變更新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫

【核定版】新北府城更字第 1104656514 號

實 施 者：國賓大建設股份有限公司

規劃單位：弘傑城市開發股份有限公司

建築設計：吳非士建築師事務所

中華民國 110 年 6 月

章節目錄

都市更新事業計畫申請書 ..... Ⅰ
都市更新事業計畫切結書 ..... Ⅱ
都市更新事業計畫委託書 ..... Ⅲ
更新事業計畫暨相關證明書件檢核表 ..... Ⅳ
意見回應綜理表 ..... 綜－1

壹、 辦理緣起與法令依據 ..... 變 1-1
一、 辦理緣起 ..... 變 1-1
二、 法令依據 ..... 變 1-1
貳、 計畫地區及範圍 ..... 變 2-1
一、 基地位置 ..... 變 2-1
二、 更新單元範圍 ..... 變 2-1
參、 實施者 ..... 變 3-1
一、 實施者 ..... 變 3-1
二、 本案信託概況 ..... 變 3-1
肆、 計畫目標 ..... 變 4-1
一、 社區公園化 ..... 變 4-1
二、 建築美學化 ..... 變 4-1
三、 環保省能綠建築化 ..... 變 4-1
四、 安全防災策略明確化 ..... 變 4-1
五、 無障礙之健康社區環境 ..... 變 4-1
六、 內部公益需求自主化 ..... 變 4-1
伍、 現況分析 ..... 變 5-1
一、 土地及合法建築物權屬 ..... 變 5-1
二、 更新單元使用現況分析 ..... 變 5-8
三、 附近地區土地使用現況 ..... 變 5-13
四、 公共設施現況 ..... 變 5-14
五、 附近地區交通現況 ..... 變 5-16
六、 房地產市場調查 ..... 變 5-18
七、 地形坡度分析 ..... 變 5-19
陸、 細部計畫及其圖說 ..... 變 6-1
一、 相關都市計畫 ..... 變 6-1
二、 土地使用說明 ..... 變 6-1
三、 更新計畫摘要 ..... 變 6-1
四、 中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討) ..... 變 6-2
柒、 處理方式及其區段劃分 ..... 變 7-1
一、 處理方式 ..... 變 7-1
二、 區段劃分 ..... 變 7-1
捌、 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 ..... 變 8-1
玖、 整建或維護計畫 ..... 變 9-1
壹拾、 申請容積獎勵項目及額度 ..... 變 10-1
一、 都市更新獎勵 ..... 變 10-1
二、 其他獎勵 ..... 變 10-2
三、 綠建築設計說明 ..... 變 10-7
壹拾壹、 重建區段之土地使用計畫 ..... 變 11-1
一、 現有巷道廢止或改道計畫(本案無) ..... 變 11-1
二、 都市計畫土地使用強度 ..... 變 11-1
三、 申請容積獎勵後土地使用強度 ..... 變 11-1
四、 建築興建計畫 ..... 變 11-1
五、 防災與逃生避難構想 ..... 變 11-35
壹拾貳、 都市設計與景觀計畫 ..... 變 12-1
一、 設計目標及構想 ..... 變 12-1
二、 現況溝渠說明 ..... 變 12-1
三、 建築物之量體、造型、色彩、座落方位 ..... 變 12-1
四、 人車動線設計原則 ..... 變 12-2
五、 景觀植栽設計構想 ..... 變 12-2
壹拾參、 實施方式及有關費用分擔 ..... 變 13-1
一、 實施方式 ..... 變 13-1
二、 有關費用分擔 ..... 變 13-1
壹拾肆、 拆遷安置計畫 ..... 變 14-1
一、 地上物拆遷計畫 ..... 變 14-1
二、 合法建築物之補償與安置 ..... 變 14-1
三、 其他土地改良物之補償 ..... 變 14-1
四、 占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費 ..... 變 14-1
壹拾伍、 財務計畫 ..... 變 15-1
一、 成本說明 ..... 變 15-1
二、 收入說明 ..... 變 15-7
三、 成本收入分析 ..... 變 15-8
四、 信託及續建說明 ..... 變 15-9
五、 現金流量分析說明 ..... 變 15-10
壹拾陸、 效益評估 ..... 變 16-1
一、 更新前後效益評估比較 ..... 變 16-1
二、 實施後實質效益評估 ..... 變 16-1
壹拾柒、 實施進度 ..... 變 17-1
壹拾捌、 相關單位配合辦理事項(本案無) ..... 變 18-1
壹拾玖、 其他應加表明之事項 ..... 變 19-1
一、 更新單元內國有土地處理方式 ..... 變 19-1
二、 選配原則 ..... 變 19-1

附錄一、實施者證明文件 附錄-1
附錄二、公寓大廈規約（草約） 附錄-3
附錄三、建築線指示圖 附錄-17
附錄四、水保及坡審核備函 附錄-19
附錄五、信託契約 附錄-20
附錄六、各式合約及說明 附錄-24
附錄七、建材設備表 附錄-35
附錄八、鄰房鑑定範圍資料 附錄-37
附錄九、交評原則通過審查函及交評摘要 附錄-40
附錄十、占有他人土地之舊違章建築戶協議書..... 附錄-48
附錄十一、地籍套繪圖周邊執照範圍圖 附錄-57

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置圖 ..... 變 2-1
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 ..... 變 2-2
圖 2-3 更新單元地形套繪圖 ..... 變 2-3
圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖 ..... 變 5-7
圖 5-2 更新單元土地建物改良調查成果圖 ..... 變 5-10
圖 5-3 更新單元內及周圍土地使用現況示意圖 ..... 變 5-11
圖 5-4 更新單元內建物使用現況示意圖 ..... 變 5-12
圖 5-5 附近地區土地使用現況圖 ..... 變 5-13
圖 5-6 更新單元公共設施示意圖 ..... 變 5-14
圖 5-7 更新單元周圍公共設施示意圖 ..... 變 5-15
圖 5-8 更新單元周圍交通系統示意圖 ..... 變 5-17
圖 5-9 更新單元週邊不動產推案分佈示意圖 ..... 變 5-18
圖 5-10 更新單元坡度分析檢討圖(1) ..... 變 5-20
圖 5-11 更新單元坡度分析檢討圖(2) ..... 變 5-21
圖 5-12 更新單元坡度分析檢討圖(3) ..... 變 5-22
圖 5-12 更新單元坡度分析檢討圖(3) ..... 變 5-22
圖 5-13 山坡地檢討圖 ..... 變 5-22
圖 6-1 土地使用分區示意圖 ..... 變 6-1
圖 7-1 更新單元區段劃分圖 ..... 變 7-2
圖 10-1 建築面積計算圖 ..... 變 10-4
圖 10-2 地下室開挖面積計算圖 ..... 變 10-5
圖 10-3 基地面積檢討、現有巷道、鄰房侵占面積檢討圖 ..... 變 10-6
圖 10-4 喬木間距檢討圖 ..... 變 10-11
圖 10-5 地上一層灌木地被檢討圖 ..... 變 10-12
圖 10-6 屋突層灌木檢討及排水配置圖 ..... 變 10-13
圖 10-7 綠化量指標計算與檢討圖 ..... 變 10-14
圖 10-8 透水鋪面範圍檢討圖 ..... 變 10-18
圖 10-9 保水指標檢討圖 ..... 變 10-19
圖 10-10 舊違章建築戶位置圖 ..... 變 10-27
圖 10-11 77年農林航測圖之舊違章建築戶位置圖 ..... 變 10-28
圖 10-12 容積移轉回饋說明圖 ..... 變 10-29
圖 10-13 區外容積移轉移出公共設施資料 ..... 變 10-30
圖 11-1 日照陰影與面前道路陰影檢討圖 ..... 變 11-14
圖 11-2 地下五層平面圖 ..... 變 11-15
圖 11-3 地下四層平面圖 ..... 變 11-16
圖 11-4 地下三層平面圖 ..... 變 11-17
圖 11-5 地下二層平面圖 ..... 變 11-18
圖 11-6 地下一層平面圖 ..... 變 11-19
圖 11-7 一層平面圖 ..... 變 11-20
圖 11-8 二層平面圖 ..... 變 11-21
圖 11-9 三層平面圖 ..... 變 11-22
圖 11-10 四層平面圖 ..... 變 11-23
圖 11-11 五層平面圖 ..... 變 11-24
圖 11-12 六至十三層平面圖 ..... 變 11-25
圖 11-13 屋突一層平面圖 ..... 變 11-26
圖 11-14 屋突二層及屋突三層平面圖 ..... 變 11-27
圖 11-15 東南向立面圖 ..... 變 11-28
圖 11-16 西北向立面圖 ..... 變 11-29
圖 11-17 東北向及西南向立面圖 ..... 變 11-30
圖 11-18 橫向剖面圖 ..... 變 11-31
圖 11-19 縱向剖面圖 ..... 變 11-32
圖 11-20 更新單元建築物透視圖(一) ..... 變 11-33
圖 11-21 更新單元建築物透視圖(二) ..... 變 11-34
圖 11-22 消防救災活動空間核准圖(一) ..... 變 11-35
圖 11-23 消防救災活動空間核准圖(二) ..... 變 11-36
圖 11-24 消防救災活動空間核准圖(三) ..... 變 11-37
圖 11-25 消防救災活動空間核准圖(四) ..... 變 11-38
圖 11-26 消防救災活動空間核准圖(五) ..... 變 11-39
圖 11-27 消防救災活動空間核准圖(六) ..... 變 11-40
圖 11-28 消防救災活動空間核准圖(七) ..... 變 11-41
圖 11-29 消防救災活動空間核准圖(八) ..... 變 11-42
圖 11-30 消防救災活動空間核准圖(九) ..... 變 11-43
圖 11-31 消防救災活動空間核准圖(十) ..... 變 11-44
圖 12-1 建築物立面造型及量體計畫 ..... 變 12-3
圖 12-2 東北向立面色彩計畫圖 ..... 變 12-4
圖 12-3 西南向立面色彩計畫圖 ..... 變 12-5
圖 12-4 東南向立面色彩計畫圖 ..... 變 12-6
圖 12-5 西北向立面色彩計畫圖 ..... 變 12-7
圖 12-6 一層景觀配置圖 ..... 變 12-8
圖 12-7 地下一層灌木地被平面配置圖 ..... 變 12-9
圖 12-8 喬木平面配置圖 ..... 變 12-10
圖 12-9 一層灌木地被平面配置圖 ..... 變 12-11
圖 12-10 四層地被配置圖 ..... 變 12-12
圖 12-11 屋突層灌木地被及排水平面圖 ..... 變 12-13
圖 12-12 綠化及綠覆率檢討 ..... 變 12-14
圖 12-13 景觀照明計畫及燈具配置圖 ..... 變 12-15
圖 12-14 照明計畫圖 ..... 變 12-16
圖 12-15 屋脊裝飾物模擬圖 ..... 變 12-17
圖 12-16 屋脊裝飾物構造形式 ..... 變 12-18
圖 12-17 屋脊裝飾物結構安全檢討 ..... 變 12-19
圖 12-18 屋突層面積檢討及屋及裝飾物檢討 ..... 變 12-20
圖 12-19 基地排水及高埕系統圖 ..... 變 12-21
圖 12-20 鋪面材質及街道傢俱配置圖 ..... 變 12-22
圖 12-21 開放空間標示牌說明 ..... 變 12-23
圖 12-22 圍牆透空檢討圖 ..... 變 12-24
圖 12-23 一層景觀剖面圖(一) ..... 變 12-25

圖 12-24　一層景觀剖面圖(二)..... 變 12-26
圖 12-25　一層景觀剖面圖(三)..... 變 12-27
圖 12-26　屋頂景觀剖面圖(一)..... 變 12-28
圖 12-27　屋頂景觀剖面圖(二)..... 變 12-29
圖 12-28　人行及人行動線計畫(外部空間)圖..... 變 12-30
圖 12-29　汽機車動線計畫(建築物內部)圖(一)..... 變 12-31
圖 12-30　汽機車動線計畫(建築物內部)圖(二)..... 變 12-32
圖 12-31　汽機車動線計畫(建築物內部)圖(三)..... 變 12-33
圖 12-32　汽機車動線計畫(建築物內部)圖(四)..... 變 21-34
圖 12-33　汽機車動線計畫(建築物內部)圖(五)..... 變 12-35
圖 12-34　無障礙空間引導設施系統圖..... 變 12-36
圖 12-35　景觀無障礙樓梯檢討圖..... 變 12-37
圖 12-36　空調主機位置示意圖..... 變 12-38
圖 12-37　垃圾、廚餘處理及運輸系統圖..... 變 12-39
圖 12-38　雨水貯流設施平剖面圖(一)..... 變 12-40
圖 12-39　雨水貯流設施平剖面圖(二)..... 變 12-41
圖 12-40　基地等高線圖..... 變 12-42
圖 12-41　基地鄰地現況暨動線套繪圖..... 變 12-43
附圖 1　更新單元範圍內供管理機關管理維護之南山溝位置範圍圖..... 附錄-11
附圖 2　開放空間管理維護範圍圖..... 附錄-12
附圖 3　本公寓大廈專有部分、共用部分部分平面圖(一)..... 附錄-13
附圖 4　本公寓大廈專有部分、共用部分部分平面圖(二)..... 附錄-14
附圖 5　本公寓大廈專有部分、共用部分部分平面圖(三)..... 附錄-15
附圖 6　本公寓大廈專有部分、共用部分部分平面圖(四)..... 附錄-16
附圖 7　鄰房鑑定範圍圖..... 附錄-39

表目錄

表 5-1 更新單元土地權屬清冊 ..... 變 5-1
表 5-2 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 ..... 變 5-6
表 5-3 同意參與更新事業計畫統計表 ..... 變 5-6
表 5-4 更新單元內土地使用現況表 ..... 變 5-8
表 5-5 占有他人土地之舊違章建築戶面積統計表 ..... 變 5-9
表 5-6 更新單元鄰近公共設施統計表 ..... 變 5-15
表 5-7 基地附近主、次要道路幾何特性一覽表 ..... 變 5-16
表 5-8 更新單元鄰近地區公車路線表 ..... 變 5-16
表 5-9 不動產市場一覽表 ..... 變 5-18
表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表 ..... 變 6-1
表 6-2 土地使用分區面積表 ..... 變 6-1
表 10-1 住宅區容積獎勵試算表 ..... 變 10-1
表 10-2 接受基地101年平均公告現值表 ..... 變 10-2
表 10-3 區內容移送出基地公告現值計算表 ..... 變 10-3
表 10-4 接受基地可移入容積上限檢討表 ..... 變 10-3
表 10-5 綠建築評估資料總表 ..... 變 10-7
表 10-6 綠建築分級評估計分表 ..... 變 10-8
表 10-7 綠建築分級評估最終等級評量表B（單位：分） ..... 變 10-8
表 10-8 綠化量指標評估表 ..... 變 10-9
表 10-9 基地保水指標評估表 ..... 變 10-16
表 10-10 鑽探報告土壤分類表 ..... 變 10-16
表 10-11 日常節能指標評估表 ..... 變 10-20
表 10-12 CO2減量指標評估表 ..... 變 10-21
表 10-13 水資源指標評估表 ..... 變 10-23
表 10-14 水資源指標評分項目與評分標準表 ..... 變 10-23
表 10-15 大耗水項目及彌補措施檢討 ..... 變 10-24
表 10-16 污水垃圾改善指標評估表 ..... 變 10-25
表 10-17 污染源查核檢討表 ..... 變 10-25
表 10-18 垃圾指標查核 ..... 變 10-26
表 11-1 本更新單元法定容積率及建蔽率說明表 ..... 變 11-1
表 11-2 本更新單元預計容納戶數人口數統計表 ..... 變 11-1
表 11-3 變更中和都市計畫(土地分區使用管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書檢討表 變 11-2
表 11-4 新北市都市設計審議原則 ..... 變 11-2
表 11-5 技術規則山坡地專章檢討 ..... 變 11-11
表 11-6 建築面積計算表 ..... 變 11-13
表 14-1 占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表 ..... 變 14-2
表 15-1 更新總成本估算表 ..... 變 15-1
表 15-2 建築規劃設計費估算表 ..... 變 15-3
表 15-3 營建工程標準單價計算表 ..... 變 15-4
表 15-4 營建費用估算表 ..... 變 15-4
表 15-5 公寓大廈之公共基金估算表 ..... 變 15-5
表 15-6 山坡地土地公告現值 ..... 變 15-5
表 15-7 土地公告總值(以建築基地範圍計) ..... 變 15-6
表 15-8 人事管理費用費率表 ..... 變 15-7
表 15-9 土地公告總值(建築基地範圍109年版) ..... 變 15-7
表 15-9 更新整體開發收益表 ..... 變 15-7
表 15-10 現金流量表 ..... 變 15-10
表 16-1 效益評估比較 ..... 變 16-1
表 17-1 更新實施進度預定表 ..... 變 17-1

變更都市更新事業計畫申請書

■ **案名：**

「變更新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新事業計畫案」

■ **申請更新單元範圍面積：**

位置及範圍：新北市中和區南勢段22地號等5筆土地，位於南山路及興南路一段叉口西北側街廓範圍內，為一非完整街廓。

土地：本更新單元土地為中和區南勢段20-2、21、21-5、22及23地號等5筆土地，土地面積3,119.14㎡（約943.54坪）。

■ **使用分區：**

住宅區：新北市中和區南勢段20-2、21、21-5、22及23地號等5筆土地，土地面積3,119.14㎡（約943.54坪）。

■ **申請理由及依據**

依據「都市更新條例」第十一條規定申請自行劃定為更新單元，依據「都市更新條例」第十條、第十九條、第二十二條及第二十九條規定申請實施都市更新事業，業已於中華民國108年10月15日下午3時30分於新北市中和區復興大樓8樓801教室召開本變更事業及擬訂權利變換計畫案公聽會，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄、私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

■ **申請事項**

申請變更都市更新事業計畫核定。

申請人：國賓大建設股份有限公司
統一編號：25112798
代 表 人：陳明雄
聯絡地址：臺北市大安區復興南路一段390號8樓之6
聯絡電話：(02) 2705-3272

中　華　民　國　109　年　1　月　17　日

變更都市更新事業計畫切結書

一、 立切結書人 國賓大建設股份有限公司 ，茲切結本公司所檢附「變更新北市中和區南勢段22地號等5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 國賓大建設股份有限公司 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

立切結書人：國賓大建設股份有限公司
統一編號：25112798
代 表 人：陳明雄
聯絡地址：臺北市大安區復興南路一段390號8樓之6
聯絡電話：(02) 2705-3272

中　華　民　國　109　年　1　月　17　日

變更都市更新事業計畫委託書

茲委託　弘傑城市開發股份有限公司
吳非士建築師事務所　全權代表本公司辦理「變更新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜。特立此委託書如上。

委 託人：國賓大建設股份有限公司
統一編號：25112798
代 表 人：陳明雄
聯絡地址：臺北市大安區復興南路一段 390 號 8 樓之 6
聯絡電話：(02) 2705-3272

受託單位：弘傑城市開發股份有限公司
代 表 人：陳黃秀娥
聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6
聯絡電話：(02) 2507-1910
統一編號：28850474

受託單位：吳非士建築師事務所
建 築 師：吳非士
聯絡地址：臺北市民權東路三段 181 號 7 樓之 1
聯絡電話：(02)2545-2318
統一編號：04176515

中　華　民　國　109　年　1　月　17　日

新北市都市更新審議資料表

檔名	（本欄由承辦科填寫）	法令適用基準日	民國 101 年 10 月 22 日	請勾選送審類別□A：公開展覽 □B：委員會審 ■C：核定
案名	變更新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案			

土地使用及環境設計資料					
基地使用分區		住宅區	法定建蔽率	50.00%
基地面積	更新單元範圍	3,119.14 ㎡	允建建蔽率	50.00%
	坡度大於 55%及南山溝土地	243.66 ㎡	實設建蔽率	50.00%
	建築基地範圍	2,875.48 ㎡	法定容積率	300.00%
總樓地板面積		23,796.37 ㎡	允建容積率	431.09%
住宅使用容積		10,217.21 ㎡	實設容積率	431.09%
商業使用容積		2,178.70 ㎡	住宅單元	128 戶
其它使用容積：鄰房侵占面積		42.61 ㎡	商業單元	8 戶
各樓層使用概況	地下層	停車空間、防空避難室、管委會使用空間		
	地面層與低層部	管委會使用空間、辦公室		
	標準層	集合住宅		
	頂層部	樓梯間、機房、水箱		

基地地號	中和區南勢段 20-2、21、21-5、22 及 23 地號等 5 筆土地		
法定汽車停車位	141 位	更新前後戶數（前/後）	更新前 11 戶／更新後 136 戶
實設汽車停車位	142 位(含垃圾車停車位 1 位)	安置戶數（合法/違章）	0 戶／11 戶
法定機車停車位	155 位	提供公益設施種類、樓層	—
實設機車停車位	155 位	面積	—
法定自行車車位	50 位	開闢計畫道路情形	—
實設自行車車位	50 位	面積	—
地下層樓地板面積 地下開挖規模	1,351.18 ㎡+1,653.36 ㎡×4＝7,966.62 ㎡ 開挖率 59.48%	留設人行步道情形 面積	—
		其他	—
最大樓層數	13 層	更新後建物構造	鋼筋混凝土造
建物高度	43.20M(+GL0.6M)		
屋頂突出物高度	9M		

適用獎勵類型及獎勵面積額度					
新北市都市更新容積獎勵核算基準	0	基準容積	8,626.44 ㎡	都市更新容積獎勵合計 =2,082.65 ㎡	
	1	原容積獎勵	—		
	2	公益設施之容積獎勵	—		
	3	協助開闢及管理維護公共設施或捐贈更新基金	—		
	4	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值獎勵	—		
	5	更新單元規劃設計	517.58 ㎡		
	6	開放空間及人行步道	—		
	7	綠建築	517.58 ㎡		
	8	時程獎勵	—	基準容積＋都市更新容積獎勵 =8,626.44 ㎡+ 2,082.65 ㎡ =10,709.09 ㎡	
	9	更新單元規模	—		
	10	處理占有他人土地之舊違章建築戶	1,047.49 ㎡		
	11	未達平均居住樓地板面積	—		
	12	為促進都市更新事業之辦理	—		
	13	捐贈都市更新基金	—		

適用獎勵類型及獎勵面積額度				
綜合設計放寬規定		開放空間有效面積	—
		獎勵樓地板面積	—
增設公用停車空間鼓勵要點		增設公用停車數量	—
		獎勵樓地板面積	—
容積移轉	區外容積移轉	接受樓地板面積	971.83 ㎡
	區內容積移轉		714.99 ㎡
其他	—	獎勵樓地板面積	—
合計		—	1,686.82 ㎡

申請資料				
實施者	國賓大建設股份有限公司	電話	（02）2705-3272	
地址	臺北市大安區復興南路一段 390 號 8 樓之 6	傳真	--	
設計人	弘傑城市開發股份有限公司	吳非士建築師事務所	電話	（02）2507-1910	（02）2545-2318
地址	臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6	臺北市民權東路三段 181 號 7 樓之 1	傳真	（02）2507-2138	（02）2715-3743

辦理過程	過程	日期	發文字號	備註
1	自辦事業計畫公聽會	民國 101 年 10 月 13 日	兆利字第 1010927 號	
2	申請事業計畫報核	民國 101 年 10 月 22 日	兆利字第 10110225 號	
3	公開展覽期間	民國 103 年 01 月 08 日~民國 103 年 02 月 06 日	北府城更字第 1020010870 號	
4	公辦事業計畫公聽會	民國 103 年 01 月 22 日	北府城更字第 1020010870 號	
5	召開第一次專案小組	民國 103 年 02 月 18 日	北城更事字第 1033411132 號	
6	召開第二次專案小組	民國 104 年 04 月 24 日	北城更事字第 1043433146 號	
7	召開第三次專案小組	民國 105 年 07 月 12 日	新北城更字第 1053416266 號	
8	召開第四次專案小組	民國 106 年 04 月 06 日	新北府城更字第 1063532167 號	
9	召開聽證會	民國 106 年 12 月 11 日	新北府城更字第 1063539146 號	
10	召開第一次委員會	民國 106 年 12 月 29 日	新北府城更字第 1063540497 號	
11	召開第五次專案小組	民國 107 年 05 月 23 日	新北府城更字第 1073533935 號	
12	召開第二次聽證會	民國 107 年 11 月 5 日	新北府城更字第 1073539279 號	
13	召開第二次委員會	民國 107 年 11 月 27 日	新北府城更字第 1073540563 號	
14	事業計畫公告實施	民國 108 年 04 月 02 日	新北府城更字第 1084212697 號	
15	自辦變更事業及擬訂權利變換計畫公聽會	民國 108 年 10 月 15 日	弘城更字第 1081003101 號	
16	申請變更事業及擬訂權利變換計畫報核	民國 109 年 01 月 17 日	弘城更字第 1090117101 號	
17	公開展覽期間	民國 109 年 03 月 26 日~民國 109 年 04 月 24 日	新北府城更字第 1094700666 號	
18	公辦變更事業及擬訂權利變換計畫公聽會	民國 109 年 04 月 14 日	新北更事字第 1094703322 號	
19	召開第一次專案小組	民國 109 年 05 月 29 日	新北府城更字第 1094705557 號	
20	召開第二次專案小組	民國 109 年 10 月 14 日	新北府城更字第 1094711123 號	
21	召開聽證會	民國 110 年 01 月 25 日	新北府城更字第 10947151791 號	
22	召開審議會	民國 110 年 02 月 26 日	新北府城更字第 1104651783 號	
23	變更事業及擬訂權利變換計畫公告實施			

填表人（申請單位）：國賓大建設股份有限公司　簽章處：　填表日期：民國 110 年 4 月 1 日

原核定版與變更版差異說明

一、「擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」經新北市政府民國 108 年 4 月 2 日新北府城更字第 1084212697 號函核定，並自民國 108 年 4 月 3 日起發布實施。

二、原核定版與本次變更版所載內容差異說明如下表：

章節	項目		變更說明	參考頁數
第伍章 現況分析	土地權屬清冊及文字說明		產權過戶及信託。	p. 變 5-1 至 p. 變 5-5
	公私有產權狀況		依申請變更報核當時所有權人數重新核算公私有比例	p. 變 5-6
	同意參與更新事業計畫統計		依申請變更報核當時所有權人數及出具變更同意書之情況核算同意比例	p. 變 5-6
第壹拾章 申請容積獎勵 項目及額度	綠建築獎勵檢討圖說		配合底圖變更抽換綠建築圖說	p. 變 10-11 至 p. 變 10-14、p. 變 10-18、p. 變 10-19
	容積移轉回饋說明圖		配合底圖變更抽換容積移轉回饋說明圖	p. 變 10-29
第壹拾壹章 重建區段之土地使用計畫	建築興建計畫	土管檢討表	依變更後戶數重新檢討汽車、機車及自行車位數	p. 變 11-2、p. 11-6、p. 11-7
	建築設計	面積計算表	配合設計變更，重新檢討各層樓地板面積、容積樓地板、梯廳、陽台、戶數及停車位數、法定工程造價等。	p. 變 11-3
		地下五至地下二層	B2F~B5F 平面不變，僅樓地板面積計算進位微調。	p. 變 11-15 至 p. 變 11-18
		地下一層平面圖	1. 樓地板面積微調 2. 樓梯變更 3. 機車位、自行車位數量及位置變更	p. 變 11-19
		一層平面圖	1. 樓地板面積微調 2. 室內隔間及挑空範圍變更 3. 樓梯變更	p. 變 11-20
		二層平面圖	1. 樓地板面積微調 2. 室內隔間變更 3. 樓梯變更 4. 陽台變更	p. 變 11-21
		三層平面圖	1. 樓地板面積微調 2. 室內隔間變更 3. 樓梯變更 4. 陽台變更 5. 戶數變更，由 6 戶變更為 7 戶	p. 變 11-22
		四、五層平面圖	1. 樓地板面積微調 2. 室內隔間變更 3. 陽台變更 4. 戶數變更，由 13 戶變更為 12 戶	p. 變 11-23、p. 變 11-24
		六至十三層平面圖	1. 樓地板面積微調 2. 室內隔間變更 3. 陽台變更 4. 戶數變更，7~8F 由 8 戶變更為 13 戶	p. 變 11-25
		屋突層平面圖	樓地板面積微調	p. 變 11-26 至 p. 變 11-27
		各向立面圖	1. 立面造型顏色變更 2. 立面陽台變更	p. 變 11-28 至 p. 變 11-30
		剖面圖	1. 樓地板面積微調 2. 室內隔間及挑空範圍變更 3. 樓梯變更	p. 變 11-31 至 p. 變 11-32
		透視圖	1. 立面造型顏色變更 2. 立面陽台變更	p. 變 11-33 至 p. 變 11-34
	防災與逃生避難構想		依變更後平面圖重新送審消防動線及救災活動空間計畫	p. 變 11-35 至 p. 變 11-44

章節	項目		變更說明	參考頁數
第壹拾貳章 都市設計及景觀計畫	建築物造型	建築物立面造型及量體計畫、各向立面色彩計畫、照明計畫圖、屋脊裝飾物模擬圖	1.立面造型顏色變更 2.立面陽台變更	p.變 12-3 至 p.變 12-7、p.變 12-16 至 p.變 12-18
	景觀設計	各層景觀配置圖及各式相關檢討圖	配合抽換底圖	p.變 12-8 至 p.變 12-13、p.變 12-15、p.變 12-21 至 p.變 12-31、p.變 12-36、p.變 12-38、p.變 12-43
第壹拾伍章 財務計畫	成本說明		1.配合樓地板面積變更調整建築設計費用、營建費用、公寓大廈管理基金、建照執照相關規費等數值 2.配合戶數變更調整水電瓦斯費用、地籍整理費用 3.配合事業計畫變更調整都更規劃費用 4.依不動產估價委託合約核算不動產估價費用 5.容積移轉費用依實際合約金額提列 6.貸款利息、稅捐、管理費配合上述費用調整’	p.變 15-1 至 p.變 15-7
	收入說明及成本收入分析		依估價結果及成本費用修正相關數值。	p.變 15-7 至 p.變 15-8、p.變 15-10
第壹拾柒章 實施進度	更新實施進度預定表		依實際進度調整	p.變 17-1

「變更新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新權利變換計畫案」
工務局審查意見回應綜理表

項次	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	請依建築技術規則檢討步行距離。	已依建築技術規則第93條檢討步行距離，詳二~十三層平面圖。	事業P變11-21~P變11-25
二	請依建築技術規則檢討山坡地建築。	已依建築技術規則第261條檢討山坡地建築，詳山坡地檢討。	事業P變5-23
三	請標示無遮簷人行道及與鄰地順平、洩水坡度。	已標示無遮簷人行道及與鄰地順平、洩水坡度，詳一層平面圖。	事業P變11-20
四	陽台外緣裝飾物請依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	已依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陽台外緣裝飾物，詳二~十三層平面圖。	事業P變11-21~P變11-25
五	屋脊裝飾物請依建築技術規則設計施工編檢討 2/3 以上透空立體構架及女兒牆請依建築技術規則檢討標示	已檢討屋脊裝飾物專章，遵照辦理，詳建築物屋脊裝飾物專章。	事業P變12-20
六	無障礙專章部份請詳實依規定檢討(通路、廁所等)。	已檢討檢討無障礙專章通路，遵照辦理，詳無障礙空間引導設施系統圖。	事業P變12-36
七	請補充地籍套繪圖(含周邊執照範圍套繪圖，以釐清是否有法定空地重複使用問題)	已補充地籍套繪圖，遵照辦理。	事業P附錄-57
八	請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積及建築規模，避免於建造執照審查階段與核准內容不一致情形	已確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積及建築規模面積無誤。	-

「變更新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新及爭議處理審議會第20次會議意見回應綜理表

依據新北市政府民國110年3月9日新北府城更字第1104652462號

開會時間：110年2月26日(星期五)上午9時30分　　開會地點：新北市政府28樓都委會會議室　　主持人：李主任委員純敬　　記錄彙整：李芳瑋

項次	決議	意見回應及處理情形	修正頁次
一	有關人民陳情及公產單位所提意見部分，請實施者持續溝通說明並於計畫書回應綜理表載明處理情形。	有關公產意見已配合修正，後續會再與陳情人說明有關南山溝土地後續處理方式。	事業P變15-8、權變P10-8
二	本案變更事業計畫內容，原則同意。	敬悉。	-
三	有關權利變換計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認： (一)選配部分，本案共1人未達最小分配面積單元，實施者同意該所有權人參與選配且不影響其他所有權人，原則同意。 (二)有關容積移轉費用依實際契約提列2,230萬元，原則同意。 (三)有關信託費用依實際信託契約書提列151萬元，原則同意。 (四)本案佔有他人土地舊違章採現地安置方式辦理，故土地所有權人之共同負擔費用係扣除現地安置戶應負擔費用，且更新後總權利價值扣除現地安置戶應安置價值後計算，共同負擔比率46.34%，原則同意。 (五)本案辦公室平均建坪單價37萬6,269 元/坪、住宅平均建坪單價42萬8,894元/坪、車位平均單價161萬4,184元/部，原則同意；另有關車位平均單價3家估價結果差異較大，請於回應綜理表補充說明。	(一)敬悉 (二)敬悉 (三)敬悉 (四)敬悉 (五) 1.停車位價格評估係以先評估比準車位價格，再以比準車位價格為基礎，推算各樓層車位價格。 2.中信及高源評估之比準車位價格分別為180萬元/個、190萬元/個，再以比準車位價格為基準推算各樓層車位價格，各樓層兩家差異約5%~7%，尚屬合理。宏大所選取之停車位案例價格約為150~180萬元/個，因考量影響停車位價格之主要因素為樓層及停車位大小，故主要考量此兩項因素評估比準車位價格，經調整後比準車位以160萬元/個評估，每樓層車位價格與領銜估價事務所之差異約20萬元(約11~15%)，尚在不動產估價師法第41條規範內。	-
四	其餘變更事業計畫及擬訂權利變換計畫書內容誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。	遵照辦理。	-
五	本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」，第1位陳述意見第1、2、3、5點意見不採納，第4 點意見採納；第2位陳述意見第1點意見採納，第2、3點意見無爭點；第3位陳述意見第1至4點意見不採納，第5點意見無爭點。	敬悉。	-
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。	敬悉。	-

「變更新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證會意見回應綜理表

依據新北市政府110年1月27日新北府城更字第1104651050號函

開會時間：110年1月25日（星期一）下午2時30分　　開會地點：新北市中和區復興大樓8樓801教室　　主持人：張委員銀河代、程副總工程司靜如　　記錄：馮梓旋

編號	陳述人/單位	陳述意見	實施者回應說明	採納或不採納理由	後續處理方式	修正頁次
一	游　永 （含書面意見）	(一)對本案20-2、21-5兩筆土地(下稱南山溝土地)捐贈新北市政府表示反對。蓋南山溝土地捐出後，本計畫案日後可建築之基地變小，所有住戶之權益勢必嚴重受損，因南山溝土地捐出後本社區倘日後重建，必定可建築之面積小於現今之面積，且承日前審查委員所言，捐贈行為對本社區不利，何以如此替全體住戶著想之審查意見竟未見於日前公聽會之會議紀錄!都市更新處不無說明之必要! (二)新北市政府不應受贈南山溝土地以免日後紛爭，淺見認為，新北市政府應拒絕南山溝土地之捐贈。 (三)薦請新北市政府考慮徵收同段24地號代替受贈南山溝土地。因24地號為保護區、山坡地之末端，公告現值低，觀鄰近之消防隊坐落之土地，同為相同之山坡地，新北市政府僅須變更地目為可建地，即可活化利用。	(一)本更新單元範圍包含南勢段20-2、21-5、21、22及23地號等五筆土地，考量若排除20-2及21-5兩筆現況作南山溝使用之土地，將造成因臨接建築線之長度未達20公尺以上，不符更新單元劃定基準而無法申請更新。 (二)另因更新前20-2及21-5兩筆土地產權為國有，為確保後續南山溝維管無虞，於事業計畫階段經都市更新審議委員會第83次會議審議決議，前述兩筆國有土地容積轉移至本案建築基地（南勢段21、22、23地號3筆土地）並於更新後登記予新北市政府。	**第1、2點意見不予採納，第3點意見未便採納，理由：** 第1、2點： 本案南勢段20-2及21-5地號等2筆土地係依都市更新條例第45條等相關規定辦理區內容積移轉，於事業計畫審議會中業已充分討論，並於108年4月2日核定在案，故不予採納。 第3點： 南勢段24 地號之土地非位於本案更新單元範圍內，故未便採納。	後續會再與陳情人說明有關南山溝土地後續處理方式。	-
二	財政部國有財產署北區分署(書面意見-台財產北改字第11000000540號函)	(一)案涉本署經管同段20-2、21及21-5地號3筆國有土地不參與信託，惟依案附事業計畫書第變15-7頁及權利變換計畫書第10-7頁所載，信託範圍僅排除上述21地號1筆國有土地；另權利變換計畫書第12-1頁所載平均費用負擔比例計算有誤，請實施者確認。 (二)依財政部國有財產署(下稱本署)106年2月22日召開研商本署參與臺北市及新北市都市更新案預計分回辦公廳舍調配進駐機關事宜會議結論，同意本案分回房地作為臺灣新北地方法院(下稱新北地院)辦公廳舍使用，爰本分署前以108年10月15日台財產北改字第10800291031號函委託該院參與後續都市更新進程。 (三)副本抄送新北地院(據本署106年2月22日召開研商本署參與臺北市及新北市都市更新案預計分回辦公廳舍調配進駐機關事宜會議結論，本案預計分回廳舍同意調配予貴院(主建物及附屬建物分回1,594.53平方公尺)，倘貴院於權利變換計畫核定發布實施後所分配樓地板面積超過上開同意面積且有留用必要時，請依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第9點第1款第5目規定，陳報主管機關核轉本署核定。)。	(一)事權報告書排除信託範圍之地號漏植20-2及21-5兩筆國有土地，後續將配合修正。 (二)權變報告書P12-1誤植之共同負擔比例後續將配合修正。	**第1點意見採納，第2點意見無爭點，理由：** 第1點： 係為計畫書漏植及誤植部分，請實施者配合修正，故採納。 第2點： 本案財政部國有財產署分回之房地，業規劃作為臺灣新北地方法院(下稱新北地院)辦公廳舍使用，臺灣新北地方法院業於107年9月20日新北院輝總字第57987 號函表示符合需求，故無爭點。	報告書誤植處已配合修正。	-

「變更新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新權利變換計畫案」第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議意見回應綜理表

依據新北市政府城鄉發展局民國109年10月27日新北府城更字第1094712324號函

開會時間：109年10月14日（星期三）下午2時30分　開會地點：新北市政府1926會議室　　主持人：林委員育全代　　記錄：陳柏宇

項次	發表人	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
陸一	劉○逸（中和區南勢段23地號所有權人）	(一)估價報告書內比較標的應納入本案旁邊的案例。	已更換比較案例，詳參報告書P.100比較標的二。	中信估價報告書P.100
		(二)坡度對價格的差異請估價師拿出實際的案例說明。	土地坡度對價格的差異於各區域均有不同程度影響，目前勘估標的近鄰地區尚無坡度對價格影響之量化分析文獻可詢，且本案已依土地開發分析法計算地勢為緩坡、陡峭之差異調整率，應可確實反映坡度對價格之影響程度。	P.92、報告書附件八
		(三)本次專案小組23地號土地雖然價值有提升，但21、22地號土地價值也一併提升，另查實價登錄南山路上的交易資料，交易價格每坪都比23地號土地還高，而且那些土地都比我們還爛，我們地主無法接受這樣的事實。	本次土地價格之提升係依前次小組會議委員意見更換案例所致，然相較於前次之「土地權值比例」僅23地號為上升，21、22地號土地權值比例係下降，特此敘明。	–
二	游○波、游○淵、劉○逸（蔡○揚代）（中和區南勢段23地號所有權人）	(一)從估價師歷次及剛剛的說明，顯然是沒有考慮到23地號土地親山、面景的影響因素，從第1次專案小組會議到現在都很仔細聽，從來沒聽到估價師說曾有考慮這個因素，懇請委員命估價師明列為調整因素之一。	景觀、採光通風等項目係於更新後房價反映，與更新前土地價值無涉，故不予考量列入更新前土地之比較調整項目。	–
		(二)原本「臨路情形」與「臨路路寬」加起來是「-4%」，現在合併為一項，變成「-5%」，所以其實「地勢」雖然「+3%」臨路卻又無端「-1%」，這樣豈不是「朝三暮四」，把地主當猴子耍。	臨路情形與臨路路寬項目調整率係遵照前次小組會議委員意見「與一般通案修正率較小」修正，非左列所述情形。	–
		(三)估價師就地勢因素上修，其實是考慮平衡22、23地號間差異（一開始誤認22地號全部非山坡地），並未考慮更新後蓋在這裡的房價賣的會比臨路者高（尤其臨路面尚有鄰避設施），且參照本案建商給予地主合建的比例，前後排地主比例差異也未有權變估價如此之大，估價仍應回歸市場法則，不應偏離市場行情。	同前述，景觀、採光通風等項目係於更新後房價反映，與更新前土地價值無涉，且建商給予地主合建的比例非估價師考量範圍。	–
三	游○淵（中和區南勢段23地號所有權人）	估價師一開始將南勢段22地號誤以平地進行估價、估價比較標的不考慮本案隔壁已經是新成屋的「香榭麗池」及1樓部分有的以店面有的以住宅估價，以上對估價的精準度影響這麼大，讓我們覺得估價師的專業程度不足。	本案價格日期為民國108年8月15日，「香榭麗池」社區為108年7月3日建築完成，於送件日當時該社區推案之成交案例皆為預售狀態，因此考量不適宜採用；本次考量該社區已有新成屋案例適用，參酌更換比較案例，可參報告書P.100比較標的二，特此說明。	P.100
柒一	財政部國有財產署北區分署（書面意見）	(一)依財政部國有財產署（下稱本署）106年2月22日召開研商本署參與臺北市及新北市都市更新案預計分回辦公廳舍調配進駐機關事宜會議結論，同意本案分回房地作為臺灣新北地方法院（下稱新北地院）辦公廳舍使用，爰本分署前以108年10月15日台財產北改字第10800291031號函依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第9點第1款第4目規定，委託該院參與後續都市更新進程。	敬悉。	–
		(二)依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第15點規定略以，本案依權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值如與實際已申請分配總值不同，需調整分配標的時，實施者應配合辦理，並以不補繳差額價金為原則。倘本案經審議後，致國有土地需繳納差額，仍請實施者洽新北地院辦理調整選配等事宜。	敬悉。	–
二	新北市政府城鄉發展局開發管理科（書面意見）	(一)經查中和區南勢段22地號等5筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，按都市更新條例第83條都市更新案件相關法令適用以擬訂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。	敬悉。	–

項次	發表人	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(二)有關內政部103年9月26日台內營字第1030810857號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自104年1月1日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部104年4月13日內授營都字第1040410614號函釋，有關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款事後，許可送出基地之容積移轉。	敬悉。	-
		(三)另依來文檢附之提案單內容所示，本案基地包含公有土地，依都市計畫容積移轉實施辦法第16條第1項第6款規定，應檢附公有土地設定地上權契約，並載明移入容積應無條件贈與公有，地上權人不得請求任何補償之規定。	敬悉。	-
三	新北市政府都市更新處	(一)本案山坡地回饋金所提費用與事業計畫一致。	敬悉。	-
		(二)本案人事行政管理費用、銷售管理費用及風險管理費用所提費率與事業計畫一致。	敬悉。	-
捌	委員綜合意見	(一)有關人民陳情意見部分，請實施者妥與陳情人溝通說明並將修正後3家估價報告書提供予陳情人。	本案已於109/11/20提供修正後之三家估價報告書予陳情人及受託律師，目前待陳情人回應中。	-
		(二)有關財務計畫部分： 1.有關地籍整理費用部分，實施者檢附契約書證明含信託登記跟塗銷信託登記所需費用，原則同意。	敬悉。	-
		2.有關印花稅部分，執行業務所得應繳納印花稅故無需於計算中扣除，請修正。	已修正。	事業P變15-6、權變P10-6
		3.有關容積移轉費用部分，請補充依實際契約提列2,230萬元換算公告現值成數。	已補充。	事業P變15-8、權變P10-8
		(三)計畫書第17章建物登記清冊表，共同使用5、6標示地方法院專有、3樓辦公室專有使用名詞衝突，請釐清修正。	本案原係備註空間名稱以利進駐機關選配時判斷，因與專有名詞衝突，已配合審查意見予以刪除，並於表下備註說明。	P13-1~P13-4、P17-4、P17-5
		(四)有關估價部分 1.嫌惡設施有無及採光面在更新前後的調整率與修正率不一致，請釐清修正。	遵照委員意見釐清修正。	(嫌惡設施) P83.87.105.110.122.127 (採光面) P.82.86.104.109.121.126.136
		2.中信估價報告書第136、137頁更新後各單元權利價值及總值，請補充說明修正率項目中位置/寧適性是調整位置還是寧適性。	釐清項目為「寧適性」，已遵照委員意見修正文字。	P.136~137
		3.土地案例部分已更換，土地比較標的二為帶建照的交易標的，請補充說明是否於個別因素考量時間成本上的差異酌予調整。	遵照委員意見，進行比較標的二「帶建照交易」之情況因素差異修正。	P.75
		4.本案周邊「香榭麗池」於去年完工，相對於其他比較標的鄰近本案，請說明是否考量作為比較標的。	遵照委員意見更換比較案例。	P.100
		5.更新後住宅價格評估，通案屋齡(年)每1年調整1%，惟比較標的二屋齡為5年也調整1%，請補充說明其合理性。	鑒於該比較案例已依前述委員意見進行更換，因此無此情形。	-
		6.更新後辦公室價格評估，個別因素比較調整分析有公共自行車站之便利性，惟價格評估無此項目，請補充說明其合理性。	遵照委員意見補充該調整項目。	P.80.85.102.108.119.125
玖	結論	有關權利變換計畫部分，請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，併同事業計畫部分依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。	敬悉。	-

「變更新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新權利變換計畫案」
第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議意見回應綜理表

依據新北市政府城鄉發展局民國109年6月18日新北府城更字第1094706594號函

開會時間：109年5月29日（星期五）下午2時30分　開會地點：新北市政府2618會議室　　主持人：林委員育全代、鄭委員健志代　　記錄：陳柏宇

項次	發表人	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
陸一	游[redacted]波、游[redacted]淵、游[redacted]雲、劉[redacted]逸、劉[redacted]瑜、劉[redacted]君（蔡[redacted]揚代）（中和區南勢段23地號所有權人）	(一)查本案更新前各筆土地權利價值估價，依中信估價報告書第81頁，21地號為1,072,720元/坪、22地號為1,049,400元/坪、23地號為840,131元/坪，其比較項目調整率分別為-8%、-10%、-25%；換言之，21地號與23地號調整率差距為17%、22地號與23地號調整率差距為15%，價差則21地號高出23地號21.68%、22地號高出23地號19.94%。	23地號與他筆土地差異較大之原因主要為地勢，各筆土地地勢差異可參附件九之更新單元坡度分析套疊圖。 地勢為緩坡、陡峭之差異調整率，係以土地開發分析法試算比準地扣除坡度等級超過三級坡(坡度>30%)之土地面積後評估之土地單價，換算其與比準地土地開發單價差值比率為-12%，計算過程詳參附件八。	中信估價報告書P.92-93 報告書附件八、附件九
		(二)然查，其比較項目調整率表僅列出「容積面積」、「地形」、「臨路情形」、「臨路路寬」、「地勢」等項目，卻忽略23地號雖部分為山坡地，惟其景觀、採光通風等較21、22地號更為優良，尤其21地號土地對面有嫌惡設施（如附件照片），因此就更新後座落在23地號的分配單元價值，實較座落在21、22地號者為高；此觀之中信估價報告第117至120頁在計算更新後「面山景」、「面山」者均有調高修正率，「面馬路」者則是調減修正率，即為明證。因此估價單位在考量更新前土地權值比例時，顯未就23地號有利因素加以考量，以致23地號土地價值遭嚴重低估。尤其，本件未參與協議合建而適用權利變換之地主劉慧君、劉慧瑜及劉伯逸，全部所有土地均位在23地號，估價結果實對其顯失公平。	景觀、採光通風等項目係於更新後房價反映，與更新前土地價值無涉，故不予考量列入更新前土地之比較調整項目。	-
		(三)再查，前次公聽會實施者雖稱係因23地號有52.29㎡不得計入法定空地面積云云，但依中信估價報告第81頁所載，23地號整筆土地容積面積僅有15.81㎡不可計入容積面積，亦即僅佔3.9%，惟其總折減率卻較其他筆土地差距分別達17%及15%，實顯有可議之處。	23地號土地不可計入容積面積為「15.81坪」，於估價條件部分已敘明扣除面積及法源依據說明。其餘調整率差距說明請參前述意見(一)之回應。	中信估價報告書P.5-6、P.92-93
		(四)另查，高源估價報告第82頁就更新前土地價值比例之說明，亦僅羅列「面積」、「地形」、「臨路路寬」、「臨路面寬」、「平均深度」、「容積」、「其他：既成巷道或坡度超過3級坡」等項，並未就有利於23地號土地之修正因素加以考量，尤其就「其他：既成巷道或坡度超過3級坡」乙項，23地號土地較21、22地號大幅調低14%，完全未考慮其影響本件開發者僅佔23地號土地整筆面積之3.9%，且更新後其所在位更是本案最佳之銷售位置，如此估價如何能令地主甘服？	高源：茲因南勢段23地號土地坡度超過55%部分之面積為52.29平方公尺，另坡度超過30%未逾55%部分之面積為203.95平方公尺。本處以土地開發分析法進行該部分對於價值影響，並與比準地之土地開發分析價格予以比較，求得調整率，詳如修正後估價報告書P.82、附件P.1至P.6所示。	高源:P.82、附件P1.-P6.
		(五)至於宏大估價報告第63頁就更新前工地價值比例之說明，更僅只羅列「臨路條件」、「面積」及「地形」三項，其中「地形」乙項將23地號土地大幅折減16%，實輕忽其「地形」反係有利於銷售而是更優於其他筆土地之因素。	宏大:地形調整率為誤植應為山坡地影響，本次評估之21、22及23地號各別條件差異並不大，僅針對臨路條件、面積及山坡地影響三項條件因素調整，因23地號有部分面積坡度超過55%，也有部分面積坡度超過30%但未超過55%，與21及22地號相比，較難開發利用，故將23地號於山坡地影響項目上下修16%。	-
		(六)末按本件3家估價報告就23地號土地折減之比率所估相差無幾，惟均有相同之缺失，似有「聯合行為」之嫌，土地所有權人已無法再信任。為此謹請貴會依都市更新條例第50條第3項規定，就本件土地所有權人更新前權利價值比例之估價，送請新北市不動產估價師公會提複核意見，供貴會參考審議，以維權利變換地主之合法權利。	本案三家估價師事務所皆為獨立作業，絕無所謂「聯合行為」之嫌。	-

項次	發表人	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二	游[redacted]永（中和區南勢段22地號所有權人）	(一)23地號土地中坡度超過55%的部分之後如何處理？	23 地號土地中坡度超過 55%的部分非屬建築基地範圍但仍為更新單元範圍，未來更新後經地籍整理由土地所有權人依比例共同持分。	-
		(二)南山溝的土地捐出去後建築基地變以致小所有權人土地持分變少，以後如果要重新改建所有權人的權益就受損了。	因南山溝土地為住宅區，且本案係依該筆土地所毗鄰之建築線建築，更新前即為國有財產，更新後囑託登記予新北市政府，產權維持公有以確保後續維管無虞，因原屬國有財產，故依相關規定核算土地價值。	-
		(三)我要求實施者採用中信不動產估價師聯合事務所鑑價結果，因為這是經過審議會審查出來的結果，我相信他是公正、客觀的結果。	因陳情人為協議合建戶，未來選配及找補依雙方合建契約辦理。	-
柒一	臺灣新北地方法院	(一)實施者未來發文給財政部國有財產署請副本抄送本院。	遵照辦理。	-
		(二)會後希望跟實施者約時間至本院做相關事項的協調及溝通。	本案實施者及規劃團隊業已於109年8月11日至新北地方法院與院長及院內長官說明案件內容，並於會上初步議定原則不找補，未來依審定數值以車位加退選方式辦理。	-
二	新北市政府交通局（書面意見）	(一)報告書內所述汽車停車位數量142席包含垃圾車位，惟垃圾車及裝卸車位不得計入法定及自設停車位數量，請修正相關文字說明。	遵照辦理，本案依規定不計入垃圾車臨停車位，原實設汽車位 142 輛更正為 141 輛(法定 140 部，自設 1 部，垃圾停車位 1 部)。	事業 P 變 11-13
		(二)本次變更由127戶增加至136戶，惟汽車停車位未增加，機車停車位增加8席，雖尚符合停車位數量相關法規之檢討，爰倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給，並內部化處理。	本案本次變更雖增加戶數，惟容積樓地板面積未增加，僅依市場需求將部分戶數室內面積縮小，因鄰近捷運站，故尚無停車供給不足情況。	-
三	新北市政府財政局幹事（書面意見）	(一)事業計畫P.變15-5、P.變15-7，都市更新規劃費用合約、更新前土地及建物測量費用合約及信託費用合約皆置於「附錄六」，惟說明內容記載「詳附錄九」，請釐清修正。	已修正。	事業 P 變 15-5、P 變 15-7 、權變 P10-6、P10-8
		(二)事業計畫P.變15-5及權變計畫P.10-5，不動產估價費用，依提列基準規定，應依實際狀況認列且不得高於不動產估價費用提列基準，爰請補充計算過程以檢核是否符合規定；另依附錄不動產估價合約影本記載3家估價費用合計為205萬元，與提列費用228萬元不符，請釐清。	1. 已補充不動產估價費用之法定提列標準計算過程。 2. 已修正原誤植之 3 家估價費用。	事業 P 變 15-5、P 變 15-1 、權變 P10-6
		(三)事業計畫P.變15-6及權變計畫P.10-6，地籍整理費用提列272萬元，請依規定檢附契約影本佐證。	本案地籍整理委託項目包含信託登記及塗銷，委託合約金額為 4,487,524 元，已檢具契約於附錄六，提列費用則依「新北市都市更新審議原則」以 29,000 元/戶計算，共計 3,944,000 元。	事業 P 變 15-6、P 附-34
		(四)事業計畫P.變15-6及權變計畫P.10-6，建築設計費用之印花稅以扣除5%營業稅之未稅金額總額×0.1%計算，惟建築設計費用屬執行業務所得，應扣繳之稅款應為10%，請釐清確認。	雖建築設計費用屬執行業務所得，然因建築設計合約係包含各式附委託,故合約之營業稅係以 5%核算。	事業 P 變 15-6
		(五)事業計畫P.變15-6及權變計畫P.10-7，營業稅計算式之更新後總價值2,722,185,638元，與事業計畫P.變15-8頁（權變計畫P.10-8頁）記載之更新後總價值2,590,957,754元不符，請釐清修正。	已修正。	事業 P 變 15-6、事業 P 變 15-7、權變 P10-7
		(六)事業計畫P.變15-7及權變計畫P.10-7，人事行政管理費用及銷售管理費用之計算式記載工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及容積移轉費用之合計數額為1,465,959,379元，與實際計算為1,029,708,067元不符，請修正。	已修正。	事業 P 變 15-7、權變 P10-7
四	新北市政府城鄉發展局開發管理科	(一)經查本案範圍內土地尚無申請辦理容積移轉案件，按都市更新條例第83條都市更新案件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定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。	敬悉。	-

項次	發表人	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	（書面意見）	(二)倘接受基地範圍內含有公有土地，依都市計畫容積移轉實施辦法第16條第1項第6款規定，應檢附公有土地設定地上權契約，並載明移入容積應無條件贈與為公有，地上權人不得請求任何補償之規定。	敬悉。	-
		(三)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。	敬悉。	-
捌 一	都市設計	本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 (一)有關本次屋脊裝飾物變更部分，依都市設計審議原則及歷次專案小組決議，高度不得超過6公尺，請檢附本案案名、簽證及日期等相關結構技師證明資料，並請確實依建管規定重新檢討透空率，原則同意。	遵照辦理，本案屋脊裝飾物並未變更，依規定檢討透空率，並檢附本案案名、簽證及日期等相關 結構技師證明資料。	事業P變12-17~ 事業P變12-20
		(二)有關本次建築外牆裝飾柱變更部分，純裝飾柱寬深度不得大於1.5公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於2公尺，請逕依建管規定辦理。	遵照辦理，依據108.12.30 新北市政府工務局建造執照預審委員會第105次審查會檢討，本案純裝飾柱與含結構之裝飾柱皆≦ 1.5、2M，故免申請放寬。	事業P變12-17~ 事業P變12-20
		(三)報告書部分： 1.申請單位及設計單位於申請表、法規檢討等相關文件應簽名用印部分，請以正本檢附，請修正。	已修正，遵照辦理。	-
		2.本案綠化有變更部分，請重新檢討綠化面積，並檢附面積計算式。	本案本次未變更綠化面積，綠化面積同原核准。	事業P12-14
		3.請移除建築平面圖說之相關法規檢討。	已移除相關法規，遵照辦理。	事業P變11-15~ 事業P變11-35
		(四)本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。	遵照辦理	-
		(五)本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。	遵照辦理	-
		(六)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，已載明放寬事項	事業P變11-2~ 事業P變11-12
二	都市更新	(一)有關人民陳情意見部分，請實施者妥與陳情人溝通說明並將修正後3家估價報告書提供予陳情人。	遵照辦理，本案已於申請第二次專案小組審查前將三家估價報告書提供予陳情人及受託律師。	-
		(二)有關變更事業計畫部分，既經都市設計同意修正後通過，都市更新無其他意見。	敬悉。	-
		(三)有關選配部分，本案權利變換所有權人皆參與選配，其中應分配權利價值未達最小分配價值之所有權人，實施者同意該所有權人參與選配且不影響其他所有權人，原則同意。	敬悉。	-
		(四)有關鑽探費用部分，本案建築基地面積2,875.48㎡設5調查點，原則同意。	敬悉。	-
		(五)有關地籍整理費用部分，建議檢附相關證明核實提列。另本案缺少信託登記跟塗銷信託登記所需費用，請釐清是否提列。	本案地籍整理委託項目包含信託登記及塗銷，委託合約金額為4,487,524元，已檢具契約於附錄六，提列費用則依「新北市都市更新審議原則」以29,000元/戶計算，共計3,944,000元。	事業P變15-6、P附-34
		(六)有關佔有他人土地舊違章採現地安置方式辦理應負擔費用計算方式，原則同意。	敬悉。	-
		(七)有關土地、建物及他項權利登記部分： 1.建物登記清冊請載明6個共同使用部分未來是合併登記還是分別登記，另建議參考土地登記規則第81條載明實際使用性質及設置目的。	因本案更新後低樓層有公單位進駐，依未來使用權責區劃，公設由各產品及使用單位分別核算所應分攤之公設，各公設所包含之部分已載明於權利變換計畫書表17-3建物登記清冊。	權變P17-5

項次	發表人	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		2.建議公共設施部分所有人使用的分為「大公」，住宅使用的分為「中公」，辦公室使用的分為「小公」，然後再加上「車公」。	因本案更新後低樓層有公單位進駐，依未來使用權責區劃，公設由各產品及使用單位分別核算所應分攤之公設，各公設所包含之部分已載明於權利變換計畫書表 17-3 建物登記清冊。	權變 P17-5
		3.建議將權利變換、協議合建比例做1個樹狀表，總銷售金額、共同負擔費用、更新後可分配價值等相關數值，俾利查核。	已補充於權利變換計畫之附錄一。	權變 P 附錄-1
		(八)有關現金流量表部分，請確認內容是否符合實際執行情形。	已修正。	事業 P 變 15-10
		(九)有關計畫書部分： 1.有關回應綜理表部分，請檢附公辦公聽會會議紀錄回應綜理表。	已補充。	P綜-8
		2.有關法令依據部分，本案實施方式為部分協議合建、部分權利變換，故法令依據應為25條之1。	已新增法令依據。	事業 P 變 1-1
		3.有關申請「佔有他人土地之舊違章」獎勵部分，請於計畫書附錄檢附佔有他人土地之舊違章建築戶與實施者簽署之協議書，俾利查核。	已檢附於事業計畫附錄十。	事業 P 附錄-47~ P 附錄-55
		4.有關信託契約部分，請於計畫書附錄檢附完整信託契約，俾利查核。	已補充原缺漏之信託契約立約人用印頁	事業 P 附錄-23
		5.有關各項費用依實際合約金額認列部分，請於權利變換計畫書附錄檢附合約影本佐證。	已補充。	權變 P 附錄-2~ 權變 P 附錄-11
		6.事業計畫P.10-2現地安置方式應為詳表5-5，請修正。	已修正。	事業 P 變 10-2
		7.事業計畫P.11-1頁碼缺漏了「變」字。	已修正。	事業 P 變 11-1
		8.事業計畫P.附13公寓大廈專有部分、共用部分平面圖，建議區分「大公」、「小公」、「車公」並標示不同顏色。	遵照辦理，本案已依規定標示「大公」、「小公」、「車公」位置。	事業 P 附錄-13~ 事業 P 附錄-16
		9.有關公寓大廈規約部分，請載明露臺之約定專用部分避免後續爭議。另本案未來部分為辦公廳舍，請釐清是否分為2個管理委員會。	(1)已於規約中載明露臺戶之約定專用部分。 (2)因本案更新後僅二、三層為辦公室使用，且未來屬同一社區，故擬由同一各管委會管理。	(1)事業 P 附錄-3 (2)-
		10.權利變換計畫P.6-2更新後面積計算表與變更事業計畫內容不一致，請釐清修正。	已修正。	權變 P6-2
		11.權利變換計畫P.8-1其他土地改良物之補償與安置及補償金發放時程，本案無提列該費用建議內容標示無。	已標示。	權變 P8-1
		12.權利變換計畫P.9-1請依事業計畫P.5-9補充占有他人土地之舊違章建築戶面積統計表。	已補充。	權變 P9-1
		13.權利變換計畫P.17-3土地登記清冊表21-5地號土地更新後應為A地號，請修正。	已修正。	權變 P17-3
		14.計畫書部分表格內字體較粗不易辨識文字內容，請修正。	遵照辦理。	-
		(十)有關估價部分： 1.A、B棟雖然區分為2棟，但實際上是同一個樓梯上去又分兩邊，故建議A、B棟應以整棟樓層之水平別效用比做比較。	本案更新後規劃設計，二至三樓為辦公室，四樓以上為住宅，樓層位置皆屬同一水平面，且辦公室與住宅係分別估算，並無不同平面之情事，特此說明。	-
		2.有關露臺價值估算部分，請於計畫書內載明。	露臺價值係以該戶建坪單價之 1/3 計算露臺單價，遵照委員意見補充說明。 宏大： 露臺價值係以該戶露台面積占主建物面積比例，以建坪單價之 1/3~1/4 計算露臺單價，遵照委員意見補充說明。	中信估價報告書 P.138 宏大估價報告書 P.12、P.112 高源估價報告書 P.165-169
		3.3家估價報告書內有2家的辦公室收益資本化率小於住宅，請補充說明其合理性。	中信：本次依不動產估價技術規則第 40、46 條修改為以加計折舊提存率方式計算收益價格，修正後辦公室之收益資本化率為 1.66%、住宅則為 1.48%。 高源：茲因中和地區本區住宅每建坪租金較辦公室高，此外，住宅房屋稅率較辦公室採供營業用之房	中信估價報告書 P.116、131 高源估價報告書 P.143-P.144、 P.152-P.153

項次	發表人	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			屋稅率低，因此採市場萃取法住宅之收益資本化率較辦公室高，特此說明。另本案業已遵照參酌審查意見略予以調整收益資本化率，如修正後估價報告書P.143-P.144、P.152-P.153所示，特此說明。 宏大：經查詢報告書，辦公室資本化率為 1.88%，住家資本化率為 1.50%，並無辦公室資本化率小於住家之情事。	宏大估價報告書 P84、P99
		4.建議估價報告書內平面圖標示3家估價報告書所估價值。	請估價師協助回應及說明	
		5.有關價格日期部分，請標示完整日期。	遵照委員意見修正。	中信估價報告書 P.71、P.80、 P.84、P.88、 P.100、P.107、 P.117、P.124、 P.132 宏大估價報告書 P49、P55、P71、 P77、P86、P92、 P100
		6.有關資本利息利率部分，高原跟宏大的借貸資金僅差0.1%，與中信的借貸資金2.88%差距較大，請中信再檢視其合理性。	遵照委員意見修正	中信估價報告書 P.91
		7.估價條件： (1)更新前估價條件第3點「……以更新單元合併後土地……」建議直接標示21、22、23地號等3筆土地，另23地號因有扣除坡度大於55%之土地積，建議說明清楚合併前比準地實際面積及扣除理由等相關內容。	遵照委員意見修正估價條件文字	中信估價報告書 P.5~P.6 附件七-估價條件函
		(2)中信P.50使用分區標示為道路用地，請釐清20-2、21-5地號使用分區為何，是否變更為道路用地？	已釐清，遵照委員意見修正文字	中信估價報告書 P.55
		(3)更新前估價條件第4點應於報告書內說明原由並補充相關法令規定以說明其條件訂定之合理性。	遵照委員意見修正估價條件文字	中信估價報告書 P.5
		8.中信P.50地勢標示為平坦與報告書其餘內容不一致，請釐清修正。	已釐清，遵照委員意見修正文字	中信估價報告書 P.56
		9.土地比較標的3為持分交易之案例，建議更換案例。	遵照委員意見更換案例	中信估價報告書 P.71~75
		10.更新前土地價格推估過程，比較標的是否應考量位於法定山坡地範圍內之因素，另於中信P.80就地勢有大符修正-15%，同一更新範圍內未來將進行整體開發，是否仍有較大之差異。	地勢為緩坡、陡峭之差異調整率，係以土地開發分析法試算比準地扣除坡度等級超過三級坡(坡度>30%)之土地面積後評估之土地單價，換算其與比準地土地開發單價差值比率為-12%，計算過程詳參附件。	中信估價報告書 P.92、報告書附件八
		11.中信P.66比較標的3臨路情形與臨路寬度(M)兩項因素是否有重覆考量，請補充說明；另地勢標示為緩坡與P.80地勢標示不一致，請釐清修正。	1.比較標的3依前述，已更換案例 2.地勢標示部分，遵照委員意見釐清修正	中信估價報告書 P.92
		12.中信P.67基地形狀為多邊形與P.63、66不一致，請釐清修正。	遵照委員意見修正	中信估價報告書 P.71、P.76

項次	發表人	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		13.中信P.72內部公共設施與P.76不一致，請補充說明其修正理由？	文字誤植，遵照委員意見修正一致	中信估價報告書 P.82、86
		14.全案新成屋樓上層除建物結構外，是否考量總樓層對房價之影響，請補充說明。	依據新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準之「營建單價基準」所載，11-15 層之標準單價為同一級距，因採用之案例總樓層數均屬同一級距，故不予考量總樓層對房價之影響。	-
		15.全案區域重大建設更新後部份表單有考量捷運環狀線，惟其他部分均無考量該因素，請再檢視其合理性。	遵照委員意見修正一致	中信估價報告書 P.81、P.85、 P.103、P.109、 P.120、P.126
		16.全案樓上層面臨主要寬度(M)多處相關頁均標示為40M，應屬誤植，請修正後再檢視調整率是否合理。	係屬誤植，遵照委員意見修正	中信估價報告書 P.74、P.82、 P.86、P.104、 P.110、P.121、 P.127
		17.中信P.76樓層位置部分，4F與5F修正3%與P.94、114等相關頁邏輯不一致，請釐清修正。	遵照委員意見釐清修正	中信估價報告書 P.86、P.109、 P.135
		18.更新前土地開發法車位之價格依據請補充說明；另請補充說明營造或施工費用單價是否考量物價指數及地下室加層計算。	遵照委員意見補充說明	中信估價報告書 P.88-90
		19.中信P.79開發工期與使用期間年期相同之合理性，請補充說明。	依不動產估價技術規則第 80 條，開發年數之估計應自價格日期起至開發完成為止無間斷所需之時間，因此評估土地使用年期即為取得土地後至開發完成之期間。	中信估價報告書 P.91
		20.中信P.80面積修正邏輯與土地比較價格推估過程不同，請再檢視；另臨路情況單面與無臨路僅修正2%，似與一般通案修正率較小，請補充說明是否有其他考量；至於地勢部份請確認山坡地之定義。	遵照委員意見修正	中信估價報告書 P.92-93
		21.中信P.93勘估標的公設比與P.91不一致，請釐清修正。	係屬誤植，遵照委員意見修正	中信估價報告書 P.104、P.109
		22.土地開發分析法5樓單價42.2萬/坪，更新後住宅4F單價40.8萬元/坪，請再檢視其相對合理性。	依委員意見修正後版本：土地開發分析法 5 樓單價 40.2 萬/坪，更新後住宅 4F 單價 40.1 萬元/坪，考量樓層別效用比換算土地開發分析法 4 樓單價 39.8 萬/坪，應屬合理。	中信估價報告書 P.87、P.106
		23.請補充更新前合併後土地價格基準說明。	遵照委員意見補充說明	中信估價報告書 P.93
		24.收益法收益資本化率僅0.60%、0.85%、費用率高達71%、67%之合理性，請補充說明。	本次依不動產估價技術規則第 40、46 條修改為以另加計折舊提存率方式計算收益價格，即無費用率高之情事。	中信估價報告書 P.116、P.131
		25.更新後案例採用陽光Park其使用分區工商綜合區，請補充說明使用管制之差異是否相同。	遵照委員意見更換案例	中信估價報告書 P.117、P.124
		26.中信P.103、107均為樓上層之租金比較表，均有騎樓狀況之修正，請再檢視。	遵照委員意見修正	中信估價報告書 P.86、P.104、 P.109

項次	發表人	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		27.更新前土地開發分析法總銷售金額地面層中信為53萬元/坪、高源為73.7萬元/坪、宏大以樓層140%決定為57.22萬元/坪，最大差異達30%以上，請再檢視。	高源：業已遵照參酌審查意見調整地面層單價，如修正後估價報告書P.78、P112所示。	高源估價報告書P.78、P.112
		28.宏大更新前比較法與土地開發分析法價格差異達20%以上，請再檢視。	依委員意見調整土地比較法及土開後目前價格差異小於20%。	宏大估價報告書P.63
		29.中信P.103車位價格與權利變換計畫書內容不一致且各層車位尺寸差異有5萬也有10萬，請再檢視。	表格誤植，遵照委員意見修正	中信估價報告書P.16、P.143
玖	結論	有關變更事業計畫部分，請實施者依相關單位及委員意見修正完成後，再配合後續權利變換計畫併同召開聽證會。另擬訂權利變換計畫部分，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正後續審。	敬悉。	-

「變更新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國109年4月14日（星期二）下午2時30分

開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	劉○逸（中和區南勢段23地號所有權人）	(一)本案更新前土地估價結果，22 地號土地及 23 地號土地每坪價相差約 23 萬多元，22 地號土地與 23 地號土地都沒有建築線價差卻約為 20%，想了解價差產生的原因為何？且以更新後的價格來看，靠近後山的房價平均值比前面高，表示 23 地號土地雖然沒有建築線，但更新後因為有山的景觀，所以房價平均值較高，故請提供 3 家估價報告書供參。 (二)23 地號土地坡度超過 55%以上的部分已在事業計畫階段確定被排除，是否不該納入估價的範圍內？若是將坡度超過 55%以上的部分納入評估後再排除像被扒了 2 次皮，故請估價師說明差異。	會後會提供3家估價報告書供參，另因坡度超過55%以上的部分為不可建築，故納入更新單元範圍但排除在建築基地外，有關估價的細節較難討論，先提供估價報告書給地主參考，後續還有問題可以再提出。	—
二	游○永（中和區南勢段22地號所有權人）	(一)土地的分配坪數是否可與舊屋的分配坪數合併選屋？ (二)之前就請實施者提供清楚標示各戶尺寸及坪數的各層平面圖，但口頭答應後至今仍未提供。 (三)本來說以 3 家估價報告書中其中 1 家的價格為計算基準，但現在說價格要以公司訂的為準，未來就變成以公司說了算。	因地主係屬有合法土地及違章的協議合建戶，後續將依雙方協議內容辦理，另相關圖面會後會提供給地主，至於合建契約部分有訂定選屋找補方式且有約定權變戶先行選屋，後續協議合建選配時再來依契約與地主討論找補。	—
三	蔡○揚代（中和區南勢段 23 地號所有權人劉○瑜、劉○君）	(一)希望實施者提供 3 家估價報告書。 (二)請估價師說明 22 地號土地及 23 地號土地價格差異之原因。 (三)因 23 地號土地有坡度超過 55%以上不可建築部分，故請確認 23 地號土地計入價值評估的面積為何？	3 家估價報告書會後會提供給地主，另因 23 地號土地有部分為山坡地，22 地號土地有部分不是山坡地，所以 2 筆地號土地有價差產生，估價細節再請參考估價報告書。	—
四	游○淵（中和區南勢段23地號所有權人）	其實 22、23 地號土地都是山坡地，只是 23 地號有坡度超過 55%以上的部分，不是估價師所說只有 23 地號土地為山坡地。	確實如地主所述 22、23 地號土地都是山坡地，只是 23 地號土地有不可建築的山坡地，會後會提供 3 家估價報告書給地主，讓地主參考是否有其他意見。	—
五	財政部國有財產署北區分署（書面意見）	(一)本署選配 2FA 計 2 戶辦公廳舍單元及編號 B2-126 計 15 席車位單元，請實施者依本署選配各戶房屋單元面積占全部選配房屋單元面積比例更改車位登記方式，並修正權利變換計畫書【公展版】第 17-4 表 17-3 建物登記清冊表。 (二)依財政部國有財產署(下稱本署)106 年 2 月 22 日召開研商本署參與臺北市及新北市都市更新案預計分回辦公廳舍調配進駐機關事宜會議結論，同意本案分回房地作為臺灣新北地方法院(下稱新北地院)辦公廳舍使用，爰本分署以 108 年 10 月 15 日台財產北改字第 10800291031 號函依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 9 點第 1 款第 4 目規定，委託該院參與後續都市更新進程。	會後會先就國有土地分回的 2 戶房屋與 15 部車位平均分配，並發函予財政部國有財產署北區分署確認分配方式是否同意。	—
六	陳委員玉霖	(一)本案建築設計有做變更調整，有部分是大坪數調整為小坪數，這部分的變動會不會影響相關權利人的權益，請再補充說明。 (二)有關估價條件中坡度超過 55%以上的部分不計入容積及法定空地檢討在估價上如何評估，另區內容移的評估方式、南山溝土地的處理與評估等部分，都是對土地價值有影響的因子，這部分都請實施者說明清楚。 (三)另提醒本案相關權利人，若對本案有任何意見於各階段都能表達，但為維護自身權益建議應提出選配。	本案在建築設計變更確定後已先行舉辦地主說明會，充分說明變動的情況，且本案是以部分協議合建部分權利變換方式實施，地主都有意參與更新也都有參與選配，只是以不同的分配及計算基礎參與更新，對於權利價值的計算後續會再與地主再好好討論。	—
七	游委員適銘	比準地的單價是 116 萬/坪，合併後的平均單價為 107 萬/坪，代表比準地相較於各宗土地來的好，所以各宗土地單價都下修，請說明如何以比準地去修臨路的土地。	因臨路的土地為南山溝流經的國有土地，該筆土地以區內容移方式處理，未來將捐贈予新北市政府，故以容積貢獻度來做價值評估。	—
八	主席結論	本案公開展覽後即進入審議階段，各位地主如果想參加審議會可填寫相關聯絡資料，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至都市更新處，我們皆會將您的意見提供審議委員會做為審議參考。今日會議到此結束，謝謝大家。	-	—

「變更新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新權利變換計畫案」
退補正意見回應綜理表

依新北市政府都市更新處民國109年2月24日新北更事字第1094701766號

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	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，俾利辦理後續審核作業。	遵照辦理，已隨文檢附本案繳納審查費之證明文件。	—
二	有關更新單元範圍內土地所有權人清冊部分，所有權人與謄本所載內容不一致，請釐清修正。	本案部分所有權人於報核前解除信託，故隨文檢附土地異動索引及異動清冊，並據以修正土地清冊及附件冊之土地同意比例。	事業計畫P變5-2~P變5-5

「變更新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新權利變換計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國108年10月15日（星期二）下午3時30分

開會地點：新北市中和區復興大樓8樓801教室(新北市中和區南山路236 號)

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	住戶一	1.地下層部分，請問電梯的規劃為何？有電梯可以直達到住宅使用樓層嗎？貨梯是否有到達地下一層？且貨梯是否僅供住宅使用？地下一層有規劃專屬於國有的停車空間嗎？ 2.是否有專用車位保留給國財署或是權變戶都可挑選？ 3.四樓部分，是規劃為口字型的動線嗎？任何一戶都可以串聯嗎？中間四戶坪數規劃為何？ 4.四樓中間算天井嗎？到幾樓？有做防護措施嗎？ 5.之前說七八樓是保留給建設公司，現在呢？	1.本案因屬山坡地分兩個地面層，有關地下層電梯配置為三部供住戶使用之客梯及一部貨梯，均不停辦公樓層，另圖面西北側有一部是規劃可到三樓辦公室的，且這部電梯也只能到達地下二層主要規劃為住商完全區隔。 2.目前地下二層的停車位係留給國有選配，電梯規劃也是配合這樣地使用方式做配置，如可以建議住戶停車位選地下三層以下。 3.目前規劃動線為冂字型，動線部分，梯廳設計出來後有左右兩扇門，未來可依住戶需求決定是否要分區管控；中間四戶的坪數約31坪及45坪。 4.四樓中間屬露台，五樓以上就是挑空處理。 5.目前的規劃都開放讓所有權人選配，沒有做限制，除了地下二層的停車位為了住商區隔是優先保留給國有，如果住戶真的想選就再做協商跟抽籤。	—
二	住戶二	我們收到的資料好像沒有寫坪數？另外請問協議合建的部分會從甚麼時候開始選屋？	因為本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，協議合建戶則依雙方協議辦理，所以並無寄發選屋書件，後續將待權利變換戶選配完成後，再來進行合建戶之選配。	—
三	住戶三	應該要提供給我們每一戶的尺寸圖，以利後續裝潢。	因協議合建戶是後續待權利變換戶選配完成後再進行選屋，所以相關書件都會於後續提供。	—
四	住戶四	1.住戶收到每戶的坪數是否含公設？ 2.每戶的公設面積的分配為何?是均分嗎？或是公設面積多少是否看得出來? 3.目前並沒有看到三家估價的細節，正常的程序是否會提供給住戶？目前沒有提供是否會影響到選屋？ 4.之前事業計畫審議會上我們有表達選配上限10%應該以一戶為準，但目前仍訂選配上限為10%，目前應如何選屋？	1.住戶收到每戶的坪數為含公設的坪數。 2.每戶住宅的公設皆為32.3%，沒有差異，辦公的公設比較高。 3.今日是自辦公聽會，估價師數字都出來，送件後公開展覽政府會寄光碟給大家，後續審查有差異就是找補而已，不會影響選配結果。 4.選配上限的訂定主要是保障大家都能選到房子，因為超選其實是跟實施者多買的概念,建議選配在價值10%內就是任意選,超過10%要跟實施者協商。	—
五	住戶五	拆屋補償費，依合約是分次發放，但房子是一次拆除，拆屋補償費是否能一次付清?	關於拆屋補償費用，合約相關內容公司再協商。	—
六	遲維新估價師	1.今天該案有兩件事情一是變更原本的事業計畫，二是擬定權利變換計畫，首先是變更事業計畫，圖面的微調總容積應是不變，外觀也只是配合平面做調整，基本上圖修得較原先好，原先格局怪怪的或空間利用不佳，修完之後會較佳，以變更內容來說沒什麼太大問題。 2.該次重點為擬訂權利變換計畫，協議合建戶完全依照跟建商簽的合建契約裡載明的權利義務辦理，政府部門不干涉該私人契約，權利變換戶則依據今天權利變換內相關內容處理，包括選配意願及相關表格填寫等，關於相關數值住戶也不須擔心，後續政府部門都會協助審查把關，所有提列金額與更新前後價值的計算，審議皆有其標準，相關估價報告、數字等也會審查過；權變戶現在應是參與選屋，選屋期間一定要依照實施者給的期限將表格填寫完，實施者或規劃單位都會協助填寫，選屋沒有限制選擇的位置，超選額度在權值10%範圍內可選，有差額就是找補，一定要選的原因是該案有大部分為協議合建戶，過了選屋期間後，代表權變戶已選完，不來就是實施者幫忙抽籤，若在協議合建戶也選完而不滿意時，會造成更大的困擾。希望都更案能順利圓滿。	敬悉。	—
七	更新處代表	針對後續程序說明，當後續選好屋時，實施者會送核定報告書再辦理公展，三十天後再辦理公辦公聽會接小組審查跟審議會，住戶針對未來還有意見可於公辦公聽會和聽證會表達意見	敬悉。	—

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元為中和都市計畫住宅區，約有三分之二土地在法定山坡地管制範圍內，範圍內建物非常老舊屬占有他人地上物，其抗震與防災功能不佳，出入巷道彎曲狹小，有礙防災救難。故擬藉由更新重建，改善原有環境品質，依都市更新條例相關規定提出申請辦理都市更新。

二、法令依據

有關本條例法令適用版本部分，依108年1月30日公布施行之本條例第86條第2項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，本案事業計畫申請日為101年10月22日，故得適用本條例修正前之規定。

本更新單元依據民國99年5月12日修正發布之都市更新條例第十一、十九、二十二、二十九條及依據「新北市都市更新單元劃定基準」及「新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準」相關規定辦理。

（一）都市更新條例第十一條

依據「都市更新條例」第十一條規定，未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。

（二）都市更新條例第十九條

依據「都市更新條例」第十九條規定，都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會。

公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

依第七條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。

（三）都市更新條例第二十二條

依據「都市更新條例」第二十二條規定，實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。

前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。

各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。

另依都市更新條例第22條規定：依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過2/3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過3/4之同意，但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過4/5同意者，其所有權人不予計算。

（四）新北市都市更新單元劃定基準 （100年3月10日實施）

本案採自行劃定更新單元之方式辦理更新事業，符合新北市都市更新單元劃定基準第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況符合上開基準之附表所列之第一、二、六、九項共四項指標之要求。「詳附錄二、新北市自行劃定都市更新單元檢核表」

本案均符合上開申請條件，爰依法提出申請。

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元為中和都市計畫住宅區，約有三分之二土地在法定山坡地管制範圍內，範圍內建物非常老舊屬占有他人地上物，其抗震與防災功能不佳，出入巷道彎曲狹小，有礙防災救難。故擬藉由更新重建，改善原有環境品質，依都市更新條例相關規定提出申請辦理都市更新。

二、法令依據

有關本條例法令適用版本部分，依108年1月30日公布施行之本條例第86條第 2 項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，本案事業計畫申請日為101年10月22日，故得適用本條例修正前之規定。

本更新單元依據民國99年5月12日修正發布之都市更新條例第十一、十九、二十二、二十五之一、二十九條及依據「新北市都市更新單元劃定基準」及「新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準」相關規定辦理。

（一）都市更新條例第十一條

依據「都市更新條例」第十一條規定，未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。

（二）都市更新條例第十九條

依據「都市更新條例」第十九條規定，都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會。

公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

依第七條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。

（三）都市更新條例第二十二條

依據「都市更新條例」第二十二條規定，實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。

前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。

各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。

另依都市更新條例第22條規定：依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過2/3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過3/4之同意，但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 4/5 同意者，其所有權人不予計算。

（四）都市更新條例第二十五之一條

依都市更新條例第25-1條規定：以協議合建方式實施都市更新事業，未能依第25條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過 4/5 同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之。

貳、計畫地區及範圍

一、基地位置

本案更新單元基地東臨南山路，南與四樓建築(同地段 21-1、481、482、483、484、485、486、487、488 地號)為界，西與同地段 24 地號為界，北側為 6 樓及 7 樓華廈建築物(同地段 8、16 地號)。「詳圖 2-1 更新單元位置示意圖及圖 2-2 更新單元地籍圖」。

二、更新單元範圍

（一）更新單元範圍內土地

更新單元範圍土地包含中和區南勢段 20-2、21、21-5、22 及 23 地號等 5 筆土地(原 20-1(部分)、21(部分)、22 及 23 地號等 4 筆土地)，土地面積共計 3,119.14 ㎡（約 943.54 坪）。「詳圖 2-2 更新單元地籍圖」及「詳圖 2-3 更新單元地形套繪圖」

（二）本案採自行劃定更新單元之方式辦理更新事業，已依「附錄二、新北市自行劃定都市更新單元檢核表」其檢討符合規定。

（三）更新單元內公有土地面積比例

本案更新單元範圍內由財政部國有財產署北區分署經管之 20-2、21 及 21-5 地號土地，使用分區為住宅區，土地面積為 648.35 平方公尺，占更新單元總面積 3,119.14 平方公尺之比例為 20.79%，未符「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 3 點第 2 項之管理機關得研提主導都市更新之規定。「詳表 5-4 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表，及圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖」

本案實施者依處理原則第七點第一項之規定：(略以)「按應有之權利價值新後之房、地為原則，並應就更新後可分回之國有非公用房地，優先依序評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用。」

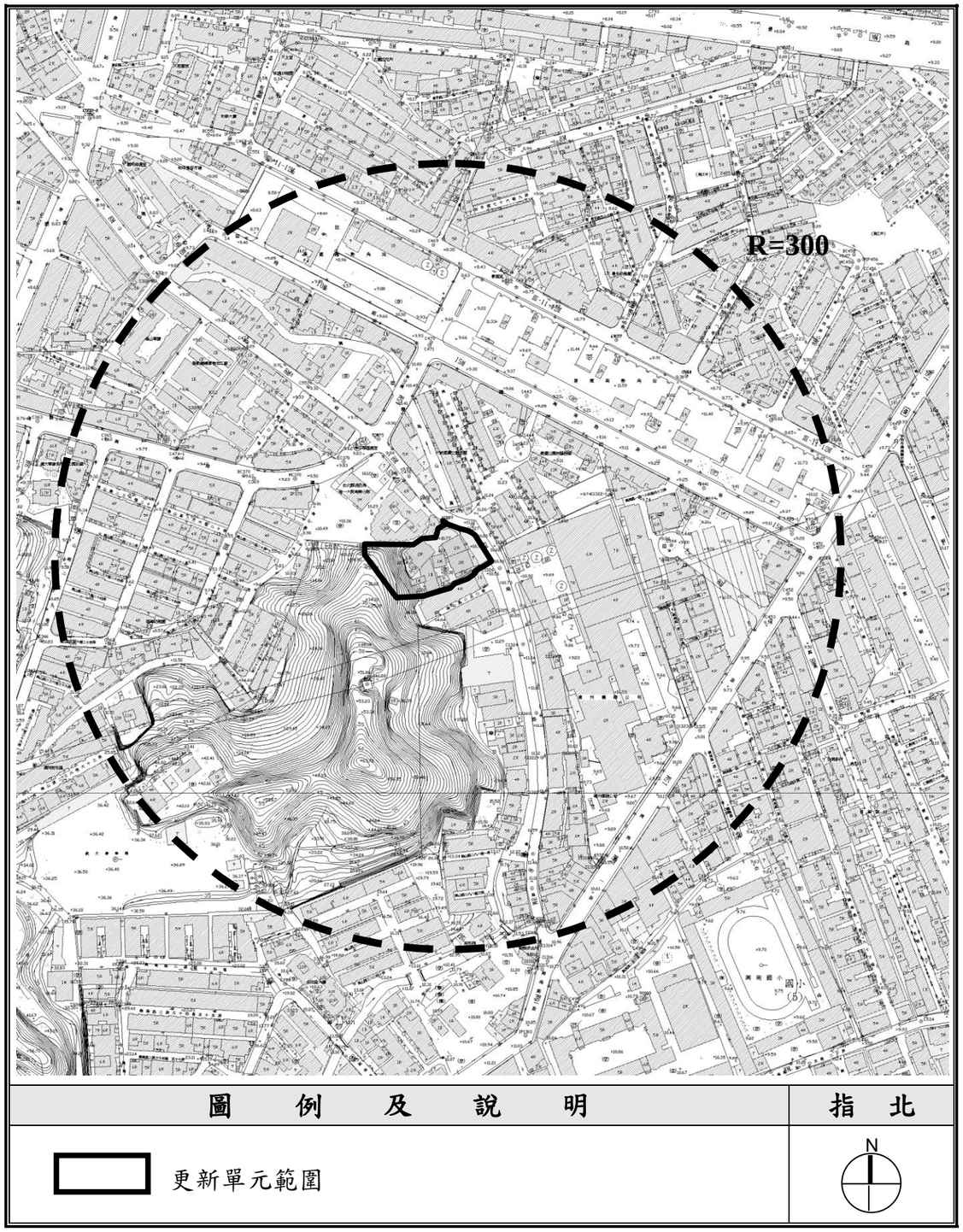


圖 2-1 更新單元位置圖

圖　例　及　說　明	指　北
更新單元範圍	N

圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

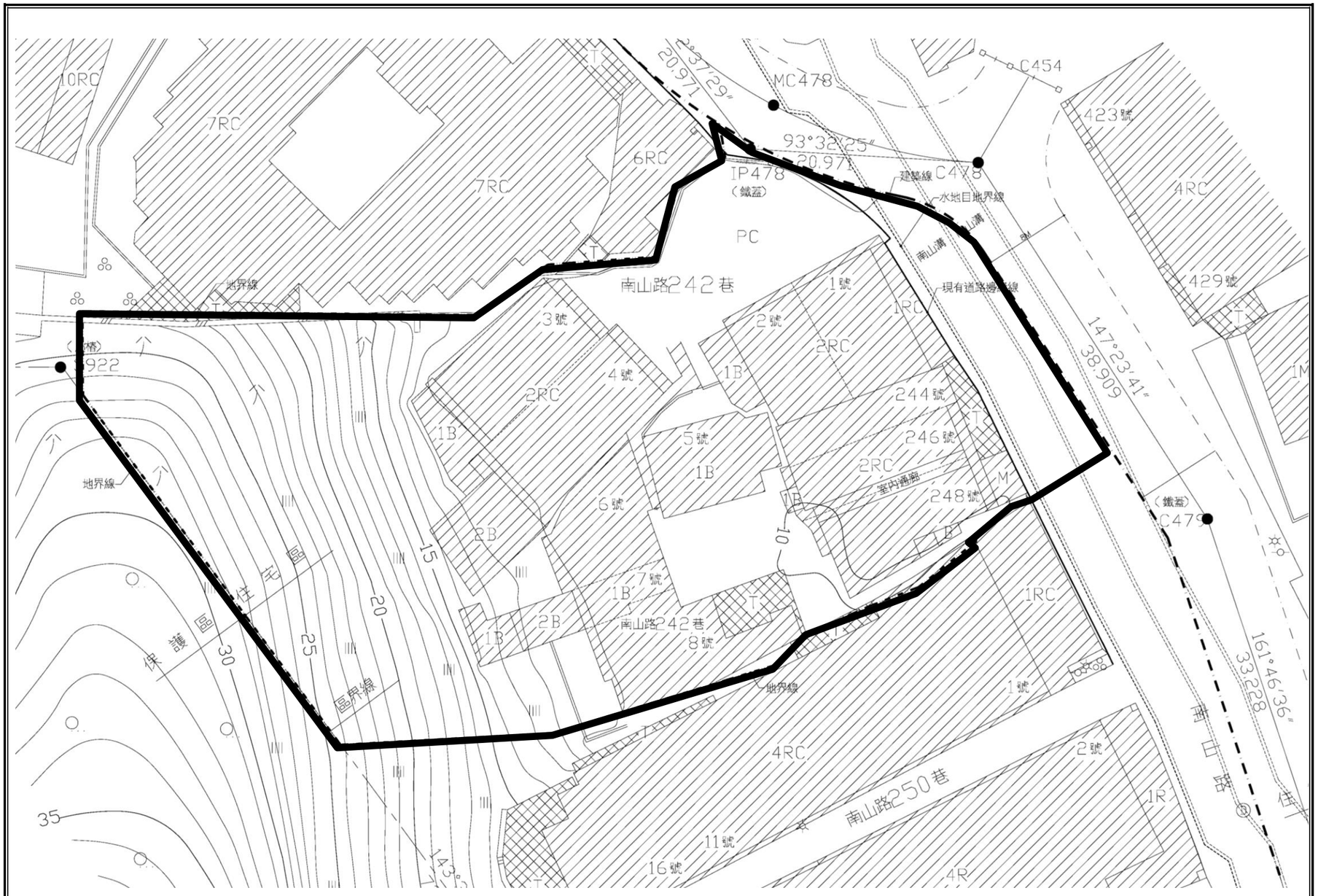


圖　例　及　說　明	指　北
更新單元範圍	N

圖 2-3 更新單元地形套繪圖

參、實施者

本案都市更新事業由土地所有權人委託 **國賓大建設股份有限公司**作為本案之都市更新事業機構之實施者，並組織土地開發、都市更新、建築規劃設計等相關專業團隊，協助推動本案都市更新相關事宜。

一、實施者

國賓大建設股份有限公司

代 表 人：陳明雄

聯絡地址：臺北市大安區復興南路一段390號8樓之6

聯絡電話：（02）2705-3272

統一編號：25112798

專案網站：http://www.kobinda.com/

二、本案信託概況

為使本案工程能順利進行至完工，爰由實施者及參與更新之所有權人委託臺灣土地銀行股份有限公司為本案受託人（以下稱信託銀行），辦理有關更新前後之土地及建物產權信託管理事務。本更新案於施工期間，因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經信託銀行催告於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，信託銀行得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續件事宜，實施者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。(詳附錄九信託合約內容)。

肆、計畫目標

更新改造社區居住環境藉由向上發展，取代向外發展，達成下列六大目標：

一、社區公園化

規劃有草花綠葉的公園化社區環境，露台及屋頂，增加綠化面積。

二、建築美學化

規劃具有美麗風光的、文化的、吸引人的景觀環境。

三、環保省能綠建築化

規劃具有日常節能、水資源、基地保水、綠化量、污水垃圾改善等綠建築指標，達到規劃生態、節能、減碳、健康的建築物為目標。

四、安全防災策略明確化

加強結構安全。

五、無障礙之健康社區環境

考量老人、兒童、行動不便者或行人腳踏車族等之需求，滿足其行動與活動之自由，形成健康與友善之社區環境。

六、內部公益需求自主化

規劃完善設施之社區中心，成為社區生活休閒交流活動的平台，建立彼此相顧社區大家庭的感覺，以自行解決社區需求，不造成週邊環境衝擊或負擔。

本頁空白

以利對照

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

（一）土地權屬

本更新單元土地為新北市中和區南勢段20-2、21、21-5、22及23地號等5筆土地，土地面積合計共3,119.14㎡（約943.54坪），土地所有權人共計54人，土地權屬清冊表詳表5-1。

表5-1 108年2月15日申請核定當日之更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	南勢段	20-2	10.67	1	中華民國財政部國有財產署	1/1	10.67						
2	南勢段	21	456.98	1	中華民國財政部國有財產署	1/1	456.98						
3	南勢段	21-5	180.70	1	中華民國財政部國有財產署	1/1	180.70						
4	南勢段	22	1,140.30	124	陳○雄	78/924	96.26						
				130	游○淵	18/924	22.21						
				155	游○雄	6/924	7.40						
				177	臺灣土地銀行股份有限公司	12/924	14.81	委託人：游○權，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119430號辦理。					
				179	臺灣土地銀行股份有限公司	54/924	66.64	委託人：歐○芳，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119450號辦理。					
				180	臺灣土地銀行股份有限公司	18/924	22.21	委託人：游○承，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119460號辦理。					
				181	臺灣土地銀行股份有限公司	30/924	37.02	委託人：游○坤，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119470號辦理。					
				182	臺灣土地銀行股份有限公司	18/924	22.21	委託人：游○辰，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119480號辦理。					
				183	臺灣土地銀行股份有限公司	12/924	14.81	委託人：游○永，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119490號辦理。					
				184	臺灣土地銀行股份有限公司	10/924	12.34	委託人：游○抱，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119500號辦理。					
				185	臺灣土地銀行股份有限公司	30/924	37.02	委託人：陳○民，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119510號辦理。					
				186	臺灣土地銀行股份有限公司	18/924	22.21	委託人：黃○真，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119520號辦理。					
				187	臺灣土地銀行股份有限公司	18/924	22.21	委託人：游○文，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119530號辦理。					
				188	臺灣土地銀行股份有限公司	12/924	14.81	委託人：游○龍，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119540號辦理。					
				192	臺灣土地銀行股份有限公司	12/924	14.81	委託人：游○彰，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119580號辦理。					
4	南勢段	22	1,140.30	193	臺灣土地銀行股份有限公司	12/924	14.81	委託人：游○媛，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119590號辦理。					

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

（一）土地權屬

本更新單元土地為新北市中和區南勢段20-2、21、21-5、22及23地號等5筆土地，土地面積合計共3,119.14㎡（約943.54坪），土地所有權人共計47人，土地權屬清冊表詳表5-1。

表5-1 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部				所有權部					他項權利部					備註
	鄉鎮市區	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	其他登記事項	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	中和區	南勢段	20-2	10.67	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	10.67	申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記						
2	中和區	南勢段	21	456.98	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	456.98	申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記						
3	中和區	南勢段	21-5	180.70	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	180.70	申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記						
4	中和區	南勢段	22	1,140.30	130	游[redacted]淵	18/924	22.21							
					155	游[redacted]雄	6/924	7.40							
					177	臺灣土地銀行股份有限公司	12/924	14.81	委託人：游[redacted]權 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119430號辦理						
					179	臺灣土地銀行股份有限公司	54/924	66.64	委託人：歐[redacted]芳 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119450號辦理						
					180	臺灣土地銀行股份有限公司	18/924	22.21	委託人：游[redacted]承 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119460號辦理						
					181	臺灣土地銀行股份有限公司	30/924	37.02	委託人：游[redacted]坤 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119470號辦理						
					182	臺灣土地銀行股份有限公司	18/924	22.21	委託人：游[redacted]辰 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119480號辦理						
					183	臺灣土地銀行股份有限公司	12/924	14.81	委託人：游[redacted]永 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119490號辦理						
					185	臺灣土地銀行股份有限公司	30/924	37.02	委託人：陳[redacted]民 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119510號辦理						
					186	臺灣土地銀行股份有限公司	18/924	22.21	委託人：黃[redacted]真 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119520號辦理						
					188	臺灣土地銀行股份有限公司	12/924	14.81	委託人：游[redacted]龍 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119540號辦理						

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
4	南勢段	22	1,140.30	194	臺灣土地銀行股份有限公司	66/924	81.45	委託人：游○池，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119600號辦理。					
				197	臺灣土地銀行股份有限公司	6/924	7.40	委託人：游○美，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119630號辦理。					
				198	臺灣土地銀行股份有限公司	24/924	29.62	委託人：陳○賢，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119640號辦理。					
				199	臺灣土地銀行股份有限公司	24/924	29.62	委託人：游○龍，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119650號辦理。					
				201	臺灣土地銀行股份有限公司	18/924	22.21	委託人：陳○超，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119670號辦理。					
				202	臺灣土地銀行股份有限公司	26/924	32.09	委託人：游○仰，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119680號辦理。					
				203	臺灣土地銀行股份有限公司	18/924	22.21	委託人：游○皓，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119690號辦理。					
				204	臺灣土地銀行股份有限公司	18/924	22.21	委託人：游○璇，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119700號辦理。					
				205	臺灣土地銀行股份有限公司	20/924	24.68	委託人：邱○娟，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119710號辦理。					
				206	臺灣土地銀行股份有限公司	20/924	24.68	委託人：邱○美，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119730號辦理。					
				207	臺灣土地銀行股份有限公司	20/924	24.68	委託人：邱○順，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119740號辦理。					
				208	臺灣土地銀行股份有限公司	6/924	7.40	委託人：游○如，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119750號辦理。					
				209	臺灣土地銀行股份有限公司	16/924	19.75	委託人：游○毅，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119760號辦理。					
				210	臺灣土地銀行股份有限公司	6/924	7.40	委託人：游○如，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119770號辦理。					
				211	臺灣土地銀行股份有限公司	16/924	19.75	委託人：游○玲，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119780號辦理。					
				212	臺灣土地銀行股份有限公司	16/924	19.75	委託人：游○昌，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119790號辦理。					
				221	游○波	18/924	22.21						
				222	游○雲	6/924	7.40						
				223	臺灣土地銀行股份有限公司	210/924	259.16	委託人：國賓大建設股份有限公司，信託財產，信託內容詳信託專簿：依106年3月30日重中登字第9570號辦理。					
				226	臺灣土地銀行股份有限公司	12/924	14.81	委託人：游○仰，信託財產，信託內容詳信託專簿：依107年1月24日收件107北中地登字第15590號辦理。					
5	南勢段	23	1,330.49	8	游○雄	8/192	55.44						
				18	陳○雄	2/24	110.87						
				23	劉○瑜	512/10240	66.52						
				24	劉○逸	3/20	199.57						
				25	劉○君	512/10240	66.52						

序號	標示部				所有權部					他項權利部					備註
	鄉鎮市區	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	其他登記事項	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
4	中和區	南勢段	22	1,140.30	192	臺灣土地銀行股份有限公司	12/924	14.81	委託人：游○彰 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119580號辦理						
					193	臺灣土地銀行股份有限公司	12/924	14.81	委託人：游○媛 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119590號辦理						
					194	臺灣土地銀行股份有限公司	66/924	81.45	委託人：游○池 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119600號辦理						
					197	臺灣土地銀行股份有限公司	6/924	7.40	委託人：游○○美 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119630號辦理						
					198	臺灣土地銀行股份有限公司	24/924	29.62	委託人：陳○賢 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119640號辦理						
					199	臺灣土地銀行股份有限公司	24/924	29.62	委託人：游○龍 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119650號辦理						
					201	臺灣土地銀行股份有限公司	18/924	22.21	委託人：陳○超 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119670號辦理						
					202	臺灣土地銀行股份有限公司	26/924	32.09	委託人：游○仰 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119680號辦理						
					203	臺灣土地銀行股份有限公司	18/924	22.21	委託人：游○皓 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119690號辦理						
					204	臺灣土地銀行股份有限公司	18/924	22.21	委託人：游○璇 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119700號辦理						
					205	臺灣土地銀行股份有限公司	20/924	24.68	委託人：邱○娟 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119710號辦理						
					206	臺灣土地銀行股份有限公司	20/924	24.68	委託人：邱○美 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119730號辦理						
					207	臺灣土地銀行股份有限公司	20/924	24.68	委託人：邱○順 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119740號辦理						
					208	臺灣土地銀行股份有限公司	6/924	7.40	委託人：游○如 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119750號辦理						

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
5	南勢段	23	1,330.49	29	臺灣土地銀行股份有限公司	1/54	24.64	委託人：陳□民，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119510號辦理。					
				30	臺灣土地銀行股份有限公司	1/16	83.16	委託人：游□文，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119530號辦理。					
				31	臺灣土地銀行股份有限公司	1/18	73.92	委託人：游□龍，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119540號辦理。					
				32	臺灣土地銀行股份有限公司	1/24	55.44	委託人：游□池，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119600號辦理。					
				33	臺灣土地銀行股份有限公司	1/54	24.64	委託人：游□蓀，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119720號辦理。					
				35	臺灣土地銀行股份有限公司	1/18	73.92	委託人：游□海，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119810號辦理。					
				36	臺灣土地銀行股份有限公司	1/32	41.58	委託人：游□麟，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119820號辦理。					
				37	臺灣土地銀行股份有限公司	1/32	41.58	委託人：游□旺，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119830號辦理。					
				38	臺灣土地銀行股份有限公司	1/32	41.58	委託人：游□琴，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119840號辦理。					
				39	臺灣土地銀行股份有限公司	1/32	41.58	委託人：徐□琴，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119850號辦理。					
				40	臺灣土地銀行股份有限公司	1/54	24.64	委託人：游□元，信託財產，信託內容詳信託專簿：依105年8月4日收件105北中地登字第119860號辦理。					
				41	游□淵	5/160	41.58						
				42	游□波	5/160	41.58						
				47	游□如	1/24	55.44						
				48	江□隆	1/72	18.48						
				49	江□忠	1/72	18.48						
				50	江□業	1/72	18.48						
				51	游□昌	1/72	18.48						
				52	游□玲	1/72	18.48						
				53	游□毅	1/72	18.48						
				54	邱□美	1/72	18.48						
				55	邱□娟	1/72	18.48						
				56	邱□順	1/72	18.48						
合計			3,119.14				3,119.14						

經設股份有限公司 專用章

序號	標示部				所有權部					他項權利部					備註
	鄉鎮市區	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	其他登記事項	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
4	中和區	南勢段	22	1,140.30	209	臺灣土地銀行股份有限公司	16/924	19.75	委託人：游○毅 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119760號辦理						
					210	臺灣土地銀行股份有限公司	6/924	7.40	委託人：游○如 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119770號辦理						
					211	臺灣土地銀行股份有限公司	16/924	19.75	委託人：游○玲 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119780號辦理						
					212	臺灣土地銀行股份有限公司	16/924	19.75	委託人：游○昌 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119790號辦理						
					221	游○波	18/924	22.21							
					222	游○雲	6/924	7.40							
					223	臺灣土地銀行股份有限公司	210/924	259.16	委託人：國賓大建設股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿依106年3月30日重中登字第9570號辦理						
					226	臺灣土地銀行股份有限公司	12/924	14.81	委託人：游○仰 信託財產，信託內容詳信託專簿依107年1月24日北中地登字第15590號辦理						
					227	國賓大建設股份有限公司	78/924	96.26							
					230	臺灣土地銀行股份有限公司	10/924	12.34	委託人：游○仰 信託財產，信託內容詳信託專簿依108年12月11日北中地登字第211710號辦理						
					231	游○文	6/924								
5	中和區	南勢段	22	1,330.49	8	游○雄	8/192	55.44							
					23	劉○瑜	512/10240	66.52							
					24	劉○逸	3/20	199.57							
					25	劉○君	512/10240	66.52							
					29	臺灣土地銀行股份有限公司	1/54	24.64	委託人：陳○民 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119510號辦理						
					30	臺灣土地銀行股份有限公司	1/16	83.16	委託人：游○文 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119530號辦理						
					31	臺灣土地銀行股份有限公司	1/18	73.92	委託人：游○龍 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119540號辦理						

表 5-2 105 年 3 月 18 日之更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	南勢段	20-2	10.67	1	中華民國/財政部國有財產署	1/1	10.67					
2	南勢段	21	456.98	1	中華民國/財政部國有財產署	1/1	456.98					
3	南勢段	21-5	180.70	1	中華民國/財政部國有財產署	1/1	180.70					
4	南勢段	22	1,140.30	124	陳[redacted]雄	78/924	96.26					
				126	游[redacted]權	12/924	14.81					
				127	陳[redacted]富	12/924	14.81					
				128	歐[redacted]芳	54/924	66.64					
				129	游[redacted]承	18/924	22.21					
				130	游[redacted]淵	24/924	29.62					
				132	游[redacted]辰	18/924	22.21					
				133	游[redacted]坤	30/924	37.02					
				134	游[redacted]永	12/924	14.81					
				135	游[redacted]抱	22/924	27.15					
				136	陳[redacted]民	30/924	37.02					
				137	黃[redacted]真	18/924	22.21					
				139	游[redacted]吉	18/924	22.21					
				140	游[redacted]文	18/924	22.21					
				143	游[redacted]龍	12/924	14.81					
				145	蔡[redacted]玲	9/924	11.11					
				146	蔡[redacted]一	9/924	11.11					
				148	游[redacted]繡	18/924	22.21					
				149	游[redacted]彰	12/924	14.81					
				150	游[redacted]媛	12/924	14.81					
				151	游[redacted]池	66/924	81.45					
				152	邱[redacted]玲	6/924	7.40					
				153	蔡[redacted]忠	6/924	7.40					
				154	游[redacted]美	6/924	7.40					
				155	游[redacted]雄	6/924	7.40					
				157	陳[redacted]賢	24/924	29.62					
				158	游[redacted]龍	24/924	29.62					
				159	徐[redacted]俊	6/924	7.40					
				160	陳[redacted]超	18/924	22.21					
				161	游[redacted]仰	26/924	32.09					
				163	游[redacted]皓	18/924	22.21					
				166	游[redacted]璇	18/924	22.21					
				168	邱[redacted]娟	20/924	24.68					
				169	邱[redacted]美	20/924	24.68					
				170	邱[redacted]順	20/924	24.68					
				171	游[redacted]如	6/924	7.40					
				172	游[redacted]毅	16/924	19.75					
				173	游[redacted]如	6/924	7.40					
				174	游[redacted]玲	16/924	19.75					
				175	游[redacted]昌	16/924	19.75					
				176	國賓大建設股份有限公司	144/924	177.71					

序號	標示部				所有權部					他項權利部					備註
	鄉鎮市區	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	其他登記事項	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
5	中和區	南勢段	22	1,330.49	32	臺灣土地銀行股份有限公司	1/24	55.44	委託人：游○池 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119600號辦理						
					33	臺灣土地銀行股份有限公司	1/54	24.64	委託人：游○蓓 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119600號辦理						
					35	臺灣土地銀行股份有限公司	1/18	73.92	委託人：游○海 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119810號辦理						
					40	臺灣土地銀行股份有限公司	1/54	24.64	委託人：游○元 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119850號辦理						
					41	游○淵	5/160	41.58							
					42	游○波	5/160	41.58							
					58	國賓大建設股份有限公司	2/24	110.87							
					59	臺灣土地銀行股份有限公司	1/72	18.48	委託人：游○毅 信託財產，信託內容詳信託專簿依108年11月27日收件108北中地登字第202610號辦理						
					60	臺灣土地銀行股份有限公司	1/24	55.44	委託人：游○如 信託財產，信託內容詳信託專簿依108年11月27日收件108北中地登字第202580號辦理						
					61	臺灣土地銀行股份有限公司	1/72	18.48	委託人：江○忠 信託財產，信託內容詳信託專簿依108年11月27日收件108北中地登字第202690號辦理						
					62	臺灣土地銀行股份有限公司	1/72	18.48	委託人：江○隆 信託財產，信託內容詳信託專簿依108年11月27日收件108北中地登字第202680號辦理						
					63	臺灣土地銀行股份有限公司	1/72	18.48	委託人：江○業 信託財產，信託內容詳信託專簿依108年11月27日收件108北中地登字第202700號辦理						
					64	臺灣土地銀行股份有限公司	1/72	18.48	委託人：邱○順 信託財產，信託內容詳信託專簿依108年11月27日收件108北中地登字第202700號辦理						
					65	臺灣土地銀行股份有限公司	1/72	18.48	委託人：邱○美 信託財產，信託內容詳信託專簿依108年11月27日收件108北中地登字第202650號辦理						
					66	臺灣土地銀行股份有限公司	1/72	18.48	委託人：邱○娟 信託財產，信託內容詳信託專簿依108年11月27日收件108北中地登字第202660號辦理						
					69	臺灣土地銀行股份有限公司	1/72	18.48	委託人：游○玲 信託財產，信託內容詳信託專簿依108年11月27日收件108北中地登字第202620號辦理						

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
5	南勢段	23	1,330.49	3	游○肉	1/6	221.75					
				7	游○池	1/24	55.44					
				8	游○雄	8/192	55.44					
				9	游○龍	1/18	73.92					
				10	游○海	1/18	73.92					
				12	游○麟	1/32	41.58					
				13	游○旺	1/32	41.58					
				14	游○文	1/16	83.16					
				15	游○吉	1/32	41.58					
				17	陳○民	1/54	24.64					
				18	陳○雄	2/24	110.87					
				20	游○猜	1/32	41.58					
				21	游○琴	1/32	41.58					
				22	徐○琴	1/32	41.58					
				23	劉○瑜	512/10240	66.52					
				24	劉○逸	3/20	199.57					
				25	劉○君	512/10240	66.52					
				27	游○元	1/54	24.64					
				28	游○蔗	1/54	24.64					
合 計		3,119.14										

表 5-3 101 年 10 月 22 日申請報核當日之更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	南勢段	20-1	10.68 (146.84)	1	中華民國/財政部國有財產署	1/1	10.68					
2	南勢段	21(部分)	637.71 (921.51)	1	中華民國/財政部國有財產署	1/1	637.71					
3	南勢段	22	1,140.30	118	劉○珠	1/6	190.05					
				119	游○猜	1/6	190.05					
				120	游○霞	1/6	190.05					
				121	邱○生	1/6	190.05					
				122	游○鑾	1/6	190.05					
				123	陳○賢	1/6	190.05					
4	南勢段	23	1,330.49	1	劉○宗	1/4	332.62					
				3	游○肉	1/6	221.75					
				5	游○川	2/24	110.87					
				7	游○池	1/24	55.44					
				8	游○雄	1/24	55.44					
				9	游○龍	1/18	73.92					
				10	游○海	1/18	73.92					
				12	游○麟	1/16	83.16					
				13	游○旺	1/16	83.16					
				14	游○文	1/16	83.16					
				15	游○吉	1/16	83.16					
				17	陳○民	1/18	73.92					
合 計		3,119.18										

註1：南勢段20-1地號土地面積為146.84㎡，僅部分納入本案更新單元面積為10.68㎡，其實際面積依地政單位實測面積為準。

註2：南勢段21地號土地面積為921.51㎡，僅部分納入本案更新單元面積為637.71㎡，其實際面積依地政單位實測面積為準。

註3：依報核日101年10月22日謄本登載。

股份有限公司 設計專用章

序號	標示部				所有權部					他項權利部					備註
	鄉鎮市區	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	其他登記事項	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
5	中和區	南勢段	22	1,330.49	70	臺灣土地銀行股份有限公司	1/72	18.48	委託人：游○昌 信託財產，信託內容詳信託專簿依108年11月27日收件108北中地登字第202630號辦理						
					71	徐○琴	1/32	41.58							
					72	游○麟	1/32	41.58							
					73	游○旺	1/32	41.58							
					74	游○琴	1/32	41.58							
					75	游○文	1/16	83.16							
合計				3,119.14				3,119.14							

（二）合法建築物權屬，單元範圍內無合法建築物。

（三）公、私有土地分布狀況

本更新單元內公有土地為20-2、21、21-5地號等3筆土地，土地面積為648.35 ㎡，所有權人**中華民國/財政部國有財產署**，其餘土地皆為私有土地，私有土地總面積為 2,470.79 ㎡，私有土地占更新單元土地總面積79.21%。「詳表5-4更新單元內土地權屬公私有狀況統計表、圖5-1更新單元公私有土地分布圖」。

表5-4更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地機關（管理機關）		土地面積（㎡）	比例（%）	人數（人）	比例（%）
公有土地	國有地	648.35	20.79	1	1.85
	縣（市）有地	—	—	—	—
	鄉（鎮市區）有地	—	—	—	—
私有土地		2,470.79	79.21	53	98.15
合計		3,119.14	100.00	54	100.00

（四）同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案報核時，更新單元土地與合法建物所有權人出具書面都市更新事業計畫同意書同意之人數及其面積同意比例詳見下表。

表5-5報核時同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	3,119.18	19	0	0
公有（a）	648.39	1	0	0
私有（b＝A-a）	2,470.79	18	0	0
排除總和（c）	0	0	0	0
計算總和（B＝b-c）	2,470.79	18	0	0
私有同意數（C）	2,470.79	18	0	0
同意比例（C/B）	100%	100%	-	-

表5-6申請變更實施者時同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	3,119.14	54	0	0
公有（a）	648.35	1	0	0
私有（b＝A-a）	2,470.79	53	0	0
排除總和（c）	0	0	0	0
計算總和（B＝b-c）	2,470.79	53	0	0
私有同意數（C）	1,940.33	46	0	0
同意比例（C/B）	78.53% ＞3/4(75%)	86.79% ＞2/3(66.7%)	-	-

備註：本案於申請變更實施者後又取得土地所有權人游雪雄之事業計畫同意書，其同意之土地面積為62.84 ㎡，故本案同意比例調整如下：土地同意面積2,003.17 ㎡，同意比例81.07%；土地所有權人同意數為47人，同意比例為88.68%。

（二）合法建築物權屬，單元範圍內無合法建築物。

（三）公、私有土地分布狀況

本更新單元內公有土地為20-2、21、21-5地號等3筆土地，土地面積為648.35 ㎡，所有權人**中華民國/財政部國有財產署**，其餘土地皆為私有土地，私有土地總面積為 2,470.79 ㎡，私有土地占更新單元土地總面積79.21%。「詳表5-2更新單元內土地權屬公私有狀況統計表、圖5-1更新單元公私有土地分布圖」。

表5-2更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地機關（管理機關）		土地面積（㎡）	比例（%）	人數（人）	比例（%）
公有土地	國有地	648.35	20.79	1	2.13
	縣（市）有地	—	—	—	—
	鄉（鎮市區）有地	—	—	—	—
私有土地		2,470.79	79.21	46	97.87
合計		3,119.14	100.00	47	100.00

（四）同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案申請變更報核時，更新單元私有土地所有權人出具書面都市更新事業計畫同意書同意之人數及其面積同意比例詳見下表。

表5-3同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	3,119.14	47	0	0
公有（a）	648.35	1	0	0
私有（b＝A-a）	2,470.79	46	0	0
排除總和（c）	0	0	0	0
計算總和（B＝b-c）	2,470.79	46	0	0
私有同意數（C）	2,003.19	40	0	0
同意比例（C/B）	81.07%	86.96%	-	-

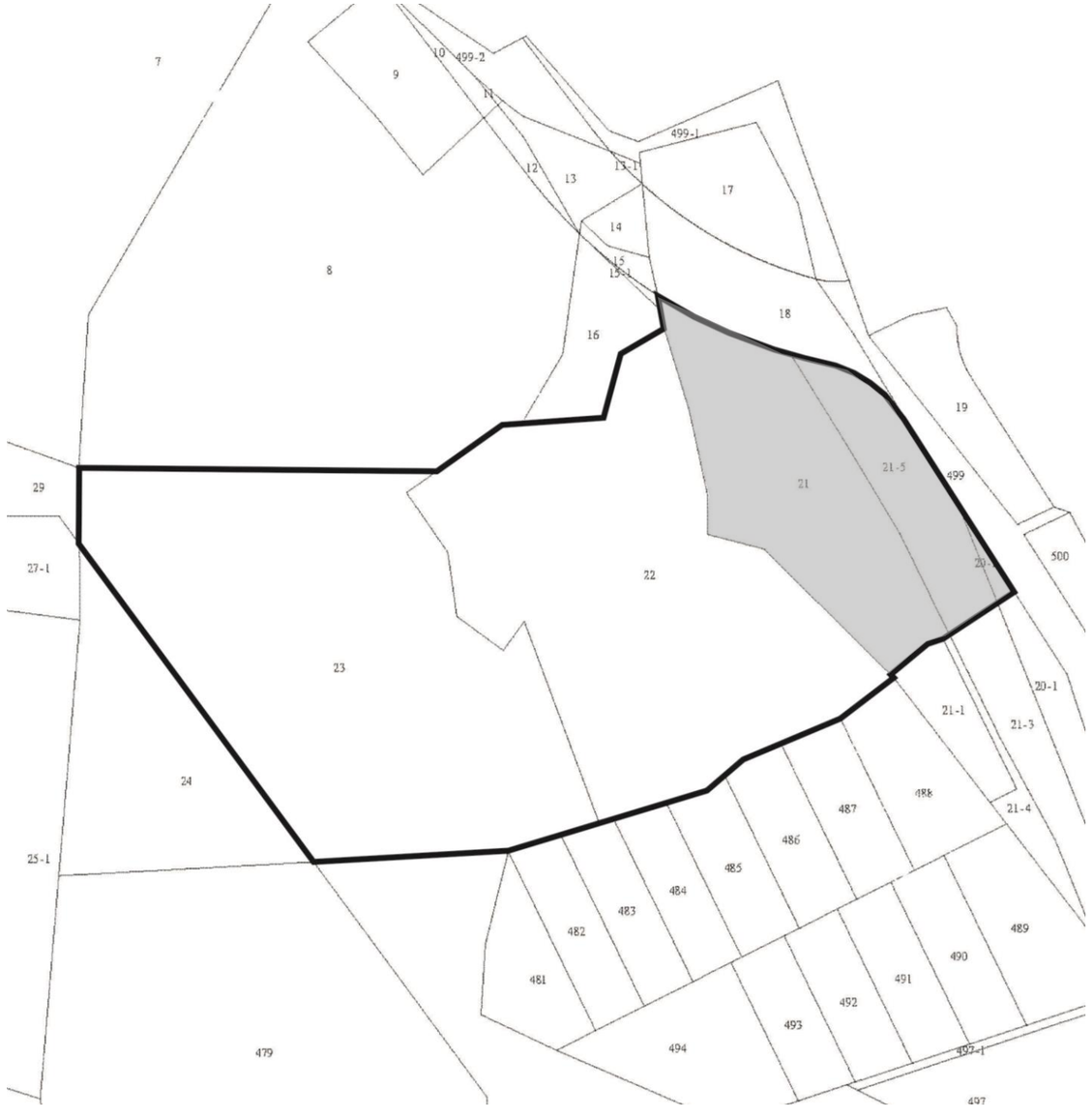


圖　例　及　說　明	指　北
私有土地　　國有土地	N

圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖

二、更新單元使用現況分析

（一）土地使用現況

本更新單元使用分區為住宅區，範圍內為南勢段 20-2、21、21-5、22及23地號等5筆土地，土地面積共計3,119.14㎡（約943.54坪），單元內多作住宅使用，建築結構以加強磚造為主，且皆為違章建物，土地使用強度不高，而單元內22、23地號係屬法定山坡地。「詳表5-4更新單元內土地使用現況表、圖5-3更新單元內及周邊土地使用示意圖」。

表5-4更新單元內土地使用現況表

序號	地段	座落地號	現況使用	土地面積(㎡)	備註
1	南勢段	20-2	現有巷道	10.67	
2	南勢段	21	有占有他人地上物部分現有巷道	456.98	
3	南勢段	21-5	現有巷道	180.70	
4	南勢段	22	有占有他人地上物	1,140.30	
5	南勢段	23	有占有他人地上物	1,330.49	
合計				3,119.14	

（二）合法建物現況(本案無)

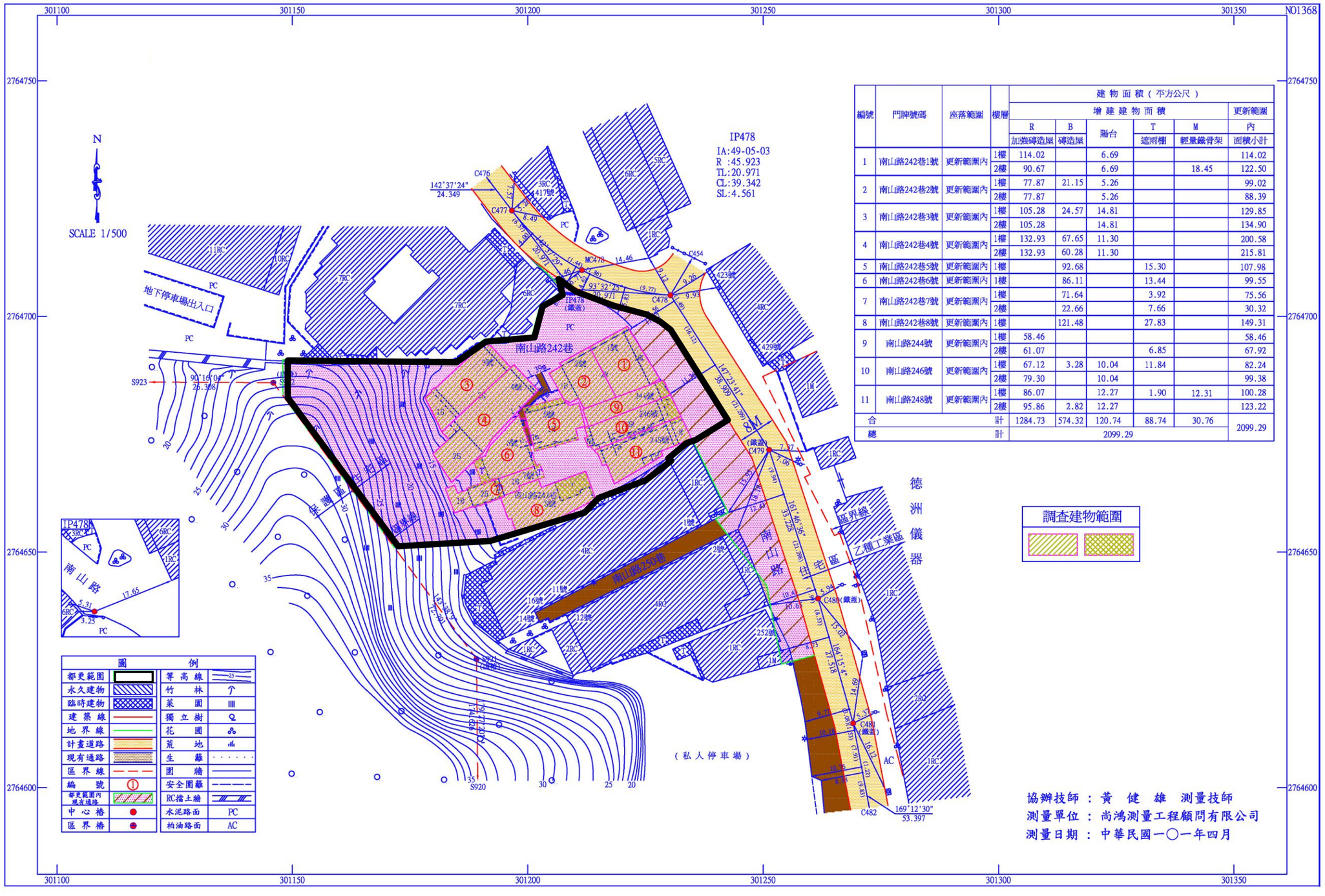
（三）其他土地改良物(本案無)

（四）占有他人土地之舊違章建築戶

更新單元內占有他人土地之舊違章建築戶，占有土地為21、22及23地號等3筆土地，依都市更新條例第21、29、36、41條規定，擬定原有地上物違章建築處理方式，並納入權利變換一併報核。另，本案採「現地安置」方式安置舊違章建築戶，經實施者於民國101年4月委託**尚鴻測量工程顧問有限公司**現況測量，其面積**為1,979.79㎡(不含T棚及雨遮)(598.89坪)，申請安置面積為1,047.49㎡**，其面積計算詳見表5-5占有他人土地之舊違章建築戶面積統計表、圖5-2更新單元土地建物改良調查成果圖及**附件冊-占有他人舊違章建築戶證明文件及都市更新單元建物測量成果報告**。

表5-5 占有他人土地之舊違章建築戶面積統計表

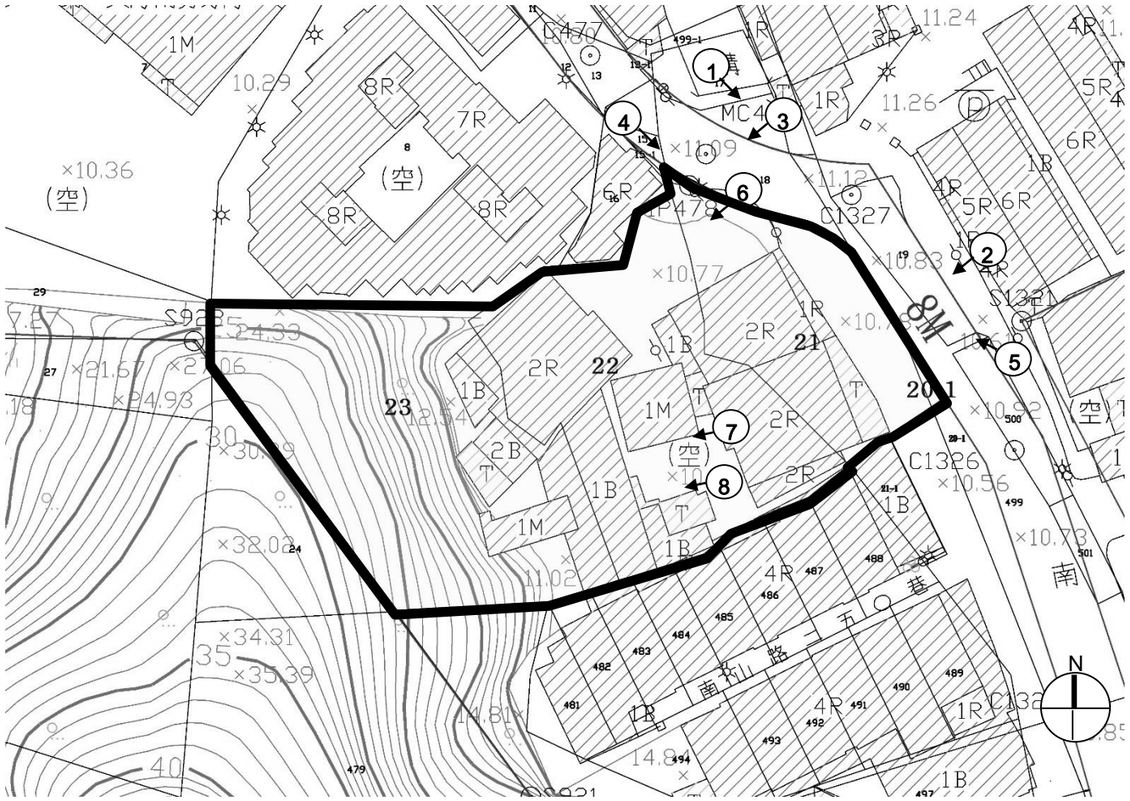
編號	門牌號碼	門牌初編日期	占有地號	樓層數	構造	面積合計(含遮雨棚及輕量鐵骨架)(㎡)	面積合計(不含遮雨棚及輕量鐵骨架)(㎡)	拆除面積(㎡)	申請△F6違章獎勵面積(㎡)	持分	占有人
1	南山路242巷1號	58年6月30日	21、22	2F	加強磚造	236.52	218.07	236.52	96.80	1/1	陳[redacted]鶯
2	南山路242巷2號	58年6月30日	21、22	2F	加強磚造、磚造	187.41	187.41	187.41	96.80	1/3	游[redacted]文
										1/3	游[redacted]益
										1/3	游[redacted]二
3	南山路242巷3號	68年1月1日	22、23	2F	加強磚造、磚造	264.75	264.75	264.75	96.80	1/1	宮[redacted]
4	南山路242巷4號	58年6月30日	22	2F	加強磚造、磚造	416.39	416.39	416.39	96.80	1/4	林[redacted]真
										1/4	王[redacted]琦
										1/4	曾[redacted]愉
										1/4	劉[redacted]彥
5	南山路242巷5號	58年12月8日	22	1F	磚造	107.98	92.68	107.98	92.68	1/1	游[redacted]子
6	南山路242巷6號	68年1月1日	22、23	1F	磚造	99.55	86.11	99.55	86.11	1/4	邱[redacted]華
										1/4	呂[redacted]卿
										1/4	唐[redacted]華
										1/4	張[redacted]珠
7	南山路242巷7號	68年1月1日	22、23	2F	磚造	105.88	94.30	105.88	94.30	1/2	王[redacted]嫈
										1/2	賴[redacted]鳳
8	南山路242巷8號	68年1月1日	22、23	1F	磚造	149.31	121.48	149.31	96.80	1/1	劉[redacted]豪
9	南山路244號	68年1月1日	21、22	2F	加強磚造	126.38	119.53	126.38	96.80	1/1	呂[redacted]卿
10	南山路246號	68年1月1日	21、22	2F	加強磚造、磚造	181.62	169.78	181.62	96.80	1/4	吕[redacted]治
										1/4	劉[redacted]豪
										1/4	游[redacted]壽
										1/4	呂[redacted]榮
11	南山路248號	68年1月1日	21、22	2F	加強磚造、磚造	223.50	209.29	223.50	96.80	1/4	吕[redacted]治
										1/4	劉[redacted]豪
										1/4	游[redacted]壽
										1/4	呂[redacted]榮
合計	11戶					2,099.29	1,979.79	2,099.29	1,047.49		



編號	門牌號碼	座落範圍	樓層	建物面積（平方公尺）					
				增建建物面積					更新範圍內
				R	B	陽台	T	M	
				加強磚造屋	磚造屋		遮雨棚	輕量鐵骨架	面積小計
1	南山路242巷1號	更新範圍內	1樓	114.02		6.69			114.02
			2樓	90.67		6.69		18.45	122.50
2	南山路242巷2號	更新範圍內	1樓	77.87	21.15	5.26			99.02
			2樓	77.87		5.26			88.39
3	南山路242巷3號	更新範圍內	1樓	105.28	24.57	14.81			129.85
			2樓	105.28		14.81			134.90
4	南山路242巷4號	更新範圍內	1樓	132.93	67.65	11.30			200.58
			2樓	132.93	60.28	11.30			215.81
5	南山路242巷5號	更新範圍內	1樓		92.68		15.30		107.98
6	南山路242巷6號	更新範圍內	1樓		86.11		13.44		99.55
7	南山路242巷7號	更新範圍內	1樓		71.64		3.92		75.56
			2樓		22.66		7.66		30.32
8	南山路242巷8號	更新範圍內	1樓		121.48		27.83		149.31
9	南山路244號	更新範圍內	1樓	58.46					58.46
			2樓	61.07			6.85		67.92
10	南山路246號	更新範圍內	1樓	67.12	3.28	10.04	11.84		82.24
			2樓	79.30		10.04			99.38
11	南山路248號	更新範圍內	1樓	86.07		12.27	1.90	12.31	100.28
			2樓	95.86	2.82	12.27			123.22
合			計	1284.73	574.32	120.74	88.74	30.76	2099.29
總			計	2099.29					

S:1/800

圖 5-2 更新單元土地建物改良調查成果圖



視點 3. 現況

視點 4. 現況

視點 5. 現況

視點 6. 現況

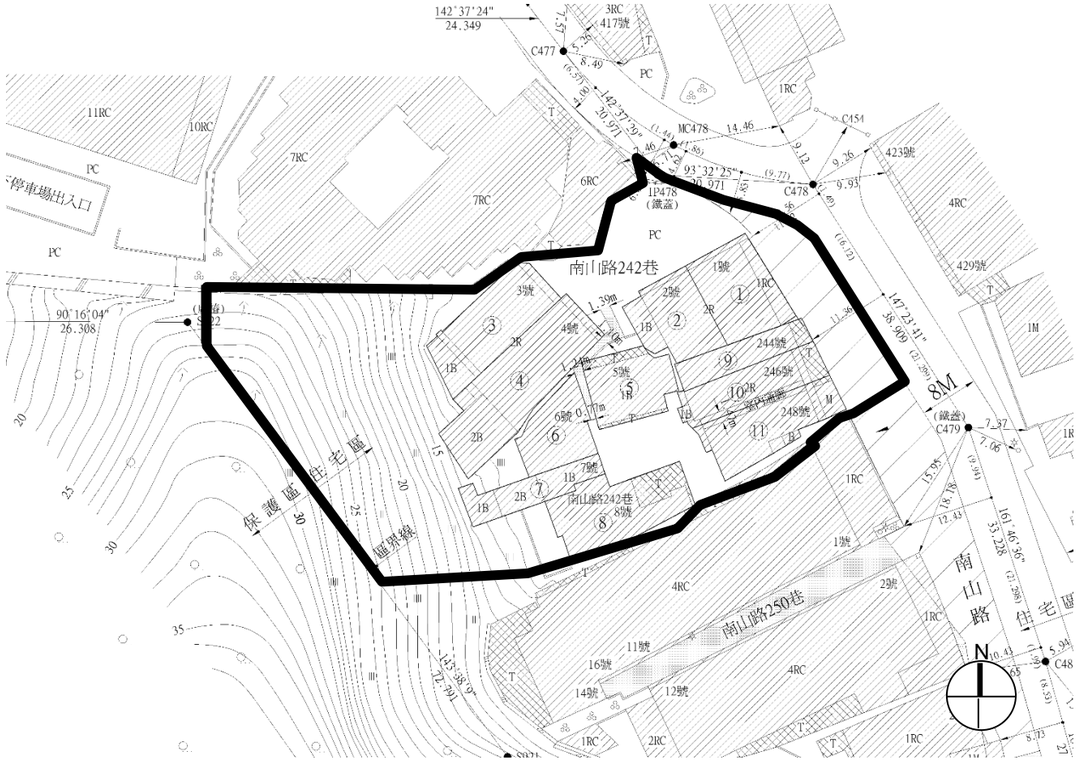
視點 1. 現況

視點 2. 現況

視點 7. 現況

視點 8. 現況

圖 5-3 更新單元內及周圍土地使用現況示意圖



視點 3. 南山路 242 巷 4 號現況

視點 4. 南山路 242 巷 5 號現況

視點 5. 南山路 242 巷 7 號現況

視點 6. 南山路 242 巷 8 號現況

視點 1. 南山路 242 巷 2 號現況

視點 2. 南山路 242 巷 3 號現況

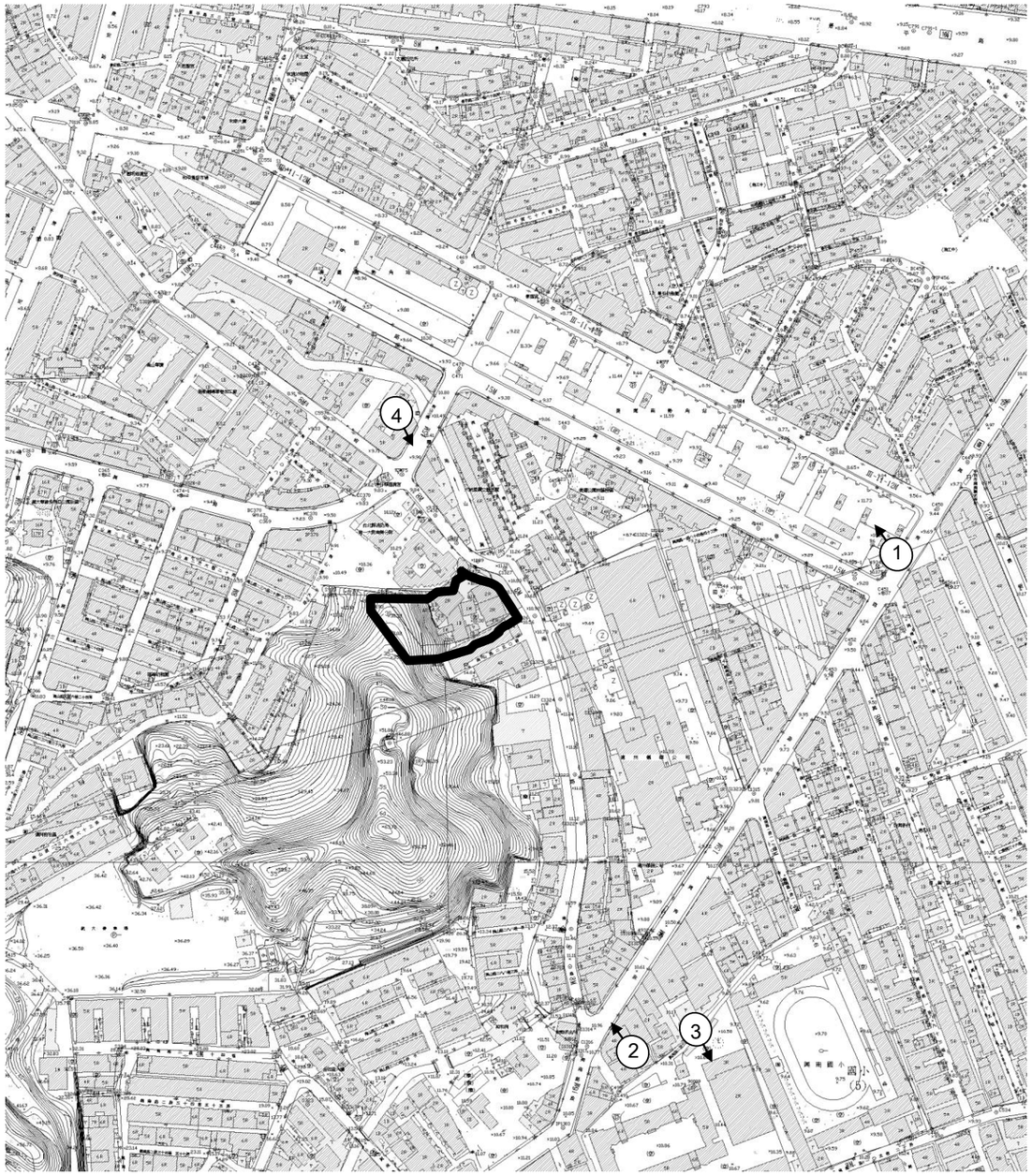
視點 7. 南山路 246 號現況

視點 8. 南山路 248 號現況

圖 5-4 更新單元內建物使用現況示意圖

三、附近地區土地使用現況

本更新單元近鄰德州儀器工業區周邊，單元週邊為住宅區及山坡地，建築物用途則二樓以上以住家及一樓以一般零售業為主。詳圖 5-5 附近地區土地使用現況圖。



視點 1. 南勢角捷運站現況

視點 2. 中和區興南路一段與南山路交叉口警察局

視點 3. 中和國中

視點 4. 南山路與復興路路口中和中和戶政事務所、南勢角交通警察分隊消防隊現況。

圖 5-5 附近地區土地使用現況圖

四、公共設施現況

由於地區發展成熟，生活機能相關之公共設施類別眾多，生活機能完善區段。其鄰近本更新單元步行範圍 500 公尺內公共設施用地分述如下：「詳表 5-6 更新單元鄰近公共設施統計表、圖 5-6 更新單元公共設施示意圖、圖 5-7 更新單元周圍公共設施示意圖」。

（一）學校用地

位於更新單元東南側更新單元 500 公尺距離內有興南國小、中和國中及南北側有復興國小等學校。

（二）機關用地

位於更新單元南側約 100 公尺處，有中和南勢段圖書館、中和戶政事務所、南勢角消防隊。

（三）市場用地

更新單元西北側有一處和平黃昏市場屬傳統市場。位於單位西北和平街、南山路一帶。

（四）活動中心

更新單元北側和平路有台電活動中心及圖書館。

圖 5-6 更新單元公共設施示意圖

表 5-6 更新單元鄰近公共設施統計表

公共設施類別	名稱	備註
學校	興南國小、復興國小、中和國中	已開闢
捷運車站	南勢角捷運站、景安捷運站等	已開闢
行政、警政、消防	中和戶政事務所、南勢角交通警察分隊、南勢角消防隊、南勢角警察局等	已開闢
社教設施	台電活動中心	已開闢
其他	診所、市場、寺廟、教堂、郵局、銀行等	已開闢

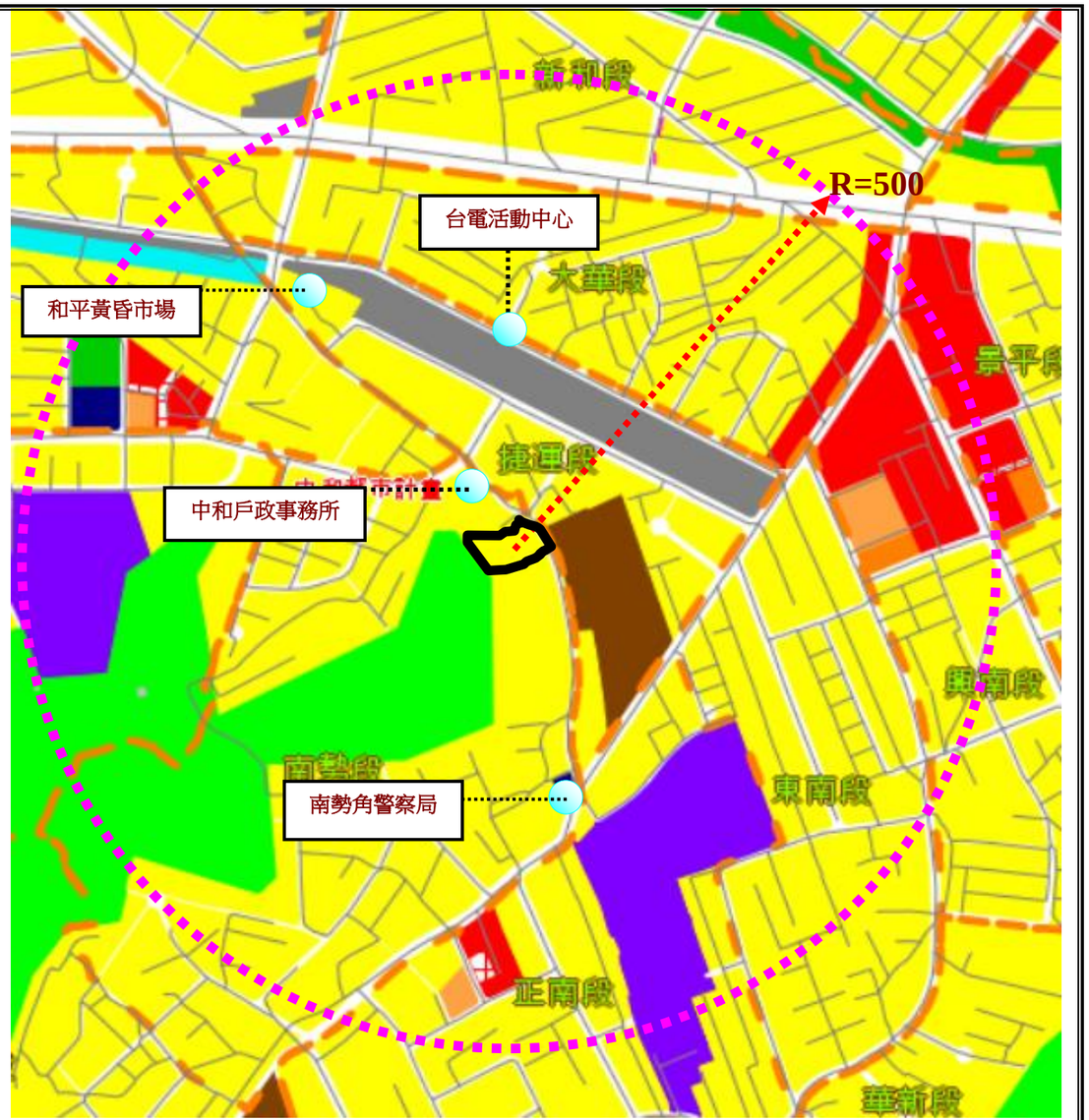


圖 5-7 更新單元周圍公共設施示意圖

五、附近地區交通現況

本區通勤族及學生者可轉乘捷運中和線或利用公車等交通工具到達各地方，由南山路連接景安路、景平路聯接台 64 縣高架可達板橋、新店及臺北市市區，另有正在開闢捷運環狀線，對本地交通非常便利。可參見表 5-7 及圖 5-8 內容所示。

（一）道路系統現況

本單元周邊道路包括南山路、興南路一段、復興路等，針對其道路幾何特性說明如下：有關基地所在位置及周邊之。

1、主要道路

本更新單元東側南山路轉景平路，景平路路寬40米，為本基地之主要道路，為雙向車道，中央劃線分隔，設置雙向各2快車道與2混合車道，道路兩側為紅線管制停車，主要道路之主要功能在於提供對外交通旅次之使用，向北可聯繫台北市區，向南可聯繫中和及新店；往北可接快速道路(東西快速道路八里新店線(西板橋/新莊)64 線)進入板橋、新莊區，係為最主要出入道路。

2、次要道路

(1)興南路一段

本更新單元東側興南路一段寬約 15 米，為雙向雙車道，中央劃線分隔，設置雙向各1混合車道，道路兩側為紅線管制停車，兩側設有2.0公尺寬人行步道，為區內之地區性出入聯外道路及次要道路。

(2)復興路

本更新單元西側復興路寬約 15 米，為雙向雙車道，中央劃線分隔，設置雙向各1混合車道，道路兩側為紅線管制停車，兩側設有2.0公尺寬人行步道，為區內之地區性出入聯外道路及次要道路。

(3)景安路

本更新單元東側興南路一段寬約 15 米，為雙向雙車道，中央劃線分隔，設置雙向各1混合車道，道路兩側為紅線管制停車，兩側設有2.0公尺寬人行步道，為區內之地區性出入聯外道路及次要道路。

3、進出動線

更新單元未來開發完成後車輛進出動線主要經由南山路雙向對外北連結景安路向北連結景平路、向東至新店地區或台北市區，或是經由快速道路(東西快速道路八里新店線(西板橋/新莊)64 線)及北二高到達其他縣市地區，皆甚為便利；向西可至板橋地區或新莊市區，單元區位交通十分便利之地區。

表 5-7 基地附近主、次要道路幾何特性一覽表

路名及區位	道路寬度(公尺)	道路等級	車道分配	分隔型態	停車管制
南山路	8	-	1混	無	紅線管制
興南路一段	15	-	1混	無	紅線管制
復興路	15	-	1混	無	紅線管制

（二）大眾運輸系統

更新單元內居民倚賴之大眾運輸系統，以捷運為主、公車為輔。距離本區最近之捷運車站為南勢角站，步行距離約在200公尺範圍，甚為便利。而主要之公共汽車站位於南山路、景安路、景平路沿線。「詳表 5-11 更新單元鄰近地區公車路線表、圖 5-8 更新單元周圍交通系統示意圖」。

表 5-8 更新單元鄰近地區公車路線表

站牌名稱	位置	停靠路線
第一戶政事務所	景安路 / 復興路	橫路里一自強國中
地政事務所	復興路 / 復興路263巷	橘2
外南站	南山路399巷/南山路	241, 242, 275, 1080
中和教會	景平路 / 安平路	8, 202, 202區, 262, 262區, 933, 1073, 綠6, 綠8, 橘1, 橘9, 綠3, 綠2

1、捷運中和線

本案更新單元距南勢角站約距 200 公尺，步行時間約 5 分鐘內，而通勤、通學旅次可由南山路接和平街，藉由人行步道與至捷運南勢角站，具有良好通勤住宅社區之潛力。

2、公共汽車

本案更新單元周邊之公車站，主要分佈在南山路、景安路、景平路沿線，距離本案更新單元之公車站，約在 5 分鐘之步行範圍內，搭乘相當便利。

（三）停車空間現況

附近私人建物之地下室停車設施較少，主要以沿南山路兩側為停車空間。本區南側南山路上有一私有停車場，北側台電活動中心有地下室停車場，目前本區停車需求主要倚賴道路南勢段捷運站及北側中和戶政事務所有地下室臨停停車場，及南山路兩側之路邊停車格。

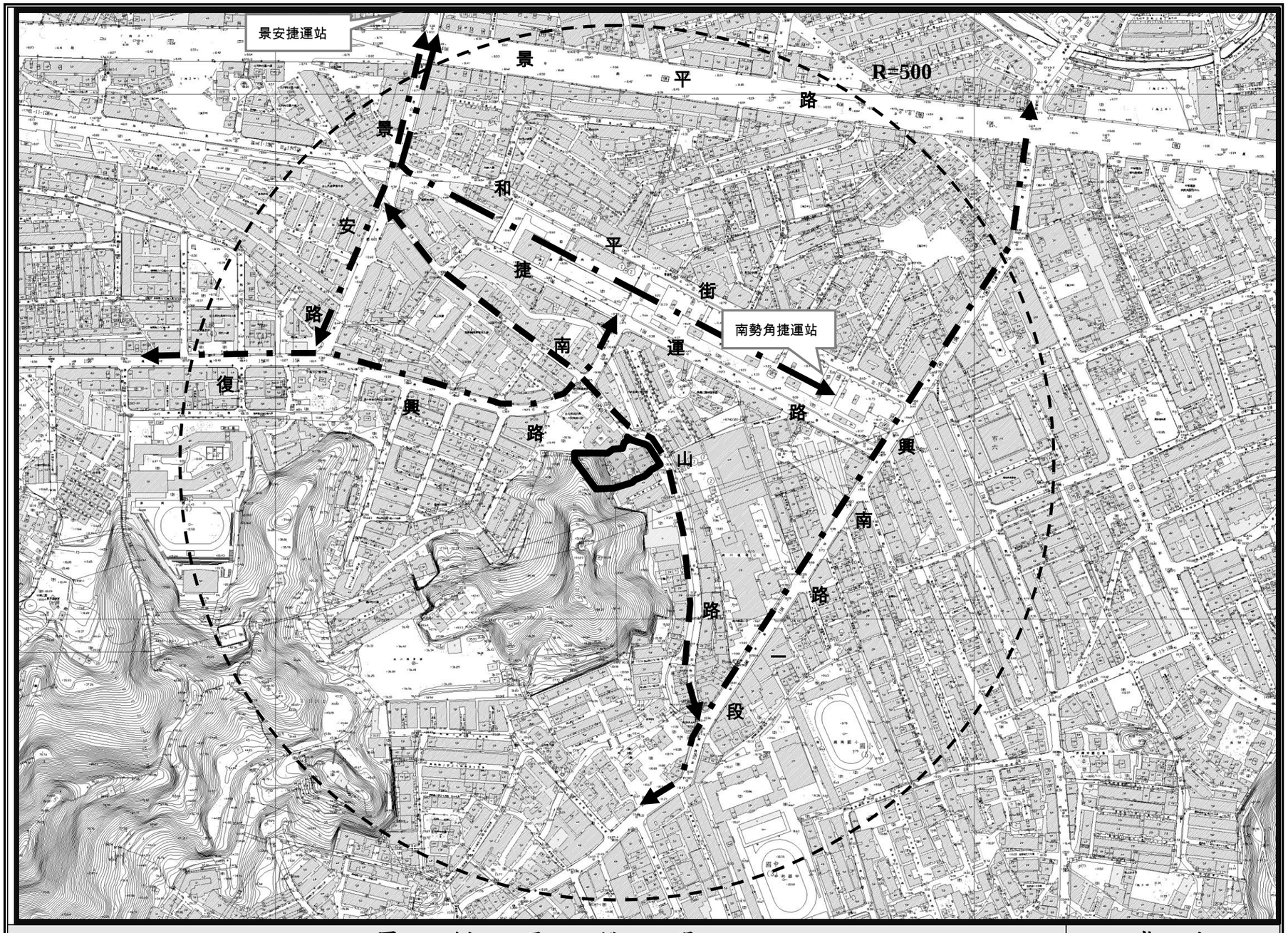


圖 5-8 更新單元周圍交通系統示意圖

六、房地產市場調查

（一）新北市中和區住宅大樓之市場價格水準分析

新北市中和區住宅不動產市場價格水準，經有關同一供需圈內位於中和區預成屋住宅大樓類型不動產交易價格，經整理並排除地面層後，羅列如下表所示，其區間行情介於 36 萬元至 46 萬元間：

表 5-9 不動產市場一覽表

鄉鎮市區	案　名	使用分區	地　址	樓層 G/B	主力坪數	價格日期	開價(萬元/坪) A	推估可能成交價格(萬元/坪) B=A×(1-17.1%)
中和區	一集	住宅區	成功路 18 號	14/3	45-77	101 年 7 月	55	46
中和區	攬翠	住宅區	安平路 7 號	13/2	28-50	101 年 7 月	43.5	36
中和區	和平世紀麗池區	住宅區	忠孝街 2 巷 10 號	11/3	28-45	101 年 7 月	46	38
中和區	和平世紀麗晶區	住宅區	忠孝街 2 巷	22/4	36-64	101 年 7 月	48	40
中和區	晶囍	住宅區	忠孝街 35 號旁	11/1	20-28	101 年 7 月	45	37
中和區	勝輝恆美	住宅區	國光街	13/3	23-48	101 年 7 月	45	37
永和區	漢皇麗緹	住宅區	環東路四段 108 號	15/2	46-52	101 年 7 月	55 (有河景)	46
永和區	秀朗晶悅	住宅區	秀朗路一段 220 巷 7-9 號	125/2	40-70	101 年 7 月	55	46
永和區	首鼎苑	住宅區	得和路 243 巷 21 號	12/2	45-54	101 年 7 月	55	46

（二）區域環境之產品型態

勘估標的地區為中和區發展成熟地區，區內沿景平路及興南路主要幹道兩側建築，地面層多作店面使用。2 樓層以上以住家使用為主，街廓內主要為住宅景觀，主要建築大多為 5 層以下公寓住宅，7 層以上電梯公寓 16 層、13 層等大樓夾雜分布於次要道路及其兩側巷弄間。區域土地建物利用呈現住商混合使用情形。

（三）區域環境之價位

1、鄰近之住宅市場行情，根據調查資料顯示：

預售屋二樓以上平均價約單價約 36 萬元至 46 萬元。

屋齡 5 年內房屋二樓以上平均價位每坪約 35 萬元至 40 萬元。

屋齡 5 至 15 年房屋二樓以上平均價位每坪約 26 元至 35 萬元。

2、區域環境內停車位價位及租金行情，根據本案調查資料顯示：

坡道平面式停車位平均價位每個約 150 萬元至 200 萬元。

坡道平面式停車位平均租金每個約 3,000 元/月至 4,000 元/月。

機械式停車位平均價位每個約 90 萬元至 120 萬元。

機械式停車位平均租金每個約 1,500 元/月至 2,000 元/月。

3、土地市場行情，根據調查資料顯示：住宅區土地價位每坪約 60 萬元至 100 萬元。

4、住宅及辦公室市場空屋率約維持在 8~10%間，市場需求及供給平穩，房地產市場價格預期近一年內價位仍維持穩定趨勢。

（四）小結

展望未來房地產市場發展，新北市政府位階的提升促使新板特區的重要性類似信義計畫區，新北市其他鄉鎮之房地產市場也隨之看好，尤以人口密集與雙捷運通過之中和區最受注目，在中和區舊有建物密集、建地難尋之發展背景下，本案位於南勢段捷運站 300 公尺範圍內，交通便利，訴求捷運生活圈遠景，屬於抗跌性高之區域，故本案未來發展應可樂觀預估。

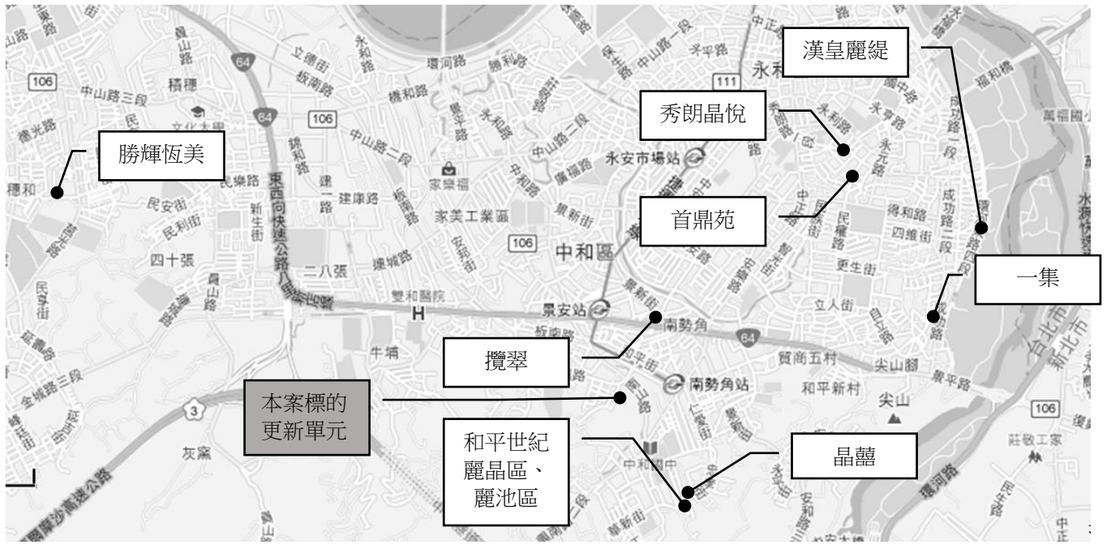
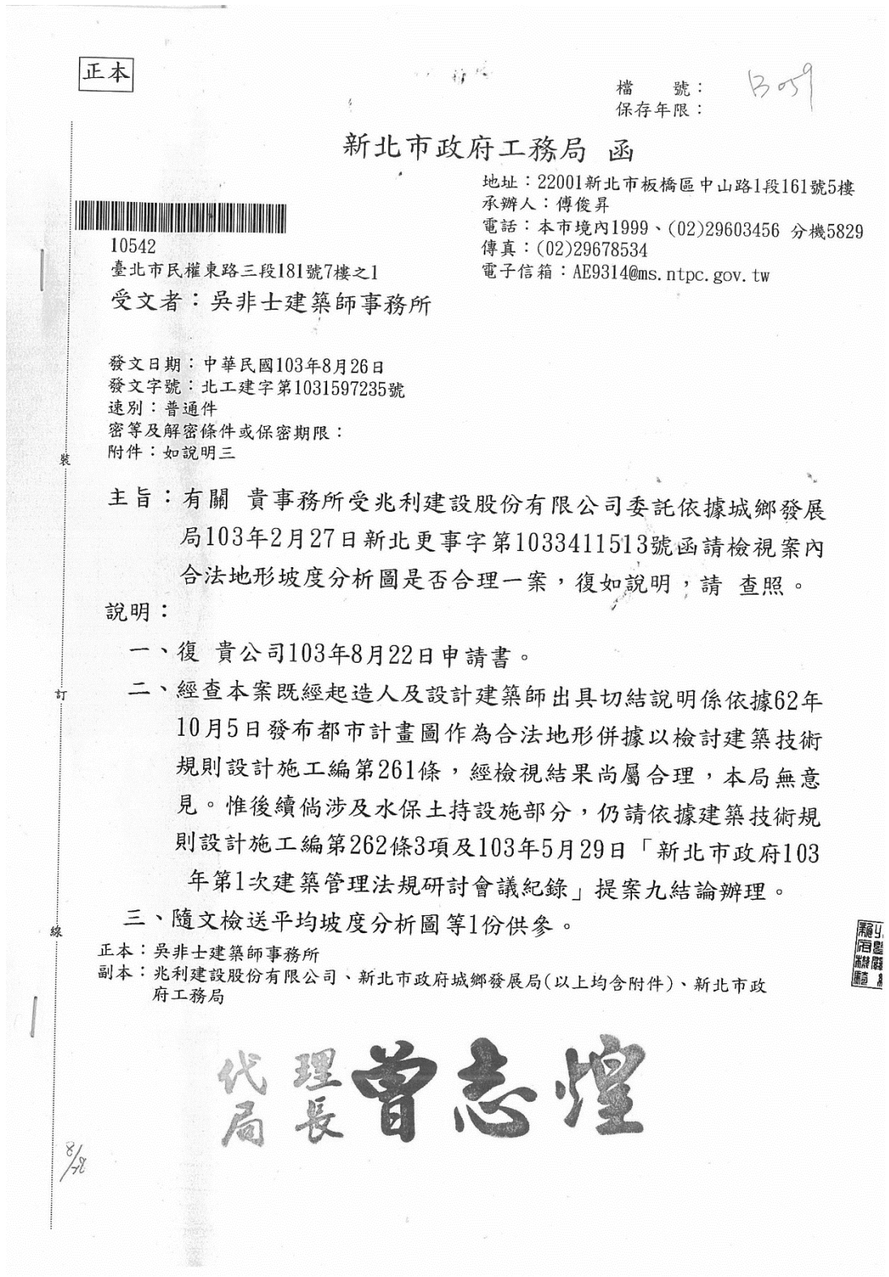


圖 5-9 更新單元週邊不動產推案分佈示意圖

七、地形坡度分析

本更新單元位屬山坡地範圍，有關坡度分析業經新北市政府工務局103年8月26日北工建字第1031597235號函函覆合理，相關函文及圖說如下:



正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：傅俊昇
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5829
傳真：(02)29678534
電子信箱：AE9314@ms.ntpc.gov.tw

10542
臺北市民權東路三段181號7樓之1
受文者：吳非士建築師事務所

發文日期：中華民國103年8月26日
發文字號：北工建字第1031597235號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

主旨：有關 貴事務所受兆利建設股份有限公司委託依據城鄉發展局103年2月27日新北更事字第1033411513號函請檢視案內合法地形坡度分析圖是否合理一案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴公司103年8月22日申請書。

二、經查本案既經起造人及設計建築師出具切結說明係依據62年10月5日發布都市計畫圖作為合法地形併據以檢討建築技術規則設計施工編第261條，經檢視結果尚屬合理，本局無意見。惟後續倘涉及水保土持設施部分，仍請依據建築技術規則設計施工編第262條3項及103年5月29日「新北市政府103年第1次建築管理法規研討會議紀錄」提案九結論辦理。

三、隨文檢送平均坡度分析圖等1份供參。

正本：吳非士建築師事務所
副本：兆利建設股份有限公司、新北市政府城鄉發展局(以上均含附件)、新北市政府工務局

代理局長 曾志煌

同原核定版

建築線

地界線

非山坡地界線

1-3級坡

4-5級坡

6級坡

編號	n	L(M)	h(M)	S(%)=(n*π*h)/(8*L)*100%
A1	6	10.60	2	(6*3.14*2)/(8*10.6)*100%=44.43%
A2	8	10.60	2	(8*3.14*2)/(8*10.6)*100%=59.25%
A3	6	10.60	2	(6*3.14*2)/(8*10.6)*100%=44.43%
A4	4	10.60	2	(4*3.14*2)/(8*10.6)*100%=29.62%
A5	4	10.60	2	(4*3.14*2)/(8*10.6)*100%=29.62%
A6	4	10.60	2	(4*3.14*2)/(8*10.6)*100%=29.62%
A7	6	10.60	2	(6*3.14*2)/(8*10.6)*100%=44.43%
A8	6	10.60	2	(6*3.14*2)/(8*10.6)*100%=44.43%
A9	4	10.60	2	(4*3.14*2)/(8*10.6)*100%=29.62%
A10	4	10.60	2	(4*3.14*2)/(8*10.6)*100%=29.62%
A11	4	10.60	2	(4*3.14*2)/(8*10.6)*100%=29.62%
A12	4	10.60	2	(4*3.14*2)/(8*10.6)*100%=29.62%
A13	4	10.60	2	(4*3.14*2)/(8*10.6)*100%=29.62%
A14	4	10.60	2	(4*3.14*2)/(8*10.6)*100%=29.62%
A15	4	10.60	2	(4*3.14*2)/(8*10.6)*100%=29.62%
A16	2	10.60	2	(2*3.14*2)/(8*10.6)*100%=14.81%
A17	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A18	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A19	2	10.60	2	(2*3.14*2)/(8*10.6)*100%=14.81%
A20	2	10.60	2	(2*3.14*2)/(8*10.6)*100%=14.81%
A21	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A22	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A23	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A24	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A25	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A26	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A27	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A28	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A29	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A30	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A31	2	10.60	2	(2*3.14*2)/(8*10.6)*100%=14.81%
A32	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A33	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A34	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A35	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%

Scale:1/400

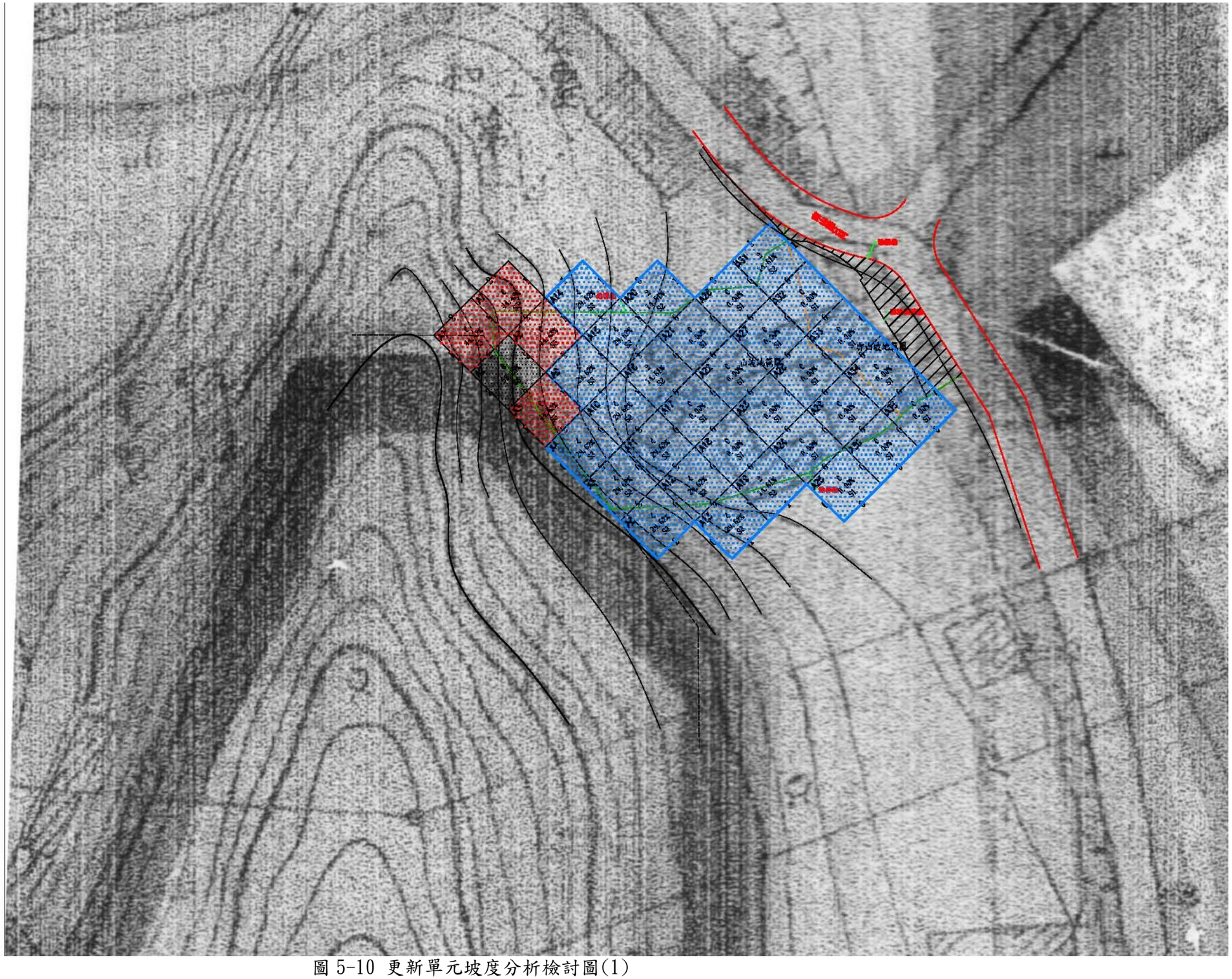


圖 5-10 更新單元坡度分析檢討圖(1)

建築線

地界線

非山坡地界線

1-3級坡

4-5級坡

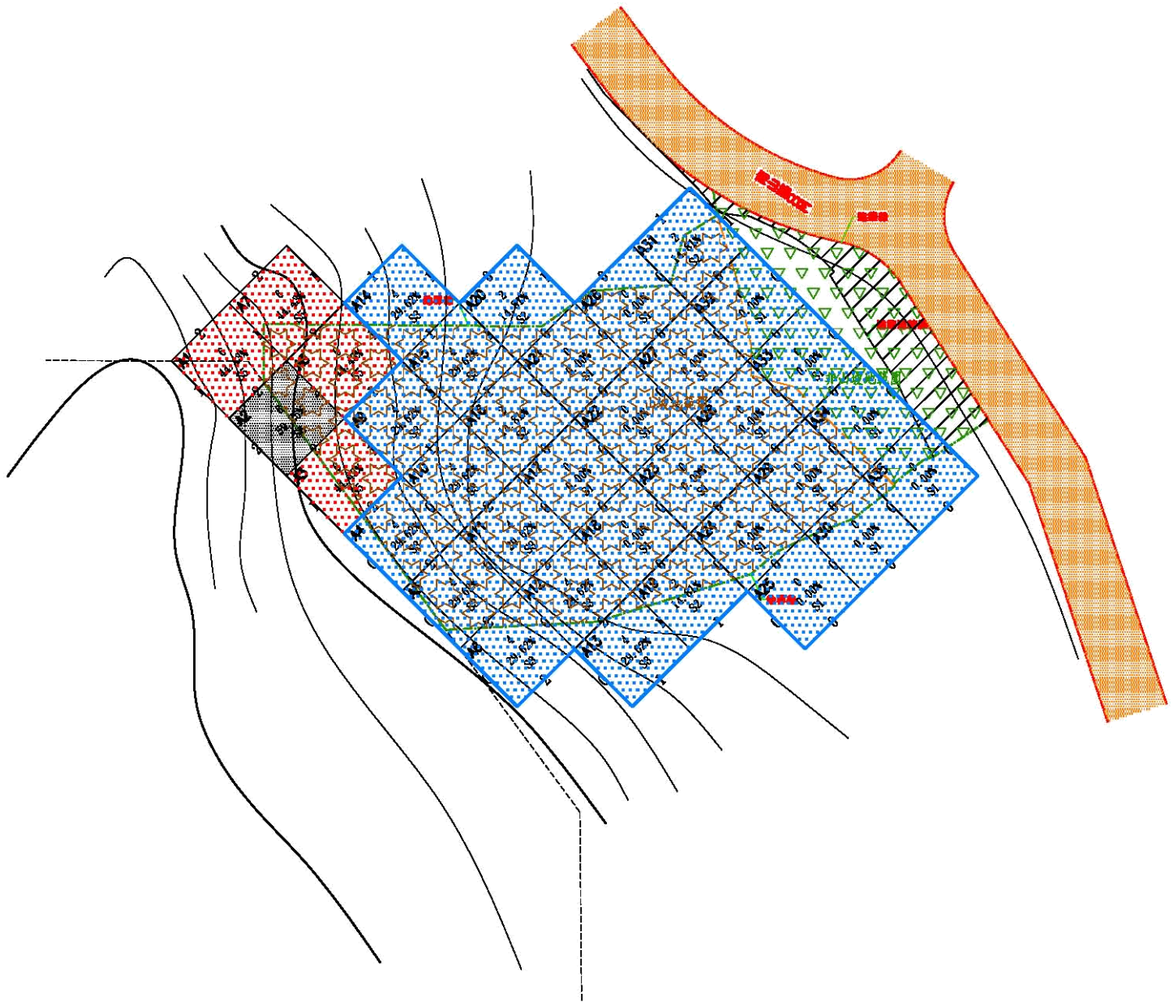
山坡地範圍

6級坡

非山坡地範圍

依據中和都市計畫
主要計畫62.10.05
北府建五字第140111號
都市計畫圖檢討

編號	n	L(M)	h(M)	S(%)=(n*π*h)/(8*L)*100%
A1	6	10.60	2	(6*3.14*2)/(8*10.6)*100%=44.43%
A2	8	10.60	2	(8*3.14*2)/(8*10.6)*100%=59.25%
A3	6	10.60	2	(6*3.14*2)/(8*10.6)*100%=44.43%
A4	4	10.60	2	(4*3.14*2)/(8*10.6)*100%=29.62%
A5	4	10.60	2	(4*3.14*2)/(8*10.6)*100%=29.62%
A6	4	10.60	2	(4*3.14*2)/(8*10.6)*100%=29.62%
A7	6	10.60	2	(6*3.14*2)/(8*10.6)*100%=44.43%
A8	6	10.60	2	(6*3.14*2)/(8*10.6)*100%=44.43%
A9	4	10.60	2	(4*3.14*2)/(8*10.6)*100%=29.62%
A10	4	10.60	2	(4*3.14*2)/(8*10.6)*100%=29.62%
A11	4	10.60	2	(4*3.14*2)/(8*10.6)*100%=29.62%
A12	4	10.60	2	(4*3.14*2)/(8*10.6)*100%=29.62%
A13	4	10.60	2	(4*3.14*2)/(8*10.6)*100%=29.62%
A14	4	10.60	2	(4*3.14*2)/(8*10.6)*100%=29.62%
A15	4	10.60	2	(4*3.14*2)/(8*10.6)*100%=29.62%
A16	2	10.60	2	(2*3.14*2)/(8*10.6)*100%=14.81%
A17	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A18	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A19	2	10.60	2	(2*3.14*2)/(8*10.6)*100%=14.81%
A20	2	10.60	2	(2*3.14*2)/(8*10.6)*100%=14.81%
A21	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A22	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A23	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A24	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A25	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A26	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A27	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A28	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A29	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A30	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A31	2	10.60	2	(2*3.14*2)/(8*10.6)*100%=14.81%
A32	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A33	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A34	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%
A35	0	10.60	2	(0*3.14*2)/(8*10.6)*100%=0%



Scale:1/400

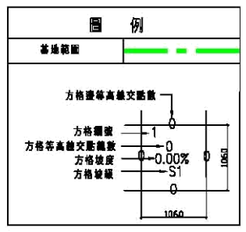


圖 5-11 更新單元坡度分析檢討圖(2)

.依建築技術規則第262條規定:

山坡地(超過55%):(4.128+5.738)x10.6/2=52.29㎡

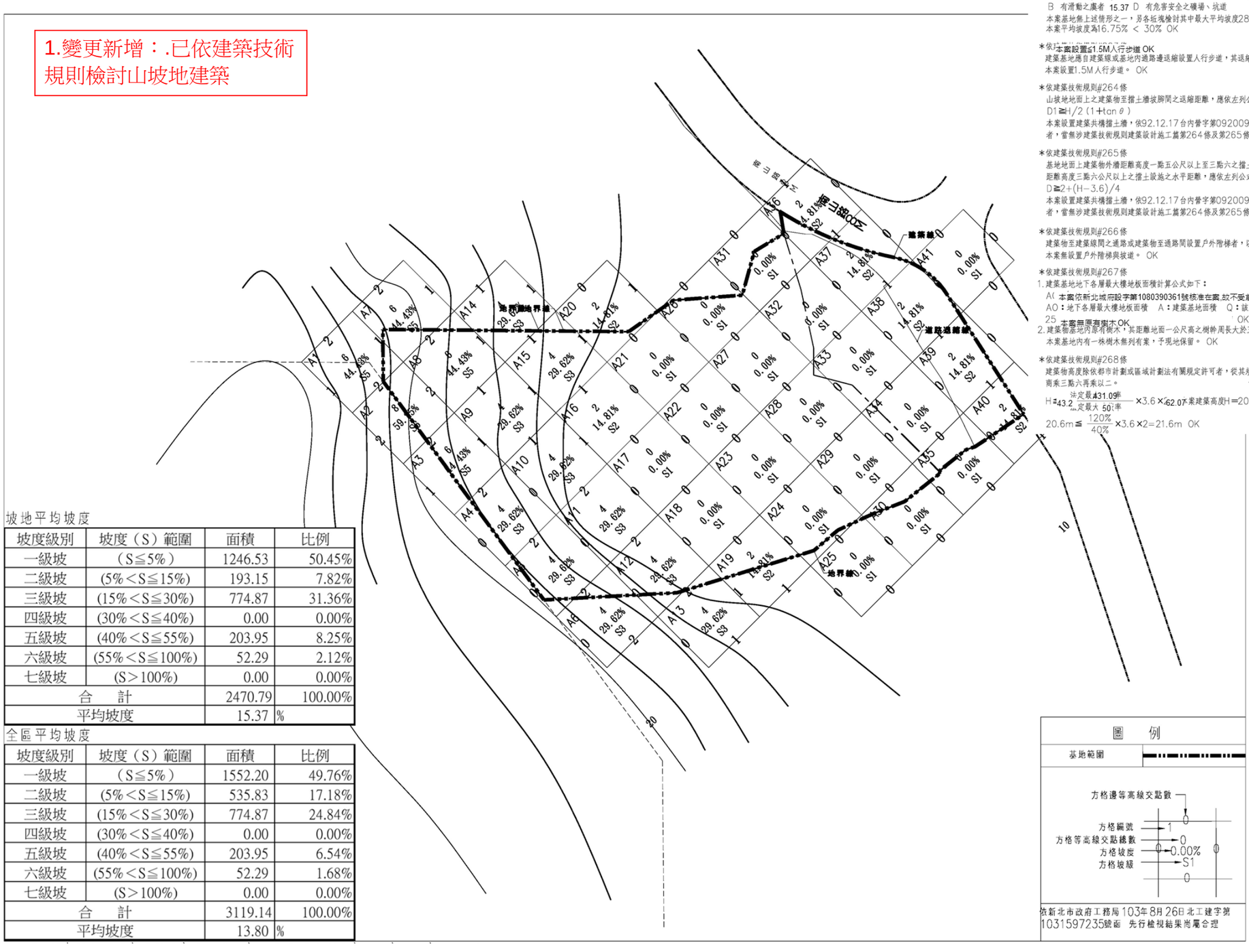
坡度超過55%部分

圖 5-12 更新單元坡度分析檢討圖(3)

本頁空白

以利對照

1.變更新增：.已依建築技術規則檢討山坡地建築



坡地平均坡度

坡度級別	坡度（S）範圍	面積	比例
一級坡	（S≦5%）	1246.53	50.45%
二級坡	(5%＜S≦15%)	193.15	7.82%
三級坡	(15%＜S≦30%)	774.87	31.36%
四級坡	(30%＜S≦40%)	0.00	0.00%
五級坡	(40%＜S≦55%)	203.95	8.25%
六級坡	(55%＜S≦100%)	52.29	2.12%
七級坡	(S＞100%)	0.00	0.00%
合　計		2470.79	100.00%
平均坡度		15.37	%

全區平均坡度

坡度級別	坡度（S）範圍	面積	比例
一級坡	（S≦5%）	1552.20	49.76%
二級坡	(5%＜S≦15%)	535.83	17.18%
三級坡	(15%＜S≦30%)	774.87	24.84%
四級坡	(30%＜S≦40%)	0.00	0.00%
五級坡	(40%＜S≦55%)	203.95	6.54%
六級坡	(55%＜S≦100%)	52.29	1.68%
七級坡	(S＞100%)	0.00	0.00%
合　計		3119.14	100.00%
平均坡度		13.80	%

山坡地建築設計原則

*依建築技術規則#262條 不得開發建築者

A 坡度陡峭(30%)　C 活動斷層　29.62 土堆　G 洪患

B 有滑動之虞者 15.37　D 有危害安全之礦場、坑道　F 河岸或向源侵蝕　H 斷崖

本案基地無上述情形之一，另各坵塊檢討其中最大平均坡度28.26% ＜ 30% OK

本案平均坡度為16.75% ＜ 30% OK

*依[illegible] 本案設置≦1.5M人行步道 OK

建築基地應自建築線或基地內通路邊退縮設置人行步道，其退縮距離不得小於1.5公尺，退縮部分得計入法定空地。

本案設置1.5M人行步道。 OK

*依建築技術規則#264條

山坡地地面上之建築物至擋土牆坡腳間之退縮距離，應依左列公式計算:

$D1 \geqq H/2\,(1+\tan\theta)$

本案設置建築共構擋土牆，依92.12.17台內營字第0920090832號函檢討，經該管主管建築機關會同水土保持主管機關審查通過者，當無涉建築技術規則建築設計施工篇第264條及第265條之規定。 OK

*依建築技術規則#265條

基地地面上建築物外牆距離高度一點五公尺以上至三點六之擋土設施之水平距離，應有兩公尺以上距離;

距離高度三點六公尺以上之擋土設施之水平距離，應依左列公式計算:

$D \geqq 2+(H-3.6)/4$

本案設置建築共構擋土牆，依92.12.17台內營字第0920090832號函檢討，經該管主管建築機關會同水土保持主管機關審查通過者，當無涉建築技術規則建築設計施工篇第264條及第265條之規定。 OK

*依建築技術規則#266條

建築物至建築線間之通路或建築物至通路間設置戶外階梯者，以坡道代替當項戶外階梯者，其坡度不得大於一比八。

本案無設置戶外階梯與坡道。 OK

*依建築技術規則#267條

1.建築基地地下各層最大樓地板面積計算公式如下：

A(本案依新北城府設字第1080390361號核准在案,故不受前項限制

AO：地下各層最大樓地板面積　A：建築基地面積　Q：該基地之最大建蔽率

25 本案無原有樹木 OK

2.建築物基地內原有樹木，其距離地面一公尺高之樹幹周長大於五十公分以上經列有案者，應予保留或移植於基地空地內。

本案基地內有一株樹木無列有案，予現地保留。 OK

*依建築技術規則#268條

建築物高度除依都市計劃或區域計劃法有關規定許可者，從其規定外，不得高於法定最大容積率除以法定最大建蔽率之商乘三點六再乘以二。

$H \leqq \frac{\text{法定最大容積率}}{\text{法定最大建蔽率}} \times 3.6 \times$ 62.0 本案建築高度H=20.6m

$20.6\text{m} \leqq \frac{120\%}{40\%} \times 3.6 \times 2 = 21.6\text{m}$ OK

圖 5-13 山坡地檢討圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本更新單元所在位置之相關都市計畫，修訂日期、文號與基地相關之說明事項。「詳表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表」。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

名稱	發佈實施日期文號
中和都市計畫	44.02.19
變更中和都市計畫(第一次主要計劃通盤檢討)	82.03.10 八二北府工字 第 71798 號
變更中和都市計畫 (土地使用分區管制要點專案通盤檢討) (第一階段)	98.12.25 北府城審字 第 09810252771 號
變更中和都市計畫 (土地使用分區管制要點專案通盤檢討) (第二階段)	100.01.14 北府城審字 第 09912269441 號

二、土地使用說明

本基地屬於住宅區，土地面積為 3,119.14 ㎡，建築基地面積為 3,045.55 ㎡。依據「訂定中和都市計畫(土地使用分區管制要點)」規定，住宅區建蔽率為 50%，容積率為 300%。「詳表 6-2 土地使用分區面積表、圖 6-1 土地使用分區示意圖」

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	土地面積 (㎡)	建築基地面積 (㎡)	建蔽率 (%)	建築面積 (㎡)	容積率 (%)	法定容積 (㎡)
住宅區	3,119.14	3,045.55	50	1,522.78	300	9,136.62
總　計	3,119.14	3,045.55	-	1,522.78	-	9,136.62

註：原更新單元面積 3,119.14 ㎡，山坡地坡度超過 55%以上面積為 52.29 ㎡(不能作法定空地)，鄰房侵佔地面積為 21.30 ㎡。故使用建築基地面積為：3,119.14 ㎡-52.29 ㎡-21.30 ㎡=3,045.55 ㎡

（一）土地使用分區

1、容積率管制

更新單元為中和區南勢段 20-2、21、21-5、22 及 23 地號等 5 筆土地，土地面積共計 3,119.14 ㎡（約 943.54 坪），其容許使用方式依「訂定中和都市計畫(土地使用分區管制要點)」相關辦理規定。

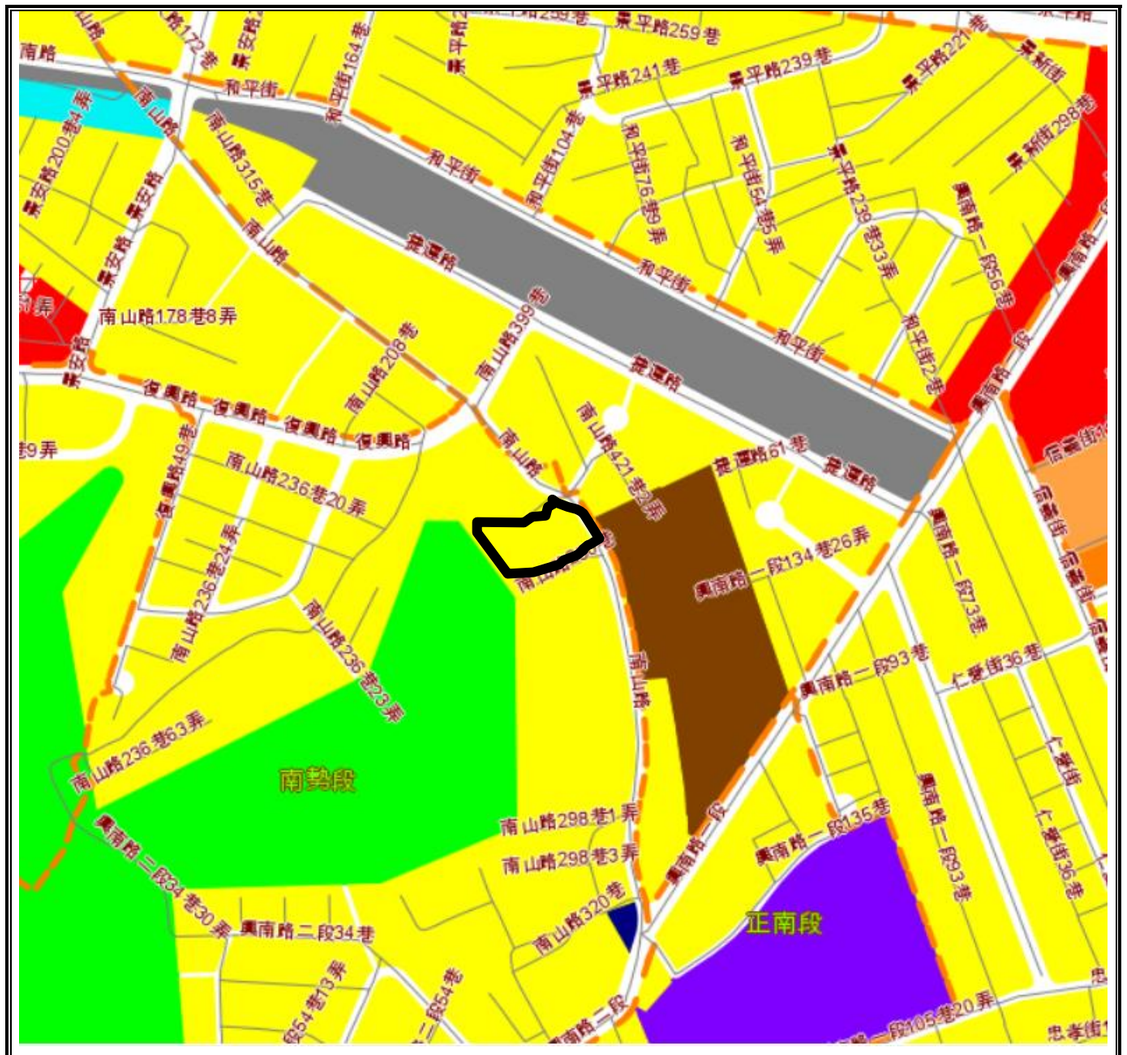


圖 6-1 土地使用分區示意圖

三、更新計畫摘要

無。

四、中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)

(100.01.17 第二階段)相關摘要

1、本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第33條及35條之規定訂定之。

2、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。

3、本要點用語，定義如下：(略)

4、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：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%
商業區	70%	440%
工業區 (含乙種及特種工業區)	60%	320%
風景區	20%	60%
保存區	50%	180%

依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通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具公用地役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限。

5、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：(略)

6、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：

(1)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。

土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）
住宅區	3	不予規定
商業區	3	不予規定
工業區 （含乙種及特種工業區）	3	2
風景區	10	3
保存區	3	不予規定
機關用地	3	3
學校用地	不予規定	不予規定
土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）
市場用地	臨接道路部分退縮3.52公尺以上建築	
公園、兒童遊樂場用地	10	10
體育場用地	10	10
停車場用地	3	不予規定
加油站用地	3	3
垃圾處理場用地	3	不予規定
捷運系統用地	3	不予規定
醫療用地	3	3
變電所用地	6	6
抽水站用地	3	不予規定

(2)基地面臨道路，其椿位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於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。

(3)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。

(4)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。

(5)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「臺北縣畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。

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。

7、本計畫區內汽機車位設置規定如下，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「臺北縣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。

(1)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定。

(2)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：

A.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車位，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。

B.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條所述第一類者，以100平方公尺設置一機車位為原則。

C.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

(3)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。

8、本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。

9、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：

(1)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。

(2)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。

A.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。

B.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。

(3)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

(4)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查核准，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查通過。

10、為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，凡基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經新北市都市設計審查委員會審查通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之15%。但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。

(1)屬商業區、住宅區建築基地面積達1,000平方公尺。

(2)建築基地前面基地線所臨道路寬度應達8公尺，且基地臨路總長度應達20公尺。

(3)建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積50%以上。

(4)基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減10%。

(5)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(造型板、雨遮不在此限)4公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。

依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本點要獎勵。

11、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。申請者並應與臺北縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。前項保證金退還依下列規定：

(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

(2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

(3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價5倍之金額後無息退還。

12、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%：

(1)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於4公尺，且平均達6公尺。

(2)與建築線距離淨寬度最小不得低於6公尺。

(3)基地如設置2幢以上之建築物，其2幢建築物間之距離及同一棟內不相連之2棟建築物間之距離應達8公尺。

(4)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

13、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

14、為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：

法定開挖率 - 實際開挖率	獎勵額度
≧ 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%

15、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，並經臺北縣都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積10%。

16、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%：

(1)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%。

(2)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%。

(3)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。

17、下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：

(1)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。

(2)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。

(3)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。

(4)都市更新單元。

(5)申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地。

(6)風景區。

(7)保護區建築面積200平方公尺以上之開發申請案。

(8)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。

(9)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。

(10)其他經臺北縣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。

18、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應大於1.5公尺，且其面積未滿36平方公尺應種植喬木1棵，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。

19、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。

20、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，由縣政府訂定之。

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。

21、建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市更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：

(1)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。

(2)太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為2公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。

為達示範效果，公共(有)建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。

22、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。

23、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。

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元全區採「拆除重建」方式辦理都市更新。

二、區段劃分

本更新單元全區劃設為「重建區段」，詳區段劃分圖 7-1。

圖　例　及　說　明	指　北
更新單元範圍	N

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

本更新單元內無公共設施用地，無興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫

本更新單元擬劃定為「重建區段」，全區以重建方式進行更新，故無整建或維護區段之建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。

壹拾、申請容積獎勵項目及額度

表 10-1 住宅區容積獎勵試算表

項次	申請容積獎勵項目		獎勵面積(㎡)	基準容積比率(%)
五	整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者		--	--
	(六)A6：開挖率		517.58	6.00
	合計(≦法定容積 20%)		517.58	6.00
七	綠建築，申請銀級		517.58	6.00
十	申請處理占有他人土地舊違章建築戶之容積獎勵		1,047.49	12.14
更新容積獎勵合計			2,082.65	24.14
申請更新容積獎勵(第四~十二項)，獎勵上限為 50%			2,082.65	24.14
其他容積獎勵		容積移轉(區外)	971.83	11.27
		容積移轉(區內)	714.99	8.29
		合計	1,686.82	19.56
申請容積獎勵總計			3,769.47	43.70

一、都市更新獎勵

（一）基本條件設定說明

1、土地面積

(1)更新單元範圍面積：3,119.14 ㎡。

(2)山坡地(坡度超過 55%)：52.29 ㎡。

(3)南山溝範圍(20-2 及 21-5 地號，即區內容移部分)：191.37 ㎡。

(4))建築基地範圍：2,875.48 ㎡。

2、基準容積：2,875.48 ㎡×300%＝8,626.44 ㎡

（二）容積獎勵概算

本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」之規定，擬申請之都市更新獎勵合計 2,082.65 ㎡，申請容積獎勵額度細項詳表 10-1。

1、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第五點

(1)A6：開挖率：

B=法定開挖率-實際開挖率	獎勵額度
B≧10%	法定容積×6%
檢討說明如下： 法定開挖率：70% 實際開挖面積：1,674.03 ㎡(詳圖 10-1) 基地面積：2,875.48 ㎡ 現有巷道面積：45.14 ㎡ 實際開挖率：1,674.03 ㎡/(2,875.48 ㎡-15.79 ㎡(鄰房侵佔)- 45.14 ㎡(現有巷道))×100%=59.48% ➢ **檢討結果：B=70%-59.48%=10.52%≧10%，符合規定**	8,626.44 ㎡×6%＝517.58 ㎡

2、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第七點

申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積百分之六之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積百分之八之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積百分之十之獎勵。實施者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，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。

檢討說明如下：

本案建築基地及建築物擬採綠建築設計，並取得綠建築銀級標章(詳 P10-7 至 P10-26)，故本案可申請綠建築獎勵容積面積及應繳交之保證金計算說明如下：

(1)銀級綠建築申請獎勵容積面積

＝基準容積×6%

＝8,626.44 ㎡×6%

＝517.58 ㎡

(2)綠建築保證金

＝申請綠建築設計所增加樓地板面積法定工程造價之五倍

＝517.58 ㎡×13,990 元/㎡×5

＝36,204,721 元

3、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點。

申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限：

應於申請「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第四點至第九點獎勵後仍未達第十三點獎勵上限者，始予申請核計。

獎勵容積以實測違建戶所占樓地板面積計算，且每戶並不得超過本市樓地板面積平均水準（平均水準係以最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本市平均每戶居住樓地板面積）。

實施者應於事業計畫核定前，檢具與違建戶之協議書，依簽定協議之戶數確認前款獎勵容積。

舊違章建築戶之認定，以中華民國八十一年一月十日前建造完成者為限，且應檢附下列任一證明文件：

(1)建物謄本。

(2)戶口遷入證明。

(3)稅籍證明。

(4)自來水接水或電力接電證明。

(5)區公所或原鄉（鎮、市）公所證明文件。

(6)航照圖。

(7)門牌編訂證明。

檢討說明如下：

(1)本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第四點至第九點申請之容積獎勵共計12.00%，未達第十三點獎勵上限50%，符合規定。

(2)本案採「現地安置」方式安置舊違章建築戶，委託尚鴻測量工程顧問有限公司實測舊違章建築戶之樓地板面積計算獎勵容積，每戶並不得超過新北市樓地板面積平均水準（平均水準係以最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中新北市平均每戶居住樓地板面積96.80㎡），故申請之處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵核計 1,047.49 ㎡(12.14%)，詳表5-5。

（三）都市更新容積獎勵上限檢討

1、依據都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第13條規定，不得超過各該建築基地1.5倍法定容積或各該建築基地0.3倍法定容積再加其原建築容積。

本案都市更新容積獎勵上限檢討如下：

8,626.44 ㎡＋2,082.65 ㎡＝10,709.09 ㎡＜8,626.44 ㎡×1.5＝12,939.66 ㎡（OK）

2、實際容積獎勵額度以新北市都市更新審議委員會審議通過為準。

二、其他獎勵

（一）申請都市更新容積轉移法令說明

本案依據都市更新條例第45條規定「更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他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辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。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。」；另其容積轉移額度計算則依都市計畫容積移轉實施辦法第 9 條規定：「接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

$$\text{接受基地移入之容積} = \text{送出基地土地面積} \times \frac{\text{申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值}}{\text{申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值}} \times \text{接受基地之容積率}$$

（二）容積移轉接受基地說明

本案更新後之建築基地(21、22 及 23 地號土地)作為容積接受基地，土地面積合計為 2,875.48 ㎡。接受基地之 101 年平均公告現值為 68,653 元/㎡（詳表 10-2）

表 10-2 接受基地 101 年平均公告現值表

編號	地號	土地面積（㎡）	101 年土地公告現值（元/㎡）	公告現值總值（元）
1	21	456.98	85,500	39,071,790
2	22	1,140.30	85,500	97,495,650
3	23	1,278.20	47,600	60,842,320
合計		2,875.48	平均公告現值 68,653 元/㎡	197,409,760

（三）區內容積移轉相關說明

1、南山溝流經範圍土地處理方式說明：

南山溝流經範圍土地更新前為國有，為解決其更新後為公、私有共同持分，恐將造成相關權責劃分不清，本案擬將南山溝流經範圍仍維持納入更新單元範圍，但排除於建築基地範圍外，並將其依都更條例第 45 條方式容積移轉至建築基地範圍內，更新後登記為新北市政府所有，確保後續主管機關維管無虞。

2、法令依據及執行方式：

依內政部98年11月16日內授營更字第0980810829號函說明二：「(略以)辦理容積移轉之公共設施保留地如屬位於更新地區範圍外者，依上開辦法第6條第1項第3款及第13條規定意旨，在未贈與登記為公有前應為私有；該保留地如屬位於更新地區範圍內者，查上開條例第45條雖無限制其須為私有…。」。

故依都市更新條例第45條規定，本案為促進更有效利用之土地，擬將範圍內南山溝流經範圍(20-2及21-5地號等兩筆國有土地)依都市更新條例第45條規定辦理容積移轉並於更新後登記予新北市政府，未來將由主管機關通盤檢討變更為公共設施用地。

3、容積移轉計算說明：

南山溝流經範圍(20-2及21-5地號等兩筆國有土地)可移出容積計算為16,362,135元÷68,653元/㎡×300%=714.99㎡（8.29%），詳表10-3。

表10-3 區內容移送出基地公告現值計算表

編號	地號	土地面積（㎡）	101年公告現值（元/㎡）	公告現值總值（元）
1	20-2	10.67	85500	912,285
2	21-5	180.7	85500	15,449,850
合計		191.37		16,362,135

2、依新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點第三條第一項第四款規定「位於山坡地之土地。但移入容積未超過其基準容積30%者，不在此限」。

3、本案預計申請容積移轉移入面積為714.99㎡+971.83㎡=1,686.82㎡＜可移入容積上限2,725.02㎡，符合規定。

表10-4 接受基地可移入容積上限檢討表

編號	地號	土地面積（㎡）	土地類型	基準容積（㎡）	容積移轉上限	容積移轉面積上限（㎡）
1	21	456.98	一般建築基地	1,370.94	40%	548.37
2	22	1,140.30	山坡地	3,420.90	30%	1,026.27
3	23	1,278.20 (不含坡度超過55%：52.29㎡)	山坡地	3,834.60	30%	1,150.38
合計		2,875.48		8,626.44		2,725.02

備註：範圍內20-2及21-5地號為區內容積移轉送出基地。

（四）區外容積移轉

1、法令依據

依都市更新條例第30條及第31條規定，容積移轉所支付費用得列入共同負擔項目，容積移轉送出基地原則上由實施者代為取得後辦理移轉捐贈，實施者並應於事業計畫表明辦理容積移轉及所需支付之費用。

2、移入面積：本案於107年11月27日新北市都市更新審議委員會第83次會議決議，授權作業單位查核於總允建容積不變動且配合降低區外容積移轉額度，經重新檢討，本案擬申請區外容積移轉額度為971.83㎡(11.27%)。

3、容積移轉成本費用

本案區外容積移轉成本為移入面積x101年平均公告現值÷300%×市值折數＝971.83㎡㎡×68,653元/㎡÷300%×85%＝18,903,730元，辦理方式及實際費用以新北市都市更新審議委員會審議通過及都市更新權利變換計畫報告書所載為準。

（五）容積移轉上限檢討

1、依都市計畫容積移轉實施辦法第8條第2項規定：「位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入基地得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之40%」。

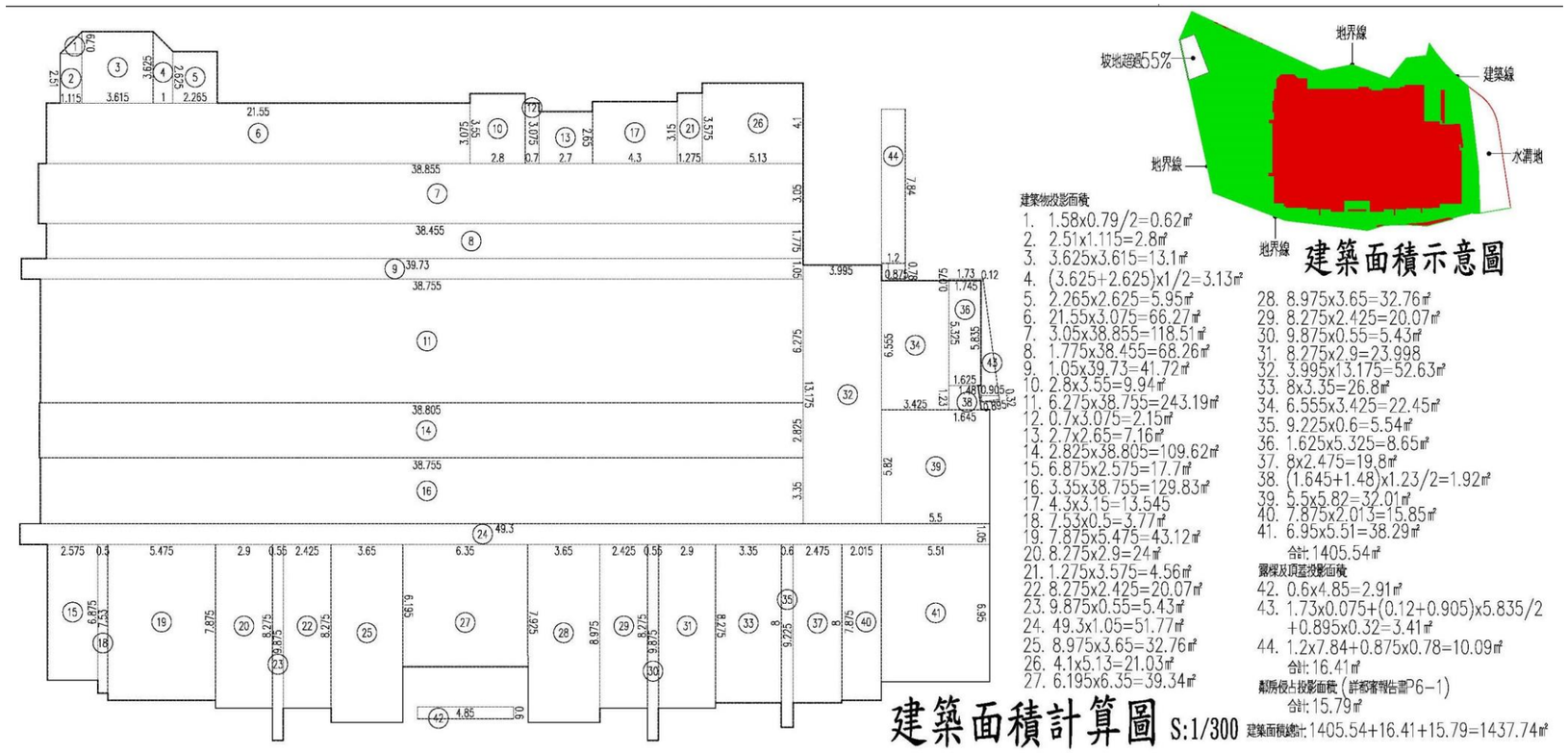
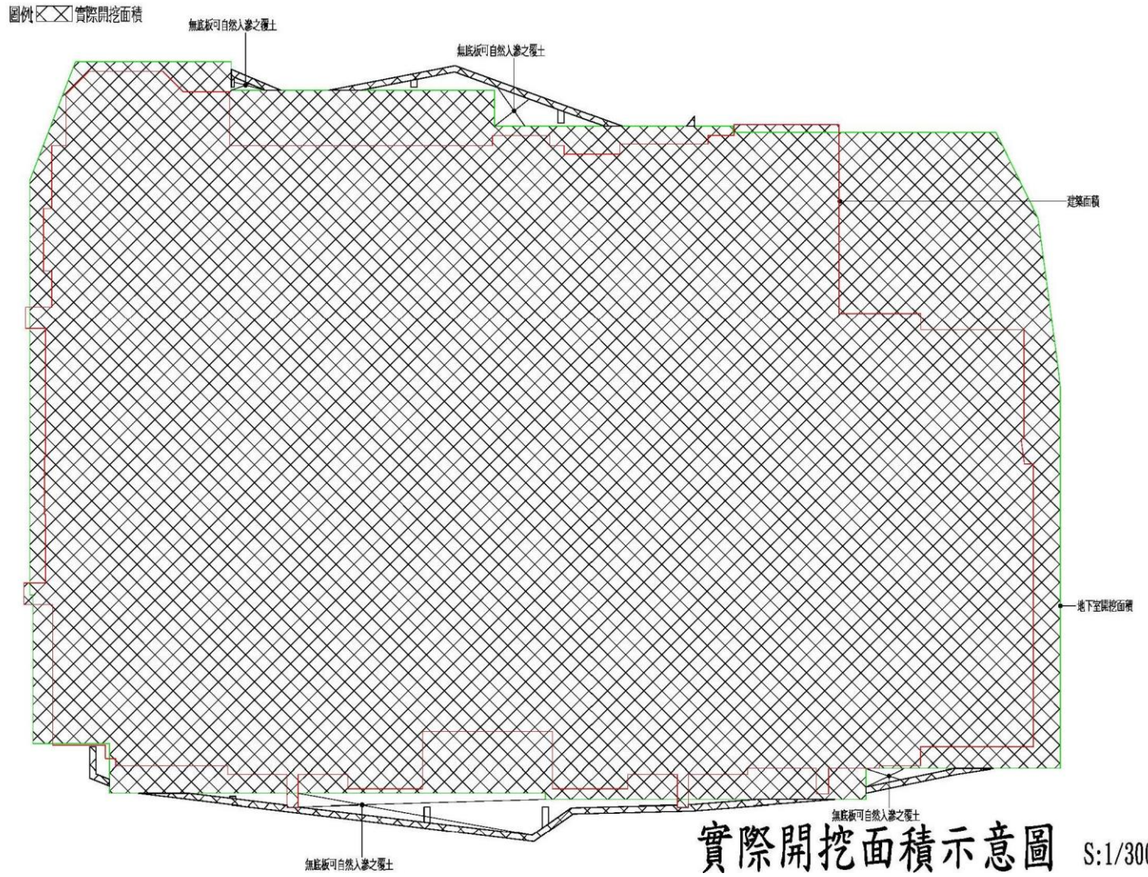
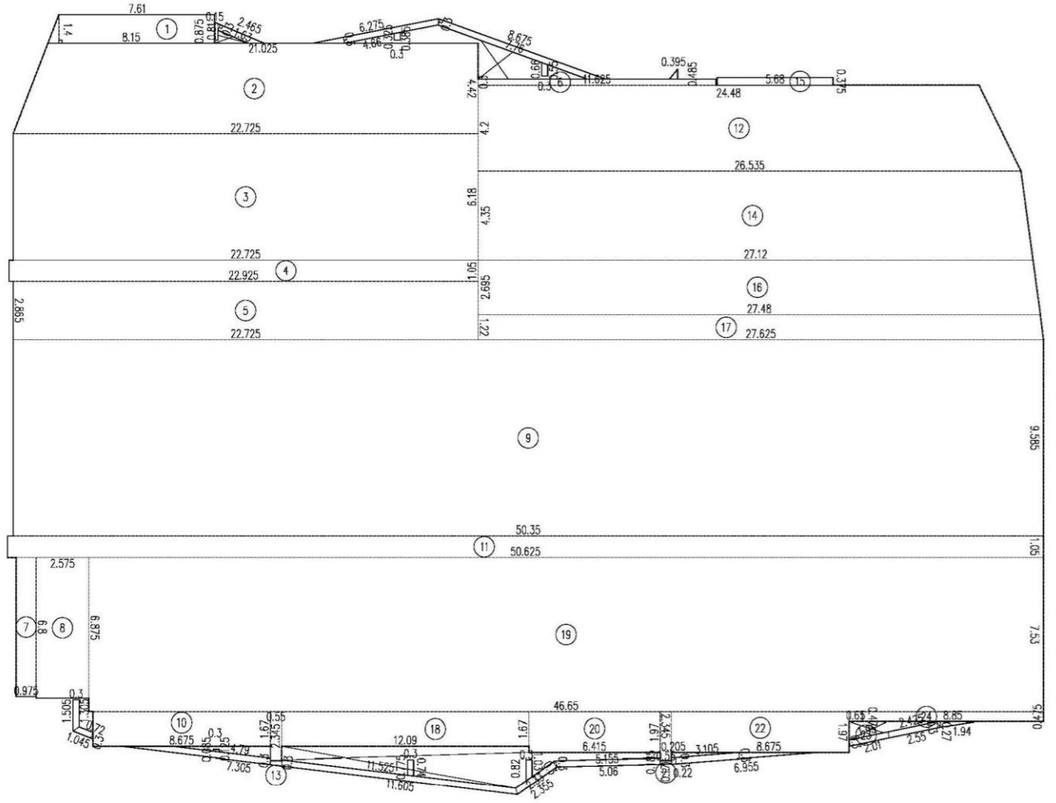


圖 10-1 建築面積計算圖



實際開挖面積示意圖 S:1/300



實際開挖面積計算圖 S:1/300

建築面積+開挖面積投影總和:

1. (8.15+7.61)x1.4/2=11.03㎡
2. (22.725+21.025)x4.42/2=96.69㎡
3. 6.178x22.725=140.4㎡
4. 1.05x22.925=24.07㎡
5. 22.725x2.865=65.11㎡
6. 11.625x0.3=3.49㎡
7. 6.8x0.975=6.63㎡
8. 6.875x2.575=17.7㎡
9. 9.585x50.35=482.6㎡
10. 1.67x8.675=14.49㎡
11. 1.05x50.625=53.16㎡
12. (26.535+24.48)x4.2/2=107.13㎡
13. 2.345x0.55=1.29㎡
14. (27.12+26.535)x4.35/2=116.7㎡
15. 5.68x0.375=2.13㎡
16. (27.48+27.12)x2.695/2=73.57㎡
17. (27.625+27.48)x1.22/2=33.61㎡
18. 1.67x12.09=20.19㎡
19. 7.53x46.65=351.27㎡
20. 1.97x6.415=12.64㎡
21. 2.345x0.55=1.29㎡
22. 1.97x8.675=17.09㎡
23. 0.47x0.65=0.31㎡
24. 0.475x8.85=4.2㎡

合計:1656.79㎡

建築物共構裸壁及遮煞面積

1. (0.81+0.875)x0.15/2=0.13㎡
2. (1.63+2.465)x0.3/2=0.61㎡
3. (4.66+6.275)x0.3/2=1.64㎡
4. (0.325+0.385)x0.3/2=0.11㎡
5. (7.76+8.675)x0.3/2=2.47㎡
6. (0.66+0.55)x0.3/2=0.18㎡
7. 0.395x0.485/2=0.1㎡
8. (1.305+1.505)x0.3/2=0.42㎡
9. (0.72+1.045)x0.3/2=0.26㎡
10. (0.125+0.085)x0.3/2=0.03㎡
11. (4.79+7.305)x0.3/2=1.81㎡
12. (0.775+0.74)x0.3/2=0.23㎡
13. (11.525+11.605)x0.3/2=3.47㎡
14. (0.82+1.05)x0.3/2=0.28㎡
15. (2.33+2.355)x0.3/2=0.7㎡
16. (5.058+5.156)x0.3/2=1.532
17. (0.185+0.17)x0.55/2=0.1㎡
18. (0.22+0.205)x0.3/2=0.06㎡
19. (6.955+3.105)x0.3/2=1.51㎡
20. (2.01+1.95)x0.3/2=0.59㎡
21. (2.55+2.425)x0.3/2=0.75㎡
21. 1.94x0.27/2=0.26㎡

合計:17.24㎡

實際開挖面積 1656.79+17.24=1674.03㎡

1674.03/(2875.48−15.79(鄰所侵占地面積(詳都審報告書P7-0))−45.14(現有道路面積))

x100%=59.48% < 60% ...O.K!

本圖說業經建築師檢討簽證

圖 10-2 地下室開挖面積計算圖

一、都市更新範圍面積計算:

1. 21.065x3.065/2=32.28㎡
2. (43.525+21.065)x5.445/2=175.85㎡
3. (42.165+43.525)x18.34/2=785.78㎡
4. (39.095+42.165)x9.135/2=371.16㎡
5. (41.60+39.095)x7.91/2=319.15㎡
6. (40.665+41.60)x3.873/2=159.31㎡
7. (37.755+40.665)x4.44/2=174.09㎡
8. (37.755+37.280)x1.25/2=46.9㎡
9. (40.82+37.28)x2.95/2=115.2㎡
10. (42.385+40.82)x1.285/2=53.46㎡
11. (42.425+42.385)x0.35/2=14.84㎡
12. (43.245+42.425)x4.705/2=201.54㎡
13. -(49.995x49.995x3.14159x(20.825/360)-49.17x18.07/2)=-9.99㎡
14. (43.895+43.245)x0.17/2=7.41㎡
15. (44.85+43.895)x0.28/2=12.42㎡
16. (46.24+44.87)x0.269/2=12.25㎡
17. (38.645+46.24)x5.90/2=250.41㎡
18. (32.035+38.305)x4.88/2=171.63㎡
19. (30.733+32.037)x1.403/2=44.03㎡
20. (30.245+30.735)x0.405/2=12.35㎡
21. 11.98x11.98x3.14159x(45.87/360)-11.035x9.34/2=5.92㎡
22. 0.33x0.125/2=0.02㎡
23. (21.46+30.245)x4.895/2=126.55㎡
24. 21.46x3.195/2=34.28㎡

合計3119.14㎡ =3119.14㎡(謄本面積)...ok

二、依建築技術規則第262條規定

山坡地(超過55%): (4.128+5.738)x10.6/2=52.29㎡

三、水溝地面積

1. (0.83+0.045)x0.855/2=0.37㎡
2. (1.64+0.83)x0.835/2=1.03㎡
3. (2.46+1.64)x0.82/2=1.68㎡
4. (3.41+2.46)x1.03/2=3.02㎡
5. (4.235+3.41)x1.125/2=4.3㎡
6. (4.93+4.235)x1.21/2=5.54㎡
7. (5.485+4.93)x1.275/2=6.64㎡
8. (5.895+5.485)x1.325/2=7.54㎡
9. (5.895+6.15)x1.36/2=8.19㎡
10. (6.24+6.15)x1.255/2=7.77㎡
11. (6.255+6.24)x0.13/2=0.81㎡
12. (6.55+6.255)x9.835/2=62.97㎡
13. (6.55+7.64)x9.45/2=67.05㎡
14. (7.64+7.845)x1.855/2=14.46㎡

合計191.37㎡ =191.37㎡(謄本面積)...ok

四、其他地面積

3119.14-52.29-191.37=2875.48㎡

五、基地現有道路面積

(0.785+0.795)x1.845/2=1.46㎡
(0.8+0.785)x3.545/2=2.81㎡
0.8x5.66=4.53㎡
(0.83+0.795)x0.245/2=0.2㎡
(1.045+0.83)x4.04/2=3.79㎡
(1.125+1.045)x5.925/2=6.43㎡
(1.12+1.125)x5.805/2=6.52㎡
(1.12+0.46)x0.085/2=0.07㎡
-(22.365x22.365x3.14x(22.15/360)-21.945x8.59/2)=-2.38㎡
(0.46+2.385)x5.245/2=7.46㎡
(2.385+1.965)x0.82/2=1.78㎡
(1.54+1.965)x0.89/2=1.56㎡
(1.145+1.54)x0.905/2=1.21㎡
(1.03+1.145)x0.295/2=0.32㎡
(0.955+1.03)x0.625/2=0.62㎡
(0.88+0.955)x0.935/2=0.88㎡
(0.88+0.835)x0.95/2=0.81㎡
(0.835+0.82)x0.965/2=0.8㎡
(0.82+0.825)x0.525/2=0.43㎡
(0.825+1.21)x0.45/2=0.46㎡
(1.21+1.32)x0.125/2=0.16㎡
(1.32+1.78)x0.865/2=1.34㎡
(1.78+2.35)x1.005/2=2.08㎡
(2.35+2.41)x0.105/2=0.25㎡
(2.411+2.275)x0.40/2=0.94㎡
(2.275+1.78)x0.51/2=1.03㎡
(1.78+1.255)x0.555/2=0.84㎡
(1.255+0.855)x0.47/2=0.5㎡
1.105x0.805/2=0.44㎡

合計: 45.14㎡

六、鄰房侵占地面積

北側鄰房侵占地(兩處)投影面積

(0.545+0.24)x5.815/2+(0.545+0.28)x2.815/2
+6.255x0.19/2=4.08㎡

南側鄰房侵占地(兩處)投影面積

(0.755+0.18)x2.195/2+(0.18+0.20)x4.195/2
+(0.20+0.215)x0.405/2
+(0.215+0.425)x1.55/2=2.4㎡

南側4層鄰房侵占地(建築物)投影面積

(0.945+0.425)x4.05/2+(1.06+0.945)x0.475/2
+(0.775+1.06)x5.49/2+(0.775+0.485)x1.03/2
=8.94㎡

南側1層鄰房侵占地(建築物)投影面積 4.775x0.155/2=0.37㎡

合計: 15.79㎡

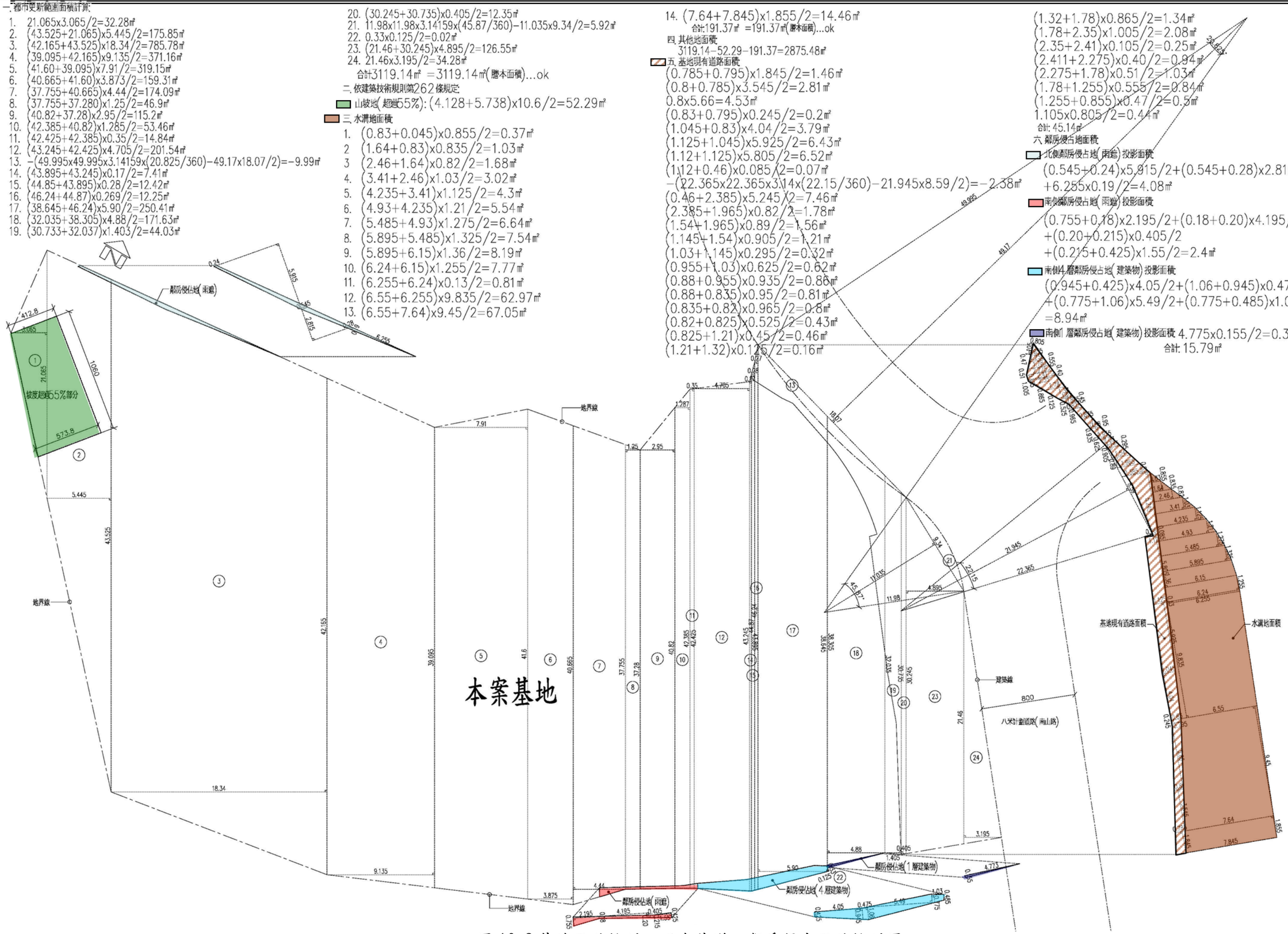


圖 10-3 基地面積檢討、現有巷道、鄰房侵占面積檢討圖

三、綠建築設計說明

綠建築標章為目前我國推動綠色建築的方法之一。目的在於希望建物在設計規畫初期導入環境關懷的慨念，針對基地環境、構造物節能控制及設備、建材的採用，提出可量化的評估標準。本案為都市更新計畫案件，於 101.10.22 掛件至新北市政府都市更新處。適用 2009 年版綠建築解說與評估手冊標準。

標章內分為合格級、銅級、銀級、黃金級、鑽石級五個級別，依申請內容之節能程度，作為「綠」建築設計後量化的結果。

本案興建地下 5 樓，地上 13 樓之住宿類工程。其綠建築規劃設計各項評估指標分別說明如下：

因本案將申請綠建築銀級標章，故於綠建築之九項評估指標中，檢討「綠化量指標」、「基地保水指標」、「日常節能指標」、「CO2 減量指標」、「水資源指標」、「污水垃圾改善指標」等六項指標，依「綠建築解說與評估手冊」(2009 年版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標。本案分級評估總得分 ΣRsi≒34.36 分(實際得分依標章審查結果)。本案符合綠建築標章分級評估之〝銀級〞標準。各項指標簡述及「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」說明如下：註: 本案依未來建照注意事項附表，法令適用日，作為辦理參照計算依據。

2010 節能減碳年標誌

節能標章

省水標章

環保標章

碳足跡標誌

綠建材標章

表 10-5 綠建築評估資料總表

綠建築評估資料總表 2009 年版

一、建築物基本資料

申請編號		申請項目	綠建築標章	✓
申請日期				
建築名稱	擬訂新北市中和區南勢段 20-2 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案		候選綠建築證書	✓
地址	新北市中和區南勢段 20-2 地號等 5 筆	申請人姓名	國賓大建設股份有限公司	

二、基地概要

基地面積	全區 2,875.48 ㎡			建築面積	1437.74 ㎡
法定建蔽率	50%	實際建蔽率	50.00%	建築構造別	地下 5 層；地上 13 層，RC 構造

三、各項評估結果

通過	指標項目	基準值	設計值	合格基準
□	生物多樣性	BDc= _	BD _	BD＞BDc
■	綠化量	TCO2c= 431,322.00	TCO2= 940,238.00	TCO2＞TCO2c
■	基地保水	λc = 0.40	λ = 1.29	λ≧λc
■	日常節能(門檻指標)	EECc= 0.8	EEC= 0.80	EEC≦EECc
		EACc= 0.8	EAC= 0.8	EAC≦EACc
		HSCc=	HSC=	HSC≦HSCc
		ELc= 0.7	EL= 0.70	EL≦ELc
■	二氧化碳減量	CCO2C= 0.82	CCO2= 0.80	CCO2≦CCO2c
	廢棄物減量	PIc=	PI=	PI≦PIc
	室內環境	IEc= _	IE _	IE≧IEc
■	水資源(門檻指標)	WIc= 2.0	WI= 9	WI≧WIc
		自來水替代率 5 %	Rc= 6.80%	Rc≧5 %
		Vc= 89.81	Vs=	Vs≧Vc
■	污水垃圾改善	污水指標	污水處理設施	污水配管合格
		Gic= 10	Gi= 14	Gi≧Gic

四、填表人簽章

五、評估結果

通過	✓
不通過	□

表 10-6 綠建築分級評估計分表

九大指標			有無	設計值	基準值	變距 Rn(註)	分級評估得分 RSi		得分上限
一．生物多樣性指標			□	BD= _	BDc= _	R1= _	RS1=18.75×R1+1.5=	_	RS1≦9.00
二．綠化量指標			■	TCO_2= **940,238.00**	TCO_2c= **431,322.00**	R2= **1.29**	RS2=6.81×R2+1.5=	**9.00**	RS2≦9.00
三．基地保水指標			■	λ= **1.29**	λc= **0.40**	R3= **2.23**	RS3=4.68×R3+1.5=	**9.00**	RS3≦9.00
四．日常節能指標	外殼節能	辦公類	■	EEV= **0.80**	EEVc= 0.80	R41= **0.00**	RS41=22.20×R41+1.5=		RS41≦12.00
		百貨類	□	EEV= _	EEVc= 0.80	R41= _	RS41=22.20×R41+1.5=		
		醫院類	□	EEV= _	EEVc= 0.80	R41= _	RS41=11.11×R41+1.5=		
		旅館餐飲類	□	EEV= _	EEVc= 0.80	R41= _	RS41=11.11×R41+1.5=		
		住宿類	■	EEV= **0.80**	EEVc= 0.80	R41= **0.00**	RS41=6.52×R41+1.5=	**1.50**	
		學校類	□	EEV= _	EEVc= 0.80	R41= _	RS41=16.67×R41+1.5=		
		大型空間類	□	EEV= _	EEVc= 0.80	R41= _	RS41=16.67×R41+1.5=		
		其他類	□	EEV= _	EEVc= 0.80	R41= _	RS41=6.90×R41+1.5=		
	空調節能		■	EAC= **0.8**	EACc= 0.80	R42= **0.00**	RS42=14.69×R42+1.5=	**1.50**	RS42≦10.00
	照明節能		■	EL= **0.7**	ELc= 0.70	R43= **0.00**	RS43=7.00×R43+1.5=	**1.50**	RS43≦6.00
五．CO_2 減量指標			■	CCO_2= **0.8**	CCO_2c= 0.82	R5= **0.02**	RS5=19.40×R5+1.5=	**1.89**	RS5≦9.00
六．廢棄物減量指標			□	PI= _	PIc= 3.30	R6= _	RS6=13.13×R6+1.5=	_	RS6≦9.00
七．室內環境指標			□	IE= _	IEc= 60.00	R7= _	RS7=17.50×R7+1.5=	_	RS7≦12.00
八．水資源指標			■	WI= **9.0**	WIc= 2.00	R8= **3.50**	RS8=1.50×R8＋1.5=	**6.75**	RS8≦9.00
九．污水垃圾改善指標			■	GI= **14**	GIc= 10.00	R9= **0.40**	RS9=4.29×R9＋1.5=	**3.22**	RS9≦6.00
合計總分 RS=ΣRSi =**34.36**									
註：變距 R1~R9 為該指標的設計值與基準值的絕對值差與基準值之比，依「｜設計值－基準值｜÷基準值」之公式計算。									

表 10-7 綠建築分級評估最終等級評量表 B（單位：分）

綠建築評量等級 (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**
九大指標全評估時總得分 RS 範圍			9≦RS＜26	26≦RS＜34	34≦RS＜42	42≦RS＜53	53≦RS
基準減分	有、無 ■ □	免評估生物多樣性指標者基準減分	－1.5	－3.2	－4.0	－4.7	－6.0
	□ ■	免評估空調節能者基準減分	－1.5	－3.0	－4.2	－5.1	－6.5
	□ ■	免評估照明節能者基準減分	－1.5	－2.6	－3.2	－3.6	－4.4
	□ ■	免評估室內環境指標者基準減分	－1.5	－3.5	－4.6	－5.7	－7.5
	□ ■	免評估省水器具者基準減分	－1.5	－3.2	－4.0	－4.7	－6.0
有免評估項目時，新調整總得分 RS 範圍			≦RS＜	≦RS＜	30.8≦RS＜38	≦RS＜	≦RS
分級評估歸屬級別（請勾選）			□	□	■	□	□

（一）綠化量指標

表 10-8 綠化量指標評估表

綠化量指標評估表			2009 年版
一、建築物基本資料			
申請編號		建築名稱	擬訂新北市中和區南勢段 20-2 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案
基地面積	全區 2,875.48 ㎡	建築面積	新建 1437.74 ㎡
法定建蔽率	50%	β	400 kg/㎡

二、綠化量評估

植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai	計算值 Gi×Ai
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	354.10 ㎡	424,920 kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	112 ㎡	100,800 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	㎡	kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	70 ㎡	28,000 kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上（每㎡至少栽植 4 株以上）	300	540.3 ㎡	162,090 kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	㎡	kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	372.5 ㎡	7,450 kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	㎡	kg
			600	㎡	kg

ΣGi×Ai=723,260 kg

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=1.0。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8＋0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=1.0 α=1.3
四、綠化設計值 TCO_2 計算 TCO_2=（Σ（Gi × Ai））× α	TCO_2= 940.238 kg
五、綠化基準值 TCO_{2C} 計算 TCO_2 c=1.5×(0.5×A'×β)， A'=(A_0-Ap)×（1- r），若 A'＜0.15×A_0，則 A'=0.15 A_0，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO2c= 431,322.00 kg
六、綠化量指標及格標準檢討 (1) 設計值：TCO2=940.238 kg； (2) 標準值：TCO2c=431,322.00 kg； (3) 判斷式：TCO_2＞TCO2c 合格	合格 ✓ 不合格 □

1、綠綠化量設計概要

植栽分類為四區：

(1)闊葉大喬木、棕櫚類(新建)

(2)生態複層(新建)

(3)灌木(新建)

(4)草花(新建)

2、指指標計算與檢討：

(1)STEP 1.檢驗覆土深度

由於基地範圍內保留大小喬木、棕櫚類的覆土深度均大於 1m 屋頂及露台大於 0.7m，基地內喬木部分為原生、誘蝶誘鳥，灌木深度均大於 50cm，故符合規定（植栽覆土深度剖面示意圖）

(2)STEP 2.檢驗各區域植栽間距以決定計算方式

將基地內植栽分為三部份，分別為喬木、灌木、草坪。

A.喬木：

(A)大喬木類= 7 株(1F) =7 株，樹冠投影面積分別為 16 ㎡，故依樹冠投影面積 Ai 依樹距平方計算，覆土深度＞1.0m 以上。

1F 計算如下:

7 株x16 ㎡=112 ㎡

上述小計=112 ㎡

(B)棕櫚類= 7 株(1F) =7 株，樹冠投影面積分別為 16 ㎡，9 ㎡，故依樹冠投影面積 Ai 依樹距平方計算，覆土深度＞1.0m 以上。

1F 計算如下:

1 株x16 ㎡=16 ㎡

6 株x9 ㎡=54 ㎡

上述小計=16+54=70 ㎡

(C)生態複層：

一層平面配置喬木、灌木、草坪混種植面積為 354.10 ㎡。

共計 30 株喬木(間距約<3.5m)(354.10 ㎡/12.25 ㎡=29 株)；354.10 ㎡灌木、草坪混種配置。

(D)灌木：

a.1 層平面配置灌木種植面積為 158.2 ㎡。

b.R 層平面配置灌木種植面積為 382.1 ㎡。

c.Total=540.3 ㎡

(E)低草花花圃或低莖野草地、草坪或裸露地之自然鋪面：

依其高度區分（覆土深度＞0.3m 以上）高約 0.15~0.4 米 m 低草花花圃或低莖野草地，種植面積為 210.2 ㎡(1F)+162.3 ㎡(RF)=372.5 ㎡。

(3)STEP 3.生態綠化優待係數 α 計算

α ：生態綠化優待係數計算； α=0.8+0.5×ra

A.統計植栽總數及原生或誘鳥誘蝶植栽總數

(A)喬木：

a.喬木類植栽總數：喬木類共計 44 棵

b.包含原生或誘鳥誘蝶植栽總數：喬木類共計 44 棵

(B)灌木：本案灌木叢以株數計算。灌木以 4 株/㎡檢討。全數皆採原生或誘鳥蝶灌木種類

a.灌木類植栽總數：540.3 ㎡*4 株/㎡=2162 株。

b.包含原生或誘鳥誘蝶植栽總數：2162 株。

B.計算 ra：原生或誘鳥誘蝶植物採用比例

$$ra = (20.0\times\sum_{i=1}^{n'} Nt'_i + \sum_{i=1}^{nb'} Nb'_i)/(20.0\times\sum_{i=1}^{n} Nt_i + \sum_{i=1}^{nb} Nb_i)$$

=（20×44+2162）/（20×44+2162）=3042/3042=1.0

α ：生態綠化優待係數計算=0.8+0.5×ra

=0.8+0.5×1.0= 1.30

(4)STEP 4.求出本基地綠化量及格基準值並檢討是否及格

A.本基地綠化總 T CO_2 固定量 T CO_2 計算如下：

T CO_2= $(\sum G_i \times A_i)\times\alpha$

=｛〔(900×112)+(600×0)+(400×70))〕+〔300×540.30〕+〔1200×354.10〕+〔20×372.50〕｝×1.30

=723,260×1.3

=940.238（kg）

B.本基地綠化量及格基準值 TCO_2 計算如下：

Ap=不可綠化面積=0 ㎡

$A' = (A_0 - A_p)\times(1-r)$

=(2,875.48-0)×(1-0.50)=1,437.74 ㎡

住宅用地綠地 CO_2 固定量基準 β=400kg/㎡(建築技術規則設計施工篇#302，CO2 固定基準值)

TCO2>TCO2C= $1.5\times(0.5\times A'\times\beta)$=1.5×（0.5×1437.74×400）= 431,322.00（kg）

由上述算得，本基地綠化總 CO_2 固定量= 940.238（kg）＞431,322.00（kg）詳相關圖說。**故本綠化量指標及格**。

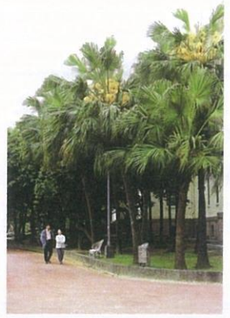
本頁空白

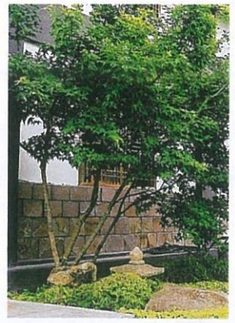
以利對照

圖例表：

圖例	名　稱	規　　格	數 量	種 類	原生種	誘蝶
	蒲葵	裸幹高>6m	7株	棕櫚類	◎	
	青楓	H>5m,W>3m,GMø>35cm	1株	闊葉大喬木	◎	
	雞冠刺桐	H>4.5m,W>3m,GMø>20cm	4株	闊葉大喬木		◎
	大葉山欖	H>5m,W>3m,GMø>20cm	2株	闊葉大喬木	◎	
	桂花	H>2.5m,W>2m,GMø>10cm	8株	闊葉小喬木		◎
	肉桂	H>3m,W>2m,GMø>10cm	22株	闊葉大喬木	◎	

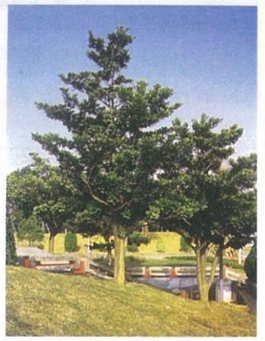
共44株


蒲葵

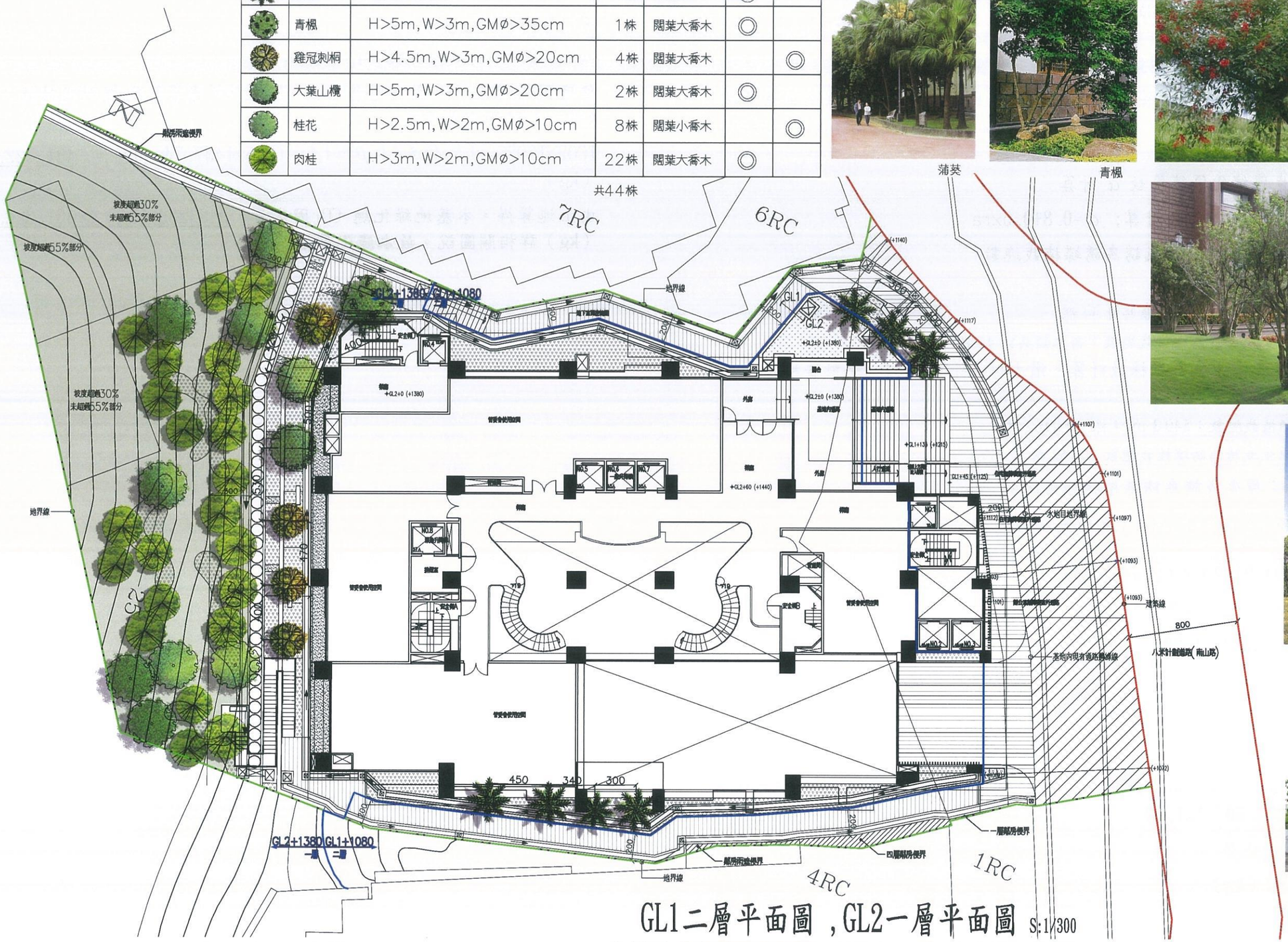

青楓

雞冠刺桐

桂花


大葉山欖

肉桂



GL1二層平面圖，GL2一層平面圖 S:1/300

圖 10-4 喬木間距檢討圖

1.樓地板面積微調
2.室內隔間及挑空範圍變更
3.樓梯變更

圖例表：

圖例	名　稱	規　　格	數 量	種 類	原生種	誘蝶
	蒲葵	裸幹高>6m	7株	棕櫚類	◎	
	青楓	H>5m,W>3m,GMø>35cm	1株	闊葉大喬木	◎	
	雞冠刺桐	H>4.5m,W>3m,GMø>20cm	4株	闊葉大喬木		◎
	大葉山欖	H>5m,W>3m,GMø>20cm	2株	闊葉大喬木	◎	
	桂花	H>2.5m,W>2m,GMø>10cm	8株	闊葉小喬木		◎
	肉桂	H>3m,W>2m,GMø>10cm	22株	闊葉大喬木	◎	

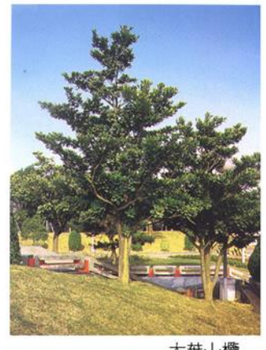
共44株

蒲葵

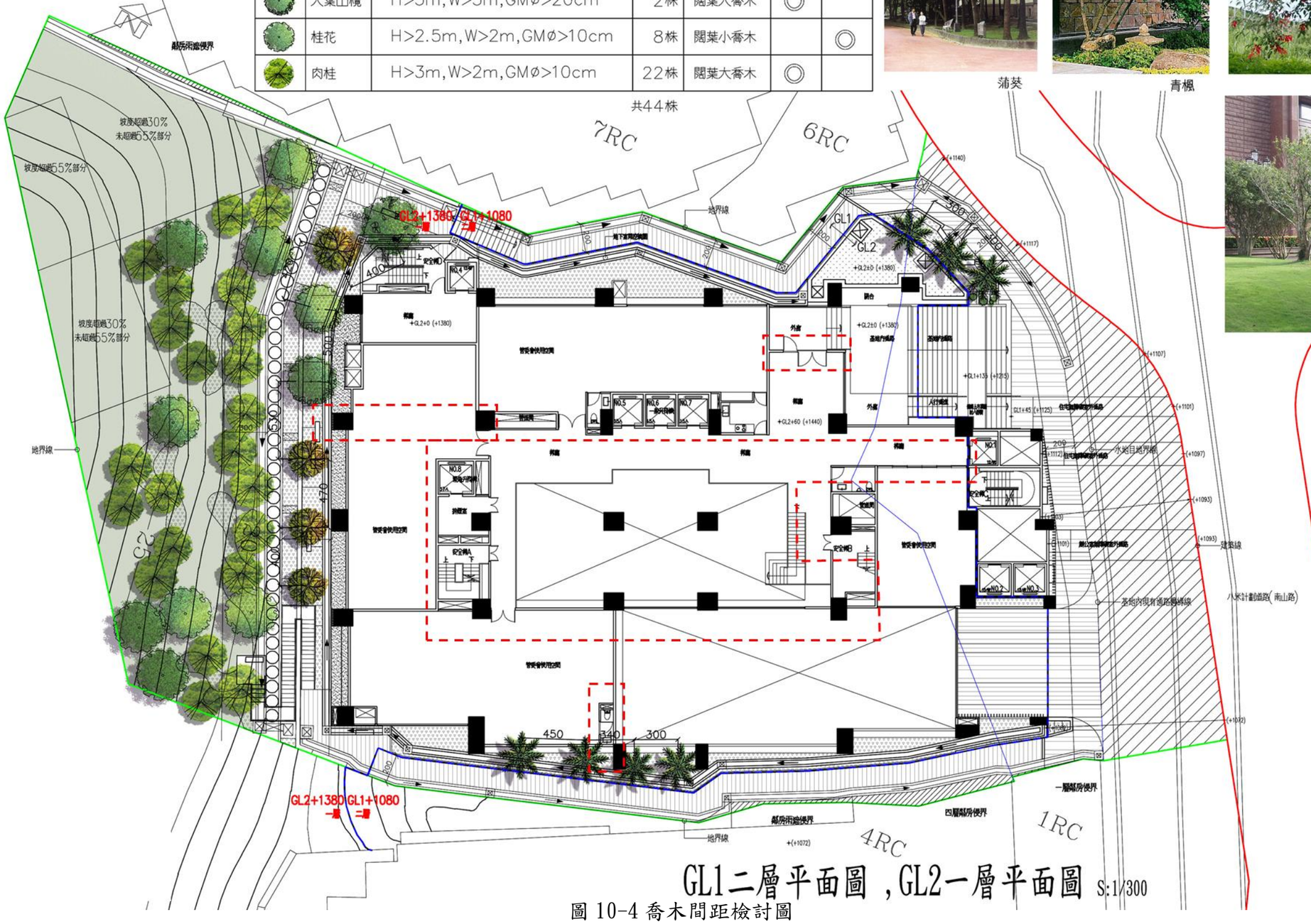
青楓

雞冠刺桐

桂花


大葉山欖

肉柱



GL1二層平面圖，GL2一層平面圖 S:1/300

圖 10-4 喬木間距檢討圖

圖例表：

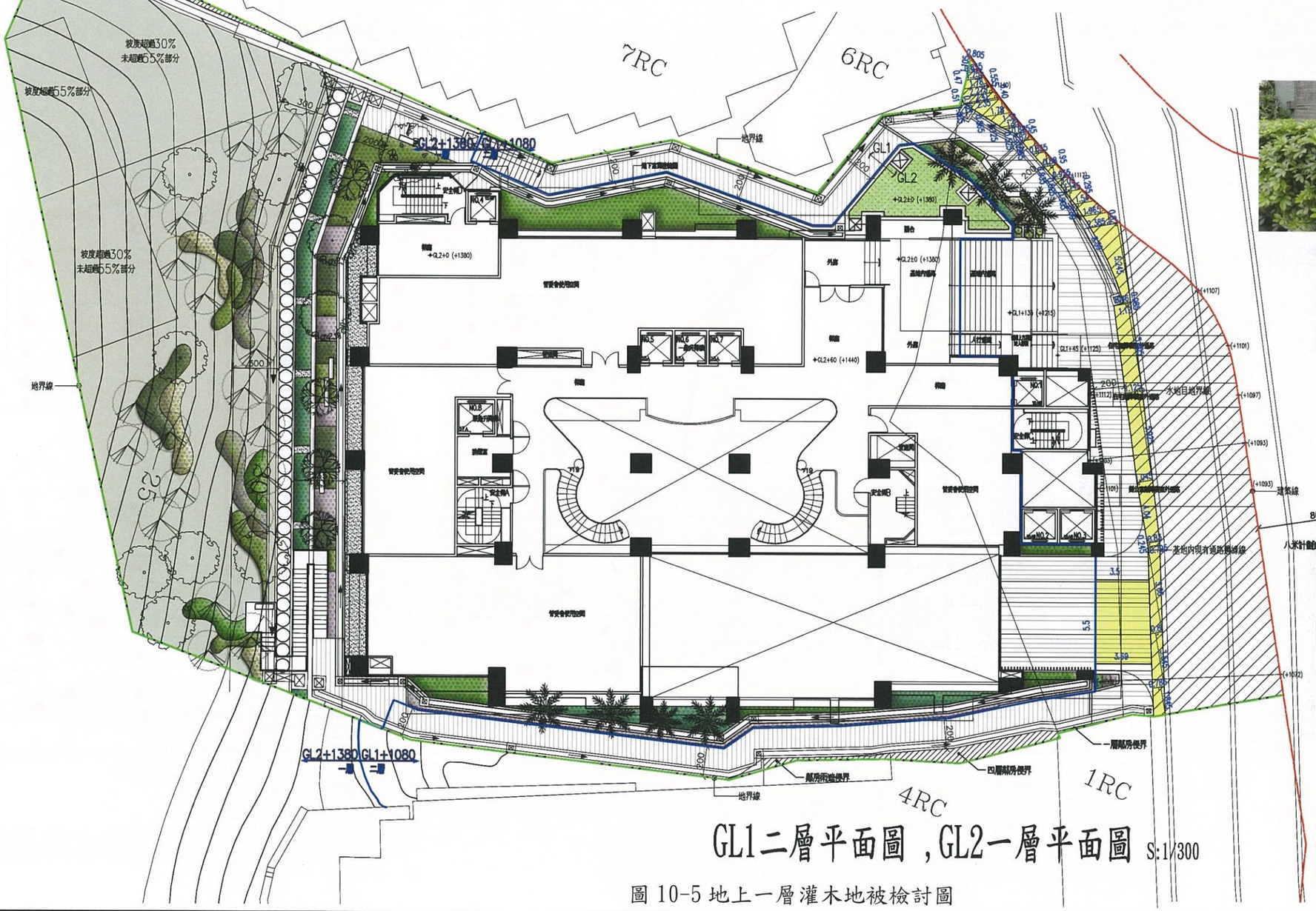
圖例	名　稱	規　　格	規　格	原生種／誘蝶
灌木地被		金露花、日本女真、野牡丹、七里香、台灣鴉尾、杜鵑、鵝掌藤、薜荔、迎春花	H=30~50cm W=20~30cm	◎
		沿街草、腎蕨、越橘葉蔓榕	H=20~30cm W=10~20cm	◎
草皮		台北草	密鋪	

無法綠化範圍　=45.14㎡(現有道路)+19.77㎡(車道)=64.91㎡

五.基地現有道路面積:

(0.785+0.795)x1.845/2=1.46㎡
(0.8+0.785)x3.545/2=2.81㎡
0.8x5.66=4.53㎡
(0.83+0.795)x0.245/2=0.2㎡
(1.045+0.83)x4.04/2=3.79㎡
(1.125+1.045)x5.925/2=6.43㎡
(1.12+1.125)x5.805/2=6.52㎡
(1.12+0.46)x0.085/2=0.07㎡
-(22.365x22.365x3.14x(22.15/360)
-21.945x8.59/2)=-2.38㎡
(0.46+2.385)x5.245/2=7.46㎡
(2.385+1.965)x0.82/2=1.78㎡
(1.54+1.965)x0.89/2=1.56㎡
(1.145+1.54)x0.905/2=1.21㎡
(1.03+1.145)x0.295/2=0.32㎡
(0.955+1.03)x0.625/2=0.62㎡
(0.88+0.955)x0.935/2=0.86㎡
(0.88+0.835)x0.95/2=0.81㎡
(0.835+0.82)x0.965/2=0.8㎡
(0.82+0.825)x0.525/2=0.43㎡
(0.825+1.21)x0.45/2=0.46㎡
(1.21+1.32)x0.125/2=0.16㎡
(1.32+1.78)x0.865/2=1.34㎡
(1.78+2.35)x1.005/2=2.08㎡
(2.35+2.41)x0.105/2=0.25㎡
(2.411+2.275)x0.40/2=0.94㎡
(2.275+1.78)x0.51/2=1.03㎡
(1.78+1.255)x0.555/2=0.84㎡
(1.255+0.855)x0.47/2=0.5㎡
1.105x0.805/2=0.44㎡
合計:45.14㎡

車道
(3.69+3.5)x5.5/2=19.77



GL1二層平面圖，GL2一層平面圖 S:1/300

鵝掌藤

鳶尾

野牡丹

七里香

日本女貞

金露花

杜鵑

薜荔

迎春花

腎蕨

越橘葉蔓榕

沿階草

台北草

圖 10-5 地上一層灌木地被檢討圖

1.樓地板面積微調
2.室內隔間及挑空範圍變更
3.樓梯變更

圖例表：

圖例	名　稱	規　　格	規　格	原生種／誘蝶
灌木 地被		金露花、日本女貞、野牡丹、七里香、台灣鳶尾、杜鵑、鵝掌藤、薜荔、迎春花	H＝30～50cm W＝20～30cm	◎
		沿街草、腎蕨、越橘葉蔓榕	H＝20～30cm W＝10～20cm	◎
草皮		台北草	密鋪	
		無法綠化範圍 ＝45.14㎡(現有道路)+19.77㎡(車道)＝64.91㎡		

五.基地現有道路面積:

(0.785+0.795)x1.845/2=1.46㎡
(0.8+0.785)x3.545/2=2.81㎡
0.8x5.66=4.53㎡
(0.83+0.795)x0.245/2=0.2㎡
(1.045+0.83)x4.04/2=3.79㎡
(1.125+1.045)x5.925/2=6.43㎡
(1.12+1.125)x5.805/2=6.52㎡
(1.12+0.46)x0.085/2=0.07㎡
-(22.365x22.365x3.14x(22.15/360)
-21.945x8.59/2)=-2.38㎡
(0.46+2.385)x5.245/2=7.46㎡
(2.385+1.965)x0.82/2=1.78㎡
(1.54+1.965)x0.89/2=1.56㎡
(1.145+1.54)x0.905/2=1.21㎡
(1.03+1.145)x0.295/2=0.32㎡
(0.955+1.03)x0.625/2=0.62㎡
(0.88+0.955)x0.935/2=0.86㎡
(0.88+0.835)x0.95/2=0.81㎡
(0.835+0.82)x0.965/2=0.8㎡
(0.82+0.825)x0.525/2=0.43㎡
(0.825+1.21)x0.45/2=0.46㎡
(1.21+1.32)x0.125/2=0.16㎡
(1.32+1.78)x0.865/2=1.34㎡
(1.78+2.35)x1.005/2=2.08㎡
(2.35+2.41)x0.105/2=0.25㎡
(2.411+2.275)x0.40/2=0.94㎡
(2.275+1.78)x0.51/2=1.03㎡
(1.78+1.255)x0.555/2=0.84㎡
(1.255+0.855)x0.47/2=0.5㎡
1.105x0.805/2=0.44㎡
合計:45.14㎡
車道
(3.69+3.5)x5.5/2=19.77

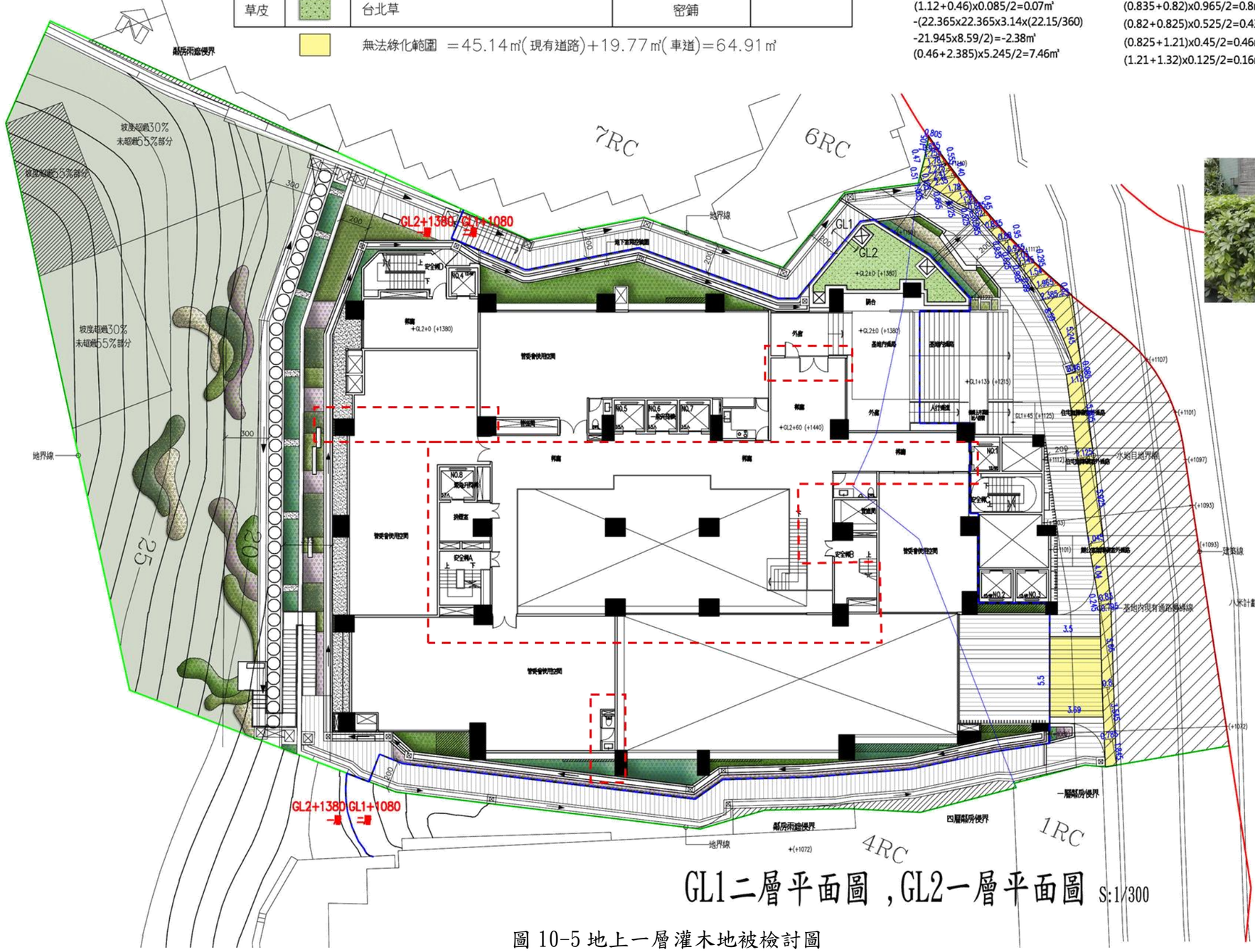


圖 10-5 地上一層灌木地被檢討圖

圖例表：

圖例	名　稱	規　　格	規　格	原生種／誘蝶
灌木		金露花、日本女貞、野牡丹、七里香、杜鵑	H=30~50cm W=20~30cm	◎
草皮		台北草	密鋪	

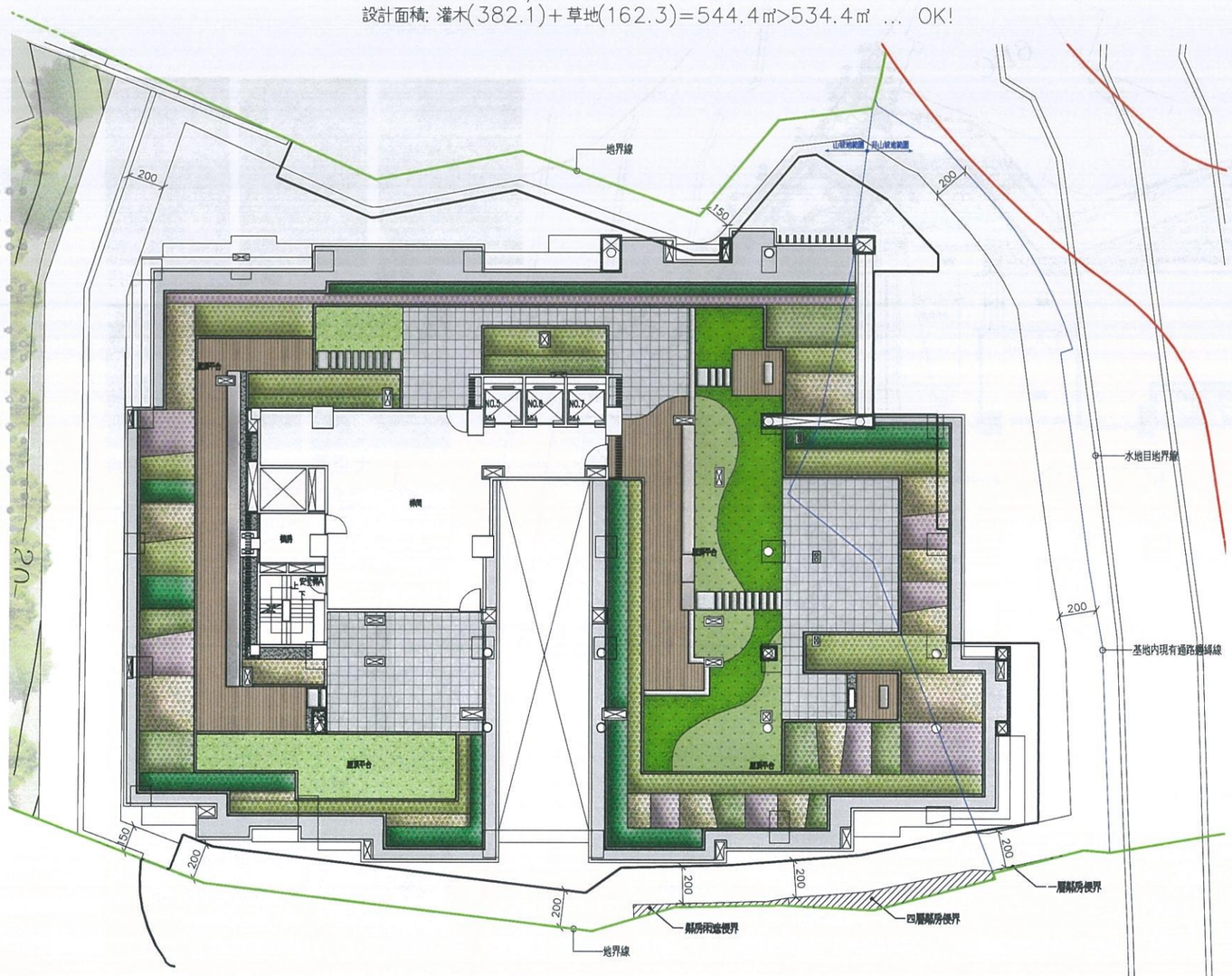
綠化面積檢討：

＜依新北市都市設計審議原則＞新建建物之屋頂、平臺綠化其可綠化面積應達屋頂面積之1／2以上。

RF平臺面積: 1068.8㎡

應綠化面積: 1068.8/2=534.4㎡

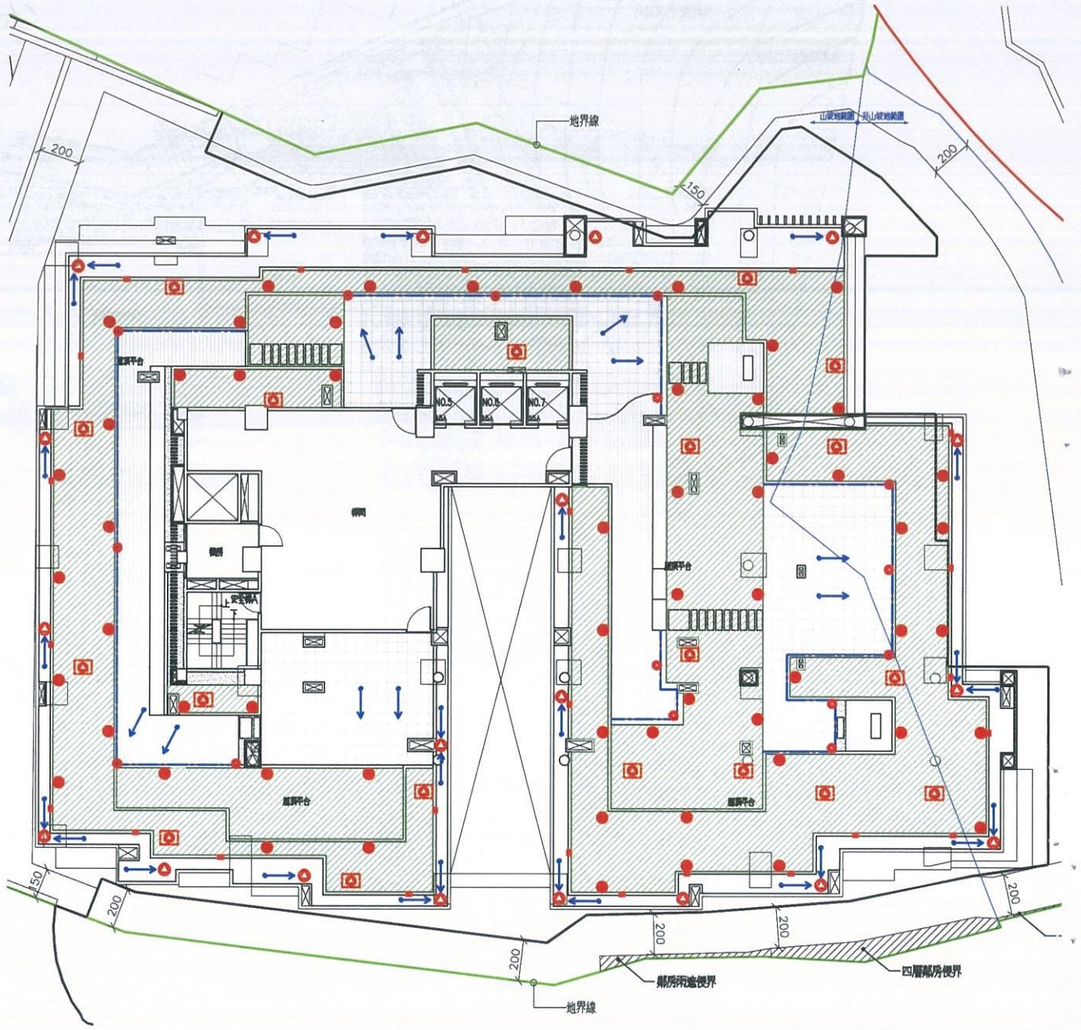
設計面積: 灌木(382.1)+草地(162.3)=544.4㎡>534.4㎡ ... OK!



GL2屋突一層平面圖 S:1/300

圖例表：

圖例	名　稱	圖例	名　稱
	3”高腳落水頭		建築預留孔
	植栽槽底, 側排管		排水淺溝W=15cm
	排水淺溝設置高腳落水頭（2”PVC管接至建築預留孔）		植栽區範圍
	8”PVC套管接頭（2”PVC管接至建築預留孔）		地表排水方向



GL2屋突一層排水配置圖 S:1/300

圖 10-6 屋突層灌木檢討及排水配置圖

1.樓地板面積微調

圖例表：

圖例	名　稱	規　　格	規　格	原生種／誘蝶
灌木		金露花、日本女真、野牡丹、七里香、杜鵑	H=30~50cm W=20~30cm	◎
草皮		台北草	密鋪	

綠化面積檢討：

＜依新北市都市設計審議原則＞新建建物之屋頂、平臺綠化其可綠化面積應達屋頂面積之1／2以上。

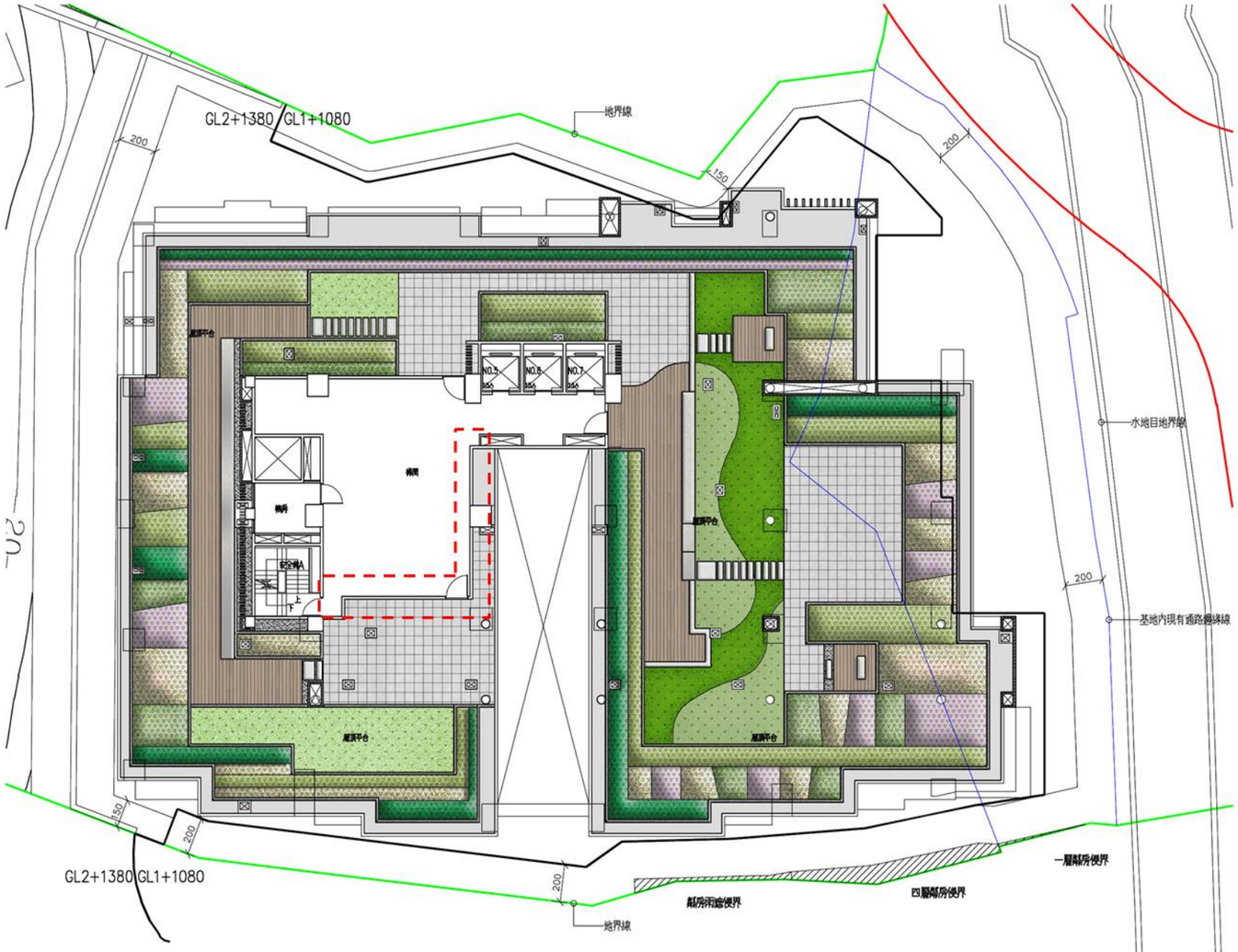
RF平臺面積: 1068.8㎡

應綠化面積: 1068.8/2=534.4㎡

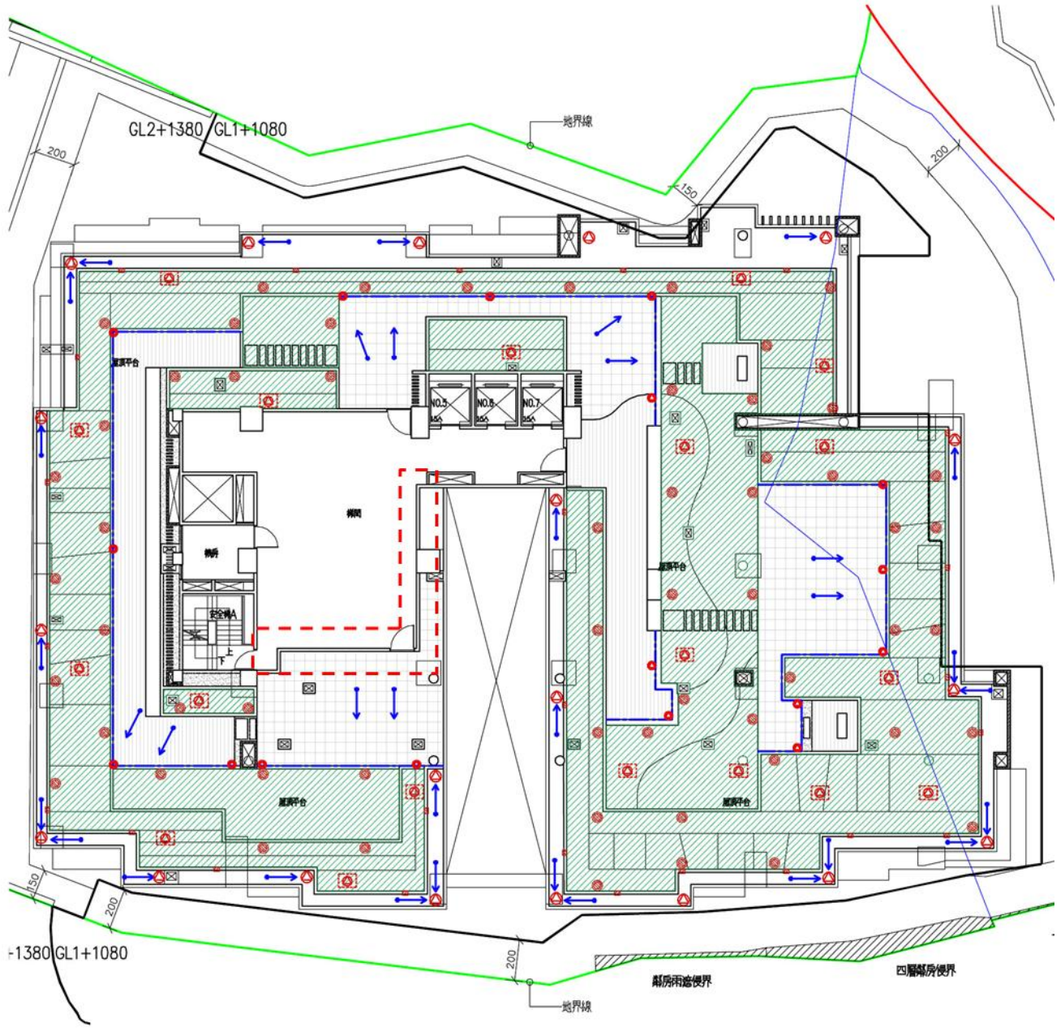
設計面積: 灌木(382.1)+草地(162.3)=544.4㎡>534.4㎡ … OK!

圖例表：

圖例	名　稱	圖例	名　稱
	3”高腳落水頭		建築預留孔
	植栽槽底, 側排管		排水淺溝W=15cm
	排水淺溝設置高腳落水頭（2”PVC管接至建築預留孔）		植栽區範圍
	8”PVC套管接頭（2”PVC管接至建築預留孔）		地表排水方向



GL2屋突一層平面圖 S:1/300



GL2屋突一層排水配置圖 S:1/300

圖 10-6 屋突層灌木檢討及排水配置圖

1.喬木綠化量

1F：

生態複層：354.1㎡x1200=424920

闊葉大喬木：7株x16㎡x900=100800

棕櫚類：1株x16㎡x400=6400
6株x9㎡x400=21600

合計：424920+100800
+6400+21600
=553720

2.灌木綠化量

$(\underset{1F}{158.2㎡}+\underset{RF}{382.1㎡})\times300=162090$

3.草花花圃、自然野草地、草坪綠化量

$(\underset{1F}{210.2㎡}+\underset{RF}{162.3㎡})\times20=7450$

綠化設計值TCO_2

$\Sigma Gi \times Ai=$

$\underset{喬木}{553720}+\underset{灌木}{162090}+\underset{地被}{7450}=723260$

4.生態綠化優待係數：$\alpha=1.3$

5.綠化設計值TCO_2計算：

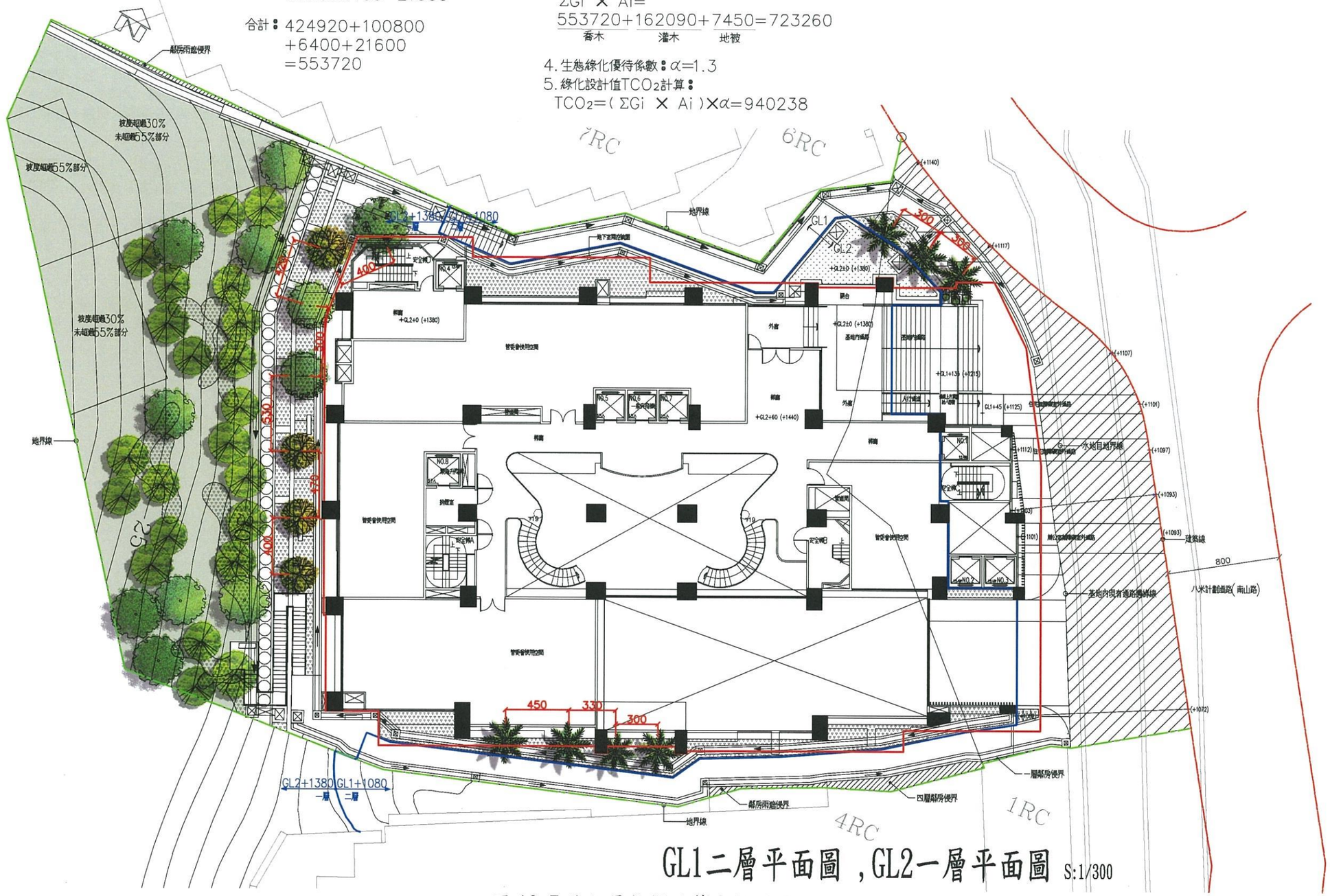
$TCO_2=(\Sigma Gi \times Ai)\times\alpha=940238$

標準值TCO_{2C}

$1.5\times0.5\times2875.48\times(1-0.5)\times400=431322$

基地綠化指標及格標準檢討

設計值$TCO_2=940238>$標準值$TCO_{2C}=431322$...合格！



GL1二層平面圖，GL2一層平面圖 S:1/300

圖 10-7 綠化量指標計算與檢討圖

1. 喬木綠化量
1F：
生態複層：354.1㎡x1200=424920
闊葉大喬木：7株x16㎡x900=100800

棕櫚類：1株x16㎡x400=6400
6株x9㎡x400=21600

合計：424920+100800
+6400+21600
=553720

2. 灌木綠化量
(158.2㎡(1F)+382.1㎡(RF))x300=162090

3. 草花花圃、自然野草地、草坪綠化量
(210.2㎡(1F)+162.3㎡(RF))x20=7450

綠化設計值 TCO_2
ΣGi × Ai=
553720(喬木)+162090(灌木)+7450(地被)=723260

4. 生態綠化優待係數：α=1.3
5. 綠化設計值TCO_2計算：
TCO_2=(ΣGi × Ai)×α=940238

標準值TCO2C
1.5x0.5x2875.48x(1−0.5)x400=431322
基地綠化指標及格標準檢討
設計值TCO_2=940238>標準值TCO_{2C}=431322...合格！

1.樓地板面積微調
2.室內隔間及挑空範圍變更
3.樓梯變更

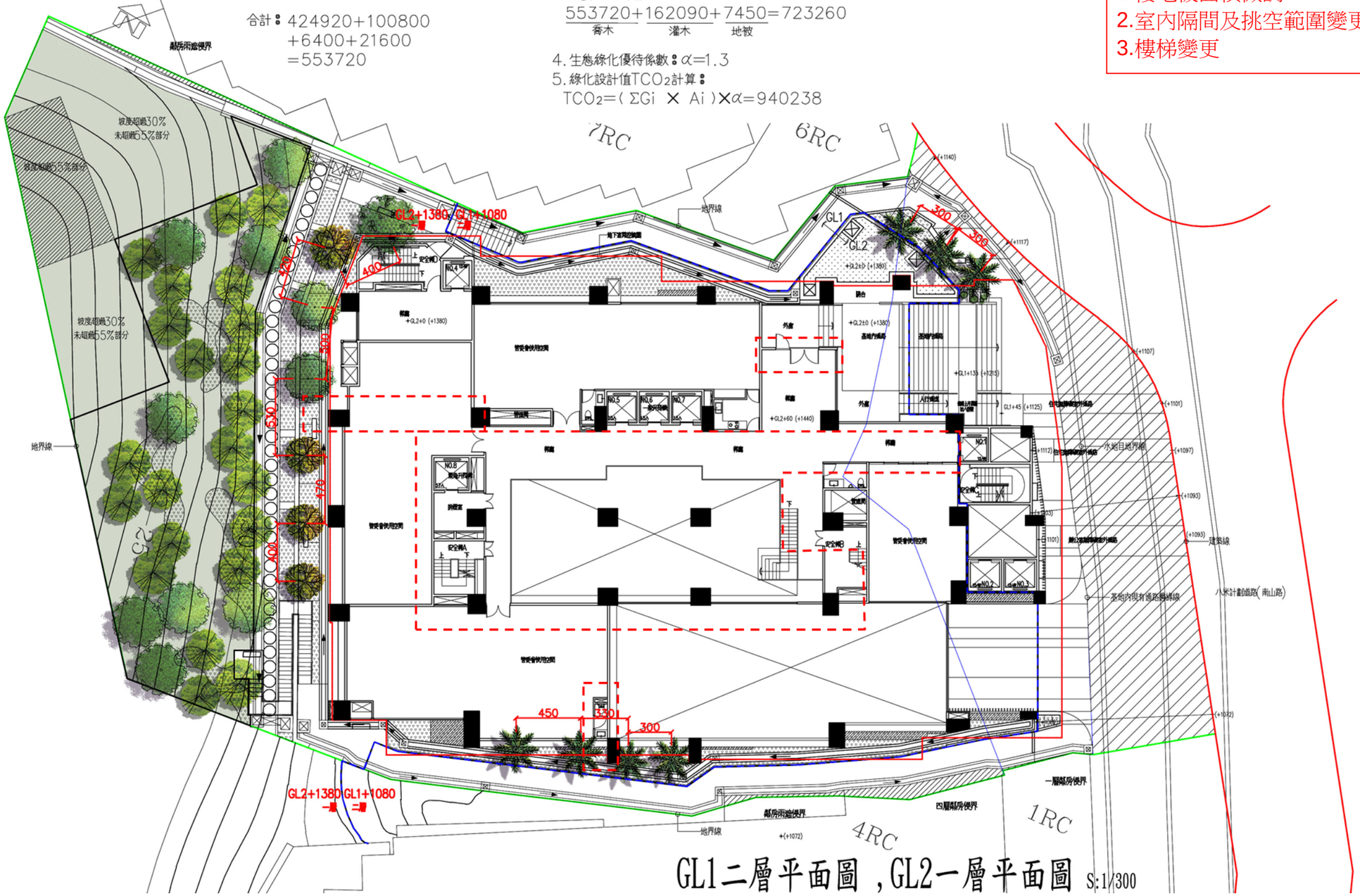


圖 10-7 綠化量指標計算與檢討圖

「原生」種判定依下述：

內政部 101.6.27 台內營字第 1010805787 號令修正「建築基地綠化設計技術規範」表 3 植栽類型表，詳 P1-4-1 至 P1-4-2

表 3 栽植類型表

闊葉大喬木	原生種	九丁榕(九重吹)、山黃麻、大葉楠、大葉山欖、毛柿、水黃皮、臺東漆、臺灣朴樹(石朴)、臺灣樂樹、白雞油(光蠟樹)、沙朴、杜英、刺桐、青楓、茄苳、相思樹、紅楠(豬腳楠)、苦楝、香楠、烏心石、港口木荷、雀榕、無患子、黃連木、楓香、楊梅(銳葉楊梅)、榔榆、榕樹、欖樹、銀葉樹、蓮葉桐、樟樹、樟葉槭、糙葉榕(澀葉榕)、瓊崖海棠、蘭嶼肉豆寇、蘭嶼烏心石、欖仁舅、欖仁樹。
	外來種	白玉蘭、大葉桃花心木、火燄木、白千層、印度橡膠樹、芒果、金龜樹、波羅蜜、肯氏蒲桃、烏桕、第倫桃、黑板樹、菩提樹、酪梨、蓮霧、龍眼、錫蘭橄欖、麵包樹、鐵刀木。。
闊葉小喬木、針葉木或疏葉型喬木	原生種	九芎、土肉桂、小葉桑、小葉榕、小葉赤楠、山欖、山刈葉、山菜豆、山櫻花、大頭茶、水柳、牛乳榕、內苳子、火筒樹、白樹仔、臺灣石楠、臺灣赤楠、臺灣肖楠、臺灣扁柏、臺灣海桐、臺灣黃楊、臺灣樹蘭(紅柴)、臺灣三角楓、臺灣山芙蓉、臺灣山枇杷、臺灣五葉松、臺東火刺木、血桐、竹柏、厚葉榕、呂宋莢蒾、青剛櫟、披針葉饅頭果、厚皮香、枯里珍、香葉樹、珊瑚樹、破布子、海檬果、流蘇樹、桃實百日青、魚木(三腳鼈)、野桐、黃槿、象牙樹、黃心柿、黃金榕、森氏紅淡比、菲律賓饅頭果、過山香、稜果榕(大方榕)、楓港柿、福木、魯花樹、恆春厚殼樹、樹杞、檄樹、穗花棋盤腳、繖楊、鵝掌柴(江某)、羅漢松、羅氏鹽膚木、櫸樹、鐵色、鐵冬青、蘭嶼肉桂、蘭嶼蘋婆。
	外來種	大花紫薇、大葉合歡、小葉欖仁、小葉南洋杉、木棉、木芙蓉、木麻黃、孔雀木、日本黑松、巴西乳香樹、臺東蘇鐵、印度黃檀、印度紫檀、羊蹄甲、芭樂、阿勃勒(波斯皂莢)、肯氏南洋杉、垂柳、香椿、春不老、洋玉蘭、盾柱木、洋紫荊、珊瑚刺桐、紅花風鈴木、南美假櫻桃、荔枝、旅人蕉、海葡萄、馬拉巴栗、梅、陰香、筆筒樹、琴葉榕、黃金風鈴木、楊桃、落羽松、鳳凰木、龍柏、錫蘭肉桂、藍花楹、雞蛋花(緬梔)、蘇鐵、豔紫荊。
棕櫚類	原生種	山棕、臺灣海棗、蒲葵。
	外來種	大王椰子、孔雀叢立耶子、亞力山大椰子、酒瓶椰子、黃椰子、華盛頓椰子、棍棒椰子、羅比親王椰子、觀音棕竹。
灌木	原生種	七里香(月橘)、山黃梔、三葉埔姜、大葉黃楊(日本衛矛)、小實女貞、木槿、毛苦參、白水木、臺灣野牡丹藤、田代氏石斑木、杜虹花、卑桑子、芙蓉菊(蕲艾)、金毛杜鵑、苦林盤、苦楹藍、厚葉石斑木、海桐、臭娘子、海埔姜、草海桐、野牡丹、硃砂根、琉球女貞(日本女貞)、密花白飯樹、華八仙、楦梧、番仔林投、滿福木(福建茶、小葉厚殼樹)、銳葉柃木、鵝掌藤、雙花金絲桃、蘭嶼裸實、蘭嶼羅漢松。
	外來種	小葉黃楊、冬青、仙丹花、朱蕉、福祿桐、扶桑(朱槿)、杜鵑、夜香木、金絲竹、金露花、非洲紅(紫錦木)、胡椒木、香水合歡、粉撲花、側柏、崗姬竹、雀舌黃楊、彩葉山漆莖、圇柏、紫薇、黃槐、黃蝴蝶(金鳳花)、番茉莉、黃金露華、圓柏、鐵莧、露兜樹(林投)、變葉木。
草本	原生種	山蘇、大甲草、月桃、天胡荽、文珠蘭(文殊蘭)、冇骨消、臺灣百合、臺灣天胡荽、臺灣姑婆芋、臺灣蝴蝶蘭、艾、卑前草、沿階草、狗牙根、兩耳草、姑婆芋、金錢薄荷、馬蘭(雞兒腸)、桔梗蘭、高士佛澤蘭、蛇莓、船仔草(大仙茅)、假儉草、閉鞘薑、棕葉狗尾草(颱風草)、竹節草、紫蘭(紫

「誘鳥或誘蝶」種判定依下述：

綠建築評估手冊 2009 年版，表 3-1.4，詳 P1-4-3

表 3-1.4 誘鳥誘蝶植栽參考表（2009 年版）

闊葉大喬木	糙葉榕、香楠、大葉楠、青剛櫟、稜果榕、台灣朴樹、台東漆、青楓、山刈葉、菩提樹、厚香皮、雀榕、茄苳、樟樹、楊梅、構樹、榕樹、鐵刀木、苦楝、烏心石、豬腳楠、龍眼、芒果、毛柿、台灣欒樹、白玉蘭、洋玉蘭、烏臼、錫蘭橄欖、麵包樹、九丁樹、紅楠。
闊葉小喬木、針葉木或疏葉型喬木	穗花棋盤腳、披針葉鰻頭果、鐵色、流蘇樹、野桐、血桐、杜英、大頭茶、羅氏鹽膚木、鐵冬青、魯花樹、相思樹、台灣山枇杷、水黃皮、山黃麻、火筒樹、菲律賓鰻頭果、過山香、鳳凰木、山櫻花、梅、珊瑚刺桐、莢迷、栓皮櫟、羅漢松、無患子、黃連木、水柳、山黃梔、黃槐、牛乳榕、破布子、阿勃勒、黃槿、九芎、台灣海桐、小葉桑、蓮霧、芭樂等各種果樹、山黃皮、呂宋莢迷。
棕櫚科	山棕、台灣海棗、蒲葵。
灌木	海埔姜、冇骨消、七里香、厚葉石斑木、姑婆芋、三葉埔姜、金露花、扶桑、林投、桃葉黃楊、月桃、金毛杜鵑、番茉莉、黃蝴蝶、台東火刺木、硃砂根、臭娘子、枯里珍、雞母珠、海桐。
蔓性及懸垂植物	馬兜鈴、炮仗花、九重葛、珊瑚藤、牽牛花、虎葛、山葡萄、三葉崖爬藤、猿尾藤、蟛蜞菊、百香果、蒜香藤、使君子、鷹爪花、毬蘭、朝日蔓、大鄧伯花、紫藤、軟枝黃蟬、葎草、薜荔、金銀花。
草本及地被植物 海濱植物	台灣澤蘭、車前草、槍刀菜、奶葉藤、蛇莓、爵床。 欖仁樹、黃槿、台灣海桐、台東漆、水黃皮、台灣海棗、鐵色、三葉埔姜。 台東火刺木、毛苦參、山豬枷、白水木、濱刀豆、蟛蜞菊、臭娘子。
水生植物	野慈菇、水芹菜、大安水簑衣、水丁香。
註：其他不及列舉之誘鳥誘蝶植栽亦可檢附說明後提出	

（二）基地保水指標

表 10-9 基地保水指標評估表

基地保水指標評估表 2009 年版

一、建築物基本資料

申請編號		建築名稱	擬訂新北市中和區南勢段 20-2 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案
基地面積	全區 2875.48 ㎡	法定建蔽率	50%

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=CL　　土壤滲透係數 k= 10^{-9} m/s

最大降雨延時 t= 86400 (s)　　基地最終入滲率 f= 10^{-7} m/s

三、基地保水量評估

保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積（m^2）	669.3	5.80
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積（m^2）	381.1	12.80
		基層厚度（m）	0.25	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積（m^2）	603.1	13.50
		花園土壤體積（m^3）	269.09	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)		
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積（m^3）		
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積（m^2）		
		礫石貯集設施體積（m^3）		
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度（m）		
		開孔率 χ		
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n		
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度（m）		
		滲透側溝材質 a		
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		

ΣQi=32.10

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

四、基地保水設計值 λ 計算

各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i$ =32.10

原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$=24.84

$\lambda = \frac{Q'}{Q_0}$ =1.29

五、基地保水基準值 λC 計算

λc=0.8×(1.0－r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85

λc=0.40

六、基地保水指標及格標準檢討

(1) 設計值：λ=1.29

(2) 標準值：λc=0.40

(3) 判斷式： λ>λc 合格

合格	✓
不合格	□

1、土層鑽探分析：

地下水位概況:本案地下水位分佈由地表下 1.2~1.8m 處，地下水位低於-1M，因此可檢討基地保水指標。詳細內容詳鑽探報告書。

鑽探報告土壤分類:本案共鑽孔 8 孔。且於本案基地範圍內之孔數為 8 孔。其中地下 2m 內之鑽探資料顯示，8 孔其中 4 孔為黏土層，因此本案採計粉土質黏土 CL 為計算基準。

表 10-10 鑽探報告土壤分類表

孔數	編號	土壤分類描述	鑽探時間點	備註
1	B-1	泥質黏土 ML	101.4	
2	B-2	泥質黏土 ML	101.4	
3	B-3	粉土質黏土 CL	101.4	
4	B-4	粉土質黏土 CL	101.4	
5	B-5	粉土質黏土 CL	101.4	
6	B-6	粉土質黏土 CL	101.4	
7	B-7	卵礫石層 GM	101.4	
8	B-8	卵礫石層 GM	101.4	
小結：8 孔中其中 4 孔皆為粉土質黏土，因此本案採計粉土質黏土 CL 為計算基準。				

2、保水設計概要：

(1)基地裸露地「綠地」面積為 669.3 ㎡，本案依鑽探調查報告，基地表層 2M 之內為粉土質黏土 CL，滲透係數 k 值為 10^{-9}m/s，土壤最終入滲率 f 值為 10^{-7}m/s。

(2)本案於步道區舖設面積為 381.1 ㎡的「透水性舖面」，基層為 25cm 深，利用乾砌方式讓雨水滲透土地保留適當含水量。

(3)本案人工地盤之「花園土壤」面積如下：

（1F 花台=58.70 ㎡），覆土深度為 50cm;（RF 花台=382.10 ㎡），覆土深度為 50cm;（RF 花台=162.3 ㎡），覆土深度為 30cm;小計面積為 603.10 ㎡，體積為 269.09 ㎥。

3、指標計算與檢討

(1)STEP1.檢驗各類保水設施之規定以決定計算方式及各項變數

A.裸露土地保水量 Q1：A1=669.30 ㎡　f=10^{-7}m/s　t=86400(s) (新建-草坪+自然野草地)

B.透水舖面保水量 Q2：A2=381.1 ㎡　f=10^{-7}m/s　t=86400 (s)　h2=0.25(m)　A2=381.1 ㎡(新建-透水舖面)

C.花園土壤雨水截留設計保水量

A3=58.7+382.1+162.3=603.1 ㎡

H=0.5m; 0.3m; V3=A3×H=58.7×0.5+382.1×0.5+206.7×0.3=269.09 M^3

(2)STEP2.依上述方式計算Q’ ，Q_0及 λ

A.本基地內各類保水設計之保水量總和為

(A)$Q_1= A_1×f×t$ =669.3×10-7×86400=5.80 M^3

(B)$Q_2=A_2×f×t+0.1×h×A_2$=381.1×10^{-7}×86400+0.1×0.25×381.1= 12.80M^3

(C)$Q_3=0.05・V_3$=0.05×269.09 =13.50 M^3

(D)$Q' = \sum_{i=1}^{8} Qi$ =Q_1+Q_2 +Q_3 +Q_4=5.80+12.80+13.50=32.10M^3

B.本基地保水基準值

Q0= A0・f・t=2875.48×10-7×86400=24.84 M3

λ= Q’ / Q0=32.1/24.84 =1.29

(3)STEP3.求出本基地保水及格基準值 λc 並檢討是否及格。

本基地保水及格基準值λc=0.8×(1.0-r)=0.8×(1.0-0.5)=0.40

由上述計算得本基地保水指標=1.29> 0.40，故本基地保水指標及格。

本頁空白

以利對照

圖例表：

圖例	名　　稱
	綠地、被覆地、草溝範圍（列入透水鋪面計算）
	透水鋪面設計範圍（列入透水鋪面計算）
	花園土壤雨水截留範圍（列入透水鋪面計算）

法定空地面積=[2875.48x(1−50%)−64.91]=1372.83㎡

基地透水鋪面面積(含植栽種植範圍)：

669.3(綠地)+381.1(透水鋪面)+58.7(花園土壤)=1109.1㎡

基地透水鋪面面積檢討　=1109.1/1372.83㎡　=80.8%　≧ 80%　...OK!

綠地

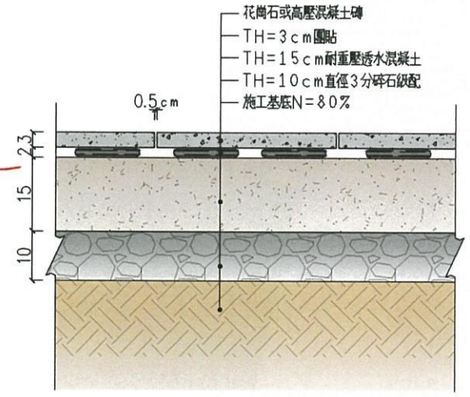
=4.6x(4.1+5)/2+(5+15)x9.3/2+(15+14.5)x1.1/2+11.6x3/2+(30.5+37.9)x9.2/2
+30.5x5.2/2+(0.4+2.6+3.8+2.1+3.2+4.3+4.5+4.5+1.3)x1+(6.9+1.7)x2.1/2
+1.7x6.9+1.3x0.4/2+1.3x19.1+5.8x0.5+1.1x3/2+10.1x4.7/2+1.9x7+10.8x1.3/2
+(17.4+2.3+9.6+4.1)x0.2=669.3

透水鋪面:

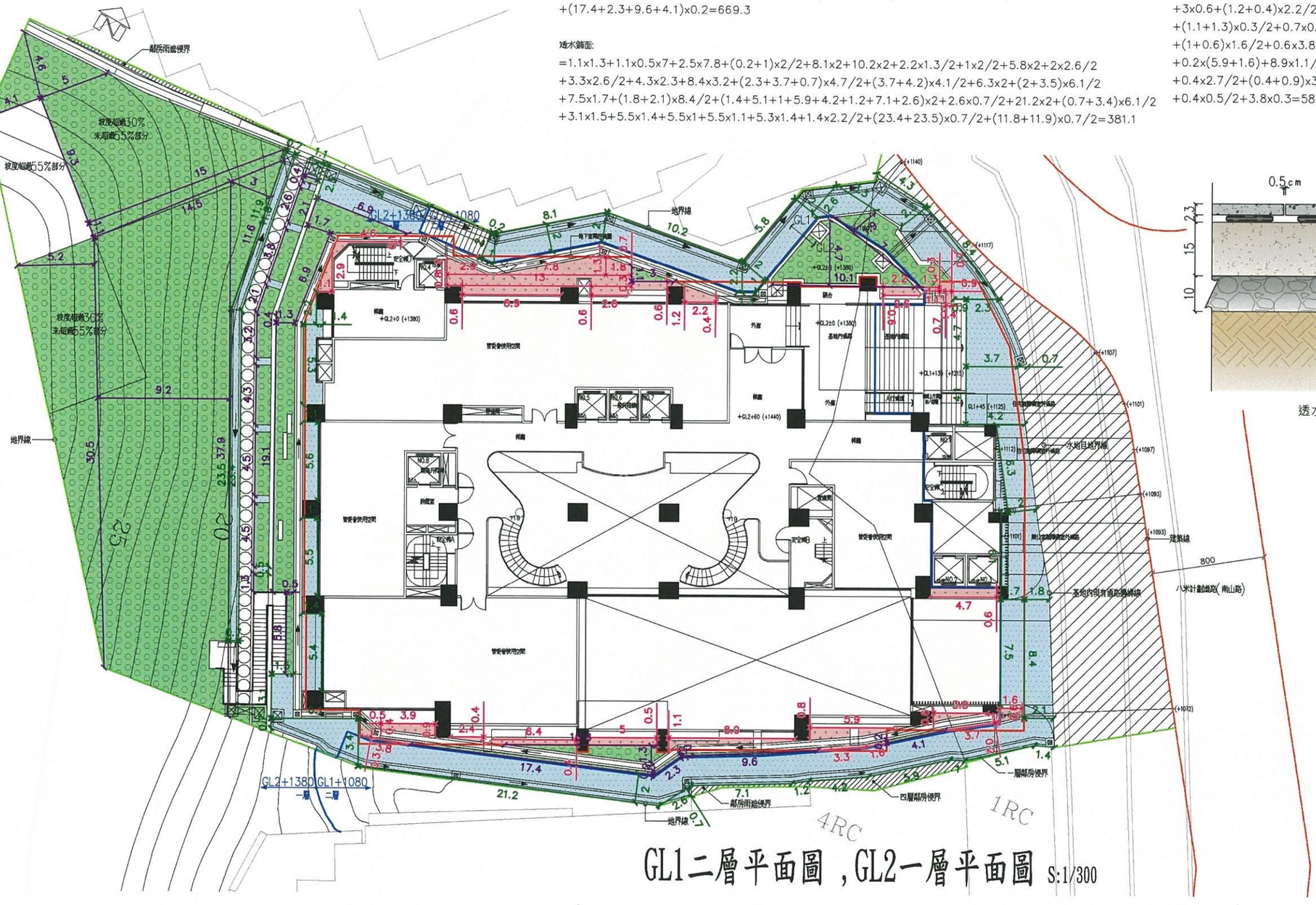
=1.1x1.3+1.1x0.5x7+2.5x7.8+(0.2+1)x2/2+8.1x2+10.2x2+2.2x1.3/2+1x2/2+5.8x2+2x2.6/2
+3.3x2.6/2+4.3x2.3+8.4x3.2+(2.3+3.7+0.7)x4.7/2+(3.7+4.2)x4.1/2+6.3x2+(2+3.5)x6.1/2
+7.5x1.7+(1.8+2.1)x8.4/2+(1.4+5.1+1+5.9+4.2+1.2+7.1+2.6)x2+2.6x0.7/2+21.2x2+(0.7+3.4)x6.1/2
+3.1x1.5+5.5x1.4+5.5x1+5.5x1.1+5.3x1.4+1.4x2.2/2+(23.4+23.5)x0.7/2+(11.8+11.9)x0.7/2=381.1

花園土壤

=4.9x0.1+1.1x2.9/2+1.2x2.9/2+(1+7.8)x1.3/2
+(1.3+0.7)x1.8/2+0.8x13+0.6x6.9+0.6x2.6
+3x0.6+(1.2+0.4)x2.2/2+(2.2+2.6)x0.6/2
+(1.1+1.3)x0.3/2+0.7x0.9+0.4x0.7x3+4.7x0.6
+(1+0.6)x1.6/2+0.6x3.8/2+0.2x3.7+6.6x0.8/2
+0.2x(5.9+1.6)+8.9x1.1/2+0.5x5+0.4x6.4
+0.4x2.7/2+(0.4+0.9)x3.9/2
+0.4x0.5/2+3.8x0.3=58.7



透水鋪面剖面示意圖



GL1二層平面圖，GL2一層平面圖 S:1/300

圖 10-8 透水鋪面範圍檢討圖

圖例表：

圖例	名　　稱
	綠地、被覆地、草溝範圍（列入透水鋪面計算）
	透水鋪面設計範圍（列入透水鋪面計算）
	花園土壤雨水截留範圍（列入透水鋪面計算）

法定空地面積=[2875.48x(1−50%)−64.91]=1372.83㎡

基地透水鋪面面積(含植栽種植範圍)：

669.3(綠地)+381.1(透水鋪面)+58.7(花園土壤)=1109.1㎡

基地透水鋪面面積檢討 =1109.1/1372.83㎡ =80.8% ≧ 80% ...OK!

綠地

=4.6x(4.1+5)/2+(5+15)x9.3/2+(15+14.5)x1.1/2+11.6x3/2+(30.5+37.9)x9.2/2
+30.5x5.2/2+(0.4+2.6+3.8+2.1+3.2+4.3+4.5+4.5+1.3)x1+(6.9+1.7)x2.1/2
+1.7x6.9+1.3x0.4/2+1.3x19.1+5.8x0.5+1.1x3/2+10.1x4.7/2+1.9x7+10.8x1.3/2
+(17.4+2.3+9.6+4.1)x0.2=669.3

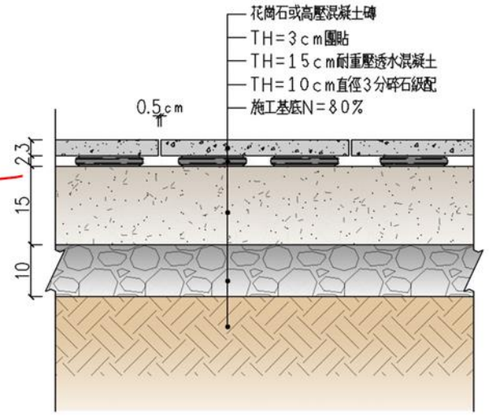
透水鋪面:

=1.1x1.3+1.1x0.5x7+2.5x7.8+(0.2+1)x2/2+8.1x2+10.2x2+2.2x1.3/2+1x2/2+5.8x2+2x2.6/2
+3.3x2.6/2+4.3x2.3+8.4x3.2+(2.3+3.7+0.7)x4.7/2+(3.7+4.2)x4.1/2+6.3x2+(2+3.5)x6.1/2
+7.5x1.7+(1.8+2.1)x8.4/2+(1.4+5.1+1+5.9+4.2+1.2+7.1+2.6)x2+2.6x0.7/2+21.2x2+(0.7+3.4)x6.1/2
+3.1x1.5+5.5x1.4+5.5x1+5.5x1.1+5.3x1.4+1.4x2.2/2+(23.4+23.5)x0.7/2+(11.8+11.9)x0.7/2=381.1

1.樓地板面積微調
2.室內隔間及挑空範圍變更
3.樓梯變更

花園土壤:

=4.9x0.1+1.1x2.9/2+1.2x2.9/2+(1+7.8)x1.3/2
+(1.3+0.7)x1.8/2+0.8x13+0.6x6.9+0.6x2.6
+3x0.6+(1.2+0.4)x2.2/2+(2.2+2.6)x0.6/2
+(1.1+1.3)x0.3/2+0.7x0.9+0.4x0.7x3+4.7x0.6
+(1+0.6)x1.6/2+0.6x3.8/2+0.2x3.7+6.6x0.8/2
+0.2x(5.9+1.6)+8.9x1.1/2+0.5x5+0.4x6.4
+0.4x2.7/2+(0.4+0.9)x3.9/2
+0.4x0.5/2+3.8x0.3=58.7



透水鋪面剖面示意圖

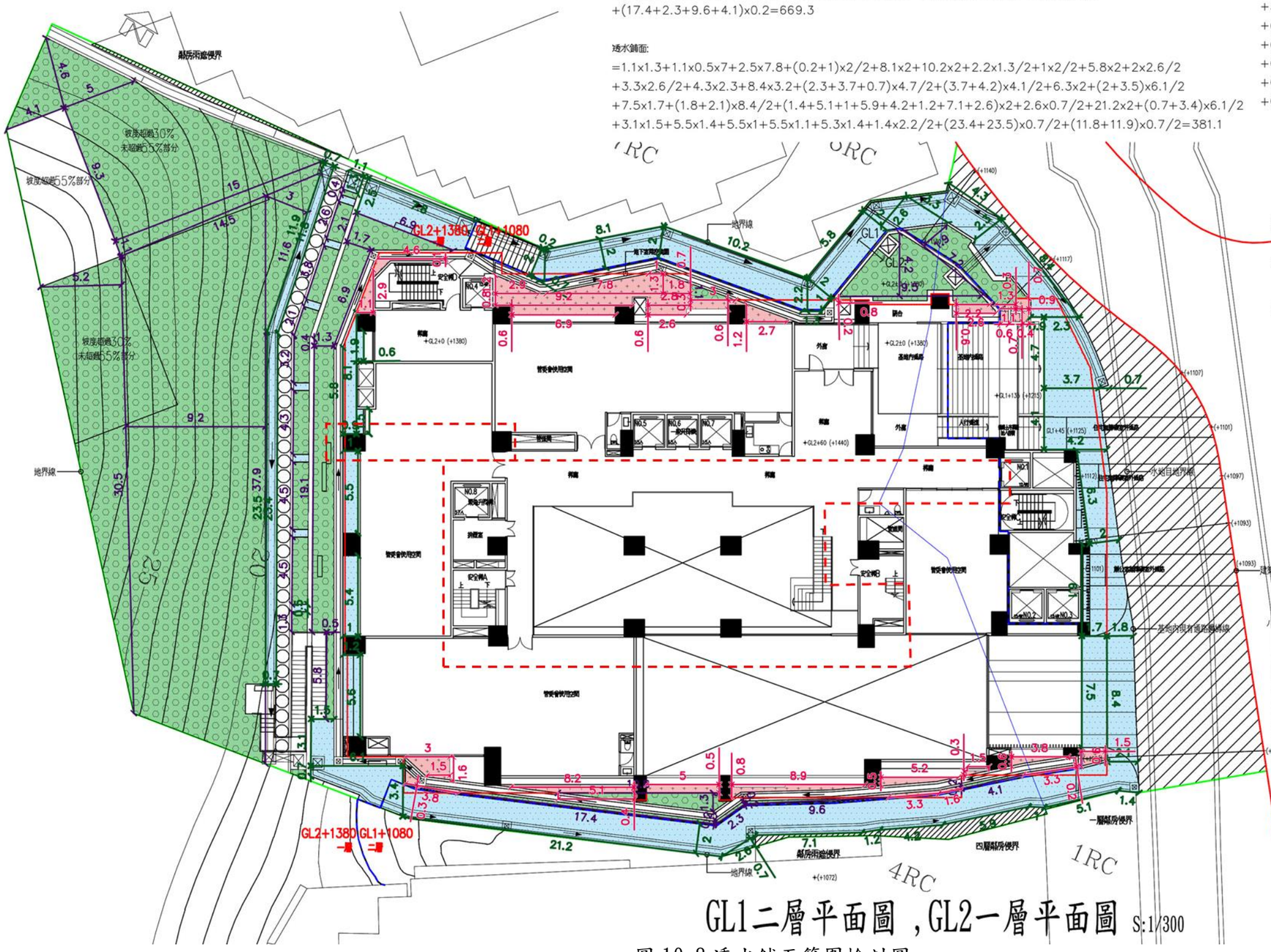


圖 10-8 透水鋪面範圍檢討圖

圖例表：

圖例	名　　稱
	綠地 被覆地 草溝範圍 (列入透水鋪面計算)
	透水鋪面設計範圍 (列入透水鋪面計算)
	花園土壤雨水截留範圍 (列入透水鋪面計算)

基地保水指標

(一) 綠地 被覆地 草溝設計保水量

綠地 被覆地 草溝面積：669.3

保水量：$669.3\times86400\times10^{-7}=5.8$

(二) 透水鋪面設計設計保水量

透水鋪面面積：381.1

保水量：$381.1\times86400\times10^{-7}+0.1\times0.25\times381.1=12.8$

(三) 花園土壤雨水截留設計保水量

花園土壤雨水截留面積：1F+RF: 58.7+382.1+162.3=603.1

花園土壤雨水截留體積：1F: $58.7\times0.5=29.35$

RF: $382.1\times0.5+162.3\times0.3=239.74$

總合: 29.35+239.74=269.09

保水量：$0.05\times269.09=13.5$

(四) 總保水設計值

$Qi=5.8+12.8+13.5=32.1$

各類保水設計之保水量：$Q'=\Sigma Qi=32.1$

原土地保水量：$2875.48\times86400\times10^{-7}=24.8$

基地保水設計值λ計算

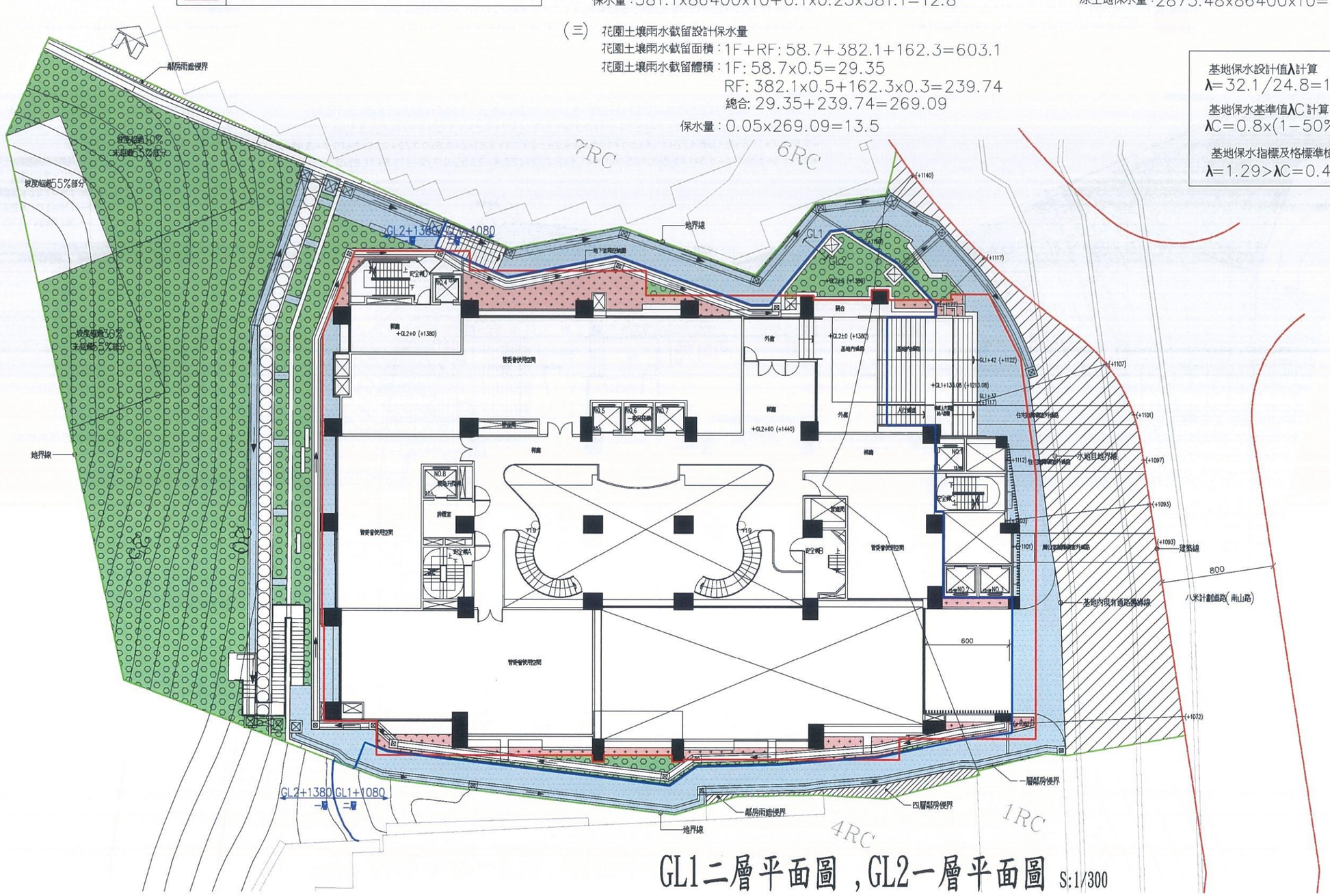
$\lambda=32.1/24.8=1.29$

基地保水基準值λC計算

$\lambda C=0.8\times(1-50\%)=0.4$

基地保水指標及格標準檢討

$\lambda=1.29>\lambda C=0.4$ 合格！



GL1二層平面圖，GL2一層平面圖 S:1/300

圖 10-9 保水指標檢討圖

1.樓地板面積微調
2.室內隔間及挑空範圍變更
3.樓梯變更

圖例表：

圖例	名　　稱
	綠地.被覆地.草溝範圍（列入透水鋪面計算）
	透水鋪面設計範圍（列入透水鋪面計算）
	花園土壤雨水截留範圍（列入透水鋪面計算）

基地保水指標

(一) 綠地.被覆地.草溝設計保水量
綠地.被覆地.草溝面積：669.3
保水量：$669.3\times86400\times10^{-7}=5.8$

(二) 透水鋪面設計設計保水量
透水鋪面面積：381.1
保水量：$381.1\times86400\times10^{-7}+0.1\times0.25\times381.1=12.8$

(三) 花園土壤雨水截留設計保水量
花園土壤雨水截留面積：1F+RF: 58.7+382.1+162.3=603.1
花園土壤雨水截留體積：1F: $58.7\times0.5=29.35$
RF: $382.1\times0.5+162.3\times0.3=239.74$
總合: 29.35+239.74=269.09
保水量：$0.05\times269.09=13.5$

(四) 總保水設計值:
$Qi=5.8+12.8+13.5=32.1$
各類保水設計之保水量：$Q'=\Sigma Qi=32.1$
原土地保水量：$2875.48\times86400\times10^{-7}=24.8$

基地保水設計值λ計算
$\lambda=32.1/24.8=1.29$
基地保水基準值λC計算
$\lambda C=0.8\times(1-50\%)=0.4$
基地保水指標及格標準檢討
$\lambda=1.29>\lambda C=0.4$　合格！

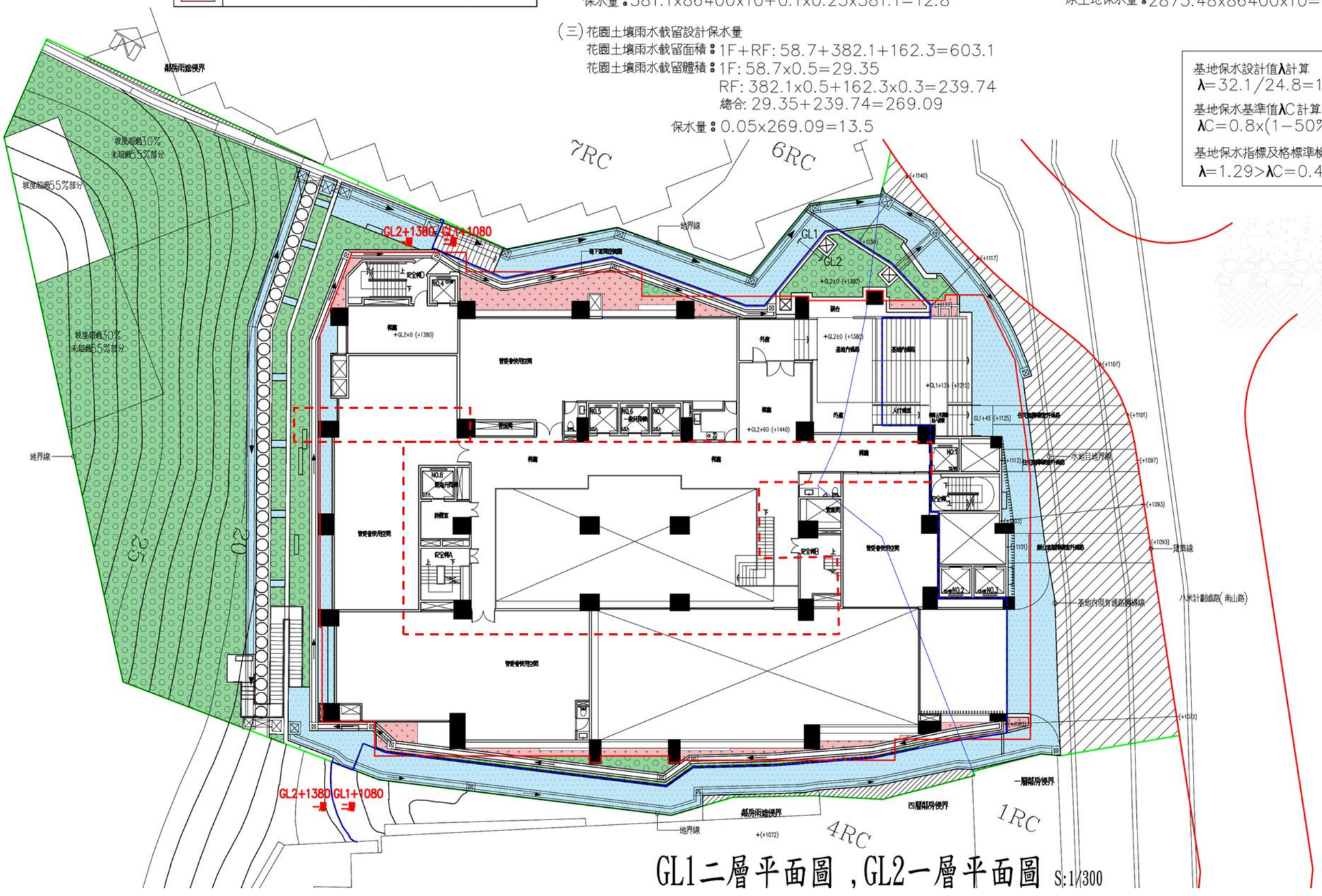


圖 10-9 保水指標檢討圖

（三）日常節能指標

表 10-11 日常節能指標評估表

日常節能指標評估表					2009 年版
一、建築物基本資料					
建築名稱	中和區南勢段 22 地號等五筆辦公室、集合住宅案	建築類別	住宿類	空調噸數	>50 USRT

二、日常節能評估項目

A、建築外殼節能評估

1.住宿類建築居室空間之可開窗面積檢討，OWai＞0.25× RWai 是■ 否□免檢討□

2.水平透光開窗之投影面積檢討，HWsi＝HWηix（1.0－ki）＜HWsci 是□否□ 免檢討■

3.建築外殼節能效率 EEV

$$EEV=\frac{EV}{EV_C}=\frac{\text{建築外殼耗能指標}}{\text{建築外殼耗能基準}}=\frac{10.40\%}{13\%}=0.80$$

$$EEV=\frac{EV}{EV_C}=\frac{\text{建築外殼耗能指標}}{\text{建築外殼耗能基準}}=\frac{64}{80}=0.80$$

EEV 值加權計算，由於皆為 0.8，因此加權後仍為 0.80

B、空調系統節能 EAC

主機容量效率 $HSC=\frac{A_{sc}}{ACs}=\frac{\quad}{\quad}=\quad\leqq HSCc=$

主機效率 $=\frac{\sum(HCi\times COPci)}{\sum(HCi\times COPi)}=\frac{\quad}{\quad}=$

$PRs=\quad PR_f=\quad PR_p=\quad R_m=$

$Rs=\quad R_f=\quad R_p=\quad$

EAC=[(PRs×主機效率×Rs)+PRf×Rf+PRp×Rp]×Rm＝ 0.8

C、照明系統 EL

EL＝IER×IDR ×（1.0－β1－β2－β4）＝ 0.63

三、日常節能指標及格標準檢討

(1) EEV＝ 0.80 是否 ≦ 0.80

(2) EAC： HSC＝ 免檢討 是否 ≦ HSCc

EAC＝ 免檢討 是否 ≦ 0.80

(3) EL＝ 0.70 是否 ≦ 0.70

(4) 以上三條判斷式必須全部通過才屬合格

合格	V
不合格	

本案建築類別屬住宿類建築，因此依據「綠建築解說與評估手冊 2009 更新版」日常節能指標-建築外殼節能評估法，必須滿足下列三項評估要求：

1、住宿類建築居室空間之最低通風要求

OWai＞0.25×RWai，i=1，n----------(3-4.1)

2、對於水平透光開窗的日射遮蔽要求：

HWsi=HWηi×ki＜HWsci，i=1，n----------(3-4.2)

本案住宿類建築並無屋頂透光天窗之設計，依據「綠建築解說與評估手冊 2009 版」日常節能指標-建築外殼節能評估法，當屋頂有水平仰角>80 度或面積 1.0m2 以下時免檢討，由於本案無設置屋頂天窗 0 m2<1 m2，因此免檢討此項需求。

3、對所有建築類型，要求外殼節能設計高於技術規則 20%要求：

EEV=EV/EVc=0.8----------(3-4.3)

依據「建築技術規則建築設計施工編」第 310 條，住宅類建築物外殼節能有下述兩項需求：

■住宿類建築外殼不透光部分之平均熱傳透率

◆屋頂(Uars)應低於 0.8（w/㎡、k）

◆外牆(Uaws)應低於 3.5（w/㎡、k）

■住宿類建築外殼等價開窗率(Regs)應低於北部氣候區 13%

4、空調節能系統評估：

本案住宿類建築物，其空調型式無設置空調機系統，依據「2009 綠建築評估手冊」日常節能指標-空調系統節能評估法，可免除空調節能設計的評估，且令 EAC=0.8，因此本案免檢討。

本案公共空間「管委會空間」，其空調型式採中央空調系統，依據「2009 綠建築評估手冊」日常節能指標-空調系統節能評估法，本案採主機系統大於 50 噸，須檢附空調節能計畫書及空調技師簽證。

5、照明節能系統評估：

本案為住宿類建築；1F 為公設大廳、管委會空間；2F~3F 為辦公室；4F~13F 為住宿類建築，依據「2009 綠建築評估手冊」日常節能指標-照明系統節能評估法，照明評估乃是以照明水準較具共同標準之供公眾使用之空間為限，至於儲藏室、停車場、倉庫、樓梯間、茶水間、廁所等非居室空間，與住宅、宿舍、療養院、旅館客房等屬於私人生活氣氛之住宿空間，以及商場等商業展示及特殊照明需求之空間，暫不列入本手冊之評估範圍，本案建築物之所有空間如下所述：

本案住宿類建築分為　■B5~B1F 停車空間、機房、管委會空間
■1F 大廳空間、梯間、管委會空間
■2F~3F 辦公室、公共空間、梯間
■4F~13F 住宿空間、公共空間、梯間
■RF 梯間、機房

本案建築物除 B1~1F 管委會空間等、B5F~RF 梯廳、排煙室外，其餘皆符合上述手冊之不列入評估範圍內，其檢討如下：

分別統計本棟建築物的燈具數量(ni)、燈具之光源功率(wi)、安定器係數(Bi)、照明控制係數(Ci)、燈具效率係數(Di)，分別統計本工程之需要照明空間面積，以及燈具數量整理成以下表;另本棟之照明設備數量表及照明設備規格表，進行照明節能 EL 計算：

由於本棟建築物並沒有使用特殊的再生能源 $\beta 1=0$，無建築能源管理因此 $\beta 2=0$，且無其它節能技術 $\beta 3=0$，且無設置特殊採光照明節能優待係數 $\beta 4=0$ 。

$EL=IER\times IDR\times(1.0-\beta 1-\beta 2-\beta 4)\leqq 0.7$

（四）CO2 減量指標

表 10-12 CO2 減量指標評估表

CO_2 減量指標評估表　2009 年版

一、建築物基本資料

申請編號		建築名稱	中和區南勢段 22 地號等五筆辦公室、集合住宅案
建築物構造	地下 5 層，地上 13 層鋼筋混凝土構造；屬住宿類建築		

二、CO_2 減量評估項目

A、 形狀係數 F

評估項目		計算值	fi 係數
平面形狀	1.平面規則性 a	□平面規則 ■平面大略規則 □平面不規則	1.0
	2.長寬比 b	b=1.36	1.0
	3.樓板挑空率 e	e=0	1.0
立面形狀	4.立面退縮 g	g=0	1.0
	5.立面出挑 h	h=1.925	1.03
	6.層高均等性 i	i=0.90	1.0
	7.高寬比 j	j=1.24	1.0
F＝f1×f2×f3×f4 f5×f6×f7 且 F≦1.2			1.03

D、耐久化係數 D

大　項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0.0
	柱樑部位耐久設計 d2	0.0
	樓版部位耐久設 d3	0.0
維修性	屋頂防水層 d4	0.0
	空調設備管路 d5	0.0
	給排水衛生管路 d6	0.01
	電氣通信線 d7	0.03
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	-
D＝Σdi，且 D≦0.2		0.04

B、輕量化係數 W

評估項目			Wi	ri
載重項目	主結構體	□木構造□鋼構造、輕金屬構造 ■RC 構造 □SRC 構造 □磚石構造	1.00	1.0
	隔間牆	■輕隔間牆 ■磚牆 □RC 隔間牆	-0.100	0.875 0.125
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 ■RC 外牆 、PC 版帷幕牆	0	1.0
	衛浴 W_4	□預鑄整體衛浴		-
	RC、SRC 構造混凝土減量設計	□高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計	-	-
W =Σwi×ri ，且 W≧0.7			0.91	

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 室內	再生面磚、地磚 室外	再生面磚、地磚 立面	再生級配骨材	其他再生材料
再生建材使用率（Xi）	1.0						
CO_2 排放量影響率（Zi）	0.3×0.12	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.	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0.11						
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3	0.11						

三、CO2 減量設計值 CCO2 計算
$CCO_2= F\times W\times(1-D)\times(1-R)$　$CCO_2=0.82$

四、CO_2 減量指標及格標準檢討
(1) 設計值：$CCO_2=0.80$；
(2) 標準值：0.82；
(3) 判斷式：$CCO_2\leqq 0.82$ 合格

合格	■
不合格	□

1、建築物基本條件：

(1)規模：地下五層，地上十三層之鋼筋混凝土造住宿類型建築物。屬中層建築。

(2)外牆採用RC牆貼面磚或RC牆外掛石材；內牆除分戶牆及樓電梯外，其餘皆採用輕隔間牆。

(3)建築平面呈矩形，高13層，立面造型略帶變化但不至於過份裝飾。

2、指標計算與檢討：

(1)STEP1:計算形狀係數F

A.平面規則性a：建築物平面略呈矩型，且飽滿對稱，故其平面為規則性。

因此f_2=1.0。

B.長寬比b：矩型長向之長寬比b=L/B=4740/3490.5=1.36<5.0。

因此f_2=1.0

C.樓版挑空率e：本案屬住宿類，地面層以上無挑空設計。於1F大廳設計挑空空間。e=0≦0.1。

因此fi=1.0。

D.立面退縮g：本建築物立面並無退縮。

因此fi=1.0。

E.立面出挑h：本建築物以住宿類標準層陽台作為出挑檢討h=1.925>1.5m。

因此fi=1.03。

F.層高均等性 i：最低層樓高 3.25M(2F~13F)；最高層樓高 3.6M(1F)。i=3.25/3.6=0.90≧0.7。

因此fi=1.0。

G.高寬比j：高寬比jA棟=4320/3490.5=1.24<4。

因此f_7=1.0。

承上所述形狀係數F計算，本案屬13F中層建築物，因此其形狀係數F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 ＝1.0×1.0×1.0×1.0×1.03×1.0×1.0=1.03，且F≦1.2，故其形狀係數F為1.03。

(2)STEP2:計算輕量化係數W

A.主結構體：鋼筋混凝土結構。Wi=1.00；r1=1.0。Wi×r1=1.0。

B.隔間牆：輕隔間牆。Wi=-0.1；r2=0.875。Wi×r1=-0.0875。

r2使用率計算說明：

本案1~13F住宿空間，室內隔間牆除樓梯及梯廳外，全面採用輕隔間牆，有關輕隔間牆之分類如下述

因此r2使用率(輕隔間牆)=0.875。

外牆：RC外牆面貼面磚及外掛石材。Wi=0；r3=1.0。Wi×r1=0。

因此W=∑Wi×ri=1-0.0875+0=0.91，且D>0.7

(3)STEP3:計算耐久化係數D

A.建築物耐震力設計d1：耐震力設計合於建築物耐震設計規範規定d1=0

B.柱樑部位耐久設計d2：RC構造柱樑部位筋保護層依範標準設計者d2=0。

C.樓版部位耐久設計 d3：RC 構造樓版部位鋼筋保護層依範標準設計者。d3=0。

D.屋頂防水層d4：屋頂無重要載重設備不予評估。d4=0

E.空調設備管路d5：非採中央空調。本項不予評估得分。

F.給排水衛生管路 d6：本案給排水大部分管路採用管道間及明管化設計，設備更新時會傷及裝潢，但不會傷及結構體，故d6=0.01。

G.電氣通信線路d7所有機械均有充足搬運路徑及更新維修空間，d7=0.03。

因此D=∑di=0.04，且D≦0.2

(4)STEP4:計算非金屬再生建材使用係數R

A.高爐水泥：

高爐水泥替代率=0.12；高爐水泥CO_2減量比CCR=0.12/0.4=0.3

本案地面層以上結構體採用高爐水泥爐粉 12%以上，再生建材使用率(Xi)=1.0,CO_2排放量影響率(Zi)= CCR×0.12=0.3×0.12=0.036

優待倍數(Yi)=3.0單項計算Xi × Zi × Yi =1×0.036×3.0=0.11

故其R=0.11。

(5)STEP5:計算CO_2

CCO2=F×W×(1-D)×(1-R)=1.03×0.91×(1-0.04)×(1-0.11)=0.80<0.82，故其CO_2指標及格。

（五）水資源指標

表 10-13 水資源指標評估表

水資源指標評估表　2009 年版

一、建築物基本資料

申請編號		建築名稱	中和區南勢段 22 地號等五筆辦公室、集合住宅案
基地所在地區	新北市中和區	有無大型耗水設施	有
日降雨概率 P	0.37	日平均雨量 R	6.31
集雨面積 Ar	3939.71	儲水天數 N_s	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	1
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
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e=	9

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × Ar × P = 9198.04

雨水利用設計量 Wd = ΣRi = 9210

Ws = 9198.04（Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入）

B、建築類別總用水量 W_t

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m^2.日))	Af 或 Nf	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
	住宿類	---	250*4	120 戶	120000
	辦公廳類	一般專用	7	2178.70	15434.86
					135250.90

C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t$ = 6.80%

D、雨水貯集槽 V_s = 噸　標準值 V_c = 89.81 噸　(依 Ns×Ws 或 0.5×Ns 或 10.0×Ns 計算)

四、水資源指標及格標準檢討

(1) 水資源指標總得分 WI=9；是否≧2.0

(2) 自來水替代率 Rc 是否合格=合格；

(3) 雨水貯集槽容量是否足夠=足夠；

合格	✓
不合格	□

1、節水設計概要說明

(1)基地位於新北市中和區南勢段 22 等 5 筆地號，地上 13 層地下 5 層，1 棟建築物。

(2)集水面積 Ar 約 =3939.71 ㎡

(3)本案於筏基設置雨水貯集槽。

(4)本案供公眾使用空間「B1F~1F 公設空間廁所」之節水器具「大便器、小便器、水栓、淋浴設備」，係必須評估節水器具的空間。

(5)本案住宿類空間「4~13F 私人住宿空間」之節水器具「大便器、淋浴設備」，係必須評估節水器具的空間。

(6)本案目前暫定所有「大便器、小便器、公眾使用水栓、淋浴設備」皆採用省水標章之器具。

(7)雨水利用：於屋頂平台收集雨水，回收至筏基後，沉澱、淨化等程序，利用雨水回收系統，將雨水利用於 1F 植栽之澆灌及戶外地坪之清潔。

表 10-14 水資源指標評分項目與評分標準表

	設備功能敘述	採用率*1	給分權重	得分
大便器	具兩段式馬桶(大號 6 公升以下，小號 3 公升以下)，且有省水標章證明。	a4=1	a4'= 3.0	a=1x3.0= 3.0
小便器	自動感應式沖便器	b2=1	b2'=1.0	b=1x1.0=1.0
供公眾使用之水栓	自動感應式水栓或自閉式水栓	c3=1	c3'=1.0	c=1x1.0=1.0
浴缸或淋浴	無浴室設計、浴室採用一般浴缸設計，或浴室以淋浴替代浴缸比例設計達,>50%者	是	d1'=1.0	d=1x1.0=1.0
雨中水水設施或節水澆灌系統	具表 2-8.2 的大耗水項目，且設置該表相對應之彌補措施	是	E3'=3.0	e=3.0
總得分 W		=a+b+c+d+e+f=9.0		

2、自來水替代水量檢討

(1)日集雨量 Wr 檢討：

日集雨量 Wr ＝ R × Ar × P =6.31 ×3939.71×0.37=9198.04

Ar 集雨面積:（632.12+3307.59+0+0)= 3939.71 ㎡

A.屋頂+露台面積=(632.12) ×100%=632.12m^2

B.外牆立面表面積=[(258.81)×42.60]×30%=3307.59m^2。(若採用須加權 30%)

C.透水鋪面面積，本案未採計。(若採用須加權 80%)

D.綠地及裸露地。本案未採計。(若採用須加權 30%)

本案屋頂排水及外牆排水，須排入筏基作為集水面積。

(2)雨水利用設計量 Wd 檢討：$W_d = \Sigma Ri$ =10×(480+436)= 9610

註:本案雨水再利用，採澆灌或噴灌，Ri=10。

本建築物用水預估使用人數

◇住宿類：雨水用水量最大值，10(L/日)x使用人數。預估每日使用人數為 480 人(4~13F，每戶 4 人=*4 人/戶*120 戶=480 人)

◇辦公廳類：雨水用水量最大值，7(L/日)x使用人數。預估每日使用人數為 436 人(2F~3F，容積樓地板面積 2178.70 m^2，辦公空間人員流動係數 P=0.2 人/ m2，0.2x2178.70 m^2=436 人)

W_S取 W_r 或 W_d 兩者中較小者帶入，即 W_S=9198.04

(3)自來水替代率 Rc 檢討：

Af 之樓地板面積詳 a-1 面積計算表(容積樓地板面積)。

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m^2.日))	Af 或 Nf	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
W_t	住宿類	---	250*4	120 戶	120000
	辦公廳類	一般專用	7	2178.70	15250.90
					135250.90

Wt=1000×120+7×2178.70=135250.90

自來水替代率 R_c= W_s ÷ W_t =9198.04/135250.90=6.80%>5%符合。

表 10-15 大耗水項目及彌補措施檢討

	大耗水項目查核	管制規模	查核有無	彌補措施
1	需澆灌的人工草坪或草花花圃(種植灌喬木之綠地或運動場，遊戲場之雜生草地或不澆灌的野草地不列為查核對象)	面積 100 m^2 以上 且佔總綠地面積 1/5 以上	有	0.5* N_S 雨水儲水槽設置。
2	親水設施、游泳池、噴水池、戲水池、SPA 或三溫暖等公用設施(生態水池、湖泊不在此限)	設施面積(含更衣等附屬設施)100 m^2 以上	無	
3	住宿類建築之私人用按摩浴缸或豪華型 SPA 淋浴設備單元	1 處以上	無	
4	大規模開發案例	開發總樓地板面積兩萬 m^2 以上	有	N_S×W_S 雨水儲水槽設置。
5	特殊案例	經評定具有指標意義或示範功能之建築案例	無	

(4)雨水儲水槽設置需求量檢討如下:

A.大耗水項目-非耐旱草坪

每 100m^2 草坪 0.5* N_S=0.5×8.12×(372.50/100)=15.12 噸

B.大耗水項目大規模開發案例 N_S×W_S 或 10×N_S×每 10000m^2 樓地板面積

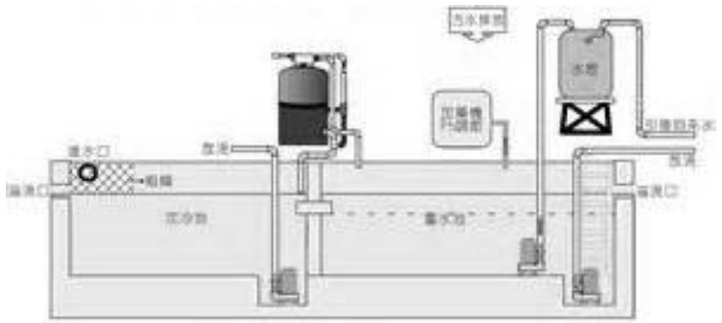
(A)8.12*9198.04/1000=74.69 噸

(B)10×8.12×(23811.86/10000)=193.35 噸

上述擇一較經濟方式 74.69 噸即可。

C.合計-大耗水項目

由於大耗水項目累計 2 項以上，須合計檢討「彌補措施」，15.12+74.69=89.81 噸



雨水回收再利用澆花灌溉

（六）污水垃圾改善指標

表 10-16 污水垃圾改善指標評估表

污水垃圾改善指標評估表			2009 年版
一、建築物基本資料			
申請編號		建築名稱	中和區南勢段22 地號等五筆辦公室、集合住宅案

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（污水圖）	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道（檢附污水系統圖）	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖）	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖）	□

註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不只單一水源，必須同時檢查通過方為及格

B、垃圾指標查核

垃 圾 處 理 措 施（檢附相關圖說）	獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者（本項與 6.7.9.項不能重複得分）	G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者（必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請）	G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者（2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請）	G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者（必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請）	G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)	G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	G9=2 分	■
10.垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者（限已完工建築申請）	G10=2 分	□
11.集合住宅大樓設有公共燒香燒金銀紙的空間及固定專用焚燒設備者	G11=2 分	□
12.上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G12=認定值	□

三、污水垃圾改善指標及格標準檢討

(1) 污水指標是否合格=合格；

(2) 垃圾指標=14；是否≧10 分

(3) 以上兩項需同時合格，本指標才可通過

合格	✓
不合格	□

1、設計概要說明：

(1)基地位於新北市中和區南勢段 22 等 5 筆地號，地上 13 層地下 5 層，1 棟建築物。上述設備之雜排水確認連接之公共污水下水道系統

(2)本案地下 5 層至地上 13 層等，設計浴室，廚房另檢附排污水系統圖。

(3)本建物用途為住宅用途使用，除一般生活雜排水及專用廚房雜排水，其餘皆免評估。

表 10-17 污染源查核檢討表

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)	■

(4)排水（污水）系統圖：

廁所馬桶、臉盆、洗槽等污水

↓

排至新北市政府工務局衛生下水道工程處之既有污水下水道系統

排水（污水）系統昇位圖

B1F 設有充足之垃圾分類儲存空間，並定期執行清洗及衛生消毒具體執行資源垃圾分類回收系統，並達到執行成效的目標。

(5)資源垃圾分類回收系統為

住戶做「第一次處理」垃圾分類回收

↓

運至專用 B1F 資源回收室做「第二次處理」垃圾資源分類回收、大型垃圾暫置區

↓

再經新北市環保局清潔大隊，運至垃圾分類回收集中場「第三次處理」

資源垃圾分類回收系統圖

2、污水及垃圾指標計算概要：

本新建案有污水下水道系統之管渠相接，可以確認雜排水管確實納入公共污水下水道管渠系統。故其污水指標合格。

表 10-18 垃圾指標查核

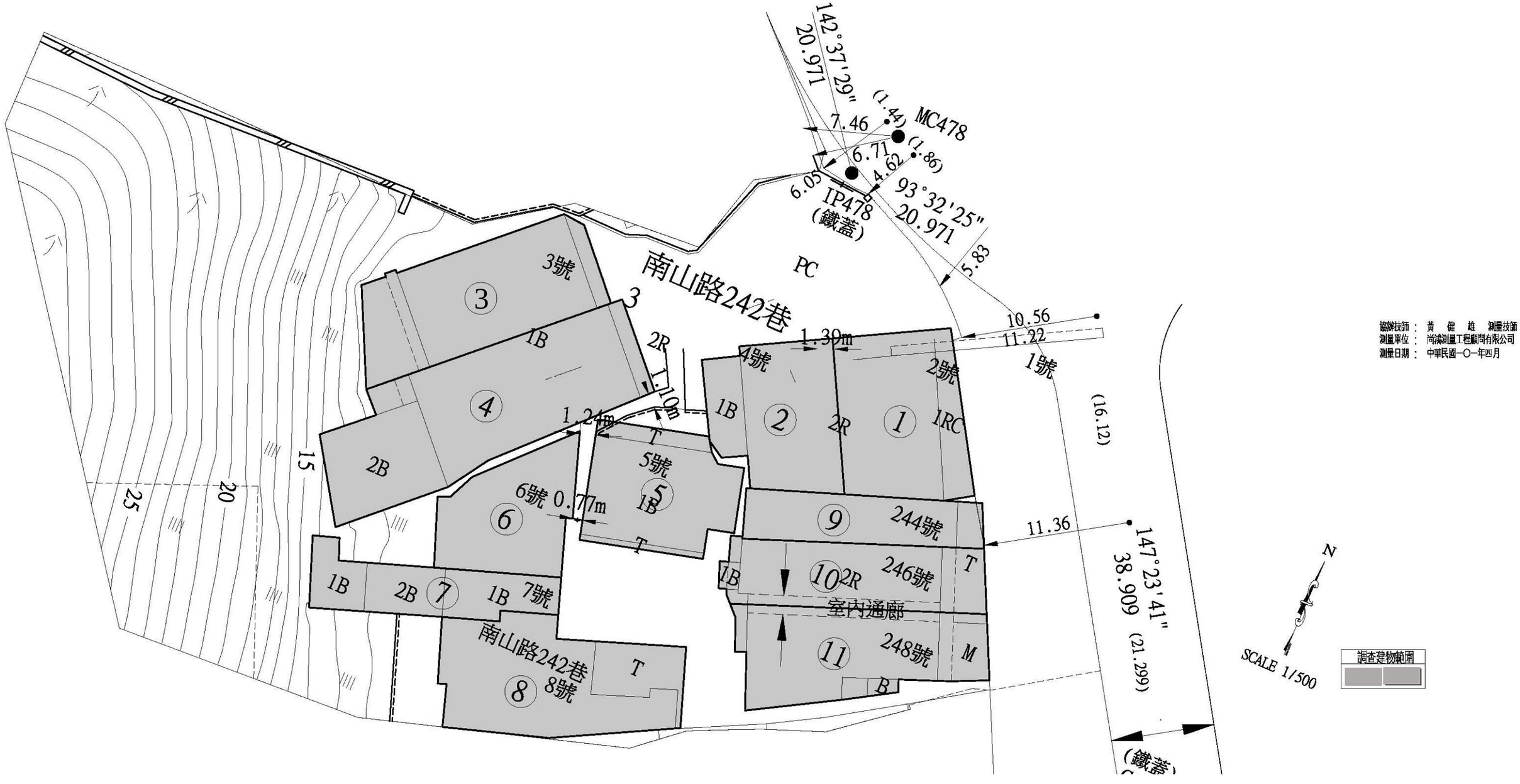
垃圾處理設施	獎勵得分 Gi	得分項目
設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	4 分	4 分
設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場（運出路徑必須有明確之圖示）	3 分	3 分
專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	3 分	3 分
設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	2 分	2 分
設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	2 分	2 分
	ΣGi=	14 分
所以垃圾處理指標（GI）總分為 10 分（大於等於 10 分），故其符合垃圾指標之要求		

本工程之污水及垃圾均符合規定，故本案通過污水及垃圾改善指標。

本次規劃執行資源垃圾分類回收。集中 B1F 設計垃圾分類場、垃圾儲存空間，有效具體執行資源垃圾分類回收系統，故本工程之污水及垃圾均符合規定。

「各分類垃圾桶」

「垃圾子車」「各分類垃圾子車」



協辦技師：黃 健 雄 測量技師
測量單位：尚鴻測量工程顧問有限公司
測量日期：中華民國一〇一年四月

圖 10-10 舊違章建築戶位置圖

編號	門牌號碼	座落範圍	樓層	建物面積（平方公尺）					
				增建建物面積					更新範圍內
				R	B	陽台	T	M	
				加強磚造屋	磚造屋		遮雨棚	輕量鐵骨架	面積小計
1	南山路242巷1號	更新範圍內	1樓	114.02		6.69			114.02
			2樓	90.67		6.69		18.45	122.50
2	南山路242巷2號	更新範圍內	1樓	77.87	21.15	5.26			99.02
			2樓	77.87		5.26			88.39
3	南山路242巷3號	更新範圍內	1樓	105.28	24.57	14.81			129.85
			2樓	105.28		14.81			134.90
4	南山路242巷4號	更新範圍內	1樓	132.93	67.65	11.30			200.58
			2樓	132.93	60.28	11.30			215.81
5	南山路242巷5號	更新範圍內	1樓		92.68		15.30		107.98
6	南山路242巷6號	更新範圍內	1樓		86.11		13.44		99.55
7	南山路242巷7號	更新範圍內	1樓		71.64		3.92		75.56
			2樓		22.66		7.66		30.32
8	南山路242巷8號	更新範圍內	1樓		121.48		27.83		149.31
9	南山路244號	更新範圍內	1樓	58.46					58.46
			2樓	61.07			6.85		67.92
10	南山路246號	更新範圍內	1樓	67.12	3.28	10.04	11.84		82.24
			2樓	79.30		10.04			99.38
11	南山路248號	更新範圍內	1樓	86.07		12.27	1.90	12.31	100.28
			2樓	95.86	2.82	12.27			123.22
合計				1284.73	574.32	120.74	88.74	30.76	2099.29
總計				2099.29					

林務局農林航空測量所
底片號碼 77P045a-147
攝影日期 77. 06. 27
所長 陳 達 晃
會辦課長代處決行

圖 10-11 77年農林航測圖之舊違章建築戶位置圖

本頁空白

以利對照

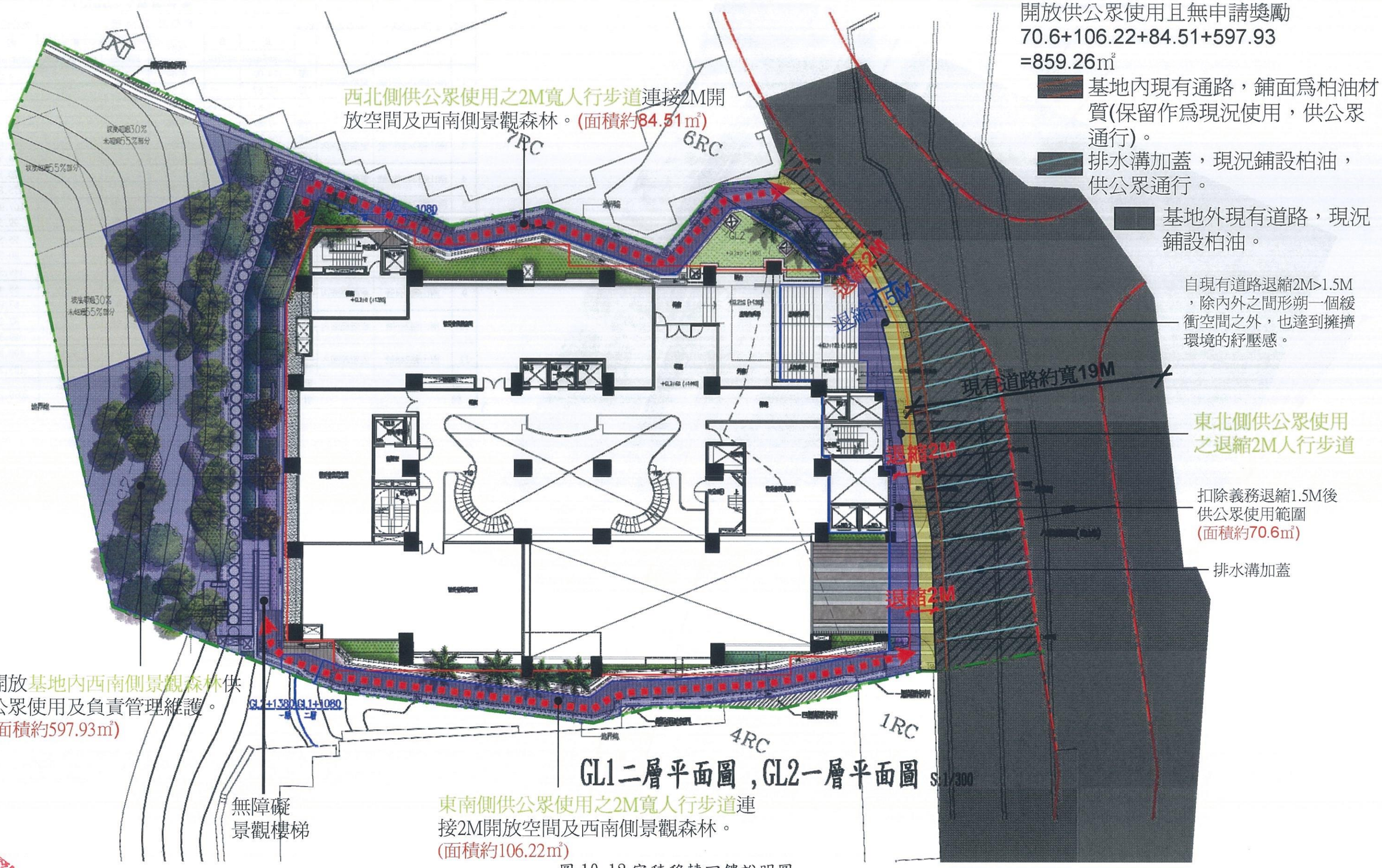


圖 10-12 容積移轉回饋說明圖

1.樓地板面積微調
2.室內隔間及挑空範圍變更
3.樓梯變更

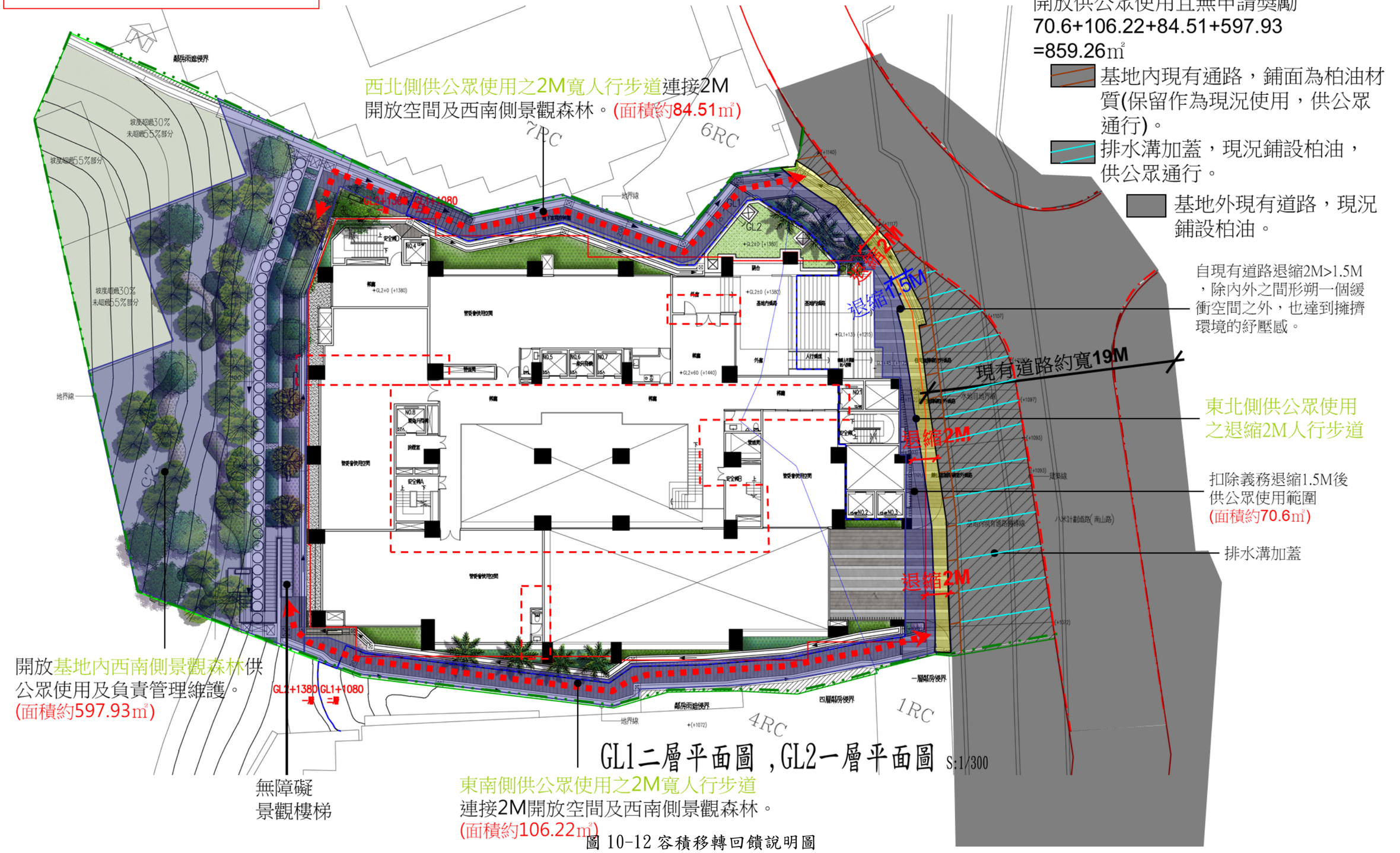


圖 10-12 容積移轉回饋說明圖

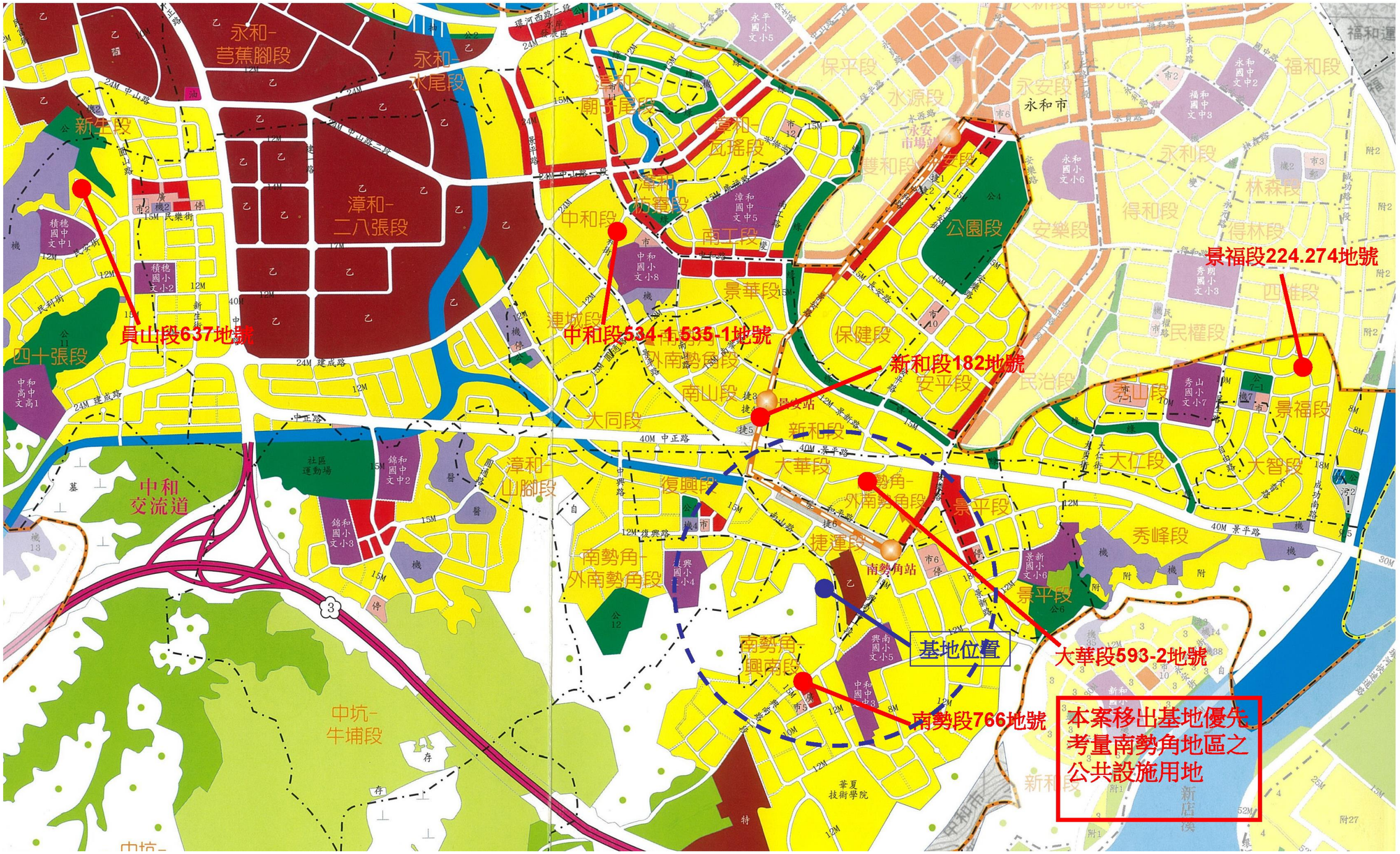


圖 10-13 區外容積移轉移出公共設施資料

本頁空白

以利對照

壹拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫(本案無)

二、都市計畫土地使用強度

（一）基地面積及土地使用強度

1、更新單元總土地面積：3,119.14㎡(詳圖10-3)

(1)可建築用地：2,875.48㎡。

(2)山坡地(坡度超過55%)：52.29㎡。

(3)南山溝：191.37㎡。

表11-1本更新單元法定容積率及建蔽率說明表

使用分區	面積（㎡）	建蔽率（%）	建築面積(㎡)	容積率（%）	法定容積（㎡）
建築基地部分	2,875.48	50	1,437.74	300	8,626.44
坡地超過55%部分	52.29				
南山溝部分	191.37	-	-	-	-
合計	3,119.14	-	1,437.74	-	8,626.44

2、本案依新北市政府水利局民國104年10月27日新北水政字第1042043563號函說明三(略以)：「...分割完成後，其位屬南山溝排水用地範圍，仍應保留作為水溝使用，不得有侵占或阻塞水流之情事...」，故本案業於民國105年2月24日辦理21地號地籍分割完成，將原21地號土地分割為21-5地號(屬南山溝須保留作為水溝使用)及21地號(屬建地部分)，且分割後之21地號土地業經新北市政府水利局民國105年4月7日新北水政字第1050419426號函同意辦理廢水地目。

3、本案配合105年7月12日召開第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議決議，重新調整更新單元範圍，將臨接建築線之南山溝排水用地南勢段20-2及21-5地號土地納入本案更新單元範圍內，以符合『新北市都市更新單元劃定基準』第5點臨路總長度應達20公尺規定，故調整後之更新單元範圍為「新北市中和區南勢段20-2、21、21-5、22及23地號等5筆土地」。

4、南勢段23地號土地面積為1,330.49㎡，屬山坡地土地，其坡度超過55%之部分面積為52.29㎡，依建築技術規則設計施工篇第262條規定，不得計入法定空地，故須從基地面積中扣除，扣除後之使用面積為1,278.20㎡(實際使用面積將於山坡地審查通過，經地政機關分割後之面積為準，扣除後面積之分割計算)

5、本案原更新單元含15-1地號，依新北市工務局102年8月30日北工建字第1022459553號函及102年7月19日北工建字第1022141293號函修正，將有造成法定空地重複審用或造成鄰地南勢段16地號，將來有妨礙其改建疑慮之南勢段15-1地號排除。

（二）使用組別

更新後的土地使用組別將依都市計畫說明書圖相關規定辦理，目前預計申請集合住宅。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

（一）獎勵後總允建建築容積

總計獎勵後總允建建築容積=都市更新獎勵後總允建建築容積。

8,626.44㎡(基準)+ 1,889.05㎡(都更獎勵)+1,165.43㎡(區外容積移轉)+714.99㎡（區內容積移轉）=12,395.91㎡

（二）獎勵後平均建築容積

獎勵後平均建築容積為12,395.91㎡/2,875.48㎡＝431.09%。

（三）計畫容納戶數及人口數

1、容納戶數

本案擬興建一幢兩棟建築物，分別為地上13層及地下5層之建築量體，規劃辦公室7戶、住宅120戶，總戶數為127戶。

2、容納人口數

依新北市政府民政局民國101年9月之新北市各鄉鎮人口統計數據規劃，平均戶量2.13人/戶估計，更新後計畫容納人口數為256人。

表11-2本更新單元預計容納戶數人口數統計表

分區	戶數(戶)	戶量(人)	住宅容積樓地板面積(㎡)	居住人口(人)	每人使用容積樓地板面積(㎡)
住宅	120	2.13	10,153.68	256	39.66

四、建築興建計畫

（一）建築物樓層及車位

1、本案建築物規劃為地上13層及地下5層。

2、1樓室內規劃為大廳、樓電梯間、管委會，2樓至3樓作為辦公室，4樓以上均作為住宅使用。

壹拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫(本案無)

二、都市計畫土地使用強度

（一）基地面積及土地使用強度

1、更新單元總土地面積：3,119.14㎡(詳圖10-3)

(1)可建築用地：2,875.48㎡。

(2)山坡地(坡度超過55%)：52.29㎡。

(3)南山溝：191.37㎡。

表11-1本更新單元法定容積率及建蔽率說明表

使用分區	面積（㎡）	建蔽率（%）	建築面積(㎡)	容積率（%）	法定容積（㎡）
建築基地部分	2,875.48	50	1,437.74	300	8,626.44
坡地超過55%部分	52.29				
南山溝部分	191.37	-	-	-	-
合計	3,119.14	-	1,437.74	-	8,626.44

2、本案依新北市政府水利局民國104年10月27日新北水政字第1042043563號函說明三(略以)：「...分割完成後，其位屬南山溝排水用地範圍，仍應保留作為水溝使用，不得有侵占或阻塞水流之情事...」，故本案業於民國105年2月24日辦理21地號地籍分割完成，將原21地號土地分割為21-5地號(屬南山溝須保留作為水溝使用)及21地號(屬建地部分)，且分割後之21地號土地業經新北市政府水利局民國105年4月7日新北水政字第1050419426號函同意辦理廢水地目。

3、本案配合105年7月12日召開第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議決議，重新調整更新單元範圍，將臨接建築線之南山溝排水用地南勢段20-2及21-5地號土地納入本案更新單元範圍內，以符合『新北市都市更新單元劃定基準』第5點臨路總長度應達20公尺規定，故調整後之更新單元範圍為「新北市中和區南勢段20-2、21、21-5、22及23地號等5筆土地」。

4、南勢段23地號土地面積為1,330.49㎡，屬山坡地土地，其坡度超過55%之部分面積為52.29㎡，依建築技術規則設計施工篇第262條規定，不得計入法定空地，故須從基地面積中扣除，扣除後之使用面積為1,278.20㎡(實際使用面積將於山坡地審查通過，經地政機關分割後之面積為準，扣除後面積之分割計算)

5、本案原更新單元含15-1地號，依新北市工務局102年8月30日北工建字第1022459553號函及102年7月19日北工建字第1022141293號函修正，將有造成法定空地重複審用或造成鄰地南勢段16地號，將來有妨礙其改建疑慮之南勢段15-1地號排除。

（二）使用組別

更新後的土地使用組別將依都市計畫說明書圖相關規定辦理，目前預計申請集合住宅。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

（一）獎勵後總允建建築容積

總計獎勵後總允建建築容積=都市更新獎勵後總允建建築容積。

8,626.44㎡(基準)+ 1,889.05㎡(都更獎勵)+1,165.43㎡(區外容積移轉)+714.99㎡（區內容積移轉）=12,395.91㎡

（二）獎勵後平均建築容積

獎勵後平均建築容積為12,395.91㎡/2,875.48㎡＝431.09%。

（三）計畫容納戶數及人口數

1、容納戶數

本案擬興建一幢兩棟建築物，分別為地上13層及地下5層之建築量體，規劃辦公室8戶、住宅128戶，總戶數為136戶。

2、容納人口數

依新北市政府民政局民國101年9月之新北市各鄉鎮人口統計數據規劃，平均戶量2.13人/戶估計，更新後計畫容納人口數為273人。

表11-2本更新單元預計容納戶數人口數統計表

分區	戶數(戶)	戶量(人)	住宅容積樓地板面積(㎡)	居住人口(人)	每人使用容積樓地板面積(㎡)
住宅	128	2.13	10,217.21	273	37.43

四、建築興建計畫

（一）建築物樓層及車位

1、本案建築物規劃為地上13層及地下5層。

2、1樓室內規劃為大廳、樓電梯間、管委會，2樓至3樓作為辦公室，4樓以上均作為住宅使用。

3、地下室共5層為停車空間，地下1層共劃設147位機車停車位及48位自行車停車位；地下2層共劃設27位汽車停車位；地下3層共劃設35位汽車停車位；地下3層共劃設38位汽車停車位；地下5層共劃設42位汽車停車位，合計地下室車位數142位(含1位垃圾車停車位)，總機車位數為147位，自行車位數為48位。

（二）相關法規檢討

表11-3 變更中和都市計畫(土地分區使用管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書檢討表

條例	土地管制要點	設計檢討	備註
一	本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	遵照辦理。	符合規定
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。	遵照辦理。	符合規定
三	本要點用語，定義如下：(略)		
四	本計畫區內各使用分區內建築物之建蔽率及基準容積率不得超過下表之規定： 土地使用分區種類建蔽率基準容積率 住宅區 50% 300% 商業區 70% 440% 乙種工業區 60% 210% 風景區 20% 60% 保存區 50% 160% 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者，其住宅區容積率不得大於200%，商業區容積率不得大於320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通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具公用地役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限。	本案位於住宅區，面臨八米計劃道路，故建蔽率為50%，容積率為300%。 本案其設計建蔽率為47.40%< 50% 基準容積樓地板面積3066.85x300%=9,200.55 ㎡。	符合規定
五	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： (略)	本案非屬公共設施用地	免檢討
六	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： (1).前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。 土地使用種類前院深度(公尺) 側院深度(公尺) 住宅區 3.00 不予規定 (其他分區略) (2).基地面臨道路，其椿位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於1公尺。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。 (3).住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區	(1)本案前院深度大於3M。 (2)本案現況與地籍分割成果及建築線指定成果相符。 (3)本案面臨八米計劃道路，免設騎樓或無遮簷人行道。 (4)本案位於住宅區。 (5)本案面臨八米計劃道路，免設騎樓或無遮簷人行道。 (6)本案留設前院之後，基地內建築物深	免檢討
七	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。 (4).乙種工業區申請建築時，退縮部分得計入法定空地，並應規定法定空地中至少50%需綠化植栽，以為安全隔離，並提升景觀品質。 (5).應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。 (6).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「臺北縣畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。 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。	(寬)度無不足。	
	本計畫區內汽機車位設置規定如下，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「臺北縣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。 (1).建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定。 (2).建築物設置機車停車位應依以下規定設置： a.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積 b.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條所述第一類者，以100平方公尺設置一機車位為原則。 c.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (3).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。	(1)本案依「建築技術規則」及新北市都市設計審議原則規定檢討須設置26+110=136輛，故設置法定136輛、自設5輛及垃圾車停車位1輛。 (2)本案依土地管制要點及新北市都市設計審議原則規定檢討須設置機車停車位為28+120=148輛，故設置機車位148輛。 (3)本案依土地管制規則檢討148x15%=22.2..... 取23輛 依新北市都市設計審議原則規定檢討須設置39輛，依新北市都市設計審議原則規定檢討為148/4=37輛+汽車減免數量由自行車補足120-110=10輛，37+10=47輛，故設置自行車位48輛。	符合規定
八	本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。	本案非屬公共設施用地	免檢討
九	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： (1).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。 (2).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。 a.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	本案無申請。	免檢討

3、地下室共5層為停車空間，地下1層共劃設155位機車停車位及50位自行車停車位；地下2層共劃設27位汽車停車位；地下3層共劃設35位汽車停車位；地下3層共劃設38位汽車停車位；地下5層共劃設42位汽車停車位，合計地下室車位數142位(含1位垃圾車停車位)，總機車位數為155位，自行車位數為50位。

（二）相關法規檢討

表 11-3 變更中和都市計畫(土地分區使用管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書檢討表

條例	土地管制要點	設計檢討	備註
一	本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	遵照辦理。	符合規定
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。	遵照辦理。	符合規定
三	本要點用語，定義如下：(略)		
四	本計畫區內各使用分區內建築物之建蔽率及基準容積率不得超過下表之規定： 土地使用分區種類 建蔽率 基準容積率 住宅區 50% 300% 商業區 70% 440% 乙種工業區 60% 210% 風景區 20% 60% 保存區 50% 160% 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者，其住宅區容積率不得大於200%，商業區容積率不得大於320%;但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通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具公用地役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限。	本案位於住宅區，面臨八米計劃道路，故建蔽率為50%，容積率為300%。 本案其設計建蔽率為47.40%< 50% 基準容積樓地板面積 3066.85x300%=9,200.55 ㎡。	符合規定
五	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： (略)	本案非屬公共設施用地	免檢討
六	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： (1).前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。 土地使用種類 前院深度(公尺) 側院深度(公尺) 住宅區 3.00 不予規定 (其他分區略) (2).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。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	(1)本案前院深度大於3M。 (2)本案現況與地籍分割成果及建築線指定成果相符。 (3)本案面臨八米計劃道路，免設騎樓或無遮簷人行道。 (4)本案位於住宅區。 (5)本案面臨八米計劃道路，免設騎樓或無遮簷人行道。 (6)本案留設前院之後，基地內建築物深(寬)度無不足。	免檢討
七	下室外牆不受此限。 (3).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。 (4).乙種工業區申請建築時，退縮部分得計入法定空地，並應規定法定空地中至少 50%需綠化植栽，以為安全隔離，並提升景觀品質。 (5).應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。 (6).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「臺北縣畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。 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。		
	本計畫區內汽機車位設置規定如下，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「臺北縣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。 (1).建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定。 (2).建築物設置機車停車位應依以下規定設置： a.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積 b.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條所述第一類者，以100平方公尺設置一機車位為原則。 c.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (3).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。	(1)本案依「建築技術規則」及新北市都市設計審議原則規定檢討須設置24+117=133輛，故設置法定141輛、自設8輛及垃圾車停車位1輛。 (2)本案依土地管制要點及新北市都市設計審議原則規定檢討須設置機車停車位為27+128=155輛，故設置機車位155輛。 (3)本案依土地管制規則檢討155x15%=23.25……取24輛依新北市都市設計審議原則規定檢討須設置39輛，依新北市都市設計審議原則規定檢討為155/4=39輛+汽車減免數量由自行車補足128-117=11輛，39+11=50輛，故設置自行車位50輛。	符合規定
八	本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。	本案非屬公共設施用地	免檢討
九	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： (1).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。 (2).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。 a.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	本案無申請。	免檢討

條例	土地管制要點	設計檢討	備註
	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。 b.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。 (3).凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。 (4).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查核准，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查通過。		
十	為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，凡基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經新北市都市設計審查委員會審查通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之 15%。但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。 (1).屬商業區、住宅區建築基地面積達 1,000 平方公尺。 (2).建築基地前面基地線所臨道路寬度應達 8 公尺，且基地臨路總長度應達 20 公尺。 (3).建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積 50%以上。 (4).基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減 10%。 (5).基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(造型板、雨遮不在此限)4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本點要獎勵。	本案無申請。	免檢討
十一	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。申請者並應與臺北縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。前項保證金退還依下列規定： (1).依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還 (2).未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (3).依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。	本案僅依都市更新條例申請綠建築獎勵，無申請土管綠建築獎勵。	符合規定
十二	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%： (1).與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。 (2).與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。 (3).基地如設置 2 幢以上之建築物，其 2 幢建築物間之距離及同一棟內不相連之 2 棟建築物間之距離應達 8 公尺。 (4).依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。	本案無申請。	免檢討
十三	屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重 建必要者，依下列公式核計獎勵容積。 A＝B×10%A：獎勵容積 B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積	本案無申請。	免檢討
十四	為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積： 法定開挖率- 實際開挖率≧10%≧15%≧20%≧25%≧30% 獎勵額度 6%　8%　10%　12%　15%	本案僅依都市更新條例申請保水獎勵，無申請土管保水獎勵。	符合規定
十五	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，並經臺北縣都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。	本案無申請。	免檢討
十六	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% (1).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%。 (2).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%。 (3).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，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。	本案為捷運車站周邊 300 公尺以內之建築基地，申請容積移轉 1,242.99 ㎡及都更獎勵 1,957.95 ㎡合計 3,200.94 ㎡<3,066.85x300%x100%=9,200.55 ㎡	符合規定
十七	下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照： (1).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。 (2).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。 (3).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。 (4).都市更新單元 (5).申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。 (6).樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建物附屬停車場不在此限。	本案因申請都市更新，故須先經都審同意後後方得申請建造執照。	符合規定

條例	土地管制要點	設計檢討	備註
	(7). 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。 (8). 其他經臺北縣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。		
十八	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。	本案實設綠化面積為 724.2 ㎡>1347.37x1/2=673.69 ㎡。	符合規定
十九	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。	本案設計開挖率為 59.47%>70%	符合規定
二十	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，由縣政府訂定之。前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	本案位於山坡地依規定設置沉砂池。	符合規定
二一	建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造，執照者或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市更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： (1).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。 (2).太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。為達示範效果，公共(有)建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。	本案於屋頂已設置 544.4 ㎡>屋頂 1/3 以上可綠化面積 1,068.8/3=356.27 ㎡，並依新北市都市設計審議原則檢討>屋頂 1/2 以上可綠化面積 1,068.8/2=534.4 ㎡。	符合規定
二二	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	
二三	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	

表 11-4 新北市都市設計審議原則

條例	設計審議原則	設計檢討	備註
一	公共開放空間系統配置事項 公共開放空間就各個開發案特有之基地與建築條件，和其週遭環境間 的關係進行討論，主要著眼點是個案置入大環境之後，為維護公共利 益及環境，特制定本原則事項。		
	（一）開放空間獎勵申請 開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民 眾休憩與使用為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽 （灌木）帶、通排氣墩等阻隔設施，並應考量無障礙環境設 計。 申請開放空間獎勵之案件，依建築技術規則設計施工編第十五章、 土地使用管制要點相關法 令、本府建管規定及下列原則檢討：	本案無申請。	免檢討
	1.沿街步道式開放空間： （1）沿街式開放空間申請獎勵寬度應達 4 公尺以上，寬度 6 公 尺以下部分有效值為 1.5，寬度超過 6 公尺部分有效值為 1.0，並需沿建築線全長等寬留設。 （2）沿街步道式開放空間應具有專用步道之功能，並不得設置圍牆 、花台等阻礙性設施。	本案無申請。	免檢討
	2.廣場式開放空間： （1）任一邊淨寬應在 6 公尺以上，且其面積在住宅區應為 200 平方公尺以上，在商業區應為 100 平方公尺以上，但各都市 計畫書另有規定者，從其規定。 （2）有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但 超過部分具有連通性或提供商業活動使用，經都市設計審議委 員會同意者，不在此限。	本案無申請。	免檢討
	3.前二項開放空間如有地下開挖範圍，獎勵值再以八折計算。	本案無申請。	免檢討
	4.開放空間設有頂蓋時，有效係數應乘以零。非住宅使用且確有連 通供公眾通行之必要性，經本市都市設計審議委員會同意者，得 酌予獎勵。	本案無申請。	免檢討
	5.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）。	本案無申請。	免檢討
	6.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。	本案無申請。	免檢討
	7.基地內通路、高層建築緩衝空間面積不得計入開放空間有效獎勵 面積。	本案無申請。	免檢討
	8.開放空間應設置開放空間標示牌及相關指示標誌，日後管理維護 計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。	本案無申請。	免檢討
	(二)都市防災		
	1.鄰棟間隔： 除都市計畫、建築技術規則及相關法令另有規定者外，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築。但因基地狹小 配置困難者，經都	本案建築物已自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公	符合規定

條例	設計審議原則	設計檢討	備註
	市設計審議委員會同意者，得酌予放寬。	尺以上建築。	
	2.法定退縮： 依據該計畫區土地使用分區管制要點規定退縮部份，應考量整體街廓之延續性，配置植栽槽及人行鋪面設計。	本案土地使用分區管制要點無法定退縮。	符合規定
	3.防災通道： 依據該計畫區土地使用分區管制要點規定或以整體街廓規劃防災 通道應考量鋪面、植栽設計，其兩側並配合留設開放空間；且其 淨寬、淨高應符合防災需求。	本案土地使用分區管制要點無規定防災通道。	符合規定
	4.依據該計畫區土地使用分區管要點申請「都市防災獎勵」者，建 築物與境界線或建築線間留設淨寬度範圍內，應以提供救災、人 員疏散使用為主，不得規劃構造物（如樓梯、地下停車場出入口 及坡道、頂蓋、透空格柵等阻礙救災之設施物）。	本案無申請。	免檢討
	5.前四項退縮範圍內，應以淨空設計，退縮上方不得有樓板、頂蓋 、陽台等構造物。	遵照辦理。	符合規定
一、	(三)公共服務空間部分：		
	1.應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間。	本案無申請。	免檢討
	2.應由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔，並應詳列空間用途 ，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說。		
	3.公共服務空間申請部分應以色塊標示清楚並檢附面積計算式。		
	4.公共服務空間請依規定設置於地面層（不得設於 1 樓夾層）， 且不得兼作入口門廳使用。		
	5.公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規 約中規範。		
二、	人行空間或步道系統動線配置事項為使人行道空間或步道系統之舒適安全及整體環境景觀之改善，使本 市市容得以與國際接軌，特制定本原則事項。		
	(一)人行步道與轉角空間之留設		
	1.本市整體開發地區與公共設施用地（不含道路用地），除該地區 都市計畫另有規定外，基地臨接 10 公尺以上計畫道路者，若未留設騎樓時，其臨該計畫道路側應至少退縮寬 3.52 公尺以上無遮簷人行道綠帶。	本案非屬整體開發地區與公共設施用地，且僅臨接 8 公尺計畫道路。	免檢討
	2.開發基地臨街道轉角建議依基地現況留設轉角空間，轉角與街道 相銜接之處須順平無高差。	本案非屬角地。	免檢討
	3.開發基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道時，建議於請領建 造執照前承諾協助開闢，若為已開闢之人行步道，建議鋪面整體 規劃認養，並與開發案同時施作。	本案無臨接都市計畫未開闢之公有人行步道。	免檢討
	4.有關審議內容涉及道路工程之相關檢討另依內政部	遵照辦理。	

條例	設計審議原則	設計檢討	備註
	營建署公告之 「都市人本交通規劃設計手冊」辦理。		
	(二)人行空間配置原則		
	1.超過 2 公尺以上之人行空間（含公有人行道），依地區環境及周遭街廓情況、其超過 2 公尺部分應留設綠帶及設施帶。	本案設置2公尺人行空間，依地區環境及周遭街廓情況、超過2公尺部分留設綠帶及設施帶。	免檢討
	2.面臨 10 公尺以上道路且寬度 3 公尺以上之人行空間，除供必 要性之人行穿越進出外，道路與人行空間介面需以喬、灌木複層 植栽方式連續設置植栽槽。	本案非屬整體開發地區與公共設施用地，且僅臨接 8 公尺計畫道路。	免檢討
	3.整體開發地區，人行空間留設應以整街廓統整考量，視需要應留 設自行車道及自行車停車空間。	本案非屬整體開發地區。	免檢討
	4.建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公共人行道一致， 並與鄰地順平無高差處理；倘無公共人行道，以面前道路高程加 15 公分為基準設置。	本案設計退縮 2M 人行道無臨接公共人行道，故以面前道路高程加 15 公分為基準設置。	符合規定
	(三)人行空間鋪面		
	1.人行空間應有詳細之鋪面材料計畫，並應延續整體都市環境鋪面設計，依使用類別之差異挑選不同材質。	本案鋪面材料計畫詳鋪面計畫。	符合規定
	2.車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，其圖案顏色應與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差。	本案車道出入口之鋪面使用車道專用磚並與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差。	符合規定
	3.人行空間若有給排水溝、箱涵、電信管線等設施設備開口，其蓋 板鋪面均須使用與人行空間鋪面一致之化妝蓋板，但不能影響排水等原有功能，且不得使用鍍鋅格柵等開放性溝蓋板影響人行出入。	本案人行空間排水溝、箱涵其蓋板鋪面均須使用與人行空間鋪面一致之化妝蓋板。	符合規定
	4.人行空間鋪面宜採用透水環保材質。	採用透水環保材質	符合規定
二	(四)人行空間設施物		
	1.人行空間內綠帶與設施帶可合併施作，並考量整合設置自行車停 車位或街道家具、指示標誌、指標系統(如開放空間標示牌、車 輛出入口警示燈、地圖、公車站牌等）整體規劃設置。	本案人行空間綠帶，街道家具整體規劃設置。	符合規定
	2.人行空間內若原已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣 告物），則須考量開發案之統整性，共同規劃設計。	本案人行空間無原已有硬體設施物。	免檢討
	3.人行空間內須具備有完整之燈光照明計畫；除確保行人安全，並須考量地區與環境之狀況統一設置。	本案人行空間設置之燈光照明計	符合規定

本頁空白
以利對照

條例	設計審議原則	設計檢討	備註
		畫，燈光照明計畫。	
	4.人行空間內（含植栽帶）原則不得申請設置私人廣告物及招牌。	本案人行空間未申請設置私人廣告物及招牌。	符合規定
三	交通運輸系統配置事項 為使本市交通運輸停車等系統配置合理，避免因額外容積造成公共設 施及管理過度負擔，增加綠色運具之規劃，特制定本原則事項。		
	(一)停車數量與配置（汽車、機車停車空間之設置）：		
	1.新建工程除應符合一戶設置一汽車一機車之原則。但都市計畫書 另有較嚴格之規定者，從其規定。	本案設計 127 戶，因設置小坪數，汽車位共 141 部，垃圾車位 1 部 ，機車位 148 部。	符合規定
	2.小坪數單元開發案，其汽車停車位以每一單元附設 0.8 車位為 原則，機車停車位以每一單元附設一車位為原則，汽車折減後數 量仍應符合建築技術規則規定。汽車折減數量以增設自行車數量補足之。 （小坪數：實際室內樓地板為 66 平方公尺以下）	本案小坪數單元共 50 戶，其他為 70 戶，故 50x0.8+70=110 部，汽車折減數量為 10 部，增設自行車 10 部補足。	符合規定
	3.申請案件容積未超過基準容積者，因基地狹小無法達到前二項規 定，經本市都市設計審議委員會同意，得酌予調整。	本案設計已達到前二項要求。	符合規定
	(二)停車動線設計原則：		
	1.除土地使用分區管制要點及相關法規另有規定外，每一宗基地以 設置一處車道出入口為原則。	本案僅設置一處車道出入口。	符合規定
	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。	本案機車車位 148 部>100 部，汽機車車道寬度於人行道出入口寬度為 7.45M<8M 。	符合規定
	3.汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間 應留至少 6 公尺平地，但停車總數量 50 部以下且未申請各項 獎勵者，得以設置 2～6 公尺為原則。	本案已自地面層起始點至人行道留設至少 6 公尺平地。	符合規定
	4.機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，其停車位應於地下 一層集中設置為原則。	本案機車動線與汽車車道無重疊或交錯規劃，其停車位規劃於地下一層集中設置。	符合規定
	5.汽車停車數量達 50 輛以上者，應以雙車道設計，停車數量宜以整層檢討。	本案停車數量達 50 輛以上以雙車道設計。	符合規定
	6.地面層原則不得設置迎賓車道，除公共建築、國際觀光旅館等經 本市都市設計委員會認為確有供公眾使用必 要性者，不在此限。	本案無設置迎賓車道。	符合規定
	7.觀光旅館、大型商場、大型廠辦園區、大型集合住宅社區、公共 建築、捷運設施等，有關下列設施視個案需要應考量大眾運具之 動線規劃，以內化之方式減少對外部交通之衝擊： （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。	本案非屬觀光旅館、大型商場、大型廠辦園區、大型集合住宅社區、公共建築、捷運設施。	免檢討
	(三)申請增設停車空間獎勵： 開發基地位於整體開發地區（如市地重劃、區段徵收、特定區等等 ）或捷運出入口半徑 500 公尺範圍內（除端點站有轉乘之必要外 ），原則不宜適用本市增設停車空間獎勵規定。倘申請停車獎勵者 ，應依下列原則規劃：	本案無申請增設停車空間獎勵。	符合規定
	1.提具基地周遭範圍 300 公尺內停車空間及增設停車位需求之評 估報告，送交通主管機關審查提供意見後，提請委員會審議。		
	2.依規定設置滿足每戶一汽車一機車停車空間並依建築法相關規定 檢討辦理；且依新北市建築物增設停車空間鼓勵要點規定增設一 汽車停車空間亦須增設一機車停車空間。		
	3.申請獎勵停車者，該案全部之車位及車道不得以機械方式設置。		
	4.獎勵停車空間及機車停車空間，應集中整層設置於地下一層為原 則。		
	5.應提供外來停車者使用之停獎專用樓梯（其寬度應大於 2 公尺 ）、電梯及公共廁所，其出入口應鄰近開放空間或人行道，並有 明顯指標。		
	6.申請停車獎勵之車位不得出售並應提具獎勵停車空間之經營管理 維護計畫，對外開放使用。		
	7.申請停車獎勵車位超過 80 部者，需規劃與住戶使用分離之獨立 車道，兩個車道出入口需相隔 5 公尺以上。		
	8.停車獎勵車道入口應設置車位數量動態顯示器，獎勵車位資訊應 登入本市停車管理系統供民眾上網查詢。		
	(四)自行車道及自行車停車數量規劃		
	1.基地內開放空間考量自行車道及臨時停放之自行車停放空間，應 配合主管機關規劃之自行車道系統，並結合景觀植栽整體規劃。	本案無設置開放空間。	免檢討
	2.供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內、外或 地下一層為原則，並應規劃合理之出入動	本案自行車停放空間設置於地下	符合規定

條例	設計審議原則	設計檢討	備註
		畫，燈光照明計畫。	
	4.人行空間內（含植栽帶）原則不得申請設置私人廣告物及招牌。	本案人行空間未申請設置私人廣告物及招牌。	符合規定
三	交通運輸系統配置事項 為使本市交通運輸停車等系統配置合理，避免因額外容積造成公共設 施及管理過度負擔，增加綠色運具之規劃，特制定本原則事項。		
	(一)停車數量與配置（汽車、機車停車空間之設置）：		
	1.新建工程除應符合一戶設置一汽車一機車之原則。但都市計畫書 另有較嚴格之規定者，從其規定。	本案設計 136 戶，因設置小坪數，汽車位共 141 部，垃圾車位 1 部 ，機車位 155 部。	符合規定
	2.小坪數單元開發案，其汽車停車位以每一單元附設 0.8 車位為 原則，機車停車位以每一單元附設一車位為原則，汽車折減後數 量仍應符合建築技術規則規定。汽車折減數量以增設自行車數量補足之。 （小坪數：實際室內樓地板為 66 平方公尺以下）	本案小坪數單元共 56 戶，其他為 72 戶，故 56x0.8+72=117 部，汽車折減數量為 11 部，增設自行車 11 部補足。	符合規定
	3.申請案件容積未超過基準容積者，因基地狹小無法達到前二項規 定，經本市都市設計審議委員會同意，得酌予調整。	本案設計已達到前二項要求。	符合規定
	(二)停車動線設計原則：		
	1.除土地使用分區管制要點及相關法規另有規定外，每一宗基地以 設置一處車道出入口為原則。	本案僅設置一處車道出入口。	符合規定
	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。	本案機車車位 155 部>100 部，汽機車車道寬度於人行道出入口寬度為 7.45M<8M 。	符合規定
	3.汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間 應留至少 6 公尺平地，但停車總數量 50 部以下且未申請各項 獎勵者，得以設置 2～6 公尺為原則。	本案已自地面層起始點至人行道留設至少 6 公尺平地。	符合規定
	4.機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，其停車位應於地下 一層集中設置為原則。	本案機車動線與汽車車道無重疊或交錯規劃，其停車位規劃於地下一層集中設置。	符合規定
	5.汽車停車數量達 50 輛以上者，應以雙車道設計，停車數量宜以整層檢討。	本案停車數量達 50 輛以上以雙車道設計。	符合規定

條例	設計審議原則	設計檢討	備註
	6.地面層原則不得設置迎賓車道，除公共建築、國際觀光旅館等經 本市都市設計委員會認為確有供公眾使用必要性者，不在此限。	本案無設置迎賓車道。	符合規定
	7.觀光旅館、大型商場、大型廠辦園區、大型集合住宅社區、公共 建築、捷運設施等，有關下列設施視個案需要應考量大眾運具之 動線規劃，以內化之方式減少對外部交通之衝擊： （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。	本案非屬觀光旅館、大型商場、大型廠辦園區、大型集合住宅社區、公共建築、捷運設施。	免檢討
	(三)申請增設停車空間獎勵： 開發基地位於整體開發地區（如市地重劃、區段徵收、特定區等等 ）或捷運出入口半徑 500 公尺範圍內（除端點站有轉乘之必要外 ），原則不宜適用本市增設停車空間獎勵規定。倘申請停車獎勵者 ，應依下列原則規劃：	本案無申請增設停車空間獎勵。	符合規定
	1.提具基地周遭範圍 300 公尺內停車空間及增設停車位需求之評 估報告，送交通主管機關審查提供意見後，提請委員會審議。		
	2.依規定設置滿足每戶一汽車一機車停車空間並依建築法相關規定 檢討辦理；且依新北市建築物增設停車空間鼓勵要點規定增設一 汽車停車空間亦須增設一機車停車空間。		
	3.申請獎勵停車者，該案全部之車位及車道不得以機械方式設置。		
	4.獎勵停車空間及機車停車空間，應集中整層設置於地下一層為原 則。		
	5.應提供外來停車者使用之停獎專用樓梯（其寬度應大於 2 公尺 ）、電梯及公共廁所，其出入口應鄰近開放空間或人行道，並有 明顯指標。		
	6.申請停車獎勵之車位不得出售並應提具獎勵停車空間之經營管理 維護計畫，對外開放使用。		
	7.申請停車獎勵車位超過 80 部者，需規劃與住戶使用分離之獨立 車道，兩個車道出入口需相隔 5 公尺以上。		
	8.停車獎勵車道入口應設置車位數量動態顯示器，獎勵車位資訊應 登入本市停車管理系統供民眾上網查詢。		
	(四)自行車道及自行車停車數量規劃		
	1.基地內開放空間考量自行車道及臨時停放之自行車停放空間，應 配合主管機關規劃之自行車道系統，並結合景觀植栽整體規劃。	本案無設置開放空間。	免檢討
	2.供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內、外或 地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線。	本案自行車停放空間設置於地下一層。	符合規定

條例	設計審議原則	設計檢討	備註
	線。	一層。	
	3.自行車數量以機車數量 1/4 單層停放設置。其車位大小宜以 0.5 公尺乘 2 公尺設計。	本案實設自行車位： 48 部 (法定 148/4=37+10=47 部)	符合規定
	(五) 裝卸車位 新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。	本案裝卸空間可與垃圾車停車空間並用。	符合規定
	(六)交通影響評估 依新北市政府交通局規定或基地特殊經都市設計審議委員會要求， 應提交通影響評估報告送交通主管機關審查。	本案免提交通影響評估報告送交通主管機關審查。	免檢討
四	建築基地細分規模限制事項 為使建築基地用途依都市計畫規定合理使用，特制定本原則事項。		
	(一)考量申請容積移入基地、容積獎勵及開發強度該建築量體對周邊環境之影響，該基地應提出下列項目檢討，以利評估可移入之合理容積額度：		
	1.申請（移入）基地大小及其完整性。	已補充申請（移入）基地大小及其完整性，詳都審報告書第四章。	符合規定
	2.周邊道路寬度及車道進出動線。	已補充周邊道路寬度及車道進出動線，詳都審報告書第四章。	符合規定
	3.周邊鄰地建築物現況與公共設施（如公園綠地、機關、學校等） 之分布情形。	已補充周邊鄰地建築物現況與公共設施，詳都審報告書第四章。	符合規定
	4.提出對週遭環境友善方案，如增加地面層開放空間、基地綠化及 保水設計、「綠建築指標」、TOD 規劃設計等。	已補充對週遭環境友善方案，詳都審報告書第四章。	符合規定
	5.優先以附近公共設施用地為移出基地。	已補充優先以附近公共設施用地為移出基地，詳都審報告書第四章。	符合規定
	6.申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形（如一戶一汽 機車位、鄰棟間隔等）。	本案依相關規定辦理。	符合規定
	(二)機房設置：		
	1.住宅使用建築原則不得設置機房。確有設置必要者，應以每棟建 築集中留設於一處（如設備層），且不得於住宅單元內。	本案供住宅使用無設置機房。	免檢討

條例	設計審議原則	設計檢討	備註
	2.機房規劃需考量通風及維修，每層應集中留設一處並由公共服務 核進出。		
	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。		
	(三)商業區		
	1.以申請作為商業使用為主，除土地使用分區管制要點另有規定從 其規定外，商業區申請建築使用從地面層起至少三層以上應為商 業使用，平面應以商業使用規劃，並不得作為住宅使用。	本案非屬商業區。	免檢討
	2.供作商業使用之樓層不得做公共服務空間及管委會空間使用，商 業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，其出入動線及門廳應 獨立區分且空間大小合理。	本案非屬商業區。	免檢討
	3.商業區供一般事務所、辦公空間使用之機房、衛生設備、茶水間 等服務空間應集中留設公共服務核內。	本案非屬商業區。	免檢討
	4.商業區作為住宅使用，其容積大於 50% 以上者，應比照住宅標 準檢討日照、冬至日造成之日照陰影等。	本案非屬商業區。	免檢討
	5.倘部份基地位於住宅區： （1）基地僅規劃單幢建築物，從地面層起至少二層以上應為商業使 用為原則，仍應符合住宅區土地使用管制相關規範。 （2）基地規劃多棟建物設計，座落於商業區土地上之該棟建物應符 合商業區之相關規定。	本案全部為住宅區。	免檢討
	(四)工業區		
	1.工業區建築設計應符合實際使用用途，申請建築應依「新北市政 府甲、乙種工業區建築及作為非工業廠房用途審查原則」辦理。	本案非屬工業區。	免檢討
	2.工業區申請設置一般商業設施應另依據「新北市各都市計畫甲乙 種工業區設置公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使 用審查要點」辦理。	本案非屬工業區	免檢討
	3.工業區申請作旅館使用不得分戶，並於使用執照上加註。	本案非屬工業區	免檢討
	(五)公益性設施		
	1.捐贈公益性設施應設置獨立出入口，其用途及規模需先經本府目 的事業主管機關核准及接管機關同意。	本案無申請。	免檢討
	2.除該都市計畫另有規定外，公益性設施樓地板面積免計入容積計 算，並應依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵值。	本案無申請。	免檢討
	3.捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、 電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量依建築技術規則 或該都市計畫規定檢討，取其大值，未達整數部分應設置一輛。	本案無申請。	免檢討
	4.公益性設施樓層高度應不低於 3.6 公尺為原則，經都市設計審 議委員會同意者，不在此限。	本案無申請。	免檢討

條例	設計審議原則	設計檢討	備註
	3.自行車數量以機車數量 1/4 單層停放設置。其車位大小宜以 0.5 公尺乘 2 公尺設計。	本案實設自行車位：50 部（法定 155/4=39+11=50 部）	符合規定
	(五) 裝卸車位 新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。	本案裝卸空間可與垃圾車停車空間並用。	符合規定
	(六)交通影響評估 依新北市政府交通局規定或基地特殊經都市設計審議委員會要求， 應提交通影響評估報告送交通主管機關審查。	本案為辦公室集合住宅案，汽車停車位數量 141 部，機車位數量 155 部，需提送交通影響評估審查，於 107 年 8 月 9 日新北交規字第 1071475293 號函取得原則通過審查。	免檢討
四	建築基地細分規模限制事項 為使建築基地用途依都市計畫規定合理使用，特制定本原則事項。		
	(一)考量申請容積移入基地、容積獎勵及開發強度該建築量體對周邊環境之影響，該基地應提出下列項目檢討，以利評估可移入之合理容積額度：		
	1.申請（移入）基地大小及其完整性。	已補充申請（移入）基地大小及其完整性，詳都審報告書第四章。	符合規定
	2.周邊道路寬度及車道進出動線。	已補充周邊道路寬度及車道進出動線，詳都審報告書第四章。	符合規定
	3.周邊鄰地建築物現況與公共設施（如公園綠地、機關、學校等） 之分布情形。	已補充周邊鄰地建築物現況與公共設施，詳都審報告書第四章。	符合規定
	4.提出對週遭環境友善方案，如增加地面層開放空間、基地綠化及 保水設計、「綠建築指標」、TOD 規劃設計等。	已補充對週遭環境友善方案，詳都審報告書第四章。	符合規定
	5.優先以附近公共設施用地為移出基地。	已補充優先以附近公共設施用地為移出基地，詳都審報告書第四章。	符合規定
	6.申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形（如一戶一汽 機車位、鄰棟間隔等）。	本案依相關規定辦理。	符合規定
	(二)機房設置：		
	1.住宅使用建築原則不得設置機房。確有設置必要者，應以每棟建 築集中留設於一處（如設備層），且不得於住宅單元內。	本案供住宅使用無設置機房。	免檢討
	2.機房規劃需考量通風及維修，每層應集中留設一處並由公共服務 核進出。		
	3.機房空間大小應檢附其設備配置平面，依實際需求		

條例	設計審議原則	設計檢討	備註
	合理規劃。		
	(三)商業區		
	1.以申請作為商業使用為主，除土地使用分區管制要點另有規定從 其規定外，商業區申請建築使用從地面層起至少三層以上應為商 業使用，平面應以商業使用規劃，並不得作為住宅使用。	本案非屬商業區。	免檢討
	2.供作商業使用之樓層不得做公共服務空間及管委會空間使用，商 業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，其出入動線及門廳應 獨立區分且空間大小合理。	本案非屬商業區。	免檢討
	3.商業區供一般事務所、辦公空間使用之機房、衛生設備、茶水間 等服務空間應集中留設公共服務核內。	本案非屬商業區。	免檢討
	4.商業區作為住宅使用，其容積大於 50% 以上者，應比照住宅標 準檢討日照、冬至日造成之日照陰影等。	本案非屬商業區。	免檢討
	5.倘部份基地位於住宅區： （1）基地僅規劃單幢建築物，從地面層起至少二層以上應為商業使 用為原則，仍應符合住宅區土地使用管制相關規範。 （2）基地規劃多棟建物設計，座落於商業區土地上之該棟建物應符 合商業區之相關規定。	本案全部為住宅區。	免檢討
	(四)工業區		
	1.工業區建築設計應符合實際使用用途，申請建築應依「新北市政 府甲、乙種工業區建築及作為非工業廠房用途審查原則」辦理。	本案非屬工業區。	免檢討
	2.工業區申請設置一般商業設施應另依據「新北市各都市計畫甲乙 種工業區設置公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使 用審查要點」辦理。	本案非屬工業區	免檢討
	3.工業區申請作旅館使用不得分戶，並於使用執照上加註。	本案非屬工業區	免檢討
	(五)公益性設施		
	1.捐贈公益性設施應設置獨立出入口，其用途及規模需先經本府目 的事業主管機關核准及接管機關同意。	本案無申請。	免檢討
	2.除該都市計畫另有規定外，公益性設施樓地板面積免計入容積計 算，並應依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵值。	本案無申請。	免檢討
	3.捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、 電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量依建築技術規則 或該都市計畫規定檢討，取其大值，未達整數部分應設置一輛。	本案無申請。	免檢討
	4.公益性設施樓層高度應不低於 3.6 公尺為原則，經都市設計審 議委員會同意者，不在此限。	本案無申請。	免檢討

條例	設計審議原則	設計檢討	備註
五	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項： 為提昇本市優良都市景觀並符合環境需求減少視覺衝擊，創造優良建 築設計、量體、色彩、風格與天際線，特制定本原則事項。		
	(一)建築物立面設計原則：		
	1.建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調 及地區特性等因素，於都市設計審議報告書內詳載說明。	遵照辦理。	符合規定
	2.對影響都市景觀之立面，皆應以正立面處理。	本案各向立面皆以正立面處理。	符合規定
	3.立面設計應考量使用分區及使用用途合理規劃。	本案立面設計皆考量使用分區及使用用途合理規劃。	符合規定
	4.空調主機、設備管線及工作陽台勿配置於對公共景觀衝擊較大之 立面並應加以遮蔽美化，並應合理規劃設置空調室外機空間並加以遮蔽美化，圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。	本案面對公共景觀衝擊較大之各面均無工作陽台、空調室外機等，避免立面產生違規之現象。	符合規定
	5.廣告招牌依實際使用需求，提出廣告招牌、指示牌或大型廣告物 等之設置計畫，並檢附相關細部設計詳圖。	本案無設置廣告招牌。	免檢討
	(二)建築物高度設計原則：		
	1.建築物各樓層高度應符合都市計畫土地使用要點、建築技術規則 、新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要 點之規定。	本案依相關法令檢討。	符合規定
	2.建築物樓層達十層以上，需檢討基地與鄰近建築物之天際線關係 。	遵照辦理。	符合規定
	(三)建築物屋頂形式設計原則：		
	1.依各地區鄰近特色與風格規劃。	遵照辦理。	符合規定
	2.屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架，並應檢討耐候、 耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納 入公寓大廈管理規約，並由都市設計審議委員會審議後依決議內 容進行調整。	本案「屋脊裝飾物」專章，屋突造型框架為型鋼構架為主，提送都市設計審議委員會審查。	符合規定
	3.屋頂設置水塔、機電設備應與屋頂突出物整體設計遮蔽美化。	本案依相關法令檢討。	符合規定
	(四)建築物照明計畫		
	1.建築物夜間照明設計，應以不同時點表達建築物特色及夜間視覺景觀。	本案「建築照明計畫」專章，提送都市設計審議委員會審查。	符合規定
	2.照明設計以能節省電力、減少眩光為原則，燈泡宜採用 LED 或 省電燈泡，並建議以再生能源設計。		

條例	設計審議原則	設計檢討	備註
	3.考量都市整體環境景觀，位於本市都市主要幹道、水岸及地標區 位者，應特別考量該建物外觀照明設計。		
	4.建築物夜間照明之日後管理維護計畫，應納入公寓大廈管理規約 中規範。		
六	環境保護設施配置事項： 為有效維護公共環境、公共衛生，使本市永續發展，特制訂定本原則 事項。		
	(一)垃圾、資源回收空間及卸貨空間設置說明：		
	1、請以個案人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量，並 設置符合推估量之設備、空間及清運方法。	本案垃圾清運計畫詳都審報告書第四章。	符合規定
	2、垃圾、資源回收空間建議於地下一層靠近垂直動線核設置為原則 ，並以不跨越車道為原則。建築規模較大者，應合理於各垂直服 務核分散設置。		
	3、資源回收空間應具有除臭、沖刷及通風等功能，供維護環境整潔 。		
	4、垃圾、資源回收建議於臨近處設垃圾車暫停車位為原則，該車位 不得計入法定停車數量且不得銷售轉移；並 將未來使用管理方式 納入公寓大廈管理規約中規範。		
	(二)基地保水及透水：		
	1、基地透水面積應大於法定空地百分之八十檢討。	本案透水面積為 1,080.3 ㎡ /1,297.02=83.3%	符合規定
	2、建築基地地面排水設施請沿地界線屋基設置並儘量將地面水匯集 入筏基中，過多之逕流始可排入外部公共排水溝，並請儘量設滲 透井或其他保水設計，以減少公共排水溝負擔。	本案基地地面排水設施已將地面水匯集入沉砂池中並配合保水設計，減少公共排水溝負擔	符合規定
	3、基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流 之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊 境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、 增加基地之保水能力。	本案基地排水設施引導排入樹穴、草溝等，避免降水直接排入地區公共排水溝。	符合規定
	4.雨水貯留滯洪池： （1）新建工程地下室設有筏式基礎者，應利用其筏基水箱作為雨水 貯留滯洪池，其所貯留之回收雨水應可作為庭園植栽澆灌用。 （2）依「新北市都市計畫規定設置雨水貯留及涵養水分再利用相關 設施申請作業規範」檢討。	依規定設置。	符合規定
	5、請明白標示排水方向及保水設施之位置及剖面。	本案基地之排水方向及保水設施之位置及剖面。	符合規定
	(三)綠屋頂：	本案屋頂、露台已	符合規定

條例	設計審議原則	設計檢討	備註
	屋頂或露台之平台建議以綠屋頂（薄層綠化）設計，以有 效達到該平台隔熱降溫之目的，並可截留雨水減緩雨 水逕流量。新 建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應達屋頂面積之 1/2 以上 。	薄層綠化設計，可綠化面積均達該面積之 1/2 以上。	
	(四)地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺 寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。	本案已檢討地面層通風口與景觀、人行與公共活動之關係， 不干擾公共空間	符合規定
	(五)開挖率：		
	1、除該計畫區土地使用分區管制要點或其他法令另有規定外，原則 以法定建蔽率加 10%計算。	本案土地使用分區管制要點規定開挖率為 70% ，本案開挖率為 59.47%	符合規定
	2、依據土地使用分區管制要點申請基地保水獎勵（開挖率降低）者，應加強基地透水，並盡量以透水鋪面設計。	本案無申請。	免檢討
七	景觀計畫 為推動本市花園城市及既有樹木保存計畫，保留公有土地具珍貴價值 之樹木，增進本市植栽綠美化及都市景觀，特制訂定本原則事項。		
	(一)景觀植栽設計原則：		
	1.植栽設計應依當地生態氣候等條件，宜選擇適當之本土原生樹種 ，需考量植栽種植之間距與位置，並以複層植栽規劃。	本案植栽設計選擇台灣櫸木之本土原生樹種，留設 6M 間距並以複層植栽規劃。	符合規定
	2.喬、灌木應清楚說明平面及剖面標明樹穴、花台細部尺寸、覆土 層與地下室結構。	本案喬、灌木平面及剖面標明樹穴、覆土深度與地下室結構之關係。	符合規定
	3.喬木應以 15～20 公分樹徑之規劃。	本案喬木樹徑設計 15~20 公分 。	符合規定
	4.喬木覆土深度應大於 150 公分以上；灌木覆土深度應大於 60 公分以上;地被植物覆土深度應大於 30 公分以上。	本案覆土深度標示於景觀剖面圖。	符合規定
	5.人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物， 以利雨水入滲。	本案人行空間均無阻隔物，以利雨水入滲 。	符合規定
	6.加強開放空間的串聯，人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃， 其合計寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。	本案人行道退縮寬度2公尺並無現有公共人行道且，合計小於6公尺。	免檢討

條例	設計審議原則	設計檢討	備註
	7.林蔭步道及園道之樹木應選擇樹幹挺直高大、枝葉濃密、深根性 、耐風、抗污染之高層開展形樹冠喬木等。	本案喬木採光臘樹等展開樹冠型。	符合規定
	8.依喬木樹冠大小適宜錯落配置，種植方式應避開住戶門面及共同 進出口，以不阻擋住家、商家出入為原則。	本案喬木種植已錯落配置並避開出入口。	符合規定
	9.沿街步道式開放空間或開放式綠帶（廊）須延續鄰地之綠帶設計 ，不應中斷；且植栽選用相互搭配，其樹種建議應有 60 %以上 相同。	本案無沿街式開放空間或開放式綠帶。	免檢討
	10.道路分隔島寬度在 13 公尺以上者，可以栽植三排以上之喬木； 分隔島寬度在 7 公尺（含）～13 公尺間者，可以栽植雙排或 交錯三排喬木；分隔島寬度在 1.5 公尺（含）～7 公尺間者， 可以栽植單排或交錯雙排喬木；分隔島寬度在 1.5 公尺以下者 ，可以小型喬木或大型灌木列植。	本案無道路分隔島。	免檢討
	(二)植栽移植計畫：		
	1.考量當地生態氣候等環境因素，基地內植栽須移植保留者，應製 作移植計畫書，記載基地內樹種及移植方式及位置。	本案內無受保護樹木，免檢討。	免檢討
	2.基地內有公告列管之珍貴樹木及植栽群樹徑 30 公分以上之喬木 ，應依「新北市樹木保護自治條例」之規定辦理。		
	（1）受保護樹木原地保留時，應提送保護計畫。		
	（2）無法原地保留時，應提送移植與復育計畫。		
	（3）部分原地保留而部分移植時，應提送保護計畫暨移植與復育計 畫。		
	3.基地內有前述須保留之樹木者，應提送樹木保護計畫暨移植與復 育計畫，供其主管機關審議，經審查同意後始得施工；若屬申請 建築執照者，應經主管機關審查同意後，始得由工務局核發執照 ，並於建築執照加註列管事項。		
	(三)「綠覆面積」指植物枝葉覆蓋於建築物及基地內外地面之面積，所 稱「綠覆率」指綠覆面積與法定空地之百分比，綠覆面積之計算面 積如下： 1.採用喬木栽植時綠覆面之計算方法如下表。 ◎附表一： 米高徑（公分） | 樹冠直徑（公尺） | 綠覆面（平方公尺） 小於 3 | 0.8 | 3 3-5 | 1 | 5 5-6 | 1.2 | 10 6-8 | 1.5 | 15 8-10 | 1.7 | 18 | 2 | 20 2.米高徑：距地面一米高之樹幹直徑。 3.地被植物以被覆面計算。 4.以植草磚築造者，綠覆面以鋪設植草磚面積 1/2 計算。但植草 磚內之草皮應生長良好。 5.景觀生態池之綠覆面積以其面積 1/3 計算。	遵照規定檢討	符合規定
	(四)圍牆、綠籬設置：	本案設置 21M	免檢討

條例	設計審議原則	設計檢討	備註
	1.供公眾使用建築原則上不得設置圍牆。 2.住宅或在管理上有明訂範圍需求之建築，應盡量以綠籬規劃。 3.確有特殊安全考量，並應經都市設計審議委員會審議同意後，始 得設置圍牆。其應為透空式設計，高度不得高於 120 公分，牆 面鏤空率須達 70 %以上，牆基高度不得高於 20 公分。 4.圍牆及綠籬之日後管理維護計畫，應納入公寓大廈管理規約中規 範。	長、高 1.2M、牆面鏤空率達 70%以上、牆基高度 16cm 之圍牆	
八	管理維護計畫 為有效確保建築物及設施後續管理推動，應就建築形式及需求，擬定 相關管理計畫，特制訂定本原則事項。		
	(一)公寓大廈管理規約：公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：		
	1.基地內之鄰棟間隔、法定退縮、防災通道。 2.開放空間（包含管理維護、夜間照明）。 3.建築物夜間照明。 4.圍牆、綠籬。 5.景觀植栽。 6.垃圾車暫停車位	本案建築物夜間照明警官植栽垃圾車暫停車位維護納入公寓大廈管理規約。	符合規定
	(二)停車獎勵經營管理計畫： 申請增設停車空間獎勵者，應提出停車獎勵車位之停車經營管理計 畫。	本基地無申請增設停車空間獎勵之相關容積獎勵規定，故無停車獎勵經營管理計畫。	免檢討
	(三)開放空間管理維護執行計畫： 有關開放空間之管理應依下列規定辦理：		
	1.應說明建築物安全管制之方式並標示警衛室位置、開放空間內外 分區界線以及各樓層垂直動線管制方法等。	本基地無申請開放空間獎勵之相關容積獎勵規定，故無開放空間管理維護執行計畫。	免檢討
	2.開放空間之範圍應明確標示，並於顯眼處設立開放空間告示牌。		
	3.應說明開放空間之管理維護經費之財務計畫，並納入公寓大廈管 理規約中。		
	(四)歷史古蹟保存維護計畫：基地內涉及歷史古蹟建築者，應提出歷史古蹟保存維護計畫。	本案無歷史古蹟。	免檢討
	(五)老樹保存維護管理計畫：基地涉及老樹保存者，應提出老樹保存維護管理計畫。	本案無老樹保存。	免檢討
	(六)公益空間維護管理計畫：申請公益空間者獎勵或捐贈公益空間者，應提出公益空間維護管理 計畫。	本案無申請公益空間。	免檢討
	(七)消防救災計畫：		
	1.應依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，檢討雲梯消防車 操作救災空間及通道，各戶配置均在消防救災辦範圍內，並依規 定檢附消防局相關核准文件。	本案已檢送新北市消防隊審核核准。	符合規定
	2.應提出防災避難逃生及疏散動線，高層建築應考量避		

條例	設計審議原則	設計檢討	備註
	難平台規劃 。		
	3.宗教建築、工廠、鄰避設施應提具防火、防音、防污染等相關計畫。		
九	其他相關規定		
	(一)公有建築物及公共工程，應符合下列原則：		
	1.為加速審議時程，凡大型建築或重要公共工程申請案，建議於競 圖、招商或建築計畫階段前，先送委員會諮詢或審查。	本案非公有建築物及公共工程。	免檢討
	2.公共建築辦理公開競圖或招商前，宜將本原則相關規定納入競圖 須知或招商文件。評選、招商結果確定後，請獲選單位應儘早辦 理都市設計審議。日後不得以申請單位內部需求（如方便營管、 預算期程、統包合約、時程等）限制而降低審查標準。		
	3.加強公共性、公益性、服務性等相關設計。		
	(二)為使本市成為國際綠色觀光城市，申設旅館需申請綠建築標章並取 得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上。並經觀光主管 機關同意及納入旅館目的事業申請要求。	本案未設計旅館。	免檢討
	(三)申請都市設計審議案件，除該計畫區土地使用分區要點或其他相關 法令規定可申請獎勵項目外，不得申請其他之獎勵項目。	本案依相關規定辦理。	符合規定
	(四)本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市設計委員會依審議原意 討論解釋後據以執行。	遵照辦理。	
	(五)有關新北市審議報告書及相關表單應以標準格式製作，可至新北市 政府城鄉發展局網站上下載。	遵照辦理。	
	(六)本市土地及建築物之使用應依本審議原則之規定辦理，本原則未規 定者，適用其他有關法令規定。	遵照辦理。	

表 11-5 技術規則山坡地專章檢討

	條文檢討	設計檢討	備註
260	本章所稱山坡地，指依山坡地保育利用條例第三條規定之土地	是	
262	山坡地不得開發建築之各項認定基準 一、坡度陡峭者： 1.坵塊圖(25 公尺)上平均坡度超過百分之三十以上。 2.但區內最高點與最低點間之坡度小於百分之十五，且區內不含顯著之獨立山頭或跨越主嶺線者，不在此限。	基地平均坡度為 13.79%，未超過 30%，且無獨立山頭，無坡度陡峭之虞。	符合規定
	二、平面型地滑之波及範圍不得開發建築。 三、有滑動之虞者： (一)順向坡，層理或其他不連續面發達，其傾角大於二十度，且有自由端，基地面在最低潛在滑動面外側地區。 (二)在預定基礎面下，有效應力深度內 RQD 小於百分之二十五，且其下坡原地形坡度超過百分之五十五，坡長三十公尺者，距坡緣距離等於坡長之範圍，原地形呈明顯階梯狀者，坡長自下段階地之上坡腳起算。	本基地無發生平面型滑動及順向波地滑之虞，故無本項顧慮。	符合規定
	四、活動斷層： 1.歷史地震規模 M ≧7，斷層帶兩外側邊各一百公尺內不得開發建築。 2.歷史地震規模 7 >M ≧6，斷層帶兩外側邊各五十公尺內不得開發建築。 3.歷史地震規模 M<6 或無紀錄者，斷層帶兩外側邊各三十公尺內不得開發建築。	本基地鄰近無活動斷層(本基地南側約 30 公尺有成福斷層(非屬活動斷層))。	符合規定
	五、有危害安全之坑道： (一)在地下坑道頂部之地面，有與坑道關連之裂隙或沈陷現象者，其分佈寬度兩側各一倍之範圍 (二)建築基礎(含樁基)面下之坑道頂覆蓋層中 1. RQD≧75%，坑道頂至建築基礎之厚度＜10×坑道最大內徑。 2. 50%≦RQD＜75%，坑道頂至建築基礎面之厚度＜20×坑道最大內徑。 3. RQD＜50%，坑道頂至建築基礎之厚度＜30×坑道最大內徑。	本基地無坑道。	免檢討
	六、廢土堆區內不得開發為建築用地，但基礎穿越廢土堆者不在此限。	本基地非位於廢土堆區。	免檢討
	七、河岸侵蝕、向源侵蝕： (一)自然河岸高度超過五公尺以上，不得開發建築範圍： 1. θ≧60°，砂礫層，岸高(H)×1。 2. θ≧60°，岩盤，岸高(H)×2/3。 3. 45°≦θ＜60°，砂礫層，岸高(H)×2/3。 4. 45°≦θ＜60°，岩盤，岸高(H)×1/2。 5. θ＜45°，砂礫層，岸高(H)×1/2。 6. θ＜45°，岩盤，岸高(H)×1/3。 (二)上列範圍內已有平行於河岸之裂隙出現者，則自裂隙之內緣起算。	本基地非位於河岸，無河岸或向源侵蝕之虞。	免檢討
	八、洪患，過去洪水災害記錄顯示其周期少於十年之範圍。	無洪患紀錄。	免檢討
	九、斷崖： 1.斷崖上下各二倍於斷崖高度之水平距離。 2.地質上或設有適當擋土設施並經當地建築主管機關認為安全無礙者，不在此限。	基地內與周圍地區無斷崖存在。	免檢討
263	1.建築線或基地內通路邊退縮設置人行步道(≧ 1.5 公尺)，但道路或基地內通路邊已設置人行步道者，可合併計算退縮距離。	本案建築線位於非山坡地，但仍於基地內現有通路邊緣退縮 1.5 公尺	符合規定
	2.臨接建築線或基地內通路邊第一進之擋土牆高度小於六公尺且小於道路中心線至擋土設施邊之距離。	本案第一進擋土牆高度為 3 公尺<6M，並小於道路中心線至檔土設施之距離	符合規定
	3.基地內之擋土設施以 1：1.5 之斜率，依垂直道路或基地內通路之陰影，最大不超過道路或基地內通路之中心線。	3/1.5=2m<8/2=4M 符合規定	符合規定
264	山坡地地面上之建築物自擋土牆坡腳退縮之規定： 1.擋土牆上方無構造物載重者 D1≧H(1+tanθ)/2	2≧2/2x(1+1)=2	符合規定
	2.擋土牆上方有構造物載重者 D2≧ H(1+tanθ+2Q/RTH2)/2	本案無涉及	免檢討
	3.擋土牆後方為順向坡者 D3≧H(1+tanθ+2Q/RTH2)/2+3L(2H tanθ/√1+tan2θ-C)/H	本案無涉及	免檢討
265	1.地面以上建物外牆距離高度 1.5 公尺以上擋土牆設施大於二公尺。 2. D≧2＋(H－3.6)/4，擋土牆高度大於 3.6 m。	本案地面以上建物外牆距離高度 1.5M 以上擋土牆設施皆>2M 且本案地面以上建物外牆距離高度 1.5M 以上擋土牆設施 D 為 3.5M 以上>2+(6.34-3.6)/4=2.685M	符合規定
266	1.戶外階梯每三公尺設置平台，平台深度大於階梯寬度。	本案戶外階梯每 3M 內設置一個平台，戶外平台深度檢討 201cm ≧ 200cm..ok	符合規定
	2.戶外階梯級深、級高;2R＋T≧64(cm)且 R≦18(cm)	2R+T=2x15+34=64 ≧ 64, 且 R=15 ≦ 18(cm)	符合規定
	3.戶外階梯寬度大於 1.2 公尺，以坡道代替者坡度＜1：8。	本案戶外階梯寬度=1.5M>1.2M	符合規定

	條文檢討	設計檢討	備註
267	1.地下各層最大樓地板面積 A0≦(1＋Q)A/2。	1653.21 ≦ (1+0.5)×3066.85/2=2300.14 ㎡	符合規定
	2.基地內原有樹木高於一公尺，樹幹周長大於 50 公分，列管有案者，應予保留或移植於基地空地。	基地無列管有案應予以保留之樹木。	符合規定
268	建築物高度：H≦法定最大容積率/法定最大建蔽率 × 3.6 × 2	43.2m ≦ 300%/50%x3.6x2=43.2M 符合規定	符合規定

本頁空白
以利對照

表 11-6 建築面積計算表

面積計算表

起造人	國寶大建設股份有限公司　負責人：魏明雄					
基地座落	中和區南勢段20-2,21,21-5,22,23 地號等五筆					
基地面積	證本面積	3119.14㎡				
	實測面積	山坡地(超過55%)	水溝地面積	其他地	都市更新範圍面積	
		52.29㎡	191.37㎡	2875.48㎡	3119.14㎡	
使用分區	住宅區 (建蔽率50%　容積率300%)					
允建建築面積	2875.48x50%=1437.74㎡					
基準容積樓地板面積	2875.48x300%=8626.44㎡					
容積移轉允增容積樓地板面積	區內容積移轉 8.29%	19.56%	191.37x3x85500/68652.8=714.99㎡			
	區外容積移轉 11.27%		2875.48x300%x11.27%=971.83㎡			
都更獎勵容積樓地板面積		24.14%	2082.65㎡			
允建總容積樓地板面積	8626.44+714.99+971.83+2082.65=12395.91㎡					
設計面積 建築面積	1437.74㎡			≤ 1437.74㎡ ... O.K!		
設計面積 建蔽率	1437.74/2875.48x100%=50%			≤ 50% ... O.K!		
設計面積 容積樓地板面積	12353.3+(4.08+2.4)(屋突間建物投影面積)+8.94x4(4屋突間建物投影面積)+0.37(1屋突間投影面積)=12395.91㎡			≤ 12395.91㎡ ... O.K!	(屋突間投影面積計算圖，詳都審報告書P3-1)	
設計面積 容積率	12395.91/2875.48x100%=431.09%			≤ 12395.91/2875.48x100% =431.09% ... O.K!		

	樓層	用途	樓地板面積計算式	樓地板面積 面積	樓地板面積 合計	容積樓地板面積	計規162條	戶數	隔台	樓高	備註
設計樓地板面積	B5F	停車空間	詳平面圖計算式	1653.21㎡		-	-	-		2.9M	
	B4F	停車空間	詳平面圖計算式	1653.21㎡		-	-	-		2.9M	
	B3F	停車空間	詳平面圖計算式	1653.21㎡		-	-	-		2.9M	
	B2F	防空避難室兼停車空間	詳平面圖計算式	1653.21㎡		-	-	-		3M	
	B1F	停車空間+管委會使用空間	詳平面圖計算式	1353.22㎡		-	277.06㎡	-		3.6M	
	1F	騎樓		0		-	-	-			
		管委會使用空間+其他	詳平面圖計算式	934.94㎡		220.08㎡	600.25㎡	0	6.82㎡	3.6M	
	2F	(G2)辦公廳	詳平面圖計算式	1343.64㎡		1138.41㎡	86.67㎡	1	78㎡	3.5M	
	3F	(G2)辦公廳	詳平面圖計算式	1346.54㎡		1040.29㎡	191.98㎡	6	87.71㎡	3.5M	
	4F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1200.02㎡		1059.17㎡	81.71㎡	13	117.95㎡	3.2M	
	5F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1154.41㎡		984.11㎡	68.4㎡	13	71.26㎡	3.2M	
	6F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1154.41㎡		984.11㎡	68.4㎡	13	71.26㎡	3.2M	
	7F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1142.9㎡		1003.29㎡	68.79㎡	8	100.62㎡	3.2M	
	8F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1142.9㎡		1003.29㎡	68.79㎡	8	100.62㎡	3.2M	
	9F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1154.41㎡		984.11㎡	68.4㎡	13	71.26㎡	3.2M	
	10F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1154.41㎡		984.11㎡	68.4㎡	13	71.26㎡	3.2M	
	11F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1154.41㎡		984.11㎡	68.4㎡	13	71.26㎡	3.2M	
	12F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1154.41㎡		984.11㎡	68.4㎡	13	71.26㎡	3.2M	
	13F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1154.41㎡		984.11㎡	68.4㎡	13	71.26㎡	3.2M	
	RF R1	樓梯間,機房	詳平面圖計算式	177.36㎡		-	-	-		3M	
	RF R2	樓梯間,機房	詳平面圖計算式	177.36㎡		-	-	-		3M	
	R2	樓梯間,機房,水箱	詳平面圖計算式	177.36㎡		-	-	-		3M	
	合計			=23689.95㎡		=12353.3	=1854.05	=127戶			

技術規則第162條免計容積部分　1854.05㎡ < 12395.91x15%=1859.39㎡

停車檢討

		辦公廳2戶(建築技術規則之第59條之第一類)	一般辦公廳5戶(建築技術規則之第59條之第一類)	住宅20戶(建築技術規則之第二類用途建築物)	合計
汽車	依技術規則檢討停車位	(1093.27+255.95-300)/150=6.99,公有加裕7x2=14輛	(2690.18-1093.27-255.95)/150=8.94,取9輛	13310.77/150=88.74.....89輛	
	依土管都審獎勵檢討停車位	依技術規則規定設置	依技術規則規定設置	依技術規則規定設置	
	依都審原則檢討停車位	>66㎡有5戶,<66㎡有2戶　5+2x0.8=6.6..取7輛		>66㎡有70戶,<66㎡有50戶　70+50x0.8=110輛	
	取最大值	14+9=23輛		110輛	23+110=133輛

		辦公廳7戶(建築技術規則之第59條之第一類)	住宅	合計
機車	依技術規則檢討停車位	-	-	
	依土管都審獎勵檢討停車位	2690.18/100=26.90,取27輛	>66㎡有70戶,共70輛　<66㎡面積共=2710.28㎡,2710.28/100=27.10.....取28輛　,70+28=98輛	
	依都審原則檢討停車位	7戶,共7輛	120戶,共120輛	
	取最大值	27輛	120輛	27+120=147輛

自行車	依新北市都市設計管制原則三交通運輸系統配置事項(一)停車數量與配置事項2.	汽車折減數量以增設自行車輛論記　120-110=10(折減汽車數量)　以增設自行車10輛論記	
	依新北市都市設計管制原則三交通運輸系統配置事項(四)自行車道及自行車停車數量規劃3.	自行車數量為機車數量/4,自行車輛應設置147(機車數量)/4=37輛	
	合計	10+37=47輛	

實設汽車位數：142部 (法定 133部,自設9部,地政事務所車位1部)　,實設機車位數：147部 (法定 147部),實設自行車位：48部 (法定 47部)

法定空地	2875.48-1437.74=1437.74㎡
地下室開挖率檢討	1674.03/(2875.48-15.74(騎樓投影面積)-45.14(現有道路面積))x100%=59.48% <60% ...ok!
挖方數量	24154.24m3　　填方數量　710.67m3

工程造價

建物 --	23689.95㎡	x 13,990	=	331,422,401 元	= 336,392,441 元
挖方 --	23437.21m3	x 150	=	3,515,582元	
填方 --	710.67m3	x 220	=	156,347元	
圍牆 --	21.06M	x 2100	=	44,226元	
擋土牆 -	H≤3M,L=143.4M	x 3,840	=	550,656 元	
擋土牆 -	8M>H>5M,L=40.73M	x 7,340	=	298,958 元	
抹水消 -	D=0.5-1M,L=217.35M	x 1,860	=	404,271 元	

表 11-6 建築面積計算表

面積計算表

起造人	國寶大建設股份有限公司　負責人：姚明雄						
基地座落	中和區南勢段20-2,21,21-5,22,23 地號等五筆						
基地面積	簿冊面積	3119.14㎡					
	實測面積	山坡地 超過(5%)	水溝地面積	其他地	都市更新範圍面積		
		52.29㎡	191.37㎡	2875.48㎡	3119.14㎡		
使用分區	住宅區 (建蔽率50%　容積率300%)						
允建建築面積	2875.48x50%=1437.74㎡						
基準容積樓地板面積	2875.48x300%=8626.44㎡						
容積移轉允增容積樓地板面積	區內容積移轉 8.29%	19.56%	191.37x3x85500/68652.8=714.99㎡				
	區外容積移轉 11.27%		2875.48x300%x11.27%=971.83㎡				
都更獎勵容積樓地板面積		24.14%	2082.65㎡				
允建總容積樓地板面積			8626.44+714.99+971.83+2082.65=12395.91㎡				
設計面積	建築面積		1437.74㎡		≤ 1437.74㎡	... O.K!	
	建蔽率		1437.74/2875.48x100%=50%		≤ 50%	... O.K!	
	容積樓地板面積		12342.84+10.46+(4.08+2.4)(騎樓與過侯占面積)+8.94x4(4層騎樓建物投占面積)+0.37(1層騎樓投占面積)=12395.91㎡		≤ 12395.91㎡	... O.K!	(騎樓投占面積計算圖，詳都審報告書P3-1)
	容積率		12395.91/2875.48x100%=431.09%		≤ 12395.91/2875.48x100% =431.09%	... O.K!	

	樓層	用途	樓地板面積計算式	樓地板面積 面積	樓地板面積 合計	容積樓地板面積	計規162條	戶數	陽台	樓高	備註
設計各層樓地板面積	B5F	停車空間	詳平面圖計算式	1653.36㎡		-	-	-		2.9M	
	B4F	停車空間	詳平面圖計算式	1653.36㎡		-	7.58㎡	-		2.9M	
	B3F	停車空間	詳平面圖計算式	1653.36㎡	7966.62㎡	-	-	-		2.9M	
	B2F	防空避難室兼停車空間	詳平面圖計算式	1653.36㎡		-	6.34㎡	-		3.0M	
	B1F	停車空間+管委會使用空間	詳平面圖計算式	1353.18㎡		-	264.04㎡	-		3.6M	
	1F	梯　廳		0		-	-	-			
		管委會使用空間+其他	詳平面圖計算式	937.05㎡		202.60㎡	615.26㎡	0	7.58㎡	3.6M	
	2F	(G2)辦公室	詳平面圖計算式	1342.40㎡		1131.92㎡	86.65㎡	1	75.96㎡	3.5M	
	3F	(G2)辦公室	詳平面圖計算式	1344.36㎡		1037.98㎡	196.77㎡	7	87.04㎡	3.5M	
	4F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1202.31㎡		1056.86㎡	81.30㎡	12	112.47㎡	3.2M	
	5F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1159.47㎡		990.42㎡	67.99㎡	12	69.13㎡	3.2M	
	6F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1163.69㎡		990.28㎡	67.99㎡	13	69.13㎡	3.2M	
	7F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1163.69㎡	=15290.59㎡	990.28㎡	67.99㎡	13	69.13㎡	3.2M	
	8F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1163.69㎡		990.28㎡	67.99㎡	13	69.13㎡	3.2M	
	9F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1163.69㎡		990.28㎡	67.99㎡	13	69.13㎡	3.2M	
	10F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1163.69㎡		990.28㎡	67.99㎡	13	69.13㎡	3.2M	
	11F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1163.69㎡		990.28㎡	67.99㎡	13	69.13㎡	3.2M	
	12F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1163.69㎡		990.28㎡	67.99㎡	13	69.13㎡	3.2M	
	13F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1159.17㎡		991.10㎡	67.99㎡	13	69.13㎡	3.2M	
	RF R1	樓梯間、機房	詳平面圖計算式	179.72㎡		-		-		3.0M	
	RF R2	樓梯間、機房	詳平面圖計算式	179.72㎡	539.16㎡	-	-	-		3.0M	
	RF R2	樓梯間、機房、水箱	詳平面圖計算式	179.72㎡		-	-	-		3.0M	
	合計			=23796.37㎡		=12342.84㎡	=1869.85㎡	=136戶	=905.22㎡		

技術規則第162條免計容積部分　(=1869.85㎡) > 12395.91x15%=1859.39㎡，1869.85-1859.39=10.46㎡ ...因此容積

停車檢討

		公有辦公室2戶(建築技術規則之第59條之第一類)	一般辦公室6戶(建築技術規則之第59條之第一類)	住宅28戶(建築技術規則之第二類用途建築物)	合計
汽車	依技術規則檢討停車位	(1023.93+322.3-300)/150=6.97　取7輛，公有加設7x2=14輛	(2686.76-1023.93-322.3)/150=8.94　取9輛	12603.83/150=84.03　取85輛	
	依土管管制要點檢討停車位	依技術規則認定設置	依技術規則認定設置	依技術規則認定設置	
	依都審原則檢討停車位	> 66㎡有8戶　取8輛		> 66㎡有72戶，< 66㎡有56戶　72+56x0.8=117輛	
	取量大值	14+9=23輛		117輛	23+117=140輛

		辦公室8戶(建築技術規則之第59條之第一類)	住宅	合計
機車	依技術規則檢討停車位		-	
	依土管管制要點檢討停車位	2686.76/100=26.87　取27輛	>66㎡有72戶,共72輛 <66㎡面積示→ 321.78x8+235.48x2=3045.2㎡ 3045.2/100=30.45...取31輛　,72+31=103輛	
	依都審原則檢討停車位	8戶,共8輛	128戶,共128輛	
	取量大值	27輛	128輛	27+128=155輛

自行車	依新北市都市設計審議原則三交通運輸系統配置事項(一)停車數量規定事項2.	汽車所減數量以增設自行車輛規定	128-117=11(所減汽車數量)	以增設自行車11輛規定
	依新北市都市設計審議原則三交通運輸系統配置事項(四)自行車道及自行車停車數量規定5.	自行車數量為機車數量1/4, 自行車輛應設置	55(機車數量)/4=39輛	
	合計	11+39=50輛		

實設汽車位數：141部(法定140部，自設1部，垃圾車停車位1部)　，實設機車位數：155部(法定155部)，實設自行車位：50部(法定50部)

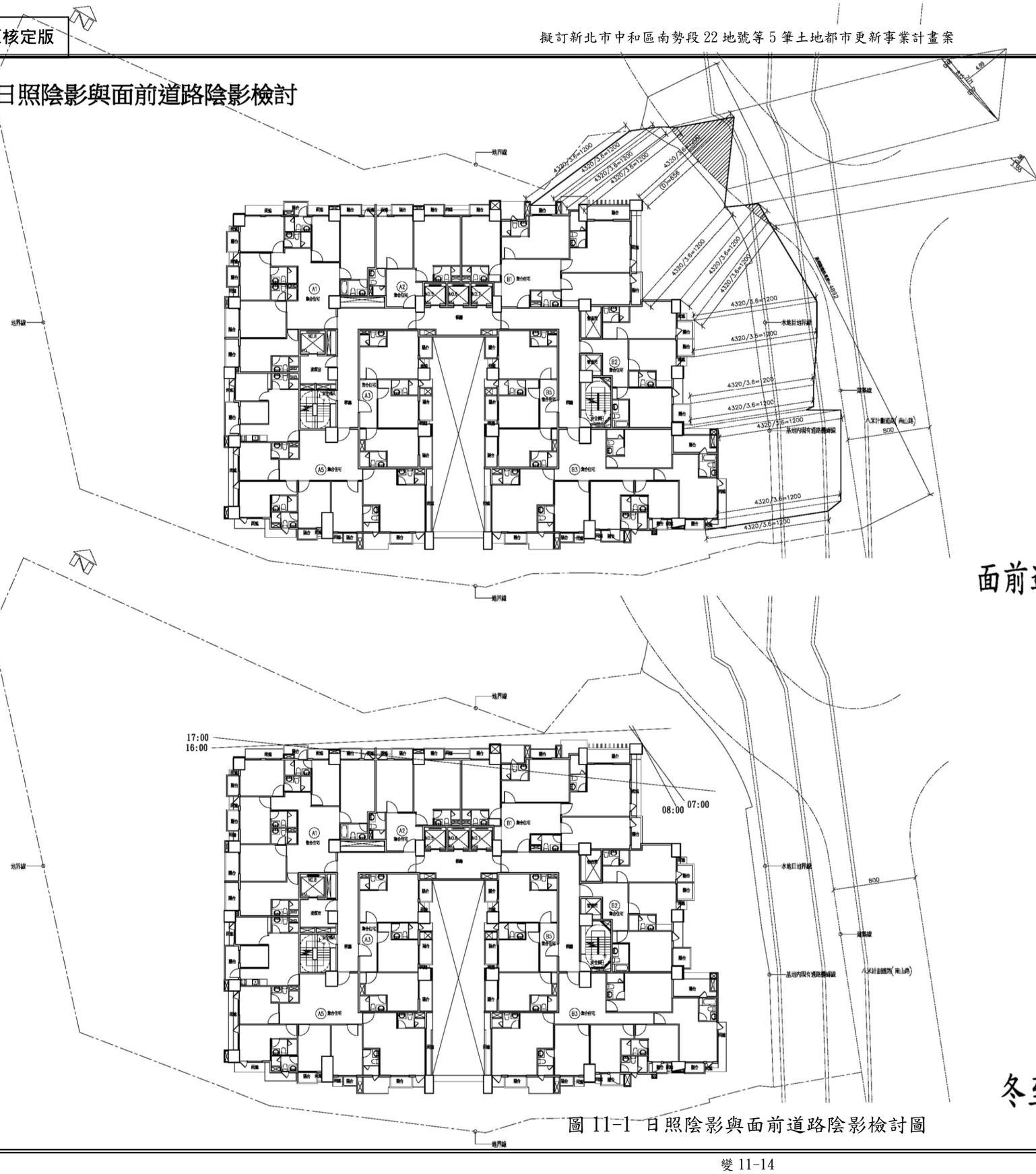
法定空地	2875.48-1437.74=1437.74㎡
地下室開挖率檢討	1674.03/(2875.48-15.74(騎樓投占地面積)-45.14(現有道路面積))x100%=59.48% <60% ...ok!
挖方數量	23437.21m3
填方數量	710.67m3

工程造價

建物 --	23796.37㎡	x 13,990	=	332,911,216 元	
挖方 --	23437.21m3	x 150	=	3,515,582 元	
填方 --	710.67m3	x 220	=	156,347 元	
圍籬 --	21.06M	x 2100	=	44,226 元	
擋土牆 -	H≤3M ,L=143.4M	x 3,840	=	550,656 元	
擋土牆 -	8M>H>5M ,L=40.73M	x 7,340	=	298,958 元	
排水溝 -	D=0.5-1M ,L=217.35M	x 1,860	=	404,271 元	
			=	337,881,256 元	

1.各層樓地板面積微調
(B2F~B5F 平面不變，僅計算進位微調)
2.戶數變更
3.車位變更
4.陽台變更

日照陰影與面前道路陰影檢討



依技術規則第一六四條:(實施容積管制地區建築物高度限制)建築物高度依下列規定:建築物以3.6:1之斜率,依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積,不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半,且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線

本案建築物高度(詳圖面檢討)

基地臨接道路之長度(L): 48.875M

道路寬度(Sw):8M

As≦LxSw/2

投影於面前道路之陰影面積(As):

8.15x0.17x2/3+8.15x0.46/2+7.71x4.99/2
+3.355x0.98/2=23.68㎡

投影於面前道路之陰影面積(As):23.68 < (48.92x8)/2=195.68㎡....ok

建築物各部分至建築線之水平距離之比值(D): 6.56M(最小距離)

建築物各部分高度(H) ≦ 3.6(Sw+D)

H=43.2M ≦ 3.6x(8+6.56)=52.42M...ok

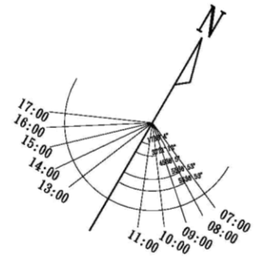
面前道路陰影檢討 S:1/400

本案無日照小於一小時範圍

台北日照分析表 冬至日(12月22日)

時間	時角	太陽高度仰角
07:00 A.M 17:00 P.M	SE SW =62°24'	2°41'
08:00 A.M 16:00 P.M	SE SW =55°05'	14°19'
09:00 A.M 15:00 P.M	SE SW =45°35'	24°48'
10:00 A.M 14:00 P.M	SE SW =33°17'	32°28'
11:00 A.M 13:00 P.M	SE SW =17°53'	39°24'
12:00 P.M	SE SW =0°	41°31'

冬至日照檢討
台北緯度25°2' NORTH
冬至日太陽赤緯23°30'
日出: 06 時 46 分 52 秒
日沒: 17 時 13 分08 秒
日照不足一小時



冬至日照檢討圖 S:1/400

圖 11-1 日照陰影與面前道路陰影檢討圖

本頁空白
以利對照

一、樓地板面積

(26.075+20.255)x2.24/2+33.35x1.66+35.75x5.95+34.35x12.875+7.275x2.09
+32.6x2.49+32.9x9.135+32.6x6.5+(8.41+6.355)x4.2/2+(9.355+8.41)x7.045/2
+(9.5+9.355)x1.22/2+9.5x18.64=1653.21㎡

二、污水處理設施設計

依建築物污水處理設施設計技術規範設計

辦公類歌 按每室面積每10㎡1人，另乘上開放使用時間(T)計算,辦公類總設用人數為18人,一般事業所有人每日污水量為100公升

一般事業所有人每日污水量為100公升

住宅類 按每戶總樓地板面積300㎡以下,每30㎡為1人,每戶至少為2人計;超過300㎡均額10人計,集合住宅總設用人數為369人

集合住宅每人每日污水量為225公升

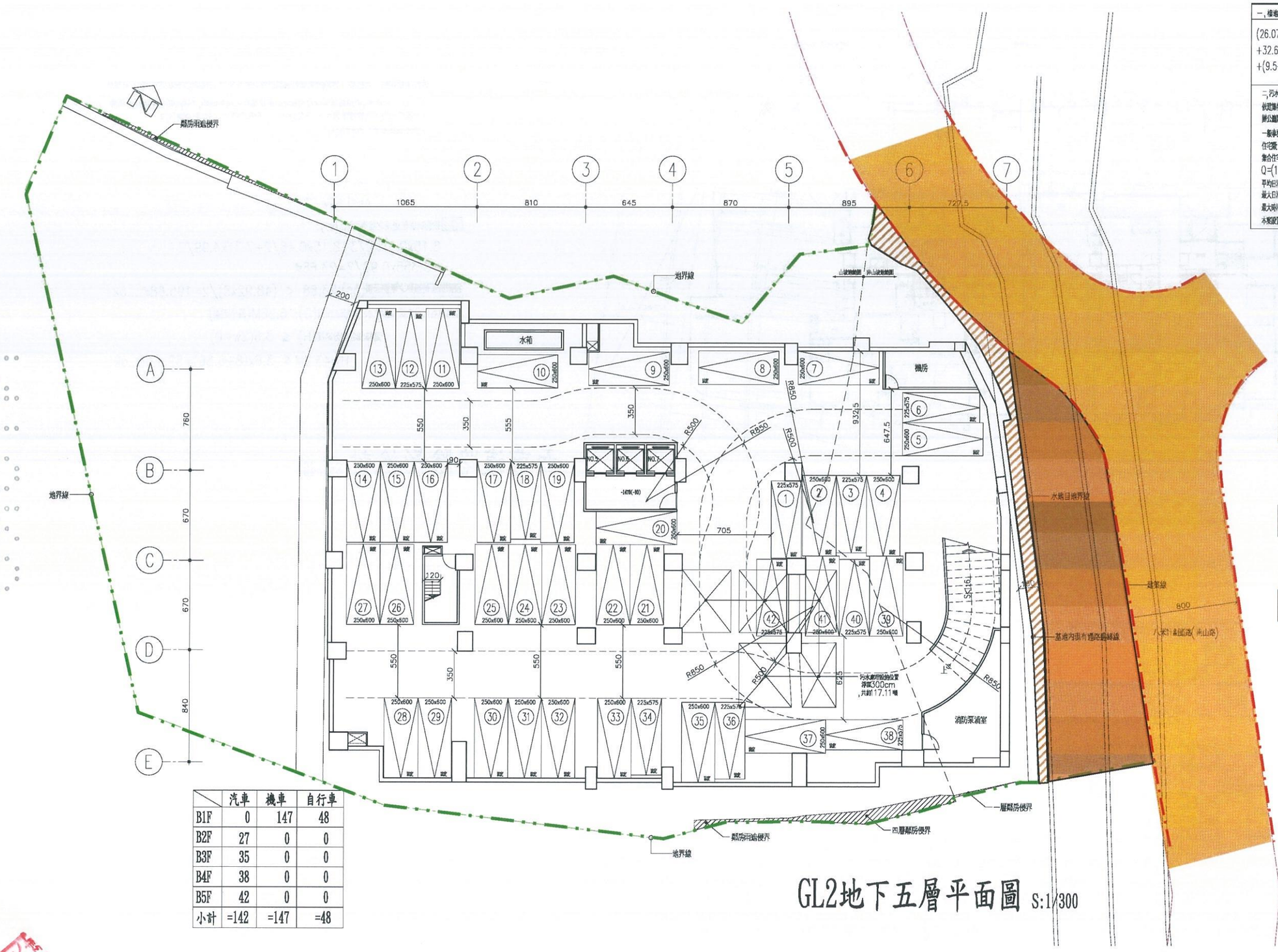
Q=(118人x0.1M3)+(369人x0.225M3)=94.825 CMD

平均日污水量=94.825 CMD 考慮安全係數1.2

最大日污水量94.825x1.2=113.79 CMD (取115噸)

最大時污水量為平均日污水量之3.0倍,即(94.825CMDx3)/24=11.85CMH=0.20CMM

本案設置污水處理設施面積=78.07㎡/1.2(安全係數)x(3-0.3)層版/1.5(配合機電設備)=117.11噸>115噸...ok



圖例

8米寬計畫道路(南山路)

基地內現有通路

水溝地

	汽車	機車	自行車
B1F	0	147	48
B2F	27	0	0
B3F	35	0	0
B4F	38	0	0
B5F	42	0	0
小計	=142	=147	=48

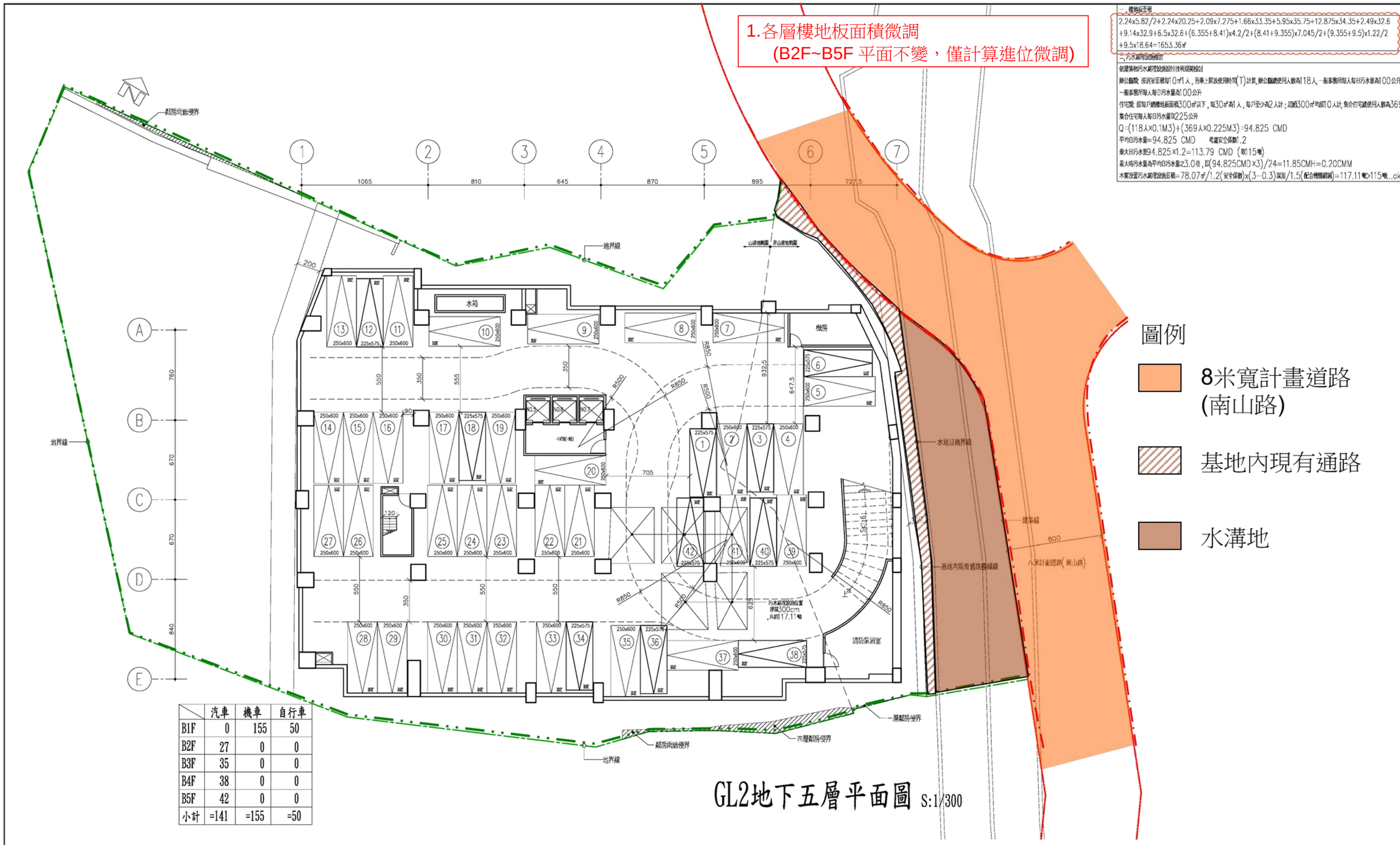
GL2地下五層平面圖 S:1/300

圖 11-2 地下五層平面圖

1.各層樓地板面積微調
(B2F~B5F 平面不變，僅計算進位微調)

一、樓地板面積
2.24x5.82/2+2.24x20.25+2.09x7.275+1.66x33.35+5.95x35.75+12.875x34.35+2.49x32.6+9.14x32.9+6.5x32.6+(6.355+8.41)x4.2/2+(8.41+9.355)x7.045/2+(9.355+9.5)x1.22/2+9.5x18.64=1653.36㎡

二、污水處理設施設計
依建築物污水處理設施設計技術規範檢討
辦公廳設 按居室面積每10㎡1人，另乘上同設使用時間(T)計算,辦公廳總使用人數為18人,一般事務所每人每日污水量為100公升
一般事務所每人每日污水量為100公升
住宅設 按每戶總樓地板面積300㎡以下，每30㎡為1人，每戶至少為2人計；超過300㎡均設10人計,集合住宅總使用人數為369人
集合住宅每人每日污水量取225公升
Q=(118人×0.1M3)+(369人×0.225M3)=94.825 CMD
平均日污水量=94.825 CMD 考慮安全係數1.2
最大日污水量94.825×1.2=113.79 CMD (取115噸)
最大時污水量為平均日污水量之3.0倍，即(94.825CMD×3)/24=11.85CMH=0.20CMM
本案設置污水處理設施面積=78.07㎡/1.2(安全係數)x(3-0.3)樓層/1.5(配合槽體縮減)=117.11噸>115噸...ok



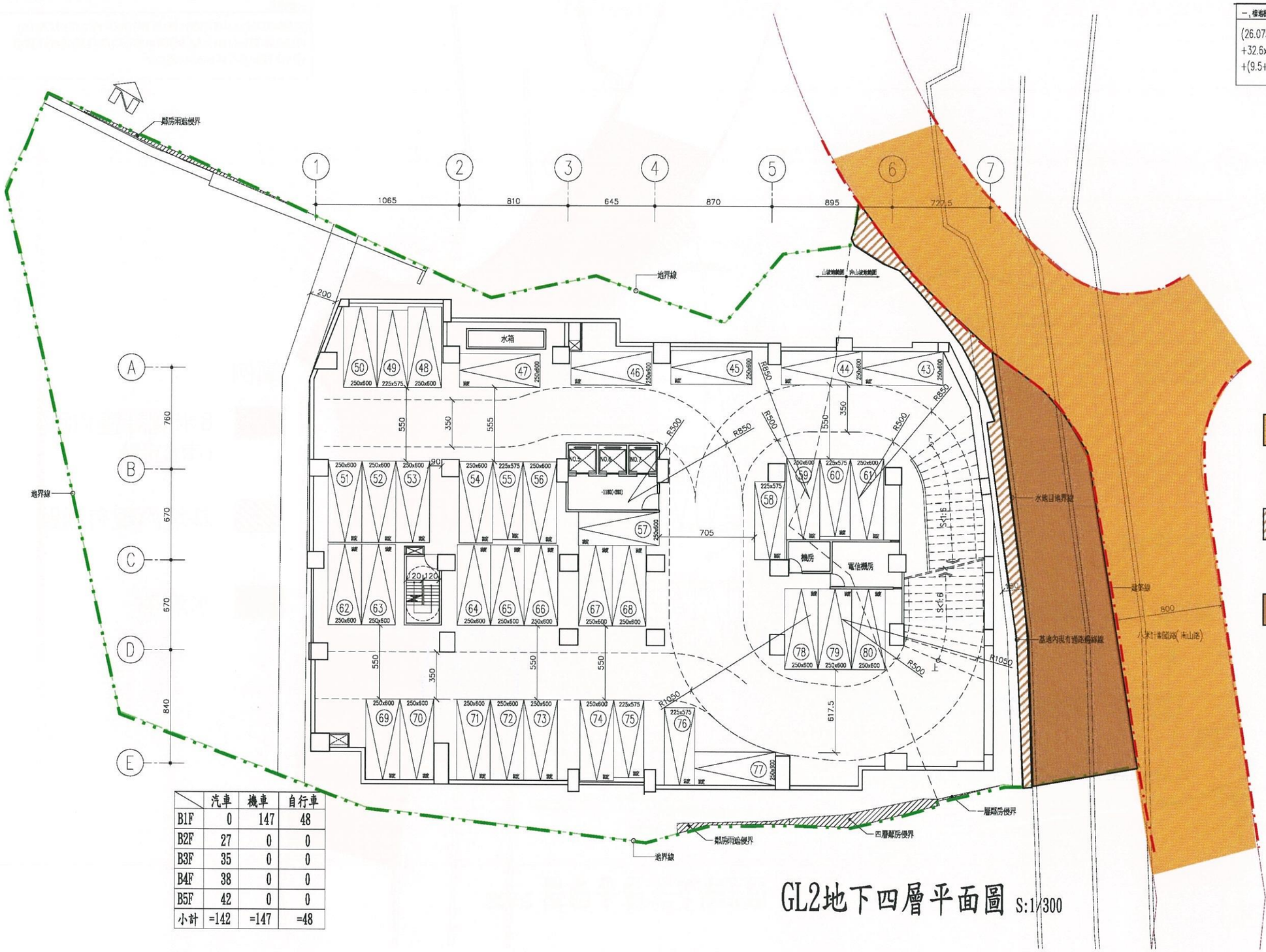
	汽車	機車	自行車
B1F	0	155	50
B2F	27	0	0
B3F	35	0	0
B4F	38	0	0
B5F	42	0	0
小計	=141	=155	=50

GL2地下五層平面圖 S:1/300

圖 11-2 地下五層平面圖

一、樓地板面積

(26.075+20.255)x2.24/2+33.35x1.66+35.75x5.95+34.35x12.875+7.275x2.09
+32.6x2.49+32.9x9.135+32.6x6.5+(8.41+6.355)x4.2/2+(9.355+8.41)x7.045/2
+(9.5+9.355)x1.22/2+9.5x18.64=1653.21㎡



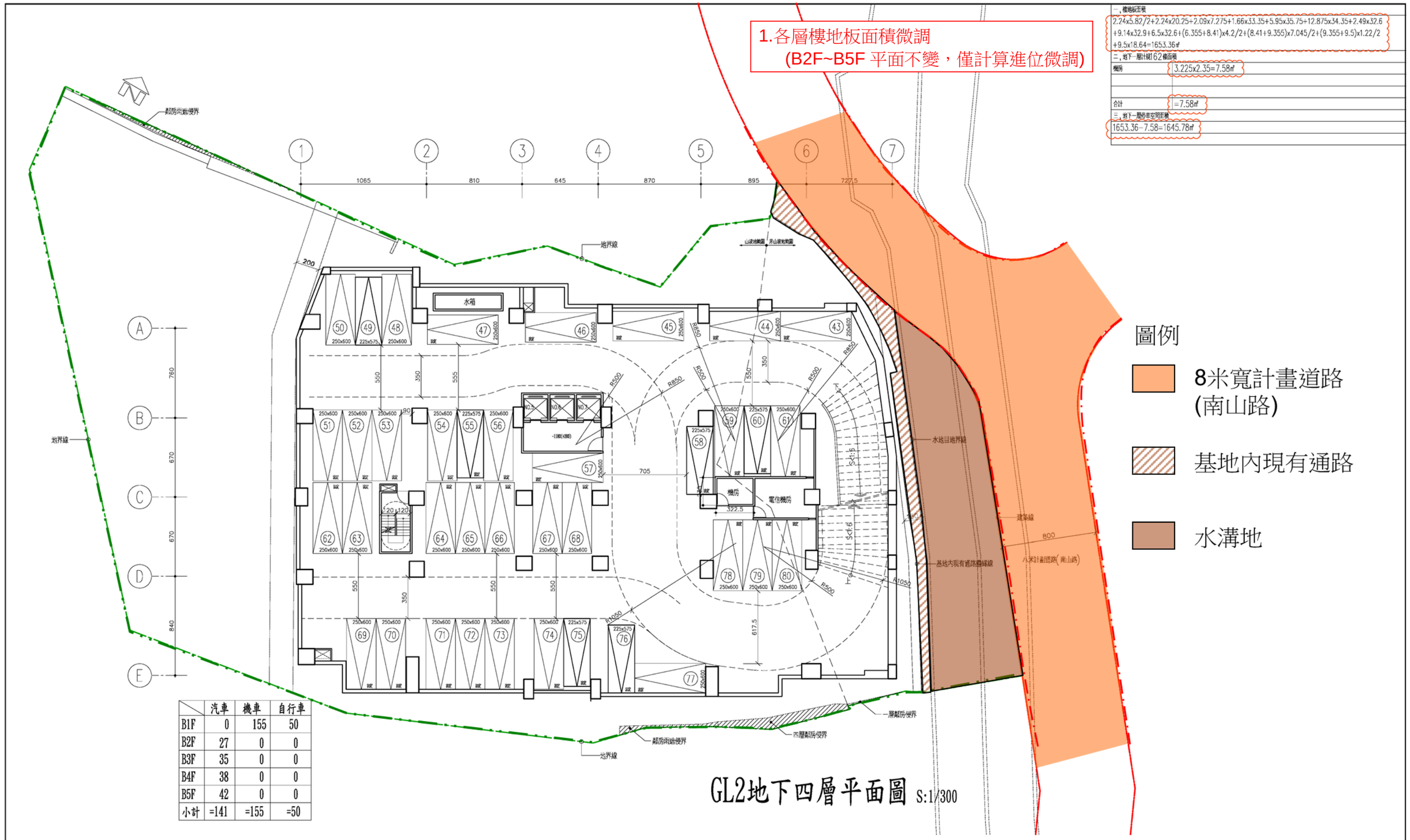
圖例

- 8米寬計畫道路(南山路)
- 基地內現有通路
- 水溝地

	汽車	機車	自行車
B1F	0	147	48
B2F	27	0	0
B3F	35	0	0
B4F	38	0	0
B5F	42	0	0
小計	=142	=147	=48

GL2地下四層平面圖 S:1/300

圖 11-3 地下四層平面圖

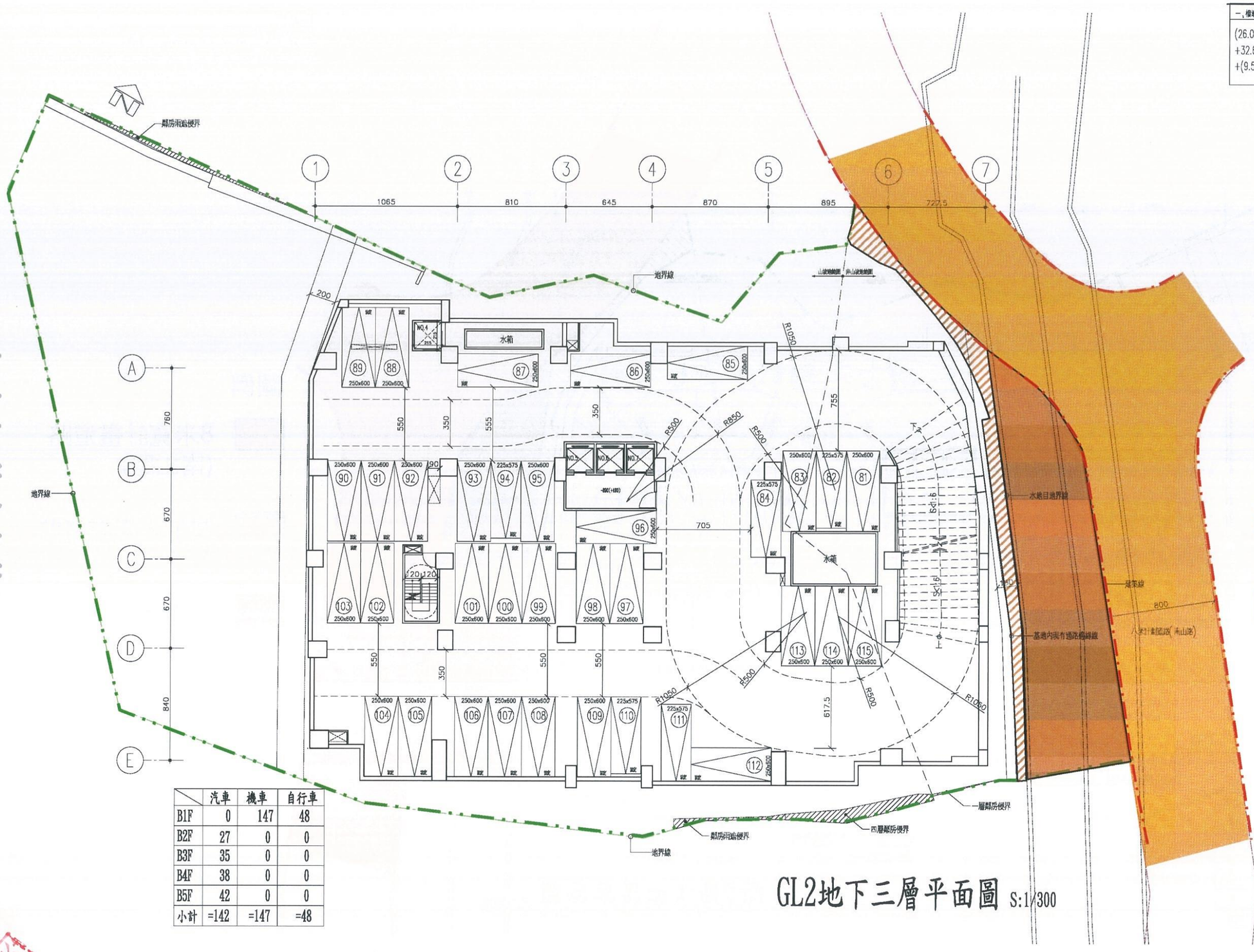


	汽車	機車	自行車
B1F	0	155	50
B2F	27	0	0
B3F	35	0	0
B4F	38	0	0
B5F	42	0	0
小計	=141	=155	=50

圖 11-3 地下四層平面圖

一、基地面積

(26.075+20.255)x2.24/2+33.35x1.66+35.75x5.95+34.35x12.875+7.275x2.09
+32.6x2.49+32.9x9.135+32.6x6.5+(8.41+6.355)x4.2/2+(9.355+8.41)x7.045/2
+(9.5+9.355)x1.22/2+9.5x18.64=1653.21㎡



圖例

- 8米寬計畫道路(南山路)
- 基地內現有通路
- 水溝地

	汽車	機車	自行車
B1F	0	147	48
B2F	27	0	0
B3F	35	0	0
B4F	38	0	0
B5F	42	0	0
小計	=142	=147	=48

GL2地下三層平面圖 S:1/300

圖 11-4 地下三層平面圖

1.各層樓地板面積微調
(B2F~B5F 平面不變，僅計算進位微調)

一、樓地板面積
2.24x5.82/2+2.24x20.25+2.09x7.275+1.66x33.35+5.95x35.75+12.875x34.35+2.49x32.6+9.14x32.9+6.5x32.6+(6.355+8.41)x4.2/2+(8.41+9.355)x7.045/2+(9.355+9.5)x1.22/2+9.5x18.64=1653.36㎡

圖例

8米寬計畫道路(南山路)

基地內現有通路

水溝地

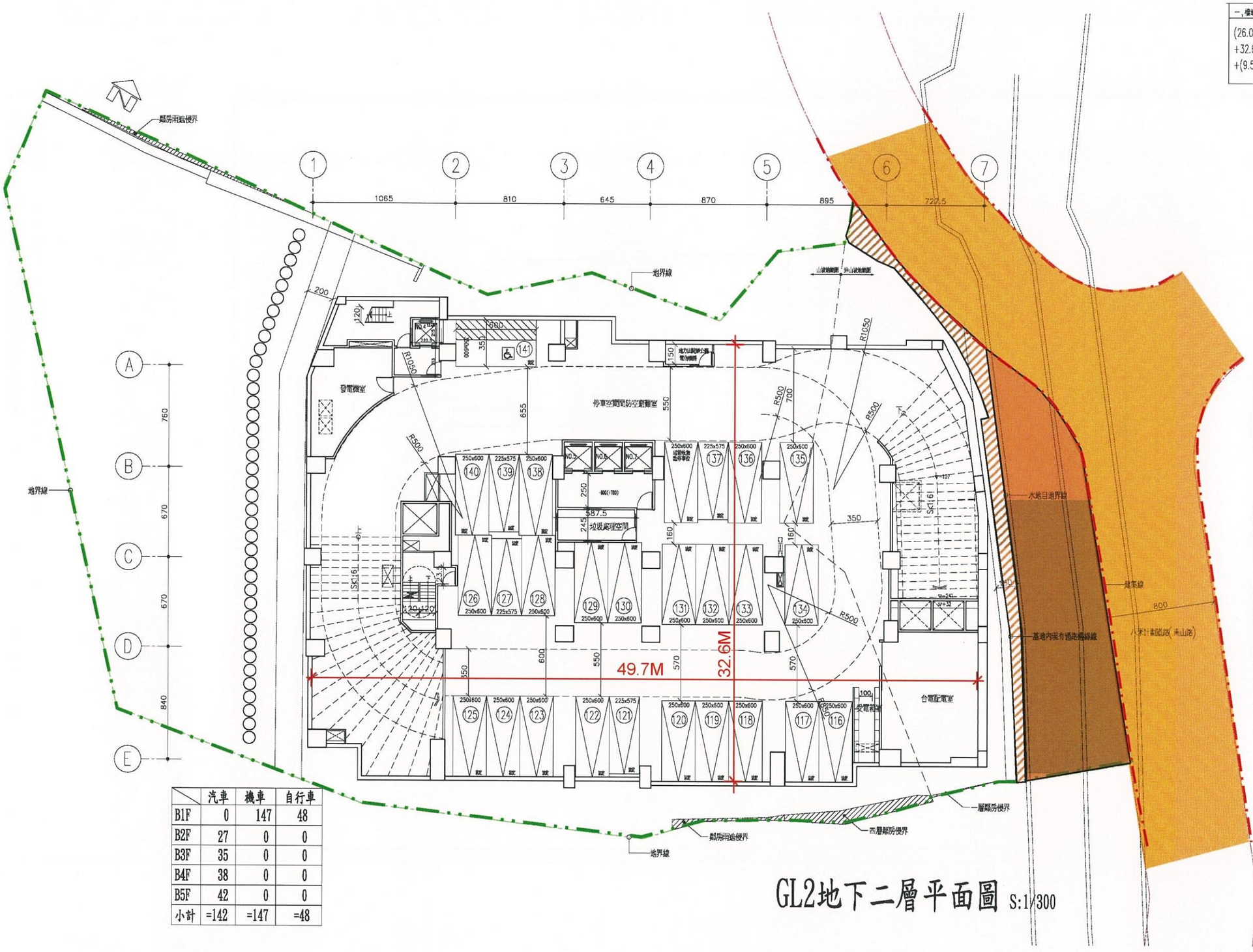
	汽車	機車	自行車
B1F	0	155	50
B2F	27	0	0
B3F	35	0	0
B4F	38	0	0
B5F	42	0	0
小計	=141	=155	=50

GL2地下三層平面圖 S:1/300

圖 11-4 地下三層平面圖

一、棟地板面積

(26.075+20.255)x2.24/2+33.35x1.66+35.75x5.95+34.35x12.875+7.275x2.09
+32.6x2.49+32.9x9.135+32.6x6.5+(8.41+6.355)x4.2/2+(9.355+8.41)x7.045/2
+(9.5+9.355)x1.22/2+9.5x18.64=1653.21㎡



	汽車	機車	自行車
B1F	0	147	48
B2F	27	0	0
B3F	35	0	0
B4F	38	0	0
B5F	42	0	0
小計	=142	=147	=48

圖例

8米寬計畫道路(南山路)

基地內現有通路

水溝地

GL2地下二層平面圖 S:1/300

圖 11-5 地下二層平面圖

1.各層樓地板面積微調
(B2F~B5F 平面不變，僅計算進位微調)

地下二層樓地板面積	
2.24x5.82/2+2.24x20.25+2.09x7.275+1.66x33.35+5.95x35.75+12.875x34.35+2.49x32.6+9.14x32.9+6.5x32.6+(6.355+8.41)x4.2/2+(8.41+9.355)x7.045/2+(9.355+9.5)x1.22/2+9.5x18.64=1653.36㎡	
二，地下二層計規162條面積	
電信機房	北方法院辦公廳 3.675x1.725=6.34㎡
合計	=6.34㎡
二，地下二層停車空間面積	
1653.36-6.25=1647.11㎡	

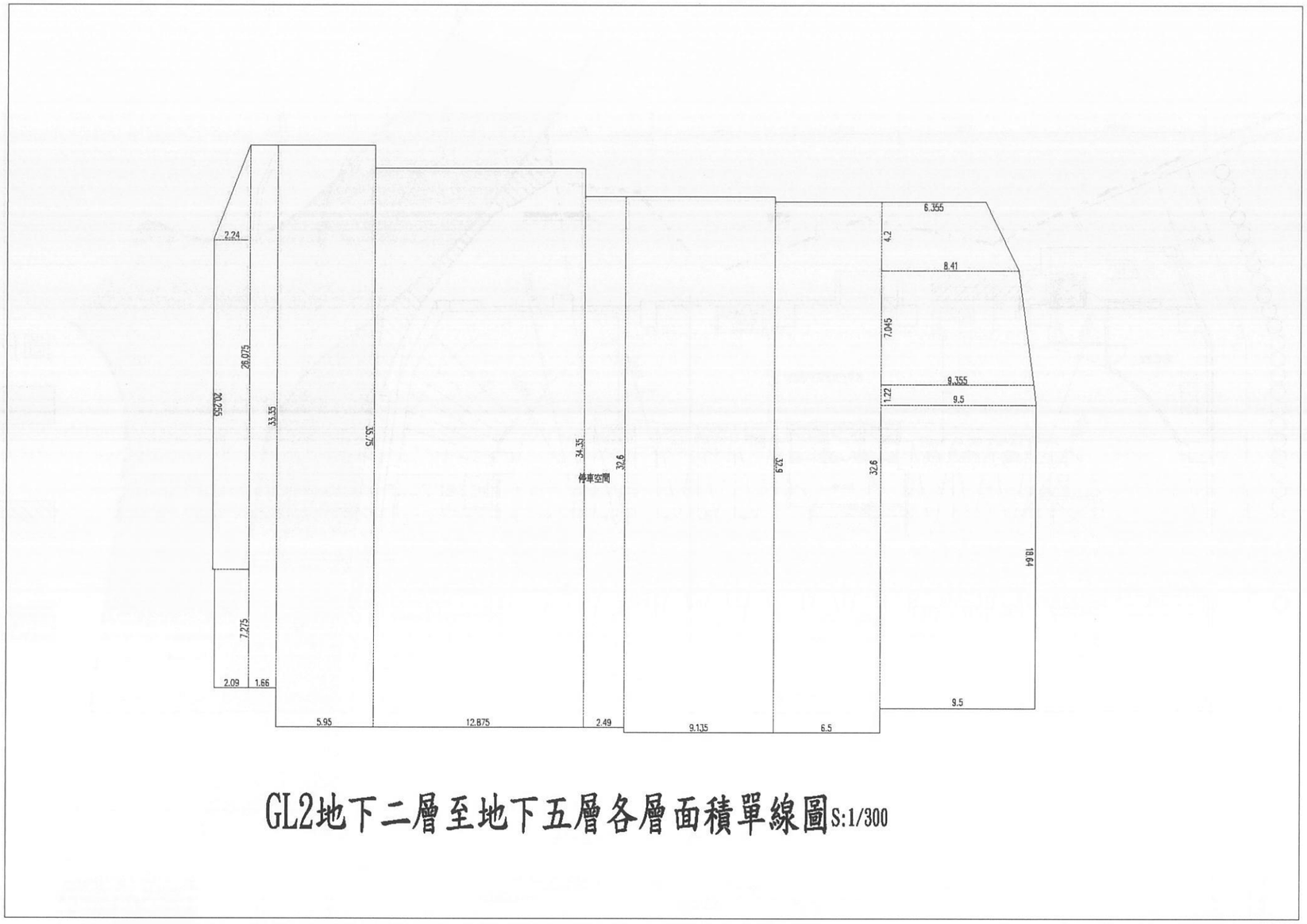
圖例

- 8米寬計畫道路(南山路)
- 基地內現有通路
- 水溝地

	汽車	機車	自行車
B1F	0	155	50
B2F	27	0	0
B3F	35	0	0
B4F	38	0	0
B5F	42	0	0
小計	=141	=155	=50

GL2地下二層平面圖 S:1/300

圖 11-5 地下二層平面圖



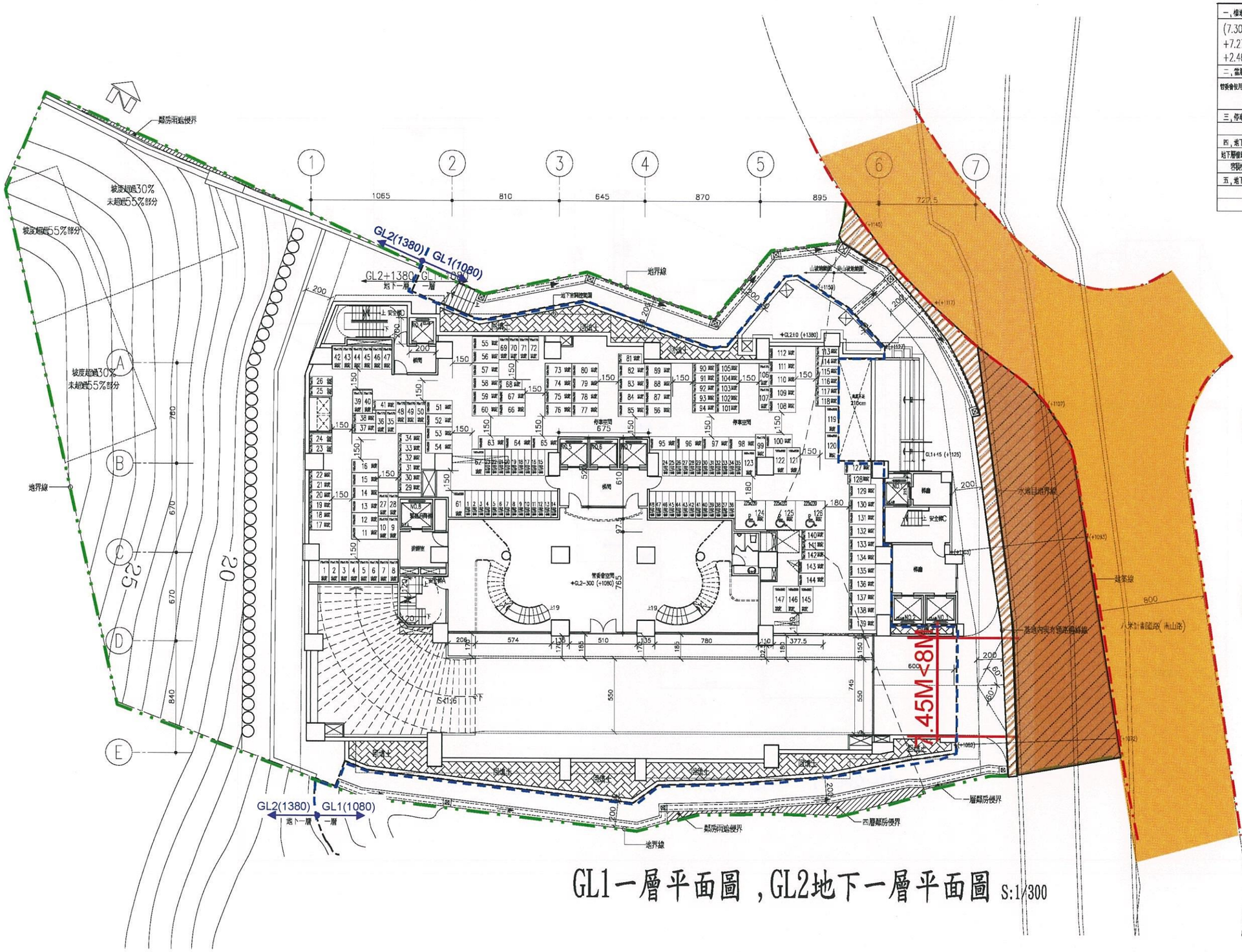
GL2地下二層至地下五層各層面積單線圖S:1/300

圖 11-6 地下二層至地下五層面積檢討圖

本頁空白

以利對照

一，標地板面積	
(7.303+12.655)x2.057/2+12.655x5.643+2.15x11.725+12.875x10.385 +7.275x9.537+3.275x9.625+12.95x42.75+8.35x8.375+8.825x25.375+5.875x9.675 +2.46x8.825+12.225x0.775+8.1x7.688+6.15x0.6=1353.22㎡	
二，管理計算62條面積	
管委會使用空間	(8.925+9.65)x0.725/2+2.9x9.65+8.4x8.625+6.75x14.725+6.4x8.625+2x7.65 =277.06㎡
三，停車空間面積	
	1353.22-277.06=1076.16㎡
四，地下室容積檢討面積	
地下層標地板合計	1353.22+1653.21x4-7966.06㎡
容積檢討	7966.06-1437.74-277.06-40x142-4x147=-16.74㎡
五，地下室外牆開口檢討(依新北市政府山坡地形建造執照基地地面認定及樓上坡地設置審查規定)	
	本案開車位數量為[48>100輛(機車專用道),汽車位數量為[42輛>50輛(雙車道),依規定檢討參考圖標示
	本案地下室外牆開口為W=180+15+550=745≤750cm,符合規定



GL1一層平面圖，GL2地下一層平面圖 S:1/300

圖 11-7 地下一層平面圖

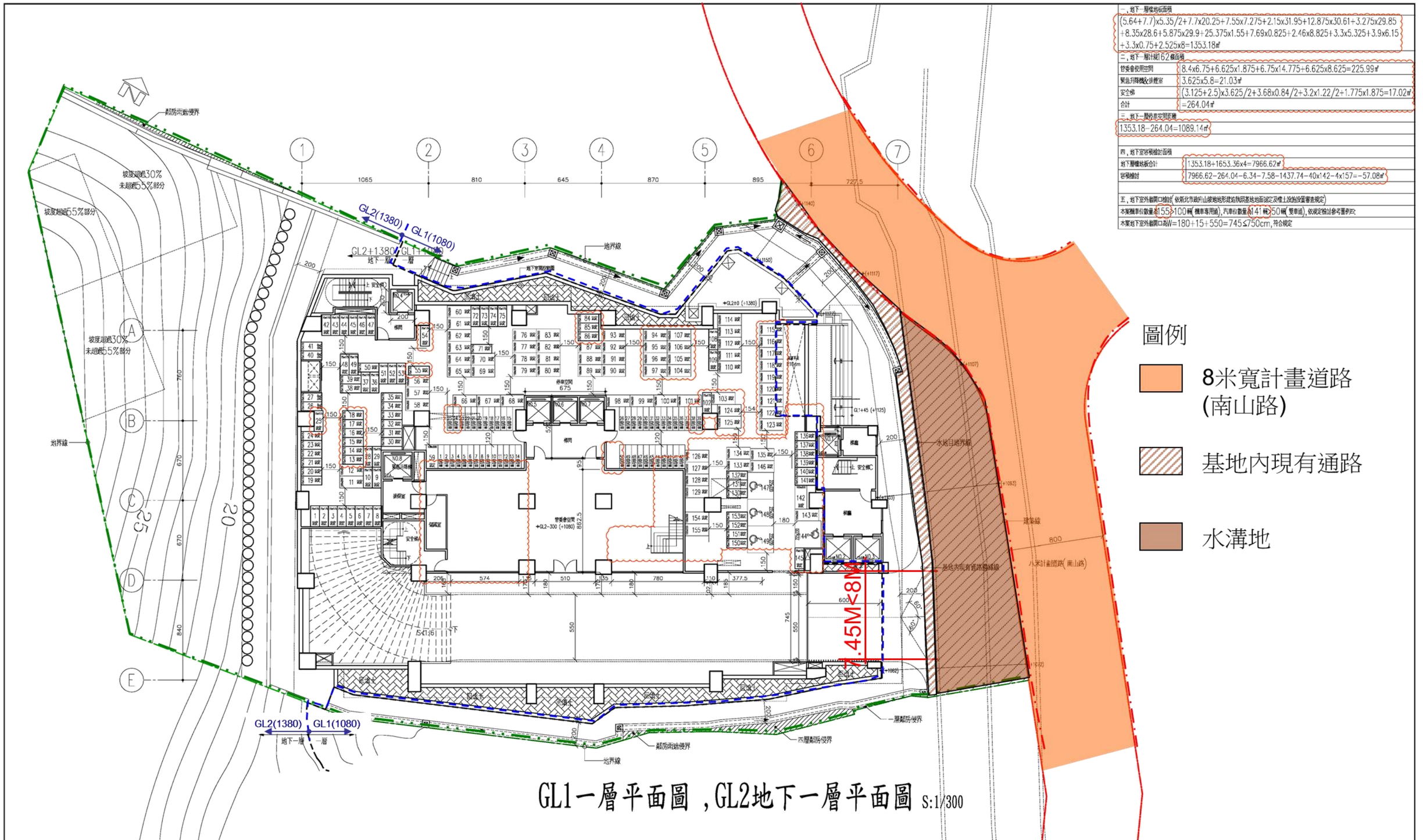
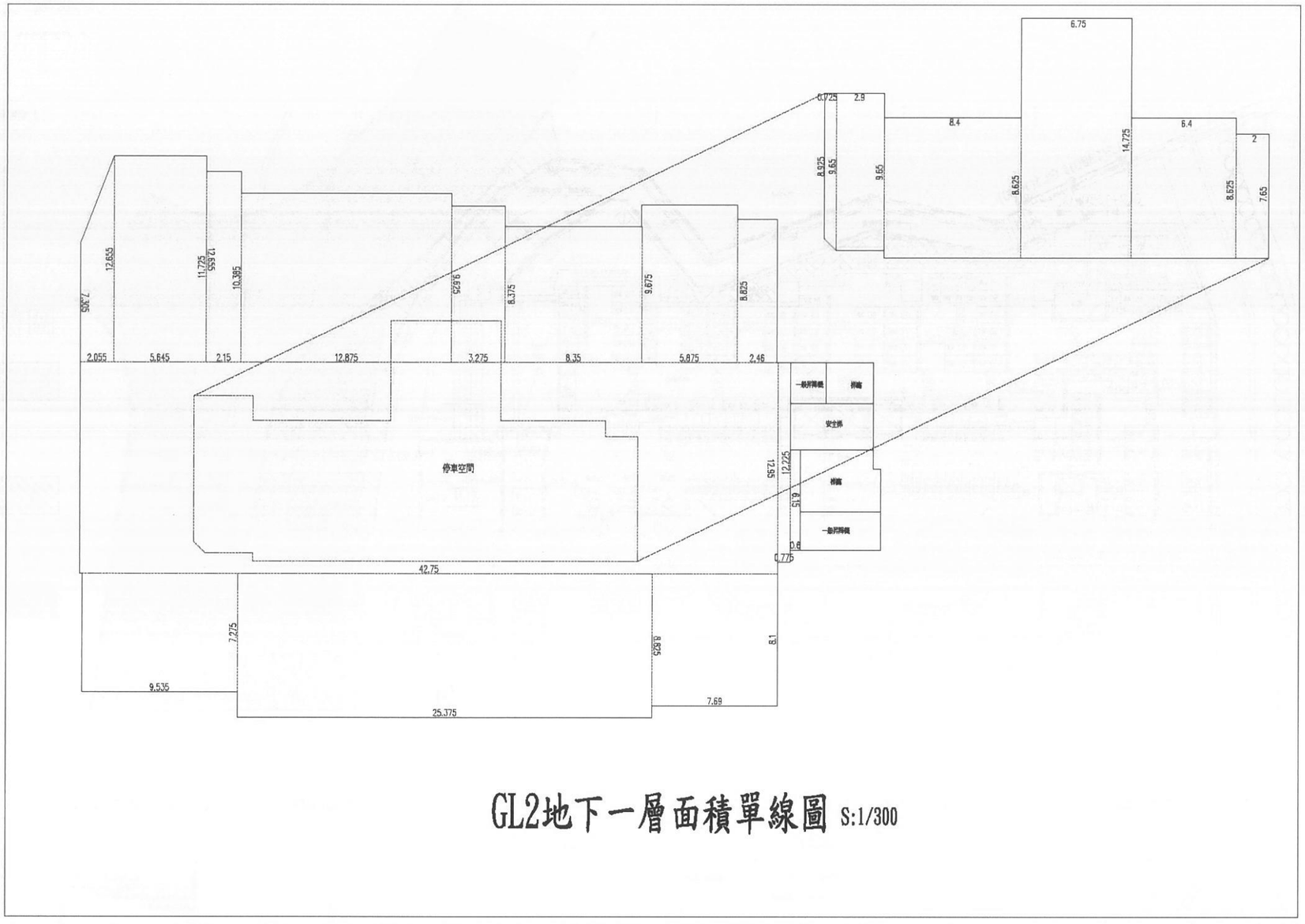


圖 11-6 地下一層平面圖

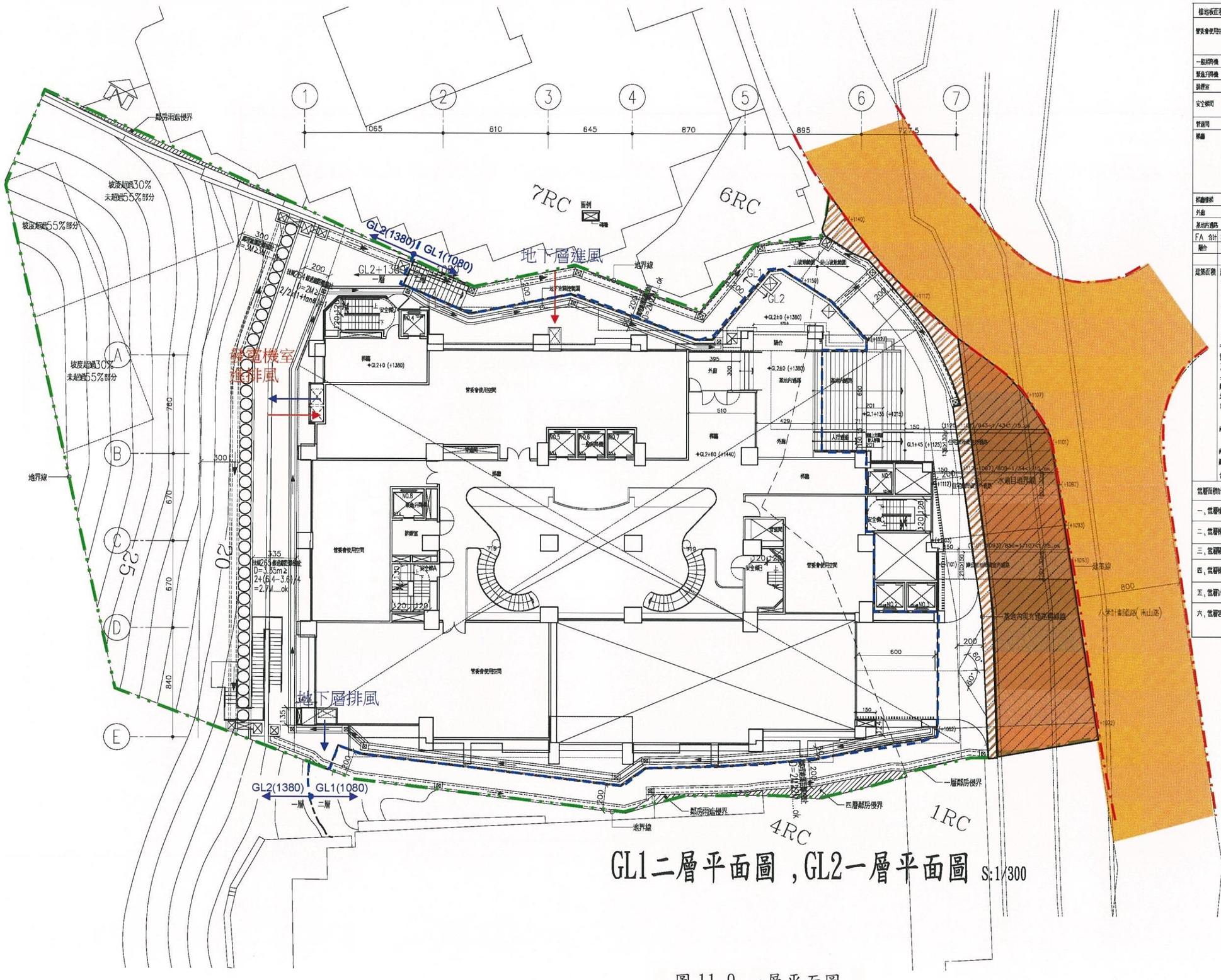


GL2地下一層面積單線圖 S:1/300

圖 11-8 地下一層面積檢討圖

本頁空白

以利對照



GL1二層平面圖 ,GL2一層平面圖 S:1/300

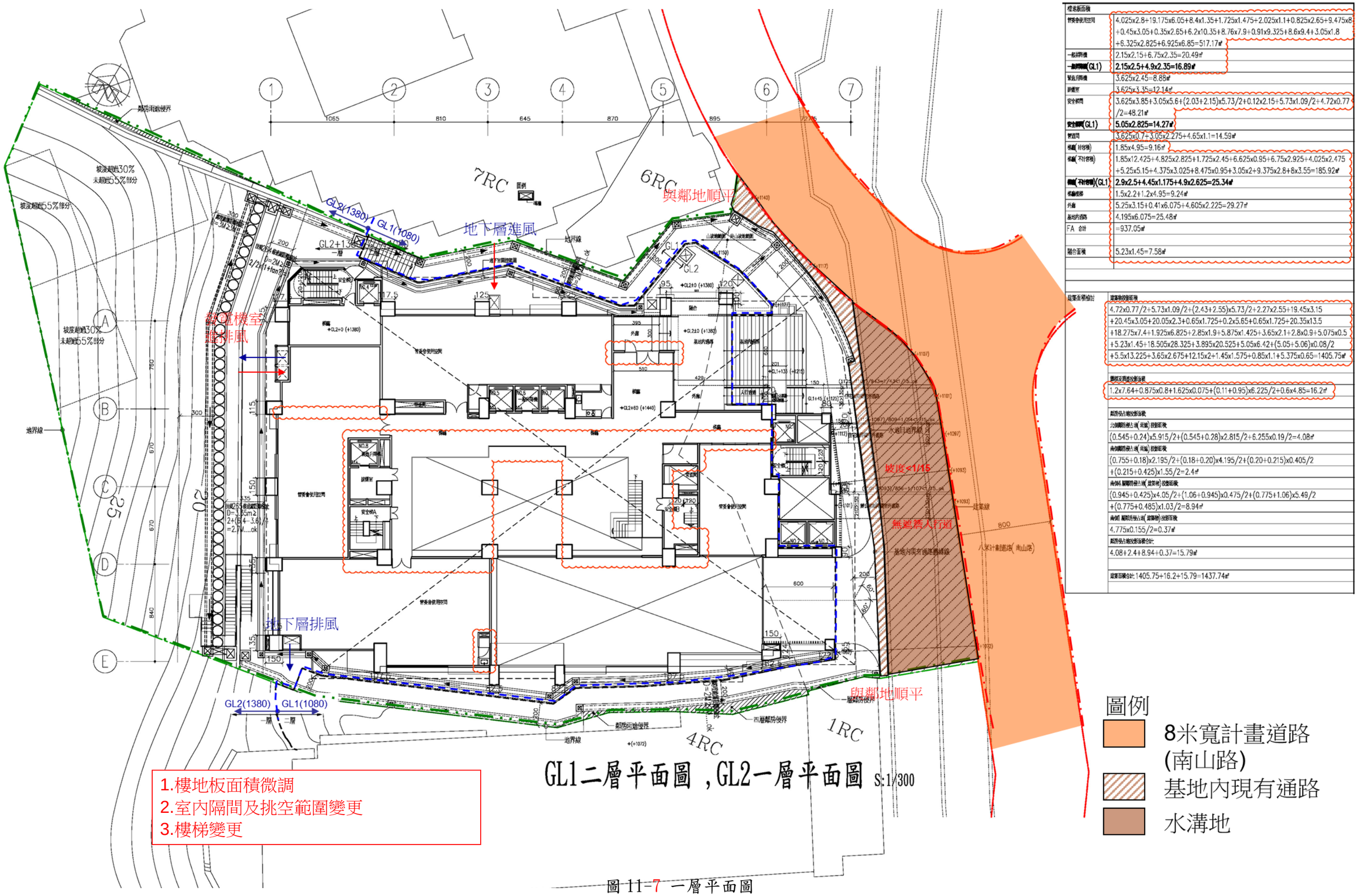
樓地板面積	
管委會使用空間	8.6x9.025+0.91x8.95+2.715x7.9+5.8x7.9+6.1x10.35+9.725x2.15 +9.425x1.1+0.5x3.05+8.6x4.75+9.225x7.4+3.75x1.1+6.75x6.05+4.025x8.4 +6.925x6.3+6.325x1.025+9.375x1.8=503.84㎡
一般開門機	2.15x2.15+6.75x2.35+2.5x2.15+2.35x4.9=37.38㎡
緊急開門機	2.45x3.625=8.88㎡
詢問室	3.625x3.35=12.14㎡
安全梯間	[(3.615+5.615)x1+(5.615+5.85)x0.115]/2+5.85x2.035+3.625x3.85+3.05x5.05+2.825x5.05 =60.8㎡
管道間	4.65x1.1+3.05x2.275+3.625x0.7=14.59㎡
梯廳	8x3.55+2.9x2.5+3.8x4.45+2.625x0.45+2.225x5.47+8.4x2.125+0.45x2.225+5.85x3.325 +5.85x0.60x2/3+4.475x2.225+5.25x7.475+8.5x2.8+0.875x0.475+2.225x2.235 +(2.225+1.625)x0.6/2+0.85x0.18x2/3+[(2.375+2.225)x0.15/2-[0.15x0.15x3.14159x(90/360) -0.11x0.21/2]+3.445x2.295+2.295x1.02/2+1.885x1.085/2+1.885x0.275x2/3 +(2.395+3.445)x1.105/2+(2.925+2.395)x1.28/2-[0.75x0.75x3.14159x(135/360) -0.29x1.38/2]]x2=220.11㎡
梯廳樓梯	((3.215x3.215-1.915x1.915)x3.14x(146/360)+1.35x0.27/2+1.78x0.765/2)x2=18.71㎡
外廊	5.25x3.15+1.14x6.075+5.055x2.225=34.71㎡
基地內通路	3.915x6.075=23.78㎡
FA 合計	503.84+37.38+8.88+12.14+60.8+14.59+220.11+18.71+34.71+23.78=934.94㎡
陽台	5.255x1.45=7.62㎡
建築面積	建築物投影面積 1.58x0.79/2+2.51x1.115+3.625x3.615+(3.625+2.625)x1/2+2.265x2.625+8.975x3.65 +21.55x3.075+8.275x2.425+3.05x38.855+9.875x0.55+1.775x38.455+8.275x2.9+1.05x39.73 +3.995x13.175+2.8x3.55+8x3.35+6.275x38.755+6.555x3.425+0.7x3.075+9.225x0.6+2.7x2.65 +1.625x5.325+2.825x38.805+8x2.475+6.875x2.575+(1.645+1.48)x1.23/2+3.35x38.755 +5.5x5.82+4.3x3.15+7.875x2.013+7.53x0.5+6.95x5.51+7.875x5.475+8.275x2.9+1.275x3.575 +8.275x2.425+9.875x0.55+49.3x1.05+8.975x3.65+4.1x5.13+6.195x6.35 =1405.54㎡ 露臺及頂蓋投影面積 7.84x1.2+0.875x0.78+(1.745+1.73)x0.075/2+(0.12+0.905)x5.835/2+0.32x0.895+0.6x4.85 =16.41㎡ 屬開發土地設置者 左側屬開發土地(同意) 投影面積 (0.545+0.24)x5.915/2+(0.545+0.28)x2.815/2+6.255x0.19/2=4.08㎡ 右側屬開發土地(同意) 投影面積 (0.755+0.18)x2.195/2+(0.18+0.20)x4.195/2+(0.20+0.215)x0.405/2 +(0.215+0.425)x1.55/2=2.4㎡ 南側(屬開發土地(建築物) 投影面積 (0.945+0.425)x4.05/2+(1.06+0.945)x0.475/2+(0.775+1.06)x5.49/2 +(0.775+0.485)x1.03/2=8.94㎡ 南側(屬開發土地(建築物) 投影面積 4.775x0.155/2=0.37㎡ 屬開發土地設置者合計: 4.08+2.4+8.94+0.37=15.79㎡ 合計: 1405.54+16.41+15.79=1437.74㎡

當層面積計法規檢討		
一、當層樓地板面積	=934.94㎡	
二、當層裸露面積檢討	=220.11㎡ 220.11-93.49=126.62㎡	> 934.94x10%=93.49㎡ (計入容積)
三、當層陽台面積檢討	4.705x1.45=6.82㎡	< 934.94x10%=93.49㎡
四、當層裸露+陽台檢討	93.49+7.62=101.11㎡	< 934.94x15%=140.24㎡ ...O.K!
五、當層計規162條面積	503.84+8.88+12.14+60.8+14.59=600.25㎡	
六、當層容積樓地板面積	934.94-220.11-600.25-23.78+126.62+(1.65x1.2+0.875x0.78) +(1.65x1.2+0.875x0.78)(上方屋簷計入容積)=220.08㎡	

圖例

- 8米寬計畫道路(南山路)
- 基地內現有通路
- 水溝地

圖 11-9 一層平面圖

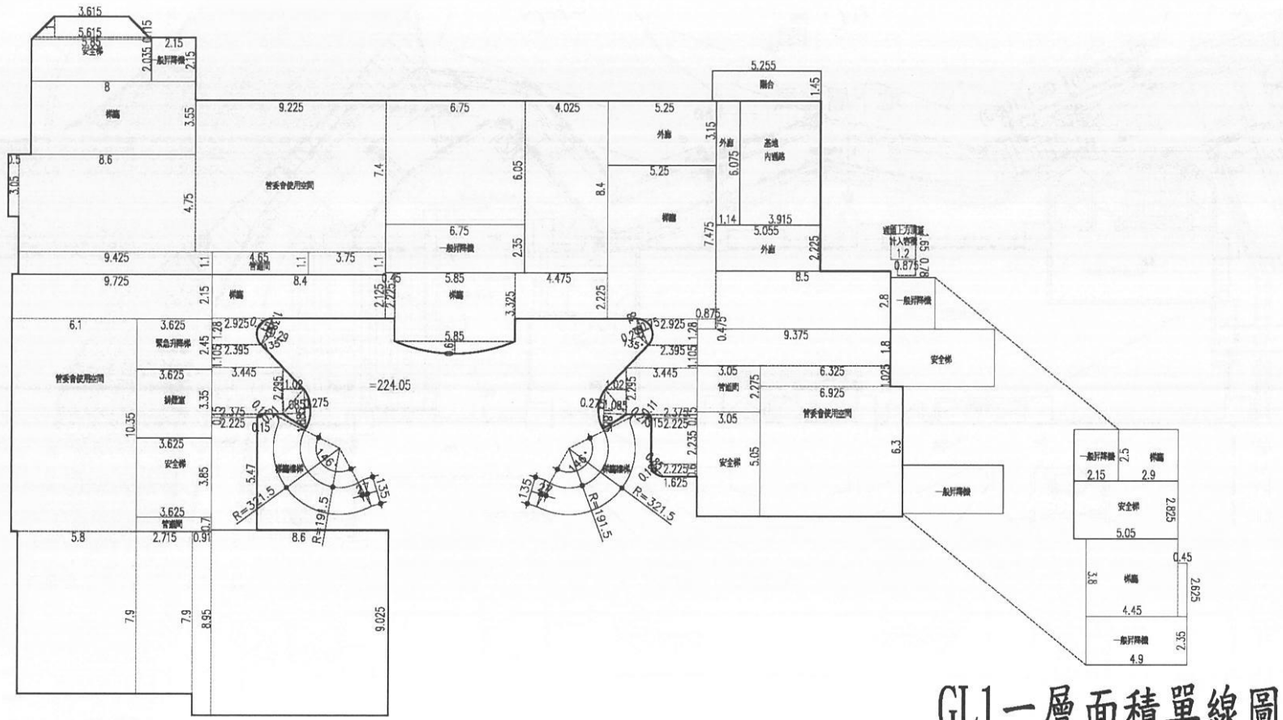


GL1二層平面圖 ,GL2一層平面圖 S:1/300

樓地板面積	
管委會使用空間	4.025x2.8+19.175x6.05+8.4x1.35+1.725x1.475+2.025x1.1+0.825x2.65+9.475x8 +0.45x3.05+0.35x2.65+6.2x10.35+8.76x7.9+0.91x9.325+8.6x9.4+3.05x1.8 +6.325x2.825+6.925x6.85=517.17㎡
一般開放區	2.15x2.15+6.75x2.35=20.49㎡
一般開放區(GL1)	**2.15x2.5+4.9x2.35=16.89㎡**
緊急用開口	3.625x2.45=8.88㎡
設備室	3.625x3.35=12.14㎡
安全梯間	3.625x3.85+3.05x5.6+(2.03+2.15)x5.73/2+0.12x2.15+5.73x1.09/2+4.72x0.77 /2=48.21㎡
安全梯間(GL1)	**5.05x2.825=14.27㎡**
管道間	3.625x0.7+3.05x2.275+4.65x1.1=14.59㎡
梯廳(計容積)	1.85x4.95=9.16㎡
梯廳(不計容積)	1.85x12.425+4.825x2.825+1.725x2.45+6.625x0.95+6.75x2.925+4.025x2.475 +5.25x5.15+4.375x3.025+8.475x0.95+3.05x2+9.375x2.8+8x3.55=185.92㎡
梯廳(不計容積)(GL1)	**2.9x2.5+4.45x1.175+4.9x2.625=25.34㎡**
梯廳樓梯	1.5x2.2+1.2x4.95=9.24㎡
外廊	5.25x3.15+0.41x6.075+4.605x2.225=29.27㎡
基地內通路	4.195x6.075=25.48㎡
FA 合計	=937.05㎡
陽台面積	5.23x1.45=7.58㎡

建築面積檢討	
建築物投影面積	
	4.72x0.77/2+5.73x1.09/2+(2.43+2.55)x5.73/2+2.27x2.55+19.45x3.15 +20.45x3.05+20.05x2.3+0.65x1.725+0.2x5.65+0.65x1.725+20.35x13.5 +18.275x7.4+1.925x6.825+2.85x1.9+5.875x1.425+3.65x2.1+2.8x0.9+5.075x0.5 +5.23x1.45+18.505x28.325+3.895x20.525+5.05x6.42+(5.05+5.06)x0.08/2 +5.5x13.225+3.65x2.675+12.15x2+1.45x1.575+0.85x1.1+5.375x0.65=1405.75㎡
鄰房設置遮雨簷面積	
	1.2x7.64+0.875x0.8+1.625x0.075+(0.11+0.95)x6.225/2+0.6x4.85=16.2㎡
鄰房設置遮雨簷面積	
北側鄰房侵入道(南端)投影面積	
	(0.545+0.24)x5.915/2+(0.545+0.28)x2.815/2+6.255x0.19/2=4.08㎡
南側鄰房侵入道(南端)投影面積	
	(0.755+0.18)x2.195/2+(0.18+0.20)x4.195/2+(0.20+0.215)x0.405/2 +(0.215+0.425)x1.55/2=2.4㎡
南側4.5鄰房侵入道(建築物)投影面積	
	(0.945+0.425)x4.05/2+(1.06+0.945)x0.475/2+(0.775+1.06)x5.49/2 +(0.775+0.485)x1.03/2=8.94㎡
南側 鄰房侵入道(建築物)投影面積	
	4.775x0.155/2=0.37㎡
鄰房侵占建蔽面積合計	
	4.08+2.4+8.94+0.37=15.79㎡
建築面積合計:	1405.75+16.2+15.79=1437.74㎡

圖 11-7 一層平面圖



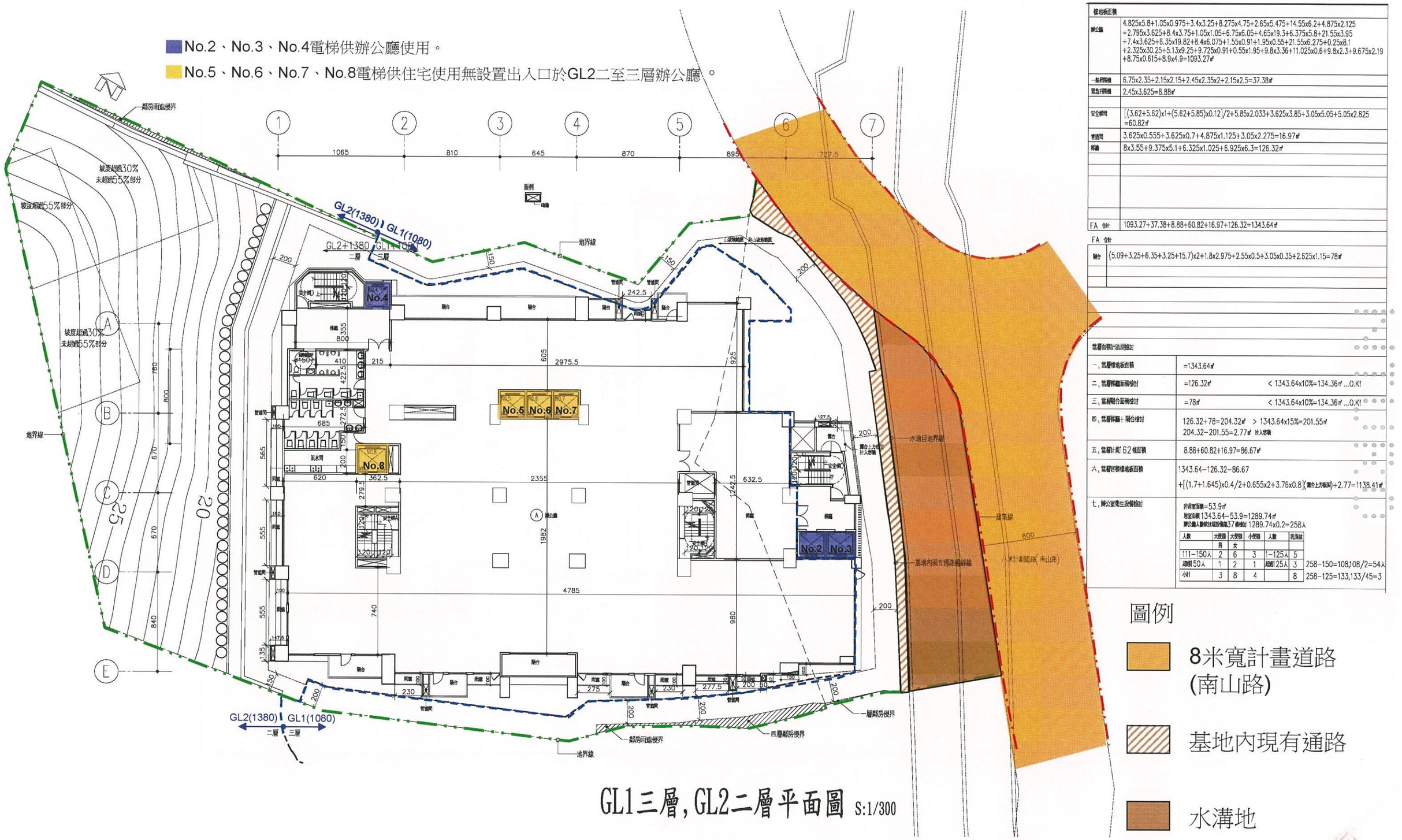
GL1一層面積單線圖

S:1/300

GL2一層面積單線圖 S:1/300

圖 11-10 一層面積檢討圖

本頁空白
以利對照



標準板面積	
辦公廳	4.825x5.8+1.05x0.975+3.4x3.25+8.275x4.75+2.65x5.475+14.55x6.2+4.875x2.125 +2.795x3.625+8.4x3.75+1.05x1.05+6.75x6.05+4.65x19.3+6.375x5.8+21.55x3.95 +7.4x3.625+6.35x19.82+8.4x6.075+1.55x0.91+1.95x0.55+21.55x6.275+0.25x8.1 +2.325x30.25+5.13x9.25+9.725x0.91+0.55x1.95+9.8x3.36+11.025x0.6+9.8x2.3+9.675x2.19 +8.75x0.615+8.9x4.9=1093.27㎡
一般用昇機	6.75x2.35+2.15x2.15+2.45x2.35x2+2.15x2.5=37.38㎡
緊急用昇機	2.45x3.625=8.88㎡
安全梯間	[(3.62+5.62)x1+(5.62+5.85)x0.12]/2+5.85x2.033+3.625x3.85+3.05x5.05+5.05x2.825 =60.82㎡
管道間	3.625x0.555+3.625x0.7+4.875x1.125+3.05x2.275=16.97㎡
梯廳	8x3.55+9.375x5.1+6.325x1.025+6.925x6.3=126.32㎡
FA 合計	1093.27+37.38+8.88+60.82+16.97+126.32=1343.64㎡

FA 合計

陽台	(5.09+3.25+6.35+3.25+15.7)x2+1.8x2.975+2.55x0.5+3.05x0.35+2.625x1.15=78㎡

建築面積計法規檢討		
一，建層標準板面積	=1343.64㎡	
二，建層梯廳新增檢討	=126.32㎡	< 1343.64x10%=134.36㎡ ...O.K!
三，建築陽台面積檢討	=78㎡	< 1343.64x10%=134.36㎡ ...O.K!
四，建層梯廳＋陽台檢討	126.32+78=204.32㎡ > 1343.64x15%=201.55㎡ 204.32−201.55=2.77㎡ 計入容積	
五，建層計規162條面積	8.88+60.82+16.97=86.67㎡	
六，建層容積標準板面積	1343.64−126.32−86.67 +[(1.7+1.645)x0.4/2+0.655x2+3.76x0.8](露台上方無蓋)+2.77=1138.41㎡	
七，辦公室需生設備檢討	非居室面積=53.9㎡ 居室面積 1343.64−53.9=1289.74㎡ 辦公廳人數依技規設備第57條檢討 1289.74x0.2=258人	

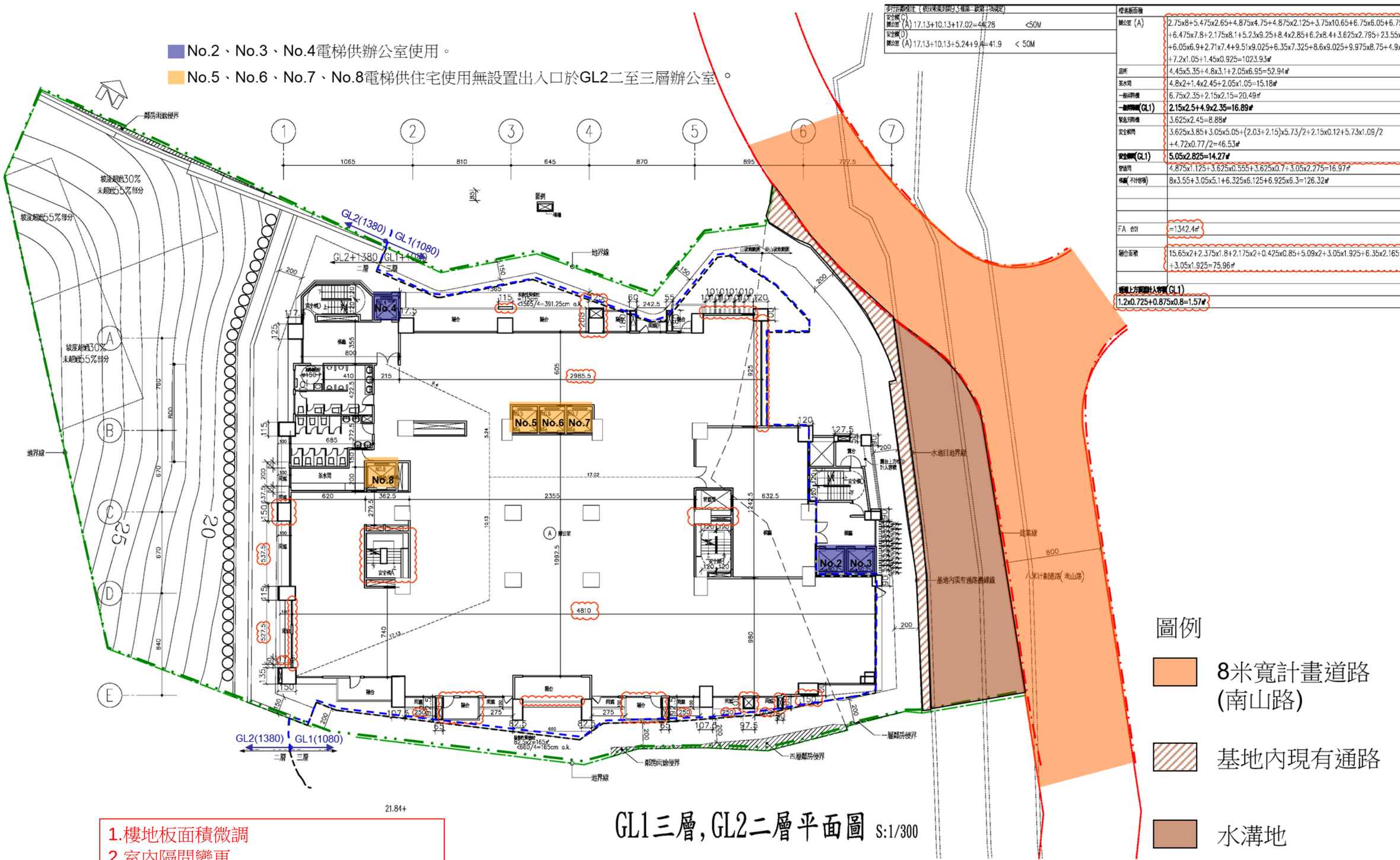
人數	大便器		小便器	人數	洗面台	
	男	女				
111−150人	2	6	3	1−125人	5	
超過50人	1	2	1	超過25人	3	258−150=108,108/2=54人
小計	3	8	4		8	258−125=133,133/45=3

圖例

- 8米寬計畫道路(南山路)
- 基地內現有通路
- 水溝地

GL1三層,GL2二層平面圖 S:1/300

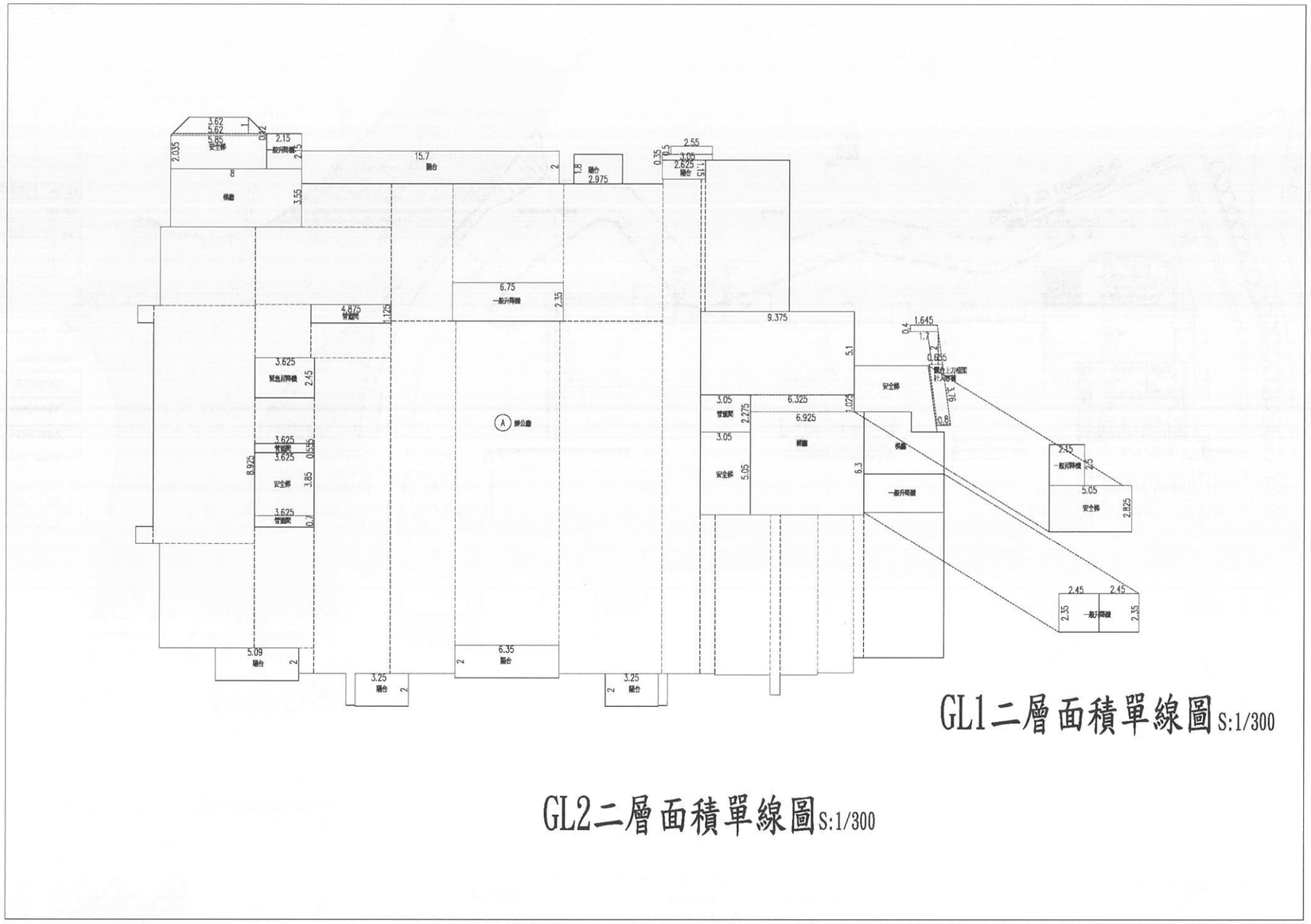
圖 11-11 二層平面圖



1.樓地板面積微調
2.室內隔間變更
3.樓梯變更
4.陽台變更

GL1三層,GL2二層平面圖 S:1/300

圖 11-8 二層平面圖



GL1二層面積單線圖 S:1/300

GL2二層面積單線圖 S:1/300

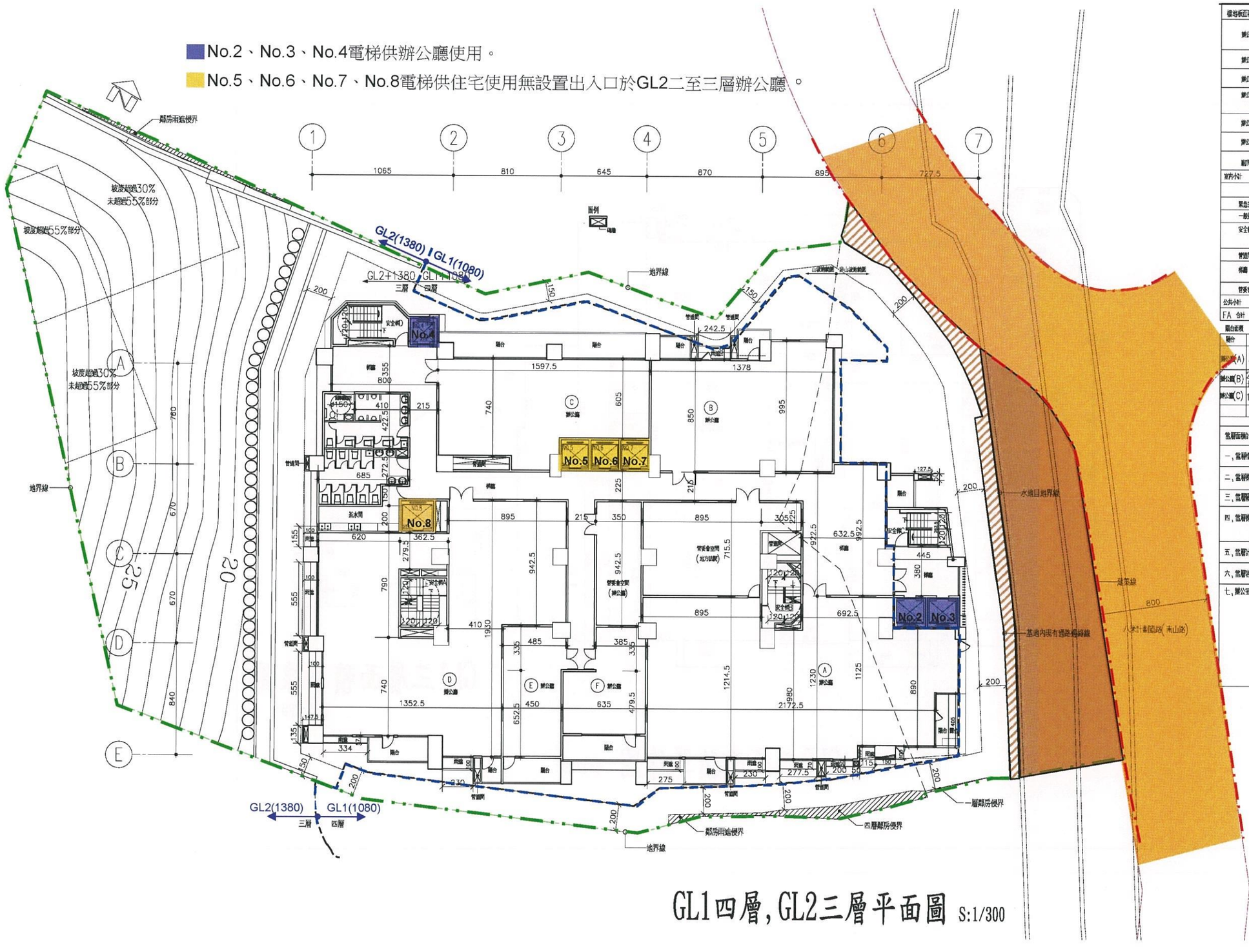
圖 11-12 二層面積檢討圖

本頁空白

以利對照

■No.2、No.3、No.4電梯供辦公廳使用。

■No.5、No.6、No.7、No.8電梯供住宅使用無設置出入口於GL2二至三層辦公廳。



GL1四層,GL2三層平面圖 S:1/300

樓地板面積	
辦公廳(A)	0.35x2.27+6.075x12.145+14.095x0.55+12.145x1.975+0.91x9.725+2.14x9.8+12.3x1.225+13.525x0.6+2.475x12.3+2.625x11.25+3.15x8.9+1.75x4.925=255.95㎡
辦公廳(B)	6.075x8.5+8.8x2.575+9.95x5.13=125.34㎡
辦公廳(C)	6.75x6.05+3.75x8.5+5.475x7.4=113.23㎡
辦公廳(D)	8.925x0.4+1.05x1.05+15.3x5.8+2.795x3.625+19.3x1.975+7.4x2.712+21.25x0.55+8.95x0.913+19.3x1.575+4.85x9.425=257.7㎡
辦公廳(E)	0.35x3.35+9.875x4.5=45.61㎡
辦公廳(F)	4.795x2.5+8.145x3.85=43.35㎡
廁所 茶水間	2.05x6.95+4.4x8.45+0.4x3.625+0.975x1.05+0.65x1.05+1.4x3.5+4.8x2=69.08㎡
室內小計	255.95+125.34+113.23+257.7+45.61+43.35+69.08=910.26㎡
緊急升降機	2.45x3.625=8.88㎡
一般用升機	2.15x2.15+6.75x2.35+2.45x2.35x2=32㎡
安全梯間	[(3.62+5.85)x1.12+(4.52+4.905)x2.825+(1.40+1.565)x1.23]/2+5.85x2.035+3.625x3.85+3.05x5.05=61.7㎡
管道間	3.625x0.555+3.625x0.7+5.475x1.1+3.05x2.275=17.51㎡
梯廳	3.55x5.85+11.55x2.15+9.225x2.15+2.25x0.55+2.25x4.05+15.025x2.15+2.15x11.45+9.225x2.33+9.925x3.995+3.8x0.6+2.905x1.23+4.9x2.57=212.3㎡
管委會	3.5x9.425+8.95x7.155+3.05x2.25=103.89㎡
公共小計	8.88+32+61.7+17.51+212.3+103.89=436.28㎡
FA 合計	910.26+436.28=1346.54㎡

陽台面積			
辦公廳(A)	3.25x2+1x4.05=10.55㎡	辦公廳(D)	2x5.095+1.575x2=13.34㎡
辦公廳(B)	2.55x0.5+3.05x0.35+2.625x1.15+2.975x1.8=10.72㎡	辦公廳(E)	4.5x2=9㎡
辦公廳(C)	15.7x2=31.4㎡	辦公廳(F)	2x6.35=12.7㎡
		合計	10.55+10.72+31.4+13.34+9+12.7=87.71㎡

管層面積計法規檢討		
一、管層樓地板面積	1346.54㎡	
二、管層梯廳面積檢討	=212.3㎡	>1346.54x10%=134.65㎡，212.3-134.65=77.65㎡ ...納入容積
三、管層陽台面積檢討	=87.71㎡	<1346.54x10%=134.65㎡.....ok
四、管層梯廳+陽台檢討	134.65+87.71=222.36㎡ > 1346.54x15%=201.98㎡ 222.36-201.98=20.38㎡ ...納入容積	
五、管層計規162條面積	8.88+61.7+17.51+103.89=191.98㎡	
六、管層容積樓地板面積	1346.54-212.3-191.98+77.65+20.38=1040.29㎡	
七、辦公室現生設備檢討	非避室面積=53.9㎡ 居室面積 1346.54-53.9=1292.64㎡ 辦公廳人數依法規設備減37%檢討 1292.64x0.2=259人	

人數	大便器		小便器	人數	洗面盆
	男	女			
111-150人	2	6	3	1-125人	5
超過150人	1	2	1	超過125人	3
小計	3	8	4		8

259-150=109,109/2=55人

259-125=134,134/45=3

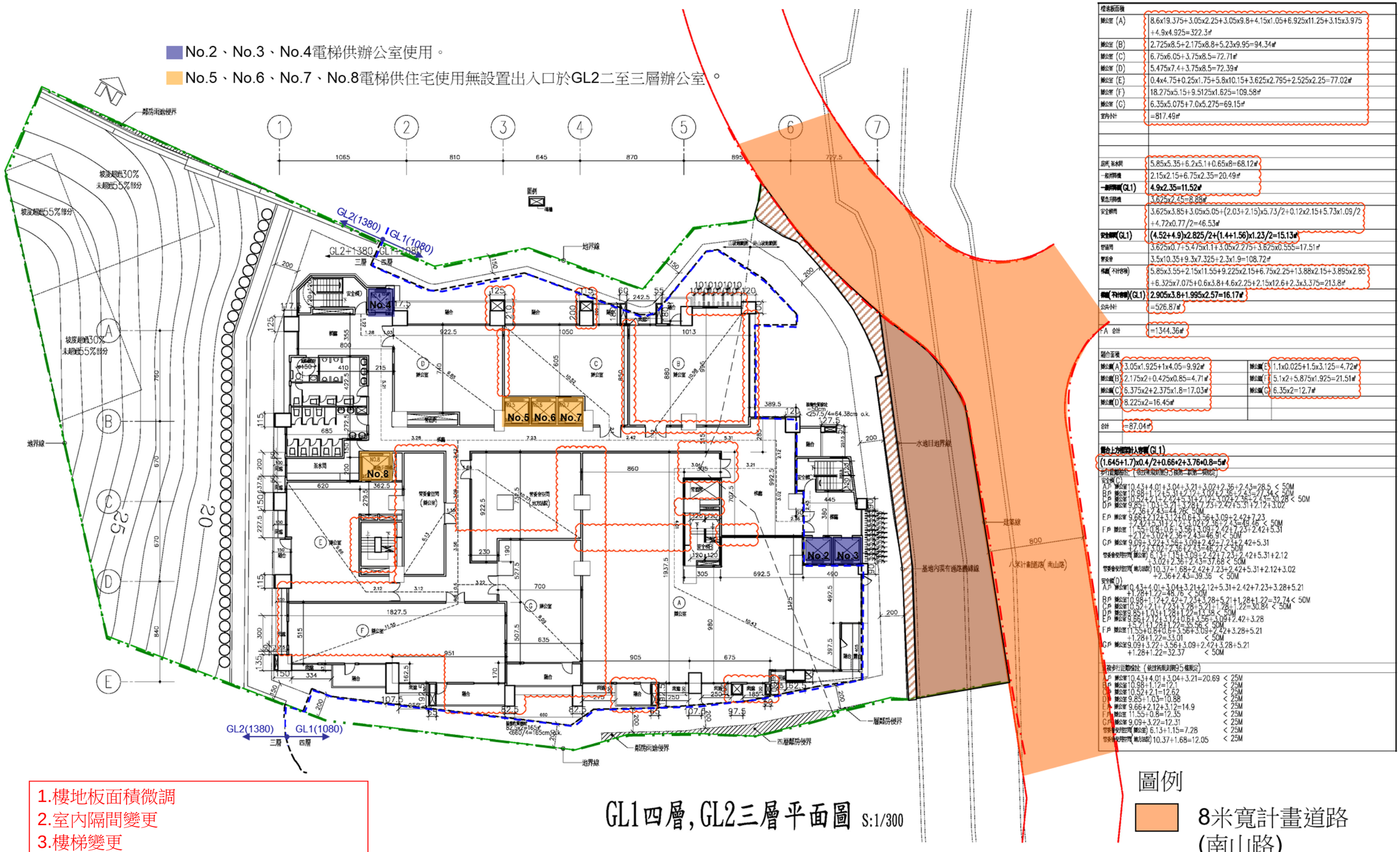
圖例

8米寬計畫道路(南山路)

基地內現有通路

水溝地

圖 11-13 三層平面圖



樓地板面積	
辦公室 (A)	8.6x19.375+3.05x2.25+3.05x9.8+4.15x1.05+6.925x11.25+3.15x3.975+4.9x4.925=322.3㎡
辦公室 (B)	2.725x8.5+2.175x8.8+5.23x9.95=94.34㎡
辦公室 (C)	6.75x6.05+3.75x8.5=72.71㎡
辦公室 (D)	5.475x7.4+3.75x8.5=72.39㎡
辦公室 (E)	0.4x4.75+0.25x1.75+5.8x10.15+3.625x2.795+2.525x2.25=77.02㎡
辦公室 (F)	18.275x5.15+9.5125x1.625=109.58㎡
辦公室 (G)	6.35x5.075+7.0x5.275=69.15㎡
室內小計	=817.49㎡
廁所、茶水間	5.85x5.35+6.2x5.1+0.65x8=68.12㎡
一般昇降機	2.15x2.15+6.75x2.35=20.49㎡
一般昇降機(GL1)	**4.9x2.35=11.52㎡**
緊急昇降機	3.625x2.45=8.88㎡
安全梯間	3.625x3.85+3.05x5.05+(2.03+2.15)x5.73/2+0.12x2.15+5.73x1.09/2+4.72x0.77/2=46.53㎡
安全梯間(GL1)	**(4.52+4.9)x2.825/2+(1.4+1.56)x1.23/2=15.13㎡**
管道間	3.625x0.7+5.475x1.1+3.05x2.275+3.625x0.555=17.51㎡
管委會	3.5x10.35+9.3x7.325+2.3x1.9=108.72㎡
樓梯(不計梯間)	5.85x3.55+2.15x11.55+9.225x2.15+6.75x2.25+13.88x2.15+3.895x2.85+6.325x7.075+0.6x3.8+4.6x2.25+2.15x12.6+2.3x3.375=213.8㎡
樓梯(不計梯間)(GL1)	**2.905x3.8+1.995x2.57=16.17㎡**
公共小計	=526.87㎡
FA 合計	=1344.36㎡

陽台面積			
辦公室(A)	3.05x1.925+1x4.05=9.92㎡	辦公室(E)	1.1x0.025+1.5x3.125=4.72㎡
辦公室(B)	2.175x2+0.425x0.85=4.71㎡	辦公室(F)	5.1x2+5.875x1.925=21.51㎡
辦公室(C)	6.375x2+2.375x1.8=17.03㎡	辦公室(G)	6.35x2=12.7㎡
辦公室(D)	8.225x2=16.45㎡		
合計	=87.04㎡		

陽台上方懸挑計入投影(GL1)

(1.645+1.7)x0.4/2+0.66*2+3.76*0.8=5㎡

步行距離檢討：(依技術規則第95條第一款規定)

安全梯(C)

A戶 辦公室 10.43+4.01+3.04+3.21+3.02+2.36+2.43=28.5 < 50M
B戶 辦公室 10.98+1.12+5.31+2.12+3.02+2.36+2.43=27.34 < 50M
C戶 辦公室 10.52+2.1+2.42+7.23+3.28+5.21+3.02+2.36+2.43=39.28 < 50M
D戶 辦公室 9.85+1.03+3.21+3.28+2.42+5.31+2.12+3.02+2.36+2.43=44.26 < 50M
E戶 辦公室 9.66+2.12+3.12+0.6+3.56+3.09+2.42+7.23+7.23+2.42+5.31+2.12+3.02+2.36+2.43=49.46 < 50M
F戶 辦公室 11.55+0.8+0.6+3.56+3.09+2.42+7.23+2.42+5.31+2.12+3.02+2.36+2.43=46.91 < 50M
C戶 辦公室 9.09+3.22+3.56+3.09+2.42+7.23+2.42+5.31+2.12+3.02+2.36+2.43=46.27 < 50M
管委會使用空間(辦公室) 6.13+1.15+3.09+2.42+7.23+2.42+5.31+2.12+3.02+2.36+2.43=37.68 < 50M
管委會使用空間(補充說明) 10.37+1.68+2.42+7.23+2.42+5.31+2.12+3.02+2.36+2.43=39.36 < 50M

安全梯(D)

A戶 辦公室 10.43+4.01+3.04+3.21+2.12+5.31+2.42+7.23+3.28+5.21+1.28+1.22=48.76 < 50M
B戶 辦公室 10.98+1.12+2.42+7.23+3.28+5.21+1.28+1.22=32.74 < 50M
C戶 辦公室 10.52+2.1+7.23+3.28+5.21+1.28+1.22=30.84 < 50M
D戶 辦公室 9.85+1.03+1.28+1.22=13.36 < 50M
E戶 辦公室 9.66+2.12+3.12+0.6+3.56+3.09+2.42+3.28+1.28+1.22=30.56 < 50M
F戶 辦公室 11.55+0.8+0.6+3.56+3.09+2.42+3.28+5.21+1.28+1.22=33.01 < 50M
C戶 辦公室 9.09+3.22+3.56+3.09+2.42+3.28+5.21+1.28+1.22=32.37 < 50M

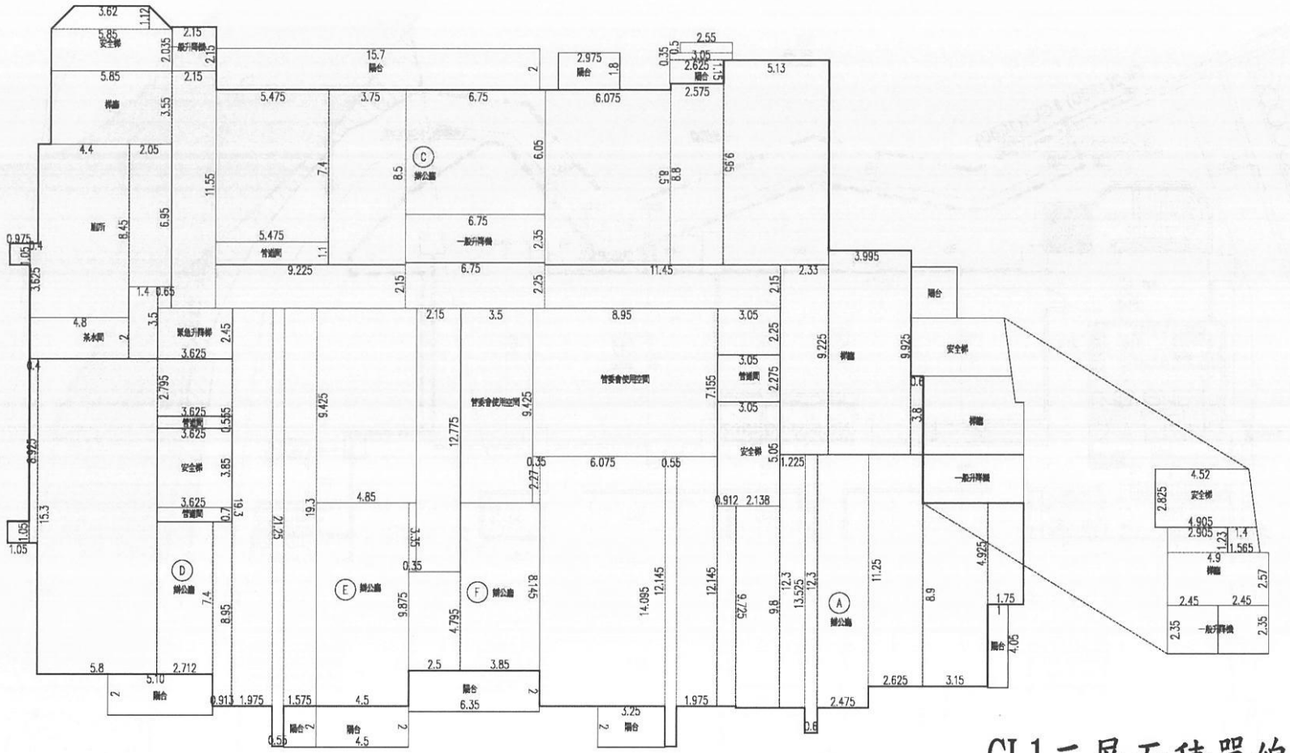
步行距離檢討：(依技術規則第95條規定)

A戶 辦公室 10.43+4.01+3.04+3.21=20.69 < 25M
B戶 辦公室 10.98+1.12=12.1 < 25M
C戶 辦公室 10.52+2.1=12.62 < 25M
D戶 辦公室 9.85+1.03=10.88 < 25M
E戶 辦公室 9.66+2.12+3.12=14.9 < 25M
F戶 辦公室 11.55+0.8=12.35 < 25M
C戶 辦公室 9.09+3.22=12.31 < 25M
管委會使用空間(辦公室) 6.13+1.15=7.28 < 25M
管委會使用空間(補充說明) 10.37+1.68=12.05 < 25M

1.樓地板面積微調
2.室內隔間變更
3.樓梯變更
4.陽台變更
5.戶數變更，由 6 戶變更為 7 戶

GL1四層,GL2三層平面圖 S:1/300

圖 11-9 三層平面圖



GL2三層面積單線圖 S:1/300

圖 11-14 三層面積檢討圖

本頁空白

以利對照

樓地板面積	
A1戶 集合住宅	4.4x8.525+1x9+0.5x8.525+3.9x8.925+1.275x0.625+1.375x0.425=86.96㎡
A2戶 集合住宅	4.375x7.825+3.725x0.425+3.75x8.5+1.975x6.05+1.65x5.025=87.93㎡
A3戶 集合住宅	5.8x10.275+1.275x0.75=60.55㎡
A5戶 集合住宅	3.075x6.55+0.55x1.6+2.8x9.375+3.65x2.725+3.625x0.575+2.325x6.775+1.325x5.2=81.94㎡
A6戶 集合住宅	1.475x6.15+1.55x8.4+1.95x7.4+1x8.055+2.575x7.4=63.63㎡
A7戶 集合住宅	3.625x1.2+5.8x3.875+1.45x0.525+1.4x0.525+6.2x2.825=45.84㎡
A8戶 集合住宅	5.8x3.875+6.2x2.825=39.99㎡
B1戶 集合住宅	2.8x0.9+3.125x6.05+3.575x8.5=51.81㎡
B2戶 集合住宅	4.825x9+0.58x8.8+4.3x9.75+0.5x2.8=91.85㎡
B3戶 集合住宅	2.1x1.5+0.95x6.875+1.83x11.925+4.44x11.3+0.53x5.45=84.56㎡
B5戶 集合住宅	3.425x6.725+2.5x8.75+2.475x9.8+0.6x11.025+3.35x9.8=108.61㎡
B6戶 集合住宅	3.075x6.55+2.8x9.375+3.65x2.725+3.625x0.575+2.325x6.775+1.325x5.2+0.55x1.6=81.94㎡
B7戶 集合住宅	5.8x10.275+1.275x0.75=60.55㎡
室內小計	86.96+87.93+60.55+81.94+63.63+45.84+39.99+51.81+91.85+84.56+108.61+81.94+60.55=946.16㎡
一般陽臺	6.75x2.35+2.45x2.35x2=27.38㎡
特殊型式 緊急避難梯	3.625x2.45+3.625x3.35=21.02㎡
安全梯間	3.625x3.85+3.05x5.05+(4.52+4.905)x2.825/2=42.67㎡
管道間	4.375x1.1+1.6x0.6+1.6x0.6+2.1x3.2+2.1x2.175=18.02㎡
梯廳	3.075x3.525+2.15x11.725+6.25x2.15x2+1.15x2.25x2+4.45x2.85+2.15x15.25+2.4x2.25+3.625x2.15+(4.46+4.305)x1.175/2+4.9x2.625=144.77㎡
公共小計	27.38+21.02+42.67+18.02=144.77=253.86㎡
FA 合計	946.16+253.86=1200.02㎡

陽台面積

陽台		陽台		陽台	
A1戶	3.675x0.525+3.725x0.475+1.05x0.925+1.075x1.4=6.18㎡	A6戶	1.95x1+1.975x0.875+1.05x1.22=4.96㎡	B3戶	4.045x1.2+0.715x3.525+1x5.75+1x2.35=15.47㎡
A2戶	8.1x1+2x0.975+1.65x2=13.35㎡	A7戶	0.4x3.35+1x3.375=4.72㎡	B5戶	3.425x2=6.85㎡
A3戶	1.325x2.2+1x1.475+1.325x2.88+1.325x0.47+1x1=9.83㎡	A8戶	0.475x3.45+0.925x3.475=4.85㎡	B6戶	2.425x0.7+2.45x0.95+0.675x2.725+0.7x0.575+2x1.575+0.675x5.2=12.93㎡
A5戶	0.675x2.725+0.7x0.575+2x1.575+0.675x5.2+2.425x0.7+2.45x0.95=12.93㎡	B1戶	1.3x2.975+2.95x0.5=5.34㎡	B7戶	1.325x2.2+1x1.475+1.325x2.88+1.325x0.47+1x1=9.83㎡
		B2戶	2.55x0.5+3.05x0.35+0.95x2.955=5.15㎡	梯廳陽台	2.225x2.5=5.56㎡
合計	6.18+13.35+9.83+12.93+4.96+4.72+4.85+5.34+5.15+15.47+6.85+12.93+9.83+5.56=117.95㎡				

當層面積計法規檢討

一、當層樓地板面積	=1200.02㎡	
二、當層梯廳面積檢討	144.77㎡ 144.77−120=24.77㎡	>1200.02x10%=120㎡ (計入容積)
三、當層陽台面積檢討	=117.95㎡	<1200.02x10%=120㎡
四、當層梯廳+陽台檢討	120+117.95=237.95㎡ 237.95−180=57.95㎡	>1200.02x15%=180㎡ (計入容積)
五、當層計規162條面積	21.02+42.67+18.02=81.71㎡	
六、當層容積樓地板面積	1197.71−144.77−81.71+25+58.06+(0.6x4.85)(集合上方挑空)=1057.2㎡ 1200.02−144.77−81.71+24.77+57.95+(0.6x4.85)=1059.17㎡	
七、住宅衛生設備檢討	每一住宅單元大便器、洗面盆、浴缸或淋浴設備各以一套，符合規定	

圖例

- 8米寬計畫道路(南山路)
- 基地內現有通路
- 水溝地

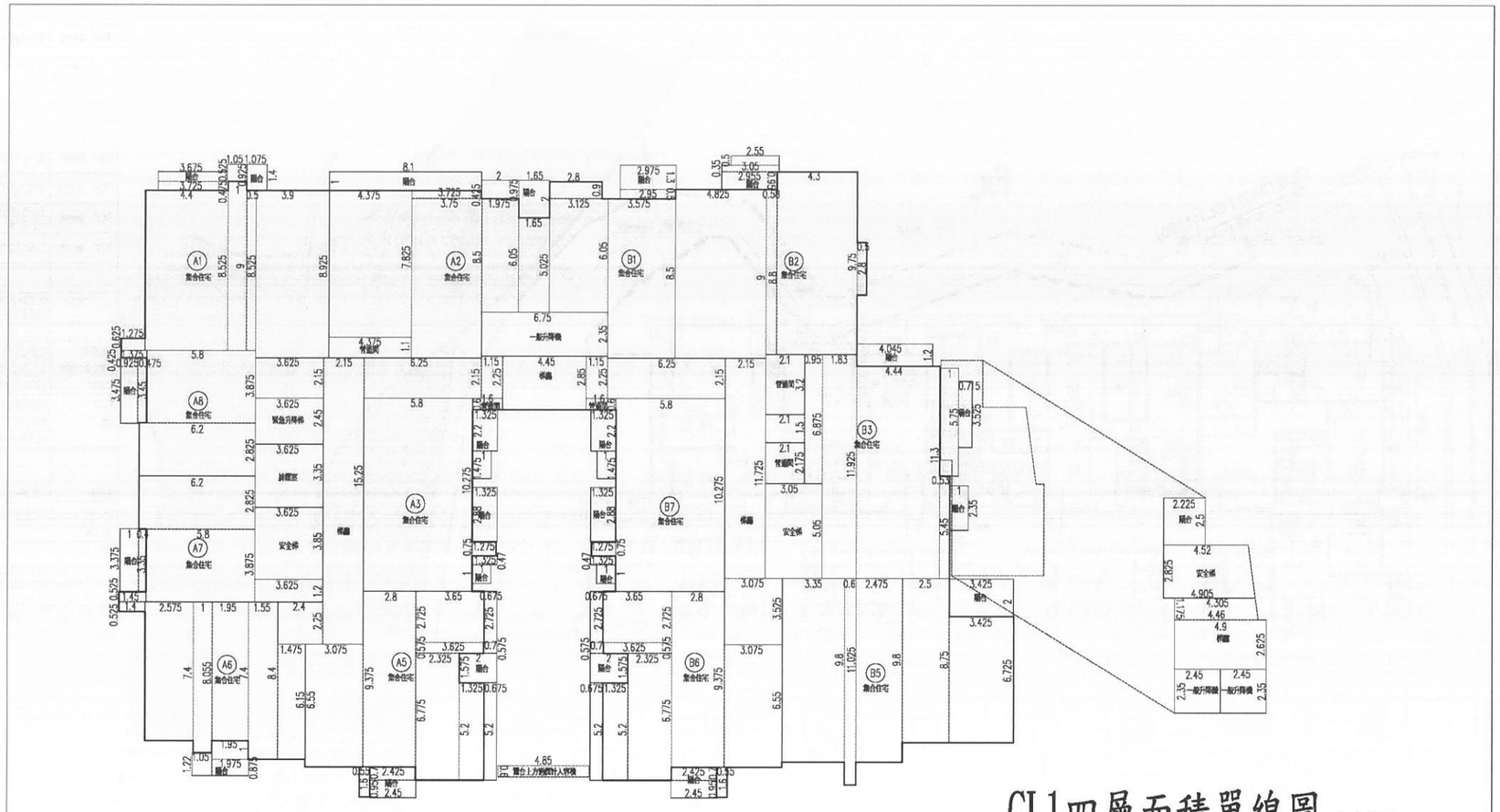
GL2四層平面圖 S:1/300

圖 11-15 四層平面圖

樓地板面積	
A1戶 集合住宅	9.2x8.6+0.6x3.375+3.9x0.4=82.71㎡
A2戶 集合住宅	8.125x7.9+3.35x1.1+2.125x6.55+1.5x4.625=88.73㎡
A3戶 集合住宅	5.8x10.275=59.6㎡
A5戶 集合住宅	3.65x5.05+5.875x6.675+2.375x2.3+6.45x2.725=80.69㎡
A6戶 集合住宅	2.85x1.9+8.75x5.25+6.1x2.15=64.47㎡
A8戶 集合住宅	**5.85x3.175+1.3x1.2+6.2x2.85+6.4x2.5+5.8x4.875=82.08㎡**
B1戶 集合住宅	5.1x8.8+4.825x0.2+5.205x9.25+4.5x0.5=96.24㎡
B2戶 集合住宅	2.8x0.9+6.7x6.05+3.575x2.45=51.81㎡
B3戶 集合住宅	5.8x10.275=59.6㎡
B5戶 集合住宅	3.65x5.05+5.875x6.675+2.375x2.3+6.45x2.725=80.69㎡
B6戶 集合住宅	0.925x3.425+9.05x8.75+6.275x1.35+2.3x0.45+3.3x6.925=114.71㎡
B7戶 集合住宅	6.325x5.775+4.775x0.675+3.05x4.135+6.925x5.475=90.28㎡
室內小計	**=951.61㎡**
一般開口牆	6.75x2.35=15.86㎡
一般開口牆(GL1)	**4.9x2.35=11.52㎡**
緊急消防機具儲藏室	2.6x2.45+3.625x2.795=16.50㎡
安全梯間	3.625x3.85+3.05x5.05=29.36㎡
安全梯間(GL1)	**(4.52+4.9)x2.825/2=13.31㎡**
管道間	4.775x1.1+2.725x0.6x2+1.025x2.45+3.625x0.555+3.05x2.065+2.325x1.2=22.13
梯廳(不計容積)	11.325x2.15+2.15x10.85+5.725x2.15+6.75x2.25+2.2x0.6+5.55x2.15+2.15x15.15 =121.0㎡
梯廳(不計容積)(GL1)	**(4.3+4.46)x1.175/2+4.9x2.625=18.01㎡**
梯廳(計容積)	0.7x2.15x2=3.01㎡
公共小計	=250.7㎡
FA 合計	=1202.31㎡

屬合面積			
A1戶	5.95x1.0+1.6x2.775+1.0x0.075=10.47㎡	B1戶	2.2x2.0+0.75x1.05=5.19㎡
A2戶	7.0x1.0+2.1x1.0+1.5x2.0=12.1㎡	B2戶	2.375x1.8=4.28㎡
A3戶	1.325x2.745+1.0x1.655+1.0x3.0=8.29㎡	B3戶	1.325x2.745+1.0x1.655+1.0x3.0=8.29㎡
A5戶	2.8x0.95+2.775x0.675+0.675x9.225 +1.275x2.3=13.69㎡	B5戶	2.8x0.95+2.775x0.675+0.675x9.225 +1.275x2.3=13.69㎡
A6戶	2.8x1.975=5.53㎡	B6戶	3.3x1.25=4.13㎡
A8戶	1.0x2.675+0.35x2.65+0.8x4.425 **+0.6x4.45=9.81㎡**	B7戶	3.32x1.25+0.705x1.175+1.715x3.525 +1.0x1.7+1.0x2.45=15.17㎡
			樓(GL1) 2.225x2.5=5.56㎡
合計	**=116.2㎡**		

圖 11-10 四層平面圖



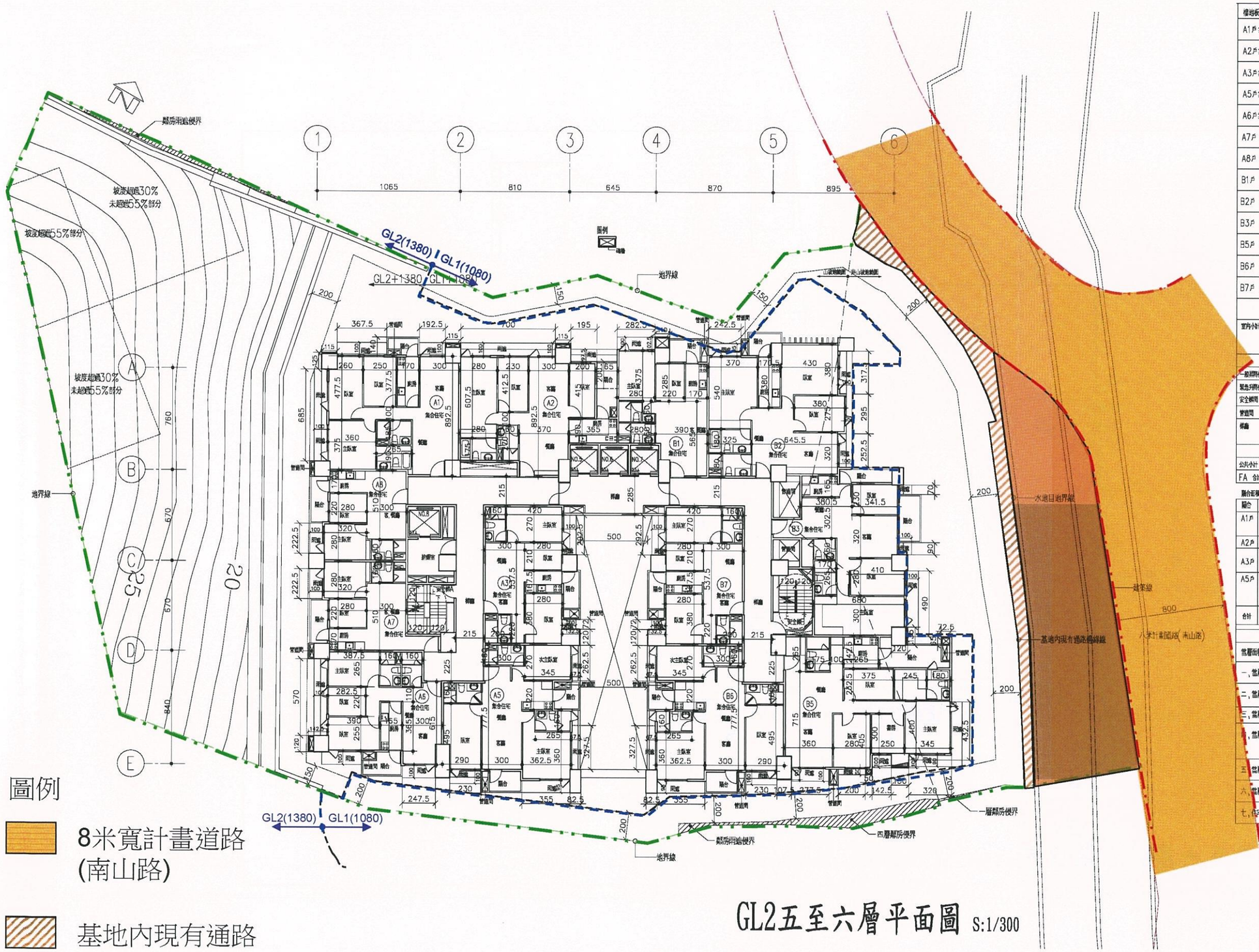
GL1四層面積單線圖 S:1/300

GL2四層面積單線圖 S:1/300

圖 11-16 四層面積檢討圖

本頁空白

以利對照



樓地板面積	
A1戶 集合住宅	1.275x0.625+4.4x8.525+1x9+0.5x8.525+3.9x8.925+0.425x1.375=86.96㎡
A2戶 集合住宅	4.375x7.825+3.725x0.425+3.75x8.5+1.975x6.05+1.85x4.125=86.45㎡
A3戶 集合住宅	5.8x10.275+1.275x0.75=60.55㎡
A5戶 集合住宅	3.075x6.55+0.55x1.6+2.8x9.375++3.65x2.7+3.625x0.6+2.325x6.775+1.325x5.2=81.94㎡
A6戶 集合住宅	1.475x6.15+1.55x8.4+1.95x7.4+1x8.055+2.575x7.4=63.63㎡
A7戶 集合住宅	6.2x2.825+5.8x3.875+3.625x1.2+1.45x0.525+1.4x0.525=45.84㎡
A8戶 集合住宅	5.8x3.875+6.2x2.825=39.99㎡
B1戶 集合住宅	2.8x6.95+0.325x6.05+3.575x8.5=51.81㎡
B2戶 集合住宅	4.825x9+0.58x8.8+4.3x9.75+0.5x2.8=91.85㎡
B3戶 集合住宅	2.1x1.5+6.875x0.95+11.925x1.83+11.3x4.44+0.53x5.45=84.56㎡
B5戶 集合住宅	3.425x6.35+2.5x8.75+6.425x9.8+0.6x1.225=107.32㎡
B6戶 集合住宅	3.075x6.55+2.8x9.375+3.65x2.725+3.625x0.575+2.325x6.775+1.325x5.2+0.55x1.6=81.94㎡
B7戶 集合住宅	5.8x10.275+1.275x0.75=60.55㎡
室內小計	86.96+86.45+60.55+81.94+63.63+45.84+39.99+51.81+91.85+84.56+107.32+81.94+60.55=943.39㎡
一般開放梯	6.75x2.35=15.86㎡
緊急升降機及緩衝室	3.625x2.45+3.625x3.35=21.02㎡
安全梯間	3.625x3.85+3.05x5.05=29.36㎡
管道間	4.375x1.1+1.6x0.6+1.6x0.6+2.1x3.2+2.1x2.175=18.02㎡
梯廳	2.15x9.575+8.4x2.15+1.15x2.25x2+4.45x2.85+12.025x2.15+2.15x10.85+4.55x2.25+3.075x3.525=126.76㎡
公共小計	15.86+21.02+29.36+18.02+126.76=211.02㎡
FA 合計	943.39+211.02=1154.41㎡

陽台面積

陽台		陽台		陽台	
A1戶	1.4x1.4+1.05x0.925=2.93㎡	A6戶	1.95x1+1.975x0.875+1.05x1.22=4.96㎡	B3戶	4.045x1.2+1.715x3.325=10.9㎡
A2戶	1.65x2=3.3㎡	A7戶	0.4x3.35+1x3.375=4.72㎡	B5戶	3.425x1.825=6.25㎡
A3戶	1.325x2.88=3.82㎡	A8戶	0.475x3.45+0.925x3.475=4.85㎡	B6戶	2.45x0.7+2.45x0.95+0.7x0.6+0.675㎡1.6+1.325x1.575=7.61㎡
A5戶	0.7x0.6+0.675x1.6+1.325x1.575+2.425x0.7+2.45x0.95=7.61㎡	B1戶	1.3x2.975+2.95x0.5=5.34㎡		
		B2戶	2.55x0.5+3.05x0.35+0.95x2.955=5.15㎡	B7戶	1.325x2.88=3.82㎡
合計	2.93+3.3+3.82+7.61+4.96+4.72+4.85+5.34+5.15+10.9+6.25+7.61+3.82=71.26㎡				

當層面積計法規檢討

一、當層樓地板面積	1154.41㎡
二、當層梯廳面積檢討	=126.76㎡ >1154.41x10%=115.44㎡.....回計容積 126.76-115.44=11.32㎡ (計入容積)
三、當層陽台面積檢討	=71.26㎡ <1154.41x10%=115.44㎡
四、當層梯廳+陽台檢討	115.44+71.26=186.7㎡ > 1154.41x15%=173.16㎡.....回計容積 186.7-173.16=13.54㎡ (計入容積)
五、當層計規162條面積	21.02+29.36+18.02=68.4㎡
六、當層容積樓地板面積	1154.41-126.76-68.4+11.32+13.54=984.11㎡
七、住宅衛生設備檢討	每一住宅單元大便器、洗面盆、浴缸或淋浴均大於一個，符合規定

圖例

8米寬計畫道路
(南山路)

基地內現有通路

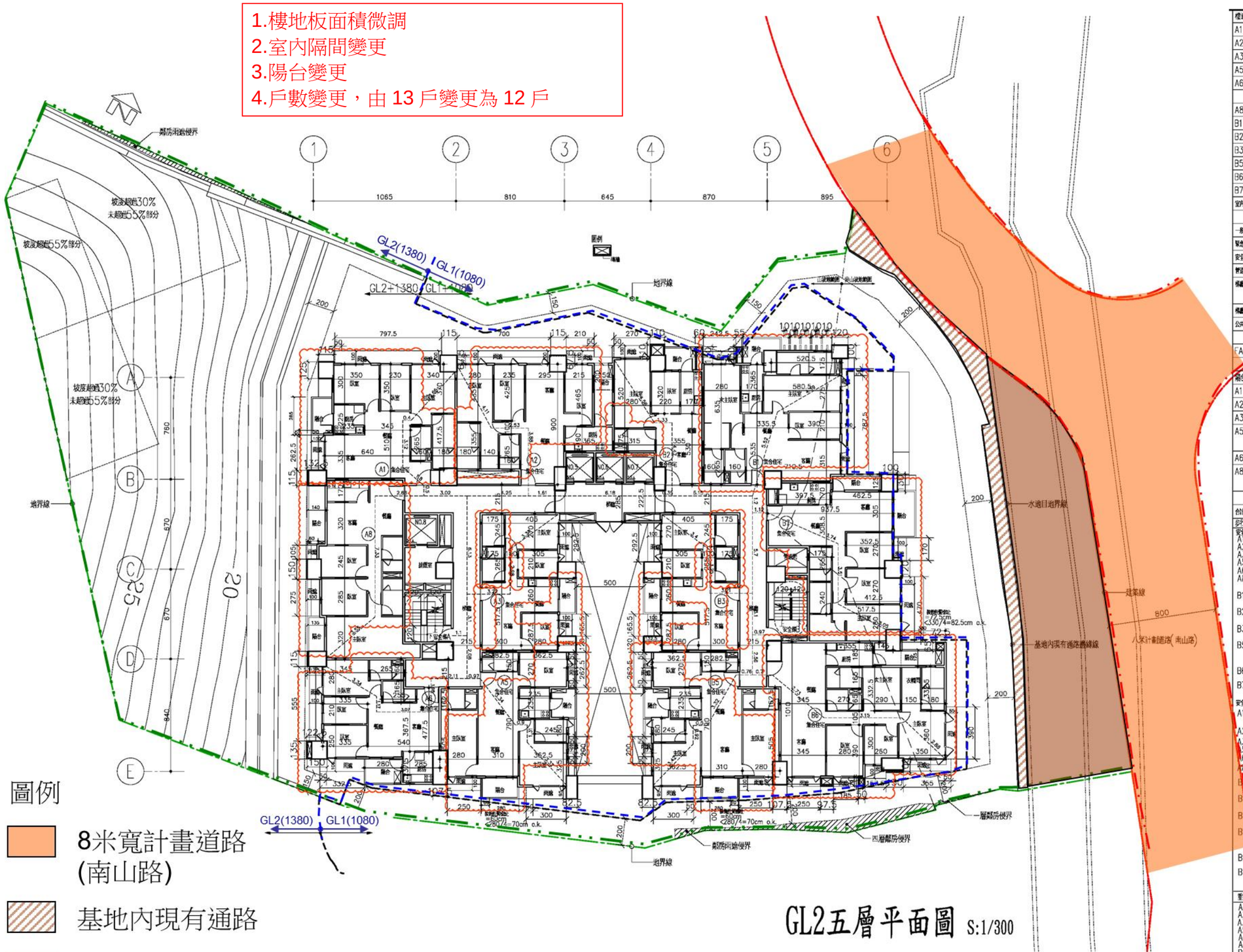
水溝地

GL2五至六層平面圖 S:1/300

圖 11-17 五層至六層平面圖

建設股份有限公司 專用章

1.樓地板面積微調
2.室內隔間變更
3.陽台變更
4.戶數變更，由 13 戶變更為 12 戶



GL2五層平面圖 S:1/300

樓地板面積	
A1戶 集合住宅	9.2x8.6+0.6x3.375+3.9x0.4=82.71㎡
A2戶 集合住宅	8.125x7.9+3.35x1.1+2.125x6.55+1.5x4.625=88.73㎡
A3戶 集合住宅	5.8x10.275=59.6㎡
A5戶 集合住宅	3.65x5.05+5.875x6.675+2.375x2.3+6.45x2.725=80.69㎡
A6戶 集合住宅	2.85x1.9+8.75x5.25+6.1x2.15=64.47㎡
A8戶 集合住宅	**5.85x3.175+1.3x1.2+6.2x2.85+6.4x2.5+5.8x4.875=82.08㎡**
B1戶 集合住宅	5.1x8.8+4.825x0.2+5.205x9.25+4.5x0.5=96.24㎡
B2戶 集合住宅	2.8x0.9+6.7x6.05+3.575x2.45=51.81㎡
B3戶 集合住宅	5.8x10.275=59.6㎡
B5戶 集合住宅	3.65x5.05+5.875x6.675+2.375x2.3+6.45x2.725=80.69㎡
B6戶 集合住宅	0.925x3.425+9.05x8.75+6.275x1.35+2.3x0.45+3.3x6.925=114.71㎡
B7戶 集合住宅	6.325x5.775+4.775x0.675+3.05x4.135+6.925x5.475=90.28㎡
室內小計	**=951.61㎡**
一般用機械	6.75x2.35=15.86㎡
緊急用機械及儲藏室	2.6x2.45+3.625x2.795=16.50㎡
安全梯間	3.625x3.85+3.05x5.05=29.36㎡
管道間	4.775x1.1+2.725x0.6x2+1.025x2.45+3.625x0.555+3.05x2.065+2.325x1.2=22.13
機房(不計容積)	11.325x2.15+2.15x10.85+5.725x2.15+6.75x2.25+2.2x0.6+5.55x2.15+2.15x15.15 =121.0㎡
機房(計容積)	0.7x2.15x2=3.01㎡
公共小計	=207.86㎡
FA 合計	**=1159.47㎡**

陽台面積			
A1戶	1.6x2.775+1.0x0.075=4.52㎡	B1戶	2.2x2.0+0.75x1.05=5.19㎡
A2戶	1.5x2.0=3㎡	B2戶	2.375x1.8=4.28㎡
A3戶	1.325x2.745=3.64㎡	B3戶	1.325x2.745=3.64㎡
A5戶	0.675x2.35+1.275x2.3+2.8x0.95 +2.775x0.675=9.05㎡	B5戶	0.675x2.35+1.275x2.3+2.8x0.95 +2.775x0.675=9.05㎡
A6戶	2.8x1.975=5.53㎡	B6戶	3.3x1.25=4.13㎡
A8戶	1.0x2.675+0.35x2.65+0.8x4.425 **+0.6x4.45=9.81㎡**	B7戶	3.32x1.25+0.705x1.175+1.715x3.525 =11.02㎡
合計	**=72.86㎡**		

步行距離檢討（依建築技術規則95條規定）

安全梯(A)
A1戶 集合住宅 3.66+0.4+3.12+1.8+0.5+3.02+6.13+3.1+1.1=22.83< 50M
A2戶 集合住宅 4.11+2.53+3.88+4.25+6.13+3.1+1.1=25.1 < 50M
A3戶 集合住宅 3.37+2.98+3.22+3.1+1.1=13.77 < 50M
A5戶 集合住宅 3.32+1.31+0.9+3.34+0.97+2.08+1.1=13.02< 50M
A6戶 集合住宅 3.34+1.17+3.07+1.98+2.11+2.08+1.1=14.85< 50M
A8戶 集合住宅 3.55+7.33+2.66+3.02+6.13+3.1+1.1=26.89< 50M

B1戶 集合住宅 4.39+5.52+5.15+0.35+6.18+1.61+4.25 < 50M
+6.13+3.1+1.1=37.78
B2戶 集合住宅 4.56+1.33+4.47+0.35+6.18+1.61+4.25 < 50M
+6.13+3.1+1.1=33.08
B3戶 集合住宅 3.4+3.25+3.21+5.7+1.2+5.15+0.35+6.18 < 50M
+1.61+4.25+6.13+3.1+1.1=44.63
B5戶 集合住宅 3.43+0.92+0.5+3.32+0.76+2.56+3.1+5.7 +1.2+5.15+0.35+6.18+1.61+4.25+6.13 +3.1+1.1=49.36 < 50M
B6戶 集合住宅 2.88+3.15+2.73+0.7+2.56+3.1+5.7+1.2+5.15 +0.35+6.18+1.61+4.25+6.13+3.1+1.1=49.89< 50M
B7戶 集合住宅 3.05+3.51+3.74+1.12+1.2+5.15+0.35+6.18 +1.61+4.25+6.13+3.1+1.1=40.49 < 50M

安全梯(B)
A1戶 集合住宅 3.66+0.4+3.12+1.8+0.5+3.02+4.25+1.61 +6.18+0.35+5.15+1.2+5.7+3.1+0.97=41.01 < 50M
A2戶 集合住宅 4.11+2.53+3.88+4.25+6.13+3.1+1.1=25.1 < 50M
A3戶 集合住宅 3.37+2.98+3.22+3.1+1.1=13.77 < 50M
A5戶 集合住宅 3.32+1.31+0.9+3.34+0.97+2.08+1.1=13.02< 50M
A6戶 集合住宅 3.34+1.17+3.07+1.98+2.11+2.08+1.1=14.85< 50M
A8戶 集合住宅 3.55+7.33+2.66+3.02+4.25+1.61+6.18 +0.35+5.15+1.2+5.7+3.1+0.97=45.07 < 50M
B1戶 集合住宅 4.39+5.52+5.15+0.35+6.18+1.61+4.25 < 50M
+6.13+3.1+1.1=37.78
B2戶 集合住宅 4.56+1.33+4.47+0.35+6.18+1.61+4.25 < 50M
+6.13+3.1+1.1=33.08
B3戶 集合住宅 3.4+3.25+3.21+5.7+1.2+5.15+0.35+6.18 < 50M
+1.61+4.25+6.13+3.1+1.1=44.63
B5戶 集合住宅 3.43+0.92+0.5+3.32+0.76+3.1+5.7 +1.2+5.15+0.35+6.18+1.61+4.25+6.13 +3.1+1.1=49.36 < 50M
B6戶 集合住宅 2.88+3.15+2.73+0.7+2.56+3.1+5.7+1.2+5.15 +0.35+6.18+1.61+4.25+6.13+3.1+1.1=49.89< 50M
B7戶 集合住宅 3.05+3.51+3.74+1.12+1.2+5.15+0.35+6.18 +1.61+4.25+6.13+3.1+1.1=40.49 < 50M

重複步行距離檢討（依建築技術規則95條規定）

A1戶 集合住宅 3.66+0.4+3.12+1.8+0.5=9.48 < 25M
A2戶 集合住宅 4.11+2.53+3.88=10.52 < 25M
A3戶 集合住宅 3.37+2.98+3.22=9.57 < 25M
A5戶 集合住宅 3.32+1.31+0.9+3.34+0.97=9.84 < 25M
A6戶 集合住宅 3.34+1.17+3.07+1.98+2.11=11.67 < 25M
A8戶 集合住宅 3.55+7.33+2.66=13.54 < 25M
B1戶 集合住宅 4.39+5.52=9.91 < 25M
B2戶 集合住宅 4.56+1.33+4.47=10.36 < 25M
B3戶 集合住宅 3.4+3.25+3.21=9.86 < 25M
B5戶 集合住宅 3.43+0.92+0.5+3.32+0.76=8.93 < 25M
B6戶 集合住宅 2.88+3.15+2.73+0.7=9.46 < 25M
B7戶 集合住宅 3.05+3.51+3.74+1.12=11.42 < 25M

圖 11-11 五層平面圖

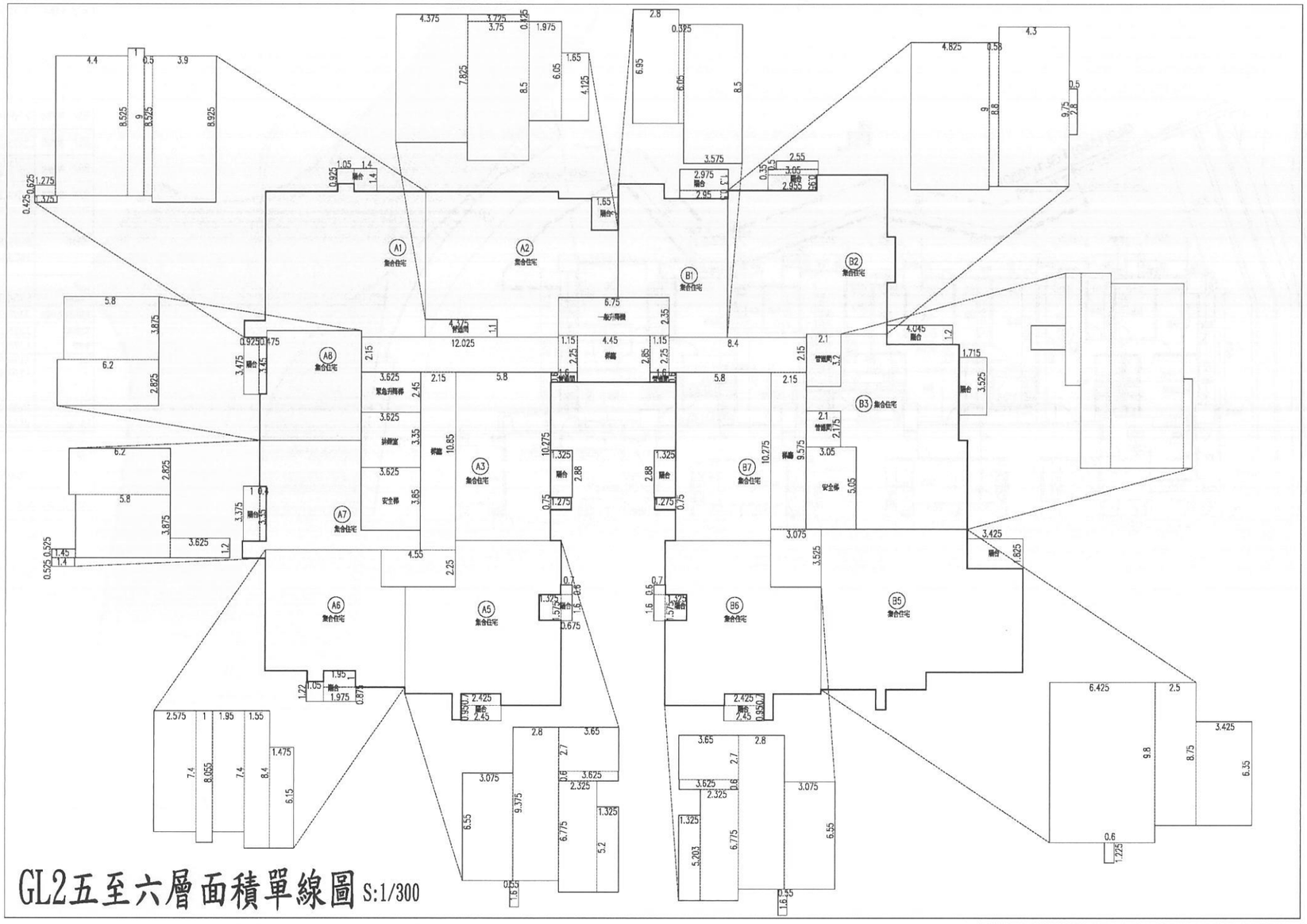
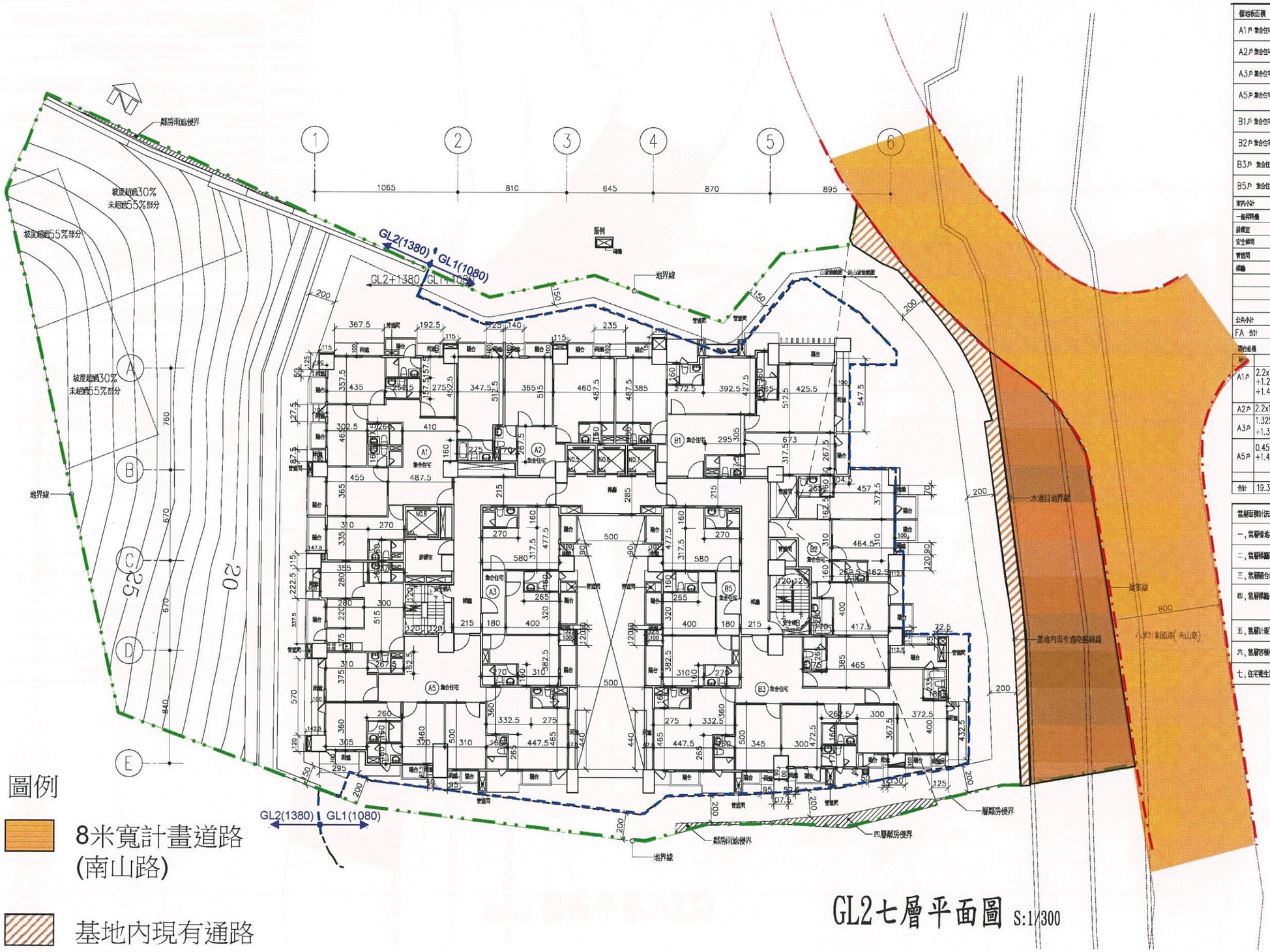


圖 11-18 五層至六層面積檢討圖

本頁空白

以利對照



GL2七層平面圖 S:1/300

樓地板面積	
A1戶 集合住宅	1.375x1.05+4.325x15.225+0.975x15.7+0.5x15.225+3.625x11.075+3.05x7.825 +0.725x5.125=157.94㎡
A2戶 集合住宅	0.725x2.7+0.95x7.825+3.675x8.925+3.625x6.475=65.66㎡
A3戶 集合住宅	5.8x5.625+7.075x0.75+5.8x7.025=78.68㎡
A5戶 集合住宅	3.475x2.825+3.025x3.35+4.475x1.05+3.075x6.875+2.775x15.1+2.7x9.6+0.925x10 +2.15x10.075+0.55x1.6+6.45x6.25=185.72㎡
B1戶 集合住宅	3.125x6.475+0.375x8.925+2.7x8.5+4.3x9+1.025x9.425+0.625x9.225+4.255x8.3=135.97㎡
B2戶 集合住宅	2.1x1.5+6.875x0.95+11.925x2.875+3x12.425+0.395x6.95=83.99㎡
B3戶 集合住宅	6.45x6.25+0.55x1.6+3.075x10.075+3.35x9.8+0.6x11.025+1.7x9.8+2.35x8.75+4.35x6.35 =176.46㎡
B5戶 集合住宅	5.8x5.625+7.075x0.75+5.8x7.025=78.68㎡
室內小計	157.94+65.66+78.68+185.72+135.97+83.99+176.46+78.68=963.1㎡
一般陽臺	6.75x2.35=15.86㎡
排煙室	3.625x2.45+3.625x3.35=21.02㎡
安全梯間	3.625x3.85+3.05x5.05=29.36㎡
管道間	4.725x1.1+1.6x0.6+1.6x0.6+2.1x3.2+2.1x2.175=18.41㎡
梯廳	2.15x11.725x2+6.25x2.15x2+1.15x2.25x2+4.45x2.85=95.15㎡
公共小計	15.86+21.02+29.36+18.41+95.15=179.8㎡
FA 合計	963.1+179.8=1142.9㎡

陽台面積

陽台		陽台	
A1戶	2.2x1.1+1.4x1.4+0.975x0.925 +1.25x2.1+1.25x2.1+1.4x2.925 +1.4x3.35=19.33㎡	B1戶	2.075x1.1+0.6x0.35x2+3.625x0.95+4.255x1.525 +0.575x2.675+0.545x2.75+1.045x0.5=16.19㎡
A2戶	2.2x1.1+2.05x1.1=4.68㎡	B2戶	1.715x3.525+1.8x2.1=9.83㎡
A3戶	1.325x2.2+1.325x2.475 +1.325x3.15=10.37㎡	B3戶	2.225x1.125+1.4x1+2.3x1.2+0.6x1.05+1.325x1.075 +2.05x1.075+4.35x1.825=18.85㎡
A5戶	0.45x3.35+1x3.375+1.975x1.125 +1.4x1+2.225x1.125=11㎡	B5戶	1.325x2.2+1.325x2.475+1.325x3.15=10.37㎡
合計	19.33+4.68+10.37+11+16.19+9.83+18.85+10.37=100.62㎡		

當層面積計法規檢討		
一，當層樓地板面積	=1142.9㎡	
二，當層裸露面積檢討	=95.15㎡	<1142.9x10%=114.29㎡ .....ok
三，當層陽台面積檢討	=100.62㎡	<1142.9x10%=114.29㎡ .....ok
四，當層裸露+陽台檢討	95.15+100.62=195.77㎡ 195.77-171.44=24.33㎡ (計入容積)	>1142.9x15%=171.44㎡ .....ok
五，當層計規162條面積	21.02+29.36+18.41=68.79㎡	
六，當層容積樓地板面積	1142.9-95.15-68.79+24.33=1003.29㎡	
七，住宅衛生設備檢討	每一住宅單元大便器,洗面盆,浴缸或淋浴均大於一個,符合規定	

圖 11-19 七層平面圖

圖例

- 8米寬計畫道路(南山路)
- 基地內現有通路
- 水溝地

1.樓地板面積微調
2.室內隔間變更
3.陽台變更
4.戶數變更，7~8F 由 8 戶變更為 13 戶

GL2六至十三層平面圖 S:1/300

樓地板面積	
A1戶 集合住宅	9.2x8.6+0.6x3.375+3.9x0.4=82.71㎡
A2戶 集合住宅	8.125x7.9+3.35x1.1+2.125x6.55+1.5x4.625=88.73㎡
A3戶 集合住宅	5.8x10.275=59.6㎡
A5戶 集合住宅	3.65x5.05+5.875x6.675+2.375x2.3+6.45x2.725=80.69㎡
A6戶 集合住宅	2.85x1.9+8.75x5.25+6.1x2.15=64.47㎡
A7戶 集合住宅	6.85x1.725+1.3x1.2+5.8x2.15+6.4x2.825=43.93㎡
A8戶 集合住宅	6.85x1.725+5.8x2.15+6.4x2.825=42.37㎡
B1戶 集合住宅	5.1x8.8+4.825x0.2+5.205x9.25+4.5x0.5=96.24㎡
B2戶 集合住宅	2.8x0.9+6.7x6.05+3.575x2.45=51.81㎡
B3戶 集合住宅	5.8x10.275=59.6㎡
B5戶 集合住宅	3.65x5.05+5.875x6.675+2.375x2.3+6.45x2.725=80.69㎡
B6戶 集合住宅	0.925x3.425+9.05x8.75+6.275x1.35+2.3x0.45+3.3x6.925=114.71㎡
B7戶 集合住宅	6.325x5.775+4.775x0.675+3.05x4.135+6.925x5.475=90.28㎡
室內小計	=955.83㎡
一般開放區	6.75x2.35=15.86㎡
緊急消防機械設備室	2.6x2.45+3.625x2.795=16.50㎡
安全梯間	3.625x3.85+3.05x5.05=29.36㎡
管道間	4.775x1.1+2.725x0.6x2+1.025x2.45+3.625x0.555+3.05x2.065+2.325x1.2=22.13
樓梯(不計容積)	11.325x2.15+2.15x10.85+5.725x2.15+6.75x2.25+2.2x0.6+5.55x2.15+2.15x15.15 =121.0㎡
樓梯(計容積)	0.7x2.15x2=3.01㎡
公共小計	=207.86㎡
FA 合計	=1163.69㎡

綠建築標			
A1戶	1.6x2.775+1.0x0.075=4.52㎡	B1戶	2.2x2.0+0.75x1.05=5.19㎡
A2戶	1.5x2.0=3㎡	B2戶	2.375x1.8=4.28㎡
A3戶	1.325x2.745=3.64㎡	B3戶	1.325x2.745=3.64㎡
A5戶	0.675x2.35+1.275x2.3+2.8x0.95 +2.775x0.675=9.05㎡	B5戶	0.675x2.35+1.275x2.3+2.8x0.95 +2.775x0.675=9.05㎡
A6戶	2.8x1.975=5.53㎡	B6戶	3.3x1.25=4.13㎡
A7戶	0.8x2.175+0.6x2.15+0.35x0.025=3.04㎡	B7戶	3.32x1.25+0.705x1.175+1.715x3.525 =11.02㎡
A8戶	0.8x2.175+0.6x2.15+0.35x0.025=3.04㎡		
合計	=69.13㎡		

步行距離檢討（依技術規則第95條規定）

安全梯(A)

A1戶	集合住宅	3.66+0.4+3.12+1.8+0.5+3.02+6.13+3.1+1.1=22.83< 50M
A2戶	集合住宅	4.11+2.53+3.88+4.25+6.13+3.1+1.1=25.1 < 50M
A3戶	集合住宅	3.37+2.98+3.22+3.1+1.1=13.77 < 50M
A5戶	集合住宅	3.32+1.31+0.9+3.34+0.97+2.08+1.1=13.02< 50M
A6戶	集合住宅	3.34+1.17+3.07+1.98+2.11+2.08+1.1=14.85< 50M
A7戶	集合住宅	3.01+2.89+2.14+2.11+2.08+1.1=13.33 < 50M
A8戶	集合住宅	3.9+2.3+2.66+3.02+6.13+3.1+1.1=22.21 < 50M
B1戶	集合住宅	4.39+5.52+5.15+0.35+6.18+1.61+4.25 +6.13+3.1+1.1=37.78 < 50M
B2戶	集合住宅	4.56+1.33+4.47+0.35+6.18+1.61+4.25 +6.13+3.1+1.1=33.08 < 50M
B3戶	集合住宅	3.4+3.25+3.21+5.7+1.2+5.15+0.35+6.18 +1.61+4.25+6.13+3.1+1.1=44.63 < 50M
B5戶	集合住宅	3.43+0.92+0.5+3.32+0.76+2.56+3.1+5.7 +1.2+5.15+0.35+6.18+1.61+4.25+6.13 +3.1+1.1=49.36 < 50M
B6戶	集合住宅	2.88+3.15+2.73+0.7+2.56+3.1+5.7+1.2+5.15 +0.35+6.18+1.61+4.25+6.13+3.1+1.1=49.89< 50M
B7戶	集合住宅	3.05+3.51+3.74+1.12+1.2+5.15+0.35+6.18 +1.61+4.25+6.13+3.1+1.1=40.49 < 50M

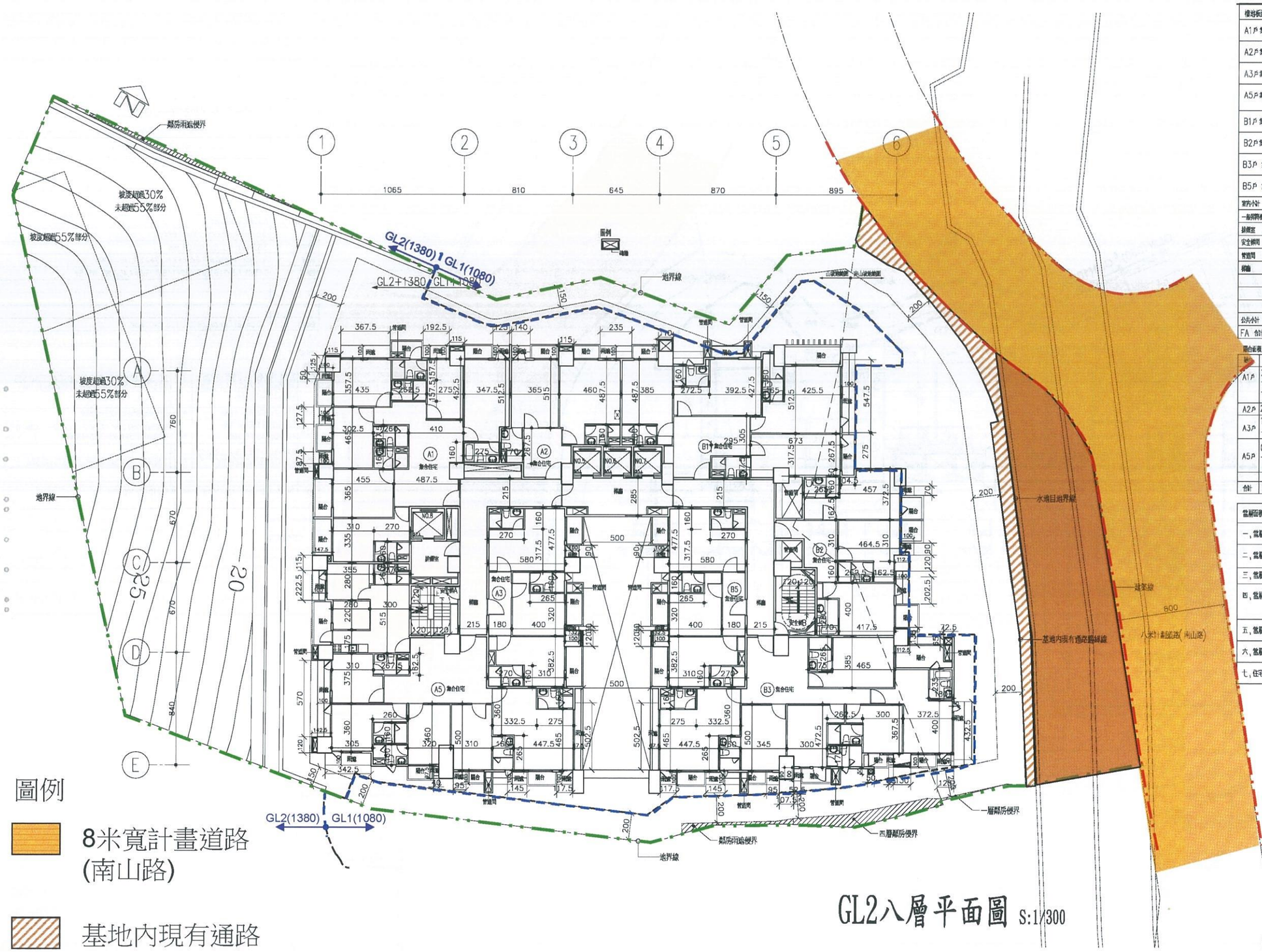
安全梯(B)

A1戶	集合住宅	3.66+0.4+3.12+1.8+0.5+3.02+4.25+1.61 +6.18+0.35+5.15+1.2+5.7+3.1+0.97=41.01 < 50M
A2戶	集合住宅	4.11+2.53+3.88+4.25+6.13+3.1+1.1=25.1 < 50M
A3戶	集合住宅	3.37+2.98+3.22+3.1+1.1=13.77 < 50M
A5戶	集合住宅	3.32+1.31+0.9+3.34+0.97+2.08+1.1=13.02< 50M
A7戶	集合住宅	3.01+2.89+2.14+2.11+2.08+3.1+6.13+4.25 +1.61+6.18+0.35+5.15+1.2+5.7+3.1+0.97=49.97< 50M
A6戶	集合住宅	3.34+1.17+3.07+1.98+2.11+2.08+1.1=14.85< 50M
A8戶	集合住宅	3.9+2.3+2.66+3.02+4.25+1.61+6.18 +0.35+5.15+1.2+5.7+3.1+0.97=40.39 < 50M
B1戶	集合住宅	4.39+5.52+5.15+0.35+6.18+1.61+4.25 +6.13+3.1+1.1=37.78 < 50M
B2戶	集合住宅	4.56+1.33+4.47+0.35+6.18+1.61+4.25 +6.13+3.1+1.1=33.08 < 50M
B3戶	集合住宅	3.4+3.25+3.21+5.7+1.2+5.15+0.35+6.18 +1.61+4.25+6.13+3.1+1.1=44.63 < 50M
B5戶	集合住宅	3.43+0.92+0.5+3.32+0.76+2.56+3.1+5.7 +1.2+5.15+0.35+6.18+1.61+4.25+6.13 +3.1+1.1=49.36 < 50M
B6戶	集合住宅	2.88+3.15+2.73+0.7+2.56+3.1+5.7+1.2+5.15 +0.35+6.18+1.61+4.25+6.13+3.1+1.1=49.89< 50M
B7戶	集合住宅	3.05+3.51+3.74+1.12+1.2+5.15+0.35+6.18 +1.61+4.25+6.13+3.1+1.1=40.49 < 50M

垂直步行距離檢討（依技術規則第95條規定）

A1戶	集合住宅	3.66+0.4+3.12+1.8+0.5=9.48 < 25M
A2戶	集合住宅	4.11+2.53+3.88=10.52 < 25M
A3戶	集合住宅	3.37+2.98+3.22=9.57 < 25M
A5戶	集合住宅	3.32+1.31+0.9+3.34+0.97=9.84 < 25M
A6戶	集合住宅	3.34+1.17+3.07+1.98+2.11=11.67 < 25M
A7戶	集合住宅	3.01+2.89+2.14=8.04 < 25M
A8戶	集合住宅	3.55+7.33+2.66=13.54 < 25M
B1戶	集合住宅	4.39+5.52=9.91 < 25M
B2戶	集合住宅	4.56+1.33+4.47=10.36 < 25M
B3戶	集合住宅	3.4+3.25+3.21=9.86 < 25M
B5戶	集合住宅	3.43+0.92+0.5+3.32+0.76=8.93 < 25M
B6戶	集合住宅	2.88+3.15+2.73+0.7=9.46 < 25M
B7戶	集合住宅	3.05+3.51+3.74+1.12=11.42 < 25M

圖 11-12 六至十三層平面圖



標準板面積	
A1戶 集合住宅	1.375x1.05+4.325x15.225+0.975x15.7+0.5x15.225+3.625x11.075+3.05x7.825 +0.725x5.125=157.94㎡
A2戶 集合住宅	0.725x2.7+0.95x7.825+3.675x8.925+3.625x6.475=65.66㎡
A3戶 集合住宅	5.8x5.625+7.075x0.75+5.8x7.025=78.68㎡
A5戶 集合住宅	3.475x2.825+3.025x3.35+4.475x1.05+3.075x6.875+2.775x15.1+2.7x9.6+0.925x10 +2.15x10.075+0.55x1.6+6.45x6.25=185.72㎡
B1戶 集合住宅	3.125x6.475+0.375x8.925+2.7x8.5+4.3x9+1.025x9.425+0.625x9.225+4.255x8.3=135.97㎡
B2戶 集合住宅	2.1x1.5+6.875x0.95+11.925x2.875+3x12.425+0.395x6.95=83.99㎡
B3戶 集合住宅	6.45x6.25+0.55x1.6+3.075x10.075+3.35x9.8+0.6x11.025+1.7x9.8+2.35x8.75+4.35x6.35 =176.46㎡
B5戶 集合住宅	5.8x5.625+7.075x0.75+5.8x7.025=78.68㎡
室內小計	157.94+65.66+78.68+185.72+135.97+83.99+176.46+78.68=963.1㎡
一般樓梯間	6.75x2.35=15.86㎡
排煙室	3.625x2.45+3.625x3.35=21.02㎡
安全梯間	3.625x3.85+3.05x5.05=29.36㎡
管道間	4.725x1.1+1.5x0.6+1.6x0.6+2.1x3.2+2.1x2.175=18.41㎡
梯廳	2.15x11.725x2+6.25x2.15x2+1.15x2.25x2+4.45x2.85=95.15㎡
公共小計	15.86+21.02+29.36+18.41+95.15=179.8㎡
FA 合計	963.1+179.8=1142.9㎡

陽台面積			
A1戶	2.2x1.1+1.4x1.4+0.975x0.925 +1.25x2.1+1.25x2.1+1.4x2.925 +1.4x3.35=19.33㎡	B1戶	2.075x1.1+0.6x0.35x2+3.625x0.95+4.255x1.525 +0.575x2.675+0.545x2.75+1.045x0.5=16.19㎡
A2戶	2.2x1.1+2.05x1.1=4.68㎡	B2戶	1.715x3.525+1.8x2.1=9.83㎡
A3戶	1.325x2.2+1.325x2.475 +1.325x3.15=10.37㎡	B3戶	2.225x1.125+1.4x1+2.3x1.2+0.6x1.05+1.325x1.075 +2.05x1.075+4.35x1.825=18.85㎡
A5戶	0.45x3.35+1x3.375+1.975x1.125 +1.4x1+2.225x1.125=11㎡	B5戶	1.325x2.2+1.325x2.475+1.325x3.15=10.37㎡
合計	19.33+4.68+10.37+11+16.19+9.83+18.85+10.37=100.62㎡		

當層面積計法規檢討		
一、當層樓地板面積	=1142.9㎡	
二、當層樓層面積檢討	=95.15㎡	<1142.9x10%=114.29㎡ .....ok
三、當層陽台面積檢討	=100.62㎡	<1142.9x10%=114.29㎡ .....ok
四、當層樓層+陽台檢討	95.15+100.62=195.77㎡	>1142.9x15%=171.44㎡ .....ok 195.77−171.44=24.33㎡ (計入容積)
五、當層計規62條面積	21.02+29.36+18.41=68.79㎡	
六、當層容積樓地板面積	1142.9−95.15−68.79+24.33=1003.29㎡	
七、住宅衛生設備檢討	每一住宅單元大便器、洗面盆、浴缸或淋浴次於一個，符合規定	

圖例

- 8米寬計畫道路(南山路)
- 基地內現有通路
- 水溝地

GL2八層平面圖 S:1/300

圖 11-20 八層平面圖

本頁空白

以利對照

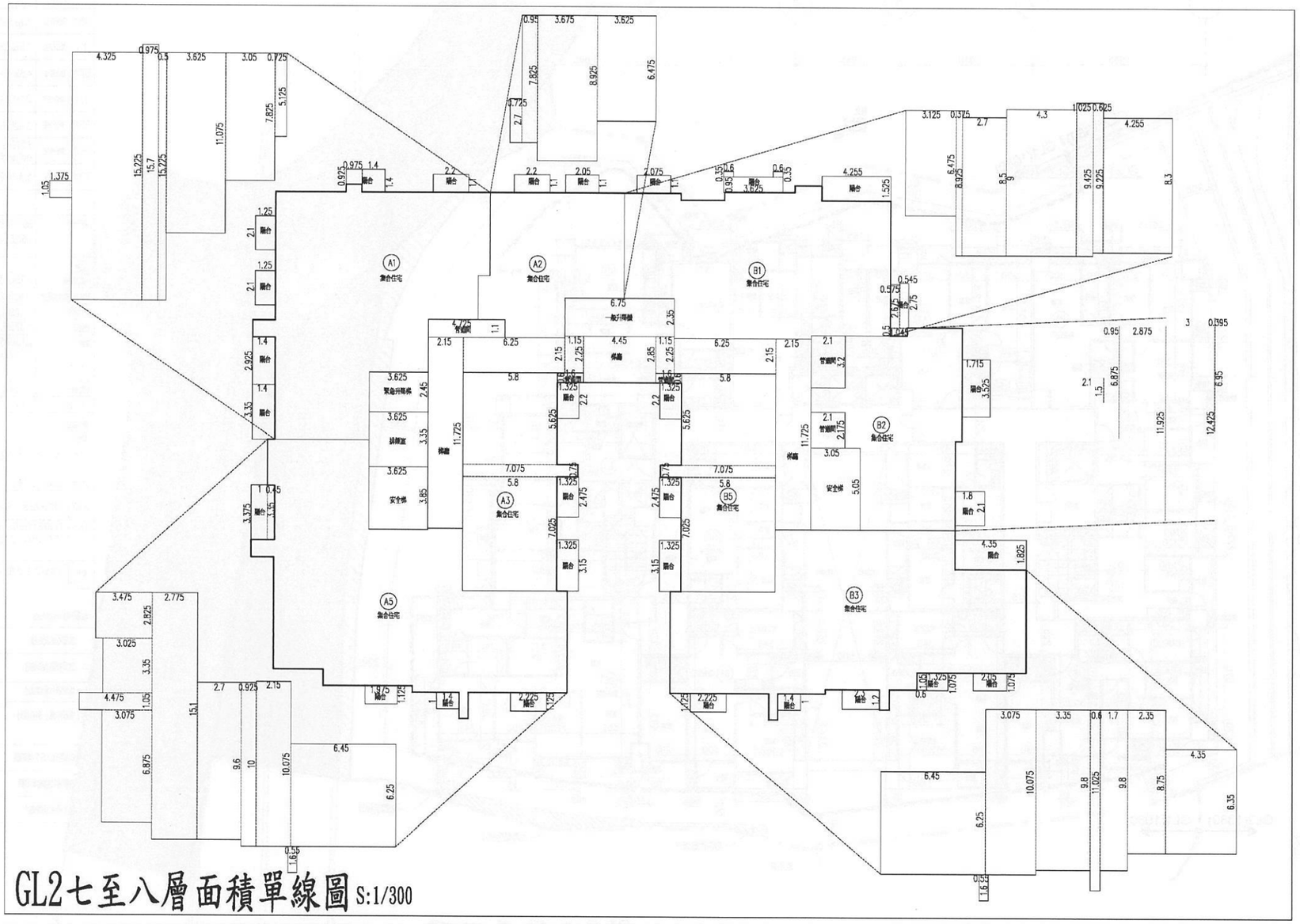
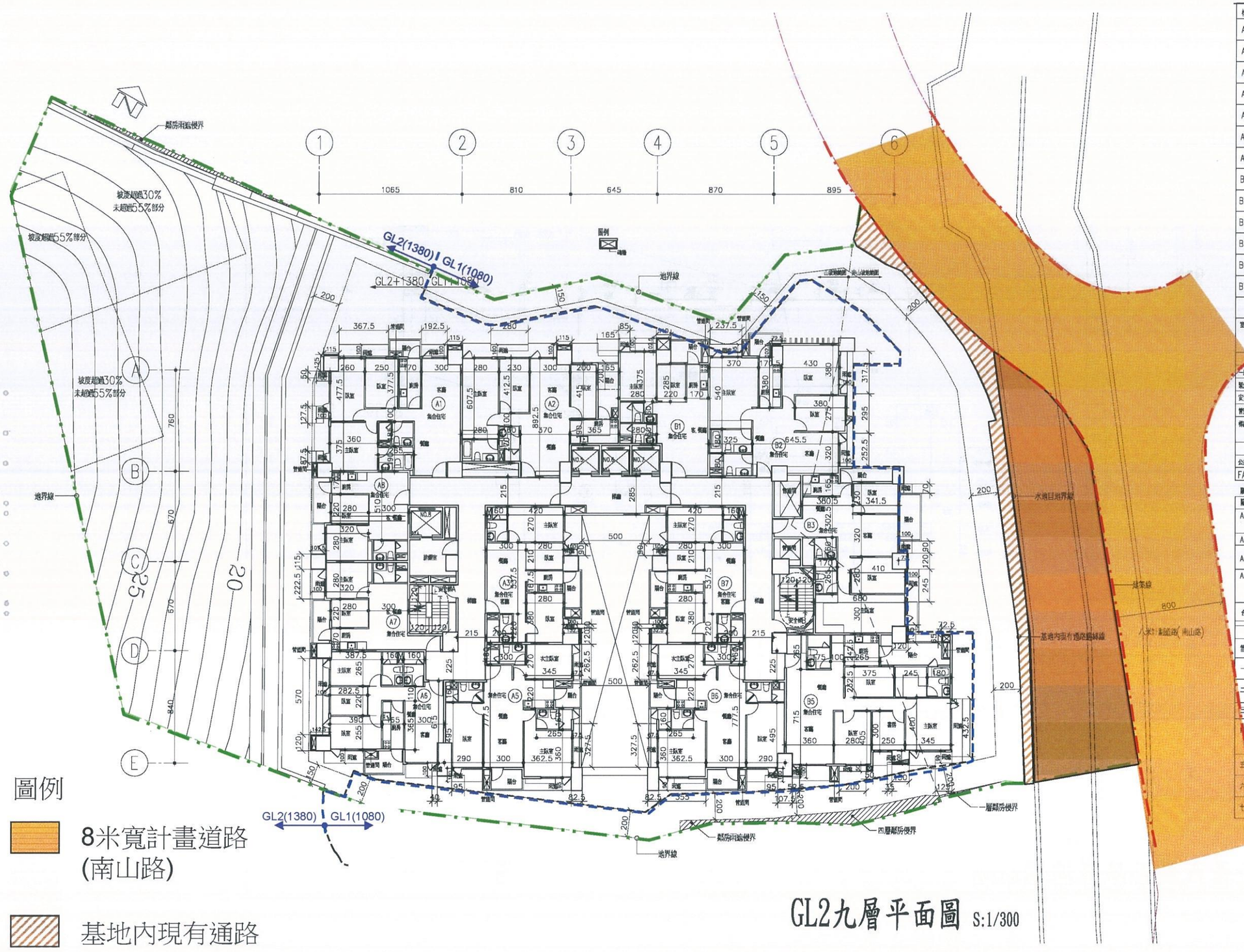


圖 11-21 七層至八層面積檢討圖

本頁空白

以利對照



樓地板面積	
A1戶 集合住宅	1.275x0.625+4.4x8.525+1x9+0.5x8.525+3.9x8.925+0.425x1.375=86.96㎡
A2戶 集合住宅	4.375x7.825+3.725x0.425+3.75x8.5+1.975x6.05+1.65x4.125=86.45㎡
A3戶 集合住宅	5.8x10.275+1.275x0.75=60.55㎡
A5戶 集合住宅	3.075x6.55+0.55x1.6+2.8x9.375++3.65x2.7+3.625x0.6+2.325x6.775+1.325x5.2=81.94㎡
A6戶 集合住宅	1.475x6.15+1.55x8.4+1.95x7.4+1x8.055+2.575x7.4=63.63㎡
A7戶 集合住宅	6.2x2.825+5.8x3.875+3.625x1.2+1.45x0.525+1.4x0.525=45.84㎡
A8戶 集合住宅	5.8x3.875+6.2x2.825=39.99㎡
B1戶 集合住宅	2.8x6.95+0.325x6.05+3.575x8.5=51.81㎡
B2戶 集合住宅	4.825x9+0.58x8.8+4.3x9.75+0.5x2.8=91.85㎡
B3戶 集合住宅	2.1x1.5+6.875x0.95+11.925x1.83+11.3x4.44+0.53x5.45=84.56㎡
B5戶 集合住宅	3.425x6.35+2.5x8.75+6.425x9.8+0.6x1.225=107.32㎡
B6戶 集合住宅	3.075x6.55+2.8x9.375+3.65x2.725+3.625x0.575+2.325x6.775+1.325x5.2+0.55x1.6 =81.94㎡
B7戶 集合住宅	5.8x10.275+1.275x0.75=60.55㎡
室內小計	86.96+86.45+60.55+81.94+63.63+45.84+39.99+51.81+91.85+84.56+107.32+81.94 +60.55=943.39㎡
一樓門廳	6.75x2.35=15.86㎡
緊急升降機及樓梯間	3.625x2.45+3.625x3.35=21.02㎡
安全梯間	3.625x3.85+3.05x5.05=29.36㎡
管道間	4.375x1.1+1.6x0.6+1.6x0.6+2.1x3.2+2.1x2.175=18.02㎡
梯廳	2.15x9.575+8.4x2.15+1.15x2.25x2+4.45x2.85+12.025x2.15+2.15x10.85+4.55x2.25 +3.075x3.525=126.76㎡
公共小計	15.86+21.02+29.36+18.02+126.76=211.02㎡
FA 合計	943.39+211.02=1154.41㎡

陽台面積

陽台		陽台		陽台	
A1戶	1.4x1.4+1.05x0.925=2.93㎡	A6戶	1.95x1+1.975x0.875+1.05x1.22 =4.96㎡	B3戶	4.045x1.2+1.715x3.525 =10.9㎡
A2戶	1.65x2=3.3㎡	A7戶	0.4x3.35+1x3.375=4.72㎡	B5戶	3.425x1.825=6.25㎡
A3戶	1.325x2.88=3.82㎡	A8戶	0.475x3.45+0.925x3.475 =4.85㎡	B6戶	2.45x0.7+2.45x0.95 +0.7x0.6+0.675x1.6 +1.325x1.575=7.61㎡
A5戶	0.7x0.6+0.675x1.6+1.325x1.575 +2.425x0.7+2.45x0.95=7.61㎡	B1戶	1.3x2.975+2.95x0.5=5.34㎡		
		B2戶	2.55x0.5+3.05x0.35 +0.95x2.955=5.15㎡	B7戶	1.325x2.88=3.82㎡
合計	2.93+3.3+3.82+7.61+4.96+4.72+4.85+5.34+5.15+10.9+6.25+7.61+3.82=71.26㎡				

營層面積計法規檢討	
一、營層樓地板面積	1154.41㎡
二、營層梯廳面積檢討	=126.76㎡ >1154.41x10%=115.44㎡.....回計容積 126.76-115.44=11.32㎡ (計入容積)
三、營層陽台面積檢討	=71.26㎡ <1154.41x10%=115.44㎡
四、營層梯廳+陽台檢討	115.44+71.26=186.7㎡ > 1154.41x15%=173.16㎡ .....回計容積 186.7-173.16=13.54㎡ (計入容積)
五、營層計規62條面積	21.02+29.36+18.02=68.4㎡
六、營層容積樓地板面積	1154.41-126.76-68.4+11.32+13.54=984.11㎡
七、住宅附生設備檢討	每一住宅單元大便器、洗面盆、浴缸或淋浴均大於一個，符合規定

圖例

8米寬計畫道路
(南山路)

基地內現有通路

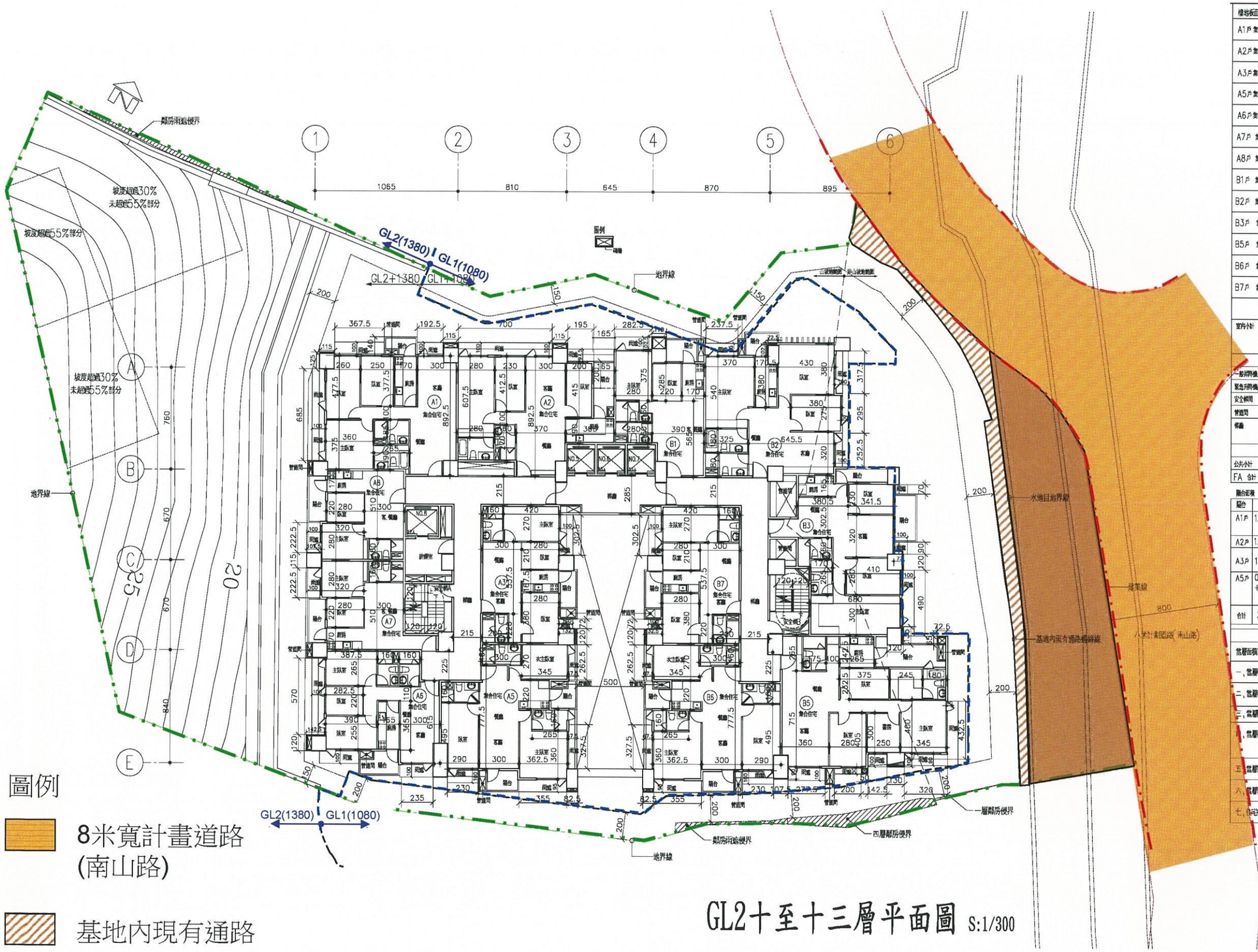
水溝地

GL2九層平面圖 S:1/300

圖 11-22 九層平面圖

本頁空白

以利對照



圖例

- 8米寬計畫道路(南山路)
- 基地內現有通路
- 水溝地

GL2十至十三層平面圖 S:1/300

樓地板面積	
A1戶 集合住宅	1.275x0.625+4.4x8.525+1x9+0.5x8.525+3.9x8.925+0.425x1.375=86.96㎡
A2戶 集合住宅	4.375x7.825+3.725x0.425+3.75x8.5+1.975x6.05+1.65x4.125=86.45㎡
A3戶 集合住宅	5.8x10.275+1.275x0.75=60.55㎡
A5戶 集合住宅	3.075x6.55+0.55x1.6+2.8x9.375++3.65x2.7+3.625x0.6+2.325x6.775+1.325x5.2=81.94㎡
A6戶 集合住宅	1.475x6.15+1.55x8.4+1.95x7.4+1x8.055+2.575x7.4=63.63㎡
A7戶 集合住宅	6.2x2.825+5.8x3.875+3.625x1.2+1.45x0.525+1.4x0.525=45.84㎡
A8戶 集合住宅	5.8x3.875+6.2x2.825=39.99㎡
B1戶 集合住宅	2.8x6.95+0.325x6.05+3.575x8.5=51.81㎡
B2戶 集合住宅	4.825x9+0.58x8.8+4.3x9.75+0.5x2.8=91.85㎡
B3戶 集合住宅	2.1x1.5+6.875x0.95+11.925x1.83+11.3x4.44+0.53x5.45=84.56㎡
B5戶 集合住宅	3.425x6.35+2.5x8.75+6.425x9.8+0.6x1.225=107.32㎡
B6戶 集合住宅	3.075x6.55+2.8x9.375+3.65x2.725+3.625x0.575+2.325x6.775+1.325x5.2+0.55x1.6=81.94㎡
B7戶 集合住宅	5.8x10.275+1.275x0.75=60.55㎡
室內小計	86.96+86.45+60.55+81.94+63.63+45.84+39.99+51.81+91.85+84.56+107.32+81.94+60.55=943.39㎡
一般陽臺	6.75x2.35=15.86㎡
緊急升降機及樓梯室	3.625x2.45+3.625x3.35=21.02㎡
安全梯間	3.625x3.85+3.05x5.05=29.36㎡
管道間	4.375x1.1+1.6x0.6+1.6x0.6+2.1x3.2+2.1x2.175=18.02㎡
雨遮	2.15x9.575+8.4x2.15+1.15x2.25x2+4.45x2.85+12.025x2.15+2.15x10.85+4.55x2.25+3.075x3.525=126.76㎡
公共小計	15.86+21.02+29.36+18.02+126.76=211.02㎡
FA 合計	943.39+211.02=1154.41㎡

陽台面積					
陽台		陽台		陽台	
A1戶	1.4x1.4+1.05x0.925=2.93㎡	A6戶	1.95x1+1.975x0.875+1.05x1.22=4.96㎡	B3戶	4.045x1.2+1.715x0.525=10.9㎡
A2戶	1.65x2=3.3㎡	A7戶	0.4x3.35+1x3.375=4.72㎡	B5戶	3.425x1.825=6.25㎡
A3戶	1.325x2.88=3.82㎡	A8戶	0.475x3.45+0.925x3.475=4.85㎡	B6戶	2.45x0.7+2.45x0.95+0.7x0.6+0.675x1.6+1.325x1.575=7.61㎡
A5戶	0.7x0.6+0.675x1.6+1.325x1.575+2.425x0.7+2.45x0.95=7.61㎡	B1戶	1.3x2.975+2.95x0.5=5.34㎡		
		B2戶	2.55x0.5+3.05x0.35+0.95x2.955=5.15㎡	B7戶	1.325x2.88=3.82㎡
合計	2.93+3.3+3.82+7.61+4.96+4.72+4.85+5.34+5.15+10.9+6.25+7.61+3.82=71.26㎡				

當層面積計法規檢討	
一, 當層樓地板面積	1154.41㎡
二, 當層樓層面積檢討	=126.76㎡ >1154.41x10%=115.44㎡.....回計容積 126.76-115.44=11.32㎡ (計入容積)
三, 當層陽台面積檢討	=71.26㎡ <1154.41x10%=115.44㎡
四, 當層樓層+陽台檢討	115.44+71.26=186.7㎡ > 1154.41x15%=173.16㎡ .....回計容積 186.7-173.16=13.54㎡ (計入容積)
五, 當層計規62條面積	21.02+29.36+18.02=68.4㎡
六, 當層容積樓地板面積	1154.41-126.76-68.4+11.32+13.54=984.11㎡
七, 住宅衛生設備檢討	每一住宅單元大便器, 洗面盆, 浴缸或淋浴均大於一個, 符合規定

圖 11-23 十層至十三層平面圖

本頁空白

以利對照

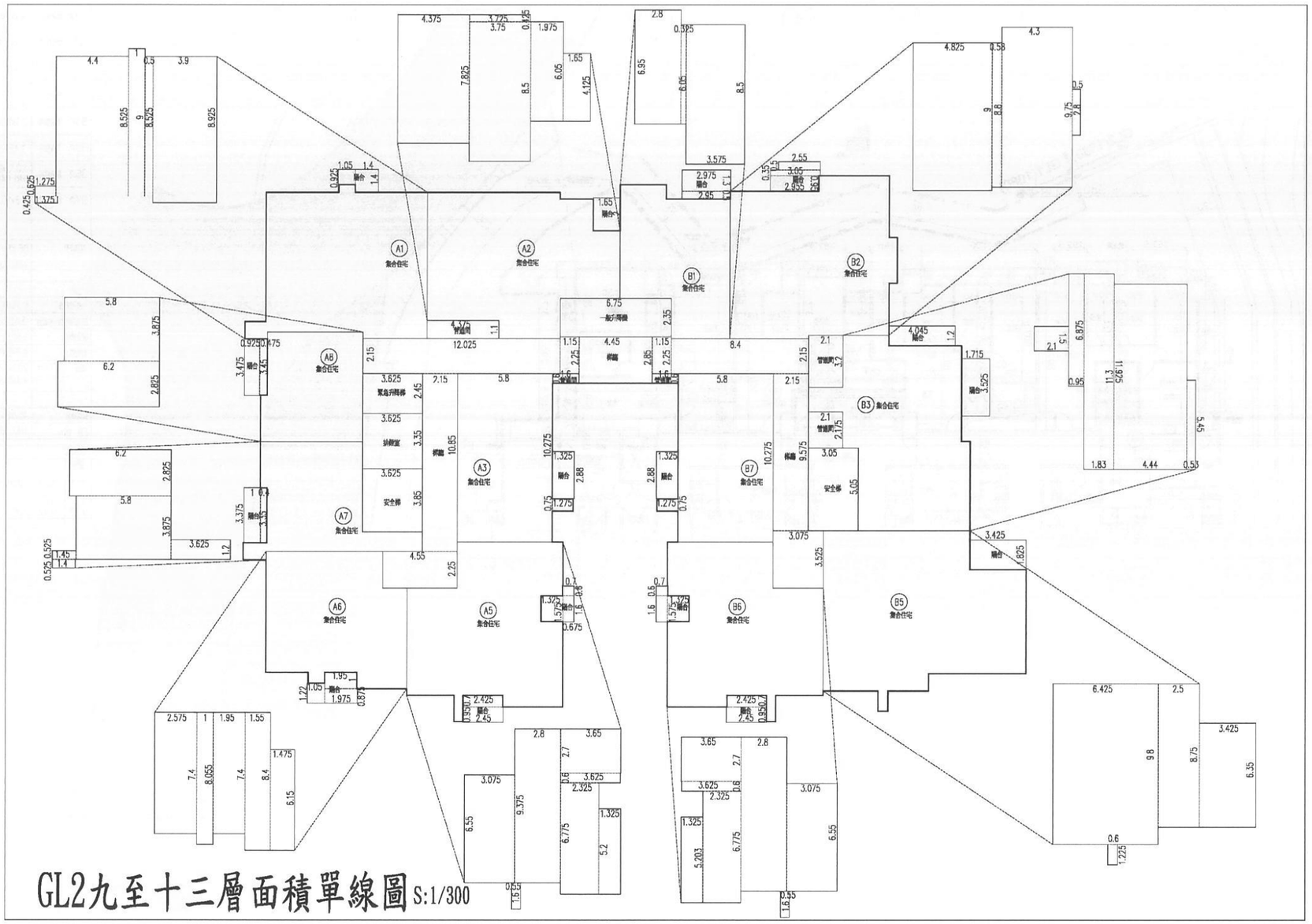
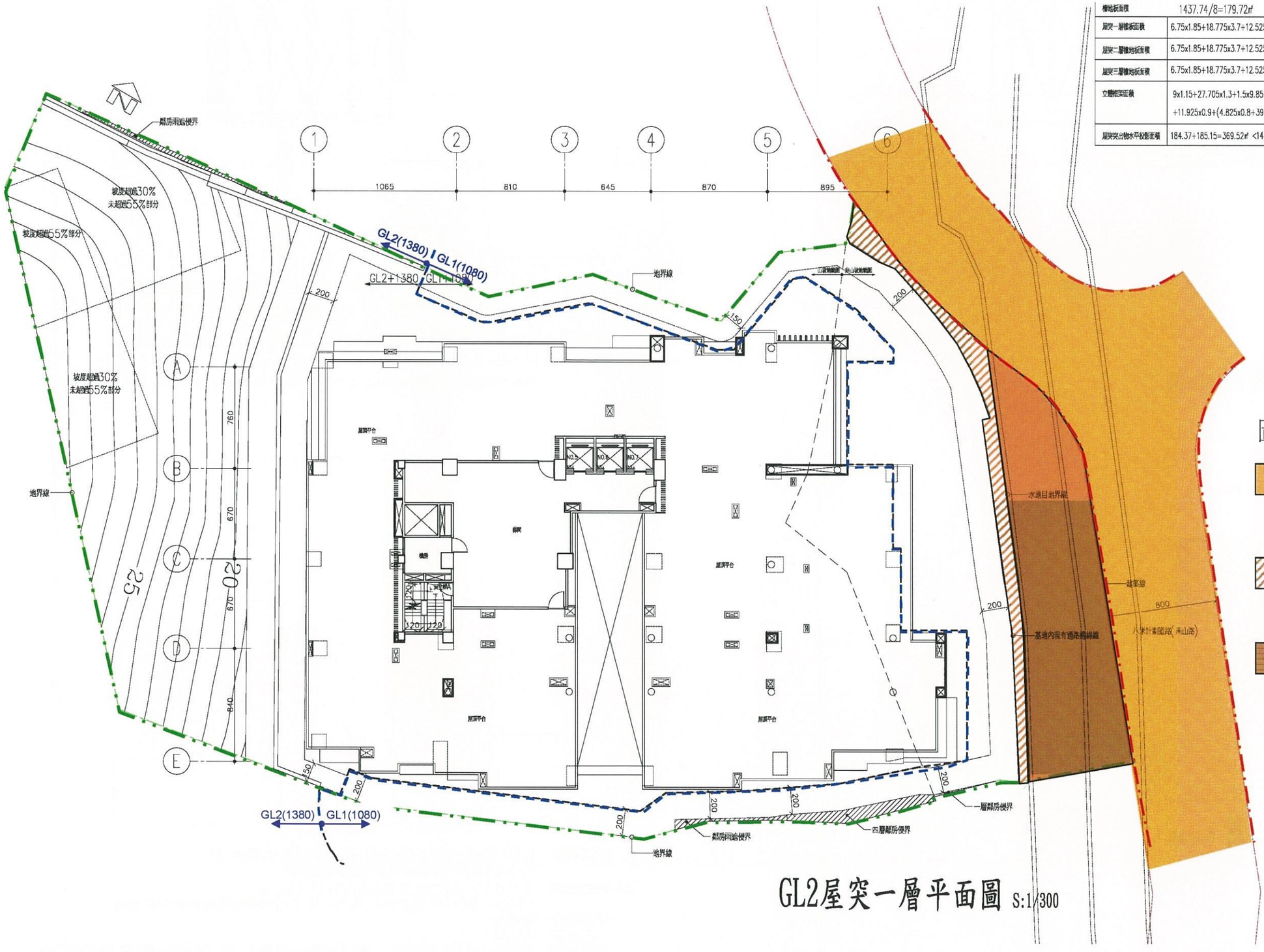


圖 11-24 九層至十三層面積檢討圖

本頁空白

以利對照

樓地板面積	1437.74/8=179.72㎡
屋突一層樓板面積	6.75x1.85+18.775x3.7+12.525x3.7+12.175x3.46+3.625x1.915=177.36㎡ ≤1437.74/8=179.72㎡（依建築技術規則施工篇第1 條第9 款第1 目檢討）
屋突二層樓地板面積	6.75x1.85+18.775x3.7+12.525x3.7+12.175x3.46+3.625x1.915=177.36㎡ ≤1437.74/8=179.72㎡（依建築技術規則施工篇第1 條第9 款第1 目檢討）
屋突三層樓地板面積	6.75x1.85+18.775x3.7+12.525x3.7+12.175x3.46+3.625x1.915=177.36㎡ ≤1437.74/8=179.72㎡（依建築技術規則施工篇第1 條第9 款第1 目檢討）
立體概算面積	9x1.15+27.705x1.3+1.5x9.85+(7.7x0.3)x2+(5.85x0.3)x4+(7.95x0.3)x3+12.13x0.6 +11.925x0.9+(4.825x0.8+39.65x0.8)x2+(3.225x0.3)x12+(3.225x0.6)x2+0.935x0.6=185.15㎡
屋突突出物水平投影面積	184.37+185.15=369.52㎡ <1437.74x30%=431.32㎡



GL2屋突一層平面圖 S:1/300

圖 11-25 屋突一層平面圖

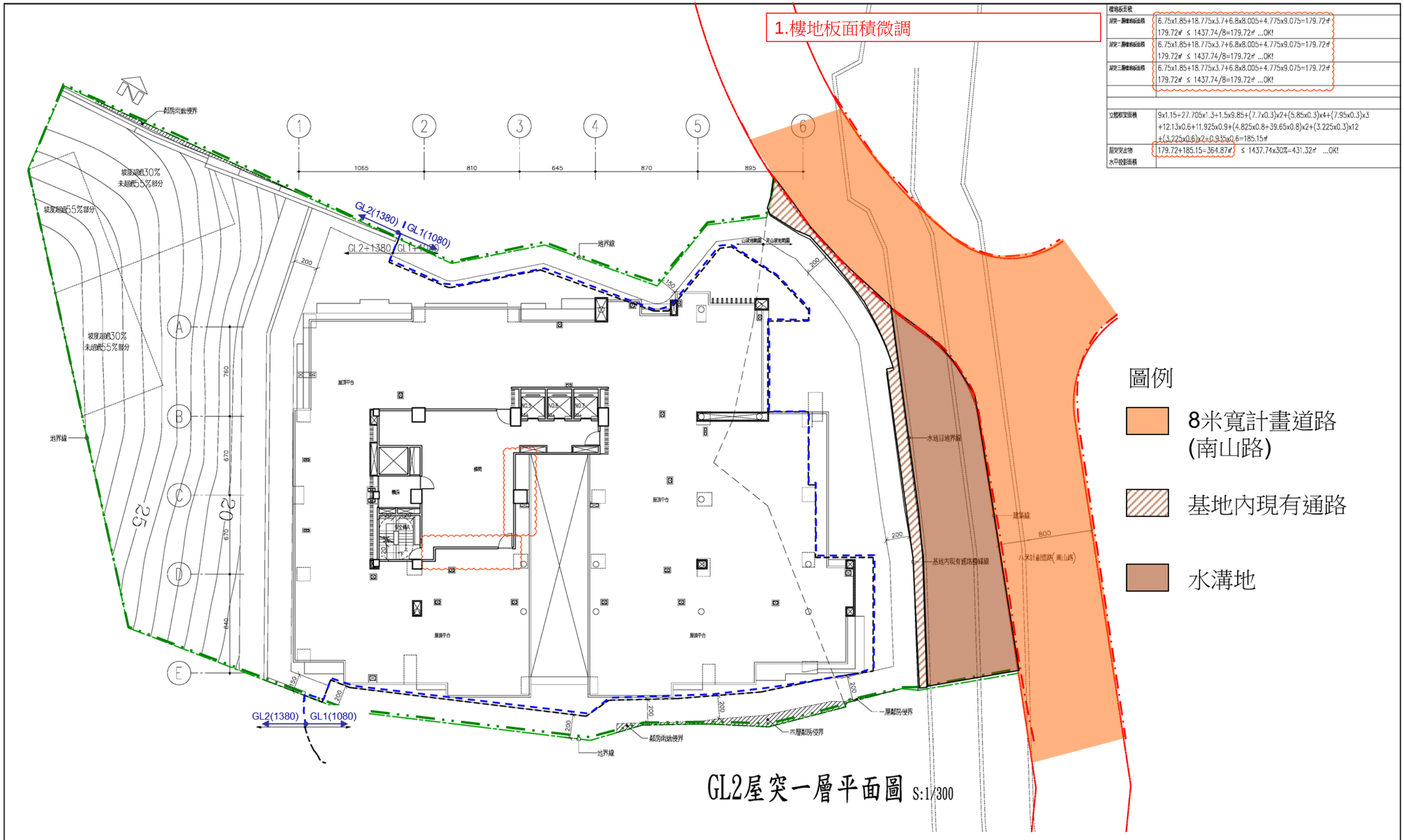
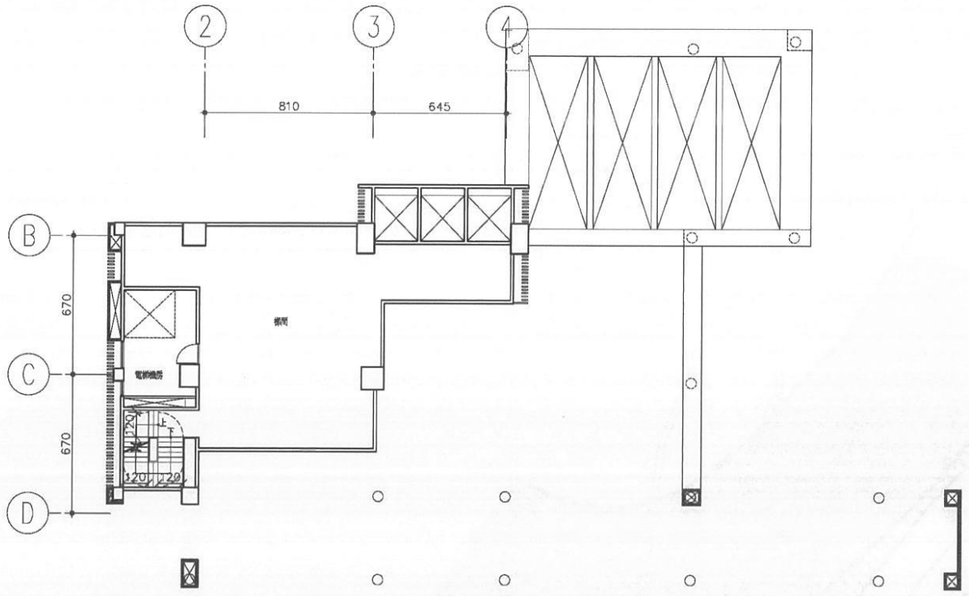
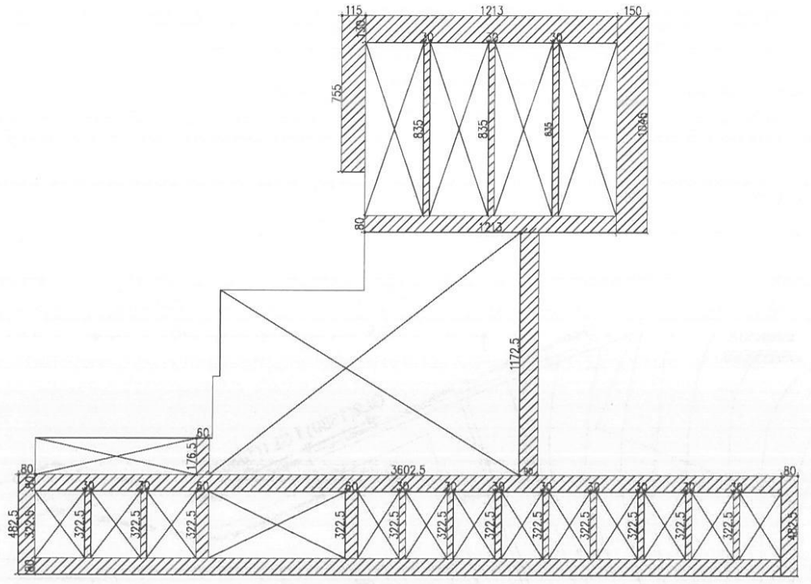


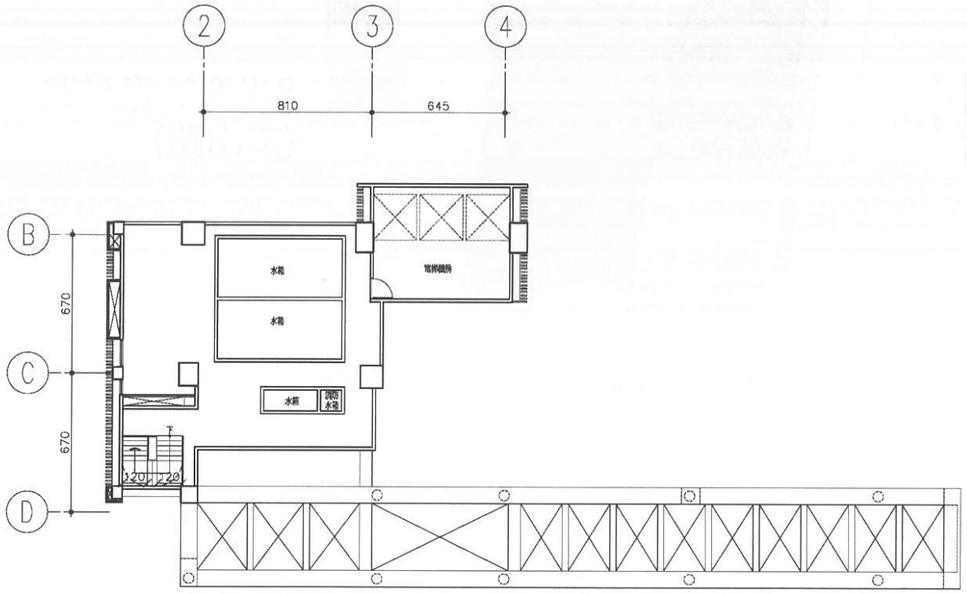
圖 11-13 屋突一層平面圖



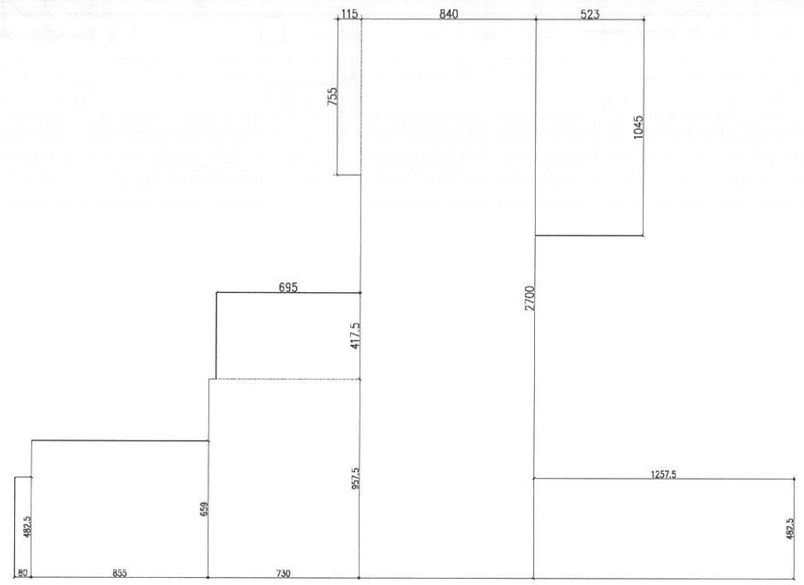
GL2屋突二層平面圖 S:1/300



立體框架面積： 1.15x7.55+12.13x1.3+1.5x10.45+12.13x0.8+(0.3x8.35)x3+11.725x0.9+0.6x1.765
+(0.8x4.825)x2+(36.025x0.8)x2+(0.6x3.225)x2+(0.3x3.225)x10=147.86㎡



GL2屋突三層平面圖 S:1/300



框架投影範圍面積： 1.15*7.55+8.4*27+5.23*10.45+12.575*4.825+6.95*4.175
+7.3*9.575+8.55*6.59+0.8*4.825=509.93㎡

屋突一至三層樓地板面積 6.75x1.85+18.775x3.7+12.525x3.7+12.175x3.46
+3.625x1.915=177.36㎡≦1437.74/8=179.72㎡ (依建築技術規則施工篇第1條第9款第1目檢討)

框架投影範圍面積： 509.93㎡

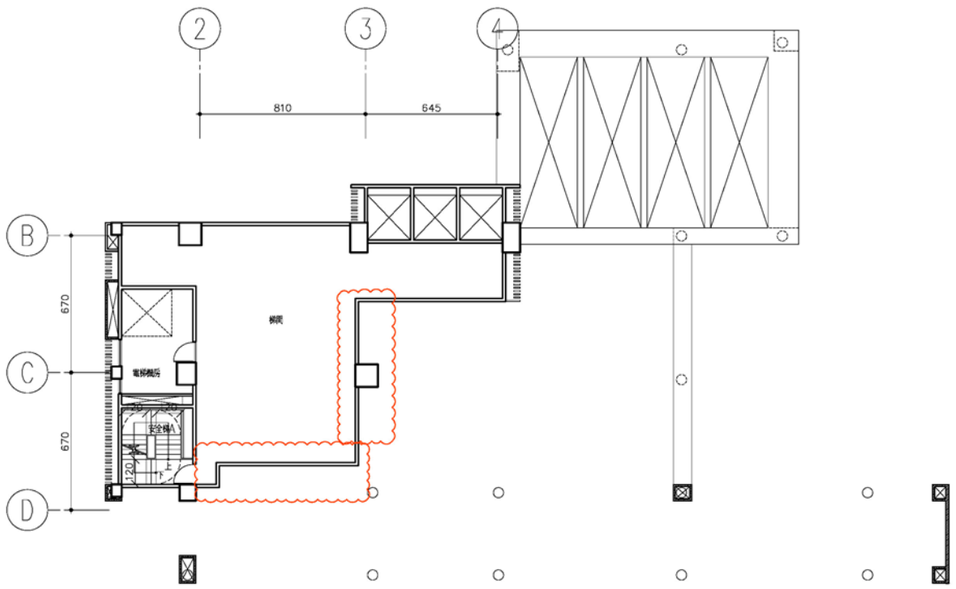
立體框架面積： 147.86㎡

2/3透空檢討： 509.93-147.86=362.07㎡ > 509.93x2/3=339.95㎡ ...OK (依建築技術規則施工篇第1條第10款第5目檢討)

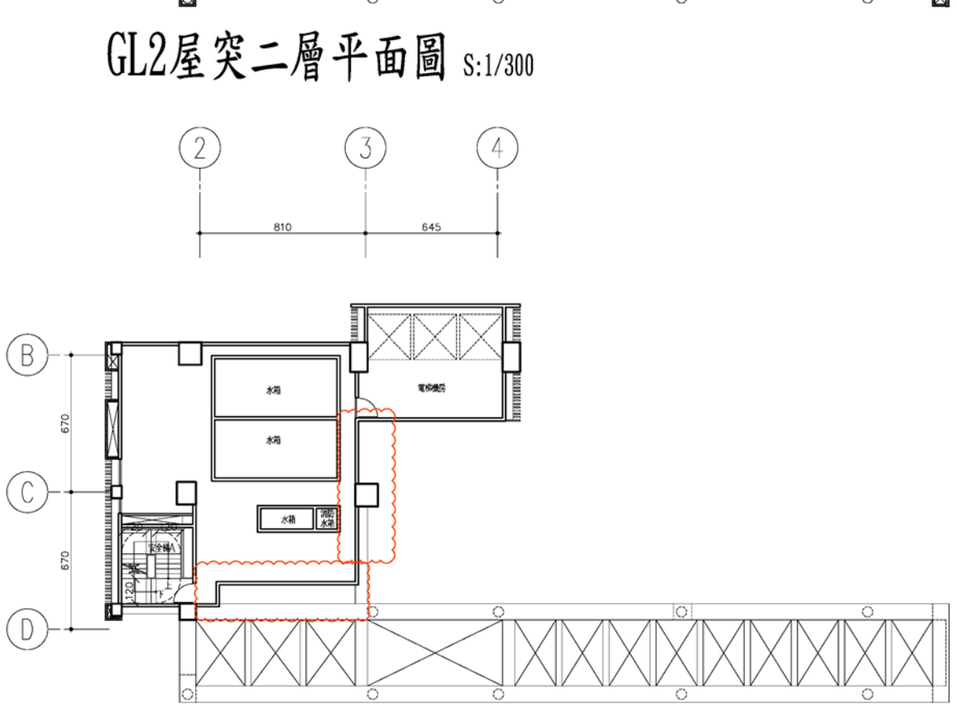
屋突面積+2/3透空立體框架面積： 177.36+147.86=325.22㎡ <1437.74x30%=431.32㎡ (依建築技術規則施工篇第1條第10款第5目檢討)

圖 11-26 屋突二層及屋突三層平面圖

1.樓地板面積微調



GL2屋突二層平面圖 S:1/300



GL2屋突三層平面圖 S:1/300

圖 11-14 屋突二層及屋突三層平面圖

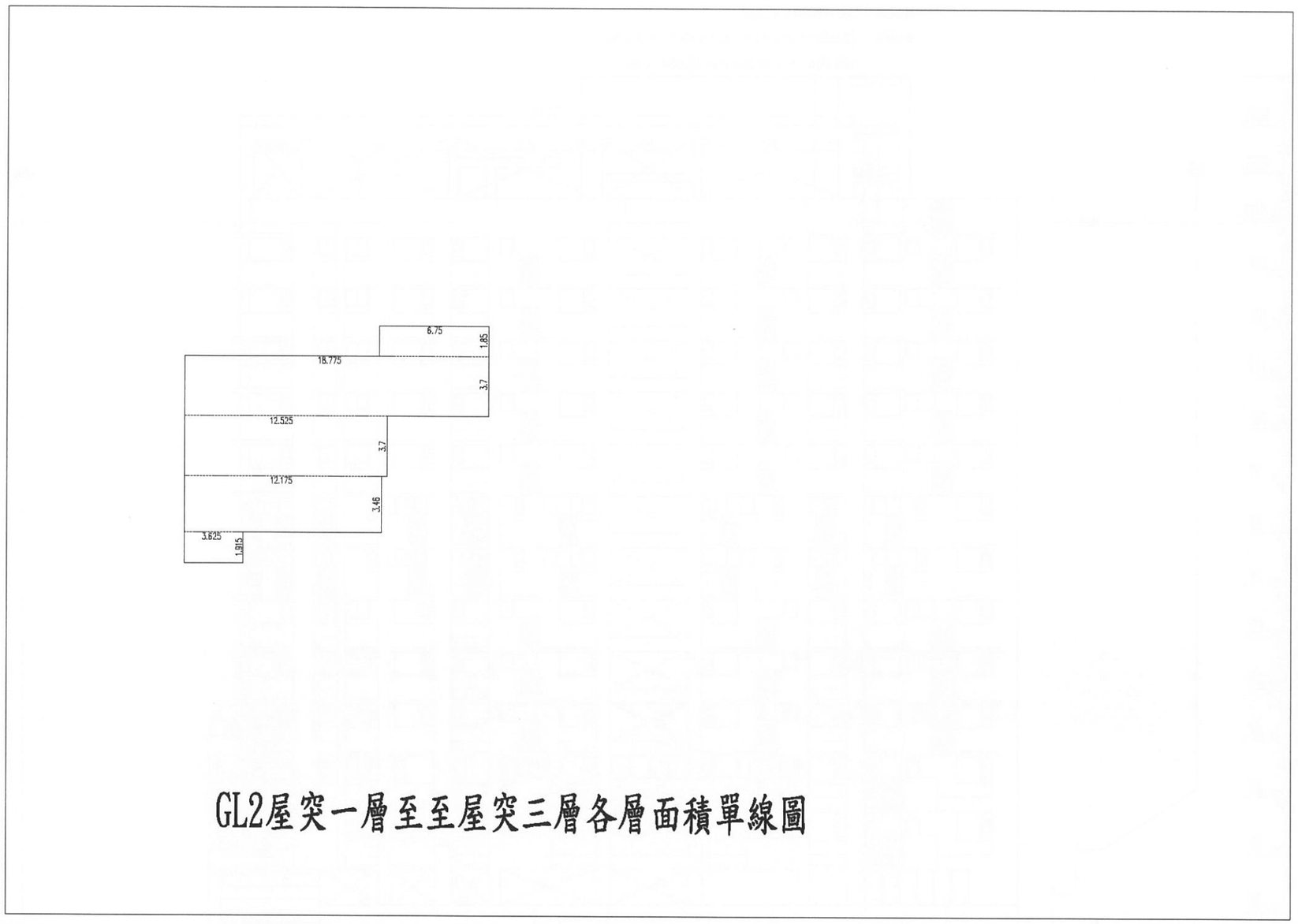


圖 11-27 屋突層面積檢討圖

本頁空白

以利對照

圖 11-28 東南向立面圖

1.立面造型顏色變更
2.立面陽台變更

圖 11-15 東南向立面圖

1/3透空遮牆檢討：

遮牆面積： 14.78*4=59.12㎡

透空部份： (5.3+1.8+0.28)*1.9+(0.3*1.9)*10=19.72㎡

19.72㎡ > 59.12㎡／3=19.7㎡ ...ok

圖 11-29 西北向立面圖

股份有限公司專用章

1.立面造型顏色變更
2.立面陽台變更

1/3透空遮蔽檢討：

遮蔽面積：14.78*4=59.12㎡

透空部份：(5.3+1.5+0.68)*1.9+(0.3*1.9)*9=19.34㎡

19.34㎡ > 59.12㎡/3=19.7㎡ ...ok

西北向立面圖 S:1/300

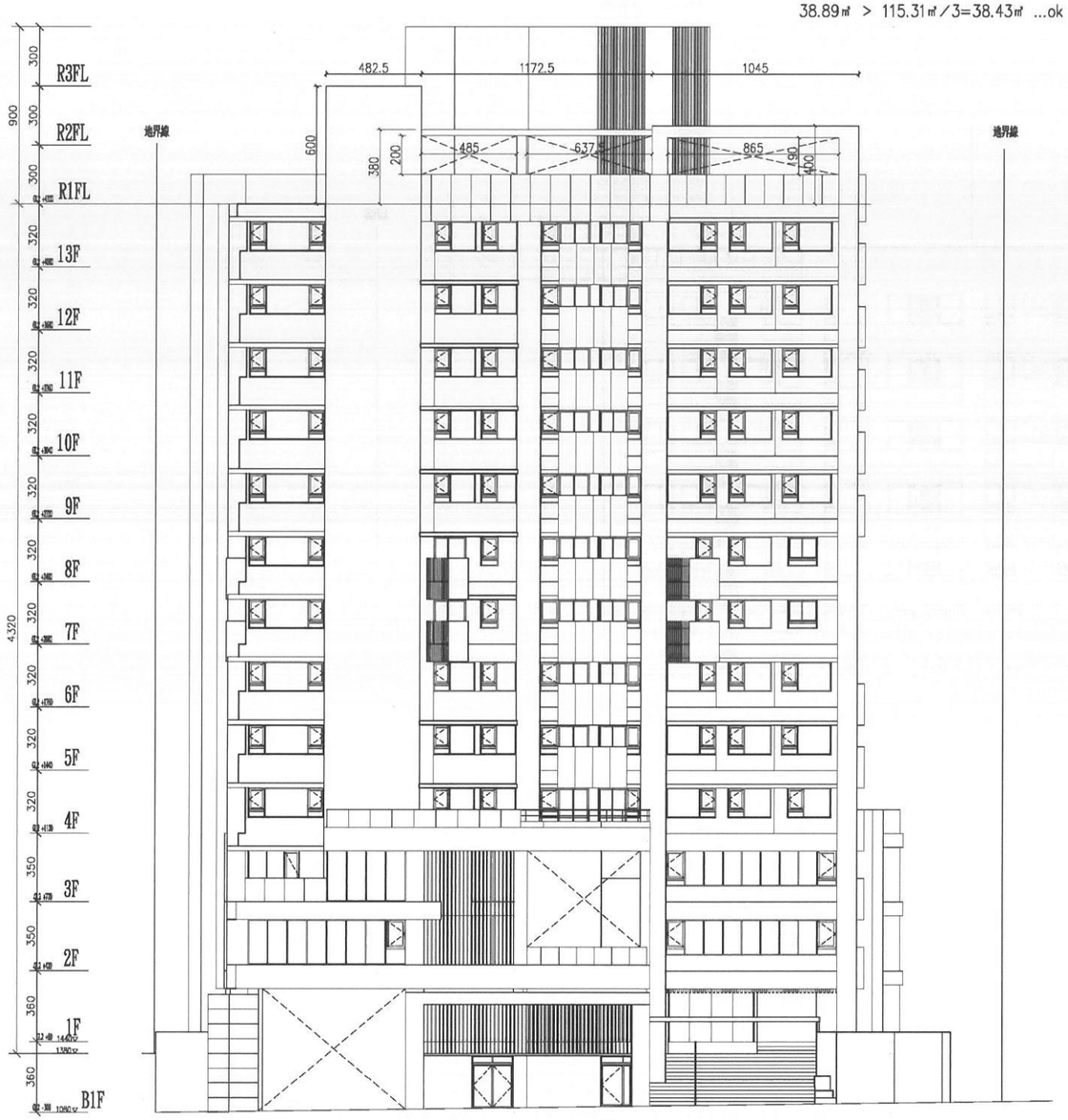
圖 11-16 西北向立面圖

1/3透空遮籬檢討：

遮籬面積： 4.825*6+11.725*3.8+10.45*4=115.31㎡

透空部份： (4.85+6.375)*2+8.65*1.9=38.89㎡

38.89㎡ > 115.31㎡／3=38.43㎡ ...ok



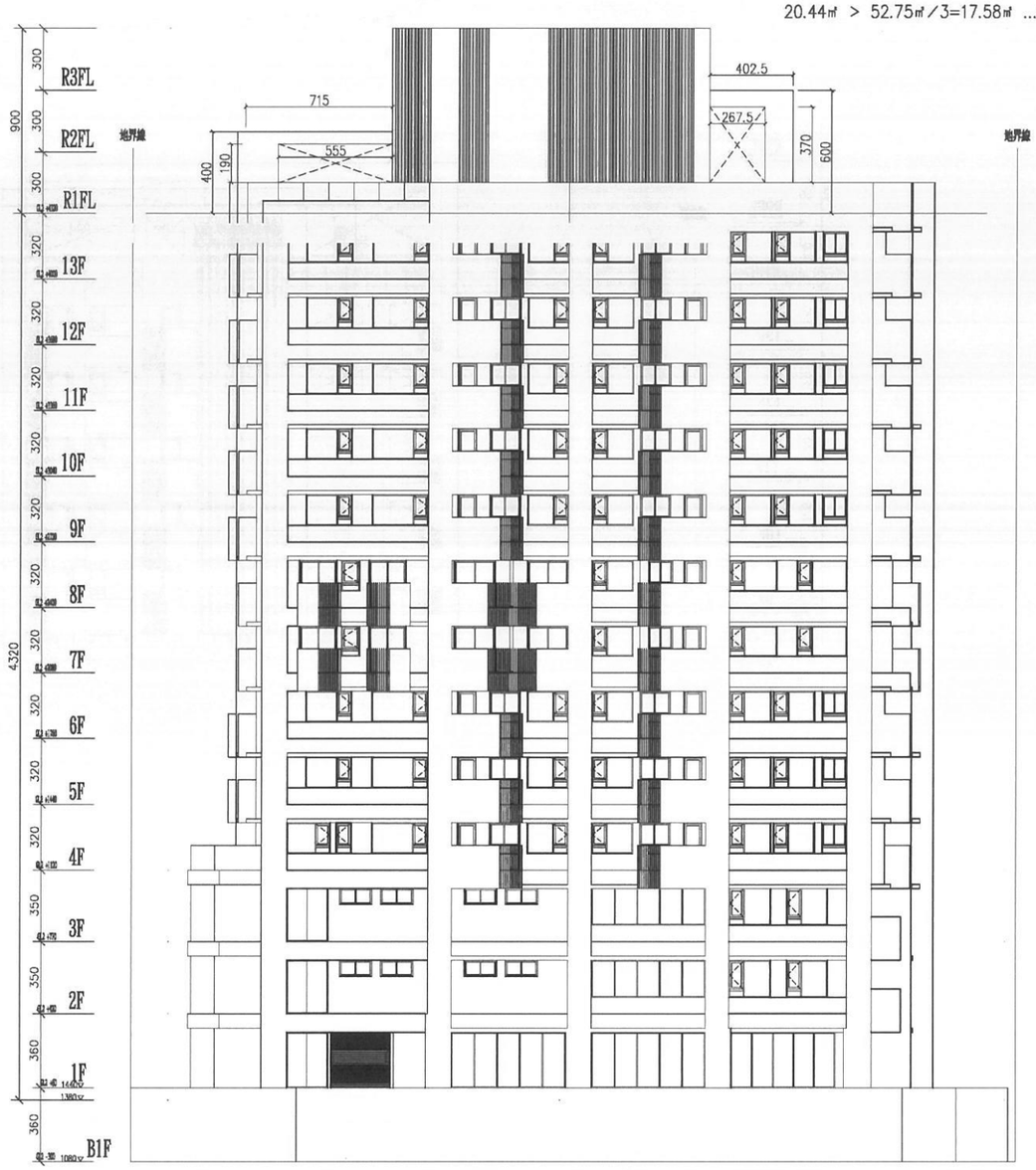
東北向立面圖 S:1/300

1/3透空遮籬檢討：

遮籬面積： 7.15*4+4.025*6=52.75㎡

透空部份： 5.55*1.9+2.675*3.7=20.44㎡

20.44㎡ > 52.75㎡／3=17.58㎡ ...ok



西南向立面圖 S:1/300

圖 11-30 東北向及西南向立面圖

1.立面造型顏色變更
2.立面陽台變更

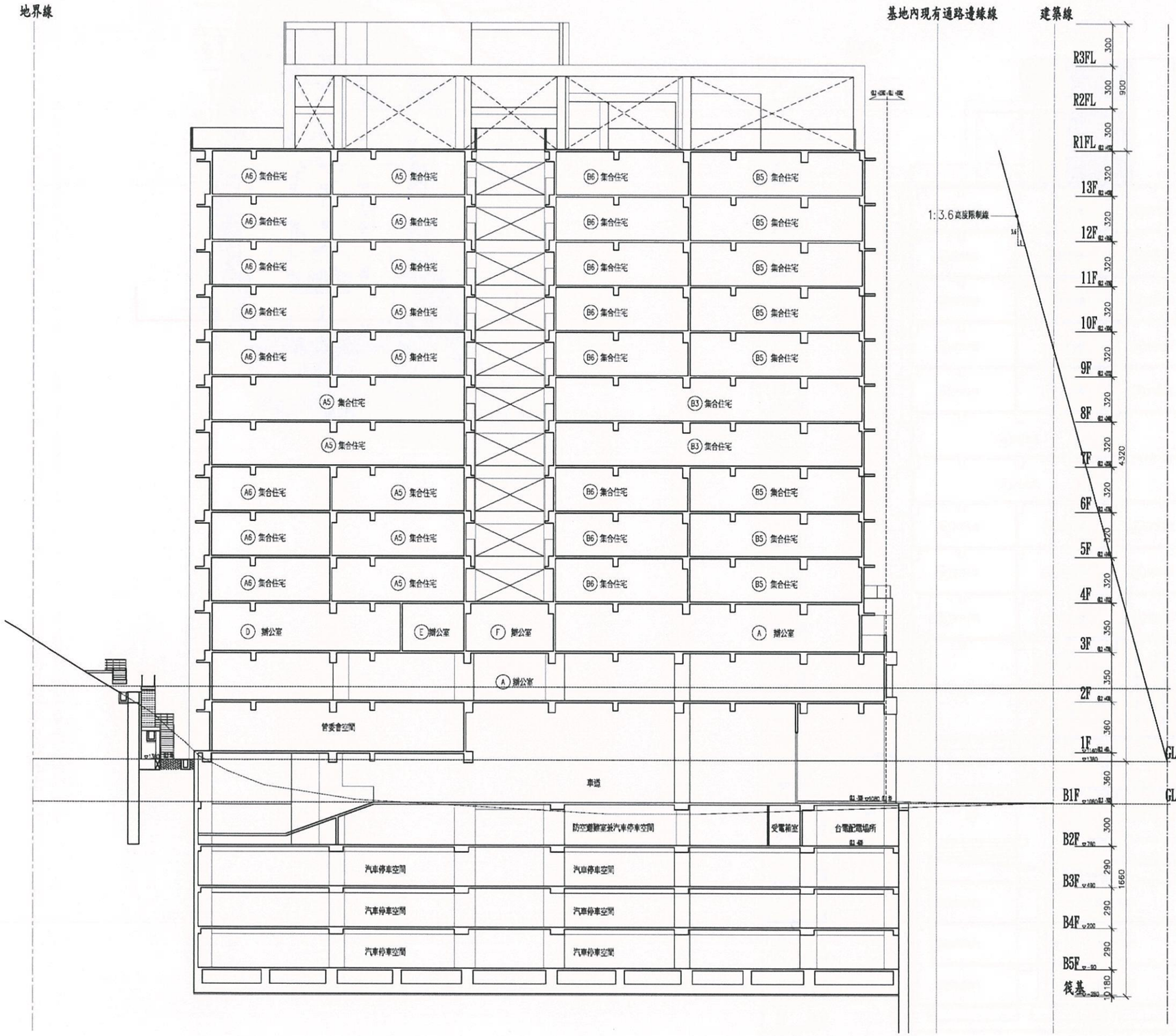
1/3透空遮蔽檢討：
遮蔽面積： 4.825*6+11.725*3.8+10.525*4=115.61㎡
透空部份： (4.85+6.375)*2+8.65*1.9=38.89㎡
38.89㎡ > 115.61㎡/3=38.54㎡ ...ok

東北向立面圖 S:1/300

1/3透空遮蔽檢討：
遮蔽面積： 7.625*4+4.025*6=54.65㎡
透空部份： 5.55*1.9+2.675*3.7=20.44㎡
20.44㎡ > 54.65㎡/3=18.22㎡ ...ok

西南向立面圖 S:1/300

圖 11-17 東北向及西南向立面圖


地界線
基地內現有通路邊線
建築線
A6 集合住宅
A5 集合住宅
B6 集合住宅
B5 集合住宅
B3 集合住宅
D 辦公室
E 辦公室
F 辦公室
A 辦公室
管委會空間
車道
防空避難室兼汽車停車空間
受電箱室
台電配電場所
汽車停車空間
1:3.6 高度限制線
R3FL
R2FL
R1FL
13F
12F
11F
10F
9F
8F
7F
6F
5F
4F
3F
2F
1F
B1F
B2F
B3F
B4F
B5F
筏基
GL2±0
GL1±0

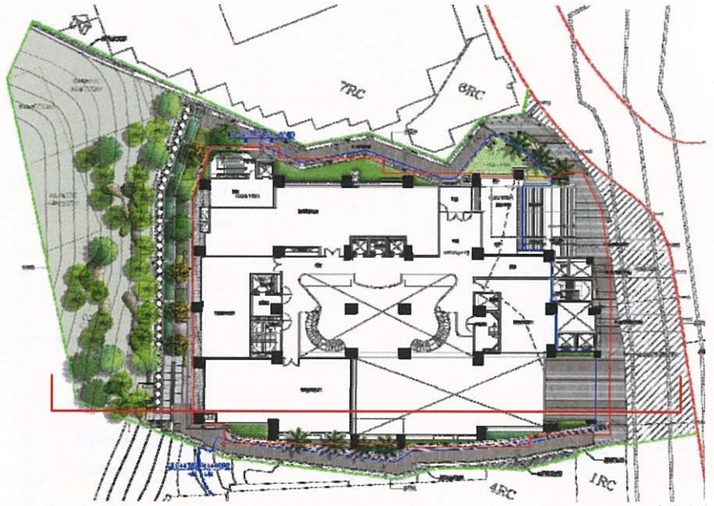
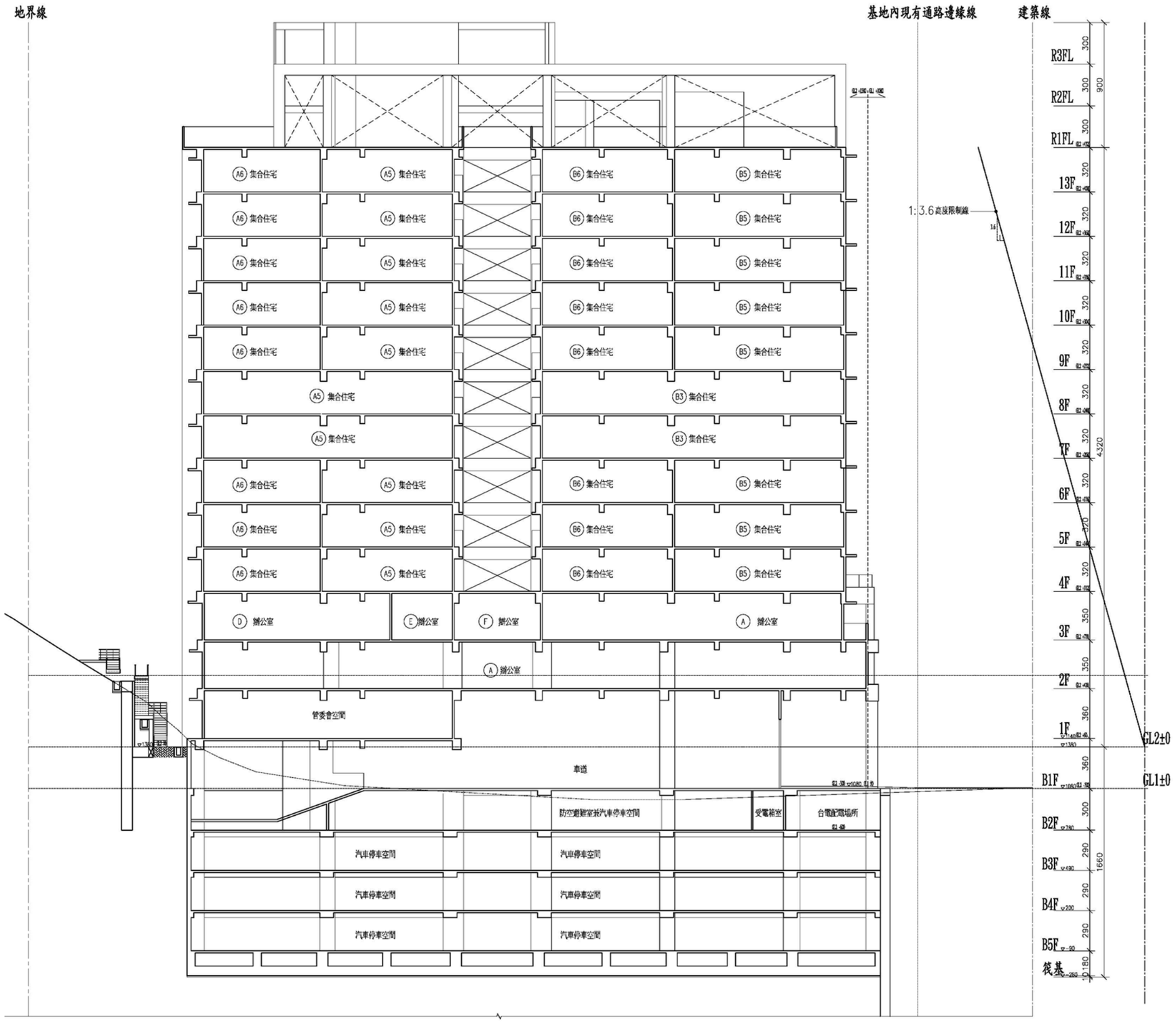

TRC
BRC
4RC
1RC

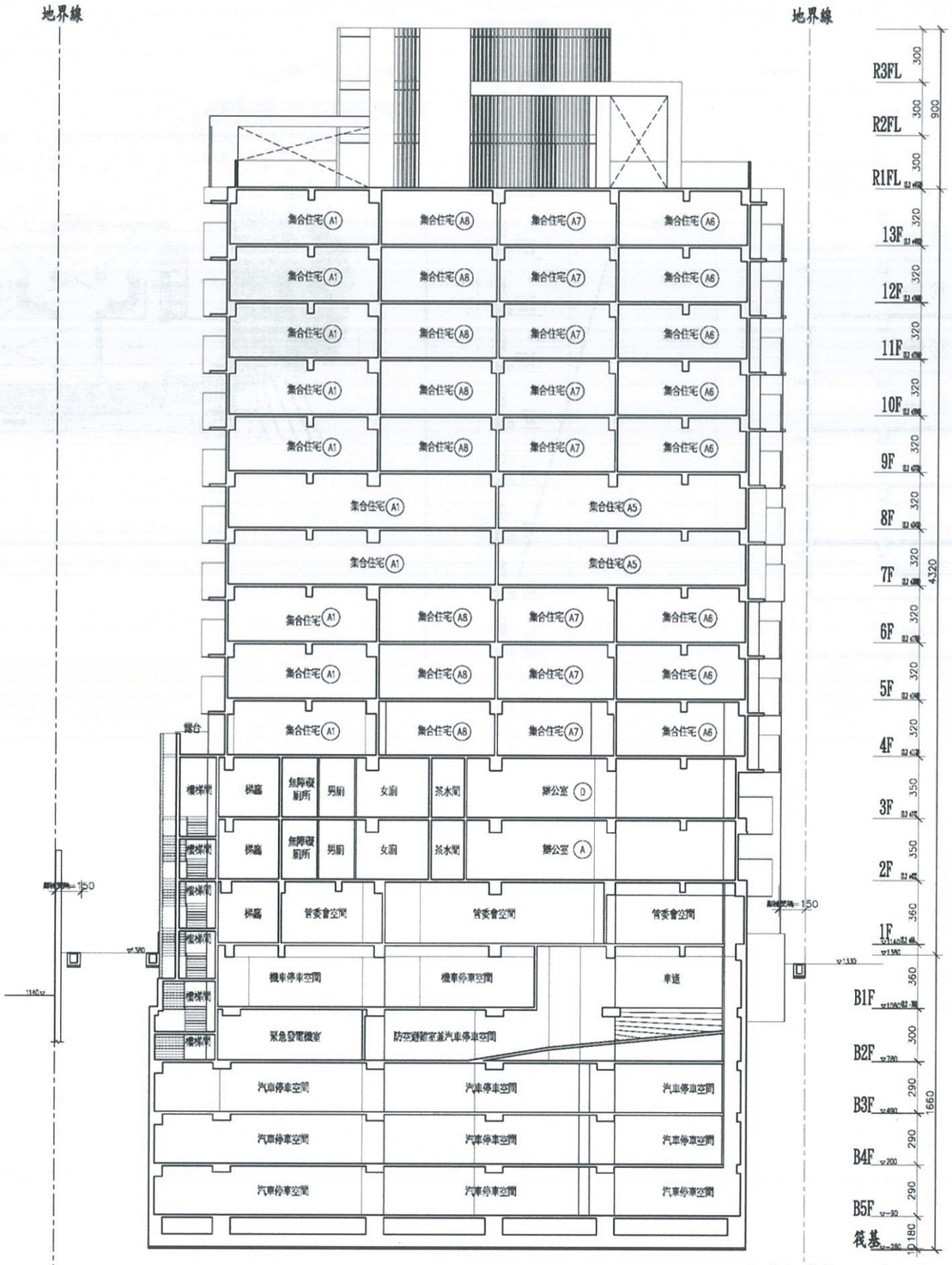
圖 11-31 橫向剖面圖



橫向剖面圖 S:1/300

1.樓地板面積微調
2.室內隔間及挑空範圍變更
3.樓梯變更

圖 11-18 橫向剖面圖


地界線
地界線
集合住宅(A1)
集合住宅(A5)
集合住宅(A6)
集合住宅(A7)
集合住宅(A8)
露台
樓梯間
無障礙廁所
男廁
女廁
茶水間
辦公室(D)
辦公室(A)
管委會空間
機車停車空間
車道
緊急發電機室
防空避難室兼汽車停車空間
汽車停車空間
R3FL
R2FL
R1FL
13F
12F
11F
10F
9F
8F
7F
6F
5F
4F
3F
2F
1F
B1F
B2F
B3F
B4F
B5F
筏基
900
4320
1660
300
320
350
360
290
180

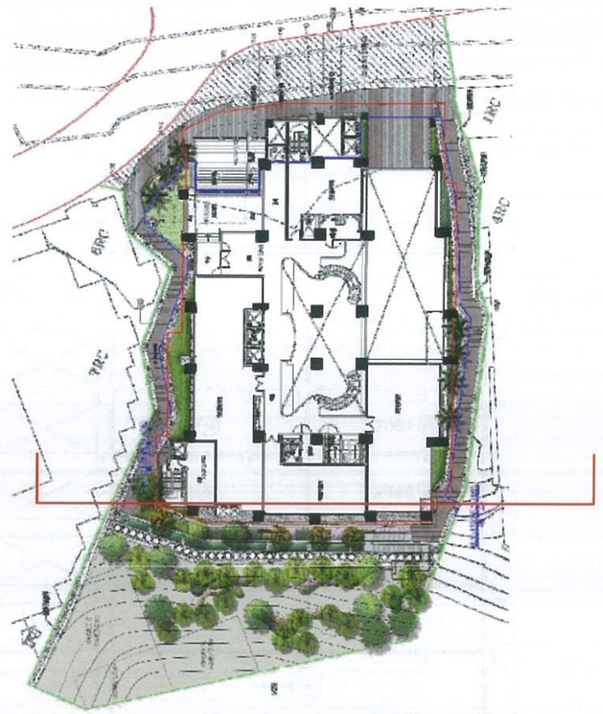
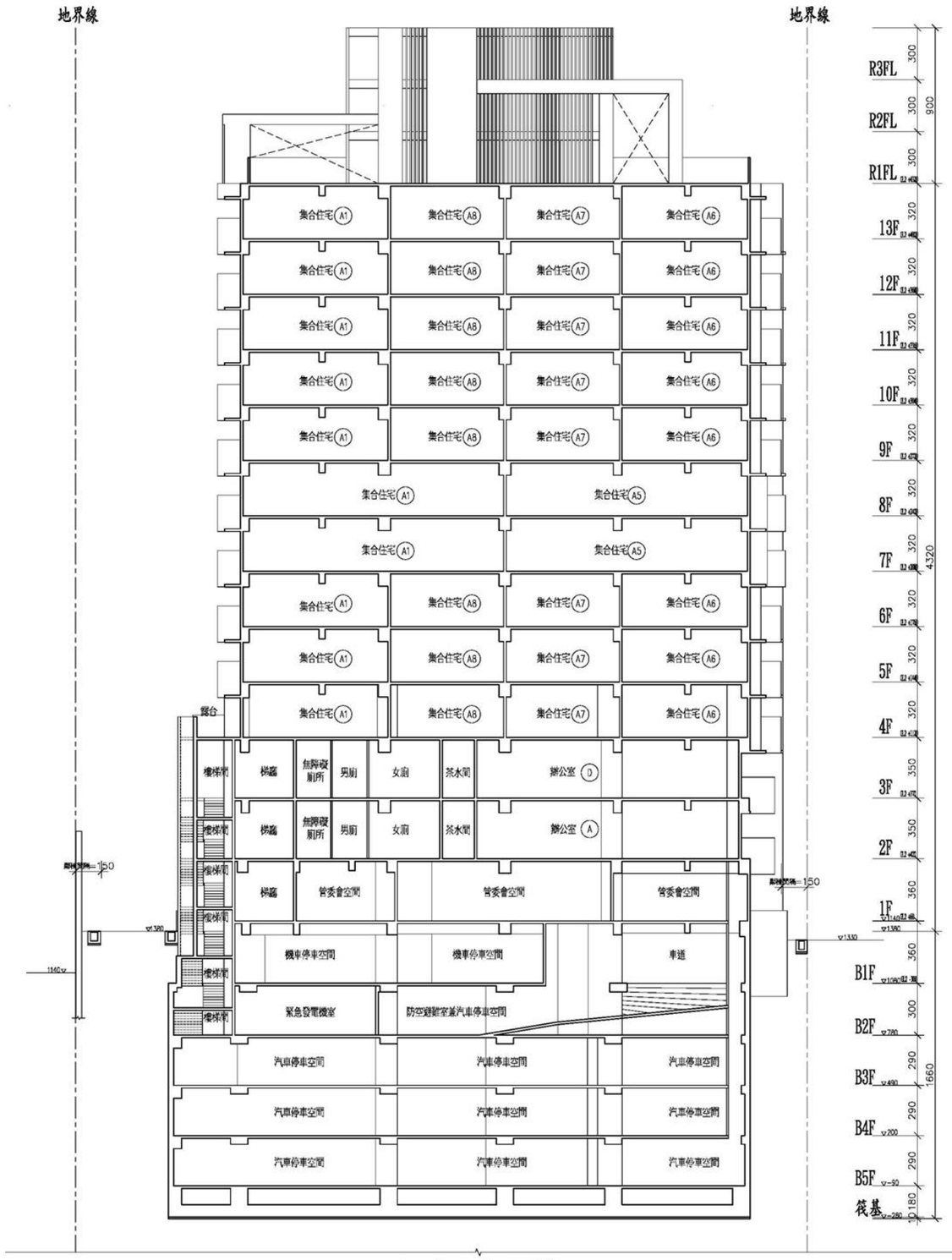


圖 11-32 縱向剖面圖



1.樓地板面積微調
2.室內隔間及挑空範圍變更
3.樓梯變更

圖 11-19 縱向剖面圖

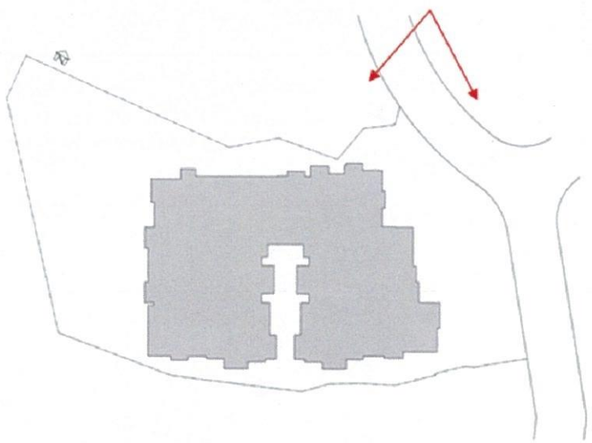


圖 11-33 更新單元建築物透視圖(一)

鋒設股份有限公司專用章

1.立面造型顏色變更
2.立面陽台變更

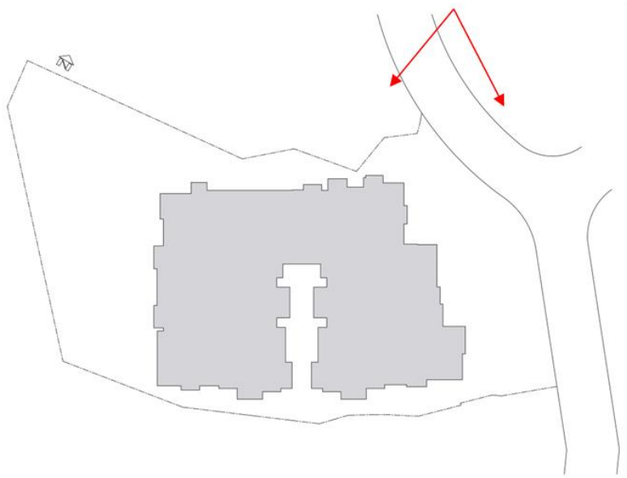


圖 11-20 更新單元建築物透視圖(一)

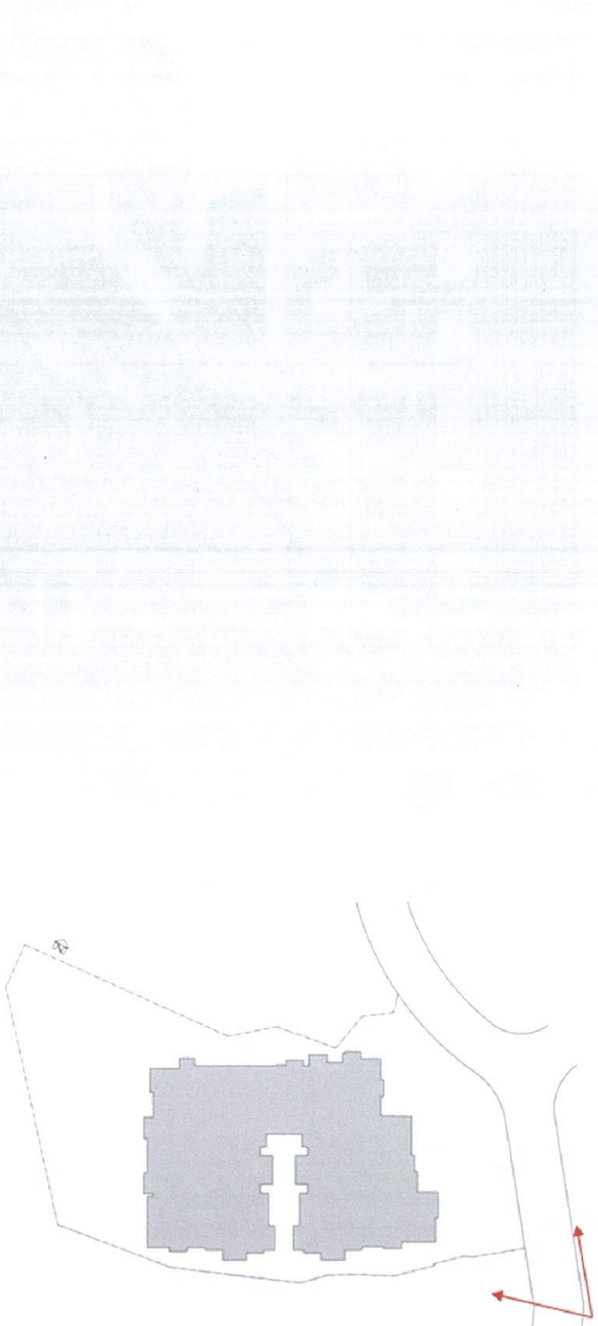


圖 11-34 更新單元建築物透視圖(二)

1.立面造型顏色變更
2.立面陽台變更

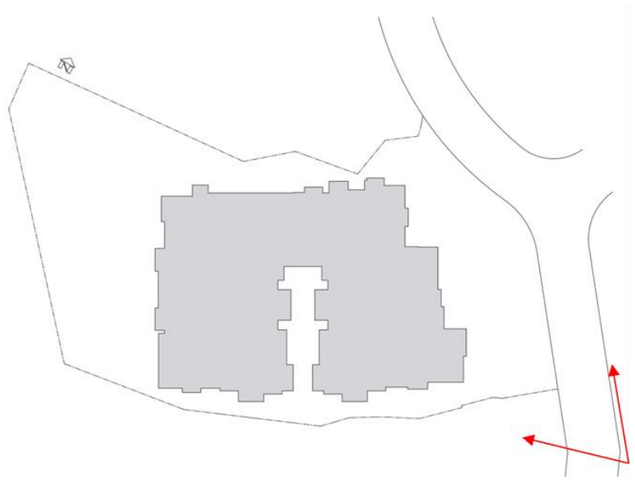


圖 11-21 更新單元建築物透視圖(二)

五、防災與逃生避難構想

防災動線計畫

防災計畫：

1. 建築物內部 -
   a. 依建築技術規則及消防法之相關規定設置消防栓自動灑水設備、緩降機、火災警報器、緊急昇降機、排煙室、特別安全梯以及避難梯等消防器具並定期維護。
   b. 筏基及中繼曾留消防水池。
2. 建築物外部：依劃設消防車輛救災活動空間指導原則檢討。

行政指導條文		設計檢討
一、救災動線 (倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)		
(一)	供救助5層以下建築物，消防車輛通行之 道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	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。	本案為13層辦公室及集合住宅，供消防車輛通行之通路，留設淨寬＞6米，淨高＞4.5M ...O.K!
二、 消防救災空間		
(一)	供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	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。	本案留設8M通路供雲梯車進入建築基地並通達建築物各處之替代開口。 本案操作空間至外牆開口距離皆<11M...O.K!
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)	6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。	本案為13層，留設8MX20M ...O.K!
(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。	本案地坪均以順平處理，無突出固定設施妨礙雲梯消防車通行及操作。
(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）。	本案供消防車活動空間之地面，經結構計算設計 75噸 > 75噸 ... O.K!
(四)	坡度應在百分之5以下。	本案供消防車活動空間之地面坡度皆<百分之五 ... O.K!
(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。	本案留設雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離皆 < 11M ...O.K!

新北市政府消防局救災車輛一覽表

車種	箱車	水庫車	雲梯車(15M)	雲梯車(25M)	雲梯車(32M)	雲梯車(52M)	雲梯車(72M)
長度(公尺)	7.4	8.8	8.2	8.68	9	13.16	15
寬度(公尺)	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54	2.5
高度(公尺)	2.9	3.15	3.4	[illegible]	3.81	3.9	4
重量(噸)	5.1 (7.65)	24.4 (36.6)	16.31 (24.47)	18 (27)	18 (27)	33.57 (50.36)	50 (75)
載水量(噸)	3	12					

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：國賓大建設股份有限公司 （負責人：陳明雄 電話：02-2705-3272 ）
設計人：吳非士建築師事務所 （聯絡人：林欣民 電話：02-25452318#27 ）
建築物地點（地號或地址）：國賓大建設中和區南勢段22等5筆地號集合住宅新建工程
建築物概要（樓高及用途）：樓高:13樓;用途:辦公室及集合住宅

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

單位主管：專員柯昭寬

1/13

圖 11-35 消防救災活動空間核准圖(一)

五、防災與逃生避難構想

防災動線計畫

防災計畫：

1. 建築物內部 -
   a. 依建築技術規則及消防法之相關規定設置消防栓自動灑水設備、緩降機、火災警報器、緊急昇降機、排煙室、特別安全梯以及避難梯等消防器具並定期維護。
   b. 筏基及中繼曾留消防水池。
2. 建築物外部：依劃設消防車輛救災活動空間指導原則檢討。

行政指導條文		設計檢討
一、救災動線 (倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)		
(一)	供救助5層以下建築物，消防車輛通行之 道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	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。	本案爲13層辦公室及集合住宅，供消防車輛通行之通路，留設淨寬>6米，淨高>4.5M ...O.K!
二、 消防救災空間		
(一)	供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	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。	本案留設8M通路供雲梯車進入建築基地並通達建築物各處之替代開口。 本案操作空間至外牆開口距離皆<11M...O.K!
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)	6層以上未達10層之建築物，應爲寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應爲寬8公尺、長20公尺以上。	本案爲13層，留設8MX20M ...O.K!
(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。	本案地坪均以順平處理，無突出固定設施妨礙雲梯消防車通行及操作。
(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爲50噸，故應能承受75噸重）。	本案供消防車活動空間之地面，經結構計算設計 75噸 > 75噸 ... O.K!
(四)	坡度應在百分之5以下。	本案供消防車活動空間之地面坡度皆<百分之五 ... O.K!
(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。	本案留設雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離皆 < 11M ...O.K!

新北市政府消防局救災車輛一覽表

車種	箱車	水庫車	雲梯車(15M)	雲梯車(25M)	雲梯車(32M)	雲梯車(52M)	雲梯車(72M)
長度(公尺)	7.4	8.8	8.2	8.68	9	13.16	15
寬度(公尺)	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54	2.5
高度(公尺)	2.9	3.15	3.4	3.45	3.3[illegible]	[illegible]	4
重量(噸)	5.1 (7.65)	24.4 (36.6)	16.31 (24.47)	18 (27)	18[illegible] (27[illegible]	[illegible] (50.56)	[illegible] (75)
載水量(噸)	3	12					

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

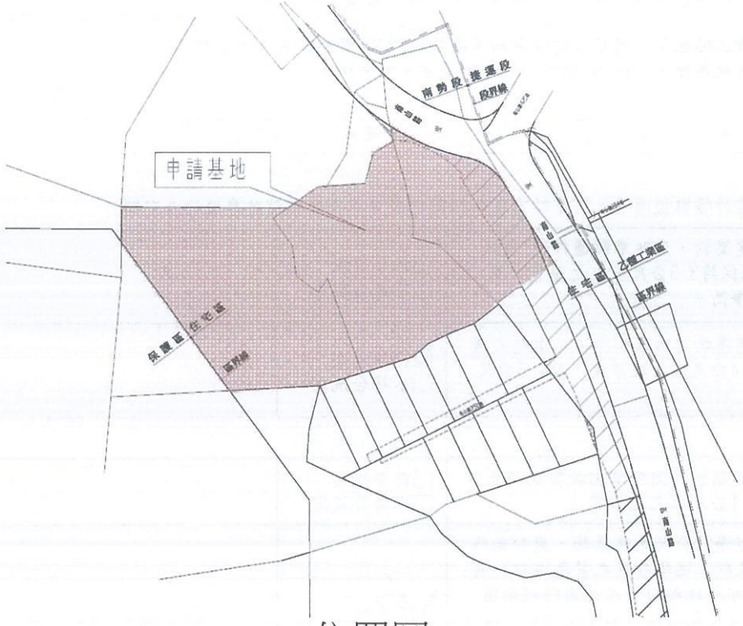
起造人：國賓大建設股份有限公司 （負責人：陳明雄 電話：02-2705-3272 ）
設計人：吳非士建築師事務所 （聯絡人：謝先生 電話：02-25452318#23 ）
建築物地點（地號或地址）：國賓大建設中和區南勢段22等5筆地號集合住宅新建工程
建築物概要（樓高及用途）：樓高:13樓;用途:辦公室及集合住宅

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

圖 11-22 消防救災活動空間核准圖(一)

基地周邊環境現況照片



位置圖

基地照片索引

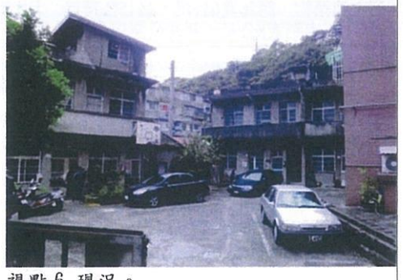
視點 1. 現況。

視點 2. 現況。

視點 3. 現況。

視點 4. 現況。

視點 5. 現況。



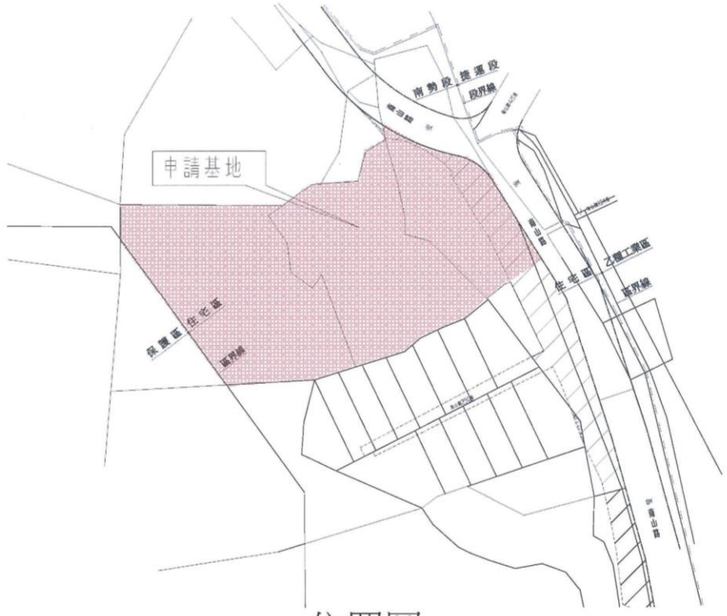
視點 6. 現況。

視點 7. 現況。

視點 8. 現況。

圖 11-36 消防救災活動空間核准圖(二)

基地周邊環境現況照片



位置圖

其他照片索引

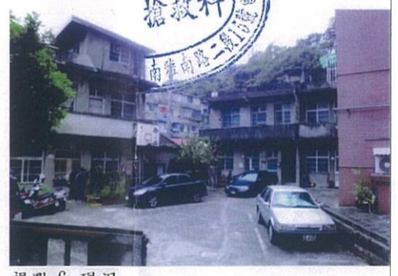
視點 1. 現況。

視點 2. 現況。

視點 3. 現況。

視點 4. 現況。

視點 5. 現況。

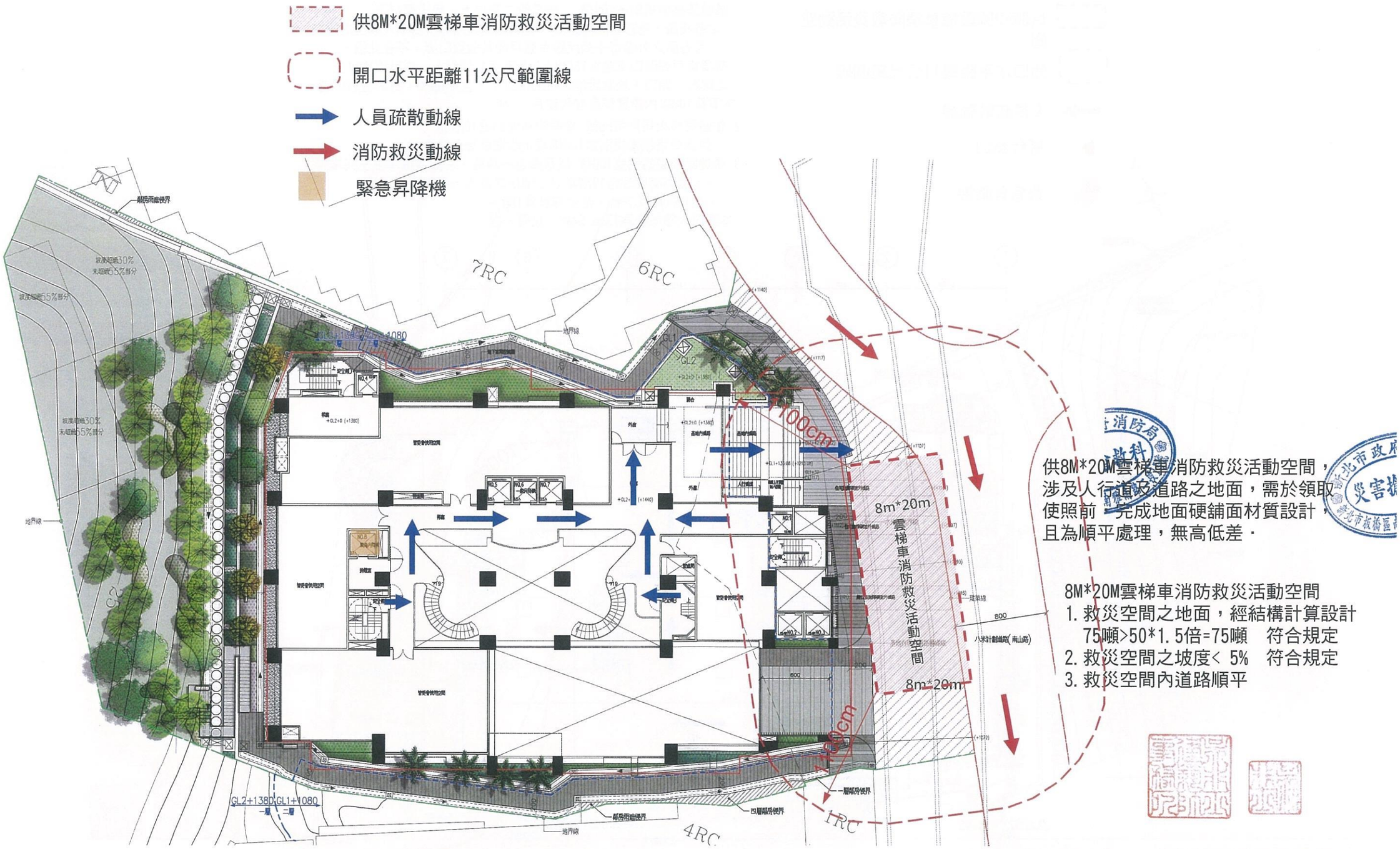


視點 6. 現況。

視點 7. 現況。

視點 8. 現況。

圖 11-23 消防救災活動空間核准圖(二)



消防救災及逃生動線規畫平面圖--一層

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

圖 11-37 消防救災活動空間核准圖(三)

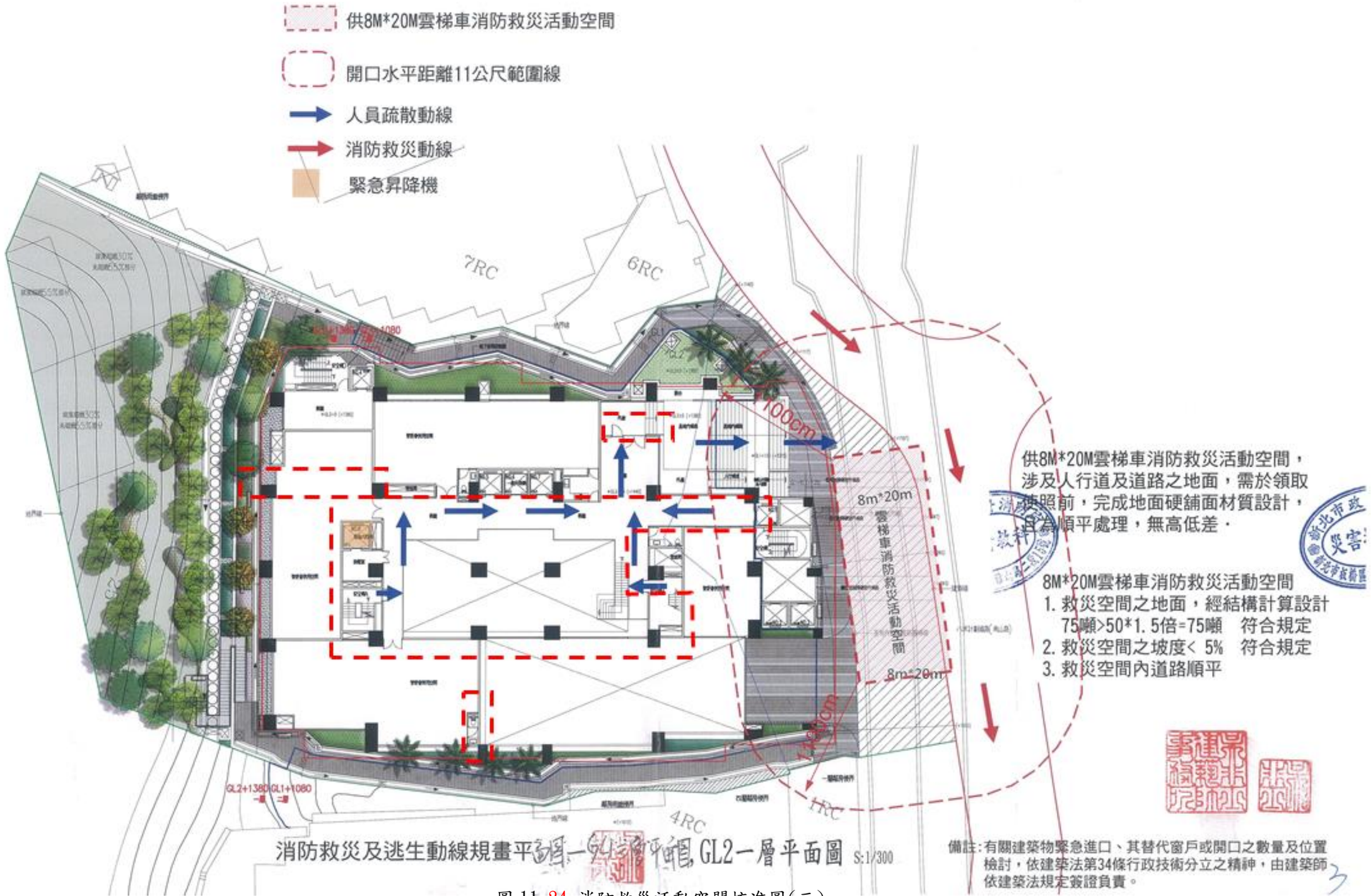


圖 11-24 消防救災活動空間核准圖(三)

供8M*20M雲梯車消防救災活動空間

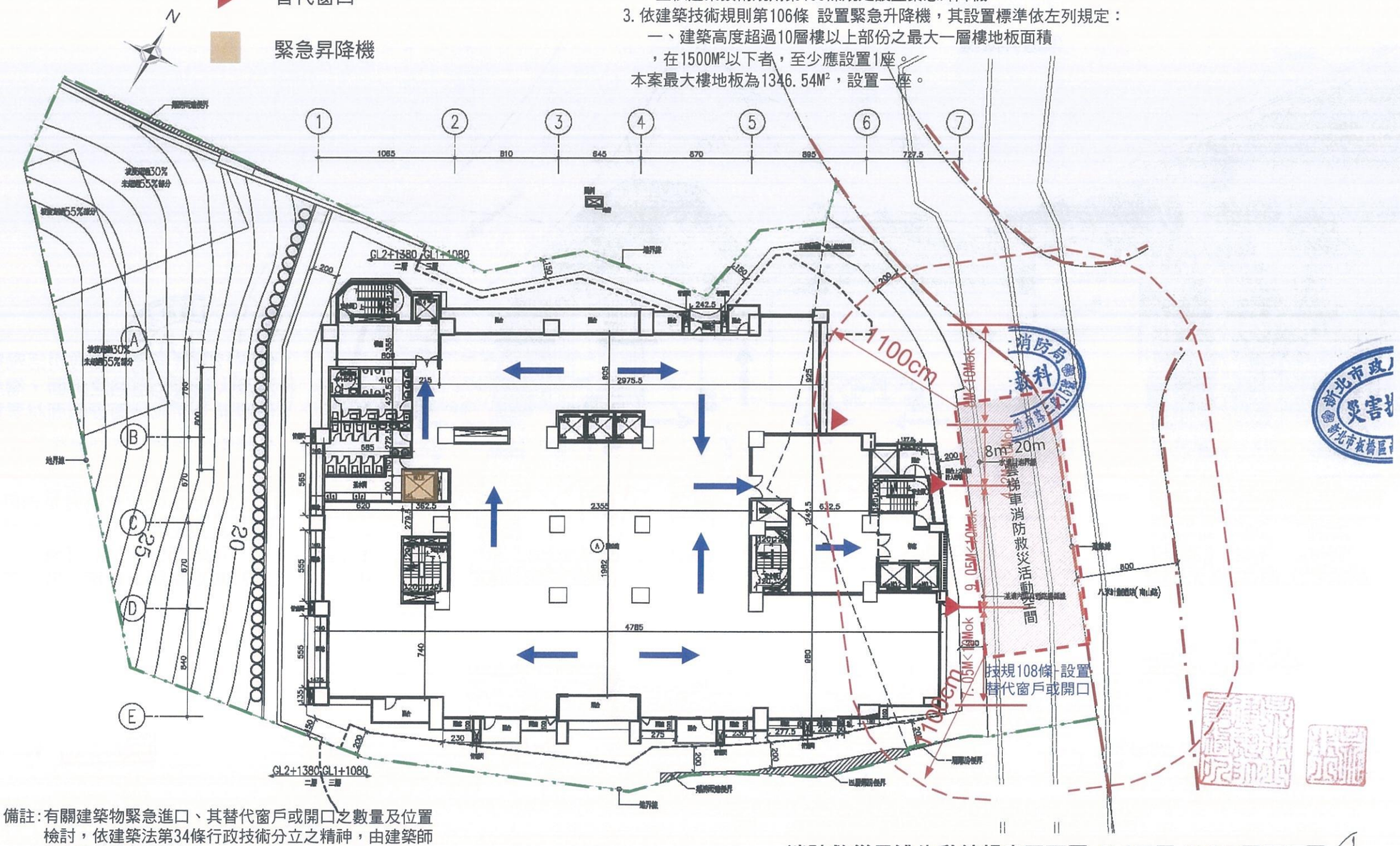
開口水平距離11公尺範圍線

人員疏散動線

替代窗口

緊急昇降機

1. 依建築技術規則第108條　建築物二層以上，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75CM以上及高度1.2M以上，或直徑1M以上之圓孔，開口下緣應距樓地板80CM以下，且無柵欄，或其他阻礙者。
本案每10M以內設置緊急替代窗戶---ok。
2. 依建築技術規則第55條 建築物高度超過10層樓，並依建築技術規則第106條規定設置緊急升降機。
3. 依建築技術規則第106條 設置緊急升降機，其設置標準依左列規定：
一、建築高度超過10層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在1500M²以下者，至少應設置1座。
本案最大樓地板為1346.54M²，設置一座。



備註:有關建築物緊急進口、其替代窗戶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。

消防及逃生動線規畫平面圖-GL1三層, GL2二層平面圖 4

圖 11-38 消防救災活動空間核准圖(四)

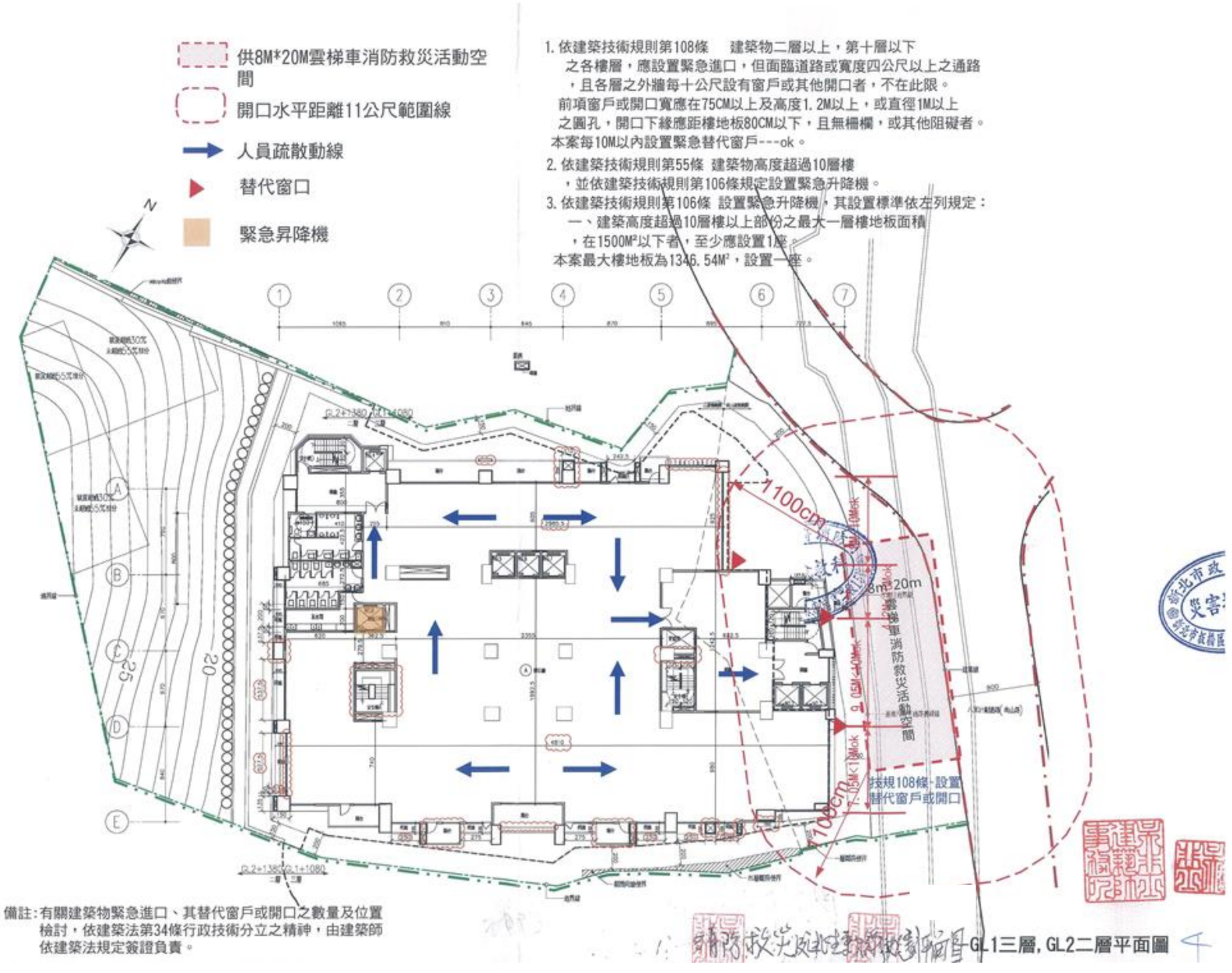


圖 11-25 消防救災活動空間核准圖(四)

供8M*20M雲梯車消防救災活動空間

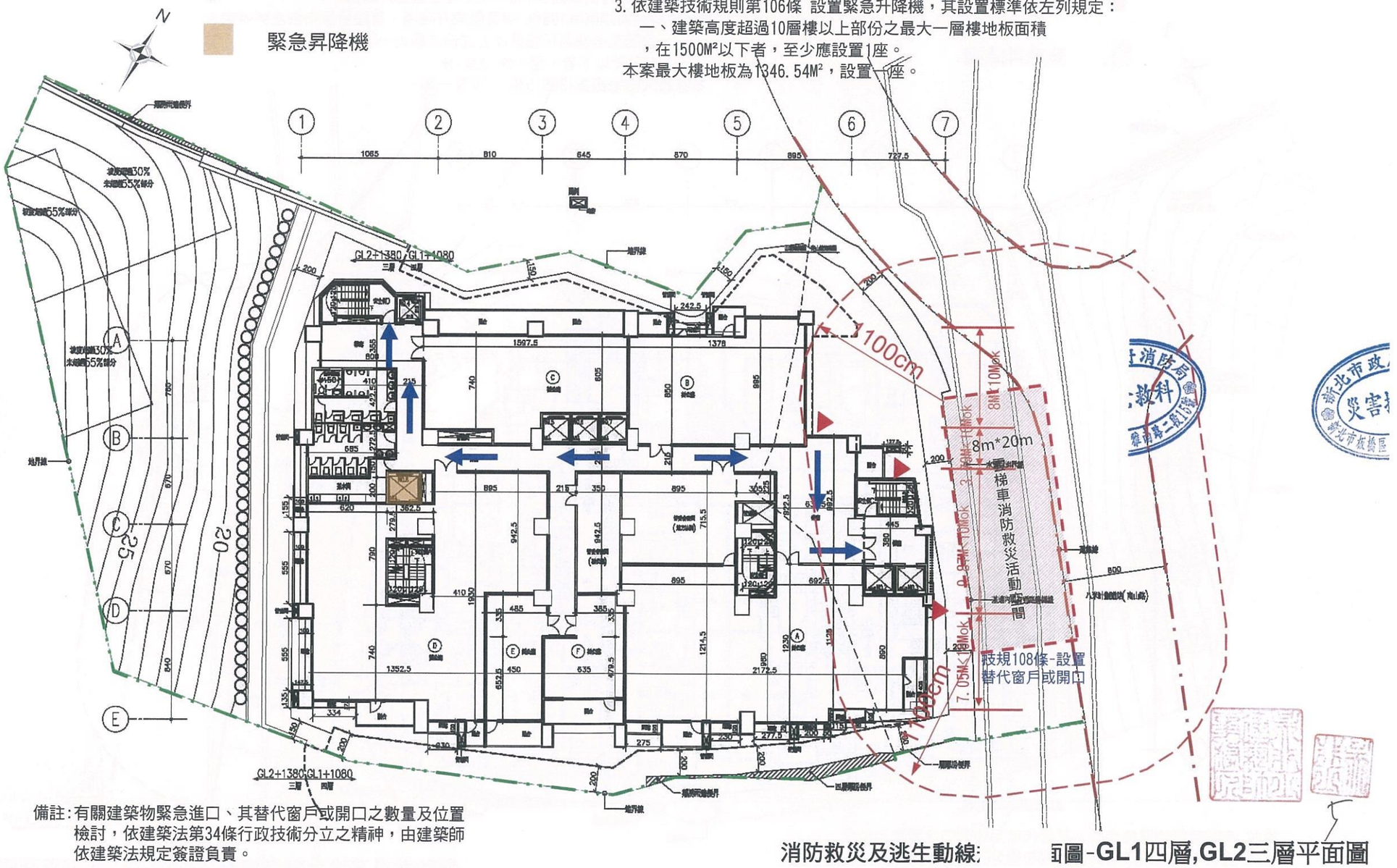
開口水平距離11公尺範圍線

人員疏散動線

替代窗口

緊急昇降機

1. 依建築技術規則第108條　建築物二層以上，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75CM以上及高度1.2M以上，或直徑1M以上之圓孔，開口下緣應距樓地板80CM以下，且無柵欄，或其他阻礙者。
本案每10M以內設置緊急替代窗戶---ok。
2. 依建築技術規則第55條 建築物高度超過10層樓，並依建築技術規則第106條規定設置緊急升降機。
3. 依建築技術規則第106條 設置緊急升降機，其設置標準依左列規定：
一、建築高度超過10層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在1500M²以下者，至少應設置1座。
本案最大樓地板為1346.54M²，設置一座。



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

圖 11-39 消防救災活動空間核准圖(五)

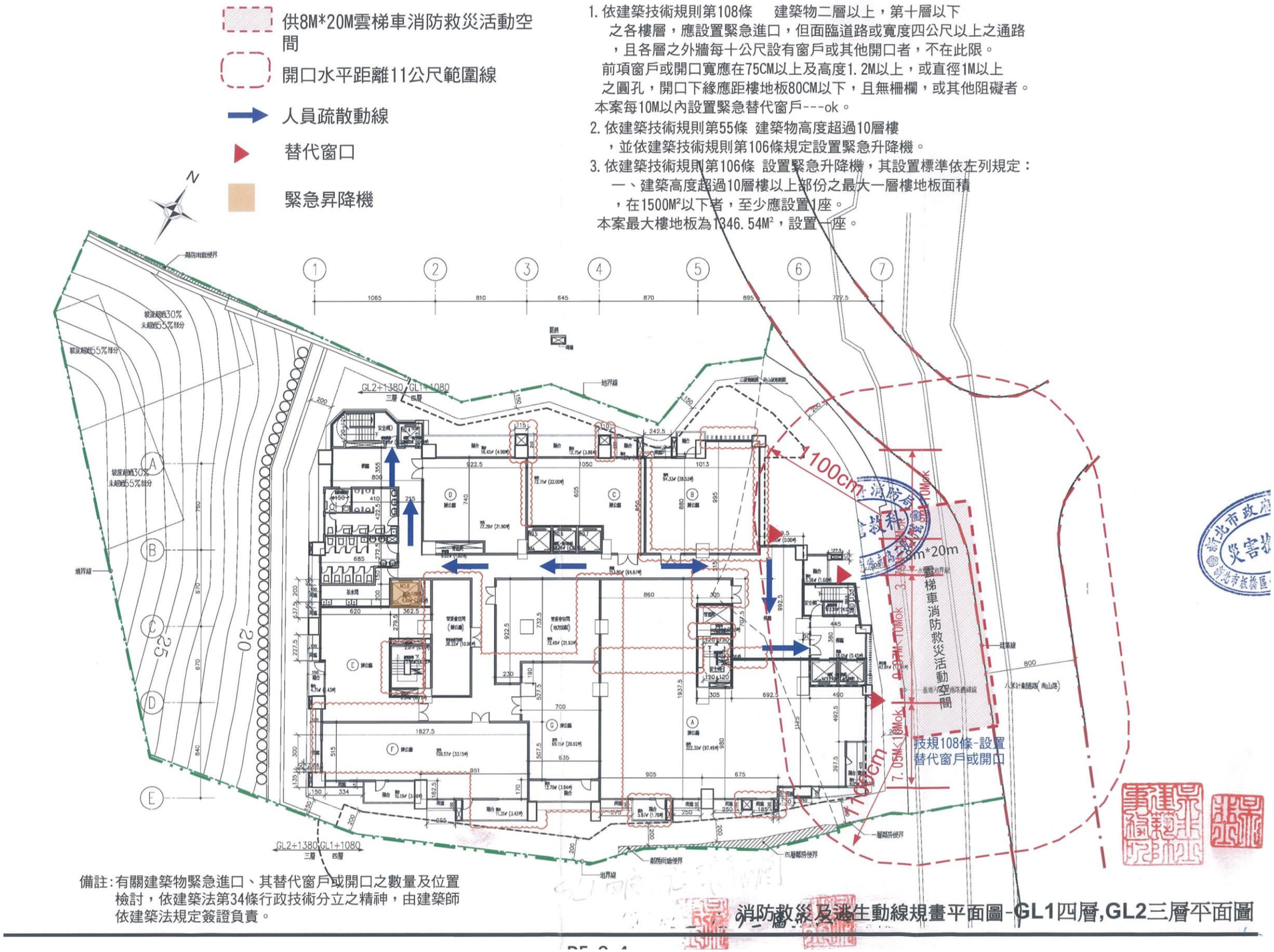


圖 11-26 消防救災活動空間核准圖(五)

供8M*20M雲梯車消防救災活動空間

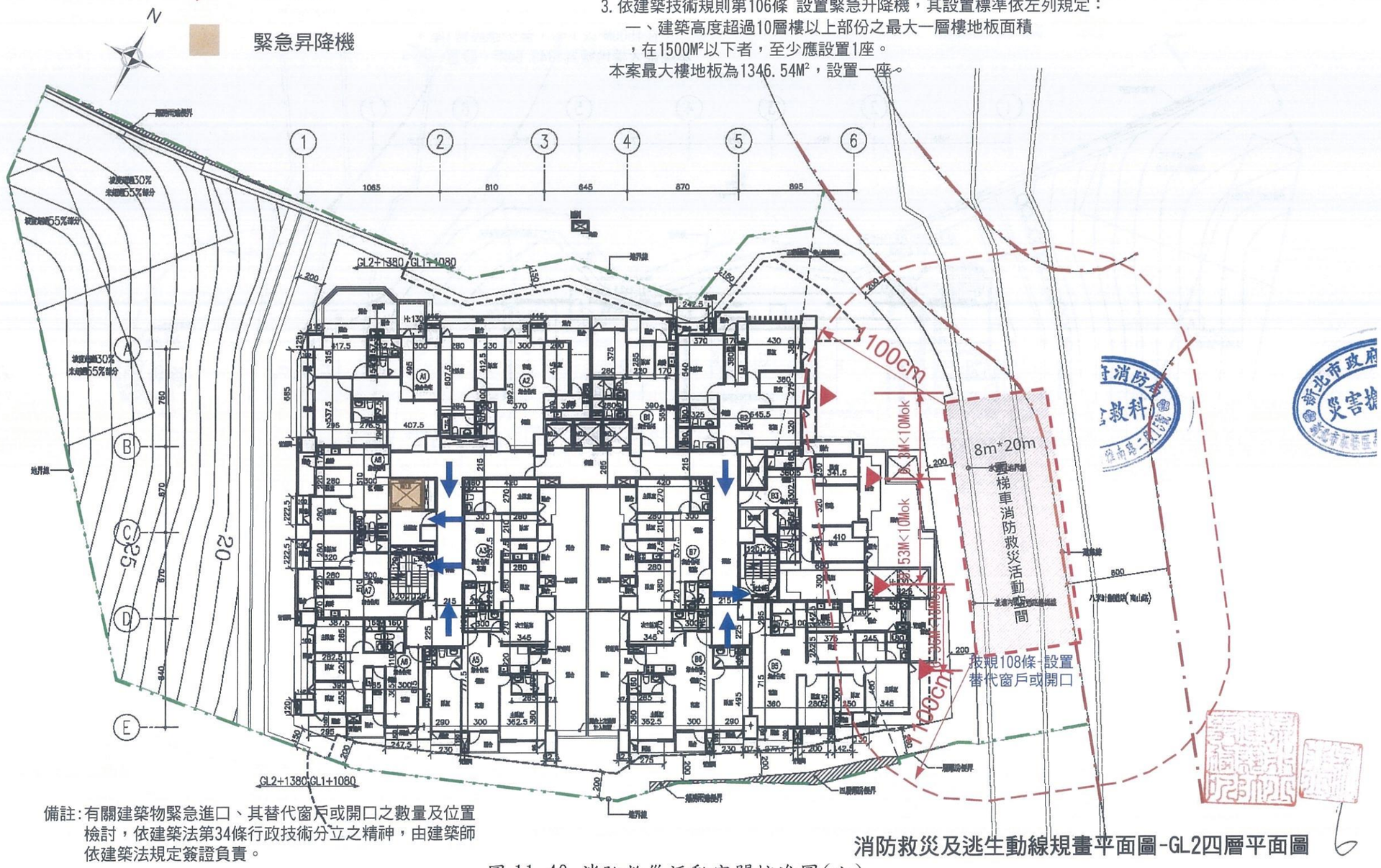
開口水平距離11公尺範圍線

人員疏散動線

替代窗口

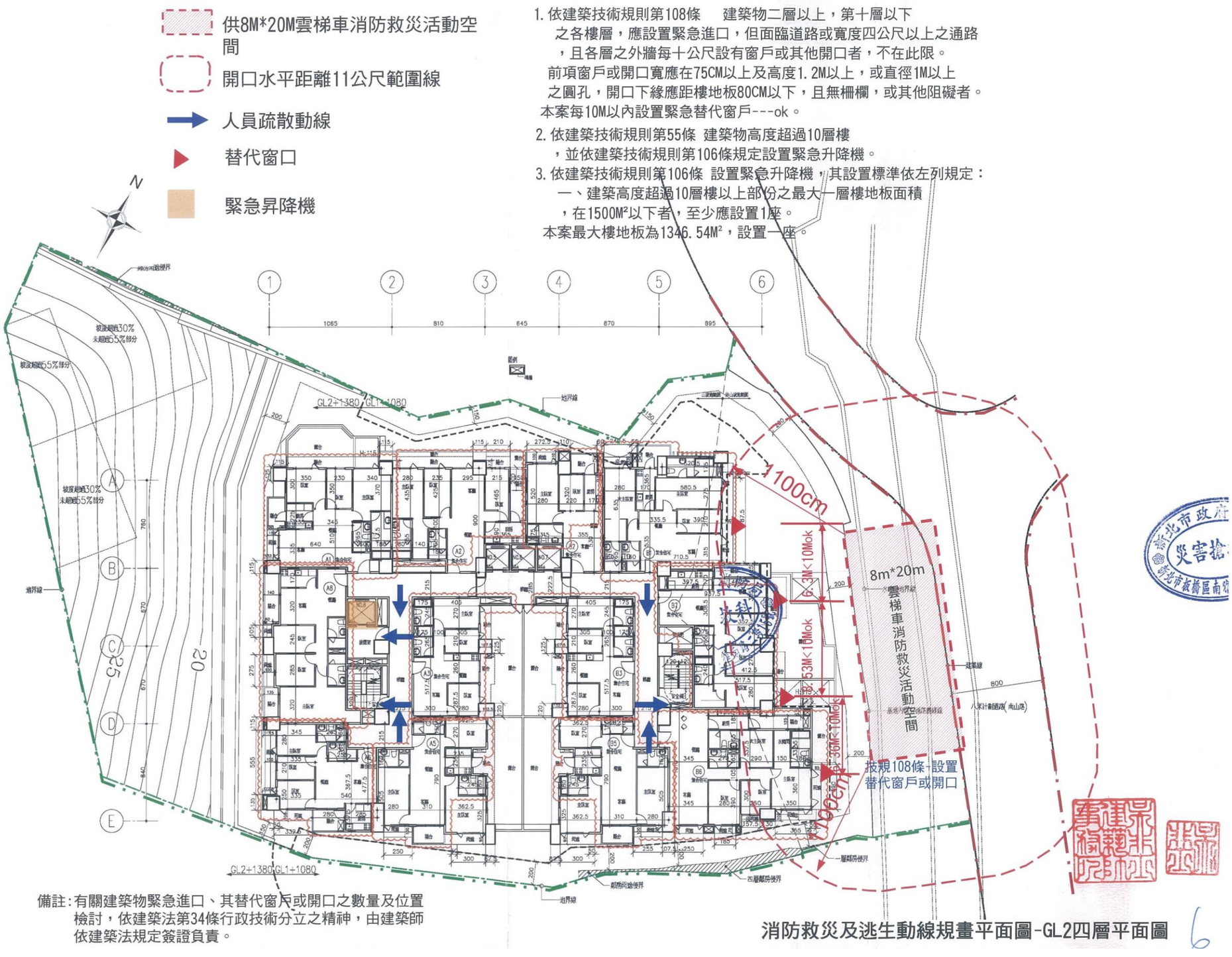
緊急昇降機

1. 依建築技術規則第108條　建築物二層以上，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75CM以上及高度1.2M以上，或直徑1M以上之圓孔，開口下緣應距樓地板80CM以下，且無柵欄，或其他阻礙者。
本案每10M以內設置緊急替代窗戶---ok。
2. 依建築技術規則第55條 建築物高度超過10層樓，並依建築技術規則第106條規定設置緊急升降機。
3. 依建築技術規則第106條 設置緊急升降機，其設置標準依左列規定：
一、建築高度超過10層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在1500M²以下者，至少應設置1座。
本案最大樓地板為1346.54M²，設置一座。



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

圖 11-40 消防救災活動空間核准圖(六)



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

圖 11-27 消防救災活動空間核准圖(六)

供8M*20M雲梯車消防救災活動空間

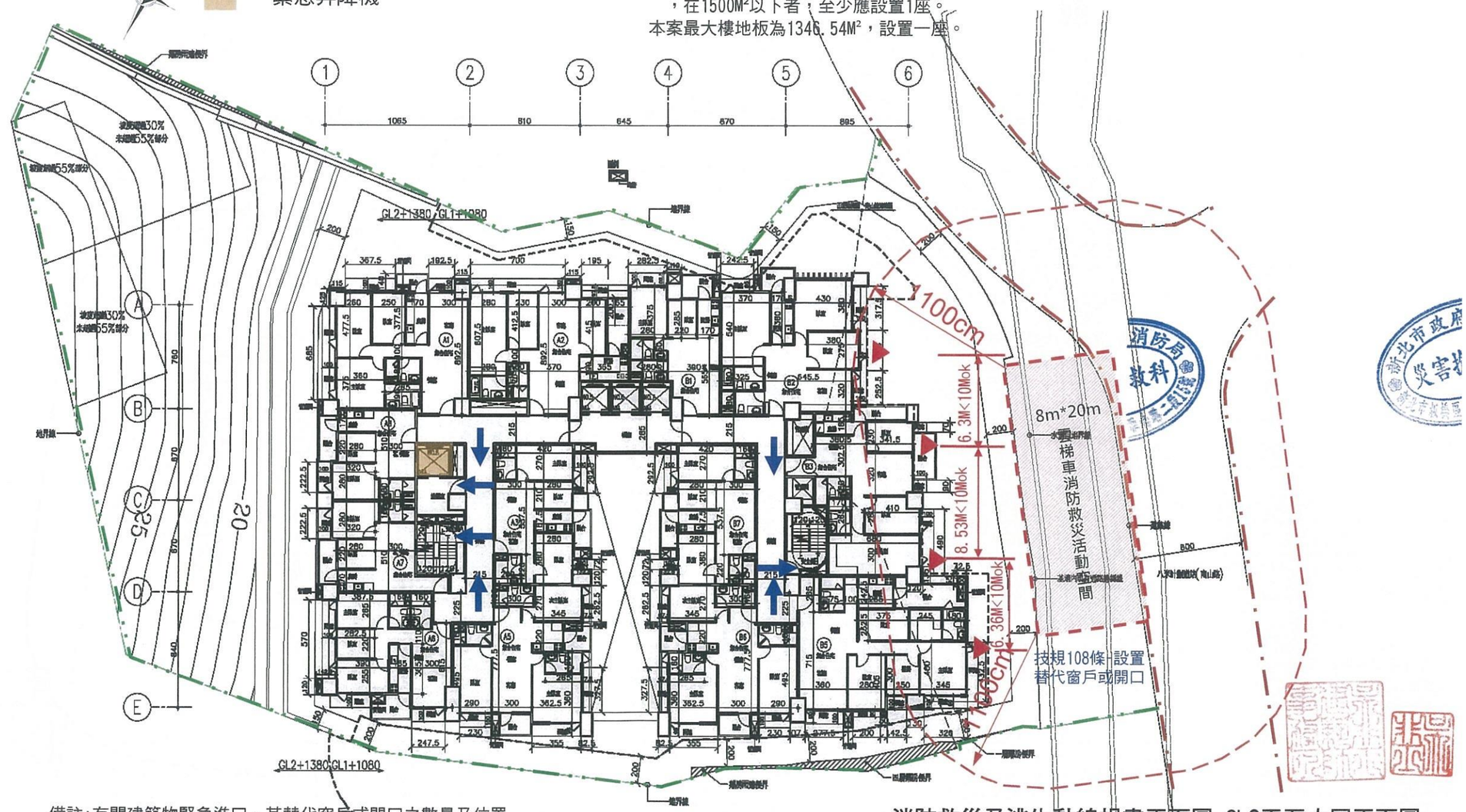
開口水平距離11公尺範圍線

人員疏散動線

替代窗口

緊急昇降機

1. 依建築技術規則第108條　建築物二層以上，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75CM以上及高度1.2M以上，或直徑1M以上之圓孔，開口下緣應距樓地板80CM以下，且無柵欄，或其他阻礙者。
本案每10M以內設置緊急替代窗戶---ok。
2. 依建築技術規則第55條 建築物高度超過10層樓，並依建築技術規則第106條規定設置緊急升降機。
3. 依建築技術規則第106條 設置緊急升降機，其設置標準依左列規定：
一、建築高度超過10層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在1500M²以下者，至少應設置1座。
本案最大樓地板為1346.54M²，設置一座。



備註:有關建築物緊急進口、其替代窗戶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。

消防救災及逃生動線規畫平面圖-GL2五至六層平面圖

圖 11-41 消防救災活動空間核准圖(七)

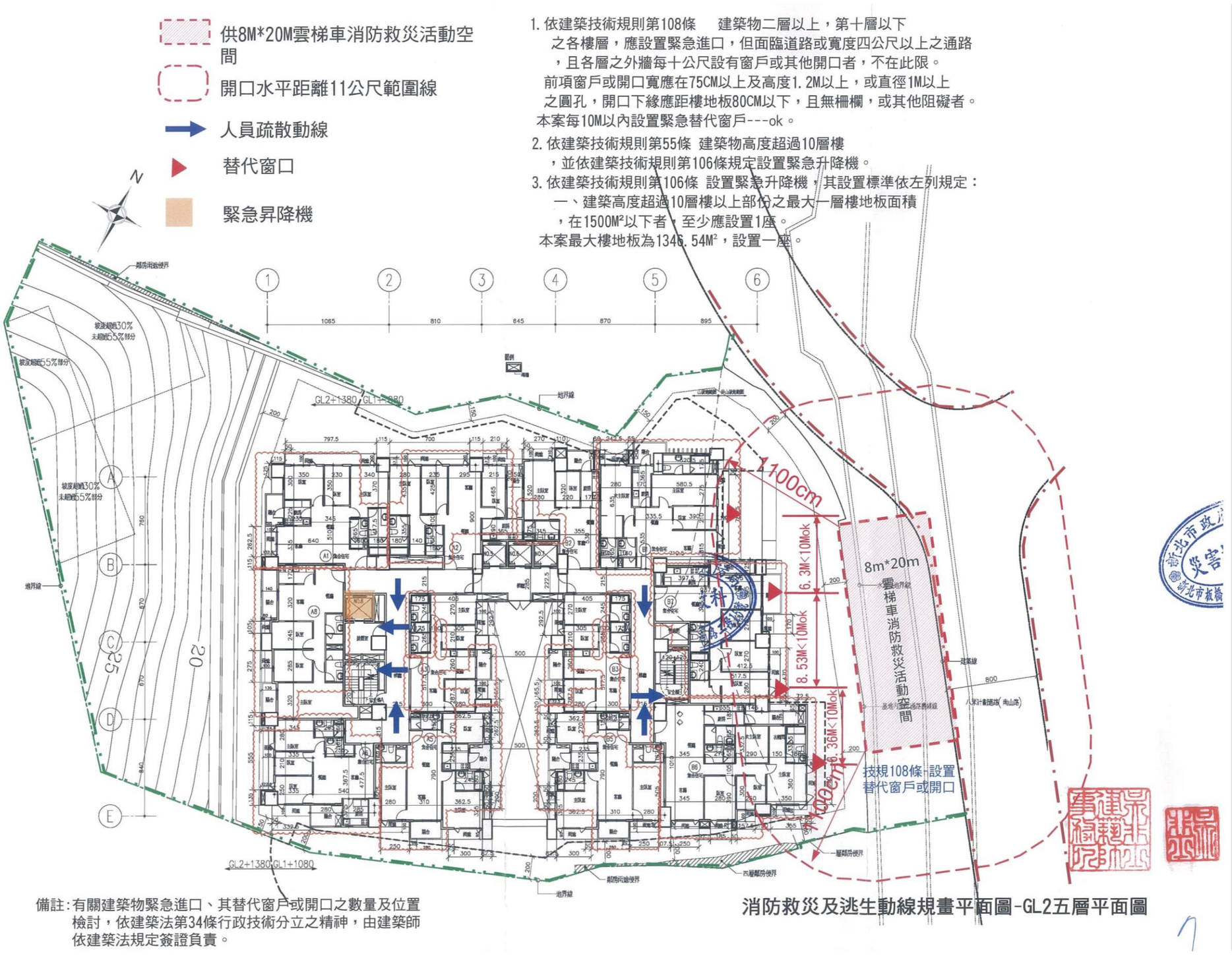
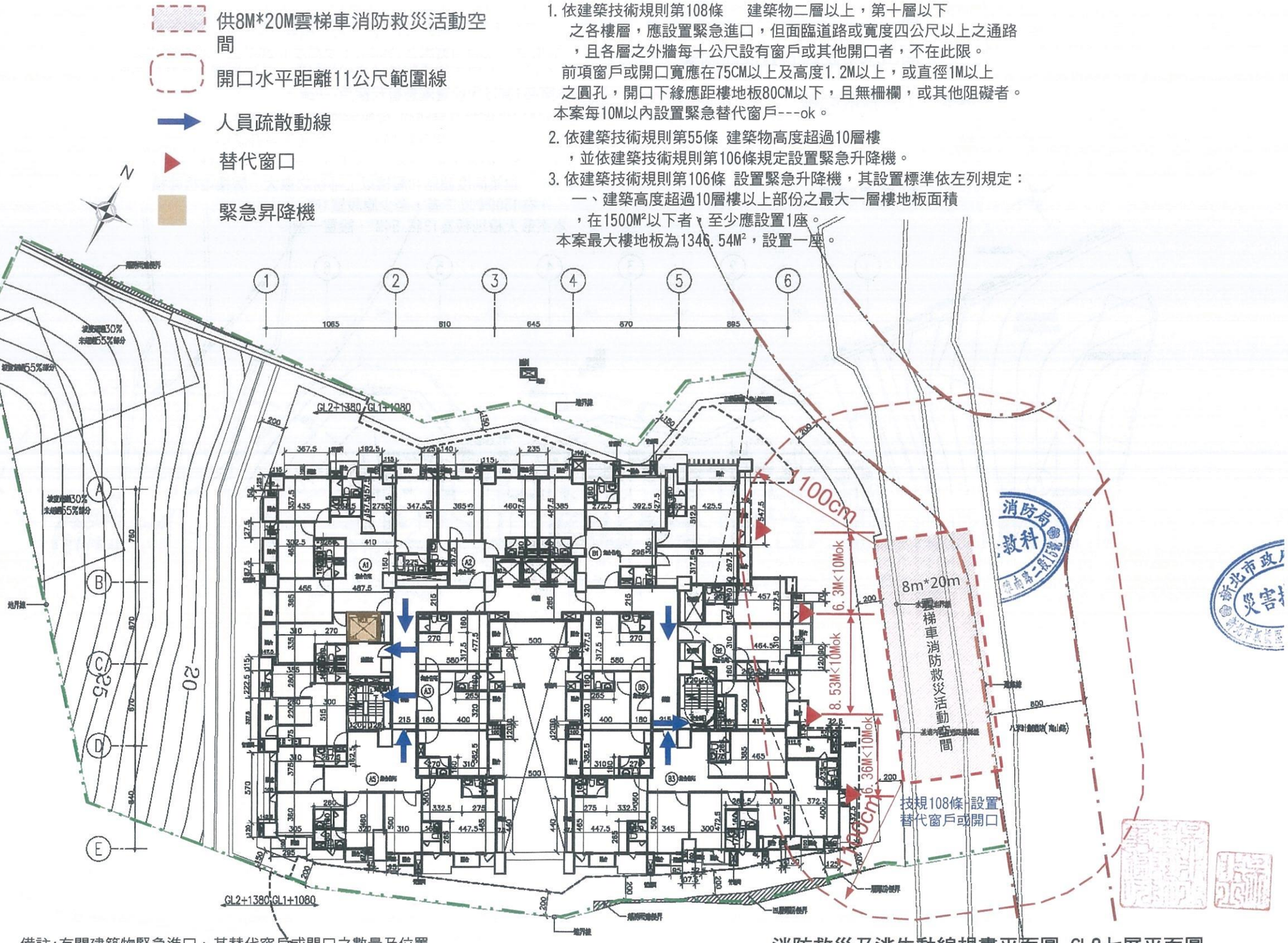


圖 11-28 消防救災活動空間核准圖(七)



1. 依建築技術規則第108條　建築物二層以上，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75CM以上及高度1.2M以上，或直徑1M以上之圓孔，開口下緣應距樓地板80CM以下，且無柵欄，或其他阻礙者。
本案每10M以內設置緊急替代窗戶---ok。
2. 依建築技術規則第55條 建築物高度超過10層樓，並依建築技術規則第106條規定設置緊急升降機。
3. 依建築技術規則第106條 設置緊急升降機，其設置標準依左列規定：
一、建築高度超過10層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在1500M²以下者，至少應設置1座。
本案最大樓地板為1346.54M²，設置一座。

備註:有關建築物緊急進口、其替代窗戶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。

消防救災及逃生動線規畫平面圖-GL2七層平面圖

圖 11-42 消防救災活動空間核准圖(八)

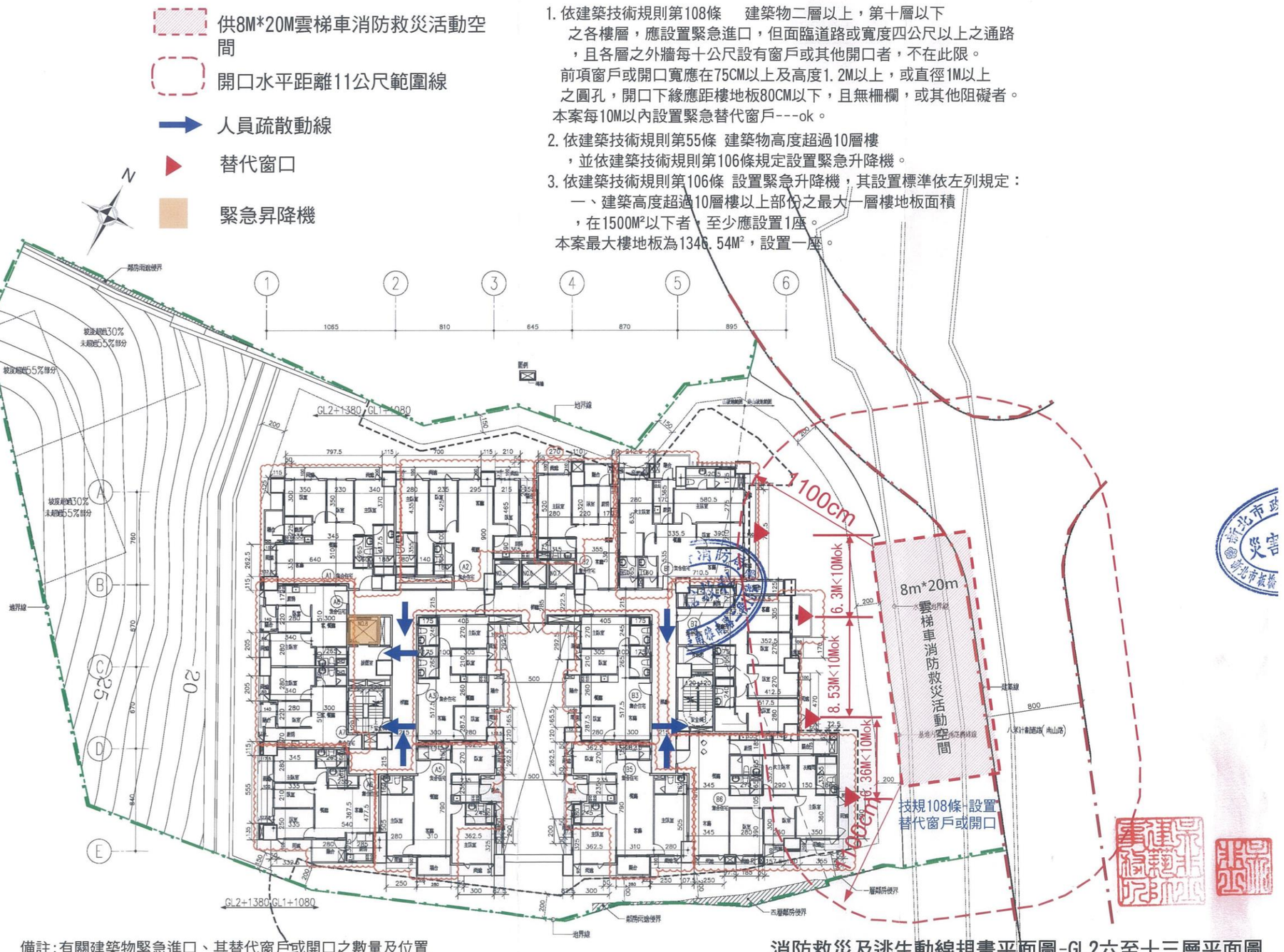


圖 11-29 消防救災活動空間核准圖(八)

供8M*20M雲梯車消防救災活動空間

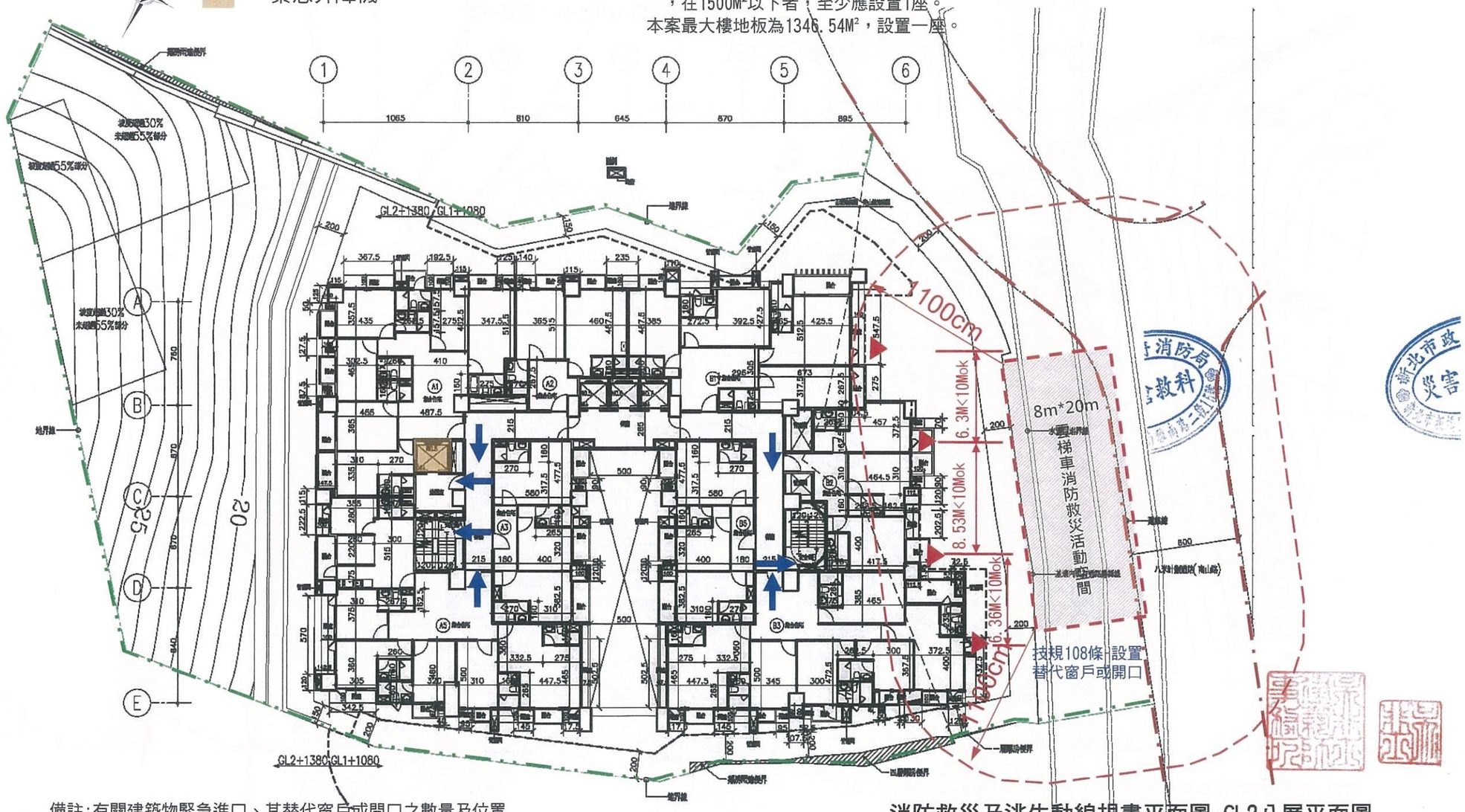
開口水平距離11公尺範圍線

人員疏散動線

替代窗口

緊急昇降機

1. 依建築技術規則第108條　建築物二層以上，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75CM以上及高度1.2M以上，或直徑1M以上之圓孔，開口下緣應距樓地板80CM以下，且無柵欄，或其他阻礙者。
本案每10M以內設置緊急替代窗戶---ok。
2. 依建築技術規則第55條 建築物高度超過10層樓，並依建築技術規則第106條規定設置緊急升降機。
3. 依建築技術規則第106條 設置緊急升降機，其設置標準依左列規定：
一、建築高度超過10層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在1500M²以下者，至少應設置1座。
本案最大樓地板為1346.54M²，設置一座。



備註:有關建築物緊急進口、其替代窗戶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。

消防救災及逃生動線規畫平面圖-GL2八層平面圖

圖 11-43 消防救災活動空間核准圖(九)

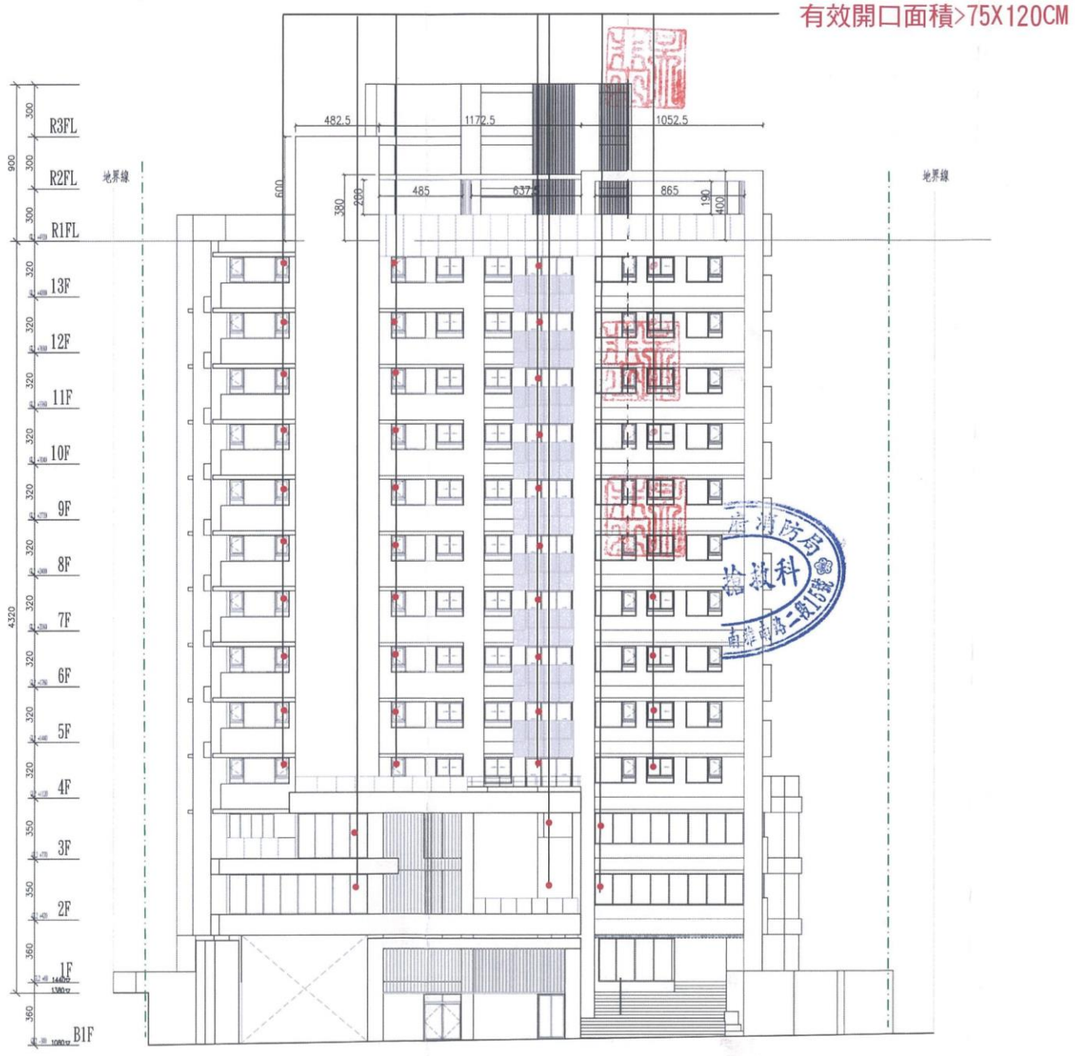


圖 11-30 消防救災活動空間核准圖(九)

供8M*20M雲梯車消防救災活動空間

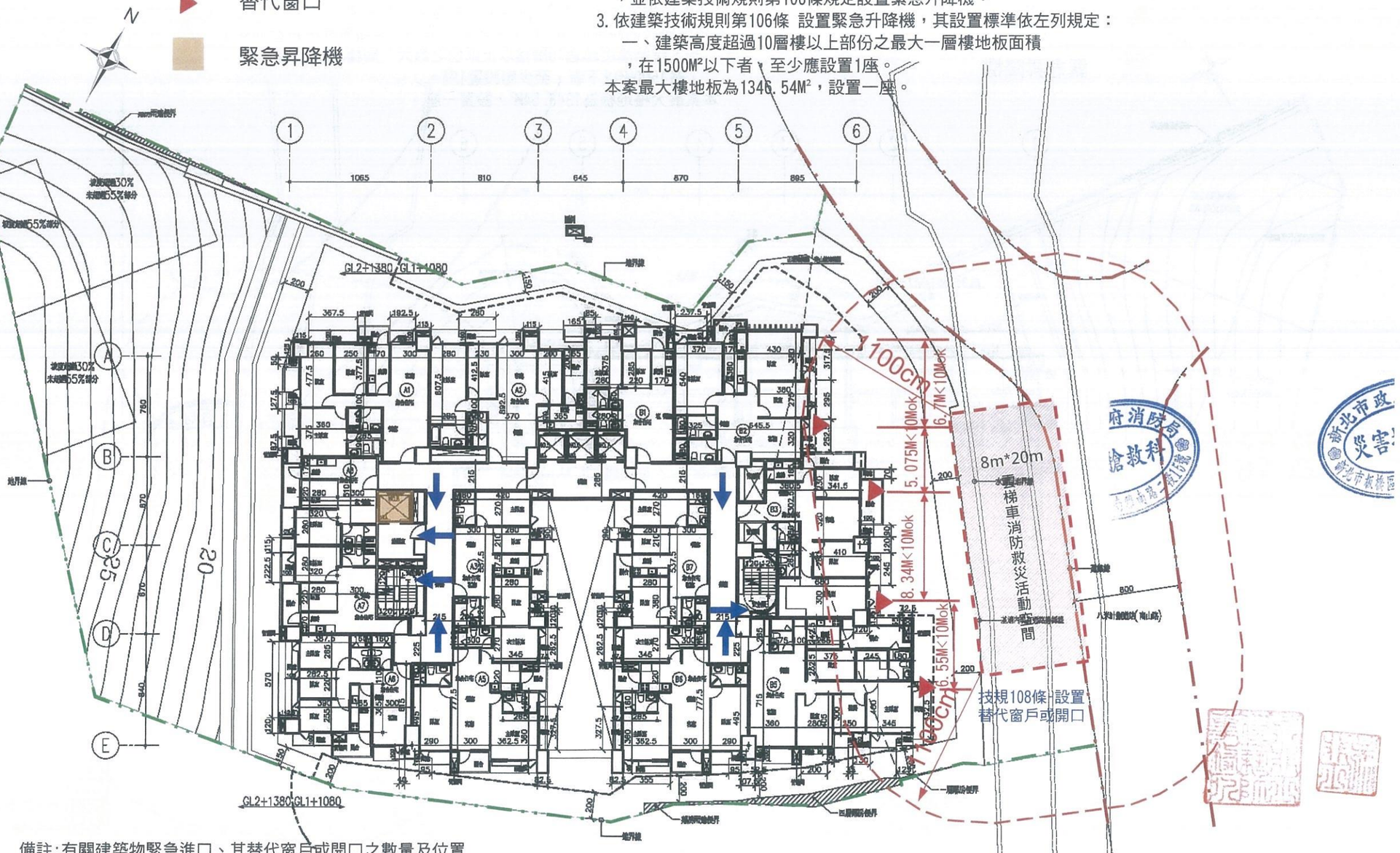
開口水平距離11公尺範圍線

人員疏散動線

替代窗口

緊急昇降機

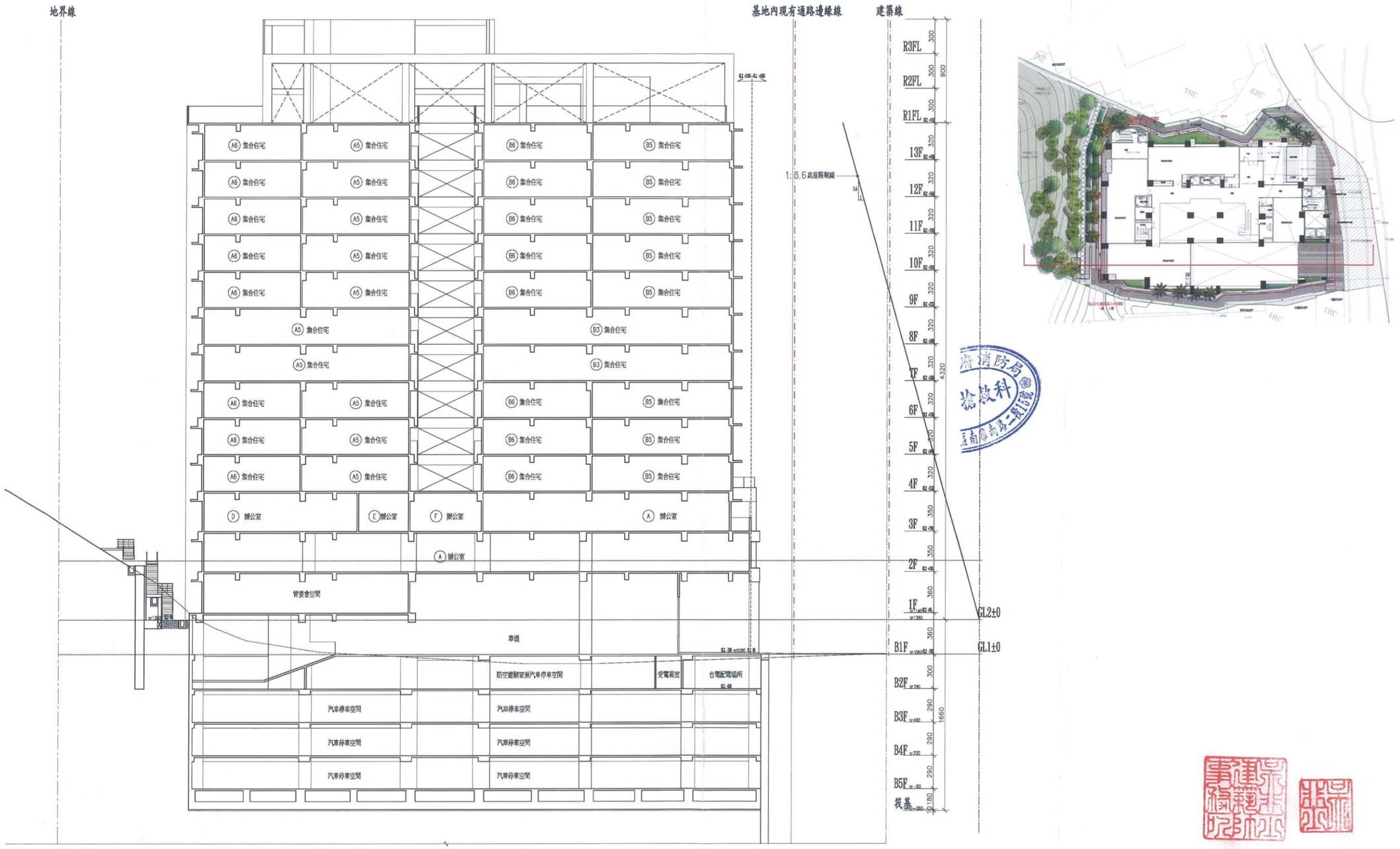
1. 依建築技術規則第108條　建築物二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口寬應在75CM以上及高度1.2M以上，或直徑1M以上之圓孔，開口下緣應距樓地板80CM以下，且無柵欄，或其他阻礙者。
本案每10M以內設置緊急替代窗戶---ok。
2. 依建築技術規則第55條 建築物高度超過10層樓，並依建築技術規則第106條規定設置緊急升降機。
3. 依建築技術規則第106條 設置緊急升降機，其設置標準依左列規定：
一、建築高度超過10層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在1500M²以下者，至少應設置1座。
本案最大樓地板為1346.54M²，設置一座。



備註:有關建築物緊急進口、其替代窗戶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。

消防救災及逃生動線規畫平面圖-GL2九層平面圖

圖 11-44 消防救災活動空間核准圖(十)



橫向剖面圖 S:1/300

圖 11-31 消防救災活動空間核准圖(十)

供8M*20M雲梯車消防救災活動空間

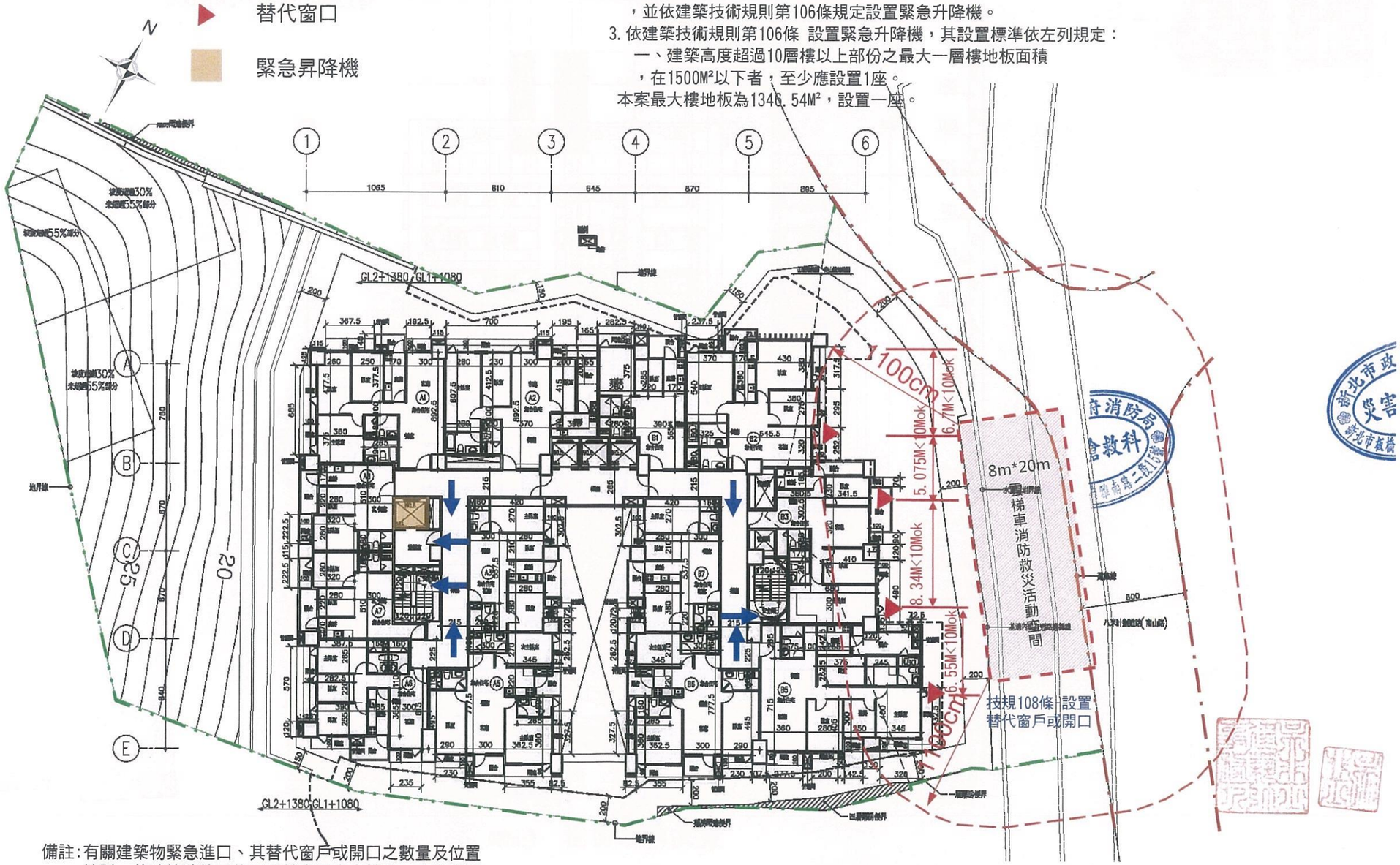
開口水平距離11公尺範圍線

人員疏散動線

替代窗口

緊急昇降機

1. 依建築技術規則第108條　建築物二層以上，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75CM以上及高度1.2M以上，或直徑1M以上之圓孔，開口下緣應距樓地板80CM以下，且無柵欄，或其他阻礙者。
本案每10M以內設置緊急替代窗戶---ok。
2. 依建築技術規則第55條 建築物高度超過10層樓，並依建築技術規則第106條規定設置緊急升降機。
3. 依建築技術規則第106條 設置緊急升降機，其設置標準依左列規定：
一、建築高度超過10層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在1500M²以下者，至少應設置1座。
本案最大樓地板為1346.54M²，設置一座。



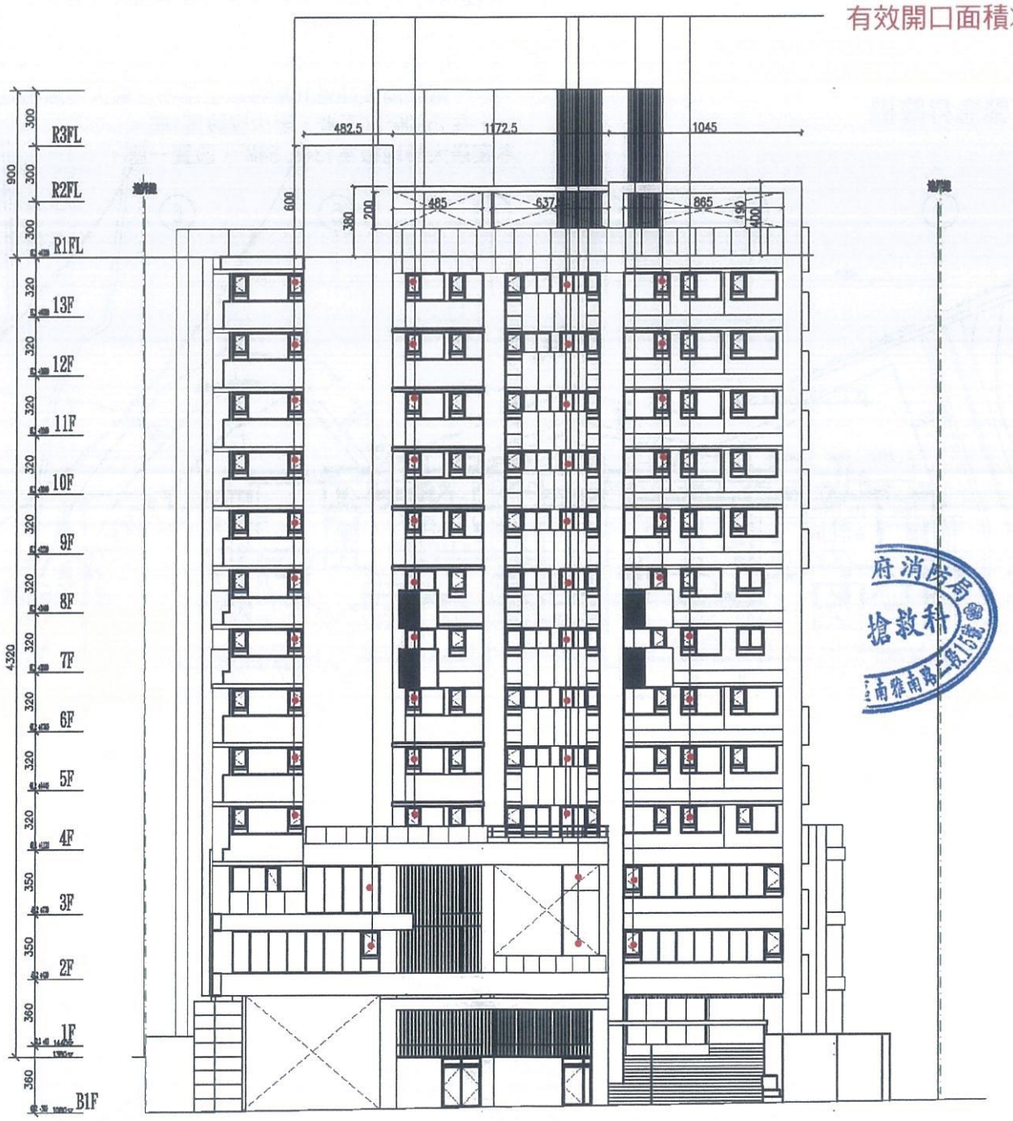
備註:有關建築物緊急進口、其替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

消防救災及逃生動線規畫平面圖-GL2十至十三層平面圖

圖 11-45 消防救災活動空間核准圖(十一)

本頁空白

以利對照

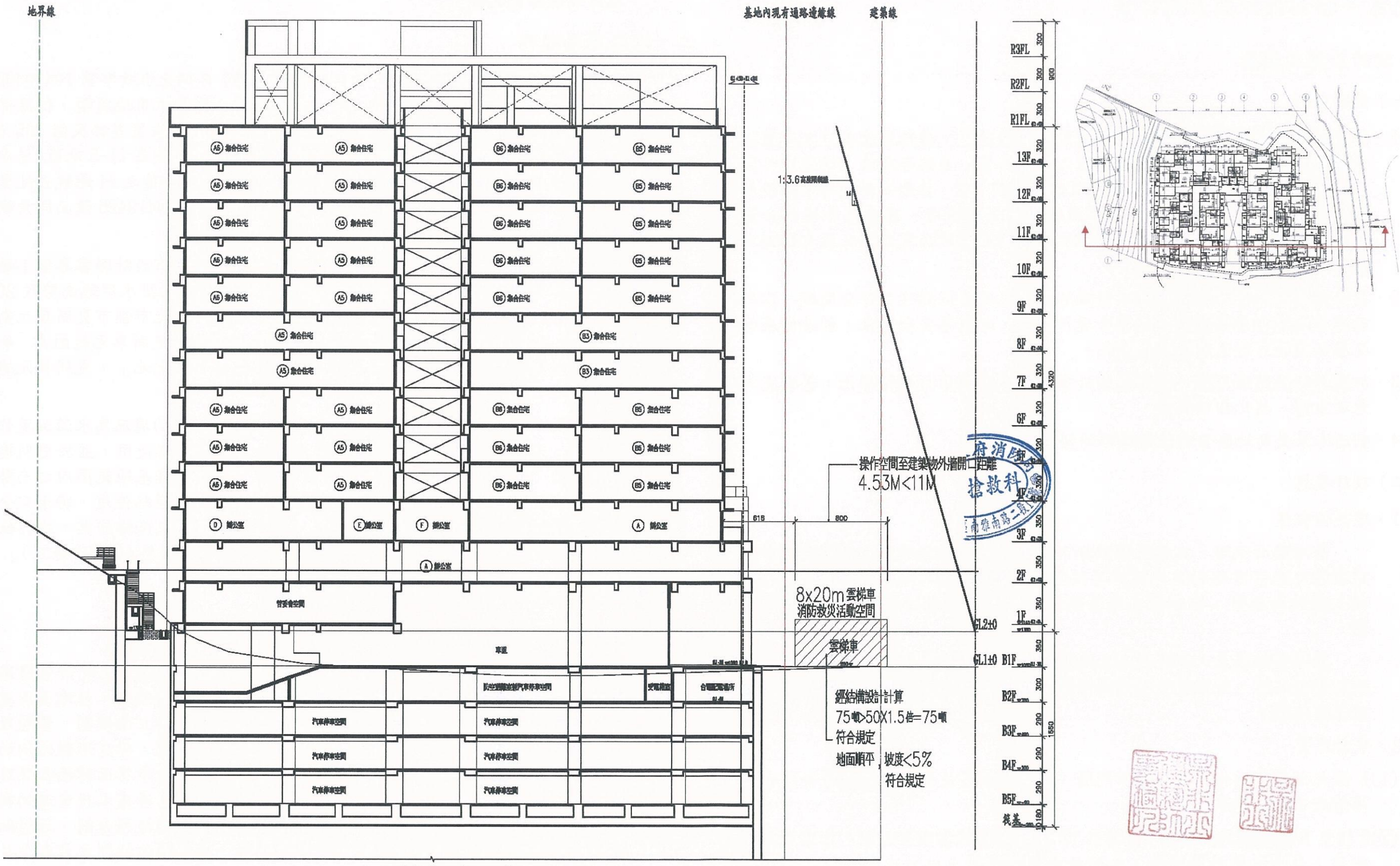


東北向立面圖 S:1/300

消防救災及逃生動線規畫立面圖

圖 11-46 消防救災活動空間核准圖(十二)

本頁空白
以利對照



橫向剖面圖 S:1/300

圖 11-47 消防救災活動空間核准圖(十三)

本頁空白

以利對照

壹拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

（一）設計目標

1、配合政府獎勵民間投資都市更新事業之重要政策，使低密度使用之老舊社區再發展，以提昇老舊社區周遭環境之居住品質。並配合所屬「變更中和區都市計劃(土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」推動本計畫區之再發展目標，以加速更新改建，改善其空間結構與土地使用、遷移不合使用分區建物，以促進土地經濟合理之有效利用，發揮原都市計畫定位之應有的都市機能。

2、藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與降低構造之安全問題，以新的設計手法進行規劃設計，以符合現行防火、耐震等安全需求，創造健康舒適之居住環境可避免居住的危險性。

3、加強綠地及開放空間，落實植栽計畫且利用退縮露台進行綠化，營造充滿綠意之空間、美化都市環境。

4、創造未來更新地區重建整體風格的型塑。

（二）設計構想

1、建築物配置

基地雙面臨路，為顧及整體都市景觀、建築物理環境，以及與相鄰街廓建築物之座落方位相互之調和等問題，以基地面前道路南山路為主要道路,其交通流量頻繁，需考量未來量體造型對都市環境的視覺景觀影響性等問題。

在量體配置上，以面向南山路規劃設計，以林蔭美化方式處理，以增加地區環境品質，降低建物量體與量體間對角衝擊性的問題，並降低日射熱負荷節省能源。

2、平面計畫

(1)1 樓之低層平面作為社區入口門廳、公共空間等使用，並規劃符合法定建蔽率規定下之最適平面。

(2)2 樓至 3 樓規劃為辦公室、4 樓至 13 樓標準層規劃集合住宅，為讓內部空間使用上具有方整性與彈性，柱樑結構系統規劃上以方正與柱梁外露方式設計，儘可能減少有礙使用之柱子形成；另內部動線規劃上，精簡動線規劃，節省走道，以提高建築空間之使用效率。

(3)考量住宅居住環境之物理環境與景觀視野等因子能有最佳化的考量，讓戶戶能有通風採光設計。

二、現況溝渠說明

本案依新北市政府水利局民國 104 年 10 月 27 日新北水政字第 1042043563 號函說明三(略以)：「...分割完成後，其位屬南山溝排水用地範圍，仍應保留作為水溝使用，不得有侵占或阻塞水流之情事...」，故本案業於民國 105 年 2 月 24 日辦理 21 地號地籍分割完成，將原 21 地號土地分割為 21-5 地號(屬南山溝須保留作為水溝使用)及 21 地號(屬建地部分)，且分割後之 21 地號土地業經新北市政府水利局民國 105 年 4 月 7 日新北水政字第 1050419426 號函同意辦理廢水地目。

本案配合 105 年 7 月 12 日召開第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議決議，重新調整更新單元範圍，將臨接建築線之南山溝排水用地南勢段 20-2 及 21-5 地號土地納入本案更新單元範圍內，以符合『新北市都市更新單元劃定基準』第 5 點臨路總長度應達 20 公尺規定，故調整後之更新單元範圍為「新北市中和區南勢段 20-2、21、21-5、22 及 23 地號等 5 筆土地」，更新單元總面積為 3,119.14 ㎡。

目前南山溝排水用地(南勢段 20-2 及 21-5 地號土地)現況為水溝加蓋作為道路使用，未來本案更新後將維持現況水溝加蓋作為道路使用，並於更新後住戶管理規約（草約）中第二條第九點(五)載明：「本大樓基地範圍內之南勢段 20-2 及 21-5 地號等 2 筆土地現況為南山溝水溝加蓋作為道路使用，將來完全配合管理機關新北市政府水利局維護作業，不得拒絕維護或修繕作業，本點條文非經南山溝管理機關(新北市政府水利局)同意不得任意變更。(詳附錄三)」

三、建築物之量體、造型、色彩、座落方位

（一）建築量體設計

在造型與整體環境的搭配上能有良好的一體性規劃，在建築量體造型設計，首要考慮都市環境的視覺景觀影響，依基地分析結果，基地面前道路為區內主要道路交通流量頻繁，故以該側為本案的正向立面規劃。量體設計上，現代立面規劃原則，分為都市、街道、人行三層級，考慮形體比例的美感平衡問題。重視以細部收邊設計部分，讓不同材質之中界面轉換收頭達縝密細膩，以提昇整體建築品質創造高品質之住宅風格。考慮人行步道的視覺景觀與社區的入口意象，沿街面底座部分，強調精緻的柱列分割、石材細部收頭，並搭配之沿街景觀植栽元素之整體設計，以連續的柱列元素與大片玻璃，塑造廣闊氣度的入口意向。

（二）立面造型設計

1、利用造型框架，修飾量體比例，分割量體，型塑虛實有序的體感造型並且創造出豐富多層次的天際線。

2、運用角落的陽台空間水平伸展以及淺色調的材質，讓建築物量體的四個轉角虛化，減低與周邊的壓迫感。

3、框架內的垂直元素，塑造第二層次效果，同時區隔各戶，避免彼此干擾及安全。

4、車道入口以兩層高度的造型框架塑造迎賓的入口意象，並且與整體外觀造型相呼應。

（三）色彩設計

建築色彩以低彩度穩重之灰色系及低彩度為主調，配合淺暖色系極具質感之面磚，與局部石材之搭配收邊，塑造現代之居住環境質感，降低對都市環境之衝擊。

（四）材質設計

1、立面材質

材質計畫上，重視以細部收頭，讓不同材質如石材、灰色山型磚、窗台介面的石材、鍛造欄杆、洗石子等主要建材各顯其本質外，其中界面之轉換收頭縝密，提昇整體建築品質創造高品質之住宅風格。

2、外牆屋頂構造

在外牆及屋頂之材料構造以符合外殼檢討規定的隔熱形式設計。

（五）夜間照明設計

1、日間樸實的建築表情與周邊環境相容，入夜後藉由燈光照明融入都市街道景緻。

2、藉由照明增加立面層次感，彰顯建築量體的都市尺度。

3、建物基座 -- 利用主要入口、圍牆燈光與室內公共空間的燈光強調基座的穩重性，並構築安全的夜間步行空間。

4、建物量體 -- 利用陽台與框架燈光勾勒建築量體，凸顯建築虛實之間的體感。

5、屋突框架 -- 藉由面狀光強調建築之特色，使其在夜晚展現出立面造型語言。

（六）與周邊環境調和設計

本案於造型風格上，將以具溫馨靜謐的典雅風格，搭配鍛造欄杆與厚實線版、精緻的柱列雕花來創造豐富之陰影及立面形式，並配合歐式景觀中庭的規劃提昇住家環境氛圍，讓未來居住於本住宅社區的住戶，能擁有典雅、溫馨、靜謐的居住環境為本案設計朝向，期能帶動及塑造未來本更新地區整體的住宅風格。

四、人車動線設計原則

汽機車停車出入口規劃上，將出入口規劃於南山路上，並簡潔直通與留設充足之緩衝空間方式，以降低人車動線的干擾機會，提高行車及行人交通之安全性與舒適性。

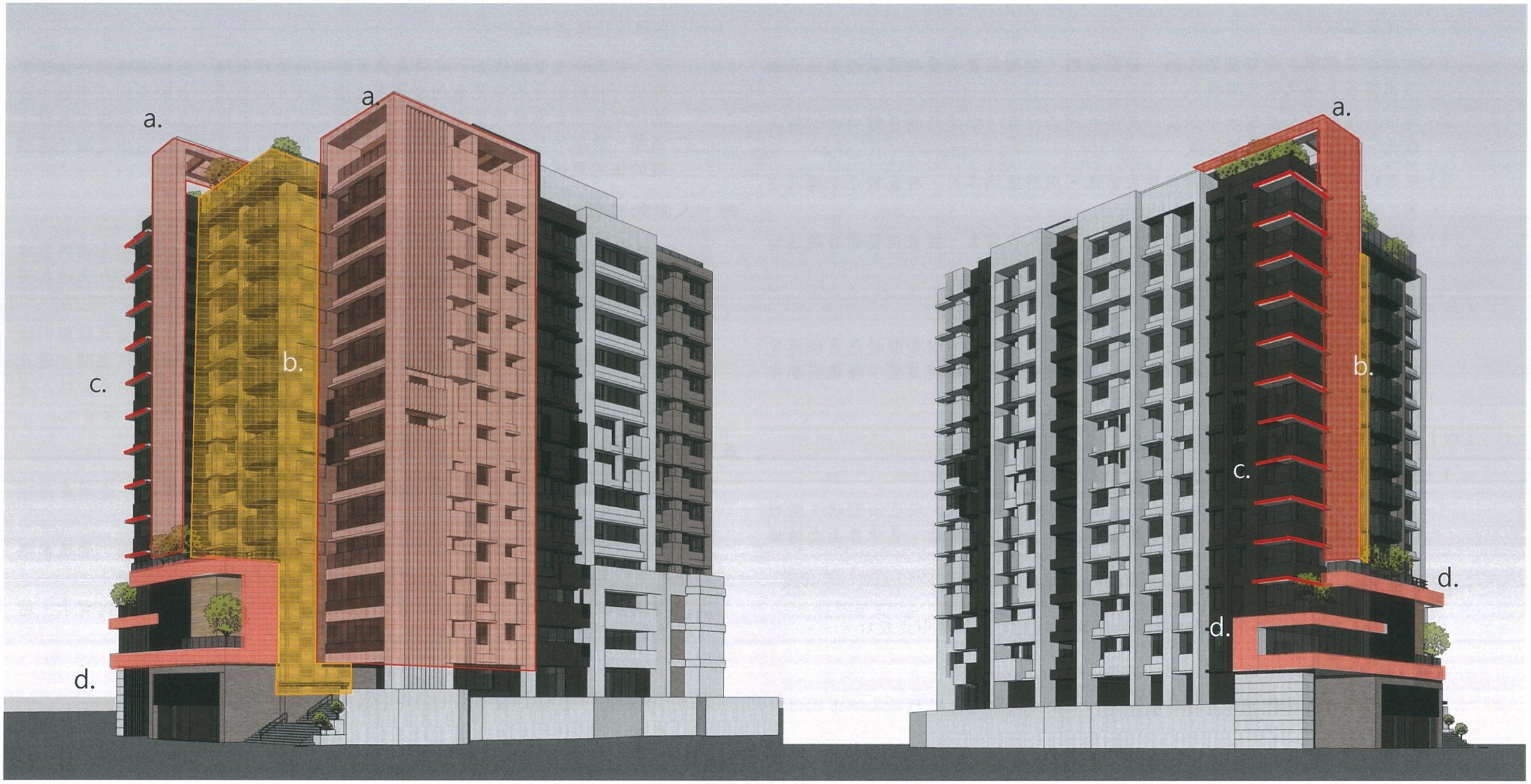
在使用上，遵守點的控制與面的開放原則，依法規規定5.5m雙車道併同機車道使用，集中出入口方式做規劃，並於車道入口設置 6mx6m 等候空間，避免車道寬度造成人行步道有破口太大的影響，以提高人、車使用上的安全性。另外，車道出入口與相臨之人行步道將以斜坡道順平處理，維護人行安全。

五、景觀植栽設計構想

藉由陽光、水及 CO_2 啟動光合作用，循環釋出健康的因素，達到森態環境，幸福家園的意境。

在設計中導入陽光、空氣等元素，勾勒出活潑明亮的空間氛圍，營造出樂活健康的生息步調，進而提升精神層次。

保留後山坡之植栽，植栽配置規劃依據各分區之空間使用型態與需求，選擇適合各分區環境特色之植栽以期發揮其景觀生態之潛力



a.利用造型框架，修飾量體比例，分割量體，型塑虛實有序的體感造型並且創造出豐富多層次的天際線。

b.在東北角偶的量體,向基地內退縮，增加建築物的轉角與周邊量體距離，減低與周邊的壓迫感。

c.運用角落的雨遮水平伸展以及淺色調的材質，弱化轉角處的厚重感，降低對周圍建物造成的擁擠感覺。

d.車道入口以兩層高度的造型框架塑造迎賓的入口意象，並且與整體外觀造型相呼應。

圖 12-1 建築物立面造型及量體計畫

a.利用造型框架，修飾量體比例，分割量體，型塑虛實有序的體感造型並且創造出豐富多層次的天際線。

b.在東北角偶的量體,向基地內退縮，增加建築物的轉角與周邊量體距離，減低與周邊的壓迫感。

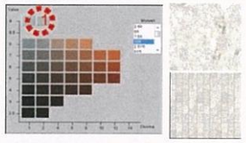
c.運用角落的雨遮水平伸展以及淺色調的材質，弱化轉角處的厚重感，降低對周圍建物造成的擁擠感覺。

d.車道入口以兩層高度的造型框架塑造迎賓的入口意象，並且與整體外觀造型相呼應。

圖 12-1 建築物立面造型及量體計畫

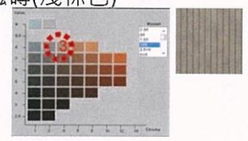
Demonstration of colors

1.石材或磁磚(淺灰色)



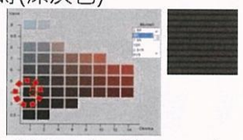
10R- Value 9 Chroma 2

2.磁磚(淺棕色)



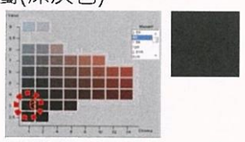
10R- Value 8 Chroma 4

3.磁磚(深灰色)



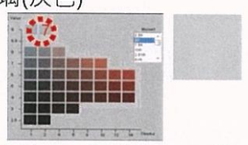
5R- Value 4 Chroma 1

4.金屬(深灰色)

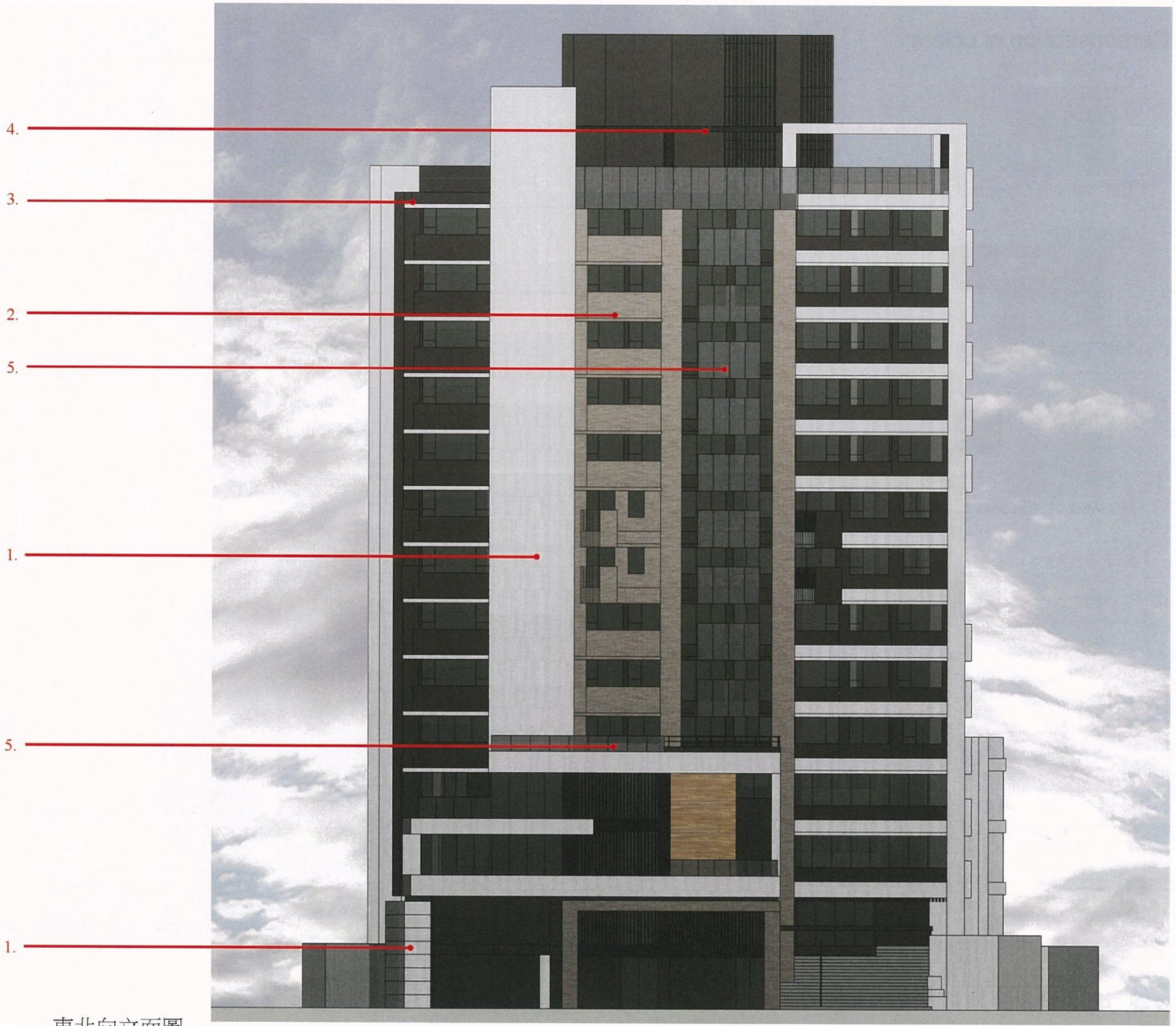


5R- Value 3 Chroma 1

5.玻璃(灰色)



5R- Value 9 Chroma 2

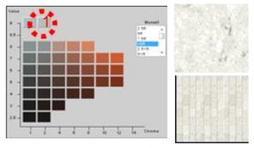


東北向立面圖

圖 12-2 東北向立面色彩計畫圖

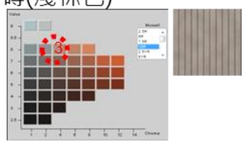
Demonstration of colors

1.石材或磁磚(淺灰色)



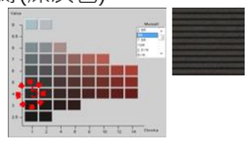
10R- Value 9 Chroma 2

2.磁磚(淺棕色)



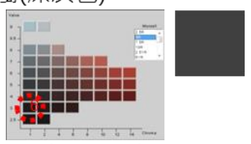
10R- Value 8 Chroma 4

3.磁磚(深灰色)



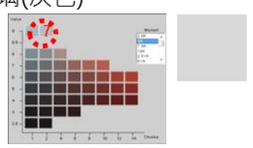
5R- Value 4 Chroma 1

4.金屬(深灰色)

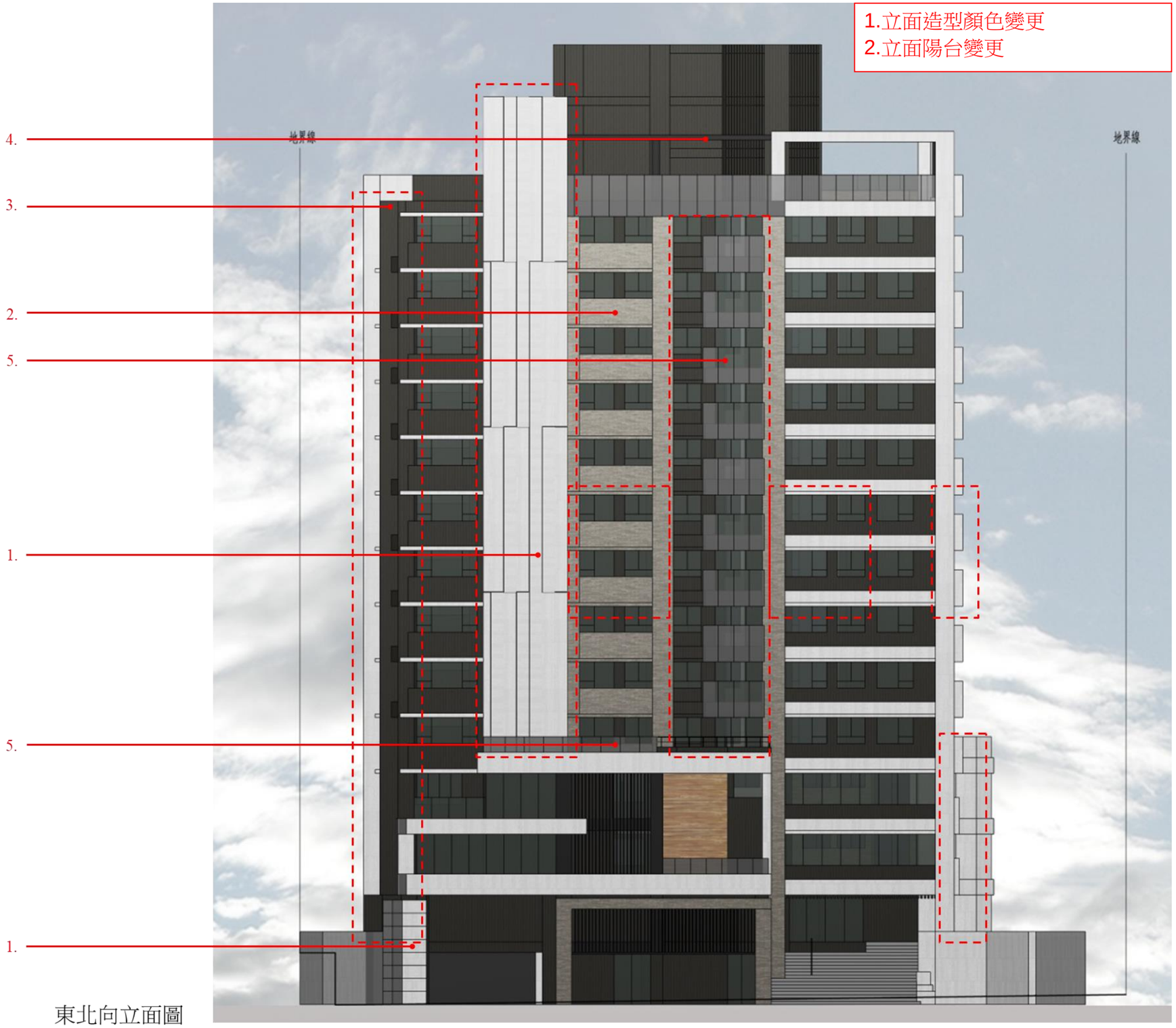


5R- Value 3 Chroma 1

5.玻璃(灰色)



5R- Value 9 Chroma 2

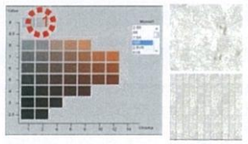


東北向立面圖

圖 12-2 東北向立面色彩計畫圖

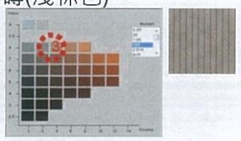
Demonstration of colors

1.石材或磁磚(淺灰色)



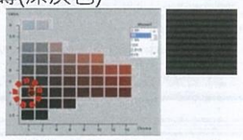
10R- Value 9 Chroma 2

2.磁磚(淺棕色)



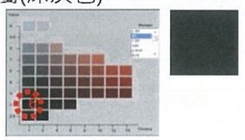
10R- Value 8 Chroma 4

3.磁磚(深灰色)



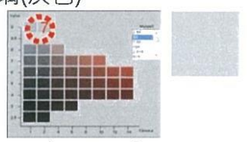
5R- Value 4 Chroma 1

4.金屬(深灰色)



5R- Value 3 Chroma 1

5.玻璃(灰色)



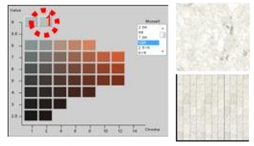
5R- Value 9 Chroma 2

西南向立面圖

圖 12-3 西南向立面色彩計畫圖

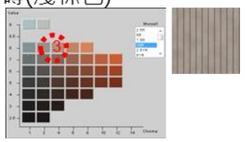
Demonstration of colors

1.石材或磁磚(淺灰色)



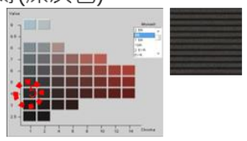
10R- Value 9 Chroma 2

2.磁磚(淺棕色)



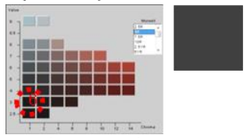
10R- Value 8 Chroma 4

3.磁磚(深灰色)



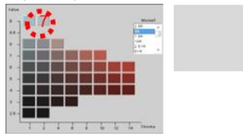
5R- Value 4 Chroma 1

4.金屬(深灰色)

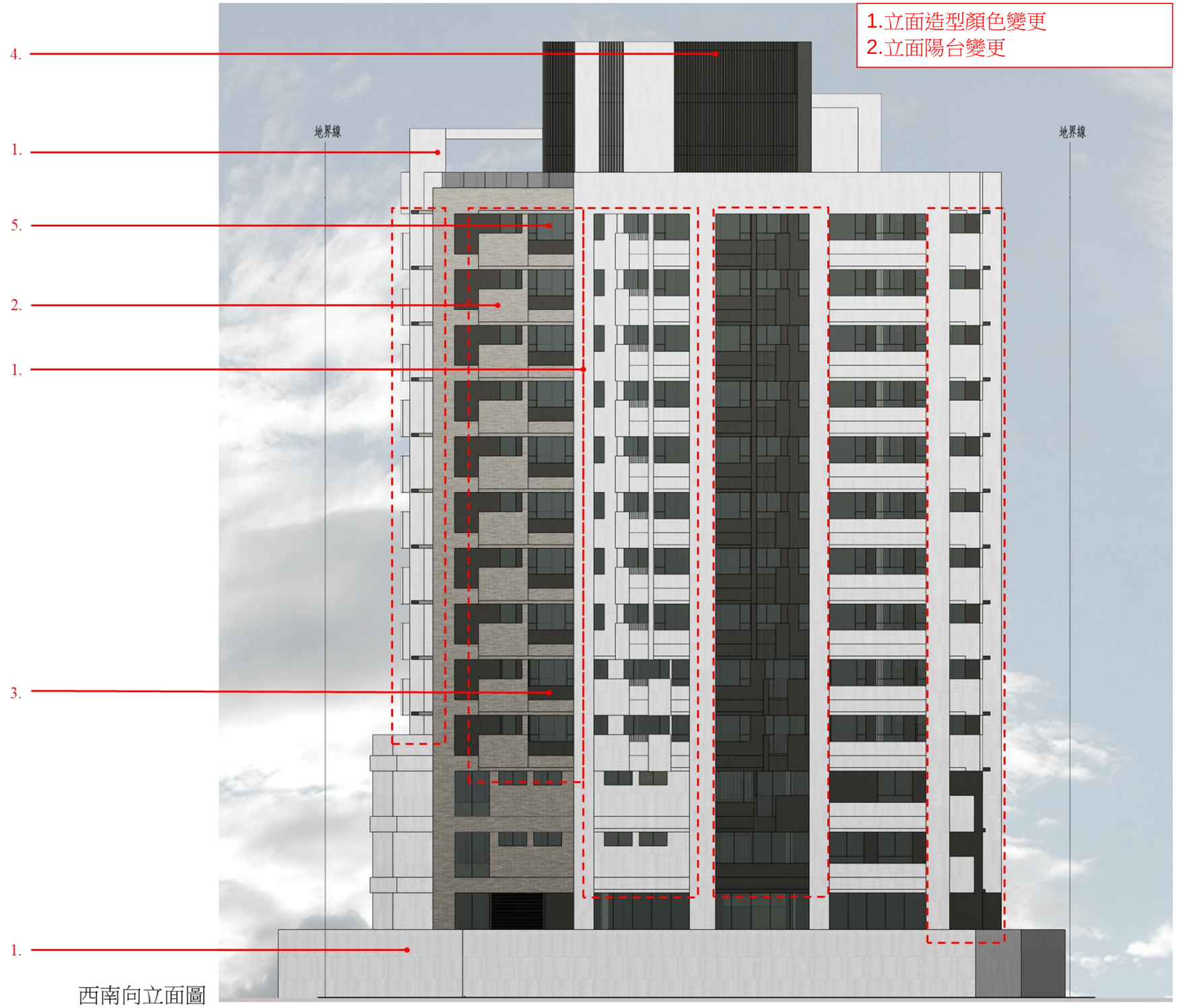


5R- Value 3 Chroma 1

5.玻璃(灰色)



5R- Value 9 Chroma 2

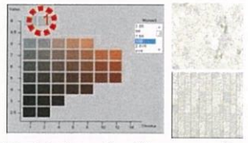


西南向立面圖

圖 12-3 西南向立面色彩計畫圖

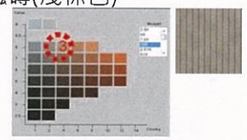
Demonstration of colors

1.石材或磁磚(淺灰色)



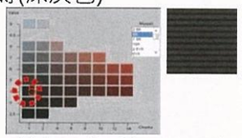
10R- Value 9 Chroma 2

2.磁磚(淺棕色)



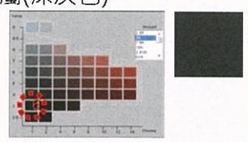
10R- Value 8 Chroma 4

3.磁磚(深灰色)



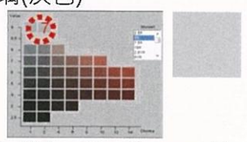
5R- Value 4 Chroma 1

4.金屬(深灰色)

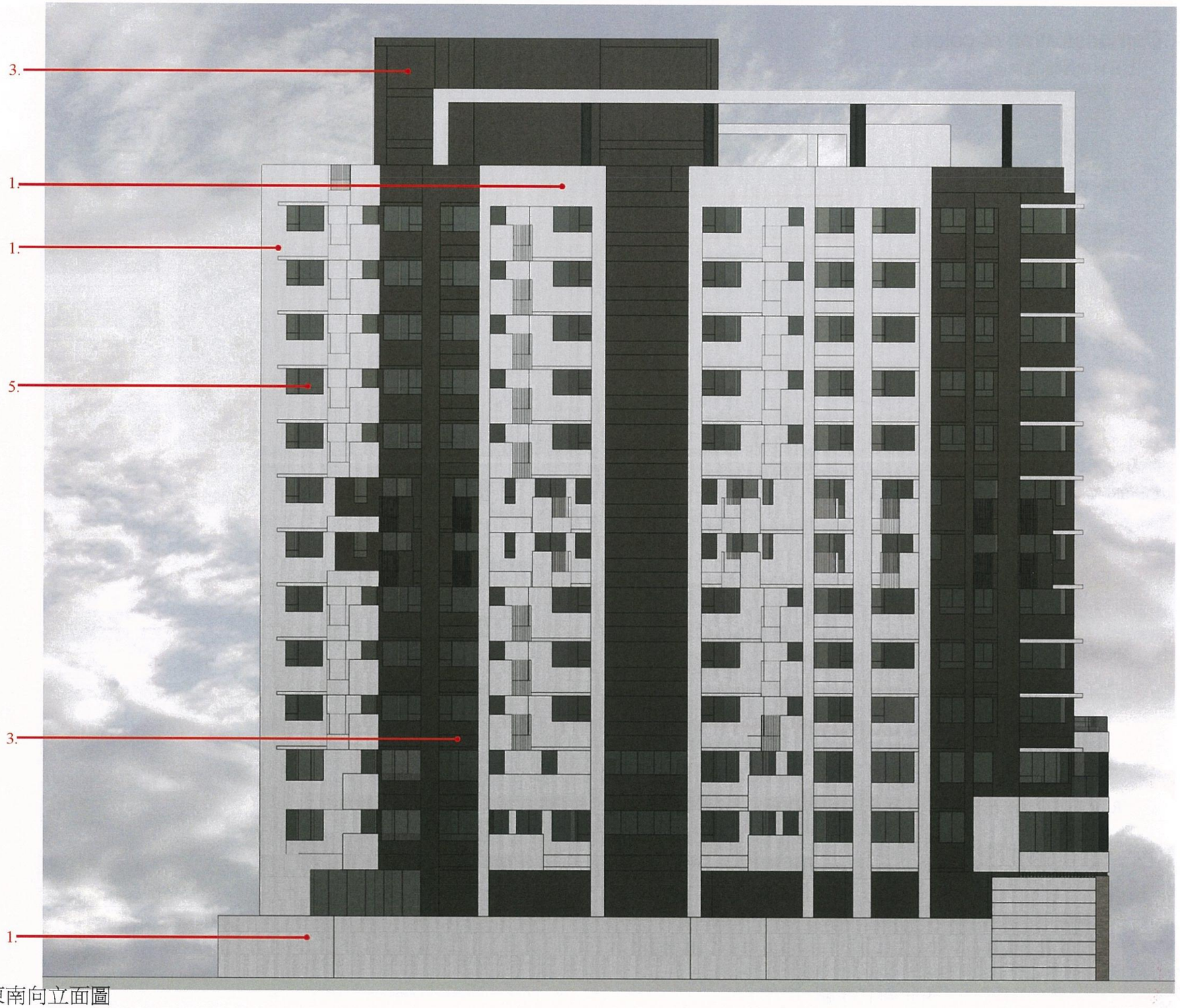


5R- Value 3 Chroma 1

5.玻璃(灰色)



5R- Value 9 Chroma 2

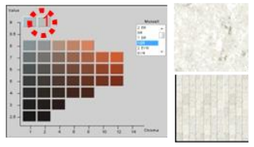


東南向立面圖

圖 12-4 東南向立面色彩計畫圖

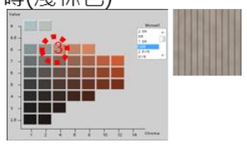
Demonstration of colors

1.石材或磁磚(淺灰色)



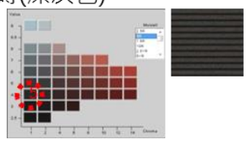
10R- Value 9 Chroma 2

2.磁磚(淺棕色)



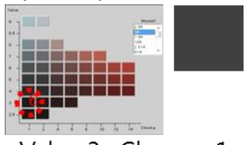
10R- Value 8 Chroma 4

3.磁磚(深灰色)



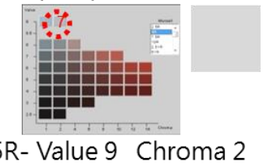
5R- Value 4 Chroma 1

4.金屬(深灰色)



5R- Value 3 Chroma 1

5.玻璃(灰色)



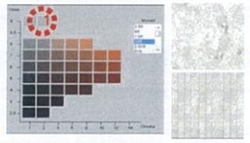
5R- Value 9 Chroma 2

東南向立面圖

圖 12-4 東南向立面色彩計畫圖

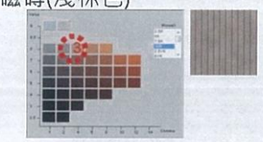
Demonstration of colors

1.石材或磁磚(淺灰色)



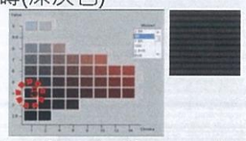
10R- Value 9 Chroma 2

2.磁磚(淺棕色)



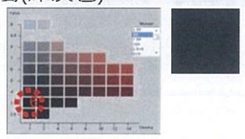
10R- Value 8 Chroma 4

3.磁磚(深灰色)



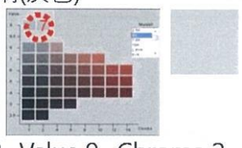
5R- Value 4 Chroma 1

4.金屬(深灰色)

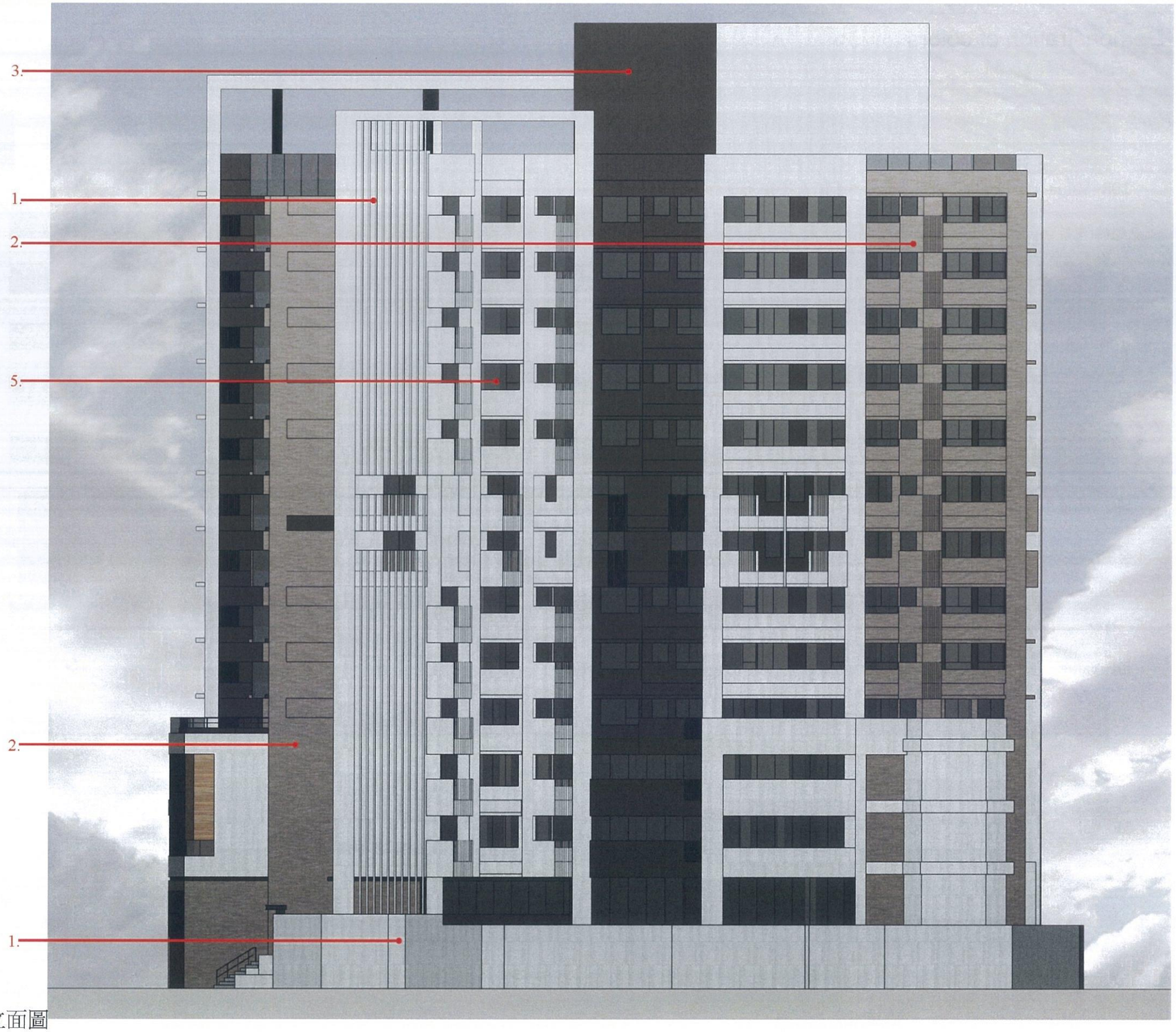


5R- Value 3 Chroma 1

5.玻璃(灰色)



5R- Value 9 Chroma 2

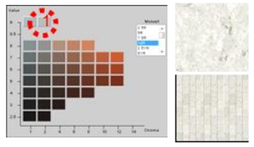


西北向立面圖

圖 12-5 西北向立面色彩計畫圖

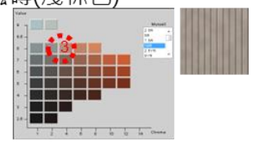
Demonstration of colors

1.石材或磁磚(淺灰色)



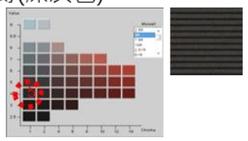
10R- Value 9 Chroma 2

2.磁磚(淺棕色)



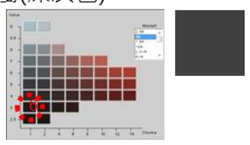
10R- Value 8 Chroma 4

3.磁磚(深灰色)



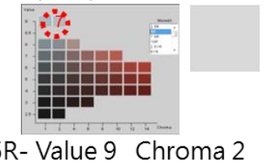
5R- Value 4 Chroma 1

4.金屬(深灰色)



5R- Value 3 Chroma 1

5.玻璃(灰色)

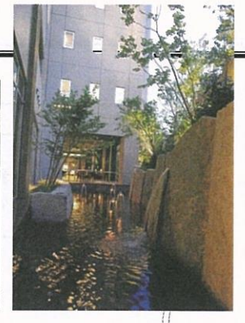


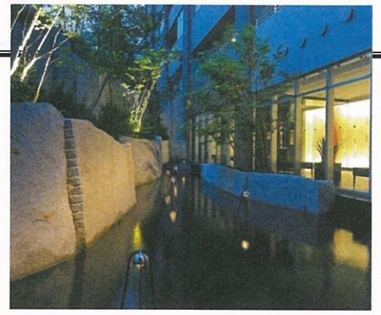
5R- Value 9 Chroma 2

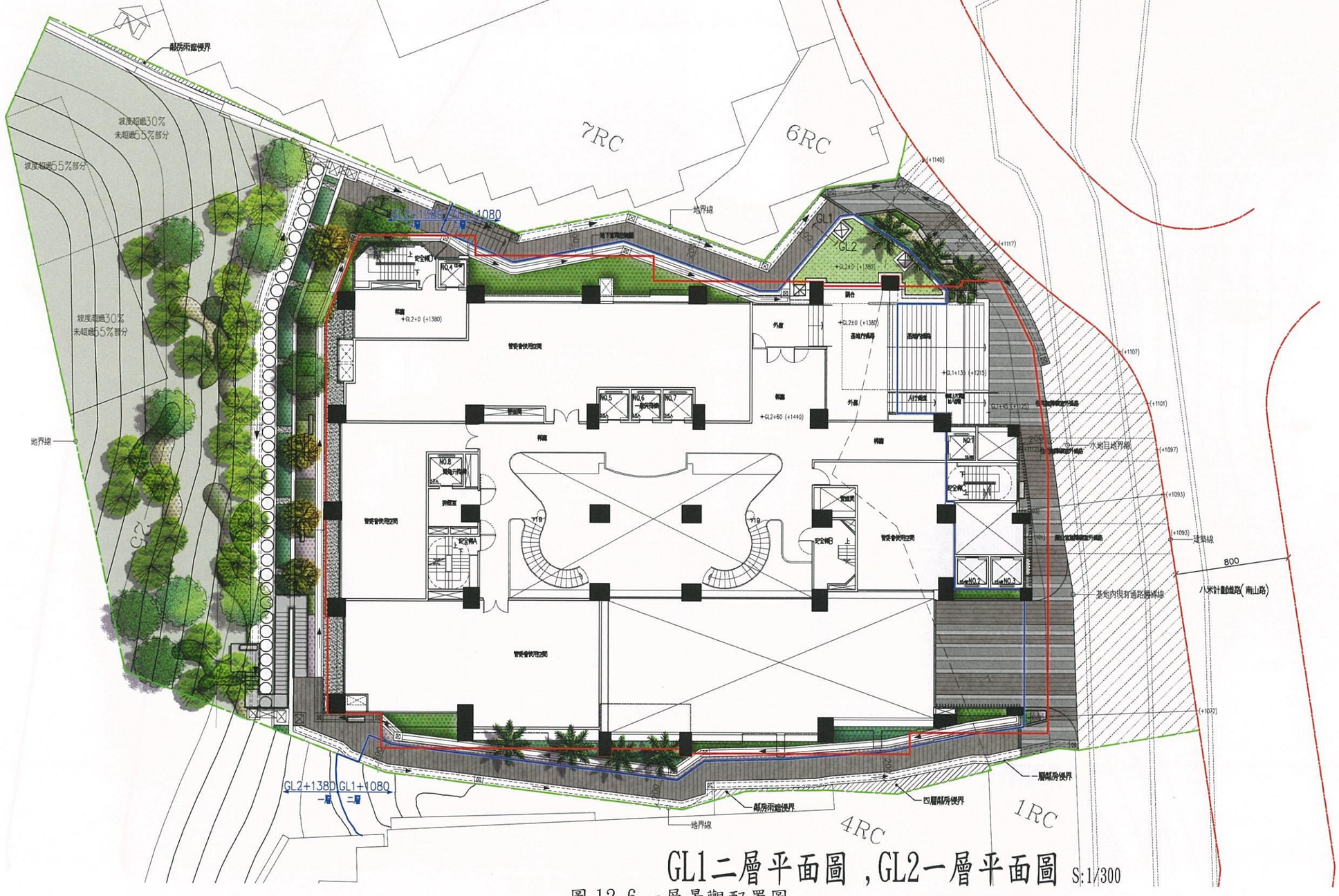
西北向立面圖

圖 12-5 西北向立面色彩計畫圖

1.藉由陽光、水及Co2啟動光合作用，循環釋出健康的因素，達到森態環境，幸福家園的意境。
2.在設計中導入陽光、空氣等元素，勾勒出活潑明亮的空間氛圍，營造出樂活健康的生息步調，進而提升精神層次。
3.增加後山坡之植栽，植栽配置規劃依據各分區之空間使用型態與需求，選擇適合各分區環境特色之植栽以期發揮其景觀生態之潛力。



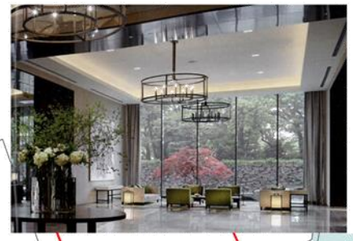


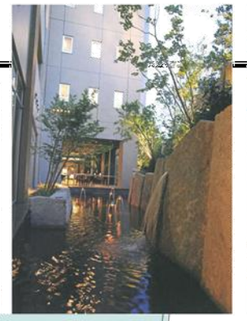


GL1二層平面圖 ,GL2一層平面圖 S:1/300

圖 12-6 一層景觀配置圖

1.藉由陽光、水及Co2啟動光合作用，循環釋出健康的因素，達到森態環境，幸福家園的意境。
2.在設計中導入陽光、空氣等元素，勾勒出活潑明亮的空間氛圍，營造出樂活健康的生息步調，進而提升精神層次。
3.增加後山坡之植栽，植栽配置規劃依據各分區之空間使用型態與需求，選擇適合各分區環境特色之植栽以期發揮其景觀生態之潛力。





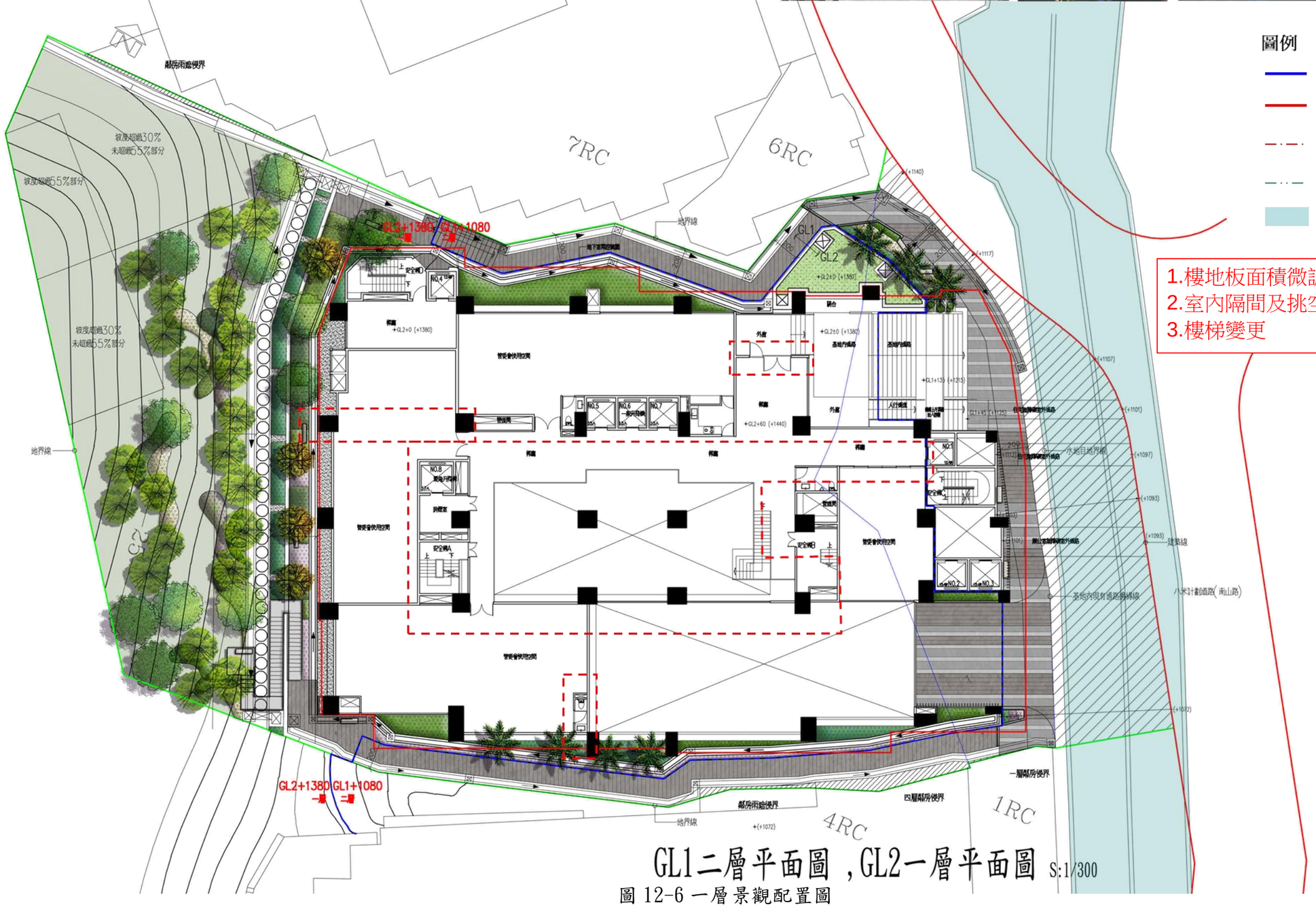
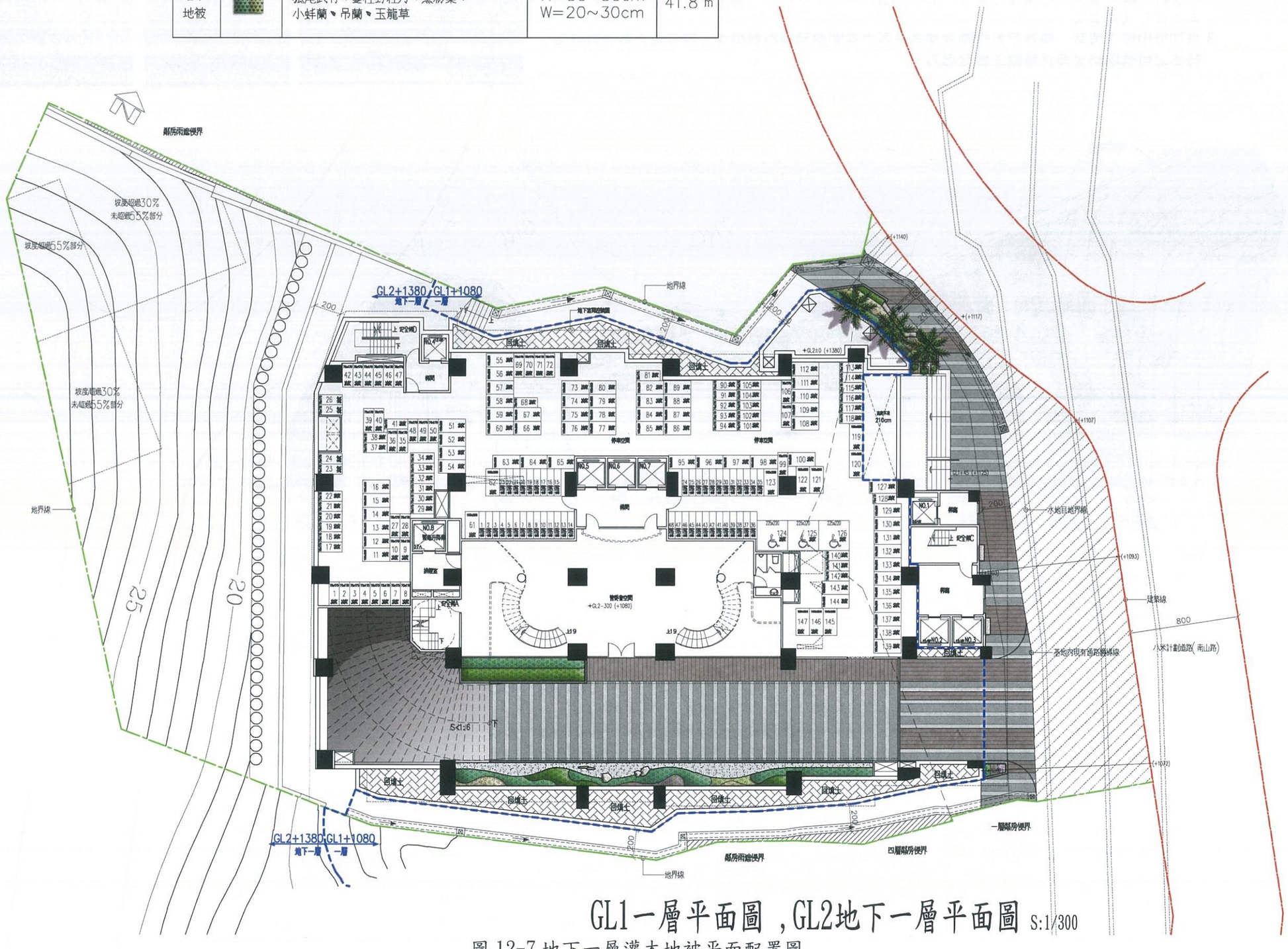


圖 12-6 一層景觀配置圖

圖例表：

圖例	名　稱	規　　格	規 格	面 積
灌木 地被		狐尾武竹、蔓性野牡丹、黛粉葉、 小蚌蘭、吊蘭、玉龍草	H=30~50cm W=20~30cm	41.8 ㎡



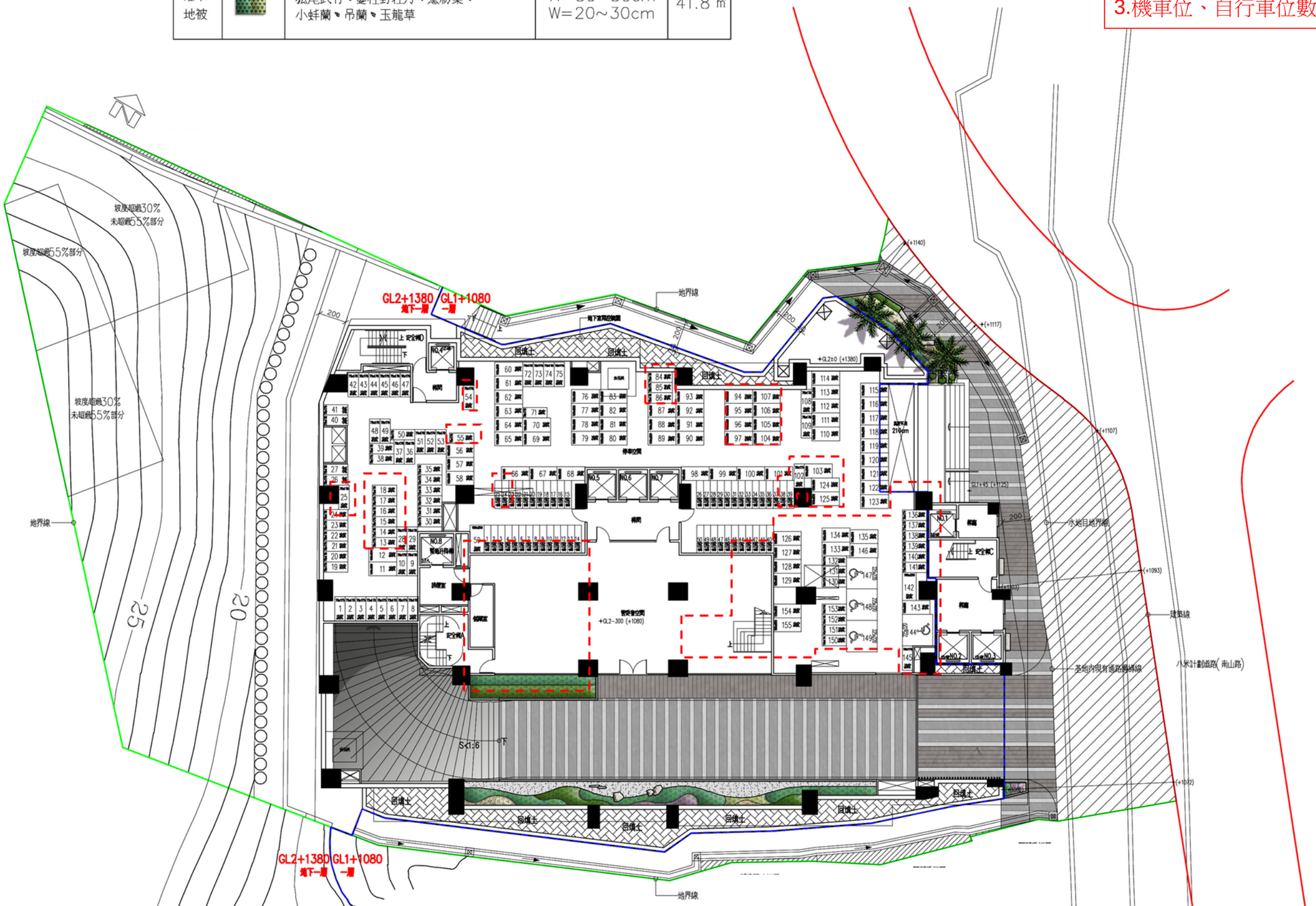
GL1一層平面圖，GL2地下一層平面圖 S:1/300

圖 12-7 地下一層灌木地被平面配置圖

圖例表：

圖例	名　稱	規　　格	規　格	面　積
灌木 地被		狐尾武竹、蔓性野牡丹、黛粉葉、 小蚌蘭、吊蘭、玉龍草	H=30~50cm W=20~30cm	41.8 ㎡

1.樓地板面積微調
2.樓梯變更
3.機車位、自行車位數量及位置變更



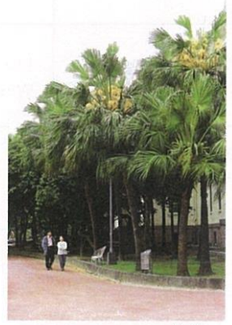
GL1一層平面圖，GL2地下一層平面圖 S:1/300

圖 12-7 地下一層灌木地被平面配置圖

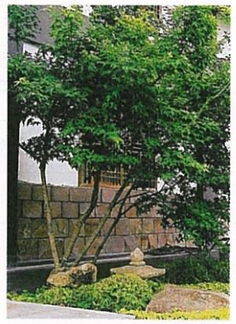
圖例表：

圖例	名　稱	規　　格	數　量	種　類	原生種	誘蝶
	蒲葵	裸幹高>6m	7株	棕櫚類	◎	
	青楓	H>5m,W>3m,GMø>35cm	1株	闊葉大喬木	◎	
	雞冠刺桐	H>4.5m,W>3m,GMø>20cm	4株	闊葉大喬木		◎
	大葉山欖	H>5m,W>3m,GMø>20cm	2株	闊葉大喬木	◎	
	桂花	H>2.5m,W>2m,GMø>10cm	8株	闊葉小喬木		◎
	肉桂	H>3m,W>2m,GMø>10cm	22株	闊葉大喬木	◎	

共44株



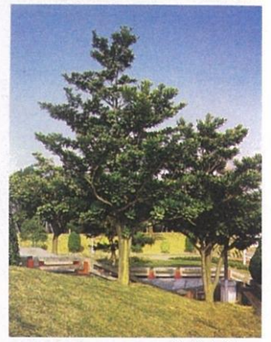
蒲葵



青楓

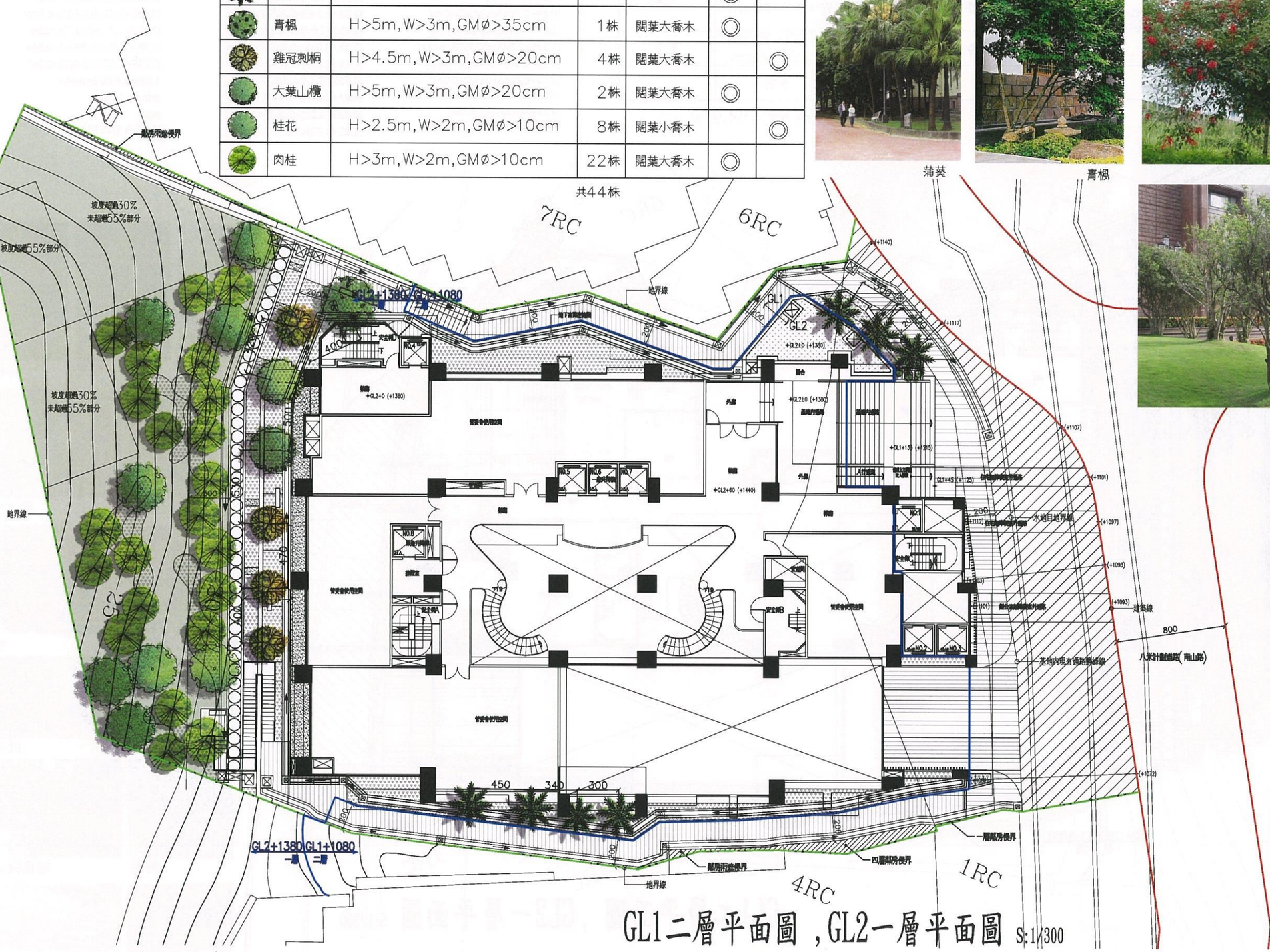
雞冠刺桐

桂花



大葉山欖

肉桂



GL1二層平面圖，GL2一層平面圖 S:1/300

圖 12-8 喬木平面配置圖

建設專用章 股份有

1.樓地板面積微調
2.室內隔間及挑空範圍變更
3.樓梯變更

圖例表：

圖例	名　稱	規　　格	數　量	種　類	原生種	誘蝶
	蒲葵	裸幹高>6m	7株	棕櫚類	◎	
	青楓	H>5m,W>3m,GMø>35cm	1株	闊葉大喬木	◎	
	雞冠刺桐	H>4.5m,W>3m,GMø>20cm	4株	闊葉大喬木		◎
	大葉山欖	H>5m,W>3m,GMø>20cm	2株	闊葉大喬木	◎	
	桂花	H>2.5m,W>2m,GMø>10cm	8株	闊葉小喬木		◎
	肉桂	H>3m,W>2m,GMø>10cm	22株	闊葉大喬木	◎	

共44株

蒲葵

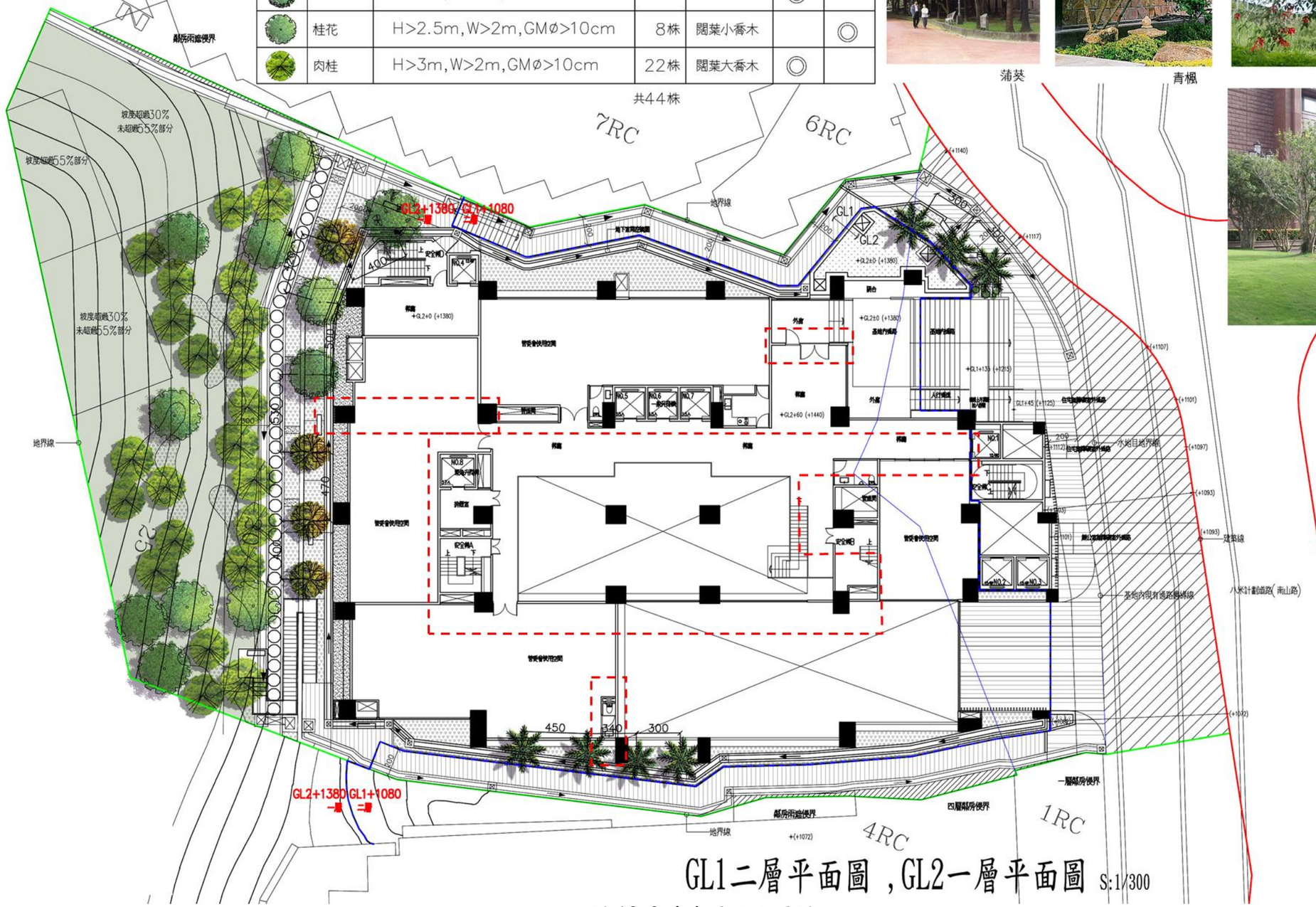
青楓

雞冠刺桐

桂花

大葉山欖

肉柱

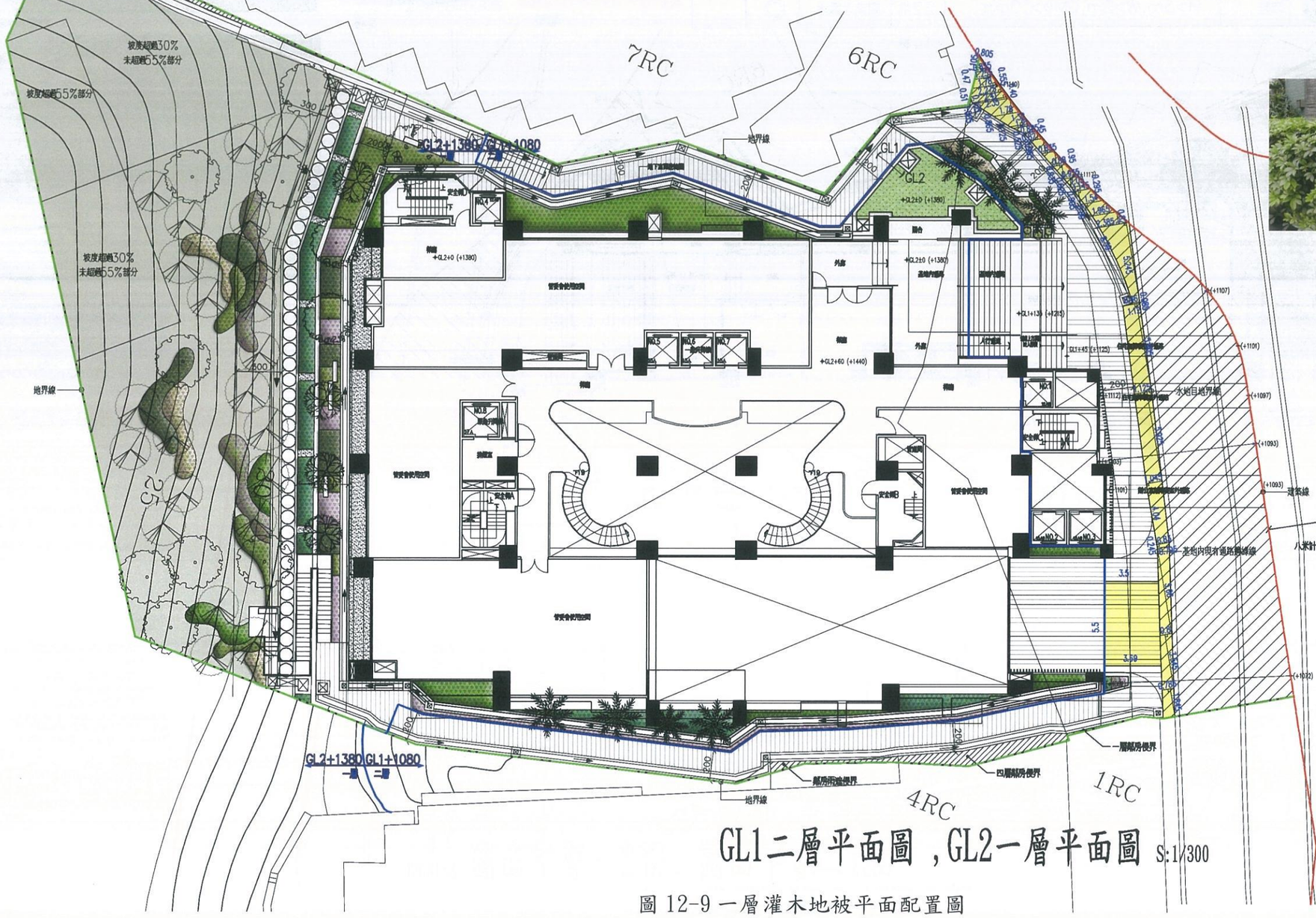


圖例表：

圖例	名　稱	規　　格	規　格	原生種／誘蝶
灌木地被		金露花、日本女真、野牡丹、七里香、台灣鳶尾、杜鵑、鵝掌藤、薜荔、迎春花	H=30~50cm W=20~30cm	◎
		沿街草、腎蕨、越橘葉蔓榕	H=20~30cm W=10~20cm	◎
草皮		台北草	密鋪	
		無法綠化範圍 ＝45.14㎡(現有道路)+19.77㎡(車道)=64.91㎡		

五.基地現有道路面積:

(0.785+0.795)x1.845/2=1.46㎡
(0.8+0.785)x3.545/2=2.81㎡
0.8x5.66=4.53㎡
(0.83+0.795)x0.245/2=0.2㎡
(1.045+0.83)x4.04/2=3.79㎡
(1.125+1.045)x5.925/2=6.43㎡
(1.12+1.125)x5.805/2=6.52㎡
(1.12+0.46)x0.085/2=0.07㎡
-(22.365x22.365x3.14x(22.15/360)
-21.945x8.59/2)=-2.38㎡
(0.46+2.385)x5.245/2=7.46㎡
(2.385+1.965)x0.82/2=1.78㎡
(1.54+1.965)x0.89/2=1.56㎡
(1.145+1.54)x0.905/2=1.21㎡
(1.03+1.145)x0.295/2=0.32㎡
(0.955+1.03)x0.625/2=0.62㎡
(0.88+0.955)x0.935/2=0.86㎡
(0.88+0.835)x0.95/2=0.81㎡
(0.835+0.82)x0.965/2=0.8㎡
(0.82+0.825)x0.525/2=0.43㎡
(0.825+1.21)x0.45/2=0.46㎡
(1.21+1.32)x0.125/2=0.16㎡
(1.32+1.78)x0.865/2=1.34㎡
(1.78+2.35)x1.005/2=2.08㎡
(2.35+2.41)x0.105/2=0.25㎡
(2.411+2.275)x0.40/2=0.94㎡
(2.275+1.78)x0.51/2=1.03㎡
(1.78+1.255)x0.555/2=0.84㎡
(1.255+0.855)x0.47/2=0.5㎡
1.105x0.805/2=0.44㎡
合計:45.14㎡
車道
(3.69+3.5)x5.5/2=19.77



GL1二層平面圖，GL2一層平面圖 S:1/300

鵝掌藤

鳶尾

野牡丹

七里香

日本女貞

金露花

杜鵑

薜荔

迎春花

腎蕨

越橘葉蔓榕

沿階草

台北草

圖 12-9 一層灌木地被平面配置圖

1.樓地板面積微調
2.室內隔間及挑空範圍變更
3.樓梯變更

圖例表：

圖例	名　稱	規　　格	規　格	原生種／誘蝶
灌木地被		金露花、日本女貞、野牡丹、七里香、台灣鳶尾、杜鵑、鵝掌藤、薜荔、迎春花	H＝30～50cm W＝20～30cm	◎
		沿街草、腎蕨、越橘葉蔓榕	H＝20～30cm W＝10～20cm	◎
草皮		台北草	密鋪	
		無法綠化範圍 ＝45.14㎡(現有道路)＋19.77㎡(車道)＝64.91㎡		

五.基地現有道路面積:

(0.785+0.795)x1.845/2=1.46㎡
(0.8+0.785)x3.545/2=2.81㎡
0.8x5.66=4.53㎡
(0.83+0.795)x0.245/2=0.2㎡
(1.045+0.83)x4.04/2=3.79㎡
(1.125+1.045)x5.925/2=6.43㎡
(1.12+1.125)x5.805/2=6.52㎡
(1.12+0.46)x0.085/2=0.07㎡
-(22.365x22.365x3.14x(22.15/360)
-21.945x8.59/2)=-2.38㎡
(0.46+2.385)x5.245/2=7.46㎡
(2.385+1.965)x0.82/2=1.78㎡
(1.54+1.965)x0.89/2=1.56㎡
(1.145+1.54)x0.905/2=1.21㎡
(1.03+1.145)x0.295/2=0.32㎡
(0.955+1.03)x0.625/2=0.62㎡
(0.88+0.955)x0.935/2=0.86㎡
(0.88+0.835)x0.95/2=0.81㎡
(0.835+0.82)x0.965/2=0.8㎡
(0.82+0.825)x0.525/2=0.43㎡
(0.825+1.21)x0.45/2=0.46㎡
(1.21+1.32)x0.125/2=0.16㎡
(1.32+1.78)x0.865/2=1.34㎡
(1.78+2.35)x1.005/2=2.08㎡
(2.35+2.41)x0.105/2=0.25㎡
(2.411+2.275)x0.40/2=0.94㎡
(2.275+1.78)x0.51/2=1.03㎡
(1.78+1.255)x0.555/2=0.84㎡
(1.255+0.855)x0.47/2=0.5㎡
1.105x0.805/2=0.44㎡
合計:45.14㎡
車道
(3.69+3.5)x5.5/2=19.77

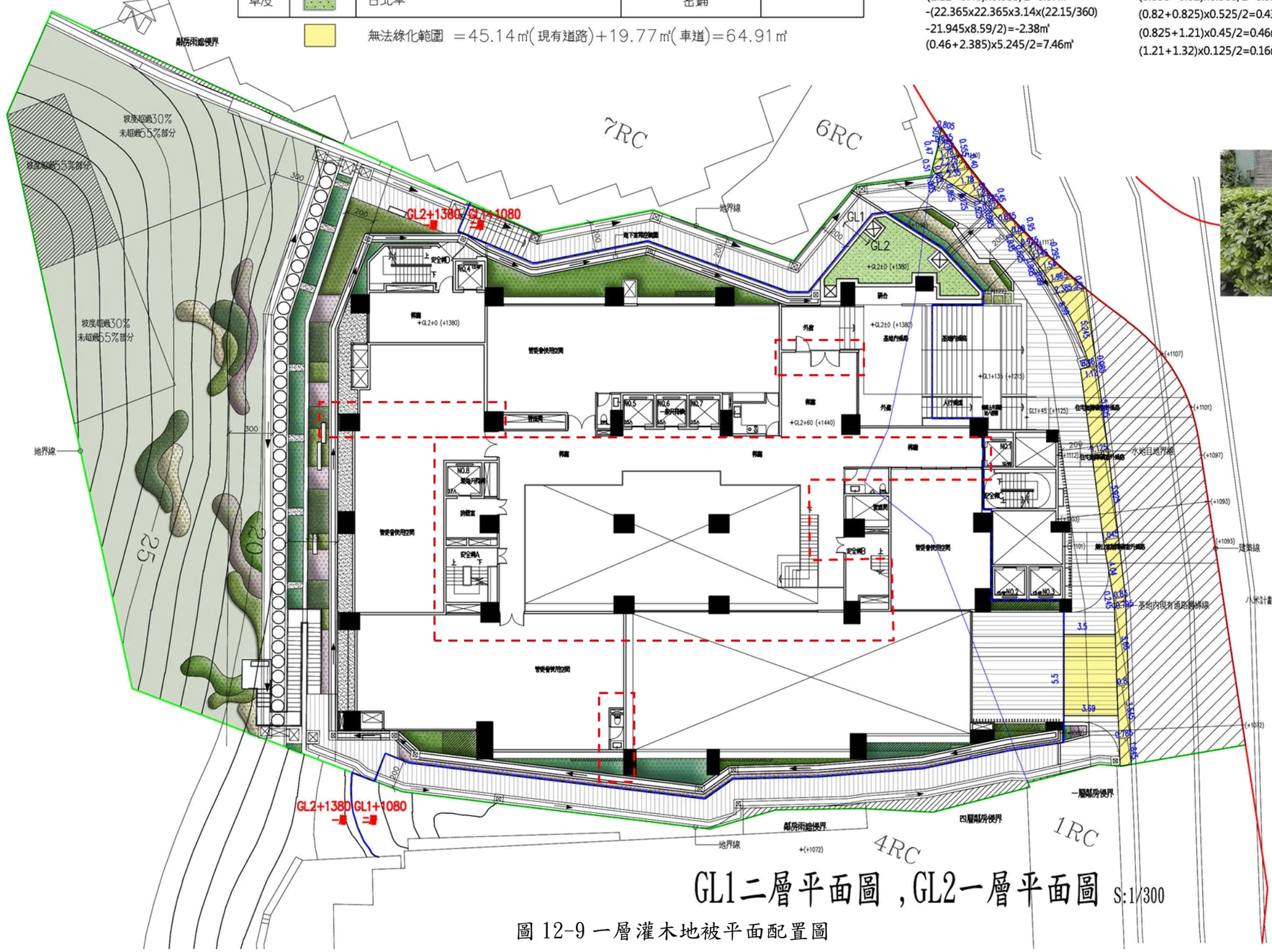


圖 12-9 一層灌木地被平面配置圖

圖例表：

圖例	名　稱	規　　格	規 格
草皮		台北草	密鋪

綠化面積檢討：

<依新北市都市設計審議原則>新建建物之屋頂、露臺綠化其可綠化面積應達屋頂面積之1／2以上。

4F 平臺面積: 151.25㎡

應綠化面積: 151.25/2=75.63㎡

設計面積: 草地76.4㎡>75.63㎡ … OK!

圖 12-10 四層地被配置圖

GL2四層平面圖 S:1/300

圖例表：

圖例	名　稱	規　　格	規 格
草皮		台北草	密鋪

綠化面積檢討：

<依新北市都市設計審議原則>新建建物之屋頂、露臺綠化其可綠化面積應達屋頂面積之1／2以上。

4F平臺面積: 151.25㎡

應綠化面積: 151.25/2=75.63㎡

設計面積: 草地76.4㎡>75.63㎡ ... OK!

1.樓地板面積微調
2.室內隔間變更
3.陽台變更
4.戶數變更，由 13 戶變更為 12 戶

GL2四層平面圖 S:1/300

圖 12-10 四層地被配置圖

圖例表：

圖例	名　稱	規　　格	規　格	原生種／誘蝶
灌木		金露花、日本女真、野牡丹、七里香、杜鵑	H=30~50cm W=20~30cm	◎
草皮		台北草	密鋪	

綠化面積檢討：

<依新北市都市設計審議原則>新建建物之屋頂、平臺綠化其可綠化面積應達屋頂面積之1／2以上。

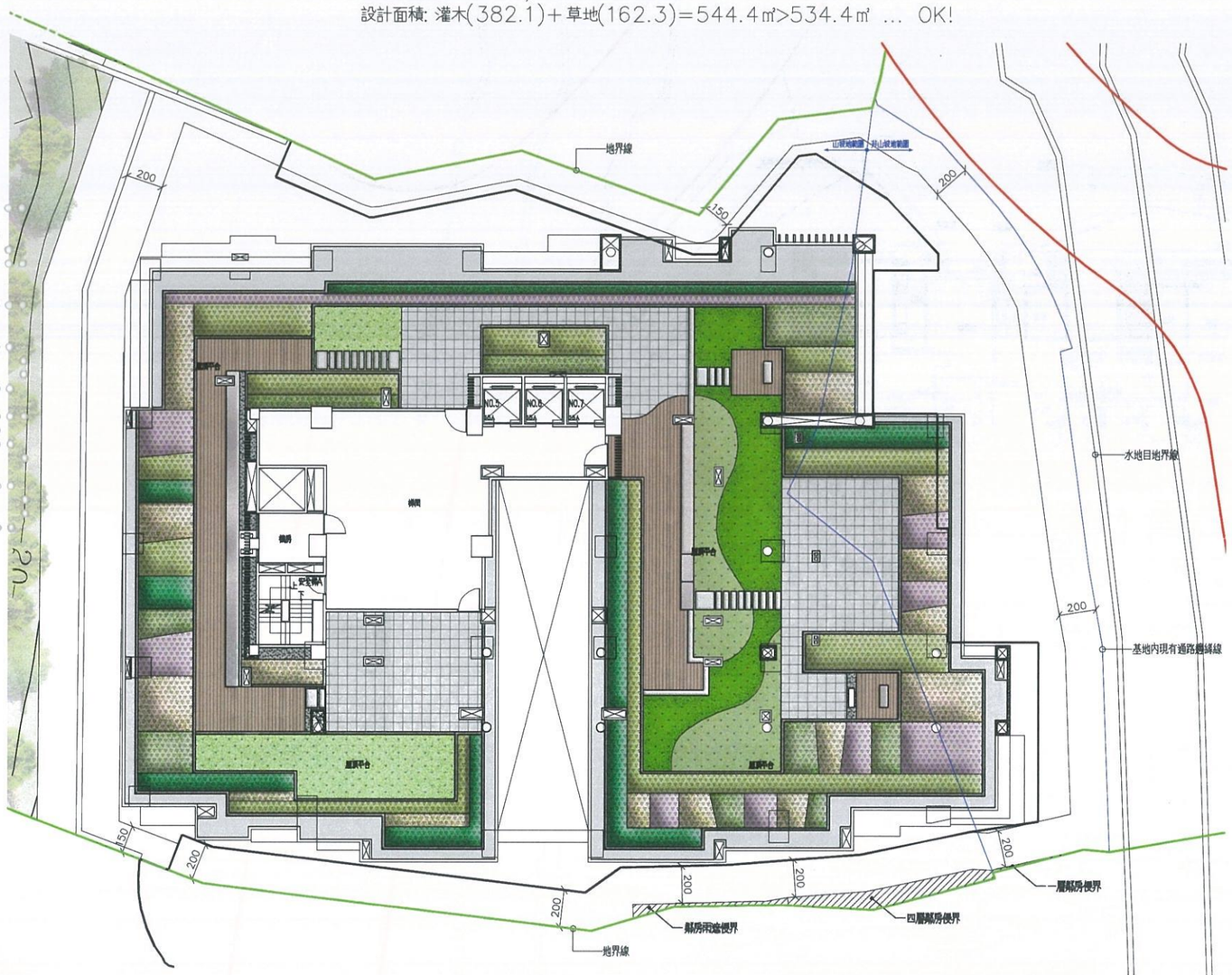
RF平臺面積: 1068.8㎡

應綠化面積: 1068.8/2=534.4㎡

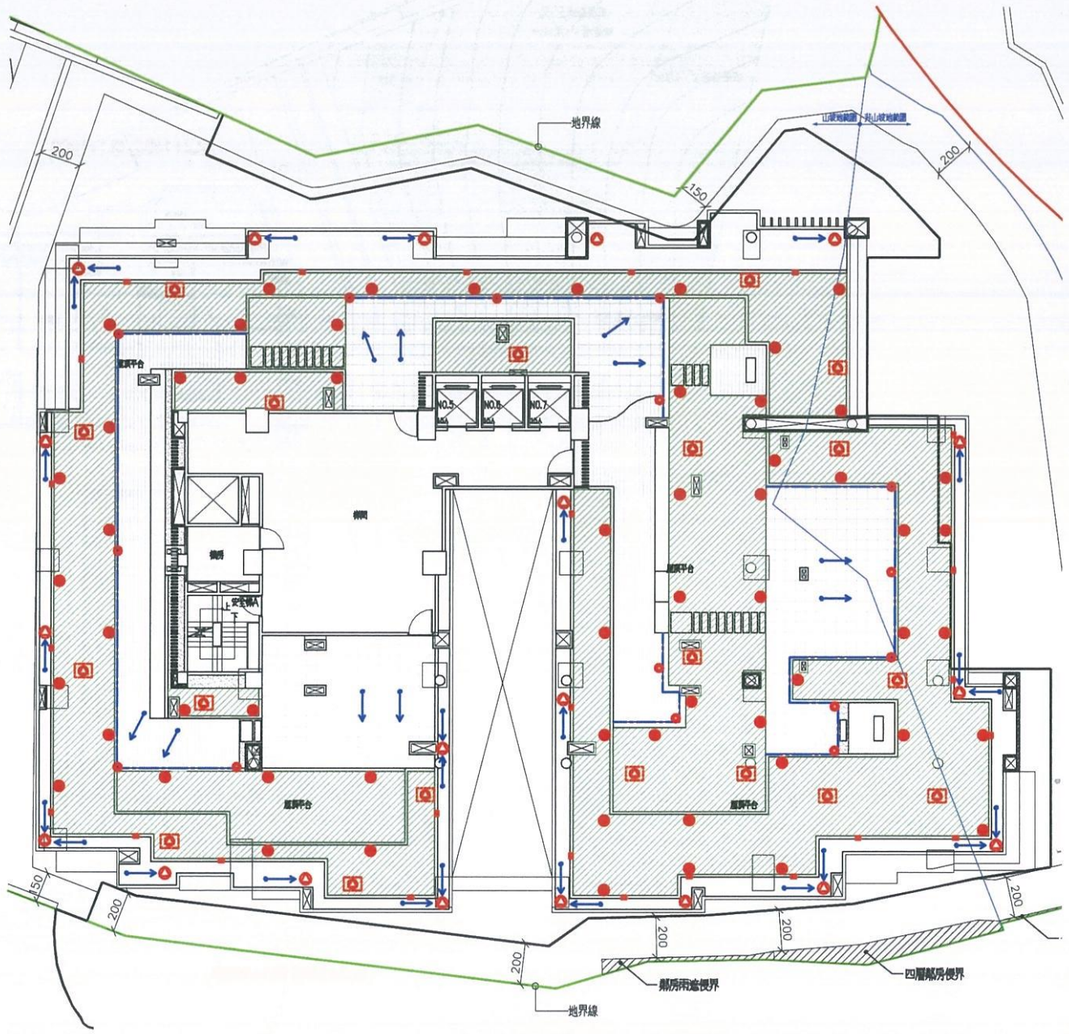
設計面積: 灌木(382.1)+草地(162.3)=544.4㎡>534.4㎡ ... OK!

圖例表：

圖例	名　稱	圖例	名　稱
	3”高腳落水頭		建築預留孔
	植栽槽底, 側排管		排水溝W=15cm
	排水溝設置高腳落水頭（2”PVC管接至建築預留孔）		植栽區範圍
	8”PVC套管接頭（2”PVC管接至建築預留孔）		地表排水方向



GL2屋突一層平面圖 S:1/300



GL2屋突一層排水配置圖 S:1/300

圖 12-11 屋突層灌木地被及排水平面圖

1.樓地板面積微調

圖例表：

圖例	名　稱	規　　格	規　格	原生種／誘蝶
灌木		金露花、日本女貞、野牡丹、七里香、杜鵑	H=30~50cm W=20~30cm	◎
草皮		台北草	密鋪	

綠化面積檢討：

＜依新北市都市設計審議原則>新建建物之屋頂、平臺綠化其可綠化面積應達屋頂面積之1／2以上。

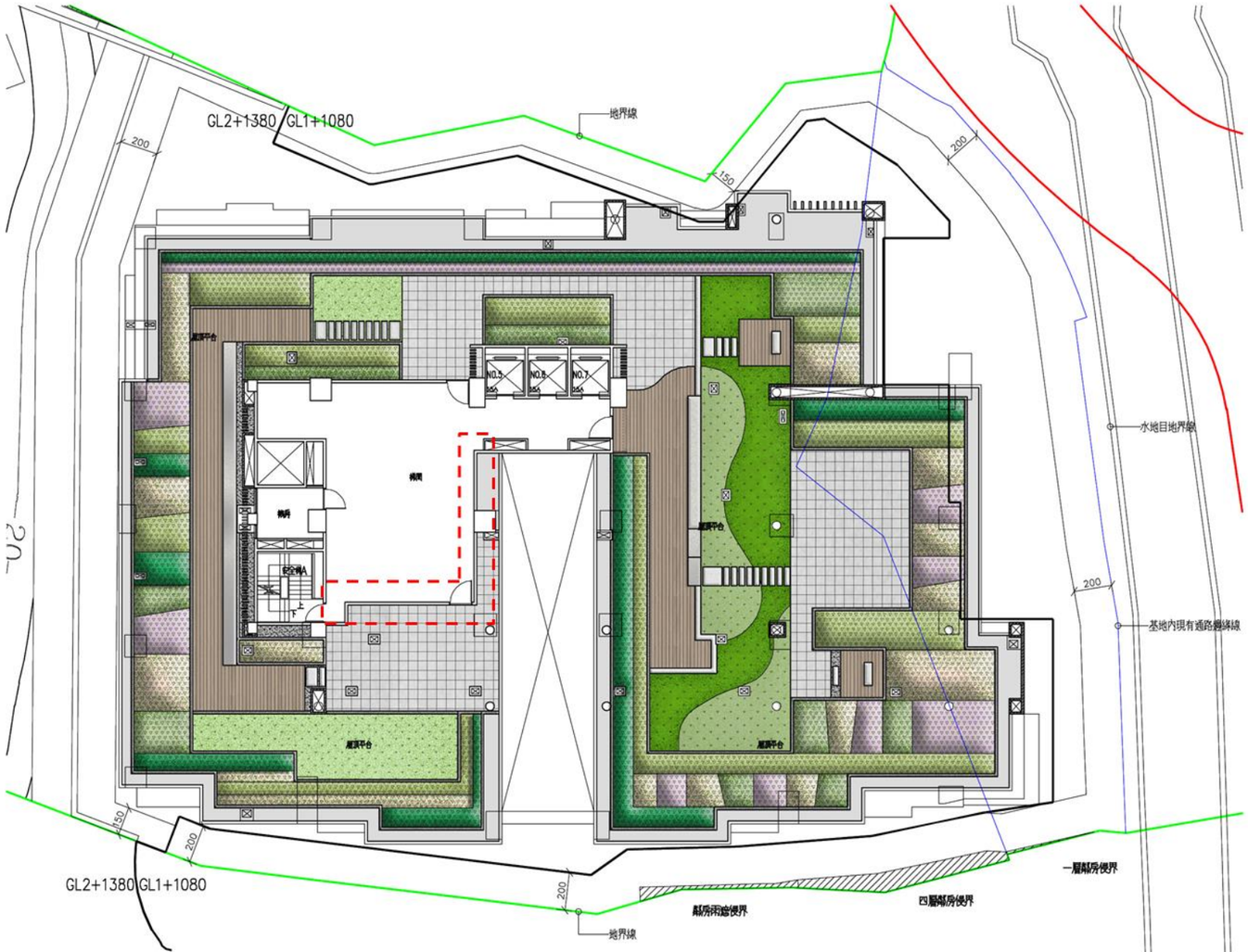
RF平臺面積: 1068.8㎡

應綠化面積: 1068.8/2=534.4㎡

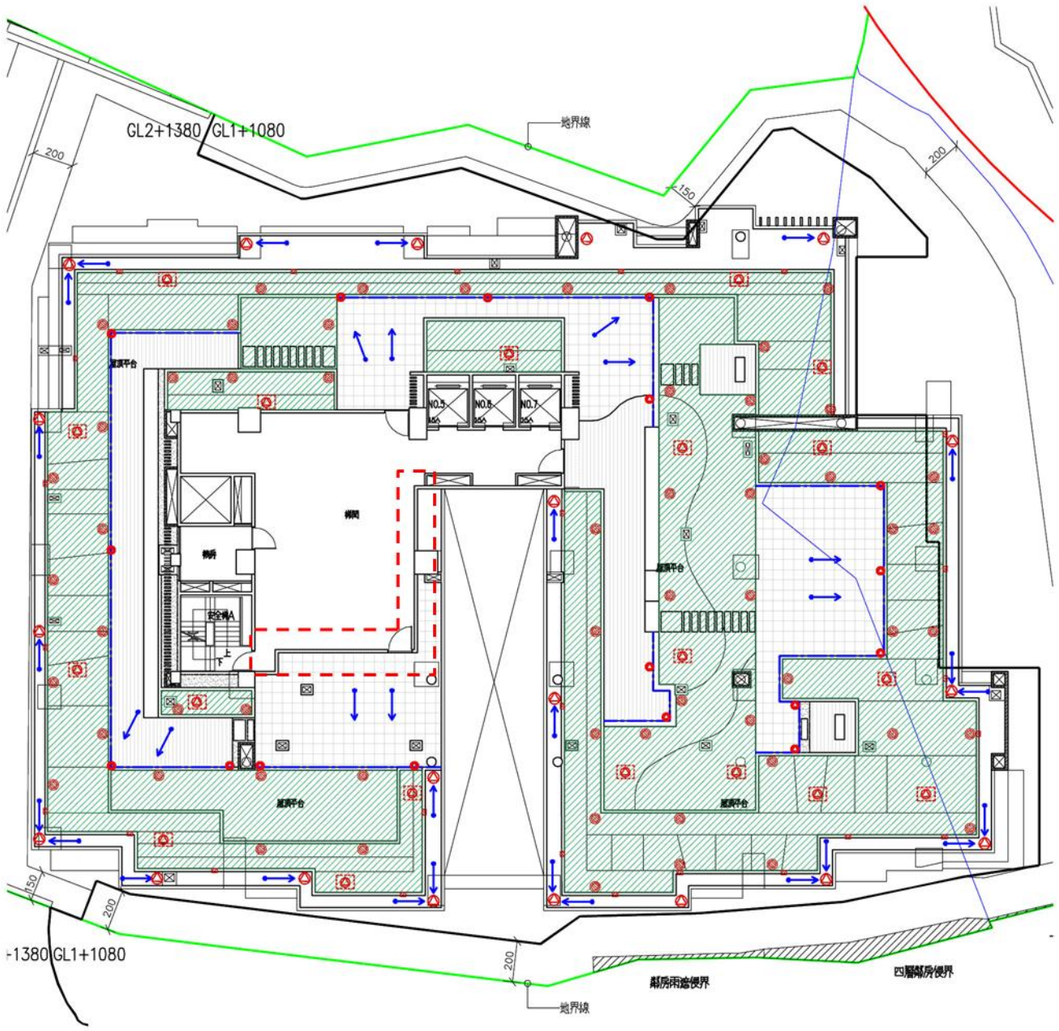
設計面積: 灌木(382.1)+草地(162.3)=544.4㎡>534.4㎡ … OK!

圖例表：

圖例	名　稱	圖例	名　稱
	3”高腳落水頭		建築預留孔
	植栽槽底, 側排管		排水溝W=15cm
	排水溝設置高腳落水頭（2”PVC管接至建築預留孔）		植栽區範圍
	8”PVC套管接頭（2”PVC管接至建築預留孔）		地表排水方向



GL2屋突一層平面圖 S:1/300



GL2屋突一層排水配置圖 S:1/300

圖 12-11 屋突層灌木地被及排水平面圖

1F 植栽表：

類別	圖例	名稱	學名	規格	根球(cm/株)	基肥量(kg/株)	保護架(支)	耐陰性	覆土深度	數量	單位綠覆面積㎡/株	單項綠覆面積	可計入綠覆面積	
喬木		蒲葵	Livistona chinensis var. sublobosa	裸幹高>6m	80-100	3	4	中	≧150cm	7株	20 ㎡	7x20㎡=140㎡	880㎡	1683.5㎡
		青楓	Acer serrulatum	H>5m,W>3m,GMø>35cm	80-100	3	4	中	≧150cm	1株	20 ㎡	1x20㎡=20㎡		
		雞冠刺桐	Erythrina crista-galli	H>4.5m,W>3m,GMø>20cm	80-100	3	4	中	≧150cm	4株	20 ㎡	4x20㎡=80㎡		
		大葉山欖	Palaquium formosanum	H>5m,W>3m,GMø>20cm	80-100	3	4	中	≧150cm	2株	20 ㎡	2x20㎡=40㎡		
		桂花	Osmanthus fragrans	H>2.5m,W>2m,GMø>10cm	80-100	3	4	中	≧150cm	8株	20 ㎡	8x20㎡=160㎡		
		肉桂	Cinnamomum cassia	H>3m,W>2m,GMø>10cm	80-100	3	4	中	≧150cm	22株	20 ㎡	22x20㎡=440㎡		
灌木地被		金露花	Duranta repens	H=30~50cm W=20~30cm	20-30	0.05	--	中	≧60cm	158.6㎡	1.5	158.6㎡x1.5=237.9㎡	237.9㎡	
		日本女貞	Ligustrum japonicum											
		七里香	Murraya paniculata											
		台灣鳶尾	Iris formosana ohwi											
		野牡丹	Melastoma candidum											
		杜鵑	Rhododendron											
		鵝掌藤	Schefflera arboricola											
		薜荔	Ficus pumila											
		迎春花	Jasminum nudiflorum Lindl.											
		沿階草	Ophiopogon japonicus	H=20~30cm W=10~20cm	10-20	0.05	--	中						
		腎蕨	Nephrolepis auriculata.											
		越橘葉蔓榕	Ficus vaccinioides Hemsl. ex King											
草皮		台北草	Zoysia matrella	密舖	10-20	0.05	--	中	≧30cm	565.6㎡	1	565.6㎡x1=565.6㎡	565.6㎡	

屋突植栽表：

類別	圖例	名稱	學名	規格	根球(cm/株)	基肥量(kg/株)	保護架(支)	耐陰性	覆土深度	數量	單位綠覆面積㎡/株	單項綠覆面積(計算係數1/3)	可計入綠覆面積	
灌木		金露花	Duranta repens	H=30~50cm W=20~30cm	20-30	0.05	--	中	≧60cm	382.1㎡	1.5	382.1㎡x1.5x1/3 =191.05㎡	191.05㎡	245.15㎡
		日本女貞	Ligustrum japonicum											
		野牡丹	Melastoma candidum											
		七里香	Murraya paniculata											
		杜鵑	Rhododendron											
草皮		台北草	Zoysia matrella	密舖	10-20	0.05	--	中	≧30cm	162.3㎡	1	162.3㎡x1x1/3=54.1㎡	54.1㎡	

綠覆面積檢討：

1,基地面積：2875.48㎡

2,法定空地面積：2875.48x(1-50%)=1437.74㎡

3,建築面積：1437.74㎡

4,無法綠化面積：64.91㎡

45.14㎡(基地內現有通路)+19.77㎡(車道)=64.91

5,綠化面積檢討：

綠化面積≧(基地面積-建築面積-無法綠化面積)x1/2

158.6(灌木)+565.6(草皮)=724.2㎡

724.2㎡≧(2875.48-1437.74-64.91)=1372.83㎡

1372.83x1/2=686.42㎡,,, OK!

7,綠覆率檢討：

綠覆率：綠覆面積/實設空地面積*100%≧50%

綠覆面積：880(喬木)+158.6x1.5(灌木)+565.6x1(地被)=1683.5㎡

1683.5/1437.74x100%=117.1%≧50%,,, OK!

8,Rf可綠化面積：1068.8㎡

綠化面積≧屋頂可綠化面積x1/2

382.1(灌木)+162.3(草地) =544.4>1068.8/2=534.4

9,應植喬木686.42㎡/36㎡ =20棵

10,實際種植喬木14+30(後山坡)=44棵≧20棵 ,,, OK!

圖 12-12 綠化及綠覆率檢討

本頁空白

以利對照

圖 12-13 景觀照明計畫及燈具配置圖

1.樓地板面積微調
2.室內隔間及挑空範圍變更
3.樓梯變更

圖例表：

圖例	名　稱	數　量
	高　燈	3盞
	庭 園 燈	13盞
	花 叢 燈	8盞
	壁　燈	12盞

庭園燈

高燈

花叢燈

壁燈

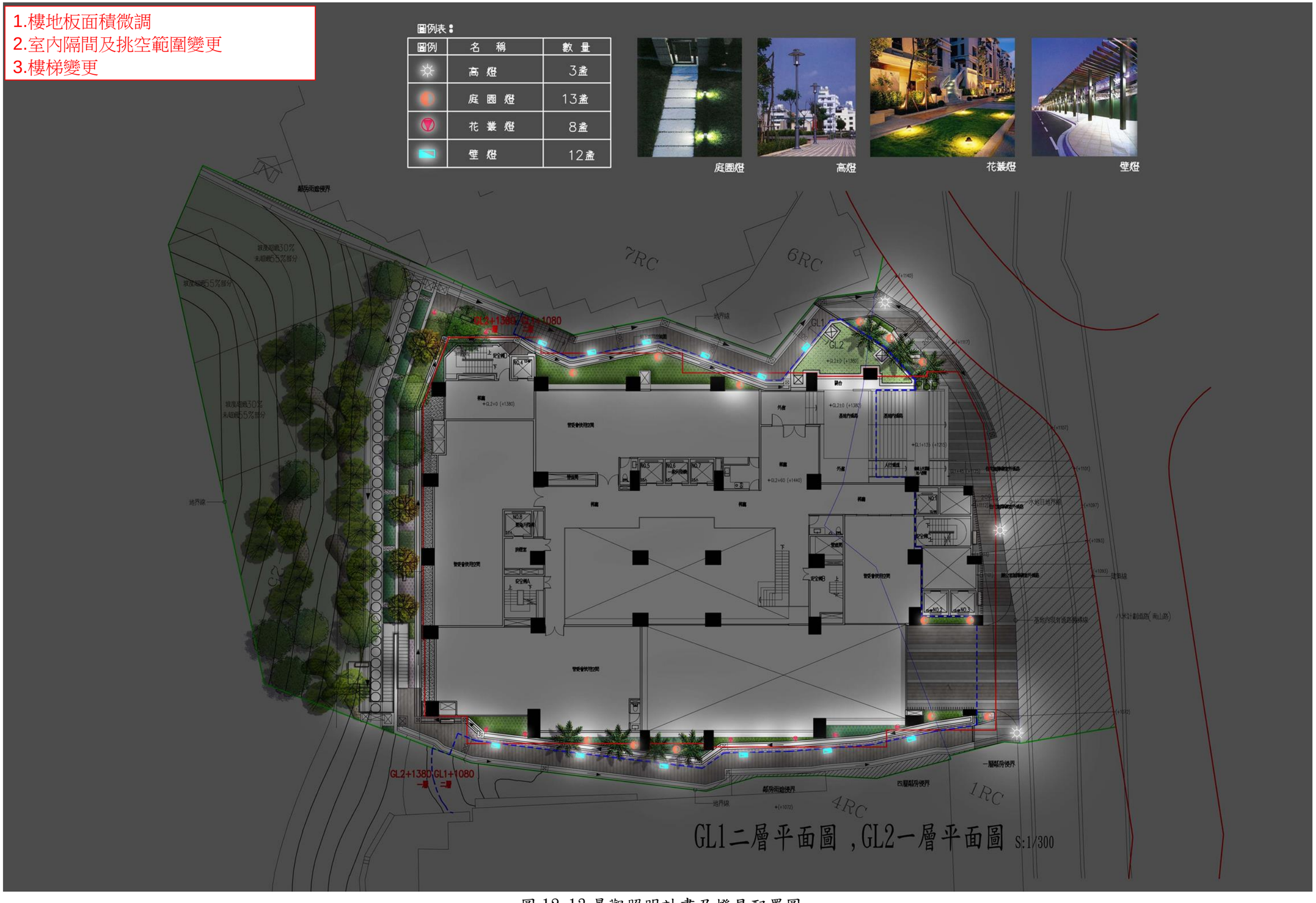


圖 12-13 景觀照明計畫及燈具配置圖

1. 日間樸實的建築表情與周邊環境相容，入夜後藉由燈光照明融入都市街道景緻。
2. 藉由照明增加立面層次感，彰顯建築量體的都市尺度。
3. 建物基座 -- 利用主要入口、圍牆燈光與室內公共空間的燈光強調基座的穩重性，並構築安全的夜間步行空間。
4. 建物量體 -- 利用陽台與框架燈光勾勒建築量體，凸顯建築虛實之間的體感。
5. 屋突框架 -- 藉由面狀光強調建築之特色，使其在夜晚展現出立面造型語言。

18:00~22:00

入口燈光
圍牆燈光
基座室內燈光
陽台燈光
屋突框架燈光

22:00~24:00

入口燈光
圍牆燈光
基座室內燈光
陽台燈光

24:00~06:00

入口燈光
圍牆燈光
基座室內燈光

圖 12-14 照明計畫圖

1.立面造型顏色變更
2.立面陽台變更

1. 日間樸實的建築表情與周邊環境相容，入夜後藉由燈光照明融入都市街道景緻。
2. 藉由照明增加立面層次感，彰顯建築量體的都市尺度。
3. 建物基座 -- 利用主要入口、圍牆燈光與室內公共空間的燈光強調基座的穩重性，並構築安全的夜間步行空間。
4. 建物量體 -- 利用陽台與框架燈光勾勒建築量體，凸顯建築虛實之間的體感。
5. 屋突框架 -- 藉由面狀光強調建築之特色，使其在夜晚展現出立面造型語言。

18:00~22:00

入口燈光
圍牆燈光
基座室內燈光
陽台燈光
屋突框架燈光

22:00~24:00

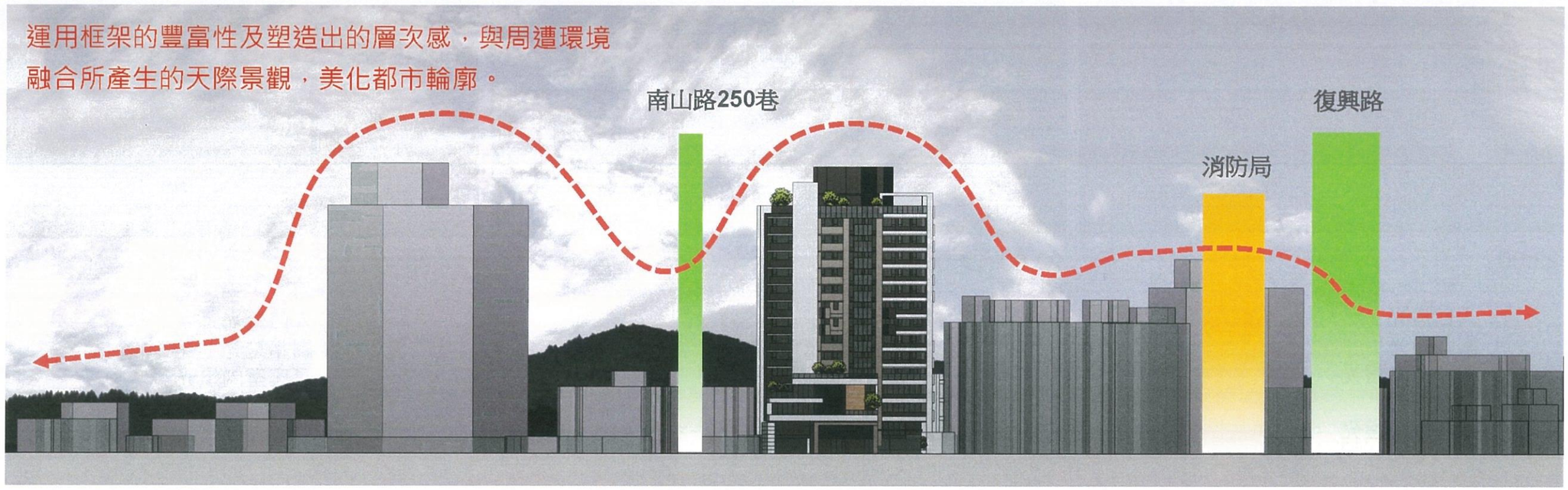
入口燈光
圍牆燈光
基座室內燈光
陽台燈光

24:00~06:00

入口燈光
圍牆燈光
基座室內燈光

圖 12-14 照明計畫圖

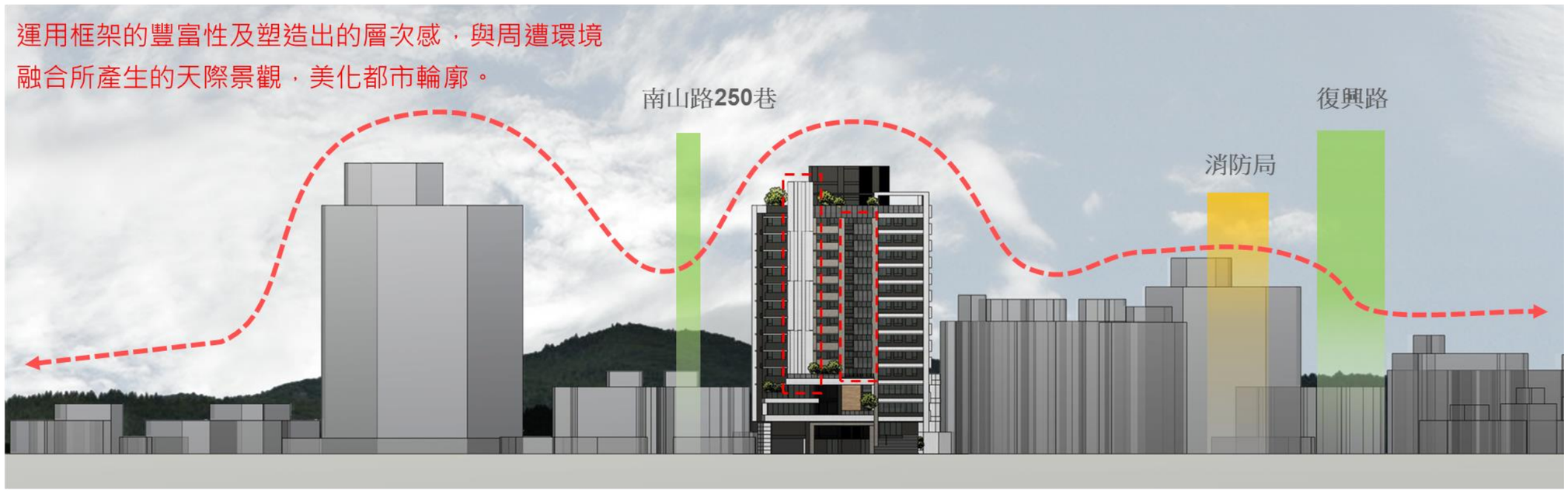
屋脊裝飾物模擬圖(一)



屋脊裝飾物模擬圖(二)

圖 12-15 屋脊裝飾物模擬圖

屋脊裝飾物模擬圖(一)



屋脊裝飾物模擬圖(二)

圖 12-15 屋脊裝飾物模擬圖

屋脊裝飾物構造形式

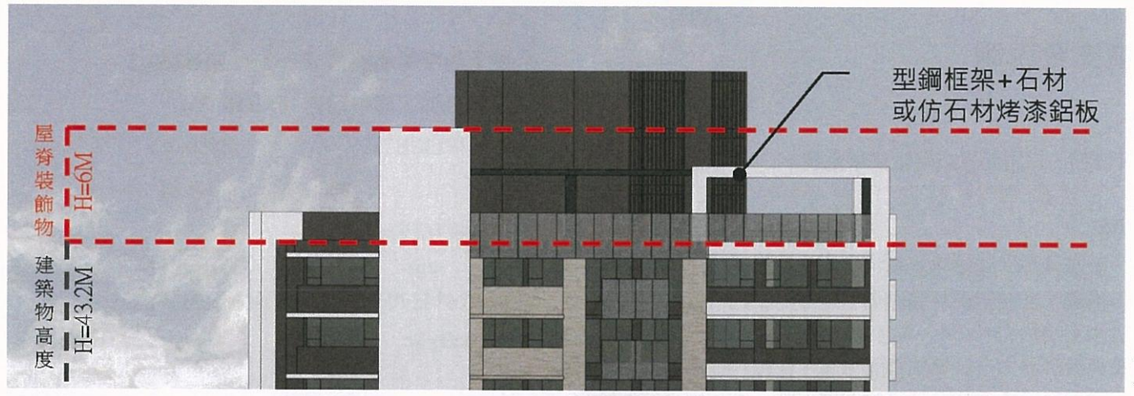
屋突造型框架為型鋼構架為主。

表面配合金屬角鐵或型鋼以乾式吊掛固定石材。也可採用金屬版表面噴石頭漆或中空水泥板面貼磁磚等方式進行處理。

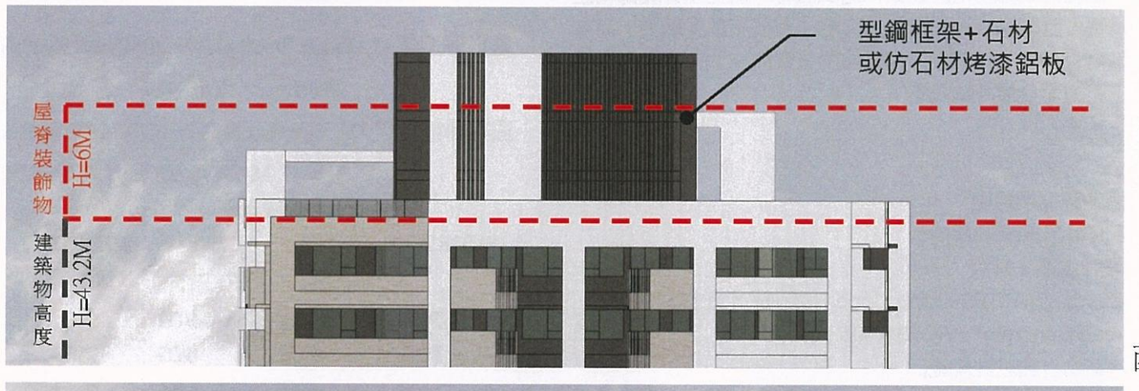
耐候性說明

本案屋脊裝飾物之型鋼構架，須先進行噴砂除鏽處理，除銹標準須達SIS-Sa 2-1/2級，並於除銹後1小時內進行塗裝。塗裝採50μm無機鋅粉漆,外露部份另加面漆30μm。

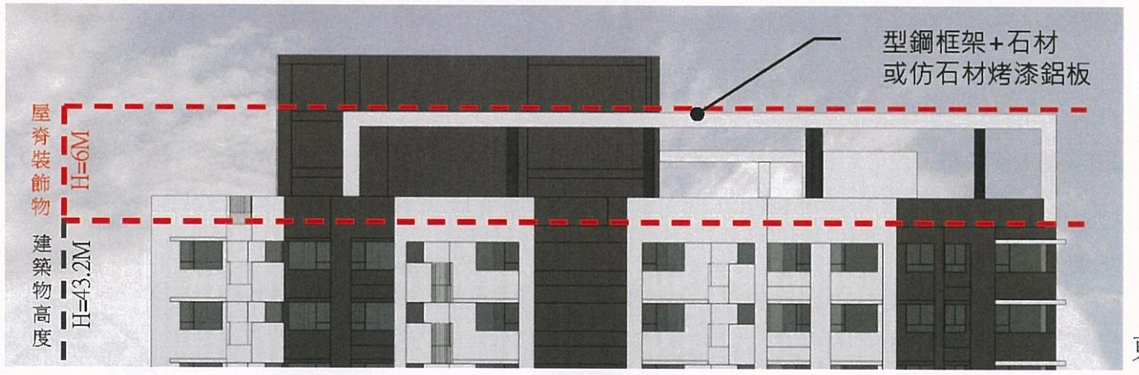
框架金屬角鐵或型鋼需以熱浸鍍鋅處理，鍍鋅層之鍍鋅量不得小於300g/m2，所有現場焊接處及高拉力螺栓表面需以塗裝採50μm無機鋅粉漆,外露部份另加面漆30μm。



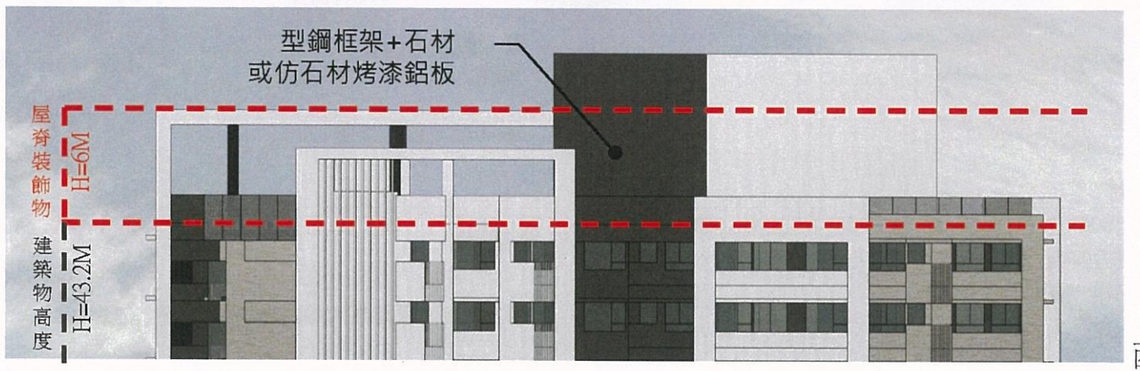
東北向立面圖



西南向立面圖



東南向立面圖



西北向立面圖

圖 12-16 屋脊裝飾物構造形式

屋脊裝飾物構造形式

屋突造型框架為型鋼構架為主。

表面配合金屬角鐵或型鋼以框架式乾式固定石材或金屬板表面石頭噴漆。考量地震及颱風時框架之側向變形量不可過大，以免造成石材或金屬板脫落，故於主柱部份再以ＲＣ包覆，以增加屋突造型框架勁度。

耐候性說明

本案屋脊裝飾物之型鋼構架，須先進行噴砂除鏽處理，除銹標準須達SIS-Sa 2-1/2級，並於除銹後1小時內進行塗裝。塗裝採50μm無機鋅粉漆,外露部份另加面漆30μm。

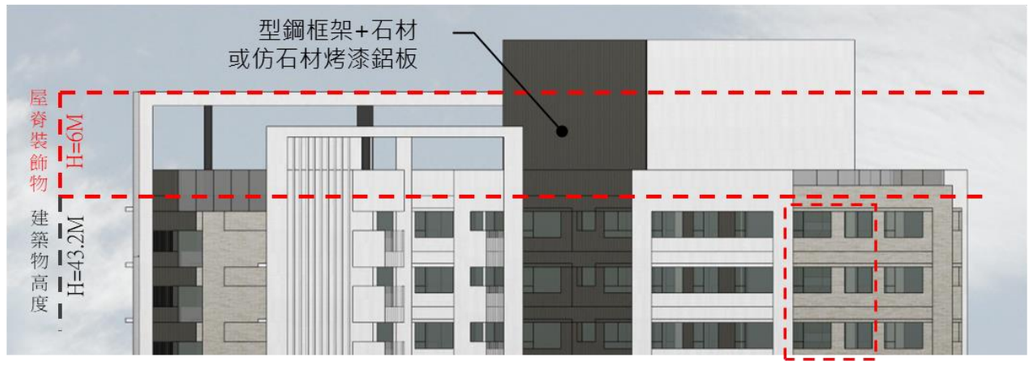
框架金屬角鐵或型鋼需以熱浸鍍鋅處理，鍍鋅層之鍍鋅量不得小於300g/m2，所有現場焊接處及高拉力螺栓表面需以塗裝採50μm無機鋅粉漆,外露部份另加面漆30μm。

1.立面造型顏色變更
2.立面陽台變更

東北向立面圖

西南向立面圖

東南向立面圖



西北向立面圖

圖 12-16 屋脊裝飾物構造形式

屋脊裝飾物結構安全說明

1.屋脊裝飾物說明

屋突設置安裝屋脊裝飾物，採用韌性抗彎矩構架系統。

2.結構基本需求說明

屋頂之屋脊裝飾物，耐震性依『建築物耐震設計規範及解說』之第四章【附屬於建築物之結構部份構體、非結構構材與設備之地震力】進行耐震性檢討，依規範規定最小設計水平總橫力=0.84，不必大於=0.96故地震側力為0.84設計風壓採用，設計風壓與設計風力之計算式及其分類，係按『建築物耐風設計規範及解說』之規定。當屋脊裝飾物位於建築物迎風面時，需在屋脊裝飾物之正面施加正值外牆風壓，而在屋脊裝飾物之背面施加負值屋頂外風壓；而當屋脊裝飾物位於建築物背風面時，需在屋脊裝飾物之背面施加正值外牆風壓，而在屋脊裝飾物之正面施加負值外牆風壓。

3.設計規範

設計規範：(a)中華民國建築技術規則
(b)建築物耐震設計規範及解說
(c) 混凝土設計規範及解說
(d) 美國混凝土協會(ACI)"Building Code Requirements for Reinforced Concrete"（ACI 318-05）
(e)內政部建築物耐風設計規範(
(f)鋼構造建築物鋼結構設計技術規範『建築技術規則建築構造篇』

4.設計方法

靜力分析：垂直力(靜載重及活載重)分析
地震力意外扭矩分析
風力分析
側力分析：地震水平力分析
分析程式：Midas Gen 2016(v2.2) 程式分析

5.載重組合

如附件一

6.固定構架應力檢討

屋頂設計活載重使用500kg/m²，且另外依第一項屋脊裝飾物結構基本需求將實際承受的地震力與風力依法規規定之樓板載重組合進行檢核構架，及構架與屋頂突出物一層梁柱之接合。

地下層樓層地震力 $Fx=0.1(1-Hi/40)S_{DS}I$

頂層外加之集中橫力 $F_t=0.07TV=$				349.42	<=	0.25V=	1098.70	
Sum WEIGHT=		23959.08		Ft=0.07TV=		349.42		
	V=	4374.81						
SUM(WiHi)=		551236.6						
ap=	2.50	551236.6	3.50	Rpa=	2.25			
Vp=0.4*Sds*Ip*(ap/Rpa)*(1+2*hx/hn)*Wp =					Vp=	222.64	t	
Fxoof+ph=	958.69	Wxoof=	1226.14	sum(Wphi)=		705.20		

屋頂層地震力：Fxoof=Fxoof+ph(Wxoof/(Wxoof+sum(Wphi)))

Fxoof= 608.64 t

屋突層總地震力：Vph=Fxoof+ph(sum(Wphi)/(Wxoof+sum(Wphi)))

VpF= MAX(Vp,VR*(WP/(WP+WR))= 222.64 t

Fx=Vph(Wihi/sum(Wihi))

STORY	STORY HEIGHT	BASE HEIGHT	WEIGHT [t]	WyHy	Fx [t]	V [t]	MOMENT [t-m]
P3F	3.00	9.00	210.80	1897.20	102.23	102.23	306.68
P2F	3.00	6.00	250.52	1503.12	80.99	183.22	549.66
P1F	3.00	3.00	243.88	731.64	39.42	222.64	667.93
SUM			705.20	4131.96	222.64		

7.地震力計算

屋突樓高依建築規劃
結構重
= 705.20ton
地震側力總和E=222.64ton

8、風力計算

風側力總和W=71.35ton

本案屬地震力控制

9.結論

經以上說明及應力檢討確認結構安全無虞!

附件一

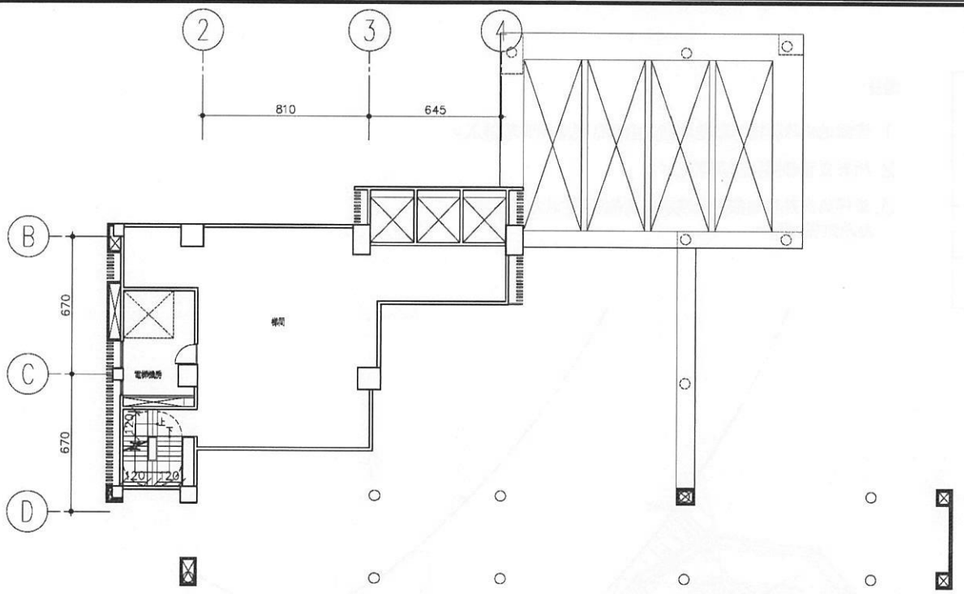
載重組合

1	1.4D
2	1.2D + 1.6L
3	1.2D + 1.6WX + 1.0L
4	1.2D + 1.6WY + 1.0L
5	1.2D - 1.6WX + 1.0L
6	1.2D - 1.6WY + 1.0L
7	1.2D + 1.0(1.0EX+0.3EZ) + 1.0L
8	1.2D + 1.0(1.0EX-0.3EZ) + 1.0L
9	1.2D + 1.0(1.0EY+0.3EZ) + 1.0L
10	1.2D + 1.0(1.0EY-0.3EZ) + 1.0L
11	1.2D + 1.0(1.0EZ+0.3EX) + 1.0L
12	1.2D + 1.0(1.0EZ-0.3EX) + 1.0L
13	1.2D + 1.0(1.0EZ+0.3EY) + 1.0L
14	1.2D + 1.0(1.0EZ-0.3EY) + 1.0L
15	1.2D - 1.0(1.0EX+0.3EZ) + 1.0L
16	1.2D - 1.0(1.0EX-0.3EZ) + 1.0L
17	1.2D - 1.0(1.0EY+0.3EZ) + 1.0L
18	1.2D - 1.0(1.0EY-0.3EZ) + 1.0L
19	1.2D - 1.0(1.0EZ+0.3EX) + 1.0L
20	1.2D - 1.0(1.0EZ-0.3EX) + 1.0L
21	1.2D - 1.0(1.0EZ+0.3EY) + 1.0L
22	1.2D - 1.0(1.0EZ-0.3EY) + 1.0L
23	0.9D + 1.6WX
24	0.9D + 1.6WY
25	0.9D - 1.6WX
26	0.9D - 1.6WY
27	0.9D + 1.0(1.0EX+0.3EZ)
28	0.9D + 1.0(1.0EX-0.3EZ)
29	0.9D + 1.0(1.0EY+0.3EZ)
30	0.9D + 1.0(1.0EY-0.3EZ)
31	0.9D + 1.0(1.0EZ+0.3EX)
32	0.9D + 1.0(1.0EZ-0.3EX)
33	0.9D + 1.0(1.0EZ+0.3EY)
34	0.9D + 1.0(1.0EZ-0.3EY)
35	0.9D - 1.0(1.0EX+0.3EZ)
36	0.9D - 1.0(1.0EX-0.3EZ)
37	0.9D - 1.0(1.0EY+0.3EZ)
38	0.9D - 1.0(1.0EY-0.3EZ)
39	0.9D - 1.0(1.0EZ+0.3EX)
40	0.9D - 1.0(1.0EZ-0.3EX)
41	0.9D - 1.0(1.0EZ+0.3EY)
42	0.9D - 1.0(1.0EZ-0.3EY)

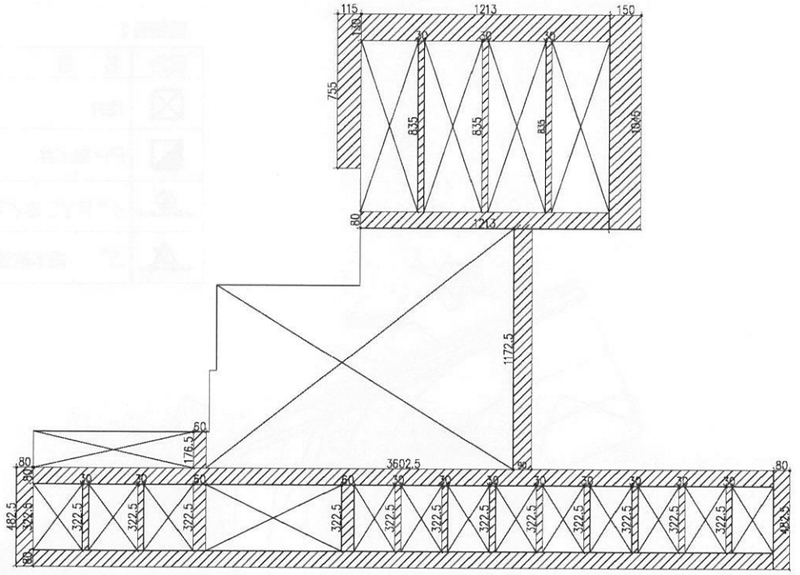
圖 12-17 屋脊裝飾物結構安全檢討

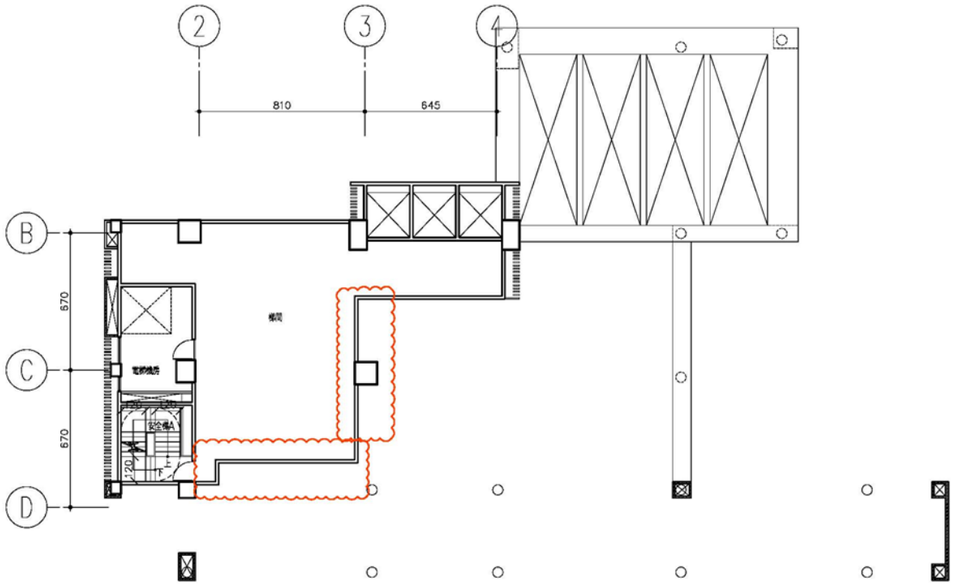
本頁空白

以利對照

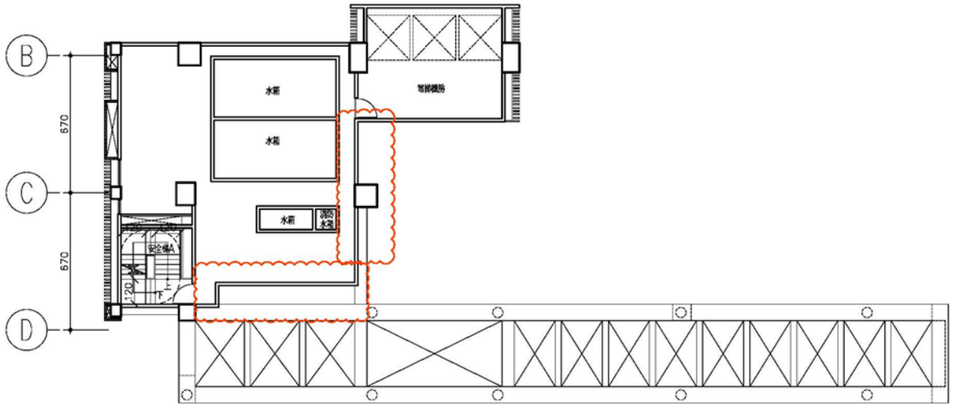


GL2屋突二層平面圖 S:1/300

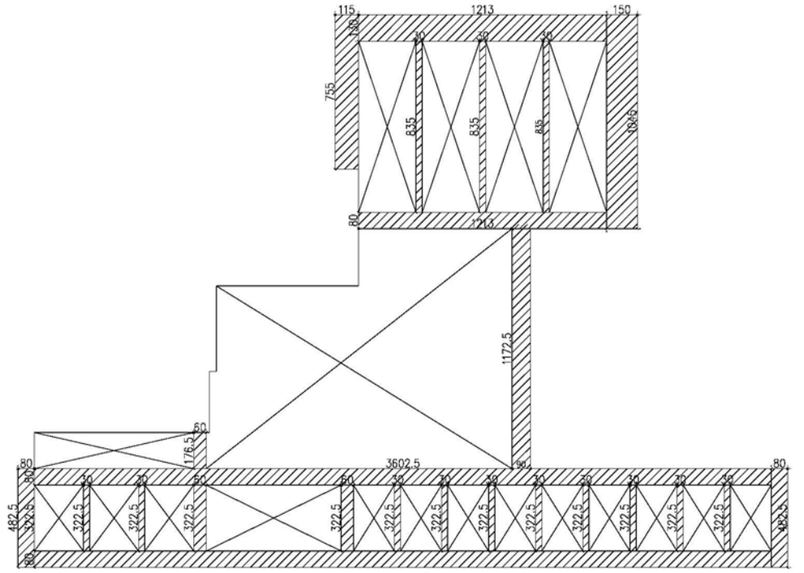

115
1213
150
755
835
835
835
1045
80
214
1722.5
60
176.5
80
3602.5
482.5
322.5
322.5
322



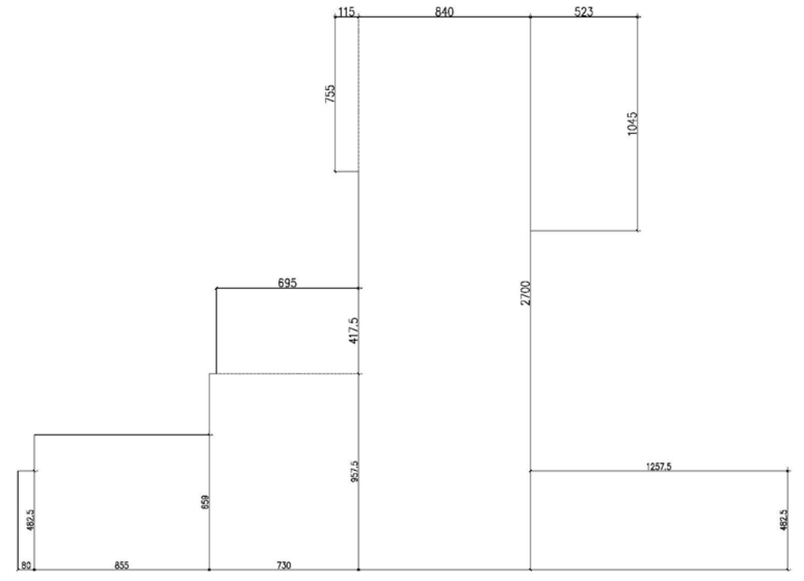
GL2屋突二層平面圖 S:1/300



GL2屋突三層平面圖 S:1/300



立體框架面積： 1.15x7.55+12.13x1.3+1.5x10.45+12.13x0.8+(0.3x8.35)x3+11.725x0.9+0.6x1.765
+(0.8x4.825)x2+(36.025x0.8)x2+(0.6x3.225)x2+(0.3x3.225)x10=147.86㎡



框架投影範圍面積：1.15x7.55+8.4x27+5.23x10.45+12.575x4.825+6.95x4.175
+7.3x9.575+8.55x6.59+0.8x4.825=509.93㎡

屋突一至三層樓地板面積 6.75x1.85+18.775x3.7+12.525x3.7+12.175x3.46
+3.625x1.915=177.36㎡≦1437.74/8=179.72㎡（依建築技術規則施工篇第1條第9款第1目檢討）

框架投影範圍面積：509.93㎡

立體框架面積：147.86㎡

2/3透空檢討：509.93−147.86=362.07㎡ ＞ 509.93x2/3=339.95㎡ ...OK （依建築技術規則施工篇第1條第10款第5目檢討）

屋突面積+2/3透空立體框架面積：177.36+147.86=325.22㎡ ＜ 1437.74x30%=431.32㎡ ...OK （依建築技術規則施工篇第1條第10款第5目檢討）

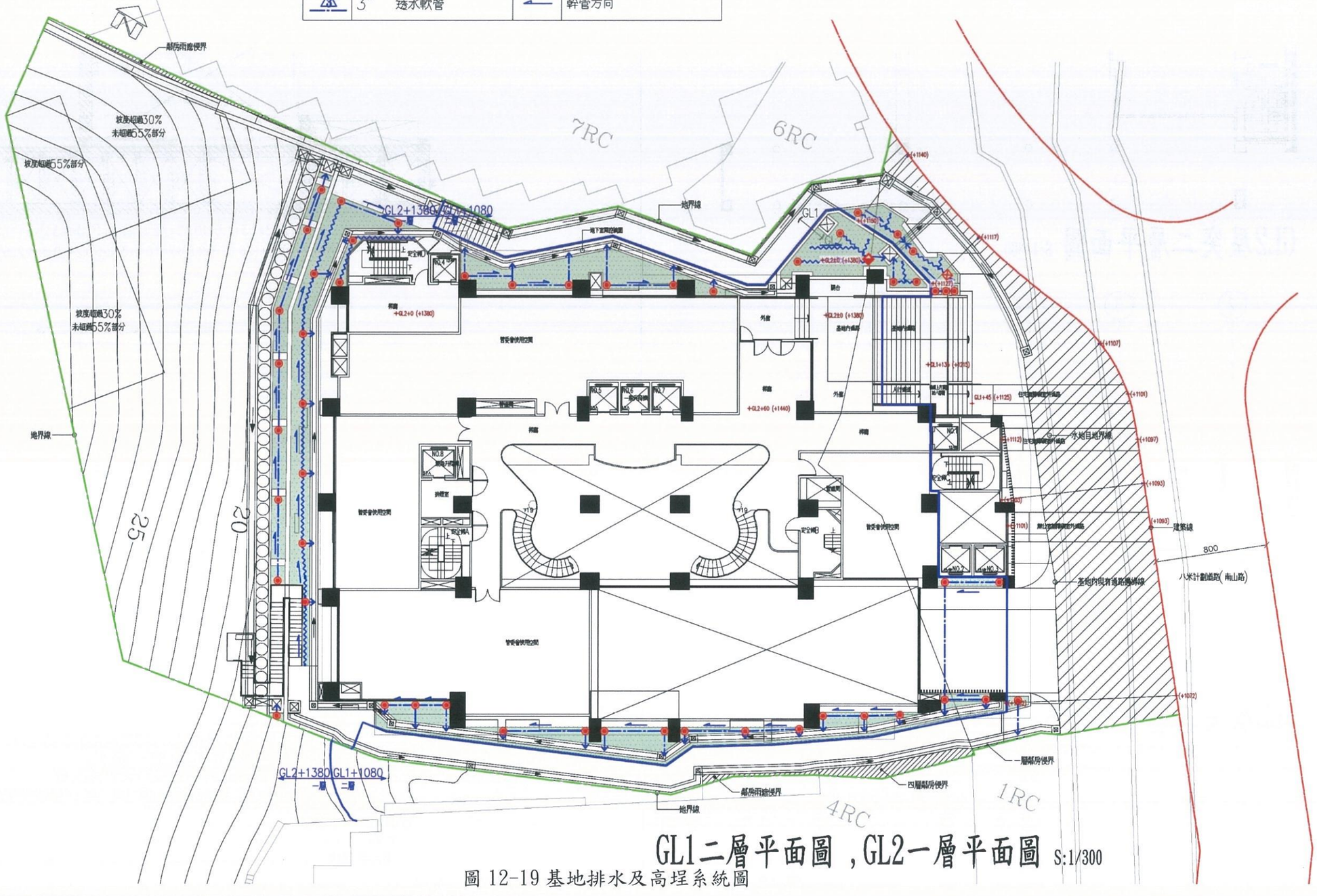
圖 12-18 屋突層面積檢討及屋及裝飾物檢討

圖例表：

圖例	名　稱	圖例	名　稱
	陰井		草溝
	PP 集水井		高腳落水頭
	4”PVC 排水管		覆土範圍
	3”　透水軟管		幹管方向

備註:

1. 裸露地植栽區排水順基地現況由高往低順斜自然排水。
2. 所有立管都需留設清潔孔。
3. 草坪集水井底端依現況洩水坡度為基準, 以方便排水為原則做調整。



GL1二層平面圖，GL2一層平面圖 S:1/300

圖 12-19 基地排水及高埕系統圖

圖例表：

圖例	名　稱	圖例	名　稱
	陰井		草溝
	PP 集水井		高腳落水頭
4"	4"PVC排水管		覆土範圍
3"	3"　透水軟管		幹管方向

備註:

1. 裸露地植栽區排水順基地現況由高往低順斜自然排水。
2. 所有立管都需留設清潔孔。
3. 草坪集水井底端依現況洩水坡度為基準, 以方便排水為原則做調整。

1.樓地板面積微調
2.室內隔間及挑空範圍變更
3.樓梯變更

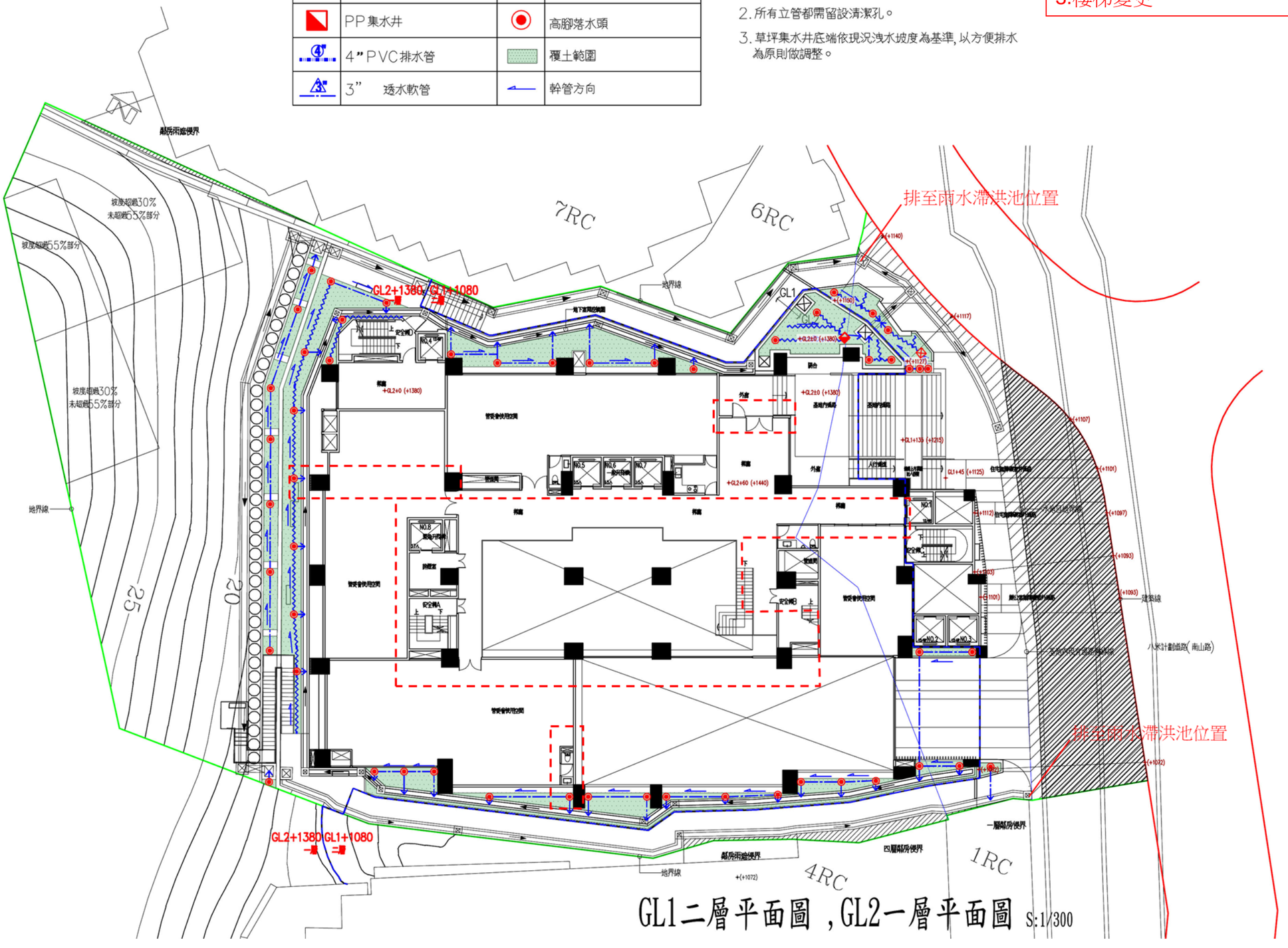
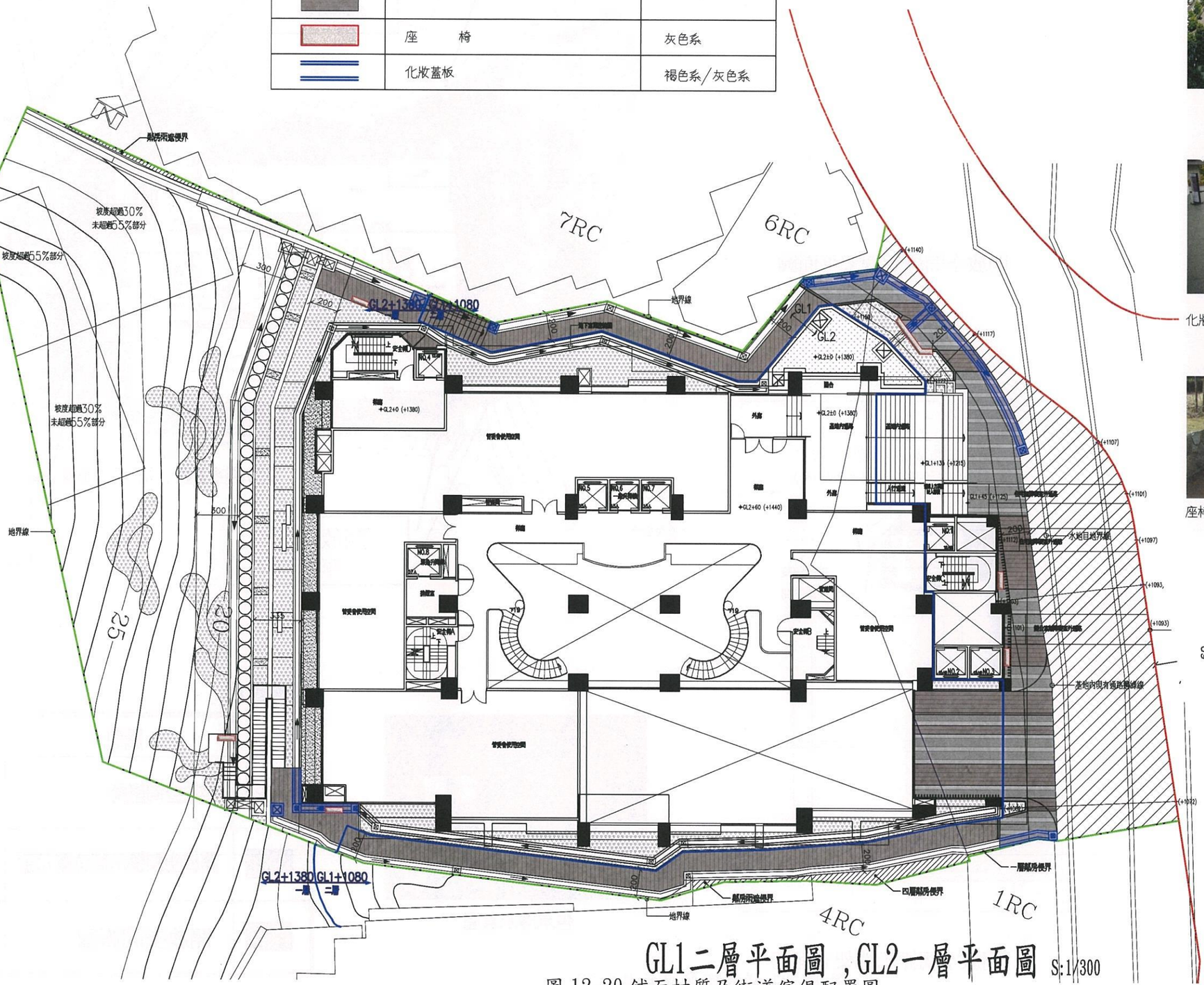


圖 12-19 基地排水及高埕系統圖

圖例表：

圖例	名　　稱	色　系
	透水磚或高壓混凝土磚或石英磚或石材	褐色系／灰色系
	座　　椅	灰色系
	化妝蓋板	褐色系／灰色系



GL1二層平面圖，GL2一層平面圖 S:1/300

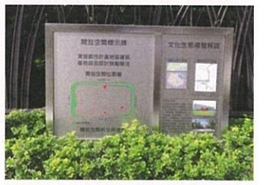
鋪面示意圖

鋪面示意圖

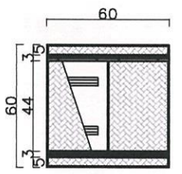
化妝蓋板平面示意圖

化妝蓋板平面示意圖

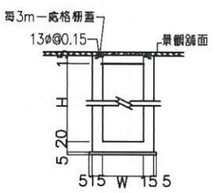
座椅示意圖



告示牌示意圖



化妝蓋板平面詳圖



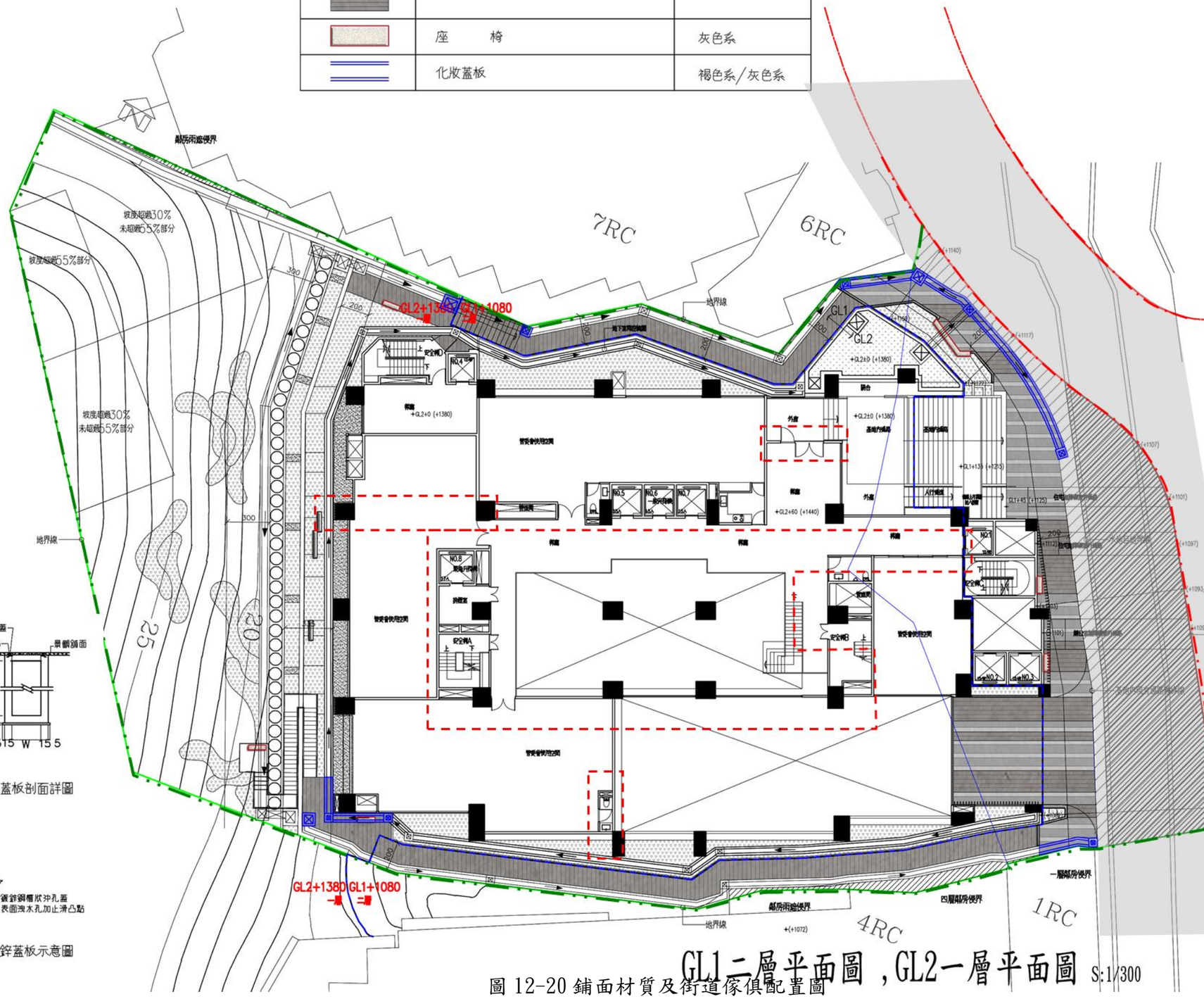
化妝蓋板剖面詳圖

圖 12-20 鋪面材質及街道傢俱配置圖

1.樓地板面積微調
2.室內隔間及挑空範圍變更
3.樓梯變更

圖例表：

圖例	名　　稱	色　系
	透水磚或高壓混凝土磚或石英磚或石材	褐色系／灰色系
	座　　椅	灰色系
	化妝蓋板	褐色系／灰色系



GL1二層平面圖，GL2一層平面圖 S:1/300

鋪面示意圖

鋪面示意圖

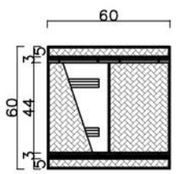
化妝蓋板平面示意圖

化妝蓋板平面示意圖

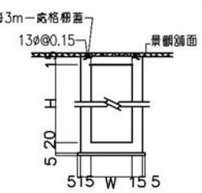
座椅示意圖

告示牌示意圖

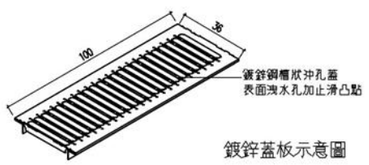
基地現有通路瀝青鋪面照片



化妝蓋板平面詳圖

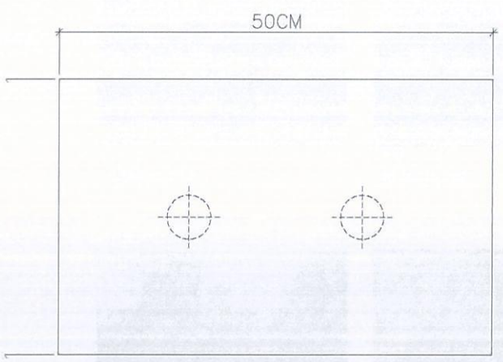


化妝蓋板剖面詳圖

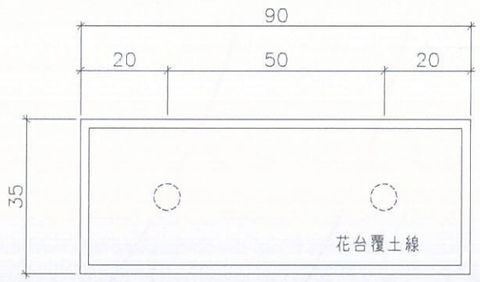


鍍鋅蓋板示意圖

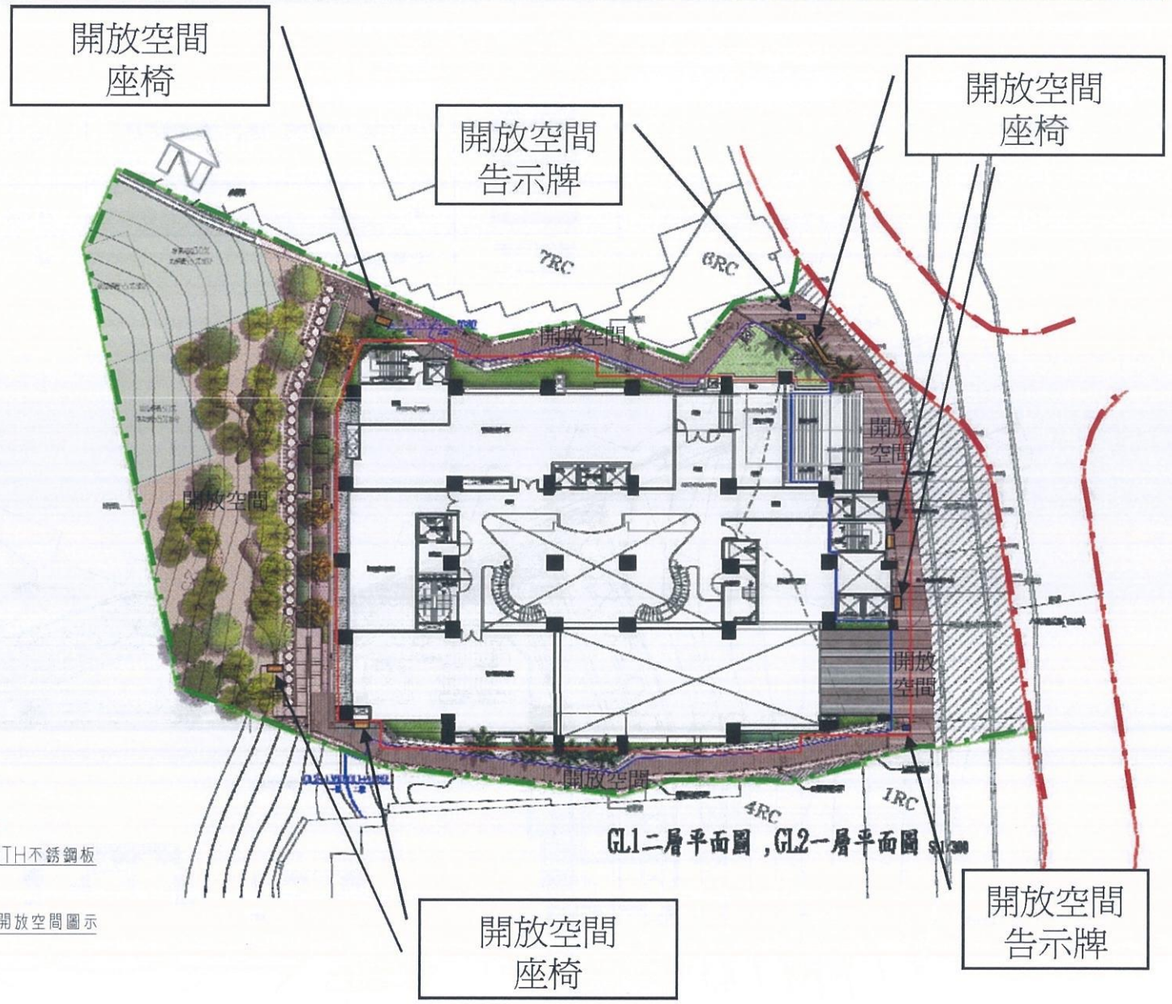
圖 12-20 鋪面材質及街道傢俱配置圖

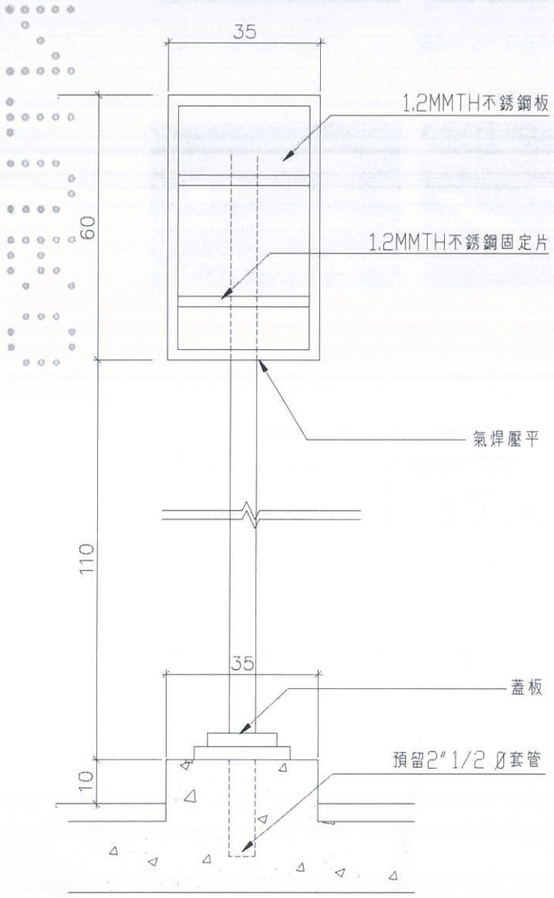


標示牌架平面圖

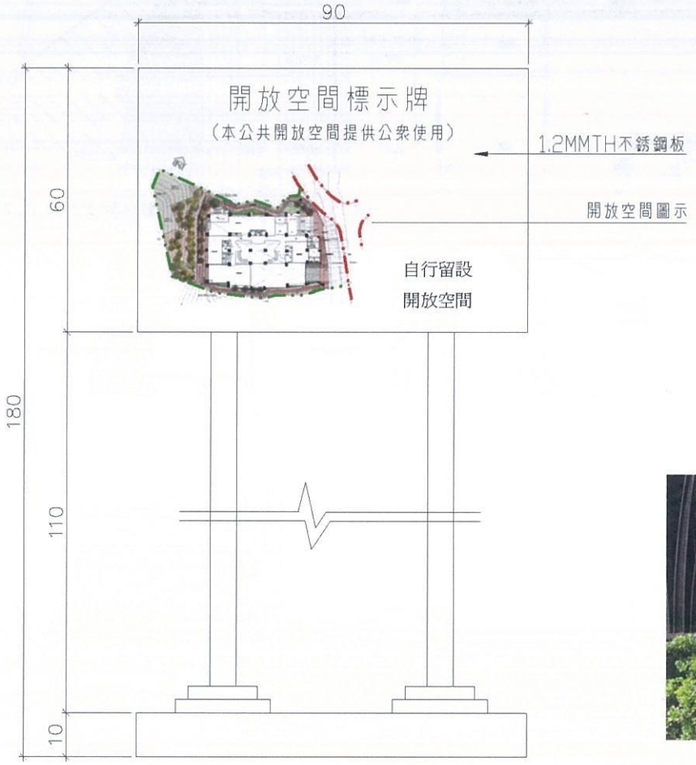


開放空間標示牌架平面圖

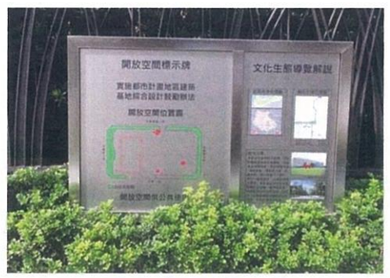




開放空間標示牌架剖面圖



開放空間標示牌架立面圖

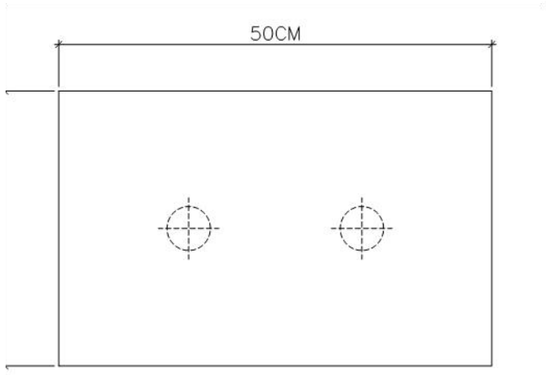


告示牌示意圖

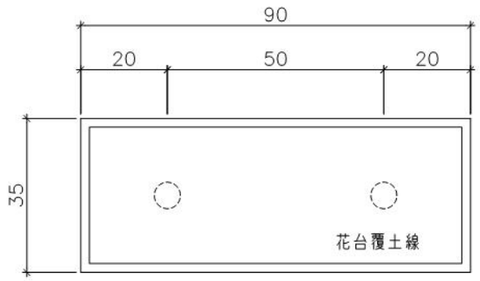
圖例說明:

圖例	說明	備註
	開放空間座椅	高度h:45cm
	開放空間標示牌位置示意	
	開放空間範圍	

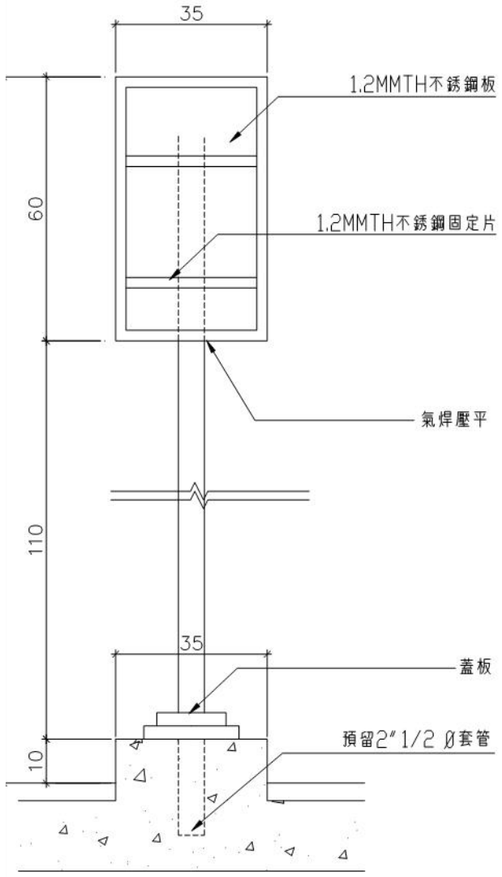
圖 12-21 開放空間標示牌說明



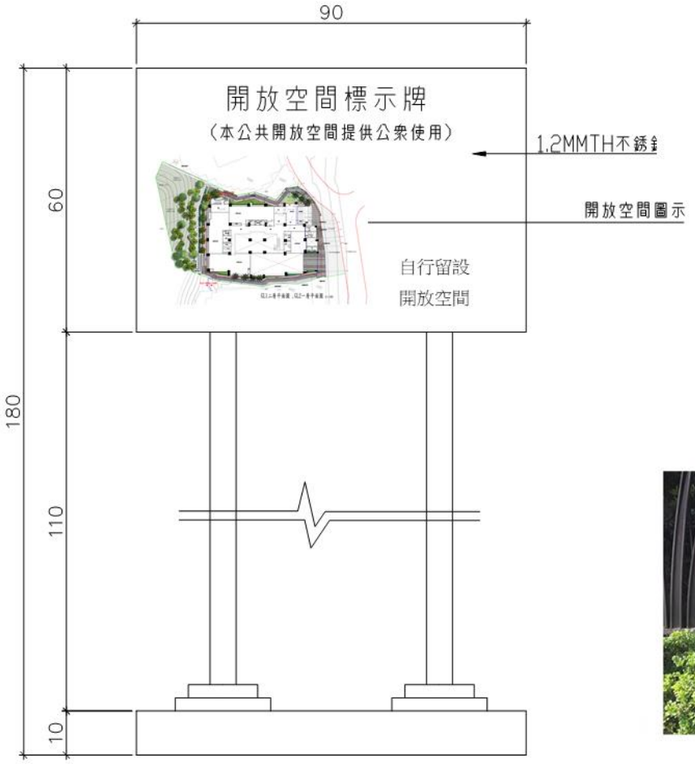
標示牌架平面圖



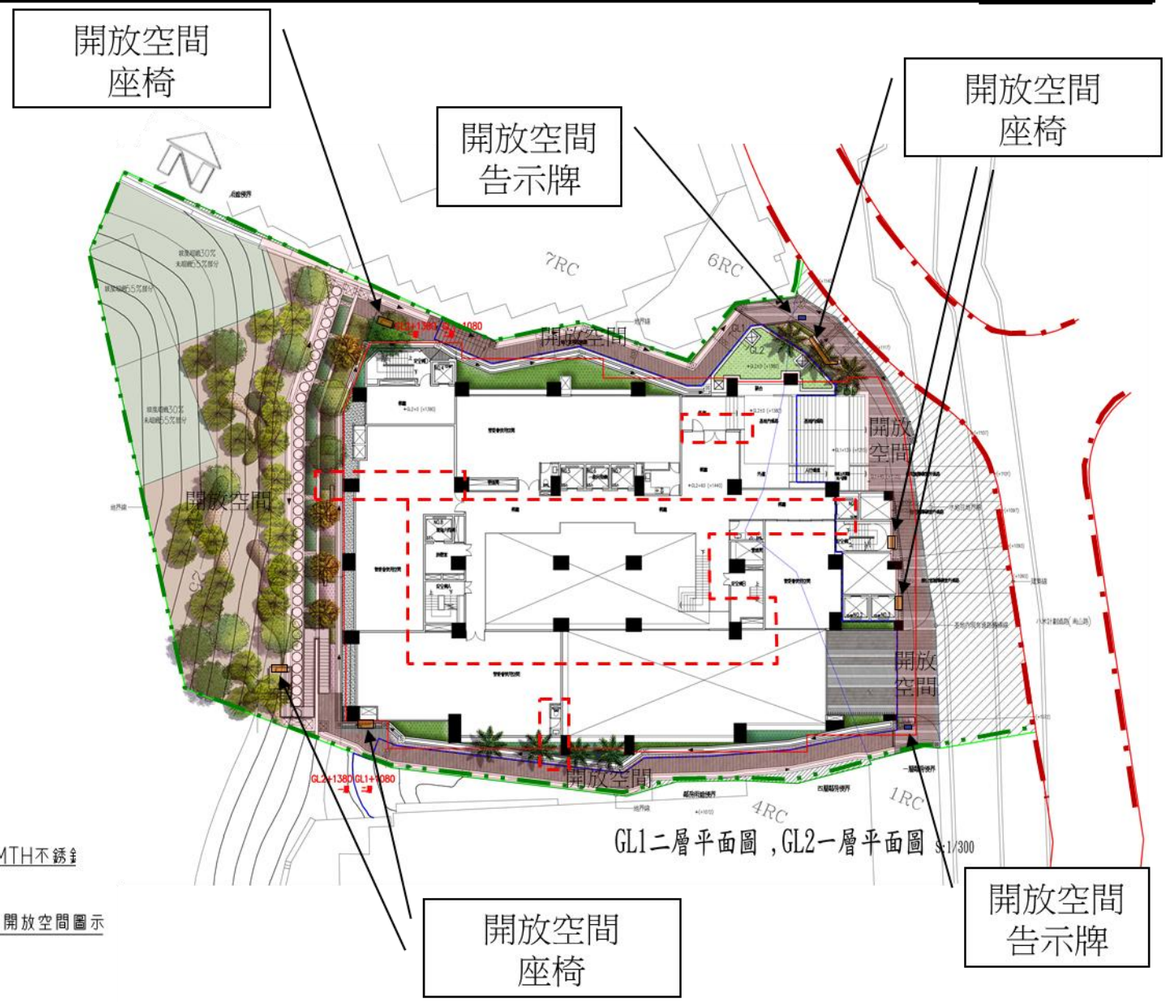
開放空間標示牌架平面圖

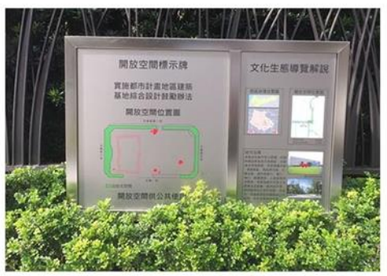


開放空間標示牌架剖面圖



開放空間標示牌架立面圖





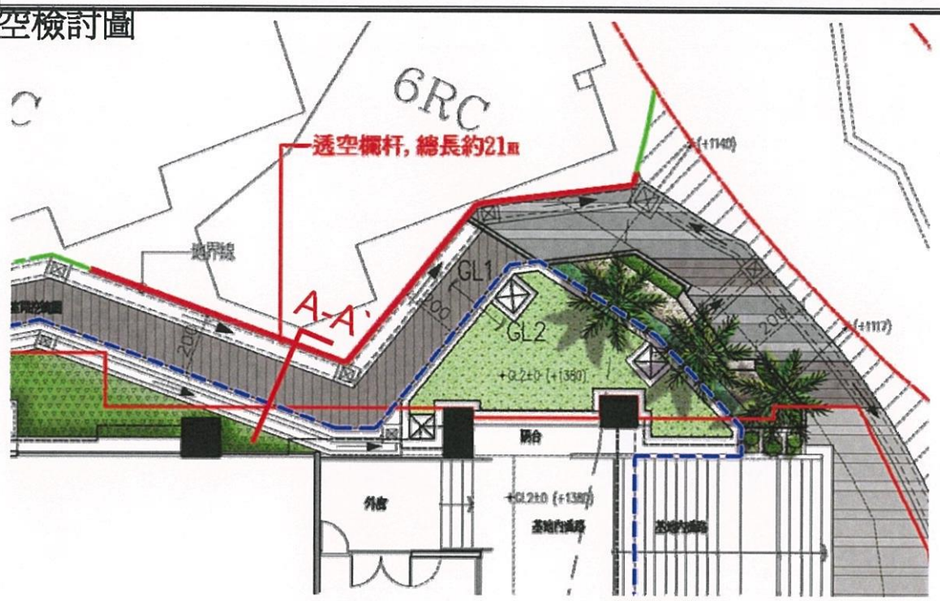
告示牌示意圖

圖例說明:

圖例	說明	備註
	開放空間座椅	高度h:45cm
	開放空間標示牌位置示意	
	開放空間範圍	

圖 12-21 開放空間標示牌說明

牆透空檢討圖

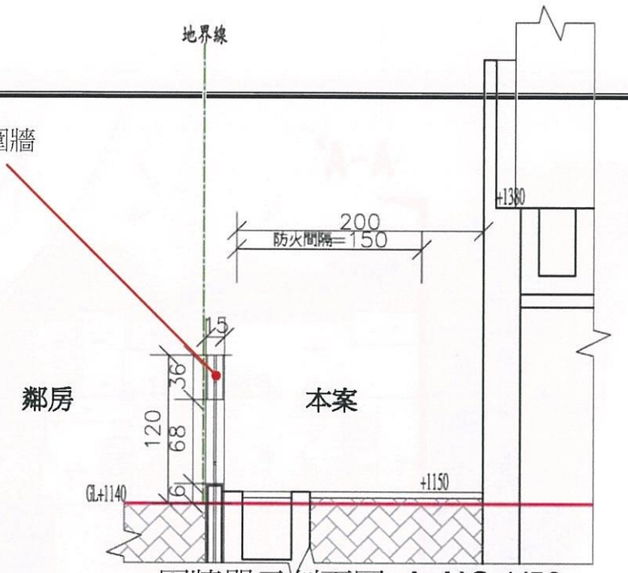


圍牆單元面積=1.8*1.2=2.16㎡

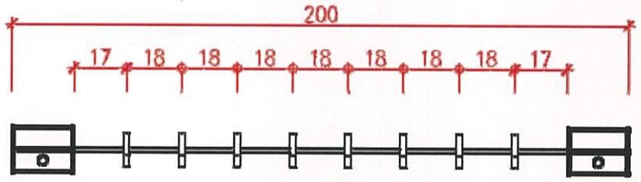
圍牆不透空面積=

1.欄杆柱面積=0.1*1.2*2=0.24㎡
2.格柵面積=0.02*1.04*8=0.1664㎡
3.圓管面積=0.02*0.16*18=0.0576㎡

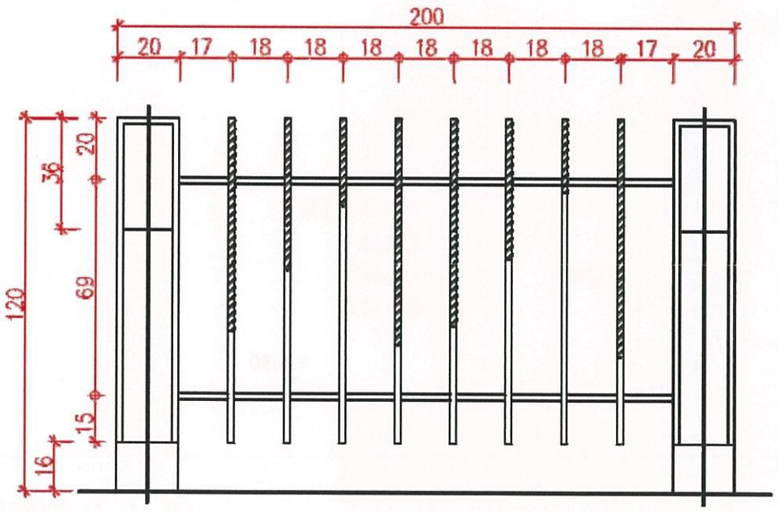
合計面積:
0.24+0.1664+0.0576=0.464
圍牆透空面積=2.16-0.464=1.696
圍牆透空率=透空面積/圍牆單元面積*100%
=1.696/2.16*100%=78.5% >70% OK!



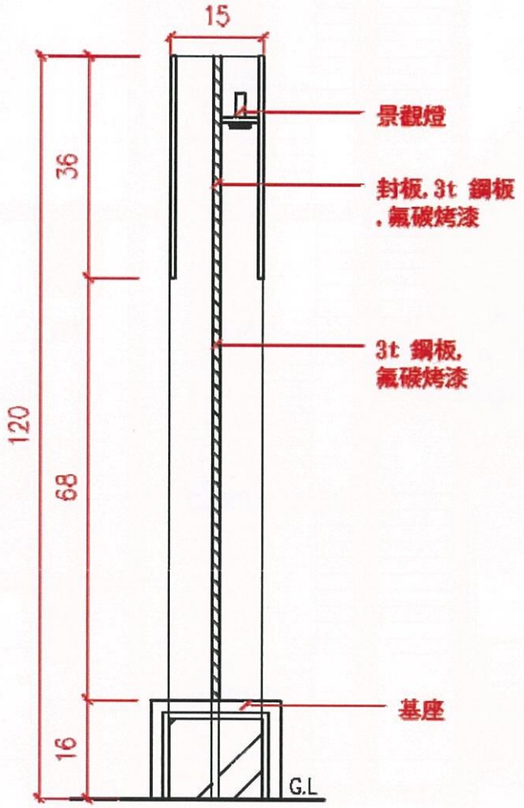
圍牆單元剖面圖 A-A`S:1/50



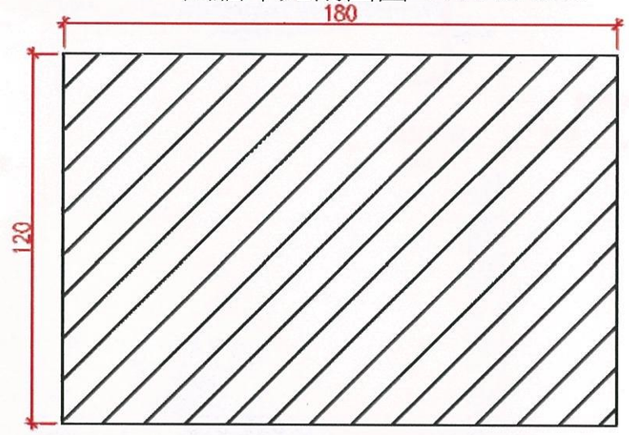
圍牆單元平面圖 S:1/20



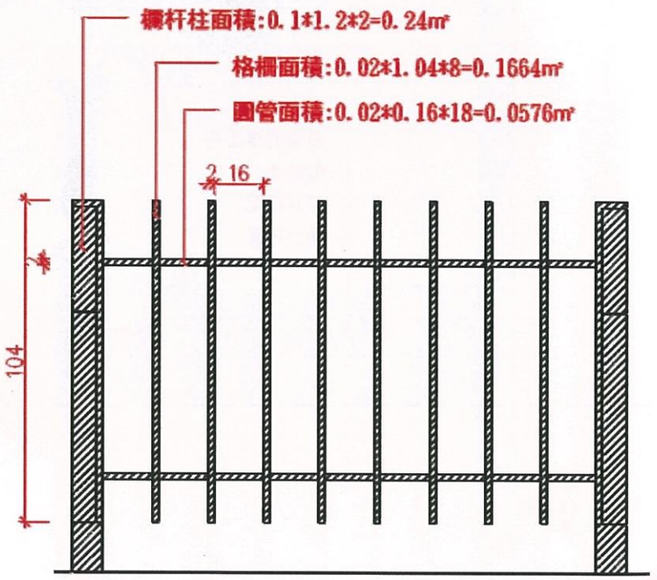
圍牆單元立面圖 S:1/20



圍牆欄杆柱剖面圖 S:1/10



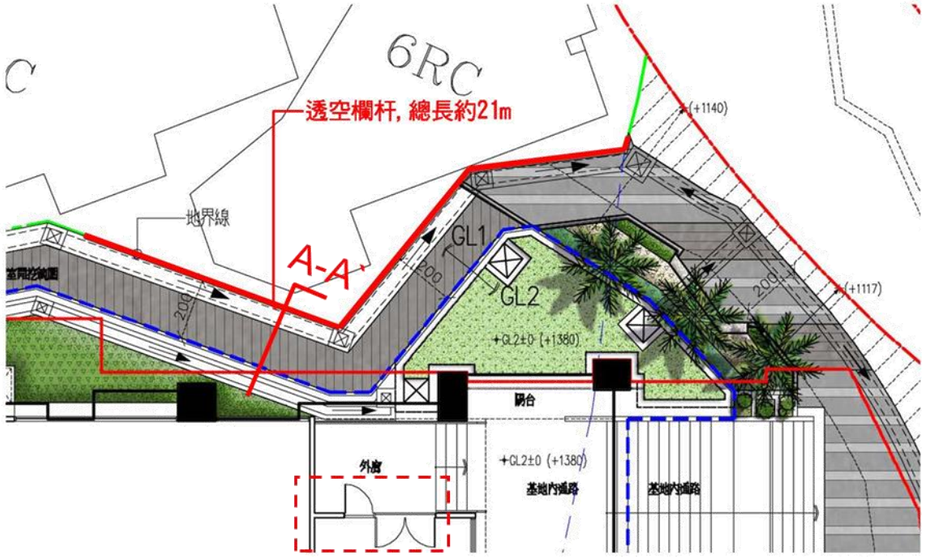
圍牆單元面積計算 S:1/20



圍牆單元不透空面積計算 S:1/20

圖 12-22 圍牆透空檢討圖

變更版

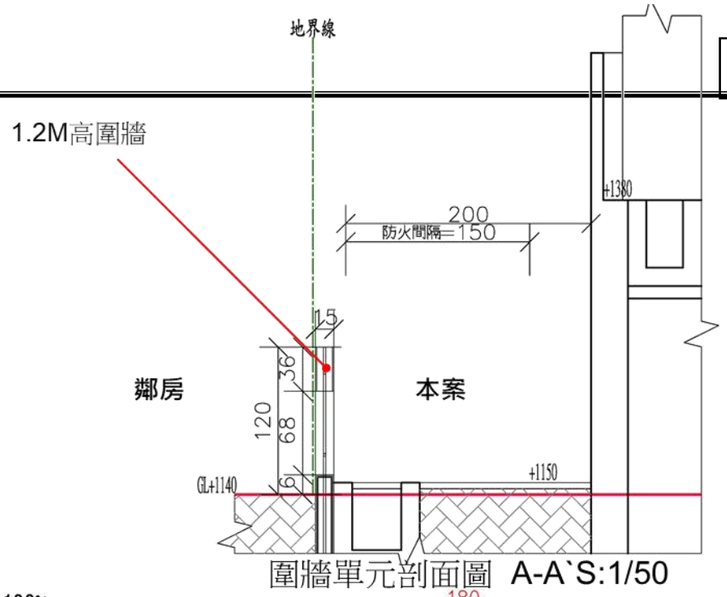


圍牆單元面積=1.8*1.2=2.16㎡

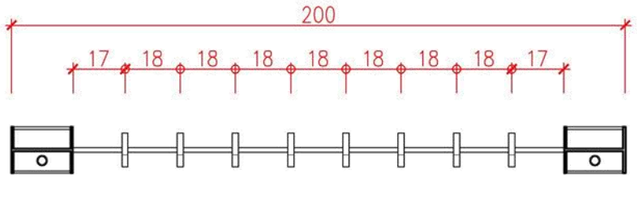
圍牆不透空面積=

1.欄杆柱面積=0.1*1.2*2=0.24㎡
2.格柵面積=0.02*1.04*8=0.1664㎡
3.圓管面積=0.02*0.16*18=0.0576㎡

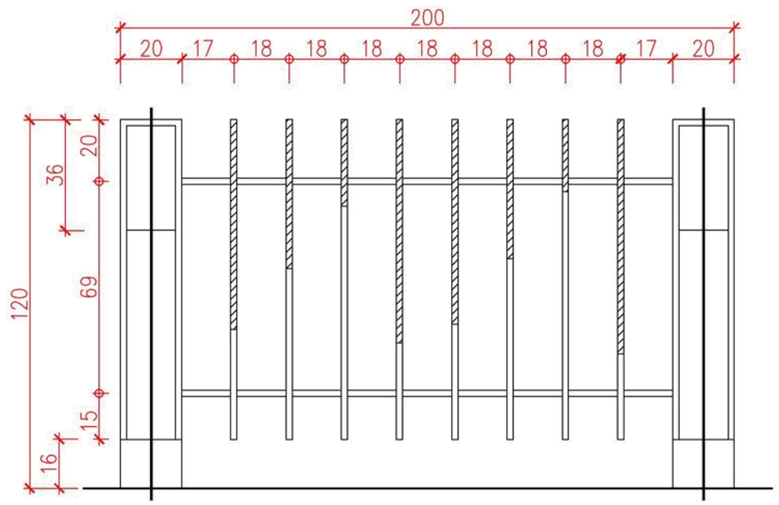
合計面積:
0.24+0.1664+0.0576=0.464
圍牆透空面積=2.16-0.464=1.696
圍牆透空率=透空面積/圍牆單元面積*100%
=1.696/2.16*100%=78.5% >70% OK!



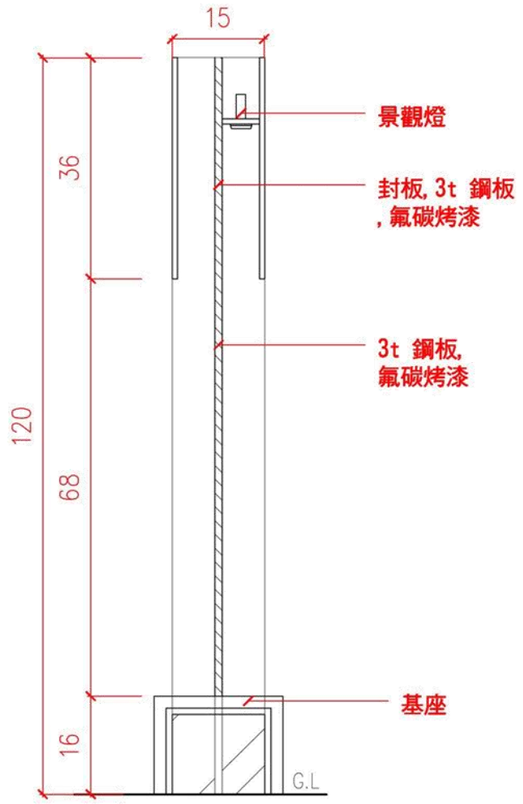
圍牆單元剖面圖 A-A`S:1/50



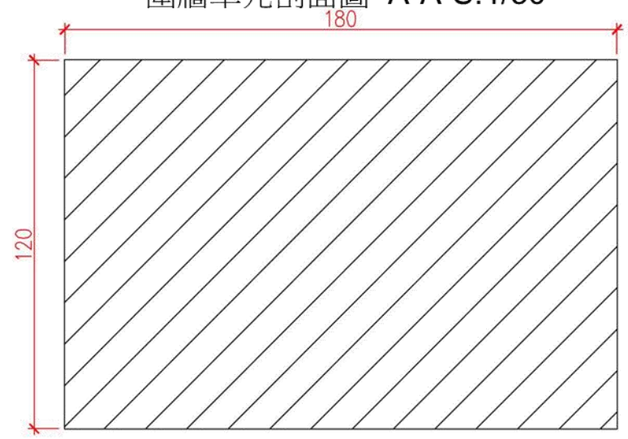
圍牆單元平面圖 S:1/20



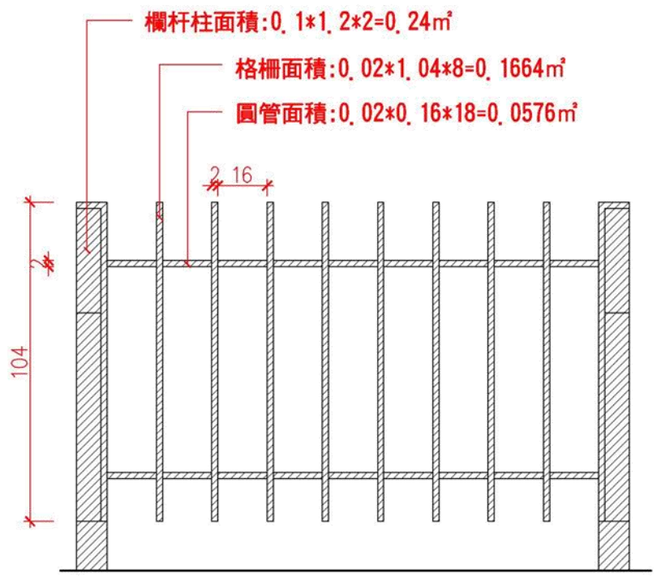
圍牆單元立面圖 S:1/20



圍牆欄杆柱剖面圖 S:1/10

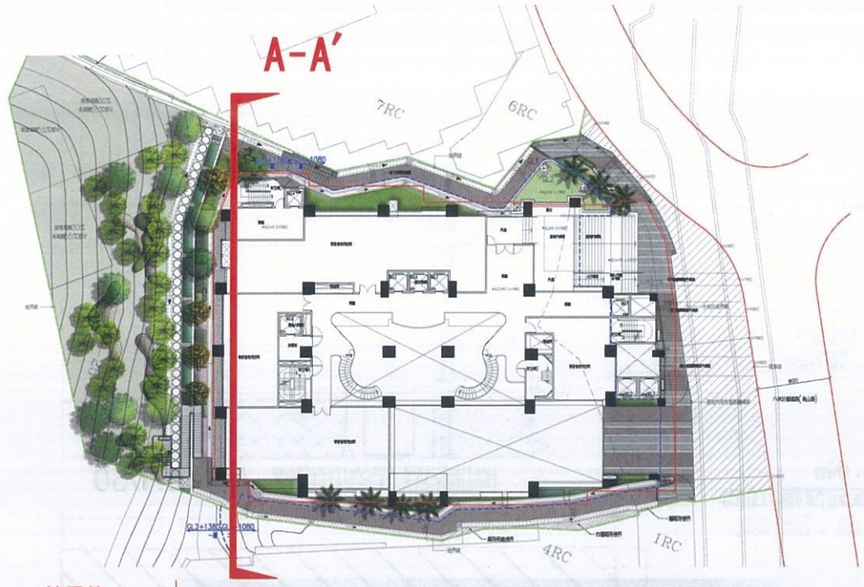


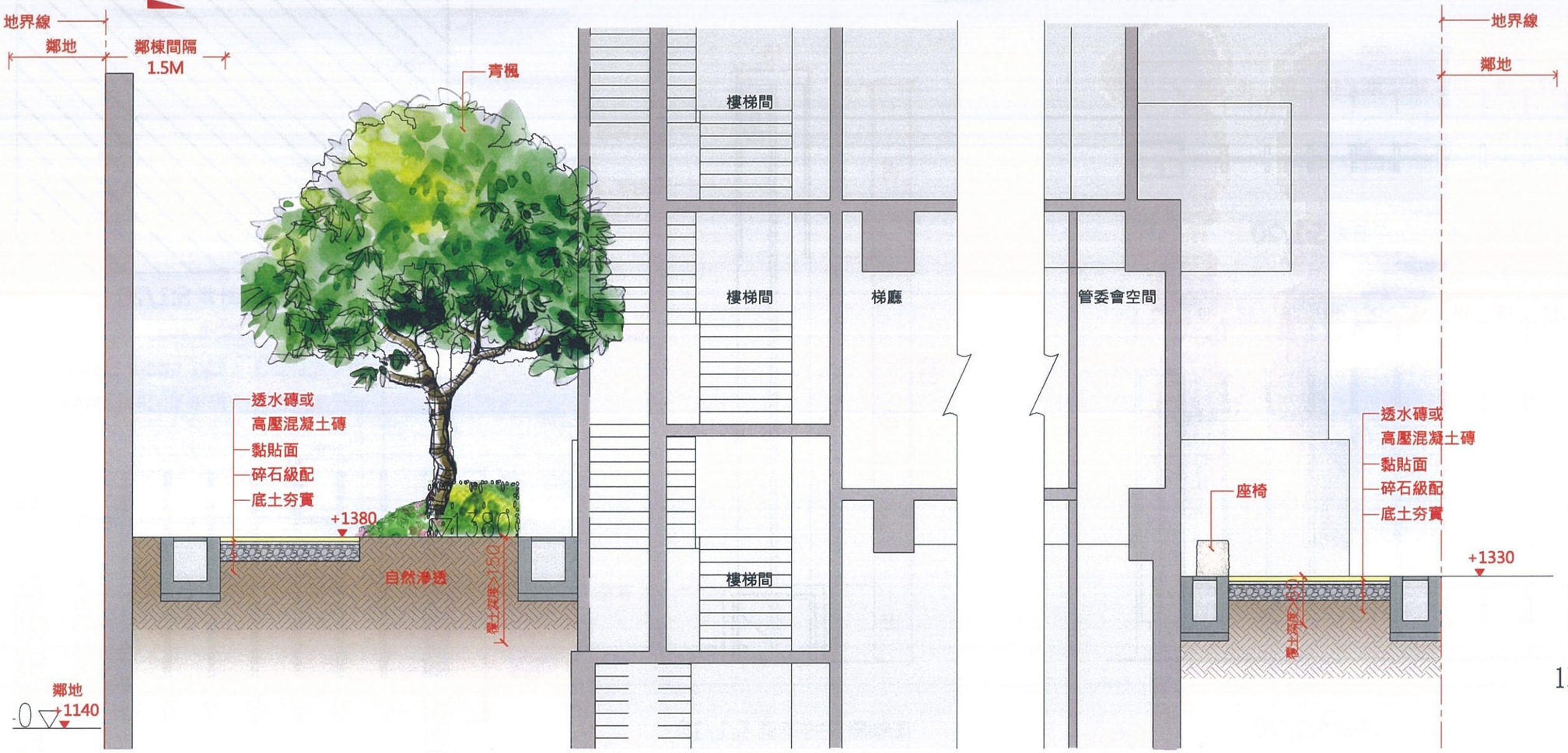
圍牆單元面積計算 S:1/20



圍牆單元不透空面積計算 S:1/20

圖 12-22 圍牆透空檢討圖

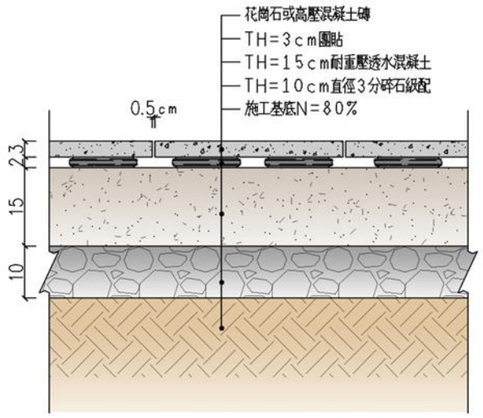




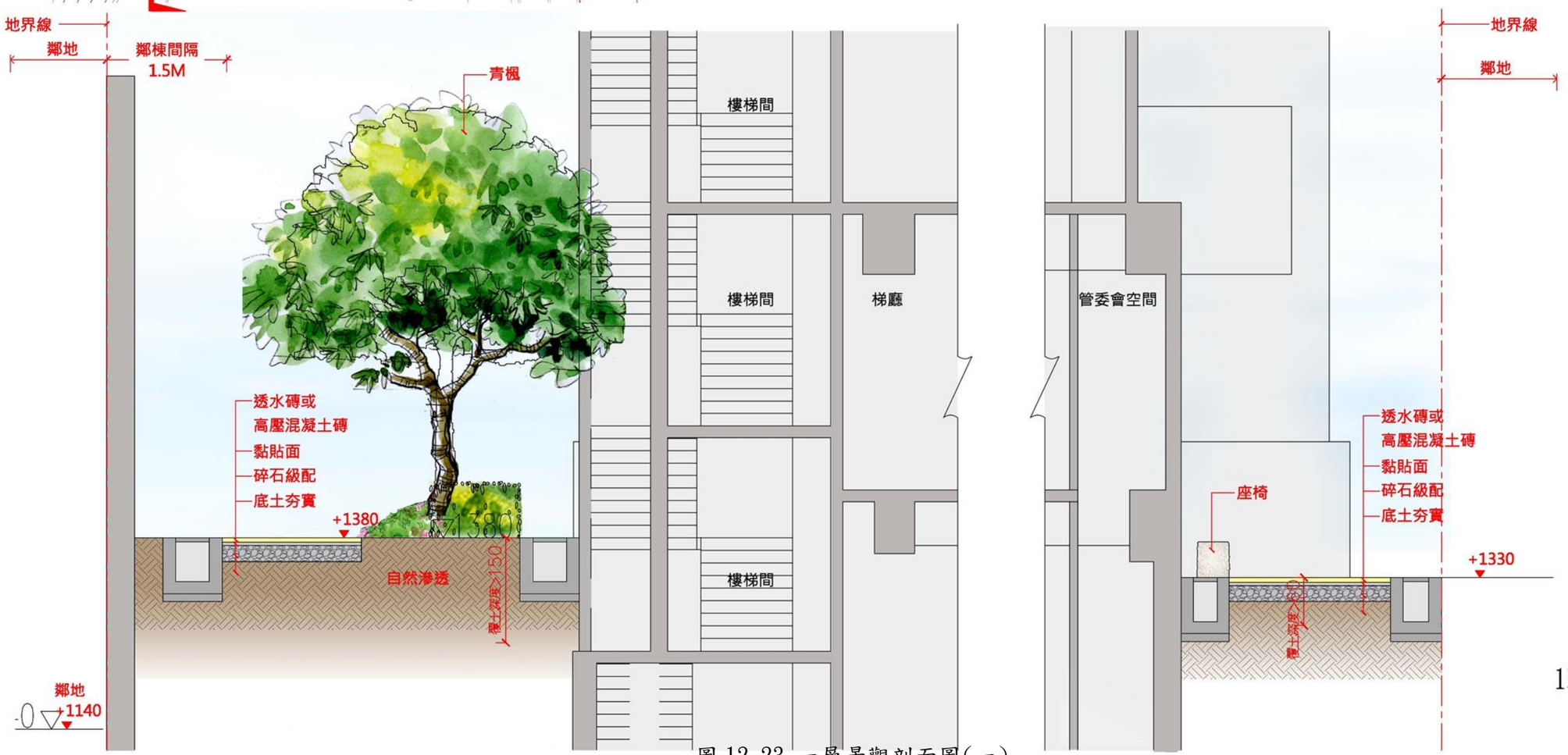
1F: A-A' 剖面圖
Scale:1/60

圖 12-23 一層景觀剖面圖(一)

1.樓地板面積微調
2.室內隔間及挑空範圍變更
3.樓梯變更

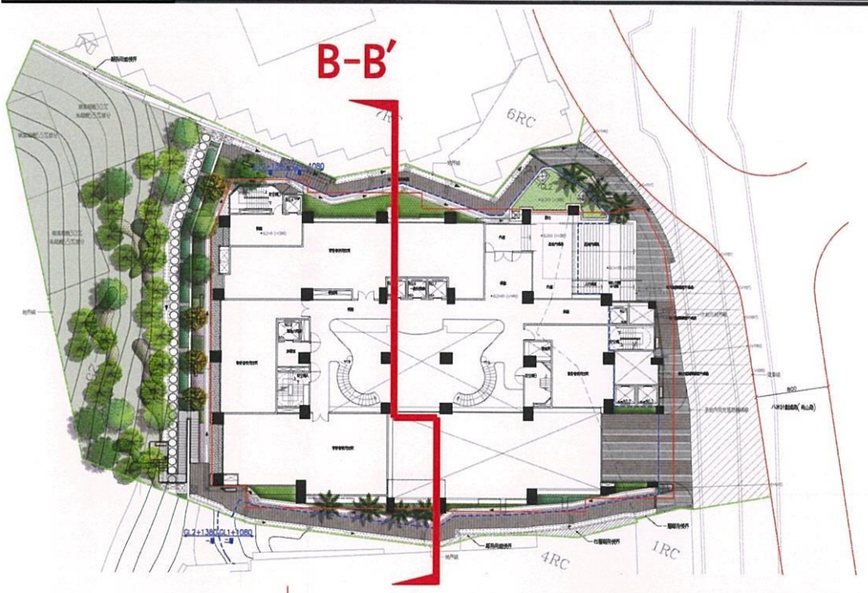


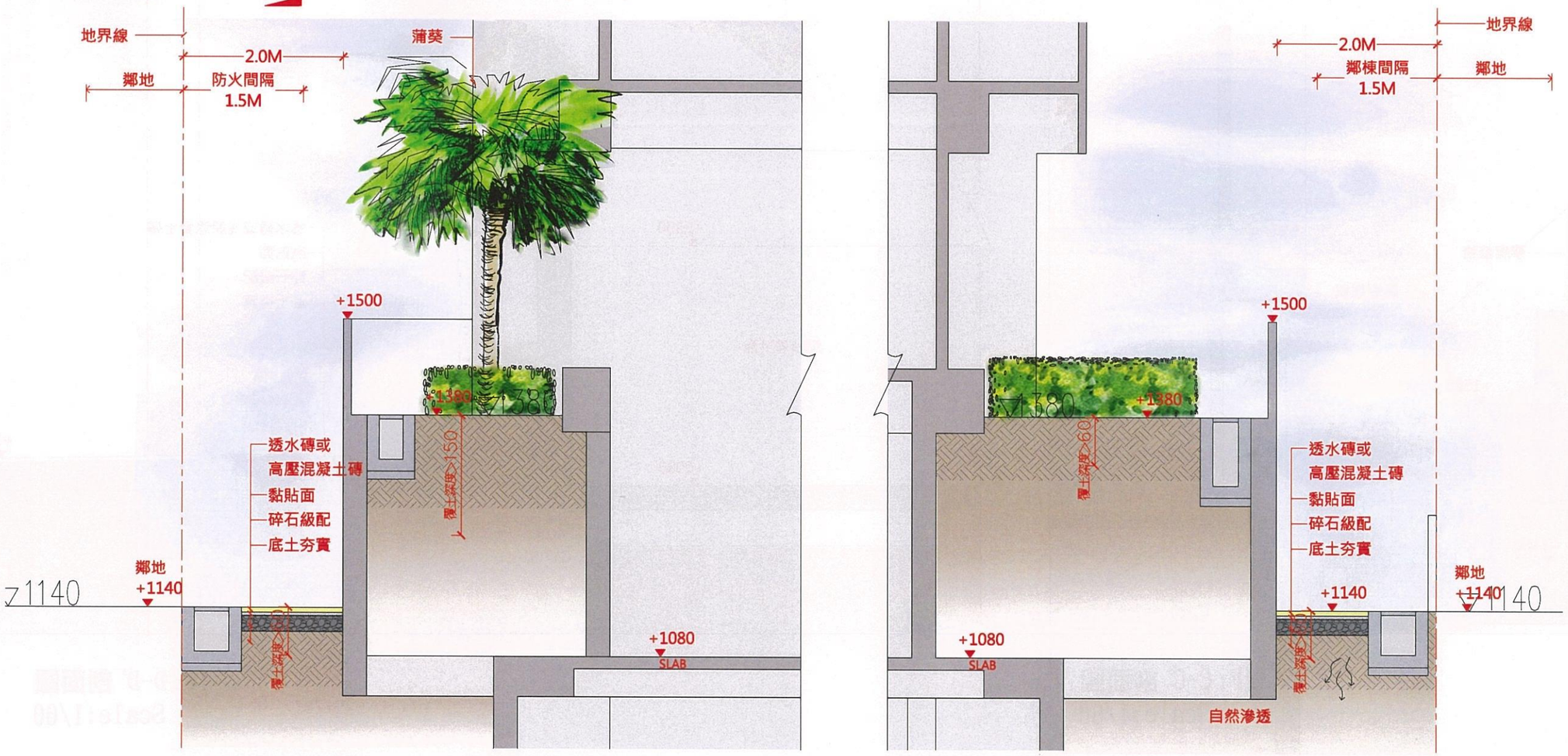
透水鋪面大樣圖



1F:A-A' 剖面圖
Scale:1/60

圖 12-23 一層景觀剖面圖(一)

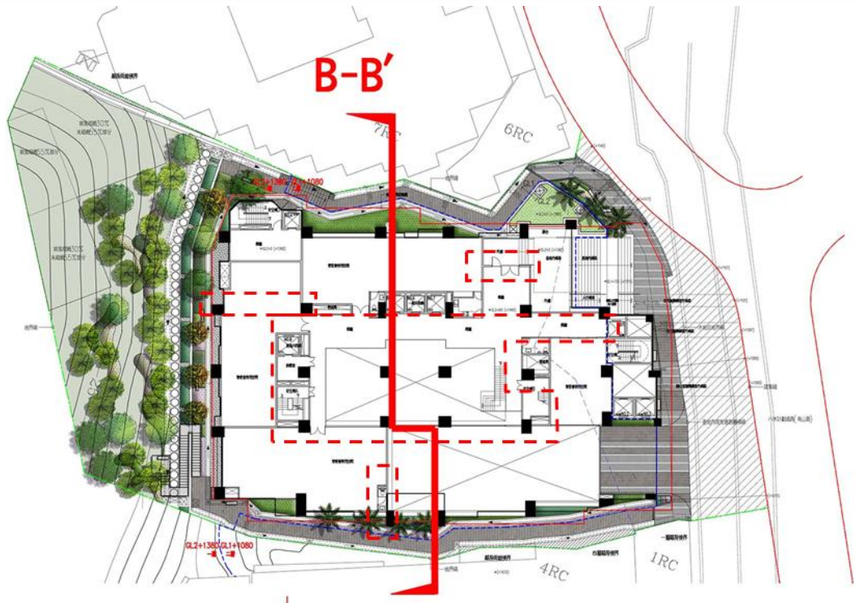


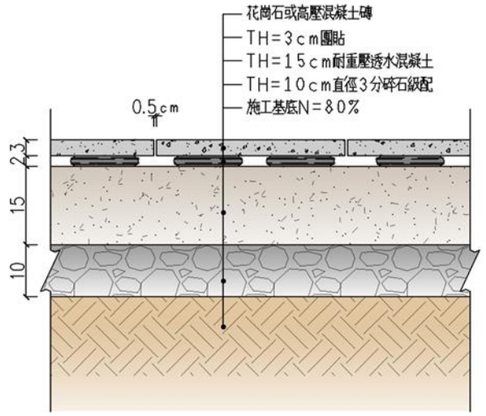


1F:B-B' 剖面圖
Scale:1/60

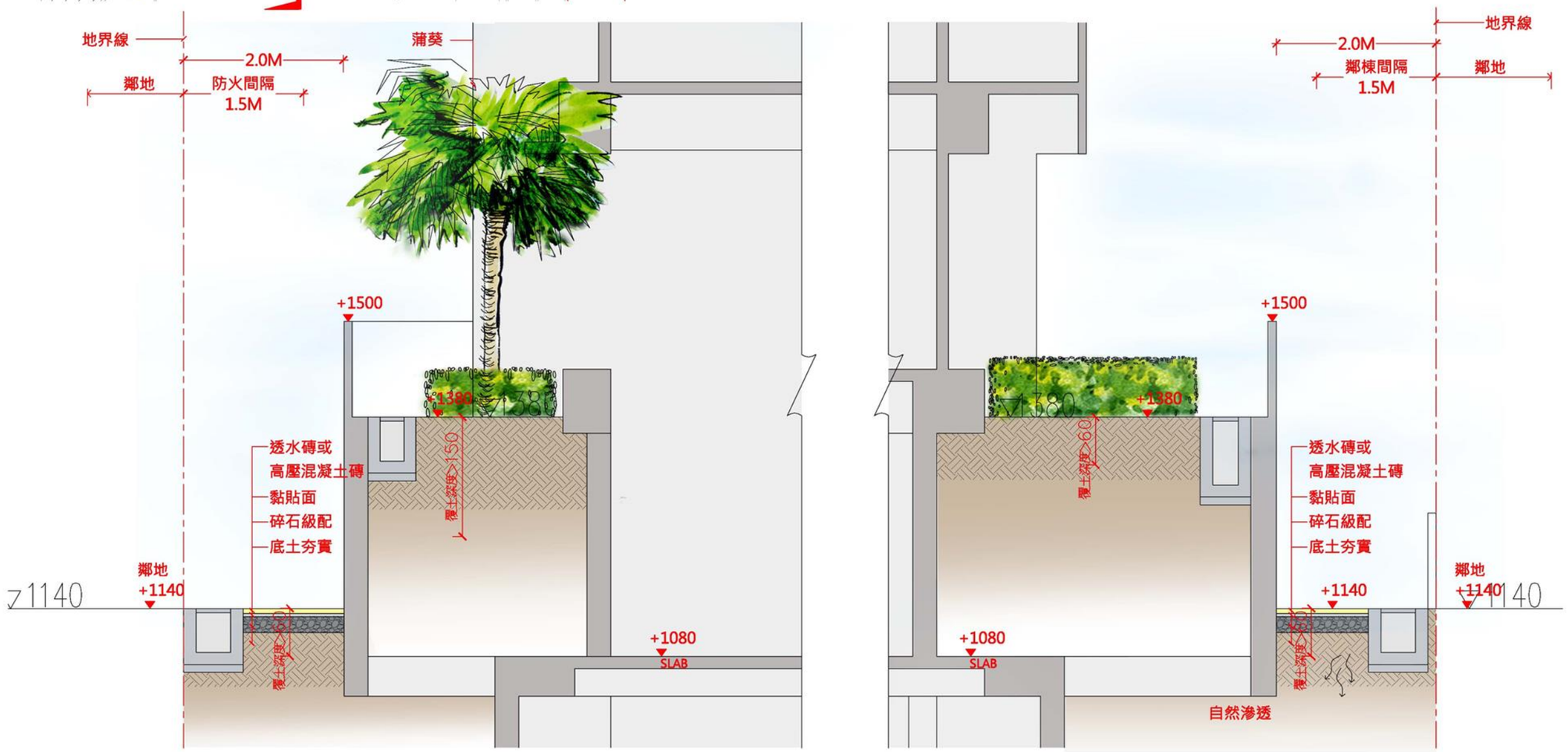
圖 12-24 一層景觀剖面圖(二)

1.樓地板面積微調
2.室內隔間及挑空範圍變更
3.樓梯變更



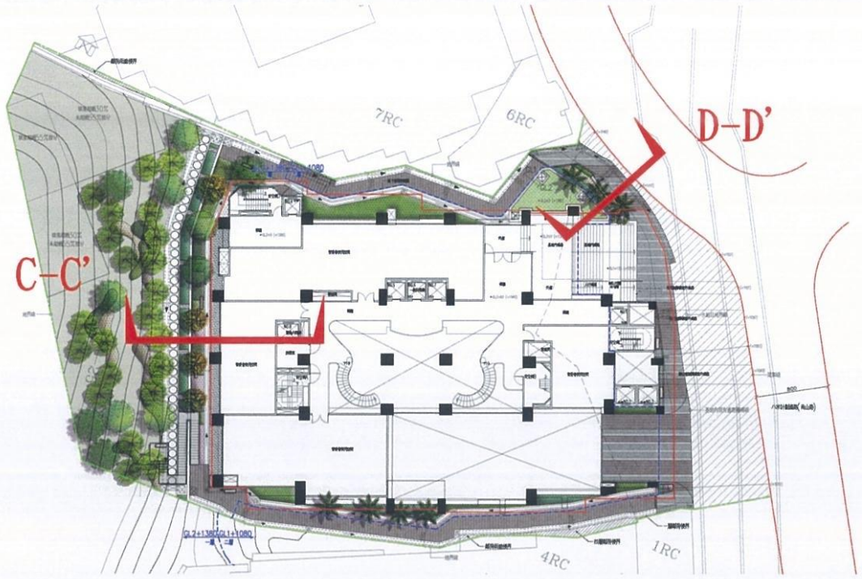


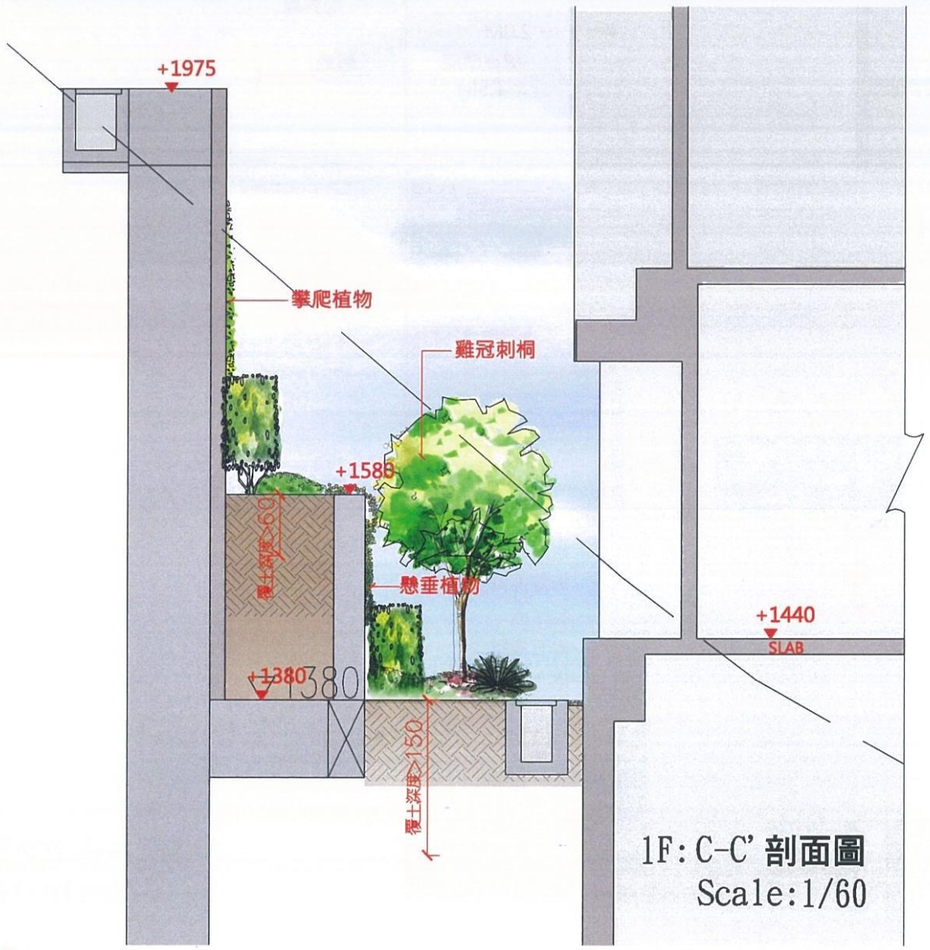
透水鋪面大樣圖



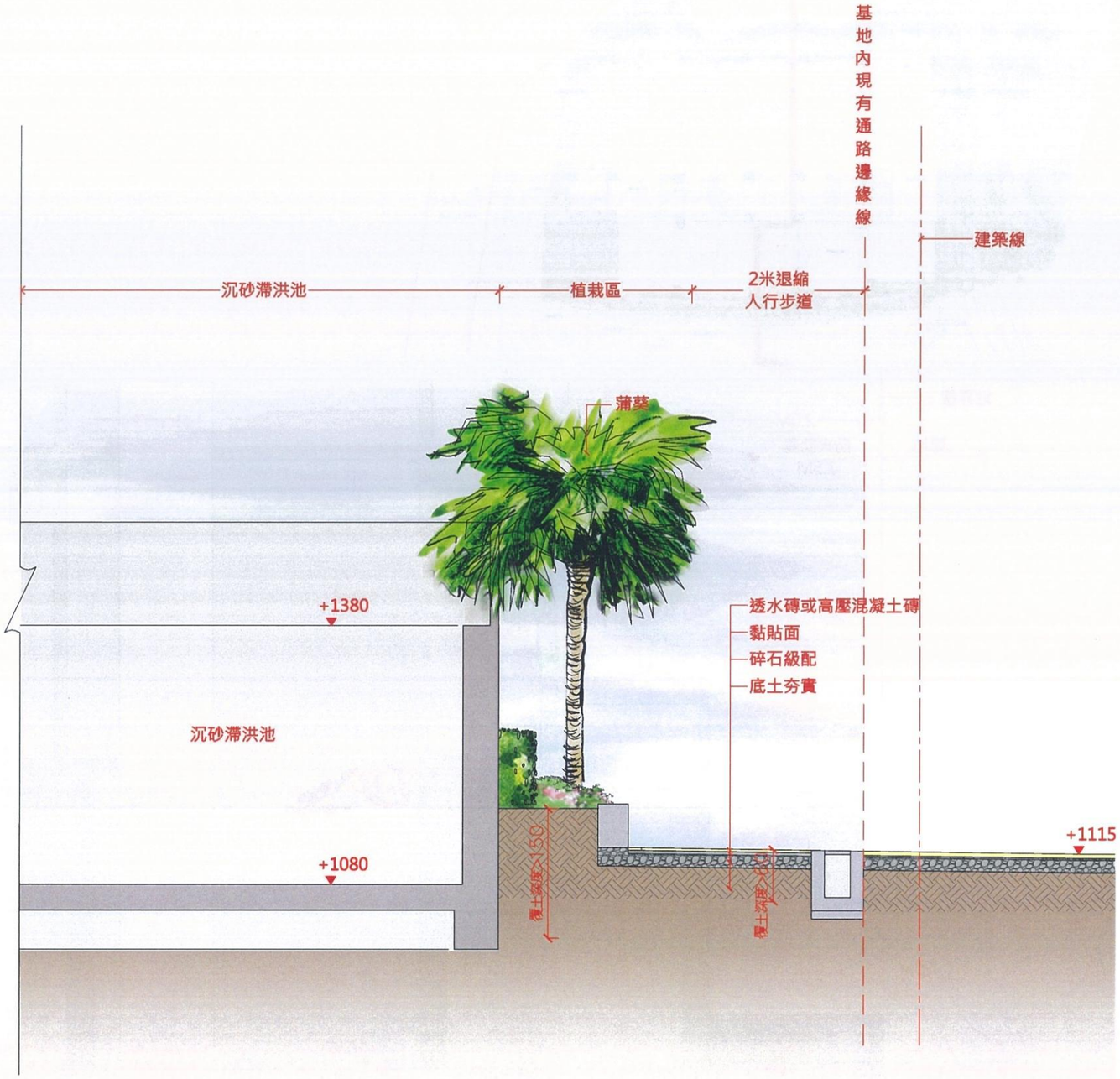
1F:B-B' **剖面圖**
Scale:1/60

圖 12-24 一層景觀剖面圖(二)



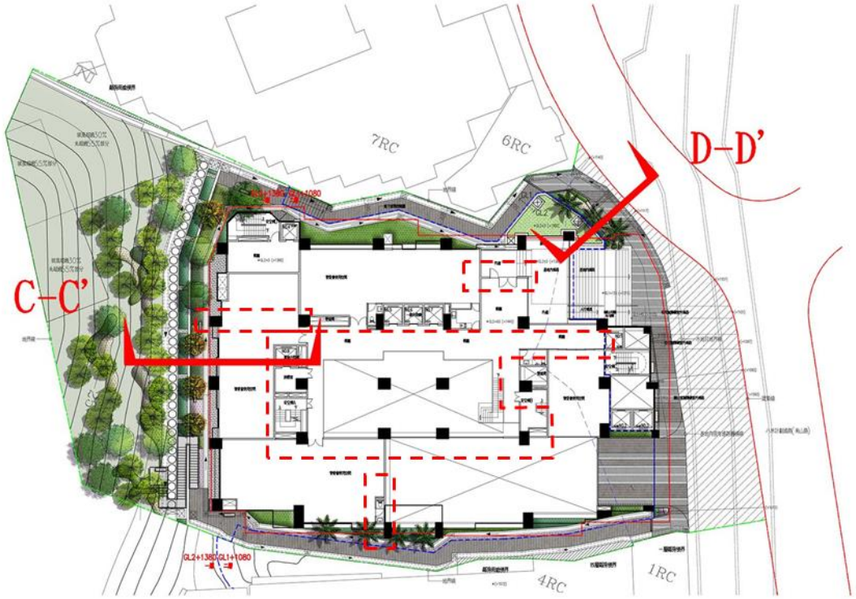


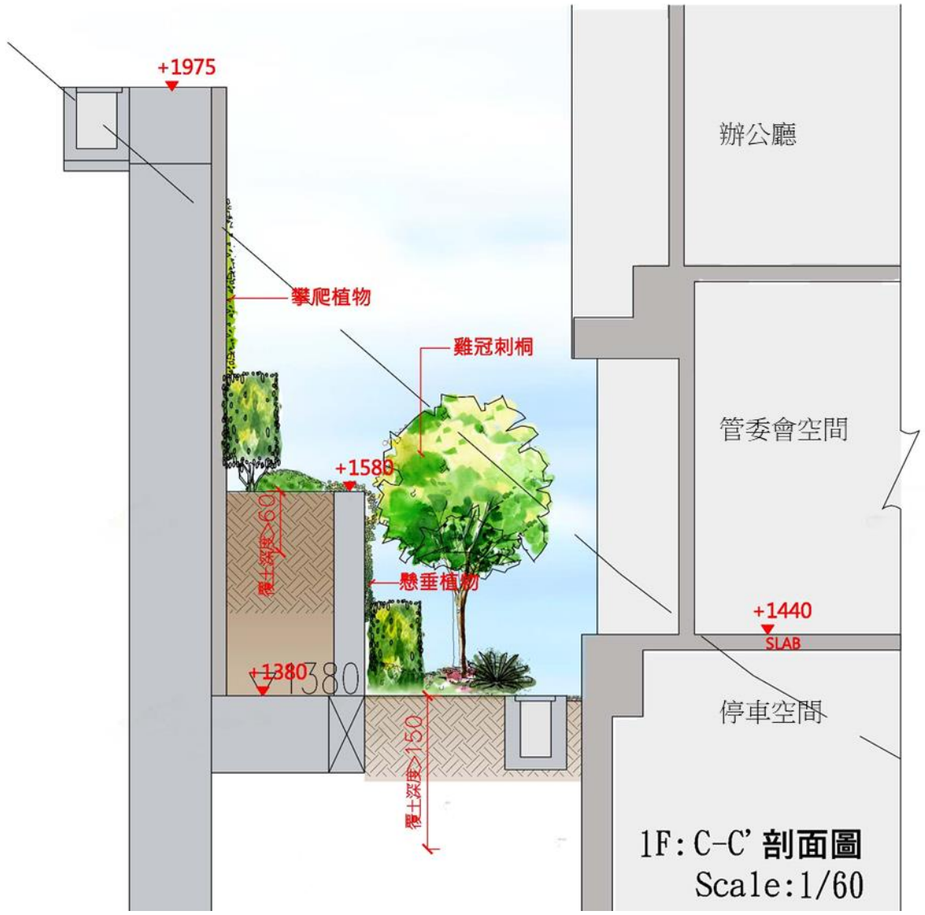
1F:C-C' 剖面圖
Scale:1/60



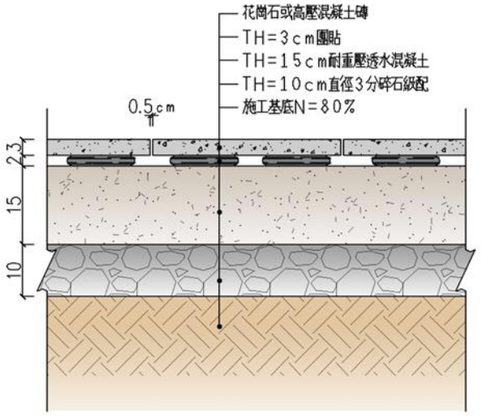
1F:D-D' 剖面圖
Scale:1/60

圖 12-25 一層景觀剖面圖(三)



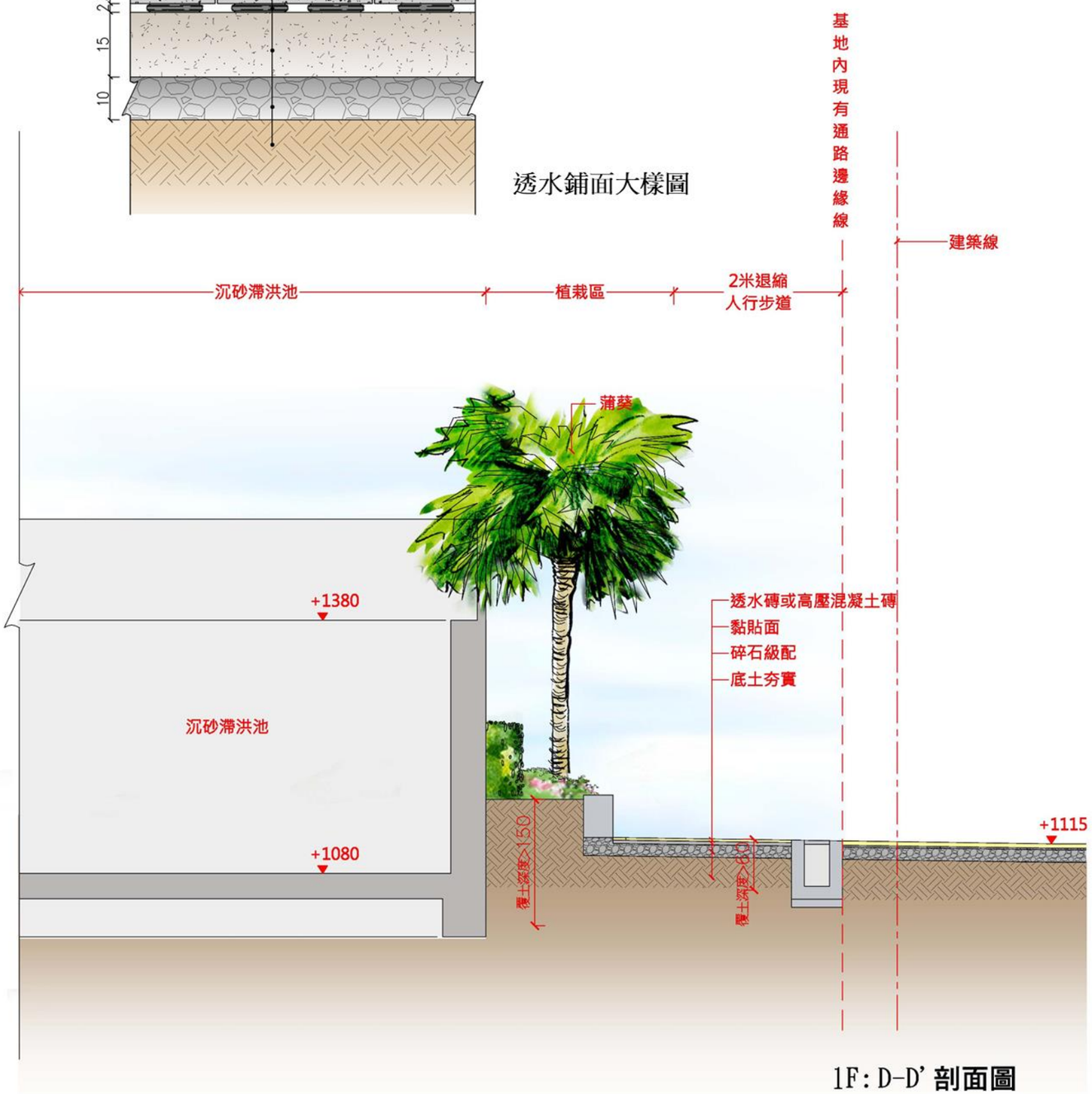


1F: C-C' 剖面圖
Scale:1/60



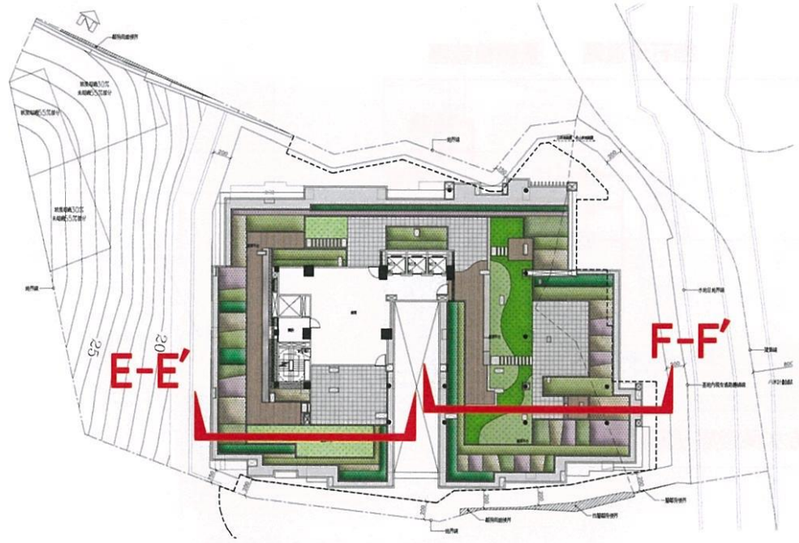
透水鋪面大樣圖

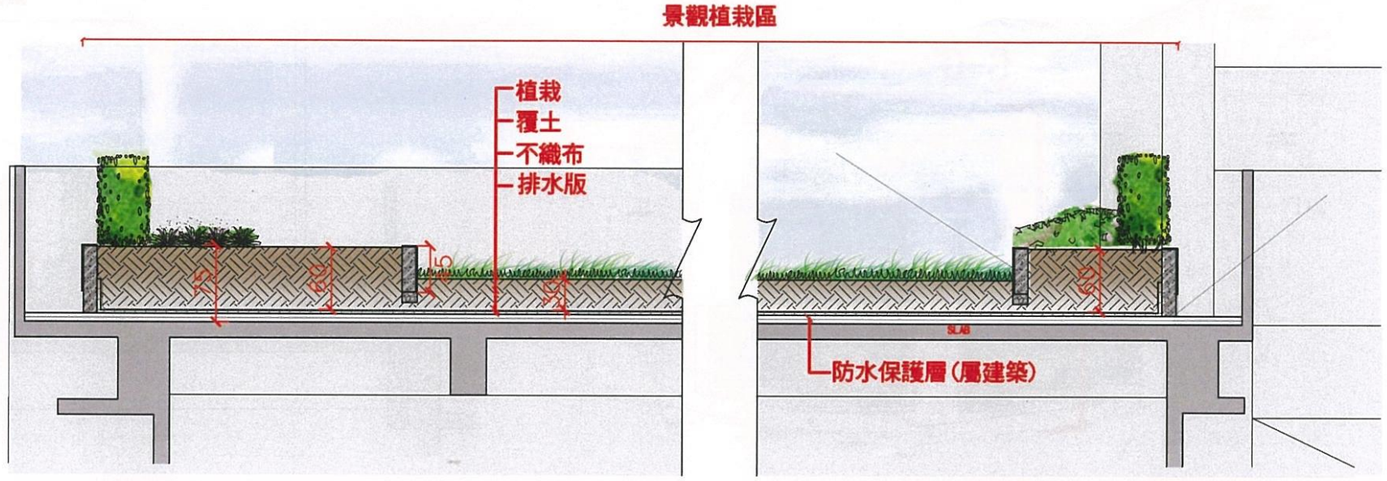
1.樓地板面積微調
2.室內隔間及挑空範圍變更
3.樓梯變更



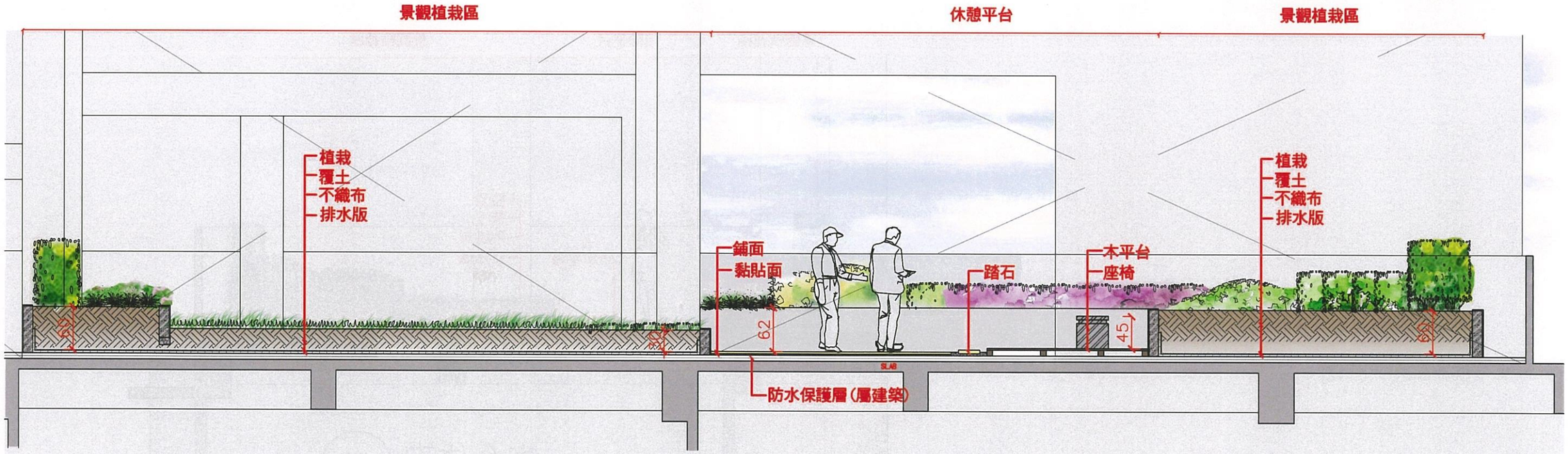
1F: D-D' 剖面圖
Scale:1/60

圖 12-25 一層景觀剖面圖(三)





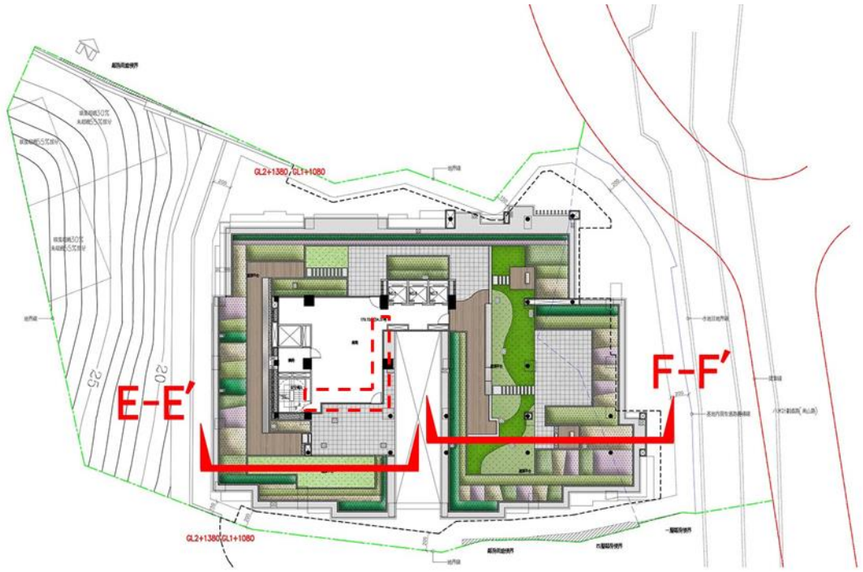
RF:E-E' 剖面圖
Scale:1/60

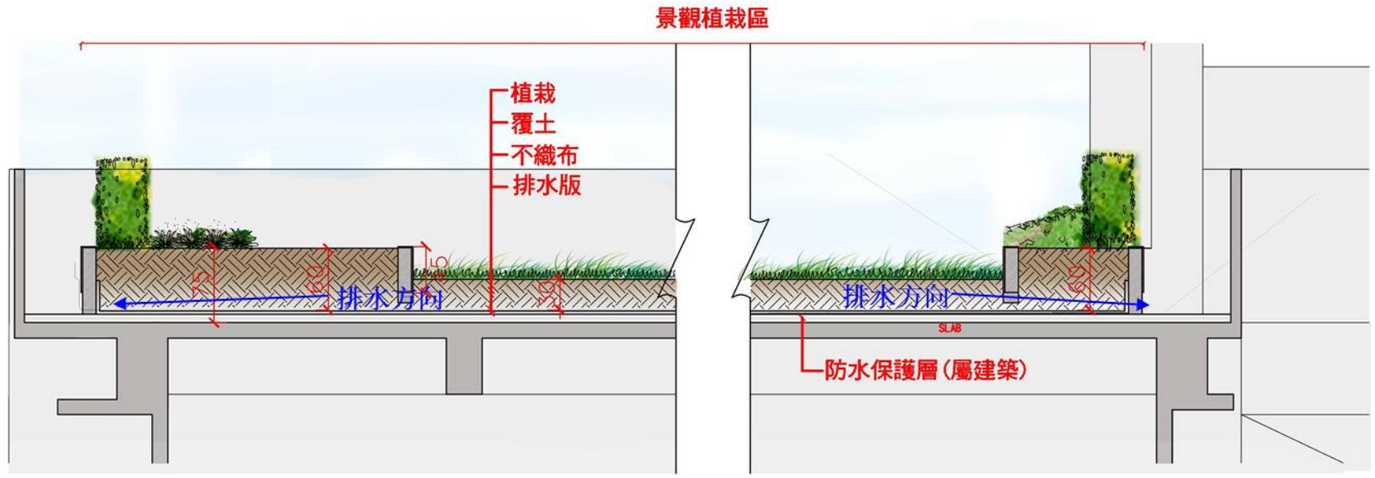


RF:F-F' 剖面圖
Scale:1/60

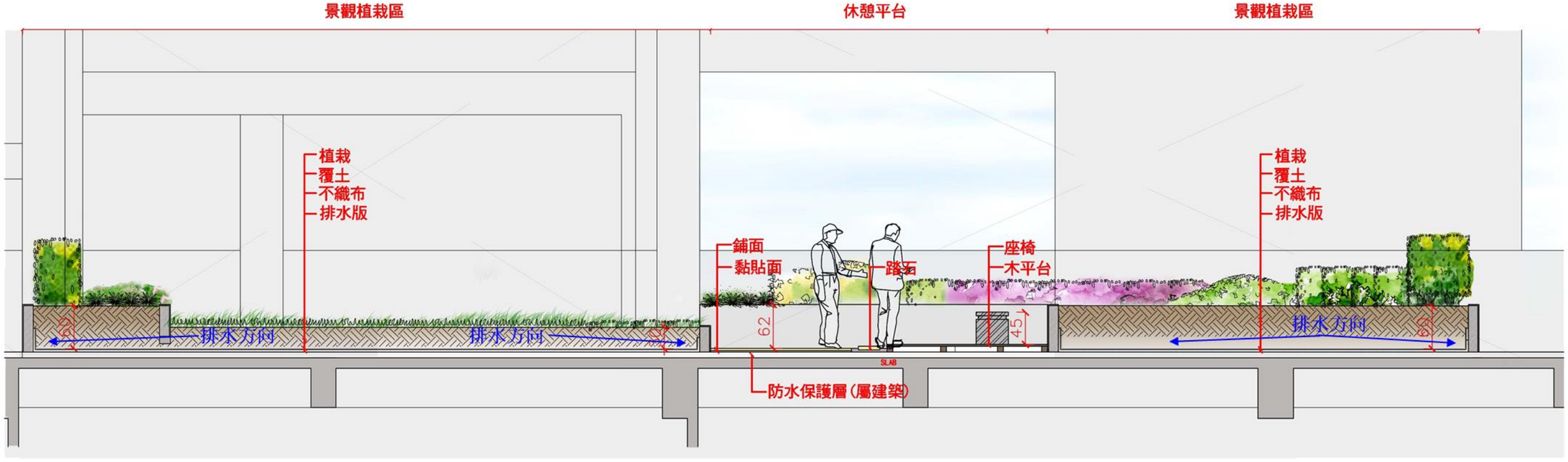
圖 12-26 屋頂景觀剖面圖(一)

1.樓地板面積微調



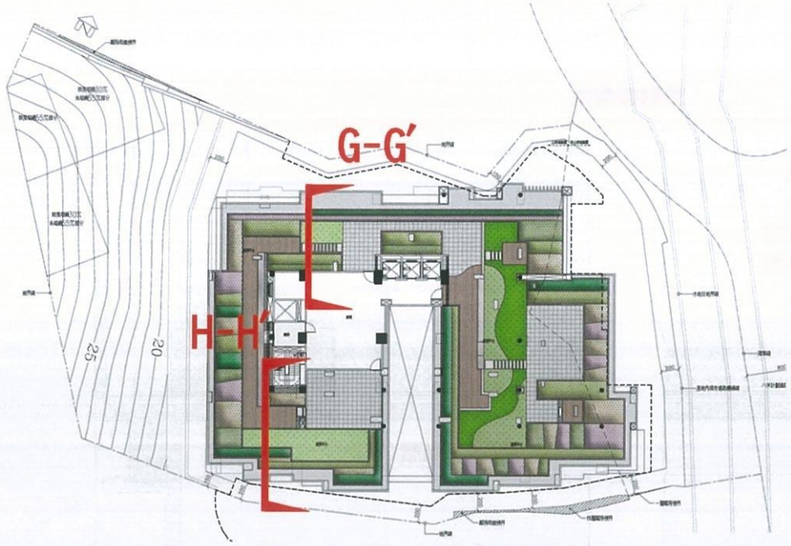


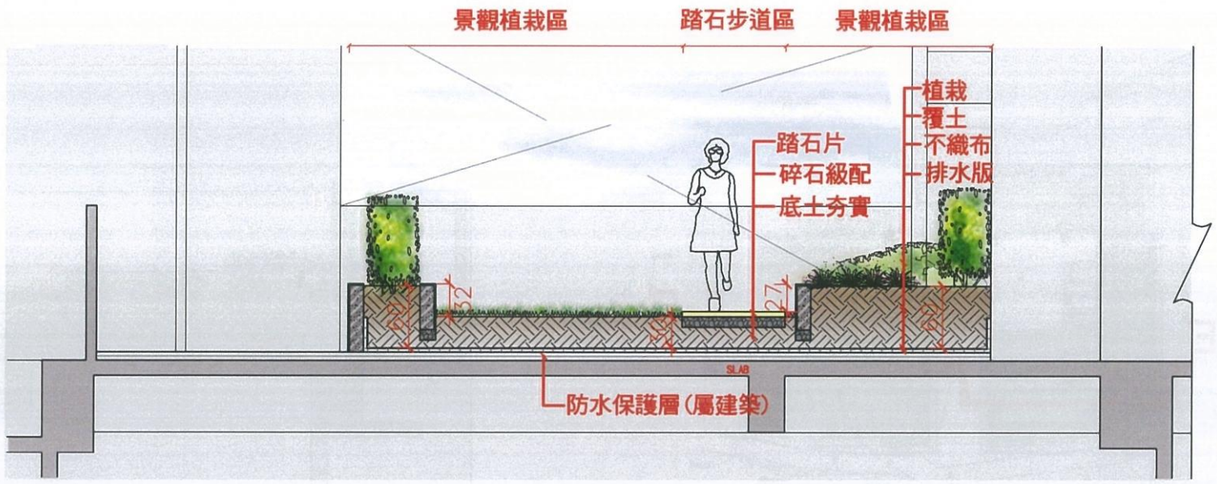
RF:E-E' 剖面圖
Scale:1/60



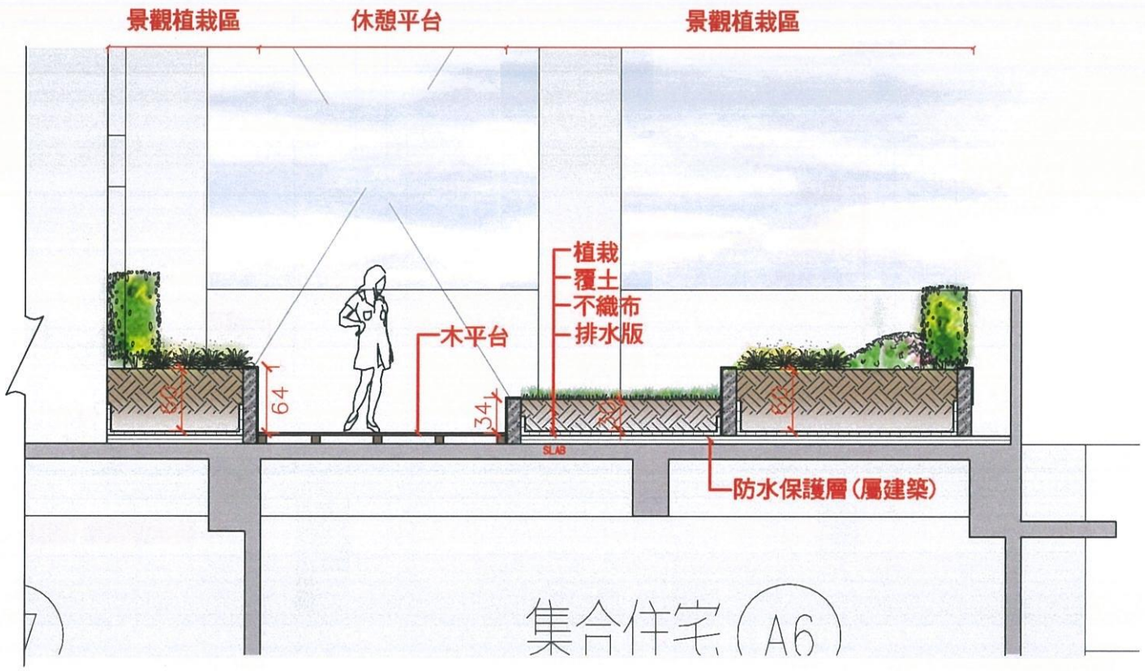
RF:F-F' 剖面圖
Scale:1/60

圖 12-26 屋頂景觀剖面圖(一)





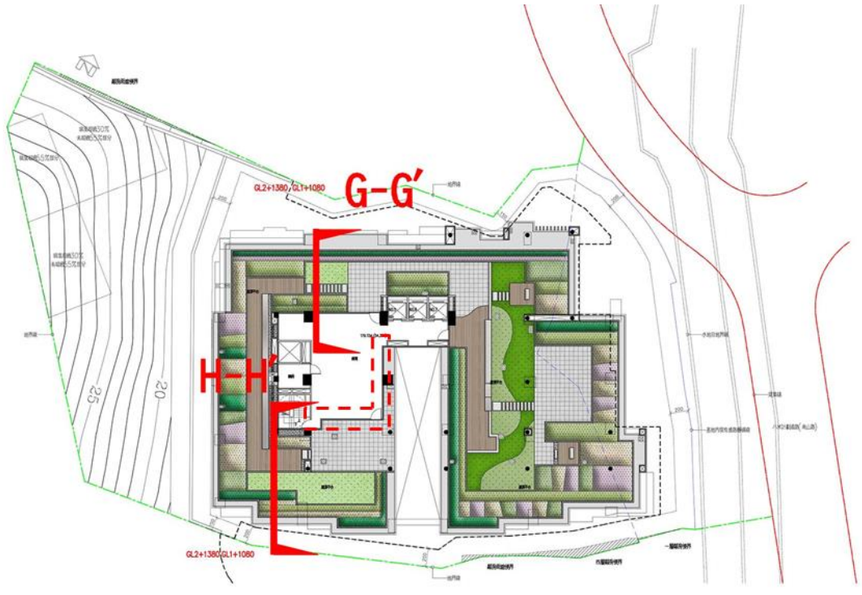
RF:G-G'剖面圖
Scale:1/60

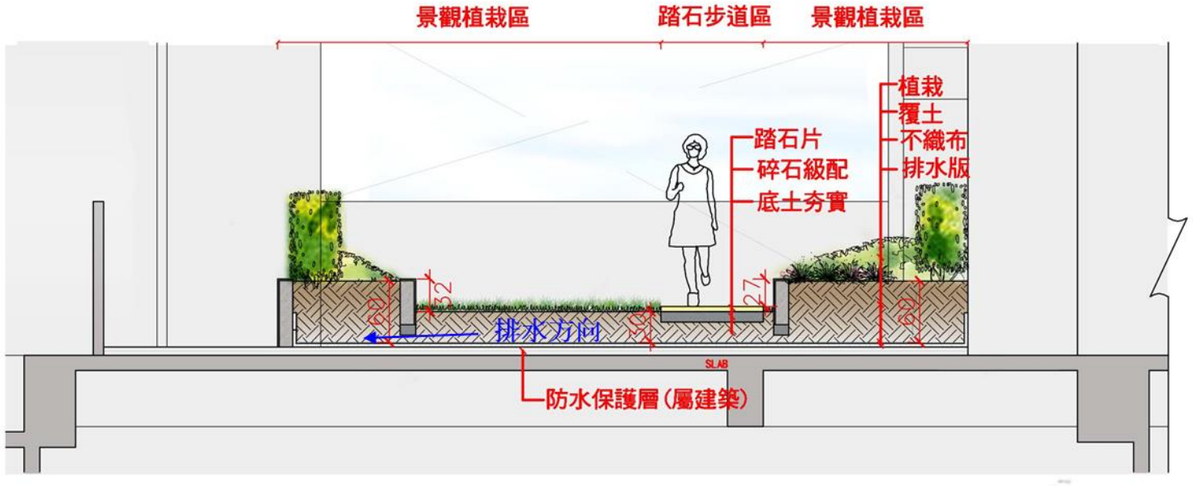


RF:H-H'剖面圖
Scale:1/60

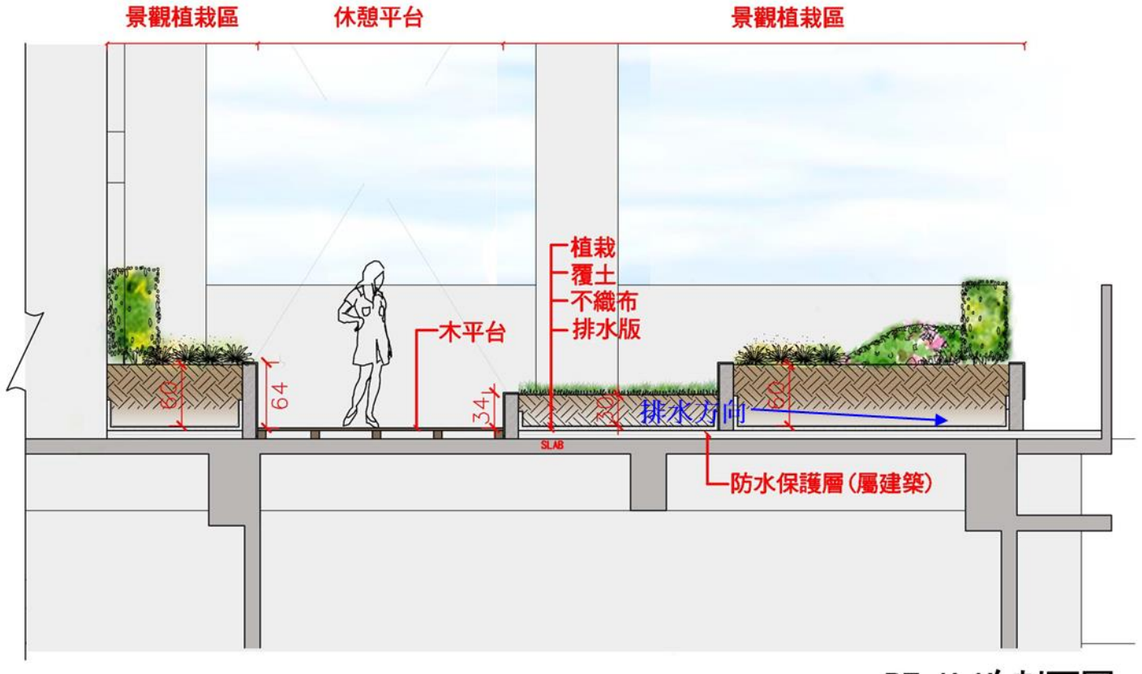
圖 12-27 屋頂景觀剖面圖(二)

1.樓地板面積微調



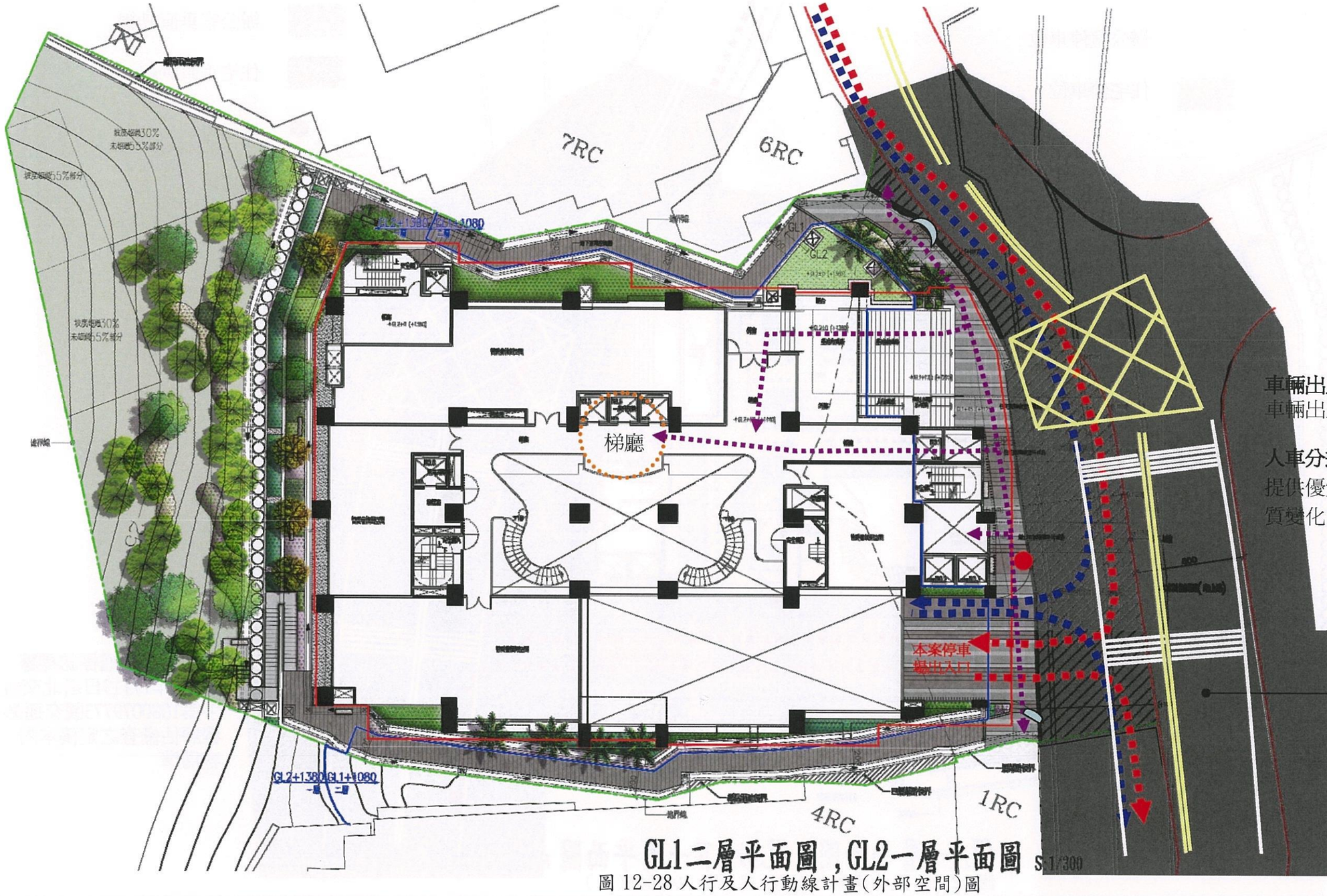


RF:G-G' 剖面圖
Scale:1/60



RF:H-H' 剖面圖
Scale:1/60

圖 12-27 屋頂景觀剖面圖(二)



汽車動線

機車動線

人行動線

警示燈

梯廳

現況凸透鏡

現況雙黃線

現況紅線

車輛出入口集中：

車輛出入口位於東北側，採雙車道。

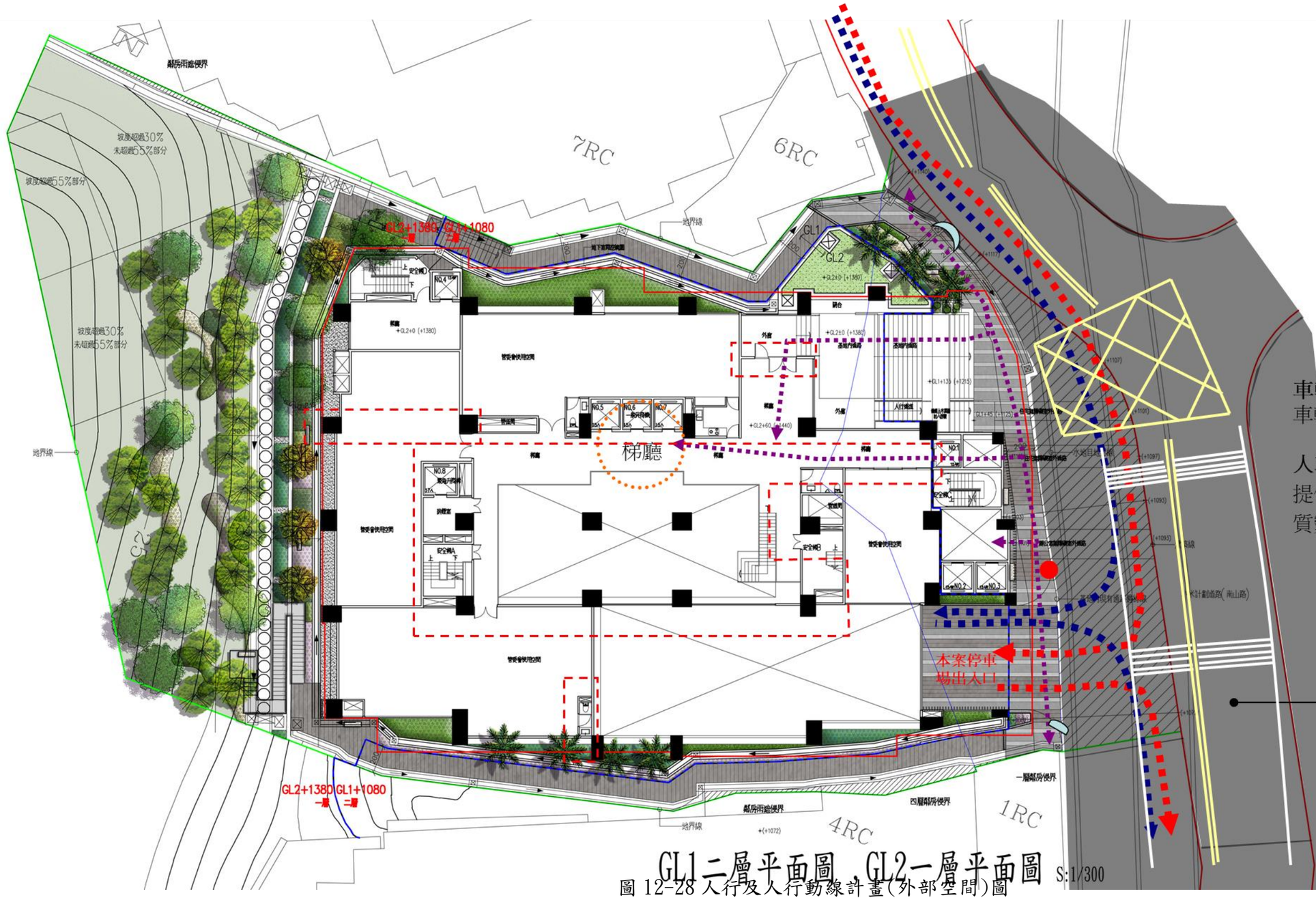
人車分道：

提供優質的人行空間，並利用鋪面材質變化，區分人行.車行分道。

基地周邊交通標誌標線以108年1月19日新北交規字第1080079773號交通影響評估備查之定稿本內容爲準

圖 12-28 人行及人行動線計畫(外部空間)圖

1.樓地板面積微調
2.室內隔間及挑空範圍變更
3.樓梯變更



汽車動線
機車動線
人行動線
警示燈
梯廳
現況凸透鏡
現況雙黃線
現況紅線

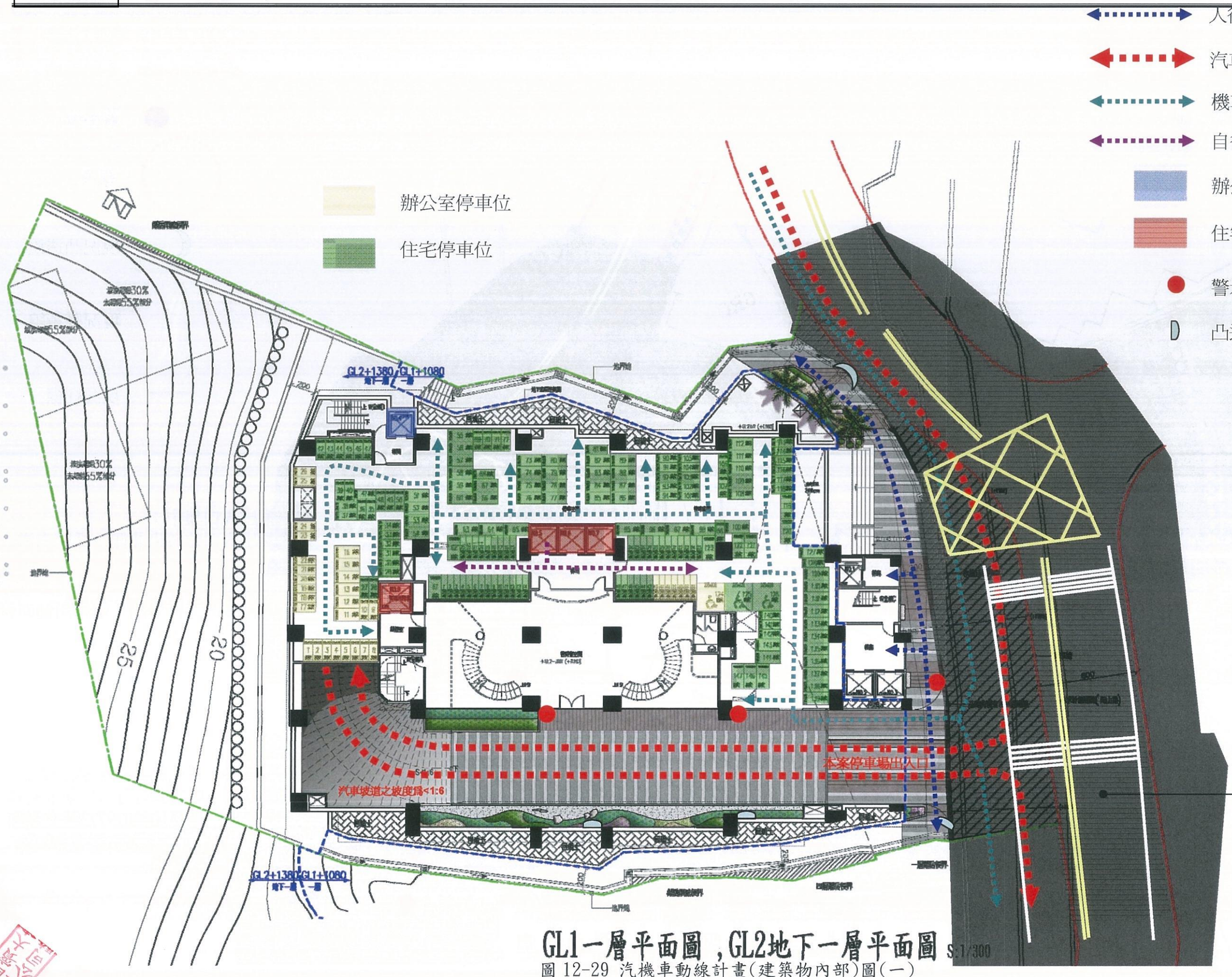
車輛出入口集中：
車輛出入口位於東北側，採雙車道。

人車分道：
提供優質的人行空間，並利用鋪面材質變化，區分人行.車行分道。

基地周邊交通標誌標線以108年1月19日新北交規字第1080079773號交通影響評估備查之定稿本內容為準

GL1二層平面圖，GL2一層平面圖 S:1/300

圖 12-28 人行及人行動線計畫(外部空間)圖



GL1一層平面圖，GL2地下一層平面圖 S:1/300

圖 12-29 汽機車動線計畫(建築物內部)圖(一)

1.樓地板面積微調
2.樓梯變更
3.機車位、自行車位數量及位置變更

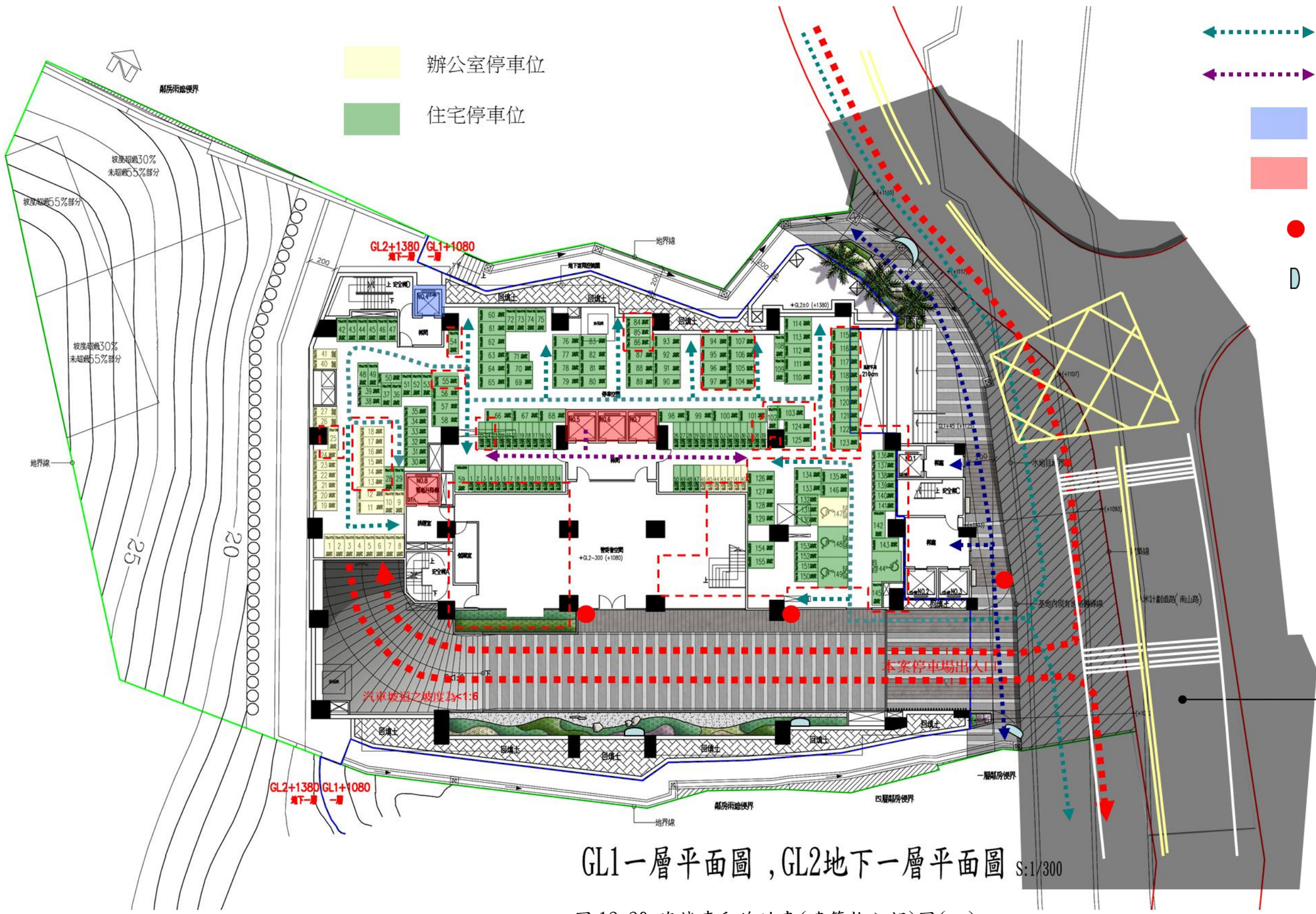
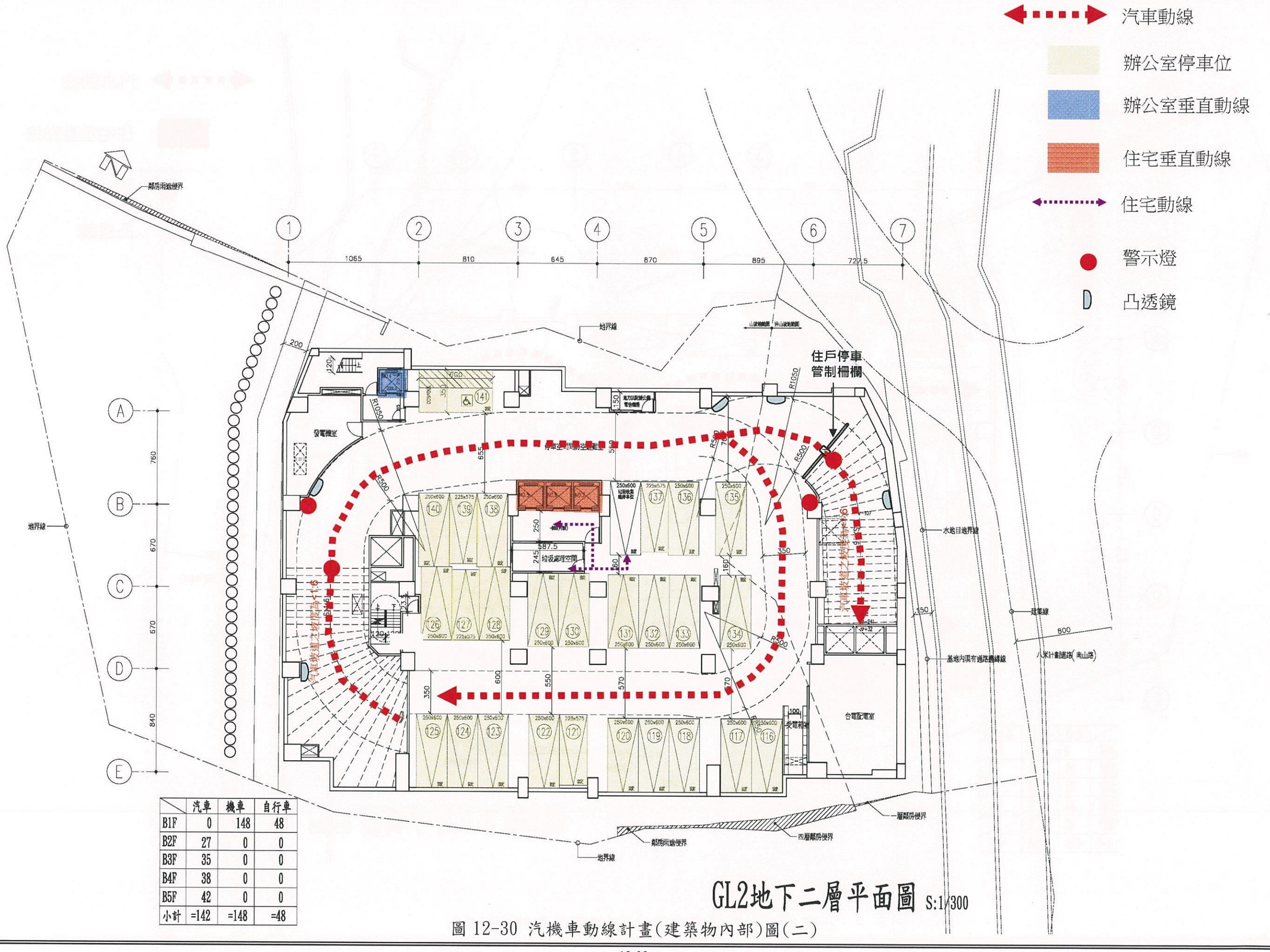


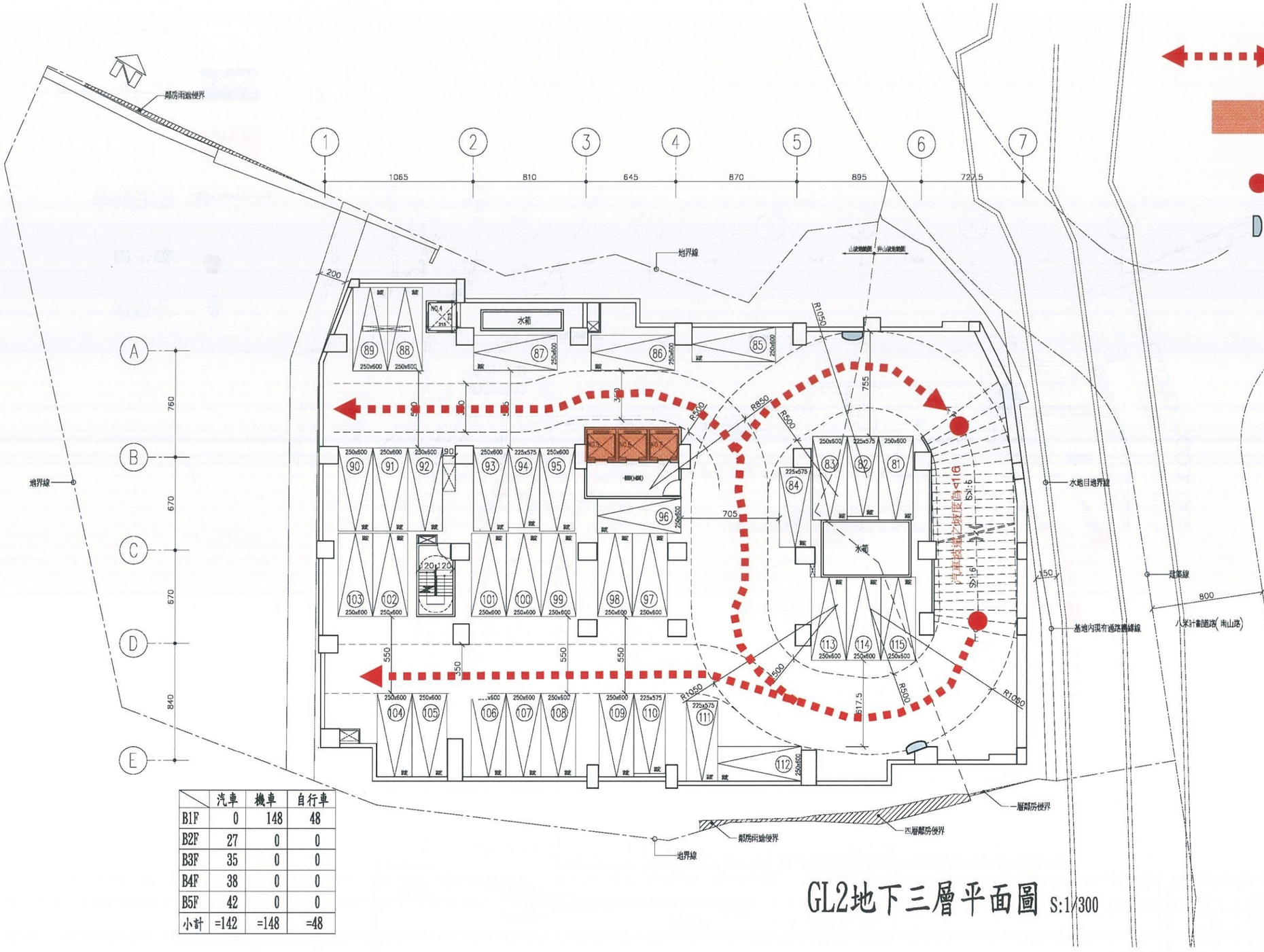
圖 12-29 汽機車動線計畫(建築物內部)圖(一)



	汽車	機車	自行車
B1F	0	148	48
B2F	27	0	0
B3F	35	0	0
B4F	38	0	0
B5F	42	0	0
小計	=142	=148	=48

GL2地下二層平面圖 S:1/300

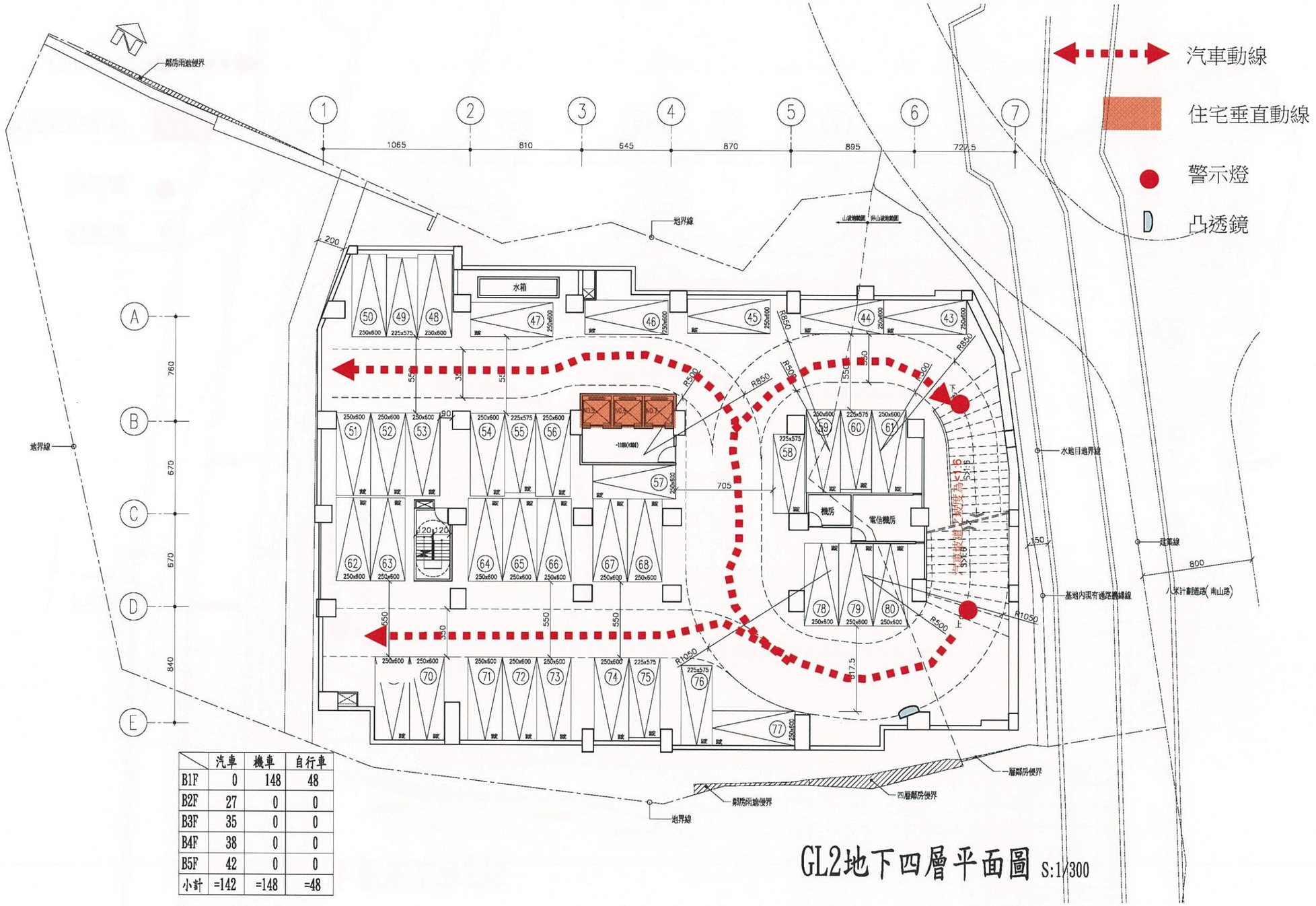
圖 12-30 汽機車動線計畫(建築物內部)圖(二)



	汽車	機車	自行車
B1F	0	148	48
B2F	27	0	0
B3F	35	0	0
B4F	38	0	0
B5F	42	0	0
小計	=142	=148	=48

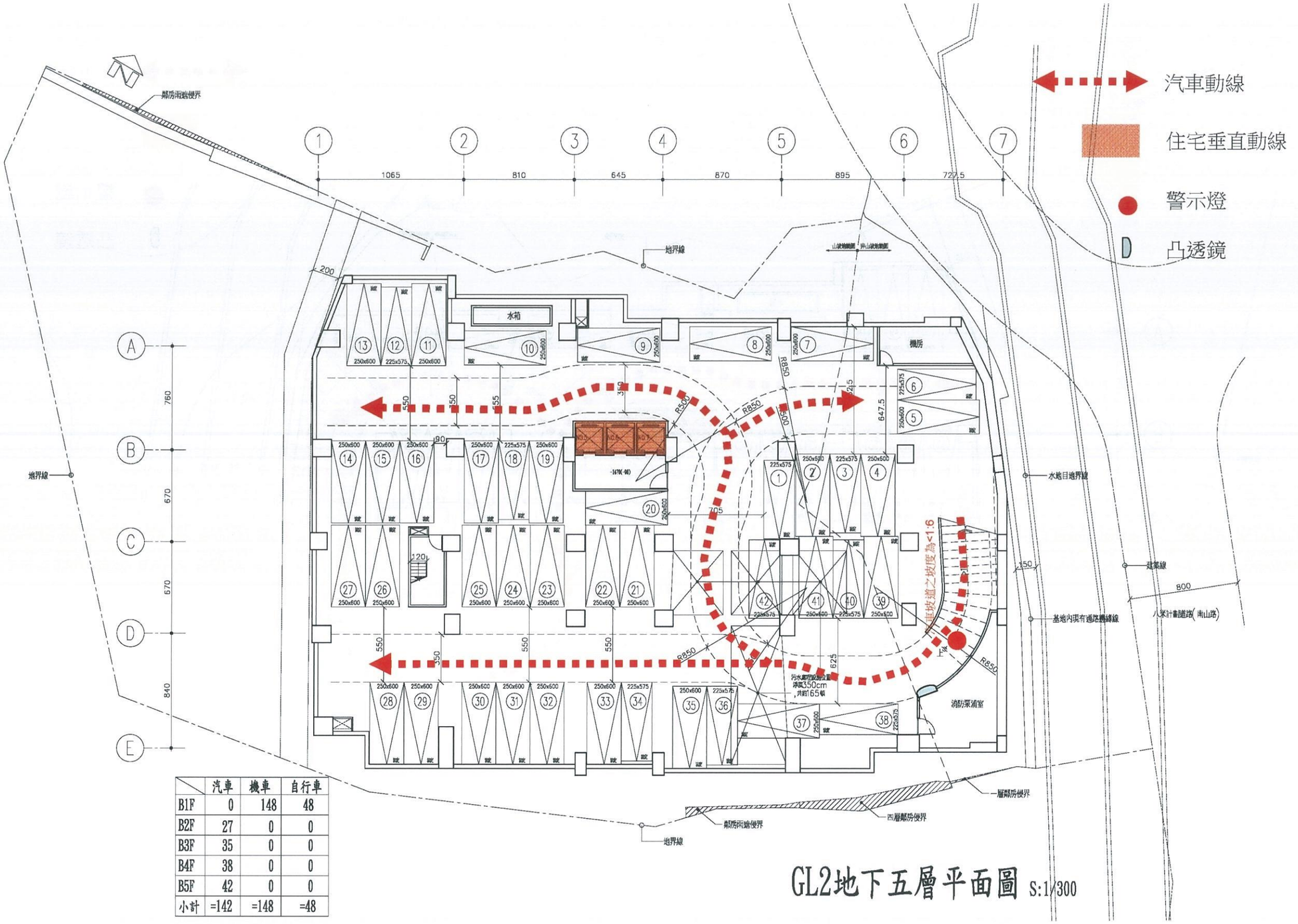
GL2地下三層平面圖 S:1/300

圖 12-31 汽機車動線計畫(建築物內部)圖(三)



	汽車	機車	自行車
B1F	0	148	48
B2F	27	0	0
B3F	35	0	0
B4F	38	0	0
B5F	42	0	0
小計	=142	=148	=48

圖 12-32 汽機車動線計畫(建築物內部)圖(四)



	汽車	機車	自行車
B1F	0	148	48
B2F	27	0	0
B3F	35	0	0
B4F	38	0	0
B5F	42	0	0
小計	=142	=148	=48

GL2地下五層平面圖 S:1/300

圖 12-33 汽機車動線計畫(建築物內部)圖(五)

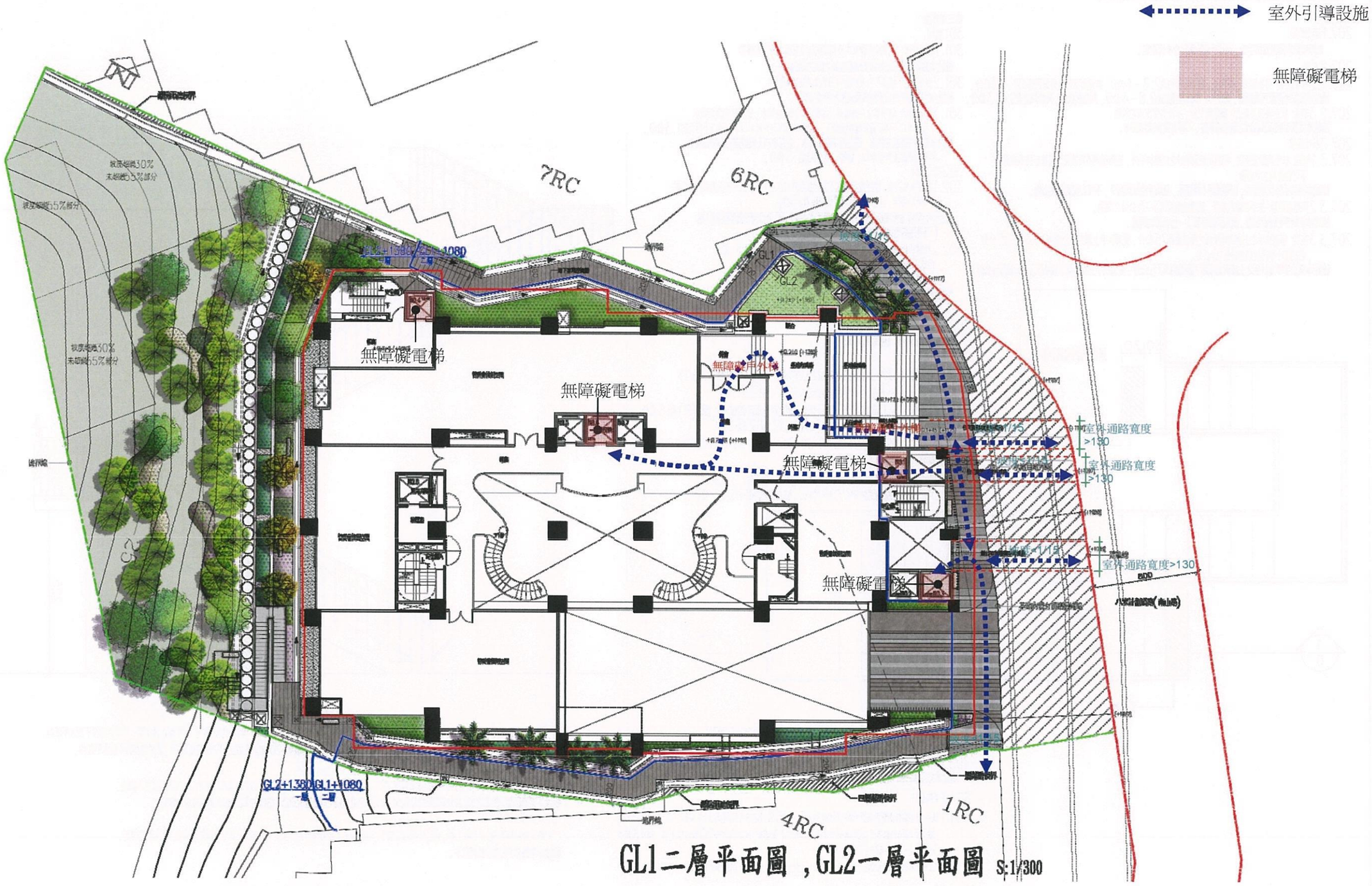


圖 12-34 無障礙空間引導設施系統圖

1.樓地板面積微調
2.室內隔間及挑空範圍變更
3.樓梯變更

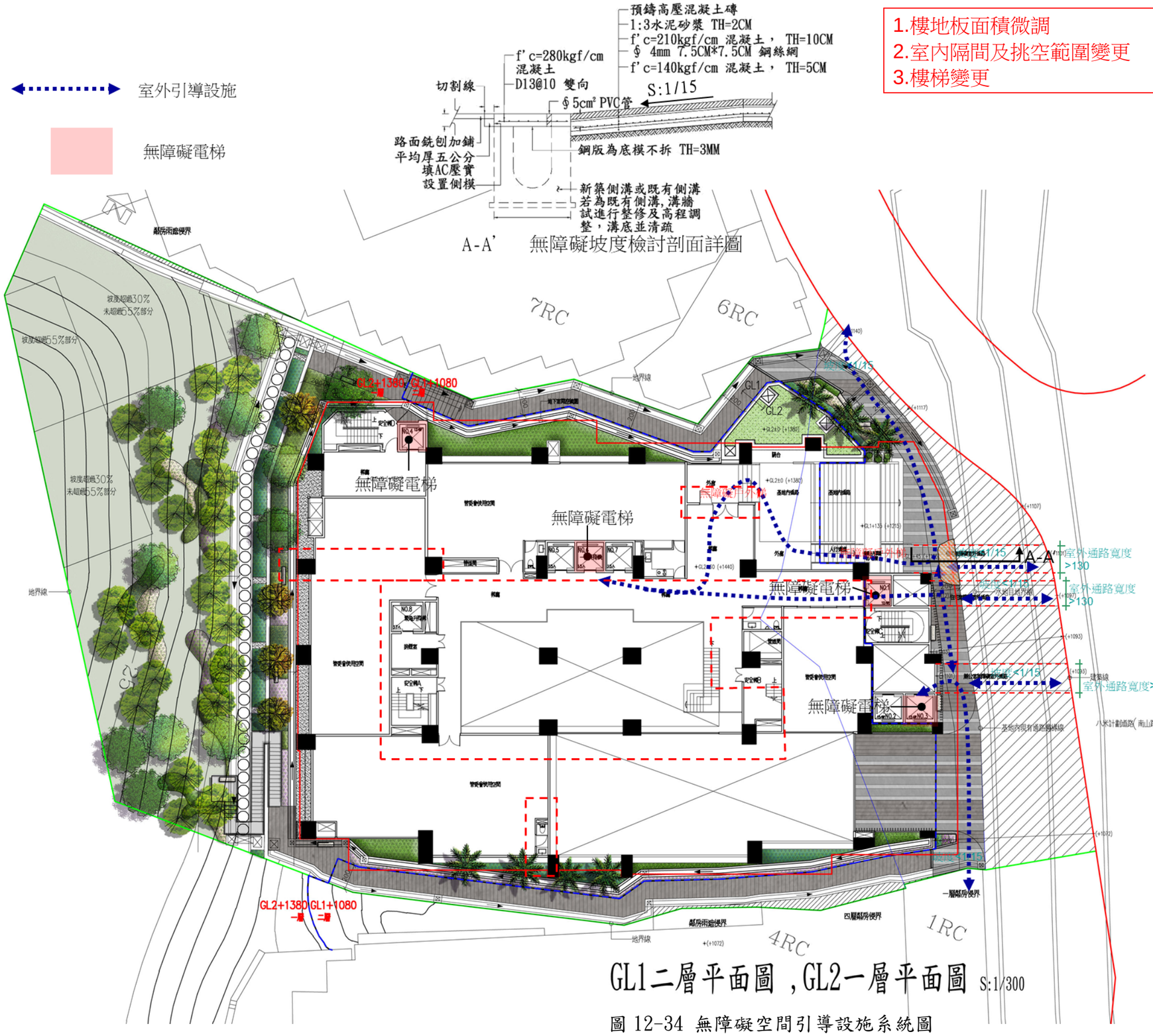


圖 12-34 無障礙空間引導設施系統圖

1.室外通路：

建築線(道路或人行道)至建築物主要出入口，或基地內各幢建築物間沒有引導設施之通路，作為無障礙通路之室外通路應符合本規定。

2.避難層出入口：

出入口應設置平台，平台淨寬與出入口同寬，且不得小於150公分，淨深亦不得小於150公分，且坡度不得小於1/50。地面順平避免設置門檻，外門可考慮設置溝槽防水，若設置門檻應為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公分以下者不得不受限制。

3.坡道：

在無障礙通路上，上下平台高低超過3公分，或連續5公尺坡度超過1/15之斜坡，應設置寬度不超過90公分，坡度不超大於1/12之坡道。坡道方向變換處應設置長寬各150公分以上之平台，該坡度不得大於1/50。

坡道與開放空間高差順平處理示意圖

本案景觀無障礙樓梯依內政部建築物無障礙設施設計規範檢討:

第二章扶手

207.1適用範圍

無障礙設施需設置扶手者,其扶手設計應符合本節規定.

207.2通則

207.2.2扶手形狀 可為圓形,橢圓形,圓形直徑約為2.8-4公分,其他形狀者,外緣周邊長9-13公分.

檢討:本案扶手形狀可為圓形,橢圓形,圓形直徑約為2.8-4公分,其他形狀者,外緣周邊長9-13公分.

207.2.3表面 扶手表面及靠近之牆壁應平整,不得有突出或勾狀物.

檢討:本案扶手表面及靠近之牆壁應平整,不得有突出或勾狀物.

207.3扶手設置

207.3.1堅固 扶手應設置堅固,除廁所特別設計之活動扶手外,皆需穩固不得搖晃,且扶手接頭處應平,不可有戳利之突出物.

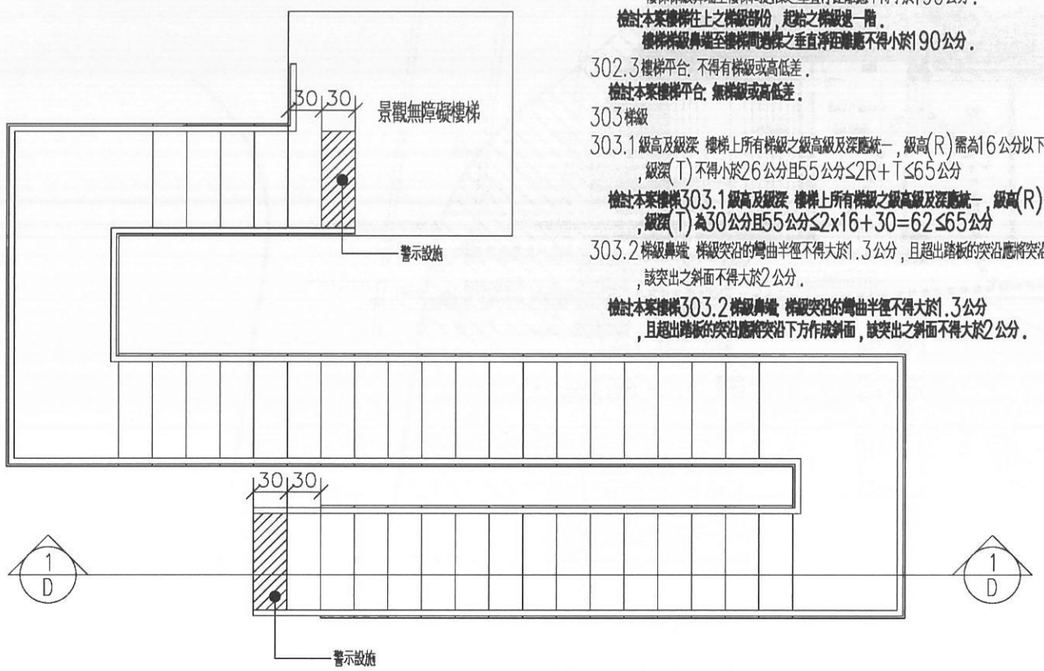
檢討:本案扶手應設置堅固,皆需穩固不得搖晃,且扶手接頭處應平,不可有戳利之突出物.

207.3.2與壁面距離 扶手若鄰近牆壁,應與壁面保留3-5公分之間隔.

檢討:本案扶手若鄰近牆壁,應與壁面保留3-5公分之間隔.

207.3.3高度 單層扶手之上緣與地板面之距離應為75公分.雙層扶手上緣高度分別為65公分及85公分若用於小學高度則各降低10公分.

檢討:本案扶手單層扶手之上緣與地板面之距離應為75公分.雙層扶手上緣高度分別為65公分及85公分.



第三章樓梯

301通則

301.1樓梯形式 不得設置旋轉式及梯級間無垂直板之露空式樓梯

檢討:本案非旋轉式及梯級間無垂直板之露空式樓梯

301.2地板表面 樓梯平台及梯級表面應採用防滑材料.

檢討:本案樓梯平台及梯級表面應採用防滑材料.

301.3戶外樓梯 無頂蓋之戶外樓梯及樓梯入口應注意排水,避免行走表面積水且落水口不得設置於樓梯動線上,若樓梯動線上有落水口,則開口不得大於1.3公分.

檢討:本案樓梯應注意排水,避免行走表面積水,且落水口不得設置於樓梯動線上.若樓梯動線上有落水口,則開口不得大於1.3公分.

302樓梯設計

302.1樓梯底板高度 樓梯底板其直下方地板面淨高未達190公分部份應設防護設施(可使用格柵,花台或任何可提醒視障者之設施)

檢討:本案樓梯樓梯底板其直下方地板面淨高未達190公分部份應設防護設施(可使用格柵,花台或任何可提醒視障者之設施)

302.2樓梯轉折設計 樓梯往上之梯級部份,起始之梯級應退至少一階.但扶手符合平順轉折,且平台寬度符合規定者,不在此限.

樓梯梯級鼻端至樓梯間過樑之垂直淨距離應不得小於190公分.

檢討:本案樓梯往上之梯級部份,起始之梯級退一階.

樓梯梯級鼻端至樓梯間過樑之垂直淨距離應不得小於190公分.

302.3樓梯平台 不得有梯級或高低差.

檢討:本案樓梯平台 無梯級或高低差.

303梯級

303.1級高及級深 樓梯上所有梯級之級高級及深應統一,級高(R)需為16公分以下,級深(T)不得小於26公分且55公分≤2R+T≤65公分

檢討:本案樓梯303.1級高及級深 樓梯上所有梯級之級高級及深應統一,級高(R)為16公分,級深(T)為30公分且55公分≤2x16+30=62≤65公分

303.2梯級鼻端 梯級突沿的彎曲半徑不得大於1.3公分,且超出踏板的突沿應將突沿下方作成斜面,該突出之斜面不得大於2公分.

檢討:本案樓梯303.2梯級鼻端 梯級突沿的彎曲半徑不得大於1.3公分,且超出踏板的突沿應將突沿下方作成斜面,該突出之斜面不得大於2公分.

303.3防滑條 梯級邊緣之水平踏面部分應作防滑處理,且應與踏步平面順平.

檢討:本案樓梯梯級邊緣之水平踏面部分應作防滑處理,且應與踏步平面順平.

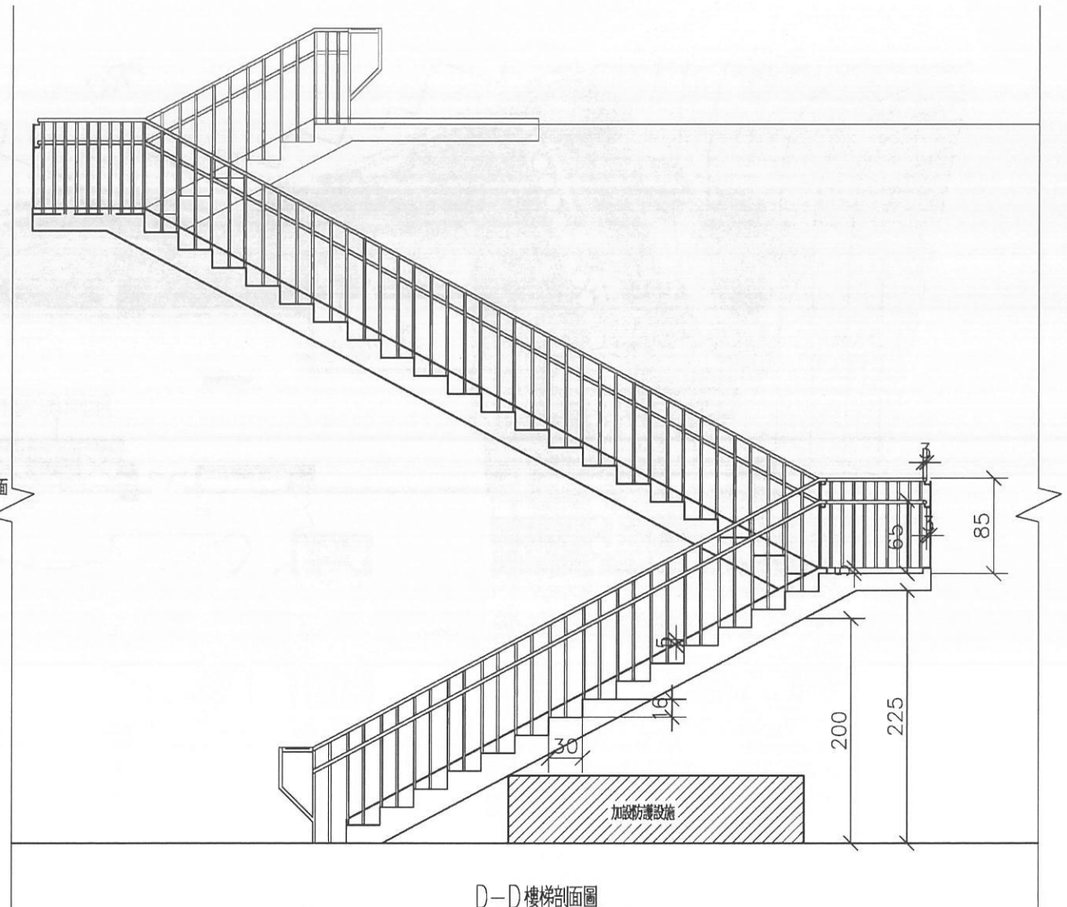
303.4防護緣 梯級未鄰接牆壁部份,應設置高出梯級5公分以上之防護緣.

檢討:本案樓梯梯級未鄰接牆壁部份,應設置高出梯級5公分以上之防護緣.

304扶手與欄杆

304.1扶手 樓梯兩側應裝設距梯級鼻端高度75-85公分之扶手或雙道扶手(高65公分及85公分),除下列情形外該扶手應連續不得中斷.二平台(或樓板)間之高差在20公分以下者,得不設扶手;另樓梯之平台外側扶手得不連續.

檢討:本案樓梯兩側設雙道扶手(高65公分及85公分),該扶手應連續不得中斷.



D-D樓梯剖面圖

304.2水平延伸 樓梯兩端應水平延伸30公分以上,並作端部防勾撞處理,扶手水平延伸,不得突出於走道上 另中間連續扶手,於平台處得不需水平延伸.

檢討:本案樓梯兩端應水平延伸30公分以上,並作端部防勾撞處理,扶手水平延伸不得突出於走道上 另中間連續扶手,於平台處得不需水平延伸.

305警示設施

305.1終端警示 距梯級終端30公分處應設置深度30-60公分,顏色且質地不同之警示設施.樓梯中間之平台不須設置警示設施.

檢討:本案樓梯距梯級終端30公分處應設置深度30公分顏色且質地不同之警示設施.樓梯中間之平台不須設置警示設施.

306戶外樓梯

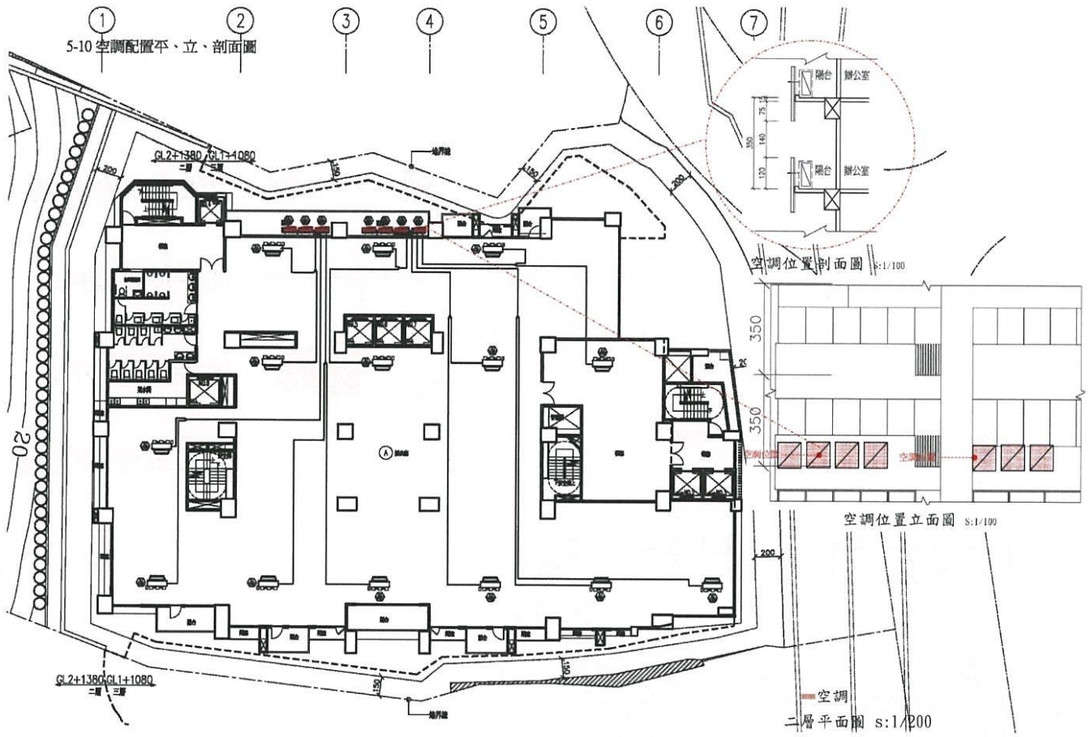
戶外平台之寬度在6公尺以上者,應於中間加裝扶手,梯級級高之設置應符合303.1之規定,扶手之設置應符合304節之規定.

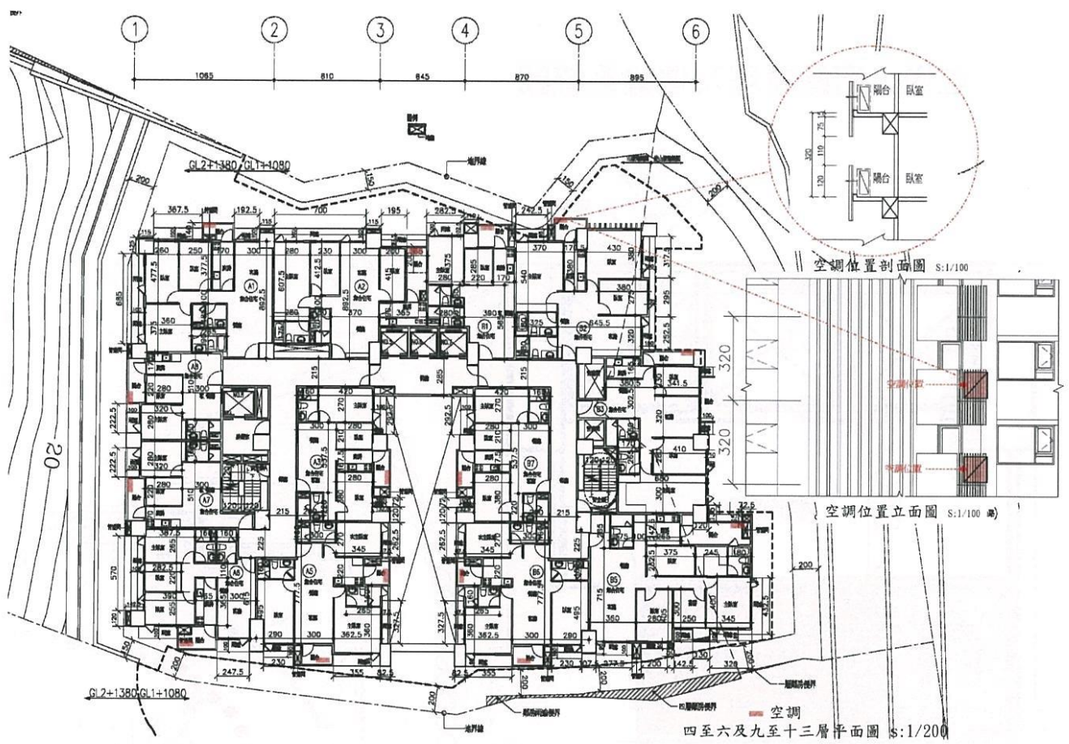
檢討:本案樓梯平台在6公尺以下.

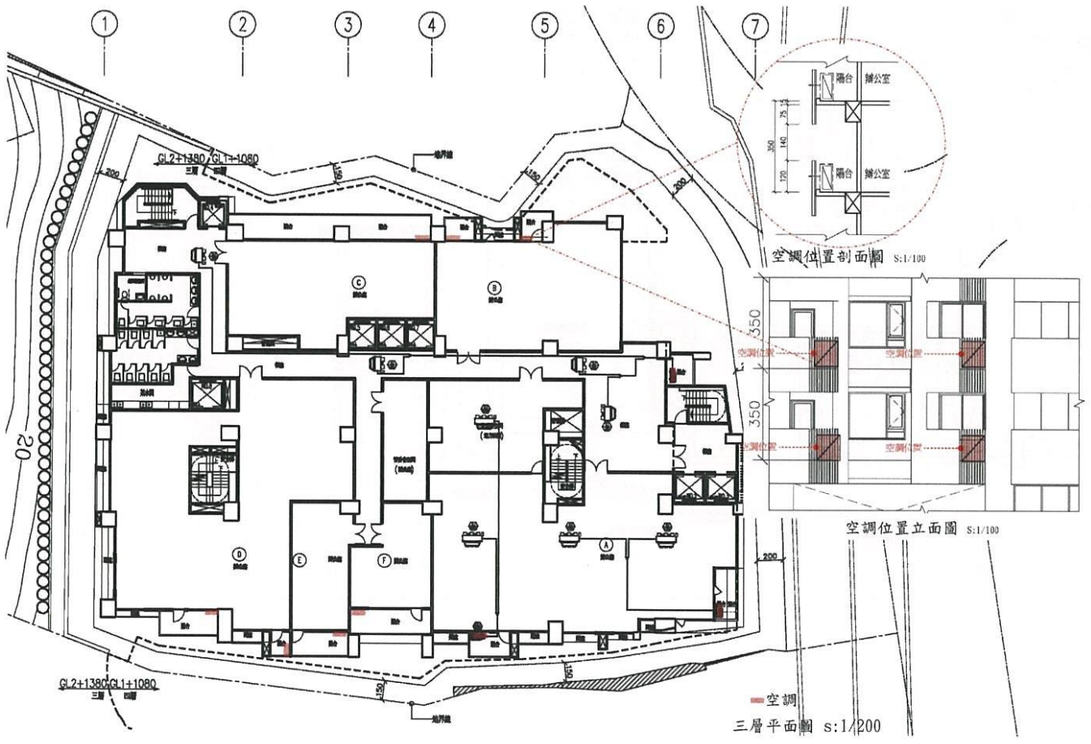
圖12-35 景觀無障礙樓梯檢討圖

本頁空白

以利對照







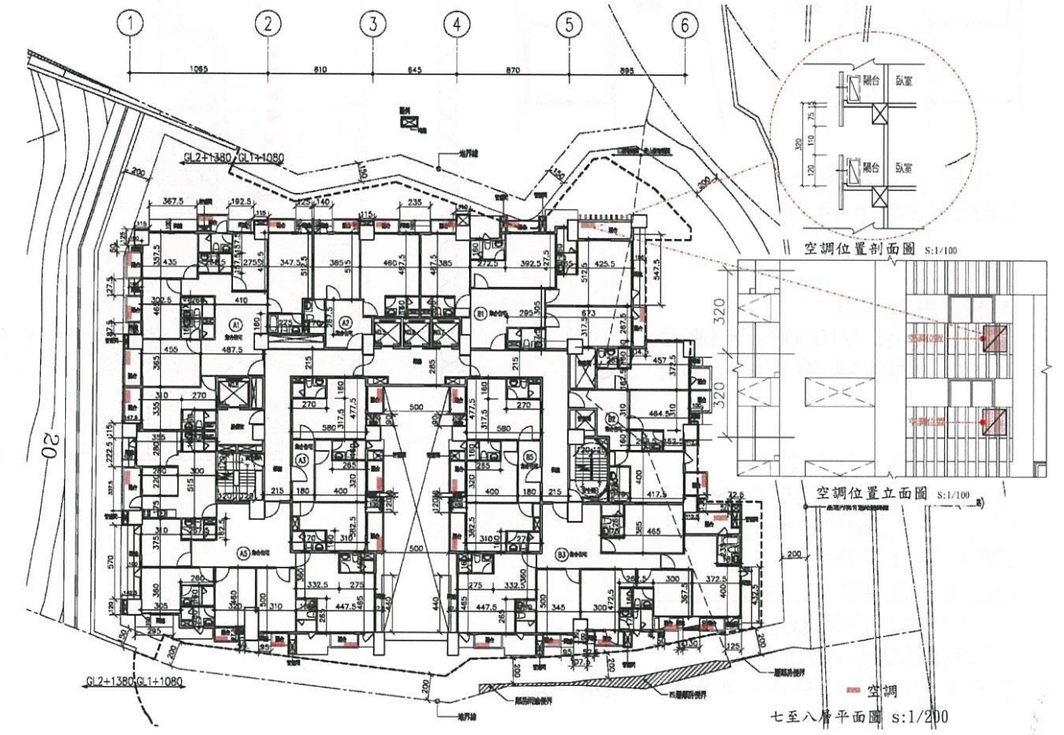
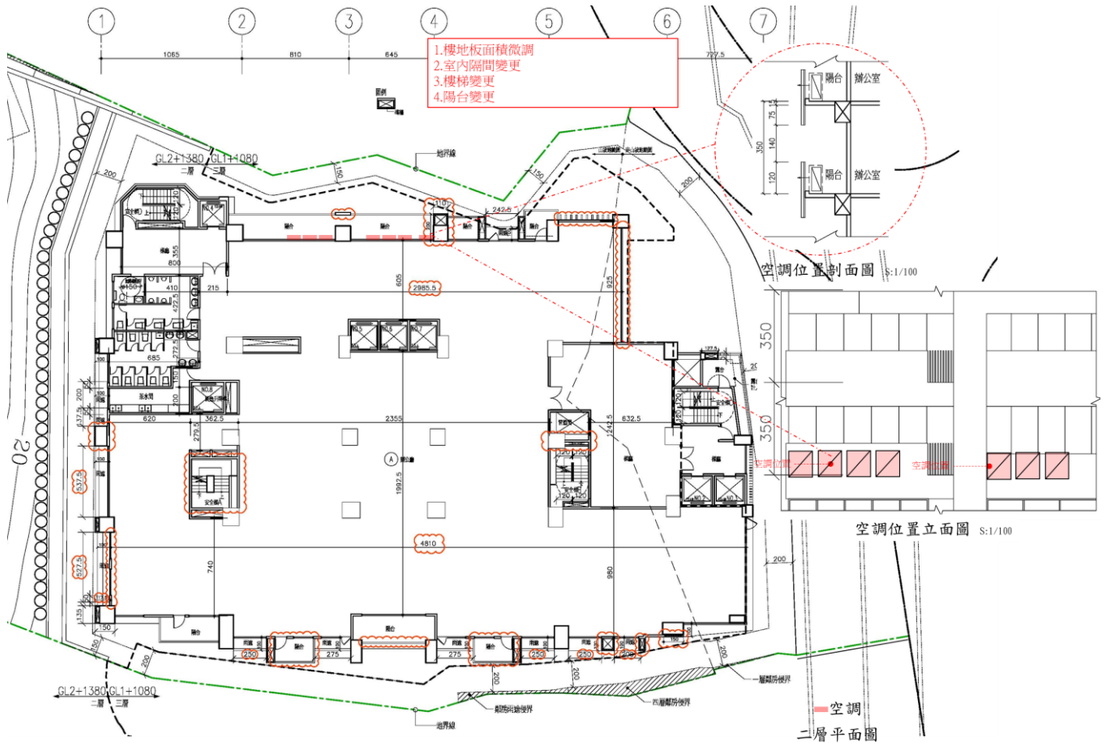
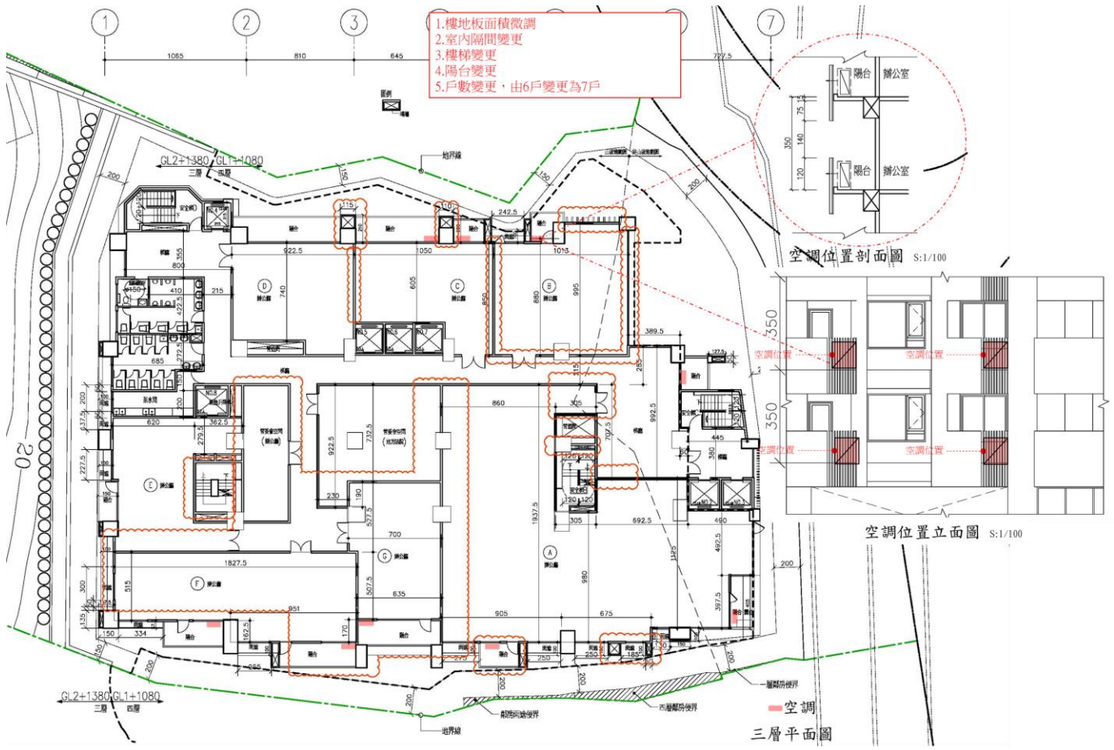
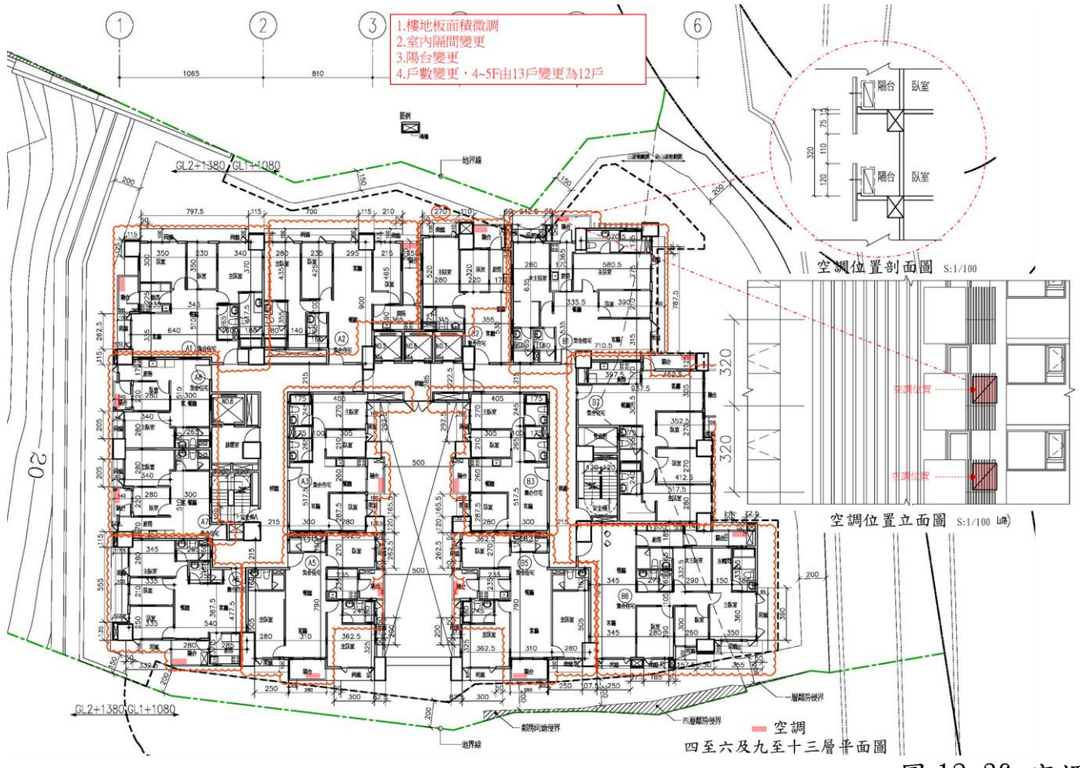


圖 12-36 空調主機位置示意圖







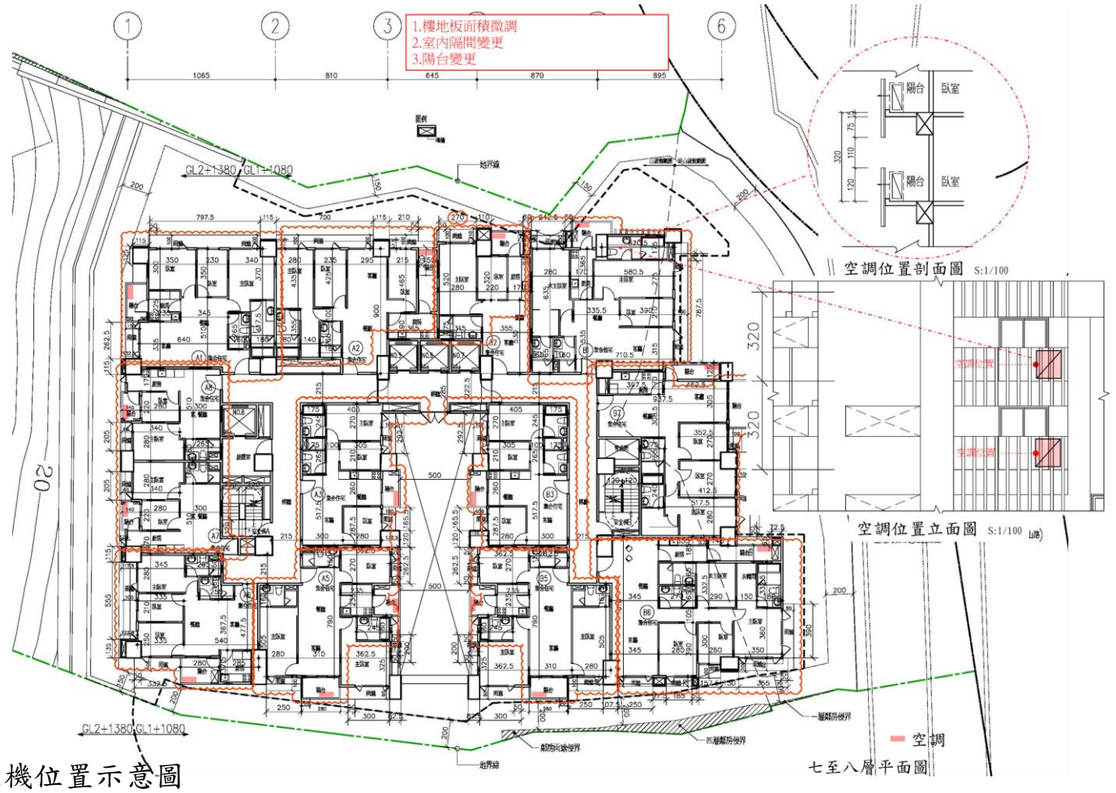
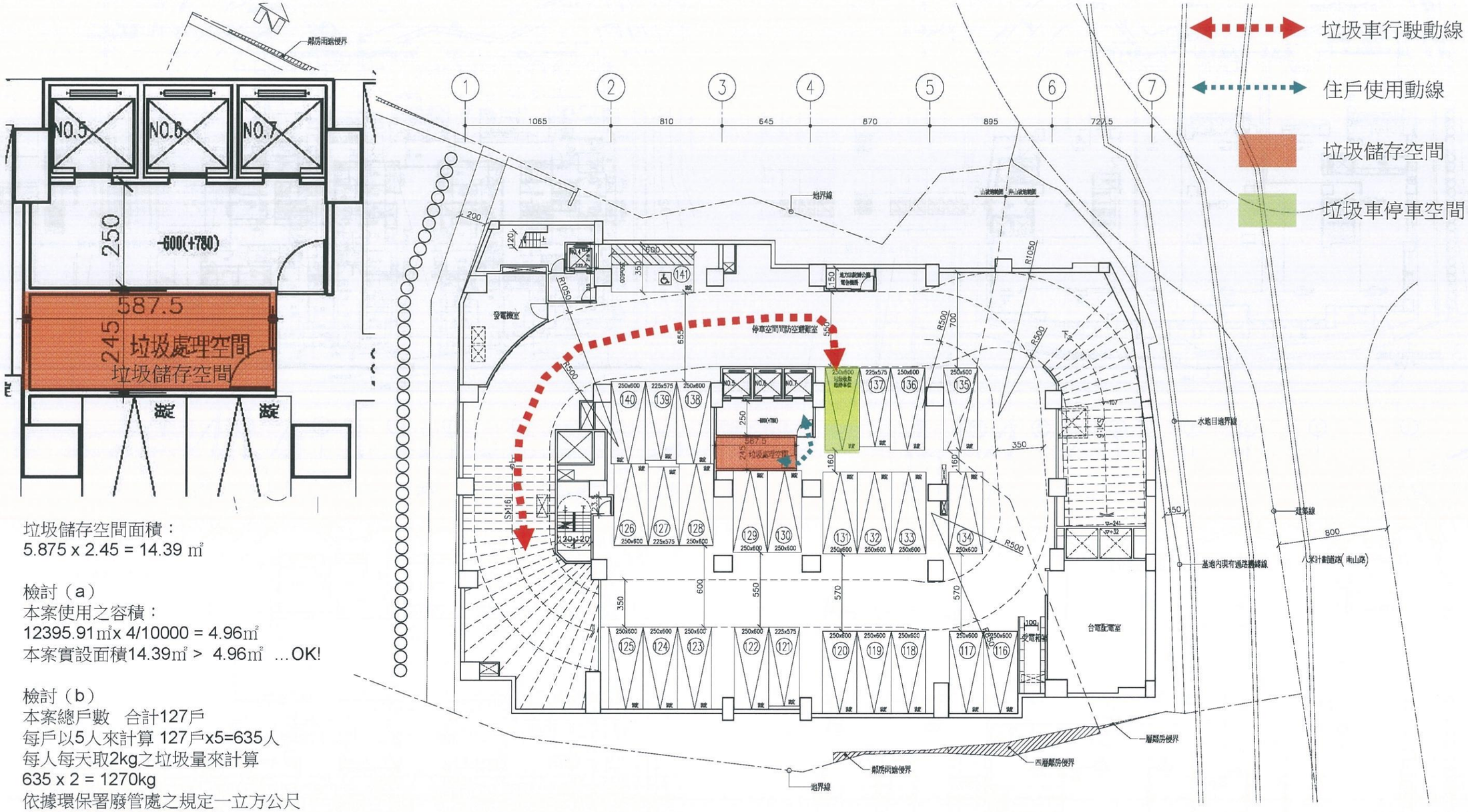


圖 12-36 空調主機位置示意圖

垃圾、廚餘處理及運輸系統圖



垃圾儲存空間面積：
5.875 x 2.45 = 14.39 ㎡

檢討（a）
本案使用之容積：
12395.91㎡x 4/10000 = 4.96㎡
本案實設面積14.39㎡ > 4.96㎡ ...OK!

檢討（b）
本案總戶數 合計127戶
每戶以5人來計算 127戶x5=635人
每人每天取2kg之垃圾量來計算
635 x 2 = 1270kg
依據環保署廢管處之規定一立方公尺
之垃圾量約為300kg之重量
1270kg/300kg=4.23㎡
本案實設面積14.39㎡ > 4.23㎡ ...OK!

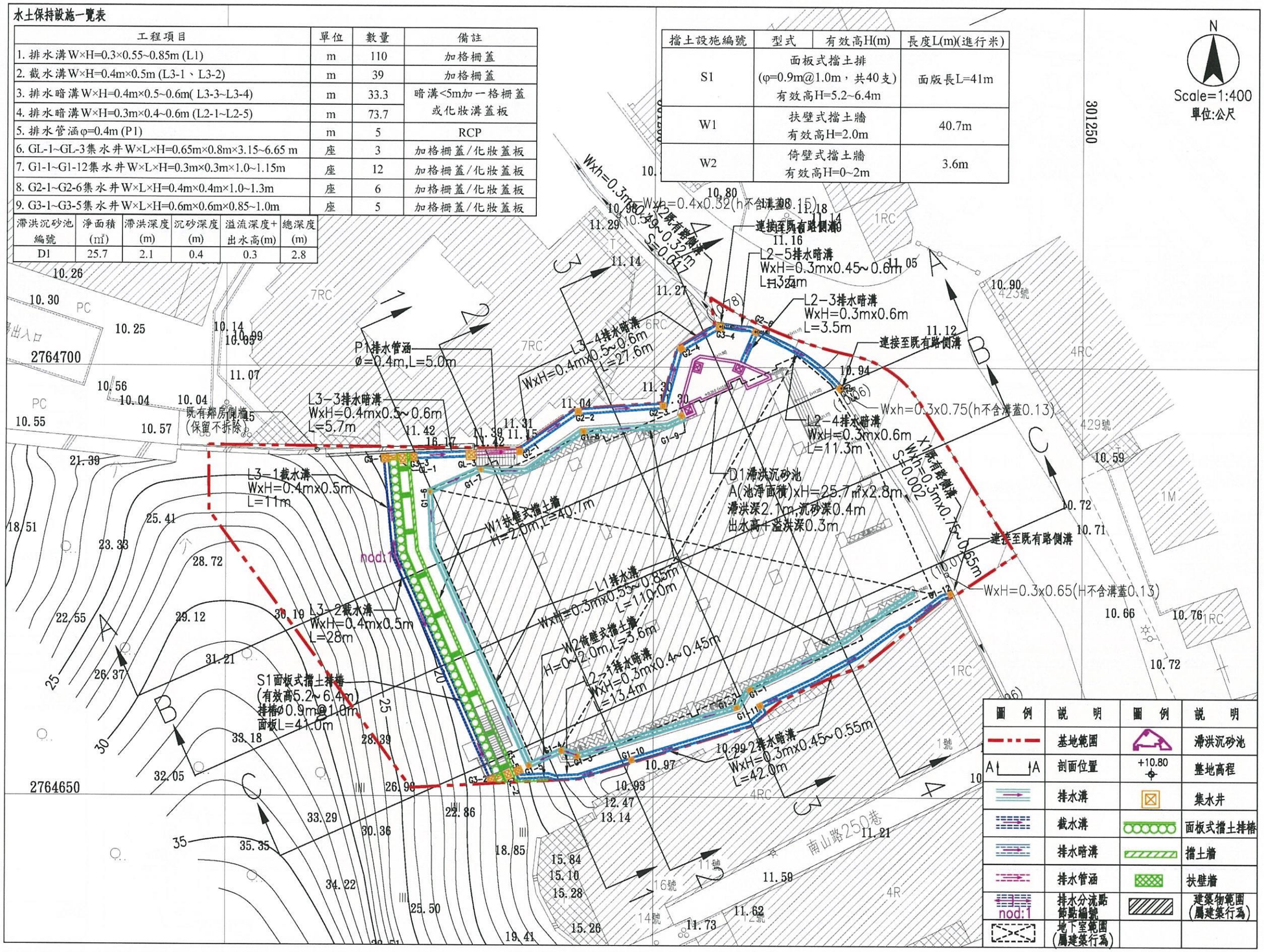
圖 12-37 垃圾、廚餘處理及運輸系統圖

水土保持設施一覽表

工程項目	單位	數量	備註
1. 排水溝W×H=0.3×0.55~0.85m (L1)	m	110	加格柵蓋
2. 截水溝W×H=0.4m×0.5m (L3-1、L3-2)	m	39	加格柵蓋
3. 排水暗溝W×H=0.4m×0.5~0.6m(L3-3~L3-4)	m	33.3	暗溝<5m加一格柵蓋或化妝溝蓋板
4. 排水暗溝W×H=0.3m×0.4~0.6m (L2-1~L2-5)	m	73.7	
5. 排水管涵φ=0.4m (P1)	m	5	RCP
6. GL-1~GL-3集水井W×L×H=0.65m×0.8m×3.15~6.65 m	座	3	加格柵蓋/化妝蓋板
7. G1-1~G1-12集水井W×L×H=0.3m×0.3m×1.0~1.15m	座	12	加格柵蓋/化妝蓋板
8. G2-1~G2-6集水井W×L×H=0.4m×0.4m×1.0~1.3m	座	6	加格柵蓋/化妝蓋板
9. G3-1~G3-5集水井W×L×H=0.6m×0.6m×0.85~1.0m	座	5	加格柵蓋/化妝蓋板

滯洪沉砂池編號	淨面積(㎡)	滯洪深度(m)	沉砂深度(m)	溢流深度+出水高(m)	總深度(m)
D1	25.7	2.1	0.4	0.3	2.8

擋土設施編號	型式	有效高H(m)	長度L(m)(進行米)
S1	面板式擋土排(φ=0.9m@1.0m，共40支)	有效高H=5.2~6.4m	面版長L=41m
W1	扶壁式擋土牆	有效高H=2.0m	40.7m
W2	倚壁式擋土牆	有效高H=0~2m	3.6m

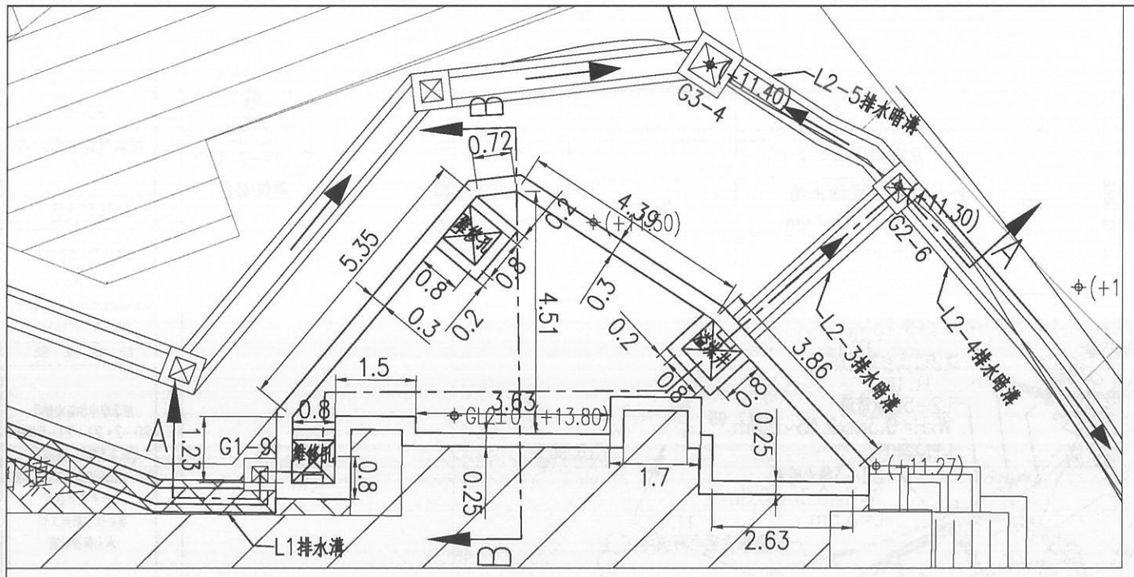


圖例	說明	圖例	說明
	基地範圍		滯洪沉砂池
A A	剖面位置	+10.80	整地高程
	排水溝		集水井
	截水溝		面板式擋土排樁
	排水暗溝		擋土牆
	排水管涵		扶壁牆
nod:1	排水分流點節點編號		建築物範圍(屬建築行為)
	地下室範圍(屬建築行為)		

水土保持義務人	國賓大建設股份有限公司
執業機構	亞柏技術顧問股份有限公司 鄧寶成技師 新北市永和區中和路345號15樓之1 TEL:(02)89215333
計畫名稱	新北市中和區南勢段20-2、21、21-5地號(以上3筆非山坡地)、22、23地號等5筆土地申請都市計畫更新案 集合住宅新建工程 水土保持計畫
比例尺 SCALE	
單位 公尺 UNIT	
設計 DESIGNED BY	
繪圖 DRAWN BY	
圖號及圖名 DRAWING NO.AND DRAWING TITLE	圖6-1 水土保持設施配置圖
校正 REVISED	
專業技師簽證 APPROVED BY PROF. ENGI.	
案件號 PROJECT NO.	

6-2

圖 12-38 雨水貯流設施平剖面圖(二)



D1滯洪沉砂池平面圖

S=1:100 單位:公尺

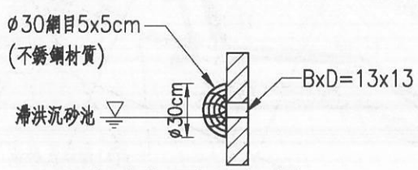
D1滯洪沉砂尺寸表

單位:公尺

BXD(m) 排放口	聯外矩型開孔 B(m)xD(m)	H1(m) 沉砂深度	H2(m) 滯洪深度	H3(m) 溢洪口深+出水高度	(m) 溢洪口寬	H(m) 池總深度	(㎡) 淨面積
0.14X0.13	0.3x0.6	0.4	2.1	0.3	0.8	2.8	25.7

註1:尺寸除已特別標示外，其餘單位爲公尺。

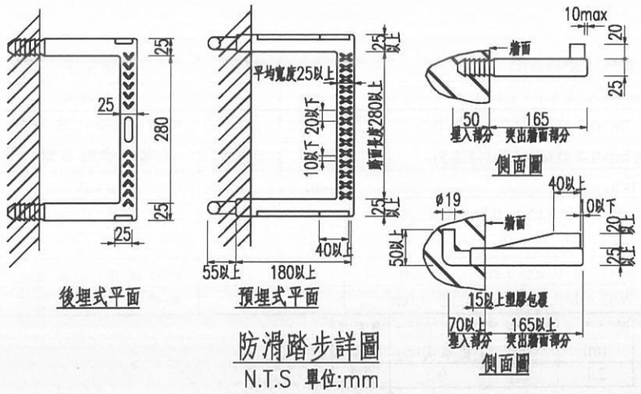
註2:滯洪沉砂池得與建築物外牆共構。

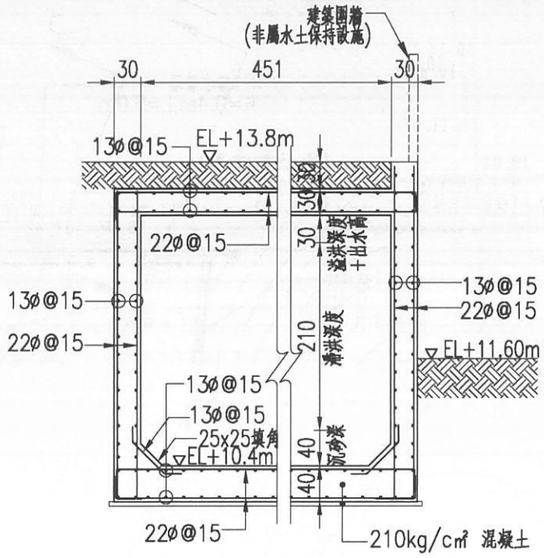


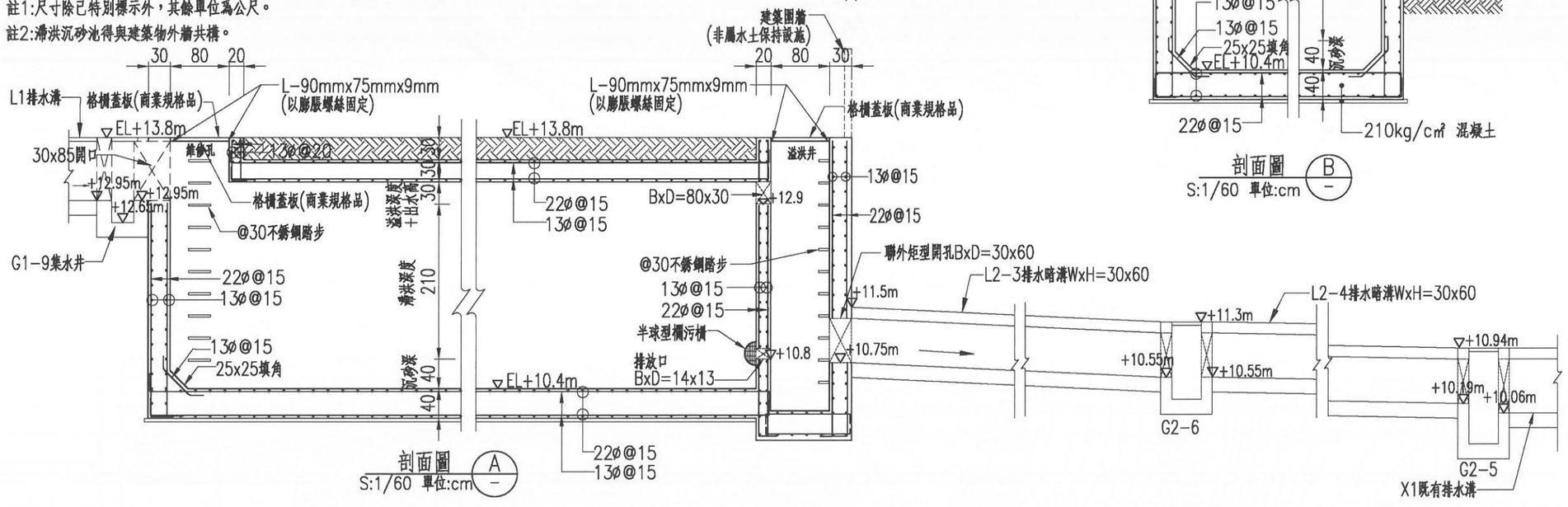
註:設置於滯洪沉砂池放流口前端

半球型欄污柵

NTS. 單位:cm







水土保持義務人	國寶大建設股份有限公司
執業機構	亞柏技術顧問股份有限公司 顧寶成技師 新北市永和區中和路345號15樓之1 TEL:(02)89215333
計畫名稱	新北市中和區南勢段20-2、21、21-5地號(以上3筆非山坡地)、22、23地號等5筆土地申請都市計畫更新案 集合住宅新建工程 水土保持計畫
比例尺 SCALE	
單位 公尺 UNIT	
設計 DESIGNED BY	
繪圖 DRAWN BY	
圖號及圖名 DRAWING NO.AND DRAWING TITLE	圖6-4 滯洪沉砂池詳圖
校正 REVISED	
專業技師簽證 APPROVED BY PROF. ENGI.	
案件號 PROJECT NO.	
	6-13

圖 12-39 雨水貯流設施平剖面圖(二)

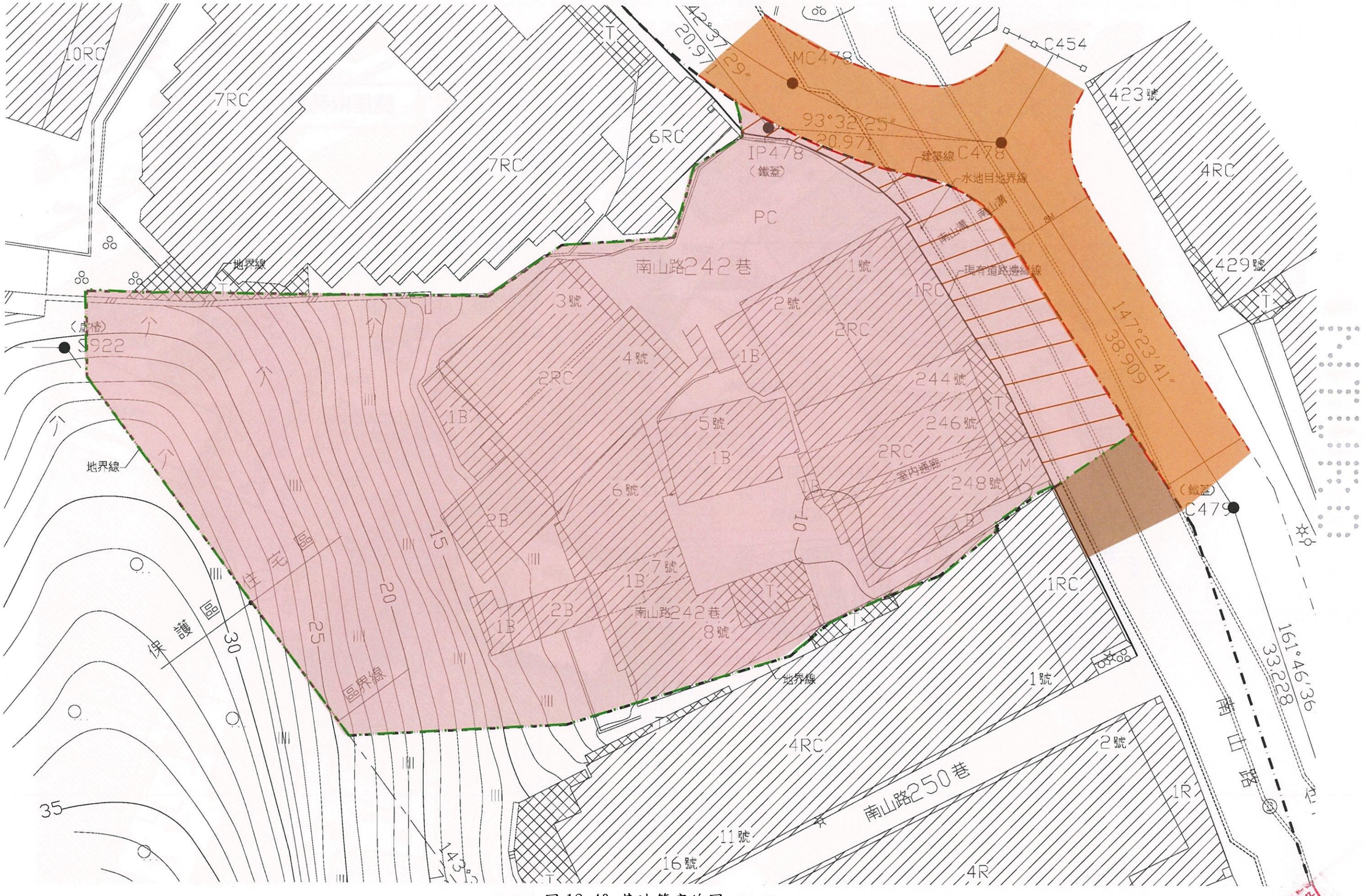


圖 12-40 基地等高線圖

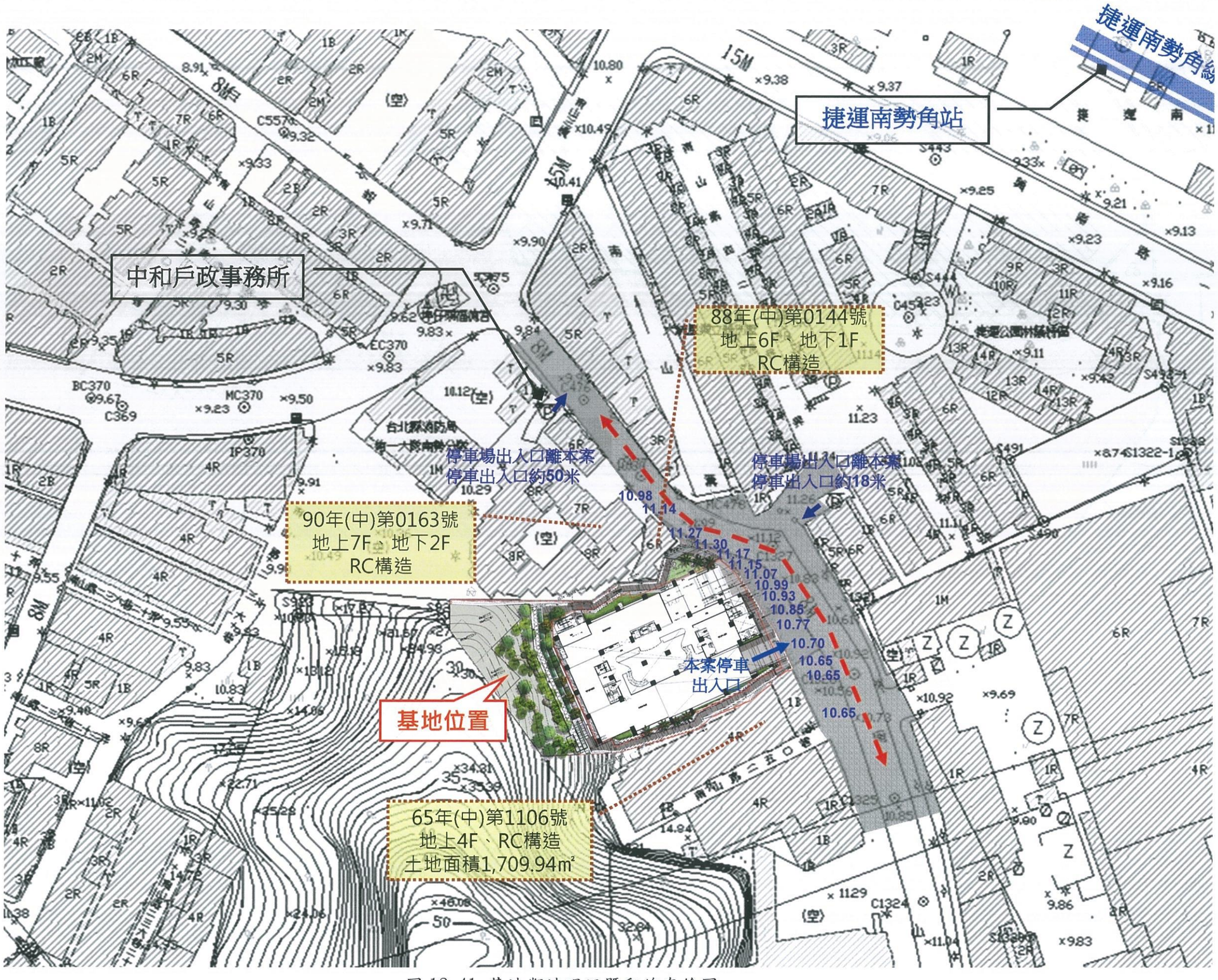


圖 12-41 基地鄰地現況暨動線套繪圖

底圖抽換

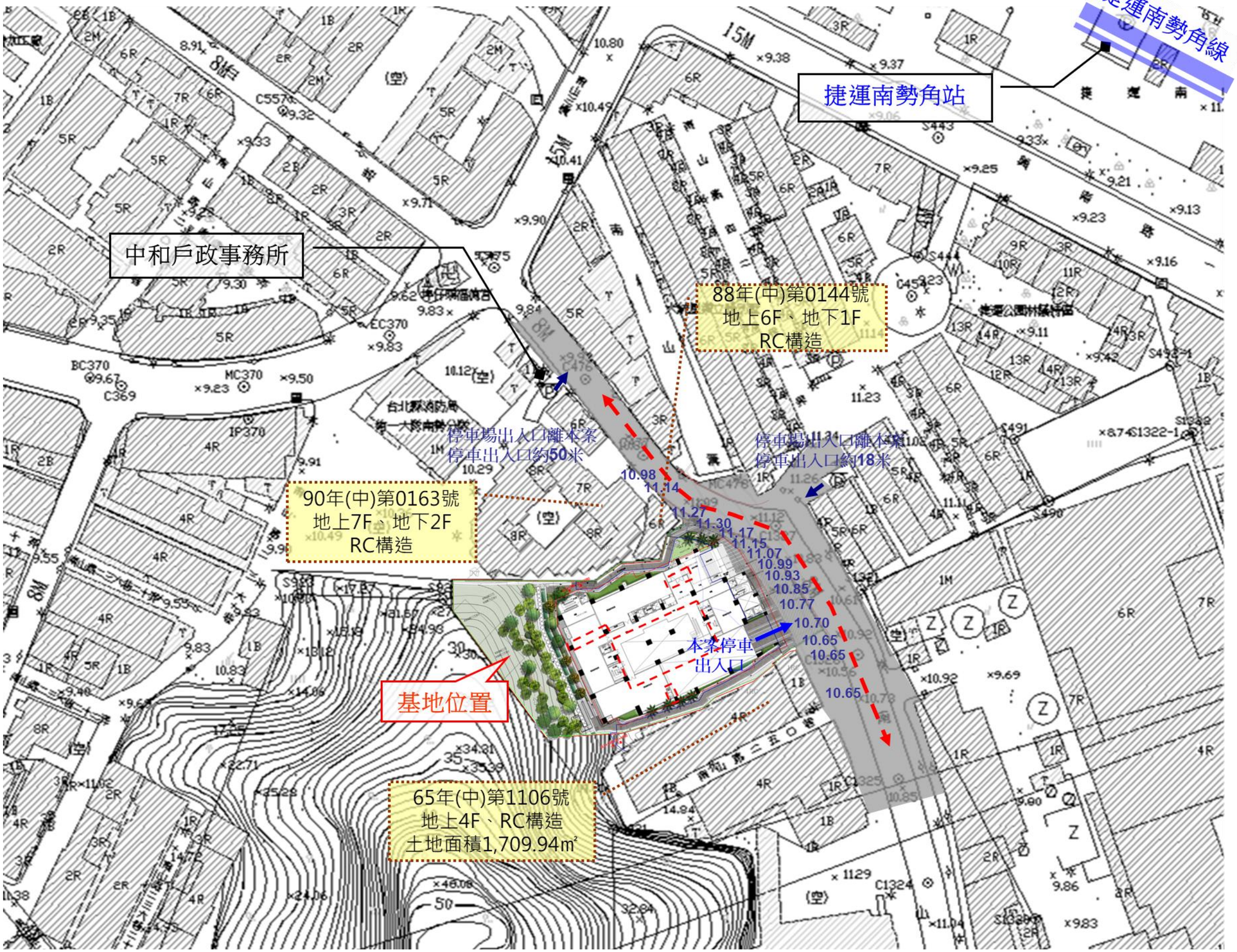


圖 12-41 基地鄰地現況暨動線套繪圖

壹拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案擬採全區段拆除重建方式處理，並依都市更新條例第 25-1 條規定以協議合建方式實施都市更新事業，未能依第 25 條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過 4/5 同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之。

故本案就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施。

二、有關費用分擔

（一）費用分擔原則

在經費的分攤上，依都市更新條例相關規定，按實施者投入本都市更新事業之營建成本及其他相關經費，由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定按其權利價值比例，計算其共同負擔比例，並以權利變換後應分配土地及建築物折價抵付予實施者，預估可能產生費用項目與分擔方式，依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定提列項目編列。

（二）實施者參與權利變換投入資金內容

1、工程費用

本案工程費用主要為重建費用，包括建築設計費用、營建費用、工程管理費、空氣污染防治費及其他必要之費用（包括公寓大廈管理基金、外接管線工程費用、建照執照相關規費等）。

(1)重建費用

A.建築設計費

包含建築設計監造費：水電、消防、結構之設計費、簽證費。

B.營建費用 (含公益設施樓地板面積)

包含更新後建築物之施工費、整地費、材料費及工程管理、原有建物拆除、鄰房鑑定費等其他必要費用。

C.工程管理費

建築經理公司對本案興建過程中，配合信託及融資銀行，執行營建工程發包、營建管理、工程品質進度查核、信託專戶管理及架構續建機制等所須之費用。

D.空氣污染防治費

依據「空氣污染法」第16 條第1 項規定，從事營建工作者，各級主管機關得向營建業主徵收空氣污染防制費。

E.其他必要費用

(A)公寓大廈公共基金

依「公寓大廈管理條例」第 18 條及施行細則第 6 條規定，起造人應按工程造價一定比例提列公共基金。

(B)外接水、電、瓦斯管線工程費

依臺灣電力公司、自來水公司之水電與瓦斯公司之收費標準編列。

(C)其他

(2)公共及公益設施

A.捐贈本都市更新基金

捐贈公益設施之認養管理維護基金、捐贈都更基金等其他必要費用。

2、權利變換費用

本案權利變換費用包括調查費用（含都市更新規劃費、不動產估價費、土地複丈費、鑽探費用等）、更新前土地及建物測量費用、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費、拆遷安置費用、地籍整理費用及其他必要之業務費用。

(1)調查費

A.都市更新規劃費用

包含研擬都市更新事業計畫、權利變換計畫及相關法定程序辦理作業費用等。

B.不動產估價費用 (含技師簽證費)

委由三家鑑價機構進行權利變換前後產權價值調查，估算更新單元內各宗土地及建築物權利價值等其他所需費用。

C.土地複丈費

D.鑽探費用

(2)更新前土地及建物測量費用

(3)合法建築物及其他土地改良物安置費

更新期間原有建物所有權人，依與原居住所有權人協議之金額，發給建物所有權人拆遷補償費。

(4)合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費（建物租金補貼）

更新期間原有建物所有權人，依原居住產權面積為提列基準，發給建物所有權人租金補貼。

(5)占有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費

(6)地籍整理費用

更新期間原有建物所有權之塗銷、土地信託、抵押權之移轉及設定，及更新完成後之土地建物登記、抵押權移轉等所需的地政規費等。

3、貸款利息：為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。

4、稅捐：包括印花稅等相關稅捐。

5、管理費用

為實施權利變換必要之信託費用、總務及人事管理費用、銷售管理費用以及風險管理費用。

壹拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

（一）拆除方式及面積

本案地上物擬由實施者統一代為拆除，總拆除樓地板面積共 2,099.29 ㎡。

（二）拆除工程費用

本項費用依都市更新條例第 36 條由建物所有權人自行負擔，故無列入本案之共同負擔。

（三）預定拆除時程

1、拆遷公告及通知

未來本案實施後，實施者依據都市更新權利變換實施辦第十九條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額、舊違章建築戶處理方案及預定公告拆遷日。如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院。

2、公告拆遷日

依都市更新條例第三十六條，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；逾期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣（市）主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。另依都市更新權利變換實施辦第十九條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日，如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

二、合法建築物之補償與安置

本案無合法建築物。

三、其他土地改良物之補償

本案無其他土地改良物。

四、占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費

本案以「現地安置」方式安置占有他人土地之舊違章建築戶，更新期間住戶自行覓屋安置，不列計拆遷補償費用。

占有他人土地之舊違章建築戶總計 11 戶，並以現地安置方式參與都市更新，占有他人土地之舊違章建築戶實測面積為 1,979.79 ㎡，未來舊違章建築戶以實際測量面積申請現地安置方式處理，加總各戶可申請安置獎勵面積為1,047.49㎡，故預計申請獎勵面積為1,047.49㎡÷8,626.44㎡＝12.14%(詳表14-1)。

表 14-1 占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表

編號	門牌號碼	占有地號	樓層數	構造	測量面積（不含T棚及雨遮）（㎡）	受安置人	持分	申請獎勵面積（㎡）	拆除面積（㎡）	拆除單價（元/㎡）	拆除價格（元）B	門牌初編日期
1	南山路242巷1號	21、22	2F	加強磚造	218.07	陳[redacted]鶯	1/1	96.80	218.07	230	50,156	58年6月30日
2	南山路242巷2號	21、22	2F	加強磚造、磚造	187.41	游[redacted]文	1/3	96.80	187.41	230	43,104	58年6月30日
						游[redacted]益	1/3					
						游[redacted]二	1/3					
3	南山路242巷3號	22、23	2F	加強磚造、磚造	264.75	宮[redacted]	1/1	96.80	264.75	230	6,090	68年1月1日
4	南山路242巷4號	22	2F	加強磚造、磚造	416.39	林[redacted]真	1/4	96.80	416.39	230	95,770	58年6月30日
						王[redacted]琦	1/4					
						曾[redacted]愉	1/4					
						劉[redacted]彥	1/4					
5	南山路242巷5號	22	1F	磚造	92.68	游[redacted]子	1/1	92.68	92.68	230	21,316	58年12月8日
6	南山路242巷6號	22、23	1F	磚造	86.11	邱[redacted]華	1/4	86.11	86.11	230	19,805	68年1月1日
						呂[redacted]卿	1/4					
						唐[redacted]華	1/4					
						張[redacted]珠	1/4					
7	南山路242巷7號	22、23	2F	磚造	94.3	王[redacted]嫈	1/2	94.30	94.30	230	21,689	68年1月1日
						賴[redacted]鳳	1/2					
8	南山路242巷8號	22、23	1F	磚造	121.48	劉[redacted]豪	1/1	96.80	121.48	230	27,940	68年1月1日
9	南山路244號	21、22	2F	加強磚造	119.53	呂[redacted]卿	1/1	96.80	119.53	230	27,492	68年1月1日
10	南山路246號	21、22	2F	加強磚造、磚造	169.78	吕[redacted]治	1/4	96.80	169.78	230	39,049	68年1月1日
						劉[redacted]豪	1/4					
						游[redacted]壽	1/4					
						呂[redacted]榮	1/4					
11	南山路248號	21、22	2F	加強磚造、磚造	209.29	吕[redacted]治	1/4	96.80	209.29	230	48,137	68年1月1日
						劉[redacted]豪	1/4					
						游[redacted]壽	1/4					
						呂[redacted]榮	1/4					
合計					1,979.79			1,047.49	1,979.79		400,548	

壹拾伍、財務計畫

一、成本說明

預估更新總成本為1,242,412,876元，內容詳表15-1更新總成本估算表。

（一）土地成本

本案暫以更新前土地單價以100萬元/坪核計，故更新前土地價值為2,875.48㎡×0.3025坪/㎡×100萬元/坪＝869,832,700元。

表15-1 更新總成本估算表

總項目	項目			數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
壹、工程費用(A)	一、重建費用	（一）建築設計費用		1	式	—	—	23,749,971	元	本案依建築師酬金標準中級提列。
		（二）營建費用（含公益設施樓地板面積）		23,689.95	㎡	36,035	—	853,658,944	元	本案以營建工程標準單價加計特殊工程用計算。
		（三）工程管理費		—	式	—	元	0	元	本案無。
		（四）空氣污染防制費		1,979.79	㎡	0.56	元/㎡	1,109	元	工期以一個月計算，更新前地上物樓地板面積x0.56元/㎡。
				1,437.74	㎡	2.47	元/㎡/月	88,780	元	更新後建築面積x2.47元/㎡/月x25個月。
		（五）其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	2,731,963	元	依公寓大廈管理條例第18條及其施行細則第5條，按工程造價一定比例或金額提列公共基金。
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	127	戶	75,000	元/戶	9,525,000	元	每戶費用75,000元計算。
			3.建照執照相關規費	336,392,441	元	0.10	%	336,392	元	建照規費以法定工程造價0.1%計算。
			4.其他：山坡地回饋金	—	式	—	—	14,474,428	元	山坡地土地面積x土地公告現值x9%
		重建費用小計:						904,566,587	元	
	二、公共及公益設施	（一）公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場）	1.地上物拆遷補償費	—	㎡	—	元/㎡	0	元	本案無。
			2.工程開闢費用	—	㎡	—	元/㎡	0	元	本案無。
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	0	元	本案無。
		（二）公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	—	式	—	—	0	元	本案無。
			2.公益設施認養經費	—	式	—	—	0	元	本案無。
		（三）捐贈本市都市更新基金		—	式	—	—	0	元	本案無。
		公共設施費用小計:						0	元	本案無。
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費			—	式	—	—	1,810,237	元	本案以申請綠建築容積獎勵應繳保證金數額之5%提列綠建築管理維護費。
	工程費用（A）合計							906,376,824	元	
貳、權利變換費用（B）	一、調查費	（一）都市更新規劃費用	事業計畫、計畫執行與成果報核等費用	1	式	—	—	5,200,000	元	本案依都市更新規劃費合約金額提列。
		（二）不動產估價費用（含技師簽證）		1	式	—	—	2,235,000	元	本案依新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準金額提列。
		（三）土地鑑界費		3	筆	4,000	元	12,000	元	本案依地政單位收費標準，每筆4,000元提列。
		（四）鑽探費用		5	孔	75,000	元/孔	375,000	元	本案以土地面積600㎡鑽探一孔，每孔7.5萬元暫估。
		（五）鄰房鑑定費用		312	戶	—	—	1,590,400	元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。
	二、更新前土地及建物測量費用			—	式	—	—	250,000	元	本案依測量合約金額提列。

壹拾伍、財務計畫

一、成本說明

預估更新總成本為1,272,740,431元，內容詳表15-1更新總成本估算表。

（一）土地成本

本案依中信不動產估價師聯合事務所「擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆(原4筆)土地都市更新權利變換計畫案不動產估價報告書」查估更新前土地價值為1,078,151,106元。

表15-1更新總成本估算表

總項目	項目			數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
壹、工程費用（A）	一、重建費用	（一）建築設計費用		1	式	—	—	23,854,188	元	本案依建築師酬金標準中級提列。
		（二）營建費用（含公益設施樓地板面積）		23,796.37	㎡	36,522	—	869,091,297	元	本案以營建工程標準單價加計特殊工程用計算。
		（三）工程管理費		—	式	—	元	0	元	本案無。
		（四）空氣污染防制費		1,979.79	㎡	0.56	元/㎡	1,109	元	工期以一個月計算，更新前地上物樓地板面積×0.56元/㎡。
				1,437.74	㎡	2.47	元/㎡/月	88,780	元	更新後建築面積×2.47元/㎡/月×25個月。
		（五）其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	2,739,407	元	依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，本條例第十八條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金。
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	136	戶	75,000	元/戶	10,200,000	元	每戶費用75,000元計算。
			3.建照執照相關規費	337,881,256	元	0.10	%	337,881	元	建照規費以法定工程造價0.1%計算。
			4.其他：山坡地回饋金	—	式	—	—	14,474,428	元	山坡地土地面積×土地公告現值×9%
		重建費用小計:						920,787,090	元	
	二、公共及公益設施	(一)公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場）	1.地上物拆遷補償費	—	㎡	—	元/㎡	0	元	本案無。
			2.工程開闢費用	—	㎡	—	元/㎡	0	元	本案無。
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	0	元	本案無。
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	—	式	—	—	0	元	本案無。
			2.公益設施認養經費	—	式	—	—	0	元	本案無。
		(三)捐贈本市都市更新基金		—	式	—	—	0	元	本案無。
		公共設施費用小計:						0	元	本案無。
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費			—	式	—	—	1,810,237	元	本案以申請綠建築容積獎勵應繳保證金數額之5%提列綠建築管理維護費。
	工程費用（A）合計							922,597,327	元	
貳、權利變換費用（B）	一、調查費	（一）都市更新規劃費用	事業計畫、計畫執行與成果報核等費用	1	式	—	—	5,800,000	元	本案依都市更新規劃費合約金額提列。
		（二）不動產估價費用（含技師簽證）		1	式	—	—	2,050,000	元	本案依不動產估價合約金額提列。
		（三）土地鑑界費		5	筆	4,000	元	20,000	元	本案依地政單位收費標準，每筆4,000元提列。
		（四）鑽探費用		5	孔	75,000	元/孔	375,000	元	本案以土地面積600㎡鑽探一孔，每孔7.5萬元暫估。
		（五）鄰房鑑定費用		312	戶	—	—	1,590,400	元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。
	二、更新前土地及建物測量費用			—	式	—	—	250,000	元	本案依測量合約金額提列
	三、土地改良物拆遷補償費用	（一）建築改良物	1.合法建築物	—	式	—	—	0	元	本案無。
			2.非合法建築物	—	式	—	—	0	元	本案無。
		（二）其他土地改良物		—	式	—	—	0	元	本案無。
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費			—	式	—	—	0	元	本案無。
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）		1	式	—	—	0	元	本案無。
	六、地籍整理費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用		136	戶	20,000	元/戶	3,944,000	元	本案以每戶29,000元提列之。
	七、審查費用			—	式	—	—	160,000	元	本案申請都市更新事業計畫與權利變換計畫分別報核，依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	八、其他必要業務費			—	式	—	—		元	本案無。
	權利變換費用（B）合計							14,189,400	元	

總項目	項目			數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
	三、土地改良物拆遷補償費用	（一）建築改良物	1.合法建築物	—	式	—	—	0	元	本案無。
			2.非合法建築物	—	式	—	—	0	元	本案無。
		（二）其他土地改良物		—	式	—	—	0	元	本案無。
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費			—	式	—	—	0	元	本案無。
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）		1	式	—	—	0	元	本案無。
	六、地籍整理費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用		127	戶	20,000	元/戶	2,540,000	元	本案以每戶20,000元提列之。
	七、審查費用			—	式	—	—	110,000	元	本案申請都市更新事業計畫與權利變換計畫分別報核，依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	八、其他必要業務費			—	式	—	—		元	本案無。
	權利變換費用（B）合計							12,312,400	元	
參、貸款利息（C）				—	式	—	—	27,907,155	元	貸款利息＝(1)＋(2) (1)（拆遷補償費＋F＋G)×貸款年利率×貸款期間 (2)(A-公寓大廈管理基金及開放空間基金+B+C-拆遷補償費)×貸款年利率×貸款期間×0.5 ※貸款年利率以自有資金比例(30%)×郵政儲金一年期定存利率+融資比例(70%)×五大銀行平均基準利息。 ※郵政儲金一年期定存利率以中華郵政106年1月公告一年定存利率，500萬元以下為1.04%、500萬元（含）以上為0.21%。五大銀行平均基準利息以中央銀行106年1月公告五大銀行平均基準利率2.63%。
肆、稅捐(D)	（一）印花稅			—	式	—	—	864,552	元	(建築設計費用+營建費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+都市更新規劃費用+不動產估價費用+更新前測量費用+地籍整理費用扣除行政規費+容積移轉費用)×0.1%
	（二）營業稅			—	式	—	—	41,504,049	元	依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準提列。
	稅捐（D）合計							42,368,601	元	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用（E1）			—	—	—	—	0	元	依更新單元內土地公告現值總值×2.5%提列。
	二、信託費用（E2）			—	—	—	—	1,510,000	元	依合約金額
	三、人事行政管理費用（E3）			1,007,868,710	元	5.50	%	55,432,779	元	（A+B+C+D+F+G）×5.5%。
	四、銷售管理費用（E4）			1,007,868,710	元	6	%	60,472,123	元	（A+B+C+D+F+G）×6%。
	五、風險管理費用（E5）			1,064,811,489	元	11	%	117,129,264	元	（A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G）×11%。
	管理費用（E）合計:							234,544,166	元	
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	依都市計畫相關法令變更度市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費			—	式	—	—	0	元	
柒、容積移轉費用(G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費			—	式	—	—	18,903,730	元	本案依都市計畫容積移轉實施辦法，擬移入容積面積為971.83㎡，接受基地平均公告現值為68,653元/㎡，故容積移轉成本為971.83㎡×68,653元/㎡÷300%×85%＝18,903,730元，實際費用以都市更新權利變換計畫報告書所載為準。
本案更新總成本（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）總計:				—	—	—	—	1,242,412,876	元	

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
參、貸款利息（C）		—	式	—	—	28,635,221	元	貸款利息＝(1)＋(2) (1)（拆遷補償費＋F＋G)x貸款年利率x貸款期間 (2)（A-公寓大廈管理基金及開放空間基金+B+C-拆遷補償費)x貸款年利率x貸款期間x0.5 ※貸款年利率以自有資金比例(30%)x郵政儲金一年期定存利率+融資比例(70%)x五大銀行平均基準利息。 ※郵政儲金一年期定存利率以中華郵政106年1月公告一年定存利率，500萬元以下為1.04%、500萬元（含）以上為0.21%。五大銀行平均基準利息以中央銀行106年1月公告五大銀行平均基準利率2.63%。
肆、稅捐(D)	（一）印花稅	—	式	—	—	887,508	元	(建築設計費用+營建費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+都市更新規劃費用+不動產估價費用+更新前測量費用+地籍整理費用扣除行政規費+容積移轉費用)x0.1%
	（二）營業稅	—	式	—	—	43,894,772	元	依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準提列。
	稅捐（D）合計					44,782,280	元	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用（E1）	—	—	—	—	0	元	依更新單元內土地公告現值總值x2.5%提列。
	二、信託費用（E2）	—	—	—	—	1,510,000	元	本案依合約金額
	三、人事行政管理費用（E3）	1,032,504,228	元	5.50	%	56,787,733	元	（A+B+C+D+F+G）x5.5%。
	四、銷售管理費用（E4）	1,032,504,228	元	6	%	61,950,254	元	（A+B+C+D+F+G）x6%。
	五、風險管理費用（E5）	1,090,801,961	元	11	%	119,988,216	元	（A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G）x11%。
	管理費用（E）合計:					240,236,203	元	
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	依都市計畫相關法令變更度市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	—	式	—	—	0	元	
柒、容積移轉費用(G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	—	式	—	—	22,300,000	元	本案依合約金額提列
本案更新總成本（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）總計:		—	—	—	—	1,272,740,431	元	
違章建築戶申請現地安置且採更新期間現金繳納更新成本：						43,764,132	元	
本案共同負擔費用總計：		1,272,740,431	—	43,764,132	=	1,228,976,299	元	

（二）更新事業實施經費

1、工程費用

(1)建築設計費

依新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表，本案法定工程造價為336,392,441元，建築設計費依公共及高層建築中級標準計算金額為23,749,971元，詳表15-2所示。

表15-2 建築規劃設計費估算表

費率級距	採用費率	金額計算	
0萬~300萬	8.00%	3,000,000×8.00%=	240,000
300萬~1,500萬	7.50%	12,000,000×7.50%=	900,000
1,500萬~6,000萬	7.25%	45,000,000×7.25%=	3,262,500
6,000萬以上	7.00%	276,392,441×7.00%=	19,347,471
合計			23,749,971

(2)營建費用

本案營建費用之編列依104年1月16日新北市政府修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之標準認列，本工程規劃地上13層、地下5層之鋼筋混凝土(RC)構造建物，相關要點摘錄如下：

本案總樓地板面積為23,689.95㎡(約為7,166.21坪)，營建工程標準單價為109,200元/坪(即33,033元/㎡)計算，地上7層至15層建築物其地下層數超過3層者，其超建樓層部分，以各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價，加計造價分別為：超建第一層加計造價30%，超建第二層加計造價40%計算。

樓層標準高度3.2m（不含3.2m），每增加0.1m該層加計造價1%進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中地面層一樓設計如供住宅使用者以3.2m為基準高度，如供商業使用者以3.6m為基準高度。

本案加成樓高、地下層及特殊工程費用(綠建築設備費差額2,361,300元及水土保持工程費+地下室開挖凝灰岩層挖鑿工程費27,854,378元，詳附錄六)後，單價為36,035元/㎡（即119,124元/坪），總營建費用金額為853,658,944元（詳表15-3及表15-4）。

表15-3 營建工程標準單價計算表

樓層數	樓高（M）	樓地板面積（㎡）	規定單價（元/㎡）	規定修正率	地下室加成	修正後單價（元/㎡）	金額（元）	說明
RF3	3.00	177.36	33,033	0.00%	0.00%	33,033	5,858,733	1.依104年1月16日提新北市政府新北城更字第10434300931號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之營建單價基準標準認列。 2.樓層標準高度3.2公尺（不含3.2公尺），每增加0.1公尺該層加計造價1%進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中一樓設計如供住宅使用者以3.2公尺為基準高度，如供商業使用者以3.6公尺為基準高度。 3.地上7~15層建築物其地下樓層超過3層，其超建樓層部分，以各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價，加計造價分別為：超建第1層，該層加計造價30%，超建第2層加計造價40%計算，超建第3層加計造價50%計，超建第4層（含）以上部份，該層加計造價60%
RF2	3.00	177.36	33,033	0.00%	0.00%	33,033	5,858,733	
RF1	3.00	177.36	33,033	0.00%	0.00%	33,033	5,858,733	
13F	3.20	1154.41	33,033	0.00%	0.00%	33,033	38,133,626	
12F	3.20	1154.41	33,033	0.00%	0.00%	33,033	38,133,626	
11F	3.20	1154.41	33,033	0.00%	0.00%	33,033	38,133,626	
10F	3.20	1154.41	33,033	0.00%	0.00%	33,033	38,133,626	
9F	3.20	1154.41	33,033	0.00%	0.00%	33,033	38,133,626	
8F	3.20	1142.90	33,033	0.00%	0.00%	33,033	37,753,416	
7F	3.20	1142.90	33,033	0.00%	0.00%	33,033	37,753,416	
6F	3.20	1154.41	33,033	0.00%	0.00%	33,033	38,133,626	
5F	3.20	1154.41	33,033	0.00%	0.00%	33,033	38,133,626	
4F	3.20	1200.02	33,033	0.00%	0.00%	33,033	39,640,261	
3F	3.50	1346.54	33,033	3.00%	0.00%	34,024	45,814,677	
2F	3.50	1343.64	33,033	3.00%	0.00%	34,024	45,716,007	
1F	3.60	934.94	33,033	0.00%	0.00%	33,033	30,883,873	
B1F	3.60	1,353.22	33,033	0.00%	0.00%	33,033	44,700,916	
B2F	2.90	1,653.21	33,033	0.00%	0.00%	33,033	54,610,486	
B3F	2.90	1,653.21	33,033	0.00%	0.00%	33,033	54,610,486	
B4F	2.90	1,653.21	33,033	0.00%	30.00%	42,943	70,993,797	
B5F	2.90	1,653.21	33,033	0.00%	40.00%	46,246	76,454,350	
小計		23,689.95					823,443,266	
						綠建築設備費差額	2,361,300	
						水土保持工程費+地下室開挖凝灰岩層挖鑿工程費	27,854,378	
						合計	853,658,944	
單價	853,658,944／23,689.95		=	36,035	元/㎡			
			=	119,124	元/坪			

（二）更新事業實施經費

1、工程費用

(1)建築設計費

依新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表，本案法定工程造價為337,881,256元，建築設計費依公共及高層建築中級標準計算金額為23,854,188元，詳表15-2所示。

表15-2 建築規劃設計費估算表

費率級距	採用費率	金額計算	
0萬~300萬	8.00%	3,000,000×8.00%＝	240,000
300萬~1,500萬	7.50%	12,000,000×7.50%＝	900,000
1,500萬~6,000萬	7.25%	45,000,000×7.25%＝	3,262,500
6,000萬以上	7.00%	277,881,256×7.00%＝	19,451,688
合計			23,854,188

(2)營建費用

本案營建費用之編列依104年1月16日新北市政府修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之標準認列，本工程規劃地上13層、地下5層之鋼筋混凝土(RC)構造建物，相關要點摘錄如下：

本案總樓地板面積為23,796.37㎡(約為7,198.40坪)，營建工程標準單價為109,200元/坪(即33,033元/㎡)計算，地上7層至15層建築物其地下層數超過3層者，其超建樓層部分，以各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價，加計造價分別為：超建第一層加計造價30%，超建第二層加計造價40%計算。

樓層標準高度3.2m（不含3.2m），每增加0.1m該層加計造價1%進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中地面層一樓設計如供住宅使用者以3.2m為基準高度，如供商業使用者以3.6m為基準高度。

本案加計108年8月之行政院臺灣地區營建工程物價指數總指數辦理，調整指數後之營建工程單價為：

調整金額

＝（指數增減率－2.5%）

＝【(108/8指數÷103/4指數）－1】×100%－2.5%

＝【(108.58÷104.46）－1】×100%－2.5%

＝（3.94%－2.5%）

＝1.44%

調整指數後營建工程單價

＝標準單價＋調整金額

＝33,033元/㎡×(1+1.44%)

＝33,509元/㎡

本案2-3層樓層高度為3.5m，經高度加成後，2-3層樓單價為34,514元/㎡；本案地下室開挖至地下五層，經加成後，地下四層單價為43,562元/㎡；地下五層單價為46,913元/㎡；另加成樓高、地下層及特殊工程費用(綠建築設備費差額2,361,300元及水土保持工程費+地下室開挖凝灰岩層挖鑿工程費27,854,378元，詳附錄六)後，本案總營建費用金額為869,091,297元（詳表15-3及表15-4）。

2-3層樓營建工程單價(高度加成)

＝33,509元/㎡×[1＋(3.5M-3.2M)/0.1×1%]

＝34,514元/㎡

地下四層營建工程單價(地下室加成)

＝33,509元/㎡×(1＋30%)

＝43,562元/㎡

地下五層營建工程單價(地下室加成)

＝33,509元/㎡×(1＋40%)

＝46,913元/㎡

表 15-4 營建費用估算表

	工程項目	單位	複價（元）	單價（元/㎡）	成本百分比(%)
壹	**建築工程**				
一	假設工程	乙式	13,401,909	566	1.57%
二	基礎工程	乙式	86,728,280	3,661	10.16%
三	結構體工程	乙式	267,269,922	11,282	31.31%
四	外部裝修工程	乙式	49,766,326	2,101	5.83%
五	內部裝修工程	乙式	95,605,977	4,036	11.20%
六	門窗工程	乙式	35,766,879	1,510	4.19%
七	防水隔熱工程	乙式	7,255,811	306	0.85%
八	雜項工程	乙式	10,414,223	440	1.22%
九	景觀工程（庭園及綠化工程）	乙式	9,731,323	411	1.14%
十	設備工程（電梯、廚具等）	乙式	36,791,229	1,553	4.31%
小計			612,731,879	25,866	71.78%
貳	**機電工程**				
一	電氣工程	乙式	26,633,094	1,124	3.12%
二	弱電工程	乙式	30,218,318	1,276	3.54%
三	給排水工程	乙式	21,340,620	901	2.50%
四	生活廢水工程	乙式	6,146,099	259	0.72%
五	消防設備工程	乙式	26,889,181	1,135	3.15%
六	通風工程	乙式	18,352,933	775	2.15%
小計			129,580,245	5,470	15.18%
合計(壹+貳)			742,312,124	31,336	86.96%
管理費(含保險、利潤)10%		乙式	74,231,212	3,133	8.70%
營業稅 5%		乙式	37,115,606	1,567	4.35%
參	綠建築設備費差額	乙式	2,361,300	65.53	0.47%
肆	水土保持工程費+地下室開挖凝灰岩層挖鑿工程費	乙式	27,854,378	772.96	3.26%
總計			853,658,944	36,035	100.00%

(3)工程管理費：本案無。

(4)空氣污防制費

空氣污染防制費含拆除工程及興闢工程空氣污染防制費。

空氣污防制費依環保署空氣污染防制費標準計算，本案以拆除面積 1,979.79 ㎡、費率以 0.56 元/㎡及工期 1 個月計算。

拆除工程空氣污防制費

＝拆除總樓地板面積×費率×工期

＝1,979.79 ㎡×0.56 元/㎡×1 個月＝1,109 元

興闢工程空氣污染防制費以建築面積 1,437.74 ㎡，費率以 2.47 元/㎡，工期 25 個月計算。

興闢工程空氣污染防制費

＝建築面積×費率×工期

＝1,437.74 ㎡×2.47 元/㎡×25 個月

＝88,780 元

空氣污染防制費

＝拆除工程空氣污防制費+興闢工程空氣污染防制費

＝1,109 元＋88,780 元

＝89,889 元

(5)其他必要費用

A.公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例第 18 條及其施行細則第 5 條規定，依法提列共同基金，法定總工程造價在一千萬以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部份其費率為 1.5%，一億元至十億元部分，其費率為 0.5%。本案共同基金提列總金額約為 2,731,963 元，詳表 15-5 所示。

表 15-5 公寓大廈之公共基金估算表

費率級距	採用費率	金額計算（元）	
0 萬~1,000 萬	2.00%	10,000,000×2.00%＝	200,000
1,000 萬~10,000 萬	1.50%	90,000,000×1.50%＝	1,350,000
10,000 萬~100,000 萬	0.50%	236,392,441×0.50%＝	1,181,963
合計			2,731,963

B.外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預估興建戶數 127 戶，依「新北市都市更新審議原則」以 75,000 元/戶計算，本項費用為 127 戶×75,000 元/戶＝9,525,000 元。

C.建照執照相關規費

建照執照相關規費以法定工程造價 0.1%計算，本工程預估法定造價為 336,392,441 元，規費編列為 336,392,441 元×0.1%＝336,392 元。

表 15-3 營建工程標準單價計算表

樓層數	樓高（M）	樓地板面積（㎡）	規定單價（元/㎡）	規定修正率	地下室加成	修正後單價(元/㎡)	金額（元）	說明
RF3	3.00	179.72	33,509	0.00%	0.00%	33,509	6,022,237	1.依104年1月16日提新北市政府新北城更字第10434300931號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之營建單價基準標準認列。 2.樓層標準高度3.2公尺(不含3.2公尺)，每增加0.1公尺該層加計造價1%進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中一樓設計如供住宅使用者以3.2公尺為基準高度，如供商業使用者以3.6公尺為基準高度。 3.地上7~15層建築物其地下樓層超過3層，其超建樓層部分，以各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價，加計造價分別為：超建第1層，該層加計造價30%，超建第2層加計造價40%計算，超建第3層加計造價50%計，超建第4層（含）以上部份，該層加計造價60%
RF2	3.00	179.72	33,509	0.00%	0.00%	33,509	6,022,237	
RF1	3.00	179.72	33,509	0.00%	0.00%	33,509	6,022,237	
13F	3.20	1159.17	33,509	0.00%	0.00%	33,509	38,842,628	
12F	3.20	1163.69	33,509	0.00%	0.00%	33,509	38,994,088	
11F	3.20	1163.69	33,509	0.00%	0.00%	33,509	38,994,088	
10F	3.20	1163.69	33,509	0.00%	0.00%	33,509	38,994,088	
9F	3.20	1163.69	33,509	0.00%	0.00%	33,509	38,994,088	
8F	3.20	1163.69	33,509	0.00%	0.00%	33,509	38,994,088	
7F	3.20	1163.69	33,509	0.00%	0.00%	33,509	38,994,088	
6F	3.20	1163.69	33,509	0.00%	0.00%	33,509	38,994,088	
5F	3.20	1159.47	33,509	0.00%	0.00%	33,509	38,852,680	
4F	3.20	1202.31	33,509	0.00%	0.00%	33,509	40,288,206	
3F	3.50	1344.36	33,509	3.00%	0.00%	34,514	46,399,241	
2F	3.50	1342.40	33,509	3.00%	0.00%	34,514	46,331,594	
1F	3.60	937.05	33,509	0.00%	0.00%	33,509	31,399,608	
B1F	3.60	1,353.18	33,509	0.00%	0.00%	33,509	45,343,709	
B2F	2.90	1,653.36	33,509	0.00%	0.00%	33,509	55,402,440	
B3F	2.90	1,653.36	33,509	0.00%	0.00%	33,509	55,402,440	
B4F	2.90	1,653.36	33,509	0.00%	30.00%	43,562	72,023,668	
B5F	2.90	1,653.36	33,509	0.00%	40.00%	46,913	77,564,078	
小計		23,796.37					838,875,619	
綠建築設備費差額							2,361,300	
水土保持工程費+地下室開挖凝灰岩層挖鑿工程費							27,854,378	
合計							869,091,297	
單價	869,091,297／	23,796.37	＝36,522 元/㎡ ＝120,734 元/坪					

表 15-4 營建費用估算表

	工程項目	單位	複價（元）	成本百分比(%)
壹	**建築工程**			
一	假設工程	乙式	13,644,188	1.57%
二	基礎工程	乙式	88,296,144	10.16%
三	結構體工程	乙式	272,101,599	31.31%
四	外部裝修工程	乙式	50,665,996	5.83%
五	內部裝修工程	乙式	97,334,332	11.20%
六	門窗工程	乙式	36,413,469	4.19%
七	防水隔熱工程	乙式	7,386,981	0.85%
八	雜項工程	乙式	10,602,490	1.22%
九	景觀工程（庭園及綠化工程）	乙式	9,907,245	1.14%
十	設備工程（電梯、廚具等）	乙式	37,456,337	4.31%
小計			623,808,781	71.78%
貳	**機電工程**			
一	電氣工程	乙式	27,114,564	3.12%
二	弱電工程	乙式	30,764,601	3.54%
三	給排水工程	乙式	21,726,413	2.50%
四	生活廢水工程	乙式	6,257,207	0.72%
五	消防設備工程	乙式	27,375,281	3.15%
六	通風工程	乙式	18,684,716	2.15%
小計			131,922,782	15.18%
合計(壹+貳)			755,731,563	86.96%
管理費(含保險、利潤)10%		乙式	75,573,156	8.70%
營業稅5%		乙式	37,786,578	4.35%
參	綠建築設備費差額	乙式	2,361,300	0.27%
肆	水土保持工程費+地下室開挖凝灰岩層挖鑿工程費	乙式	27,854,378	3.21%
總計			869,091,297	100.00%

(3)工程管理費：本案無。

(4)空氣污防制費

空氣污染防制費含拆除工程及興闢工程空氣污染防制費。

空氣污防制費依環保署空氣污染防制費標準計算，本案以拆除面積1,979.79㎡、費率以0.56元/㎡及工期1個月計算。

拆除工程空氣污防制費

＝拆除總樓地板面積×費率×工期

＝1,979.79㎡×0.56元/㎡×1個月＝1,109元

興闢工程空氣污染防制費以建築面積1,437.74㎡，費率以2.47元/㎡，工期25個月計算。

興闢工程空氣污染防制費

＝建築面積×費率×工期

＝1,437.74㎡×2.47元/㎡×25個月

＝88,780元

空氣污染防制費

＝拆除工程空氣污防制費+興闢工程空氣污染防制費

＝1,109元＋88,780元

＝89,889元

(5)其他必要費用

A.公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例第18條及其施行細則第5條規定，依法提列共同基金，法定總工程造價在一千萬以下部分，其費率為2%，一千萬元至一億元部份其費率為1.5%，一億元至十億元部分，其費率為0.5%。本案共同基金提列總金額約為2,739,407元，詳表15-5所示。

D.山坡地回饋金

本案依「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」規定，以山坡地土地面積x101年土地公告現值x9%計算，預估山坡地土地公告現值回饋金為(1,140.30㎡x85,500元/㎡+1,330.49㎡x47,600元/㎡)x9%＝14,474,428元。

表15-6 山坡地土地公告現值

編號	地號	面積（㎡）	101年土地公告現值（元/㎡）	土地公告現值總值（元）
1	22	1,140.30	85,500	97,495,650
2	23	1,330.49	47,600	63,331,324
合計		2,470.79	—	160,826,974

(6)公共及公益設施：本案無

(7)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：

A.綠建築維護管理費

＝綠建築保證金x5%

＝517.58㎡x13,990元x5x5%

＝1,810,237元

2、權利變換費用

(1)調查費

A.都市更新規劃費用

委託辦理都市更新相關事宜，包括可行性分析、事業計畫之擬訂與審議，及權利變換計畫之執行與成果報核等工作，本案依都市更新規劃費合約金額5,200,000元提列，詳附錄九。

本案以提列基準計算規劃費用如下：

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核+計畫執行與成果報核

=(200萬元+2,000㎡x0.1萬元+1,119.14㎡x0.08萬元+20人x6萬/人+34人x4萬/人)+150萬元

=8,955,312元

B.不動產估價費（含技師簽證費）

依新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準提列，本案以2,235,000元提列，未來於權利變換時將檢附合約，並以合約金額提列。

三家不動產估價費（包含估價服務費用及簽證費用）：

（400,000元＋更新前主建物筆數或土地筆數x2,500元＋更新後主建物筆數x2,500元＋每單位不動產價值x專業簽證費用2,500元）x3家

＝（400,000元+11戶x2,500元/筆+127戶x2,500元/戶）x3家

＝2,235,000元

C.土地鑑界費

本案提列更新單元內土地合併複丈費依地政單位收費標準每筆4,000元提列，總費用為3筆土地x4,000元＝12,000元。

D.鑽探費用

依「建築技術規則」建築構造篇第65條規定，基地規模以每600㎡需鑽探一孔，每孔以75,000元計，預計鑽探5孔(建築基地面積2,875.48㎡/600㎡≒4.79孔，取5孔)，故本案鑽探費用為：5孔x75,000元/孔＝375,000元。

E.鄰房鑑定與鄰房保固費

本案座落於南山路以西之街廓範圍內，為一非完整街廓，經統計本街廓內相鄰建物門牌總計有312戶，依社團法人新北市土地技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準，本案屬第六級，故本項費用提列計算如下：

鑑定費用

＝4200元x鄰房鑑定戶數＋280,000元

＝4200元x312戶＋280,000元

＝1,590,400元

(2)更新前土地及建物測量費用：合法建築物及其他土地改良物測量費(含技師簽證費)、請領建築物使用執照圖說費，共計250,000元。詳附錄九。

(3)土地改良物拆遷補償費用：本案無。

(4)占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費：本案無。

(5)拆遷安置費：合法建築物拆遷安置費（租金補貼）：本案無。

(6)地籍整理費用

本項費用包含更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，依「新北市都市更新審議原則」以20,000元/戶計算，本案更新後共規劃127戶，本項費用為127戶x20,000元/戶＝2,540,000元。

(7)審查費用：本案申請都市更新事業計畫及權利變換計畫分別報核，依新北市都市更新案件審查收費標準提列110,000元。

(8)其他必要業務費：本案無。

表 15-5 公寓大廈之公共基金估算表

費率級距	採用費率	金額計算（元）	
0 萬~1,000 萬	2.00%	10,000,000×2.00%＝	200,000
1,000 萬~10,000 萬	1.50%	90,000,000×1.50%＝	1,350,000
10,000 萬~100,000 萬	0.50%	237,881,326×0.50%＝	1,189,407
合計			2,739,407

B.外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預估興建戶數136戶，依「新北市都市更新審議原則」以75,000元/戶計算，本項費用為136戶×75,000元/戶＝10,200,000元。

C.建照執照相關規費

建照執照相關規費以法定工程造價 0.1%計算，本工程預估法定造價為337,881,256元，規費編列為337,881,256元×0.1%＝337,881元。

D.山坡地回饋金

本案依「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」規定，以山坡地土地面積×101年土地公告現值×9%計算，預估山坡地土地公告現值回饋金為(1,140.30㎡×85,500元/㎡+1,330.49㎡×47,600元/㎡)×9%＝14,474,428元。

表 15-6 山坡地土地公告現值

編號	地號	面積（㎡）	101年土地公告現值（元/㎡）	土地公告現值總值（元）
1	22	1,140.30	85,500	97,495,650
2	23	1,330.49	47,600	63,331,324
合計		2,470.79	—	160,826,974

(6)公共及公益設施：本案無

(7)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：

A.綠建築維護管理費

＝綠建築保證金×5%

＝517.58㎡×13,990元×5×5%

＝1,810,237元

2、權利變換費用

(1)調查費

A.都市更新規劃費用

委託辦理都市更新相關事宜，包括可行性分析、事業計畫之擬訂與審議，及權利變換計畫之執行與成果報核等工作，本案依都市更新規劃費合約金額5,800,000元提列，詳附錄六。

本案以提列基準計算規劃費用如下：

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核+計畫執行與成果報核

=(200萬元+2,000㎡×0.1萬元+1,119.14㎡×0.08萬元+20人×6萬/人+34人×4萬/人)+150萬元

=8,955,312元

B.不動產估價費（含技師簽證費）

本案依不動產估價合約金額提列，不動產估價費共計2,050,000元，詳附錄六。

本案以「新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準」計算不動產估價費用如下：

＝【40萬+(5筆×0.25萬)+(更新後戶數136戶×0.25萬)】×3+【(5筆×0.25萬)+(更新後戶數136戶×0.25萬)】×3＝3,315,000元

C.土地鑑界費

本案提列更新單元內土地合併複丈費依地政單位收費標準每筆 4,000元提列，總費用為5筆土地×4,000元＝20,000元。

D.鑽探費用

依「建築技術規則」建築構造篇第65條規定，基地規模以每600㎡需鑽探一孔，每孔以75,000元計，預計鑽探5孔(建築基地面積2,875.48㎡/600㎡≒4.79孔，取5孔)，故本案鑽探費用為：5孔×75,000元/孔＝375,000元。

E.鄰房鑑定與鄰房保固費

本案座落於南山路以西之街廓範圍內，為一非完整街廓，經統計本街廓內相鄰建物門牌總計有312戶，依社團法人新北市土地技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準，本案屬第六級，故本項費用提列計算如下：

鑑定費用

＝4200元×鄰房鑑定戶數＋280,000元

＝4200元×312戶＋280,000元＝1,590,400元

(2)更新前土地及建物測量費用：合法建築物及其他土地改良物測量費(含技師簽證費)、請領建築物使用執照圖說費，共計250,000元。詳附錄九。

(3)土地改良物拆遷補償費用：本案無。

(4)占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費：本案無。

(5)拆遷安置費：合法建築物拆遷安置費（租金補貼）：本案無。

3、貸款利息

本案都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率

=[三成自有資金比例x郵政儲金一年期定存利率 107 年 1 月公告一年定存利率為 0.21%]+[七成融資比例x五大銀行平均基準利率 106 年 1 月公告利率為 2.63%]

=(30%x0.21%)+(70%x2.63%)

=1.90%

貸款期間以施工期間加 12 個月計算。施工期間為開挖地下一層以 4 個月計，每多開挖一層增加 2 個月；地上層每層以 1 個月計。本案興建地上 13 層及地下五層，施工期間為 25 個月，貸款期間共計 37 個月(約 3.08 年)。

(1)[合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費＋都市計畫變更負擔費用（F）+容積移轉費用（G）]x貸款年利率x貸款期間

=(0 元＋0 元＋18,903,730 元)x1.90%x3.08 年

=1,106,246 元

(2)[(工程費用（A）-公寓大廈管理基金及開放空間基金)+(權利變換費用（C）-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)]x貸款年利率x貸款期間x0.5(折半)

=(906,376,824 元－2,731,963 元＋12,312,400 元－0 元)x1.90%x3.08 年x0.5

=26,800,909 元

貸款利息總計

=(1)＋(2)

=1,106,246 元＋26,800,909 元

=27,907,155 元

4、稅捐

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

(1)印花稅

依(建築設計費用+營建費用+都市更新規劃費用+不動產估價費用+土地鑑界費+鑽探費用+鄰房鑑定費+更新前土地及建物測量費用+地籍整理費用+交通影響評估費用+環境影響評估)x0.1%計算。

=(23,749,971 元/1.05+853,658,944 元/1.05+5,200,000 元/1.05+2,235,000 元/1.1+12,000 元+375,000 元+1,590,400 元+250,000 元/1.05+2,540,000 元+18,903,790/1.1)x0.1%

=864,552,441 元x0.1%

=864,552 元

(2)營業稅

營業稅依更新後總價值x(1-共同負擔比例)x房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格))x營業稅率計算

房屋評定標準價格

=房屋產權面積x房屋評定標準價格+車位產權面積x房屋評定標準價格x0.8

=20,277.49 ㎡x9,400 元x120%+5,693.18x9,400 元x120%x0.8

=228,730,087 元+51,375,256 元

=280,105,344 元

房屋評定標準價格係依新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點規定計算，本案房屋構造標準單價為 9,400 元/㎡(地上 13 層用途第三類鋼筋混凝土造建築物)，地下室應按該房屋所適用之標準單價 8 成核計，本案屬中和區南山路房屋街路等級調整率為 120%。接受基地 101 年公告總值為 197,409,760 元(詳表 10-2)。

營業稅

=2,674,993,500 元×(1-47.10%)×【280,105,344 元/(280,105,344 元+197,409,760 元)】×5%

=1,415,071,562 元×58.66%×5%

=41,504,049 元

5、管理費用

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

(1)行政作業費：本案無。

(2)信託費

本更新單元內有公有土地(中華民國/財政部國有財產署) 21 地號，以不參與信託為原則，於信託財產中排除，本項目包含信託費用及續建機制等相關事項，並以合約金額 1,510,000 元計算，合約影本詳附錄九。

(6)地籍整理費用

本項費用包含更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等，本案地籍整理委託項目包含信託登記及塗銷，委託合約金額為4,487,524元，詳附錄六。

本案依「新北市都市更新審議原則」以29,000元/戶計算，本案更新後共規劃136戶，本項費用為136戶×29,000元元/戶＝3,944,000元。

(7)審查費用：

本案為事權分送，依新北市都市更新案件審查收費標準，申請都市更新事業計畫報核提列110,000元，另申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核50,000元，共計160,000元。

(8)其他必要業務費：本案無。

3、貸款利息

本案都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率

＝[三成自有資金比例x郵政儲金一年期定存利率108年8月公告一年定存利率為0.21%]+[七成融資比例x五大銀行平均基準利率108年8月公告利率為2.63%]

＝(30%×0.21%)+(70%×2.63%)＝1.90%

貸款期間以施工期間加12個月計算。施工期間為開挖地下一層以4個月計，每多開挖一層增加2個月；地上層每層以1個月計。本案興建地上13層及地下五層，施工期間為25個月，貸款期間共計37個月(約3.08年)。

(1)[合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費＋都市計畫變更負擔費用（F）+容積移轉費用（G）]x貸款年利率x貸款期間

＝(0元＋0元＋22,300,000元)×1.90%×3.08年

＝1,304,996元

(2)[(工程費用（A）-公寓大廈管理基金及開放空間基金)+(權利變換費用（C）-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)]x貸款年利率x貸款期間x0.5(折半)

＝(922,597,327元－2,739,407元＋14,189,400元－0元)×1.90%×3.08年×0.5

＝27,330,225元

貸款利息總計

＝(1)＋(2)

＝1,304,996元＋27,330,225元＝28,635,221元

4、稅捐

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

(1)印花稅

依(建築設計費用+營建費用+都市更新規劃費用+不動產估價費用+土地鑑界費+鑽探費用+鄰房鑑定費+更新前測量費用+地籍整理費用+容積移轉費用)×0.1%計算。

＝〔23,854,188元＋(869,091,297元/1.05)＋(5,800,000元/1.05)＋2,050,000元+20,000元＋(375,000元/1.05)+(1,590,400元/1.05)＋(250,000元/1.05)+3,944,000元+22,300,000元〕×0.1%

＝887,507,900元×0.1%

＝887,508元

(2)營業稅

營業稅依更新後總價值x(1-共同負擔比例)x房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格))x營業稅率計算

房屋評定標準價格

＝房屋產權面積x房屋評定標準價格+車位產權面積x房屋評定標準價格x0.8

＝20,137.04㎡×9,400元×120%+5,971.42㎡×9,400元×120%×0.8

＝227,145,811元+53,886,094元

＝281,031,905元

房屋評定標準價格係依新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點規定計算，本案房屋構造標準單價為9,400元/㎡(地上13層用途第三類鋼筋混凝土造建築物)，地下室應按該房屋所適用之標準單價8成核計，本案屬中和區南山路房屋街路等級調整率為120%。接受基地101年公告總值為197,409,760元。

表15-7 土地公告總值(以建築基地範圍計)

編號	地號	面積（㎡）	101/01/01公告現值	土地公告現值總值（元）
1	21	456.98	85500	39,071,790
2	22	1,140.30	85500	97,495,650
3	23	1,278.20	47600	60,842,320
合計		2,875.48		197,409,760

營業稅

＝2,785,211,550元x(1-46.34%)x【281,031,905元/(197,409,760元+281,031,905元)】×5%

＝1,494,544,518元x58.74%x5%＝42,983,652元

(3)人事行政管理費用

本案門牌共計11個，報核當時土地及合法建物所有權人聯集為54人，故產權級別為(11+54)/2=33，另本案更新單元土地面積為3,119.14㎡，故提列費用費率為5.5%

人事行政管理費用

=〔工程費用（A）+權利變換費用（B）+貸款利息（C）+稅捐（D）+都市計畫變更負擔費用（F）+容積移轉費用（G)〕×5.5%

=(906,376,824元+12,312,400元+27,907,155元+42,368,601元+0元+18,903,730元)×5.5%

=1,007,868,710元×5.5%

=55,432,779元

表15-7 人事管理費用費率表

產權級別(筆) / 基地面積(㎡)	未滿30筆	30~150筆	超過150筆
未滿1,500	4.00%	4.50%	5.00%
1,500以上，未滿2,500	4.50%	5.00%	5.5%
2,500以上	5.00%	5.50%	6.00%

(4)銷售管理費

銷售管理費

=〔工程費用（A）+權利變換費用（B）+貸款利息（C）+稅捐（D）+都市計畫變更負擔費用（F）+容積移轉費用（G)〕×6%

=(906,376,824元+12,312,400元+27,907,155元+42,368,601元+0元+18,903,730元)×6%

=1,007,868,710元×6%

=60,472,123元

(5)風險管理費

風險管理費

=〔工程費用（A）+權利變換費用（B）+貸款利息（C）+稅捐（D）+行政作業費（E1）+信託費用（E2）+人事行政管理費用（E3）+都市計畫變更負擔費用（F）+容積移轉費用（G)〕×11%

=(906,376,824元+12,312,400元+27,907,155元+42,368,601元+0元+1,510,000元+55,432,779元+0元+18,903,730元)×11%

=1,064,811,489元×11%

=117,129,264元

6、都市計畫變更負擔費用：本案無。

7、容積移轉費用

依都市更新條例第30條及第31條規定，容積移轉所支付費用得列入共同負擔項目，容積移轉送出基地原則上由實施者代為取得後辦理移轉捐贈，實施者並應於事業計畫表明辦理容積移轉及所需支付之費用。

本案接受基地之101年平均公告現值為68,653元/㎡（詳表10-2），應負擔之容積移轉成本為移入面積×101 年平均公告現值÷300%×市值折數=(971.83㎡×68,653元/㎡÷300%)×85%=22,239,682元×85%=18,903,730元，辦理方式及實際費用以新北市都市更新審議委員會審議通過及都市更新權利變換計畫報告書所載為準。

二、收入說明

更新後總銷售面積約為6,133.94坪及車位141位，預計銷售總收入金額約為2,674,993,500元(實際更新後總價值以權利變換計畫書為準)，詳表15-8。

表15-8 更新整體開發收益表

項目	數量	單位	單價（元/坪及元/個）	總銷金額(元)
辦公室面積	1,037.61	坪	385,000	399,479,850
住宅銷售面積	5,096.33	坪	405,000	2,064,013,650
汽車位	141	個	1,500,000	211,500,000
			銷售總收入金額小計	2,674,993,500

備註：實際更新後總價值以權利變換計畫書為準。

三、成本收入分析

以下分別就土地所有權人及實施者之收入、支出加以說明。

（一）整體更新事業財務分析

更新前土地價值以建築基地計之，土地面積為2,875.48㎡×0.3025坪/㎡×100萬元/坪=869,832,700元，投資時程預計約4.25年（自權利變換計畫核定至更新完成備查）。

本案年投資報酬率

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

=（1,347,196,411元-869,832,700元）÷869,832,700元÷4.25年

=477,363,711元÷869,832,700元÷4.25年

=12.91%

稅捐總計

＝印花稅＋營業稅

＝887,508元＋42,983,652元

＝44,782,280元

5、管理費用

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

(1)行政作業費：本案無。

(2)信託費

本更新單元內有公有土地(中華民國/財政部國有財產署)21地號，以不參與信託為原則，於信託財產中排除，本項目包含信託費用及續建機制等相關事項，並以合約金額1,510,000元計算，合約影本詳附錄六。

(3)人事行政管理費用

本案門牌共計11個，報核當時土地及合法建物所有權人聯集為54人，故產權級別為(11+54)/2=33，另本案更新單元土地面積為3,119.14㎡，故提列費用費率為5.5%

人事行政管理費用

＝〔工程費用（A）+權利變換費用（B）+貸款利息（C）+稅捐（D）+都市計畫變更負擔費用（F）+容積移轉費用（G)〕×5.5%

＝(922,597,327元＋14,189,400元＋28,635,221元＋44,782,280元＋0元＋22,300,000元)×5.5%

＝1,032,504,228元×5.5%

＝56,787,733元

表15-8人事管理費用費率表

產權級別(筆)／基地面積(㎡)	未滿30筆	30~150筆	超過150筆
未滿1,500	4.00%	4.50%	5.00%
1,500以上，未滿2,500	4.50%	5.00%	5.5%
2,500以上	5.00%	5.50%	6.00%

(4)銷售管理費

＝〔工程費用（A）+權利變換費用（B）+貸款利息（C）+稅捐（D）+都市計畫變更負擔費用（F）+容積移轉費用（G)〕×6%

＝(922,597,327元＋14,189,400元＋28,635,221元＋44,782,280元＋0元＋22,300,000元)×6%

＝1,032,504,228元×6%

＝61,950,254元

(5)風險管理費

＝〔工程費用（A）＋權利變換費用（B）＋貸款利息（C）＋稅捐（D）＋行政作業費（E1）＋信託費用（E2）+人事行政管理費用（E3）+都市計畫變更負擔費用（F）+容積移轉費用（G)〕×11%

＝(922,597,327元＋14,189,400元＋28,635,221元＋44,782,280元＋0元＋1,510,000元＋56,787,733元＋0元＋22,300,000元)×11%

＝1,090,801,961元×11%

＝119,988,216元

6、都市計畫變更負擔費用：本案無。

7、容積移轉費用：本案依容積移轉買賣合約金額22,300,000元提列，接受基地所需公告總值及公告現值成數計算如下。

＝容積移轉移入面積×接受基地平均公告現值÷接受基地平均容積率

＝971.83㎡×106,484元/㎡÷300%

＝34,494,782元

表15-9 土地公告總值(建築基地範圍109年版)

編號	地號	土地面積（㎡）	109年公告現值（元/㎡）	109年公告總值(元)
1	21	456.98	138,000	63,063,240
2	22	1,140.30	138,000	157,361,400
3	23	1,278.20	67,100	85,767,220
合計		2,875.48	106,484	306,191,860

公告現值成數

＝22,300,000元÷34,494,782元

＝64.65%。

二、收入說明

更新後總銷售面積約為6,091.50坪及車位141位，預計銷售總收入金額約為2,753,051,850元，詳表15-9。

表15-9更新整體開發收益表

項目	數量	單位	單價（元/坪及元/個）	總銷金額(元)
辦公室	1,045.04	坪	376,269	393,216,520
住宅	5,046.46	坪	428,894	2,164,395,030
汽車停車位	141	個	1,614,184	227,600,000
			銷售總收入金額小計	2,785,211,550

備註：實際更新後總價值以都市更新權利變換計畫書核定公告為準。

（二）現地安置戶部份

1、現地安置戶應負擔費用

本案現地安置戶應安置總面積為 1,047.49 ㎡，預估總產權面積 25,970.67 ㎡，都市更新實施成本平均單價為更新總成本(不含銷售管理費及風險管理費)/總產權面積，為【(1,242,412,876 元-60,472,123 元-117,129,264 元)/25,970.67 ㎡】=41,001 元/㎡，故現地安置戶應支付更新成本為 1,047.49 ㎡×41,001 元/㎡=42,948,137 元。

2、現地安置戶應安置面積價值

現地安置戶應安置總面積為 1,047.49 ㎡，本案二樓以上平均銷售單價(暫以住宅單價計，未來將於權利變換計畫階段依估價結果為準)為 405,000 元/坪，故現地安置戶應安置面積總價值為 128,332,350 元。

3、現地安置戶實際安置面積價值

現地安置戶實際安置面積價值暫以應安置價值 128,332,350 元計，未來依權利變換計畫階段實際選配結果核算之。

4、現地安置戶應繳(或應領)價金

本案現地安置戶應繳(或應領)價金

＝現地安置戶應負擔費用＋(現地安置戶實際安置面積價值－現地安置戶應安置面積價值)

＝42,948,137 元＋(128,332,350 元－128,332,350 元)

＝42,948,137 元

（三）實施者部份

本案更新事業實施總成本扣除現地安置支付費用後，其餘費用為 1,242,412,876 元-42,948,137 元=1,199,464,739 元。

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

實施者損益

＝更新後應分配土地及建物價值－共同負擔費用(不含風險管理費)

＝1,199,464,739 元－1,082,335,475 元

＝117,129,264 元

（四）土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地 2,875.48 ㎡，更新前土地價值為 2,875.48 ㎡×0.3025 坪/㎡×100 萬元/坪＝869,832,700 元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建物後，土地所有權人更新後可分配土地價值為 1,347,196,411 元。

更新後總價值

＝總銷售金額－現地安置戶應安置面積價值

＝2,674,993,500 元－128,332,350 元

＝2,546,661,150 元

更新後可分配價值

＝更新後總價值－共同負擔費用(已扣除現地安置戶應負擔費用)

＝2,546,661,150 元－1,199,464,739 元

＝1,347,196,411 元

土地所有權人損益

＝更新後可分配價值－更新前土地價值

＝1,347,196,411 元－869,832,700 元

＝477,363,711 元

共同負擔費用平均負擔比例

$$= \frac{\text{共同負擔費用}}{\text{更新後總價值}} \times 100\%$$

$$= \frac{1,199,464,739 \text{ 元}}{2,546,661,150 \text{ 元}} \times 100\%$$

$$= 47.10\%$$

三、成本收入分析

以下分別就土地所有權人及實施者之收入、支出加以說明。

（一）整體更新事業財務分析

更新前土地價值為1,078,151,106元，投資時程預計約4.25年（自權利變換計畫核定至更新完成備查）。

本案年投資報酬率

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

＝（1,423,192,312元－1,078,151,106元）÷1,078,151,1069元÷ 4.25年

＝345,041,206元 ÷ 1,078,151,106元÷ 4.25年

＝7.53%

（二）現地安置戶部份

1、現地安置戶應負擔費用

本案現地安置戶應安置總面積為 1,047.49 ㎡，預估總產權面積26,108.46 ㎡，都市更新實施成本平均單價為更新總成本(不含銷售管理費及風險管理費)/總產權面積，為【(1,272,740,431 元- 61,950,254 元-119,988,216元)/ 26,108.46㎡】=41,780元/㎡，故現地安置戶應支付更新成本為43,764,132元。

2、現地安置戶應安置面積價值

現地安置戶應安置總面積為 1,047.49 ㎡，本案二樓以上平均銷售單價為419,866元/坪，故現地安置戶應安置面積總價值為133,042,939元。

3、現地安置戶實際安置面積價值

因本案現地安置戶屬協議合建部分，故實際安置面積價值以應安置價值133,042,939元計。

4、現地安置戶應繳(或應領)價金

本案現地安置戶應繳(或應領)價金

＝現地安置戶應負擔費用＋(現地安置戶實際安置面積價值－現地安置戶應安置面積價值)

＝43,764,132元＋(133,042,939元－133,042,939元)

＝＝43,764,132元

（三）實施者部份

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

實施者損益

＝更新後應分配土地及建物價值－共同負擔費用(不含風險管理費)

＝1,228,976,299元－1,108,988,083元

＝119,988,216元

（四）土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地 2,875.48 ㎡，更新前土地價值為1,078,151,106 元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建物後，土地所有權人更新後可分配價值為1,423,192,312元。

更新後總價值

＝總銷售金額－現地安置戶應安置面積價值

＝2,785,211,550元－133,042,939元

＝2,652,168,611元

更新後可分配價值

＝更新後總價值－共同負擔費用(已扣除現地安置戶應負擔費用)

＝2,652,168,611元－1,228,976,299元

＝1,423,192,312元

土地所有權人損益

＝更新後可分配價值－更新前土地價值

＝1,423,192,312元－1,078,151,106元

＝345,041,206元

共同負擔費用平均負擔比例

$$= \frac{\text{共同負擔費用}}{\text{更新後總價值}} \times 100\%$$

$$= \frac{1,228,976,299\text{元}}{2,652,168,611\text{元}} \times 100\%$$

＝ 46.34%

四、信託及續建說明

為使本案工程能順利進行至完工，實施者將委託信託銀行及建築經理公司辦理資金信託及續建機制，分述如下：

（一）信託財產及信託專戶收入來源：

本案實施者將於受託銀行業務部門開立價金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託銀行業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障。

（二）資金之控管

1、本案之價金信託專戶採專款專用，除支付本案約定之工程款、各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。

2、實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託銀行審核無誤後始得動用；實施者另應檢附工程相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託銀行後，再由受託銀行自信託專戶撥付。

3、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託銀行通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。

（三）續建機制

1、本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達二個月或累積停工達三個月以上，經建築經理公司催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，建築經理公司得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，受託銀行如未能提出具體解決方案時，不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。

2、為配合建築經理公司依前項約定協助辦理本更新案工程續建需要，實施者同意建築經理公司得以信託財產向金融機構融資，以取得興建資金，相關資金成本得於完工後以實施者信託財產處分之收入清償銀行融資之餘額抵償之。

3、續建期間本更新案信託專戶內資金應優先用於支付工程款及續建相關費用，續建所產生之工程款及相關費用，均仍實施者負擔，不足部分，實施者同意授權建築經理公司得繼續銷售本更新案實施者原分得之房地，以取得續建所需資金，惟不得影響融資銀行債權。

4、於續建完工後，實施者同意信託專戶之資金先用於清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、建築經理公司續建服務費、本更新案融資本息及所有甲方於本更新案應負擔之費用，如有餘額或餘屋再交付實施者，相關建物所有權第一次登記及各項地政有關之手續，由建築經理公司指定並經受託銀行同意之地政士統一辦理。

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

本頁空白

以利對照

五、現金流量分析說明

（一）分期：本案分為準備期(第1-6月)、施工期(第7-42月)及交屋期(第43-51月)三部分，以三個月為一期。

（二）現金流出：每期所需支付之費用為共同負擔各項金額及融資貸款利息費用(詳下表序號5至35欄位)。

（三）現金流入：本案分為自有資金及融資貸款，本案融資資金 655,587,037 元，於準備期至施工期分期流入，每期不足部分以自有資金支付，實施者須自備資金 388,000,000 元，於施工後期及交屋期可獲得折價抵付共同負擔房地價值 1,244,858,054 元足以償還融資本金。

（四）總結：每期息後淨現金累計均為正值，本案財務現金流量應屬合理可行。

表 15-9 現金流量表

序號	項目/年	第1-3月	第4-6月	第7-9月	第10-12月	第13-15月	第16-18月	第19-21月	第22-24月	第25-27月	第28-30月	第31-33月	第34-36月	第37-39月	第40-42月	第43-45月	第46-48月	第49-51月	合計
		準備期		施工期												交屋期間			-
	現金流入																		-
1	自有資金	55,000,000				60,000,000	57,000,000	57,000,000	49,000,000	45,000,000	60,000,000			5,000,000					388,000,000
2	融資貸款	10,000,000	10,000,000	100,000,000	110,000,000	50,000,000	50,000,000	55,000,000	55,000,000	55,000,000	50,000,000	50,000,000	47,748,500	12,838,537	-	-	-		655,587,037
3	折價抵付共同負擔房地價值														248,971,611	373,457,416	373,457,416	248,971,611	1,244,858,054
4	**現金流入合計(序號1至序號3加總)**	**65,000,000**	**10,000,000**	**100,000,000**	**110,000,000**	**110,000,000**	**107,000,000**	**112,000,000**	**104,000,000**	**100,000,000**	**110,000,000**	**50,000,000**	**47,748,500**	**17,838,537**	**248,971,611**	**373,457,416**	**373,457,416**	**248,971,611**	**2,288,445,091**
	現金流出																		
5	建築設計費	7,916,657										7,916,657						7,916,657	23,749,971
6	營建費用			102,642,104	102,642,104	102,642,104	102,642,104	102,642,104	102,642,104	102,642,104	102,642,104	34,214,032							855,350,864
7	空氣污染防治費		44,945									44,944							89,889
8	公寓大廈管理基金													2,731,962					2,731,962
9	外接水、電、瓦斯管線工程費												9,525,000						9,525,000
10	建照執照相關規費	336,392																	336,392
16	申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	1,810,236																	1,810,236
17	都市更新規劃費用	5,200,000																	5,200,000
18	不動產估價費用	2,235,000																	2,235,000
19	土地複丈費	12,000																	12,000
20	鑽探費用	375,000																	375,000
21	鄰房鑑定費用	1,590,400																	1,590,400
22	更新前土地及建物測量費用	250,000																	250,000
23	土地改良物拆遷補償費用	-					-												-
26	地籍整理費用													2,540,000					2,540,000
27	審查費用	110,000																	110,000
28	其他必要業務費	14,474,428																	14,474,428
29	稅捐													42,613,431					42,613,431
31	信託費用	1,510,000																	1,510,000
32	人事行政管理費用	3,267,178	3,267,178	3,267,178	3,267,178	3,267,178	3,267,178	3,267,178	3,267,178	3,267,178	3,267,178	3,267,178	3,267,178	3,267,178	3,267,178	3,267,178	3,267,178	3,267,175	55,542,023
33	銷售管理費用																	60,591,298	60,591,298
35	容積移轉費用	18,903,730																	18,903,730
36	**小計**	57,991,021	3,312,123	105,909,282	105,909,282	105,909,282	105,909,282	105,909,282	105,909,282	105,909,282	105,909,282	45,442,811	12,792,178	51,152,571	3,267,178	3,267,178	3,267,178	71,775,130	1,099,541,624
37	**息前淨現金流量**	**7,008,979**	**6,687,877**	**-5,909,282**	**4,090,718**	**4,090,718**	**1,090,718**	**6,090,718**	**-1,909,282**	**-5,909,282**	**4,090,718**	**4,557,189**	**34,956,322**	**-33,314,034**	**245,704,433**	**370,190,238**	**370,190,238**	**177,196,481**	**1,188,903,467**
38	**息前淨現金累計**	**7,008,979**	**13,696,856**	**7,787,574**	**11,878,292**	**15,969,010**	**17,059,728**	**23,150,446**	**21,241,164**	**15,331,882**	**19,422,600**	**23,979,789**	**58,936,111**	**25,622,077**	**271,326,510**	**641,516,748**	**1,011,706,986**	**1,188,903,467**	**3,374,538,219**
	專案融資部分																		-
39	融資貸款利息費用	-	95,000	570,000	1,092,500	1,330,000	1,567,500	1,828,750	2,090,000	2,351,250	2,588,750	2,826,250	3,053,055	3,114,038	2,335,529	1,557,019	778,510	778,510	27,956,661
40	融資本金償還														163,896,759	163,896,759	163,896,759	163,896,759	655,587,037
41	**小計**	-	95,000	570,000	1,092,500	1,330,000	1,567,500	1,828,750	2,090,000	2,351,250	2,588,750	2,826,250	3,053,055	3,114,038	166,232,288	165,453,778	164,675,269	164,675,269	683,543,698
42	**現金流出合計**	**57,991,021**	**3,407,123**	**106,479,282**	**107,001,782**	**107,239,282**	**107,476,782**	**107,738,032**	**107,999,282**	**108,260,532**	**108,498,032**	**48,269,061**	**15,845,233**	**54,266,609**	**169,499,466**	**168,720,956**	**167,942,447**	**236,450,399**	**1,783,085,322**
43	**息後淨現金累計**	**7,008,979**	**13,601,856**	**7,122,574**	**10,120,792**	**12,881,510**	**12,404,728**	**16,666,696**	**12,667,414**	**4,406,882**	**5,908,850**	**7,639,789**	**39,543,056**	**3,114,983**	**82,587,128**	**287,323,588**	**492,838,557**	**505,359,769**	

五、現金流量分析說明

（一）分期：本案分為準備期(第1-6月)、施工期(第7-42月)及交屋期(第43-51月)三部分，以三個月為一期。

（二）現金流出：每期所需支付之費用為共同負擔各項金額及融資貸款利息費用(詳下表序號5至35欄位)。

（三）現金流入：本案分為自有資金及融資貸款，本案融資資金 669,443,124 元，於準備期至施工期分期流入，每期不足部分以自有資金支付，實施者須自備資金 398,000,000 元，於施工後期及交屋期可獲得折價抵付共同負擔房地價值 1,228,976,299 元足以償還融資本金。

（四）總結：每期息後淨現金累計均為正值，本案財務現金流量應屬合理可行。

表 15-10 現金流量表

序號	項目/年	第1-3月	第4-6月	第7-9月	第10-12月	第13-15月	第16-18月	第19-21月	第22-24月	第25-27月	第28-30月	第31-33月	第34-36月	第37-39月	第40-42月	第43-45月	第46-48月	第49-51月	合計
		準備期		施工期												交屋期間			-
	現金流入																		-
1	自有資金	55,000,000				60,000,000	57,000,000	57,000,000	49,000,000	55,000,000	60,000,000			5,000,000					398,000,000
2	融資貸款	10,000,000	10,000,000	100,000,000	110,000,000	50,000,000	50,000,000	55,000,000	58,000,000	58,000,000	58,000,000	91,055,800	19,387,324		-	-	-		669,443,124
3	折價抵付共同負擔房地價值														245,795,260	368,692,890	368,692,890	245,795,260	1,228,976,299
4	**現金流入合計（序號1至序號3加總）**	**65,000,000**	**10,000,000**	**100,000,000**	**110,000,000**	**110,000,000**	**107,000,000**	**112,000,000**	**107,000,000**	**113,000,000**	**118,000,000**	**91,055,800**	**19,387,324**	**5,000,000**	**245,795,260**	**368,692,890**	**368,692,890**	**245,795,260**	**2,296,419,423**
	現金流出																		
5	建築設計費	7,951,396										7,951,396						7,951,396	23,854,188
6	營建費用			104,290,956	104,290,956	104,290,956	104,290,956	104,290,956	104,290,956	104,290,956	104,290,956	34,763,649							869,091,297
7	空氣污染防治費		44,945									44,944							89,889
8	公寓大廈管理基金												2,739,407						2,739,407
9	外接水、電、瓦斯管線工程費												10,200,000						10,200,000
10	建照執照相關規費	337,881																	337,881
11	山坡地回饋金	14,474,428																	14,474,428
12	申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	1,810,237																	1,810,237
13	都市更新規劃費用	5,800,000																	5,800,000
14	不動產估價費用	2,050,000																	2,050,000
15	土地複丈費	20,000																	20,000
16	鑽探費用	375,000																	375,000
17	鄰房鑑定費用	1,590,400																	1,590,400
18	更新前土地及建物測量費用	250,000																	250,000
19	地籍整理費用													3,944,000					3,944,000
20	審查費用	160,000																	160,000
21	其他必要業務費	-																	-
22	稅捐													44,782,280					44,782,280
23	信託費用	1,510,000																	1,510,000
24	人事行政管理費用	3,340,455	3,340,455	3,340,455	3,340,455	3,340,455	3,340,455	3,340,455	3,340,455	3,340,455	3,340,455	3,340,455	3,340,455	3,340,455	3,340,455	3,340,455	3,340,455	3,340,453	56,787,733
25	銷售管理費用														20,650,085	20,650,085		20,650,085	61,950,254
26	容積移轉費用	22,300,000																	22,300,000
27	**小計**	61,969,797	3,385,400	107,631,411	107,631,411	107,631,411	107,631,411	107,631,411	107,631,411	107,631,411	107,631,411	46,100,444	16,279,862	52,066,735	23,990,540	23,990,540	3,340,455	31,941,934	1,124,116,994
28	**息前淨現金流量**	**3,030,203**	**6,614,600**	**-7,631,411**	**2,368,589**	**2,368,589**	**-631,411**	**4,368,589**	**-631,411**	**5,368,589**	**10,368,589**	**44,955,356**	**3,107,462**	**-47,066,735**	**221,804,720**	**344,702,350**	**365,352,435**	**213,853,326**	**1,172,302,429**
29	**息前淨現金累計**	**3,030,203**	**9,644,803**	**2,013,392**	**4,381,981**	**6,750,570**	**6,119,159**	**10,487,748**	**9,856,337**	**15,224,926**	**25,593,515**	**70,548,871**	**73,656,333**	**26,589,598**	**248,394,318**	**593,096,668**	**958,449,103**	**1,172,302,429**	**3,236,139,954**
30	融資貸款利息費用	-	95,000	570,000	1,092,500	1,330,000	1,567,500	1,828,750	2,104,250	2,379,750	2,655,250	3,087,765	3,179,855	3,179,855	2,384,891	1,589,927	794,964	794,964	28,635,221
31	融資本金償還														167,360,781	167,360,781	167,360,781	167,360,781	669,443,124
32	**小計**	-	95,000	570,000	1,092,500	1,330,000	1,567,500	1,828,750	2,104,250	2,379,750	2,655,250	3,087,765	3,179,855	3,179,855	169,745,672	168,950,708	168,155,745	168,155,745	698,078,345
33	**現金流出合計**	**61,969,797**	**3,480,400**	**108,201,411**	**108,723,911**	**108,961,411**	**109,198,911**	**109,460,161**	**109,735,661**	**110,011,161**	**110,286,661**	**49,188,209**	**19,459,717**	**55,246,590**	**193,736,212**	**192,941,248**	**171,496,200**	**200,097,678**	**1,822,195,339**
34	**息後淨現金累計**	**3,030,203**	**9,549,803**	**1,348,392**	**2,624,481**	**3,663,070**	**1,464,159**	**4,003,998**	**1,268,337**	**4,257,176**	**11,970,515**	**53,838,106**	**53,765,713**	**3,519,123**	**55,578,171**	**231,329,813**	**428,526,503**	**474,224,084**	

壹拾陸、效益評估

一、更新前後效益評估比較

本案更新前後效益說明如下「詳表 16-1 效益評估比較」：

表 16-1 效益評估比較

評估項目		更新前	更新後
地主	建物環境	現況均為舊違章建築物，屋齡多已逾30年以上，具有公共危險性且建物老舊，公共設施不足	更新改建後興建一棟地上13層地下5層之住辦混合大樓，共提供142部之汽車停車位(含垃圾車停車位1位)、147部之機車停車位及48部自行車位，並退縮人行空間及回饋性開放空間，以提供周邊地區住戶使用。
	財產價值	建物老舊多已超過建物使用年限	本案更新前共11戶舊違章建築戶，未來透過更新改建，拆除舊違章建物，提高土地使用效益，更有效提升財產價值。
整體環境	都市防災	無助益	本案於基地除臨建築線義務退縮 1.5 米(面積約 70.6 ㎡)、西北側2米寬人行步道空間(面積約 84.50 ㎡)、東南側2米寬人行步道空間(面積約 106.22 ㎡)以及西側基地內景觀森林(面積約 597.93 ㎡)，未來均將開放予公眾使用(總面積約 859.26 ㎡)，除提供通行休憩使用外，未來亦可作為消防救災之避難空間。
	周圍道路	現有巷道已開闢	本案自東側現有巷道退縮2米之空間，除內外之間形塑一個緩衝空間外，也達到擁擠環境之紓壓感。
政府	地區發展	地區發展無法連貫，土地低度利用	本案更新之推動，有效改善整體環境，促進土地利用效益，未來更能提升鄰近地區改建之意願。
	都市景觀	未能配合政府設施	採綠建築規劃設計，且基地內共退縮留設共859.26 ㎡之開放性空間供公眾使用，在有限的空間中，透過景觀植栽的設置，提升整體都市景觀品質

二、實施後實質效益評估

本案更新實施後對於住戶、政府、鄰里及區域公眾皆具有提高整體開發之正面效益。

（一）對住戶之效益

1、占用戶將獲得合理的補償金額，或分配更新後新建房屋，並享有都市更新稅捐減免。

2、改變低層密集之土地使用方式，使土地效益提升不動產迅速增值。

3、建立永續綠能之優質智慧型住宅，塑造健康安全的生活環境，以提升居住的生活水準。

（二）對整體環境之效益

1、配合法令規劃設計符合地區特色之建築風格，並增加植栽綠化面積，將為附近老舊地區作一起而效尤之示範作用。

2、解決地區長期停車空間不足問題，並提供足夠開放空間改善地區防災能力。

3、沿街面規劃連續性之人行徒步空間，地面層並留設足夠開放空間，並加以綠美化，創造獨特的社區意象，發揮住宅區應有之都市機能。

（三）對政府之效益

1、配合政府都市更新既定政策，改善地區實質居住環境。

2、改善土地使用效益，提升地區不動產價值，以增加政府地方稅收。

（四）對鄰近地區之效益

1、消弭原窳陋之老舊環境，更新後可改善市容老化的不良觀瞻。

2、發揮基地之機能與區位特性，藉由土地建築之整體開發以提高土地之價值。

3、發展當地都市景觀意象，創造嶄新的城鄉風貌。

本頁空白

以利對照

壹拾柒、實施進度

本案預定於109年7月辦理權利變換計畫核定公告、110年2月至112年2月為工程施工期間、113年10月完成更新成果備查。

表17-1 更新實施進度預定表

序號	進度	年	108	108	108	108	108		109	109	109	109	109	109	110	109		112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113
		月	4	5	6	7	8		7	8	9	10	11	12	1	2		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		月數	1	2	3	4	5		16	17	18	19	20	21	22	23		47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67
1	事業計畫核定公告	1	◎																																			
2	申請權利變換計畫報核	3		◎	◎	◎																																
3	權利變換計畫核定公告	12					◎	⇔	◎																													
4	申請拆除及建造執照	3						⇔		◎	◎	◎																										
5	改良物殘餘價值補償	2								◎	◎																											
6	申請更新期間稅捐減免	1										◎																										
7	土地補償金發放作業	1											◎																									
8	地上物騰空拆除	2												◎	◎																						
9	工程施工	25														◎	⇔	◎																				
10	申請使用執照	3																	◎	◎	◎																
11	送水送電	2																				◎	◎														
12	申請測量	2																						◎	◎												
13	釐正圖冊	3																								◎	◎	◎									
14	接管	2																											◎	◎							
15	計算及找補差額價金	2																													◎	◎					
16	產權登記	2																															◎	◎				
17	申請更新後稅捐減免	2																																	◎	◎		
18	更新成果備查	2																																			◎	◎

壹拾柒、實施進度

本案預定於110年3月辦理變更事業及擬訂權利變換計畫核定公告、110年10月至112年10月為工程施工期間、114年6月完成更新成果備查。

表17-1 更新實施進度預定表

序號	進度	年	108		109	109		110	110	110	110	110	110	110	110		112	112	112	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	114	114	114	114	114	114
		月	4		1	2		3	4	5	6	7	8	9	10		10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
		月數	1		10	11		24	25	26	27	28	29	30	31		55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75
1	事業計畫核定公告	1	◎																																	
2	變更事業及擬訂權利變換計畫報核	9		⇨	◎																															
3	變更事業及擬訂權利變換計畫核定公告	14				◎	⇨	◎																												
4	申請拆除及建造執照	3							◎	◎	◎																									
5	改良物殘餘價值補償	2							◎	◎																										
6	申請更新期間稅捐減免	1									◎																									
7	土地補償金發放作業	1										◎																								
8	地上物騰空拆除	2											◎	◎																						
9	工程施工	25													◎	⇨	◎																			
10	申請使用執照	3																◎	◎	◎																
11	送水送電	2																			◎	◎														
12	申請測量	2																					◎	◎												
13	釐正圖冊	3																							◎	◎	◎									
14	接管	2																										◎	◎							
15	計算及找補差額價金	2																												◎	◎					
16	產權登記	2																														◎	◎			
17	申請更新後稅捐減免	2																																◎	◎	
18	更新成果備查	2																																	◎	◎

壹拾捌、相關單位配合辦理事項(本案無)

壹拾玖、其他應加表明之事項

一、更新單元內國有土地處理方式

本案更新單元範圍內由財政部國有財產署北區分署經管之 20-2、21 及 21-5 地號等 3 筆土地，使用分區為住宅區，土地面積為 648.35 平方公尺，占更新單元總面積 3,119.14 平方公尺之比例為 20.79%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)檢討說明如下：

（一）未符合處理原則第 3 點第 3 項之管理機關得研提主導都市更新之規定。

（二）未符合處理原則第 7 點第 1 項之規定：(略以)「除依第三點第三項規定主導辦理都市更新外，符合下列條件之一者，按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則，執行機關並應就更新後可分回之國有非公用房地，優先依序評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用：

1、面積合計五百平方公尺以上。

2、面積合計未達五百平方公尺，而占都市更新單元土地總面積比例四分之一以上。」

（三）依財政部國有財產署北區分署 105 年 9 月 9 日台財產北改字第 10500222001 號函說明二及說明三，本案範圍內之國有土地將按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則，並應就更新後可分回之國有非公用房地優先規劃惟辦公廳舍使用(附錄十)。故本案實施者規劃地上第二層及地上三層為辦公廳舍，供國產署分回使用。

二、選配原則

（一）本案依都市更新條例第 25-1 條採部分協議合建、部分權利變換方式實施，為顧及參與權利變換者之權益，本案由參與權利變換者先行選配，協議合建者自剩餘之房車位置中與實施者自行協議選配。

（二）受配人須以「一房屋搭配一車位」為原則。

（三）如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。

（四）受配人選擇之房屋及車位權值不得超過可分配權值 10%為上限，因選配權值多於應分配權值時需繳納差額價金，故請受配人盡量選擇與自己權值相當的房屋車位。

（五）本案將依內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函（略以）：「…，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第 11 條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第 11 條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，…。」辦理。

附錄一、 實施者證明文件

共 . 頁第 1 頁

股份有限公司變更登記表

（公 司 印 章）　　（代表公司負責人印章）

變更時請打V　　變更時請打V

變更預查編號

公司統一編號　25112798

公司聯絡電話　0227053272

僑外投資事業 □是 ■否　　公開發行□是 ■否

陸資 □是 ■否

閉鎖性股份有限公司股東人數 _____ 人

複數表決權特別股 □有 □無

對於特定事項具否決權特別股 □有 □無

特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制或當選一定名額之權利 □有 □無

原名稱 _____ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

	一、 公司名稱（變更後）	中文	國資大建設股份有限公司		
		（章程所定）外文			
	二、 （郵遞區號）公司所在地（含鄉鎮市區村里）		（106）臺北市大安區復興南路1段390號8樓之6		
	三、 代表公司負責人	陳明雄	四、每股金額（阿拉伯數字）	10 元	
	五、 資本總額（阿拉伯數字）	新台幣		200,000,000 元	
	六、 實收資本總額（阿拉伯數字）	新台幣		200,000,000 元	
	七、 股份總數	20,000,000 股	八、已發行股份總數	1. 普通股 20,000,000 股	
				2. 特別股 股	
V	九、 董事人數任期	3 人自民國 108 年 08 月 05 日至民國 111 年 08 月 04 日（含獨立董事 人）			
V	十、 ■監察人人數任期 或 □審計委員會	1 人自民國 108 年 08 月 05 日至民國 111 年 08 月 04 日			
		本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人			
	十一、 公司章程修正（訂定）日期	民國 107 年 07 月 02 日			

※變更登記日期文號　10852755000　※檔號

臺北市政府 108. 8. -7 公司登記表專用章(20)

公務記載蓋章欄

（一）申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
（二）為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
（三）※各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
（四）違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
（五）為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
（六）第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。
（七）閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額（勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司）。

國資大建設　　股份有限公司變更登記表　　共 4 頁第 2 頁

註:1.欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。
2.有、無續頁，請於頁尾勾選一項，並請勿刪除。

變更時請打V	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	元
			2.財產 股、	元
			3.技術 股、	元
			4.股份交換	元
			5.認股權憑證轉換股份	元
		權益科目調整	6.資本公積	元
			7.法定盈餘公積	元
			8.股息及紅利	元
		併購	9.合併	元
			10.分割受讓	元
			11.股份轉換	元
			12.收購	元
		其他	13.債權抵繳股款	元
			14.公司債轉換股份	元
			15.信用 股、	元
			16.勞務 股、	元
				元

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

十四、被併購公司資料明細

併購種類	併購基準日	被併購公司	
		統一編號	公司名稱
	年 月 日		
	年 月 日		

有續頁請打V　V

無續頁請打V

臺北市政府 108. 8. -7 公司登記表專用章(20)

公務記載蓋章欄

10852755000

國賓大建設　　股份有限公司變更登記表　共 4 頁第 3 頁

變更時請打V	所營事業		
	編號	代碼	營業項目說明
	1、	H701010	住宅及大樓開發租售業
	2、	H701020	工業廠房開發租售業
	3、	H701040	特定專業區開發業
	4、	H701050	投資興建公共建設業
	5、	H701060	新市鎮、新社區開發業
	6、	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業
	7、	H701080	都市更新重建業
	8、	H701090	都市更新整建維護業
	9、	H702010	建築經理業
	10、	H703090	不動產買賣業
	11、	H703100	不動產租賃業
	12、	H703110	老人住宅業
	13、	E801010	室內裝潢業
	14、	E801020	門窗安裝工程業
	15、	E801030	室內輕鋼架工程業
	16、	E801040	玻璃安裝工程業
	17、	E801070	廚具、衛浴設備安裝工程業
	18、	E901010	油漆工程業
	19、	E903010	防蝕、防銹工程業
	20、	EZ07010	鑽孔工程業
	21、	F111090	建材批發業
	22、	F211010	建材零售業
	23、	F401010	國際貿易業
	24、	I401010	一般廣告服務業
	25、	I501010	產品設計業
	26、	I503010	景觀、室內設計業
	27、	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

有續頁請打V　V

無續頁請打V

新北市政府 108. 8. -7 公司登記表專用章(20)

公務記載蓋章欄
10852755000

國賓大建設　　股份有限公司變更登記表　共 4 頁第 4 頁

變更時請打V	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)
		(郵遞區號)	住所或居所(或法人所在地)	
	1	董事長	陳[redacted]雄	[redacted]	1,755,000
		(234)	新北市永和區保平路4號		
V	2	董事	陳[redacted]潔	[redacted]	300,000
		(231)	新北市新店區永平街37巷6號10樓之3		
V	3	董事	陳[redacted]豪	[redacted]	0
		(234)	新北市永和區保平路4號		
	4	監察人	陳[redacted]涵	[redacted]	0
		(222)	新北市深坑區文山路二段15號		

變更時請打V	經理人名單			
	編號	姓名	身分證統一編號	到職日期(年月日)
		(郵遞區號)	住所或居所	
		( )		

變更時請打V	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
		(郵遞區號)	法人所在地	
		~		
		( )		

有續頁請打V

無續頁請打V　V

新北市政府 108. 8. -7 公司登記表專用章(20)

公務記載蓋章欄
10852755000

附錄二、 公寓大廈規約（草約）

【依內政部103年4月30日台內營字第1030803180號令發布之「公寓大廈規約範本」】

本○○○○大樓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

本規約效力及於本大樓全體區分所有權人、無權占有人及承租戶。

本大樓之範圍：（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、本大樓專有部分、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：指大樓之一部分，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：大樓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：大樓專有部分經約定供共同使用者。

二、本大樓專有部分、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、本大樓法定空地、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承租戶共同使用，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承租戶共同使用。

（1）位於2FA之露臺，為2FA之區分所有權人約定專用。

（2）位於3FA之露臺，為3FA之區分所有權人約定專用。

（3）位於4FA1之露臺，為4FA1之區分所有權人約定專用。

（4）位於4FA2之露臺，為4FA2之區分所有權人約定專用。

（5）位於4FA3之露臺，為4FA3之區分所有權人約定專用。

（6）位於4FA5之露臺，為4FA5之區分所有權人約定專用。

（7）位於4FB3之露臺，為4FB3之區分所有權人約定專用。

（8）位於4FB5之露臺，為4FB5之區分所有權人約定專用。

（9）位於4FB6之露臺，為4FB6之區分所有權人約定專用。

（10）位於4FB7之露臺，為4FB7之區分所有權人約定專用。

（11）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利（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，供承租戶之機車停放。

□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承租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承租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：＿＿＿＿＿＿。

五、本大樓外牆（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.本大樓外牆之修繕、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.本大樓外牆之使用管理方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

六、本大樓周圍上下、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：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

七、本大樓有十二歲以下之承租戶時，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（無十二歲以下之承租戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本大樓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：＿＿＿＿＿＿＿＿。

八、本大樓之開放空間部分為依都市更新事業計畫規劃供公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾公共使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

九、特別約定事項

（一）本大樓東側義務退縮留設1.5M之開放空間(面積70.60㎡)、容積移轉友善退縮開放空間(面積859.26㎡)，係無償提供予不特定公眾使用，由本大樓進行管理維護，非經主管機關核准不得變更，並設置適當告示牌，標示開放面積、位置及無條件供公共通行使用等內容及告示牌設置位置，且於未來銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，據以執行。(詳附圖2)

（二）有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請新北市政府工務局建照科納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

（三）地下一層設置147部機車停車位、48部自行車停車位，及地下二層1部垃圾車暫停區

為區分所有權人共有，將來使用方式預經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途，垃圾車暫停車位及裝卸車位不得計入法定停車數量及銷售移轉；垃圾儲存空間為共用部分及不得為專有部分銷售使用。

（四）法定共用部分(如開放空間、人行步道、垃圾儲存空間及管委會空間等)，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。

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

（六）本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合（1）各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於大樓共同部分且不得約定專用。（2）「機電設備空間」應以具1小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

（七）本大樓基地範圍內之南勢段20-2及21-5地號等2筆土地現況為南山溝水溝加蓋作為道路使用，其非屬建築基地範圍，將來將登記予新北市政府，且完全配合管理機關新北市政府水利局維護作業，不得拒絕維護或修繕作業，本點條文非經南山溝管理機關(新北市政府水利局)同意不得任意變更(詳附圖1)。

（八）本建築針對綠化量、基地保水、日常節能、CO2減量、水資源及污水垃圾改善等內容進行綠建築規劃設計，另訂定管理維護辦法(詳附錄)，未來應納入銷售契約。

第 三 條　共用部分及約定共用部分之使用管理

一、區分所有權人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。本大樓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：詳如使用執照及其竣工圖所載基地、建物及其附屬設施之圖說，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、區分所有權人及使用人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、區分所有權人及使用人對於專有部分及約定專用部分應依符合產業創新條例暨施行細則及建築法或本區出售及出租要點等相關法令之規定之方式使用，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.定期會議每年召開一次（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，依大樓管理條例第二十八條規定，第一次由起造人擔任召集人並擔任主席，其後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。

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

第 七 條　區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（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）大樓之重大修繕或改良。
（三）大樓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）違反產業創新條例、公寓大廈管理條例及相關法令者之強制遷離或區分所有權之強制讓出。
（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、大樓外牆面、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。該層承租戶，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大樓管理維護工作。
二、管理委員會人數
為處理區分所有關係所生事務，本大樓由區分所有權人選任承租戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：
（一）主任委員一名。
（二）副主任委員一名。
（三）財務委員（負責財務業務之委員）一名。
（四）監察委員（負責監察業務之委員）一名。
（五）委員七名。
前項委員名額，合計十一名，並得置候補委員三名。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。
□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任之，其他管理委員由承租戶任之。
□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任之，其他管理委員由承租戶任之。
□3.管理委員須由具區分所有權人身分任之。
□4.管理委員由承租戶任之。
□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：（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.管理委員喪失承租戶資格者。
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（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：_____。

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、承租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）本大樓公告欄設置於各棟一樓梯廳。

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承租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外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

（一）公共基金。

（二）管理費。

二、管理費之收繳

（一）管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

□1.各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

□2.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

■3.各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

□4.管理費之其他分擔方式：_____。

（二）管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

（三）管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

（一）公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

□2.公共基金之其他收繳方式：_____。

（二）每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或承租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）經10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10%計算。

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

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

第十八條　管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

（一）委任或僱傭管理服務人之報酬。

（二）共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

（三）有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

（四）管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

（五）稅捐及其他徵收之稅賦。

（六）因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

（七）其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

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

第十九條　重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：（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。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條　財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至十二月三十一日止。
二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（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　承租戶共同遵守協定事項

第二十二條　承租戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他承租戶之安寧、安全及衛生。
二、他承租戶因維護、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、承租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、承租戶不得於私設通路、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、承租戶為維護、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.承租戶飼養動物，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.承租戶不得飼養動物。
□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　承租戶室內裝修遵守之事項

一、承租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、承租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，承租戶應（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，並恪守所載規定。
□2.本大樓室內裝修時，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

大樓內依法經營餐飲、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。承租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。其因此增加其他承租戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

承租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，由該承租戶負擔。

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。

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。

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

六、今為維護社區公共安全，起造人同意於各棟梯廳等主要出入口、車道出入口及屋突一層裝設監視系統，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。

七、今為加強維護建築物使用安全，起造人同意依建築技術規則第四章之一建築物安全維護設計規定設置各項維護裝置，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。

八、本大樓設計之挑空部分，今切結將來絕不任意加設違建，不因使用材質視為室內裝修，否則經查報願無條件自行拆除，任何時間拆除均無異議，並於產權移轉時及售屋時列入交代。

九、本大樓設計之屋脊裝飾部分，今切結將來絕不任意加設違建及變更構造，否則經查報願無條件自行拆除，任何時間拆除均無異議，並於產權移轉時及售屋時列入交代。

十、禁止二次施工：起造人(申請人)/所有權人/使用人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，如有上述違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代。

十一、社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之前後院、開放空間(人行步道、廣場)、公共設施(公園、綠地、停車空間)、公用設備(庭園燈、街道家具)，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責，並於產權移轉時及售屋時列入交代。

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、大樓區分所有權人或承租戶間發生有關大樓爭議事件時，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，應以管轄本大樓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、區分所有權人或承租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）承租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，有妨害其他承租戶之安寧、安全及衛生情事；於他承租戶維護、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承租戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

（二）除本規約另有約定外，承租戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更大樓周圍上下、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，該承租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，其費用由該承租戶負擔。

（三）承租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）承租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、產業創新條例、本規約或相關法令之規定時，應予制止，若經制止而未遵從者，得報請各該主管機關處理，並要求其回復原狀，必要時，得請求各該主管機關處以罰鍰及限期回復原狀之。

（五）承租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、承租戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或承租戶改善，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。而承租戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

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

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

（三）其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章　附則

第二十七條　利害關係人請求閱覽或影印

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

本大樓文件之保管、保管年限及閱覽管理規定：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

□1.詳如附件六。

■2.授權管理委員會訂定之。

第二十八條　繼受人之責任

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

第二十九條　催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：(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承租戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本大樓之地址信箱或以公告為之。

□2.其他送達方式：_____。

第三十條　本規約訂立於民國年月日。

附錄　綠建築管理維護辦法

第一條　本大樓依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築標章，依規定申請通過綠化量、基地保水、日常節能、CO2減量、水資源及污水垃圾改善等六項指標，有效期限為五年，期滿三個月以內必須申請繼續使用。申請繼續使用綠建築標章，應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。

第二條　本大樓銀級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，全體區分所有權人及承租戶除經法定程序辦理變更外，應保用十五年以上並不得隨意更改及異動，且全體承租戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。

第三條　各區分所有權人及承租戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本大樓申請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，不得任意變更。

第四條　本大樓依綠建築指標設置之節能、節水、污水改善處理等設施之管理維護費用，由大樓公共基金支應，管理維護應依下列規定辦理。

一、綠化量指標：除應定時澆水、施肥、修剪外，若有喬木、灌木、草花或草皮因故死亡時，管委會應立即依其植物類別、屬性、原位置補種植，以維持節能減碳之效能。

二、基地保水指標：原基地內之綠地、被覆地、草溝、透水鋪面花園土壤或其他特殊保水設計，應保持原狀不得隨意更改鋪面材料或變更使用。

三、日常節能指標：

(一)建築物外殼：

1.實牆部：外牆及其內外兩側之鋪面材料，除經法定申請審查通過才得以進行變更，否則不得任意更動。

2.開口部：門窗如要更新時，應以不超過原位置及原尺寸大小為原則。玻璃之可見光反射率Gri應小於0.25。

(二)空調設備系統：若採用變冷媒量熱源系統或立式箱型機系統時，需另行檢討其空調節能效率。

(三)照明系統：燈具位置及數量燈泡不得任意更動。如需更換燈泡或燈具時，應採購同等產品或比原燈具省電且高效能低耗電之相關產品，以達節約能源之目的。且燈具開關迴路不得任意更改之。

四、二氧化碳減量指標：維持原建築造型、室內裝修及結構系統，如需裝修，均需符合原核准之規定標準。

五、水資源指標：公共區域或承租戶室內如進行更改時：

(一)有關大便器、小便器、供公眾使用水栓種類，是否符合具省水標章或兩段省水型沖水閥之規定。

(二)浴室內之浴缸或淋浴總數量應符合原核准之規定標準。

(三)具大耗水項目所設置之彌補措施設備，應定期檢查其功能性並維持正常。

(四)設有雨水回收系統者，應定期清洗水箱及檢查保養其他設備並維持正常。

六、污水及垃圾指標：

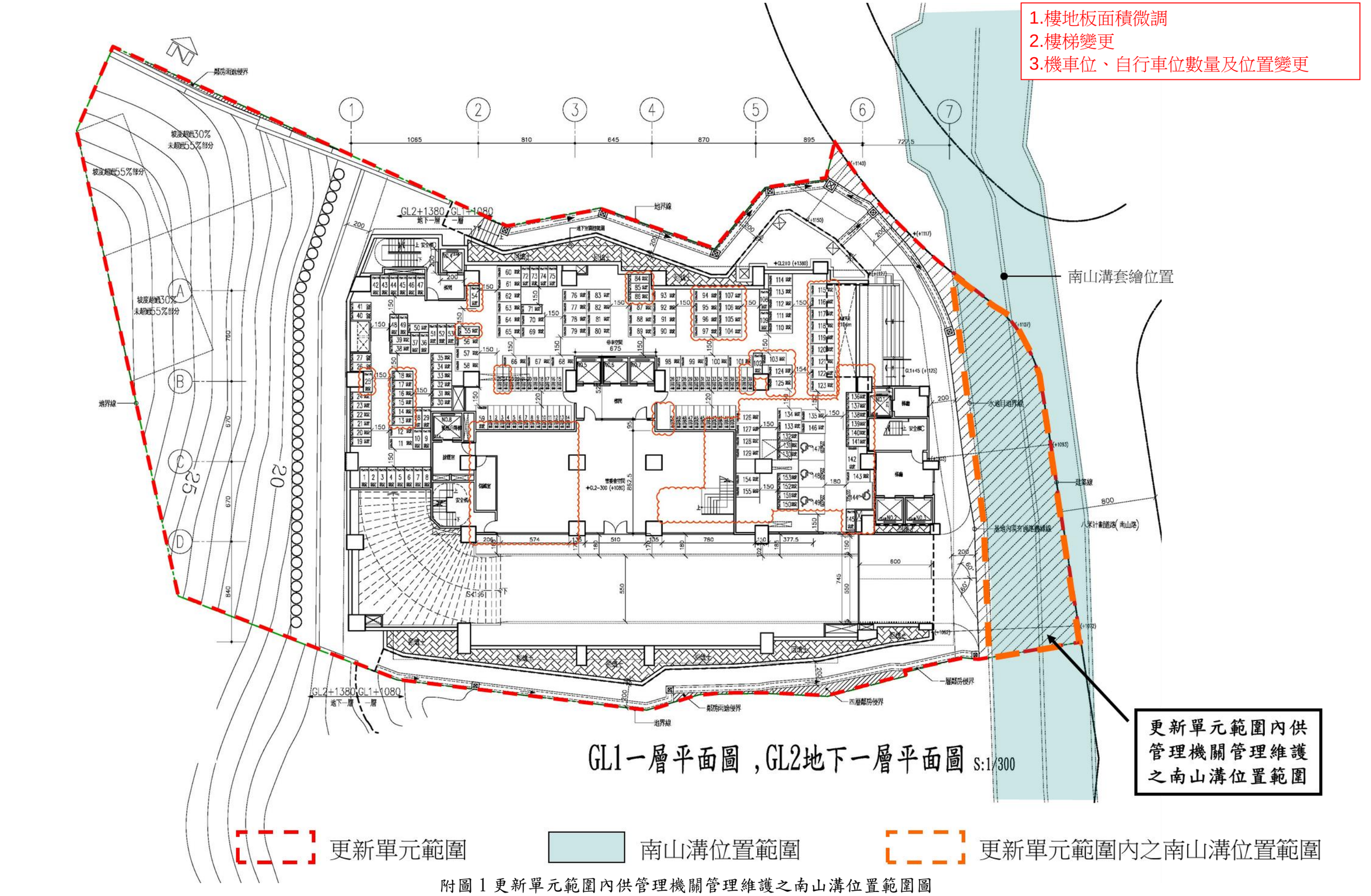
(一)建築物如已接入都市污水下水道系統者，應繼續維持其功能。

(二)若尚未接管設置汙水處理設施者，應注意其操作維護管理，不得有不符放流標準之情形。

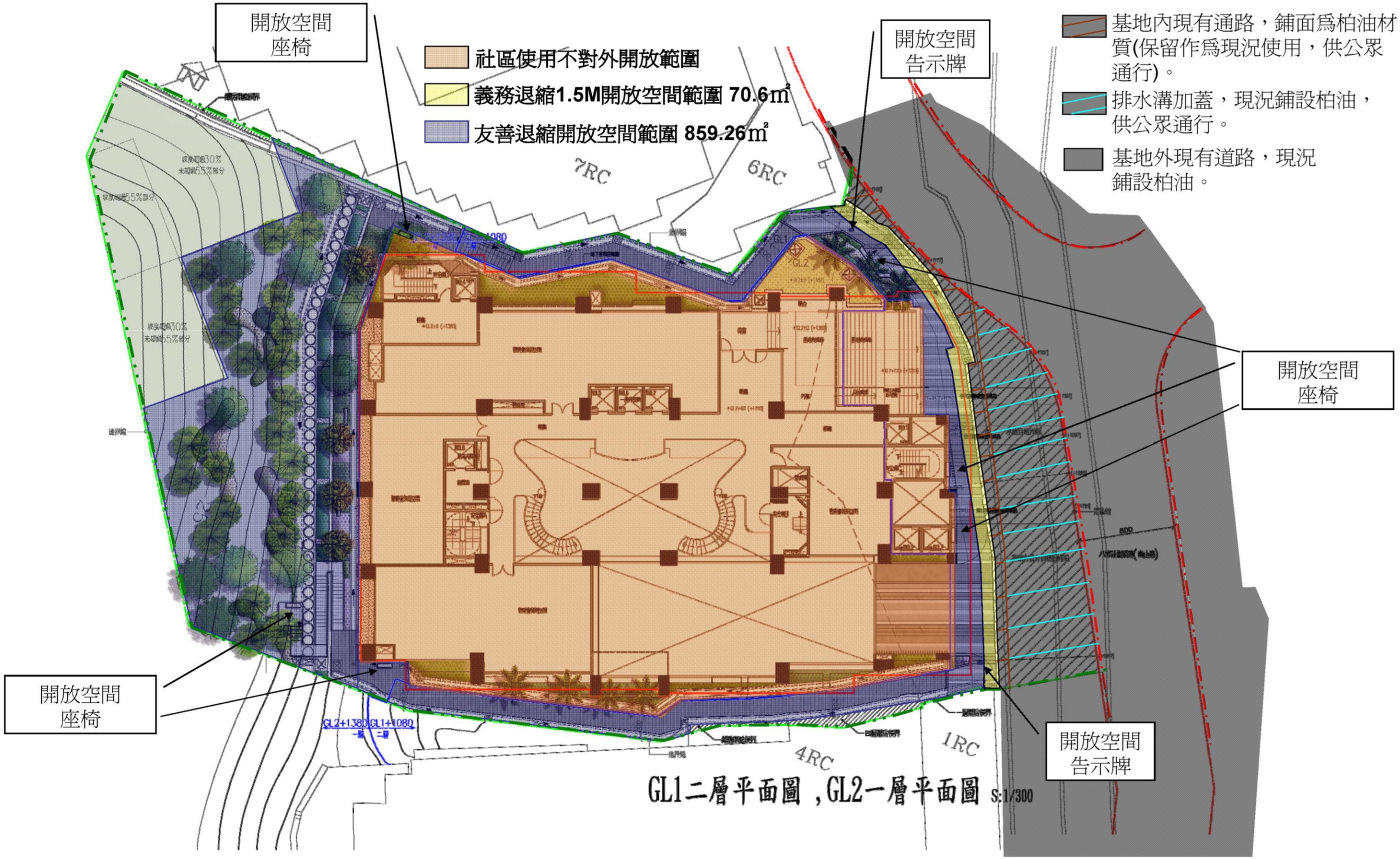
(三)若依垃圾處理措施規定設置之相關設備，如：密閉式垃圾箱、資源垃圾分類回收箱、垃圾冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設備等，應保持原狀不得隨意更改或變更使用用途。

第五條　為維護上述依綠建築指標設置之設施，除由大樓公共基金支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用1,810,237元整(=綠建築保證金5%=綠建築銀級獎勵額度6%所增加樓地板面積之法定工程造價5倍之5%=517.58㎡x13,990元/㎡x5x5%=36,204,721元x5%)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於綠建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。

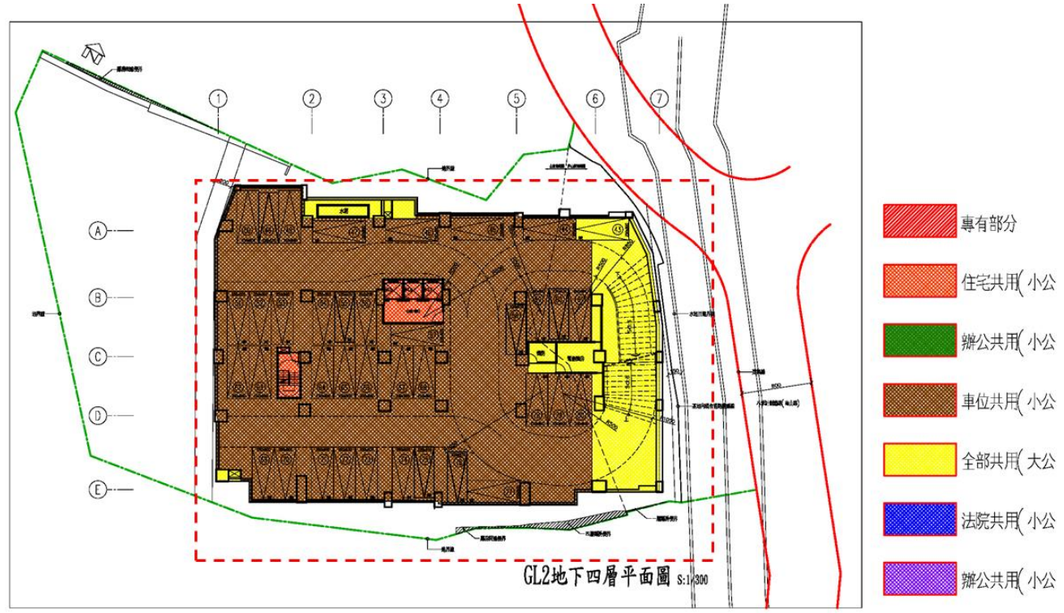
第六條　若承租戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請管理委員會處理，要求其回復原狀。



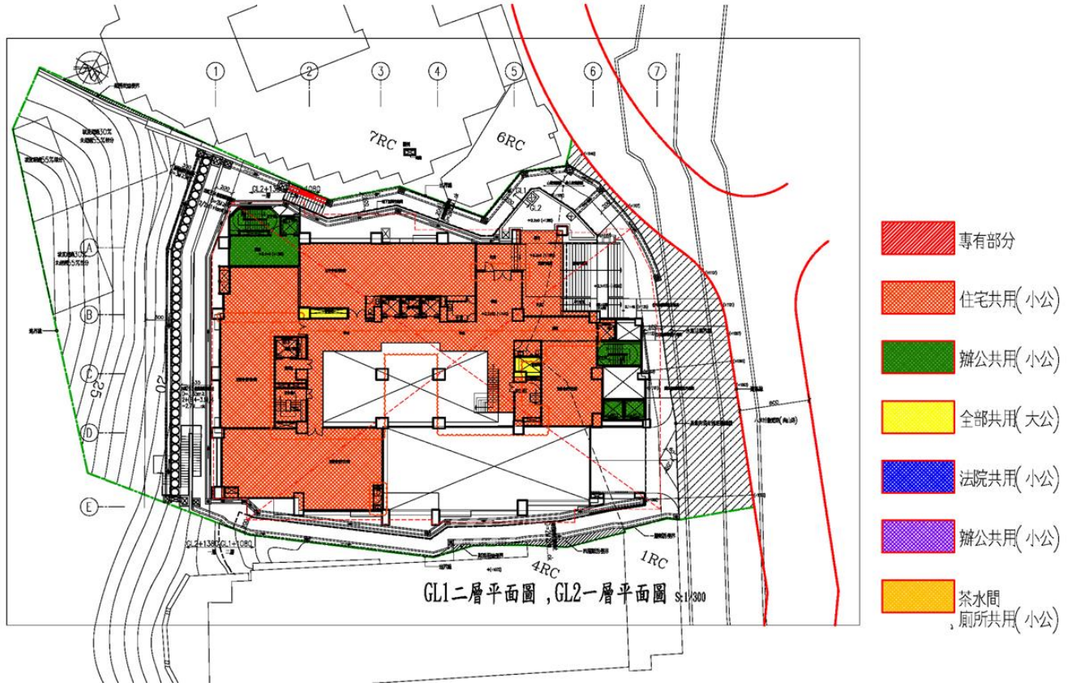
附圖 1 更新單元範圍內供管理機關管理維護之南山溝位置範圍圖

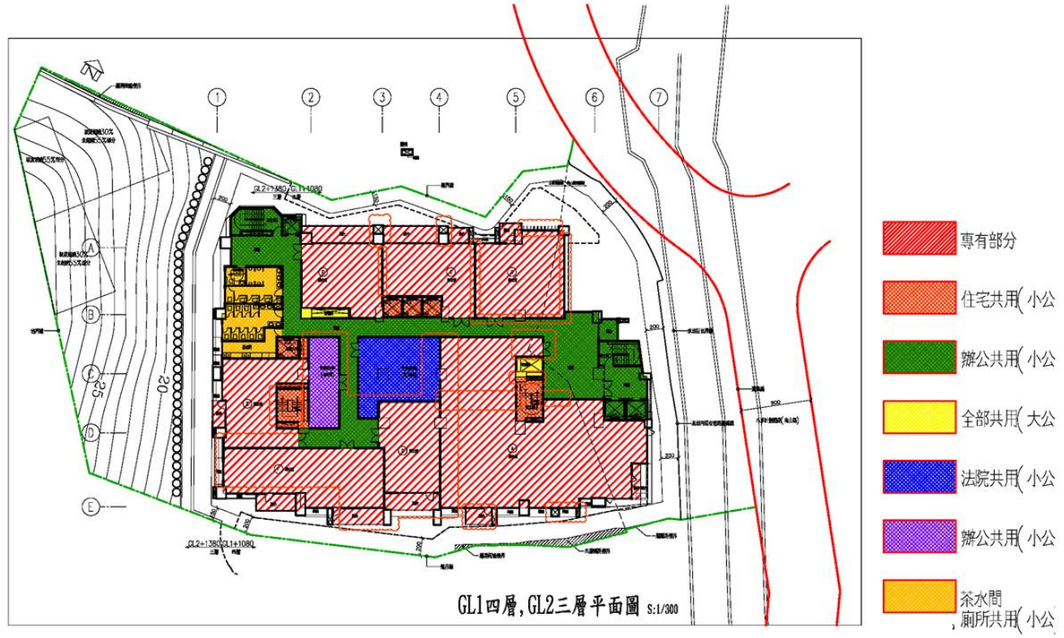


附圖 2 開放空間管理維護範圍圖

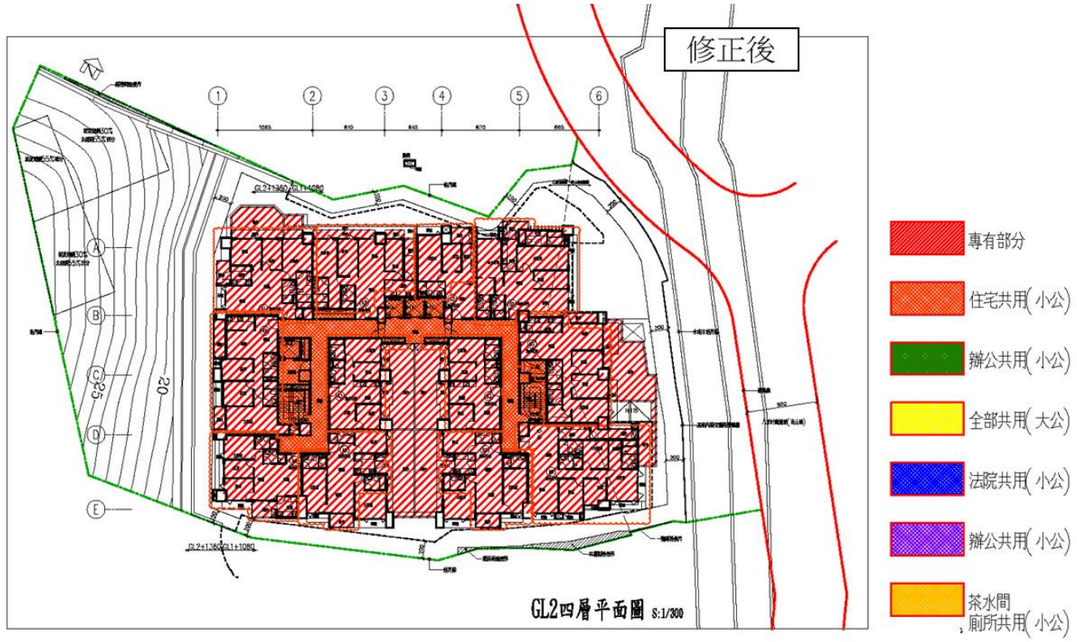


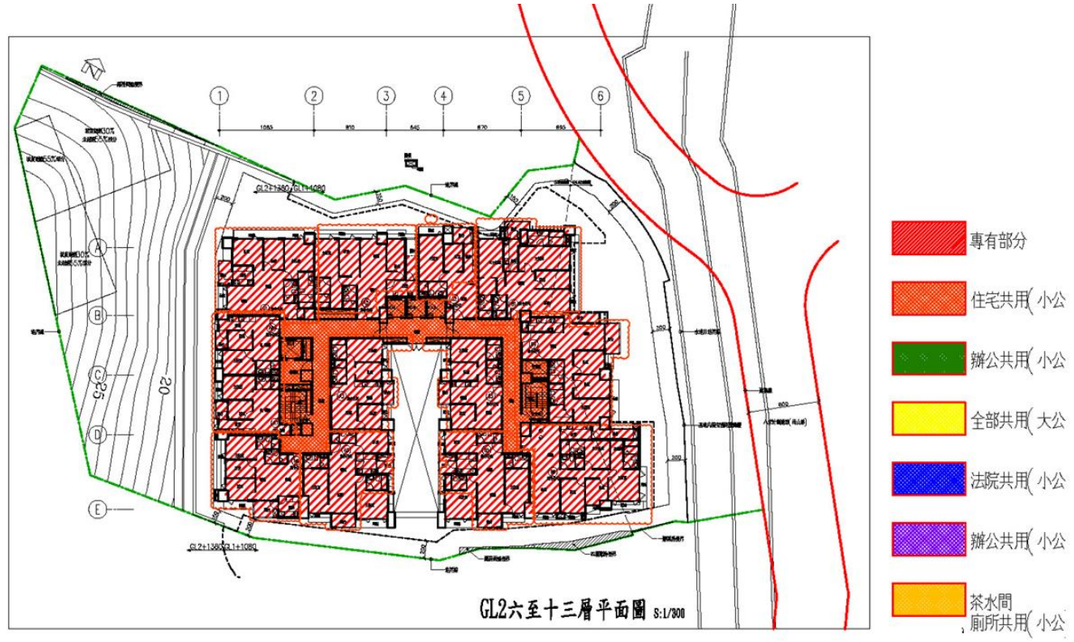
附圖3本公寓大廈專有部分、共用部分部分平面圖(一)



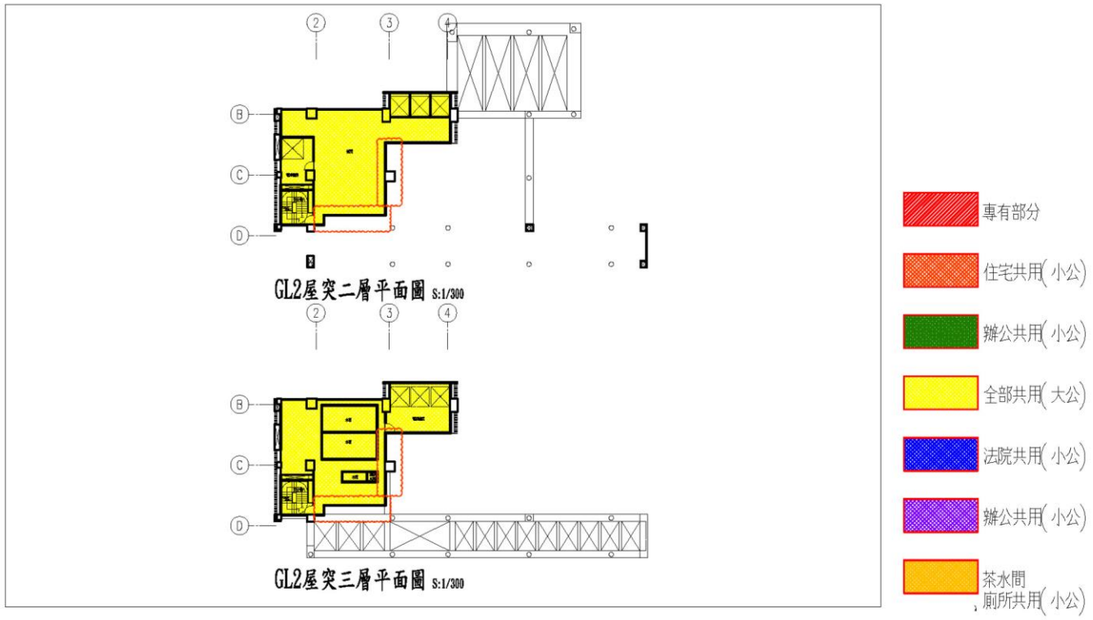


附圖4本公寓大廈專有部分、共用部分部分平面圖(二)



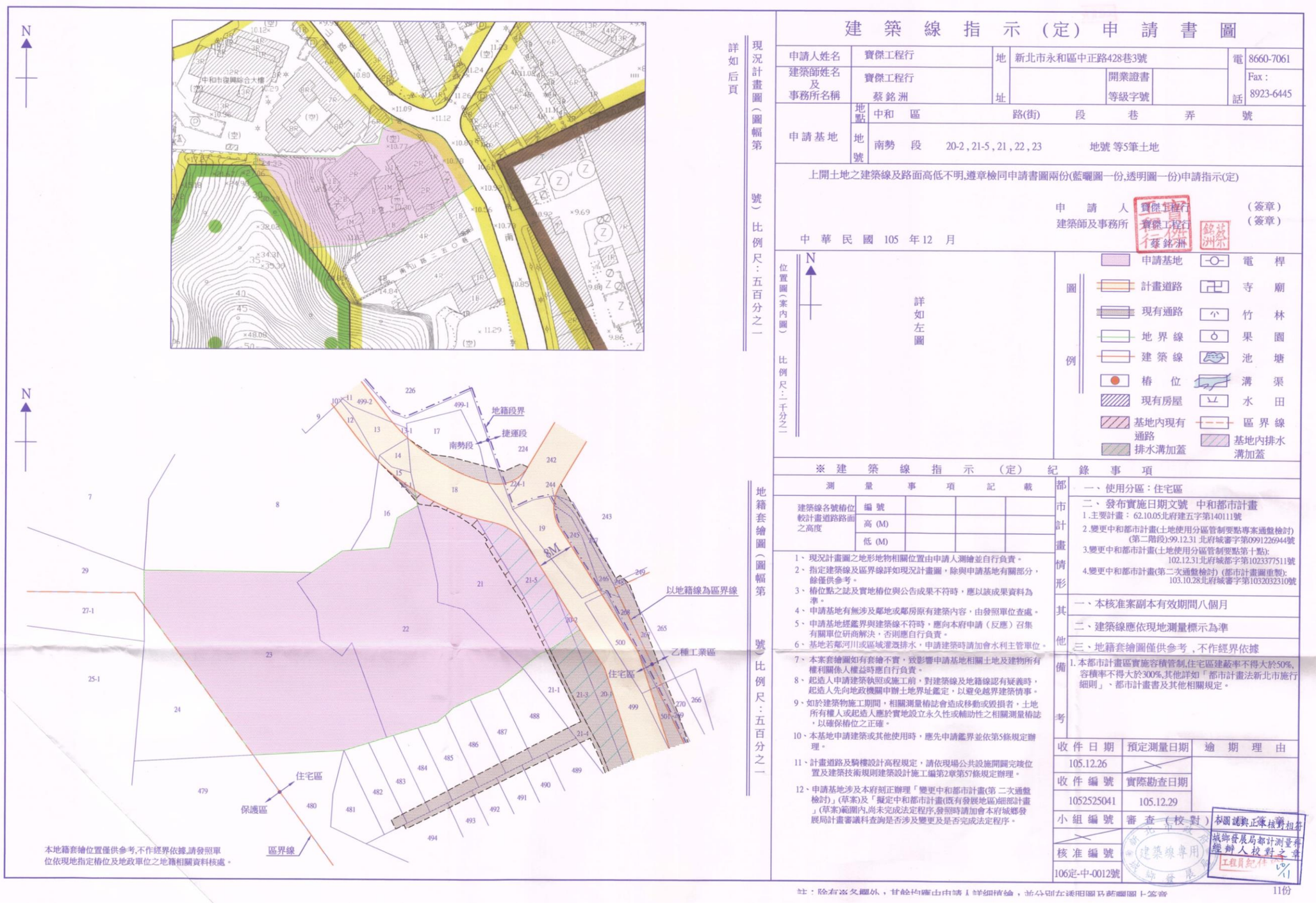


附圖5本公寓大廈專有部分、共用部分部分平面圖(三)



附圖6本公寓大廈專有部分、共用部分部分平面圖(四)

附錄三、 建築線指示圖



建　築　線　指　示（定）申　請　書　圖

申請人姓名	寶傑工程行	地址	新北市永和區中正路428巷3號	電話	8660-7061
建築師姓名及事務所名稱	寶傑工程行 蔡銘洲		開業證書等級字號		Fax：8923-6445
申請基地	地點：中和　區　路(街)　段　巷　弄　號				
	地號：南勢　段　20-2，21-5，21，22，23　地號等5筆土地				

上開土地之建築線及路面高低不明,遵章檢同申請書圖兩份(藍曬圖一份,透明圖一份)申請指示(定)

申　請　人　寶傑工程行　（簽章）
建築師及事務所　寶傑工程行　（簽章）
蔡銘洲

中　華　民　國　105　年12　月

位置圖（案內圖）比例尺：二千分之一　詳如左圖

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

※建　築　線　指　示（定）紀　錄　事　項

測量事項記載

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

1、現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。
2、指定建築線及區界線詳如現況計畫圖，除與申請基地有關部分，餘僅供參考。
3、椿位點之誌及實地椿位與公告成果不符時，應以該成果資料為準。
4、申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建築內容，由發照單位查處。
5、申請基地經鑑界與建築線不符時，應向本府申請（反應）召集有關單位研商解決，否則應自行負責。
6、基地若鄰河川或區域灌溉排水，申請建築時請加會水利主管單位。
7、本案套繪圖如有套繪不實，致影響申請基地相關土地及建物所有權利關係人權益時應自行負責。
8、起造人申請建築執照或施工前，對建築線及地籍線認有疑義時，起造人先向地政機關申辦土地界址鑑定，以避免越界建築情事。
9、如於建築物施工期間，相關測量椿誌會造成移動或毀損者，土地所有權人或起造人應於實地設立永久性或輔助性之相關測量椿誌，以確保椿位之正確。
10、本基地申請建築或其他使用時，應先申請鑑界並依第5條規定辦理。
11、計畫道路及騎樓設計高程規定，請依現場公共設施開闢完竣位置及建築技術規則建築設計施工編第2章第57條規定辦理。
12、申請基地涉及本府刻正辦理「變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)」(草案)及「擬定中和都市計畫(既有發展地區)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鄉發展局計畫審議科查詢是否涉及變更及是否完成法定程序。

都市計畫情形
一、使用分區：住宅區
二、發布實施日期文號　中和都市計畫
1.主要計畫：62.10.05北府建五字第140111號
2.變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段):99.12.31 北府城審字第09912269444號
3.變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點第十點):102.12.31北府城都字第1023377511號
4.變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)(都市計畫圖重製):103.10.28北府城審字第1032032310號

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

備考
1. 本都市計畫區實施容積管制,住宅區建蔽率不得大於50%,容積率不得大於300%,其他詳如「都市計畫法新北市施行細則」、都市計畫書及其他相關規定。

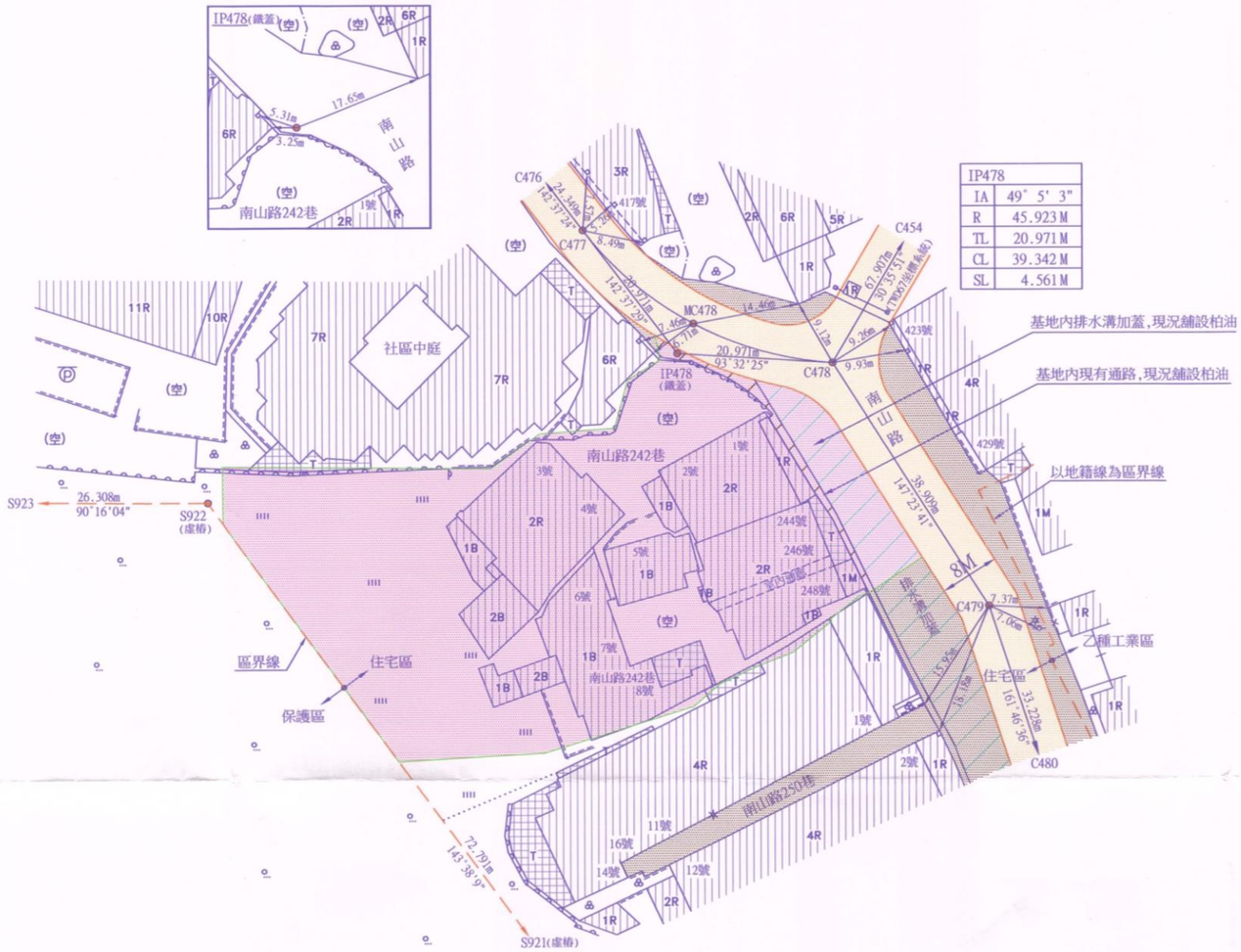
收件日期	預定測量日期	逾期理由
105.12.26	✕	
收件編號	實際勘查日期	
1052525041	105.12.29	
小組編號	審查（校對）	核圖誤與正本核對相符
✕		城鄉發展局都計測量科經辦人校對之章
核准編號		
106定-中-0012號		

建築線專用　工程員紀律章

註：除有塗改欄外，其餘均應由申請人詳細填繪，並分別在透明圖及藍圖圖上簽章。　11份

N

Scale 1:500



現況計畫圖

測繪日期:105年12月24日
測繪單位:寶傑工程行

附錄四、 水保及坡審核備函

一、水保審查完成函

檔　　號：
保存年限：

台灣省土木技師公會　函

地　　址：新北市板橋區三民路二段37號12樓A3
電　　話：02-8961-3968轉144
傳　　真：02-2964-1159、2963-4076
承 辦 人：周蓓宜

正本受文者：新北市政府
副本受文者：國賓大建設股份有限公司
亞柏技術顧問股份有限公司鄺寶成技師
陳永成、倪順隆、沈子霖、鍾明堂土木技師

發文日期：中華民國106年8月18日
發文字號：(106)省土技字第3542號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：1、水土保持計畫定稿本一式捌份(內附審查期程表)
2、審查意見書壹份
3、委外審查單位查核表壹份
4、承辦技師自主查核表壹份
5、光碟片貳份
(以上資料副本無)

主旨：有關貴府委託本會審查「新北市中和區南勢段20-2、21、21-5地號(以上3筆非山坡地)、22、23地號等5筆土地申請都市計畫更新集合住宅新建工程水土保持計畫」，業已審查完成，建議核定，請　查照。

說明：

一、依據貴府104年1月19日新北府農山字第1032452171號函及106年7月4日新北府農山字第1061058759號函辦理。

二、本會依據「水土保持法」、「水土保持計畫審核監督辦法」及「水土保持技術規範」等相關規定，就目的事業開發之水土保持計畫完成審查，其詳細計算及細部設計由承辦技師負責。

理事長 張錦峯

亞柏公司 106.8.21 收文章

二、坡審同意備查函

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：林秋婷
電話：(02)29603456 分機5807
傳真：(02)29678534
電子信箱：AD2218@ms.ntpc.gov.tw

23447
新北市永和區中和路345號15樓之1

受文者：亞柏技術顧問股份有限公司

發文日期：中華民國106年10月31日
發文字號：新北工建字第1061997022號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：定稿本1冊

主旨：有關貴公司於新北市中和區南勢段20-2、21、21-5、22、23地號等5筆土地，申請「加強山坡地雜項執照審查定稿本」，本局同意備查，請依相關規定辦理建築執照後續流程，請查照。

說明：

一、依據亞柏技術顧問股份有限公司106年10月6日申請書辦理。（掛件日期106年10月6日文號：1061997022號）辦理。

二、本案申請基地係位於新北市中和區南勢段20-2、21、21-5、22、23地號等5筆土地，係屬都市計畫住宅區，基地面積為3,119.14平方公尺，申請地上13層地下5層之1幢1棟建築物。

三、請於施工時加強管理，並請申請人、設計人確實依歷次審查會議結論、各委員簽認意見事項辦理。

四、有關本「加強山坡地雜項執照審查」乃係不得逾越設置許可之目的事業主管法令規定；另其技術部分既經設計人及相關專業技師就加強山坡地雜項執照審查委員會提醒查核項目再行檢討簽證符合規定，依法仍應由設計人及相關專業技師簽證負責，以確保開發安全。至於有關建築法、建築技術規則暨相關法令規定檢討，於核發建築執照時應依規定查核辦理。

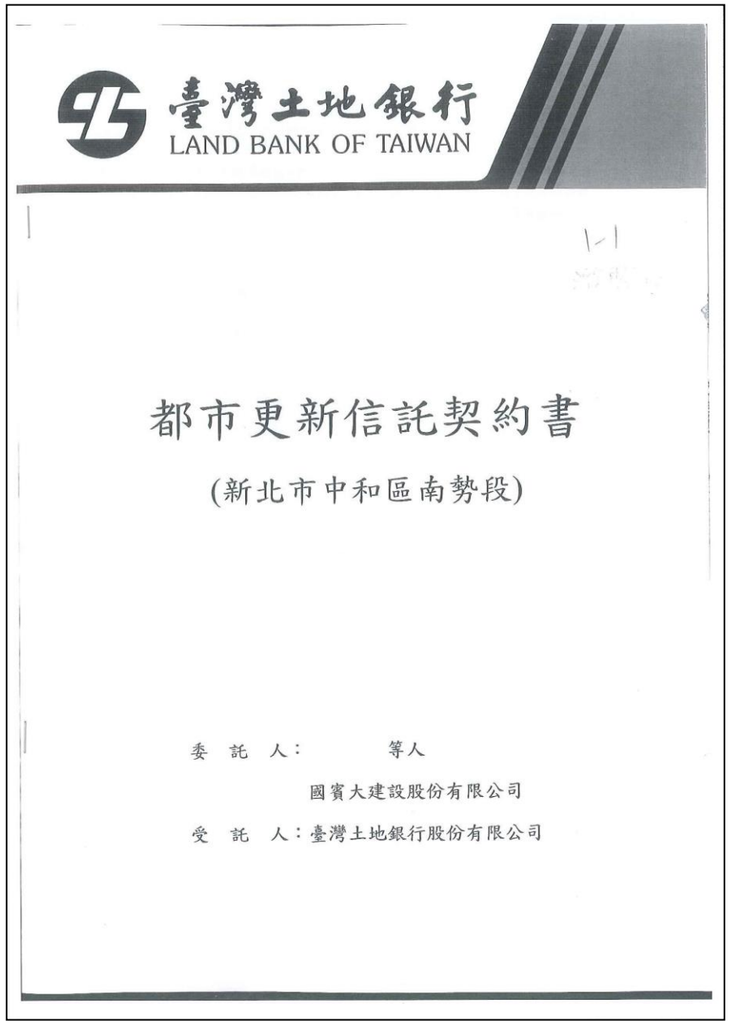
正本：國賓大建設股份有限公司 負責人:陳明雄
副本：吳非士建築師事務所、亞柏技術顧問股份有限公司、新北市政府工務局建照科(均含附件)

局長 朱惕之

亞柏公司 106.11.02 收文章

第1頁　共2頁

附錄五、 信託契約



臺灣土地銀行
LAND BANK OF TAIWAN

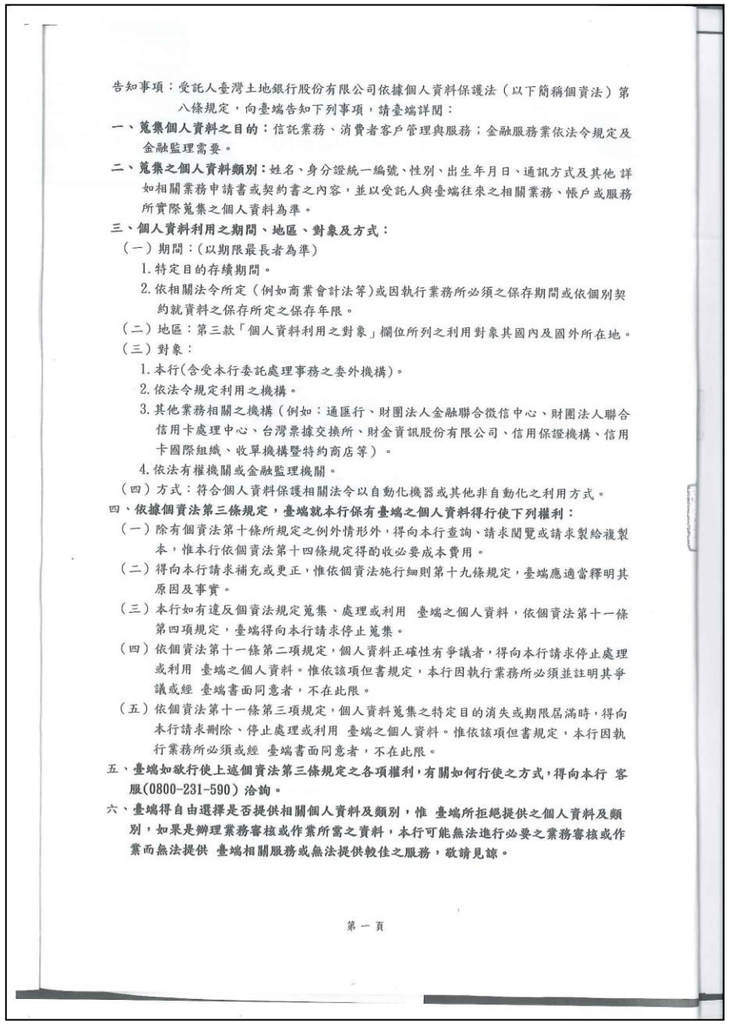
都市更新信託契約書

(新北市中和區南勢段)

委 託 人：　　等人

國賓大建設股份有限公司

受 託 人：臺灣土地銀行股份有限公司



告知事項：受託人臺灣土地銀行股份有限公司依據個人資料保護法（以下簡稱個資法）第八條規定，向臺端告知下列事項，請臺端詳閱：

一、**蒐集個人資料之目的**：信託業務、消費者客戶管理與服務；金融服務業依法令規定及金融監理需要。

二、**蒐集之個人資料類別**：姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以受託人與臺端往來之相關業務、帳戶或服務所實際蒐集之個人資料為準。

三、**個人資料利用之期間、地區、對象及方式**：

（一）期間：(以期限最長者為準)

1. 特定目的存續期間。
2. 依相關法令所定（例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。

（二）地區：第三款「個人資料利用之對象」欄位所列之利用對象其國內及國外所在地。

（三）對象：

1. 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。
2. 依法令規定利用之機構。
3. 其他業務相關之機構（例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店等）。
4. 依法有權機關或金融監理機關。

（四）方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、**依據個資法第三條規定，臺端就本行保有臺端之個人資料得行使下列權利**：

（一）除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。

（二）得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。

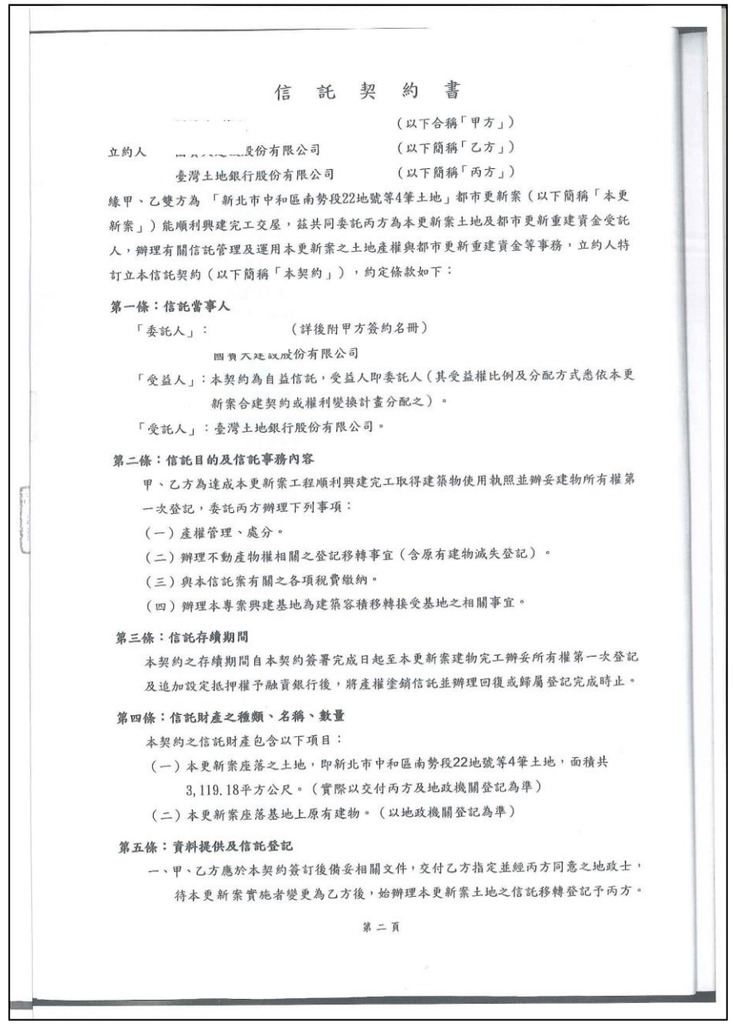
（三）本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集。

（四）依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經 臺端書面同意者，不在此限。

（五）依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。

五、**臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行 客服(0800-231-590) 洽詢。**

六、**臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。**



信 託 契 約 書

（以下合稱「甲方」）

立約人 [redacted]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、乙雙方為 「新北市中和區南勢段22地號等4筆土地」都市更新案（以下簡稱「本更新案」）能順利興建完工交屋，茲共同委託丙方為本更新案土地及都市更新重建資金受託人，辦理有關信託管理及運用本更新案之土地產權與都市更新重建資金等事務，立約人特訂立本信託契約（以下簡稱「本契約」），約定條款如下：

第一條：信託當事人

「委託人」：　（詳後附甲方簽約名冊）

國賓大建設股份有限公司

「受益人」：本契約為自益信託，受益人即委託人（其受益權比例及分配方式悉依本更新案合建契約或權利變換計畫分配之）。

「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

甲、乙方為達成本更新案工程順利興建完工取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記，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）辦理本專案興建基地為建築容積移轉接受基地之相關事宜。

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本更新案建物完工辦妥所有權第一次登記及追加設定抵押權予融資銀行後，將產權塗銷信託並辦理回復或歸屬登記完成時止。

第四條：信託財產之種類、名稱、數量

本契約之信託財產包含以下項目：

（一）本更新案座落之土地，即新北市中和區南勢段22地號等4筆土地，面積共3,119.18平方公尺。（實際以交付丙方及地政機關登記為準）

（二）本更新案座落基地上原有建物。（以地政機關登記為準）

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，待本更新案實施者變更為乙方後，始辦理本更新案土地之信託移轉登記予丙方。

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，乙方負一切法律及損害賠償責任。

三、乙方為處理本更新案原有建物拆除、工程興建、合併、分割、登記、申請建築容積移入本專案興建基地、申請建造執照等事宜，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向丙方提出申請，除因不可歸責於丙方事由外，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：資金之籌措

本更新案工程所需興建費用均由乙方負擔，本契約簽訂後，乙方為興建資金之需求向金融機構申請融資時，乙方應與丙方、融資銀行協商興建資金控管機制，甲方同意由乙、丙方與融資銀行另行簽訂本契約之補充約定，並視為本契約之一部分。

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單獨管理運用，丙方應依甲、乙方指定營運範圍或方法妥善管理信託財產。

二、本更新案信託不動產之管理，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、本契約存續期間內，乙方不得將甲方信託財產設定抵押權辦理融資。

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

丙方處理信託事務之報酬由乙方支付，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、保險費用、利息費用、設計監造費用、廣告費用、工程營建管理費用、房屋銷售費用、公寓大廈管理基金、地政士代辦費用、稅賦、規費、權利變換費用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。前開費用由甲、乙方依

權利變換計畫規定或合建契約書約定方式及約定比例分別負擔之;如未規定或約定，由甲、乙方連帶負擔。

二、本更新案有關之契稅、土地增值稅、地價稅、房屋稅、營業稅等稅捐及相關規費，均由甲、乙方依權利變換計畫規定暨合建契約書約定方式及約定比例分別負擔之；如未規定或約定，則由甲、乙方連帶負擔。

三、甲、乙方倘未依限繳納而由丙方墊付者，甲、乙方應即償還，如未立即償還並應自丙方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。

四、因不可歸責於丙方之事由，致與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之情形時，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。

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：

（一）因天災等不可抗力或其他不可歸責於任一方之事由，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，委託人或其繼承人拋棄信託法第六十三條第一項之權利，不得隨時終止本契約，且未經受託人同意，委託人不得單方申請塗銷信託登記。

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，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，丙方應就信託財產範圍，依本更新案權利變換計畫或合建契約之分配約定，配合辦理房地所有權移轉登記予受益人或歸屬權利人。甲、乙方並同意於辦理塗銷信託登記時，提供相關文件交乙方指定並經丙方同意之地政士依土地、建築物權利變換名冊，及依甲、乙方與提供本更新案融資借入款之金融機構間之貸款約定，併案辦理建物及土地應有部分追加設定第一順位抵押權登記及轉載融資銀行之原設定抵押權。

（二）依第十二條第一項終止契約者，丙方應將信託財產之不動產所有權辦理塗銷信託登記返還原產權委託人。

二、甲、乙方交付丙方辦理信託財產分配及本更新案房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：未完工程之協助處理

一、本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止與建達一個月或累積停工達二個月以上，經丙方催告乙方於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，丙方得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，乙方如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。

二、為配合丙方依前項約定協助辦理本更新案工程續建需要，甲、乙方同意丙方得以信託財產向金融機構融資，以取得興建資金，惟續建期間所產生之工程款及相關費用，仍均由乙方負擔，不足部分，丙方得逕行處分信託財產優先抵償之。

三、為辦理本更新案工程續建需要，丙方得協助甲、乙方另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，丙方應先辦理結算並清償前項融資本息、信託費用、信託報酬、工程費用續建相關費用、及所有甲、乙方應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

四、本條未完工程之處理方式非為丙方之義務，亦不應被解釋為完工承諾之保證，倘續建確有困難，丙方得依第十二條第一項第一款終止本契約。

第十五條：信託之結算表報定期報告

一、丙方應每年定期一次編製信託財產目錄清冊及收支計算表送交甲、乙方。

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。

第十六條：風險告知及損益歸屬

本契約因信託法第六條撤銷之風險、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。

第十七條：瑕疵擔保責任

甲、乙方保證本契約所交付並移轉之信託財產，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，丙方得逕行處分信託財產抵償之。

第十八條：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，但必要時得委任第三人辦理，丙方就委任第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第十九條：企業型態委託人之告知義務（本專案信託專戶未收受預售屋之預收款，並不符合內政部於100年5月1日增列履約保證機制之不動產開發信託類型）

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，委託人或受託人應提供前項所載之約定條款影本。

三、乙方為符合內政部於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，甲方同意乙方另行與丙方簽訂預售屋價金信託契約。

第二十條：受益權轉讓之限制

本更新案受益權不得轉讓。

第二十一條：廣告之限制

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。

第二十二條：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。

第二十三條：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害時，概由甲、乙方自負其責。

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

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

第二十四條：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，立約人合意以臺灣臺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。

第二十五條：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。

第二十六條：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。

第二十七條：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

（三）受託人顧客線上申訴路徑：土地銀行入口網站

(http://www.landbank.com.tw)/接觸土銀/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。

第二十八條：其他

一、本契約之權利義務對立約人之受讓人、繼受人、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、乙方與本更新案關係人所簽訂之各式契約（如委任契約書、工程承攬契約書、建築融資契約、預定房屋土地車位買賣契約等），其權利義務均由乙方自行負擔履行，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。否則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。

第二十九條：特約條款

一、本契約簽訂後，倘鄰地所有權人同意參與本更新案或出售鄰地所有權予甲、乙方，於建照取得前，甲方同意由乙、丙方與鄰地所有權人簽訂本契約，並同意將鄰地納入本更新案信託財產。

二、本更新案待實施者變更為乙方後，本契約始生效力。

三、本契約存續期間如逾民國107年12月31日，如乙方未將本更新案都市更新事業計畫送件，甲、乙方同意丙方辦理終止本契約返還信託財產。

四、甲、乙方依本契約第五條第一項交付信託移轉登記文件之同時，應備妥已用印之塗銷信託登記返還委託人相關書類交付丙方保管。倘本契約因前項約定終止時，甲、乙方同意由丙方持前開塗銷信託登記書類，逕向地政機關申請辦理信託財產返還委託人。

第三十條：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為同一契約。

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。

立 約 人

甲 方：（即委託人）

姓 名：

身分證統一編號：

地 址：

乙 方：（即委託人）

國寶大建設股份有限公司

代表人：董事長 陳明源

營利事業統一編號：25112798

地 址：臺北市大安區復興南路一段390號8樓之6

丙 方：（即受託人）

臺灣土地銀行股份有限公司

代表人：董事長 吳當傑

營利事業統一編號：03700301

代理人：信託部經理 游麗玲

地 址：台北市中正區館前路46號

委託人信託留存印鑑樣式			
國寶大建設股份有限公司			
契約解說人員： □業務人員□管理人員 信託業務服務證號： 303003116502		核對人： □業務人員■管理人員 信託業務服務證號： 303003116802	
時間	104.10.30	時間	104.10.30
地點	中和區中興路205	地點	同左

中 華 民 國 年 月 日

第九頁

附錄六、 各式合約及說明

綠建築銀級成本效益評估表

項次	綠建築指標	項目	原建築材料成本（含稅)A	變更綠建築材料成本（含稅)B	增加綠建築材料成本（含稅)B-A	合計	說明
1	綠化量	加強景觀植栽綠化	542,650	2,367,150	1,824,500	1,824,500	為達「銀級」目標，需加種3株大喬木，及生態複層額外設置面積達354.10㎡。
2	污水垃圾	冷藏壓縮垃圾貯存設備	0	438200	438,200	438,200	「銀級」綠建築新增項目。
		冷藏室冷凍貯存設備	0	64500	64,500	64,500	
		廚餘貯存子車及五種分類子車	0	21,100	21,100	21,100	
		安裝、測試、配電	0	13,000	13,000	13,000	
總計			542,650	2,903,950	2,361,300	2,361,300	

特殊工程費用

特殊工程估價單

案名： 新北市中和區南勢段22等五筆地號都市更新事業計畫案
業主： 國賓大建設股份有限公司
工程地點 新北市中和區南山路

項次	項目	數量	單位	單價	複價	備註
一、水土保持擋土工程						
a.SI面板式擋土排樁工程						
1	90cm∮排樁施工費	40	支	30,000	1,200,000	L=12M有效高5.2~6.4M
2	排樁鋼筋材料費SD42	38.43	噸	18,500	710,955	
3	210KG/CM2預拌混凝土材料費	320	M3	1,850	592,000	0.45*0.45*3.14*12*40*1.05
4	灌漿費用	40	支	9,000	360,000	
5	壓樑施工費	41.00	M	4,500	184,500	含鋼筋模板灌漿
6	施工道路工程費	1	式	250,000	250,000	
7	SI面板施工費					
7-1	模板工料費	237.8	M2	480	114,144	41*(5.2+6.4)/2-237.8
7-2	鋼筋工料費	2.4	噸	23,000	55,200	#4主筋+#3副筋
7-3	混凝土灌築工料費	59.45	M3	2,050	121,873	237.8*0.25-59.45
8	2〃排水管工料費	60	支	550	33,000	2M*2M間距1支
a、SI面板式擋土排樁合計					3,621,672	
b. W1扶壁式擋土牆(有效高H=2.0m)		40.7	m	40,000	1,628,000	
c. W2倚壁式擋土牆(有效高H=0~2m)		3.6	m	30,000	108,000	
一、水保擋土工程合計(a+b+c項)					5,357,672	
二、水土保持工程(排水工程)						
1	(L1)排水溝W0.4*H0.55m~0.85m	110	M	4,500	495,000	
2	(L3-1.L3-2)截水溝W0.4m*0.5m	39	M	4,500	175,500	
3	(L3-3.L3-4)排水暗溝W0.6m*H0.5-0.6m	33.3	M	5,000	166,500	
4	(L2-1~L2-5)排水暗溝W0.3m*H0.4~0.6m	73.7	M	5,000	368,500	
5	排水管涵∮0.4m(P1)	5	M	3,000	15,000	
6	GL1~GL3集水井 W0.6m*L0.8m*H3.15~6.65m	3	座	10,000	30,000	
7	G1-1~G1-12集水井 W0.3m*L0.3m*H1.0~1.15m	12	座	3,500	42,000	
8	G2-1~G2-6集水井 W0.4m*L0.4m*H1.0~1.3m	6	座	4,000	24,000	
9	G3-1~G3-5集水井 W0.6m*L0.6m*H0.85'1.0m	5	座	6,000	30,000	
10	D1永久性滯洪沉沙池 25.7m2*H2.8m	1	座	300,000	300,000	
二、水土保持工程(排水工程)合計					1,646,500	
三、水土保持工程(臨時工程)						
1	臨時性水土保持設施	1	式	40,000	40,000	施工期間設施
2	臨時滯洪沉沙池	1	式	80,000	80,000	施工期間設施
3	臨時排(截)水溝	1	式	60,000	60,000	施工期間設施
4	施工中安全設施(含告示牌)	1	式	50,200	50,200	施工期間設施
5	施工便道	1	式	250,000	250,000	施工期間設施
6	運雜費	1	式	400,000	400,000	
三、水土保持工程(臨時工程)					880,200	
四、水保設計與審查費用		1	式	900,000	900,000	亞柏
五、自動化監測系統		1	式	1,166,375	1,166,375	詳報價單
一到五項合計					9,950,747	
					(接下頁)	

特殊工程估價單

案名： 新北市中和區南勢段22等五筆地號都市更新事業計畫案
業主： 國賓大建設股份有限公司
工程地點 新北市中和區南山路

項次	項目	數量	單位	單價	複價	備註
六、水保工程岩方處理					(承上頁)	
1	西向邊坡岩方挖運	502.25	M3	1,280	642,880	含岩石方破碎
2	90cm∮擋土排樁岩方運棄	312.8	M3	1,130	353,464	
水保工程凝灰岩方處理合計					996,344	含棄土證明
七、地下室擋土排樁工程岩方處理						
1	80cm∮擋土排樁岩方運棄	1,307.40	M3	1,130	1,477,362	B7類
2	連續壁岩方運棄	48.13	M3	1,130	54,387	B7類
地下室擋土排樁工程岩方處理合計					1,531,749	
八、地下室結構體工程岩方處理		10,148	M3	1,280	12,989,734	含岩石方破碎,不含黏土層土方量
九、筏基底層地質改良椿處理		125	支	7,000	875,000	60cm∮J.S.P(詳附圖)
一到九項合計					26,343,574	
十、營造工程綜合保險費		1	式		184,405	
特殊工程費合計					26,527,979	未稅
營業稅					1,326,399	
總 計					27,854,378	含稅

報價廠商：世國營造有限公司
負責人： 陳明哲
地址： 新北市中和區[illegible]
統編： 22130999

都更合約

辦理都市更新委託服務合約書

立合約書人　國賓大建設股份有限公司　（以下簡稱甲方）為委託

弘傑城市開發股份有限公司　（以下簡稱乙方）

辦理新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新案（以下簡稱本案），經雙方協議訂定本契約，內容如下：

一、工作依據及內容：

本案係依「都市更新條例」、「都市更新權利變換實施辦法」暨其相關法規、命令等規定項目製作並申請都市更新事業計畫、都市更新權利變換計畫。

二、工作期限：

自合約書簽訂之日起至本案取得都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫核定止。

三、工作費用及付款辦法：

（一）本服務費用總計新台幣伍佰貳拾萬元整（含稅，以下同），付款如下：

期別	付款階段	工作期程	付款比例	金額（萬元）
第1期	簽約		10.0%	52.00
第2期	事業計畫	事業計畫掛號	10.0%	52.00
第3期		事業計畫公開展覽完成	10.0%	52.00
第4期		事業計畫小組通過	10.0%	52.00
第5期		事業計畫大會通過	15.0%	78.00
第6期		事業計畫核定發布實施	15.0%	78.00
第7期	權利變換計畫	通知辦理權利變換計畫	5.0%	26.00
第8期		權利變換計畫掛號	10.0%	52.00
第9期		權利變換計畫大會通過	5.0%	26.00
第10期		權利變換計畫核定發布實施	10.0%	52.00
總　計			100.0%	520.00

註：上述第1、2期款已向原實施者兆利建設股份有限公司請領完畢，故本合約簽訂後將不再重複向甲方請領該第1、2期款。

（二）以上各期工作費用乙方檢附發票向甲方請款，甲方審核工作進度無誤後，開立即期支票或逕將該期工作費用匯入乙方指定帳戶。

（三）以上服務費用不包括：

1. 三家估價師簽證暨業務費用。
2. 建築師（如建築設計、都市設計審議、景觀設計、指定建築線等）及相關專業技師業務費用－綠建築、景觀技師、測量技師業務費用（如現況地形、建物測量等）、交通技師業務費用（如交通影響評估）、環工技師業務費用（如環境影響評估）、其他專業技師服務費用（如鄰房土木鑑定、地質鑽探等）、代書業務費用（如土地分割、鑑界、產權面積分算、產權登記等）。
3. 銀行信託、建築經理相關費用。
4. 辦理容積移轉、都市計畫變更、各階段審議階段（含事業計畫、權利變換計畫）核定後再辦理變更之費用。如因都市更新法令修正而新增服務項目，則服務費用視工作內容由甲、乙雙方另行協議。

四、辦理程序及進度：

乙方同意甲方得隨時終止或進行本約第一條之各項工作內容，並由甲方決定各項工作之起始時間，甲方並應於終止時依本約第五條第二項規定支付款項。

五、合約變更與執行：

（一）合約自簽約之日起開始生效，任何修改應經由雙方協議並以書面方式為之。甲方如增減規劃範圍工作內容時，亦應經由雙方協議並以書面方式為之。

（二）本合約非因乙方因素而必須終止，乙方應於合約終止後7日內繳交所有正在進行或已完成之工作成果予甲方。甲方應依據乙方已完成之工作進度給付乙方相同比例之款項。

（三）若因乙方因素致使未能履行本合約所規定之部份或全部工作任務，甲方得以書面方式通知乙方於15日後終止合約。

（四）甲方不能履行本合約所規定之付款責任，乙方得以書面方式通知甲方於15日後終止合約，甲方必須支付乙方合約終止之前因處理委任事項所支出之費用。

六、凡更新作業範圍區域內之資料圖表及參考資料，須經甲方方能取得者，則甲方必須提供或協助出具函向有關機關索取，以利乙方之作業。

七、辦理都市更新過程所需送審資料圖表等，須經甲方同意方可送審。

八、乙方依本約完成之文件、資料、圖說、規範等文件，其著作財產權屬甲方所有。

九、本案規劃過程中應提供甲方審核之計畫書，乙方應於規劃完成後提供甲方1套報告書圖、1份電腦資料光碟。

十、本合約如有未盡事宜，悉依民法誠信原則及相關法令規定之。

十一、本合約正本貳份，分由甲乙雙方各持壹份。

立　約　人

甲方　公司名稱：國賓大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負 責 人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
聯絡電話：02-2705-3272

乙方公司名稱：弘傑城市開發股份有限公司
統一編號：28850474
負 責 人：陳黃秀娥
公司地址：台北市中山區長安東路2段81號9樓之5
聯絡電話：02-25071910

中　華　民　國　106　年　5　月　10　日

估價合約

「新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地辦理都市更新委託服務合約書」
補充協議

立協議書人　國賓大建設股份有限公司　（以下簡稱甲方）
弘傑城市開發股份有限公司　（以下簡稱乙方）

原雙方於民國 106 年 5 月簽訂『新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆』之「都市更新委託服務合約書」，茲因甲方針對本案辦理變更設計，故需辦理都市更新事業計畫變更，經雙方合意訂定本補充協議。

一、雙方同意本案服務費用為新台幣 60 萬元（含稅，以下同），其付款方式如下。

二、付款方式：

付款期別	期　程	期款金額（萬元）
第 1 期	變更事業計畫送件時	30
第 2 期	變更事業計畫核定函取得時	30
合計		60

三、本協議書為前揭「都市更新委託服務合約書」之一部分，雙方同意履行並遵從之。

四、本協議書壹式貳份，由甲乙雙方各執壹份為憑證。

立書人
甲方　公司名稱：國賓大建設股份有限公司
負 責 人：陳明雄
統一編號：25112798
聯絡地址：臺北市大安區復興南路 1 段 390 號 8 樓之 6
聯絡電話：02-2705-3272

乙方　公司名稱：弘傑城市開發股份有限公司
負 責 人：陳黃秀娥
統一編號：28850474
聯絡地址：臺北市中山區長安東路 2 段 81 號 9 樓之 5
聯絡電話：02-2507-1910

中　華　民　國　108　年　9　月　12　日

中信不動產估價師事務所

都市更新權利變換價值評估
委託契約書

【新北市中和區南勢段22地號等4筆
土地更新單元權利變換評估案】

委託人：國賓大建設股份有限公司
受託人：中信不動產估價師事務所

中信不動產估價師事務所

都市更新權利變換價值評估委託契約書

立合約書人　國賓大建設股份有限公司　（以下簡稱甲方）
中信不動產估價師事務所　（以下簡稱乙方）

茲因甲方委託乙方辦理**新北市中和區南勢段22地號等4筆土地都市更新前後權利變換不動產價值評估案**(以下簡稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約，共同遵守相關約定如后：

第一條　評估範圍：
都市更新單元範圍：新北市中和區南勢段 22 地號等 4 筆土地都市更新前後權利變換不動產價值評估案。

第二條　工作內容：
評估本案所有權人更新前、後不動產價值，乙方工作內容包括：
(一)協助甲方制定本案之估價原則(前項估價原則應經實施者同意)。
(二)更新前各所有權人不動產權利總值、更新後新規劃標的不動產價值，並依據不動產估價技術規則製作估價報告書。
(三)甲方應配合提供都市更新權利變換作業所需之估價資料及表格。
(四)應針對更新前後不動產價值評估之內容向甲方、土地所有權人、實施者說明，及配合都市更新審議之列席說明。

第三條　價格日期：
價格日期以權利變換計畫登載之評價基準日為準。

第四條　價格種類及估價條件：
估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。且出具之不動產報告書上載明之委託人為本案之實施者。

第五條　委任報酬：

一、 本專案服務費用如下:（以下費用含執行業務所得10%）

（一） 未獲評選為權利變換價格之主要依據時：

新台幣伍拾伍萬元整。

（二） 經評選為權利變換價格之主要依據時：

另加**新台幣肆拾伍萬元整**。

第六條　付款辦法：

一、各期付款期程：

（一） 第一期款：於完成簽約委託時，撥付以第五條第一項第一款計算之合約總價款之30%，計新台幣壹拾陸萬伍仟元整。

（二） 第二期款：於乙方交付本案評估都市更新前土地權利價值(電子檔)予甲方時，撥合約總價款之15%，計新台幣捌萬貳仟伍佰元整。

（三） 第三期款：乙方交付本案都市更新後房屋及其應有土地之權利價值予甲方（電子檔)時，撥合約總價款之15%，計新台幣捌萬貳仟伍佰元整。如經評選為權利變換之主要依據時，應另給付50%領銜費新台幣貳拾貳萬伍仟元整。

（四） 第四期款：於乙方出具正式報告書時，撥付合約總價款之30%，計新台幣壹拾陸萬伍仟元整。如經評選為權利變換之主要依據時，應另給付50%領銜費新台幣貳拾貳萬伍仟元整。

（五） 第五期款：於都市更新權利變換審議會通過後七日內，撥付合約總價款之10%，計新台幣伍萬伍仟元整。

二、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用，金額由雙方視實際情形議定。

三、服務費用支付方式：乙方應於各階段呈送請款單及收據予甲方，並依甲方財會程序辦理請款作業，甲方應以即期支票或匯款方式給付。

第七條　甲方配合作業事項:

為使本專案進行順利，甲方應盡全力配合乙方執行進度，指派專人負責，提供下列各項相關資料：

一、 必要文件

（一)更新前相關文件資料：

1.土地及建物登記簿謄本、2.地籍圖謄本、3.建物測量成果圖（以上資料需提供一個月內，可以影本或電子檔案代替）、4.價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊

(二)更新後相關文件資料：

1.建築規劃設計圖說(平面圖、立面圖)、2.各分配單元預計登記產權面積明細(代書計算確認後之銷坪表)、3.建材設備等級(ex:SRC三級)

二、 其他資料

1.違章建築面積、2.權利人證明及測量圖檔、3.建物使用執照、4.原竣工圖說、5.更新前使用現況約定及權利證明文件

*若其他資料不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。

三、 估價條件

由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方。

四、 若非因可歸責於乙方之事由，甲方不得於乙方交付報告後拒絕付款。

第八條　乙方配合事項：

一、乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。

二、乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。

三、乙方應配合出席與本案相關之審查會議及公聽會，並作必要之簡報及說明。

四、協助甲方擬具估價條件。

第九條　工作期限：

乙方應於甲方提供之資料齊備及確認估價原則起十五個工作天，交付評估都市更新前不動產價值明細表予甲方;自甲方提供銷坪表及更新後建築平面圖之次日起，十五個工作天內交付更新後價值計算表予甲方，經甲方同意后二十五個工作天製作都市更新前後不動產估價報告書交付甲方。

第十條　成果報告份數：

都市更新前後不動產估價報告書份數20份以內不另收費，超過每份加收新台幣貳仟伍佰元整。

第十一條 合約範圍變動：

若因甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍、價格日期、或更新後建築設計之大幅度變動，致乙方須另行修改出具估價報告書者，應加計服務費用，其費用視變動內容由雙方議定。

第十二條 本契約之終止：

一、本契約書簽定後，非經甲、乙雙方正式書面同意不得任意中止之。

二、非因可歸責於乙方之事由中途需終止本契約時，甲方不得要求乙方退還已付之款項。

第十三條 本合約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十四條 本合約如有未盡事宜，由雙方協議辦理之。

雙方因本合約有爭執時，同意以台灣新北地院為第一審管轄法院。

第十五條 本合約書正副本共兩份，甲乙雙方各分執乙份。

立契約書人

甲　　方：國寶大建設股份有限公司

負 責 人：陳明雄

統一編號：25112798

地　　址：臺北市大安區復興南路1段390號8樓之6

電　　話：(02)2705-3272

乙　　方：中信不動產估價師事務所

負 責 人：江晨仰

統一編號：80894516

地　　址：新北市泰山區明志路三段120號

電　　話：(02)8772-0872

中　華　民　國　104　年　11　月　30　日

新北市中和區南勢段22地號等4筆土地
都市更新前後不動產價值評估委託契約書

甲方：國寶大建設股份有限公司

乙方：宏大不動產估價師聯合事務所

國寶大建設股份有限公司　（以下簡稱甲方）

立契約書人

宏大不動產估價師聯合事務所　（以下簡稱乙方）

茲因甲方委託乙方辦理新北市中和區南勢段**22**地號等**4**筆土地更新單元都市更新前後不動產價值評估案（以下簡稱本案），經雙方同意訂立本委託契約，共同遵守相關約定如后：

第一條　工作內容
(一)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
(二)更新後各建築單元之權利價值。
(三)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
(四)配合本案相關之權利變換計畫公聽會、聽證會及相關審議會議等法定會議之列席說明。
(五)配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第二條　價格日期
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條　價格種類及估價條件
估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。

第四條　服務費用
權利變換估價基本服務費用共計新臺幣伍拾萬元整；若選定乙方為權利變換價格基礎，需加收領銜服務費用計新臺幣肆拾伍萬元整（以上費用已含10%所得稅扣繳）。

第五條　付款辦法
第一期款：於簽約時，甲方應支付乙方服務費用百分之三十，計新臺幣壹拾伍萬元整。
第二期款：出具更新前價值試算表時，甲方應支付乙方服務費用百分之十五，計新臺幣柒萬伍仟元整。
第三期款：出具更新後價值試算表時，甲方應支付乙方服務費用百分之十五，計新臺幣柒萬伍仟元整；甲方若選定乙方作為權利變換價格基礎，應於本階段同時支付領銜服務費用百分之五十，計新臺幣貳拾貳萬伍仟元整。
第四期款：出具正式估價報告書時，甲方應支付乙方服務費用百分之三十，計新臺幣壹拾伍萬元整；甲方若選定乙方作為權利變換價格基礎，應於本階段同時支付領銜服務費用百分之五十，計新臺幣貳拾貳萬伍仟元整。
第五期款：權利變換計畫通過新北市政府都市更新審議委員會審議通過七日內，支付乙方服務費用百分之十，計新臺幣伍萬元整。
費用支付方式：乙方於各階段工作完成後呈送請款單及收據予甲方，甲方

須於七日內，以即期支票或匯款至乙方銀行帳戶。

第六條　甲方配合事項

為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，提供下列各項相關資料：

(一)本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。

(二)評估標的最新地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以影本替代)。

(三)更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。

(四)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。

(五)其他足以影響估價之相關證明文件。

(六)除根據土地登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、地上權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

第七條　乙方配合事項

(一)乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。

(二)乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。

(三)甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案作業簡報說明及配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議三日前預先告知乙方。

第八條　工作期限

(一)自資料齊備及估價原則確定之日起，十五個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供銷坪表及更新後建築平面圖之日起，十五個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，二十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。

(二)如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方通知之日起七個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。

第九條　工作成果提報

(一)乙方完成工作後應提送正本壹份，副本陸份之不動產估價報告書。嗣後配合權利變換計畫審查出具之估價報告書貳拾本以內（含前述1正6副）不另收費，超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整（NT$2,500）。

(二)乙方出具正式估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。

第十條　委託契約範圍變動

(一)若甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間

變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等，使乙方應修改試算表或估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容由甲乙雙方另行議定。

(二)若甲方因事業計畫與權變計畫分送，為配合事業計畫審議需要，另行委託乙方出具更新後不動產價值估價報告書，另案簽約，其估價費用另計。

第十一條　委託契約之終(中)止

委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十二條　出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

第十三條　本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十四條　本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

第十五條　本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

立契約書人

甲　方：國賓大建設股份有限公司

代 表 人：陳明雄

統一編號：25112798

地　址：臺北市大安區復興南路1段390號8樓之6

電　話：(02)2705-3272

乙　方：宏大不動產估價師聯合事務所

所　長：卓輝華

統一編號：14929090

地　址：臺北市中山區中山北路一段27號5樓

電　話：(02)2542-5511

中　華　民　國　一　〇　四　年　11　月　30　日

委託都市更新權利變換不動產價值評估服務契約書

新北市中和區南勢段22地號等5筆土地

都市更新權利變換不動產估價案

甲方：國賓大建設股份有限公司

乙方：高源不動產估價師聯合事務所

委託都市更新權利變換不動產價值評估服務契約書

立契約書人　甲方：國寶大建設股份有限公司
乙方：高源不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：委託案名稱
新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新權利變換不動產估價案(以下簡稱本案)。

第二條：估價標的
新北市中和區南勢段20-2、21、21-5、22、23等5筆土地及地上建物。

第三條：估價目的
都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第四條：估價內容
一、更新前各宗土地之權利價值。
二、更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
三、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
四、配合本案相關之權利變換計畫公聽會、聽證會及相關審議會議等法定會議之列席說明。

第五條：價格日期（即評價基準日）
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件
估價條件應由甲方以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另乙方出具不動產估價報告書載明之委託人為本案實施者。

第七條：工作期限
乙方應於甲方提供完整資料及確認估價條件後三十個工作天內完成所委託之估價作業。若可歸責於甲方因素致工作時間拖延，應延長乙方適當工作時間。

第八條：甲方應提供相關資料
一、必要文件
■ 更新前相關文件資料：
● 估價標的距評價基準日一個月內地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖及建物測量成果圖等(可以影本替代)。
● 評價基準日當時之土地及合法建物產權狀態清冊。

■ 更新後相關文件資料：
● 建築規劃設計圖說及各分配單元預計登記產權面積明細。

● 建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
二、其他資料
● 舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔、建物使用執照、原竣工圖說。
● 更新前使用現況約定及權利證明文件。
● 勘估標的近一年有買賣之成交價格。
● 不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
● 其他足以影響估價之相關證明文件。
以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。
三、估價條件：由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方

第九條：帶領現場勘查及產權描述
甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。除根據土地建物登記謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明致使估價時未考量，不得歸責予乙方。

第十條：估價服務費用
一、權利變換估價基本服務費用為**新臺幣55萬元整；乙方若受選為價值基礎，需加收領銜服務費用計新臺幣45萬元整**。(皆含10%稅款)
二、服務費用支付時間：
(一)第一期款：雙方簽約完成後，甲方應支付乙方基本服務費用30%，計新臺幣**16.5萬元整**。
(二)第二期款：出具本案更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用15%，計新臺幣**8.25萬元整**。
(三)第三期款：出具本案更新後價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用15%，計新臺幣**8.25萬元整**；乙方若受選為本案價值基礎，甲方應同時支付領銜費用為新臺幣**22.5萬元整**。
(四)第四期款：出具本案正式估價報告書後，甲方應支付乙方基本服務費用30%，計新臺幣**16.5萬元整**；乙方若受選為本案價值基礎，甲方應同時支付領銜費用為新臺幣**22.5萬元整**。
(五)第五期款：於權利變換計畫通過臺北市政府都市更新審議委員會審查完成核定後，甲方應支付基本服務費用10%，計新臺幣**5.5萬元整**。
三、服務費用支付方式：
乙方於各階段工作完成後提送請款單及收據予甲方，甲方收到後依當期(月)付款程序以即期支票或電匯方式給付。
四、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用；若委託期間，乙方應甲方要求辦理非本契約約定之工作內容，乙方得要求加計服務費用。

第十一條：工作成果

配合權利變換計畫審查過程出具估價報告書，報告書份數超出30份則每增加一份報告書收費新臺幣2,500元。

第十二條：契約範圍變動
若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日變動超過半年、更新後產品用途更動或其他必要事由等，致使乙方修改試算表或估價報告書者，或契約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求加計服務費用，其費用視變動內容由雙方議定之。

第十三條：契約終止
若委託期間因不可歸責於乙方之事由終止契約，不得要求退回已支付費用；乙方已執行而尚未取得報酬之作業部分，甲方應按本契約第十條之當期款項依比例核算給付之。

第十四條：契約有效期限
自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具估價報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費用另訂契約執行之。

第十五條：本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則解決之。

第十六條：本契約正本一式二份，雙方各執一份為憑，自簽約日起生效。

立契約書人

甲　方：國寶大建設股份有限公司
代 表 人：陳明雄
通訊地址：臺北市大安區復興南路1段390號8樓
電　話：(02)2705-3272
統一編號：25112798

乙　方：高源不動產估價師聯合事務所
負 責 人：陳碧源
通訊地址：臺北市信義區忠孝東路五段474號8樓
電　話：(02)8780-6503
統一編號：29361538

中　華　民　國　108　年　8　月　日

容移合約

土地買賣契約書

賣方：陳玉桂　（以下簡稱甲方）

立買賣契約人

買方：國寶大建設股份有限公司（以下簡稱乙方）

關於甲方所有後開土地賣予乙方，雙方協議訂立條件於後，以資遵守：

第 壹 條：買賣標的

區域	地段	地號	持份	持分面積(m2)	持分面積(坪)
中和區	中和段	534-1	1/1	5.24	1.59
中和區	中和段	535-1	1/1	102.83	31.11
中和區	員山段	637	137/2304	33.23	10.05
中和區	南勢段	766	1/3	42.20	12.77
中和區	新和段	182	1/168	3.95	1.19
合　　計				187.45	56.71

以上簡稱「本標的」，面積共187.45平方公尺（約56.71坪）。買賣面積以地政機關登記面積為準，重測後面積如有誤差，甲乙雙方同意互不找補。

第 貳 條：不動產買賣總價款

土地總價合計為新台幣(以下同)貳仟貳佰叁拾萬元整 (NT$22,300,000)，地上物不計價。

第 參 條：付款期限及移交不動產方法：

第一期款：於簽訂本約時，乙方應支付甲方期款NT$12,000,000元整。甲方應同時交付土地所有權狀正本、印鑑證明影本、身分證影本予乙方。

尾　款：乙方應支付甲方尾款NT$10,300,000元整；甲方應備齊一切產權移轉登記所需證件，並於相關書表蓋妥印鑑章，交由地政士申辦土地增值稅、土地鑑界及移轉登記等一切手續。屬甲方應負擔之稅費，如經乙方墊付者，乙方得自應付款內逕扣之。

第 肆 條：甲、乙雙方應於前條約定付款時交付土地所有權狀正本、身分證影本、印鑑證明影本及蓋妥土地移轉過戶之全部等有關書表先行申報現值。如需甲、乙雙方本人出面協辦或補蓋印鑑、補換證件等時，甲、乙雙方應無條件即時交件，不得藉詞拖延拒絕或要求任何求償行為，否則遲延之一方在他方催告後三日仍未履約，應賠償他方每日按買賣總價千分之一計算之懲罰性違約金至履行為止。

第 伍 條：稅捐及登記費之歸屬：

（一）本買賣標的物所應繳之各種稅費：如地價稅等至點交土地日止概由甲方負責繳清，翌日起即歸乙方負擔。

（二）有關買賣所生之土地增值稅均依法由甲方負擔。

（三）就乙方取得產權登記所需付代書費、規費、登記費及應貼印花等費用，均歸乙方自理。

第 陸 條：辦理產權移轉登記時，有關權利人名義，得由乙方自訂，甲方絕無異議，但乙方應負履約之連帶保證責任，並自願放棄先訴抗辯權。惟移轉登記手續乙方至遲應於取得甲方交付證件之日起七日內提出辦理。逾期如遇提高稅捐或其他損害，除約定期間內各應負擔之部份外，悉歸乙方負擔。甲方應於產權移轉前完成增值稅單繳納，不得藉故拖延，若因而造成乙方損失，

應負完全賠償責任。

第 柒 條：買賣價款如以票據給付，若經甲方提示遭退票時，以違約論處，乙方絕無異議。

第 捌 條：本買賣標的土地建物產權，甲方保證產權清楚，確無任何糾葛及佔用物、一物數賣或佔用他人土地、障礙物或土壤及地下水污染及禁、限建及徵收等有害乙方權益之情事，如有他人主張權利或設定他項權利，除本約另有約定外，應由甲方負責於尾款給付前速予負責理清；且本約簽定後甲方亦不得再增加借款或與第三人簽訂買賣、合建、租賃、使用借貸及基於本約所取得之權利提供第三人做為擔保或質押等有害乙方權益之情事，否則若乙方因上開情形而受有損害時，甲方應負完全賠償責任，並以違約論處。

第 玖 條：本買賣不動產未點交前，甲方自本約成立日起均不得任意破壞，如有被人占有或天災地變等事故，甲方亦須負責排除或修復，俾使乙方完整取得。

第 拾 條：本約簽訂後倘乙方不買或不按約定日期付款，經甲方催告仍不給付時，甲方得解除契約，並沒收已付價款，抵作懲罰性之違約金。如甲方不賣或不照約履行應盡義務時，乙方得解除契約，取回已給付之價款，甲方應賠償已給付價款同額之金額作為懲罰性違約金。

第拾壹條：本契約所訂定之點交日(即乙方付清尾款日) 雙方應確實依約履行，不得藉故拖延或遲延給付、收受尾款及點交，如有延遲，違約之一方應賠償自點交日起每一日按買賣總價千分之壹計付對方以為懲罰性違約金。

第拾貳條：本契約如有未盡事項，悉遵有關法令或善良習慣行之。如有爭議致涉訟時雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。本契約書經雙方簽章同

意訂立，各無反悔，本約之附件視為本約之一部分，恐空口無憑特立本契約書，壹式二份 甲方、乙方各執一份為憑。

第拾參條：特約事項：

甲方須於點交時將買賣標的依現況點交予乙方管業。

立契約書人：賣方(甲方)：陳玉桂

身分證字號：F222205945

住　　址：台北市大安區永康街41巷41號3樓

買方(乙方)：國賓大建設股份有限公司

代 表 人：陳明雄

統一編號：25112798

住　　址：台北市大安區復興南路1段390號8樓之6

中　華　民　國　104　年　10　月　　日

不 動 產 買 賣 契 約 書

立不動產買賣契約書人　買方：國賓大建設(股)公司　(以下簡稱甲方)

賣方：劉榮中　(以下簡稱乙方)

茲就乙方所有如本約所述買賣標的之不動產所有權全部(公共設施保留地)同意出售予甲方，相關買賣事宜，經甲、乙雙方同意，訂定本契約以資共同遵守，條款如下：

一、 **買賣標的：**(面積以地政機關登記為準)

縣市	區域	地段	分區	地號	面積㎡	公告現值	權利範圍	總公告現值
新北市	中和區	景福段	公設	224	107.13㎡	117,000	1/14	895,301
新北市	中和區	景福段	公設	274	804.91㎡	117,000	2/21	8,968,997

以上簡稱「本標的」，其面積詳如土地謄本，雙方訂立協議條款如後，以資共同信守：

上例土地買賣乙方持份總面積以地政機關登記為準，重測後面積如有誤差，甲、乙雙方同意互不找補。

二、 **價款給付：**

本約買賣總價為新台幣**陸佰零壹萬柒仟貳佰貳拾貳元整**(附表一)，甲方應依下列期日、方式給付乙方價款：

(1) 本約簽訂之同時，乙方應備妥土地權狀正本、印鑑證明壹份、身分證影本乙份、印鑑章供辦理產權移轉使用（註：如有涉及遺產繼承登記事務者，乙方並應無條件配合提供辦理繼承登記所需各項文件予甲方指定之地政士），甲方給付乙方總價50%計新台幣:**參佰零捌仟陸佰壹拾壹元整**為第一期款。

(2) 甲方於辦理乙方標的物所有權移轉之免稅證明核發後30日內，乙方須切結、鑑界點交土地(鑑界費用由乙方負擔)並將地上占有物自行清除完畢後由乙方通知甲方支付第二期款總價50%計新台幣**參佰零捌仟陸佰壹拾壹元整**。

三、 **產權移轉及點交：**

(1) 乙方應將本買賣標的移轉（即過戶）登記所需之書類、及證明文件蓋妥印鑑，於本約第二條之(1)之價款交付乙方之同時，交付甲方以辦理本約不動產所有權移轉登記，乙方並應隨時協助且提供辦理產權移轉登記所需之證件，至甲方順利取得完整無瑕疵之產權為止，不得有推諉遲延之情事。

(2) 乙方保證本約買賣標的產權清楚，無任何產權糾葛，或有設定他項權利。乙方自訂約後，不得再與第三者簽訂有關本約買賣標的土地之買賣、租賃、使用借貸、或其他債權或物權契約。

(3) 本約土地產權移轉登記權利人之名義由甲方指定，乙方不得干涉。但如登記於第三人名下時，第三人應與甲方負連帶付款及履約責任。

四、 **稅費負擔：**甲、乙雙方申請核定稅額，稅單核發後10日內完成繳稅。

(1) 甲、乙雙方約定於辦理本約不動產所有權移轉登記時，以該年度之公告現值為土地之申報移轉價格。

(2) 地價稅及工程受益費等雜項費用過戶前由乙方負擔，過戶後由甲方負擔。

(3) 本約土地買賣有關之遺產稅、增值稅、罰金及代辦繼承費用悉歸乙方負擔。

(4) 產權移轉登記所需之登記規費、印花稅及代書費由甲方負擔。

五、 **違約責任及損害賠償：**

本約一經簽立，甲、乙雙方均不得反悔或不履行，否則即屬違約。如甲方違反本約之任一條款時，乙方有權逕行解除本約並沒收甲方已交付款項，其

已過戶於甲方名下之產權及移交甲方使用之不動產應即無條件歸還乙方。如因可歸責於乙方之事由或乙方違反本約之任一條款時，則甲方除得請求乙方強制履約外，並得請求乙方賠償甲方已收價款同額之違約金。

六、 **其他約定事項：**

1. 乙方切結保證對前述第一條之土地持分確有所有權及其處分、管理、收益等權利，並於簽定本約後且甲方依約支付第二條之(2)買賣價金後一併轉讓於甲方無誤，若有不實，願負一切法律責任，絕無異議。
2. 乙方保證本契約標的之土地確定未曾與他人訂立租賃契約，且無土地法第一百零四條、第一百零七條及第三十四條之一規定之地上權人、承租人、共有人之優先購買權人存在，且無協議價購、領過徵收補償費等情事。如有上列情事，雙方合意解除本買賣契約，乙方原價買回有以上情事之土地。
3. 本買賣標的係公共設施保留地（道路用地），依規定免徵土地增值稅，惟如有其他原因應繳納土地增值稅，則 雙方同意買賣合約解除，乙方退回已收價金，雙方同意撤銷土增稅之申報，已發生之代書費及印花稅由乙方負擔。
4. 本買賣依『地政士法』及『平均地權條例』之規定：應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地成交案件實際資訊（即實價登錄）。
5. 本件土地確無地上物佔用情況，如有佔用情事，乙方願負排除責任，如無法排除，乙方願原價買回該佔用土地，唯有效期自簽約日起一年內有效。

七、 **契約效力：**本約約定之全部內容對甲、乙雙方權利義務之受讓人或繼承人具同等效力。

八、 **契約範圍：**乙方簽訂本約時,所出售本約之買賣標的之一切權利均同時轉讓與甲方。

九、 **訴訟管轄：**本約甲乙雙方如有爭執時，應本誠信原則處理，如仍有爭訟時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

十、 **契約分存：**本約一式二份,甲、乙雙方各持乙份為憑。

十一、 **保密約定：**甲、乙雙方應對本約內容嚴格保密，如因一方洩漏本約內容而造成他方之損害時，洩密之一方應負損害賠償之責。

立契約書人：買方(甲方)：國寶大建設股份有限公司

代表人：陳明雄

統一編號：25112798

地址：台北市復興南路一段390號8樓之六

立契約書人：賣方(乙方)：劉榮中

簽名：劉榮中 09x7973663

身分證字號：F121897009

地址：中和區秀朗路三段10巷11號

中 華 民 國 104 年 10 月 20 日

104年10月20日

座落於新北市中和區土地資產一覽表

付款明細表

（附件一）

項號	地段	小段	地號	所有權人	使用分區	公告現值	面積(m2)	權力範圍	總現值	備註
1	景福段		224	劉榮中	公共設施保留地	117,000	107.13	1/14	895,301	
2	景福段		274	劉榮中	公共設施保留地	117,000	804.91	2/21	8,968,997	
							合	計	9,864,298	

每期價金

第一期： 3,008,611

第二期： 3,008,611

付款日期

10月20日 第一期內

完稅後三十日內 第二期內

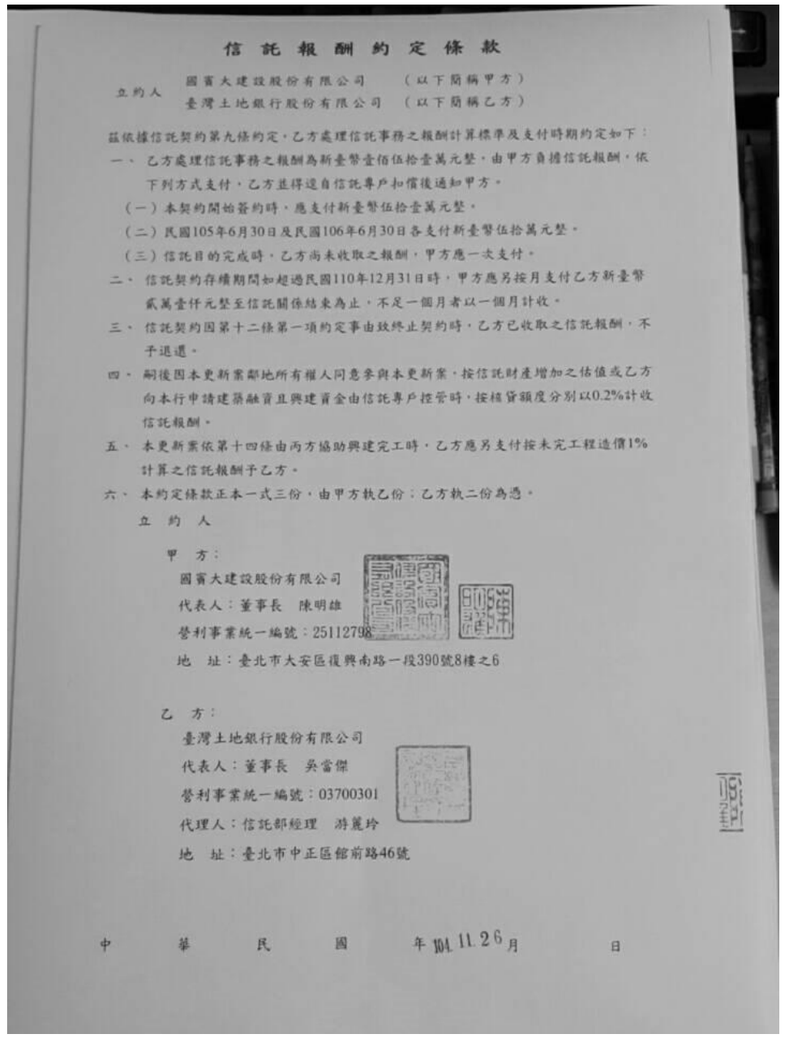
所有權人:劉榮中 F121897009 56.12.23 中和市秀朗路3段10巷11號

付款方式： 50% / 50%

出售價格： 61%

總 價 金： 6,017,222

信託合約



信託報酬約定條款

立約人　國賓大建設股份有限公司　（以下簡稱甲方）
　　臺灣土地銀行股份有限公司　（以下簡稱乙方）

茲依據信託契約第九條約定，乙方處理信託事務之報酬計算標準及支付時期約定如下：

一、乙方處理信託事務之報酬為新臺幣壹佰伍拾壹萬元整，由甲方負擔信託報酬，依下列方式支付，乙方並得逕自信託專戶扣償後通知甲方。
（一）本契約開始簽約時，應支付新臺幣伍拾壹萬元整。
（二）民國105年6月30日及民國106年6月30日各支付新臺幣伍拾萬元整。
（三）信託目的完成時，乙方尚未收取之報酬，甲方應一次支付。

二、信託契約存續期間如超過民國110年12月31日時，甲方應另按月支付乙方新臺幣貳萬壹仟元整至信託關係結束為止，不足一個月者以一個月計收。

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

四、嗣後因本更新案鄰地所有權人同意參與本更新案，按信託財產增加之估值或乙方向本行申請建築融資且興建資金由信託專戶控管時，按核貸額度分別以0.2%計收信託報酬。

五、本更新案依第十四條由丙方協助興建完工時，乙方應另支付按未完工程造價1%計算之信託報酬予乙方。

六、本約定條款正本一式三份，由甲方執乙份；乙方執二份為憑。

立　約　人

甲　方：
國賓大建設股份有限公司
代表人：董事長　陳明雄
營利事業統一編號：25112798
地　址：臺北市大安區復興南路一段390號8樓之6

乙　方：
臺灣土地銀行股份有限公司
代表人：董事長　吳當傑
營利事業統一編號：03700301
代理人：信託部經理　游麗玲
地　址：臺北市中正區館前路46號

中　華　民　國　年 104 11 26 月　日

測量合約

簡式合約

案　名：新北市中和區南勢段22等五筆地號都市更新事業計畫案
業　主：國賓大建設股份有限公司
工程地點：新北市中和區南山路
項　目：現況土地與建物測量

項次	項目	數量	單位	單價	複價	備註
1	地籍現況測量	1	式		60,000	含技師簽證費用
2	基地內建物與土地改良物測量	1	式		100,000	含技師簽證費用
3	南山溝現況測量	1	式		40,000	含技師簽證費用
4	圖說製作費	1	式		38,100	含技師簽證費用
5	小　計				238,100	未稅
6	營業稅	5	%		11,905	
	合　計				250,005	含稅

以250,000元含稅承包

業　主：國賓大建設股份有限公司
負 責 人：陳明雄
統一編號：25112798
地　址：台北市大安區復興南路一段390號8樓之6
電　話：02-270809#33

承作廠商：實傑工程行
負 責 人：蔡銘洲
統一編號：15552542
地　址：新北市永和區中正路428巷3號
電　話：02-86607061

地籍整理費合約

附錄七、 建材設備表

項目	位置	使用建材及設備	備註	本案自評
一、外觀牆面	正、背、側面牆	立面牆身山形面磚搭配金屬或石材飾材。	1. 丁掛面磚：三洋.白馬.冠軍(北揚建材.美爾國際) 2. 金屬裝飾材：優必耐金屬.永喻實業 3. 石材:中灣國際.業盛實業.雷諾瓦興業	符合
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間或1/2B 磚牆。	俊呈實業.等同級承商	符合
三、牆面	門廳、梯廳	牆面貼30*60或60*60拋光面磚或同級天然石材。	1.面磚：三洋.白馬.冠軍(北揚建材.美爾國際) 2.石材：中灣國際.業盛實業.雷諾瓦興業	符合
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆(得利漆.紅牌等)	捷揚.宏瀝等同級承商	符合
	室內空間	水泥漆、乳膠漆(得利漆.紅牌等)	捷揚.宏瀝等同級承商	符合
	浴廁	30*60 面磚。	面磚：三洋.白馬.冠軍(北揚建材.美爾國際)	符合
	地下室	防水粉刷加水泥漆。	捷揚.宏瀝等同級承商	符合
四、地坪	門廳、梯廳	地磚或石材。	宜選擇具有防滑止滑性能之材料。	符合
	公共樓梯間	止滑樓梯專用地磚。	三洋.白馬.冠軍(北揚建材.美爾國際)	符合
	室內空間	60*60 或 80*80 拋光石英磚。	三洋.白馬.冠軍(北揚建材.美爾國際)	符合
	浴廁、陽台	30*30 或 20*20 防滑地磚或木紋磚。	三洋.白馬.冠軍(北揚建材.美爾國際)	符合
	地下室	整體粉光耐磨地坪或表層環氧樹脂。	行通.等同級承商	符合
	屋頂	1. 整體粉光，加鋪PU 或其他防水隔熱層［如自黏性防水膜(防水)、隔熱地磚］。 2. 熱熔式瀝青防水毯。(責任施工)	得城.山源或同級承商	符合
五、門窗設備		金屬門窗具水密、氣密隔音設備。 各戶大門使用耐燃金屬門。	中華.大同或同級鋁門窗 金亞.統帥等同極品金屬門	符合
六、電梯設備		1. 電梯設備須符合建築物昇降設備設置及檢查管理辦法。 2. 一樓門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼或鍍鈦蝕花門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。 3. 電梯採微電腦變頻變壓電梯，除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、防夾感應設備、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位。	台灣三菱.日立.東芝或同級品牌	符合
七、浴室設備		1. 石材或人造石檯面。 2. 檯面搭配嵌入式面盆、龍頭，並留設雙聯插座及隱藏式電源供明鏡使用。 3. 符合綠建材之「二段式省水馬桶」及「省水SPA 淋浴設施」。	TOTO.和成HCG.或同級品牌	符合
八、廚具設備		1. 附爐具、流理檯面、排油煙機。 2. 冷熱單槍混合龍頭。 3. 瓦斯偵測連線警報系統。 須達到廚房基本使用功能，得視產品規劃調整。	台灣櫻花.雅登.或同級品牌	符合
九、電氣設備	總開關	每戶採單相三線式110/220V 多迴路供電(標準規格五迴路以上)，各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示及單線圖，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。	力豪工程或同級水電承商	符合
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為低頻抽風系統。	力豪工程	符合
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結成完整監控系統。	宗亞.翊浩等同級承商	符合
十、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣安裝為主，預留穿樑套管(以專區規劃主機位置)。 此部分主要為空調設備裝置之設計，非以空調設備主題為主。	日立.大金.PANASONIC 等同級空調承商	符合
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備。	力豪工程	符合

項目	位置	使用建材及設備	備註	本案自評
十一、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	宗亞.翊浩等同級承商	符合
	公共門禁、監視與報警	整棟式二十四小時錄影系統、反脅迫門禁管理及保全監視系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器。	宗亞.翊浩等同級承商	符合

附錄八、 鄰房鑑定範圍資料

鄰房鑑定門牌	
編號	【A區】
1	外南里001鄰南山路３９９巷４號
2	外南里001鄰南山路３９９巷２之４號
3	外南里001鄰南山路３９９巷２號
4	外南里001鄰南山路３９９巷２之２號
5	外南里001鄰南山路３９９巷２之３號
6	外南里001鄰南山路３９９巷２之１號
7	外南里001鄰南山路４０１之４號
8	外南里001鄰南山路４０１之２號
9	外南里001鄰南山路４０１號
10	外南里001鄰南山路４０１之１號
11	外南里001鄰南山路４０１之３號
12	外南里001鄰南山路４０３之２號
13	外南里001鄰南山路４０３號
14	外南里001鄰南山路４０３之３號
15	外南里001鄰南山路４０３之１號
16	外南里001鄰南山路４０３之４號
17	外南里001鄰南山路４０５號
18	外南里001鄰南山路４０７號
19	外南里001鄰南山路４０９之３號
20	外南里001鄰南山路４０９號
21	外南里001鄰南山路４０９之４號
22	外南里001鄰南山路４０９之２號
23	外南里001鄰南山路４０９之１號
24	外南里001鄰南山路４１１之４號
25	外南里001鄰南山路４１１之３號
26	外南里001鄰南山路４１１之１號
27	外南里001鄰南山路４１１之２號
28	外南里001鄰南山路４１１號
29	外南里001鄰南山路４１３號
30	外南里001鄰南山路４１５號
31	外南里001鄰南山路４１７號
32	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄３９號
33	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄３９號 四樓
34	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄３７號
35	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄３７號 四樓
36	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄３５號

鄰房鑑定門牌	
37	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄３５號 四樓
38	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄３３號
39	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄３３號 四樓
40	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄３１號
41	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄３１號 四樓
42	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄２９號
43	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄２９號 四樓
44	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄２７號
45	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄２７號 四樓
46	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄２５號
47	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄２５號 四樓
48	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄２３號
49	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄２３號 四樓
50	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄２１號
51	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄２１號 四樓
52	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄１９號
53	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄１９號 四樓
54	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄１７號
55	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄１７號 四樓
56	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄１５號
57	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄１５號 四樓
58	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄１３號
59	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄１３號 四樓
60	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄１１號
61	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄１１號 四樓
62	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄９號
63	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄９號 四樓
64	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄７號
65	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄７號 四樓
66	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄５號
67	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄５號 四樓
68	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄３號
69	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄３號 四樓
70	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄１號
71	壽南里007鄰南山路４２１巷１弄１號 四樓
72	壽南里009鄰南山路４２３號
73	壽南里009鄰南山路４２３號 四樓
74	壽南里009鄰南山路４２５號

鄰房鑑定門牌	
75	壽南里009鄰南山路４２５號 四樓
76	壽南里009鄰南山路４２７號
77	壽南里009鄰南山路４２７號 四樓
78	壽南里009鄰南山路４２９號
79	壽南里009鄰南山路４２９號 四樓
80	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄１２號
81	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄１２號 四樓
82	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄８號
83	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄８號 四樓
84	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄１０號
85	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄１０號 四樓
86	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄６號
87	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄６號 四樓
88	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄４號
89	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄４號 四樓
90	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄２號
91	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄２號 四樓
92	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄１號
93	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄１號 四樓
94	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄３號
95	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄３號 四樓
96	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄５號
97	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄５號 四樓
98	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄７號
99	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄７號 四樓
100	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄９號
101	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄９號 四樓
102	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄１１號
103	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄１１號 四樓
104	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄１３號
105	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄１３號 四樓
106	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄１５號
107	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄１５號 四樓
108	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄１７號
109	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄１７號 四樓
110	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄１９號
111	壽南里006鄰南山路４２１巷２弄１９號 四樓
編號	【B區】

鄰房鑑定門牌	
1	壽南里001鄰南山路２４８號
2	壽南里002鄰南山路２５０巷１之２號
3	壽南里002鄰南山路２５０巷１之３號
4	壽南里002鄰南山路２５０巷１之１號
5	壽南里002鄰南山路２５０巷１號
6	壽南里002鄰南山路２５０巷３之３號
7	壽南里002鄰南山路２５０巷３之２號
8	壽南里002鄰南山路２５０巷３之１號
9	壽南里002鄰南山路２５０巷３號
10	壽南里002鄰南山路２５０巷５號
11	壽南里002鄰南山路２５０巷５之２號
12	壽南里002鄰南山路２５０巷５之３號
13	壽南里002鄰南山路２５０巷５之１號
14	壽南里002鄰南山路２５０巷７之１號
15	壽南里002鄰南山路２５０巷７號
16	壽南里002鄰南山路２５０巷７之２號
17	壽南里002鄰南山路２５０巷７之３號
18	壽南里002鄰南山路２５０巷９號
19	壽南里002鄰南山路２５０巷９之２號
20	壽南里002鄰南山路２５０巷９之１號
21	壽南里002鄰南山路２５０巷９之３號
22	壽南里002鄰南山路２５０巷１１之２號
23	壽南里002鄰南山路２５０巷１１之３號
24	壽南里002鄰南山路２５０巷１１之１號
25	壽南里002鄰南山路２５０巷１１號
26	壽南里002鄰南山路２５０巷１６之２號
27	壽南里002鄰南山路２５０巷１６號
28	壽南里002鄰南山路２５０巷１６之１號
29	壽南里002鄰南山路２５０巷１６之３號
30	壽南里002鄰南山路２５０巷１４號
31	壽南里002鄰南山路２５０巷１４之２號
32	壽南里002鄰南山路２５０巷１４之３號
33	壽南里002鄰南山路２５０巷１４之１號
34	壽南里002鄰南山路２５０巷１２之２號
35	壽南里002鄰南山路２５０巷１２之１號
36	壽南里002鄰南山路２５０巷１２號
37	壽南里002鄰南山路２５０巷１２之３號
38	壽南里002鄰南山路２５０巷１０號

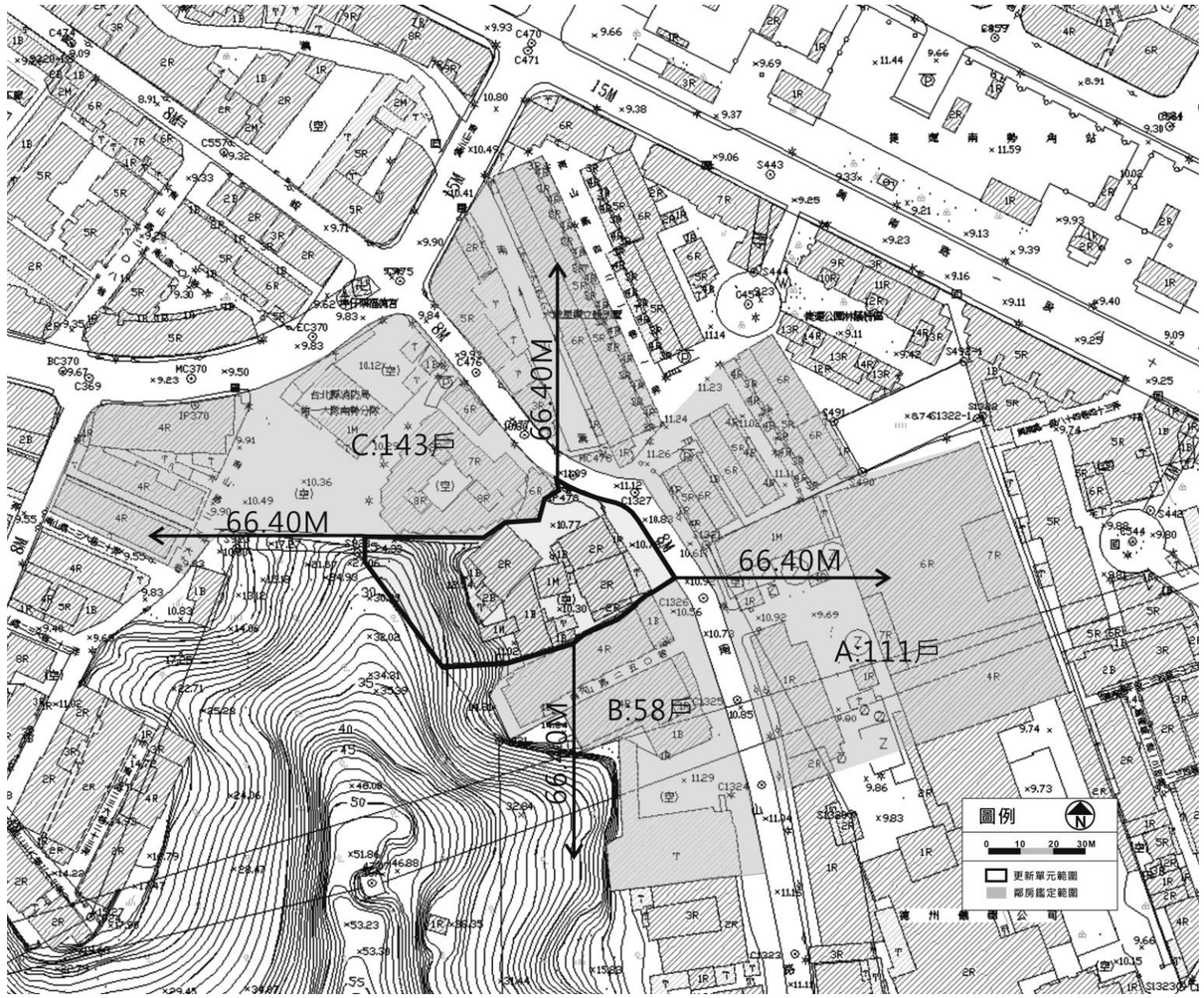
鄰房鑑定門牌	
39	壽南里002鄰南山路２５０巷１０之３號
40	壽南里002鄰南山路２５０巷１０之１號
41	壽南里002鄰南山路２５０巷１０之２號
42	壽南里002鄰南山路２５０巷８之１號
43	壽南里002鄰南山路２５０巷８之２號
44	壽南里002鄰南山路２５０巷８之３號
45	壽南里002鄰南山路２５０巷８號
46	壽南里002鄰南山路２５０巷６之１號
47	壽南里002鄰南山路２５０巷６之２號
48	壽南里002鄰南山路２５０巷６號
49	壽南里002鄰南山路２５０巷６之３號
50	壽南里002鄰南山路２５０巷４之１號
51	壽南里002鄰南山路２５０巷４之２號
52	壽南里002鄰南山路２５０巷４之３號
53	壽南里002鄰南山路２５０巷４號
54	壽南里002鄰南山路２５０巷２之３號
55	壽南里002鄰南山路２５０巷２之１號
56	壽南里002鄰南山路２５０巷２號
57	壽南里002鄰南山路２５０巷２之２號
58	壽南里003鄰南山路２５２號
編號	【C區】
1	外南里005鄰南山路２３６巷２０弄８之２號
2	外南里005鄰南山路２３６巷２０弄８號
3	外南里005鄰南山路２３６巷２０弄８之３號
4	外南里005鄰南山路２３６巷２０弄８之１號
5	外南里005鄰南山路２３６巷２０弄６號
6	外南里005鄰南山路２３６巷２０弄６之３號
7	外南里005鄰南山路２３６巷２０弄６之２號
8	外南里005鄰南山路２３６巷２０弄６之１號
9	外南里005鄰南山路２３６巷２０弄４號
10	外南里005鄰南山路２３６巷２０弄４之１號
11	外南里005鄰南山路２３６巷２０弄４之３號
12	外南里005鄰南山路２３６巷２０弄４之２號
13	外南里005鄰南山路２３６巷２０弄２號
14	外南里005鄰南山路２３６巷２０弄２之２號
15	外南里005鄰南山路２３６巷２０弄２之１號
16	外南里005鄰南山路２３６巷２０弄２之３號
17	外南里002鄰復興路１５號

鄰房鑑定門牌	
18	外南里002鄰復興路１５號 二樓
19	外南里002鄰復興路１５號 三樓
20	外南里002鄰復興路１５號 四樓
21	外南里002鄰南山路２３６巷１８弄１號
22	外南里002鄰南山路２３６巷１８弄１之３號
23	外南里002鄰南山路２３６巷１８弄１之２號
24	外南里002鄰南山路２３６巷１８弄１之１號
25	外南里002鄰南山路２３６巷１８弄３之１號
26	外南里002鄰南山路２３６巷１８弄３之３號
27	外南里002鄰南山路２３６巷１８弄３號
28	外南里002鄰南山路２３６巷１８弄３之２號
29	外南里002鄰復興路１３號
30	外南里002鄰復興路１３號 二樓
31	外南里002鄰復興路１３號 三樓
32	外南里002鄰復興路１３號 四樓
33	外南里002鄰復興路１１號
34	外南里002鄰復興路１１號 二樓
35	外南里002鄰復興路１１號 三樓
36	外南里002鄰復興路１１號 四樓
37	外南里002鄰復興路９號
38	外南里002鄰復興路９號 二樓
39	外南里002鄰復興路９號 三樓
40	外南里002鄰復興路９號 四樓
41	外南里002鄰復興路７號
42	外南里002鄰復興路７號 二樓
43	外南里002鄰復興路７號 三樓
44	外南里002鄰復興路７號 四樓
45	外南里002鄰復興路５號
46	外南里002鄰復興路５號 二樓
47	外南里002鄰復興路５號 三樓
48	外南里002鄰復興路５號 四樓
49	外南里002鄰復興路３號
50	外南里002鄰復興路３號 二樓
51	外南里002鄰復興路３號 三樓
52	外南里002鄰復興路３號 四樓
53	外南里002鄰復興路１號
54	外南里002鄰復興路１號 二樓
55	外南里002鄰復興路１號 三樓

鄰房鑑定門牌	
56	外南里002鄰復興路１號 四樓
57	外南里015鄰南山路２４０之１號
58	外南里015鄰南山路２４０之１號 二樓
59	外南里015鄰南山路２４０之１號 三樓
60	外南里015鄰南山路２４０之１號 四樓
61	外南里015鄰南山路２４０之１號 五樓
62	外南里015鄰南山路２４０之１號 六樓
63	外南里015鄰南山路２４０之１號 七樓
64	外南里015鄰南山路２４０號
65	外南里015鄰南山路２４０號 二樓之１
66	外南里015鄰南山路２４０號 二樓
67	外南里015鄰南山路２４０號 三樓
68	外南里015鄰南山路２４０號 三樓之１
69	外南里015鄰南山路２４０號 四樓
70	外南里015鄰南山路２４０號 四樓之１
71	外南里015鄰南山路２４０號 五樓
72	外南里015鄰南山路２４０號 五樓之１
73	外南里015鄰南山路２４０號 六樓
74	外南里015鄰南山路２４０號 六樓之１
75	外南里015鄰南山路２４０號 七樓
76	外南里015鄰南山路２４０號 七樓之１
77	外南里015鄰南山路２４０之７號
78	外南里015鄰南山路２４０之７號 二樓
79	外南里015鄰南山路２４０之７號 三樓
80	外南里015鄰南山路２４０之７號 四樓
81	外南里015鄰南山路２４０之７號 五樓
82	外南里015鄰南山路２４０之７號 六樓
83	外南里015鄰南山路２４０之７號 七樓
84	外南里015鄰南山路２４０之８號
85	外南里015鄰南山路２４０之８號 二樓
86	外南里015鄰南山路２４０之８號 三樓
87	外南里015鄰南山路２４０之８號 四樓
88	外南里015鄰南山路２４０之８號 五樓
89	外南里015鄰南山路２４０之８號 六樓
90	外南里015鄰南山路２４０之８號 七樓
91	外南里015鄰南山路２４０之９號
92	外南里015鄰南山路２４０之９號 二樓
93	外南里015鄰南山路２４０之９號 三樓

鄰房鑑定門牌	
94	外南里015鄰南山路２４０之９號 四樓
95	外南里015鄰南山路２４０之９號 五樓
96	外南里015鄰南山路２４０之９號 六樓
97	外南里015鄰南山路２４０之６號
98	外南里015鄰南山路２４０之６號 二樓
99	外南里015鄰南山路２４０之６號 三樓
100	外南里015鄰南山路２４０之６號 四樓
101	外南里015鄰南山路２４０之６號 五樓
102	外南里015鄰南山路２４０之６號 六樓
103	外南里015鄰南山路２４０之６號 七樓
104	外南里015鄰南山路２４０之５號
105	外南里015鄰南山路２４０之５號 二樓
106	外南里015鄰南山路２４０之５號 三樓
107	外南里015鄰南山路２４０之５號 四樓
108	外南里015鄰南山路２４０之５號 五樓
109	外南里015鄰南山路２４０之５號 六樓
110	外南里015鄰南山路２４０之５號 七樓
111	外南里015鄰南山路２４０之４號
112	外南里015鄰南山路２４０之４號 二樓
113	外南里015鄰南山路２４０之４號 三樓
114	外南里015鄰南山路２４０之４號 四樓
115	外南里015鄰南山路２４０之４號 五樓
116	外南里015鄰南山路２４０之４號 六樓
117	外南里015鄰南山路２４０之４號 七樓
118	外南里015鄰南山路２４０之３號
119	外南里015鄰南山路２４０之３號 二樓
120	外南里015鄰南山路２４０之３號 三樓
121	外南里015鄰南山路２４０之３號 四樓
122	外南里015鄰南山路２４０之３號 五樓
123	外南里015鄰南山路２４０之３號 六樓
124	外南里015鄰南山路２４０之３號 七樓
125	外南里015鄰南山路２４０之２號
126	外南里015鄰南山路２４０之２號 二樓
127	外南里015鄰南山路２４０之２號 三樓
128	外南里015鄰南山路２４０之２號 四樓
129	外南里015鄰南山路２４０之２號 五樓
130	外南里015鄰南山路２４０之２號 六樓
131	外南里015鄰南山路２４０之２號 七樓

鄰房鑑定門牌	
132	外南里015鄰南山路２３８號
133	外南里015鄰南山路２３８號 二樓
134	外南里015鄰南山路２３８號 三樓
135	外南里015鄰南山路２３８號 四樓
136	外南里015鄰南山路２３８號 五樓
137	外南里015鄰南山路２３８號 六樓
138	外南里015鄰南山路２３８之１號
139	外南里015鄰南山路２３８之１號 二樓
140	外南里015鄰南山路２３８之１號 三樓
141	外南里015鄰南山路２３８之１號 四樓
142	外南里015鄰南山路２３８之１號 五樓
143	外南里015鄰南山路２３８之１號 六樓



附圖 7 鄰房鑑定範圍圖

附錄九、 交評原則通過審查函及交評摘要

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府交通局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號10樓
承辦人：高慈婷
電話：(02)29603456 分機6961
傳真：(02)29698462
電子信箱：AN6965@ntpc.gov.tw

106
臺北市大安區復興南路1段390號8樓之6
受文者：國賓大建設股份有限公司

發文日期：中華民國107年8月9日
發文字號：新北交規字第1071475293號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關吳非士建築師事務所受國賓大建設股份有限公司委託辦理本市「中和區南勢段20-2地號等共5筆土地辦公室、住宅大樓新建工程」交通影響評估報告，原則通過審查，請查照。

說明：

一、復貴處107年7月31日新北更事字第1073536800號函。

二、惠請轉知開發單位依報告書承諾及內容執行，下述事項請於定稿本一併修正，並於相關審議程序及開發量體確定後製作定稿本7份(請於報告書封面加蓋開發公司大小章及書脊加印開發計畫名稱(定稿年月)與可讀取光碟2份(word、pdf與excel檔)送府備查：基地進離場動線為右進右出，惟考量繞行動線較遠，實際通行行為恐有左出離場動線需求，請再評估離場動線適宜性。倘確認右進右出，則請於報告書內容承諾未來不得開設雙黃線缺口，並於出入口增設相關動線告示牌面；如增加規劃左出動線，則請再研擬相關交通改善措施。

訂

線

正本：新北市政府都市更新處
副本：國賓大建設股份有限公司、吳非士建築師事務所、新北市政府工務局、新北市政府交通局交通安全科

局長 王 暐 威

第1頁　共2頁

交評摘要

一、附近地區交通現況

(一)道路系統

本案基地座落於新北市中和區南勢段地號 20-2、21、21-5、22、23 地號等共 5 筆土地，基地周邊較重要的區域與聯外道路系統，包括景安路、復興路、南山路、興南路一段及景平路等道路。基地北側鄰接 8M 南山路，其餘各側鄰接其他建物土地。基地位置及周邊道路基地位置及鄰近道路系統如圖 5-1 所示。

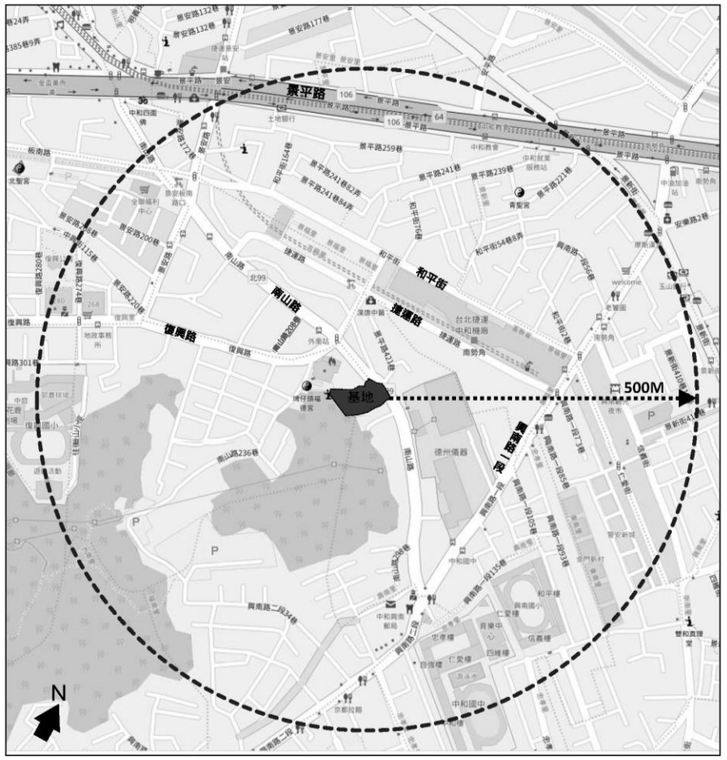


圖 5-1 基地位置與 500 公尺交通衝擊圈範圍圖

按本基地所在位置檢視，基地周邊較重要的區域與聯外道路系統以景安路、復興路、南山路、興南路一段及景平路等道路為主。依據本基地未來開發完成後車輛進出動線之規劃，未來基地車輛進出主要透過於東北側南山路進出基地。依據本基地未來開發完成後車輛進出動線之規劃，由於南山路現況為中央雙黃線，故基地進離場車輛採右進右出方式。離場車輛經由南山路往東接興南路往北接至景平路再往東可通往新店區，或自景平路/興南路路口往西可銜接 64 快速道路通往板橋、蘆洲等方向。從基地周邊道路路網服務特性分析可知，基地聯外道路系統尚屬方便。本計畫以基地 500M 為研究範圍，研究範圍內分析道路，本計畫調查的重點將以景安路、復興路、南山路、興南路一段及景平路等共五條重要聯外道路為主。

基地周邊重要道路現況尖峰時段服務水準，如表 5-1 內容所示。整體而言，基地周邊現況尖峰時段道路服務水準，景安路為基地西側南北向道路，路段服務水準呈現 C 級；復興路為基地西側東西向道路，尖峰時段路段服務水準為 C~D 級；南山路為基地主要進出道路，尖峰時段路段服務水準為 C~D 級；興南路一段為基地東側南北向道路，尖峰時段路段服務水準呈現 C~D 級；景平路為基地北側東西向道路，尖峰時段路段服務水準呈現 D 級。

表 5-1 基地周邊重要道路現況平日尖峰時段服務水準分析表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段				道路速限
					旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	
景安路	景平路~	往北	1	950	25.5	496	0.52	C	28.6	319	0.34	C	50
	復興路	往南	1	950	28.0	348	0.37	C	27.9	358	0.38	C	
復興路	復興路280巷~	往東	1	950	24.9	532	0.56	D	24.8	539	0.57	D	50
	和平街	往西	1	950	26.0	467	0.49	C	27.0	406	0.43	C	
南山路	板南路~	往東	1	950	25.6	490	0.52	C	24.6	553	0.58	D	50
	興南路一段	往西	1	950	24.5	554	0.58	D	25.2	510	0.54	C	
興南路一段	景新街~	往北	2	1,650	27.1	693	0.42	C	28.4	568	0.34	C	50
	信義街	往南	1	950	27.2	394	0.41	C	23.7	611	0.64	D	
	信義街~	往北	1	950	24.5	557	0.59	D	27.5	375	0.39	C	50
	興南路一段34	往南	1	950	27.2	393	0.41	C	28.4	328	0.35	C	
景平路	景安路~	往東	3	3,100	23.4	1,721	0.56	D	23.7	1,437	0.46	D	50
	景新街	往西	3	3,100	23.5	1,648	0.53	D	23.3	1,819	0.59	D	

註：容量、流量單位為 PCU/HR；旅行速率單位為 KM/HR；服務水準採「平均旅行速率」及「V/C」推算。

資料來源：本計畫資料蒐集整理。

(二)大眾運輸系統

基地周邊大眾運輸系統包含市區公車、YouBike 及捷運新蘆線(南勢角站及景安站)，現階段主要以市區公車、公共自行車及捷運等項目提供大眾運輸服務。基地位置除了鄰近捷運新蘆線南勢角站及景安站之外，基地周邊公車以行駛於周邊主要道路為主，包含景平路、景安路、南山路及興南路等道路，在本案開發影響範圍設有 9 處公車站牌，共計 23 條路線提供服務； YouBike 站點共計 3 處，分別為「景安板南路口」、「中和地政事務所」及「捷運南勢角站 1 號出口」。各路線起迄點、發車間距、以及公車站位詳見表 5-2 及圖 5-2 所示，並彙整說明如下：

表 5-2 更新單元鄰近地區公車路線表

公車路線	起迄站	頭末班次發車時間		班距(分)		停靠站牌
		頭班	末班	尖峰	離峰	
207	內湖(新湖二路)-捷運南勢角站	05:30	22:30	10~15	15~30	捷運南勢角站
202	中和-國父紀念館	05:30	22:30	12~15	15~20	中和教會
202區	錦繡-台北科技大學	06:20	17:35	每日 6 班		中和教會
262	宏國德霖科技大學-民生社區	05:30	21:30	30		中和教會
262區	中和-民生社區	05:00	22:20	6~8	14~20	中和教會
241	中和-博愛路	05:15	22:20	15~20	20~30	壽南里、中和國中、捷運南勢角站、外南站、南山捷運站、南山捷運路口(1)、南山捷運路口(2)、捷運景安站
242	中和-捷運西門站	05:30	17:10	每日 6 班		壽南里、外南站、南山捷運路口、捷運景安站
275	宏國德霖科技大學-松山機場	05:30	22:00	7~10	15~20	壽南里、中和國中、南山捷運路口(1)、南山捷運路口(2)南山捷運路口、捷運景安站
796	木柵-板橋	05:30	22:40	12~15	20~40	壽南里、中和國中、南山捷運路口(1)、南山捷運路口(2)、外南站、南山捷運路口、捷運景安站
895	南勢角-捷運公館站	06:00	22:00	30	45	中和國中、南山捷運路口(1)、南山捷運路口(2)、中和教會
F512	自強國中-捷運景安站	06:30	20:00	60		中和國中、捷運景安站
793	樹林-木柵	04:30	20:10	20~30	30~60	中和教會
897	景文科大-板橋	06:00	21:55	30	60	中和教會
897區	景文科大-捷運景安站	06:50	22:00	每日 12 班		中和教會
933	三重-動物園	05:30	22:30	12~15	15~20	中和教會
982環狀先導公車	新莊-新店	05:30	22:30	6~10	20~30	中和教會
綠2右線	景美女中-中永和(循環線)	05:30	23:45	12~15	15~20	中和教會
綠3	花園新城-中和	06:00	22:00	20	30	中和教會
綠6	美之城社區-中和	06:00	22:30	15~20	20~30	中和教會
綠8	台北小城-中和	06:00	22:30	15	30	中和教會
橘1	錦繡-捷運景安站	05:30	23:30	15	20~30	中和教會
橘2	中和站-秀山地區	05:50	23:00	8~12	15~20	南山路口
橘9	錦繡-雙和醫院	05:55	19:35	每日 16 班		中和教會

資料來源：本研究調查整理。

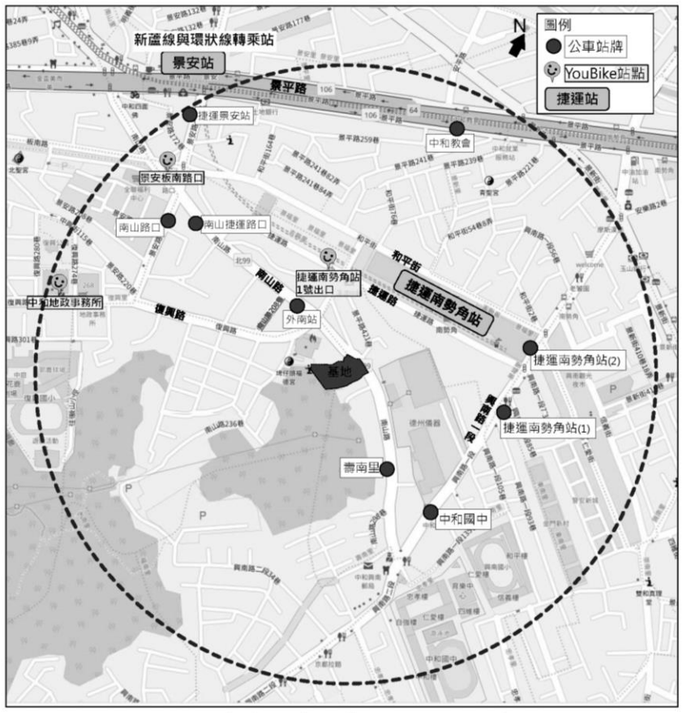


圖 5-2 基地周邊公車站牌位置示意圖

(三)地區停車供需

本計畫針對基地開發影響範圍內停車系統特性，於民國 107 年 5 月 31 日(四)進行基地周邊 500 公尺範圍停車供需狀況調查作業，調查時段自上午 09：00 至晚上 21：00 止，以每小時繞行調查區域一次計算路邊停車數量。為便於停車供需資料調查及分析作業，本計畫依據道路街廓特性劃分 3 個停車分區，各分區範圍及各對外開放之公民營路外停車場位置示意圖如圖 5-3 內容說明，各分區路外汽車停車場供需數量彙整表請參見表 5-3 彙整內容。

基地週邊 500 公尺衝擊圈範圍內，相關分區之加總路邊停車空間及對外開放之公民營路外停車場供給與需求數量彙整內容，請參照表 5-3 內容所示。由表 5-3 內容可知，平日基地周邊影響範圍內(包含路邊停車及對外開放之公民營路外停

車場)停車供給總數為 1,242 席，總停車需求數為 1,102 席，整體來看需供比為 0.89(小於 1 顯示供給大於需求)，顯示基地周邊停車供給無虞。

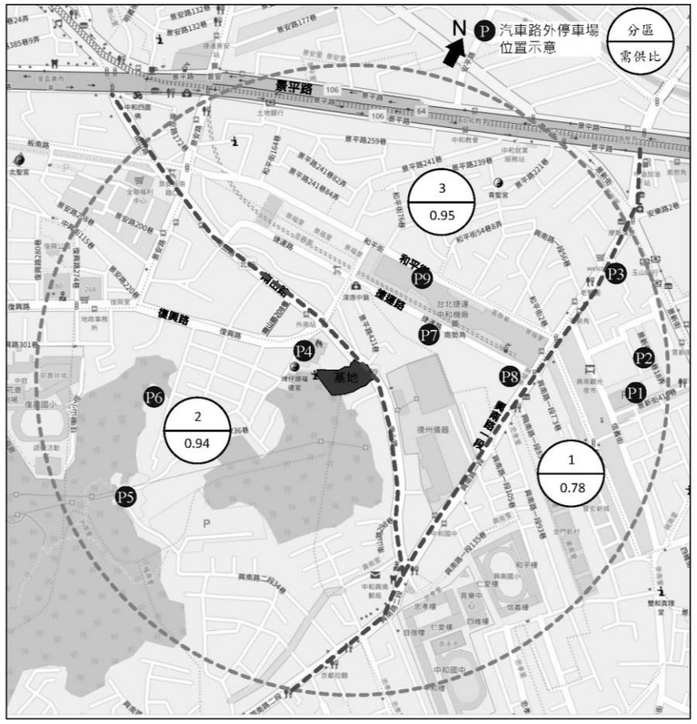


圖 5-3 各停車調查分區範圍與停車需供比特性示意圖

表 5-3 本研究調查各分區停車供需數量比較

分區		1 區	2 區	3 區	合計
路邊停車供給(席)	有格	0	63	41	104
	無格	73	36	99	208
路外停車供給(席)		341	218	371	930
停車供給(合計)(席)		**414**	**317**	**511**	**1242**
路邊停車需求(席)	合法	50	92	99	241
	違規	45	32	124	201
路外停車需求(席)		226	173	261	660
停車需求(合計)(席)		**321**	**297**	**484**	**1102**
需供比		**0.78**	**0.94**	**0.95**	**0.89**

資料來源：本計畫調查整理。

(四)地區行人空間分佈特性

現況基地影響範圍內周邊主要道路系統景安路、復興路、和平街、興南路一段及景平路設有人行道設施，其餘道路兩側均無人行道。基地周邊詳細人行空間分佈情形請參見圖 5-4 內容所示。

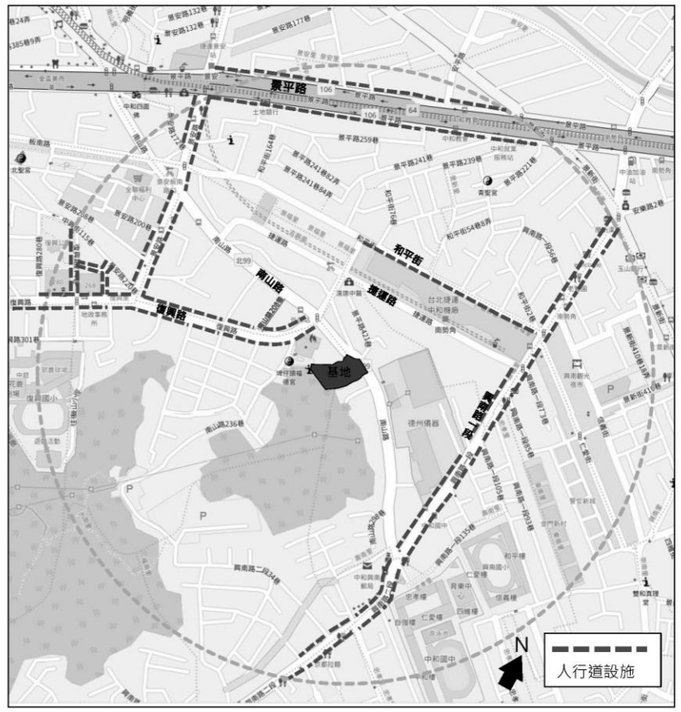


圖 5-4 基地周邊行人空間分佈位置示意圖

(五)基地開發衍生旅次

本案基地開發為一地上 13 層、地下 5 層之辦公室、集合住宅大樓，總開發戶數為 127 戶(包含辦公室 7 戶、集合住宅 120 戶)。考量本基地開發使用以「辦公室」及「住宅」用途為主，因此本案分別以「辦公室」及「住宅」類別開發特性進行整體衍生交通量分析作業。

一、辦公室(戶數:7 戶)

本案辦公室共計 7 戶，其類型分別為地方法院辦公室 2 戶，一般辦公室 5 戶。辦公室主要衍生交通量為平常日晨、昏峰上下班時段，使用者為在此工作的員工，故本計畫進行辦公室衍生交通量推估以員工人數為分析基礎。由於地方法院辦公室的人員編制已定，因此與一般辦公室分開推估衍生量。

(1) 地方法院辦公室

地方法院辦公室承辦業務以非訴訟案件為主，員工編制約 40 人，故平常日推估出的人旅次、車旅次及 PCU 詳表 5-4，平常日晨峰小時衍生之人旅次及交通量為：進入 40 人旅次、車旅次 16PCU，離開為 0 人旅次、車旅次 0PCU；昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為：進入 0 人旅次、車旅次 0PCU，離開為 40 人旅次、車旅次 16PCU。

表 5-4 地方法院辦公室類別晨昏峰衍生旅次運具需求量彙整表

旅次方向 \ 運具別		小汽車	機車	計程車	公車	捷運	自行車	步行	合計
晨峰進入	人旅次	14	11	0	6	7	1	1	40
	車旅次(輛)	11	10	0	1	0	1	0	23
	PCU	*11*	*3*	*0*	*2*	*0*	*0*	*0*	*16*
晨峰離開	人旅次	0	0	0	0	0	0	0	0
	車旅次(輛)	0	0	0	0	0	0	0	0
	PCU	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
昏峰進入	人旅次	0	0	0	0	0	0	0	0
	車旅次(輛)	0	0	0	0	0	0	0	0
	PCU	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
昏峰離開	人旅次	14	11	0	6	7	1	1	40
	車旅次(輛)	11	10	1	1	0	1	0	23
	PCU	*11*	*3*	*1*	*2*	*0*	*0*	*0*	*16*

註 1:小客車之小客車當量值(PCE)為 1.0；機車為 0.3；計程車為 1.0；公車(大眾運輸)為 2.0。
註 2:衍生量計算均採無條件進位。
資料來源：本計畫計算推估所得。

(2) 一般辦公室

依據「行政院主計處 95 年工商與服務業普查資料」，中和區工商及服務業場所單位平均每 100M^2 容積樓地板面積有 3.07 名員工。根據上述統計數據，本案開發後預計引進之員工數約為 42 人。平常日推估出的人旅次、車旅次及 PCU 詳表 5-5，平常日晨峰小時衍生之人旅次及交通量為：進入 42 人旅次、車旅次 20PCU，離開為 2 人旅次、車旅次 2PCU；昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為：進入 1 人旅次、車旅次 1PCU，離開為 42 人旅次、車旅次 20PCU。

表 5-5 一般辦公室類別晨昏峰衍生旅次運具需求量彙整表

旅次方向 \ 運具別		小汽車	機車	計程車	公車	捷運	自行車	步行	合計
晨峰進入	人旅次	13	14	1	6	7	1	0	42
	車旅次(輛)	12	14	1	1	0	1	0	29
	PCU	*12*	*5*	*1*	*2*	*0*	*0*	*0*	*20*
晨峰離開	人旅次	1	1	0	0	0	0	0	2
	車旅次(輛)	1	1	0	0	0	0	0	1
	PCU	*1*	*1*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*2*
昏峰進入	人旅次	0	0	0	0	0	0	0	1
	車旅次(輛)	0	0	0	0	0	0	0	1
	PCU	*0*	*1*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*1*
昏峰離開	人旅次	13	14	0	6	7	1	0	42
	車旅次(輛)	12	14	1	1	0	1	0	29
	PCU	*12*	*5*	*1*	*2*	*0*	*0*	*0*	*20*

註 1:小客車之小客車當量值(PCE)為 1.0；機車為 0.3；計程車為 1.0；公車(大眾運輸)為 2.0。
註 2:衍生量計算均採無條件進位。
資料來源：本計畫計算推估所得。

二、住宅(戶數:120 戶)

基地開發後設計戶數合計為 120 戶，預計引進之居住人口數約為 300 人。由表 5-6 內容可知，本案基地晨峰小時衍生之人旅次及交通量分別為：進入 8 人旅次、車旅次 5PCU，離開為 179 人旅次、車旅次 126PCU；昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為：進入 179 人旅次、車旅次 124PCU，離開為 7 人旅次、車旅次 5PCU。

表 5-6 基地住宅類別晨昏峰衍生旅次運具需求量彙整表

旅次方向 \ 運具別		小汽車	機車	計程車	公車	捷運	自行車	步行	合計
晨峰進入	人旅次	2	3	0	1	1	0	0	8
	車旅次(輛)	2	3	0	0	0	0	0	5
	PCU	*2*	*3*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*5*
晨峰離開	人旅次	54	65	0	19	32	6	2	179
	車旅次(輛)	54	65	0	1	0	6	0	126
	PCU	*54*	*65*	*0*	*1*	*0*	*6*	*0*	*126*
昏峰進入	人旅次	57	61	0	21	31	5	4	179
	車旅次(輛)	57	61	0	1	0	5	0	124
	PCU	*57*	*61*	*0*	*1*	*0*	*5*	*0*	*124*
昏峰離開	人旅次	2	2	0	1	1	0	0	7
	車旅次(輛)	2	2	0	0	0	0	0	5
	PCU	*2*	*2*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*5*

資料來源：本計畫推估。

三、總衍生交通量

合計上述地方法院及一般辦公室單元及住宅單元平常日尖峰衍生交通量如表5-7內容；本案開發平常日晨峰衍生之人旅次及交通量為：進入90人旅次、車旅次39PCU，離開為181旅次、車旅次77PCU；昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為：進入180人旅次、車旅次79PCU，離開為89人旅次、車旅次38PCU。

表5-7 基地住宅類別晨昏峰衍生旅次運具需求量彙整表

旅次方向 \ 運具別		小汽車	機車	計程車	公車	捷運	自行車	步行	合計
晨峰進入	人旅次	29	28	1	13	15	2	1	90
	車旅次(輛)	25	27	1	2	0	2	0	57
	PCU	***25***	***8***	***1***	***4***	***0***	***0***	***0***	***39***
晨峰離開	人旅次	54	66	0	19	33	6	2	181
	車旅次(輛)	54	66	0	1	0	6	0	128
	PCU	***54***	***20***	***0***	***3***	***0***	***0***	***0***	***77***
昏峰進入	人旅次	57	61	0	22	31	5	4	180
	車旅次(輛)	57	61	0	1	0	5	0	125
	PCU	***57***	***19***	***0***	***3***	***0***	***0***	***0***	***79***
昏峰離開	人旅次	29	28	1	13	16	2	1	89
	車旅次(輛)	25	26	1	2	0	2	0	56
	PCU	***25***	***8***	***1***	***4***	***0***	***0***	***0***	***38***

資料來源：本計畫推估。

(六)衍生停車需求分析

有關本基地衍生停車需求分析部分，將從「建築相關法規規定之法定停車數量」與「本案開發衍生之停車需求」兩個不同角度分別探討，相關分析內容分別說明如下：

1、相關法規規定之法定停車數量

◎法定汽車位：

(1). 依建築技術規則第59條檢討：

公有辦公廳：(1093.27+255.95−300)÷150=6.99，取7輛；公有加倍7x2=14輛。

一般辦公廳：(2690.18−1093.27−255.95)÷150=8.94，取9輛。

集合住宅：13310.77÷150=88.74，取89輛。

(2). 依土地管制要點檢討：依建築技術規則檢討。

(3). 依新北市都市設計審議原則檢討：「1、新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。2、單戶專有部分樓地板面積在66M2以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，該部分樓地板以 0.8 倍計算車位需求量…(略)…機車停車位以每一單元附設一車位為原則，汽車折減後數量仍應符合建築技術規則。汽車折減數量以增設自行車數量補足之。」

辦公室：超過66M^{2}部分共計5戶，小於66M2部分共計2戶，5+2x0.8=6.6，取7輛。

集合住宅：超過66M2共計70戶，小於66M2共計50戶，70+50x0.8=110，取110輛。

兩者取其大值，故本案應設置133(14+9+110=133)席法定汽車停車位。

◎法定機車位：

(1). 依土地管制要點檢討：

辦公室：2,690.18÷100=26.9，取27輛。

集合住宅：70+(2,710.28/100)=98輛。

(2). 依新北市都市設計審議原則：一戶一車位

辦公室：7戶，共7輛。

集合住宅：120戶，共120輛。

兩者取其大值，故本案應設置147(27+120)席法定機車停車位。

◎法定自行車位：依照新北市都市設計審議原則檢討

(1).第三點「交通運輸系統配置事項」(一)停車數量與配置事項2：

汽車折減數量以增設自行車輛補足，120-110=10(折減汽車數量)，以增設10輛自行車補足。

(2).第三點「交通運輸系統配置事項」(四)自行車道及停車數量規劃：

自行車數量以法定機車數量四分之一單層停放設置，因此自行車應設置 147÷4=36.75，取37輛。

合計兩者，本案應設置47(37+10)席自行車停車位。

二、衍生停車需求

(1) 一般辦公室

依據「行政院主計處95年工商與服務業普查資料」，中和區工商及服務業場所單位平均每100M^{2}容積樓地板面積有3.07名員工，本案開發後預計引進之員工數約為 42 人；另根據辦公室員工運具使用比例調查結果推估本案辦公室員工衍生停車需求為汽車12席(42x31.67%÷1.1≒12)，機車14席(42x34.17%÷1.03≒14)。訪客之停車需求則以其總數(每一員工每日可吸引 0.2 名訪客)及運具使用

率(假設 100 %使用小汽車)、小汽車乘載率為 1 人/輛，停車延時假設為 2 小時為基礎，計算其停車需求，小汽車停車需求為 42x0.2x100.0%÷1x2/8≒2 席。

一般辦公室員工及訪客預估衍生停車需求數量，分別為：汽車 14 席、機車 14 席。

(二) 地方法院辦公室

地方法院辦公室員工編制人數 40 人，汽機車運具使用比例分別為 33.63%(乘載率 1.3 人/車)及 28.5%(乘載率 1.1 人/車)，故衍生停車需求為汽車 10 席、機車 10 席。

基地開發後地方法院辦公室承辦業務以非訴訟案件為主，無開庭之需求，因此洽公民眾多為遞交文書資料等類型；根據開發單位提供的資料顯示每日前往洽公民眾人數平均約 150 人，尖峰時段(多發生在上午 10 點~12 點間)洽公民眾最大值約 30 人，運具使用比例為汽車 34%、機車 28%，乘載率為汽車 1.4 人/車、機車 1.2 車/人，考量洽公民眾平均停留時間約 15~20 分鐘，保守估計以 20 分鐘推算，故衍生停車需求為汽車 3 席(30x34%÷1.4÷3≒3)、機車 2 席(30x28%÷1.2÷3≒2)。

合計地方法院辦公室員工及洽公民眾預估衍生停車需求數量分別為：汽車 13 席、機車 12 席。

(三) 集合住宅類別(戶數 120 戶)

本案集合住宅設計戶數為 120 戶，其中 70 戶為一般單元，50 戶為室內樓地板面積≤66M2 之小坪數單元。根據「新北市都市設計審議原則」規範，新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則；而單戶專有部分樓地板面積在 66 平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元，該部分樓地板以 0.8 倍計算車位需求量；倘單戶專有部分樓地板面積在 50 平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元，以 0.7 倍計算車位需求量，機車停車位以每一單元附設一車位為原則，汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定。汽車折減數量以增設自行車數量補足之。因此本案將衍生 110 席汽車需求(70+50x0.8=110)及 120 席機車停車需求。

本基地衍生最大之小汽車停車需求為「137」席；最大之機車停車需求為「146」席。而本基地設置之小汽車停車位為 142 席(包括法定停車位 133 席、自設停車位 8 席、垃圾車停車位 1 席)，機車停車位為 147 席(包括法定停車位 147 席)，均高於或等於預估停車需求，故本基地設置之汽機車停車位數量，足供基地本身之需求，將不致因內部停車位不足而於週遭巷道旁停放，可避免影響基地周邊巷道人車通行與救災工作需求。

表 5-8 基地停車需求推估比較表

停車需求別		小汽車	機車
一般辦公室(5 戶)	員工	12	14
	訪客	2	—
法院辦公室(2 戶)	員工	10	10
	民眾	3	2
住宅(120 戶)	依戶數推估	110	120
基地總衍生停車需求合計		**137**	**146**
停車產生率(位/100M²)		0.58	0.62
基地設置總停車格位數		**142**	**147**
停車空間是否滿足需求		是	是

資料來源：本計畫推估。

(七)目標年交通影響分析

1.目標年基地未開發交通影響分析

據本研究調查，基地周邊有 4 處住宅大樓開發案，各開發案位置與開發規模詳表 5-9 及圖 5-5，合計各開發案開發後平日晨峰小時進入旅次合計為 39PCU/HR、離開旅次合計為 929PCU/HR，平日昏峰小時進入旅次合計為 652PCU/HR、離開旅次合計為 34PCU/HR。

表 5-9 基地周邊開發建案彙整表

開發單位	位置	開發類型與戶數	衍生交通量（pcu）				開發進度
			晨峰進	晨峰離	昏峰進	昏峰離	
僑馥建築	南勢段20等共5筆地號	地上14層、地下4層店鋪住宅大樓	11	250	176	9	107年完工
王俊傑	南山路	地上14層、地下3層店鋪住宅大樓	11	250	176	9	109年完工
御翔建設	南山路	地上13層、地下2層店鋪住宅大樓	10	232	163	8	110年完工
昌田建設	中和大華段	地上11層、地下3層店鋪住宅大樓	8	196	138	7	107年完工
合計	-	-	39	929	652	34	

資料來源：本研究調查彙整。

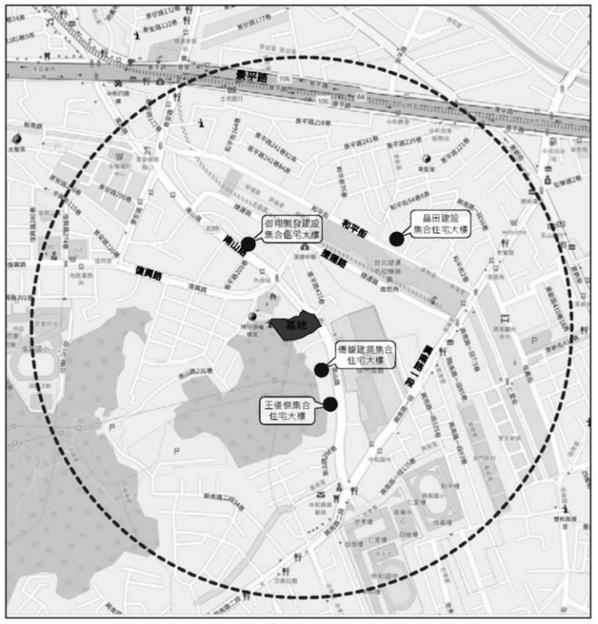


圖 5-5 基地周邊開發案位置示意圖

本案開發目標年為民國 111 年，在目標年基地未開發完成時，比較表 5-10 及表 5-1 內容可知，目標年基地未開發階段，晨峰時段景安路北行路段、南山路東行路段及興南路(景新街至信義街間)北行路段以及昏峰時段景安路南行路段、南山路西行路段等路段服務水準等級下降一級。基地開發影響範圍內其他各路段服務水準皆維持與現況相同狀況。

表 5-10 目標年基地未開發尖峰時段路段服務水準分析表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
					旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS
景安路	景平路~	往北	1	950	22.2	676	0.71	**D**	28.2	348	0.37	C
	復興路	往南	1	950	27.3	394	0.42	C	21.4	711	0.75	**D**
復興路	復興路280巷~	往東	1	950	24.2	584	0.61	D	20.7	759	0.80	D
	和平街	往西	1	950	25.5	503	0.53	C	26.6	437	0.46	C
南山路	板南路~	往東	1	950	21.6	698	0.73	**D**	23.1	647	0.68	D
	興南路一段	往西	1	950	22.5	680	0.72	D	21.0	840	0.88	**D**
興南路一段	景新街~	往北	2	1,650	20.6	1,211	0.73	**D**	27.9	628	0.38	C
	信義街	往南	1	950	26.8	424	0.45	C	23.1	657	0.69	D
	信義街~	往北	1	950	21.6	769	0.81	D	26.2	456	0.48	C
	興南路一段34巷	往南	1	950	25.2	507	0.53	C	28.0	356	0.38	C
景平路	景安路~	往東	3	3,100	22.5	1,940	0.63	D	23.3	1,549	0.50	D
	景新街	往西	3	3,100	21.3	2,107	0.68	D	22.8	1,970	0.64	D

註：容量、流量單位為 PCU/HR；旅行速率單位為 KM/HR；服務水準採「平均旅行速率」推算。
資料來源：本計畫預測整理。

2.目標年基地已開發交通影響分析

基地開發後晨峰小時進入 39pcu，離開 77pcu；昏峰小時衍生之交通量分別為：進入 79pcu，離開 38pcu。

本案開發目標年為民國 111 年，在目標年基地已開發完成時道路服務水準為表 5-11 內容所示，由分析結果可知，未來年基地開發後，基地開發後周邊道路受到本基地開發之影響並不明顯，僅旅行速率有小幅度下降，道路服務水準等級維持與開發前相同。由此分析可看出地開發後之交通影響不大，在可接受之範圍。

表 5-11 目標年基地已開發尖峰時段路段服務水準分析表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段						昏峰時段						道路速限
					旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	目標年基地已開發LOS	目標年基地未開發LOS	現況LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	目標年基地已開發LOS	目標年基地未開發LOS	現況LOS	
景安路	景平路~	往北	1	950	22.2	676	0.71	D	D	C	28.2	348	0.37	C	C	C	**50**
	復興路	往南	1	950	27.1	408	0.43	C	C	C	18.9	738	0.78	E	D	C	
復興路	復興路280	往東	1	950	24.0	595	0.63	D	D	D	20.1	783	0.82	D	D	D	**50**
	和平街	往西	1	950	25.5	503	0.53	C	C	C	26.6	437	0.46	C	C	C	
南山路	板南路~	往東	1	950	20.7	737	0.78	D	D	C	21.5	726	0.76	D	D	D	**50**
	興南路一	往西	1	950	20.9	757	0.80	D	D	D	17.4	878	0.92	E	D	C	
興南路一段	景新街~	往北	2	1,650	20.2	1,236	0.75	D	D	C	27.8	641	0.39	C	C	C	**50**
	信義街	往南	1	950	26.8	424	0.45	C	C	C	23.1	657	0.69	D	D	D	
	信義街~	往北	1	950	20.3	846	0.89	D	D	D	25.4	494	0.52	C	C	C	**50**
	興南路一	往南	1	950	25.2	507	0.53	C	C	C	28.0	356	0.38	C	C	C	
景平路	景安路~	往東	3	3,100	22.3	1,978	0.64	D	D	D	23.0	1,615	0.52	D	D	D	**50**
	景新街	往西	3	3,100	20.9	2,171	0.70	D	D	D	22.5	2,021	0.65	D	D	D	

註：容量、流量單位為 PCU/HR；旅行速率單位為 KM/HR；服務水準採「平均旅行速率」推算。
資料來源：本計畫預測整理。

附錄十、 占有他人土地之舊違章建築戶協議書

舊違章建築戶清冊

編號	門牌號碼	面積(不含T棚、雨棚)(㎡)	申請獎勵面積(㎡)	持分	占有人
1	南山路242巷1號	218.07	96.80	1/1	陳[redacted]鶯
2	南山路242巷2號	187.41	96.80	1/3	游[redacted]文
				1/3	游[redacted]益
				1/3	游[redacted]二
3	南山路242巷3號	264.75	96.80	1/1	宮[redacted]
4	南山路242巷4號	416.39	96.80	1/4	林[redacted]真
				1/4	王[redacted]琦
				1/4	曾[redacted]愉
				1/4	劉[redacted]彥
5	南山路242巷5號	92.68	92.68	1/1	游[redacted]子
6	南山路242巷6號	86.11	86.11	1/4	邱[redacted]華
				1/4	呂[redacted]卿
				1/4	唐[redacted]華
				1/4	張[redacted]珠
7	南山路242巷7號	94.30	94.30	1/2	王[redacted]媖
				1/2	賴[redacted]鳳
8	南山路242巷8號	121.48	96.80	1/1	劉[redacted]豪
9	南山路244號	119.53	96.80	1/1	呂[redacted]卿
10	南山路246號	169.78	96.80	1/4	呂[redacted]治
				1/4	劉[redacted]豪
				1/4	游[redacted]壽
				1/4	呂[redacted]榮
11	南山路248號	209.29	96.80	1/4	呂[redacted]治
				1/4	劉[redacted]豪
				1/4	游[redacted]壽
				1/4	呂[redacted]榮
合計	11戶	1,979.79	1,047.49		

1-1

擬訂新北市中和區南勢段22地號等3筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人陳[redacted]鶯（以下稱甲方）持有之建物門牌為南山路242巷1號，建物實測面積為236.52㎡，同意配合國寶大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準96.80㎡，故甲方可申請現地安置面積為96.80㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄉（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）×分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：陳[redacted]鶯 陳[redacted]鶯
身份證字號：[redacted]
地址：台北市文山區景明街325[redacted]二樓
電話：[redacted]

乙方（實施者）
公司名稱：國寶大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負責人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中華民國 105 年 3 月 12 日

第1頁，共1頁

1-2

擬訂新北市中和區南勢段22地號等3筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人游[redacted]文（以下稱甲方）持有之建物門牌為南山路242巷2號，建物實測面積為187.41㎡，同意配合國寶大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準96.80㎡，故甲方可申請現地安置面積為96.80㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄉（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）×分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：游[redacted]文
身份證字號[redacted]
地址：中和區永和路342巷2弄[redacted]
電話：[redacted]

乙方（實施者）
公司名稱：國寶大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負責人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中華民國 105 年 3 月 12 日

第1頁，共1頁

1-3

擬訂新北市中和區南勢段22地號等3筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人 游[redacted]益 （以下稱甲方）持有之建物門牌為 南山路242巷2號 ，建物實測面積為 187.41 ㎡，同意配合國寶大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準 96.80 ㎡，故甲方可申請現地安置面積為 96.80 ㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄉（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）×分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：游[redacted]益
身份證字號 [redacted]
地址：中和區南山路242巷2號
電話：[redacted]

乙方（實施者）
公司名稱：國寶大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負 責 人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中 華 民 國 105 年 3 月 10 日

1-4

擬訂新北市中和區南勢段22地號等3筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人 游[redacted]二 （以下稱甲方）持有之建物門牌為 南山路242巷2號 ，建物實測面積為 187.41 ㎡，同意配合國寶大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準 96.80 ㎡，故甲方可申請現地安置面積為 96.80 ㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄉（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）×分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：游[redacted]二
身份證字號：[redacted]
地址：中和區南山路242巷2號
電話：[redacted]

乙方（實施者）
公司名稱：國寶大建設股份有限公司
統一編號：[redacted]
負 責 人：[redacted]
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中 華 民 國 105 年 3 月 10 日

擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆（原4筆）土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人 宮[redacted] （以下稱甲方）持有之建物門牌為 南山路242巷3號 ，建物實測面積為 264.75 ㎡，同意配合國寶大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準 96.80 ㎡，故甲方可申請現地安置面積為 96.80 ㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄉（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）×分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：宮[redacted]
身份證字號：[redacted]
地址：新北市中和區南山路242巷3號
電話：[redacted]

乙方（實施者）
公司名稱：國寶大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負 責 人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中 華 民 國 108 年 1 月 17 日

1-6

擬訂新北市中和區南勢段22地號等3筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人林○真（以下稱甲方）持有之建物門牌為南山路242巷4號，建物實測面積為416.39㎡，同意配合國賓大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準96.80㎡，故甲方可申請現地安置面積為96.80㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄰（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）×分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：林○真 林○真
身份證字號：[redacted]
地址：新北市中和區捷運路101號3F
電話：[redacted]

乙方（實施者）
公司名稱：國賓大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負責人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中華民國 105 年 3 月 10 日

1-7

擬訂新北市中和區南勢段22地號等3筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人王○琦（以下稱甲方）持有之建物門牌為南山路242巷4號，建物實測面積為416.39㎡，同意配合國賓大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準96.80㎡，故甲方可申請現地安置面積為96.80㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄰（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）×分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：王○琦 王○琦
身份證字號：[redacted]
地址：新北市中和區文化路一段[redacted]
電話：[redacted]

乙方（實施者）
公司名稱：國賓大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負責人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中華民國 105 年 3 月 15 日

擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆（原4筆）土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人曾○愉（以下稱甲方）持有之建物門牌為南山路242巷4號，建物實測面積為416.39㎡，同意配合國賓大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準96.80㎡，故甲方可申請現地安置面積為96.80㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄰（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）×分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：曾○愉 曾○愉
身份證字號：[redacted]
地址：新北市中和區捷運路79號
電話：[redacted]

乙方（實施者）
公司名稱：國賓大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負責人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中華民國 108 年 1 月 17 日

1-9

擬訂新北市中和區南勢段22地號等3筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人 劉○彥 （以下稱甲方）持有之建物門牌為 南山路242巷4號 ，建物實測面積為 416.39 ㎡，同意配合國寶大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準 96.80 ㎡，故甲方可申請現地安置面積為 96.80 ㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄉（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）×分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：劉○彥
身份證字號：
地址：新北市中和區連勇路[illegible]
電話：

乙方（實施者）
公司名稱：國寶大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負 責 人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中 華 民 國 105 年 7 月 15 日

1-10

擬訂新北市中和區南勢段22地號等3筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人 游○○子 （以下稱甲方）持有之建物門牌為 南山路242巷5號 ，建物實測面積為 107.98 ㎡，同意配合國寶大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準 96.80 ㎡，故甲方可申請現地安置面積為 96.80 ㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄉（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）×分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：游○○子
身份證字號：
地址：新北市中和區南小路[illegible]
電話：

乙方（實施者）
公司名稱：國寶大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負 責 人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中 華 民 國 105 年 7 月 10 日

2-1

擬訂新北市中和區南勢段22地號等3筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人 邱○華 （以下稱甲方）持有之建物門牌為 南山路242巷6號 ，建物實測面積為 99.55 ㎡，同意配合國寶大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準 96.80 ㎡，故甲方可申請現地安置面積為 96.80 ㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄉（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）×分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：邱○華
身份證字號：
地址：新北市中和區[illegible]
電話：

乙方（實施者）
公司名稱：國寶大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負 責 人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中 華 民 國 105 年 7 月 10 日

2-2

擬訂新北市中和區南勢段22地號等3筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人呂[redacted]卿（以下稱甲方）持有之建物門牌為南山路242巷6號，建物實測面積為99.55㎡，同意配合國寶大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準96.80㎡，故甲方可申請現地安置面積為96.80㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄰（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）×分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：呂[redacted]卿 呂[redacted]卿
身份證字號：[redacted]
地址：新北市中和區南山路242巷6號
電話：[redacted]

乙方（實施者）
公司名稱：國寶大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負責人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中華民國 105 年 7 月 15 日

2-3

擬訂新北市中和區南勢段22地號等3筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人唐[redacted]華（以下稱甲方）持有之建物門牌為南山路242巷6號，建物實測面積為99.55㎡，同意配合國寶大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準96.80㎡，故甲方可申請現地安置面積為96.80㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄰（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）×分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：唐[redacted]華 唐[redacted]華
身份證字號：[redacted]
地址：中和區中正路161巷42弄12號
電話：[redacted]

乙方（實施者）
公司名稱：國寶大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負責人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中華民國 105 年 7 月 16 日

2-4

擬訂新北市中和區南勢段22地號等3筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人張[redacted]珠（以下稱甲方）持有之建物門牌為南山路242巷6號，建物實測面積為99.55㎡，同意配合國寶大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準96.80㎡，故甲方可申請現地安置面積為96.80㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄰（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）×分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：張[redacted]珠 張[redacted]珠
身份證字號：[redacted]
地址：宜蘭縣礁溪鄉光武村成眼[redacted]026號
電話：[redacted]

乙方（實施者）
公司名稱：國寶大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負責人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中華民國 105 年 7 月 10 日

2-5

擬訂新北市中和區南勢段22地號等3筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人 王▓娸 （以下稱甲方）持有之建物門牌為 南山路242巷7號 ，建物實測面積為 105.88 ㎡，同意配合國寶大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準96.80㎡，故甲方可申請現地安置面積為 96.80 ㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄉（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）x分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：王▓娸 王▓娸
身份證字號：▓
地址：新北市中和區南山路242巷7號之2
電話：▓

乙方（實施者）
公司名稱：國寶大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負 責 人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中 華 民 國 105 年 3 月 10 日

2-6

擬訂新北市中和區南勢段22地號等85筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人 賴▓鳳 （以下稱甲方）持有之建物門牌為 南山路242巷7號 ，建物實測面積為 105.88 ㎡，同意配合國寶大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準96.80㎡，故甲方可申請現地安置面積為 96.80 ㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄉（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）x分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：賴▓鳳 賴▓鳳
身份證字號 ▓
地址：新北市中和區南山路242巷7號
電話：▓

乙方（實施者）
公司名稱：國寶大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負 責 人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中 華 民 國 105 年 12 月 16 日

2-7

擬訂新北市中和區南勢段22地號等85筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人 劉▓豪 （以下稱甲方）持有之建物門牌為 南山路242巷8號 ，建物實測面積為 149.31 ㎡，同意配合國寶大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準96.80㎡，故甲方可申請現地安置面積為 96.80 ㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄉（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）x分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：劉▓豪 劉▓豪
身份證字號 ▓
地址：新北市中和區南山路242巷8號之2
電話：▓

乙方（實施者）
公司名稱：國寶大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負 責 人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中 華 民 國 105 年 12 月 20 日

擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人呂[redacted]卿（以下稱甲方）持有之建物門牌為南山路244號，建物實測面積為126.38㎡，同意配合國寶大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準96.80㎡，故甲方可申請現地安置面積為96.80㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄰（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）×分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人呂[redacted]卿

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：呂[redacted]卿 呂[redacted]卿
身份證字號：[redacted]
地址：新北市中和區南山363號
電話：[redacted]

乙方（實施者）
公司名稱：國寶大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負責人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中華民國106年1月7日

2-3

擬訂新北市中和區南勢段22地號等3筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人呂[redacted]治（以下稱甲方）持有之建物門牌為南山路246號，建物實測面積為181.62㎡，同意配合國寶大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準96.80㎡，故甲方可申請現地安置面積為96.80㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄰（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）×分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：呂[redacted]治 呂[redacted]治
身份證字號：[redacted]
地址：中和區中和路[redacted]之2樓
電話：[redacted]

乙方（實施者）
公司名稱：國寶大建設股份有限公司
統一編號：[redacted]
負責人：[redacted]
公司地址：[redacted]南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中華民國105年7月10日

2-10

擬訂新北市中和區南勢段22地號等83筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人劉[redacted]豪（以下稱甲方）持有之建物門牌為南山路246號，建物實測面積為181.62㎡，同意配合國寶大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準96.80㎡，故甲方可申請現地安置面積為96.80㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄰（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）×分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：劉[redacted]豪 劉[redacted]豪
身份證字號[redacted]
地址：新北市中和區忠孝里22鄰[redacted]105巷20弄3號
電話：[redacted]

乙方（實施者）
公司名稱：國寶大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負責人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中華民國105年12月20日

3-1

擬訂新北市中和區南勢段22地號等3筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人 游[redacted]壽 （以下稱甲方）持有之建物門牌為 南山路246號，建物實測面積為 181.62 ㎡，同意配合國寶大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準96.80㎡，故甲方可申請現地安置面積為 96.80 ㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄉（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）×分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人 游[redacted]壽

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：游[redacted]壽
身份證字號：F123852213
地址：新北市中和區南山路248巷[redacted]
電話：0917655[redacted]

乙方（實施者）
公司名稱：國寶大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負責人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中華民國 105 年 7 月 15 日

3-6

擬訂新北市中和區南勢段22地號等3筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人 呂[redacted]榮 （以下稱甲方）持有之建物門牌為 南山路246號，建物實測面積為 181.62 ㎡，同意配合國寶大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準96.80㎡，故甲方可申請現地安置面積為 96.80 ㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄉（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）×分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：呂[redacted]榮
身份證字號[redacted]
地址：中和區中和路[redacted]
電話：[redacted]

乙方（實施者）
公司名稱：國寶大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負責人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中華民國 105 年 7 月 10 日

3-9

擬訂新北市中和區南勢段22地號等3筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人 呂[redacted]治 （以下稱甲方）持有之建物門牌為 南山路248號，建物實測面積為 223.5 ㎡，同意配合國寶大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準96.80㎡，故甲方可申請現地安置面積為 96.80 ㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄉（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）×分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：呂[redacted]治
身份證字號[redacted]
地址：中和區中和路[redacted]
電話：[redacted]

乙方（實施者）
公司名稱：國寶大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負責人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中華民國 105 年 7 月 10 日

3-6

擬訂新北市中和區南勢段22地號等35筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人劉○豪（以下稱甲方）持有之建物門牌為南山路248號，建物實測面積為223.5㎡，同意配合國賓大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準96.80㎡，故甲方可申請現地安置面積為96.80㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄰（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）×分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：劉○豪
身份證字號：
地址：新北市中和區南勢段○○○地號○○○號○樓
電話：

乙方（實施者）
公司名稱：國賓大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負責人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中華民國105年12月20日

第1頁，共1頁

3-5

擬訂新北市中和區南勢段22地號等3筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人游○壽（以下稱甲方）持有之建物門牌為南山路248號，建物實測面積為223.5㎡，同意配合國賓大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準96.80㎡，故甲方可申請現地安置面積為96.80㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄰（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）×分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人游○壽

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：游○壽
身份證字號：
地址：新北市中和區南山路248號
電話：

乙方（實施者）
公司名稱：國賓大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負責人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中華民國105年7月15日

第1頁，共1頁

3-7

擬訂新北市中和區南勢段22地號等3筆土地都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人呂○榮（以下稱甲方）持有之建物門牌為南山路248號，建物實測面積為223.5㎡，同意配合國賓大建設股份有限公司（以下稱乙方）為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

一、可申請分配計算原則

（一）乙方依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

（二）甲方所需之現地安置面積以現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本市樓地板面積平均水準96.80㎡，故甲方可申請現地安置面積為96.80㎡。

（三）甲方應依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點規定提供建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、鄰（鎮、市）公所證明文件、航照圖或門牌編定證明等任一文件予乙方，以利舊違章建築戶之認定。

二、應負擔費用計算原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意應負擔費用以權利變換計畫所定相關內容為準。

三、選配原則

本案以權利變換方式實施都市更新事業，故本人同意選配原則以權利變換計畫所定相關內容為準。

四、差額價金找補原則

（一）如實際分配之整戶面積多於或少於安置面積時，改以現金互相找補。
差額價金＝（分配單元持分面積－申請安置面積）×分配單元單價。

（二）差額價金之找補，於乙方通知日起三十日內繳納或領取，逾期未繳領時，則取消原選配之房地，並退還已繳納之應負擔費用，改依現金補償方式辦理。

五、本協議書壹式參份，甲、乙雙方各持壹份為憑，一份送都市更新單位。

立書人

甲方（占有他人土地舊違章建築戶）
姓名：呂○榮
身份證字號：
地址：中和區中和路○○○號○樓
電話：

乙方（實施者）
公司名稱：國賓大建設股份有限公司
統一編號：25112798
負責人：陳明雄
公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
公司電話：(02)2705-3237

中華民國105年7月10日

第1頁，共1頁

附錄十一、 地籍套繪圖周邊執照範圍圖

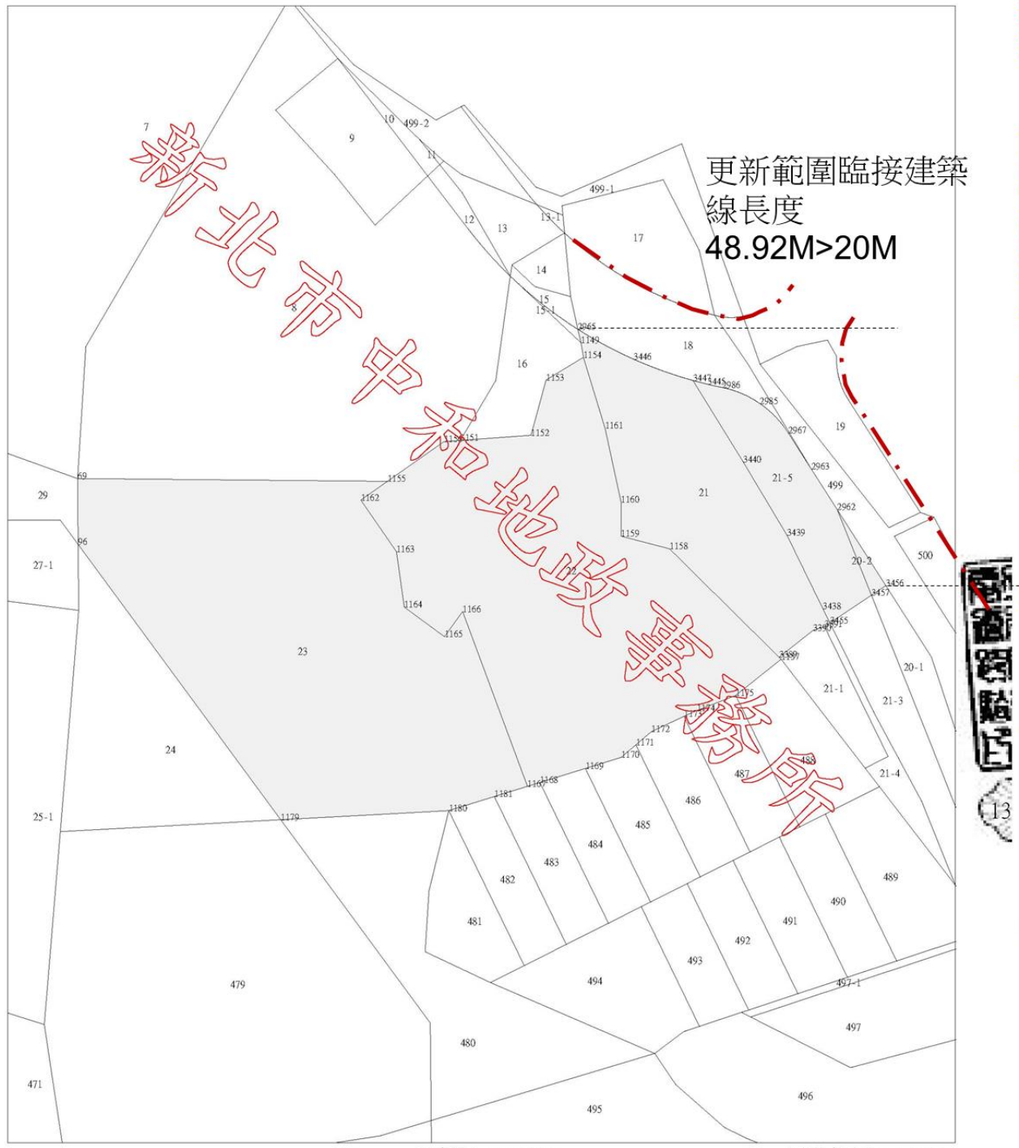
地籍圖謄本　修正後

中地電謄字第307152號
土地坐落：新北市中和區南勢段20-2,21,21-5,22,23地號共5筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北	資料管轄機關：	新北市中和地政事務所
	本謄本核發機關：	新北市中和地政事務所
	中　華　民　國	105年10月04日09時48分

主任：廖俊隆



比例尺：1/600　　原比例尺：1/500

圖例

地界線

建築線