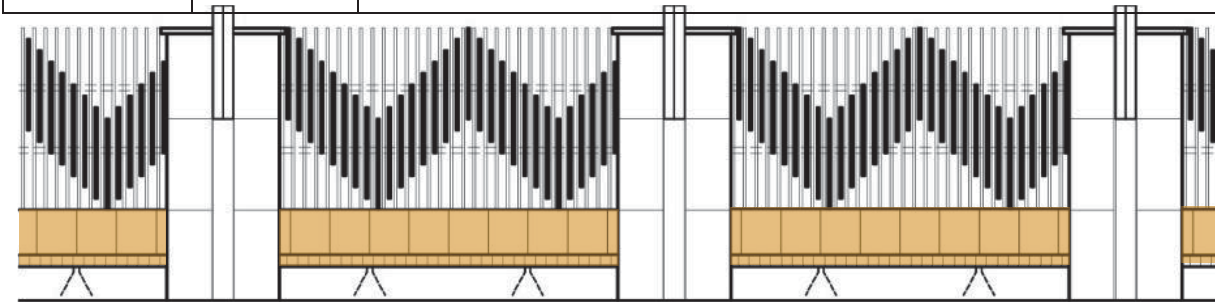


圖 12-28 鋪面計畫及景觀照明示意圖

(二) 鋪面及沿街圍牆設計

單位/委員	委員意見		修正情形
都市設計：	景觀計畫	本案剖面設置實體圍牆部分，應依都市設計審議原則檢討，以透空圍牆設置並檢討透空率，請修正。尚有區劃公私介面之需求，請以綠籬規劃設置。	已補充圍牆透空檢討圖說。

修正後



沿街圍牆設置座椅立面示意圖



沿街木座椅

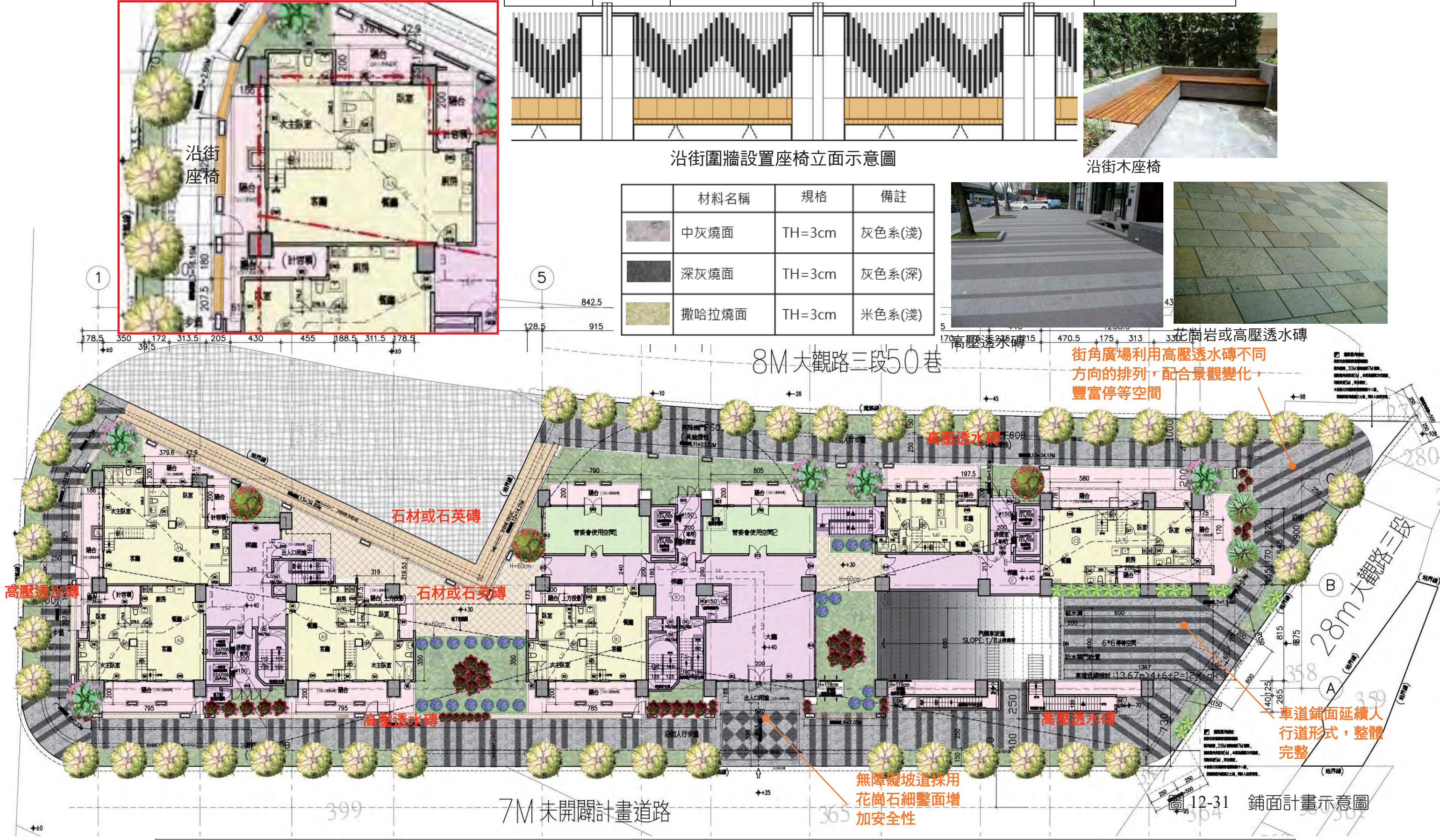
	材料名稱	規格	備註
	中灰燒面	TH=3cm	灰色系(淺)
	深灰燒面	TH=3cm	灰色系(深)
	撒哈拉燒面	TH=3cm	米色系(淺)



高壓透水磚



花崗岩或高壓透水磚



街角廣場利用高壓透水磚不同方向的排列，配合景觀變化，豐富停等空間

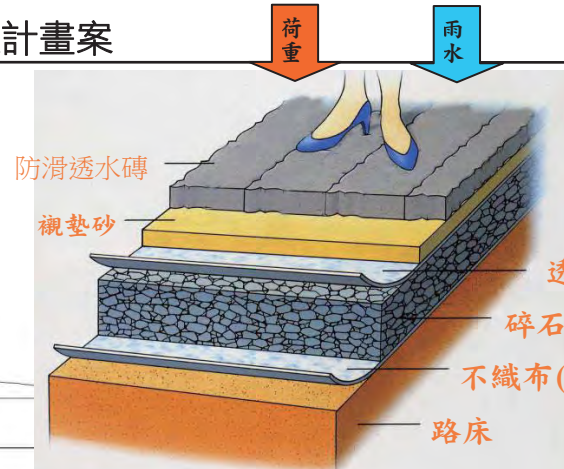
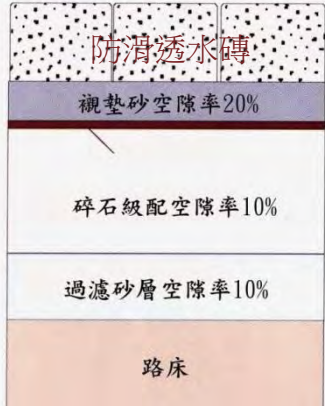
無障礙坡道採用花崗石細鑿面增加安全性

車道鋪面延續人行道形式，整體完整

圖 12-31 鋪面計畫示意圖

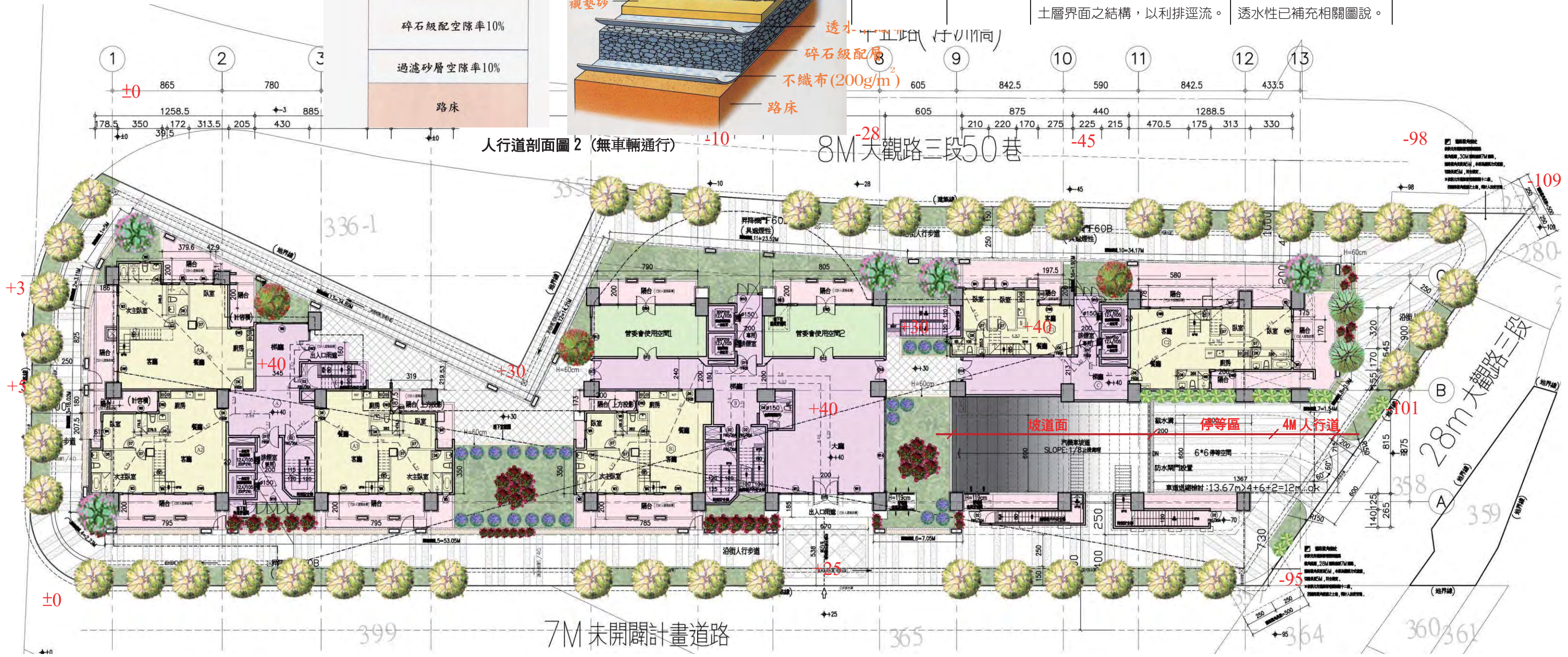


(三) 鋪面大樣設計

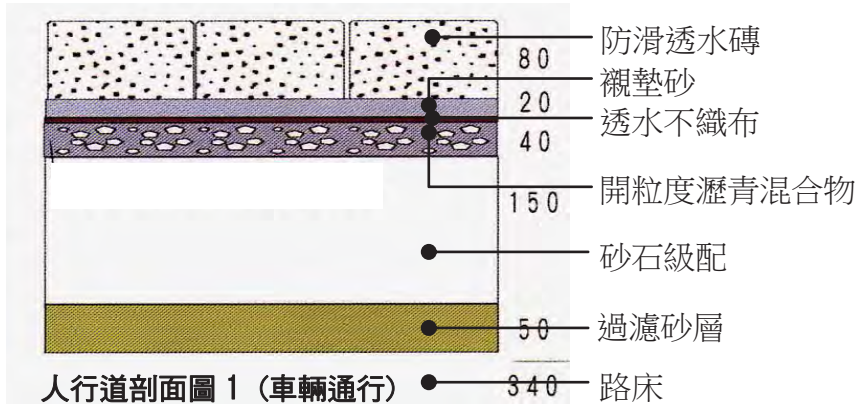


單位/委員	委員意見	修正情形
都市設計：景觀計畫	請補充說明本案基地導排水計畫，另請調整透水鋪面與喬木覆蓋土層界面之結構，以利排逕流。	已補充基地周邊高程及排水方向示意圖，另鋪面透水性已補充相關圖說。

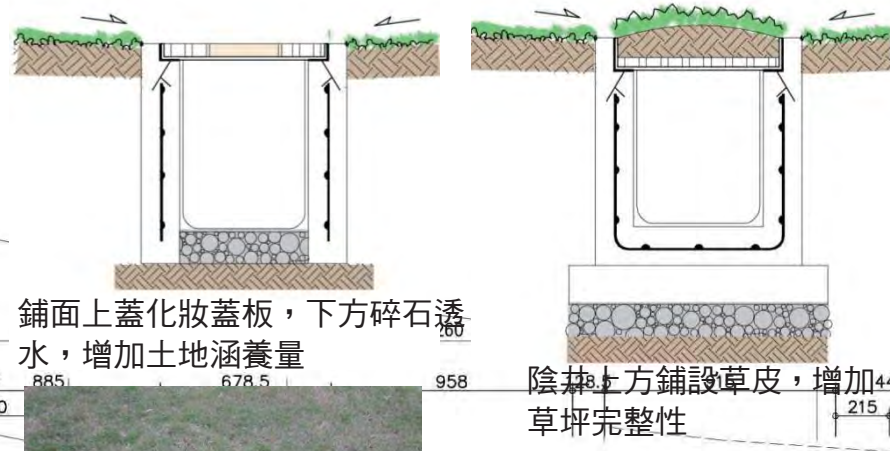
修正後



- 車道鋪面區分為：
  - (1) 坡道部份：以止滑耐磨之車道磚為面材。
  - (2) 與人行道交接觸：以**防滑透水磚**為面材，基層採硬底軟面之透水性構造施工方式。
- 人行道採透水鋪面規劃，表層採耐磨、抗壓性佳之**防滑透水磚**，基層車輛通過區採硬底軟面施工方式，兼具透水性及耐用性；一般人行區採軟底施工方式。

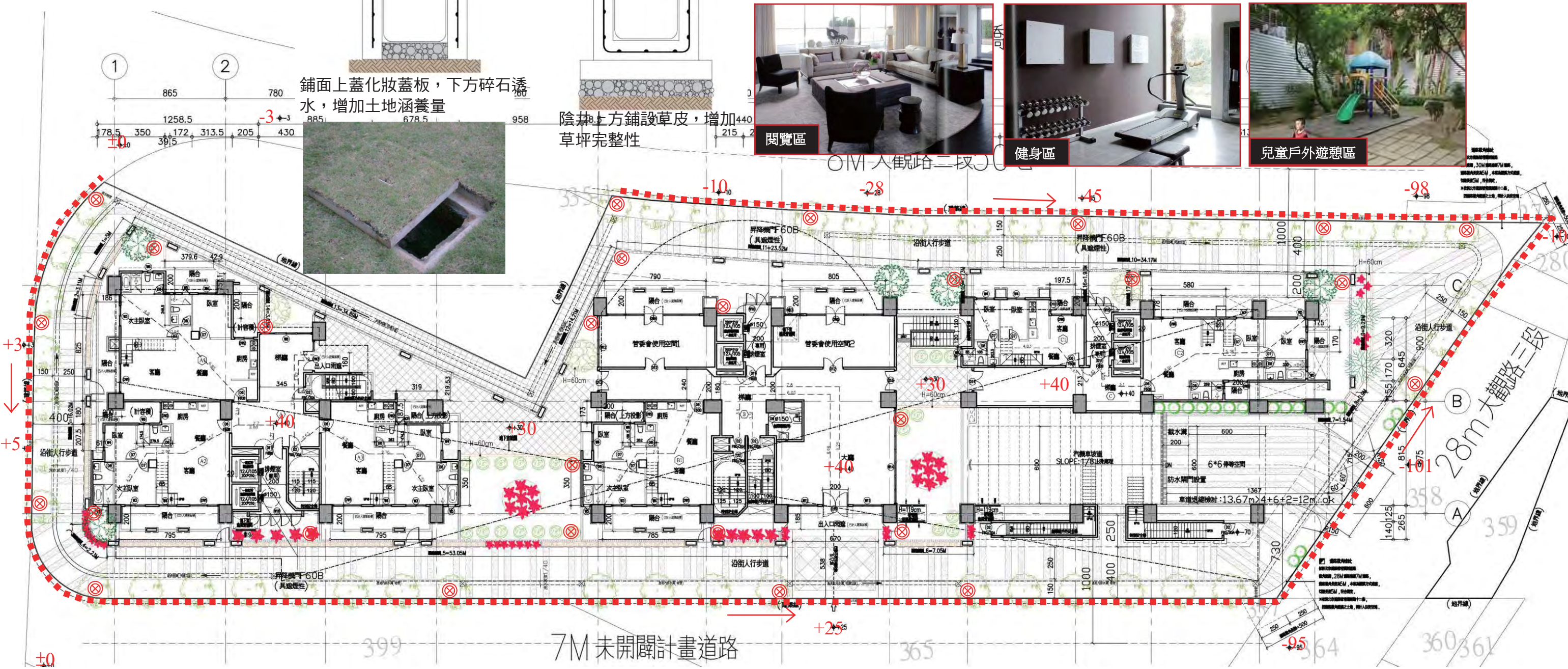


(四) 高程及排水平面圖



單位/委員	委員意見	修正情形
都市設計：	景觀計畫 請補充說明本案基地導排水計畫，另請調整透水鋪面與喬木覆土層界面之結構，以利排逕流。	已補充基地周邊高程及排水方向示意圖，另鋪面透水性已補充相關圖說。

修正後



類別	圖例	名稱	類別	圖例	名稱
排		陰井	排		排水暗溝
		3" 高腳落水頭			公共排水溝
水		3" PVC	水		排水方向
		草溝下埋透水軟管			自然裸露地範圍

- (1) 自然裸露地之植穴設落水頭，排水入公共排水溝。
- (2) 沿四米步道邊緣設置陰井及暗溝(上蓋化妝蓋版)，增加排水速度，避免鋪面上雨水逕流。
- (3) 地下室筏基設有雨水儲存池，利用洗洞接管方式將人工地盤上水收集，回收再利用。
- (4) 鋪面上洩水坡度兩面排放，導入草溝中，下方以透水軟管加速收水。

修正前

### 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。

綠化植栽表

類別	圖例	植栽名稱	圖示			數量 (單位:株)	備註
			H	Ø(cm)	W		
喬木		青楓	300	10	140	44	喬木總計： 54 株
		黃連木	300	8	120	10	
灌木及地被		杜鵑花	30	-	25	23	
		馬櫻丹	30	-	25	48	
		黃金露華	30	-	30	7.06㎡	
		台北草	密鋪			1003.67㎡	

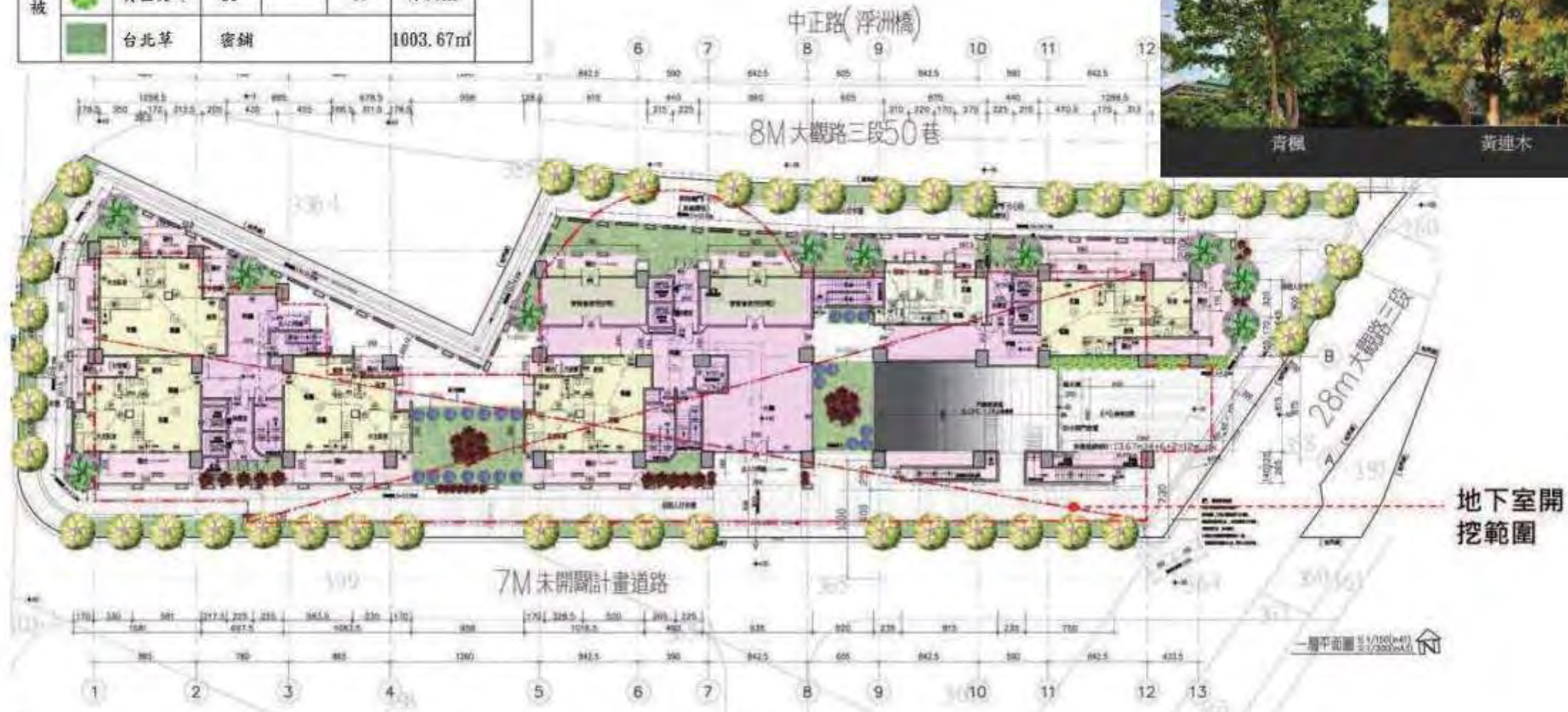


圖 12-20 地面層景觀植栽計畫示意圖

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。

修正後

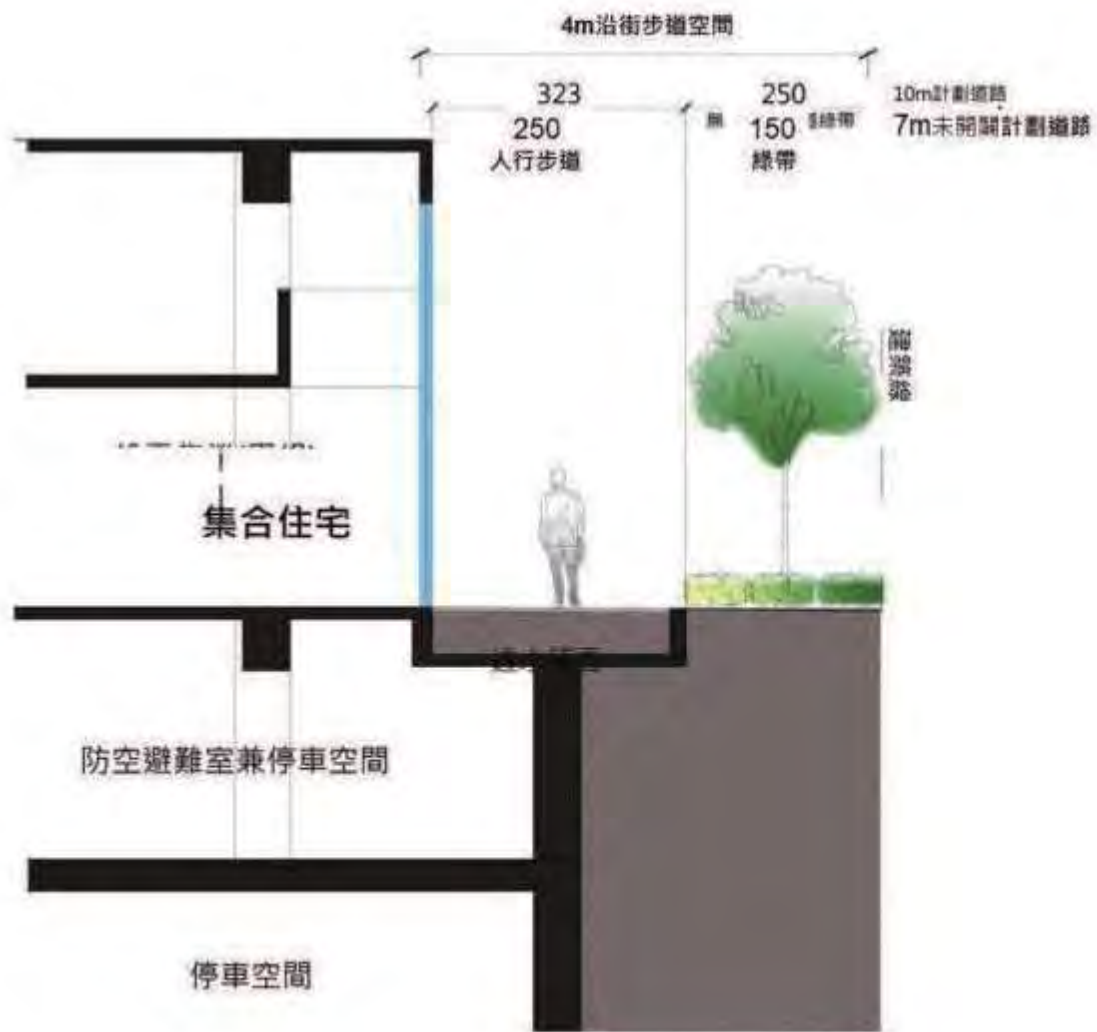
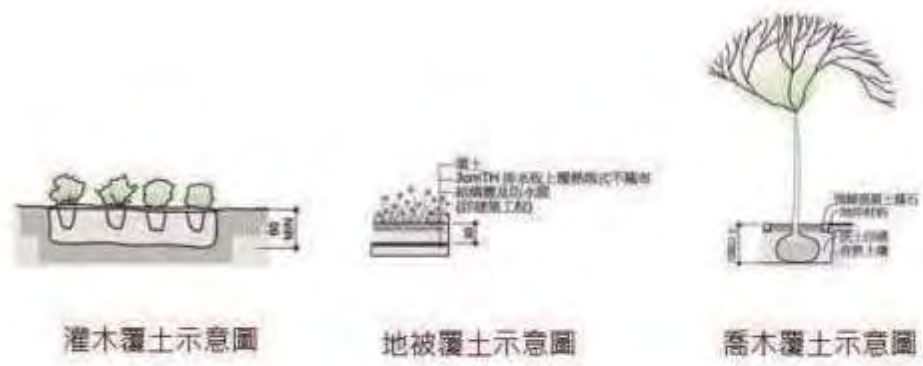
單位/委員	委員意見		修正情形
都市設計：	景觀計畫	本案設計以 2 種喬木規劃，建議植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並以複層及多樣性植栽規劃。	遵照辦理，本案以複層及多樣性規劃景觀植栽。

綠化植栽表

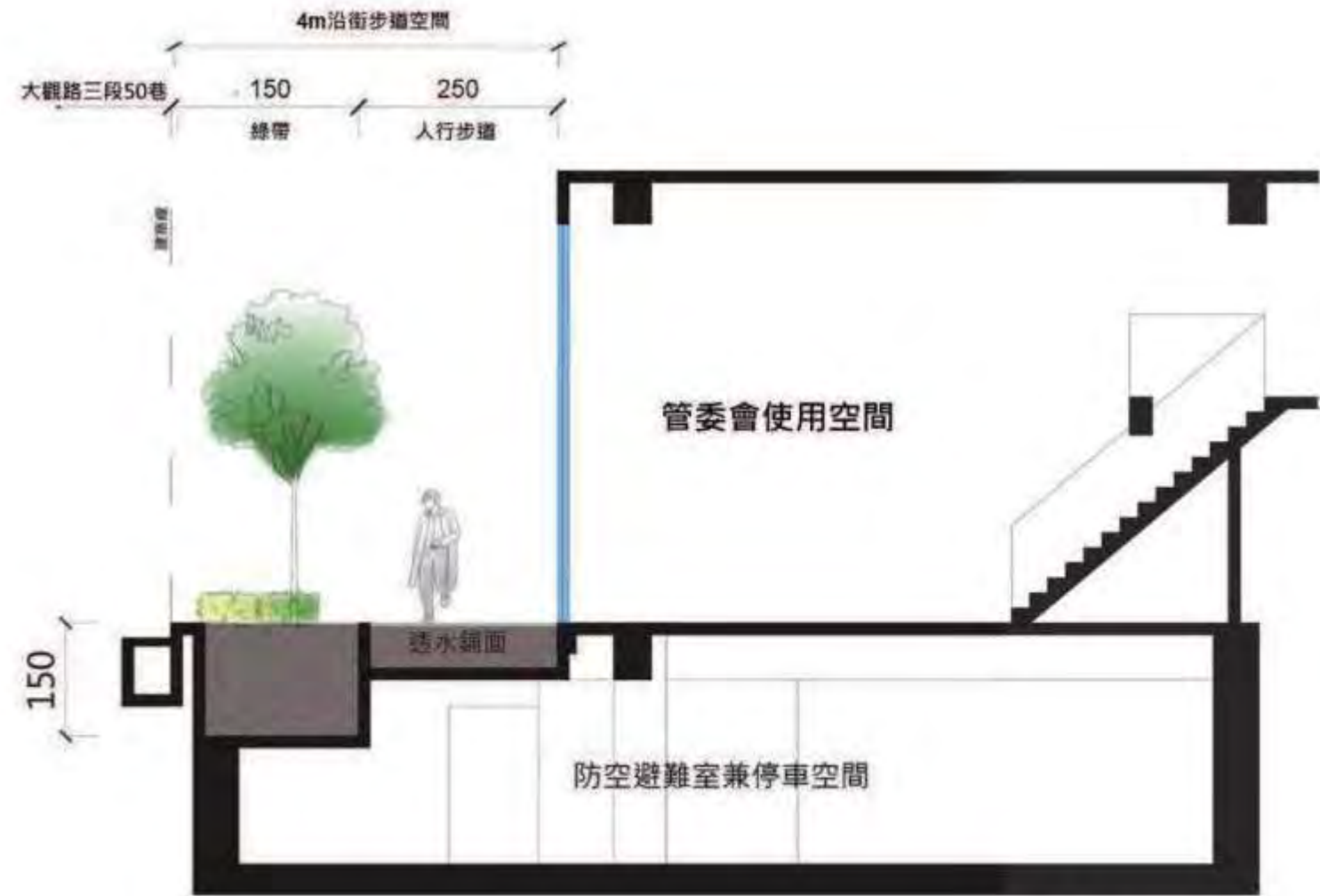
類別	圖例	植栽名稱	圖示			數量 (單位:株)	備註
			H	Ø(cm)	W		
喬木		青楓	300	10	140	44	喬木總計： 54 株
		黃連木	300	8	120	5	
		椰榆	300	10	150	2	
		刺桐	300	10	150	3	
灌木及地被		杜鵑花	30	-	25	23	
		馬櫻丹	30	-	25	48	
		黃金露華	30	-	30	7.06m <sup>2</sup>	
		台北草	密鋪			1003.67m <sup>2</sup>	



修正前

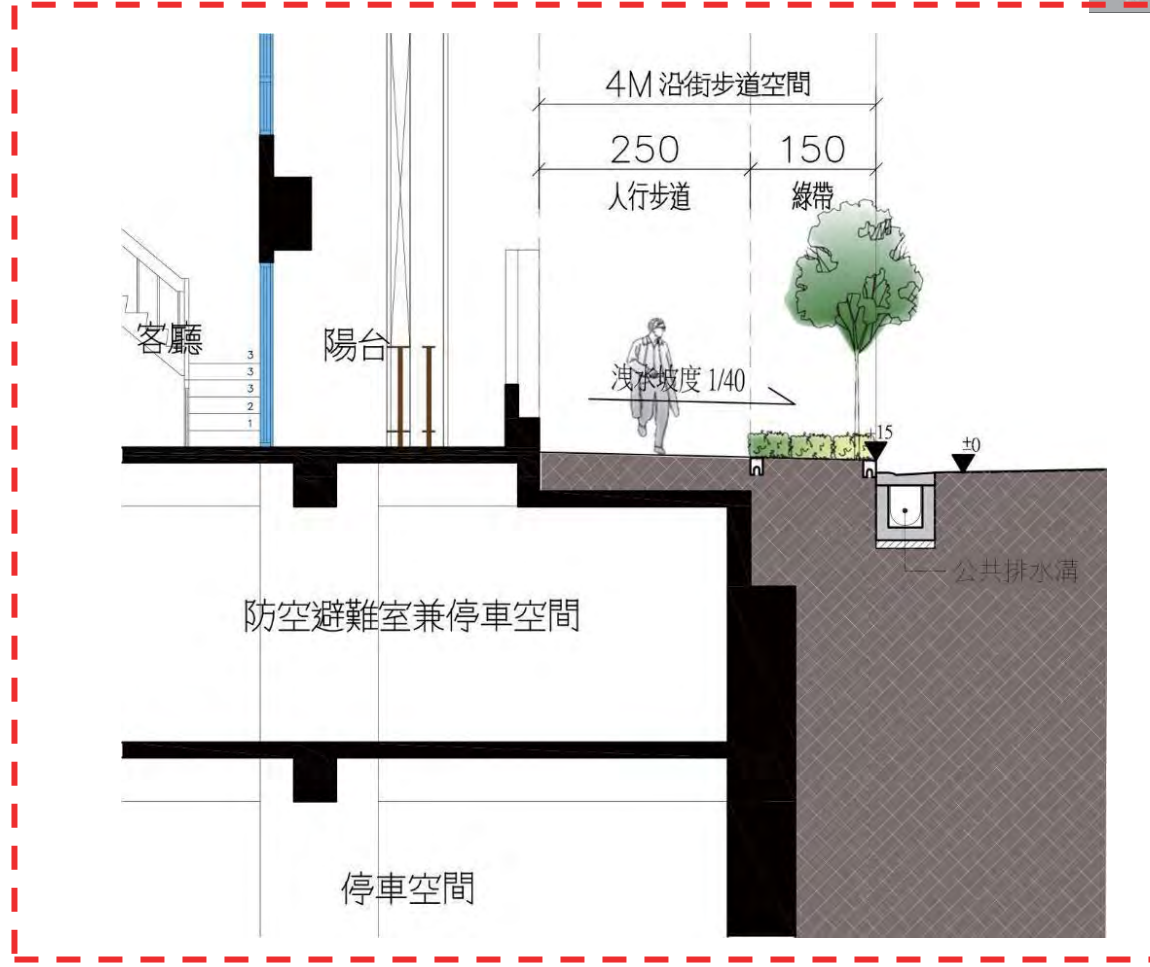
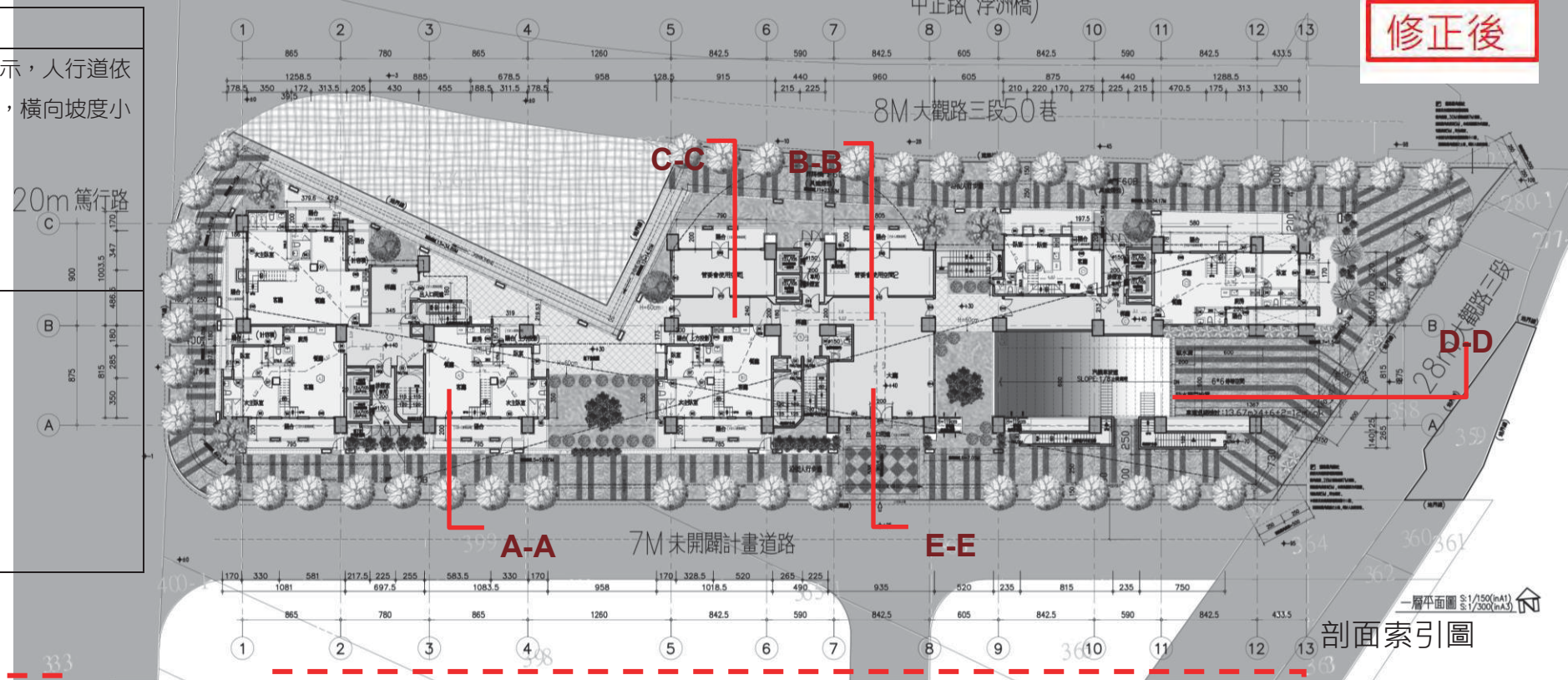


一樓植栽剖面圖A-A

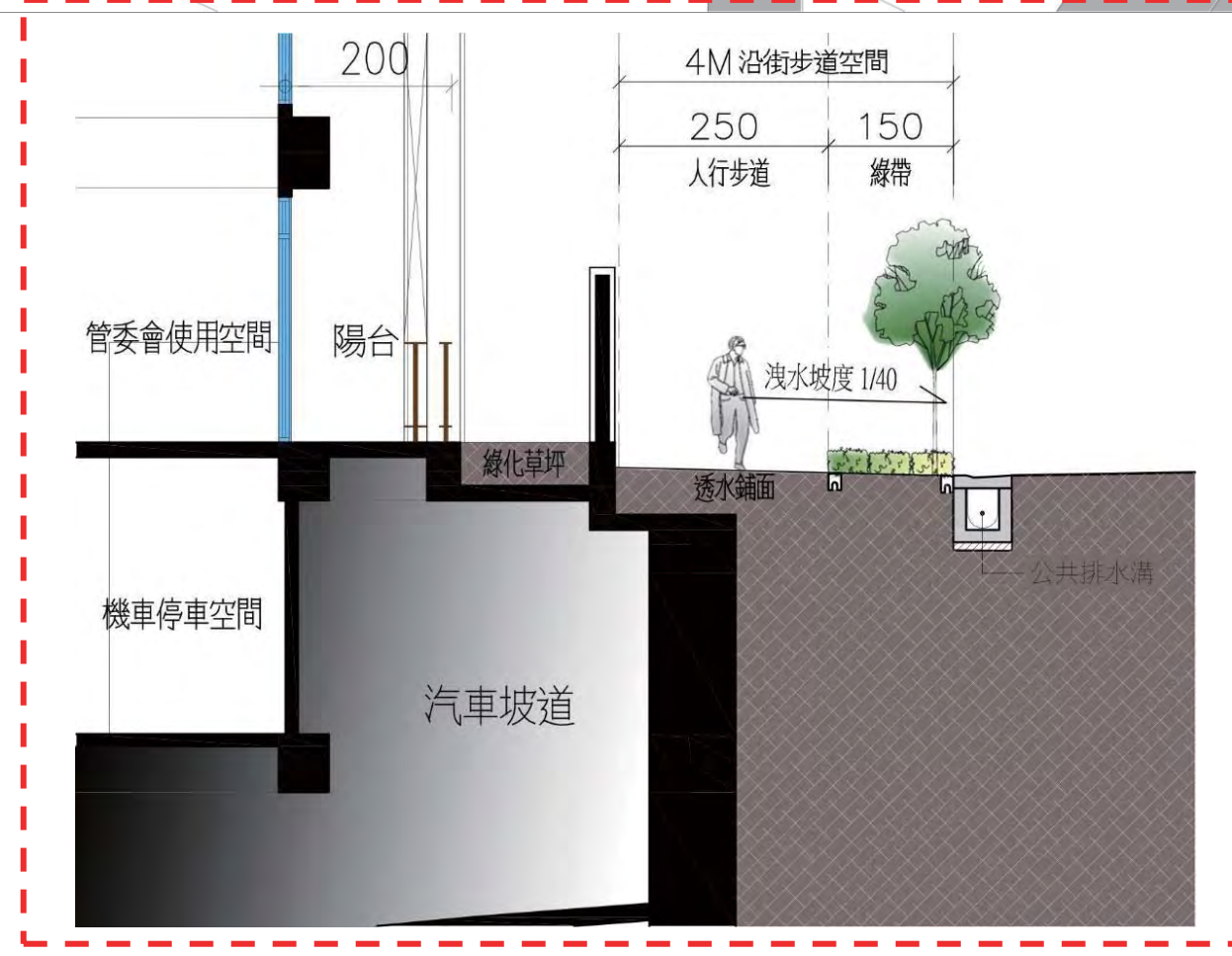


一樓植栽剖面圖B-B

單位/委員	委員意見	修正情形
都市設計：	人行空間及 步道系統	建築線退縮設計人行道或開放空間高程應 套繪既有公有人行道一致，並考量未來鄰 地銜接，留設合理硬鋪面，且應考量無障 礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則， 請補充相關景觀大剖面圖並標註基地高程 差處理方式。
都市設計：	景觀計畫	景觀剖面多處有誤，且與本次提送報告書 透視圖面不一致，皆無市府工務局前次意 見一樓陽台請依內政部 106 年 7 月 4 日授 營建管字第 1060809063 函釋檢討標示，請 詳繪公私界面綠化圍籬及陽台，並詳列管 理方式，確保未來都市景觀及避免違規使 用。



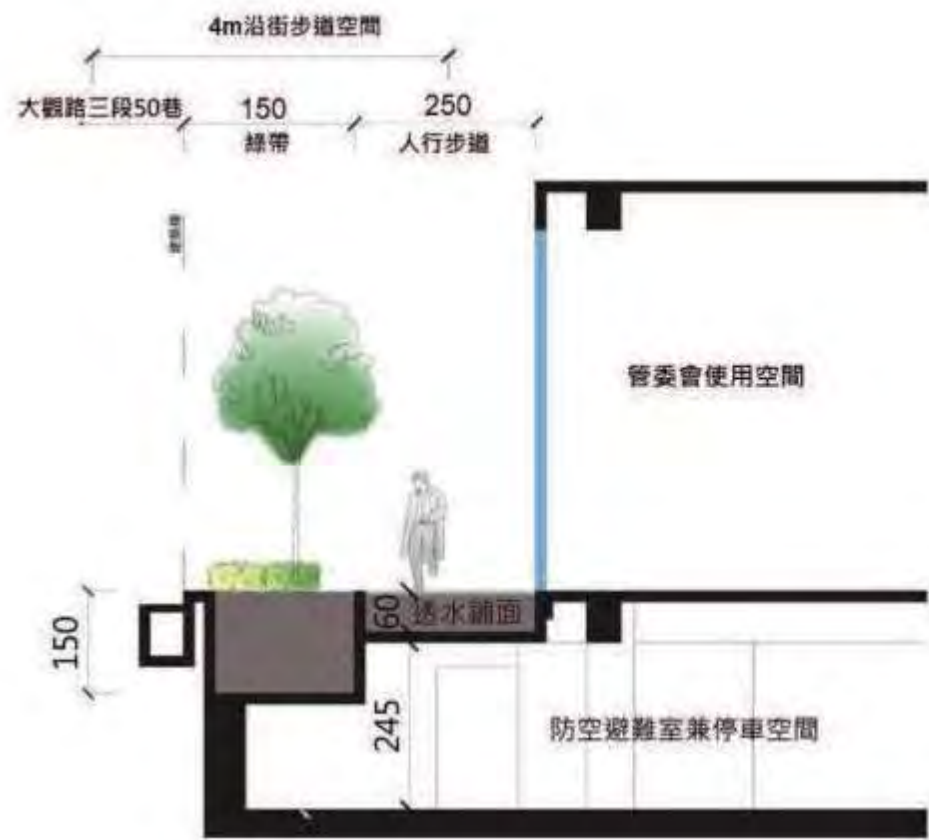
一樓植栽剖面圖A-A



一樓植栽剖面圖B-B

地面層景觀植栽剖面示意圖 1

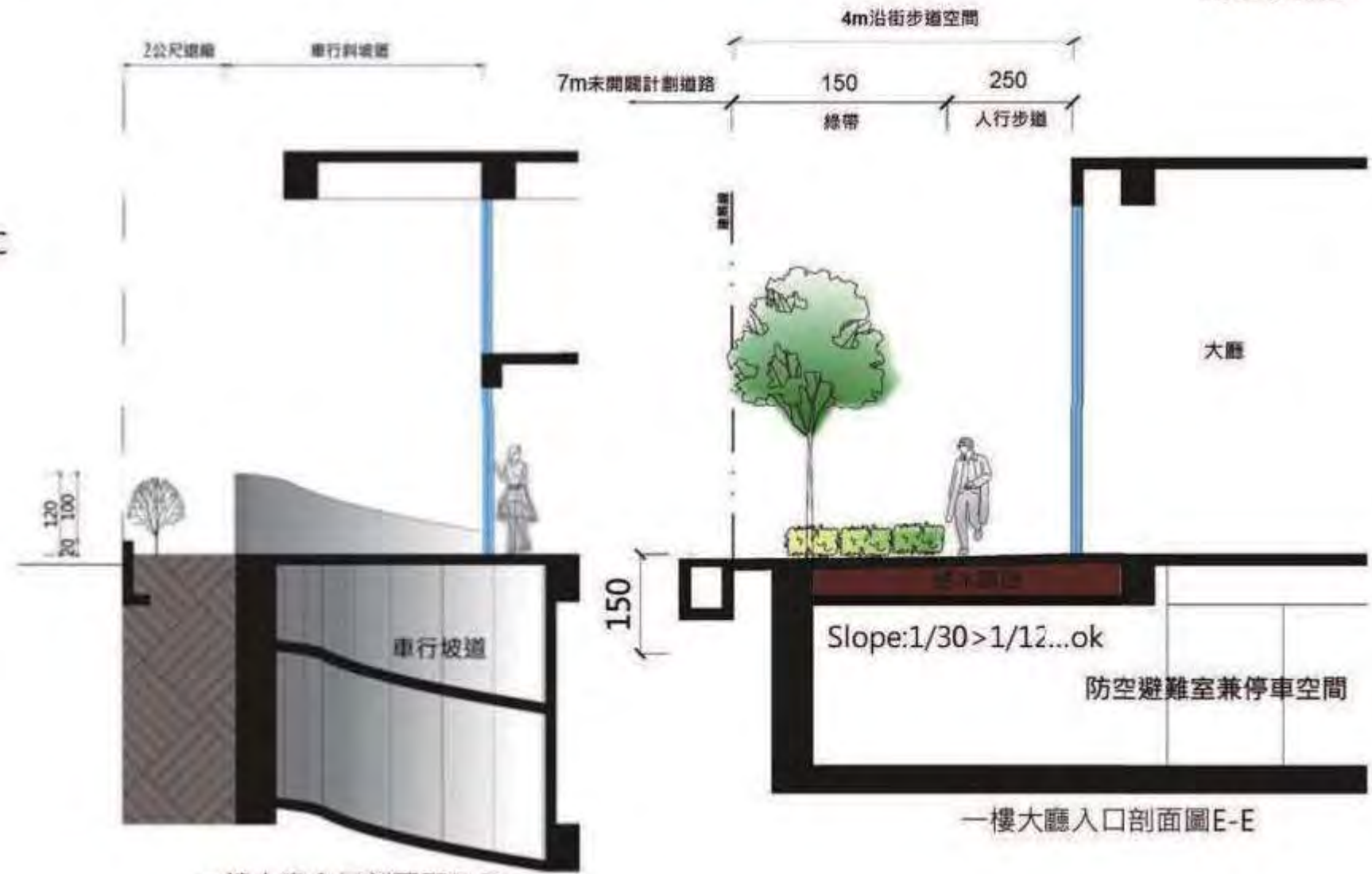
修正前



一樓植栽剖面圖C-C



剖面索引圖



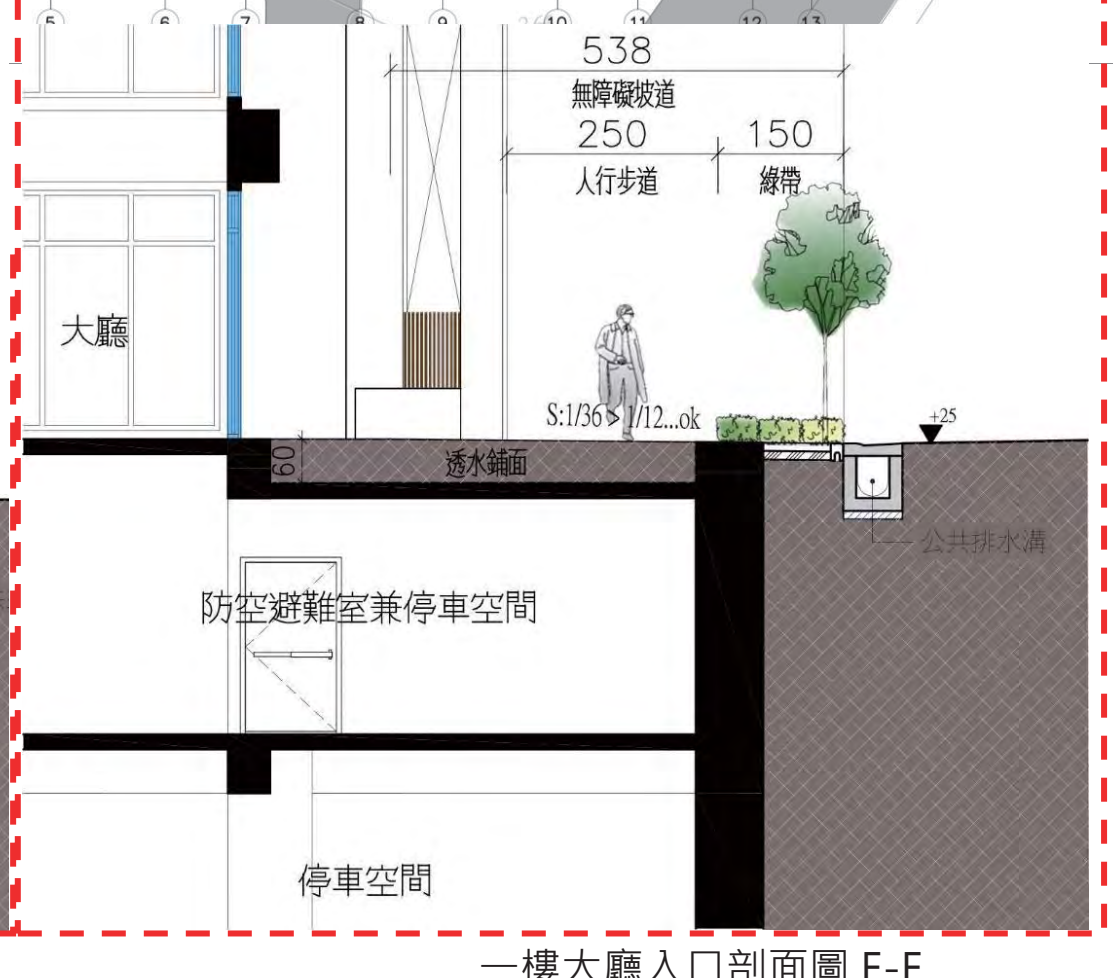
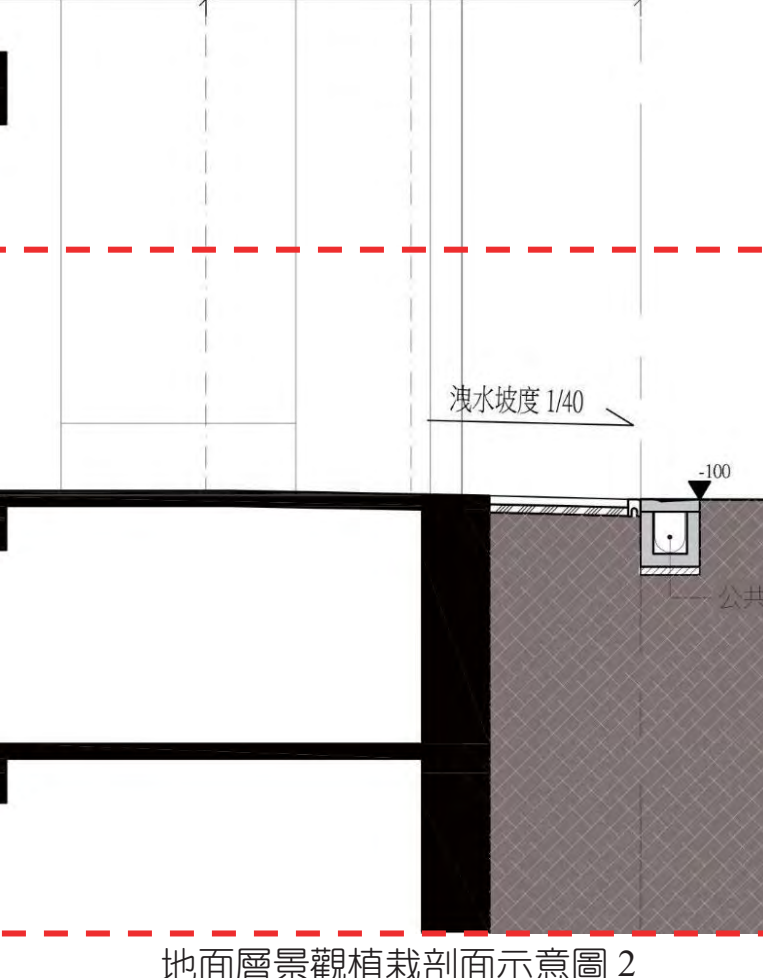
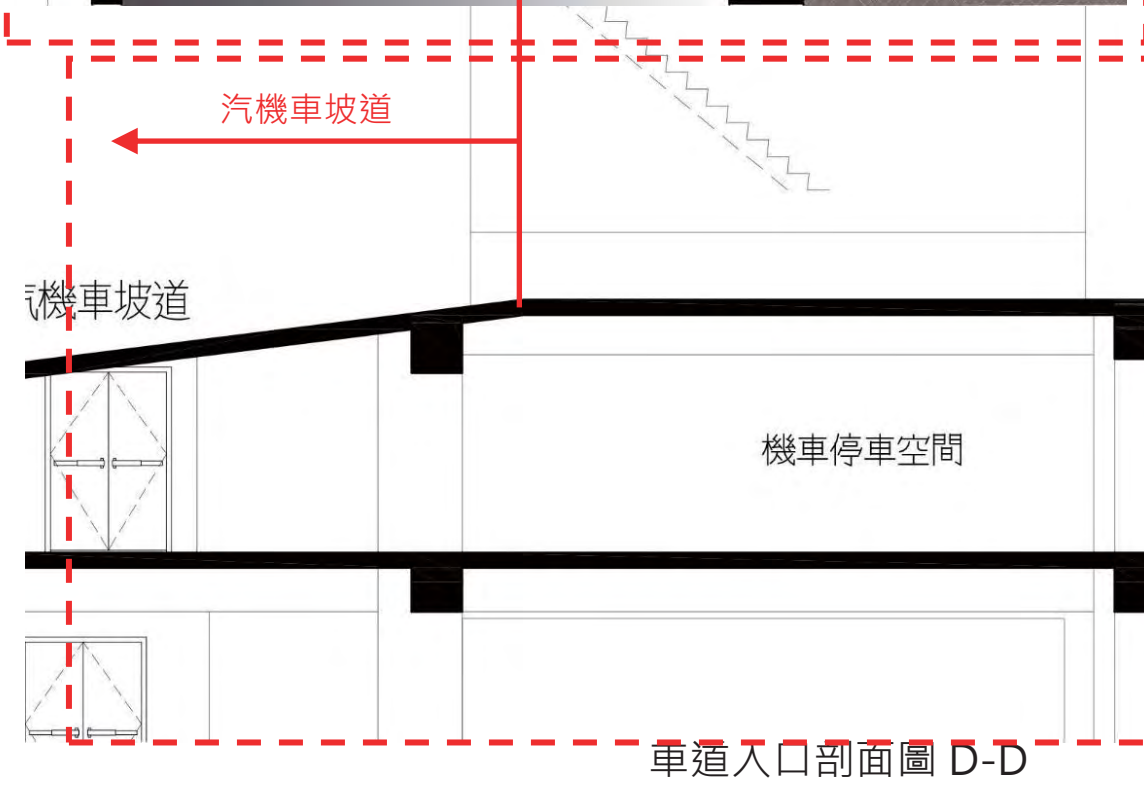
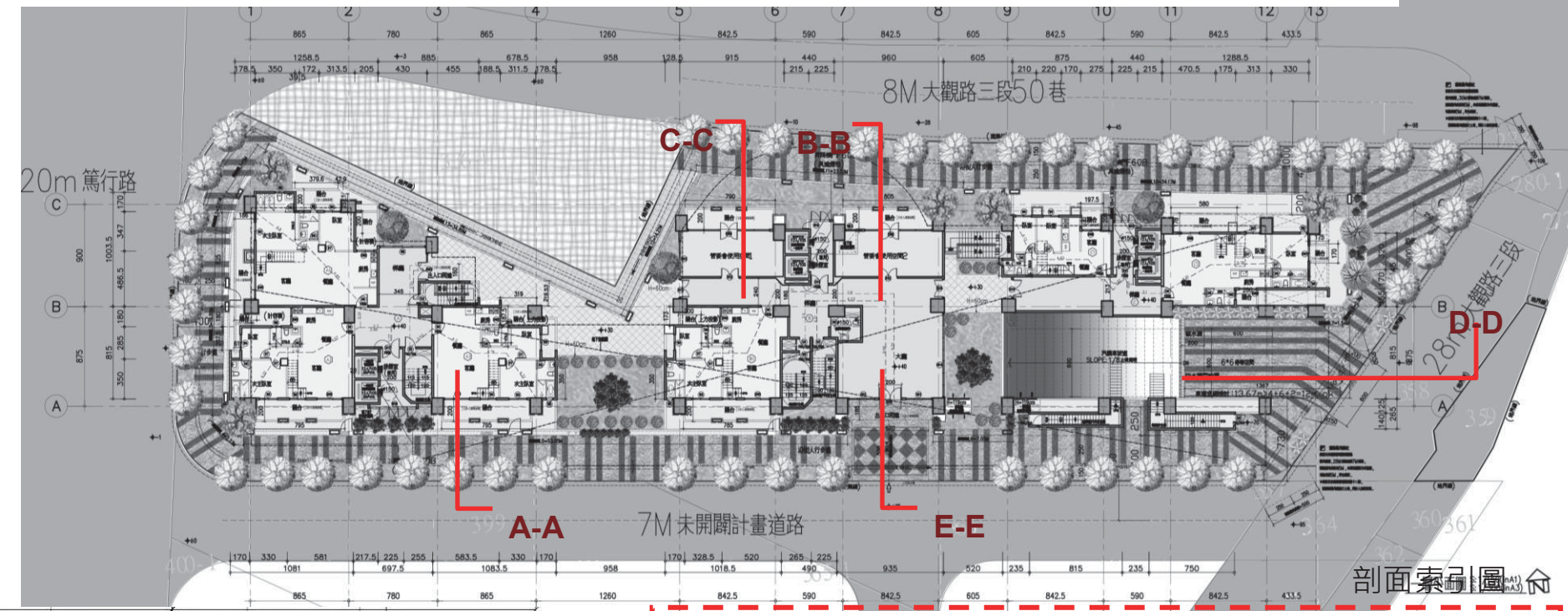
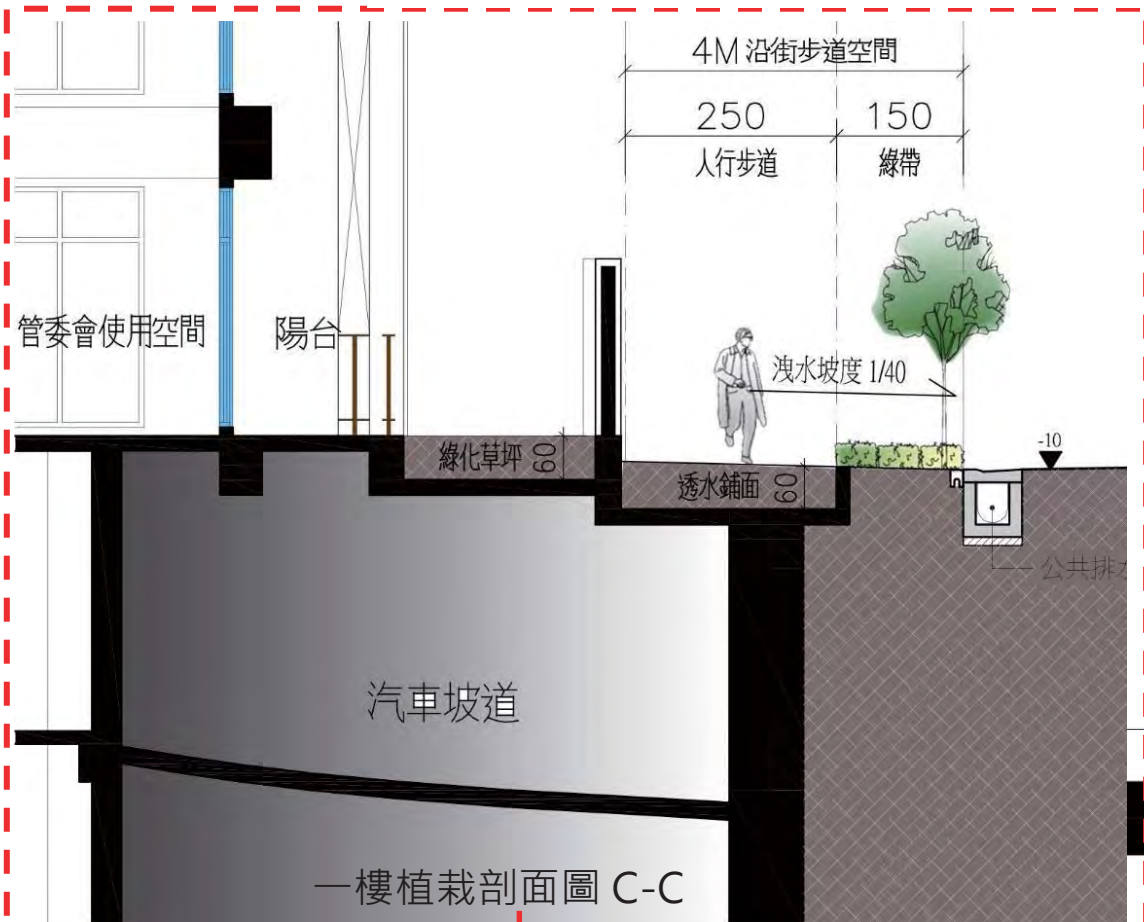
一樓大廳入口剖面圖D-D

一樓大廳入口剖面圖E-E

擬訂新北市板橋

單位/委員	委員意見	修正情形
都市設計：	人行空間及 步道系統	建築線退縮設計人行道或開放空間高程應套繪既有公有有人行道一致，並考量未來鄰地銜接，留設合理硬鋪面，且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於4%為原則，請補充相關景觀大剖面圖並標註基地高程差處理方式。
都市設計：	景觀計畫	景觀剖面多處有誤，且與本次提送報告書透視圖面不一致，皆無市府工務局前次意見一樓陽台請依內政部 106 年 7 月 4 日授營建管字第 1060809063 函釋檢討標示，請詳繪公私界面綠化圍籬及陽台，並詳列管理方式，確保未來都市景觀及避免違規使用。

表  
**修正後**



車道入口剖面圖 D-D

地面層景觀植栽剖面示意圖 2

一樓大廳入口剖面圖 E-E

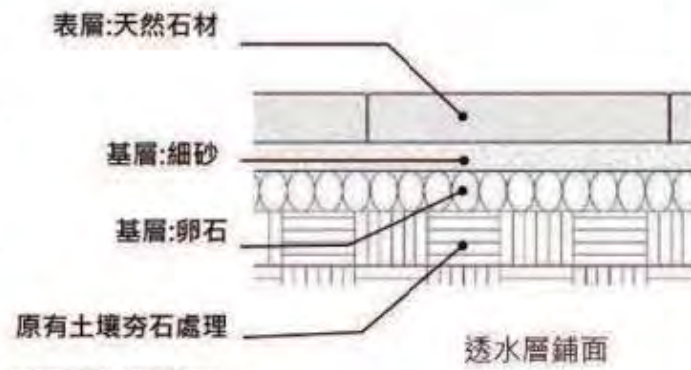


修正前

(三) 鋪面計畫及景觀照明計畫



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)



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

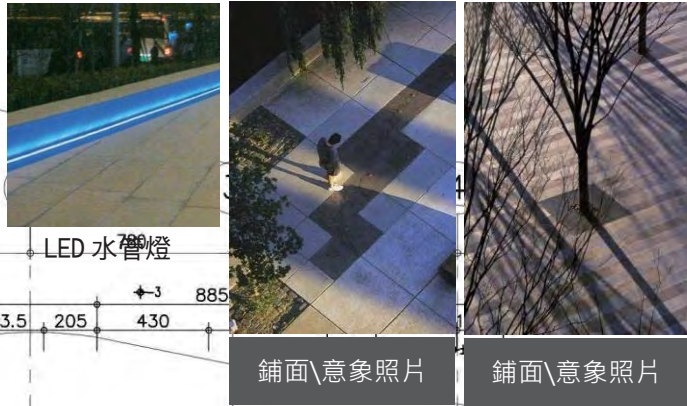


(四) 景觀照明計畫

(1) 沿街開放空間:

景觀高燈為主要照明，座椅下可設置水管燈間接照明，加強活化氣氛。

燈具符號	壁燈	坡道燈	庭園矮燈	路燈
燈具意象				
數量	8	5	23	18
照度(lux)	5	5	5	10



單位/委員	委員意見		修正情形
都市設計：	景觀計畫	人行步道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，不得設置投射燈及地坎燈，請修正。	已修正相關圖說。

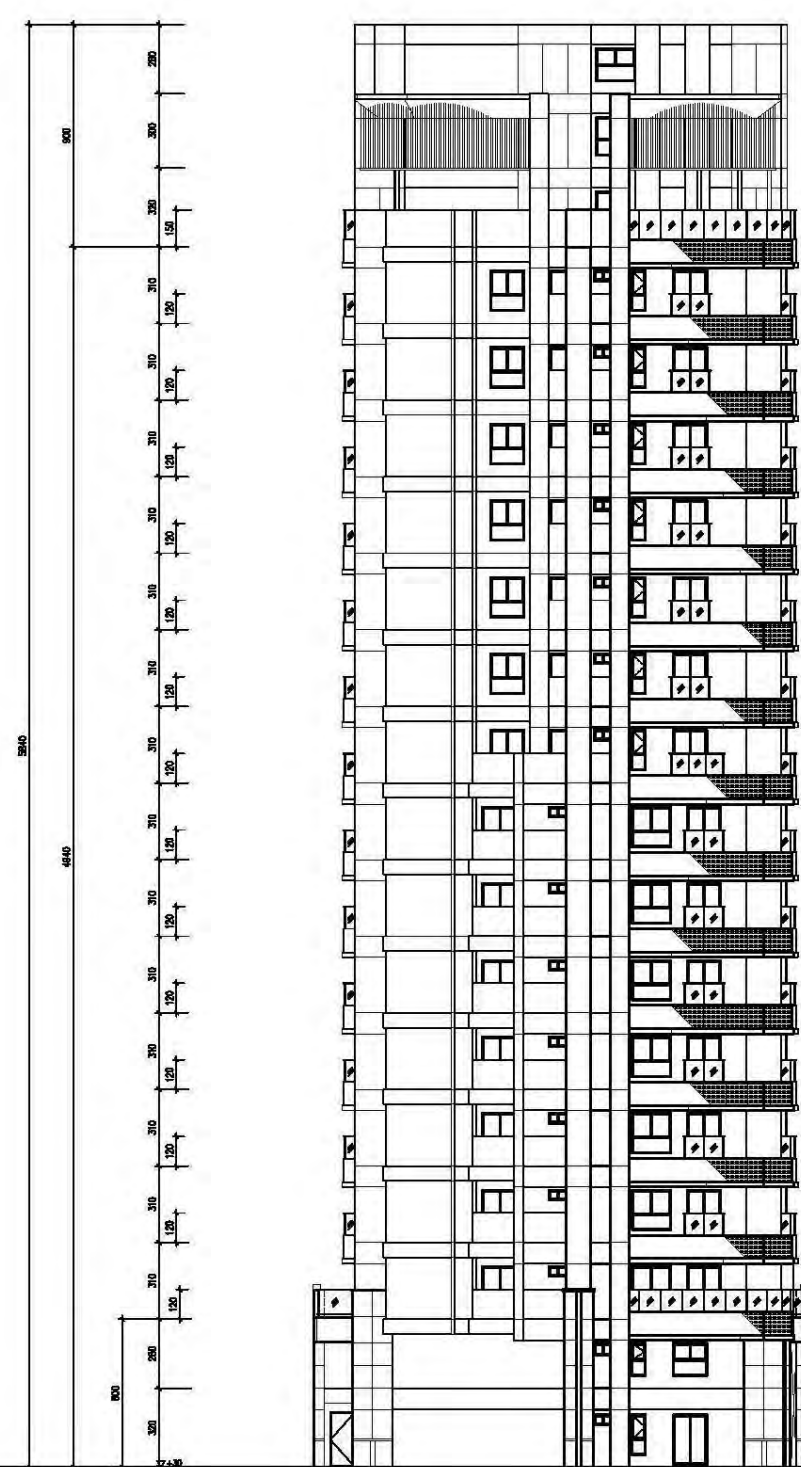
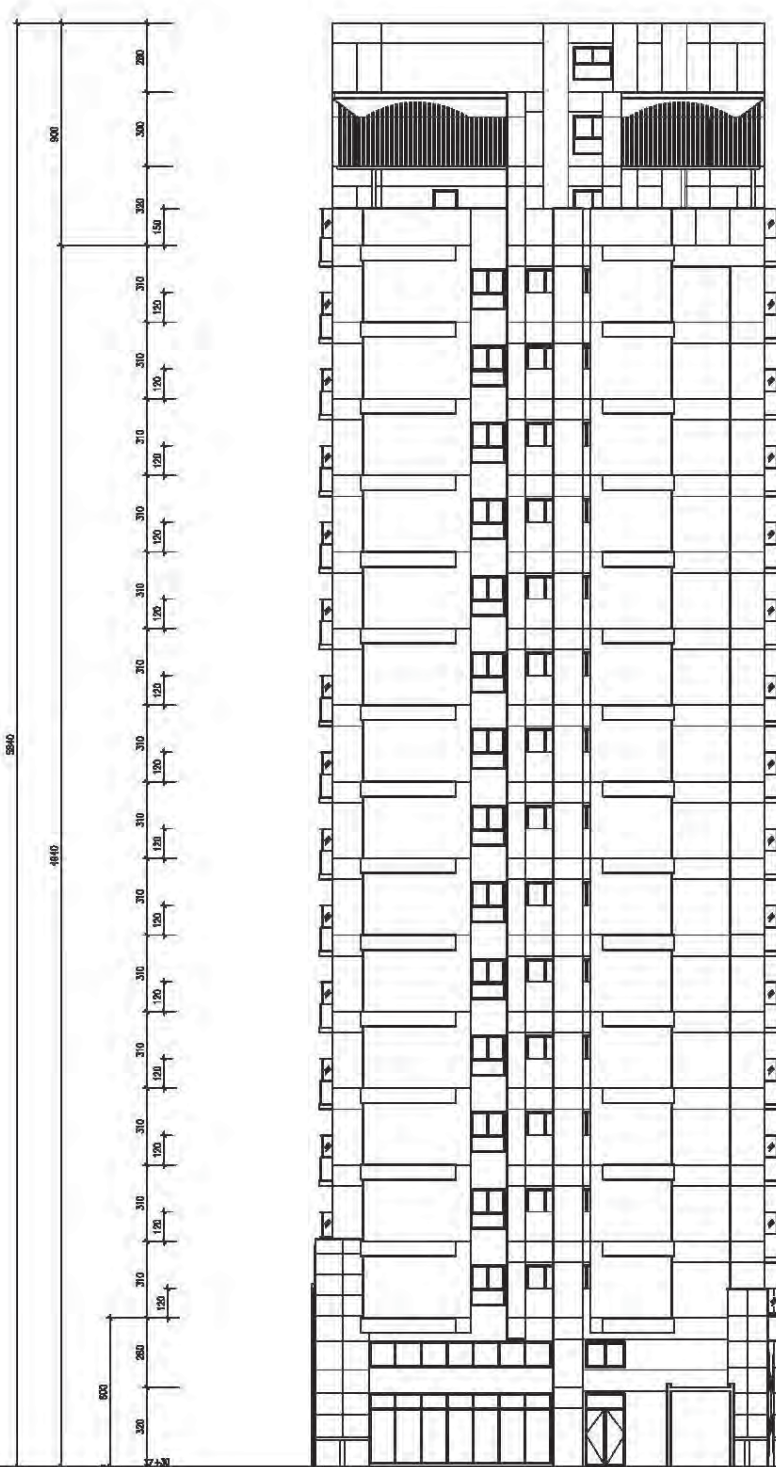
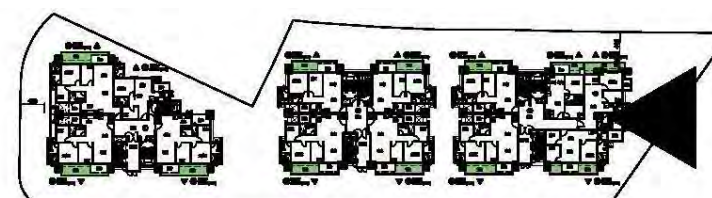
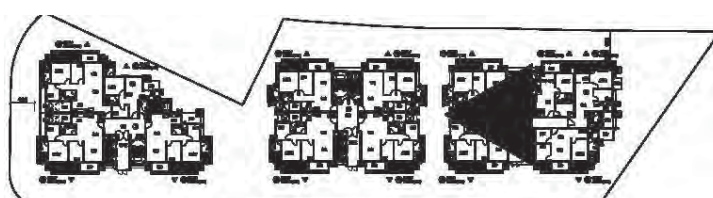
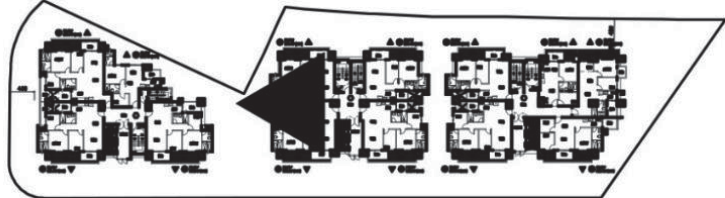
修正後

本案基地鋪面以灰色、米色為主要色系，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。

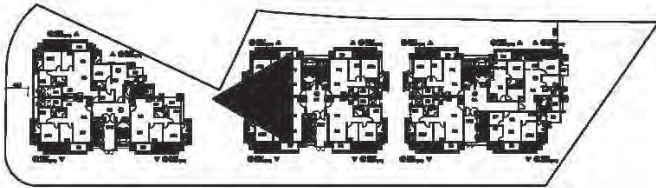
為有效維持都市地面的滲透保水功能，本案於動線上留設青楓樹，並利用透水鋪面提高基地保水性能。基層採上方鋪設細沙層，下方排卵石的方式施作，使表層之降水可輕易由材間的縫隙滲入地表下，於基層下方則為基地原有土壤採夯實處理。車行出入口鋪面部分以不同質感處理，使人行能感知出入口之存在，另與鋪接大符空間以順平處理，以維護人行安全。



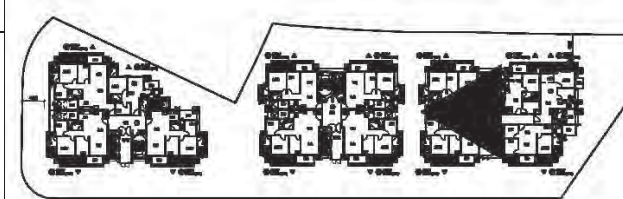
修正前



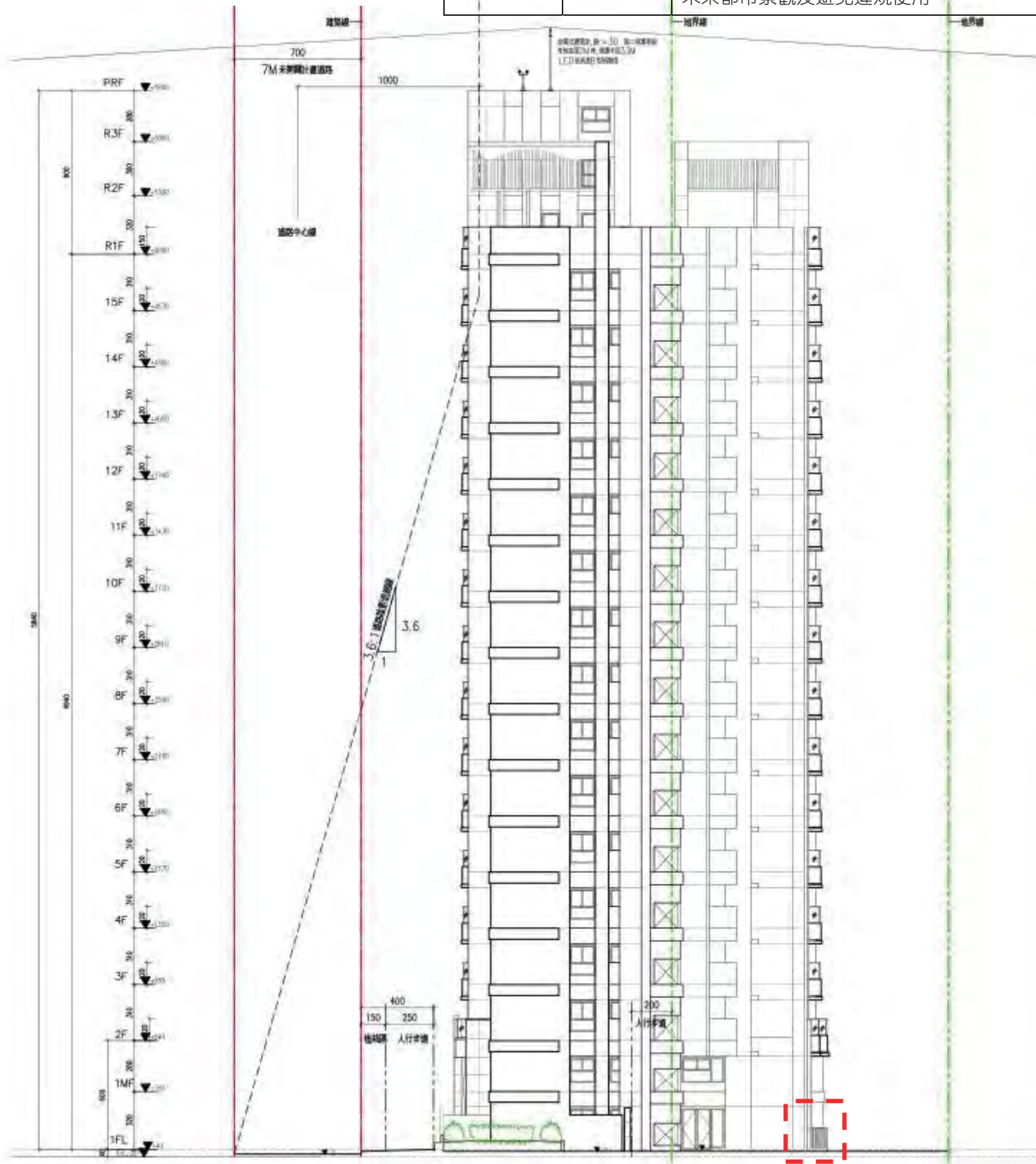
東向立面圖



單位/委員	委員意見	修正情形
都市設計：	景觀計畫	景觀剖面多處有誤，且與本次提送報告書透視圖面不一致，皆無市府工務局前次意見一樓陽台請依內政部 106 年 7 月 4 日授營建管字第 1060809063 函釋檢討標示，請詳繪公私界面綠化圍籬及陽台，並詳列管理方式，確保未來都市景觀及避免違規使用。



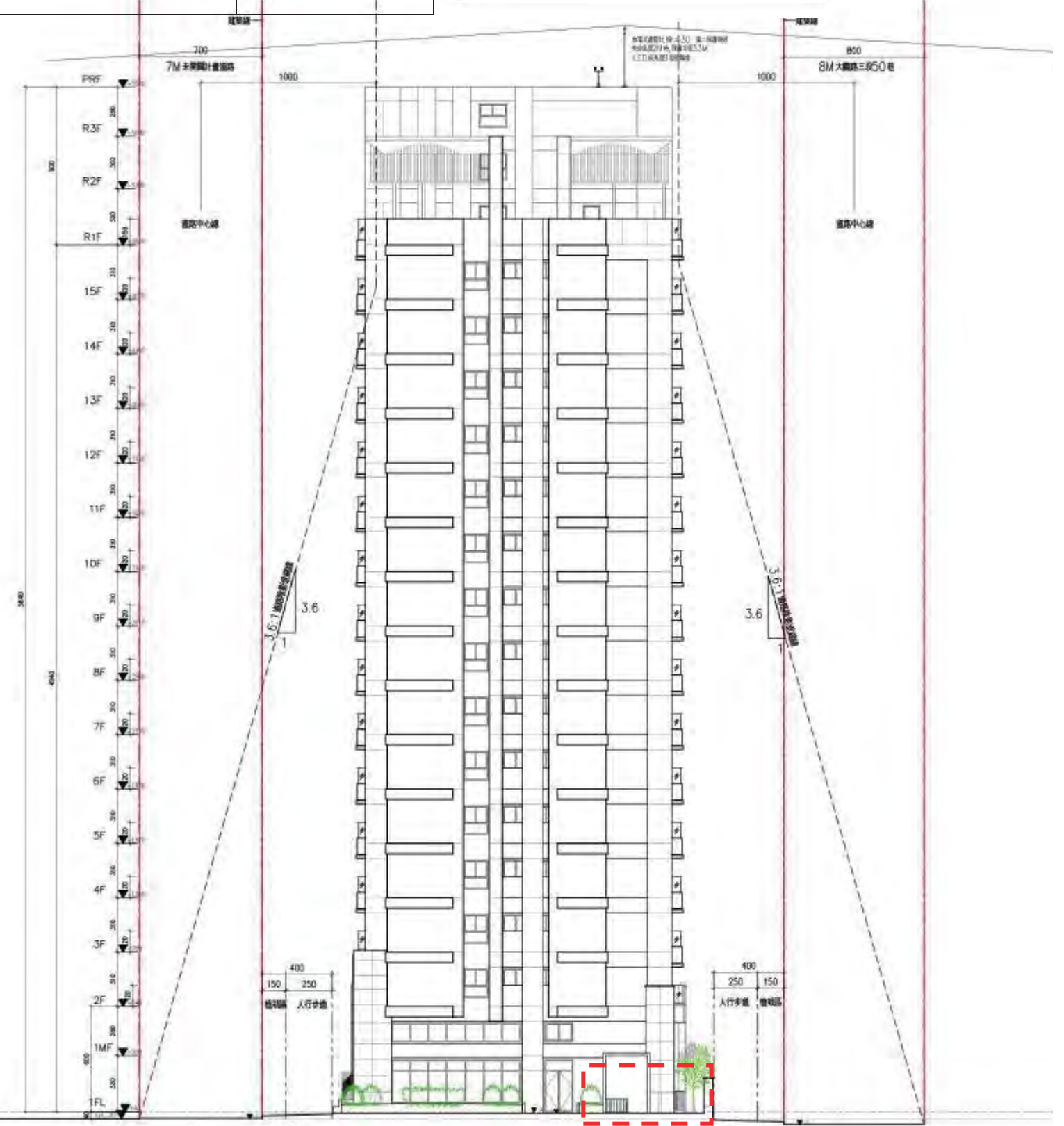
修正後



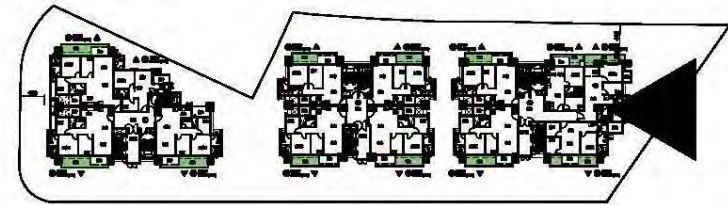
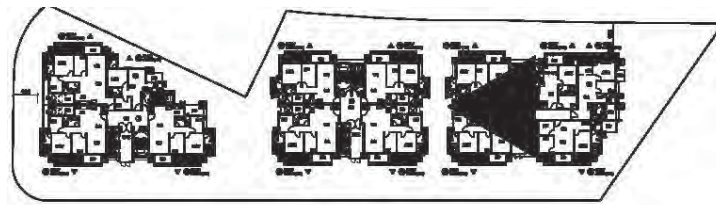
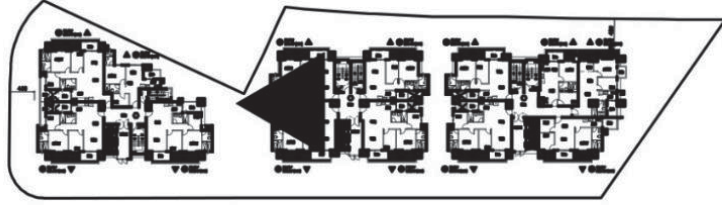
[ 外牆材料 藍磁磚 ]

東向立面圖 1

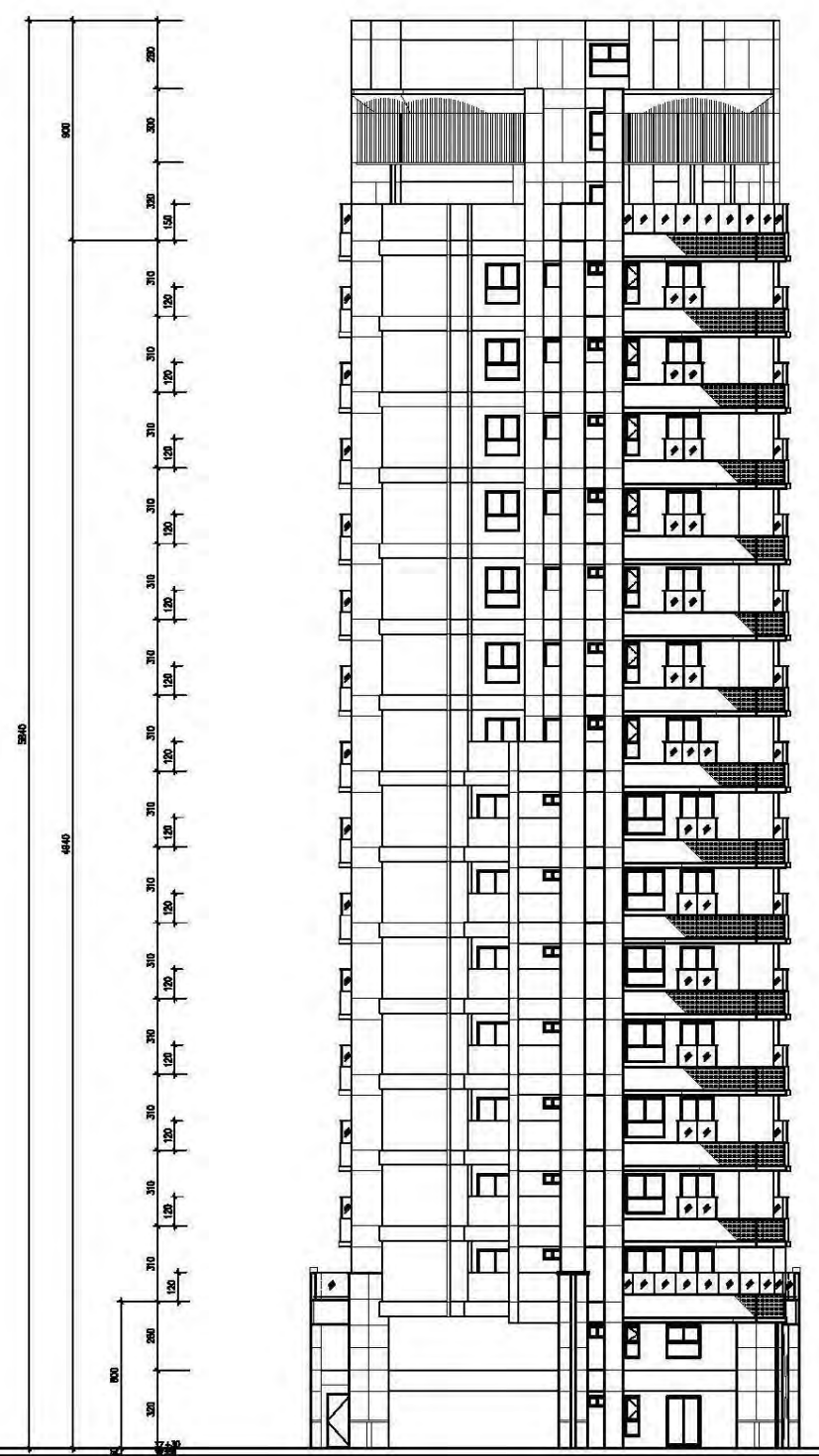
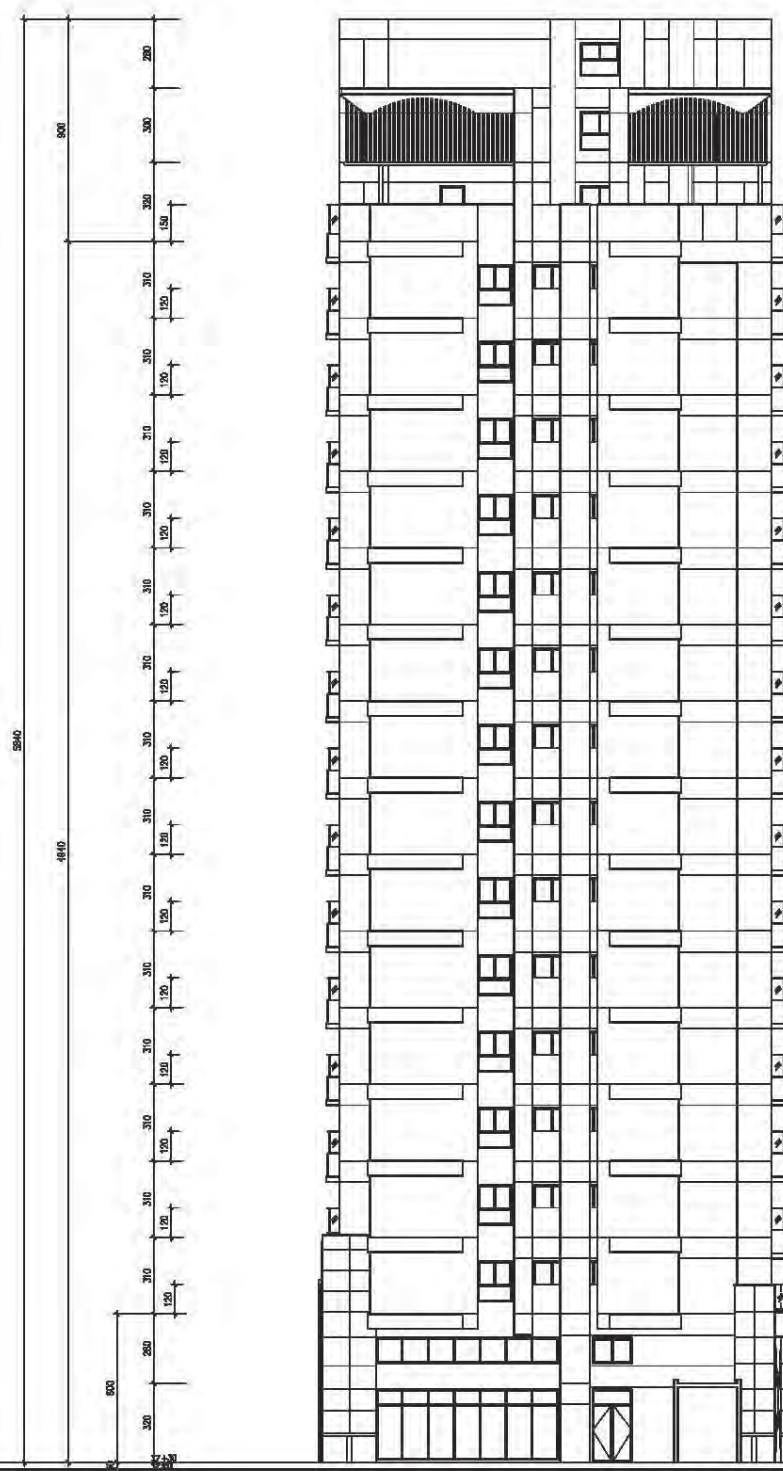
綜(小組 3)-27



[ 外牆材料 藍磁磚 ]

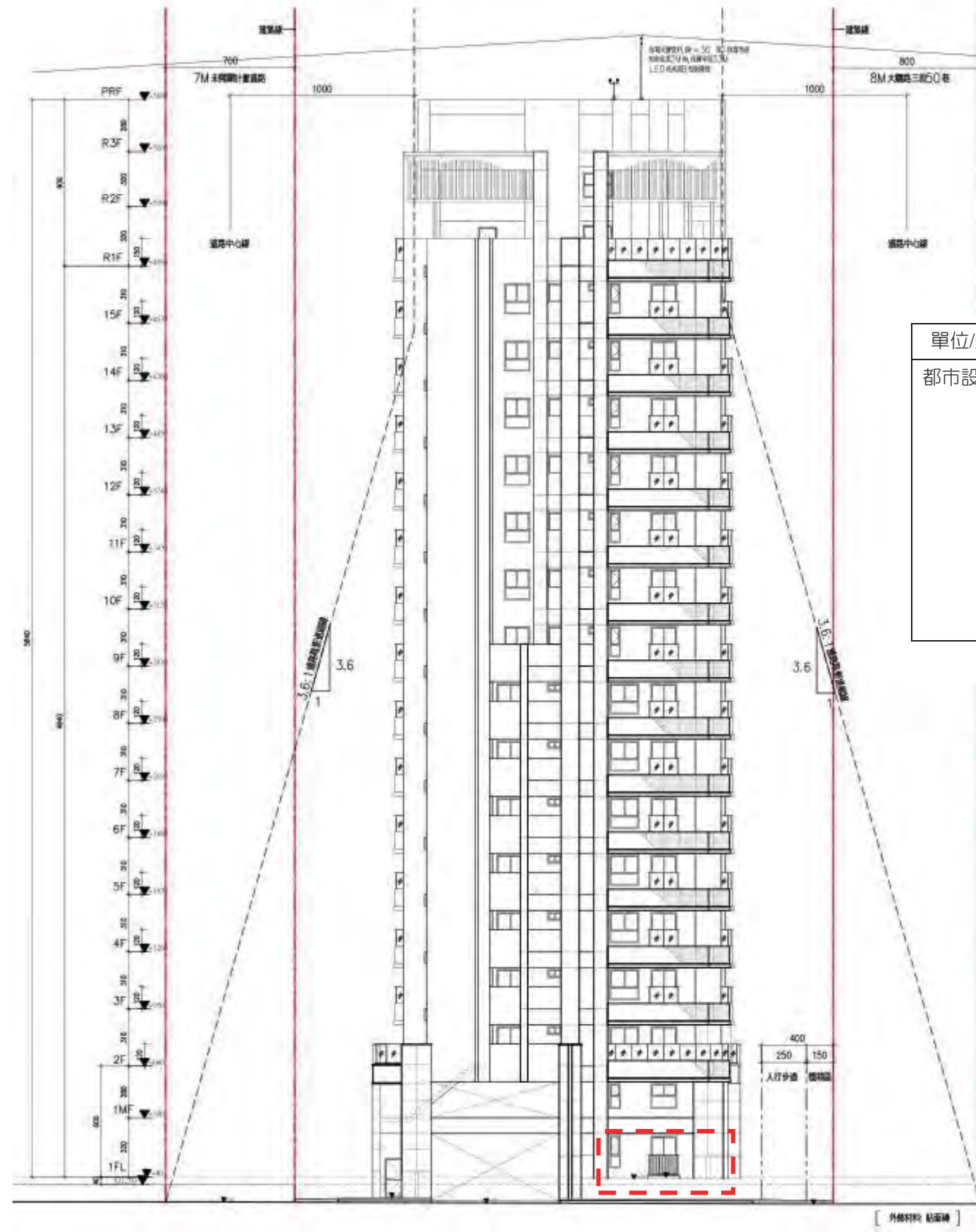
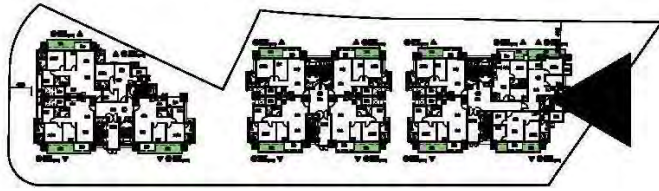


修正前



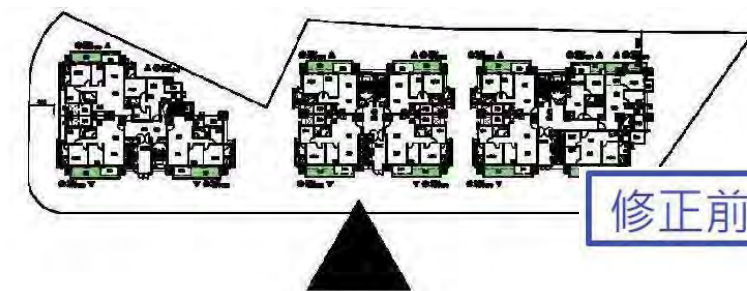
東向立面圖

修正後



單位/委員	委員意見	修正情形
都市設計：	景觀計畫	景觀剖面多處有誤，且與本次提送報告書透視圖面不一致，皆無市府工務局前次意見一樓陽台請依內政部 106 年 7 月 4 日授營建管字第 1060809063 函釋檢討標示，請詳繪公私界面綠化圍籬及陽台，並詳列管理方式，確保未來都市景觀及避免違規使用。
		已修正景觀剖面圖。一樓陽台已補繪欄杆。

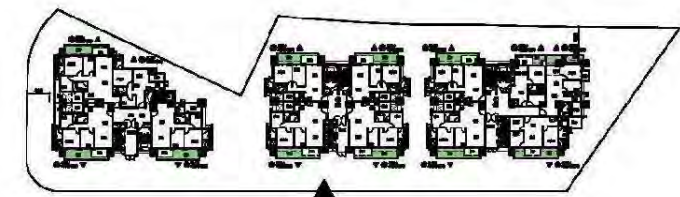
東向立面圖 2



綜(小組 3)-30

修正後

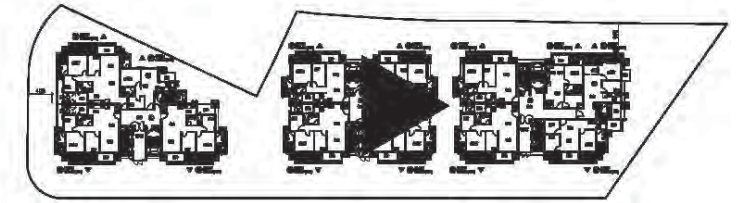
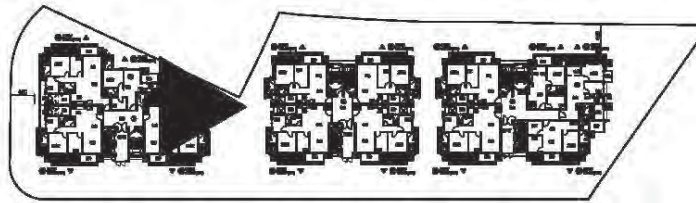
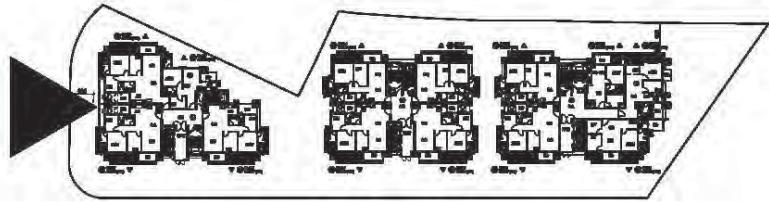
單位/委員	委員意見	修正情形
都市設計：	景觀計畫 景觀剖面多處有誤，且與本次提送報告書透視圖面不一致，皆無市府工務局前次意見一樓陽台請依內政部 106 年 7 月 4 日授營建管字第 1060809063 函釋檢討標示，請詳繪公私界面綠化圍籬及陽台，並詳列管理方式，確保未來都市景觀及避免違規使用。	已修正景觀剖面圖。 一樓陽台已補繪欄杆。



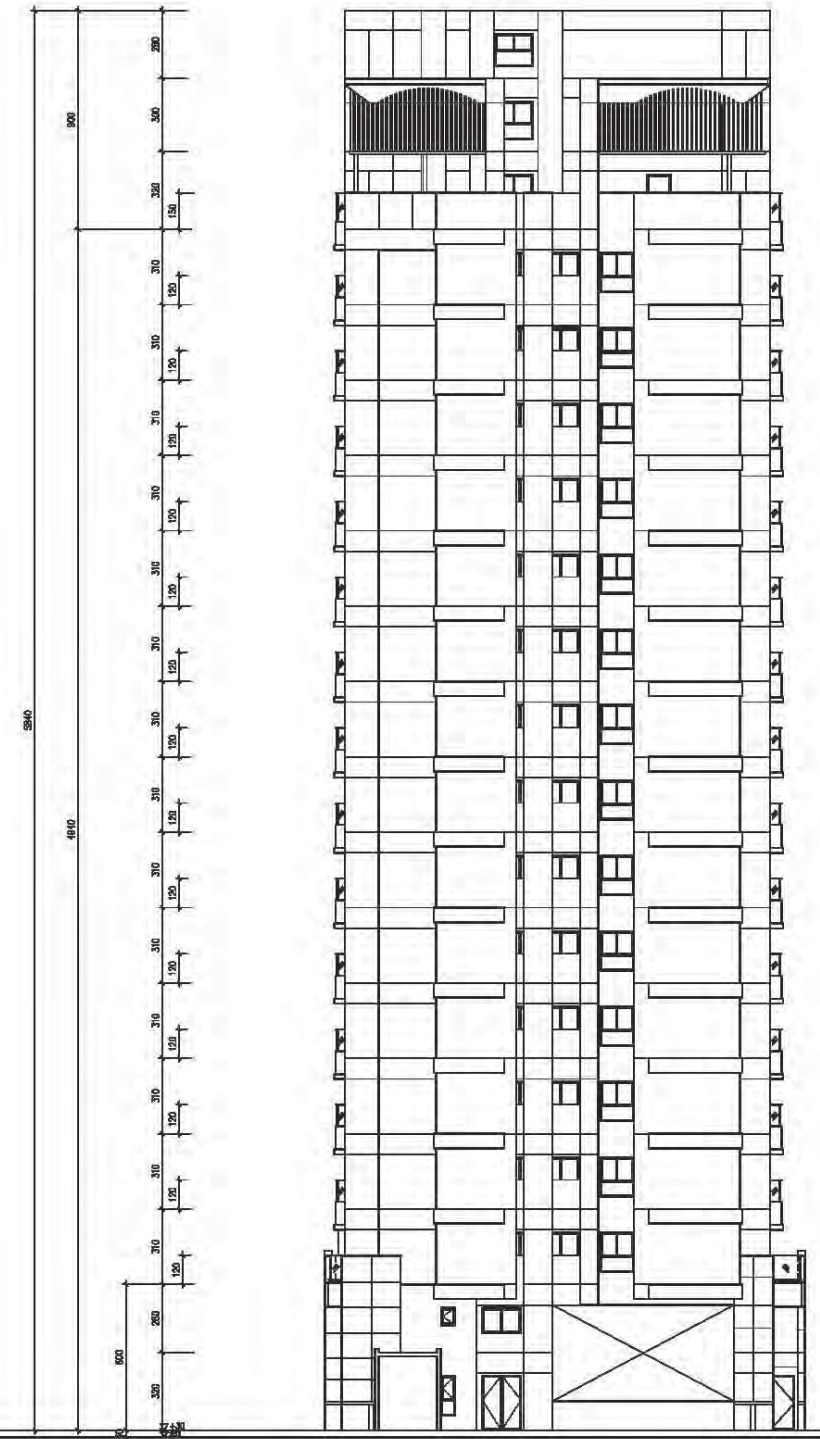
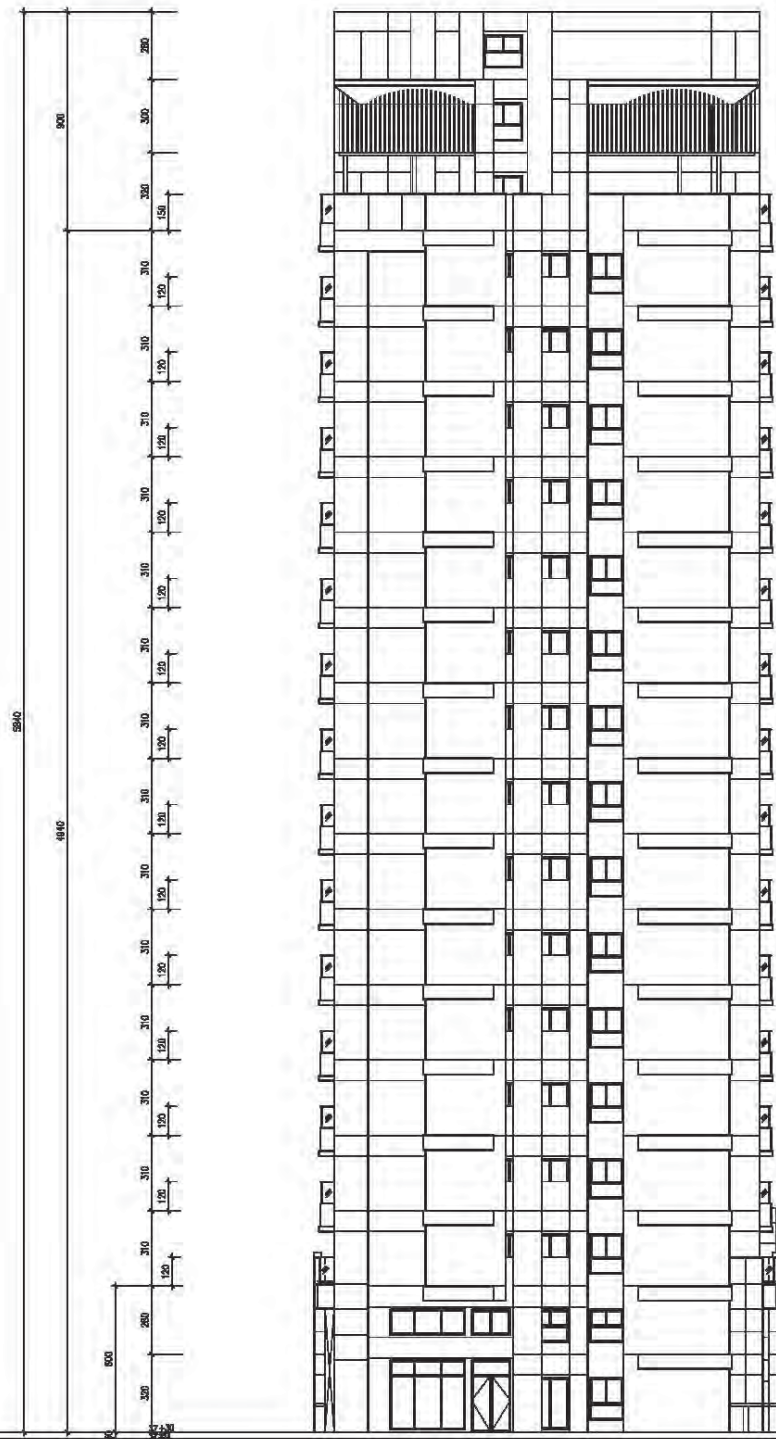
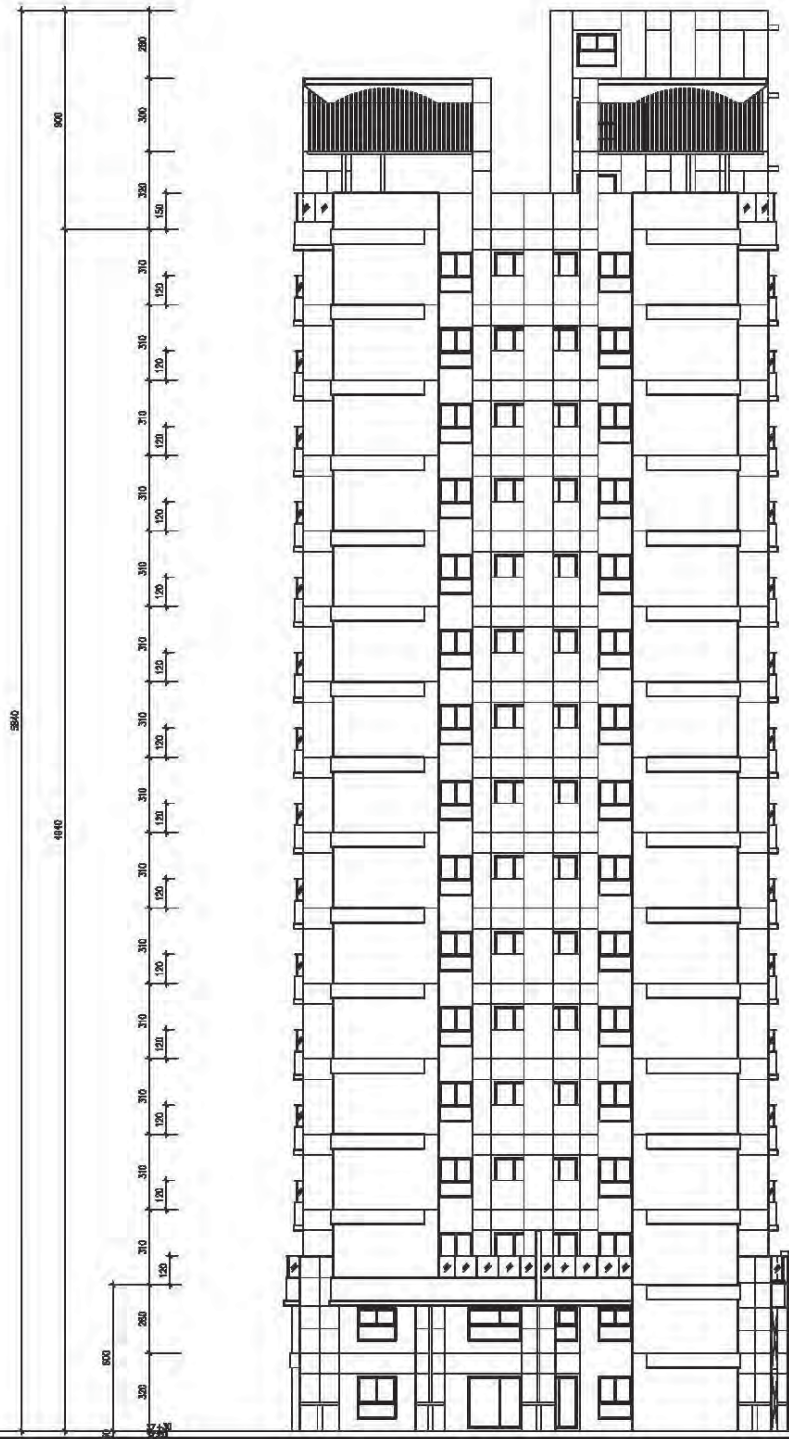
南向立面圖

[ 外機機 站區時 ]



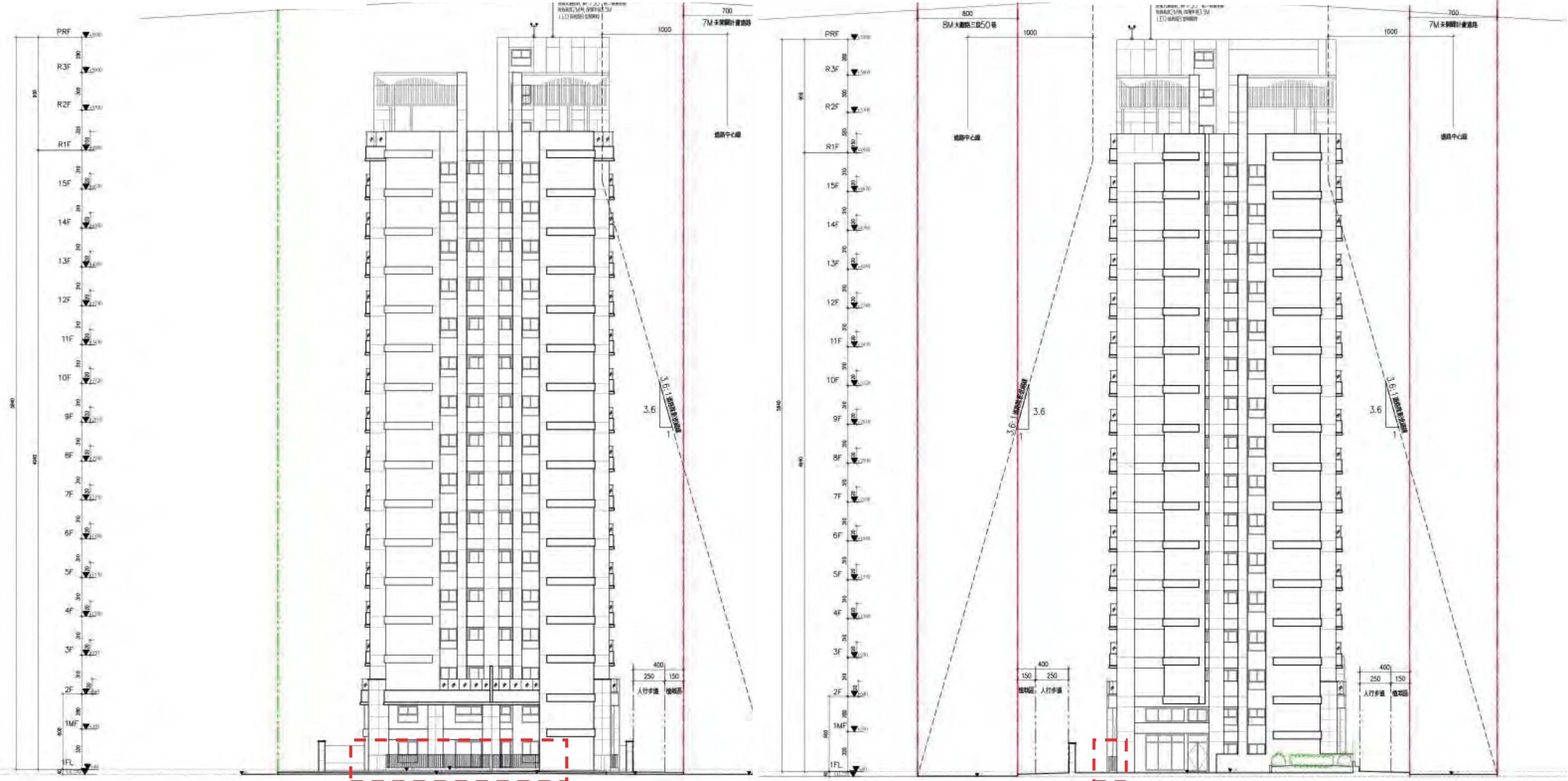
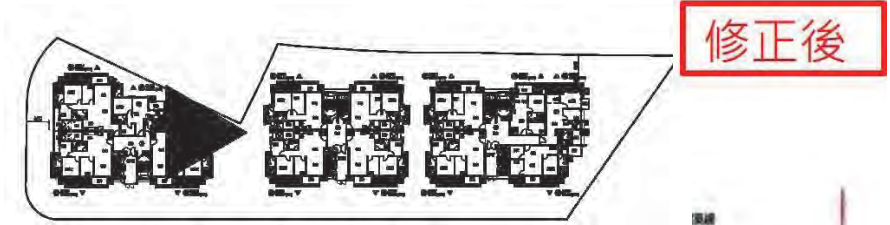


修正前

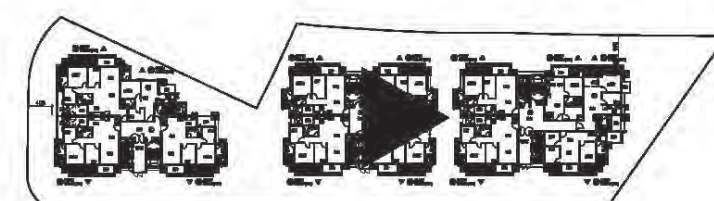
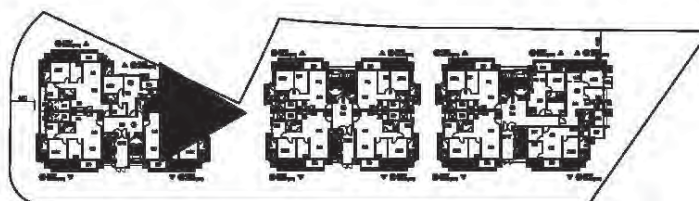
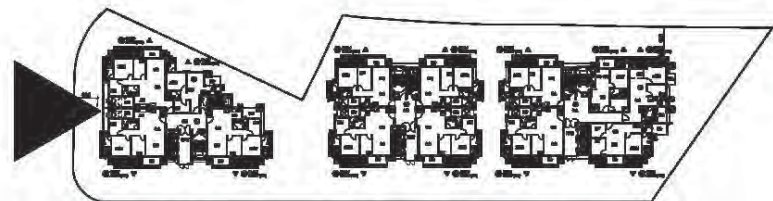


西向立面圖

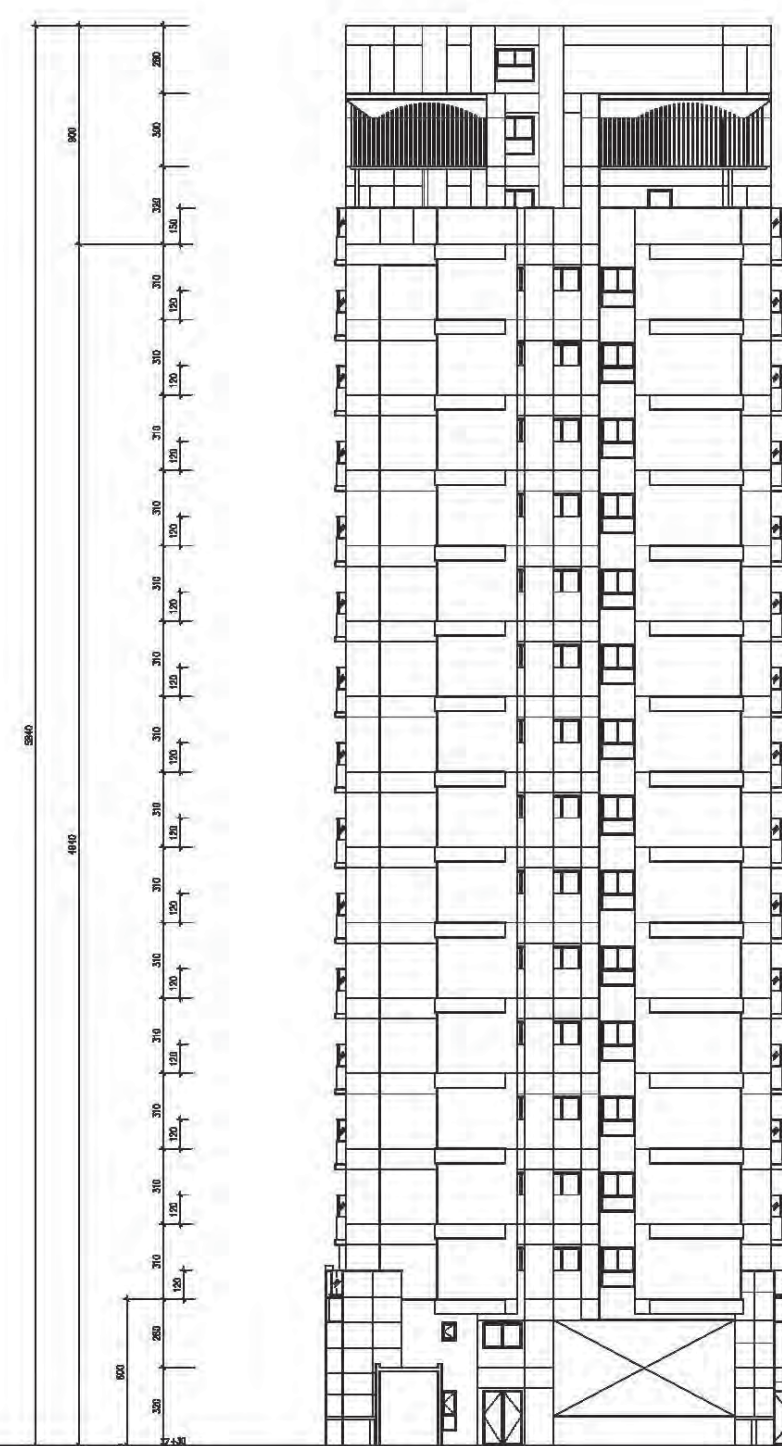
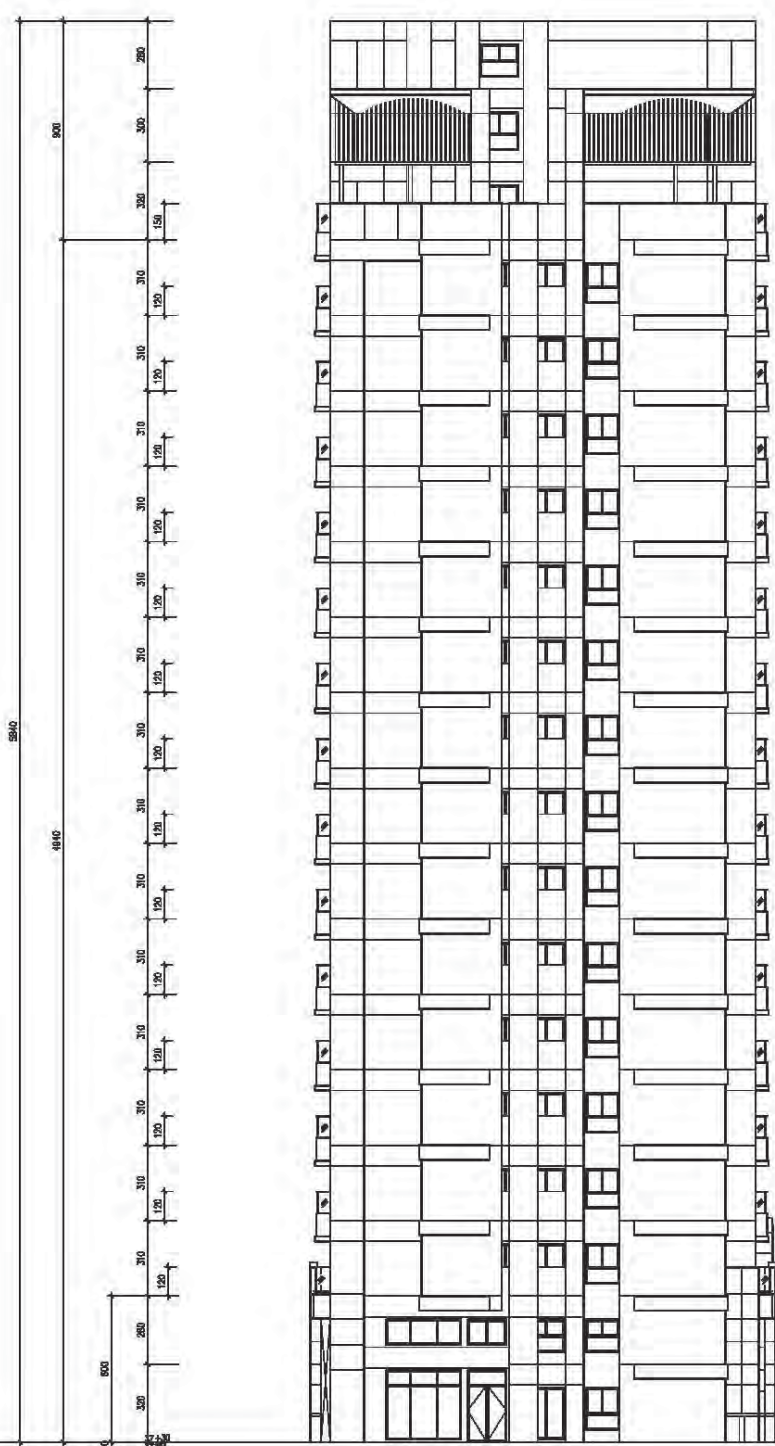
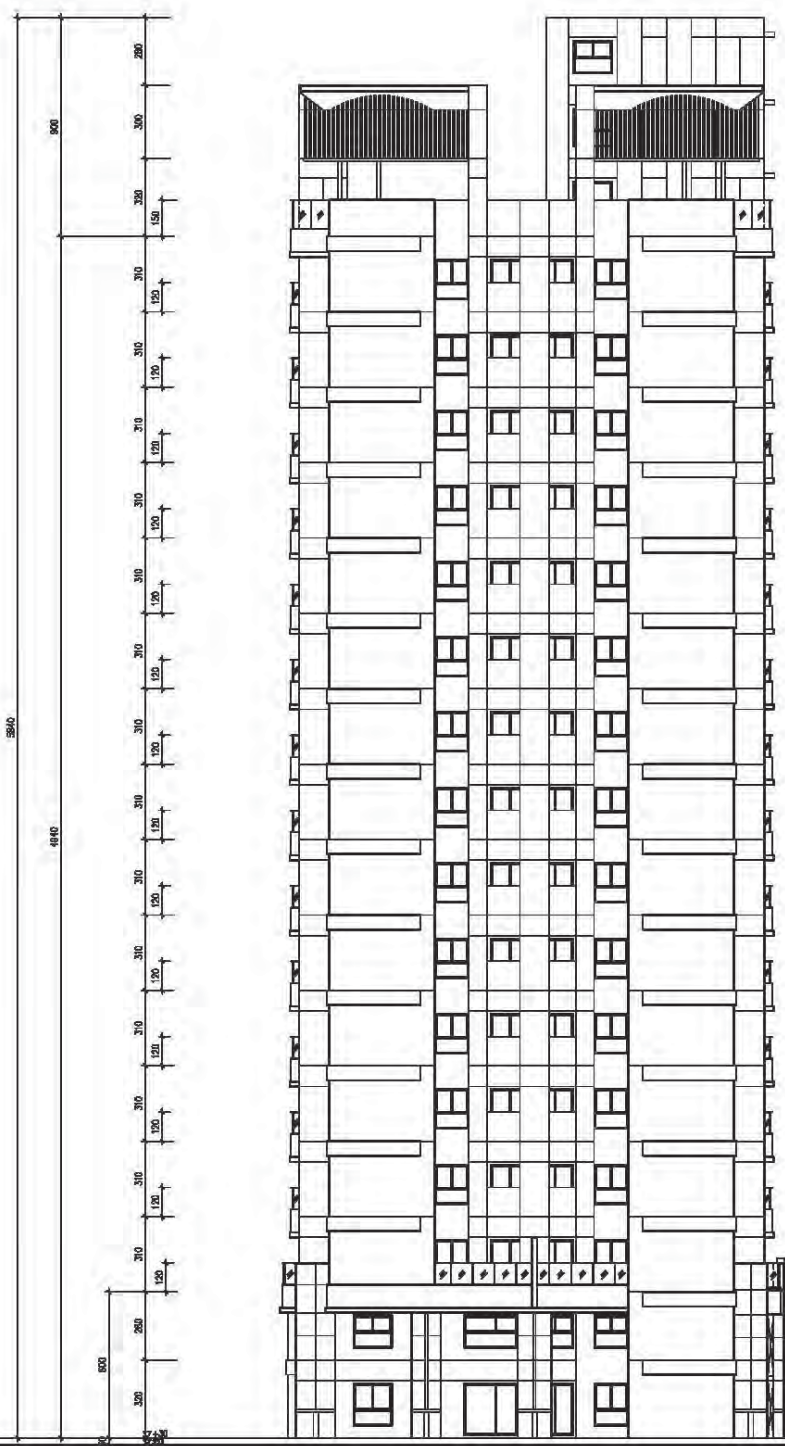
單位/委員	委員意見	修正情形
都市設計：	景觀計畫	景觀剖面多處有誤，且與本次提交報告書透視圖面不一致，皆無市府工務局前次意見一樓陽台請依內政部 106 年 7 月 4 日授營建管字第 1060809063 函釋檢討標示，請詳繪公私界面綠化圍籬及陽台，並詳列管理方式，確保未來都市景觀及避免違規使用。



西向立面圖 1

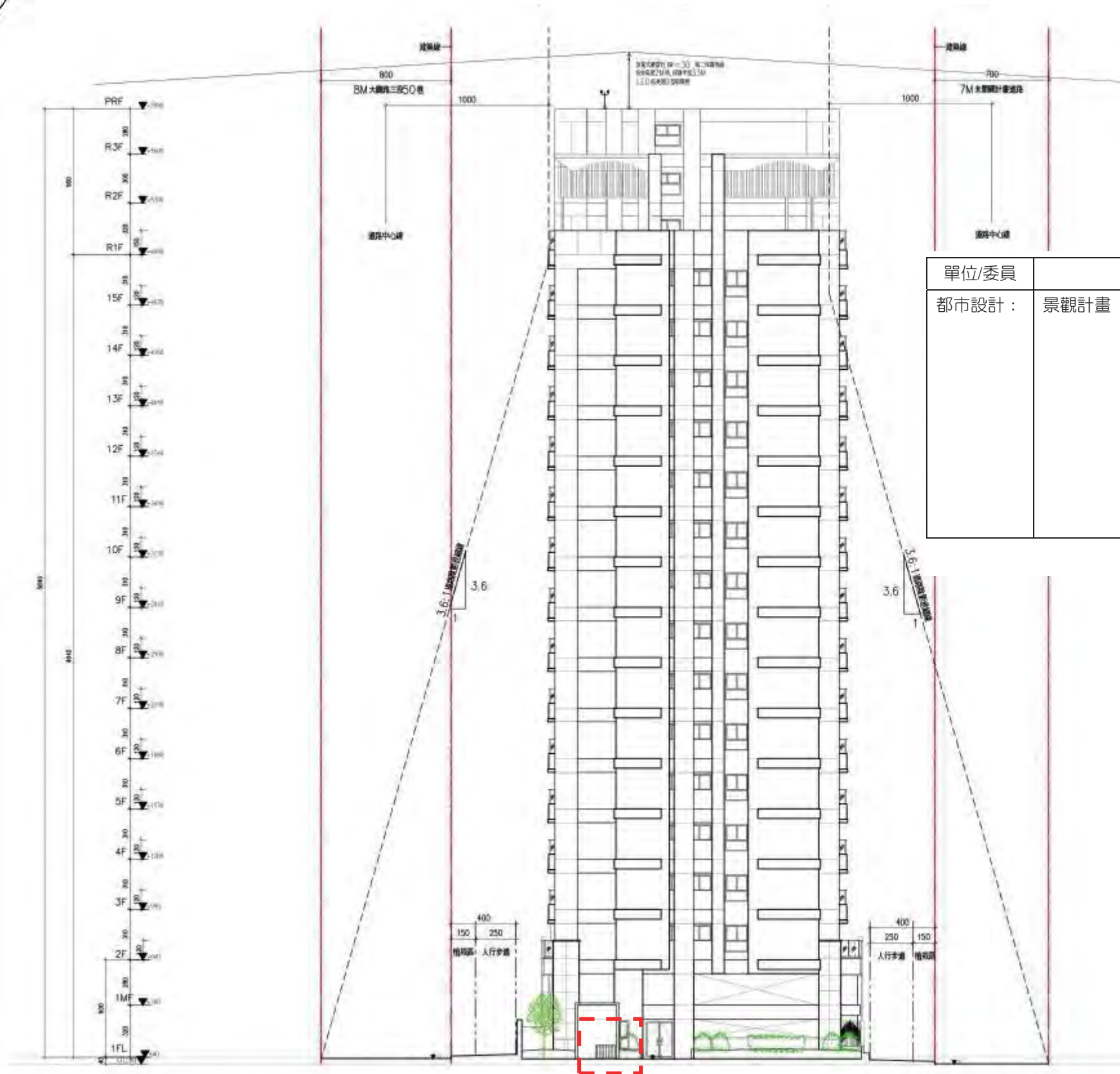
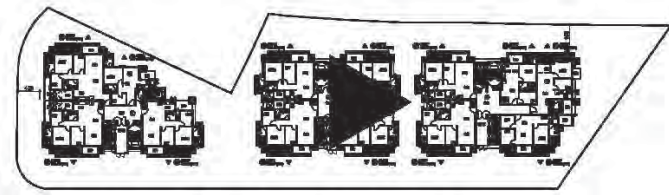


修正前



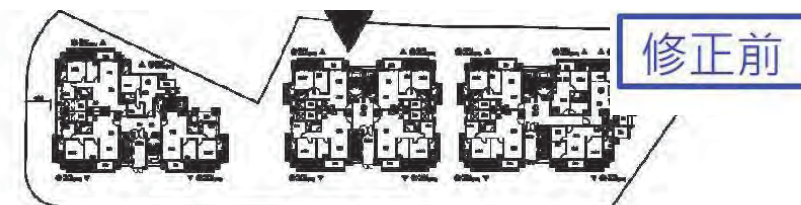
西向立面圖

修正後



單位/委員	委員意見	修正情形
都市設計：	景觀計畫 景觀剖面多處有誤，且與本次提 送報告書透視圖面不一致，皆無 市府工務局前次意見一樓陽台 請依內政部 106 年 7 月 4 日授營 建管字第 1060809063 函釋檢討 標示，請詳繪公私界面綠化圍籬 及陽台，並詳列管理方式，確保 未來都市景觀及避免違規使用。	已修正景觀剖面圖。 一樓陽台已補繪欄杆。

西向立面圖 2(S : 1/300)



北向立面圖

修正後

單位/委員	委員意見	修正情形
都市設計：	景觀計畫	景觀剖面多處有誤，且與本次提送報告書透視圖面不一致，皆無市府工務局前次意見一樓陽台請依內政部 106 年 7 月 4 日授營建管字第 1060809063 函釋檢討標示，請詳繪公私界面綠化圍籬及陽台，並詳列管理方式，確保未來都市景觀及避免違規使用。



北向立面圖

「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」第二次專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：民國 110 年 3 月 15 日（星期一）上午 9 時 30 分

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

依據：110 年 3 月 8 日新北府城更字第 1104652509 號函、110 年 3 月 31 日新北府城更字第 1104653328 號函

單位/委員	審查意見	意見回覆	修正頁次	
<b>相關單位意見：</b>				
財政部國 有財產署 北區分署 (書面意 見)	本案申請容積移轉額度占總法定容積 30%(區內容積移轉費用為 7,937 萬 0,947 元),請實施者依本分署 109 年 8 月 18 日台財產北改字第 10950010700 號函說明二、(三)提送分析資料。	查國有土地面積為 42.96 m <sup>2</sup> , 占全案土地比例 1.41%, 依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 5 點規定於都市更新事業計畫核定後申請讓售。	—	
	國有土地不參與信託, 倘實施者後續未於事業計畫案核定發布實施後申請讓售, 並取得國有土地產權, 請於權利變換計畫階段, 於權利變換計畫書財務計畫章節載明國有土地不參與信託, 並檢具合約影本佐證。	遵照辦理, 倘後續未於事業計畫案核定發布實施後申請讓售, 將依相關規定辦理。	—	
	本案國有土地比例 1.4%, 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費仍均以上限提列, 且共同負擔比例高達 56.28%, 請實施者修正並調降相關管理費用, 以維參與者權益。	查國有土地面積為 42.96 m <sup>2</sup> , 占全案土地比例 1.41%, 依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 5 點規定於都市更新事業計畫核定後申請讓售。另本案以協議合建方式實施, 已取得全體私有所有權人同意。	—	
工務局(書 面意見)	1F 陽台請依內政部 106 年 7 月 4 日內授營建管字第 1060809063 函釋檢討標示。	1F 陽台已補設置欄桿扶手。	P.11-3	
	請於屋突 1 層補充避雷針平面半徑標示。	已補避雷針平面半徑標示。	P.11-20	
	1F 汽、機車坡道之上方投影計入建築面積部份, 請依規定檢討容積樓地板面積。	汽車坡道車道高程 GL±0 以下, 容積樓地板部份已計入地下層面積合併檢討, 坡道上方之投影計入建築面積, 請詳面積檢討。	P.11-4	
交通局(含 書面意見)	本案本次為第二類建築物, 規劃 181 戶住戶, 設置汽車停車位 170 席, 機車停車位 181 席, 未達提送交評門檻。倘後續變更開發量體或建築配置達提送交評門檻, 則請依規定辦理。	本案設置汽車停車位 155 席, 機車停車位 181 席, 未達提送交評門檻。倘後續變更開發量體或建築配置達提送交評門檻, 則依規定辦理。	—	
	本案本次調整停車場出入口位置部分, 本局原則無意見, 惟請開發單位於建築物外部人車動線示意圖標繪道路幾何配置且車行動線應遵循交通標線行駛。	遵照辦理, 已補標繪道路幾何配置於建築物外部人車動線示意圖。	P.12-14	
	另大觀路三段 50 巷右轉大觀路三段路口截角, 請修順該截角線型, 若有修順, 請以色塊標示與說明。	本案依新北市建築管理規則道路截角退縮, 其道路截角長度 5M 符合規定。	P.11-3	
城鄉發展 局都市計 畫科	經本局計畫科、審議科及都市更新處研議有關都市更新案涉及容積調派是否須一併辦理都市計畫變更一事, 結論如下: 1.倘管理單位願意依現行土地使用分區(住宅區)接管容積調派之土地, 得免辦理都市計畫變更事宜。 2.若管理單位須變更為公共設施用地後始得接管該土地, 則以個案變更方式辦理。	敬悉。新北市政府養工處(管理單位)已同意接管容積調派後之板橋區大同段 359 地號(土地使用分區為住宅區), 爰符合第 1 點規定, 免辦理都市計畫個案變更事宜。	P.附十-1	
	另有關大同段 359 地號土地變更為道路用地一事, 再研商通案處理原則。	敬悉。惟新北市政府養工處(管理單位)已同意接管, 爰符合前條第 1 點規定, 免辦理都市計畫個案變更事宜。	—	
財團法人 台灣建築 中心(含書 面意見)	綠 建 築 (銀 級)	依都更報核日現行採用 2015 年版手冊評估綠建築指標項目。	遵照辦理。	P.附九-1
		簡報中綠建築評估表各指標項目內數值與書面所附資料不同, 請釐清。	已重新檢視相關數值並修正, 詳綠建築評估表。	P.附九-1~15
		綠化量指標: 附 9-4 頁的植栽表中喬木數量、灌木草花面積與前方 12-31、12-32 頁景觀計畫內容不同, 請釐清。	本案僅計算以面積表示的灌木、草花。	P.附九-4

單位/委員	審查意見	意見回覆	修正頁次
	基地保水指標：附 9-5 頁保水設施配置圖說過小，無法從中判別 Q7 滲透陰井、Q8 滲透側溝的配置及檢討是否合理。	已將圖片放大，詳保水指標。	P.附九-5
	日常節能指標：本案有 3 棟建築物，在外殼節能需分棟檢討分棟合格後再計算得分。照明節能部分本案設計說明中 2015 年版已無 swj，請修正。固定耗能設備提醒後選時需檢附型錄及相關配管配置圖說，標章時需現況裝設完成方能達認定標準。	秉肇辦理，外殼節能分棟檢討合格後再計算得分。已修正照明節能設計說明。固定耗能候選時檢附型錄及相關配管配置圖說，標章時檢附現況設備。	P.附九-7
	二氧化碳減量指標：評估表中缺填非金屬再生建材之採用率，且設計說明中耐久化因子評估部分寫本案”非 RC、SRC 構造…””，但本案構造為 RC?是否筆誤請修正。	已修正筆誤，詳二氧化碳減量指標。	P.附九-10
	廢棄物減量指標：評估表中樓地板面積有筆誤，且請確認有無申請 α1 項目，如果表格內容筆誤請修正。	已修正筆誤，並確認無申請 α1，詳廢棄物指標。	P.附九-11
	污水垃圾改善指標：評估表無申請落葉推肥項目，但附 9-11 頁有相關示意圖說，請移除。	已將相關資料刪除，詳污水垃圾指標。	P.附九-13
	申請指標項目設計值及得分修正後，同步修正綠建築評估資料總表級分級評估表，並重新確認綠建築等級能否達到銀級。	已同步修正，詳評估表。	P.附九-1~2
	智慧建築(合格級)：本案規劃申請合格級智慧建築標章，目前於附九-23 至附九-30 提列概要說明，建議後續於建築及機電設計階段依智慧建築評估手冊各指標評估內容進行規劃設計，相關送審資料及書圖文件仍請於正式申請候選智慧建築證書階段時提送本中心評定。	遵照辦理。	—
(無障礙環境：第一級)	本案新建住宅性能評估之評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準及評分建議依內政部 107 年 7 月 6 日台內營字第 1070810782 號發佈之住宅性能實施辦法內容評估。	遵照辦理。	—
(結構安全：第二級)	依本案檢附之設計圖面有關結構安全性能建議如下：第 10-6 頁有關結構安全性能評估表，建議依據內政部 105 年發布之辦法，以各項評估內容以最低之評分作為該項目之評分等級。	遵照辦理，改採最低分評估，詳附件內容。最後結果依後續審查單位再確認。	P.附九-19~25
(第一級)	依本案檢附之設計圖面有關無障礙環境性能建議如下：第 10-6 頁有關無障礙環境性能評估表，請檢討住宅專用部分，方可確認是否可達第一級。	已重新檢討，無障礙環境性能評估修正為第二級。	P.附九-16~18
都市更新處(含書面意見)	有關第 5 章現況分析部分：請補充送件版同意參與更新事業計畫統計表。	遵照辦理。	P.5-4
<b>委員綜合意見：</b>			
都市設計	本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。	遵照辦理。	—
	有關本案申請容積移轉部分，依前次會議決議請依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」規定辦理，並請於報告書內檢附容移一階評點核准函文及內容，本次仍未檢附，以致無法審閱，故請取消容積移轉。	本案容積移轉一階評點業經城鄉局核准在案，且於第 2 次小組會議上說明，並經委員及主席確認申請移入之量體符合一階核准內容。容移一階書審核准函文將補充於計畫書相關章節。	P.附八-1~3
	本案申請單位預計申請區外容積移轉 30%(2,329.17 平方公尺)，且規劃自設汽車位包含 19 輛機械汽車位，若需申請容積移轉，請取消機械車位。	本案已取消機械汽車位，現有實設停車位為 155 席，符合規定。	P.11-23~27
	本次設計單位提出 104 輛法定汽車，並未納入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 倍計算車位需求量之法定汽車位，請確實修正法定汽車位、自設汽車位及自行車位，並計算汽車折減數量以增設自行車數量補足之。	法定汽車位已依折減數量檢討並補足自行車位。	P.11-23~24



單位/委員	審查意見	意見回覆	修正頁次	
	人行空間及步道系統	依「新北市都市設計審議原則」(下稱審議原則)第 2 點第 1 款規定退縮設計人行步道橫向坡度以不大於 4%之檢討，請確實以剖面圖補充說明或於剖面圖詳細標示全區基地內外高程關係，並清楚標示不大於 4%之檢討，以利審閱，請修正。	本案設計人行步道橫向坡度 1/40<4%，請詳剖圖。	P.11-32~33、12-34~35
		車道穿越人行空間部分，其高程應與相臨人行空間一致，並應延續人行步道鋪面材質設計，以利人行動線串聯，本次圖面沿街人行步道皆空白，無法審閱，請修正。	已修正人行步道鋪面材質。	P.12-43
	交通運輸系統	裝卸及臨停車位請於地下層內化處理。	裝卸車位已設置於地下一層。	P.11-23
		請於車道破口兩側規劃警示設施，以景觀方式明確界定車道範圍。	車道破口以鋪面型式區分界定車道範圍。	P.12-43
		無障礙機車停車格，請鄰近電梯並避免跨越車道。	本案無障礙機車停車格設置已修改於鄰近電梯並免跨越車道。	P.11-23
	景觀計畫	請配合地面層景觀設計於本案街角處留設街角廣場並於不影響行人通行處增加綠化，以提供行人適當之停等空間，本次設計單位說明本地區行人密度較低，仍不符合前次意見，請確實修正。	已重新規劃街角廣場。	P.11-3、12-7
		請加強基地東北側街角廣場規劃，並適當調整綠化，以達開放性及可及性。	已重新規劃街角廣場。	P.11-3、12-7
	報告書部分：前次意見多處未檢附修正對照圖說(圖文左右頁面對照說明，並框出修正事項)，請確實修正。		遵照辦理。	—
	請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。		遵照辦理，已確實檢討並由建築師簽證。本案無申請其他放寬事項。	—
	都市更新	有關板橋區大同段 359 地號是否涉及都市計畫個案變更一事，非屬都市更新審議會權責，建請作業單位及都市計畫主管機關研議通案處理原則辦理。	敬悉，另新北市政府養工處(管理單位)已同意接管，故免辦理都市計畫個案變更。	P.附十-1
大同段 359 地號現況為道路使用，管理維護機關應為養護工程處，有關產權部分將依都市更新條例第 66 條規定移轉予新北市，爰不影響通行使用；另大同段 359 地號辦理個案都市計畫變更，建議後續併同考量全段道路之處理。		敬悉，另新北市政府養工處(管理單位)已同意接管，故免辦理都市計畫個案變更。	P.附十-1	
若本案涉及個案都市計畫變更，相關費用實施者得納入共同負擔。		新北市政府養工處(管理單位)已同意接管，故免辦理都市計畫個案變更。	P.附十-1	
本案採容積移轉量體評點方式辦理，容積移轉友善方案建議刪除；另容移書審核准移入額度為 36.40%，本案實際容移額度為 32.21%，請於相關章節載明。		遵照辦理，已刪除容積移轉友善方案之說明，並於計畫書中補充容積移轉書審核准相關文件。	P.附八-1~3	
有關取消機械車位乙節，請一併修正相關圖說。		遵照辦理。	P.11-27	
有關中正路與大觀路三段之截角，請依新北市建築管理規則檢討。		遵照辦理。	P.11-3	
有關申請標章內容，請實施者依台灣建築中心意見釐清修正。		遵照辦理。	—	
<b>結論：</b>				
請實施者於「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。		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」第一次專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：民國 109 年 10 月 13 日（星期二）上午 10 時整

開會地點：新北市政府 11 樓 1122 會議室（新北市板橋區中山路一段 161 號 11 樓 1122 會議室）

依據：109 年 7 月 1 日新北府城更字第 1094707506 號函、109 年 7 月 27 日新北府城更字第 1094708243 號函

單位/委員	審查意見	意見回覆	修正頁次
相關單位意見：			
財政部國有財產署北區分署 (書面意見)	有關旨案更新單元範圍貴府養護工程處(下稱養工處)經管同段 280-3、347-1、348-2 地號 3 筆國有土地之處理方式，請實施者依本分署 109 年 8 月 18 日台財產北改字第 10950010700 號函說明二、(一)，於事業計畫書第 18-1、19-1 頁內文修正。	遵照辦理。	—
	本案申請容積移轉額度占總法定容積 30%(區內容積移轉費用為 7,937 萬 0,947 元)，請實施者依本分署前述 109 年 8 月 18 日函說明二、(三)提送分析資料。	查國有土地面積為 42.96 m <sup>2</sup> ，占全案土地比例 1.41%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 5 點規定於都市更新事業計畫核定後申請讓售。	—
	國有土地不參與信託，倘實施者後續未於事業計畫案核定發布實施後申請讓售本案國有土地，請於權利變換計畫階段，於權利變換計畫書財務計畫章節載明國有土地不參與信託，並檢具合約影本佐證。	遵照辦理。	—
	本案國有土地比例 1.41%，本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費仍均以上限提列，且共同負擔比例高達 56.28%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。	查國有土地面積為 42.96 m <sup>2</sup> ，占全案土地比例 1.41%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 5 點規定於都市更新事業計畫核定後申請讓售。	—
板橋區公所 (書面意見)	有關本案涉及本市板橋區大觀路三段 62 巷現有通路是否屬本所維管部分，經查該現有通路非屬本所養護範圍。	敬悉。	—
財政局幹事 (書面意見)	第 15-3 頁，請說明本案計算綠建築管理維護費用、無障礙環境設計管理維護費用及建築物耐震設計管理維護費用之相關法令依據。	為利取得標章後續管理維護之執行，依都市更新通案處理方式，以該容積獎勵應繳納保證金數額之 5%提列。	P.15-3
	本案都市更新規劃費用、更新前土地及建物測量費用、地籍整理費用及信託費用，請依規定檢附契約影本佐證。	規劃、測量及信託費用檢具契約影本供參，惟地籍整理費用尚未委託地政士辦理，爰依標準計算。	附錄四
	第 15-4 頁，土地改良物拆遷補償費應由實施者委託三家以上專業估價者查估，合法建物拆遷安置費之租金單價應由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，請說明是否合乎規定。	本案為協議合建案，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，爰不提列本項費用。	P.14-1
	第 15-6 頁，本案採協議合建方式辦理都市更新，是否得提列風險管理費，請實施者釐清。	依第一次專案小組會議更新處回覆，協議合建案仍得提列風險管理費。	—
	第 15-7 頁，現金流量表第 1-3 月之稅後息後現金流量為負值，請檢視其合理性。	遵照辦理，已檢視並修正。	P.15-7
工務局(書面意見)	水箱(受水槽)距牆面淨寬應留設 60CM 以上。	屋突層水箱及地下室水箱距牆面淨寬已留設 60cm。	P.11-19~27
	補充 1F 無障礙通路標示及無障礙廁所檢討設置。	遵照辦理，一層平面圖已檢討。	P.11-3
	1F 陽台請依內政部 106 年 7 月 4 日內授營建管字第 1060809063 號函釋檢討標示。	遵照辦理，各層平面圖已檢討標示。	P.11-3~17
	夾層、挑空請依建築技術規則第 164-1 條規定檢討挑空部分之位置、面積及高度。	遵照辦理，一層夾層平面圖已檢討。	P.11-5
	請於屋突 1 層補充避雷針平面半徑標示。	屋突層平面圖已檢討。	P.11-18~20
	1F 於汽、機車坡道之上方投影倘計入建築面積，請依建築技術規則及本局工作手冊(編號 5-27)檢討。	一層平面圖及建築面積計算圖已檢討。	P.11-3
	陽台、雨遮外緣裝飾物請依手冊及新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討，倘經都審同意，本局無意見。	遵照辦理，各層平面圖已檢討。	P.11-3~17
養護工程處	有關大同段 359 地號現況地上物為道路及分隔島，查已公共眾通行多年由板橋區公所維管，另查該地號為都市計畫內之住宅區，如經都更後由城鄉局認定為公共設施用地，本處無意見辦理移交作業。	敬悉。	—

單位/委員	審查意見	意見回覆	修正頁次	
(書面意見)	依 106 年 1 月 10 日修正之(新北市政府辦理都市計畫區內等巷道廢止或改道作業要點)第 10 點第 3 項規定：以徵收、區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已辦理改道或廢止經該主管機關審定。前項之各該主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依其法規或開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。該巷道廢止請逕依都市更新等相關規定辦理。	敬悉。	—	
交通局(含書面意見)	本案為第 2 類建築物，規劃 181 戶住宅，設置汽車停車位 170 席，機車停車位 181 席，未達提送交評門檻，倘後續變更配置或開發量體達提送交評門檻，則請依規定辦理。	本次修正配置後，規劃 181 戶住宅，設置汽車停車位 170 席，機車停車位 181 席，未達提送交評門檻。倘開發量體達提送交評門檻，將依規定辦理。	—	
	請說明本案基地開發是否配合一併開闢基地南側 7 米計畫道路，倘若基地配合開闢南側 7 米計畫道路，建議基地停車場車道出入口一併移設置於該 7 米計畫道路。	因本案基地深度條件不足，若由南側七米計畫道路或北側大觀路三段 50 巷為車道出入口設計困難，與交通局現勘討論後決議同意由大觀路三段為車道出入口並南移至七米計畫道路側。	P.11-3、12-15	
	另基地現規劃停車場車道出入口位於大觀路 3 段，且距路口銳角過近，若無法移設置南側 7 米計畫道路，建議評估移設置大觀路 3 段 50 巷之可行性。	因本案基地深度條件不足，若由南側七米計畫道路或北側大觀路三段 50 巷為車道出入口設計困難，與交通局現勘討論後決議同意由大觀路三段為車道出入口並南移至七米計畫道路側，另路口銳角以圓弧方式順修，設計切線長度 5M。	P.11-3、12-15	
	請於基地車行、人行動線圖標繪道路幾何配置(含浮洲橋下迴轉道)。	遵照辦理。	P. 12-15	
	基地於大觀路 3 段 50 巷及大觀路 3 段路口銳角，建議再修順，以利車行。	遵照辦理，路口銳角以圓弧方式順修，設計切線長度 5M，符合依新北市建築管理規則規定。	P.11-3	
	基地停車場無障礙汽機車格位，請鄰近電梯並避免跨越車道。	本案設計無障礙汽機車格位皆鄰近電梯並免跨越車道。	P.11-14、12-17	
	另因應住宅物流送貨短時臨停需求，建議基地地面層規劃留設短時臨停車位。	已設置短時臨停車位。	P.11-3、12-15	
城鄉發展局 開發管理科 (書面意見)	經查新北市板橋區大同段 342 地號等 23 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，按都市更新條例第 83 條都市更新相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請容積移轉時仍請申請人依據擬訂都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。	遵照辦理。	—	
	有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。	遵照辦理。	—	
城鄉發展局 都市計畫科	有關都市更新案件涉及容積調派、都市計畫變更及加註文字等事宜，請都市更新處說明通案性處理原則。	敬悉。	—	
城鄉發展局 都計測量科	經查板橋區大同段 359 地號土地使用分區為「樹林都市計畫」之「第一種住宅區」。	敬悉。	—	
	建請貴處俟本案核定實施後另簽請本局秘書室資訊股辦理土地使用分區系統註記事宜。	敬悉。	—	
財團法人台灣建築中心 (含書面意見)	綠建築(銀級)	報告書僅檢附綠建築評估總表、分級評估計分表、分級評分基準表，未有各指標關規劃內容資料，請依內政部建築研究所綠建築評估手冊及相關申辦規定提出規劃說明及具體內容。	已依 2015 年版綠建築評估手冊檢討各項內容，並補充於計畫書中。	—
		本案可採用都更報核日適用版本為綠建築評估手冊-2015 年版，報告書內無相關資料可判別採用版本是否正確，以現有分級評估計分表文件來看版本可能有誤，且應無變距 Rn。	已依 2015 年版綠建築評估手冊檢討各項指標內容，並補充於計畫書相關章節。	附錄九
		本案有 3 棟建築物，提醒：外殼節能需分棟檢討分棟合格後再計算得分，且因無相關資料可判別外殼節能檢討法規依據為何，無法檢閱 Uaw、Uaf 是否可計算相關分數。	敬悉，相關內容詳日常節能指標檢討內容。	附錄九

單位/委員	審查意見	意見回覆	修正頁次		
	智慧建築(合格級):本案依新北市政府都市更新審議原則須申請合格級智慧建築標章,惟目前均未見有關規劃內容,後續請依內政部智慧建築標章評估手冊及相關申辦規定提出規劃說明及具體內容。	已依 2016 年版智慧建築評估手冊檢討各項內容,並補充於計畫書中。	附錄九		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center; vertical-align: middle;">安全 境: 第一級</td> <td style="padding-left: 5px;">新建住宅性能評估(結構)</td> </tr> </table> 本案新建住宅性能評估之評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準及評分建議依內政部 107 年 7 月 6 日台內營字第 1070810782 號發布之住宅性能實施辦法內容評估。	安全 境: 第一級	新建住宅性能評估(結構)	已依住宅性能實施辦法內容評估,並補充於計畫書相關章節。	附錄九
安全 境: 第一級	新建住宅性能評估(結構)				
	本案欲取得住宅性能評估之結構安全第三級及無障礙環境第一級,請提供相關評估佐證資料俾利檢核規劃內容是否符合相關規範;另建議取得建造執照後,於一樓版勘驗前取得新建住宅性能初步評估通知書,可避免個案需額外執行相關變更程序。	遵照辦理。	附錄九		
	第 10-6 頁有關無障礙環境性能評估表,應依據住宅性能實施辦法附表一之三檢討包含住宅共用部分及住宅專用部分,請確認表格是否有缺漏。	遵照辦理,已重新檢附相關內容。	附錄九		
都市更新處 (含書面意見)	有關第 10 章容積獎勵部分:有關建築基地條件及建築物規劃設計部分,請載明管理維護費用。	遵照辦理。	P.附三-1、附三-14		
	有關計畫書內容第 11 章部分:圖 11-3 請套繪車道出入口應留設之停等空間,其留設長度至少 6 公尺以上為原則及另請一併套繪高層緩衝空間,請補充。	已修正車道出入口停等緩衝空間退縮超過 6 公尺,符合規定。另本案為十五層,建築物高度 49.8M,非高層建築,免檢討高層緩衝空間。	P.11-3		
	請於公寓大廈規約草約載明容積獎勵及智慧建築標章等相關管維護費用及保證金內容。	遵照辦理,公寓大廈規約草約已載明管維費用;另標章保證金係屬實施者所繳納及領回,與管委會無關,故保證金內容詳事業計畫第 10 章及第 15 章。	P.附三-8		
	有關大同段 359 地號涉及容積調派一事,依市府城鄉發展局 109 年 6 月 5 日新北城都字第 1091004036 號函(略以):「……涉及都市計畫變更事宜,仍請申請人於提送都市更新事業計畫階段,併同提出都市計畫變更草案」,故請市府城鄉發展局都市畫科協助釐清都市計畫變更一事。	敬悉。	—		
<b>委員綜合意見:</b>					
都市設計	本案應依下列意見修正,請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容,續提專案小組審議。	遵照辦理。	—		
	申請屋脊裝飾物部分,依新北市都市設計審議原則第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三分之一以上透空遮牆、三分之二以上透空立體構架,將管理維護方式納入公寓大廈管理規約,並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目,以 6 公尺以下設置,原則同意。	敬悉,屋脊裝飾物已依規定檢討。	P.11-21~22、12-1~2		
	有關本案申請容積移轉部分,應依「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」規定辦理,並請於報告書內檢附容移一階評點核准函文及內容。	本案為協議合建案,俟事業計畫核定後申請國有土地讓售,現階段無法取得全體所有權人同意書,不符容移書審要件,爰依通案處理方式檢具相關文件函轉開發管理科協助預審,並於計畫書中補充容積移轉評點相關內容。	附錄八		
	建築物挑空檢討請逕依建管規定檢討辦理。	遵照辦理,業依規定檢討一層夾層平面圖。	P.11-5		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center; vertical-align: middle;">步行 道 系 統</td> <td style="padding-left: 5px;">人行空間及</td> </tr> </table> 依「新北市都市設計審議原則」(下稱審議原則)第 2 點第 1 款規定退縮設計人行步道橫向坡度以不大於 4%之檢討,請以剖面圖補充說明或於剖面圖詳細標示全區基地內外高程關係。 車道穿越人行空間部分,其高程應與相臨人行空間一致,並應延續人行步道鋪面材質設計,以利人行動線串聯。	步行 道 系 統	人行空間及	已標示基地外四周道路與本案基地相對高程,人行步道依道路順坡施作,坡度<4%。請詳一層平面圖。	P.11-3、12-34~35
步行 道 系 統	人行空間及				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center; vertical-align: middle;">交通 系 統</td> <td style="padding-left: 5px;">運輸</td> </tr> </table> 考量目前規劃之車道出入口鄰近街廓銳角處,為避免車輛進出動線基地動線造成周邊交通影響,請依市府交通局意見將車道出入口移設至 7 公尺未開闢計畫道路,以利車行動線安全,減緩周邊交通衝擊,並請於下次會議提出詳細之整體基地交通系統分析。	交通 系 統	運輸	遵照辦理,相關圖說詳事業計畫第 12 章。  因本案基地深度條件不足,若由南側七米計畫道路或北側大觀路三段 50 巷為車道出入口設計困難,與交通局現勘討論後決議同意由大觀路三段為車道出入口並南移至七米計畫道路側。	P.12-43  P.11-3、12-15	
交通 系 統	運輸				

單位/委員	審查意見	意見回覆	修正頁次
	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，本案設置機車位數量達 181 輛，依新北市都市設計審議原則本案車道寬度應留設至少達 8 公尺，請依規定檢討並圖面標示尺寸。	本案車道寬度設計為七公尺，符合「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定，建築物內機車停車位總數量超過一百輛至二百輛以下時，該坡道寬度應增加零點五公尺，且符合「新北市都市設計審議原則」規定，車道出入口以 8 公尺以下設置。	P.11-3
	依審議原則規定，車道出入口半徑截角應小於 1.5 公尺，目前規劃車道截角過大，請釐清並依規定檢討。	遵照辦理，已修正車道出入口半徑截角為 1.5 公尺。	P.11-3
	依審議原則規定，汽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設 6 公尺平地緩衝空間，惟經檢視目前規劃之車道緩衝空間未達 6 公尺且車道未於法定退縮範圍後設置，請確實依規定檢討並詳細標示尺寸，相關圖面請一併修正。	遵照辦理，車道出入口停等緩衝空間已修正退縮超過 6 公尺，符合規定。	P.11-3
	依審議原則規定，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位補足之。目前自行車位數量僅以補足汽車位折減後數量規劃，惟未計入依審議原則規定，自行車位以法定機車位數量 15%計算之數量，請釐清並修正，並檢討符合相關規定。	本案總戶數為 181 戶，實設汽車停車位合計 170 部，汽車停車位折減數量：181-170=11 部。 自行車位：181x15%=27.15...取 28 部。 11+28=39 部。(依折減數量增設自行車位數量補足) 本案自行車規劃設計 39 部，符合規定。	P.11-23~24
	裝卸及臨停車位：應考量建築空間使用之需求，規劃適當之訪客及郵務臨停車位並配合服務動線規劃。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。經檢視目前未規劃裝卸車位，請依規定檢討留設。	遵照辦理，已於地下一層設置裝卸及臨停車位。	P.11-23
	經檢視圖面未規劃無障礙車位，請確實規劃並於圖面標示。	遵照辦理，已設置於地下一層。	P.11-14
	請配合地面層景觀設計於本案街角處留設街角廣場並加綠化，以提供行人適當之停等空間。	查本地區行人密度較低，街角處留設之 4M 人行步道以淨空方式設計，足供行人停等使用。	P.12-15
	綠覆率請確實依審議原則內植栽規格表計算檢討符合規定。	已檢討，請詳綠化檢討圖。	P.12-37~40
	請釐清本案是否沿建築線退縮 4 公尺，並確實沿建築線先規劃 1.5 公尺植栽帶後，再規劃 2.5 公尺人行步道，請確認剖面圖說符合配置規劃。	本案沿建築線退縮 4 公尺，並確實沿建築線先規劃 1.5 公尺植栽帶後，再規劃 2.5 公尺人行步道，符合規定。	P.11-3、12-34~35
	景觀計畫 E-E' 剖面圖說請確保於樹穴圍內喬木及覆土深度皆達 1.5 公尺深。	報告書剖面圖 E-E 剖線位於本案之人行步道上，無涉及喬木樹穴。另本案喬木覆土深度皆達 1.5 公尺深，且已標註深度，符合規定。	P.12-34~35
空調室外機得設置於陽台、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，請於空調剖面圖標示冷媒管開孔位置。	遵照辦理，詳空調配置計畫圖。	P.12-20	
開放空間管理維護基金及其範圍請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定計算檢討。	遵照辦理。	P.附三-8、附三-14	
法規檢討請確實完整檢附附圖及附表。	遵照辦理。	—	
報告書內容部分模糊不清難以閱讀，請調整圖說及文字清晰度，以利後續審閱。	遵照辦理。	—	
請檢附都審提案單。	本案係採合冊辦理，提案單有關資訊得於都市更新審議表中查詢。	—	
高度比非屬都市設計事項，請刪除建築立面圖說高度比檢討。	遵照辦理。	P.11-28~33	
防救災計畫請檢附經本府消防局核准相關內容。	遵照辦理，已檢附消防局核准文件。	P.12-22~31	
景觀計畫 B-B' 及 E-E' 剖面圖方向錯誤、樹穴及人行步道尺寸比例錯誤，請修正。	已修正。	P.12-34~35	

單位/委員	審查意見	意見回覆	修正頁次
	有關公寓大廈管理規約部分，請補附屋脊裝飾物、開放空間管理維護計畫、景觀照明維護計畫、圍牆、裝卸及垃圾車位不得銷售移轉等其他應加註事項。	遵照辦理。	P.附三-1、附三-13
	請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。	遵照辦理，本案相關法規檢討補充建築師簽證，另無申請放寬事項。	—
都市更新	更新單元範圍部 本案前經 109 年 5 月 13 日召開範圍諮詢會議後調整更新單元範圍，調整後之都市更新單元範圍符合本市更新單元劃定基準規定。	敬悉。	—
	惟實施者於會上表示西北側鄰地建築物共同壁占用部分大同段 337-2 地號，並將共同壁占用部分進行分割排除於更新單元範圍外，經查為避免本案更新單元範圍造成畸零地等情形，請實施者釐清是否符合新北市都市更新單元劃定基準。	經實施者溝通協調後，範圍維持原計畫不變更，鄰地占用部分將依相關法規檢討。	P.12-3
	有關大同段 359 地號涉及容積調派是否併同辦理都市計畫變更，請都市更新處與城鄉發展局研議相關通案性處理原則。	敬悉。	—
	獎勵部分 因本案更新單元範圍尚需釐清，故容積獎勵部分請併同於下次小組說明。	經實施者溝通協調後，範圍維持原計畫不變更。	—
	有關容積部分 請補充綠建築、無障礙設計、結構安全性能及智慧建築等相關資料於計畫書，另有關會議資料應與會前提供版本一致。	遵照辦理。	附錄九
	建築規劃設計部分 依「新北市都市更新審議原則」規定，本案應取得合格級智慧建築標章，並配合繳納保證金，請於計畫書內補充相關內容。	遵照辦理，業於第十五章說明保證金與管理維護費用，並於規約中說明標章應保用 15 年以上及管理維護費用等相關內容。	P.15-3、附三-1
	有關本案停車出入口位置、規劃內容與週邊道路設施及鄰房間之關係，請依都設委員意見及交通局意見修正。	本案車道出入口位置經交通局現勘討論後決議同意設置於大觀路三段並南移至七米計畫道路側。	P.11-3
有關本案一層平面圖部分，請補充說明棟與棟之間使用管理上及住戶出入口動線等內容。	遵照辦理，已補充說明。	P.12-15	
有關內部空間規劃上，挑空的設計是否符合建管規定，請實施者釐清。	遵照辦理，檢討均符合相關規定。	P.11-5	
有關地下室開挖設計部分，應符合施工時之水平支撐，請釐清修正。	配合車道位置修正，地下室開挖範圍已重新檢討。	—	
有關規劃地下室第 1、2 柱線間的汽車停車位(編號 6、70、115)，請建築師考量實際停車動線。	配合車道位置修正，重新規劃汽車停車格位置。	P.11-23~27	
有關事業計畫書 P12-P19 頁空調主機剖面圖位置是否有誤，請釐清修正。	詳空調配置計畫圖。	P.12-20	
有關財務計畫部 請實施者補充說明後續風險控管機制實際執行情形。	本案委由臺灣土地銀行辦理不動產開發信託及資金信託，及委請中國建築經理股份有限公司擬具續建機制，有關內容詳事業計畫第十九章及附錄五。	P.19-1~2	
共同負擔比率 56.28%，考量本案為 100%同意，其風險管理費率應再酌予調降。	考量本案實施方式為協議合建，爰不予提列拆遷補償及安置費，另相關已檢具合約或報價單，共同負擔比率已酌予下修。	第十五章	
有關實施者實績及實收資本額等內容請補充於計畫書章節內，並說明本案資金控管等內容。	有關實施者相關資訊及案例實績已補充於事業計畫第三章及附錄一。	P.3-1、附一-2	
<b>結論：</b>			
請實施者於「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。	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」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：109 年 8 月 21 日（星期五）下午 2 時 30 分整

開會地點：新北市板橋區溪崑第一市民活動中心(新北市板橋區大觀路 3 段 8-1 號)

發表人	公辦公聽會發表意見	意見回覆
	<p>請實施者修正事業計畫書第 18-1、19-1 頁之拾玖、其他應加表明事項三、國有土地處理方式內文如下：本案更新單元內新北市政府養護工程處(下稱養工處)經管同段 280-3、347-1、348-2 地號 3 筆國有土地，使用分區為「第一種住宅區」，面積合計 42.96 平方公尺，占本案更新單元總面積 3,052.15 平方公尺之比例為 1.41%，養工處前業於貴處 109 年 5 月 13 日召開更新單元範圍諮詢會議表示，後續將依規定向財政部國有財產署(下稱本署)申請變更為非公用財產移交本署接管，是上開土地後續倘經養工處變更為非公用財產移交本署接管後，因本案採協議合建方式實施，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 6 點規定，本分署於獲知都市更新事業採協議合建方式實施時，應主張依處理原則第 8 點規定以權利變換方式參與，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 46 條第 3 項第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署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。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>財政部國有財產署 (書面意見)</p>	<p>本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)36%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。</p>	<p>容積獎勵係由更新單元內之所有權人所共享，故為保障所有權人應有之權益，本案爰依「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」等規定，據以爭取建築容積獎勵，惟實際獎勵額度仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。</p>
	<p>本案申請容積移轉額度占總法定容積 30%(區內容積移轉費用為 7,937 萬 947 元)，請實施者提送下列資料：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。</li> <li>2. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。</li> <li>3. 容積移轉來源及成本說明。</li> <li>4. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。</li> </ol>	<p>本更新單元範圍內國有土地面積共計 42.96 m<sup>2</sup>，占全區土地面積約 1.41%，將於事業計畫核定後，依據「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，洽財政部國有財產署辦理國有土地讓售事宜。</p>
	<p>國有土地不參與信託，倘實施者後續未於事業計畫案核定發布實施後申請讓售本案國有土地，請於權利變換計畫階段，於權利變換計畫書財務計畫章節載明國有土地不參與信託，並檢具合約影本佐證。</p>	<p>遵照辦理。</p>
	<p>本案國有土地比例 1.41%，本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 56.58%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。</p>	<p>本案實施方式係採協議合建，財務章節所述之相關費用僅供新北市都市更新審議委員會審議參酌。</p>

發表人	公辦公聽會發表意見	意見回覆
委員綜合意見	有關本案規劃之消防通道部分，目前將 8 公尺*20 公尺消防空間規劃於本案基地南側(7 米未開闢計畫道路上)，其空間規劃上可行性建請實施者釐清。	該側人行道植栽後續配合調整，使救災空間達 8 公尺*20 公尺。
	有關空間美化部分，種植喬木之覆土深度應達 1.5 公尺，應於相關剖面圖說標示出其覆土深度。	遵照辦理，後續於相關圖說補充標示覆土深度。
	請補充說明重建範圍與西北側鄰地之界面處理，並於計畫書相關章節補充說明施工時鄰房安全，避免造成損鄰的狀況。	本案設計建築物與鄰房地界退縮 2 米以上之距離，以避免施工時與鄰房過近，造成鄰損之情事，並依規定辦理鄰房現況鑑定。
	有關內部空間部分，目前部分樓層有規劃合併戶，其管道間設計應避免影響非合併戶之管道。	本案於設計規劃時，已與結構技師、水電技師檢討相關管道間規劃事宜。
	本案先前已召開更新單元範圍諮詢會議，有關基地西北側鄰地協調部分可將溝通資料載於計畫書說明，俾利本案後續都市更新程序進行。	業已檢附相關溝通協調紀錄，詳附錄六。
	更新單元範圍內大同段 359 地號以容積調派方式辦理，有關周邊產權情形及後續是否辦理都市計畫變更請釐清說明。	查大同段 359 地號周邊土地均屬國有或桃園農田水利會所有，且養工處業已表達該巷道土地無法變更為非公用，故排除都市更新單元範圍，該土地僅捐贈產權予市政府。有關都市計畫變更乙節，建請市府考量大觀路三段及周邊地區交通動線，以都市計畫通盤檢討方式辦理之。
	本案同意比率已達 100%，建請都市更新處加速辦理。	敬悉。
結論	今天公聽會會議程序到此結束，本次公聽會會議紀錄皆會提供審議會參酌，若各位後續有相關意見，亦可透過書面資料陳述；另欲出席審議會者，可請於會後向市府都市更新處表達，屆時召開相關會議時將再函發通知。	敬悉。



## 「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
<b>人陳意見：</b>			
黃■順(黃■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。	—
<b>相關單位意見：</b>			
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。	—
<b>委員綜合意見：</b>			
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
<b>結論：</b>			
	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，已補充於附錄三及附錄九。	P.附三-1、 附九-1~15
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.附九-16~18
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 <sup>2</sup> /月)及拆除工程(第三級費率 1.06 元/m <sup>2</sup> /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.附三-15~17
十五	請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統(網址： <a href="https://landzone2.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx">https://landzone2.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx</a> )申請註冊，並完成個案資料填寫，申請方式詳如附件。	遵照辦理，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.6-38
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.12-3
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.11-23
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.11-23

「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 m<sup>2</sup>。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 m<sup>2</sup>。

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 m<sup>2</sup>；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 m<sup>2</sup>。

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。
5	109 年 8 月 18 日	經土地複丈後，查鄰地建物共同壁占用範圍內 337-2 地號部分土地，由 337-2 地號所有權人提出協議分割，鄰地地主仍未回應。故本案不辦理分割，採保留共同壁，並依工務局相關規定計算。

### 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

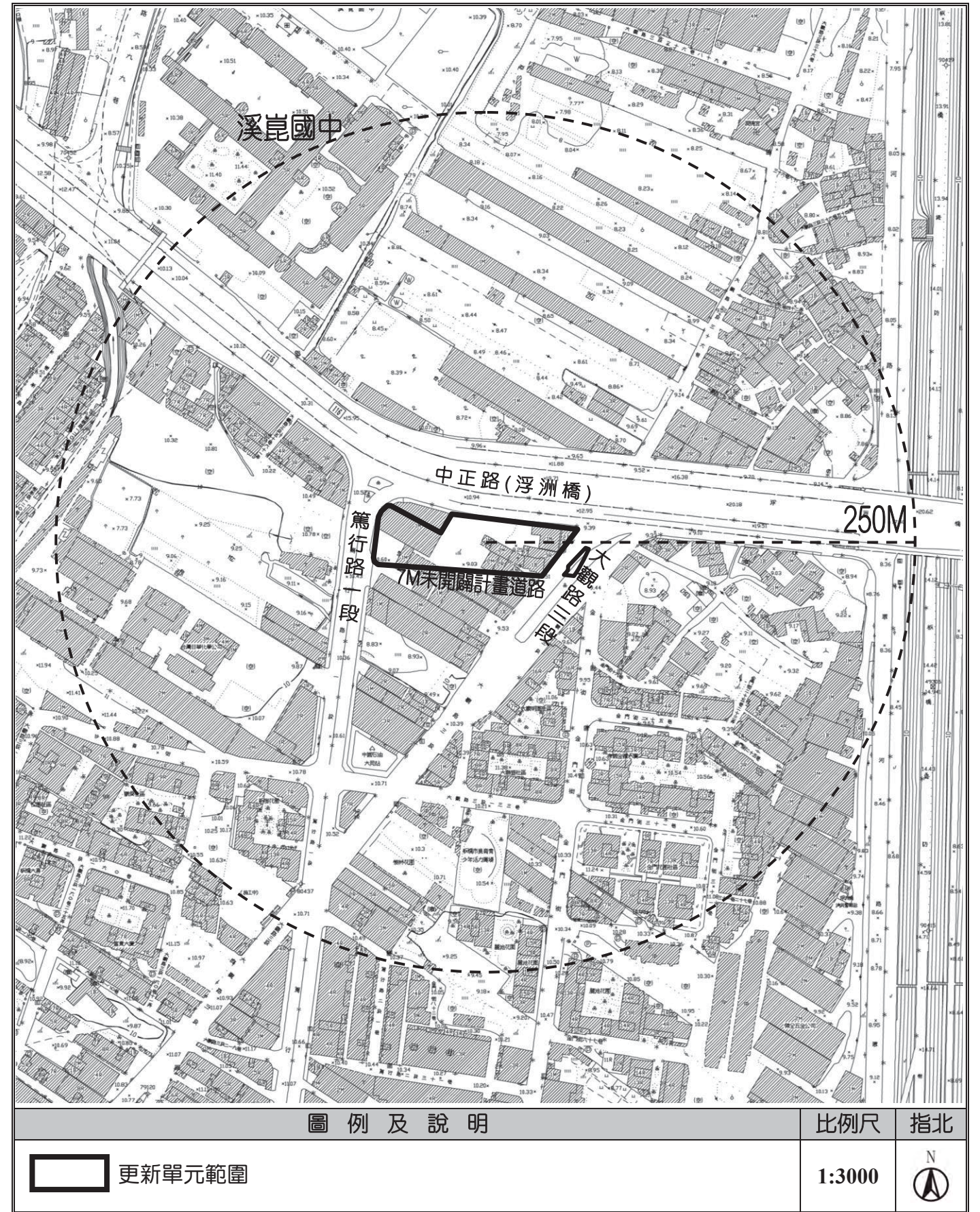
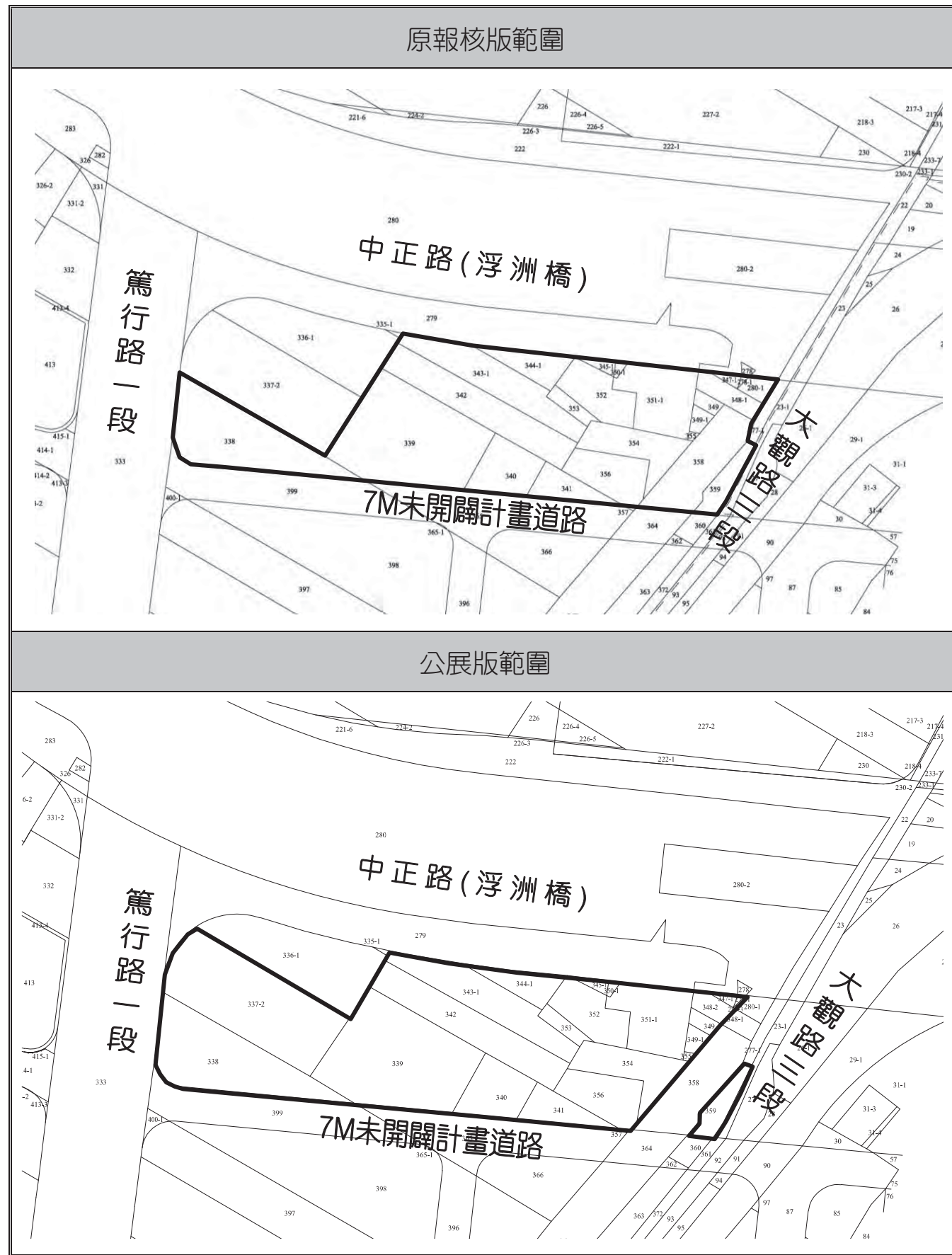
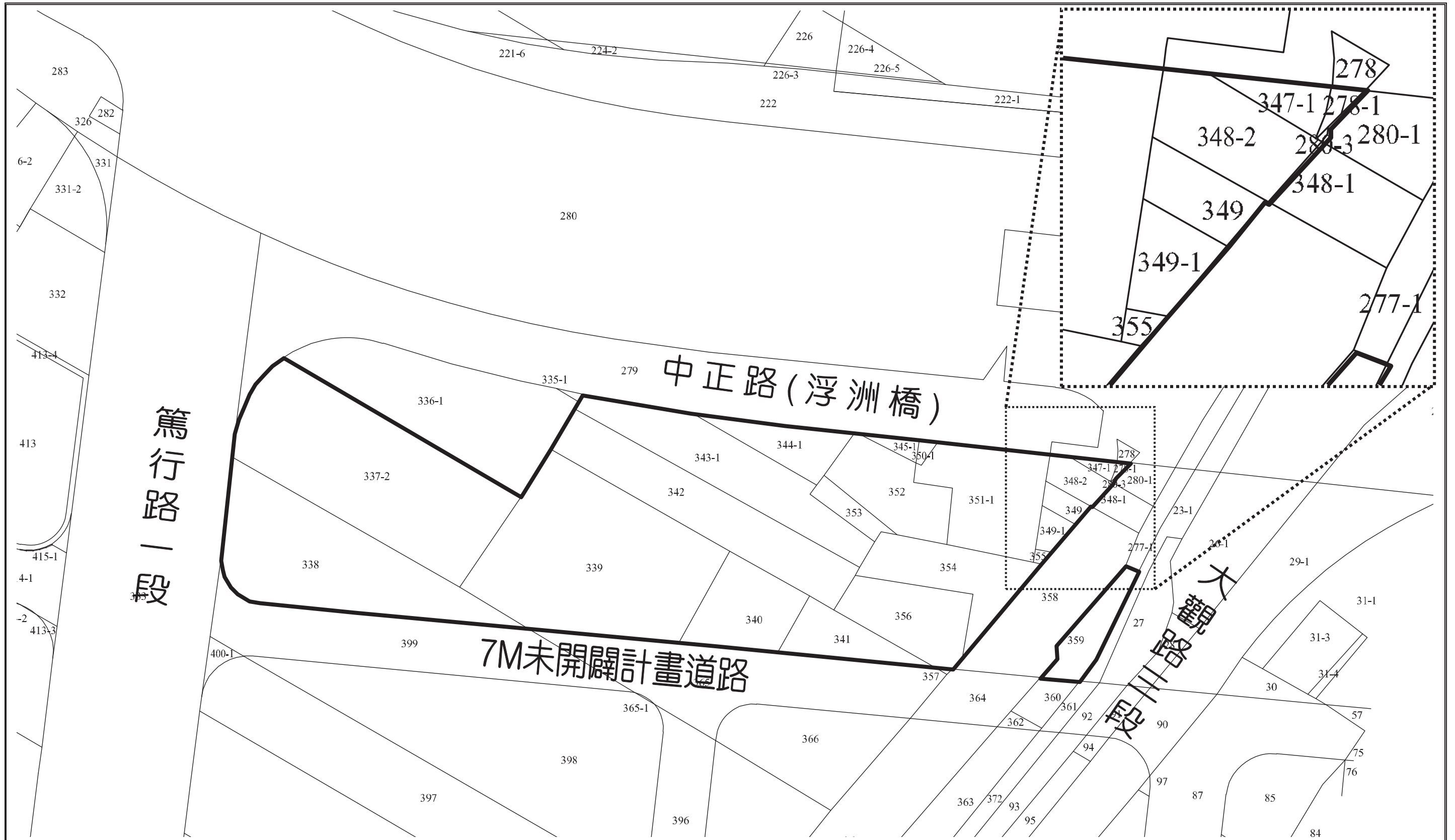


圖 2-1 更新單元位置示意圖



圖例及說明

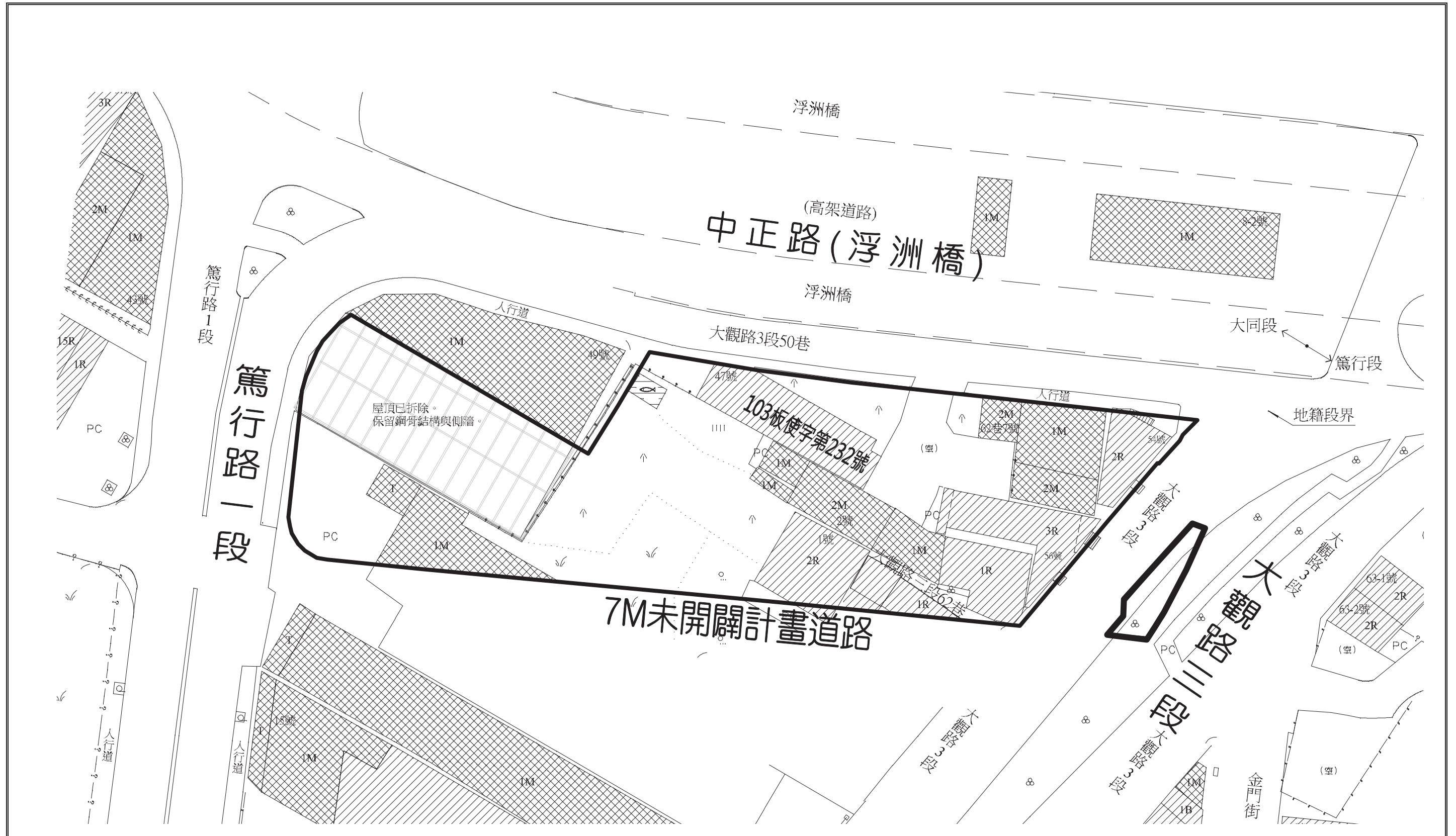
更新單元範圍

比例尺 指北

1:500



圖 2-2 更新單元地籍套繪圖



圖例及說明

更新單元範圍

比例尺

1:500

指北



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  
 實收資本總額：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

(實施者證明文件及歷年實績詳見附錄一)

### 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「臺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：臺灣土地銀行股份有限公司  
 代表人：謝娟娟  
 統一編號：03700301  
 資本總額：73,200,000,000 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及建物，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所有權人及實施者。

## 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

變更樹林都市計畫(第二次通盤檢討): 93.1.29北府城規字第0930035748號  
位置圖 S=1/1000

### 建築線指示(定)申請書圖

2006

申請人姓名	全方工程有限公司	地址	新北市板橋區明德街2巷1弄7號2樓	電話	02-29690840	
建築師姓名及事務所名稱		地址		開業證書等級字號	FAX: 02-29695846	
申請基地地點	板橋區	路(街)	段	巷	弄	號
申請基地地號	大同段	278-1, 280-1, 333(部分), 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, 359, 399(部分)				地號等 25 筆

上開土地之建築線及路面高低不明, 遵章檢同申請書圖二份(藍晒圖一份, 透明圖一份)申請指示(定)

新北市政府  
中華民國 108 年 9 月

申請人: 全方工程有限公司 (簽章)  
建築師及事務所: 天正工程(股)有限公司 (簽章)

擬定樹林都市計畫樹林堤防新生地鄰近地區細部計畫: 90.3.1北府城規字第064402號  
位置圖 S=1/1000

現況計畫圖(圖幅第 號) 比例尺: 五百分之一

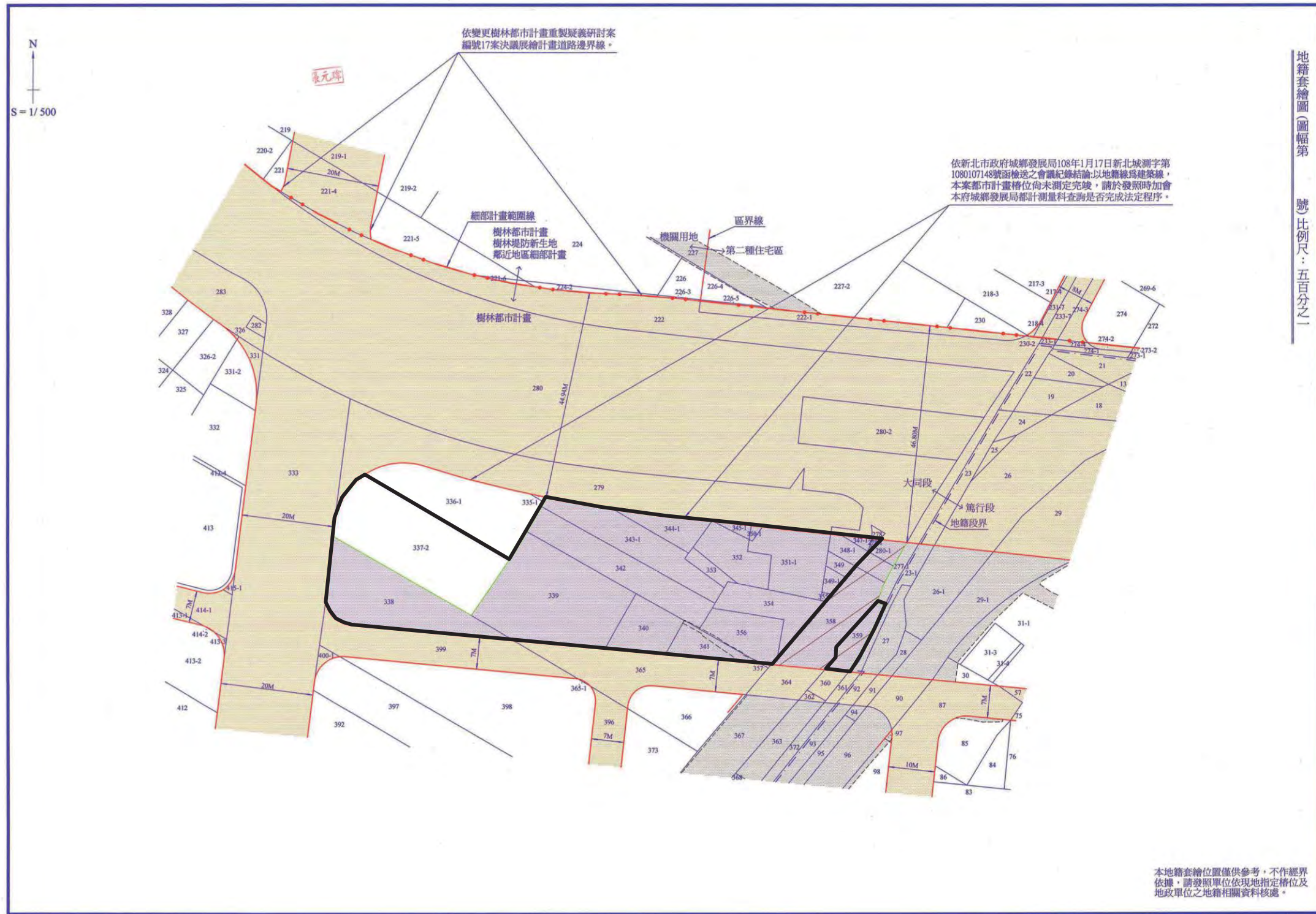
地籍套繪圖(圖幅第 號) 比例尺: 五百分之一

<p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 申請基地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 計畫道路</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #d3d3d3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 現有巷道</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 地界線(申請範圍)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 建築線</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 樁位</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 現有房屋</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 現有道路</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 區界線</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 電桿</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 寺廟</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 竹林</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 果園</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 溝渠</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 池塘</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 水田</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 細部計畫範圍線</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 基地內現有通路</li> </ul>	<p>* 建築線指示(定)記錄事項</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="3">測量事項記載</th> </tr> <tr> <td>建築線各號</td> <td>編號</td> <td></td> </tr> <tr> <td>位較計畫道路</td> <td>高(M)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>路面之高度</td> <td>低(M)</td> <td></td> </tr> </table> <p>一. 使用分區: 第一種住宅區</p> <p>二. 發布實施日期文號: 樹林都市計畫 1. 主要計畫: 57.4.25北府建九字第29146號 2. 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): 83.8.4北府工都字第267020號 3. 變更樹林都市計畫(第二次通盤檢討): 93.1.29北府城規字第0930035748號 4. 變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二次通盤檢討): 99.12.30北府城規字第0991226951號 5. 變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點第十一點): 102.12.31北府城都字第102377516號</p> <p>其他 一. 本核准案副本有效期間八個月。 二. 建築線應依現地測量標示為準。 三. 地籍套繪圖僅供參考, 不作經界依據。</p> <p>備考 本都市計畫區實施容積管制, 第一種住宅區建築率不得大於50%, 容積率不得大於260%, 面臨計畫道路寬度未達8公尺者, 其第一種住宅區容積率不得大於200%, 其他詳如「都市計畫法新北市施行細則」、都市計畫書及其他相關規定。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>收件日期</th> <th>預定測量日期</th> <th>逾期理由</th> </tr> <tr> <td>108.9.9</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th>收件編號</th> <th>實際勘查日期</th> <td></td> </tr> <tr> <td>1081704847</td> <td>108.9.17</td> <td></td> </tr> <tr> <th>小組編號</th> <th colspan="2">審查(校對)人員簽章</th> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: center;"> </td> </tr> <tr> <th>核准編號</th> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>108定-板-0469號</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>	測量事項記載			建築線各號	編號		位較計畫道路	高(M)		路面之高度	低(M)		收件日期	預定測量日期	逾期理由	108.9.9			收件編號	實際勘查日期		1081704847	108.9.17		小組編號	審查(校對)人員簽章					核准編號			108定-板-0469號		
測量事項記載																																					
建築線各號	編號																																				
位較計畫道路	高(M)																																				
路面之高度	低(M)																																				
收件日期	預定測量日期	逾期理由																																			
108.9.9																																					
收件編號	實際勘查日期																																				
1081704847	108.9.17																																				
小組編號	審查(校對)人員簽章																																				
核准編號																																					
108定-板-0469號																																					

註: 除有\*各欄外, 其餘均應由申請人詳細填繪, 並分別在透明圖及藍晒圖上簽章  
內政部製定(表一)

圖 5-1 更新單元建築線指示(定)圖

5-1



地籍套繪圖(圖幅第 號) 比例尺：五百分之一

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

圖例及說明

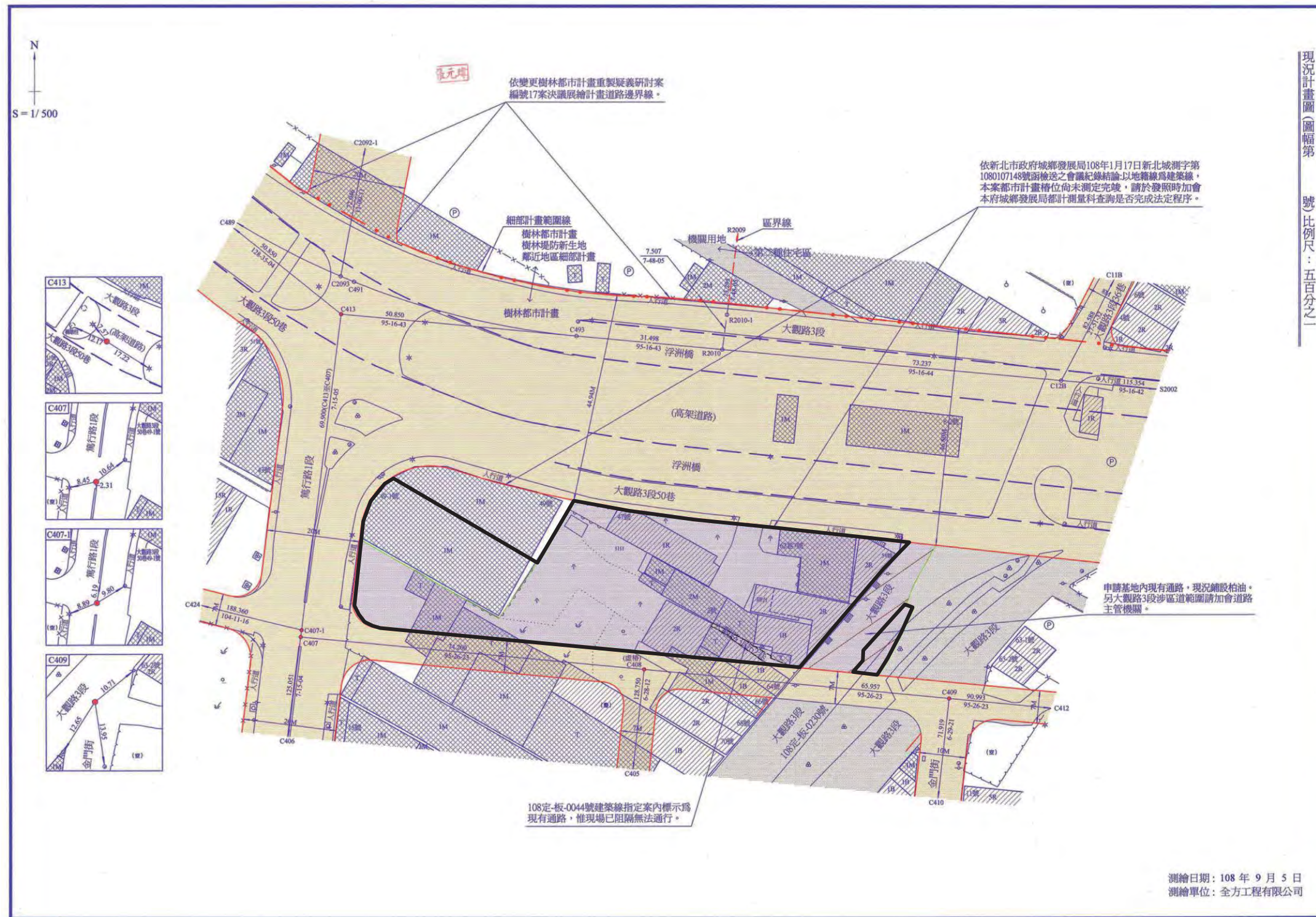
更新單元範圍

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

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)



## 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 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>，占更新單元總面積之 1.41%。（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 <sup>2</sup> ）	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 m<sup>2</sup>，持有合法建築物總樓地板面積計 138.91 m<sup>2</sup>，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（報核版）

項目	土地部分		合法建物部分	
	所有權人數（人）	面積（m <sup>2</sup> ）	所有權人數（人）	面積（m <sup>2</sup> ）
全區總和（A=a+b）	37	2,796.50	3	138.91
公有（a）	1	318.64	—	—
私有（b=A-a）	36	2,477.86	3	138.91
排除總和（c）	—	—	—	—
計算總和（B=b-c）	36	2,477.86	3	138.91
私有同意數（C）	36	2,477.86	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當日申請之登記簿謄本及已簽署之同意書。

表 5-2-1 同意參與更新事業計畫統計表（核定版）（同公展版）

項目	土地部分		合法建物部分	
	所有權人數（人）	面積（m <sup>2</sup> ）	所有權人數（人）	面積（m <sup>2</sup> ）
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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
1	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■■	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■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。
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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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	黃容	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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	林栗	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	林栗	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。
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 (核定版)

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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人			
1	大同段	278-1	2.16	0008	台灣土地銀行股份有限公司	祥泓建設股份有限公司	1/1	2.16	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 110 年 1 月 7 日板登字第 4090 號辦理。			
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	0020	台灣土地銀行股份有限公司	黃裕	32/100	170.03	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 110 年 1 月 6 日收件板登字第 3060 號辦理。			
				0021	台灣土地銀行股份有限公司	黃順	32/100	170.03	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 110 年 1 月 6 日收件板登字第 3070 號辦理。		
				0022	台灣土地銀行股份有限公司	黃蓮	9/100	47.82	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 110 年 1 月 6 日收件板登字第 3080 號辦理。	
				0023	台灣土地銀行股份有限公司	黃鑾	9/100	47.82	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 110 年 1 月 6 日收件板登字第 3090 號辦理。	
				0024	台灣土地銀行股份有限公司	黃卿	9/100	47.82	-	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 110 年 1 月 6 日收件板登字第 3100 號辦理。
				0025	台灣土地銀行股份有限公司	黃玲	9/100	47.82	-	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 110 年 1 月 6 日收件板登字第 3110 號辦理。
4	大同段	338	381.47	0002	台灣土地銀行股份有限公司	林藁	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	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。	
				0019	台灣土地銀行股份有限公司	黃田	1395/10000	74.52	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 10 月 28 日板登字第 245690 號辦理。	

表 5-3-1 更新單元土地權屬清冊（核定版）（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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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	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。
				0011	台灣土地銀行股份有限公司	黃田	1/5	15.97	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-
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。 原受益人因死亡而繼承，依 110 年 9 月 8 日收件板登字第 199580 號申請信託內容變更，詳信託專簿。		
				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（核定版）（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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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	-	-	-	-	-	-	-	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。
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	0008	台灣土地銀行股份有限公司	黃彬	1/9	2.00	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 110 年 1 月 6 日收件板登字第 3000 號辦理。		
				0009	台灣土地銀行股份有限公司	黃玲	1/9	2.00	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 110 年 1 月 6 日收件板登字第 3010 號辦理。	
				0010	台灣土地銀行股份有限公司	黃真	1/9	2.00	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 110 年 1 月 6 日收件板登字第 3020 號辦理。	
				0011	台灣土地銀行股份有限公司	黃霆	1/6	3.00	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 110 年 1 月 6 日收件板登字第 3030 號辦理。	
				0012	台灣土地銀行股份有限公司	黃喻	1/6	3.00	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 110 年 1 月 6 日收件板登字第 3040 號辦理。
				0013	台灣土地銀行股份有限公司	黃傑	1/3	6.00	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 110 年 1 月 6 日收件板登字第 3050 號辦理。
15	大同段	349-1	18.00	0008	台灣土地銀行股份有限公司	黃彬	1/9	2.00	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 110 年 1 月 6 日收件板登字第 3000 號辦理。		
				0009	台灣土地銀行股份有限公司	黃玲	1/9	2.00	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 110 年 1 月 6 日收件板登字第 3010 號辦理。	
				0010	台灣土地銀行股份有限公司	黃真	1/9	2.00	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 110 年 1 月 6 日收件板登字第 3020 號辦理。	
				0011	台灣土地銀行股份有限公司	黃霆	1/6	3.00	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 110 年 1 月 6 日收件板登字第 3030 號辦理。	
				0012	台灣土地銀行股份有限公司	黃喻	1/6	3.00	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 110 年 1 月 6 日收件板登字第 3040 號辦理。
				0013	台灣土地銀行股份有限公司	黃傑	1/3	6.00	-	-	-	-	-	-	-	信託財產，信託內容詳信託專簿依 110 年 1 月 6 日收件板登字第 3050 號辦理。

表 5-3-1 更新單元土地權屬清冊 (核定版) (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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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。原受益人因死亡而繼承，依 110 年 9 月 8 日收件板登字第 199580 號申請信託內容變更，詳信託專簿。		
				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。原受益人因死亡而繼承，依 110 年 9 月 8 日收件板登字第 199580 號申請信託內容變更，詳信託專簿。		
				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	黃觀，債務額比例全部	黃觀	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（核定版）（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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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。 原受益人因死亡而繼承，依 110 年 9 月 8 日收件板登字第 199580 號申請信託內容變更，詳信託專簿。
				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	林栗	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	黃諭	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	林栗	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	—	—	—	—	—	—		

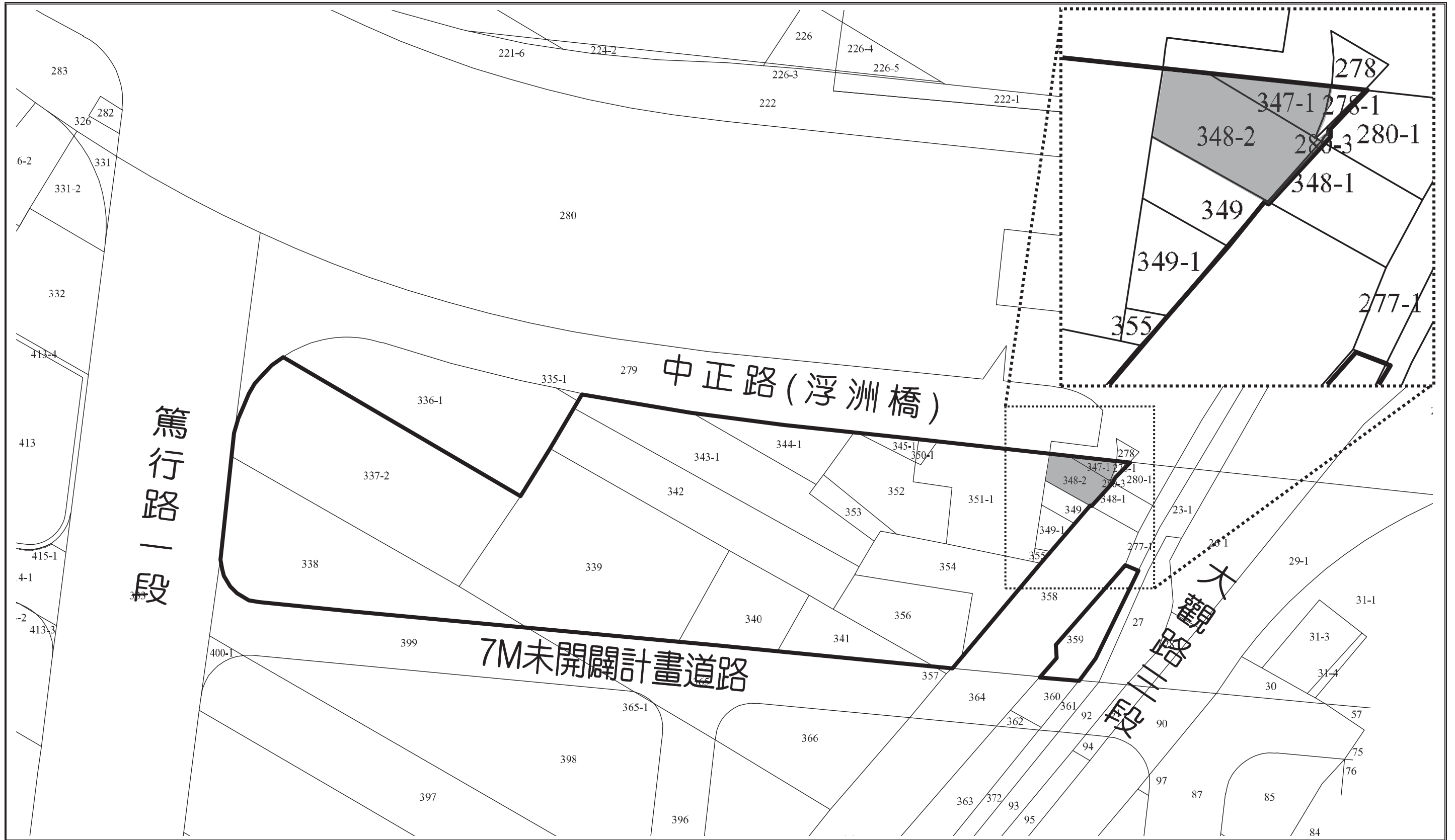
資料來源：本計畫整理自 110 年 11 月 15 日申請之土地登記簿謄本。

註：278-1 地號於 110 年 1 月 5 日辦竣信託登記；337-2、349 及 349-1 地號於 110 年 1 月 11 日辦竣信託登記；339 地號及 341 地號原登記次序 0003 之所有權人於 108 年 10 月 28 日辦竣信託登記。

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 <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人	
1	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 110 年 11 月 15 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  
**1:500**

指北  
N  
▲

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 m<sup>2</sup>。

#### (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 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>（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 m<sup>2</sup>（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

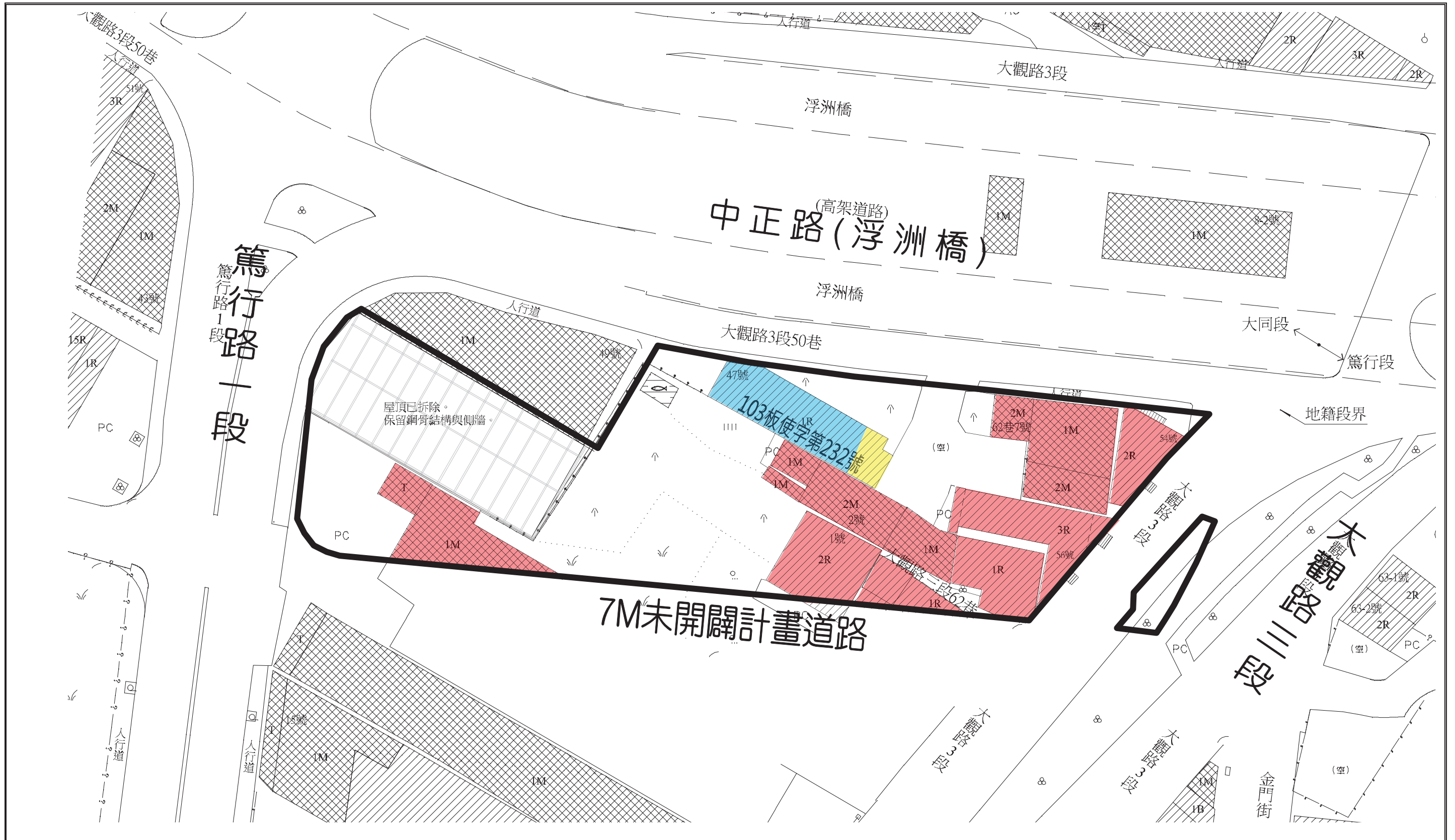
棟別	建物門牌	建號（使照號碼）	坐落地號	層數	層次	屋齡	構造別	樓地板面積（m <sup>2</sup> ）
1	大觀路三段 50 巷 47 號	2072（103 板使字第 232 號）	343-1	1F	1	6 年	鋼筋混凝土造（RC）	138.91
合計								138.91

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 <sup>2</sup> ）
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
					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。

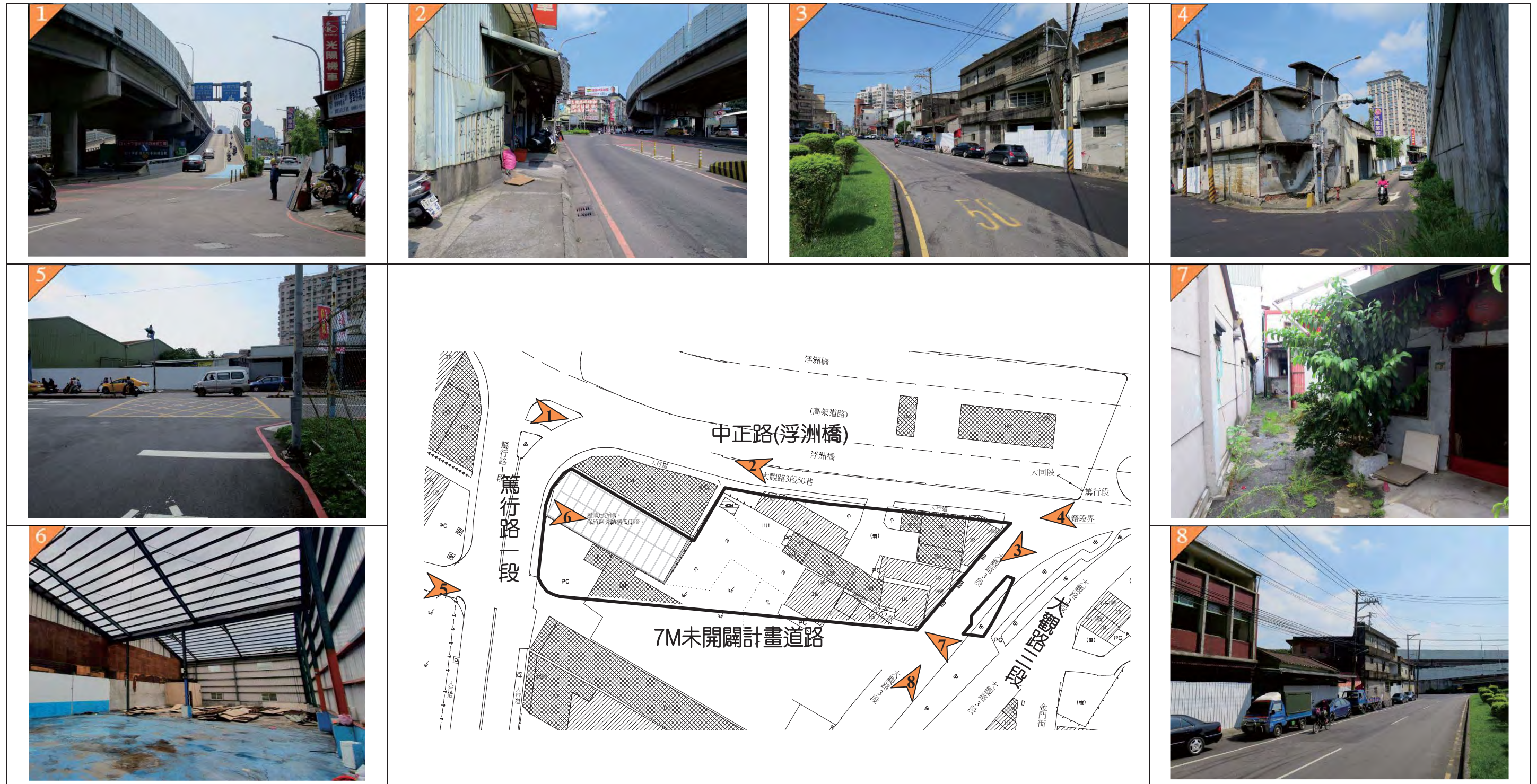


圖 5-4 更新單元周圍土地使用示意圖



### 五、全區街廓配置圖說明

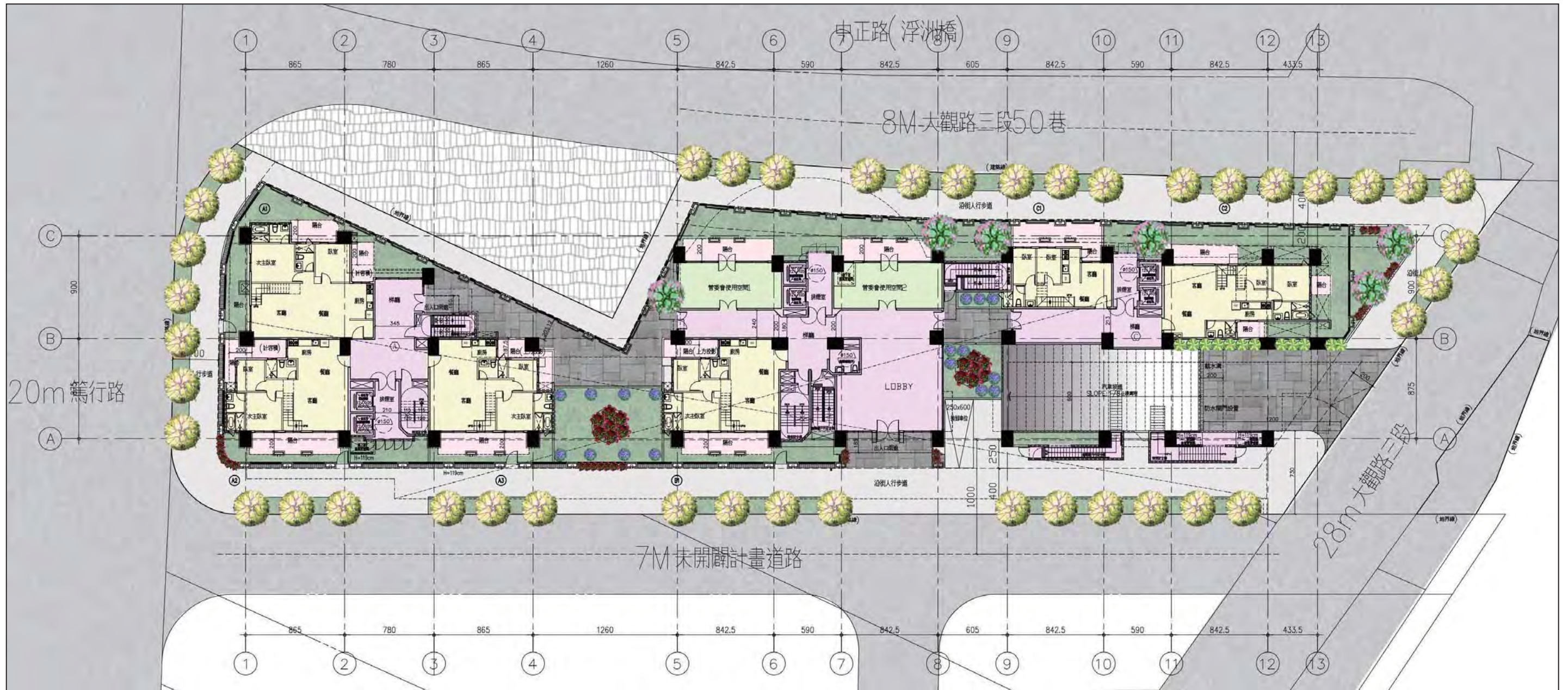


圖 5-5 全區街廓配置示意圖

## 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、桃園市等地。
- 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 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 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

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 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、汙水處理場用地、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 <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	法定容積(m <sup>2</sup> )	
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> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。</li> <li>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。</li> <li>三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。</li> <li>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）。</li> </ul>	<p>本案非大型商場（店）及飲食店，免檢討。</p>	<p>是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/></p>
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> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、第十八條規定限制之建築及使用。</li> <li>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。</li> <li>三、經營下列事業： <ul style="list-style-type: none"> <li>（一）製造爆竹或煙火類物品。</li> <li>（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。</li> <li>（三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。</li> <li>（四）印刷油墨或繪圖用顏料製造。</li> <li>（五）使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。</li> <li>（六）使用氣體亞硫酸漂白物。</li> <li>（七）骨炭或其他動物質炭之製造。</li> <li>（八）毛羽類之洗滌洗染或漂白。</li> <li>（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。</li> <li>（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。</li> <li>（十一）削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。</li> <li>（十二）使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。</li> <li>（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。</li> <li>（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。</li> <li>（十五）煤餅、機製煤餅或木炭之製造。</li> <li>（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。</li> <li>（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。</li> <li>（十八）玻璃或機製毛玻璃製造。</li> <li>（十九）使用機器錘之鍛冶。</li> </ul> </li> <li>四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。</li> <li>八、乳品工廠、堆肥舍。</li> <li>九、土石方資源堆置處理場。</li> <li>十、賽車場。</li> <li>十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。</li> <li>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。</li> </ul>	<p>本案非商業區，免檢討。</p>	<p>是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/></p>
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。 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>	<p>本案非商業區，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	<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、乙醯苯胺(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。(九) 油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。</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> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、住宅。</li> <li>二、宗祠及宗教建築。</li> <li>三、招待所。</li> <li>四、旅館。</li> <li>五、俱樂部。</li> <li>六、遊樂設施。</li> <li>七、農業及農業建築。</li> <li>八、紀念性建築物。</li> <li>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。</li> <li>十、文教設施。</li> <li>十一、零售業、飲食業。</li> <li>十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。</li> </ul> <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>	<p>本案非風景區，免檢討。</p>	<p>是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/></p>
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>	<p>本案非保存區，免檢討。</p>	<p>是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/></p>
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> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、國防所需之各種設施。</li> <li>二、警衛、保安、消防設施。</li> <li>三、臨時性遊憩及露營所需之設施。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>六、土石方資源堆置處理。</li> <li>七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。</li> <li>八、水質淨化處理設施及其附屬設施。</li> <li>九、造林及水土保持設施。</li> <li>十、為保護區內地形、地物所為之工程。</li> <li>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。</li> <li>十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。</li> <li>十三、休閒農業設施。</li> <li>十四、農村再生相關公共設施。</li> <li>十五、自然保育設施。</li> <li>十六、綠能設施。</li> <li>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。</li> <li>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： <ul style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(二) 農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。</li> </ul> </li> </ul> <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>	<p>本案非保護區，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
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。	本案非電信專用區，免檢討。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>

條款	條文內容	檢討	條件符合
	<p>(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。</p> <p>三、與電信運用發展有關設施：                      (一) 網路加值服務業。                      (二) 有線、無線及電腦資訊業。                      (三) 資料處理服務業。</p> <p>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。</p> <p>五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。</p> <p>作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。</p>		
三十五	<p>都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之：</p> <p>一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。                      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。</p>	本案不適用。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
三十六	<p>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。</p>	依規定辦理。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
三十七	<p>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。</p>	<p>本案建築基地面積為 2,986.12 m<sup>2</sup>，法定建蔽率為 50%，故開挖率=(500 m<sup>2</sup> × 70%+2,486.12 m<sup>2</sup> × 60%) ÷ 2,986.12 m<sup>2</sup> × 100%=61.67%</p>	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
三十八	<p>為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：</p> <p>一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。                      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。</p>	詳第三十九條規定辦理。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
三十九	<p>各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。</p>	<p>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%</p> <p>本案實設                      建蔽率為：44.98%</p>	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： 434.75% 實設容積率為： 434.72%	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	<p>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：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。</li> <li>二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。</li> <li>三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。</li> </ul> <p>前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。</li> <li>二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。</li> <li>三、四十公尺以上：百分之二十。</li> </ul> <p>依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>三、申請期限至中華民國一百十年七月三日止。</li> </ul> <p>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。</p>	本案不申請加給基準容積率比例。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>																																				
四十	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。</p>	依規定辦理。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>																																				
四十一	<p>各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <p>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。</p> <table border="1" data-bbox="320 1371 1902 1892"> <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	本案檢討前院深度為 4m > 3m...ok!	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
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																																													
	<table border="1"> <tr><td>港埠、漁港(專用)區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>醫療(醫院)專用區</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>旅館區</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>倉庫、倉儲區</td><td>六</td><td>二</td></tr> </table>	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																																					
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																																																
	<table border="1"> <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> <tr><td>漁業專用區、農會專用區</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>公園、兒童遊樂場用地</td><td>十</td><td>十</td></tr> <tr><td>社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>停車場用地</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>車站用地</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>郵政、電信、變電所、自來水事業用地</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>港埠用地</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>學校用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>市場用地</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>加油站、瓦斯加壓站用地</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>火化場、殯儀館用地</td><td>六</td><td>三</td></tr> <tr><td>鐵路用地(車站使用部分)</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>屠宰場用地</td><td>六</td><td>三</td></tr> </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)	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		
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	<p>汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。</p>			依規定檢討於面積計算表	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>																																													
四十三	<p>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。</p>			依規定辦理。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>																																													
四十四	<p>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。</p>			本案不適用。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>																																													
四十五	<p>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。</p>			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 <sup>2</sup> 總樓地板面積為 23,744.86 m <sup>2</sup> ，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 1.35 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="320 772 2178 1598"> <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"/>

以上檢討經建築師確認簽章：







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;"> <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：44.98% 允建容積率為：434.75% 實設容積率為：434.72%</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>學校 國中以下</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>用地 高(中)職</td> <td>50%</td> <td>200%</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 國中以下	50%	150%	用地 高(中)職	50%	200%	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 國中以下	50%	150%																																																										
用地 高(中)職	50%	200%																																																										
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 1175 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 &gt; 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 155 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。 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。 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： （一）基地涉及公辦更新範圍者。 （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。 （三）申請都市更新條例相關容積獎勵者。 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。 前項保證金退還依下列規定： （一）依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 （二）未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 （三）依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請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%： （一）與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。 （二）與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。 （三）基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。 （四）依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</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。 A=B×10% A：獎勵容積 B：該棟（幢）危險建築物所座落基地之基準容積</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 1587"> <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%： （一）距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。 （二）距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。 （三）建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 都市更新條例之建築容積獎勵，及高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，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。 為達示範效果，公共（有）建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫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"/>

以上檢討經建築師確認簽章：



張嘉勳

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
<b>一、公共開放空間系統配置事項</b>		
(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。	本案基地面寬已逾 14 公尺，且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。	本案設計自鄰地境界線退縮 2 米範圍為淨空設計。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
<b>二、人行空間或步道系統動線配置事項</b>		
(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。		
<b>三、交通運輸系統配置事項</b>		
(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。	本案不適用。	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。	本案機車位為 181 部，汽機車車道寬度於人行道出入口處為 8 公尺，符合規定。	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。		

條文內容	檢討	條件符合
(五) 都市計畫變更回饋公共停車空間應依下列原則規劃：		
1. 公共停車空間應集中設置並鄰近地面層，規劃專用樓、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"/>
<b>四、建築基地細分規模限制事項</b>		
(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"/>
<b>五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項</b>		
(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"/>



條文內容	檢討	條件符合
3.陽臺設計： (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。	其空調主機皆設置工作陽台擺放設置。	是■ 否□
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□
<b>(三) 水岸建築量體配置原則</b>		
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■
<b>六、環境保護設施配置事項</b>		
<b>(一) 資源回收、垃圾暫存及操作空間：</b>		
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□
<b>(二) 低衝擊開發設計：</b>		
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□
<b>(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。</b>		
<b>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。</b>		
<b>(一) 景觀植栽設計原則：</b>		
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。	本案種植青楓、黃連木、杜鵑花、馬櫻丹、黃金露華等樹種，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	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
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。		
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。	本案沿街設置退縮 4 公尺開放空間故為單排喬灌木。	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□
<b>八、管理維護計畫</b>		
(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。	依規定辦理。	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。		
<b>九、其他相關規定</b>		
(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■

以上檢討經建築師確認簽章：




表 6-6 新北市都市更新審議原則檢討彙整表(106 年版) (法規版本：106 年 12 月 15 日)

條款	條文內容	檢討	條件符合
—	新北市政府為健全及加速都市更新審議作業，並依都市更新條例之授權及執行新北市都市更新建築容積獎勵核算基準(以下簡稱本基準)，特訂定本原則。		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input type="checkbox"/>
二	本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。	依規定辦理。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input type="checkbox"/>
三	都市更新事業計畫之審議原則如附表一之規定。	依規定辦理。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input type="checkbox"/>
附表一	<p>(一)有關本基準容積獎勵公式中涉及之 C1、C2 及 C3 計算方式如下：</p> <p>1.C1 之估定，應以至少一家專業估價者簽證評定結果為據(採用中華民國不動產估價師公會全國聯合會第二號公報公布之敘述式不動產估價報告書範本所定內容)；其評價基準日，限於都市更新事業計畫報核前三個月內。</p> <p>2.C2 係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中所稱之營建費用核算方式為準。</p> <p>3.C3 以單位興建成本×(五%+六%)核算。</p> <p>4.涉及容積獎勵計算所需估價部分，以評價基準日之新成屋價格為原則。</p> <p>(二)申請獎勵項目提列之相關費用，需檢附相關技師、估價師、建築師簽認之估價證明文件。</p>	本案適用 108 年 5 月 15 日修正公布之容獎辦法。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input checked="" type="checkbox"/>
二、申請公益設施之容積獎勵者	<p>申請本項獎勵，其樓層高度應符合新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點與本府工務局相關規定，並應符合本基準第二點規定及下列規定：</p> <p>(一)更新後提供社區使用之公益設施：申請本款獎勵者，其動線規劃應獨立，且應供周邊居民使用，後續之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約(以下簡稱規約草約)中，且非經主管機關同意者不得修改，其開放供公眾使用辦法由主管機關另訂之。</p> <p>(二)經政府指定額外提供之公益設施：</p> <p>1.捐贈公益設施土地成本(B1)=[(實際捐贈建物樓地板面積*1.25/更新後建物總樓地板面積)*建築基地面積]*土地單價 其中土地單價以更新後土地素地價格(係指在未捐贈公益設施之情形下，以申請允建總樓地板面積所得之效用，估定之土地價格)為準；其評價基準日，以都市更新事業計畫報核前三個月內為準。</p> <p>2.興建成本及設備設施裝修費用(B2)=(實際捐贈建物樓地板面積×1.25)×C2。</p> <p>3.管理維護基金(B3)提供方式及內容除另有規定外，由實施者與目的事業主管機關協議之。</p>	本案適用 108 年 5 月 15 日修正公布之容獎辦法。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input checked="" type="checkbox"/>
三、申請協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者	<p>申請本項獎勵，應符合本基準第三點規定及下列規定：</p> <p>(一)協助開闢更新單元內或其周邊公共設施：其開闢施作方式及施作費用應符合目的事業主管機關相關規定並經審查通過為準，並由各目的事業主管機關接管。</p> <p>(二)提供更新單元內或其周邊公共設施管理維護費用：相關認養計畫需經目的事業主管機關同意，且提出具體管理維護計畫納入事業計畫書。</p>	本案適用 108 年 5 月 15 日修正公布之容獎辦法。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input checked="" type="checkbox"/>
四、申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術性價值之建築物者	<p>申請本項獎勵，應符合本基準第四點規定及下列規定：</p> <p>(一)計畫書應載明相關維護保固工法、細部施工圖說及相關經費。</p> <p>(二)具歷史性、紀念性、藝術性價值之建築物以經本府文化局或中央主管機關認定者為限。</p>	本案適用 108 年 5 月 15 日修正公布之容獎辦法。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input checked="" type="checkbox"/>
五、申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、	<p>申請本項獎勵應符合本基準第五點規定及下列規定：</p> <p>(一)A1 指設計建蔽率，其綠化面積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。</p> <p>(二)A2 指立體綠化：</p> <p>1.以實際被覆面積計算。</p> <p>2.綠牆、綠籬應以牆面種植密集綠色植物或牆面設置支架或其他方式使植物攀爬，其綠化面積以實際被覆面積計算。</p> <p>3.獎勵項目涉及立體綠化所需經費，應以實際綠化費用核計，應依公共工程常用植栽手冊之價格提列，與補充相關設計剖面及示意圖(如附圖一)，且其後續管理維護計畫應載明於公寓大廈規約草約中。</p>	本案適用 108 年 5 月 15 日修正公布之容獎辦法。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input checked="" type="checkbox"/>

條款	條文內容	檢討	條件符合
<p>建築及相關法令規定之容積獎勵者</p>	<p>4.應配合提列管理維護必要費用，且由未來社區管理委員會負責管理維護，並於公寓大廈規約草約提出相關管理維護機制。</p> <p>5.申請立體綠化容積獎勵書圖內容時，應檢附預算書、管理維護計畫、設計說明、材料內容說明(尺寸、材質)、平面设计圖、剖立面圖、細部大樣圖及單價分析表等項目。</p> <p>6.於都市更新事業審議時，請實施者應將立體綠化相關書圖載明於事業計畫書，並於事業計畫發布函中加註於建築執照規定，以利建築管理機關於後續竣工查驗時查核。</p> <p>7.有關實施者於申請都市更新事業計畫時，於都市更新建築容積獎勵中同時申請立體綠化及綠建築容積獎勵者不得有重複獎勵，並應於事業計畫書中載明立體綠化容積獎勵與綠建築容積獎勵相關內容無重複計算。</p> <p>(三)A3 指增設機車或自行車停車位： 1.應研提符合為改善公共停車、因應轉運需求之獎勵要件分析。 2.依新北市建築物增設停車空間鼓勵要點申請增設停車空間容積獎勵應附帶增設之機車停車位，不得計入獎勵。 3.增設獎勵機車停車位以集中設置於接近地面之地下層為原則，其管理營運計畫應於公寓大廈規約草約載明，並約定供公眾使用。 4.以不得設置機械停車位為原則，其剩餘停車空間使得申請機車停車位之獎勵。</p> <p>(四)A4 指夜間照明：應於計畫書內以專章載明夜間照明設備之品名、規格、設置位置及夜間照明時間，並於公寓大廈規約草約提出相關管理維護計畫，且實施者所提供本項必要之管理維護基金應專款專用。</p> <p>(五)A5 指都市防災： 1.基地如設置兩幢以上之建築物，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八公尺。其所稱之二幢(棟)間之距離係各該幢(棟)建築物之最小淨寬，但不含造型板、雨遮。 2.本項獎勵所稱依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，係指經本府消防局審查通過之「劃設消防車輛救災活動空間審查」證明文件及圖說，且各戶配置均在消防救災半徑範圍內。 3.建築物與鄰地境界線距離淨寬之平均檢討不得將已申請相關開放空間獎勵計入，且其淨寬(不含造型板、雨遮)應檢討至柱牆外緣。 4.本項獎勵其標準應高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定。</p> <p>(六)A6 指開挖率：以實際開挖率之計算 = 開挖面積 / (基地面積 - 現有巷道面積(巷道廢止者除外))，且其附屬停車位以設置平面停車位為限。</p> <p>(七)A7 指提供基地內通道：應於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積，及永久供不特定公眾通行使用，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等相關內容，並設置明確告示牌。</p>		
<p>六、配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者</p>	<p>申請本項獎勵，應符合本基準第六點規定及下列規定： (一)申請本項獎勵並同時申請 A5 都市防災獎勵者，A5 獎勵上限由百分之五調降為百分之三。 (二)基地配置自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築者 1.本退縮空間，應配合道路線型或以直線順平並延續為原則，且與周邊紅磚人行道順平處理及延續其鋪面形式，並設置適當告示牌，標示開放面積、位置及無條件供公眾通行使用等內容，並於公寓大廈規約草約載明。 2.實際退縮面積之計算得不予扣除出入口面積，若二樓以上有設置陽台者，其垂直投影面積不得落於退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。 3.依建管法令規定應設置之緩衝空間應於核算退縮獎勵面積時予以扣除，且不得設置於淨寬四公尺以內之範圍。 4.都市計畫、消防、建築及其他相關法令已規定相關退縮寬度者，本項實際退縮寬度應大於該等退縮寬度達淨寬一公尺以上，始予認列本項獎勵。但依都市計畫土地使用分區管制規要點規定，住宅區面臨計畫道路寬度十公尺以上、商業區七公尺以上應留設三·五二公尺之無遮簷人行道者不在此限。 5.於本項退縮範圍內設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽並應以不凸出地面阻礙通行為原則。 6.臨路認定係以基地與道路之臨街面，每面不得小於十公尺為原則。</p>	<p>本案適用 108 年 5 月 15 日修正公布之容獎辦法。</p>	<p>是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>七、申請綠建築設計容積獎勵</p>	<p>申請本項獎勵，應符合本基準第七點規定及下列規定。 (一)實施者應依綠建築解說與評估手冊訂定之分級評估方法所評定之綠建築標章等級(如鑽石級、黃金級、銀級等)進行</p>	<p>本案適用 108 年 5 月 15 日修正公布之容獎辦法。</p>	<p>是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input checked="" type="checkbox"/></p>

條款	條文內容	檢討	條件符合
	<p>規劃設計，並依候選綠建築證書審查報告書製作綠建築評估資料總表、基本圖說(含面積計算表、配置圖、各層平面圖、各項立面圖、各項剖面圖)、各項指標評估表(依需要檢附圖面及說明)，檢附於都市更新事業計畫內。</p> <p>(二)採附帶條件核定通過之程序辦理(實施者應於申報開工前取得獲准容積獎勵之綠建築候選證書，並於建造執照加註列管)。</p> <p>(三)綠建築獎勵之分級評估計分表計算應扣除申請立體綠化獎勵面積詳實核算並載明於計畫書。</p> <p>(四)未依限取得該等級候選綠建築證書者，應循法定程序辦理事業計畫變更。</p> <p>(五)申請本案之綠建築獎勵，應配合提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫應載明於公寓大廈規約草約及事業計畫書內，未來並應納入銷售契約。</p>		
<p>八、申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者</p>	<p>申請本項獎勵，應符合本基準第十點規定，其中違建戶數以門牌為準，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計，且應檢附各違建戶門牌編定證明、現場照片、安置戶實測面積及比例尺一/二〇〇詳細實測圖，建築師及相關技師簽證等內容。</p>	<p>本案適用 108 年 5 月 15 日修正公布之容獎辦法。</p>	<p>是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>九、停車位</p>	<p>(一)機車停車位：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>機車停車位每戶應附設一機車位，商業區機車停車位得另行考量。</li> <li>經實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或研提接駁運輸計畫，情況特殊並經都市更新審議委員會(以下簡稱本會)同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。</li> <li>機車停車位以設置於地下一層為原則，但因地下層已開挖三層且已配置必要之設備、法定汽車位、迴轉空間、樓電梯空間後，所餘空間確實無法滿足機車停車位數量要求，且再增加開挖深度或採機械式停車，經實施者提出具體評估，說明確實有安全性疑慮或顯不合經濟效益並經本會同意者，始得設置於地面層。</li> <li>機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定：                     <ol style="list-style-type: none"> <li>為避免機車停車空間移作他用及消防安全考量，機車停車空間不得以牆面封閉。</li> <li>公寓大廈規約草約應載明機車停車空間不得約定專用，並註記不得擅自變更做為其他用途使用。</li> </ol> </li> </ol> <p>(二)汽車停車位：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>距離捷運車站站體及出入口三百公尺範圍內之基地，不得依新北市建築物增設停車空間鼓勵要點申請獎勵增設停車位為原則。前開規定倘因基地情況特殊經本會同意者不在此限。</li> <li>有關申請增設停車空間獎勵應依本府相關規定辦理。</li> </ol> <p>(三)其他：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>配合政府指定公益設施需設置之汽、機車停車位部分，應檢討其設置數量及位置，以足敷各受贈機關未來之使用，並配置於地下一層及說明其屬性及其產權歸屬。</li> <li>汽機車出入口，應加設警示及管制號誌；其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。</li> <li>機汽車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝空間(平台)留設應符合本府相關規定。</li> <li>地下各層部分，應檢討留設消防機電、污水等設備空間未來維護所需動線之通道，並避免樓梯間出入口影響停車位停放之進出空間。</li> <li>垃圾儲存空間為共用部分及不得為專有部分銷售使用，應以人行使用不穿越車道且接近垂直動線為原則作設置，並應考量裝卸車位之設置且該車位不計入法定停車位數量。</li> </ol>	<p>本案規劃戶數 181 戶，實設機車位 181 席，並集中設置於地下一層，符合規定，詳 P.11-23。</p> <p>本案均為平面式汽車停車位，管制措施、鋪面、緩衝空間、地下層設備空間等均符合規定，詳 P.12-13~18。</p>	<p>是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input type="checkbox"/></p>
<p>十、機電設備空間、陽台及雨遮</p>	<p>(一)機電設備空間面積部分，應依建築管理相關規定配合檢討，且非有必要不得配置於居室空間。</p> <p>(二)陽台部分，一樓不得標示陽台，其有標示陽台者，應計入建築面積檢討。</p> <p>(三)公益設施、公共服務空間、防災中心及中繼層等空間不得設置陽台，但經本會審議通過者不在此限。</p>	<p>本案機電設備集中留設於地下一層；一樓陽台已計入建築面積檢討；公共空間等無設置陽台，詳第十一章。</p>	<p>是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input type="checkbox"/></p>
<p>十一、綠化植栽</p>	<p>更新事業計畫書內基地綠化植栽應依本府相關審議規定辦理。</p>	<p>依規定檢討，詳 P.12-37。</p>	<p>是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input type="checkbox"/></p>
<p>十二、容積移轉</p>	<p>(一)辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。</p> <p>(二)若實施者所提列費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供本會審議時參考。</p>	<p>本案容積移轉土地均由地主及實施者依協議內容提供；容積移轉及容積獎勵均依規定計</p>	<p>是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input type="checkbox"/></p>

條款	條文內容	檢討	條件符合
	(三)核算容積移轉及其他容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。	算，詳 P.10-1。	
十三、巷道廢止或改道及廢水改道	<p>(一)巷道指都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道。</p> <p>(二)巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一者，得併都市更新事業計畫送本會審議通過後，予以廢止或改道(附圖二)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。</li> <li>2.同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。</li> <li>3.大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。</li> <li>4.改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響通行者。</li> <li>5.其他廢改道後對於周邊通行影響輕微經本會同意廢改道者。</li> </ol> <p>(三)廢水改道事宜，涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意。</p>	<p>大觀路三段 62 巷屬情形一，爰依前述原則規定，於都市更新事業計畫送都市更新審議委員會審議通過後，予以廢止，詳 P.11-1。</p> <p>本案無涉及廢水改道事宜。</p>	是■ 否□ 免□
十四、公共設施保留地配合辦理事宜	<p>(一)更新單元內公有公共設施保留地，配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以容積移轉方式取得。</p> <p>(二)公有土地部分應洽詢各公有土地主管機關同意，且應依都市更新事業範圍內國有土地處理原則辦理，其屬得讓售實施者，實施者於依規定辦理承購前，仍應依都市更新條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。</p>	單元內國有土地面積為 42.96 m <sup>2</sup> ，業經管理機關(養工處)表明無公用需求，後續於事業計畫核定後循程序申請讓售。另事業計畫階段無選配相關內容。	是■ 否□ 免□
十五、管理維護	<p>公寓大廈規約草約內容除一般性之規定外，有關下列事項，亦應一併載明之：</p> <p>(一)依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間者，為公寓大廈之法定共用部分(如開放空間、人行步道、垃圾儲存及處理空間或管委會空間等)，應提供公共使用，不得為約定專用部分；其後區分所有權人會議，亦不得變更；其中沿街步道式開放空間、基地內通道及現有巷道等屬道路系統範疇，應於規約草約載明適用道路交通管理處罰條例之規定。</p> <p>(二)實施者捐贈之公益設施，如依主管機關核定之都市更新事業計畫載明協助受贈單位對公益設施之管理維護，且提供必要之管理維護費用者，應將該設施、設備或裝修費用及管理維護費用等明細詳載於銷售契約及規約草約。</p> <p>(三)本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應依法令規定外，非經規約草約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。前開規約草約或區分所有權人會議之決議，應就得就懸掛或設置廣告物之範圍、懸掛或設置廣告物之規格等加以規定。</p> <p>(四)鐵窗原則禁止設置，並應明定於規約草約中明定。但低樓層部分基於安全考量須設置時，應於公寓大廈規約草約範本內予以規範，且應依規約草約所訂之統一規格、型式，始得設置。</p> <p>(五)實施者應將專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分，應依公寓大廈管理條例第五十六條第一項規定，分別以附圖著色載明位置，並於規約草約中訂定相關規範。</p> <p>(六)留供公眾使用之人行道、通路及開放空間等應納入公寓大廈規約草約作明確適當之規範，並載明留設位置及面積，且供不特定公眾通行使用等相關內容；另不得增建及設置鐵窗規定、相關選項之勾選亦應明確載明。</p> <p>(七)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。</p> <p>(八)供社區使用之公益設施後續管理維護事項，應於公寓大廈規約草約內列專章做規範。</p> <p>(九)立體綠化後續管理維護事項，應於公寓大廈規約草約內列專章做規範。</p> <p>(十)其他依本會決議應載明者。</p> <p>(十一)實施者應將規約草約約定事項向地主及買受人充分說明，並依公寓大廈管理條例第五十六條第二項規定，由地主及買受人簽署同意，以茲遵守，且應加註有移轉行為時，應納入產權移轉之交代之事項。</p>	依規定載明於規約草約，詳附錄三。	是■ 否□ 免□
十六、申請合格級智慧建築標章	<p>都市更新案件應取得合格級智慧建築標章，並依下列事項配合繳納保證金，以及提列該等級智慧建築標章之設施、設備管理維護費用：</p> <p>(一)依本規定辦理者，實施者應以法定工程造價之百分之二作為保證金，應與本府簽訂協議書並納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內取得合格級智慧建築標章，且應於核准使用執照前繳納完成，始得核發使用執照；實施者如依限取得該等級智慧建築標章者，保證金無息退還；實施者如未依限取得該等級智慧建築標章者，保證金不予退還。</p>	本案依規定取得合格級智慧建築標章，後續配合繳納保證金以及提列設備管理維護費用，詳附錄三。	是■ 否□ 免□

條款	條文內容	檢討	條件符合
	(二)依本規定辦理者，實施者應提列法定工程造價之百分之二作為管理維護費用，後續之管理維護計畫須於事業計畫書及公寓大廈規約草約內載明，其管理維護費用得提列共同負擔，且應於核准使用執照前繳納完成，並應納入公寓大廈公共基金，專款專用，以確保其使用達十五年，始得核發使用執照。		
附表二 一、最小分配面積單元及不願或不能分配	(一)都市更新條例(以下簡稱本條例)第三十條第一項之最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內樓地板面積四十六平方公尺(另加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配。 (二)若有合併申請分配情事，應檢附當事人書面意見並提出合併申請書。 (三)不能參與分配且未表明分配意願者，得以現金補償之，且應敘明原因並詳載於計畫書中。 (四)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，仍應依本條例第三十一條規定分配之。	本案為事業計畫階段，無涉最小分配單元價值。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input checked="" type="checkbox"/>
二、估價內容及條件	(一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。 (二)屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。 (三)依本條例第二十條及其施行細則第十二條辦理者，土地估價以更新前(即都市計畫變更前)之土地使用分區為準。 (四)有關估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準，倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。	本案為事業計畫階段，無涉估價相關事宜。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input checked="" type="checkbox"/>
三、選配事項	(一)有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式處理。 (二)辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。	本案實施方式為協議合建，選配相關事項均依實施者與所有權人協議結果辦理。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input checked="" type="checkbox"/>
四、計畫實施之確保	(一)應說明補償金與更新資金之來源說明。 (二)擬定完善財務控管機制(如配合信託機制或建築經理公司之控管及續建等)。	依規定載明資金來源及控管機制於 P.15-6。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input type="checkbox"/>
五、信託契約	信託契約(草案)納入計畫書附錄。	已檢附信託契約於附錄五。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input type="checkbox"/>
六、共同負擔	(一)各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。 (二)外接水、電、瓦斯管線工程費用、鑽探費用及地籍整理費用等費用提列部分，外接水、電、瓦斯管線工程費用合計以每戶七萬五千元提列；鑽探費用以每戶七萬五千元提列；地籍整理費用以每戶二萬元提列(不含信託登記及信託塗銷費用)；鄰房鑑定費用依新北市建築師公會、新北市土木技師公會、新北市結構工程技師公會之鑑定收費標準提列。 (三)工程管理費用提列以都市更新會為實施者申請者為限。 (四)以權利變換方式實施應辦理資金信託，並得提列共同負擔。 (五)共同負擔營建單價提列第三級費用，應檢討建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。 (六)貸款利息應依資金來源分為自有資金及貸款資金且分別計息，並扣除公寓大廈公共基金。 (七)若實施方式係採協議合建方式者，財務計畫免提列共同負擔項目。 (八)實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供本會審議時參考。	共同負擔提列均符合左列規定。惟本案以協議合建方式辦理，有關所有權人成本負擔依協議結果辦理。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input type="checkbox"/>
七、停車位分配	實施者因折價抵付獲配之停車位，得由實施者彈性分配於各分配單元。但有下列情形之一者，應由本會予以調整： (一)實施者將獲配之停車位集中分配於更新後權利價值最低分配單元或最小面積分配單元。 (二)其他經本會認定有不合理之情形。	本案實施方式為協議合建，停車位分配相關事項均依實施者與所有權人協議結果辦理。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input checked="" type="checkbox"/>

以上檢討經建築師確認簽章：



張其明

表 6-7 新北市都市更新審議原則檢討彙整表(110 年版) (法規版本：110 年 5 月 14 日)

條款	條文內容	檢討	條件符合
一	新北市政府（以下簡稱本府）為增進審查都市更新案件之效率，加速推動都市更新事業實施，特訂定本原則。		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input type="checkbox"/>
二	本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。	依規定辦理。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input type="checkbox"/>
三	申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）同意，則該期限最長得增加為二年。	本案逕送事業計畫，無申請事業概要。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input checked="" type="checkbox"/>
四	事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫： (一)涉及第十六點巷道及水道之廢止或改道。 (二)涉及都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。	本案無申請事業概要。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input checked="" type="checkbox"/>
五	依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條規定申請容積獎勵者，應檢附依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理之結構安全性能評估報告書，並應併同機構鑑定公文檢送本府工務局函轉本府都市更新處。	本案無申請此項獎勵。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input checked="" type="checkbox"/>
六	依容獎辦法第七條申請容積獎勵者，應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本市容獎辦法）第八條規定及下列規定： (一)用途、規模及規劃設計需於辦理聽證前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 (二)捐贈公益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，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。 (三)捐贈公益設施應一併捐贈汽、機車停車空間，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及其產權歸屬。 (四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案無申請此項獎勵。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input checked="" type="checkbox"/>
七	依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。	本案無申請此項獎勵。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input checked="" type="checkbox"/>
八	依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案無申請此項獎勵。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input checked="" type="checkbox"/>
九	依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定： (一)自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人之淨寬不得小於二點五公尺。 (二)自基地境界線退縮之空間除依本條例第七條逕行劃定之更新地區外，淨寬部分以不得設置停車場坡道為原則。 (三)建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物不得落於前款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。	本案退縮人行道均符合左列規定，詳 P.10-8~10。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input type="checkbox"/>
十	依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	本案無申請此項獎勵。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input checked="" type="checkbox"/>
十一	依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	本案無申請此項獎勵。	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input checked="" type="checkbox"/>
十二	供公眾通行之人行步道應符合下列規定： (一)應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。 (二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。 (三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。 (四)設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。 (五)供公眾使用之人行步道及綠化空間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。 (六)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。 (七)依建築技術規則規定高層建築物應設置之緩衝空間，不得設置於人行步道淨寬四公尺以內之範圍。	本案退縮人行道均符合左列規定，詳參 P.12-34~12-46。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input type="checkbox"/>
十三	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。	建築物立面規劃，以米白色	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免 <input type="checkbox"/>



條款	條文內容	檢討	條件符合
	建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則。	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，將建物和周邊環境紋理的呼應，詳 P.12-4~9。	
十四	<p>機車停車位之設置應符合下列原則：</p> <p>(一)住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。</p> <p>(二)機車停車位以設置於地下一層為原則，人車動線應整體考量，減少交織。但因地下層已開挖三層且配置必要之設備、法定汽車位、迴轉空間、樓電梯空間後，所餘空間確實無法滿足機車停車位數量要求，實施者評估再增加開挖深度或採機械式停車，有安全性疑慮或顯不合經濟效益，經審議會同意者，得設置於地面層。</p> <p>(三)機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定：</p> <p>1、為避免機車停車空間移作他用及消防安全考量，機車停車空間不得以牆面封閉。</p> <p>2、公寓大廈規約草約應載明機車停車空間，除捐贈公益設施之部分，不得約定專用，並註記不得擅自變更做為其他用途使用。</p> <p>汽車停車位之設置應符合下列原則：</p> <p>(一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。</p> <p>(二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設應符合本府相關規定。</p> <p>(三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但因建築基地之地形、條件等因素致設置困難，經審議會同意者，得設置機械式停車位。</p> <p>(四)地下各層應檢討消防機電、污水等設備空間之更新後維護所需動線之通道，並避免樓梯間出入口影響停車位停放之進出空間。</p> <p>(五)應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。</p>	<p>本案規劃戶數 181 戶，實設機車位 181 席，並集中設置於地下一層，符合規定，詳 P.11-23。</p> <p>本案均為平面式汽車停車位，管制措施、鋪面、緩衝空間、地下層設備空間等均符合規定，詳 P.12-13~18。</p>	是■ 否□ 免□
十五	<p>機電設備空間、陽台及雨遮規劃設計應符合下列規定：</p> <p>(一)住宅使用建築之機房設置應以每棟建築集中留設於一處（如設備層），且不得設置於住宅單元內。</p> <p>(二)一樓原則不標示陽台；有標示陽台者，應計入建築面積檢討。</p> <p>(三)公共服務空間、防災中心及中繼層等空間不得設置陽台。但經審議會同意者，不在此限。</p>	本案機電設備集中留設於地下一層；一樓陽台已計入建築面積檢討；公共空間等無設置陽台，詳第十一章。	是■ 否□ 免□
十六	<p>都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道（附圖）：</p> <p>(一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。</p> <p>(二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。</p> <p>(三)大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。</p> <p>(四)改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。</p> <p>(五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。</p> <p>都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定：</p> <p>(一)水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。</p> <p>(二)水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。</p>	<p>大觀路三段 62 巷屬情形一，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 P.11-1。</p> <p>本案無涉及溝渠或排水系統廢止事宜。</p>	是■ 否□ 免□
十七	<p>事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>(一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。</p> <p>(二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。</p> <p>(三)實施者自提修正更新單元範圍。</p> <p>(四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。</p> <p>經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。</p>	遵照辦理，更新單元範圍業經小組審議確認，詳 P.2-1。	是■ 否□ 免□
十八	更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜：	單元內國有土地面積為 42.96	是■ 否□ 免□

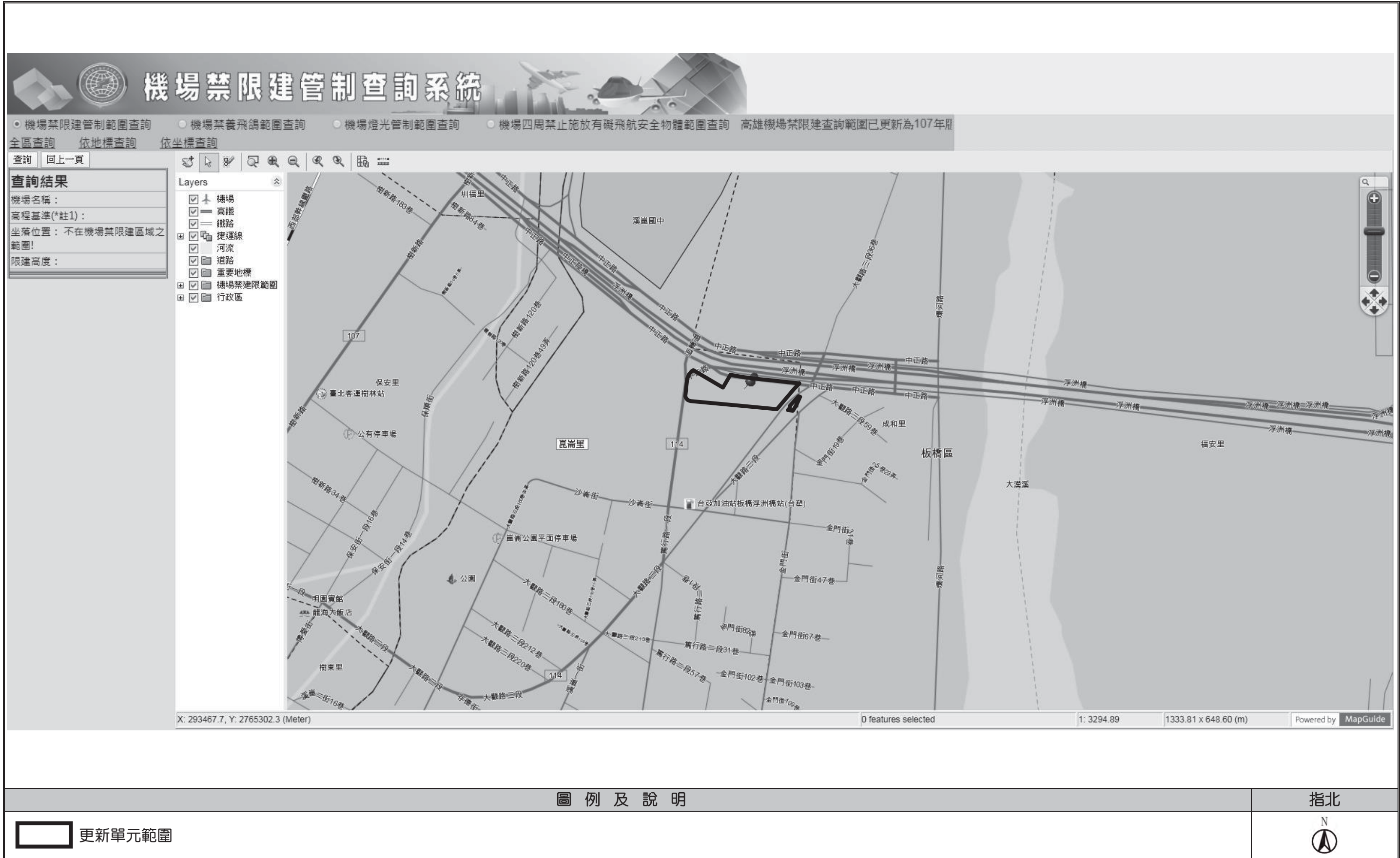
條款	條文內容	檢討	條件符合
	<p>(一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。</p> <p>(二)實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。</p>	<p>m<sup>2</sup>，業經管理機關(養工處)表明無公用需求，後續於事業計畫核定後循程序申請讓售。另事業計畫階段無選配相關內容。</p>	
十九	<p>最小分配面積單元及不願或不能分配應符合下列規定:</p> <p>(一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積四十六平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。</p> <p>(二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。</p>	<p>本案為事業計畫階段，無涉最小分配單元價值。</p>	<p>是<input type="checkbox"/> 否<input type="checkbox"/> 免<input checked="" type="checkbox"/></p>
二十	<p>估價原則及條件規範如下:</p> <p>(一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。</p> <p>(二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。</p> <p>(三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，土地估價以更新前(即都市計畫變更前)之土地使用分區為準。</p> <p>(四)估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。</p> <p>(五)更新後建築物雨遮估價處理原則如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。</li> <li>2、勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。</li> <li>3、事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。</li> </ol> <p>(六)更新前現有(既成)巷道估價原則如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、更新前現況有現有(既成)巷道者視個案現況評估調整。</li> <li>2、應於估價條件中敘明相關折減內容。</li> </ol> <p>(七)提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。</p>	<p>本案為事業計畫階段，無涉估價相關事宜。</p>	<p>是<input type="checkbox"/> 否<input type="checkbox"/> 免<input checked="" type="checkbox"/></p>
二十一	<p>選配事項應符合下列規定:</p> <p>(一)有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。</p> <p>(二)選配原則中不得規範下列事項:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。</li> <li>2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。</li> </ol> <p>(三)辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。</p>	<p>本案實施方式為協議合建，選配相關事項均依實施者與所有權人協議結果辦理。</p>	<p>是<input type="checkbox"/> 否<input type="checkbox"/> 免<input checked="" type="checkbox"/></p>
二十二	<p>共同負擔提列原則規範如下:</p> <p>(一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。</p> <p>(二)共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。</p> <p>(三)各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。</p> <p>(四)辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。</p> <p>(五)依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。</p> <p>(六)實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。</p>	<p>共同負擔提列均符合左列規定。惟本案以協議合建方式辦理，有關所有權人成本負擔依協議結果辦理。</p>	<p>是<input checked="" type="checkbox"/> 否<input type="checkbox"/> 免<input type="checkbox"/></p>

條款	條文內容	檢討	條件符合
二十三	核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。	本案容積移轉及容積獎勵均依規定計算，詳 P.10-1。	是■ 否□ 免□
二十四	於本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後之規定。	已依規定檢討。	是■ 否□ 免□

以上檢討經建築師確認簽章：



The image shows two red square seals and a handwritten signature. The larger seal on the left contains the characters '張嘉現' (Zhang Jiayuan) in seal script. The smaller seal to its right also contains '張嘉現'. To the right of the seals is a handwritten signature in black ink that reads '張嘉現'.



圖例及說明

更新單元範圍

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。

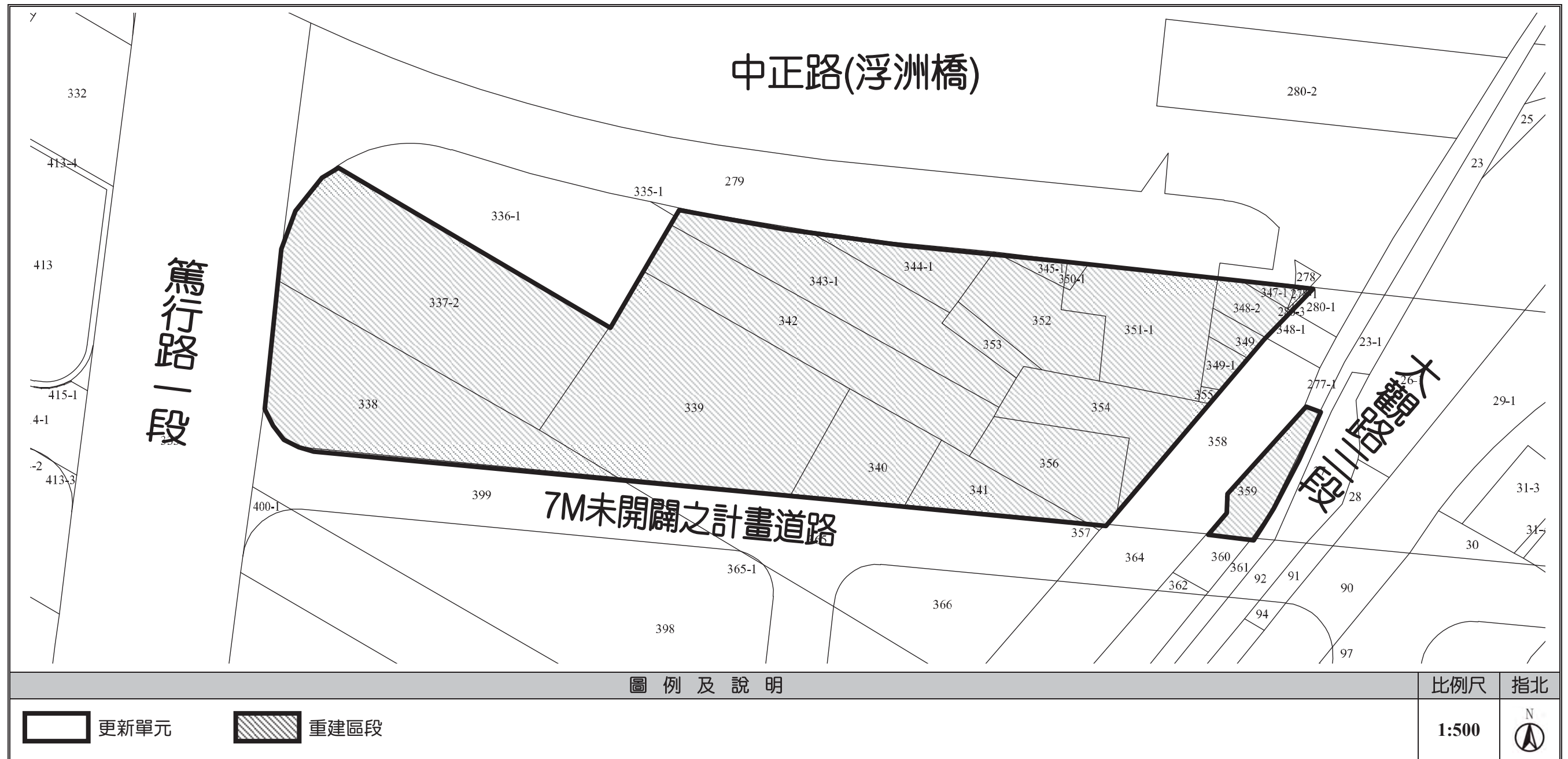


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

### 捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

考量周邊消防救災可及性及減低政府徵收公共設施之財政負擔，實施者擬協助開闢更新單元南側毗鄰未開闢之 7M 計畫道路，並採區外容積移轉方式辦理，於建造執照核准前完成開闢及捐贈事宜，開闢後可串聯篤行路(20M 計畫道路)至大觀路三段(現有巷道)，使周邊道路通暢便捷。

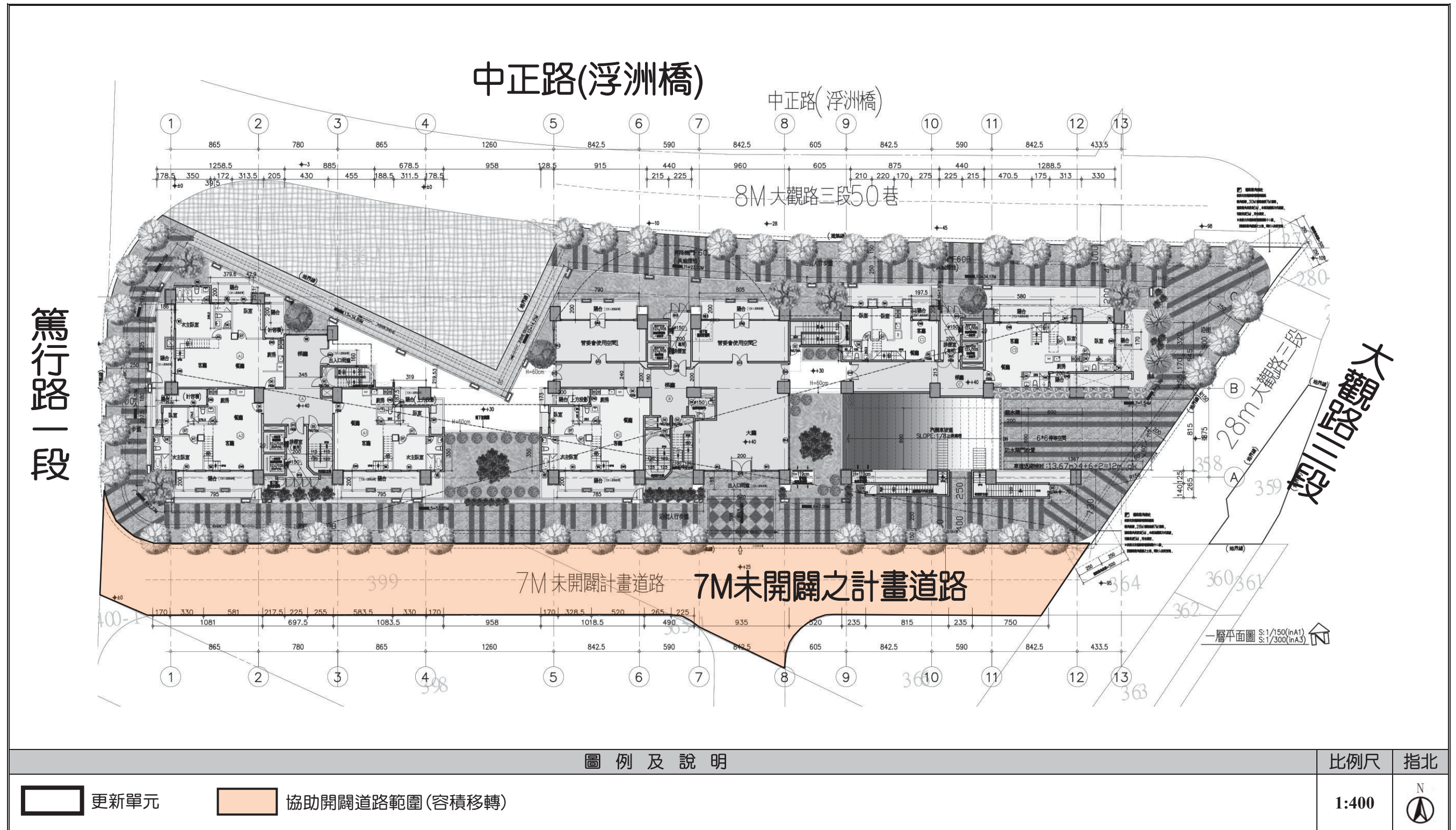


圖 8-1 協助興闢部分計畫道路後基地與周邊環境示意圖

## 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 m<sup>2</sup>  
 (二) 容積調派(359 地號)面積：66.03 m<sup>2</sup>  
 (三) 建築基地土地面積：2,986.12 m<sup>2</sup>

## 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 <sup>2</sup>		
建築基地基準容積		7,763.91 m <sup>2</sup>		
條次	申請都市更新建築容積獎勵項目	獎勵面積(m <sup>2</sup> )	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(第二級)	232.91	3.00%
	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%)		2,717.33	35.00%	
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		5,218.17	67.21%	

## (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 m<sup>2</sup>，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(檢討內容詳附錄九)，爰申請基準容積之 6%獎勵，獎勵面積為 465.83 m<sup>2</sup>。

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，應繳納之保證金額為都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值(詳表 10-2)×0.7×獎勵容積樓地板面積，保證於使用執照核發後二年內，取得相關證明，另以應繳納公寓大廈管理基金數額之 50%提列管理維護費用。本案保證金數額為 28,890,777 元，管理維護費用計 1,346,202 元。

- 申請獎勵面積：7,763.91 m<sup>2</sup>×6%=465.83 m<sup>2</sup>(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=公寓大廈管理基金×50%=2,692,403 元×50%=1,346,202 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二級(檢討內容詳附錄九)，爰申請基準容積之 3%獎勵，獎勵面積為 232.91 m<sup>2</sup>。

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，應繳納之保證金額為都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值(詳表



10-2)×0.7×獎勵容積樓地板面積，保證於使用執照核發後二年內，取得相關證明，另以應繳納公寓大廈管理基金數額之 50%提列管理維護費用。本案保證金數額為 14,445,079 元，管理維護費用計 1,346,202 元。

- 申請獎勵面積： $7,763.91 \text{ m}^2 \times 3\% = 232.91 \text{ m}^2$ (基準容積之 3%)
- 保證金費用： $88,600 \times 0.7 \times 232.91 = 14,445,079$  元
- 無障礙環境設計管理維護費=公寓大廈管理基金×50%=2,692,403 元×50%=1,346,202 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(檢討內容詳附錄九)，爰申請基準容積之 2%獎勵，獎勵面積為 155.27 m<sup>2</sup>。

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，應繳納之保證金額為都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值(詳表 10-2)×0.7×獎勵容積樓地板面積，保證於使用執照核發後二年內，取得相關證明，另以應繳納公寓大廈管理基金數額之 50%提列管理維護費用。本案保證金數額為 9,629,846 元，管理維護費用計 1,346,202 元。

- 申請獎勵面積： $7,763.91 \text{ m}^2 \times 2\% = 155.27 \text{ m}^2$ (基準容積之 2%)
- 保證金費用： $88,600 \times 0.7 \times 155.27 = 9,629,846$  元
- 建築物耐震設計管理維護費=公寓大廈管理基金×50%=2,692,403 元×50%=1,346,202 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 m<sup>2</sup>。

- 申請獎勵面積： $7,763.91 \text{ m}^2 \times 7\% = 543.47 \text{ m}^2$ (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 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>。

- 申請獎勵面積： $7,763.91 \text{ m}^2 \times 5\% = 388.19 \text{ m}^2$ (基準容積之 5%)

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 <sup>2</sup> )	公告現值 (元)	公告現值總額 (元)	平均公告現值 (元/m <sup>2</sup> )
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	

註：平均公告現值以土地按面積比率加權平均計算。

**(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 m<sup>2</sup>，實設建築面積為 1,334.18 m<sup>2</sup>，鄰房占用面積為 9.7 m<sup>2</sup>，設計建蔽率為 44.82%。

綜上所述，依規定申請基準容積之 12%獎勵，獎勵面積為 931.66 m<sup>2</sup>(詳圖 10-1~4)。

- 實設建築面積：1,334.18 m<sup>2</sup>
- 設計建蔽率： $1,334.18 \text{ m}^2 \div (2,986.12 \text{ m}^2 - 9.7 \text{ m}^2) \times 100\% = 44.82\%$
- 法定建蔽率－設計建蔽率 = 50%－44.82% = 5.18% ≥ 5%
- 申請獎勵面積： $7,763.91 \text{ m}^2 \times 12\% = 931.66 \text{ m}^2$ (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 35%，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： $12\% \leq 20\%$
- 都市更新容積獎勵額度總計： $2,717.33 \div 7,763.91 = 35\% < 50\%$

**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，經新北市政府 110 年 3 月 12 日新北府城開字第 1100138561 號函核准可移入之容積為 2,783.36 m<sup>2</sup>(詳附錄八)，本案預計移入容積為 2,500.84 m<sup>2</sup>(約基準容積之 32.21%)，未逾可移入容積之上限。

$$\begin{aligned} \blacksquare \text{ 移入容積總量} &= 171.67 \text{ m}^2 (\text{區內容積調派}) + 2,329.17 \text{ m}^2 (\text{區外容積移轉}) \\ &= 2,500.84 \text{ m}^2 (\text{約基準容積之 } 32.21\%) \end{aligned}$$

**(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，由主管機關納入都市計畫通盤檢討案內整體性檢討。

**2. 移入容積計算說明：**

大同段 359 地號土地面積為 66.03 m<sup>2</sup>，可移出容積為 171.67 m<sup>2</sup>，約為基準容積之 2.21%。

- 大同段 359 地號土地面積：66.03 m<sup>2</sup>
- 大同段 359 地號 108 年公告現值：88,600 元/m<sup>2</sup>
- 建築基地 108 年平均公告現值：88,600 元/m<sup>2</sup>(詳表 10-2)
- 建築基地基準容積率：260%
- 移出容積 =  $66.03 \text{ m}^2 \times (88,600 \text{ 元/m}^2 \div 88,600 \text{ 元/m}^2) \times 260\%$   
= 171.67 m<sup>2</sup>(約基準容積之 2.21%)

(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 m<sup>2</sup>，相關成本費用說明如下：

- 區外移入容積：2,329.17 m<sup>2</sup>
- 建築基地 108 年平均公告現值：88,600 元/m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup> ÷ 260% × 88,600 元/m<sup>2</sup> = 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 67.21%，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 12,982.08 m<sup>2</sup>(詳表 10-1)。

表 10-3 綠建築分級評估總表

一、建築名稱：新北市板橋區大同段 337-2 共 23 筆集合住宅新建工程					
二、建物概要：					
三、評估結果：					
申請指標項目	設計值	系統得分			
<input type="checkbox"/> 生物多樣性指標	BD= BDc=	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5= -			
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量指標	TCO2=1025688.82 TCO2c=447918	RS2=6.81×【(TCO2-TCO2c)/TCO2c】+1.5= 9.0			
<input checked="" type="checkbox"/> 基地保水指標	λ=0.85 λc=0.25	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc】+1.5= 9.0			
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標	EEV=0.79 EEVc=0.80	RS4 <sub>1</sub> =ei ×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= 2.19			
	Uaw=2.75 Uawc=3.00	RS4 <sub>2</sub> =4.00×【3.00-Uaw】= 1.0			
	Uaf=4.7 Uafc=5.50	RS4 <sub>3</sub> =2.00×【5.50-Uaf】= 1.6			
	EEV ≤ EEVc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	EAC=0.80 EACc=0.80	RS4 <sub>4</sub> =10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5= 1.5			
	EAC ≤ EACc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	EL=0.80 ELc=0.80	RS4 <sub>5</sub> =9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5= 1.5			
	EL ≤ ELc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	Σ(EqixUi)=5.0	RS4 <sub>6</sub> =Σ(Eqi×Ui)= 5.0			
	<input checked="" type="checkbox"/> 二氧化碳減量指標	CCO <sub>2</sub> =0.84 CCO <sub>2c</sub> =0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO <sub>2</sub> )/0.82】+1.5= 1.03		
<input checked="" type="checkbox"/> 廢棄物減量指標	PI=3.27 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5= 1.62			
<input type="checkbox"/> 室內環境指標	IE= IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5= -			
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源指標	WI=8.5 Wlc=2.00 WI ≥ Wlc	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5= 8.0 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
<input checked="" type="checkbox"/> 污水垃圾改善指標	Gi=14 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1. = 3.56			
系統總得分 RS=ΣRSi=45					
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: 100px; height: 50px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 50px;"></div> </div>					

本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

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 RS <sub>i</sub>	得分上限
一．生物多樣性指標		<input type="checkbox"/>	BD= -	BD <sub>c</sub> = -	RS <sub>1</sub> =18.75×【(BD-BD <sub>c</sub> )/BD <sub>c</sub> 】+1.5= -	RS <sub>1</sub> ≤9.00
二．綠化量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	TCO <sub>2</sub> = 1025688.82	TCO <sub>2c</sub> = 447918	RS <sub>2</sub> =6.81×【(TCO <sub>2</sub> -TCO <sub>2c</sub> )/TCO <sub>2c</sub> 】+1.5= 9.0	RS <sub>2</sub> ≤9.00
三．基地保水指標		<input checked="" type="checkbox"/>	λ= 0.85	λ <sub>c</sub> = 0.25	RS <sub>3</sub> =4.0×【(λ-λ <sub>c</sub> )/λ <sub>c</sub> 】+1.5= 9.0	RS <sub>3</sub> ≤9.00
四．日常節能指標	外殼節能一	<input checked="" type="checkbox"/>	EEV= 0.79	EEV <sub>c</sub> = 0.80	RS <sub>4</sub> <sub>1</sub> =e <sub>ix</sub> 【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= 連棟住宅類 e <sub>1</sub> =10.0； 其他住宿類 e <sub>2</sub> =15.0 2.19	RS <sub>4</sub> <sub>1</sub> ≤8.00
	外殼節能二	<input checked="" type="checkbox"/>	U <sub>aw</sub> = 2.75	U <sub>awc</sub> = 3.00	RS <sub>4</sub> <sub>2</sub> =4.00×【3.00-U <sub>aw</sub> 】= 1.0	RS <sub>4</sub> <sub>2</sub> ≤4.00
	外殼節能三	<input checked="" type="checkbox"/>	U <sub>af</sub> = 4.7	U <sub>afc</sub> = 5.50	RS <sub>4</sub> <sub>3</sub> =2.00×【5.50-U <sub>af</sub> 】= 1.6	RS <sub>4</sub> <sub>3</sub> ≤4.00
	空調節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EAC= 0.8	EAC <sub>c</sub> = 0.80	RS <sub>4</sub> <sub>4</sub> =10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5= 1.5	RS <sub>4</sub> <sub>4</sub> ≤6.00
	照明節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EL= 0.8	EL <sub>c</sub> = 0.80	RS <sub>4</sub> <sub>5</sub> =9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5= 1.5	RS <sub>4</sub> <sub>5</sub> ≤5.00
	固定耗能設備	<input checked="" type="checkbox"/>	5.0	--	RS <sub>4</sub> <sub>6</sub> =Σ(Eq <sub>ix</sub> U <sub>i</sub> )= 5.0	RS <sub>4</sub> <sub>6</sub> ≤6.00
五．CO <sub>2</sub> 減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	CCO <sub>2</sub> = 0.84	CCO <sub>2c</sub> = 0.82	RS <sub>5</sub> =19.40×【(0.82-CCO <sub>2</sub> )/0.82】+1.5= 1.03	RS <sub>5</sub> ≤8.00
六．廢棄物減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	PI= 3.27	PI <sub>c</sub> = 3.30	RS <sub>6</sub> =13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5= 1.62	RS <sub>6</sub> ≤7.00
七．室內環境指標		<input type="checkbox"/>	IE= -	IE <sub>c</sub> = 60.00	RS <sub>7</sub> =18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5= -	RS <sub>7</sub> ≤12.00
八．水資源指標		<input checked="" type="checkbox"/>	WI= 8.5	WI <sub>c</sub> = 2.00	RS <sub>8</sub> =2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5= 8.0	RS <sub>8</sub> ≤8.00
九．污水垃圾改善指標		<input checked="" type="checkbox"/>	GI= 14	GI <sub>c</sub> = 10.00	RS <sub>9</sub> =5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5= 3.56	RS <sub>9</sub> ≤5.00
合計總分 RS=ΣRS <sub>i</sub> =45						

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

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

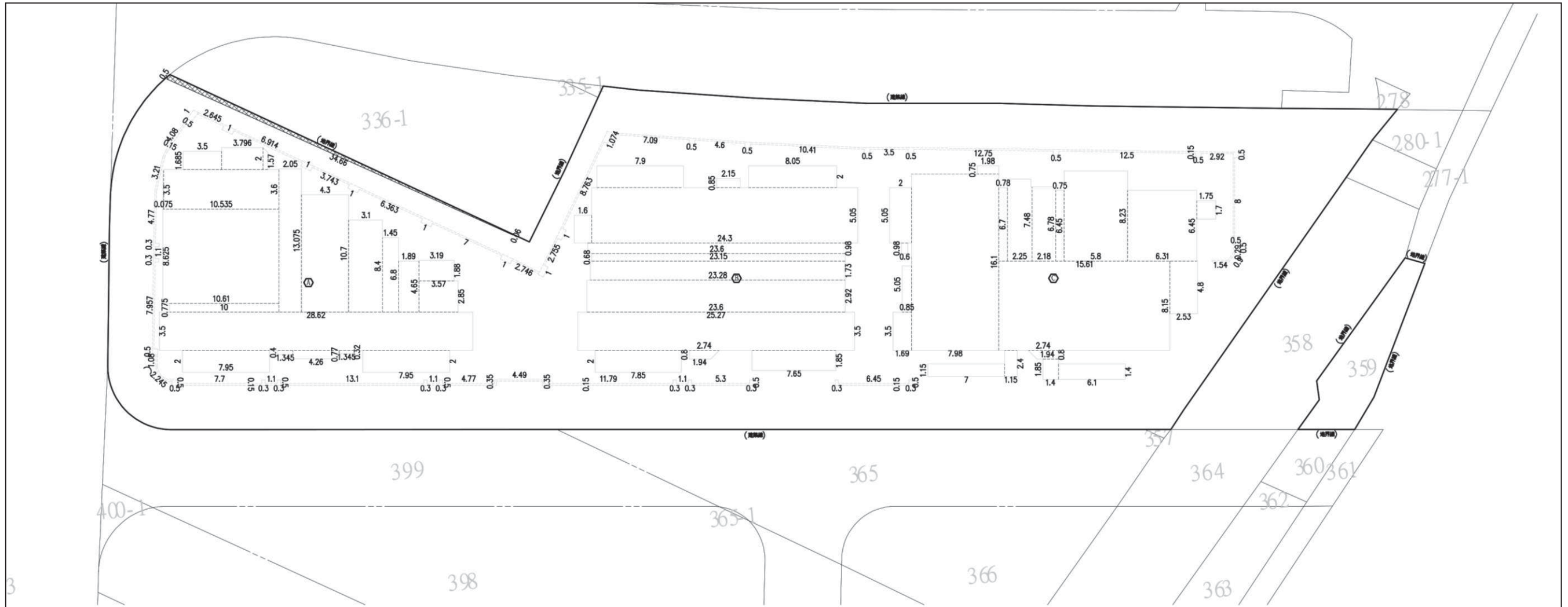
評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果
					無此項	符合		
住宅共用部分	室外通路(1)	A級	A級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	詳一樓平面圖	<input checked="" type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且通路淨寬 160 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<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"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	室內共用通路(2)	A級	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	<input checked="" type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<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"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	升降機	A級	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	<input checked="" type="checkbox"/>
			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"/>		<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"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	A級	A級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位(戶)符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之專有部分所有規定。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位(戶)符合C級及下列各項： 1. 特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2. 特定房間出入口： (1) 不得有高低差。 (2) 淨寬不得小於 90 公分。 (3) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 3. 特定房間面積(不含浴廁面積)應為 9 平方公尺以上，且任一邊在 2.5 公尺以上。 4. 供特定房間使用之浴廁： (1) 出入口淨寬不得小於 80 公分。 (2) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 (3) 面積不得小於 4 平方公尺。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位(戶)符合下列各項： 1. 主要出入口 (1) 應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為 3 公分以下，且門檻高度在 0.5 公分至 3 公分者，應作 1/2 之斜角處理，高度在 0.5 公分以下者得不受限制。 (2) 淨寬不得小於 90 公分。 2. 室內通路 (1) 室內通路淨寬不得小於 90 公分。 (2) 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>

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。

本案：住宅共用部份三項評估最低分為A級(4分)，住宅專用部份三項評估最低分為C級(1分)，無障礙環境性能評估等級為第二級(合計積分為2.8)。

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
結構設計	基地狀況	10%	A級	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		0.20
				300公尺	600公尺	$P_L \leq 5$		
				150公尺或非一二類地盤	300公尺	$5 < P_L \leq 15$		
				75公尺	150公尺	$P_L > 15$		
				符合法規且未達C級者	符合法規且未達C級者	符合法規且未達C級者		
				評估等級 A	不考慮本項	C		
	分數 4	0	2					
	最低分 2.00							
	結構系統平面不規則性	15%	A級	扭轉不規則	橫隔板不連續	面外之錯位性	非平行結構系統	0.30
				$A_x \leq 1.0$	沒有	沒有	沒有	
				$1.0 < A_x \leq 1.1$	$>0\% \text{ 且 } \leq 5\%$	$>0\% \text{ 且 } \leq 5\%$	$>0^\circ \text{ 且 } \leq 15^\circ$	
				$1.1 < A_x \leq 2.0$	$>5\% \text{ 且 } \leq 10\%$	$>5\% \text{ 且 } \leq 10\%$	$>15^\circ \text{ 且 } \leq 30^\circ$	
$A_x > 2.0$				$>10\%$	$>10\%$	$>30^\circ$		
評估等級 A				C	A	A		
分數 4	2	4	4					
最低分 2.00								
結構系統立面不規則性	15%	A級	動度不規則性-軟層	質量不規則性	立面幾何不規則性	強度不連續性-弱層	0.45	
			沒有	沒有	沒有	比值 $>90\%$		
			$\leq 5\%$	$\leq 5\%$	$\leq 5\%$	$85\% < \text{比值} \leq 90\%$		
			$>5\% \text{ 且 } \leq 10\%$	$>5\% \text{ 且 } \leq 10\%$	$>5\% \text{ 且 } \leq 10\%$	$80\% < \text{比值} \leq 85\%$		
			$>10\%$	$>10\%$	$>10\%$	比值 $\leq 80\%$		
			評估等級 A	A	A	B		
分數 4	4	4	3					
最低分 3.00								
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			
				<input type="checkbox"/> 採用之地震力為1.15V(側推+耐震品管)				
				<input type="checkbox"/> 採用之地震力為1.15V(側推+放大設計地震力)				
				<input type="checkbox"/> 採用之地震力為1.0V(側推+耐震品管)				
				<input type="checkbox"/> 採用之地震力為1.0V(側推)				
				<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		1.55						
結構安全性能評估等級		第三級						



一. 建築面積計算：

A棟：3.5x1.685+3.796x2+(2+1.57)x0.43x1/2+10.535x3.6+0.075x3.5+10.61x8.625+10x0.775+2.05x13.075+4.3x10.7+3.1x8.4+1.45x6.8+1.89x4.65+3.19x1.88+3.57x2.85+28.62x3.5+7.95x2+1.345x0.4+4.26x0.77+1.345x0.32+7.95x2=421.6㎡

B棟：7.9x2+2.25x0.85+8.05x2+24.3x5.05+1.6x2.54+23.6x0.98+23.15x0.68+23.28x1.73+23.6x2.92+25.27x3.5+7.85x2+(1.94+2.74)x0.8x1/2+7.65x1.85=428.82㎡

C棟：2x5.05+0.6x0.98+0.85x5.05+1.69x3.5+1.98x0.75+7.98x16.1+0.78x6.7+2.25x7.48+2.18x6.78+0.75x6.45+5.8x8.23+6.31x6.45+1.75x1.7+15.61x8.15+2.53x4.8+7x1.15+1.15x2.4+(2.74+1.94)x0.8x1/2+1.4x1.85+6.1x1.4=447.12㎡

1.2m圍牆 (0.3+0.3)x0.5+6.45x0.15+(0.3x9)x0.5+(0.5x2)x0.5+(5.3+11.79+0.35+4.49+0.35+4.77+1.1+13.1+1.1+7.7+2.245+1.08+7.957+1.1+4.77+3.21+4.08)x0.15+1x0.5+(1x5)x0.5+(2.645+6.914+3.743+6.363+7+2.746)x0.15+(1+1+1.074)x0.5+(2.755+8.763)x0.15+(0.5x8)x0.5+(7.09+4.6+10.41+3.5+12.75+12.5+2.92+8+0.29+0.9+1.54)x0.15=36.64㎡

小計：421.6+428.82+447.12+36.64=1334.18㎡

臨時佔用面積：(0.5+0.06)x34.66/2=9.7㎡

合計：1334.18+9.7=1343.88㎡

二. 建築面積檢討：

1343.88㎡ < 2986.12 x (1-50%) = 1493.06㎡.....ok



圖 10-1 設計建築面積檢討圖(S : 1/400)



圖 10-2 開放空間套繪一層平面示意圖(S : 1/400)

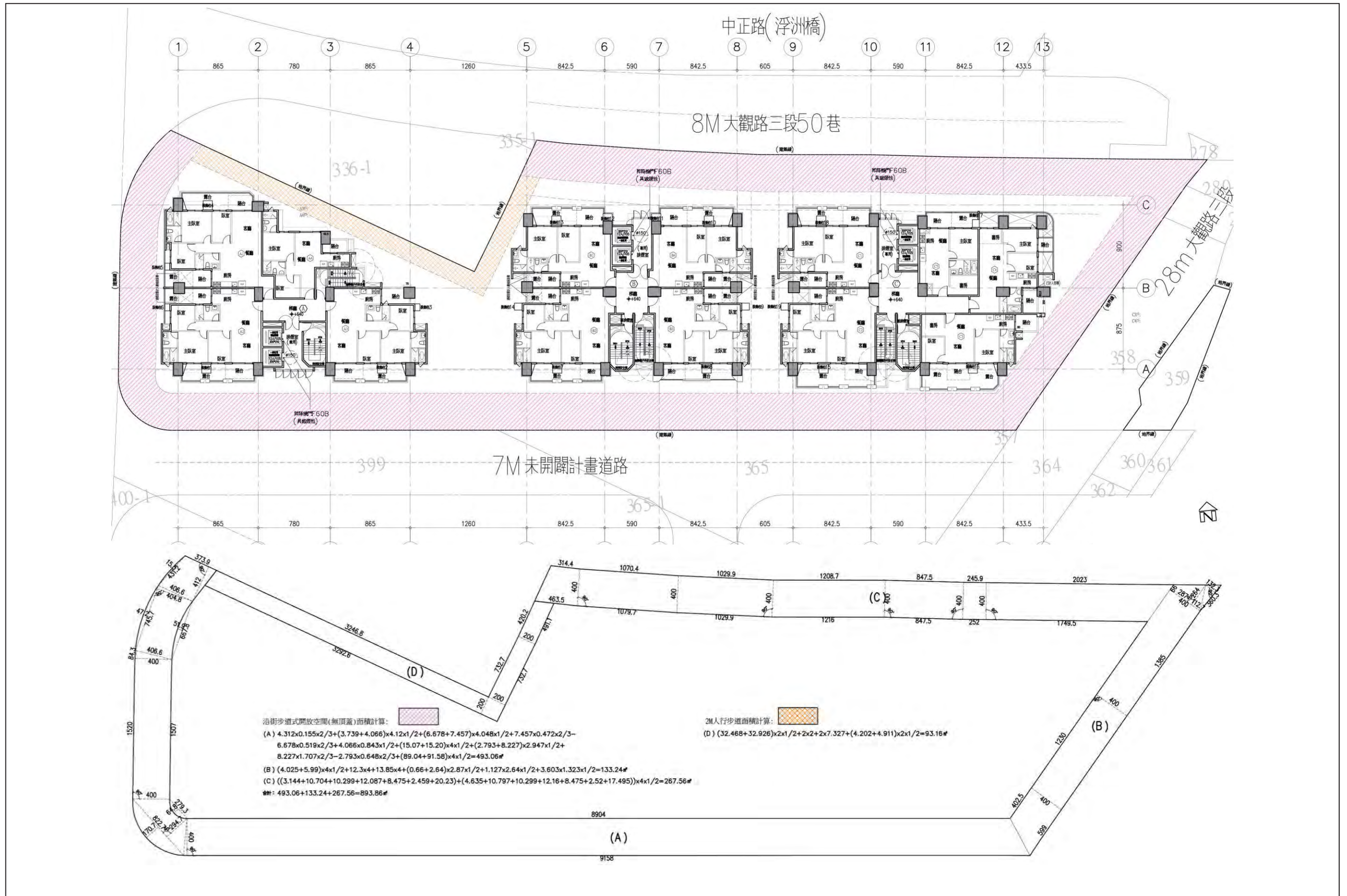


圖 10-3 開放空間套繪二層平面示意圖(S : 1/400)



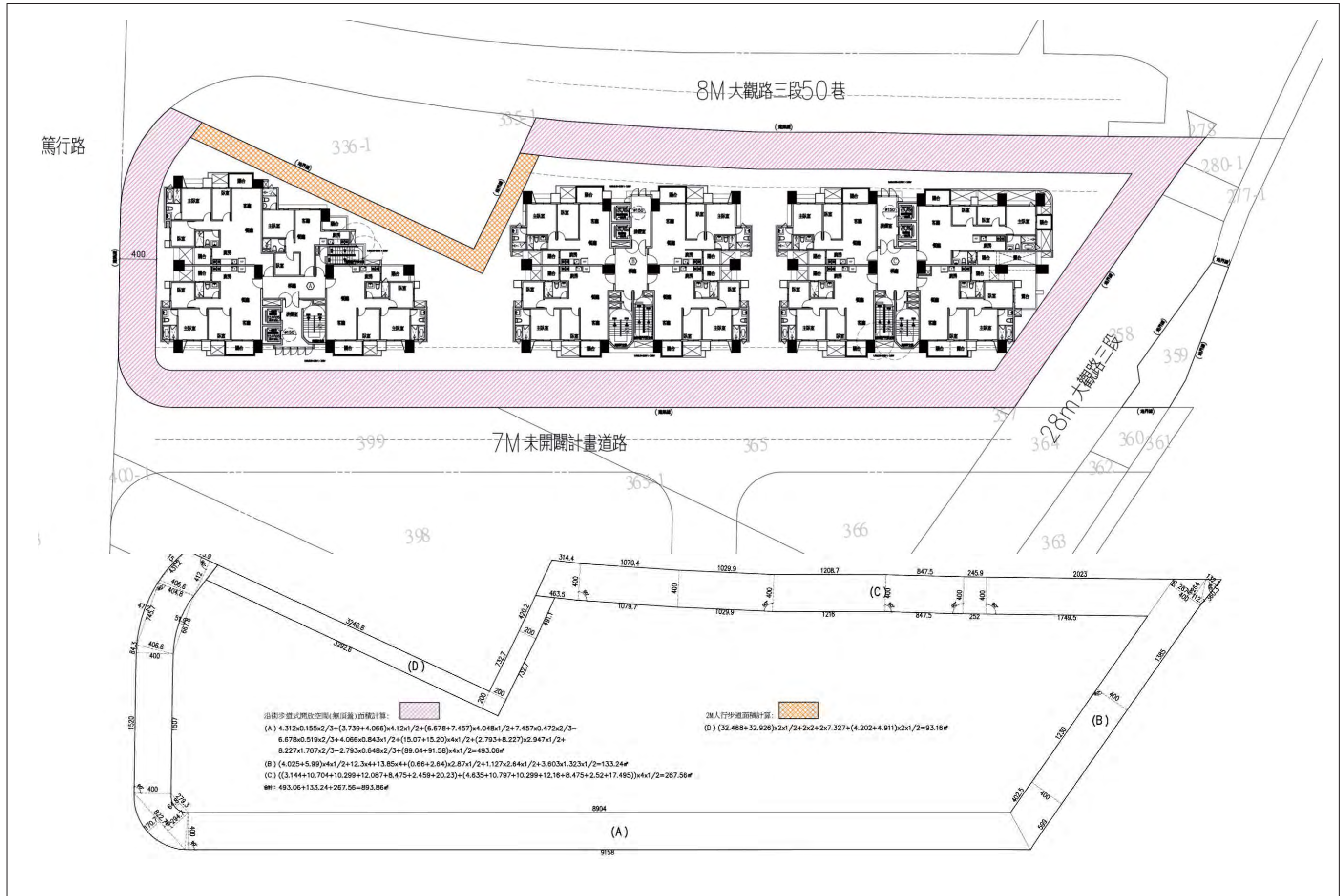


圖 10-4 開放空間套繪標準層平面示意圖(S : 1/400)

## 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)

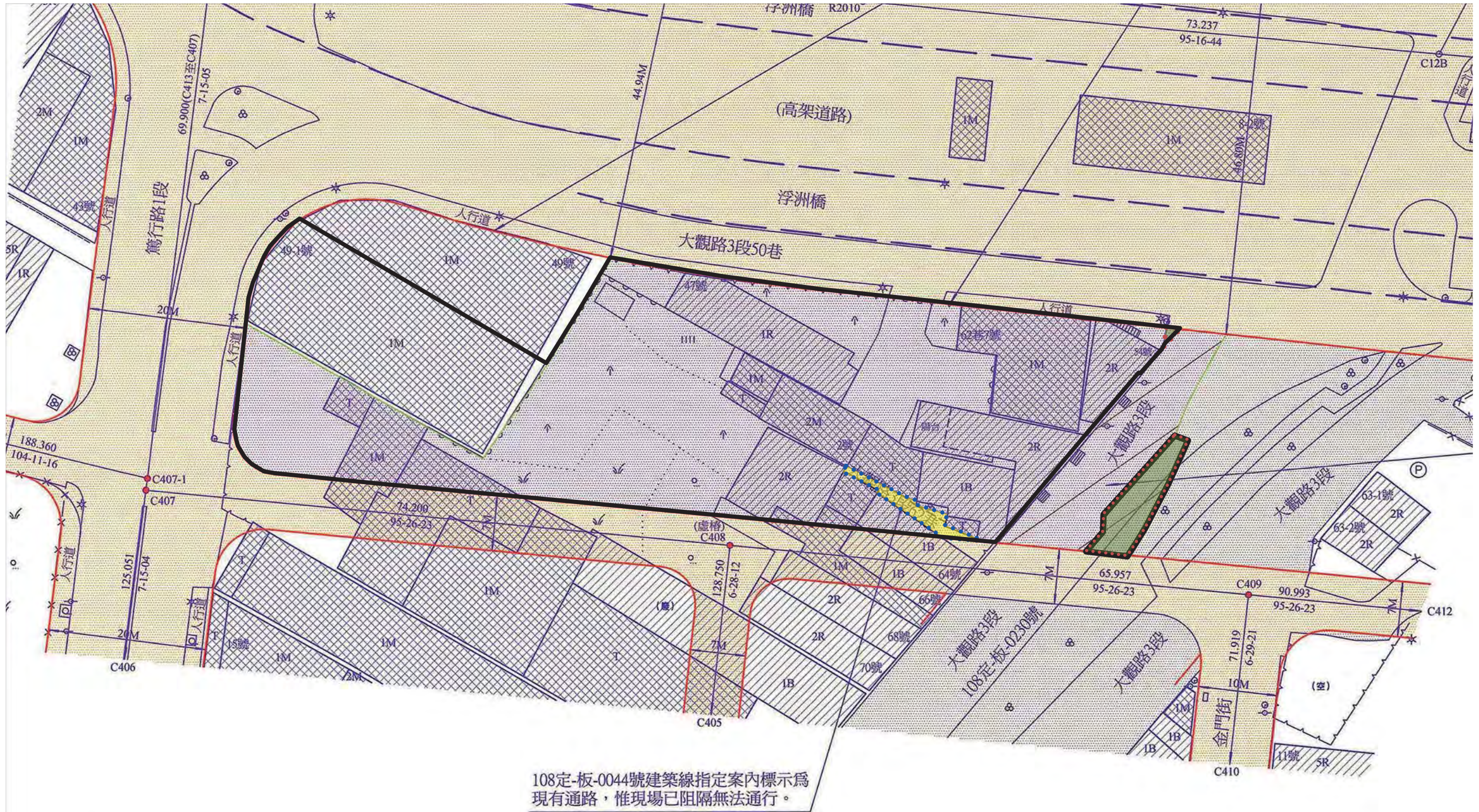
本更新單元範圍內之大觀路三段為基地內現有通路(未指定建築線)，惟現況為南側鄰地居民通行之唯一通路，故本案保留該巷道，無辦理現有巷道廢止及改道之計畫。

#### (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及爭議處理審議會審議通過後，予以廢止(詳圖 11-1)。

### 二、設計圖說

本案更新後興建一幢三棟地下四層、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 155 席，機車停車位 181 席。各層平面圖詳圖 11-2~11-26，各向立面、剖面圖詳圖 11-27~11-34，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

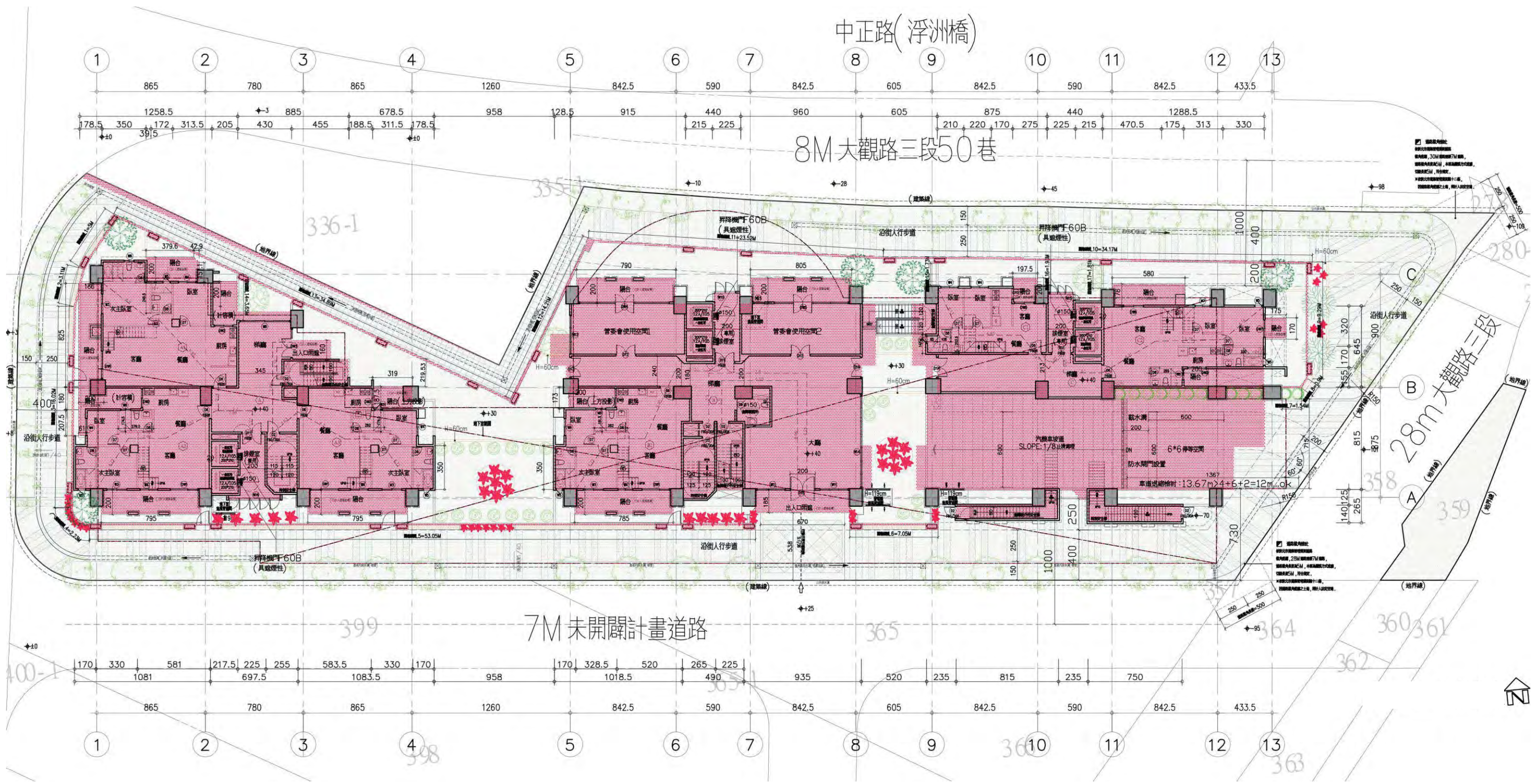


圖 11-2 一層平面圖 (S : 1/300)

■一層

■樓地板面積計算:

A1戶:  $3.5 \times 1.685 + 8.75 \times 1.925 + 10.8 \times 6.425 = 92.13 \text{m}^2$   
 A2戶:  $8.51 \times 1.8 + 9.9 \times 6.35 + 0.935 \times 3.5 = 81.46 \text{m}^2$   
 A3戶:  $5.935 \times 1.8 + 9.5 \times 6.35 + 1.335 \times 3.5 = 75.68 \text{m}^2$   
 B1戶:  $0.835 \times 3.5 + 2.325 \times 6.42 + 7.675 \times 2.8 + 7.025 \times 5.35 = 76.92 \text{m}^2$   
 C1戶:  $6 \times 1.25 + 8.75 \times 4.02 + 0.85 \times 1.47 = 43.92 \text{m}^2$   
 C2戶:  $6.425 \times 6.45 + 6.46 \times 4.915 = 73.19 \text{m}^2$   
 小計:  $92.13 + 81.46 + 75.68 + 76.92 + 43.92 + 73.19 = 443.3 \text{m}^2$   
 A棟特別安全梯:  $2.55 \times 4.15 + (1.88 + 2.55) \times 0.67 \times 1/2 + 5.25 \times 2.15 + 1.2 \times 0.9 = 24.43 \text{m}^2$   
 B棟特別安全梯:  $2.25 \times 5.35 + 2.65 \times 5.444 + (2.65 + 1.944) \times 0.706 \times 1/2 = 28.09 \text{m}^2$   
 C棟特別安全梯:  $7 \times 1.15 + 1.15 \times 2.4 + 1.4 \times 2.65 + 6.1 \times 1.4 = 23.06 \text{m}^2$   
 無障礙安全梯:  $6.05 \times 2.55 = 15.43 \text{m}^2$   
 A棟排煙室:  $0.91 \times 0.37 + 2.15 \times 5.27 + (1.12 + 0.45) \times 0.67 \times 1/2 + 0.53 \times 0.45 = 12.43 \text{m}^2$   
 B棟排煙室:  $2.15 \times 5.6 = 12.04 \text{m}^2$   
 C棟排煙室:  $2.15 \times 4.795 = 10.31 \text{m}^2$   
 昇降機:  $2.25 \times (0.6 + 2.15 + 2.15) + 2.25 \times (2.15 + 2.15 + 0.45) + 2.25 \times (2.15 + 2.15 + 0.53) = 32.58 \text{m}^2$   
 A棟梯廳:  $3.1 \times 1.6 + 4.3 \times 3.1 + 3.6 \times 2.15 + 5.75 \times 3.65 + 1.2 \times 2.75 = 50.32 \text{m}^2$   
 B棟梯廳:  $8.825 \times 2.55 + 0.325 \times 2.55 + 4.4 \times 1.95 + 2.55 \times 0.275 + 3.6 \times 2.8 + 9.325 \times 2.55 + 7.2 \times 8.15 + 2.15 \times 5.05 = 136.01 \text{m}^2$   
 C棟梯廳:  $8.325 \times 3.13 + 2.575 \times 3.53 + 2.25 \times 2.8 = 41.45 \text{m}^2$   
 管委會使用空間:  $9.15 \times 4.15 + 9.6 \times 4.15 = 77.81 \text{m}^2$   
 無障礙廁所:  $2.8 \times 2.8 + 2.15 \times 0.3 = 8.49 \text{m}^2$   
 汽車坡道:  $9.175 \times 7.7 + 4.825 \times 7.3 + 12.96 \times 4.8 + 10.435 \times 3.35 = 203.04 \text{m}^2$   
 合計:  $443.3 + 24.43 + 28.09 + 23.06 + 15.43 + 12.43 + 12.04 + 10.31 + 32.58 + 50.32 + 136.01 + 41.45 + 77.81 + 8.49 + 203.04 = 1118.79 \text{m}^2$

■陽台面積計算及檢討10%:

A1戶:  $1.86 \times 8.25 + 3.796 \times 2 + (1.571 + 2) \times 0.429 \times 1/2 + 2.05 \times 2 = 27.8 \text{m}^2$   
 A2戶:  $2 \times 1.8 + 0.61 \times 2.075 + 7.95 \times 2 = 20.77 \text{m}^2$   
 A3戶:  $3.19 \times 1.875 + 7.95 \times 2 = 21.88 \text{m}^2$   
 B1戶:  $2 \times 1.73 + 7.85 \times 2 = 19.16 \text{m}^2$   
 C1戶:  $1.975 \times 2 = 3.95 \text{m}^2$   
 C2戶:  $5.8 \times 1.78 + 1.75 \times 1.7 + 2 \times 1.55 = 16.4 \text{m}^2$   
 管委會使用空間:  $(7.9 + 8.05) \times 2 = 31.9 \text{m}^2$   
 合計:  $27.8 + 20.77 + 21.88 + 19.16 + 3.95 + 16.4 + 31.9 = 141.86 \text{m}^2$   
 檢討:  $141.86 \text{m}^2 > 1118.79 \times 10\% = 111.88 \text{m}^2$   
 超過部分  $141.86 - 111.88 = 29.98 \text{m}^2$  計入容積樓地板面積

■梯廳面積計算及檢討10%:

A棟:  $4.3 \times 3.1 + 3.6 \times 2.15 + 5.75 \times 3.65 + 1.2 \times 2.75 = 45.36 \text{m}^2$   
 B棟:  $8.825 \times 2.55 + 4.4 \times 1.95 + 3.6 \times 2.8 + 9.325 \times 2.55 + 7.2 \times 8.15 + 2.15 \times 5.05 = 134.48 \text{m}^2$   
 C棟:  $8.325 \times 3.13 + 2.575 \times 3.53 + 2.25 \times 2.8 = 41.45 \text{m}^2$   
 合計:  $45.36 + 134.48 + 41.45 = 221.29 \text{m}^2$   
 檢討:  $221.29 \text{m}^2 > 1118.79 \times 10\% = 111.88 \text{m}^2$   
 超過部分  $221.29 - 111.88 = 109.41 \text{m}^2$  計入容積樓地板面積

■陽台+梯廳面積計算及檢討15%:

$111.88 + 111.88 = 223.76 \text{m}^2$   
 檢討:  $223.76 \text{m}^2 > 1118.79 \times 15\% = 167.82 \text{m}^2$   
 超過部分  $223.76 - 167.82 = 55.94 \text{m}^2$  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+管委會使用空間)

$24.43 + 27.95 + 23.06 + 15.43 + 12.43 + 12.04 + 10.31 + 32.58 - 2.25 \times 2.15 \times 3 + 77.81 = 221.53 \text{m}^2$

■容積樓地板面積計算:

$1118.79 + 29.98 + 109.41 + 55.94$  (陽台+梯廳超過部分計入容積)  $- 221.29$  (梯廳)  
 $- 221.53$  (免計容積之各項用途面積)  $- 203.04$  (汽車坡道)  $= 668.26 \text{m}^2$

■建築物之防火檢討:

- 建築物之防火區劃檢討: (依建築技術規則設計施工編第79之2條)  
 本案安全梯之樓梯間、昇降機間均以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板形成區劃分隔...o.k.
- 分戶牆構造檢討: (依建築技術規則設計施工編第86條)  
 本案各分戶牆均以具有一小時以上防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備與該樓層之樓地板形成區劃...o.k.
- 防火構造建築物防火間隔檢討: (依建築技術規則設計施工編第110條)  
 W=建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔 A=牆上之開口面積  
 檢討: 本案設計  
 本案各棟開窗W > 3.0m 故門窗防火性能不予限制(詳圖說)

■依建築技術規則第162條第2款「機電設備空間、安全梯之梯間、緊急昇降機

之機道、緊急昇降機之排煙室...面積之和,不得超過都市計畫法規或非都市

土地使用管制規則規定該基地容積之百分之十五」

$221.53(1F) + 136.32 \times 7(2F-8F) + 136.25 \times 7(9F-15F) = 2129.52 \text{m}^2$   
 檢討:  $2129.52 \text{m}^2 > 12982.09 \times 15\% = 1947.31 \text{m}^2$   
 超過部分  $2129.52 - 1947.31 = 182.21 \text{m}^2$  計入容積樓地板面積

■樓梯寬度、級高、級深檢討: (依建築技術規則設計施工編第33條)

- 寬度檢討: 當層居室面積 > 200.0m<sup>2</sup>, 設置戶外直通樓梯者, 應設樓梯寬度90cm以上, 實設100cm, 120cm...ok. (詳圖說)
- 淨寬檢討: 應設樓梯淨寬75cm以上, 實設80, 100, 115, 120cm...ok. (詳圖說)
- 級高、級深檢討: 應設級高20cm以下, 實設15.56cm, 16cm, 19.52cm, 20cm; 應設級深24cm以上, 實設24cm, 26cm...ok. (詳圖說)

■樓梯座數檢討: (依建築技術規則設計施工編第95,96條)

$1118.79 \text{m}^2 > 240 \text{m}^2$ , 應設二座直通樓梯, 實設二座...ok. (詳圖說)  
 設計樓層數為十五層, 應設置安全梯, 實設二座...ok. (詳圖說)

■避難層自樓梯口至屋外出入口之步行距離檢討: (依建築技術規則設計施工編第93、94條)

- A棟: 無障礙戶外安全梯:  $L = 0.49 + 2.52 + 1.19 = 4.2 \text{M} < 50 \text{M} \dots \text{ok.}$   
 戶外安全梯:  $L = 7.22 + 1.52 = 8.74 \text{M} < 50 \text{M} \dots \text{ok.}$   
 B棟: 無障礙戶外安全梯:  $L = 3.31 + 6.03 + 8.66 = 18 \text{M} < 50 \text{M} \dots \text{ok.}$   
 戶外安全梯:  $L = 3.9 + 7.8 + 9.25 = 20.95 \text{M} < 50 \text{M} \dots \text{ok.}$

■戶數計算:

A棟:  $3 \text{戶} + 4 \text{戶} \times 14(2-15F) = 59 \text{戶}$   
 B棟:  $1 \text{戶} + 4 \text{戶} \times 14(2-15F) = 57 \text{戶}$   
 C棟:  $2 \text{戶} + 5 \text{戶} \times 7(2-8F) + 4 \text{戶} \times 7(9-15F) = 65 \text{戶}$   
 合計:  $59 + 57 + 65 = 181 \text{戶}$

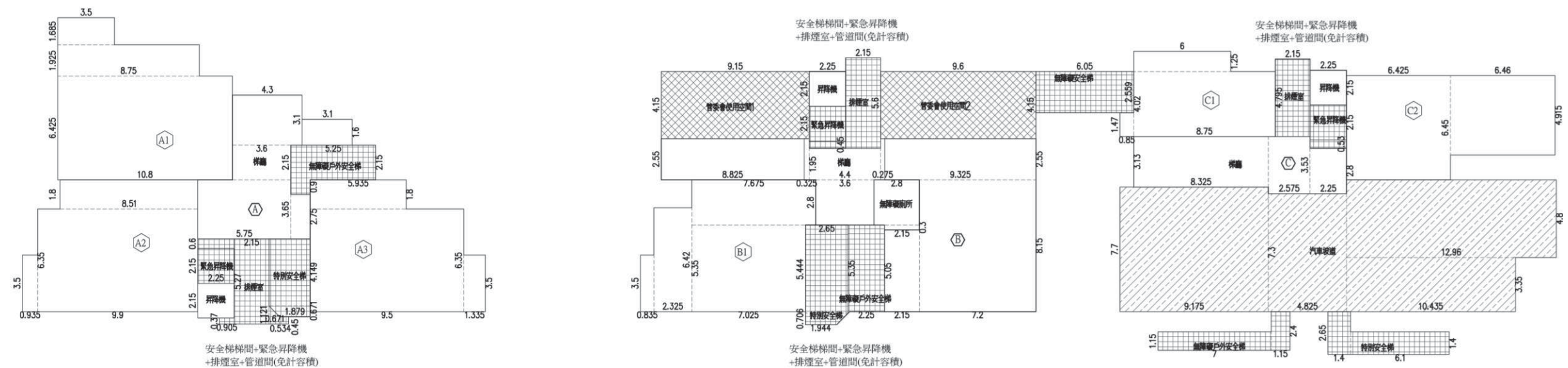
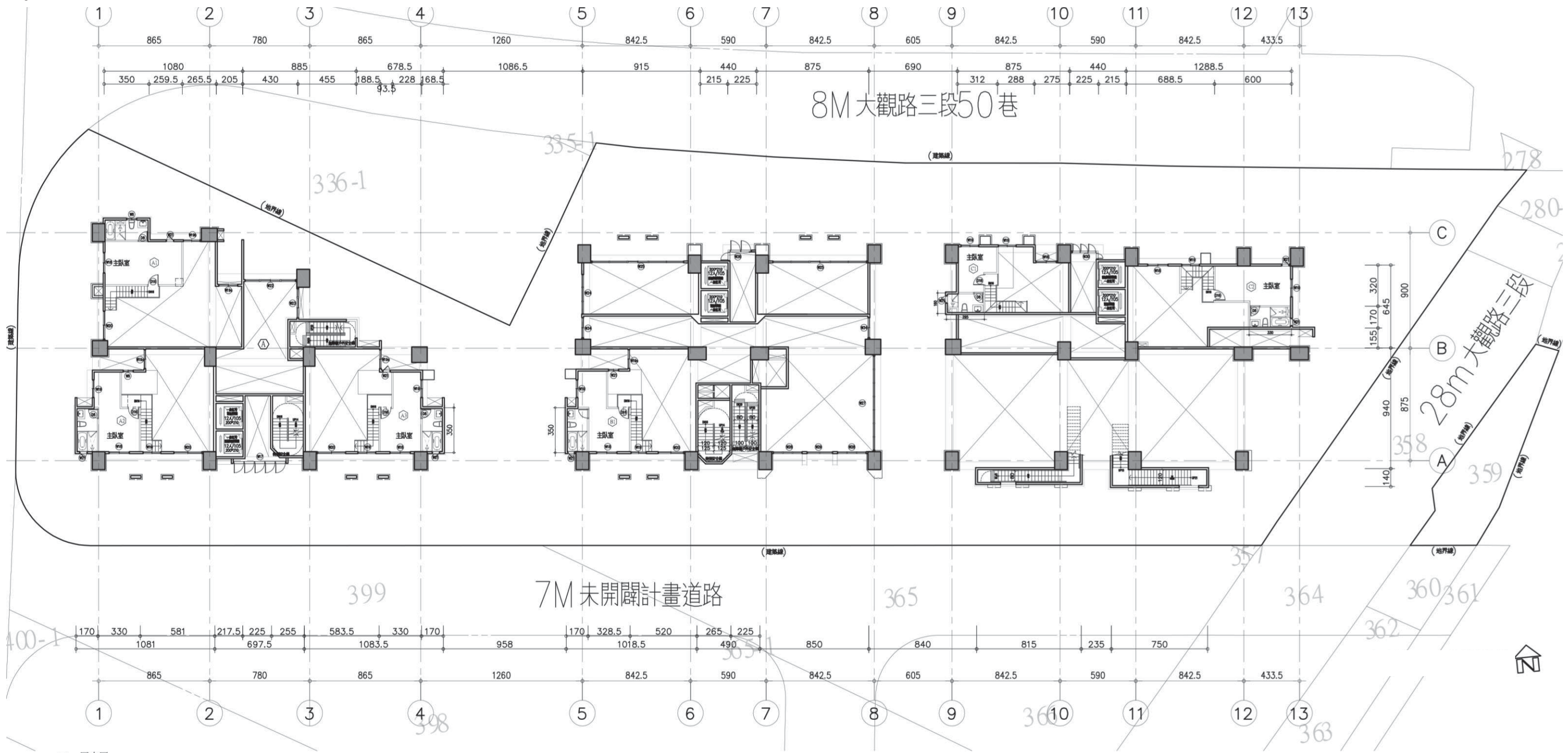


圖 11-3 一層面積檢討圖 (S : 1/300)



■一層夾層

■樓地板面積計算:

A1戶: $3.5 \times 1.685 + 6.095 \times 3.485 = 27.14 \text{ m}^2$	< $92.13 \times 1 / 3 = 30.71 \text{ m}^2 \dots \text{ok}$
A2戶: $2.145 \times 1.805 + 2.69 \times 1.045 + 4.985 \times 3.5 = 24.13 \text{ m}^2$	< $81.46 \times 1 / 3 = 27.15 \text{ m}^2 \dots \text{ok}$
A3戶: $2.28 \times 1.805 + 3.3 \times 4.545 + 1.685 \times 3.5 = 25.01 \text{ m}^2$	< $75.68 \times 1 / 3 = 25.23 \text{ m}^2 \dots \text{ok}$
B1戶: $2.345 \times 2.92 + 4.985 \times 3.5 = 24.29 \text{ m}^2$	< $76.92 \times 1 / 3 = 25.64 \text{ m}^2 \dots \text{ok}$
C1戶: $1.02 \times 2.135 + 2.1 \times 3.67 + 2.95 \times 1.6 = 14.6 \text{ m}^2$	< $43.92 \times 1 / 3 = 14.64 \text{ m}^2 \dots \text{ok}$
C2戶: $2.71 \times 2.845 + 3.3 \times 4.915 = 23.93 \text{ m}^2$	< $73.19 \times 1 / 3 = 24.40 \text{ m}^2 \dots \text{ok}$
小計: $27.14 + 24.13 + 25.01 + 24.29 + 14.6 + 23.93 = 139.1 \text{ m}^2$	

■夾層及挑空面積檢討: (依建築技術規則設計施工編第164-1條)

挑空部分每一住宅設置一處,並以面向計畫道路,符合規定!  
挑空部分每處面積不得小於十五平方公尺,符合規定!  
夾層面積合計 < 允建總容積1/10檢討:  $139.1 \text{ m}^2 < 7763.91 \times 1 / 10 = 776.39 \text{ m}^2 \dots \text{ok}$

■容積樓地板面積計算:  $139.1 \text{ m}^2$

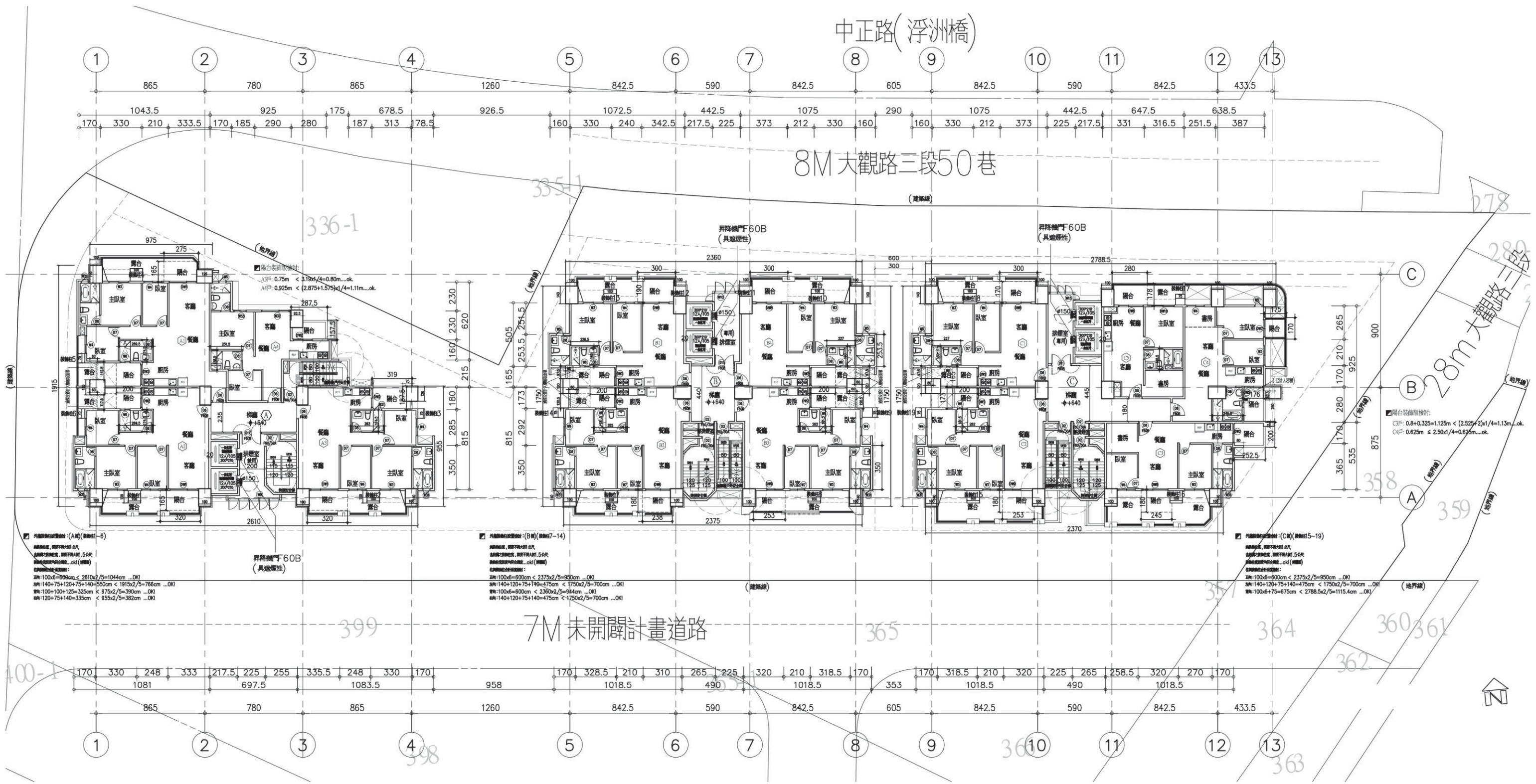
■防音檢討: (依建築技術規則設計施工編第46條)

分戶牆之空氣音隔音構造: 本案分戶牆為鋼筋混凝土造, 含粉刷總厚度為  $15 \text{ cm} > 15 \text{ cm} \dots \text{OK!}$   
分間牆之空氣音隔音構造: 本案分間牆為磚造, 含粉刷總厚度為  $12 \text{ cm} > 12 \text{ cm} \dots \text{OK!}$   
昇降機道與居室相鄰之分間牆之空氣音隔音構造: 本案與昇降機道相鄰之分間牆為鋼筋混凝土造, 含粉刷總厚度為  $20 \text{ cm} > 20 \text{ cm} \dots \text{OK!}$

■高度檢討:

本案一層含夾層高度為六米, 符合規定。

圖 11-4 一層夾層平面圖 (S : 1/300)



■二層

■樓地板面積計算:

A1戶: 4.96x3.5+4.425x2.85+5.475x8.35+1.35x2.5+0.6x1.425=79.92㎡  
 A2戶: 4.425x2.85+5.36x3.5+5.475x8.15+0.6x1.175=76.7㎡  
 A3戶: 5.93x1.8+9.5x6.35+1.34x3.5=75.69㎡  
 A4戶: 1.7x7+4.05x4.7+0.7x3.9+3.1x1.6+4.4x2.5=49.63㎡  
 B1戶: 1.6x2.535+3.59x5.05+5.535x4.75+5.96x1.95+0.6x0.975=60.68㎡  
 B2戶: 4.04x2.92+4.875x3.5+5.96x2.8+5.31x5.35+0.6x1.205=74.68㎡  
 B3戶: 5.96x2.8+5.31x5.35+4.04x2.92+4.875x3.5+0.6x1.205=74.68㎡  
 B4戶: 5.56x4.75+5.96x1.95+3.59x2.515+5.19x2.535+0.6x0.975=60.8㎡  
 C1戶: 1.6x2.535+3.64x5.05+5.51x6.7+0.6x0.975=59.94㎡  
 C2戶: 4.09x2.92+4.925x3.5+5.51x2.8+5.26x5.35=72.75㎡  
 C3戶: 10.185x5.35=54.49㎡  
 C4戶: 6.385x6.75+4.7x2.5+1x1.95=56.8㎡  
 C5戶: 6.475x7.3=47.27㎡  
 小計: 79.92+76.7+75.69+49.63+60.68+74.68+74.68+60.8+59.94+72.75+54.49+56.8+47.27=844.03㎡  
 A棟特別安全梯: 2.55x4.15+(1.88+2.55)x0.67x1/2+5.25x2.15+1.2x1.15=24.73㎡  
 B棟特別安全梯: 2.65x5.44+(2.65+1.24)x0.71x1/2+2.25x5.35=27.83㎡  
 C棟特別安全梯: 2.65x5.44+(2.65+1.24)x0.71x1/2+2.25x5.35=27.83㎡  
 A棟排煙室: 0.91x0.37+2.15x5.27+(1.12+0.45)x0.67x1/2+0.53x0.45=12.43㎡  
 B棟排煙室: 2.15x5.6+1.75x0.2=12.39㎡  
 C棟排煙室: 2.15x5.675=12.2㎡  
 昇降機: 2.25x(0.6+2.15+2.15)+2.275x(2.15+2.15+0.45)+1.85x0.2+2.275x(2.15+2.15+0.68)=33.53㎡  
 A棟梯廳: 6.95x2.5=17.38㎡  
 B棟梯廳: 3.6x4.55=16.38㎡  
 C棟梯廳: 4.425x4.6+5.475x1.95=31.03㎡  
 合計: 844.03+24.73+27.83+27.83+12.43+12.39+12.2+33.53+17.38+16.38+31.03=1059.76㎡

■陽台面積計算及檢討10%:

A1戶: 2.75x1.65+2x2=8.54㎡ B1戶: 3.0x1.9+2x1.65=9㎡  
 A2戶: 2x2+3.2x1.65=9.28㎡ B2戶: 1.73x2+2.38x1.8=7.74㎡  
 A3戶: 3.19x1.875+3.2x1.65=11.26㎡ B3戶: 1.73x2+2.53x1.8=8.01㎡  
 A4戶: 2.875x1.575=4.53㎡ B4戶: 3.0x1.9+2x1.65=9㎡  
 C1戶: 3.0x1.7+2x1.65=8.4㎡  
 C2戶: 2x1.73+1.8x2.53=8.01㎡  
 C3戶: 2.45x1.8+2.525x2=9.46㎡  
 C4戶: 1.75x1.7+1.76x2.5=7.38㎡  
 C5戶: 2.8x1.78=4.98㎡  
 合計: 8.54+9.28+11.26+4.53+9+7.74+8.01+9+8.4+8.01+9.46+7.38+4.98=105.59㎡  
 檢討: 105.59㎡ < 1059.76x10%=105.98㎡...ok

■梯廳面積計算及檢討10%:

A棟: 6.95x2.5=17.38㎡  
 B棟: 3.6x4.55=16.38㎡  
 C棟: 4.425x4.6=20.36㎡  
 合計: 17.38+16.38+20.36=54.12㎡  
 檢討: 54.12㎡ < 1059.76x10%=105.98㎡...ok

■陽台+梯廳面積計算及檢討15%:

105.59+54.12=159.71㎡  
 檢討: 159.71㎡ < 1059.76x15%=158.96㎡...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)

24.73+27.83+27.83+12.43+12.39+12.20+33.53-2.25x2.15-2.275x2.15x2=136.32㎡

■容積樓地板面積計算:

1059.76-54.12(梯廳)-136.32(免計容積之各項用途面積)=869.32㎡

■建築物之防火檢討:

- 建築物之防火區劃檢討:(依建築技術規則設計施工編第79之2條)  
 本案安全梯之樓梯間、昇降機間均以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板形成區劃分隔...ok.
- 分戶牆構造檢討:(依建築技術規則設計施工編第86條)  
 本案各戶分戶牆均以具有一小時以上防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備與該樓層之樓地板形成區劃...ok.
- 防火構造建築物防火間隔檢討:(依建築技術規則設計施工編第110條)  
 W=建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔 A=牆上之開口面積  
 W1=基地內二幢建築物間之防火間隔  
 檢討:本案設計  
 1.5m < W < 3.0m 且A均 < 3.0㎡ 故門窗防火性能不予限制(詳圖說)  
 3.0m < W1 < 6.0m 且A均 < 3.0㎡ 故門窗防火性能不予限制(詳圖說)  
 外牆開口面積檢討:  
 B3戶: W4: 1.4x1.75=2.45㎡ < 3.0㎡...ok.  
 B4戶: W5: 0.6x1.75=1.05㎡ < 3.0㎡...ok.  
 C2戶: W4: 1.4x1.75=2.45㎡ < 3.0㎡...ok.  
 C1戶: W5: 0.6x1.75=1.05㎡ < 3.0㎡...ok.

■樓梯寬度、級高、級深檢討:(依建築技術規則設計施工編第33條)

- 寬度檢討:當層居室面積>200.0㎡,設置戶外直通樓梯者,應設樓梯寬度90cm以上,實設100cm,120cm...ok.(詳圖說)
- 淨寬檢討:應設樓梯淨寬75cm以上,實設80,100,115,120cm...ok.(詳圖說)
- 級高、級深檢討:應設級高20cm以下,實設14cm,15.5cm,17.5cm,19.38cm;應設級深24cm以上,實設24cm,26cm...ok.(詳圖說)

■樓梯座數檢討:(依建築技術規則設計施工編第95,96條)

1059.77㎡ > 240㎡,應設二座直通樓梯,實設二座...ok.(詳圖說)  
 設計樓層數為十五層,應設置安全梯,實設二座...ok.(詳圖說)

■緊急昇降機檢討:(依建築技術規則設計施工編第107條)

- A棟緊急昇降機間面積: 12.43㎡ > 10.0㎡...ok.  
 B棟緊急昇降機間面積: 12.39㎡ > 10.0㎡...ok.  
 C棟緊急昇降機間面積: 12.20㎡ > 10.0㎡...ok.

■特別安全梯間與排煙室、陽台面積計算及檢討:(依建築技術規則設計施工編第97條)

12.43+12.39+12.20+24.73+27.83+27.83=117.41㎡ > 730.63㎡x3%=21.92㎡...ok.

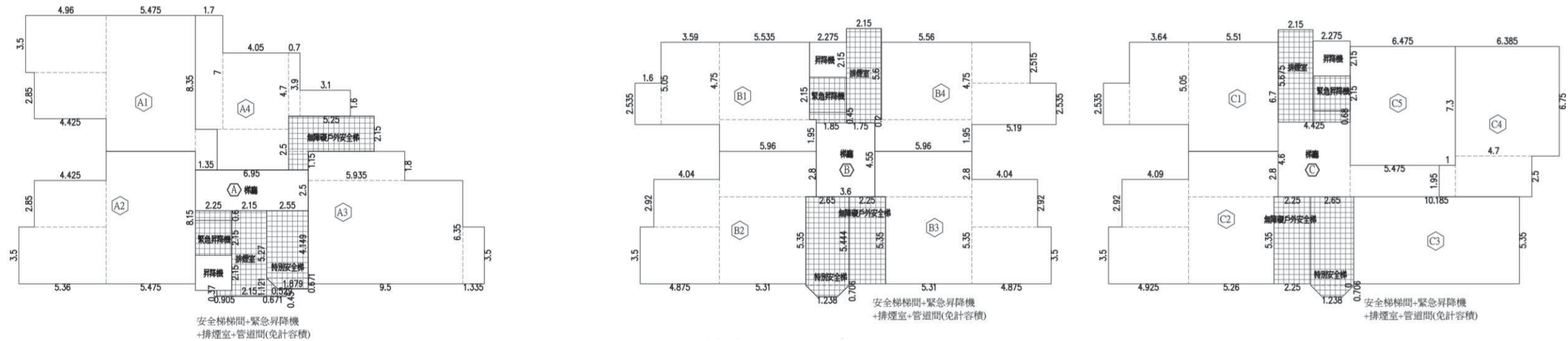
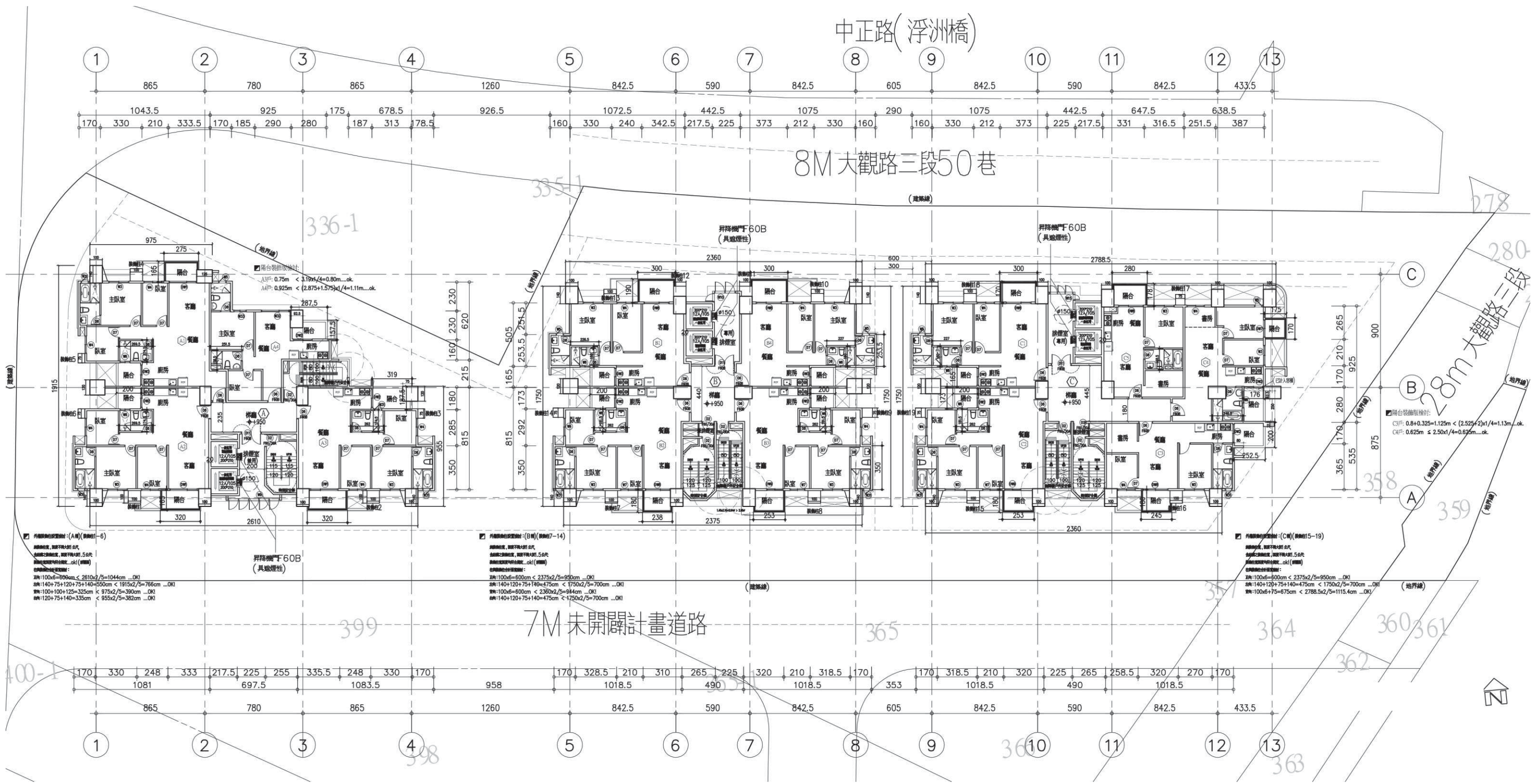


圖 11-6 二層面積檢討圖 (S : 1/300)





■三層

■樓地板面積計算:

A1戶: 4.96x3.5+4.425x2.85+5.475x8.35+1.35x2.5=79.06㎡  
 A2戶: 4.425x2.85+5.36x3.5+5.475x8.15=75.99㎡  
 A3戶: 5.93x1.8+9.5x6.35+1.34x3.5=75.69㎡  
 A4戶: 1.7x7+4.05x4.7+0.7x3.9+3.1x1.6+4.4x2.5=49.63㎡  
 B1戶: 1.6x2.535+3.59x5.05+5.535x4.75+5.96x1.95=60.1㎡  
 B2戶: 4.04x2.92+4.875x3.5+5.96x2.8+5.31x5.35=73.96㎡  
 B3戶: 5.96x2.8+5.31x5.35+4.04x2.92+4.875x3.5=73.96㎡  
 B4戶: 5.56x4.75+5.96x1.95+3.59x2.515+5.19x2.535=60.22㎡  
 C1戶: 1.6x2.535+3.64x5.05+5.51x6.7=59.36㎡  
 C2戶: 4.09x2.92+4.925x3.5+5.51x2.8+5.26x5.35=72.75㎡  
 C3戶: 10.185x5.35=54.49㎡  
 C4戶: 6.385x6.75+4.7x2.5+1x1.95=56.8㎡  
 C5戶: 6.475x7.3=47.27㎡  
 小計: 79.06+75.99+75.69+49.63+60.1+73.96+60.22+59.36+72.75+54.49+56.8+47.27=839.28㎡  
 A棟特別安全梯: 2.55x4.15+(1.88+2.55)x0.67x1/2+5.25x2.15+1.2x1.15=24.73㎡  
 B棟特別安全梯: 2.65x5.44+(2.65+1.24)x0.71x1/2+2.25x5.35=27.83㎡  
 C棟特別安全梯: 2.65x5.44+(2.65+1.24)x0.71x1/2+2.25x5.35=27.83㎡  
 A棟排煙室: 0.91x0.37+2.15x5.27+(1.12+0.45)x0.67x1/2+0.53x0.45=12.43㎡  
 B棟排煙室: 2.15x5.6+1.75x0.2=12.39㎡  
 C棟排煙室: 2.15x5.675=12.2㎡  
 昇降機: 2.25x(0.6+2.15+2.15)+2.275x(2.15+2.15+0.45)+1.85x0.2+2.275x(2.15+2.15+0.68)=33.53㎡  
 A棟梯廳: 6.95x2.5=17.38㎡  
 B棟梯廳: 3.6x4.55=16.38㎡  
 C棟梯廳: 4.425x4.6+5.475x1.95=31.03㎡  
 合計: 839.28+24.73+27.83+27.83+12.43+12.39+12.2+33.53+17.38+16.38+31.03=1055.01㎡

■陽台面積計算及檢討10%:

A1戶: 2.75x1.65+2x2=8.54㎡      B1戶: 3.0x1.9+2x1.65=9㎡  
 A2戶: 2x2+3.2x1.65=9.28㎡      B2戶: 1.73x2+2.38x1.8=7.74㎡  
 A3戶: 3.19x1.875+3.2x1.65=11.26㎡      B3戶: 1.73x2+2.53x1.8=8.01㎡  
 A4戶: 2.875x1.575=4.53㎡      B4戶: 3.0x1.9+2x1.65=9㎡  
 C1戶: 3.0x1.7+2x1.65=8.4㎡  
 C2戶: 2x1.73+1.8x2.53=8.01㎡  
 C3戶: 2.45x1.8+2.525x2=9.46㎡  
 C4戶: 1.75x1.7+1.76x2.5=7.38㎡  
 C5戶: 2.8x1.78=4.98㎡  
 合計: 8.54+9.28+11.26+4.53+9+7.74+8.01+8.01+9.46+7.38+4.98=105.59㎡  
 檢討: 105.59㎡ > 105.01x10%=105.50㎡  
 超過部分 105.59-105.50=0.09㎡ 計入容積樓地板面積

■梯廳面積計算及檢討10%:

A棟: 6.95x2.5=17.38㎡  
 B棟: 3.6x4.55=16.38㎡  
 C棟: 4.425x4.6=20.36㎡  
 合計: 17.38+16.38+20.36=54.12㎡  
 檢討: 54.12㎡ < 1055.01x10%=105.50㎡...ok

■陽台+梯廳面積計算及檢討15%:

105.5+54.12=159.62㎡  
 檢討: 159.62㎡ > 1055.01x15%=158.25㎡  
 超過部分 159.62-158.25=1.37㎡ 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)

24.73+27.83+27.83+12.43+12.39+12.2+33.53-2.25x2.15-2.275x2.15x2=136.32㎡

■容積樓地板面積計算:

1055.01+0.09+1.37(陽台+梯廳超過部分計入容積)-54.12(梯廳)-136.32(免計容積之各項用途面積)=866.03㎡

■建築物之防火檢討:

- 建築物之防火區劃檢討:(依建築技術規則設計施工編第79之2條)  
 本案安全梯之樓梯間、昇降機間均以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板形成區劃分隔...ok.
- 分戶牆構造檢討:(依建築技術規則設計施工編第86條):  
 本案各分戶牆均以具有一小時以上防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備與該樓層之樓地板形成區劃...ok.
- 防火構造建築物防火間隔檢討:(依建築技術規則設計施工編第110條)  
 W=建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔 A=牆上之開口面積  
 W1=基地內二幢建築物間之防火間隔  
 檢討:本案設計  
 1.5m < W < 3.0m 且A均 < 3.0㎡ 故門窗防火性能不予限制(詳圖說)  
 3.0m < W1 < 6.0m 且A均 < 3.0㎡ 故門窗防火性能不予限制(詳圖說)  
 外牆開口面積檢討:  
 B3戶: W4: 1.4x1.75=2.45㎡ < 3.0㎡...ok.  
 B4戶: W5: 0.6x1.75=1.05㎡ < 3.0㎡...ok.  
 C2戶: W4: 1.4x1.75=2.45㎡ < 3.0㎡...ok.  
 C1戶: W5: 0.6x1.75=1.05㎡ < 3.0㎡...ok.

■樓梯寬度、級高、級深檢討:(依建築技術規則設計施工編第33條)

- 寬度檢討:當層居室面積 > 200.0㎡,設置戶外直通樓梯者,應設樓梯寬度90cm以上,實設100cm,120cm...ok.(詳圖說)
- 淨寬檢討:應設樓梯淨寬75cm以上,實設80,100,115,120cm...ok.(詳圖說)
- 級高、級深檢討:應設級高20cm以下,實設15.5cm,19.38cm;應設級深24cm以上,實設24cm,26cm...ok.(詳圖說)

■樓梯座數檢討:(依建築技術規則設計施工編第95,96條)

1055.17㎡ > 240㎡,應設二座直通樓梯,實設二座...ok.(詳圖說)  
 設計樓層數為十五層,應設置安全梯,實設二座...ok.(詳圖說)

■緊急昇降機檢討:(依建築技術規則設計施工編第107條)

A棟緊急昇降機間面積: 12.43㎡ > 10.0㎡...ok.  
 B棟緊急昇降機間面積: 12.39㎡ > 10.0㎡...ok.  
 C棟緊急昇降機間面積: 12.20㎡ > 10.0㎡...ok.

■特別安全梯間與排煙室、陽台面積計算及檢討: (依建築技術規則設計施工編第97條)

12.43+12.39+12.2+24.73+27.83+27.83=117.41㎡ > 725.94㎡x3%=21.78㎡...ok.

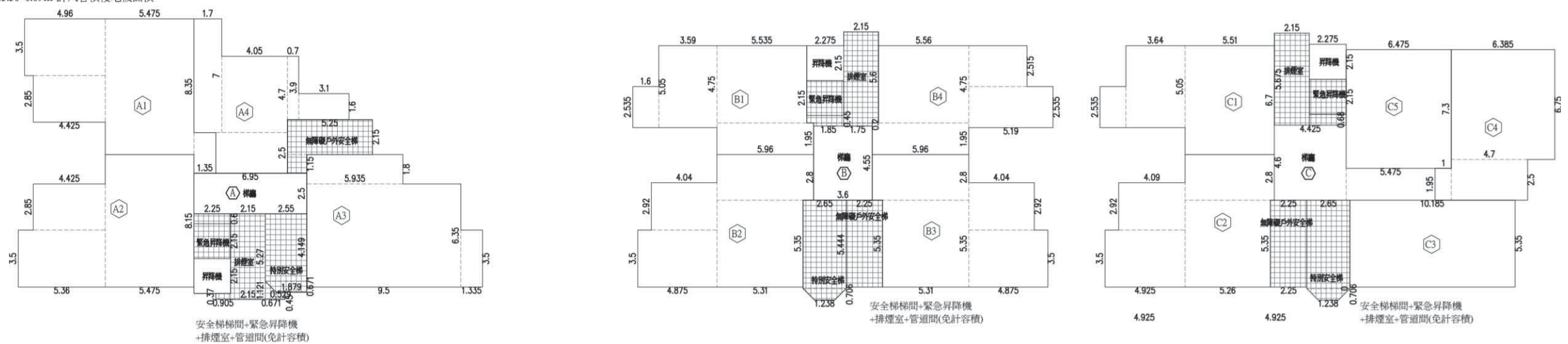


圖 11-8 三層面積檢討圖 (S : 1/300)

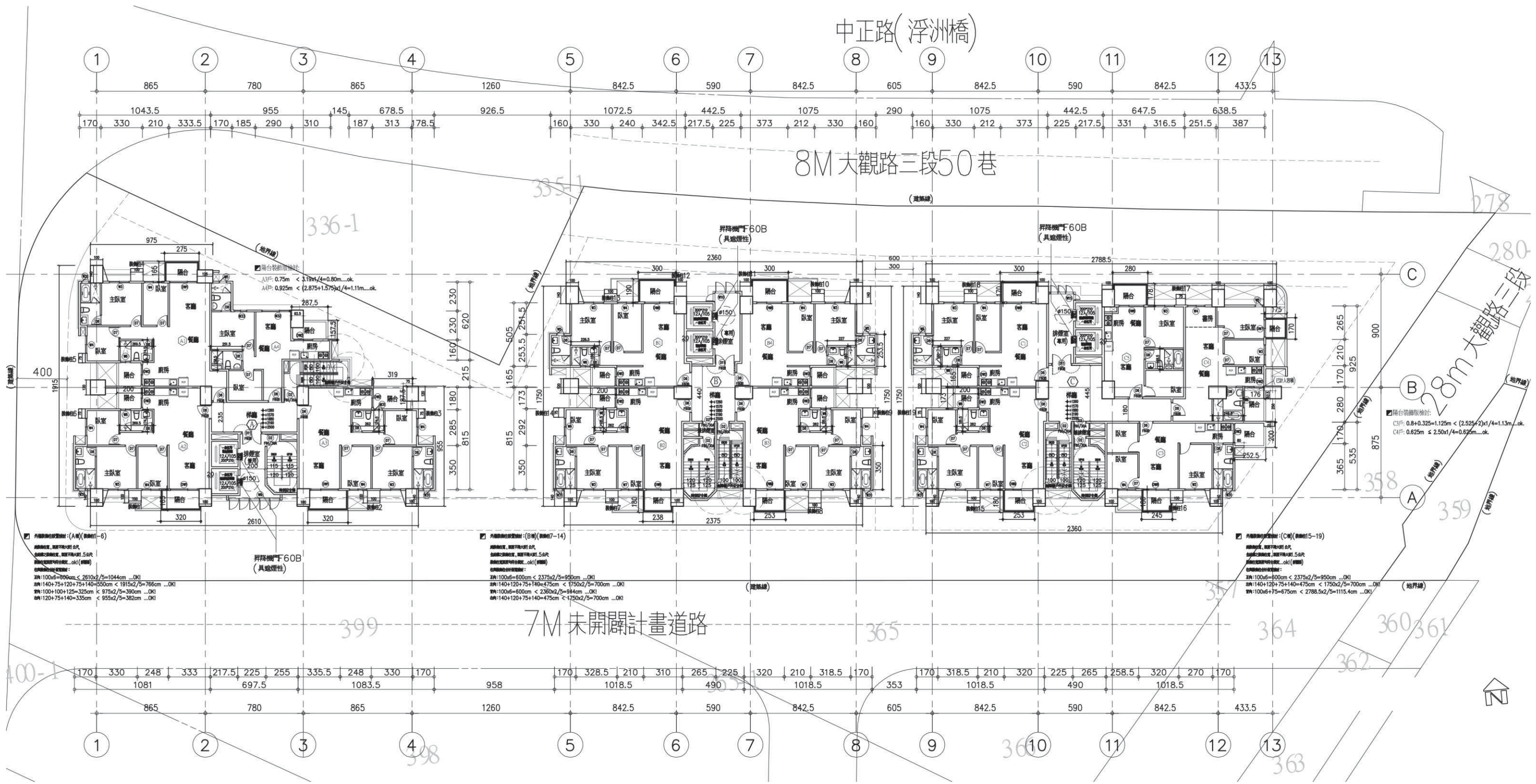


圖 11-9 四至八層平面圖 (S : 1/300)

■四至八層

■樓地板面積計算:

A1戶: 4.96x3.5+4.425x2.85+5.475x8.35+1.35x2.5=79.06㎡  
 A2戶: 4.425x2.85+5.36x3.5+5.475x8.15=75.99㎡  
 A3戶: 5.93x1.8+9.5x6.35+1.34x3.5=75.69㎡  
 A4戶: 1.7x7+4.05x4.7+0.7x3.9+3.1x1.6+4.4x2.5=49.63㎡  
 B1戶: 1.6x2.535+3.59x5.05+5.535x4.75+5.96x1.95=60.1㎡  
 B2戶: 4.04x2.92+4.875x3.5+5.96x2.8+5.31x5.35=73.96㎡  
 B3戶: 5.96x2.8+5.31x5.35+4.04x2.92+4.875x3.5=73.96㎡  
 B4戶: 5.56x4.75+5.96x1.95+3.59x2.515+5.19x2.535=60.22㎡  
 C1戶: 1.6x2.535+3.64x5.05+5.51x6.7=59.36㎡  
 C2戶: 4.09x2.92+4.925x3.5+5.51x2.8+5.26x5.35=72.75㎡  
 C3戶: 10.185x5.35=54.49㎡  
 C4戶: 6.385x6.75+4.7x2.5+1x1.95=56.8㎡  
 C5戶: 6.475x7.3=47.27㎡  
 小計: 79.06+75.99+75.69+49.63+60.1+73.96+73.96+60.22+59.36+72.75+54.49+56.8+47.27=839.28㎡  
 A棟特別安全梯: 2.55x4.15+(1.88+2.55)x0.67x1/2+5.25x2.15+1.2x1.15=24.73㎡  
 B棟特別安全梯: 2.65x5.44+(2.65+1.24)x0.71x1/2+2.25x5.35=27.83㎡  
 C棟特別安全梯: 2.65x5.44+(2.65+1.24)x0.71x1/2+2.25x5.35=27.83㎡  
 A棟排煙室: 0.91x0.37+2.15x5.27+(1.12+0.45)x0.67x1/2+0.53x0.45=12.43㎡  
 B棟排煙室: 2.15x5.6+1.75x0.2=12.39㎡  
 C棟排煙室: 2.15x5.675=12.2㎡  
 昇降機: 2.25x(0.6+2.15+2.15)+2.275x(2.15+2.15+0.45)+1.85x0.2+2.275x(2.15+2.15+0.68)=33.53㎡  
 A棟梯廳: 6.95x2.5=17.38㎡  
 B棟梯廳: 3.6x4.55=16.38㎡  
 C棟梯廳: 4.425x4.6+5.475x1.95=31.03㎡  
 合計: 839.28+24.73+27.83+27.83+12.43+12.39+12.2+33.53+17.38+16.38+31.03=1055.01㎡

■陽台面積計算及檢討10%:

A1戶: 2.75x1.65+2x2=8.54㎡      B1戶: 3.0x1.9+2x1.65=9㎡  
 A2戶: 2x2+3.2x1.65=9.28㎡      B2戶: 1.73x2+2.38x1.8=7.74㎡  
 A3戶: 3.19x1.875+3.2x1.65=11.26㎡      B3戶: 1.73x2+2.53x1.8=8.01㎡  
 A4戶: 2.875x1.575=4.53㎡      B4戶: 3.0x1.9+2x1.65=9㎡  
 C1戶: 3.0x1.7+2x1.65=8.4㎡  
 C2戶: 2x1.73+1.8x2.53=8.01㎡  
 C3戶: 2.45x1.8+2.525x2=9.46㎡  
 C4戶: 1.75x1.7+1.76x2.5=7.38㎡  
 C5戶: 2.8x1.78=4.98㎡  
 合計: 8.54+9.28+11.26+4.53+9+7.74+8.01+9+8.4+8.01+9.46+7.38+4.98=105.59㎡  
 檢討: 105.59㎡ > 105.501x10%=105.50㎡  
 超過部分 105.59-105.50=0.09㎡ 計入容積樓地板面積

■梯廳面積計算及檢討10%:

A棟: 6.95x2.5=17.38㎡  
 B棟: 3.6x4.55=16.38㎡  
 C棟: 4.425x4.6=20.36㎡  
 合計: 17.38+16.38+20.36=54.12㎡  
 檢討: 54.12㎡ < 1055.01x10%=105.50㎡...ok

■陽台+梯廳面積計算及檢討15%:

105.5+54.12=159.62㎡  
 檢討: 159.62㎡ > 1055.01x15%=158.25㎡  
 超過部分 159.62-158.25=1.37㎡ 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)

24.73+27.83+27.83+12.43+12.39+12.2+33.53-2.25x2.15-2.275x2.15x2=136.32㎡

■容積樓地板面積計算:

1055.01+0.09+1.37(陽台+梯廳超過部分計入容積)-54.12(梯廳)-136.32(免計容積之各項用途面積)=866.03㎡

■建築物之防火檢討:

1.建築物之防火區劃檢討:(依建築技術規則設計施工編第79之2條)  
 本案安全梯之樓梯間、昇降機間均以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板形成區劃分隔...ok.  
 2.分戶牆構造檢討:(依建築技術規則設計施工編第86條):  
 本案各戶分戶牆均以具有一小時以上防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備與該樓層之樓地板形成區劃...ok.  
 3.防火構造建築物防火間隔檢討:(依建築技術規則設計施工編第110條)  
 W=建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔 A=牆上之開口面積  
 W1=基地內二幢建築物間之防火間隔  
 檢討:本案設計  
 1.5m < W < 3.0m 且A均 < 3.0㎡ 故門窗防火性能不予限制(詳圖說)  
 3.0m < W1 < 6.0m 且A均 < 3.0㎡ 故門窗防火性能不予限制(詳圖說)  
 外牆開口面積檢討:  
 B3戶: W4: 1.4x1.75=2.45㎡ < 3.0㎡...ok.  
 B4戶: W5: 0.6x1.75=1.05㎡ < 3.0㎡...ok.  
 C2戶: W4: 1.4x1.75=2.45㎡ < 3.0㎡...ok.  
 C1戶: W5: 0.6x1.75=1.05㎡ < 3.0㎡...ok.

■樓梯寬度、級高、級深檢討:(依建築技術規則設計施工編第33條)

1.寬度檢討:當層居室面積> 200.0㎡,設置戶外直通樓梯者,應設樓梯寬度90cm以上,實設100cm,120cm...ok.(詳圖說)  
 2.淨寬檢討:應設樓梯淨寬75cm以上,實設80,100,115,120cm...ok.(詳圖說)  
 3.級高、級深檢討:應設級高20cm以下,實設15.5cm,19.38cm;應設級深24cm以上,實設24cm,26cm...ok.(詳圖說)

■樓梯座數檢討:(依建築技術規則設計施工編第95,96條)

1055.01㎡ > 240㎡,應設二座直通樓梯,實設二座...ok.(詳圖說)  
 設計樓層數為十五層,應設置安全梯,實設二座...ok.(詳圖說)

■緊急昇降機檢討:(依建築技術規則設計施工編第107條)

A棟緊急昇降機間面積: 12.43㎡ > 10.0㎡...ok.  
 B棟緊急昇降機間面積: 12.39㎡ > 10.0㎡...ok.  
 C棟緊急昇降機間面積: 12.20㎡ > 10.0㎡...ok.

■特別安全梯間與排煙室、陽台面積計算及檢討: (依建築技術規則設計施工編第97條)

12.43+12.39+12.2+24.73+27.83+27.83=117.41㎡ > 725.94㎡x3%=21.78㎡...ok.

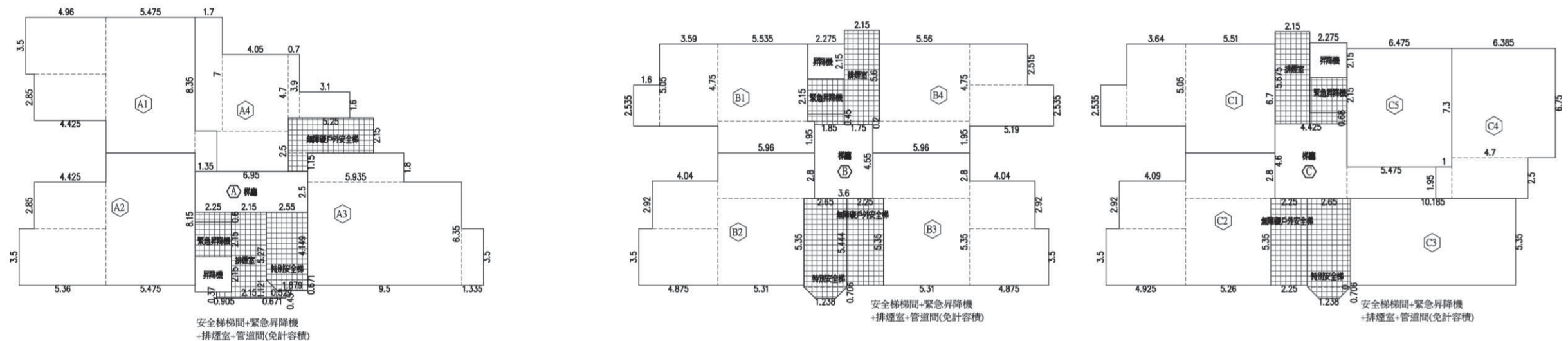


圖 11-10 四至八層面積檢討圖 (S : 1/300)

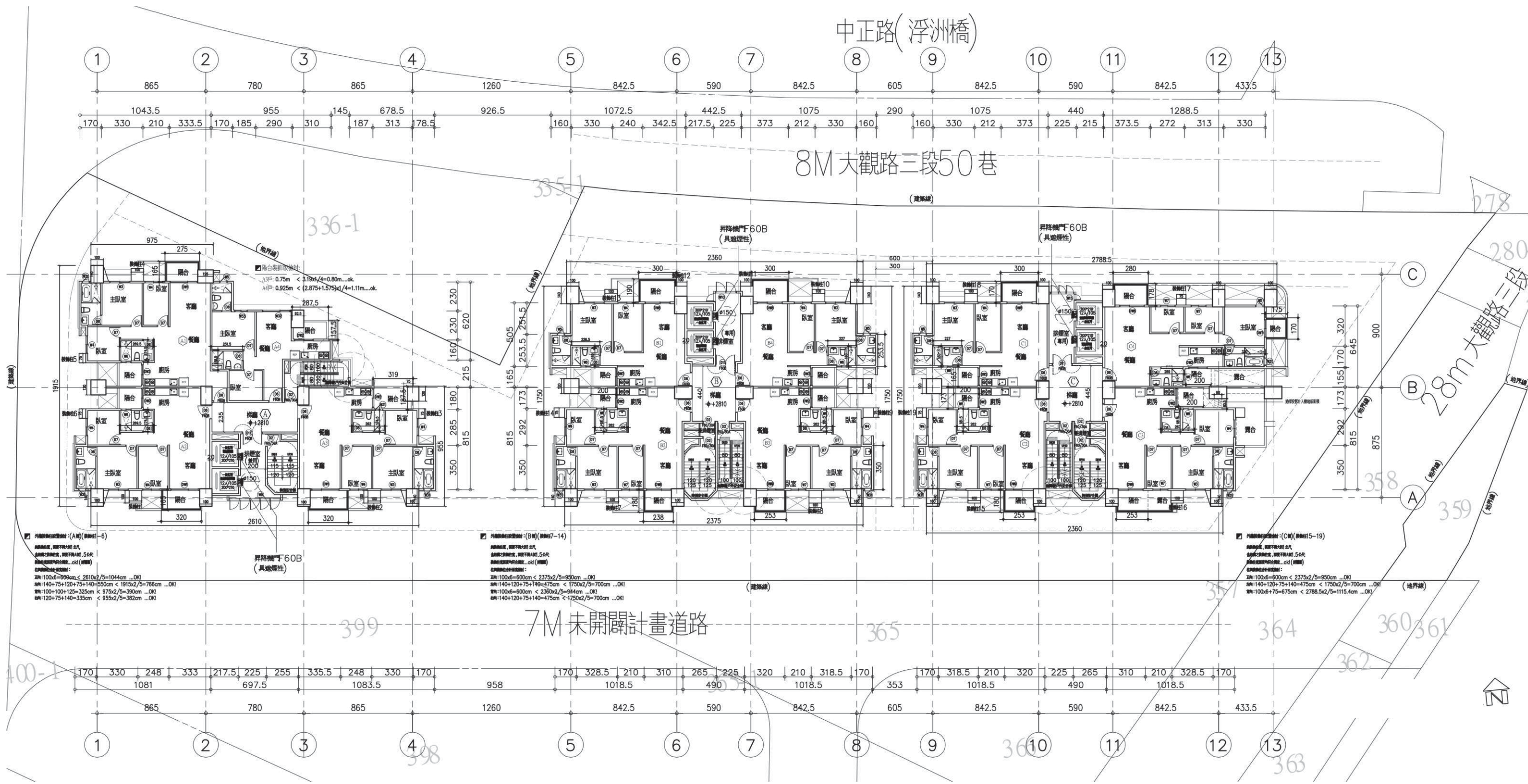


圖 11-11 九層平面圖 (S : 1/300)

■九層

■樓地板面積計算:

A1戶: 4.96x3.5+4.425x2.85+5.475x8.35+1.35x2.5=79.06㎡  
 A2戶: 4.425x2.85+5.36x3.5+5.475x8.15=75.99㎡  
 A3戶: 5.93x1.8+9.5x6.35+1.34x3.5=75.69㎡  
 A4戶: 1.7x7+4.05x4.7+0.7x3.9+3.1x1.6+4.4x2.5=49.63㎡  
 B1戶: 1.6x2.535+3.59x5.05+5.535x4.75+5.96x1.95=60.1㎡  
 B2戶: 4.04x2.92+4.875x3.5+5.96x2.8+5.31x5.35=73.96㎡  
 B3戶: 5.96x2.8+5.31x5.35+4.04x2.92+4.875x3.5=73.96㎡  
 B4戶: 5.56x4.75+5.96x1.95+3.59x2.515+5.19x2.535=60.22㎡  
 C1戶: 1.6x2.535+3.64x5.05+5.51x6.7=59.36㎡  
 C2戶: 4.09x2.92+4.925x3.5+5.51x2.8+5.26x5.35=72.75㎡  
 C3戶: 5.975x2.8+5.725x5.35+4.46x6.42+0.6x0.805+0.6x3.135=78.36㎡  
 C4戶: 6.575x6.45+6.31x4.915=73.42㎡  
 小計: 79.06+75.99+75.69+49.63+60.1+73.96+73.96+60.22+59.36+72.75+78.36+73.42=832.5㎡  
 A棟特別安全梯: 2.55x4.15+(1.88+2.55)x0.67x1/2+5.25x2.15+1.2x1.15=24.73㎡  
 B棟特別安全梯: 2.65x5.44+(2.65+1.24)x0.71x1/2+2.25x5.35=27.83㎡  
 C棟特別安全梯: 2.65x5.44+(2.65+1.24)x0.71x1/2+2.25x5.35=27.83㎡  
 A棟排煙室: 0.91x0.37+2.15x5.27+(1.12+0.45)x0.67x1/2+0.53x0.45=12.43㎡  
 B棟排煙室: 2.15x5.6+1.75x0.2=12.39㎡  
 C棟排煙室: 2.15x5.675=12.2㎡  
 昇降機: 2.25x(0.6+2.15+2.15)+2.275x(2.15+2.15+0.45)+1.85x0.2+2.25x(2.15+2.15+0.68)=33.41㎡  
 A棟梯廳: 6.95x2.5=17.38㎡  
 B棟梯廳: 3.6x4.55=16.38㎡  
 C棟梯廳: 4.4x4.6=20.24㎡  
 合計: 832.5+24.73+27.83+27.83+12.43+12.39+12.2+33.41+17.38+16.38+20.24=1037.32㎡

■陽台面積計算及檢討10%:

A1戶: 2.75x1.65+2x2=8.54㎡      B1戶: 3.0x1.9+2x1.65=9㎡  
 A2戶: 2x2+3.2x1.65=9.28㎡      B2戶: 1.73x2+2.38x1.8=7.74㎡  
 A3戶: 3.19x1.875+3.2x1.65=11.26㎡      B3戶: 1.73x2+2.53x1.8=8.01㎡  
 A4戶: 2.875x1.575=4.53㎡      B4戶: 3.0x1.9+2x1.65=9㎡  
 C1戶: 3.0x1.7+2x1.65=8.4㎡  
 C2戶: 2x1.73+1.8x2.53=8.01㎡  
 C3戶: 2.53x1.8+2x1.73=8.01㎡  
 C4戶: 2.8x1.78+1.75x1.7+2x1.55=11.06㎡  
 合計: 8.54+9.28+11.26+4.53+9+7.74+8.01+9+8.4+8.01+8.01+11.06=102.84㎡  
 檢討: 102.84㎡ < 1037.32x10%=103.73㎡...ok

■梯廳面積計算及檢討10%:

A棟: 6.95x2.5=17.38㎡  
 B棟: 3.6x4.55=16.38㎡  
 C棟: 4.4x4.6=20.24㎡  
 合計: 17.38+16.38+20.24=54㎡  
 檢討: 54.0㎡ < 1037.32x10%=103.73㎡...ok

■陽台+梯廳面積計算及檢討15%:

102.84+54=156.84㎡  
 檢討: 156.84㎡ > 1037.32x15%=155.60㎡  
 超過部分 156.84-155.60=1.24㎡ 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)

24.73+27.83+27.83+12.43+12.39+12.2+33.41-2.25x2.15x2-2.275x2.15=136.25㎡

■容積樓地板面積計算:

1037.32+1.24(陽台+梯廳超過部分計入容積)-54(梯廳)-136.25(免計容積之各項用途面積)=848.31㎡

■建築物之防火檢討:

- 建築物之防火區劃檢討:(依建築技術規則設計施工編第79之2條)  
 本案安全梯之樓梯間、昇降機間均以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板形成區劃分隔...ok.
- 分戶牆構造檢討:(依建築技術規則設計施工編第86條)  
 本案各分戶牆均以具有一小時以上防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備與該樓層之樓地板形成區劃...ok.
- 防火構造建築物防火間隔檢討:(依建築技術規則設計施工編第110條)  
 W=建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔 A=牆上之開口面積  
 W1=基地內二幢建築物間之防火間隔  
 檢討:本案設計  
 1.5m < W < 3.0m 且A均 < 3.0㎡ 故門窗防火性能不予限制(詳圖說)  
 3.0m < W1 < 6.0m 且A均 < 3.0㎡ 故門窗防火性能不予限制(詳圖說)  
 外牆開口面積檢討:  
 B3戶: W4: 1.4x1.75=2.45㎡ < 3.0㎡...ok.  
 B4戶: W5: 0.6x1.75=1.05㎡ < 3.0㎡...ok.  
 C2戶: W4: 1.4x1.75=2.45㎡ < 3.0㎡...ok.  
 C1戶: W5: 0.6x1.75=1.05㎡ < 3.0㎡...ok.

■樓梯寬度、級高、級深檢討:(依建築技術規則設計施工編第33條)

- 寬度檢討:當層居室面積> 200.0㎡,設置戶外直通樓梯者,應設樓梯寬度90cm以上,實設100cm,120cm...ok.(詳圖說)
- 淨寬檢討:應設樓梯淨寬75cm以上,實設80,100,115,120cm...ok.(詳圖說)
- 級高、級深檢討:應設級高20cm以下,實設15.5cm,19.38cm;應設級深24cm以上,實設24cm,26cm...ok.(詳圖說)

■樓梯座數檢討:(依建築技術規則設計施工編第95,96條)

1037.32㎡ > 240㎡,應設二座直通樓梯,實設二座...ok.(詳圖說)  
 設計樓層數為十五層,應設置安全梯,實設二座...ok.(詳圖說)

■緊急昇降機檢討:(依建築技術規則設計施工編第107條)

A棟緊急昇降機間面積: 12.43㎡ > 10.0㎡...ok.  
 B棟緊急昇降機間面積: 12.39㎡ > 10.0㎡...ok.  
 C棟緊急昇降機間面積: 12.20㎡ > 10.0㎡...ok.

■特別安全梯間與排煙室、陽台面積計算及檢討:(依建築技術規則設計施工編第97條)

12.43+12.39+12.20+24.73+27.83+27.83=117.41㎡ > 717.01㎡x3%=21.51㎡...ok.

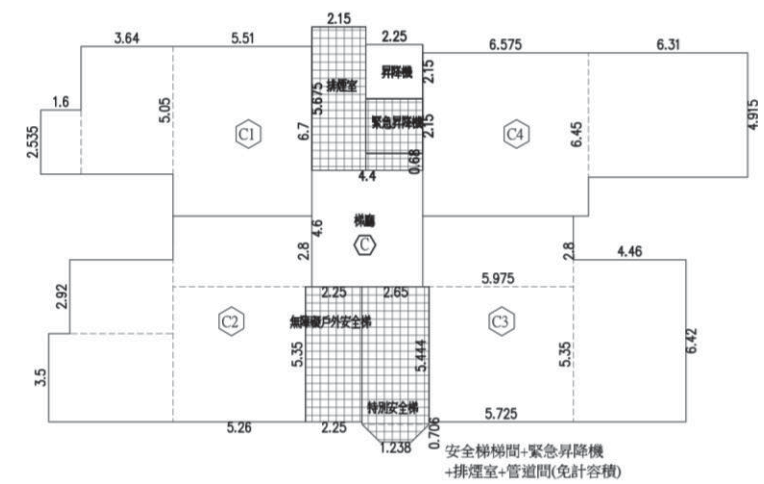
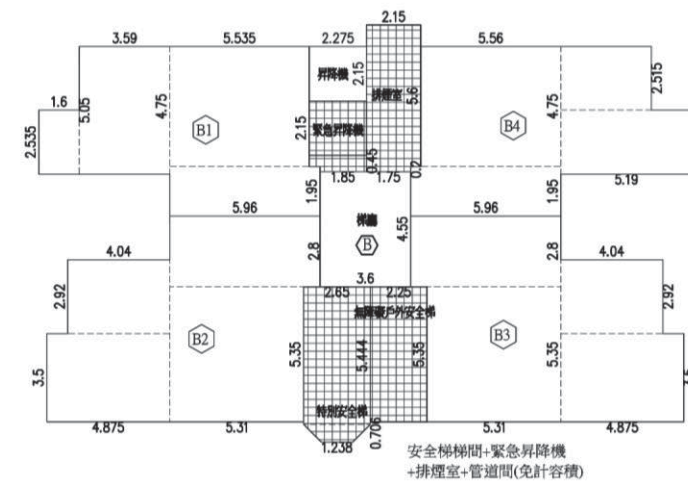
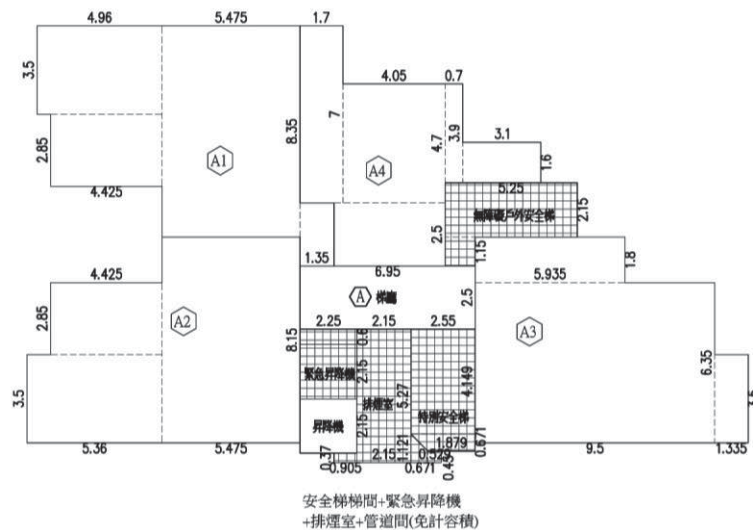
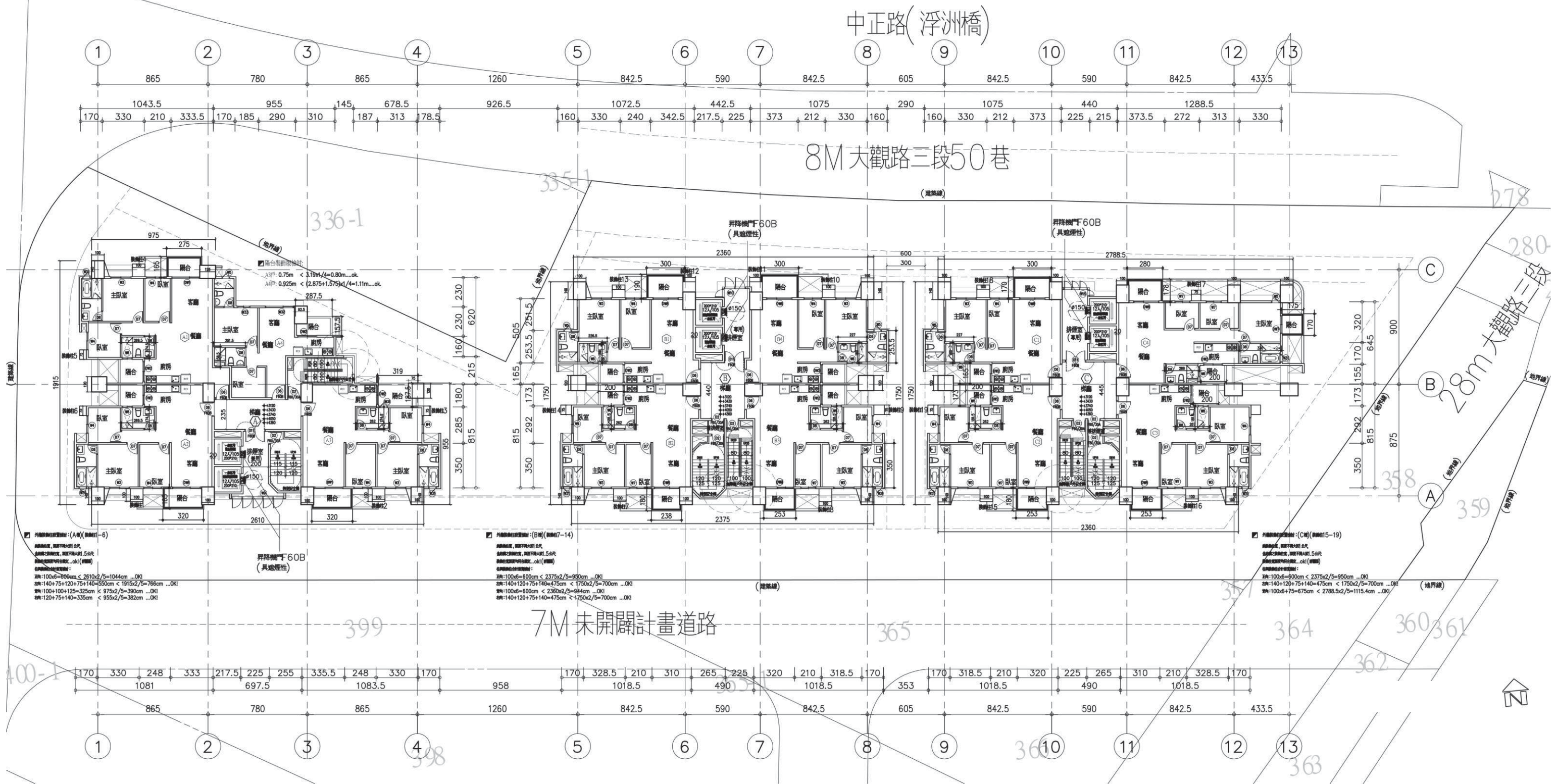


圖 11-12 九層面積檢討圖 (S : 1/300)



■十至十四層

■樓地板面積計算:

A1戶: 4.96x3.5+4.425x2.85+5.475x8.35+1.35x2.5=79.06㎡  
 A2戶: 4.425x2.85+5.36x3.5+5.475x8.15=75.99㎡  
 A3戶: 5.93x1.8+9.5x6.35+1.34x3.5=75.69㎡  
 A4戶: 1.7x7+4.05x4.7+0.7x3.9+3.1x1.6+4.4x2.5=49.63㎡  
 B1戶: 1.6x2.535+3.59x5.05+5.535x4.75+5.96x1.95=60.1㎡  
 B2戶: 4.04x2.92+4.875x3.5+5.96x2.8+5.31x5.35=73.96㎡  
 B3戶: 5.96x2.8+5.31x5.35+4.04x2.92+4.875x3.5=73.96㎡  
 B4戶: 5.56x4.75+5.96x1.95+3.59x2.515+5.19x2.535=60.22㎡  
 C1戶: 1.6x2.535+3.64x5.05+5.51x6.7=59.36㎡  
 C2戶: 4.09x2.92+4.925x3.5+5.51x2.8+5.26x5.35=72.75㎡  
 C3戶: 5.975x2.8+5.725x5.35+4.46x6.42=75.99㎡  
 C4戶: 6.575x6.45+6.31x4.915=73.42㎡  
 小計: 79.06+75.99+75.69+49.63+60.1+73.96+73.96+60.22+59.36+72.75+75.99+73.42=830.13㎡  
 A棟特別安全梯: 2.55x4.15+(1.88+2.55)x0.67x1/2+5.25x2.15+1.2x1.15=24.73㎡  
 B棟特別安全梯: 2.65x5.44+(2.65+1.24)x0.71x1/2+2.25x5.35=27.83㎡  
 C棟特別安全梯: 2.65x5.44+(2.65+1.24)x0.71x1/2+2.25x5.35=27.83㎡  
 A棟排煙室: 0.91x0.37+2.15x5.27+(1.12+0.45)x0.67x1/2+0.53x0.45=12.43㎡  
 B棟排煙室: 2.15x5.6+1.75x0.2=12.39㎡  
 C棟排煙室: 2.15x5.675=12.2㎡  
 昇降機: 2.25x(0.6+2.15+2.15)+2.275x(2.15+2.15+0.45)+1.85x0.2+2.25x(2.15+2.15+0.68)=33.41㎡  
 A棟梯廳: 6.95x2.5=17.38㎡  
 B棟梯廳: 3.6x4.55=16.38㎡  
 C棟梯廳: 4.4x4.6=20.24㎡  
 合計: 830.13+24.73+27.83+27.83+12.43+12.39+12.2+33.41+17.38+16.38+20.24=1034.95㎡

■陽台面積計算及檢討10%:

A1戶: 2.75x1.65+2x2=8.54㎡      B1戶: 3.0x1.9+2x1.65=9㎡  
 A2戶: 2x2+3.2x1.65=9.28㎡      B2戶: 1.73x2+2.38x1.8=7.74㎡  
 A3戶: 3.19x1.875+3.2x1.65=11.26㎡      B3戶: 1.73x2+2.53x1.8=8.01㎡  
 A4戶: 2.875x1.575=4.53㎡      B4戶: 3.0x1.9+2x1.65=9㎡  
 C1戶: 3.0x1.7+2x1.65=8.4㎡  
 C2戶: 2x1.73+1.8x2.53=8.01㎡  
 C3戶: 2.53x1.8+2x1.73=8.01㎡  
 C4戶: 2.8x1.78+1.75x1.7+2x1.55=11.06㎡  
 合計: 8.54+9.28+11.26+4.53+9+7.74+8.01+9+8.4+8.01+11.06=102.84㎡  
 檢討: 102.84㎡ < 1034.95x10%=103.495㎡...ok

■梯廳面積計算及檢討10%:

A棟: 6.95x2.5=17.38㎡  
 B棟: 3.6x4.55=16.38㎡  
 C棟: 4.4x4.6=20.24㎡  
 合計: 17.38+16.38+20.24=54㎡  
 檢討: 54.0㎡ < 1034.95x10%=103.495㎡...ok

■陽台+梯廳面積計算及檢討15%:

102.84+54=156.84㎡  
 檢討: 156.84㎡ > 1034.95x15%=155.24㎡  
 超過部分 156.84-155.24=1.6㎡ 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)

24.73+27.83+27.83+12.43+12.39+12.2+33.41-2.25x2.15x2-2.275x2.15=136.25㎡

■容積樓地板面積計算:

1034.95+1.6(陽台+梯廳超過部分計入容積)-54(梯廳)-136.25(免計容積之各項用途面積)=846.30㎡

■建築物之防火檢討:

- 建築物之防火區劃檢討:(依建築技術規則設計施工編第79之2條)  
 本案安全梯之樓梯間、昇降機間均以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板形成區劃分隔...ok.
- 分戶牆構造檢討:(依建築技術規則設計施工編第86條)  
 本案各分戶牆均以具有一小時以上防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備與該樓層之樓地板形成區劃...ok.
- 防火構造建築物防火間隔檢討:(依建築技術規則設計施工編第110條)  
 W=建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔 A=牆上之開口面積  
 W1=基地內二幢建築物間之防火間隔  
 檢討:本案設計  
 1.5m < W < 3.0m 且A均 < 3.0㎡ 故門窗防火性能不予限制(詳圖說)  
 3.0m < W1 < 6.0m 且A均 < 3.0㎡ 故門窗防火性能不予限制(詳圖說)  
 外牆開口面積檢討:  
 B3戶: W4: 1.4x1.75=2.45㎡ < 3.0㎡...ok.  
 B4戶: W5: 0.6x1.75=1.05㎡ < 3.0㎡...ok.  
 C2戶: W4: 1.4x1.75=2.45㎡ < 3.0㎡...ok.  
 C1戶: W5: 0.6x1.75=1.05㎡ < 3.0㎡...ok.

■樓梯寬度、級高、級深檢討:(依建築技術規則設計施工編第33條)

- 寬度檢討:當層居室面積>200.0㎡,設置戶外直通樓梯者,應設樓梯寬度90cm以上,實設100cm,120cm...ok.(詳圖說)
- 淨寬檢討:應設樓梯淨寬75cm以上,實設80,100,115,120cm...ok.(詳圖說)
- 級高、級深檢討:應設級高20cm以下,實設15.5cm,19.38cm;應設級深24cm以上,實設24cm,26cm...ok.(詳圖說)

■樓梯座數檢討:(依建築技術規則設計施工編第95,96條)

1034.95㎡ > 240㎡,應設二座直通樓梯,實設二座...ok.(詳圖說)  
 設計樓層數為十五層,應設置安全梯,實設二座...ok.(詳圖說)

■緊急昇降機檢討:(依建築技術規則設計施工編第107條)

A棟緊急昇降機間面積: 12.43㎡ > 10.0㎡...ok.  
 B棟緊急昇降機間面積: 12.39㎡ > 10.0㎡...ok.  
 C棟緊急昇降機間面積: 12.20㎡ > 10.0㎡...ok.

■特別安全梯間與排煙室、陽台面積計算及檢討:(依建築技術規則設計施工編第97條)

12.43+12.39+12.20+24.73+27.83+27.83=117.41㎡ > 714.64㎡x3%=21.44㎡...ok.

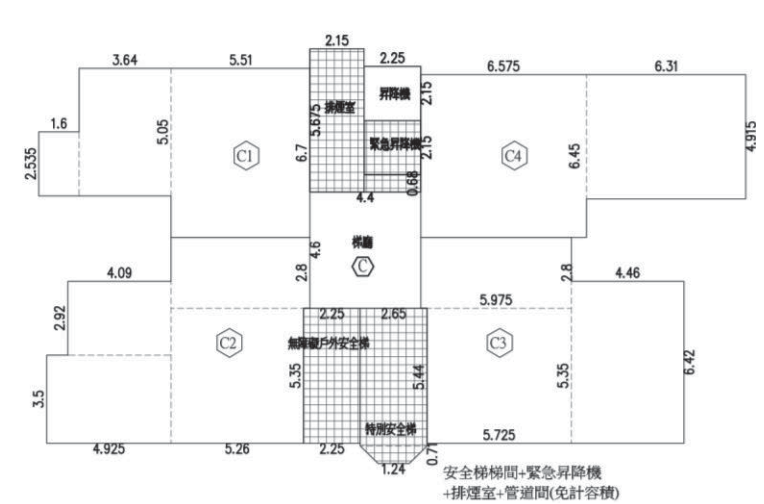
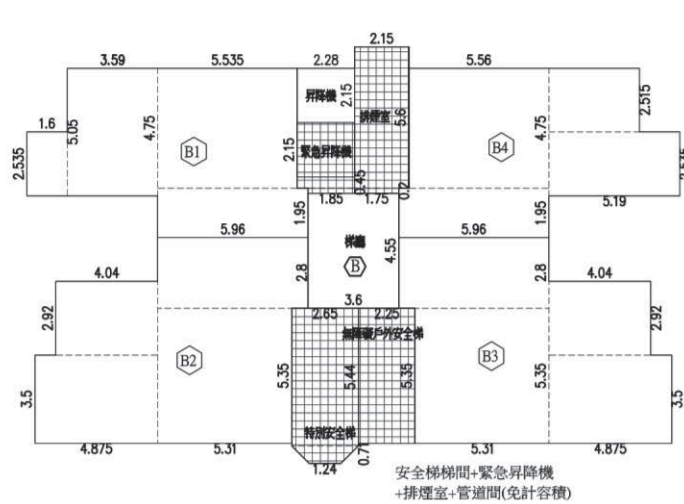
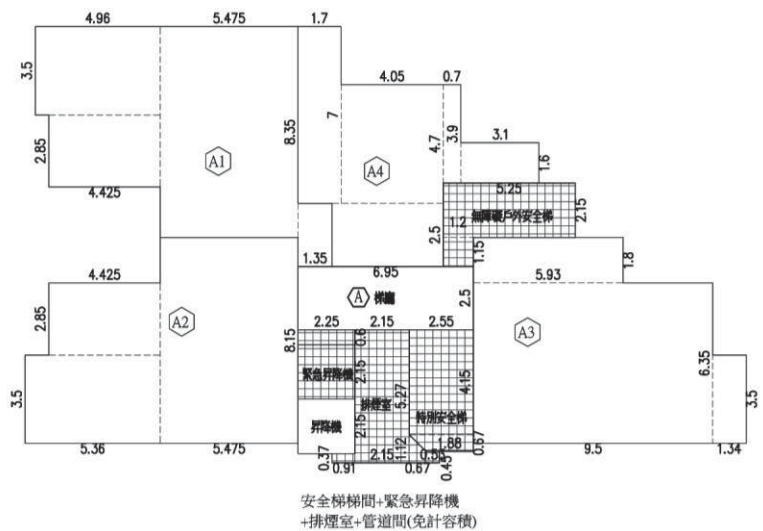


圖 11-14 十至十四層面積檢討圖 (S : 1/300)



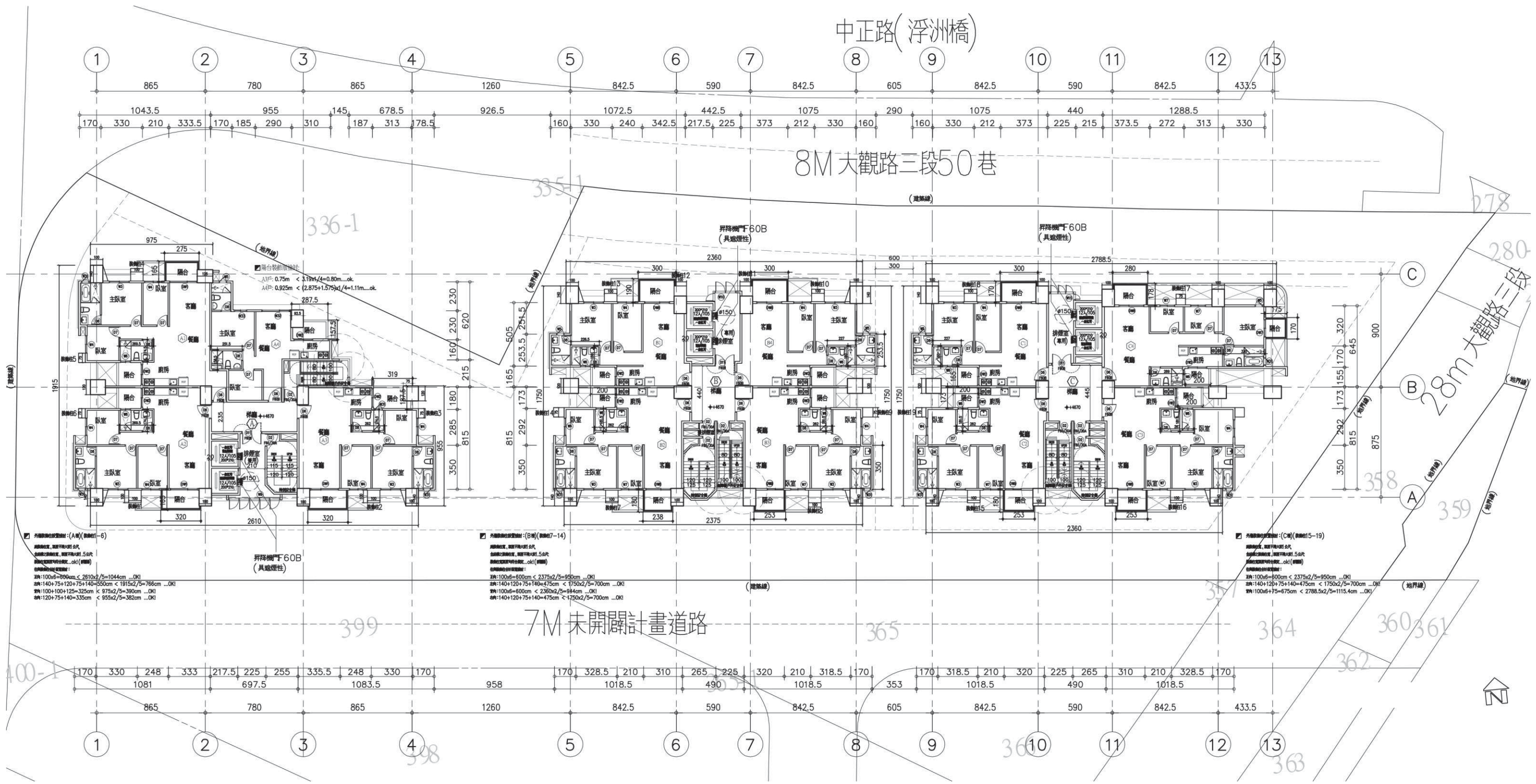


圖 11-15 十五層平面圖 (S : 1/300)

十五層

樓地板面積計算:

A1戶: 4.96x3.5+4.425x2.85+5.475x8.35+1.35x2.5=79.06㎡  
 A2戶: 4.425x2.85+5.36x3.5+5.475x8.15=75.99㎡  
 A3戶: 5.93x1.8+9.5x6.35+1.34x3.5=75.69㎡  
 A4戶: 1.7x7+4.05x4.7+0.7x3.9+3.1x1.6+4.4x2.5=49.63㎡  
 B1戶: 1.6x2.535+3.59x5.05+5.535x4.75+5.96x1.95=60.1㎡  
 B2戶: 4.04x2.92+4.875x3.5+5.96x2.8+5.31x5.35=73.96㎡  
 B3戶: 5.96x2.8+5.31x5.35+4.04x2.92+4.875x3.5=73.96㎡  
 B4戶: 5.56x4.75+5.96x1.95+3.59x2.515+5.19x2.535=60.22㎡  
 C1戶: 1.6x2.535+3.64x5.05+5.51x6.7=59.36㎡  
 C2戶: 4.09x2.92+4.925x3.5+5.51x2.8+5.26x5.35=72.75㎡  
 C3戶: 5.975x2.8+5.725x5.35+4.46x6.42=75.99㎡  
 C4戶: 6.575x6.45+6.31x4.915=73.42㎡  
 小計: 79.06+75.99+75.69+60.1+73.96+73.96+60.22+59.36+72.75+75.99+73.42=830.13㎡  
 A棟特別安全梯: 2.55x4.15+(1.88+2.55)x0.67x1/2+5.25x2.15+1.2x1.15=24.73㎡  
 B棟特別安全梯: 2.65x5.44+(2.65+1.24)x0.71x1/2+2.25x5.35=27.83㎡  
 C棟特別安全梯: 2.65x5.44+(2.65+1.24)x0.71x1/2+2.25x5.35=27.83㎡  
 A棟排煙室: 0.91x0.37+2.15x5.27+(1.12+0.45)x0.67x1/2+0.53x0.45=12.43㎡  
 B棟排煙室: 2.15x5.6+1.75x0.2=12.39㎡  
 C棟排煙室: 2.15x5.675=12.2㎡  
 昇降機: 2.25x(0.6+2.15+2.15)+2.275x(2.15+2.15+0.45)+1.85x0.2+2.25x(2.15+2.15+0.68)=33.41㎡  
 A棟梯廳: 6.95x2.5=17.38㎡  
 B棟梯廳: 3.6x4.55=16.38㎡  
 C棟梯廳: 4.4x4.6=20.24㎡  
 合計: 830.13+24.73+27.83+27.83+12.43+12.39+12.2+33.41+17.38+16.38+20.24=1034.95㎡

陽台面積計算及檢討10%:

A1戶: 2.75x1.65+2x2=8.54㎡      B1戶: 3.0x1.9+2x1.65=9㎡  
 A2戶: 2x2+3.2x1.65=9.28㎡      B2戶: 1.73x2+2.38x1.8=7.74㎡  
 A3戶: 3.19x1.875+3.2x1.65=11.26㎡      B3戶: 1.73x2+2.53x1.8=8.01㎡  
 A4戶: 2.875x1.575=4.53㎡      B4戶: 3.0x1.9+2x1.65=9㎡  
 C1戶: 3.0x1.7+2x1.65=8.4㎡  
 C2戶: 2x1.73+1.8x2.53=8.01㎡  
 C3戶: 2.53x1.8+2x1.73=8.01㎡  
 C4戶: 2.8x1.78+1.75x1.7+2x1.55=11.06㎡  
 合計: 8.54+9.28+11.26+4.53+9+7.74+8.01+9+8.4+8.01+8.01+11.06=102.84㎡  
 檢討: 102.84㎡ < 1034.95x10%=103.495㎡...ok

梯廳面積計算及檢討10%:

A棟: 6.95x2.5=17.38㎡  
 B棟: 3.6x4.55=16.38㎡  
 C棟: 4.4x4.6=20.24㎡  
 合計: 17.38+16.38+20.24=54㎡  
 檢討: 54.0㎡ < 1034.95x10%=103.495㎡...ok

陽台+梯廳面積計算及檢討15%:

102.84+54=156.84㎡  
 檢討: 156.84㎡ > 1034.95x15%=155.24㎡  
 超過部分 156.84-155.24=1.6㎡ 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)

24.73+27.83+27.83+12.43+12.39+12.2+33.41-2.25x2.15x2-2.275x2.15=136.25㎡

容積樓地板面積計算:

1034.95+1.6(陽台+梯廳超過部分計入容積)-54(梯廳)-136.25(免計容積之各項用途面積)=846.30㎡

建築物之防火檢討:

- 建築物之防火區劃檢討:(依建築技術規則設計施工編第79之2條)  
 本案安全梯之樓梯間、昇降機間均以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板形成區劃分隔...ok.
- 分戶牆構造檢討:(依建築技術規則設計施工編第86條)  
 本案各分戶牆均以具有一小時以上防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備與該樓層之樓地板形成區劃...ok.
- 防火構造建築物防火間隔檢討:(依建築技術規則設計施工編第110條)  
 W=建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔 A=牆上之開口面積  
 W1=基地內二幢建築物間之防火間隔  
 檢討:本案設計  
 1.5m < W < 3.0m 且 A均 < 3.0㎡ 故門窗防火性能不予限制(詳圖說)  
 3.0m < W1 < 6.0m 且 A均 < 3.0㎡ 故門窗防火性能不予限制(詳圖說)  
 外牆開口面積檢討:  
 B3戶: W4: 1.4x1.75=2.45㎡ < 3.0㎡...ok.  
 B4戶: W5: 0.6x1.75=1.05㎡ < 3.0㎡...ok.  
 C2戶: W4: 1.4x1.75=2.45㎡ < 3.0㎡...ok.  
 C1戶: W5: 0.6x1.75=1.05㎡ < 3.0㎡...ok.

樓梯寬度、級高、級深檢討:(依建築技術規則設計施工編第33條)

- 寬度檢討:當層居室面積 > 200.0㎡,設置戶外直通樓梯者,應設樓梯寬度90cm以上,實設100cm,120cm...ok.(詳圖說)
- 淨寬檢討:應設樓梯淨寬75cm以上,實設80,100,115,120cm...ok.(詳圖說)
- 級高、級深檢討:應設級高20cm以下,實設15.5cm,19.38cm;應設級深24cm以上,實設24cm,26cm...ok.(詳圖說)

樓梯座數檢討:(依建築技術規則設計施工編第95,96條)

1034.95㎡ > 240㎡,應設二座直通樓梯,實設二座...ok.(詳圖說)  
 設計樓層數為十五層,應設置安全梯,實設二座...ok.(詳圖說)

緊急昇降機檢討:(依建築技術規則設計施工編第107條)

A棟緊急昇降機間面積: 12.43㎡ > 10.0㎡...ok.  
 B棟緊急昇降機間面積: 12.39㎡ > 10.0㎡...ok.  
 C棟緊急昇降機間面積: 12.20㎡ > 10.0㎡...ok.

特別安全梯間與排煙室、陽台面積計算及檢討:(依建築技術規則設計施工編第97條)

12.43+12.39+12.20+24.73+27.83+27.83=117.41㎡ > 714.64㎡x3%=21.44㎡...ok.

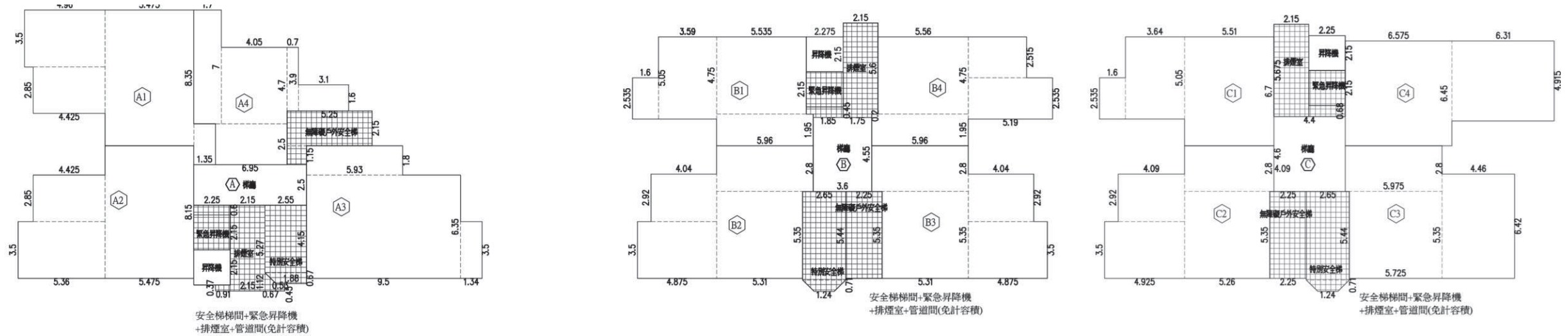
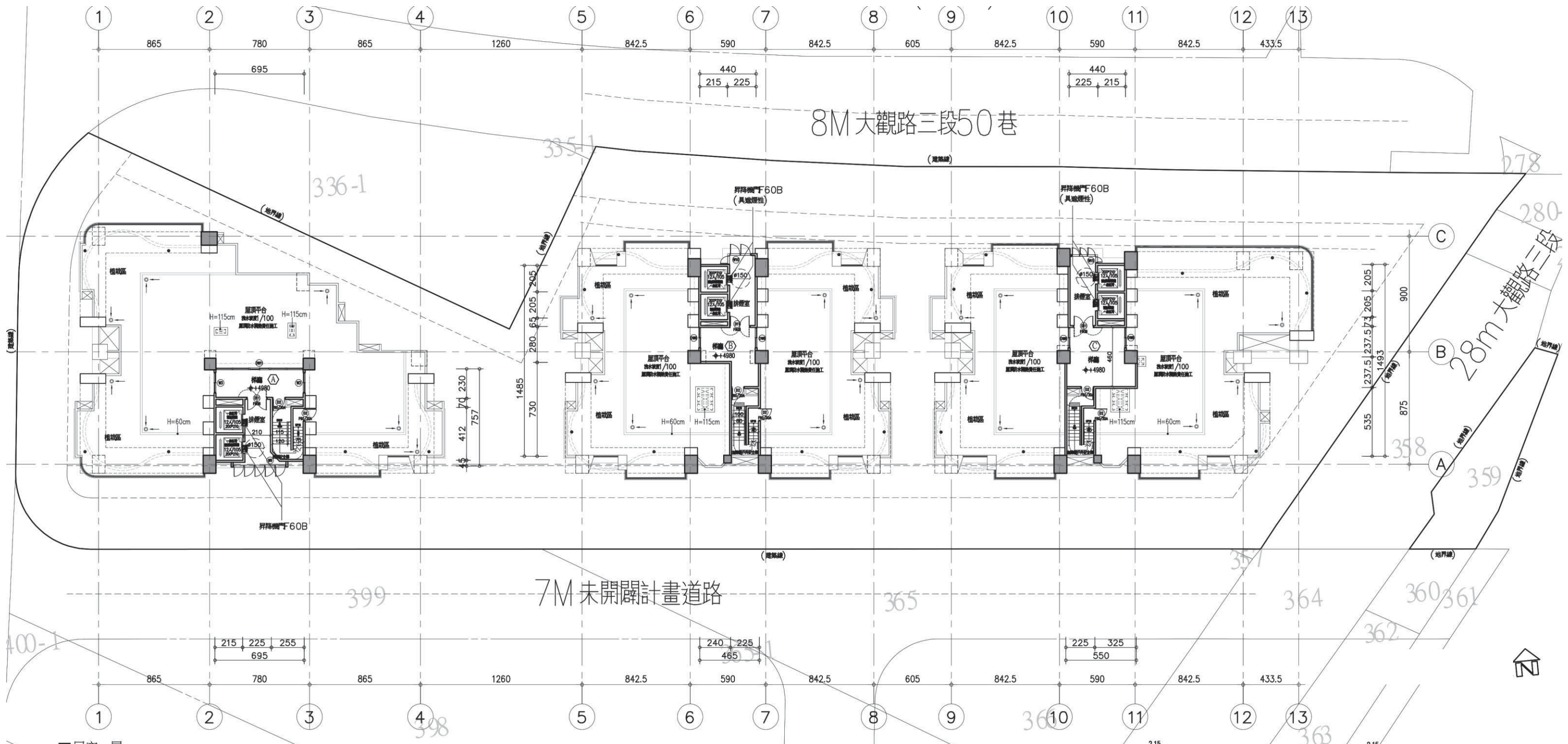


圖 11-16 十五層面積檢討圖 (S : 1/300)



■屋突一層

■樓地板面積計算:

- A棟特別安全梯:  $2.55 \times 4.15 + (1.88 + 2.55) \times 0.67 \times 1 / 2 = 12.07 \text{ m}^2$
- A棟排煙室:  $0.91 \times 0.37 + 2.15 \times 5.27 + (1.12 + 0.45) \times 0.67 \times 1 / 2 + 0.53 \times 0.45 = 12.43 \text{ m}^2$
- 昇降機:  $2.25 \times (0.6 + 2.15 + 2.15) = 11.03 \text{ m}^2$
- A棟梯廳:  $6.95 \times 2.3 = 15.98 \text{ m}^2$
- 小計:  $12.07 + 12.43 + 11.03 + 15.98 = 51.51 \text{ m}^2$
- B棟戶外安全梯:  $2.25 \times 5.35 = 12.04 \text{ m}^2$
- B棟排煙室:  $2.15 \times 5.6 = 12.04 \text{ m}^2$
- 昇降機:  $2.25 \times (0.45 + 2.15 + 2.15) = 10.69 \text{ m}^2$
- B棟梯廳:  $2.4 \times 2.8 + 2 \times 2.375 + 2.25 \times 2.375 = 16.81 \text{ m}^2$
- 小計:  $12.04 + 12.04 + 10.69 + 16.81 = 51.58 \text{ m}^2$

- C棟戶外安全梯:  $2.25 \times 5.35 = 12.04 \text{ m}^2$
- C棟排煙室:  $2.15 \times 5.525 = 11.88 \text{ m}^2$
- 昇降機:  $2.25 \times (0.53 + 2.15 + 2.15) = 10.88 \text{ m}^2$
- C棟梯廳:  $4.4 \times 2.375 + 5.5 \times 2.375 = 23.51 \text{ m}^2$
- 小計:  $12.04 + 11.88 + 10.88 + 23.51 = 58.31 \text{ m}^2$
- 合計:  $51.51 + 51.58 + 58.31 = 161.4 \text{ m}^2$
- 檢討:  $161.4 \text{ m}^2 < 1343.88 \text{ m}^2 \times 1/8 = 167.99 \text{ m}^2 \dots \text{ok.}$

■緊急昇降機檢討:(依建築技術規則設計施工編第107條)

- A棟緊急昇降機間面積:  $12.43 \text{ m}^2 > 10.0 \text{ m}^2 \dots \text{ok.}$
- B棟緊急昇降機間面積:  $12.39 \text{ m}^2 > 10.0 \text{ m}^2 \dots \text{ok.}$
- C棟緊急昇降機間面積:  $12.20 \text{ m}^2 > 10.0 \text{ m}^2 \dots \text{ok.}$

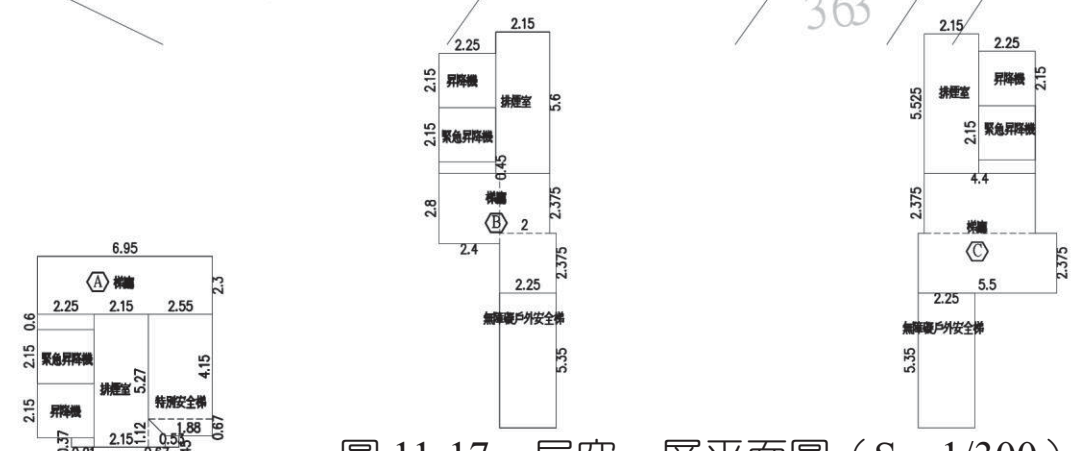
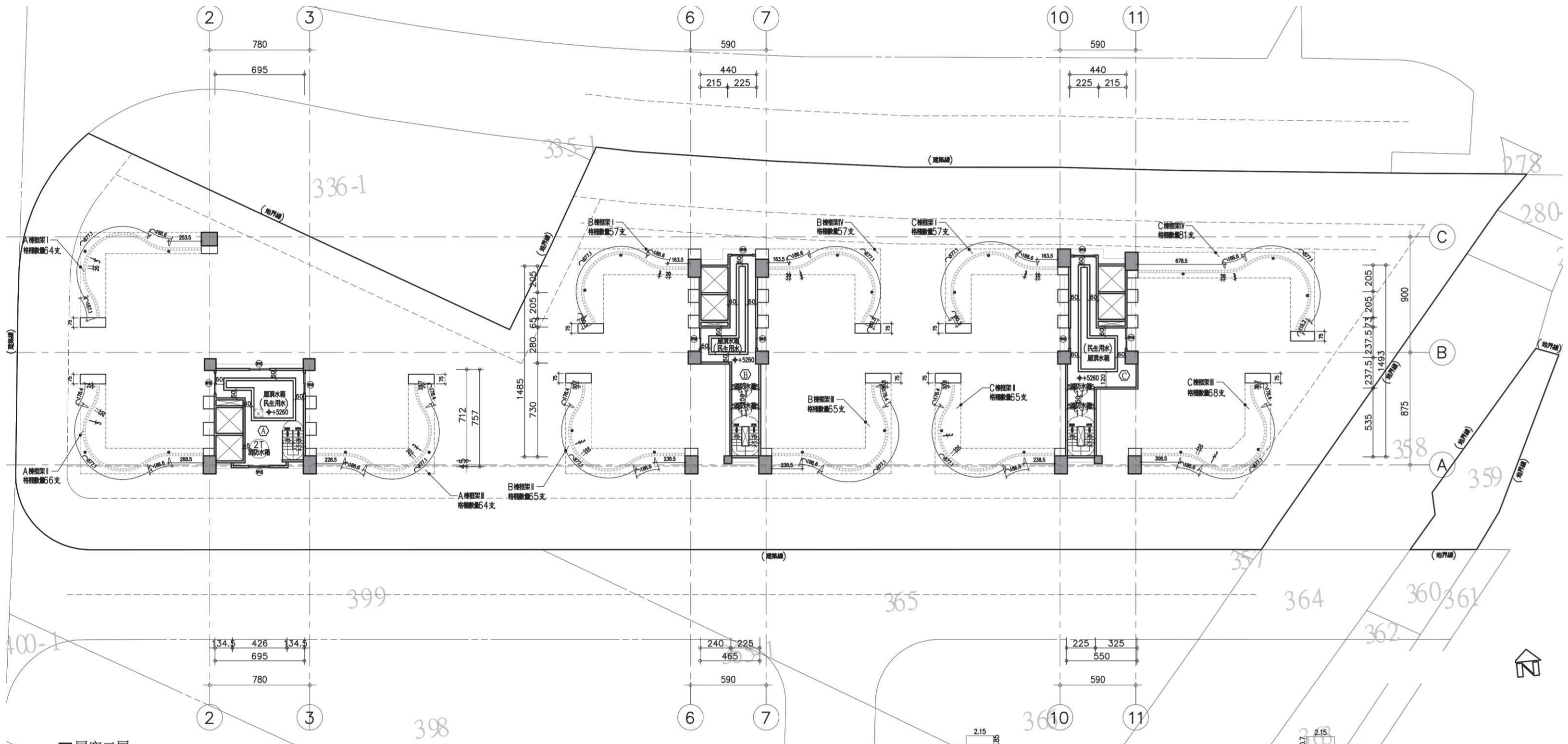


圖 11-17 屋突一層平面圖 (S : 1/300)



- 屋突二層
- 樓地板面積計算:

A棟:  $1.345 \times 7.2 + 4.26 \times 7.57 + 1.345 \times 7.12 = 51.51 \text{ m}^2$   
 B棟:  $2.4 \times 7.55 + 2.15 \times 0.85 + 2 \times 7.125 + 2.25 \times 7.725 = 51.58 \text{ m}^2$   
 C棟:  $2.15 \times 0.7 + 4.4 \times 7.205 + 5.5 \times 2.375 + 2.25 \times 5.35 = 58.31 \text{ m}^2$   
 合計:  $51.51 + 51.58 + 58.31 = 161.4 \text{ m}^2$   
 檢討:  $161.4 \text{ m}^2 < 1343.88 \text{ m}^2 \times 1/8 = 167.99 \text{ m}^2 \dots \text{ok.}$

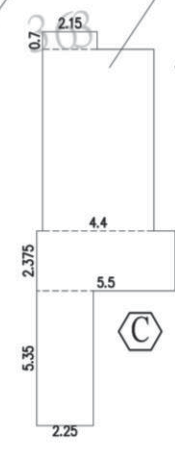
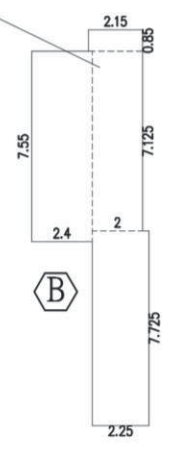
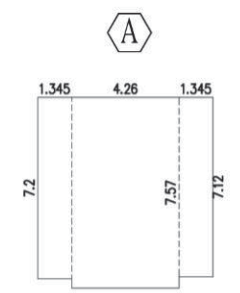


圖 11-18 屋突二層平面圖 (S : 1/300)

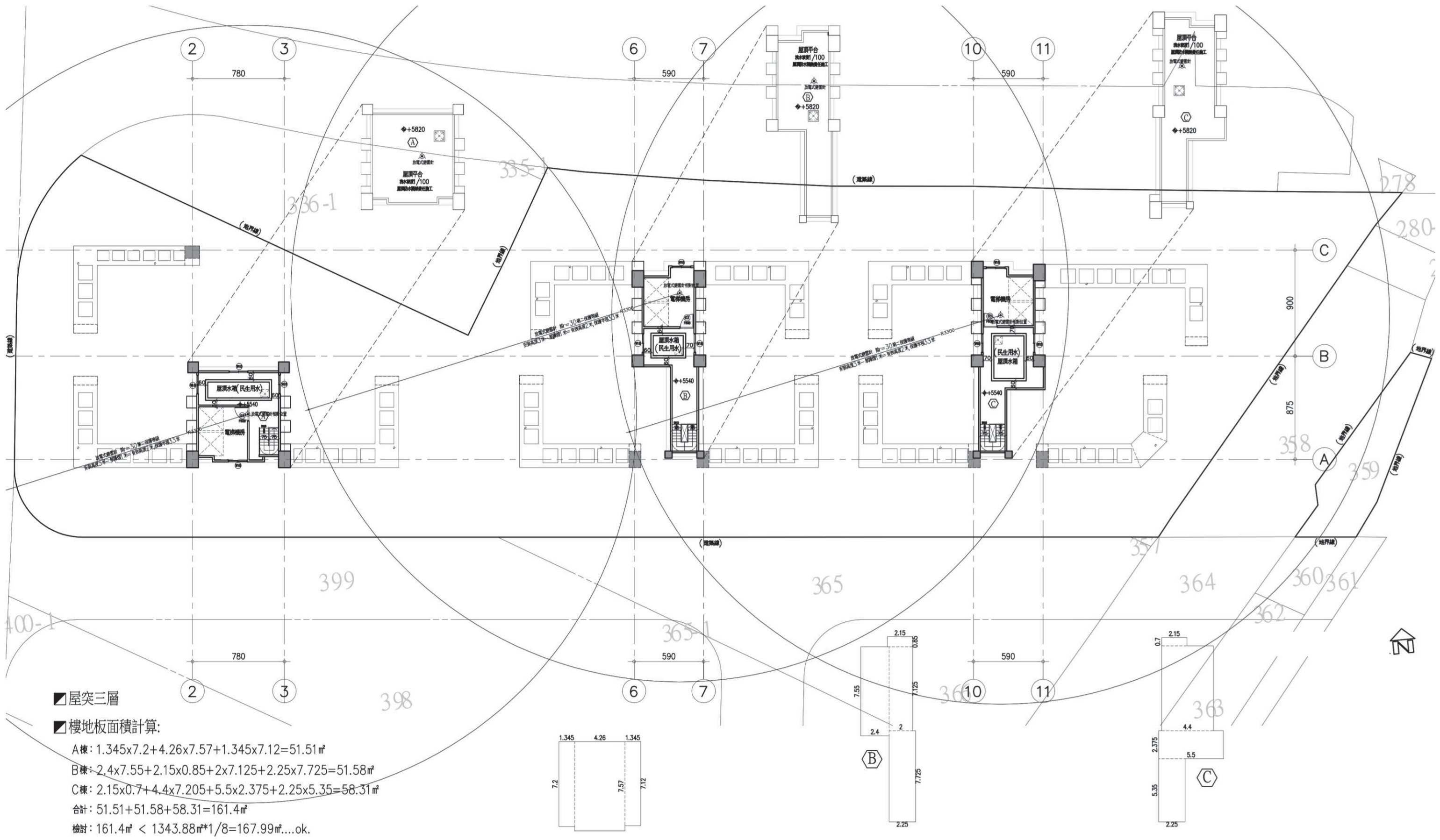


圖 11-19 屋突三層平面圖 (S : 1/300)

■屋脊裝飾物透空率計算:

A棟:

框架總面積  $45.33 \times 4.45 = 201.72 \text{ m}^2$

$$L = 2.535 + 1.866 + 8.771 + 1.871 + 0.24 + 1.784 + 8.771 + 1.866 + 2.685 + 2.285 + 1.866 + 8.771 + 1.784 + 0.237 = 45.33 \text{ m}^2$$

實體面積  $0.75 \times 4.45 \times 3 + 45.33 \times (0.25 + 0.5 + 0.1) + 0.03 \times 1.6 \times (64 + 66 + 64) = 57.86 \text{ m}^2$

檢討:  $57.86 \text{ m}^2 < 201.72 \text{ m}^2 \times 1/3 = 67.24 \text{ m}^2$ ... 實體面積小於總面積  $1/3$ , 透空率大於  $2/3$  以上OK!

B棟:

框架總面積  $56.38 \times 4.45 = 250.89 \text{ m}^2$

$$L = 1.635 + 1.866 + 8.771 + 0.803 + 0.307 + 1.784 + 8.771 + 1.866 + 2.385 + 2.385 + 1.866 + 8.771 + 1.784 + 0.308 + 0.803 + 8.771 + 1.866 + 1.635 = 56.38 \text{ m}^2$$

實體面積  $0.75 \times 4.45 \times 4 + 56.38 \times (0.25 + 0.5 + 0.1) + 0.03 \times 1.6 \times (57 + 65 + 65 + 57) = 72.99 \text{ m}^2$

檢討:  $72.99 \text{ m}^2 < 250.89 \text{ m}^2 \times 1/3 = 83.63 \text{ m}^2$ ... 實體面積小於總面積  $1/3$ , 透空率大於  $2/3$  以上OK!

C棟:

框架總面積  $62.61 \times 4.45 = 278.61 \text{ m}^2$

$$L = 1.635 + 1.866 + 8.771 + 0.803 + 0.308 + 1.784 + 8.771 + 1.866 + 2.385 + 3.085 + 1.866 + 8.771 + 1.784 + 0.307 + 6.785 + 1.866 + 8.771 + 1.182 = 62.61 \text{ m}^2$$

實體面積  $0.75 \times 4.45 \times 4 + 62.61 \times (0.25 + 0.5 + 0.1) + 0.03 \times 1.6 \times (57 + 65 + 68 + 81) = 79.58 \text{ m}^2$

檢討:  $79.58 \text{ m}^2 < 278.61 \text{ m}^2 \times 1/3 = 92.87 \text{ m}^2$ ... 實體面積小於總面積  $1/3$ , 透空率大於  $2/3$  以上OK!

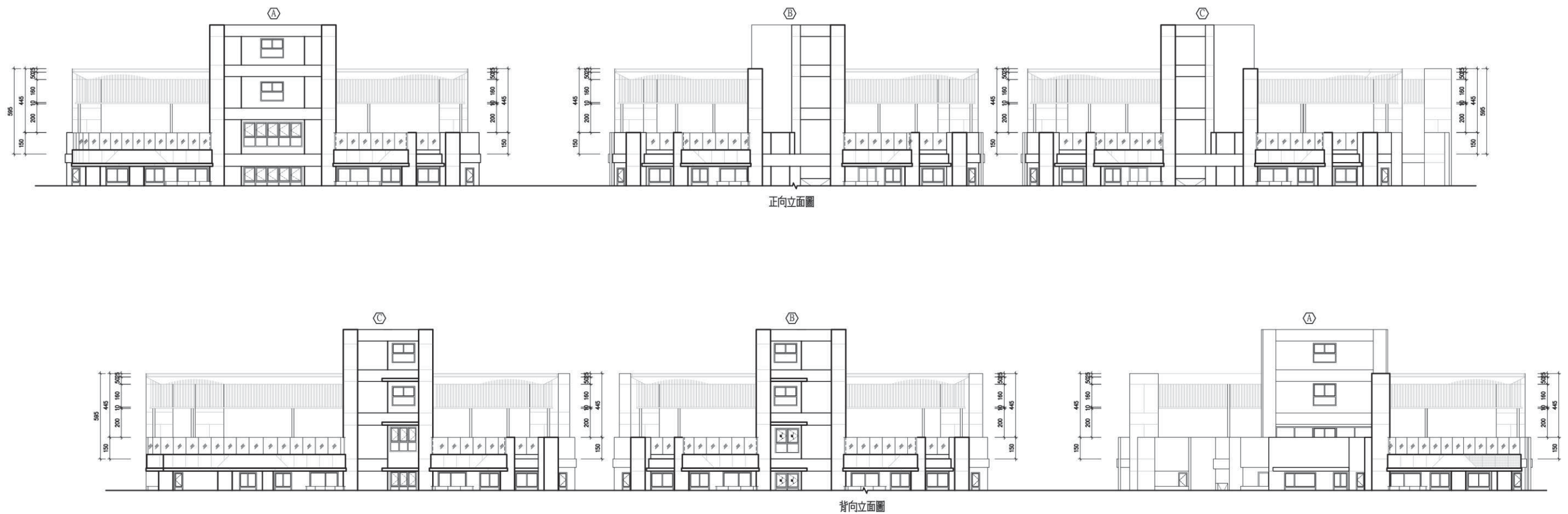


圖 11-20 屋脊裝飾物透空率檢討圖 (S : 1/300)

■ 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:  $10.685 \times 1.65 + 2 \times 5.75 - (1 \times 0.85 \times 6 + 1.2 \times 1.25 \times 3) + 0.03 \times 0.2 \times 37 = 19.75 \text{ m}^2$   
 框架II:  $2 \times 7.75 + 7.585 \times 2 - (1.2 \times 1.25 \times 3 + 1.25 \times 1.2 \times 4 + 1 \times 1.2) + 0.03 \times 0.2 \times 44 = 19.23 \text{ m}^2$   
 框架III:  $7.2 \times 2 + 2 \times 7.75 - (0.7 \times 1.2 + 1.2 \times 1.25 \times 3 + 1.25 \times 1.2 \times 4) + 0.03 \times 0.2 \times 43 = 18.82 \text{ m}^2$

透空立體構架B棟投影面積: 框架I:  $8.6 \times 2 + 2 \times 4.55 - (1.2 \times 1.25 \times 2 + 1.25 \times 1.2 \times 4) + 0.03 \times 0.2 \times 36 = 17.52 \text{ m}^2$   
 框架II:  $2 \times 7.82 + 8.3 \times 2 - (1.2 \times 1.25 \times 3 + 1.25 \times 1.2 \times 4 + 1 \times 1.2) + 0.03 \times 0.2 \times 45 = 20.81 \text{ m}^2$   
 框架III:  $2 \times 7.82 + 8.3 \times 2 - (1 \times 1.2 + 1.25 \times 1.2 \times 4 + 1.2 \times 1.25 \times 3) + 0.03 \times 0.2 \times 45 = 20.81 \text{ m}^2$   
 框架IV:  $8.75 \times 2 + 2 \times 4.55 - (1.25 \times 1.2 \times 4 + 1.2 \times 1.25 \times 2) + 0.03 \times 0.2 \times 37 = 17.82 \text{ m}^2$

透空立體構架C棟投影面積: 框架I:  $2 \times 6.55 + 6.75 \times 2 - (1.25 \times 1.2 \times 4 + 1.2 \times 1.25 \times 2) + 0.03 \times 0.2 \times 36 = 17.82 \text{ m}^2$   
 框架II:  $2 \times 7.82 + 8.3 \times 2 - (1.2 \times 1.25 \times 3 + 1.25 \times 1.2 \times 4 + 1 \times 1.2) + 0.03 \times 0.2 \times 45 = 20.81 \text{ m}^2$   
 框架III:  $(8.257 + 9.085) \times 2 \times 1 / 2 + (1.472 + 3.128) \times 2 \times 1 / 2 + (4.992 + 5.82) \times 2 \times 1 / 2 - (0.85 \times 1.2 + 1.25 \times 1.2 \times 4 + 1.2 \times 1.25 \times 2) + 0.03 \times 0.2 \times 40 = 22.97 \text{ m}^2$   
 框架IV:  $13.76 \times 2 + 1.875 \times 4.915 - (1.25 \times 1.2 \times 7 + 1.075 \times 1.25 \times 2) + 0.03 \times 0.2 \times 53 = 23.87 \text{ m}^2$

合計:  $19.75 + 19.23 + 18.82 + 17.52 + 20.81 + 20.81 + 17.82 + 17.82 + 20.81 + 22.97 + 23.87 = 220.23 \text{ m}^2$

■ 透空立體構架及屋頂突出物面積檢討:

$161.4 (\text{屋頂突出物面積}) + 220.23 (\text{透空立體構架水平實體投影面積}) = 381.63 \text{ m}^2$   
 檢討:  $381.63 \text{ m}^2 < 1343.88 \times 30\% = 403.16 \text{ m}^2 \dots \text{ok!}$

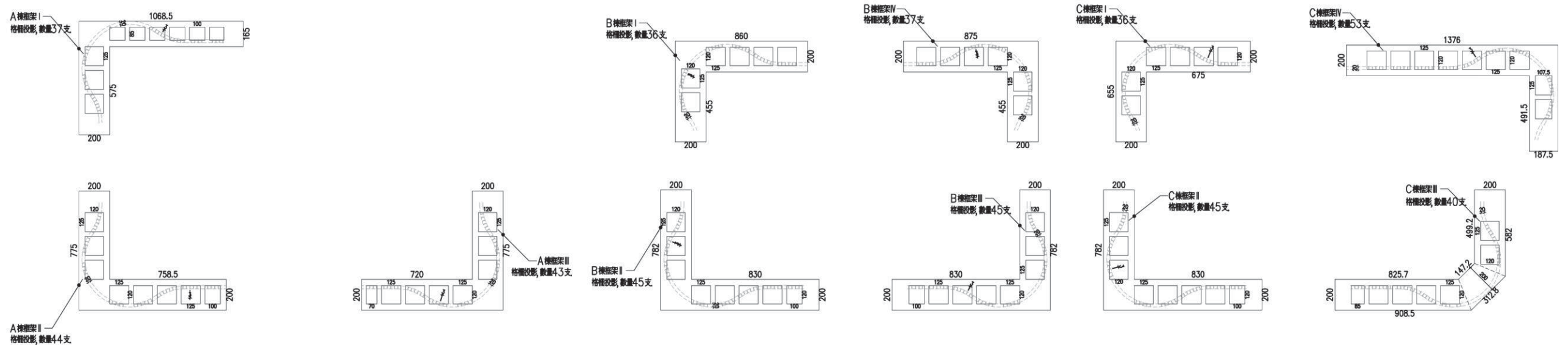


圖 11-21 屋頂立體構架水平投影檢討圖 (S : 1/300)

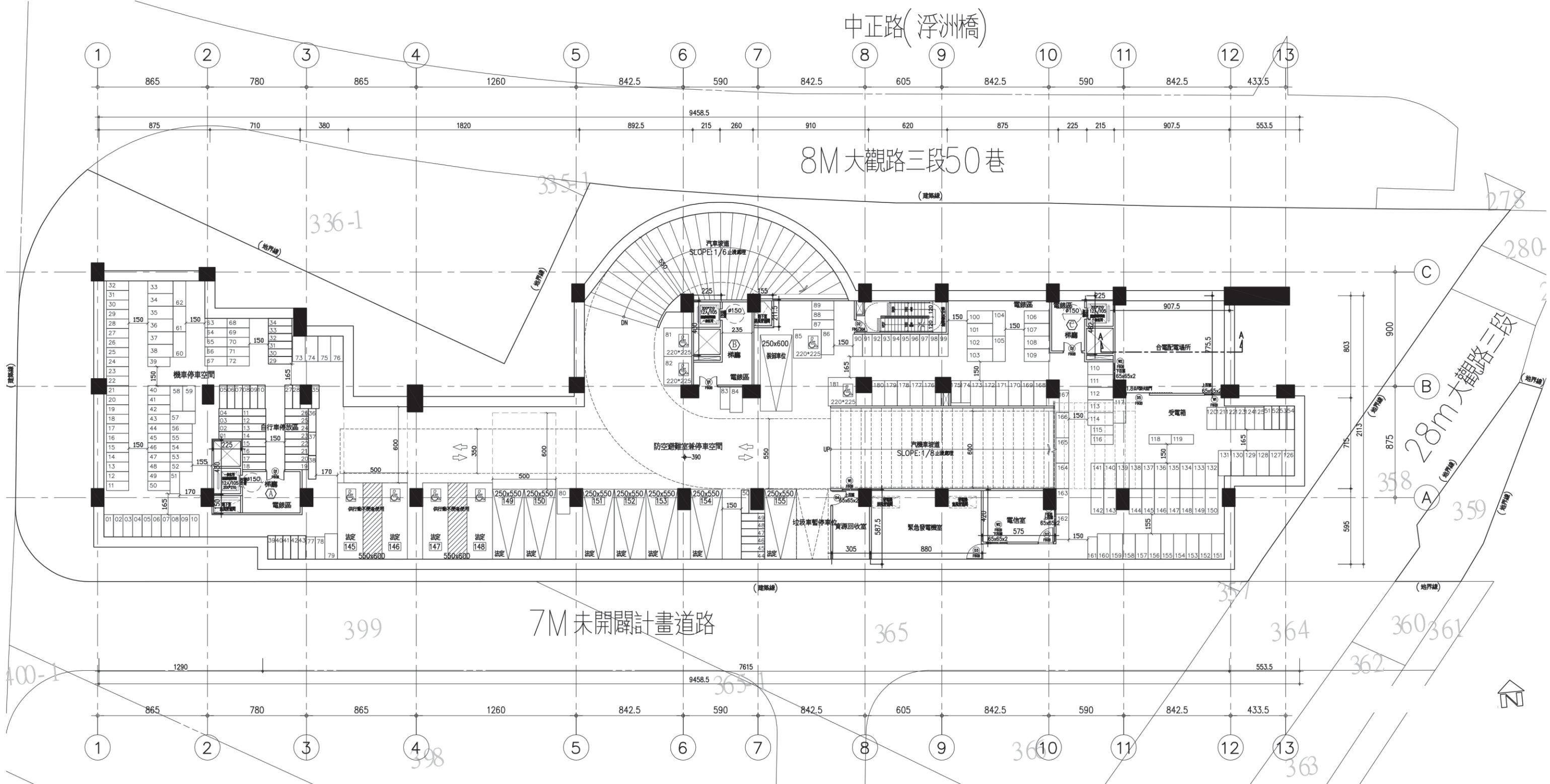


圖 11-22 地下一層平面圖 (S: 1/300)



■地下一層

■樓地板面積計算:

8.75x9.9+7.1x6.95+3.8x5.55+12.9x11.05+46.46x12.8+(8.07+11)x2.24x1/2+(11+15.28)x8.66x1/2+0.45x15.28+(15.28+8.33)x10.16x1/2+9.65x1.13x2/3+12.31x1.9x2/3+29.69x21.13+5.54x6.3=1841.37㎡

■地下室開挖率檢討: (依變更樹林都市計畫土地使用分區管制要點規定)

1841.37/2986.12\*100%=61.66% < (500m<sup>2</sup>×70%+2486.12m<sup>2</sup>×60%)÷2986.12m<sup>2</sup>×100%=61.67%...ok.

■防空避難室面積檢討: (依建築技術規則設計施工編第141、142條)

1841.37㎡ > 1348.55㎡(建築面積)...ok  
防空避難室面積 1348.55㎡(按全部建築面積附件)

■防空避難室面積檢討: (依建築技術規則設計施工編第144條第1款)

- (1).防空避難室淨底淨高: 290CM > 210CM ...OK!
- (2).進出口設置檢討: 防空避難室面積 1348.55㎡ > 240㎡ ...應設2處階梯式進出口(包括汽車坡道), 本案實設2處(一座無障礙安全梯通達戶外, 一座汽車坡道).

■固定設備面積計算檢討: (依建築技術規則設計施工編第142條第2款)

電梯機坑A: 2.25x4.3=9.68㎡  
 電梯機坑B: 2.25x4.3=9.68㎡  
 電梯機坑C: 2.25x4.625=10.41  
 資源回收室: 3.05x5.875=17.92㎡  
 台電配電場所: 9.075x7.755=70.38㎡  
 緊急發電機室: 8.8x5.875=51.7㎡  
 進風管道間: 2.25x1.5=3.38㎡  
 排風管道間: 1.55x2.115=3.28㎡  
 電信室: 5.75x4.2=24.15㎡  
 合計: 9.68+9.68+10.41+17.92+70.38+51.7+3.38+3.28+24.15=200.58㎡  
 200.58㎡ < 1348.55㎡x1/4=337.14㎡...ok

■地下層容積檢討:

■地下一至地下四層面積合計:  
1841.37x4=7365.48

■容積折抵部分:

地下一至地下四層汽車車位: 12+47+47+49=155輛, 155x40㎡=6200㎡  
 地下一層機車車位: 181輛, 181x4㎡=724㎡  
 防空避難室: 1348.55㎡  
 合計: 6200+724+1348.55=8272.55㎡  
 檢討: 7365.48㎡ < 8272.55㎡(折抵容積部分)...故地下室免計容積

■汽車折抵部分: (依「新北市都市設計審議原則」規定)

單戶專有部份樓地板面積(不含免計容積之陽台)在66平方公尺以下之小坪數單元以0.66倍計算車位需求量, 惟經檢視汽車停車位折減數量未以增設自行車位數量補足。  
 本案單戶未達66平方公尺之總戶數為77戶, 檢討如下:  
 2F-8F: 7戶\*7層=49戶; 9F-15F: 4戶\*7層=28戶; 合計77戶。77\*0.66=50.82(取51部)  
 單戶達66平方公尺: 共104戶(取104部)  
 設計汽車停車位合計155部 ≥ 104+51=155部...ok  
 自行車位折抵汽車位: 181-155=26部。自行車位: 181x15%=27.15...取28部。  
 26+28=54部。(依折減數量增設自行車位數量補足)

■停車位數量計算: (平面式)

圖例	說明	合計
	法定汽車位: (編號:145-155)	11 輛
	大車位 (250x550) (平面式)	11 輛
	法定機車位: (編號:1-181)	181 輛
	法定自行車位: (編號:1-54)	54 輛

■地下層總車位計算及檢討:

	汽車位		合計	機車位			自行車
	平面停車			大車 100*200	大車 220*225	小車 75*175	
	大車 250*550	小車 230*550					
地下室四層	49	01	50	/	/	/	/
地下室三層	46	01	47	/	/	/	/
地下室二層	46	01	47	/	/	/	/
地下室一層	11	00	11	87	04	90	54
合計	152	03		181			
總計	155		155	181			54

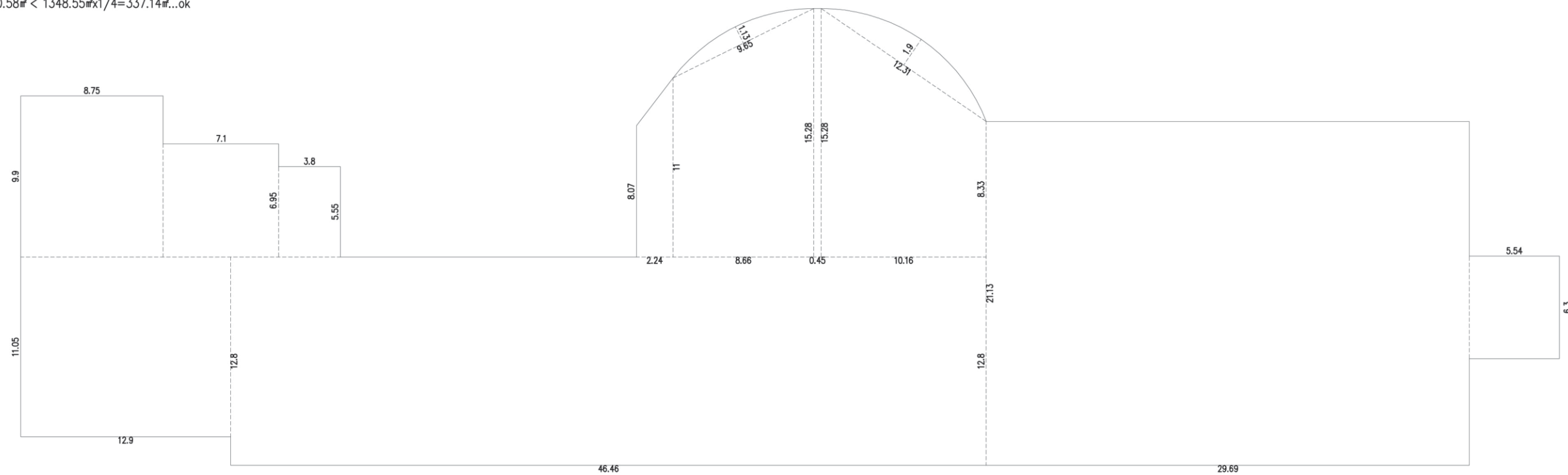
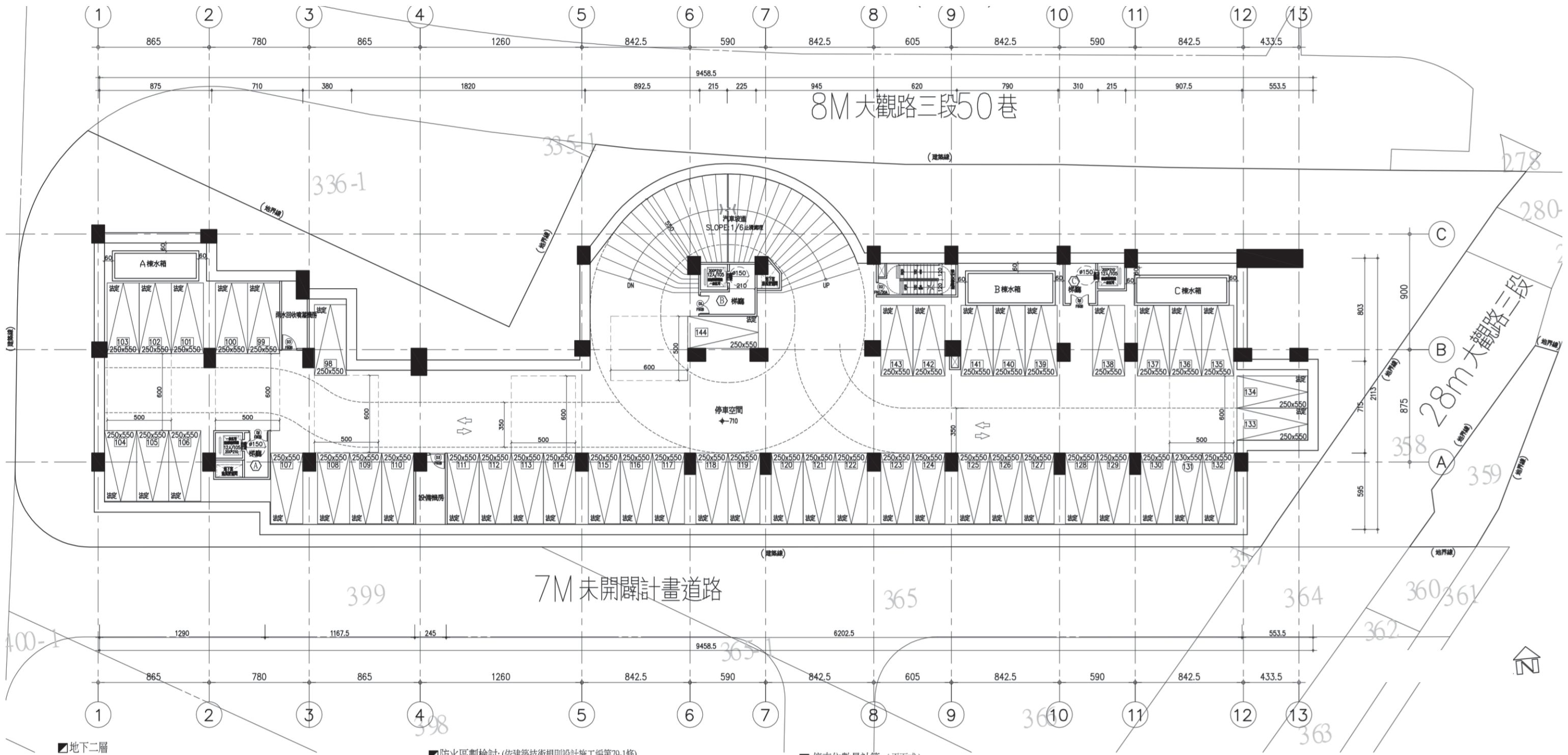


圖 11-23 地下一層面積檢討圖 (S : 1/300)



■ 地下二層

■ 樓地板面積計算:

$8.75 \times 9.9 + 7.1 \times 6.95 + 3.8 \times 5.55 + 12.9 \times 11.05 + 46.46 \times 12.8 + (8.07 + 11) \times 2.24 \times 1/2 + (11 + 15.28) \times 8.66 \times 1/2 + 0.45 \times 15.28 + (15.28 + 8.33) \times 10.16 \times 1/2 + 9.65 \times 1.13 \times 2/3 + 12.31 \times 1.9 \times 2/3 + 29.69 \times 21.13 + 5.54 \times 6.3 = 1841.37 \text{ m}^2$

■ 地下室開挖率檢討: (依變更樹林都市計畫土地使用分區管制要點規定)

$1841.37 / 2986.12 \times 100\% = 61.66\% < (\text{住宅區}) 70\% \dots \text{ok.}$

■ 防火區劃檢討: (依建築技術規則設計施工編第79-1條)

本樓層建築物用途為停車空間並以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板自成一區劃,符合規定。

■ 樓梯座數檢討: (依建築技術規則設計施工編第89、93條)

本樓層建築物用途為停車空間,應設一座直通樓梯,實設一座...ok. (詳圖說)

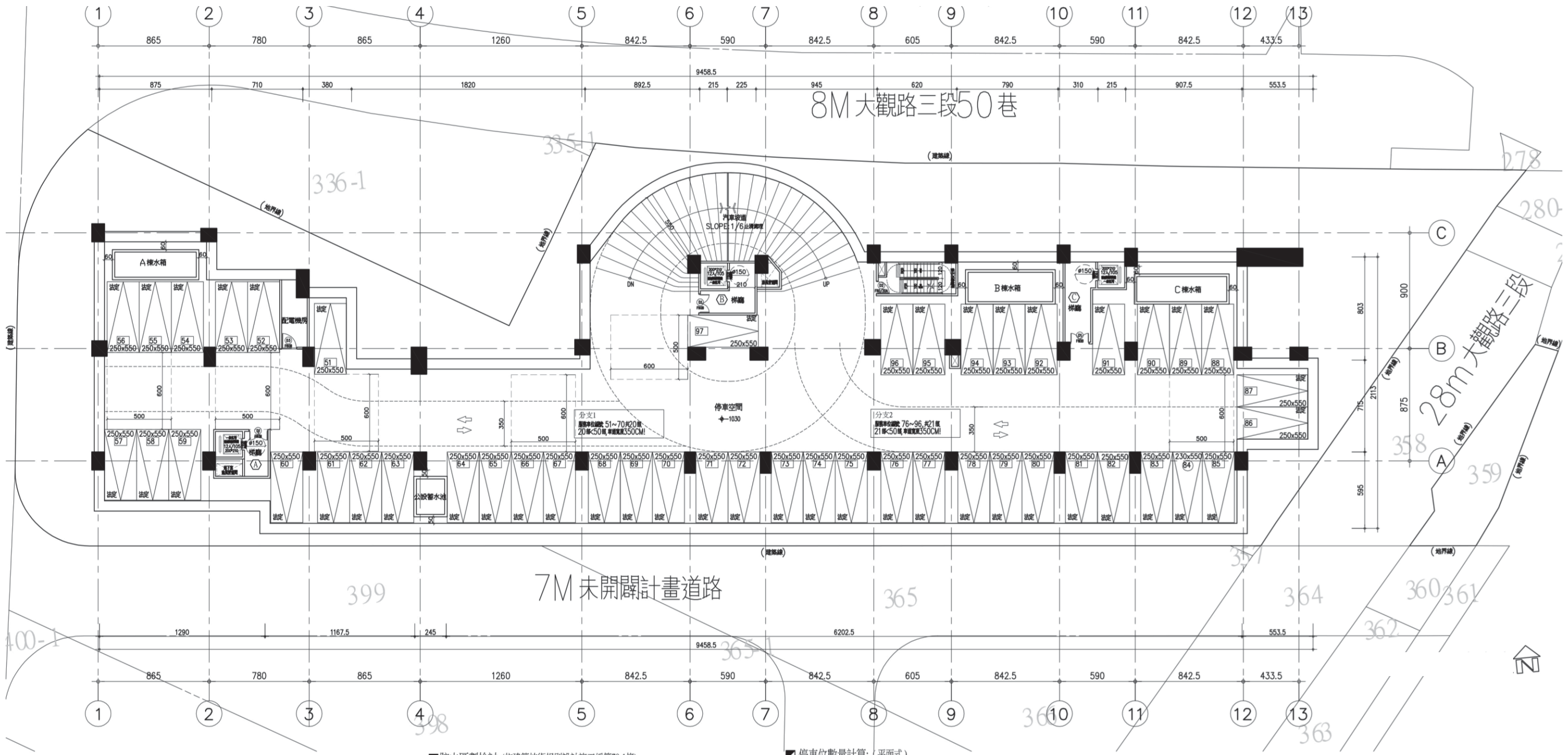
■ 樓梯寬度、級高、級深檢討: (依建築技術規則設計施工編第33條)

樓地板面積:  $1841.37 \text{ m}^2 > 200 \text{ m}^2$   
 1. 寬度檢討: 應設樓梯寬度120cm以上,實設120cm...ok. (詳圖說)  
 2. 淨寬檢討: 應設樓梯淨寬75cm以上,實設100cm...ok. (詳圖說)  
 3. 級高、級深檢討: 應設級高20cm以下,實設16cm; 應設級深24cm以上,實設26cm...ok. (詳圖說)

■ 停車位數量計算: (平面式)

圖例	合計
	法定汽車位: (編號: 98-144) 47 輛
	大車位 (250x550) (編號: 98-130, 132-144) 46 輛
	小車位 (230x550) (編號: 131) 1 輛

圖 11-24 地下二層平面圖 (S : 1/300)



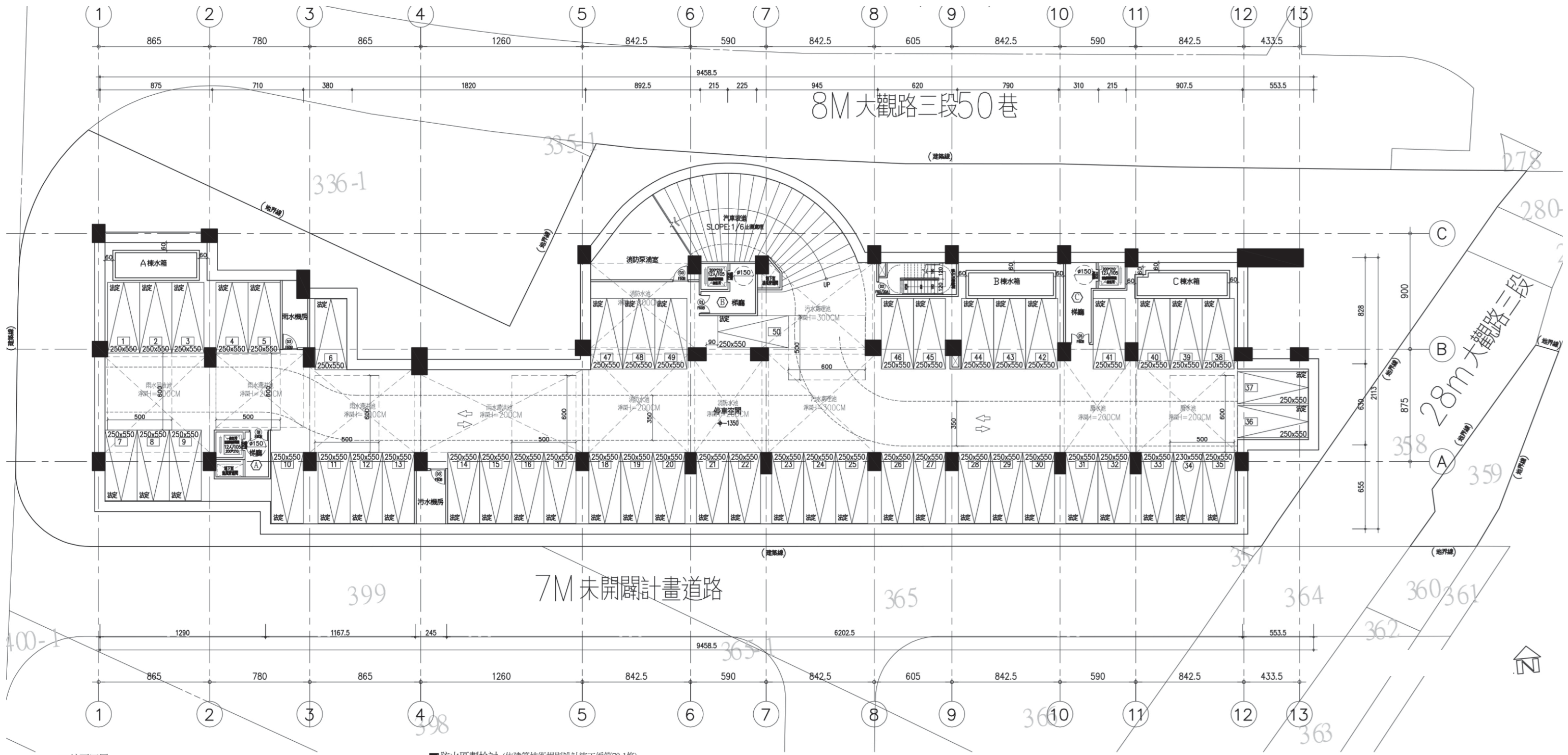
- 地下室三層
- 樓地板面積計算:  
 $8.75 \times 9.9 + 7.1 \times 6.95 + 3.8 \times 5.55 + 12.9 \times 11.05 + 46.46 \times 12.8 + (8.07 + 11) \times 2.24 \times 1/2 + (11 + 15.28) \times 8.66 \times 1/2 + 0.45 \times 15.28 + (15.28 + 8.33) \times 10.16 \times 1/2 + 9.65 \times 1.13 \times 2/3 + 12.31 \times 1.9 \times 2/3 + 29.69 \times 21.13 + 5.54 \times 6.3 = 1841.37 \text{ m}^2$
- 地下室開挖率檢討: (依變更樹林都市計畫土地使用分區管制要點規定)  
 $1841.37/2986.12 \times 100\% = 61.66\% < (\text{住宅區})70\% \dots \text{ok.}$

- 防火區劃檢討: (依建築技術規則設計施工編第79-1條)  
 本樓層建築物用途為停車空間並以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板自成一區劃,符合規定。
- 樓梯座數檢討 (依建築技術規則設計施工編第89、93條)  
 本樓層建築物用途為停車空間,應設一座直通樓梯,實設一座...ok. (詳圖說)
- 樓梯寬度、級高、級深檢討 (依建築技術規則設計施工編第33條)  
 樓地板面積:  $1841.37 \text{ m}^2 > 200 \text{ m}^2$   
 1. 寬度檢討: 應設樓梯寬度120cm以上,實設120cm...ok. (詳圖說)  
 2. 淨寬檢討: 應設樓梯淨寬75cm以上,實設100cm...ok. (詳圖說)  
 3. 級高、級深檢討: 應設級高20cm以下,實設16cm; 應設級深24cm以上,實設26cm...ok. (詳圖說)

■ 停車位數量計算: (平面式)

圖例		合計
	法定汽車位: (編號:51-97)	47 輛
	大車位 (250x550) (編號:51-83,85-97)	46 輛
	小車位 (230x550) (編號:84)	1 輛

圖 11-25 地下三層平面圖 (S : 1/300)



- 地下四層
- 樓地板面積計算:  
 $8.75 \times 9.9 + 7.1 \times 6.95 + 3.8 \times 5.55 + 12.9 \times 11.05 + 46.46 \times 12.8 + (8.07 + 11) \times 2.24 \times 1/2 + (11 + 15.28) \times 8.66 \times 1/2 + 0.45 \times 15.28 + (15.28 + 8.33) \times 10.16 \times 1/2 + 9.65 \times 1.13 \times 2/3 + 12.31 \times 1.9 \times 2/3 + 29.69 \times 21.13 + 5.54 \times 6.3 = 1841.37 \text{ m}^2$
- 地下室開挖率檢討: (依變更樹林都市計畫土地使用分區管制要點規定)  
 $1841.37 / 2986.12 \times 100\% = 61.66\% < (\text{住宅區}) 70\% \dots \text{ok.}$

- 防火區劃檢討: (依建築技術規則設計施工編第79-1條)  
 本樓層建築物用途為停車空間並以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板自成一區劃,符合規定。
- 樓梯座數檢討: (依建築技術規則設計施工編第89、93條)  
 本樓層建築物用途為停車空間,應設一座直通樓梯,實設一座...ok. (詳圖說)
- 樓梯寬度、級高、級深檢討: (依建築技術規則設計施工編第33條)  
 樓地板面積:  $1841.37 \text{ m}^2 > 200 \text{ m}^2$   
 1. 寬度檢討: 應設樓梯寬度120cm以上,實設120cm...ok. (詳圖說)  
 2. 淨寬檢討: 應設樓梯淨寬75cm以上,實設100cm...ok. (詳圖說)  
 3. 級高、級深檢討: 應設級高20cm以下,實設16cm; 應設級深24cm以上,實設26cm...ok. (詳圖說)

■ 停車位數量計算: (平面式)

圖例	說明	合計
	法定汽車位: (編號: 1-50)	50 輛
	大車位 (250x550) (編號: 1-33, 35-50)	49 輛
	小車位 (230x550) (編號: 34)	1 輛

圖 11-26 地下四層平面圖 (S : 1/300)

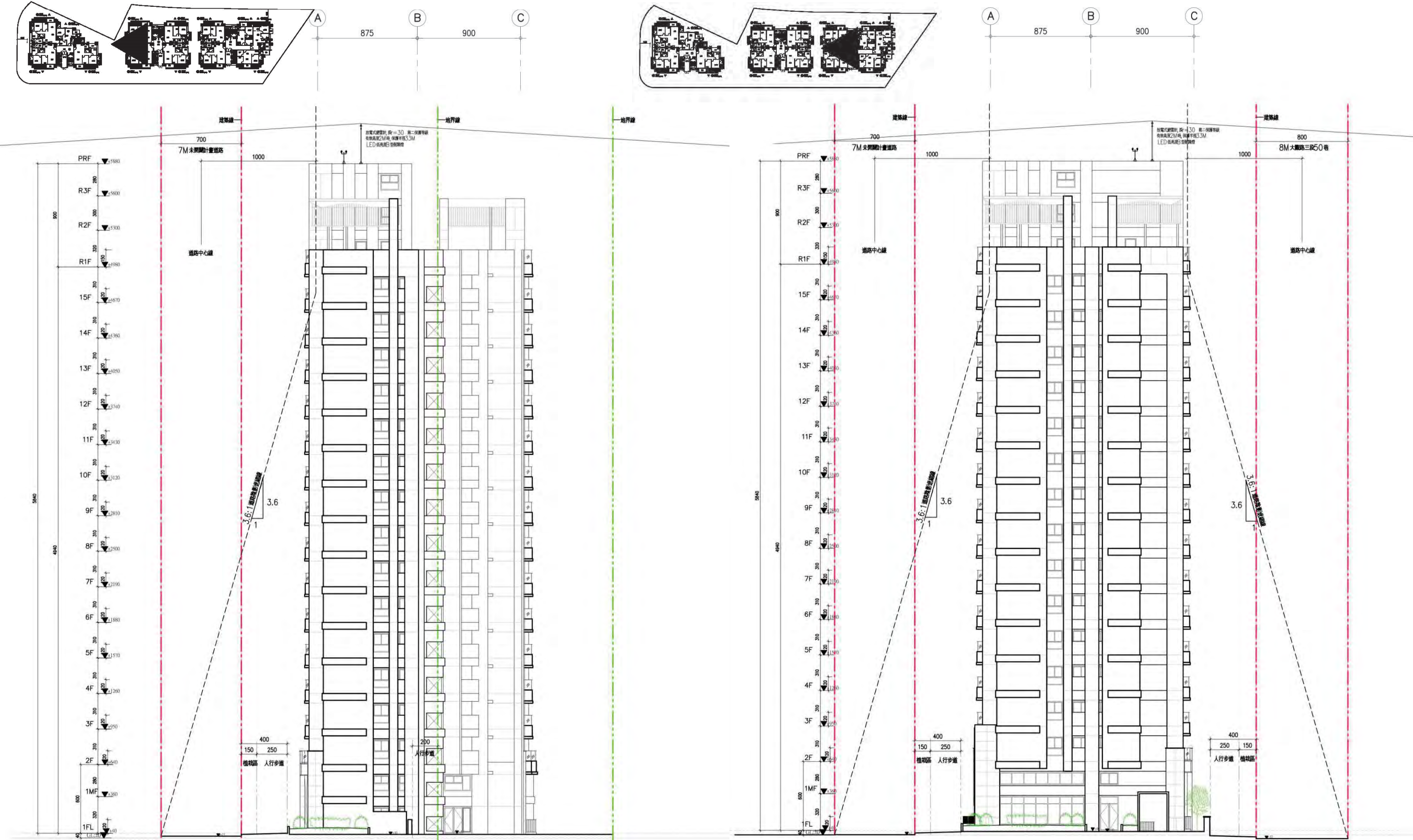


圖 11-27 東向立面圖 1 (S : 1/300)

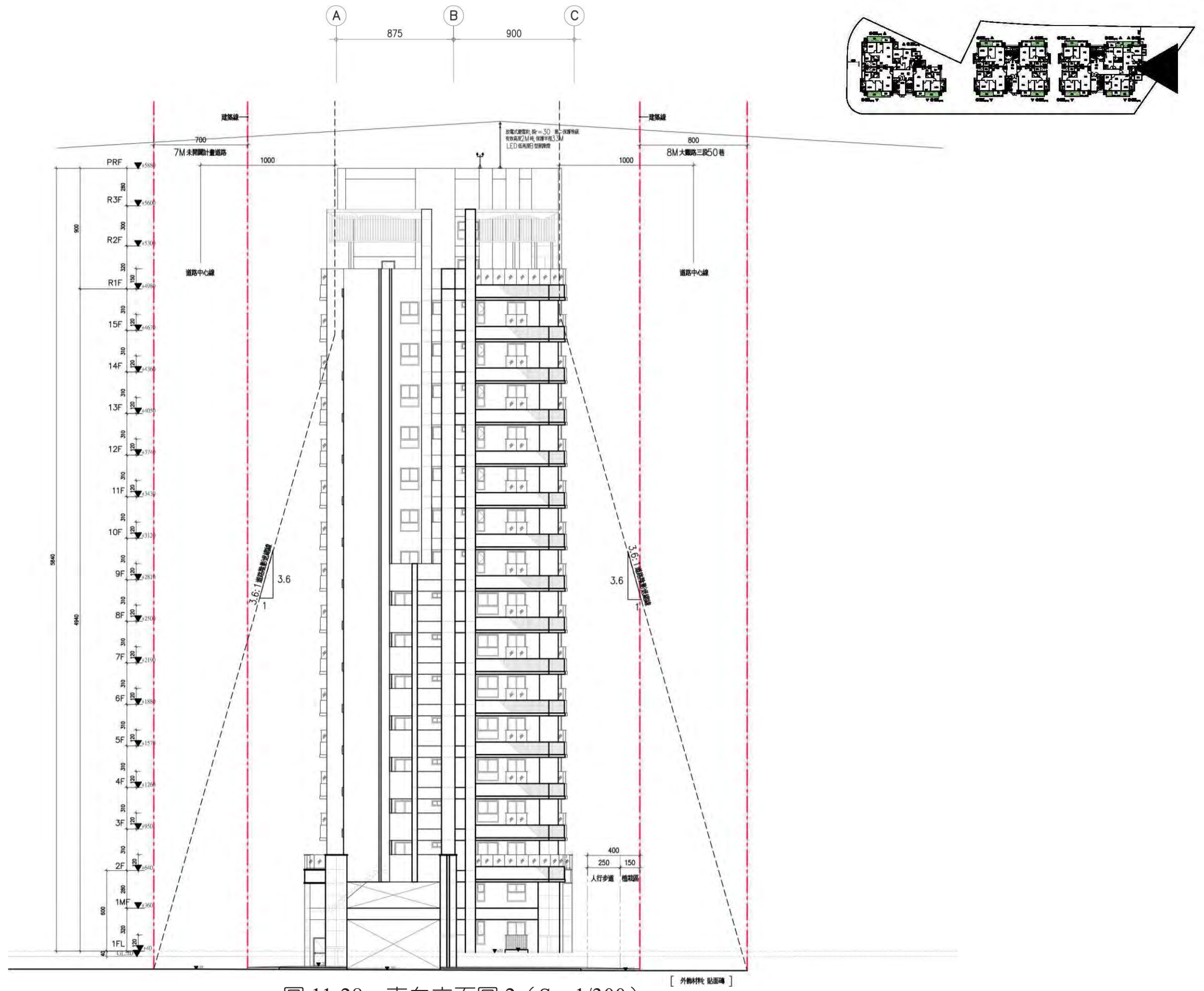


圖 11-28 東向立面圖 2 (S : 1/300)

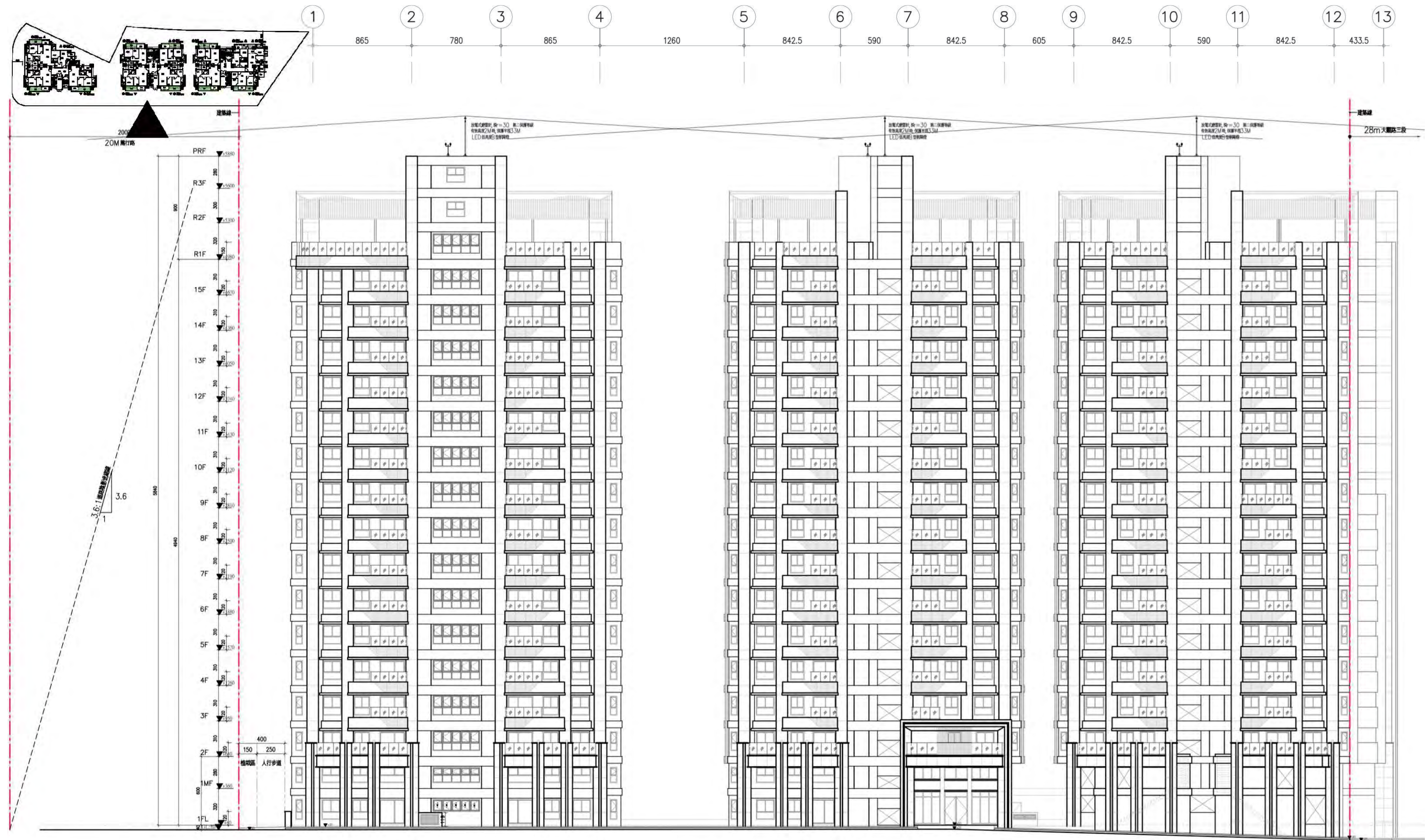


圖 11-29 南向立面圖 (S : 1/300)

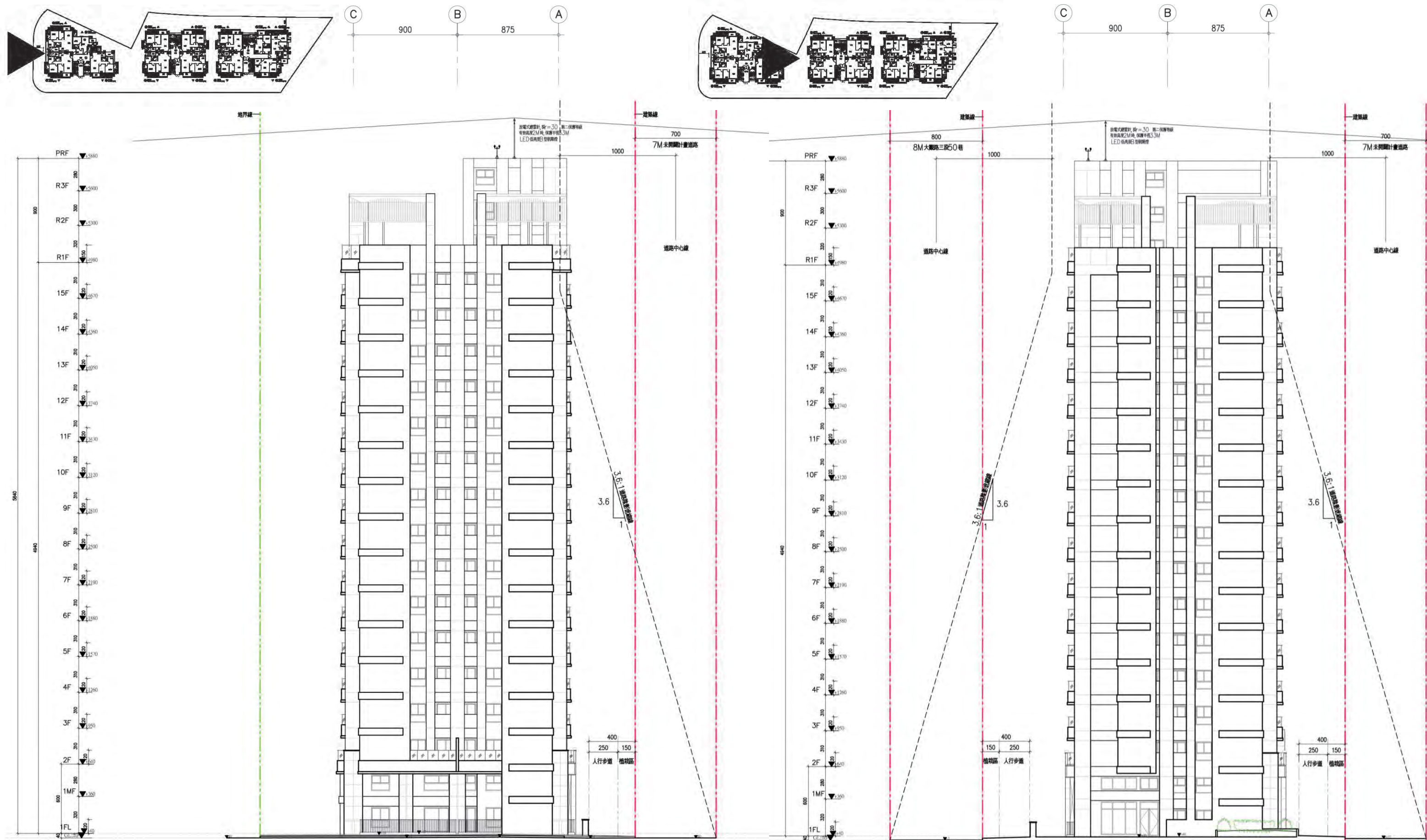
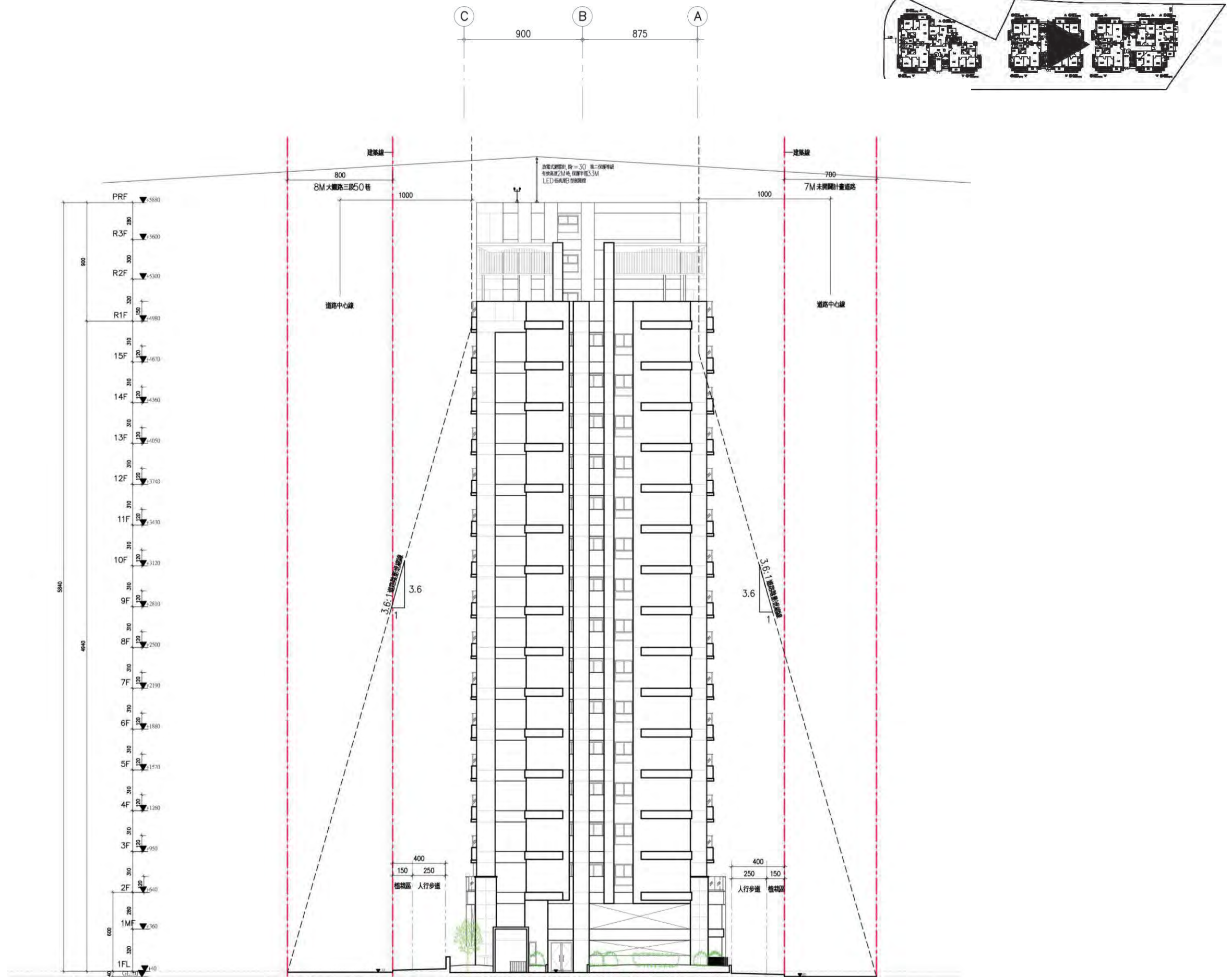


圖 11-30 西向立面圖 1 (S : 1/300)





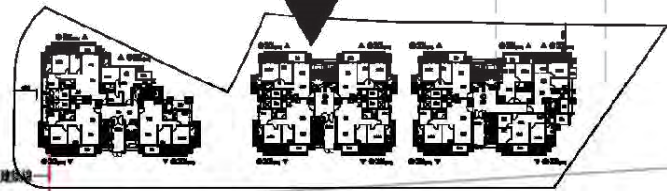
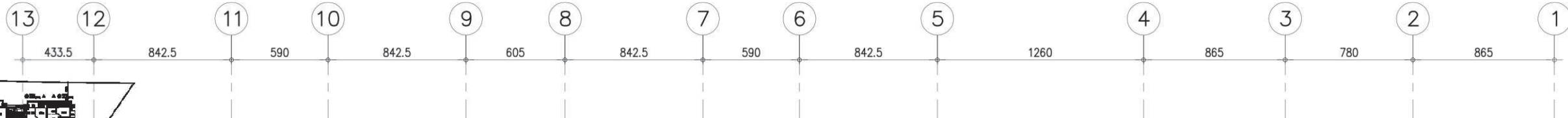


圖 11-32 北向立面圖 (S : 1/300)



圖 11-33 橫向剖面圖 (S : 1/400)

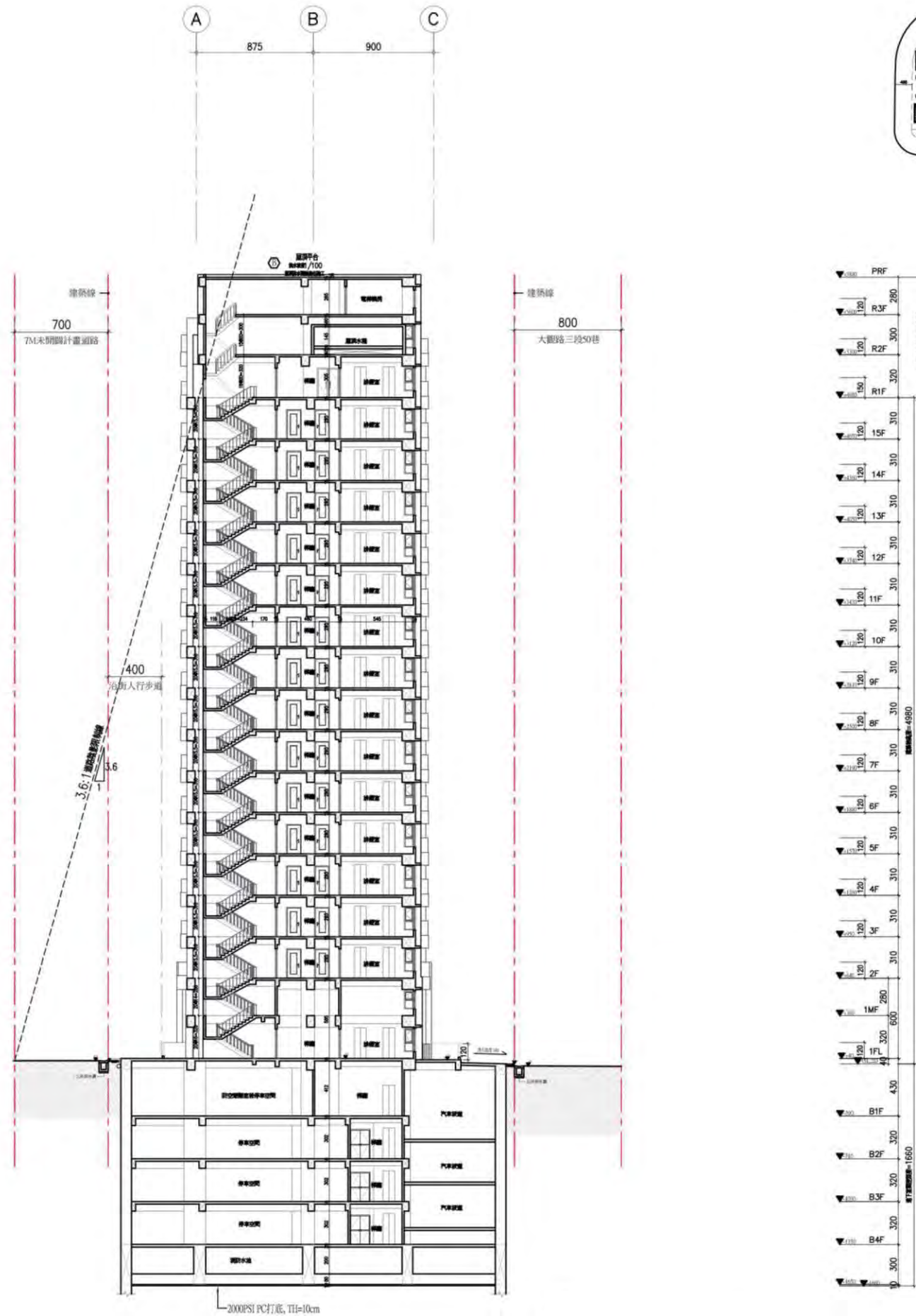
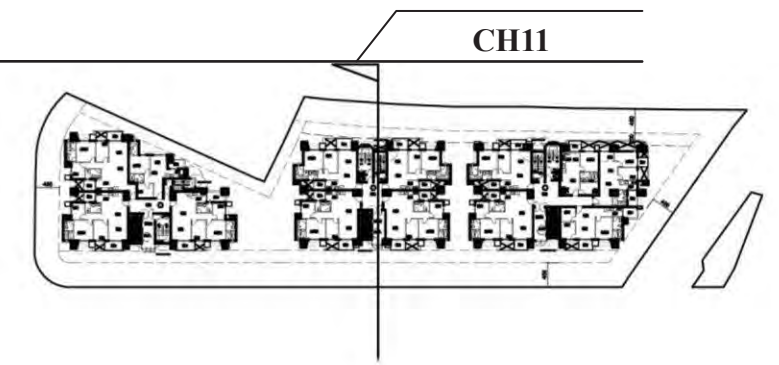


圖 11-34 縱向剖面圖 (S : 1/400)

## 拾貳、都市設計與景觀計畫

### 一、專章檢討

#### (一) 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 :  $10.685 \times 1.65 + 2 \times 5.75 - (1 \times 0.85 \times 6 + 1.2 \times 1.25 \times 3) + 0.03 \times 0.2 \times 37 = 19.75 \text{ m}^2$   
 框架 II :  $2 \times 7.75 + 7.585 \times 2 - (1.2 \times 1.25 \times 3 + 1.25 \times 1.2 \times 4 + 1 \times 1.2) + 0.03 \times 0.2 \times 44 = 19.23 \text{ m}^2$   
 框架 III :  $7.2 \times 2 + 2 \times 7.75 - (0.7 \times 1.2 + 1.2 \times 1.25 \times 3 + 1.25 \times 1.2 \times 4) + 0.03 \times 0.2 \times 43 = 18.82 \text{ m}^2$

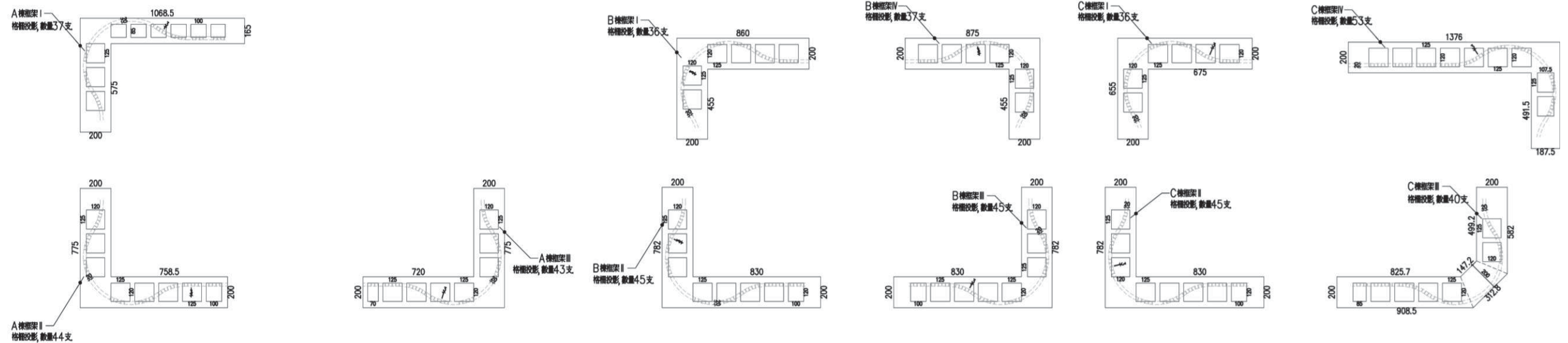
透空立體構架B棟投影面積: 框架 I :  $8.6 \times 2 + 2 \times 4.55 - (1.2 \times 1.25 \times 2 + 1.25 \times 1.2 \times 4) + 0.03 \times 0.2 \times 36 = 17.52 \text{ m}^2$   
 框架 II :  $2 \times 7.82 + 8.3 \times 2 - (1.2 \times 1.25 \times 3 + 1.25 \times 1.2 \times 4 + 1 \times 1.2) + 0.03 \times 0.2 \times 45 = 20.81 \text{ m}^2$   
 框架 III :  $2 \times 7.82 + 8.3 \times 2 - (1 \times 1.2 + 1.25 \times 1.2 \times 4 + 1.2 \times 1.25 \times 3) + 0.03 \times 0.2 \times 45 = 20.81 \text{ m}^2$   
 框架 IV :  $8.75 \times 2 + 2 \times 4.55 - (1.25 \times 1.2 \times 4 + 1.2 \times 1.25 \times 2) + 0.03 \times 0.2 \times 37 = 17.82 \text{ m}^2$

透空立體構架C棟投影面積: 框架 I :  $2 \times 6.55 + 6.75 \times 2 - (1.25 \times 1.2 \times 4 + 1.2 \times 1.25 \times 2) + 0.03 \times 0.2 \times 36 = 17.82 \text{ m}^2$   
 框架 II :  $2 \times 7.82 + 8.3 \times 2 - (1.2 \times 1.25 \times 3 + 1.25 \times 1.2 \times 4 + 1 \times 1.2) + 0.03 \times 0.2 \times 45 = 20.81 \text{ m}^2$   
 框架 III :  $(8.257 + 9.085) \times 2 \times 1 / 2 + (1.472 + 3.128) \times 2 \times 1 / 2 + (4.992 + 5.82) \times 2 \times 1 / 2 - (0.85 \times 1.2 + 1.25 \times 1.2 \times 4 + 1.2 \times 1.25 \times 2) + 0.03 \times 0.2 \times 40 = 22.97 \text{ m}^2$   
 框架 IV :  $13.76 \times 2 + 1.875 \times 4.915 - (1.25 \times 1.2 \times 7 + 1.075 \times 1.25 \times 2) + 0.03 \times 0.2 \times 53 = 23.87 \text{ m}^2$

合計 :  $19.75 + 19.23 + 18.82 + 17.52 + 20.81 + 20.81 + 17.82 + 17.82 + 20.81 + 22.97 + 23.87 = 220.23 \text{ m}^2$

#### ■ 透空立體構架及屋頂突出物面積檢討:

$161.4(\text{屋頂突出物面積}) + 220.23(\text{透空立體構架水平實體投影面積}) = 381.63 \text{ m}^2$   
 檢討:  $381.63 \text{ m}^2 < 1343.88 \times 30\% = 403.16 \text{ m}^2 \dots \text{ok!}$



透空立體構架水平實體投影檢討圖

圖 12-1 屋脊裝飾物檢討圖 1

■屋脊裝飾物透空率計算:

A棟:

框架總面積  $45.33 \times 4.45 = 201.72 \text{ m}^2$

$$L = 2.535 + 1.866 + 8.771 + 1.871 + 0.24 + 1.784 + 8.771 + 1.866 + 2.685 + 2.285 + 1.866 + 8.771 + 1.784 + 0.237 = 45.33 \text{ m}$$

實體面積  $0.75 \times 4.45 \times 3 + 45.33 \times (0.25 + 0.5 + 0.1) + 0.03 \times 1.6 \times (64 + 66 + 64) = 57.86 \text{ m}^2$

檢討:  $57.86 \text{ m}^2 < 201.72 \times 1/3 = 67.24 \text{ m}^2$ ... 實體面積小於總面積  $1/3$ , 透空率大於  $2/3$  以上OK!

B棟:

框架總面積  $56.38 \times 4.45 = 250.89 \text{ m}^2$

$$L = 1.635 + 1.866 + 8.771 + 0.803 + 0.307 + 1.784 + 8.771 + 1.866 + 2.385 + 2.385 + 1.866 + 8.771 + 1.784 + 0.308 + 0.803 + 8.771 + 1.866 + 1.635 = 56.38 \text{ m}$$

實體面積  $0.75 \times 4.45 \times 4 + 56.38 \times (0.25 + 0.5 + 0.1) + 0.03 \times 1.6 \times (57 + 65 + 65 + 57) = 72.99 \text{ m}^2$

檢討:  $72.99 \text{ m}^2 < 250.89 \times 1/3 = 83.63 \text{ m}^2$ ... 實體面積小於總面積  $1/3$ , 透空率大於  $2/3$  以上OK!

C棟:

框架總面積  $62.61 \times 4.45 = 278.61 \text{ m}^2$

$$L = 1.635 + 1.866 + 8.771 + 0.803 + 0.308 + 1.784 + 8.771 + 1.866 + 2.385 + 3.085 + 1.866 + 8.771 + 1.784 + 0.307 + 6.785 + 1.866 + 8.771 + 1.182 = 62.61 \text{ m}$$

實體面積  $0.75 \times 4.45 \times 4 + 62.61 \times (0.25 + 0.5 + 0.1) + 0.03 \times 1.6 \times (57 + 65 + 68 + 81) = 79.58 \text{ m}^2$

檢討:  $79.58 \text{ m}^2 < 278.61 \times 1/3 = 92.87 \text{ m}^2$ ... 實體面積小於總面積  $1/3$ , 透空率大於  $2/3$  以上OK!

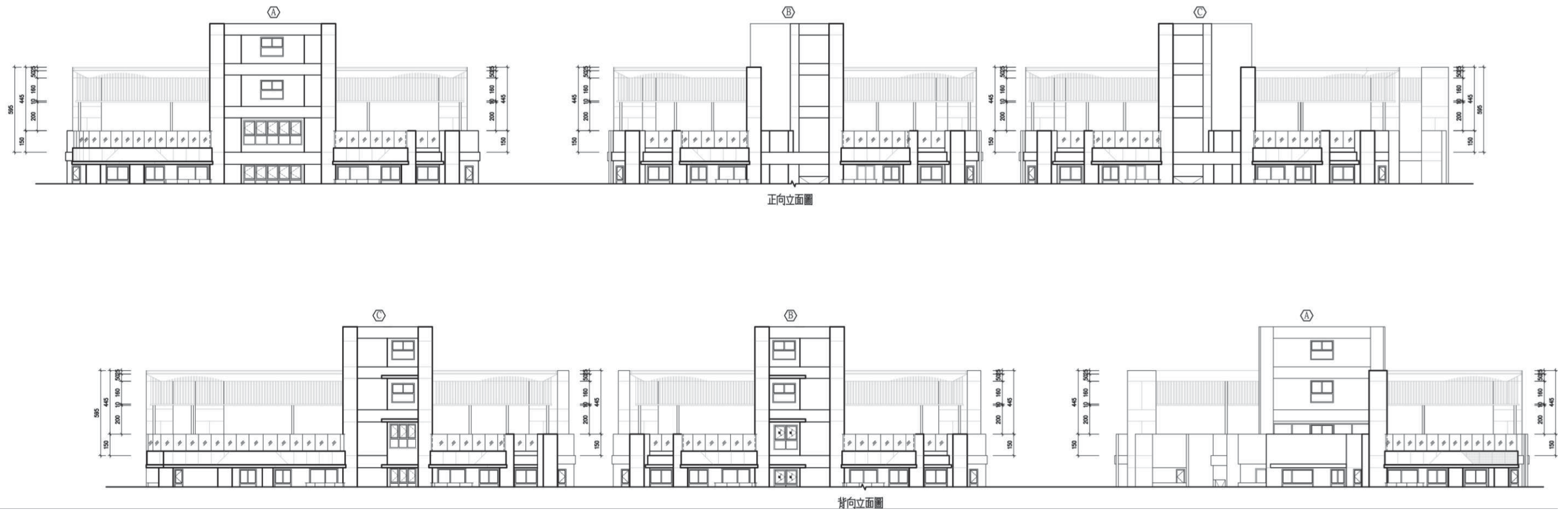


圖 12-2 屋脊裝飾物檢討圖 2

表 12-1 建築面積表

二、建築計畫

(一) 面積計算表

土地座落	新北市板橋區大同段278-1,280-3,337-2,338,339,340,341,342,343-1,344-1,345-1,347-1,348-2,349,349-1,350-1,351-1,352,353,354,355,356,359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: ΔFA+ΔFAk=30%+35%+2.21%=67.21% 260%*(1+67.21%)=434.75%				
	區內容積	66.03 * 260% = 171.67㎡		合計:12982.08㎡				
	都市更新獎勵容積	7763.91 * 35% = 2717.33㎡						
	容積移轉	7763.91 * 30% = 2329.17㎡						
法定空地面積	2986.12 * (1-50%) = 1493.06㎡							
	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	1841.37㎡	0㎡	/	/		
	地下室三層	停車空間	1841.37㎡	0㎡				
	地下室二層	停車空間	1841.37㎡	0㎡				
	地下室一層	防空避難室兼停車空間	1841.37㎡	0㎡				
小計		7365.48㎡	0㎡					
興建各層面積	一層	H2: 集合住宅	443.30㎡	1118.79㎡	668.26㎡	141.86㎡	6戶	3.2m
		梯廳,樓電梯間	394.64㎡					
		管委會空間	77.81㎡					
		汽車坡道	203.04㎡					
	一層夾層	H2: 集合住宅	139.10㎡	139.10㎡	0㎡			2.8m
	二層	H2: 集合住宅	1059.76㎡	869.32㎡	105.59㎡		13戶	3.1m
	三層	H2: 集合住宅	1055.01㎡	866.03㎡	105.59㎡		13戶	3.1m
	四層	H2: 集合住宅	1055.01㎡	866.03㎡	105.59㎡		13戶	3.1m
	五層	H2: 集合住宅	1055.01㎡	866.03㎡	105.59㎡		13戶	3.1m
	六層	H2: 集合住宅	1055.01㎡	866.03㎡	105.59㎡		13戶	3.1m
	七層	H2: 集合住宅	1055.01㎡	866.03㎡	105.59㎡		13戶	3.1m
	八層	H2: 集合住宅	1055.01㎡	866.03㎡	105.59㎡		13戶	3.1m
	九層	H2: 集合住宅	1037.32㎡	848.31㎡	102.84㎡		12戶	3.1m
	十層	H2: 集合住宅	1034.95㎡	846.30㎡	102.84㎡		12戶	3.1m
	十一層	H2: 集合住宅	1034.95㎡	846.30㎡	102.84㎡		12戶	3.1m
	十二層	H2: 集合住宅	1034.95㎡	846.30㎡	102.84㎡		12戶	3.1m
十三層	H2: 集合住宅	1034.95㎡	846.30㎡	102.84㎡		12戶	3.1m	
十四層	H2: 集合住宅	1034.95㎡	846.30㎡	102.84㎡		12戶	3.1m	
十五層	H2: 集合住宅	1034.95㎡	846.30㎡	102.84㎡		12戶	3.1m	
小計		15894.73㎡	12798.97㎡	1600.87㎡		181戶		
屋突面積	屋突一層	樓電梯間	161.55㎡					
	屋突二層	水箱空間	161.55㎡					
	屋突三層	電梯機房	161.55㎡					
	小計		484.65㎡					
合計		23744.86㎡						
總樓地板面積	7365.48+15894.73+484.65=23744.86㎡							
建築面積	1334.18+9.7=1343.88㎡ < 1493.06㎡ ...ok							
建蔽率檢討	(1334.18/2986.12-9.7)*100%=44.82%<50% ...ok							
機電設備面積檢討	2129.52㎡ > 12982.09*15%=1947.31㎡ 超過部分 2129.52-1947.31=182.21㎡ 計入容積樓地板面積							
容積樓地板面積	12798.97+182.21=12981.18㎡ < 12982.08㎡...ok							
容積率檢討	(12981.18/2986.12)*100%=434.72% < 434.75% ...ok							
法定空地	2986.12-1334.18-9.7 =1642.24㎡ > 2986.12*(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:                      單戶專有部份樓地板面積(不含免計容積之陽台)在66平方公尺以下之小坪數單元以0.66倍計算車位需求量,                      惟經檢視汽車停車位折減數量以增設自行車位數量補足                      本案單戶未達66平方公尺之總戶數為77戶,檢討如下:                      2F~8F:7戶*7層=49戶;9F~15F:4戶*7層=28戶;合計77戶.77*0.66=50.82(取51部)                      單戶達66平方公尺:共104戶(取104部)設計汽車停車位合計155部 ≥ 104+51=155部...ok                      自行車位折抵汽車位:181-155=26部,自行車位:181*15%=27.15...取28部.26+28=54部.(依折減數量增設自行車位數量補足)                      法定機車停車位:(一戶一車位),本案共181戶,應設法定機車停車位數181部,實設機車位181部.</p>							
工程造價	(23744.86㎡+1600.87㎡) × 12,960 = 328,480,661 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，連帶提供周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  
 基地面積：2986.12 m<sup>2</sup>(建築基地)+66.03 m<sup>2</sup>(359 地號)=3052.15 m<sup>2</sup>  
 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 m<sup>2</sup>  
 基準容積樓地板面積：2,986.12\*260%=7,763.91 m<sup>2</sup>  
 都市更新獎勵容積：7,763.91\* 35% = 2,717.33 m<sup>2</sup>  
 容積調派容積(359 地號)：66.03 m<sup>2</sup>\*260%=171.67 m<sup>2</sup>  
 容積移轉容積：7,763.91\*30%=2,329.17 m<sup>2</sup>  
 允建總容積樓地板面積：7,763.91+2,717.33+171.67+2,329.17=12,982.08 m<sup>2</sup>

4.設計容積率

設計容積樓地板面積 12,981.18 m<sup>2</sup> <12,982.08 m<sup>2</sup>

設計容積率：(12,981.18/2,986.12)\*100%=434.72% < 434.75%

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
B4F~B2F	停車空間、蓄水池、電信室
B1F	防空避難室兼停車空間、台電配電室
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



獎勵	設計值		允建值
都市更新獎勵	35%	65%	65%
容積移轉	30%		

樓別	用途
B2F~B4F	停車空間、蓄水池、電信室
B1F	防空避難室兼停車空間、台電配電室
1F、1MF	集合住宅、管委會使用空間
2F~15F	集合住宅
R1F~R3	樓梯間、電梯機房、水箱

圖例	說明
	屋頂突出物
	集合住宅
	管委會使用空間
	停車空間



圖 12-3 樓層規劃示意圖

(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，依都市計畫規劃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：一層至一樓夾層設置住宅，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。
3. 開放空間：基地西側留設小型廣場，供一般民眾使用，並提供鄰地良好之視覺綠化景觀。

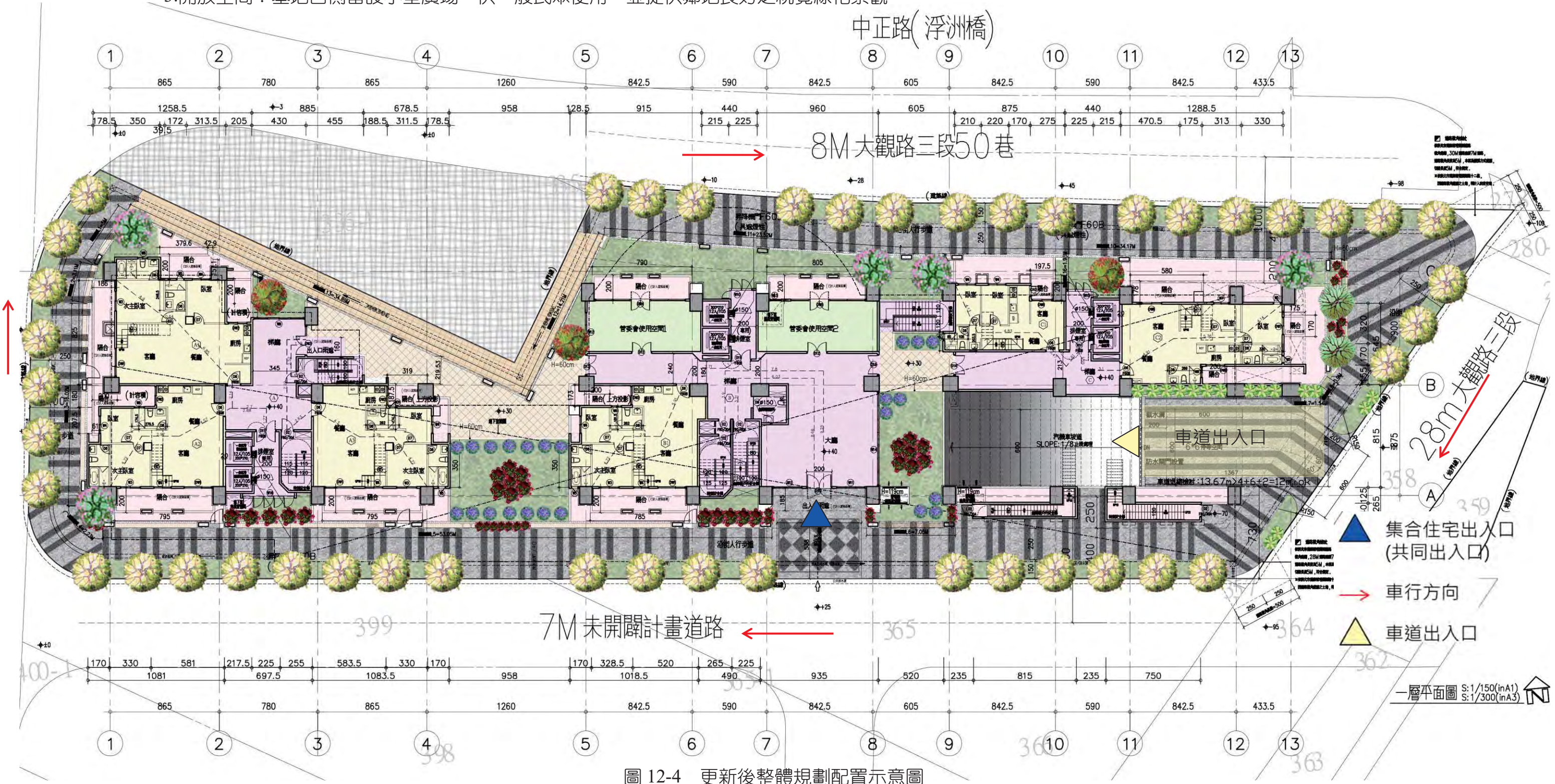


圖 12-4 更新後整體規劃配置示意圖

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 12-5 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，在市區建立都市紋理。



圖 12-6 建築物低樓層外牆色彩示意圖

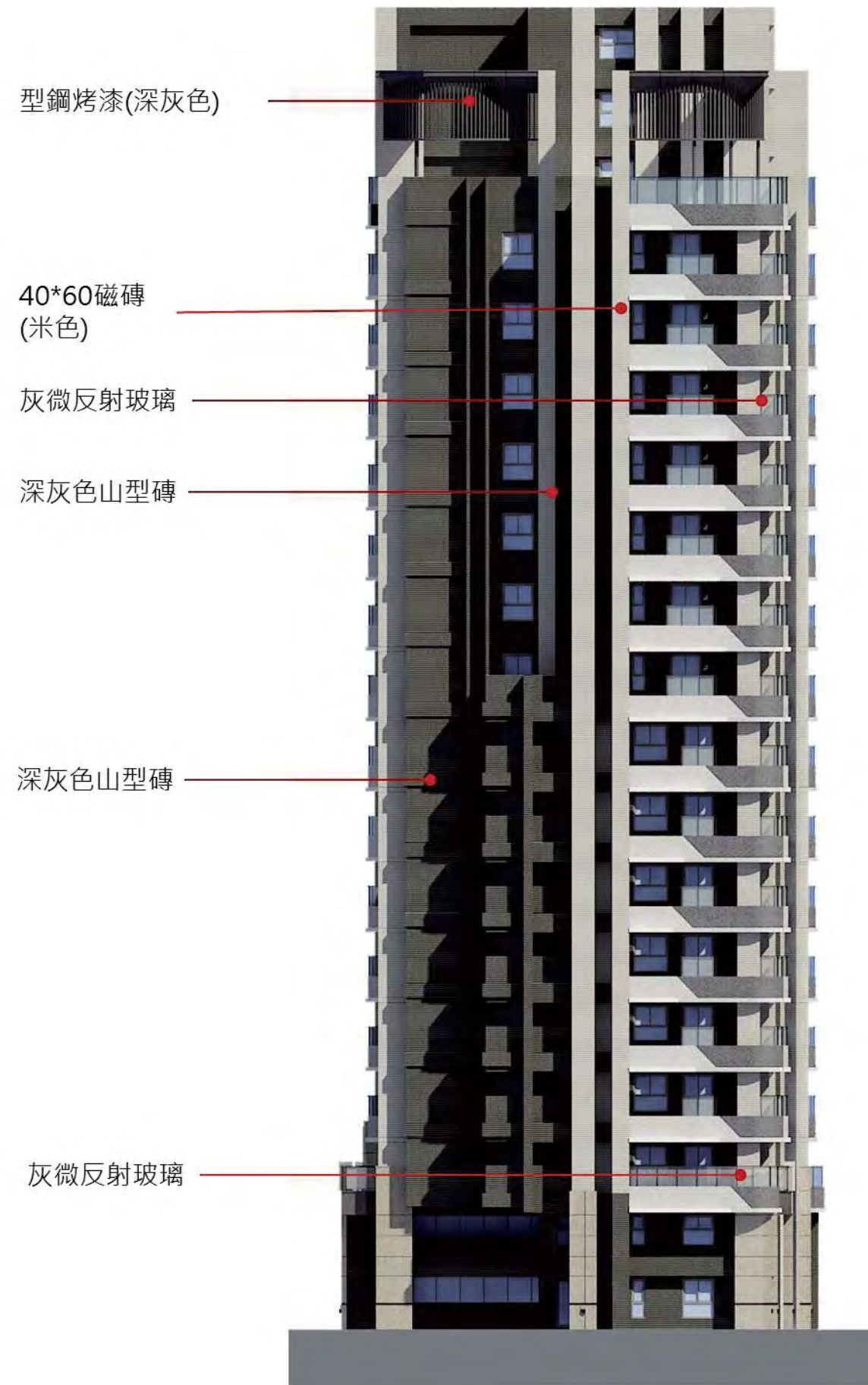


圖 12-7 建築物右向外牆色彩立面示意圖



圖 12-8 建築物背向外牆色彩立面示意圖

圖 12-9 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 12-10 建築物夜間時段照明示意圖

(六) 建築物外觀模擬透視

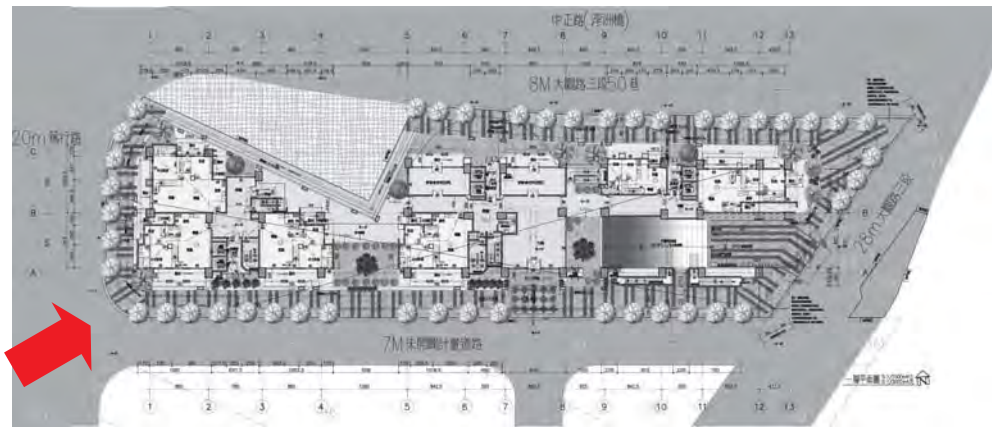


圖 12-11 建築物外觀模擬透視示意圖 1

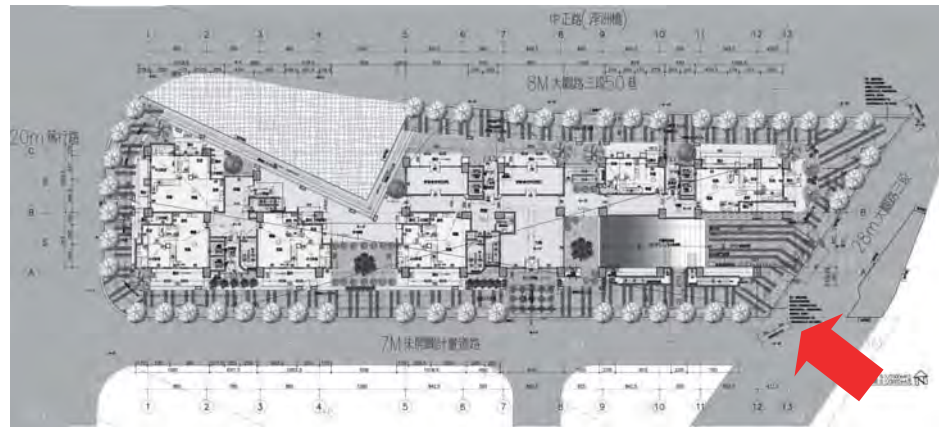


圖 12-12 建築物外觀模擬透視示意圖 2



(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 12-13 建築物外部人車動線示意圖

基地交通動線說明



-  1F 用戶出入口
-  建築物主出入口
-  地下停車出入口
-  鄰地人車出入口



圖 12-14 基地周邊交通動線示意圖

- a. 將汽、機車出入口設置於大觀路三段:  
 使人行空間集中更為完整；並且遠離浮洲橋下迴轉道，減少因車輛進出時所造成的交通干擾。
- b. 本案於車道出口處綠化避開喬木:  
 除減少汽機車進出之窘迫外，並使車輛及行人之視野皆能清楚所及，增加反應時間，減少彼此干擾，再輔以警示系統，讓人行環境更為安全、舒適。
- c. 無障礙人行空間:  
 基地緊鄰道路部分，皆依規定退縮 4M 開放空間，除汽機車入口安全管制外，並於高低差交接處順平處理，以形成無障礙人行空間。

現有號誌依截角部份一併調整至人行道

-  即有行穿線
-  預設行穿線位置  
(行穿線畫設方式依照標誌標線號誌設置規則規定劃設。)

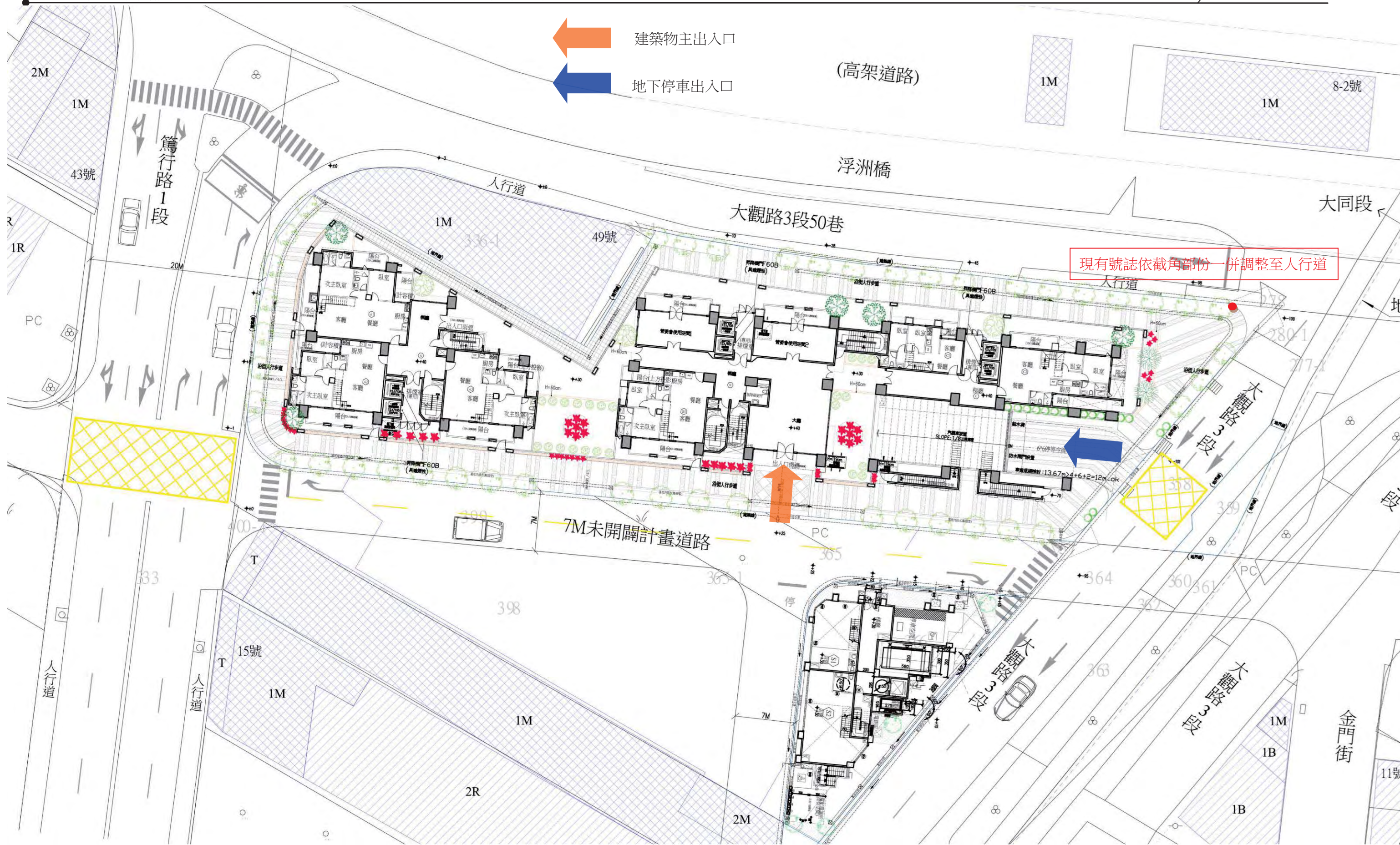


圖 12-15 建築物人車動線規劃示意圖

(八) 停車規劃管理說明及監視系統圖

車道出入口管制說明



監視系統說明

本案社區監視系統之設置已納入公寓大廈草約中，並加附錄影監視系統，並將保全系統與鄰近派出所連線，相關社區安全設施於興建完成後及社區管委會成立時，列入公共設施點交項目一併移交並由社區管理委員會管理維護。

- 出車警示燈位置示意
- 入口滿車燈位置示意
- 車道入口高解析攝影機
- 柵欄機位置示意
- ▶ 戶外廣角鏡頭攝影機
- 電梯彩色 CCD 攝影機

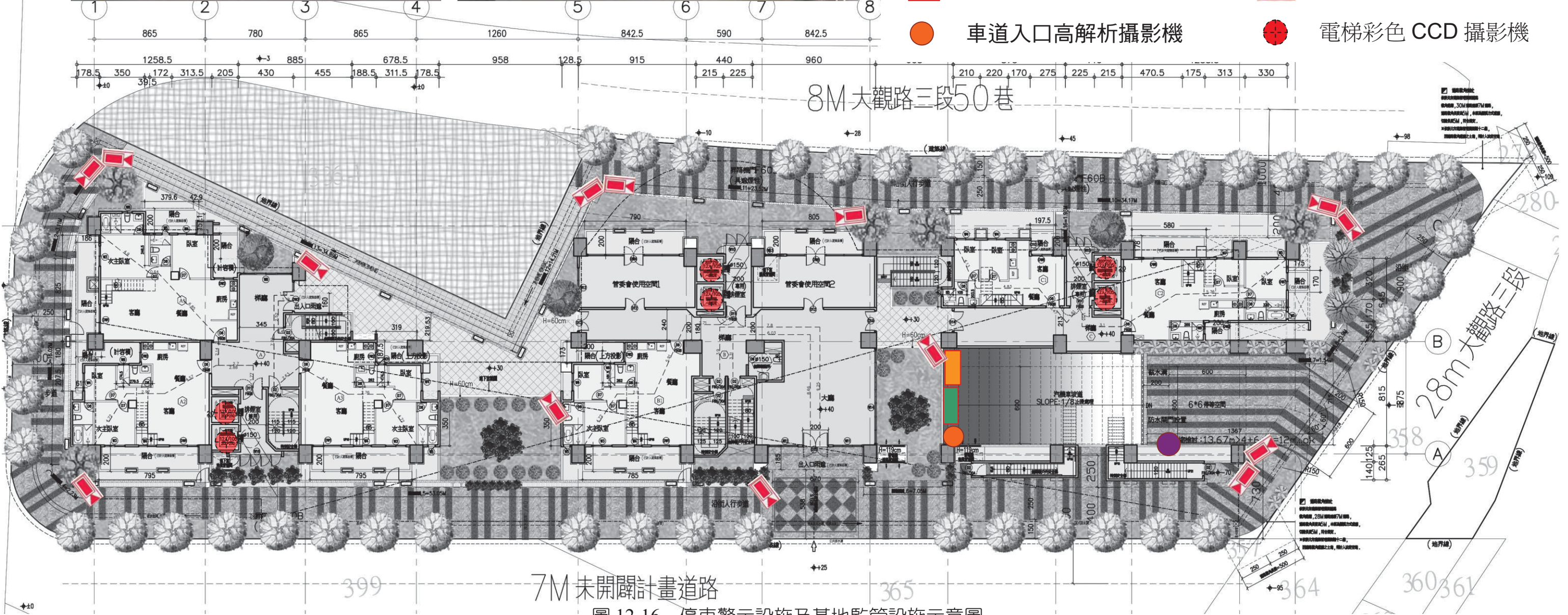


圖 12-16 停車警示設施及基地監管設施示意圖

(九) 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 155 部(含無障礙 4 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。

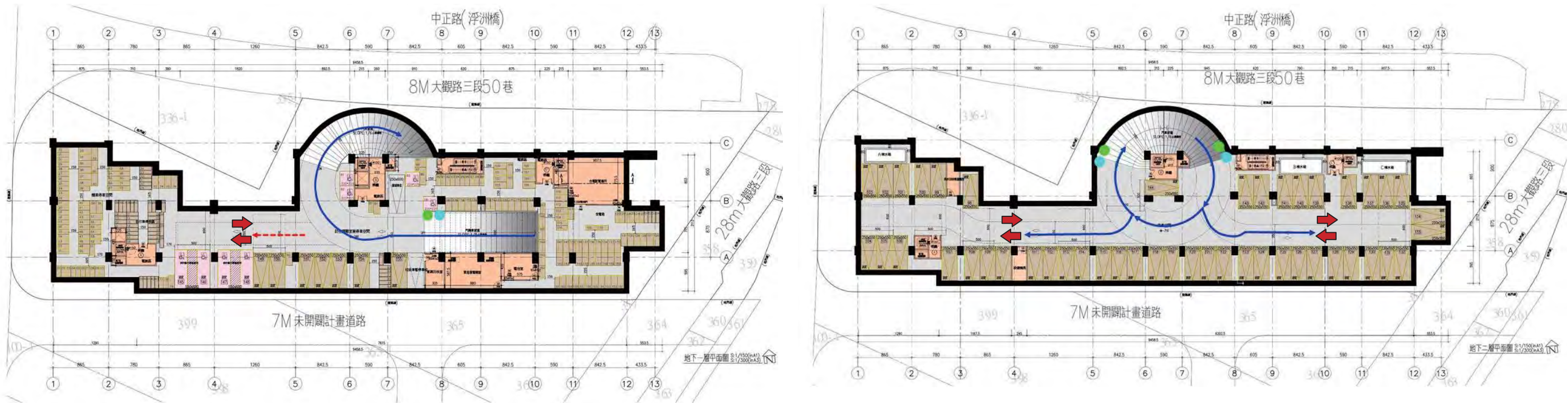


圖 12-17 建築物地下一層及地下二層車行動線示意圖

	汽車停車位	無障礙汽車停車位	機車停車位
B1F	7	4	181
B2F	47	0	0
B3F	47	0	0
B4F	50	0	0
合計	155		181

- 反光鏡
- 警示燈
- 機車停車位
- 無障礙汽車停車位
- 汽車停車位
- ➡ 汽車停車動線

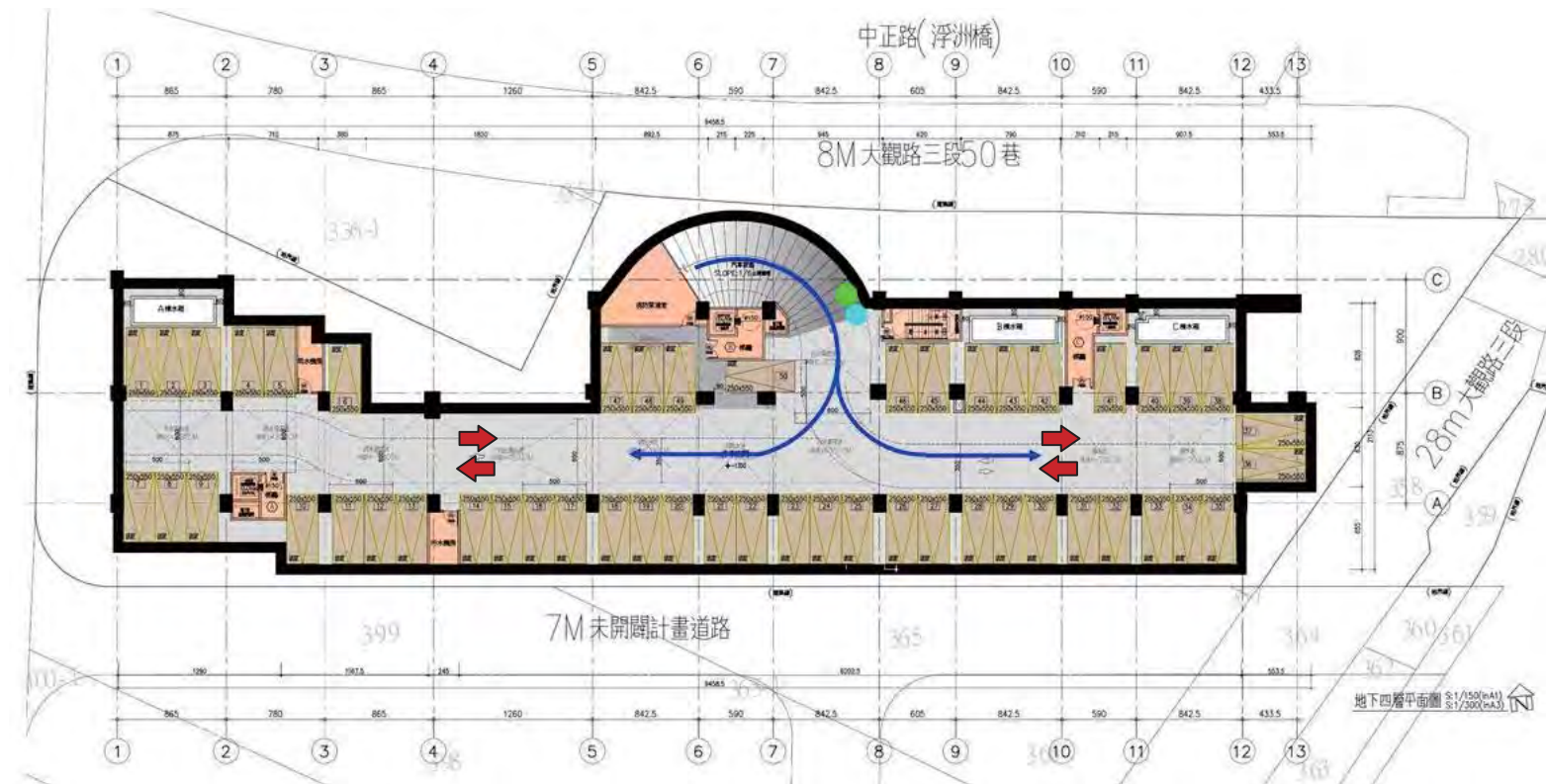
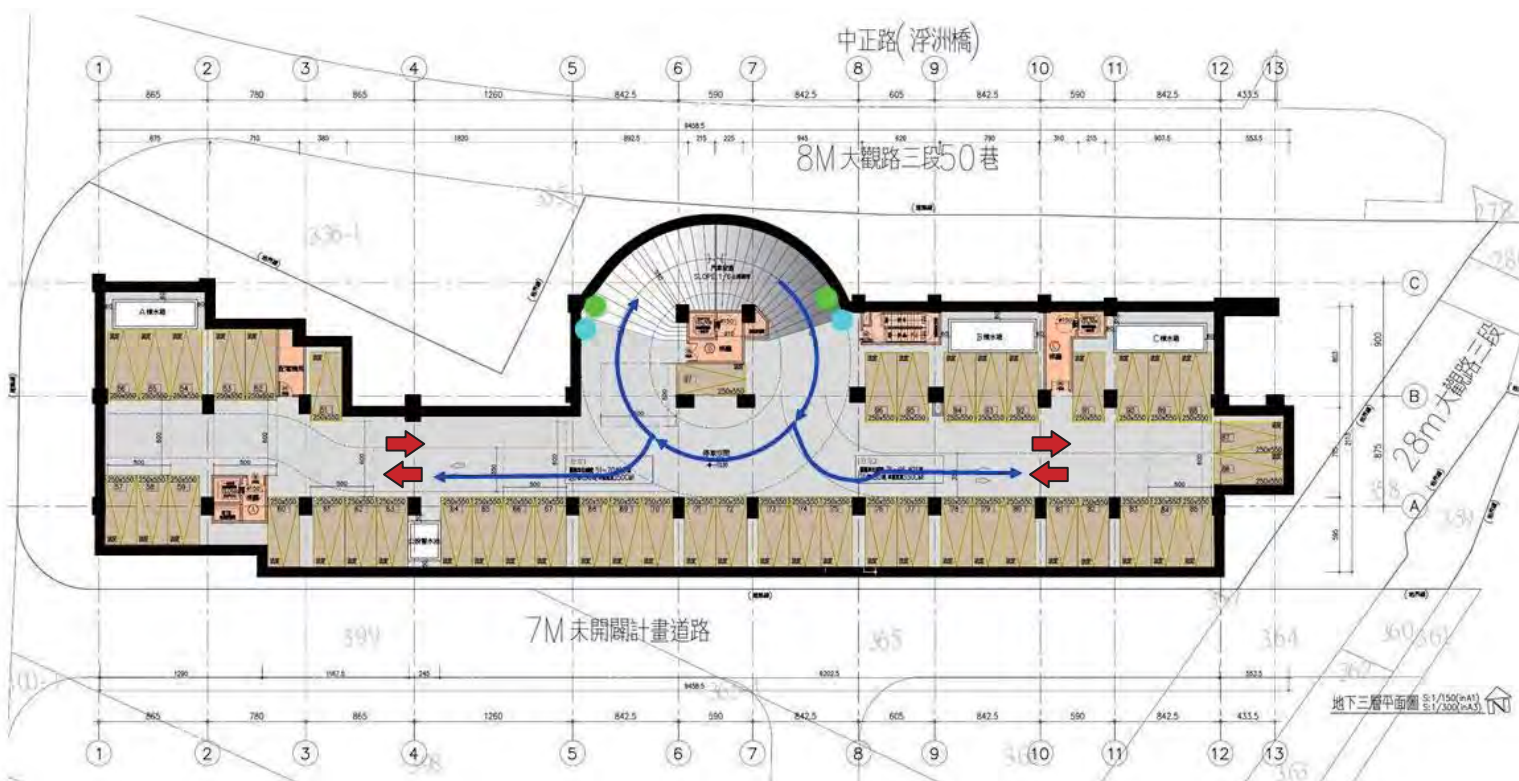


圖 12-18 建築物地下三層及地下四層車行動線示意圖

(十) 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。

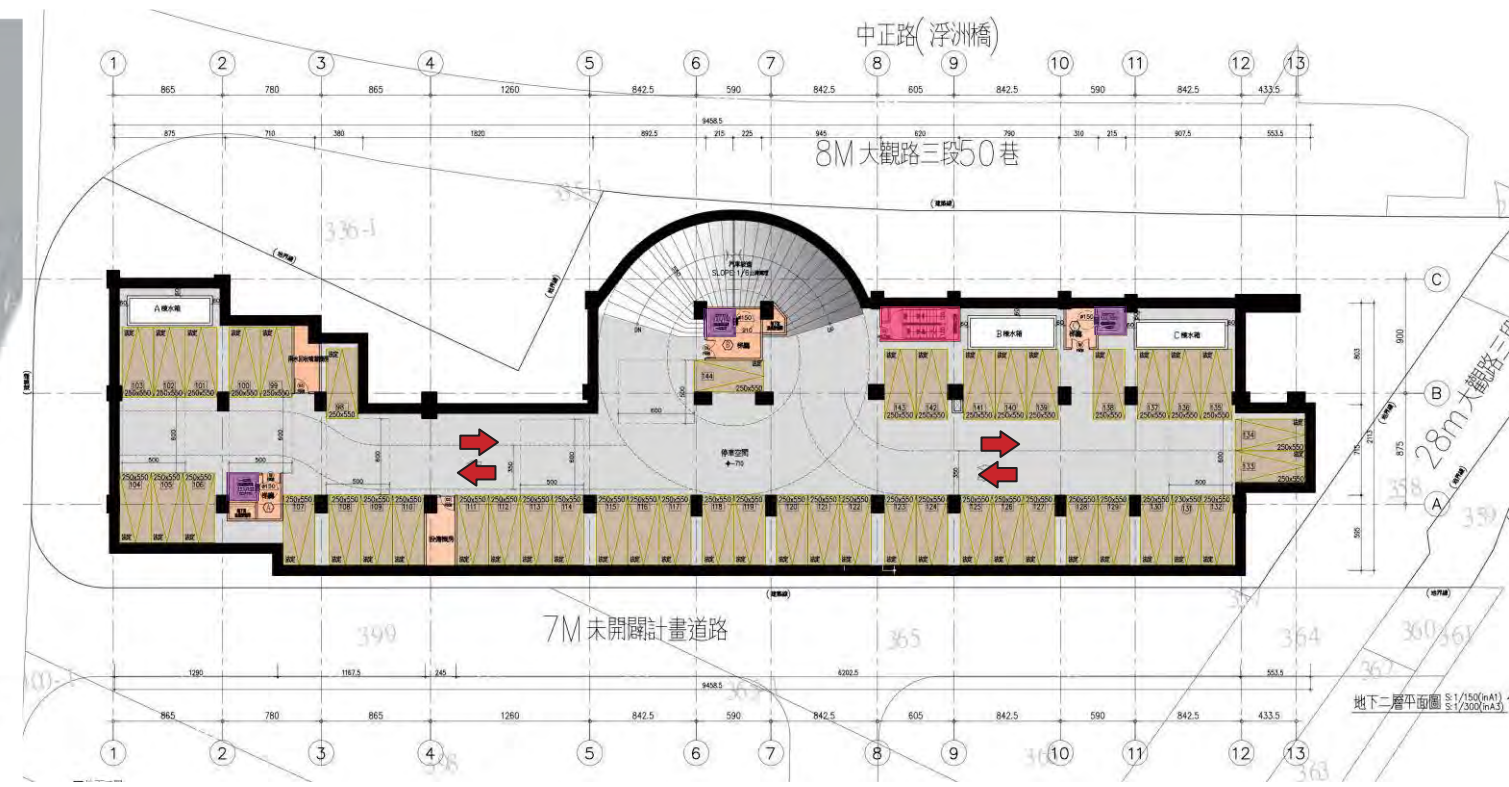
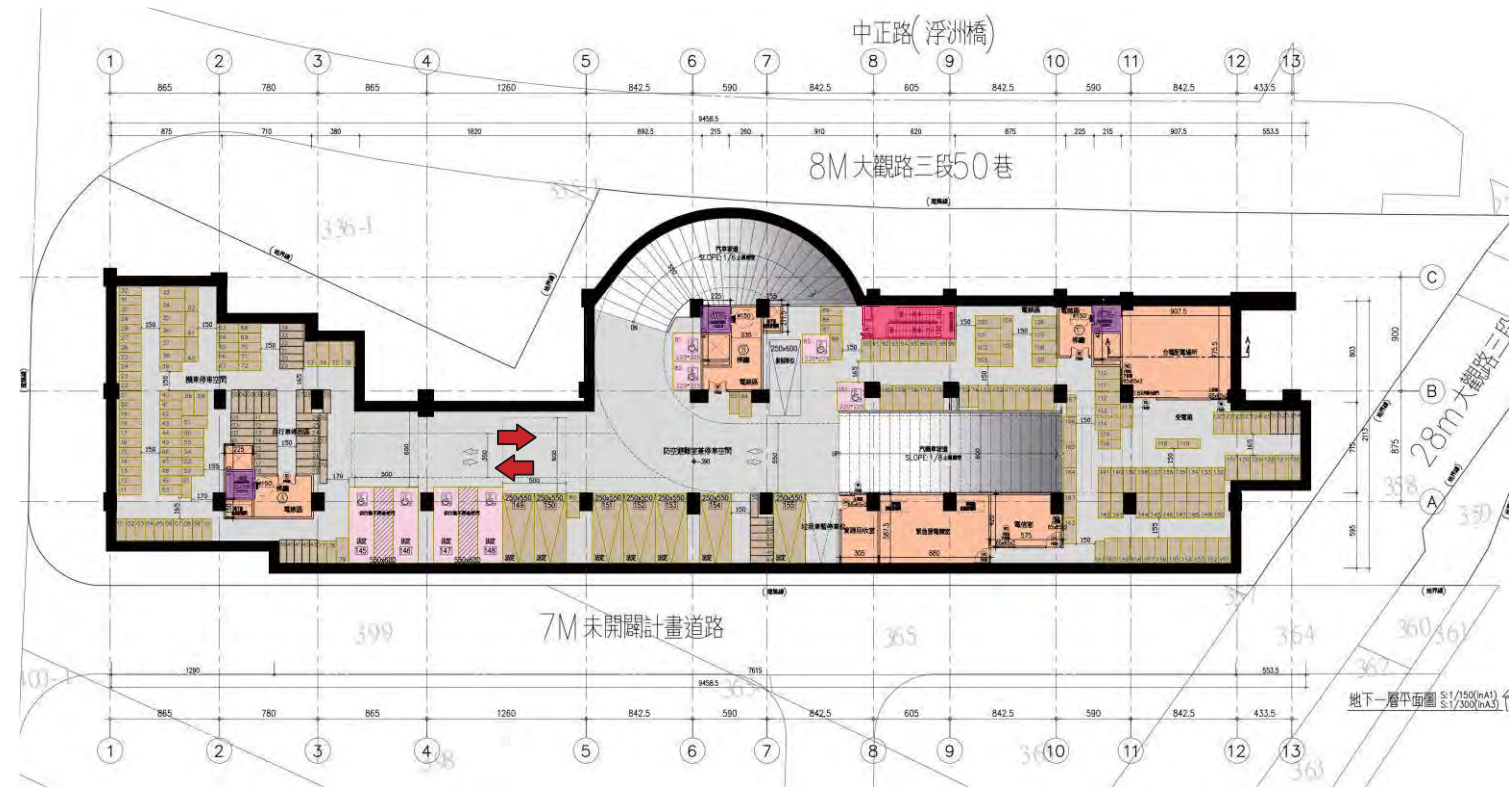
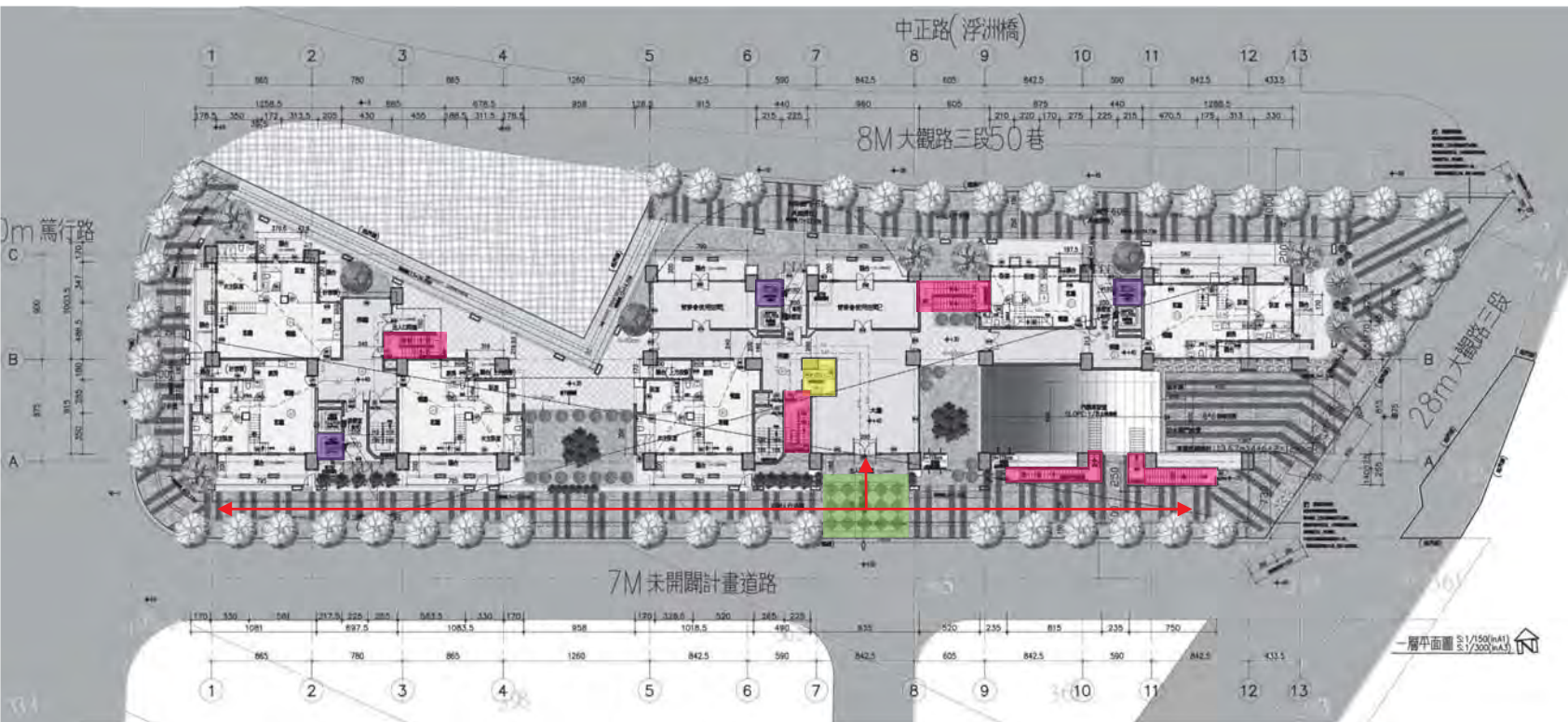
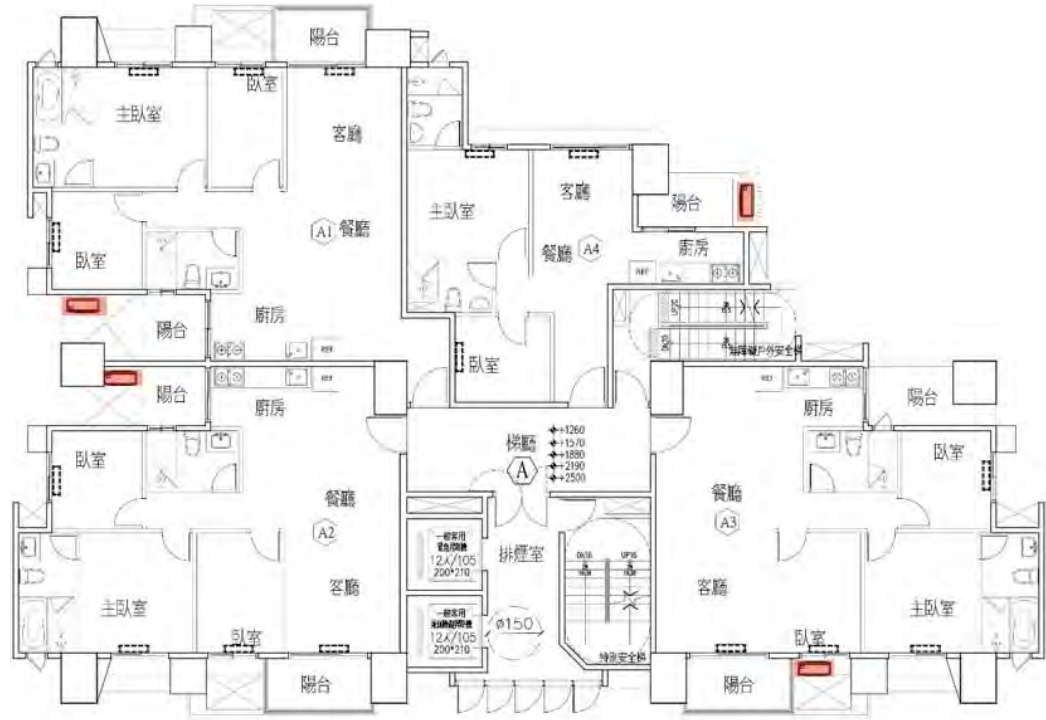


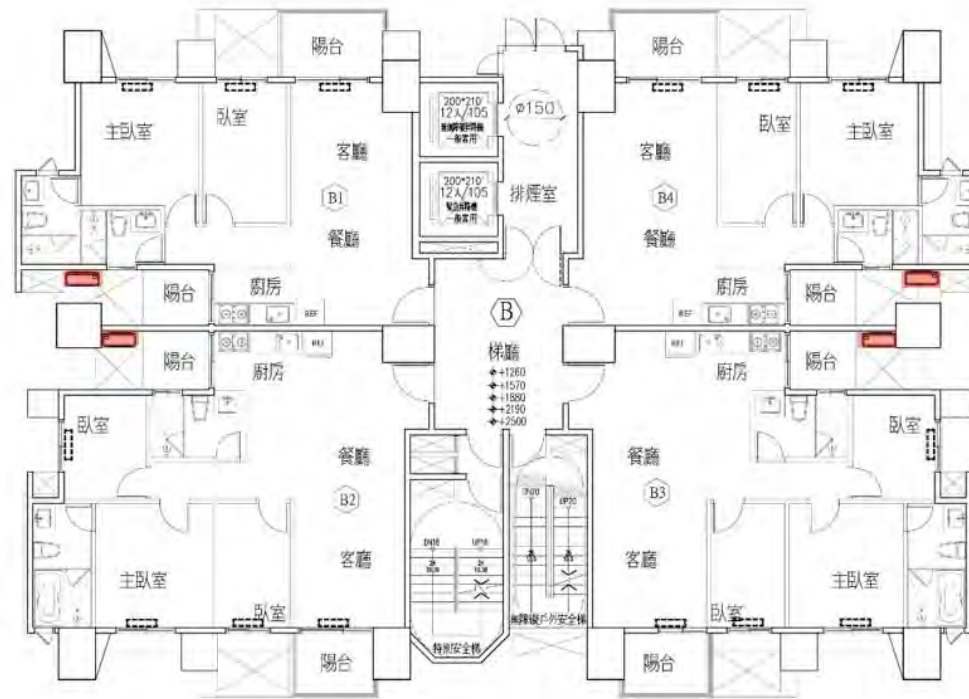
圖 12-19 建築物無障礙動線示意圖

(十一) 空調配置計畫

考量機能完整及外觀協調，空調主機皆配置於各戶臨工作陽台側。其主機皆可以掛設於結構牆面/翼牆上，且外加鋁板烤漆格柵，除維修方便且具有良好通風散熱效果。



A棟空調主機位置平面圖



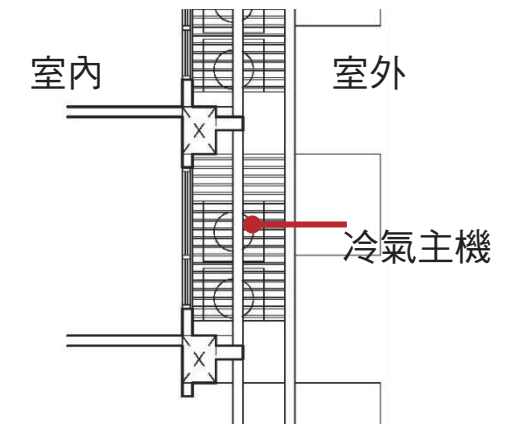
B棟空調主機位置平面圖



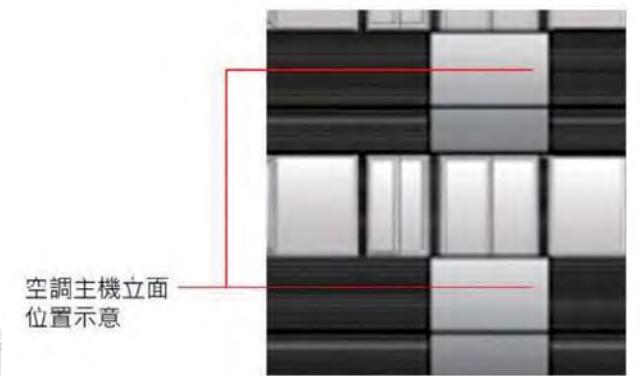
C棟2-8F空調主機位置平面圖



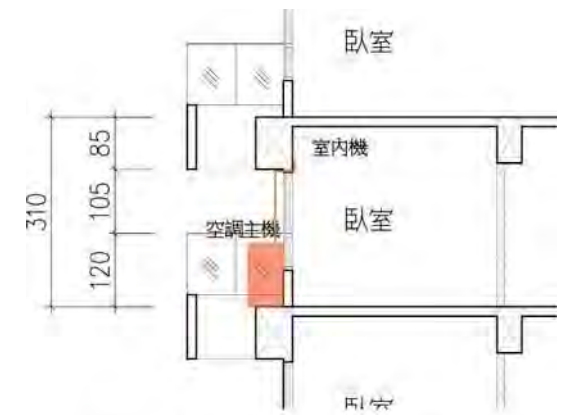
C棟10-15F空調主機位置平面圖



空調主機位置剖面圖



空調主機立面位置示意



空調主機剖面位置示意

空調主機位置

圖 12-20 建築物空調主機位置示意圖



(十二) 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。

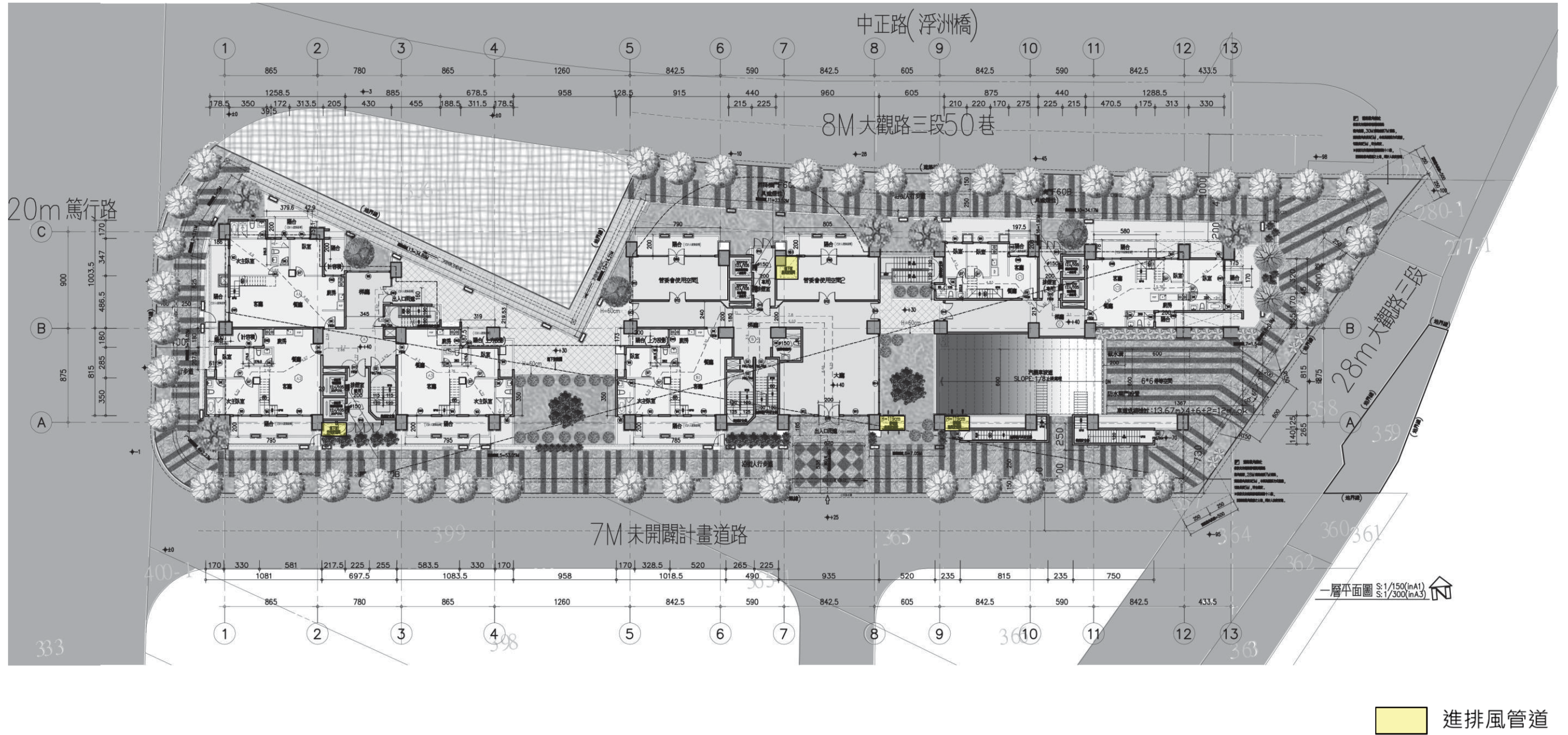


圖 12-21 地面層進排風管道示意圖

(十三) 消防局核准文件

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：祥泓建設股份有限公司 (負責人：余堂啟 電話：02-2687-6700)

設計人：張嘉哲建築師事務所 (聯絡人：李婉如 電話：02-2765-8135)

建築物地點(地號或地址)：新北市板橋區大觀路三段50巷47號等

建築物概要(樓高及用途)：地上15層 地下4層 1幢3棟 181戶/建築物高度49.8M

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



承辦人：科員簡德<sup>107</sup><sub>1656</sub>

單位主管：陳去宗程辦

市板橋區大同段338等22筆地號土地住宅新建工程

張嘉哲建築師事務所

1/11

板橋區浮洲橋附近地區更新案

CH05

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。

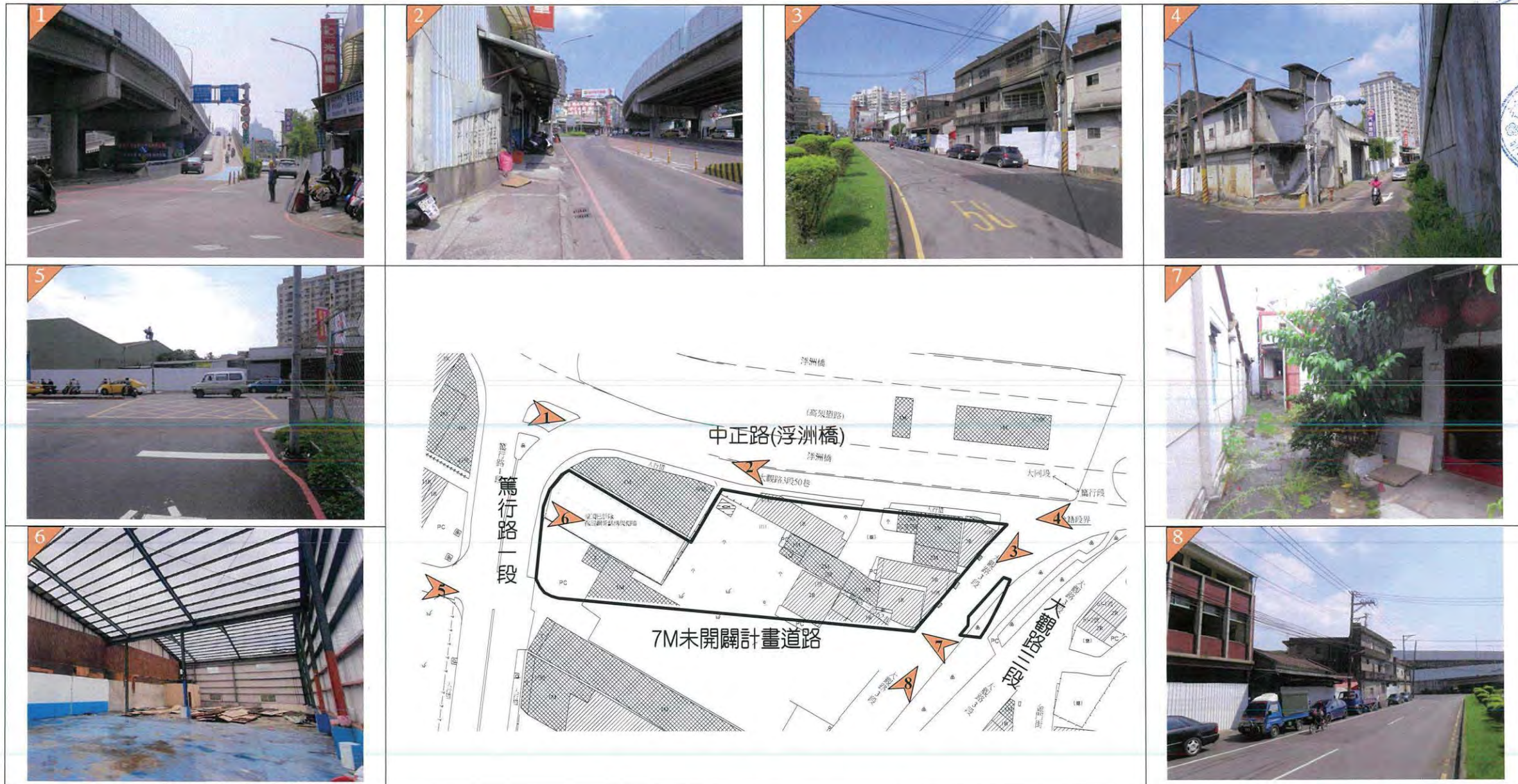
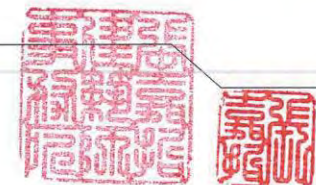


圖 5-4 更新單元周圍土地使用示意圖

5-19



板橋區浮洲橋附近地區更新案

CH05

伍、現況分析

一、建築線指示圖

### 建築線指示(定)申請書圖

2006

申請人姓名	全方工程有限公司	地址	新北市板橋區明德街2巷1弄7號2樓	電話	02-29690840
建築師姓名及事務所名稱		開業證書等級字號		FAX:	02-29695846
地點	板橋區	路(街)	段	巷	弄
申請基地地號	大同段 278-1, 280-1, 333(部分), 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, 359, 399(部分)				

上開土地之建築線及路面高低不明, 遵章檢同申請書圖二份(藍晒圖一份, 透明圖一份)申請指示(定)

新北市政府 申請人: 全方工程有限公司 (簽章)  
中華民國 108 年 9 月 建築師及事務所: 公程士方 (簽章)

現況計畫圖(圖幅第 詳如副頁) 號比例尺: 五百分之一

位置圖 內圖比例尺: 二千分之一

圖例

	申請基地		退界
	計畫道路		停車
	現行道路		竹林
	境界線(申請範圍)		學區
	建築線		溝渠
	現有房屋		池塘
	現有道路		水田
	境界線		計畫道路
	境界線		現有道路
	境界線		基地內現有道路

#### \* 建築線指示(定)記錄事項

測量事項	記載	備註																					
建築線各號位	編號	一、使用分區: 第一種住宅區 二、發布實施日期文號: 樹林都市計畫 1. 主要計畫: 91.8.25 府城規九字第 29146 號 2. 變更樹林都市計畫(部分)在住宅區、商業區、學校用地、水溝、得地為道路用地(8.8.4 止)府工都字第 367000 號 3. 變更樹林都市計畫(第二次通盤檢討): 93.1.29 府城規字第 0930035748 號 4. 變更樹林都市計畫(土地用途分區)府城規字第 09122651 號(第二次通盤檢討): 93.12.30 府城規字第 09122651 號 5. 變更樹林都市計畫(土地用途分區)府城規第一(第一次): 102.12.31 府城規字第 102377316 號																					
編號																							
高(M)																							
路面之高度	低(M)	其他 一、本核定案自本有效期限八個月。 二、建築線依現地測量標示為準。 三、地籍查詢請向地籍課查詢。																					
<p>1. 現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人自行負責。 2. 指定建築線及境界線詳如現況計畫圖, 除與申請基地有關部分, 餘僅供參考。 3. 標位點之註記及實地標位與公告成果不符時, 應以該成果資料為準。 4. 申請基地有無涉及鄰地或鄰界有建築內容, 由發照單位查清。 5. 申請基地境界與建築線不符時, 應向本府申請(反應)自備有關單位圖說解決, 否則自行負責。 6. 本基地申請建築線或其他使用時, 應先申請境界並依第 5 條規定辦理。 7. 本案申請圖如有套繪不實, 致影響申請基地相關土地及建物所有權關係人權益時應自行負責。 8. 基地若鄰近河川或區域排水, 申請建築線時請加會水利主管單位。 9. 起造人申請建築線或施工前, 對建築線及地籍標記有疑義時, 起造人應先向地政機關申請土地界址鑑定, 以釐清建築線情形。 10. 如於建築物施工期間, 相關測量標記造成移動或毀損者, 土地所有權人或起造人應於實地設立永久性或補助性之相關測量標記, 以確保標位之正確。 11. 計畫道路及聯線設計高程規定, 請依現場公共設施開闢完竣位置及建築技術規則建築設計施工編第 2 章第 57 條規定辦理。 12. 申請基地位於本府正辦理「變更樹林(含山莊地區)主要計畫(第三次通盤檢討)(草案)」, 「變更樹林(含山莊地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)」(草案)及「擬定樹林(含山莊地區)細部計畫」(草案)範圍內, 尚未完成法定程序, 發照時請加會本府城發局都市計畫科查詢是否涉及變更及是否完成法定程序。 13. 本案部分都市計畫標位尚未測定完竣, 請於發照時加會本府城發局都市計畫科查詢是否完成法定程序。</p>		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>收件日期</th> <th>預定測量日期</th> <th>逾期理由</th> </tr> <tr> <td>108.9.9</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th>收件編號</th> <th>實際調查日期</th> <td></td> </tr> <tr> <td>1081704847</td> <td>108.9.17</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">小組編號 審查(校對)人員簽章</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">核准圖號</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">108定-板-0469號</td> </tr> </table>	收件日期	預定測量日期	逾期理由	108.9.9			收件編號	實際調查日期		1081704847	108.9.17		小組編號 審查(校對)人員簽章			核准圖號			108定-板-0469號		
收件日期	預定測量日期	逾期理由																					
108.9.9																							
收件編號	實際調查日期																						
1081704847	108.9.17																						
小組編號 審查(校對)人員簽章																							
核准圖號																							
108定-板-0469號																							

註: 除有各欄外, 其餘均應由申請人詳細填繪, 並分別在透明圖及藍晒圖上簽章 內政部製定(表一)

圖 5-1 更新單元建築線指示(定)圖

5-1



3

板橋區浮洲橋附近地區更新案

CH05

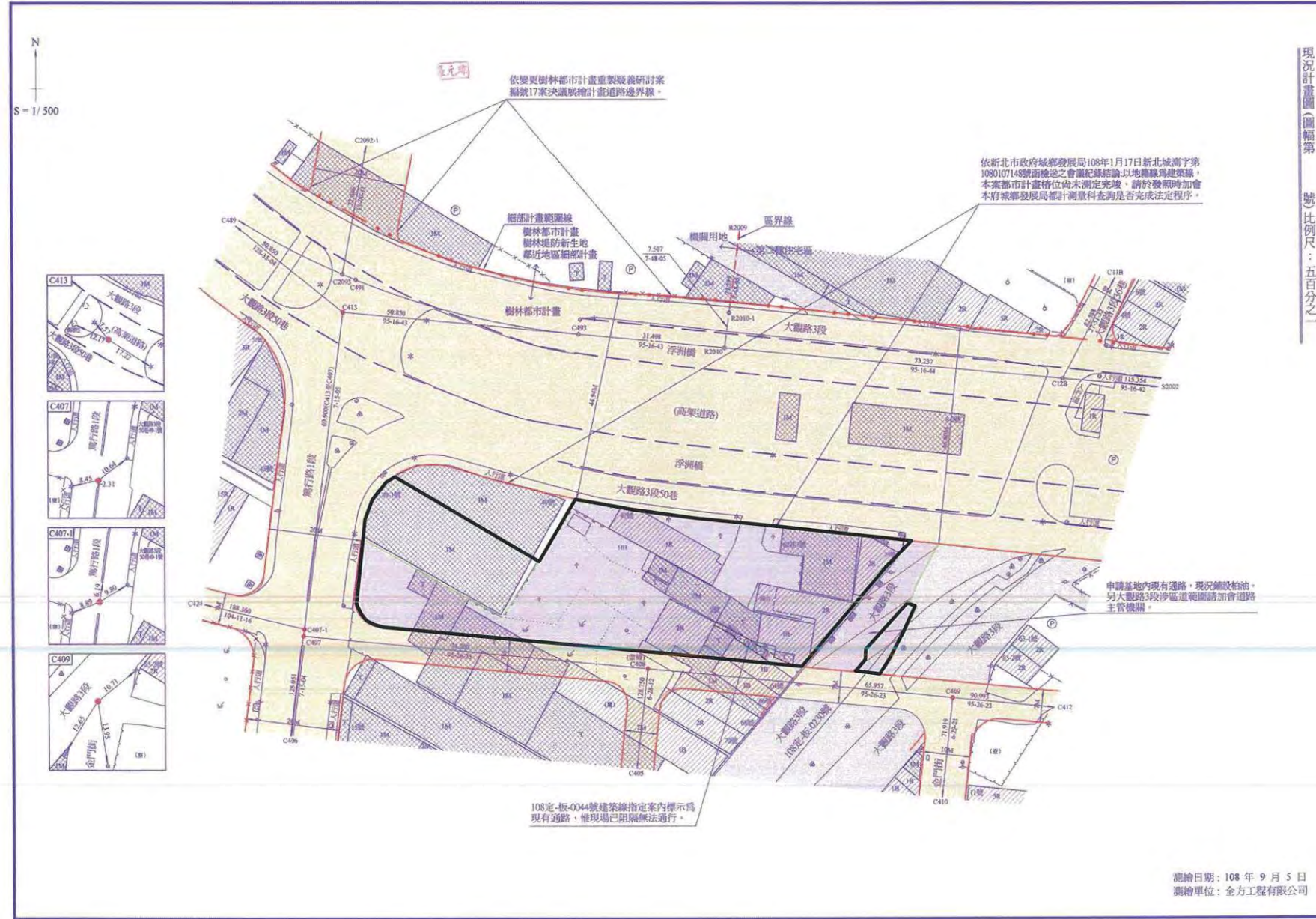
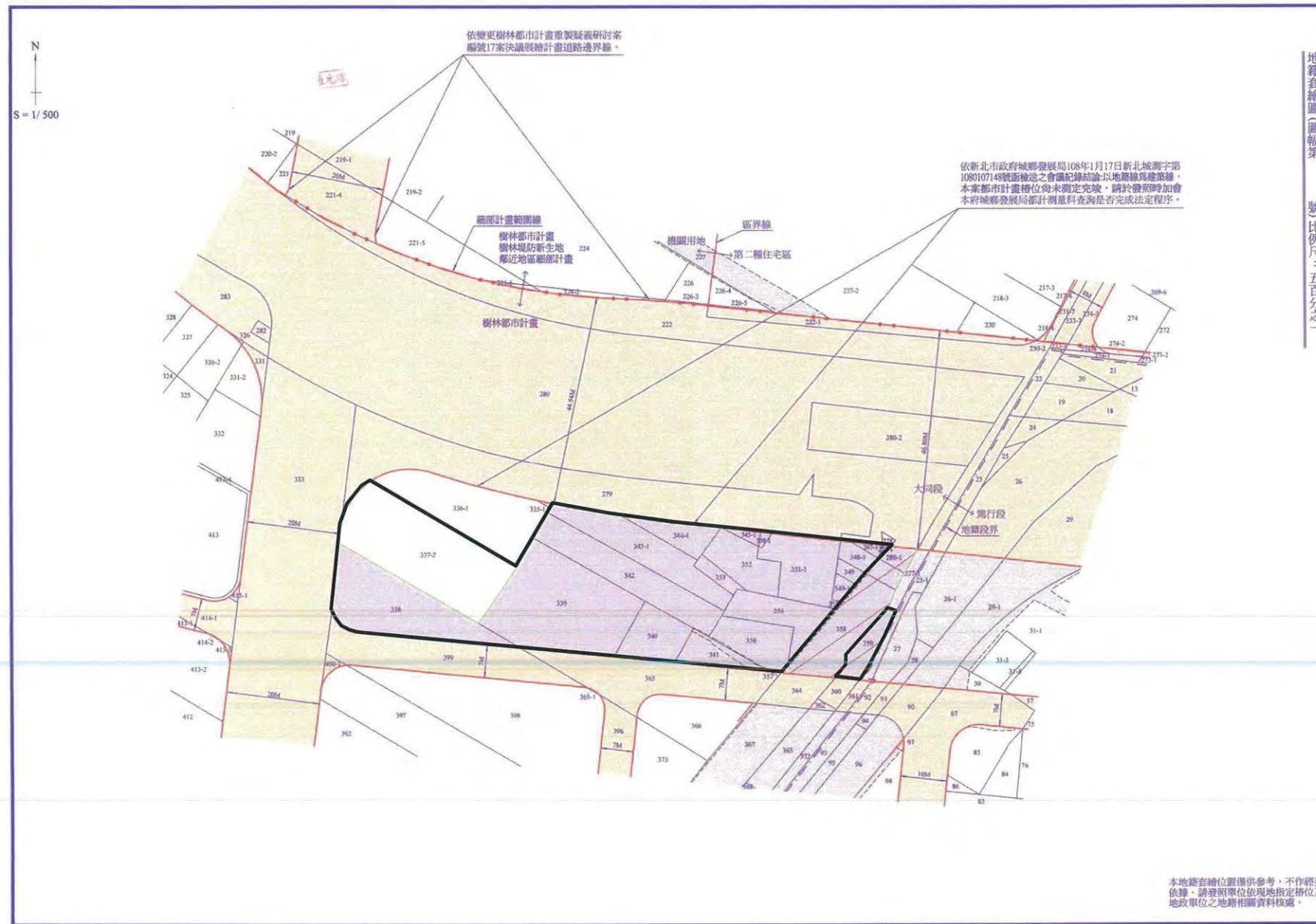


圖 5-1 更新單元建築線指示(定)圖(續)

板橋區浮洲橋附近地區更新案

CH05



地籍套繪圖(圖幅第 號) 比例尺：五百分之一

本地籍套繪位置僅供參考，不作界線依據。請與原單位依現地指定單位及地政單位之地籍相關資料核對。





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)

5-2

J

### 肆、建築計畫 防災動線計畫

#### 4-12 防災動線計畫

##### 一、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：

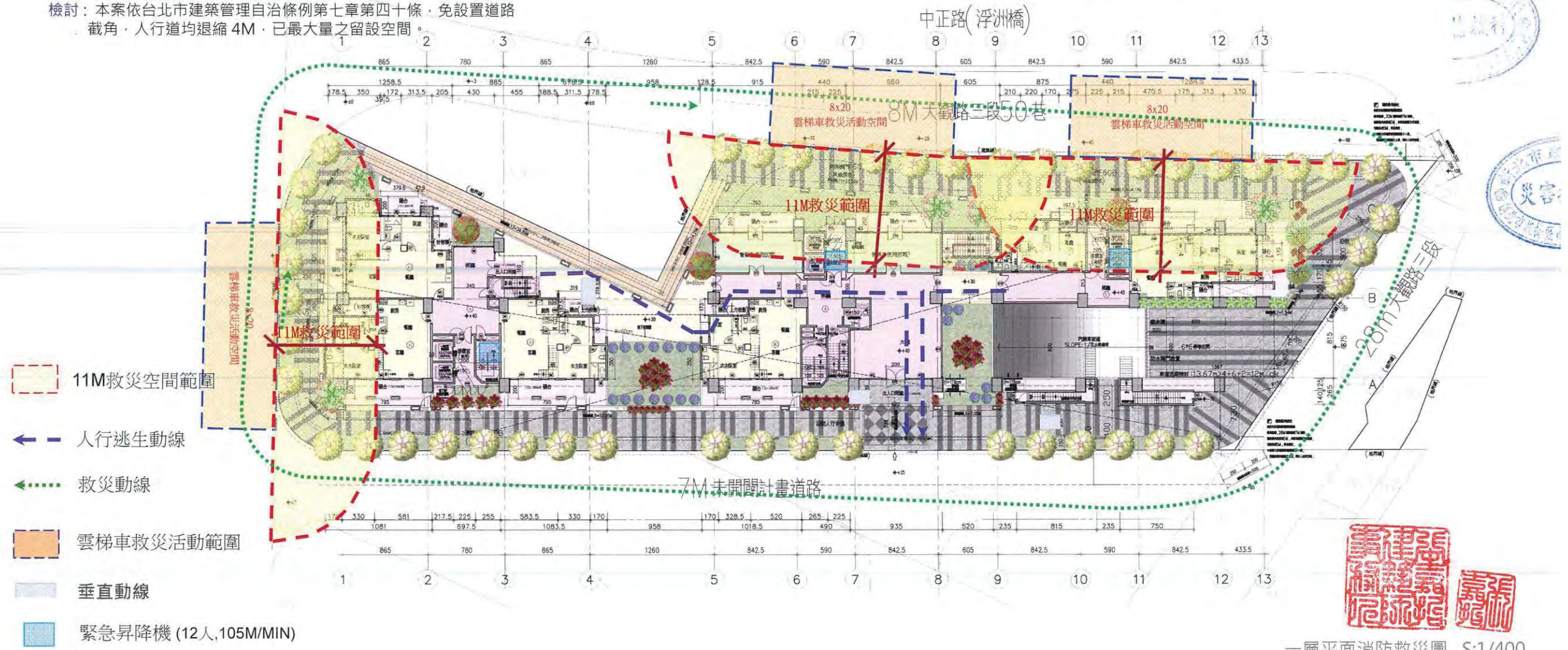
- (二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。  
檢討：本案面臨20M篤行路及8M大觀路三段50巷，其上無遮蔽物。
- (三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。  
檢討：本案依台北市建築管理自治條例第七章第四十條，免設置道路截角，人行道均退縮 4M，已最大量之留設空間。

##### ◆消防車輛救災活動空間之指導原則如下：






- (二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。  
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。

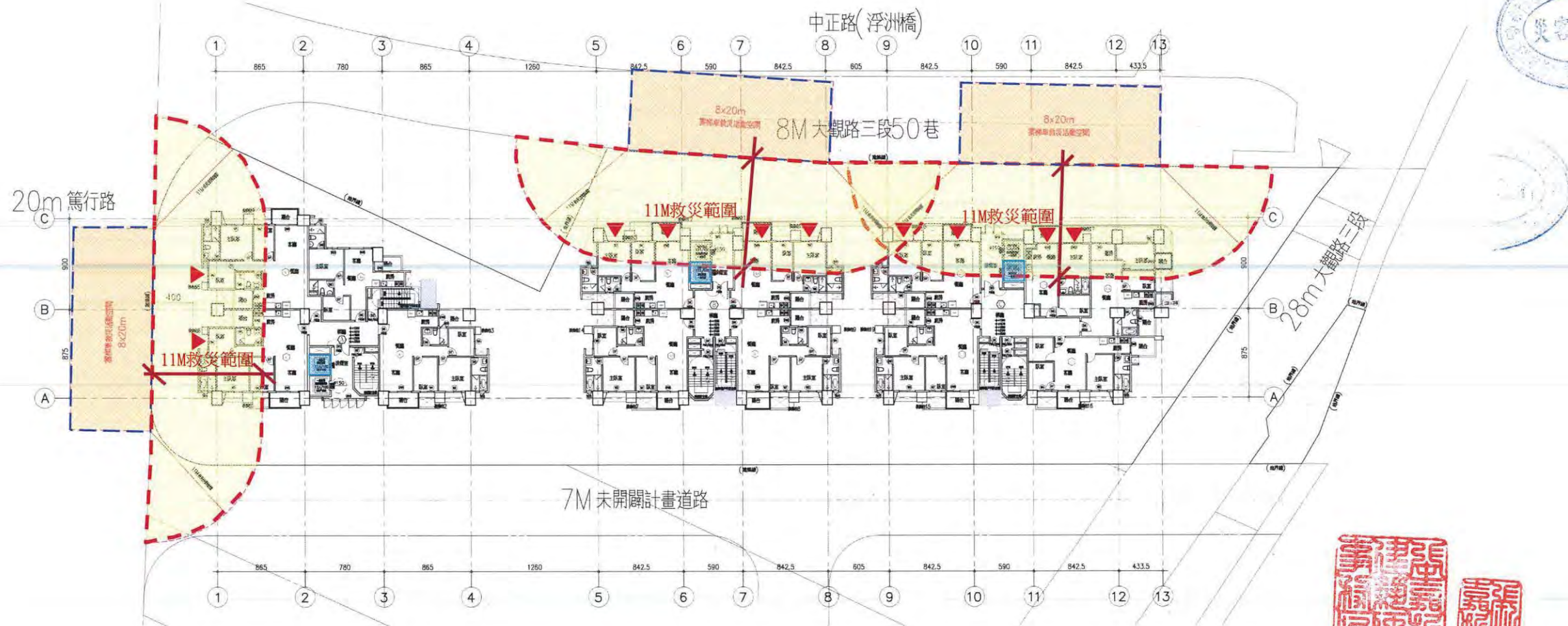
##### ◆供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

- 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：本案面臨20M篤行路及8M大觀路三段50巷，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。(新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。



- ◆ 依建築技術規則第108條規定：  
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一、二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。
- ◆ 有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。






-  11M救災空間範圍
-  雲梯車救災活動範圍
-  垂直動線
-  窗戶替代開口
-  緊急升降機 (12人,105M/MIN)

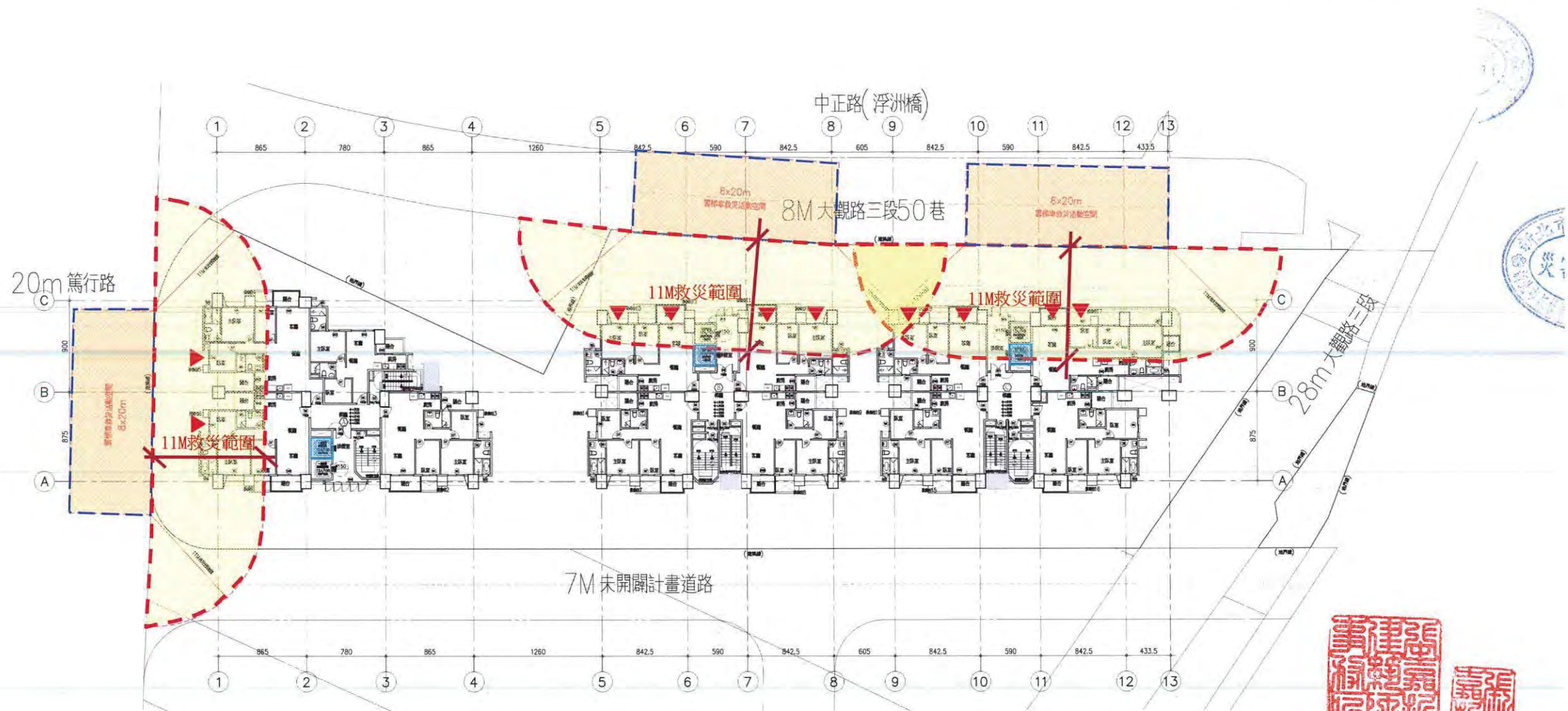


二至九層平面消防救災圖 S:1/400

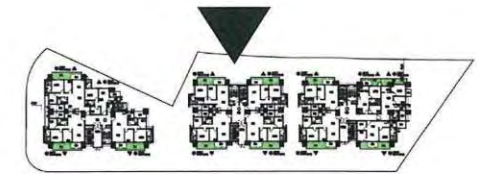


- ◆ 依建築技術規則第106條規定：
  - 一. 建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一千五百平方公尺以下者，至少應設置一座，超過一千五百平方公尺時，每達三千平方公尺，增設一座。
  - 二. 左列建築物不受前款之限制：
    1. 超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
    2. 超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五百平方公尺者。
- ◆ 有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規規定簽證負責。

-  11M救災空間範圍
-  雲梯車救災活動範圍
-  垂直動線
-  窗戶替代開口
-  緊急昇降機 (12人,105M/MIN)



十至十五層平面消防救災圖 S:1/400



▲ 窗戶替代開口



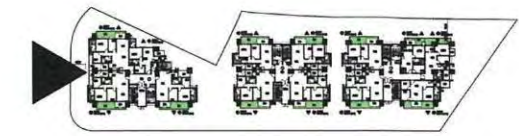
背向立面圖圖 S:1/250

4-5

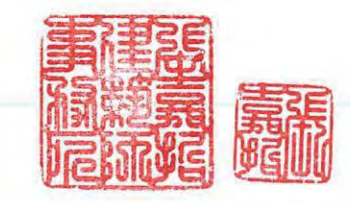
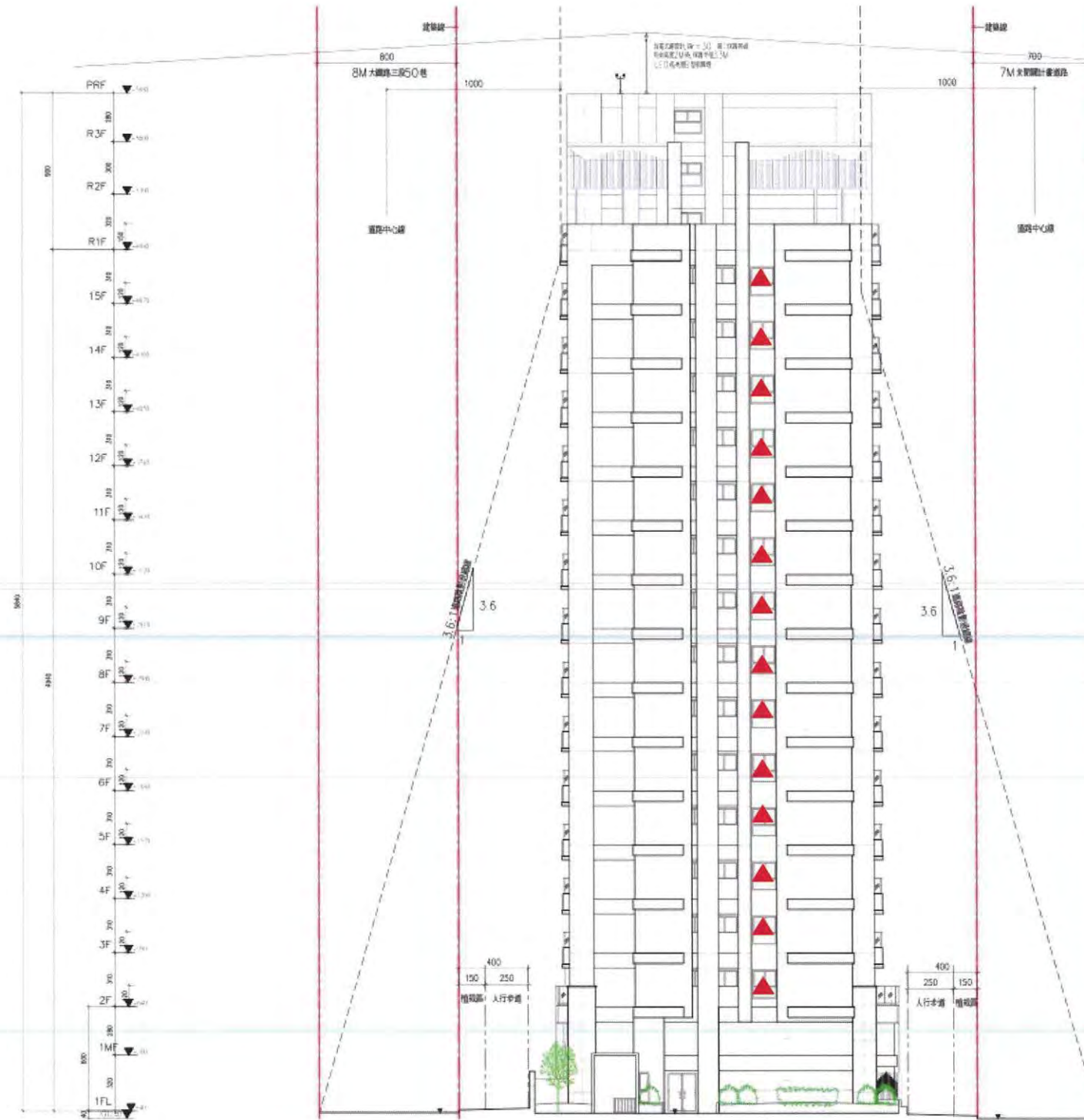
祥泓建設股份有限公司新北市板橋區大同段338等22筆地號土地住宅新建工程

張嘉哲建築師事務所

9



▲ 窗戶替代開口



左向立面圖圖 S:1/250

4-6

祥泓建設股份有限公司新北市板橋區大同段338等22筆地號土地住宅新建工程

張嘉哲建築師事務所

101

### 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。




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		青楓	300	10	140	44	喬木總計： 54 株
		黃連木	300	8	120	5	
		椰榆	300	10	150	2	
		刺桐	300	10	150	3	
灌木及地被		杜鵑花	30	-	25	23	
		馬櫻丹	30	-	25	48	
		黃金露華	30	-	30	7.06m <sup>2</sup>	
		台北草	密鋪			1003.67m <sup>2</sup>	



圖 12-22 地面層景觀植栽計畫示意圖

綠覆植栽表

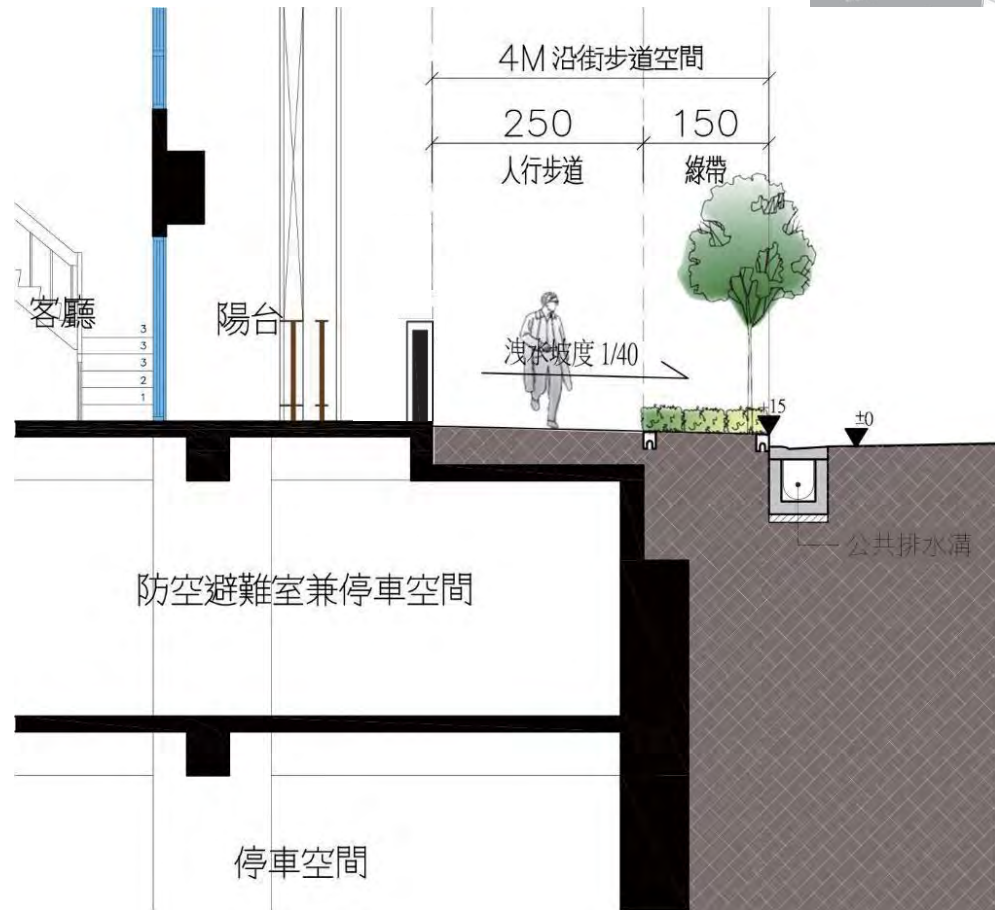
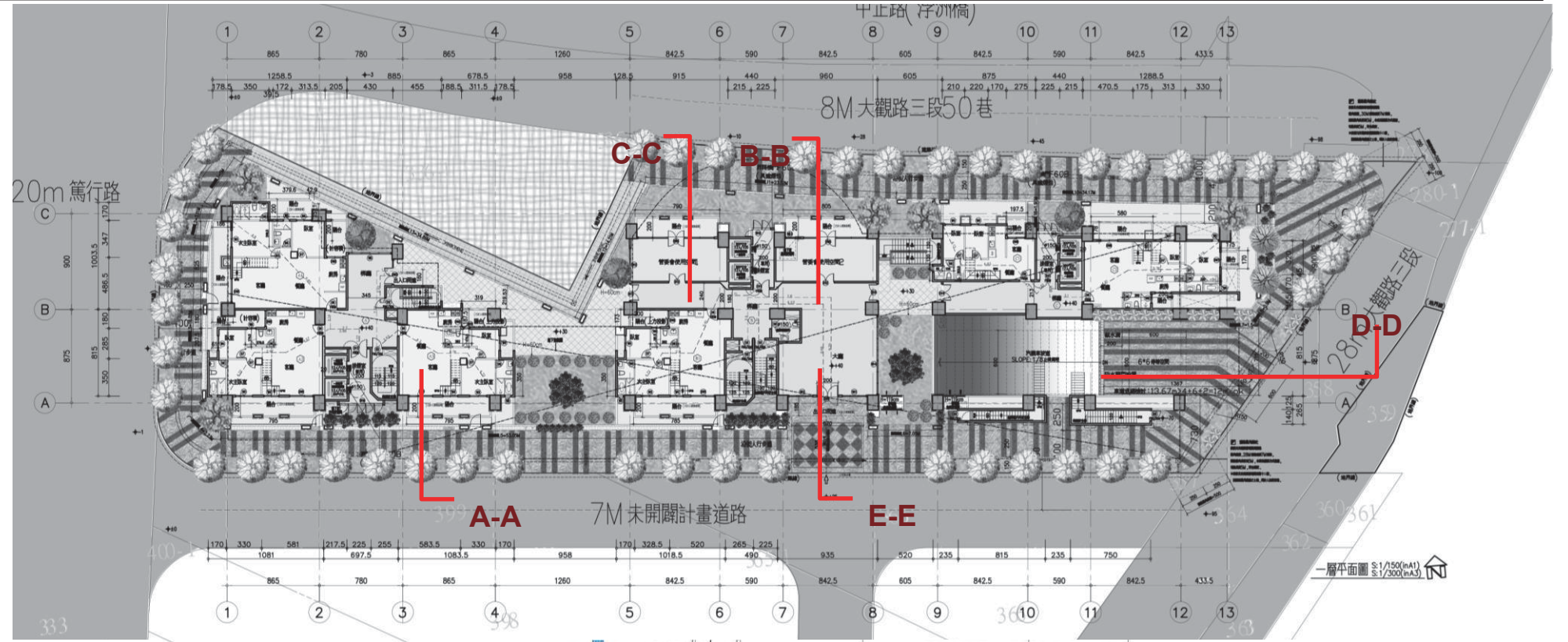
類別	圖例	植栽名稱	圖示			數量 (單位:株)	備註
			H	Ø(cm)	W		
灌木及地被		杜鵑花	30	-	25	18	
		馬櫻丹	30	-	25	37	
		黃金露華	30	-	30	24	



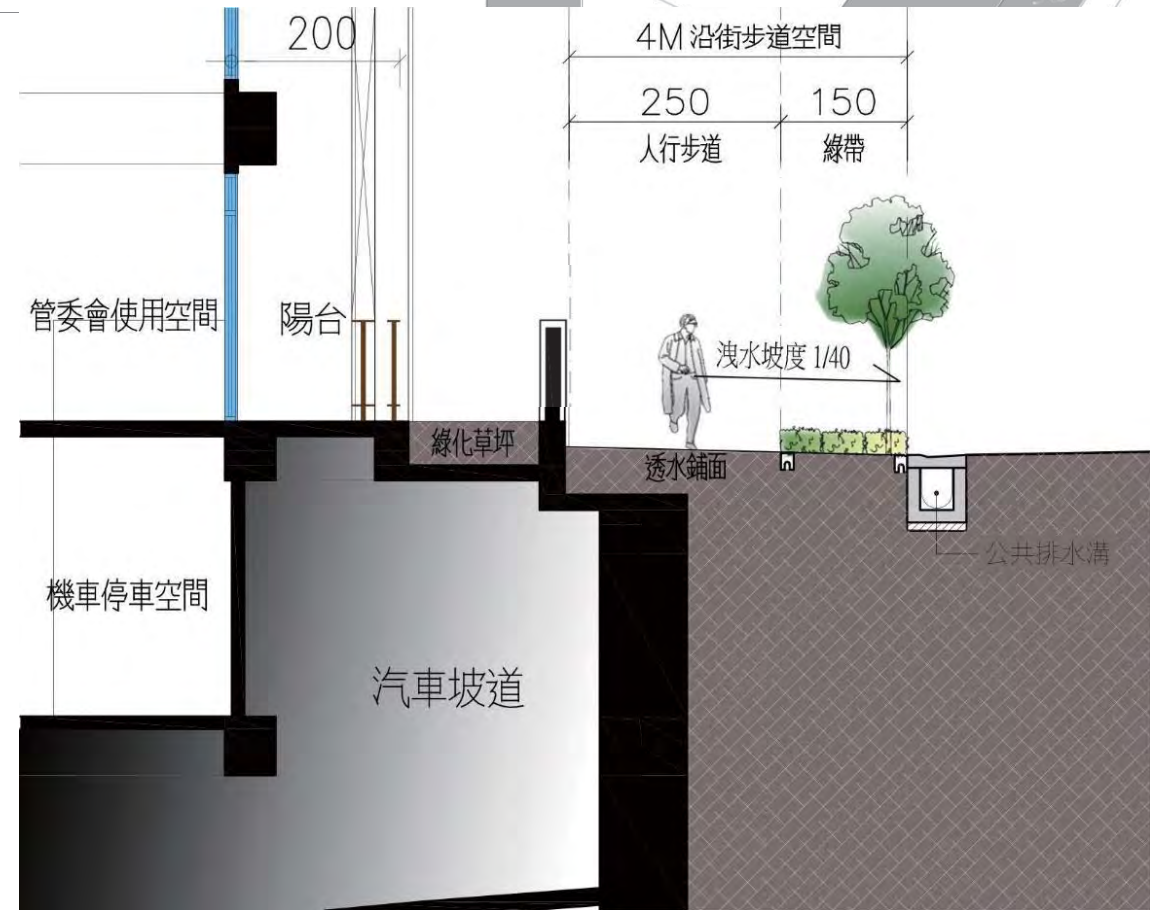
黃金露華 馬櫻丹 杜鵑花 台北草



圖 12-23 屋突層景觀植栽計畫示意圖



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

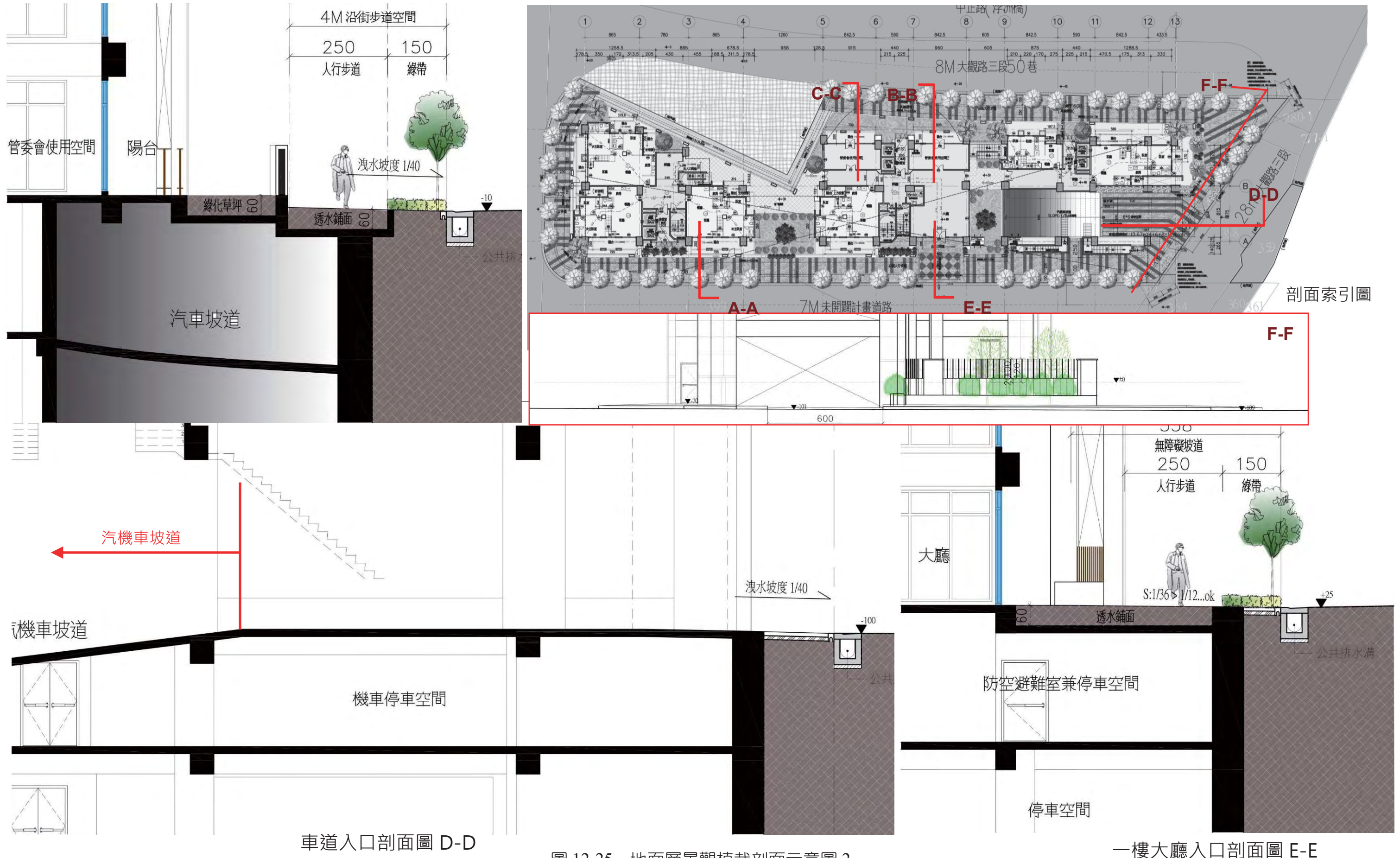


圖 12-25 地面層景觀植栽剖面示意圖 2

一樓大廳入口剖面圖 E-E

(二) 植栽剖面詳圖、大樣

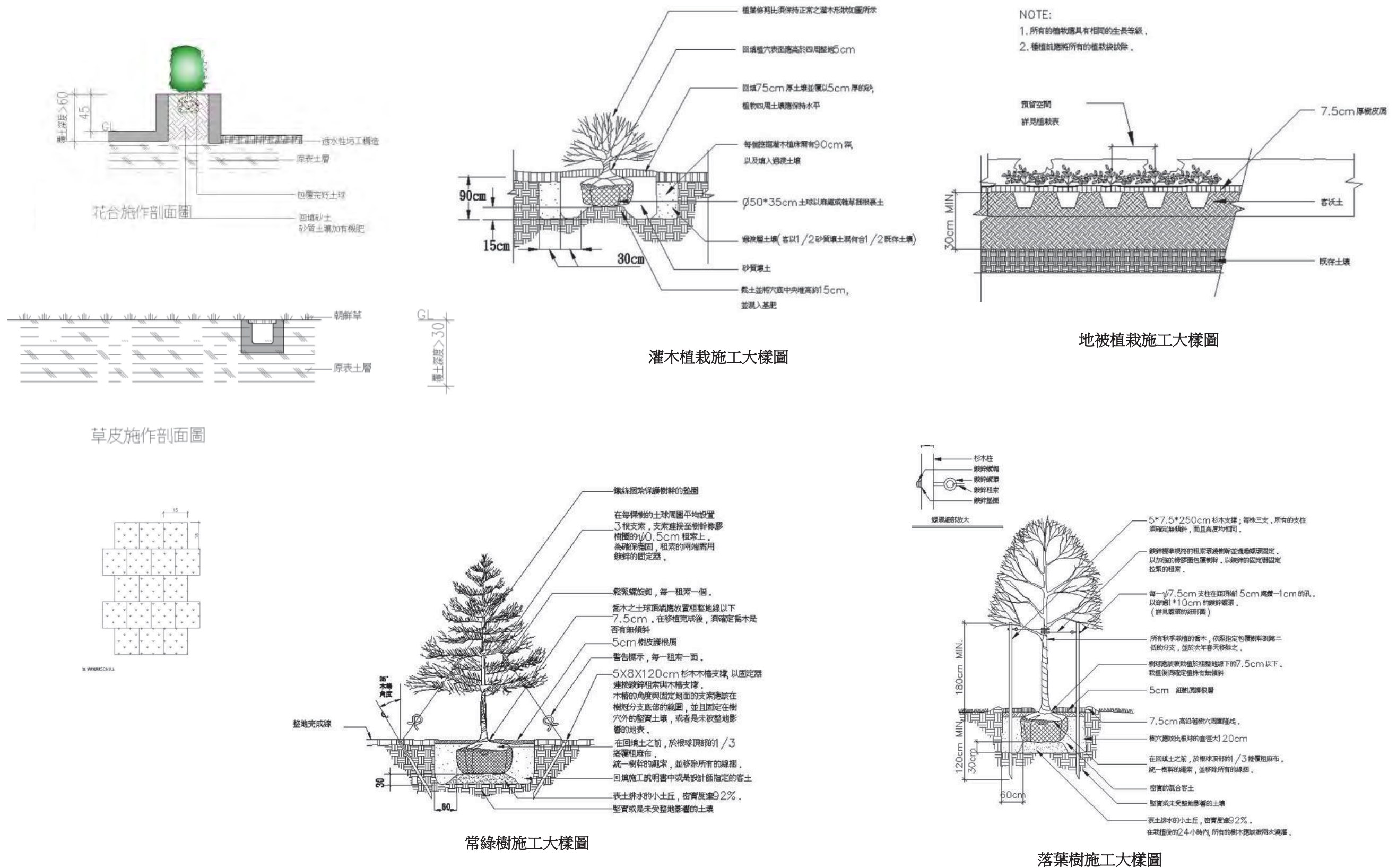


圖 12-26 景觀植栽剖面大樣示意圖



(三) 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。但應因設置無遮簷人行步道、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：2986.12m<sup>2</sup>

實設建築面積：1343.88m<sup>2</sup>

實設空地面積：2986.12-1343.88=1642.24m<sup>2</sup>

法定綠化：1642.24m<sup>2</sup> \* 1/2 = 821.12m<sup>2</sup>

實設綠化面積：1056.04m<sup>2</sup> > 821.12m<sup>2</sup> ok.

應種植喬木數量：1056.04 ÷ 36 = 29.33... 應種植喬木30顆，實設54顆 ok.

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		青楓	300	10	140	44	喬木總計： 54株
		黃連木	300	8	120	5	
		榔榆	300	10	150	2	
		刺桐	300	10	150	3	
灌木及地被		杜鵑花	30	-	25	23	
		馬櫻丹	30	-	25	48	
		黃金露華	30	-	30	7.06m <sup>2</sup>	
		台北草	密鋪			1003.67m <sup>2</sup>	

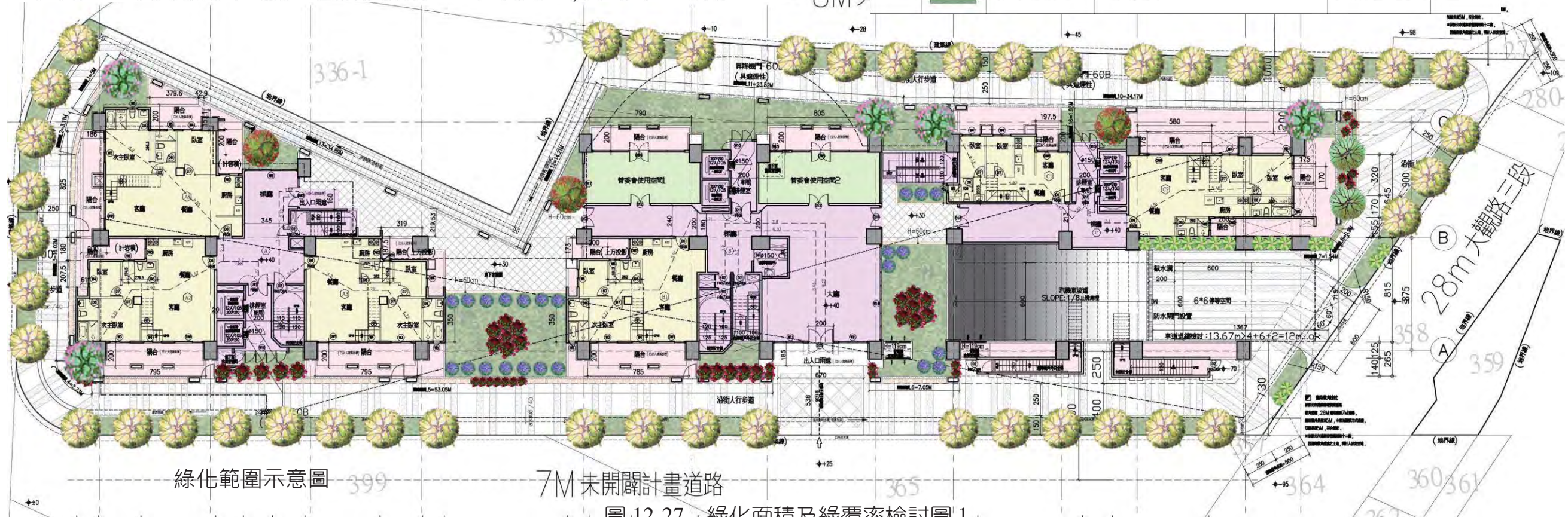
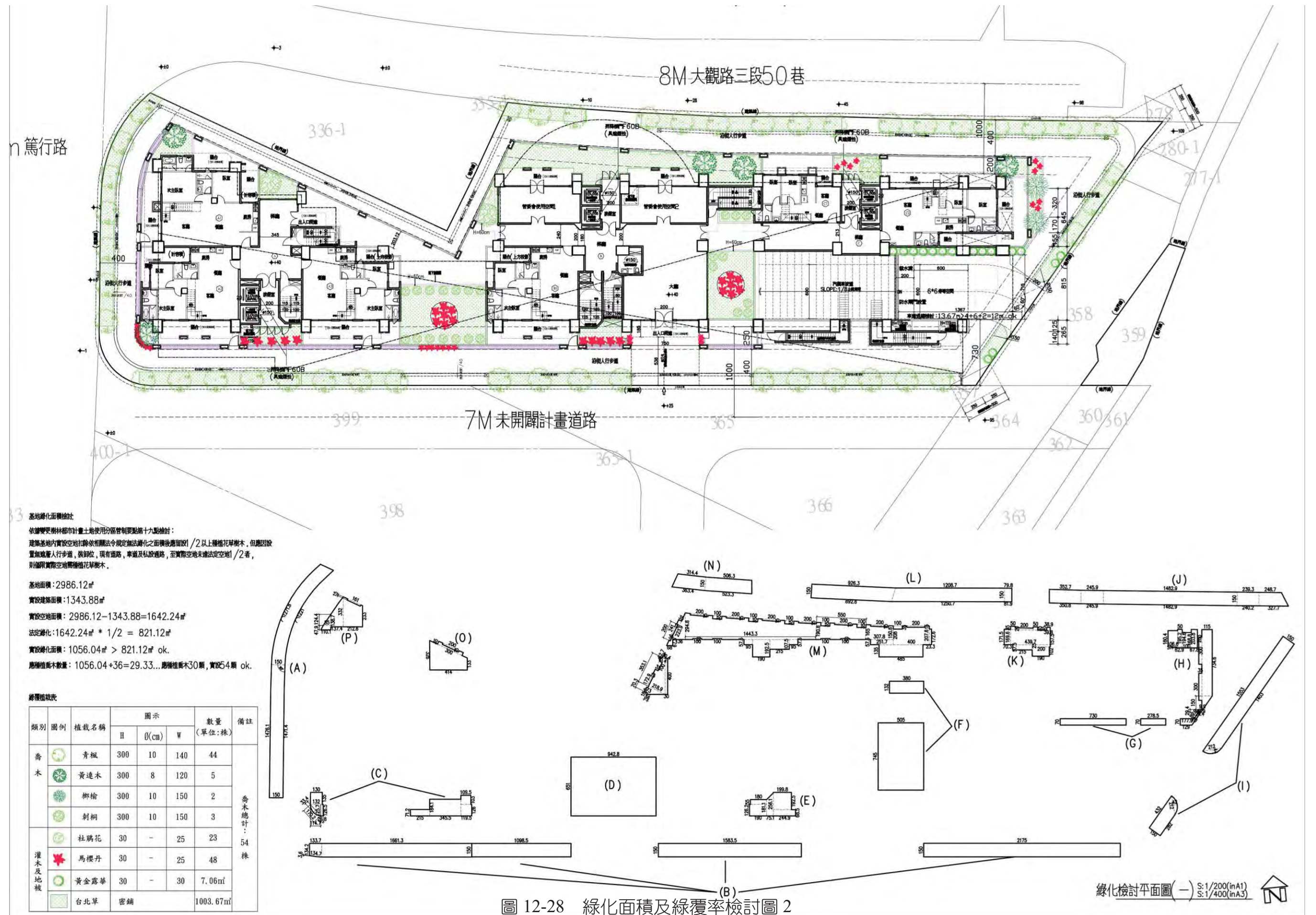


圖 12-27 綠化面積及綠覆率檢討圖 1



■ 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：988.19m<sup>2</sup>
- 2. 綠化面積：528.02m<sup>2</sup>
- 3. 綠化面積檢討：528.02 m<sup>2</sup> > 988.19/2=494.10 m<sup>2</sup> ....ok

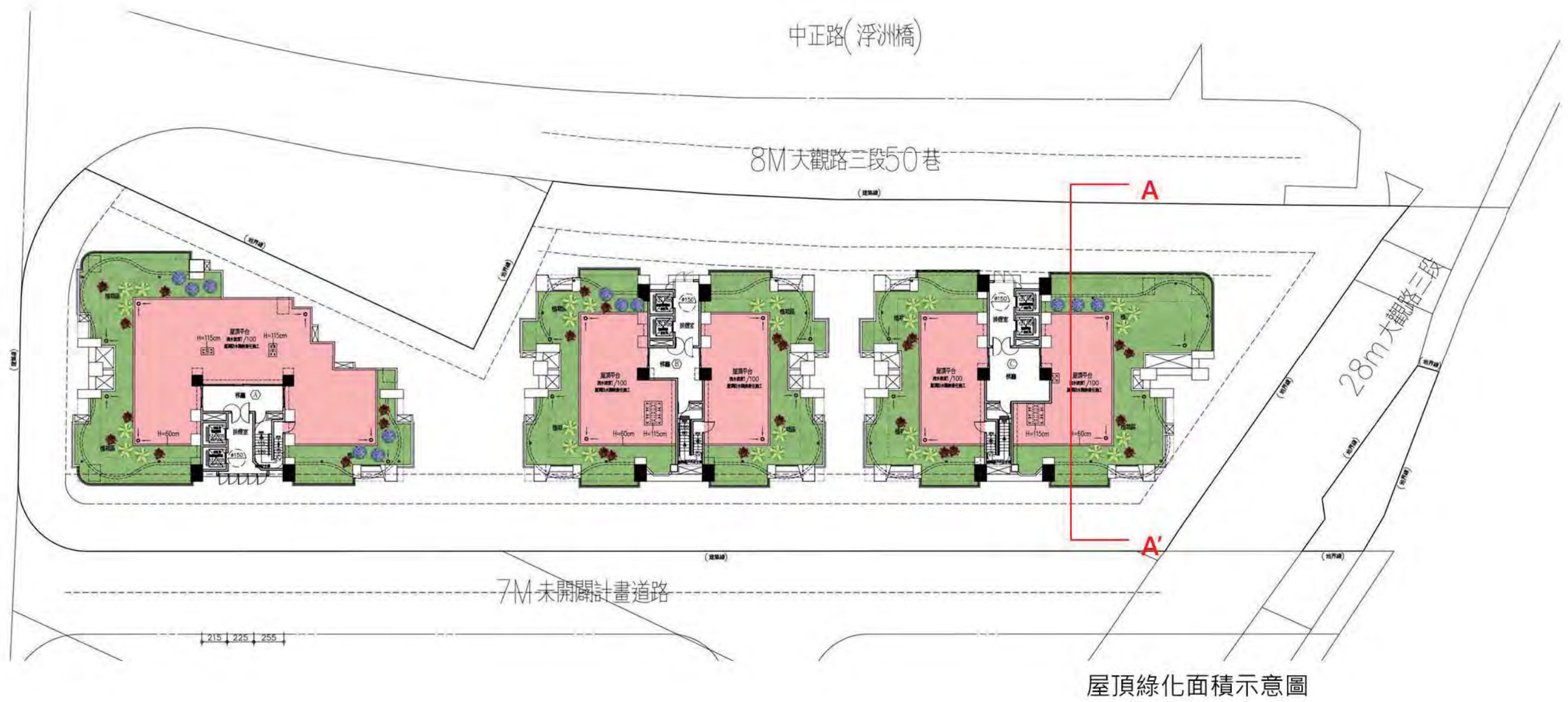
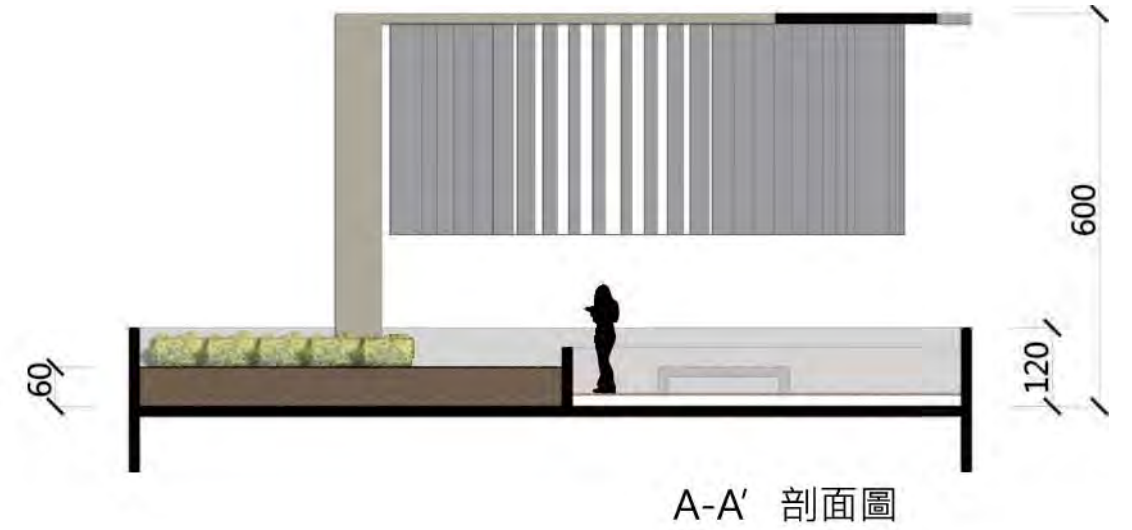
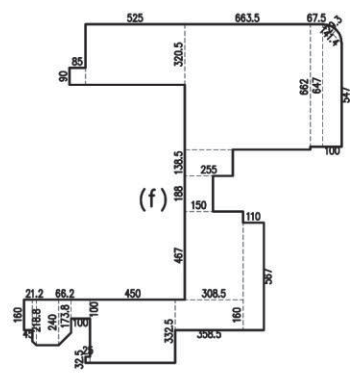
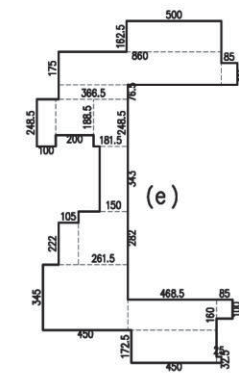
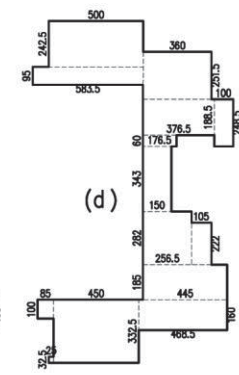
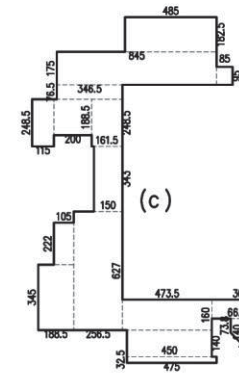
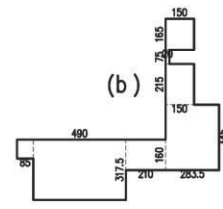
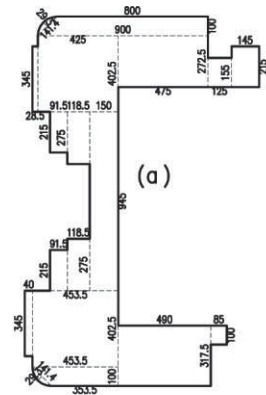


圖 12-29 屋頂層綠化面積及綠覆率檢討圖 1

- (A)  $((12.718+14.761)+(12.21+14.714)) \times 1.5 \times 1/2 = 40.8 \text{m}^2$
- (B)  $(1.342+1.5) \times 1.337 \times 1/2 + 1.347 \times 0.036 \times 2/3 + (16.613+10.985+15.835+21.75) \times 1.5 = 99.71 \text{m}^2$
- (C)  $(1.3+1.32) \times 1.35 \times 1/2 + (1.257+1.265) \times 0.268 \times 1/2 + 1.147 \times 1.257 \times 1/2 + 1.702 \times 0.334 \times 2/3 + 2.15 \times 0.712 + 3.455 \times 1.841 + 1.095 \times 1.03 + 1.195 \times 1.26 = 13.73 \text{m}^2$
- (D)  $9.428 \times 6.51 = 61.38 \text{m}^2$
- (E)  $1.8 \times 0.55 + 1.9 \times 1.262 + (1.811 + 2.561) \times 0.751 \times 1/2 + 1.998 \times 1.925 + 2.449 \times 0.685 = 10.55 \text{m}^2$
- (F)  $3.8 \times 1.32 + 5.05 \times 4.66 = 28.55 \text{m}^2$
- (G)  $7.3 \times 0.7 + 2.785 \times 0.7 = 7.06 \text{m}^2$
- (H)  $1.066 \times 1.804 + (1.952 + 1.946) \times 0.5 \times 1/2 + 0.629 \times 0.1 + (1.946 + 1.688) \times 1 \times 1/2 + 0.678 \times 2.038 + 0.35 \times 3 \times 2 + 1.15 \times 7.346 + (1.15 + 0.099) \times 1.5 \times 1/2 + (0.449 + 0.244) \times 0.294 \times 1/2 + 0.899 \times 0.2 + (1.779 + 1.29) \times 0.7 \times 1/2 = 19 \text{m}^2$
- (I)  $(15.53 + 14.03) \times 1.5 \times 1/2 + 2.12 \times 0.44 \times 2/3 + (4.32 + 2.82) \times 1.5 \times 1/2 + 2.12 \times 0.42 \times 2/3 = 28.74 \text{m}^2$
- (J)  $((3.527 + 2.459 + 14.829 + 2.393 + 2.487) + (3.508 + 2.459 + 14.829 + 2.402 + 3.277)) \times 1.5 \times 1/2 = 39.13 \text{m}^2$
- (K)  $(1.715 + 1.696) \times 0.703 \times 1/2 + 0.5 \times 0.35 \times 2 + 0.2 \times 2 + (0.389 + 0.398) \times 0.35 \times 1/2 + (1.575 + 1.696) \times 4.397 \times 1/2 + 2.15 \times 0.575 \times 2 + 0.25 + 1.9 \times 1.02 = 12.95 \text{m}^2$
- (L)  $((9.263 + 12.087 + 0.798) + (8.926 + 12.507 + 0.819)) \times 1.5 \times 1/2 = 33.3 \text{m}^2$
- (M)  $0.233 \times 1.726 + (2.076 + 2.08) \times 4 \times 1/2 + (1.506 + 1.65) \times 3.078 \times 1/2 + 2.517 \times 0.575 + 4.85 \times 1.35 + (1.908 + 2.948) \times 14.433 \times 1/2 + 0.95 \times 0.575 \times 2 + 2.15 \times 1.075 + 1.9 \times 1.925 + 1.36 \times 2.948 \times 1/2 + (2.239 + 2.41) \times 0.35 \times 1/2 + (0.36 + 0.68) \times 0.675 \times 1/2 - 0.15 \times 2 \times 7 - 0.35 \times 1 \times 6 - 1 \times 0.1 \times 4 = 62.24 \text{m}^2$



- (N)  $((3.144 + 5.063) + (3.634 + 5.233)) \times 1.5 \times 1/2 = 12.81 \text{m}^2$
- (O)  $(1.35 + 3.26) \times 4.14 \times 1/2 + 3 \times 0.35 - 2 \times 0.15 = 10.29 \text{m}^2$
- (P)  $(0.85 + 1.101) \times 0.479 \times 1/2 + 0.85 \times 1.244 \times 1/2 + (1.387 + 3.32) \times 1.374 \times 1/2 + (3.32 + 2.33) \times 2.126 \times 1/2 - 1.61 \times 0.15 = 9.99 \text{m}^2$
- (a)  $1.45 \times 2.15 + 1.25 \times 1.55 + (8+9) \times 1 \times 1/2 + 1.414 \times 0.293 \times 2/3 + 4.75 \times 2.725 + 4.25 \times 4.025 + 0.285 \times 3.45 + 0.915 \times 2.15 + 1.185 \times 2.75 + 1.5 \times 9.45 + 1.185 \times 2.75 + 0.915 \times 2.15 + 0.4 \times 3.45 + 4.535 \times 4.025 + (4.535 + 3.535) \times 1 \times 1/2 + 1.414 \times 0.293 \times 2/3 + 4.9 \times 3.175 + 0.85 \times 1 = 109.84 \text{m}^2$
- (b)  $1.5 \times 1.65 + 0.2 \times 0.75 + 1.5 \times 2.15 + 2.835 \times 3.45 + 2.1 \times 1.6 + 4.9 \times 3.175 + 0.85 \times 1 = 35.4 \text{m}^2$
- (c)  $4.85 \times 1.825 + 0.85 \times 0.95 + 8.45 \times 1.75 + 3.465 \times 0.765 + 1.15 \times 2.485 + 2 \times 1.885 + 1.165 \times 2.485 + 1.5 \times 3.43 + 1.05 \times 2.22 + 1.885 \times 3.45 + 2.565 \times 6.27 + 4.735 \times 1.6 + 4.5 \times 1.4 + 4.75 \times 0.325 + 3.05 \times 1 + 0.45 \times 1.6 + (0.738 + 1.4) \times 0.662 \times 1/2 + 1.176 \times 1.4 + (1.4 + 1.188) \times 0.212 \times 1/2 = 88.5 \text{m}^2$
- (d)  $5 \times 2.425 + 5.835 \times 0.95 + 3.6 \times 2.515 + 1 \times 2.485 + 3.765 \times 1.885 + 1.765 \times 0.6 + 1.5 \times 3.43 + 2.565 \times 2.82 + 1.05 \times 2.22 + 4.45 \times 1.85 + 4.685 \times 1.6 + 4.5 \times 3.325 + 0.85 \times 1 + 0.25 \times 0.325 = 83.69 \text{m}^2$

- (e)  $5 \times 1.625 + 8.6 \times 1.75 + 0.85 \times 1.15 + 3.665 \times 0.765 + 1 \times 2.485 + 2 \times 1.885 + 1.815 \times 2.485 + 1.5 \times 3.43 + 1.05 \times 2.22 + 2.615 \times 2.82 + 4.5 \times 3.45 + 4.685 \times 1.6 + 0.85 \times 1 + 4.5 \times 1.725 + 0.25 \times 0.325 = 84.29 \text{m}^2$
  - (f)  $0.85 \times 0.9 + 5.25 \times 3.205 + 6.635 \times 6.62 + 0.675 \times 6.47 + (6.47 + 5.47) \times 1 \times 1/2 + 1.414 \times 0.293 \times 2/3 + 2.55 \times 1.385 + 1.5 \times 1.88 + 3.085 \times 4.67 + 1.1 \times 5.67 + 3.585 \times 1.6 + 4.5 \times 3.325 + 0.25 \times 0.325 + 1 \times 1 + (1.738 + 2.4) \times 0.662 \times 1/2 + 1.176 \times 2.4 + (2.188 + 2.4) \times 0.212 \times 1/2 + 0.45 \times 1.6 = 126.3 \text{m}^2$
- 1F小計:  $40.8 + 99.71 + 13.73 + 61.38 + 10.55 + 28.55 + 7.06 + 19 + 28.74 + 39.13 + 12.95 + 33.3 + 62.24 + 12.81 + 10.29 + 9.99 = 490.23 \text{m}^2$
- RF小計:  $109.84 + 35.4 + 88.5 + 83.69 + 84.29 + 126.3 = 528.02 \text{m}^2$
- 合計:  $528.02 + 528.02 = 1056.04 \text{m}^2$







圖 12-30 屋頂層綠化面積及綠覆率檢討圖 2

(四) 景觀照明計畫

(1) 沿街開放空間:

景觀高燈為主要照明，座椅下可設置水管燈間接照明，加強活化氣氛。

燈具符號	壁燈 ●	坡道燈 ●	庭園矮燈 ●	路燈 ●
燈具意象				
數量	8	5	23	18
照度(lux)	5	5	5	10

本案基地鋪面以灰色、米色為主要色系，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，本案於動線上留設青楓樹，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。



圖 12-31 景觀照明示意圖

### 四、地坪鋪面計畫

#### (一) 鋪面設計說明

- a. 經基地周邊調查後，鄰地皆為水泥鋪面，透水性不佳，且整體質感略差，本案基地位於道路轉角處，方位明顯，採透水磚規劃，改善地坪質感，以提升環境品質。
- b. 鋪面設計以透水磚止滑處理規劃，鋪面分割配合帷幕窗模矩(120cm 為單位)規劃，使變化中又隱含秩序，並呼應整體建築外觀。
- c. 於適當位置及道路轉角處，將人行道及道路面作順斜處理，並以植栽槽緣石為收邊，使人行道成為無障礙空間。

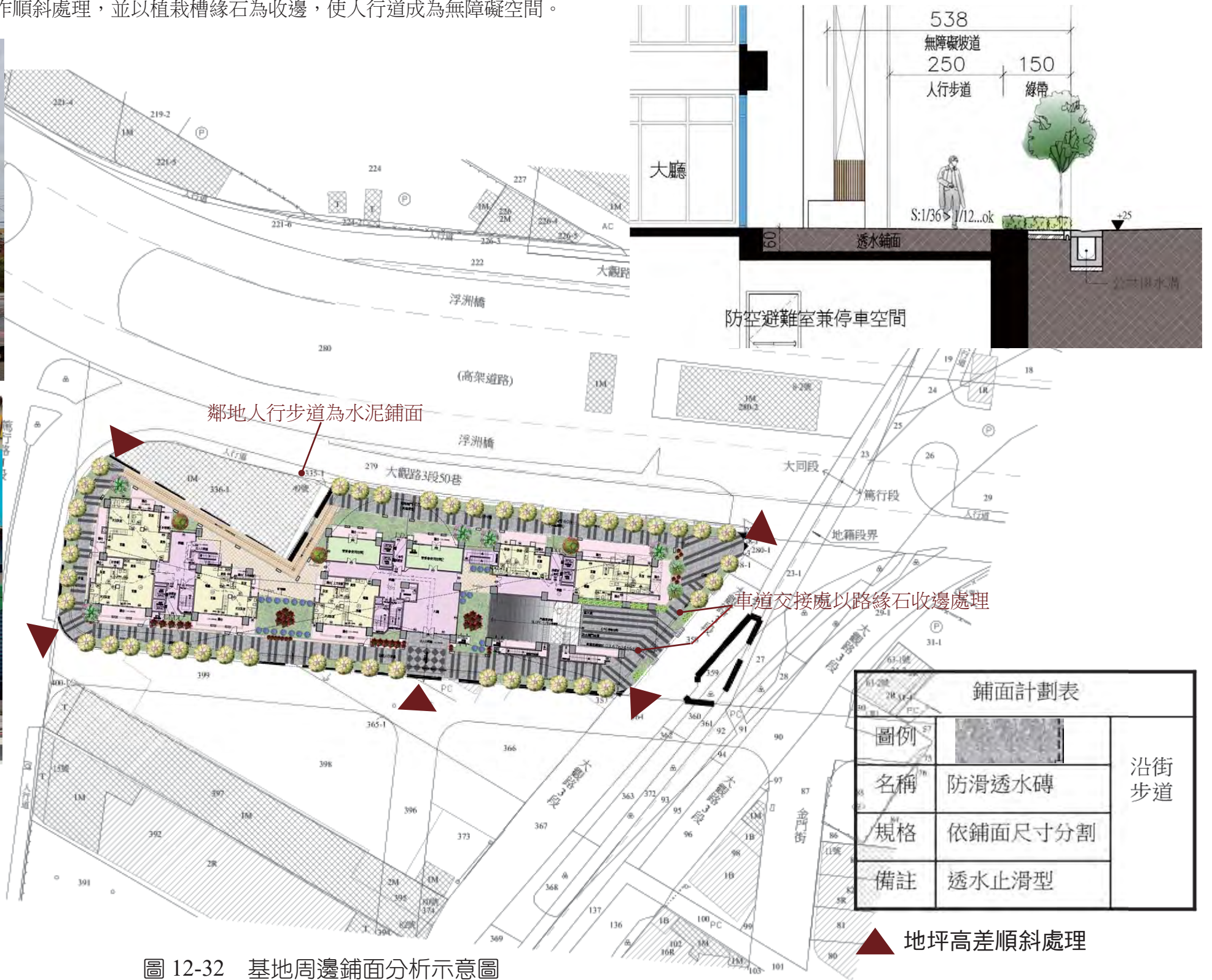
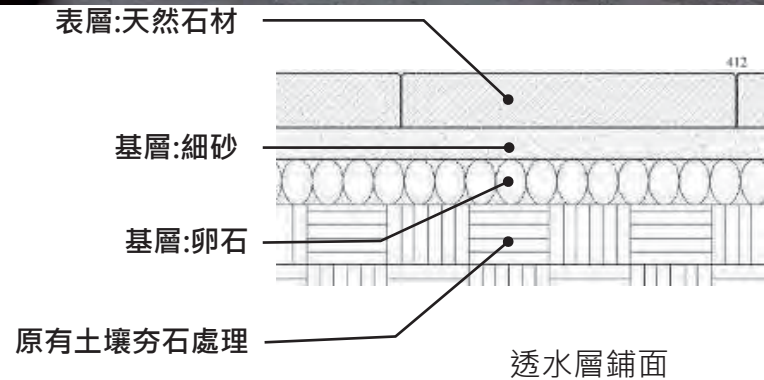


圖 12-32 基地周邊鋪面分析示意圖



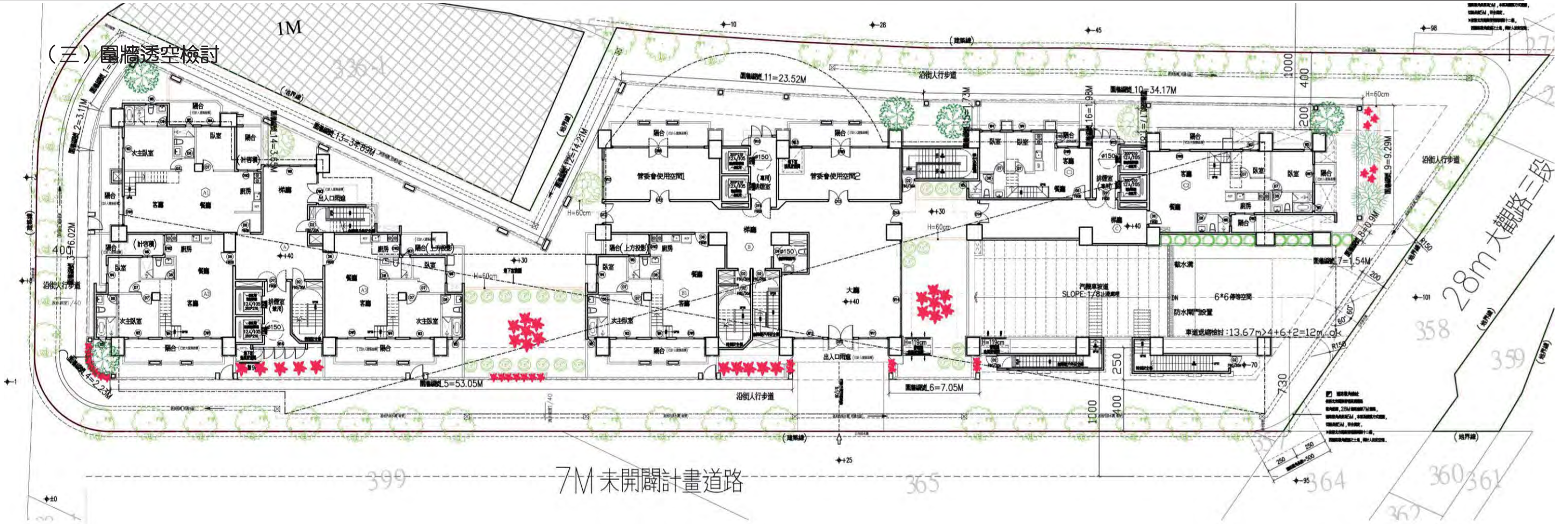
(二) 鋪面及沿街圍牆設計

材料名稱	規格	備註
	中灰燒面 TH=3cm	灰色系(淺)
	深灰燒面 TH=3cm	灰色系(深)
	撒哈拉燒面 TH=3cm	米色系(淺)



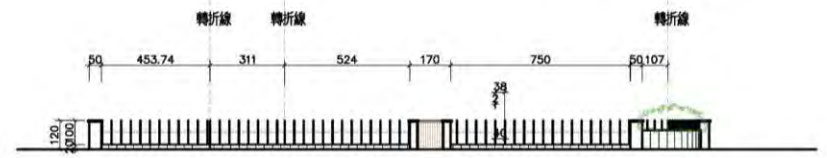
圖 12-33 鋪面計畫示意圖

(三) 圍牆透空檢討



圍牆透空檢討：  
 $(a*b*n)/(W*H) \geq 70\%$   
 圍牆總寬度  $W=L4+L5+L6=2.23+53.05+7.05=62.33m$   
 圍牆總長度  $L=2.23+7.7+13.1+21.05+5.3+6.45=55.83m$   
 圍牆總高度  $H=1.2m$   
 垂直圍牆與圍牆淨寬  $a=0.38m$   
 圍牆透空高度  $b=1.0m$   
 圍牆透空率  $n=55.83/0.4=139$   
 透空率  $= (0.38 \times 139) / (62.33 \times 1.2) \times 100\% = 70.62\%$   
 檢討：70.62% > 70%...OK

正向圍牆展開圖(L4~L6)



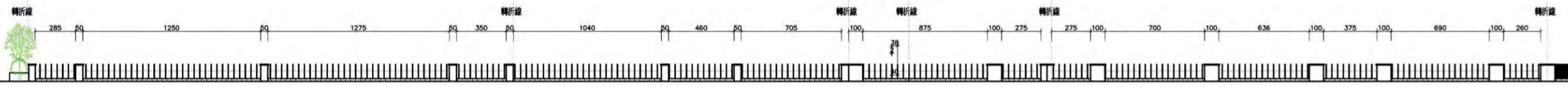
左向圍牆展開圖(L1~L3)

圍牆透空檢討：  
 $(a*b*n)/(W*H) \geq 70\%$   
 圍牆總寬度  $W=L1+L2+L3=5+3.11+16.02=24.13m$   
 圍牆總長度  $L=4.537+3.11+5.24+7.5+1.07=21.46m$   
 圍牆總高度  $H=1.2m$   
 垂直圍牆與圍牆淨寬  $a=0.38m$   
 圍牆透空高度  $b=1.0m$   
 圍牆透空率  $n=21.46/0.4=54$   
 透空率  $= (0.38 \times 54) / (24.13 \times 1.2) \times 100\% = 70.87\%$   
 檢討：70.87% > 70%...OK

右向圍牆展開圖(L7~L9)

圍牆透空檢討：  
 $(a*b*n)/(W*H) \geq 70\%$   
 圍牆總寬度  $W=L7+L8+L9=1.54+0.9+9.29=11.73m$   
 圍牆總長度  $L=1.54+0.9+0.29+8=10.73m$   
 圍牆總高度  $H=1.2m$   
 垂直圍牆與圍牆淨寬  $a=0.38m$   
 圍牆透空高度  $b=1.0m$   
 圍牆透空率  $n=10.73/0.4=26$   
 透空率  $= (0.38 \times 26) / (11.73 \times 1.2) \times 100\% = 70.19\%$   
 檢討：70.19% > 70%...OK

背向圍牆展開圖(L10~L13)

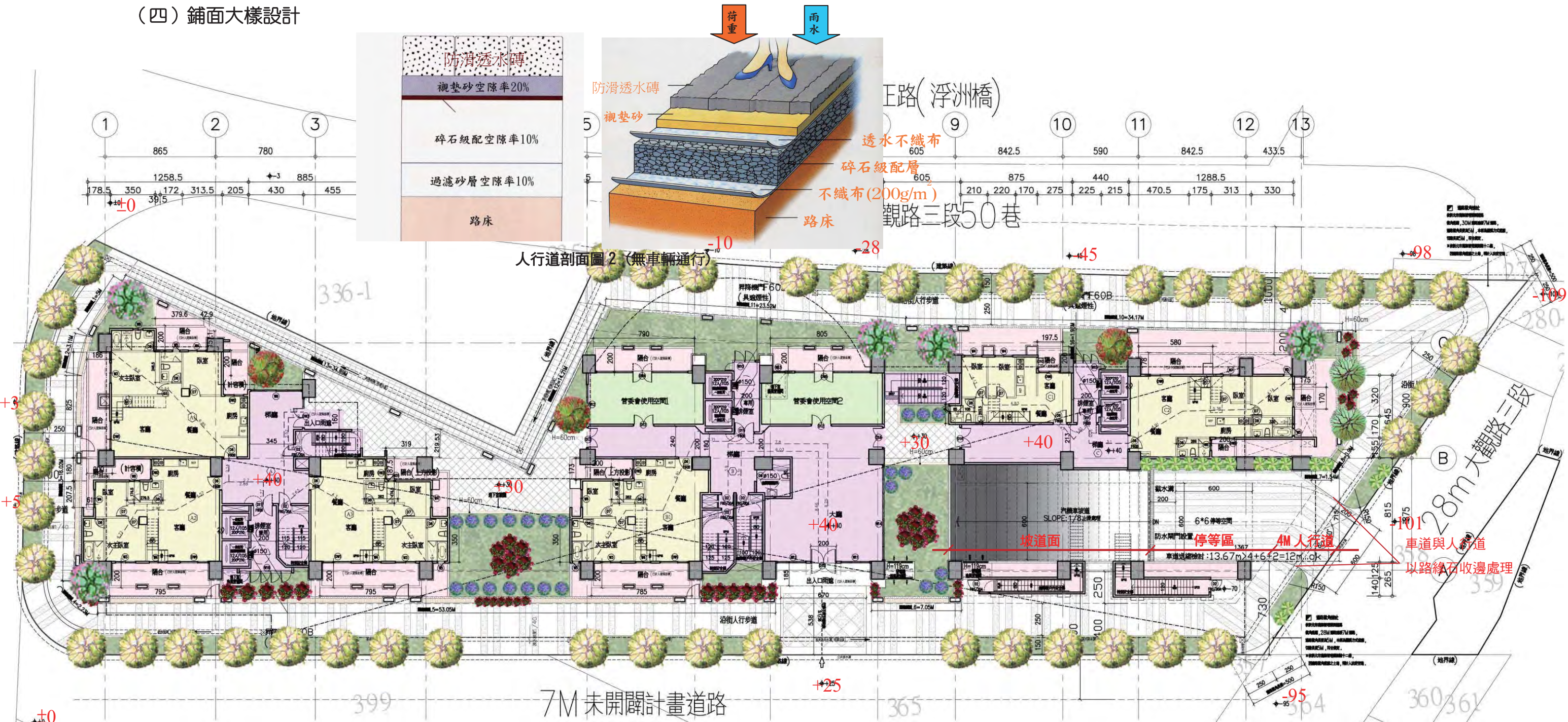


圍牆透空檢討：  
 $(a*b*n)/(W*H) \geq 70\%$   
 圍牆總寬度  $W=L10+L11+L12+L13=34.17+23.52+14.21+34.89=106.79m$   
 圍牆總長度  $L=2.85+12.5+12.75+3.5+10.4+4.6+7.05+8.75+2.75+2.75+7+6.36+3.75+6.9+2.6=94.51m$   
 圍牆總高度  $H=1.2m$   
 垂直圍牆與圍牆淨寬  $a=0.38m$   
 圍牆透空高度  $b=1.0m$   
 圍牆透空率  $n=94.51/0.4=237$   
 透空率  $= (0.38 \times 237) / (106.79 \times 1.2) \times 100\% = 70.28\%$   
 檢討：70.28% > 70%...OK

圖 12-34 圍牆透空檢討圖 (S:1/300)



(四) 鋪面大樣設計



● 車道鋪面區分為：

- (1) 坡道部份：以止滑耐磨之車道磚為面材。
- (2) 與人行道接觸：以防滑透水磚為面材，基層採硬底軟面之透水性構造施工方式。

● 人行道採透水鋪面規劃，表層採耐磨、抗壓性佳之防滑透水磚，基層車輛通過區採硬底軟面施工方式，兼具透水性及耐用性；一般人行區採軟底施工方式。

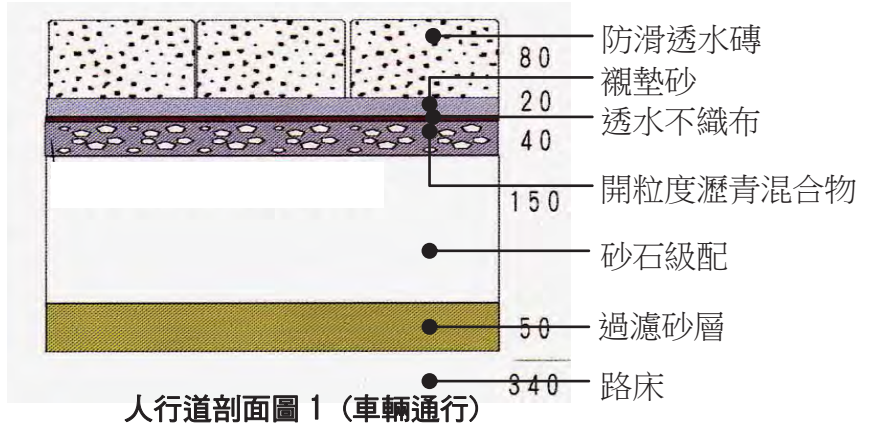


圖 12-35 鋪面設計大樣示意圖

人行道剖面圖 1 (車輛通行)



### 五、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。

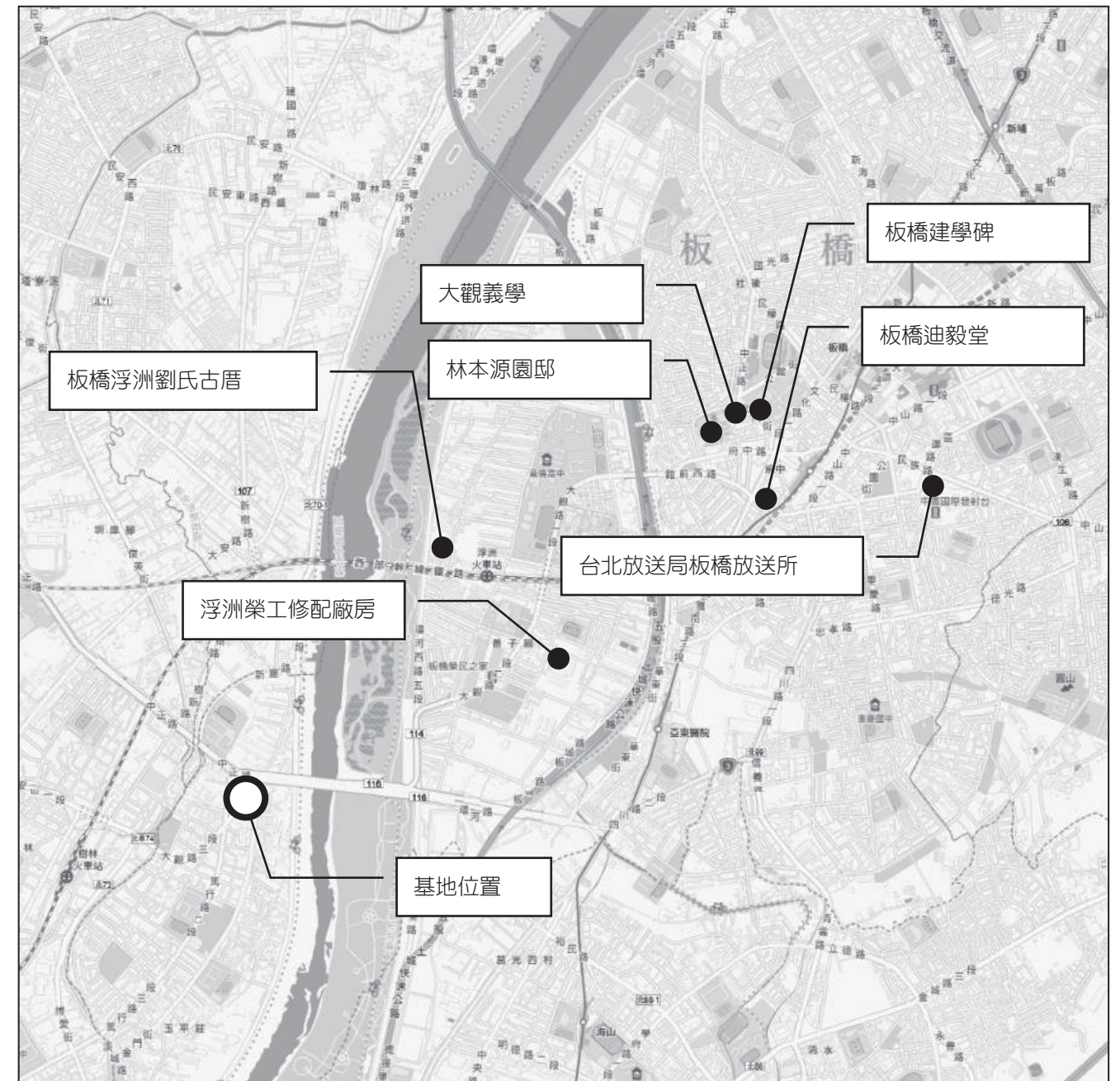


圖 12-37 更新單元周邊文化資產位置示意圖

## 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。

### 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 m<sup>2</sup>，另其他土地改良物之建物總樓地板面積為 1,580.66 m<sup>2</sup> (已扣除部分坐落範圍外之構造)。後續由實施者統一代為拆除地上物。

### 二、合法建築物之補償與安置

合法建築物之拆遷補償與安置費依實施者與所有權人協議內容辦理。

### 三、其他土地改良物之補償

其他土地改良物之拆遷補償費依實施者與所有權人協議內容辦理。

### 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。

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 1,275,970,835 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 873,671,156 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 328,480,661 元，參照新北市建築師公會建築師酬金標準表建築設計費中級費率提列之金額計 23,196,146 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：328,480,661 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%	18,793,646
總計			23,196,146

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)建築設計費用	328,480,661 元	7.0~8.0%	23,196,146	
	(二)營建費用	23,744.86 m <sup>2</sup>	約 34,460 元/m <sup>2</sup>	818,251,598	
	(三)空氣污染防制費	1 式	84,209 元/式	84,209	
	(四)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	328,480,661 元	0.5~2.0%	2,692,403
		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	328,480,661 元	1‰	328,481
		4.智慧建築管理維護費	328,480,661 元	2%	6,569,613
	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	987.02 m <sup>2</sup>	5,000 元/m <sup>2</sup>	4,935,100
		綠建築管理維護費用	2,692,403 元	50%	1,346,202
		無障礙環境設計管理維護費用	2,692,403 元	50%	1,346,202
	建築物耐震設計管理維護費用	2,692,403 元	50%	1,346,202	
工程費用(A)合計		—	—	873,671,156	
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費	1 式	3,000,000 元/式	3,000,000
		(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	105,900 元/式	105,900	
	三、地籍整理費	181 戶	29,000 元/戶	5,249,000	
	四、審查費用	1 式	57,000 元/式	57,000	
	權利變換費用(B)合計		—	—	10,998,500
參、貸款利息(C)合計		—	—	34,543,636	
肆、稅捐(D)	一、承攬契據之印花稅	814,949,756 元	1‰	814,950	
	二、讓售不動產契據之印花稅	361,448,464 元	1‰	361,448	
	三、營業稅	589,946,188 元	5%	29,497,320	
	稅捐(D)合計		—	—	30,673,718
伍、管理費用(E)	一、信託費用	1 式	3,400,000 元/式	3,400,000	
	二、人事行政管理費用	1,029,257,957 元	5.0%	51,462,898	
	三、銷售管理費用	1,029,257,957 元	6.0%	61,755,477	
	四、風險管理費用	1,084,120,855 元	12.0%	130,094,503	
	管理費用(E)合計		—	—	246,712,878
陸、容積移轉費用(F)合計		—	—	79,370,947	
共同負擔(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)合計		—	—	1,275,970,835	

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 23,744.86 m<sup>2</sup>(約 7,182.82 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 818,251,598 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 <sup>2</sup> )	營建費用(元)
RC	地上 1 層(超高)	110,085	28%	140,909	979.69	41,759,259
	地上 1~15 層	110,085	—	110,085	14,915.04	496,681,459
	屋突層	110,085	—	110,085	484.65	16,139,190
	地下 1~3 層	110,085	—	110,085	5,524.11	183,956,799
	地下 4 層	110,085	30%	143,111	1,841.37	79,714,891
總計					<b>23,744.86</b>	<b>818,251,598</b>

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 <sup>2</sup> )	成本百分比(%)
<b>壹、建築工程</b>				
假設工程	式	41,687,929	1,756	5.09%
基礎工程	式	57,866,800	2,437	7.07%
結構體工程	式	245,455,818	10,337	30.00%
外部裝修工程	式	72,599,461	3,057	8.87%
內部裝修工程	式	69,441,295	2,924	8.49%
門窗工程	式	44,998,965	1,895	5.50%
防水隔熱工程	式	13,036,280	549	1.59%
雜項工程	式	13,498,061	568	1.65%
景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	20,718,436	873	2.53%
設備工程(電梯、廚具)	式	27,877,376	1,174	3.41%
小計(壹)	—	607,180,420	—	74.20%
<b>貳、機電工程</b>				
電器工程	式	41,123,452	1,732	5.03%
弱電設備工程	式	13,021,526	548	1.59%
給排水工程	式	29,588,333	1,246	3.62%
生活廢水工程	式	2,312,379	97	0.28%
消防設備工程	式	10,991,018	463	1.34%
通風工程及空調設備	式	4,225,814	178	0.52%
小計(貳)	—	101,262,521	—	12.38%
合計(壹+貳)	—	708,442,942	—	86.58%
管理費(含保險、利潤)10%	—	70,844,294	—	8.66%
營業稅 5%	—	38,964,362	—	4.76%
總計	—	818,251,598	34,460	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（第一級）及拆除工程(第三級)共 84,209 元。

- 建築工程：建築面積×費率×工期 = 1,334.18×2.47×25 = 82,386 元
- 拆除工程：拆除總樓地板面積×費率 = 1,719.57×1.06 = 1,823 元
- 空氣污染防制費合計：82,386 + 1,823 = 84,209 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 2,692,403 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：328,480,661 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%	1,142,403
總計		2,692,403

(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 328,481 元。

➤ 建築執照規費：328,480,661 (法定工程造價) × 1‰ = 328,481 元

(d) 合格級智慧建築管理維護基金

依「新北市都市更新審議原則」規定，都市更新案應取得合格級智慧建築，並應提列法定工程造價之百分之二作為管理維護費用，金額計為 6,569,613 元。

➤ 合格級智慧建築管理維護基金：328,480,661 (法定工程造價) × 2% = 6,569,613 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 4,935,100 元，未來將撥入公寓大廈公共基金。

➤ 開放空間管理維護基金：[893.86 m<sup>2</sup>(4M 人行步道)+93.16 m<sup>2</sup>(2M 境界線退縮供人行使用)] × 5,000 元/m<sup>2</sup> = 4,935,100 元

B.綠建築管理維護費用

本案申請銀級綠建築容積獎勵，依 110 年 6 月 28 日公告之「都市更新綠建築設計、智慧建築設計、耐震設計、無障礙設計、協助興闢公共設施用地等建築容積獎勵項目及區內容積移轉協議書範本」，以應繳納公寓大廈管理基金數額之 50%提列管理維護費用計 1,346,202 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：2,692,403 元 × 50% = 1,346,202 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二級容積獎勵，依前條所述規定，以應繳納公寓大廈管理基金數額之 50%提列管理維護費用計 1,346,202 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：2,692,403 元 × 50% = 1,346,202 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，同綠建築管理維護費用所述規定，以應繳納公寓大廈管理基金數額之 50%提列管理維護費用計 1,346,202 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：2,692,403 元 × 50% = 1,346,202 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 10,998,500 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，依「規劃費提列基準」標準金額合計為 7,521,720 元，本案以實際合約金額 3,000,000 元提列(詳附錄四)。

- P2 (計畫擬定→事業計畫)：2,000,000 + [更新單元面積×X (元/m<sup>2</sup>) + 權利人人數×Y (元/人)] = 2,000,000 + [(2,000 m<sup>2</sup>×1,000 元/m<sup>2</sup> + 1,052.15 m<sup>2</sup>×800 元/m<sup>2</sup>) + (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
- 合約金額 3,000,000 元 < 標準金額 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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup> = 2,986.12 m<sup>2</sup>/600 m<sup>2</sup> = 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(詳附錄四)。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，其合約費用合計 105,900 元(詳附錄四)。

#### (3) 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

#### (4) 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；貸款期間以事業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 34,543,636 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 = (0+79,370,947)×2.1530%×37/12 = 5,268,974 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 = (873,671,156 - 2,692,403 + 10,998,500 - 0) × 2.1530% × 37/12 × 0.5 = 29,274,662 元

➤ 貸款利息合計：5,268,974 + 29,274,662 = 34,543,636 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 30,673,718 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、信託等契約費用之總金額 1% 計，共 814,950 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 + 信託費用) / 1.05 = (23,196,146 + 818,251,598 + 3,000,000 + 375,000 + 2,119,600 + 105,900 + 5,249,000 + 3,400,000) / 1.05 = 814,949,756 元

➤ 承攬契據之印花稅 = 814,949,756 × 1‰ = 814,950 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 361,448 元。

➤ 本案共同負擔比率 = 56.05%

➤ 土地公告現值總值 = 264,570,232 元

➤ 房屋評定標準單價 = 10,400 元/m<sup>2</sup> × 140% = 14,560 元/m<sup>2</sup>

➤ 總產權登記面積(初估) = 總樓地板面積 × 110% = 26,119.35 m<sup>2</sup>

➤ 房屋評定標準價格 = 總產權登記面積 × 房屋評定標準價格 = 26,119.35 m<sup>2</sup> × 14,560 元/m<sup>2</sup> = 380,297,678 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 + 380,297,678) × 56.05% × 1‰ = 361,448 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，爰依財政部 109 年 09 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令核算營業稅，共計 29,497,320 元。

➤ 更新後總價值預估 = 2,276,338,500 元

➤ 共同負擔 = 1,275,970,835 元

➤ 土地公告現值總值 = 264,570,232 元

➤ 房屋評定標準價格 = 380,297,678 元

➤ 營業稅：(2,276,338,500 - 1,275,970,835) × [380,297,678 / (380,297,678 + 264,570,232)] × 5% = 29,497,320 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 246,712,878 元，詳述如下：

##### (1) 信託費用

為保證所有權人之權益，本案已委託臺灣土地銀行股份有限公司辦理土地及資金之信託並預計委請中國建築經理股份有限公司辦理進度資金查核及續建機制，另國有土地申請讓售後將一併辦理信託。信託費用依合約金額提列，合計 3,400,000 元。

➤ 信託費用：2,000,000 + 1,400,000 = 3,400,000 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 m<sup>2</sup>，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 51,462,898 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% = (873,671,156 + 10,998,500 + 34,543,636 + 30,673,718 + 79,370,947) × 5% = 1,029,257,957 × 5% = 51,462,898 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 61,755,477 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%=(873,671,156+10,998,500+34,543,636+30,673,718+79,370,947)×6%=1,029,257,957×6%=61,755,477 元

## (4) 風險管理費用

都市更新共同負擔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。有關範圍內 337-2 地號及鄰地 336-1 地號涉及早期使照擅自拆除、大觀路三段上私有土地處理方式之協調溝通，實施者均投入大量人力與成本分析相關可行性及協調成本。故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 130,094,503 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%=(873,671,156+10,998,500+34,543,636+30,673,718+3,400,000+51,462,898+79,370,947)×12%=1,084,120,855×12%=130,094,503 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，其捐贈土地為範圍內所有權人或實施者提供，並依合建契約配回土地及房屋。為利都市更新審議，容積移轉費用爰暫以公告現值計算，約為 79,370,947 元。

- 區外移入容積：2,329.17 m<sup>2</sup>
- 建築基地 108 年平均公告現值：88,600 元/m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup> ÷ 260% × 88,600 元/m<sup>2</sup>  
=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 155 席汽車停車位，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	6,193.45 坪	330,000 元/坪	2,043,838,500
汽車停車位	155 席	1,500,000 元/席	232,500,000
更新後銷售總收入合計			2,276,338,500

## 三、資金籌措計畫

## (一) 資金來源

本案共同負擔費用計約 1,275,970,835 元，扣除風險管理費用 130,094,503 元後，本案開發實際投入資金約 1,145,876,332 元。其中總金額 30% (約 343,762,900 元) 之資金來源為實施者自有資金或房地預售，另 70% (約 802,113,432 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，另委託中國建築經理股份有限公司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 1,275,970,835 元，預估收入約 2,276,338,500 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		
<b>現金流入</b>													
自有資金(3成)	137,505,160	68,752,580	17,188,145	17,188,145	17,188,145	17,188,145	17,188,145	17,188,145	17,188,145	17,188,145	-	-	343,762,900
貸款(建築融資，7成)	-	-	96,253,612	96,253,612	96,253,612	96,253,612	96,253,612	96,253,612	96,253,612	128,338,148	-	-	802,113,432
抵價抵付共同負擔房地價值			-	-	-	-	-	-	-	-	510,388,334	765,582,501	1,275,970,835
<b>收入小計</b>	137,505,160	68,752,580	113,441,757	113,441,757	113,441,757	113,441,757	113,441,757	113,441,757	113,441,757	145,526,293	510,388,334	765,582,501	2,421,847,167
<b>現金流出</b>													
建築設計費用	6,958,844	6,958,844	-	-	-	-	-	-	-	-	9,278,458	-	23,196,146
營建費用	-	-	98,190,192	98,190,192	98,190,192	98,190,192	98,190,192	98,190,192	98,190,192	130,920,254	-	-	818,251,598
空氣污染防治費	-	1,823	82,386	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84,209
公寓大廈公共基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,692,403	-	2,692,403
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	-	328,481	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	328,481
智慧建築管理維護費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,569,613	-	6,569,613
開放空間管理維護基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,935,100	-	4,935,100
綠建築管理維護費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,346,202	-	1,346,202
無障礙環境設計管理維護費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,346,202	-	1,346,202
建築耐震設計管理維護費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,346,202	-	1,346,202
都市更新規劃費用	2,700,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300,000	-	3,000,000
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	105,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105,900
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	3,400,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,400,000
人事行政管理費用	4,172,667	4,172,667	4,172,667	4,172,667	4,172,667	4,172,667	4,172,667	4,172,667	4,172,667	5,563,557	4,172,667	4,172,671	51,462,898
銷售管理費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,702,191	37,053,286	61,755,477
<b>合計</b>	97,532,358	13,581,415	102,445,245	102,362,859	102,362,859	102,362,859	102,362,859	102,362,859	102,362,859	150,058,811	61,638,038	41,225,957	1,080,658,978
稅前息前淨現金流量	39,972,802	55,171,165	10,996,512	11,078,898	11,078,898	11,078,898	11,078,898	11,078,898	11,078,898	-4,532,518	448,750,296	724,356,544	1,341,188,189
稅前息前淨現金累計	39,972,802	95,143,967	106,140,479	117,219,377	128,298,275	139,377,173	150,456,071	161,534,969	172,613,867	145,923,553	594,673,849	1,319,030,393	
<b>專案融資部分</b>													
<b>現金流出</b>													
融資利息費用	-	452,048	1,021,629	1,979,971	2,576,675	3,173,378	3,770,082	4,366,786	4,963,490	5,934,890	6,304,686	-	34,543,636
融資本金返還	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	320,845,373	481,268,059	802,113,432
自有資金回收	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	343,762,900	343,762,900
稅捐	814,950	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,858,768	-	30,673,718
<b>合計</b>	814,950	452,048	1,021,629	1,979,971	2,576,675	3,173,378	3,770,082	4,366,786	4,963,490	5,934,890	357,008,827	825,030,959	1,211,093,686
稅後息後現金流量	39,157,852	54,719,117	9,974,883	9,098,927	8,502,223	7,905,520	7,308,816	6,712,112	6,115,408	-10,467,408	91,741,469	-100,674,415	130,094,503
稅後息後現金累積	39,157,852	93,876,969	103,851,852	112,950,779	121,453,002	129,358,521	136,667,337	143,379,449	149,494,858	139,027,449	230,768,918	130,094,503	

## 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、消防救災、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 155 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 987.02 m <sup>2</sup> ，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)	111											112	113						114					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11~12	1~12	1~8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	
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：<https://cmling.com.tw/#urban-redevelopment>
- 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

本案更新單元內新北市政府養護工程處(下稱養工處)經管同段 280-3、347-1、348-2 地號 3 筆國有土地，使用分區為「第一種住宅區」，面積合計 42.96 平方公尺，占本案更新單元總面積 3,052.15 平方公尺之比例為 1.41%。

養工處前業於新北市政府都市更新處 109 年 5 月 13 日召開更新單元範圍諮詢會議表示，後續將依規定向財政部國有財產署(下稱國產署)申請變更為非公用財產移交國產署接管，是上開土地後續尚經養工處變更為非公用財產移交國產署接管後，因本案採協議合建方式實施，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 6 點規定，國產署北區分署於獲知都市更新事業採協議合建方式實施時，應主張依處理原則第 8 點規定以權利變換方式參與，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 46 條第 3 項第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，國產署北區分署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。

### 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資金信託(詳附錄五)，另委請中國建築經理股份有限公司提供續建完工承諾(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。
- 5.工程進度至取得使照執照時，由臺灣土地銀行股份有限公司依分屋協議書指示辦理移轉登記。

## (二)資金信託

本案興建資金均由實施者負擔，並由實施者、臺灣土地銀行股份有限公司及融資銀行協商資金控管機制，並設立信託專戶控管興建資金。

## (三)續建完工承諾

本專案工程信託完成且工程實際動土開工後，於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達 3 個月以上，經中國建築經理股份有限公司催告建方於三十日內復工興建，逾期建方仍未復工興建時，本公司應邀集建方、融資銀行、建築師及營造廠商等相關單位共商協助續建事宜，建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，由本公司協助辦理續建完工及清理處分。



附錄一、實施者證明文件及歷年實績

實施者證明文件

共 3 頁第 1 頁

**祥泓建設 股份有限公司變更登記表**

變更預查編號: 5 0 8 5 2 4 9 7  
 公司統一編號: (02) 2 6 7 5 9 1 7 2  
 公司聯絡電話:  是  否 公開發行  是  否  
 備外投資事業  是  否  
 陸  是  否  
 閉鎖性股份有限公司股東人數: 1 人  
 複數表決權特別股  有  無  
 對於特定事項具否決權特別股  有  無  
 特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制  有  無  
 或當選一定名額之權利  
 原名稱 祥泓建設 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章, 並勿超出框格。

一、公司名稱	中文 祥泓建設 股份有限公司
	(變更後) (章程所訂) 外文
二、(郵遞區號)公司所在地	(244) 新北市林口區仁愛里公園路 180 號 4 樓之 2
	(含鄉鎮市區村里)
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 110 年 11 月 20 日至 113 年 11 月 19 日 (含獨立董事 0 人)
十、監察人人數任期	1 人自 110 年 11 月 20 日至 113 年 11 月 19 日 或 審計委員會 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、公司章程修正(訂定)日期	107 年 09 月 19 日

※變更登記日期及號 10 8083764

公務記載蓋章欄

110 8083764

圖 1302-1(附)

共 3 頁第 2 頁

**祥泓建設 股份有限公司變更登記表**

註:欄位不足請自行複製, 未使用之欄位可自行刪除, 若本頁不足使用, 請複製全頁後自行增減欄位。

十二、本次股本增加明細 (股本若為 9、10、11、12 之併購者, 請加填第十四欄)	資產增加	1. 現金	0 股	0 元
		2. 財產	0 股	0 元
		3. 技術	0 股	0 元
		4. 股份交換	0 股	0 元
		5. 認股權憑證轉換股份	0 股	0 元
	權益科目調整	6. 資本公積	0 股	0 元
		7. 法定盈餘公積	0 股	0 元
		8. 股息及紅利	0 股	0 元
		9. 合併	0 股	0 元
		10. 分割受讓	0 股	0 元
	併購	11. 股份轉換	0 股	0 元
		12. 收購	0 股	0 元
		13. 債權抵繳股款	0 股	0 元
		14. 公司債轉換股份	0 股	0 元
		15. 勞務	0 股	0 元
其他		股	元	
		股	元	
		股	元	

十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	0 股, 0 元	2. 退還股款	0 股, 0 元
	3. 註銷庫藏股	0 股, 0 元	4. 合併銷除股份	0 股, 0 元
	5. 分割減資	0 股, 0 元	6. 收回特別股	0 股, 0 元
		股, 元		股, 元

十四、被併購公司資料明細			
併購種類	併購基準日	統一編號	被併購公司名稱

公務記載蓋章欄

110 8083764

圖 1302-2(附)

共 3 頁第 3 頁

**祥泓建設 股份有限公司變更登記表**

註:欄位不足請自行複製, 未使用之欄位可自行刪除, 若本頁不足使用, 請複製全頁後自行增減欄位。

所營業業			
編號	代碼	營業項目說明	
1	H 7 0 1 0 1 0	住宅及大樓開發租售業。	
2	E 8 0 1 0 1 0	室內裝潢業。	
3	Z 2 9 9 9 9 9	除許可業務外, 得經營法令非禁止或限制之業務。	

董事、監察人或其他負責人名單				
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	林登珊	F 2 2 5 1 1 8 0 5 6	465,000
		(238) 新北市樹林區日新街 35 號二樓		
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	0 0 2 0 0 2	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	0 0 3 0 0 3	祥欣投資有限公司	5 0 8 4 9 9 0 1
		(244) 新北市林口區南勢五街 20 號 6 樓	

公務記載蓋章欄

110 8083764

圖 1302-3(附)

實施者歷年實績

**建築團隊**  
TEAM




**春木林 建築團隊**  
CML Architecture

春木林營造有限公司  
佑春營造有限公司  
春宏建設有限公司  
合軒建設有限公司  
寶橋建設有限公司  
泓利建設有限公司  
祥泓建設股份有限公司



**南方沐林**

年度推案：2016  
基地位置：新北市林口區  
個案類型：大樓、店面  
基地面積：915坪  
樓層戶數：6F/B2 72戶  
產品規劃：30-50坪 2-4房



**綠邑二向陽**

2014年度推案  
新北市林口區南勢四街  
個案類型：大樓、店面  
基地面積：504坪  
樓層戶數：7F/B2 42戶  
產品規劃：38-50坪 2-4房




**綠邑**

2013年度推案  
新北市林口區南勢六街  
個案類型：大樓、店面  
基地面積：465坪  
樓層戶數：13F/B2 24戶  
產品規劃：64-95坪 4房



**心天畝**

2020年度推案  
新北市五股區水碓二路、七路口  
個案類型：大樓、店面  
基地面積：915坪  
樓層戶數：6F/B2 72戶  
產品規劃：30-50坪 2-4房




**親愛的HOUSE**

年度推案：2019  
林口區文化二路一段、仁愛路口  
個案類型：大樓、店面  
基地面積：315.5坪  
樓層戶數：23F/B4 117戶  
產品規劃：17-34坪 2-3房



**春見築**

年度推案：2017  
基地位置：新北市林口區南勢四街  
個案類型：大樓、店面  
基地面積：504坪  
樓層戶數：7F/B2 42戶  
產品規劃：38-50坪 2-4房




**世界極**

2012年度推案  
新北市林口區文化三路、忠孝三路  
個案類型：大樓、店面  
基地面積：969坪  
樓層戶數：15F/B3 170戶  
產品規劃：25-52坪 1+1-3+1房



**領袖花園**

2010年度推案  
新北市林口區公園路  
個案類型：大樓、店面  
基地面積：624坪  
樓層戶數：12F/B2 55戶  
產品規劃：66-82坪 3-4房



**國家大苑**

2008年度推案  
新北市林口區仁愛路一段  
個案類型：透天別墅  
基地面積：3,000坪  
樓層戶數：3.5F/B1 94戶  
產品規劃：70-89坪 4-5房

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-核定

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 192 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。

實施者：祥泓建設股份有限公司 簽章



中華民國 108 年 10 月 1 日 (日期未填時，視為事業計畫報核時)

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 <sup>2</sup> )		
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	

<b>(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。</b>			
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	

<b>肆、本基準第6點第1項之更新單元臨路條件檢核</b>				
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		<b>104.5</b>	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。			

<b>柒、更新單元內重建區段建築物投影比率檢討</b>						
(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 <sup>2</sup> )	得計入檢討之建築物投影面積(m <sup>2</sup> )
			投影面積(m <sup>2</sup> )	坐落之基地面積(m <sup>2</sup> )		
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 <sup>2</sup> ) (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 <sup>2</sup> ) (D)						0.00
應核算之重建區段面積(m <sup>2</sup> ) (B=C-D)						3,052.15
計算結果(A/B ≥ X) <small>請詳列計算式</small>					<b>A/B = 1,158.73/3,052.15 = 0.38 ≥ 1/3</b>	
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。					
<b>★檢附文件及認定方式：</b>						
				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。	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本 或建物登記簿謄本	
(三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。					<input checked="" type="checkbox"/> 現況測量成果圖 <input checked="" type="checkbox"/> 其他相關證明文件	



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 <sup>2</sup> )		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(m <sup>2</sup> )	
			符合屋齡規定(A <sub>1</sub> )	未符合屋齡規定(B <sub>1</sub> )	符合屋齡規定(A <sub>2</sub> )	未符合屋齡規定(B <sub>2</sub> )
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 <sup>2</sup> )			∑A <sub>1</sub> =0	∑B <sub>1</sub> =239.01	∑A <sub>2</sub> =740.83	∑B <sub>2</sub> =201.45
建築物總投影面積(m <sup>2</sup> ) (C=∑A <sub>1</sub> +∑A <sub>2</sub> +∑B <sub>1</sub> +∑B <sub>2</sub> )					1,181.29 (m <sup>2</sup> )	
※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						
計算結果((∑A <sub>1</sub> +∑A <sub>2</sub> )/C ≥ 1/2) 請詳列計算式			(∑A <sub>1</sub> +∑A <sub>2</sub> )/C = (0+740.83)/1,181.29 = 0.63 ≥ 1/2			
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。						
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 <b>整體更新單元應符合本項規定</b> 。					
★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。			■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本			
(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：			■現況測量成果圖			
1、戶口遷入證明。			■其他相關證明文件			
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。						

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 <b>整體更新單元應符合本項規定</b> 。		
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： <b>(一)更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 4 公尺。</b> (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	<input type="checkbox"/> 符合	
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	<input type="checkbox"/> 符合	
	第__款	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)：  
符合 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)

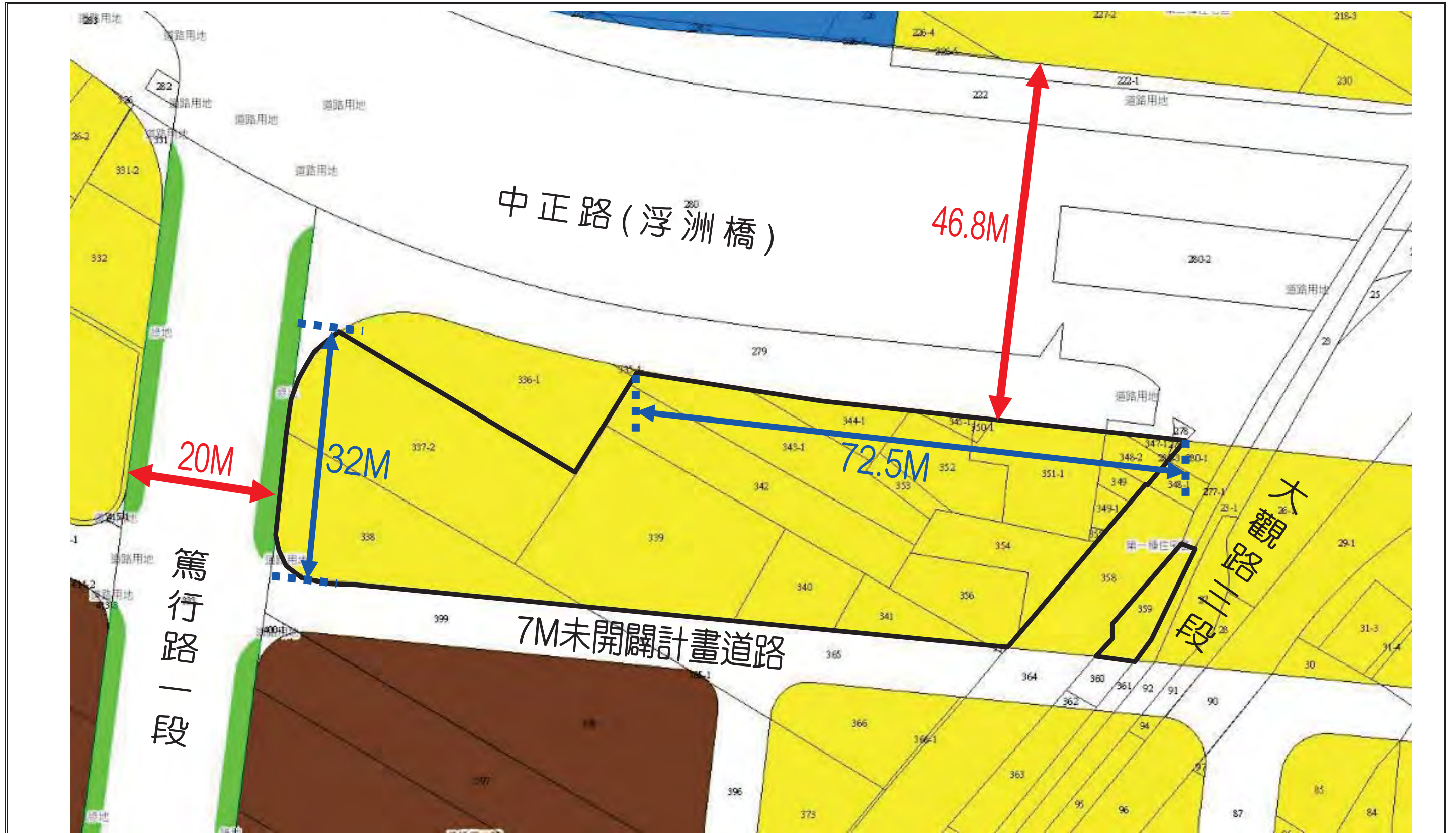
更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺。

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

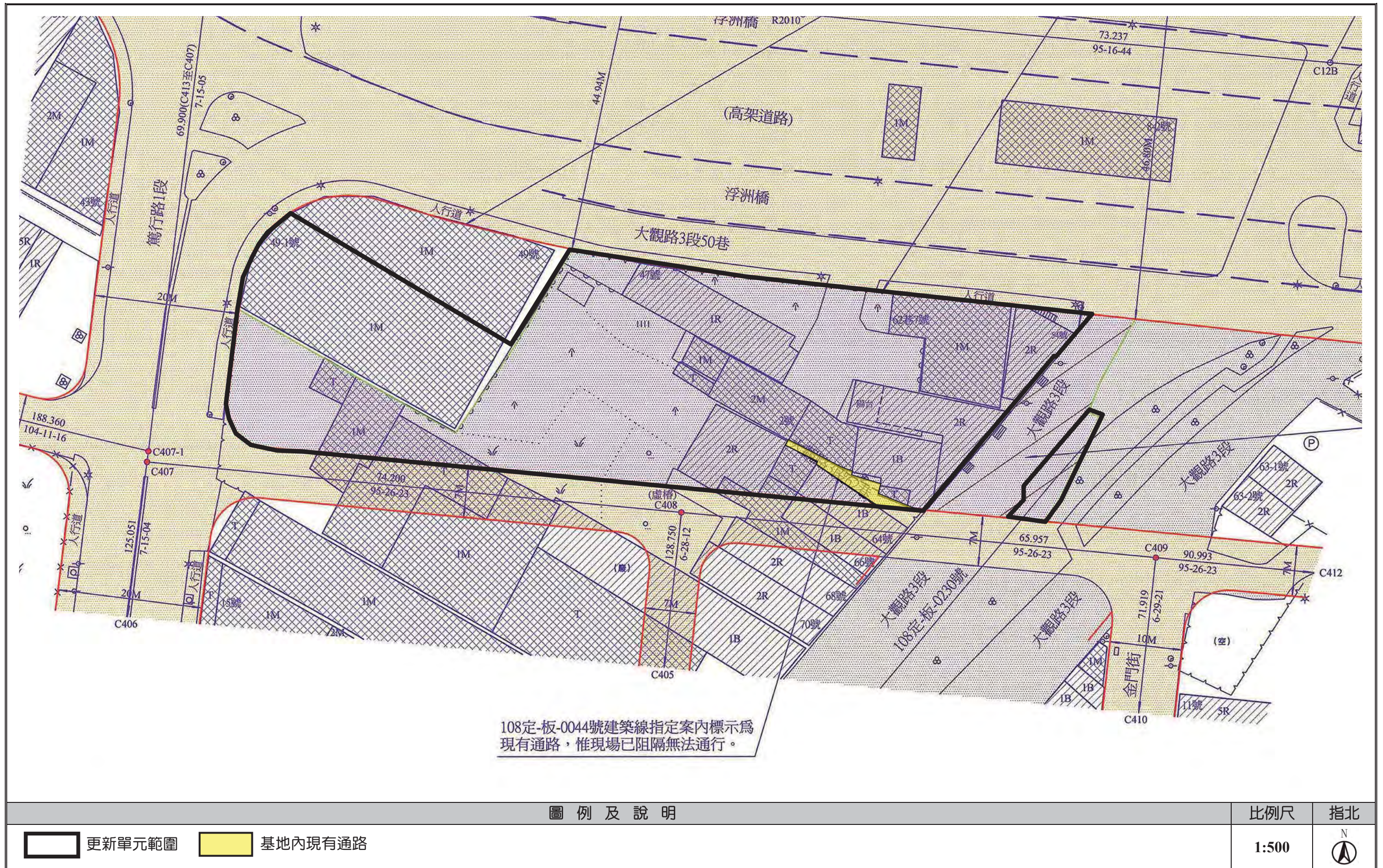
比例尺

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及合格級智慧建築標章，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二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 987.02 m<sup>2</sup> (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、景觀植栽(含屋頂層)、屋脊裝飾物、垃圾車暫停車位、裝卸車位及圍牆，住戶應維持原設計運作，非經主管機關同意不得任意變更使用，亦不得銷售移轉，由管理委員會統一維護管理。

八、建築物照明及景觀照明開放時間為 18:00~6:00。由社區管理中心中央控制其開關時間，每年由管理委員會安排定期檢修，經費由公共基金提撥。

九、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。
- (7) 位於 A1-2F 之露臺，為 A1-2F 之區分所有權人約定專用。
- (8) 位於 A2-2F 之露臺，為 A2-2F 之區分所有權人約定專用。
- (9) 位於 A3-2F 之露臺，為 A3-2F 之區分所有權人約定專用。
- (10) 位於 B1-2F 之露臺，為 B1-2F 之區分所有權人約定專用。
- (11) 位於 B2-2F 之露臺，為 B2-2F 之區分所有權人約定專用。
- (12) 位於 B3-2F 之露臺，為 B3-2F 之區分所有權人約定專用。
- (13) 位於 B4-2F 之露臺，為 B4-2F 之區分所有權人約定專用。
- (14) 位於 C1-2F 之露臺，為 C1-2F 之區分所有權人約定專用。
- (15) 位於 C2-2F 之露臺，為 C2-2F 之區分所有權人約定專用。
- (16) 位於 C3-2F 之露臺，為 C3-2F 之區分所有權人約定專用。
- (17) 位於 C4-2F 之露臺，為 C4-2F 之區分所有權人約定專用。
- (18) 位於 C3-9F 之露臺，為 C3-9F 之區分所有權人約定專用。

(19) 位於 C4-9F 之露臺，為 C4-9F 之區分所有權人約定專用。

(19) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

十、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：\_\_\_\_\_。

十一、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：\_\_\_\_\_。

十二、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：\_\_\_\_\_。

十三、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. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 2. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。
- 3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：\_\_\_\_\_。

### 第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

合計過半數之同意作成決議。

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

### 第九條 議案成立之要件

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

### 第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

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

### 第三章 管理委員會

#### 第十一條 管理委員會之目的、人數

- 一、管理委員會之目的  
管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有



權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

## 二、管理委員會人數

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

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

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

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

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

### 一、管理委員選任之資格及其限制

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

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

(二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選

得連任。

(四) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

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

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

### 二、管理委員及職位之選任

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

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

(二) 主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

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

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

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

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時, 應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

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

三、管理委員之任期, (請就下列三者勾選其一, 未勾選者視為選擇 1. 之情形)

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

四、管理委員之解任、罷免

(一) 管理委員有下列情事之一者, 即當然解任。

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

(二) 管理委員之罷免

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

(1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2) 管理委員職務之其他罷免方式: \_\_\_\_\_。

2. 管理委員之罷免 (請就下列二者勾選其一, 未勾選者視為選擇 (1) 之情形)

(1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署

為之。

(2) 管理委員之其他罷免方式: \_\_\_\_\_。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會, 並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中, 對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議, 對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過, 將其一部分之職務, 委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務, 於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用 (以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會, 遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益, 誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬 (請就下列三者勾選其一, 未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 為無給職。

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

3. 管理委員其他報酬給付方式: \_\_\_\_\_。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

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

1. 應每二個月乙次。

2. 應每\_\_\_\_個月乙次。

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

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

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

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

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

3. 討論事項應經全體管理委員\_\_\_\_以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：\_\_\_\_\_。

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

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. \_\_\_\_出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：\_\_\_\_\_。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

（一）開會時間、地點。

（二）出席人員及列席人員名單。

（三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

#### 第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

##### 一、管理委員會之保管責任

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

（二）管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施

設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

（三）共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

（四）收益、公共基金及其他經費之保管。

##### 二、管理委員會公告責任

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

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

（三）會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

（四）管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

（五）區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

（六）本公寓大廈公告欄設置於\_\_\_\_\_。

##### 三、管理委員會之移交責任

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

#### 第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

#### 第四章 財務管理

##### 第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣\_\_\_\_\_元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議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、合格級智慧建築、新建住宅性能評估之無障礙環境第二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 1,346,202 元、智慧建築標章管理維護費用 6,569,613 元、新建住宅性能評估之無障礙環境第二級管理維護費用 1,346,202 元及新建住宅性能評估之結構安全第三級管理維護費用

1,346,202 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 4,935,100 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（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會

提切結書，其格式如附件五。

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

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

## 第二十五條 爭議事件之處理

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

## 第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
  - (一) 住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
  - (二) 住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
  - (三) 住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損

害賠償。

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

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

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

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

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

(三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

## 第七章 綠建築及智慧建築管理維護計畫

### 第二十七條 綠建築管理維護計畫：

一、綠建築設施內容：本更新單元內綠建築設施為垃圾冷藏設備、密閉式垃圾箱、資源回收桶等垃圾減量設施；省水馬桶以及設置雨水回收再利用及噴灌系統，以達到開源節流；高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能並降低空調負荷，以達到節能減碳；以 Q8 滲透側溝設計保水量為主要設計手法；Q1 綠地、被覆地、草溝設計、Q3 花園土壤雨水截留設計、Q7 滲透陰井設計為輔，提升基地保水能力；以多層次之栽植結合景石以塑造生態城市環境，提供生物多樣可能性，並減緩都市熱島效應。

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

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 共同事務與革事項之建議、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，應負責任。

(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。

第二十八條 智慧建築管理維護計畫：

一、本建築爭取合格級智慧建築標準，針對檢討綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、節能管理、健康舒適及智慧創新等指標內容進行規劃設計。

二、綠建築標章續辦原則：本基地於智慧建築標章或候選證書期限屆滿而失效時，得依「智慧建築標章申請認可評定及使用作業要點」規定辦理申請繼續使用為原則，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。

三、智慧建築設施維護由社區管理費提撥支應，後續由管委會負責進行維管。

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

五、智慧建築設施所有權人、使用者等均應遵守管委會決議事項。

第八章 開放空間管理維護執行計畫

第二十九條 開放空間管理維護執行計畫：

一、開放空間空間與闢完竣，申請使用執照時，起造人應檢附管委會空間管理維護計畫書(以下簡稱執行計畫書)。

二、執行計畫應載明下列事項：

(一)、管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。

(二)、公共開放空間及公共服務空間設施、及其管理維護事項。

(三)、管理維護方式。

(四)、管理維護基金金額及支用管理辦理。

(五)、專戶儲存等有關事項。

(六)、其他管理維護執行有關事項。

三、開放空間管理維護費用除依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥入公寓大廈公共基金專款專用外，其餘費用由公寓大廈管理費或公共基金支應。

四、管理維護基金運用項目如下

(一)、公共開放空間及公共服務空間設施物維修或更新費用。

(二)、公共開放空間及公共服務空間植栽更新或保養所需費用。

(三)、公共開放空間及公共服務空間所需水電及清潔費用。

(四)、僱用管理、清潔及維修人員之費用。

(五)、其他有關管理維護所需費用。

五、管理維護基金為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

六、起造人應協助建築物、管委會空間有關之所有權組成管理委員會，於該管委會尚未正式成立之前，以起造人為管理人，負責管理維護公共開放空間及公共服務空間之責。

七、起造人於管委會空間管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護基金清算明細表及餘額款項等，移交管理委員會接管。起造人拒絕移交時，管理委員會得催告之。

八、管理委員會之執掌如下

(一)、所有權人會議決議事項之執行。

(二)、定期會議及臨時會之召集。

(三)、管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。

(四)、預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。

(五)、管理人員之僱用、監督。

(六)、共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。

(七)、共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。

(八)、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。



(九)、其他規約約定事項。

九、管理委員會(或管理人)對於公共開放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。

十、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公共開放空間之品質為準。

十一、主管機關對於以核發使用執照之公共開放空間，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，並依建築法規定處理。

十二、公共開放空間應依審核通過之配置與設施計畫等確實提供公眾使用。本案並未依綜合設計鼓勵辦法增設獎勵面積，中庭約定由住戶共同使用，臨道路開放空間提供公眾使用。

十三、公共開放空間所有權人、使用人等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負齊責任。

十四、建築物、管委會空間所有權人，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。

## 第九章 附則

## 第三十條 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。

## 第三十一條 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。

## 第三十二條 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。

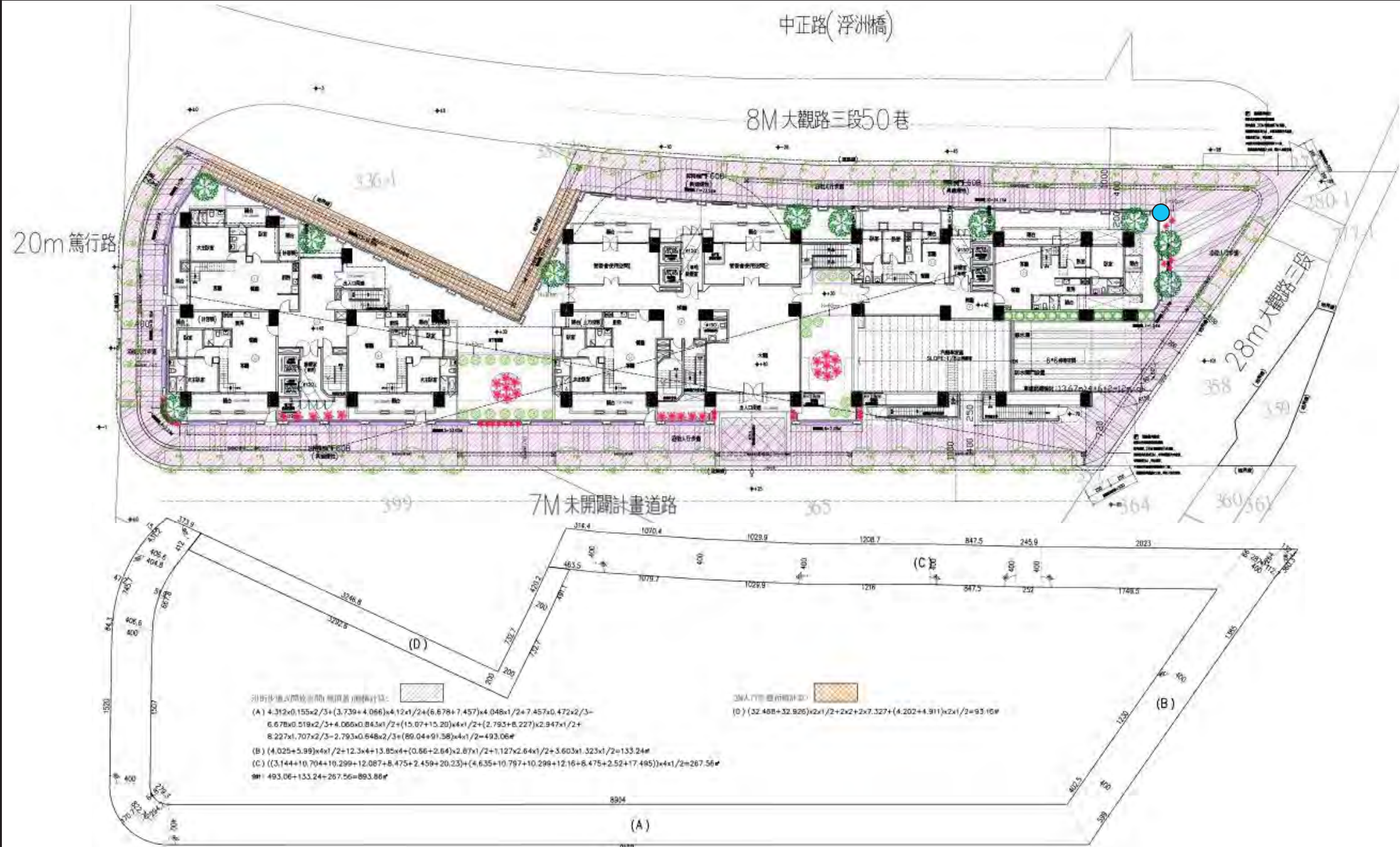
二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

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。

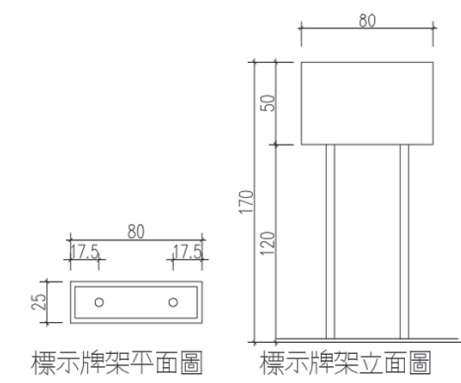
2.其他送達方式：\_\_\_\_\_。

第三十三條 本規約訂立於民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

公共開放空間管理維護執行計畫表



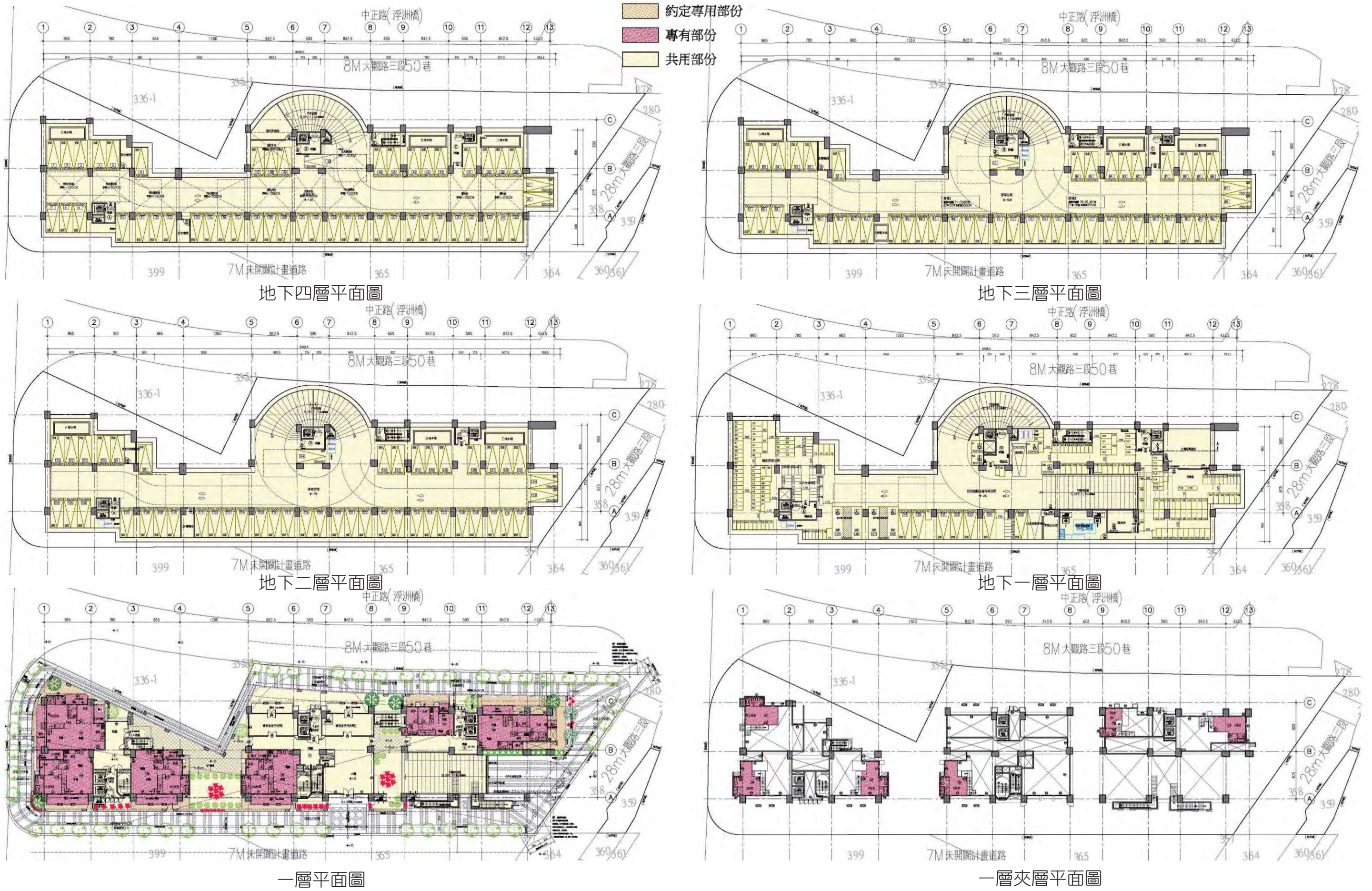
申請人/起造人 (請簽章)	
建築師 (請簽章)	
公共開放空間範圍面積	
無申請容積獎勵範圍面積(a)	
申請容積獎勵範圍面積(b)	93.16+893.86=987.02 m <sup>2</sup>
公共開放空間管理維護基金金額	
987.02 m <sup>2</sup> x 5,000 元 = 4,935,100 元	
備註	
<p>本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。</p> <p>管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。</p>	



法定退縮2M範圍：申請面積=93.16 m<sup>2</sup>
 法定退縮4M範圍：申請面積=893.86 m<sup>2</sup>
 公共開放空間指示牌

● 開放空間維護管理費用計算：  
 93.16 + 893.86 = 987.02 x 5,000 元 = 4,935,100 元

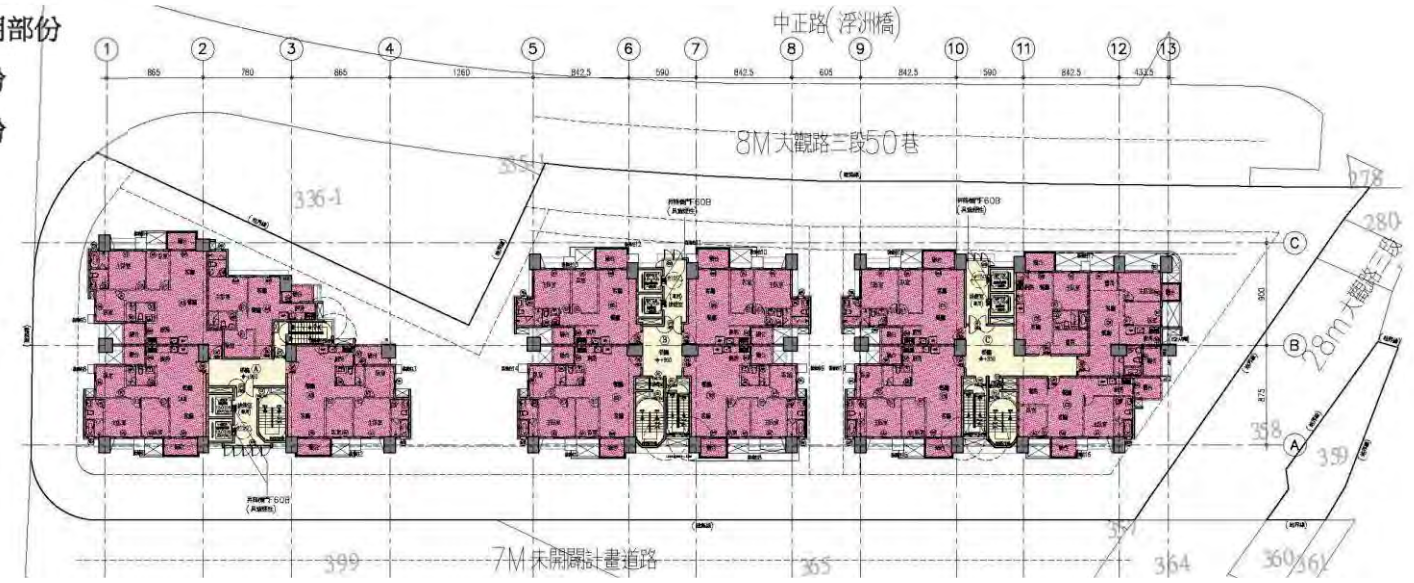
附圖 3-1 開放空間管理維護執行計畫



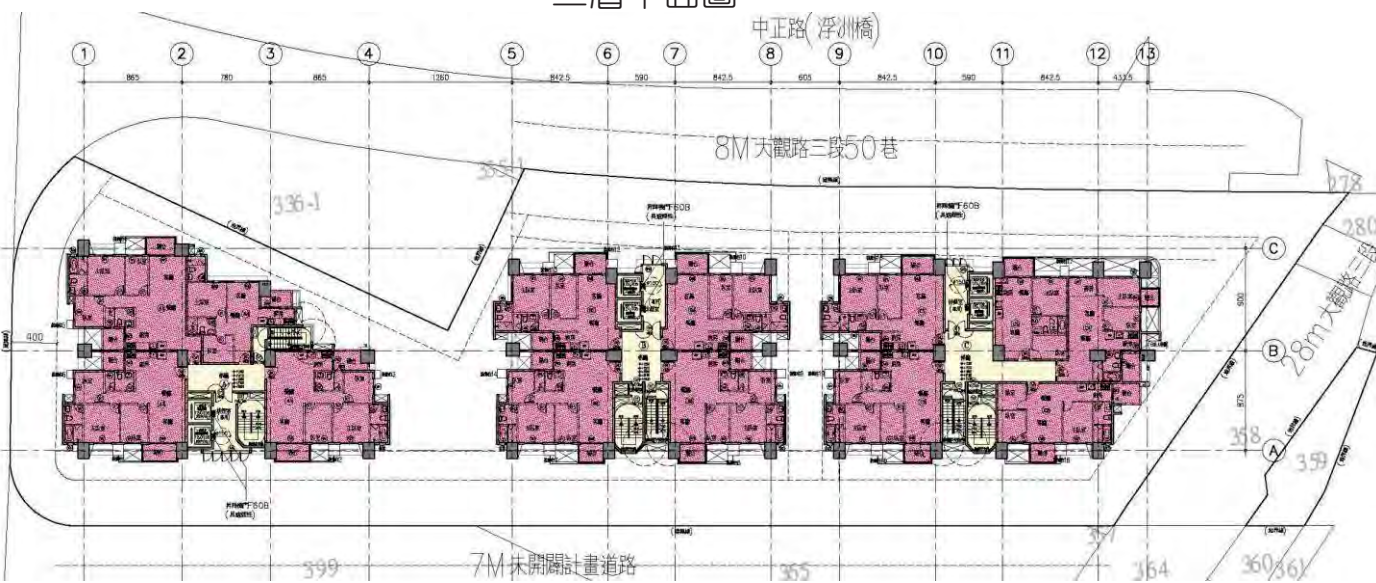
附圖 3-2 專有共用示意圖



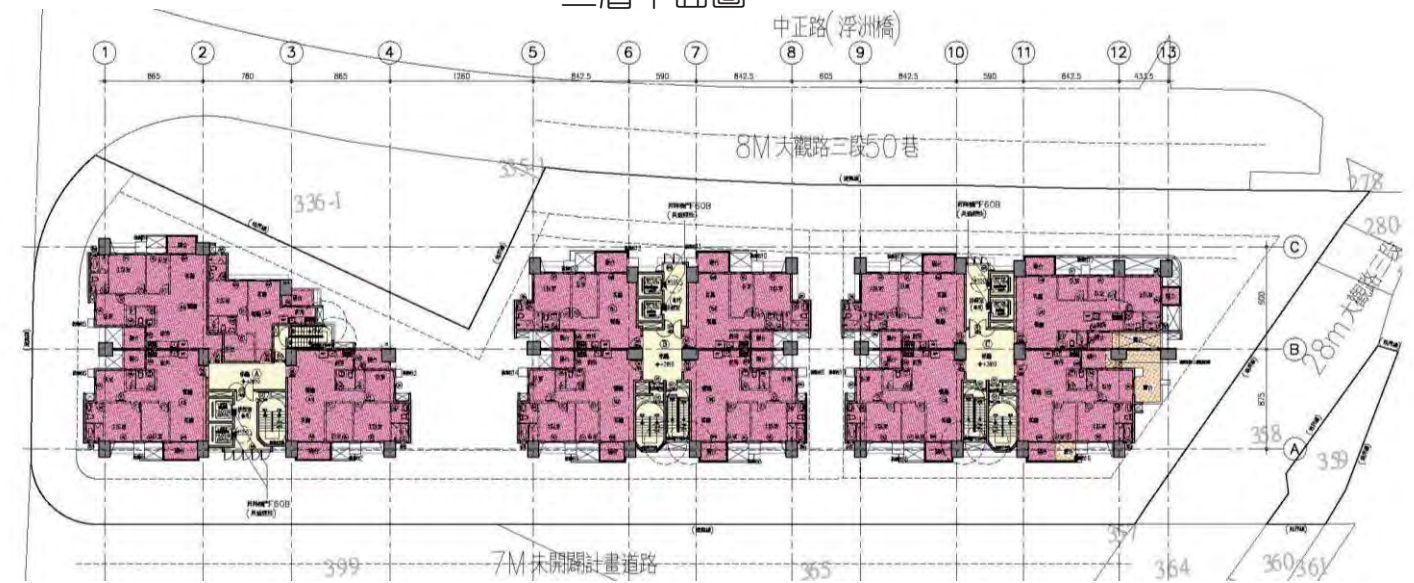
二層平面圖



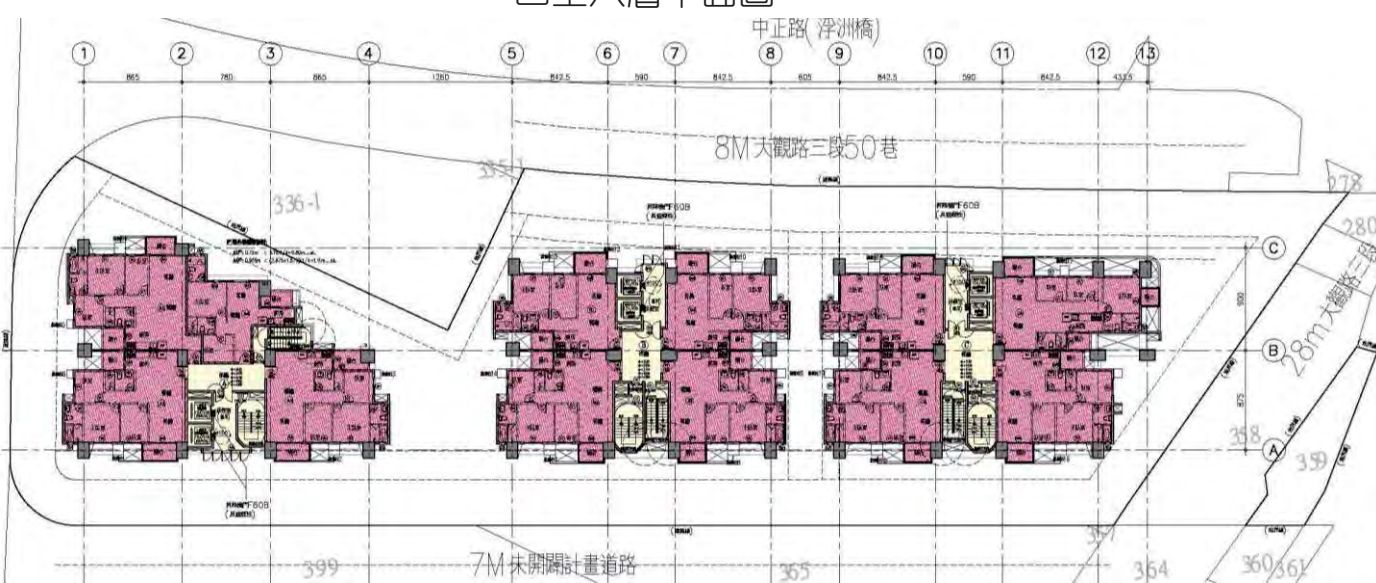
三層平面圖



四至八層平面圖



九層平面圖

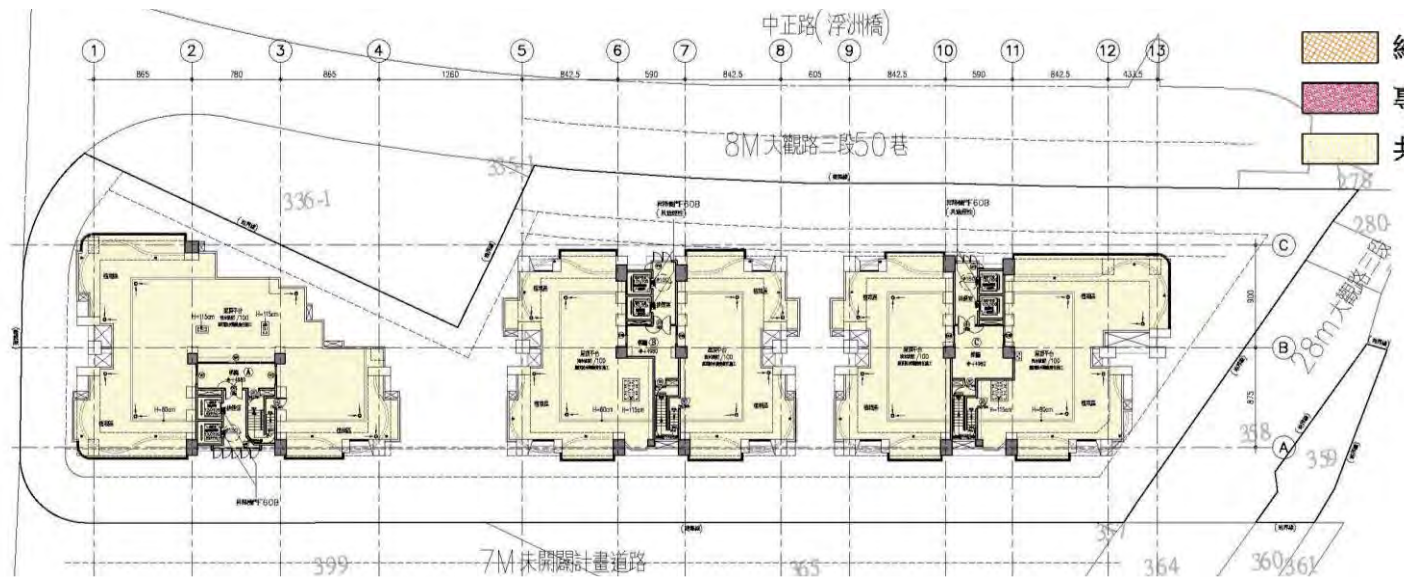


十至十四層平面圖

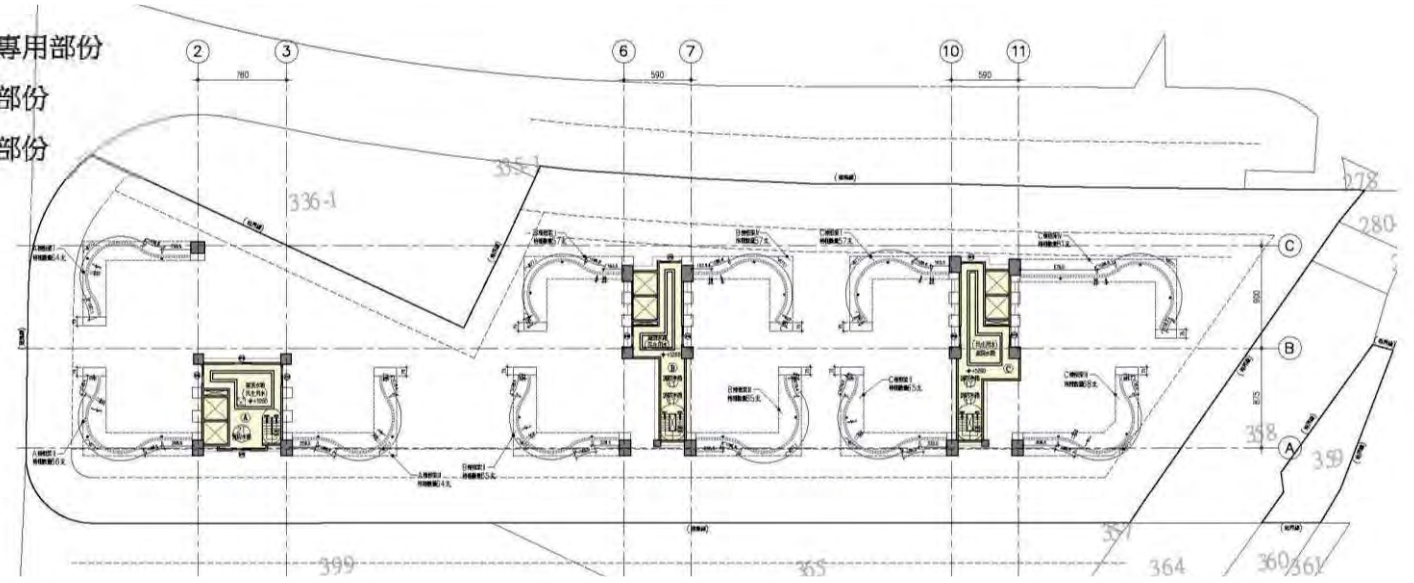


十五層平面圖

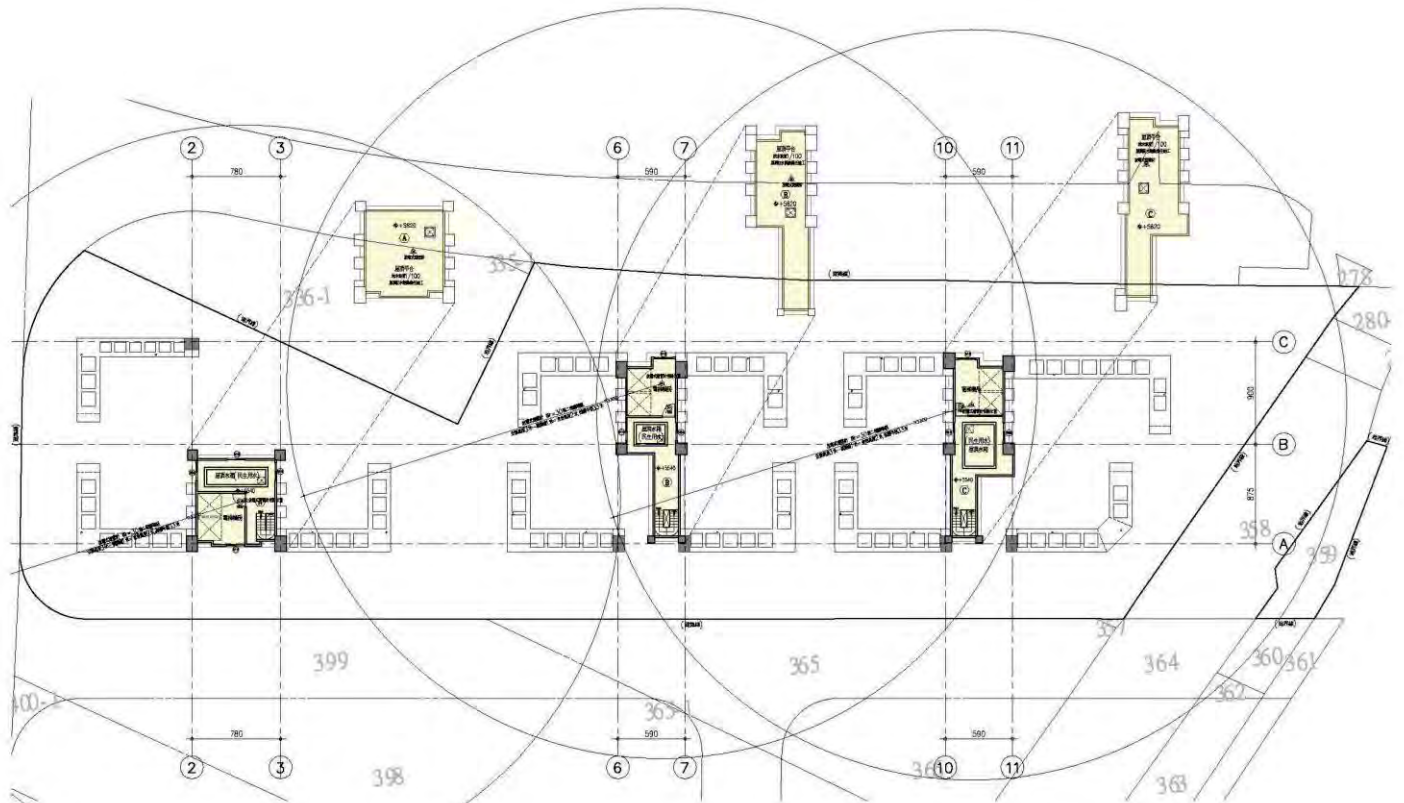
附圖 3-2 專有共用示意圖(續)



屋突一層平面圖



屋突二層平面圖



屋突三層平面圖

附圖 3-2 專有共用示意圖(續)

## 附錄四、相關費用證明文件

## ➤ 都市更新規劃費用

「新北市板橋區大同段 339 地號等 23 筆土地都市更新重建計畫案」  
委託合約書

祥泓建設股份有限公司（以下簡稱甲方）委託 振皓工程顧問股份有限公司（以下簡稱乙方）辦理都市更新重建規劃案，經雙方同意訂立合約條款如下：

第一條 委辦案名稱：「新北市板橋區大同段 339 地號等 23 筆土地都市更新重建計畫案」

第一條 委託範圍：新北市板橋區大同段 339 地號等 23 筆土地為委託範圍(詳附圖)。

第二條 工作項目及內容

- 一、協助本案都市更新辦理相關公聽會、聽證會等事宜。
- 二、完成都市更新事業計畫之擬訂及審查作業。
- 三、依都市更新審議委員會審議意見修改書圖。
- 四、列席相關審查會議及簡報說明。
- 五、協助甲方辦理本案相關協調溝通作業。
- 六、完成都市更新成果備查作業。

乙方應依法令規定完成相關計畫書圖文件，惟若涉及下列事項時，所增加之費用由雙方議定之：

- (一) 因甲方或主管機關審議要求都市更新單元範圍異動，且非可歸責乙方事由，導致公聽會、聽證會、公開展覽應予重辦與重新辦理計畫書圖審議程序者。
- (二) 相關計畫書圖內容，非因乙方因素，導致計畫書圖無法報核、續審或需重新製作者。
- (三) 因更新範圍變更、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅更動導致報告書重新修正者。

第四條 合約總價及付款辦法


- 一、本案合約總價計新台幣參佰萬元整（含稅）。
  - (一)第一期款：本案簽約後，撥付合約總價款 25%，計新台幣 750,000 元整。

- (二)第二期款：完成本案都市更新事業計畫書，召開公聽會後提送新北市政府審查，撥付合約總價款 20%，計新台幣 600,000 元整。
- (三)第三期款：本案都市更新事業計畫，經辦理完成公展後，撥付合約總價款 15%，計新台幣 450,000 元整。
- (四)第四期款：本案都市更新事業計畫經新北市政府辦理完成聽證會後，撥付合約總價款 15%，計新台幣 450,000 元整。
- (五)第五期款：本案都市更新事業計畫經新北市政府都市更新審議委員會大會審決通過，撥付合約總價款 20%，計新台幣 600,000 元整。
- (六)第六期款：本案完成都市更新成果報告，送新北市政府備查後，撥付合約總價款 5%，計新台幣 150,000 元整。

- 二、以上各期款均由乙方分別開具統一發票具領，甲方應於收到請款函，開立同額即期支票（十日內）予乙方。
- 三、以上服務酬金未含工作項目及費用：更新事業概要、權利變換計畫及三家估價事務所鑑估作業（及事計階段需辦理相關估價作業）、地形測量、建築設計、交通影響評估、都市設計審議、容積移轉行政作業、環境影響評估、代書面積計算等。
- 四、全案經主管機關核定後，若涉及事業計畫變更事宜時，所需作業費用由甲乙雙方議定之。
- 五、甲方於簽定委託合約書後，如無歸責於乙方之情事而取消委託，應支付總服務酬金百分之三十予乙方。
- 六、乙方執行各期進度並完成後，依第一項各期款之規定向甲方請領款項，惟各該期執行進度如係甲方因素而致計畫無法推動時，乙方得向甲方請領已完成工作項目部分之服務酬金（該階段作業費用），甲方不得異議。
- 七、依法令規定本案必須辦理之相關事務而衍生之費用由甲方負擔：
  1. 案件審查規費（103.03.01 正式實施）、登報、場地租借、專家學者出席費及相關書信文件郵寄費、謄本、分區證明、建築套繪圖、建築線指（示）定圖申請等相關文件費用。

➤ 測量費用

### 請款單

業 主：	張嘉哲建築師事務所 T: 27658135#14	陳先生 F: 27658136	頁次：第 1 頁		
案 名：	板橋區大同段 280-1 等 22 筆地號 建築線申請		日期：108.1.14		
項次	項 目	單 位	數 量	單 價	金 額
I	板橋區大同段 280-1 等 22 筆地號 建築線申請： 1. 導線及控制測量。 2. 都市計畫樁位測釘。 3. 地籍界址點座標測定與地籍圖 套繪。 4. 現況地形測繪(電子圖檔 S=1/500)。 5. 申請建築線(含書圖文件、掛 號、現場會勘、審圖)。 6. 建築線副本製作(六份)。	式	1		87,000 元
總 計					87,000 元
1. 本期先行請領測量作業費用 50,000 元，尾款俟建築線核准一次請款。 2. 如需匯款請匯至下列戶頭，並請電話告知，謝謝！					
銀行名稱：華南商業銀行(華江分行) 戶名：全方工程有限公司 帳號：159-10-005359-8					
					
全方工程有限公司 負責人：莊天文 住 址：板橋區明德街 2 巷 1 弄 7 號 2 樓 連絡電話：0932608641 Tel: (02)29690840 Mail: k68.k86@msa.hinet.net Fax: (02)29695846					
說明事項	張嘉哲 已付 主管： 複核： 承辦：				

20-06-12;12:17 : # 1/ 1




### 瑞川測量聯合技師事務所 報價單

張

業主：張嘉哲建築師事務所  
 工程名稱：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  
 基地合併道路開闢拆除超拆測量技師簽證作業  
 日期：2020年6月12日

項次	項 目	數 量	單 位	單價(元)	複價(元)	備註
1	測量技師簽證作業	1	式	\$18,000	\$18,000	
~以下空白~						
合 計					\$18,000	
稅 金					\$900	
共 計					\$18,900	
備註						
合計：新台幣壹萬捌仟玖佰元整						

瑞川測量聯合技師事務所  
 電話：02-27628980  
 傳真：02-27607023  
 E-mail: li.koun@msa.hinet.net

張嘉哲  
109.06.12

➤ 信託費用

**信託報酬約定條款**

立約人 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)

茲依據 貴我雙方於 108 年 1 月 19 日簽訂之「新北市板橋區大同段 337-2 地號等 23 筆土地」信託契約(以下簡稱本契約)第九條約定,丙方之報酬計算標準及支付時期另約定如下:

一、丙方處理信託事務之報酬為新臺幣貳佰萬元整,由乙方依下列約定支付:  
 (一) 本契約開始簽約時,應支付新臺幣陸拾萬元整。  
 (二) 民國 107 年 12 月 20 日,應支付新臺幣陸拾萬元整。  
 (三) 民國 108 年 6 月 30 日,應支付新臺幣捌拾萬元整。  
 (四) 信託目的完成時,丙方尚未收取之報酬,乙方應一次支付。

二、本契約存續期間如超過民國 113 年 10 月 31 日時,乙方應另按月支付丙方新臺幣參萬參仟參佰元整至信託關係結束為止,不足一個月者按比例支付。

三、本契約因第十二條第一項約定事由致終止契約時,丙方已收取之信託報酬不予退還。

四、本契約如因第十二條約定事由致終止契約時,於信託財產交付歸屬權利人前,信託關係視為存續,丙方仍得依本約定條款繼續收取信託報酬。

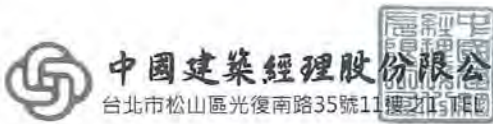
五、本約定條款正本一式三份,由乙方執乙份;丙方執二份為憑。

立約人

乙 方:  
 祥泓建設股份有限公司  
 代表人:董事長 余堂啟  
 營利事業統一編號:50852497  
 地 址:新北市林口區公園路180號4樓之2

丙 方:  
 臺灣土地銀行股份有限公司  
 代表人:董事長 凌忠嫻  
 營利事業統一編號:03700301  
 代理人:信託部經理 游麗玲  
 地 址:臺北市館前路46號

中 華 民 國 年 108. 1. 19 月 日

 **中國建築經理股份有限公司** -土地銀行、兆豐銀行投資  
 台北市松山區光復南路35號11樓之11 電話: 02-2760-2202 FAX: 02-2767-5364

**建 築 經 理 服 務 報 價 單**

一、委託標的:祥泓建設—板橋區大同段都更案。  
 (一) 基地地號:新北市板橋區大同段278-1地號等23筆土地。  
 (二) 基地面積: 2,797 m<sup>2</sup>, (約 845.94 坪)。  
 (三) 建物規劃:一幢二棟,地上15層、地下4層,181戶,170個平面車位  
 (四) 開發方式:都市更新事業計畫採協議合建方式。  
 (五) 預售屋履保機制:不動產開發信託

二、服務內容:  
 (一) 建物起造人信託 (2003) → 可酌減金額作為條件,如未要求可扣除  
 本專案取得之建造執照,本公司依信託銀行所訂信託契約之約定於興建期間擔任建造執照之起造人名義。  
 (二) 工程進度查核及撥款簽證、營建工程管理(包含營造管理、工程品質監督)。  
 1. 工程進度查核。  
 2. 工程融資撥款簽證。  
 3. 依營建工程管理辦法執行要點辦理。  
 (三) 財務稽核。  
 委託人每次請領有關本專案完成興建開發、管理銷售及因本公司或受託銀行處理信託事務所需之一切支出費用或負擔之債務等,委託人以書面方式檢附請款單、廠商合約、廠商發票及各項費用明細表送交本公司審核同意後將文件送交受託銀行自信託專戶或收款專戶撥付。  
 (四) 銷售查核。  
 於信託存續期間,本公司就下列事項定期提供查核報告予受託銀行:  
 1. 委託人就承購戶所繳價金應交付信託之金額與實際交付信託之金額是否相符。  
 2. 委託人向承購戶收取之價金,是否有遲未交付之情形。  
 (五) 續建完工承諾。  
 本專案工程信託完成且工程實際動土開工後,於施工期間,非因不可抗力原因連續停止興建達3個月以上,經本公司催告建方於三十日內復工興建,逾期建方仍未復工興建時,本公司應邀集建方、融資銀行、建築師及營造廠商等相關單位共商協助續建事宜,建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,由本公司協助辦理續建完工及清理處分。

三、服務費用:  
 (一) 本公司受託辦理前述服務項目(一)~(五)之服務報酬以定額新臺幣壹佰陸拾萬元(內含營業稅)計收。如不須項目(一)則為140萬  
 (二) 如需出具「續建評估報告書」時,作業費以定額貳拾萬元(未含營業稅)計收;如經評估若決定進行續建,其續建相關服務報酬另以接管本工程後發生之總費用8%及全案銷售總金額(含地主分回、已售、未售)之5%計收(未含營業稅)。

中 華 民 國 109 年 11 月 03 日



➤ 五大銀行平均基準利率

日期：108 年 10 月 15 日
單位：年息百分比率
一、「五大銀行平均存款利率」
一個月期：0.60
三個月期：0.64
六個月期：0.78
九個月期：0.89
一年期： 1.04
二年期： 1.05
三年期： 1.07
二、「五大銀行平均基準利率」：2.63
說明：
1.五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。
2.存款利率為一般定期存款固定利率。

➤ 郵政儲金一定年期存款利率

郵政儲金利率表(年息)

本表資料僅供參考，實際利率以當日各郵局營業廳牌告利率為準。

(利率生效日期: 105/07/06) 查詢時間: 108/11/12 - 10:43:13

※查詢儲金利率歷史資料，請點選相關現行利率欄位!

存簿儲金	(免扣一切稅捐)	0.200 %
媒體轉帳薪資存款	(免扣一切稅捐)	0.270 %
公教存款		1.040 %
劃撥儲金(未領用支票)		0.080 %
劃撥儲金(已領用支票)		不計息

一、以上係半年結息一次  
二、劃撥儲金每日存款餘額達最低起息金額(1萬元)者，以存款餘額按日計息，未達最低起息金額者不給息。

定期儲金	存款額度	固定	機動
1月~未滿3月期	未達500萬元	0.590 %	0.590 %
	500萬元(含)以上	0.110 %	0.110 %
3月~未滿6月期	未達500萬元	0.650 %	0.660 %
	500萬元(含)以上	0.130 %	0.130 %
6月~未滿9月期	未達500萬元	0.770 %	0.780 %
	500萬元(含)以上	0.140 %	0.140 %
9月~未滿1年期	未達500萬元	0.770 %	0.785 %
	500萬元(含)以上	0.160 %	0.160 %
1年~未滿2年期	未達500萬元	1.040 %	1.060 %
	500萬元(含)以上	0.210 %	0.210 %

### ➤ 鄰房鑑定範圍圖與戶數說明

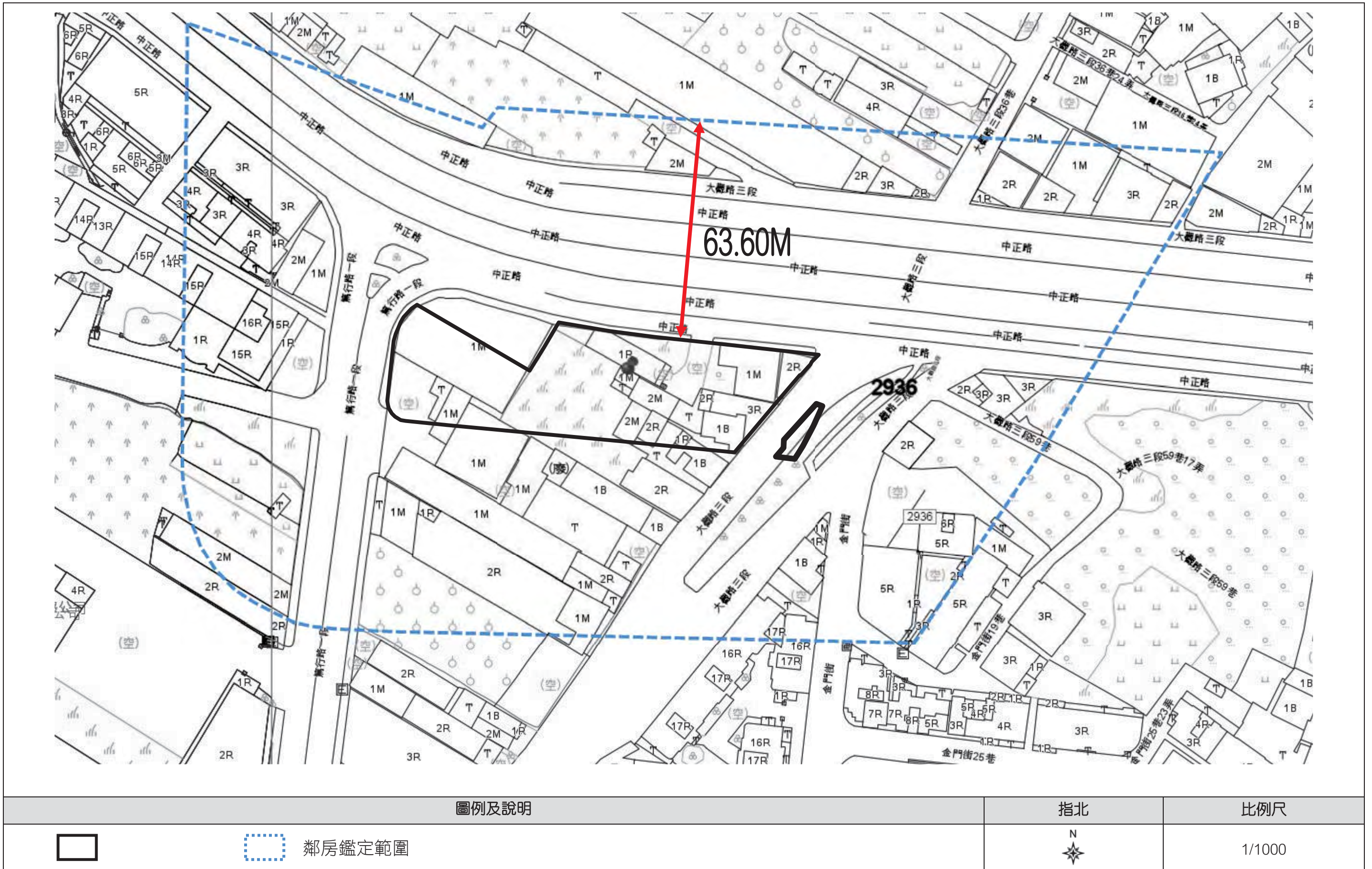
依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之規定，本案鄰房鑑定範圍半徑以 63.60 公尺計(基礎底部開挖深度之 4 倍)，戶數總計為 438 戶，門牌資訊如下所示：

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 1 6 之 8 號 4 樓	386	篤行路一段 1 6 之 8 號 5 樓	387	篤行路一段 1 6 之 8 號 6 樓	388	篤行路一段 1 6 之 8 號 7 樓
389	篤行路一段 1 6 之 8 號 8 樓	390	篤行路一段 1 6 之 8 號 9 樓	391	篤行路一段 1 6 之 8 號 10 樓	392	篤行路一段 1 6 之 8 號 11 樓
393	篤行路一段 1 6 之 8 號 12 樓	394	篤行路一段 1 6 之 8 號 13 樓	395	篤行路一段 1 6 之 8 號 14 樓	396	篤行路一段 1 6 之 9 號 2 樓
397	篤行路一段 1 6 之 9 號 3 樓	398	篤行路一段 1 6 之 9 號 4 樓	399	篤行路一段 1 6 之 9 號 5 樓	400	篤行路一段 1 6 之 9 號 6 樓
401	篤行路一段 1 6 之 9 號 7 樓	402	篤行路一段 1 6 之 9 號 8 樓	403	篤行路一段 1 6 之 9 號 9 樓	404	篤行路一段 1 6 之 9 號 10 樓
405	篤行路一段 1 6 之 9 號 11 樓	406	篤行路一段 1 6 之 9 號 12 樓	407	篤行路一段 1 6 之 9 號 13 樓	408	篤行路一段 1 6 之 9 號 14 樓
409	篤行路一段 1 6 號	410	篤行路一段 1 6 號 2 樓	411	篤行路一段 1 6 號 3 樓	412	篤行路一段 1 6 號 4 樓
413	篤行路一段 1 6 號 5 樓	414	篤行路一段 1 6 號 6 樓	415	篤行路一段 1 6 號 7 樓	416	篤行路一段 1 6 號 8 樓
417	篤行路一段 1 6 號 9 樓	418	篤行路一段 1 6 號 10 樓	419	篤行路一段 1 6 號 11 樓	420	篤行路一段 1 6 號 12 樓
421	篤行路一段 1 6 號 13 樓	422	篤行路一段 1 6 號 14 樓	423	篤行路一段 1 8 號	424	篤行路一段 2 0 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						



圖例及說明

指北

比例尺



鄰房鑑定範圍



1/1000

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**

黃淡金等人 (以下合稱「甲方」)  
 立約人 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」)

緣甲、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,立約人特訂立本信託契約(以下簡稱「本契約」),約定條款如下:

**第一條：信託當事人**  
 「委託人」：黃淡金等人(詳後附甲方簽約名冊)、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,將產權塗銷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予丙方。

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,經丙方檢視後認其申請不當時,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予丙方,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予丙方。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予融資銀行。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,辦理土地所有權塗銷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需繳納之稅捐事宜,悉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。要及擔關丙新規

(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，並經丙方同意時。

(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，丙方因依法應繼受信託財產之瑕疵，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

資擔有瑕規理義場託。委、客約甲的

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：簽樣留存及通知**

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，悉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，不接受受託人申訴之處理結果者，或申訴逾30日仍未接獲受託人回覆時，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，委託人同意受託人得依「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受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、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受託人確認，委託人、受益人、信託關係人或關聯人如不配合，致受託人未能即時比對，受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，一經受託人發現委託人、受益人、信託關係人或關聯人為制裁名單者，無須事先通知，受託人即得拒絕業務往來或運行終止業務關係。
- (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，受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受託人通知後30日內提供說明、審查所需資料及驗證文件，逾期未提供者，受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，如因受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，受託人得先暫停交易，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，不得向受託人請求賠償。

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。

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，充分瞭解並同意簽章於後。

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。
5	109 年 8 月 18 日	經土地複丈後，查鄰地建物共同壁占用範圍內 337-2 地號部分土地，由 337-2 地號所有權人提出協議分割，鄰地地主仍未回應。故本案不辦理分割，採保留共同壁，並依工務局相關規定計算。

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

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 登記原因：買賣  
 登記日期：民國102年12月23日  
 原因發生日期：民國102年12月02日  
 所有權人：黃○察  
 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059560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)

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實者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）  
板橋區大同段 0336-0001地號

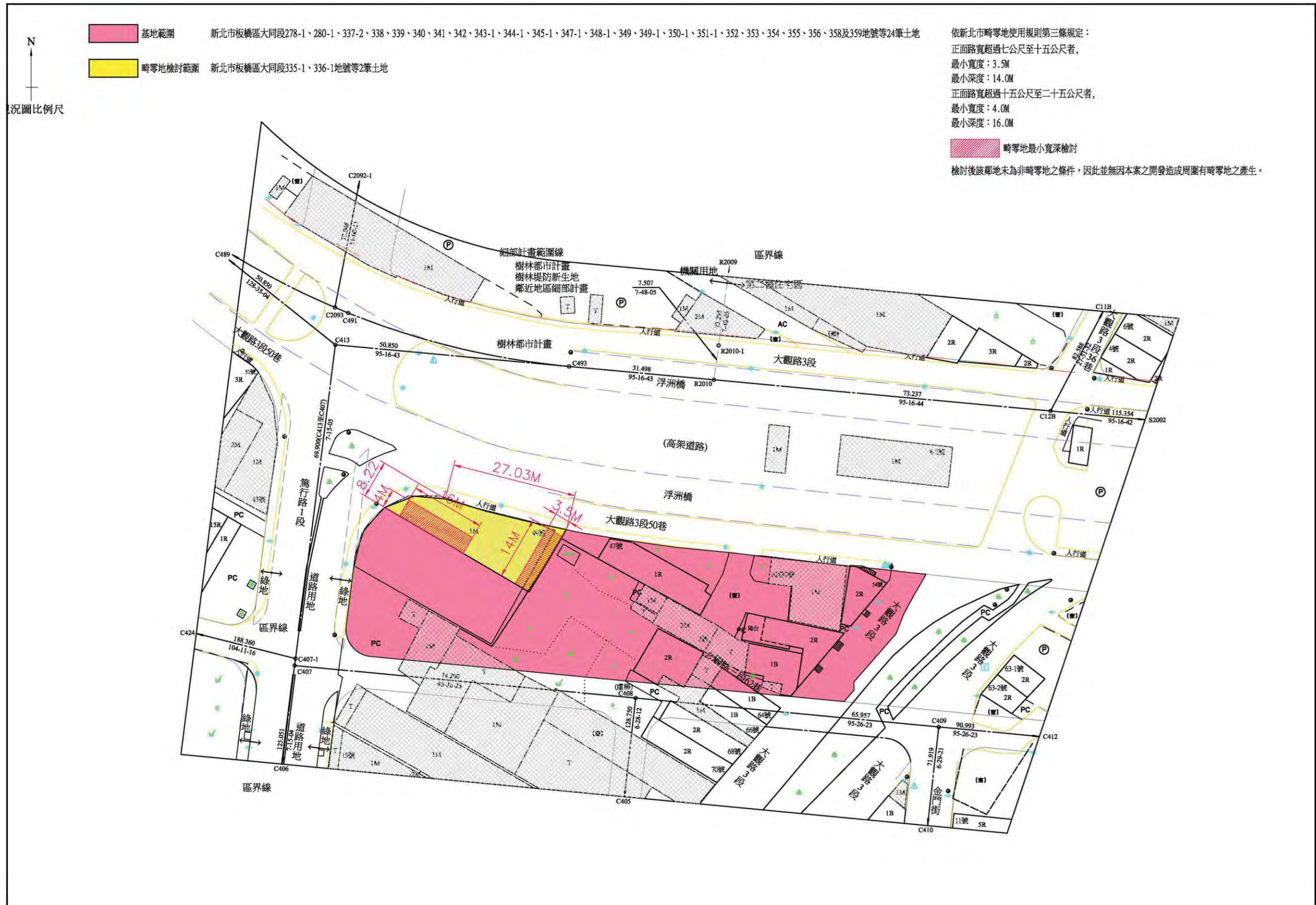
列印時間：民國103年12月22日16時26分 頁次：1

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 登記原因：買賣  
 登記日期：民國096年05月23日  
 原因發生日期：民國096年04月28日  
 所有權人：黃○察  
 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022955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.inp.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

林正函 2018/10/02 11:04

1084219453 151010A01

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

登錄戳記  
108/10/02 11:04

財政部國有財產署北區分署電子收文

保存年限：

**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8樓  
承辦人：李文喬  
電話：(02)2253299 分機810  
傳真：(02)2253435  
電子信箱：AK6324@ntpc.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：

李文喬

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁 共1頁

財政部國有財產署北區分署  
1080028255

➤ 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：李文章  
電話：(02)22253299 分機 818  
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：新北養勞字第 1094853270 號  
類別：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管板橋區大同段 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 日新北養勞字第 1094846125 號函及同年 2 月 19 日新北養勞字第 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：李文章  
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  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

主旨：檢送本市板橋區大同段 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

## 附錄八、容積移轉相關文件

正本

檔 號：  
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001 新北市板橋區中山路1段161號11樓  
承辦人：陳盈均  
電話：(02)29603456 分機7190  
傳真：(02)22728033  
電子信箱：All7702@ms.ntpc.gov.tw

220  
新北市板橋區文化路二段485號二樓

受文者：臺灣土地銀行股份有限公司(受委託人：奎霖建設股份有限公司(負責人：蔡玉奎君))

發文日期：中華民國110年3月12日  
發文字號：新北府城開字第1100138561號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：申請書、送出基地所有權人同意書、評定表及建築計畫各1份

主旨：有關貴公司申請捐贈本市板橋區大同段365地號等7筆道路用地土地，移入本市板橋區大同段337-2地號等18筆土地容積移轉一案，請查照。

說明：

一、依據都市計畫容積移轉實施辦法第13條、第17條規定、本府都市更新處108年11月18日新北更事字第1084220917號函、貴公司110年1月15日新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書(收文日：110年1月20日)、本府110年1月29日新北府城開字第1100206724號函、貴公司110年1月29日補正申請書(收文日：110年2月8日)、110年2月26日補正申請書(收文日：110年2月26日)辦理。

二、本案申請送出基地係位於本市板橋區大同段365、399、515、608地號、樹林區文林段503、503-1、504地號等7筆道路用地土地，捐贈持分面積共計1,116.31平方公尺；其接受基地位於本市板橋區大同段337-2、338、339、340、341、342、343-1、344-1、345-1、349、349-1、350-1、351-1、352、353、354、355、356地號等18筆土地，面積共計2,941平方公尺，係屬樹林都市計畫之第一種住宅區，基準容積率為260%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之

新北市政府公文用紙

36.4% (2,783.36平方公尺，(接受基地連接道路寬度20公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件8%)\*1.3+接受基地外部環境改善項目0%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(3,058.64平方公尺，實施都市更新地區，非屬法定山坡地範圍)。

三、另貴公司依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請評定接受基地內部條件—「(三)送出基地位置—連接接受基地面積佔送出基地總面積之比率」，因檢附資料不完全(未附工務局同意自闢道路之函文)，故本府評定為0%。

四、查本案涉及都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，原容積移轉上限調降或評定量體調降，其中調降之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第11條(接收基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。)之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其調降容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。

五、本函僅確認接受基地可移入之容積，後續倘有涉及「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」第6點、第7點及第8點者或依評定原則檢討內容有變動者，仍請依相關規定辦理變更申請作業；另申請「接受基地內部條件」及「接受基地外部改善項目」評定分數者，須提出建築計畫進行評定審查，未來接受基地(建築基地)於申請建造執照時，應依該建築計畫辦理建造執照申請，且應符合都市計畫法新北市施行細則、都市計畫土地使用分區管制要點及建築法等相關法令規定，仍請依前開規定辦理，至於建築基地倘須先

新北市政府公文用紙

經本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後方得申請建造執照，仍應依本市都市設計審議相關規定辦理。

六、本案請俟都市更新事業計畫核定後續行辦理取得送出基地所有權及檢送相關書件並繕寫現地勘查表予本府，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權之容積移轉操作方式辦理，俾利辦理後續許可審查，逾期未辦理者，駁回其申請，其已辦理之作業階段併同失效。並俟本府送出基地現地勘查符合規定後，於60日內完成贈與登記為公有事宜，並於完成前開事項後，再另檢附完成贈與後之土地登記謄本等相關書件予本府，及依「土地參考資訊檔作業要點」檢附登錄申請資料，俾利核准容積移轉；有關容積移轉送出基地土地改良物之處理原則，請依「都市計畫容積移轉實施辦法」第17條規定及「新北市都市計畫容積移轉送出基地土地改良物之認定及處理原則」辦理。

七、查本案係110年1月20日掛件申請，都市更新事業計畫報核日為108年11月18日，有關後續各辦理階段或變更作業之相關流程，仍得依都市更新事業計畫報核日或掛件申請當期相關法令規定辦理。

八、申請都市計畫容積移轉案件之作業，請依本府109年2月3日發布實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」辦理(前述法令及相關附件請自本府城鄉發展局網站>便民專區>各類申請>容積移轉申請-新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範下載，網址 [http://www.planning.ntpc.gov.tw/content/?parent\\_id=10696](http://www.planning.ntpc.gov.tw/content/?parent_id=10696))。

九、另本府自110年1月1日起施行「新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準」，有關本府受理都市計畫容積移轉申請、會勘、變更，應依前開規定先繳費後始受理審查(前

新北市政府公文用紙

述法令及相關附件請至新北市法規資料庫-新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準下載，網址 <https://web.law.ntpc.gov.tw/Scripts/Query4A.asp?FullDoc=all&Fcode=C0150151>)。

十、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府雲端櫃檯申辦e服務」(網址：<https://service.ntpc.gov.tw/eservice/Index.action>)之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁直接填寫問卷，您的相關意見作為本府提升案件服務品質之參考。

正本：臺灣土地銀行股份有限公司(負責人：黃柏川君)、臺灣土地銀行股份有限公司(受委託人：奎霖建設股份有限公司(負責人：蔡玉奎君))  
副本：社團法人新北市建築師公會、新北市政府工務局(含附件)、新北市政府都市更新處(含附件)、新北市政府城鄉發展局(含附件)

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

新北市政府公文用紙

接受基地之可移入容積評定表

項目	評定細目	積分(%)	可移入容積值 (%)		評定審查結果 (%) (申請人免填)				
可移入容積基準量	接受基地連接寬度八公尺以上，未達二十公尺之道路者	八至十九	0	20	20	20			
	接受基地連接寬度二十公尺以上之道路者	二十	20						
接受基地內部條件	(一) 基地大小及完整性	大小	五百平方公尺以上，未達一千五百平方公尺	甲一	大小完整性	甲 甲 甲 甲 甲 甲 甲 甲 甲 甲	甲 甲 甲 甲 甲 甲 甲 甲 甲 甲		
			一千五百平方公尺以上，未達兩千平方公尺	甲二					
			兩千平方公尺以上，未達四千平方公尺	甲三					
			四千平方公尺以上，未達六千平方公尺	甲四					
			六千平方公尺以上	甲五					
		完整性	基地最小邊長	八公尺以下	乙一	乙 乙 乙 乙 乙 乙 乙 乙 乙 乙	乙 乙 乙 乙 乙 乙 乙 乙 乙 乙	乙 乙 乙 乙 乙 乙 乙 乙 乙 乙	
				八公尺以上，未達二十公尺	乙二				
				二十公尺以上	乙三				
			內角介於六十至一百二十度	乙四	乙 乙 乙 乙 乙 乙 乙 乙 乙 乙				乙 乙 乙 乙 乙 乙 乙 乙 乙 乙
				乙五					
	臨接道路條件	道路寬度八公尺以上，未達十五公尺	二	4	4	4			
		道路寬度十五公尺以上	四						
	(二) 周邊鄰地建築物現況與公共設施	基地境界線最小退縮距離	三公公尺以上	二	10	8			
			現況公共設施(限公、兒、廣、體、廣)	零點五公頃以上			三		
		TOD 規劃(距捷運車站或火車站)	零點二公頃以上，未達零點五公頃	二			3		
未達零點二公頃			一						
未達三百公尺範圍			二						
三百公尺以上，未達五百公尺範圍	一	0							
(三) 送出基地位置	連接接受基地面積佔送出基地總面積之比	百分之八十以上	三	2	0				
		百分之六十以上，未達百分之八十	二						
		百分之四十以上，未達百分之六十	一						
	公共設施(公、兒、綠、體、廣)面積佔送出基地總面積之比	百分之八十以上	三	0					
		百分之六十以上，未達百分之八十	二						
		百分之四十以上，未達百分之六十	一						
	經本府主管機關公告取得之公共設施用地	百分之八十以上	三	0					
		百分之六十以上，未達百分之八十	二						
百分之四十以上，未達百分之六十		一							
經本府主管機關公告取得方式	一至三	0							

項目	評定細目	積分(%)	可移入容積值 (%)		評定審查結果 (%) (申請人免填)	
(四) 地面層開放空間	送出基地地號為全持分之二已開闢道路，並應連送出基地總面積百分之五十以上	一	0	0	0	
		百分之四十以上法定空地面積				八
	廣場式開放空間	百分之三十以上，未達百分之四十法定空地面積	六	0		
		百分之二十以上，未達百分之三十法定空地面積	四			
		百分之十以上，未達百分之二十法定空地面積	二			
	沿街步道式開放空間	單側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	一	0		
		兩側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	二			
		單側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	三			
		兩側臨路留設四公尺以上	四			
		單側臨路留設四公尺以上	六			
	(五) 交通問題改善策略	停車空間內化處理	二	0		
		提升或不降低周遭道路服務水準	二			
	(六) 捐贈接受基地內部之公益性設施	社會住宅	二	0		
		公共托育設施	二			
老人安養設施		二				
接受基地外部環境改善項目	(一) 協助開闢綠地、計畫道路等公共設施	基地四周(應距接受基地)	四	0	0	
		基地外圍(應距接受基地五百公尺範圍內)	二			
(不可超過基地內部條件積分之三分之一)	(二) 提供環境改善獎金	提供環境改善獎金	二	0	0	
		(三) 綠色交通	提供 UBIKE 留設位置			二
可移入容積值計算結果：						
(一) 臨路條件(A) = 20 % (二) 接受基地內部條件(B) = 10 % (三) 接受基地外部環境改善項目(C) = 0 %						
(四) 可移入容積計算結果 = [(A) + (B)] × 1.3 + (C) = 39 % (符合條件：屬一般都更案)						
評定審查結果：(申請人免填)						
(一) 臨路條件(A) = 20 % (二) 接受基地內部條件(B) = 8 % (三) 接受基地外部環境改善項目(C) = 0 %						
(四) 可移入容積計算結果 = [(A) + (B)] × 1.3 + (C) = 36.4 %						
備註：						

※無申請評定審查者免檢附。



附錄九、申請標章檢討文件

➤ 銀級綠建築標章

建築設計說明

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。本案為一地下 4 樓，地上 15 樓之集合住宅，其綠建築規劃評估分別說明如下：

(一) 銀級綠建築

因本案將申請綠建築銀級標章，故於綠建築之 9 項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、CO<sub>2</sub> 減量、廢棄物減量、水資源及污水垃圾改善等 7 項指標，依「綠建築解說與評估手冊」(2015 年版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估總得分  $\sum rsi = 45$  分(實際得分依標章審查結果)，因本案免評估生物多樣性指標，所以位於銀級  $41 \leq RS \leq 48$ 。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」及各項指標簡述如下：



圖 1 綠建築標章標誌

表 1 EEWB-RS 綠建築標章評估總表

一、建築名稱：新北市板橋區大同段 337-2 共 23 筆集合住宅新建工程					
二、建物概要：					
三、評估結果：					
申請指標項目	設計值	系統得分			
<input type="checkbox"/> 生物多樣性指標	BD= BDc=	RS1=18.75 × [(BD-BDc)/BDc] + 1.5=			
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量指標	TCO2=1025688.82 TCO2c=447918	RS2=6.81 × [(TCO2-TCO2c)/TCO2c] + 1.5= 9.0			
<input checked="" type="checkbox"/> 基地保水指標	λ=0.85 λc=0.25	RS3=4.00 × [(λ-λc)/λc] + 1.5= 9.0			
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標	EEV=0.79 EEVc=0.80	RS4 <sub>1</sub> =ei × [(0.80-EEV)/0.80] + 2.0= 2.19			
	Uaw=2.75 Uawc=3.00	RS4 <sub>2</sub> =4.00 × [3.00-Uaw] = 1.0			
	Uaf=4.7 Uafc=5.50	RS4 <sub>3</sub> =2.00 × [5.50-Uaf] = 1.6			
	EEV ≤ EEVc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	EAC=0.80 EACc=0.80	RS4 <sub>4</sub> =10.00 × [(0.80-EAC)/0.80] + 1.5= 1.5			
	EAC ≤ EACc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	EL=0.80 ELc=0.80	RS4 <sub>5</sub> =9.00 × [(0.80-EL)/0.80] + 1.5= 1.5			
	EL ≤ ELc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	Σ(EqixUi)=5.0	RS4 <sub>6</sub> =Σ(Eqi×Ui)= 5.0			
	<input checked="" type="checkbox"/> 二氧化碳減量指標	CCO <sub>2</sub> =0.84 CCO <sub>2</sub> c=0.82	RS5=19.40 × [(0.82-CCO <sub>2</sub> )/0.82] + 1.5= 1.03		
<input checked="" type="checkbox"/> 廢棄物減量指標	PI=3.27 PIc=3.30	RS6=13.13 × [(3.30-PI)/3.30] + 1.5= 1.62			
<input type="checkbox"/> 室內環境指標	IE= IEc=60.00	RS7=18.67 × [(IE-60.00)/60.00] + 1.5=			
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源指標	WI=8.5 Wlc=2.00	RS8=2.50 × (WI-2.00)/2.00 + 1.5= 8.0			
	WI ≥ Wlc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
<input checked="" type="checkbox"/> 污水垃圾改善指標	Gi=14 Gic=10.00	RS9=5.15 × [(GI-10.00)/10.00] + 1. = 3.56			
系統總得分 RS=ΣRSi=45					
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: 40px; height: 40px;"></div> </div>					

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

表 2 EEW-H-RS 各指標計分法

九大指標		有無	設計值	基準值	分級評估得分 RS <sub>i</sub>	得分上限	
一. 生物多樣性指標		<input type="checkbox"/>	BD=	BDC=	$RS1=18.75 \times [(BD-BDC)/BDC] + 1.5=$	RS1 ≤ 9.00	
二. 綠化量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	TCO <sub>2</sub> = 1025688.82	TCO <sub>2c</sub> = 447918	$RS2=6.81 \times [(TCO2- TCO2c)/TCO2c] + 1.5=$	RS2 ≤ 9.00	
三. 基地保水指標		<input checked="" type="checkbox"/>	λ= 0.85	λ <sub>c</sub> = 0.25	$RS3=4.0 \times [(\lambda-\lambda_c)/\lambda_c] + 1.5=$	RS3 ≤ 9.00	
四. 日常節能指標	外殼節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EEV= 0.79	EEV <sub>c</sub> = 0.80	$RS4_1=eix [(0.80-EEV)/0.80] + 2.0=$ 連棟住宅類 e1=10.0 ; 其他住宿類 e2=15.0	RS41 ≤ 8.00	
		<input checked="" type="checkbox"/>	U <sub>aw</sub> = 2.75	U <sub>awc</sub> = 3.00	$RS4_2=4.00 \times [3.00-U_{aw}] =$	RS42 ≤ 4.00	
		<input checked="" type="checkbox"/>	U <sub>af</sub> = 4.7	U <sub>afc</sub> = 5.50	$RS4_3=2.00 \times [5.50-U_{af}] =$	RS43 ≤ 4.00	
	空調節能		<input checked="" type="checkbox"/>	EAC= 0.8	EAC <sub>c</sub> = 0.80	$RS4_4=10.0 \times [(0.80-EAC)/0.80] + 1.5=$	RS44 ≤ 6.00
	照明節能		<input checked="" type="checkbox"/>	EL= 0.8	EL <sub>c</sub> = 0.80	$RS4_5=9.00 \times [(0.80-EL)/0.80] + 1.5=$	RS45 ≤ 5.00
	固定耗能設備		<input checked="" type="checkbox"/>	5.0	--	$RS4_6 = \sum (EqixUi)=$	RS46 ≤ 6.00
五. CO <sub>2</sub> 減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	CCO <sub>2</sub> = 0.84	CCO <sub>2c</sub> = 0.82	$RS5=19.40 \times [(0.82-CCO_2)/0.82] + 1.5=$	RS5 ≤ 8.00	
六. 廢棄物減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	PI= 3.27	PI <sub>c</sub> = 3.30	$RS6=13.13 \times [(3.30-PI)/3.30] + 1.5=$	RS6 ≤ 7.00	
七. 室內環境指標		<input type="checkbox"/>	IE=	IE <sub>c</sub> = 60.00	$RS7=18.67 \times [(IE-60.0)/60.0] + 1.5=$	RS7 ≤ 12.00	
八. 水資源指標		<input checked="" type="checkbox"/>	WI= 8.5	WI <sub>c</sub> = 2.00	$RS8=2.50 \times (WI-2.00)/2.00+1.5=$	RS8 ≤ 8.00	
九. 污水垃圾改善指標		<input checked="" type="checkbox"/>	GI= 14	GI <sub>c</sub> = 10.00	$RS9=5.15 \times [(GI-10.00)/10.00] + 1.5=$	RS9 ≤ 5.00	
合計總分 RS=ΣRS <sub>i</sub> =45							

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

表 3 EEW-H-RS 分級評分基準(單位：分)

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

(二)綠化量指標

1. 建築基本資料

- (1)基地面積：2986.12 m<sup>2</sup>
- (2)法定建蔽率：50%
- (3)法定空地面積：1493.06 m<sup>2</sup>
- (4)土地使用分區：住宅區

2. 綠化量設計概要

地面層以人工地盤花園設計為主，栽植喬木、灌木、草花，營造綠色生態廊道與斑塊。

3. 綠化量指標說明

於本案之 1 層及屋頂層綠化，沿街步道部分疏植闊葉大喬木，覆土深度 ≥ 1.0m。人工地盤花園綠地規劃喬木、灌木、花草密植混種。以本土原生、誘鳥誘蝶植物為主。運用不同高度、色彩、質感之植物營造豐富多層次之植栽設計。以多層次之栽植結合景石，創造小型生物行動、棲息之空間。植栽選種以耐旱、抗風為主，避免深根、板根性植栽，並設置適當之澆灌系統。

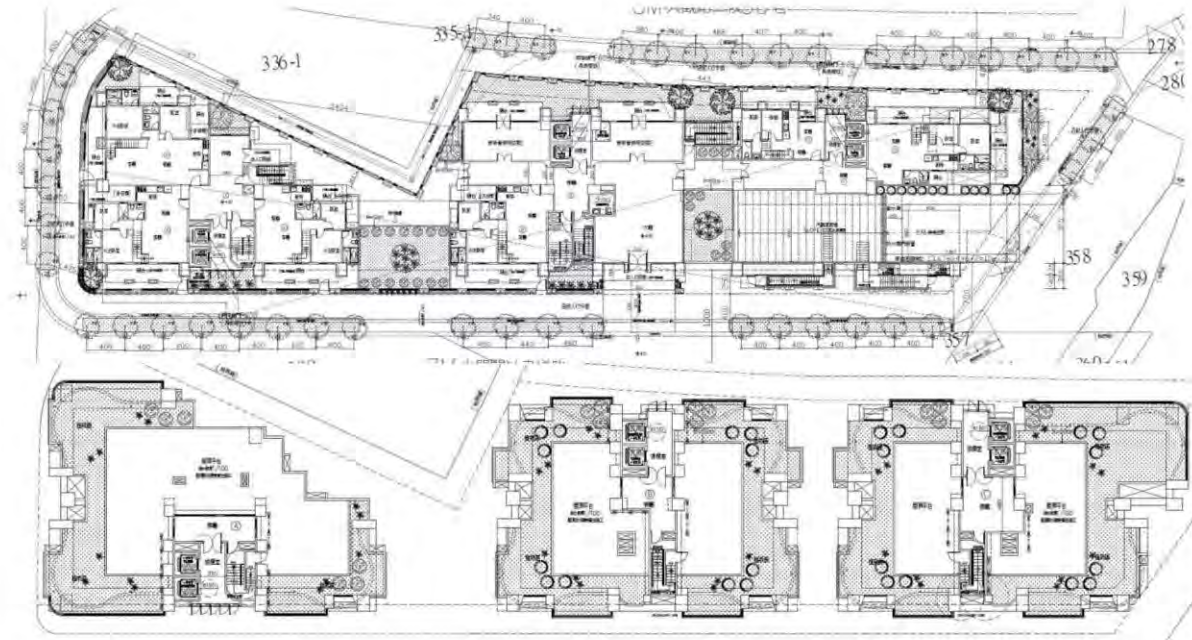


圖 2-1 參考台灣原生植物圖鑑以本土原生種、誘鳥誘蝶植栽為主

表 4 綠化量指標評估表

綠化量指標評估表 - 住宿類 (2015 年版)					
一、建築名稱：新北市板橋區大同段 337-2 共 23 筆集合住宅新建工程					
二、綠化量評估					
植栽種類	栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai	計算值 Gi×Ai	
生態復層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0 m <sup>2</sup>	0 kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	852 m <sup>2</sup>	766800 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	0 m <sup>2</sup>	0 kg
	棕欖類	土壤深度 1.0m 以上	400	0 m <sup>2</sup>	0 kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上 (每 m <sup>2</sup> 至少栽植 2 株以上)	300	7.06 m <sup>2</sup>	2118 kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0 m <sup>2</sup>	0 kg
草花花園、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	1003.67 m <sup>2</sup>	20073.4 kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0 m <sup>2</sup>	0 kg
			600	0 m <sup>2</sup>	0 kg
ΣGi×Ai=788991.4					
三、生態綠化優待係數 α					ra=1.0
針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。其中 α=0.8+0.5×ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例					α=1.3
四、綠化設計值 TCO <sub>2</sub> 計算 TCO <sub>2</sub> =(Σ(Gi × Ai)) × α					TCO <sub>2</sub> =1025688.82 kg
五、綠化基準值 TCO <sub>2c</sub> 計算 TCO <sub>2c</sub> =1.5×(0.5×A'×β)，A'=(A <sub>0</sub> -A <sub>p</sub> )×(1-r)，若 A' < 0.15×A <sub>0</sub> ，則 A'=0.15A <sub>0</sub> ，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，A <sub>p</sub> 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO <sub>2</sub> 固定量基準 [kg/m <sup>2</sup> ]					TCO <sub>2c</sub> =447918 kg
六、系統得分	RS2=6.81× [(TCO <sub>2</sub> - TCO <sub>2c</sub> )/TCO <sub>2c</sub> ]+1.5=10.28，取 9.0 (0.0 ≤ RS2 ≤ 9.0)				

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。



類別	圖例	植栽名稱	圖示			數量 (單位:株)	備註
			H	Ø(cm)	W		
喬木		青楓	300	10	140	44	喬木總計：54 株
		黃連木	300	8	120	5	
		榔榆	300	10	150	2	
		刺桐	300	10	150	3	
灌木及地被		杜鵑花	30	-	25	23	
		馬櫻丹	30	-	25	48	
		黃金鳶尾	30	-	30	7.06m	
		台北草	密鋪			1003.67m	

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	18	
		馬櫻丹	30	-	25	37	
		黃金鳶尾	30	-	30	24	

圖 3-1 1F、RF 景觀配置圖

(三)基地保水指標

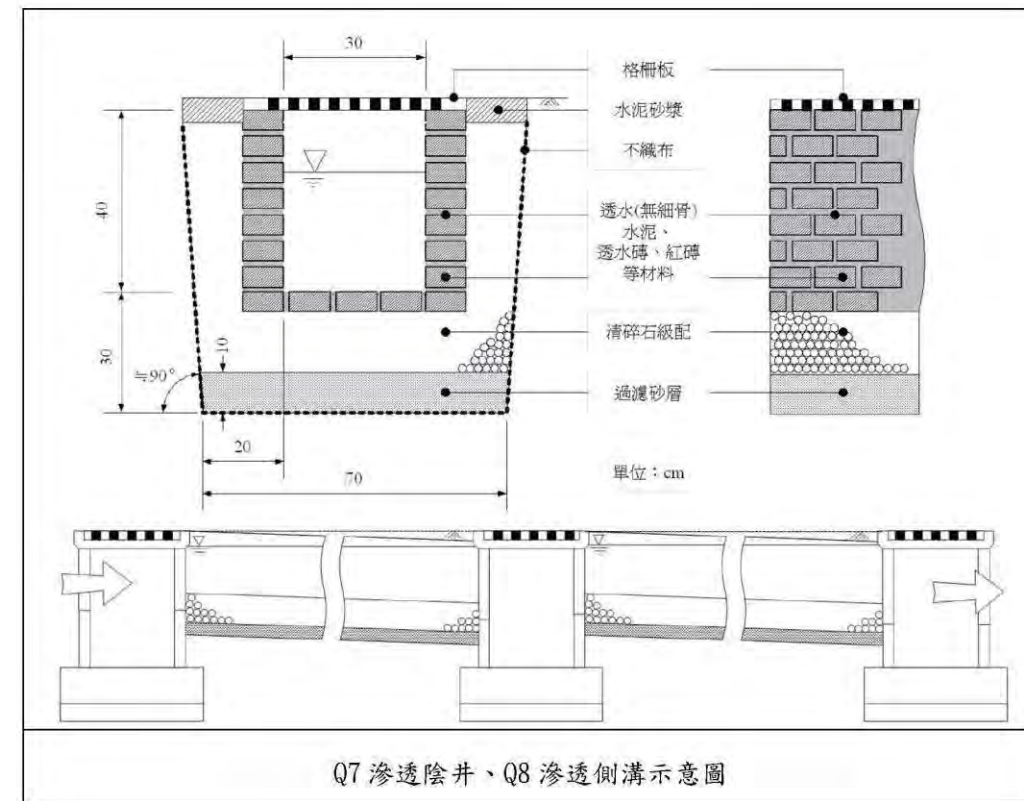
基地鑽探資料地下 2m 內統一土壤分類為回填層，統一土壤分類為 SF，土壤滲透係數  $k=10^{-5}$  m/s，基地最終入滲率  $f=10^{-5}$  m/s。

1. 保水量設計概要

目前基地鑽探資料顯示本案土質為 SF，故本案以 Q8 滲透側溝設計保水量為主要設計手法；Q1 綠地、被覆地、草溝設計、Q3 花園土壤雨水截留設計、Q7 滲透陰井設計為輔。

2. 基地保水指標說明

基地的保水性能係指建築基地內自然土層及人工土層涵養水分及貯留雨水的的能力。基地的保水性能愈佳，基地涵養雨水的的能力愈好，有益於土壤內微生物的活動，進而改善土壤之活性，維護建築基地內之自然生態環境平衡。本案以 Q8 滲透側溝設計保水量為主要設計手法；Q1 綠地、被覆地、草溝設計、Q3 花園土壤雨水截留設計、Q7 滲透陰井設計為輔。

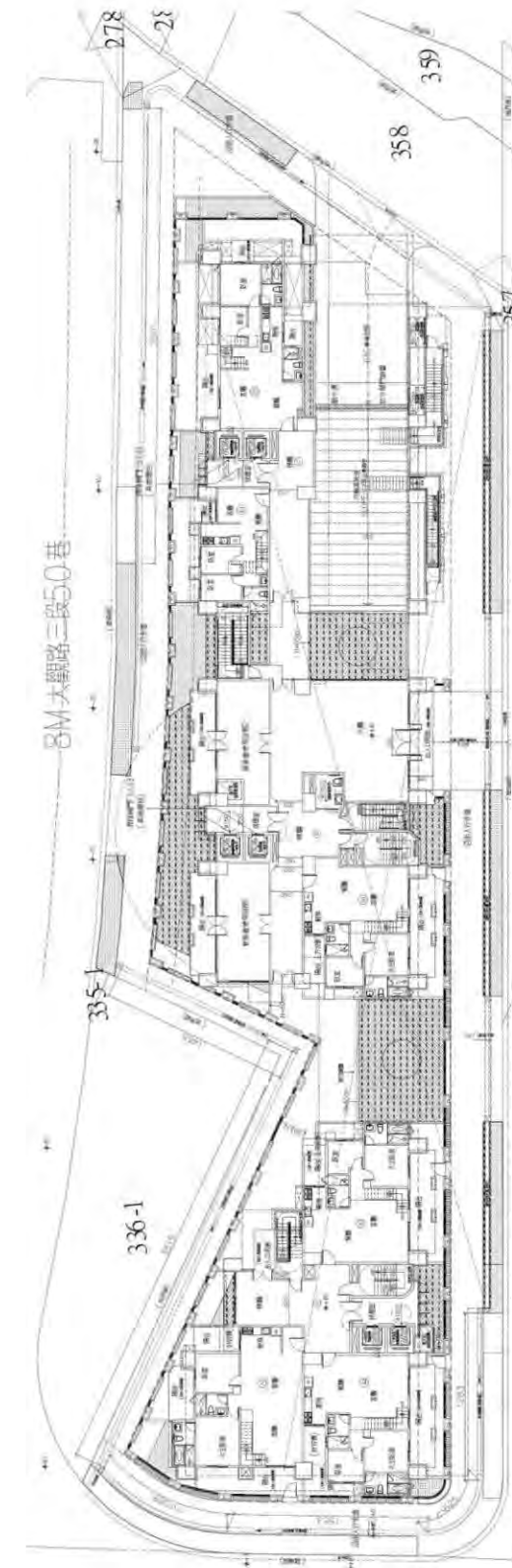


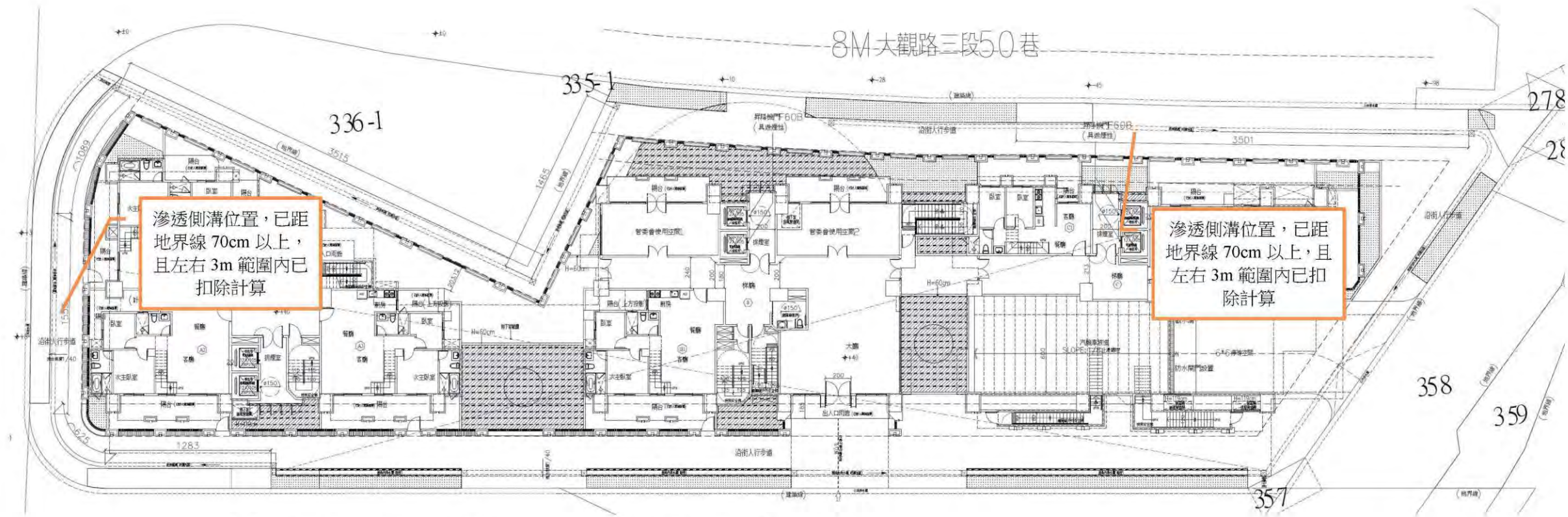
Q7 滲透陰井、Q8 滲透側溝示意圖

表 5 基地保水指標評估表

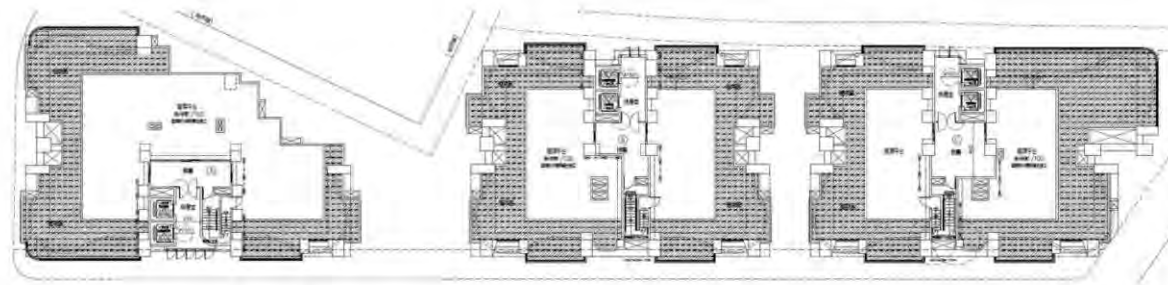
基地保水指標評估表 - 住宿類 (2015 年版)				
一、建築名稱：新北市板橋區大同段 337-2 共 23 筆集合住宅新建工程				
二、基地最終入滲率 f 判斷 鑽探報告土壤分類=SF                      土壤滲透係數 k= 10 <sup>-5</sup> m/s 最大降雨延時 t= 86400 (s)                基地最終入滲率 f= 10 <sup>-5</sup> m/s				
三、基地保水量評估				
保水設計手法	說明	設計值	保水量 Qi	
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m <sup>2</sup> )	159.59	137.89
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m <sup>2</sup> ) 基層厚度(m)	0	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m <sup>2</sup> )	725.36	5.59
		花園土壤體積(m <sup>3</sup> )	111.77	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地或景觀滲透水池可透水面積 (m <sup>2</sup> )	0	0
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m <sup>3</sup> )	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m <sup>2</sup> )	0	0
		礫石貯集設施體積(m <sup>3</sup> )	0	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0
		開孔率 $\chi$	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	6	15.64
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	130.31	2039.61
滲透側溝材質 a		18		
Qn 其他保水設計	由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0.00	
$\Sigma Qi = 2198.73$				
註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用				
四、基地保水設計值 $\lambda$ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \Sigma Qi = 2198.73$ ; 原土地保水量 $Q_0 = A_0 \cdot f \cdot t = 2580.01$			$\lambda = \frac{Q'}{Q_0} = 0.85$	
五、基地保水基準值 $\lambda_c$ 計算 $\lambda_c = 0.5 \times (1.0 - r)$ , r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 $r > 0.85$ 時， $\lambda_c = 0.85$			$\lambda_c = 0.25$	
六、系統得分	RS3=4.00 × $[(\lambda - \lambda_c) / \lambda_c]$ + 1.5 = 11.14，取 9.0，(0.0 ≤ RS3 ≤ 9.0)			

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。





名稱	符號	面積	體積
Q1		A1- 總面積: 159.59m <sup>2</sup>	—
Q3		覆土深度: 0.3 總面積: 196.15m <sup>2</sup>	V3-總體積: 58.85m <sup>3</sup>
Q7		滲透陰井 n = 6 個	
Q8		滲透側溝 L 總長度 = 12.83+6.25+15.53+10.89+35.15+14.65+35.01=130.31m	



名稱	符號	面積	體積
Q3		覆土深度: 0.1 總面積: 529.21m <sup>2</sup>	V3-總體積: 52.92m <sup>3</sup>

圖 4-1 1F、RF 保水配置圖

(四)日常節能指標

詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。

1. 日常節能評估

(1) 建築外殼節能設計

本案位於北部氣候分區，為地上 15 層樓建築，主要用途係供住宅使用。柱樑外露輔以陽台、雨遮等深遮陽雕塑亞熱帶建築風格。

(2) 計算「外殼節能效率」

a. 本棟建築物外殼耗能量指標依據「建築節能設計技術規範」檢討計算住宿類之屋頂平均熱傳透率  $U_{ar}$ 、外牆平均熱傳透率  $U_{aw}$ 、天窗平均日射透過率  $HWS$  及外殼玻璃可見光反射率  $G_{ri}$ 、窗平均遮陽係數  $SF$ 。

1. 本案無水平天窗設計，因此不用從事公式 3-4.2 之評估，以及天窗平均日射透過率  $HWS$  檢討。
2. 外殼玻璃可見光反射率  $G_{ri} = 0.24 < 0.25$ 。
3. 屋頂溫熱度差熱傳部分  $U_{ar} = 0.5 < 0.8$ 。
4. 住宿類外牆平均熱傳透率  $U_{aw} = 1.96 < 2.75$ 。

構造	構造大樣	厚度 $dx$ [m]	熱阻係數 $1/kx$ [m.K/W]	熱傳透率 $U_i = 1/R$ [W/(m <sup>2</sup> .K)]	
15公分RC 牆外貼磁磚 +隔熱水泥 沙漿		外氣膜	-----	1/23.000	1.96
		磁磚	0.0100	1/1.300	
		水泥砂漿	0.0150	1/1.500	
		鋼筋混凝土	0.1500	1/1.400	
		隔熱水泥砂漿	0.0300	1/0.130	
		內氣膜	-----	1/9.000	

註：此為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

5. 窗戶平均傳透率  $U_{af} = 4.7 < U_{afs} = 5.5$
6. 外殼耗能部分：以窗平均遮陽係數  $SF$  計算， $EEV = 0.79 < 0.8$ 。

綜合以上本案外殼設計十分優良，故本指標評估通過。

(3) 計算「空調系統節能效率」

本案為住宿類建築，無中央空調、個別空調設計。直接令 EAC=0.8(OK)

(4) 計算「照明系統節能效率」

燈具效率係數為 0.9。燈具效率係數  $IER = (\sum ni \times wi \times Bi \times Ci \times Di) / (\sum ni \times wi) = 0.93$ 。針對本案建築物的主要空間，計算其面積與  $A_i$  用電總功率  $\sum ni \times wi(w)$ ， $IDR = (\sum ni \times wi) / (\sum UPDc_j \times A_j) = 0.86$ 。進行 EL 評估。由於本案沒有使用特殊的再生能源，因此  $\beta = 0$ 。 $EL = IER \times IDR \times (1.0 - \beta_1 - \beta_2) = 0.8 \leq 0.80$  (OK)。

(5) 計算「固定耗能設備節能評估」

固定耗能設備	耗能型	標準型	節能型	得分
熱水設備得分 Eq1	電熱水爐 0 分	一級能效瓦斯熱水爐 1.5 分，二級能效瓦斯熱水爐 1.0 分，其他瓦斯熱水爐 0.5 分	熱泵熱水器或足量的太陽能熱水器 3.0 分(太陽能熱水面積每戶 3.6m <sup>2</sup> 為滿分，依比例給分，但與瓦斯熱水爐不能重複給分)	0
熱水管保溫得分 Eq2	無保溫 0 分	4.1 < 保溫材 U 值(厚約 4~5mm) < 4.7W/m <sup>2</sup> K，1.5 分	保溫材 U 值(厚 6mm 以上) < 4.1W/m <sup>2</sup> K，2.0 分	2.0
烹飪設備得分 Eq3	電熱爐 0 分	瓦斯爐 0.5 分	IH 爐 1.5 分	0.5
沐浴設備得分 Eq4	按摩浴缸 0 分	淋浴浴缸 0.5 分	淋浴 1.0 分	0.5
節能電梯 Eq5	一般電梯 0 分		能源回收型電梯 2.0 分	2.0
合計				5.0

(6) 綜合評估

經過以上「外殼、空調、照明、固定耗能」四種節能的評估後，外殼及照明、空調均小於基準值，因此「日常節能指標」予以通過。

2. 日常節能指標說明

本案檢討外殼節能。建築物立面外遮陽設計，利用陽台與突出之屋簷作為深遮陽處理，降低外遮陽修正係數  $K_i$  值。且屋頂設置隔熱材，大幅降低屋頂隔熱的熱傳透率  $U_i$  值。本案採減低建築外殼開窗率、開口部外遮陽設計、注意建築物座向方位、避免全面玻璃外殼設計，屋頂隔熱處理等設計重點。無中央空調設置，免檢討。採用高效率節能燈具以及電子式安定器。所以：

- (1) EEV 值均小於 0.80，外殼設計十分優良。
- (2) EAC 空調設計免評估。
- (3) EL 值小於 0.8，照明設計十分優良。
- (4) Eq= 5.0，固定耗能設備節能之評估設計十分優良。



表 8 日常節能指標評估表

日常節能指標評估表 - 住宿類 (2015 年版)		
一、建築名稱：新北市板橋區大同段 337-2 共 23 筆集合住宅新建工程		
二、日常節能評估項目		
A、建築外殼節能評估		
1. 水平透光開窗日射遮蔽 $HW_s < HW_{sc}$ =本案無天窗免檢討	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
2. 玻璃可見光反射率 $G_{ri}=0.24 < 0.25$ , $i=1 \sim n$ 25, $i=1 \sim n$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
3. 屋頂平均傳透率 $U_{ar}=0.5 < 0.80(W/m^2 \cdot k)$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
4. 建築外殼節能效率 $EEV=EV/EV_c=0.79 \leq EEV_c=0.8$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
5. 外牆平均傳透率 $U_{aw}=1.96 < 3.00(W/m^2 \cdot k)$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
6. 窗戶平均傳透率 $U_{af}=4.7 < 5.50(W/m^2 \cdot k)$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
外殼節能一	$RS_{4_1}=ei \times [(0.80-EEV)/0.80] + 2.0=2.19$ , $(0.0 \leq RS_{4_1} \leq 8.0)$ 連棟住宅 e1 類=10.0; 其他住宿類 e2=15.0	
外殼節能二	$RS_{4_2}=4.0 \times (3.00-U_{aw})=1.0$ , $(0.0 \leq RS_{4_2} \leq 4.0)$	
外殼節能三	$RS_{4_3}=2.0 \times (5.50-U_{af})=1.6$ , $(0.0 \leq RS_{4_3} \leq 4.0)$	
B、空調系統節能 EAC		
B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機，均應視為個別空調空間，個別空調部分面積 $A_{fc}' = \_ m^2$ ，自然通風空調耗能折減率 $V_{ac} = \_$ )		
1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 $Ar' = \_$ ；二級節能標章空調面積比 $Ar'' = \_$ ； $EAC' = [0.8 - (0.4 \times Ar' + 0.2 \times Ar'')] \times V_{ac} = \_ \leq EAC_c = 0.80$	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時， $EAC' = 0.80 \times V_{ac} = 0.8 \leq EAC_c = 0.80$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
子系統得分	$RS_{4_4}' = 10.00 \times [(0.80-EAC)/0.80] + 1.5 = \_$ , $(0.0 \leq RS_{4_4}' \leq 6.0)$	
B2 中央空調系統部分(空調面積 $A_{fc}'' = \_ m^2$ ，主機總容量 = $\_ RT$ ，自然通風空調耗能折減率 $V_{ac} = \_$ )		
$a1=PR_s = \_$	$b1 = \Sigma(HC_i \times COP_{ci}) / \Sigma(HC_i \times COP_i) = \_$	$R_m = \_$
		$c1 = R_s = \_$
$a2=PR_f = \_$	$b2 = \Sigma(PF_i) / \Sigma(PF_{ci}) = \_$	$c2 = R_f = \_$
$a3=PR_p = \_$	$b3 = \Sigma(PP_i) / \Sigma(PP_{ci}) = \_$	$c3 = R_p = \_$
$a4=PR_t = \_$	$b4 = \Sigma(PT_i) / \Sigma(PT_{ci}) = \_$	$c4 = R_t = \_$
$EAC'' = [(a1 \times b1 \times c1) + (a2 \times b2 \times c2) + (a3 \times b3 \times c3) + (a4 \times b4 \times c4)] \times R_m \times V_{ac} = \_ \leq EAC_c = 0.80$		<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
子系統得分	$RS_{4_4}'' = 10.00 \times [(0.80-EAC)/0.80] + 1.5 = \_$ , $(0.0 \leq RS_{4_4}'' \leq 6.0)$	
系統得分	$RS_{4_4} = (RS_{4_4}' \times A_{fc}' + RS_{4_4}'' \times A_{fc}'') / (A_{fc}' + A_{fc}'') = 1.5$ , $(0.0 \leq RS_{4_4} \leq 6.0)$	

日常節能指標評估表 - 住宿類 (2015 年版)					
一、建築名稱：新北市板橋區大同段 337-2 共 23 筆集合住宅新建工程					
C、照明系統 EL					
C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 $A_{fi}' = \_ m^2$ ，其他居室部分面積 $A_{fi}'' = \_ m^2$ )					
1. 逕令住宿單元部分照明系統節能 $EL' = 0.80$ ，子系統得分 $RS_{4_5}' = 1.50$					
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS_{4_5}''$ 計算如下：					
$IER=0.93$	$IDR=0.86$	$\beta_1 = \_$	$\beta_2 = \_$	$\beta_4 = \_$	
$EL'' = IER \times IDR \times (1.0 - \beta_1 - \beta_2 - \beta_4) = 0.80 \leq EL_c = 0.80$				<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
子系統得分	$RS_{4_5}'' = 9.00 \times [(0.80-EL)/0.80] + 1.5 = 1.5$ , $(0.0 \leq RS_{4_5}'' \leq 5.0)$				
系統得分	$RS_{4_5} = (RS_{4_5}' \times A_{fi}' + RS_{4_5}'' \times A_{fi}'') / (A_{fi}' + A_{fi}'') = 1.5$ , $(0.0 \leq RS_{4_5} \leq 5.0)$				
D、固定耗能設備節能評估					
耗能設備	熱水設備 $Eq1=0$	熱水管保溫 $Eq2=2$	烹飪設備 $Eq3=0.5$	沐浴設備 $Eq4=0.5$	節能電梯 $Eq5=2.0$
使用率	熱水設備 $U1=1$	熱水管保溫 $U2=1$	烹飪設備 $U3=1$	沐浴設備 $U4=1$	節能電梯 $U5=1$
系統得分	$RS_{4_6} = \Sigma(Eq_i \times U_i) = 5.0$ , $(0.0 \leq RS_{4_6} \leq 6.0)$				
三、日常節能指標得分率					
總系統得分	$RS_{4_1}=ei \times [(0.80-EEV)/0.80] + 2.0=2.19$ , $(0.0 \leq RS_{4_1} \leq 8.0)$				
	$RS_{4_2}=4.0 \times (3.0-U_{aw})=1.0$ , $(0.0 \leq RS_{4_2} \leq 4.0)$				
	$RS_{4_3}=2.0 \times (5.5-U_{af})=1.6$ , $(0.0 \leq RS_{4_3} \leq 4.0)$				
	$RS_{4_4}=(RS_{4_4}' \times A_{fc}' + RS_{4_4}'' \times A_{fc}'') / (A_{fc}' + A_{fc}'') = 1.5$ , $(0.0 \leq RS_{4_4} \leq 6.0)$				
	$RS_{4_5}=(RS_{4_5}' \times A_{fi}' + RS_{4_5}'' \times A_{fi}'') / (A_{fi}' + A_{fi}'') = 1.5$ , $(0.0 \leq RS_{4_5} \leq 5.0)$				
	$RS_{4_6} = \Sigma(Eq_i \times U_i) = 5.0$ , $(0.0 \leq RS_{4_6} \leq 6.0)$				

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(五)二氧化碳減量指標

建築物二氧化碳減量最大影響因素在於「結構合理化」、「建築輕量化」、「耐久化」與「再生建材使用」等四大範疇。本案為地下 4 樓，地上 15 樓。

1. 本案在結構合理化之形狀係數評估如下：

形狀係數  $F=1.2$

平、立面造型略帶變化但不至於過分裝飾。

2. 本案在建築輕量化之輕量化因子評估如下：

輕量化因子  $W=1.0$

(1) 採 RC 構造， $w1=1.0$ 。

(2) 隔間牆採用磚牆隔間， $w2=0$ 。

(3) 外牆為 RC 外牆， $w3=0$ 。

(4) 無使用整體衛浴， $w4=0$ 。

3. 本案在建築耐久化之耐久化因子評估如下：

耐久化因子  $D=0$

(1) 耐震力合於建築物耐震設計規範。

(2) RC、SRC 構造其柱樑部位鋼筋保護層合於規範標準設計。

(3) RC、SRC 構造其樓板部位鋼筋保護層合於規範標準設計。

4. 本案在再生建材使用之非金屬再生建材使用係數評估如下：

(1) 非金屬再生建材使用係數  $R=0.3$ 。

(2) 本案採用 4000psi 以上混凝土。

表 9 二氧化碳減量指標評估表

二氧化碳減量指標評估表 - 住宿類 (2015 年版)							
一、建築名稱：新北市板橋區大同段 337-2 共 23 筆集合住宅新建工程							
建築構造：							
二、是否為舊建築物再利用案？							
<input type="checkbox"/> 是	舊結構再利用率 $Sr$ (舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=0， $CCO_2=0.82-0.5 \times Sr=0$ ，(0.0 ≤ RS5 ≤ 8.0)						
<input checked="" type="checkbox"/> 否	進入以下評估						
三、CO <sub>2</sub> 減量評估項目							
A、形狀係數 F		D、耐久化係數 D					
評估項目	計算值	fi 係數					
平面形狀	1. 平面規則性 a <input type="checkbox"/> 平面規則 <input checked="" type="checkbox"/> 平面大略規則 <input type="checkbox"/> 平面不規則	-					
	2. 長寬比 b b=0	-					
	3. 樓板挑空率 c e=0	-					
立面形狀	4. 立面退縮 g g=0	-					
	5. 立面出挑 h h=0	-					
	6. 層高均等性 i i=0	-					
	7. 高寬比 j j=0	-					
F=f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≤1.2		1.2					
D=Σdi，且 D≤0.2		0					
B、輕量化係數 W							
評估項目		Wi ri					
<input type="checkbox"/> 載重項目	主結構體 <input type="checkbox"/> 木構造 <input type="checkbox"/> 鋼構造、輕金屬構造 <input checked="" type="checkbox"/> RC 構造 <input type="checkbox"/> SRC 構造 <input type="checkbox"/> 磚石構造	1.0 1					
	隔間牆 <input type="checkbox"/> 輕隔間牆 <input checked="" type="checkbox"/> 磚牆 <input type="checkbox"/> RC 隔間牆	0 1					
	外牆 <input type="checkbox"/> 金屬玻璃帷幕牆 <input checked="" type="checkbox"/> RC 外牆、PC 版帷幕牆	0 1					
	衛浴 W <sub>4</sub> <input type="checkbox"/> 預鑄整體衛浴	0 0					
	RC、SRC 構造混 凝土減量設計 <input type="checkbox"/> 高性能混凝土設計 <input type="checkbox"/> 預力混凝土設計 <input type="checkbox"/> 其他混凝土減量設計	0 0					
W=Σwi×ri，且 W≥0.7		1.0					
C、非金屬建材使用率 R							
	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚	再生級配骨材	其他再生材料		
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	0	1	0	0	0	0	0
CO <sub>2</sub> 排放量影響率(Zi)	CCR×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi×Zi×Yi=	0	0.3	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≤0.3	0.3						
四、CO <sub>2</sub> 減量設計值計算 $CCO_2=F \times W \times (1-D) \times (1-R)=0.84$							
五、系統得分 $RS5=19.40 \times [(0.82-CCO_2)/0.82] + 1.5=1.03$ ，(0.0 ≤ RS5 ≤ 8.0)							

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(六)廢棄物減量指標

1. 工程不平衡土方比例：

$PIe=0.5 \leq Pie \leq 1.5$ ， $PIe=1.5$ 。

2. 施工廢棄物比例：(RC)

$PIb \geq 0.0$ ， $PIb=1.0$ 。

3. 拆除廢棄物比例：(RC)、4000psi 以上混凝土及高爐水泥

$PId \geq 0.0$ ， $PId=0.4$ 。

4. 施工空氣污染比例：

$PIa \geq 0.2$ ， $PIa=0.32$ 。

廢棄物減量	說明
工程不平衡土方 Pie	Pie=1.5
施工廢棄物比例 PIB	RC
拆除廢棄物比例 PID	高性能混凝土 高爐水泥
施工空氣污染比例 PIa	工地設有專用洗滌車輛或土石機具之清洗措施
	工地對於車輛污泥、土石機具之清洗污水與地下工程廢水排水設有污泥沉澱、過濾、去污泥、排水之措施(須檢附設施設計圖或照片)
	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土
	工地的車行路面
	堆料棄土區/傾斜作業
	裸露地面
	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準
	土石運輸車離開工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布
	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準

表 10 廢棄物減量指標評估表

廢棄物減量指標評估表 - 住宿類 (2015 年版)					
一、建築名稱：新北市板橋區大同段 337-2 共 23 筆集合住宅新建工程					
容許開挖土方基準 $M_c(m^3)$	0.65	總樓地板面積 $AF(m^2)$	23732.34		
工程不平衡土方量 $M(m^3)$	-	有利於他案土方量 $M_r(m^3)$	0		
建築構造別減量係數 $\alpha_2$	0	公害防治係數 $\beta$	-		
二、是否為舊建築物再利用案？					
<input type="checkbox"/> 是	舊結構再利用率 $S_r$ (舊結構體與總結構體之樓地板面積比) $=\circ$ ， $RS6=10.0 \times S_r = \circ$ ， $(0.0 \leq RS6 \leq 8.0)$				
<input checked="" type="checkbox"/> 否	進入以下評估				
三、廢棄物減量評估項目					
A、工程不平衡土方比例 Pie					
$PIe = (M - M_r) / (AF \times M_c) =$		1.5	；且 $0.5 \leq Pie \leq 1.5$		
B、施工廢棄物比例 PIB					
營建自動化使用工法	採用率 $r_i$	優待係數 $y_i$	單項計算 $r_i \times y_i$		
金屬系統模版	0	0.04	0.0		
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0.0		
預鑄外牆	0	0.04	0.0		
預鑄樑柱	0	0.04	0.0		
預鑄樓版	0	0.03	0.0		
預鑄浴廁	0	0.02	0.0		
乾式隔間	0	0.03	0		
其它工法	0	-	0.0		
營建自動化優待係數 $\alpha_1 = \sum r_i \times y_i =$			0		
$PIb = 1.0 - 5.0 \times \alpha_1 - \alpha_2 =$		1.0	；且 $PIb \geq 0.0$		
C、拆除廢棄物比例 PID					
	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率( $X_i$ )	1	1	0	0	0
加權係數( $Z_i$ )	CWR $\times 0.08$	CSER $\times 0.04$	0.46	0.15	-
單項計算 $X_i \times Z_i =$	0.02	0.04	0	0	0
$\gamma = \sum X_i \times Z_i =$	0.06				
$PId = 1.0 - \alpha_2 - 10.0 \times \gamma =$		0.40	；且 $PId \geq 0.0$		
D、施工空氣污染比例 PIa					
$PIa = 1.0 - \sum(\alpha_{3i}) =$		0.37	；且 $PIa \geq 0.2$		
四、廢棄物減量設計值計算 $PI = Pie + PIB + PID + PIa - \beta = 3.27$					
五、系統得分 $RS6 = 13.13 \times [(3.30 - PI) / 3.30] + 1.5 = 1.62$ ， $(0.0 \leq RS6 \leq 7.0)$					

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(七)水資源指標

1. 節水設計概要說明

(1) 本案每層住宅單元浴廁全面採用具省水標章的兩段式馬桶(大號 6 公升以下，小號 3 公升以下)且採用具省水標章認證之器具。住宿類建築之浴室以淋浴替代浴缸比例設計  $\geq 50\%$ 。

(2) 本案所有綠地設置自動偵濕澆灌系統，以減少自來水使用量。



圖 7-1 採用具有省水標章認證之器具

2. 彌補措施規劃概要說明

- (1) 本案所有綠地設置節水澆灌系統，以節約用水。
- (2) 本案基地面積 2986.12 m<sup>2</sup>，總樓地板面積 23732.34 m<sup>2</sup> > 20000 m<sup>2</sup>，須設置大耗水彌補設施。
- (3) 本案草地面積 1003.67 m<sup>2</sup> > 100 m<sup>2</sup>，須設置大耗水彌補設施。
- (4) 本案無景觀水池、游泳池，無須設置大耗水彌補設施。
- (5) 本案設置雨水利用系統一座彌補大耗水查核項目。

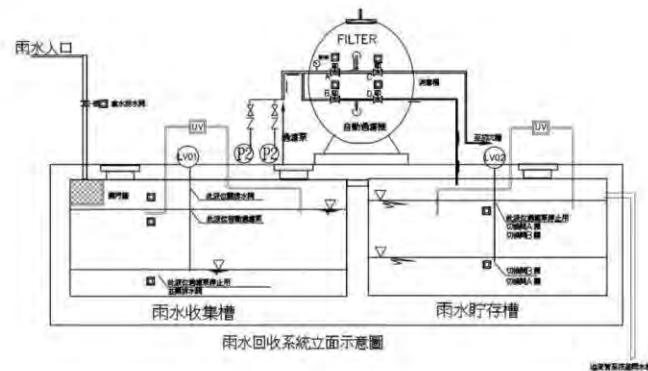


圖 7-2 雨水貯集槽位置剖面示意圖

表 11 水資源指標評估表

水資源指標評估表 - 住宿類 (2015 年版)							
一、建築名稱：新北市板橋區大同段 337-2 共 23 筆集合住宅新建工程							
基地所在地區	新北市板橋區	大型耗水設施	有				
日降雨概率 P	-	日平均雨量 R	6.31				
集雨面積 Ar	-	儲水天數 Ns	8.12				
二、水資源指標計算式							
編號	評分項目	得分					
a	大便器	3					
b	小便器	0.5					
c	供公眾使用之水栓	1					
d	浴缸或淋浴	1					
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3					
f	空調節水	-					
水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=			8.5				
三、自來水替代率評估項目							
A、自來水替代水量 W <sub>s</sub>							
日集雨量 W <sub>r</sub> = R × Ar =		-	W <sub>s</sub> = $\begin{cases} W_r \\ W_d \end{cases}$ (W <sub>s</sub> 以 W <sub>r</sub> 或 W <sub>d</sub> 兩者中較小者帶入)				
雨水利用設計量 W <sub>d</sub> = ΣR <sub>i</sub> =		-					
B、建築類別總用水量 W <sub>t</sub>							
評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 W <sub>f</sub> (公升/(m <sup>2</sup> ·日))	A <sub>f</sub> 或 N <sub>f</sub> (m <sup>2</sup> )	全棟建築總用水量 W <sub>t</sub> (公升/日)		
>		-	-	-	-		
C、自來水替代率 R <sub>c</sub> = W <sub>s</sub> ÷ W <sub>t</sub> =				免檢討			
D、雨水貯集槽 V <sub>s</sub> =				300m <sup>3</sup>	標準值 V <sub>c</sub> =	233.46m <sup>3</sup>	■合格 □不合格
三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f= 8.5							
四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=8.0, (1.5 ≤ RS8 ≤ 8.0)							

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(八)污水及垃圾改善指標

所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道。本案為衛生下水道接管區，污水排放至衛生下水道。屋頂雨水管收集雨水，至筏基內雨水收集池，當收集池滿水時，於壹樓設電磁閥排至公共排水溝。

1. 設置冷藏垃圾前置處理設施。
2. 設有充足空間且動線說明合理之專用垃圾集中場。
3. 垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理
4. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行。
5. 設置防止動物咬衛生可靠密閉式垃圾箱。



密閉垃圾桶意象

圖 7-1 密閉垃圾桶意象



資源分類意象

圖 7-2 資源分類桶意象



圖 7-3 垃圾冷藏設備

表 12 污水及垃圾改善指標評估表

污水垃圾改善指標評估表 - 住宿類 (2015 年版)			
一、建築名稱：新北市板橋區大同段 337-2 共 23 筆集合住宅新建工程			
二、污水垃圾改善評估項目			
A、污水指標查核			
污染源	查核對象	合格條件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不單一水源，必須同時檢查通過方為及格			
B、垃圾指標查核			
垃圾處理措施(檢附相關圖說)		獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9 項不能重複得分)		G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)		G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)		G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)		G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者		G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)		G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者		G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者		G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者		G9=2 分	■
10. 垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)		G10=2 分	□
11. 上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者		G11=認定值	□
三、污水垃圾改善設計值計算 $G_I = \sum G_i = 14$			
四、系統得分	$RS_9 = 5.15 \times \left[ \frac{(G_I - 10.00)}{10.00} \right] + 1.5 = 3.56, (0.0 \leq RS_9 \leq 5.0)$		

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

## (九)綠建築效益分析

本案為響應政府推動生態城市、節能減碳、低碳社區、低碳城市之政策，進行綠建築設計，有效減緩建築開發行為對地球環境的衝擊。

1. 基地綠化除人行道部分疏植闊葉大喬木外，並以生態複層植栽綠化方式進行綠化，藉以塑造生態城市環境，提供生物多樣可能性，並減緩都市熱島效應與地球暖化之危機。
2. 本案以本案以 Q8 滲透側溝設計保水量為主要設計手法；Q1 綠地、被覆地、草溝設計、Q3 花園土壤雨水截留設計、Q7 滲透陰井設計為輔。藉以提升基地保水能力，減緩都市熱島效應與地球暖化之危機。本案有效貯集保水之作法，可避免豪暴雨發生時大量徑流排入公共下水溝，減緩都市洪峰。
3. 日常節能指標部分，進行優良外殼節能設計，降低日射熱透過率。針對管委會辦公室、梯廳、地下停車場等公共空間，設置高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能。為提升健康室內空氣環境品質，增加可開窗總面積以促進自然通風性能，達到節能減碳之功效。
4. 二氧化碳減量部分，室內隔間採用輕隔間，分戶牆採用 RC 隔間牆。建築平面對稱，立面造型略帶變化，但不至於過分裝飾，以達二氧化碳減量之效益。
5. 廢棄物減量部分，本案採高性能混凝土、高爐水泥使用設計，進行施工中空氣污染防治，以減少營建污染之產生。
6. 水資源指標部分，採用具有省水標章之用水器具，包括二段式省水馬桶(大號 6 公升、小號 3 公升)、供公眾使用之水栓。並且，設置雨水回收再利用及節水澆灌系統，以達到開源節流之綠建築設計目標。
7. 污水垃圾改善指標部分，所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道。本案並設置垃圾冷藏設備、密閉式垃圾箱、資源回收桶等垃圾減量設施。

## 綠建築管理維護計畫

## 1. 綠建築設施內容

本更新單元內綠建築設施為垃圾冷藏設備、密閉式垃圾箱、資源回收桶等垃圾減量設施；省水馬桶以及設置雨水回收再利用及噴灌系統，以達到開源節流；高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能並降低空調負荷，以達到節能減碳；以 Q8 滲透側溝設計保水量為主要設計手法；Q1 綠地、被覆地、草溝設計、Q3 花園土壤雨水截留設計、Q7 滲透陰井設計為輔，提升基地保水能力；以多層次之栽植結合景石以塑造生態城市環境，提供生物多樣可能性，並減緩都市熱島效應。

## 2. 綠建築標章續辦原則

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

## 3. 綠建築設施之管理公約草案

## 綠建築設施管理公約(草案)

1. 綠建築設施興建完竣，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)。
2. 執行計畫應載明下列事項：
  - (1) 管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。
  - (2) 綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項。
  - (3) 管理維護方式。
  - (4) 管理維護金額及支用管理辦理。
  - (5) 專戶儲存等有關事項。
  - (6) 其他管理維護執行有關事項。
3. 綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應。
4. 管理維護費用運用項目如下：
  - (1) 綠建築設施維修或更新費用。
  - (2) 綠建築設施更新或保養所需費用。
  - (3) 綠建築設施所需水電及清潔費用。
  - (4) 僱用管理、清潔及維修人員之費用。
  - (5) 其他有關管理維護所需費用。
5. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人

之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

6. 實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員會接管。實施者拒絕移交時，管理委員得催告之。
7. 管理委員會之執掌如下：
  - (1)所有權人會議決議事項之執行。
  - (2)定期會議及臨時會之召集。
  - (3)管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。
  - (4)預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。
  - (5)管理人員之僱用、監督。
  - (6)共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。
  - (7)共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。
  - (8)管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議記錄之保管。
  - (9)其他規約所定事項。
8. 管理委員會(或管理人)對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。
9. 申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑堪驗，照片拍攝角度及張數以能表示綠建築設施之品質為準。
10. 主管機關對於以核發使用執照之綠建築設施空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會(或管理人)改善外，並依相關規定處理。
11. 綠建築設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。
12. 建築物所有權人，如將其房出售(典)、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及執行計畫書列入契約。

➤ 新建住宅性能評估之無障礙環境

附表一之三 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

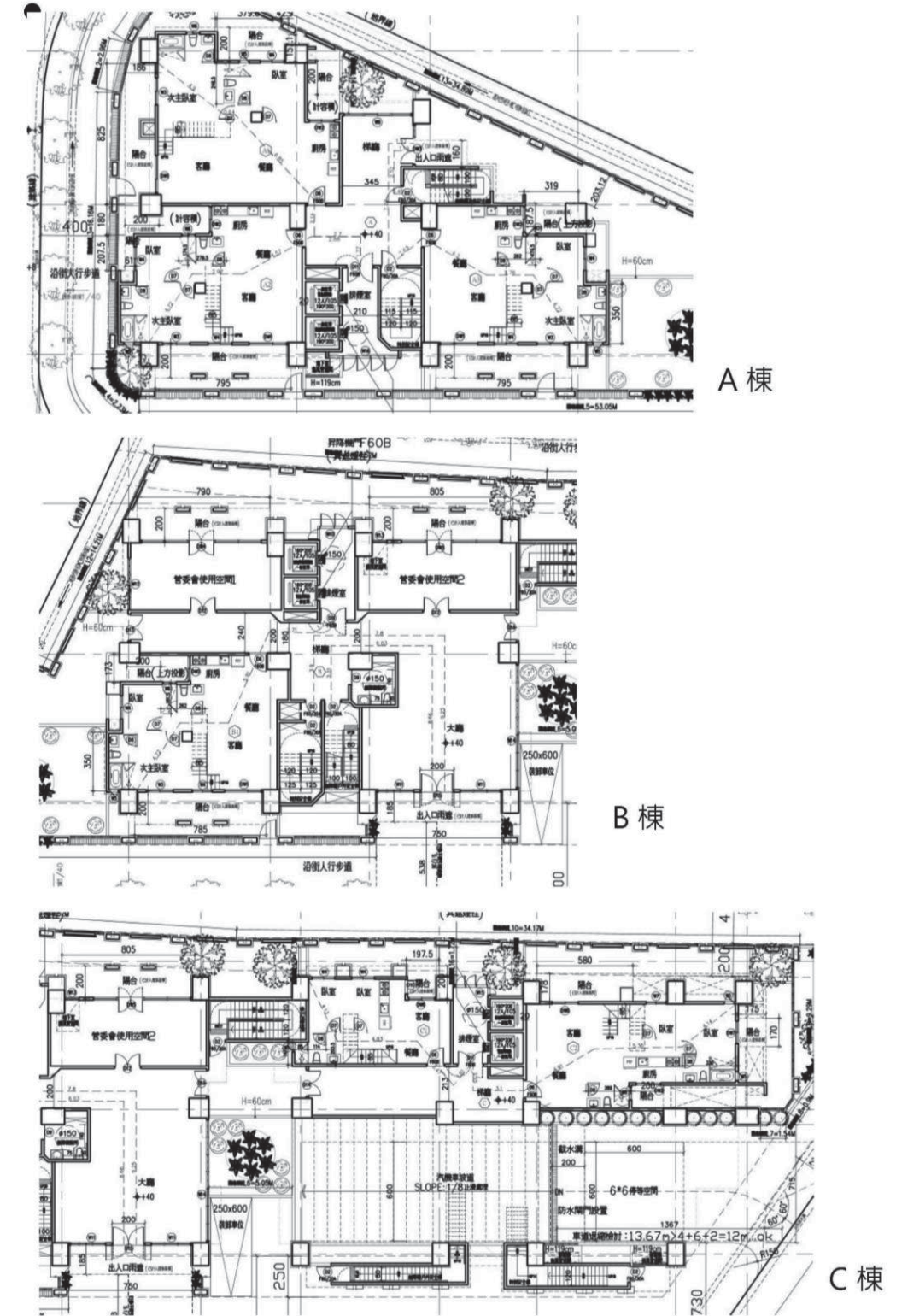
評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果
					無此項	符合		
住宅共用部分	室外通路 (1)	集合住宅 60% 非集合住宅 室外通路 20%	A級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	詳一樓平面圖	<input checked="" type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且通路淨寬 160 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<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"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	室內共用通路 (2)	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。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	詳各層平面圖	<input checked="" type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<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"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	昇降機	集合住宅 60% 非集合住宅 室外通路 20%	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	<input checked="" type="checkbox"/>
			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"/>		<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"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	集合住宅 40% 非集合住宅 80%	A級	專有部分 5% 以上及至少 3 個住宅單位 (戶) 符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之專有部分所有規定。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	專有部分 5% 以上及至少 3 個住宅單位 (戶) 符合 C 級及下列各項： 1. 特定房間 (供身心障礙者與高齡者使用之臥室) 應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2. 特定房間出入口： (1) 不得有高低差。 (2) 淨寬不得小於 90 公分。 (3) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 3. 特定房間面積 (不含浴廁面積) 應為 9 平方公尺以上，且任一邊在 2.5 公尺以上。 4. 供特定房間使用之浴廁： (1) 出入口淨寬不得小於 80 公分。 (2) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 (3) 面積不得小於 4 平方公尺。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	專有部分 5% 以上及至少 3 個住宅單位 (戶) 符合下列各項： 1. 主要出入口 (1) 應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為 3 公分以下，且門檻高度在 0.5 公分至 3 公分者，應作 1/2 之斜角處理，高度在 0.5 公分以下者得無限制。 (2) 淨寬不得小於 90 公分。 2. 室內通路 (1) 室內通路淨寬不得小於 90 公分。 (2) 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達 C 級者。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>

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。

本案：住宅共用部份三項評估最低分為 A 級 (4 分)，住宅專用部份三項評估最低分為 C 級 (1 分)，無障礙環境性能評估等級為第二級 (合計積分 2.8)。

一、室外通路檢討

- 通路淨寬 180 公分以上...ok

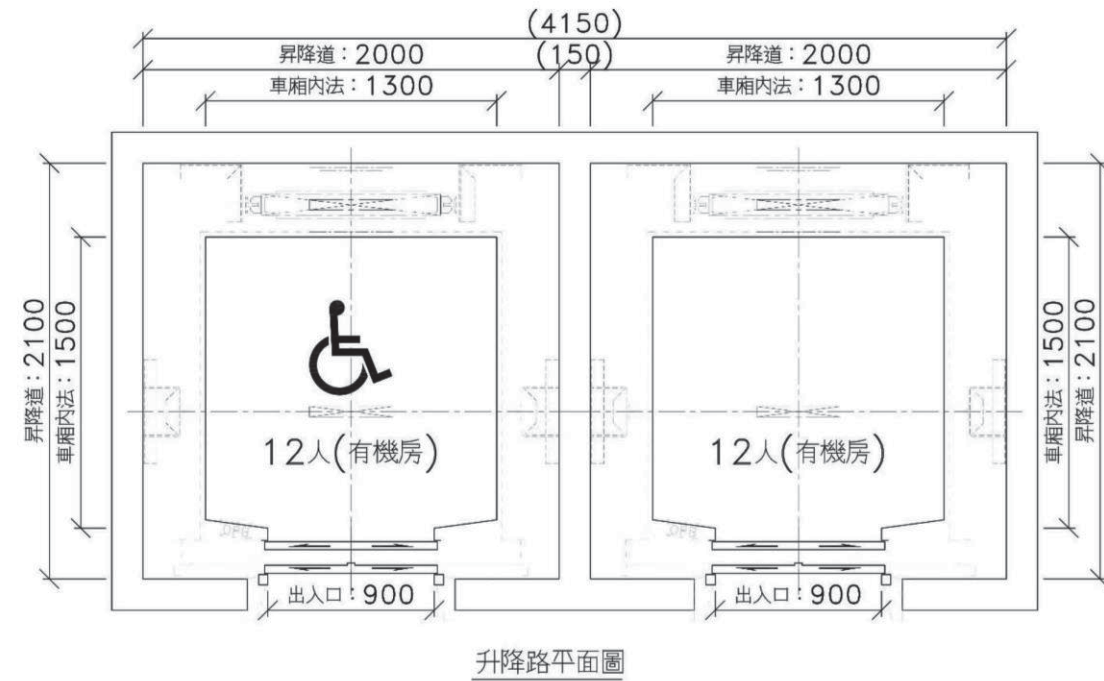






### 三、昇降機檢討

- 昇降機機廂深度 145 公分以上，機門淨寬90 公分以上。...ok



檢討結果：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，評估等級為A級，分數為4分。

### 四、新建無障礙環境性能之評估結果

評估總結，依各項評估結果分數4分（三項評估內容中最低之評分），依據住宅性能評估實施辦法第三條內附『附表一之三：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』，其表內之住宅共用部份(4分)，住宅專用部份三項評估最低分為C級(1分)，無障礙環境性能評估合計積分為2.8分，故無障礙環境性能評估等級可達二級。

➤ 新建住宅性能評估之結構安全性能

新建住宅性能評估評分自主檢查表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準				評分		
結構設計	基地狀況	10%		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	0.20	
			A級	<input checked="" type="checkbox"/>	300公尺	<input type="checkbox"/>	600公尺	<input type="checkbox"/>		$P_L \leq 5$
			B級	<input type="checkbox"/>	150公尺或非一二類地盤	<input type="checkbox"/>	300公尺	<input type="checkbox"/>		$5 < P_L \leq 15$
			C級	<input type="checkbox"/>	75公尺	<input type="checkbox"/>	150公尺	<input checked="" type="checkbox"/>		$P_L > 15$
			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"/>		符合法規且未達C級者
			評估等級	A		不考慮本項		C		
			分數	4		0		2		
	最低分	2.00								
	結構系統平面不規則性	15%		扭轉不規則		橫隔版不連續	面外之錯位性	非平行結構系統	0.30	
			A級	<input checked="" type="checkbox"/>	$A_x \leq 1.0$	<input type="checkbox"/>	沒有	<input checked="" type="checkbox"/>		沒有
			B級	<input type="checkbox"/>	$1.0 < A_x \leq 1.1$	<input type="checkbox"/>	$>0\% \text{ 且 } \leq 5\%$	<input type="checkbox"/>		$>0\% \text{ 且 } \leq 5\%$
			C級	<input type="checkbox"/>	$1.1 < A_x \leq 2.0$	<input checked="" type="checkbox"/>	$>5\% \text{ 且 } \leq 10\%$	<input type="checkbox"/>		$>5\% \text{ 且 } \leq 10\%$
			D級	<input type="checkbox"/>	$A_x > 2.0$	<input type="checkbox"/>	$>10\%$	<input type="checkbox"/>		$>10\%$
			評估等級	A		C	A	A		
			分數	4		2	4	4		
	最低分	2.00								
	結構系統立面不規則性	15%		勁度不規則性-軟層		質量不規則性	立面幾何不規則性	強度不連續性-弱層	0.45	
			A級	<input checked="" type="checkbox"/>	沒有	<input checked="" type="checkbox"/>	沒有	<input checked="" type="checkbox"/>		沒有
			B級	<input type="checkbox"/>	$\leq 5\%$	<input type="checkbox"/>	$\leq 5\%$	<input type="checkbox"/>		$\leq 5\%$
			C級	<input type="checkbox"/>	$>5\% \text{ 且 } \leq 10\%$	<input type="checkbox"/>	$>5\% \text{ 且 } \leq 10\%$	<input type="checkbox"/>		$>5\% \text{ 且 } \leq 10\%$
			D級	<input type="checkbox"/>	$>10\%$	<input type="checkbox"/>	$>10\%$	<input type="checkbox"/>		$>10\%$
評估等級			A		A	A	B			
分數			4		4	4	3			
最低分	3.00									
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		
				<input type="checkbox"/> 採用之地震力為1.15V(側推+耐震品管)						
			B級	<input type="checkbox"/> 採用之地震力為1.15V(側推+放大設計地震力)						
				<input type="checkbox"/> 採用之地震力為1.0V(側推+耐震品管)						
			C級	<input type="checkbox"/> 採用之地震力為1.0V(側推)						
	<input type="checkbox"/> 採用之地震力為1.15V(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			1.55							
結構安全性能評估等級			第三級							

一、建築概述

1.1 基地位置及現況

本基地位於新北市板橋區大同段，預計新建三棟集合住宅大樓，以最低分棟做為本報告說明依據。

1.2 建築概要

本案規劃興建地下 4 層、地上 15 層之鋼筋混凝土構造集合住宅，建築物高度 46.65m（不含屋頂突出物），地下室開挖深度為 13.70m。大樓各層主要用途如下：

樓層	樓層用途	樓層高度(m)
2F~15F	集合住宅	3.10M
1F	梯廳、管委會空間、停車空間	6.00M
B1F	防空避難室兼停車空間、機房	3.50M
B4F	停車空間、水箱、機房	3.20M

## 二、結構設計

### 2.1 基地狀況

#### 2.1.1 與第一類活動斷層距離

本基地位於台北盆地內且非山坡地。依『建築物耐震設計規範及解說』之內容，碧潭斷層非公告之第一類活動斷層，故以距離第一類活動斷層最小距離 300 公尺評估，評估等級為 A 級，分數為 4 分。

#### 2.1.2 土壤之液化潛能

依經驗，本基地液化風險較高。以  $P_L > 15$  評估，評估等級為 C 級，分數為 2 分。

### 2.2 結構系統說明

#### 2.2.1 結構系統概述

- 1.本工程採用鋼筋混凝土造結構抗彎矩構架系統。
- 2.基礎型式為筏式基礎。
- 3.地下室開挖採連續壁及水平內支撐。
- 4.抗浮措施：以建築物自重抵抗水浮力
- 5.結構主要尺寸詳結構圖說。

#### 2.2.2 材料強度

- 1.鋼筋採用竹節鋼筋，其降伏強度( $F_y$ )規定如下：  
D10(#3)至 D36(#11)採用 SD420W， $f_y = 4200 \text{ kgf/cm}^2$ ， $F_u/F_y \geq 1.25$ 。  
出廠實測降伏強度不得超出規定降伏強度  $1300 \text{ kgf/cm}^2$  以上  
(複驗時不得超過  $1500 \text{ kgf/cm}^2$ )
- 2.混凝土第 28 天齡期之抗壓強度( $f_c'$ )規定如下：
  - a. 5FL 版上~RPF： $f_c' = 280 \text{ Kgf/cm}^2$   
5FL 版下(含 5FL 版)： $f_c' = 350 \text{ Kgf/cm}^2$
  - b. 基底混凝土  $f_c' = 140 \text{ kgf/cm}^2$

### 2.3 耐震設計

#### 2.3.1 載重計算

a. 樓板單位重(不含樑柱牆重)

RPF：	隔熱磚	= 60
	五皮油毛氈	$3.5 \text{ kg/m}^2 \times 5 = 18$
	防水層(3mm PU 防水膜)	= 2
	水泥砂漿粉光(T=2.0cm)	$20 \text{ kg/m}^2 \times 2 = 40$
	鋼筋混凝土樓板(T=18cm)	$2400 \text{ kg/m}^3 \times 0.18 = 432$
	天花板或粉刷	= 20

靜載重	$432 + 140 = 572 \text{ kgf/m}^2$
活載重	= $200 \text{ kgf/m}^2$

R2F：	隔熱磚	= 60
	五皮油毛氈	$3.5 \text{ kg/m}^2 \times 5 = 18$
	防水層(3mm PU 防水膜)	= 2
	水泥砂漿粉光(T=2.0cm)	$20 \text{ kg/m}^2 \times 2 = 40$
	鋼筋混凝土樓板(T=20cm)	$2400 \text{ kg/m}^3 \times 0.20 = 480$
	天花板或粉刷	= 20

靜載重	$480 + 140 = 620 \text{ kgf/m}^2$
活載重(一般)	= $200 \text{ kgf/m}^2$
活載重(機房)	= $500 \text{ kgf/m}^2$

R1F：	隔熱磚	= 60
	五皮油毛氈	$3.5 \text{ kg/m}^2 \times 5 = 18$
	防水層(3mm PU 防水膜)	= 2
	水泥砂漿粉光(T=2.0cm)	$20 \text{ kg/m}^2 \times 2 = 40$
	鋼筋混凝土樓板(T=22cm)	$2400 \text{ kg/m}^3 \times 0.22 = 528$
	天花板或粉刷	= 20

靜載重	$528 + 140 = 668 \text{ kgf/m}^2$
活載重(一般)	= $300 \text{ kgf/m}^2$
覆土(厚度 60cm)	= $1200 \text{ kgf/m}^2$

15FL~2F(室內)：鋪面材		= 30
水泥砂漿粉刷(T=2.0cm)	20kg/m <sup>2</sup> *2.0	= 40
鋼筋混凝土樓板(T=15cm)	2400kg/m <sup>3</sup> *0.15	= 360
天花板		= 20
管線		= 10

靜載重	360+100	= 460 kgf/m <sup>2</sup>
活載重		= 200 kgf/m <sup>2</sup>
活載重(露臺)		= 300 kgf/m <sup>2</sup>

1FL：	鋪面材		= 30
	水泥砂漿粉刷(T=2.0cm)	20kg/m <sup>2</sup> *2.0	= 40
	鋼筋混凝土樓板(T=25cm)	2400kg/m <sup>3</sup> *0.25	= 600
	天花板		= 20

靜載重	600+90	= 690 kgf/m <sup>2</sup>
活載重		= 500 kgf/m <sup>2</sup>
活載重(機械停車)		= 1000 kgf/m <sup>2</sup>

B1FL-B4FL：	鋪面材		= 40
	鋼筋混凝土樓板(T=20cm)	2400kg/m <sup>3</sup> *0.20	= 480
	管線		= 10

靜載重	480+50	= 530 kgf/m <sup>2</sup>
活載重		= 500 kgf/m <sup>2</sup>
雙層停車活載重		= 750 kgf/m <sup>2</sup>

c. 樓層重量整理  
單位：tf-m

STORY	COLUMN	BEAM	SLAB & WALL	TOTAL(tf)	AREA	W/A
RPF	40.97	32.64	22.72	96.33	68.25	1.41
R3F	40.97	32.64	63.69	137.31	68.25	2.01
R2F	40.97	32.64	43.21	116.82	68.25	1.71
R1F	113.92	134.49	212.74	461.15	339.98	1.36
15F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61
14F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61
13F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61
12F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61
11F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61
10F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61
9F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61
8F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61
7F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61
6F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61
5F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61
4F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61
3F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61
2F	102.89	134.49	305.75	543.13	339.98	1.60

2.3.2 與建築物耐震設計規範規定地震力 V 之關係

本案結構採用之地震力為 1.0V(採用之地震力為 1.15V(一般設計)設計，相關地震力計算如下所示，故評估等級為 D 級，分數為 1 分。

a.地震力計算

水平向

- (1) 本案工址：新北市板橋區崑崙里
- (2) 地盤種類：台北二區
- (3) 震區水平譜加速度係數與工址係數

設計水平譜

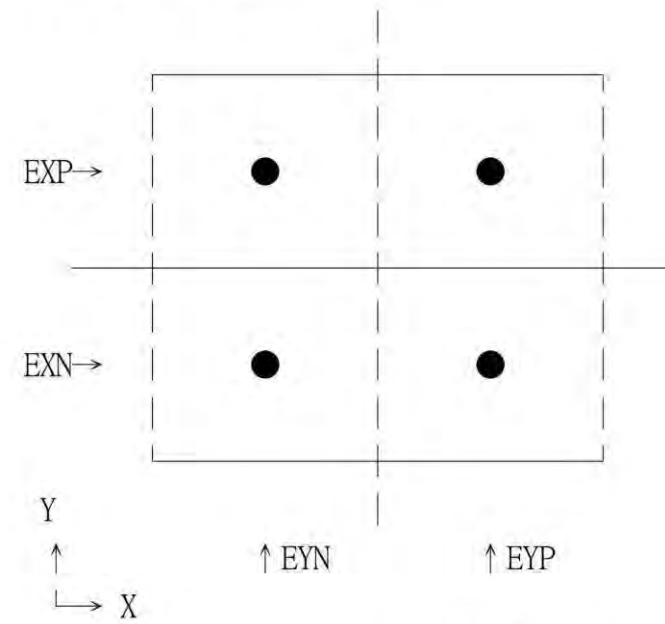
S <sub>DS</sub>	S <sub>MS</sub>	T <sub>0D</sub>	T <sub>0M</sub>
0.60	0.80	1.30	1.30

- (4) 用途係數 I= 1.00
- (5) 起始降伏放大係數 α<sub>y</sub>= 1.00
- (6) 建築物基面至屋頂面高度 hn= 49.40 m
- (7) 設計水平總橫力計算

	X向	Y向
結構系統	鋼筋混凝土(RC)	鋼筋混凝土(RC)
基本振動週期 T <sub>code</sub>	0.07×hn <sup>0.75</sup> 1.3043 sec	0.07×hn <sup>0.75</sup> 1.3043 sec
動力分析振動週期 T <sub>dyn</sub>	1.4951 sec	1.4187 sec
設計採用 T=min(T <sub>dyn</sub> , 1.4T <sub>code</sub> )	1.4951 sec	1.4187 sec
結構阻尼比	有效阻尼比 β	0.05
	短週期修正係數 B <sub>s</sub>	1.00
	長週期修正係數 B <sub>l</sub>	1.00
週期分界	阻尼比修正 T <sub>0β</sub> <sup>D</sup> = T <sub>0</sub> <sup>D</sup> B <sub>s</sub> /B <sub>l</sub>	1.300 sec
	阻尼比修正 T <sub>0β</sub> <sup>M</sup> = T <sub>0</sub> <sup>M</sup> B <sub>s</sub> /B <sub>l</sub>	1.300 sec
韌性容量	R	4
	R <sub>a</sub> =1+(R-1)/2	2.50
設計地震	工址設計水平譜 加速度係數 S <sub>aD</sub> (T <sub>0D</sub> ≤ T ≤ 2.5T <sub>0D</sub> )	0.522
	結構系統地震力 折減係數 F <sub>u</sub> (T ≥ T <sub>0D</sub> )	2.500
	S <sub>aD</sub> /F <sub>u</sub>	0.209
	(S <sub>aD</sub> /F <sub>u</sub> ) <sub>m</sub>	0.209
	工址最大考量水平譜 加速度係數 S <sub>aM</sub> (T <sub>0M</sub> ≤ T ≤ 2.5T <sub>0M</sub> )	0.696
最大考量地震	結構系統地震力 折減係數 F <sub>uM</sub> (T ≥ T <sub>0M</sub> )	4.000
	S <sub>aM</sub> /F <sub>uM</sub>	0.174
	(S <sub>aM</sub> /F <sub>uM</sub> ) <sub>m</sub>	0.174
	V=(1/1.4α <sub>y</sub> )(S <sub>aD</sub> /F <sub>u</sub> ) <sub>m</sub> W	0.1491 W (控制)
	V <sup>*</sup> =(1F <sub>v</sub> /3.5α <sub>y</sub> )(S <sub>aD</sub> /F <sub>u</sub> ) <sub>m</sub> W	0.1491 W
設計水平總橫力	V <sub>M</sub> =(1/1.4α <sub>y</sub> )(S <sub>aM</sub> /F <sub>uM</sub> ) <sub>m</sub> W	0.1242 W
		0.1571 W (控制)
		0.1309 W

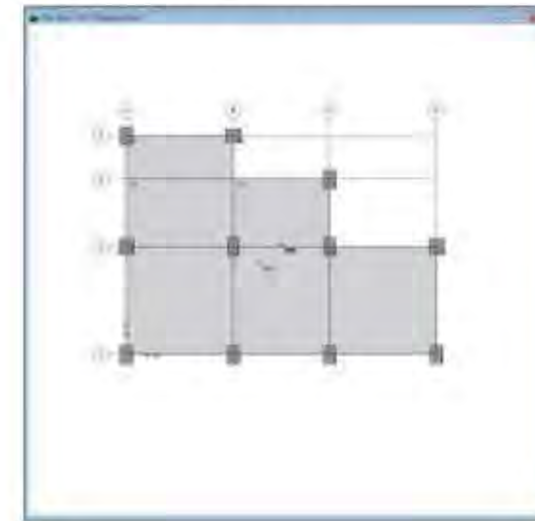
2.4 結構系統平面不規則性

2.4.1 扭轉不規則



額外扭轉計算模型點位

依建築規則考慮 5%尺寸偏心，並於分析時使地震力作用點偏移，產生額外扭矩效應。  
 扭矩放大係數 Ax, Ay=[ δ max/(1.2 δ avg) ]<sup>2</sup>



Story	EXP (max)			EXP			AX	EXN (max)			EXN			AX
	Point 1	Point 2	LOAD	P1 Dx,max	P2 Dx	Dx,avg		Point 1	Point 2	LOAD	P1 Dx,max	P2 Dx	Dx,avg	
R1F	11	1	EXP	0.150	0.131	0.141	AX= 0.791	1	11	EXN	0.142	0.132	0.137	AX= 0.746
15F	11	1	EXP	0.145	0.127	0.136	AX= 0.792	1	11	EXN	0.137	0.128	0.133	AX= 0.746
14F	11	1	EXP	0.139	0.122	0.130	AX= 0.792	1	11	EXN	0.132	0.123	0.127	AX= 0.746
13F	11	1	EXP	0.133	0.116	0.124	AX= 0.793	1	11	EXN	0.125	0.117	0.121	AX= 0.746
12F	11	1	EXP	0.125	0.109	0.117	AX= 0.793	1	11	EXN	0.118	0.110	0.114	AX= 0.746
11F	11	1	EXP	0.116	0.101	0.109	AX= 0.794	1	11	EXN	0.110	0.102	0.106	AX= 0.746
10F	11	1	EXP	0.107	0.093	0.100	AX= 0.794	1	11	EXN	0.101	0.094	0.097	AX= 0.746
9F	11	1	EXP	0.096	0.084	0.090	AX= 0.793	1	11	EXN	0.091	0.085	0.088	AX= 0.747
8F	11	1	EXP	0.085	0.074	0.080	AX= 0.792	1	11	EXN	0.081	0.075	0.078	AX= 0.748
7F	11	1	EXP	0.073	0.064	0.069	AX= 0.791	1	11	EXN	0.070	0.065	0.067	AX= 0.749
6F	11	1	EXP	0.061	0.054	0.057	AX= 0.789	1	11	EXN	0.058	0.054	0.056	AX= 0.751
5F	11	1	EXP	0.049	0.043	0.046	AX= 0.786	1	11	EXN	0.047	0.043	0.045	AX= 0.754
4F	11	1	EXP	0.036	0.032	0.034	AX= 0.782	1	11	EXN	0.035	0.032	0.033	AX= 0.757
3F	11	1	EXP	0.024	0.021	0.023	AX= 0.777	1	11	EXN	0.023	0.021	0.022	AX= 0.761
2F	11	1	EXP	0.013	0.012	0.012	AX= 0.770	1	11	EXN	0.013	0.011	0.012	AX= 0.767

Story	EYP (max)			EYP			AY	EYN (max)			EYN			AY
	Point 1	Point 2	LOAD	P1 Dy,max	P2 Dy	Dy,avg		Point 1	Point 2	LOAD	P1 Dy,max	P2 Dy	Dy,avg	
R1F	6	1	EYP	0.151	0.126	0.138	AY= 0.823	1	6	EYN	0.153	0.118	0.135	AY= 0.883
15F	6	1	EYP	0.144	0.121	0.133	AY= 0.821	1	6	EYN	0.147	0.113	0.130	AY= 0.890
14F	6	1	EYP	0.137	0.115	0.126	AY= 0.818	1	6	EYN	0.140	0.107	0.123	AY= 0.898
13F	6	1	EYP	0.129	0.109	0.119	AY= 0.815	1	6	EYN	0.133	0.100	0.116	AY= 0.905
12F	6	1	EYP	0.120	0.102	0.111	AY= 0.812	1	6	EYN	0.125	0.093	0.109	AY= 0.913
11F	6	1	EYP	0.111	0.094	0.103	AY= 0.810	1	6	EYN	0.115	0.085	0.100	AY= 0.920
10F	6	1	EYP	0.101	0.086	0.093	AY= 0.807	1	6	EYN	0.105	0.077	0.091	AY= 0.927
9F	6	1	EYP	0.090	0.077	0.083	AY= 0.805	1	6	EYN	0.095	0.069	0.082	AY= 0.934
8F	6	1	EYP	0.079	0.068	0.073	AY= 0.802	1	6	EYN	0.083	0.060	0.072	AY= 0.941
7F	6	1	EYP	0.067	0.058	0.062	AY= 0.800	1	6	EYN	0.071	0.051	0.061	AY= 0.948
6F	6	1	EYP	0.055	0.048	0.052	AY= 0.798	1	6	EYN	0.059	0.042	0.050	AY= 0.955
5F	6	1	EYP	0.043	0.038	0.041	AY= 0.795	1	6	EYN	0.047	0.033	0.040	AY= 0.962
4F	6	1	EYP	0.032	0.028	0.030	AY= 0.794	1	6	EYN	0.034	0.024	0.029	AY= 0.969
3F	6	1	EYP	0.021	0.018	0.020	AY= 0.792	1	6	EYN	0.023	0.016	0.019	AY= 0.975
2F	6	1	EYP	0.011	0.010	0.010	AY= 0.792	1	6	EYN	0.012	0.008	0.010	AY= 0.981

Ax, Ay 若小於 1.0 則取 1.0 計算

依上述檢討結果，本案結構各層偏心扭轉不規則  $A_x \leq 1.0$ ，故評估等級為 A 級，分數為 4 分。

### 2.4.2 橫隔版不連續

本案地上層隔戶、外牆及樓電梯牆為 RC 牆，均在平面上相同位置。而 1MF 樓版面因為夾層，大部份為開孔，與上層或下層之有效橫隔版勁度超過 50% 以上，故有橫隔版不連續，所佔樓層 1 層，比例為  $1/16 \times 100\% = 6.25\%$ ，故為  $>5\%$  且  $<10\%$ ，評估等級為 C 級，分數為 2 分。

### 2.4.3 面外之錯位性

1F~R1F 皆為水平樓版，且豎向構材(柱)無錯位性。故沒有面外之錯位性，評估等級為 A 級，分數為 4 分。

### 2.4.4 非平行結構系統

1F~R1F 柱主軸皆為 X、Y 向尺度平行，故沒有非平行結構系統，評估等級為 A 級，分數為 4 分。

## 2.5 結構系統立面不規則性

### 2.5.1 勁度不規則性-軟層

採用 ETABS2016 軟體計算各樓層勁度，以檢討軟層及極軟層。檢討如下表所示：

X向

	樓層勁度 ki tf/cm	上下樓層勁度比 ki/ki+1<70% ki/ki+1<60%	上下三層勁度比 ki/avg(ki+1~i+3)<80% ki/avg(ki+1~i+3)<70%
R1F	679.61	-	-
15F	808.32	118.94%	-
14F	873.77	108.10%	-
13F	909.33	104.07%	115.51%
12F	930.98	102.38%	107.78%
11F	945.92	101.60%	104.56%
10F	957.66	101.24%	103.11%
9F	968.01	101.08%	102.45%
8F	978.43	101.08%	102.22%
7F	990.67	101.25%	102.34%
6F	1007.67	101.72%	102.92%
5F	1035.66	102.78%	104.37%
4F	1089.11	105.16%	107.69%
3F	1208.70	110.98%	115.76%
2F	1654.25	136.86%	148.88%
1MF	2708.42	163.73%	205.60%

Y向

	樓層勁度 ki tf/cm	上下樓層勁度比 ki/ki+1<70% ki/ki+1<60%	上下三層勁度比 ki/avg(ki+1~i+3)<80% ki/avg(ki+1~i+3)<70%
R1F	581.54	-	-
15F	723.16	124.35%	-
14F	815.70	112.80%	-
13F	878.84	107.74%	124.34%
12F	924.91	105.24%	114.77%
11F	961.26	103.93%	110.09%
10F	992.19	103.22%	107.65%
9F	1020.71	102.87%	106.38%
8F	1049.50	102.82%	105.86%
7F	1081.46	103.05%	105.94%
6F	1121.26	103.68%	106.73%
5F	1177.85	105.05%	108.65%
4F	1270.90	107.90%	112.78%
3F	1453.56	114.37%	122.15%
2F	2046.40	140.78%	157.32%
1MF	3488.30	170.46%	219.35%

檢討結果，本案各層勁度皆大於上一層之 70%，且大於上三層平均之 80%。故 沒 有勁度不規則性-軟層之存在，評估等級為 A 級，分數為 4 分。

### 2.5.2 質量不規則性

依各樓層重量檢討其質量不規則性，如下所示：

STORY	柱(tf)	梁(tf)	版牆(tf)	樓層重 W(tf)	AREA(m^2)	單位重(tf/	Wi/Wi-1	Wi/Wi+1
R1F	113.92	134.49	212.74	461.15	339.98	1.36	0.84	--
15F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61	1.00	1.19
14F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61	1.00	1.00
13F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61	1.00	1.00
12F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61	1.00	1.00
11F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61	1.00	1.00
10F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61	1.00	1.00
9F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61	1.00	1.00
8F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61	1.00	1.00
7F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61	1.00	1.00
6F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61	1.00	1.00
5F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61	1.00	1.00
4F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61	1.00	1.00
3F	113.92	134.49	300.24	548.65	339.98	1.61	1.01	1.00
2F	102.89	134.49	305.75	543.13	339.98	1.60	--	0.99

依『建築物耐震設計規範及解說』表 1-1，檢討結果樓層無質量比超過 150%，故 無質量不規則特性，評估等級為 A 級，分數為 4 分。



### 2.5.3 立面幾何不規則性

建築標準層無退縮，詳建築立面圖，故沒有立面幾何不規則性，評估等級為 A 級，分數為 4 分。

### 2.5.4 強度不連續性-弱層

依建築技術規則耐震設計規範，對建物進行強柱弱梁設計後，求得各柱上、下梁端產生塑鉸時的柱剪力。將整層的柱剪力強度與非結構牆之極限剪力強度相加，即可得該層之極限層剪力強度。計算結果如下：

X向

樓層名稱	樓層地震力 Fy tf	樓層地震層剪力 Ve tf	樓層極限層剪力 Vp=SUM(Vp.col) tf	Vp/Ve	(Vp/Ve) <sub>i</sub> / (Vp/Ve) <sub>i+1</sub>
R1F	324.37	324.37	571.18	1.761	***
15F	120.65	445.02	764.23	1.717	0.975
14F	112.58	557.60	869.16	1.559	0.908
13F	104.50	662.10	971.93	1.468	0.942
12F	96.42	758.51	1100.20	1.450	0.988
11F	88.34	846.86	1230.38	1.453	1.002
10F	80.26	927.12	1339.04	1.444	0.994
9F	72.18	999.30	1442.70	1.444	1.000
8F	64.11	1063.41	1535.13	1.444	1.000
7F	56.03	1119.44	1630.81	1.457	1.009
6F	47.95	1167.39	1702.32	1.458	1.001
5F	39.87	1207.26	1749.39	1.449	0.994
4F	31.79	1239.05	1804.27	1.456	1.005
3F	23.71	1262.76	1818.99	1.440	0.989
2F	15.48	1278.24	2351.81	1.840	1.277
1MF	1.49	1279.74	2586.99	2.022	1.395

$$(Ve/Vp)_{avg} = 1.55$$

$$\min [(Vp/Ve)_i / (Vp/Ve)_{i+1}] = 0.908 > 0.85$$

Y向

樓層名稱	樓層地震力 Fy tf	樓層地震層剪力 Ve tf	樓層極限層剪力 Vp=SUM(Vp.col) tf	Vp/Ve	(Vp/Ve) <sub>i</sub> / (Vp/Ve) <sub>i+1</sub>
R1F	335.82	335.82	715.78	2.131	***
15F	127.91	463.73	917.35	1.978	0.928
14F	119.35	583.08	1016.82	1.744	0.882
13F	110.78	693.86	1096.87	1.581	0.906
12F	102.22	796.08	1206.35	1.515	0.959
11F	93.65	889.74	1339.52	1.506	0.994
10F	85.09	974.83	1480.30	1.519	1.009
9F	76.53	1051.35	1589.99	1.512	0.996
8F	67.96	1119.31	1708.42	1.526	1.009
7F	59.40	1178.71	1806.77	1.533	1.004
6F	50.83	1229.54	1878.28	1.528	0.997
5F	42.27	1271.81	1940.68	1.526	0.999
4F	33.70	1305.52	2043.16	1.565	1.026
3F	25.14	1330.66	2377.86	1.787	1.142
2F	16.41	1347.07	4038.95	2.998	1.678
1MF	1.58	1348.65	4442.85	3.294	2.159

$$(Ve/Vp)_{avg} = 1.71$$

$$\min [(Vp/Ve)_i / (Vp/Ve)_{i+1}] = 0.882 > 0.85$$

檢討結果，各向樓層極限層剪力強度比值最小為 88.2%，因 85% < 比值 ≤ 90%，評估等級為 B 級，分數為 3 分。

### 三、新建住宅性能評估結果

評估總結，依各項評估結果分數合計為  $0.20+0.30+0.45+0.60=1.55$  分，依據住宅性能評估實施辦法第三條內附『表一、新建住宅性能類別之評估項目及等級基準表』，其表內之集合住宅結構安全項目，合計積分 1.55 > 1.5，故評估結構安全性能等級可達三級。

➤ 合格級智慧建築標章

一、智慧建築設計說明

智慧建築標章之推動在我國分成候選智慧建築證書與智慧建築標章，智慧建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於智慧建築評估指標標準頒授之獎章。候選智慧建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於智慧建築評估指標標準之建築物，即頒授候選智慧建築證書，為一「準」智慧建築之代表。本案屬住宿類版本評估範疇。其智慧建築規劃評估分別說明如下：

(一)合格級智慧建築

因本案將申請智慧建築合格級標章，故於智慧建築之 8 項評估指標中，檢討綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、節能管理、健康舒適、智慧創新等 8 項指標，依「智慧建築評估手冊」(2016 年版)訂定之分級評估方法評定以上智慧建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選智慧建築證書申請時，依「智慧建築標章申請認可評定及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案住宿類符合所有基本規定之要求，(實際得分依標章審查結果)，評定為合格級。



圖 1 智慧建築標章標誌

表 2 智慧建築標章評估總表

申請評定類別	<input type="checkbox"/> 智慧建築標章 <input checked="" type="checkbox"/> 候選智慧建築證書								
建築物名稱	新北市板橋區大同段 337-2 共 23 筆地號都更案								
申請等級	<input checked="" type="checkbox"/> 合格級 <input type="checkbox"/> 銅級 <input type="checkbox"/> 銀級 <input type="checkbox"/> 黃金級 <input type="checkbox"/> 鑽石級								
基本規定	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合								
鼓勵項目自評結果	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
	自評得分								
	合計總分								

註:本案住宿類符合所有基本規定之要求。

(二) 綜合佈線-評估內容

1. 設置目的

綜合佈線為建築物在建構各種資通訊、控管系統前，架構通信傳輸、網絡連結，服務供裝時所需建置的一種主要基礎裝置，用以支應智慧建築進行高速即時連網、語音數據擷取、影音娛樂鑑賞與維運監控管理，達成智慧安全便利生活。

2. 設置效益

綜合佈線為資通訊傳輸之關鍵基礎設施，充分設置，可強化建築物智慧化所需的通信系統、資訊系統與建築物控管系統間之建構，並整合為智慧服務之基礎平台，以提供新世代電信接取、高速寬頻、影音娛樂、貼心便利、節能管理、安全防災、健康舒適等服務，具體達成通信自動化，辦公自動化，建築物控管自動化，居家自動化，及安全防災自動化等智慧化成效。

3. 評估概要

規範佈線系統應具備之基本要件，包括：規劃範圍與設計基準、應支援之服務、應遵循之標準、等級設定與擴充性、必要之維運管理機制等。



圖 2 總合佈線架構概念說明示意圖

表 3 智慧建築綜合佈線-評估內容

項目	評估內容	自評結果
基本項目		
1.1 佈線規劃與設計	1.1.1 佈線規劃應涵蓋納入設計之各佈線系統，並分別或合併提出各系統之規劃設計概述、相關網路架構圖、佈線配管/配線昇位圖、佈線平面配置圖，與佈線設備設計清單等基本圖說文件。	符合
	1.1.2 佈線設計應就引進設施、電信室/設備室/配線箱等配線空間、主幹水平佈線與工作區等子系統，依法定規範或公認標準之基本基準值進行設計配置。	符合
1.2 佈線應用與服務	1.2.1 佈線系統應支援電信服務、寬頻服務、資訊服務與衍生之智慧服務。	符合

1.3 佈線性能與整合	1.3.1 電信佈線系統與資訊佈線系統應依循共通化標準配置。	符合
	1.3.2 資訊佈線系統等級應依 TIA 或 ISO/IEC 設定之等級基準配置。	符合
	1.3.3 佈線系統應具備未來擴充與配線空間應用整合性。	符合
1.4 佈線管理與維護	1.4.1 電信佈線系統之標示識別及圖資管理應符合 EL-3600 規範之基本基準。	符合
	1.4.2 佈線系統應具備佈線系統審驗與檢測計畫說明、竣工測試報告(正式標章階段)、及後續維護管理計畫說明。	符合

(三) 資訊通信-評估內容

1. 設置目的

資訊與通信系統目的是能提供更快速更便利的服務，因此根據使用者的需求從內部到外部、從設計、規畫到建置、維護與運作等面向，提供各種有線無線、固定及行動電信、抑或是文字與圖像、視訊及影像等各種型態來滿足使用者的需求。

2. 設置效益

資訊網路設備建置，以高速光纖骨幹介接至至樓層交換器，達到資訊快速傳遞之成效。

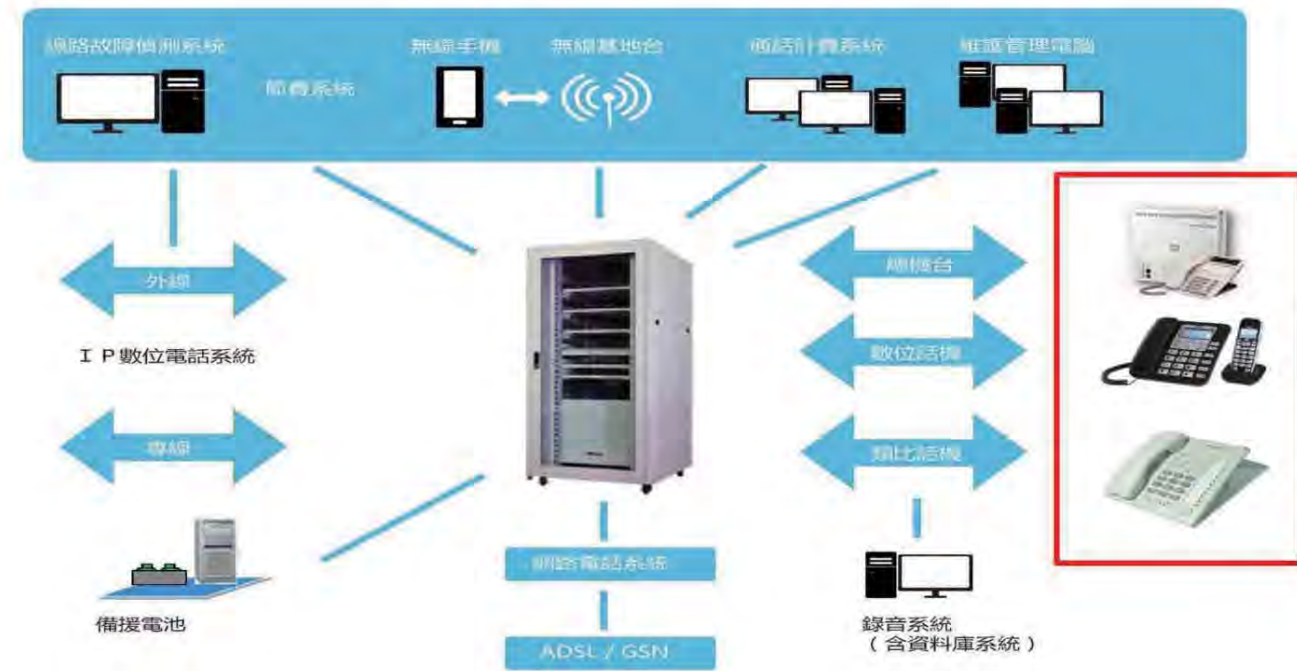


圖 3 總合佈線架構概念說明示意圖

3. 評估概要

基本的規定包含廣域網路的接取、數位式電話交換(含 IP)、區域網路、公共廣播及公共天線等五項，其中的數位式電話交換的網路連線通話功能在住宿類僅用於公共區域，而具不斷電設備的功能、區域網路中設置網路管理系統以及在適當地點架設公共電視天線部分則依住宿需求設置。

表 4 智慧建築資訊通信-評估內容

項目	評估內容	自評結果
基本項目		
2.1 廣域網路之接取	2.1.1 設置寬頻電路接取廣域網路。	符合
2.2 數位式(含 IP)電話交換	2.2.1 具有數位式(含 IP)公眾電話網路連線通話功能，且具備對內及對外之連接介面。	符合
	2.2.2 具有不斷電設備，停電後能提供電話交換功能。	符合
2.3 區域網路	2.3.1 設置網路管理系統。	符合
	2.3.2 設置適當的資訊安全保障設備。	符合
2.4 公共廣播	2.4.1 作為平時與緊急廣播用外，並可提供作為背景音樂播放之用。	符合
	2.4.2 可以依區域別控制不同區域之播放與否。	符合
2.5 公共天線	2.5.1 依需求在適當地點裝置公共電視天線或衛星直播電視天線，該地區如有有線電視系統，則可以接有線電視系統來加以放大分配至建築物各區域。	符合

(四)系統整合-基本規定評估內容

1. 設置目的

系統整合運用在建築物內之各種自動化、資訊、通訊、電子等設施設備與其相關服務系統為產業範疇，利用系統整合的手段，來創造符合人類生活的智慧化建築環境。



智慧建築  
整合項目

- 電力
- 中央空調
- 照明
- 衛生給排水
- 送排風
- 電梯
- 消防系統
- 防盜保全
- 門禁
- CCTV
- 影視對講
- 停車場管理
- 緊急求救
- 物業管理

圖 4 系統整合架構示意圖

2. 設置效益

評估建築物內各項自動化服務系統，在系統整合上之成本與效益，讓該項智慧化系統規劃之導入，能達到提高整體效率力，降低建築物的營運成本目的。

3. 評估概要

規範系統整合應具備之基本要件，包括：提出完整系統整合之系統架構圖與規範文件、中央監控系統、整合系統間連動、整合安全機制等。

表 5 智慧建築系統整合-評估內容

項目	評估內容	自評結果
基本項目		
3.1 系統整合基本要求	3.1.1 應提出完整系統整合之系統架構圖與規範文件，包含整合各子系統之架構圖與規範等。	符合
	3.1.2 中央監控管理之納管設備需提供納管監控整合接點介面圖與監控功能總點數表(具備監控點數與軟體功能)。	符合

	3.1.3 軟體整合之子系統應提供各自專屬通訊協定名稱與整合說明。	符合	
	3.1.4 提供各監控主機操作、管理之集中處所	符合	
3.2 系統整合程度	中央監控系統	3.2.1 中央監控系統須採 Web 化操作環境，並採用國際或工業標準化整合平台，且具可明確顯示設備處所相關位址之圖資視覺化操控、遠端緊急通報之機能。	符合
		3.2.2 電力、中央空調、照明、衛生給排水、送排風、電梯、消防系統如有設置者均須納入中央監控系統，至少具設備使用狀態與故障監視及事件發生之處置及歷史紀錄功能。	符合
	整合子系統	3.2.3 整體系統需具整合連結監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救等子系統之功能。	符合
		3.2.4 整體系統需具整合連結智慧家庭自動化功能/系統，應具影音對講、防盜保全、緊急求救等之功能。	符合
	系統間之互動關連	3.2.5 消防系統需與門禁、中央空調、照明、電梯、送排風整合連動。	符合
		3.2.6 公共共用電錶耗電狀況需與空調、照明、動力設備整合連動。	符合
		3.2.7 具消防、防盜保全、對講、緊急求救與中央監控系統(室)訊號連線與預警之整合性功能。	符合
		3.2.8 瓦斯洩漏信號與中央監控系統(室)訊號連線之整合性功能;如建築物已具備瓦斯能源公司所設置之微電腦瓦斯表且兼具瓦斯洩漏、偵測、通報等功能，提出證明則免檢討。	符合
3.3 整合安全機制	3.3.1 各種應用系統之人機介面均需具備操作使用管理權限功能。	符合	
	3.3.2 各系統需具備電源備援之設備機制。	符合	
	3.3.3 中央監控與各服務子系統完工需提出相關系統整合相關資料，包括：測試報告、竣工圖、操作手冊、系統回復光碟(具有電腦主機者)、通訊協定文件、出廠證明等。	符合	
	3.3.4 提出整體整合系統之資安防護機制。	符合	

(五)設施管理-評估內容

1. 設置目的

設施管理針對不同使用目的的建築物有不同使用作業及活動的需求規範，透過系統軟體的應用來達成各項作業及設備維運的智慧化功能維持可持續性經營。

2. 設置效益

設施管理為確保建築物內各系統的正常運轉並發揮其智慧化的成效，且為使設施管理成效不因人而異，避免因人為之判斷及操控，導致管理作業標準成效不一，故須建立標準作業管理程序，以達到節省人力及提高經濟之效益。

3. 評估概要

設施管理應具備之基本要件，包括：資產管理、效能管理、組織管理、維運管理等。



(行動管理)

- 服務類：個人資訊、物業報表、社區資訊、待領物件、住戶交辦
- 帳務類：公設預約、繳費登錄、點數管理、收支管理、收支作業
- 管理類：設備維護、公設設定、組織管理、訪客管理、工作臺

圖 5 設施管理平台介面示意圖

表 6 智慧建築設施管理-評估內容

項目	評估內容	自評結果
基本項目		
4.1 資產管理	<p>申請候選證書階段： 4.1.1 對建築物未來固定資產的管理方式，應提供其相關辦法或應用作業系統的管理規範，固定資產系統如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>申請標章階段： 4.1.1 訂定固定資產管理制度，包括：購置、分類、編號、登錄、建檔、</p>	符合

	<p>報廢等行政作業程序，及數量、價值、運轉狀態、履歷記錄等資訊，是資產的權責移交等管理規範。</p> <p>申請候選證書階段： 4.1.2 訂定各項設施設備使用管理規範應依建築物權屬型態、各空間及設備的預期規劃的使用目的，作相對應的研訂各項使用管理辦法，如停車空間、會議室、共用設施等，其相關辦法或應用作業系統的管理規範僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>申請標章階段： 4.1.2 訂定各項設施設備使用管理規範，包括：公寓大廈規約(非區分所有建築物不適用)、各項共用設施或設備的使用管理辦法。</p>	符合	4.4 維運管理	<p>書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>申請標章階段： 4.3.3 建立設施管理人事管理制度，包括：人事基本資料、勤務管理、工作紀錄及移交。</p>	
4.2 效能管理	<p>申請候選證書階段： 4.2.1 與設施管理相關的管理辦法或應用作業系統，必需建置在一個屬於設施管理的整合作業平台，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>申請標章階段： 4.2.1 設施管理的整合作業系統，需整合各項管理作業子系統或模組所產生的資訊，建立互動式作業平台提供資料登錄、查詢、變更、業務申辦作業、諮詢、申訴、資訊公告與查閱、資訊發佈等功能。</p>	符合		<p>申請候選證書階段： 4.4.1 對建築物未來各項設施設備的維護保養方式，應提供其相關計畫或應用作業系統的管理規範，管理維護計畫如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>申請標章階段： 4.4.1 訂定年度設備管理維護計畫(含預算)，包括：年度各項設備的維護方式、週期及計畫內容與預算經費等。</p>	符合
4.3 組織管理	<p>申請候選證書階段： 4.3.1 對建築物未來設施管理的組織型態、業務職掌及人員編制方式僅作形式審查，其詳細內容及組織運作於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>申請標章階段： 4.3.1 管理組織型態與編制，包括：設施管理權責部門的業務職掌，及管理單位職掌與組織編制等。</p> <p>申請候選證書階段： 4.3.2 對建築物未來設施設備的建置後，各項設施設備在管理維護時對應具備所需的專業或證照人員列表僅作形式審查，申請正式標章時此等人員應列入自聘或委外廠合約中作實質審查。</p> <p>申請標章階段： 4.3.2 配合法令規範配置專業或證照人員，設施管理執所需證照資格等。</p> <p>申請候選證書階段： 4.3.3 設施管理人事管理如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證</p>	符合		<p>申請候選證書階段： 4.4.2 系統整合中有關各項建築設備可依需求設定其偵測、控制、運轉記錄、產製報表、異常告警、及與其他設備的連動等設施管理維運的相關作業系統，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>申請標章階段： 4.4.2 各項設施設備的機能運作具備智慧化自主性的作業管理(e化整合)，包括：各項設備系統單獨的智慧化程度、各項設備系統相互間的系統整合程度等。</p>	符合

(六) 安全防災-評估內容

1. 設置目的

安全防災為滿足建築物使用機能，並確保建築物性能防範各種災害、各子系統間整合連動，達成智慧安全便利生活，除了追求功能之提昇外，其整體外觀及性能展現上，亦需要和建築物之空間意象與營運需求相結合，避免任何可能的突兀與干擾。

2. 設置效益

安全防災為應用各種現代化科技，能讓建築物更智慧化的預防災害之發生或降低災害之損失，並更能確保建築物使用者的人身安全。

3. 評估概要

規範安全防災具備之基本要件是建立在消防法規之上，包括：防火系統、防水系統、防盜系統、監視系統、門禁系統、停車管理、有害氣體防制、緊急求救系統等。



圖 6 安全防災架構示意圖

表 7 智慧建築安全防災-評估內容

項目	評估內容	自評結果	
基本項目			
5.1 防火系統	5.1.1 防災中心或各監控主機與子系統操作、管理之集中處所內，應設置系統主機、監控主機、火警廣播設備控制裝置及消防專用通信設備。	符合	
	火警自動警報設備	5.1.2 系統設置火警自動探測設備，以探測煙霧濃度、溫度差、光電或其他可燃性氣體濃度等。	符合
		5.1.3 系統設置火警警鈴、緊急廣播等警報避難系統。	符合
		5.1.4 系統能檢測火警自動探測設備之警報正確性。	符合
		5.1.5 系統對火警自動探測設備提供可靠的監測數據和警報資訊。	符合
	可顯示火災處所相關室內位址	5.1.6 系統可自動顯示火警區域或火警點的狀態信號及其平面位置。	符合
		5.1.7 建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置。	N/A
防火系統故障之自動回報及記錄系統	5.1.8 系統平時與各子系統動作迴路自動檢測並記錄其檢查結果，故障時即發出信號警報。	符合	
可自動啟動之滅火設備及防止火災擴大	5.1.9 系統能顯示所有消防設備之狀態，如：以 LCD 中文顯示幕或圖控軟體顯示監測消防設備狀態等。	符合	
	5.1.10 系統能擔負整體滅火的聯絡與調度功能。	符合	
	5.1.11 系統能監控排煙設備。	符合	
	5.1.12 系統能監控主要動線上的防火門及防火鐵捲門。	符合	
火災發生後即時自動引導人員避難系統	5.1.13 設置符合需求之緊急廣播系統	符合	
	5.1.14 火災發生時，系統能以自動或手動方式控制升降機依次迫降於避難層，並使一般升降機停止運轉，而緊急升降機待命。	符合	
5.2 防水系統	5.2.1 抽排水設施：建築物之地下室或低窪地區依據該區域之災害潛勢分析，設置抽排水設施。	符合	
5.3 防盜系統	設置防盜自動警報設備	5.3.1 建築物於重要出入口及區域，安裝如熱感應或微波等防盜警報設備。	符合
		5.3.2 系統能顯示警報位置和相關警報資訊，並能記錄及提供連動控制所需之介面信號。	符合
		5.3.3 系統能按照時間或位置之需求，限制防盜警報設備之解除或設定。	符合
		5.3.4 系統能對自動防盜警報設備之運轉狀態和信號傳輸線路進行檢測，並及時發出故障警報和指示故障位置。	符合
5.4 監視系統	設置人車自動監視設備	5.4.1 系統能依據建築物安全維護設計之需要，對主要公共活動場所、通道以及重要區域能進行有效監視並錄影記錄。	符合
		5.4.2 系統的監視畫面能夠任意組合，可自動或手動切換畫面，在畫面上應有攝影機編號、位置、錄影時間等相關資訊。	符合
		5.4.3 系統能與防盜報警系統、門禁管制系統連動，根據需要，手動/自動把現場畫面切換到指定的監視器上顯示，並自動錄影。	符合
		5.4.4 系統應能對重要區域和設施的特殊位置進行長時間(至少一個月以上)的錄影。	符合
5.5 門禁系統	設置自動門禁管制設備	5.5.1 依據建築物公共安全防範管理之需要，在通行門、出入口通道、升降機等位置設門禁管制設備。	符合

		5.5.2 系統能對門禁管制區域的範圍、通行對象以及通行時間進行即時控制或設定程序式控制。	符合
		5.5.3 門禁系統能與消防系統連動，在發生火災時能即時啟動消防通道和安全門。	符合
		5.5.4 系統對於重要門禁區域能與監視系統連動以錄製現場聲音及現場影像畫面。	符合
5.6 停車管理	5.6.1 設置停車管理設備：具有汽車停車場智慧化門禁自動控制功能(如：柵欄門自動控制)。		符合
5.7 有害氣體防制	設置致命有害氣體之偵測設備或措施	5.7.1 系統能偵測各種對人體有害氣體如瓦斯、一氧化碳等氣體，並發出警報或引導疏散。	符合
		5.7.2 設置排除或稀釋或阻斷有害氣體之裝置或空間設計。	符合
5.8 緊急求救系統	5.8.1 設置緊急求救按鈕或可對外聯繫之緊急電話：在建築物升降機、直通樓梯、室內停車場等處設置緊急求救按鈕或對講設備等。		符合
	5.8.2 緊急求救系統需與監視攝影系統整合連動(重要出入口、停車場區、屋頂區)。	符合	

(七) 節能管理-評估內容

1. 設置目的

節能管理為於掌握建築物生命週期的使用階段耗能，期望以主動控制的節能設備與技術，達成低耗能的建築，並朝向零耗能的目標邁進。

2. 設置效益

節能管理之效益主要在於節約能源，若採用節能管理指標之評估內容，將可節約大樓運轉之能源支出。

3. 評估概要

規範節能管理應具備之基本要件，包括：建築之水電管理系統、能源監視系統，具有建築物耗能可視化功能，進而達成節能之目的。

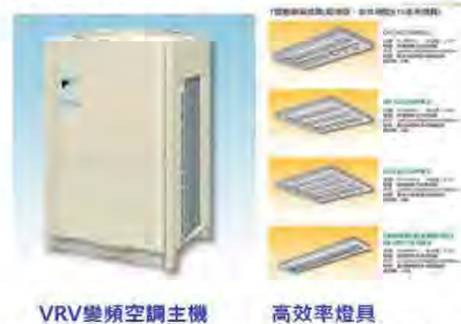


圖 7 採用高效率節能燈具與空調設備示意圖

表 8 智慧建築節能管理-評估內容

項目	評估內容	自評結果
基本項目		
6.1 能源監視	6.1.1 設置數位電錶、數位水錶。	符合
6.2 能源管理系統	6.2.1 具備將主要耗能，如空調、動力、照明、插座設備等各幹線或分路之能耗，即時視覺化顯示於電能管理系統(固裝或手持式)監視控制盤。顯示值至少含電壓、電流、實(虛)功率、功因及累積耗數(kWh)等。	符合
	6.2.2 數據庫：具備將即時監測電力及水需量數據儲存資料庫。線上(on-line)數據庫至少需能儲存系統上各類別數據達一年量以上。	符合
	6.2.3 功能及分析：即時用電、用水量視覺化管理；監視功因改善；累計主要耗電設備運轉小時數、設備運轉可靠度分析；協助電力故障/事故分析等。可以選擇時間(日、週、月、年)起止，以圖型表示(如：曲線、圓餅、棒狀圖等)即時及累計用電情形等。可支援時間電價(Time Of Use)用電管理。	符合
6.3 設備效率	6.3.1 冰水主機應符合經濟部能源局公告之「空調系統冰水主機能源效率標準」；窗(壁)型、分離型及箱型空調機應符合「無風管空氣調節機容許耗用能源基準」。	符合
6.4 需量控制	6.4.1 能源管理系統可依用電需量，即時進行用電設備卸載，以達電力能源管理之功效。	符合
	6.4.2 用電需量管理與能源管理具整合連動。	符合

(八) 健康舒適-評估內容

1. 設置目的

健康舒適為建築物之規劃設計導入健康舒適創造優質舒適的居住空間。

2. 設置效益

健康舒適為確保建築室內空間具有開放性與彈性，以保持室內空間的便利性及舒適性。

3. 評估概要

規範健康舒適應具備之基本要件，考量智慧建築各項設備，如空調、照明、消防、等之空間需求，為確保水平佈線空間與設施設備裝置空間的充足性，以保持室內空間的便利性與舒適性。





圖 8 生活服務系統概念示意圖

表 9 智慧建築健康舒適-評估內容

項目	評估內容	自評結果
基本項目		
7.1 室內高度	7.1.1 住宿類建築物之居室天花板淨高需大於 2.35 公尺。	符合
	7.1.2 非住宿類建築物之居室天花板淨高需大於 2.5 公尺。	符合

附錄十、新北市政府養工處同意接管紀錄

<p>正本</p> <p style="text-align: right;">檔 號： 保存年限：</p> <p style="text-align: center;"><b>新北市議員何博文服務處 函</b></p> <p style="text-align: right; font-size: small;">地址：新北市板橋區雙十路二段47巷21號 承辦人：黃淑君 電話：02-22524300 傳真：02-22524321</p> <p>受文者：黃淡金</p> <p>發文日期：中華民國110年3月24日 發文字號：博字第1100324002號 速 別： 密等及解密條件： 附 件：如主旨</p> <p>主旨：檢送110年3月22日「板橋區大同段342地號都更案檢討」會議紀錄，請查照。</p> <p style="font-size: x-small;">正本：新北市政府工務局養護工程處、新北市政府都市更新處、黃淡金</p> <div style="text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold; margin-top: 20px;">       新北市議員 何博文     </div>	<p style="text-align: center;"><b>新北市議員何博文服務處 會勘紀錄</b></p> <p>一、 事由：「板橋區大同段 342 地號都更案檢討」一案</p> <p>二、 時間：110 年 03 月 22 日 15:00</p> <p>三、 地點：新北市議員何博文服務處</p> <p>四、 出(列)席單位及人員(如簽到簿)                      紀錄：黃淑君</p> <p>五、 結論：</p> <p style="text-align: justify;">針對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中板橋區大同段 359 地號容積調派後，因目前該地為板橋區大觀路三段道路使用(土地使用分區為住宅區)，未來養工處同意管養。</p>	<p style="text-align: center; font-size: 1.5em; font-weight: bold;">簽 到 簿</p> <p style="font-size: x-small;">主持人：新北市議員何博文服務處 日期：中華民國110年03月22日 事由：新北市政府大同段342地號都更案檢討 地點：新北市板橋區雙十路二段47巷21號 何博文議員服務處</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">單 位</th> <th style="width: 15%;">職 稱</th> <th style="width: 55%;">姓 名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新北市議員何博文</td> <td>主任</td> <td>黃淑君</td> </tr> <tr> <td>養工處</td> <td>正工</td> <td>張良基</td> </tr> <tr> <td></td> <td>工程師</td> <td>李育霖</td> </tr> <tr> <td></td> <td>科員</td> <td>鄧佳禾</td> </tr> <tr> <td>都更處</td> <td>副經理</td> <td>程靜如</td> </tr> <tr> <td></td> <td>暫僱</td> <td>林木芷</td> </tr> <tr> <td>地 主</td> <td></td> <td>蕭 漢 魚</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	單 位	職 稱	姓 名	新北市議員何博文	主任	黃淑君	養工處	正工	張良基		工程師	李育霖		科員	鄧佳禾	都更處	副經理	程靜如		暫僱	林木芷	地 主		蕭 漢 魚						
單 位	職 稱	姓 名																														
新北市議員何博文	主任	黃淑君																														
養工處	正工	張良基																														
	工程師	李育霖																														
	科員	鄧佳禾																														
都更處	副經理	程靜如																														
	暫僱	林木芷																														
地 主		蕭 漢 魚																														

附錄十一、五大管線函詢結果

■ 電力

正本

檔號：  
保存年限：

台灣電力股份有限公司台北西區營業處 函 2016

地址：24216 新北市新莊區化成路 135 號  
聯絡人：陳南明  
連絡電話：(02)29916611 分機 524  
傳真：(02)29924710  
電子信箱：u872642@taipower.com.tw

10694  
臺北市大安區光復南路 268 號 5 樓之 2


受文者：振皓工程顧問股份有限公司  
發文日期：中華民國 110 年 4 月 16 日  
發文字號：北西字第 1101586849 號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如文

主旨：檢送貴公司辦理「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，本處之配電管線圖、配電管線工作安全宣導告知單各一份如附，請查照。

說明：  
一、復貴公司 110 年 4 月 9 日 (110) 皓字第 JH-10803-004 號函。  
二、旨述地點之配電管線，常因供電需要而有新增設情形。貴公司申請至施工期間，或有上述新增設管線，請於施工時隨時注意。另附配電管線工作安全宣導告知單，請配合辦理。

正本：振皓工程顧問股份有限公司  
副本：

處長 邱華龍

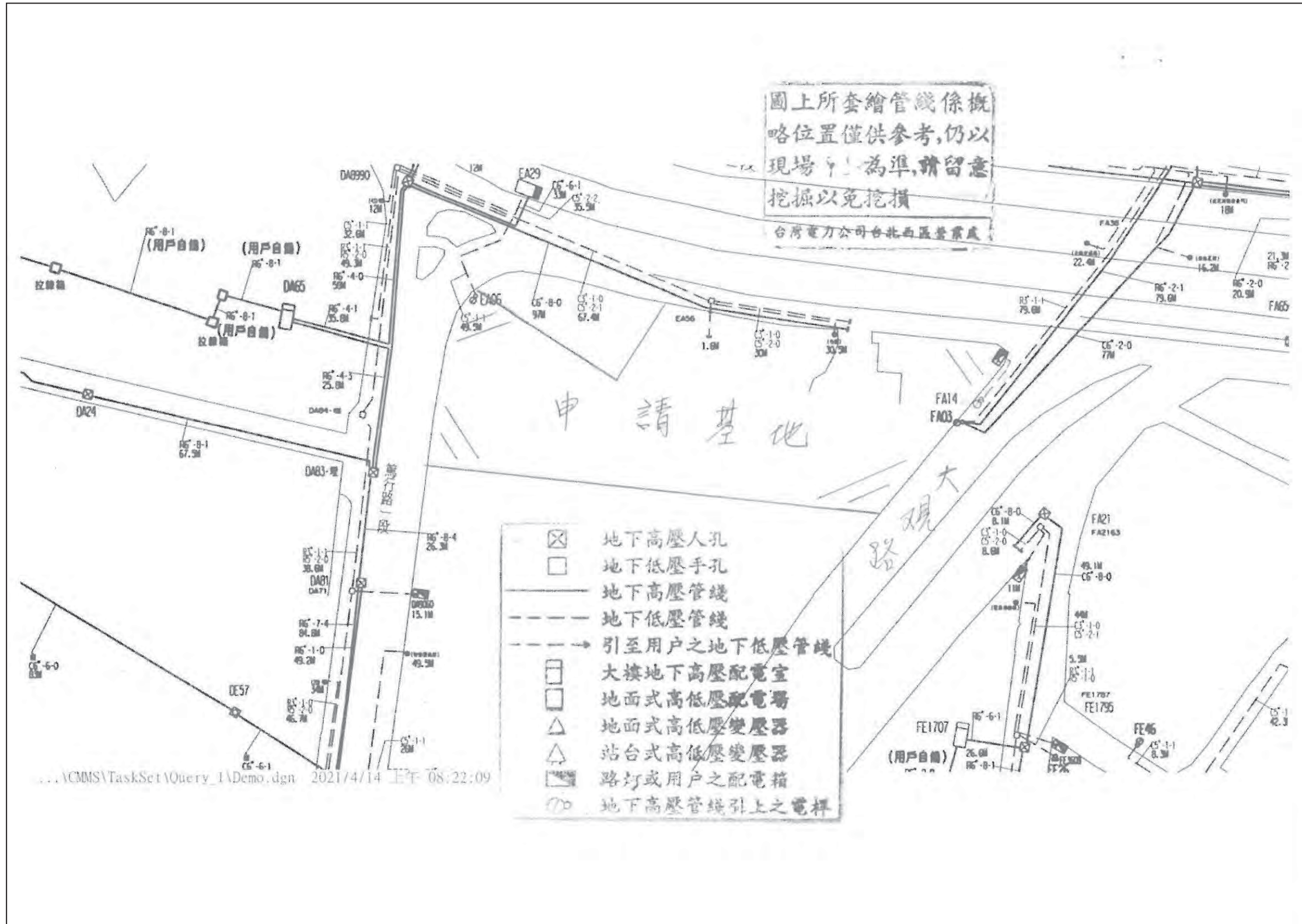


依照分層負責授權部門主管執行

第 1 頁 共 1 頁

台電公司台北西區營業處  
配電管線工作安全宣導告知單

施 工 應 注 意 事 項 告 知	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 捷運等施工單位如需挖掘道路時，應至台電申請套繪管線圖，並於施工路段先行試挖確認後，施工單位再行施工。</li> <li>2. 如施工路段有台電管線時，請務必申請管線遷移，並待台電管線遷移完成後，施工單位再行施工。</li> <li>3. 施工單位現場施工時如挖掘到屬台電不明管線時，切勿強行施工，應即停工報知台電（聯絡電話 1911）緊急派員協助處理，必要時施工單位可於施工前告知台電派員會同協助。</li> <li>4. 施工單位現場施工時如仍挖損台電管線，造成配電線路停電影響民生用電時，應即報知台電（聯絡電話 1911）緊急派員搶修，並請留守施工人員協助台電搶修，俾加速恢復供電。</li> <li>5. 施工現場工地如有台電管線或吊掛電纜線時，施工單位應告知施工人員謹慎施工注意安全，現場並應由具合格電器人員及工安負責人指導施工。</li> <li>6. 倘工程中包含導樁(打鋼板樁)工項時，應要求施工單位於工地導樁前先行辦理試挖(1.5公尺深)並通知本公司派員會同監看，確定導樁工項不會傷及本公司管線，方能同意施工單位進行導樁作業。</li> <li>7. 本處提供圖資所載管線埋設深度及位置皆為參考(或相對)資訊，埋設當時可能因迴避障礙、道路主管機關路面翻修導致高程變更等因素，致所提供之管線圖資因現場環境變更有落差，仍以施工現場為主，施工挖損管線仍應負損壞賠償責任。</li> <li>8. 本公司 24 小時客服中心專線 1911。</li> </ol>
備 註	



■ 自來水

正本

檔 號：  
保存年限：

台灣自來水股份有限公司第十二區管理處樹林服務所  
函

台北市光復南路268號5樓之2  
機關地址：新北市樹林區武林街6-1號  
承辦人：高崧芳  
電話：02-26812254  
電子信箱：sangfang0220@mail.water.gov.tw

受文者：振皓工程顧問股份有限公司

發文日期：  
發文字號：台水十二樹室字第1102500852號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：檢送新北市板橋區大觀路3段62巷有關本所管線套繪圖1張，請查照。

說明：

一、復貴公司110年4月9日(110)皓第JH-10803-004號函。

二、本套繪管線以發文日期2個月內有效，管線圖示僅供參考，實際管位、高程、埋設深度以現場實際為準；如發現土層顏色不同、警示帶或水泥防護板時，需以人工緩慢挖掘，如不慎挖損管線或需現場會勘，請聯絡本公司劉人豪先生電話:26812254分機204。施工時應注意本公司管線安全，若有危害本公司管線時，請通報本所或本公司客服中心。

三、檢附本公司自來水管防被挖斷安全作業標準供參。

正本：振皓工程顧問股份有限公司  
副本：本處樹林服務所

主任 李建興

第1頁 共1頁

台灣自來水公司自來水管防被挖斷安全作業標準

一、目的

為防止各施工單位挖損本公司自來水管線，應訂定防止被挖斷之安全作業標準及注意事項，以保障本公司供水正常，並謀人員安全，特訂定本標準。

二、依據

行政院勞工委員會 99 年 4 月 30 日勞檢 5 字第 0990150514 號函辦理。

三、適用範圍

本公司所屬各區管理處暨轄管各廠(所)管理之自來水管線設備。

四、業務主辦單位

(一) 總管理處：供水處。

(二) 區管理處：操作課(區管理處無設置操作課者為工務課)。

五、防被挖斷安全作業標準程序及注意事項：

(一) 施工前，各施工單位進行開挖作業前務必向本公司申請套繪圖說。

(二) 各施工單位於申請套繪圖說後，必須施行開挖前之調查作業，調查內容包括地面形狀、地層結構、地質、土壤穩定性等，儘可能辦理探挖作業確認管線相關埋設位置、深度，並拍照存證、紀錄管線深度，於路面上噴漆標註。

1



## ■ 電信

正本

檔 號：  
保存年限：中華電信股份有限公司臺灣北區電信分公司  
新北營運處 函地址：234402新北市永和區警光街5號  
聯絡方式：古坪玉、02-89527537  
zz006040@cht.com.tw

受文者：振皓工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國110年4月14日  
發文字號：新北規設字第1100000600號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如文(正、副本均含附件) pc-195.pdf、預防挖損電信管線作業須知.TIF

主旨：檢送貴公司「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」基地內大觀路三段62巷工程設計範圍內電信管線套繪資料及預防挖損相關作業須知乙份，請查照。

說明：

- 一、復貴公司110年4月9日(110)皓字第JH-10803-004號函。
- 二、經查貴公司施工基地範圍附近有本營運處電信管線，所提供套繪資料僅供參考，實際位置及埋深仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請小心漸次挖掘，避免挖損致影響本公司及公眾權益。
- 三、又查電信管線明細資料係屬本公司營業秘密項目，依營業秘密法及其相關規定，未經本公司同意不得提供、洩漏予第三人，違者應自負法律責任。
- 四、本案電信管線維護單位為本營運處第一客戶網路中心，聯絡電話：8952-7711，施工時亦請賜電通知會勘。

正本：振皓工程顧問股份有限公司(106061台北市光復南路268號5樓之2)

副本：北分新北營運處第一客戶網路中心

總經理 張本元

依據分層負責規定授權承辦單位主管執行

第1頁 共1頁

## 預防挖損電信管線作業須知

中華電信北區分公司客網處

(各公共工程主辦單位配合作業須知)

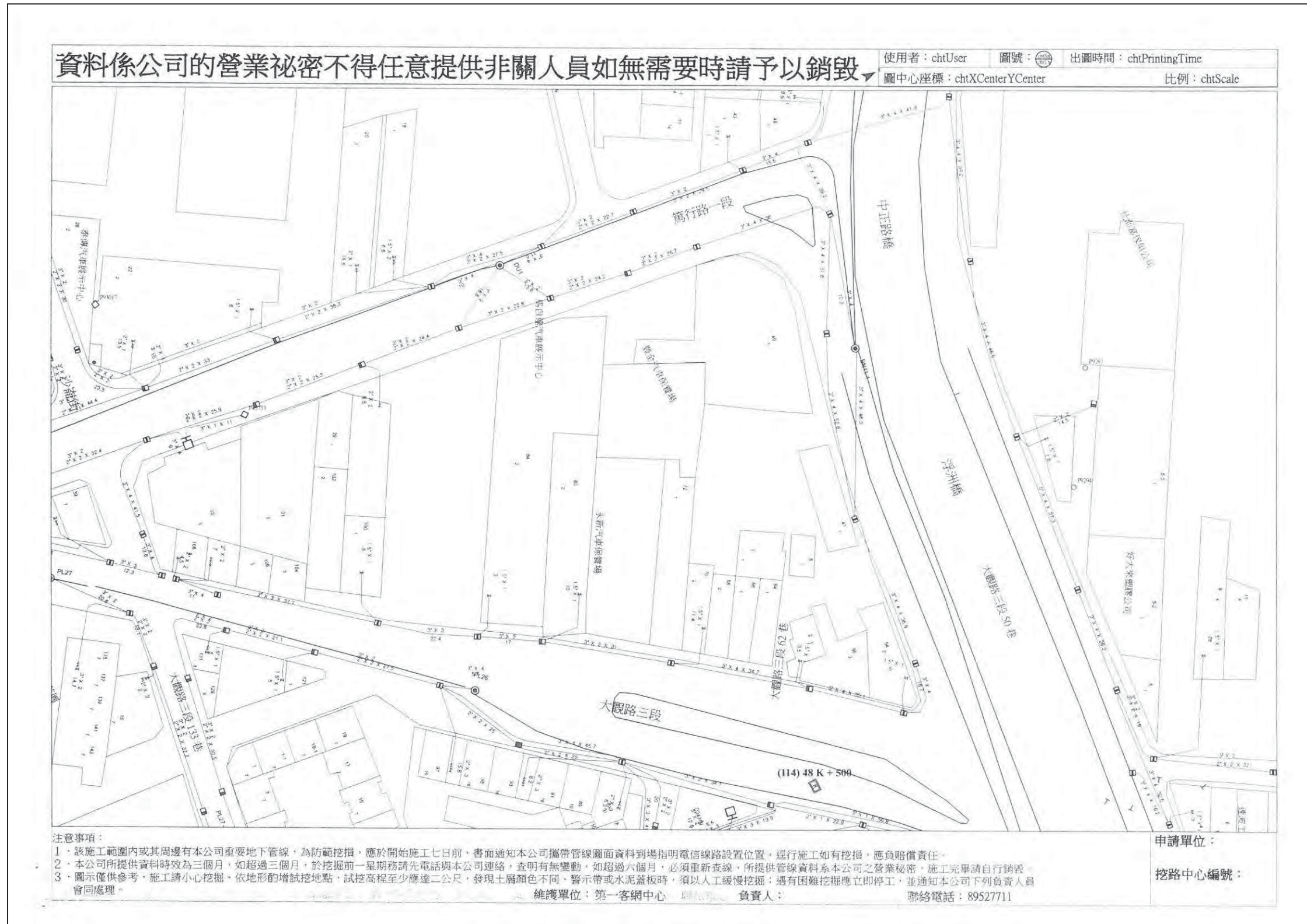
由於社會繁榮，電信高度發展，電信已是家家戶戶必需品，尤以工商及政府機關不能一日無電信配合，因而電信管線埋設遍佈各大街小巷，舉凡涉及路面以下施工之工程，務請依本須知辦理，期以預防損及電信管線，共同維護大眾通信之安全與暢通。

一、開工前：

- (一)、各類地下化工程(如開挖、鑽探、打樁、立桿、灌漿、切割)於規劃(設計)階段，請向當地電信營運處套繪管線圖或洽中華電信北區分公司挖路連中心(2351-2345)。
- (二)、工程定案後，主辦單位應召開施工協調會，說明施工方法及單位互相配合事項(包括相互連絡電話號碼)。
- (三)、工程施工前十五天，工程主辦單位需重新申請查詢套繪管線，以取得最新管線資料。
- (四)、施工前七天，工程主辦單位應向電信維護單位(線路中心)或挖路中心要求現場會勘，探測管線位置及路面標示，並視需要由工程單位試挖，以了解管線位置，並做成會勘紀錄。
- (五)、開工前工程主辦單位應指定工地管線負責人，隨時與管線單位連絡及處理相互配合事宜。

二、施工中：

- (一)、施工期間，對以知悉或經會勘探測出之管線及人、手孔位置，工程單位應沿管線兩側及人、手孔四週設立明顯標誌(大樁立標等)，以提醒施工人員注意。
- (二)、施工前一天將次日之施工地點及內容，以傳真或電話與本局之相關維護單位(線路中心)俾電信維護單位能隨時了解轄區內各種工程之進行，提高警覺預防挖損。
- (三)、每日施工前，工地負責人應告知施工人員工區範圍之管線分佈情形及提醒注意事項，而開挖、鑽探、打樁、灌漿等機械操作手尤應促其提高警覺。
- (四)、施工若遇設立之標誌毀損，應隨時整修補強。
- (五)、接近管線位置時，應以人工挖掘，露出之管線應妥加保護不得任意搬動，並立即通知本局維護單位(線路中心)查勘。
- (六)、工區管線位置資料，工地負責人應隨時攜帶備用，且施工人員有更迭時，應隨時將管線位置資料傳承，以防止在不知之情況下挖損管線。
- (七)、人、手孔及管線或保護管道之混凝土均為保護纜線之設備，非經電信





■ 雨水及污水下水道

正本

檔 號：  
保存年限：

新北市政府水利局 函

地址：22001 新北市板橋區中山路 1 段 161 號 29 樓  
承辦人：陳泓名  
電話：(02)29603456 分機 4840  
傳真：(02)89651086  
電子信箱：at7374@ntpc.gov.tw

106  
大安區光復南路 268 號 5 樓之 2  
受文者：振皓工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國 110 年 4 月 14 日  
發文字號：新北水雨字第 1100700212 號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本市板橋區大同段 342 地號附近雨水下水道地理資訊圖資，請查照。

說明：

- 一、復貴處 110 年 4 月 9 日北 (110) 皓字第 JH-10803-004 函。
- 二、本局維管之公共污水下水道及公共雨水下水道管線資訊已登錄至本局網站 (<http://www.wrs.ntpc.gov.tw> / 污水下水道專區 / 新北市污水下水道 GIS 系統及 <http://wrs.ntpc.gov.tw/rwweb/Account/Login.aspx> 點取「一般民眾」即可登入)，如有需要可自行上網查詢。
- 三、旨揭地點附近雨水下水道系統圖資僅供參考，其現況是否有管線及實際埋設管線位置或其他排水系統，仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請小心漸次挖掘，如不慎挖損下水道管線，請立即通知當地區公所或本局。
- 四、有關雨水系統聯絡窗口詳本函承辦人及電話，另污水系統或污水在建工程請逕洽本局污水設施科或污水下水道工程科 (電話：89232300)。

正本：振皓工程顧問股份有限公司  
副本：

**局長 宋德仁**

第 1 頁 共 2 頁



■ 瓦斯

新海瓦斯股份有限公司 (簡便行文表)

公司地址：(241) 新北市三重區安慶街340號  
聯絡地址：(241) 新北市三重區力行路1段52號  
公司電話：(02) 2982-1131 分機8303  
聯絡人：賴志林  
機關傳真：(02) 2989-2475

受文者：振皓工程顧問股份有限公司

速別：

發文日期：中華民國 110 年 4 月 23 日

發文字號：新瓦維字第 127 號

附件：

主旨：檢選 貴公司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，基地內無本公司瓦斯管線，基地周邊道路之瓦斯管線套繪圖，該圖經本公司套繪既設瓦斯管線分佈情況，復請查照。

說明：

- 一、覆 貴公司 110 年 4 月 9 日(110)皓字第 JH-10803-004 號函。
- 二、來函附圖工程範圍周邊，埋有本公司既設低壓瓦斯管線。依市府養工處指示，施工單位需辦理管線單位會勘，以維安全。本公司配合會勘人員：賴志林，電話：29821131 轉分機 8303。
- 三、旨揭本公司所提供瓦斯管套繪資料僅供參考，實際位置及埋設深度，仍以現場為準；施工時，務請小心妥慎、緩慢循序、漸次挖掘，並請督促責成所屬之承攬商確實辦理並負全責。
- 四、另請將每日施工起訖時間、地點事先電話通知本公司登錄備查，以應不時之需。

正本：振皓工程顧問股份有限公司

副本：本公司養護部維護課

