

擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案

新北市政府【新北府城更字第 1154561046 號】**【核定版】**

實 施 者：皇翔建設股份有限公司

規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司

建築設計：上圓聯合建築師事務所

中 華 民 國 1 1 5 年 9 月

目錄

都市更新事業計畫申請書	I	壹拾壹、 重建區段之土地使用計畫	11-1
切結書	II	一、 現有巷道廢止或改道計畫(本案無)	11-1
委託書	III	二、 建築興建計畫	11-1
資訊公開同意書	IV	壹拾貳、 都市設計或景觀計畫	12-1
新北市都市更新審議資料表	V	一、 建築計畫	12-1
意見回應綜理表	綜-1	二、 景觀計畫	12-1
壹、 辦理緣起與法令依據	1-1	壹拾參、 保存或維護計畫(本案無)	13-1
一、 辦理緣起	1-1	壹拾肆、 實施方式及有關費用分擔	14-1
二、 法令依據	1-1	一、 實施方式	14-1
貳、 計畫地區範圍	2-1	二、 有關費用分擔	14-1
一、 基地位置	2-1	壹拾伍、 分配與選配原則	15-1
二、 更新單元範圍	2-1	壹拾陸、 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則	16-1
參、 實施者	3-1	一、 處理方式	16-1
一、 基本資料	3-1	二、 更新後分配使用原則	16-1
肆、 計畫目標	4-1	壹拾柒、 拆遷安置計畫	17-1
一、 促進土地合理利用	4-1	一、 地上物拆遷計畫	17-1
二、 形塑優質可親之都市開放空間	4-1	二、 合法建築物之補償與安置	17-1
三、 改善實質環境	4-1	三、 其他土地改良物之補償	17-1
四、 創造協調的都市景觀	4-1	四、 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置(本案無)	17-2
伍、 現況分析	5-1	壹拾捌、 財務計畫	18-1
一、 土地及合法建築物權屬	5-1	一、 成本說明	18-1
二、 土地使用及建築物現況	5-3	二、 收入說明	18-3
三、 附近地區土地使用現況	5-3	三、 成本收入分析	18-3
四、 公共設施現況	5-3	四、 經費來源	18-3
五、 附近地區交通現況	5-4	五、 實施者契約內承諾之共同負擔	18-4
六、 房地產市場調查	5-4	壹拾玖、 實施者風險控管方案	19-1
陸、 與都市計畫之關係	6-1	貳拾、 維護管理及保固事項	20-1
一、 相關都市計畫及各項法規檢討	6-1	一、 管理維護計畫	20-1
柒、 處理方式及其區段劃分	7-1	二、 管理維護基金	20-2
一、 處理方式	7-1	三、 保固事項	20-2
二、 區段劃分	7-1	四、 其他應表明事項(本案無)	20-2
捌、 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫(本案無)	8-1	貳拾壹、 效益評估	21-1
玖、 整建或維護計畫(本案無)	9-1	一、 更新前後效益評估比較	21-1
壹拾、 申請容積項目及額度	10-1	二、 實施後實質效益評估	21-1
一、 都市更新建築容積獎勵	10-1	貳拾貳、 實施進度	22-1
二、 其他獎勵(本案無)	10-2	貳拾參、 相關單位配合辦理事項(本案無)	23-1
三、 容積獎勵上限檢討	10-2	貳拾肆、 其他應加表明之事項	24-1
		一、 專屬網頁及聯絡資訊	24-1

二、 實施者承諾及回饋事項 24-1

附錄一、實施者證明文件..... 附錄-1

附錄二、主管機關委託、同意或其他機關(構)委託為實施者之證明文件..... 附錄-3

附錄三、新北市都市更新單元劃定基準檢討表..... 附錄-4

附錄四、土地權屬清冊..... 附錄-5

附錄五、合法建築物權屬清冊..... 附錄-6

附錄六、相關函文..... 附錄-7

附錄七、共用專有圖..... 附錄-9

附錄八、公有土地管理機關意見..... 附錄-15

附錄九、鄰房鑑定範圍評估..... 附錄-17

附錄十、建築線指示圖..... 附錄-21

附錄十一、容積獎勵證明文件..... 附錄-23

附錄十二、相關合約與費用證明文件..... 附錄-50

附錄十三、信託契約(草約)..... 附錄-62

附錄十四、溝通協調紀錄..... 附錄-69

附錄十五、59 使字第 0558 號使照原圖 附錄-71

附錄十六、公寓大廈管理規約(草案)..... 附錄-72

附錄十七、建材設備表..... 附錄-80

附錄十八、146 地號預分割相關函文 附錄-83

附錄十九、地上權登載疑義相關函文..... 附錄-84

附錄二十、事業計畫大圖..... 附錄-85

表目錄

表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表..... 5-1

表 5-2 更新單元合法建築物現況表..... 5-3

表 5-3 更新單元內其他土地改良物現況表..... 5-3

表 5-4 更新單元公共設施現況表..... 5-3

表 5-5 更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況..... 5-4

表 5-6 更新單元鄰近地區停車位數量表..... 5-4

表 5-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表..... 5-5

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表..... 6-1

表 6-2 土地使用分區面積表..... 6-1

表 6-3 都市計畫法新北市施行細則檢討表..... 6-2

表 6-4 土地使用分區管制要點檢討表..... 6-22

表 6-5 新北市都市更新審議原則檢討表..... 6-27

表 6-6 「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）」..... 6-32

表 6-7 「新北市建築物機車停車空間設置要點」..... 6-34

表 6-8 「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」..... 6-35

表 6-9 「建築技術規則-建築設計施工篇-第十二章高層建築物」..... 6-39

表 10-1 容積獎勵試算表..... 10-1

表 11-1 建築興建計畫表..... 11-1

表 17-1 地上物拆除面積一覽表..... 17-1

表 17-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表..... 17-1

表 17-3 其他土地改良物拆遷補償費用明細表..... 17-1

表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表..... 18-1

表 18-2 整體開發收益表..... 18-3

表 21-1 計畫效益評估說明表..... 21-1

表 22-1 都市更新事業實施進度表..... 22-1

表 24-1 實施契約之執行狀況說明表..... 24-1

表 24-2 承諾回饋事項之執行狀況說明表..... 24-2

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖.....	2-2	圖 11-17 東向立面圖	11-16
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖.....	2-3	圖 11-18 南向立面圖	11-17
圖 2-3 更新單元地形套繪圖.....	2-4	圖 11-19 西向立面圖	11-17
圖 2-4 更新單元建築物套繪圖.....	2-5	圖 11-20 橫向剖面圖	11-18
圖 2-5 鄰地得否單獨建築之檢討圖.....	2-6	圖 11-21 縱向剖面圖	11-19
圖 2-6 建築線指示圖(地籍圖).....	2-7	圖 11-22 建築高度檢討圖	11-20
圖 2-7 建築線指示圖(地形圖).....	2-8	圖 12-1 車行及人行動線示意圖	12-2
圖 5-1 更新單元內公私有土地分布圖.....	5-2	圖 12-2 樓層配置示意圖	12-3
圖 5-2 更新單元地籍、地形套繪圖.....	5-6	圖 12-3 建築造型、外牆材質及色彩計畫	12-4
圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖.....	5-7	圖 12-4 車行及人行動線示意圖(外部空間)	12-5
圖 5-4 合法建築物及其他土地改良物位置分布圖.....	5-8	圖 12-5 地下壹層汽機車停車及動線計畫圖	12-6
圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖.....	5-9	圖 12-6 地下貳層汽機車停車及動線計畫圖	12-6
圖 5-6 基地周邊交通系統示意圖.....	5-10	圖 12-7 地下參層汽機車停車及動線計畫圖	12-7
圖 6-1 土地使用分區圖.....	6-43	圖 12-8 地下肆層汽機車停車及動線計畫圖	12-7
圖 7-1 更新單元區段劃分圖.....	7-2	圖 12-9 無障礙空間檢討圖	12-8
圖 10-1 地上一層規劃設計退縮範圍圖.....	10-3	圖 12-10 一般事務所標準層空調主機配置圖	12-9
圖 10-2 地上二層至十八層規劃設計退縮範圍圖.....	10-4	圖 12-11 住宅標準層空調主機配置圖	12-9
圖 10-3 退縮範圍面積檢討圖.....	10-5	圖 12-12 住宅空調設備位置剖面圖	12-9
圖 11-1 鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖.....	11-2	圖 12-13 西向立面空調設備位置立面示意圖	12-9
圖 11-2 全區街廓配置.....	11-4	圖 12-14 一般事務所空調設備位置剖面圖	12-9
圖 11-3 地下肆層平面圖.....	11-5	圖 12-15 地面層平面圖-店招位置	12-10
圖 11-4 地下參層平面圖.....	11-6	圖 12-16 北側立面圖-店招位置	12-10
圖 11-5 地下貳層平面圖.....	11-7	圖 12-17 東側立面圖-店招位置	12-10
圖 11-6 地下壹層平面圖.....	11-8	圖 12-18 住宅棟-垃圾、廚餘系統及運送系統圖	12-11
圖 11-7 壹層平面圖.....	11-9	圖 12-19 消防車輛救災活動空間審查圖說	12-12~12-20
圖 11-8 貳層平面圖.....	11-10	圖 12-20 台電系統說明圖	12-21
圖 11-9 參層至柒層平面圖.....	11-11	圖 12-21 全區景觀配置圖	12-22
圖 11-10 捌層至玖層平面圖.....	11-12	圖 12-22 壹層景觀配置圖	12-23
圖 11-11 拾層平面圖.....	11-13	圖 12-23 壹層綠化檢討圖	12-24
圖 11-12 拾壹層至拾捌層平面圖.....	11-14	圖 12-24 拾層景觀配置圖	12-25
圖 11-13 屋突壹層平面圖.....	11-15	圖 12-25 拾層綠化檢討圖	12-26
圖 11-14 屋突貳層平面圖.....	11-15	圖 12-26 屋突層景觀配置圖	12-27
圖 11-15 屋突參層平面圖.....	11-15	圖 12-27 屋突層景觀綠化檢討圖	12-28
圖 11-16 北向立面圖.....	11-16	圖 12-28 西向立面綠化圖	12-29

圖 12-29 壹層鋪面及街道家俱設計圖..... 12-30

圖 12-30 拾層鋪面設計圖..... 12-31

圖 12-31 屋突層鋪面設計圖..... 12-32

圖 12-32 壹層燈光計畫圖..... 12-33

圖 12-33 壹層排水系統圖..... 12-34

圖 12-34 壹層景觀剖面圖..... 12-35

附圖 1 共用專有圖(一)..... 附錄-9

附圖 2 共用專有圖(二)..... 附錄-10

附圖 3 共用專有圖(三)..... 附錄-11

附圖 4 共用專有圖(四)..... 附錄-12

附圖 5 共用專有圖(五)..... 附錄-13

附圖 6 共用專有圖(六)..... 附錄-14

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

土地：新北市板橋區介壽段 146、146-2、147、148、167-13 及 167-17 地號，共 6 筆，1,275.00 平方公尺。

合法建築物：新北市板橋區民族路 10 號，共 1 筆，200.74 平方公尺(該合法建築物領有使用執照 59 使字第 558 號，未辦理保存登記)。

其他土地改良物：本案其他土地改良物屬新建非合法建築物，共 789.04 平方公尺。

■ 使用分區：

「商業區」。

■ 申請依據：

依據「都市更新條例」第 22 條、第 32 條及第 37 條規定申請都市更新事業計畫核定發布實施。

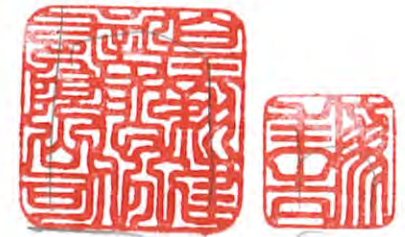
申請人：皇翔建設股份有限公司

統一編號：86379024

代表人：廖年吉

聯絡地址：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓

聯絡電話：(02)2388-2898



中 華 民 國 1 1 3 年 5 月 1 4 日

切 結 書

一、立切結書人 皇翔建設股份有限公司、弘傑不動產事業股份有限公司、上圓聯合建築師事務所，茲切結所檢附「擬訂新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地都市更新事業計畫案」之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 皇翔建設股份有限公司、弘傑不動產事業股份有限公司、上圓聯合建築師事務所 自行承擔，與 貴府無關。

二、有關本案書圖文件內容，如有不實並經貴府撤銷原授予之行政處分，本公司不得異議，且不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

實施者：

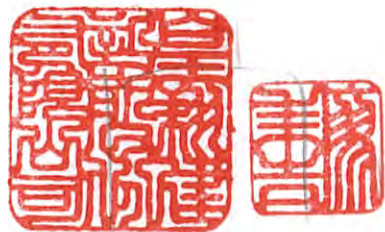
立切結書人：皇翔建設股份有限公司

統一編號：86379024

代表人：廖年吉

聯絡地址：臺北市中正區博愛路38號8樓

聯絡電話：(02)2388-2898



規劃公司：

立切結書人：弘傑不動產事業股份有限公司

統一編號：12956520

代表人：湯秋宜

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



建築師事務所：

立切結書人：上圓聯合建築師事務所

統一編號：19340508

建築師：鍾九如

聯絡地址：新北市板橋區文化路一段30號4樓之1

聯絡電話：(02)2966-4366



中 華 民 國 1 1 3 年 5 月 1 4 日

委 託 書

茲委託 弘傑不動產事業股份有限公司、上圓聯合建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續，特立此委託書如上。

委 託 人：皇翔建設股份有限公司

統一編號：86379024

代 表 人：廖年吉

聯絡地址：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓

聯絡電話：(02)2388-2898

聯繫窗口：蘇煜文 先生



受 託 人：弘傑不動產事業股份有限公司

統一編號：12956520

代 表 人：湯秋宜

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

聯繫窗口：陳姿宜 小姐



受 託 人：上圓聯合建築師事務所

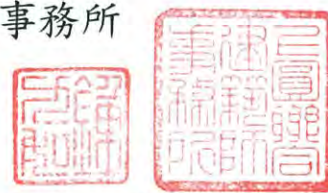
統一編號：19340508

建 築 師：鍾九如

聯絡地址：新北市板橋區文化路一段 30 號 4 樓之 1

聯絡電話：(02)2966-4366

聯繫窗口：林弘章 先生



中 華 民 國 1 1 3 年 5 月 1 4 日

資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地都市更新事業計畫案」，如貴府有公務需求要求提供相關資料時，為保護個人資料安全，除計畫書內涉及個人資料部分外，同意提供計畫書、圖資料供參：

此致
新北市政府

委 託 人：皇翔建設股份有限公司

統一編號：86379024

代 表 人：廖年吉

聯絡地址：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓

聯絡電話：(02)2388-2898

聯繫窗口：蘇煜文 先生



受 託 人：弘傑不動產事業股份有限公司

統一編號：12956520

代 表 人：湯秋宜

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

聯繫窗口：陳姿宜 小姐



受 託 人：上圓聯合建築師事務所

統一編號：19340508

建 築 師：鍾九如

聯絡地址：新北市板橋區文化路一段 30 號 4 樓之 1

聯絡電話：(02)2966-4366

聯繫窗口：林弘章 先生



中 華 民 國 1 1 3 年 5 月 1 4 日

新北市都市更新審議資料表				
案名	擬訂新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地都市更新事業計畫案			法令適用日
實施者及 規劃團隊	實施者	皇翔建設股份有限公司		
	規劃團隊	弘傑不動產事業股份有限公司		
		上圓聯合建築師事務所		

基本資料	基地位置	板橋區中山路一段 50 巷以西、中山路一段 50 巷以北、中山路一段以東、民族路以南所圍街廓					
	基地面積	1,275.00 m ²					
	更新前戶數	合法 1 戶/其他土地改良物 6 戶					
	土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率		
		商業區	1,275.00 m ²	70%	460%		
	實施方式	權利變換					
	更新地區	91 年 8 月 7 日公告之「臺北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等十九處)劃定案」範圍內					
	公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 0.00 m ² (0%) 市有：新北市政府財政局 1,266.00 m ² (99.29%)				
		私有土地	9.00 m ² (0.71%)				
	報核時同意比率		私有土地	私有合法建築物			
面積 (m ²)			人數	面積 (m ²)	人數		
私有計算總和							
排除總和							
同意數							
同意比率							
相關審查辦理進度	都市設計審議						
	交通影響評估						
	容積移轉審查						
	工業區總量管制						
	其他						
設計	棟別數	1 幢 1 棟	單元戶數	89 戶			
	地上層	18 層	實設停車位數	79 部			
	地下層	4 層	實設機車位數	138 部			
	建築物構造	鋼骨鋼筋混凝土造	實設自行車位數	21 輛			
公益設施	項目	-	樓層位址	-			
	面積 / 戶數	0.00 m ² /0 戶	捐贈車位數	汽車 0 部/機車 0 部			
辦理歷程	時間	事由	時間	事由			
	113 年 4 月 9 日	自辦公聽會	115 年 4 月 22 日	聽證會			
	113 年 5 月 14 日	事業計畫報核	115 年 5 月 29 日	新北市都市更新及爭議處理審議會第 94 次會議			
	114 年 1 月 3 日	公開展覽(30 日)	年 月 日	發布實施			
	114 年 1 月 22 日	公辦公聽會	年 月 日				
	114 年 3 月 26 日	第 1 次專案小組	年 月 日				
	114 年 9 月 25 日	第 2 次專案小組	年 月 日				

適用獎勵類型及獎勵面積額度	建築容積獎勵：108 年 5 月 15 日中央及 108 年 10 月 2 日新北版本				
	獎勵	項目	容積量體 (m ²)	容積額度 (%)	
	中央獎勵				
	5	原建築容積高於基準容積			
	6	結構堪慮建築物	208.06	3.54	
	7	公益設施			
	8	協助開闢公共設施用地			
	9	文資保存及維護			
	10	綠建築	351.90	6.00	
	11	智慧建築	351.90	6.00	
	12	無障礙環境設計	175.95	3.00	
	13	耐震設計	586.50	10.00	
	14	時程	586.50	10.00	
	15	規模			
	16	全體同意採協議合建實施			
	17	處理舊違建戶			
	中央獎勵合計		2,260.81	38.54	
	地方獎勵				
	2	建築基地及建築物規劃設計	703.80	12.00	
	3	捐贈都更基金			
	4	留設無頂蓋街角廣場			
	5	依都市更新計畫留設 4 公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行			
	6	三十年以上四、五層樓以上合法建築			
	7	受臨路寬度限制調降基準容積			
	8	提供社會福利設施或其他公益設施			
	地方獎勵合計(上限 20%)		703.80	12.00	
	都市更新獎勵合計(中央+地方)(上限 50%)		2,932.50	50.00	
	其他容積獎勵項目				
	容積移轉				
	區內容積移轉				
	區外容積移轉				
	容積移轉合計				
	增額容積				
	申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計		2,932.50	50.00	
都更基金	都更容積獎勵	元	都更二箭	元	
	都更一箭	元	工業區友善方案	元	

新北市都市更新及爭議處理審議會第 94 次會議意見回應綜理表

開會時間：民國 115 年 5 月 29 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：陳委員純敬
 紀錄：李芳瑋
 依據新北市政府民國 115 年 6 月 11 新北府城更字第 1154556171 號

項次	發表人		發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	決議	一	有關今日人民陳情意見涉及地上權人不願參與都市更新部分，請實施者再妥與溝通協調。另涉及更新單元範圍部分，考量該筆土地為畸零地且所有權人並未提出反對納入意願，故原則同意本案範圍，其餘事業計畫及權利變換計畫內容依專案小組初步審竣內容、作業單位初核意見及提會簡報內容通過。	實施者已與地上權人達成協議，地上權已於民國 115 年 7 月 15 日辦理塗銷登記，且私有土地所有權人亦將產權移轉予實施者。	—
		二	本案聽證會無所有權人及相關權利人陳述意見。	敬悉。	—
		三	有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。	敬悉。	—
		四	請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 9 點規定辦理。	敬悉。	—

聽證會意見回應綜理表

開會時間：民國115年4月22日（星期三）上午10時整 開會地點：新北市板橋區公所6樓大禮堂(新北市板橋區府中路30號6樓) 主持人：謝總工程司惠琦(陳股長玫均代) 紀錄：徐彤

序號	陳述人意見	實施者答辯
-	本次聽證會議無陳述人陳述意見。	-

擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第二次專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：114年3月26日(星期三)上午9時30分

開會地點：本府28樓都委會會議室(新北市板橋區中山路1段161號28樓都委會會議室)

主席：彭委員建文(廖委員國誠代)

紀錄：徐彤

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	台灣電力股份有限公司 (書面意見)	(一)有關電纜地下化議題，查旨述地段周遭本公司電纜皆已地下化，民族路側人行道上供電設備如後續有遷移需求，建議再辦理現場會勘協商適當遷移地點。	敬悉，後續將配合相關單位意見辦理。	—
		(二)有關本建案充電設施規劃及地下配電場所設置議題，因本公司相關規定及所需檢討項目及眾多，會議計劃書內容無詳細工程圖說資訊，本處暫難以判定是否合乎規定，請實施者依本公司「營業規章」備妥相關細部工程設計圖說，過處辦理圖面審查手續，留存審查紀錄以避免日後爭議。	遵照辦理，後續將於建照時依貴公司「營業規章」備妥相關細部工程設計圖說並辦理圖面審查手續。	—
二	板橋區公所(書面意見)	為配合電纜地下化政策，倘涉及用電需求道路申挖，本所配合核發道路挖掘申請審查。	敬悉，後續將配合相關單位意見辦理。	—
三	本府經濟發展局 (書面意見)	本案基地範圍周邊倘有電力相關設備(民族路 10 號玩具銀行前方設有已完成電纜地下化之塔式電箱)，建議向台電公司提出評估需求並納入考量基地內留設公共空間供電纜地下化設施使用，並可參考該公司依專業評估提出之意見妥善處理，若有中華電信之電信箱亦建議一併納入考量。	敬悉，有關地下化設施使用後續將洽台電公司及中華電信公司評估。	—
四	本府財政局 (含書面意見)	(一)事業及權利變換計畫書： 1. 經查本次計畫書內容，辦公室單元分配之公設空間相較前次規劃面積增加約 320 平方公尺，公設比有顯著提高之情形（前次：34.1%；本次：36.6%至 37%），請實施者說明差異及調整原因，並應合理規劃共有部分。	本案公設比調整原因係因 10 樓管委會空間原未與辦公層人員共用，依第一次專案小組審查意見調整為辦公層人員得經由緊急升降機前往 10 樓管委會空間並採預約方式使用，因此該空間本次計入共同使用部分，致辦公室單元分配之公共設施面積增加，公設比提高。	—
		2. 事業 P11-4：依建築技術規則規定防空避難室需配置兩處階梯式出入口，其中一處可由坡度不超過 1/8 之坡道替代，查本案防空避難室設置於地下四層，依圖 11-2 所載該樓層僅設置一處樓梯且車道坡度為 1/6，建請再予確認。	依建築技術規則施工編第 144 條規定，以汽車坡道作為避難室出入口者，其坡度不得超過 1/6，本案防空避難室設置於地下四層，地下四層至地下一層車道坡度為 1/6，地下一層至地上一層車道坡度為 1/8，皆符合規定。	事業 P. 11-5 至 P. 11-8
		3. 事業 P11-12：本案第 2-9 層辦公層電梯未能直達第 10 層管委會所在樓層，對辦公層人員通達公共空間較不具便利性，爰本局於前次小組會議建議可適度調整。查本次計畫書仍維持原規劃內容，並經實施者回應辦公層人員可利用緊急升降梯通往管委會空間，故考量辦公層受限電梯轉乘之便利性不佳，建請將該個別條件劣勢適度反應於辦公室更新後售價。	辦公層通往緊急升降梯與一般客梯距離相當，使用便利性上無影響，故未列屬個別條件因素考量。	—
		4. 事業 P12-7：經實施者回應本案停車格尚無設置充電樁，僅係依規定預留供電動車輛充電相關裝置之裝設空間，故請修正圖例之說明文字，避免誤解。	遵照辦理，已將文字調整為「電動車充電配管設施」。	事業 P. 12-7
		5. 事業 P24-2：有關實施者承諾舉辦 6 場公益講座之回饋事項，請實施者具體列出預計辦理完成之期限、預計辦理規模及宣傳方式等，以利檢核。	實施者預計於都市更新事業暨權利變換計畫核定後啟動籌辦作業，並於申報開工前辦理完成六場公益講座。講座主題將以「2050 淨零碳排」為核心，邀請相關領域專家主講，採實體方式舉行，每場規模預計 50 人次。宣傳將配合網路公告、社區管道及市府平台等方式彈性執行。相關文字已載明於報告書中。	事業 P. 24-2

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(二)麗業估價報告書： 1. 報告書 P88：店面之屋齡敏感度應較低，本案調整率為每 3 年調整 1%，相較通案似有偏高情形，仍請酌予調降。	本案已考量店面使用效益，屋齡影響敏感度較低，故相較住宅、辦公分別為每 1 年及每 2 年調整 1%，店面屋齡為每 3 年調整 1%，應屬合理。	麗業 P. 88
		2. 報告書 P106：辦公室之屋齡敏感度應較低，本案調整率為每 2 年調整 1%，相較其他案例似有偏高情形，仍請酌予調降。	本案參考板橋區域內辦公室出租情形，屋齡 20 年左右辦公室租金行情約 800~900 元/坪/月，屋齡 30 年左右辦公室租金行情約 750~850 元/坪/月，差異約 5~6%，故辦公室屋齡調整率每 2 年調整 1%，應屬合理。	麗業 P.106
		3. 報告書 P106：經查本案辦公室公設比由前次之 34.1%提高為本次 36.6%，目前公設比調整率為每 3%調整 1%，該調整級距是否足以反映個別條件差異，建請評估並酌予調整。	經檢視公設比調整率後，修正辦公比準租金單價為 1,380 元/坪/月，收益價格調整為 63.7 萬/坪，辦公比準戶單價修正為 65 萬/坪。	麗業 P.113、118
五	本府工務局(書面意見)	經查本局業以 114 年 3 月 17 日新北工建字第 1140479901 號函及 114 年 8 月 12 日新北工建字第 1141595411 號函回復在案，本次無新增意見。	敬悉。	—
六	本府交通局(含書面意見)	(一)本案汽車停車位未達一戶一車位部分，仍建議研擬具體可行交通配套措施，以避免停車需求外部化，並可考量提供共享運具、共享車位的可行性。	本案因基地條件因素，尚難滿足一戶一車之需求，依民國 114 年 6 月統計新北市板橋區汽車家戶持有率為 0.51 部/戶，本案共 89 戶，設置汽車停車位 79 部(未包含垃圾暫停車位)，本案車戶比為 79 部/89 戶=0.88>0.51，高於新北市板橋區汽車家戶持有率，可滿足基地自身內部停車需求，另本案鄰近捷運府中站僅 250M，民眾亦可利用大眾運輸工具通行。	—
		(二)請於停車場出入口處繪設停止線與停標誌。	遵照辦理，已補充標示。	事業 P.12-2
		(三)仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析(修正更新事業計畫仍未補充)。	遵照辦理，已補充標示。	事業 P.11-8 至 P.11-9
七	本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)	(一)第 6-16 頁，有關都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 44 條檢討有誤，請修正。	遵照辦理，已修正。	事業 P.6-16
		(二)第 6-16 頁，有關施行細則第 45 條，經檢視本案非屬施行細則第 45 條規定應經都設會審議情形，檢討內容請再修正。	遵照辦理，已修正。	事業 P.6-16
		(三)第 6-22 頁，查本案法令適用日為 113 年 5 月 14 日，爰土地使用分區管制要點(以下簡稱土管要點)請依 112 年 12 月 26 日核定實施「變更板橋細部計畫(土地使用分區管制要點第五點)」案檢討。	遵照辦理，已修正為 112 年 12 月 26 日核定實施「變更板橋細部計畫(土地使用分區管制要點第五點)」案檢討。	事業 P.6-22 至 P.6-26
		(四)第 6-23 頁，土管要點第 7 點第 2 項請補充檢討內容。	遵照辦理，已補充檢討內容。	事業 P.6-23
		(五)第 6-25 頁，土管要點第 14 點請補充檢討內容及計算式。	遵照辦理，已補充檢討內容及計算式。	事業 P.6-25
八	本府都市更新處	配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。	敬悉。	—
九	委員綜合意見	一、人民陳情意見：本案僅有 1 位私有土地所有權人，雖報核迄今無陳情意見，惟其未出具同意書亦未簽署相關選配意願資料，係由實施者辦理公開抽籤，選配 15F-A8 住宅單元(未選配車位)，且需繳納差額價金 156 萬 2,281 元，故仍請實施者再與其溝通，並將歷次協調過程納入計畫書中。	遵照辦理，已將歷次協調過程載明於計畫書中。 補充回應：實施者已與地上權人達成協議，地上權已於民國 115 年 7 月 15 日辦理塗銷登記，且私有土地所有權人亦將產權移轉予實施者。	事業 P. 附錄-69 至 P. 附錄-70

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		二、涉及都市計畫檢討部分，請依城鄉局計畫審議科意見修正。	遵照辦理，已修正。	事業 CH. 6
		三、現有巷道廢止：依本案建築線指示圖所載：「現有巷道(民族路)前經本府核發 85 定-板 12-1388 號建築線指定案在案，依都市計畫區內申請基地臨接現有巷道(或對側)大於計畫道路建築線指定案指定方式專案討論會議記錄(86 年 1 月 20 日北工都線字第 140 號函)，仍應指定都市計畫道路之境界線為建築線。」，故依「新北市都市更新審議原則」廢改道之情形三申請該巷道廢止，原則同意，請於計畫書第 11 章補充相關內容。	遵照辦理，已補充。	事業 P. 11-1
		四、建築容積獎勵：「建築規劃設計獎勵」12%(703.80 m ²)，尚符規定，專案小組原則同意。	敬悉。	—
		五、建築規劃設計： (一)有關本案無障礙停車位無法規劃鄰近地面層之垂直服務核設置部分，經實施者簡報第 37 頁說明因本案空間受限於機電設備及機房設置需求，為確保無障礙動線之安全及便利性，故僅能設置於地下 3-4 層，專案小組原則無意見。	敬悉。	—
		(二)本案於地面層車道出入口周邊規劃 2 部 1 公尺*2 公尺短時臨停空間，經交通局表示原則無意見，惟後續汽車臨停需下地部分，請補充標示並納入管理維護計畫章節。	遵照辦理，已於管理維護計畫補充相關文字。	事業 P. 20-1
		(三)請評估增加陽台、露臺及屋頂層綠化(增加小喬木)，並就市府財政局分回地上 2-9 層規劃作為一般事務所之陽台增加其功能性；另 10 樓以上為住宅單元，其設備管線有轉管之情形，請再行確認其高度是否足夠。	本案已於露臺及屋頂層增加綠化，並於 2-9 層一般事務所陽台預留空調主機位置，另 10 層以上轉管部分經檢討平均高度可達 3M 以上，高度無虞。	事業 P. 11-10 至 P. 11-12、P. 12-25 至 P. 12-28
		(四)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，請再行考量。	遵照辦理，本案立面外牆已再次考量基地環境協調及地區特性進行調整。	事業 P. 12-1、P. 12-4
		六、財務計畫： (一)本案營建費用加計特殊必要費用，提列逆打工法 1 億 1,293 萬 8,128 元及耐震標章 1,316 萬 9,310 元部分，經實施者簡報第 41 頁說明該項目業於 114 年 6 月 26 日經台北土木技師公會審查通過確認有施作之必要性且費用合理，專案小組原則同意，惟「耐震標章」費用係為相關技師駐地監督費用，應提列至各項建築容積獎勵相關委辦費用，請修正。	遵照辦理，已將「耐震標章」費用修正提列至各項建築容積獎勵相關委辦費用。	事業 P. 18-1、權變 P. 10-1
		(二)申請各項建築容積獎勵後續維護管理費及委辦費： 1. 開放空間管理維護費 268 萬 8,400 元。	敬悉。	事業 P. 18-1、權變 P. 10-1
		2. 綠建築標章、無障礙標章、智慧建築標章及耐震標章之管理維護費分別各提列 124 萬 0,057 元。	因本次調整建築設計樓地板面積，故綠建築標章、無障礙標章、智慧建築標章及耐震標章之管理維護費一併修正，修正後金額分別各為 124 萬 8,495 元。	事業 P. 18-1、權變 P. 10-1
		3. 上述費用經專案小組原則同意，若涉及建築規劃調整，請併同順修費用，並授權作業單位確認；另本案未提列相關委辦費用。	因本次調整建築設計樓地板面積，故相關費用併同順修。	事業 P. 18-1 至 P. 18-3、權變 P. 10-1 至 P. 10-6

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(三)不動產估價費用提列 274 萬 6,000 元、都市更新規劃費提列 575 萬元及更新前土地及建物測量費用提列 15 萬 8,000 元，專案小組原則同意。	敬悉。	—
		七、共同負擔比率依與財政局簽訂之契約承諾事項調降至 43.98%。	本案依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」核算共同負擔比率為 47.49%，惟依委託實施契約內容第四條第四項所載「乙方(實施者)承諾本案共同負擔比率最高不得超過 43.98%」，故土地所有權人應分配權利價值以更新後總權利價值 $\times(1-43.98\%)$ 計算。	事業 P.18-4、 權變 P.10-6
		八、本案選配原則係以應分配權利價值 130%為原則，依實施者簡報第 42 頁說明，若依通案「受配人選擇之房屋及車位權值以不超過應分配權利價值 110%為原則」，則私有土地所有權人無法選配一戶房屋，為維護私有土地所有權人權益，故將選配原則訂為「受配人選擇之房屋及車位權值以不超過應分配權利價值 130%為原則」，考量本案僅 1 為私有土地所有權人且涉及地上權估價部分，故專案小組原則無意見。	敬悉。	—
		九、估價： (一)估價條件第 4 點：其地上權係以「法定容積率重新建築鋼筋混凝土造建物，地面層建物面積 6.3 m ² 、地上層建物面積 35.1 m ² ，使用年限依一般市場地上權設定期限以 50 年進行評估，收益期間依騰本燈再約定支付地租」： 1. 依都市更新條例第 60 條規定，權利變換範圍內設定地上權之土地，由土地所有權人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理，協議不成則由實施者估定其價值，本案地上權係按土地價值比例分配或補償予地上權人，請補充說明估價條件設定之背景緣由。	參酌委員意見，調整估價條件文字說明。更新單元內 147 地號有未定期限之地上權，現況地上無合法建物，因土地所有權人及地上權人未於擬訂權利變換計畫前自行協議處理，故依都市更新條例第 60 條第 2 項規定辦理，評估地上權價值佔土地價值比率，計算地上權人分配或補償價值，納入權利變換計畫。評估地上權收益價值，使用年限依一般市場地上權設定期限以 50 年進行評估，收益期間依騰本登載約定支付地租(96,000 元/年)。	麗業 P. 摘-3
		2. 介壽段 147 地號僅有 9 m ² ，且地上建築物(板橋區民族路 10 號之 1)有越界之情形，請補充說明估價條件設定重建面積之緣由，並再行檢視設定是否合理。		麗業 P. 59
		(二)三家估價報告書土地比較標的選擇差異較大，麗業及陳銘光估價報告書比較標的均為商業區，土地使用分區與勘估標的一致，但區域因素調整率較大(約 10%左右)，長興估價報告書均選擇住宅區，區域因素調整率小(約 2-3%)，但容積差異調整率相當大，建議長興估價報告書至少選擇一個商業區比較標的。	感謝委員建議，更換比較標的 2 江翠段商業區案例，區域調整率為 9%。	長興 P. 29
		(三)三家估價報告書對於 147 地號的整體調整率相當一致(約-10%左右)，因該地號為本案唯一私有土地所有權人，建議三家針對調整細項再檢視，避免調整內容落差過大。	遵照辦理，依委員意見檢視更新前土地各項調整項目及調整率。	長興 P. 69
		(四)其餘關於估價結果、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費、拆遷安置費之租金補貼，經實施者會上說明後，尚屬合理，原則同意下列金額： 1. 更新後地面層平均單價 130 萬 556 元/坪。	敬悉。	—

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		2. 二樓以上均價為 70 萬 4,040 元/坪。 3. 車位平均價格為 275 萬 9,740 元/個。 4. 土地改良物拆遷補償費用總計為 68 萬 1,895 元。 5. 拆遷安置費用(租金補貼)費用 309 萬 6,720 元，其補貼單價為 1500/月/坪。		
十	結論	一、本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由貴公司逕負相關法律責任。	敬悉。	—
		二、本案業經專案小組獲致具體意見，請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依歷次相關單位及委員意見修正完成，估價報告書應由估價委員再行檢視後，並依「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；倘無法依委員意見修正，則再續提專案小組確認。	遵照辦理。	—

擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第一次專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：114年3月26日(星期三)上午9時30分

開會地點：本府28樓都委會會議室(新北市板橋區中山路1段161號28樓都委會會議室)

主席：彭委員建文(廖委員國誠代)

紀錄：徐彤

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	台灣電力股份有限公司 (書面意見)	有關電動車充電設施及配電場所設置部分，初步依開會資料「表 6-4 面積檢討表」評估配電場所（總樓地板面積 15600.41 m ² 須 49 m ² +全數留設電動車充電設施數量 79 部須 10 m ² ）至少須留設 59 m ² 以上（不含無效面積：淨寬未達 3.5m 及高度未達 2.5m），請依本公司營業規章第六章第六節規定過處辦理配電場所預審、正審及內線圖審等作業，方可詳細檢討供電事宜。	遵照辦理，本案依照相關規定檢討，已規劃電動車充電設施所需空間，目前該空間面積達 60 m ² ，符合相關規定。	事業 P.12-21
二	本府經濟發展局 (書面意見)	針對本案車位規劃請申請人自行依「建築技術規則建築設計施工編」進行規劃及配置，並應依「建築物附屬停車空間電動車輛充電使用安全指引」向台灣電力股份有限公司提出合法申請用電。另就本案規劃內容本局無相關意見。	本案車位規劃已依「建築技術規則建築設計施工編」進行相關規劃檢討，均符合法令規定，日後充電設備依「建築物附屬停車空間電動車輛充電使用安全指引」之規範，電動車輛充電設備(樁)產品安全應符合國家標準要求；電動車輛充電設備(樁)，應取得經濟部標準檢驗局之商品檢驗或產品驗證，確保安全。	事業 P.12-7、 P.12-21
三	本府財政局(含書面意見)	(一)事業計畫書： 1.目錄：章節名文字缺漏：壹拾玖、實施「者」風險控管方案。	遵照辦理，已修正。	事業 P.19-1
		2.事業 P11-4：本案防空避難室空間劃設於地下四層，惟依通案劃設情形，防空避難空間皆較接近地面層，請釐清。	依「建築技術規則建築設計施工編」第 144 條規定，防空避難室並無強制、優先設置於地面一層等相關規範，故本案防空避難室設置於地下四層，尚符規定。	事業 P.11-4
		3.事業 P11-4 至 P11-7：本案經實施者說明於地下三、地下四層各設置一處充電樁停車格，請補充說明車位車號。	本案無設置充電樁停車格。依建築技術規則施工編第 62 條規定「停車空間應依用戶用電設備裝置規則預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間」，故本案目前僅預留供電動車輛充電相關裝置之裝設空間，以因應未來電動車輛之充電需求。	—
		4.事業 P11-6：請說明圖 11-4 中之緊急發電機其進排氣管道設置為何？其排氣管道設置應避免影響地面層人行空間。	本案緊急發電機進排氣管道設置於地面層南向管道間，排風方向並未面對人行空間。	事業 P.12-5
		5.事業 P11-12：本案管委會空間位於 10F，未分隔為辦公室與住宅管委會空間，建議將住辦管委會空間區隔，以利後續使用。	經檢討本案管委會空間僅能提供約 50 坪之空間，若區分為辦公室與住宅管委會空間，空間太小，用途品質堪憂；後續建議以「點數管理」之方式供辦公與住宅共同使用管委會空間，以提升該空間之品質。	—
		6.事業 P11-12：目前規劃將管委會空間置於第 10 層，而 2-9 層辦公層電梯並未能直達管委會所在樓層，對辦公層人員通達公共空間較不具便利性，建議適度調整。	本案除辦公層與住宅層有各自電梯外，目前緊急升降機(17 人)為可通達地面各樓層之電梯，辦公層人員可利用該電梯通往 10 層之管委會空間。	—
		7.事業 CH12：請補充本案 4 級低碳認證相關規劃設計內容及認證內容項目評分試算，以利檢核是否符合契約。	遵照辦理，已補充。	事業 P. 附錄-51
		8.事業 P18-3 及附錄 P37-42：營建費用加計項目(地質改良、基樁工程、逆打工法及提高耐震能力)部分，請說明提列依據及必要性。地質改良及基樁工程費用，請檢附相關技師之鑽探報告書。提高耐震能力設施費用，請修正以差額提列並檢附相關證明文件。	本案營建費用加計項目修正為逆打工法及耐震標章，且經台北市土木技師公會 114 年 6 月 26 日審定在案，確認施作特殊工法有其必要性且費用合理。	事業 P. 附錄-61 至 P. 附錄-63
		9.事業 P19-1：請將信託草約十八未能完工之協助處理章節摘錄至 CH19，以利檢視風險控管方案。	遵照辦理，已修正。	事業 P.19-1

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		10. 事業 P24-2：請實施者就承諾回饋事項之項次六具體說明舉辦公益講座之預計辦理時點、辦理方式及宣傳方式等。	本案預計於事業及權變計畫核定後，以 2050 淨零碳排為主題，舉辦六場公益講座，邀請環保、碳權、能源轉型、綠色金融、永續生活等相關領域專家學者主講，相關文字已補充於報告書中。	事業 P. 24-1
		11. 事業 P24-3：承諾回饋事項項次十三之執行情形說明本次將辦公樓層 3 樓至 9 樓無障礙廁所調整設置淋浴設備，惟相對應平面圖說尚無相關標示，請補充。另本次將「原設置於 2F」之哺(集)乳室及性別平等友善廁所位置「調整於 2F」，該說明文字是否有誤，請釐清修正，並請於圖面標示性平廁所位置。	遵照辦理，已於辦公樓層 3 樓至 9 樓補充標示無障礙廁所淋浴設備圖示、於 2 樓標示性別平等廁所位置，另修正表格內文字說明。	事業 P. 11-9 至 P. 11-11、P. 24-3
		12. 事業 P24-3：有關承諾回饋事項項次十五之執行情形說明，本次調整住宅電梯服務樓層數有誤植情形，請釐清修正。	經釐清後，住宅電梯服務樓層數為 B1F~B4F、1F、10F~R1F，已修正文字說明。	事業 P. 24-3
		13. 事業附錄七：經查現行事業計畫書範本規範共專有圖應標示專有部分、共有部分及車公等部分，故仍請將本案公設（包含大公、事務所、住宅公及車公）於案附共專有圖說分別標示清楚。	遵照辦理，已修正。	事業 P. 附錄-9 至 P. 附錄-14、權變 P. 6-17 至 P. 6-22
		14. 事業附錄十三：依目前溝通協調紀錄所載，私地主聯繫狀況多為電話無人回應，實施者似未成功聯繫地主，為利本案推動，仍請實施者積極協調或安排實地拜訪，並詳加紀錄溝通情形。另本都更案尚有地上權人，請一併說明聯繫情形。	遵照辦理，已將協調過程載明於報告書中。	事業 P. 附錄-71、P. 附錄-72
		(二)權變計畫書：權變 P11-2、P13-1：單元編號及樓層標示有誤，請釐清修正。	遵照辦理，已修正。	權 變 P. 11-2、P. 13-1
		(三)估價報告書（麗業）： 1. 查估價報告書更新後建物總樓高皆誤植為 19F，請修正，並請一併釐清是否有因誤植影響估價調整率之情形。	報告書更新後建物總樓高修正為 18F，未影響調整率。	—
		2. 查估價報告書所載比準地及宗地 1 之折減後容積率有多處不一致情形，請釐清修正。	依本次容積獎勵項目變動調整，計算貢獻容積率比準地為 471.02%、宗地 1 為 471.10%。	麗業 P. 25、P. 26、P. 35
		3. 報告書 P25、P35：P25 折減後各宗土地容積率為 483.56%，與 P35 土開法評估容積率 483.89%不一致，請釐清修正。	依本次容積獎勵項目變動調整，計算貢獻容積率比準地為 471.02%。	麗 業 P. 25、P. 26、P. 35
		4. 報告書 P27、P28：查 P27 說明比準地土地形狀為近梯形，惟 P28 說明為近長方形，請釐清修正。	比準地土地形狀為近梯形，誤植已修正。	麗業 P. 28
		5. 報告書 P58、P59：合併前後各筆土地價格修正表所載合併後土地權利總值(1,072,211,250)與合併後各筆土地價格表及更新前各權利人土地權利價值表之土地價值合計(1,072,211,251)不同，請釐清修正。	誤植已修正為一致。	麗業 P. 58、P. 59
		6. 報告書 P66：比較標的 2 之景觀項目經回覆補充因面對海山高中調整率-3%，接近學校程度項目調整-2%，住宅寧適性項目經回覆因鄰接學校調整-2%，調整率合計似有過高情形，請釐清。	比較標的 2 因面對海山高中，棟距大且採光景觀佳；接近學校程度為考量通學距離之便利性；住宅寧適性為考量主要道路車流量大，較為吵雜，巷內較寧靜，分項考量面向不同，應無重複修正疑慮。	—
		7. 報告書 P84： (1)店面之屋齡敏感度應較低，本案調整率為每 3 年調整 1%，相較通案似有過高情形，請酌予調降。	已考量店面使用效益，屋齡影響敏感度較低，故相較住宅、辦公分別為每 1 年及每 2 年調整 1%，店面屋齡為每 3 年調整 1%。	—
		(2)請說明建築樓層規劃對於店面價格之相關性為何，並請檢視該個別因素項目選用適當性。	參酌委員意見，考量建築樓層規劃對店面價格影響較不顯著，故刪除該項目調整。	麗業 P. 84、P. 91
		8. 報告書 P101：查更新後辦公買賣比較標的 3 於區域因素修正其他影響因素(如商業活動)，請具體說明調整理由，又與市場項目是否有重複	區域因素修正項目說明修正為區域商圈發展成熟度，與市場項目考量區域內購物中心、量販店、超市…等數量及密集度有異，並未重複修正。	—

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		修正情形，請一併釐清說明。		
		9. 報告書 P102： (1)辦公室之屋齡敏感度應較低，本案調整率為每 2 年調整 1%，相較其他案例似有偏高情形，請酌予調降。	參考板橋區域內辦公室出租情形，屋齡 20 年左右辦公室租金行情約 800~900 元/坪/月，屋齡 30 年左右辦公室租金行情約 750~850 元/坪/月，差異約 5~6%，故辦公室屋齡調整率每 2 年調整 1%，應屬合理。	—
		(2)樓層別調整率通案為 1 層調整 1%，經查其餘兩家估價報告書亦調整 1%，本案調整 0.7%偏低，請酌予調整。	參酌委員意見，樓層別效用比調整率調整為 1%。	—
		(3)請說明住辦混合大樓與分層住辦大樓於管理狀況之差異。	分層住辦大樓辦公及住宅樓層分開使用，可透過電梯管控或分開門廳方式管理人員進出，住辦混合大樓則無法分層管理，且同層住宅及辦公使用亦可能互相影響，故管理相較不易。	—
		10. 報告書 P109：請說明商業辦公大樓與辦公大樓於維護管理狀況之差異。	純辦大樓進出為公司員工或訪客，商業辦公大樓多屬營業性質之行業，如補習班、診所…等，進出多數為不特定人群，管理較純辦大樓不易。	—
		11. 報告書 P115：本案基地周邊環境非屬商業辦公氛圍，目前評估更新後辦公室產品之比準單元單價 672,000 元/坪，住宅產品之比準單元單價 730,000 元/坪，價差僅 49,000 元/坪（約 7%），考量住宅及辦公室產品使用性質差異較大，該價差幅度似不符市場行情，請修正。	綜合委員意見，調整後辦公比準戶單價為 652,000 元/坪，住宅比準戶單價為 735,000 元/坪，價差 83,000 元/坪(約 13%)。	—
四	本府工務局(書面意見)	(一)都市計畫法新北市施行細則第 41、44、45、47 條檢討不全。	遵照辦理，已補充檢討。	事業 P. 6-16、P. 6-17
		(二)法定空地重複使用及畸零地檢討請再釐清。	經釐清後，本案無涉及其他法定空地重複使用且未造成鄰地無法單獨建築之情形。	事業 P. 2-6
		(三)建築線指示圖檢附未全。	遵照辦理，已補充圖面。	事業 P. 附錄-20 至 P. 附錄-21
		(四)建築面積如何計算，請於 1 層平面圖上色區分範圍，並補地下室開挖範圍及高程。	遵照辦理，已於圖面上色區分範圍，並補充標示地下室開挖範圍及高程。	事業 P. 11-8
		(五)請補檢討建築技術規則建築設計施工編第 16、164 條件建築物高度相關檢討。	遵照辦理，已補充檢討。	事業 P. 11-19
		(六)請補建築技術規則建築設計施工編第 12 章「高層建築物」相關檢討。	遵照辦理，已補充檢討。	事業 P. 6-39 至 P. 6-42
		(七)請補檢討建築技術規則建築設計施工編第 93、95 條逃生步距相關檢討。	遵照辦理，已補充檢討。	事業 P. 11-8 至 P. 11-13
		(八)請補檢討建築技術規則建築設計施工編第 96、97 條安全梯相關檢討。	遵照辦理，已補充檢討。	事業 P. 11-8
		(九)請補檢討建築技術規則建築設計施工編第 108、109 條緊急進口相關檢討。	遵照辦理，已補充檢討，並於防火救災計劃消防預審中經新北市消防局確認。	事業 P. 12-12 至 P. 12-20
		(十)11~18 層平面圖空間名稱缺漏。	遵照辦理，已於圖面補充標示空間名稱。	事業 P. 11-13
		(十一)請補建築技術規則建築設計施工編第 6 章防空避難設備檢討。	遵照辦理，已補充檢討。	事業 P. 11-4
		(十二)地下室停車空間請補充「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討，並補標示機車車道寬度。	遵照辦理，已於圖面補充標示機車車道寬度。	事業 P. 6-34
		(十三)裝飾柱請依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討。	遵照辦理，已補充檢討。	事業 P. 6-35 至 P. 6-38
		(十四)提醒本案達結構外審標準，後續請提送外審單位辦理審查。	遵照辦理，後續將依規定送審。	—
五	本府交通局(書面意見)	(一)本案設 89 戶住宅，僅規劃設置 79 席汽車停車位，基地作住宅使用仍應滿足一戶一汽機車位，惟基地停車位之檢討除須符合建技規則	本案因基地條件因素，尚難滿足一戶一車之需求，依民國 114 年 6 月統計新北市板橋區汽車家戶持有率為 0.51 部/戶，本案共 89 戶，設置汽車停車	事業 P. 11-2

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		外，尚需滿足本案開發衍生之實際停車需求，故請補充說明並詳實評估所設汽車停車位是否滿足所衍生停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車給。	位 79 部(未包含垃圾暫停車位)，本案車戶比為 79 部/89 戶=0.88>0.51，高於新北市板橋區汽車家戶持有率，可滿足基地自身內部停車需求，另本案鄰近捷運府中站僅 250M，民眾亦可利用大眾運輸工具通行。	
		(二)考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，請開發單位就基地規模、形狀及臨路等許可條件，於基地內地面層與車道出入口整併內化設置 2.5Mx6M 短時臨停空間。	本案因基地條件因素，地面層難以設置大型短臨時停車位，故於車道入口側設置兩部 1x2 米短時臨停車位，供機車停放。	事業 P.12-5
		(三)請說明店鋪臨停空間規劃，包括臨停車輛(汽機車)動線、停靠區，另請確實將基地臨停內部化處理，減少對周邊道路衝擊。	本案於地下一層留設垃圾車暫停車位兼訪客臨停車位，未來若有訪客臨停需求，將由管理人員引導停放。	事業 P.12-6
		(四)請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。	遵照辦理，已於圖面補充標示。	事業 P.11-4 至 P.11-8
六	本府都市更新處	(一)配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。	敬悉。	—
		(二)事業計畫書：第陸章與都市計畫之關係所載表 6-3 都市計畫法新北市施行細則檢討表第 44 條及第 47 條請補充檢討內容、表 6-4 土地使用管制要點檢討表第 11 點檢討有誤，請修正。	遵照辦理，已補充都市計畫法新北市施行細則檢討表第 44 條及第 47 條檢討內容並修正土地使用管制要點檢討表第 11 點檢討內容。	事業 P.6-16、P.6-17、P.6-24
		(三)權變計畫書： 1. 第 V 頁新北市都市更新審議資料表，請於辦理歷程補充第二次選配期間。	遵照辦理，已補充。	權變 P.V
		2. 第 11-1 頁表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表請補充地面層平均建坪單價。	遵照辦理，已補充。	權變 P.11-1
		3. 第 17-3 頁表 17-4 建物登記清冊之其他登記事項，請確實填寫。	遵照辦理，已修正。	權變 P.17-3 至 P.17-6
七	委員綜合意見	一、更新單元範圍：本案更新單元範圍符合本市更新單元劃定基準規定且尚屬合理，故原則同意本案更新單元範圍；惟關於介壽段 146 地號之地籍線與建築線不重合部分，經實施者簡報說明該地號業經板橋地政事務所於 114 年 1 月 14 日完成預為分割，計畫書內容請配合修正，另有關法空及畸零地檢討部分，請實施者先行向工務局確認。	經新北市政府工務局 114 年 8 月 12 日新北工建字第 1141595411 號函函復本案無涉法定空地重複使用及造成鄰地畸零地一事。	事業 P. 附錄-85、P. 附錄-87
		二、建築容積獎勵： (一)「結構堪慮建築物(結構安全未達最低等級)」： 1. 領有使用執照之建築物，依使用執照所載建築基地面積計算，本案民族路 10 號(59 使 0558 號)計算之建築基地面積有誤，請修正。	遵照辦理，已修正。	事業 P.10-1
		2. 申請該項獎勵者應為合法建築物，故有關計畫書所載坐落之 146 地號建物不符合規定，請刪除。	遵照辦理，已刪除。	事業 P.10-1
		3. 上述內容經實施者會上簡報第 34 頁說明，「結構堪慮建築物(結構安全未達最低等級)」修正為基準容積 3.54%之獎勵值(面積 208.06 平方公尺，專案小組原則同意，計畫書內容請配合修正。	遵照辦理，已修正。	事業 P.10-1

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(二)「綠建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 351.9 平方公尺)、「智慧建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 351.9 平方公尺)、「耐震設計標章」基準容積 10%之獎勵值(面積 586.5 平方公尺)，經實施者會上簡報第 35 頁說明指標內容及自評結果後及於本次新增「無障礙住宅標章」，專案小組原則無意見，並同意上述獎勵項目，後續請依規定與本府簽訂協議書，並依協議書期程取得相關項目之標章。	敬悉。	事業 P.10-1
		(三)「時程獎勵」10%(586.5 m ²)，尚符規定，專案小組原則同意。	敬悉。	事業 P.10-1
		(四)「建築規劃設計獎勵」，配合建築規劃設計意見修正後，於下次專案小組討論。	敬悉。	事業 P.10-1
		三、建築規劃設計： (一)依新北市都市更新審議原則規定，建築線退縮淨寬達 4 公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於 2.5 公尺，考量本案為市府財政局公辦之都市更新案件，應作為示範案例留設更寬廣且舒適之人行步道，故本案鄰接民族路側之 4 公尺人行步道，請配合整體空間及植栽規劃留設適當之人行步道淨寬，並配合鄰地公有人行道順平處理。	遵照辦理，已將北側人行步道上植栽往東側集中，以留設更寬廣且舒適之人行空間，並與鄰地公有人行道順平處理。	事業 P.11-3、 P.12-2、P.12-30
		(二)無障礙停車位應規劃鄰近地面層之垂直服務核設置，請說明本案無法設置於地下 1 層之緣由，並將無障礙車位調整至地下 2-3 層，請檢討修正。	本案因基地條件因素，地下一層僅能放置法定機車及相關機電設備空間，無障礙停車位無有效空間放置。無障礙車位設置於垂直服務核旁僅能設置一輛，因地下一層設置緊急升降機、地下二層為升降機機坑，故僅能設置於地下三、四層。綜上所述，懇請同意無障礙車位維持原規劃設置於地下三、四層。	事業 P.11-4、 P.11-5
		(三)基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間，請依交通局意見規劃，且不得設置於退縮獎勵範圍內。	本案因基地條件因素，地面層難以設置大型短臨時停車位，故於車道入口側設置兩部 1x2 米短時臨停車位，供機車停放。	事業 P.12-5
		(四)垃圾儲存空間：垃圾儲存空間應以人行使用不穿越車道且接近垂直動線為原則作設置，經實施者簡報第 40 頁說明因地下室開挖率限制設計，故無法調整垃圾儲存空間，已設置警示標誌、穿行線及反射鏡加強通行安全，請併同於計畫書中載明後，原則無意見。	遵照辦理，已於圖面補充標示警示標誌、穿行線及反射鏡。	事業 P.12-11
		(五)管委會空間設置部分，請依市府財政局所提意見再行考量規劃之合理性，並向市府財政局協調後續使用如何劃分。	本案除辦公層與住宅層有各自電梯外，目前緊急升降機(17 人)為可通達地面各樓層之電梯，辦公層人員可利用該電梯通往 10 層之管委會空間。	事業 P.11-17 至 P.11-12、權變 P.6-8 至 P.6-13
		(六)有關室內格局，如房間及衛浴空間大小、走道等，請再行考量使用需求調整，另因住宅及一般事務所平面規劃不同，致設備管線有轉管之情形，請說明處理方式。	本案住宅空間、格局等規劃，委請專業團隊審慎評估規劃，住戶使用無虞；另因辦公空間樓高達 4.2 米，可藉由樓高之優勢克服轉管所需之空間。	—
		(七)請評估增加立體及屋頂層綠化。	本案已於西向立面外牆增設垂直綠化設施，屋頂層綠化面積亦有增加。	事業 P.12-28、 P.12-29
		(八)本案汽車位規劃未能滿足一戶一汽車位，目前地下停車場共專有圖皆標示為公有部分，因涉及公設比率及所有權人分配之權益，請再行檢視合理性。	本案地下停車場皆為共有部分，住宅公設比為 36.5%、辦公及店面公設比為 34.1%，其中車位約為 11 至 13 坪，尚屬合理，且後續將與申請使用執照及辦理登記時一致。	—
		四、財務計畫： (一)本案營建費用加計項目(地質改良、基樁工程、逆打工法及提高耐震能力)部分，請實施者於下次專案小組前逕洽相關公會審查，並檢具審查結果證明文件；另地質改良及基樁工程費用，請檢附相關技師	本案營建費用加計項目修正為逆打工法及耐震標章，且經台北市土木技師公會 114 年 6 月 26 日審定在案，確認施作特殊工法有其必要性且費用合理。	事業 P.附錄-61 至 P.附錄-63

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		之鑽探報告書。		
		(二)行政費用 850 萬 7,014 元，經實施者簡報第 50 頁說明刪除提列此項費用；另信託費用請檢具實際契約影本佐證。	本次刪除提列信託費用，由實施者自行吸收。	—
		(三)人事行政管理費率 4%、銷售管理費率 6%及風險管理費率 12.5%，請實施者於計畫書中補充說明提列之必要性後，專案小組原則同意。	敬悉。	事業 P.18-3、 權變 P.10-6
		(四)共同負擔比率依與財政局簽訂之契約承諾事項於聽證前調降至 43.98%。	遵照辦理。	—
		五、本案資金來源為 30%自有資金、70%銀行融資，原則同意。	敬悉。	—
		六、風險控管機制採資金信託，原則同意。	敬悉。	—
		七、本案選配原則係以應分配權利價值 130%為原則，依通案應為 110%，考量本案僅 1 為私有土地所有權人且涉及地上權估價部分，請於計畫書中說明選配為 130%之緣由。	本案係依都市更新條例第 60 條規定評估地上權人土地權利價值比例，若依通案「受配人選擇之房屋及車位權值以不超過應分配權利價值 110%為原則」，則私有土地所有權人無法選配一戶房屋，為維護私有土地所有權人權益，故將選配原則訂為「受配人選擇之房屋及車位權值以不超過應分配權利價值 130%為原則」。	權變 P.14-1
		八、估價： (一)估價條件第 4 點：涉及介壽段 147 地號地上權部分，請依都市更新條例第 60 條規定辦理，並按土地價值比例分配或補償予地上權人，請實施者釐清該筆土地設定地上權之原因，另請作業單位協助向板橋地政事務所確認。	依新北市板橋地政事務所 114 年 4 月 29 日新北板地登字第 11460466321 號函，147 地號設定地上權權利範圍為所有權全部。故依都市更新條例第 60 條規定辦理，評估地上權人土地權利價值比例。	麗業估價摘要 P. 摘-3
		(二)三家估價邏輯應一致性，請通盤檢視以下內容後併同修正估價報告書： 1. 土地比較標的選取部分，麗業比較標的三位於新莊副都心，區域因素調整率超高 10%，其他兩家事務所之比較標的均在板橋區，請斟酌其選用合理性，比較標的二雖位於板橋區，區域因素調整亦超過 10%，請併同檢視後修正。	更新單元位於板橋府中商圈範圍，區域發展成熟度高且公共設施配置齊全，比較標的 1.2 位於板橋江翠北重劃區，公共設施陸續配置中，區域發展成熟度較差，且因板橋區商業區土地交易案例較少，故擴大區域選取新莊副都心商業區土地交易案例，新莊副都心亦屬新興發展區，區域發展逐漸成熟，但板橋區相較新莊區具有交通便利性優勢，區域因素修正率稍大，綜合考量後應仍為合適案例。	—
		2. 三家估價師事務所相同期間的比較標的之價格日期調整率、共同比較標的或鄰近區位比較標的之區域因素調整率，差異較大，請併同檢視其合理性。	依委員意見檢視共同比較標的調整率。	—
		3. 三家估價師事務所土地、住宅、店面、辦公室之共同比較標的，若有條件不一致，請併同檢視後調整。	依委員意見檢視共同比較標的條件一致性。	—
		4. 三家估價師事務所勘估標的之容積折減率及臨路條件請維持一致性，請併同修正。	依本次容積獎勵項目變動調整，計算貢獻容積率比準地為 471.02%。臨路條件一致修正為 3 面臨路。	—
		5. 因本次專案小組調整容積獎勵項目及額度，有關涉及獎勵容積調整率部分，請併同檢視後修正。	依本次容積獎勵項目變動調整，計算貢獻容積率比準地為 471.02%、宗地 1 為 471.10%。	—
		6. 麗業及長興估價報告書之比較標的不同案例容積率分別為 360%及 300 %之情況下，其與勘估標的之調整率皆調整為 29%，請併同檢視後修正。	經檢視修正後長興之容積 300%比較標的與勘估標的之調整率修正為 36%。	—
		(三)麗業估價報告書： 1. 第 16 頁勘估標的所載形狀為「近梯形」，惟第 28 頁勘估標的所載形狀為「近長方形」，請釐清後修正。	比準地土地形狀為近梯形，誤植已修正。	麗業 P. 28

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		2. 第 30 頁比較標的之區域因素調整率為 11%-15%是否合理，請再行檢視後修正。	更新單元位於板橋府中商圈範圍，區域發展成熟度高且公共設施配置齊全，比較標的 1.2 位於板橋江翠北重劃區，公共設施陸續配置中，區域發展成熟度較差，且因板橋區商業區土地交易案例較少，故擴大區域選取新莊副都心商業區土地交易案例，新莊副都心亦屬新興發展區，區域發展逐漸成熟，但板橋區相較新莊區具有交通便利性優勢，區域因素修正率稍大，綜合考量後區域因素調整率為 8%~14%。	麗業 P. 30
		(四)長興估價報告書第 34 頁，表 4-6 土地開發分析法試算表所載規劃樓層數為地上 9 層、地下 2 層，其結構採 SRC 因成本較高，是否影響試算價格推估過程，請再行檢視後修正。	表 4-6 土地開發分析法試算表-測試 300%容積率，該表主要試算在其他條件相同下因容積不同產生之差異，對於建築結構之影響本所重新檢討及修正。	長興 P. 34
		(五)陳銘光估價報告書第 76 頁，一般事務所比較標的(10)及(11)屋齡皆超過 20 年，請更換。	考量區域內具替代性之辦公案例較稀少，僅抽換原屋齡 28 年之比較案例 10 為屋齡 1 年然位於江翠北重劃區之辦公案例，望委員諒察。	—
八	結論	一、本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由貴公司逕負相關法律責任。	敬悉。	—
		二、請實施者於「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依委員及相關單位意見修正，並請具體說明修正前、後內容差異對照表，續提下次專案小組審議。	敬悉。	—

擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：114年1月22日(星期三)上午10時整

開會地點：新北市板橋區公所6樓大禮堂(新北市板橋區府中路30號6樓)

項次	公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	委員綜合意見	(一)本案為公辦都更案且產權相對單純僅 1 位私有土地所有權人，惟其尚未同意參與更新，後續仍請實施者妥與溝通協調。 (二)消防救災圖面，請釐清比例尺是否有誤。 (三)估價部分，陳銘光不動產估價事務所及長興不動產估價事務所更新前土地價值二者估價金額相同，請釐清是否兩家估價內容一致或數值誤植。	(一)遵照辦理，實施者後續仍會持續與所有權人溝通協調。 (二)經釐清後，簡報內消防救災圖面比例尺有誤，後續將修正簡報圖面。 (三)經釐清後，兩家估價內容確為一致。	(一)— (二)— (三)—
二	結論	今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供新北市都市更新及爭議處理審議會參酌；本案俟公開展覽期滿後即進入審議階段，欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後填寫相關聯絡資料交給本府都市更新處，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本處，我們皆會將您的意見提供審議委員會供參考審議。	敬悉。	—

「擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」新北市政府都市更新處第一次審查意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 113 年 10 月 25 日新北更事字第 1134613363 號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(一)新北市都市更新審議資料表，未填寫法令適用日，請修正。		遵照辦理，已修正。	事業 P. V、權變 P. V
(二)事業計畫書部分			
1	請於第 6 章與都市計畫之關係章節補充「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區制要點(配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略)案」土管逐項檢討內容。	遵照辦理，已補充相關內容。	事業 P. 6-32
2	第 11 章重建區段之土地使用計畫及第 12 章都市設計或景觀計畫章節內容未依市府 112 年 8 月 30 日新北府更字第 1124619344 號函之計畫書範本製作計畫書內容，請通盤檢視後修正。	遵照辦理，已依範本修正內容。	事業 CH11、CH12
(三)權利變換計畫書部分			
1	計畫書封面未註明估價單位，請修正。	遵照辦理，已修正。	—
2	第 6 章，表 6-4 面積檢討表，請依範本修正。	遵照辦理，已修正。	權變 P. 6-4
3	第 13 章，未檢附更新後車位位置對照圖，請修正。	遵照辦理，已修正。	權變 P. 13-10
(四)附件冊			
1	建築線指示圖請更新，計畫書相關圖面請併同修正。	遵照辦理，已修正。	—
2	新北市都市更新單元劃定檢核表，請填寫申請日期及建築師、專業技師或機構簽署卡日期。	遵照辦理，已修正。	—
3	所有權人新北市所出具之「更新後分配位置申請書」所載分配單元 17F-A2 重複、未載 17F-A5，請釐清後修正。	本案因建築設計調整，業於 113 年 10 月 15 日重新召開公聽會說明並辦理權利變換意願調查及選屋分配，新北市政府財政局亦於 113 年 11 月 5 日重新出具更新後分配位置申請書，報告書相關內容皆已修正。	—

「擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」新北市政府財政局第一次審查意見回應綜理表

依據新北市政府財政局 113 年 8 月 19 日新北財開字第 1131619608 號函

頁碼	審閱意見	意見回應及處理情形	修正頁次
事業計畫意見			
—	依本案契約約定之承諾事項 8. 配合公地主使用需求調整，規劃公地主全分回辦公室產品，查目前規劃內容，本府倘選配全部之店舖及辦公室產品，尚有 3.5 億餘元之權值，本案本府擬配合使用分區規劃選配商業單元，爰請貴公司調整現有設計，再增加規劃適當樓層之辦公室單元，以利本府選配。	1. 本案原辦公規劃樓層為 3 樓-8 樓，本次辦公樓層已調整為 2 樓-9 樓。 2. 本案因建築設計調整，業於 113 年 10 月 15 日重新召開公聽會說明並辦理權利變換意願調查及選屋分配，已依貴單位之選配意願調整計畫書相關內容。	事業 P11-9 至 P. 11-11
—	本案更新後住宅公設比達 36.1%，店面公設比達 38.2%，較一般市場之合理區間偏高，請說明必要性及合理性。	經調整後，店面公設比為 34.10%，較住宅公設比 36.50% 為低。	—
—	請再補充各該頁次應提供之圖說及附件。	遵照辦理，已補充。	—
P10-3	本案承諾及回饋事項說明本案沿民族路及中山路一段 50 巷側應退縮約 5M 帶狀活動廣場，惟目前退縮範圍只有 4M，請補充。	因本案規劃民族路沿至中山路一段 50 巷之開放空間尺寸為 5M-4.5M 不等之距離，故承諾事項表述為”約” 5M 之帶狀活動廣場。	事業 P. 11-3
P11-2	本案承諾事項表明辦公樓高為 4.2 公尺，惟目前規劃樓高僅為 4 公尺，請說明。	已修正辦公樓高為 4.2 公尺。	事業 P. 12-2
P11-2	面積計算表之 2 層樓高與 P11-19、P11-20 所載 2 層樓高不一致，請釐清修正。	遵照辦理，已修正。	事業 P. 11-2

頁碼	審閱意見	意見回應及處理情形	修正頁次
P11-4~11-7	請補充地下層車位預留充電設備管線空間情形。	本案依分層車位數量，各層分設採3 ϕ 4W 220-380V低壓電表，並建置汽車充電能源管理計費系統；本案於地下三、地下四層各設置一處充電樁停車格，其他車位將依法規預留供電動車輛充電之線架。	事業 P.12-7
P11-6	查目前辦公層電梯只能連通至B2，是否已限縮本府選配車位位置？又查辦公車位數量檢討應至少設置32輛，目前B2車位僅25輛，該規劃是否合宜？請釐清說明。	已修正辦公層電梯連通至地下三層，辦公室車位檢討應設置38輛，本案地下二層及地下三層共設置51輛汽車位(含1部無障礙)供辦公室使用。	事業 P.11-5至P.11-11
P11-7	地下一層裝卸兼垃圾車位前空間與機車車位重疊，請實施者確認使用之可行性。	已修正圖面，現裝卸兼垃圾車位前空間已無與機車車位重疊。	事業 P.11-7
P11-8、11-9	本案店鋪規劃為 1、2 樓之挑空設計，規劃是否符合市場性需求，請補充說明。	本案1樓店鋪已取消挑空設計，2樓調整為一層一戶之一般事務所。	事業 P.11-8、P.11-9
P11-12	辦公層(3F~9F)設置3部電梯，惟其中1部電梯未達9樓，是否有相關考量？請補充說明。	本次圖面調整後，辦公樓層為2樓~9樓，三部電梯皆可通達至9樓。	事業 P.11-8至P.11-11
P11-14	本案屬高層建築物，廚房如使用有明火之燃具設備需自成一個區劃，住宅樓層住宅單元A3、A4、A5、A7、A8廚房無自成區劃，請再確認。	本案廚房皆為非燃氣設備之IH爐，故免區劃。	事業 P.11-12至P.11-13
P11-16	實施者於評選會議承諾回應本案規劃共用貨梯，若有辦公層使用者有需求皆可搭貨梯通達頂樓，惟目前貨梯未達屋突一層，請補充說明。	本次圖面調整後，貨梯可通達至屋突一層，辦公層使用者亦可前往該樓層。	事業 P.11-14
CH12	請補充本案銀級綠建築、銀級智慧建築、耐震六級、4級低碳認證相關規劃設計內容及認證內容項目評分試算。	遵照辦理，已檢附。	詳附件冊
P16-1	市有地原則不辦理信託，請於適當章節補充敘明。	遵照辦理，已將相關文字加註於財務章節之信託費用項目中。	事業 P.18-3
P17-1	表17-2拆遷補償費應為「C=A-B」，請修正。	遵照辦理，已修正。	事業 P.17-1至P.17-2
P17-2	請確認民族路10號之1土地改良物受補償人是否確實同為土地所有權人(林○辰)。	經釐清後，民族路10號之1土地改良物受補償人確為土地所有權人。	事業 P.17-2
P19-1	請實施者補充風險控管方案詳細內容。	遵照辦理，已補充。	事業 P.19-1
P24-1	請於實施者承諾及回饋事項再補充實施契約第 3.6.8 條、第 7.3.1 條內容。並請就承諾回饋事項項次（一）、（二）、（六）實際之執行方式內容再補充。	遵照辦理，已補充。	事業 P.24-2至P.24-3
P24-1	請實施者補充針對本案之創意設計項目及執行情形。	遵照辦理，已補充。	事業 P.24-2至P.24-3
附錄	請補充本案建材設備表。	遵照辦理，已補充。	事業 P.附錄-53至P.附錄-55
附錄七	本案目前規劃3項公設(大公、事務所、住宅公及車公)，建議案附共專有圖說應分別標示，以利檢核。	依照內政部103年3月12日台內營字第1030801699號函規定，按「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。	事業 P.附錄-9至P.附錄-14
附錄十二	依實施契約約定，實施者應辦理本案資金信託予受託機構，其內容至少應包括未完工程之協助處理等事項，惟目前檢附之信託契約(草案)似未見相關內容，請釐清確認。	遵照辦理，已修正信託契約，將未完工程之協助處理等事項加註於信託草約中，信託草約已檢附於附錄十二。	事業 P.附錄-37至P.附錄-42
附錄十三	請補充實施者與私有土地所有權人溝通及徵詢意見紀錄，包含說明會前會後之電話、書面或實際到訪之簡要說明。另查本案地上權人有變更，建請一併修正。	遵照辦理，已更新協調紀錄。	事業 P.附錄-44
整體提醒事項	一、一般事務所使用之電梯為前後開門電梯，如以無機房電梯設置，須注意其最上層淨高是否充足。	經確認後，本案電梯淨高無虞。	—
	二、因建築上層空間主要分為住宅與一般事務所，一樓部分各自有其梯廳須注意無障礙通路、各自空間動線與至台電配電場所之樓梯通道淨寬，如以坡道代替需設置防火	經檢討後，1樓無障礙空間檢討皆符合規定。	事業 P11-9至P.11-11

頁碼	審閱意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	門以利逃生使用。		
	三、機車停車數量大於100輛，目前汽機車坡道共用，請實施者再注意車道寬度。	本案汽機車共用坡道寬度為6M，符合規定。	事業 P. 11-7 至 P. 11-8
	四、垃圾儲藏空間設置於地下一樓，請實施者再注意垃圾車動線與淨高。	本案垃圾車位設置於垃圾暫存室旁，動線順暢，地下停車空間高度依建築技術規則檢討淨高大於2.1M，符合規定。	事業 P. 11-7
	五、考量淨零碳排趨勢，請於規劃時注意減碳規劃，如低碳車位與未來電動車集中留設、未來擴充問題，防災部分亦須注意其區劃問題。	本案響應淨零減碳願景，除了推廣辦公、洽公人員及住戶使用自行車作為通勤工具外，於1F設置腳踏車打氣室；電動車部分因應未來擴充問題預留線槽，防災區劃皆符合相關規定。	事業 P. 11-8
	六、因本案需取得銀級綠建築、銀級智慧建築標章、耐震標章，請注意室內淨高限制（住宅235cm、非住宿類250cm以上）。	本案住宅樓層樓高3.6M，辦公樓層樓高4.2M，經檢討皆滿足標章相關需求。	事業 P. 11-9 至 P. 11-13
	七、外部景觀空間應符合無障礙規範且注意外部活動與管制區域。	本案符合建築物無障礙設施設計規範，無障礙室外通路的部分地面坡度小於1/10；外部活動管制區域如車道口設置警示燈提醒用路人行進安全。	事業 P. 12-8
應確認事項	一、目前地下室機房空間較少，請確認本案是否有足夠空間設置相關機房、污水泵補室等空間？水箱周邊是否留設充足淨空間？	本案經機電技師檢討，相關機房、污水泵補室等空間大小依實際需求進行規劃，符合規定，另水箱旁留設淨空間0.6米，足供修繕使用。	事業 P. 11-4 至 P. 11-7
	二、本案緊急發電機房僅規劃一處，是否可提供足夠之緊急用電？其進排氣管道設置為何？排氣管道之設置應避免影響地面層人行空間。	經檢討後，發電機房皆滿足相關需求，可提供足夠之緊急用電，另於地下室空間設置排氣機房與進氣設備，未排向地面層人行空間。	事業 P. 11-6
權變計畫意見			
—	權變計畫如涉事業計畫所提相關意見，請一併釐清修正。	遵照辦理，已修正。	—
P6-3	表6-3裝卸車位數與事業計畫之表11-1所載不一致，請修正。	經釐清後，本案裝卸車位為1部，已修正表格內容。	權 變 P. 6-3、事 業 P. 11-1
P10-3	請說明營建費用加計提列之特殊工法內容。	本案特殊工法為地質改良工程、基樁工程、逆打工法及提高耐震力，加計特殊工法相關內容已補充於計畫書中，並將詳細內容補充於附錄中。	事業 P. 18-3、P. 附錄-31 至 P. 附錄-36、權變 P. 10-3
P10-4	本案不動產估價費用提列金額已高於權利變換不動產估價費用提列基準，請釐清修正。	不動產估價費用已修正擇低改以權利變換不動產估價費用提列基準金額提列。	事業 P. 18-2、權變 P. 10-2 及 P. 10-4
P17-3	依表17-4清冊所載共用部分權利範圍內容，本案1樓店鋪配有事務所小公，請說明公設配置合理性。	本案1樓店鋪需藉由事務所1F小公通達地下室停車場，故配有事務所小公尚屬合理。	權變 P. 17-3 至 P. 17-6
估價報告書(領銜)意見			
麗業估價 P42、P44	本案勘估標的之建物結構為鋼骨鋼筋混凝土，請釐清。	參考市場建物規劃定位，考量土開法建物僅規劃14F/B3，故建物結構設定為鋼筋混凝土造。	麗 業 估 價 報 告 書 P. 42
麗業估價P57	查介壽段147地號土地面積為2.7225坪，修正率為-6%，請說明修正之依據及合理性。	考量更新前土地係以合併利用為前提並參考市場交易情形，劃分面積修正率調整級距。	—
麗業估價P66	比較標的2之景觀項目說明是否為誤植，請釐清。	比較標的2面對海山高中，已補充文字說明。	麗 業 估 價 報 告 書 P. 66
麗業估價 P66	查比較標的1之學區為實踐國小，本案以海山國小判定接近學校之程度，是否為誤植，請釐清。	公共設施接近條件係以距離遠近程度判定。	—
麗業估價 P66、P73	鋼骨鋼筋混凝土與鋼筋混凝土價差僅3%，該調整率似不足以反映提列基準表中建材之價格差距，似有修正不足之情形，建請說明。	建物結構調整係參酌不動產估價師公會全國聯合會第四號公報建物營造施工費單價調整，故樓上層辦公室及住宅皆調整3%。	—
麗業估價 P66	比較標的2之住宅寧適性標示略佳，並修正-2%，請補充說明相關評估及調整依據。	比較標的位於巷內且鄰接學校，住宅環境較佳。	—

頁碼	審閱意見	意見回應及處理情形	修正頁次
麗業估價 P78	住宅產品以買賣市場為主，且比較法交易案例與勘估標的區域條件、個別條件皆較具替代性，應以比較價格較具參考性，然報告書權重以比較法與收益法權重各50%，似不合理，請釐清。	買賣及租賃比較標的選取鄰近區域之交易案例，且各比較標的進行價格日期、區域因素及個別因素等差異進行調整，收益資本化率也是以市場萃取求得，皆已考量當時市場情況決定之，故賦予比較價格及收益價格各50%權重。	—
麗業估價附 錄	查權利變換拆遷補償費評估中，本案範圍內建物耐用年數與中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載不符，建請補充說明。	更新單元內合法建物因其屋齡已超過不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，考量使用現況、維護保養情況及未來都更審議核定後將拆除，評估建物成本價格，加強磚造建物耐用年數以價格日期起可再繼續使用3年計算。	麗業估價摘要 P. 摘-3
—	另2家估價報告書如涉前述所提相關意見，請一併釐清修正。	遵照辦理。	—

「擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第二次自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：113年10月15日(星期二)下午2時30分

開會地點：新北市玩具銀行物流中心(新北市板橋區民族路10號)

項次	公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	所有權人 新北市政府財政局	(一)請實施者團隊再加強與私地主協調，後續也請將協調過程載明至報告書中。 (二)本案報核之後有陸續提供一些意見請實施者團隊做修正，屆時再請依照提供的意見做詳細的回應說明或修正報告書內容。	(一)遵照辦理，已將協調過程載明於報告書中。 (二)遵照辦理，皆已依照意見修正報告書內容並將回應綜理表檢附於報告書中。	(一)事業 P. 附錄-44 (二)—
二	專家學者 楊弘志建築師	(一)選配原則中「受配人選擇之房屋及車位權值以不超過應分配權利價值 130%為原則」，在建築設計上是否已考量私地主達最小分配單元可以參與選屋？ (二)另提醒建築師，因本案有申請銀級綠建築獎勵，屋頂綠化原則上要沿著女兒牆留設 90 公分淨寬的維修空間。	(一)選配原則通案為「受配人選擇之房屋及車位權值以不超過應分配權利價值 110%為原則」本案將選配原則放寬至「應分配權利價值 130%為原則」目的係為讓所有權人可以參與選配。 (二)遵照辦理，本案屋頂女兒牆已留設足夠維修空間。	(一)— (二)—

「擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第一次自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：113年4月9日(星期二)下午2時30分

開會地點：板橋區景星市民活動中心2樓(新北市板橋區景福路25-27號2樓)

項次	公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	所有權人 新北市政府財政局	(一)實施者團隊先前有找私地主協調，後續請將協調過程載明至報告書中。 (二)財政局預計選配店鋪及一般事務所，若私地主有提出申請分配欲選店鋪，會優先讓私地主獲配，期望私地主共同參與本都市更新案。	(一)遵照辦理，已將協調過程載明於報告書中。 (二)本案私地主未於選配期間提出申請分配，故於 113 年 5 月 3 日公開抽籤當日由見證律師代為抽選房屋。	(一)事業 P. 附錄-44 (二)權變 P.14-1
二	專家學者 楊弘志建築師	(一)本案目前二樓有設置管委會空間，原則上管委會空間應集中設置於住宅及商用之間樓層，請檢討二樓的管委會空間是否有設置之必要性？另店鋪皆為挑高設計，請建築師釐清是否符合相關規定。 (二)另提醒建築師，因本案有申請銀級綠建築獎勵，屋頂綠化原則上要沿著女兒牆留設 90 公分淨寬的維修空間。	(一)實施者擬將管委會空間調整至 10F 並取消店鋪挑高設計，後續將併同專案小組意見一併修正圖面。 (二)遵照辦理，本案屋頂女兒牆已留設足夠維修空間。	(一)—— (二)——

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於新北市板橋區中山路一段 50 巷以西、中山路一段 50 巷以北、中山路一段以東、民族路以南所圍街廓。範圍內有 1 棟合法建築物及 6 棟其他土地改良物，結構上有耐震及防火安全的疑慮，為環境品質不佳的地區，影響更新單元內環境安全，影響市容觀瞻。

為求都市健全發展、土地合理利用及提高環境生活品質，本案引用都市更新機制推動本基地之重建，改善本區環境機能、美化都市環境景觀及提升環境水準，並藉以獲得生活環境之滿足與提升。

本更新單元於民國 112 年 3 月 16 日至民國 112 年 6 月 13 日依據都市更新條例第 12 條第 1 項第 2 款規定由新北市政府財政局辦理公開評選「新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆公私有土地都市更新事業實施者」，於民國 112 年 8 月 1 日召開綜合評選經市政府評選後由「皇翔建設股份有限公司」為最優申請人，並擔任都市更新事業實施者，並於民國 112 年 12 月 8 日與新北市政府財政局簽訂契約。

（一）公劃更新單元

本案位於民國 91 年 8 月 7 日公告之「臺北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等十九處)劃定案」範圍內，符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定；自行劃定更新單元檢討表詳見附錄三。

（二）辦理過程

本案係逕送事業計畫。

二、法令依據

本案採權利變換方式實施，依都市更新條例第 12 條、第 32 條及第 37 條規定辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

位於新北市板橋區中山路一段 50 巷以西、中山路一段 50 巷以北、中山路一段以東、民族路以南所圍街廓，詳圖 2-1 更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

(一) 更新單元範圍

本案範圍包括新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地，面積共計 1,275.00 平方公尺，以及新北市板橋區介壽段民族路 10 號 1 筆建築物，面積共 200.74 平方公尺(該合法建築物領有使用執照 59 使字第 558 號，未辦理保存登記)，詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

(二) 鄰地協調過程(本案無)



圖 2-1 更新單元位置示意圖

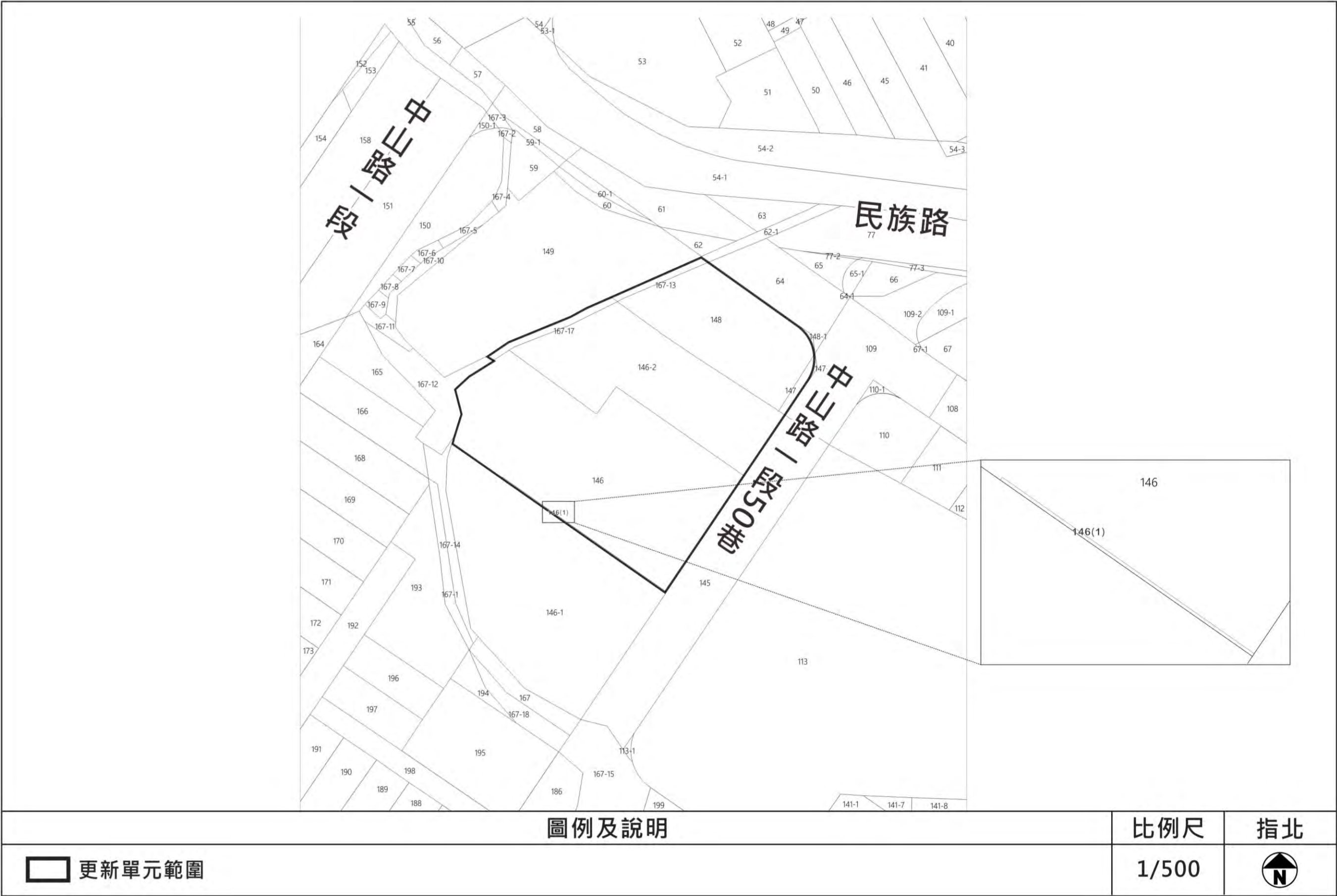


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

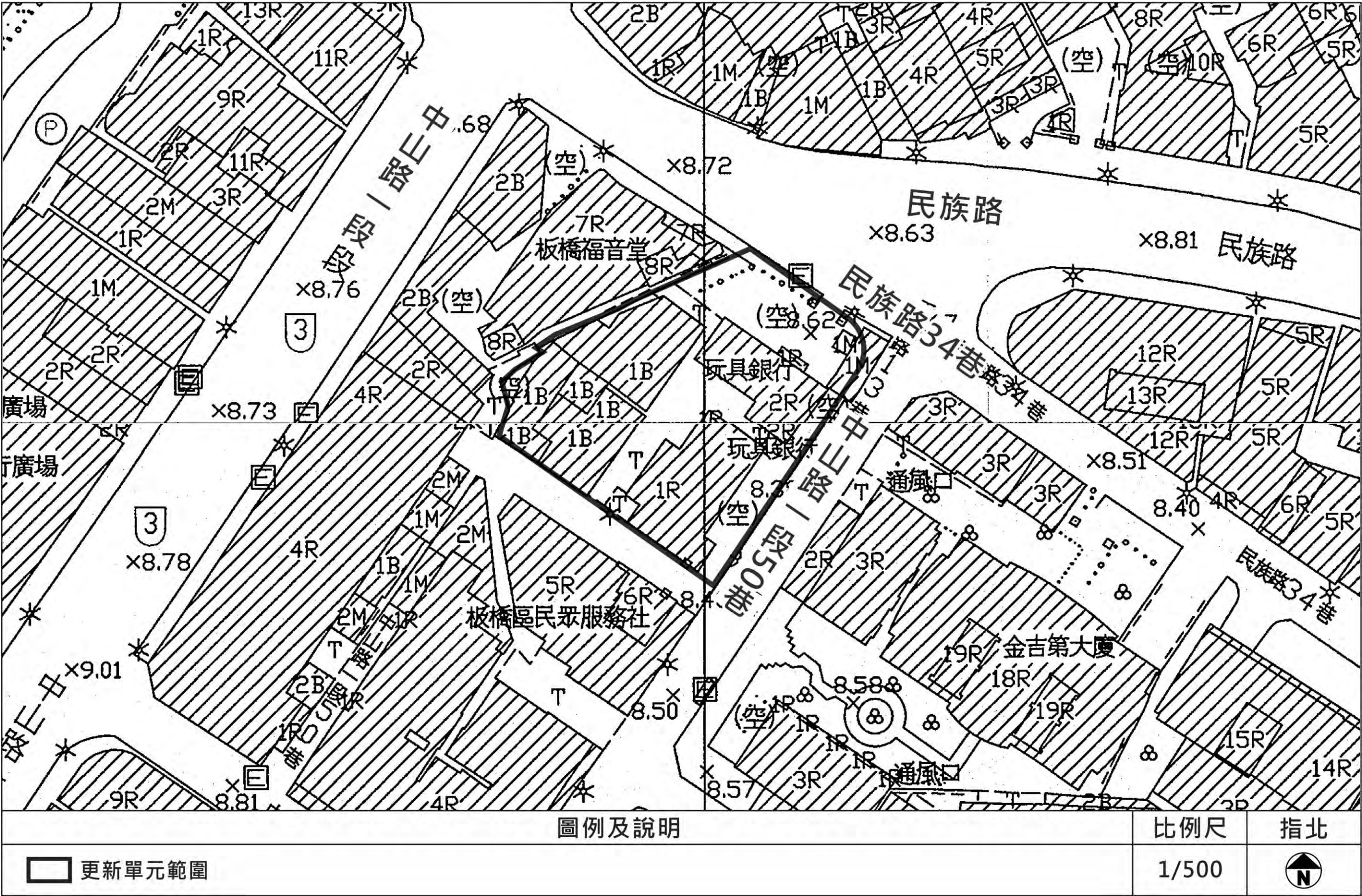


圖 2-3 更新單元地形套繪圖

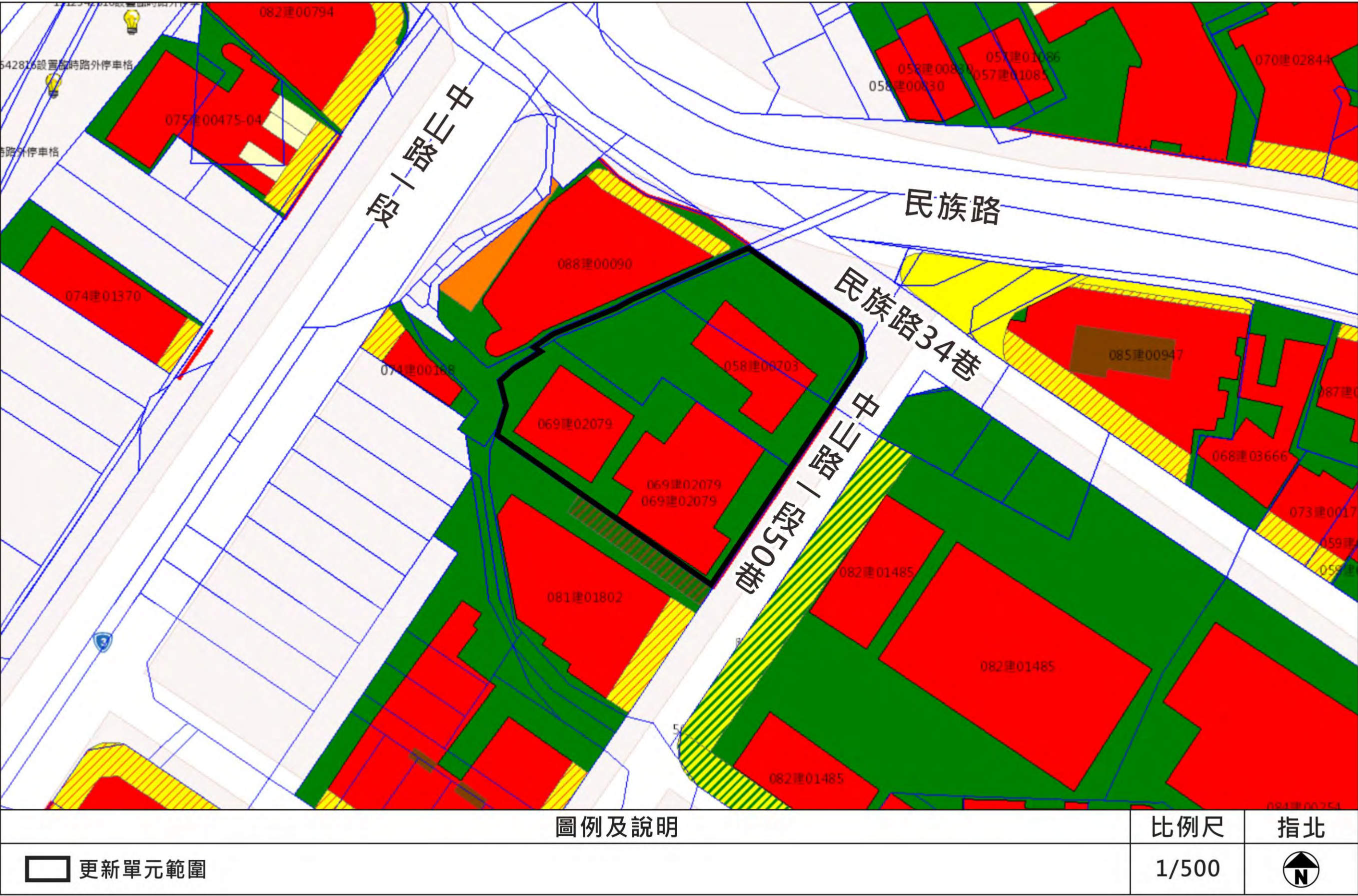


圖 2-4 更新單元建築物套繪圖

本更新單元位於板橋區介壽段146地號6筆地號土地，今因辦理都市更新事業計畫書，需檢附都市更新範圍內、外無涉及畸零地及法定空地重複使用檢討。

1. **更新範圍內**：今都市更新範圍內之148、146-2地號領有59使字00558號（詳附件一）、146地號領有69建02079號（詳附件二）；都市更新範圍內之167-13、167-17等2筆地號土地權屬為新北市政府財政局管理（詳附件三、四），147地號為私人用地（詳附件五）。

地號	使用分區	土地權屬	建照號碼	使照號碼
148	商業區	公有	58建00703號	59使字第0558號
146-2	商業區	公有	69建02079號	—
146	商業區	公有	69建02079號	—
147	商業區	私有	—	—
167-13	商業區	公有	—	—
167-17	商業區	公有	—	—

2. **更新範圍外**：今都市更新範圍北側鄰接民族路（11M計畫道路）、東側鄰接中山路一段50巷（7M計畫道路）、南側146-1地號鄰接4M現有巷，該地號領有84使字第1457號（詳附件六）；西北側臨接149地號領有88建00090號（詳附件七）；另西側鄰接167-12、167-14地號等2筆土地為公有商業用地，土地權屬為財政部國有財產署管理（詳附件八）非屬市有畸零地；**綜上所述本案更新後無涉及法定空地重複使用及鄰地畸零地之疑慮。特立此書說明。**

地號	使用分區	土地權屬	建照號碼	使照號碼
149	商業區	私有	88建00090號	—
167-11	商業區	公有 所有權:財政部國有財產署	—	—
167-12	商業區	公有 所有權:財政部國有財產署	—	—
165	商業區	私有	74建00168號	74使字第1576號
167-14	商業區	公有 所有權:財政部國有財產署	—	—
146-1	商業區	私有	81建01802號	84使字第1457號



圖10-8 鄰地建築之檢討圖

都更範圍
鄰地已領有建照執照

圖 2-5 鄰地得否單獨建築之檢討圖

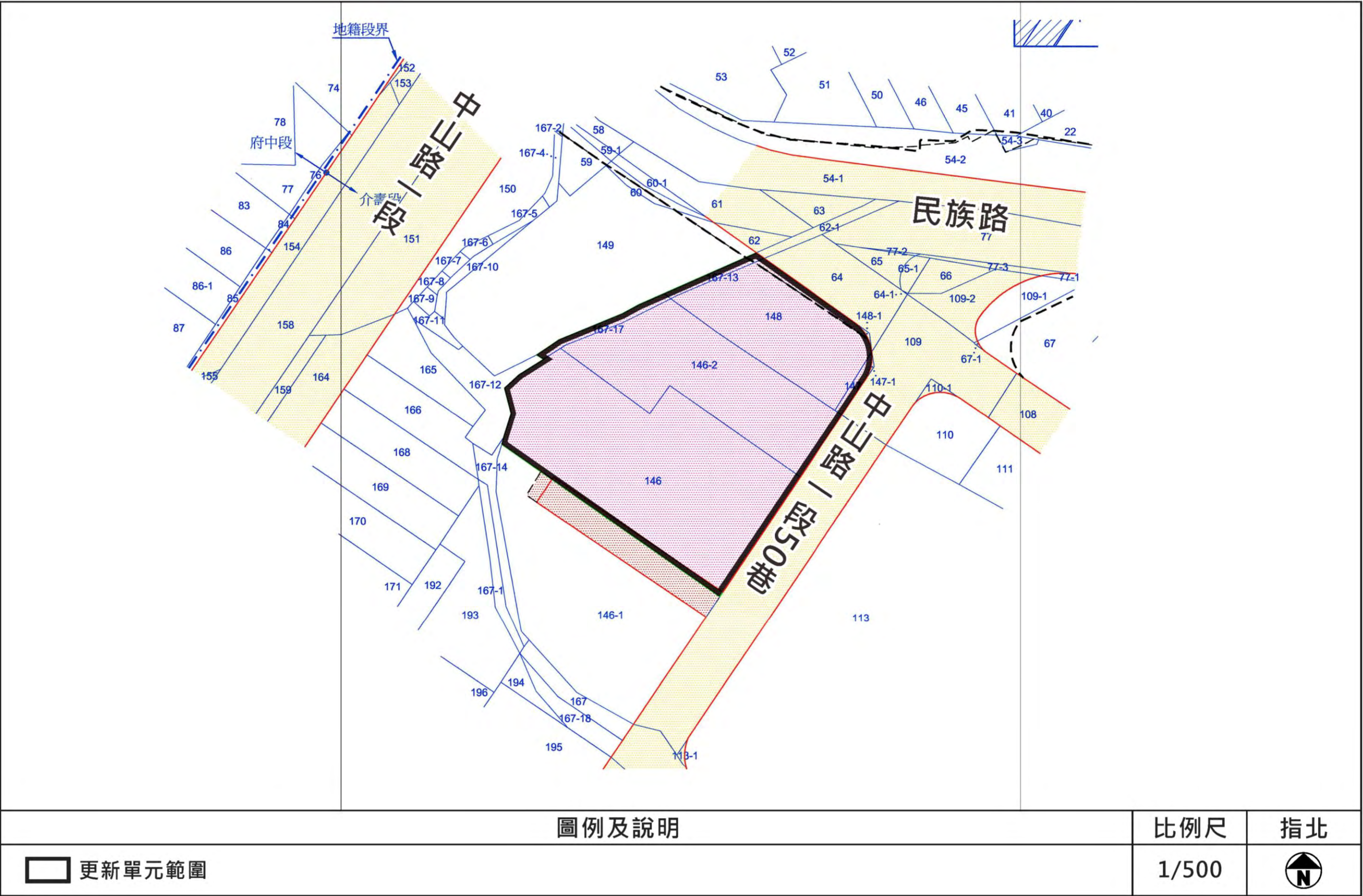


圖 2-6 建築線指示圖(地籍圖)

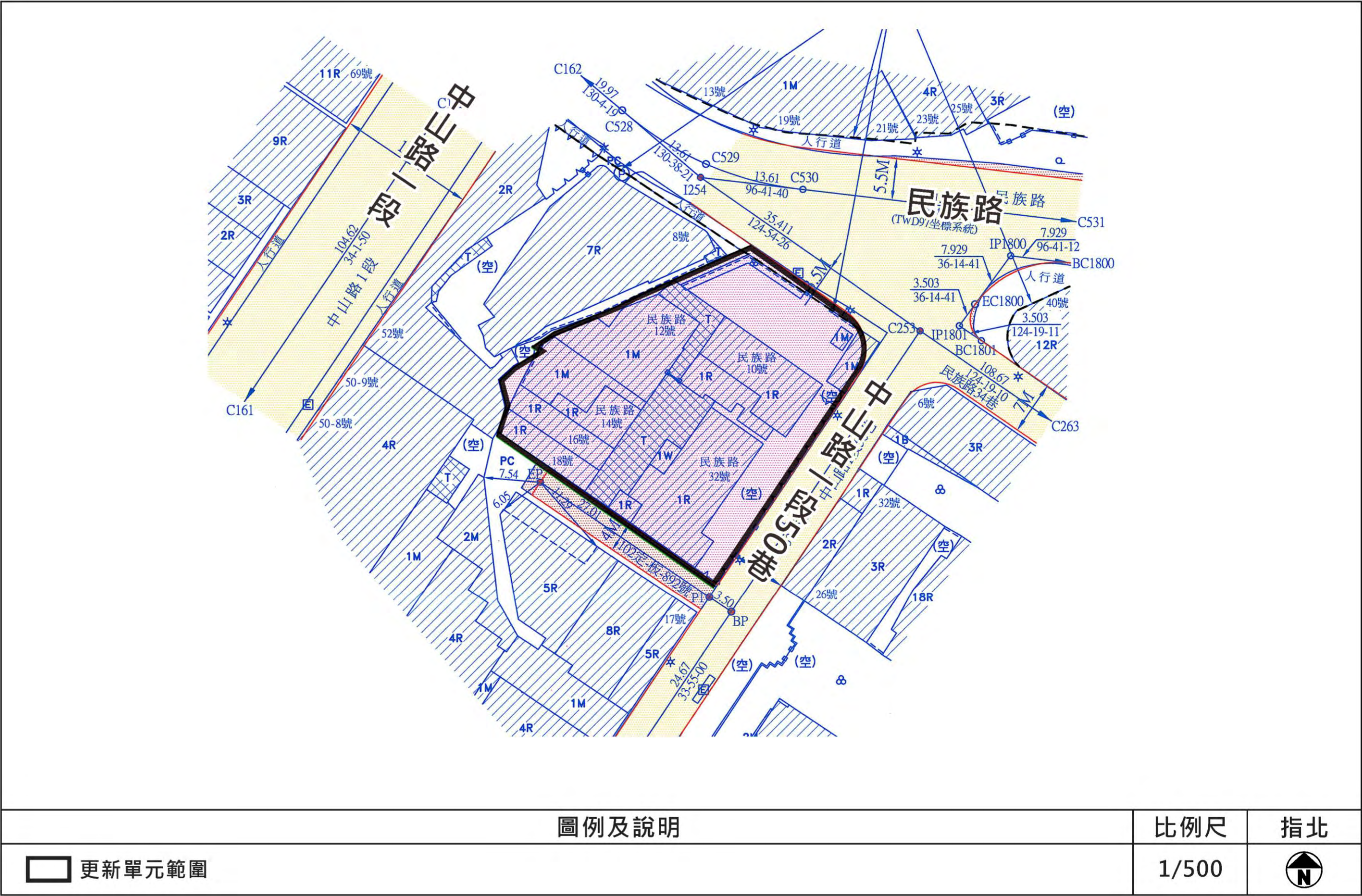


圖 2-7 建築線指示圖(地形圖)

參、實施者

一、基本資料

實施者：皇翔建設股份有限公司

統一編號：86379024

負責人：廖年吉

聯絡地址：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓

聯絡電話：(02)2388-2898

資本總額：3,800,000,000 元

營業項目：

F111090 建材批發業

F211010 建材零售業

F401010 國際貿易業

H701010 住宅及大樓開發租售業

H701020 工業廠房開發租售業

H701040 特定專業區開發業

H701050 投資興建公共建設業

H701060 新市鎮、新社區開發業

H701070 區段徵收及市地重劃代辦業

H701080 都市更新重建業

H703090 不動產買賣業

H703100 不動產租賃業

ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

(實施者證明文件影本詳附錄一。)

實績：

案名	位置
皇翔 PARK	新北市土城區
皇翔來青	新北市板橋區
皇翔臺北廣場	臺北市大同區

肆、計畫目標

一、促進土地合理利用

本更新單元內之建物現況老舊與都市景觀不符，藉由都市更新機制鼓勵當地居民重建，改善目前土地低度利用情形。故未來實施更新事業後，以現代化建築，形塑本區現代化都市景觀，並有效提升整體土地利用強度與土地價值，連結鄰近地區現有社會網絡，塑造更優質的都市環境，以增加土地所有權人總財產價值及促進都市整體發展。

二、形塑優質可親之都市開放空間

本更新單元內建物社區公共設施及活動空間不足，或有缺乏管理，環境品質不佳等問題，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高環境品質，以符合現代化之需求，並妥善規劃開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

三、改善實質環境

本更新單元建築量體將順應土地使用分區進行配置，規劃一棟住商混合大樓，塑造環境地標性建築物，希望本更新單元的開發，成為促進附近地區逐步更新改善的動力，改善地區都市環境品質；並規劃更具舒適性、安全性之開放空間，強化更新單元內綠化植栽的配置，使得都市景觀得以美化，提升整體都市環境品質。

四、創造協調的都市景觀

目前本更新單元內建物老舊，與都市景觀等各方面均顯不協調，故本案將以較為典雅、綠地的景觀，搭配四季變化的植栽，軟化建築物量體的壓迫感。並運用自然材料及融洽的自然手法，使自然與人造物之間有感性的對話關係。希冀藉由都市更新的推動，以新現代建築，形塑本區為現代化之都市景觀風貌。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

包括新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地，面積共 1,275.00 平方公尺，土地所有權人共計 2 位，詳附錄四更新單元土地權屬清冊。

(二) 合法建築物權屬

包括新北市板橋區民族路 10 號 1 筆建築物，面積共 200.74 平方公尺(該合法建築物領有使用執照 59 使字第 558 號，未辦理保存登記)，合法建物所有權人共計 1 位，詳附錄五更新單元合法建築物權屬清冊。

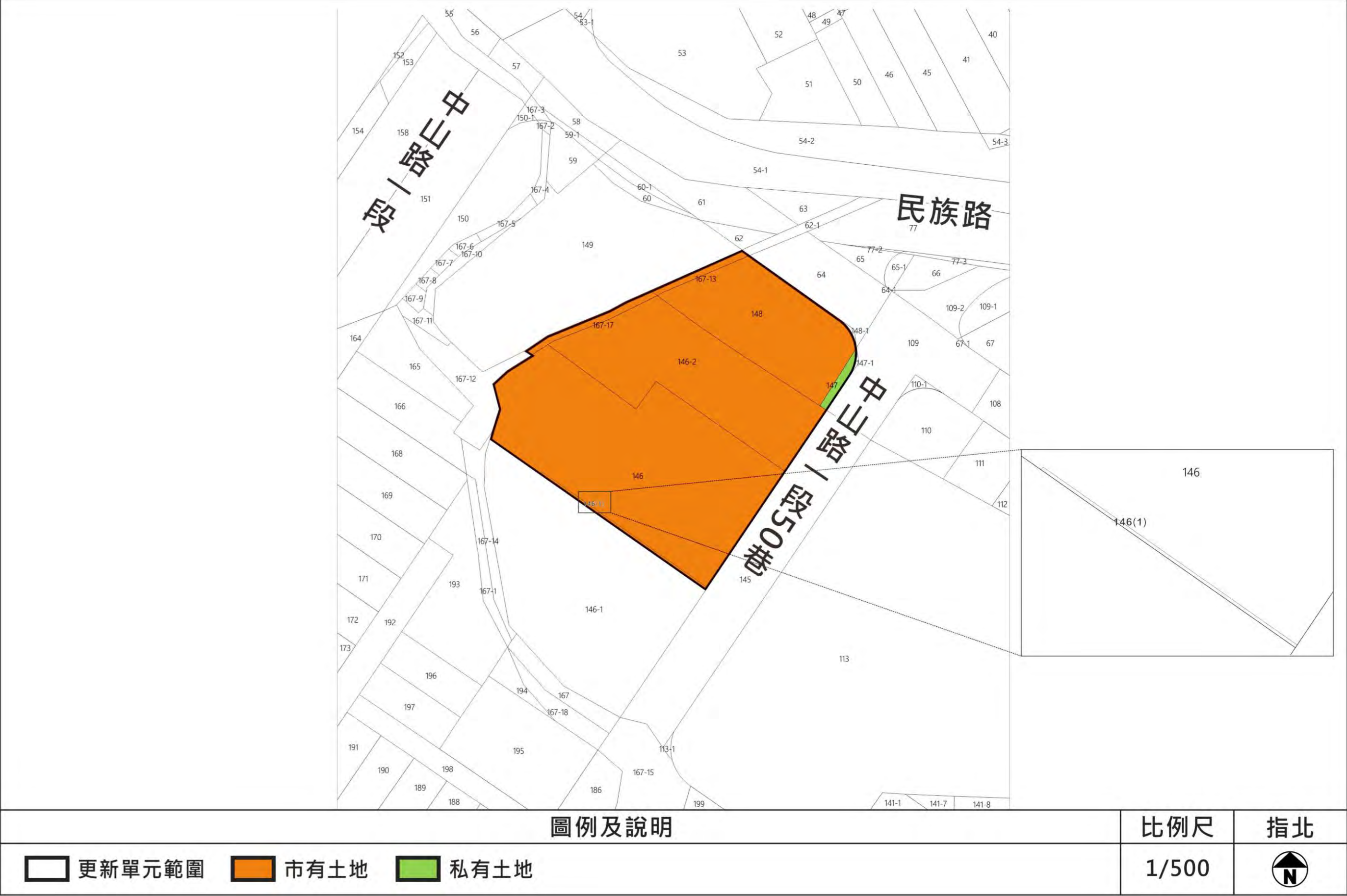
(三) 公、私有土地分布狀況

表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)		面積 (㎡)	比率 (%)	人數 (人)	人數比率 (%)
公有 土地	中華民國/財政部國有財產署	—	—	—	—
	新北市/新北市政府財政局	1,266.00	99.29	1	50.00
私有土地		9.00	0.71	1	50.00
合計		1,275.00	100.00	2	100.00

(四) 同意參與都市更新事業計畫比率計算

依據都市更新條例第 37 條規定：依第 12 條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：應經更新單元內私有土地及合法建築物所有權人均超過二分之一，且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同意。但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。



二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本案土地使用分區為商業區，現況作新北市政府社會局作玩具銀行物流中心使用及服飾店使用，詳圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖。

(二) 合法建築物現況

本案合法建築物為民國 59 年取得使用執照(59 使字第 558 號)使用執照登載總面積為 200.74 平方公尺，計有 1 棟 2 層樓之加強磚造建物；詳圖 5-4 合法建築物及其他土地改良物位置分布圖。

表 5-2 更新單元合法建築物現況表

編號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	使照登載面積(㎡)
1	民族路 10 號	2	加強磚造	59	200.74
合計	1 棟				200.74

(三) 其他土地改良物

本案其他土地改良物為新建非合法建築物；詳圖 5-4 合法建築物及其他土地改良物位置分布圖，建物測量成果報告詳附件冊。

表 5-3 更新單元內其他土地改良物現況表

編號	建號/使照號碼	建物門牌號碼	建材	實測面積(㎡)	現況使用
A	59 使 558 號	民族路 10 號	加強磚造(增建)	15.00	新北市政府社會局 玩具銀行物流中心
			磚造(增建)	47.70	
1	—	民族路 12 號	磚造(增建)	135.18	新北市政府社會局 玩具銀行物流中心
			鐵骨棚架(增建)	38.49	
2	—	民族路 14 號	鐵骨棚架(增建)	73.72	新北市政府社會局 玩具銀行物流中心
			磚造(增建)	44.46	
3	—	民族路 16 號	磚造(增建)	51.55	新北市政府社會局 玩具銀行物流中心
4	—	民族路 18 號	磚造(增建)	47.74	新北市政府社會局 玩具銀行物流中心
5	—	民族路 32 號	磚造(增建)	187.23	新北市政府社會局 玩具銀行物流中心
			鐵骨棚架(增建)	108.42	
			木造(增建)	9.35	
6	—	民族路 10 號之 1	鐵骨造(計畫範圍內增建)	26.85	服飾店
			鐵骨造(計畫範圍外增建)	3.35	
合計				789.04	

(四) 占有他人舊違章建築戶

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

(五) 古蹟及歷史建物保存（含周邊檢討）

依據新北市政府文化資產查詢網站表示，本更新單元範圍內及周邊皆無古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟，故未涉及古蹟及歷史建物保存，詳附錄六網站查詢結果。

(六) 基地內受保護樹木檢討

依新北市政府綠美化環境景觀處 113 年 4 月 10 日新北景規字第 1133503774 號函示，本案無受保護樹木；詳附錄六綠美化環境景觀處意見往來公文。

三、附近地區土地使用現況

本案附近多為商業區及住宅區，現況建築物多為商業大樓及住商大樓，作商業及住宅使用。

四、公共設施現況

表 5-4 更新單元公共設施現況表

編號	使用分區	現況使用	開闢情形	
			已開闢	未開闢
1	體育場用地	新北市板橋體育場	✓	
2	學校用地	板橋國小	✓	
3	學校用地	板橋高中	✓	
4	市場用地	黃石市場	✓	
5	機關用地	板橋區協調委員會	✓	
6	機關用地	板橋區公所	✓	
7	電信專用區	中華電信 府中服務中心	✓	
8	捷運系統用地	捷運府中站	✓	
9	保存區	板橋迪毅堂	✓	
10	機關用地	新北市政府警察局板橋分局	✓	
11	停車場用地	民權立體停車場		
12	公園用地	新板萬坪都會公園	✓	
13	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	新板萬坪都會公園	✓	
14	車站用地	板橋車站	✓	
15	廣場兼停車場用地	新北市政府市民廣場	✓	
16	機關用地	新北市政府	✓	
17	機關用地	新北市政府稅捐稽徵處	✓	
18	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公兒二公園	✓	
19	學校(文小)用地	新北市政府環境保護局		✓
20	機關用地	板橋民族路簡易綠美化據點	✓	
21	加油站用地	中油板橋民族路站	✓	
22	公園用地	介壽公園	✓	
23	機關用地	板橋地政事務所	✓	
24	廣場用地	民族公園	✓	
25	電信專用區	中華電信學院	✓	
26	機關用地	板橋放送所	✓	
27	學校用地	實踐國小	✓	
28	機關用地	後埔派出所	✓	
29	學校用地	忠孝國中	✓	
30	市場用地	忠孝段56號綠地		✓

五、附近地區交通現況

本案周邊各路段之交通系統，詳圖 5-6 基地周邊交通系統示意圖。

(一) 道路系統現況

表 5-5 更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況

道路名稱	道路層級	路寬	方向	路型		
				分隔型式	車道分配	路邊停車
縣民大道一段	主要道路	36	東北-西南	中央分隔	1 快 2 混	無
縣民大道二段	主要道路	40	東北-西南	中央分隔	1 快 3 混	無
文化路一段	主要道路	40	東北-西南	中央分隔	2 混	無
館前東路	主要道路	16	東北-西北	中央分隔	2 混	有
館前西路	主要道路	16	東北-西北	中央分隔	2 混	無
中山路一段	主要道路	18	東北-西南	中央分隔	1 快 1 混	無
民權路	次要道路	40	西北-東南	中央標線	1 快 2 混	無
民族路	次要道路	25	西北-東南	中央標線	2 混	無
實踐路	次要道路	16	北-南	中央標線	1 混 1 慢	無

註：1. 「快」為快車道；「混」為混合車道。
2. 本計畫調查整理。

(二) 大眾運輸系統

1、捷運

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有 2 處捷運板南線府中站及板橋站。

2、台鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有 1 處台鐵板橋站。

3、高鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有 1 處高鐵板橋站。

(三) 停車空間現況

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有 20 處停車場。

表 5-6 更新單元鄰近地區停車位數量表

編號	停車場名稱	地址(位置)	車位容納數	
			汽車位	汽車位
1	板橋車站地下停車場	縣民大道二段 7 號	923	260
2	板信雙子星停車場	縣民大道二段 68 號新府路入口	350	-
3	遠東百貨停車場	新站路 28 號	463	-
4	叭叭房新板大樓停車場	板橋區中山路一段 141 號	89	-
5	板橋凱薩飯店停車場	板橋區縣民大道二段 8 號	688	719
6	台灣聯通府中停車場	板橋區中山路一段 104 號	30	79
7	麗寶百貨停車場	縣民大道二段 3 號	375	495
8	俾亭板橋民權立體停車場	民權路 89 號	154	-
9	正好停府中站機車停車場	府中路 29-2 號	-	192

編號	停車場名稱	地址(位置)	車位容納數	
			汽車位	汽車位
10	原宿停車場	中山路一段 50 巷 11 號	69	70
11	台灣聯通誠品板橋站	中山路一段 46 號	27	-
12	星聚點板橋站停車場	中山路一段 1 號	79	-
13	板橋金站停車場	館前西路 6 號	43	-
14	捷運府中站轉乘汽車停車場	府中路 29-2 號	63	-
15	捷運府中站轉乘機車停車場(2 區)	府中路 35 號	-	126
16	捷運府中站轉乘機車停車場(1 區)	府中路 7 號	-	160
17	府後立體停車場	府中路 32 號	147	198
18	板橋農會地下停車場	府中路 29-2 號 220 號	102	160
19	南門街停車場	南門街 61 號	37	-
20	中央大樓停車場	中山路一段 152 號	5	-

資料來源：新北市公共停車場資訊系統

六、房地產市場調查

本更新單元周邊不動產市場行情，詳表 5-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表。

(一) 概況

板橋區位於新北市西部，為新北市政經中心，亦為人口、商業腹地中心位置，現有人口數約 55 萬人，為新北市人口數最多的行政區，都市定位及南來北往的中心地理位置，使得板橋擁有發達的聯外路網及大眾交通運輸機能，區域內有 4 座橋梁(華江橋、萬板橋、華翠橋、光復橋)連接臺北市，另有台 64 線、台 65 線及新北環快三條快速道路連接國道 1 號及國道 3 號，大眾交通包括高鐵、台鐵、捷運板南線、捷運環狀線、板橋客運站及公車等。

本更新單元係座落於新北市板橋區民族路，鄰近縣民大道一段，區域內以文化路、縣民大道及中山路為主要交通要道，文化路、縣民大道及中山路兩側為多線聯營公車服務路線，捷運板南線（府中站）亦鄰近本區域，大眾交通運輸系統佳。本區為板橋區早期發展之區域，區域發展成熟度佳，生活機能完善。區域內商業活動主要集中於縣民大道、中山路、府中路、南門街一帶區域。

(二) 價格

板橋區不動產市場發展以捷運板南線車站周邊（江子翠站、新埔站、板橋站、府中站、亞東醫院站）最為活絡，商業發展則以板橋站、府中站周邊最為繁榮，江子翠站、新埔站、亞東醫院站周邊則以住宅發展為主。

本案更新單元位於捷運府中站及板橋站之間，周邊沿街商業活動熱絡，

基礎生活機能完善，住宅及商業發展環境成熟。板橋以新北市政府所在之板橋車站為核心辦公商圈，其餘辦公大樓零星分布於捷運站周邊。新板特區之「百揚大樓」、「曼哈頓金融中心」、「板信雙子星」等 A 級辦公大樓均只租不售，月租金約 1,500-1,850 元/坪，評估資產價格約 65-80 萬元/坪。捷運站周邊之「昇陽立都」(江子翠站)、「田明文化」(新埔站)，屋齡超過 25 年，月租金約 1,300-1,500 元/坪，成交價格約 60~65 萬元/坪。府中商圈預售住宅及新成屋供給量有限，預售及新成屋住宅價格約 62~75 萬元/坪。

表 5-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名/基地坐落	使用分區	價格型態	產品型態	建物坪數(坪)	興建樓層/地下層	建築規劃	屋齡(年)	樓上層單價(萬/坪)	1樓單價(萬/坪)	車位型態/單價(元/個)	價格日期
新板極 SKY/ 民族路 248 號	商	成交價格	住宅大樓	31.51	26F/B5	SRC	3	68.2(6F)	-	坡道平面 300 萬	112/11
海山學苑/ 長安街 138 巷 8 號	住	成交價格	住宅大樓	30.31	15F/B3	RC	1	74.4(14F)	-	-	112/11
御新板/ 實踐路 40 號	商	成交價格	住辦大樓	44.07	15F/B3	RC	3	63.1(12F)	-	升降機械 200 萬	112/02
三輝海山學/ 民族路 225 巷 56 號	住	成交價格	住宅大樓	29.75	14F/B3	RC	3	62.9(9F)	-	升降機械 160 萬	111/12

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網

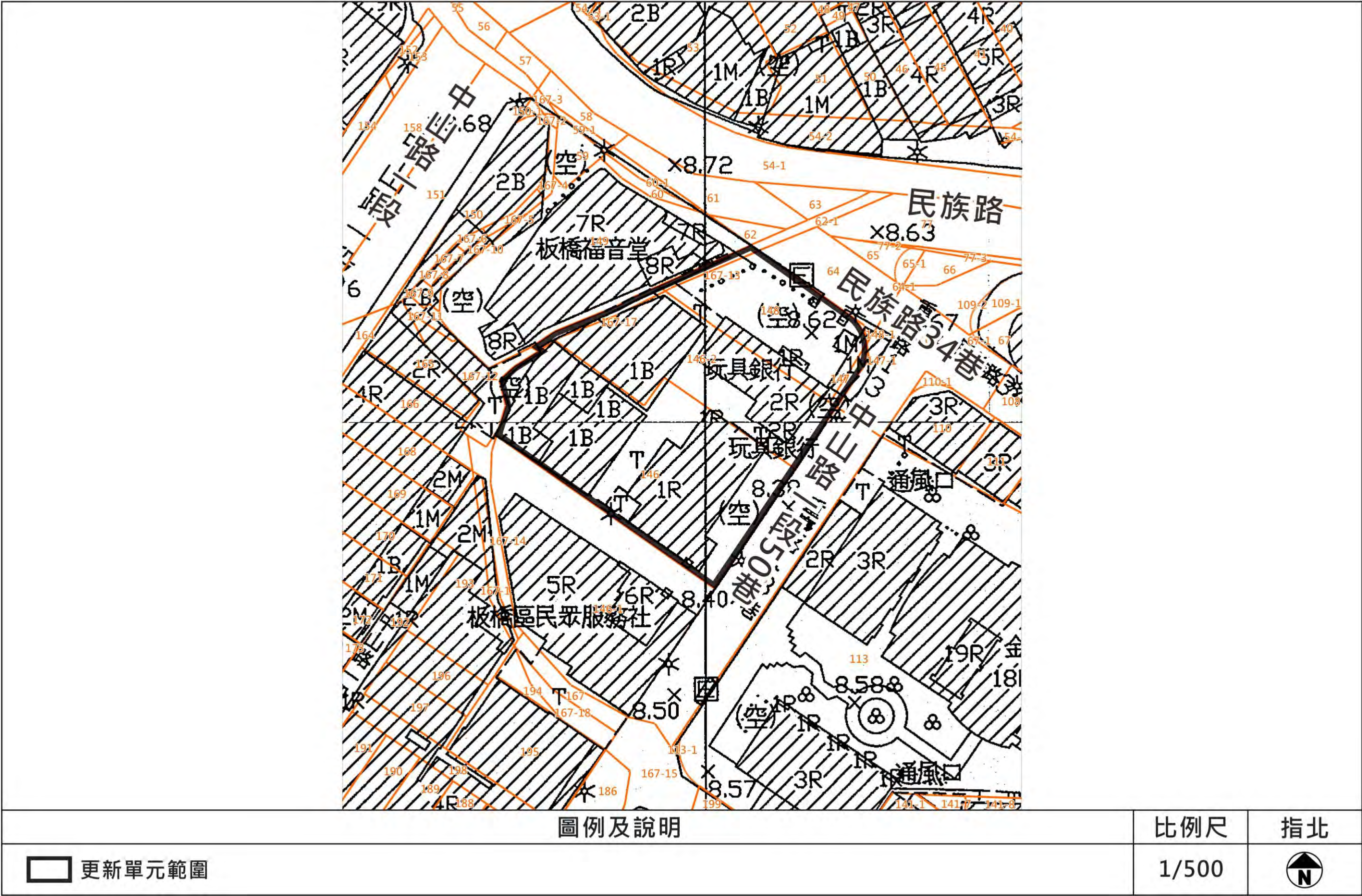


圖 5-2 更新單元地籍、地形套繪圖



圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖

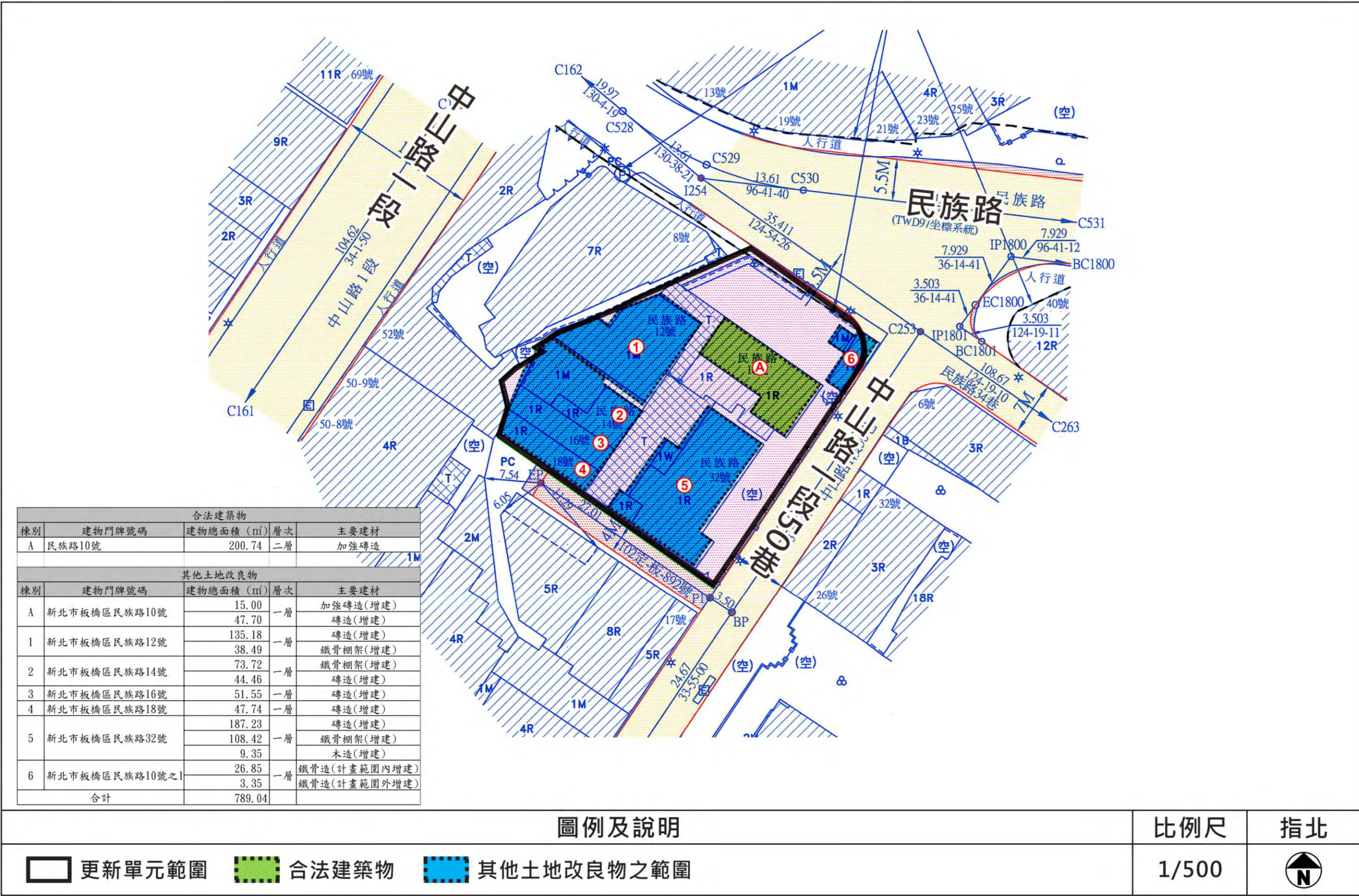


圖 5-4 合法建築物及其他土地改良物位置分布圖



圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖

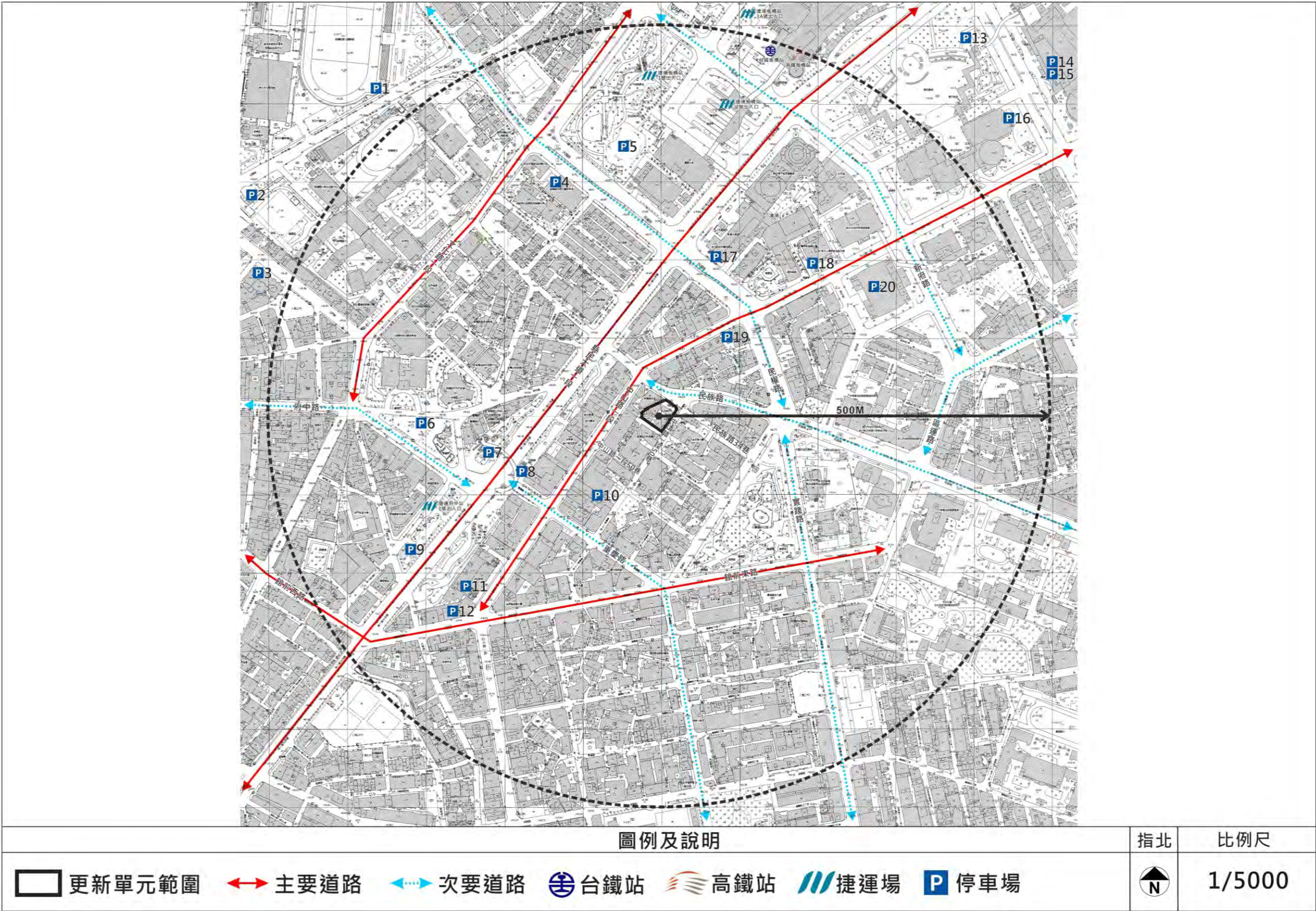


圖 5-6 基地周邊交通系統示意圖

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫及各項法規檢討

(一) 相關都市計畫

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

編號	名稱	發布日期	文號
1	板橋修訂都市計畫(市中心地區)案	62/12/03	-
2	變更板橋都市計畫(第一次通盤檢討)案	82/08/12	-
3	訂定板橋都市計畫(土地使用分區管制要點)案	86/08/15	北府工都字第 290873 號
4	變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點)案	91/01/04	北府城規字第 420100 號
5	變更板橋都市計畫(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 09810252711 號
6	變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	100/01/17	北府城審字第 9912269431 號
7	變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」案	108/09/02	新北府城審字第 10816079402 號
8	變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案	108/09/02	新北府城審字第 10816079403 號
9	變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	108/10/30	新北府城審字第 10819833692 號
10	變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案	108/10/30	新北府城審字第 10819833693 號
11	變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點(配合全市土地使用管制一致性原則)」案	110/04/07	新北府城審字第 11005363243 號

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	地號	土地面積(m²)	建蔽率(%)	建築面積(m²)	開挖率(%)	容積率(%)	基準容積(m²)
商業區	146、146-2、147、148、167-13 及 167-17	1, 275. 00	70	892. 50	83. 92	460	5, 865. 00
總計	6 筆	1, 275. 00		892. 50			5, 865. 00

(二) 計畫內容涉及細部計畫變更(本案無)

(三) 各項法規檢討

1、都市計畫法新北市施行細則檢討(民國111年3月16日修訂發布)

表 6-3 都市計畫法新北市施行細則檢討表

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第一章 總則				
第一條	本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。			
第二條	本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下： 一、基地線：指建築基地範圍之界線。 二、道路：指符合下列規定之一者： （一）依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。 （二）依法規指定建築線之現有巷道。 三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。 四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。 五、法定開挖率：指地下室面積（不含騎樓之開挖部分）除以基地面積（不含騎樓面積）之比值。 六、實際開挖率：指建築物地下各層外牆外皮最大投影面積，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施（連續壁、地下排樁等類似設施）及地下車道等面積。 七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。 八、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。 九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 十、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。 十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。 十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 十四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽臺或露臺突出二公尺範圍內得計入前院深度。 十五、側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。	依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	無
第三條	新北市政府（以下簡稱本府）應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。	本案無涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	無
第四條	本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市（以下簡稱本市）各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。	本案無涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	無
第五條	依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為提出日期；逾期提出者，應於新北市都市計畫委員會審議完成前送達。	本案無涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	無

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施				
第六條	依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。 前項申請書，應載明下列事項： 一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。 二、本法第二十二條規定事項。 三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。 但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書： （一）以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。 （二）依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。 四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。 五、其他必要事項	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
第七條	申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
第八條	土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。 前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
第九條	土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
第十條	內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。 前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
第十一條	依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理： 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。 二、攜帶證明身分文件。 三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。 四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	無
第十二條	本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存： 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。 二、應受補償人所在地不明者。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第 三 章 土地 使用 分區 管制				
第十三條	都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用： 一、住宅區。 二、商業區。 三、工業區： （一）特種工業區。 （二）甲種工業區。 （三）乙種工業區。 （四）零星工業區。 四、行政區。 五、文教區。 六、體育運動區。 七、風景區。 八、保存區。 九、保護區。 十、農業區。 十一、其他使用區。 除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。 都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。	本案為商業區。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	P11-3
第十四條	住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十六條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。 三、經營下列事業： （一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作。 （二）噴漆作業。 （三）使用動力從事金屬之乾磨。 （四）使用動力從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。 （五）從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。 （六）彈棉作業。 （七）醬、醬油或其他調味品之製造。 （八）沖壓金屬板加工或金屬網之製造。 （九）鍛冶或翻砂。 （十）汽車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 （十一）機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。 （十二）液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。 （十三）塑膠類之製造。 （十四）成人用品零售業。 四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。	本案為商業區，非屬住宅區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第 三 章 土地 使用 分區 管制				
第十四條	五、 加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。 六、 探礦、採礦。 七、 各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。 八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但殯葬服務業者申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品，且經殯葬主管機關許可者，不在此限。 九、 毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。 十、 戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場、旅館或其他經本府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦（魚）場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。 十二、飲酒店業、夜店業。 十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十四、樓地板面積超過五百平方公尺之商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。 十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。 十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。 十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。 二十、肥料製造者。 二十一、紡織染整工業。 二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。 二十三、金屬表面處理業。 二十四、自助儲物空間業。 二十五、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。 未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目至第十二目之但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定之建築物，於符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下： 一、作為搓繩、製袋、碾米、製針、印刷及室內釣蝦（魚）場者，限於使用建築物之第一層。 二、作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層。 三、作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。 四、作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。	本案為商業區，非屬住宅區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	無

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第 三 章 土地 使用 分區 管制				
第十五條	商場（店）及飲食店符合下列條件者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制： 一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。 二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。 三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 四、樓地板面積超過五百平方公尺之商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室），且不得設置圍牆、陽臺、雨遮等構造物。	本案為商業區，非屬住宅區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
第十六條	商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十八條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。 三、經營下列事業： （一）製造爆竹或煙火類物品。 （二）使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。 （三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。 （四）印刷油墨或繪圖用顏料製造。 （五）使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。 （六）使用氣體亞硫酸漂白物。 （七）骨炭或其他動物質炭之製造。 （八）毛羽類之洗滌洗染或漂白。 （九）碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。 （十）使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。 （十一）削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。 （十二）使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。 （十三）使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。 （十四）使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。 （十五）煤餅、機製煤餅或木炭之製造。 （十六）使用熔爐鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。 （十七）磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。 （十八）玻璃或機製毛玻璃製造。 （十九）使用機器錘之鍛冶。 四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。 五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下（氣）槽，不在此限。 七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。 八、乳品工廠、堆肥舍。 九、土石方資源堆置處理場。 十、賽車場。 十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。 十二、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。	本案屬商業區，且無設置左列使用用途。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	無

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第 三 章 土地 使用 分區 管制				
第十七條	商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。 經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，得為原有合法之使用。	本案為商業區，且住宅使用之基準容積不超過該都市計畫住宅區之基準容積。 都更獎勵面積： 5865X50%=2932.5m² 允建之容積總樓地板面積： 5865+2932.5=8797.5m² 住宅區基準容積： 8797.5*(300%/460%)=5737.5m² 設計住宅使用容積： 20.12(1F)+257.19(10F)+429.65x8(11F~18F) =3717.51m² 3717.51m²<5737.5m²...符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-3
第十八條	乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限： 一、第十九條規定限制之建築及使用。 二、經營下列事業之工業： （一）火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。 （二）火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。 （三）使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。 （四）使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。 （五）煤氣或炭製造者。 （六）壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。 （七）高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氬、氦、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 （八）氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氯酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氫化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醚、魚肝脂磺、酸鉍、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯胺（胺）、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。 （九）油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。 （十）屠宰場。 （十一）硫化油膠或可塑劑之製造者。 （十二）製紙漿及造紙者。 （十三）製革、製膠、毛皮或骨之精製者。 （十四）瀝青之精煉者。 （十五）以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。 （十六）電氣用炭素之製造者。 （十七）水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。 （十八）石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。 （十九）鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。 （二十）銅、鐵類之煉製者。 （二十一）放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。 （二十二）以原油為原料之煉製工業。 （二十三）石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。	本案為商業區，非屬乙種工業區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	無

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第 三 章 土地使用分區管制				
第十八條	(二十四)以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。 (二十五)以煤為原料之煉製焦炭之工業。 (二十六)經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。 三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。 四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。 前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施： 一、工廠必要附屬設施： (一)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。 (二)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 (三)員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。 (四)其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。 二、工業發展有關設施： (一)有線、無線及衛星廣播電視事業。 (二)環境檢驗測定業。 (三)消毒服務業。 (四)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。 (五)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。 (六)營造業之施工機具及材料儲放設施。 (七)倉儲業相關設施（賣場除外）。 (八)冷凍空調工程業。 (九)機械設備租賃業。 (十)工業產品展示服務業。 (十一)剪接錄音工作室。 (十二)電影、電視設置及發行業。 (十三)公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。 (十四)汽車運輸業停車場及其附屬設施。 (十五)機車、汽車及機械修理業。 (十六)經核定之企業營運總部及其相關設施。 (十七)經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。 三、公共服務設施及公用事業設施： (一)警察及消防機構。 (二)變電所、輸電線路設施鐵塔（桿、連接站）及其管路。 (三)自來水或下水道抽水站。 (四)自來水處理場（廠）或配水設施。 (五)煤氣、天然氣加（整）壓站。 (六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。 (七)電信設施。 (八)廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。 (九)土石方資源堆置處理。 (十)醫療保健及長期照顧服務設施：醫療機構及護理機構、衛生所（站）、醫事機構及長期照顧服務機構。 (十一)社會福利設施：兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）與身心障礙社會福利設施。 (十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。 (十三)郵局。	本案為商業區，非屬乙種工業區。	☐符合 ☐提請放寬 ☒免檢討	無

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第三章 土地使用分區管制				
第十八條	(十四) 汽車駕駛訓練場。 (十五) 貨運站及其附屬設施。 (十六) 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。 (十七) 電業相關之維修及其服務處所。 (十八) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。 (十九) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 四、一般商業設施： (一) 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。 (二) 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (三) 運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (四) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (五) 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。 (六) 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下，並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。 (七) 旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。 前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。 第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。	本案為商業區，非屬乙種工業區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
第十九條	甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限： 一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。 二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。 三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。 四、液化石油氣製造分裝業。 甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。	本案為商業區，非屬甲種工業區。		
第二十條	特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限： 一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。 二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。 三、公共服務設施及公用事業設施： (一) 變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。 (二) 電業相關之維修及其服務處所。 (三) 電信設施。 (四) 自來水設施。 (五) 煤氣、天然氣加（整）壓站。 (六) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。 (七) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。	本案為商業區，非屬特種工業區。		

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第三章 土地使用分區管制				
第二十一條	零星工業區係為配合原登記有案、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。 前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業： 一、煤氣及易燃性液體製造業。 二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。 三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。 四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。 五、重化學品製造、調和、包裝業。	本案為商業區，非屬零星工業區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
第二十二條	依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。	本案為商業區，非屬工業區及產業園區。		
第二十三條	行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。	本案為商業區，非屬行政區。		
第二十四條	文教區以供下列使用為限： 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 二、學校。 三、體育場所、集會所。 四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。	本案為商業區，非屬文教區。		
第二十五條	體育運動區以供下列使用為限： 一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。 二、運動訓練設施。 三、運動設施。 四、國民運動中心。 五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。	本案為商業區，非屬體育運動區。		
第二十六條	風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限： 一、住宅。 二、宗祠及宗教建築。 三、招待所。 四、旅館。 五、俱樂部。 六、遊樂設施。 七、農業及農業建築。 八、紀念性建築物。 九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。 十、文教設施。 十一、零售業、飲食業。 十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。 前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。 第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。	本案為商業區，非屬風景區。		

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第 三 章 土地 使用 分區 管制				
第二十七條	保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、自然地景及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，並供其使用為限。	本案為商業區，非屬保存區。	☐符合 ☐提請放寬 ☒免檢討	無
第二十八條	保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用： 一、國防所需之各種設施。 二、警衛、保安、消防設施。 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。 四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。 五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。 六、土石方資源堆置處理。 七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。 九、造林及水土保持設施。 十、為保護區內地形、地物所為之工程。 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。 十三、休閒農業設施。 十四、農村再生相關公共設施。 十五、自然保育設施。 十六、綠能設施。 十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。 十八、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施： （一）農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得者，不包括之。 （二）農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十八款之未停止其使用。本府審查第一項第一款至第十六款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。	本案為商業區，非屬保護區。		
第二十九條	保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限： 一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。 二、破壞地形或改變地貌。 三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。 四、採取土石。 五、焚毀竹、木、花、草。 六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。 七、其他經本府認為應行禁止之事項。	本案為商業區，非屬保護區。		

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第 三 章 土地使用分區管制				
第三十條	農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但依第三十一條至第三十三條之規定核准或辦理者，不在此限。 申請興建農舍須符合下列規定： 一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。 二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。 三、農業區土地已申請建築者（包括百分之十農舍用地面積及百分之九十農業經營用地面積），本府建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十之農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。 第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目，由本府農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施及綠能設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。 前項農業產銷必要設施，不得供作居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。	本案為商業區，非屬農業區。	☐符合 ☐提請放寬 ☒免檢討	無
第三十一條	農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。 前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。	本案為商業區，非屬農業區。		
第三十二條	毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。 前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。 申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。	本案為商業區，非屬毗鄰農業區。		
第三十三條	農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理： 一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。 三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。	本案為商業區，非屬農業區。		

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第 三 章 土地使用分區管制				
第三十四條	電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用： 一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 二、電信必要附屬設施： （一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 （二）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。 （三）員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所（室）。 （四）其他經本府審查核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關設施： （一）網路增值服務業。 （二）有線、無線及電腦資訊業。 （三）資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關設施： （一）電子資訊供應服務業。 （二）電信器材零售業。 （三）電信工程業。 （四）金融業派駐機構。 五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。 作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。	本案為商業區，非屬電信專用區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
第三十五條	都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之： 一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。 二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。 三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
第三十六條	各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。 前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。	本案建蔽率： 依施行細則檢討 實設建蔽率：57.87%<70%...符合規定。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	P11-3

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第三章 土地使用分區管制				
第三十七條	各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。 前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。 有下列情形之一者，不受前二項規定之限制： 一、因建築基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積百分之二十。 二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。 前項第一款都設會之組織、審議及相關作業程序，由本府另定之。	500×(70%+20%)=450m² 1275-500=775m² 775×(70%+10%)=620m² 450+620=1070m² 實設開挖: 1064.21m²<1070m²...符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-3
第三十八條	為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定： 一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。 二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。 三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	無
第三十九條	各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。	依附表一及土管第五點: 法定建蔽率70% 法定容積率460%。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-3
第三十九條之一	公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍。但經都市計畫變更程序者，得於基準容積之二倍範圍內酌予提高。 公有土地依其他法規申請容積獎勵或容積移轉，與前項提高容積不得重複申請。 行政法人以非公有土地興辦第一項規定之設施者，準用前二項規定辦理。	本案無設置老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	無

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第 三 章 土地 使用 分區 管制				
第三十九條之二	依都市更新法令實施都市更新事業之地區、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，其建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例： 一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。 二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。 三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。 前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下： 一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。 二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。 三、四十公尺以上：百分之二十。 依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理： 一、捐贈加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。 二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。 三、申請期限活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他公益性至中華民國一百十年七月三日止。第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
第四十條	擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。 第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。 前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。	本案無涉及。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	無
第四十一條	各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置： 一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。 二、基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽臺、露臺）與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。 三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深（寬）度不足新北市畸零地使用規則之規定深（寬）度時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。 建築基地應自後面基地線退縮一公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物（包含地上及地下）及種植喬木。 建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前二項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。	1.本案自建築線退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道依規定免留設前院。 2.本案範圍內146地號經新北市板橋地政事務所於114年1月14日完成預為分割，故無建築線與地界線不重合之情事。 3.本案將依據民國112年5月17日新北府城都字第1120925734號函辦理，於申請建造執照時，檢附相關證明文件並經本府水利局確認無影響廢污水排水系統建置，得不受施行細則第41條第2項之限制。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	P11-5~ P11-9、P.附錄 83

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第三章 土地使用分區管制				
第四十二條	汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。	1.汽車位依技術規則檢討，法定車位合計70 輛，實設79 輛。 2.機車停車位 【住宅】 都更審議原則：一戶一車位檢討，本案住宅共78戶，應設置法定機車位78輛 土管檢討： 10F~18F(<66m²) $2905.6/100=29.06...$取30輛 10F~18F(>66m²)一戶一機車共8戶，故取8輛 依土管檢討法定機車位應設38輛，故本案住宅法定機車位以都更審議原則78輛計 【辦公】 土管檢討：$5733.36/100=57.33...$取58輛 【店鋪】 土管檢討：$133.31/100=1.33...$取2輛 法定機車78+58+2=138輛，實設機車:138輛 3.自行車位依土管規定檢討，法定自行車位21輛，實設自行車位21輛。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-3
第四十三條	公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。	綠化面積檢討: 基地面積:1275m² 實設建築面積:737.90m² 無法綠化面積=(車道面積+無障礙通路與設施+退縮3.52m無遮簷人行道+現有巷道退縮補足4M道路寬寬度+道路截角面積 $=27.23+69.39+125.42+15.49+4.03=241.56\text{m}^2$ 實設空地面積:$1275-737.90-241.56=295.54\text{m}^2$ 應設綠化面積:$1/2(\text{實設空地面積})$ $=1/2(295.54)=147.77\text{m}^2$ 實設綠化面積:147.86m² 故綠化面積=147.86m² > 147.77m² OK!	■符合 □提請放寬 □免檢討	P12-24
第四十四條	建築基地屬應都市設計審議者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊，並經都設會審議通過者，不在此限。前項綠能設施或設備如下： 一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。 二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。	本案非屬都市設計審議案，無須檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	無
第四十五條	下列建築事項或地區應經都設會審議通過： 一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。 二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。 三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。 四、採地上立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。 五、都市計畫書指定地區。	本案無涉及左列事項。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	無

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第三章 土地使用分區管制				
第四十六條	申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。	本案基地面積未達六千平方公尺，無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
第四十七條	各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。 下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制： 一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。 二、都市計畫乙種工業區或產業專用區，其擴大投資或產業升級轉型之投資計畫，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。 三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。 第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。 第二項第二款獎勵項目如下： 一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下： （一）新增投資：基準容積之百分之十五。 （二）能源管理：基準容積之百分之五。 （三）設置營運總部：基準容積之百分之五。 二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅（含中繼住宅）等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。 舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之三十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。 公有土地或行政法人以非公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。 第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。	本案屬都市更新法令實施都市更新事業之地區，以第一項第一款建築基地1.5 倍之基準容積計算。 基準容積+都市更新建築容積獎勵50% < 建築基地1.5 倍之基準容積，符合規定。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	無

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第 三 章 土地 使用 分區 管制				
第四十八條	都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理： 一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。 二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。 三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。 四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。 五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。 六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。 都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理： 一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。 二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。 三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。 建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵： 一、私人捐建（含相對應容積樓地板應有土地持分）並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵： （一）作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。 （二）作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。 二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。 三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。 申請前項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。 第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。 公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。	本案無申請都市計畫容積獎勵項目。	■符合 □提請放寬 □免檢討	無

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第 四 章 公共設施用地				
第四十九條	公共設施用地應依規定用途使用。 公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
第五十條	公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
第五十一條	公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
第 五 章 附則				
第五十二條	合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。 前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
第五十三條	都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
第五十四條	合法建築物因政府興辦公設設施拆除後騰餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
第五十五條	高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
第五十五條之一	依前條及本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經本府核准依原建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
第五十六條	(刪除)			
第五十七條	本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。	依規定辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	無
第五十八條	本細則除第四十七條第一項規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。 本細則修正條文自發布日施行。	依規定辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	無

附表

居住密度(人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施 用地比值未逾百 分之十五	鄰里性公共設施 用地比值超過百 分之十五
未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十
	商業區	百分之一百八十	百分之二百
二百以上未達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十
	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十
三百以上未達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百
	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十
四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十
	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十

附表一

土地使用分區建蔽率及容積率規定表		
土地使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
工業區	百分之六十	百分之二百一十
行政區	百分之五十	百分之二百五十
文教區	百分之五十	百分之二百五十
體育運動區	百分之六十	百分之二百五十
風景區	百分之二十	百分之六十
保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限
車站專用區	百分之七十	百分之二百
加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十
郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十
港埠、漁港（專用）區	百分之七十	百分之二百一十
醫療（醫院）專用區	百分之六十	百分之二百
旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十
漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十
再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十
其他使用分區	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定

附表二

土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表		
土地使用分區或公共設施用地	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）
住宅區	三	不予規定
商業區	三	不予規定
工業區（甲、乙、特、零工）	三	二
行政區、文教區	三	三
體育運動區	三	三
風景區	十	三
保存區、古蹟保存區	三	不予規定
車站專用區	三	不予規定
加油站、瓦斯專用區	三	三
郵政、電信、變電所、電力專用區	三	三
港埠、漁港（專用）區	三	不予規定
醫療（醫院）專用區	三	三
旅館區	三	三
倉庫、倉儲區	六	二
漁業專用區、農會專用區	三	三
公園、兒童遊樂場用地	十	十
社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	三	三
停車場用地	三	不予規定
車站用地	三	不予規定
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	三	三
港埠用地	三	三
學校用地	不予規定	不予規定
市場用地	三	三
加油站、瓦斯加壓站用地	三	三
火化場、殯儀館用地	六	三
鐵路用地（車站使用部分）	三	不予規定
屠宰場用地	六	三

附表三

公共設施用地建蔽率及容積率規定表		
公共設施用地	建蔽率	容積率
公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十
社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十
停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十
車站用地	百分之七十	百分之二百
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十
學校用地	百分之五十	高中(職)以下：依實際需要， 循都市計畫程序，於都市計畫書 中訂定 大專以上：百分之二百五十
市場用地	百分之五十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十
加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十
火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十
鐵路用地	百分之七十	依實際需要，循都市計畫程序， 於都市計畫書中訂定
屠宰場用地	百分之六十	百分之三百
墳墓用地	百分之十（作為納骨塔使用）	百分之四十
其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序， 於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序， 於都市計畫書中訂定

2、土地使用管制要點檢討(112年12月26日變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點（配合全市土地使用管制一致性原則））

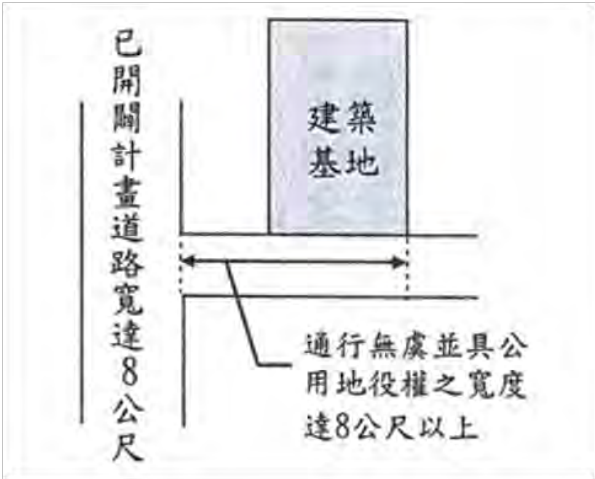
表 6-4 土地使用分區管制要點檢討表

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼																																				
一、	本要點依都市計畫法第22條及同法新北市施行細則（以下簡稱 施行細則）第40條之規定訂定之。	—	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無																																				
二、	本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點 規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍 內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。前項整體開發地區係指，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範圍。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	無																																				
三、	宗教專用區之土地及建築物之使用，以下列宗教使用為限：神 殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、廂房、藏經樓、鐘鼓 樓、金爐、禪(靈)修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、 會議室、廚房、餐廳、盥洗室及停車場等直接與宗教有關之建 築物。	本案為商業區，無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無																																				
四、	能源事業用地係供變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其 管路、煤氣、天然氣加(整)壓站、電業相關之維修及其服務處所、 再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)，及其他 經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業使用。	本案為商業區，無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無																																				
五、	各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第17條、第 36 條、第39條規定辦理外，其餘不得大於下表規定： <table><tr><td>土地使用分區種類</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td><td>備註</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>300%</td><td></td></tr><tr><td>商業區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>460%</td><td></td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>210%</td><td></td></tr><tr><td>保存區</td><td>50%</td><td>160%</td><td></td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>50%</td><td>160%</td><td></td></tr><tr><td>宗教專用區(附)</td><td>60%</td><td>210%</td><td>板橋區港子嘴段175-2 地號土地。</td></tr><tr><td>宗教專用區(附)</td><td>50%</td><td>160%</td><td>1.板橋區港子嘴段273-2、274-2、274-3、280-11、283-1地號等5筆土地。2.供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。</td></tr><tr><td>文教區(供私立光仁中學使用)</td><td>50%</td><td>200%</td><td></td></tr></table> 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【詳附圖 一】。前項住宅區依都市更新條 例法令實施都市更新事業 且臨路條件符合下列之一 規定者，其容積率得調整為 240%：(一)面臨計畫道路為 6 公 尺以上未達 8 公尺者。(二)面臨指定現有巷道 6 公尺以上未達 8 公尺者，該現有巷道可連通 8公尺以上已開闢計畫 道路，且該段現有巷道 通行無虞並具公用地 役權之寬度達 6 公尺 以上。	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	備註	住宅區	依施行細則規定辦理。	300%		商業區	依施行細則規定辦理。	460%		乙種工業區	依施行細則規定辦理。	210%		保存區	50%	160%		宗教專用區	50%	160%		宗教專用區(附)	60%	210%	板橋區港子嘴段175-2 地號土地。	宗教專用區(附)	50%	160%	1.板橋區港子嘴段273-2、274-2、274-3、280-11、283-1地號等5筆土地。2.供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。	文教區(供私立光仁中學使用)	50%	200%		本案屬商業區，建蔽率70%，容積率460%。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	P11-3
土地使用分區種類	建蔽率	容積率	備註																																					
住宅區	依施行細則規定辦理。	300%																																						
商業區	依施行細則規定辦理。	460%																																						
乙種工業區	依施行細則規定辦理。	210%																																						
保存區	50%	160%																																						
宗教專用區	50%	160%																																						
宗教專用區(附)	60%	210%	板橋區港子嘴段175-2 地號土地。																																					
宗教專用區(附)	50%	160%	1.板橋區港子嘴段273-2、274-2、274-3、280-11、283-1地號等5筆土地。2.供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。																																					
文教區(供私立光仁中學使用)	50%	200%																																						

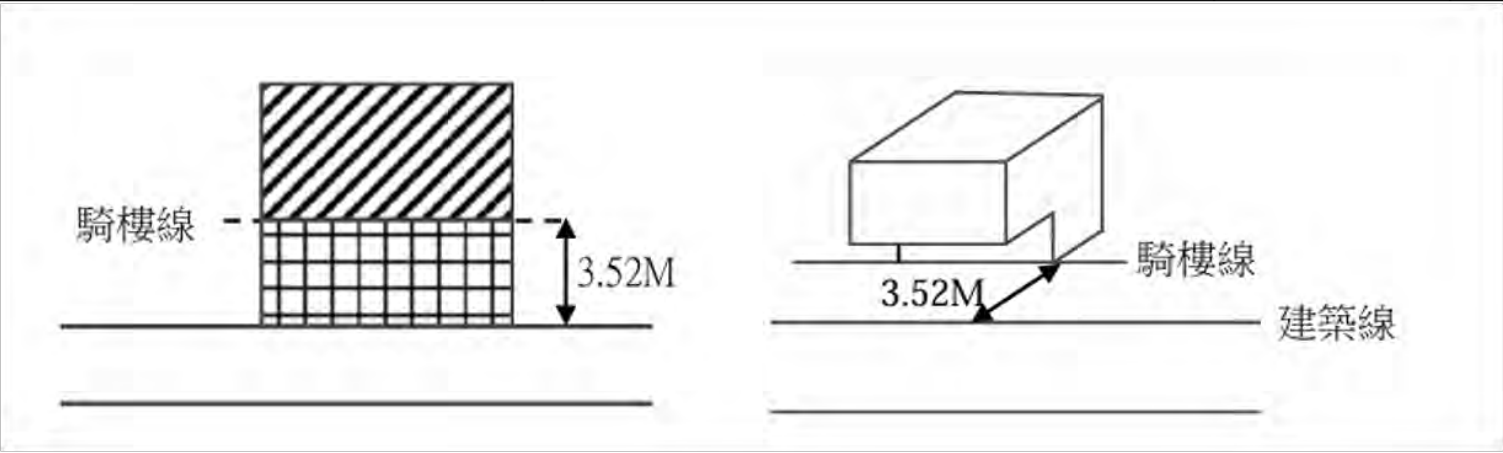
條文內容				檢討	檢討結果	頁碼																																			
六、	各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：			本案為商業區，無涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	無																																			
<table><tr><td colspan="2">公共設施種類</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td colspan="2">公園用地(公六)</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>40%</td></tr><tr><td colspan="2">體育場用地</td><td>50%</td><td>不予規定</td></tr><tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>文中、文小</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>150%</td></tr><tr><td>文高</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>200%</td></tr><tr><td colspan="2">市場用地(市五)</td><td>80%</td><td>500% 並不得再依其他相關法令申請容積獎勵。</td></tr><tr><td colspan="2">自來水事業用地</td><td>20%</td><td>30%</td></tr><tr><td colspan="2">能源事業用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td colspan="2">醫院用地</td><td>65%</td><td>550% 並不得再依相關法規申請增加容積。</td></tr><tr><td colspan="4">註:玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)</td></tr></table>			公共設施種類				建蔽率	容積率	公園用地(公六)		依施行細則規定辦理	40%	體育場用地		50%	不予規定	學校用地	文中、文小	依施行細則規定辦理	150%	文高	依施行細則規定辦理	200%	市場用地(市五)		80%	500% 並不得再依其他相關法令申請容積獎勵。	自來水事業用地		20%	30%	能源事業用地		50%	250%	醫院用地		65%	550% 並不得再依相關法規申請增加容積。	註:玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)	
公共設施種類		建蔽率	容積率																																						
公園用地(公六)		依施行細則規定辦理	40%																																						
體育場用地		50%	不予規定																																						
學校用地	文中、文小	依施行細則規定辦理	150%																																						
	文高	依施行細則規定辦理	200%																																						
市場用地(市五)		80%	500% 並不得再依其他相關法令申請容積獎勵。																																						
自來水事業用地		20%	30%																																						
能源事業用地		50%	250%																																						
醫院用地		65%	550% 並不得再依相關法規申請增加容積。																																						
註:玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)																																									
七、	各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院 除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置： (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓 或無遮簷人行道者，免留設前院。 市場用地(市五)應依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準辦理，免留設前院、側院。			本案為商業區，分別臨11M計畫道路(民族路)及7M計畫道路(中山路一段50巷)，退縮部分臨建築線設置4米無遮簷人行道。	■符合 □提請放寬 □免檢討	無																																			
<table><tr><td>土地使用種類</td><td>前院深度(公尺)</td><td>側院深度(公尺)</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>能源事業用地</td><td>6.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>醫院用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>抽水站用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>垃圾處理場用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>下水道用地(供截流站使用)</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr></table> (二)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上 及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳附圖二】前項建築基地已依本要點第15點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。			土地使用種類				前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	宗教專用區	3.00	不予規定	能源事業用地	6.00	3.00	醫院用地	3.00	3.00	捷運系統用地	3.00	不予規定	抽水站用地	3.00	不予規定	垃圾處理場用地	3.00	不予規定	下水道用地(供截流站使用)	3.00	不予規定												
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																							
宗教專用區	3.00	不予規定																																							
能源事業用地	6.00	3.00																																							
醫院用地	3.00	3.00																																							
捷運系統用地	3.00	不予規定																																							
抽水站用地	3.00	不予規定																																							
垃圾處理場用地	3.00	不予規定																																							
下水道用地(供截流站使用)	3.00	不予規定																																							

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
八、	汽機車停車位設置應依施行細則第42條及下列規定辦理： (一) 建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。 (二) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第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。 2. 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，每100平方公尺設置一機車停車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (三) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築基地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及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之70%為下限酌予折減留設。 (四) 醫院用地除依前三款規定辦理外，尚須額外設置原新埔立體停車場需求之停車空間。	1.汽車位依技術規則檢討，法定車位合計70輛，實設79輛。 2.機車停車位 【住宅】 都更審議原則：一戶一車位檢討，本案住宅共78戶，應設置法定機車位78輛 土管檢討： 10F~18F(<66m²) $2905.6/100=29.06...$取30輛 10F~18F(>66m²)一戶一機車共8戶，故取8輛 依土管檢討法定機車位應設38輛，故本案住宅法定機車位以都更審議原則78輛計 【辦公】 土管檢討：$5733.36/100=57.33...$取58輛 【店鋪】 土管檢討：$133.31/100=1.33...$取2輛 法定機車78+58+2=138輛，實設機車138輛 3.自行車位依土管規定檢討，法定自行車位21輛，實設自行車位21輛。	■符合 ☐提請放寬 ☐免檢討	P11-3
九、	本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。	本案無涉及。	☐符合 ☐提請放寬 ■免檢討	無
十、	除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	本案為商業區，無涉及。	☐符合 ☐提請放寬 ■免檢討	無
十一、	本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	本案無涉及。	☐符合 ☐提請放寬 ■免檢討	無
十二、	建築基地依施行細則第39條之2申請基準容積率加給或依施行細則第48條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：折繳代金金額=公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值+興建成本+管理維護經費 (一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。	本案無涉及。	☐符合 ☐提請放寬 ■免檢討	無

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
十三、	建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊500公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，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。 (二)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。 (三)施行細則第47條第2項容積獎勵上限之除外規定。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
十四、	基地綠化除依施行細則第43條規定辦理，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；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	本案實設綠化面積:147.86㎡ 喬木應種植株數:147.86/36=4.11...≈5株 喬木種植株樹:20株≥5株...OK!!!	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	P12-23
十五、	各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。	依規定辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	無
十六、	下列建築基地於未來新建或改建時，應退縮供公眾通行使用，該退縮部分應作為道路供公眾通行使用不得設置地上設施物，並得計入法定空地及前院深度。【詳見附圖三】 (一)仁化街與民治街之間8公尺計畫道路兩側沿道路境界線退縮1公尺建築。 (二)懷德街139巷20弄4公尺計畫道路北側沿道路境界線退縮6公尺建築。 (三)懷德街201巷6公尺計畫道路南側沿道路境界線退縮1公尺建築，計畫道路北側沿道路境界線退縮3公尺建築。 (四)西門街沿道路境界線退縮2公尺建築。為確保人行步道之完整及道路綠化空間，特別規定退縮部分應留設作為人行空間使用，同時未來道路規劃設計應考量道路綠化設計。 (五)忠孝路以南、國光街184巷北側之6公尺計畫道路兩側應沿道路境界線各退縮1公尺建築。 (六)為確保周邊原有通行權利，機關用地(機五)指定8公尺寬開放空間供公眾通行。 (七)醫院用地南側指定退縮10公尺，其中6公尺供車行使用，其餘沿道路境界線退縮5公尺。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
十七、	本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	依規定辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	無



附圖一、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公尺以上示意圖



附圖二、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示意圖



3、新北市都市更新審議原則(中華民國112年8月8日修正發布)

表 6-5 新北市都市更新審議原則檢討表

條文內容		檢討說明	檢討結果	頁碼
一、	新北市政府（以下簡稱本府）為增進審查都市更新案件之效率，加速推動都市更新事業實施，特訂定本原則。			
二、	本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。			
三、	申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）同意，則該期限最長得增加為二年。	本案逕送事業計畫。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
四、	事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫： (一)涉及第十九點巷道及水道之廢止或改道。 (二)涉及都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。	本案逕送事業計畫。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
五、	依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條第一項第二款規定申請容積獎勵者，應為合法建築物，其基地面積認定方式如下： (一)領有使用執照者，得依使用執照所載建築基地面積計算。 (二)未領有使用執照者，得依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算，且各棟建築物均應辦理結構安全性能評估。但有特殊情形者，得就個案認定之。	本案範圍內合法建築物領有使用執照，故依使用執照所載建築基地面積計算。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業P10-1、P附錄-71
六、	依容獎辦法第七條申請容積獎勵者，應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本市容獎辦法）第八條規定及下列規定： (一)用途、規模及規劃設計需於辦理聽證或提審議會前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 (二)捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。 (三)捐贈公益設施應一併捐贈汽車停車位及機車停車位，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及其產權歸屬。 (四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案無申請此項獎勵。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
七、	依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。	本案無申請此項獎勵。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
八、	依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案無申請此項獎勵。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
九、	依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定： (一)自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。 (二)自基地境界線退縮之空間僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。但位於本條例第七條逕行劃定之更新地區者，淨寬部分得設置停車場坡道。 (三)地上構造物及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。但涉及鄰房占用致無法自建築線或基地境界線退縮者，得自鄰房占用外緣補足退縮寬度。 (四)退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上。 前項所稱之地上構造物，指圍牆、建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮、花台、通排氣口等。	(一)本案於民族路、中山路一段50巷側退縮4m人行道，並依規定留設淨寬至少2.5m人行空間，符合規定。 (二)本案退縮空間無設置停車場坡道，符合規定。 (三)退縮人行步道及開放空間上方皆無構造物，符合規定。 (四)退縮範圍內之喬木皆符合樹高五公分以上及樹冠直徑一點五公尺以上的規定。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業P10-3 ~P10-5、P11-4

條文內容		檢討說明	檢討結果	頁碼
十、	依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	本案無申請此項獎勵	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
十一、	依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	本案無申請此項獎勵。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
十二、	供公眾通行之人行步道應符合下列規定： (一)應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。 (二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。 (三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物等）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。 (四)設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。 (五)供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。 (六)地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。	(一)本案人行步道以直線順平延續，並依規定檢討無障礙動線，且坡度小於百分之四。 (二)本案車道穿越人行空間，鋪面為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。 (三)本案毗鄰公有人行道內無硬體設施物。 (四)本案人行空間未設置構造物，且植栽皆順平處理。 (五)本案無設置投射燈。 (六)本案進排氣管道設置於地面層南向管道間，排風方向並未面對人行空間。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業P12-8、 P12-23、 P12-29、P12-32
十三、	建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。 建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則，且建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於百分之五十。 前項所稱綠能設施或設備，依都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱本施行細則）第四十四條規定。	本案建築物外觀已考量基地環境協調及地區特性設計。 建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備設置50.30%。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業P12-25至 P12-28
十四、	植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並符合綠覆率應達百分之百以上。但經審議會同意者，不在此限。 前項所稱綠覆率，指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積依附表計算。	基地面積:1275m ² 實設建築面積:737.90m ² 實設空地面積:1275-737.90=537.1m ² 實設綠覆面積:400+184.61+24.79 =609.4m ² >537.1m ² OK! 綠覆率: 609.4m ² /537.1m ² ×100%=113.46%>100% OK!	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業P12-23
十五、	商業區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定： (一)商業使用之樓層應自地面層起連續設置。 (二)商業使用之樓層不得做管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳以獨立區分且空間大小合理為原則。 (三)商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建造執照核准內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。 其他土地使用分區應作商業使用者，依前項規定檢討。	(一)商業使用之樓層自地面層起連續設置：1~9F。 (二)本案一樓規劃店鋪、2~9F規劃一般事務所，管委會空間設置於10F，住宅及商業動線規劃獨立區分；商業使用與住宅使用之立面形式以玻璃及石材做為區隔。 (三)本案商業區2F-9F規劃一般事務所，空間用途為供辦公使用，標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間集中於公共服務核內設置。本案各戶一般事務所面積大於150m ² ，但並無於單元內增設衛生設備。本案經消防檢討須於垂直管道間設置消防灑水等相關管線後續依消防局相關規定辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業P11-9至 P11-13、 P12-3、P12-4

條文內容		檢討說明	檢討結果	頁碼
十六、	工業區、產業專用區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定： (一)申請各項建築容積獎勵額度超過基準容積百分之三十者，實施者應提出環境友善方案，並將承諾事項納入都市更新事業計畫載明。 (二)開放空間應配合本府政策留設綠色運具相關設施（備）使用。 (三)配合產業使用空間需求，規劃適當之大型裝卸車位及卸貨平台等，且人車動線應區隔、減少交織。 (四)產業使用標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。 (五)法定車位百分之三十應作為充電停車位，並合理集中設置。其餘停車位應納入充電停車位規劃，預留管線及相關機房空間。 (六)實施者應於都市更新事業計畫載明預計更新後產值及引入就業人口。另經審議會認為必要者，需配合規劃公共服務設施及公用事業設施。 前項第六款所稱公共服務設施及公用事業設施，依本施行細則第十八條規定。 其他土地使用分區應作產業空間使用者，依第一項規定檢討。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
十七、	都市更新案件應取得合格級綠建築標章。更新單元面積達二千平方公尺以上者，應取得銅級綠建築標章及銅級低碳建築標章，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。但已依其他規定應申請較高之標章、等級者，不在此限。 依容獎辦法及相關規定取得銀級綠建築標章者，應一併取得建築能效標示第一級，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。	本案申請銀級綠建築標章，後續將與市政府簽訂協議書。另本案更新單元面積未達二千平方公尺，故無需取得銅級低碳建築標章。 依民國113年7月3日公告之「新北市都市更新審議原則第17點規定涉及低碳建築標示與建築能效標示執行方式」所載，針對都更案取得銀級綠建築標章以上需一併取得建築能效標示第一級部分，114年7月1日起申請報核之擬訂都市更新事業計畫案始適用之，本案申請銀級綠建築標章，惟事業計畫係於113年5月14日報核，故不適用建築能效標示第一級之規範。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業P10-1
十八、	機車停車位之設置應符合住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。 汽車停車位之設置應符合下列原則： (一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。 (二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設至少應符合建築技術規則規定。 (三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但屬無申請容積移轉、已開挖至地下五層、屬危險建築物或因基地條件設置困難且經審議會同意者等四種樣態，得設置機械式停車位。 (四)考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。 前項第三款所稱危險建築物係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物或屬都市更新條例第六十五條耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物。	機車數量檢討： 【住宅】 都更審議原則：一戶一車位檢討，本案住宅共78戶，應設置法定機車位78輛 土管檢討： 10F~18F(<66m²) 2905.6/100=29.06...取30輛 10F~18F(>66m²)一戶一機車共8戶，故取8輛 依土管檢討法定機車位應設38輛，故本案住宅法定機車位以都更審議原則78輛計 【辦公】 土管檢討：5733.36/100=57.33...取58輛 【店鋪】 土管檢討: 133.31/100=1.33...取2輛 法定機車78+58+2=138輛，實設機車:138輛 (一)依規定設置且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。 (二)本案留設約3.7米緩衝距離，大於建築技術規則留設2米之規定。 (三)本案皆坡道式平面車位。 (四)依規定設置垃圾車位兼裝卸車位兼訪客臨停車位，且該車位不得計入法定及自設停車數量，並於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業P11-5至 P11-9、P12-29

條文內容		檢討說明	檢討結果	頁碼
十九、	都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道（附圖）： (一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。 (二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。 (三)大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。 (四)改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。 (五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。 都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定： (一)水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。 (二)水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。	依本案建築線指示圖所載：「現有巷道(民族路)前經本府核發85定-板12-1388號建築線指定案在案，依都市計畫區內申請基地臨接現有巷道(或對側)大於計畫道路建築線指定案指定方式專案討論會議記錄(86年1月20日北工都線字第140號函)，仍應指定都市計畫道路之境界線為建築線。」，故依「新北市都市更新審議原則」廢改道之情形三申請該巷道廢止。 該現有巷道緊鄰已開闢之民族路且往西北側銜接公有人行道，屬於「新北市都市更新審議原則」廢改道之情形三(大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者)，故申請該巷道廢止。	■符合 □提請放寬 □免檢討	事業P11-2
二十、	事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限： (一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。 (二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。 (三)實施者自提修正更新單元範圍。 (四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。 經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。	本案更新單元範圍業經第一次專案小組審議確認。	■符合 □提請放寬 □免檢討	事業P2-4
二十一、	更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜： (一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。 (二)實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。	(一)本案範圍內無公共設施保留地。 (二)本案為公辦都更案，並以權利變換方式實施。	■符合 □提請放寬 □免檢討	事業P16-1
二十二、	最小分配面積單元價值及不願或不能分配應符合下列規定： (一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積三十點一二平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。 (二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。	(一)本案最小分配面積單元價值為10,311,910元，無不能參與分配者。 (二)本案無不願參與者。	■符合 □提請放寬 □免檢討	權變P15-1

條文內容		檢討說明	檢討結果	頁碼
二三、	估價原則及條件規定如下： (一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。 (二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。 (三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，更新前土地權利價值估價涉及土地使用分區條件設定部分，應納入事業計畫敘明。 (四)估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。 (五)更新後建築物兩遮估價處理原則如下： 1、勘估標的設有兩遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量兩遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。 2、勘估標的設有兩遮且辦理登記者，兩遮應納入估價評估。 3、事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如兩遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。 (六)更新前現有（既成）巷道估價原則如下： 1、更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。 2、應於估價條件中敘明相關折減內容。 (七)提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。	(一)遵照辦理，價格日期超過一年之比較標的案例，於報告書敘明。 (二)本案更新前合法建築物無設置陽台。 (三)本案未涉及都更條例第三十五條之情形。 (四)本案引用之案例均為相同行政區。 (五)本案更新後無設置兩遮。 (六)本案更新前無現有巷道情形。 (七)依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	詳估價報告書
二四、	選配事項應符合下列規定： (一)有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。 (二)選配原則中不得規定下列事項： 1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。 2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。 (三)辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。	(一)遵照辦理，本案已表明選配原則。 (二)遵照辦理，本案選配原則無限縮之規定。 (三)本案無超額選配之情形。	■符合 □提請放寬 □免檢討	權變P14-1
二五、	共同負擔提列原則規定如下： (一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。 (二)共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。 (三)各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。 (四)辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。 (五)依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。 (六)實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。	(一)遵照辦理，本案拆遷補償費無納入更新前建物內部修繕費用。 (二)本案營建費用加計其他特殊工法費用，並合理反映於更新後價值。 (三)遵照辦理。 (四)本案無申請容積移轉。 (五)本案無申請容積移轉。 (六)遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	事業P17-1至P17-2、P18-1至P18-3、權變P8-1、P10-1至P10-6
二六、	核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	事業P10-1
二七、	本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後第五點至第十一點規定。但已經專案小組審竣者，不在此限。	本案屬原則修正發布後報核，未涉及本項規定。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	無
二八、	本原則若執行上有疑義時，得經審議會作成共通性決議後據以執行。	遵照辦理。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	無

4、變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略）（中華民國110年11月4日修正發布）

表 6-6「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略）」

條文內容		檢討說明	檢討結果	頁碼												
一、	本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	無												
	計畫範圍內建築基地使用分區或用地為住宅區、商業區、乙種工業區、產業專用區、通訊數位專用區、特定專用區、行政園區特定專用區、市場用地、電信用地、電信專用區、自來水事業用地、車站用地、交通用地者，得申請增額容積。申請規定如下： (一)建築基地區位及條件： 1.面積應達2,000平方公尺以上或完整街廓。 前項所稱之街廓，指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地、公共設施用地等，該鄰接河川、空地、用地邊界得視同街廓邊界。 2.建築基地臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，應依下列規定辦理： (1)臨接道路寬度應達8公尺以上並足寬開闢，且臨接道路面寬達20公尺以上（圖4）。 (2)臨接已開闢道路寬度達6 公尺以上未達8 公尺者，建築基地應退縮留設寬度與已開闢道路寬度合計達8公尺，並供公眾通行，且臨接已開闢道路面寬達20公尺以上（圖5）。 (3)位於街廓轉角者，臨接足寬開闢達8公尺以上道路之道路面寬應達10 公尺以上，且臨接道路連續面寬合計達20公尺以上（圖6）。 前項第二款退縮留設道路寬度部分得計入法定空地。 3.建築基地不得位於： (1)依水土保持法劃定公告之山坡地及全國區域計畫規定之第一級環境敏感地區。 (2)已與捷運系統用地聯合開發者。 (3)毗鄰經中央或地方政府依文化資產保存法指定之古蹟及登錄之歷史建築、紀念建築、聚落建築群定著土地，惟經新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查通過，不在此限。 4.建築基地位於「新北市工業區立體化方案適用範圍」內之乙種工業區、產業專用區者，應先申請新北市工業區立體化方案或中央工業區更新立體化發展方案，經核准後始得申請增額容積。 (二)建築基地應符合以下條件，始得申請增額容積： 1.位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合施行細則第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上3層應作商業或公益性設施使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。 2.申請人應依建築基地申請增額容積量，按比例設置容積樓地板面積不得小於建築基地面積乘以基準容積率乘以2%至10%之公益性設施。 3.有關公益性設施設置比例規定如下： <table><tr><th>申請增額容積量 (IFA)</th><th>應設置公益性設施比例</th></tr><tr><td>40% < IFA ≤ 50%</td><td>10%</td></tr><tr><td>30% < IFA ≤ 40%</td><td>8%</td></tr><tr><td>20% < IFA ≤ 30%</td><td>6%</td></tr><tr><td>10% < IFA ≤ 20%</td><td>4%</td></tr><tr><td>10%</td><td>2%</td></tr></table> 公益性設施項目依本市公告優先設置公益設施項目規定辦理。 4.前項公益性設施之設置應依施行細則第四十八條規定辦理。倘經本府檢討無設置必要性者得折繳代金，代金計算方式如下： 代金 = 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 + 興建成本 + 管理維護經費 (1)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4 (2)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價 營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 5.前項捐建公益性設施或折繳代金者，申請人皆應繳納管理維護經費予接管機關，管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 6.捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。 7.建築基地應依據市區道路及附屬設施工程設計規範、新北市計程車招呼站設置管理要點等規定留設公車停靠區、計程車招呼站，並且經本府同意。 8.建築基地位於本要點第三點第一項第一款範圍者，應額外提供該建築基地內法定汽、機車車輛預估數20%公共停車位面積，供公眾汽、機車或共享運具使用，並應設置獨立人行出入口，每輛汽車停車位面積為40 平方公尺及每輛機車停車位面積為8 平方公尺。應與本府簽訂協議書，並依協議書內容辦理相關程序。 前開公共停車位倘經本府交通主管機關評估無興關之需求者，得改以代金方式繳納，代金計算方式依「新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點」規定計算，以兼顧經營管理效益及確保後續本府交通主管機關整體規劃興關之可行性。	申請增額容積量 (IFA)	應設置公益性設施比例	40% < IFA ≤ 50%	10%	30% < IFA ≤ 40%	8%	20% < IFA ≤ 30%	6%	10% < IFA ≤ 20%	4%	10%	2%	本案未申請增額容積。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	無
申請增額容積量 (IFA)	應設置公益性設施比例															
40% < IFA ≤ 50%	10%															
30% < IFA ≤ 40%	8%															
20% < IFA ≤ 30%	6%															
10% < IFA ≤ 20%	4%															
10%	2%															
一、 一、		本案未申請增額容積。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	無												

條文內容		檢討說明	檢討結果	頁碼
二、	(三)前款公共停車位得換算代金費用於增額容積價金總額扣除，有關增額容積價金計算方式如下： 增額容積價金 = 含增額容積移入之基地價格-未含增額容積移入之基地價格前開總價值之計算應經本府委託三家以上專業估價者查估，並經本府核定	本案未申請增額容積。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
三、	增額容積申請上限規定如下： (一)建築基位於適用場站150、200或300公尺距離範圍內，增額容積最高以基準容積50%為限，且應申請至少20%增額容積後，始得申請容積移轉。 (二)建築基地位於下列範圍者，增額容積最高以基準容積20%為限，且應申請至少10%增額容積後，始得申請容積移轉。 1.適用場站所屬都市計畫以整體開發方式辦理者，建築基地位於第1款範圍外至距離場站500公尺範圍內。 2.適用場站所屬都市計畫非以整體開發方式辦理者，建築基地位於第1款範圍外至距離場站400公尺範圍內。 前項增額容積應優先申請之規定，但屬下列情形之一者不在此限： (一)已循相關變更審議規範辦理計畫變更者。 (二)申請新北市工業區立體化方案或中央工業區更新立體化發展方案者。 (三)104年7月1日前依都市更新條例108年1月30日修正施行前第8條所定程序指定為策略性再開發地區者。 (四)依都市更新條例劃定策略性更新地區者。 (五)位於第一階段21站及第二階段35站範圍，且已分別依第一、二階段土地使用分區管制要點於109年2月29日(適用第一階段21站範圍者)及109年7月31日(適用第二階段35站範圍者)2案土地使用管制要點規定之緩衝期前依相關規定核准容積移轉或都市更新事業計畫報核在案者。 增額容積、容積移轉及各項容積獎勵之總和，不得超過基準容積之100%。	本案未申請增額容積。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
四、	為鼓勵建築基地與捷運場站串連，於計畫範圍內設置連通道供公眾使用，經捷運主管機關及本府目的事業主管機關核准，及新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計建蔽率及容積率，並給予基準容積最高20%之獎勵。	本案未申請該項相關獎勵。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
五、	建築管制事項 計畫範圍內建築基地建築管制事項如下： (一)商業區建築基地面臨之計畫道路寬度小於8公尺者，應退縮補足道路寬度達8公尺，並供公眾通行，應依圖7規定辦理。退縮補足道路寬度部分得計入法定空地。 (二)位於本要點第三點第一項第一款範圍內之建築基地指定留設廣場式開放空間者(附圖3-1至附圖3-52)，應設置長度與寬度至少10公尺以上之廣場式開放空間，不得設置汽、機車停車位。 前項廣場式開放空間得設頂蓋，其頂蓋設計應依建築技術規則建築設計施工編第283條辦理，若未與建築物連接者，免計建蔽率及容積率。	(一)遵照辦理。 (二)本案未規劃廣場式開放空間。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	無
六、	有關增額容積申請方式、送審書件等相關規定，依「新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點」辦理。	本案未申請增額容積。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
七、	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討論解釋後據以執行。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	無

5、新北市建築物機車停車空間設置要點(中華民國 108 年 9 月 11 日修正發布)

表 6-7「新北市建築物機車停車空間設置要點」

條文內容		檢討說明	檢討結果	頁碼
一、	新北市政府為使建築物機車停車空間設計有所依循，依建築技術規則 總則編第三條之二第一項規定訂定本要點。。	遵照辦理	■符合 □提請放寬 □免檢討	無
一、 一、	建築物機車停車空間基本設計準則如下： （一）機車停車位（大）：長二公尺、寬一公尺。 （二）機車停車位（小）：長一點七五公尺、寬零點七五公尺。其設置數量不得超過總機車停車位數量二分之一。 （三）機車車道：寬一點五公尺，且表面材質應為粗面或其他止滑材料；有高低差者，其坡度不得超過一比八。 （四）機車昇降設備：車廂尺寸為淨寬一公尺、深二公尺以上，且載重應符合 CNS 規範之客貨兩用昇降機或其他符合 CNS 規範之機車用昇降機。 （五）機車昇降設備停等區：機車昇降設備於地面層之出入口前方應留設淨寬一公尺、深二公尺以上之緩衝區域，且表面材質應為粗面或其他止滑材料。	(一)本案機車停車位(大)尺寸為2M*1M符合規定。 (二)本案機車停車位(小)尺寸為1.75M*0.75M符合規定。 (三)本案機車車道最小尺寸為1.5M，坡度比1/8 (四)本案無規劃機車昇降設備 (五)本案無規劃機車昇降設備	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-8~ P11-9
三、	各機車停車位應由機車車道連接道路或通路；與汽車坡道共用者，該坡道寬度應依下列方式增加。但其坡度仍應符合第二點之規定： （一）建築物內機車停車位總數量為一百輛以下時，該坡道寬度無須增加，並得以機車昇降設備代替坡道。 （二）建築物內機車停車位總數量超過一百輛至二百輛以下時，該坡道寬度應增加零點五公尺。 （三）建築物內機車停車位總數量超過二百輛至四百輛以下時，該坡道寬度應增加一公尺。	本案汽機車道為共用，且機車設置數量為138部，故1F前往B1F之汽機車道設置寬度增加0.5M後為6.0M	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-8~ P11-9
四、	建築物內機車停車位總數量超過四百輛之建築物，應設置機車專用坡道，不得與汽車坡道共用。機車專用坡道坡度應符合第二點規定，且應為寬度二點五公尺以上之雙向車道或以二條寬度一點五公尺以上之單向車道取代。機車專用坡道高度每四公尺以內應設置平台，該平台寬度不得小於該坡道寬度，深度不得小於三公呎，且坡道與平台連接處應順平處理。	本案機車設置數量為138部，故無設置機車專用坡道	□符合 □提請放寬 ■免檢討	P11-8~ P11-9
五、	無障礙機車停車位數量不得小於無障礙汽車停車位之法定數量，其相關無障礙設備及通路，依建築物無障礙設施設計規範辦理。	本案無障礙機車位2部，無障礙汽車位設置2部，符合規定	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-5~ P11-9
六、	地面層之機車停車位或機車昇降設備停等區，不得設置於依都市計畫法、土地使用分區管制要點或其他相關規定留設之騎樓或無遮簷人行道等退縮空間，且不得妨礙行人出入。但經新北市建築執照預審委員會或新北市都市設計審議及土地開發許可委員會同意者，不在此限。	本案未於地面層設置機車停車位	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-9
七、	機車停車位應設置於地下層。但符合下列情形之一者不在此限： （一）公共停車場。 （二）公共設施用地。 （三）未設置地下室之建築物。 （四）無障礙機車停車位。 （五）機車停車位總數量三十輛以下之建築物，且其中十輛以下停車位得設置於法定空地。 （六）經新北市建築執照預審委員會或新北市都市設計審議及土地開發許可委員會同意者。	本案機車停車位皆設於地下層	□符合 □提請放寬 ■免檢討	無
八、	設置於法定空地之機車停車位，應依下列規定辦理： （一）距基地內建築物開口不得小於二公尺。但該開口具有一小時以上防火時效之防火設備者，不在此限。 （二）距地界線未達三公呎者，應設置高二公尺以上之一小時防火時效之防火牆與鄰地區隔。	本案停車位設於地下層，未設於法定空地	□符合 □提請放寬 ■免檢討	無
九、	設置於室內之機車停車空間，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火設備自成一個防火區劃或併入汽車停車空間區劃範圍。前項區劃範圍內應依建築技術規則之建築物防火、防火避難設施及消防設備等相關規定檢討。	本案室內機車停車空間，均具有一小時以上防火時效之牆壁、防火設備。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-8~ P11-9
十、	原有合法建築物增設機車停車空間，應以坡道連接道（通）路者，其坡度不得大於一比六，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。	本案為新建案，非屬左列內容	□符合 □提請放寬 ■免檢討	無

6、新北市建築物裝飾性構造物設置要點(中華民國112年9月1日修正發布)

表 6-8「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」

條文內容		檢討說明	檢討結果	頁碼
一、	新北市政府(以下簡稱本府)為強化建築節能、設計美感及市容觀瞻,並使突出建築物之裝飾性構造物設計有所依循,特定本要點,未規定事項仍應符合建築法相關規定。	—	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
二、	本要點用語定義如下: (一)垂直向:水平夾角超過六十度者。 (二)水平向:水平夾角未超過六十度者。 (三)裝飾柱及裝飾牆:設置於地面,或敷設於外牆、結構柱、結構梁或陽臺露臺外緣之垂直向裝飾性構造物。 (四)裝飾梁:敷設於結構梁之水平向裝飾性構造物。 (五)裝飾板:敷設於外牆、結構柱、結構梁或陽臺露臺外緣之水平向裝飾性構造物。 (六)透空遮陽板:敷設於外牆、結構柱或結構梁,且透空率達二分之一以上之水平向裝飾性構造物。 (七)透空格柵:敷設於外牆、結構梁或陽臺露臺外緣,且透空率達三分之二以上之垂直向裝飾性構造物。 (八)沖孔板(或擴張網):敷設於外牆、結構梁或陽臺露臺外緣,且開孔率達百分之二十以上之裝飾性構造物。 (九)屋頂裝飾物:設置於屋頂平臺,且立面透空率達三分之一以上之裝飾性構造物。 (十)無壁體花架:設置於地面層,且透空率達三分之二以上之裝飾性構造物。 (十一)複層外殼:敷設於外牆、結構柱或結構梁,立面透空率達三分之一以上且水平投影透空率達二分之一以上之裝飾性構造物。 (十二)天幕:敷設於建築物上方,且水平投影透空率達二分之一以上無壁體裝飾性構造物。	—	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
三、	裝飾性構造物本體結構應經建築師或專業工業技師檢討簽證,且無承載或傳導其他載重,並應自地界線退縮一公尺設置。但鄰接已興關完成之公園、兒童遊樂場、綠地、體育場或廣場者,不受退縮限制。 裝飾性構造物除另有規定外,不得設置或投影於法定退縮或開放空間範圍內。 裝飾性構造物不得妨礙依建築技術規則建築設計施工編第一百零八條及一百零九條所設置之緊急進口。但經建築物防火避難性能設計通過者,不在此限。	本案於1F、10F-18F規劃裝飾性構造物(裝飾柱),依規定簽證檢討,並依技規#108、#109條規定檢討。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	無
四、	裝飾柱及裝飾牆應依下列原則設置: (一)裝飾柱與建築物銜接處不得設置任何開口。 (二)裝飾柱與結構柱共構者,其長寬不得超過二公尺;未與結構柱共構者,其長寬不得超過一點五公尺。但超過部分之投影面積及圍塑範圍納入建蔽率及容積率檢討者,不在此限。 (三)裝飾牆長度不得超過二公尺,寬度不得超過零點五公尺,且不得超過當樓層上下各一公尺。但超過部分之投影面積及圍塑範圍納入建蔽率及各層容積率檢討者,不在此限。 (四)設置於陽臺者,該陽臺外緣應維持總長度二分之一以上淨空,且至少一處淨空寬度不得小於一點二公尺。但必要之分戶牆及防火牆不在此限。 (五)設置於露臺者,該露臺外緣應維持總長度二分之一以上淨空。但必要之分戶牆及防火牆不在此限。 (六)裝飾牆獨立設置於地面者,總長度不得超過五公尺,高度不得超過三公呎。但超過部分之投影面積納入建蔽率及容積率檢討者,不在此限;裝飾牆均不得兼作圍牆使用。	本案於1F、10F-18F規劃裝飾性構造物(裝飾柱): (一)與建築物銜接處無設置任何開口。 (二)長寬未超過2M;未與結構柱共構者,其長寬未超過1.5M (三)~(六)本案未設置裝飾牆	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	P11-13~ P11-14
五、	裝飾梁及裝飾板應依下列原則設置: (一)裝飾梁深度不得超過一公尺,且不得超過該結構梁高度加零點五公尺。 (二)裝飾板深度不得超過一公尺,厚度不得超過零點五公尺。 (三)裝飾梁及裝飾板設置於陽臺外緣者,應併入陽臺檢討容積率及建蔽率。 (四)裝飾梁及裝飾板上不得有欄杆或透空格柵等類似裝飾性構造物。	本案未設置裝飾梁及裝飾板	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無

條文內容		檢討說明	檢討結果	頁碼
六、	透空遮陽板設置原則如下： (一)應使用輕質材料。 (二)深度不得超過二公尺。但超過部分之投影面積及圍塑範圍納入建蔽率及各層容積率檢討者,不在此限。 (三)板上不得有欄杆或格柵等類似裝飾性構造物。	本案未設置透空遮陽板	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
七、	透空格柵、沖孔板設置原則如下： (一)應使用輕質材料,且高度不得超過當層樓層高度加一公尺。 (二)不得突出外牆超過二公尺。但超過部分之投影面積及圍塑範圍納入建蔽率及各層容積率檢討者,不在此限。 (三)與建築物窗戶水平距離不得小於零點三公尺,且該窗戶應設置符合建築技術規則建築設計施工編第四十五條第五款窗臺高度,並至少設置零點六公尺實牆。 (四)設置於陽臺者,該陽臺外緣應維持總長度二分之一以上淨空,且至少一處淨空寬度不得小於一點二公尺。 (五)設置於露臺者,該露臺外緣應維持總長度二分之一以上淨空。	本案未設置透空格柵、沖孔板	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
八、	屋頂裝飾物設置原則如下： (一)耐候、耐震、耐風及安全性等項目應由建築師及相關專業工業技師簽證確認。 (二)柱體應沿著屋頂平臺邊界設置,其各向立面透空率應自屋頂板面起算檢討,並包含女兒牆。 (三)上方得設置裝飾性構造物,其範圍不得超過屋頂外緣一公尺;投影在屋頂平臺上部分之淨高應達五公尺以上,且透空率應達三分之二以上,並應併入建築面積百分之三十檢討。 (四)高度以屋頂突出物之樓電梯間、機械房或水塔水箱高度為限,且最高不得超過六公尺。但其投影面積納入容積率檢討者,高度以九公尺為限。 (五)其他類似圖頂等非供人使用之屋頂裝飾物,僅得沿著屋頂平臺邊界設置,且各處面積不得大於七平方公尺,總面積不得超過屋頂平臺面積十分之一。但經建造執照預審委員會審查通過者,不受七平方公尺及十分之一限制。	本案未設置屋頂裝飾物	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
九、	無壁體花架設置原則如下： (一)應使用竹、木或輕鋼架材料。 (二)花架高度不得超過三點五公尺,基座高度不得超過零點五公尺。 (三)應設置於法定空地上,且不得與建築物或雜項工作物共構。 (四)花架面積合計不得超過設計建築面積十分之一,該面積包含實體及透空部分。 (五)不得設置於院落、通路、停車空間、法定退縮空間及開放空間範圍,亦不得加設頂蓋。	本案未設置無壁體花架	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
十、	出入口雨遮設置原則如下： (一)應使用輕質材料。 (二)構造應為懸挑式,寬度得於出入口左右兩側延伸二公尺。 (三)投影部分不得設置柱牆或裝飾物,且板上不得有欄杆或格柵等類似裝飾性構造物。 (四)建築物用途為獨棟住宅者,僅得設置一處,連棟住宅者,僅得設置於該棟主要出入口;為雙拼住宅者,僅得設置於該幢主要出入口;為集合住宅者,每幢至多設置二處。 (五)建築物用途為辦公室、餐飲或店舖等商業辦公行為使用者,僅得設置於該戶主要出入口,且應直接面向道路、類似通路或基地內通路。	本案未設置出入口雨遮	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無

條文內容		檢討說明	檢討結果	頁碼
十一、	雨遮及花臺設置原則如下： (一)雨遮應設置於居室或共用樓電梯間外牆之窗戶上緣零點五公尺範圍內,且不得超過直上層樓地板下緣。 (二)雨遮構造應為懸批式,投影部分不得設置替代柱牆,且板上不得有欄杆或格柵等類似裝飾性構造物。 (三)花臺側板高度不得大於零點六公尺,側板上緣不得高於窗戶下緣,且花臺底板下緣不得低於當層樓地板上緣。 (四)花臺得設置於陽臺及露臺外緣。但應併入該陽臺及露臺面積。	本案未設置雨遮及花臺	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
十二、	主要出入口意象裝飾物設置原則如下： (一)僅得於基地內通路上設置寬度不得超過八公尺,深度不得超過一公尺,高度不得超過四點二公尺之雜項工作物,且應留設淨寬符合該基地內通路寬度、淨高二點八公尺以上之開口。 (二)山坡地建築,前款基地內通路增加一點五公尺設置人行步道者,其主要出入口意象裝飾物寬度得增加一點五公尺設置。	本案未設置主要出入口意象裝飾物	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
十三、	複層外殼設置原則如下： (一)應使用輕質材料。 (二)基地面積應達一千五百平方公尺以上或為整體街廓。 (三)基地面前道路寬度應達八公尺以上,臨接該道路長度應達十公尺以上,且建築物應自建築線退縮達六公尺以上。 (四)不得突出外牆超過三公尺,且無須檢討投影面積。 (五)不得與其他裝飾性構造物同時設置於同一立面上。 (六)高度不得超過屋頂平臺。 (七)位於廣場式開放空間範圍者,應維持六公尺淨高。	本案未設置複層外殼	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
十四、	天幕設置原則如下： (一)應使用薄膜、薄殼或金屬材質。 (二)基地面積應達二千平方公尺以上或為整體街廓。 (三)基地面前道路寬度應達十公尺以上,臨接該道路長度應達十公尺以上,且建築物應自建築線退縮退縮達六公尺以上。 (四)天幕應自地界線退縮達三公尺以上。但鄰接綠化步道或已興關完成之公園、兒童遊樂場、綠地、體育場或廣場,經該主管機關及土地管理機關同意者,得併同整體規劃設置,不受退縮限制。 (五)投影及透空範圍內得設置必要之結構柱,不得再設置裝飾性構造物,且無須檢討投影面積。 (六)高度以十公尺為限。但基地面積達四千平方公尺以上,面前道路寬度達十五公尺以上,且臨接該道路長度應達二十公尺以上者,高度以十五公尺為限。 (七)位於廣場式開放空間範圍者,應維持六公尺淨高。	本案未設置天幕	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
十五、	基地內設置前二點裝飾性構造物者,起造人應於一樓板勘驗前取得合格級以上綠建築候選證書,並於管理委員會成立前取得綠建築標章,且將該標章及設置之前二點裝飾性構造物納入點交項目,另應額外繳納零點五倍之公寓大廈公共基金供社區維護使用。 其中取得黃金級以上候選證書及標章,且額外繳納一倍之公寓大廈公共基金者,複層外殼限高不得超過屋頂突出物;天幕限高得增加五公尺。	本案未設置複層外殼及天幕故免檢討	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無

條文內容		檢討說明	檢討結果	頁碼
十六、	本要點裝飾性構造物應併入建造執照或變更設計案申請。 已領得使用執照之建築物,除複層外設、天幕外,其餘裝飾性構造物設置應申請變更使用執照。	本案規劃裝飾柱依規定併入建造執照案申請	■符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	無
十七、	本要點裝飾性構造物應為公寓大廈管理條例之共用部分,不得計入產權,且相關維護計畫應納入公寓大廈規約,並列入管委會點交項目及產權移轉交代事項。	遵照辦理	■符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	無

7、建築技術規則-建築設計施工篇-第十二章高層建築物(中華民國112年7月1日修正發布)

表 6-9「建築技術規則-建築設計施工篇-第十二章高層建築物」

(1) 第一節 一般設計通則

	條文內容	檢討說明	檢討結果	頁碼
227條	本章所稱高層建築物，係指高度在五十公尺或樓層在十六層以上之建築物。	本案建築規模地上18層地下4層，建築高度70.5M依高層建築物相關規定進行檢討。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	P11-3
228條	高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值： 一、商業區：三十。 二、住宅區及其他使用分區：十五。	本案使用土地使用分區為商業區，留設空地為 $1275-737.9=537.1\text{m}^2$ 設計總容積樓地板面積:8796.65 m^2 空地比為8796.57 m^2 /537.1 m^2 =16.38<30，符合規定	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	P11-3
229條	1.高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。 2.落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。	本案設計建築高度= 70.5M，其臨地界最小距離部份之寬度為4.21M,落物曲線 $=\sqrt{70.5\times 1/2}=4.198\text{M} \leq 4.21\text{M}$ ，符合規定	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	無
230條	高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左： $A_0 \leq (1 + Q) A / 2$ A ₀ ：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。 高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。	$A_0 < (1+Q)A/2=1275\times(1+70\%)/2$ $=2167.5\text{m}^2$ 實設 1064.21 m^2 < 2167.5 m^2 OK	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	P11-3
231條	(刪除)	該條文刪除免檢討	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
232條	(刪除)	該條文刪除免檢討	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	無
233條	1.高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。 2.前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。	本案各層之外牆每十公尺皆設有窗戶或其他開口,符合規定	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	P11-9~ P11-14

(2) 第三節 防火避難設施

條文內容		檢討說明	檢討結果	頁碼
241條	1.高層建築物應設置二座以上之特別安全梯並應符合二方向避難原則。二座特別安全梯應在不同平面位置，其排煙室並不得共用。 2.高層建築物連接特別安全梯間之走廊應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。 3.高層建築物通達地板面高度五十公尺以上或十六層以上樓層之直通樓梯，均應為特別安全梯，且通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間不得直通。	1.本案依規定設置二座以上之特別安全梯。 2.本案連接特別安全梯間之走廊應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。 3.本案通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間沒有直通。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-5~ P11-14
242條	高層建築物昇降機道併同昇降機間應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。昇降機間出入口裝設之防火設備應具有遮煙性能。連接昇降機間之走廊，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。	昇降機道及梯廳為獨立區劃,且具有一小時防火時效,連接之走廊內均設一小時防火時效之防火門,牆壁,樓板成為一獨立防火區劃	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-5~ P11-14
243條	1.高層建築物地板面高度在五十公尺或樓層在十六層以上部分，除住宅、餐廳等係建築物機能之必要時外，不得使用燃氣設備。 2.高層建築物設有燃氣設備時，應將燃氣設備集中設置，並設置瓦斯漏氣自動警報設備，且與其他部分應以具一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔。	本案全棟各戶未使用燃氣設備。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-9~ P11-14
244條	高層建築物地板面高度在五十公尺以上或十六層以上之樓層應設置緊急昇降機間，緊急用昇降機載重能力應達十七人（一千一百五十公斤）以上，其速度不得小於每分鐘六十公尺，且自避難層至最上層應在一分鐘內抵達為限。	本案設置1座緊急昇降機,昇降機規格為載重17人(1150kg以上)・速度150M/min	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-5~ P11-14

(3) 第四節 建築設備

條文內容		檢討說明	檢討結果	頁碼
245條	高層建築物之配管立管應考慮層間變位，一般配管之容許層間變位為二百分之一，消防、瓦斯等配管為百分之一。	依規定辦理，本案無規劃燃氣設備，故無瓦斯管線。	■符合 □提請放寬 □免檢討	無
246條	高層建築物配管管道間應考慮維修及更換空間。瓦斯管之管道間應單獨設置。但與給水管或排水管共構設置者，不在此限。	本案依規定規劃適當空間大小之管道間及相關維修更換空間，本案無規劃燃氣設備，故無瓦斯管線。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-5~ P11-14
247條	1.高層建築物各種配管管材均應以不燃材料製成或包覆，其貫穿防火區劃之施作應符合本編第八十五條、第八十五條之一規定。 2.高層建築物內之給排水系統，屬防火區劃管道間內之幹管管材或貫穿區劃部分已施作防火填塞之水平支管，得不受前項不燃材料規定之限制。	依規定辦理	■符合 □提請放寬 □免檢討	無
248條	設置於高層建築物屋頂上或中間設備層之機械設備應符合下列規定： 一、應固定於建築物主要結構上，其支承系統除須有避震設施外，並須符合本規則建築構造編之相關規定。 二、主要部分構材應為不燃材料製成。	依規定辦理	■符合 □提請放寬 □免檢討	無
249條	設置於高層建築物內、屋頂層或中間樓層或地下層之給水水箱，其設計應考慮結構體之水平變位，箱體不得與建築物其他部分兼用，並應可從外部對箱體各面進行維修檢查。	本案規劃之給水水箱，箱體未與建築物其他部分(如外牆、連續壁)兼用。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-5~ P11-14
250條	高層建築物給水設備之裝置系統內應保持適當之水壓。	依規定辦理	■符合 □提請放寬 □免檢討	無
251條	1.高層建築物應另設置室內供消防隊專用之連結送水管，其管徑應為一百公厘以上，出水口應為雙口形。 2.高層建築物高度每超過六十公尺者，應設置中繼幫浦，連結送水管三支以下時，其幫浦出水口之水量不得小於二千四百公升 / 分，每增加一支出水量加八百公升 / 分，至五支為止，出水口之出水壓力不得小於三·五公斤 / 平方公分。	依規定辦理	■符合 □提請放寬 □免檢討	無
252條	六十公尺以上之高層建築物應設置光源俯角十五度以上，三百六十度方向皆可視認之航空障礙燈。	本案依規定辦理設置航空障礙燈，後續建築執照依相關規定辦理規劃。	■符合 □提請放寬 □免檢討	無
253條	高層建築物之避雷設備應考慮雷電側擊對應措施。	本案依規定辦理設置避雷設備，後續建築執照依相關規定辦理規劃。	■符合 □提請放寬 □免檢討	無
254條	1.高層建築物設計時應考慮不得影響無線通信設施及鄰近地區電視收訊。若有影響，應於屋頂突出物提供適當空間供電信機構裝設通信設施，或協助鄰近地區改善電視收訊。 2.前項電視收訊改善處理原則，由直轄市、縣（市）政府定之。	本案依規定辦理設置避雷設備，後續建築執照依相關規定辦理規劃。	■符合 □提請放寬 □免檢討	無

條文內容		檢討說明	檢討結果	頁碼
255條	高層建築物之防災設備所使用強弱電之電線電纜應採用強電三十分鐘、弱電十五分鐘以上防火時效之配線方式。	本案依規定辦理設置避雷設備，後續建築執照依相關規定辦理規劃。	■符合 □提請放寬 □免檢討	無
256條	高層建築物之升降設備應依居住人口、集中率、動線等三者計算交通量，以決定適當之電梯數量及載容量。	本案依規定辦理設置避雷設備，後續建築執照依相關規定辦理規劃。	■符合 □提請放寬 □免檢討	無
257條	1.高層建築物每一樓層均應設置火警自動警報設備，其十一層以上之樓層以設置偵煙型探測器為原則。 2.高層建築物之各層均應設置自動撒水設備。但已設有其他自動滅火設備者，於其有效防護範圍內，得免設置。	本案依規定辦理設置避雷設備，後續建築執照依相關規定辦理規劃。	■符合 □提請放寬 □免檢討	無
258條	高層建築物火警警鈴之設置，其鳴動應依下列規定： 一、起火層為地上二層以上時，限該樓層與其上兩層及其下一層鳴動。 二、起火層為地面層時，限該樓層與其上一層及地下層各層鳴動。 三、起火層為地下層時，限地面層及地下層各層鳴動。	本案依規定辦理設置避雷設備，後續建築執照依相關規定辦理規劃。	■符合 □提請放寬 □免檢討	無
259條	1.高層建築物應依左列規定設置防災中心： 一、防災中心應設於避難層或其直上層或直下層。 二、樓地板面積不得小於四十平方公尺。 三、防災中心應以具有二小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔，室內牆面及天花板（包括底材），以耐燃一級材料為限。 四、高層建築物左列各種防災設備，其顯示裝置及控制應設於防災中心： （一）電氣、電力設備。 （二）消防安全設備。 （三）排煙設備及通風設備。 （四）昇降及緊急昇降設備。 （五）連絡通信及廣播設備。 （六）燃氣設備及使用導管瓦斯者，應設置之瓦斯緊急遮斷設備。 （七）其他之必要設備。 2.高層建築物高度達二十五層或九十公尺以上者，除應符合前項規定外，其防災中心並應具備防災、警報、通報、滅火、消防及其他必要之監控系統設備；其應具功能如左： 一、各種設備之記錄、監視及控制功能。 二、相關設備運動功能。 三、提供動態資料功能。 四、火災處理流程指導功能。 五、逃生引導廣播功能。 六、配合系統型式提供模擬之功能。	1.本案為高層建築依照規定設置防災中心 一、本案防災中心設置於地上一層 二、樓地板面積為40.86m² > 40m²，符合規定。 三、本案防災中心具有二小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔。 四、遵照辦理 2.本案建築高度未達二十五層或九十公尺以上，故免檢討。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-5~ P11-14

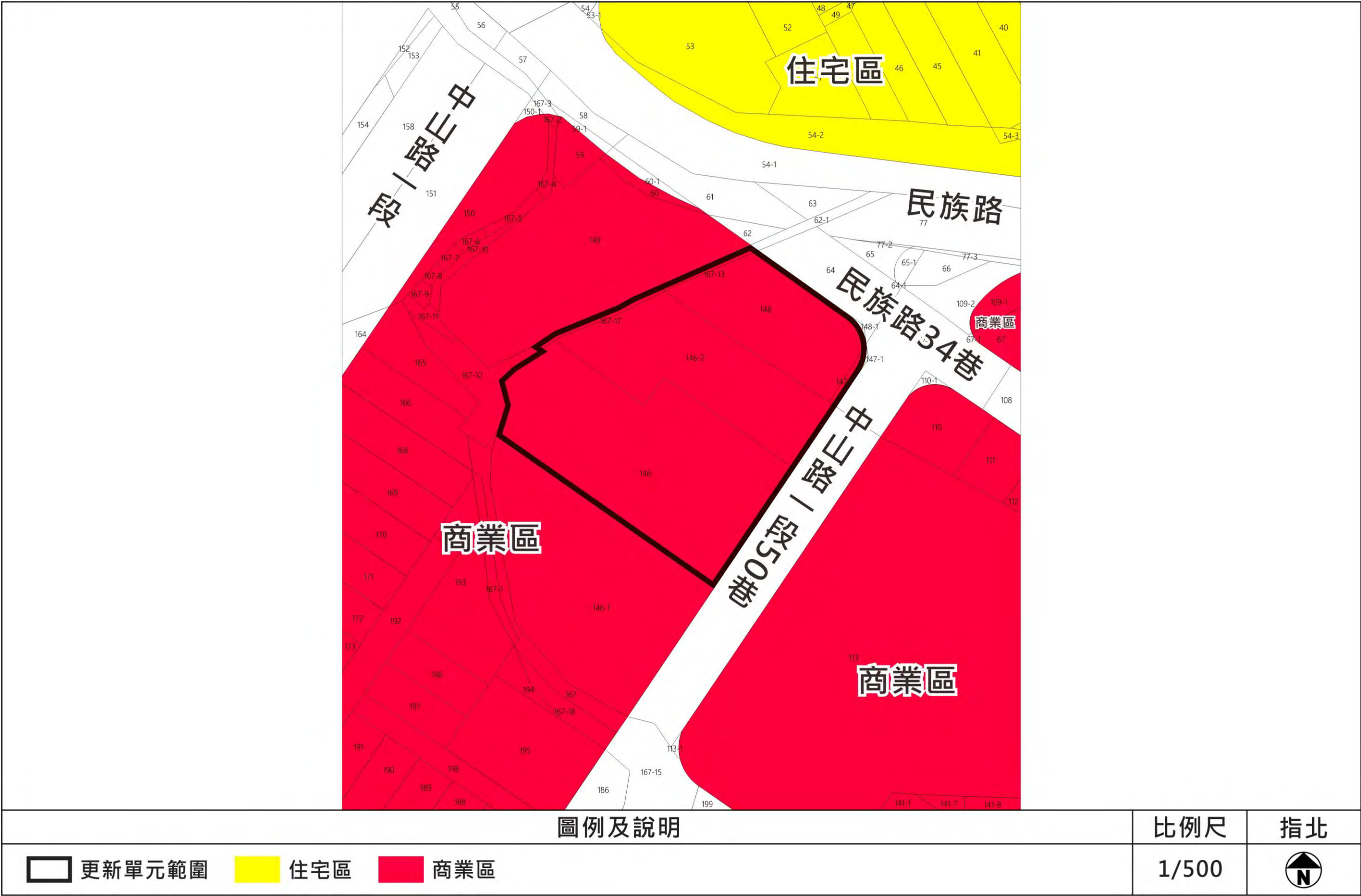


圖 6-1 土地使用分區圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本案採「重建」方式進行。(詳參閱計畫書「壹拾壹、重建區段之土地使用計畫」)

二、區段劃分

本案範圍將全部劃分為「重建區段」，詳圖 7-1 更新單元區段劃分圖。



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(本案無)

本案無涉及公共設施興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫(本案無)

本案無涉及整建或維護計畫，及古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫，網站查詢結果詳附錄六。

壹拾、申請容積項目及額度

一、都市更新建築容積獎勵

表 10-1 容積獎勵試算表

更新單元內建築基地面積			1,275.00m ²
更新單元內之基準容積			5,865.00m ²
申請容積項目（#容積獎勵辦法）		申請量體（m ² ）	容積額度（%）
中央容積獎勵項目	#5 原建築容積高於基準容積		
	#6 結構堪慮建築物	208.06	3.54
	#7 公益設施		
	#8 協助開闢公共設施用地		
	#9 文資保存及維護		
	#10 綠建築	351.90	6.00
	#11 智慧建築	351.90	6.00
	#12 無障礙環境設計	175.95	3.00
	#13 耐震設計	586.50	10.00
	#14 時程	586.50	10.00
	#15 規模		
	#16 全體同意採協議合建實施		
	#17 處理舊違建戶		
新北市容積獎勵項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	703.80	12.00
	#3 捐贈都更基金		
	#4 留設無頂蓋街角廣場		
	#5 依都市更新計畫留設4公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行		
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築		
	#7 受臨路寬度限制調降基準容積		
	#8 提供社會福利設施或其他公益設施		
	都市更新容積獎勵合計（A）	2,964.61	50.54
其他容積獎勵項目（B）		—	—
容積獎勵總計（A+B）（超過上限以上限計）		2,932.50	50.00
容積移轉（C）		—	—
增額容積（D）		—	—
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計（A+B+C+D）		2,932.50	50.00

註：實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準，本表僅供參考。

（一）中央都市更新容積獎勵項目

1、「都市更新建築容積獎勵辦法」§6 結構堪慮建築物獎勵

本案更新單元內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級，申請基準容積 8%之獎勵容積；建築物經結構安全性能初評相關資料及使用執照原圖詳附錄十一及附錄十五。

使照編號	地號	面積(m ²) (採使用執照土地面積計算)	基準容積(m ²)
59 使 0558	146-2、148	565.40	2,600.84
合計		565.40	2,600.84

獎勵面積＝使照土地面積總計×基準容積率×8%

＝208.06 m²

獎勵額度＝(獎勵面積÷基準容積)×100%

＝3.54%

2、「都市更新建築容積獎勵辦法」§10 綠建築獎勵

本案採銀級綠建築設計，申請基準容積 6%之獎勵容積，並依 2023 年版綠建築計畫檢討。

獎勵面積＝基準容積×6%

＝351.90 m²

保證金＝事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值×0.7×獎勵面積

＝65,742,275 元

管理維護費＝公寓大廈管理基金×50%

＝1,248,495 元

建築基地地號	面積（m ² ）A	公告土地現值（元/m ² ）B	複值 C＝A×B
146	636.00	247,389	157,339,404
146-2	344.00	263,178	90,533,232
147	9.00	282,100	2,538,900
148	254.00	316,473	80,384,142
167-13	12.00	322,000	3,864,000
167-17	20.00	281,043	5,620,860
小計	1,275.00		340,280,538
建築基地平均公告土地現值（元/m ² ）			266,887

3、「都市更新建築容積獎勵辦法」§11 智慧建築獎勵

本案採銀級智慧建築設計，申請基準容積 6%之獎勵容積，並依 2016 年版智慧建築計畫檢討。

獎勵面積＝基準容積×6%

＝351.90 m²

保證金＝事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值×0.7×獎勵面積

＝65,742,275 元

管理維護費＝公寓大廈管理基金×50%

＝1,248,495 元

4、「都市更新建築容積獎勵辦法」§12 無障礙環境設計獎勵

本案採無障礙環境設計，並依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境等級達第二級，申請基準容積 3%之獎勵容積。

獎勵面積＝基準容積×3%

＝175.95 m²

保證金＝事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值×0.7×獎勵面積

＝32,871,138 元

管理維護費＝公寓大廈管理基金×50%

＝1,248,495 元

5、「都市更新建築容積獎勵辦法」§13 耐震設計獎勵

本案採耐震設計，並取得耐震設計標章，申請基準容積 10%之獎勵容積。

獎勵面積＝基準容積×10%

＝586.50 m²

保證金＝事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值×0.7×獎勵面積

＝109,570,458 元

管理維護費＝公寓大廈管理基金×50%

＝1,248,495 元

6、「都市更新建築容積獎勵辦法」§14 更新時程獎勵

本更新單元位於新北市政府 91 年 8 月 7 日公告之「臺北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等十九處)劃定案」範圍內，本案於 113 年 5 月 14 日申請事業計畫報核，申請基準容積 10%之獎勵容積。

獎勵面積＝基準容積×10%

＝586.50 m²

(二) 新北市都市更新容積獎勵項目

1、「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」§2 建築基地及建築物規劃設計獎勵

本案建築規劃設計符合「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」第 2 條附

表一之項次三，申請基準容積 12%之獎勵容積，檢討圖面詳圖 10-1。

獎勵面積＝基準容積×12%

＝703.80 m²

建蔽率檢討：法定建蔽率-設計建蔽率

＝70%-57.86%

＝12.14%

二、其他獎勵(本案無)

三、容積獎勵上限檢討

1,275.00 m² (各該建築基地面積) × 460% (各該建築基地基準容積率) × 1.5 倍 = 8,797.50 m²

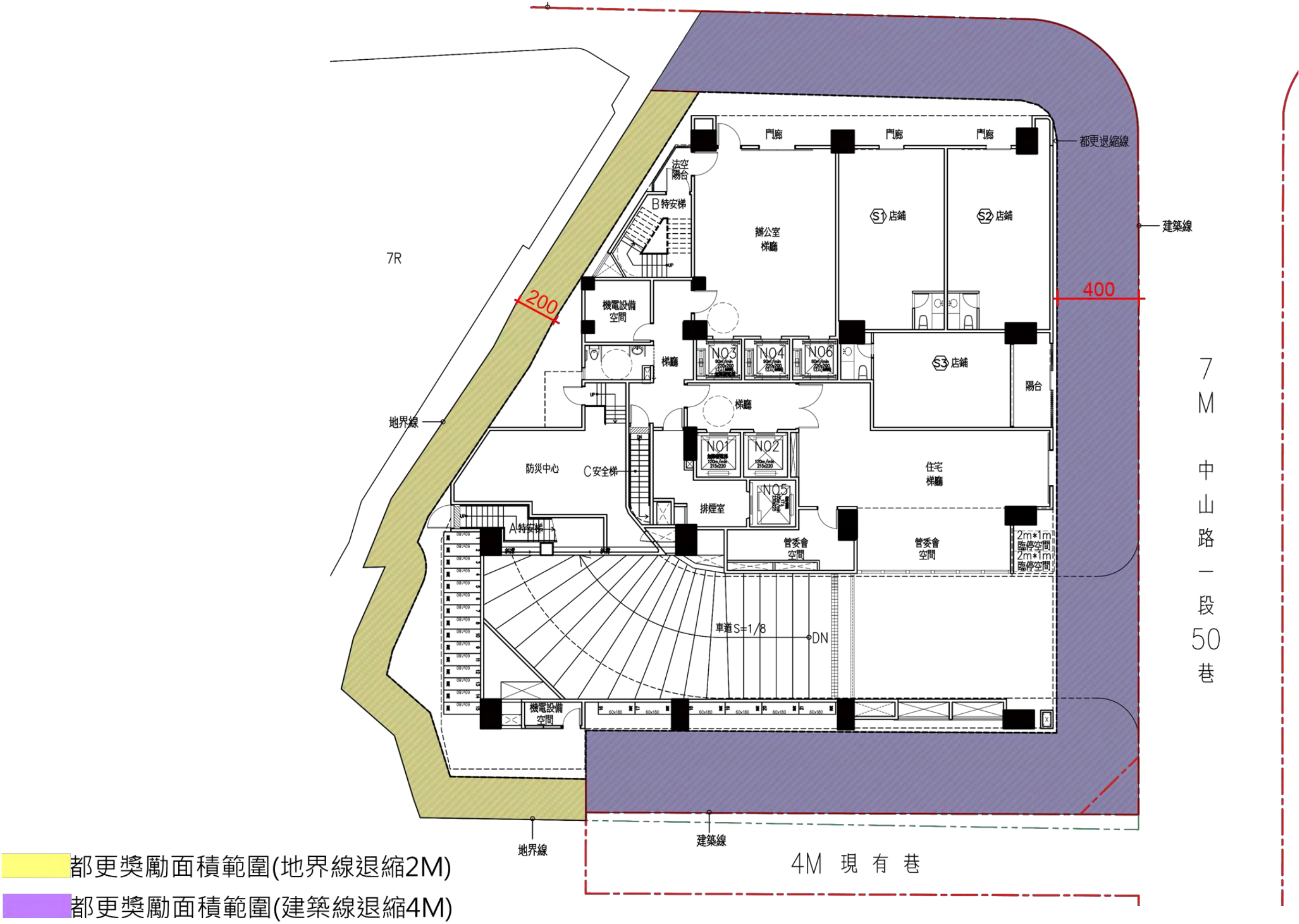


圖 10-1 地上一層規劃設計退縮範圍圖(S：1/200)

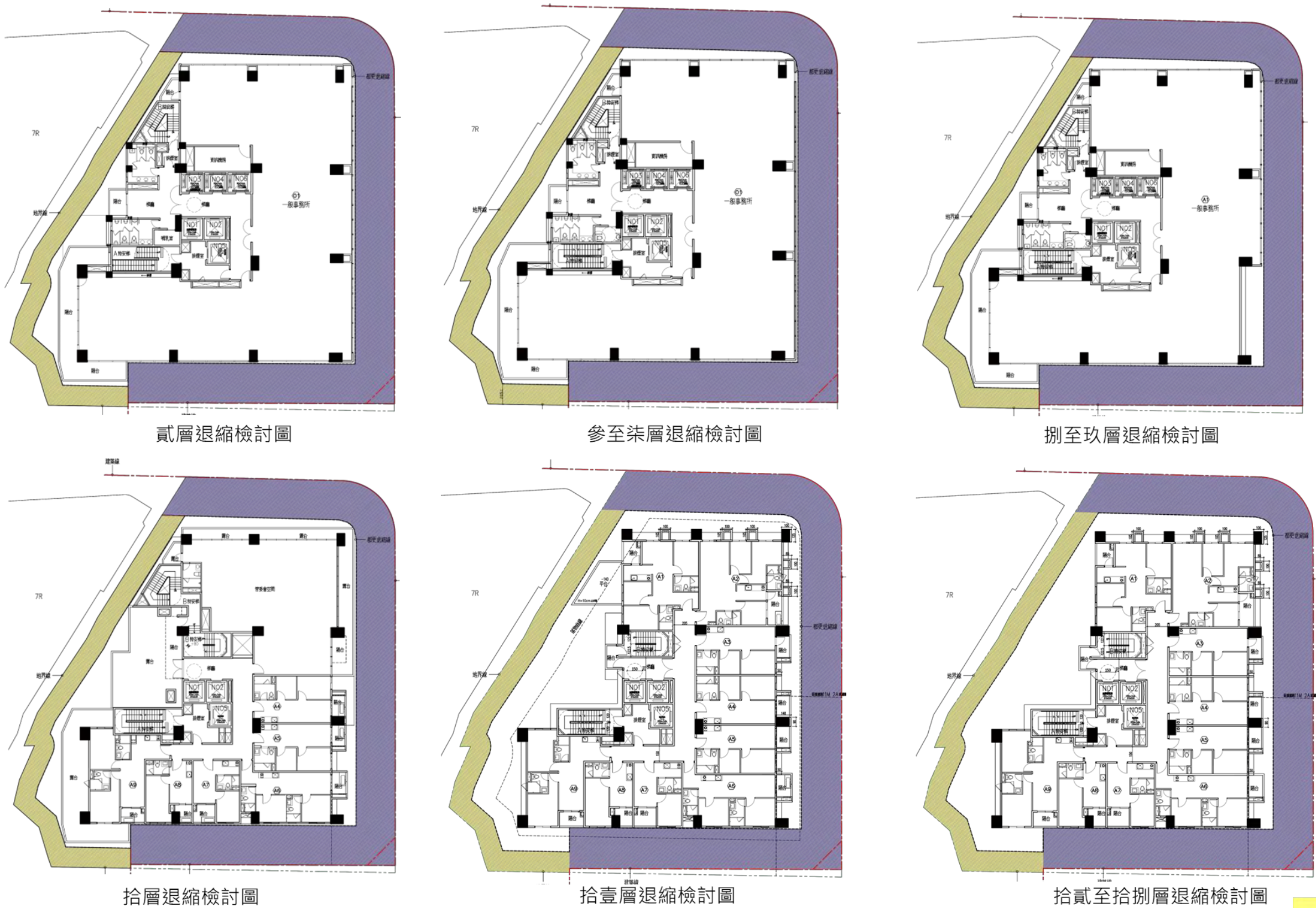


圖 10-2 地上二層至十八層規劃設計退縮範圍圖

都更獎勵面積範圍(地界線退縮2M)：

- ① $(2*0.3)*2/3=0.4$
- ② $(8.1*0.1)/2=0.4$
- ③ $(8.4+8.1)*0.9/2=7.4$
- ④ $(8.7+8.4)*1/2=8.6$
- ⑤ $(8.7+2.1)*0.1/2=0.5$
- ⑥ $(2.1+2.1)*2/2=4.2$
- ⑦ $(3+2.1)*1.1/2=2.8$
- ⑧ $(1.8+1.8)*2/2=3.6$
- ⑨ $(3+2.1)*0.7/2=1.8$
- ⑩ $(1.2+1.2)*2/2=2.4$
- ⑪ $(2.2+2.1)*0.6/2=1.3$
- ⑫ $(2.9+2.9)*2/2=5.8$
- ⑬ $(2.2+1.7)*0.8/2=1.6$
- ⑭ $(1.1*0)/2=0$
- ⑮ $(2.8+2.2)*1.2/2=3$
- ⑯ $(2.2+2.2)*1.3/2=2.9$
- ⑰ $(2.4+2.2)*0.9/2=2.1$
- ⑱ $(2.4+2.4)*6.5/2=15.6$
- ⑲ $(2.4+2.3)*1/2=2.4$
- ⑳ $(1.4+1.4)*2/2=2.8$
- ㉑ $(2.4+2.3)*1/2=2.4$
- ㉒ $(12.3+12.3)*2/2=24.6$
- ㉓ $(2.4*0.1)/2=0.1$
- ① + ② + ③ ㉓ = 96.7㎡

都更獎勵面積範圍(建築線退縮4M)：

- ㉔ $(18.1*0.5)/2=4.5$
- ㉕ $(18.1+15.9)*3.5/2=59.5$
- ㉖ $(15.9*0.4)/2=3.2$
- ㉗ $(8.2*1.8)*2/3=9.8$
- ㉘ $(4*0)/2=0$
- ㉙ $(4.2*0.8)/2=1.7$
- ㉚ $(4.6*0.3)/2=0.7$
- ㉛ $(5.1*0.2)/2=0.5$
- ㉜ $(4.3*0.8)/2=1.7$
- ㉝ $(8.2*2.4)/2=9.8$
- ㉞ $4*24.2=96.8$
- ㉟ $(4+4)*5.2/2=20.8$
- ㊱ $(27*0.1)/2=1.4$
- ㊲ $27*1.6=43.2$
- ㊳ $(27+27)*2.3/2=62.1$
- ㊴ $(23*0.1)/2=1.2$
- ㉔ + ㉕ + ㉖ ㊴ = 316.9㎡

■申請容積獎勵範圍面積：
=96.7+316.9=413.6㎡

■公共開放空間管理維護基金金額：
413.6*6500 = 2,688,400元

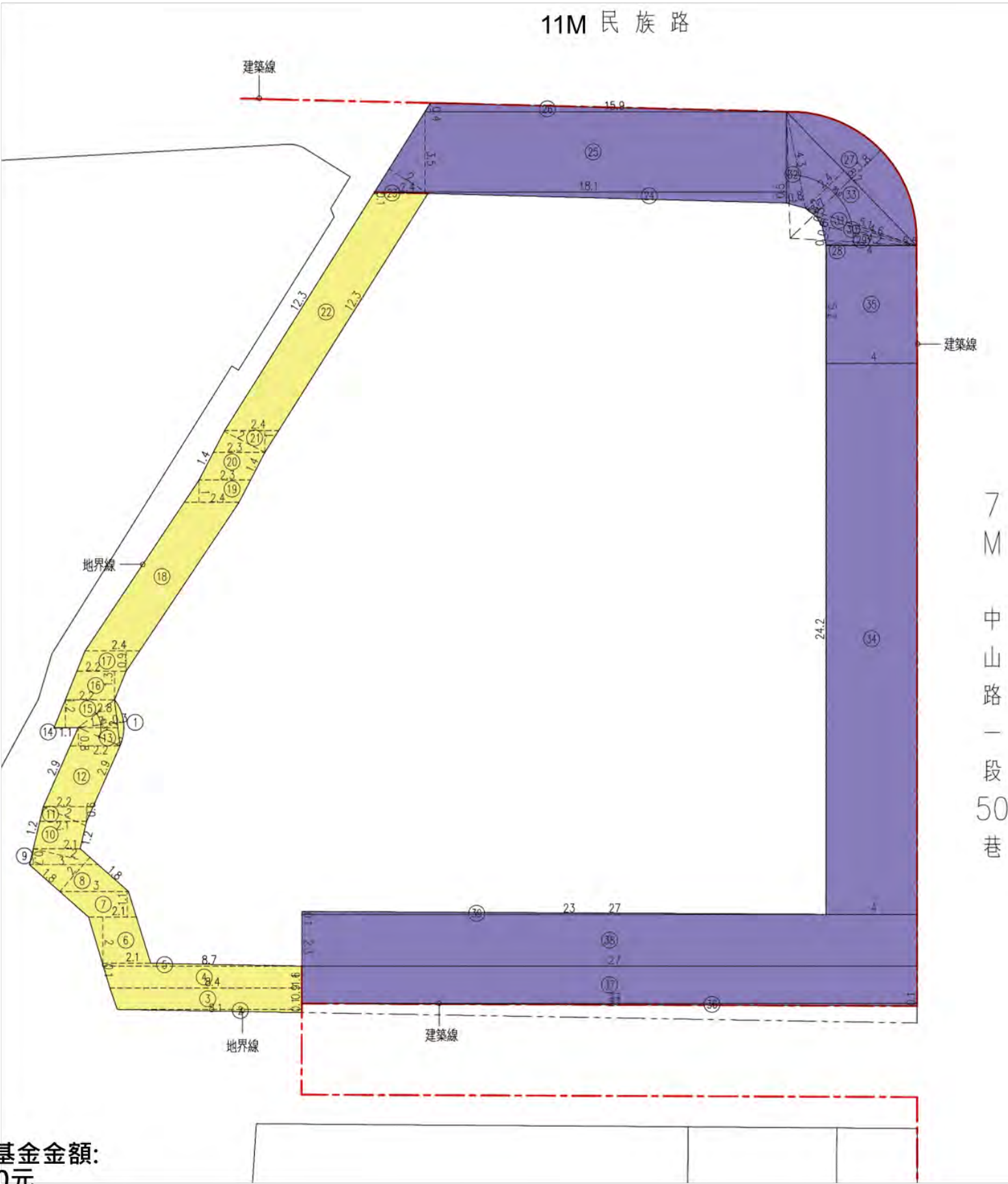


圖 10-3 退縮範圍面積檢討圖

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

本更新單元範圍內含非屬計畫道路之現有巷，巷道經整體規劃為可供建築用地，且鄰近計畫道路已開闢完成可供通行，尚符新北市都市更新審議原則第 19 條情形三「大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者」，辦理巷道廢止。

鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止位置圖詳圖 11-1。

二、建築興建計畫

表 11-1 建築興建計畫表

項目		數值
棟別數		1 幢 1 棟
構造別		鋼骨鋼筋混凝土
地上/地下層數		地上 18 層/地下 4 層
規劃單元 （若設計 2 棟以上建物，請分別敘明各棟使用用途）	總單元	89 戶
	住宅單元	住宅 78 戶
	商業單元	店鋪 3 戶、一般事務所 8 戶
	工業單元	—
	其他	—
汽車位	法定汽車位	70 部
	自設汽車位	9 部
	小計	79 部
機車位	法定機車位	138 部
	自設機車位	0 部
	小計	138 部
裝卸車位	法定裝卸車位	1 部
	自設裝卸位	0 部
	小計	1 部
自行車位	法定自行車位	21 部
	自設自行車位	0 部
	小計	21 部
公益設施	項目	—
	位於樓層	—
	面積	—
其他	裝卸兼垃圾車位	1 部

11-1 現有巷道廢止或改道計畫

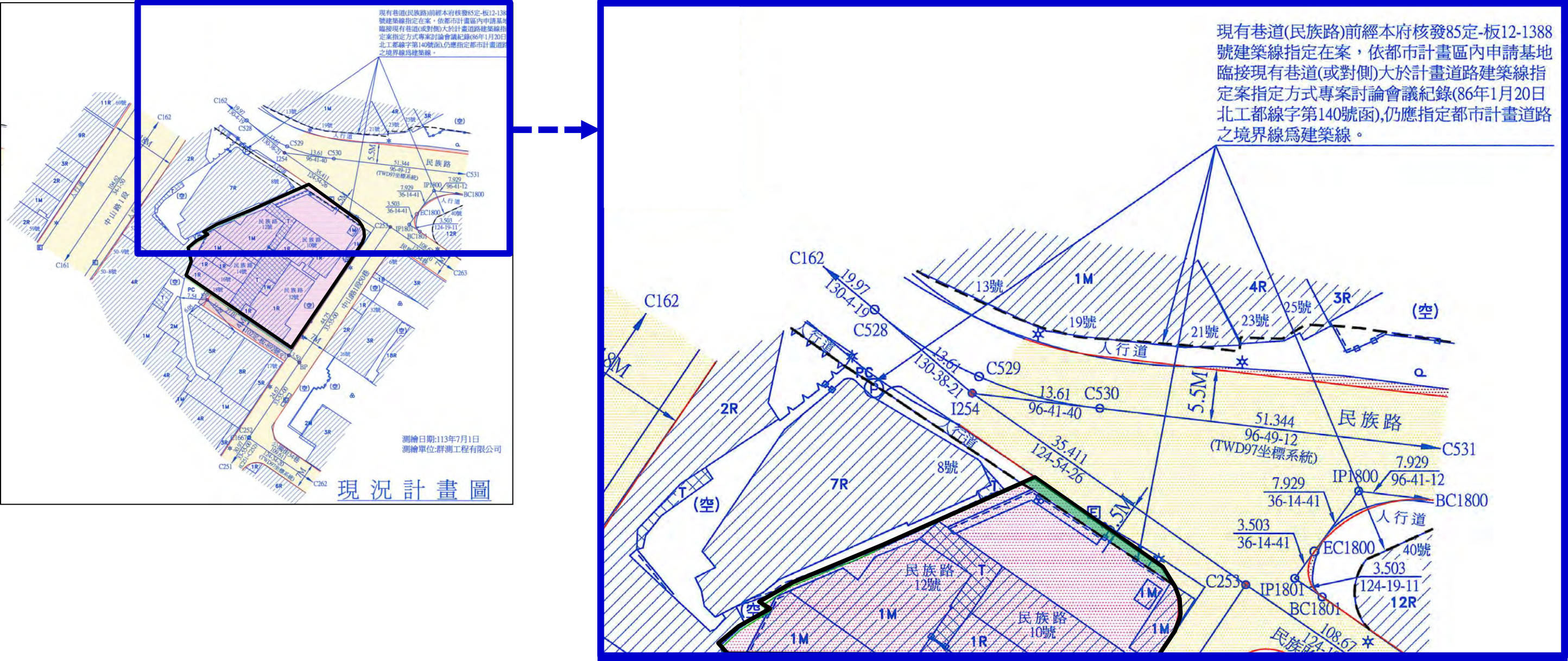


圖11-1 鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖

11-2 建築圖說
11-2-1 面積計算表

面積計算表									
1	基地地號		板橋區介壽段146地號等6筆土地						
2	基地使用分區		商業區						
3	基地面積 (m²)		1,275m²						
4	建蔽率	法定建蔽率 (%)	70%						
		允建建築面積 (m²)	1275m²×70% = 892.5m²						
		設計建蔽率 (%)	57.87%						
		實設建築面積 (m²)	737.90m²						
5	容積率	基準容積率 (%)	460%						
		基準容積 (m²)	1275m²×460% = 5,865m²						
		允建容積率 (%)	690%						
		允建總容積樓地板面積 (m²)	5,865.00m² + 2,932.50m² =8,797.5m²						
		實設容積率 (%)	689.93%						
		實設總容積樓地板面積 (m²)	8796.65m²						
6	開挖率	法定開挖率 (%)	83.92%						
		開挖面積 (m²)	1,064.21m²						
		實設開挖率 (%)	83.47%						
7	申請各項容積項目		總計	50.00% (2,932.50m²)	其他容獎	0% (0m²)	容積移轉	區內	-
			都市更新容獎	50.00% (2,932.50m²)	增額容積	0% (0m²)		區外	-
8	樓層興建數及構造		地上18層、地下4層、SRC造						
	各層面積計算		樓地板面積 (m²)	容積樓地板面積 (m²)	戶數 (戶)	用途		樓高 (m)	
	地下肆層		1,064.21	0	0	停車空間，防空避難室		3.40	
	地下貳層至地下參層		各1,064.21 (= 2,128.42)	0	0	停車空間		3.20	
	地下壹層		1,064.21	0	0	停車空間		4.30	
	壹層		701.33	297.03	3戶	店鋪 (G3)，門廳，管委會空間		4.20、GL：0.30	
	貳層至柒層		各715.78 (= 4,294.68)	各600.00 (= 3,600.00)	各1戶 (= 6戶)	一般事務所 (G2)		4.20 (= 25.20)	
	捌層至玖層		各694.47 (= 1,388.94)	各578.69 (= 1,157.38)	各1戶 (= 2戶)	一般事務所 (G2)		4.20 (= 8.40)	
	拾層		552.89	257.19	6戶	集合住宅(H2)，管委會空間		3.6	
	拾壹層至拾捌層		各518.86(=4,150.88)	各429.65(=3,437.20)	各9戶 (= 72戶)	集合住宅(H2)		3.60 (= 28.80)	
	屋突壹層		110.50	0	0	樓電梯間，機械房		3.20	
	屋突貳層		110.50	0	0	樓梯間，水箱，機械房		2.90	
	屋突參層		110.50	0	0	樓梯間，水箱，機械房		2.80	
	機電超過15%		-	47.85	-	-		-	
	小計 (m²)		15,677.06	8,796.65	89戶			70.50	
	總樓地板面積總計 (m²)		15,677.06m²						
9	法定工程造價		建 物:15677.06X18,250元=286,106,345元 / 水溝:141X2,120元=298,920元 /挖方:18703.17X160元=2,992,507元 / 合計:289,397,772元						
10	汽車停車數量		法定汽車停車位70部 + 自設汽車停車位9部 = 實設汽車停車位79部						
11	機車停車數量		法定機車停車位138部 + 自設機車停車位0部 = 實設機車停車位138部						
12	裝卸車位或其他停車位數量		法定裝卸停車位1部 + 自設裝卸停車位0部 = 實設裝卸停車位1部						

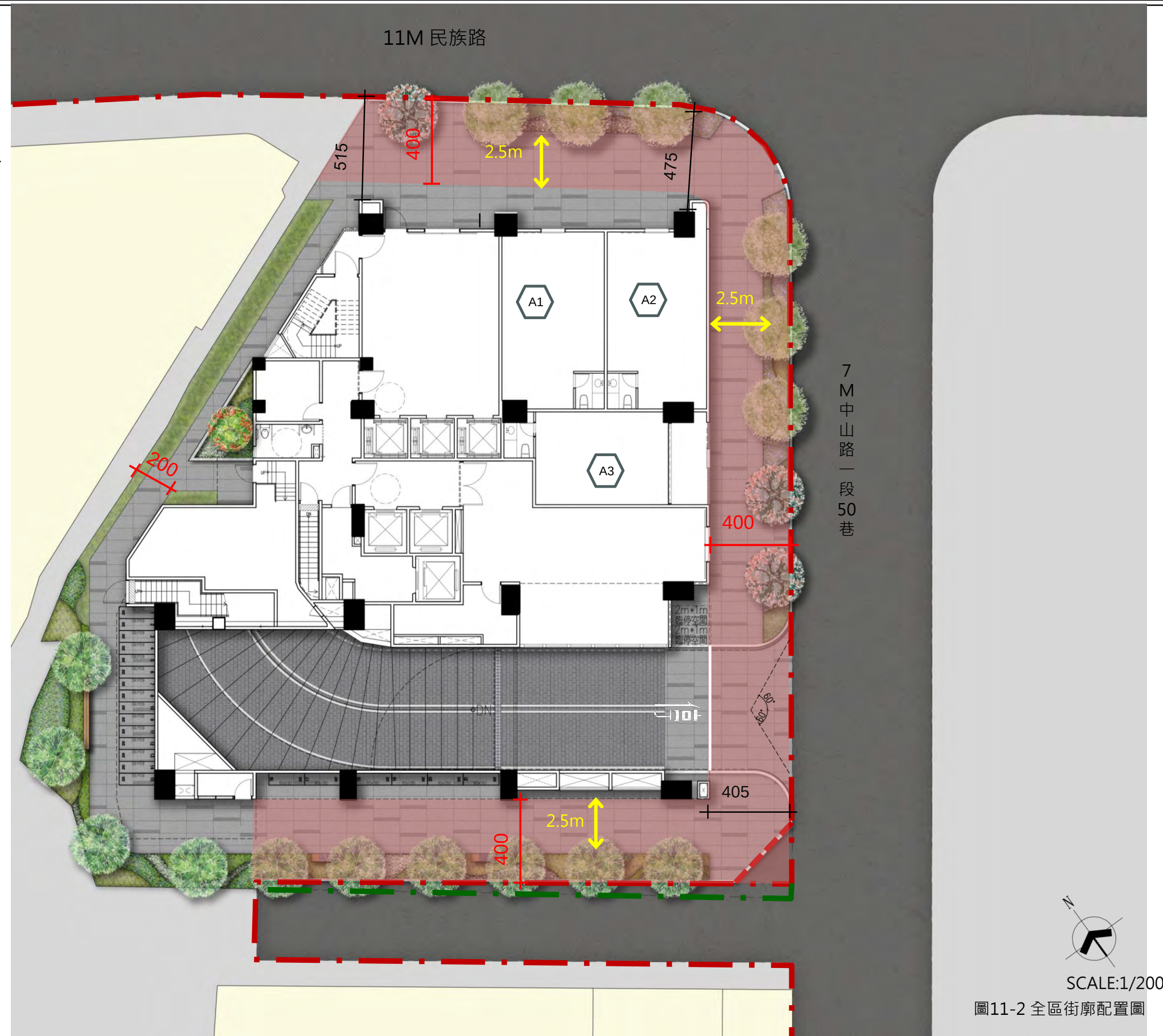
※本表所列數值僅為概估，應以新北市政府核定公告計畫內容為準。

表11-1 面積計算表

11-2 建築圖說

11-2-2 全區街廓配置圖

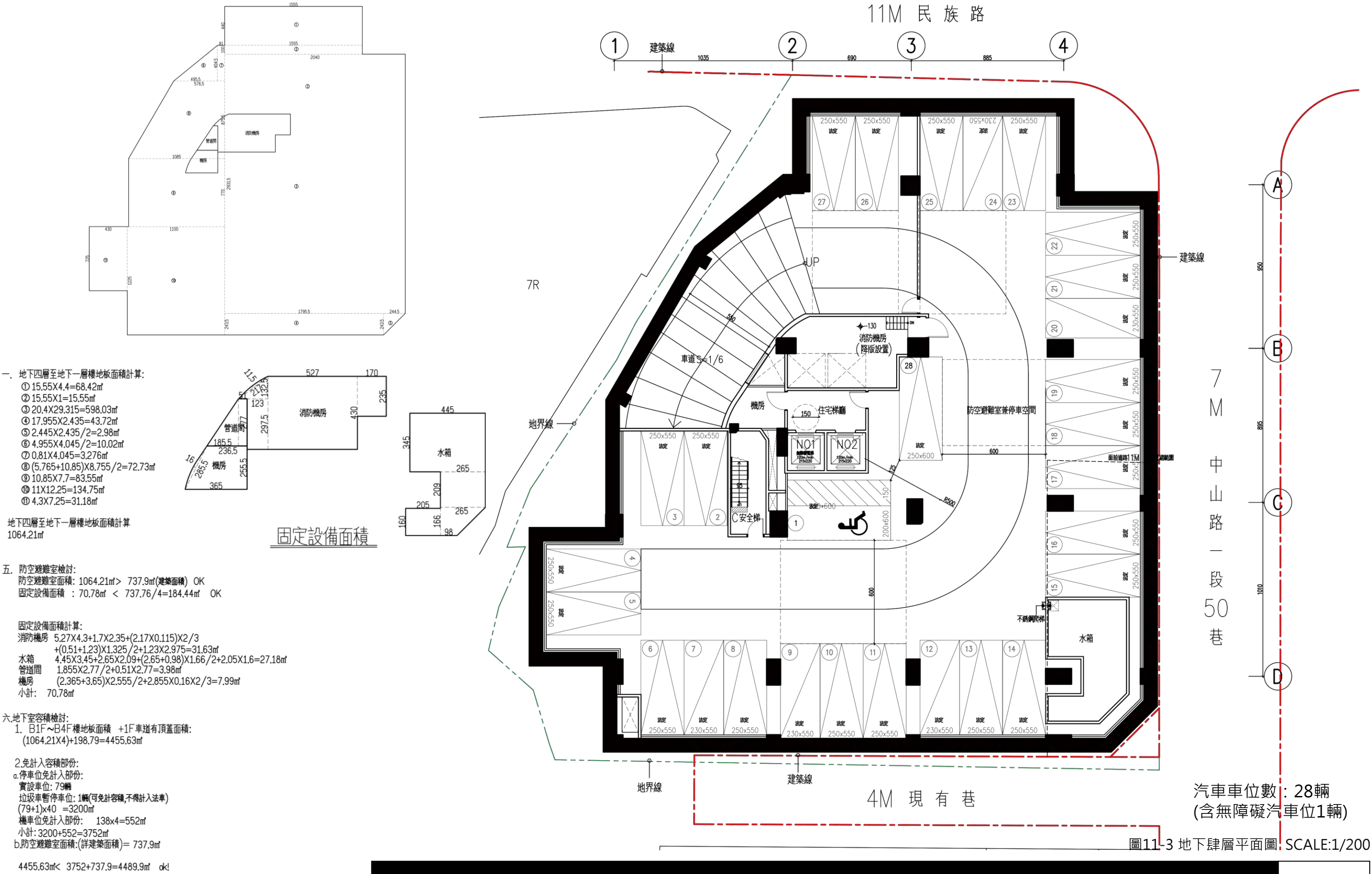
依新北市都市更新審議原則規定，建築線退縮淨寬達4公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於2.5公尺，並配合鄰地公有人行道順平處理。



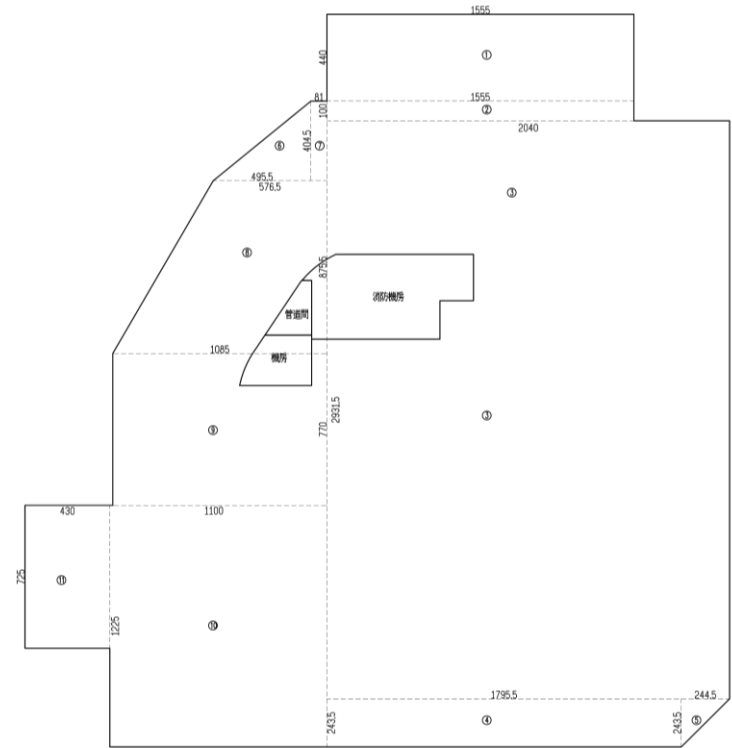
建築線退縮4m範圍

人行淨寬2.5m

11-2-3 地下肆層平面圖

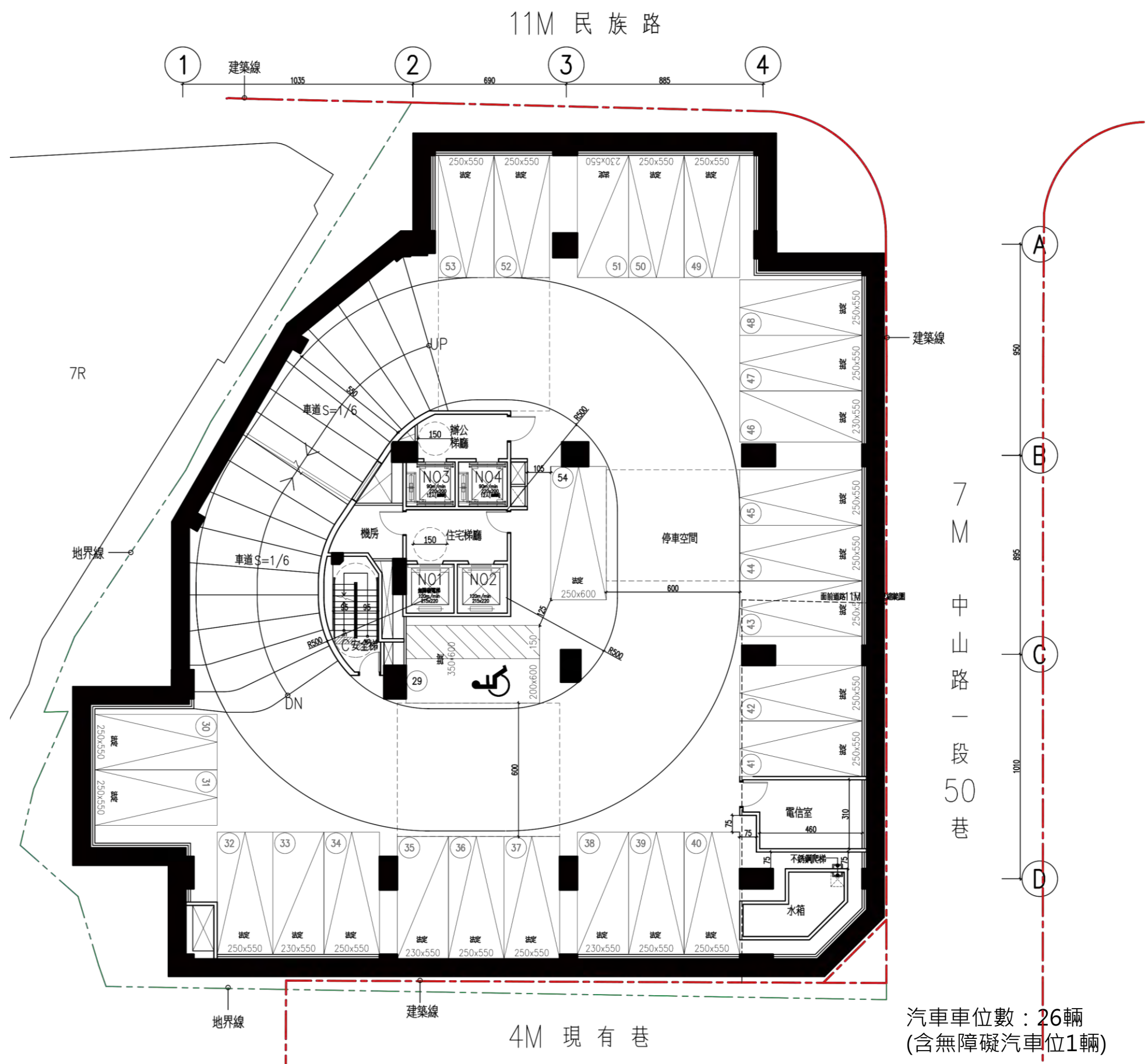


11-2-4 地下參層平面圖



- 一、地下四層至地下一層樓地板面積計算：
- ① $15.55 \times 4.4 = 68.42\text{m}^2$
 - ② $15.55 \times 1 = 15.55\text{m}^2$
 - ③ $20.4 \times 29.315 = 598.03\text{m}^2$
 - ④ $17.955 \times 2.435 = 43.72\text{m}^2$
 - ⑤ $2.445 \times 2.435 / 2 = 2.98\text{m}^2$
 - ⑥ $4.955 \times 4.045 / 2 = 10.02\text{m}^2$
 - ⑦ $0.81 \times 4.045 = 3.276\text{m}^2$
 - ⑧ $(5.765 + 10.85) \times 8.755 / 2 = 72.73\text{m}^2$
 - ⑨ $10.85 \times 7.7 = 83.55\text{m}^2$
 - ⑩ $11 \times 12.25 = 134.75\text{m}^2$
 - ⑪ $4.3 \times 7.25 = 31.18\text{m}^2$

地下四層至地下一層樓地板面積計算
1064.21 m^2



汽車車位數：26輛
(含無障礙汽車位1輛)

圖11-4 地下參層平面圖 SCALE:1/200

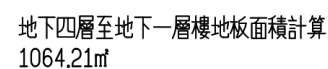
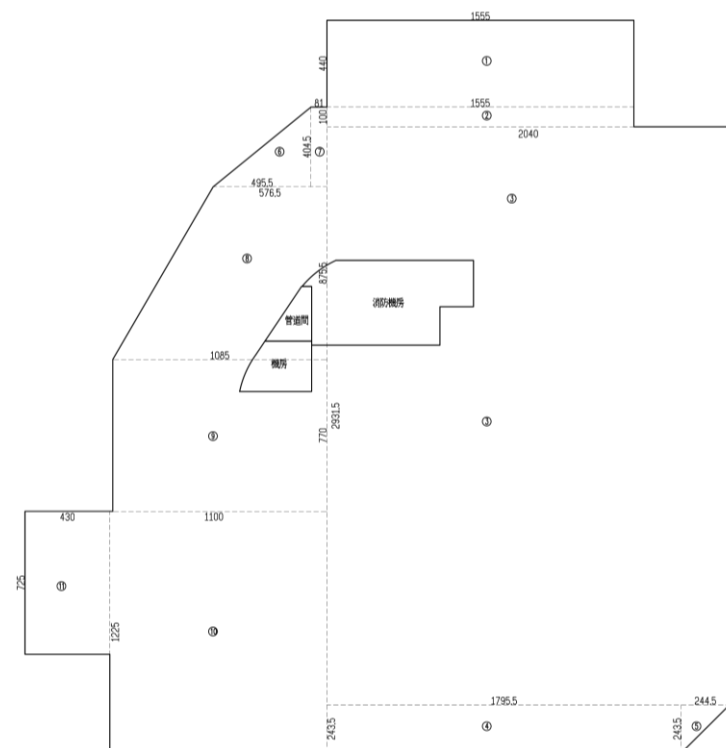


圖11-5 地下貳層平面圖 SCALE:1/200



- ① $15.55 \times 4.4 = 68.42 \text{ m}^2$
- ② $15.55 \times 1 = 15.55 \text{ m}^2$
- ③ $20.4 \times 29.315 = 598.03 \text{ m}^2$
- ④ $17.955 \times 2.435 = 43.72 \text{ m}^2$
- ⑤ $2.445 \times 2.435 / 2 = 2.98 \text{ m}^2$
- ⑥ $4.955 \times 4.045 / 2 = 10.02 \text{ m}^2$
- ⑦ $0.81 \times 4.045 = 3.276 \text{ m}^2$
- ⑧ $(5.765 + 10.85) \times 8.755 / 2 = 72.73 \text{ m}^2$
- ⑨ $10.85 \times 7.7 = 83.55 \text{ m}^2$
- ⑩ $11 \times 12.25 = 134.75 \text{ m}^2$
- ⑪ $4.3 \times 7.25 = 31.18 \text{ m}^2$

地下四層至地下一層樓地板面積計算
1064.21m²

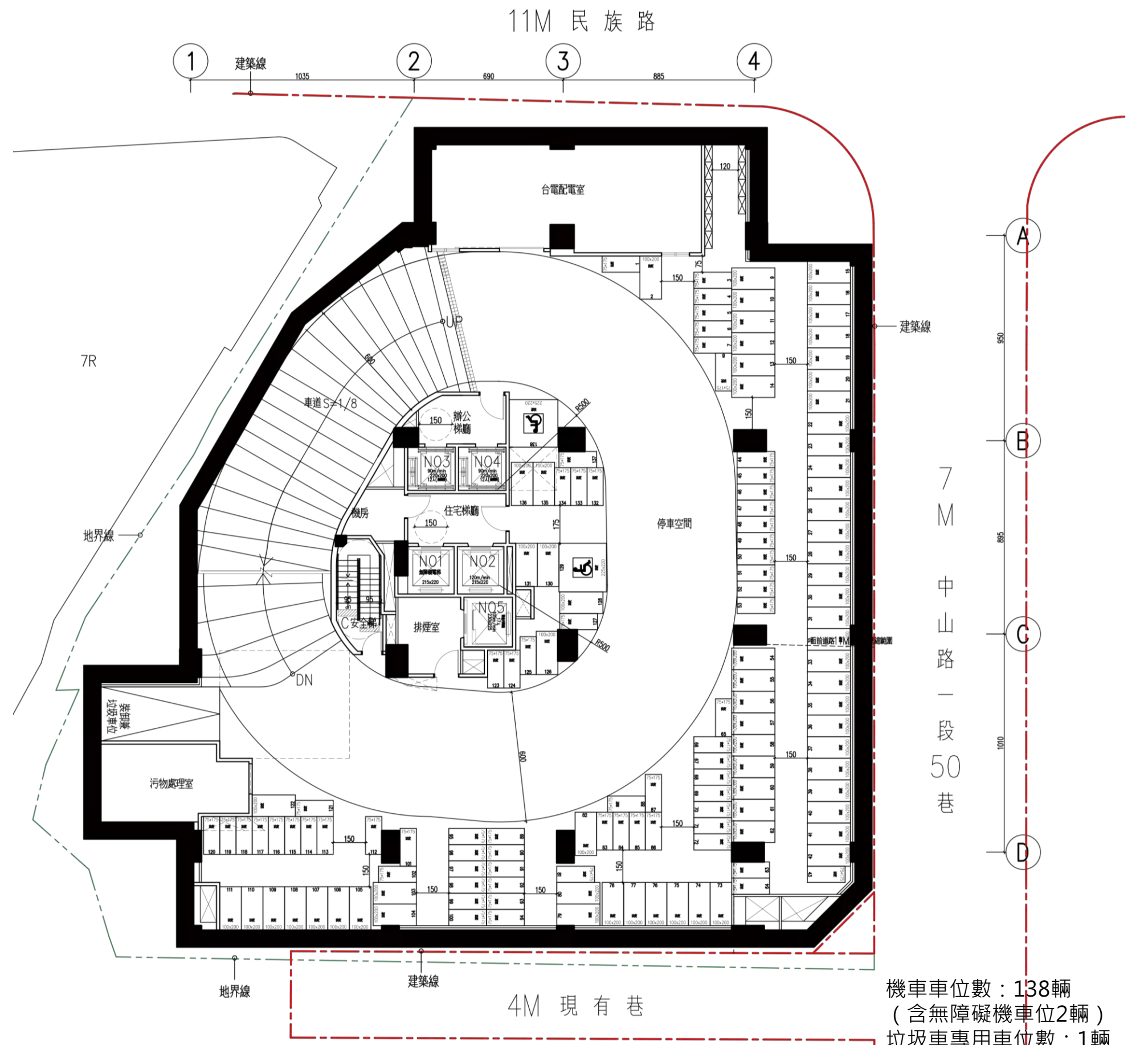


圖11-6 地下壹層平面圖 SCALE:1/200

11-2-7 壹層平面圖

一、查層樓地板面積計算:

1. 室內面積
- 店舖1: 5.31X9.075=48.19㎡
- 店舖2: 5.16X9.075+(0.645+0.225)X1.25
+0.645X0.225+0.225X0.225/2+(0.315X0.066X2/3)=48.1㎡
- 店舖3: 6.845X4.825+1.7X0.325+1.6X2.15=37.02㎡
- 門廊1: 5.31X1.475=7.83㎡
- 門廊2: 4.29X1.475=6.33㎡
- 門廊3: 7.05X1.475=10.4㎡
- 無障礙廁所: 3.35X1.85=6.2㎡
- 防災中心: 2.15X2.35+1.795X0.955+(1.795X2.695/2)
+6.755X3.65+4.73X0.65+1.19X1.85+(0.48+0.18)X0.11/2+(1.66X2.03/2)=40.84㎡
- 升降機 ① 7.05X2.15=15.16㎡
- 升降機 ② 4.6X2.35=10.81㎡
- 小計: 230.88㎡
2. 梯間及排煙室面積
- 梯廳 ① 9.1X2.45+3.65X3.8+8.77X3.9=70.37㎡
- 梯廳_辦公室(計容積) ④ 7.05X9.4=66.27㎡
- 梯廳(計容積) ⑤ 1.65X7.19+1.65X0.21+0.35X5.05+0.1X2.15+1.2X2.14=16.76㎡
- 排煙室+緊急升降機 ⑥ 1.18X0.21+2.85X2.45+0.45X2.35+1.775X1.37
+(1.775+1.66)X0.30/2+1.66X2.03/2+1.525X2.45+1.10X1.25+4.6X2.45+0.4X4.8=31.22㎡
- A特安梯 ⑦ 1.45X1.35+2.37X0.65+6.02X1.85=14.64㎡
- B特安梯 ⑧ 2.66X4.23/2+2.255X4.23=15.16㎡
- 機電設備空間: ⑨ 3.35X3.2=10.72㎡
- 機電設備空間(計容積): ⑩ 2.95X1.3=3.84㎡
- 管委會空間 ⑪ 10.495X3.15+3.5X2.15=40.58㎡
- 機電管道 ⑫ 2.475X0.85=2.1㎡
- 小計: 271.66㎡
3. 車道
- 車道: 11.9X7.25+1.925X1.25+13.995X6.35+1.925X9.5+2.27X1.3=198.79

查層樓地板面積計算: 230.88+271.66+198.79=701.33㎡

二、容積樓地板面積計算及檢討

1. 梯廳面積檢討:
- 70.37㎡ > (701.33-198.79)X10%=50.25㎡
- 70.37-50.25=20.12㎡ (計入容積)
2. 陽台面積檢討:
- 陽台 : ① 2X4.825=9.65㎡
- 陽台法空 ② : (0.875+2)X1.788/2+2X0.546=3.66㎡
- 小計: 13.31㎡
- 13.31㎡ < (701.33-198.79)X10%=50.25㎡
3. 陽台+梯廳面積檢討:
- 50.25+13.31=63.56
- 63.56㎡ < (701.33-198.79)X15%=75.38㎡ OK!
4. 機電設備+安全梯梯間+緊急升降機梯間+特安梯與緊急升降機之排煙室+管委會空間+防災中心::
- 排煙室+緊急升降機 ⑥ 1.18X0.21+2.85X2.45+0.45X2.35+1.775X1.37
+(1.775+1.66)X0.30/2+1.66X2.03/2+1.525X2.45+1.10X1.25+4.6X2.45+0.4X4.8=31.22㎡
- A特安梯 ⑦ 1.45X1.35+2.37X0.65+6.02X1.85=14.64㎡
- B特安梯 ⑧ 2.66X4.23/2+2.255X4.23=15.16㎡
- 機電設備空間 ⑨ : 3.35X3.2=10.72㎡
- 管委會空間: ⑪ 10.495X3.15+3.5X2.15=40.58㎡
- 防災中心: 2.15X2.35+1.795X0.955+(1.795X2.695/2)+6.755X3.65+4.73X0.65+1.19X1.85+(0.48+0.18)X0.11/2+(1.66X2.03/2)=40.84㎡
- 機電管道 ⑫ 2.475X0.85=2.1㎡
- 小計: 155.26㎡

查層容積樓地板面積: 701.33-198.79-70.37+20.12-155.26=297.03㎡

安全梯相關檢討(依技規96條規定檢討)

通達十五層以上或地下三層以下之各樓層,應設置戶外安全梯或特別安全梯。
但十五層以上或地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過一百平方公尺者,戶外安全梯或特別安全梯改設為一般安全梯。

本案建築規模為地上18層地下4層建築物,樓梯依規定設置為特別安全梯。.....ok

安全梯相關檢討(依技規97條規定檢討)

特別安全梯之構造

- (一)樓梯間及排煙室之四週牆壁除外牆依前章規定外,應具有一小時以上防火時效,其天花板及牆面之裝修,應為耐燃一級材料。管道間之維修孔,並不得開向樓梯間。本案牆壁均一小時以上防火時效...ok
- (二)樓梯間及排煙室,應設有緊急電源之照明設備。其開設採光用固定窗戶或在陽臺外牆開設之開口,除開口面積在一平方公尺以內並裝置具有半小時以上之防火時效之防火設備者,應與其他開口相距九十公分以上。...ok
- (三)有室內通陽臺或進入排煙室之出入口,應裝設具有一小時以上防火時效及半小時以上阻熱性之防火門,有陽臺或排煙室進入樓梯間之出入口應裝設具有半小時以上防火時效之防火門。

步行距離計算及檢討(建技施工篇第93條)

- A1戶:8.74m < 50m OK.
- A2戶:8.98m < 50m OK.
- A3戶:6.78m < 50m OK.
- 防災中心: 2.47+5.52+9.67+11.69=29.35m < 30m

三、建築技術規則及高層建築物檢討:

- 第227條 本案設計建築高度=70.5M
- 第228條(空地比)
- 本案使用分區為新北市板橋區介壽段商業區
留設空地為 1275-737.9=537.1㎡
設計總容積樓地板面積 8796.65㎡
空地比為 8796.65/537.1=16.38 < 30,符合規定
- 第229條(退縮距離))
- 本案設計建築高度= 70.5M 其臨地界最小距離部份之寬度為4.21M,
落物曲線= $\sqrt{70.5^2 \times 1/2} = 4.198\text{M} < 4.215\text{M}$,符合規定
- 第230條(地下允建面積)
- $A_0 < (1+Q)A/2 = 1275 \times (1+70\%)/2 = 2167.5\text{㎡}$
實設 1064.21㎡ < 2167.5㎡ OK
- 第233條(緊急進口)
- 第241條(特別安全梯檢討)
- ① 本案設置共2座特別安全梯,且不同避難方向,排煙室未共用,OK
② 連接特別安全梯之走廊內均設置具有一小時以上防火時效之防火門,牆壁、樓板之獨立防火區劃,OK
③ 特別安全梯於1F避難層,上下樓層並未直通,OK
- 第242條(升降機間及梯廳走廊檢討)
- 升降機間及梯廳為獨立區劃,且具有一小時防火時效,連接之走廊內均設
一小時防火時效之防火門,牆壁、樓板成為一獨立防火區劃,OK!
- 第244條(緊急升降機檢討)
- 本案設置1座緊急升降機,升降機規格為載重17人(1150kg以上)
速度150M/min,OK
40.84㎡ > 40㎡ 且設置於1F,OK
防災中心步行距離檢討: 29.44m < 30m OK
- 第259條:防災中心檢討:

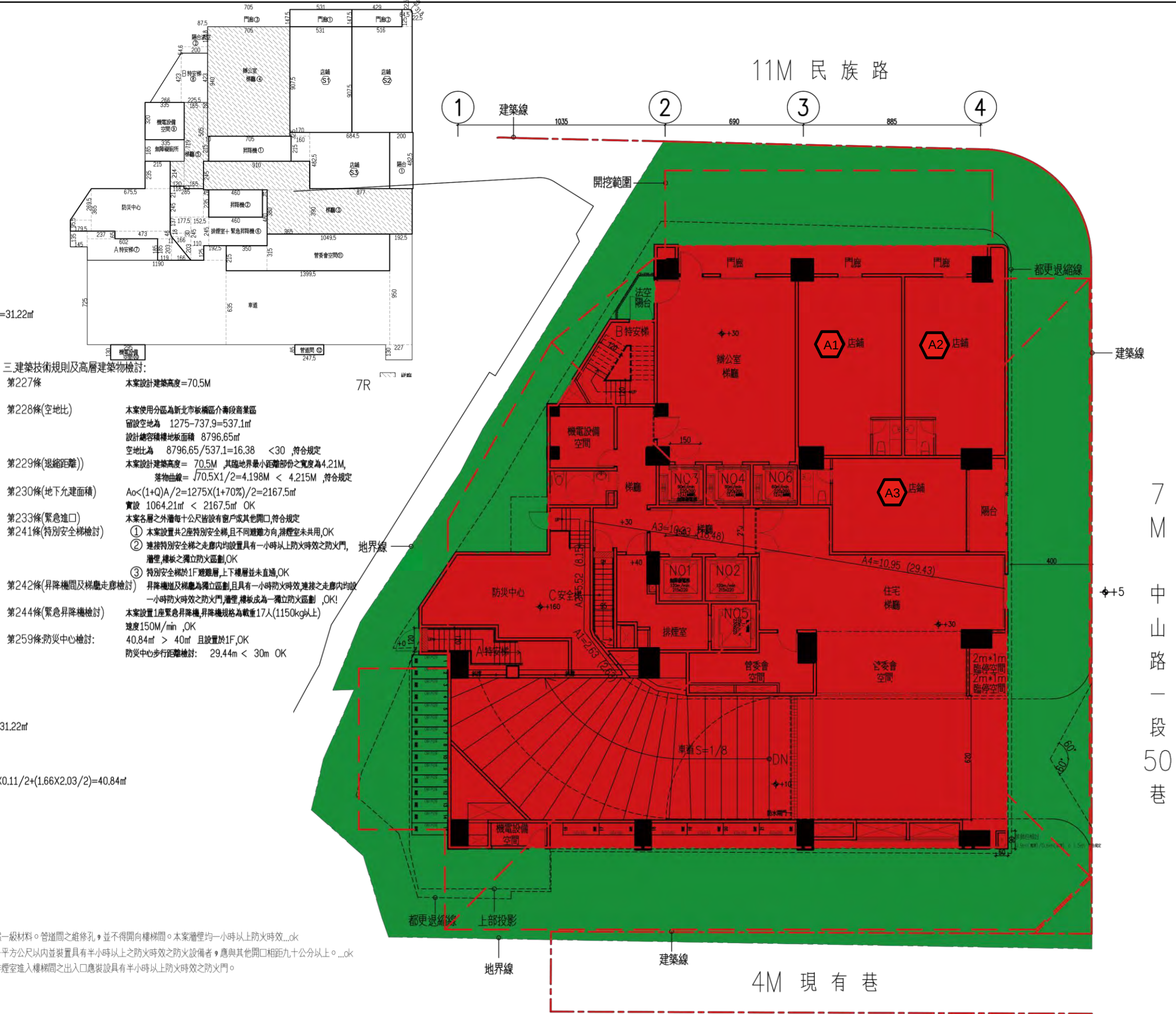


圖11-7 壹層平面圖 SCALE:1/200

11-2-8 貳層平面圖

一、貳至柒層樓地板面積計算：

1. 室內面積
- 一般事務所+資訊機房：
 $17.295 \times 8.225 + (0.315 \times 0.065 \times 2 / 3) + 0.225 \times 0.22 / 2 + 0.225 \times 10.655 + 15.845 \times 2.65 + 10.195 \times 2.15 + 10.22 \times 17.05 + 1.15 \times 0.7 + 1.13 \times 0.65 + 7.02 \times 1.55 + 14.22 \times 7.5 + 3.38 \times 9.7 = 534.7 \text{m}^2$
機電管道：1.452X2.65=3.85m²
公共廁所1：2.95X4.65+0.25X2.3=14.29m²
公共廁所2：4.87X2.75+2.15X1.7=17.05m²
小計：569.89m²
2. 梯間及排煙室面積
- 梯廳 ① $2.25 \times 1.675 + 2.15 \times 0.4 + 3.3 \times 3 + 9.35 \times 2.45 + 2.15 \times 0.075 + 2.2 \times 6.4 = 51.68 \text{m}^2$
梯廳(計容積) ② $2.15 \times 1.125 = 2.42 \text{m}^2$
梯廳(計容積) ③ $2.15 \times 0.625 + 0.1 \times 0.075 = 1.35 \text{m}^2$
A特安梯+緊急升降機+排煙室 ④ $5 \times 0.55 + 12.02 \times 2.65 + 1.13 \times 0.9 + 3.87 \times 1.55 + 1.05 \times 0.7 = 42.35 \text{m}^2$
B特安梯+排煙室 ⑤ $2.66 \times 4.23 / 2 + 2.255 \times 4.23 + 2.4 \times 2.35 = 20.81 \text{m}^2$
昇降機 ⑥ $4.6 \times 2.35 = 10.81 \text{m}^2$
機電管道 ⑦ $0.4 \times 2.35 = 0.94 \text{m}^2$
昇降機：⑧ $7.225 \times 2.15 = 15.53 \text{m}^2$
小計：145.89m²

貳至柒層樓地板面積計算：569.89+145.89=715.78m²

二、陽台面積

- 陽台1：0.845X2.385+(1.155X1.84/2)+1.155X0.545=3.71m²
陽台2：1.88X3.075=5.78m²
陽台3：3.38X2+(0.91+2)X2.47/2+2X9.23+0.425X0.075+0.425X1.925/2+6.6X2=42.45m²
小計：51.94m²

三、容積樓地板面積計算及檢討

1. 陽台面積檢討：
51.94m² < 715.78X10%=71.58m² ,OK.
2. 梯廳面積檢討：
51.68m² < 715.78X10%=71.58m² ,OK.
3. 陽台+梯廳面積檢討：
51.94+51.14=103.08m²
103.62m² < 715.78X15%=107.37m² ,OK.

4. 機電設備+安全梯梯間+緊急昇降機機道+特安梯與緊急升降機之排煙室：
A特安梯+緊急升降機+排煙室 ④ $5 \times 0.55 + 12.02 \times 2.65 + 5 \times 1.55 = 42.35 \text{m}^2$
B特安梯+排煙室 ⑤ $2.66 \times 4.23 / 2 + 2.255 \times 4.23 + 2.4 \times 2.35 = 20.81 \text{m}^2$
機電管道：⑦ $0.4 \times 2.35 = 0.94 \text{m}^2$
小計：64.1m²

貳至柒層容積樓地板面積：715.78-51.68-64.1=600m²

步行距離計算及檢討 (建技施工篇第93條)

- A1一般事務所
A方向：12.36+8.49+1.12+4.08=26.05m < 50m OK.
B方向：18.51+1.39+0.88=20.78m < 50m OK.

重複步行距離計算及檢討 (建技施工篇第95條)

- A1一般事務所
A方向：12.36+8.49+1.12=21.97m < 25m OK.
B方向：18.51+1.39=19.9m < 25m OK.

設計容積5%
機電

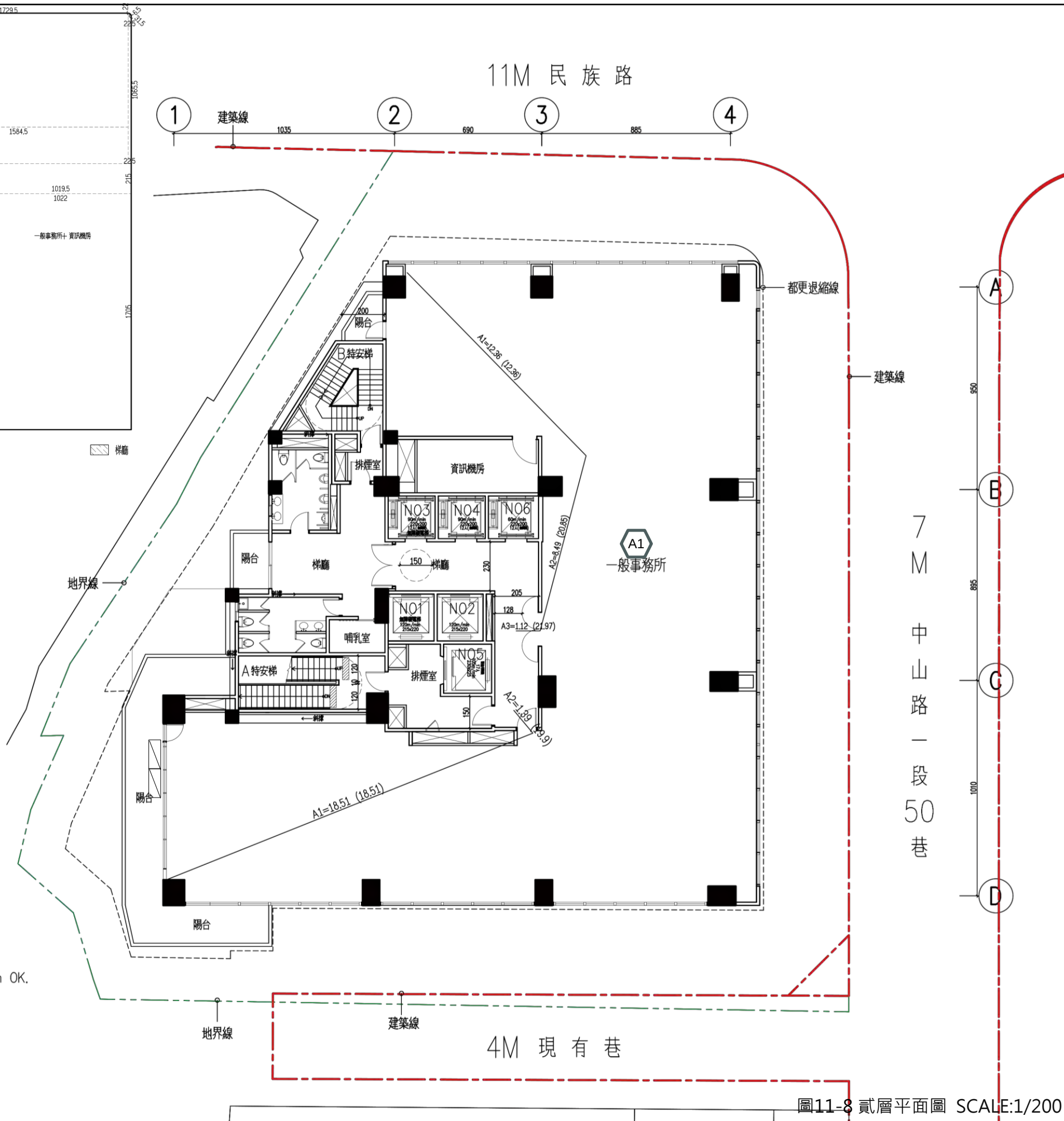


圖11-8 貳層平面圖 SCALE:1/200

11-2-9 參層至柒層平面圖

一、貳至柒層樓地板面積計算：

1. 室內面積
- 一般事務所+資訊機房：
 $17.295 \times 8.225 + (0.315 \times 0.065 \times 2 / 3) + 0.225 \times 0.22 / 2 + 0.225 \times 10.655 + 15.845 \times 2.65 + 10.195 \times 2.15 + 10.22 \times 17.05 + 1.15 \times 0.7 + 1.13 \times 0.65 + 7.02 \times 1.55 + 14.22 \times 7.5 + 3.38 \times 9.7 = 534.7 \text{ m}^2$
機電管道：1.452 $\times$ 2.65 = 3.85 m^2
公共廁所1：2.95 $\times$ 4.65 + 0.25 $\times$ 2.3 = 14.29 m^2
公共廁所2：4.87 $\times$ 2.75 + 2.15 $\times$ 1.7 = 17.05 m^2
小計：569.89 m^2
2. 梯間及排煙室面積
- 梯廳 ① $2.25 \times 1.675 + 2.15 \times 0.4 + 3.3 \times 3 + 9.35 \times 2.45 + 2.15 \times 0.075 + 2.2 \times 6.4 = 51.68 \text{ m}^2$
梯廳(計容積) ② $2.15 \times 1.125 = 2.42 \text{ m}^2$
梯廳(計容積) ③ $2.15 \times 0.625 + 0.1 \times 0.075 = 1.35 \text{ m}^2$
A特安梯+緊急升降機+排煙室 ④ $5 \times 0.55 + 12.02 \times 2.65 + 1.13 \times 0.9 + 3.87 \times 1.55 + 1.05 \times 0.7 = 42.35 \text{ m}^2$
B特安梯+排煙室 ⑤ $2.66 \times 4.23 / 2 + 2.255 \times 4.23 + 2.4 \times 2.35 = 20.81 \text{ m}^2$
昇降機 ⑥ $4.6 \times 2.35 = 10.81 \text{ m}^2$
機電管道 ⑦ $0.4 \times 2.35 = 0.94 \text{ m}^2$
昇降機：⑧ $7.225 \times 2.15 = 15.53 \text{ m}^2$
小計：145.89 m^2

貳至柒層樓地板面積計算：569.89+145.89=715.78 m^2

二、陽台面積

- 陽台1：0.845 $\times$ 2.385 + (1.155 $\times$ 1.84 / 2) + 1.155 $\times$ 0.545 = 3.71 m^2
陽台2：1.88 $\times$ 3.075 = 5.78 m^2
陽台3：3.38 $\times$ 2 + (0.91 + 2) $\times$ 2.47 / 2 + 2 $\times$ 9.23 + 0.425 $\times$ 0.075 + 0.425 $\times$ 1.925 / 2 + 6.6 $\times$ 2 = 42.45 m^2
小計：51.94 m^2

三、容積樓地板面積計算及檢討

1. 陽台面積檢討：
51.94 m^2 < 715.78 $\times$ 10% = 71.58 m^2 ,OK.
2. 梯廳面積檢討：
51.68 m^2 < 715.78 $\times$ 10% = 71.58 m^2 ,OK.
3. 陽台+梯廳面積檢討：
51.94 + 51.14 = 103.08 m^2
103.62 m^2 < 715.78 $\times$ 15% = 107.37 m^2 ,OK.

4. 機電設備+安全梯梯間+緊急昇降機機道+特安梯與緊急升降機之排煙室：
A特安梯+緊急升降機+排煙室 ④ $5 \times 0.55 + 12.02 \times 2.65 + 5 \times 1.55 = 42.35 \text{ m}^2$
B特安梯+排煙室 ⑤ $2.66 \times 4.23 / 2 + 2.255 \times 4.23 + 2.4 \times 2.35 = 20.81 \text{ m}^2$
機電管道：⑦ $0.4 \times 2.35 = 0.94 \text{ m}^2$
小計：64.1 m^2

步行距離計算及檢討 (建技施工篇第93條)

- A1—一般事務所
A方向：12.36 + 8.49 + 1.12 + 4.08 = 26.05 m < 50 m OK.
B方向：18.51 + 1.39 + 0.88 = 20.78 m < 50 m OK.

重複步行距離計算及檢討 (建技施工篇第95條)

- A1—一般事務所
A方向：12.36 + 8.49 + 1.12 = 21.97 m < 25 m OK.
B方向：18.51 + 1.39 = 19.9 m < 25 m OK.

貳至柒層容積樓地板面積：715.78 - 51.68 - 64.1 = 600 m^2

免計容積 5%
梯廳

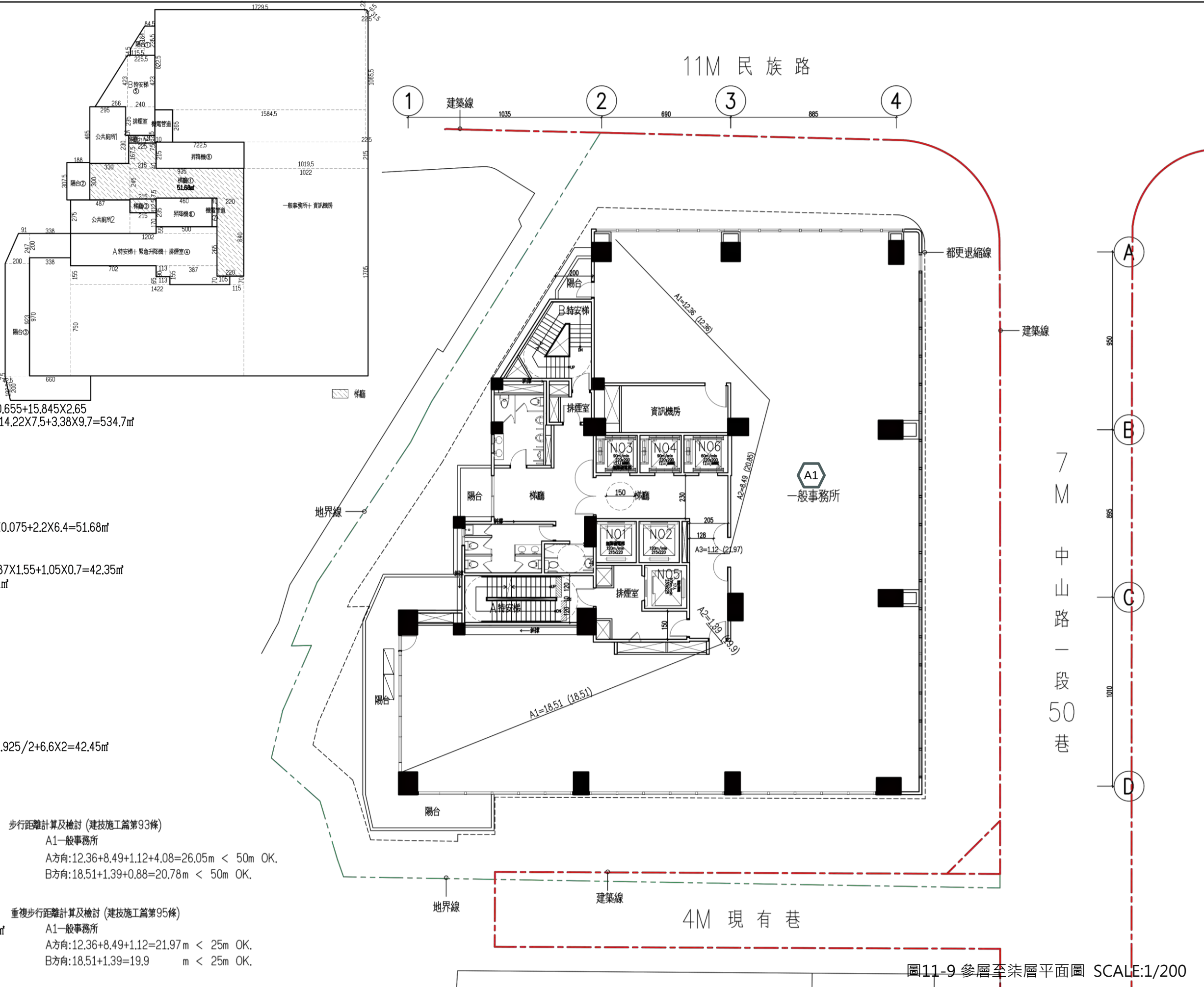


圖11-9 參層至柒層平面圖 SCALE:1/200

11-2-10 捌層至玖層平面圖

一、捌及玖層樓地板面積計算：

1. 室內面積
- 一般事務所+資訊機房：
 $17.295 \times 8.225 + (0.315 \times 0.065 \times 2 / 3) + 0.225 \times 0.22 / 2 + 0.225 \times 10.655 + 15.845 \times 2.65$
 $+ 10.195 \times 2.15 + 10.22 \times 7 + 8.1 \times 10.05 + 1.15 \times 0.7 + 1.13 \times 0.65 + 7.02 \times 1.55 + 14.22 \times 7.5 + 3.38 \times 9.7 = 513.4 \text{ m}^2$
機電管道：1.452 $\times$ 2.65 = 3.85 m^2
公共廁所1：2.95 $\times$ 4.65 + 0.25 $\times$ 2.3 = 14.29 m^2
公共廁所2：4.87 $\times$ 2.75 + 2.15 $\times$ 1.7 = 17.05 m^2
小計：548.59 m^2
2. 梯間及排煙室面積
- 梯廳 ① 2.25 $\times$ 1.675 + 2.15 $\times$ 0.4 + 3.3 $\times$ 3 + 9.35 $\times$ 2.45 + 2.15 $\times$ 0.075 + 2.2 $\times$ 6.4 = 51.68 m^2
梯廳(計容積) ② 2.15 $\times$ 1.125 = 2.42 m^2
梯廳(計容積) ③ 2.15 $\times$ 0.625 + 0.1 $\times$ 0.075 = 1.35 m^2
A特安梯+緊急升降機+排煙室 ④ 5 $\times$ 0.55 + 12.02 $\times$ 2.65 + 1.13 $\times$ 0.9 + 3.87 $\times$ 1.55 + 1.05 $\times$ 0.7 = 42.35 m^2
B特安梯+排煙室 ⑤ 2.66 $\times$ 4.23 / 2 + 2.255 $\times$ 4.23 + 2.4 $\times$ 2.35 = 20.81 m^2
昇降機 ⑥ 4.6 $\times$ 2.35 = 10.81 m^2
機電管道 ⑦ 0.4 $\times$ 2.35 = 0.94 m^2
昇降機：⑧ 7.225 $\times$ 2.15 = 15.53 m^2
小計：145.88 m^2

捌及玖層樓地板面積計算：548.59 + 145.88 = 694.47 m^2

二、陽台面積

- 陽台1：0.845 $\times$ 2.385 + (1.155 $\times$ 1.84 / 2) + 1.155 $\times$ 0.545 = 3.71 m^2
陽台2：1.88 $\times$ 3.075 = 5.78 m^2
陽台3：3.38 $\times$ 2 + (0.91 + 2) $\times$ 2.47 / 2 + 2 $\times$ 9.23 + 0.425 $\times$ 0.075 + 0.425 $\times$ 1.925 / 2 + 6.6 $\times$ 2 = 42.45 m^2
小計：51.94 m^2

三、容積樓地板面積計算及檢討

1. 陽台面積檢討：
51.94 m^2 < 694.47 $\times$ 10% = 69.28 m^2 ,OK.
2. 梯廳面積檢討：
51.68 m^2 < 694.47 $\times$ 10% = 69.28 m^2 ,OK.
3. 陽台+梯廳面積檢討：
51.94 + 51.68 = 103.62
103.62 m^2 < 694.47 $\times$ 15% = 104.17 m^2 ,OK.
4. 機電設備+安全梯梯間+緊急昇降機機道+特安梯與緊急升降機之排煙室：
A特安梯+緊急升降機+排煙室 ④ 5 $\times$ 0.55 + 12.02 $\times$ 2.65 + 1.13 $\times$ 0.9 + 3.87 $\times$ 1.55 + 1.05 $\times$ 0.7 = 42.35 m^2
B特安梯+排煙室 ⑤ 2.66 $\times$ 4.23 / 2 + 2.255 $\times$ 4.23 + 2.4 $\times$ 2.35 = 20.81 m^2
機電管道：⑦ 0.4 $\times$ 2.35 = 0.94 m^2
小計：64.1 m^2

捌及玖層容積樓地板面積：694.47 - 51.68 - 64.1 = 578.69 m^2

步行距離計算及檢討 (建技施工篇第93條)

- A1一般事務所
A方向：12.36 + 8.49 + 1.12 + 4.08 = 26.05 m < 50 m OK.
B方向：18.51 + 1.39 + 0.88 = 20.78 m < 50 m OK.

重複步行距離計算及檢討 (建技施工篇第95條)

- A1一般事務所
A方向：12.36 + 8.49 + 1.12 = 21.97 m < 25 m OK.
B方向：18.51 + 1.39 = 19.9 m < 25 m OK.

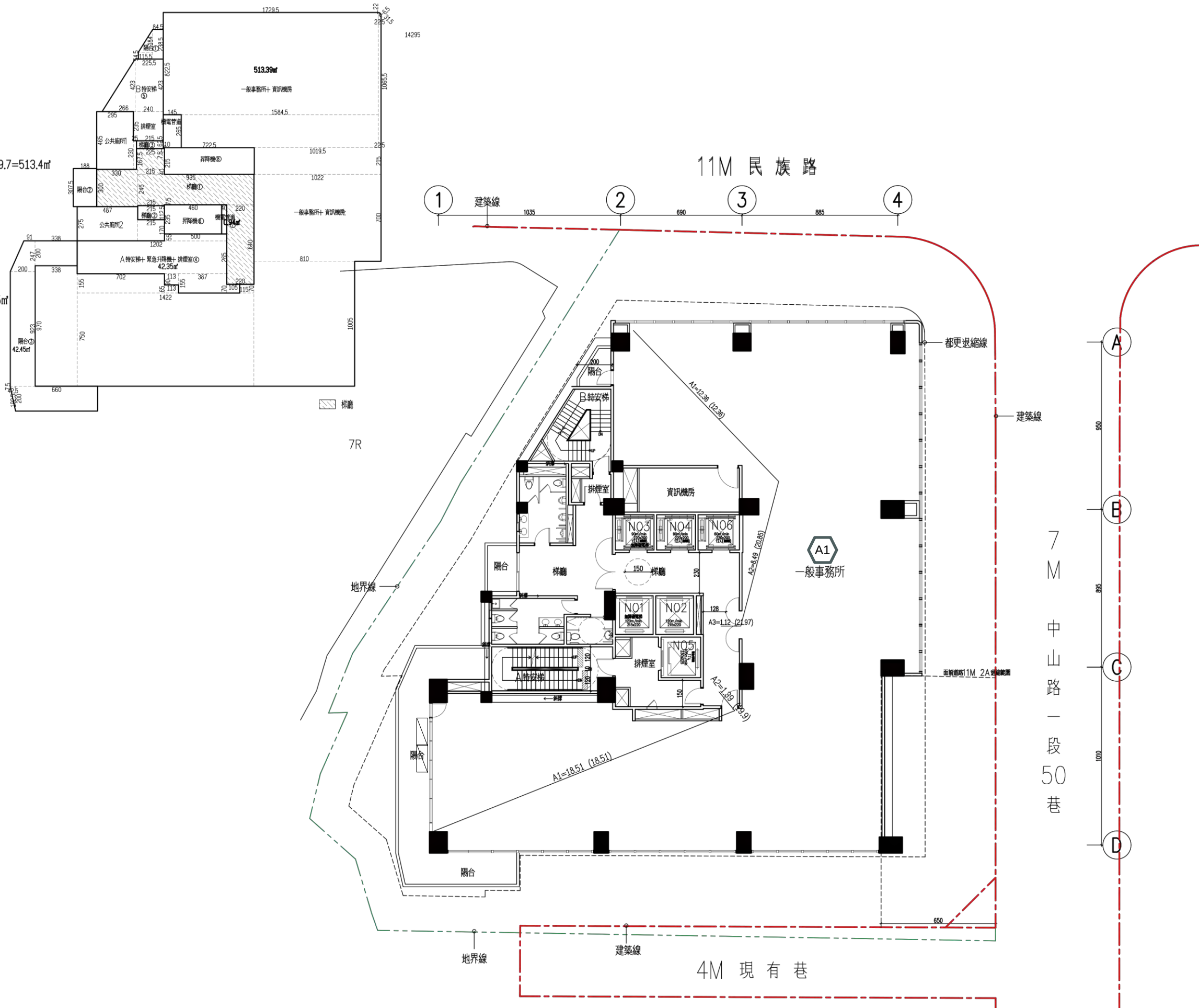


圖11-10 捌層至玖層平面圖 SCALE:1/200

11-2-11 拾層平面圖

一、拾層樓地板面積計算：

1. 室內面積
- A4戶: 7.95X4.9=38.96㎡
A5戶: 7.95X4.9=38.96㎡
A6戶: 7.95X4.2+1.35X1.2+1.35X4.2+7.775X1.05=48.84㎡
A7戶: 4.85X4.525+2.5X1.925=26.76㎡
A8戶: 4.85X4.525+2.5X1.925+0.625X1.05=27.42㎡
A9戶: 2.53X0.65+7.35X2.6+0.95X1.65+5.7X4.9+3.15X1.55=55.13㎡
管委會空間: 15.9X5.45+5.35X1.55+4.4X2.45+7.95X8.4+0.65X4.025=175.12㎡
機電管道: 0.95X2.45=2.33㎡
小計: 413.52㎡

2. 梯間及排煙室面積
- 梯廳 ① 7.2X2.25+2.2X8.15=34.13㎡
梯廳(計容積) ② 6.25X1.65=10.31㎡
A特安梯+緊急升降機+排煙室 ③ 5X0.55+12.02X2.65+7.2X0.95=41.44㎡
B特安梯 ④ 2.255X4.23+(1.82X2.89/2)+1.82X1.34+(0.845X1.34/2)
+1.95X1.35+1.35X0.95+1.85X1.7+0.5X1.575+5X2.6=36.02㎡
機電管道 ⑤ 0.4X2.35=0.94㎡
機電設備空間 ⑥ 2.2X2.6=5.72㎡
昇降機 ⑦ 4.6X2.35=10.81㎡
機電管道(管委會): 0.95X2.45=2.33㎡
小計: 141.7㎡

拾層樓地板面積計算: 413.52+139.37=552.89㎡

二、陽台面積

- 陽台(管委會): 1.505X2.725=4.1㎡
陽台(A4戶): 1.505X2.65=3.99㎡
陽台(A5戶): 1.505X2.65=3.99㎡
陽台(A6戶): 1.625X2.725=4.43㎡
陽台(A7戶): 2.35X2=4.7㎡
陽台(A8戶): 0.625X0.875+1.725X2=4㎡
陽台(A9戶): 2.55X1.625=4.14㎡
陽台(B特安梯): 1.275X1.5+1.775X4.85=10.52㎡
小計: 39.87㎡

三、容積樓地板面積計算及檢討

1. 陽台面積檢討:
39.87㎡ < 552.89X10%=55.29㎡ ,OK.
2. 梯廳面積檢討:
34.13㎡ < 552.89X10%=55.29㎡ ,OK.
3. 陽台+梯廳面積檢討:
39.87+34.13=74㎡
74㎡ < 552.89X15%=82.93㎡ ,OK.
4. 機電設備+安全梯梯間+緊急昇降機機道+特安梯與緊急升降機之排煙室:
A特安梯+緊急升降機+排煙室 ③ 5X0.55+12.02X2.65+7.2X0.95=41.44㎡
B特安梯 ④ 2.255X4.23+(1.82X2.89/2)+1.82X1.34+(0.845X1.34/2)
+1.95X1.35+1.35X0.95+1.85X1.7+0.5X1.575+5X2.6=36.02㎡
機電管道 ⑤ 0.4X2.35=0.94㎡
機電設備空間 ⑥ 2.2X2.6=5.72㎡
管委會空間: 15.9X5.45+5.35X1.55+4.4X2.45+7.95X8.4+0.65X4.025=175.12㎡
機電管道(管委會): 0.95X2.45=2.33㎡
小計: 261.57㎡

拾層容積樓地板面積: 552.89-34.13-261.57=257.19㎡

步行距離計算及檢討 (建技施工篇第93條)

- A4戶: 4.87+5.2+4.69+4.57+0.63=19.96 m < 50m OK.
A5戶: 4.14+5.49+1.25+4.57+0.63=16.08 m < 50m OK.
A6戶: 4.3+5.16+2.85+4.57+0.63=17.51 m < 50m OK.
A7戶: 3.52+4.33+0.9+0.63=9.38 m < 50m OK.
A8戶: 4.9+2.17+2.27+0.63=9.97 m < 50m OK.
A9戶: 3.97+1.37+3.42+5.14+0.63=14.53 m < 50m OK.

重複步行距離計算及檢討 (建技施工篇第95條)

- A4戶: 4.87+5.2=10.07 m < 25m OK.
A5戶: 4.14+5.49=9.63 m < 25m OK.
A6戶: 4.3+5.16+2.85=12.31 m < 25m OK.
A7戶: 3.52+4.33=7.85 m < 25m OK.
A8戶: 4.9+2.17+2.27=9.34 m < 25m OK.
A9戶: 3.97+1.37+3.42+5.14=13.9 m < 25m OK.

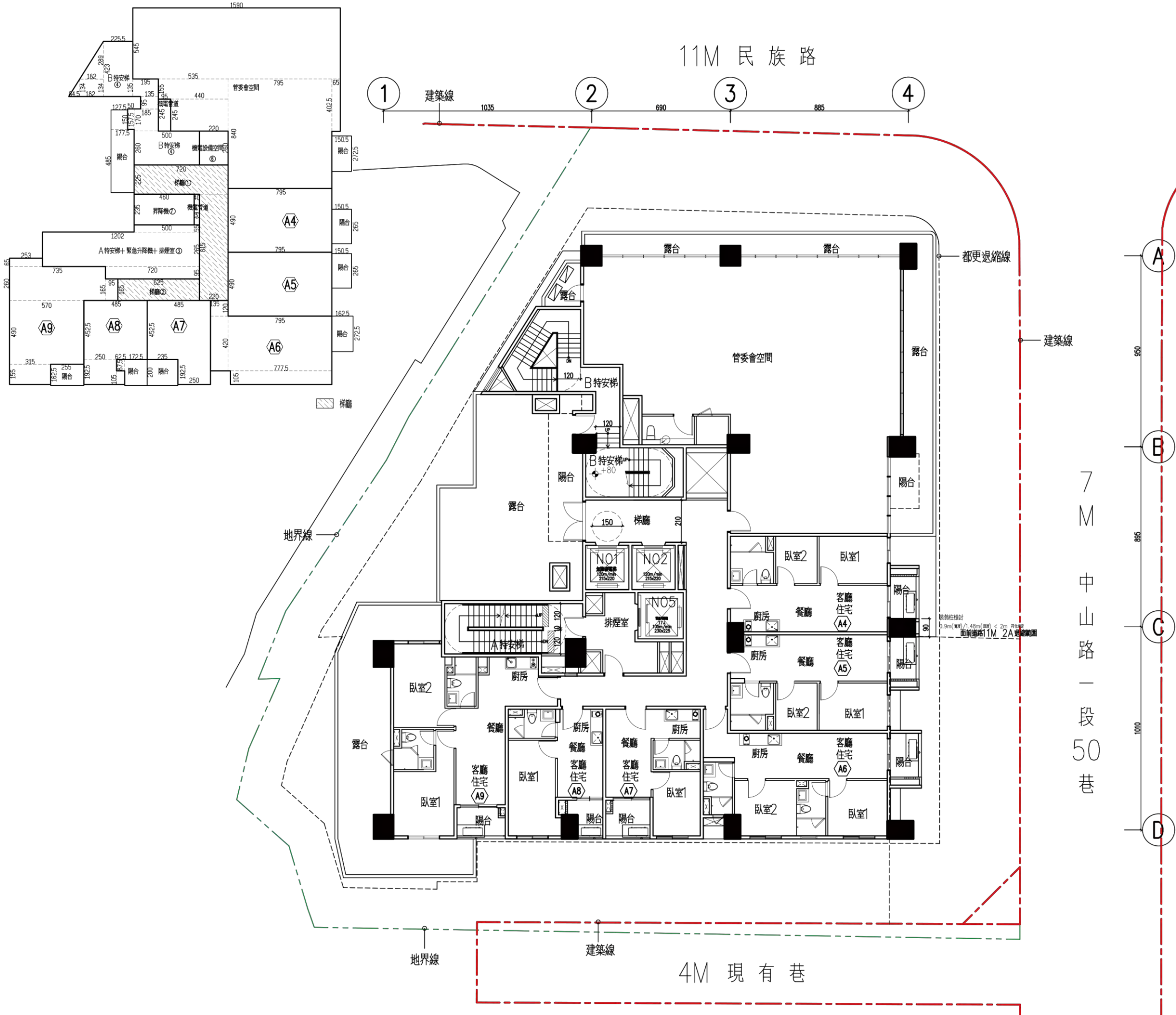


圖11-11 拾層平面圖 SCALE:1/200

11-2-12 拾壹層至拾捌層平面圖

一、拾壹層~拾捌層樓地板面積計算:

1. 室內面積
- A1戶: $5.75 \times 2.35 + 5.05 \times 6.6 + 2.55 \times 4.5 = 58.32\text{m}^2$
A2戶: $6.7 \times 8.45 + 0.35 \times 1.6 + 1.55 \times 4.95 = 64.85\text{m}^2$
A3戶: $7.95 \times 4.9 = 38.96\text{m}^2$
A4戶: $7.95 \times 4.9 = 38.96\text{m}^2$
A5戶: $7.95 \times 4.9 = 38.96\text{m}^2$
A6戶: $7.95 \times 4.2 + 1.35 \times 1.2 + 1.35 \times 4.2 + 7.775 \times 1.05 = 48.84\text{m}^2$
A7戶: $4.85 \times 4.525 + 2.5 \times 1.925 = 26.76\text{m}^2$
A8戶: $4.85 \times 4.525 + 2.5 \times 1.925 + 0.625 \times 1.05 = 27.42\text{m}^2$
A9戶: $3.05 \times 0.65 + 7.35 \times 2.6 + 0.95 \times 1.65 + 5.7 \times 4.9 + 3.15 \times 1.55 = 55.47\text{m}^2$
小計: **398.54m²**
2. 梯間及排煙室面積
- 梯廳 ① $2.2 \times 15.1 + 5 \times 2.25 = 44.47\text{m}^2$
梯廳(計容積) ② $6.25 \times 1.65 = 10.31\text{m}^2$
A特安梯+緊急升降機+排煙室 ③ $5 \times 0.55 + 11.5 \times 2.65 + 7.2 \times 0.95 = 40.07\text{m}^2$
B特安梯 ④ $5 \times 2.6 + 0.6 \times 1.2 = 13.72\text{m}^2$
機電設備空間: ⑤ $0.4 \times 2.35 = 0.94\text{m}^2$
昇降機 ⑥ $4.6 \times 2.35 = 10.81\text{m}^2$
小計: **120.32m²**

拾壹層~拾捌層樓地板面積計算: **398.54+120.32=518.86m²**

二、陽台面積

- 陽台(A1戶): $1.925 \times 2.35 = 4.52\text{m}^2$
陽台(A2戶): $1.625 \times 3.5 = 5.69\text{m}^2$
陽台(A3戶): $1.505 \times 2.725 = 4.1\text{m}^2$
陽台(A4戶): $1.505 \times 2.65 = 3.99\text{m}^2$
陽台(A5戶): $1.505 \times 2.65 = 3.99\text{m}^2$
陽台(A6戶): $1.625 \times 2.8 = 4.55\text{m}^2$
陽台(A7戶): $2.35 \times 2 = 4.7\text{m}^2$
陽台(A8戶): $0.625 \times 0.875 + 1.725 \times 2 = 4\text{m}^2$
陽台(A9戶): $2.55 \times 1.625 = 4.14\text{m}^2$
陽台(B特安梯): $1.175 \times 2.5 + 0.6 \times 1.225 = 3.67\text{m}^2$
小計: **43.35m²**

三、容積樓地板面積計算及檢討

1. 陽台面積檢討:
 $43.35\text{m}^2 < 518.86 \times 10\% = 51.89\text{m}^2$,OK.
2. 梯廳面積檢討:
 $44.47\text{m}^2 < 518.86 \times 10\% = 51.89\text{m}^2$,OK.
3. 陽台+梯廳面積檢討:
 $43.35 + 44.47 = 87.82\text{m}^2$
 $87.82\text{m}^2 > 518.86 \times 15\% = 77.83\text{m}^2$
 $87.82 - 77.83 = 9.99\text{m}^2$ (計入容積)
4. 機電設備+安全梯梯間+緊急昇降機機道+特安梯與緊急升降機之排煙室:
A特安梯+緊急升降機+排煙室 ③ $5 \times 0.55 + 11.5 \times 2.65 + 7.2 \times 0.95 = 40.07\text{m}^2$
B特安梯 ④ $5 \times 2.6 + 0.6 \times 1.2 = 13.72\text{m}^2$
機電設備空間 ⑤ $0.4 \times 2.35 = 0.94\text{m}^2$
小計: **54.73m²**

拾壹層~拾捌層容積樓地板面積: **518.86-44.47-54.73+9.99=429.65m²**

步行距離計算及檢討 (建技施工篇第93條)

- A1戶: $6.16 + 2.05 + 1.97 + 1.16 + 2.85 + 5.86 = 20.05\text{m} < 40\text{m}$ OK.
A2戶: $4.66 + 3.73 + 3.57 + 1.53 + 1.16 + 2.85 + 5.86 = 23.36\text{m} < 40\text{m}$ OK.
A3戶: $5.19 + 4.57 + 2.85 + 5.86 = 18.47\text{m} < 40\text{m}$ OK.
A4戶: $4.87 + 5.2 + 4.69 + 4.57 + 0.63 = 19.96\text{m} < 40\text{m}$ OK.
A5戶: $4.14 + 5.49 + 1.25 + 4.57 + 0.63 = 16.08\text{m} < 40\text{m}$ OK.
A6戶: $4.3 + 5.16 + 2.85 + 4.57 + 0.63 = 17.51\text{m} < 40\text{m}$ OK.
A7戶: $3.52 + 4.33 + 0.9 + 0.63 = 9.38\text{m} < 40\text{m}$ OK.
A8戶: $4.9 + 2.17 + 2.27 + 0.63 = 9.97\text{m} < 40\text{m}$ OK.
A9戶: $3.97 + 1.37 + 3.42 + 5.14 + 0.63 = 14.53\text{m} < 40\text{m}$ OK.

重複步行距離計算及檢討 (建技施工篇第95條)

- A1戶: $6.16 + 2.05 + 1.97 + 1.16 + 2.85 = 14.19\text{m} < 20\text{m}$ OK.
A2戶: $4.66 + 3.73 + 3.57 + 1.53 + 1.16 + 2.85 = 17.5\text{m} < 20\text{m}$ OK.
A3戶: $5.19 + 4.57 + 2.85 = 12.61\text{m} < 20\text{m}$ OK.
A4戶: $4.87 + 5.2 = 10.07\text{m} < 20\text{m}$ OK.
A5戶: $4.14 + 5.49 = 9.63\text{m} < 20\text{m}$ OK.
A6戶: $4.3 + 5.16 + 2.85 = 12.31\text{m} < 20\text{m}$ OK.
A7戶: $3.52 + 4.33 = 7.85\text{m} < 20\text{m}$ OK.
A8戶: $4.9 + 2.17 + 2.27 = 9.34\text{m} < 20\text{m}$ OK.
A9戶: $3.97 + 1.37 + 3.42 + 5.14 = 13.9\text{m} < 20\text{m}$ OK.

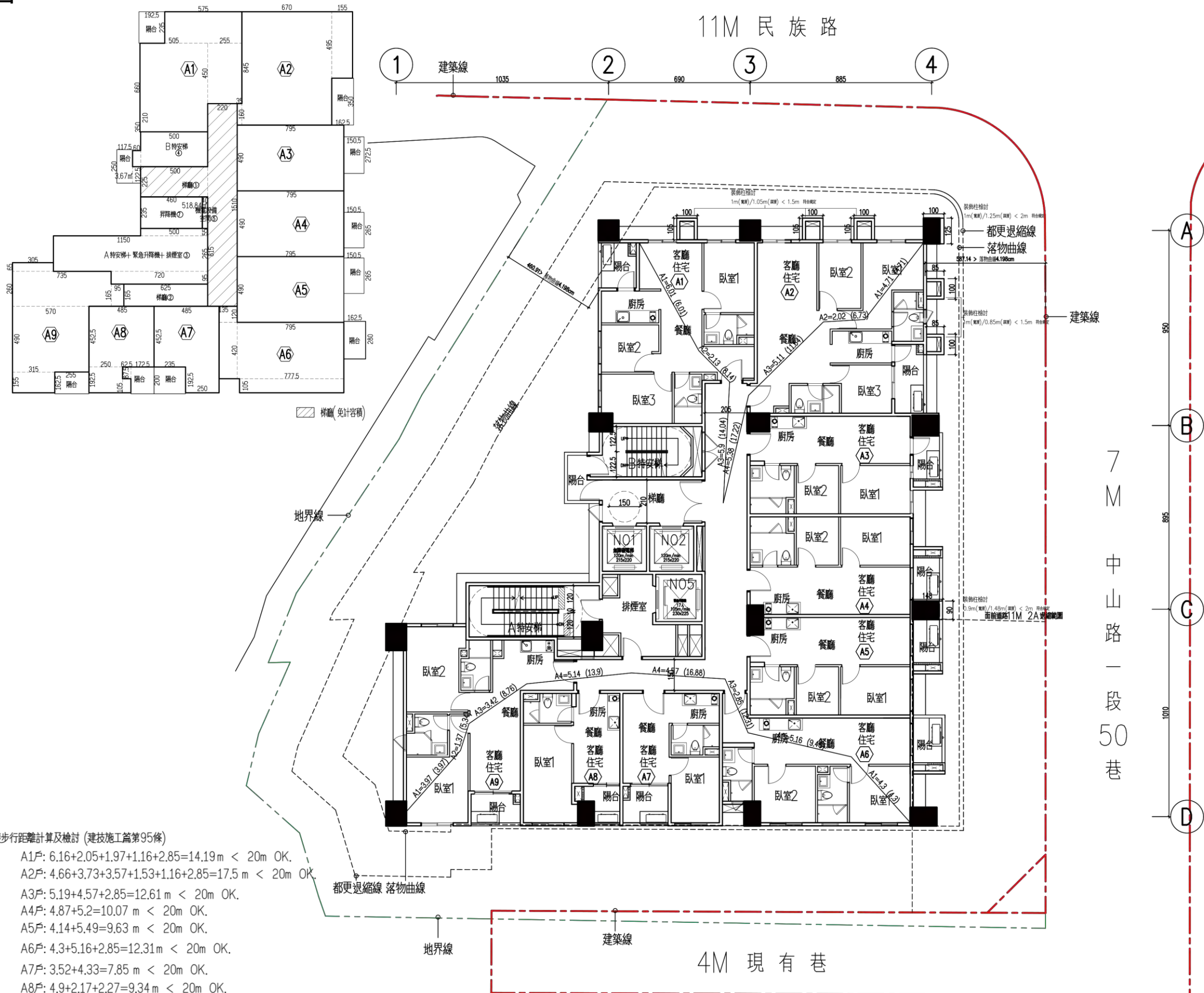
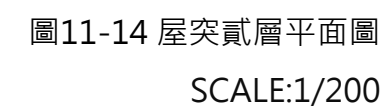
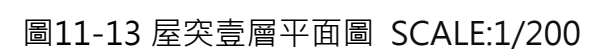


圖11-12拾壹層至拾捌層平面圖 SCALE:1/200



皇翔建設股份有限公司-新北市板橋區介壽段146地號等6筆公私有土地新建工程

11-2-14 北向、東向立面圖

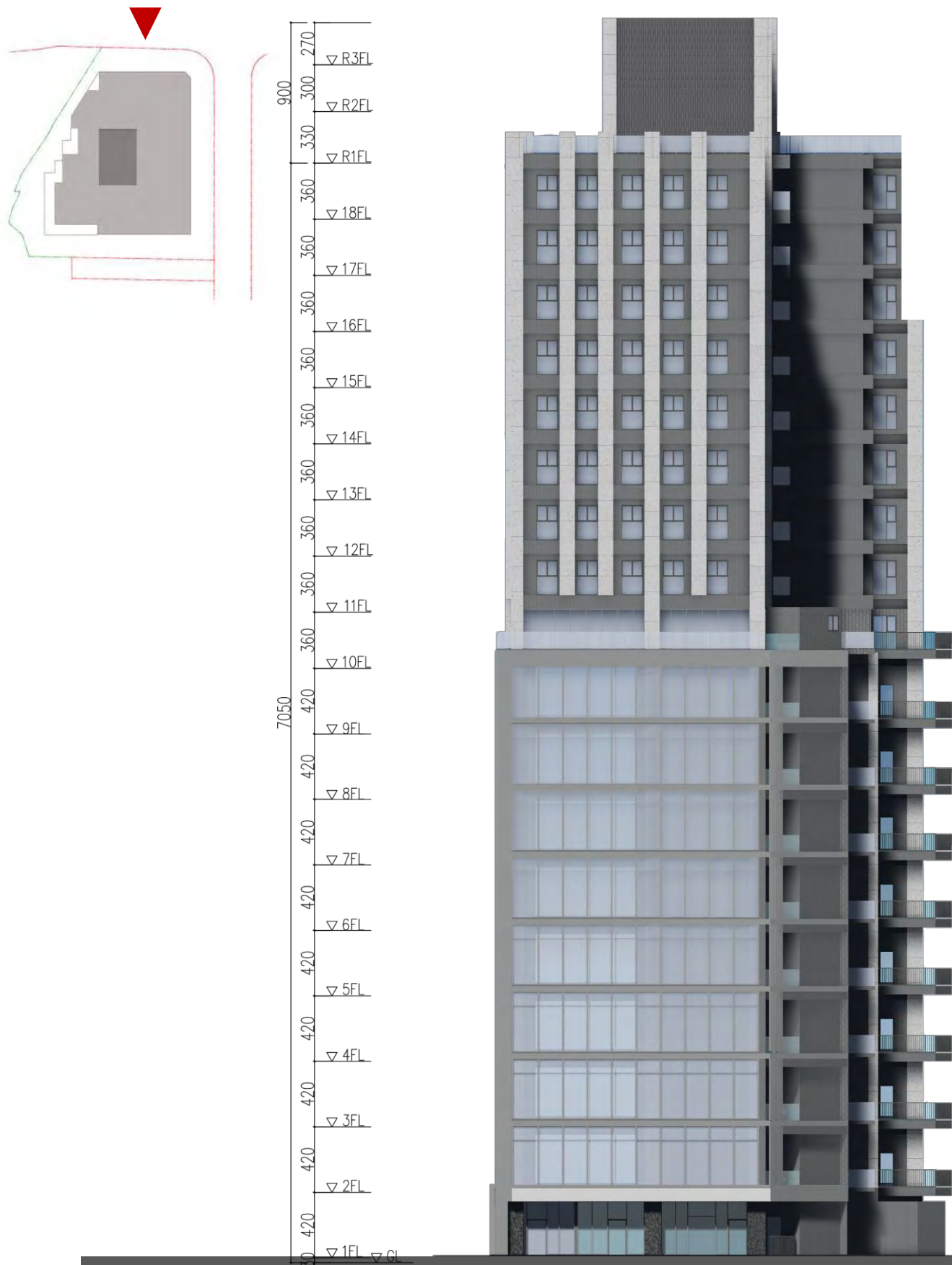


圖11-16 北向立面圖 scale:1/350

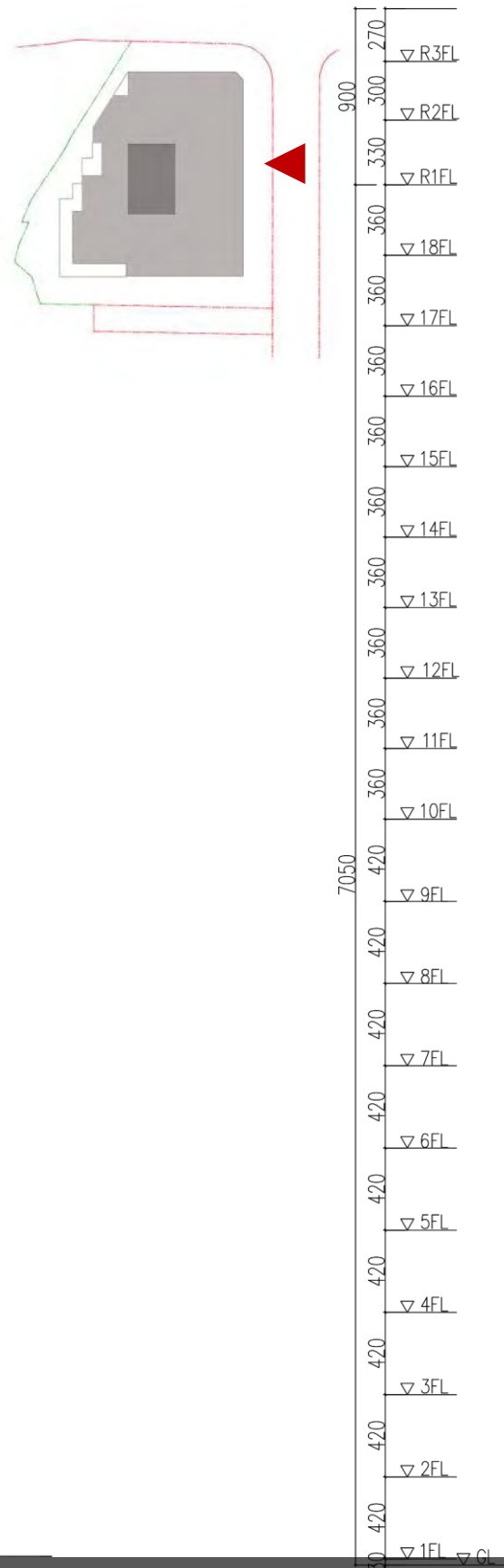


圖11-17 東向立面圖 scale:1/350

11-2-15 南向立面圖、西向立面圖

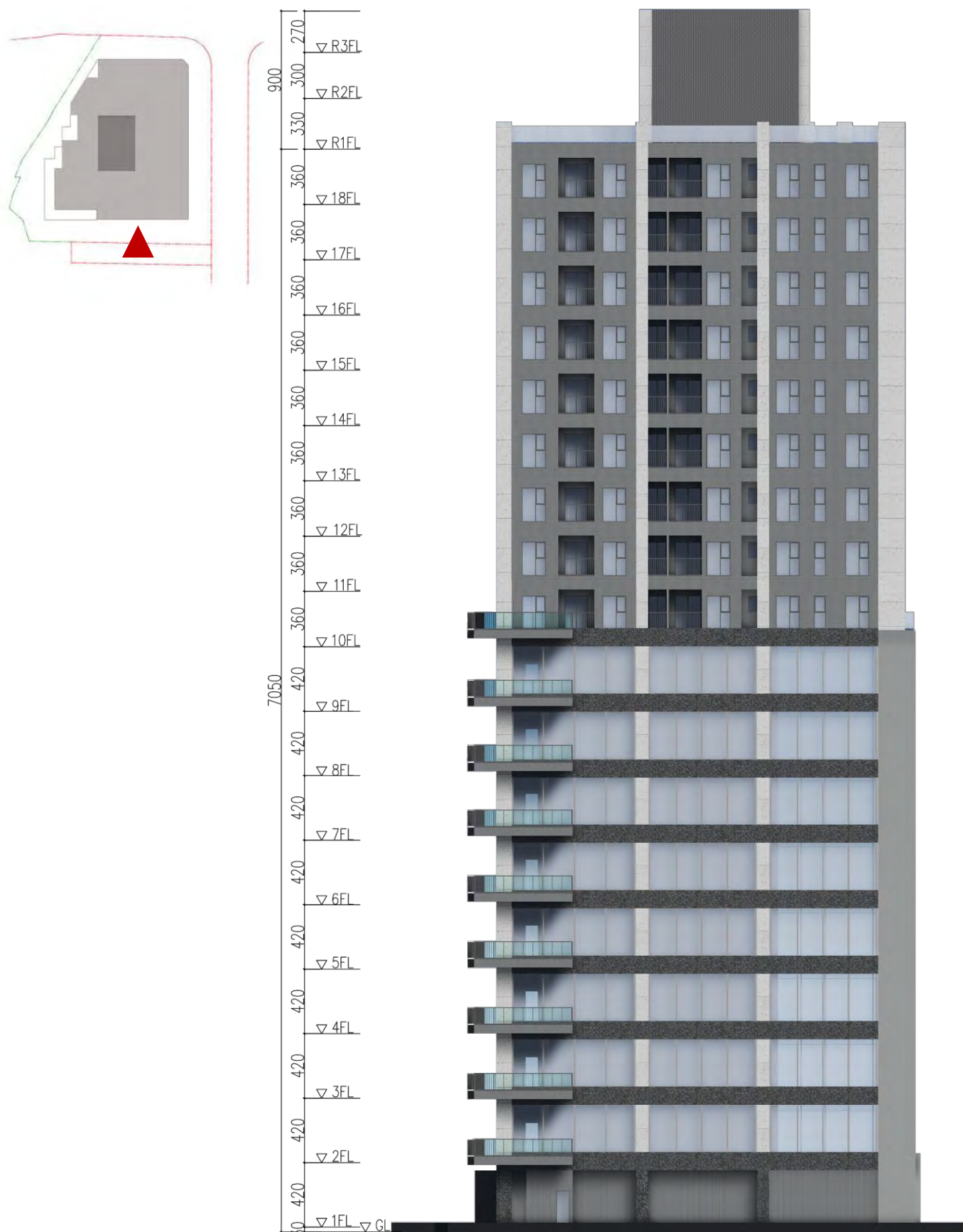


圖11-18 南向立面圖 scale:1/350



圖11-19 西向立面圖 scale:1/350

11-2-16 橫向剖面圖

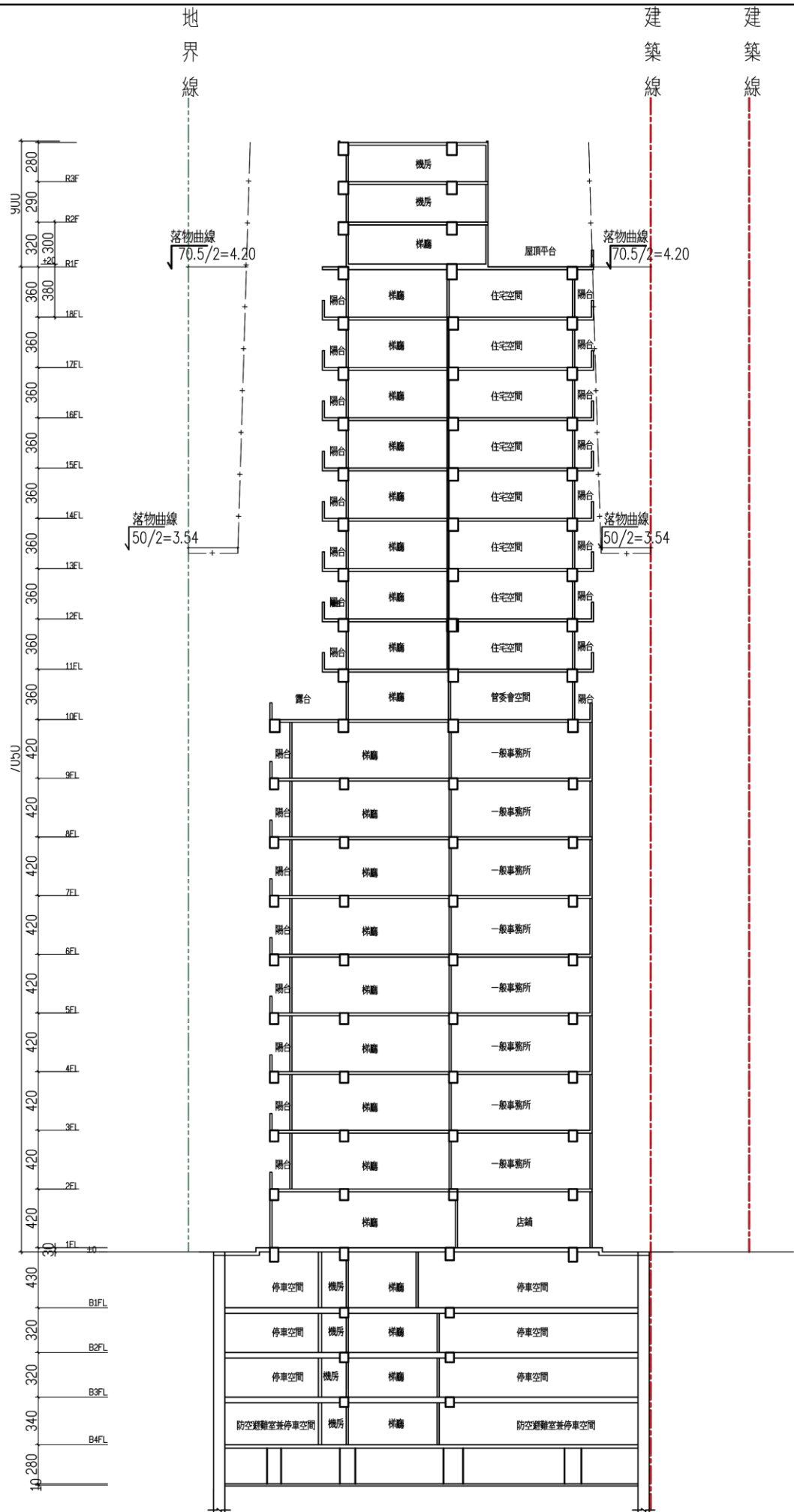
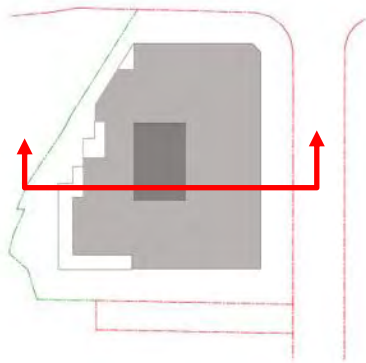


圖11-20 橫向剖面圖
SCALE:1/400

11-2-17 縱向剖面圖

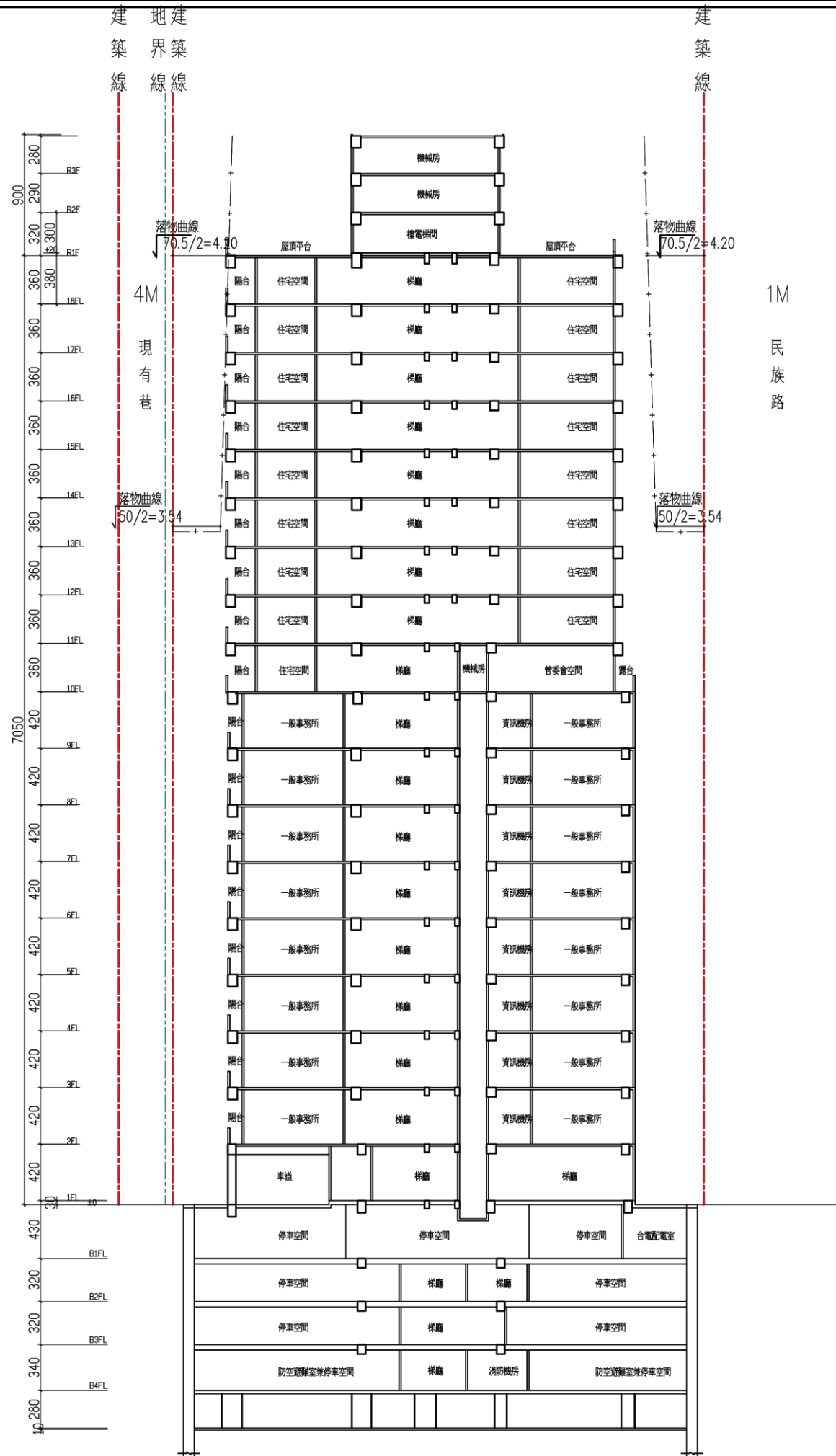
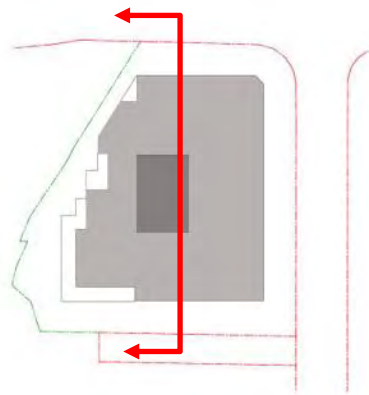


圖11-21 縱向剖面圖
SCALE:1/400

11-2-18建築物高度檢討(面前道路陰影)

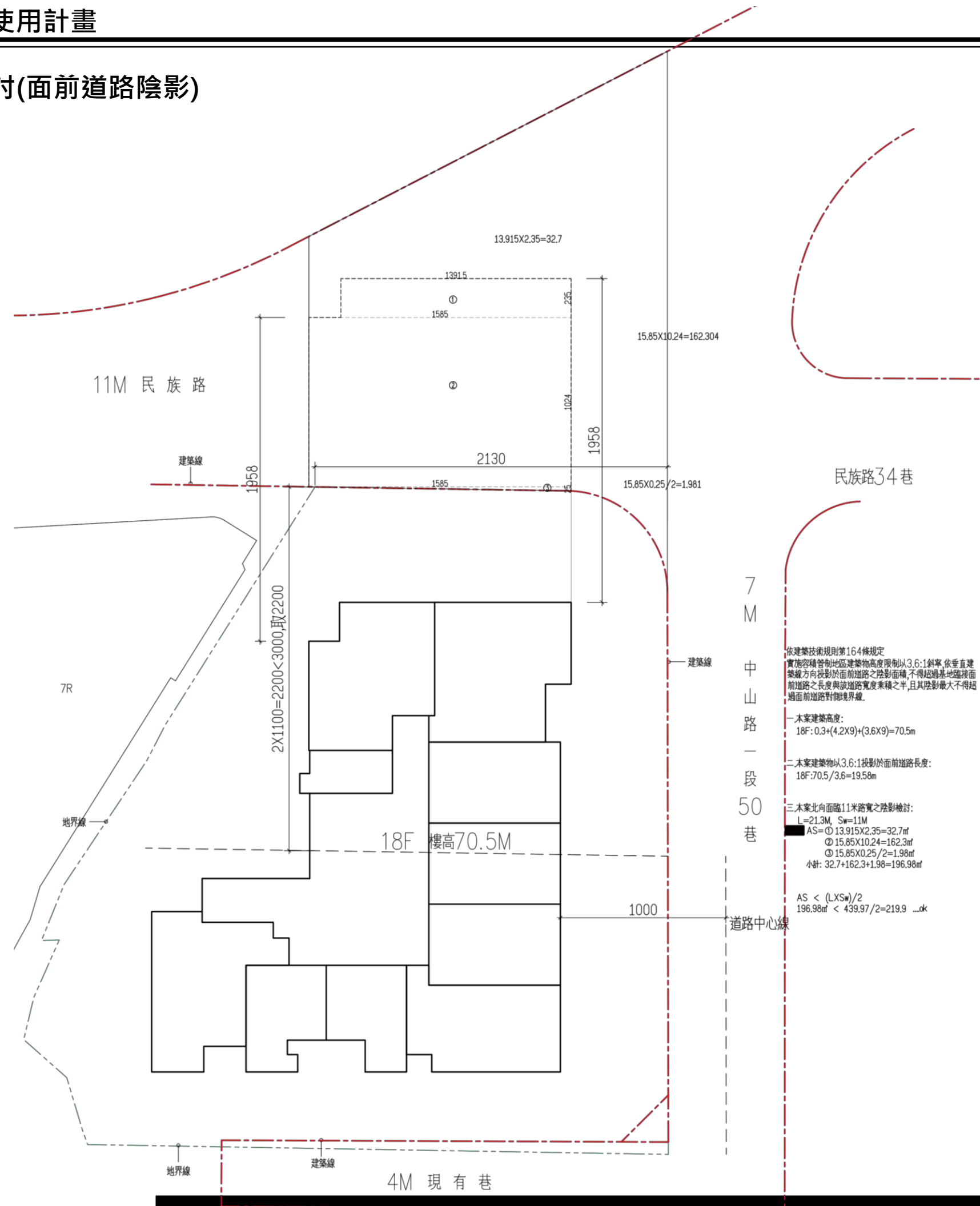


圖11-22建築高度檢討圖

12-1-1 設計開發內容、設計目標、構想

一、開發內容：

本基地位於變更板橋細部計畫(土地使用分區管制要點)案內之商業區之一幢一棟建築物，為地上十八層、地下四層規模之建物。

各層規劃如下：

地下一層至地下四層：停車空間。

地上一層：店鋪、入口門廳、防災中心。

地上二至九層：一般事務所。

地上十層：住宅、管委會空間。

地上十一至十八層：住宅。

二、設計目標：

符合<變更板橋細部計畫(土地使用分區管制要點)>相關規定。

人行步道串聯商業與住宅，提供城市友善人行空間。

辦公設施貼心設計，營造友善辦公環境。

辦公平面彈性且舒適辦公。

住宅及辦公動線及使用分離，共管分治。

綠色營建、零碳翻轉新北先行。



一、基地配置：

基地北向為11M民族路，東向臨7M中山路一段50巷，南向為4M現有巷道，本案因靠近府中商圈範圍，且周邊鄰近新板特區、林本源園邸等，生活機能完備，詳細說明如下。

1. 臨12M民族路側，退縮4M無遮簷人行道。
2. 臨7M中山路一段50巷側，退縮4M無遮簷人行道。
3. 臨4M現有巷道側退縮4M無遮簷人行道。
4. 臨地界線側，退縮2M無遮簷人行道。

二、動線與機能分區：

1. 店鋪配置：

店鋪沿民族路及中山路一段50巷設置，並於串聯之人行步道邊種植喬木。

2. 出入口動線配置：

住宅空間：門廳於東向面前道路側進出。

辦公空間：門廳於北向面前道路側進出。

地下停車空間動線：出入口設於7M中山路一段50巷側

圖例

-  汽機車車道出入口
-  住宅空間出入口
-  辦公空間出入口
-  店鋪出入口
-  店鋪
-  住宅門廳
-  辦公門廳

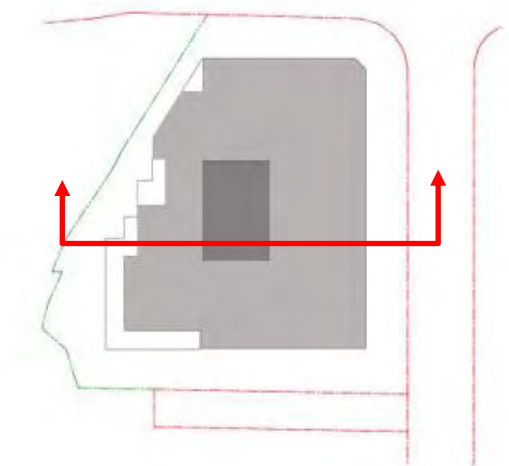


圖12-1 車行及人行動線示意圖

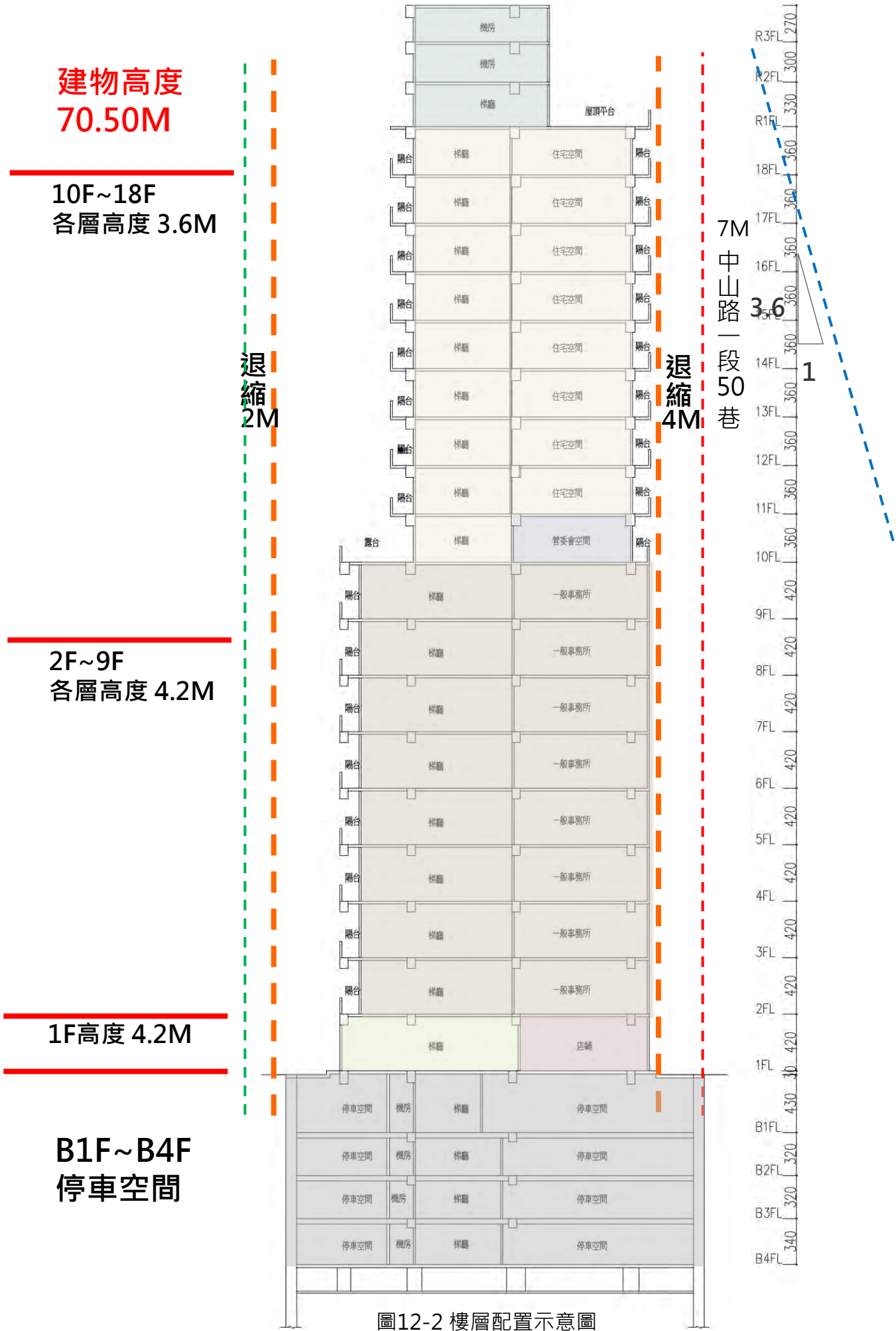
12-1-3 建築樓層配置說明劃

一、量體關係：

本案基地北向為11M民族路，東向臨7M中山路一段50巷，南向為4M現有巷道，並退縮2至4米，形塑良好建築及人行空間。配置為一幢一棟建築物，地下4層，地上18層、屋突3層之建築規模，一層為店舖、門廳及防災中心，二至九層為一般事務所，十層為管委會空間及集合住宅，十一層至十八層為集合住宅。



- 圖例
- 屋突機房
 - 集合住宅
 - 一般事務所
 - 店舖
 - 管委會空間
 - 梯廳
 - 停車空間、配電場所、消防機房、機房空間
 - 都更獎勵退縮線
 - 建築線
 - 地界線



12-1-4 建築造型、外牆材質及色彩計畫

一、設計概念

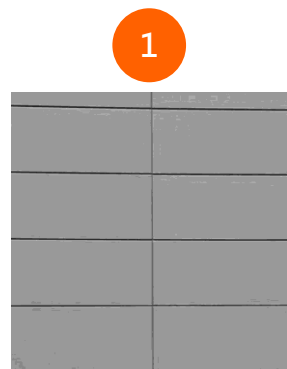
本案希望融合府中雙城之古城區與都會區的建築語彙，創造新舊併存的都市新面貌。將住宅、辦公兩種不同機能的方盒量體疊砌，低樓層辦公空間外牆以水平向溫潤的灰色為基底，結合大面落地玻璃，提供充足自然光線及現代通透感，與磚色形成有趣的對比。高樓層住宅以淺白色垂直線條回應都會區色彩，增加立面的自明性。

1. 基座

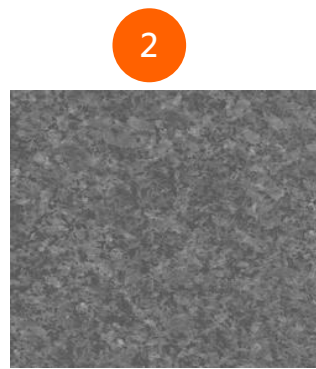
基座因應辦公需求使用大面窗，東西兩側設置格柵提供適度的遮陽及鄰房視線遮蔽，外觀上以灰色調回應周遭都市紋理，配合景觀鋪面色調，使民眾行走於本案基地時能有整體和諧的空間氛圍。

2. 塔樓

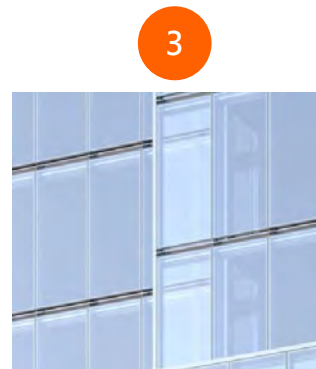
住宅層主要以府中美學都會區之淺色調，勾勒出垂直向上的意象，並在梁帶上加上細緻的線條增加立面的表情。



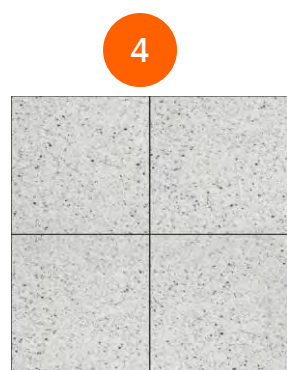
金屬包板



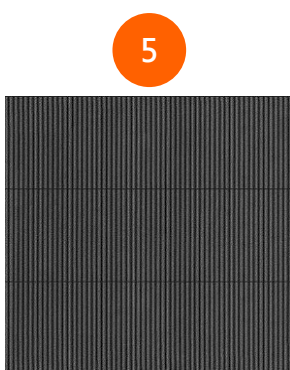
灰色系石材



淺色系玻璃



淺色系磁磚



深色系磁磚



圖12-3 建築造型、外牆材質及色彩計畫

12-1-5 車行及人行動線計畫(外部空間)

一、本案人行動線系統於民族路、中山路一段50巷及南側現有巷道各退縮4M無遮簷人行道，地界退縮2M建築。

二、本案為複合式機能規劃，為使各項機能皆能各自獨立動線，避免混合使用造成管理困難，辦公室及店鋪以11M民族路為主要出入口，住宅以7M中山路一段50巷為主要出入口，配合不同使用類別留設獨立門廳，增加安全性與舒適性。

三、車道入口設置於7M中山路一段50巷之次要道路上，以汽機車共道規劃並留設6公尺寬及1:8坡度之車道空間。

四、自行車位集中留設於一樓。

五、本案緊急發電機進排氣管道設置於南向管道間，設置於地面層時以避免影響人行方式進行規劃。

圖例

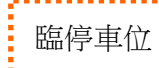
- 辦公/住宅/店鋪主要出入口 
- 車行動線 
- 人行動線 
- 警示燈標示 
- 自行車位 
- 臨停車位(1m*2m) 



圖12-4 車行及人行動線示意圖(外部空間)

12-1-6 汽機車停車及動線計畫(建築物內部)

一、車輛規劃：

- 1. 開挖地下四層，供停車空間及機房使用。
- 2. 機車集中設置於地下壹層。
- 3. 地下一至四層皆為平面停車。

二、車道規劃：

- 1. 汽機車出入口設置於基地東側，銜接7米中山路一段50巷。
- 2. 一層至地下一層汽機車道設置6M車道，坡度1/8，地下二層至地下三層汽車道設置5.5M車道，坡度1/6，地下四層汽車道設置3.5M車道，坡度1/6。

三、臨停空間規劃

- 1. 本案已於地下一層留設訪客臨停車位(垃圾車位兼訪客臨停車位)，未來若有訪客臨停需求，將由管理人員引導至所屬車位停放。

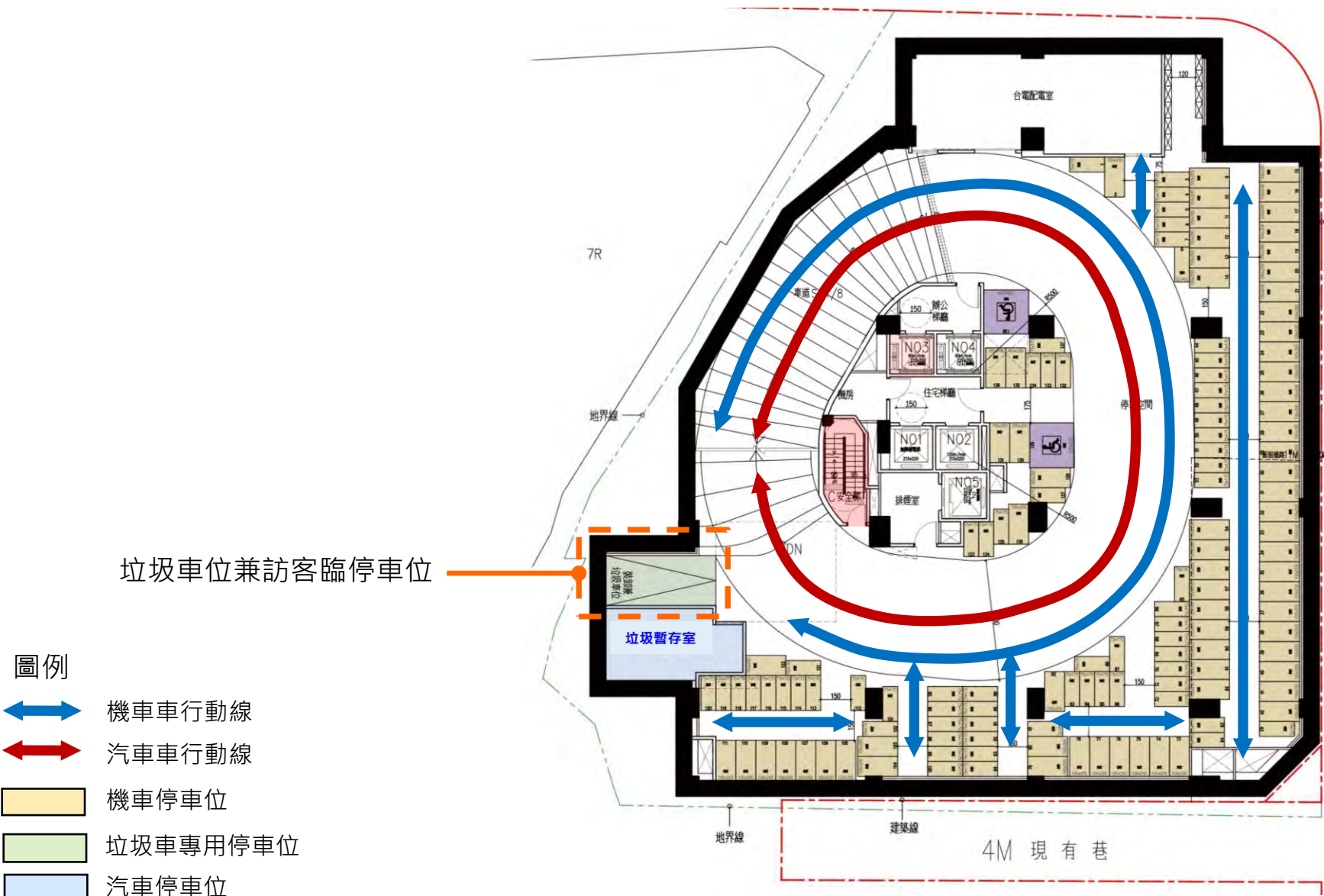


圖12-5 地下壹層汽機車停車及動線計畫圖



圖12-6 地下貳層汽機車停車及動線計畫圖

12-1-7 汽機車停車及動線計畫(建築物內部)

	車位型式	大車位	小車位	無障礙車位	裝卸車位(含臨停、垃圾)	機車位(含無障礙)	自行車位
樓層	B4F	22輛	5輛	1輛			
	B3F	20輛	5輛	1輛			
	B2F	20輛	5輛				
	B1F				1輛	138輛	
	1F						21輛
	合計	62輛	15輛	2輛	1輛	138輛	21輛
法定汽車		70輛					
自設汽車		9輛					
法定機車		138輛					
自設機車		0輛					
裝卸車位		1輛					

表12-1 汽、機車位表

圖例

↔

機車車行動線

↔

汽車車行動線

機車停車位

垃圾車專用停車位

汽車停車位

無障礙汽、機車位

無障礙安全梯、無障礙電梯

電動車充電配管設施

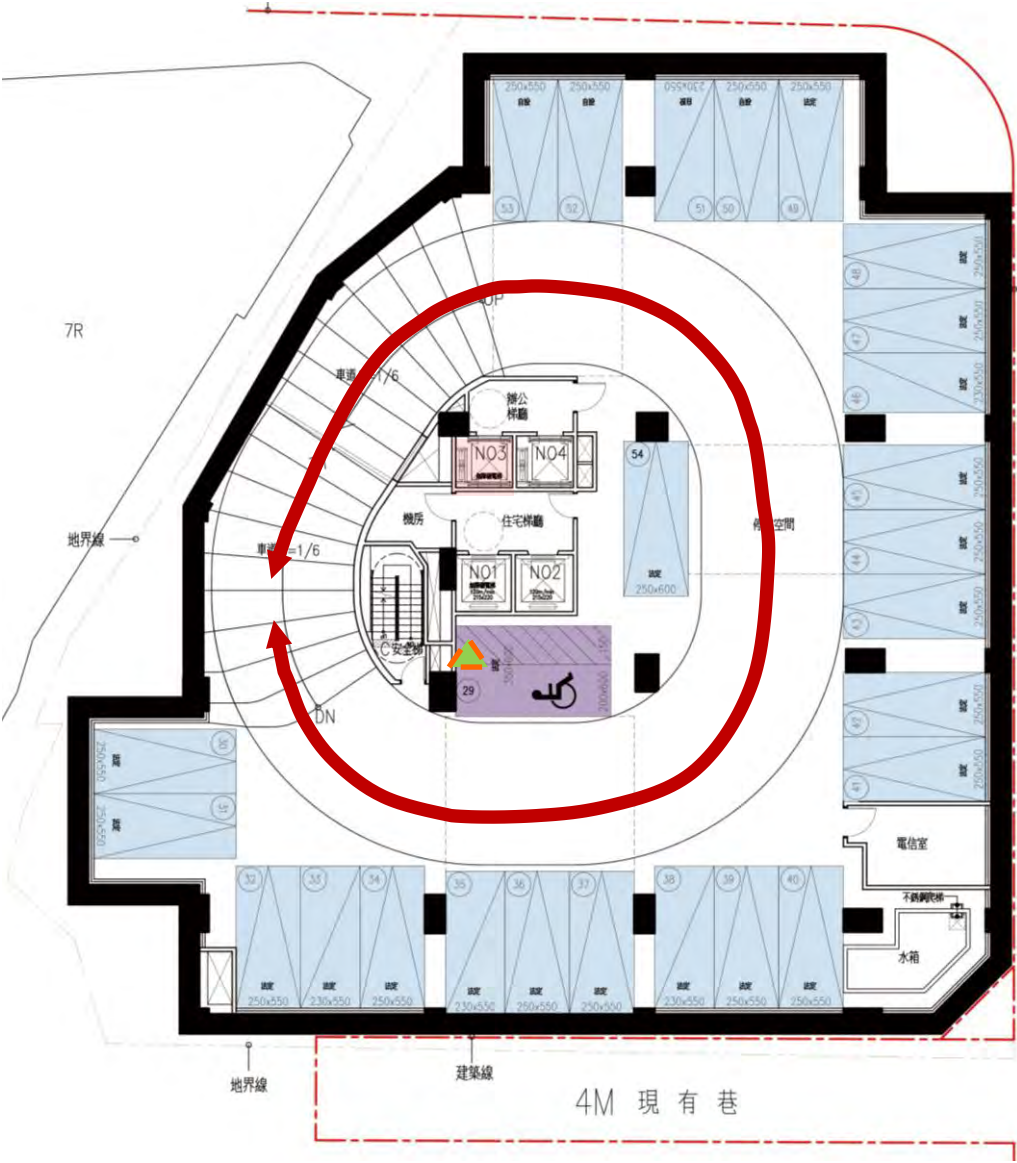


圖12-7 地下參層汽機車停車及動線計畫圖



圖12-8 地下肆層汽機車停車及動線計畫圖

12-1-8 無障礙空間引導系統圖

本案依據建築技術規則建築設計施工編第十章無障礙建築物及『建築物無障礙設施設計規範』檢討設置室外通路、昇降設備等無障礙設施。

一、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。

二、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。

三、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。

圖例

- 行動不便垂直動線範圍 
- 行動不便者動線 
- 行動不便者行車動線 
- 順平處理 



圖12-9 無障礙空間檢討圖

12-1-9 空調配置平、立、剖面圖

- 空調設置原則：本案規劃空調設備於主要立面時以格柵遮蔽美化，同時預留冷氣與排水出入管線，達到立面簡潔，管線位置一致之原則。
- 另外空調設備依空間需求設置，3房及2房住宅單元接留設兩組一對二空調系統。

空調主機位置

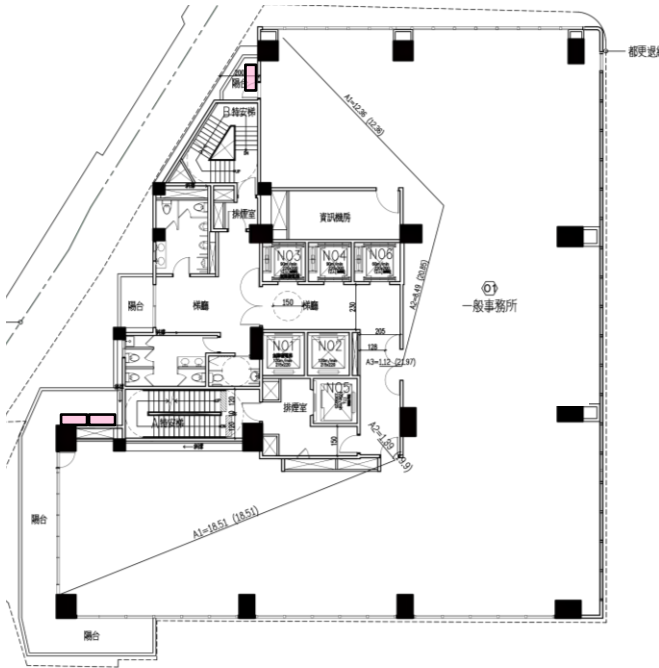


圖12-10 一般事務所標準層空調主機配置圖

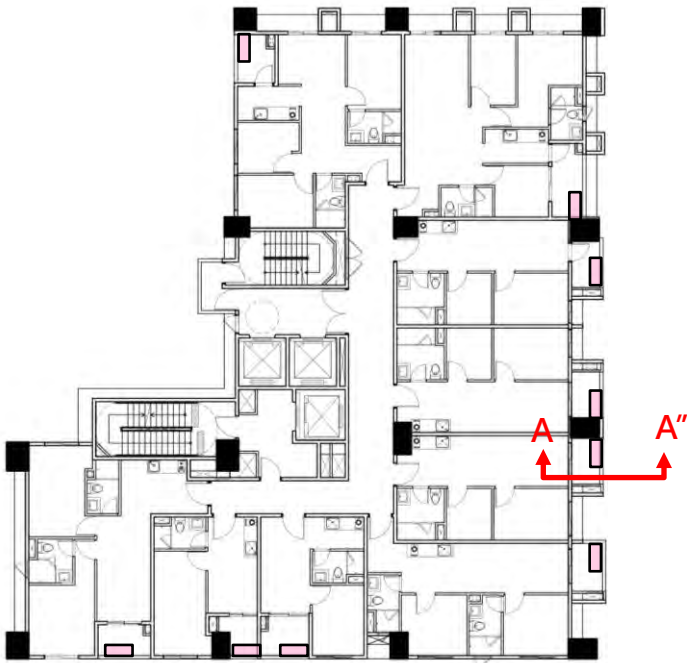
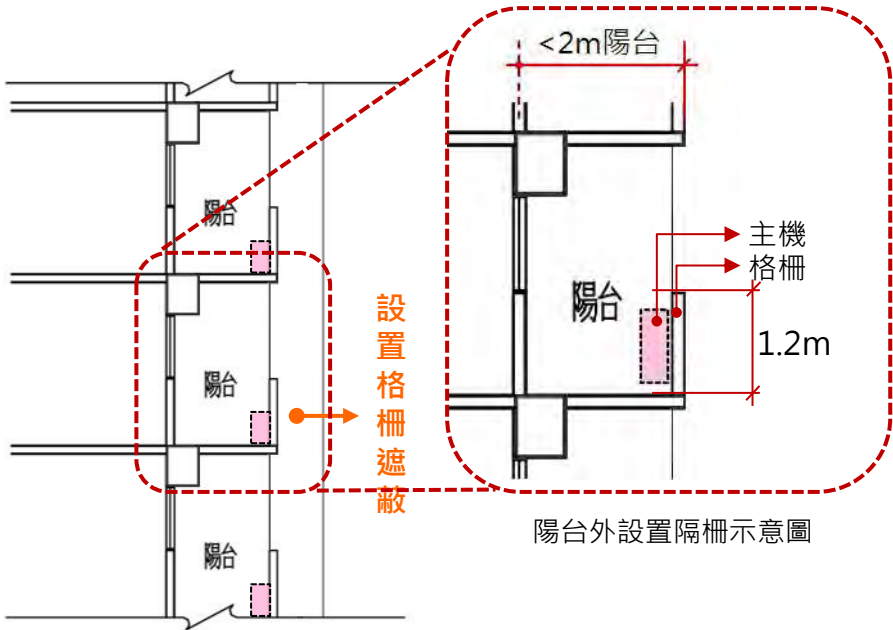


圖12-11 住宅標準層空調主機配置圖



AA'' 剖面

圖12-12 住宅空調設備位置剖面圖



圖12-13 南向立面空調設備位置立面示意圖

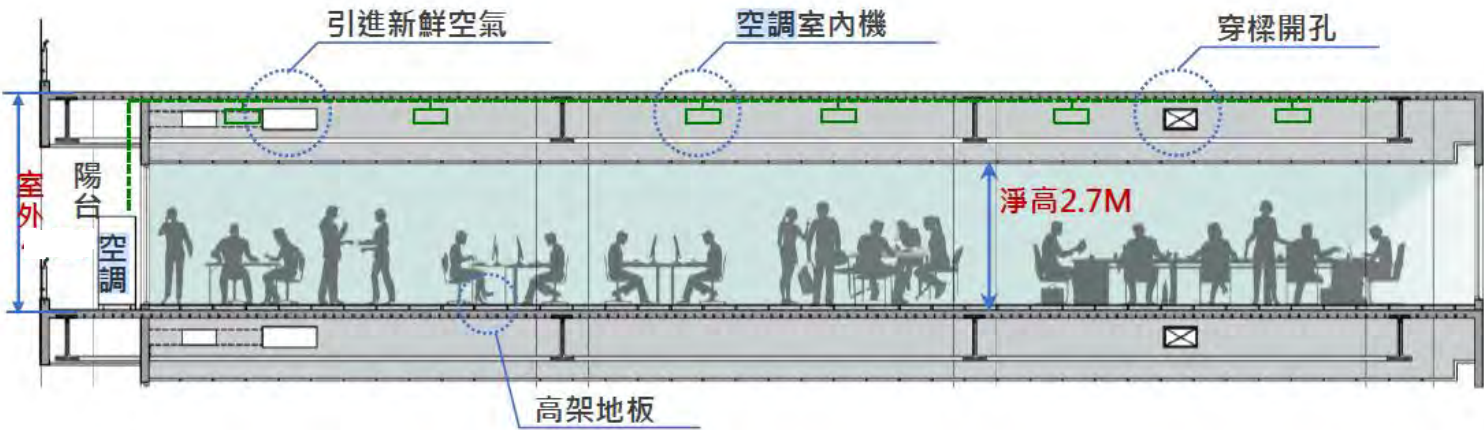


圖12-14 一般事務所空調設備位置剖面圖

12-1-10 廣告招牌型式



圖12-15 地面層平面圖-店招位置



圖12-16 北側立面圖-店招位置

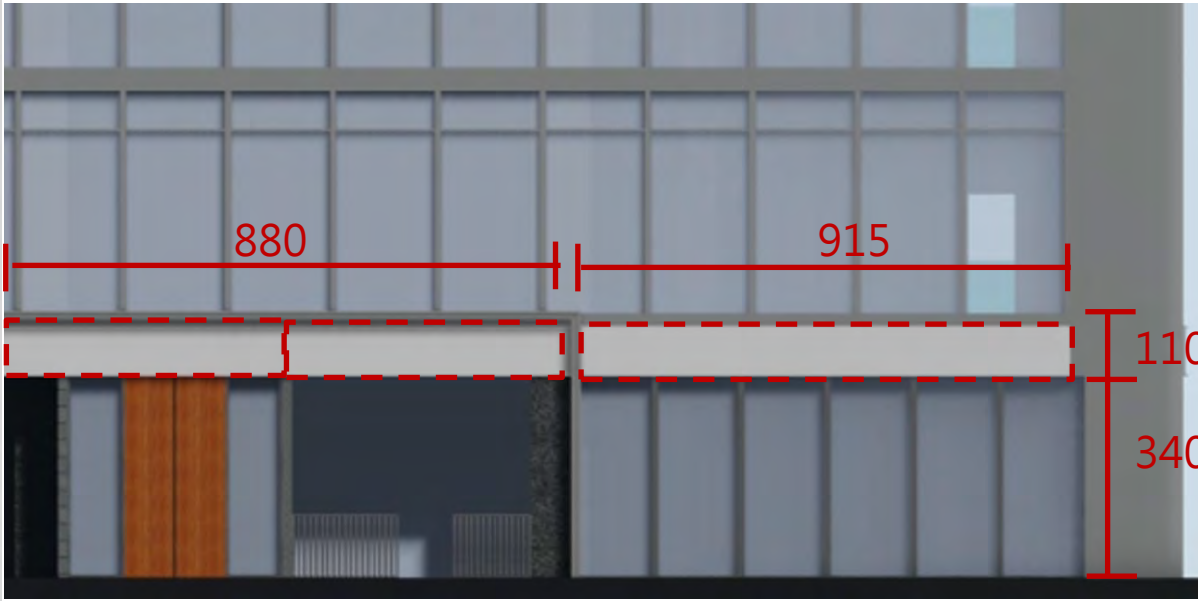


圖12-17 東側立面圖-店招位置

12-1-11 垃圾、廚餘系統及運送系統

- 一、垃圾儲存空間設置原則：
- 1. 垃圾暫存室設置於地下一層。
 - 2. 垃圾暫存室於固定時間且避開上下班尖峰時間清運。
 - 3. 垃圾車位規劃鄰近於垃圾暫存室。
 - 4. 因地下室開挖率限制設計，故通行垃圾儲存空間時須穿越車道，故設置警示標誌、穿行線及反射鏡加強通行安全。
- 二、檢討計算：

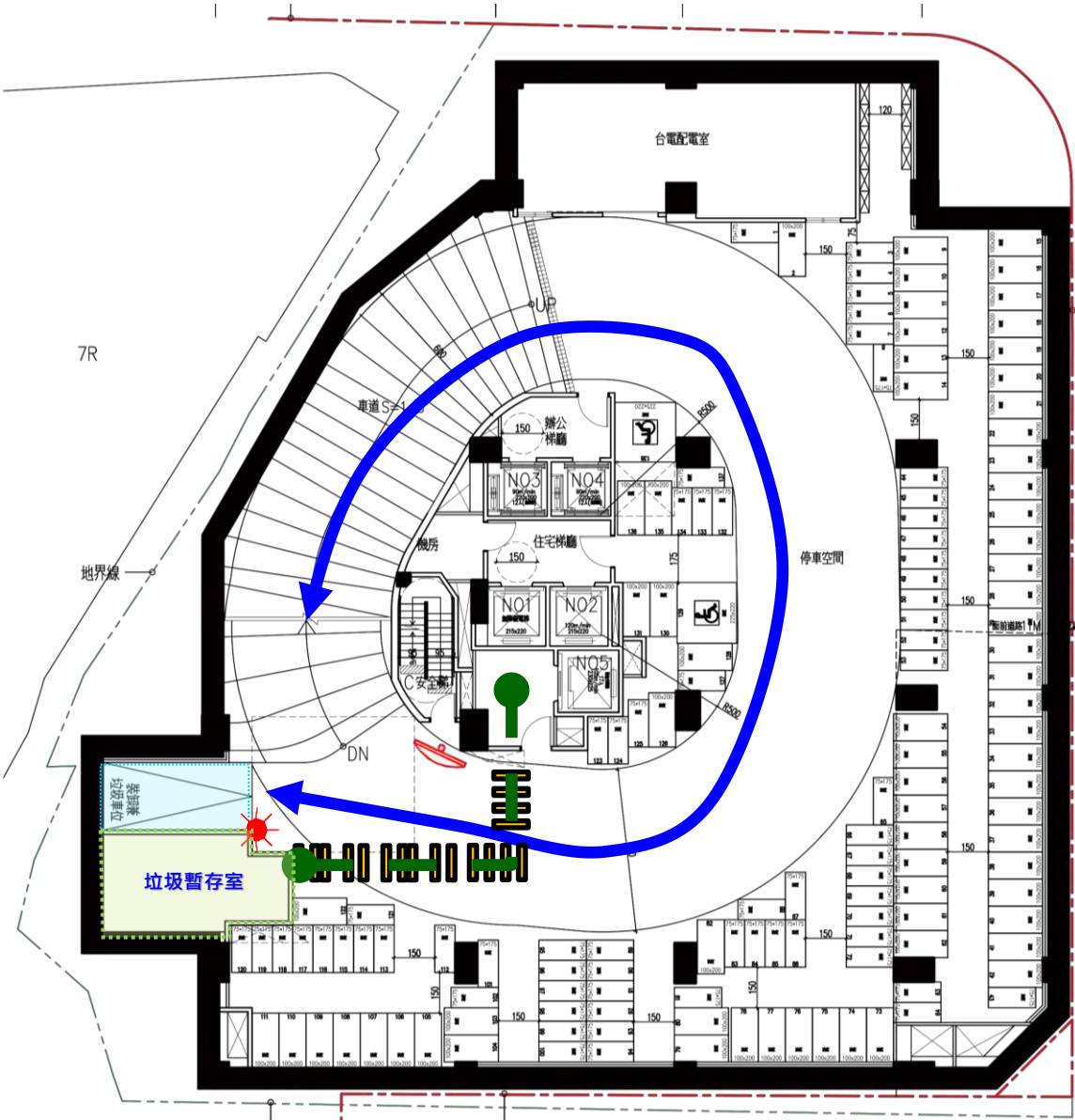
依環保署環境保護111年統計， 每人每日垃圾產生量平均約 1.32kg：			
住家：依一般家庭自行分類方式，平均值如下：			
一般垃圾約為 50%無壓縮垃圾 重量：容積≈1：3。			
資源回收約為 40%無壓縮垃圾 重量：容積≈1：4。			
廚餘約為 10%無壓縮垃圾 重量：容積≈1：1。			
辦公室每m²每日垃圾產生量平均約 0.1kg：			
一般垃圾占 40% 無壓縮垃圾 重量：容積≈1：3。			
資源回收占 50% 無壓縮垃圾 重量：容積≈1：4。			
廚餘占 10% 無壓縮垃圾 重量：容積≈1：1。			
店鋪每m²每日垃圾產生量平均約 0.35kg：			
一般垃圾占 35% 無壓縮垃圾 重量：容積≈1：3。			
資源回收占 50% 無壓縮垃圾 重量：容積≈1：4。			
廚餘占 15% 無壓縮垃圾 重量：容積≈1：1。			
住：88戶x3.5人 辦：3293.58m² 店：117.59m²	一般垃圾	資源回收	廚餘
每日產生量	1048L	1392L	80L
圖面規劃量	2640L	2936L	240L
可存放天數	2.5日	2.1日	3.0日
計算方式(住宅)=戶數*人數*每人每日垃圾產生量 (KG)*(垃圾、回收、廚餘)佔比*(垃圾、回收、廚餘) 重量與容積換算比例			
計算方式(商用)=面積M2*每M2每日垃圾產生量 (KG)*(垃圾、回收、廚餘)佔比*(垃圾、回收、廚餘) 重量與容積換算比例			
備註： 為因應連續假期及春節期間垃圾放置，本公司規劃 之垃圾儲存量以兩天為規劃標準參考值，依各社區 的管理方式、入住人數、住戶品質及使用狀況有所 差異，一般住家及店鋪數量也會有所影響，請依各 社區的現場使用情況調整。			



660公升
鍍鋅鋼板、不銹鋼板二種材質
資源分類回收區之一般垃圾子母車



120公升、240公升
聚乙稀、不銹鋼材質
資源分類回收區之一般垃圾子母車



圖例：

垃圾暫存室	圓凸鏡
垃圾車位	警示燈
垃圾集中路線	穿行線
垃圾清運路線	

圖12-18 垃圾、廚餘系統及運送系統圖

12-1-12 防火救災計畫

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：皇翔建設股份有限公司（負責人：廖年吉 電話：02-23882898）
設計人：上圓聯合建築師事務所（聯絡人：林弘章 電話：02-29664366 #871）
建築物地點（地號或地址）：新北市板橋區介壽段146、146-2、147、148、167-13、167-17地號等6筆土地
建築物概要（樓高及用途）：地下四層地上十八層住宅及辦公混合大樓

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 (倘屬未開闢道路，需於領取使用執照前，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樹木或相關突起物(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，應能承受符合規定之程度
(四)坡度應在百分之5以下。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 10 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：[簽名] 0103 0940 (民)消檢救02-(民)表一
單位主管：[簽名] 股長李思翰



表12-2 新北市消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

圖12-19 消防車輛救災活動空間審查圖說

現況照片

本案開發基地約385坪，基地內有一棟兩層樓加強磚造建築及五棟一層磚造建築，現做新北市社會局玩具物流銀行使用。另有一棟一層私有鐵皮建築，現做服飾店使用，基地使用分區屬商業區



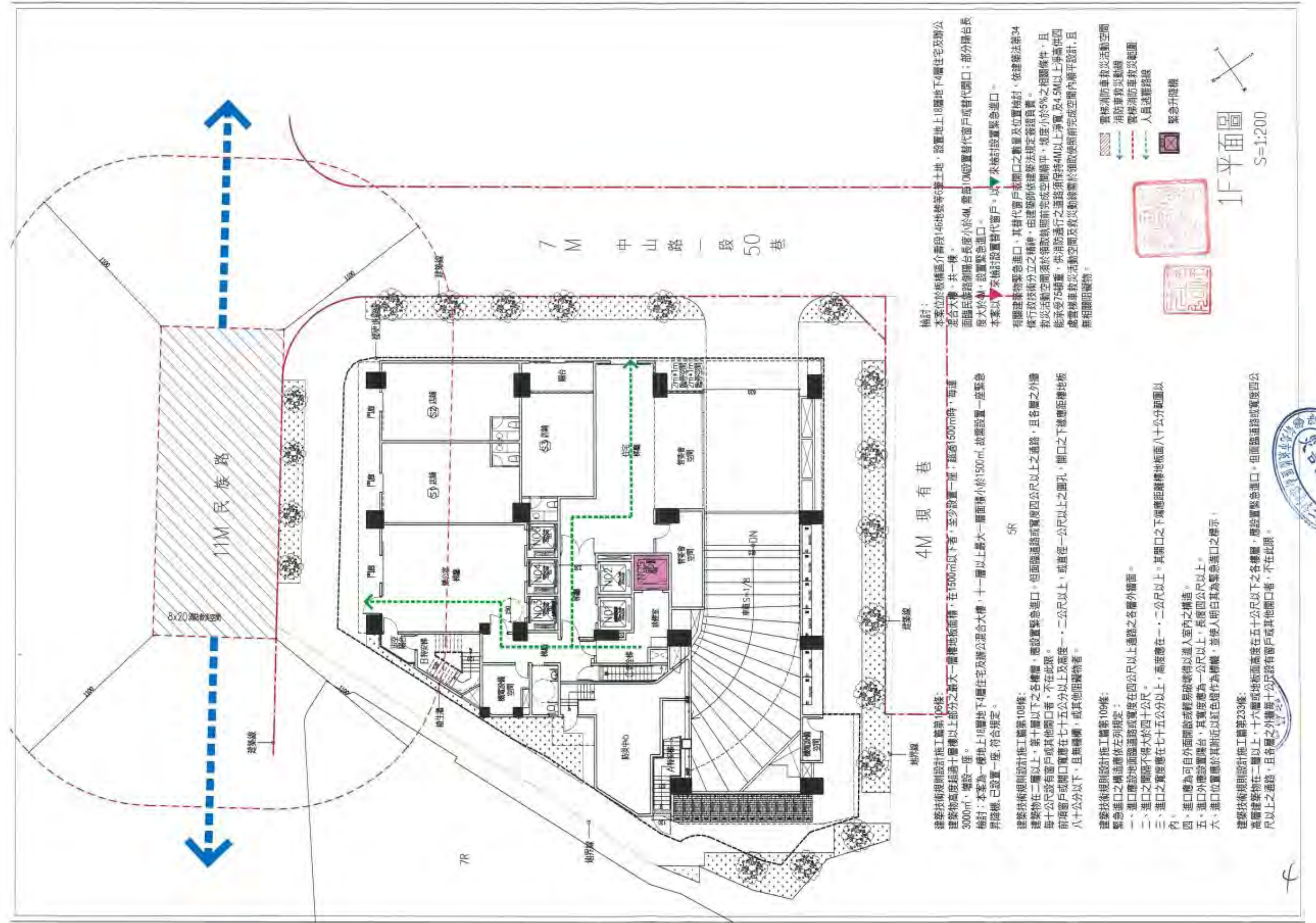


圖12-19 消防車輛救災活動空間審查圖說

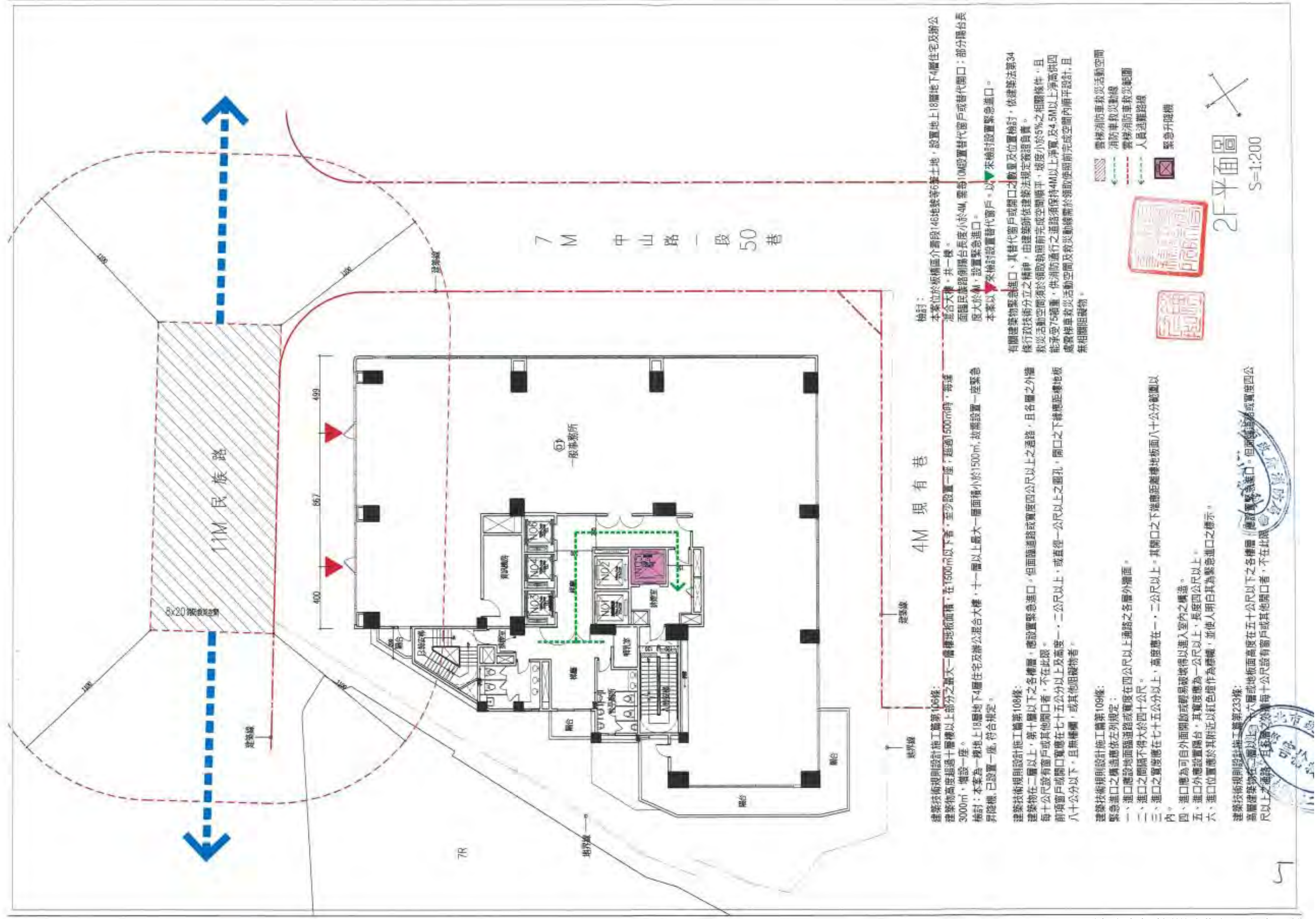


圖12-19 消防車輛救災活動空間審查圖說

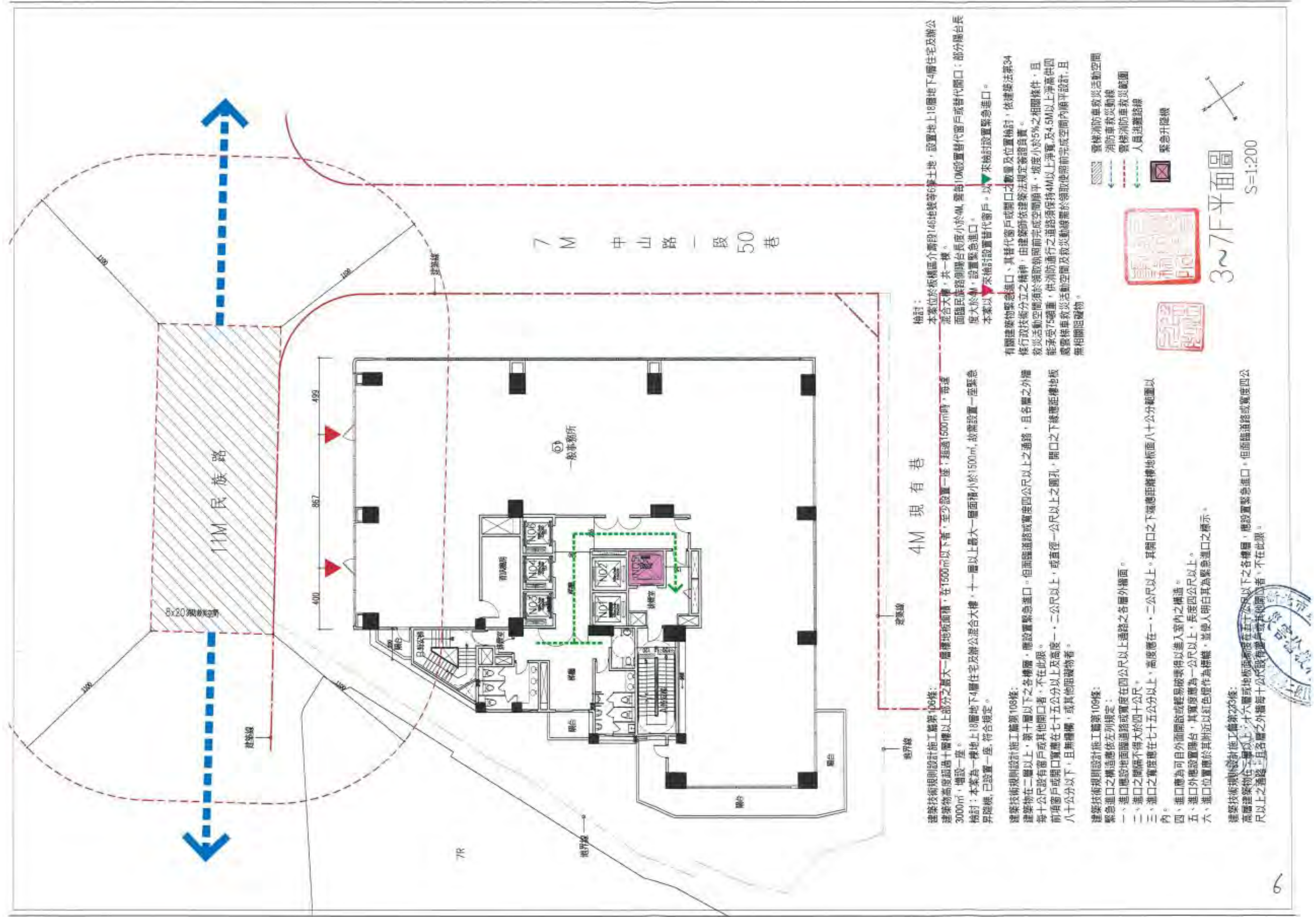
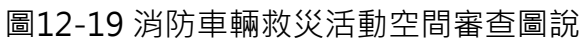
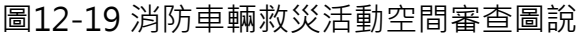


圖12-19 消防車輛救災活動空間審查圖說





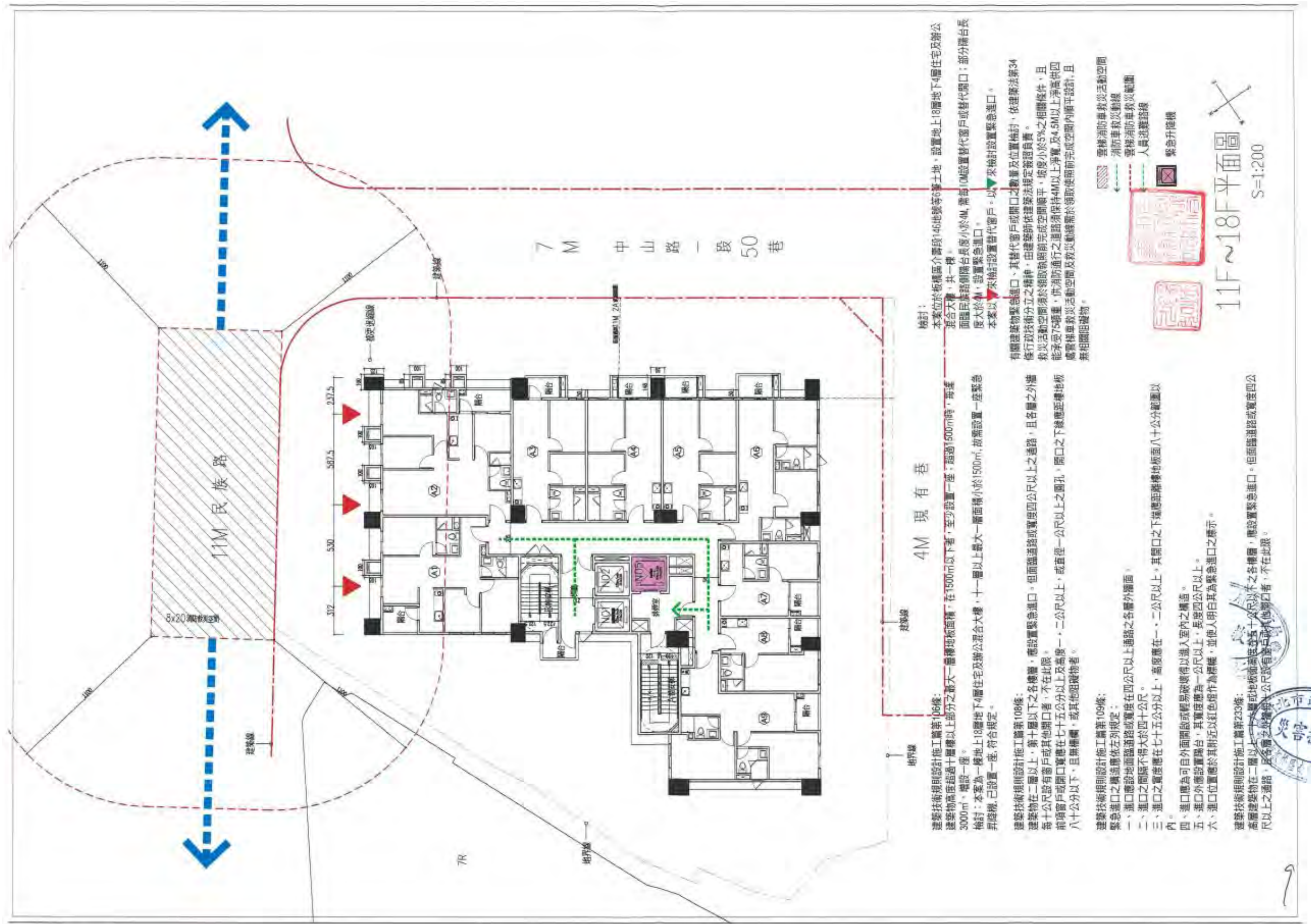


圖12-19 消防車輛救災活動空間審查圖說

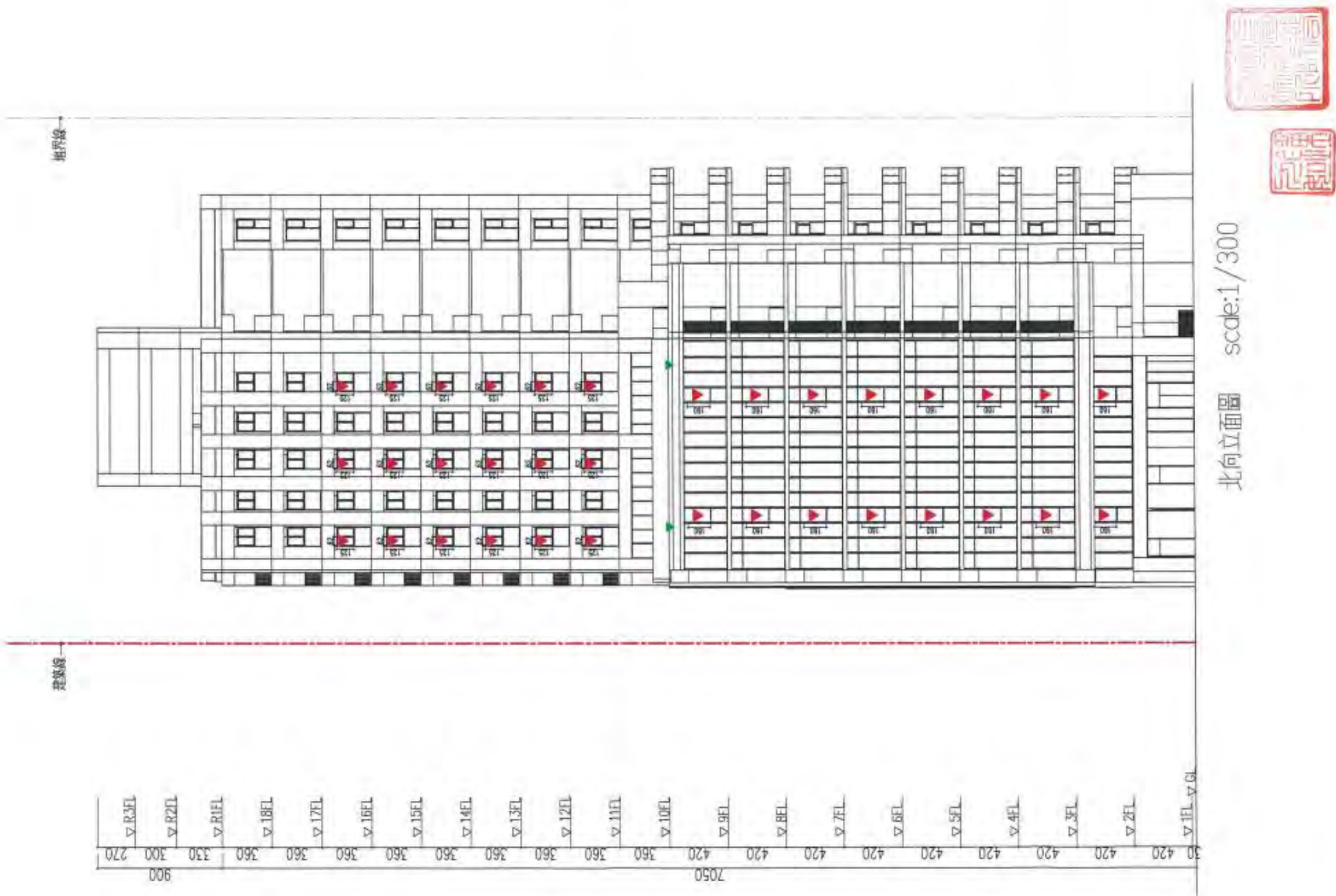


圖12-19 消防車輛救災活動空間審查圖說

12-1-12 用電計畫

- 一、配電場所設置原則：
- 有關電動車充電設施及配電場所設置部分，配電場所（總樓地板面積 15677.06m²須 49m²+全數留設電動車充電設施數量79部須10m²）至少須留設59m²以上。
- 已將電動車充電設施所需空間規劃在內，目前該空間面積達59m²，符合相關規定。
- 二、電動車輛充電設備(樁)產品安全應符合國家標準要求；電動車輛充電設備(樁)，應取得經濟部標準檢驗局之商品檢驗或產品驗證，確保安全。

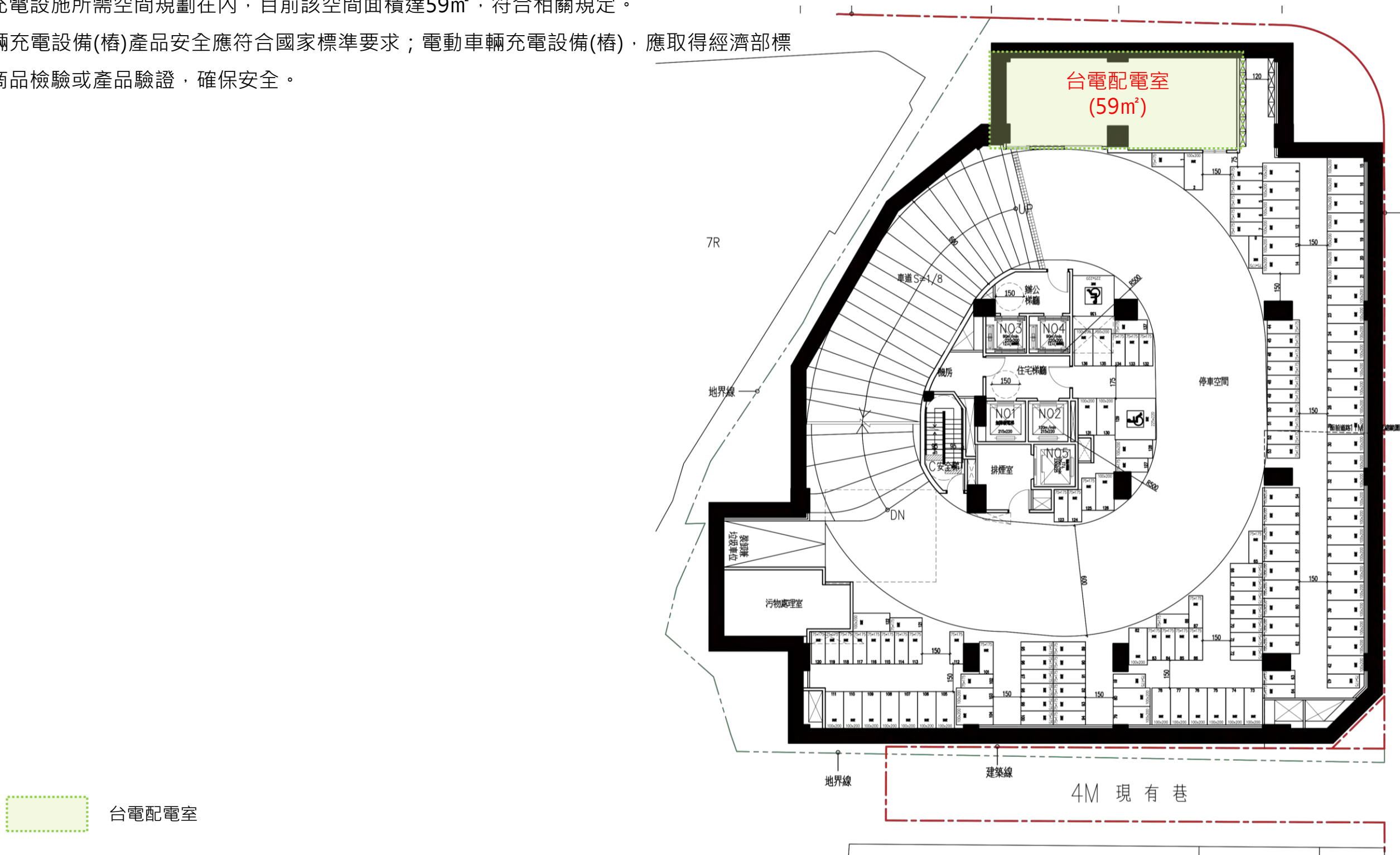


圖12-20台電系統說明圖

12-2 景觀計畫

12-2-1 全區景觀配置圖

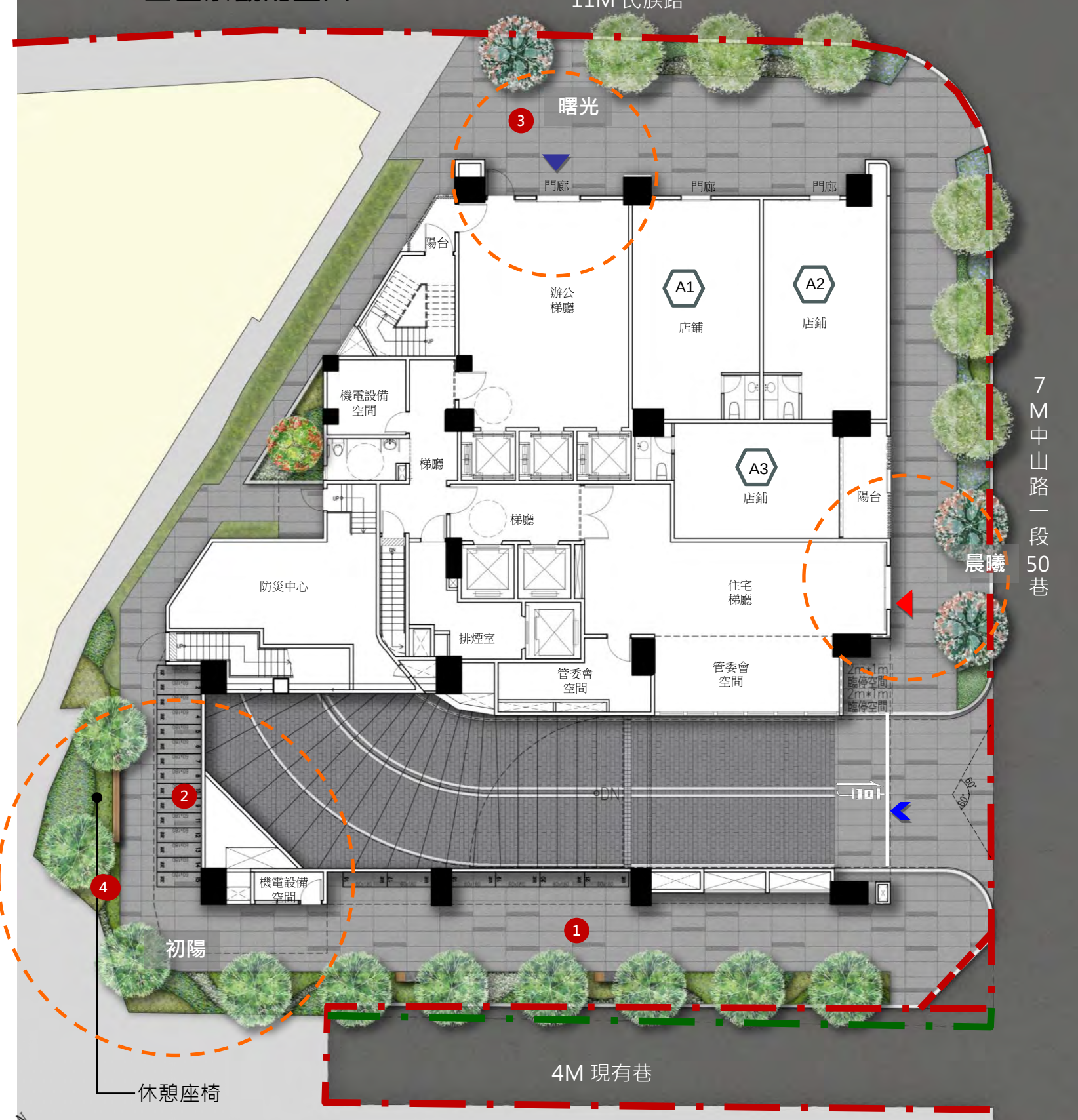
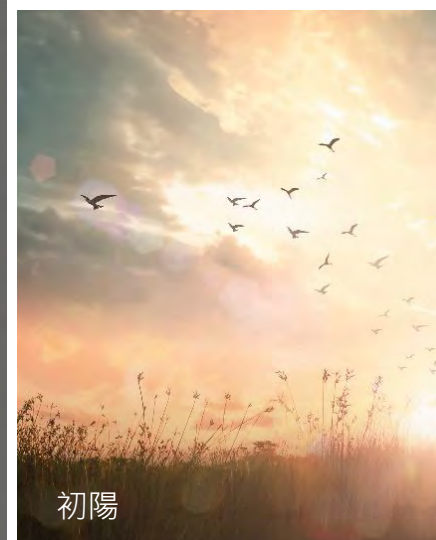


圖12-21 全區景觀配置圖

- ▶ 住宅主要出入口
- ▶ 辦公主要出入口
- ▶ 車道出入口

基地位於新板特區及板橋舊區之間，景觀設計概念以發展“埋中之心(新)”為出發，有新生、發展、向上的意義，與現存都市紋理、新舊城交融區中，創造出代表希望的“初陽”、“晨曦”、“曙光”三大重點精華區。



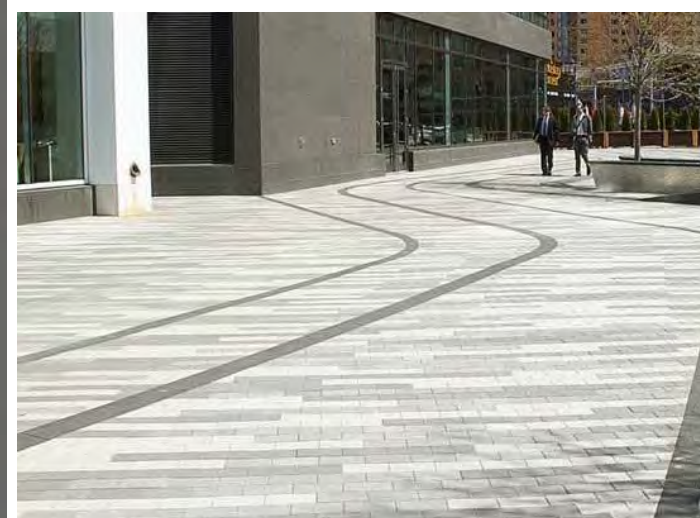
初陽



晨曦



曙光



▶ 人行道路示意照片 1



▶ 自行車位示意照片 2



▶ 轉角造景示意照片 3



▶ 休憩空間示意照片 4

12-2-2 地面層景觀配置圖



圖12-21 壹層景觀配置圖

圖例	名稱	規格	覆土深度	根球莖 (cm/株)	單位綠覆 面積計算值	數量	小計	綠覆面積計算	備註
新增喬木	光臘樹	H6.5mW3.5m GMΦ>10cm	>1.5m	80	20m²	6	20	400m²	
	烏心石	H5.5mW3.5m GMΦ>10cm	>1.5m	80	20m²	3			
	紅楠	H5mW3m GMΦ>10cm	>1.5m	80	20m²	10			
	燈稱花	H6mW3.5m GMΦ>10cm	>1.5m	80	20m²	1			
新增灌木	藍星花	H40cmW20cm	>60cm	20-30	1.5	20.88m²	123.07m²	184.61m²	
	細葉仙丹	H40cmW20cm	>60cm	20-30	1.5	11.57m²			
	六月雪	H40cmW20cm	>60cm	20-30	1.5	9.69m²			
	斑葉鵝掌藤	H60cmW20cm	>60cm	20-30	1.5	23.98m²			
	小葉黃楊	H50cmW25cm	>60cm	20-30	1.5	16.12m²			
	黃邊百合竹	H40cmW25cm	>60cm	20-30	1.5	16.85m²			
	粗肋草	H30cmW25cm	>60cm	20-30	1.5	23.98m²			
新增地被	玉龍草	H10cm	>30cm		1	24.79m²	24.79m²	24.79m²	

依據<新北市都市更新審議原則>檢討

- 基地面積：1275m²
- 實設建築面積：737.90m²
- 依第14條檢討：植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並符合綠覆率應達百分之百以上。但經審議會同意者，不在此限。前項所稱綠覆率，指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積依附表計算。
- 實設空地面積：1275m² - 737.90m² = 537.1m²
- 實設綠覆面積：400m² + 184.61m² + 24.79m² = 609.4m² > 537.1m² OK!
- 綠覆率：609.4m² / 537.1m² x 100% = 113.46% > 100% OK!

喬木示意照片



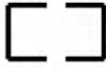
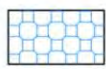
灌木示意照片 表12-3 壹層植栽表



12-2-3 壹層綠化面積檢討圖

綠化面積檢討：

- 基地面積：1275m²
- 實設建築面積：737.90m²
- 依"都市計畫法新北市實行細則"第43條第1項檢討: 綠覆面積係以建築基地內實設空地，扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。
- 無法綠化面積=(車道面積+無障礙通路與設施+退縮3.52m無遮簷人行道+現有巷道退縮補足4M道路寬度+道路截角面積) =27.23m²+69.39m²+125.42m²+15.49m²+4.03m²=241.56m²
- 實設空地面積 :1275m² -737.90m²-241.56m²=295.54m²
- 應設綠化面積：1/2(實設空地面積)
= 1/2(295.54m²)=147.77m²
- 實設綠化面積:
①+~⑦ = 147.86m²
故 綠化面積 = 147.86m² > 147.77m² OK!

	基地面積	1275m²
	實設建築面積	737.90m²
	車道面積	= ① =27.23m²
	無障礙通路與設施	= ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ =69.39m²
	退縮3.52m無遮簷人行步道	= ⑦ + ⑧ =125.42m²
	現有巷道退縮補足4M道路寬度	= ⑨ =15.49m²
	道路截角面積	= ⑩ =4.03m²
	實設綠化面積	= ① + ~⑦ =147.86m²
①=27.23m² ⑧=15.02m² ⑬=2.86m² ②=5.41m² ⑨=15.49m² ⑭=17.13m² ③=2.01m² ⑩=4.03m² ⑮=22.03m² ④=2.21m² ⑯=4.59m² ⑤=2.50m² ⑰=93.05m² ⑥=57.26m² ⑱=1.77m² ⑦=110.4m² ⑲=6.43m²		

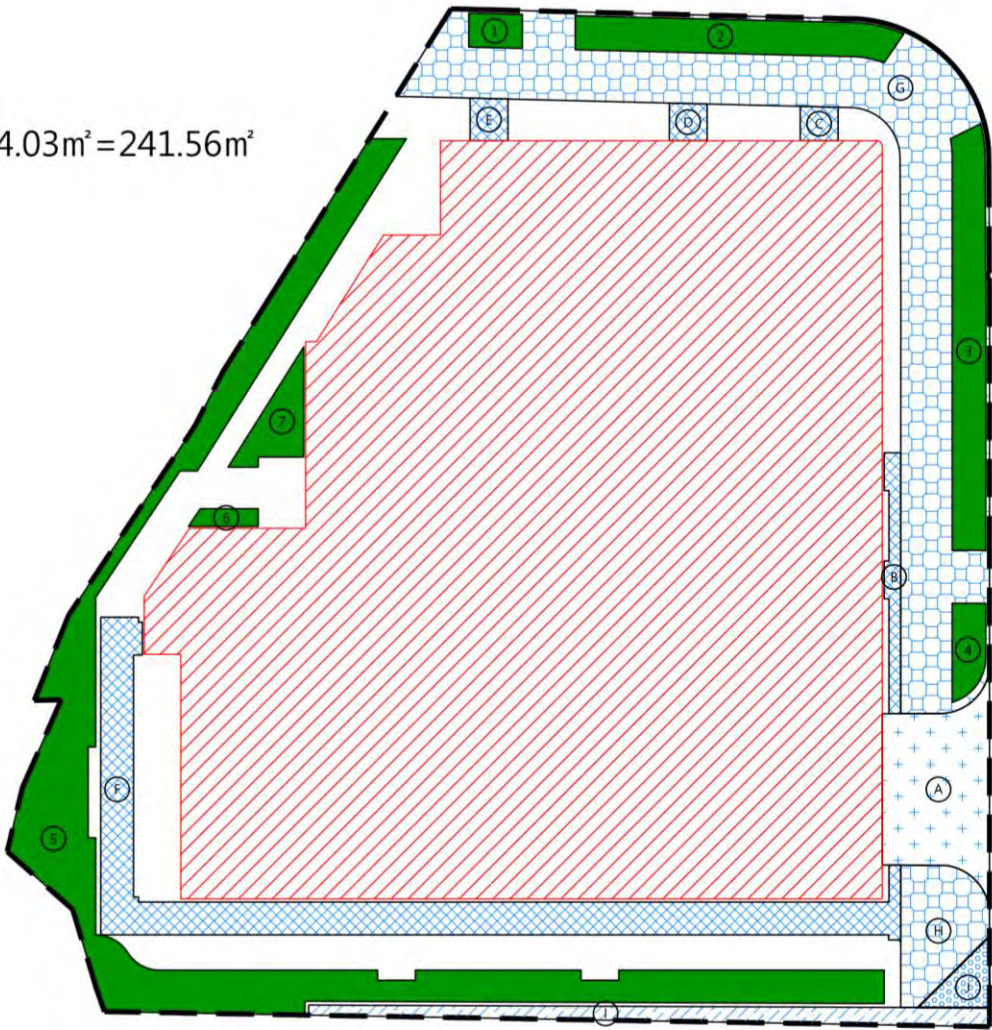


圖12-22 壹層綠化檢討圖



12-2-4 拾層景觀配置圖

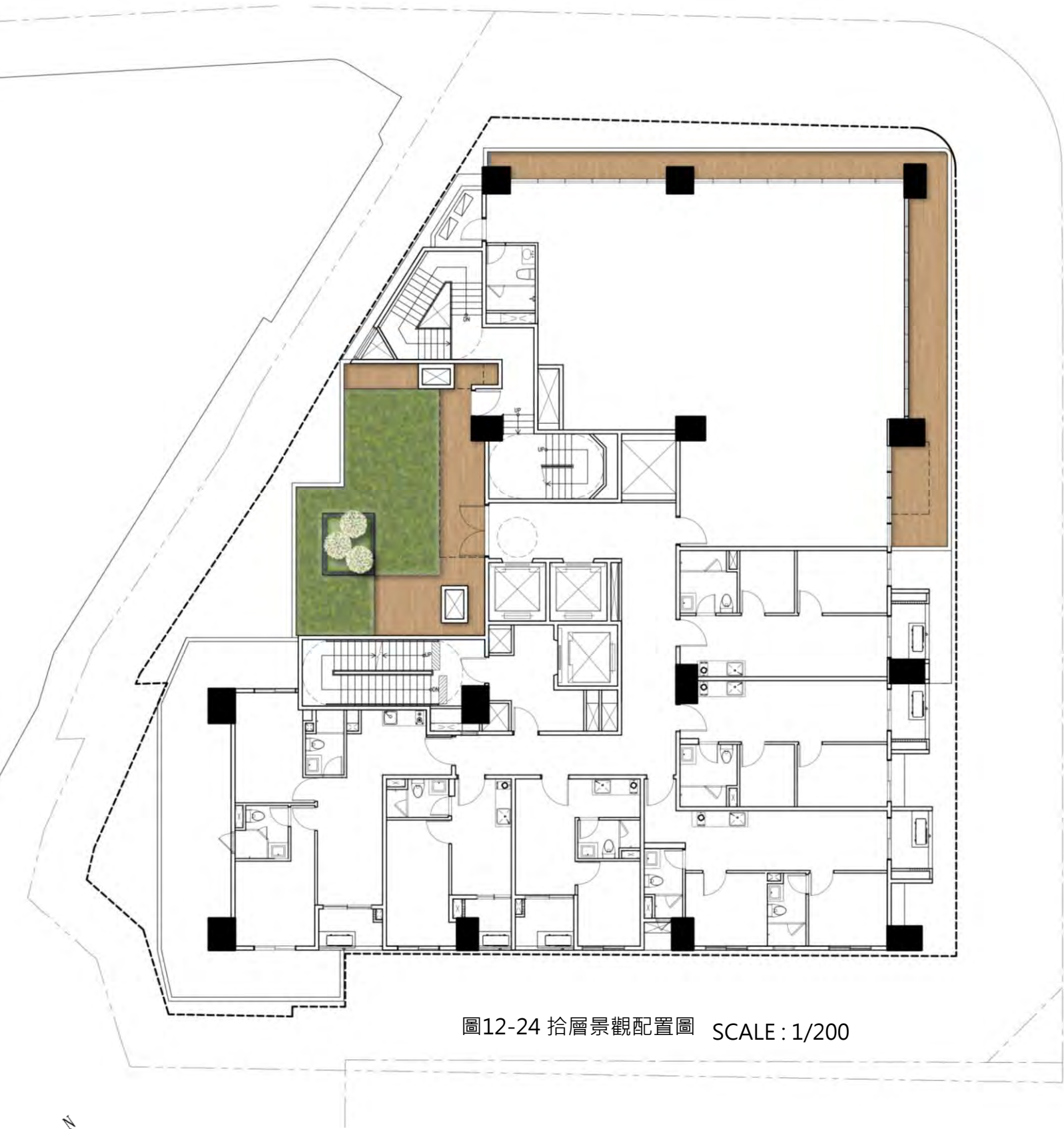


圖12-24 拾層景觀配置圖 SCALE : 1/200

表12-4 拾層植栽表

圖例	名稱	規格	覆土深度	根球莖 (cm/株)	數量	綠化面積計算	備註
新增灌木	 球形石斑木	H90cmW90cm	>60cm	20-30	3		
	 小葉黃楊	H50cmW25cm	>60cm	20-30	3.35m²	3.35m²	
新增地被	 玉龍草	H10cm	>30cm		32.73m²	32.73m²	

地被示意照片



▼玉龍草

灌木示意照片

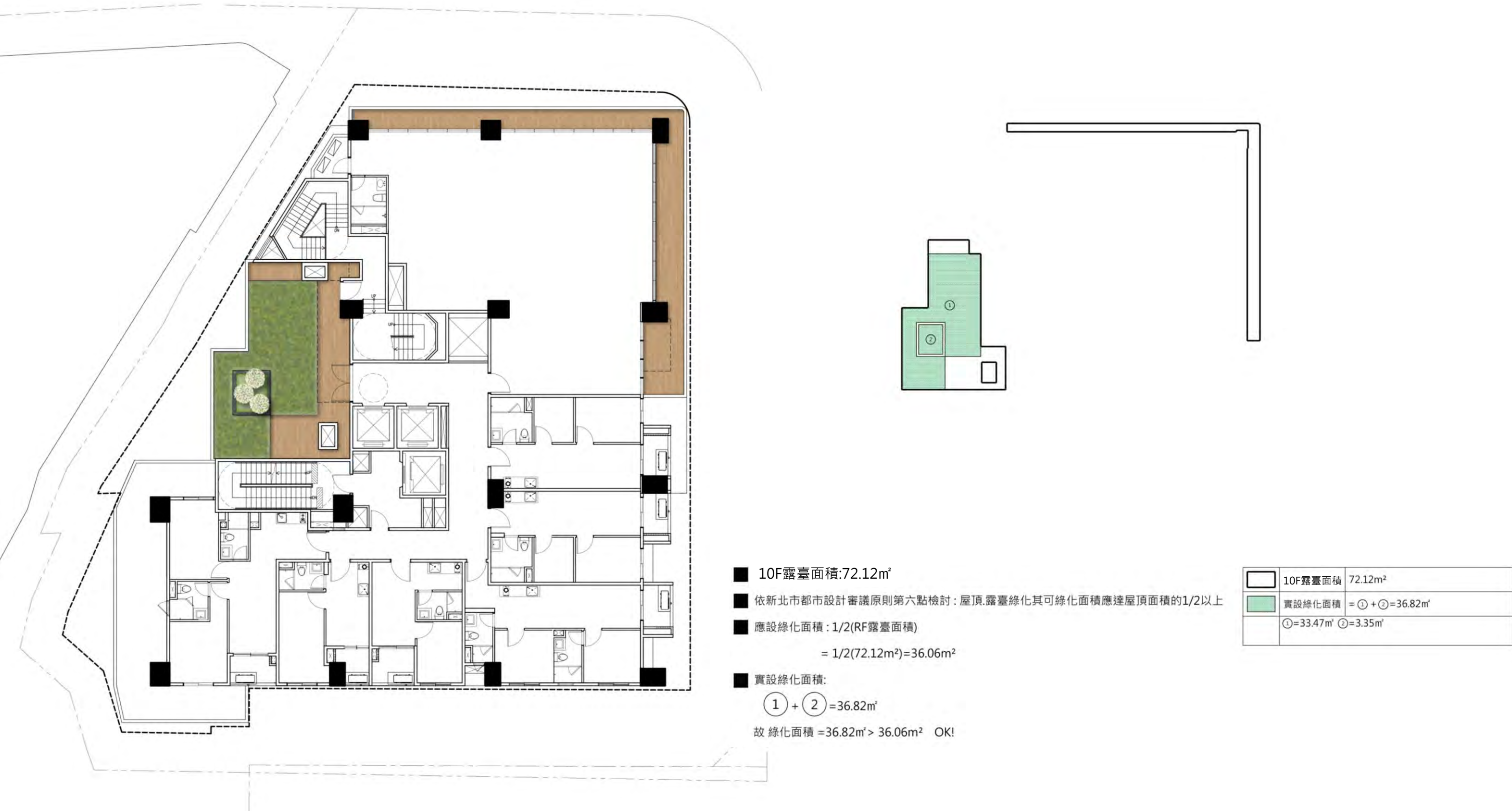


▼小葉黃楊



▼球型石斑木

12-2-5 拾層綠化面積檢討



SCALE: 1/200

圖12-25 拾層綠化檢討圖

12-2-6 屋突層景觀配置圖



圖12-26 屋突層景觀配置圖

表12-5 屋突層植栽表

圖例	名稱	規格	覆土深度	根球莖 (cm/株)	數量	綠化面積計算	備註
新增灌木	 大桂花	H120cmW120cm	>60cm	20-30	6		
	 白水木	H90cmW90cm	>60cm	20-30	3		
	 球形石斑木	H90cmW90cm	>60cm	20-30	15		
	 球形胡椒木	H90cmW90cm	>60cm	20-30	9		
	 藍星花	H30cmW20cm	>60cm	20-30	31.21m²	59.24m²	
	 細葉仙丹	H30cmW20cm	>60cm	20-30	12.20m²		
	 金露花	H120cmW25cm	>60cm	20-30	15.83m²		
新增地被	 麥門冬	H30cm	>30cm		16.37m²	153.08m²	
	 假儉草	H10cm	>30cm		136.71m²		

灌木示意照片



大桂花



金露花



球形胡椒木

地被示意照片



麥門冬



白水木



球形石斑木



藍星花

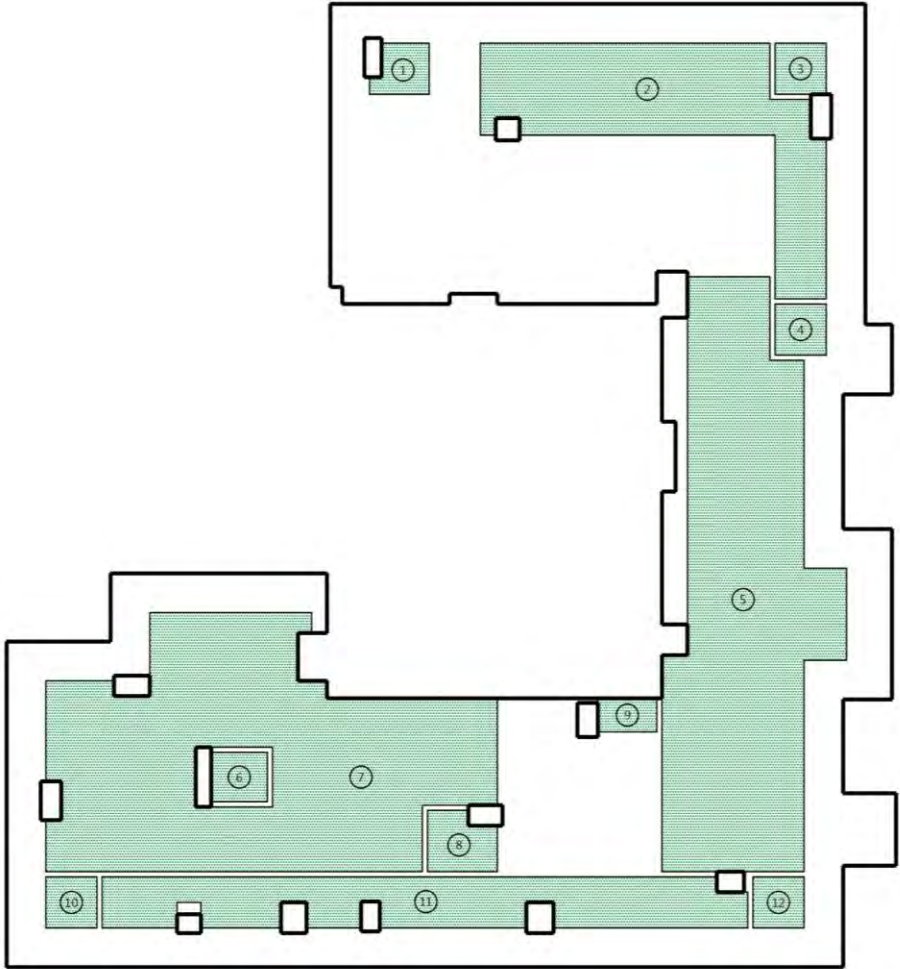


假儉草

12-2-7 屋突層綠化面積檢討



圖12-27 屋突層景觀綠化檢討圖



- RF露臺面積:423.08㎡
- 依新北市都市設計審議原則第六點檢討：屋頂、露臺綠化其可綠化面積應達屋頂面積的1/2以上
- 應設綠化面積：1/2(RF露臺面積)
 $= 1/2(423.08\text{m}^2)=211.54\text{m}^2$
- 實設綠化面積：
 $\textcircled{1} + \sim \textcircled{12} = 212.32\text{m}^2$
故 綠化面積 $= 212.32\text{m}^2 > 211.54\text{m}^2$ OK!

RF露臺面積	423.08㎡
實設綠化面積	= ① + ~ ⑫ = 212.32㎡
①=2.28㎡ ②=31.01㎡ ③=2.25㎡ ④=2.25㎡ ⑤=65.36㎡ ⑥=2.39㎡ ⑦=71.35㎡ ⑧=3.31㎡ ⑨=1.70㎡ ⑩=2.25㎡ ⑪=25.92㎡ ⑫=2.25㎡	

12-2-9 壹層鋪面及街道傢俱配置圖

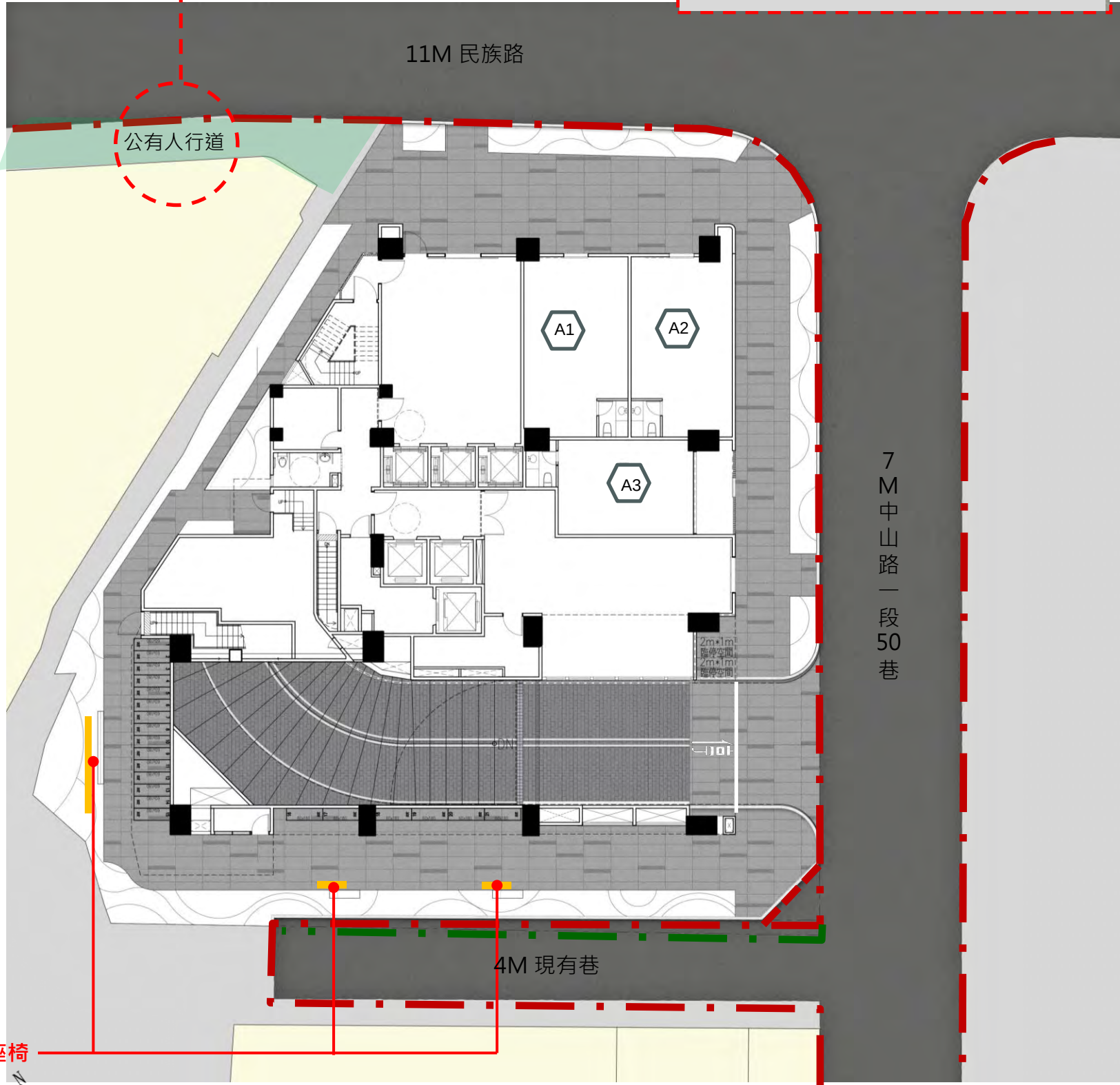


圖12-29 壹層鋪面及街道傢俱設計圖

1. 依照府中雙城人行環境規劃手冊，並配合本計劃的建築及空間機能，鋪面上與建築立面呼應，以簡潔的線條串起整體景觀。本案鄰近都會區，基地鋪面以深淺灰磚色與灰色系透水磚搭配為主，為有效維持都市地面滲透保水功能，本案利用透水磚提高基地的保水性。
2. 利用鋪面顏色的比例，區分基地內不同性質的出入口，如辦公室、店鋪、住宅大廳及車道。



圖例	名稱	備註
	岩面磚或仿天然花崗石 (灰、深灰、兩色混貼)	表面止滑處理，開挖外透水工法施作
	10X10車道磚深色	表面止滑處理
	10X10車道磚淺色(色帶)	表面止滑處理

表12-7 壹層鋪面材質表

岩面磚示意照片



休憩座椅示意照片



車道磚示意照片



12-2-10 拾層鋪面設計圖

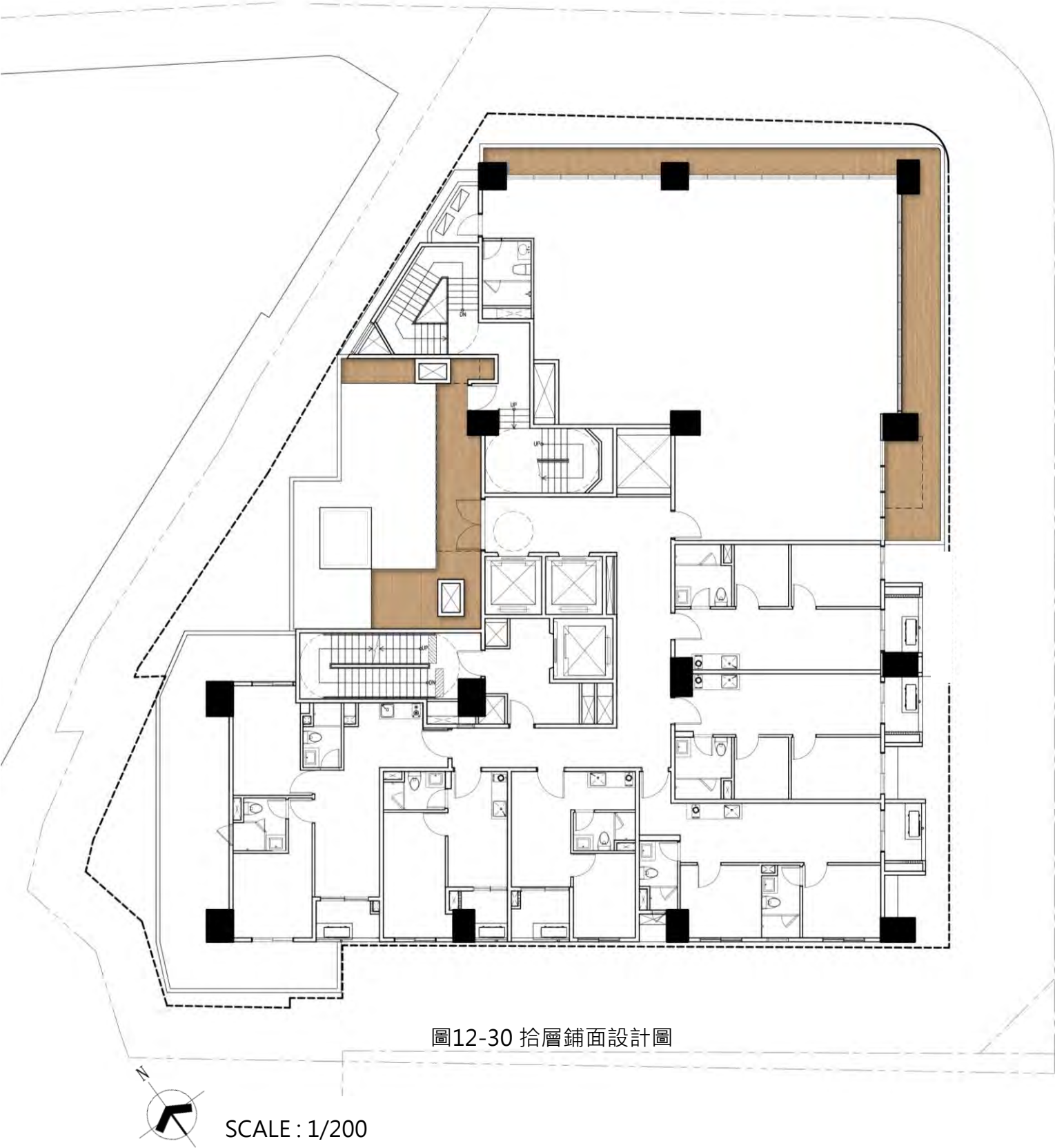


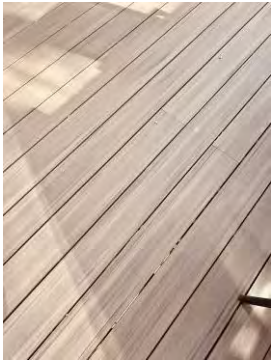
表12-8 拾層鋪面材質表

圖例	名稱	備註
	木紋磚或環保塑木	表面止滑處理

木紋磚示意照片



環保塑木示意照片



12-2-11 屋突壹層鋪面設計圖

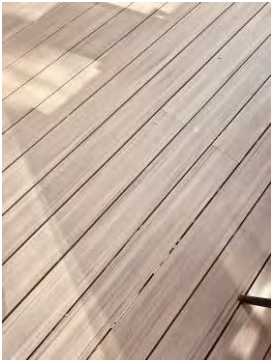
表12-9 屋突層鋪面材質表

圖例	名稱	備註
	木紋磚或環保塑木	表面止滑處理
	岩面磚或仿天然花崗石	表面止滑處理

木紋磚示意照片



環保塑木示意照片



岩面示意照片



圖12-31 屋突層鋪面設計圖

12-2-12 壹層景觀燈光計畫圖



圖12-32 壹層燈光計畫圖

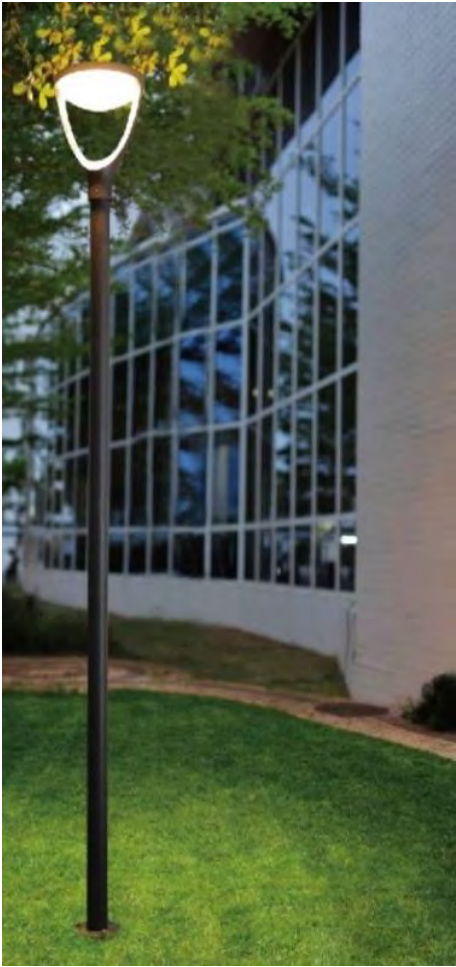
景觀開放空間的夜間照明主要為抑制犯罪減少空間死角，創造一個讓人生心理感到安全的環境。基地位於府中雙城的古城區，光環境以3000K~3500K為主。

人行道配置上以景觀高燈為主要照明，提供民眾安全不刺眼的舒適照明，臨巷的人行道為避免成治安死角，除了景觀高燈外也配置樹叢燈，增加社區空間氛圍。

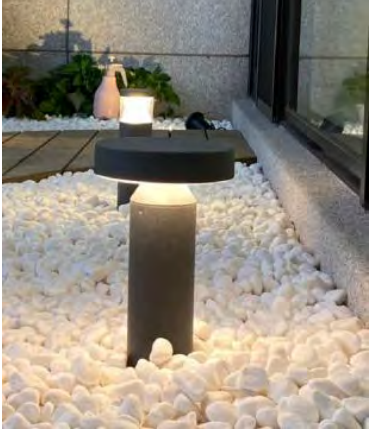
表12-10 壹層景觀燈具表

圖例	名稱	數量
	景觀高燈	6
	樹叢燈	12
	車道壁嵌燈	9

景觀高燈



樹叢燈

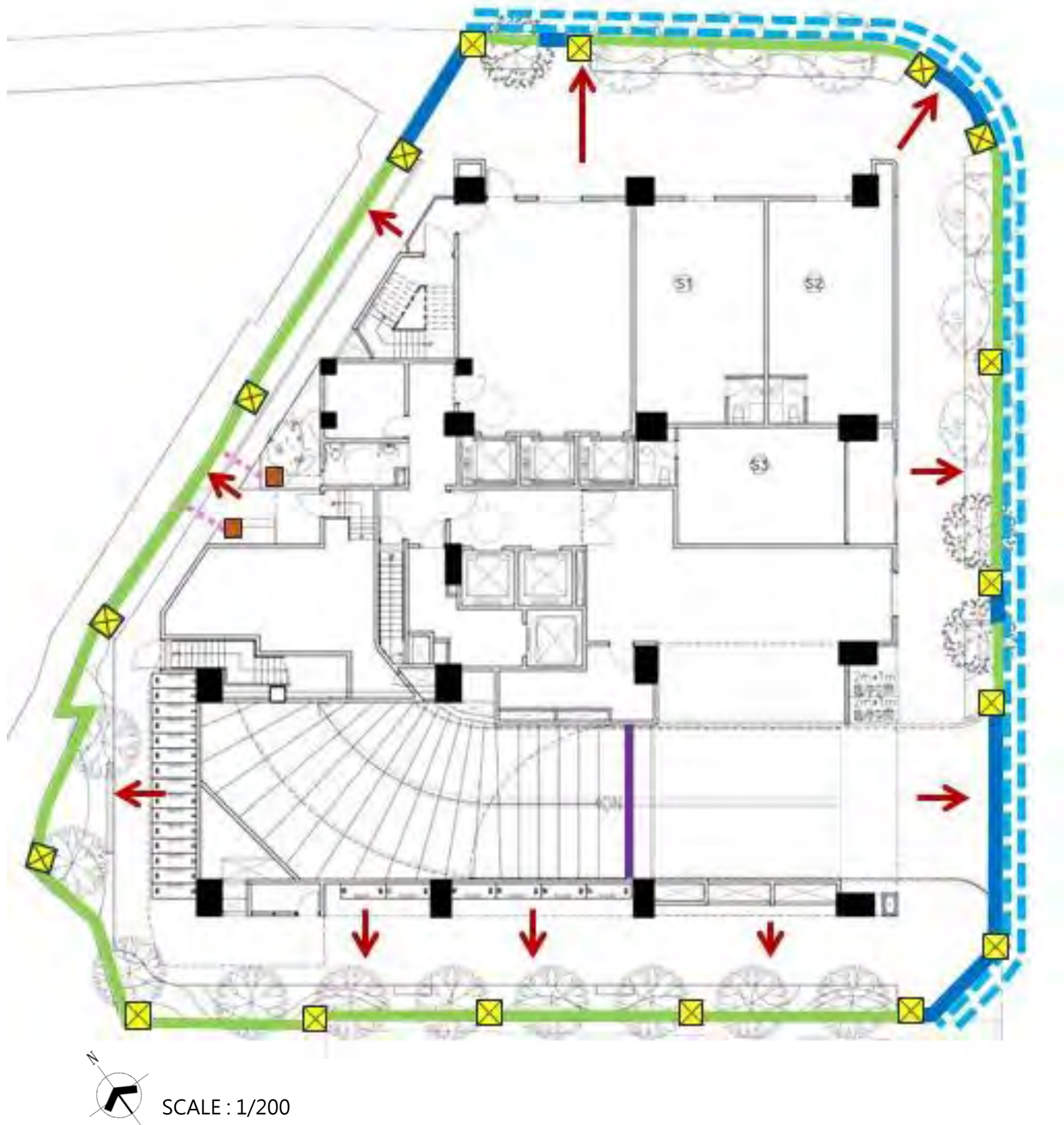


車道壁嵌燈



SCALE : 1/200

12-2-13 壹層排水系統圖

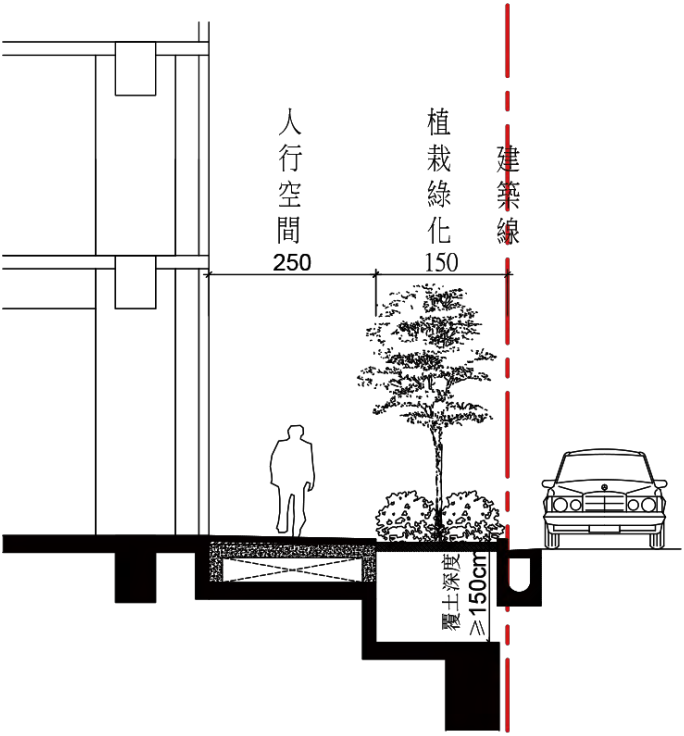
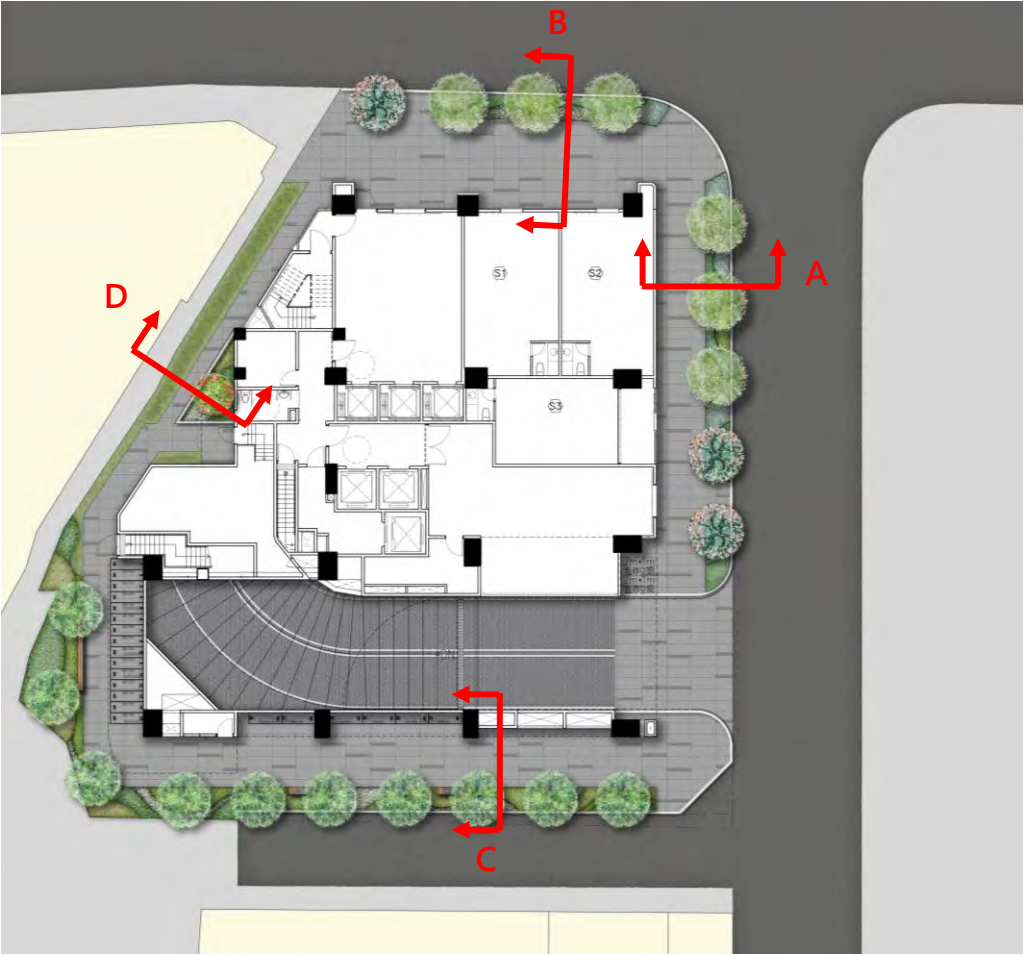


圖例	名稱
	基地外排水溝
	基地內排水溝
	草溝+透水軟管
	陰井
	排水方向
	PP陰井
	截水溝

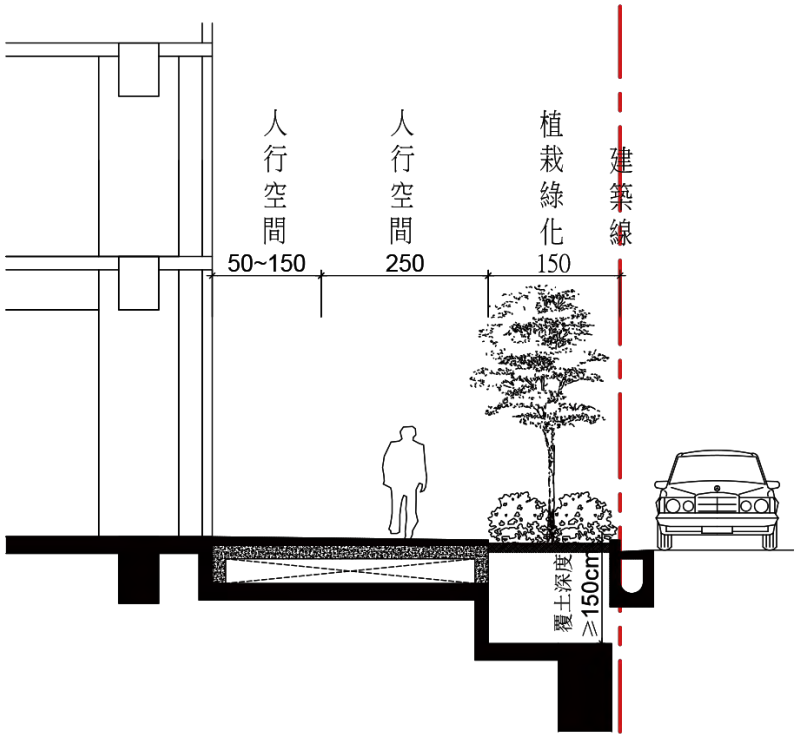
表12-11 壹層排水系統表

圖12-33 壹層排水系統圖

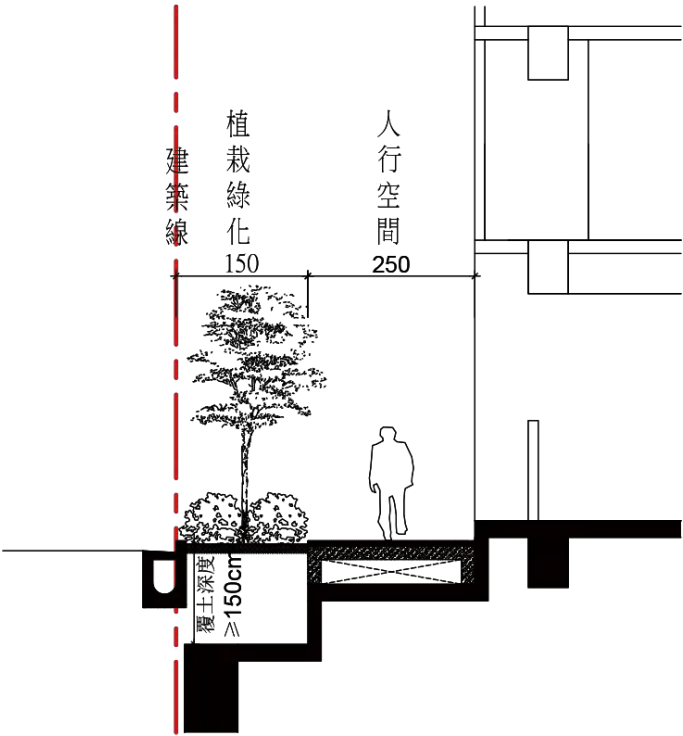
12-2-14 壹層景觀剖面圖



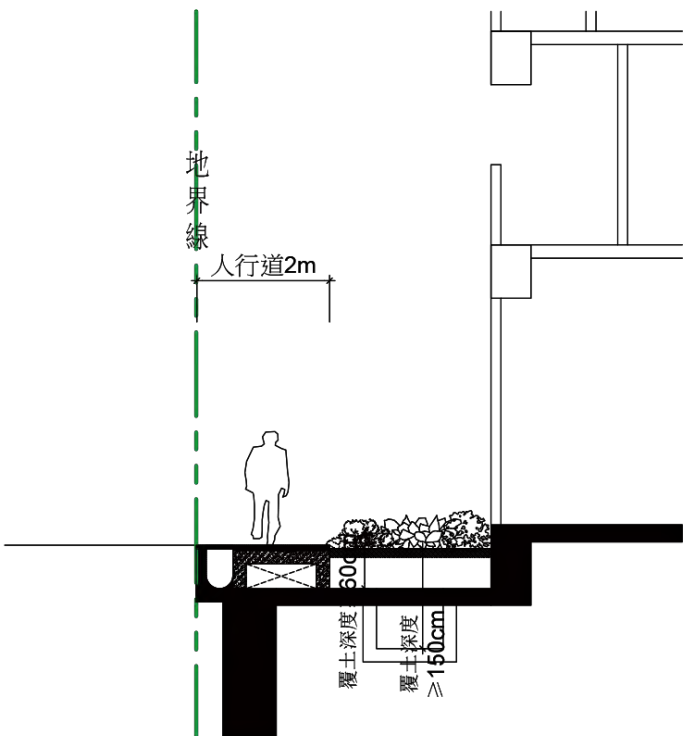
景觀A剖面圖 SCALE : 1/100



景觀B剖面圖 SCALE : 1/100



景觀C剖面圖 SCALE : 1/100



景觀D剖面圖 SCALE : 1/100

圖12-31 壹層景觀剖面圖

壹拾參、保存或維護計畫(本案無)

本案更新單元範圍內及其周邊皆無涉及文化資產或具有歷史、文化、藝術、紀念價值之建築物、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，無保存或維護計畫。

壹拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案以「權利變換」方式實施都市更新事業。

二、有關費用分擔

(一) 重建區段

本案之實施總成本，由實施者提供 30% 自有資金、70% 銀行融資方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

壹拾伍、分配與選配原則

本案採事業計畫與權利變換計畫併送方式辦理，本案原所有權人更新後分配之權利變換比率詳見權利變換計畫書所載。房地選配原則如下：

- (一) 受配人選擇之房屋及車位權值以不超過應分配權利價值 130%為原則。
- (二) 更新後規劃之店面由更新前一樓所有權人優先選配。
- (三) 新北市政府財政局以優先選配全部辦公室單元為原則。
- (四) 範圍內私有土地所有權人若不願參與更新分配或可分配權利價值未達最小分配單元者，領取更新後應分配之權利價值。
- (五) 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且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人，則以公開抽籤結果為準。

備註：因本案私有所有權人應分配權利價值未達最小分配單元價值，惟若訂定「受配人選擇之房屋及車位權值以不超過應分配權利價值 110%為原則」將致所有權人無法選配一戶房屋，為維護私有土地所有權人權益，故本案將選配原則訂為「受配人選擇之房屋及車位權值以不超過應分配權利價值 130%為原則」。

壹拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

一、處理方式

(一) 市有土地(管理單位：新北市政府財政局)

依新北市市有不動產參加都市更新處理原則第 3 點及第 5 點規定，以同意納入都市更新單元為原則，並以權利變換方式參加都市更新，分配更新後之土地、建築物或權利金。但應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法受分配者，得領取現金補償。依前項採分配更新後土地及建築物者，其實際選配之權利價值總值，以不超過應分配價值為原則。採分配權利金者，得就更新後應分配權利價值選擇全部或一部為之。本府獲分配之權利金，實施者應於都市更新主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記前全數繳付，並於都市更新事業計畫及權利變換計畫中載明。

二、更新後分配使用原則

(一) 市有土地(管理單位：新北市政府財政局)

市有土地參與權利變換後應分配之建築物，以優先選配全部辦公室單元為原則，並依新北市政府民國 113 年 11 月 5 日新北府財開字第 1132169885 號函及民國 114 年 12 月 9 日新北府財開字第 1142494486 號函，選配房屋及車位。(詳附錄八)

壹拾柒、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一) 拆除費用及面積

表 17-1 地上物拆除面積一覽表

項目	拆除面積 (m ²)	說明
合法建築物	-	依謄本登載面積計算
	200.74	具合法建築物證明，但無產權登記建物
占有他人舊違章建築戶	-	依實測面積計算
其他土地改良物	789.04	依實測面積計算
合計	989.78	-

(二) 預計拆遷時程

本案採權利變換方式辦理，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第 24 條、第 25 條規定辦理。

二、合法建築物之補償與安置

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第 57 條規定辦理，其建物補償金額及租金補貼係由實施者委託麗業不動產估價師聯合事務所評定之。

表 17-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表

編號	建號	建物門牌	構造	層次/ 層數	建物面積 (m ²)a	建物總面積 (坪)	所有權人/委託人(或 管理單位)	權利 範圍	拆除單價 (m ²)b	合法建物拆遷補償費			合法建物拆遷安置費 D			應補償總價 C+D(元)
										建物殘餘價 值(元)A	拆除費用(元 /m ²)B=a*b	拆遷補償費 (元)C=A-B	單價(元/坪)	月數	總價(元)	
1	-	民族路 10 號	加強磚造	1、2F/2F	200.74	60.72	新北市(管理者：新 北市政府財政局)	全部	900	242,759	180,666	62,093	1,500	34	3,096,720	3,158,813
合計					200.74	60.72				242,759	180,666	62,093			3,096,720	3,158,813

三、其他土地改良物之補償

本案含 6 棟其他土地改良物、1 棟合法建物增建部分，因本案採權利變換方式辦理，其他土地改良物之補償金額係依都市更新條例第 57 條規定辦理，其補償面積按實際測量面積計算，補償金額由實施者委託麗業不動產估價師聯合事務所評定之。

表 17-3 其他土地改良物拆遷補償費用明細表

編號		建物門牌號碼	受補償人	座落地號	建物殘餘價值(元)A	拆除面積 (m ²)a	拆除單價(元/m ²)b	拆除費用小計 (元)B=a*b	應補償總價 (元) C=A-B	實際發放拆遷補 償費 (元)
合法建物增 建部分	A	民族路 10 號	新北市(管理者：新北市政府財政局)	148、146-2	18,151	15.00	1,050	15,750	2,401	0
					22,771	47.70	620	29,574	-6,803	
					小計	40,922	62.70	45,324		-
其他土地改 良物	1	民族路 12 號	新北市(管理者：新北市政府財政局)	146-2、167-17	78,263	135.18	620	83,812	-5,549	0
					18,566	38.49	350	13,472	5,094	
					35,569	73.72	350	25,802	9,767	
	2	民族路 14 號	新北市(管理者：新北市政府財政局)	146	25,743	44.46	620	27,565	-1,822	7,945
					29,839	51.55	620	31,961	-2,122	
	3	民族路 16 號	新北市(管理者：新北市政府財政局)	146	27,638	47.74	620	29,599	-1,961	0
	4	民族路 18 號	新北市(管理者：新北市政府財政局)	146	108,409	187.23	620	116,083	-7,674	8,155
					52,316	108.42	350	37,947	14,369	
					3,611	9.35	230	2,151	1,460	

編號		建物門牌號碼	受補償人	座落地號	建物殘餘價值(元)A	拆除面積 (m ²)a	拆除單價(元/m ²)b	拆除費用小計 (元)B=a*b	應補償總價(元) C=A-B	實際發放拆遷補 償費(元)
	6	民族路10號之1	皇翔建設股份有限公司	147、148	16,240	26.85	350	9,398	6,842	7,689
					2,020	3.35	350	1,173	847	
小計					398,214	726.34		378,963		23,789
合計					439,136	789.04		424,287		23,789

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置(本案無)

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

壹拾捌、財務計畫

一、成本說明

本案依「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（民國112年8月17日）」核計工程費用、各項管理維護計畫經費及相關委辦費、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用等8項，實際費用應以都市更新權利變換計畫審議結果為準。

（一）土地成本

本案依麗業不動產估價師聯合事務所評估更新前土地價值為1,022,071,875元。

（二）更新事業實施經費

本案施工工期預估22個月。（地上層18層×1個月+地下1層×4個月+地下2-4層×2個月－逆打工法地下4層×1.5個月）

表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

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)拆除費用	—	式	—	—	0	元	此項費用僅針對無主屋計算其拆除費用，本案無。	
		(二)建築設計費用	1	式	—	—	20,460,345	元	依建築師酬金標準中級提列。	
		(三)營建費用（含公益設施樓地板面積）	15,677.06	m ²	67,658	—	1,060,685,799	元	依營建工程標準單價計算提列。	
		(四)工程管理費	—	式	—	元	0	元	本案無。	
		(五)空氣污染防治費	1. 拆除工程	989.78	m ²	0.56	元/m ²	555	元	工期以一個月計算，更新前地上物樓地板面積×0.56 元/m ² 。
			2. 興建工程	737.90	m ²	2.54	元/m ² /月	41,234	元	更新後建築面積×2.54 元/m ² /月×22 個月。
		(六)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	2,496,989	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	89	戶	75,000	元/戶	6,675,000	元	每戶費用 75,000 元計算。
			3. 建照執照相關規費	289,397,772	元	0.10	%	289,398	元	以法定工程造價 0.1%計算。
			4. 其他	—	式	—	—	0	元	本案暫無估算。
	重建費用小計：						1,090,649,320	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	—	m ²	—	元/m ²	0	元	本案無。
			2. 工程開闢費用	0.00	m ²	0	元/m ²	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。
		(四)公益設施折繳代金		—	式	—	—	0	元	本案無。
		公共設施費用小計：						0	元	
	工程費用（A）合計						1,090,649,320	元		
貳、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（B）	管理維護費用	(一)開放空間	1	式	—	—	2,688,400	元	依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點提列公共開放空間管理維護基金。	
		(二)公益設施	1	式	—	—	0	元	本案無。	
		(三)綠建築標章	1	式	—	—	1,248,495	元	以公寓大廈基金 50%計算提列。	
		(四)智慧建築標章	1	式	—	—	1,248,495	元	以公寓大廈基金 50%計算提列。	
		(五)無障礙環境	1	式	—	—	1,248,495	元	以公寓大廈基金 50%計算提列。	
		(六)耐震標章	1	式	—	—	1,248,495	元	以公寓大廈基金 50%計算提列。	
	委辦費	(一)綠建築標章	1	式	—	—	0	元	本案無。	
		(二)智慧建築標章	1	式	—	—	0	元	本案無。	
		(三)無障礙環境	1	式	—	—	0	元	本案無。	
		(四)耐震標章	1	式	—	—	13,169,310	元	依特殊因素外審結果提列。	
管理維護計畫相關經費及相關委辦費（B）合計						20,851,690	元			

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註	
參、權利變換費用（C）	一、調查費	（一）都市更新規劃費用		1	式	—	—	5,750,000	元	依合約金額提列。
		（二）不動產估價費用（含技師簽證費）		1	式	—	—	2,746,000	元	因合約金額高於提列標準金額，故本案以提列標準金額提列。
		（三）土地鑑界費		6	筆	4,000	元/筆	24,000	元	以更新前土地每筆4,000元提列。
		（四）鑽探費用		3	孔	75,000	元/孔	225,000	元	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		809	戶	—	—	3,487,000	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	—	—	158,000	元	依合約金額提列。
	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	—	—	242,759	元	依估價師查估建物殘餘價值計算提列。
			2. 非合法建築物	—	式	—	—	40,922	元	依估價師查估建物殘餘價值計算提列。
	（二）其他土地改良物		—	式	—	—	398,214	元	依估價師查估建物殘餘價值計算提列。	
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用			—	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	—	—	3,096,720	元	依估價師查估租金行情計算提列。
	六、地籍整理費用			—	戶	—	元/戶	1,780,000	元	本案更新後共89戶，以每戶20,000元提列=89戶×20,000元=1,780,000元。
	七、審查費用			—	式	—	—	93,000	元	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	交通影響評估		1	式	—	—	0	元	本案無。	
	都更二箭權利金		1	式	—	—	0	元	本案無。	
權利變換費用（C）合計							18,041,615	元		
肆、貸款利息（D）			—	式	—	—	37,717,935	元	貸款利息=（1）+（2） （1）（合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+G+H）×貸款年利率×貸款期間 （2）（工程費用A-公寓大廈管理基金）+（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）×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113年1月31日公告一年定存利率，500萬元（含）以上為0.710%。五大銀行平均基準利息以中央銀行113年1月31日公告五大銀行平均基準利率3.136%。	
伍、稅捐（E）	一、印花稅		1,051,176,962	元	0.10	%	1,051,177	元	（建築設計費用+營建費用+公共設施開闢費用+都市更新規劃費用+不動產估價費用+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+容積移轉費用）×0.1%	
	二、營業稅		1	式	5	%	37,910,267	元	土地所有權人分配房屋之營業稅。 （主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔）×（不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值）×5%	
	稅捐（E）合計						38,961,444	元		
陸、管理費用（F）	一、行政作業費（F1）		—	—	2.5	%	0	元	本案無。	
	二、信託費用（F2）	1. 土地信託	0	元	50	%	0	元	本案無提列，費用由實施者自行吸收。	
		2. 資金信託	1	式	—	—	0	元	本案無。	
	三、人事行政管理費用（F3）		1,108,690,935	元	4	%	44,347,638	元	（A+C+G）×4%。	
	四、銷售管理費（F4）		1,373,755,530	元	6.00	%	82,425,332	元	實施者實際獲配之單元及車位總價值×銷售管理費率。	
	五、風險管理費（F5）		1,190,756,508	元	12.50	%	148,844,564	元	（A+C+D+F1+F2+F3+G+H）×12.5%。	
管理費用（F）合計：							275,617,534	元		
柒、都市計畫變更負擔費用（G）	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費		—	式	—	—	0	元	本案無。	
捌、容積移轉費用（H）	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費		—	式	—	—	0	元	本案無。	
本案更新總成本（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）+（H）總計：			—	—	—	—	1,481,839,538	元		

(三) 法定工程造價

依民國 112 年 7 月 17 日發布之「新北市建築物工程造價標準表」計算 289,397,772 元。

【總樓地板面積（平方公尺）×工程單價+水溝+挖方】=289,397,772 元

(四) 加計項目與費用

本案提列特殊工程費用共計 112,938,128 元，提列特殊工程費用外審結果請詳附錄十二。

1、逆打工法：112,938,128 元

(五) 管理費用說明

1、信託費用（F2）：不提列共同負擔費用，由實施者自行吸收。

2、人事行政管理費用（F3）

人事行政管理費用＝【工程費用（A）+權利變換費用（C）+都市計畫變更負擔費用（G）】×費率 4%

3、銷售管理費用（F4）

銷售管理費用＝實施者實際獲配之單元及車位總價值 1,373,755,530 元×費率 6.00%

4、風險管理費用（F5）

風險管理費用＝【工程費用（A）+權利變換費用（C）+貸款利息（D）+行政作業費用（F1）+信託費用（F2）+人事行政管理費用（F3）+都市計畫變更負擔費用（G）+容積移轉費用（H）】×費率 12.50%=148,844,564 元

本案未來可能面對的風險包括經濟不確定性、供應鏈中斷、移工出口國政策緊縮或聘任移工相關法令的限制、環保法規的加嚴與等級提升、新技術要求與既有工程之磨合、政策變動、自然災害和氣候變遷等，實施者必須具有彈性且有效的風險管理策略和相關費用予以因應調控，才得以靈活應變以維持全案穩定性並能持續推動。故本案依規定提列風險管理費率 12.50%實屬必要。

二、收入說明

表 18-2 整體開發收益表

項目		數量	單價	複價（元）
1	店鋪	73.74 坪	1,300,556 元/坪	95,903,000
2	一般事務所	2,229.96 坪	664,767 元/坪	1,482,404,800
3	住宅	1,770.09 坪	750,997 元/坪	1,329,331,930
4	停車位	77 部	2,759,740 元/部	212,500,000
銷售總收入小計				3,120,139,730
其他收入小計				0
整體更新事業開發收入合計				3,120,139,730

註：本案實設車位數共計 79 部，其中編號 B4-1 及 B3-29 為無障礙車位，計入大公不計價。

三、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析

詳本案權利變換計畫書。

(二) 實施者部份

實施者於更新後應分配房地或停車位價值，應等於更新事業共同負擔費用之總和。本案更新事業共同負擔部分總計 1,481,839,538 元，共同負擔部分於更新後按其補償費用比例取回等值房地面積。

(三) 土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地、合法建築物、其他土地改良物參與都市更新事業，依更新後總銷金額估算表之總銷金額，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後可分配價值損益計算如下：

更新後應分配權利價值

＝（更新後總價值－現地安置安置面積之價值）－（共同負擔費用－現地安置應負擔之費用）

＝(3,120,139,730 元－0 元)－(1,481,839,538 元－0 元)

＝3,120,139,730 元－1,481,839,538 元

＝1,638,300,192 元

更新後應分配權利價值比例

實施者：1,481,839,538 元÷3,120,139,730 元＝47.49%

所有權人：1,638,300,192 元÷3,120,139,730 元＝52.51%

四、經費來源

本案由實施者提供 30%自有資金、70%銀行融資方式辦理。

五、實施者契約內承諾之共同負擔

依本案委託實施契約內容第四條第四項所載「乙方(實施者)承諾本案共同負擔比率最高不得超過 43.98 %」，故本案共同負擔承諾金額為 3,120,139,730 元 $\times$ 43.98%=1,372,237,453 元。

本案未來若經新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過之共同負擔比率，較承諾之共同負擔比率為低時，依核定之共同負擔比率為準。

壹拾玖、實施者風險控管方案

依據「新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆公私有土地都市更新案」都市更新事業委託實施契約第三條第二項第五款約定：乙方應於本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施日之日起 30 日內，與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本案資金信託予受託機構(其內容至少應包括專款專用、未完工程之協助處理等事項)，並於簽訂後提供信託契約副本予甲方備查。於權利變換後，依權利變換計畫及信託契約之約定辦理建物所有權第一次登記、塗銷信託登記、信託財產返還，有關信託草約內容請詳附錄十三。

第十八條 未能完工之協助處理

- 一、本專案工程於施工期間，非不可抗力原因連續停止興建達三個月或累積停工達四個月以上，經臺億建經催告甲方於三十日內復工興建，而甲方仍未復工興建時，得由臺億建經邀集甲方、乙方及融資銀行共商協助續建事宜，並提出「續建評估報告書」。甲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，如經評估決定進行續建且經新北市政府同意(若新北市政府不同意時，乙方得依本契約第十一條第一項第九款約定終止本契約)，由臺億建經協助辦理續建完工及不動產清理處分。在不涉及都市更新事業計畫規劃內容變更的前提下，甲方同意授權丙方出具變更實施者同意書，並辦理後續續建事宜協助繼續完成工程之興建，甲方就前開興建資金之籌措、續建方案等，不得有任何異議，並應無條件配合工程之交接。前開授權未經乙方、融資銀行及臺億建經書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更。
- 二、協助續建期間所產生之工程款及相關費用，仍均由甲方負擔，不足部分，乙方得逕行處分信託財產優先抵償之。
- 三、為辦理本專案工程續建需要，臺億建經及乙方得協助甲方、融資銀行取得主管機關同意，另覓其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，乙方應先辦理結算並清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、本專案融資本息及所有之費用後，就剩餘房地及款項則依甲方與乙方簽訂之本契約相關約定辦理。
- 四、本條未能完工之協助處理方式非為臺億建經及乙方之義務，亦不應被解釋為完工承諾之保證，如依前項約定辦理續建，經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，乙方得終止本契約。

貳拾、維護管理及保固事項

本案住戶管理規約應載明以下特別約定事項，內容摘錄說明如下：

一、管理維護計畫

(一) 停車空間

本案車位數總計79部，其中不對外銷售車位如下：

- 1、無障礙停車位：2部
- 2、垃圾車位兼裝卸車位兼訪客臨停車位：1部(不計總車位數)

本案地下一層垃圾車位兼裝卸車位兼訪客臨停車位、地下三層及地下四層無障礙停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得銷售移轉、不得約定專用，且不得擅自變更作其他用途。

- 3、短時臨停車位(1M*2M)：2部(不計總車位數)

本案於地面層車道出入口規劃2部短時臨停空間，並於地下一層規劃1部垃圾車位兼裝卸車位兼訪客臨停車位，供臨停使用。

(二) 綠建築管理維護事項

- 1、本建築針對『綠化量指標』、『日常節能指標』、『水資源指標』、『污水及垃圾改善指標』等內容進行綠建築規劃設計內容，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。
- 2、綠建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應。
- 3、綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- 4、綠建築設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。
- 5、為維護綠建築設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用 1,248,495 元(2,496,989 元×50%=1,248,495 元)，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。管理維護費用將於後續買賣契約中註記。
- 6、綠建築標章期限：本基地於綠建築標章或候選綠建築證書期限屆滿而失效時，得依綠建築標章申請審核認可及使用作業要點規定辦理申請繼續使用為原則。

(三) 智慧建築管理維護事項

- 1、本建築針對『綜合佈線指標』、『資訊通信指標』、『系統整合指標』、『設施管理指標』、『安全防災指標』、『節能管理指標』、『健康舒適指標』等內容進行智慧建築規劃設計內容，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。

- 2、智慧建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應。
- 3、智慧建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- 4、智慧建築設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。
- 5、為維護智慧建築設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用 1,248,495 元(2,496,989 元×50%=1,248,495 元)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於智慧建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。管理維護費用將於後續買賣契約中註記。
- 6、智慧建築標章期限：本基地於智慧建築標章或候選智慧建築證書期限屆滿而失效時，得依智慧建築標章申請審核認可及使用作業要點規定辦理申請繼續使用為原則。

(四) 無障礙環境設計管理維護事項

- 1、本大樓依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境設計「第二級」內容進行無障礙環境設計，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。
- 2、本大樓公共區域之無障礙環境設施維護由社區住戶管理費提撥支應，後續由管委會負責進行維護管理。
- 3、無障礙環境設計設施應隨區分所有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- 4、無障礙環境設計設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。
- 5、為維護無障礙環境設計設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用 1,248,495 元(2,496,989 元×50%=1,248,495 元)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於無障礙環境設計設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。管理維護費用將於後續買賣契約中註記。

(五) 耐震設計管理維護事項

- 1、本大樓採耐震設計標章內容進行設計，後續管理維護應維持建築物原核准之耐震設計及結構系統。
- 2、未經專業技師評估，不得任意拆除、鑿除或變更結構構件。
- 3、建築物增設設備、隔間、外牆附掛設施等，不得影響主要耐震構件。
- 4、為維護耐震設計設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用 1,248,495 元(2,496,989 元×50%=1,248,495 元)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於耐震設計設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。管理維護費用將於後續買賣契約中註記。

元)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於耐震設計設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。管理維護費用將於後續買賣契約中註記。

(六) 留設人行步道管理維護計畫：

- 1、本大樓退縮留設之人行步道面積共 413.60 m²(有申請獎勵)，係為無償開放予公眾使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理，非經主管機關核准不得變更。
- 2、實施者(建商)另提撥管理維護費用 2,688,400 元(413.60 m²×6,500 元)(依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提列)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於公共開放空間設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。

二、管理維護基金

項目	計算方式	計算基準	管理維護費用（元）
開放空間	每平方公尺 6,500 元	413.60 m ²	2,688,400
綠建築標章	公寓大廈管理基金×50%	2,496,989 元×50%	1,248,495
智慧建築標章	公寓大廈管理基金×50%	2,496,989 元×50%	1,248,495
無障礙第二級	公寓大廈管理基金×50%	2,496,989 元×50%	1,248,495
耐震標章	公寓大廈管理基金×50%	2,496,989 元×50%	1,248,495
合計			7,682,380

三、保固事項

本建物(含點交時所附之設施設備)自完成交屋予新北市政府之日起，由實施者負責保固。保固期計算方式如下：

- (一) 建築物(含點交時所附之設施設備)之裝修、機電及除(二)、(三)外之所有其他部分，保固期間為 3 年，更新後之綠化植栽部分保活期間為 1 年。
- (二) 建築物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為 15 年。
- (三) 防水保固期間除屋頂為 5 年外，其他部分防水保固期間為 3 年。
- (四) 本建築物工程隱蔽部分，如查明確屬實施者偷工減料或施工不良等瑕疵，致發生安全問題，實施者仍需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍需承擔，並不因保固期滿而消除。

四、其他應表明事項(本案無)

貳拾壹、效益評估

一、更新前後效益評估比較

表 21-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前狀況	更新效益
提供公益設施	無	無
留設人行步道及騎樓	無	臨建築線及地界線分別退縮 4M 及 2M 以上人行空間(共計 413.60 m ²)
開放空間	無	無
開闢計畫道路	無	無
保護樹木規劃	無	無
歷史古蹟保存規劃	無	無
無障礙設施規劃	無	退縮人行空間及更新後建築內部皆為無障礙環境設計
就業人口	-	-
產值	-	-
其他	-	-

二、實施後實質效益評估

本案對於住戶、政府、整體環境及鄰近地區均有顯著之效益，將可創造各方多贏的局面。

（一）就住戶而言

- 1、藉由都市更新的完成，改善現有的窳陋環境與景觀，將有效地提升地區整體實質環境居住品質及不動產價值。
- 2、配合整體規劃開發，改善地區景觀與建築風貌，朔造社區意象。
- 3、符合綠建築及智慧建築設計，促進基地及周邊環境品質之改善。

（二）就政府而言

- 1、配合政府都市更新政策，改善地區環境，為地區性更新指標案。
- 2、提高土地效益，落實都市更新事業及老舊社區再造，以增加政府地方稅收。

（三）就整體環境而言

本案未來於臨路側退縮留設人行步道供公眾通行，開放空間可供鄰里救災防災空間，以提升本地區之都市防災機能，減少災害之發生。

（四）就鄰近地區而言

以都市更新方式對土地做最有效益處分，做為老舊社區再發展之代表案例。

貳拾貳、實施進度

表 22-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	年	115	115	115	116	116	116	116		118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	119	119	119	119	119	119	119
		月	10	11	12	1	2	3	4		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7
		月數	1	2	3	4	5	6	7		28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告		◎																										
2	申請建造執照			◎	◎	◎	◎	◎																					
3	改良物殘餘價值補償			◎	◎	◎	◎																						
4	申請更新期間稅捐減免				◎																								
5	土地補償金發放作業					◎																							
6	地上物騰空拆除						◎	◎																					
7	工程施工								◎	➡	◎		◎																
8	申請使用執照											◎	◎																
9	送水送電												◎																
10	申請測量													◎															
11	釐正圖冊														◎	◎													
12	接管																	◎	◎										
13	計算及找補差額價金																			◎	◎								
14	產權登記																					◎	◎	◎	◎				
15	申請更新後稅捐減免																								◎	◎			
16	更新成果備查																										◎	◎	

註：1. 未來仍以實際進度為準
2. 完工期限依實施契約第 14 條辦理

貳拾參、相關單位配合辦理事項(本案無)

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、專屬網頁及聯絡資訊

依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點，設置專屬網頁提供相關訊息查詢，相關資訊將持續更新，其相關資訊與聯絡窗口如下：

實施者：皇翔建設股份有限公司

連絡電話：(02)2388-2898

聯絡地址：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓

專屬網站：<https://www.hhe.com.tw/tw/casesCityInfo/24030709004958>

內政部國土管理署

電話：(02)8771-2345

網址：<https://www.nlma.gov.tw/>

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

二、實施者承諾及回饋事項

(一) 實施契約義務

新北市政府財政局(以下簡稱甲方)辦理之「新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆公私有土地都市更新事業公開評選實施者案」於 112 年 8 月 17 日同意皇翔建設股份有限公司(以下簡稱乙方)為最優申請人，雙方同意簽訂本契約，由甲方委託乙方為實施者。依據新北市政府財政局與實施者簽訂之契約內容，檢視相關義務及承諾事項之執行狀況如下表說明：

表 24-1 實施契約之執行狀況說明表

項目	條號	契約內容	執行情形
申請須知			
	3.4.1	實施者依核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫辦理本案都市更新，負責本基地規劃設計及興建，並負擔相關成本。	遵照辦理。
	3.4.2	本案更新後之建築物結構應為鋼骨鋼筋混凝土造（SRC 造），停車位應為平面式停車，並按建築技術規則規定，依用戶用電設備裝置規則預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間；建材設備並應符合「新北市都市新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」建材設備表之規定。	本案更新後建築物採鋼骨鋼筋混凝土造（SRC 造）設計，停車位採平面式配置，並預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝

項目	條號	契約內容	執行情形
			設空間；建材設備符合建材設備表規定，後續將依審議結果及相關法令規定辦理。
	3.4.3	本案更新後建築物應採無障礙環境設計，並須取得建築物耐震標章（含耐震設計標章）、綠建築標章銀級及智慧建築標章銀級以上，並得依「都市更新建築容積獎勵辦法」規定申請容積獎勵；另依「都市更新建築容積獎勵辦法」規定應另繳交保證金者，由實施者繳交。實施者亦須核算提撥維護費用，並擬具維護管理計畫，擔保一定期間內維持相關標章有效性，告知建築物所有權人、使用人，並依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，依維護管理計畫進行後續管理維護事宜。	本案採無障礙環境設計，並以取得銀級綠建築標章、銀級智慧建築標章及耐震標章為規劃目標，後續將依都市更新審議結果及相關法令規定辦理，並於設計及施工階段落實相關措施。
	3.4.4	本案更新後建築物建議依板橋府中美學示範基地專案擬訂之建築設計原則（如實施契約附件 8）辦理，惟實際應依新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為主。	詳事業計畫第 12 章。
	3.4.4.1	本案如需辦理都市設計審議，應依「新北市都市設計審議原則」規定辦理。	遵照辦理。
	3.4.5	除公開評選文件及實施契約另有規（約）定外，實施者應負責出資辦理完成本都市更新案相關及衍生之事項，並負擔所有費用。執行都市更新事業計畫所需之工程費用、權利變換費用、工程費用及權利變換費用之貸款利息、稅捐及管理費用等相關費用，符合都市更新相關法令規定者，得納入共同負擔。	詳事業計畫第 18 章。
	3.4.6	其他依公開評選文件規定實施者應負擔之費用。	遵照辦理。
	3.5	信託之要求：為確保實施者之資金及融資能依預訂時程到位，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起 30 日內，依核定實施之權利變換計畫所載與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本案資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、未完工程之協助處理等事項），並於簽訂後提供信託契約副本予主辦機關備查。於權利變換後，依權利變換計畫及信託契約之約定辦理建物所有權第一次登記、塗銷信託登記、信託財產返還。	依相關配合辦理。
	3.6	拆除義務：本基地範圍內之建築物、地上物及其他土地改良物，應由實施者負責拆除；遺留物品視同廢棄物，實施者亦應於主辦機關點交後負責清除，並將廢棄物合法清運。如點交後有被占用情形，實施者應負責排除，相關衍生費用由實施者負擔。如有屆期不拆除或遷移者，應由實施者先予協調，協調不成者再依都市更新條例第 57 條及「新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法」規定申請代拆。	依相關配合辦理。
	3.7	本基地範圍內如有需遷移之地下管線、設施，實施者應自行負責調查及依法遷移，相關衍生費用由實施者負擔。	依相關配合辦理。
	3.8	工程施工：實施者應負責本基地範圍內建築物與公共設施之規劃設計與興建，依新北市政府公告本基地所屬都市計畫、都市設計準則及劃定更新地區計畫書、建築管理、安全、衛生、環保、樹保及文資保存等相關法規及實施契約約定辦理，並應符合本案核定之都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫之規定。	依相關配合辦理。
實施契約			
	3.4.1.1	本案建築物規劃設計內容應符合公開評選文件所列應具備需求、都市更新事業執行計畫書及經核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫規定為之。	遵照辦理。
	3.4.1.2	外觀與外部空間應注重整體性，建築設計應採取無障礙環境設計。建築物應至少取得銀級以上之綠建築標章、銀級以上智慧建築標章、耐震設計標章。	詳事業計畫第 12 章、21 章。

項目	條號	契約內容	執行情形
	3.4.1.3	本案更新後建築物建議依板橋府中美學示範基地專案擬訂之建築設計原則辦理，惟實際仍以新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為主。	詳事業計畫第12章。
	3.4.2	本案建築物之規劃設計與興建，除應符合本契約第3.4.1條約定外，並須符合建築、都市計畫、都市更新、工安及環保等相關法令之規定。建造執照內容變更時，亦同。	遵照辦理。
	3.4.3	乙方應委託建築師依法負責本案建築物之建築、結構、設備等工程之規劃、設計及監造工作，並應辦理下列事項： 3.4.3.1. 工程材料品質建定及各項檢驗、試驗報告之審查。 3.4.3.2. 工程進度之監督控制。 3.4.3.3. 更新後建築物設計工作開始後至施工完成前，有關各項工程承包商之協調配合及定期舉行之工地協調會。	依相關程序辦理。
	3.5.1	乙方應自行籌集與負擔辦理本案各項工作及依都市更新條例實施都市更新事業所需一切相關與衍生之費用，包括但不限於下列項目，其依法令應以甲方為繳納義務人者，乙方亦同意出資： 3.5.1.1. 依本契約第3.1.3條請都市更新容積獎勵所生之相關費用。 3.5.1.2 工程費用。 3.5.1.3 權利變換費用。 3.5.1.4 工程費用、權利變換費用之貸款利息。 3.5.1.5 執行本案都市更新事業所有稅捐及規費。 3.5.1.6 管理費用。 3.5.1.7 土地鑑界費用。 3.5.18 取得綠建築標章、智慧建築標章、耐震設計標章	將配合融資。
	3.5.2	乙方應申請銀級以上之綠建築標章、銀級以上之智慧建築標章、建築物耐震設計標章，並負擔其應繳之保證金及其他一切應付費用，包括但不限於依都市更新條例規定所應支付之管理維護費用。	詳事業計畫第10章、20章。
	3.5.3	乙方應負責進行並負擔因規劃設計及興建所需之各項調查、審查工作及全部稅捐、規費、強制性保險之保險費或其他費用等費用，包括但不限於建築結構外審、建築線指示書圖、都市設計審議、交通影響評估、交通維持計畫審查、五大管線設計圖說送主管單位審查、各類管線裝錶(含申請)、資訊光纖佈設(含申請)、土石方與營建廢棄物清運、公共安全檢查、路權及相關資料申請、消防檢查申請、空氣污染防治事項所需一切費用(含申請、辦理、審查、檢查、取得核准等所需費用及相關規費)，並依規定繳納。	依相關時程辦理。
	3.6.8	本案都市更新審議過程召開之各項會議，乙方應於會議紀錄送達之日起30日內，以實施者名義將會議紀錄送達予本案私有土地所有權人、合法建築物所有權人及權利變換關係人等相關權利人(採自行送達應具備送達簽收證明文件，交由郵政機關送達者應取得郵寄執據及回執聯正本)，並善盡告知私有土地所有權人、合法建築物所有權人及權利變換關係人等相關權利人權益變動之情形。	遵照辦理。
	4.4.1	乙方承諾本案共同負擔比率最高不得超過43.98%，惟若經新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過之共同負擔比率，較乙方申請時承諾之共同負擔比率為低時，依核定之共同負擔比率為據，乙方應自行承擔因此所受之損失，並不得作為終止契約之理由。如需補足承諾等值房地金額時所生之相關稅賦，亦應由乙方負責支付稅賦費用。	詳事業計畫第18章。
	7.3.1	甲方參與權利變換後應分配之建築物，以優先選配全部辦公室單元為原則，該辦公室單元應配合甲方需求及參考周邊不動產市場妥善規劃之。	已配合甲方產品需求規劃2F~9F為辦公室單元。

(二) 承諾回饋事項

表 24-2 承諾回饋事項之執行狀況說明表

項目	項次	事項內容	執行情形
承諾事項	(一)	SRC 構造+斜撐系統，提升結構強度及耐震力 採用 SRC 梁柱特殊抗彎矩構架(SMRF)與斜撐之二元系統，共同抵抗地震力及風力；採用高拉力鋼材與高強度混凝土，提升結構耐震強度。耐震安全等級由「耐震五級」(0.24g)放大10%到「耐震六級」(0.264g)。	後續將納入規劃設計。結構設計完成時間於建照取得前。
	(二)	增加「低碳建築」認證，落實「零碳新北」發展理念 依台灣2050淨零碳排願景、以銀級綠建築及智慧建築為基礎，增設低碳建築認證。依內政部建築研究所含碳LEBR版本申請4級認證(合格級)，依建築物耐用年限60年，進行建築物生命週期五階段減碳熱點分析，以達最佳化減碳成效。	後續將納入規劃設計。候選證書取得時間於一樓版勘驗前。
	(三)	使用樓層高度最大化，兼具空間舒適及調整之彈性 追求空間使用最大效益，營造明亮舒適辦公、住宅及店鋪空間；地面層與辦公標準層樓高4.2公尺，滿足設備管線空間需求及辦公人員之舒適性；住宅層樓高3.6公尺，增加開窗面積與視覺穿透，減少室內空間壓迫感，增加活動與家具配置彈性。	本案規劃辦公樓層樓高4.2公尺，住宅樓層樓高3.6公尺。
	(四)	提高可分配權值彈性及補償金，加速私地主整合意願 為提升私地主參與權利變換之意願，選配原則之受配人選擇之房屋及車位權值提高至不得逾應分配權值「30%」，如有需要，可放寬選配價值至1戶，以利所有權人參與分配；另提高補償金金額，承諾以其更新後應分配之權利價值計算，並依規定發放。	本案自簽約至今，已召開三次私地主協調會，後續將持續與私地主進行溝通協調，加速整合意願。
	(五)	捐贈管理費用一年 申請人承諾「公有分回房屋」尚未移交進駐機關前，免費代為支付管理費用，期間1年。	後續將配合辦理。
回饋事項	(六)	舉辦公益講座共六場 本案針對新北市政府推動2050淨零碳排主題，舉辦六場公益講座，邀請環保、碳權、能源轉型、綠色金融、永續生活等相關領域專家學者主講。	預計於都市更新事業暨權利變換計畫核定後啟動籌辦作業，並於申報開工前辦理完成六場公益講座。講座主題將以「2050淨零碳排」為核心，邀請相關領域專家主講，採實體方式舉行，每場規模預計50人次。宣傳將配合網路公告、社區管道及市府平台等方式彈性執行。
	(七)	配合協助積極鄰地整合 本案南側4M既成巷道有指定建築線，現況有圍牆，未來將積極與鄰地私地主、里長溝通，將既成巷道納入本案共同規劃設計為目標，以成就更好的整體環境，依實際協調狀況及主管機關核定內容為準。	經請調相關資料得知南側巷道實際為南側基地之法定空地，另土地所有權人為財團法人中國國民黨，並於107/3/29註記限制登記事項至今，故無法參與本案。

項目	項次	事項內容	執行情形
	(八)	配合公地主使用需求調整，規劃公地主全分回辦公室產品。	本案規劃之辦公室已全數由市府分回。
	(九)	未來若有媒體宣傳需求，申請人可配合辦理，惟不影響雙方權益及時程辦理。	後續將配合辦理。
	(十)	對於申請人已同意回饋內容之費用，申請人承諾不會納入共同負擔費用。	遵照辦理，回饋內容之費用未納入共同負擔費用。
	(十一)	鼓勵綠色運具通勤，規劃藝術彩繪減碳樓梯	本案於基地西南側設置打氣站。1F至9F規劃室內藝術彩繪減碳樓梯，鼓勵大家爬樓梯減少電梯使用
	(十二)	步道串聯社區商業帶，提供鄰里安心人行空間	本案於1F設置三戶店鋪，讓社區商業活動更為活絡。
	(十三)	公共設施貼心設計，營造婦幼性別友善環境	本案於辦公樓層3F-9F無障礙廁所設置淋浴設備，供自行車通勤者上下班便利使用；另於2F設置專用哺(集)乳室及性別平等友善廁所。
	(十四)	辦公平面方正彈性，形塑自然舒適梯廳與陽台	本案於2F~9F規劃生態綠島，使梯廳空間滿足自然通風採光。
	(十五)	住宅辦公垂直區劃，獨立服務動線共管分治	辦公電梯服務樓層為B3F~9F；住宅電梯服務樓層為B1F~B4F、1F、10F~R1F。
	(十六)	綠色營建與逆打施工，零碳翻轉新北先行	後續將配合辦理。

附錄一、實施者證明文件

共 4 頁第 1 頁

變更時請打✓

(公司印章)

(代表公司負責人印章)

股份有限公司變更登記表

變更預查編號

公司統一編號

公司聯絡電話

國外投資事業

陸資

閉鎖性股份有限公司股東人數

複數表決權特別股

對於特定事項否決權特別股

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

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	中文	皇翔建設	股份有限公司
(變更後)	(章程所訂)	外文	HUANG HSIANG CONSTRUCTION CORPORATION
二、(郵遞區號)公司所在地	(100) 台北市中正區博愛路38號8樓		
三、代表公司負責人	廖年吉	四、每股金額(阿拉伯數字)	10元
五、資本總額(阿拉伯數字)	3,800,000,000元		
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	3,277,348,080元		
七、股份總數	380,000,000股	八、已發行股份總數	1.普通股 327,734,808股 2.特別股 -股
九、董事人數任期	7~11人自113年06月07日至116年06月06日 (含獨立董事不得少於3人,且不得少於董事席次五分之一)		
十、監察人人數任期	人自 年 月 日至 年 月 日		
或 審計委員會	本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
十一、公司章程修正(訂定)日期	109年06月09日		

※變更登記日期文號

113年七月廿六日經授商字第11330110130

※檔號

113.7.26

公務記載蓋章欄

公司登記表專用章

本影本僅供辦理都市更新用

與正本相符

(一)申請表一式二份,於核辦後一份存核辦單位,一份退還申請公司收執。
(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股款股數與補充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

商 1302 - 1 綱 1071108 公告

共 4 頁第 2 頁

皇翔建設 股份有限公司變更登記表

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

變更時請打✓ (股本若為9、10、11、12之併購者,請加填第十四欄)	十二、本次股本增加明細	資產增加	1.現金	股	元
			2.財產	股	元
			3.技術	股	元
			4.股份交換	股	元
			5.認股權憑證轉換股份	股	元
	權益科目調整	6.資本公積	股	元	
		7.法定盈餘公積	股	元	
		8.股息及紅利	股	元	
		9.合併	股	元	
		10.分割受讓	股	元	
	併購	11.股份轉換	股	元	
		12.收購	股	元	
		13.債權抵繳股款	股	元	
		14.公司債轉換股份	股	元	
		15.勞務	股	元	
其他		股	元		
		股	元		
		股	元		
		股	元		
		股	元		
十三、本次股本減少明細	1.彌補虧損	股	元		
	2.退還股款	股	元		
	3.註銷庫藏股	股	元		
	4.合併銷除股份	股	元		
	5.分割減資	股	元		
	6.收回特別股	股	元		
		股	元		
		股	元		
		股	元		
		股	元		
十四、被併購公司資料明細					
併購種類	併購基準日	統一編號	被併購公司		
	年 月 日		公司名稱		
	年 月 日				
與正本相符					
公務記載蓋章欄					
公司登記表專用章					

商 1302 - 2 綱

皇翔建設 股份有限公司變更登記表

所 營 事 業			
編號	代 碼	營 業 項 目 說 明	
1	F 1 1 1 0 9 0	建材批發業	
2	F 2 1 1 0 1 0	建材零售業	
3	F 4 0 1 0 1 0	國際貿易業	
4	H 7 0 1 0 1 0	住宅及大樓開發租售業	
5	H 7 0 1 0 2 0	工業廠房開發租售業	
6	H 7 0 1 0 4 0	特定專業區開發業	
7	H 7 0 1 0 5 0	投資興建公共建設業	
8	H 7 0 1 0 6 0	新市鎮、新社區開發業	
9	H 7 0 1 0 7 0	區段徵收及市地重劃代辦業	
10	H 7 0 1 0 8 0	都市更新重建業	
11	H 7 0 3 0 9 0	不動產買賣業	
12	H 7 0 3 1 0 0	不動產租賃業	
13	Z Z 9 9 9 9 9	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務	

董 事、監 察 人 或 其 他 負 責 人 名 單				
編號	職 稱	姓 名 (或 法 人 名 稱)	身 分 證 號 (或 法 人 統 一 編 號)	持 有 股 份 (股)
		(郵遞區號) 住 所 或 居 所 (或 法 人 所 在 地)		
V 1	董事長	廖 吉		134,609,348
		(2 2 0)		
V 2	董 事	廖 花		134,609,348
		(2 2 0)		
3	董 事	張 煌		85,446
		(1 0 3)		

本影本僅供辦理都市更新用

與正本相符



公務記載蓋章欄

商 1302 - 36欄

皇翔建設 股份有限公司變更登記表

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)		
V 4	董 事	陳 根		438,319
		(2 3 7)		
5	董 事	廖 祥		6,201,305
		(1 0 0)		
6	董 事	蔡 雄		0
		(1 0 6)		
V 7	董 事	鄭 秋		1,235,357
		(1 1 4)		
8	獨立董事	林 祺		0
		(4 0 4)		
9	獨立董事	陳 天		0
		(8 0 2)		
V 10	獨立董事	曾 智		0
		(2 4 4)		
11	獨立董事	洪 嬌		0
		(1 1 2)		

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	
V 1	01 ~ 02	皇銘實業股份有限公司	9 7 1 6 9 3 5 5
		(1 0 0) 台北市中正區博愛路38號3樓	

與正本相符



公務記載蓋章欄

商 1302 - 4欄

附錄二、 主管機關委託、同意或其他機關(構)委託為實施者之證明文件

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府財政局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號15樓
承辦人：謝宜君
電話：(02)29603456 分機8341
傳真：(02)22725545
電子信箱：AN8720@ntpc.gov.tw


100
臺北市中正區光復里博愛路38號8樓
受文者：皇翔建設股份有限公司

發文日期：中華民國112年8月17日
發文字號：新北財開字第1121589440號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明



主旨：本局辦理之「新北市板橋區介壽段146地號等6筆公私有土地都市更新事業公開評選實施者案」於112年8月1日召開綜合評選會議，並依評選結果確認貴公司為本案最優申請人，請查照。

說明：依本案申請須知第3.1.1條規定，貴公司應自本局通知日起20日內，依評選會會議紀錄（詳附件）修改都市更新事業計畫建議書完成為都市更新事業執行計畫書草案，提送本局同意，後續並依本局申請須知第8.2.1條規定完成簽約，該執行計畫書同時納為實施契約之一部分。逾期視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格。

正本：皇翔建設股份有限公司
副本：

局長陳榮貴

第1頁 共1頁

附錄三、 新北市都市更新單元劃定基準檢討表

111年9月13日版

新北市都市更新單元劃定檢討表

壹、基本資料			
申請日期	年 月 日	申請人	  (請簽章)
更新單元面積(㎡)	1,275.00		
行政區及地號	板橋區介壽段146地號等6筆土地		

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

貳、劃定基準	自行檢核	審查結果	備註
一、更新單元不得位於非都市發展用地。	■符合	□符合	劃定基準第4點
更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者，不在此限： (一)符合本條例施行細則第21條所定情形。 (二)僅涉及細部計畫之擬定、變更者。	□未涉及都市計畫變更 □涉及都市計畫變更且符合第__款	□符合	
二、劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者，不在此限。 ※應檢附建築師簽證文件及毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件。	■符合 □未符合，需提委員會同意	□符合	劃定基準第5點
三、經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入前項更新單元面積。	□符合 (詳【參、公共設施用地不計入面積檢討】) ■無此情形	□符合	劃定基準第6點
四、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上，並符合下列規定之一者： ※相鄰2個以上街廓之更新單元應符合劃定基準第7點規定	■符合 (詳【肆、臨路條件檢討】)	□符合	劃定基準第7點
(一)為完整之計畫街廓。 (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1500平方公尺以上。 (三)臨接2條以上計畫道路，且面積達1000平方公尺以上。 (四)毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，且有下列情形之一者： 1、面積1000平方公尺以上，且一次完成更新者。 2、面積500平方公尺以上未達1000平方公尺，且有下列情形之一者： (1)經政府代管。 (2)依土地法第73條之1規定由地政機關列冊管理。 (3)祭祀公業土地。	■符合 第__款第__目() (第5款詳【伍、規模適用檢討】)	□符合 第__款第__目()	

(4)以日據時期會社或組合名義登記。 (5)以神明會名義登記。 (6)土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 (7)夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之1/2。 (五)面積500平方公尺以上，且有下列情形之一，並經本市都市更新審議委員會同意者： 1、更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2。 2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。			
五、更新單元內重建區段建築物投影比率應符合下列規定： (一)更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於1/4。 (二)更新單元位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於1/2。 (三)非屬前2款之更新單元，其建築物投影比率不低於1/3。	■符合 第__款 (詳【柒、建築物投影比率檢討】)	□符合 第__款	劃定基準第7點
(類型一)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國110年9月9日前申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會，免檢討前項規定。 (類型二)都市更新計畫另有規定者，免檢討前項規定。 (類型三)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國110年9月9日起申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會已依前項規定檢討。	□符合 類型	□符合 類型	
六、坐落相鄰2個以上街廓基地之更新單元或屬本府核准專案計畫之不相鄰二個以上跨街廓基地之更新單元，應一次完成更新，且不得影響各街廓內相鄰土地之開發。	□符合 ■非本類型	□符合	劃定基準第8點
前項更新單元應符合下列規定： (一)其中一街廓之建築基地應符合第6點第1項第1款至第3款規定之一。 (二)整體更新單元應符合第7點規定。	□符合 第__款	□符合 第__款	
七、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡30年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至20年以上。	□符合 (詳【捌、建築物屋齡檢討】) ■非本類型	□符合	劃定基準第9點
前項更新單元應符合第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合下列情形： (類型一)符合附表一所列指標2項以上。 (類型二)位於下列區域之一者，符合附表一所列指標1項： (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。 (二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。	□符合 類型 第__款 (詳【玖、重建區段建築物及地區環境狀況檢討】)	□符合 類型 第__款	

八、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，得不受第4點至第9點規定之限制。但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標1項以上。	□符合 (詳【拾、全部以整建或維護方式處理之建築物及地區環境狀況檢討】) ■非本類型	□符合	劃定基準第10點
九、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第5點至第9點規定之限制： (一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。 (二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。 (三)符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。	□符合 第__款 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) ■非本類型	□符合 第__款	劃定基準第11點
前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。	□符合 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) □無此情形	□符合	

參、開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地不計入面積檢討

經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入本基準第6點第1項更新單元面積。

項次	公共設施用地名稱	地號	開闢情形	
			已開闢面積(㎡)	未開闢面積(㎡)
1				
2				
3				
經政府取得所有權並開闢完成之公共設施用地面積(㎡) (A)			○(㎡)	
全部更新範圍面積(㎡) (B)			○(㎡)	
應核算之更新單元面積(B-A) 應詳列計算式 ※扣除第6點第2項後之更新單元面積				

1

2

3

附錄-4

附錄四、 土地權屬清冊

(一)報核版

編號	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/管理者	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	設定義務人	
1	板橋區介壽段	146	636.00	0002	新北市(管理者：新北市政府財政局)	1/1	636.00				申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
2	板橋區介壽段	146-2	344.00	0002	新北市(管理者：新北市政府財政局)	1/1	344.00				申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
3	板橋區介壽段	147	9.00	0001	林○辰	1/1	9.00	地上權	林○億	林○城	
								地上權	林○美	林○城	
4	板橋區介壽段	148	254.00	0003	新北市(管理者：新北市政府財政局)	1/1	254.00				申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
5	板橋區介壽段	167-13	12.00	0002	新北市(管理者：新北市政府財政局)	1/1	12.00				申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
6	板橋區介壽段	167-17	20.00	0002	新北市(管理者：新北市政府財政局)	1/1	20.00				申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
合計			1,275.00				1,275.00				

- 備註：
1. 本表為依據民國 115 年 1 月 6 日土地登記謄本之產權狀態登載。
 2. 介壽段 146 地號因地籍線與建築線不重合，於 114 年 1 月 14 日經新北市板橋地政事務所新北板地測字第 1146040748 號辦理函預為分割，分割地號 146(1)(面積：11.00 ㎡)，實際分割地號及面積後續依地政機關登記為準。
 3. 小數點如有誤差為小數點四捨五入進位之誤差值。

(二)核定版

編號	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/管理者	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	設定義務人	
1	板橋區介壽段	146	636.00	0002	新北市(管理者：新北市政府財政局)	1/1	636.00				申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
2	板橋區介壽段	146-2	344.00	0002	新北市(管理者：新北市政府財政局)	1/1	344.00				申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
3	板橋區介壽段	147	9.00	0002	皇翔建設股份有限公司	1/1	9.00				
4	板橋區介壽段	148	254.00	0003	新北市(管理者：新北市政府財政局)	1/1	254.00				申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
5	板橋區介壽段	167-13	12.00	0002	新北市(管理者：新北市政府財政局)	1/1	12.00				申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
6	板橋區介壽段	167-17	20.00	0002	新北市(管理者：新北市政府財政局)	1/1	20.00				申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
合計			1,275.00				1,275.00				

- 備註：
1. 本表為依據民國 115 年 8 月 6 日土地登記謄本之產權狀態登載。
 2. 介壽段 146 地號因地籍線與建築線不重合，於 114 年 1 月 14 日經新北市板橋地政事務所新北板地測字第 1146040748 號辦理函預為分割，分割地號 146(1)(面積：11.00 ㎡)，實際分割地號及面積後續依地政機關登記為準。
 3. 小數點如有誤差為小數點四捨五入進位之誤差值。

附錄五、 合法建築物權屬清冊

序號	標示部				所有權部			所有權人/管理人	他項權利部			備註 (其他登記事項)
	建號	門牌	坐落地號	面積(m²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m²)		登記次序	權利種類	他項權利人	
1	—	民族路10號	146-2、148	200.74	—	—	—	新北市(管理者：新北市政府財政局)	—	—	—	—
總計				200.74								

備註：

- 1. 更新單元基地均坐落於介壽段。
- 2. 本案合法建築物領有使用執照59使字第558號，建物面積依使用執照存根上登載之面積認列。

附錄六、 相關函文

一、新北市政府文化局網站查詢結果



二、新北市政府綠美化環境景觀處

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府綠美化環境景觀處 函



100
臺北市中正區建國北路二段33號13樓
之6

受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

地址：220242新北市板橋區中山路1段143號5樓
承辦人：王嘉琪
電話：(02)29550808 分機508
傳真：
電子信箱：AP1450@ntpc.gov.tw

發文日期：中華民國113年4月10日
發文字號：新北景規字第1133503774號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司函詢「本市板橋區介壽段146地號等6筆土地」範圍內是否有本市樹木保護自治條例所規範之樹木，如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司113年4月3日弘更字第1130403601號函。
- 二、查案址內目前尚無本市列管之珍貴樹木，倘用地內有珍貴樹木認定疑慮，請將樹徑大小、樹木年齡及具地方特性、歷史性或學術研究價值等相關資料列冊函送新北市政府農業局認定。
- 三、商業區用地倘有樹胸徑達60公分以上之喬木(離地高度1.3公尺處之樹幹直徑，若其已分枝者，以各分枝樹幹直徑合併計算之)，以原地保留為原則(後續發現者亦同)，倘有遷植需求，請以基地內遷植為優先，並依新北市樹木保護自治條例提送遷植計畫經核准後始得為之。上述遷植計畫及流程可至本處網站「下載專區-移植計畫(空白表格)及(填寫範例)」查詢。

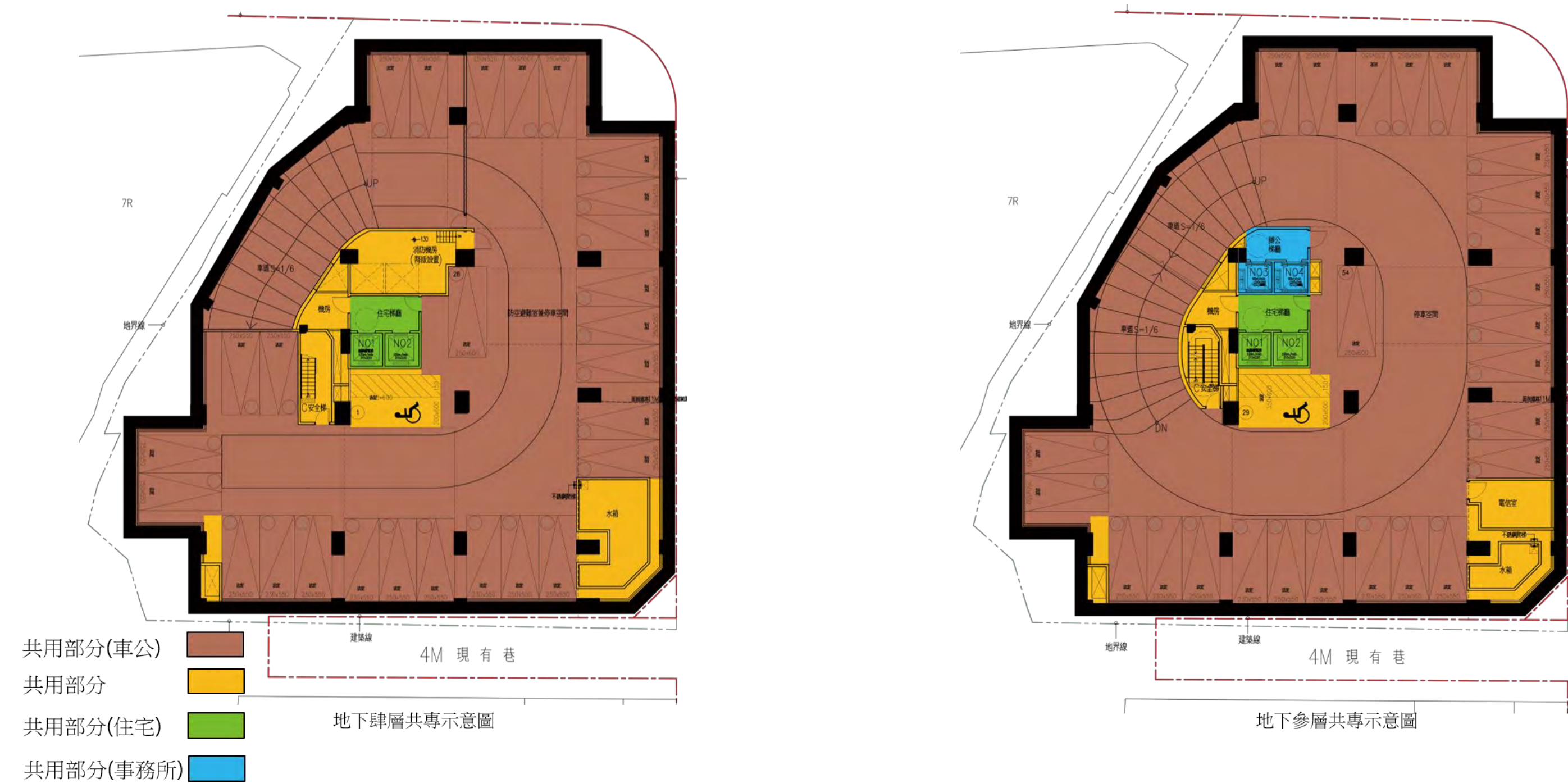
正本：弘傑不動產事業股份有限公司
副本：新北市板橋區公所

處長林俊德

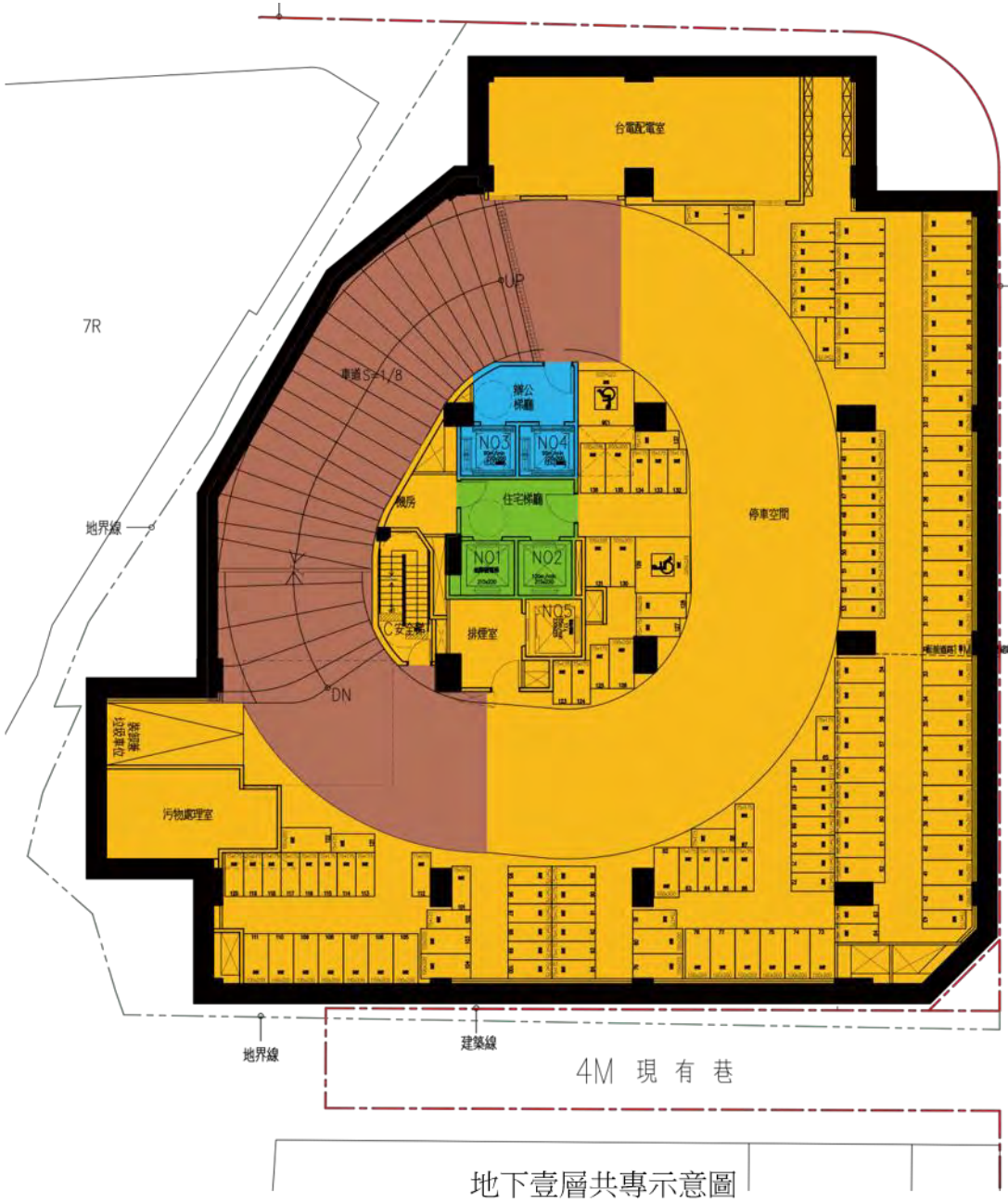
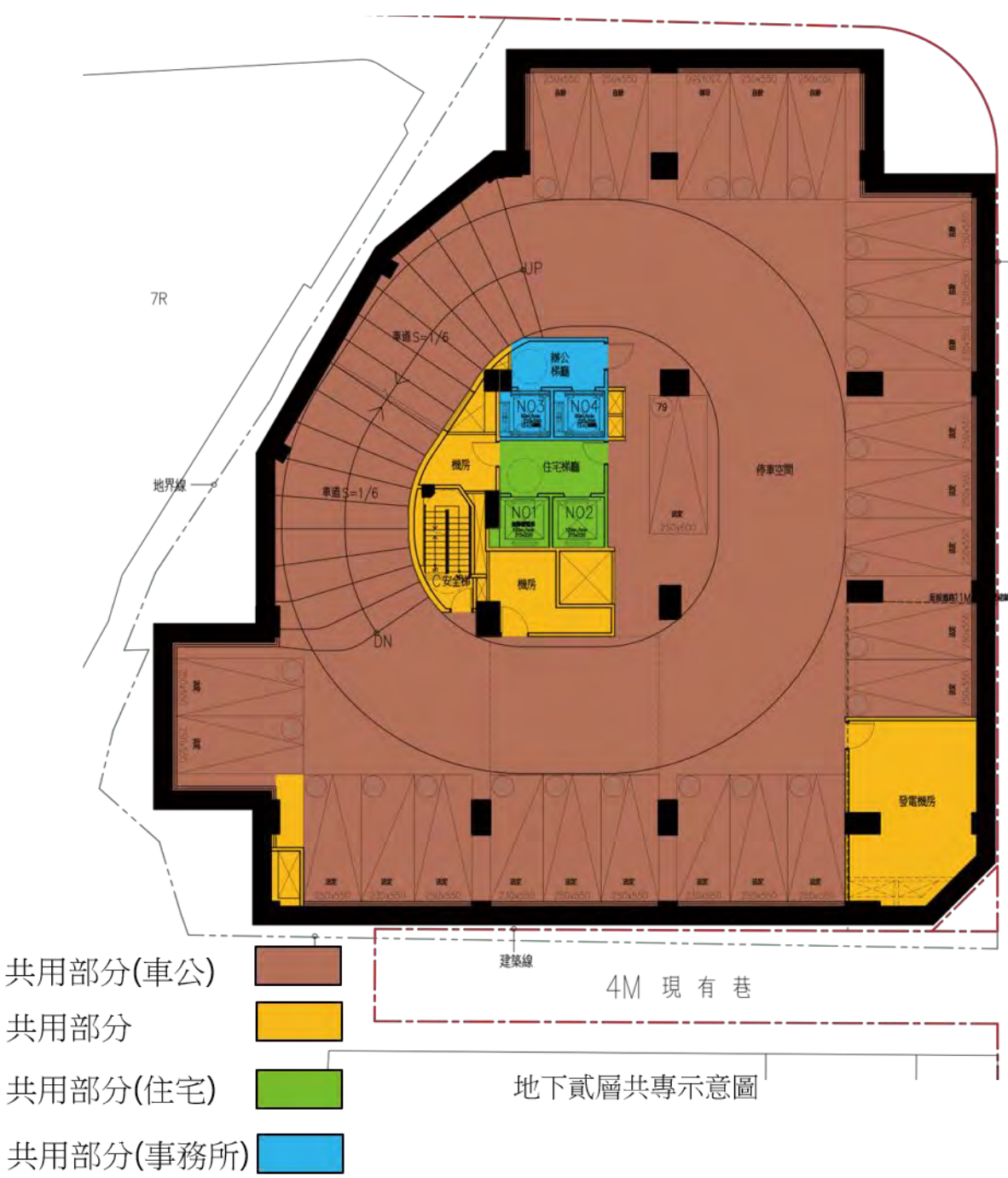
本案依分層負責規定授權業務主管決行



附錄七、 共用專有圖

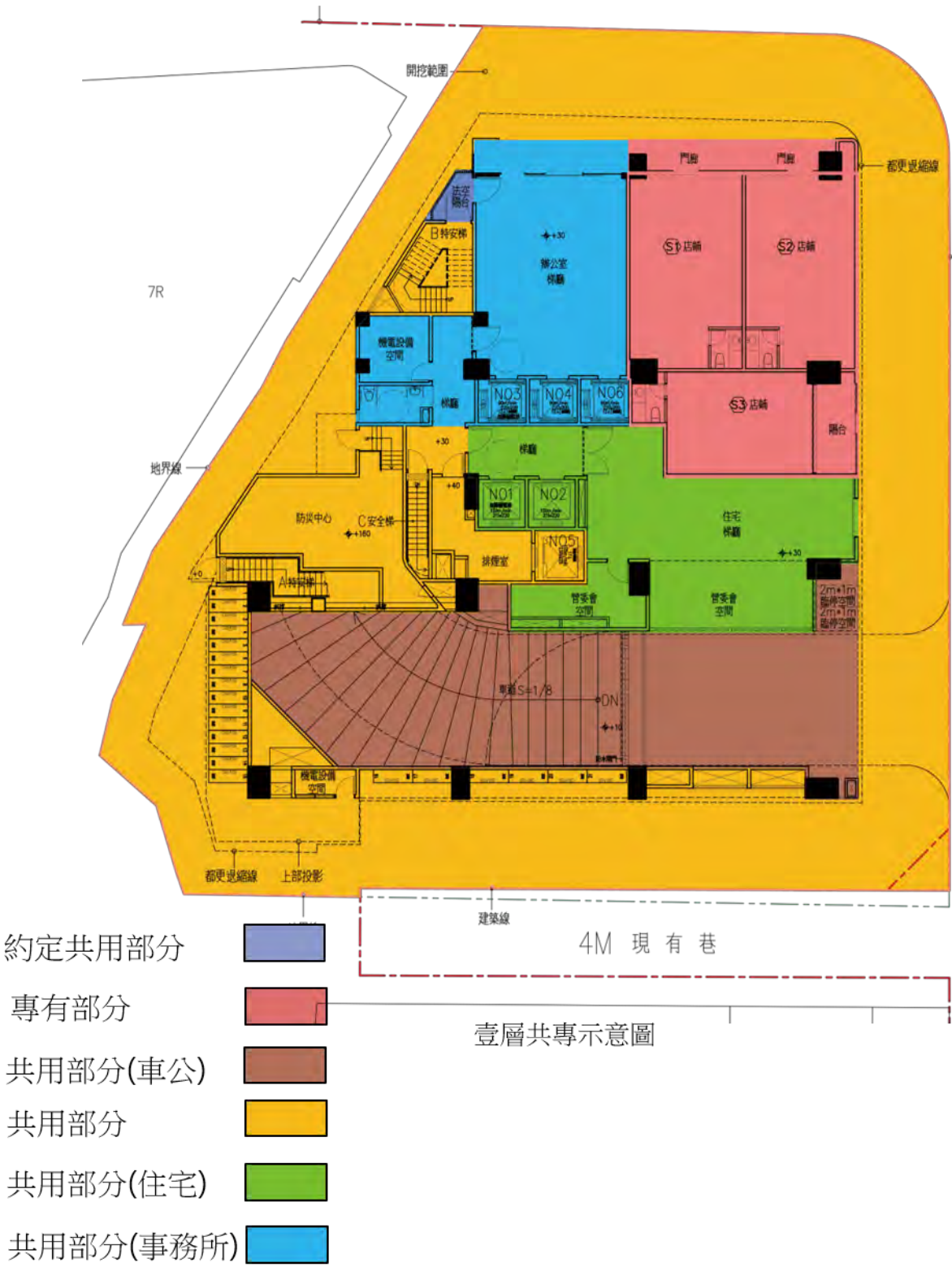


附圖 1 共用專有圖(一)



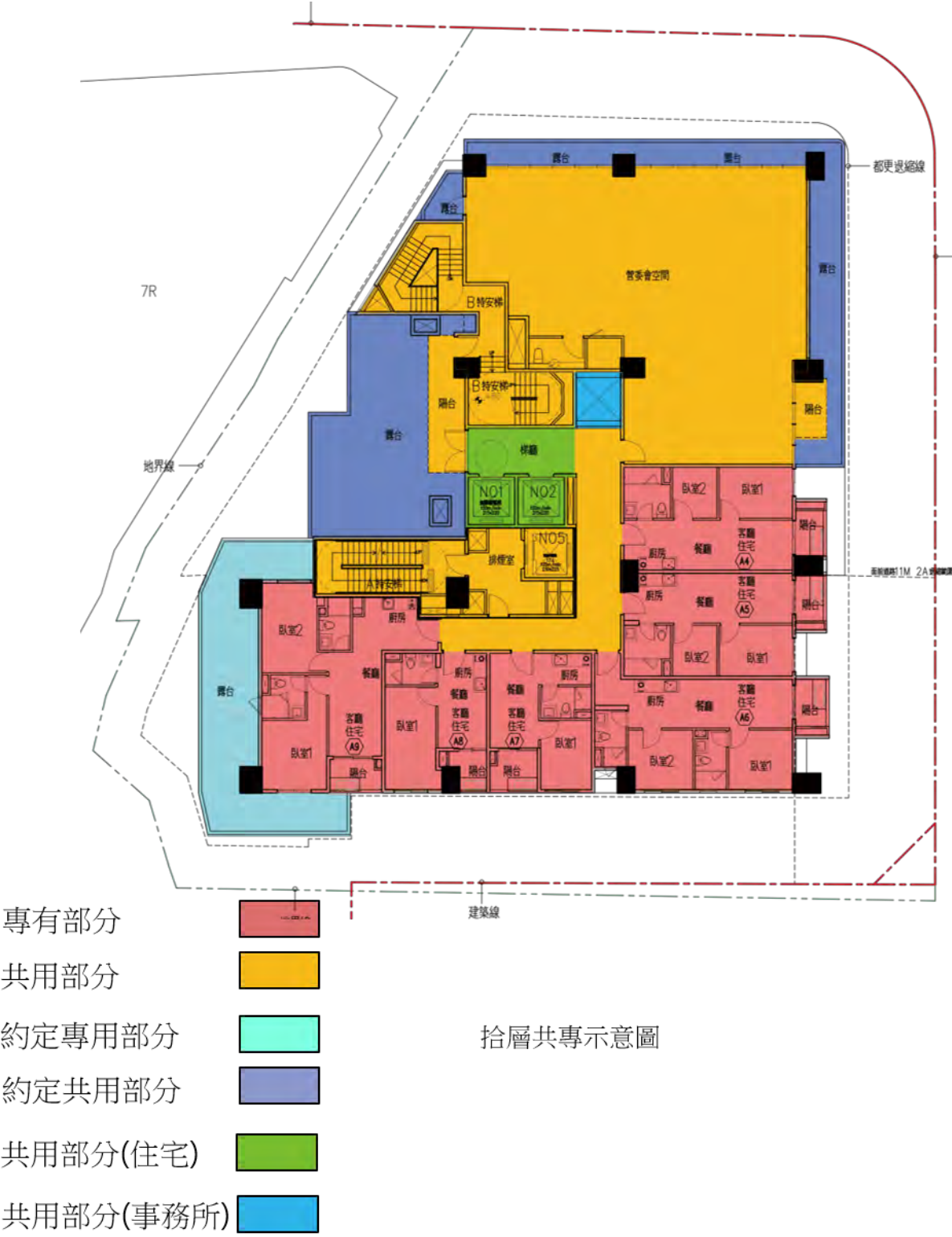
附圖 2 共用專有圖(二)

11M 民族路

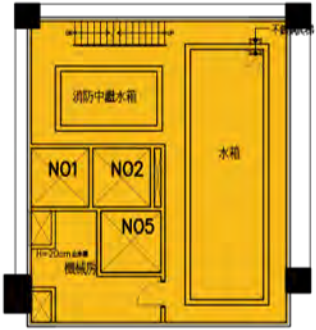
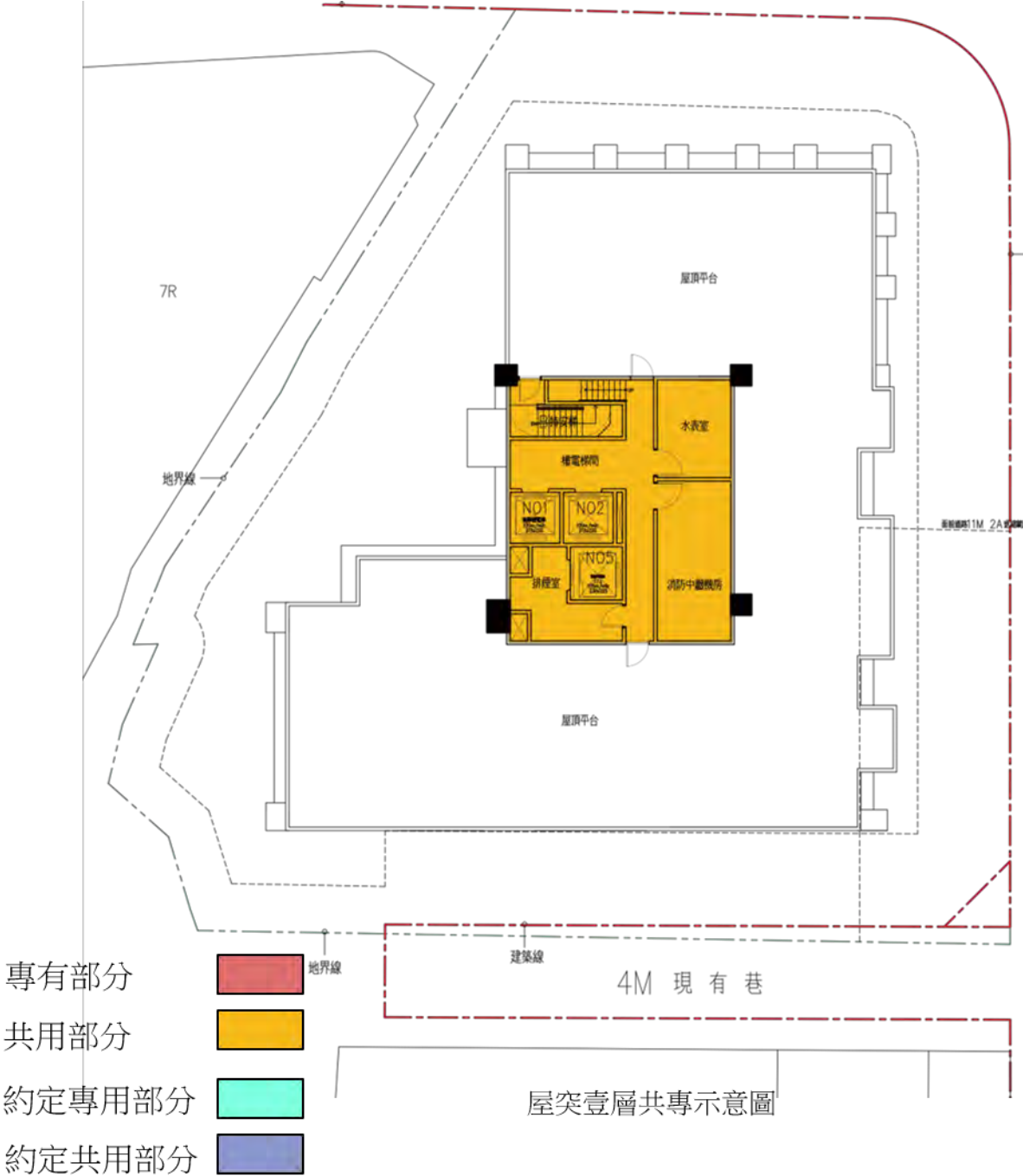


附圖 3 共用專有圖(三)

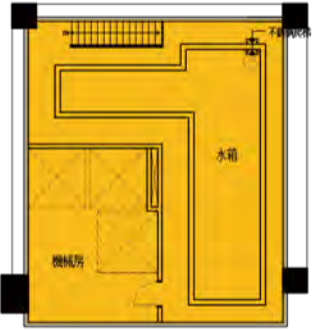
附圖 4 共用專有圖(四)



附圖 5 共用專有圖(五)



R2F平面圖



R3F平面圖

屋突貳層、屋突參層共專示意圖

附圖 6 共用專有圖(六)

附錄八、 公有土地管理機關意見

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號15樓
承辦人：謝宜君
電話：(02)29603456 分機8341
傳真：(02)22725545
電子信箱：AN8720@ntpc.gov.tw



100
臺北市中正區光復里博愛路38號8樓
受文者：皇翔建設股份有限公司

發文日期：中華民國113年11月5日
發文字號：新北府財開字第1132169885號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：關於「擬訂新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」調整選配事宜，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司113年10月4日皇翔字第1130367號函。
- 二、本府前次選配之店鋪單元共3戶、辦公室單元共7戶、住宅單元16戶及停車位共50個，因本案調整規劃內容，爰本府配合調整選配。選配結果概述如下（詳如附件）：
 - (一)店鋪單元：選配地上1層編號1F-A1、1F-A2、1F-A3計3戶店鋪單元，建物及其基地應有部分價值計新臺幣（以下同）9,485萬2,190元。
 - (二)辦公室單元：選配地上2層至9層（全部辦公單元）計8戶辦公單元，建物及其基地應有部分價值計14億4,525萬6,850元。
 - (三)住宅單元：選配地上17層編號17F-A1、17F-A2、17F-A3、17F-A4計4戶住宅單元，建物及其基地應有部分價值計8,299萬4,920元。
 - (四)停車位：選配地下2層（編號55、56、57、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、71、72

、73、74、75、76、77、78）、地下3層（編號30、31、32、34、36、37、39、40、41、42、43、44、45、47、48、49、50、51、52、53）共43個平面停車位，車位價值計1億2,400萬元。

三、本市更新後應分配權利價值總計17億4,740萬5,348元，扣除上述選配價值後尚餘30萬1,388元，將依都市更新條例規定領取差額價金，惟本府實際應分配權利價值仍以審議結果為準。

正本：皇翔建設股份有限公司
副本：

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權財政局局長決行

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號15樓
承辦人：謝宜君
電話：(02)29603456 分機8341
傳真：(02)22725545
電子信箱：AN8720@ntpc.gov.tw



100

臺北市中正區光復里博愛路38號8樓
受文者：皇翔建設股份有限公司

發文日期：中華民國114年12月9日
發文字號：新北府財開字第1142494486號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於「擬訂新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」調整選配事宜，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司114年12月2日皇翔字第1140596號函。
- 二、本府前次選配店鋪單元共3戶、辦公室單元共8戶、住宅單元4戶及停車位共43個，因本案調整規劃及估價內容，爰本府配合調整選配，本次退選17F-A2、17F-A4計2戶住宅單元，及B2-60、B3-51計2個停車位。調整後選配結果概述如下：
 - (一)店鋪單元：選配地上1層編號1F-A1、1F-A2、1F-A3計3戶店鋪單元，建物及其基地應有部分價值計新臺幣（以下同）9,590萬3,000元。
 - (二)辦公室單元：選配地上2層至9層（全部辦公單元）計8戶辦公單元，建物及其基地應有部分價值計14億8,240萬4,800元。
 - (三)住宅單元：選配地上17層編號17F-A1、17F-A3計2戶住宅單元，建物及其基地應有部分價值計3,824萬6,200元。

第1頁，共2頁

新北市政府公文用紙

- (四)停車位：選配地下2層（編號55、56、57、59、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、71、72、73、74、75、76、77、78）、地下3層（編號30、31、32、34、36、37、39、40、41、42、43、44、45、47、48、49、50、52、53）共41個平面停車位，車位價值計1億1,860萬元。
- (五)本市更新後應分配權利價值總計17億3,679萬114元，扣除上述選配價值後尚餘163萬6,114元，將依都市更新條例規定領取差額價金，惟本府實際應分配權利價值仍以審議結果為準。

正本：皇翔建設股份有限公司
副本：

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權財政局局長決行

第2頁，共2頁

新北市政府公文用紙

附錄九、 鄰房鑑定範圍評估

編號	鄰房鑑定門牌【A區】
1	中山路一段50之1號
2	中山路一段50之2號
3	中山路一段50之2號二樓
4	中山路一段50之3號
5	中山路一段50之4號
6	中山路一段50之5號
7	中山路一段50之6號
8	中山路一段50之7號
9	中山路一段50之7號二樓
10	中山路一段50之7號三樓
11	中山路一段50之7號四樓
12	中山路一段50之8號
13	中山路一段50之8號二樓
14	中山路一段50之8號三樓
15	中山路一段50之8號四樓
16	中山路一段50之9號
17	中山路一段50之10號
18	中山路一段52號
19	中山路一段54號
20	中山路一段56號
21	中山路一段58號
22	中山路一段60號
23	中山路一段62號
24	中山路一段64號
25	中山路一段66號
26	中山路一段50巷1弄2號
27	中山路一段50巷1弄2號二樓
28	中山路一段50巷1弄2號三樓
29	中山路一段50巷1弄2號四樓
30	中山路一段50巷1弄4號
31	中山路一段50巷1弄4號二樓
32	中山路一段50巷1弄4號三樓
33	中山路一段50巷1弄4號四樓
34	中山路一段50巷1弄6號
35	中山路一段50巷1弄6號二樓
36	中山路一段50巷1弄6號三樓
37	中山路一段50巷1弄6號四樓
38	中山路一段50巷3號
39	中山路一段50巷3號二樓
40	中山路一段50巷3號三樓
41	中山路一段50巷3號四樓
42	中山路一段50巷5號
43	中山路一段50巷5號二樓
44	中山路一段50巷5號三樓
45	中山路一段50巷5號四樓
46	中山路一段50巷7號

編號	鄰房鑑定門牌【A區】
47	中山路一段50巷7號二樓
48	中山路一段50巷7號三樓
49	中山路一段50巷7號四樓
50	中山路一段50巷9號
51	中山路一段50巷9號二樓
52	中山路一段50巷9號三樓
53	中山路一段50巷9號四樓
54	中山路一段50巷11號
55	中山路一段50巷11號二樓
56	中山路一段50巷11號二樓之一
57	中山路一段50巷11號三樓
58	中山路一段50巷11號三樓之一
59	中山路一段50巷11號四樓
60	中山路一段50巷11號四樓之一
61	中山路一段50巷13號
62	中山路一段50巷13號二樓
63	中山路一段50巷13號三樓
64	中山路一段50巷13號四樓
65	中山路一段50巷15號
66	中山路一段50巷15號二樓
67	中山路一段50巷15號二樓之一
68	中山路一段50巷15號三樓
69	中山路一段50巷15號三樓之一
70	中山路一段50巷15號四樓
71	中山路一段50巷15號四樓之一
72	中山路一段50巷17號
73	中山路一段50巷17號二樓
74	中山路一段50巷17號三樓
75	中山路一段50巷17號四樓
76	中山路一段50巷17號五樓
77	民族路6號
78	民族路8號
79	民族路8號地下一層
80	民族路8號二樓

編號	鄰房鑑定門牌【B區】
1	民族路1號
2	民族路3號
3	民族路5號
4	民族路7號
5	民族路9號
6	中山路一段87號
7	中山路一段89號
8	中山路一段91號
9	中山路一段91號二樓
10	中山路一段91號三樓

編號	鄰房鑑定門牌【B區】
11	中山路一段91號四樓
12	中山路一段91號五樓
13	中山路一段91號六樓
14	中山路一段91號七樓
15	中山路一段91號七樓之1
16	中山路一段99號
17	中山路一段101號
18	中山路一段103號
19	中山路一段105號
20	中山路一段105號二樓
21	中山路一段105號三樓
22	中山路一段105號四樓
23	中山路一段107號
24	中山路一段107號二樓
25	中山路一段107號三樓
26	中山路一段107號四樓
27	中山路一段109號
28	中山路一段109號二樓
29	中山路一段109號三樓
30	中山路一段109號四樓
31	縣民大道一段286號三樓
32	縣民大道一段286號四樓
33	縣民大道一段286號五樓
34	縣民大道一段286號六樓
35	縣民大道一段286號七樓
36	縣民大道一段286號八樓
37	縣民大道一段286號九樓
38	縣民大道一段286號十樓
39	縣民大道一段286號十一樓
40	縣民大道一段286號十二樓
41	縣民大道一段286號十三樓
42	縣民大道一段286號十四樓
43	縣民大道一段286號十五樓
44	縣民大道一段286號十六樓
45	縣民大道一段286號十七樓
46	縣民大道一段286號十八樓
47	縣民大道一段286號十九樓
48	縣民大道一段288號
49	縣民大道一段288號三樓
50	縣民大道一段288號四樓
51	縣民大道一段288號五樓
52	縣民大道一段288號六樓
53	縣民大道一段288號七樓
54	縣民大道一段288號八樓
55	縣民大道一段288號九樓
56	縣民大道一段288號十樓

編號	鄰房鑑定門牌【B區】
57	縣民大道一段288號十一樓
58	縣民大道一段288號十二樓
59	縣民大道一段288號十三樓
60	縣民大道一段288號十四樓
61	縣民大道一段288號十五樓
62	縣民大道一段288號十六樓
63	縣民大道一段288號十七樓
64	縣民大道一段288號十八樓
65	縣民大道一段288號十九樓
66	縣民大道一段290號三樓
67	縣民大道一段290號四樓
68	縣民大道一段290號五樓
69	縣民大道一段290號六樓
70	縣民大道一段290號七樓
71	縣民大道一段290號八樓
72	縣民大道一段290號九樓
73	縣民大道一段290號十樓
74	縣民大道一段290號十一樓
75	縣民大道一段290號十二樓
76	縣民大道一段290號十三樓
77	縣民大道一段290號十四樓
78	縣民大道一段290號十五樓

編號	鄰房鑑定門牌【C區】
1	中山路一段68號
2	中山路一段70號
3	中山路一段72號
4	中山路一段74號
5	中山路一段76號
6	中山路一段78號
7	中山路一段80號
8	中山路一段82號
9	中山路一段84號
10	中山路一段86號
11	中山路一段88號
12	中山路一段90號
13	中山路一段90號二樓
14	中山路一段90號三樓
15	中山路一段92號
16	中山路一段92號二樓
17	中山路一段92號三樓
18	中山路一段94號
19	中山路一段96號地下室
20	中山路一段96號
21	中山路一段96號地下室之1
22	中山路一段96號二樓

編號	鄰房鑑定門牌【C區】
23	中山路一段96號三樓
24	中山路一段96號四樓
25	中山路一段98號
26	中山路一段98號二樓
27	中山路一段98號三樓
28	中山路一段98號四樓
29	中山路一段98號五樓
30	中山路一段100號
31	中山路一段100號二樓
32	中山路一段100號三樓
33	中山路一段100號四樓
34	中山路一段100號五樓
35	中山路一段102號
36	中山路一段102號二樓
37	中山路一段102號三樓
38	中山路一段102號四樓
39	中山路一段102號五樓
40	中山路一段102之1號
41	中山路一段102之1號二樓
42	中山路一段102之1號三樓
43	中山路一段102之1號四樓
44	中山路一段102之1號五樓
45	中山路一段102之2號
46	中山路一段102之2號二樓
47	中山路一段102之2號三樓
48	中山路一段102之2號四樓
49	中山路一段102之2號五樓
50	中山路一段102之3號
51	中山路一段102之3號二樓
52	中山路一段102之3號三樓
53	中山路一段102之3號四樓
54	中山路一段102之3號五樓
55	民族路13號
56	民族路15號
57	民族路21號
58	民族路21之1號
59	民族路23號
60	民族路25號
61	民族路27號
62	民族路31號
63	民族路31號二樓
64	民族路31號二樓之1
65	民族路31號三樓
66	民族路31號三樓之1
67	民族路31號四樓
68	民族路31號四樓之1

編號	鄰房鑑定門牌【C區】
69	民族路31號五樓
70	民族路31號五樓之1
71	民族路31號六樓
72	民族路31號六樓之1
73	民族路31號七樓
74	民族路31號七樓之1
75	民族路31號八樓
76	民族路31號八樓之1
77	民族路33號
78	民族路33號二樓
79	民族路33號三樓
80	民族路33號四樓
81	民族路33號五樓
82	民族路33號六樓
83	民族路33號七樓
84	民族路33號八樓
85	民族路35號
86	民族路35號地下一層
87	民族路35號地下一層之1
88	民族路35號二樓
89	民族路35號三樓
90	民族路35號四樓
91	民族路35號五樓
92	民族路35號六樓
93	民族路35號七樓
94	民族路35號八樓
95	民族路37號
96	民族路37號二樓
97	民族路37之1號
98	民族路37之1號二樓
99	民族路37之1號三樓
100	民族路37之1號四樓
101	民族路37之1號五樓
102	民族路37之2號
103	民族路37之2號二樓
104	民族路37之2號三樓
105	民族路37之2號四樓
106	民族路37之2號五樓
107	民族路37之3號
108	民族路37之3號二樓
109	民族路37之4號
110	民族路37之4號二樓
111	民族路37之4號三樓
112	民族路37之4號四樓
113	民族路37之4號五樓
114	民族路39號
115	民族路41號
116	民族路43號

編號	鄰房鑑定門牌【C區】
117	民族路43號二樓
118	民族路43號三樓
119	民族路43號四樓
120	民族路43號五樓
121	民族路43號六樓
122	民族路43號七樓
123	民權路5巷1弄5號
124	民權路5巷1弄5號二樓
125	民權路5巷1弄5號二樓之一
126	民權路5巷1弄5號三樓
127	民權路5巷1弄5號三樓之一
128	民權路5巷1弄5號四樓
129	民權路5巷1弄5號四樓之一
130	民權路5巷1弄5之1號
131	民權路5巷1弄7號
132	民權路5巷1弄7號二樓
133	民權路5巷1弄7號三樓
134	民權路5巷1弄7號四樓
135	民權路5巷1弄9號
136	民權路5巷1弄9號二樓
137	民權路5巷1弄9號三樓
138	民權路5巷1弄9號四樓
139	民權路5巷1弄11號
140	民權路5巷1弄11號二樓
141	民權路5巷1弄11號三樓
142	民權路5巷1弄11號四樓

編號	鄰房鑑定門牌【D區】
1	民族路40號
2	民族路40號二樓
3	民族路40號二樓之一
4	民族路40號三樓
5	民族路40號三樓之一
6	民族路40號四樓
7	民族路40號四樓之一
8	民族路40號五樓
9	民族路40號五樓之一
10	民族路40號六樓
11	民族路40號六樓之一
12	民族路40號七樓
13	民族路40號七樓之一
14	民族路40號八樓
15	民族路40號八樓之一
16	民族路40號九樓
17	民族路40號九樓之一
18	民族路40號十樓
19	民族路40號十樓之一
20	民族路40號十一樓

編號	鄰房鑑定門牌【D區】
21	民族路40號十一樓之一
22	民族路40號十二樓
23	民族路40號十二樓之一
24	民族路42號
25	民族路44號
26	民族路46號
27	民族路48號
28	民族路50號
29	民族路50號二樓
30	民族路50號三樓
31	民族路50號四樓
32	民族路50號五樓
33	民族路50號六樓
34	民族路50號七樓
35	民族路50號八樓
36	民族路50號九樓
37	民族路50號十樓
38	民族路50號十一樓
39	民族路50號十二樓
40	民族路52號
41	民族路52號二樓
42	民族路52號二樓之一
43	民族路52號三樓
44	民族路52號三樓之一
45	民族路52號四樓
46	民族路52號四樓之一
47	民族路52號五樓
48	民族路52號五樓之一
49	民族路52號六樓
50	民族路52號六樓之一
51	民族路52號七樓
52	民族路52號七樓之一
53	民族路52號八樓
54	民族路52號八樓之一
55	民族路52號九樓
56	民族路52號九樓之一
57	民族路52號十樓
58	民族路52號十樓之一
59	民族路52號十一樓
60	民族路52號十一樓之一
61	民族路52號十二樓
62	民族路52號十二樓之一
63	民族路54號
64	民族路54號二樓
65	民族路54號三樓
66	民族路54號四樓
67	民族路54號五樓
68	民族路56號

編號	鄰房鑑定門牌【D區】
69	民族路56號二樓
70	民族路56號三樓
71	民族路56號四樓
72	民族路56號五樓
73	民族路58號
74	民族路58號三樓
75	民族路58號四樓
76	民族路58號五樓
77	民族路58號六樓
78	民族路58號七樓
79	民族路58號八樓
80	民族路58號九樓
81	民族路58號十樓
82	民族路58號十一樓
83	民族路60號
84	民族路60號三樓
85	民族路60號四樓
86	民族路60號五樓
87	民族路60號六樓
88	民族路60號七樓
89	民族路60號八樓
90	民族路60號九樓
91	民族路60號十樓
92	民族路60號十一樓
93	民族路62號
94	民族路64號
95	民族路34巷1號
96	民族路34巷1號地下一層
97	民族路34巷9號
98	民族路34巷9號二樓
99	民族路34巷9號三樓
100	民族路34巷9號四樓
101	民族路34巷9號五樓
102	民族路34巷11號
103	民族路34巷11號二樓
104	民族路34巷11號三樓
105	民族路34巷11號四樓
106	民族路34巷11號五樓
107	民族路34巷13號
108	民族路34巷13號二樓
109	民族路34巷13號三樓
110	民族路34巷13號四樓
111	民族路34巷13號五樓
112	民族路34巷15號
113	民族路34巷15號二樓
114	民族路34巷15號三樓
115	民族路34巷15號四樓
116	民族路34巷15號五樓

編號	鄰房鑑定門牌【D區】
117	民族路34巷17號

編號	鄰房鑑定門牌【E區】
1	民族路34巷6號
2	民族路34巷8號
3	民族路34巷10號
4	民族路34巷18號
5	民族路34巷18號二樓
6	民族路34巷18號三樓
7	民族路34巷18號四樓
8	民族路34巷18號五樓
9	民族路34巷18號六樓
10	民族路34巷18號七樓
11	民族路34巷18號八樓
12	民族路34巷18號九樓
13	民族路34巷18號十樓
14	民族路34巷18號十一樓
15	民族路34巷18號十二樓
16	民族路34巷18號十三樓
17	民族路34巷18號十四樓
18	民族路34巷20號
19	民族路34巷20號二樓
20	民族路34巷20號五樓
21	民族路34巷20號七樓
22	民族路34巷20號八樓
23	民族路34巷20號九樓
24	民族路34巷20號十樓
25	民族路34巷20號十一樓
26	民族路34巷20號十二樓
27	民族路34巷20號十三樓
28	民族路34巷20號十四樓
29	民族路34巷22號
30	民族路34巷22號二樓
31	民族路34巷22號三樓
32	民族路34巷22號四樓
33	民族路34巷22號五樓
34	民族路34巷22號六樓
35	民族路34巷22號七樓
36	民族路34巷22號八樓
37	民族路34巷22號九樓
38	民族路34巷22號十樓
39	民族路34巷22號十一樓
40	民族路34巷22號十二樓
41	民族路34巷22號十三樓
42	民族路34巷22號十四樓
43	中山路一段50巷26號
44	中山路一段50巷28號
45	中山路一段50巷30號

編號	鄰房鑑定門牌【E區】
46	中山路一段50巷32號
47	中山路一段50巷34號
48	中山路一段50巷36號
49	中山路一段50巷36號二樓
50	中山路一段50巷36號二樓之1
51	中山路一段50巷36號二樓之2
52	中山路一段50巷36號二樓之3
53	中山路一段50巷36號二樓之4
54	中山路一段50巷36號三樓
55	中山路一段50巷36號三樓之1
56	中山路一段50巷36號三樓之2
57	中山路一段50巷36號三樓之3
58	中山路一段50巷36號三樓之4
59	中山路一段50巷36號三樓之5
60	中山路一段50巷36號三樓之6
61	中山路一段50巷36號三樓之7
62	中山路一段50巷36號三樓之8
63	中山路一段50巷36號三樓之9
64	中山路一段50巷36號四樓
65	中山路一段50巷36號四樓之1
66	中山路一段50巷36號四樓之2
67	中山路一段50巷36號四樓之3
68	中山路一段50巷36號四樓之4
69	中山路一段50巷36號四樓之5
70	中山路一段50巷36號四樓之6
71	中山路一段50巷36號四樓之7
72	中山路一段50巷36號四樓之8
73	中山路一段50巷36號四樓之9
74	中山路一段50巷36號五樓
75	中山路一段50巷36號五樓之2
76	中山路一段50巷36號五樓之3
77	中山路一段50巷36號五樓之4
78	中山路一段50巷36號五樓之5
79	中山路一段50巷36號五樓之6
80	中山路一段50巷36號五樓之7
81	中山路一段50巷36號五樓之8
82	中山路一段50巷36號五樓之9
83	中山路一段50巷36號六樓
84	中山路一段50巷36號六樓之1
85	中山路一段50巷36號六樓之2
86	中山路一段50巷36號六樓之3
87	中山路一段50巷36號六樓之4
88	中山路一段50巷36號六樓之5
89	中山路一段50巷36號六樓之6
90	中山路一段50巷36號六樓之7
91	中山路一段50巷36號六樓之8
92	中山路一段50巷36號六樓之9
93	中山路一段50巷36號七樓

編號	鄰房鑑定門牌【E區】
94	中山路一段50巷36號七樓之1
95	中山路一段50巷36號七樓之2
96	中山路一段50巷36號七樓之3
97	中山路一段50巷36號七樓之4
98	中山路一段50巷36號七樓之5
99	中山路一段50巷36號七樓之6
100	中山路一段50巷36號七樓之7
101	中山路一段50巷36號七樓之8
102	中山路一段50巷36號七樓之9
103	中山路一段50巷36號八樓
104	中山路一段50巷36號八樓之1
105	中山路一段50巷36號八樓之2
106	中山路一段50巷36號八樓之3
107	中山路一段50巷36號八樓之4
108	中山路一段50巷36號八樓之5
109	中山路一段50巷36號八樓之6
110	中山路一段50巷36號八樓之7
111	中山路一段50巷36號八樓之8
112	中山路一段50巷36號八樓之9
113	中山路一段50巷36號九樓
114	中山路一段50巷36號九樓之1
115	中山路一段50巷36號九樓之2
116	中山路一段50巷36號九樓之3
117	中山路一段50巷36號九樓之4
118	中山路一段50巷36號九樓之5
119	中山路一段50巷36號九樓之6
120	中山路一段50巷36號九樓之7
121	中山路一段50巷36號九樓之8
122	中山路一段50巷36號九樓之9
123	中山路一段50巷36號十樓
124	中山路一段50巷36號十樓之1
125	中山路一段50巷36號十樓之2
126	中山路一段50巷36號十樓之3
127	中山路一段50巷36號十樓之4
128	中山路一段50巷36號十樓之5
129	中山路一段50巷36號十樓之6
130	中山路一段50巷36號十樓之7
131	中山路一段50巷36號十樓之8
132	中山路一段50巷36號十樓之9
133	中山路一段50巷36號十一樓
134	中山路一段50巷36號十一樓之1
135	中山路一段50巷36號十一樓之2
136	中山路一段50巷36號十一樓之3
137	中山路一段50巷36號十一樓之4
138	中山路一段50巷36號十一樓之5
139	中山路一段50巷36號十一樓之6
140	中山路一段50巷36號十一樓之7
141	中山路一段50巷36號十一樓之8

編號	鄰房鑑定門牌【E區】
142	中山路一段50巷36號十一樓之9
143	中山路一段50巷36號十二樓
144	中山路一段50巷36號十二樓之1
145	中山路一段50巷36號十二樓之2
146	中山路一段50巷36號十二樓之3
147	中山路一段50巷36號十二樓之4
148	中山路一段50巷36號十二樓之5
149	中山路一段50巷36號十二樓之6
150	中山路一段50巷36號十二樓之7
151	中山路一段50巷36號十二樓之8
152	中山路一段50巷36號十二樓之9
153	中山路一段50巷36號十三樓
154	中山路一段50巷36號十三樓之1
155	中山路一段50巷36號十三樓之2
156	中山路一段50巷36號十三樓之3
157	中山路一段50巷36號十三樓之4
158	中山路一段50巷36號十三樓之5
159	中山路一段50巷36號十三樓之6
160	中山路一段50巷36號十三樓之7
161	中山路一段50巷36號十三樓之8
162	中山路一段50巷36號十三樓之9
163	中山路一段50巷36號十四樓
164	中山路一段50巷36號十四樓之1
165	中山路一段50巷36號十四樓之2
166	中山路一段50巷36號十四樓之3
167	中山路一段50巷36號十四樓之4
168	中山路一段50巷36號十四樓之5
169	中山路一段50巷36號十四樓之6
170	中山路一段50巷36號十四樓之7
171	中山路一段50巷36號十四樓之8
172	中山路一段50巷36號十四樓之9
173	中山路一段50巷36號十五樓
174	中山路一段50巷36號十五樓之1
175	中山路一段50巷36號十五樓之2
176	中山路一段50巷36號十五樓之3
177	中山路一段50巷36號十五樓之4
178	中山路一段50巷36號十五樓之5
179	中山路一段50巷36號十五樓之6
180	中山路一段50巷36號十五樓之7
181	中山路一段50巷36號十五樓之8
182	中山路一段50巷36號十五樓之9
183	中山路一段50巷36號十六樓
184	中山路一段50巷36號十六樓之1
185	中山路一段50巷36號十六樓之2
186	中山路一段50巷36號十六樓之3
187	中山路一段50巷36號十六樓之4
188	中山路一段50巷36號十六樓之5
189	中山路一段50巷36號十六樓之6

編號	鄰房鑑定門牌【E區】
190	中山路一段50巷36號十六樓之7
191	中山路一段50巷36號十六樓之8
192	中山路一段50巷36號十六樓之9
193	中山路一段50巷36號十七樓
194	中山路一段50巷36號十七樓之1
195	中山路一段50巷36號十七樓之2
196	中山路一段50巷36號十七樓之3
197	中山路一段50巷36號十七樓之4
198	中山路一段50巷36號十七樓之5
199	中山路一段50巷36號十七樓之6
200	中山路一段50巷36號十七樓之7
201	中山路一段50巷36號十七樓之8
202	中山路一段50巷36號十七樓之9
203	中山路一段50巷36號十八樓
204	中山路一段50巷36號十八樓之1
205	中山路一段50巷36號十八樓之2
206	中山路一段50巷36號十八樓之3
207	中山路一段50巷36號十八樓之4
208	中山路一段50巷36號十八樓之5
209	中山路一段50巷36號十八樓之6
210	中山路一段50巷36號十八樓之7
211	中山路一段50巷36號十八樓之8
212	中山路一段50巷36號十八樓之9
213	中山路一段50巷38號
214	中山路一段50巷40號
215	公園街34巷10號
216	公園街34巷10號二樓
217	公園街34巷10號三樓
218	公園街34巷10號四樓
219	公園街34巷10號五樓
220	公園街34巷12號
221	公園街34巷12號二樓
222	公園街34巷12號三樓
223	公園街34巷12號四樓
224	公園街34巷12號五樓
225	公園街34巷14號
226	公園街34巷14號二樓
227	公園街34巷14號三樓
228	公園街34巷14號四樓
229	公園街34巷14號五樓
230	公園街34巷16號
231	公園街34巷16號二樓
232	公園街34巷16號三樓
233	公園街34巷16號四樓
234	公園街34巷16號五樓
235	公園街34巷18號
236	公園街34巷18號二樓
237	公園街34巷18號三樓

編號	鄰房鑑定門牌【E區】
238	公園街34巷18號四樓
239	公園街34巷18號五樓
240	公園街34巷20號
241	公園街34巷20號二樓
242	公園街34巷20號三樓
243	公園街34巷20號四樓
244	公園街34巷20號五樓
245	公園街34巷22號
246	公園街34巷24號
247	公園街34巷26號
248	公園街34巷26號地下一層
249	公園街34巷8弄6號
250	公園街34巷8弄6號二樓
251	公園街34巷8弄6號三樓
252	公園街34巷8弄6號四樓
253	公園街34巷8弄6號五樓
254	公園街34巷8弄8號
255	公園街34巷8弄8號二樓
256	公園街34巷8弄8號三樓
257	公園街34巷8弄8號四樓
258	公園街34巷8弄8號五樓
259	公園街34巷8弄10號
260	公園街34巷8弄10號二樓
261	公園街34巷8弄10號三樓
262	公園街34巷8弄10號四樓
263	公園街34巷8弄10號五樓
264	公園街34巷8弄12號
265	公園街34巷8弄12號二樓
266	公園街34巷8弄12號三樓
267	公園街34巷8弄12號四樓
268	公園街34巷8弄12號五樓

編號	鄰房鑑定門牌【F區】
1	中山路一段50巷22號
2	中山路一段50巷22號二樓
3	中山路一段50巷22號三樓
4	中山路一段50巷22號四樓
5	中山路一段50巷22號五樓
6	中山路一段50巷22號五樓之2
7	中山路一段50巷22號六樓
8	中山路一段50巷22號地下一層
9	中山路一段50巷22號地下二層
10	中山路一段50巷22之1號
11	公園街38號二樓
12	公園街38號三樓
13	公園街38號四樓
14	公園街38號五樓
15	公園街38號六樓

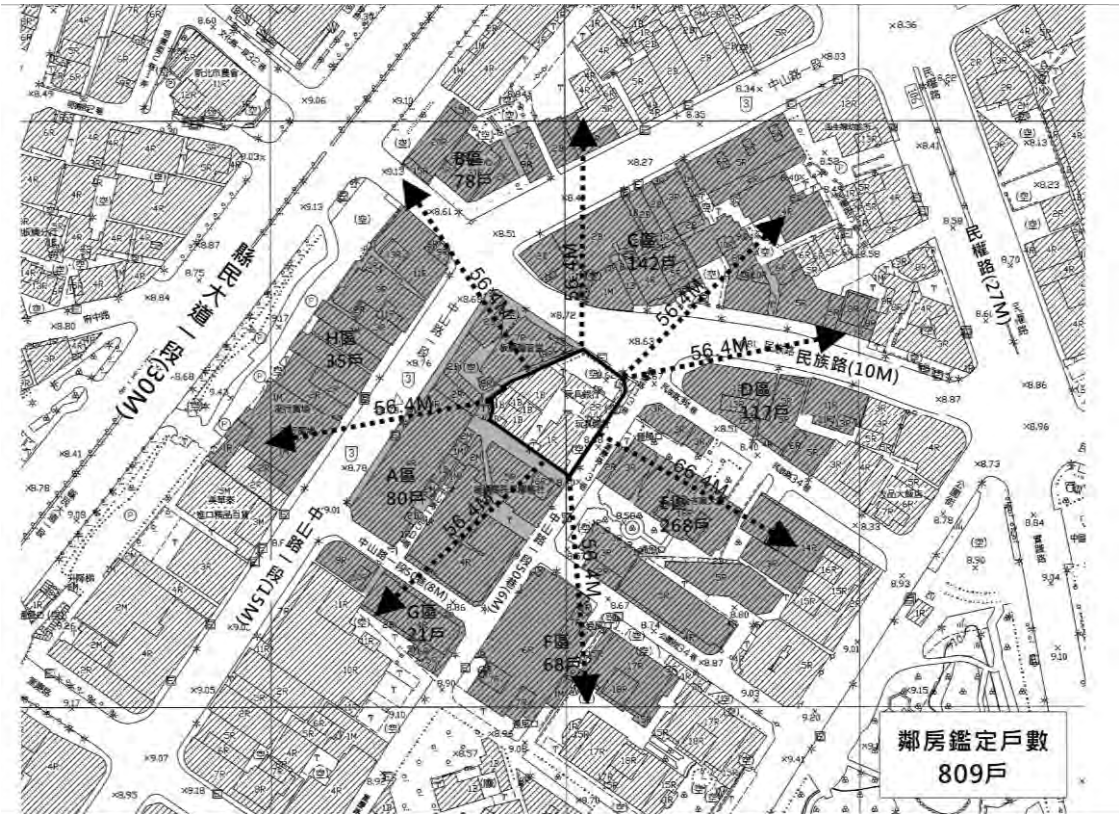
編號	鄰房鑑定門牌【F區】
16	公園街38號七樓
17	公園街38號八樓
18	公園街38號九樓
19	公園街38號十樓
20	公園街38號十一樓
21	公園街38號十二樓
22	公園街38號十三樓
23	公園街38號十四樓
24	公園街38號十五樓
25	公園街38號十六樓
26	公園街38之1號二樓
27	公園街38之1號三樓
28	公園街38之1號四樓
29	公園街38之1號五樓
30	公園街38之1號六樓
31	公園街38之1號七樓
32	公園街38之1號八樓
33	公園街38之1號九樓
34	公園街38之1號十樓
35	公園街38之1號十一樓
36	公園街38之1號十二樓
37	公園街38之1號十三樓
38	公園街38之1號十四樓
39	公園街38之1號十五樓
40	公園街38之1號十六樓
41	公園街38之2號二樓
42	公園街38之2號三樓
43	公園街38之2號四樓
44	公園街38之2號五樓
45	公園街38之2號六樓
46	公園街38之2號七樓
47	公園街38之2號八樓
48	公園街38之2號九樓
49	公園街38之2號十樓
50	公園街38之2號十一樓
51	公園街38之2號十二樓
52	公園街38之2號十三樓
53	公園街38之2號十四樓
54	公園街38之2號十五樓
55	公園街38之3號二樓
56	公園街38之3號三樓
57	公園街38之3號四樓
58	公園街38之3號五樓
59	公園街38之3號六樓
60	公園街38之3號七樓
61	公園街38之3號八樓
62	公園街38之3號九樓
63	公園街38之3號十樓

編號	鄰房鑑定門牌【F區】
64	公園街38之3號十一樓
65	公園街38之3號十二樓
66	公園街38之3號十三樓
67	公園街38之3號十四樓
68	公園街38之3號十五樓

編號	鄰房鑑定門牌【G區】
1	中山路一段50巷2號
2	中山路一段50巷2號二樓
3	中山路一段50巷2號三樓
4	中山路一段50巷2號四樓
5	中山路一段50巷4號
6	中山路一段50巷4號三樓
7	中山路一段50巷4號四樓
8	中山路一段50巷6號
9	中山路一段50巷6號二樓
10	中山路一段50巷6號三樓
11	中山路一段50巷6號四樓
12	中山路一段50巷8號
13	中山路一段50巷8號三樓
14	中山路一段50巷8號四樓
15	中山路一段50巷10號三樓
16	中山路一段50巷10號四樓
17	中山路一段50巷12號
18	中山路一段50巷12號二樓
19	中山路一段50巷12號三樓
20	中山路一段50巷12號四樓
21	中山路一段48號

編號	鄰房鑑定門牌【H區】
1	中山路一段51號
2	中山路一段53號
3	中山路一段55號
4	中山路一段57號
5	中山路一段59號
6	中山路一段61號
7	中山路一段63號
8	中山路一段65號
9	中山路一段67號
10	中山路一段67號二樓
11	中山路一段67號三樓
12	中山路一段67號四樓
13	中山路一段67號五樓
14	中山路一段67號六樓
15	中山路一段67號七樓
16	中山路一段67號八樓
17	中山路一段67號九樓
18	中山路一段69號

編號	鄰房鑑定門牌【H區】
19	中山路一段69號二樓
20	中山路一段69號三樓
21	中山路一段69號四樓
22	中山路一段69號五樓
23	中山路一段69號五樓之一
24	中山路一段69號六樓
25	中山路一段69號六樓之一
26	中山路一段69號七樓
27	中山路一段69號七樓之一
28	中山路一段69號八樓
29	中山路一段69號八樓之一
30	中山路一段69號九樓
31	中山路一段69號九樓之一
32	中山路一段69號十樓
33	中山路一段69號十一樓
34	中山路一段69號十一樓之一
35	中山路一段69號地下一層



鄰房戶數：

A區(80戶)+B區(78戶)+C區(142戶)+D區(117戶)+E區(268戶)+
F區(68戶)+G區(21戶)+H區(35戶)=809戶

附錄十、 建築線指示圖

113定-板-0330號

N

位置圖 S=1/1000

詳如后頁

現況計畫圖(圖幅第

號

比例尺：五百分之一

詳如左圖

建築線指示(定)申請書圖			
申請人姓名	群測工程有限公司	地	新北市板橋區漢生西路127巷11號1樓
建築師姓名及事務所名稱		址	開業證書 等級字號
申請基地	地點	板橋區	路(街) 段 巷 弄 號
地號	介壽段 146、146-2、147、148、167-13、167-17	地號等6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)			
新北市政府		申請人	群測工程有限公司 (簽章)
中華民國 113 年 7 月		建築師及事務所	(簽章)

位置圖(案內圖) 比例尺：一千分之一

N

詳如左圖

申請基地

計畫道路

現有巷道

地界線

建築線

樁位

現有房屋

現有通路

電桿

寺廟

竹林

果園

池塘

溝渠

水田

※ 建築線指示(定)紀錄事項			
測量事項記載	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、樁位點之誌及實地樁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、申請基地經界與建築線不符時,應向本府申請(反應)召集有關單位研商解決,否則應自行負責。			
6、本基地申請建築或其他使用時,應先申請鑑界並依第5條規定辦理。			
7、本案套繪圖如有套繪不實,致影響申請基地相關土地及建物所有權利關係人權益時應自行負責。			
8、基地若鄰河川或區域灌排水,申請建築時請加會水利主管單位。			
9、起造人申請建築執照或施工前,對建築線及地籍線認有疑義時,起造人先向地政機關申辦土地界址鑑定,以避免越界建築情事。			
10、如於建築物施工期間,相關測量標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標誌,以確保樁位之正確。			
11、計畫道路及騎樓設計高程規定,請依現場公共設施開闢完竣位置及建築技術規則建築設計施工編第2章第57條規定辦理。			

都市計畫情形

其一、本核准案副本有效期間八個月

其二、建築線應依現地測量標示為準

其三、地籍套繪圖僅供參考,不作經界依據

其四、本都計計畫區實施容積管制,其商業區建築率不得大於70%,容積率不得大於460%,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,該現有巷道可達8公尺以上已開闢計畫道路者,且該段現有巷道通行無礙並具公用地位標之寬度達8公尺以上者,得不受此限。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。

其五、本案申請基地臨接現有巷道前經本府核發102定-板-892號建築線指定案在案。

收件日期	預定測量日期	逾期理由
113.07.05		
收件編號	實際勘查日期	
1131330536	113.07.11	
小組編號	審查(校對)人員簽章	
核准編號		
113定-板-0330號		

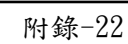
新北市政府

建築線專用

發展局都市測量科

人校對之章

註：除有※各欄外,其餘均應由申請人詳細填繪,並分別在透明圖及藍曬圖



附錄十一、容積獎勵證明文件

一、結構安全初步評估結果公文

檔號：
保存年限：

社團法人臺灣省土木技師公會 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142
傳真：02-2964-1159、2963-4076
聯絡人：許素梅

正本受文者：皇翔建設股份有限公司
副本受文者：毛宗傑 土木技師

發文日期：中華民國113年4月1日
發文字號：(113)省土技字第1810號
連別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送貴公司申請辦理之「**新北市板橋區民族路10號**都市危險及老舊建築物結構安全性能評估耐震能力初步評估報告書」1式3份，請查照。

說明：
一、依據本會113年3月6日受理貴公司建築物耐震能力初步評估申請書辦理。
二、本案經本會指派毛宗傑土木技師負責辦理完成在案，並製成報告書到會；
評估結果相關事項彙整如下：
(一)評估建物地址：新北市板橋區民族路10號。
1. 案件編號：FB059TAC10963。
2. 評估分數(100-R值)：48.95。
3. 評估結果符合危老條例第3條第1項第2款規定。
4. 建築物規模：地上2層，地下0層，樓地板面積：200.74m²。

理事長洪啓德

二、工務局錄案公文

副本

檔號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號2樓
承辦人：謝鈞峰
電話：(02)29603456 分機8971
傳真：(02)89650646
電子信箱：A04812@ntpc.gov.tw

100
台北市中正區博愛路38號8樓
受文者：聯絡人:游舒儀

發文日期：中華民國113年4月30日
發文字號：新北工使字第1130779261號
連別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：函轉申請人皇翔建設股份有限公司委託社團法人臺灣省土木技師公會辦理本市板橋區民族路10號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：
一、依據皇翔建設股份有限公司113年4月20日申請書(本局收文日期:113年4月23日)辦理。
二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。
三、另本局僅協助函轉有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估—初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人:游舒儀

局長祝惠美

第1頁 共2頁

三、綠建築

評估資料總表－基本型（2023 年版）

一、建築名稱：皇翔建設 新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地新建工程						
二、建物概要：_						
三、綠建築評估結果：						
申請指標項目		設計值	系統得分			
☐	生物多樣性	BD= BDc=	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5= _			
☒	綠化量	TCO2=364.80 TCO2c=143.44	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5= 9.00			
☐	基地保水	λ= λc=	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc】+1.5= _			
☒	日常節能	EEV=0.27 EEVc=0.20 EEV≥EEVc EAC=0.80 EACc=0.80 EAC≤EACc EL=0.40 ELc=0.80 EL≤ELc SCORE _{EE} =84.38	RS4 ₁ =11.30×【EEV-0.20】= ☐ 合格 ☐ 不合格 RS4 ₂ =53.30×【0.80-EAC】= ☐ 合格 ☐ 不合格 RS4 ₃ =23.30×【0.80-EL】= ☐ 合格 ☐ 不合格 RS4=32.00×(SCORE _{EE} -50.00)/40.00= 28.10			
☐	二氧化碳減量	CCO ₂ = CCO ₂ c=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO ₂)/0.82】+1.5= _			
☐	廢棄物減量	PI= PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5= _			
☐	室內環境	IE= IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5= _			
☒	水資源	WI=7.00 Wlc=2.00 WI≥Wlc	RS8=2.50×【(WI-2.00)/2.00】+1.5= 7.75 ☐ 合格 ☐ 不合格			
☒	污水垃圾改善	Gi=10.00 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5= 1.50			
系統總得分 RS=ΣRSi=46.35						
四、綠建築標章分級評估級：						
綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
☐	九大指標全評估總得分	20≤RS<37	37≤RS<45	45≤RS<53	53≤RS<64	64≤RS
☒	免評估生物多樣性指標	18≤RS<34	34≤RS<41	41≤RS<48	48≤RS<58	58≤RS
綠建築標章等級判定		☐	☐	☒	☐	☐

生物多樣性指標-1

綠化量指標評估表－基本型（2023 年版）

一、建築名稱：皇翔建設 新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地新建工程					
二、綠化量評估					
植栽種類		固碳當量 Gi (kg CO ₂ e/m ² .yr)	人工地盤覆土深度合格與否 (種於自然土地免檢討)	栽種面積 Ai (m ²)	計算值 Gi×Ai (kg CO ₂ e/yr)
生態 複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	2.00	覆土深度=1.0m 以上 樹穴面積=4.0m ² 以上 ☒ 免檢討 ☐ 合格 ☐ 不合格	0 m ²	0.00
喬木	闊葉大喬木	1.50	覆土深度=1.0m 以上 樹穴面積=1.5m ² 以上 ☐ 免檢討 ☒ 合格 ☐ 不合格	304.00 m ²	456.00
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	1.00	覆土深度=1.0m 以上 樹穴面積=1.5m ² 以上 ☒ 免檢討 ☐ 合格 ☐ 不合格	0 m ²	0.00
	棕欖類	0.66	覆土深度=1.0m 以上 樹穴面積=1.5m ² 以上 ☒ 免檢討 ☐ 合格 ☐ 不合格	0 m ²	0.00
灌木		0.50	覆土深度=0.5m 以上 ☒ 免檢討 ☐ 合格 ☐ 不合格	0 m ²	0.00
多年生蔓藤		0.40	覆土深度=0.5m 以上 ☒ 免檢討 ☐ 合格 ☐ 不合格	0 m ²	0.00
草花花園、自然野草地、水生植物、草坪		0.30	覆土深度=0.3m 以上 ☒ 免檢討 ☐ 合格 ☐ 不合格	0 m ²	0.00
薄層綠化、壁掛式綠化		0.30	覆土深度=0.3m 以上 ☒ 免檢討 ☐ 合格 ☐ 不合格	0 m ²	0.00
其他(自行描述)		-	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m ² ☒ 免檢討 ☐ 合格 ☐ 不合格	0 m ²	0.00
ΣGi×Ai=456.00 kg CO ₂ e/yr					
三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例					ra=0 α=0.8
四、綠化設計值 TCO ₂ 計算 TCO ₂ = (Σ(Gi × Ai)) × α					TCO ₂ =364.80 _kg
五、綠化基準值 TCO ₂ c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/m ²]					TCO ₂ c=143.44 _kg
六、系統得分		RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.00，(0.0≤RS2≤9.0)			

綠化量指標-1

日常節能指標評估表 - 基本型 (2023 年版)			
一、建築名稱：皇翔建設 新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地新建工程			
二、日常節能評估項目			
A、建築外殼節能評估			
1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=免評估	☒ 合格	☐ 不合格	
2. 玻璃可見光反射率 Rvi=0.19<0.20，i=1~n	☒ 合格	☐ 不合格	
3. 屋頂平均傳透率 Uar=0.79<0.80(W/m²•k)	☒ 合格	☐ 不合格	
4. 外殼節能效率 EV= ；EVc= ；EVmin= ； EEV=(EVc-EV)/(EVc-EVmin)=0.27≥EEVc=0.20	☒ 合格	☐ 不合格	
系統得分	RS41=11.30×【EEV-0.20】=，(0.0≤RS41≤9.0)		
B、空調系統節能 EAC			
B1 中央空調系統部分(空調面積 Afc'= m²，主機總容量= RT)			
1. 當主機總容量≤50RT 時， EAC'=(1.0-EE)= ≤EACc=0.80	☐ 合格	☐ 不合格	
2. 當主機總容量>50RT 時， 主機容量效率 HSC =ACsc/ACs= ≤HSCc=	☒ 合格	☐ 不合格	
a1=PRs=	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi×HTi)=	R=Σai×ri=	
a2=PRf=	b2=Σ(PFi)/Σ(PFci)=	且 0≤R≤0.3	
a3=PRp=	b3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=		
a4=PRt=	b4=1.00		
EAC'=[(a1×b1+a2xb2+a3xb3+a4xb4]-R=0.73≤EACc=0.80，且 EAC≥0.40	☒ 合格	☐ 不合格	
B2 個別空調系統部分(個別空調部分面積 Afc''= m²)			
1. 具有能源效率標示證明時，採用一級、二級、三級、四級能源效率標示空調面積比 Ar1= ；Ar2= ；Ar3= ；Ar4= EAC''=0.90×【1.0-(0.39×Ar1+0.29×Ar2+0.25×Ar3+0.12×Ar4)】 = ≤EACc=0.80	☐ 合格	☐ 不合格	
2. 無裝設或裝設而無法提供能源效率標示證明時，令 EAC''=0.80	☒ 合格	☐ 不合格	
B3 負壓風扇系統(空調面積 Afc'''= m²)			
1. 平均風速 Va=Vt/Ar=，且 0.5≤Va≤2.5			
2. 未採用負壓風扇系統之自然通風潛力 Vp=			
3. 已採用負壓風扇系統之自然通風潛力 Vp*=			
4. EAC'''=1.0-(Vp*-Vp)=			
系統得分	RS42=53.30x【0.80-Σ1~3(EAC)】=，(0.0≤RS42≤16.0)		

日常節能指標-1

C、照明系統節能 EL			
Σ(nijxwijnβ)=	Σ(LPDixAi)=		
EL=【Σ(nijxwijnβ)/Σ(LPDixAi)】=0.40≤ELc=0.80，且 EL≥0.40		☒ 合格	☐ 不合格
系統得分	RS43=23.30×【0.80-EL】=，(0.0≤RS43≤7.0)		
註：以「分項評估法」者，請填三、四；以「建築能效評估法」者，請填寫五、六、七。			
三、綠建築分項評估法之日常節能指標總得分 RS4 計算			
系統得分	RS4= RS41+ RS42+RS43=，0.0≤RS4≤32.0)		
四、再生能源之日常節能指標總得分 RS4*優惠計算(無申請者免填)			
1. 再生能源電力形式 T=			
2. 再生能源設置比例 Rs =			
3. 再生能源 PV 優惠係數 γ =0.1×T×Rs=			
優惠得分	RS4*= RS4x(1.0+ γ)=，0.0≤RS4≤32.0)		
五、建築能效評估法(依建築能效評估系統 BERSn)			
1. 近零碳基準 EUI _n = kWh/(m².yr)			
2. 綠建築基準 EUI _g = kWh/(m².yr)			
3. 最大值基準 EUI _{max} = kWh/(m².yr)			
4. 耗電密度指標 EUI*= kWh/(m².yr)			
5. 建築能效 SCORE _{EE}	當 EUI*≤EUI _g 時， 50+40×(EUI _g -EUI*) / (EUI _g -EUI _n)= 當 EUI*>EUI _g 時， 50×(EUI _{max} -EUI*) / (EUI _{max} -EUI _g)=	84.38	
六、再生能源之建築能效 SCORE _{EE} *優惠計算(無申請者免填)			
1. 再生能源電力形式 T=			
2. 再生能源設置比例 Rs =			
3. 再生能源 PV 優惠係數 γ =0.1×T×Rs=			
4. 再生能源之建築能效 SCORE _{EE} *= SCORE _{EE} x(1.0+ γ)=			
七、依上述建築能效判定日常節能指標總得分 RS4 計算			
系統得分	RS4=32.0x(SCORE _{EE} -50.00)/40.00=28.10，(0.0≤RS4≤32.0)		

日常節能指標-2

水資源指標評估表－基本型（2023 年版）

一、建築名稱：皇翔建設 新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地新建工程

基地所在地區

—

大型耗水項目

—

日降雨概率 P

—

日平均雨量 R

—

集雨面積 Ar

—

儲水天數 Ns

—

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3.00
b	小便器	1.00
c	供公眾使用之水栓	1.00
d	浴缸或淋浴	—
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.00
f	空調節水	—
g	智慧水表	—
h	建築工地地下水再利用儲水塔裝置	-1.00
水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f+g+h=		7.00

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 $W_r = R \times A_r =$

—

雨水利用設計量 $W_d = \sum R_i =$

—

$W_s =$

—

(Ws 以 W_r 或 W_d 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 W _f (公升/(m ² .日))	A _f 或 N _f (m ²)	全棟建築總用水量 W _t (公升/日)
➤	—	—	—	—	—

C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t =$

—%

D、雨水貯集槽 V_s=

—m³

標準值 V_c=

—m³

☐合格 ☐不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f+g+h=7.00

四、系統得分

RS8=2.50×【(WI-2.0)/2.0】+1.5=7.75，(1.5≤RS8≤8.0)

水資源指標-1

污水垃圾改善指標評估表－基本型（2023 年版）

一、建築名稱：皇翔建設 新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地新建工程

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

污染源	查核對象	合格條件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	☒
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	☐
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	☐
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	☐

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

B、垃圾指標查核

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

三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=10.00

四、系統得分

RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=1.50，(0.0≤RS9≤5.0)

污水垃圾改善指標-1

附錄-26

四、智慧建築

智慧建築標章暨候選智慧建築證書
評估總表－住宿類

申請評定類別		☐ 智慧建築標章 ☒ 候選智慧建築證書							
建築物名稱		皇翔建設 新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地 新建工程							
申請等級		☐ 合格級 ☐ 銅級 ☒ 銀級 ☐ 黃金級 ☐ 鑽石級							
基本規定		☒ 符合 ☐ 不符合							
鼓勵 項目 自評 結果	項目	綜合 佈線	資訊 通信	系統 整合	設施 管理	安全 防災	節能 管理	健康 舒適	智慧 創新
	自評得分	21	14	25	18	11	7	5	0
	合計總分	101							

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類

一、綜合佈線指標評估表

申請編號		建築物名稱		新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地新建工程		
綜合佈線-基本規定評估內容						
項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
1.1 佈線 規劃 與設 計	1.1.1 佈線規劃應涵蓋納入設計之各佈線系統，並分別或合併提出各系統之規劃設計概述、相關網路架構圖、佈線配管/配線昇位圖、佈線平面配置圖，與佈線設備設計清單等基本圖說文件。				符合	
	1.1.2 佈線設計應就引進設施、電信室/設備室/配線箱等配線空間、主幹水平佈線與工作區等子系統，依法定規範或公認標準之基本基準值進行設計配置。				符合	
1.2 佈線 應用 與服 務	1.2.1 佈線系統應支援電信服務、寬頻服務、資訊服務與衍生之智慧服務。				符合	
1.3 佈線 性能 與整 合	1.3.1 電信佈線系統與資訊佈線系統應依循共通化標準配置。				符合	
	1.3.2 資訊佈線系統等級應依 TIA 或 ISO/IEC 設定之等級基準配置。				符合	
	1.3.3 佈線系統應具備未來擴充與配線空間應用整合性。				符合	
1.4 佈線	1.4.1 電信佈線系統之標示識別及圖資管理應符合				符合	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類						
項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
管理與維護	EL-3600 規範之基本基準。					
	1.4.2 佈線系統應具備佈線系統審驗與檢測計畫說明、竣工測試報告（正式標章階段）、及後續維護管理計畫說明。				符合	

綜合佈線-鼓勵項目評估內容							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
1.1 佈線規劃與設計	1.1.1 佈線規劃完整涵蓋：電信佈線、資訊佈線、建築物控管佈線、宅內/工作區佈線、同軸佈線與其他佈線(如：DAS)等需求。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1分：3/6 涵蓋率 2分：5/6 涵蓋率			2	2	
	1.1.2 佈線相關設備室採高架地板設計。	提出相關配線圖說或竣工圖說。			1	1	
	1.1.3 主體佈線採用光纖化架構設計。	提出光纜配線相關圖說，如光纜配線昇位圖、平面配線圖等。			1	1	
	1.1.4 工作區(10m ²)/住宅內廳房配置 RJ-45 插座三組以上。	提出相關配線圖說（平面配線圖）或竣工資料等。 1分：30%涵蓋率 2分：60%涵蓋率 3分：100%涵蓋率 註：涵蓋範圍內之 WLAN 視同一組 RJ-45 納入計分			3	2	暫定
	1.1.5 水平/工作區，或宅內佈線系統全數採用同一等級之線纜與接續器材(例如：使用 Cat6 等級之 UTP	提出相關配線圖說。			1	1	

2

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	水平配線，搭配同等級之出線匣、跳線與接續面板)。						
1.2 佈線應用與服務	1.2.1 支援進階之電信、數位匯流相關等服務。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說 電信相關服務：VoIP、VoBB、OTT 或其他電信應用等服務。 數位匯流相關服務：視訊服務、數位電視、網路電視、有線寬頻或等同之匯流服務。			2	0	
	1.2.2 支援光纖資通訊相關服務(如：FTTB 或 FTTH、光纖區域網路、光纖社區網路等)。	提出光纜配線相關圖說，如光纜配線昇位圖、平面配線圖等。 1分：FTTB 或等同之服務 2分：FTTH、光纖區域網路或等同之光纖網路服務			2	2	
	1.2.3 支援建築物控管系統(電力、空調、照明、衛生給排水、通風、電梯、消防系統)。	提出相關系統配線設計說明含相關配線圖。 1分：1/7 涵蓋率 2分：5/7 涵蓋率			2	1	
	1.2.4 支援智慧服務系統(監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救、智慧家庭自動化)。	提出相關服務系統之配線設計說明含相關配線圖。 1分：1/7 涵蓋率 2分：4/7 涵蓋率			2	2	

3

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
1.3 佈線性能與整合	1.3.1 佈線「系統等級」可達 Cat 6(或等同)以上之標準。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。			1	1	
	1.3.2 配置之佈線可支援300Mbps(含)以上之傳輸速率。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1分：可達300Mbps 2分：可達1Gbps 3分：可達10Gbps			3	2	
	1.3.3 電信佈線與資訊佈線(CA/OA)達成整合建置。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1分：主幹、水平或出線匣任一項達成整合 2分：主幹、水平與出線匣完整達成整合			2	2	
	1.3.4 電信佈線、資訊佈線與建築物控管佈線(CA/OA/BA)達成整合建置。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。			1	1	
1.4 佈線管理與維護	1.4.1 應用進階標示與識別(如：TIA-606 規範、電子條碼等)。	提出進階標示、識別相關之設計與施作佐證說明。 1-3分：依設計成效計分			3	0	
	1.4.2 具備佈線系統竣工測試報告或測試計畫說明。	提出佈線測試報告；候選階段採提測試計畫說明。 1分：提出資訊佈線(含光纖)測試報告/測試計畫說明			2	2	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		2分：悉數提出1.1.1項納入之佈線系統的測試報告或測試計畫說明(候選階段)					
	1.4.3 具備維運管理計畫。	提出佈線系統維運管理說明。 1分：提出完整佈線維運管理計畫說明 2分：納入設施管理系統維運			2	1	
鼓勵項目得分小計					30	21	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類

二、 資訊通信指標評估表

申請編號		建築物名稱	新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地新建工程			
資訊通信-基本規定評估內容						
項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
2.1 廣域 網路 之接 取	2.1.1 設置寬頻電路接取廣域網路。				符合	
2.2 數位 式 (含 IP) 電話 交換	2.2.1 具有數位式(含 IP)公眾電話網路連線通話功能,且具備對內及對外之連接介面。 2.2.2 具有不斷電設備,停電後能提供電話交換功能。	2.2.1:「住宿類」僅用於公共區域 2.2.2:依需求設置即可			符合	
2.3 區域 網路	2.3.1 設置網路管理系統。 2.3.2 設置適當的資訊安全保障設備。	2.3.1:「住宿類」視需求設置			符合	
2.4 公共 廣播	2.4.1 作為平時與緊急廣播用外,並可提供作為背景音樂播放之用。 2.4.2 可以依區域別控制不同區域之播放與否。				符合	
2.5 公共 天線	2.5.1 依需求在適當地點裝置公共電視天線或衛星直播電視天線,該地區如有有線電視系統,則可以接有線電視系統來加以放大分配至建築物各區域。	2.5.1:「住宿類」視需求設置			符合	
資訊通信-鼓勵項目評估內容						

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
2.1	2.1.1 設置微波或衛星等廣域裝置或引進第二路由寬頻網路,作負載共擔(Load sharing)或備援通訊使用。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	0	
2.2 數位 式 (含 IP)電 話交 換	2.2.1 具有雙重處理能力(雙套),至少包括控制與電源供應單元。 2.2.2 整合公眾行動通信提供無線分機的功能。	1分:僅具其中一項 2分:具其中二項(含)以上 依使用者或現況需求設置即可得分。			2	0	
2.3 區域 網路	2.3.1 在適當公共空間配置適量無線區域網路。 2.3.2 網管系統提供中文圖形化介面操作功能。 2.3.3 網管系統提供遠端監控及操作功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。 確認功能設置即可得分。 確認功能設置即可得分。			2 1 1	2 1 1	
2.4 公眾 行動 通信 涵蓋	2.4.1 以室內天線系統、微基地台等輔助涵蓋設施,提供建築物內(含地下室、電梯間等)行動通信無死角。	設置範圍: 1分:僅地下室裝置輔助涵蓋設施者 2分:提供基地全區包含地下室與電梯間皆裝置輔助涵蓋設施 設置功能: 1分:提供1個系統頻段 2分:提供2個系統頻段(含)以上者 (候選階段可提出切結書方式)			4	4	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	2.4.2 提供建築物內多家行動通信業者通信無死角。	1 分：提供 2 家電信業者 2 分：提供 3 家電信業者（含）以上者 (候選階段可提出切結書方式)			2	2	
2.5 視訊會議	2.5.1 可同時讓兩方或多方人員都可以影像、聲音、文字及圖形等方式溝通。	1 分：僅提供影像及聲音方式 3 分：上述功能外，另可以文字及圖形方式 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	2.5.2 整合專屬空間及會議設備。	應整合專屬空間及會議設備，以提昇視訊會議之效率。 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	2.5.3 傳送到對方的影像畫面與聲音無延遲現象。	須設置專屬視訊軟體，確認功能設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
2.6 公共資訊顯示	2.6.1 在適當公共空間設置明顯之資訊顯示設備，平時可顯示各種固定或動態訊息或影音多媒體畫面等。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	2	
	2.6.2 緊急狀況時可以顯示相關之緊急訊息。	不可僅設置於電梯內。			2	2	
2.7 公共環境資訊導覽	2.7.1 於建築物之適當公共地點設置資訊站進行建築物內部及週遭環境之導覽。	依使用者或現況需求設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
鼓勵項目得分小計					20	14	

8

9

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類

三、系統整合指標評估表

申請編號	建築物名稱	系統整合-基本規定評估內容				
項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
3.1 系統整合基本要求	3.1.1 應提出完整系統整合之系統架構圖與規範文件，包含整合各子系統之架構圖與規範等。	3.1.1：系統架構圖須清楚標示各系統實際整合連結方式而非僅示意圖			符合	
	3.1.2 中央監控管理之納管設備需提供納管監控整合接點介面圖與監控功能總點數表(具備監控點數與軟體功能)。				符合	
	3.1.3 軟體整合之子系統應提供各自專屬通訊協定名稱與整合說明。				符合	
	3.1.4 提供各監控主機操作、管理之集中處所				符合	
	3.2 中央監控系統	3.2.1 中央監控系統須採 Web 化操作環境，並採用國際或工業標準化整合平台，且具可明確顯示設備處所相關位址之圖資視覺化操作、遠端緊急通報之機能。 3.2.2 電力、中央空調、照明、衛生給排水、送排風、電梯、消防系統如有設置者均須納入中央監控系統，至少具設備使用狀態與故障監視及事	未設置中央空調、電梯及瓦斯設備則免檢討。 3.2.3：若有不需設置之系統則可免檢討。 3.2.4：「住宿類」適用		符合	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
系統整合	件發生之處置及歷史紀錄功能。					
	3.2.3 整體系統需具整合連結監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救等子系統之功能。				符合	
	3.2.4 整體系統需具整合連結智慧家庭自動化功能/系統，應具影音對講、防盜保全、緊急求救等之功能。				符合	
	3.2.5 消防系統需與門禁、中央空調、照明、電梯、送排風整合連動。				符合	
	3.2.6 公共共用電錶耗電狀況需與空調、照明、動力設備整合連動。				符合	
	3.2.7 具消防、防盜保全、對講、緊急求救與中央監控系統(室)訊號連線與預警之整合性功能。				符合	
	3.2.8 瓦斯洩漏信號與中央監控系統(室)訊號連線之整合性功能；如建築物已具備瓦斯能源公司所設置之微電腦瓦斯表且兼具瓦斯洩漏、偵測、通報等功能，提出證明則免檢討。				符合	
	3.3 各種應用系統之介面均需具備操作使用管理權限功能。				符合	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類						
項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
安全機制	3.3.2 各系統需具備電源備援之設備機制。				符合	
	3.3.3 中央監控與各服務子系統完工需提出相關系統整合相關資料，包括：測試報告、竣工圖、操作手冊、系統回復光碟(具有電腦主機者)、通訊協定文件、出廠證明等。				符合	
	3.3.4 提出整體整合系統之資安防護機制。				符合	

系統整合-鼓勵項目評估內容							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
3.1 中央監控系統之整合效能	3.1.1 納入中央監控系統之設備均可依時間或事件發生時進行遠程控制之能力。	確認功能規劃設置即可得分。 ※遠程控制乃指具備可在建築物內外，不在特定位置，可透過智慧終端設備連線做監控管理之機能。			2	2	
	3.1.2 具監控系統動態數據資料庫之產出能力、結構內容項目與整合銜接方式。	2分：確認功能規劃設置即可得3分：採用標準開放動態數據資料庫者。			3	3	
	3.1.3 具監控系統動態資料圖形化分析之功能、內容項目。	確認功能規劃設置即可得分。			2	2	
3.2 系統整合平台	3.2.1 各專業子系統之通訊協議均需轉換成TCP/IP協議整合於中央監控系統平台。	確認功能規劃設置即可得分。 ※各專業子系統乃指系統整合指標基本項目之系統			3	3	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	3.2.2 中央監控系統之空調與電力監控採同一通訊協定平台整合。	確認功能規劃設置即可得分。			2	2	
3.3 系統整合之互動關聯	3.3.1 可具與對講系統相關之連動作為。	於規劃說明書中即明確表示可具與對講系統相關之連動作為，確認功能規劃設置即可得分 (註：此連動非指基本規定所訂定之項目，且本項中彼此不能重複)。			2	2	
	3.3.2 可具與停車管理系統相關之連動作為。				2	0	
	3.3.3 可具與防盜保全系統相關之連動作為。				2	0	
	3.3.4 可具與門禁系統相關之連動作為。				2	2	
	3.3.5 可具與監視攝影系統相關之連動作為。				2	2	
	3.3.6 可具與緊急求救系統相關之連動作為。				2	0	
3.4 系統整合之操作與管理	3.4.1 設置提供各監控系統操作與管理之專屬中央監控室。	1分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備) 2分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備)，且常設監控管理人員之具體環境 3分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備)，且具高架地板，及常設監控管理人員之具體環境			3	3	
	3.4.2 影像攝影系統採Web	確認功能規劃設置即可得分。			2	2	
	3.4.3 門禁管理系統採Web	確認功能規劃設置即可得分。			2	2	
	3.4.4 整合系統具跨不同智慧終端設備操作功能(非以Web瀏覽器方式)。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
3.5 系統 整合 之安 全機 制	3.5.1 整合系統之主機具設置系統備援機制。	有關係統備援之內容至少具備數			2	0	
	3.5.2 整合系統之主機具設置系統異地備援規劃設置。	據與影像資料。 (註：異地係指非同一棟建築物)			3	0	
	3.5.3 整合系統設置系統自動與手動轉換操作之功能。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	
鼓勵項目得分小計					40	25	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類						
四、 設施管理指標評估表						
申請編號		建築物名稱		新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地新建工程		
設施管理-基本規定評估內容						
項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
4.1 資產 管理	申請候選證書階段： 4.1.1 對建築物未來固定資產的管理方式，應提供其相關辦法或應用作業系統的管理規範，固定資產系統如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。				符合	
	申請標章階段： 4.1.1 訂定固定資產管理制度，包括：購置、分類、編號、登錄、建檔、報廢等行政作業程序，及數量、價值、運轉狀態、履歷記錄等資訊，是資產的權責移交等管理規範。					
	申請候選證書階段： 4.1.2 訂定各項設施設備使用管理規範應依建築物權屬型態、各空間及設備的預期規劃的使用目的，作相對應的研訂各項使用管理辦法，如停車空間、會議室、共用設施等，其相關辦法或應用作業系統				符合	

15

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類						
項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	的管理規範僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.1.2 訂定各項設施設備使用管理規範，包括：公寓大廈規約(非區分所有建築物不適用)、各項共用設施或設備的使用管理辦法。					
4.2 效能 管理	申請候選證書階段： 4.2.1 與設施管理相關的管理辦法或應用作業系統，必需建置在一個屬於設施管理的整合作業平台，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.2.1 設施管理的整合作業系統，需整合各項管理作業子系統或模組所產生的資訊，建立互動式作業平台提供資料登錄、查詢、變更、業務申辦作業、諮詢、申訴、資訊公告與查閱、資訊發佈等功能。				符合	
4.3 組織 管理	申請候選證書階段： 4.3.1 對建築物未來設施管理的組織型態、業務職				符合	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類						
項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	掌及人員編制方式僅作形式審查，其詳細內容及組織運作於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.3.1 管理組織型態與編制，包括：設施管理權責部門的業務職掌，及管理單位職掌與組織編制等。					
	申請候選證書階段： 4.3.2 對建築物未來設施設備的建置後，各項設施設備在管理維護時對應具備所需的專業或證照人員列表僅作形式審查，申請正式標章時此等人員應列入自聘或委外廠合約中作實質審查。 申請標章階段： 4.3.2 配合法令規範配置專業或證照人員，設施管理執所需證照資格等。				符合	
	申請候選證書階段： 4.3.3 設施管理人事管理如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.3.3 建立設施管理人事管理制度，包括：人事基				符合	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類						
項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	本資料、勤務管理、工作紀錄及移交。					
4.4 維運管理	申請候選證書階段： 4.4.1 對建築物未來各項設施設備的維護保養方式，應提供其相關計畫或應用作業系統的管理規範，管理維護計畫如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。				符合	
	申請標章階段： 4.4.1 訂定年度設備管理維護計畫(含預算)，包括：年度各項設備的維護方式、週期及計畫內容與預算經費等。					
	申請候選證書階段： 4.4.2 系統整合中有關各項建築設備可依需求設定其偵測、控制、運轉記錄、產製報表、異常告警、及與其他設備的連動等設施管理維運的相關作業系統，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。				符合	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類						
項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	申請標章階段： 4.4.2 各項設施設備的機能運作具備智慧化自主性的作業管理(e化整合)，包括：各項設備系統單獨的智慧化程度、各項設備系統相互間的系統整合程度等。					

設施管理-鼓勵項目評估內容							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
4.1 資產管理	4.1.1 資產管理制度(包括不動產標的產權、租賃管理)。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。			3	2	
	4.1.2 設施使用動態管理(包括設施使用對象、申請、計費、紀錄等管理)	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。			3	2	
4.2 效能管理	4.2.1 預期使用機能需求評估與規劃(包括使/建照記載、各空間機能用途配置計畫等)。	1分：具備使/建照記載 1分：具備各空間機能用途配置。 1分：具有未來變更用途配置作業規範。			3	2	
	4.2.2 訂定管理績效評估標準，包括訂定管制事項、績效目標及評估方式等。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用作業系統。			2	2	

2016年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	4.2.3 提供資訊收集、記錄、儲存及傳輸的決策支援系統功能(產製各類管理報表)。	1分：具備彙整報表文件。 1分：應用系統產製及儲存報表。 1分：具備雲端儲存及備份機制。			3	2	
	4.2.4 訂定品質管理制度，如：ISO、SOP 包括各項管理作業的作業流程標準及作業規範。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。			3	1	
4.3 維運管理	4.3.1 訂定專業協約廠商的管理制度(包括招標、契約、監管、履約等)。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。			3	2	
4.4 維運管理	4.4.1 訂定各項設施設備管理維護規範(例：法規規範、作業週期、費用預算、水質管理、耗材明細、技術規範、人資需求、證照項目、管理辦法等)。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。			3	2	
	4.4.2 訂定智慧化設施設備危機處理與緊急應變計畫(包括資安、當機、駭客入侵等)。	1分：具備詳實規範文件或系統功能。 1分：應用具體防範措施。 1分：建置應變處理設施。			3	2	
4.5	4.5.1 訂定長期修繕計畫(含預算)(以建築生命週期為基礎編訂包括建物、設	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用作業系統。			2	1	

2016年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	備的整建、維護及更新時程計畫及經費)。						
	4.5.2 訂定長期修繕財務籌措計畫(長期修繕計畫預算的經費源)。	1分：具備詳實規範文件或系統功能。 1分：設置經費專戶。			2	0	
鼓勵項目得分小計					30	18	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類

五、 安全防災指標評估表

申請編號		建築物名稱		新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地新建工程			
安全防災-基本規定評估內容							
項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
5.1 防火系統	5.1.1 防災中心或各監控主機與子系統操作、管理之集中處所內，應設置系統主機、監控主機、火警廣播設備控制裝置及消防專用通信設備。					符合	
	火警自動警報設備	5.1.2 系統設置火警自動探測設備，以探測煙霧濃度、溫度差、光電或其他可燃性氣體濃度等。				符合	
		5.1.3 系統設置火警警鈴、緊急廣播等警報避難系統。				符合	
		5.1.4 系統能檢測火警自動探測設備之警報正確性。				符合	
		5.1.5 系統對火警自動探測設備提供可靠的監測數據和警報資訊。				符合	
	可顯示火災處所相關室內位址	5.1.6 系統可自動顯示火警區域或火警點的狀態信號及其平面位置。				符合	
		5.1.7 建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置。	5.1.7：「衛生福利更生類」適用	N/A	N/A	N/A	N/A

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果 審查結果
	防火系統故障之自動回報及記錄系統	5.1.8 系統平時與各子系統動作迴路自動檢測並記錄其檢查結果，故障時即發出信號警報。				符合
		5.1.9 系統能顯示所有消防設備之狀態，如：以 LCD 中文顯示幕或圖控軟體顯示監測消防設備狀態等。	本項依法規定無需設置的項目免檢討。			符合
	可自動啟動之滅火設備及防止火災擴大	5.1.10 系統能擔負整體滅火的聯絡與調度功能。				符合
		5.1.11 系統能監控排煙設備。				符合
		5.1.12 系統能監控主要動線上的防火門及防火鐵捲門。				符合
	火災發生後即時自動引導人員避難系統	5.1.13 設置符合需求之緊急廣播系統				符合
		5.1.14 火災發生時，系統能以自動或手動方式控制昇降機依次迫降於避難層，並使一般昇降機停止運轉，而緊急升降機待命。				符合
5.2 防水系統	5.2.1 抽排水設施：建築物之地下室或低窪地區依據該區域之災害潛勢分析，設置抽排水設施。	檢具災害潛勢分析結果若無淹水情形則免檢討。				符合
5.3 防盜系統	設置防盜自動	5.3.1 建築物於重要出入口及區域，安裝如熱感應或微				符合

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類						
項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果 審查結果
	警報設備	波等防盜警報設備。				
		5.3.2 系統能顯示警報位置和相關警報資訊，並能記錄及提供連動控制所需之介面信號。				符合
		5.3.3 系統能按照時間或位置之需求，限制防盜警報設備之解除或設定。				符合
		5.3.4 系統能對自動防盜警報設備之運轉狀態和信號傳輸線路進行檢測，並及時發出故障警報和指示故障位置。				符合
5.4 監視系統	設置人車自動監視設備	5.4.1 系統能依據建築物安全維護設計之需要，對主要公共活動場所、通道以及重要區域能進行有效監視並錄影記錄。				符合
		5.4.2 系統的監視畫面能夠任意組合，可自動或手動切換畫面，在畫面上應有攝影機編號、位置、錄影時間等相關資訊。				符合
		5.4.3 系統能與防盜報警系統、門禁管制系統連動，根據需要，手動/自動把現場畫面切換到				符合

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類						
項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果 審查結果
		指定的監視器上顯示，並自動錄影。				
		5.4.4 系統應能對重要區域和設施的特殊位置進行長時間(至少一個月以上)的錄影。				符合
5.5 門禁系統	設置自動門禁管制設備	5.5.1 依據建築物公共安全防範管理之需要，在通行門、出入口通道、升降機等位置設門禁管制設備。				符合
		5.5.2 系統能對門禁管制區域的範圍、通行對象以及通行時間進行即時控制或設定程式式控制。				符合
		5.5.3 門禁系統能與消防系統連動，在發生火災時能即時啟動消防通道和安全門。				符合
		5.5.4 系統對於重要門禁區域能與監視系統連動以錄製現場聲音及現場影像畫面。				符合
5.6 停車管理	5.6.1 設置停車管理設備：具有汽車停車場智慧化門禁自動控制功能(如：柵欄門自動控制)。	法規規定無設置汽車停車場者免檢討				符合
5.7 有害氣體防制	設置致命有害氣體之偵測	5.7.1 系統能偵測各種對人體有害氣體如瓦斯、一氧化碳等氣體，並發出警報或引導疏散。	本項設置於有瓦斯等氣體處，無使用瓦斯者免檢討。			符合

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	測設 5.7.2 設置排除或備或稀釋或阻斷有害氣體之裝置或空間設計。				符合	
5.8 緊急求救系統	5.8.1 設置緊急求救按鈕或可對外聯繫之緊急電話：在建築物升降機、直通樓梯、室內停車場等處設置緊急求救按鈕或對講設備等。 5.8.2 緊急求救系統需與監視攝影系統整合連動(重要出入口、停車場區、屋頂區)。				符合	

安全防災-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
5.1 防火系統	5.1.1 可顯示火災處所相關室內位址：建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置。	1 分：在各區域或樓層裝有聲光顯示裝置。 2 分：在各區或樓層裝有圖控軟體等聲光顯示裝置。 ※「衛生福利更生類」為基本項目，不予加分			2	0	
	5.1.2 可自動啟動滅火設備及防止火災擴大：二段式下降防火鐵捲門。	※適用「衛生福利更生類」、「商業類」、「公共集會類」	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	5.1.3 火災發生後能自動並即時有效引導人員避難：系統採用具有聲響的避難方向指示燈。	具有聲響的避難方向指示燈之控制邏輯。			1	0	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	5.1.4 防火系統故障時發出信號警報並標示出故障位置。	經查核確實裝設。			1	1	
5.2 防水系統	5.2.1 設置漏水警告設備：於機電設備空間等相關場所偵測漏水現象並自動發佈警告信號。	經查核確實裝設。			1	1	
	5.2.2 設置淹水偵測設備：建築物之地下或低窪地區設置淹水偵測設備。	設有淹水偵測裝置並可顯示水位高低，發出不同警報。			1	1	
	5.2.3 設置防水開門：建築物之地下入口設置防水開門並與監控設備連動。	防水開門連接監控設備並且可自動(手控裝置為輔)開啟與關閉。			1	0	
	5.2.4 設置抽排水設施之備援裝置：建築物之地下室或低窪地區設置抽排水設施之備援裝置。	符合基本性規定設置之抽排水設施，並增設備援裝置。 ※適用「住宿類」或「衛生福利更生類」者			1	0	
5.3 門禁系統	5.3.1 系統具有讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉入口的控制裝置。	讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉入口的控制裝置。 ※「住宿類」給2分。			2	2	
	5.3.2 系統提供使用者向中央監控室直接報警之功能。	提供使用者向中央監控室直接報警之功能。 ※「住宿類」給2分。			2	2	
	5.3.3 設置自動門禁管制設備：設置系統指紋或虹膜或靜脈或紅外線臉部辨識系統等。	符合自動門禁管制設備，並優於傳統感應式 IC 卡管制。			2	2	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		※「住宿類」給2分。					
5.4 停車 管理 系統	5.4.1 系統具有汽車停車場進出口及停車場內通道的行車信號指示、車位狀態顯示功能。	具有汽車停車場進出口及停車場內通道的行車信號指示、車位狀態顯示功能。			1	0	
	5.4.2 系統具有車輛和車牌號碼自動識別功能（或如 e-Tag 及其他類似之車輛與車牌之自動識別系統）。	具有自動識別車牌之功能。			1	1	
5.5 緊急 防災 求救 系統	5.5.1 具消防、防盜、對講、緊急求救與用戶行動電話手機訊號通報之整合性功能。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	0	
	5.5.2 具瓦斯洩漏與用戶行動電話手機訊號連線之整合性功能。	經查核確實有規劃設置者即可得分(使用瓦斯器材之建築物適用)。			1	0	
	5.5.3 具遠端控制或自動遮斷有害氣體外洩之整合性功能，或裝設微電腦瓦斯錶。	經查核確實有規劃設置者即可得分(使用瓦斯器材之建築物適用)。			1	0	
	5.5.4 緊急求助系統能與監視系統連動：系統能顯示求救訊號之樓層或位置。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	1	
	5.5.5 緊急求助系統能與監視系統連動：系統可與防盜系統之監視設備連動攝錄求救地點之畫面。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	0	
	5.5.6 設置偵測系統連線裝置並連接至緊急支援服務系統。	0.5分：僅共用空間設置 1分：各專有空間至少設置1			1	0	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		處 ※「住宿類」適用					
	5.5.7 地震時可自動關閉瓦斯及控制升降機至最近樓層部分之設施。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	0	
註：5.5 緊急防災求救系統之項目最高給5分，住宿類則給6分。							
鼓勵項目得分小計					22	11	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類

六、 節能管理指標評估表

申請編號		建築物名稱		新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地新建工程		
節能管理-基本規定評估內容						
項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評 結果	審查 結果
6.1 能源 監視	6.1.1 設置數位電錶、數位水錶。				符合	
6.2 能源 管理 系統	6.2.1 具備將主要耗能，如空調、動力、照明、插座設備等各幹線或分路之能耗，即時視覺化顯示於電能管理系統(固裝或手持式)監視控制盤。顯示值至少含電壓、電流、實(虛)功率、功因及累積耗電數(kWh)等。				符合	
	6.2.2 數據庫：具備將即時監測電力及水需量數據儲存資料庫。線上(on-line)數據庫至少需能儲存系統上各類別數據達一年量以上。	6.2.2：建築物為集合住宅類者，得依實際申請用電及實際負載配置情況，檢討如何符合本規定實情			符合	
	6.2.3 功能及分析：即時用電、用水量視覺化管理；監視功因改善；累計主要耗電設備運轉小時數、設備運轉可靠度分析；協助電力故障/事故分析等。可以選擇時間(日、週、月、年)起止，以圖型表示(如：曲線、圓餅、棒狀圖等)即時及累計用電情形等。可支援	6.2.3：設計者應主動提供能使智慧建築功能正常運作之主要設備運轉審查文件			符合	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	時間電價(Time Of Use)用電管理。					
6.3 設備 效率	6.3.1 冰水主機應符合經濟部能源局公告之「空調系統冰水主機能源效率標準」；窗(壁)型、分離型及箱型空調機應符合「無風管空氣調節機容許耗用能源基準」。	6.3.1：所稱之能源效率標準或容許耗用能源基準係以經濟部公布之最新版本為準。惟符合舊版本基準，且在最新版本規定公告之舊版適用期限內的機種，得適用舊版本 ※「住宿類」：僅評估公共空間之空調設備			符合	
6.4 需量 控制	6.4.1 能源管理系統可依用電需量，即時進行用電設備卸載，以達電力能源管理之功效。	6.4.1、6.4.2：建築物為非高壓用戶者或建築物屬表燈用電之非時間電價計費者得免檢討			符合	
	6.4.2 用電需量管理與能源管理具整合連動。	※「住宿類」：僅評估公共空間之空調設備			符合	

節能管理-鼓勵項目評估內容							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
6.1 能源 管理	6.1.1 空調、照明、動力、插座設備等設備具有運轉狀態之監視功能。	經查確實設置者即可得分。 (註：建築物公共區空調系統採用窗型、分離型者，得免設「運轉狀態」紀錄項目)			1	1	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
6.2 設備 效率	6.1.2 具自行定義區域設備群組(如建築內某一區)管理及設定功能，能修改群組成員及時段設定；管理系統具定時回復設定之功能，允許現場操作設定面板臨時開機或更改設定，管理系統能在短時間內自動回復系統原始設定。	需具前述評估內容 6.1.1 項功能。			1	0	
	6.1.3 將建築物內空調、照明、動力、插座設備等設備用電皆納入監視及控制範圍，設置統一且集中之管理中心，能有效調整設備之運轉狀態，計費試算機制一併納入管理。	需具前述 6.1.1、6.1.2 項功能。 ※「住宿類」建築得免設「計費試算機制」。			1	0	
	6.1.4 空調之基本設備運轉監視，冰水機系統增設水側系統設備(含冰水泵、冷卻水泵、冷卻水塔、冰水機)之耗電與實際製冷能力之比(kW/RT)。	可每小時監控量測數據，每月作統計報表，每年有詳細紀錄之功能。			2	0	
	6.2.1 採用優於經濟部能源局公告之能源效率標準的冰水主機、窗(壁)型、分離型及箱型空調機。	1 分：優於能源效率標準 5% 以上的冰水機，或符合無風管冷氣機 2 級能效標示以上之窗(壁)型、分離型及箱型冷氣機之使用率 ≥80% 以上者。採用率 ≥50% 者，得分採半計算。 2 分：優於能源效率標準 10% 以上的冰水機，或符合無風管冷氣			2	2	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		機 1 級能效標示以上之窗(壁)型、分離型及箱型冷氣機之使用率達 80% 以上者。採用率 ≥50% 者，得分採半計算。 前項設備須提出相關資料經審查通過；採用率須依前項設備的製冷能力進行計算。					
	6.2.2 光源及燈具採用符合節能標章之比例。	1 分：所有螢光燈具有節能標章認證，且該燈具數量占所有燈具數量之 80% 以上。 2 分：所有燈具有節能標章認證，且該燈具數量占所有燈具數量之 80% 以上。			2	1	
	6.2.3 高效率之動力設備(如泵或送排風扇等旋轉機械)，並設置有諧波偵測、抑制或改善之管理系統或設備。	1 分：高效率之動力設備採用率達 80% 以上，於配有變頻器控制之旋轉機械供電源之相關聯整體電力迴路上，設置有諧波自動偵測系統或設備，經提出機電設計圖說及產品功能型錄資料佐證者。			2	0	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		2 分：高效率之動力設備採用率達 80%以上，除設有上開偵測系統或設備，自動查知電力迴路已有諧波現象產生外，並設置有諧波自動抑制或改善之系統或設備，進行電力品質管理，經提出機電設計圖說及產品功能型錄資料佐證者。					
6.3 節能 技術	6.3.1 建築外層智慧化節能(如：建築外殼、屋頂、樓梯間、通風管道等設置具有可感知室內外環境，可以自動調整之遮陽、窗戶、通風管道、追日型 BIPV 等降低室內耗能)。	可採計一項技術，每項技術可得 3 分。 1 分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之 5%以上 2 分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之 10%以上 3 分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之 15%以上			3	0	
	6.3.2 空調設備智慧化節能(如：人感、主機運轉台數控制、全熱交換器、多聯變頻、變風量、變水量、二氧化碳濃度外氣量控制、外氣冷房、室內機(窗型、分離型、多聯變頻)內建人體日照感應技術、App 或 ICT 雲端應用	可採計四項技術，每項技術可得 1 分。 1 分：具有智慧控制技術之空調面積佔總空調面積之 50%以上 ※「住宿類」建築外殼係指公共			4	2	
2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	管理等系統，具有智慧控制技術之節能效益)。	區域之開窗或外牆或屋頂面積					
	6.3.3 照明設備智慧化節能(如：採用晝光利用、時程控制、人員感知控制、情境模式控制、調光控制、App 或 ICT 雲端應用管理等智慧照明技術)。	可採計四項技術，每項技術可得 1 分。 1 分：具有智慧照明控制之場域占總樓地板面積之 20%以上或所有相同活動種類(例如停車場、樓梯間等)之空間全面採用智慧照明控制技術			4	1	
	6.3.4 動力設備智慧化節能(如：泵、排風扇、電梯及熱泵等動力設備具有自動控制技術之節能效益)。	可採計三項技術，每項技術可得 1 分。 1 分：有自動控制技術之設備數量占該設備總數量之 80%以上 ※「住宿類」建築係指公設空間之動力設備			3	0	暫定
	6.3.5 調降空調、動力設備之電源幹線(分路)等線路電壓降使小於 2%：較「屋內線路裝置規則」要求標準，調降線路電壓降 1%以上，使線路設備端電壓更接近於設備銘牌額定電壓，提昇設備運轉效率及降低線路運轉壽年電能損失。	經查確實設置者即可得分。 ※「住宿類」係指公設空間之空調、動力設備之電源幹線(分路)等線路			1	0	
6.4 再生 能源 設備	6.4.1 產生電力等替代能源(如：設置太陽光電、風力發電等系統)。	可採計一項技術，每項技術可得 4 分。 1 分：總裝置容量 5 瓩以上			4	0	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		2 分：總裝置容量 20 瓩以上 4 分：總裝置容量 40 瓩以上					
鼓勵項目得分小計					30	7	

七、 健康舒適指標評估表

申請編號		建築物名稱		新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地新建工程			
健康舒適-基本規定評估內容							
項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果	
7.1 室內 高度	7.1.1 住宿類建築物之居室天花板淨高需大於 2.35 公尺。				符合		
	7.1.2 非住宿類建築物之居室天花板淨高需大於 2.5 公尺。				N/A		
健康舒適-鼓勵項目評估內容							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
7.1 室內 空間 健康 舒適	7.1.1 居室天花板淨高度均大於 2.7 公尺。	經查核確實者即可得分。			2	0	
	7.1.2 在居室設置室內溫度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。			2	2	
	7.1.3 在居室設置室內濕度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。			2	2	
	7.1.4 於大型會議室等使用者可能聚集處，設置 CO ₂ 濃度偵測系統與資訊顯示裝置並與空調系統連動提供必要換氣量。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。 ※「住宿類」不適用 ※「辦公服務類」、「休閒文教類」給 3 分	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

2016年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
7.2 健康 管理 系統	7.2.1 具傳輸功能之生理監測裝置(如血壓偵測、心跳偵測、血糖偵測等)。	設置相關感測裝置即可得分。			1	1	
	7.2.2 照護資訊及視訊傳送至遠距照護服務系統。	可兩方或多方端以影像、聲音或文字圖形方式溝通並連線區域診所或醫院進行照護服務。 ※適用「住宿類」、「衛生福利更生類」 ※「衛生福利更生類」給1分			2	0	
7.3 生活 服務 系統	7.3.1 具數位化生活服務平台,提供使用者方便快捷的生活資訊查詢。	本項依設置之項目給分,最高給6分。 ※「住宿類」適用			1	0	
	7.3.2 於公共區域提供具有多樣性的娛樂服務(如影音的隨選視訊、多方遊戲競賽以及視訊享受等)。				1	0	
	7.3.3 利用數位工具,透過有線或無線網路,取得數位教材,進行線上或離線學習活動之設施設備(如電子圖書館、遠端教學系統等)。				1	0	
	7.3.4 可有效協助料理事務,如提供即時料理食譜查詢、影音料理教學、食材物流查詢和訂購。				1	0	
	7.3.5 可偵知環境和植栽土壤、水層狀態,進行自動澆灌,其水源可結合雨水利用。				1	0	
	7.3.6 結合資訊平台、安全監控、使用者習慣以及時程進行適宜之管理、提醒與服				1	0	

2016年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	務,且介面可簡易操作,並可快速與使用者互動。						
鼓勵項目得分小計					15	5	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類

八、 智慧創新指標評估表

申請編號		建築物名稱	新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地新建工程
------	--	-------	-------------------------

智慧創新-鼓勵項目評估內容							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評得分	審查結果
8.1 智慧建築標準符號	8.1.1 於智慧建築弱電系統設計圖說使用智慧建築標準符號。	全部弱電系統設計圖說皆使用智慧建築標準符號，即可得3分，否則不予計分。			3	0	
8.2 智慧創新設計	8.2.1 提出智慧創新設計手法，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益。	應用創新之建築規劃設計手法技術，對建築之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益，經評定小組會議認定具創新意義者並依其創新之程度給予適當分數，最高5分。			5	0	
8.3 應用創新設備系統	8.3.1 應用創新設備或系統，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益。	應用創新設備或系統，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益，經評定小組會議認定具創新意義者並依其創新之程度給予適當分			0	0	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類

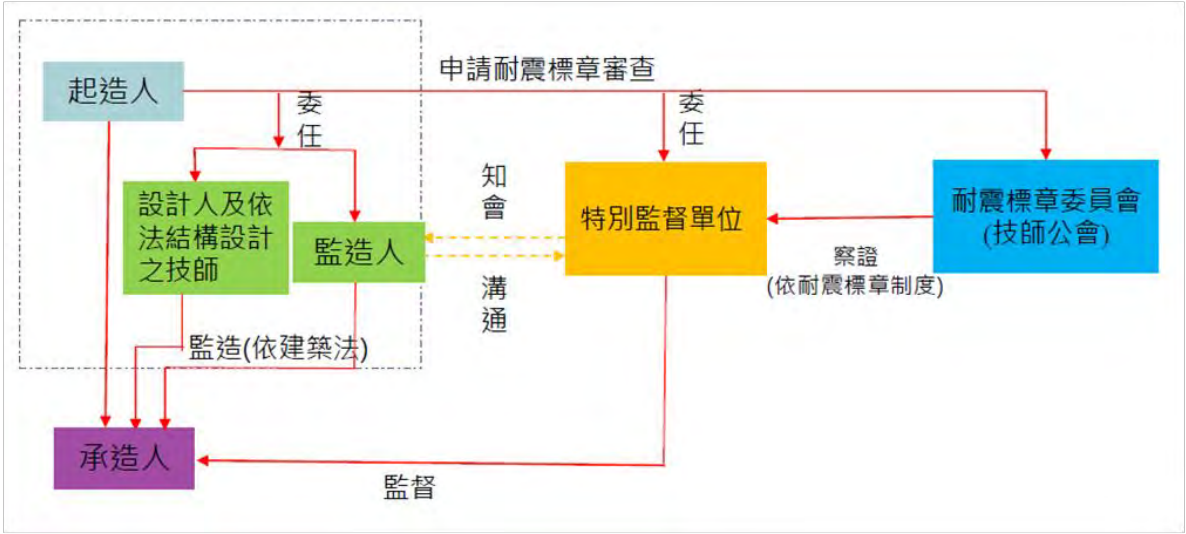
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評得分	審查結果
		數，最高5分。					
鼓勵項目得分小計					13	0	

五、耐震設計

耐震標章計畫

第一節 特別監督制度

- 一、特別監督人資格
具備土木或結構技師資格且具5年以上(工地)經驗
- 二、耐震標章特別監督機制



第二節 特別監督執行內容

- 一、長駐工地執行特別監督
 - (1).審核結構工程分包商及材料供應商送審之資格文件
 - (2).審核結構材料規格、品質證明文件
 - (3).審核施工計畫書
 - (4).監督承包商按圖施工

二、鋼筋混凝土工程施工查驗



柱筋續接器扭力查驗



柱筋綁紮查驗



牆筋查驗



梁筋查驗

三、鋼結構工程施工查驗



鋼構進場查驗



電銲前開槽角度、Gap等檢驗



進場後會同第三方進行UT檢測



剪力釘敲擊檢測

第三節、各階段計畫書及報告送審

- 一、施工前提送特別監督計畫審查
- 二、施工中每月提送特別監督階段報告書審查
- 三、工程完工取得使用執照前，提送特別監督結案報告書給耐震標章委員會審查，審查通過後，取得耐震標章

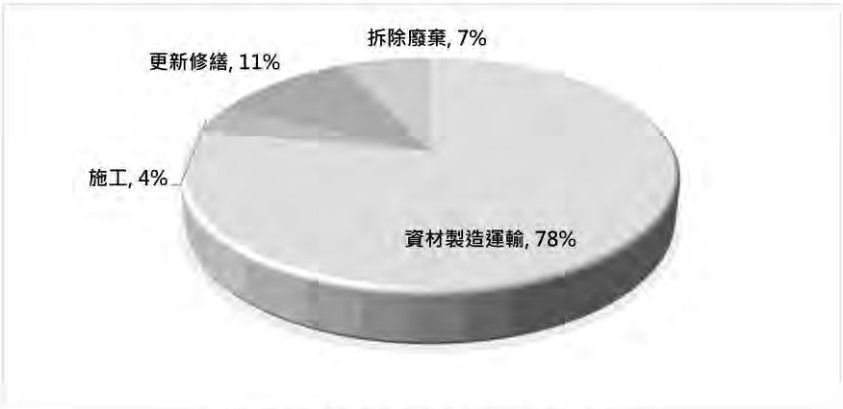
六、低碳建築

皇翔建設 - 板橋區介壽段146等6筆地號都市更新案

1. 生命週期四階段蘊含碳排

本案總樓地板面積 Afu:15672.97 m',地上總樓地板面積 Afu 為 11416.21m²，綜上總覽本案地上層碳排量 EEC 各項碳排構成，再進一步檢計併入地下層後全建築物生命週期之碳排量及單位碳排如下表所示：

邊界	項目	設計案		基準案		減碳量 ΔCF (kgCO ₂)
		碳排量 (kgCO ₂)	占比	碳排量 (kgCO ₂)	占比	
地下層	地下層資材 CFs'	3,489,750		3,489,750		
	地下施工 CFc'	120,691		160,290		
	地下拆除廢棄 CFdw'	365,884		365,884		
	地下層碳排小計	3,976,325		4,015,924		
地上層	新建 CFum	5,339,397	77.92%	6,541,938	82.10%	-1202,541
	更新修繕 CFrm	2,358,559	11.08%	2,365,515	10.93%	-6,955
	施工 CFc	833,128	3.91%	833,128	2.10%	
	拆除廢棄 CFdw	1,506,326	7.08%	1,506,326	4.87%	
EEC	地上層蘊含碳排 EEC	10,037,410	100%	11,246,907	100%	-1,209,497
蘊含碳排尺規指標 ECIs		392.1		454.8		
全生命週期碳排 TEC		14,016,735		15,262,831		



設計案地上層全生命週期蘊含碳排構成占比圖

皇翔建設 - 板橋區介壽段146等6筆地號都市更新案

2. 減碳設計策略

低碳工法旨在減少建築和工程活動對環境的碳足跡。其中包括使用環保材料、提倡能源效率、推動再生能源應用，以及降低廢棄物產生。低碳工法的實施可有效減緩氣候變遷影響，同時促進綠色經濟發展。這包括建築設計的可持續性、施工過程的環保措施、以及整體項目的生命週期分析，以確保最小化碳排放,板案低碳設計策略包含結構上與材料上。

- (1).結構合理設計：探討建築造型跟結構設計的合理性，避免不合理的結構跟造型設計。
- (2).結構輕量化設計：選用鋼構的結構系統，降低建築物結構體整體抗震負擔，進一步減碳。
- (3).採用低碳循環建材：採用含循環回收再生成分建材如低碳混凝土，整體碳排放較低。
- (4).採用低碳工法：採用生命週期碳排放較低的營建工法，例如乾式工法等。
- (5).節材設計：採用簡潔的設計風格，避免過度裝飾性設計，可節省用量與碳排。
- (6).模組化設計：建築構件採用規格尺寸模矩化、模組化設計，甚至可預製的構件設計，可兼具材料效率提升、快速複製、施工快速與低碳排放優點。

- (7).綠色屋頂：安裝植物屋頂有助於環境保護，提高建築的能效性。
- (8).節水系統：安裝節水設備、採用雨水回收等措施。
- (9).廢棄物管理：實施有效的廢棄物分類和回收。
- (10).智能建築系統：使用自動化和監控系統，提高能源使用效率。

附錄十二、 相關合約與費用證明文件

一、都市更新規劃費用

皇翔介壽段
都市更新案

新北市板橋區介壽段146地號等6筆
辦理都市更新更新服務委任契約書

立合約書人 皇翔建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)
弘傑不動產事業股份有限公司 (以下簡稱乙方)

緣甲方欲擔任實施者辦理「新北市板橋區介壽段146地號等6筆」都市更新案(後簡稱本案)，由甲方委任乙方辦理都市更新相關事宜。經雙方意思表示合致，同意訂立辦理都市更新服務委任契約書(後簡稱本約)條款如後，以茲共同遵守：

第一條 工作依據

本案係依「都市更新條例」、「新北市都市更新單元劃定基準」暨其相關法規、命令等規定項目製作並申請。

第二條 工作內容：

一、 事業計畫及權利變換計畫前置作業階段：

- (一) 擬定案件進度表及掌控進度，提醒並協調各單位應辦理事項，追蹤工作。
- (二) 協助甲方判斷都更相關開發課題。
- (三) 出席參與本案前期建築設計、估價、交通規劃等相關會議，提供都市更新審議原則及相關意見。

二、 擬定都市更新事業計畫/權利變換作業階段(報核前)：

- (一) 協助辦理估價師抽籤會議之通知及抽籤程序。
- (二) 辦理都市更新事業計畫/權利變換計畫自辦公聽會。
- (三) 協助辦理房車選配作業及公開抽籤程序。
- (四) 擬定都市更新事業計畫/權利變換計畫法定書圖。
- (五) 辦理都市更新事業計畫/權利變換計畫報核。

三、 都市更新事業計畫/權利變換計畫審議階段(報核後)：

- (一) 辦理都市更新事業計畫/權利變換計畫之申請行政作業程序。
- (二) 出席公辦公聽會及聽證會。
- (三) 與承辦及各單位溝通協調。
- (四) 出席各級小組會議、審議大會簡報並答詢。
- (五) 辦理都市更新事業計畫/權利變換計畫核定公告。

四、 計畫執行階段(核定後)：

- (一) 協助權利變換結果通知之寄發。
- (二) 協助拆遷通知與拆遷補償費發放作業。
- (三) 協助不願或不能參與者補償金發放作業。
- (四) 權利變換計畫發布實施後，協助辦理申請更新期間稅捐減免。
- (五) 配合估價師及代書計算權利變換差額價金。
- (六) 協助通知接管及差額價金繳納作業。

第1頁

皇翔介壽段
都市更新案

(七) 協助地政士辦理囑託登記事宜。

五、 取得使照後辦理成果備查。

第三條 服務費用：

一、 本案服務費用新台幣伍佰柒拾伍萬元整(含稅，以下同)(含投標階段已支領75萬元)，付款期別及付款比例如下：

期別	付款階段	工作期程	金額(萬元)
第1期	簽約		60
第2期	事業計畫及 權利變換計畫階段	召開事業及權利變換計畫公聽會時	175
第3期		事業及權利變換計畫掛號	120
第4期		事業及權利變換計畫公開展覽完成	60
第5期		事業及權利變換計畫審議會完竣	60
第6期		事業及權利變換計畫核定發布實施	100
總計			575

二、 投標時已支領之柒拾伍萬元酬金於召開事業及權利變換計畫公聽會時之期款(第二期)中逕行扣除。

三、 本案服務費用不包含：

- (一) 各專業技術顧問之服務費用：如三家估價師估價及簽證業務費用、都市計畫技師簽證費用、建築師及景觀技師業務費用(如建築設計、都市設計審議、景觀設計、指定建築線等)、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)、地政士業務費用(如土地分割、鑑界、產權面積分算、產權登記等)、結構技師業務費用(如結構初評等)、其他專業技師服務費用(如綠建築、水土保持、鄰房土木鑑定等)、成果備查時之會計師或財務作業。
- (二) 都市更新事業概要、容積購買費用、容積移轉辦理費、銀行信託或建築經理相關費用、各類保證金等。
- (三) 行政單位之審議(查)費、其他各類行政規費、保證金等(屬於實施者應繳付給政府的費用)。
- (四) 如事業計畫或權利變換計畫核定後，而甲方須辦理變更時，則變更費用由甲乙雙方另議之。

第四條 付款辦法：

- 一、 甲方支付服務費用予乙方時，除簽約金於簽約完成時以現金(電匯)或即期支票支付外，其餘各階段服務工作費，乙方於甲方所訂會計請款期間，檢附請款單及發票向甲方請款。甲方經查核工程進度無誤後，於乙方請款次月月底電匯服務費用至乙方指定帳戶或開具指定乙方帳戶抬頭劃線即期支票交付乙方。
- 二、 乙方指定帳戶(戶名：弘傑不動產事業股份有限公司、銀行名稱：元大銀行南京東路分行，銀行帳戶 2021-2000-166798)

第2頁

皇翔介壽段
都市更新案

第五條 合約變更與執行：

- 一、合約自簽約之日起生效，甲方如增減規劃範圍或任何工作內容等修改，應經由雙方協議並以書面方式為之。本約所需之書面通知以本約所載之地址為準，將來如發生無法送達或當事人拒收時，概以第一次郵遞時間視為既已送達。
- 二、本合約非因乙方因素而必須終止，甲方應依乙方已完成之工作進度給付乙方相同比例之款項，乙方並應於合約終止後 7 日內繳交所有正在進行或已完成之工作成果予甲方。
- 三、甲方不能履行本合約所規定之付款責任，經乙方以書面定期通知仍未履行者，乙方得以書面方式通知甲方於 7 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。

第六條 凡更新作業範圍區域內之資料圖表及參考資料，須經甲方始能取得者，則甲方必須提供或協助具函向有關機關索取，以利乙方之作業。

第七條 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。

第八條 本合約正本貳份，分由甲乙雙方各持壹份為憑。



皇翔介壽段
都市更新案

立 約 人
甲 方

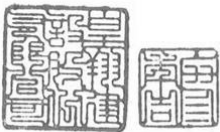
公司名稱：皇翔建設股份有限公司

代 表 人：廖年吉

統一編號：86379024

聯絡地址：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓

聯絡電話：02-23882898



乙 方

公司名稱：弘傑不動產事業股份有限公司

代 表 人：湯秋宜

統一編號：12956520

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：02-25071910



中 華 民 國 1 1 3 年 2 月 2 6 日

二、不動產估價費用

(一)麗業不動產估價師聯合事務所

委託都市更新權利變換前後不動產權利價值評估服務契約書

立契約書人：

甲 方： 皇翔建設股份有限公司

乙 方： 麗業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：估價標的

更新單元範圍：新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地。

第二條：估價目的

都市更新權利變換更新前後不動產權利價值參考。

第三條：估價內容

- 一、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。
- 二、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。
- 三、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
- 四、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。
- 五、配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會等法定會議之列席說明。
- 六、配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第四條：價格日期（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。

第五條：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中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。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第六條：估價作業時間

- 一、自估價原則確定之日起，20個工作天內提交評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供更新後建築平面圖之日起，20個工作天內提交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，20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10個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。

第七條：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，並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。
- 七、甲方應於委託後帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。
- 八、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、出售或對外公開或洩漏予第三人。
- 三、乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。
- 四、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5日前預先告知乙方。

第九條：估價服務費用

- 一、權利變換估價基本服務費用共計新台幣 850,000 元整；若選定乙方為權利變換價值基準，需加收領銜服務費用計新台幣 450,000 元整(以上費用已含 10%執行業務所得稅)。

二、乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜服務費用。

第十條：付款辦法

一、各期付款辦法：本案原於112年5月間簽訂「新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地都市更新權利變換前期評估」服務契約書，依前述合約第六條約定：若甲方獲選為本案實施者，並委託乙方做正式權利變換估價，則於權利變換估價服務費用中扣除第六條之全部服務費用，計新台幣20萬元(含稅)。

期款	付款比例	服務費用(新台幣)
第一期款	於簽約完成時，甲方應支付乙方基本服務費用10%。	計85,000元整。
第二期款	出具第一次更新前價值試算表時，甲方應支付乙方基本服務費用15%。	計127,500元整。
第三期款	出具第一次更新後價值試算表時，甲方應支付乙方基本服務費用15%。	計127,500元整。
第四期款	出具「都市更新權利變換估價報告書」時，甲方應支付乙方基本服務費用50%。 (如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。) 於本期扣除前期評估費用新台幣20萬元	計425,000元整。 扣除前期評估費用200,000元，實際應支付225,000元
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時壹次支付領銜服務費用。	計450,000元整。
第五期款	於權利變換審議通過，計畫公告實施後，支付乙方基本服務費用10%。	計85,000元整。

二、服務費用支付方式：以現金或即期支票支付。

乙方應依甲方財會程序辦理請款作業，於各階段工作完成後，提送請款單及收據予甲方。

三、以上所列費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳10%。

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。

第十一條：委託契約範圍變動

一、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、評價基準日時間變動超過一年、更新後建築設計或產品用途大幅度變動等，使乙方應修改試算表或估價報告書者，乙方得要求加計服務費用，其費用視變動內容由雙方議定。

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。

第十二條：工作成果提報

一、乙方完成工作後，應配合權利變換計畫審查出具估價報告書，50本以內不另收費，若委託者另需增出報告書，超過每本加收新台幣壹仟伍佰元工本費。

二、乙方出具正式估價報告書後，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，除因第十一條約定情形外，乙方不另收費。

第十三條：契約有效期限

本契約有效期限為自簽約日起二年內有效，如甲方逾有效期間仍未通知乙方出具報告書時，本契約即當然終止，無須通知。然甲方仍需依本契約第十條所載各期費用依比例核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十四條：契約之終止

委託期間，因可歸責於甲方之事由而終止本約全部或部分工作時，甲方不得要求退回已支付服務費用，如因甲方已通知乙方製作本契約相關之工作項目且乙方已進行製作者，甲方仍需依本約第十條所載各期費用依比例核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。乙方處理本契約，如有未履行本契約所訂事項之情事者，甲方得終止本契約，乙方不得異議。甲方若於中途減少或終止本契約時，應以書面通知乙方，甲方並同意依已完成之工作項目支付乙方服務費用。

第十五條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，可另訂協議事項及依相關法令、習慣和平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十六條：其他

本契約壹式二份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

立契約書人

甲 方：皇翔建設股份有限公司
代 表 人：廖年吉
統一編號：86379024
地 址：臺北市中正區博愛路38號8樓
電 話：02-2388-2898



乙 方：麗業不動產估價師聯合事務所
所 長：陳玉霖
統一編號：48735071
地 址：台北市大安區羅斯福路三段65號6樓
電 話：02-2369-0028



中 華 民 國 1 1 3 年 0 3 月 1 9 日

(二)陳銘光不動產估價師事務所

委託都市更新權利變換前後不動產權利價值評估服務契約書

立契約書人：

甲 方：皇翔建設股份有限公司

乙 方：陳銘光不動產估價師事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：估價標的

更新單元範圍：新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地。

第二條：估價目的

都市更新權利變換更新前後不動產權利價值參考。

第三條：估價內容

- 一、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。
- 二、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。
- 三、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
- 四、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。
- 五、配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會等法定會議之列席說明。
- 六、配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第四條：價格日期（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。

第五條：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中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。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第六條：估價作業時間

- 一、自估價原則確定之日起，20個工作天內提交評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供更新後建築平面圖之日起，20個工作天內提交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，20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10個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。

第1頁 / 共5頁

第七條：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，並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。
- 七、甲方應於委託後帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。
- 八、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、出售或對外公開或洩漏予第三人。
- 三、乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。
- 四、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5日前預先告知乙方。

第九條：估價服務費用

- 一、權利變換估價基本服務費用共計新台幣 850,000 元整；若選定乙方為權利變換價值基準，需加收領銜服務費用計新台幣 450,000 元整（以上費用已含 10%執行業務所得稅）。

第2頁 / 共5頁

二、乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜服務費用。

第十條：付款辦法

一、各期付款辦法：

期款	付款比例	服務費用(新台幣)
第一期款	於簽約完成時，甲方應支付乙方基本服務費用 10%。	計 85,000 元整。
第二期款	出具第一次更新前價值試算表時，甲方應支付乙方基本服務費用 15%。	計 127,500 元整。
第三期款	出具第一次更新後價值試算表時，甲方應支付乙方基本服務費用 15%。	計 127,500 元整。
第四期款	出具「都市更新權利變換估價報告書」時，甲方應支付乙方基本服務費用 50%。 (如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)	計 425,000 元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時查次支付領銜服務費用。	計 450,000 元整。
第五期款	於權利變換審議通過，計畫公告實施後，支付乙方基本服務費用 10%。	計 85,000 元整。

二、服務費用支付方式：以現金或即期支票支付。

乙方應依甲方財會程序辦理請款作業，於各階段工作完成後，提送請款單及收據予甲方。

三、以上所列費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳10%。

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。

第十一條：委託契約範圍變動

一、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、評價基準日時間變動超過一年、更新後建築設計或產品用途大幅度變動等，使乙方應修改試算表或估價報告書者，乙方得要求加計服務費用，其費用視變動內容由雙方議定。

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。

第十二條：工作成果提報

一、乙方完成工作後，應配合權利變換計畫審查出具估價報告書，50本以內不另收費，若委託者另需增出報告書，超過每本加收新台幣壹仟伍佰元工本費。

二、乙方出具正式估價報告書後，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，除因第十一條約定情形外，乙方不另收費。

第十三條：契約有效期限

本契約有效期限為自簽約日起二年內有效，如甲方逾有效期間仍未通知乙方出具報告書時，本契約即當然終止，無須通知。然甲方仍需依本契約第十條所載各期費用依比例核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十四條：契約之終止

委託期間，因可歸責於甲方之事由而終止本約全部或部分工作時，甲方不得要求退回已支付服務費用，如因甲方已通知乙方製作本契約相關之工作項目且乙方已進行製作者，甲方仍需依本約第十條所載各期費用依比例核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。乙方處理本契約，如有未履行本契約所訂事項之情事者，甲方得終止本契約，乙方不得異議。甲方若於中途減少或終止本契約時，應以書面通知乙方，甲方並同意依已完成之工作項目支付乙方服務費用。

第十五條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，可另訂協議事項及依相關法令、習慣和平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十六條：其他

本契約壹式二份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

立契約書人

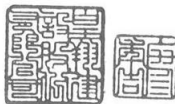
甲 方：皇翔建設股份有限公司

代 表 人：廖年吉

統一編號：86379024

地 址：臺北市中正區博愛路38號8樓

電 話：02-2388-2898



乙 方：陳銘光不動產估價師事務所

所 長：陳銘光

統一編號：31896657

地 址：臺北市松山區南京東路四段164號12樓

電 話：02-2577-7152



中 華 民 國 1 1 3 年 0 3 月 1 9 日

(三)長興不動產估價師聯合事務所

不動產估價契約書 皇翔建設股份有限公司 (以下簡稱甲方) 立契約書人 長興不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方) 茲就『新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地』-土地、地上建物及更新後建物。辦理都市更新權利變換計畫之更新前後土地及建物權利價值評估工作，經雙方協議後同意訂定本契約之條款如下，以資共同遵守： 第一條 估價目的：都市更新權利變換更新前後不動產權利價值參考 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 作業內容： 依不動產估價技術規則及都市更新條例等相關法規之規定作業。 一、更新前各所有權人及權利變換關係人之土地及建物價格評估及權利比例計算。 二、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。 三、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。 四、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。 五、配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會議等法定會議之列席說明。 六、配合相關會議之審查意見修正估價結果。 第五條 工作期限： 一、自估價原則確定之日起，20 個工作天內提交評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供更新後建築平面圖之日起，20 個工作天內提交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，20 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 10 個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。 第六條 作業所需資料： 一、更新前估價所需相關文件資料： 1. 土地登記簿謄本	2. 土地地籍圖謄本 3. 建物登記謄本 4. 建物測量成果圖 5. 土地及合法建物產權清冊(電子檔) 6. 經測量技師簽證之增建物及違章建築之測量成果圖及面積計算表。(簡稱：未登記建物測量成果圖表) 7. 土地使用分區證明書 8. 原建築執照、原竣工圖說 9. 其他相關資料 二、更新後估價所需相關文件資料： 1. 建築規劃設計圖說 2. 各分配單元預計登記產權面積明細(電子檔) 3. 建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表 4. 其他相關資料 三、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。 四、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。 第七條 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。 第八條 服務費用： 一、基本估價服務費：850,000 元整。 領銜服務費：選定乙方之估價結果為權利變換價值計算(領銜)服務費為新台幣 450,000 元整。 二、上述服務費用含 10%所得稅扣繳及差旅費，不含登記謄本等相關政府規費。產權清冊地籍謄本由委託單位提供。 三、若事業計畫及權利變換計畫無法併送，另須先行出具事業計畫之估價報告書時，甲乙雙方價格另議。 四、本案出具估價報告書後，日後配合權利變換計畫各次審查所出具之估價報告書總份數在 50 本(含)以內不另收費，超過每本加收新台幣 1,500 元整(含稅)工本費。超印費用於最後一次付款時一次結清。 第九條 服務費用支付方式： 本案服務費用付款時程及金額約定如下： 第一期款：於簽約完成時，甲方應支付乙方基本服務費百分之十，計新台幣
---	--

85,000 元整。

第二期款： 出具第一次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 127,500 元整。(含稅)

第三期款： 出具第一次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 127,500 元整。(含稅)。

第四期款： 於出具估價報告書後，甲方應支付乙方服務費用百分之五十，計新臺幣 425,000 元整。(含稅)

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 100%，計新臺幣 450,000 元整。

第五期款： 於權利變換計畫通過審查完成核定後，乙方得申請本階段服務費用百分之十，計新臺幣 85,000 元整(含稅)

第十條 服務費用支付方式：以現金或即期支票支付。乙方應依甲方財會程序辦理請款作業，於各階段工作完成後，提送請款單及收據予甲方。

第十一條 工作成果：
一、 乙方完成工作後，應配合權利變換計畫審查出具估價報告書，50 本以內不另收費，若委託者另需增出報告書，超過每本加收新台幣壹仟伍佰元工本費。
二、 乙方出具正式估價報告書後，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，除因第十二條約定情形外，乙方不另收費。

第十二條 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壹年、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雙方議定。
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。

第十三條 權利義務：
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、出售或對外公開或洩漏予第三人。

三、 乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。

四、 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 5 日前預先告知乙方。

五、 甲方應於估價啟動一個月內與乙方議定估價前提。

六、 甲方應配合乙方估價時程提供必要之估價資料。

第十四條 契約終止：
委託期間，因可歸責於甲方之事由而終止本約全部或部分工作時，甲方不得要求退回已支付服務費用，如因甲方已通知乙方製作本契約相關之工作項目且乙方已進行製作者，甲方仍需依本約第十條所載各期費用依比例核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。乙方處理本契約，如有未履行本契約所訂事項之情事者，甲方得終止本契約，乙方不得異議。甲方若於中途減少或終止本契約時，應以書面通知乙方，甲方並同意依已完成之工作項目支付乙方服務費用。

第十五條 出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

第十六條 本約有效期限為自簽約日起二年內有效。如甲方逾有效期間仍未通知乙方出具報告書時，本契約即當然終止，無須通知。然甲方仍需依本契約第九條所載各期費用依比例核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十七條 本案估價報告書著作人為乙方，著作財產權歸屬於甲方，乙方不對甲方行使著作人格權。且乙方保證，本估價報告書之內容未侵害第三人之智慧財產權。

第十八條 其他約定：
一、 因不可抗力事故（如天災、戰爭、水災等）所致之遲延不計入工作期限，並應於不可抗力事故發生後，立即知會對方，共同協商後續處理方案。
二、 本契約若有未盡事宜，得經雙方合理協商及按民法與善良習慣處理之。
三、 權利變換計畫審議核定後，若有爭議處理及行政訴訟等程序，其增加之估價服務費及作業時間另議。

第十九條 關於本約之爭議糾紛，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第二十條 本契約書乙式二份，由二方各執一份為憑，並自簽約日起生效。嗣後若有其他增、刪、修改，雙方應另以書面為之，始生效力。

立契約書人：

甲 方：皇翔建設股份有限公司
代 表 人：陳年吉
地 址：台北市中正區博愛路38號
統一編號：863719024
電 話：02-2388-2898

乙 方：長興不動產估價師聯合事務所
代 表 人：吳國仕
地 址：台南市東區東門路二段 297 號 7 樓之 1
統一編號：47771859
電 話：06-2003918

中 華 民 國 113 年 03 月 22 日

三、測量費用

承攬合約書

皇翔建設股份有限公司（以下簡稱甲方）將「新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地更新事業」之建築細部測量等相關工程，交由群測工程有限公司（以下簡稱乙方）承攬，經雙方同意訂立條款如下：

第一條：工作內容

乙方應於座落新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地更新事業土地更新事業上，辦理建築細部測量等工程（下稱本工程），有關本工程之詳細內容詳估價單所示。

第二條：工作期限

乙方應配合甲方通知之進度開工並於 60 個工作天內完成本工程（包含指定建築線）。

第三條：總報酬

本工程採總價承攬方式，工程總報酬為新台幣壹拾伍萬捌仟元整（含稅）。

第四條：付款方式

（一）本工程完成提送違章戶及分戶面積量測、戶地面積量測、戶地面積計算之電子圖檔、測量成果報告書圖（含技師簽證）與建築線指定副本予甲方確認無誤後，甲方支付總報酬之百分之九十，甲方應於乙方請款後，依公司請款作業流程通知乙方領款，以 30 天期票支付新台幣壹拾肆萬貳仟貳佰元整予乙方（票期起算日以領款當日起算）。

（二）乙方於提送本條第一項所示測量成果報告書圖等資料

經甲方驗收合格完成三個月後，向甲方請款總報酬之百分之十，若甲方、地主或違章戶所有權人對測量結果有異議時乙方須協助處理完成，甲方應於乙方請款後，依公司請款作業流程通知乙方領款，以即期票支付新台幣壹萬伍仟捌佰元整予乙方（票期起算日以領款當日起算）。

（三）乙方請款應檢具請款單、發票向甲方提出申請，經甲方確認無誤後，甲方應以 30 天期票支付予乙方。

第五條：違約責任

（一）乙方應依相關法令於本約第二條所訂期限內完成本工程，逾期仍未完成，每逾一日乙方應給付甲方依總報酬百分之一計算之金額作為懲罰性違約金，甲方並得由報酬中扣抵。

（二）乙方如有違反本契約任何情事者，經甲方定相當期限催告仍未改善時，甲方得終止契約並請求損害賠償，乙方所提出之報告書及電子檔，如有錯誤或缺漏，乙方應於甲方通知期限內改善完成。

第六條：依本契約所製作之圖樣或文件，以甲方為著作人及所有人，非經甲方事前書面同意，乙方不得再行轉用。

第七條：本合約書於簽訂前業經雙方詳細審閱，並經雙方討論合意後方簽訂本契約；合約正本壹式貳份，甲乙雙方各執壹式為憑。

立合約書人

甲方：皇翔建設股份有限公司
法定代理人：廖年吉
統一編號：86379024
聯絡地址：台北市中正區博愛路 38 號 7 樓
電話：02-2388-2898 傳真：02-2389-6999

乙方：群測工程有限公司
法定代理人：陳翠媛
統一編號：80006343
聯絡地址：新北市板橋區漢生西路 127 巷 11 號 1 樓
電話：02-2251-7091 傳真：02-2251-5491

中華民國 113 年 2 月 29 日

四、特殊工法費用(依外審結果)

台北市土木技師公會 函

會 址：台北市東興路28號9樓
傳 真：(02)2745-8999
電 話：(02)2745-5168 分機24
連絡人：王淑英

受文者：皇翔建設股份有限公司

發文日期：中華民國114年6月26日
發文字號：北土技字第1142002929號
附 件：如附件



主旨：檢送「擬訂新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地都市更新事業計畫案提列特殊因素費用審查意見書」，請查收。

說明：

- 一、依據皇翔建設股份有限公司114年3月24日申請書辦理。
- 二、隨函檢附本案審查報告書。

正本：皇翔建設股份有限公司
副本：新北市政府都市更新處、上圓聯合建築師事務所、
上贊工程有限公司、本會結構審查委員會

理事長 賴建宏

台北市土木技師公會
都市更新案提列特殊因素費用委託審查案



- 一、申請案名：「新北市板橋區介壽段146地號等6筆地號土地都市更新事業計畫案」
- 二、委任單位：皇翔建設股份有限公司
- 三、委任依據：皇翔建設股份有限公司114年3月24日申請書辦理。
- 四、申請項目：1.特殊工法(逆打工法)
2.耐震標章
- 五、審查會議時間：第1次-民國114年5月22日
- 六、審查會議地點：採視訊會議方式進行
- 七、審查會議出席人員：
 - (一)審查單位：台北市土木技師公會
審查人員：楊維和、黃萬福、楊高雄、陳建民、謝宗榮
 - (二)申請單位：皇翔建設股份有限公司
 - (三)設計單位：上圓聯合建築師事務所
上贊工程有限公司
林弘章、劉哲嘉



八、審查會議內容：

第一次審查會議主要內容：

(一) 特殊工法需求性說明：

- 1. 本案最深開挖至地下4層，開挖深度達16.9m，屬深開挖工程。本案地質條件於表層7.3m內為回填覆土層，GL-17.0m~GL-35.3m為粘土層，基地四周鄰房多為老舊公寓，為了避免開挖造成鄰損，故採逆打工法降低土壤側向變位，確保開挖階段鄰房之安全。
開挖採逆打工法需配置：基樁、地中壁、扶壁、逆打鋼骨。
- 2. 本案申請耐震標章。

(二) 審查意見及回覆：

- 1. 請提供與特殊因素審查一致之結構平面圖說。
回覆：已提送。
- 2. 請提供與順打分析一致之安全措施平剖面。
回覆：已提送。
- 3. 請提送與特殊因素審查一致之鑽探報告(含報告分析及結論)。
回覆：已提送。
- 4. 建議將特殊因素審查內容之最後結論，做成詳細之比較表，以方便都審委員之審查。
回覆：已修正，詳報告書P.3。
- 5. 請於章節四或適當章節補充綜合說明，內容大概為：因軟弱地層、特殊大地或基礎工程…等因素，故提列此特殊因素費用。
回覆：依照委員建議修正文字敘述。
- 6. 建議增加若採順打、無地中壁、扶壁…情形之工法方案，其連續壁最大變位為多少？以利比較在防範損鄰之顯著效益。
回覆：採順打、無地中壁、無扶壁之工法方案，其連續壁最大變位為6.98cm，遠大於逆打工法為2.03cm。
- 7. 本文請補充頁碼，以利檢視。
回覆：已補充頁碼。

- 8. 三、1：開挖擋土設計：敘述緊臨巷道寬度與逆打地工配置圖部份不合，請依實際修正一致。
回覆：文字修正與圖說一致，東北側臨12m民族路，東南側臨7m巷道，西南側臨4m現有巷，四周鄰房多為老舊公寓。
- 9. 逆打安全支撐剖面圖：開挖說明，開挖面PC施打10cm，因地質不穩，安全考量建議加厚。
回覆：依建議，PC加厚至20cm。
- 10. 回填層很深，建議針對導溝施工加強管控。
回覆：本案已規劃導溝旁施作直徑40cm，深12.0m密接地質改良樁(穿越回填層GL-7.3m)，增加施工安全。
- 11. 部份逆打鋼柱放在連續壁內，因回填層很深建議加強控管。
回覆：已規劃該區域旁施作直徑40cm，深12.0m密接地質改良樁。
- 12. 本案地質條件不佳且地下水位偏高，採用一般順打變位達6.98cm，採用逆打等特殊工法，確實有提升整體安全性與必要性。
回覆：採用逆打工法具合理性與必要性。
- 13. 耐震標章之駐地費用正確單位應為“人月”，後續報價單均採“月”計價，與工期不符，建議修正。
回覆：依建議修正報價單為“人月”。

七、審查結論：

項目	內容概述(數量、價格)	合理性	備註
特殊大地	地質改良	因鑽探報告評估本案不須施作地質改良，且地質改良對深開挖鄰房變位控制效果不佳。故本案不採用。	施作 ☐ 必要 ☒ 不必要 費用 ☐ 合理 ☐ 不合理
	基礎工程	—	施作 ☐ 必要 ☐ 不必要 費用 ☐ 合理 ☐ 不合理
	其他特殊大地	—	施作 ☐ 必要 ☐ 不必要 費用 ☐ 合理 ☐ 不合理
特殊設	減制震設備 (地震加速度300Gal(含)以下)	施作 ☐ 必要 ☐ 不必要 費用 ☐ 合理 ☐ 不合理	

項目		內容概述(數量、價格)	合理性	備註
備	隔震設備 (地震加速度 300Gal(含)以下)	—	施作 ☐ 必要 ☐ 不必要 費用 ☐ 合理 ☐ 不合理	
特殊 工法	逆打工法	由於本案開挖深度達地下 四層16.9m，屬深開挖工 程，若採用順打工法，擋 土壁變形 6.98cm，對於鄰 房損害風險極高，本基地 周圍多為老舊公寓，為了 確保開挖階段鄰房之安 全，本案採逆打工法，擋 土壁變形減小至2.03cm， 可確保開挖階段鄰房之安 全。 逆打工法需配置基樁、地 中壁、扶壁及逆打鋼骨， 增加相關費用為(已扣除 順打工法型鋼支撐費用) 112,938,128元。	施作 ☒ 必要 ☐ 不必要 費用 ☒ 合理 ☐ 不合理	
	其他工法	—	施作 ☐ 必要 ☐ 不必要 費用 ☐ 合理 ☐ 不合理	
其他	耐震標章	本案為落實設計到施工的 品質，故申請耐震標章， 於設計階段經由技師公會 審查，並於結構體施工階 段派駐技師駐地監督，確 保結構體施工品質。 增加相關費用為 13,169,310元	施作 ☒ 必要 ☐ 不必要 費用 ☒ 合理 ☐ 不合理	

審查單位：台北市土木技師公會

審查代表：楊維和



黃萬福



楊高雄



陳建民



謝宗榮



中華民國 114 年 6 月 26 日

附錄十三、 信託契約(草約)

金錢信託契約（建築公司工程款項金錢信託）

(契約書編號:)

立契約書人：

皇翔建設股份有限公司

(委託人即受益人，以下簡稱甲方)

彰化商業銀行股份有限公司

(受託人，以下簡稱乙方)

緣甲方因興建『新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地公辦都市更新案』（實際開發範圍依新北市府核發之建造執照為準，以下簡稱本專案），為使本專案之興建工程順利完工交屋，立契約書人特訂立金錢信託契約（以下簡稱本契約），由甲方委託乙方依本契約之約定，為受益人之利益，管理運用甲方所交付之興建資金（以下統稱信託財產）專款專用於本專案之興建工程。甲方另案與臺億建策經理股份有限公司（以下簡稱臺億建經）簽訂建策經理服務契約，委託辦理本專案工程進度、付款憑證等查核事宜。立契約書人特訂立本契約，約定條款如下，以資共同遵守：

第一條 信託當事人

「委託人」：皇翔建設股份有限公司。

「受益人」：本契約為自益信託，受益人即委託人。

「受託人」：彰化商業銀行股份有限公司。

「關係人」：臺億建築經理股份有限公司。

「融資銀行」：彰化商業銀行股份有限公司台北分行。

第二條 信託目的

甲方為順利完成本專案興建工程及管理本專案工程款之需，委託乙方以乙方名義依本契約之約定，為受益人之利益，管理、運用及處分信託財產。

第三條 信託存續期間

除法令或本契約另有約定外，本契約有效期間自甲、乙雙方簽署及甲方依本契約第五條第二項之約定交付信託財產予乙方之日起，至信託目的完成或本契約終止日止。

第四條 信託財產之種類、名稱

本契約所稱信託財產乃指因信託行為，經甲方同意移轉予乙方如下所示之資金：

- 一、本契約第五條之信託專戶資金。
- 二、因信託財產之管理、運用、處分、滅失、毀損或其他事由所取得之財產權。

第五條 信託專戶資金

- 一、 乙方應開立「彰化商業銀行受託信託財產專戶」為戶名之信託專戶受理存入本專

法 065

1

案之信託資金，甲方同意該專戶得開立於乙方之營業單位。

- 二、本契約信託資金，由甲方負責籌措，並由乙方自信託專戶內依指示撥付控管，信託專戶存入款項如下：

- (一) 信託存續期間，甲方應存入為本專案興建工程所籌措之資金(包括但不限於甲方自有資金及甲方向融資銀行申貸之借款)。
- (二) 甲方為支應乙方因管理信託財產之各項支出、信託報酬、費用、稅捐及其他應存入之款項。
- (三) 信託專戶存款之孳息收入。
- 三、 信託專戶支付款項：包括但不限於本專案承造廠商工程款及相關支出，執行信託事務產生之信託報酬、稅捐、規費及其他相關費用。
- 四、 信託存續期間，除本契約另有約定外，信託專戶餘額有不足支應前項支付款項(包括但不限於乙方代墊費用或稅捐所生之債務)，或經乙方估算將不足支應時，甲方應於乙方通知後5日內將不足款項存入信託專戶。甲方未依期限存入款項時，乙方並無代墊之義務且得暫停信託事務之執行。
- 五、 信託專戶除得支付本契約約定得支出之款項外，不得作為其他用途。

第六條 信託財產之管理及運用方法

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為單獨管理運用，除本契約另有約定外，乙方不具運用決定權，應依甲方指定之範圍或方法妥善管理信託財產；惟甲方所指定之內容不得違反本專案之融資合約及本契約之約定，倘有違反或不利於履行融資合約或本契約之虞時，乙方得拒絕辦理。
- 二、乙方受託管理運用甲方所交付之信託財產，乙方應以「彰化商業銀行受託信託財產專戶」之名義登記及管理，**本信託財產之運用以銀行新臺幣活期存款為限，並不予計息。**
- 三、乙方應就信託財產與自有財產分別設帳管理，並應就各信託契約分別造具帳冊，載明個別信託事務處理之狀況。惟本契約之信託財產為金錢款項，得以記帳方式管理，並免除辦理信託財產之登記、登錄、公示或信託表示記載等事宜。
- 四、除本契約另有約定外，**乙方悉依甲方出具之「運用指示書」管理、運用或處分信託財產。**
- 五、甲方出具之「運用指示書」如有發生內容不明確、要項不齊全之情形、或與本契約約定衝突或不符致無法執行時，經乙方通知甲方補正後，乙方始依甲方之指示執行之；如因甲方未補正、該指示無法補正或無法執行時，乙方得拒絕執行。
- 六、信託存續期間，甲方除因本契約終止或本契約另有約定外，甲方不得要求乙方返還全部或部分信託財產，或將信託財產權益移轉予甲方或任何第三人。

法 065

2

七、本契約信託財產悉依乙方帳載資料為準，倘乙方之信託財產帳載資料或相關紀錄因乙方作業誤載時，乙方得逕行更正後通知甲方。 八、乙方為信託財產之管理、運用、處分時，如遇不可歸責於乙方事由(包括但不限於電腦系統、電信線路故障或停電)、第三人之行為或其他不可抗力之事由，致乙方無法依指示執行時，乙方應於前述事由排除後按相關約定執行，甲方不得要求乙方負遲延或債務不履行之責。 九、乙方就信託財產之管理、運用及處分，除作為支付本契約第五條第三項信託專戶支出款項之用外，不得供作其他用途。 第七條 信託收益分配 本信託存續期間內，不做信託收益之分配。 第八條 受託人之報酬計算標準及支付時期及方法 一、 乙方處理信託事務之報酬如下： （一）信託簽約費：甲方於簽訂本契約時，應交付新臺幣(以下同)00 萬元之簽約手續費。 （二）信託管理費：本專案信託管理費共計 00 萬元甲方應於本契約簽約後 10 日內全額給付乙方；惟自本契約簽約後屆滿 00 個月之翌日起算，甲方應另按月給付乙方 00 元整(未滿一個月，以一個月計收)，並於每月 10 日前給付。 （三）契約修訂費：除因法令或主管機關規定而修改本契約外，本契約於信託存續期間內若有修訂時，由提出變更之一方應另支付壹萬元整之修訂費予乙方。 二、 前項之報酬，甲方遲延支付時，應支付乙方自應付日起至實際支付日止，按年利率 5%計算之遲延利息。 三、 本契約簽約後： （一）乙方已收取之信託報酬，不予退還。 （二）已發生但乙方尚未收取之信託報酬，甲方仍應支付。 第九條 各項稅捐、費用之負擔及其支付方法 一、 信託專戶款項撥付方式如下： （一）本專案之承造廠商請領費用時，由承造廠商依施工進度檢附相關憑證送交甲方，經建築師或建經公司查核工程進度無誤後，由甲方檢附相關憑證向融資銀行申請撥貸建築融資貸款，並將自籌工程款項及建築融資貸款存入信託專戶；俟自籌工程款及建築融資貸款存入信託專戶後，乙方依甲方出具「運用指示書」及相關資料憑證(含工程進度查核報告、承造廠商已領前期款之證 法 065 3	明文件、發票影本及現場照片等)，由乙方逕自信託專戶撥付予營造承攬廠商，惟若甲方已自行支付相關費用，毋須存入自籌工程款，於指示撥入甲方帳戶時，需同時提出由承造廠商出具之甲方已無積欠前期工程款證明書及匯款證明影本或支票影本予乙方，證明甲方已先支付該等款項，由乙方自信託專戶撥付予甲方之帳戶。 （二）除前款約定外，甲方申請支付本專案其他各項費用、稅捐時，應出具「運用指示書」並檢附相關資料憑證(包括但不限於稅單正本、發票影本、繳款憑證或收據影本等)，指示乙方自信託專戶撥付款項予甲方之帳戶或依甲方指定之帳戶，惟指示撥入甲方帳戶時，應提供匯款證明影本或支票影本予乙方，證明甲方已先支付該等款項；款項如係由甲方以簽發支票付款者，請領時另應檢附甲方支付承造廠商之支票影本，由乙方撥款至甲方之支存帳戶。 （三）有關本專案相關費用、稅捐或債務，悉由甲方自行負擔及處理，與乙方無涉。倘甲方未依法或未依本契約約定按時繳納，因逾期未繳納所生之一切罰款及一切法律責任，概由甲方自行承擔。若乙方就信託專戶不足抵償之部分墊付者，甲方應立即償還，如未立即償還，甲方除應償付乙方所墊款項外，應另行計付自乙方墊付日起至甲方清償日止，按年利率 5%計算之利息。惟乙方並無代墊之義務且得暫停信託事務之執行。 二、 因不可歸責於乙方之事由，致與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之情形時，縱以乙方名義為之，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等，全部由甲方負擔之。 三、 信託存續期間內或信託關係消滅後，因信託財產所衍生之損害，概由甲方自行負責，與乙方無涉。 第十條 信託契約之變更 一、 信託存續期間，本契約之內容得經甲、乙雙方同意後修訂。 二、 甲方同意於信託目的未完成前，不得要求變更受益人名義，但信託存續期間內，如有甲方發生被合併之事實而須變更受益人名義時，不在此限。 第十一條 信託契約之終止 一、 信託存續期間，非有下列情事之一者，任一方不得提前終止本契約： （一）因甲、乙雙方同意提前終止本契約時。 （二）因天災、政府法令變更、其他不可抗力事由，致信託目的無法達成或信託事務無法執行時。 （三）甲方破產、解散、進行清算或撤銷設立登記之情事時。 （四）甲方及（或）其負責人發生存款不足退票、拒絕往來者。 法 065 4
---	--

(五) 因乙方破產或發生財務困難，致信託事務無法執行時。 (六) 信託事務於繼續運用管理上有實際困難，致信託目的無法達成或信託事務無法執行時。 (七) 其他因任一方違反本契約各項約定，經他方以書面通知限期 30 日內履行或補正，而逾期仍未履行或補正時。 (八) 已無信託財產可供管理、運用、處分時。 (九) 本專案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建 3 個月或累積停工達 4 個月以上時。 (十) 本專案興建中或興建完工之建築物有被法院查封或強制執行等情事發生時，致信託目的無法達成。 (十一) 倘本專案都市更新事業計畫及權利變換計畫遭主管機關撤銷更新核准，或發生都市更新條例第 76 條第一項情事時。 二、 信託關係消滅時，甲方應通知本專案承造廠商，如因此致生任何糾紛，悉由甲方自行負責及處理，與乙方無涉。 三、 因本契約終止致信託關係消滅時，甲、乙雙方於信託存續期間內已發生之各項權利及義務不因此而受影響。 第十二條 信託關係消滅時，信託財產之分配及交付方式 信託關係因本契約之約定而終止、因信託目的完成或依法律之規定而消滅時，信託專戶內之信託資金於扣除甲方依本契約應負擔之各項費用、稅捐、債務（包括但不限於乙方代墊費用或稅捐所生之債務）等，經乙方結算信託財產後，如有剩餘，甲方應出具「運用指示書」，由乙方返還之。 第十三條 信託之結算表報 一、 乙方應每季編製信託財產目錄清冊及收支報告表送交甲方。 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書送交甲方，並取得甲方之承認；甲方如無具體正當理由不得拒絕承認。甲方於收受前述文書 10 日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。 第十四條 委託人（即受益人）之責任 一、 有以下之情事者，甲方應即以書面通知乙方，如因怠於通知致生損害或使乙方產生誤認者，乙方不負任何責任： （一） 甲方之名稱、電話或地址變更。 （二） 甲方之法定代理人變更。 （三） 甲方有破產、解散、清算、分割、合併、撤銷設立登記或變更公司組織等情	事時。 二、 甲方同意向乙方聲明並保證下列各款事項： （一） 甲方之代表簽署人經完全合法授權簽訂本契約。 （二） 本契約非以損害甲方債權人之權利為目的。 （三） 甲方保證本契約之信託財產，甲方具有完全合法之所有權，且無任何權利上之瑕疵。如有違反，乙方因依法繼受信託財產之瑕疵，致涉及訴訟或仲裁所產生之費用（包括但不限於訴訟費用、執行費用、規費、律師費用等），以及其他一切相關之費用，概由甲方負擔，乙方並得逕自信託財產中扣抵之。 （四） 信託存續期間，甲方與本專案之承造廠商或任何第三人（包括但不限於承購戶）等所簽訂各式契約之各項權利義務，概由甲方負責履行及負擔全部責任；如有任何糾紛，悉由甲方自行解決，與乙方無涉。 （五） 甲方應留存印鑑或簽章式樣於信託資金印鑑卡，乙方憑甲方留存印鑑或簽章式樣辦理本專案信託相關事宜，即為有效。印鑑掛失、印鑑或簽章式樣及基本資料（如地址、電話等）之變更，應依乙方之規定辦理，並經乙方變更完妥後始生效力；倘甲方因怠於通知辦理而造成延誤或發生損失等，概由甲方自行負責。 （六） 甲方於信託期間屆滿或信託關係消滅後，若因信託財產本身之瑕疵發生損害時，均應視為不可歸責於乙方，乙方不負任何責任，甲方不得對乙方有任何求償權。 第十五條 乙方之責任 一、 乙方處理信託事務，應以善良管理人之注意為之，並負忠實義務，且不得以任何名義享有信託利益。 二、 對甲方就本契約所涉及之各項往來、交易資料，除另有約定或法令另有規定外，負保密之義務。 三、 因甲方之故意、過失或因天災、地變、戰爭、法令變更等不可抗力事由；或其他不可歸責乙方之事由，致使信託財產發生損失或損害時，乙方不負損害賠償及信託財產回復原狀之責。 四、 甲方茲同意乙方得將甲方與乙方往來之本契約相關業務中經主管機關核准得委外辦理之相關作業，委由第三人代為處理。其相關委外手續費、稅捐、規費、代書費等皆由甲方負擔之，並同意得將甲方之各項往來資料，提供予乙方委任處理事務之第三人。 五、 乙方所負之責任，以本契約所約定者為限。 法 065
法 065	6

- (五) 因乙方破產或發生財務困難，致信託事務無法執行時。
 - (六) 信託事務於繼續運用管理上有實際困難，致信託目的無法達成或信託事務無法執行時。
 - (七) 其他因任一方違反本契約各項約定，經他方以書面通知限期 30 日內履行或補正，而逾期仍未履行或補正時。
 - (八) 已無信託財產可供管理、運用、處分時。
 - (九) 本專案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建 3 個月或累積停工達 4 個月以上時。
 - (十) 本專案興建中或興建完工之建築物有被法院查封或強制執行等情事發生時，致信託目的無法達成。
 - (十一) 倘本專案都市更新事業計畫及權利變換計畫遭主管機關撤銷更新核准，或發生都市更新條例第 76 條第一項情事時。
- 二、 信託關係消滅時，甲方應通知本專案承造廠商，如因此致生任何糾紛，悉由甲方自行負責及處理，與乙方無涉。
- 三、 因本契約終止致信託關係消滅時，甲、乙雙方於信託存續期間內已發生之各項權利及義務不因此而受影響。

第十二條 信託關係消滅時，信託財產之分配及交付方式

信託關係因本契約之約定而終止、因信託目的完成或依法律之規定而消滅時，信託專戶內之信託資金於扣除甲方依本契約應負擔之各項費用、稅捐、債務（包括但不限於乙方代墊費用或稅捐所生之債務）等，經乙方結算信託財產後，如有剩餘，甲方應出具「運用指示書」，由乙方返還之。

第十三條 信託之結算表報

- 一、 乙方應每季編製信託財產目錄清冊及收支報告表送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書送交甲方，並取得甲方之承認；甲方如無具體正當理由不得拒絕承認。甲方於收受前述文書 10 日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十四條 委託人（即受益人）之責任

- 一、 有以下之情事者，甲方應即以書面通知乙方，如因怠於通知致生損害或使乙方產生誤認者，乙方不負任何責任：
 - (一) 甲方之名稱、電話或地址變更。
 - (二) 甲方之法定代理人變更。
 - (三) 甲方有破產、解散、清算、分割、合併、撤銷設立登記或變更公司組織等情

- 事時。
- 二、 甲方同意向乙方聲明並保證下列各款事項：
 - (一) 甲方之代表簽署人經完全合法授權簽訂本契約。
 - (二) 本契約非以損害甲方債權人之權利為目的。
 - (三) 甲方保證本契約之信託財產，甲方具有完全合法之所有權，且無任何權利上之瑕疵。如有違反，乙方因依法繼受信託財產之瑕疵，致涉及訴訟或仲裁所產生之費用（包括但不限於訴訟費用、執行費用、規費、律師費用等），以及其他一切相關之費用，概由甲方負擔，乙方並得逕自信託財產中扣抵之。
 - (四) 信託存續期間，甲方與本專案之承造廠商或任何第三人（包括但不限於承購戶）等所簽訂各式契約之各項權利義務，概由甲方負責履行及負擔全部責任；如有任何糾紛，悉由甲方自行解決，與乙方無涉。
 - (五) 甲方應留存印鑑或簽章式樣於信託資金印鑑卡，乙方憑甲方留存印鑑或簽章式樣辦理本專案信託相關事宜，即為有效。印鑑掛失、印鑑或簽章式樣及基本資料（如地址、電話等）之變更，應依乙方之規定辦理，並經乙方變更完妥後始生效力；倘甲方因怠於通知辦理而造成延誤或發生損失等，概由甲方自行負責。
 - (六) 甲方於信託期間屆滿或信託關係消滅後，若因信託財產本身之瑕疵發生損害時，均應視為不可歸責於乙方，乙方不負任何責任，甲方不得對乙方有任何求償權。

第十五條 乙方之責任

- 一、 乙方處理信託事務，應以善良管理人之注意為之，並負忠實義務，且不得以任何名義享有信託利益。
- 二、 對甲方就本契約所涉及之各項往來、交易資料，除另有約定或法令另有規定外，負保密之義務。
- 三、 因甲方之故意、過失或因天災、地變、戰爭、法令變更等不可抗力事由；或其他不可歸責乙方之事由，致使信託財產發生損失或損害時，乙方不負損害賠償及信託財產回復原狀之責。
- 四、 甲方茲同意乙方得將甲方與乙方往來之本契約相關業務中經主管機關核准得委外辦理之相關作業，委由第三人代為處理。其相關委外手續費、稅捐、規費、代書費等皆由甲方負擔之，並同意得將甲方之各項往來資料，提供予乙方委任處理事務之第三人。
- 五、 乙方所負之責任，以本契約所約定者為限。

第十六條 轉讓及質借之禁止

本契約所生權利義務，不得轉讓或設質予第三人或提供作為擔保。甲方亦不得將信託財產向乙方或第三人要求質借，且不得為放款或保證之擔保品。

第十七條 廣告之限制

- 一、甲方對於乙方處理本契約之信託事務，非經乙方之書面同意，甲方不得於廣告企劃、行銷宣傳上使用乙方之公司名稱、商標或其他不當聯結乙方之宣傳手法。對尚未取得乙方同意之文義刊載，甲方應負一切法律責任。
- 二、本契約非屬內政部公告「預售屋買賣契約書範本」所規範之「履約擔保機制」。甲方應明確告知其所委託之代銷公司、仲介公司、消費者或其他第三人，本信託之受益人為甲方而非承購戶，且不得使其承購戶或其他第三人誤認乙方係為承購戶受託管理信託財產。倘因此致與承購戶衍生任何糾紛，概與乙方無涉。
- 三、甲方倘以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售應符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定應與乙方另簽訂「預售屋價金信託契約」。

第十八條 未能完工之協助處理

- 一、本專案工程於施工期間，非不可抗力原因連續停止興建達三個月或累積停工達四個月以上，經臺億建經催告甲方於三十日內復工興建，而甲方仍未復工興建時，得由臺億建經邀集甲方、乙方及融資銀行共商協助續建事宜，並提出「續建評估報告書」。甲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，如經評估決定進行續建且經新北市政府同意(若新北市政府不同意時，乙方得依本契約第十一條第一項第九款約定終止本契約)，由臺億建經協助辦理續建完工及不動產清理處分。在不涉及都市更新事業計畫規劃內容變更的前提下，甲方同意授權兩方出具變更實施者同意書，並辦理後續續建事宜協助繼續完成工程之興建，甲方就前開興建資金之籌措、續建方案等，不得有任何異議，並應無條件配合工程之交接。前開授權未經乙方、融資銀行及臺億建經書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更。
- 二、協助續建期間所產生之工程款及相關費用，仍均由甲方負擔，不足部分，乙方得逕行處分信託財產優先抵償之。
- 三、為辦理本專案工程續建需要，臺億建經及乙方得協助甲方、融資銀行取得主管機關同意，另覓其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，乙方應先辦理結算並清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、本專案融資本息及所有之費用後，就剩餘房地及款項則依甲方與乙方簽訂之本契約相關約定

辦理。

- 四、本條未能完工之協助處理方式非為臺億建經及乙方之義務，亦不應被解釋為完工承諾之保證，如依前項約定辦理續建，經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，乙方得終止本契約。

第十九條 損益歸屬

信託財產之運用風險由甲方自行承擔，乙方不負擔信託財產之損失，亦不保證最低之收益。

第二十條 其他事項

- 一、信託存續期間，非經乙方書面同意，甲方不得就信託財產為任何處分或與第三人簽訂影響信託財產權益之契約。
- 二、甲、乙雙方間之往來徵詢、洽商或通知事項，除另有約定外，均應以書面為之並送達於本契約所載之地址。如一方地址變更，應即書面通知他方。如怠於通知，一方將有關文書按本契約記載或受通知之最後地址寄發，經通常之郵遞期間，即視為送達。
- 三、甲方同意（並應使甲方負責人同意）合於乙方營業登記項目或章程所定業務之需要等特定目的，乙方得蒐集、電腦處理、國際傳輸或利用甲方及其負責人之基本資料（涵蓋過去已蒐集、電腦處理或利用）。
- 四、若因法令之增修或主管機關之規定，致本契約之內容與其相牴觸者，甲方應於乙方通知後5個銀行營業日內，與乙方約定修改本契約之內容，否則視為同意乙方可逕依修訂後之法令規定辦理。
- 五、本契約之權利義務對於甲方之受讓人或繼受人等均具法律效力。

第二十一條 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，立契約書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，立契約書人願依中華民國法令規定辦理，或由甲、乙雙方本誠信原則協議之。

第二十二條 防制洗錢及打擊資恐事項

- 一、為防制洗錢及打擊資恐之目的，本契約之委託人、受益人、信託監察人、信託關係人（以下簡稱相關人）同意受託人得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗

錢辦法」、「存款帳戶及其疑似不法或顯屬異常交易管理辦法」、「金融機構辦理國內匯款作業確認客戶身分原則」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」、銀行等各業別所屬同業公會防制洗錢及打擊資恐注意事項範本等涉及防制洗錢及打擊資恐之相關法規命令規定、「銀行業辦理外匯業務作業規範」、「銀行業輔導客戶申報外匯收支或交易應注意事項」等有關規定及(或)其嗣後修訂施行之法規命令，確認及持續審查並要求提供(提供時點包括但不限於嗣後加開帳戶、新增業務往來關係時、定期審查時點、身分與背景資訊有重大變動時等)相關人之身分及資料(包括但不限於最新身分證明文件、公司登記文件等)、保存及向有關機關申報或報送相關交易憑證及資料。

二、委託人如有下列情形之一時，受託人得拒絕與委託人為新增業務往來、暫時停止委託人之交易、暫時停止或終止受託人與委託人之業務關係、逕行終止契約、申報可疑交易或採行其他必要措施：

(一)委託人或其實質受益人、高階管理人、關聯人(如法定代理人、代理人、被授權人)交易對象，為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體時。

(二)不配合審視(包括但不限於電話、信函或實地查核作業)、拒絕或拖延提供委託人、其實質受益人(包括但不限於股權結構、高階管理人員與關聯人等資料)客戶或對其有控制權之人等資訊，或對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明等情事。

三、 甲方同意乙方於洗錢防制、防制犯罪及打擊資恐相關法令之特定目的範圍內，得蒐集、處理、利用或國際傳輸相關人之個人資料及各項交易之相關資料。如甲方提供之資料包括第三人之個人資料時，應使該第三人知悉並同意前述事項。甲方倘因涉及前述任一事由、未即時提供前述資料或未取得第三人同意而造成交易延遲、失敗或產生額外費用時，應由相關人自行負責，概與乙方無涉，如乙方因此而受有損害，應由相關人填補與賠償之。

四、 甲方同意，乙方如因業務關係依美國洗錢防制法(Anti-Money Laundry Act of 2020，AMLA)第 6308 條規定，經美國財政部、司法部、法院、其他監理機關或司法機關要求提供甲方及/或關係人(包括但不限於甲方之負責人、實質受益人、高階管理人員、代理人、代表人、被授權人或交易相對人等)之業務往來相關資料，乙方得配合進行蒐集、處理、利用與國際傳輸，毋須另行通知甲方及/或關係人。甲方並同意，乙方依前述約定所採取之行為，對甲方及/或關係人不負任何損害賠償/損失補償責任。

第二十三條 契約份數

本契約正本1式2份，甲方收執1份、乙方收執1份。

彰化銀行

「信託契約-金錢信託」
重要內容說明事項

壹、茲依「金融服務業提供金融商品或服務前說明契約重要內容及揭露風險辦法」第五條及第六條規定，向委託人說明「信託契約-金錢信託」(以下稱信託契約)之重要內容如下：

一、委託人對該金融商品或服務之權利行使、變更、解除及終止之方式及限制，規範於：

第六條【信託財產之管理及運用方法】第一項、第九條【各項稅捐、費用之負擔及其支付方法】第一項至第三項、第十條【信託契約之變更】、第十二條【信託關係消滅時，信託財產之分配及交付方式】。

二、受託人對該金融商品或服務之重要權利、義務及責任，規範於：

第十六條【乙方之責任】。

三、委託人應負擔之費用及違約金，包括收取時點、計算及收取方式，規範於：

第八條【受託人之報酬計算標準及支付時期及方法】。

四、金融商品或服務有無受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障，規範於：

第六條【信託財產之管理及運用方法】第二項。

五、其他法令就該金融商品或服務所定應說明之事項，規範於：

第十四條【信託之結算表報】、第二十條【其他事項】第三項、第二十二條【防制洗錢及打擊資恐事項】。

貳、委託人應瞭解其他事項：

一、因受託人所提供之金融商品或服務所生紛爭之處理及申訴之管道：

如委託人對信託契約或後續交易之內容有任何疑問，歡迎電洽(02)2536-2951 信託處，或可撥打本行 24 小時客戶服務專線，市話請撥：412-2222，手機請撥：(02) 412-2222；或依照張貼於受託人營業處所之「金融消費紛爭受理方式與處理流程」辦理。

二、金錢信託(興建資金)之目的在於就委託人所提供資金辦理都市更新，藉由信託機制，使本專案工程能順利興建至完工、取得建築物使用執照、依權利變換計畫辦妥所有權登記並經本專案融資銀行同意後，將信託財產返還予受益人之目的，並不具有「完工保證」之功能。受託銀行就本興建安不負任何「完工保證」之責任。

參、委託人茲聲明：

一、本公司/本人已於合理期間詳閱上述內容，且上述事項業經貴行派專人向本公司/本人妥予說明及揭露，本公司/本人已確實瞭解。

二、本公司/本人已詳閱本契約所有內容，且已確實瞭解每一約定條款，嗣後往來願遵守之。

彰化銀行蒐集、處理及利用個人資料告知事項

親愛的客戶您好：本行蒐集、處理及利用個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等，如附表所勾選實際辦理業務類別之特定目的及代號。

一、本行蒐集、處理及利用個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等，如附表所勾選實際辦理業務類別之特定目的及代號。

(一) 個人資料之類別：姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式、國籍、出生地、住所、戶籍登記事項、肖像、個人描述或身體描述等辨識個人者、指紋或聲紋(聲音)等其他生物識別特徵、網頁紀錄、行動服務使用紀錄與其分析資料及其他詳相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與 臺端往來之相關業務、帳戶或服務及自 臺端第三：特定期間(包括但不限於財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為限。

(二) 徵集後至者為準。

(三) 徵集後至者為準。

(四) 徵集後至者為準。

(五) 徵集後至者為準。

(六) 徵集後至者為準。

二、依據本行個人資料保護法第三條規定，本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：

(一) 除本行依本行個人資料保護法第三條規定，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟得向本行請求補充或更正，惟依本行個人資料保護法第三條規定，本行應適當說明其原因及本行規定，臺端得向本行請求停止蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項(四)依本行個人資料保護法第三條規定，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) 依本行個人資料保護法第三條規定，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 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。

三、 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，得向營業單位或利用本行客服專線412-2222(以市話計費)或免付費服務專線0800-365-889詢問或於本行網站(網址：<https://www.bankchb.com>)查詢。

四、 臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供或提供不完全之個人資料及類別，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。

五、本行利用 臺端個人資料進行行銷時，臺端得向本行表示拒絕接受行銷。

六、經本行向 臺端告知上開事項後，臺端已明確知悉本行蒐集、處理、利用或國際傳輸 臺端個人資料之相關內容無誤。

附表：

業務類別	業務特定目的及代號	共通特定目的及代號
財富管理業務	022 外匯業務、036 存款與匯款業務、044 投資管理、065 保險經紀、代理、公證業務、068 信託業務、082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理、094 財產管理、166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務、181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務：_____業務	025 犯罪預防、刑事偵查、執行(包括但不限於執行全球洗錢防制及打擊資恐措施、依美國洗錢防制法案(AMLA)第6308條所為之調查、沒收)、039 行政調查(包括但不限於依美國洗錢防制法案(AMLA)第6308條所為之調查、沒收)、040 行銷、055 法院執行業務(包括但不限於依美國洗錢防制法案(AMLA)第6308條所為之調查、沒收)、056 法院審判業務(包括但不限於依美國洗錢防制法案(AMLA)第6308條所為之調查、沒收)、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、061 金融監督、管理與檢查、063 非公務機關依法定義務所進行之個人資料之蒐集處理及利用、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、090 消費者、客戶管理與服務、091 消費者保護、095 財稅行政(包括但不限於遵循金融機構執行共同申報及盡職審查作業辦法、美國海外帳戶稅收遵備法)、098 商業與技術資訊、101 國家經濟發展業務、104 帳務管理及債權交易業務、129 會計與相關服務、136 資(通)訊與資料庫管理、137 資訊安全與管理、157 調查、統計與研究分析、160 總務業務管理(包括但不限於OTP動態密碼)、177 其他金融管理業務、182 其他諮詢與顧問服務

委託人特此聲明，已於合理期間取回並審閱本契約全部條款，對其內容充分瞭解，並同意簽訂本契約。

立契約書人

甲方(即委託人)：

姓名	皇翔建設股份有限公司			印鑑式樣
法人名稱	(如為外籍，應一併填寫英文名)			
身分證字號/統一編號	86379024	出生/設立日期	職業/行業： 80 年 12 月 6 日	
法定代理人	廖年吉	代理人		
戶籍地址/公司登記地址	國家:中華民國 郵遞區號:□□□□□ 臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓			
通訊地址	□同戶籍地址/登記地址 國家: 郵遞區號:□□□□□			
居住地址/營業地址	□同戶籍地址/登記地址 □同通訊地址 國家: 郵遞區號:□□□□□			
聯絡電話	聯絡電話 1： 聯絡電話 2：			台北分行填寫及親簽核對 (經辦核對章)
本人/代理人 法定代理人	(親簽)			年 月 日 職業/行業代號：

乙方(即受託人)：彰化商業銀行股份有限公司

董事長：胡光華

代理人：彰化商業銀行股份有限公司信託處

處 長：陳瑞珍

營利事業統一編號：51811609

地址：臺北市中山北路二段 57 號 12 樓

電話：(02)2536-2951

中華民國	年	月	日
信託處	營業單位：台北分行	代號：5012	
負責人	經辦	後台負責人	後台經辦
		前台負責人	前台經辦
日期：	日期：		

附錄十四、 溝通協調紀錄

(一)私有土地所有權人林○辰協調紀錄(實施者已與土地所有權人達成協議，並於民國115年8月3日將產權移轉予實施者)

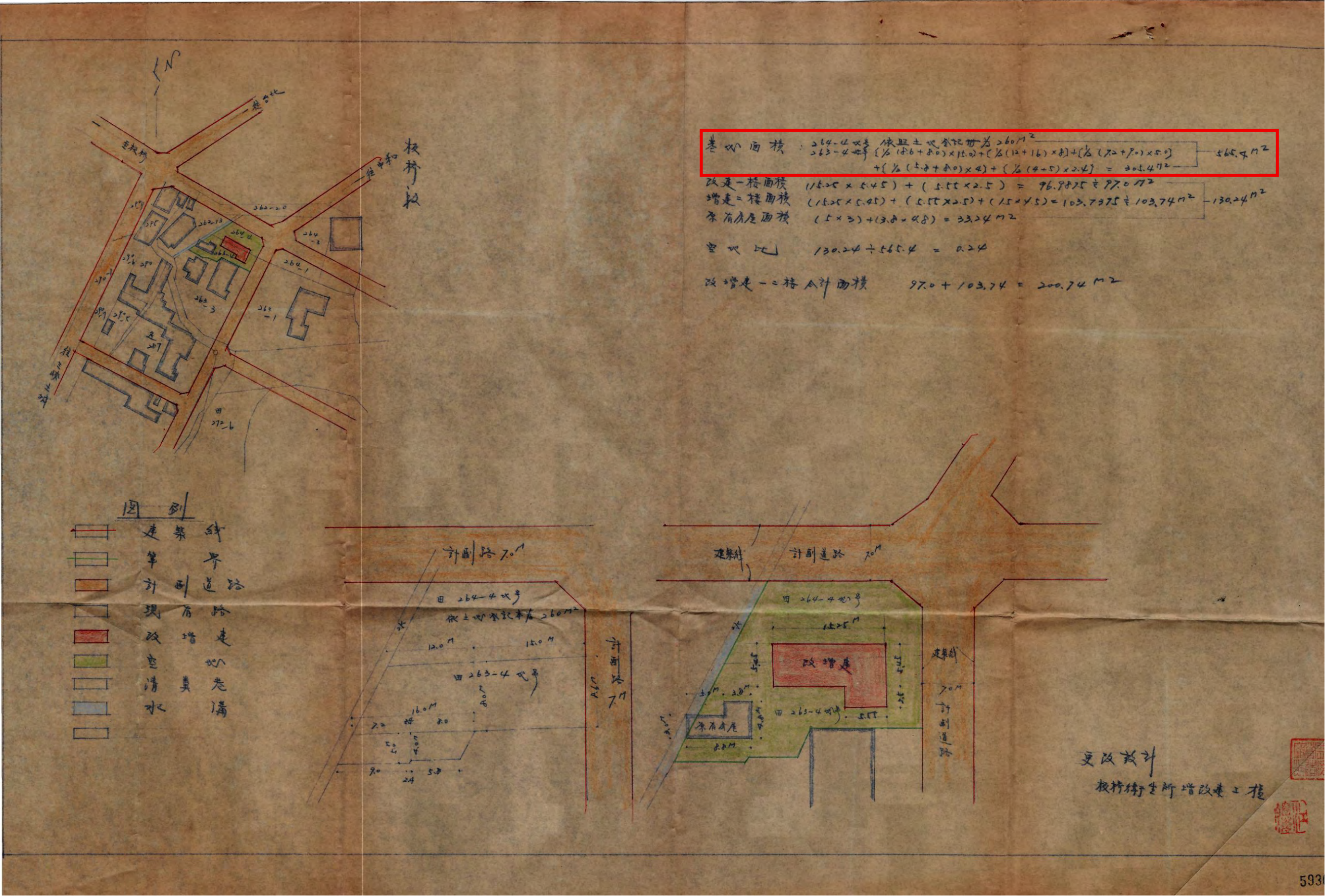
私有土地 權利人	實施者 拜訪紀錄	主要表達訊息
土地 所有權人	第一次拜訪： 113.1.9	聯繫林○辰，轉語音。 聯繫林○辰妹妹林○美，未接電話。
	113.1.10	聯繫林冠辰妹妹林○美，未接電話。
	113.1.11	聯繫林○辰，轉語音。 聯繫林○辰妹妹林○美，直接掛電話。
	113.1.15	前往林○辰住處拜訪，但鐵門深鎖，現場也無電鈴，拍門也無回應，最後留名片投進信箱。
	113.1.16	至基地拜訪，但現場服飾店貌似許久未營業，鐵門下有電信繳費單擱置。
	113.1.22	發函通知林○辰來皇翔參與1/31第1次協調會。
	113.1.25	聯繫林○辰妹妹林○美，請她代表林○辰至皇翔參與1/31第1次協調會，她回覆無法代表出席。
	113.2.1	發函通知林○辰參與2/16估價師選任。
	113.2.19	發函通知林○辰1/31第1次協調會會議記錄。
	113.2.20	發函通知林○辰至皇翔參與2/29第2次協調會。
	113.2.27	發函通知林○辰2/16估價師選任記錄。
	113.3.8	發函通知林○辰至皇翔參與3/20第3次協調會。
	113.3.22	發函通知林○辰2/29第2次協調會會議記錄。
	113.3.29	發函通知林○辰來參與4/9公聽會、選配通知及5/3公抽。
	113.4.24	發函通知林○辰4/9公聽會會議記錄。
	113.5.6	發函通知林○辰5/3公開抽籤會議記錄。
	113.6.14	電洽林○辰，無人回應。
	113.6.26	發函通知林○辰3/20第3次協調會會議記錄。

私有土地 權利人	實施者 拜訪紀錄	主要表達訊息
土地 所有權人	113.8.15	電洽林○辰，無人回應。
	113.9.18	電洽林○辰，無人回應。
	113.10.4	發函通知林○辰選配文件、公抽日期及公聽會日期。
	113.10.15	電洽林○辰，為通知公抽日期，但無人回應。
	113.11.5	發函通知林○辰10/15公聽會會議記錄。
	113.11.12	發函通知林○辰11/8公抽結果。
	113.11.13	前往林○辰住處拜訪，為告知地主公抽結果，但鐵門深鎖，現場也無電鈴，拍門也無回應。
	114.1.22	過年前至林○辰住處拜訪，為告知目前都更進度，但鐵門深鎖，現場也無電鈴，拍門也無回應。
	114.2.14	郵寄通知林○辰1/22公辦公聽會會議記錄。
	114.3.4	親送1/22公辦公聽會會議記錄至林○辰住址，現場經電鈴及拍門皆無回應，但已有投遞紀錄至該住址信箱。
	114.3.11	因前次親送會議記錄未見到林○辰本人，故再次登門拜訪，但經現場經電鈴及拍門仍無回應，經詢問里長也表示已經許久未見到林○辰本人。
	114.4.25	電洽林○辰，為通知3/26第一次小組審查結果，但無人回應。
	114.5.14	郵寄通知林○辰3/26第一次小組審查會議記錄。
	114.6.23	前往林○辰住處拜訪，但鐵門深鎖，現場也無電鈴，拍門也無回應。
	114.9.12	前往林○辰住處拜訪，但鐵門深鎖，現場也無電鈴，拍門也無回應。
	114.10.27	郵寄通知林○辰9/25第二次小組審查會議記錄。
	114.12.2	電洽林○辰，接聽後表明實施者身份，欲表達案件進度並詢問整合意願，但本人表示不願回應後即掛斷電話。

(二)地上權人協調紀錄(實施者已與地上權人達成協議，地上權已於民國 115 年 7 月 15 日辦理塗銷登記)

私有土地 權利人	實施者 拜訪紀錄	主要表達訊息
地上權人	第一次拜訪： 113.1.15	拜訪147地號地上權人李 明(板橋區中興路10-1號2樓)，李先生不在，與李媽媽洽談，李媽媽表示林姓地主與她們為親家關係，雖然兒子李 明是地上權人，其實僅是掛名，實際由林姓地主主導，她們並無權利。
	113.1.22	發函通知李 明來皇翔參與1/31第1次協調會。
	113.1.31	發函通知李 明至皇翔參與2/29第2次協調會。
	113.2.19	發函通知李 明1/31第1次協調會會議記錄。
	113.3.8	發函通知李 明至皇翔參與3/20第3次協調會。
	113.3.22	發函通知李 明2/29第2次協調會會議記錄。
	113.3.29	發函通知林 億、林 美來參與4/9公聽會、選配通知及5/3公抽。
	113.4.24	發函通知林 億、林 美4/9公聽會會議記錄。
	113.6.26	發函通知李 明3/20第3次協調會會議記錄。
	113.7.22	發函通知林 億、林 美3/20第3次協調會會議記錄。
	113.10.4	發函通知林 億、林 美公聽會日期。
	114.1.10	電洽林 美，為通知1/22公辦公聽會，並請他協助轉達其他權利人，但並無意願配合。
	114.3.26	親訪地上權建物(店鋪)，現場鐵捲門緊閉，敲門無人回應。
	114.4.11	郵寄通知林 億、林 美1/22公辦公聽會會議記錄。
	114.4.25	電洽林 美，為通知3/26第一次小組審查結果，但無人回應。
	114.5.14	郵寄通知林 億、林 美3/26第一次小組審查會議記錄。
	114.6.23	前往林 億住處拜訪，但鐵門深鎖，現場也無電鈴，拍門也無回應。
	114.9.12	前往林 億住處拜訪，但鐵門深鎖，現場也無電鈴，拍門也無回應。
	114.10.27	郵寄通知林 億、林 美9/25第二次小組審查會議記錄。
	114.10.31	林 美收到第二次小組審查會議紀錄後，為了解案件進度與公司進行電話訪談，表示目前對於地上權人僅提供領取補償金，未提供參與權利變換選配房屋，故欲爭取地上權人可以差額找補方式選配房屋，以及店鋪之拆遷補償費，若滿足以上條件，可協助公司與地主協商同意都市更新。
	114.11.17	電話回覆林 美意見，向其說明補償金包含更新後租金收益，已補償地上權人權益，且其店鋪屬違章建物不符拆遷補償標準，並說明本案已供土地所有權人以130%權利價值選配房屋單元，未能再提供選地上權人選配。

附錄十五、 59 使字第 0558 號使照原圖



附錄十六、 公寓大廈管理規約(草案)

【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

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

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

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

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

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

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

- ☒1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。
- ☐2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。
 - (1) 位於 之 (如法定空地、樓頂平臺)，為 (門牌編號)之區分所有權人約定專用。
 - (2) 位於 之 (如法定空地、樓頂平臺)，為 (門牌編號)之區分所有權人約定專用。
 - (3) 位於 之 (如法定空地、樓頂平臺)，為 (門牌編號)之區分所有權人約定專用。
 - (4) 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。
 - ☐3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。
 - ☐4. 停車空間之其他權利形式：_____。

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

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

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

- ☒1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起(凸起)之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施(如防護網或警示帶)，並通報當地直轄市、縣(市)政府。
- ☐2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，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、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

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

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

- ☐1. 無其他共用設施設置。
- ☒2. 包括：屋頂平臺、社區公益設施等設施，其使用管理及維護辦法詳本約第三十條。

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

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

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

(一) 如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☒1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

☐2. 其他負擔或分擔方式：_____。

(二) 如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☒1. 由管理費或公共基金支應。

☐2. 其他負擔或分擔方式：_____。

第 四 條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

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

☒1. 依建築法相關規定辦理。

☐2. 該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第 五 條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第 六 條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開一次(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，依公寓大廈管理條例第二十八條規定，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

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

於二日。

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

四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用

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) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五) 約定專用或約定共用事項。

(六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

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

☒1. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

☐2. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

☐3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第 八 條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第 九 條 議案成立之要件

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

第 十 條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
 - 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
 - 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 會議紀錄，應與出席人員（包括區分所有權人及列席人員）之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

- （一）主任委員一名。
- （二）副主任委員一名。
- （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_____名。

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

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

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任一、管理委員選任之資格及其限制

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

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

（二）每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

（三）主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

（四）主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

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

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

二、管理委員及職位之選任

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

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

（二）主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

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

- ☒1. 由主任委員於管理委員中選任之。
 - ☐2. 由管理委員互推之。
 - ☐3. 其他之選任方式：_____。
- 副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

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

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

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

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

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

(二)管理委員之罷免

- 1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）
 - ☒ (1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
 - ☐ (2)管理委員職務之其他罷免方式：_____。
- 2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）
 - ☒ (1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。
 - ☐ (2)管理委員之其他罷免方式：_____。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- ☒1. 為無給職。
- ☐2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
- ☐3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

管理委員會會議之召開

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

- ☒1. 應每二個月乙次。
- ☐2. 應每__個月乙次。

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

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

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

- ☒1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
 - ☐2. 應有____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員____以上之決議通過。
 - ☐3. 討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。
 - ☐4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。
- 管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- ☒1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
 - ☐2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。
 - ☐3. 其配偶或直系親屬出席。
 - ☐4. _____出席，但以代理一名委員為限。
 - ☐5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。
- 委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- (一)開會時間、地點。
- (二)出席人員及列席人員名單。
- (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公

第十四條

告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

- (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
- (二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- (三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

- (一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

- 未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。
- 管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：
- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
 - 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
 - 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣_____元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：
 - (一)公共基金。
 - (二)管理費。
- 二、管理費之收繳
 - (一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
 - ☐1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
 - ☐2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。
 - ☒3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定

額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

☐4. 管理費之其他分擔方式：_____。

- (二)一層及二層之公益空間，屬公益性質，具有獨立之出入口，其管理費已依一般住戶每坪管理費之三分之一收繳。
- (三)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
- (四)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

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

☒1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

☐2. 公共基金之其他收繳方式：_____。

- (二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

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

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

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

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。
區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定
一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。
二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
☒1.應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
☐2.應經經辦人、____委員、____委員、主任委員審核簽章。
三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
四、財務報表應包含項目及內容如下：
(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項
一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直

轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
九、飼養動物之規定：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)
☒1.住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
☐2.住戶不得飼養動物。
☐3.飼養動物之其他規定：_____。
前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。
(二)內部牆面裝修。
(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
(四)分間牆變更。
二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
☒1.於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。
☐2.本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。
住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十四條 其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。
三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

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

第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
 - (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
 - (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
 - (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。
- 二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：
 - (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
 - (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
 - (三)其他違反法令或規約，情節重大者。
- 三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章 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：

- 一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。
- 二、管理委員會保管之下列文件：_____。
本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
☐1. 詳如附件六。
☒2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條 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住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。
☐2. 其他送達方式：_____。

第三十條 特別約定事項

- 一、有關機房、陽台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處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。
- 二、本建築基地人行步道由本會公共管理基金維護，須無償提供不特定公眾使用，並設立告示牌，區分所有權人應遵守本項規定，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用，並設置人行道標示告示牌，明確標示留設面積、位置。
- 三、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，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。
- 四、停車空間
 - (一)為共用部份且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
 - (二)停車空間之使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。
 - (三)本案地下一層共設置 138 輛機車停車位，地下一層設置 1 部垃圾車位兼裝卸車位兼訪客臨停車位，地下三層及地下四層分別各設置 1 部無障礙停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得銷售移轉、不得約定專用，且不得擅自變更作其他用途。
 - (四)本案於地面層車道出入口規劃 2 部短時臨停空間，並於地下一層規劃 1 部垃圾車位兼裝卸車位兼訪客臨停車位，供臨停使用。
- 五、人行步道管理維護事項
 - (一)本大樓退縮留設之人行步道面積共 413.60 m²，係為無償開放予公眾使用，由本大

樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理，非經主管機關核准不得變更。

(二)實施者(建商)另提撥管理維護費用 2,688,400 元(413.60 m²×6,500 元)(依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提列)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於公共開放空間設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。

六、綠建築管理維護事項

(一)本建築針對『綠化量指標』、『日常節能指標』、『水資源指標』、『污水及垃圾改善指標』等內容進行綠建築規劃設計內容，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。

(二)綠建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應。

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

(四)綠建築設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。

(五)為維護綠建築設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用 1,248,495 元(2,496,989 元×50%=1,248,495 元)，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。管理維護費用將於後續買賣契約中註記。

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

(七)綠建築設施保固：本棟建築物之各項綠建築設施，保固期間為 15 年，綠化植栽部分保活期間為 1 年。

七、智慧建築管理維護事項

(一)本建築針對『綜合佈線指標』、『資訊通信指標』、『系統整合指標』、『設施管理指標』、『安全防災指標』、『節能管理指標』、『健康舒適指標』等內容進行智慧建築規劃設計內容，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。

(二)智慧建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應。

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

(四)智慧建築設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。

(五)為維護智慧建築設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用 1,248,495 元(2,496,989 元×50%=1,248,495 元)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於智慧建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。管理維護費用將於後續買賣契約中註記。

(六)智慧建築標章期限：本基地於智慧建築標章或候選智慧建築證書期限屆滿而失效時，得依智慧建築標章申請審核認可及使用作業要點規定辦理申請繼續使用為原則。

(七)智慧建築設施保固：本棟建築物之各項智慧建築設施，保固期間為 15 年。

八、無障礙環境設計管理維護事項

(一)本大樓依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境設計「第二級」內容進行無障礙環境設計，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。

(二)本大樓公共區域之無障礙環境設施維護由社區住戶管理費提撥支應，後續由管委會負責進行維護管理。

(三)無障礙環境設計設施應隨區分所有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

(四)無障礙環境設計設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。

(五)為維護無障礙環境設計設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用 1,248,495 元(2,496,989 元×50%=1,248,495 元)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於無障礙環境設計設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。管理維護費用將於後續買賣契約中註記。

九、耐震設計管理維護事項

(一)本大樓採耐震設計標章內容進行設計，後續管理維護應維持建築物原核准之耐震設計及結構系統。

(二)未經專業技師評估，不得任意拆除、鑿除或變更結構構件。

(三)建築物增設設備、隔間、外牆附掛設施等，不得影響主要耐震構件。

(四)為維護耐震設計設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用 1,248,495 元(2,496,989 元×50%=1,248,495 元)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於耐震設計設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。管理維護費用將於後續買賣契約中註記。

附錄十七、 建材設備表

項目	位置	辦公單元	店鋪單元、住宅單元	備註(廠牌)
一、外觀牆面	正、背、側面牆	四面正立面，建材部分使用石材或金屬或玻璃或磁磚或大面窗，整體造型設計搭配造型飾品。	四面正立面，建材部分使用石材或金屬或玻璃或磁磚或大面窗，整體造型設計搭配造型飾品。	-
二、隔間	分戶牆	採RC牆。	採RC牆。	-
	分間牆	採輕隔間牆或乾式隔間牆。	採輕隔間牆或乾式隔間牆。	-
三、牆面	1F門廳、梯廳	造型整體設計，牆面貼大版磚或石材或高級面磚或拋光石英磚或搭配木作裝潢	造型整體設計，牆面貼大版磚或石材或高級面磚或拋光石英磚或搭配木作裝潢	冠軍、馬可貝里、三洋、白馬
	門廳、梯廳	牆面貼大版磚或石材或高級面磚或拋光石英磚或搭配木作裝潢。	牆面貼大版磚或石材或高級面磚或拋光石英磚或搭配木作裝潢。	冠軍、馬可貝里、三洋、白馬
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。	水泥漆、乳膠漆。	得利、虹牌、青葉
	室內空間	水泥漆、乳膠漆。	水泥漆、乳膠漆或搭配踢腳板。	得利、虹牌、青葉
	廁所、浴廁	高級磁磚、石英磚。	高級磁磚、石英磚。	冠軍、馬可貝里、三洋、白馬
	地下室及地下停車場	洋灰漆	洋灰漆	鐘淵、青葉
	走廊	牆面貼高級面磚或粉刷水泥漆、乳膠漆或搭配木作裝潢。	牆面貼高級面磚或粉刷水泥漆、乳膠漆或搭配木作裝潢。	-
	陽台	整體造型搭配磁磚或金屬或玻璃。	整體造型搭配磁磚或金屬或玻璃。	冠軍、馬可貝里、三洋、白馬
	機房	洋灰漆、水泥漆。	洋灰漆、水泥漆。	得利、虹牌、青葉或鐘淵
四、地坪	1F門廳、梯廳	造型整體設計，地坪採用大版磚或石材或高級面磚或拋光石英磚。	造型整體設計，地坪採用大版磚或石材或高級面磚或拋光石英磚。	冠軍、馬可貝里、三洋、國聯、白馬
	門廳、梯廳	地坪採用大版磚或石材或高級面磚或拋光石英磚。	地坪採用大版磚或石材或高級面磚或拋光石英磚。	冠軍、馬可貝里、三洋、國聯、白馬
	公共樓梯間	高級防滑地坪面材。	高級防滑地坪面材。	龍泰
	走廊	拋光石英磚或高級面磚。	拋光石英磚或高級面磚。	-
	室內空間	高架地板	拋光石英磚或高級面磚。	冠軍、馬可貝里、三洋、白馬
	廁所、浴廁	防滑地磚或防滑石英磚。	防滑地磚或防滑石英磚。	冠軍、馬可貝里、三洋、白馬
	陽台	防滑地磚或防滑石英磚。	防滑地磚或防滑石英磚。	-
	地下室停車場	一樓到地下一樓車道坡面地坪鋪設高級車道磚，平面採EPOXY耐磨硬化地坪加金鋼砂或石英砂鋪設處理。	一樓到地下一樓車道坡面地坪鋪設高級車道磚，平面採EPOXY耐磨硬化地坪加金鋼砂或石英砂鋪設處理。	-
	屋頂	整體地坪粉光加瀝青密封型底油，並鋪設熱熔式橡化瀝青防水毯或鋪設五皮油毛毡，地坪表面鋪設高級隔熱磚或PS板加混凝土壓層。	整體地坪粉光加瀝青密封型底油，並鋪設熱熔式橡化瀝青防水毯或鋪設五皮油毛毡，地坪表面鋪設高級隔熱磚或PS板加混凝土壓層。	-
五、門窗設備	-	1. 各戶大門：金屬防火門，防火時效1小時。 2. 各戶窗戶：節能膠合玻璃，所有能開啟之窗戶均附有安全裝置。	1. 各戶大門：金屬防火門，防火時效1小時。 2. 店鋪大門：採用玻璃門或電動鐵捲門。 3. 各戶窗戶：節能膠合玻璃，所有能開啟之窗戶均附有安全裝置。	鋁窗：YKK、錦鋹、中華、永欣或同等級。
六、電梯設備	-	1. 客用電梯車廂門板採用不鏽鋼設計；車廂地坪鋪設高級石英磚。 2. 電梯包含緊急求救警鈴、對講機、CCTV監控系統、防夾門擋紅外線感應、控制電梯車廂門開關時間、照明燈、通風扇、無人乘坐時自動關閉控制。 3. 電梯包含防止超載裝置、按錯取消功能，無障礙電梯設置殘盲設施、點字。 4. 電梯設有地震自動停駛裝置及停電復歸就近樓層之裝置。 5. 發生停電時緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。 6. 電梯採微電腦變頻變壓電梯。	1. 客用電梯車廂門板採用不鏽鋼設計；車廂地坪鋪設高級石英磚。 2. 電梯包含緊急求救警鈴、對講機、CCTV監控系統、防夾門擋紅外線感應、控制電梯車廂門開關時間、照明燈、通風扇、無人乘坐時自動關閉控制。 3. 電梯包含防止超載裝置、按錯取消功能，無障礙電梯設置殘盲設施、點字。 4. 電梯設有地震自動停駛裝置及停電復歸就近樓層之裝置。 5. 發生停電時緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。 6. 電梯啟動採感應讀卡系統。 7. 電梯採微電腦變頻變壓電梯。	日立永大、崇友、台灣三菱、台灣奧的斯。 符合建築物昇降設備設置及檢查管理辦法之電梯設備。

項目	位置	辦公單元	店鋪單元、住宅單元	備註(廠牌)
七、廁所、浴室設備及哺(集)乳室設備	-	1. 採用嵌入式或檯面式面盆，搭配人造石檯面及感應式龍頭。 2. 採用高級單體馬桶，無障礙馬桶附自動沖水器，並符合綠建材之「二段式省水馬桶」。 3. 小便斗採壁掛式附感應式自動沖水器， 4. 給水管採用SUS304不鏽鋼管。 5. 廁所設置豪華明鏡、衛生紙架。 6. 設置廁所專用通風排氣扇，排氣風管當層排氣。 7. 依性別工作平等法、公共場所哺(集)乳室設置及管理標準、公共場所母乳哺育條例規定，設置相關設備。	住宅單元： 1. 採用嵌入式或檯面式面盆，搭配人造石檯面。 2. 採用高級單體馬桶，無障礙馬桶附自動沖水器及扶手，並符合綠建材之「二段式省水馬桶」。 3. 浴室搭配冷熱單槍淋浴龍頭，並符合綠建材「省水SPA 淋浴設施」。 4. 冷、熱水管均採用 SUS304 不鏽鋼被覆管。 5. 浴室配置豪華明鏡及毛巾架。 6. 主浴裝設多功能浴室暖風機，客浴裝設排氣風機，排氣風管當層排氣。 店鋪單元： 1. 採用嵌入式或檯面式面盆，搭配人造石檯面及設置豪華明鏡、衛生紙架。 2. 採用高級單體馬桶，並符合綠建材之「二段式省水馬桶」。	住宅部分： 衛浴馬桶: TOTO、 HCG、 Panasonic 面盆: TOTO、 HCG
八、廚具設備	-	(茶水間)簡易式廚櫃設備包含: 1. 人造石流理台檯面。 2. 不鏽鋼單槽洗槽搭配單槍龍頭。 3. 整理空間規劃設計，並預留飲水機擺放空間。	住宅單元： 1. 廚房空間採整體規劃設計，並預留電冰箱擺放空間。 2. 廚具設備包含人造石流理檯面、瓦斯爐或電爐、烘碗機、不鏽鋼單槽洗槽搭配單槍式冷熱混合龍頭，廚櫃抽屜裝設回歸緩衝器，廚櫃門扇裝設吸附緩衝裝置。 店鋪單元：依辦公單元1、2項所示規劃。	雅登、櫻花、 大雅、HCG
九、電氣設備	電力設備/各戶開關及配備	1. 各戶設置電氣開關箱，電氣迴路採用多迴路系統設計，各迴路配設無熔絲開關及搭配漏電斷電開關。 2. 各戶採用三相四線式220V/380V + 變壓供電。 3. 室內裝設壁掛式緊急照明燈，於停電時可自動點燈並可作為手電筒使用。 4. 預留有線電視管路及FTTH光纖網路插座。	住宅單元： 1. 各戶設置單相三線式110V/220V電錶，公共區域設置三相四線式220V/380V公用電錶，公共電費由用戶共同分攤。 2. 各戶設置電氣開關箱，電氣迴路採用多迴路系統設計，各迴路配設無熔絲開關及搭配漏電斷電開關。 3. 照明開關採用大型面板附夜光。 4. 預留有線電視管路及FTTH光纖網路插座。	符合電力公司規定、 符合規定產品
十、通風工程及空調設備	抽風設備	各廁所、茶水間、儲藏室、哺(集)乳室設置通風排氣機、排氣風管當層排氣。儲藏室為低頻抽風系統。	各戶通風換氣設備： 1. 客浴裝設排氣風機，主浴裝設多功能浴室暖風機，排氣風管當層排氣。 2. 客廳規劃全熱交換機設備安裝空間(不含全熱交換機設備)，外牆留設進排氣口供設備銜接用。	-
	各戶配備	各戶冷氣設備： 1. 冷氣採用分離式冷氣型式規劃設計(不含冷氣設備)，統一規劃分離式冷氣主機安裝位置。 2. 各戶預留空調排水及冷媒配管用之穿樑套管。	各戶冷氣設備： 1. 冷氣採用分離式冷氣型式規劃設計(不含冷氣設備)，統一規劃分離式冷氣主機安裝位置。 2. 各戶預留空調排水及冷媒配管用之穿樑套管。	-
	地下室及地下停車場	地下室停車場設置進排氣風機、誘導式排氣風機設備及空氣品質自動偵測感應器，通風系統可定時控制風機運轉或自動偵測感應運轉，讓空氣流暢。	地下室停車場設置進排氣風機、誘導式排氣風機設備及空氣品質自動偵測感應器，通風系統可定時控制風機運轉或自動偵測感應運轉，讓空氣流暢。	符合規定產品
十一、自動化控制監控設備、影視保全對講設備、門禁安全監視設備	公共門禁、監視與報警	1. 影視對講機進門感應讀卡系統或密碼輸入系統等生物辨識系統安全措施管理。 2. 感應式讀卡機附數字鍵或RFID智慧卡辨識裝置。 3. 管理中心設置報警自動連結撥號系統。 4. 監視器24小時全程錄影。	1. 影視對講機進門感應讀卡系統或密碼輸入系統等生物辨識系統安全措施管理。 2. 感應式讀卡機附數字鍵或RFID智慧卡辨識裝置。 3. 管理中心設置報警自動連結撥號系統。 4. 監視器24小時全程錄影。	中華電信、 澄易、鉅宏、 宗友、庭衛
	各戶門窗及室內	1. 各戶大門設置強開警報系統，連結大樓管理系統。 2. 各戶大門磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統。 3. 各戶設置緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援。 4.各戶所有能開啟之窗戶均附有安全裝置。	1. 防暴耐燃金屬門搭配高級門鎖。(住宅單元) 2. 各戶大門設置強開警報系統，連結大樓管理系統。 3. 各戶大門磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統。 4. 各戶設置緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援。 5. 各戶所有能開啟之窗戶均附有安全裝置。 6. 各戶大門及工作陽台門設置磁簧開關，連線本戶警報系統及大樓警報系統。 7. 各戶瓦斯洩漏偵測訊號及門窗磁簧開關連線至本戶警報系統及大樓警報系統。(使用IH爐戶別，無設置瓦斯洩漏偵測設備)	

項目	位置	辦公單元	店鋪單元、住宅單元	備註(廠牌)
十一、自動化控制監控設備、影視保全對講設備、門禁安全監視設備	庭園四周	1. 圍牆與庭園四周設自動監視系統。 2. 採用集合監視、錄影、播放等整合性數位影像設備系統。	1. 圍牆與庭園四周設自動監視系統。 2. 採用集合監視、錄影、播放等整合性數位影像設備系統。	中華電信、澄易、鉅宏、宗友、庭衛
十二、停車場設備	-	1. 車道出入口設警示蜂鳴器、柵欄機、汽車車輛自動辨識系統，管制車輛進出，一樓到地下一樓車道兩側設置車道壁燈。 2. 車道適當處設置廣角反射鏡、紅綠燈、警示燈，停車場適當處設置緊急求救按鈕。 3. 停車場各層設置一氧化碳探測器，監測停車場空氣品質，另依消防法規設置消防滅火設備。 4. 採中央安全保全系統設計，設置自動化監視監控系統，包含停車場自動化管制、CCTV監視系統及安全警報系統。	1. 車道出入口設警示蜂鳴器、柵欄機、汽車車輛自動辨識系統，管制車輛進出，一樓到地下一樓車道兩側設置車道壁燈。 2. 車道適當處設置廣角反射鏡、紅綠燈、警示燈，停車場適當處設置緊急求救按鈕。 3. 停車場各層設置一氧化碳探測器，監測停車場空氣品質，另依消防法規設置消防滅火設備。 4. 採中央安全保全系統設計，設置自動化監視監控系統，包含停車場自動化管制、CCTV監視系統及安全警報系統。	符合規定產品
十三、景觀工程	植栽與綠化	1. 植栽以臺灣原生種植物、誘烏誘蝶植物為主。 2. 地被為臺北草或韓國草或百慕達草或假檢草，灌木為多種原生種花木，喬木足以造成遮涼林蔭。	1. 植栽以臺灣原生種植物、誘烏誘蝶植物為主。 2. 地被為臺北草或韓國草或百慕達草或假檢草，灌木為多種原生種花木，喬木足以造成遮涼林蔭。	-
	庭園與造景	1. 整體造景，植栽須含自動灑水系統及燈光，屋頂花園亦同。 2. 庭園景觀照明設備及自動灑水澆灌系統設備，於管理中心統一控管。 3. 設置雨水回收設施及節水澆灌系統。	1. 整體造景，植栽須含自動灑水系統及燈光，屋頂花園亦同。 2. 庭園景觀照明設備及自動灑水澆灌系統設備，於管理中心統一控管。 3. 設置雨水回收設施及節水澆灌系統。	-
十四、平頂	1F門廳、梯廳	整體造型配合多項建材、木作或水泥纖維板或矽酸鈣板、水泥漆，搭配照明燈具。	整體造型配合多項建材、木作或矽酸鈣板、水泥漆，搭配照明燈具。	得利、虹牌、青葉
	2F以上梯廳及地下室梯廳	木作或水泥纖維板或矽酸鈣板、水泥漆，搭配照明燈具。	木作或水泥纖維板或矽酸鈣板、水泥漆，搭配照明燈具。	-
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。	水泥漆、乳膠漆。	-
	室內空間	水泥漆、乳膠漆。	水泥漆、乳膠漆。	得利、虹牌、青葉
	廚房、茶水間及哺(集)乳室	採用矽酸鈣板天花，水泥漆、乳膠漆。	採用矽酸鈣板天花，水泥漆、乳膠漆。	得利、虹牌、青葉
	廁所、浴廁	採用矽酸鈣板天花，水泥漆、乳膠漆。	採用矽酸鈣板天花，水泥漆、乳膠漆。	得利、虹牌、青葉
	陽台	防颱金屬企口天花。	防颱金屬企口天花。	-
	地下室	洋灰漆。	洋灰漆。	鐘淵、青葉
	室內停車場	洋灰漆。	洋灰漆。	鐘淵、青葉
十五、消防設備		消防設備依法規規定項目設置，包含的項目有消防栓、感知器、火警受信總機、消防緊急廣播、消防泵、避難指標、緩降機、消防撒水設備、消防自動滅火設備、乾粉滅火器、消防排煙設備、緊急發電機等。	消防設備依法規規定項目設置，包含的項目有消防栓、感知器、火警受信總機、消防緊急廣播、消防泵、避難指標、緩降機、消防撒水設備、消防自動滅火設備、乾粉滅火器、消防排煙設備、緊急發電機等。	消防署認可品
十六、共同天線及網路設備		1. 與社區大樓共同使用數位天線系統訊號，整合有線電視訊號配設管線至各樓層。 2. 設置 FTTH 光纖到戶。 3.各樓層設置弱電整合箱，供電話插座、資訊網路插座、電視插座銜接使用。	1. 大樓屋頂設置數位天線系統供社區共同使用，整合有線電視訊號配設管線至各戶。 2. 設置 FTTH 光纖到戶。 3. 各戶設有電話插座、資訊網路插座、電視插座。	符合電信局規定

附錄十八、 146 地號預分割相關函文

副本

檔 號：
保存年限：

新北市板橋地政事務所 函

地址：220239新北市板橋區實踐路1號
承辦人：楊錦盛
電話：(02)29611126 分機208
傳真：(02)29524143
電子信箱：AB6026@ms.ntpc.gov.tw

220
新北市板橋區三民路2段31號6樓
受文者：代理人黃勝榮

發文日期：中華民國114年1月14日
發文字號：新北板地測字第1146040748號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送板橋區介壽段146地號土地預為分割參考圖與面積表各1份供參，請查照。

說明：
一、依貴局113年12月25日新北財開字第1132548464號函辦理。
二、副本抄送代理人黃勝榮，檢送旨揭附件各1份供參。

正本：新北市政府財政局
副本：代理人黃勝榮(含附件)

主任邱君萍

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁，共1頁

裝訂線

新北市板橋地政事務所 土地複丈結果通知書

申 請 人：新北市 管理者:新北市政府財政局

住 所：新北市板橋區中山路一段161號15樓

所 有 人：

住 所：

申請日期及：複 丈 假分割
收件字號：無(假分割案件)原 因

申請土地坐落：介壽段 (0)(00100) 圖幅號：006

複 丈 結 果 情 形

複 丈 前		複 丈 後		附 記
地 號	面積(平方公尺)	地 號	面積(平方公尺)	
146	636.00	146	625.00	
		146(1)	11.00	
總面積	636.00	總面積	636.00	

備 註

依據「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」規定，本案除已繳基本費外，因新增分割線段數2條，應徵收施測費1000元（500（元／每線段）＊2（線段））。如另有協助確定土地分割後界址點，應加繳每界址點施測費新臺幣200元。

通知日期及
字 號

中華民國 年 月 日
字第 號

主 任

新北市板橋地政事務所主任邱君萍
本案依分層負責表授權業務主管決行

第 四 聯：

發文申請人

1/500

附錄-83

附錄十九、 地上權登載疑義相關函文

表
訂
線

檔 號：
保存年限：

新北市板橋地政事務所 函

地址：220239新北市板橋區實踐路1號
承辦人：魏銀婕
電話：(02)29611126 分機115
傳真：(02)29645767
電子信箱：ao6124@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國114年4月29日
發文字號：新北板地登字第11460466321號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關113年3月26日「擬訂新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地都市更新權利變換計畫案」第1次都市更新專案小組會議紀錄涉及板橋區介壽段147地號土地地上權登載疑義一案，請鑒核。

說明：

一、復鈞府114年4月21日新北府城更字第1144634455號函。

二、查本案地上權係於民國83年10月18日以板橋區介壽段147地號（面積為10平方公尺）為標的辦理地上權設定登記（收件字號：83年板登字第71449號），前開地號後於民國90年逕為分割為147、147-1地號（面積分別為9、1平方公尺），又查本案地上權於民國83年間設定時係以「所有權全部」辦理設定登記，而非以土地內特定部分範圍設定地上權，故無設定面積之記載，先予陳明。

三、次查，本案地上權於設定後，並無對地上權之內容申辦變更登記之紀錄，故設定權利範圍仍應為「所有權全部」，



表
訂
線

併予陳明。

四、另有關板橋區介壽段147地號設定地上權之原因，係屬設定義務人及權利人間之私權關係；地政事務所除審認當事人檢附之申請書及應附文件是否符合法令規範外，對當事人間為何合意設定地上權並無審查權限，故本所無從回覆當事人間設定地上權之原因，建請逕向該登記案之當事人釐清確認。

正本：新北市政府
副本：電 文
2025/04/29
2025/04/29
交換圖章



附錄二十、 工務局函復本案無涉法定空地重複使用及造成鄰地畸零地

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：林竣俞
電話：(02)29603456 分機5870
傳真：(02)29678534
電子信箱：ao2179@ntpc.gov.tw

220679
新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國114年8月12日
發文字號：新北工建字第1141595411號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明六

主旨：有關貴處辦理皇翔建設股份有限公司申請「擬訂新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」報核，涉及法定空地重複使用及造成畸零地等事項意見一案，復請查照。

說明：
一、復貴處114年8月7日新北更事字第1144640103號函。
二、經查旨案本局前以109年4月27日新北工建字第1090717123號函及114年3月17日新北工建字第1140479901號函提供意見在案。
三、有關旨揭事項，本局意見如下：
(一)依建築法第34條及內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責……。」暨依內政部營建署101年4月17日營署建管字第1010018351號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用

主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」合先敘明。
(二)有關是否造成畸零地部份，查本局96年10月4日北府工建字第0960654840號函奉簽准處理方式(略以)：「(一)申請基地無意合併相鄰私有土地則逕予核發建造執照，無需通知相鄰畸零地所有權人進行協議調處。…」、101年1月19日北府工建字第1001905273號函奉簽准(略以)：「…自101年1月10日起公有畸零地納入96年10月4日北府工建字第0960654840號函之適用說明如下(本市境內所屬市有土地不適用)：(一)相鄰公有畸零地土地之建造執照核發時，一併副知財政部國有財產局(以下簡稱：國產局)，倘國產局未收獲建造執照核發通知書或收受後仍無通知續處原則，後續得依建築法第44、45條規定，於相鄰土地建築領得使用執照前提出『畸零地調處』事宜，以管理維護自身土地知權利與義務。」依據前開號函本局僅協助檢視是否造成市有畸零地產生，併予敘明。
(三)關於本案都市更新範圍是否涉及其他建築基地之法定空地重複使用及造成畸零地部分，經查檢附資料暨經鍾九如建築師簽證說明本案無涉法定空地重複使用及造成鄰地畸零，本局尚無意見。
四、貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視更新單元範圍是否涉及其他建築基地之法定空地及造成畸零地等事項提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則。另涉及本局所轄業務之法令檢討部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請貴管依權責辦理。
五、以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情

形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。
六、隨文檢還申請書件1份。
正本：新北市政府都市更新處
副本：

局長馮北麟

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁，共3頁

第2頁，共3頁

第3頁，共3頁

附錄二十一、 事業計畫大圖